

臺北市政府辦理「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等  
49 筆土地」都市更新事業計畫案

聽證紀錄

- 壹、聽證期日：中華民國 108 年 10 月 22 日（星期二）10 時 30 分  
聽證場所：成德區民活動中心（臺北市南港區同德路 100 號 3 樓）
- 貳、主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名) 記錄：蔡瓊儀
- 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 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：陳彥、陳俊郎、陳信、陳堉、陳栢、陳隆

1、案件當事人、其他利害關係人

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：蔡瓊儀代

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 陳佳慧

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) 本案係都市更新案，是由都市更新單元內所有所有權人共同促成以成就都更案，所以更新單元內相關權利人均可共享所取得之容積獎勵，所以實施者仍希望能以都市更新機制施行，以權利變換方式實施。

受詢人簽章：陳佳慧

4-1

### 臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：陳彥 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址：台北市內湖區金湖路 聯絡電話：
土地座落位置 建築物權屬	土地：玉成段三小段 198 地號 198-2 建物門牌：路(街)段巷 弄號樓
相關意見	以委建合作為原則，至於條件內容雙方再行討論。以下空白。
中華民國 108 年 10 月 5 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。	

4-1

臺北市都市更新處 108.10.05



HOAA1083022800

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

<p>案名</p>	<p>「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 筆土地都市更新事業計畫案」</p>
<p>陳述意見人</p>	<p>姓名：陳 [蓋章] (簽名及蓋章)              身分證統一編號：              通訊地址：台北市大同區華亭街              聯絡電話：[蓋章]</p>
<p>土地座落位置              建物權屬</p>	<p>土地：玉成 段 三 小段 198 地號              198-2              建物門牌： 路(街) 段 巷              弄 號 樓</p>
<p>相關意見</p>	<p>以盡建合作為原則至於條件內容雙方再行討論。以下空白。</p>
<p>中華民國 1 0 8 年 10 月 5 日</p>	
<p>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。</p>	



臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：陳信 (蓋章) 身分證統一編號：A790101000000000000 通訊地址：臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓 聯絡電話：2512-2828
土地建物權屬 座落位置	土地：玉成 段 三 小段 198 地號 198-2 建物門牌： 路(街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	以重建合原為原則 至於條件內容雙方再行討論 以下空白

中華民國 1 0 8 年 10 月 5 日

備註：


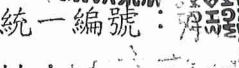


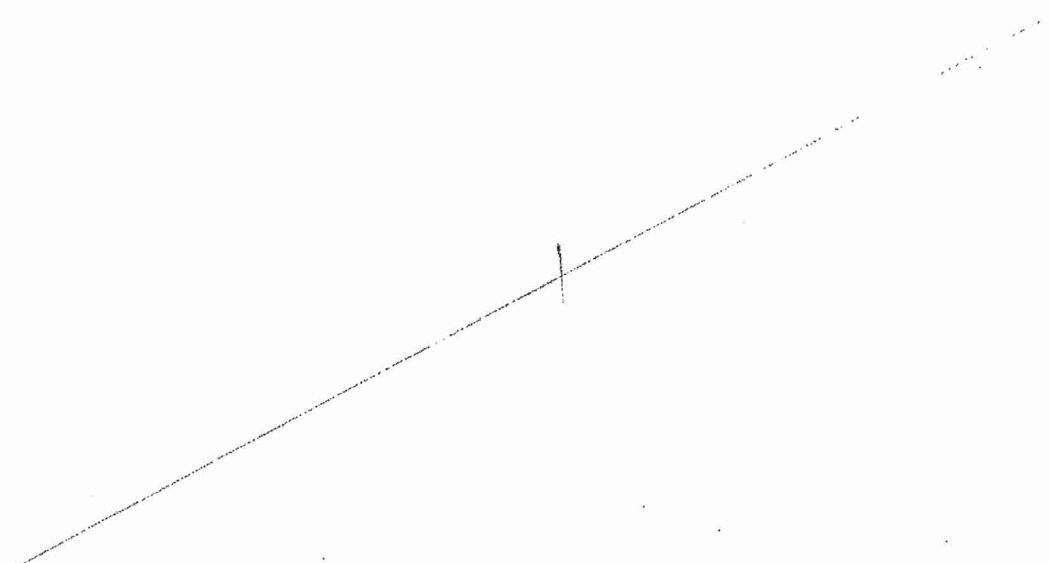
- 一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。
- 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。

