臺北市政府辦理「變更(第二次)臺北市萬華區華中段一小段201-2、352地號等26筆土地」都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國114年6月3日（星期二）10時00分

聽證場所：萬華區民活動中心（臺北市萬華區東園街19號2樓）

貳、 主持人：連琳育委員＿＿＿＿＿＿（簽名） 紀錄：王鴻軒

參、 主席說明案由及會場規定：略

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

陸、聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：臺北市政府文化局

1、□案件當事人■利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見1-1。

發言人簽章：當事人未到場

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府文化局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號6樓
西北區
承辦人：林叡秀
電話：02-27208889或1999轉3661
電子信箱：as3510@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國114年5月27日
發文字號：北市文化文資字第11430037331號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關鄉林建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「變更（第二次）臺北市萬華區華中段一小段201-2、352地號等26筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」是否涉及文化資產保存及受保護樹木議題，詳如說明，請查照。

訂

說明：

一、依本府114年5月13日府都新字第11360049953號函辦理。

二、旨案基地內歷史建築「楊氏古厝及古井」本局112年5月29日北市文化文資字第1123004743號函審查通過實施者所送「歷史建築『楊氏古厝』構件解保存工程計畫」在案，歷史建築「楊氏古厝」113年8月完成構件拆解。

線

三、本局113年8月16日辦理歷史建築管理維護訪視會勘，實施者有未依本局審查通過之計畫執行構件保存，經限期改善逾期未交，本局113年11月5日北市文化文資字第

臺北市都市更新處 1140527
HOAA1146024852

1133020745號函、113年12月19日北市文化文資字第1133037869號函連續催辦，至今仍未提送歷史建築「楊氏古厝」拆解構件保存環境改善計畫及管理維護計畫過局。

四、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。

五、經查施工全區內有2株受保護榕樹（編號2772、2773），請實施者依上述程序覈實申辦，另目前未符合受保護樹木列管標準者，倘其日後生長量體符合前揭認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理；為維護珍貴綠色資源，仍請擇優將樹木原地保存。

正本：臺北市都市更新處
副本：鄉林建設事業股份有限公司 電子公文交換章 2025/05/27 16:33:24

一、發言次序：1

(二)受詢人：鄉林建設事業股份有限公司　吳聖中 經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1) 本案已於113年8月底完成構件拆解結案會勘，經專家建議增加貨櫃數量，讓貨櫃內達成自然通風，實施者近期將發包採購貨櫃，並於都更案核定前完成結案報告。

(2) 另關於本案樹木保護計畫，業於106年4月6日府文化資源字第10631184200號函核准，本案基地2株受保護樹及其餘樹木將依核准計畫，落實各工作要項暨保護、維管等措施。

受詢人簽章：吳聖中

二、發言次序：2

(一)發言人：楊[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見2-1。

發言人簽章：當事人未到場

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「變更(第二次)臺北市萬華區華中段一小段 201-2、352 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：楊[redacted]（簽名及蓋章） 身分證統一編號：[redacted] 通訊地址：臺北市文山區興隆路三段[redacted]巷[redacted]樓 聯絡電話：(02)2932[redacted]，0934[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：華中 段 一 小段 地號 0240,242,0243,345 建物門牌：　路（街）　段　巷 弄　號　樓
相關意見	建議快速通過

中　華　民　國　114　年　5　月　26　日

備註：

一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於**聽證期日 7 日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓，**臺北市都市更新處**」收。

三、本案事業計畫書，歡迎於公開閱覽期間連結至本市都市更新處都市更新審議服務平台（網址：https://reurl.cc/RLLXnz）或掃描 QR Code，並點選「公開計畫書」後，可直接下載計畫書內容。另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

▼計畫書下載連結

二、發言次序：2

(二)受詢人：鄉林建設事業股份有限公司　吳聖中 經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)實施者會加速審議相關作業。

受詢人簽章：吳聖中

三、 發言次序： 3

(一)發言人：楊[redacted]

1、■案件當事人■利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見3-1。

發言人簽章：楊[redacted]

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「變更(第二次)臺北市萬華區華中段一小段 201-2、352 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：楊[redacted]（簽名及蓋章） 身分證統一編號：A10120[redacted] 通訊地址：新北市板橋區四川路二段[redacted]巷[redacted]弄[redacted]號[redacted]樓 聯絡電話：0922-1[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：河[illegible]段　　小段　　地號 建物門牌：長泰街　路（街）　段[redacted]巷 [redacted]弄　[redacted]號　樓
相關意見	新北市政府都市更新所有長官 因本人年長，希望盡量動作快一點，好嗎？

