

# 住源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 263 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

- 1、 時間：民國 111 年 12 月 20 日（星期二）下午 3 時 00 分
- 2、 地點：臺北市萬華區雙園區民活動中心  
(臺北市萬華區西園路二段 9 號)
- 3、 主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長
- 4、 出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：蔡彥廷
- 5、 主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防治，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家參加由住源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 263 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，今天的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。今天邀請到的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來參與會議。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會的舉辦，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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面者為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見，等以下的流程會請實施者做 10 分鐘事業計畫的簡報。

## 6、與會單位發言要點：

### (1)鄰地所有權人-周○○：

各位大家好，我是旁邊鄰棟公寓的地主，我有兩大重點說明：

- (一) 緊急發電機是規劃在地下一層，我不知道臺北市的法規是否有修正，現在是不是有強制要設置在頂樓；一般來說發電機設置在頂樓，維護及使用上可能會比較好，也較省空間。
- (二) 管委會空間規劃設計在一樓，很容易被占用。
- (三) 一開始在建築規劃設計的時候是含鄰地範圍，後來因為有不同意見戶，導致鄰地被排除。8 月份的計畫書有寫預計 115 年核定公告，核定公告之前，公寓這邊若透過內部的努力，想要納入範圍，這樣基地就會變大，對整個都市更新案也會有幫助；我們要在什麼時候提出納入範圍，以及同意比需要增加多少？

(四) 納入範圍後，整體的比例應該要達到百分之多少？

**(2)鄰地所有權人-陳〇〇〇(書面意見承辦代為宣讀)：**

本人所屬臺北市萬華區大理街〇巷〇弄〇號〇樓想參與都更，參與後 272 地號加 273 地號面積即達 100%加上本次公聽會華江三小段 263 等 3 筆地號即為完整街廓。

即使合建契約某些條文未能達成協議但依照都更條例走權利變換模式依法執行，為何規劃單位說不行？請台北市都市更新處代為協調說明。

**(3)所有權人-陳〇〇(263 地號)**

(一) 我有看你們寄過來的這些資料，有關於拆遷補償的問題，為什麼只有我們是木造，我去翻了一些舊的資料，包括民政事務所都是登載為磚造或木磚造，我不曉得你們資料是哪裡來的，可不可以請你們再去鑑定一下，或者你們來看我們的門也是磚造怎麼會是木造。

(二) 還有一個是安置的問題，如果店面一個月一坪是 1,000 元，住家是 800 元，這樣含糊的算法，能不能算給我們看一下。

(三) 我們到底是多大的面積，可以得到多少安置費用，這些都太籠統，是你們說了就算了嗎？

#### (4) 規劃單位-安邦工程顧問股份有限公司 陳兆夫經理

- (一) 有關鄰房想要納入範圍，如同周先生所說，實施者當初是以較大的範圍，包含四樓的公寓開始的，其實也經過兩三年的整合時間，目前範圍的同意比率很早就達到門檻，中間也是經過蠻長的一段時間在跟鄰房協調，這邊的地主則是希望我們可以快點送件，要有一定的進度。
- (二) 從整體環境及都市更新開發效益都是大範圍比較好的，四樓公寓部分目前比率是沒有到達都市更新門檻的。
- (三) 未來鄰房真的有這樣的意願，也還是要徵詢範圍內的地主是不是同意要納入。我相信現在目前這個範圍的地主很願意擴大範圍，希望大家一起共同努力，包含四樓公寓的部分，或者是說有需要實施者提供協助去說明整合各方面，我們都很願意提供這方面的協助。
- (四) 272 及 273 地號並不是完整的四樓公寓的範圍，面積大小也沒有達到一個好的開發規模，若是鄰地納入更新單元，我們會是希望整個北側完整的公寓範圍，我們還是會繼續努力做協調。
- (五) 有關於拆遷補償原建物構造的部分，我們會再去做個檢視，基本上我們是依照謄本上面所登載的去計列，這部分我們會再檢視是否有誤植。

- (六) 補償費的部分，在計畫書裡面有載明各個門牌可以領取多少的拆遷安置費用，合法建築物的騰本面積乘以單價再去乘上更新的時程，這部分可以參閱計畫書的內容。

#### **(5)建築規劃設計-李立夫建築師事務所 李立夫建築師**

- (一) 發電機目前都是規劃在地下一樓，沒有法規強制規定要在頂樓，通常都是在地下一樓，維管及通風上各方面都比較好。
- (二) 公設也會做到中間樓層，不會影響到其他住戶，不過屋突的面積有限，所以公設通常會規劃在一樓。

#### **(6)學者專家－簡裕榮建築師：**

- (一) 本案尚有土地所有權人 8 人及合法建築物 7 人尚未表達意願，建請實施者加強溝通協調。
- (二) P9-2 現況實測圖東側 912 地號圖示是否為更新單元範圍，宜釐清「基地範圍線」。
- (三) P9-3 申請都市更新容積獎勵表計算部分數字小計有誤。
- (四) 建築計畫：
- (1) 一樓一般零售業之空調主機補繪圖示；另車道入口涉及現有巷道改道，建議檢討退縮空間。
- (2) 配合政策及市場趨勢，地下室宜預留充電車位設備要有獨立電源。

(3)P9-71 植栽計畫缺漏屋頂景觀植栽圖，另請注意覆土深度。

(五) 財務計畫：

人事行政管理費用及風險管理費用皆以上限提列，請說明必要性及合理性。

7、 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，如果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。

8、 散會（下午 4 時 30 分）