

欣聯建設開發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 894 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 111 年 7 月 18 日（星期一）下午 3 時 00 分

貳、地點：富福區民活動中心

（臺北市萬華區艋舺大道 101 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：王鴻軒

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由欣聯建設開發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 894 地號等 22 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，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的(張雅婷)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鐘少佑委員(在會議現場)，公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席-臺北市都市更新處事業科張雅婷股長

- (一)發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (二)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。
- (三)登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以5人為一組進行統問統答，發言時間為5分鐘。

二、所有權人-鄭■■■(■■■、■■■地號)：

- (一)我有看合約，文件好像有說賣的價格會不一樣，地主不能照你們價格賣，照你們的價格跟你們賣，但是沒有人會跟我們買阿，因為你們有廣告阿，但是我們是私人的並沒有廣告，要等到你們通過的時候才可以賣，這樣地主能不能自由買賣阿，不能這樣控制我們阿。(現場登記發言)

三、所有權人-林■■■(林■■■代)(■■■地號)

- (一)因為我本身當過三十幾年的法官，沒有看過條文說車道一定要在哪一個地方，說現在目前停車位的部分不能做車道，我問建築師，建築師說確實沒有這個規定。因為這樣產生一個不公平的情況，道路左右兩邊一邊出一邊進是可以的，不是不能做的，所以希望能不能就在左右兩邊一邊出一邊入。而且車道出來價格不一樣，比如說你車道越寬價格越高，這也會發生不公平的情況。(現場登記發言)

四、規劃單位-弘傑開發事業股份有限公司(陳玉璟副總經理)

- (一)回應鄭先生問題，簽合建契約的時候，有簽一條你不能在建商預售的時候先賣房子，這是保障大家的價格，因為如果有人掉價去賣，大家就賣不高，預售過後就可以自由買賣，預售過後你想要比較低賣掉也可以。所以不是說都可以自己賣，是說建商在賣房子的時候有品牌，可能價格會比較好，所以如果你擔心自己賣房子的時候價格無法賣那麼高，可以委託建商一起賣，如果想要留著自己賣當然也可以，但要預售過後才可以賣。所以這不是事業計畫內容的問題，純屬私約問題。
- (二)回應林先生的部分，您沒有選房子跟車位，您沒有繳選配房子意願書，是由見證律師代為抽選，現在您的意思是不

是說，你們沒有選到想要的，剛剛有跟建設公司確認，如果您對抽到的房子與車位不滿意，建設公司同意大家選配後剩餘的房子及車子即為實施者分配到的房子及車位，按照您的價值，可以讓您重新選擇喜歡的房子及車位，但是沒有辦法換別人已經選配好的房子及車位。

剛剛有聽您的意見是不是想要車道可以一進一出，現在的建築的相關規定及法令，是盡量減少車輛的破口，所謂的破口就是一個基地最好不要有兩個車道進出口，對交通的影響很大，所以就算再大的基地除非有特殊的理由，否則只能一進一出。

五、 建築設計-黃翔龍建築師事務所(黃翔龍建築師)

- (一)車道的問題，看起來是三面臨路，但有一側是廣場用地，廣場用地理論上在都市計畫裡面是不能走車子，雖然現場是有在通行的，但這不是建築線，是區界線，按照都市計畫跟設計邏輯，車子只能進去就是只能走康定路不然就是大理街，以都市設計及都更審查原則，車道不會放在主要道路上(康定路)因為車流量大，會放在次要道路(大理街)，沿馬路側已全部作為店面，若車道放到這邊可以但門廳會不見，店面也不見，更難處理，盡量讓配置達到比較合理的設計邏輯，如果想要從這邊進出，我想也需要經過主管機關的同意，但機會是蠻低的，按照這邊是廣場會有活動，所以車輛一百多輛進進出出不太可能，所以還是要從有建築線的地方做進出為設計方向，因這案子有交通影響評估，也是從這邊比較洽當。

六、 臺北市政府文化局(書面意見)

- (一)依據本府 111 年 6 月 29 日府授都新字第 11160091903 號函副本說明九辦理。
- (二)本局前以 110 年 12 月 23 日北市文化文資字第 1103044606 號函復旨揭範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物。
- (三)另本案與直轄市定古蹟「金義合行」隔道路相鄰，符合文化資產保存法第 34 條及同法施行細則第 22 條指涉範圍。營建工程或其他開發行為進行前，請申設單位提送新建工程設計圖說、以直轄市定古蹟「金義合行」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明古蹟與新建工程之關係，並提送古蹟監

測保護計畫等資料予本局審查。

七、學者專家一鐘委員少佑：

- (一) 這個案子有兩位地主進行發言，這邊補充一下，第一位地主您有請教說價格有賣的價格是不是有誤差跟可不可以直接買賣的問題，通案上來講如果地主想要賣房子的時候，其實也建議由建商統一出售，價格也比較好掌握，建商的廣告預算也可以幫助地主銷售，如果預售時期沒有賣掉，可以自行銷售是沒有問題的。
- (二) 第二位地主有提問到車道位置及路寬影響到車位的價格，其實如果以這個基地來講，我們是兩面臨路一面臨廣場，車道要進出勢必要從主要幹道(大理街及康定路)作進出，剛剛實施者也有回應，我們正常不會選擇主幹道做車行進出，因為這比較容易影響到尖峰時段車流量的部分，所以如果從主要幹道進出的話比較會影響交通流量，所以一般都是從次要道路進出，如果要從康定路進出也會影響到店面這邊的設置，一般來說我們就會選擇相對比較適合的位置作為車道設置，我想建築師也有做充分的考量，不過後續我們也會進到事業計畫及權利變換幹事會及大會來做審查，地主的問題也會納入審議會，後續也有相關的交通局幹事及相關交通專業人士幫大家檢視。

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復，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）