

# 理寶建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段三小段473-10地號等8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113年12月26日（星期四）上午10時00分

貳、地點：臺北市萬華區新富區民活動中心

（臺北市萬華區廣州街152巷10號3樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：謝儀仙

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由理寶建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段三小段473-10地號等8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的股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會莊濰銓委員。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。等一下的流程會請實施者做15分的簡報。

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，發言輪數為二次，每人5分鐘發言時間

二、所有權人—財團法人台北市私立愛愛院（515-2地號土地）（書面意見）：

主旨：台北市萬華區華江段三小段都市更新計畫意見書

說明：我方代表財團法人臺北市私立愛愛院，針對貴單位提出的都市更新計畫，特此書面表達我方的意見及建議，並希望能夠予以重視。以下是我方的具體意見：

（一）地號515-1不加入本次都更範圍

地號515-1不納入本次都市更新計畫的範圍。該地號關乎愛愛院運作，並且對於周邊社區的影響較小，因此不納入都更範圍內。

（二）地號515-1與515-2之界線須有實體 RC 圍牆

地號515-1與515-2之間須設置實體 RC 圍牆，由於愛愛院為特殊單位，應該考慮到住民長輩的安全問題，防止其逃脫。圍牆的設計形式和顏色應比照愛愛院現有的米黃色洗石子圍牆（附件1），以保持統一性與安全性。

（三）地號515-1內榕樹的修整

若需要對地號515-1內的榕樹進行修整，請向相關單位提出申請並獲得必要的批准，避免開罰。

（四）保障愛愛院既有使用運作

現有地號 515-1區域主要用於員工機車停放、資源回收、垃圾分類區域、長者散步步道及花園等設施。請確保在都市更新過程中，該區域的使用功能不會受到影響，並

且不損害愛愛院的正常運作。

#### (五) 住宅分配的更換請求

關於原抽籤分配的9F-D 戶，我方希望能無償更換為8F-A+B 戶（附件2）。該調整對我的居住需求更為合適，並且能更好地滿足員工宿舍的需求。

#### (六) 車位分配的更換請求

關於原抽籤分配的 B4-17位車位，我方希望能更換為B2-79號車位（附件2）。此更換將更有利於日常使用，並且能減少車位使用上的不便。

結語：感謝貴司撥冗閱讀我方的意見書，期盼貴單位能夠充分考慮以上建議並做出相應調整。如有任何問題或需進一步討論，歡迎與我方聯絡。

### 三、所有權人—江○○（514-5地號土地）（書面意見）：

1. 陳報人即地主江○○因雙膝關節置換手術，甫出院，不良於行，不克前往公辦公聽會現場聆聽及發表意見，今請妹妹江○○（亦是514-5地主之一）代為交付此文件。
2. 對於實施者理寶建設股份有限公司所提出的更新後價值評估，地主分回44.44%，不到45%，這是非常荒謬且不公允的。
3. 實施者雖多次提出要協商合建，但皆無下聞，我覺得實施者毫無誠意要協議合建，他們只是要我們同意合建取得都更核准加快速度而已。
4. 估價師：
  - A. 對於更新前土地價值的評估偏低。
  - B. 對於更新前及合併後各筆土地的權利價值評比極不公允。
5. 514-5地號內有一棟2層樓古老建築物（民國四十幾年蓋的，沒有建造執照，屬於老違建），請問它可享危老建築的獎勵嗎？有無拆遷、租屋補償？

### 四、所有權人—江○○（514-5地號土地）（現場登記）：

1. 第一次和第二次公聽會之間有協商，只有簡報而已，我覺

得沒有進入到真正的價值核心。第二次跟第三次之間也都是只有簡報。第二次和第三次公聽會之間幾乎沒有協商，本來是說十月份要協商，沒有；說四月底五月要協商，沒有；中秋節說要協商也跳票了。三次協商全都跳票，都更的協商只有形式上而已。實施者只是想辦公聽會，並非真心想要協商，很不合理。