臺北市都市更新處 108.10.05



HOAA1083022808

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：  (簽名及蓋章) 身分證統一編號：  通訊地址：  聯絡電話： 
土地座落位置 建築物權屬	土地：玉成 段 三 小段 198-2 地號 建物門牌： 路(街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	以重建合作為原則，對於條件內容，雙方面研討。 

中華民國 1 0 8 年 1 0 月 5 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。

臺北市都市更新處 108.10.05



HOAA1083022813

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名： <u>陳石</u> (簽名及蓋章) 身分證統一編號： <u>                    </u> 通訊地址： <u>臺北市南港區城隍街                    </u> 聯絡電話： <u>                    </u>
土地建物權屬 座落位置	土地：玉成段三小段 <sup>198</sup> <sub>198-2</sub> 地號 建物門牌： <u>                    </u> 路(街) <u>                    </u> 段 <u>                    </u> 巷 <u>                    </u> 弄 <u>                    </u> 號 <u>                    </u> 樓
相關意見	以委建合作為原則，至為條件，雙方再研討。以下空白
中華民國 1 0 8 年 10 月 5 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。	

臺北市都市更新處 108.10.05



HOAA1083022819

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：陳 隆 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址：台北市廣安街 聯絡電話：
土地座落位置 建物權屬	土地：玉成 段 三 小段 198-2 地號 建物門牌： 路(街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	以產建合作為原則，至於條件雙方再研討。以下空白

中華民國 1 0 8 年 10 月 5 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。





二、發言次序：2(AMU)臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：潘錦銓

1、案件當事人、其他利害關係人

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：

潘錦銓代

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 陳佳慧

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) 本案更新範圍內共有 17 戶未辦保存登記之建物申請佔有他人土地之舊違章容積獎勵，目前已有 11 戶簽署安置協議，並繳交安置相關證明文件，還有 6 戶尚未達成協議。實施者目前仍持續與其協商，希望能於審議會前取得安置協議書，若於審議會當天還未能取得安置協議書及相關證明文件，將於審議會當天向審議委員報告刪除未取得安置協議之舊違章容積獎勵。

(2) 承上說明，實施者將於審議會前與其協商，若協商不成將於審議會當天向審議委員報告刪除未取得安置協議之容積獎勵，故不會影響本案之進度及地主之權益。

受詢人簽章：

陳佳慧

(三)受詢人：臺北市都市更新處 李怡伶股長

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) 本案今天辦理聽證完畢，將續提請審議會審議，審議會通過後，實施者將依會議決議修正報告書申請核定，本處將確認是否據以修正後辦理核定作業。

(2) 本案係為事權分送，依都更條例第 86 條規定本案權利變換計畫之擬訂應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起 5 年內報核。

(3) 本案將依相關規定協助辦理後續。

受詢人簽章：

李怡伶

# 臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：陳金 (簽名及蓋章) 身分證統一編號：[蓋章] 通訊地址：台北市南港區南港路三段 310 號 聯絡電話：[蓋章]
土地建物權屬座落位置	土地：玉成段三小段 202 地號 建物門牌：台北市南港區南港路三段 310 號
相關意見	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 據了解更新範圍內還有些未辦保存登記的房屋尚未簽署安置協議書，請問實施者這些地上物後續要如何處理？</li> <li>2. 若未辦保存登記地上物一直沒處理好，是否會影響地主的權利？</li> <li>3. 這個都更案已經進行多年，希望市政府可以加速本都更案的更新程序，讓大家有個安全的居住環境。</li> </ol>
中華民國 108 年 10 月 16 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「臺北市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、發言次序：3 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：臺北市政府工務局新建工程處

1、案件當事人、其他利害關係人

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：蔡瓊儀代

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 陳佳慧

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，實施者會於本案申請核定時，將所有權屬更新至最新所有權權屬。

受詢人簽章：陳佳慧

## 臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓  
南區

承辦人：簡宏瑋

電話：02-27208889分機8074

電子信箱：cz\_11726@mail.taipei.gov.  
tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年10月7日

