

# 漢皇開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區三興段三小段 355 地號等 15 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 115 年 2 月 5 日（星期四）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市信義區正和區民活動中心

（臺北市信義區仁愛路四段 452 巷 3 號）

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）

記錄：王璽

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由漢皇開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區三興段三小段 355 地號等 15 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連琳育委員。及特別感謝嘉興里里長抽空到場表達關心。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。今天公聽會採登記發言制，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 15 分鐘的簡報。

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—廖■■■■ (367 地號土地)：

- (一)漢皇跟我們聯繫的是陳小姐，第一次見面我跟她說，請 line 給我房屋蓋幾層樓、如何分房，她都沒講。然後陳小姐第二次約我下午 2 點去漢皇公司，那是 3/19/2024，第一句話就說我分二樓，我當下就離開了。然後 2025/2/8 陳小姐問我，妳的店面要招租嗎？可以跟妳租來？讓他們做都更服務處嗎？然後 4/25 約我去太平洋商旅選屋，我說都沒有白紙黑字告訴我分哪裡、多少坪，還叫我抽什麼。然後 5/9 陳小姐到我家來要簽同意書，我再問她分哪裡，白紙黑字都沒寫，他只說條件都已經送公司跑流程，5/26 要簽同意書，我請他把店面留下來，那店面本來就是我的，然後 6/6 通知到太平洋商旅開會，都沒有告知要分哪裡？說清楚叫我抽什麼籤？就要公開抽籤，同一個樓梯兩個店面為什麼分配不公？條件就不同，隔壁分 1F、2F、12F，我分 1 樓都沒有？我卻不能分 1F，我建議是原地原分配加車位。(現場登記)

## 三、所有權人—洪■■■■ (367 地號土地)：

- (一)昨天有看到報紙說所有都更程序會再延後半年，延後對我們的影響非常非常大，像我現在有一歲半跟三歲半的孫子，因為都市更新的關係，孫子就讀的學校得換來換去，建議是不是可以提前一點，盡量按照流程來都更。
- (二)第二個建議，如果按照這個流程，小孩子需要遷徙好幾個地方，如果能在原居住附近是最好，社會住宅是否有機會

給我們承租。(現場登記)

#### 四、所有權人—楊■■■女士(李■■■先生代)(366地號土地)：

- (一)我們是商業區，這個簡報沒有說明搬遷補貼及租金補貼，只有說明依協議合建內容，好像沒有一個明確數字，大家不是很理解就要我們簽同意書，雖然我們還是簽了，但這部分沒有說明清楚。(現場登記)

#### 五、里長—臺北市信義區嘉興里鄭智耀里長

- (一)各位里民、都更處及漢皇集團大家好，請漢皇多用心與住戶溝通分配的問題，一定要講到她清楚，現在也只剩下她一戶？是因為不清楚，如果真的有分配不公的地方，未來都更處跟審議委員會也會幫忙看清楚。
- (二)未來更新後停車場出入口位於嘉興街 216 巷，現場的住戶應該都很清楚那裏是個很麻煩的地方，路很短又很窄，但偏偏是信義路跟和平路唯一可以左轉進來的地點，因此車流量很大，以後住戶從停車場出入，其實危險且不方便，嘉興街 216 巷的汽機車輛都是往前衝，要過基隆路的紅綠燈，更新後車道在此，其實一出來就得停住，而且基隆路的紅綠燈也很久，整個路口到停車場可能都停滿了車，因此停車場再考量是否有更好的選擇，因為這是會造成里民的不方便，有沒有可能設置在基隆路，因為基隆路一出來沒有紅綠燈，不會被擋住，這樣是否好一些。
- (三)嘉興街 216 巷 16 弄是無尾巷，漢皇在更新後那邊有幾棟沿著一公尺不到的後巷接著教堂，我也有再三向教堂及上頭董事確認，教堂明確表示不都更，未來這部分我希望可以照顧到至少那幾戶的進出方便，我相信或許有退縮，但不

管是里民的進出或是教堂，爾後希望專家學者未來在審議時可以多多幫忙關切這部分。

(四) 我之前就有幫里民爭取到都更中繼宅，像是都發局六張犁社宅會提供 5% 作為中繼宅，那就是看里民時程能否銜接上，因為提撥出來的中繼宅不可能在那邊等各位，包含明年年度後面三興社宅也準備要完工，如果各位住戶有興趣或銜接得上，都可以再去談。

(五) 關於都更相關程序因為內容非常專業，後續我也會再跟更新處請教，一方面要保護里民權益，也感謝漢皇對我們嘉興里的厚愛，目前也有第二個案子在教堂的旁邊，做為里長應該要多努力知道這些知識，以上謝謝。

(六) 嘉興街 216 巷 16 弄無尾巷，好像沒有讓鄰地行走的空間，要鄰地怎麼辦？

## 六、實施者—漢皇開發股份有限公司(蔡孟言(副總))：

(一) 長官、各位住戶大家好，實施者針對以上幾位地主發問做回應。首先是廖女士的問題，如果在整個溝通過程中還是不夠清楚讓您明瞭這個關鍵原因所在，我會再請同仁與您詳細溝通說明，目前先簡單說明，因為您的土地為住宅區容積率 225%，隔壁店面位於的土地為商業區容積率是 630%，因此分回的比例、價值跟面積一定會不一樣，後續我請同仁在更詳細的跟您說明差異；另外您公開抽籤所被抽中的戶別如有不滿意，我們也願意幫您協助做更換。