中　華　民　國　1　1　4　年　6　月　3　日

備註：

一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於**聽證期日 7 日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓，**臺北市都市更新處**」收。

三、本案事業計畫書，歡迎於公開閱覽期間連結至本市都市更新處都市更新審議服務平台（網址：https://reurl.cc/RLLXnz）或掃描 QR Code，並點選「公開計畫書」後，可直接下載計畫書內容。另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

▼計畫書下載連結

三、 發言次序：3

(二)受詢人：鄉林建設事業股份有限公司　吳聖中 經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)實施者會加速審議相關作業。

受詢人簽章：吳聖中

三、 發言次序： 4

(一)發言人：凌[redacted](委任人：吳[redacted])

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、■未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)從民國 97 年至今，已歷經多年，後續會衍生相關問題，希望如期交屋。

(2)本案後續的租屋補貼

(3)取得之房屋車位 所有地主之分配單元是否有公開透明?可否提供持分、選屋、總價等

(4)後續施工時程、拆屋通知、搬遷安排，是否有單一聯繫窗口可以聯繫?

(5)資訊透明程序公開下進行

發言人簽章：[redacted]

四、 發言次序：4

(二)受詢人：鄉林建設事業股份有限公司　吳聖中 經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)更新案期程長，我們都希望加速，希望都更處也能多加協助。

(2)權利變換報告書已載明搬遷補貼，但無租金補貼。

(3)分屋結果已載明於權利變換計畫書內，聽證階段有寄送光碟給各位參閱。

(4)私契的部分後續實施者會再與地主說明溝通。

(5)施工期間會有專門窗口供所有權人聯繫。

受詢人簽章：吳聖中

四、 發言次序： 5

(一)發言人：楊[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、■未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)請實施者何時執行請說明確切時間

(2)請問本案一直延宕原因，請明確說明?

(3)市府有新的獎勵容積率可否適用?

發言人簽章：[redacted]

五、 發言次序：5

(二)受詢人：鄉林建設事業股份有限公司　吳聖中 經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)更新案要核定，目前在聽證會的程序，結束後才能送審議會，之後權利變換核定後才可以申請建照，我們也會按規定盡快施工。

(2)蔣市長所提出新的防災獎勵要有老舊的合法建物才能適用，因本案無合法建物故無法適用。

受詢人簽章：吳聖中

五、 發言次序： 6

(一)發言人：許[redacted](委任人：張[redacted])

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見6-1。

發言人簽章：[redacted]

1. 本次都更公聽會(114 年 6 月),土地補償金發放作業時程為 114 年 10 月,請問此時程規劃是否確定及太過樂觀?
   >>鄉林萬華權利變換計畫書(審議會版)_P.12-1(表 12-1)

壹拾貳、實施進度

表 12-1 實施進度表

序號	項目	年	113	114	114	114	114	115	117	117
		月	3	6	7	8	9	10	9	10
		月數			1	2	3	4	25	26
4	土地補償金發放作業							1		

因為先前公聽會(111 年 4 月 6 日),當時規劃土地補償金發放作業時程為 113 年 4 月,<u>與此次公聽會規畫時程已延誤 **1 年 6 個月**。</u>

都更進度

實施進度及後續執行事項：

序號	項目	月數	預計完成日期	月數	至需完成日期
1	實施者申請核定實施者及權利變換計畫			1	113/1
2	申請核發建造執照	1	104/1	2.5	113/1-113/2
3	公告期滿計算權利價值	1	104/1	1	113/3-113/4
4	申請申報開發或變更	1	104/2	1	113/4
5	土地補償金發放作業	1	104/2	1	113/4
6	建築物拆除	1	104/3	2	113/5-113/6
7	工程施工	36	104/4-106/3	36	113/4-116/4
8	申請使用執照	1	106/4	2	116/4-116/5
9	地下室拆除	1	106/5	2	116/6-116/7
10	申請測量	1	106/5	2	116/7-116/8
11	基地整地	1	106/6	2	116/9-116/11
12	驗收	1	106/7	1.5	117/12-117/12
13	申請分配選屋優先	1	106/7	1.5	117/2-117/3
14	產權登記	1	106/7	2	117/5-117/7
15	申請領取建物所有權狀	1	106/7	2	117/7-117/8
16	領取土地權狀	1	106/8	2	117/9-117/11

註：本作業得為調整，但實施期間不得超過。

後續貴公司說明未來有哪些風險管理及積極策略作法,可再次避免延誤規劃時程?

