

# 阿曼開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天母段一小段 211-4 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 10 月 28 日（星期一）下午 16 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區芝山岩區民活動中心

（臺北市士林區雨聲街 68 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：王竹君

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由阿曼開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天母段一小段 211-4 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是簡裕榮委員，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 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—財政部國有財產署（書面意見）：

- (一)臺北市都市更新審議資料表臺北市都市更新及爭議處理審議會第 52 次專案小組會議、臺北市都市更新及爭議處理審議會第 622 次會議日期誤植，請實施者更正。另更新後土地使用及環境設計資料實設建蔽率似有誤植，請實施者確認之。
- (二)第修-4 頁，修正重點說明載本案由原地上 19 層、地下 4 層減少為地上 17 層、地下 4 層，惟查表 9-9 面積計算表面積計算項目僅列至地下 3 層，請實施者釐清並修正計畫書相關章節內容。
- (三)第 9-22 頁表 9-9 面積計算表漏載地面層壹層用途，請實施者修正。
- (四)簡報第 27 頁建築計畫之樓層、戶數、汽車位數量、建蔽率數值與事業計畫書第 9-14 頁建築興建計畫一節所載不一致，請實施者確認之。
- (五)另本件都市更新案採協議合建方式實施，倘實施者後續未依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 5 點及「都市更新條例」第 46 條第 3 項第 4 款規定，於事業計畫核定發布實施後申辦案內 305、305-2 地號國有土地讓售事宜，本分署將依處理原則等相關規定按應有權利價值申請分配更新後之房、地，屆時請實施者配合之。

### 三、其他到場人—羅■■■■(鄰地)（書面意見）：

(一) 建商進駐天壽里來投資、買地、蓋屋、趕快賣完賺錢，居民歡迎，也希望建商重視都市計畫，能和街廓裡的居民一起來都更，但建商不可以因(個人經濟利益)和(土地有效利用)，把自己基地內將政府規劃，6 米未開闢計畫道路變更住三，想把天壽里，鄰里居民的生命財產、生存權利、置之度外，這個 6 米未開闢計畫道路若蓋房子，將讓 419 巷、439 巷裡居民生命陷入萬劫不復之路，這是將天母段的國際大使特區，把政府規劃的 2 個完整都市計畫街廓，活生生地完全破壞殆盡，一下打回沒有被政府都市計畫規劃的區域，原本是 2 個完美完整的街廓，卻要變成未來繁榮將止步的大使特區，都更機會將屈指可數的大使特區，這真的是天母段，國際大使特區會發生的事情嗎？居民和建商的房子都是同一時期老舊窳陋的建築物，也都需要更新，計畫道路被建商廢除用來蓋房子，居民若沒有對外道路提供救災逃生，建物更新施工使用，建商窳陋的房屋需要更新，居民窳陋的房屋如何更新？請都更處審慎評估。

(二) 街坊鄰居都是住了 30 多以上的原始居民，居民陳情表達反對「不同意廢除計畫道路」是該計畫道路確確實實攸關 419 巷裡，影響幾百戶、上千口居民的「消防救災、生命財產、災害逃生、日常行走、車輛通行」的所有公共安全問題，是政府為 419 巷居民規劃來增加救災救命的機會，是促進地方繁榮需求的道路，也是未來符合都市計畫需求道路的規模，天壽里所有的居民陳情「反對廢除計畫道路變更住三」，希望都更處能重視居民的生命、財產，能維護居民使用這條計

