

「澎湖縣都市更新審議及爭議處理審議會」第 1 次會議紀錄

壹、時間：民國 107 年 2 月 9 日（星期五）上午 9 時整

貳、地點：本府第 1 會議室

參、主持人：林副主任委員皆興代

記錄：葉志雄技士

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、業務單位報告：

為審議及爭議處理「擬定澎湖縣馬公市馬公段 1621-12 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案」書、圖（草案）乙案（以下簡稱文康 B 案），本府依法辦理公開展覽，並於期間內辦理公聽會、聽證會及幹事會複審。為確實審議文康 B 案都市更新會所提書、圖（草案）內容逐項討論。

陸、規劃單位報告：略

柒、爭議處理：

一、未簽署同意書之私有地主 2 人及公有地主 1 人出席，並表達意見如下：

（一）許光和（文康 B 案所有權人之一，本人出席）

1. 本人並不反對辦理都市更新。

2. 不贊成以自主更新方式辦理都市更新。

（1）地主承擔之風險太高。

（2）現階段文康 B 案都市更新會尚未提出成本及收益的說明。

（3）請求政府機關替民眾把關及評估風險。

（4）建議本案中間之國有土地讓售與本案私地主。

（5）建議本案能與鄰近都市更新案（中興戲院案）一樣，地主不承擔後續剩餘房屋銷售的風險。

（二）姜方芳（文康 B 案所有權人之一，代理人出席）

1. 同意比例是否已達法定門檻，政府應確保人民房屋所有權及居住權。

2. 擔心事業計畫審定後，實施者不依計畫執行。

3. 本案通過審議後，本人尚未表達同意時，更新會不得強行辦理房屋拆除，否則本人將強烈表達反對及提起行政救濟、大法官釋憲。

（三）中華民國（文康 B 案所有權人之一，管理人：財政部國有財產署，代表人出席）

1. 有關本案「選屋原則」內容雖已召開協調會，應經本案更新會會員大會通過確認，並於下次召開本案事業計畫審會前完成。

2. 請本案更新會提供「可分配面積」以供本署決策都更後之規劃。

3. 請本案更新會提供本會中佔有本所有權人土地違占戶資料

4. 本所有權人之土地不參與信託，所以共同負擔中之信託管理費應酌減本所有權人之土地一律參加都市更新並無風險，本案事業計畫財務計畫中共同負擔之風險管理費應降低。

二、委員討論：略

三、主席裁示：

(一)本案更新會及代辦公司應加強與尚未同意地主之溝通及說明，讓這些地主能充分了解。

(二)有關財政部國有財產署所提之需求請儘速提供及辦理。

捌、討論事項：略

玖、決議：

一、依下列各委員所述之意見進行修正或補充說明計畫書內容後，再行召開審議會：

(一)綜4頁，有關公辦公聽會之意見回應及處理情形，請加強說明。

(二)表5-1及表5-2內之「債務人」修正為「權利範圍」及將「登記次序」欄位刪除，地主日後應辦理抵押權清理。

(三)第5-4頁，實價登錄及其他應表明事項，請加強補充說明。

(四)第15-9頁，修正各項費用的適用條款。另風險管理費用太高，請酌減。

(五)第10-1頁，表10-1中所載之高氣子建築物重建申請30%獎勵容積，應提出相關單位核准文件，以補充說明。

(六)第10-1頁，表10-1中所載之留設人行步道申請15%獎勵容積，是否為騎樓設計，請補充說明。

(七)表10-1中，「就」字誤植，請修正。

(八)第10-3頁，請述明舊違章建築戶之各戶面積。

(九)第10-4頁，請述明綠建築指標之選項。

(十)第10-5頁，馬公市區並未設有衛生下水道，有關本案之污水排放請補充說明。

(十一)第10-22頁，停車位的計算公式有誤，請修正。

(十二)第13-1頁，「知」字誤植，請修正。

(十三)第13-2頁，占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費用與合法建築物拆遷補償費用之適用標準不一致，請說明。

(十四)第13-3頁，12%的風險管理費是法律規定的上限，因國有土地約占50%，所以應該酌減。

(十五)有關本事業計畫書中風險管理費(13-3頁)、效益評估(17-1頁)，請補充說明。

(十六)表14-1所載之所有權人、權利範圍、應補償總價內容誤植，請修正。

(十七)第14-2頁，占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置，請補充說明。

(十八)第15-4頁，「工」字誤植，請修正。

(十九)第19-1頁，請澎湖縣政府財政處與財政部國有財產署就有關土地

撥用事務盡速辦理協商。本案財務計畫中拆除經費由房屋所有權人負擔，請補充說明。

- (二十) 本案占有他人土地之舊違章建築戶採就地安置，其安置計畫請述明。
- (二十一) 本案財務計畫中拆除經費由房屋所有權人負擔，請說明。
- (二十二) 有關智慧建築是否納入新建房屋的管理委員會來管理維護，請補充說明。
- (二十三) 有關國有財產署所提之意見，請本案更新會及代辦公司提出具體可行方案溝通協調。
- (二十四) 有關本案實施者可否將「澎湖縣馬公市馬公段 1621-12 地號等 20 筆(原 19 筆)土地更新單元都市更新會」更名為「澎湖縣馬公市馬公段 1621-12 地號等 20 筆土地更新單元都市更新會」。
- (二十五) 請財政部國有財產署將澎湖縣馬公市馬公段 1621-2 地號土地依本更新單元進行分割，以提供本案各項面積計算之準確基礎。計畫書內容有關本案基地面積請修正一致。
- (二十六) 澎湖縣政府應儘速完成澎湖縣馬公市馬公段 1621-145 地號土地撤銷辦理撥用。
- (二十七) 占有他人土地舊違章建築物是占有國有土地部分，應輔導占有人承租國有土地、承購取得土地即可參與都市更新。
- (二十八) 請本案更新會及代辦公司辦理都市更新時，應發揮同理心，以生活倫理及習慣為出發點來思考及辦理各項事務，必可達到事半功倍的效益。
- (二十九) 辦理都市更新改建後的建物，加強說明本案的公益性的發展及防災性的檢討。
- (三十) 本案更新會及代辦團隊於下次審議本案事業計畫書時，請併送權利變換相關資料。
- (三十一) 有關風險管理費應與酌減。
- (三十二) 建築設計部分，因應排煙室及緊急升降梯的設置不可與 2 個樓梯放在一起，請調整建築規劃。
- (三十三) 建築設計部分，檢討重複步行距離，請調整建築規劃。
- (三十四) 建築設計部分，應設計 17 人份緊急升降梯，請調整建築規劃。
- (三十五) 建築設計部分，到達避難層需要 2 處出入口，請調整建築規劃。
- (三十六) 澎湖縣馬公市馬公段 1621-145 地號土地於本案計畫中辦理廢巷。

二、高氣離子建築物重建申請獎勵容積非屬都市更新獎勵項目，請本案更新會及代辦公司另案提供需求、拆除及重建計畫供本府主管單位審查。

十、散會，時間：107 年 2 月 9 日 上午 11 時 40 分