

# 源座建設開發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一小段 410 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 6 月 4 日（星期三）16 時 30 分

貳、地點：臺北市文山區萬隆街 47 之 12 號地下室 1 樓

（臺北市文山區萬福區民活動中心）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：翁佳瑜

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由源座建設開發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一小段 410 地號等 36 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，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，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員及稅捐稽徵處的代表與會。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、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，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

## 二、文山區戶政事務所（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一) 經本所於 114 年 5 月 14 日電詢實施者源座建設開發股份有限公司(29327899 分機 23:陳小姐)，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事。
- (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（如另闢替代道路），以免影響民眾權益。

## 三、臺北市政府都市發展局（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一) 查本案國有土地參與都市更新分回之住宅單元將由本局作為本市社會住宅使用，業完成社會住宅規劃設計圖面審查及更新後分回房地選配作業。
- (二) 請實施者於本案後續銷售資訊內註明本案國有土地參與都市更新所分回之戶數將作為臺北市社會住宅使用，於銷售時將相關資訊公開，以避免後續購買人誤解隱匿相關資訊。

## 四、財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一) 事業計畫書暨權利變換計畫書第綜-4 頁，請實施者將本分署 113 年 6 月 21 日台財產北改字第 11300198400 號所提自辦公聽會書面意見納入自辦公聽會回應綜理表內載明並予以回應。
- (二) 事業計畫書第 6-1 頁，請修正 593-3、632(部分)地號所有權人為財政部國有財產「署」。
- (三) 事業計畫書第 9-4 頁，本案申請區外容積移轉 977.14 平方公尺(約佔法定容積 20.99%)，依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 6 點第 1 項第 2 款規定，請實施者依本分署 113 年 6 月 21 日台財產北改字第 11300198400 號函所提意見提供資料供參。
- (四) 事業計畫書第 12-1 頁，國有土地處理方式請新增以下內容：
  1. 更新單元內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 410 地號等 23 筆國有土地，面積 1,190.43 平方公尺，占更新單元總面積 2,193.36 平方公尺比例 54.27%，其中同小段 410

地號等 21 筆屬第三種住宅區之國有土地，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，本分署 113 年 11 月 27 日台財產北改字第 11300393360 號函評估不主導都市更新，續依處理原則第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地；另同小段 632 地號國有持分抵稅道路用地，面積 5.07 平方公尺，依處理原則第 12 點規定，更新單元範圍內國有土地屬公共設施用地者，以權利變換方式辦理都更條例規定應共同負擔之七項公共設施用地，屬「各級政府機關互相撥用公用動產之有償無償與無償劃分原則」第 1 項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償，同小段 593-3 地號國有道路用地，面積 25.36 平方公尺，依上開規定，應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。

2. 本案都市更新分回房地，經臺北市政府都市發展局(下稱都發局)109 年 7 月 1 日北市都企字第 1093070809 號函評估得納作社會住宅，本分署 111 年 5 月 17 日台財產北改字第 11100149400 號函復，依財政部 110 年 10 月 8 日修正處理原則第 9 點規定，請都發局於事業計畫核定前辦竣更新單元內國有土地撥用事宜，於完成撥用前，委託都發局參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)。

(五) 事業計畫書第 13-6 頁，本案屬事權併送案件，提列金額應依實際合約提列。又國有土地不參與信託，爰請於計畫書及信託合約內容載明信託範圍不包含國有土地。

(六) 權利變換計畫書第 11-3~11-5 頁，請修正所有權人為中華民國(財政部國有財產「署」)。

(七) 本署經管同小段 632 地號國有持分抵稅道路用地，面積 5.07 平方公尺，依處理原則第 12 點規定領取現金補償，請實施者另行分算並載明於權利變換計畫書。

#### 五、黃■■■先生(更新案鄰地地主)(現場登記)：

(一) 我是溪洲街 5 巷 1 號四樓地主，因為更新案所廢止的巷弄在我家門口，可以協助簡報播放有紫色區域廢巷的那張示意圖，那廢巷畫成這樣，我們就沒有出入口，然後今天住在這邊的鄰居也來了很多，可否舉一下手，差不多來了十個人。我們的訴求是說，如果這樣廢巷的話，那我們這邊的鄰居就沒辦法進出，那我是連門口都沒路，大概就是這樣

