

首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 176 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 3 月 18 日（星期二）上午 10 時 0 分

貳、地點：臺北市萬華區柳鄉區民活動中心禮堂

（臺北市萬華區環河南路二段 102 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：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 176 地號等 22 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，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鄭凱文委員。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。等以下的流程會請實施者做 10 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3分鐘發言時間。

二、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

- (一) 旨揭都市更新事業計畫案本局業於113年5月3日以北市文化文資字第1133003813號函復弘傑永續股份有限公司在案，旨案基地鄰近本市直轄市定古蹟「艋舺青山宮」、「朝北醫院」及「艋舺謝宅」，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，請申設單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖及各以前揭3處直轄市定古蹟為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明各直轄市定古蹟與新建工程之關係，及文化資產保護監測計畫等資料，俾利本局辦理審查。
- (二) 惟本局迄今尚未收到上開資料過局審查，請申設單位儘速辦理，俾利文化資產保存及旨揭都市更新事業計畫案推動。

三、其他到場人—林○○（鄰地203地號土地）

本都更案從109年到現在已經是第九次會議了，我每一次都有出席且同意想要都更，但因為我們鄰地意願比低於50%，所以鄰地一直沒有被納入範圍，請問鄰地後續將如何處理？是否有配套措施？土地不完整的情況下，是否會造成鄰地權益受損？

四、所有權人—艋舺青山宮（吳○○代）（180、184地號土地）

- (一) 首先感謝首泰建設對萬華區的貢獻，實施者在南港地區有非常多的都更案，也是知名建設公司，但可能不了解萬華區在地民情，萬華人比較重情義，青山宮在本基地範圍內也有土地，且本案鄰近古蹟「艋舺青山宮」，本宮廟於112年11月16日有向本府文化局提出修復再利用計畫，並於113年審查通過。若本案成案後未來因施工造成宮廟本身

受損，實施者將如何處理？

- (二) 青山宮上週有開信徒大會說明本案召開公辦公聽會事宜，倘實施者於本週五前都沒有正面回覆及妥善溝通，本宮廟要撤銷同意書。

五、所有權人—陳○○（192地號土地）

- (一) 通案上都有防水保固，但目前簡報未列出，請問是否有進行必要處理，請實施者加強說明。
- (二) 本案事業計畫到現在才進行公開展覽，依簡報 P.13 實施進度所載預計今年7月核定，針對本案時程是否有誤植或需要調整？
- (三) 權利變換預定時程及與安排，請實施者說明。

六、所有權人—艋舺青山宮（林○○代）（180、184地號土地）

艋舺青山宮為市定三級古蹟，已有180年歷史，本體已經相當脆弱，維護管理也不容易，倘若實施者在本廟對面動土興建，勢必會對青山祭的活動及寺廟本體造成損害及影響。113年3月有跟實施者討論本問題，貴公司有回應我們會討論，但迄今仍未溝通討論，希望實施者盡快與本宮廟主委討論相關細節。

七、其他到場人—王○○（鄰地200地號土地）

目前我們鄰地面積範圍已經不符合都市更新規定，因此我們強烈要求納入本案。

八、所有權人—陳○○（187-1、187-2地號土地）

- (一) 我不同意採權利變換方式實施，當初並沒有說本案要用權利變換方式實施。
- (二) 對於本案後續分配方式及價值模糊，希望本案分配比例能詳細一點。

九、所有權人—陳○○（187-1、187-2地號土地）

我不知道本案採權利變換方式實施，實施者沒有跟我溝通，我也不知道要勾什麼，只有簽同意書，並沒有打勾，我不同

意採用權利變換方式。

十、所有權人—陳○○（181、181-1地號土地）

- （一）車道出入口規劃於西園路一段 34 巷，目前現況一輛車都很難通過，車流動線不易，為什麼不規劃在貴陽街或比較大一點的路作為車道出入口。
- （二）都市更新過程中有無第三方公正團體進行監督，讓本案選配或施工都順利。
- （三）目前同意比率怎麼只有 50%，感覺遙遙無期，實施者要如何克服，請實施者提出解決方案加速推動。

十一、其他到場人—陳○○（鄰地199地號土地）

- （一）我妹妹是範圍內所有權人，她認為目前規劃車戶比不足，希望停車位增加設置，滿足至一戶一車位。
- （二）目前所知鄰地店面參與都市更新意願不高，我們兄妹繼承後意見分歧，對於加入與否目前很難決定，希望鄰地考慮期能長一點。
- （三）針對鄰地加入與否之利弊，實施者並無清楚說明，倘若部分鄰地加入後對於剩餘鄰地未來將如何更新？希望能提供加入及不加入各自之優缺點。

