

珍進股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區逸仙段二小段 69 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 111 年 07 月 08 日（星期五）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市市政府 N206 會議室

（臺北市信義區市府路段 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蘇雅婷

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，歡迎大家來參加由珍進股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區逸仙段二小段 69 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會賀士庶委員（透過視訊參與），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 15 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蔡欣沛股長

- (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 3 分鐘。

二、其他到場人-黃○○（鄰地居民）（現場登記發言）：

- (一) 想確認實施者變更設計後的建築規劃，冷氣擺設的位置在哪？

三、其他到場人-張○○（鄰地居民）（現場登記發言）：

- (一) 實施者在拆原有房屋時，我們家的神龕就位移 2 次，不知道後續挖地下室時，情況會不會更嚴重。
- (二) 實施者現在變更規劃設計，車道出入口改成靠我們鄰房這一側，不知出入口上方是否全部淨空，還是車道上是有蓋房子，從 2 樓以上一直蓋上去，蓋到頂樓？上面的樓層是否跟我們相鄰？因為本案 5 月 20 日在萬世大樓開說明會時，實施者說距離鄰棟建築有 5 公尺，請實施者說明。

四、其他到場人-劉○○（鄰地居民）（現場登記發言）：

- (一) 為了車道出入口設置位置，之前在文創開過 2、3 次會，當時鄰居訴求是，忠孝東路 559 巷這一側是 8 公尺寬的道路，道路比較小且人車也較多，而實施者也答應車道出入口設置在基隆路一段 172 巷 11 公尺寬道路那一側。現在變更設計後車道出入口又設置在忠孝東路 559 巷這一側，人行道就劃在你房子的門口，是否會影響人行動線？我們反對實施者改車道出入口位置，希望改回原來的設計。
- (二) 冷氣的問題，當時實施者表示設置在向東的方向，現在又改變為面向南，面對著 28、30 號這棟的牆壁，並且又靠的很近，久了就會有噪音及熱氣，影響住戶生活品質，請實施者說明為什麼要更改冷氣的設置。
- (三) 後續施工期將近快 4 年時間，這段時間卡車、貨車各式各樣的車子，一定是佔用人行道、馬路，希望實施者注意車輛佔用馬路的時間不要太久。

- (四) 連續壁挖下去的時候，會影響到我們這個隔壁鄰棟的安全，這方面雖然事前有請土木技師來做拍照，拍照之後我們以後再來看，現在只有先把房子拆掉，就已造成張先生家神龕位移 2 次，及 30 號 3 樓的門打不開，請實施者施工的時候請注意鄰房安全。
- (五) 如有下雨或颱風來的時候，希望不要有積水的情況發生，因為我們這邊是很容易積水的，請實施者施工時要注意排水系統及施工過程之噪音及交通安全。另外施工時間，請依照政府規定，不要提早也不要延後，以免噪音問題。

五、其他到場人-許○○（鄰地居民）（現場登記發言）：

- (一) 建築設計本身有法規規範，不管是都市計畫還是建築設計都有法規規範，現在大家可能對設計有些意見不一樣，規劃單位對規劃的需求，里民對周遭環境也有顧慮，好像不能二全其美，居民的期望是對居民好的，實施者的期望是對機能需求，希望大家妥予協調，例如設計單位能不能改變一些設計，讓居民的顧慮能夠改善，包括冷氣的熱氣排放及車道進出等問題，希望規劃單位能盡你們的設計專業，把這些問題消除，讓大家都心安。
- (二) 居民也要考慮到設計單位也有一些困難，我們是不是也可以寬容一點點，和平的把這些問題解決，彼此之間溝通協調，如果大家有誠意要解決問題，到里長辦公室開會也可以，不用要到公聽會上吵，拜託里長找幾個有代表性的里民，一起來討論看看有沒有更好的方案，彼此的協議及認知才是協調的重點。
- (三) 剛有提及施工要 4 年的時間，施工時間造成環境影響才是重點，本來要開挖地下 3 層樓現在只要挖地下 2 層，安全顧慮是降低了，施工期也會縮短，但施工時間這麼長，對空氣、水及噪音的污染才是重點，因為我們每天都是在這裏生活，這是我們後續要去要求及都導實施者的重點。
- (四) 設計方面，希望規劃單位多一些跟里民溝通的機制，不限於公聽會，因為公聽會就是法定程序，如同主席所說今天是要收納意見，如何裁定是由審議委員來裁定，所以表達意見很重要但不必吵，希望實施者能夠了解里民的心聲，設計方面盡其所能的去調整設計，在不影響整個設計及使用效益下，大家有誠意的溝通協調，解決方案才會實現。

