

達永開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段498地號等7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：民國113年12月27日（星期五）上午10時30分

貳、地點：臺北市松山區敦化區民活動中心

（臺北市松山區八德路三段12巷52弄2-1號地下一樓）

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：葉冠承

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家參加由達永開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段498地號等7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簡裕榮委員及臺北市稅捐稽徵處與會。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。等一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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人5分鐘發言時間。

二、臺北市大安區建安里－溫志維里長

大家早安，感謝主辦單位邀請，我相信大家都很期待這個案子，因為東區屋齡很老舊，今年遇到地震，屋損都很明顯，所以大家有這樣的向心力，也讓我期待未來的成果。請實施者注意建案施作時的安全，把住宅及交通安全放在第一順位。另外本基地周邊巷弄狹窄，另一頭也正在施作另一個建案，所以施工時各項噪音及重型機具的震動可能會影響住戶，再請實施者注意敦親睦鄰，謝謝。

三、學者專家－簡裕榮委員：

(一)本案尚有土地及合法建築物所有權人未表達意願，建議實施者加強溝通協調。

(二)本案申請「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」建築規劃設計(四)容積獎勵項目，須符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，請補充一樓車道進出口與道路之距離。

(三)建築規劃部分：

1.事業計畫第9-22頁一樓平面圖宜規劃自行車停車空間或補充周邊 YOUBIKE 位置與距離，原則上不超過500公尺。

2.本案一樓規劃一般零售業使用，地下停車空間宜規劃裝卸車位，並宜補繪廣告招牌（含尺寸），

- (四) 本案選配原則以不超過應分配價值的5%為限，宜參考通案選配原則以「不超過應分配價值10%」檢討說明。
- (五) 財務計畫中人事行政管理費用及風險管理費用皆以上限提列，宜補充說明原因。
- (六) 權變計畫更新後估價結果，請釐清地下一層垃圾車車位之權值歸屬。

四、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司（徐培芬副理）：

- (一) 感謝溫里長與專家學者的指教，針對不同意戶，實施者後續會加強溝通協調，有關於建築設計標示、尺寸、YOUBIKE位置會補充檢討。
- (二) 針對不超過應分配價值5%之選配原則，因為本案位於大安區房價較高，設定5%上限是為避免所有權人差額價金找補過大，且本案多數所有權人已選屋，實施者後續會納入檢討。
- (三) 有關於垃圾車位部分會併同裝卸車位檢討。
- (四) 實施者後續會補充財務計畫中人事行政管理費用及風險管理費用提列上限之檢討說明。

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（上午11時00分）