德安開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂基隆市七堵區溪頭段428地號等26筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會紀錄

壹、開會時間：中華民國114年3月13日（星期四）下午2時30分

貳、開會地點：基隆市七堵區堵南里民活動中心（七堵區堵南街20-8號）

參、主席：基隆市都市發展處　周科長昱宏

肆、出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：陳韋綸

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家參加由德安開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂基隆市七堵區溪頭段428地號等26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，今天的會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人周昱宏，今天邀請專家學者是程靜如委員(本市都市更新及爭議處理審議會委員)。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，等一下的流程會請實施者簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、財政部國有財產署北區分署基隆辦事處(書面意見，都發處承辦代為宣讀)

（一）貴府109年4月14日基府都更貳字第1090019869號函略以，本概要案係以2個分開街廓為更新範圍，未包含中間未開闢計畫道路，更新範圍不甚完整，仍建請考量更新單元之合理性後，德安公司再納入本案溪頭段475、477-1、478、479、481地號5筆國私共有土地，先予敘明。

（二）查本案溪頭段475、477-1、478、479、481地號5筆國私共有土地，使用分區雖為道路用地，因其地理位置優越，原本分開之2個街廓得以串連，並讓本案都市更新事業計畫之更新範圍更趨合理性及完整性。惟因其為公設用地，更新前土地權利價值竟低於109年公告現值，建請再檢討其合理性，以維護土地所有權人權益。

（三）本案共同負擔比例高達71.60%，且人事、銷售及風險管理費均以

上限提列，請德安公司修正並酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。

二、何○興（溪頭街 39-2 號門牌戶）（書面意見，都發處承辦代為宣讀）

（一）陳述目的：案係有關德安開發股份有限公司擔任實施者，所擬訂之「基隆市七堵區溪頭段 428 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，其計畫內所屬基隆市七堵區溪頭街 39-2 號地上建物係為何○興先生所有，有臺灣基隆地方法院檢察署刑事處分書 107 年度偵字第 1944 號(附件 1)在卷可稽。

（二）請後續旨揭更新事業計畫及權利變換計畫案公開文件或程序請通知本人何○興先生。

三、劉○瓊（大德路 71 號門牌戶）（書面意見，劉○成代為宣讀）

（一）德安開發從 103 年開始整合，於 110 年計畫送件申請，到現在經過 4 年才辦理公開展覽，希望基隆市政府加速審查流程，早日完成本案。

（二）本都更案從整合至今，已耗時多年，多數地主年事已高。希望政府能考量我們這些同意參與更新者的居住權益，趕快通過計畫，讓我們能盡快能入住新屋。

（三）本人房子已非常老舊也與德安開發達成協議多年，請市府盡快核准本案都市更新。

四、余○軒（470、472、475、477、477-1、503 地號）（書面意見，都發處承辦代為宣讀）

前一陣子更新案建設公司說要簽署溪頭街的土地使用權同意書，這樣才能開闢道路供車輛通行。但我持有的土地做為道路使用也想要有些補償，在遲遲等不到政府徵收的情況下，建設公司說若可以納入到更新範圍，就能分到對應應有的價值，因此希望建設公司能評估將溪頭街納入更新範圍。

五、余○芽（464、466-1、467、468-2、470、472、474、475、476、477、477-1、478、479、479-1、480、481、503 地號）（書面意見，都發處承辦代為宣讀）

我是溪頭街地主，土地被政府劃成道路後，政府一直都沒來跟我們談，嚴重影響我的權益。德安公司在堵南街的都更案，把沒開闢的四米道路用地納入更新，溪頭街也是道路用地，希望能將溪頭街一起加入都更案範圍，至少讓道路地主的權益有所保障。

六、規劃單位—育辰工程顧問股份有限公司(陳芊灼 資深協理)

（一）有關道路用地價值，本案更新前後價值係由 3 家專業估價者按照估價技術規則相關規定查估後評定，後續審議階段將會配合委員意見調整，目前並非定案。

（二）有關共同負擔比率提列 71.60%，係考量本案產權複雜、面積規模大，且案件時程長，實施者需承擔各項開發風險，故本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等現階段均以上限費率提列，後續將配合審議相關意見酌予調整。

（三）有關何姓屋主主張之地上物(溪頭街 39-2 號)，其房屋納稅義務人為陶先生，實施者均曾訴請法院拆屋還地，並獲勝訴，其地上物應執行強拆，檢附相關判決文件供市府及審議會參考。

（四）實施者理解地主們對重建之期盼，報核至今皆盡最大努力推動本案進程，未來亦將持續配合市府作業時程，盡力加速辦理。

（五）實施者為開闢溪頭街，於接洽地主過程中，接獲許多地主反映希望可協助處理產權，實施者願採納地主意見，將臨接溪頭街之土地納入本案更新單元範圍，惟範圍調整仍須經都更審議會同意始得為之，若後續有明確決議，實施者會再召開會議向各位地主說明。

七、專家學者—程靜如委員

（一）依都市更新條例第 37 條規定，都市更新事業計畫報核時同意比率須達 80%以上，但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 90%以上同意者，其所有權人數不予計算，本案雖符合但書規定，但私有土地所有權人 253 位僅 115 位同意(同意比例 46.55%)，尚有 138 位尚未同意，請實施者依承諾會後繼續溝通、協調。今日公聽會主要目的為聽取大家意見，後續審議會針對所提意見做討論，盡可能達成共識一同推動、進行。

（二）本案開發規模及量體龐大，目前規劃以未開闢之溪頭街為車道出入口，未來重建後汽機車進出勢必影響附近交通，請實施者應考量整體交通動線系統，評估開闢該道路之可行性。

（三）本案未達最小分配面積單元共 145 位，土地所有權人及權利變換關係人補差額價金選配或合併選配之情形，建議實施者敘明清楚，減少後續爭議。

（四）本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理，請於事業計畫載明協議合建部分之營業稅協議約定內容，若係由協議合建戶自己負擔，請刪除該部份金額。

（五）有關後續保固事項，簡報中未說明，請實施者載明於計畫書內。

玖、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府表達，本府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，請至本府都市發展處網站 https://www.klcg.gov.tw/tw/urban/2648.html 查詢。

拾、散會：下午 3 時 10 分