

# 勝泰豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區立農段四小段10地號1筆土地都市更新事業計畫案」

## 第二次公聽會發言要點

壹、 時間：民國113年8月6日（星期二）下午2時00分

貳、 地點：臺北市北投區唶哩岸區民活動中心

（臺北市北投區立農街一段366號4樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：張彤雲

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由勝泰豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區立農段四小段10地號1筆土地都市更新事業計畫案」之第二次公辦公聽會，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楊祖恩股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員。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。等一下的流程會請實施者做10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3分鐘發言時間

### 二、所有權人-王○○(吉利街○號○樓、41273建號)(現場登記):

(一)各位住戶大家好，上次公聽會我有建議台電配電室不要設在1樓，我目前已知臺北市的台電配電室是沒有設在1樓，像我們後面蓋的兩棟，基地很小7樓而已，他的台電配電室也設在地下室，所以我要問本案台電配電室要設在1樓嗎？我們全部居民反對設在1樓，這在上一次開會就提出了，實施者都沒有修改，剛才我的建議雖然看不出來這個問題，但上次不是我一個人提出，很多人都有提出配電室不要在1樓，請問實施者要怎麼處理這個問題。

### 三、其他到場人-吳○○(吉利街○號○樓、41277建號)(現場登記):

(一)各位專家委員、實施者各位鄰居大家好，我這邊提出幾點書面陳情意見，因為時間的關係，我就挑選其中一點說明，上次提到開挖到地下室5樓的部分，因為我們看到第2次公展版事業計畫書仍維持開挖到地下5樓設計，有提到基地附近沒有空地可以做地質探勘，根據鄰地可靠資料作分析，想要了解這可靠資料是什麼？因為近期臺灣南北建案再開挖地下的過程造成很多事故，尤其是基泰建設的案子，臺北市對於開挖地下的深度應該把關更加嚴格，所以我覺得不應該只用一份資料取代完整的地質探勘，還有評估我們這邊的地質，還有地下水位的變化，還有鄰近的房屋是否可以經得起這一連串的開挖過程，希望實施者這邊能夠再幫我們做評估，評審委員可以幫我們把關，避免災害再次重演，其他意見用書面的方式陳情。

### 四、其他到場人-吳○○(吉利街○號○樓、41260建號)(現場登記):

(一)大家好，我是要表達，我是同意都更的，謝謝。

**五、所有權人—王○○(吉利街○號○樓、41273建號)(現場登記)**

(一)剛才說1樓台電配電室對我們影響很大，因為以後變壓器會不會有聲音我們不知道，若變壓器老舊晚上睡覺會有嗡嗡吵到人，它的電磁波怎樣我們也不知道，我在台電做了十、二十年，還沒有遇過台電配電室在1樓的，每個都在地下室，剛剛提的隔壁棟也在地下室。上次我已經建議過我們反對台電配電室設置在1樓，並要求放在地下室，可是實施者還是沒有變更。

**六、所有權人—所有權人-林○○(吳○○代)(吉利街○號○樓、41277建號)(現場登記)：**

(一)我們目前是選擇權利變換，但也要重申說我們參加權利變換也是同意都更，不要因為我們沒有參加合建契約，就把我們列為釘子戶，我們沒有簽合建契約就看到太多因為合建契約的糾紛，不敢貿然去簽下一份其實還不太明確的合建契約，只能希望選擇權利變換來做保障。

建築師有提到開挖地下5樓，是有把握可以做到才這樣提出，但站在地主的角度，我們會覺得還沒有把握的事，就已經列入共同負擔，而且是佔很大的一個比例，因為我們就是不敢簽合建契約才選擇權利變換，希望能夠獲得合理、公正的分回條件，可是現在不確定的東西，把它列在財務計畫等於我們可以分回的比例又扣很多，所以我們較不能接受沒有明確證據的說法，還是希望能有探勘的資料再做出詳細的計畫圖，若等到房子都拆了鑽探才發現不通過，那不就又延宕，可是租屋補貼僅36.5個月，工程延宕後延伸出來的租屋補貼要怎麼獲得保障，謝謝。

