臺北市政府辦理「擬訂臺北市萬華區福星段四小段393-1地號等18筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國114年5月21日（星期三）9時00分

聽證場所：萬華區福星區民活動中心
（臺北市萬華區西寧南路14-3號3樓）

貳、 主持人：遲維新委員＿＿＿＿＿＿（簽名） 紀錄：蕭鈞毅

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：財政部國有財產署北區分署

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。

發言人簽章：當事人未到場

一、發言次序：1

(二)受詢人：舜磐創新股份有限公司-劉國華 副總經理

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)敬悉。

受詢人簽章：劉國華

檔　　號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：李佳惠 (02)27814750分機1515

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國114年5月20日
發文字號：台財產北改字第11450007770號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於114年5月21日召開立詠建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區福星段四小段393-1地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，本分署無意見，請查照。

說明：依貴府114年5月1日府都新字第11460013343號函辦理。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2025/05/20 16:48:07

臺北市政府 1140520
AAAA1140123281

二、發言次序：2

(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2。

發言人簽章：當事人未到場

二、發言次序：2

(二)受詢人：舜磐創新股份有限公司-劉國華 副總經理

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)敬悉。

受詢人簽章：劉國華

檔　　號:
保存年限:

組
2

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13日
發文字號：北市文化文資字第1143003362號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區福星段四小段393-1地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」是否涉及文化資產議題，詳如說明，請查照。

訂

說明：

一、依本府114年5月1日府都新字第11460013343號說明十二辦理。

二、旨案函詢範圍如下：

(一)土地：本市萬華區福星段四小段393-1、394、394-1、395、395-1、 398、398-1、399至407、409及410地號等18筆。

(二)建物：本市萬華區福星段四小段500、503、508、514、515 、541、542建號等7筆。

(三)門牌：本市萬華區成都路177、179、181、183、185、187及189號 ；環河南路1段81、83號。

線

三、經查旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列

電子文騎縫

臺北市都市更新處 1140513
HOAA1146024111

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，若發見具古蹟、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時，請依文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。

正本：立詠建設股份有限公司
副本：臺北市都市更新處 電子公文交換章 2025/06/13 07:58:56

三、 發言次序： 3

(一)發言人：黃[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)建築設計應為更舒適的空間，小坪數的設計共用1個大門出口，不知是否考量到消防安全，以及使用不方便，感受到不舒服。

(2)估價具有時效性，房價上漲了，有機會重新估價嗎?

(3)選配時點為早期，是否能夠再增加或減少選配?

發言人簽章：黃[redacted]

三、 發言次序：3

(二)受詢人：王山頌建築師事務所-王山頌 建築師

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)詳書面意見3-1。

受詢人簽章：

三、 發言次序：3

(三)受詢人：舜磐創新股份有限公司-劉國華 副總經理

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)詳書面意見3-2。

受詢人簽章：

書面意見 3-1

二、發言次序：3

(二)受詢人: 王山頌建築師事務所-王山頌 建築師

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：本案建築設計符合避難逃生及消防法定規定前提，盡量控制公設面積下優化設計。

書面意見 3-2

一、發言次序：3

(一)受詢人: 舜磐創新股份有限公司-劉國華 副總經理

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)估價規定依照都市更新條例第 50 條第 1 項規定，以事業計畫報核日前 6 個月訂定評價基準日，本案評價基準日為 110 年 11 月 1 日，本案依 168 專案小組會議審議完畢，後續將提請本市都更審議會進行審議。

(2)選配規定依照個人應分配價值 110%選配，超選須實施者同意。

四、 發言次序： 4

(一)發言人：黃[redacted](第二輪)

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)本案公設在何種情形下，會有像別的建案一樣的公設?

(2)公有地是否依權利變換計畫上之金額進行分配?

發言人簽章：[redacted]

四、 發言次序：4

(二)受詢人：王山頌建築師事務所-王山頌 建築師

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)詳書面意見4-1。

受詢人簽章：

四、 發言次序：4

(三)受詢人：舜磐創新股份有限公司-劉國華 副總經理

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)詳書面意見4-2。

受詢人簽章：劉國華

書面意見 4-1

二、發言次序：4

(二)受詢人: 王山頌建築師事務所-王山頌 建築師

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：本案受基地條件及形狀較不方正，規劃高層建築依規定特別安全梯、緊急昇降梯及防災中心等設施後，有規劃管委會空間供未來大樓使用，尚無規劃其他休閒設施空間。

書面意見 4-2

一、發言次序：4

(一)受詢人: 舜磐創新股份有限公司-劉國華 副總經理

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：有關公有地是依都市更新權利變換實施辦法跟私地主一樣進行權利變換分配，後續將提請本市都更審議會進行審議，並以市府核定公告計畫內容為準。

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：9 時 50 分。