

臺北市政府辦理「擬訂臺北市萬華區華江段二小段531地號等  
12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109年6月17日（星期三）16時00分  
聽證場所：柳鄉區民活動中心（臺北市萬華區環河南路二段102號三樓）
- 貳、主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名) 紀錄：高俊銘
- 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。

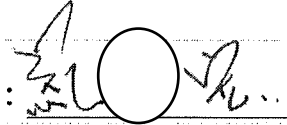
陸、聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：紀○宏(代陳○興)

- 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)收到光碟內容，其中每戶 10 萬元之搬拆補償費刪除，又因成本較高結構由 SRC 調整為 RC，降低費用後，對於地主的條件保障為何？

發言人簽章：

(二)受詢人：冠霖不動產顧問(股)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) 財政局於第二次幹事會中所提意見，拆遷補償費用非屬一般可提列項目，依照審查意見刪除。

受詢人簽章：

(三)受詢人：聖得福建設開發(股)公司 郭宇宗副總

- 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)所提問題為私契問題，因房屋市場價格在本區域均為下滑，且施工相關成本為提高，所以於第二次公展公聽會中有特別提出說明，將 SRC 結構調整為 RC 結構，並加強耐震結構設計。

(2)有關於地主權益並不會受此影響，尤其本案是以權利變換實施方式辦理，相關審查均經各單位審查以確保地主之權益。

受詢人簽章：

二、發言次序：2 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

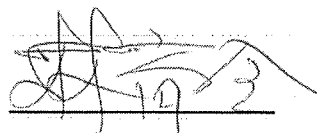
(一)發言人：楊○容 (書面意見)

- 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。

(二)受詢人：冠霖不動產顧問(股)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)詳書面意見 1-2。

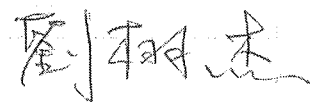
受詢人簽章：



(三)受詢人：十方聯合建築師事務所 劉栩杰 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 1-3。

受詢人簽章：



(四)受詢人：聖得福建設開發(股)公司 郭宇宗副總

- 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)若是雙方溝通產生之語詞誤會，特別向楊女士道歉，針對於計畫書內容，相關性修正需要經過審議會同意始能進行修正。

受詢人簽章：



1-1

# 臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名

「擬訂臺北市萬華區華江段二小段 531 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」

陳述意見人

姓名：楊○容○ (簽名及蓋章)

身分證統一編號：A2240○

通訊地址：台北市長順街○巷○號○

聯絡電話：098886○

土地建物權屬  
座落位置

土地：華江段二小段 531 地號

建物門牌：長順路(街)段○巷  
弄○號○樓

相關意見

如附件

中華民國 1 0 9 年 6 月 15 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。

臺北市都市更新處 109.06.16



HOAA1097012256

109年6月23日對壽



20

楊○容：

1. 本案於 103 年 12 月 23 日報核，後於 108 年 6 月補行測量頂樓加蓋部分，其他土地改良物之補償係依臺北市都市更新自治條例第 4 條規定，拆遷補償金額得比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償費自治條例規定之標準，俟審議會後依測量成果報告書修正。

1-3

楊○容：

1. 關於建案建物 1 樓出口不能有兩個，應是誤解，係指本案因有辦理都市設計審議，依委員意見，考量社區環境人車安全，本案僅得集中設置一處地下室車道進出口，1 樓人行出入口本案有規劃兩處。
2. 本案興建 20 樓，依建築技術規則屬 16 樓以上之高層建築物，相關逃生安全規劃依據建築技術規則”第十二章 高層建築物”檢討設置：  
垂直動線部分→規劃兩座特別安全梯、1 座緊急升降機和排煙室直通 1 樓到 20 樓。  
標準層水平動線→各戶最遠逃生路徑步行距離<40 公尺，重複逃生步行距離<20 公尺。  
地面層水平動線→規劃兩處出入口，一處向北開向長順街，另一處向西開向長順街 60 巷(環河快速道路側)。圖面已做好修正。