**七、實施者—勝泰豐建設股份有限公司(翁建凱專員)：**

(一)有關合建契約的部分，我們可以私下再討論。

**八、建築設計—蕭家福聯合建築師事務所(何雨蓮建築師)：**

(一)台電配電室並沒有不能放在1樓的規定，大家都不要放在1樓的原因是因為會占用到樓地板面積，可能大家覺得1樓較珍貴，

台電希望放在1樓原因是因為現在極端氣候，若淹水淹到地下室的台電配電室就會停電，大家希望把它放到地下室，是因為1樓就可以做其他使用。主要是因為基地太小，我必須要跟各位先說明，基地其實不大，然後臺北市有規定一定的開挖率，本案到了地下五樓，所以旁邊的開挖率也不能太高，周邊要留一些可以做導溝、安全支撐的空間，所以本案地下室的面積是不能夠超過太多的，原則上都更案我們希望大家可以一戶一車位，本案所產生的交通量要在基地內消化，不要外溢造成整個外部環境更加惡劣，所以我們因為基地太小，台電配電室還要再放到地下室的話，車位就更少，所以本案目前設在一樓。但是我要先跟各位說明，它是台電配電室，不是發電機房，台電配電室就是電表放在這裡引進一個管，電會進來，而發電機房因為裡頭一旦發生火災或者是停電的時候，就要啟動緊急發電，會燃燒產生不好的氣味出來，且可能會有較大的噪音，所以這部分是放在地下1樓。各位的聲音我們聽到了，如果我們可以解決我們就會去解決，這只能繼續努力，但目前地下室真的沒有面積了，所以才會把台電受電室，因為它是可以允許放在1樓的，淹水的時候也比較不會被淹到，所以目前是先這樣規劃，這是第一個我先回覆給這位先生。

(二)有關吳小姐提到的，我必須先說，不是這個意思，現在的房子大家沒有拆，所以我沒有辦法鑽，但未來請建照一定要鑽，因為技術規則的規定，每一個基地超過600平方公尺就要再鑽一個，現在每一個基地至少要鑽2孔，然後超過每600平方公尺還要再加，但是鑽的時候是因為各位都已經搬走了，可以用破壞性的方式，請鑽探公司在基地上鑽孔，並提出正式報告，但現在因為沒有去破壞各位的房子，所以未能取得基地內的鑽探資料，故引用鄰近基地作為地下5樓的設計規範，但實際上本案是要經過外審，所以除了結構技師還有第三方公正的公會審查本案，所以說所有資料在送建照時，還會再更細部的做一次鑽探資料跟細部施工圖。我要說的是一定要到地下5樓原因是除非各

位可以放棄車位，或是都市更新處法規可以不要求一戶一車位。各位你們不要擔心，真的說實話我們6樓、7樓都在挖了，它只是說我們在設計的工法上，我們怎樣保證它會安全，說實話，我比各位都擔心，你們房子垮了我要被抓去關欸，是我建築師簽證，我要被抓去關我比你還擔心，所以地下8樓這件事情，我們一定會嚴格把關到它是絕對結構安全的，我可以跟各位保證這件事情，因為如果不是這樣子的話，我們也不敢提出。我們事務所你可以上網去看，我們事務所的案子比這個大太多了，比比皆是，然後我們從來沒有發生過公安問題，會發生公安問題的一定是之前沒有做好，建築師要按照國家規範，國家就有給你一個設計規範，而且這案也有外審，我們也會去監造，那這樣的情況之下，其實我們國家規範沒有不好，我們從921之後整個結構的耐震技術都已經提升了，當然你說為什麼會有公安問題，那就是沒有好好做，不要抹殺我們建築業真的在努力做的人，我必須要跟各位說，我們從來沒有忽略這件事情，但是地下五樓對我們來講如果真的不行我們也不會提出，就是我只能先這樣說。

(三)王先生提出的台電部分我們再努力，我還是要跟您說，依法條，台電有一個用戶配電場所配置及管理原則第六條，就寫說台電配電場要符合下列原則，配置於地面層或地面以上樓層有困難者，僅得設置於地下1樓，所以其實我剛剛說台電希望是在樓上是根據在這個法條，因為台電的法條它就明文是這樣規定，但您不希望在1樓，我們去努力，我只能在我的設計手法裡，回去我跟我們整個公司的設計團隊再來研擬有沒有其他的解決方案，包括您剛剛說噪音這個部分，如果設在1樓是否用更好的隔音，然後它的氣味或者是電磁波，我們後續會努力用其他辦法解決。

