

聯泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段三小段 627 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 9 月 12 日（星期二）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市中山區康樂區民活動中心 B

（臺北市中山區南京東路一段 35 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長(李惠閔代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：廖翊君

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聯泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂北市中山區長安段三小段 627 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的李惠閔，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會朱萬真委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘事計的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會

議紀錄內

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人一陳■■■ (636 地號土地) (現場登記)：

(一) 針對都更條例第 43、44 條建商與地主取得協議的敘述過於簡單，並未規範協議的內容及過程，希望都更處對協議內容詳細規範。

(二) 有關自辦公聽會審議委員提到一樓喬木覆土深須 1.5 公尺且會影響車道及樓板高度，實施者卻只回答屋頂綠化，對於審議委員意見並未處理，執行上怎麼確認。

三、所有權人一馬■■■ (635 地號土地) (現場登記)：

(一) 選配原則第一點提到依相對原位次優先分配，希望修改為依原位優先分配，較簡單明瞭大家看法如何。

(二) 請問實施者銷售於我們費用計算，是否折減總銷售價格的 6%，若沒有銷售就無其他費用，因為我們有預算希望瞭解大概費用。

四、所有權人一陳■■■ (635 地號土地) (現場登記)：

我是 24 巷 3 號角間店面權利人，直到今年 4 月才看到設計圖說，意向書我也沒有簽署，現在所在位置被規劃成車道，倘為你們能接受嗎？為何不從南京東路進出，美其名是為提升建築價值，但為什麼犧牲我，我原本一樓隔五間店面可出租 20 萬元/月，但這樣規劃以後可能 2 萬元/月，對於我來說不公平，所以一開始我就沒簽約，倘是這樣的規劃，我無意願參與本案更新計畫。

五、所有權人一裕源紡織股份有限公司委託人一顏裕泰 (627、628、629 地號土地) (現場登記)：

專家學者意見，希望能列入會議紀錄並予以執行，因皆關係到所有權人的權益，且應該告知我們是否執行專家學者之意見，

市府回覆有沒有執行才能放心，不然公聽會白開了，也希望整個流程順利。建議給一份執行情況、分配及每戶簽約情形都說明清楚，公開資訊展現誠意給大家，若依市政府流程選配還很後面，若能提前告訴住戶如何分配、條件說明講清楚，後面執行比較不會遇到障礙。

六、所有權人—裕源紡織股份有限公司委託人二黃小姐(627、628、629 地號土地)(現場登記)：

當初中國大樓開會時，曾有一戶說我們可以自主更新，不一定要跟你們合建，結果有住戶先與你們簽約，就變成我們沒有辦法自己選擇建商，請問一下，因為泰舍母公司若是財務營運出了問題我們心理會質疑，對住戶我們來講保障是什麼？這是很實際的問題。

七、規劃單位—力冠丰都市規劃股份有限公司(莊育傑總經理)：

- (一) 針對選配原則第一點「依相對原位次優先分配為原則」，這是審議會委員對一般通案有店面案件的建議用詞，為用詞明確「原位次」會改用引號框選避免造成所有權人誤解成次優先分配。若用詞改成原位優先分配，位置因設計或更新前後改變而不同會造成爭議及混淆，維持原位次比較不會有爭議。
- (二) 有關車道規劃問題，目前都更審議上交通局會提出車道出入口以不設置在主要幹道為原則，而以次要幹道為設置的優先原則的意見。目前南京東路交通是非常繁忙的，所以設置一個交通出入的破口在審議上較不被允許，由其本案三面臨路，若設置在南側的巷子會因為單行道造成進出等候時間長，增加巷道交通負擔。若要改建，車道只能設置在目前的位置較合適，這是改建勢必面對的難題也影響到原位置的所有權人，

每個人想法不同會覺得權益受損，後續再跟您討論讓建築設計與您的期待看如何才能達到平衡點。

八、學者專家—朱萬真委員：

- (一) 針對選配原則說明，每個有一樓店面的案子會注重這問題，原位次是通案寫法也是個名詞，為避免後續選配有糾紛，例如有優先權後來卻沒有優先權等，若達成共識修好選配原則，我們沒有意見。
- (二) 目前樓層規劃分為2種，一是辦公棟較高，一是住家棟較低，依照通案計算費用須要拆分，建築面積計算表請建築師拆算，以利幹事、委員審核費用合理性；另更新後住宅11層2樓以上共22戶，須考量更新前住宅戶夠不夠選的問題。本案事權分送，在事業計畫平面、獎勵值確認後才有估價、選配階段，若還沒達成協議的地主即採權利變換者，產權會由估價評估權值後，計算出應分配，在應分配價值範圍內並依選配原則選屋，不會因為辦公室多住宅少而有不同，後續是否產生想選配不能選的問題，善意提醒實施者注意。
- (三) 有關原建築容積高於法容、結構安全性能這兩項獎勵，須實施者提供使照檢核且部分使照資料似有不符，請釐清確認；另拆遷補償費明細雖以房屋為單元，建議比照範本拆算各戶每個人的費用未來比較好辦理；另選配是每個地主的權益，但部分協議合建、部份權利變換，後續選配時協議合建是實施者代選，權利變換須地主自行繳交選配書，選配時提醒實施者要公平，以上初步建議，今天會議是讓大家知道都更程序已在進行，後續有意見請地主與實施者多反應，雙方才能妥善溝通讓協調更順利。
- (四) 今日所提意見都會列於會議紀錄，實施者看到提醒意見會妥

善回應，基於善意希望案子順利，故提前建議審議時可能面臨的問題，接下來有幹事會、幹事複審程序，目前審議氛圍在幹事會階段把問題討論清楚，交通局、消防局、建管處等相關單位會提出意見，獎勵值由委員、都更處依規定審核。先以委員角色回應，我們希望每個案子順利審核通過至下個階段，實施者能順利執行、地主能高興參與都更，因此呼籲地主積極參與案子，主動跟實施者討論，提出意見實施者才能反應，沒有意見就不知道需求，也請實施者妥善、慎重以地主的立場思考怎麼修改或者修改的必要性，可於幹事會提出，若修改幅度過大涉及法定程序，會須重新再公展，大家在達成共識上走下去會更順利，以利建議。

九、臺北市都市更新處—**梁紹芳 股長(李惠閔代)**：

- (一) 有關都更條例第 43、44 條，協議合建是指地主們與實施者雙方針對協議內容達成協議後所簽訂的契約書，而協議內容須回歸民法規定，契約書內容公部門不便介入。因為私契約會針對想規範的內容做討論與訂定，市府無法介入具私權的私契約，須要地主與建商討論私契後再決定是否簽署，另有關選配原則、車道涉及建築設計部分，請實施者回應。
- (二) 本案是事業、權變分送，事業計畫審議重點在確認容積獎勵跟建築設計，事業計畫核定後才會到選配問題，另本案是部分協議合建部分權變，提醒協議合建部分要回到實施者跟地主們的合建契約裡討論，權變部分等到建築設計、容獎確定後再進一步討論權變分配事宜。今天登記發言內容都會納入公聽會發言要點並在更新處官網公告，請實施者針對後面各階段持續與地主們溝通協調，後續還有幹事會、幹事複審等審議對於案子內容把關，若地主們還沒想到意見發表，審議

階段也可以書面表達，謝謝大家參與。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（上午 10 時 50 分）