(二) 有關都更時程的部分，我想身為實施者，不管是建築設計及相關報告書，或是會議資料整理，我們都會盡全力去加速辦理。

- (三) 有關里長關心廖女士的溝通情形，漢皇會加強說明讓廖女士可以理解價值的差異。
- (四) 未來除了臺北市政府有相關中繼住宅措施，實施者會全力幫助大家做申請以外，實施者也可提供相關租屋仲介資源，給予各位做多元選擇及比較，在拆除興建前可以找到這幾年適合居住的地方。
- (五) 後棟鄰房的進出動線，我們有調閱鄰房使照竣工圖，住戶動線應該要從嘉興街進出，而嘉興街 216 巷 16 弄屬本案社區的空地，那實際鄰地的門廳、通廊應該要由嘉興街進出，現況可能因時代背景與當年不一樣，這我們會提供補充資料向里長說明。
- (六) 各位協議合建戶的拆遷補償費及租金補貼都載明於合建契約書中，倘有不清楚的，會議結束後，工作人員可以再找給您合約內容，今日公聽會就不討論協議合約內容了。

#### 七、建築設計—許國勝建築師事務所(許國勝(建築師))：

- (一) 車道出入口的部分跟各位補充說明，因為相關審查規定，假設基地有面臨兩條計畫道路，基本上是不能由主要道路做進出，這邊確實車流很大，大家都會由基隆路進到六張犁社區，第一個是因為市政府規定，因此本案不能將車道設置於主要道路，實施者團隊也有考量車流問題，因此設計上退縮 20 公尺的平面車道緩衝空間，才往地下室下坡，地面車道約可停放 4 至 5 台汽車；另也會在 216 巷出入口設計網格線，確保車輛進出時可保持淨空的措施。
- (二) 現況建築都是緊貼著建築線興建，更新後將會退縮 3.64 公

尺騎樓，更新後人行動線會在基地內騎樓行走，不會占用到216巷去行走，也讓該巷道得有足寬8公尺的行車空間，再加上本案退縮20公尺的車道緩衝及網格線的設計，透過這幾個方向讓交通可以緩解，本案汽車出入口係依規定得設置於次要道路，倘設計在基隆路，一方面審議上不允許，二方面因地主店面分配需求，基隆路側店面已規劃滿，倘在此設計車道，將會犧牲兩個店面，衍生其他分配問題。

#### 八、學者專家—連琳育委員：

- (一) 各位地主大家午安及實施者團隊大家好，我現在是臺北市政府都市更新審議委員，今天很榮幸能夠參加公辦公聽會，不管是里長，還是目前唯一一位權利變換戶，雖然尚未同意，目前採權利變換進行，廖女士也有表達為什麼仍不同意的原因。
- (二) 都市更新其實不只是建築外觀變漂亮，整體環境的提升及交通問題都需要一併納入考量，因為目前審議確實臨兩條計畫道路之案件，其車道出入口應設置於次要道路，因里長非常瞭解現況交通，未來交通局也會針對本案建築規劃是否會造成阻塞，都會列入評估，剛建築師口頭有說明退縮及相關停等，對於周邊交通影響會降低，後續請詳細載於報告書中。里長提到相關意見，將會是未來審議上非常關鍵的部分，請實施者團隊補充，或是進行一些修正，在車流量部分降低對環境、鄰里的影響。
- (三) 今天蠻多住戶是協議合建戶，這案件實施者是採部分權

利變換、部分協議合建，協議合建戶如剛李先生，就依照您與實施者所簽署的協議合建契約辦理，公部門不會進行審查，未來審查重點會針對權利變換戶權利價值進行審查，剛實施者也釋出善意，將未被選配剩餘房屋及車位，供廖女士做更換，但廖女士有提到希望原位置原分配分配一樓，依目前報告書所載一樓已經被配選完，針對權利變換價值疑慮，實施者有提到是因為使用分區不同影響權利價值，另外今日三家估價師都在場，請廖女士可向他們請教溝通。

(四) 倘未來本案達 100%同意可以採 168 專案，因都市更新案件非常多，但倘本案可以符合 168 專案條件，得優先做審查，整體進度會比較快，但我們不要去給廖女士壓力，他需要先非常清楚自己權利才能判斷採權利變換，還是協議合建，如果無法達到您的預期想法，可以將您的意見於後續聽證會、都更大會去表達。

(五) 估價後續會有估價委員針對估價報告書進行審查，目前我看簡報 P.55 更新後住宅，估價師有將柱位影響列入價格考量，那店面是否也有同樣情形，請檢視補充說明。

(六) 本案非常不容易，目前只剩一位尚未同意，主要原因是針對權利價值上的疑惑，我建議今天或爾後請找時間好好與實施者溝通，我想實施者相對有些善意提出，但能否讓你瞭解，實施者要再努力，讓案件加速審議。

## 九、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：

(一) 依都市更新條例 84 條相關機制，案件核定後由實施者協助調查住戶相關需求，並在符合申請條件情形下，向臺北市

政府都市發展局申請。

(二) 里長提醒車道出入口部分，請實施者於幹事會加強說明，幹事會將有交通局主管機關一同參與審查給予這方面意見。

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 3 時 50 分）