畫道路權益，希望政府能落實完整的都市規劃藍圖。

落實都市計畫的精神：

必須兼具社會、經濟、歷史、族群人口發展等多元需求，進而對國家、城市、社區、開發、空間規劃與使用。

都市計畫的交通運輸、城市防災與安全須符合規範，也須藉由整體性、未來性的考量，而進行的規劃，使其都市的運作更加安全。

(三) 目前 419 巷內都是 4 層 5 層老舊公寓，都是連棟綿延 300 多公尺長的建築物，都是已近 50 年使用年限的老建築物，萬一發生重大災情若無法即時救災發生憾事，試問誰承擔得起這個責任？巷內有許多居民從年輕結婚來買屋住到今天，早已等待這條計畫道路開闢供日常行走已經等待 57 年了，現在這些人，已是白髮斑斑，近八十歲的老人了，每到夜晚都不敢睡太沉，都知道巷弄狹小，救災不易，深怕發生災情，來不及救災和逃生，本里居民等待政府來開闢計畫道路已近 60 年之久了，是政府都不開闢供居民使用，不是居民不需要使用，請都更處委員重視居民需要，地方需要，計畫道路的開通，巷內若遇大災害發生，是可以供「大型消防水車、救護車、大型雲梯車」順利進入巷內救災唯一的捷徑，可由 405 巷，直穿 6 米計畫道路，直達 419 巷內救災，可以快速有效縮短救災時間，可以避開所有等待長時間的紅綠燈，更可以避開車流量大，且又壅塞的中山北路 6 段大馬路，請都更處委員重視居民的生存權。

(四) 居民有所質疑，建商取得巷內居民唯一可對外直通救災逃生

的計畫道路變更住三，是圖利了建商呢？還是圖利了誰？為避免「圖利」之質疑，請都更處加以審議。

#### 四、其他到場人-廖■■■■(鄰地)(書面意見):

(一) 都市更新是向前走而不是倒退嚕，已規劃完整街廓的計畫道路是要開闢而不是埋沒，阿曼建設的設計，將原計畫道路變更後，周遭的交通系統規劃都未完善，都須繞道而行，學童上學，大人上班，沒有人行道，人車爭道，相當危險，實在不妥，也影響未來 419 巷 439 巷及周邊巷弄未來都市計畫實質發展，周邊環境只有臨路之建物可興建，巷弄內將永遠沒有發展的可能，所以計畫道路一定要開闢，地方才能持續進步發展。

(二) 據都更處舉辦公展資料裡「擬訂台北市士林區天母段一小段 211-4 地號等 28 筆土地更新計畫案—都市計畫變更可行性研商會議(第一次)回應綜理表」，交通局回應「未影響既有通行權利」及消防局回應「1. 因計畫道路未開闢，為避免路口動線交織，變更後未影響既有通行權利，並可提高交通通暢度…」。交通通暢度應該是以開闢計畫道路後比較，怎麼會用反正現在道路也沒開通把道路拿來蓋房子對你們也沒差的心態來敷衍，實在是太短視。

(三) 都市規劃應有前瞻性，所以民國 66 年已作完整街廓之計畫，441 巷 5 號內都市計畫道路應該藉由都市更新之申請，在計畫的 50 年後實質開發出來，還地於民。希望能做到公共利益優先於建商一己私利。

#### 五、其他到場人-詹■■■■(鄰地)(書面意見):

- (一) 阿曼建設於 110.3 收購停車場土地，阿曼建設收購土地時清楚該地號裡包含有都市計畫道路。
- (二) 居民表達陳情意見，該計畫道路攸關公共安全能增加救災救命的機會，但未得到建商的回應，政府機關只有提到該計畫道路有地上物，就沒下文。
- (三) 廢除原本都市計畫裡已規劃好的都市藍圖，導致只有一家外來的，非原地主的建商完全得利，後續台北市政府得另外規劃道路動線。
- (四) 捨棄 6 米直行的都市計畫道路，接受 3.5 米道路，基本的消防通道寬度還是轉角的代替道路，根本不符合未來都市計畫需求。
- (五) 居民表達陳情意見，該計畫道路攸關公共安全，能增加救災救命的機會，政府機關只有提到該計畫道路尚未開通，以前沒有，未來也不需要這有這條道路。卻不清楚假如計畫道路開通，能縮短救護車到達 419 巷的時間長達三分鐘（榮總醫院或是振興醫院的救護車可以從 405 巷，進入 441 巷 5 號計畫道路直接到 419 巷。目前必須從 405 巷，接中山北路六段，再進入到 439 巷後才能到 419 巷救人）。
- (六) 中山北路 6 段 441 巷 5 號內部都市計畫道路，是里內中山北路 6 段 419 巷、427 巷 6 弄、439 巷里民通往中山北路 6 段 405 巷的重要道路，也是消防車、救護車通行的唯一捷徑。多繞一圈增加 3 到 4 分鐘，當緊急狀況來臨就是在分秒必爭，生死一線間，旁邊中山北路 6 段 441 巷僅 2.5 米消防車均無法通行，任何人都不可置生死於不顧。

