

宏綺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區萬華段二小段706地號等6筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國109年10月7日（星期三）下午4時00分

貳、地點：臺北市萬華區昆明區民活動中心

（臺北市萬華區昆明街284號）

參、主持人：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：李曜霖

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由宏綺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區萬華段二小段706地號等6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，今天邀請專家學者簡裕榮委員（109年臺北市都市更新爭議審議會委員）及臺北市稅捐稽徵處與會。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10分鐘事業計畫的簡報，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) 原則採統一問一答方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間

二、其他到場人—廖○○(鄰地所有權人)(○○○地號)：

上次說明會後建商有提供合建條件，但更新後坪數與現在相比有減少，我認為可以條件可以再好一點，我們都是有合建意願的。尤其我們萬華地帶交通方便、腹地甚廣，所以希望建商可以各個擊破整合鄰地的所有權人，讓大家一起都更。

三、實施者—宏綺建設股份有限公司(許總經理晉嚴)

廖先生您好，先回答您提到更新後分配坪數的部分，與您目前房屋為多人共有有關係，所以可能有更新後分配難以達到最小分配單元的問題。本案目前是百分之百的協議合建，程序也已經在進行中，如果你們有意願改建，公司願意協助你們以危老方式辦理重建，以上說明，謝謝。

四、其他到場人—林○○(鄰地所有權人)(○○○地號)：

實施者應該把全街廓都整合起來一起做，地基比較大，我們幾個鄰居都很有興趣要一起重建，我的想法跟廖先生一樣，希望條件可以好一點。而且關於重建大家都不了解內容，希望實施者再給我們一次機會，考慮把我們鄰地全部一起納入，不然現在範圍都更有什麼作用？你們去看板橋那邊的重建基地都大很漂亮，要是你們蓋起來，我們會擔心以後沒有機會重建了，變成孤兒。

五、實施者—宏綺建設股份有限公司(許總經理晉嚴)：

林先生您好，公司其實也希望可以一起開發，本案已經整合 12 年了，在去年 5 月的鄰地協調會以及 12 月的公聽會，公司皆

有很清楚地表達以及再次詢問意見，就都市更新而言是希望人可以留下來住，但依你們所住的公寓土地持分才一點多坪、三點多坪，坦白講都市更新後住戶幾乎都不能留下來，如此並不符合都市更新的精神；去年 12 月的自辦公聽會，里長有來，你們也有再來表達意願，公司也同意延緩送件時程，再次詢問大家的參與意願，但我們在期限截止前完全沒有收到任何回覆。如果說鄰地的重建意願真的很高，公司願意協助以危老的方式來幫各位辦理重建，以上說明，謝謝。

六、所有權人一沈○○（○○○地號土地）：

我是基地內的地主，從建商開始談整合到現在已經十多年了，現在好不容易基地內同意比率達到百分之百，但每次開會都是固定幾個鄰地所有權人來提出很多意見，整個來看鄰地有意願的比例也很低，而我們內部的同意比例已經百分之百了、都跟建商談好了，真的希望政府單位可以幫忙加快一下進度，不要一直拖、拖、拖。

七、臺北市都市更新處—李股長怡伶：

提醒實施者，近期有幾件到審議會上的案子，都是因為於會議中有鄰地陳情表示希望一同參與的情形，好幾件最後都是退回請更新處辦理公辦之後再提會，所以針對鄰地陳情的部分麻煩請實施者一定要溝通協調，否則後續審議將容易成為爭點。

（案件說明補充）

補充說明，本案整合是從民國 98 年開始，中間有鄰地協調會跟自辦公聽會的程序，這個案子是在今年 1 月 21 日報核，後續就會依照相關規定來辦理相關程序，像是今天開的公辦公聽會，

再來會進行實質審查的部分，程序也是會繼續走的。

八、萬華區富福里里長—許文輝：

我也是很關心這裡的後續。萬華車站附近現在好不容易有都更，當然希望大家都能一起參加。我看別的地方重建條件都很好、分很多坪，不知道為什麼這邊好像分不到多少，萬華車站這麼精華的地區，容積好像也沒多少，我看離火車站稍遠的地方都蓋很高，不知道實施者是不是可以跟政府說說看火車站前有沒有多一點福利，如果就這麼蓋起來對地區是一種損失。最後希望實施者條件能放寬一些，多分一點給鄰地，當然如果是自己出錢蓋分回來就都是自己的，但還是希望實施者能把條件放寬一些，讓鄰地也有意願參加。

九、實施者—宏綺建設股份有限公司(許總經理晉嚴)

謝謝里長去年自辦公聽會的時候也有出席並給予意見。這塊地雖然是商三特，但容積是 225%並不是 560%，我們整合多年知道有些鄰地地主誤以為容積是 560%所以覺得可以分回去很多，這個狀況真的要再次跟大家說明。

十、學者專家—簡委員裕榮：

(一)大家好，先跟實施者說明，本案的基地範圍希望可以再與鄰地溝通協調，基於鄰地形狀的因素未來重建的機率可能稍低，建議實施者再多加考量基地範圍，於送大會前和鄰地再作溝通一次，除非鄰地意願真的不高，否則本案進審議會後還是有可能發回請實施者再和鄰地溝通，因為今天兩個鄰地所有權人的陳情不是沒有理由。雖然實施者先前已辦過鄰地協調會，但就土地利用而言會希望能夠整體開發，且此基地在萬

華車站前面，建議實施者要再多與鄰地作溝通，如果真的整合有困難，也可採取部分協議合建、部分權利變換，另應有溝通機制，也可以將鄰地意見彙整，於大會說明，若真的談不攏，那大會也會尊重。

(二)本案是公劃更新地區應配合公劃更新地區規劃構想做補充說明。

(三)容積獎勵，中央部分，耐震設計要先檢討結構設計併檢討慧建築之管線影響；臺北市地方獎勵部分，充電汽機車車位，須標明為公設車位並納入住戶管理規約。

(四)建築設計部分

1. 關於現有巷廢止圖說，康定路 317 巷 3 弄請補充說明，另報告書與所述不符，P. 19-38、P. 19-39 並無相關圖說；另外法令引用須注意及須再釐清範圍，現有巷廢止範圍有一部分在更新單元範圍外，能不能這樣廢止，有可能要回到廢巷委員會討論。
2. 配置圖補圍牆剖面圖與高度並檢討透空率。
3. 補繪轉管位置，並告知選配戶。

(五)財務計畫依條例第 36 條規定請補充說明「實施風險控管方案」
以上提供參考，謝謝。

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 4 時 35 分）