

久揚建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區西松段三小段175地號等14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：民國114年8月29日（星期五）上午09時30分

貳、地點：臺北市松山區復盛區民活動中心

（臺北市松山區市民大道五段99號之3）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：葉冠承

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由久揚建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區西松段三小段175地號等14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宋蕙汝股長，今天邀請的專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間，第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之。如果各位地主想要發言，請到發言登記處進行登記，會議流程將請實施者做15分鐘

的簡報，再請各位地主表達意見。

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、復盛里 張■■■■里長：

復盛里是一個老舊的社區，本案是本區里第一個都市更新案，在此恭喜本案所有權人很快就能享受都市更新開發的效益；也希望本案能成為本里後續整合都市更新的看板與指引。

三、鄰地所有權人—黃■■■■(鄭■■■■代) (書面意見)：

久揚建設股份有限公司擬訂「臺北市松山區西松段三小段175地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」毗鄰同地段177、178、197、198地號土地及建物所有權人，爰依《都市更新條例》及《臺北市都市更新自治條例》相關規定，謹就計畫內容及劃設更新單元之合理性，提出下列訴求與意見，以供臺北市都市更新處及審議機關參酌。

事實與法規依據：

- (一) 臺北市松山區西松段三小段175地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」毗鄰同地段177、178、197、198地號土地面積約268平方公尺，其地上建物使用執照係民國58年取得，與上述毗鄰之劃定更新單元內建物屋齡均已逾五十年，均屬符合113年3月28日發布實施之「臺北市防災型都市更新細部計畫案」適用資格之對象。
- (二) 「臺北市都市更新自治條例」第12條及第14條規定，市政

府劃定為應實施更新地區者，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元時，除應符合第十二條規定外，並應以「不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元」為原則。

(三) 程序透明與參與保障：本案應確保鄰地所有權人之知情權與參與權，於後續審議、權利變換過程中，納入鄰地意見，並公開相關評估資料，以利監督。

四、所有權人—尚豐投資股份有限公司(呂■■■■代)(184、185、186、187、188、189、190、191、192地號)：

本案整合、規劃所耗費的時間已久，現今好不容易進入到審議階段，希望能加快審議進度。本案未來將作為辦公廳舍使用，以公司立場，並不樂見再有不確定因素及風險干擾本案後續進度，故本案一旦進入幹事會審查程序後，建請實施者就應放棄整合大基地開發，應依現行更新範圍續行審議，以維護本案所有權人應有之權益。

五、所有權人—圓美股份有限公司(侯■■■■代)(175地號)：

本公司所持有土地參與久揚建設股份有限公司辦理之更新整合重建已有多多年，據了解本案辦理過程曾多次與鄰地溝通協調，但始終未得到正面回應，現今總算進展到公開展覽程序，希望能加速審議進度，不希望再有其他影響本案後續進度的外在因素產生。

六、實施者—久揚建設股份有限公司(李進廉特助)：

(一) 本案自109年正式啟動都市更新法定程序以來，已依法令規定舉辦多次鄰地協調會，但絕大多數的鄰地地主並未表達同意參與更新重建的意願。為顧及本案範圍內所有權人的權益，實施者遂依相關法令規定擬訂本案事業計畫及權利變換計畫併送報核，希望鄰地地主能夠理解。

(二) 本案辦理過程，除實施者持續大量投注時間及人力進行整合外，本案規劃團隊亦配合依不同範圍多次調整計畫方案，終至進展到今天的公開展覽程序；如果此刻要調整單元範圍，那麼現有的計畫內容應再重新評估，相關程序也需重新辦理，影響層面實甚鉅。為考量避免傷害本案地主的權益與期待，並控制擴大更新單元範圍可能衍生後續執行拆除重建之風險，鄰地地主應整合百分之百同意參與並出具相關文件，實施者才有立場向本案所有權人溝通說明重新辦理相關程序之可能。

七、**臺北市都市更新處—宋蕙汝股長：**

有關加速都市更新案件進度部分，倘經實施者與所有權人取得100%共識並取得100%同意參與都市更新事業計畫之同意書後，實施者得依規定申請轉軌都市更新168專案，將有效加速審議期程，後續亦得依都市更新條例第33條規定檢討後免辦理聽證程序。

八、**學者專家—遲維新委員：**

- (一) 都市更新案件順利的關鍵取決於所有權人與實施者的高度共識，相關權利人如後續仍對於建築規劃設計或選配等有相關意見，除於今日公聽會提出外，亦可向實施者表達，並以書面方式向本市都市更新處提出，後續亦有聽證程序仍可充分表達。
- (二) 建議後續實施者針對與鄰地協調過程，以簡易表格方式明確說明，溝通協調過程，以利後續審查。
- (三) 針對本案計畫書部分內容，請實施者及規劃團隊預為因應，以利後續審查：

1. 部分管委會使用空間規劃，與 A1 金融保險業尚無明確區

隔，未符合通案審議原則，且後續空間使用界線易造成爭議，請檢討釐清。

2. 本案規劃之裝卸及充電車位共通使用，未符合通案審議原則，請檢討釐清。

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/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（上午11時00分）