- (七) 人命關天，請委員們決議前，先審慎考量，廢除此一計畫道路為住三非阿曼建設公司劃定更新單元的唯一選擇，但此一可讓救護車縮短三分鐘到達的捷徑，卻是居民一條救災救命的唯一捷徑道路，能挽救更多的生命。尤其是碰上 OHCA 的事件，一分一秒都無法耽擱。請替人民保留唯一一條救災救命的捷徑道路。
- (八) 居民損失一條救災捷徑道路，建商取得道路蓋屋。居民損失，建商完全得利。為避免讓人民產生有「圖利」之質疑，請委員們審慎考量，以維護本區街坊鄰居之「路權、生命、財產、用路」權益。

#### 六、其他到場人-曾■■■■(鄰地) (書面意見):

- (一) 更新單元不能只有單元範圍內好，單元範圍外都成受災戶，完善的更新單元是要造就所有緊鄰的土地共同發展，不是只有建商好，為了建商好，旁邊的土地都廢了，都掛了，未來的發展也是有限的，巷內幾百戶上千口居民還要為生命財產擔憂，希望政府重視都市計畫的精神，能落實完整的都市規劃藍圖，讓人民有依靠，讓完整的都市計畫帶領國家進步帶領人民有舒適安全的生活，政府的都市計畫願景，是希望達到(你好·我好·地方好·政府好·大家一起好)讓都市計畫可以走向文明世界有國際觀的國家。
- (二) 審議過程中原交通局、消防局的專業意見大轉彎，與會的相關人員有去現場看過嗎？實施者的報告中的替代道路真的能取代原先計畫道路的功能嗎？廢除這計畫道路對鄰地影響甚巨，但直至本次公展我們才收到會議通知公告，如果這

件事真的這麼福國利民，有什麼好遮遮掩掩怕人知悉，還是其中真有些不可告人之事？66 年即劃定的計畫道路，市府沒有經費無法徵收市民都能理解，但這次明明有人在要都更開發重新建築之時，市府的行政權力卻不作為，甚至默許放行令人費解。

#### 七、其他到場人-李■■■■(鄰地) (書面意見):

(一) 民國 107 年 7 月由張幸一申請擬定台北市士林區天母段 211-4 地號等 13 筆土地」劃定更新範圍，當時更新範圍可以分開并另開闢計畫道路為公益性，107 須按都市規劃進行，目前本更新單元範圍是 3 年前由阿曼建設投資購置並非有其他以外住戶，如今為特定建商而封路，107 年已明確開闢計畫道路以做地區性公益回饋，現今要廢除計畫道路？請問公益性何在？請都審會議時多多考慮巷弄內住戶之未來。

(二) 更新單元範圍已嚴重影響交通動線配置，也會因交通配置的安全問題，進而影響到消防安全問題，以及未來周遭環境的發展。更新之目的是要帶動附近發展，應開闢原有的計畫道路。計畫道路開闢不僅不會影響到原建物都更之權益，也讓原都市規劃之交通與消防更為完善，甚至能降低損鄰之危害。

#### 八、其他到場人-陳■■■■(鄰地) (書面意見) (廖■■■■代):

(一) 請(211-4 的 28 筆土地更新單元範圍的實施者阿曼建設)在公聽會後 1 個月內，與 419 巷、439 巷所有居民同時召開會議〔說明：計畫道路變更住三，對相近的 419 巷、439 巷居民的消防救災、災害逃生、日常行走、車輛通行，都市發展會有什麼影響。〕



(二) 今天我有準備了兩個案例…

1. 坐落台北市吉林路 8 號，華固建設蓋的（鼎吉）和（鼎苑），這 2 個棟中間也是一條計畫道路，也是分開蓋的。
2. 中山北路五段 829 巷（天母築藝）和（天母築萃）這 2 棟中間也是一條計畫道路，也是分開蓋的。

