

# 育座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區華興段四小段 44-2 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 115 年 2 月 11 日（星期三）下午 2 時整

貳、地點：臺北市文山區萬福區民活動中心

參、（臺北市文山區萬隆街 47 之 12 號地下室 1 樓）

肆、主持人：臺北市都市更新處梁紹芳股長

伍、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：王璽

陸、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由育座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區華興段四小段 44-2 地號等 11 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，目前任職更新處更新事業科的梁紹芳股長，今天邀請的學者專家是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員。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 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

柒、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、臺北市文山戶政事務所(書面意見更新處承辦代為宣讀)

(一) 經本所於 115 年 1 月 29 日電詢本次都更規劃單位(詮頡都市更新事業股份有限公司：張杏端總經理)，本都更案設計並無因廢止道路，而造成周邊住戶需繞道或用路人尋址不便之情形。

(二) 另日後如有修正計畫，請實施者務必保障周邊住戶通行權(例如在原有通行基礎上，另闢替代道路)，以免影響民眾權益。

## 三、臺北市政府文化局(書面意見更新處承辦代為宣讀)

(一) 查旨揭基地範圍內「文山區和興路 79 巷 1、2、3、4 號」等 4 棟建物，坐落於文山區華興段四小段 464-1 地號公有土地，年期逾 50 年，涉及文化資產保存法第 15 條規定，本局將擇期辦理文化資產價值評估暨現場勘查審查會議，屆時請實施單位通知及協調所有人、管理人及使用人開門事宜，俾局入內勘查，會勘時間另案通知。

## 四、臺北市政府地政局(書面意見更新處承辦代為宣讀)

(一) 經查旨揭計畫範圍中被繼承人周■、周■、周■等 3 人所遺本市文山區華興段四小段 1 建號建物，地籍資料載有逾期未辦繼承列冊管理註記在案，依內政部 89 年 5 月 2 日台內地字第 8964764 號函釋，列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，爰本局尚非是類土地之管理人。

## 五、所有權人-周■(周■之繼承人，45-3、54-2、55-1、55-2、56、57、57-2、57-3、57-4 地號土地)

(一) 我們同意都更，但是還沒跟建商簽訂合建契約，所以實施者所作的這些報表不一定成立，建商與我們過去談的合約，很多沒有符合，例如坪數不合，…。建商與地主雙方應平等，不要掩蓋、欺騙，請好好規劃。請問周家宗祠公廳位置在哪兒？已經談到面積是多少？我們有書面意見，請參考。我們很誠懇希望建商來都更，也盼望建商很誠實的把都更做好。公廳是 30 坪，怎麼是 25 坪？

書面意見

提案人：周■■■■、周■■■■、周■■■■、周■■■■、周■■■■、周■■■■、周■■■■、

陳■■■■

提案一：第 7 頁 地形圖內編號 7 和興路■■■■號■■■■建 1001、建 002 建物，正中央有周家宗祠(樂山居)、右側為周■■■■、周■■■■住宅，申請人為何現況分析等資料均未依事實調查呈現，明顯侵害所有權人權益。

提案二：第 7 頁 六、現況分析(一)土地及合法建築物Ⅱ合法建物屋齡約為 74 年。符合北市府 113 年 4 月頒訂災害型都更獎勵條件，申請人為何都更資料內未提出辦理(詳見第 14、15 頁擬申請都更容獎額度)，似無依第 6 頁-五、計劃目標-促進土地有計畫再開發利用。積極爭取所有權人共同權益。

提案三：第 24 頁 地面一層平面圖 A2 住宅約 25 坪，經查申請人與提案人等約定，前提案一；和興路■■■■號■■■■建 1001、建 002 建物，正中央有周家宗祠(樂山居)都更建築計畫時規劃於一樓預留 30 坪面積做為周家宗祠(樂山居)使用並保留周家宗祠原貌，但在建築計畫資料內並無規畫在內，明顯侵害所有權人權益。

提案四：第 43 頁 十三、拆遷安置計畫(一)拆遷補償與安置(合法建物)：無本更新單元範圍內調查資料，無詳細拆遷名冊資料提供關係人查核。所知就有周■■■■、周■■■■住宅(和興路■■■■號)被遺漏，再拆遷補償費發放對象為本案更新單元範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本所載之所有權人為準，屆時恐產生拆遷糾紛。

提案五：第 46 條 十三、拆遷安置計畫(四)占有他人土地舊違章建物(現金補償)：無本更新單元範圍內調查資料，無詳細拆遷名冊資料提供關係人查核。所知就有周■■■■、周■■■■、周■■■■住宅(和興路■■■■號)被遺漏，屆時恐產生拆遷糾紛。

