

久舜營造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一小段60-2地號等17筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國110年2月23日（星期二）下午2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 張股長雅婷

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：高俊銘

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由久舜營造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一小段60-2地號等17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，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（張雅婷），今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員何芳子，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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間。

二、 所有權人—倪○○ (112 地號土地) (現場登記發言)：

1. 我們家住在這邊有好幾代，我算是第 3 代，我在這邊出生，今年已經 70 歲了，所以我非常關心這邊社區的發展，並注意到 107 年市政府公布的臺北市都市計畫有關萬華區的細部檢討，把我們這個區域變成文化、休閒、旅遊的一個區域，所以特別注意到我們這次建築規劃低樓層做為辦公室，跟臺北市政府所規劃的方向並不一致，所以，建議建商可以調整辦公室為一般小住宅，給小資族、小家庭有機會可以住到這邊來，做為一個休閒、養身的地方。
2. 從 107 年這個通盤檢討來看，我們這個地區是一個休閒、文化的一個區域，而西昌街這些席地攤販，跟都市計畫規劃的願景有很大的矛盾，建議倘以休閒、文化為主題的話，這些攤販應該往西昌街過桂林路那側也比較沒落的地方來遷移，希望我們更新之後，能夠符合市政府的定位，朝向文化、休憩、旅遊、觀光的方向來發展，以繁榮地方。

三、 所有權人—吳王○○等 21 人 (60-2、61、62、63、64、65、67、67-1、74、75、76、112 地號等 12 筆土地) (書面意見承辦代為宣讀)：

1. 有關久舜營造股份有限公司 109 年 12 月 8 日報核之「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段 60-2 地號等 17 筆土地都市更新案」所研擬之建築設計方案，其中 3~6 樓採一般事務所規劃方式，經該公司開發人員說明係為因應市政府審議原則要求必須劃設、無法調整，據此，陳情人期冀共同邀請審查委員實地走訪本案基地，實際了解現地產業發展型態與方式，可發現現行建

築設計方案與現況產業發展需求有相當程度的落差，相當不切實際，甚至有礙地區未來發展，因此，聯合發表本陳情書，主要訴求取消低樓層一般事務所，均統一採住宅使用形式規劃，合先敘明。

2. 承上，本案基地位屬臺北市萬華龍山寺傳統文化景點周邊地區，包括青草巷、剝皮寮、西昌街夜市等特色景點，其周邊商業活動均屬一般餐飲或零售性質等傳統產業聚集，係屬沿街1~2樓店面或露天路邊攤之經營模式，並無一般事務所之產業空間使用需求，此外，基地周邊也是萬華地區紅燈戶聚集地之一，特殊”性”產業聚集使得許多產業或建商聞之卻步，周邊許多透天或大樓均由非法之一樓一鳳性產業所占據，此地下特殊”性”產業無法可管，也使在地居民一直相當困擾，因此，倘本案低樓層做為一般事務所規劃，嚴重恐造成性產業入駐契機，陳情人非常擔憂將使一個好不容易成就的都更案，儼然成為發展性產業的溫床，勢必影響未來社區居住品質且提高管理維護之成本，更無助於未來更新後地區”合法”產業發展。
3. 再者，參酌許多建案為維持社區公共設施完整性與居民使用之便利性，均規劃於最高樓層，對此，建議實施者應將現行7樓管委會等社區公共空間修正至31樓與頂樓空中花園一起規劃、設計，不要只是想著頂樓可以創高價、增加收益，應該尊重地主意見，做出部分讓利，讓社區未來使用上越發完整，以共創社區整體價值。
4. 在此僅將地區居民共同聲明之愚見陳情貴處，希望透過貴處之敦促並轉達市府主管機關，提供以將來可以調合都市更新案與周邊環境相輔相成之方案為前提，共容創見和諧之地方發展，為荷！

四、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀):

1. 有關久舜營造擔任實施者之擬訂之「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段 60-2 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」是否涉及文資議題，詳如說明。

