

「擬訂高雄市鹽埕區府北段五小段 114 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會

會議紀錄

壹、會議時間：106 年 6 月 15 日（星期四）上午 10 時整

貳、會議地點：鹽埕區區公所 9 樓會議室（高雄市鹽埕區大仁路 6 號）

參、主持人：高雄市政府都市發展局住宅發展處 吳處長哲璋

紀錄：翁薇謹

伍、出席者：（詳如簽到簿）

陸、主席致詞：

今日召開公聽會的案由是慶旺建設股份有限公司擬具「擬定高雄市鹽埕區府北段五小段 114 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」向本府申請擔任都市更新事業實施者，市府依據都市更新條例相關規定辦理本次公聽會，並邀請本市都市更新及爭議處理審議會委員--敦煌不動產事業有限公司陳董事長世雷擔任諮詢專家學者，以聽取民眾意見。

今日議程先由市府承辦單位說明本案辦理程序，續由申請實施者說明計畫內容，最後由今日與會人員針對本案提出意見，所陳之意見將納入本次公聽會會議紀錄，作為後續本市都市更新及爭議處理審議會審酌之參考。

柒、承辦單位說明辦理情形：

- 一、本案申請實施者為慶旺建設股份有限公司，本次公聽會開會通知單（106 年 5 月 25 日高市府都發住字第 10631841302 號）上誤植為慶旺建設事業股份有限公司，在此更正說明。
- 二、慶旺建設股份有限公司係依公司法規定設立之股份有限公司，符合都市更

新條例第 14 條都市更新事業機構之規定。

- 三、 本案非位於本府劃定之都市更新地區範圍，係依據都市更新條例第 10 條、第 11 條及高雄市都市更新自治條例第 3 條、第 4 條規定自行劃定之更新單元。
- 四、 本次公聽會係依據都市更新條例第 19 條及施行細則第 6 條、第 11 條之規定辦理，公開展覽期間為 106 年 5 月 26 日至 6 月 24 日共計 30 日，公開展覽內容為本案都市更新事業計畫與權利變換計畫之書、圖；公開展覽地點於高雄市政府都市發展局都市計畫公告欄、鹽埕區公所公告欄、高雄市政府都市發展局網頁及都市更新服務網之網頁；在 106 年 5 月 26、27、28 日連續三日刊登自由時報、106 年 6 月 1 日刊登於市府公報，以登報周知；並於 106 年 5 月 26 日起張貼公告於高雄市政府都市發展局都市計畫公告欄、鹽埕區公所、府北里里長辦公室公告欄。
- 五、 本次公聽會開會通知辦理情形，係以 106 年 05 月 25 日高市府都發住字第 10631841302 號開會通知單，通知本案土地、合法建物所有權人、鹽埕區公所、當地居民代表（府北里里長）、專家學者、實施者。另依據高雄市都市更新自治條例第 10 條：「土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元致同一街廓內其他土地無法劃定者，於依都市更新條例第十條規定舉辦公聽會時，應一併通知其他土地及合法建築物所有權人參加。」爰本府 106 年 05 月 25 日高市府都發住字第 10631841303 號開會通知單，一併通知本案同一街廓內非屬本案劃定更新單元之土地及合法建築物所有權人參加本次公聽會。
- 六、 依據都市更新條例第 22 條參與都市更新同意比例部分，本案土地面積及所有權人數上同意比例均符合規定。

#### **捌、實施者計畫內容說明：簡報說明（略）**

## 玖、與會人員發言要點：

### 一、 主席 – 吳處長哲瑋

- (一) 關於規劃單位今日簡報之更新事業計畫說明【選配原則的（原則一）2.找補原則與超額選配（2）實際選配後找補不超過「應分配價值 $\times(\pm 36\%)$ 」，且超過「應分配價值 $\times(\pm 36\%)$ 」部分，其找補價金為 400 萬元內。】將刪除後段『且超過「應分配價值 $\times(\pm 36\%)$ 」部分，其找補價金為 400 萬元內。』之文字是否有出現在公開展覽之報告書中？
- (二) 關於規劃單位今日簡報說明，本案權利變換辦理過程有誤繕之情形，原本為「不能參與者林 OO」，誤繕為「不願參與者」，在報告書中是否也有誤繕情形？請釐清簡報內容與公開展覽之報告書內容是否有差異。

### 二、 專家學者 -- 陳董事長世雷

- (一) 請確認 106 地號已經排除在本案更新單元範圍外。
- (二) 本案尚有一位土地所有權人未表示意見，其參與意願如何？該所有權人之意願對於本案未來都市更新之進行會有關鍵性之影響，期實施者能夠盡力協商，以市政府立場不希望發生強制拆除之情形。
- (三) 關於本案估價部分，三家估價師所提出的更新後價值尚屬公允。不動產估價確實不容易，尤其是外在景氣環境不斷的在變動，若更新後價值估的太高，與實際價格差距太大，實施者的風險會變大；但若是價格估的太低，則對於原土地所有權人的權益也會受到損害。
- (四) 近年來市政府大量投入規劃建設帶動了鹽埕區的發展，因此期望未來鹽埕區有更多老舊建築的都市更新進行，以改善本區的居住生活環境。

### 三、 禾穆規劃設計顧問股份有限公司 郭哲耀（實施者委託之規劃單位）

- (一) 關於今日簡報說明【選配原則的原則（一）2.找補原則與超額選配（2）實際選配後找補不超過「應分配價值 $\times(\pm 36\%)$ 」，且超過「應分配價值 $\times(\pm 36\%)$ 」

部分，其找補價金為 400 萬元內。】這段文字確實有在本案公開展覽之事業計畫報告書中，為了確保土地所有權人超額選配時，有最為完整的保障，故在此次簡報中提出更正，將本後段文字刪除。

- (二) 關於「不能參與者林 OO」，誤繕為「不願參與者」之情形，僅出現在簡報中，本案公開展覽之報告書中沒有誤繕情形發生。
- (三) 本案合法建築物同意比率為 100%，因此不會有專家學者擔心的強拆問題發生。而關於本案尚有一位未同意之土地所有權人，根據實施者與該土地所有權人溝通之情形，該所有權人皆了解本案都市更新案件辦理進度，並留有溝通紀錄；根據實施者與該所有權人最後一次的溝通內容，該所有權人支持由市政府審議核定通過之版本，故不願在還在進行程序的途中出具正式書面意見；未來實施者仍會持續與該所有權人溝通，取得同意本案之同意書。

### 三、林 OO（土地所有權人）

對於本案樂觀其成。

## 拾、結論

- 一、本次公聽會上學者專家所提意見，以及實施者簡報提出刪除本案公開展覽事業計畫報告書中「...且超過「應分配價值 $\times$ ( $\pm$ 36%)」部分，其找補價金為 400 萬元內。」之修正意見，將納入本次公聽會會議紀錄，請實施者妥予回應並納入計畫書中說明，以提供本市都市更新及爭議處理審議會及幹事會之審議參考。
- 二、本案公開展覽期間，若民眾對於計畫內容有所意見，仍以書面表示方式，並郵寄至高雄市都市發展局，本府將納入本市都市更新及爭議處理審議會及幹事會之審議參考。

## 拾壹、散會：11 時 30 分。