

中華郵政股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區大安段一小段 95-2 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 9 月 5 日（星期二）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市客家文化會館

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 1 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：張逸民

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由中華郵政股份有限公司擔任實施者擬具之「變更台北市大安區大安段一小段 95-2 地號等 12 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。等以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 5 分鐘發言時間。

二、利害關係人：臺北市大安區住安社區發展協會 許玄謀理事長

- (一)本變更案原為旅館現為商辦，請簡單說明公益性、景觀改善之變更差異。原為地下 5 層、地上 19 層，變為地下 5 層地上 23 層，請問整體容積獎勵項目是否增加？有關 1% 電動車位是否為獎勵值？請問公益性跟睦鄰回饋兩部分是否相同，若不一致請勿混為一談，因過往就公益性回饋跟睦鄰回饋討論，實施者表示都更基金 2000 萬即為回饋，其他睦鄰事項不接受，使里與社區感受非常不好，彷彿視社區為掠奪者，令人遺憾。
- (二)容積獎勵值提升至 61.3%，回饋部分量體內有無增加，對地方回饋為何？政府要求的 2000 萬公益性基金回饋完成繳交，對社區回饋落實了多少？本案雖已支付都更基金，但政府要求的回饋項目應與地方睦鄰回饋不相干。
- (三)開放空間由 45 坪變為 100 坪以上，請問實際是多少？屬於睦鄰回饋還是公益性？諸多改建案政府皆要求退縮開放空間，但於開放後以技術性阻擋使地區難以直接使用，這點亦請注意。開放空間中種植許多喬木，請注意落葉問題、在地相容性、適合性；而廣場設置於交通繁雜之大安路及信義路口，充滿排煙廢棄環境是否適合大眾使用？因中華電信北側鄰信義路四段之開放空間無人使用，反而是南側有人聚集使用，請考量實際現況。
- (四)可否協助釐清本案公益性空間與睦鄰回饋空間之性質，因實施者強調已增加之開放空間也屬睦鄰回饋項目，但我們認為就規劃設計、未來使用及性質而言，此部分應為社會公益性與景觀回饋，不應將之作為睦鄰回饋。
- (五)現況上下班時間信義路四段 74 巷非常擁擠，根據詢問中華電信委外之管理單位，每日達 1000 輛次以上車輛出入，甚至原垃圾收集點由巷內移至信義路四段上，然本案規劃地下車道出入口設於 74 巷，是否仍需多加考量？連接四維路至 74 巷，中華電信南側留設的已開闢道路目前為供車行，本案規劃希望能使之連通到大安路二段，保持道路連貫性，並請

務必考量更新後 74 巷交通流量。且因信維市場之關係，大安路汽機車流量大，上下班及中午時段違停情形嚴重，未來信義路四段 74 巷 2 弄車流情形，亦請多加考慮。

- (六) 本案未來一、二樓除郵局營業用外，其他 60 餘戶商辦空間應皆屬委外經營，然現況社區停車空間已不足，雖鄰近之中華電信，其委外經營之停車場已提供三分之一予居民承租，仍不足需求，如同於自辦公聽會所述意見，現在車位使用為白天滿停，晚上空蕩之情況。
- (七) 住安里關懷據點將在今年底停止使用，自 108 年社區便期盼能轉移據點至本案，使投入經費、募集民間企業資源整合的設備，包含廚具電器等，能順利銜接使用避免浪費，但本案四年來毫無進度，雖已提出諸多解決辦法仍不被本案接受，僅答覆後續審議再行討論。
- (八) 本案提供郵政新村一二樓租借空間，108 年無開放場地勘查，2 年後第一次進入查看，發現場域明顯不適合關懷據點使用，除樓梯超過 45 度不適合老年人出入，且未來與社會局申請社區關懷據點時，需符合無障礙進出空間、平面空間相關要求、合法或付費場地等事項，即便提供 120 萬修繕仍不符使用及相關規定。本里關懷據點計畫排行全台北市第五名，若無適使用之當場地，本里關懷計畫則將結束，目前社區關懷據點由軍備局提供，一層約 25-30 坪，二層合計約 50 坪，請問既然本案同意代付租金，且因原提供之空間不適用，是否能於本里範圍提供一定租金之一樓空間。
- (九) 里辦公室原要求本案於改建後量體內提供空間，因實施者以建物用途為旅館為由不願提供，里長才提議可於量體外尋找空間，並非我們主動要求，係為了迎合實施者而改變，僅希望能雙方圓滿，請本案睦鄰回饋能給予彈性。
- (十) 核定版建築原有規劃會議空間於三樓，亦有管理使用辦法等機制，本次變更於二、三、四樓規劃共享活動空間，請問未來如何使用？如何管理？是否將此納入睦鄰回饋項目？哪些空間可供里民使用？是否為時段性開放？有償或無償？
- (十一) 自辦公聽會時，與會專家學者特別強調，量體變更、容積獎勵提高一倍，變更內容應說明清楚；雖實施者強調所有睦鄰回饋依 108 年核定版處理，但 108 年核定案現在已經變更，請問睦鄰回饋實際能提供的項目為何？
- (十二) 現因能源危機提倡太陽能發電，建議可考慮於四樓露臺或