十二、所有權人—戴○○（192地號土地）

- （一）我不贊成本案採權利變換方式實施。
- （二）我本來是屬於商業區，後來收到實施者通知部分土地範圍要以住宅區的容積率計算，因此容積率大幅下降，這一點我無法接受，所以才沒有同意參與都市更新。

十三、實施者—首泰建設股份有限公司（吳威明協理）

- （一）雖然首泰不是萬華的在地建商，但艋舺青山宮也是臺北市重要的文化資產，施工期間本公司會竭盡所能地維護基地本身及基地周遭的安全，後續也會再與艋舺青山宮進行溝通。
- （二）針對防水保固事宜後續會再補充於計畫書內。

十四、規劃單位－弘傑永續股份有限公司（陳玉璟副總經理）

- （一）有關鄰地部分，本案一開始先針對東南側 6 筆土地進行鄰地協調，當時有意願的比率未達 50%，因此當時並未納入鄰地。目前實施者瞭解鄰地 199、200 及 203 地號土地有加入都更意願，我們也會持續與鄰地所有權人溝通，實施者後續會再召開鄰地說明會，倘該筆土地取得 100% 事業計畫同意書，實施者也會再協商是否將該筆土地納入。倘若最後鄰地未納入本都更案，鄰地本身也可透過危老方式申請重建，一樣有容積獎勵，不會影響改建的權利。
- （二）本案目前是以權利變換方式辦理，事業計畫核定後，會請代書及估價師計算面積、各戶價值及地主權值等，再請各位所有權人依自己的權值進行房屋及車位的選配。唯一的限制是地主選配的房型主建物面積不得小於 46 平方公尺，其他均開放供地主選擇。
- （三）車戶比目前不足一房搭配一車位，係因為本案有設計小坪數套房產品，依據市場經驗，通常選擇小戶型的顧客不會選配車位。本案設計的車位數量，已符合法定車位數的要求。
- （四）有關公正第三方監督部分，未來估價師選任是採公開抽籤方式辦理，都市更新程序亦由更新處、市政府、委員進行審查監督。
- （五）有關本案辦理時程會依據現行狀況進行修正。
- （六）本案範圍內部分土地是屬於「第肆種商業區(原屬第肆種住宅區)」，土地使用分區是由臺北市政府都市發展局劃設，因此這部分土地之容積率須以第四種住宅區容積率 300% 計算。

十五、建築設計－三門聯合建築師事務所（陳思聰經理）

- （一）有關文資審查，本案將於都市設計審議階段併案送件。
- （二）本案西園路一段 34 巷為 6 公尺計畫道路，未來會再退縮 2

公尺補足 8 公尺寬供車輛通行，目前巷弄較狹窄是因為對向有鄰地占用道路之情形，且未來 8 公尺巷道得做雙向通行。

十六、學者專家－鄭凱文委員

- (一) 本次公聽會除了聽取民眾意見外，也是一個很好的雙向溝通機會，此外鄰地所有權人也有充分表達意見。提醒鄰地所有權人除了表達都市更新參與意願外，也必須出具事業計畫同意書，作為都市更新處意願調查及計算同意比率的證明。
- (二) 本案位於市定古蹟的正對面，因此除了都市更新審議也需進行都市設計審議，在都市設計審議部分，會針對本案的相鄰文化資產，包括建築的外觀、比例、原則，以及是否符合當地的尺度，且依細部計畫規定，倘在景觀沿線地區，也需避免單一量體過大之情形。
- (三) 本案位於商業區，目前低樓層規劃一般零售業及一般事務所，整體商業使用樓地板也規劃至地上四層，應是有符合審議通案原則「商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍」規定，仍請實施者再予確認。
- (四) 本案依細部計畫規定貴陽街沿線須設置騎樓，目前設計亦符合規定，另針對北側西園路一段 34 巷倘若有現況占用情形，請於計畫書內載明有無影響車輛進出。
- (五) 依 113 年都市更新審議通案原則，有關退縮、開放空間設置及人行步道的規劃，針對計畫道路未達 8 公尺退縮補足之部分，再請建築師確認並以最新審議通案原則檢討。

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（上午 11 時 0 分）