2-3

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：黃○雪 (書面意見)

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。

(二)受詢人：聖得福建設開發(股)公司 郭宇宗副總

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)針對於更新完後房屋居住品質一定會改善，但所有地主應該會居在這這裡，其職業我們沒法改變，所以有些情況是無法協助。

(2)另有關於貓狗的流竄，還請與當地里長洽詢協助。

受詢人簽章：

郭宇宗

(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) 本案為事權分送，今日辦理聽證後，續提請更新審議會審議，通過後據辦理核定。事業計畫核定後，始辦理權利變換計畫程序。

受詢人簽章：

李怡伶

# 臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市萬華區華江段二小段 531 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：黃○ (簽名及蓋章) 身分證統一編號：H2210 通訊地址：台北市長順街○巷○號○F 聯絡電話：091256○
土地建物權屬 座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌： 長順街 路 (街) 段 ○ 巷 弄 ○ 號 ○ 樓
相關意見	<p>希望加速流程審，本物件(都更)已經送件多年，本棟8戶，實際住戶僅2戶(3F)，其它皆失修等待都更，每逢大雨，4F一定漏水。樓下則一戶為市場(雞)商，工作時間經常擾鄰近住安寧，另有(雞)咪到處流竄，敬請推審。</p>
中華民國 1 0 9 年 6 月 17 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。	



四、發言次序： 4

(一)發言人：高○

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)更新後一樓店鋪前後都要有出入口，水管不能在我店鋪的旁邊，前後也都要有門。我是要開店用的，前門要大一點，後門為一般住家後門。

(2)詳書面意見 3-1。

受詢人簽章：



(二)受詢人：聖得福建設開發(股)公司 郭宇宗副總

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)前面出入口，門確認為尺寸較大的，但因現為事業計畫程序尚未進行選屋程序，待確定選屋後會針對地主需求調整。

受詢人簽章：



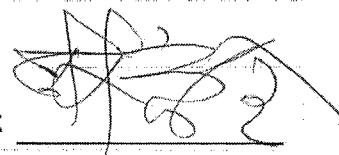
(三)受詢人：冠霖不動產顧問(股)公司 林育全 總經理

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)詳書面意見 3-2。

受詢人簽章：



# 臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市萬華區華江段二小段 531 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：高○○ (簽名及蓋章) 身分證統一編號：N2021○○○○ 通訊地址：嘉義市東義路○○○號 聯絡電話：0952-2○○○○
土地座落位置	土地：華江段二小段 534 地號 建物門牌：長順路(街)○○○段○○樓
相關意見	1. 在審議會版光碟內，表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表，序號 14，編號 13 所有權人高○○建物門牌長順路○○○號樓層第一，月租金補償 B (元/坪/日) 錯寫為 1000，一樓應改正為 1300，所以租金小計 AxBxC (元) 應改正為 994760，實領拆遷安置費也應改正為 994760 元，請更正。 2. 審議光碟內表 15-8 管理費用認列計算表之廣告銷售管理費，因廣告是建商的銷費非都更住宅所需，不該由都更負擔。
中華民國	109 年 06 月 08 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。

此項  
 意見  
 已  
 備  
 案  
 不  
 該  
 由  
 都  
 更  
 負  
 擔  
 應  
 刪  
 除。

高○：

1. 事業計畫表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表序號 10、14 應為一樓補償單價 1,300(元/坪/月)(原誤植為二樓補償單價)，序號 11 應為二樓補償單價 1,000(元/坪/月)(原誤植為一樓補償單價)，俟審議會後修正。

序號	建物門牌	原拆遷安置費用(元)	修正後租金補償單價(元/坪/月)	修正後拆遷安置費用(元)
10	長順街 50 號	838,000	1,300	1,089,400
14	長順街 52 號	765,200	1,300	994,760
11	長順街 50 號 二樓	1,319,760	1,000	1,015,200

2. 銷售管理費係依 107 年 7 月 23 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明二十、「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 7 款。實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用提列，後續依審議會審查通過為準。

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：16 時 54 分。