發文字號：北市工新配字第1083100170號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

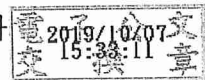
主旨：有關本府辦理巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之  
「擬訂臺北市南港區玉成段三小段137-7地號等49筆土地  
都市更新事業計畫案」訂於108年10月22日舉辦聽證一  
案，本處不克派員出席，謹提供書面意見，請查照。

說明：

- 一、依本府108年9月26日府都新字第10830082863號函辦理。
- 二、本案涉本處原管理之本市南港區玉成段三小段140地號「第一種商業區」土地，業已變更非公用財產交由財政部國有財產署接管，後續將由該署辦理參與本案都市更新相關事宜。

正本：臺北市都市更新處

副本：財政部國有財產署、臺北市政府工務局新建工程處工程配合科



四、發言次序：4 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署

1、案件當事人、其他利害關係人

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 4-1。

發言人簽章：蔡瓊儀代

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 陳佳慧

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，本案目前係以報核當時之所有權權屬進行審議，後續於本案申請核定時，會釐正土地權屬更新至最新所有權權屬，併同修正報告書內相關內容。另有關國有土地處理方式也會更新並增加修正日期，惟因本案屬都市更新條例修正前已報核之舊案，除第 33 條及第 48 條第 1 項聽證規定外，得適用修正前規定，應可加註說明都更條例適用條文。

(2) 都市更容積獎勵係由土地所有權人共享而非實施者受益，實施者有責任替土地所有權人爭取最大權益，且建築設計也會考量周遭環境不會造成衝擊。

(3) 本案提列之相關費用，均依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列，且提列項目已考量公有地比例及基地複雜度調整，應屬合理。

(4) 本案已依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，業經臺北市土木技師公會 106 年 3 月 2 日函審查通過在案，且 107 年 10 月 9 日函補充說明本案特殊工法之必要性及合理性。

(5) 本案代為拆除費用已於合法建物拆遷補償費內扣回。

(6) 本案於 107 年 1 月 5 日到 107 年 2 月 3 日第二次公開展覽，於 107 年 1 月 23 日公辦公聽會上國產署書面意見已表達請臺北市政府評估是否有公宅需求，107 年 2 月 6 日更新處也曾依國產署意見函詢市府

評估是否有公宅需求，直至 108 年 3 月 28 日才收到都更處函轉都發局評估本案規模尚符合臺北市公共住宅選取原則，但本案已經過幹事會、幹事複審等程序，並進入聽證。實施者尊重臺北市政府評估結果，但希望能以目前圖面評估是否選取，以避免影響本案之更新進程。

受詢人簽章：陳佳慧

(三)主席裁示：

政部國有財產署北區分署 書面意見說明二 之(六)、(七) 非屬審議會權責，故實施者不須回應。

## 財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓  
聯絡方式：黃小姐 (02)27814750#1749

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年10月7日  
發文字號：台財產北改字第10800285690號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴府為巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「臺北市南港區玉成段三小段137-7地號49筆土地都市更新事業計畫案」訂於108年10月22日舉辦聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府108年9月26日府都新字第10830082863號函辦理。
- 二、謹提供意見如下：

(一)查原臺北市政府工務局新建工程處經管同小段140地號國有土地，業自108年2月1日辦理管理者變更登記為本署，請實施者釐整土地權屬相關章節。又本案本署經管同小段140、142-4、142-5、142-6、142-7、142-8、142-9、142-10、142-11、194-1、195-1、196-1、197-1、199-1、200-1地號15筆國有土地面積合計329平方公尺，占本案更新單元總面積2,842平方公尺之比例為11.58%，請併同修正計畫書第20-1至20-2頁國有土地處理方式之土地地號、面積、比例等文字。因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於108年6月20日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文

臺北市政府 1081007

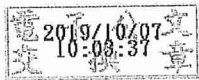


\*AAAA1080151422\*

市都企字第1083000127號函表示，本案國有土地參與都市更新分回住宅單元之戶數規模尚符合臺北市公共住宅選取原則，爰請於事業計畫核定前辦竣更新單元內國有土地撥用，並逕參與後續都市更新進程、申請分配更新後之房地及向實施者提出符合貴局社會住宅建築規劃設計之需求。）

正本：臺北市政府

副本：臺北市政府都市發展局



裝

訂



線





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，<http://www.uro.taipei.gov.tw> 查詢。

玖、散會： 11  時  31  分。