

# 君峰開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段四小段 39 地號等 4 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 11 月 29 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館一樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

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：許雅婷

伍、主席致詞：

大家好，委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由君峰開發股份有限公司擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段四小段 39 地號等 4 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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人—薛○○(53地號土地)，書面意見

案由：因對公聽會簡報資料第31頁59.5坪房型的單元傢配圖中，「廚房」與公用「浴廁間」的位置配置有疑慮，故提案，敬請改善之。

說明：

對目前規劃的疑慮是：

- (一)「浴廁間」的位置緊靠餐廳且離臥室較遠，位置不理想，不便使用！
- (二)若要配置成四間臥室，就得將目前規劃為4.8坪的「次主臥室」分成兩間，如此一來每個房間就只有2.4坪，實在太小了。(因有「廚房」的限制，無法再擴大此區塊臥室的空間了)。

建議：

針對上述疑慮，台北市建國南路1段○巷○號1,2,3,4各樓屋主代表討論後，共同提出的建議如下：

- (一)變更「廚房」與共用「浴廁間」的配置位置如附圖。
- (二)接續上述建議，請評估是否能在「浴廁間」的外牆上加開一窗；或將原本在主臥室「浴廁間」的窗加大、並變更位置，給兩間「浴廁間」共用。(若評估結果不可行，不堅持此建議)。

註：本提案曾於 112 年 4 月 27 日的自辦公聽會中提出，因尚未反應新的設計，故再次提出。

### 三、所有權人—林○○（53 地號土地）（林○○代為發言）

- （一）整個都更計畫是否有價金保證、風險管控、開發信託或像仲介的履約保證。
- （二）權利變換的過程如何登記。
- （三）車位是如何分配。
- （四）左上角那一戶（44.5 坪）可能有西曬很嚴重，有什麼解決辦法。

### 四、鄰地所有權人—范○○○（仁愛路三段○巷○弄○號）

- （一）都市更新中都市景觀是很重要的一環，在更新單元中沒有需要維護的古蹟或是樹木，但在這條巷子當中，有一個猶台交流協會，也是全台唯一一個機構機關，希望實施者在設計時，可以考量交流協會的獨特性，並將其特色考量融入更新單元的建築設計。而 8 號跟 8 之 1 號剛好在更新單元及協會的中間，若把我們也納入，景觀設計會更好。
- （二）因基泰大直案的議題，但在計畫書當中只有看到地下施工的方案及費用，希望各方可以考量鄰地的居住安全。

### 五、所有權人—毛○○（39 地號土地）（曾○○代為發言）

有關建築設計圖，我認為要詳細標示，如樓高 4.2 公尺中，樓地板厚度及室內樓高多少？欄杆及建築物主體之間的距離是多少？我認為應該都要公布，計畫書對我來說內容是不清楚的。

### 六、規劃單位—邑相國際工程顧問有限公司（賴伊珊 協理）：

- （一）有關薛先生所提建築設計調整方案，實施者於自辦公聽會後都有做研究及討論，建築設計的調整會於幹事會時，與幹事及委員所提的建議一併討論及修正。

- (二) 林先生所提風險控管方案，在本案報告書第拾參章有做說明，會用信託方式辦理，未來會將所有權人土地產權信託到銀行名下，待房子施工完成後，銀行會把新蓋好的房子解除信託回到各位所有權人名下。
- (三) 車位分配在本案選配原則中有載明，地主及實施者各自集中分配，地下室以立體分配，方便未來管理。
- (四) 目前建築師已有考慮西曬問題，在左上角這一戶只有在廁所及房間開窗，且房間窗戶採深凹窗，以減少西曬角度。
- (五) 因本案基地面積已達 1,000.00 平方公尺，而周邊鄰居也都有超過 1,000.00 平方公尺，依照程序及法令，於送件前無辦理鄰地協調，而過程中也收到鄰居陸續回饋有意願納入的意見給實施者，後續實施者也會跟各位鄰居討論都更的相關細節及合作。另事業計畫同意書市府已有既定格式，需依照規定格式撰寫才能納入同意比率計算。
- (六) 目前事業計畫的圖是設計圖、執照圖，細部尺寸要到施工圖才會標示，但執照圖中該標示的內容都有在事業計畫中做標示。

#### **七、實施者—君峰開發股份有限公司(蔡宗錡 副總經理)：**

- (一) 本案採權利變換方式，在先前跟地主們的說明會中，已經有約定車位、房屋分配方式，分配比例也於當時討論過，但這部分是屬於我們私下約定的內容，有想多了解可於會後跟同事做討論。
- (二) 最早於兩年前開始的說明會曾有鄰居參加，但當時了解鄰地同意比率較低，因此才決定現在的基地範圍並先進行都更程序，且跟地主之間的分配條件也都有了初步共識。因後續還會有很多會議及流程要進行，事業計畫核定後接續

權利變換計畫及地主選屋，目前是朝向原範圍審查持續進行，但同步會跟鄰地的住戶訪談，未來若可以擴大範圍的話也樂觀其成，會後會再跟各位鄰居做聯繫。

#### **八、臺北市都市更新處事業科—吳子瑜 股長**

(一)如同實施者團隊所說，公開展覽結束後會進行幹事會，相關審議程序會持續往下，若鄰地真的有意願納入，還是要儘快整合並了解意願，如鄰地本身意願未達法定門檻，實施者團隊要考量納入比較困難，且較沒有納入的可能性，所以還需要鄰地整合後同意比率達法定門檻，會將意見提審議會做變更範圍的討論。時間點建議越快越好，若等到事業計畫核定後變更範圍，等於所有程序需要再重來，越早達成共識對本案時程影響越小。

(二)有關建築圖說細部標示尺寸等相關問題，請實施者、建築師協助提供說明。

#### **九、學者專家—鄭凱文委員：**

(一)公聽會目的在於廣納範圍內及鄰地地主的意見，如同地主提出問題都是都市更新很重要的程序。如更新案的同意比率達到百分之百，可有加速審議的程序，對地主來說是一種保障，請實施者再與地主們多多溝通。

(二)有關地主所提基泰大直案，目前市政府對於周邊有開挖的建築基地都會加強管理，實施者及建築師等團隊也需依市府相關規定施作開挖、鄰房鑑定，作為雙方保障。

(三)本案為事權分送案件，在現階段著重於事業計畫圖面及獎勵值。首先地下室的圖面，依現行建築技術規則，請建築師依臺北市政府建築執照抽查審核附帶決議暨建築管理案例彙編檢討，很多設備空間包括台電配電室、發電機室

等出入口原則上應留設寬度 75 公分以上之維修通道，請建築師修正；標準層目前設置為一層四戶，目前四戶住宅單元在天井為陽台對陽台，這部分需請建築師檢討鄰棟間隔是否符合臺北市土地使用分區管制自治條例第 19 條、天井式鄰棟間隔之相關防火避難規定及陽台開口設置原則；建築立面的部份要請建築師注意側邊遮牆，依審議原則規定最多只能凸出 6 公尺。另外透空遮牆的透空率，避免建築量體過於膨脹，再請建築師檢討。

(四) 本案三面鄰 6 公尺道路，而都更案及一般案最大差異在於公益性，目前本案都有做到公益性，將 6 公尺道路退縮 2 公尺補足 8 公尺做為防救災通道再退縮綠化。

#### 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 14 時 40）

