

合陞投資股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段二小段183-1地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：112年9月5日（星期二）下午3時00分

貳、地點：臺北市南港區東新區民活動中心

（臺北市南港區東明街99號2樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 林正泰正工程司(蔡彥廷代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：呂承嶸

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由合陞投資股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段二小段183-1地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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蔡彥廷聘用工程員，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。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15分鐘事業計畫及權變的簡報。

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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人—林○○(188-2 地號土地)(現場登記)：

- (一) 想請教我是土地的共有人之一，目前土地及房屋在法院訴訟中，法院訴訟中可以辦理都更嗎？也可以辦理公聽會嗎？
- (二) 我們是西新里的里民，西新里 22 號有辦公聽會，為什麼會跑到東明里來辦呢？
- (三) 法院判決第一審勝訴，目前在第二審中，他們這塊土地原本是完整的，他一個一個把我們擊破，買我們親戚的土地，但是土地是還沒有分割。

三、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤副總經理)：

- (一) 這塊土地部分所有權人與地上違建戶有法院訴訟問題，但在都市更新程序上只要合乎都市更新相關法令規定是可以辦理的；另外林小姐土地面積大約為 5.28 平方公尺，地上違建戶所坐落的地號上有十幾位所有權人，土地面積約為 155 平方公尺，未來依據都市更新權利變換機制會發放建築物殘餘價值及更新前權利金，相關內容請參閱計畫書。
- (二) 本案依據都市更新條例第 37 條規定，取得一定的事業計畫同意比例，剛才簡報中有說明，本案土地及建物面積同意比例達 90%以上，合乎規定，再依據都市更新條例第 32 條及 48 條規定申請事業計畫及權利變換計畫報核。

四、學者專家—簡裕榮委員：

- (一) 本案尚有所有權人未表達意願及現場發言的所有權人，建議再溝通協調。
- (二) 簡報 P. 9 與事業計畫 P. 3-1 同意比例不一致情形，請釐清修正。
- (三) 事業計畫 P. 3-1 針對排除同意比例之 188-2 地號「假扣押」，請於備註中說明清楚哪個法院的執行命令。
- (四) P. 附錄五-2，序號 18、19「南港路三段 67 巷 10 號及 10 號 2 樓」之建築物所有權人寫「不拆除」，及權利變換計畫 P. 5-5

- 之建築物所有權人，請併同釐清修正。
- (五) P.4-1 計畫內容涉及細部計畫變更內有關「道路用地」容積移轉部分，請補充細部計畫變更之相關內容。
 - (六) 建築設計
 - 1. 基地東南側及東北側請補充檢討是否有畸零地之情形。
 - 2. 一樓平面圖請檢討規劃自行車停放區。
 - 3. 地下一層請檢討規劃裝卸車位，並請一併檢討樓層淨高。
 - (七) 財務計畫人事行政費用及風險管理費用均以上限提列，請補充相關說明。
 - (八) 附錄九住戶管理規約，請補充無障礙車位、充電汽機車車位、裝卸車位編號，且註明供公眾使用，由管委會管理維護。

五、臺北市都市更新處－蔡彥廷聘用工程員

有關公聽會開會地點，原則希望是越靠近更新單元範圍越佳，但須配合區公所開放的時間，本案公聽會要租借時西新區民活動中心時間已滿，已無時段可以租借，為避免程序延誤，則選擇其他相較更新單元範圍較近且有空閒時段的區民活動中心，所以本次公聽會才會在東新區民活動中心做舉辦。

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及權利變換計畫內參考。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（下午 3 時 30 分）