


臺北市政府辦理「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段 218 地號等
31 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 107 年 05 月 18 日（星期五）15 時 30 分

聽證場所：昆明區民活動中心（臺北市萬華區昆明街 284 號）

貳、主持人：何委員芳子  (簽名)

記錄：李佳珍

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：王○燁

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)我的房子面對昆明街地價最貴，但分配的比原來的還小，原室內空間50坪，目前分到40坪還小，我從5樓升為7樓，分回後被夾在建築物的中間，左邊是明治府21樓，右邊是舊有建築物9層樓，有電梯面積卻縮小了，有安全梯卻造成室內面積變更小，都更並未對城市改變市容。

(2)都更是為增加市容美觀，昆明街也應設計整齊劃一。

(3)本人從未接收到實施者的協調或解釋。

發言人簽章：

王○燁

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟

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)本案設計兩棟建築物，一棟位於昆明街7層建物，係依據該棟已同意之3/4地主意願，於原址興建。另一棟位於貴陽街係為21層建築物。

(2)若7樓建物坪數不符合王先生需求，實施者亦承諾王先生可依權變權值選擇貴陽街建物以保障王先生權益。

(3)王先生所提的各項意見，於本案第一次公辦公聽會、聽證會、第二次公辦公聽會均已曾提出，實施者均於該會議中答詢，並亦納入事業計畫報告書內容，均列入紀錄並具體回應。

受詢人簽章：

陳玉璟

二、發言次序：2

(一)發言人：王○麗

梅 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。

(2)我們的建物離總統府只有 700 公尺，希望能珍惜這塊土地，善加規劃，提昇市容和建物及地段價值。

(3)目前設計 100 多個單位，過半數的主建物只有 10 幾坪，很難控制住戶水準，居住環境勢必太嘈雜，至少每個單位主建物要有 20 坪以上，以提昇建物價值。

(4)希望現在建築圖中要規劃活水池，讓大家安居而且經濟實惠，也提昇建物價值。

發言人簽章：王○麗

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟

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)因本案離總統府 700 公尺故導致限高調整影響建築規劃，故本案才須從新公展及聽證，也因此整體建築規劃設計要配合限高、機第條件及地主需求做綜合性考量，才能彈性滿足地主權益。

(2)活水池設計實施者已規劃適當空間，未來須綜合所有權人之想法，實際使用交由管委會決定。

受詢人簽章：陳玉璟

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段 218 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：王○○○ (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址：昆明路 10 號 聯絡電話：
土地座落位置 土地建物權屬	土地： 段 小段 地號 建物門牌： 昆明路 (街) 段 巷 弄 10 號 樓
相關意見	主建物小於 20 坪的佔一半太雜無法提升產品價值 設活水池效益大應宜安居。
中 華 民 國 1 0 7 年 5 月 18 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公聽會者，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

(一)發言人：黃○吾

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)我們應該關心未來建築物制震、防水、防漏是否有人把關，其他事情都是枝微細節，未來再由所有權人再來共同討論。

(2)活水池日後管理與維護費太可怕，浪費財力與人力，日後設備恐無人使用，請實施者先不要承諾建造活水池，若實施者堅持要造，本人堅決反對。

發言人簽章：

黃○吾 5/18

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟

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)本次聽證會後會進入審議會討論，由各領域之專家學者為大家把關。

(2)整棟大樓內有依據建築相關法令規劃管委會及公共服務空間，至於未來空間如何使用，由區分所有權人透過管委會決定。實施者依法留設空間但無權利承諾使用內容。

受詢人簽章

陳玉璟

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 5-1。

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 楊雅婷

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) 計畫書聽證後提審議會審議，後續會併同審議會意見一併修正。

(2) 容積獎勵項目與額度均依法申請，符合規定。

(3) 營業稅與印花稅因本案為事權分送，目前將兩項稅賦已合併依提列標準公式計算，後續於權利變換計畫將依提列標準分別計算。

(4) 財務計畫已於 286 次審議會同意。

受詢人簽章：

楊雅婷



72-1-1

檔 號：
保存年限：

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：萬小姐 02-27814750#1776

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國107年5月2日
發文字號：台財產北改字第10700110900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為日健建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段218地號等31筆土地都市耕莘事業計畫案」訂於107年5月18日舉辦聽證乙案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府107年4月24日台財產北改字第10730228002號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)有關本案更新單元範圍內涉本署經管同小段224、225地號2筆國有土地之處理方式，請實施者依貴府106年7月3日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第286次會議時本分署檢附之陳述意見書相關意見一~三內容，修正事業計畫書第20-1頁。

