

# 楊昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 206 地號等 11（原 15 筆）筆土地都市更新事業計畫」

## 公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 111 年 5 月 25 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區德安區民活動中心

（臺北市大安區四維路 76 巷 12 號 6 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：魏良諭

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，歡迎大家來參加由楊昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 206 地號等 11 筆（原 15 筆）土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的(宋旻駿)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(透過視訊參與)是任職於都市更新處的都市更新審議委員。公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

### 一、主席-臺北市都市更新處事業科宋旻駿股長

- (一)發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (二)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。
- (三)登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組進行統問統答，發言時間為 5 分鐘。

### 二、所有權人

#### (一)財政部國有財產署北區分署：(書面意見承辦代為宣讀)

旨述都市更新事業計畫案，茲提供本分署意見如下：

- 1.國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於計畫書及後續信託合約內確實載明。
- 2.本案基地擬興建 1 棟地上 16 層、地下 5 層鋼骨 (SC) 結構設計建築物，請實施者說明採 SC 建築之合理性及必要性。
- 3.本案更新後規劃 91 戶住宅單元，設置法定車位 70 輛，實設汽車位 173 輛，致地下層開挖至第五層，請實施者說明規劃汽車停車位之數量是否合理，並審酌是否有開挖至地下五層之必要性。
- 4.本案提列特殊因素費用項目為制震設備、逆打工法及地質改良，共提列 1,730 萬元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。
- 5.本案人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 38.84%，請貴府責成實施者調降相關管理費用，以維參與者權益。

#### (二)所有權人-邱○○ (○地號土地) (現場登記、書面意見承辦代為宣讀)：

本人邱○○所屬房屋座落於台北市大安區忠孝東路 4 段○巷○弄○

號○樓（地號○），至今從未曾參與及同意楊昇建設股份有限公司所舉辦任何一場都更案會議，也不曾簽立任何同意文件，特立此聲明，嚴正抗議，懇請貴處查明，以維護本人權益。

**(三)所有權人-陳○○（○地號土地）（現場登記、書面意見承辦代為宣讀）：**

本人始終不清楚建商（楊昇建設有限公司）都更內容為何？也從未同意要參與其都更計畫。

**(四)所有權人-劉○○（○地號土地）（現場登記、書面意見承辦代為宣讀）：**

本人劉○○所屬房屋坐落於台北市大安區敦化南路一段○巷○號○樓（地號○），至今未曾與楊昇建設股份公司洽談都更計畫內容，不明瞭未來的權益分配，特立此聲明，嚴正抗議，懇請貴處查明，以維護本人權益。

**(五)所有權人-吳○○（○地號土地）（現場登記、書面意見承辦代為宣讀）：**

本人吳○○房屋所落台北市大安區敦化南路一段○巷○號○樓，土地地號：台北市大安區仁愛段六小段○地號，至今尚未與楊昇建設公司簽立任何同意文件，也不明瞭本人未來的權益分配，懇請貴處查明。

**(六)所有權人-聞○○(聞○○代)（○地號土地）（現場登記發言）：**

大家好，我是○巷○弄的住戶，這次為第二次的公聽會，我們第一次公聽會是在客家文化會館，我們曾經提出了一些問題至今都沒有回答，像陽台沒有丈量，到現在沒任何的消息，如果已經到了這個程度是否要重視一下這個問題，這問題已經提過三、四次，想請楊昇做一個回覆，謝謝。

**(七)所有權人-林○○○(林○○代)（○地號土地）（視訊登記）(承辦代為**

宣讀)：

本案共有 91 戶但機車位只有 78 位，請問目前法規是否有規定一戶必須有一機車位？。

### 三、 規劃單位—永旭都市更新股份有限公司(王偉達經理)：

- (一)信託費用部分，國有財產署要求不納入國有財產署的部分，本公司比照辦理，後續會在計畫書上載明。
- (二)有關管銷費用的部分，國產署說以上限提列，第一，本案是依照提列標準提列，本案其實從九十幾年一直執行至今已超過十餘年，有關人事行政管銷部分的費用已經相對的比一般案件來的多，本案都是依照實際支出做適當提列。

### 四、 建築設計—劉啓芃建築師事務所 (林建庭建築師)：

- (一)對於 SC 構造的部分，當時本公司有對住戶承諾做鋼構結構，其實鋼構部分對本案整個建築部分來說輕量化也是有一個好的幫助，未來在整個結構上會比較有韌性。
- (二)有關機車位數部分，機車位是以面積來計算法定機車位，如果住戶未來有需要一戶一車位，在規劃上還是可以先設計滿足各位的需求，其實本案位於的社區裡汽車位上的一個需求是蠻大的，所以本案也是希望增設一些汽車位給住戶選擇。

### 五、 實施者—楊昇建設股份有限公司 (許子豐副理)：

- (一)有關陽台丈量部分，因本案早期有做過一次建物的測量，後續本公司有承諾說如果有變動或變更的時候會再做一個實際的測量，這一點請住戶放心，以上。
- (二)其他地主表達權益上的問題，本公司後續會再和他們溝通協調說明。

## 六、學者專家—鄭凱文委員：

本次公展版變更的內容有兩大重點，第一是將原基地範圍東南角 4 筆土地排除都更範圍。第二是容積獎勵依照 108 年新的容積獎勵辦法申請並提高容積獎勵至上限 50%，以下幾點提醒在報告書內容要完整的呈現，以利後續審議程序：

- 1.申請都更容積獎勵上限 50 %，且大部分爭取中央的容積獎勵項目，包括綠建築、智慧建築耐震設計標章等是有利於建築物本身的更新獎勵，相關設計內容請詳細載明於報告書內以利審查。
- 2.此外，本案亦有申請臺北市的獎勵項目，也就是對於環境的公益性還是要顧及，留設開放空間與如何營造寬敞順暢的人行空間也是審議重點。尤其東南側現有巷道為排除建物之進出動線，故應至少留設原有寬度並保持通行，現況實測圖請確實標示現有巷道寬度。
- 3.本案同一使照擬部分拆除，有關鄰地涉及共同壁保留之相關建管法令及拆除後剩餘建物之安全補強應審慎檢討。
- 4.車道前方僅留設 2 公尺人行道供人通行，緩衝寬間不足造成人行空間的限縮，請考慮開放空間之延續性，車道請再退讓。
- 5.高層建築緩衝空間內不得有障礙物，本案南側高層建築緩衝空間與喬木重疊。
- 6.請檢討技術規則 241 條:高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。目前地面層以上與地下層之樓梯為直通設計。
- 7.無障礙停車位請考慮列入公設的數量，以供公眾使用並不得選

配，並於住戶規約列入交代。

也呼籲實施者與地主善盡溝通協調之責，並針對地主的問題妥予回覆，以上是針對個案的提醒，預祝未來都更案順利圓滿成功！

#### 柒、會議結論：

本次會議與會民眾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進行回復，並作為審議會審查的參考，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 30 分）