

# 金勝源建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區龍山段二小段 390 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」

## 第二次公聽會發言要點

壹、時間：中華民國 114 年 12 月 18 日（星期四）下午 5 時 0 分

貳、地點：臺北市萬華區新富區民活動中心

（臺北市萬華區廣州街 152 巷 10 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蘇雅婷(聘用正工程司)

唐煥鈞(聘用工程員)代

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：唐煥鈞

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由金勝源建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區龍山段二小段 390 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」之第二次公辦公聽會，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，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）：**

(一)旨案本局前於 113 年 5 月 3 日北市文化文資字第 1133003861 號、113 年 10 月 4 日北市文化文資字第 1133020096 號函復在案（諒達），本案基地與歷史建築「廣州街 200 號（仁濟醫院）」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，請申設單位於工程進行前檢送相關資料過局辦理審查，至今未送，合先敘明。

(二)有關臺北高等行政法院 114 年 9 月 14 日 112 年度訴字第 940 號判決撤銷本市歷史建築「廣州街 200 號（仁濟醫院）」處分一案，本局業於 114 年 10 月 15 日依文化資保存法第 20 條公告其為「暫定古蹟」，依同條第 3 項，審議期間，暫定古蹟視同古蹟，仍請申設單位依本局 113 年 5 月 3 日北市文化文資字第 1133003861 號函、113 年 10 月 4 日北市文化文資字第 1133020096 號函，盡速提送旨揭計畫鄰近暫定古蹟「廣州街

200 號（仁濟醫院）」涉及文化資產保存法第 34 條暨監測保護計畫過局。

### 三、所有權人—陳■■■■（393 地號土地）（現場登記發言）

一樓中間店面有兩戶內縮，是什麼原因造成它比其他戶店面較為內縮，另有列出一樓各店面面積，請問是否每戶地坪及建坪面積都一致，如何進行找補？另我的土地面積如果與隔壁一樣，店面的面積是否一樣？

### 四、所有權人—林■■■■（林■■■■代）（390、390-1、390-2 地號）（現場登記發言）

我們與實施者談合建契約時，實施者鼓勵大家先簽署同意書，送件後採 168 專案，但實施者有附帶但書說如果有協議合建以外意見也可再提出，故我們有部分住戶想改採權利變換方式實施。

### 五、所有權人—劉■■■■（391、391-1 地號土地）（現場登記發言）

我與林家地主希望走權利變換計畫方式進行都更，之前跟建商是採委建方式，現希望採權利變換方式完成都市更新。

### 六、弘傑開發事業股份有限公司（陳玉璟副總經理）：

（一）文化局書面意見，本案後續將配合規定辦理。

（二）本案目前辦理公辦公聽會及公開展覽期間，地主有權利在此時申請撤銷事業計畫同意書，但要補一張勾選採權利變換的事業計畫同意書，那因本案報核時係採「協議合建」方式辦理，如改採「權利變換」方式，後續需要找三家估價師估價及辦理選屋作業，方能送權利變換報告書進行審查。本案事

業計畫程序中如改實施方式為權利變換，後續事業計畫核定後，須再進行權利變換計畫程序，整體時程將會拉長。

(三)此外，如本件撤案改事權併送，將涉及法定適用日問題，115年1月即將公告實施「臺北市新建建築物綠化實施規則」修正，因此目前建築圖將檢討改為有垂直綠化外觀。依目前公聽會簡報進度，預計115年7月事業計畫核定，如改為權利變換方式實施，將再花預估1.5年完成權利變換階段程序後才能申請建築執照，以上向各住戶報告程序，故作法一，原案撤件改事權併送，將會先辦理選屋才能送件；作法二，現在變更實施方式為權利變換，重行辦理第三次公展及公聽會，於明年事業計畫核定後，再續辦權利變換計畫程序，會多至少1.5年權變程序時程。

(四)另委建亦屬於條件問題，建議可與實施者用協議合建方式溝通，雙方之間一樣採協議合建，只是原本協議「合建合約」改為「委建合約」。現階段如改權利變換方式實施，將涉及事業計畫同意書重簽、時程獎勵、法定適用日(如「臺北市新建建築物綠化實施規則」、「公寓大廈管理條例」及「建築技術規則」)等因素影響，若採委建，係涉及私契約，原都市更新程序仍可續行。

#### 七、金陵開發股份有限公司(翁登財董事長)：

現在一樓店舖土地面積，是根據所有坪數總和除以各位住戶原登記面積，面積大小依據現有土地面積會稍有差異，但剛好符合所有土地面積，另合約有找補問題，係因前次版本少

一間店面，現在規劃 6 間店面已無找補問題；中間兩戶店面，因後側為管道間，故該店面面寬也規劃較寬，相比隔壁較深寬度較短。

## 八、學者專家-鄭凱文委員

- (一)本案採 100%協議合建，案件單純，本次重行公展實施者係做相關建築設計調整，如地下室原機械式停車位改為坡道平面停車位，使用性及價值都有所提升，另車道出入口原先位於 12.73 公尺之梧州街作為進出口，現改以梧州街 60 巷之 4 公尺計畫道路作為進出口，也符合相關通案審議原則規定應位於次要道路做進出，惟梧州街 60 巷計畫道路較小，車輛通行路徑及安全上要有反光鏡、警示燈等號誌，確保車輛進出安全性。
- (二)本次戶數增加至 119 戶，汽車位僅設置 45 部，未達 1 戶 1 車位，但因本案規劃坪數較小，請加強說明綠色運輸系統或綠色交通策略等文字，亦可先向交通局溝通，以利審議會審議，以上提醒。

## 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 6 時 15 分）