(二)本案容積獎勵11.43%，仍請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(三)有關實施者就本案營業稅之提列暫以和印花稅合計計算乙節，請實施者於後續權利變換計畫階段，單獨將營業稅費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人



臺北市政府 1070502



AAAA10712236700

共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。

(四)本案共同負擔比例達43.12%，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(五)本案國有土地比例2.27%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

(六)查貴府都市發展局(下稱都發局)前以106年11月16日北市都企字第10639929100號函復，本案國有土地參與更新後分回房地，經評估尚符公共住宅之選取原則，本分署爰依財政部106年6月2日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第9點第2款、本署106年10月5日公布修正之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第9點第2項規定，以106年12月21日台財產北改字第10600351860號函請都發局於本案事業計畫核定前辦竣本案國有土地撥用事宜，並由貴府依都市更新條例規定參與本案都市更新，仍請貴府依上述規定辦理。並請貴府於本次聽證一併周知相關參與人本案住宅政策，務請重視。

正本：臺北市府

副本：

2018-05-02
11:44:02

章

五、發言次序：5 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：臺北市政府文化局

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 5-1。

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 楊雅婷

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)範圍內公有土地確定無建築物，若有涉及會依相關規定辦理。

受詢人簽章：楊雅婷



正本

檔 號：
保存年限：

臺北市府文化局 函

10488
臺北市中山區南京東路3段168號17樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓
東北區
承辦人：黃若瑜
電話：#1999#3661
電子信箱：bt-zoyu@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國107年5月8日
發文字號：北市文化文資字第10730835500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「萬華區漢中段三小段218地號等31筆土地都市更新事業計畫案」聽證會，涉及文資議題一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依據本府107年4月24日府都新字第10730228002號函辦理。
- 二、經查，旨揭計畫範圍內無本市已公告之文化資產及列冊建物。惟未來營建工程或其他開發行為進行中，若有發見具古蹟、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、查本案萬華區漢中段三小段224及225地號兩筆土地為國有，惟土地上並無建物。為求審慎，請實施者與財政部國有財產署再依據文化資產保存法第15條自行檢視：「公有建造物及附屬設施群自建造成物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造成物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」若有符合文資法第15條規定者，請檢附相關資料，俾利本局辦理後續。
- 四、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採

裝
訂
線



第1頁 共2頁
67年5月1日

臺北市都市更新處 107.05.11

HOAA10731150400

現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木如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等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

五、經查本案檢送基地位置圖及現場照片調查資料，旨揭施工範圍內無已達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1至3款條件之喬木，本局無意見。

正本：臺北市都市更新處、財政部國有財產署、日健建設股份有限公司、吳非士建築師事務所、弘傑不動產事業股份有限公司

副本：

局長 鍾永豐

擬辦：本件係為文化局對日健建設股份有限公司擔任案地者擬具之擬訂臺北市萬華區漢中街三小段18子等31筆土地都市更新事業計畫案提出呼証書和意見一事，該署之高見將於5月18日呼証會中代為宣讀，並納入呼証紀錄，後續由案地者納入回座綜理表，以供審議會參考，文擬陳閱後存查。請核示

0511/173-
05161830

Long

信 中 江 長

五、發言次序：6

(一)發言人：王○○梅

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) 活水池設計是很容易的事，但要請建築師先行設計，才不會變成二次施工，出現問題。

(2) 而且活水池不是游泳池，不需要太多的管理費，由大家分擔管理費並不多。

(3) 主張不要太多小坪數，但為整合的方便，本人不反對現有地主分到小坪數。

(4) 這樣的建築規劃的改善，建築師只需要花3個月就可改善。

發言人簽章：王○○梅

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟

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) 同發言次序2回覆內容。

受詢人簽章：陳玉璟

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「都市更新條例施行細則」第 11-1 條規定(略以)：「各級主管機關依本條例第 19 條、第 19-1 條、第 29 條及第 29-1 條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」，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：16 時 46 分。