頂層景觀庭園無遮蔽處裝設太陽能發電。

- (十三)74 巷 2 弄台灣郵政協會與電信協會已出具同意開闢道路同意書，因一旁停車場使老人家進出危險，故提議將圍籬先行撤除，或開放出入口並將道路順平，改善出入之安全，亦可為睦鄰方案之一。但目前僅開放約一人能通過之開口，且路面仍有諸多落差非常危險，請更新處抽空前往現場勘查，未來若有人員出入受傷，里辦公室及社區必定協助發聲。
- (十四)本案正式開工前，希望能如 AIT 舊址改建案作法，能於安全性及符合規範前提之下，提供暫時性、臨時性之停車空間，亦屬一種睦鄰回饋方案。
- (十五)為申請容積獎勵而承諾政府的公益性當然沒問題，但睦鄰回饋若為施捨，提供不適合社區使用、造成地方困擾，不但須維護、找經費，最終荒廢為蚊子場所時，不如不提供。本案郵局營業使用能占量體百分之幾的功能，北側信維郵局現址將剩餘空間外租使用，但對地方社區貢獻又有多少？

三、區公所、里長：臺北市大安區住安里 歐秀珠里長

- (一)中華郵政為單一地主且為國營事業，公司化後亦需兼顧利潤，但以單一所有權人都市更新案，如此大企業體為何吝嗇於社區回饋，本里要求回饋之空間是要提供里民使用，因住安里內無公園、學校、綠地，唯獨本案基地、中華電信研究院、大安捷運站三處僅有的公共空間。
- (二)鄰近之中華電信多年前提供地下室空間作為運動用社區回饋，但該空間不符社會局要求之關懷據點條件，故曾與本案實施者中華郵政協調，協助於該空間施作電梯供老人出入，但礙於中華電信為其他主體故不可行。實施者目前提供南側空間，一樓 11.6 坪扣除僅年輕人能用的筆直樓梯，剩餘空間僅能容納 5-6 人，加上二樓總量仍無法容納現有每天 30 人的活動。
- (三)過去多次協調會議所提方案皆與實施者無共識，並表明後續都市更新審議再談，只願意依 108 年決議方案辦理。但如今本案量體變更、使用用途變更，已不存在 108 年中華郵局所述旅館不適合里民進出的問題，故質疑為何變更為辦公大樓後，仍無法於量體內提供里民活動場所。
- (四)實施者願意提高支付 120 萬維修費用，修繕南側租借之空間，但修繕後仍不符使用，何必花錢，故鄭重呼籲更新處於未來審議過程中，請務必替社區里民著想。

- (五) 本案改建後為出租用之辦公大樓，大量外來人口進入社區，影響在地交通與環境，廣場空間人來人往必產生垃圾問題，如接到民眾電話抗議，亦需致電實施者反應，也增加彼此煩惱。因此希望實施者能善意回應本里，並使里民在接受大量外來人口進入社區活動之餘，避免為社區帶來困擾與阻礙。
- (六) 日前郵政協會通知信義路四段 74 巷 2 弄與大安路交接處已作開口處理，結果狀態卻為草地與高低不平的路面，比原先需經過停車場跨過石階的動線還危險，故建議至少以水泥將順平，對方竟回應無此預算。我們並非要求現階段就要完成道路開闢供通行，只是希望能有個開口順平處理以供通行，避免造成行人跌倒之情形，若需請立法委員會勘才能處理，後續將循此方案辦理。

