

# 洪圓建設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一小段 177 地號等 38 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 113 年 11 月 22 日（星期五）下午 16 時 0 分

貳、地點：臺北市萬華區昆明區民活動中心

（臺北市萬華區昆明街 284 號）

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：王鴻軒

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由洪圓建設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一小段 177 地號等 38 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，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會連琳育委員。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 15 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、所有權人—財政部國有財產署北區分署（210-1 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一)查事業計畫書第 12-1 頁，部分內容有誤，請將一、處理方式（一）國有土地(管理單位:財政部國有財產署)第二段內文刪除「第 8 點規定，…。又依處理原則」文字。
- (二)查事業計畫書第 13-8 頁，請確認信託管理費用數額。
- (三)查事業計畫書第 13-7~13-8 頁，國有土地比例 1.55%，本案人事行政管理費 5%、風險管理費 15.3%及廣告銷售管理費 5.99%均以上限提列，且共同負擔比例達 53.13%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
- (四)請提供本案三家估價報告書供參。

三、公單位—臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)本次函詢範圍如下：

1. 土地：萬華區萬華段一小段 177 至 184、184-1、185、185-1、186 至 190、194 至 204、204-1、205 至 210、210-1、211-2、211-3 地號等 38 筆。
2. 建號：萬華區萬華段一小段 16、21、31、40、43、76、87、88、99、100、454、882、1185、1557 建號及 4 筆無登記建號建物。
3. 門牌：萬華區柳州街 71、73、75、77、77 號後面及 79 號；

南寧路 13、15、19、21、23 及 25 號；南寧路 17 巷 1、2、3、5 及 7 號。

- (二) 經查本案基地內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若有發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群之建造物，疑似遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。
- (三) 次查，本案基地內公有土地萬華段一小段 210-1 地號上建物「南寧路 17 巷 7 號」興建完竣逾 50 年，本局業於 106 年 9 月 12 日依文化資產保存法第 15 條辦理文化資產價值評估，評估結果為不具文化資產潛力。
- (四) 另，本案基地鄰近歷史建築「舊八甲庄郵便局」，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，請貴公司檢送新建工程之建築規劃設計書圖及以前揭歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及文化資產保護監測計畫等資料，俾利本局辦理審查。

#### 四、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司(陳玉璟副總)：

##### (一) 財政部國有財產署北區分署回應：

1. 有關報告書誤植部分，後續會依意見刪除。
2. 有關信託管理費部份，本案未來將辦理不動產開發信託，信託管理費用由實施者自行吸收，不納入共同負擔。
3. 有關人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費之費率，本案均依照提列總表規定計算，且因目前經濟不確定性、政策變動、原物料上漲等不可控因素，皆會影響到案件穩定性，因此本案以上限提列，其合理性及必要性會再補充說明於計畫書內。

(二) 臺北市政府文化局回應：

本案無涉及文化資產內容，惟鄰近歷史建築「舊八甲庄郵便局」，未來建築設計均會依照相關法令，檢送新建工程之建築規劃設計書圖及相關模擬圖說，並配合文化局規定辦理。

#### 五、學者專家—連琳育委員：

- (一) 實施者團隊及各位地主大家午安，很高興可以參與本次公聽會，目前是沒有任何地主有提供意見，但因本案目前同意比率還沒有達 100%，請實施者繼續努力溝通，如果未來達 100% 同意，可申請轉軌以 168 專案的方式，加速審查程序，讓大家比較快開始蓋新的房子。
- (二) 本案位於商業區，目前商業空間已規劃至三樓，請確認是否都有符合商業區應設置商業設施的比例。
- (三) 估價部份有關，第 53 頁簡報因本案涉及專屬獎勵，因此各位的容積率會有 560%、572.18%、613.83% 的差異，請估價師再詳細說明於報告書內。
- (四) 請各位地主放心，本案未來會有各個不同領域的專家學者進行實質審查，並請實施者團隊進行相關修正，等最終核定後，才會知道確定的數值，最後也祝福大家案件順利。

#### 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 16 時 30 分）