


臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區懷生段一小段 121-4 地號等 19  
筆(原 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 112 年 08 月 17 日（星期四）9 時 30 分

聽證場所：客家藝文活動中心會議室（臺北市大安區新生南路一段 157  
巷 19 號 3 樓）

貳、主持人：蕭麗敏委員  (簽名)

紀錄：許雅婷

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 1-1。

發言人簽章：當事人未出席

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 陳宏瑋主任規劃師

- 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 1-2。

受詢人簽章：陳宏瑋

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：鍾涵 (02)27814750分機1505

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國112年8月2日

發文字號：台財產北改字第11200228960號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為貴府訂於112年8月17日召開大華建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區懷生段一小段121-4地號等19筆(原18筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」聽證一案，本分署不克派員出席，謹提供書面意見，請查照。

說明：

一、依貴府112年7月25日府都新字第11260013943號函辦理。

二、就案附事業計畫，意見如下：

(一)本案採取特殊工法為微型樁、制震壁、逆打工法及機械停車設備，費用共新臺幣(下同)6,821萬9,041元，請實施者說明是否反應於更新後權利價值。

(二)本案公有土地比例為37.63%，且私有土地所有權人僅11位，惟查廣告銷售管理費及人事行政管理費皆以上限提列，請實施者進一步敘明其必要性及合理性。

(三)再查建築工程建材設備等級表所列廚具設備為第一級、浴室設備為第二級，似與案附事業計畫第13-6頁所述「符合第三級標準」略有不符，請調整。

臺北市政府 1120802



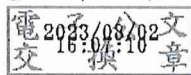
\*AAAA1120132574\*

三、至所附權利變換計畫，意見如下：

- (一)查圖15-11六層~十四層平面檢討圖，面積計算之住宅標示有誤，請修正。
- (二)續查都市更新權利變換不動產估價報告書摘要權利價值表與平面檢討圖比對，其中6至14層樓A1三面採光，A2單面採光，惟兩者建坪單價相同，請實施者確認其合理性。

正本：臺北市政府

副本：



裝

訂

線



二、發言次序： 2

(一)發言人：臺北市政府工務局新建工程處

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：當事人未出席

(二)受詢人：因發言人所陳意見後續依法令相關規定辦理，經主持人確認  
無須回應。

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：110204 臺北市信義區市府路 1 號  
南區 4 樓  
承辦人：黃惠琴  
電話：1999分機 8076  
傳真：02-2725-8079  
電子信箱：az7716@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國112年8月2日  
發文字號：北市工新配字第1123062845號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關大華建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段一小段121-4地號等19筆（原18筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」訂於112年8月17日舉辦本案聽證，請查照。

說明：

- 一、依本府112年7月25日府都新字第11260013943號函辦理。
- 二、旨揭更新案涉本處經管本市大安區懷生段一小段155-2地號土地，土地使用分區為道路用地（公共設施用地），依旨案都市更新事業計畫及權利變換計畫案內容第133頁，本處管有之155-2地號為抵充之道路用地；後續依都更相關規定辦理。另本次聽證會本處不派員。

正本：臺北市都市更新處

副本：電 2023/08/02 文  
交 09:48:09 章

臺北市都市更新處 1120802



\*HOAA1126016053\*

三、發言次序：3

(一)發言人：阮 [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)書面意見 3-1。

發言人簽章：阮 [REDACTED]

1. 這個都市更新計畫影響台北市的市容及形象：計畫所在的地方是台北市的核心地帶，在這個街區的都市更新，應該是要蓋一個能代表台北形象、具有國際水準的大樓。而這是一塊三角地，不是一塊方正的地，基地又這麼小，在這裡蓋 20 幾層樓的高樓，對市容而言，很不美觀，與周遭環境也極不協調，都市更新應該不是這樣的搞法。
2. 每個市民都有美的權利，尤其這裡是兩條捷運交叉的出口，著名百貨公司人潮也洶湧。希望大家出站時都能看到美麗的建築，心情都很愉快且有活力。
3. 另外，是安全問題，隔壁棟協大大廈緊鄰(本人<sup>是住戶</sup>工作所在)，計畫的大樓地基甚小又不完整，未來蓋起來高度是協大大樓的兩倍，萬一倒塌或有任何事故，協大會很慘。不怕一萬只怕萬一。我前一陣子從德國回來，據我所聞，德國蓋房子，最關注的是，房子蓋好將來若出狀況，會對鄰居的房子造成重大影響的情況。
4. 請台北市政府嚴格把關。本計畫關係到台北市的國際形象、市容美觀及安全，涉及公共利益甚鉅。希望公權力強力介入，政府也有責任，必要時花大量時間，徹底整合台北市這個最核心的街區。

初



三、發言次序：3

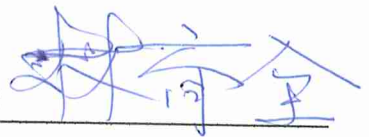
(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理

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)本案民國九五年劃定單元階段辦過鄰地協調會，因鄰地意願低僅百分之十四表達意願，故無納入本案，且基地範圍符合都市更新劃定單元基準。
- (2)本案實施者在鄰路側皆有設置人行步道及騎樓，且市府在捷運出入口之人行步道有擴寬，建構整個外部更開闊之公共空間，且本案有開闢毗鄰之計畫道路，且於審議期間拆除全部地上佔有他人之違章建物，凸顯本案具有相當之公益性。
- (3)有關建築施工，台北市有嚴格的施工計畫與規範，實施者會遵循建管單位的要求，確保施工的安全性。