四、實施者—中華郵政股份有限公司(吳昇翰主任)：

各位好，首先感謝都市更新處、主持人及委員，也感謝里長及理事長的指教。

- (一) 本案近年來皆持續與地方溝通協調，因為彼此都有不同的立場，之前也曾數次召開相關協調會議，故了解本里對於相關空間需求之意見。前因里長提出於南側郵政新村尋覓適合場所，但該場所權屬為郵政協會所有，非中華郵政，故我方亦曾表明其房舍因權屬關係，不方便入內勘查，待後續實際勘察場地後，里長發現空間不符使用期望，故再經過幾次協調後，決議以修繕方式調整，然修繕費用之負擔，雙方有看法上的差異。
- (二) 經過溝通後我方願意負擔修繕經費，將之修繕完畢後提供里辦公處需求使用。本案土地過往為郵局總局所在地，改制公司化後，盈餘仍需繳庫，並非公司化後就要賺多少錢，但仍兼負相關責任。睦鄰回饋方案在兩三年來協調過程中，應快要達成協議，僅條件上並非彼此都能完全接受，故目前方案系優化 108 年核定版事業計畫之內容，解決代付租金的困難，為地方爭取空間供里民使用。
- (三) 有關 74 巷 2 弄土地為郵政協會所屬，中華郵政無權利處理，印象中，郵政協會已有處理，但處理方式是否同理事長所述，本公司尚難以代為回答。

五、規劃單位—丹棠開發股份有限公司(張雅婷資深規劃師)：

- (一) 回應理事長本案容積獎勵變更情形，因應都市更新容積獎勵辦法之修正，而有不同的申請依據及項目，原核定容積獎勵項目包含：時程獎勵、人行步道、規模獎勵、綠建築及相關規劃設計等，共計 33.54% 獎勵值。修法後，依規定可依據中央之都市更新容積獎勵辦法，以及地方之臺北市都市更新建築容積獎勵辦法項目申請。本次變更案申請之中央獎勵項目為綠建築獎勵、智慧建築標章、耐震設計與規模獎勵，獎勵值為 42.10%；另依臺北市地方獎勵項目則包含：建築規劃設計獎勵、雨水浸流設施、留設人行步道、符合建築設計審議原則，以及理事長提及之充電汽機車位獎勵達法定 3% 所申請之 1% 獎勵，而相關設置之充電車位係提供本棟大樓需求使用，非開放予地區使用，總計都市更新容積獎勵值達上限，故以上限 50% 申請。因另有申請綜合設計開放空間獎勵 11.30%，故本變更案容積獎勵值總計為 61.30%。
- (二) 公益性部分，因核定版於審議會要求提供捐贈都更基金 2000 萬，實施者已於申請建照前完成繳交；睦鄰回饋部分，關於理事長提問廣場空間屬公益性還是睦鄰方案，因開放空間留設，大眾皆可使用，亦可屬公益性質。
- (三) 關於本變案擬延續核定版之睦鄰方案，提供優惠租借時段之會議空間，後續將再補充相關空間規畫與說明；另量體外使用為提供南側郵政新村，因此區產權非實施者所有，需向郵政協會租借，而相關租金由實施者代付。

六、建築設計—宗邁建築師事務所(陳柏凱建築師)：

- (一) 本案基地為完整街廓，總計 3,781.00 平方公尺，本案將鄰信義路四段之公有人行道納入規劃設計及認養，目前建蔽率為法定 65% 以下，一樓景觀規劃除了地下停車出入口外，將大部分空間留設為環狀人行步道與廣場，北側留設 6m 人行道，再加上 6m 公有人行道，型塑出寬 12m 舒適的都市綠帶步行空間，另周邊三側皆配置大於法定 2.5m 的 4m 人行步道，滿足周邊人行需求。廣場留設於西側，為最繁忙之信義路、大安路側，可為大安捷運站大量的人流，提供穿越、聚集的緩衝空間，雖不至於可作公園使用，仍可提供鄰里作為開放休憩的活動空間。
- (二) 本案未來將協助開闢 74 巷 2 弄，對於現況僅有 74 巷可通行來說，巷道開闢可協助南側地區車流疏散，也提供本案

完整環形車流疏散空間，至於 74 巷 2 弄通往連接四維路部分，非屬本案開發範圍。根據人車動線配置計畫圖面，綠色為車流動線，由 74 巷單行道出入地下停車空間，除透過 74 巷通往至信義路四段外，也可藉由南側 74 巷 2 弄進入大安路，達到交通疏散效果。交通量能部分，本案委由專業交通顧問提出交通影響評估報告，作為相關審議依據。