的意思。

- (二) 我們溪洲街就是前面這一棟房子，我不需要指出來大家知道是哪一棟，就是我們要廢巷前面的那一棟，當初使照發放的時候，在我們的使照上面有特別註記說「本基地產權已全部起造人持份計算，北側部分現有路將來廢止時承購」，我們的使用執照上面有註記，如果要廢巷的話我們可以承購，因為這樣對我們威脅太大了，因為如果這個土地，無法像剛才里長所說的，你們是有所有權的，到時候開區權會相關會議，我們又不能去參加、也無法表達意見，到時候我們門口出入的道路用地，我們自己都無法使用的話，比方說到時候車子不能開進來等，那我們要怎麼辦呢？既然使照上面有寫說將來道路廢止的時候，我們承購的話，那我們就承購就好了。如果需要資料的話，我們可以提供，謝謝。

#### 六、臺北市文山區萬和里 吳[ ]里長(現場登記)：

- (一) 各位長官好，各位鄉親大家好，都更在整個地方來講，絕對是一件好事，但是政府部門跟實施者，每一次我們里裡面各位很清楚，已經經過很多的都更，如果每一個程序各位不理會的話，他程序走完了，各位可能欲哭無淚，不管是相鄰地主或有簽約的當事者，要提醒各位鄉親。
- (二) 針對這個案子來講，在之前和去年的時候我們里有活動，我沒有去參與，今年年初有里民跟我反映，因為他看到之前的資料，說這個 5 巷怎麼會廢巷？其實這個 5 巷正常來講，前面那個左邊那邊不叫做 5 巷，那邊是 11 號、13 號到 21 號，5 巷還是在裡面，當然你可以解釋說是 5 巷，今年 3 月我也在區公所的會議上正式提出來，都發局跟我解釋過、也拿圖面給我看，但是回來跟各位解釋還是解釋不清；都發局、都更處都會跟我們說絕對嚴格把關，因為還有幹事會且還有很多程序，但是我今天憑良心講，因為 5 巷這個道路，現在所謂的既成道路，事實上是國有地、別人的地，這個 5 巷連接了 140 巷 2 弄，涉及一整側這邊的住戶，以目前來講廢巷只有左邊那一段而已，但我從圖面上看到，包括一樓樓層面的規劃，並沒有說明清楚是否有鋪面、或維持柏油路面，還是說所謂的開放空間？那今天如果是建物本身的開放空間，那有時候憑良心講，各位知道有很多都

更案開放空間很大，但是開放空間車子、自行車好像都無法行駛。因為蓋好了以後交給管委會、區權人管轄，所以說現在包括所謂消防通道，設在溪洲街8米上面，那如果萬一2弄這邊有災情的話，要如何通行？這可能要跟各位解釋清楚，我沒辦法代政府機關來解釋。

- (三) 另外，一開始這個案子，好多年前本來是內政部營建署要做這個所謂的辦公大樓，到後來又變成這個所謂的社會住宅，那我不知道這一來一往，我不清楚之前簽署和後來簽署的地主權益有沒有受損，以目前來講，就資料上面可能有筆誤，一到六層是鋼骨鋼筋混凝土，那其餘的才是鋼筋混凝土，剛才圖面上是一到三樓是SRC的，不確定是哪個？
- (四) 還有因為法定容積、法定汽車上面標示的95輛，實設19輛，結果現在是114輛，最早開始在談這個都更案時，總共包含社宅應該有50戶，加起來150戶，那法定汽車位才設置114位、機車位才112位，周邊道路都是小巷弄，溪洲街只有8米，實際上停車很困難，而且不容易滿足停車需求，蓋了新房子，卻沒辦法解決自身停車的問題，反而增加地方的停車困擾，我想這個萬萬不可以。包括我們隔壁這邊也有所謂的中央社會住宅，我不敢說一戶一車位，但至少要滿足需求。
- (五) 除此之外有申請TOD獎勵，我想請教U-BIKE站點設置在哪裡？或許住戶可能又有意見，設置當然對整體是好的，但是不要設在我家最好，設在別人家最好，所以說要先講清楚、說明白。
- (六) 另外因為是社會住宅，不管是一房型、兩房型總共加起來，總共有十個，雖然消防檢查沒有問題，因為一定是審圖過的，但是住戶會擔心好像沒看到消防相關設備？雖然合乎標準，但心裡可能會產生一些壓力，最主要還是這個5巷前面到底是怎麼一回事？跟大家講清楚說明白，謝謝。
- (七) 最後也請確認台電的變電箱是否在地下室，現在已經選擇的社宅停車位是選了哪幾個，還有地下一樓只有汽、機車位沒有自行車位。