(四)有關地下5樓部分，因為後續還有權利變換計畫階段，最終臺北市政府還是會審查，不是我說的算，也不是實施者說的算，所以您不用擔心，至於地下5樓的事情，我只能說我們就加強，

我請結構技師寫一個專章，下次如果有機會有說明會，我請結構技師來說明地下5樓如何在這個基地上達到大家可以認可的結構安全，因為我在這邊說，現在也沒有準備圖說、開挖方式及施工方式等資料來取得各位的信任，所以下次還有機會做說明會的話，我請結構技師準備一些資料，跟各位解釋說如何可以開挖五層樓，但是可以保障我們的安全，我想說我都聽到各位的聲音，我盡量努力達成，謝謝。

#### 九、臺北市都市更新處-楊祖恩股長：

(一)有關鑽探孔數部分，依據本市都市更新提列總表是以基地面積來計算。另重建費用部分，實施者須依據現行事業計畫中建築規劃設計所提出本案地上層及地下層設計層數，去計算地上層及地下層重建費用，後續申請建照或申請相關執照時有修正建築規劃設計，也必須依規定修正財務計畫等費用。

#### 十、學者專家—鄭凱文委員：

(一)有關台電配電室是不是可以放在1樓，法令上確實沒有不行，本案因為基地非常小，小到應該不是不能放在地下室，是因為會吃掉地下室開挖面積，目前看來地下1層到地下5層做了一些停車位，但我目前看到計畫書裡總戶數是六十幾戶，但自設停車位有二十幾台，其實還有很多自設車位，除了滿足一戶一車外，應該還是有再增加，那能不能去做這個調整，還是要請建築師再檢視規劃設計內容，是不是要依照居民所提的將台電配電室放在地下室，這其實可以在規劃設計上不見得一定改得到，但是可以再來做思考，這是第一件事情。

(二)再來居民有談到是否可以開挖到地下5層，我想現在臺北市有很多的案子開挖地下5層、6層其實不少，在工程及營建管理上可以非常精實、安全地依照中央法規標準法，我相信剛剛建築師這邊有承諾，因為他是監造人，剛有提到大直基泰出事後，建管處其實也加強管理，比以前設限更多，這部分大家不用太過擔心。再來有關鑽探這部分剛剛主持人有回覆，依照規定有一定的孔數，這其實也不是引用的資料，我想這部分是可以不

用太多的擔心。但是我覺得案子要順利的進行不是只有居民的意見，還有審議委員會討論，本案後續是否依現在的建築規劃設計倒也未必，倘未符審議通案原則實施者仍須說明或修正，都市更新事業計畫階段重點在於建築規劃設計之內容。

(三)第2次公聽會最主要是因為原容認定問題，可以從建照圖清楚的看到，其實地面層的建築規劃設計很多都不太一樣，都市更新跟一般建照差別差在哪裡，都市更新給這麼多的容積獎勵，但是相對地面層要給臺北市更好的環境，我們目前所編制的是上一次公展的版本，右邊是這一次所提出來的，本來北側其實會有種一排綠色的喬木，現在全部都拿掉，這在審議會上會有一些疑義，我們是希望地面層可以多種一些樹，如是考量消防其實從吉利街再算十一公尺，可以到本案的範圍就可以，那其實都市更新有通案，可以再看一下消防檢討的方式。

(四)那再來南側的部分，本次的機車直接從南側的現有巷吉利街106巷進來，那之前是因為走車道，但車道不符合審議通案原則1/8的原則，所以破了一個口，那我想這個部分在審議會上其實都會被討論的，不見得都可以照這樣的方式來作處理，那就是在審議會上要加強說明難處。

(五)本案地下室係開挖到地下5層，惟查地下4層、5層有很多部分係回填土，後續實施者須在審議會上說明合理性及必要性，應該跟容積的計算有關係，但未必可以這麼做，在建築規劃設計部分我先做個提醒。

(六)因為容積認定的關係，相關的原容書圖文件及容積計算都需補充說明，另本案高氣離子面積亦有所調整，相關文件是否檢附於計畫書內也請實施者檢核。

#### 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00分）