

華建開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段三小段 251 地號等 18 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 109 年 10 月 8 日（星期四）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區保安街 47 之 1 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：江柏緯

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由華建開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段三小段 251 地號等 18 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股長(李怡伶)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員簡裕榮與會。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

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，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間

二、鄰地所有權人一陳○○：

1. 臨太原路側 316、317 地號及太原路 11 巷內 258 至 265 地號共九戶，想納入更新單元一起辦理都市更新，使更新單元範圍更完整、建築設計更好做規劃。
2. 是否藉由本次會議，請更新處召開公辦公聽會，通知 322、323 地號所有權人，最後詢問是否有意願參與都市更新，若有意願加入，也許臨太原路側其餘地號所有權人也有意願一併納入，這樣範圍就更完整。

三、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司（辜永奇總經理）：

本案之前報核的範圍是沒有 318、319、320、321 這四筆土地，後來經過多次鄰地協調、兩次審議會審議，並將原事業計畫撤件，改以事業計畫及權利變換計畫併送方式重新送件，且地主皆已完成選屋。鄰地加入對範圍的完整性勢必會加分，但也需考慮原範圍地主的意願性。

四、學者專家—簡委員裕榮：

1. 本案尚有未表達意願者，與公聽會南側鄰地所有權人意見，建議實施者加強溝通協調。

2. 容積獎勵

- (1) 中央部分：耐震設計容獎宜併智慧建築管線檢討結構系統

尺寸。

(2) 台北市部分：

A. 建築規則設計部分宜列表說明符合審議原則類別。

B. 新技術應用充電汽機車位列公共車位納入後續權利變換計畫估價。

3. 建築計畫

(1) 更新單元為商三，惟其臨太原路面寬與深度是否符合土管自治條例規定，宜儘速檢討釐清。

(2) 補繪轉管位置，並納入估價檢討。

(3) B2 在無障礙車位宜檢討調至 B1F。

(4) P19-57、P19-58 1F 與屋頂「插地投射燈」影響植栽成長，宜更換。

(5) 雲梯車進出動線，宜再檢討是否有窒礙處。

4. 財務計畫

(1) 人事、風管及銷管費率以上限提列宜補充說明。

(2) 共負比 42.66% 宜檢討說明。

5. P11-1 選配原則(一)「…，以原相對位次分配更新後房屋之選配原則，…。」宜釐清除 1F 店面優先選配原位次外，是否有限制之疑。

6. 權變計畫 P10-1「不願或不能參與權利變換分配」宜釐清 2 人合併已達最小分配單元，其合併意願為何？

五、臺北市都市更新處—李股長怡伶：

1. 請實施者及規劃單位後續加強與鄰地溝通協調。

2. 現行的法令規定是不會另行通知鄰地召開公辦協調會。

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 3 時 20 分）