

擬訂臺北市中正區永昌段五小段 303 地號等 22 筆土地 都市更新事業計畫案公聽會會議紀錄

開會時間：中華民國 105 年 3 月 12 日（星期六）下午 2 時整

開會地點：永昌里固定里民活動場所（臺北市汀州路 1 段 242 巷 17 號 1 樓）

實施者（主席）：合宏建設股份有限公司 鍾副理舜元

專家學者：周俊宏、林銘峰

出席單位及人員：（詳簽到簿）

◎簡報內容：（略）

◎相關權利人意見：

■顏麗坤（中華路二段 443 巷 3 號）：

如建築師說明為何都市計畫中計畫道路是斜的？造成往後的困擾。為何市政府為依據環境變遷修正都市計畫。

▲建築師回應：

早期道路是供牛車馬車通行，以平行河道為準，目前周邊道路只有寧波西街是直的，雖目前現有道路是斜的，但在都市計畫中本案周邊計畫道路就是採以寧波西街平行垂直方式規劃。

■黃清文（中華路二段 441 巷 6 弄 13 號）（計畫道路及鄰街廓住戶）：

本案東北側街廓另有都市更新案辦理，若其無法處理計畫道路上房屋，本案北側計畫道路是否能如實開闢通行，對本案的車輛是否能通行。雖本案規劃圖面沒問題，但車道出入使用之計畫道路上仍有房屋占有，若他案及本案使用之計畫道路均無法開闢通行該如何辦理。另有關土地 340-1 地號計畫道路上房屋實施者是否能拆除，若無法處理，南側計畫道路也無法通行，本案北側及南側均無法連通寧波西街。

▲規劃單位回應：

有關北側都市更新案刻正處理計畫道路上占有房屋部分，其都市更新辦理程序已辦理審議中，若其開闢完成則對本案為利多，但對本案仍有風險。則南側 340-1 地號之房屋，因考量其建築物坐落於相鄰街廓、道路及本案範圍內，因涉及本案範圍內之建築物面積較小，另又考量其連通至寧波西街路段上仍有其他占有房屋無法通行，因此決定不拆房屋現況保留。對本案較能掌握部分為開闢本案申請開闢部分，即可連通至中華路二段，計畫道路上房屋住戶已進行溝通處理。因對本案建築規劃而言，考量南側面臨青年公園有景觀，另有部分住戶要求保留原有居住位置，故本案將車道設計於北側。

■楊振強（中華路二段 441 巷 2 弄 5 號 3 樓）：

本案基地範圍屬方正有利建築規劃，但未來施工上大型車輛進出是否有問題。因連通中華路二段之計畫道路上仍有店家占有，後續該如何處理，是否影響本案進出。

▲實施者回應:

本案申請劃定更新單元階段時主管機關亦提出疑慮，後經相關單位檢討後，現有道路 441 巷仍可供大型車輛進出，故本案經主管機關核准。因計畫道路土地部分屬私有，部分屬臺北市政府，因市政府與房屋所有權人有租賃關係，故目前無法處理，本案有與里長及其他住戶商討，建議若本案申請事業計畫後，再與房屋所有權人充分溝通處理方式。

■易俊達（中華路二段 441 巷 6 弄 15 號）（計畫道路及鄰街廓住戶）：

本人房屋與黃清文先生相同，因本人房屋部分屬其他街廓，部分位在計畫道路上，本人屬本案受害者，亦未通知本人開會，本人房屋居住面積較小，若開闢計畫道路後拆除部分房屋，可居住面積更小，無法居住。

▲實施者回應:

依相關規定通知本案範圍內住戶，因 貴住戶非屬範圍內，後續有關本案相關會議均會通知計畫道路上住戶出席，因本案開闢計畫道路範圍會牽涉到相鄰房屋部分範圍，因部分房屋已取得共識，後續本公司會持續與兩位住戶溝通補償方式。

■王小茹（中華路二段 441 巷 2 弄 5 號 2 樓）：

本案更新後房屋的建材、電梯設備、管線等使用何種品質品牌，請問實施者是否能後續能向住戶說明，以及後續保固事宜。

▲規劃單位回應:

目前興建房屋建商均負保固責任，本案送件後離施工尚有時間，後續將為住戶說明建材、設備等相關內容。

◎與會來賓意見：

■專家學者周俊宏:

本案範圍內包含公有土地權屬，後續建築規劃及分配等事宜，尚須與公有機關多溝通，以利本案推動。

相較於本案基地面積，所要開闢計畫道路範圍相當大，在概念上臺北市計畫道路開闢的費用應由全體建地地主負擔，但對於本案處理大範圍的計畫道路對本案來說負擔甚大，計畫道路之問題可從二個面向去看，第一、實施者怎麼沒有跟地主充分溝通？第二、基地複雜度高，實施者對於本案申請獎勵爭取約 55%，雖然獎勵限制只能申請 50%，對本案住戶來說努力爭取，但仍願意投入成本與地主共同推動都市更新給予肯定。因本案涉及議題過多，但請實施者仍持續溝通，因本案有時程關係，本案仍須持續推動進行。

案件後續仍有公辦公聽會、審議階段等，相關會議上住戶仍有發言權利，但請實施者努力處理相關爭議。

本案持續推動辦理送件，其目的在於確保時程獎勵部分，本案倘逾本月 20 日完成事業計畫報核，將無法申請時程獎勵，雖然住戶仍有決定權，但要提請住戶若本案無法如期申請，本案將從頭來過，請住戶審慎考慮。

■專家學者林銘峰:

1. 本案尚未簽署同意書的地主除考量時程獎勵可能遞減或歸零外，105.3.20 後因臺北市都市

更新自治條例規定應該需要重啟劃定，本案已經好不容易走到這裡，重新開始可能對所有地主都是損失！

2. 有關都市計畫與現況房屋坐向呈現不吻合狀況，因為本案屬於舊街區，當時市街地發展為沿著河岸興築建築，後來不管是臺北城或日治時期才因應都市人口集中，套用西方都市計畫概念，將公園綠地或學校等公共設施納入，訂定臺北市都市計畫的原型，且當初訂定的概念多以拆除舊有狹小巷道的市街，著眼未來現代化的城市交通與生活所需，這也是都市更新所要作的事！
3. 因本案目前主要人行和車行動線係利用北邊其他都更他案處理之計畫道路範圍作為進出，未來請特別注意該案審議和執行進度，如有窒礙難行，為了本案能夠順利完成，請考量適當時機提出自行修正，改由南邊進出，修正圖說亦應比照程序終結前方式處理。
4. 本次提供的圖說部分誤植或法令檢討，需要進一步再修整，包含像地下室與建築線或不拆除之鄰房相對位置等。

■都市更新處（社團法人臺北市都市更新整合發展協會代）：

1. 請確認協助開闢計畫道路部分，倘為本案更新後的出入口，請依相關規定檢討獎勵容積申請項目。
2. 本案合法建築物拆遷補償費用係依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」辦理，請依相關規定計算補償費用。
3. 有關貸款期間依目前審議原則通案為3年，倘有特殊因素請補充說明。
4. 基地南側之棟別1，倘更新後不拆除，其占有之土地面積請建築師依建築相關法令檢討本案基地面積及法定容積。
5. 本案地下室開挖率較大，請檢討是否影響1F植栽樹穴。
6. 補充更新處提供法令諮詢之專線為分機3030及2645。

◎實施者結論：

感謝住戶出席並支持本案，讓本案能持續推動，事業計畫申請只是都市更新案的開始，後續會更積極投入未同意及計畫道路上之住戶，以保障所有住戶權益。

主席：_____

記錄：_____