

# 大將開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段二小段220地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：114年5月20日（星期二）下午2時30分

貳、地點：臺北市松山區松基區民活動中心

（臺北市松山區長春路339巷2號地下1樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由大將開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段二小段220地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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宋蕙汝股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做相

關的簡報。

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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

**二、所有權人—財政部國有財產署北區分署（250地號土地）（書面意見）：**

(一)本案本署更新後分回國有房地，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. 實施者於交屋時依事業計畫第14-1頁所載保固事項提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(二)請提供三家估價報告書供參。

(三)權利變換計畫第8-6頁，本案共同負擔比例41.58%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。

**三、所有權人—國泰建設股份有限公司（235、251地號土地）（現場登記發言）：**

(一)本公司經實施者通知召開公聽會時，為第一次與實施者接觸；本公司樂觀其成本案進行，並相信整合期間實施者團隊會與各位住戶溝通，包含規劃設計、分配條件或是都更程序。惟實施者整合期間，公司皆未收受相關通知，也未曾與實施者互動，迨至實施者通知選屋，被迫必須於期間內辦理選屋，選屋後，公司持續主動與實施者溝通，惟實

施者未做任何說明及表態，致參與本案更新意願降低。

(二) 公司所有之土地現況為現有巷，且為獨立產權，是否必須參與本案更新，相關法令依據為何？並請估價師說明分配條件與其他四樓公寓住戶之差異。

(三) 公司業於114年3月6日行文更新處表達上述意見。

#### 四、實施者—大將開發股份有限公司(江民州總經理)：

(一) 有關國泰建設出席代表之意見，實施者一直保持尊重的態度，並於去年年初已與國泰建設聯繫，國泰建設也給予回復參與權利變換，並由國泰建設自行選屋並非代為抽籤；另無論是否簽署同意書，相關權利人皆有權利選屋，實施者也願意接受任何意見。

(二) 本案實施方式為權利變換，並申請防災型都更，差異為四樓公寓住戶就權變估價另有專屬容積獎勵貢獻，惟因國泰建設持有之土地為空地，並無該獎勵貢獻之計算。

#### 五、學者專家—蕭麗敏委員：

(一) 本案位屬更新地區，原則無需檢討劃定指標；國泰建設與實施者就都市更新皆具有一定的專業，有關國泰建設所提意見，建議以是否納入更新範圍之差異做比較分析，並請雙方持續溝通協調。

(二) 估價上具有一定的法令依據，並訂有通案審議原則，因不同個案的容積獎勵結構不同，更新前權利價值也會有所差異，評估之權值比例一定也是兼顧所有地主相對公平合理的結果。

(三) 都更案的順利與否，取決於全體地主共識的多寡，本案同意比例未達九成，不確定是否係因部分所有權人為法人，故所須處理程序較長，若法人組織表示參與須一定程序，建議實施者團隊，盡量協助法人組織行政程序所需資訊，讓他們可以盡量參與。

(四) 如果全體所有權人能夠百分之百同意且沒有任何爭議，更新處設有168專案，可加速審議程序，且依規定可免辦

聽證，縮短審議執行程序。所以不論是否簽署同意書，建議有任何問題都隨時與實施者溝通討論並釐清問題，有助於加速審議，並請實施持續以取得百分之百同意比率努力。

(五) 今天公辦公聽會的重點就要收集地主意見，如果還有其他意見，除了可向實施者討論外，也可以透過更新處法令諮詢或是直接行文予更新處表達意見。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入計畫書內並做溝通回應。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，也會請實施者納入計畫書內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3時15分）