2. 我們的土地正正方方，旁邊土地長條不規則，全部都按比例來分也不合理，畫土地的時候完整一塊和崎嶇的地價格不一樣。我希望以公平合理公正的原則，來做比例分配，不要厚此薄彼。
3. 我希望實施者有誠意，不要每次到了公聽會才說要協商。有時候時間點不對，像我姊姊做手術要開刀，她沒辦法過來。
4. 辦理公聽會應該有程序，協商應有時間表，不能臨時起意。
5. 拆遷補償部分沒有說明清楚，都更細節方面沒有呈現出來，我希望能再補充一下，我們對這個不是很了解。

#### **五、實施者—理寶建設股份有限公司(許英宗代表人)：**

很抱歉公司一直溝通造成你的困擾，實施者之前有和愛愛院協商，但他們是財團法人，半年開一次協調會、董事會，在這期間我們雙方都有溝通。公聽會時間安排是由政府機關按照順序排隊，實施者會再加強溝通。

#### **六、規劃單位—翔宇國際開發顧問有限公司(林韻茹專案經理)：**

1. 愛愛院想換車位，如果沒有其他地主選，可以與實施者協商溝通。
2. 財務計畫內共同負擔是按更新處所公告的提列標準試算，之後會由更新處、幹事會、審議會做審查，會依照審議決議修正及調整。
3. 514-5上危老建築物是否能申請危老建築物獎勵要另外做評

估。如果是問有無拆遷、租屋補償，假設您之後跟其他建商合建，有無拆遷、租屋補償要跟建商協商。本案實施方式為權利變換者有提列拆遷補償費及租金補貼。

4. 515-1現況為計畫道路未開闢，現況上面有一棵老樹，本案範圍不包含該土地，本案規劃有在基地右下角臨接515-1地號部分留設兩百平方公尺的開放空間。
5. 拆遷補償費、殘餘價值等都有請估價師計算後在報告書內載明。如果未來實施方式為協議合建非權利變換，是以所有權人與實施者簽訂的協議內容為主。

#### 七、建築設計—黃翔龍建築師事務所(黃翔龍代表人)：

有關515-1地號與515-2地號界線問題，目前515-1地號未納入範圍，故既有圍牆是維持現狀，旁邊是我們留設的兩百平方公尺開放空間。

#### 八、估價單位—政大不動產估價師聯合事務所(楊峻瑋估價師)：

514-5的面積、臨路條件、地形的方整性、寬深比、面公園、面福興宮等條件都有納入估價考量。本案更新前估價著重於價差關係，影響較大的原因是容積率。雖然使用分區都是特專一，但部分土地可申請建築物結構安全獎勵，納入考量後勢必會與無法申請該項獎勵的土地價值有落差。未來於審議過程中，所有權人的意見更新處會有紀錄，我們會依照委員提出針對本案需要補充說明、調整的部分做處理。

#### 九、學者專家—莊濰銓委員：

1. 公聽會時程以政府機關安排為準，自辦公聽會會在送件前舉辦。協商時間不會與公聽會直接掛鉤，實施者並不知道政府機關的安排。
2. 本案所有權人不多且無公有地，採部分協議合建部分權利變換，也就是少數尚未同意的所有權人或不參與協議合建的人走權利變換，未來在審議過程中會針對權利變換機制做審核，

走權利變換的地主我們回歸到估價上面。簡報上講得很清楚，如果採協議合建如何分配、補貼，會在你們的協議合約裡處理，審議會不會過問也不會干預。如果在期程內有機會改為全部協議合建，走150專案，時程上可能要請長官再說明。

3. 本案基地有專屬獎勵，結構安全獎勵部分，雖同樣土地使用分區，但在計算容積率部分有差異。這部分比較複雜，建議會後實施者團隊再與地主特別說明。
4. 建築簡報容積率請以法定容積率為主。
5. 請釐清515-2地號是否有廢巷問題。
6. 估價師最後一張投影片名稱更改為『臺北市都市更新及爭議處理審議會』。
7. 如果地主能全部改為協議合建，臺北市有所謂的專案特快車，時程上比較快。這部分有賴實施者花費更多心意及誠意，與尚未簽署合建契約的地主溝通。

#### 十、臺北市都市更新處—楊祖恩股長：

150專案針對案件為100%同意、實施方式為協議合建者，相關財務及分配會由實施者與地主協商，在時程上會加速審議。

#### 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及權利變換計畫內參考。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（上午10時45分）