## 七、徐先生(更新案鄰地地主)(現場登記):

- (一) 大家好，我也是弄的住戶。我想請教有關「既成道路」這件事情是否可能？因為雖然確定會保留道路，但是只有在

口頭上講，能否在進行都更程序的時候，有機會看到「保留道路」落成文字的記錄，這是第一點。

- (二) 第二點，雖然說確認這邊是保留道路，但是我覺得這是一個不太明確的狀態，如果施工期不知道幾年，那這幾年都是封著的話，其實對居民會有影響，因為我不確定有無其他說明，所以想在這邊做詢問。再來是施工期會有多長？我們知道基地改變後，地上 22 層的建物大概也會花一些時間去施作，對於周遭居民帶來的影響，比如說噪音汙染、之後的出入口是哪裡？可否再針對這邊去補充說明。如果有影響的話會怎麼去做解決跟回應，包含如果這邊需要很長的施工期，對於鄰居的影響、出入口是不是會對於這個區位造成一些干擾？以上發言。

#### 八、規劃單位—安邦工程股份有限公司(郭建興董事長)：

- (一) 針對投影片上提到的改道部分，我們基地中間原有的道路將會廢除，但右側的道路會保留下來，這條保留的道路，也就是投影片中黑色實線所標示的部分，屬於我們的基地範圍，這表示我們會將基地範圍內的土地提供出來，維持現有道路的使用功能，這一點在投影片第 31 頁也有說明，我們仍會保留作為基層巷道，以回應住戶的疑慮。
- (二) 至於里長所關心的權益問題，本案已進入審議程序，未來的程序，包括幹事會、專案小組以及都市設計審議會等相關審議單位，都會嚴格把關，確保地主和鄉親的權益，審議會將秉持公平公正的原則進行審議，所以各位地主鄉親無須擔心。
- (三) 關於廢巷的部分，我們已在書面圖資中明確標示，如果在審議過程中，委員會建議我們進一步釐清，我們也會配合辦理，至於消防安全，我們的建築師在設計階段就已進行了相關的檢討，並符合所有法規規定，正如里長所提到的。
- (四) 本案於 29 筆範圍是規劃為辦公廳舍，但後來中央表示沒有需求，因此調整為社會住宅，由於轉換為社會住宅，設計也隨之調整，這也讓一些地主得以將他們的四樓土地合併進來，形成了現在較大的基地範圍，這個較大的範圍是根據中央國有財產署以及發展局的書面意見確定，並明確規劃為社會住宅，設計方案也已初步定案，包括停車位和單元選擇等，後續仍會經過都市設計和都市更新審議，可能

會再進行一些調整。

- (五) 在結構方面，簡報中提到建築主體 1 到 6 樓採用 SRC 結構，這也是我們計算的基礎。至於停車位，政府對於小型車位有折扣計算方式（例如乘以 0.6）。
- (六) 關於社會住宅的停車位需求，社會住宅並非用於轉賣，而是類似青年住宅等，可能沒有那麼高的停車需求。發展局和國有財產署在選配時，已將住宅單元和停車位搭配考量，並已在報告書中表明。
- (七) 黃女士提到的陳情案，最初在我們的小範圍規劃中，範圍只到右側的淺色線處，經過陳情後，上一個案子已進行了部分分割，目前基地的黑色範圍是沿著排水河延伸的，因此不會有任何問題。
- (八) 至於現在在國有地上加蓋的白色區域，如果有一些建築延伸出來，那與本案無關，北側區域，例如您們的優先承購權益，也不在本基地範圍內。因此後續自行改建所涉及的權益，例如優先承購等，本案無法協助，需由鄰地地主自行申請。
- (九) 本案所有書圖資料，包括簡報後面的配置圖，都已保留了這條道路，這也是維持現況的作法，至於未來道路呈現的形式，我們的報告書中已有相關說明，如果在審議過程中，委員會或其他單位需要我們做更清楚的表示，我們都願意配合辦理。未來的施工會制定施工計畫，並嚴格遵守政府規定。
- (十) 社會住宅的車位已在選配期間由發展局和國有財產署選定，主要集中在 B4，共有 17 個車位。這是國有財產署的權益，報告書中都有記載，區內的地主鄉親都有收到光碟片，區外的朋友可能不清楚，但里長那邊應該有收到相關資訊。
- (十一) 除了停車位，我們也規劃了 U-BIKE 站點，委員也提醒我們會先與交通局進行溝通協調。至於本棟地下室，根據法規規定只規劃了機車停車位。