六、 發言次序：6

(二)受詢人：鄉林建設事業股份有限公司　吳聖中 經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)原計畫書所載土地補償金發放時間為預估時程，審議期間會配合實際審議進度調整，實際土地補償金會在權利變換核定後一個月內通知領取。

受詢人簽章：吳聖中

六、 發言次序： 7

(一)發言人：陸[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、■未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)權利變換設算一坪土地可以換多少房屋建坪，大約略在什麼區間，在計畫書哪頁?

(2)合建契約地主簽約條件? 權利變換條件不理想，是否可補簽合建契約?

(3)後續還有其他聽證會議以及後續程序?剩下 20%是否就依照權變進行嗎? 權變者是否需要信託?

發言人簽章：[redacted]

七、 發言次序：7

(二)受詢人：鄉林建設事業股份有限公司　吳聖中 經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)本案是走權利變換方式辦理，係委由三家估價師事務所依照地主的權值進行估算，目前報告書的共同負擔比率是45.11%，後續仍依照審議會審議結果為主，所以目前地主分回部分約佔總銷54.89%左右。

(2)合建條件以及是否信託均屬私約範疇，後續會後將與地主再進行溝通協調。

(3)後續程序經審議會通過後，即會辦理核定作業。另補充說明，若地主與實施者未達成私約則無需辦理信託。

受詢人簽章：吳聖中

七、 發言次序： 8

(一)發言人：凌[redacted](委任人：吳[redacted])

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、■未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)請建商於一周內將樓層、面積、價值，提供所有地主

(2)請提供施工進度表、預計完工交屋日程表、拆屋時間點。

(3)請實施者可以使用 LINE 方式聯繫地主，並建立單一窗口以利行政作業、文書加速通關，

(4)如果無法達成，地主則進行行政調解、都更審查意見書。

發言人簽章：[redacted]

八、發言次序：8

(二)受詢人：鄉林建設事業股份有限公司　吳聖中 經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)有關發言人希望得知之資訊，均於本次聽證寄發光碟內之權利變換計畫報告書第9、10章載明，請發言人可參閱報告書內容。

(2)本案將於權利變換計畫核定後提供實際施工進度表予各位住戶。

(3)後續可配合以通訊軟體方式聯繫。

受詢人簽章：吳聖中

八、 發言次序： 9

(一)發言人：鄭[redacted](委任人：楊[redacted])

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、■未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)持分不到，不能夠換房，如何解決?

(2)土地補償金可以不等到核定後嗎?預計時程?金額如何認定?

發言人簽章：[redacted]

九、 發言次序：9

(二)受詢人：鄉林建設事業股份有限公司　吳聖中 經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)未達最小分配單元的土地所有權人，可以與其他所有權人合併選屋的方式，或是領取更新前的現金補償，依照規定是在權利變換核定後的一個月發放補償金，若地主不想等到權利變換核定後再領取的話，亦可先進行土地買賣。

(2)本案後續將召開審議會，並於審議通過後再予核定，後續會再請更新處協助。

受詢人簽章：吳聖中

十、 發言次序： 10

(一)發言人：楊[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、■未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)多久才要蓋房子?還需要開多少次會議才要蓋?

(2)可不可以有個確切時間?

發言人簽章：[redacted]

十、發言次序：10

(二)受詢人：弘傑城市開發股份有限公司 辜永奇 總經理

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)目前為聽證階段，接下來將召開審議會及辦理核定作業，如果順利今年能夠核定，將於明年開始申請建照，建照取得通常約需六個月左右，之後就會辦理開工，預估施工期約4年，所以從現在起算約5年後可以搬回。

受詢人簽章：

柒、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無

捌、 主持人結語：

一、 依「都市更新條例」第 33 條規定：「各級主管機關依前條(32 條)規定核定發布實施都市更新事業計畫前，…，各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由(以下略)。」

本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、 實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。

三、 本案聽證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。

玖、散會：11 時 13 分。