受詢人簽章：



三、發言次序：3

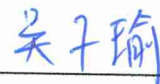
(三)受詢人：臺北市都市更新處 事業科吳子瑜股長

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)本案劃定更新單元申請時，係依相關規定辦理，倘涉及鄰地無法劃定更新單元時，需辦理鄰地協調作業，惟本案並無此情形；另後續審議時，也將針對本案環境公益性、都市景觀設計內容進行審議嚴格把關。

受詢人簽章：



# 擬訂臺北市大安區懷生段一小段 121-4 地號等 19 筆(原 18

## 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

### 有關 財政部國有財產署北區分署 聽證意見回覆

- 一、有關特殊工法及機械停車設備是否反應於更新後權利價值，本案更新後已於店面、辦公、住宅之建物個別比較項目”建材”中調整 2%。若以二樓以上均價為 143.68 萬元/坪來說，已調整 2.87 萬元/坪，以全棟建物總銷售面積 3,184.94 坪計算，調整 9,410 萬元，應已合理反映於更新後權利價值。
- 二、有關廣告銷售管理費及人事行政管理費皆以上限提列其必要性及合理性，本案所投入之時間成本、人事經費、風險承擔較一般案件甚多，說明如下：

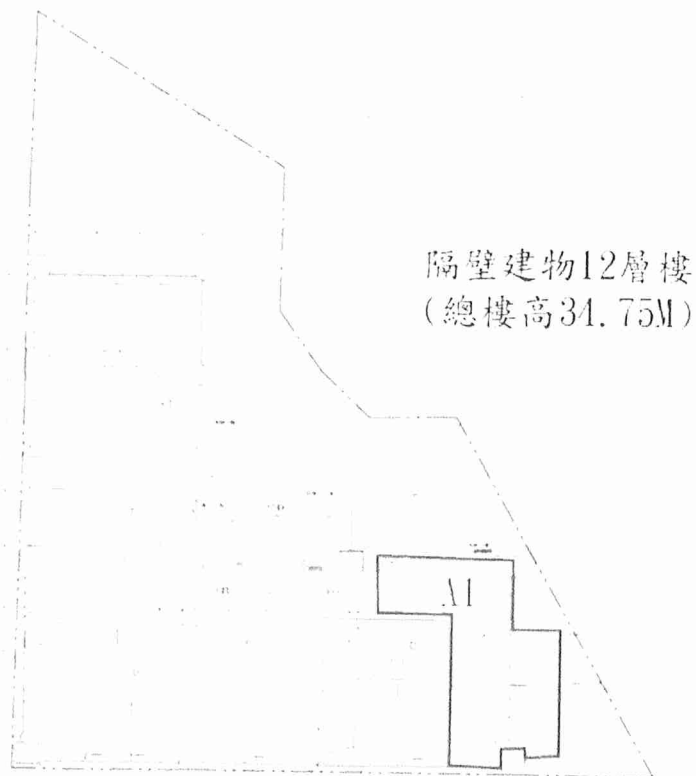
經歷	內容
多次更改計畫內容	1.本案為97年都委會公告之自劃更新單元，劃定後申請臺北好好看，惟未依規定辦理後續，原建設公司尋求現實施者協助，並更改計畫內容。 2.原預計107年報核，經107/12/10公告更新地區，本案部分範圍劃入公劃，故更改計畫內容。 3.109年報核後，經範圍內所有權人提出住宅產品之需求，故申請自提修正計畫(並重行公展)。
精華地段整合、自行吸收安置費用	地上物皆為舊違章且為精華地段店面，整合難度高，實施者多年整合至今已成，且安置舊違章現金補償費用自行吸收(編號1.2違章)
程序中私有地變國有	本案109/4報核，水利會109/10改制(所有權人:中華民國/行政院農業委員會農田水利署)

- 三、有關建築工程建材設備等級表，依據 107 年 10 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」，浴室設備及廚具設備係屬要項(十三)所述「…其餘項目(十四、消防設備除外)應有 4 項以上達該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備自評原則…」，本案其餘項目已有 4 項達第三級，故符合第三級標準。

四、有關權利變換計畫圖 15-11 六層~十四層平面檢討圖，面積計算之住宅標示有誤，配合修正六層~十四層面積計算之住宅標示配合調整。

五、有關 6 至 14 層樓 A1 三面採光，A2 單面採光，惟兩者建坪單價相同其合理性，更新後住宅水平比較項目有總價與單價關係、通風採光、面向、屋型、樓高、鄰棟間距、轉管、過樑。A1 戶通風採光雖較佳，但其他因素，例如：屋型與鄰棟間距均稍差。綜合考量下，6~10FA1 與 A2 戶別均價相當，11F~14FA1 戶別稍高於 A2 戶別。列出比較項目如下：

樓層別	戶別	總價與單價關係 (%)	通風採光 (%)	面向 (%)	屋型 (%)	樓高 (%)	鄰棟間距 (%)	轉管 (%)	過樑 (%)	位置調整率 (%)
6~10F	A1	1%	0%	0%	-1%	0%	-1%	0%	0%	99%
	A2	1%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	99%
11~14F	A1	1%	0%	0%	-1%	0%	0%	0%	0%	100%
	A2	1%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	99%



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：10 時 08 分。