## 六、所有權人-周■■■■ (45-3、54-2、55-1、55-2、56 地號土地)

本人要求將發言意見列入今天的會議紀錄，本人是和興路 93 號建物之合法所有人，到目前為止，尚未跟建商取得雙方協議，個人擁有之 93 號門牌建物之所有權利，我將退出都更之實施，一直到建商跟我講完為止。

## 七、其他到場人周■■■(門牌和興路■■巷■■號)

(一)本人是未保存登記建物之所有人，本次會議本人未接到開會通知。本案簽訂契約的人，後面簽約者如有比前面簽約者更好之條件，希望建商對前面簽約的人也能比照適用後面簽約者適用之更好的條件。例如光復南路 280 巷都更案就是如此。

(二)希望本案建商能夠對還沒簽訂契約的人拿出誠意積極進行溝通。

## 八、規劃單位(詮頡都市更新事業股份有限公司，張杏端總經理)

(一)關於周■■■先生的發言意見，依照政府規定，如雙方有簽訂合約，就照合約，如雙方沒有簽訂合約，就照權利變換的法令規定辦理。本案到目前為止，實施者已很努力的規劃公廳的位置位在一樓後方的那一戶，面積是 25 坪，目前先回應如上。

(二)關於周■■■先生的發言意見，周先生主張他是門牌■■■號建物之所有人，當年狀況，說實在的，後面的人是不太清楚。門牌■■■號建物非屬合法建物，係屬占違建，周先生的主張，會後由實施者與周先生溝通，我們會從旁輔助，釐清正確的權屬。

## 九、實施者(育座建設股份有限公司，代理人劉副總經理中一)

(一)本件都更案已進行一段時間，有洽簽一般合建契約者，大多是針對所有權人土地持分足以分回達最小分配單元的所有權人。本案權屬較複雜，有有屋無地、有地無屋，甚至尚有地上權，為顧及全體權益，目前先辦理事業計畫報核，取得容積獎勵上限 50%，未來會續辦權利變換，對更新後未能達最小分配單元者，亦會將其權利價值，由估價師估價，依權利變換規定辦理。

(二)關於公廳部分，無論口頭承諾或雙方有具結承諾的約定，均有效；並且必須是周家子嗣原已有合法建物產權登記權屬的，更新後才能辦理公廳產權的登記。

(三)關於建議適用防災型都更獎勵一節，因本案有登記之建物雖有建號但無使用執照，無法辦理耐震評估 ID 值，且亦非民國 63 年 2 月 15 日以前有核發使用執照者免辦理耐震評估，故本案無法適用防災型都更獎勵。

## 十、學者專家-簡裕榮委員

(一)本案尚有土地與合法建物所有權人未表達意願，及公辦公聽會上表達意見，建議實施者加強溝通協調。

(二)容積獎勵：

1、P9-4 台北市部分之建築規劃設計(四)，符合審議原則中之機車停車動線淨寬應達 1.5 公尺以上…。」之檢討，宜釐清。

2、P9-1 與 P9-5 台北市部分之新技術應用獎勵，不一致，宜釐清。

(三)建築計畫：

1、P9-11 和興路 79 巷部分廢止，宜補充現有巷現況寬度，併檢討部分廢止，淨寬是否達 3.5M。

2、P9-15 充電車位 2 部係容積獎勵，不宜與無障礙車位共用，並補充標示。

3、P9-30 一層平面圖宜規劃自行車停車空間或補充周邊 You-Bike 位置距離。

4、P9-46 植栽計畫說明圖，喬木植栽覆土深度 L150CM，宜補充說明。

5、P9-50 屋頂一層平面圖，喬木植栽「銀葉樹」，樹高 5M 以上，宜調整為小喬木。

#### (四)財務計畫：

1、人事、銷管及風管以上限提列，宜補充說明。

2、P13-15 更新後整體開發收益表，車位數宜依 P9-19 面積計算表扣除大公之充電車位與無障礙車位。

(五)P14-1 管理維護及保固事項，宜補充申請容積獎勵之 2 部充電車位及 2 部無障礙車位之管理維護。

### 十一、台北市都市更新處-梁紹芳股長

回復所有權人意見，本案如有所有權人欲撤銷同意書，必須依都市更新條例第 37 條第 4 項等規定辦理，公聽會開會通知函中說明六已有載明。

#### 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(下午三時三十分)