

元興股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市松山區美仁段二小段 694 地號等 74 筆(原 54 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 10 月 24 日（星期二）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市松山區中崙市場區民活動中心

（臺北市松山區八德路三段 76 號 3 樓之 1）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

大家好，委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由元興建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市松山區美仁段二小段 694 地號等 74 筆(原 54 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的 吳子瑜 股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 (或 5) 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署 (699、699-1、699-2、699-3、702、705、707、710、710-1、719-3、719-5、719-6、719-7、719-9、719-10、736-1 地號土地) (書面意見)：

(一)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含國有土地，並確實載明。

(二)本案本署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。

2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(三)本案特殊工法以逆打工法施作及增設阻尼器制震設施、其增加特殊費用成本新台幣 1 億 1.56 萬元是否有反應於總銷售收入及節省施作工期，請實施者補充說明，並提請審議會審議。

(四)住戶管理規約草案，第五條第五款約定，為有效管理服務設備以及如期繳納公共電費等，每戶應預繳一定金額為管理週轉基金一節，本案應按月繳納經常管理費及分攤水電費，爰本分署不同意繳納管理週轉基金。

三、所有權人—游■■■■ (714、714-1 地號土地)：

(一)本案從民國 90 幾年開始協商，至今近 20 年，有些長輩將近 80 歲，希望能坐電梯到戶外曬太陽，可是一直拖到現在也蠻久的時間。本案 111 年 11 月送件，到現在將近 1 年，168 的精神是 100% 同意、8 個月核定，我知道因為道路分割有擔擱時間，但經市府協調也同意了，可否幫我們加速，讓我們從爬樓梯變成坐電梯，讓長輩能夠早點坐電梯到公園曬曬太陽，謝謝。

(二)請問之後的審議程序為何？大概時間？

四、所有權人—張■■■■ (703、704、706、711、711-1 地號土地)：

(一)原持有土地位在寧安街三角窗，重建後分配到車道旁的 A12 店面。變更前 A12 戶店面離八德路三段 99 巷較近，變更後基地深度因道路分割退縮 1 公尺，A12 戶店面深度內縮將近 5 公尺，上方又是挑空天井，這樣影響到我們權益。

五、實施者—元興建設股份有限公司(侯怡利經理)：

(一)第一次聽到地主提的店面設計意見，有可能是建蔽率或其他法規檢討導致店面退縮，公司必須要再精算才能確認，沒辦法現場給予答覆，會後釐清再另外向地主說明，盡量依地主意見去調整店面設計。

六、規劃單位—邑相國際工程顧問有限公司(賴伊珊 協理)：

(一)有關財政部國有財產署北區分署書面意見回應如下：

1. 本案信託範圍確認不包含國有土地，將於報告書內載明。
2. 國產署要求的交屋前之水電費、管理費及瓦斯費由實施者負擔，以及相關保固事項，實施者都配合辦理，後續於報告書內載明。
3. 特殊費用已有反應於全案總銷估價，至於是否節省施作工期須視後續特殊因素費用外審結果一併檢討。

4. 預繳管理週轉基金一節，乃參考預售屋買賣定型化契約內容撰寫，住戶一體適用，希望貴署同意。

七、學者專家—葉玉芬委員：

- (一) 本案是 168 專案，上次 3 月召開過公辦公聽會，因為地籍線變化、相關數字都有變動所以必須修正計畫，在現階段調整是好事，如果後面才調整會延長時間。
- (二) 審議氛圍是地主意見一致要趕快興建，審議過程就會有效率的安排審議會議；地主可能怕發表意見會影響案件，但不要擔心，有意見還是可以跟實施者詢問溝通，也請各位地主放心交給委員審議、把關，大家有共識想趕快蓋，委員還是會認真審議跟把關；花費這幾個月調整好計畫，希望接下來速度儘快加快讓大家住到有電梯的房子。

八、臺北市都市更新處—吳子瑜股長：

- (一) 本案經實施者整合達 100% 同意，是 168 專案，在任何審議跟排會程序都一定是優先，更新處會儘速辦理後續程序，也請各位地主放心。
- (二) 公展期間會同步請 168 專案小組的審查委員進行書面審查，書面審查意見彙整後轉請實施者團隊修正計畫內容，經更新處檢視修正完竣後就提請 168 專案小組審議。審查時間主要是依 168 專案所定的工作天數去列管。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會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。

捌、散會（下午 16 時 00 分）