

毅聯建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 256 地號等 11 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 4 月 18 日（星期五）14 時 00 分

貳、地點：安平區民活動中心

（臺北市松山區南京東路五段 291 巷 44 弄 23 號之 1 三樓）

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：李曉萍

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊大家好，，歡迎大家來參加由毅聯建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 256 地號等 11 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遲維新委員。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 分鐘發言時間

二、所有權人—中華民國（財政部國有財產署北區分署）（書面意見承辦代為宣讀）：

- 一、查事業計畫書及權利變換計畫書綜理回應表內未登載本分署 113 年 3 月 18 日台財產北改字第 11300076640 號函提供自辦公聽會意見，請實施者確實登載本分署意見，並予以回應。
- 二、事業計畫書第 9-23 至 9-25 頁所載，本案機械車位共 25 部，惟第 13-4 頁提列 39 部動力驅動停車設備之特殊因素費用(計算式 $3,499,900-112,900=31$ 部),請實施者確認。
- 三、事業計畫書第 13-2 頁信託管理費提列說明載本案無提列信託管理費，惟總價仍載 2,500,000 元，請實施者確認。
- 四、本案財政部國有財產署(下稱本署)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：
 - (一)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。
 - (二)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。
- 五、權利變換計畫第 11-4 至 11-5 頁，本署更新後分回建物所有權部請登載為「中華民國/財政部國有財產署」。
- 六、請提供 3 家估價報告書供參。
- 七、副本抄送國家住宅及都市更新中心，旨案本署分回 6F-A2 等 7 戶房屋單元及地下三層編號 8 等 7 席停車位單元，經貴中心 113 年 3 月 21 日函示納入中央社會住宅或其他後續依法認

定為政策性使用之住宅，案經本分署 113 年 5 月 20 日台財產北改字第 11300157240 號函知貴中心，實施者撤回，現實施者重新於 113 年 5 月 14 日申請報核並於 114 年 4 月 18 日召開公辦公聽會，併予敘明。

三、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）：

一、本次函詢範圍如下：

(一)土地:松山區寶清段一小段 256、256-1、256-2、257、257-1、261、261-4、261-5、262、263、264 地號等 11 筆。

(二)建號:松山區寶清段一小段 492~499 建號等 8 筆。

(三)門牌:松山區寶清街 111 巷 31、33 號及健康路 438、440、442 号。

二、查旨揭範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

三、另未來進行營建工程或其他開發行為時,如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

四、規劃單位—力冠丰都市規劃股份有限公司（陳政伶副理）：

一、有關財政部國有財產署北區分署所提計畫書誤植部分，後續會妥予釐清後修正。

二、依都更審議會第 418 次附帶決議，交屋前管理、水電、瓦斯費用由實施者負擔非事業計畫或權利變換計畫審議範疇，歉難列入計畫書中。有關保固部分，待後續釐清檢視修正。

三、有關 3 家估價報告書部分，後續配合提供。

五、學者專家—遲維新委員：

各位地主大家午安，很高興參加本案事業計畫及權利變換計畫之公辦公聽會，針對目前的建築規劃是否符合需求、選配結果是否符合大家意願、是否公平等問題，都能在公聽會上提出意見，或是會後直接與實施者溝通。後續倘若有其他意見，也可以發書面意見到更新處，更新處會轉請實施者妥予回應及處理。

後續進入審議階段，計畫書內容市府會有相關專業人員審查。在此提出幾個意見請實施者注意，第一申請退縮人行步道獎勵，須上方無遮簷等遮蔽物，請實施者檢討是否符合規定。第二店面外側設有陽台，性質屬於法空陽台或陽台，因建築法規涉離地面線 1.2 公尺高度及欄杆設置的規定，建請實施者向選配地主說明。以上屬相較細節的問題。本案申請獎勵值高過法定上限，建議實施者可再檢視各項獎勵是否符合規定，若有需要可先擬預案，後續審議會比較順利。最後本案地主皆有選配自己想要的房子，在此預祝本都更案順利成功，謝謝。

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 2 時 30 分）