說明一：依據本府 110 年 2 月 2 日府都新字第 10970238793 號副本說明分區辦理。

說明二：此案範圍土地萬華區龍山段一小段 60-2、61、62、63、64、65、67、67-1、67-2、72、73、74、75、76、110、112 及 113 地號等 17 筆，建物部分萬華區龍山段一小段 370、537、560、587、605~607、620、726~737、789、809、823、867~870、1694~1703、2000、2001 及 2272 建號，共 40 筆建物，門牌部分萬華區西昌街 209-2、219、219-4、211、211-1、213、213-1、215、217、217-4 號，康定路 240、240-1、242、250 巷 2 號、5 號、6 號。

說明三：經檢視旨案基地範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或立冊追蹤建物，惟未來基地進行營建工程或其他開發行為時，如發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍需依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

說明四：另查旨案基地範圍毗鄰直轄市市定古蹟艋舺地藏庵及歷史建物青草巷歷史建築群，涉及文化資產保存法第 34 條規定，倘後續具有營建工程或其他開發行為，請提送興建工程設計圖說及直轄市市定古蹟艋舺地藏庵及歷史建物青草巷歷史建築群為景觀視覺點之模擬圖說，說明古蹟及歷史建物與興建工程之關係，並提送古蹟、歷史建築監測保護計畫等資料予本局。

說明五：另依據文化部 109 年 3 月 2 日文授資局蹟字第 1093002234 號函說明，旨揭基地亦毗鄰國定古蹟艋舺龍山寺，請依文化部函文辦理。

五、實施者—久舜營造股份有限公司(陳天財土木/結構技師)：

以實施者的立場來說，開發一個案子一定希望他可以成為未來地區的地標，本案興建地上 31F/地下 6F 將成為萬華地區最高樓，為地主蓋「好」房子是公司的目標，但我們還是要遵守法令規定，如果更新處或委員可以讓我們可以把 3-6 樓辦公室修正為一般住宅，我們一定照辦，至於公設的部分，考量未來將是萬華地區的地標，也要讓地主享受到更新後的便利性，這部分公司犧牲一點利潤，配合地主意願將公設移到頂樓，結合屋頂花園，讓使用上更符合地主的期待，這部分我們可以配合修正。

六、學者專家—何委員芳子(臺北市都市更新及爭議處理審議會委員)：

1. 有關地主表達事務所要改為住宅的部分，由於本案是屬於第 3 種商業區，容積率是 560%，依照規定必須低樓層至少要劃設到 4 樓做為商業使用，所以倘要做為住宅使用，則跟目前的規定不符。
2. 109 年 10 月 15 日自辦公聽會專家學者意見未完整納入回應綜理表，請補充。
3. P9-9 所載側院局部停留空間輔以休憩的戶外家具，請於圖面清楚補充標示。
4. 請於 P9-10 圖 9-4-1 補標機車行駛動線，另東側防災救災空間位置與車道重疊，是否妥適，請確認。
5. 本案提列特殊因素費用約計 1.05 億元，請檢附外審通過必要性及費用合理性之文件。
6. 1 樓 3 株種植於開挖範圍內之大喬木，請補附斷面圖，標示覆土深度可達 ≥ 1.5 米。
7. 屋頂層 3 株青楓，請修改為小喬木，及其餘 7 株小喬木，其覆

土深度應為 ≥ 1 米。

8. 本案設置 6 部充電汽車位，應列為公共使用，並予以納入選配原則及住戶管理規約載明，請修正，另同步修正財務計畫及權利變換計畫。
9. 本案應依文化局 109 年 2 月 7 日函及文化部 109 年 2 月 14 日函，提送「以國定古蹟龍山寺為景觀視覺點之模擬圖說等資料」供文化部審議。
10. 本案是否應送都市設計審議，請確認。
11. 尚有 5 位權利人未表達同意，請再溝通協調。
12. 本案採 SRC、地上 31F/地下 6F，依目前共同負擔高達 58.03% 似偏高。
13. 本案報告書 P19-2 載明劃總戶數 205 戶，惟簡報為 202 戶，請檢視修正。

七、臺北市都市更新處一張股長雅婷：

本案屬於第 3 種商業，容積率為 560%，故有一定比例要做商業使用。

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 2 點 45 分）