

# 磐座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段二小段 318 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 12 月 01 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市文山區萬福區民活動中心

（臺北市文山區萬隆街 47-12 號地下室 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蘇 科

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由磐座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段二小段 318 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會張興邦委員。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。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，請至發言登記處完成登記。等以下的流程會請實施者做 10 分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、其他到場人-龔○○（更新單元東南側鄰地 319-9 及 319-14 地號土地）（現場登記）

（一）今天這個都更案的實施範圍除了六筆土地外，其餘鄰地土地範圍是否包含在內？

（二）如果說旁邊鄰地沒有納入一併都更，在房子拆除時，我們房子一定會受到影響，房子毀損是否將類似大直基泰案的狀

況，**請問**更新處是否有保障措施？

- (三) 友座建設業務代表林代書先前有口頭答應合建之坪數，但之後要以建築竣工圖計算，與先前承諾有所差異，這樣合理嗎？
- (四) 如果先前與友座簽訂同意書，若要撤銷同意書，程序該如何處理？
- (五) 撤銷同意書是否要以掛雙掛號存證？
- (六) 因為我們不在更新單元範圍內，所以**先前簽訂之**同意書不算在內？

## 二、其他到場人-顏○○（更新單元東南鄰鄰地 318-5 及 319-10 地號土地）（現場登記）

- (一) 請實施者說明為何先前欲與東南側鄰地進行整合，後續逕自僅以 6 筆土地進行報核審查？
- (二) 若有意願參與整合之地主要如何參與納入範圍及條件？

## 三、其他到場人-陳○○（現場登記）

懷疑本案實施者藉由作業時間限制，要求地主須短期內決定是否簽同意書？

## 四、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(郭建興(董事長))：

- (一) 本案更新範圍為文山區萬隆段二小段 318、318-6、318-7、319、319-11 及 319-12 地號共 6 筆土地，本次公辦公聽會亦有通知更新範圍東南側及西南側鄰地地主，因東南側鄰地未達 500 平方公尺，所以一併邀請東南側及西南側鄰地，使鄰地地主了解本案實施進度及增加參與都市更新意願。若鄰地地主無意參與整合，之後將以 6 筆土地的範圍繼續進行審議。
- (二) 本案目前更新單元範圍與東南側及西南側鄰地皆為不同建築執照，拆除房屋時基本不致影響其他周邊建築。實施者於施工前會預先作鄰房檢測，若施工造成鄰損問題，實施者一定負責到底。
- (三) 本案於 112 年 06 月 17 日於文山區景行區民活動中心召開鄰地說明會，會議將相關合作方式及條件向鄰地地主詳細說

明，合議條件皆以 112 年 06 月 17 日當日簡報內容為主。

- (四) 本案目前以 6 筆土地範圍向都市更新處申請報核，若鄰地地主有參與整合意願，可與實施者溝通協調，但目前本案公展結束後會向都市更新處申請幹事會審議。請鄰地地主盡量把握機會提早參與整合，因為本案程序會持續進行，不能因與鄰地整合使本案程序延宕而影響更新單元範圍內地主之權益。
- (五) 實施者於施工前會預先作鄰房鑑定，檢測範圍以地下室開挖深度四倍範圍為標準，範圍內皆會進行檢測亦會有檢測報告。除了事前鑑定外，於施工時會裝設監視螢幕，隨時掌握施工狀況。
- (六) 向主席報告，龔○○先生為東南側鄰地地主，若地主對合建內容有疑義欲撤除同意書，實施者願意接受退還，至於更新單元範圍內比照主席說明方式處理即可。
- (七) 本案目前同意比例土地部分為 100%同意、建築物經實施者整合已達 95%。據悉東南側鄰地目前整合狀況，十戶有參與意願，東南側鄰地總計有十六戶，目前東南側鄰地同意比例約 62.50%。本案位於更新地區須達 75%同意比例以上才可送件，簽約人數實施者預計要高於 75%且至少達 80%以上，才有把握能納入鄰地範圍。
- (八) 實施者不會藉時間問題要求地主簽定同意書，若鄰地地主有意願且同意比例至少達本案同意門檻 75%以上，實施者才有信心納入整合，實施者會以誠信的態度與各位地主協商。

#### **五、學者專家—張興邦委員：**

- (一) 更新處、規劃團隊還有各位地主大家好，聆聽本案實施簡報後，認為實施者有在持續努力進行整合，使更新單元更完整，尤其東南側鄰地面積偏小，將來於設計及施工造價會變高，若能合併開發規劃設計，則更為合理亦增加其公益性，建議愈早確定更新範圍對所有住戶越有利。
- (二) 建築規劃設計部分，本案位於商三特(原住三及原住三之一)

之使用分區，根據「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別」，本案會被要求於一、二樓層作商業使用，後續將於審議過程再進一步討論。

- (三) 交通規劃部分，本案基地車道出入口接近公車站站牌，若要在此處設置車道，須增設警告號制或管制措施並保留緩衝空間。另機車出入方式以升降機處理，將使用到無遮簷人行道，且並未做車道規劃，需要再做調整修正。
- (四) 選配原則提及若兩人選配同一位置，採公開抽籤方式處理，建議參考內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號之函釋，將其內容納入選配原則內文。

#### 六、臺北市都市更新處—梁紹芳 股長：

- (一) 龔先生提及鄰損部分，請實施者再作補充說明。
- (二) 都市更新處於法令及程序部分，進行補充說明，第一部分有關提及更新單元範圍，本案目前以 6 筆土地範圍報核，若後續要進行範圍變更，須請實施者先行申請變更，更新處會依法**辦理**。第二部分有關地主提及撤銷同意書部分，請地主參考「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」第七項，所有權人依本條例第三十七條第四項規定撤銷同意時，應以書面通知申請人或實施者，並副知本府。撤銷發生效力之時點，以書面通知送達相對人為準。建議地主採能佐證送達時間點之方式處理。
- (三) 本案依都市更新條例第三十七條，同意比例係針對六筆土地範圍內之地主進行計算。

#### 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兩週內上網公告，請至本市都市更

新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。  
捌、散會（下午 3 時 40 分）