

# 中國開發資產管理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段五小段 447 地號等 5 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 4 月 12 日（星期三）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市客家文化會館 1 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 張逸民幫工程司代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張逸民

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由中國開發資產管理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段五小段 447 地號等 5 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張逸民幫工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會唐惠群委員。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3分鐘發言時間。

二、所有權人—公有土地管理機關—國防部政治作戰局(447、448、448-1及449-1地號土地)(書面意見由更新處代為宣讀):

- (一)都市更新事業計畫範圍涉有本局管有臺北市「文昌街散戶」坐落大安區通化段五小段447、448、448-1及449-1地號等4筆土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，現階段依「都市更新條例」第46條規定，被動參與自辦都市更新事宜，合先敘明。
- (二)本局參與之眷改土地權利價值，將依「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等相關規定辦理選配，爰請於選配原則增列前揭處理原則。
- (三)本局列管土地地上物已按眷村改建相關條例逕向法院訴訟排除，故都市更新事業計畫內相關拆遷補償金受領對象及權利變換價值，視法院判決結果辦理，以維國有土地權益。
- (四)本局將按「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」第7條規定，推薦專業估價者；實施者辦理選任作業，請依「都市更新條例」第50條相關規定及都市更新主管機關指導辦理選任。

三、所有權人—郭○○(449地號土地)(書面意見由更新處代為宣讀):

- (一)圖面規劃請儘可能使各戶室內面積皆更貼近我們原有建物

的室內面積(約 34 坪)，同時各戶陽台大小也要較為一致。

(二)多數住戶與實施者已簽立合約，是否可調整實施方式為『部份合建、部份權變』。

#### 四、所有權人—邱○○(449 地號土地)(書面意見由更新處代為宣讀):

(一)本案屬高樓層建築，因處於巷弄中，戶外防災空間較為狹小，預定劃設消防車救災空間位於本案北側之 6 米巷道，非常狹窄，高層雲梯車就算勉強開入也很難駛出，建議額外增加規劃面東側 8 米巷救災活動空間，去除地面障礙物，不管是採取加強地面支撐或者是將地下樓層開挖區域向西移動等方式，皆要確保外部消防活動空間充足實用，並請臺北市消防局能派員指導規劃。

(二)本建案耐震係數規劃只有 0.24G 僅僅達到法規最低標準，目前許多豪宅都已提高到 0.4G 以上，建議至少要提升到 0.3G 以上符合高級住宅的耐震標準。

#### 五、所有權人—陳○○(李○○代) (449 地號土地)

(一)現在本案設計是住商混合的大樓，看了平面設計圖之後，出入口現在還是共用式的，我最近回國後有去看了一個住商混合的，它的一樓店家賣輪椅，我就進去看，基本上管理員都沒有在管理，所以建議建設公司考慮規劃能夠分流，將來管理員與樓上住戶比較認識，互動會比較好，這個對比較高等的住宅來講我想住戶是應該會比較在意的，到時候在銷售的時候也是一個賣點。

(二)上次會議的時候，我們希望大樓的電梯能考慮分區或分流規劃，希望建設公司請建築師研究一下，如果可行或不可行，都給我們一個答案。

(三)地下停車位的問題，因為現在電動車輛越來越多，不知道建

設公司有沒有應付充電樁的問題，規劃的時候能夠一併考慮進去。

- (四)請問市政府，現在我們規劃 47.2 個月的拆遷補償金(應指拆遷安置費)每個月發放，如果因故有工程延宕的話，這個要怎麼處理？會不會有什麼限制？市政府跟建設公司對住戶方有什麼保障？

#### 六、規劃單位—台北再開發規劃股份有限公司(陳宏毅經理)：

- (一)(回應國防部政治作戰局書面意見)本案已將所陳「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」列入申請分配原則內。
- (二)(回應國防部政治作戰局書面意見)地上物、軍方的土地及相關訴訟的規定依法院判決的結果來辦理或調整相關的補償費用。
- (三)(回應國防部政治作戰局書面意見)估價者選任，依都更條例第 50 條規定已有相關選任規範，可由實施者指定一家，其餘二家以公開、隨機方式選任之，臺北市政府也有提供相關合格之建議估價師名單，屆時就依據名單通知土地所有權人做公開抽籤及選任作業。
- (四)所有權人郭先生所提符合原室內面積意見，後續建議建築師於相關審議階段提出修正調整，以符合所有權人的需求。另實施方式調整為部分協議合建、部分權利變換之建議，會請實施者再跟所有權人洽辦提供同意協議合建之證明文件後給台北市都市更新處，後續依相關法令規定程序辦理。
- (五)補充說明本案目前設有 5 部公用充電車位，將來由社區管委會管理，包含使用方式及收受充電費用等事項。