(三) 台北市還有很多基地中間都有一條計畫道路，為了當地未來都市計畫的發展，都一定要開闢出來的。

案例提供都更委員參考，同樣阿曼的更新範圍也可以分開二區來興建，也可以一併把未開闢計畫道路，協助開闢出來做公益性回饋。

都市計畫改變計畫巷道、重要是要有安全的道路規劃，不是要綠地。

#### 九、其他到場人-呂■■■■(鄰地) (書面意見):

(一) 更新範圍的建設公司要把政府於 66.1.12 為都市計畫規劃，可以作為鄰里居民唯一救災捷徑的 6 米未開闢計畫道路變更為住三，拿來蓋房子，對鄰里居民的生活將會有這麼多嚴重後果的影響，目前也已經有幾百個居民連署簽名反對了，請尊重民意。

(二) 請問委員們，已經有這麼多居民連署簽名反對了，還可以讓計畫道路變更為住三，讓它過嗎？

#### 十、其他到場人-陳■■■■(鄰地):

(一) 3.5 米道路的設計是基於消防的法規，但我想請建築師好好想一想，因為這條地界是曲折的不是直線，如果是直線消防車還可以過，當你地界開始曲折，配合現有巷 419 巷是銳角

的角度，消防車非常難通過。上個月才有一個慘痛的教訓，麻煩建築師如果真的要從廣場用地這邊留 3.5 米，請你留寬一點，留到 6 米。讓消防車可以在曲折的道路通行，從 405 巷進來 419 巷。

#### 十一、其他到場人-范■■■(鄰地)：

- (一) 我住在這邊三十年，我們的業主跟居民溝通的效果不是很好，實施者可能要思考一下為什麼大家會強烈反彈。為什麼大家會在意廢巷，就像里長剛剛說的，上個月我們家旁邊就發生火災，何姓議員的媽媽，是里長去救的，消防車根本就進不來，439 巷那邊是一個死循環的社區，我覺得這是感受問題。
- (二) 我尊重建築師跟都市計畫技師的專業，是不是只有變綠地才是唯一的解法，我覺得你們要思考一下，好好跟我們居民溝通，這條計畫道路還有沒有其他設計可以替代？讓你們單元能夠興建，要找出一個平衡方法，多溝通。
- (三) 如果讓一千多個里民都傾巢而出，對你們也不是好事。我本來不知道，是因為里長很關心這件事，很謝謝他。之前失火也好幾個新聞台來拍，如果你們住在這個環境就知道，更裡面的地方，逃生更困難。
- (四) 希望建築師可以更寬宏大量吸收我們這些地主的氣憤。我認為實施者在溝通上不及格，還可以更好。
- (五) 計畫書計畫目標寫增進公共安全，是抄都市更新條例內容，還有寫單元內建築老舊窳陋巷道狹窄，都是我們這邊有的問題你們那邊根本沒有，你們做計畫書有仔細一點不要亂抄。沒有里民會反對你們更新，我們未來也可能會需要，你們如

果做得好你們就會是我們更新的第一人選。我房子也快五十年了，敦親睦鄰是很重要的。

(六) 像議員說的，實施者買的時候就已經知道它是計畫道路，是我們先住在這裡的，你們才是後來者。你們想蓋沒人反對，但溝通要做好。溝通做好才能互利，大家意見才會減少。

## 十二、林■■■■議員：

(一) 針對這件事之前已經開過協調會，這塊地有計畫道路實施者應該都知道。不能說為了基地完整性說要廢除。請問你們說要蓋廣場，有問過里民有需要嗎？這邊已經有一塊綠地了，協調會的時候我就說過，計畫道路是6米巷道，你們為什麼只還我3.5米？當初設計6米就是為了消防安全，台北市都市計畫規劃這條計畫道路一定有依據在。不要說因為中山北路六段會塞車所以這邊要廢巷，請問一下我繞過去塞不是一樣的意思嗎？你現在這樣改，是讓在地里民往旁邊繞一圈進去中山北路塞，跟我直接過去塞，哪裡不一樣？