- (三) 本案人行空間具有環形動線與廣場提供使用，且基地街廓四角落，皆配置無障礙設施，以提供進出基地的優良街道空間。
- (四) 考量本棟為辦公使用，建物上層景觀規劃考量內部休憩需求，於四樓及頂樓皆配置景觀花園，未來有機會亦可開放里民使用，但主要定位仍以服務本棟大樓基本需求，一樓、四樓、六樓及屋頂綠化部分符合相關綠化檢討標準之規定。

七、學者專家—鄭凱文委員：

主持人、規劃團隊、里長、理事長大家早安，本案以兩個觀點切入：

- (一) 本案時程已久，現邁入變更程序，有關程序提醒規劃團隊注意。本案屬 168 專案程序較快，為了審議會順利進行，請務必清楚表達變更內容，包含歷次及上次會議決議之圖面與目前規劃的差異點，尤其本案增加容積獎勵，此為審議會之重大討論議題。
- (二) 以專業觀點，本案西側規劃南北向綠化開放空間，對形塑都市綠化空間是正向的。理事長關心的廣場落葉是否造成居民使用上產生跌倒、受傷、不止滑等議題，本開放空間亦應於住戶管理規約，說明如何管理、清潔維護等事項，較不會有上述擔憂情形的發生。
- (三) 提醒西側開放空間為本變更案增加之容積獎勵項目，請將開放空間綜合設計獎勵之規劃範圍標示清楚，勿與都市更新獎勵重疊，兩者屬不同獎勵項目。
- (四) 交通部分誠如主持人所述，未來審議會具有專業交通委員，且本案需辦理交通影響評估報告，將由交通技師說明交通評估事項，於審議會進行把關。
- (五) 本案就產權單純都更案，審議通案要求捐贈都更基金，實施者已完成捐贈。然都更仍需有公益性，就敦親睦鄰方案，協調過程雙方皆很辛苦仍未達對方所想，而設計單位表示

未來可能於建築物屋頂或某空間提供時段性使用，雖未必符合理事長與里長所提需求，此乃一種睦鄰方案，兩方仍需持續妥善溝通。另外，報告書中 108 年回饋方案討論會議紀錄載明，租用南側郵政新村房舍作為量體外獨立使用空間，除此之外本次增加提供之修繕費用，報告書應清楚呈現。實施者提出之方案雖並非里長及理事長之訴求，但此事難以達到雙方百分之百的滿意度，希望持續溝通，實施者再多做一點使之趨近於雙方理想狀態。

以上幾點建議，期望本案未來正向發展，也預祝順利圓滿，請將今日會議事項列入報告書供未來幹事會及委員會參酌。

八、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

- (一) 請實施者針對里長及理事長所提關於睦鄰回饋方案、公益性回饋、開放空間設計、相關多功能會議室空間管理方案、交通影響與評估，以及交通動線規劃等進行回應。
- (二) 請回應理事長提及之 74 巷 2 弄之圍籬及道路順平問題，目前是否可先行處理或作業。
- (三) 今日為公辦公聽會，主要目的為蒐集各方意見，今日提出的意見將列入會議記錄，後續亦請實施者團隊回應。由於本公聽會非審議會，不予審理實施者提出的睦鄰回饋及公益性是否合理，或本變更案量體增加後，公益性回饋是否需調整的議題，於今日會議無法決斷，需待後續 168 專案小組會議及審議會進行審議。包含本案對周邊交通影響跟交通流量等，審議會皆有交通專業的幹事、委員與會作成決議。
- (四) 請教郵政協會與中華郵政關係為何？雖清楚 74 巷 2 弄非實施者可管轄範圍，但因本案將協助開闢，關於 74 巷 2 弄先行處理之可行性，是否仍請實施者轉告郵政協會，以進行相關評估。
- (五) 感謝委員的提醒，上述請實施者後續提出回應及補充說明，有關委員提醒之公益回饋方案，與里長及理事長需求仍有差異的部分希望實施者能於審議會前加強協調，盡量減少差異性，使審議會順利進行，令本案較為圓滿。
- (六) 有關睦鄰回饋之空間，目前所提空間是否符合需求，或是否有另覓其他空間之可能性，再請實施者評估。

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（上午 11 時 30 分）