#### **九、規劃單位—李立夫建築師事務所(周錦鴻建築師)：**

- (一) 首先是施工時間，雖然順序可能有點顛倒，但像這樣規模的工程大約需要三到四年，至於地下室部分，這張圖很清楚地顯示，現有巷道並不在我們地下室施工的範圍內，也就是說施工過程中我們不會用到這條路，它仍會保持原有的樣子。我們的建築物基地範圍到這裡，而我們所說改道後維持的溪洲街五巷，是目前大家看到的這個範圍，往這個方向，這個

範圍就是我們的現有巷。我的地下室位於這個範圍之外，所以施工時不會影響到現有巷的通行，它會保持暢通，因為我們不會使用到它。

- (二) 其實大家一直有個誤會，我們原有的現有巷道就是現在的五巷範圍，而我們是採取改道的方式，這意思是我們沒有動到各位目前使用的五巷，只是將虛線標示的地方納入我們的基地進行規劃而已，完全沒有動到五巷本身，請各位不要誤會我們要把整個紫色區域都廢除，只是廢除虛線這個部分，藍色部分就是五巷的範圍沒有去動它，剛才也提到地下室的施工範圍也在五巷之外，所以施工時，我們的圍籬也會圍在五巷外、朝向基地內的方向，不會把五巷圍起來。
- (三) 至於剛才地主提到未來這條巷道的維持內容，跟各位說明，我們處理過類似的案子，基本上這會在建造圖面中載明，也會在未來這塊基地的公寓大廈管理規約中載明，在都更相關的審查過程中，委員也會要求我們將此載入報告書中，建管單位也會註記，這樣的情況可以確保這條道路未來是通行無礙的，這是都更的處理方式，當然我們不清楚進入委員會後是否還會加入其他方式，但我們確實處理過這樣的案例，請各位可以放心，請不要誤會整個紫色區域都不見了，我們只是將虛線部分納入基地規劃，因為這條虛線正好位於基地正中央，對規劃影響很大，此外這條虛線可以由溪洲街替代，但更重要的是，現在這個藍色區域和黑色圍繞的五巷範圍，是南北向的重要通行要道，我們不可能廢除它，因為這會影響到大家的權益，所以請各位放心。

#### 十、學者專家—簡裕榮委員：

- (一) 主席、各位大家午安，有關本案有提出幾點意見，後續請實施者配合修正：
1. 本案尚有土地及合法建物所有權人尚未表達意願，及公聽會上所有權人發言提出之意見，建請實施者加強溝通協調。
  2. P. 9-1-P. 9-3，現有巷道溪州街 5 巷，請補充說明現況及規劃留設寬度，並於圖說分別區分標示說明，及補充並修正改道法令規定條款。
  3. 建築計畫部分：
    - (1)P. 9-61，地面層平面圖，請實施者規劃留設自行車停

車空間或補充周邊 YOU-BIKE 位置與距離。

(2)P. 9-83，景觀照明計畫之照樹燈，建請實施者依都更審議原則檢討並更換。

(3)補充繪製 1F 店鋪空調主機位置。

(二) P. 11-1，分配與選配原則，請補充說明 1F 店鋪及無障礙車位選配原則。

(三) 財務計畫部分:人事行政、銷售管理及風險管理費皆以上限提列，請補充說明合理性及必要性。

(四) 附錄十，住戶管理規約部分:

1. 請補充裝卸車位編號，並加註供公眾使用，後續由管理委員會管理維護；另無障礙車位規劃在地下一層，住戶管理規約誤植，請併同修正。

2. 溪州街 5 巷改道應維持通行，請納入住戶管理規約。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入計畫書內參考。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 17 時 25 分）