(二) 請問都更處，現在已經劃定範圍，不見得他們能成功廢巷吧？這是兩碼事情。劃定更新範圍不代表同意廢掉計畫道路，還是要經過都市計畫委員多重評估後同意。

(三) 不接受3.5公尺巷道，消防車也不是每台都過得去，請建商多跟里民溝通，要給住戶安全的消防空間，得到大家的支持。

## 十三、陳■■■■里長：

(一) 天母裡面有很多區民活動中心，這裡很遠交通不便，希望

都更處可以換交通更方便的地方，也不要選下午四點半這種大家都很忙的時間，可以兩點或三點。

(二) 上個月 419 巷 26 號 2 樓發生火災，救護車消防車三四台進不來，等拉完水線都已經從 2 樓燒到 3、4 樓了，我幫忙把人救出來時居民都嚇壞了。我不知道消防局 3.5 公尺的規定是通行還是作業？我不能接受只有 3.5 公尺，對環境不好。

(三) 後面有一條新的路是 405 巷，30 年前為了開闢 405 巷，整排別墅都拆掉了，從中山北路六段 719 號一直拆到天母西路。如果今天可以廢掉我們這條計畫道路，那之前那些別墅都白拆了嗎？我想請問你們的設計有落實我們都市計畫藍圖裡的哪一條嗎？

#### 十四、都市計畫規劃單位—長豐工程顧問股份有限公司(郭志新副總)：

(一) 周邊巷道在這些老舊房屋更新改建之前是無法按照現行規定做退縮的。所以不管現在哪一台消防車進來，都會面臨到消防操作空間不足的問題。

(二) 本案可以做都市計畫變更申請是依據都市更新條例第 35 條，都市計畫可以配合更新事業計畫做調整及變更。剛剛議員有提到，並非現在這個單元劃定好就可以順理成章讓實施者廢掉計畫道路，還要經過都市計畫委員會審議。

(三) 變更後相關的影響都有開過討論會議，當初會把計畫道路變更成廣場，是用等面積交換的方式把公共設施用地移過去。至於剛才所提到的通行功能，我們是放在基地左側，

讓廣場具有開放性，透過退縮面讓消防車和救護車得以通行。

(四) 這條道路的旅次我們都有先做調查，旅次呈現幾乎沒有變化，所以我們透過改道的方式來降低對消防救災問題上的影響。

(五) 接下來還會有都市計畫及交評審議，消防、交通等相關問題，會在未來這些審議流程時處理。各位的意見我已經記錄下來，未來會帶到都市計畫委員會上討論。

#### 十五、學者專家—簡裕榮委員：

(一) 容積獎勵台北市建築規則設計(四)審議原則，宜針對車道進出口標示距離及檢討。

(二) 建築計畫 P. 9-38，B2F 平面圖無障礙停車空間規則位置，宜檢討調至梯廳較近處或標，另考量該位置在發電機室門口是否影響使用。

(三) P. 9-41，1F 平面圖宜考量規則自行車停車空間或標示周邊 Youbkie 位置距離。另西側退縮留設 3.5 公尺消防通道宜補繪並標示。

(四) P. 9-61~9-63 植栽計畫宜補充覆土深度，屋頂之大喬木宜改為「小喬木」。

(五) P. 9-71，1F 消防救災雲梯車規則位置，宜補充 1F 喬木植栽之影響。

(六) 財務計畫 P. 13-2 收入說明停車位數量宜扣除納入大公之「無障礙車位」。

(七) 本案涉及都市計畫細部計畫調整，及現場周邊所有權人表

達意見，建議實施者加強溝通協調後，先提本市都市計畫委員會審議再提都市更新審議。

(八) 建議本案都市計畫審議通過後再會回到都市更新事業計畫。有一些調整跟檢討必須進行整體檢視，才不會有疑義。

(九) 希望實施者可以針對整個細部計畫還有防救災問題重新評量、溝通以後再提都市計畫變更。都市計畫變更也會有公聽會，倘問題不處理到時候一樣會發生。

#### 十六、都市更新處：

後續本府都市發展局辦理變更都市計畫公開展覽說明會時，亦建請出席表達針對本案涉變更都市計畫之意見，以供後續都市計畫委員會審議參酌。

#### 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 5 時 45 分）