#### 七、建築設計—呂建勳建築師事務所(呂建勳建築師)：

- (一)本案 26 層樓且三面臨路，依照消防法規只需一處 8x20 公尺消防車救災活動之空間，且依都更相關法令要退足 8 米，原 6 米計畫道路會退到 8 米後才能種樹，當時不設計 3 處消防空間的原因，將來大樓正面前有一個中庭花園，如果消防車

停在這裡，它有一個約 11 公尺的伸展臂，所以如果要把它開進來需要到 11 公尺，中庭基本上是做不出來，會變成硬鋪面，住戶會損失一個原本可以圍塑的中庭空間。基地西側也許可考量留設，但是要將此處的綠化移除，再將 8×20 空間設置於此，這部分我們可以研究看看，後續也依主管機關審議調整。所以就消防檢討本案只要一處就夠了(指 8×20 消防車救災活動空間)，一棟只要一個地方，如果要去每個地方不是不行，就是會影響住戶的使用空間，而且本案依相關消防規定有消防性能檢討，基地一般只要一支樓梯下去就好，本案規劃二支。

- (二)耐震係數部分，本案結構系統單純，是一個九宮格系統，本案有申請耐震標章 10%容積獎勵，所謂耐震標章就是每一層都要有一個駐地監造的結構技師，所以耐震標章已有一定耐震程度，住戶們應該會比較放心，至於耐震係數是否要提升，後續將再與實施者審酌研究。
- (三)動線的問題，本案 1、2、3 樓有辦公室，這是敦化南北路特定專用區的規定，住戶與辦公室的動線是否能區分開來，法令上沒有要求，但我們可以再與實施者討論。
- (四)地下停車位的部分，目前有設置公共充電停車位，而現階段規劃有預留管路，將來住戶有需求可再接。

#### 八、實施者—中國開發資產管理股份有限公司(謝慧鶯副總經理)：

- (一)補充說明電動車部分，因申請充電樁會影響整棟大樓的契約容量，契約容量越高電費基本費就越高，所以在住戶沒有那麼多電動車的情況下把所有車位都申請充電樁就要向台電申請較高的契約容量，可能對住戶會有較高的電費負擔，如未來有需求再向管委會據以申請。而且規劃設計時在地下室的天花板將管線預留，未來需要自設充電樁的所有權人再透過管委會申請，另本案已有設置 5 部公共充電停車位，在電動車現在不多的情況下，大家輪流去公共充電車位充電是比較節能的方式。

#### 九、臺北市都市更新處—張逸民幫工程司：

有關拆遷安置費用部分，依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表都有計算依據。如果您是跟實施者有簽訂私約的話，得依雙方私約載明的方式辦理，如果沒有私約規範，可依將來核定計畫書的月份和內容發放給予，超出計畫書需求的部分，建議可與實施者妥為溝通，以上說明。

#### 十、學者專家—唐惠群委員：

- (一)所有權人很踴躍地參加公聽會並且是很良性的互動，政府部門辦理公聽會就是希望各位的意見表達能夠讓實施者吸收，如後續有意見仍能可以書面的方式向更新處表達。
- (二)建築規劃設計部分，37巷只有6米，原則上希望能夠「退2補2」，退2公尺供車行，補2公尺供人行，看起來退2公尺可以，補2公尺部分會有障礙物在上面，還是它是平面式的？請建築師釐清。
- (三)二樓以上的一般事務所，依現行的審議原則水區要集中設置，過往審議過程中會要求一般事務所的廁所要集中設置，而不是分開式的設置，這部分提醒目前的審議方向。
- (四)選配的部分，「原位次」的部分加了「垂直」這兩個字是否能定義清楚？還是此指原住戶只能選擇1至5樓或1至4樓的樓層？這部分建議定義清楚，過往對於垂直的部分沒有特別設限，還是都約好了原來的樓層？這部分請載明清楚。
- (五)住戶規約已將充電車位列為公共管理事項，但身障車位在前面說明有提到是列為公共管理事項，但在規約裡面只有寫充電車位並無身障車位，再補充說明一下。
- (六)財務計畫部分，有一些非提列項目的部分再請規劃單位檢視，例如說「景觀設計費」，在通案上面可能不會允許類似這樣的，所以如果有其他的費用再請規劃單位檢視一下。

#### 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 10 時 35 分）