六、里長—臺北市信義區新仁里吳建德里長

- (一) 原核定的車位是 30 個，但是變更後是 33 個，車位數是反增的，這個數據剛剛有表現出來，實施者剛才說這些都是自己的需求；當時把車道移到北側去是因為北側車道比較寬，而且北側鄰棟的車道出入口也在那裏，這樣二個車道就是同一個方向出，看起來比較有整體性，現在改為 559 巷，車子直接經過里辦規劃的綠色人行道空間，所以我認為實施者把車道移到北側去，對鄰居周遭環境比較有幫助。
- (二) 冷氣的部分，東側鄰房地上 15 層的建築物的冷氣口就是往這個更新單元吹，那我們要不要也是往他們那裏排，當時是基於這個邏輯，把冷氣都裝在那一側，但現在實施者把所謂的嫌惡設施都往南側 7 層樓吹，這是大家相當不滿的部分，而且之前透過地方公聽會已經溝通過了，那時開會規模是 50 位，現在大家上班百忙之中來了幾位，代表出席的人回去也不好作事。
- (三) 實施者要蓋旅館的時候，有跟我們 4、50 位的里民做溝通後做成的決定，現在又變更一次，然後把冷氣及車道移回來，那等於之前討論的事情都不算數了，那我怎麼對這民眾交代，實施者也沒針對這 2 個問題回答。
- (四) 對於實施者 111 年 5 月 3 日召開的自辦公聽會地點並不在信義區或更新單元附近辦理這件事有跟都市更新處反應，然實施者 111 年 5 月 20 日在基隆路一段萬世大樓召開的說明會竟然沒有寄通知給我，是不是不想跟周邊居民溝通協調？
- (五) 現在地主跟鄰房有爭議，地主有地主自己的規劃需求，鄰房有鄰房的意見，希望往合理的方向規劃設計，不管是交通紋理或是都市設計，要有一個精神在裏面，透過會議大家去取得一個共識，並建構一個平台，而不是實施者主張就照著規定走，就一關一關往上送，而都更處也讓他一關一關往上送，爭議在這裏，鄰房會覺得地主在欺壓他們，希望都更處能夠提供一個平台讓大家可以好好溝通。

七、實施者—珍進股份有限公司（郭守青特助）：

- (一) 當時規劃作旅館業，條件要臨 12 米道路，但是本案只有臨 8 米跟 11 米道路，所以實施者要召開社區參與的會議，但現因設計上的需要，設計上會比較經濟，車道從 8 米路這

邊下來，因為長寬比的問題，可以減少開挖一層，而且目前規劃做醫療診所業，也沒廚房設備，所以過去大家很擔心的排煙問題也解決了。

- (二) 冷氣的問題，因為現在的設計跟以前不同，以前做旅館業的時候約 100 個房間，現在做醫療診所大概只有 30 幾間，數量大幅下降，現在的冷氣系統比以前的冷氣系統更單純，也就是類似傳統分離式的冷氣，一戶一台，反而比以前更好。
- (三) 車道的問題，現在大門改到北側基隆路一段 172 巷這一側，以前是設置在忠孝東路 559 巷 8 米路，所以計程車都要在 8 米路在這邊停，造成不便，住戶也有反應過，變更後依據地主的需要，做完整的修正，希望各位里民可以諒解。

八、建築設計—邱垂睿建築師事務所(邱垂睿建築師)：

- (一) 空調位置，是放在樓梯間的樑上面，基本上跟鄰地的距離應該是有 6 米，6 米的退縮應該是非常足夠了，而且都是獨立的空調，對於聲音跟震動應該不會有影響。
- (二) 車道部分設置，因應變更為診所的需求設計，跟做旅館的需求是不一樣的，以診所上班的需求為主，即醫生跟工作人員上下班使用，民眾開車去診所並停在診所的停車場的機會是不多，所以把人的出入口改至基隆路一段 172 側之目的是為了避免搭車來的看診民眾在忠孝東路 559 巷 8 米路臨停上下車時對交通的影響。
- (三) 法定車位部分，由原核定 30 部變更至 33 部，是因計算法定車位的基準不一樣，配合法規規定，法定車位上調到 33 部，但利用機械車位多層的方式來增加停車效益，使地下室開挖由原來的 3 層改為 2 層，目的是一方面減少開挖的深度，並增加開挖的安全性，另一方面也可縮短工期，減少對環境影響時間。地下室車道圓弧部分離鄰房最近的距離有 1.3 公尺，法規上有規定地下室施工的變形量，環保上也有噪音的規定，施工時都會注意並有觀測系統監視，在政府的法規規定上，對施工的安全及鄰房的保障都有完整的制度。
- (四) 施工期間的排水、噪音，政府都有嚴格的規定來控管，實施者也會依照政府的規定來辦理。

九、學者專家—賀士庶委員：

- (一) 今天是公聽會的平台，謝謝更新處邀請我參加，公聽會是一個法定程序，目的是提供一個平台，收納各方對於這個案子的意見，剛剛很高興里長有反應一些正面的事項，當然這些事項能夠在自辦的公聽會或是私底下實施者團隊跟附近的居民達成一些共識更好，如果還是有問題，可就藉由這個平台再來收納意見。
- (二) 今天公聽會主席是沒有權力做決定，包括里長，居民所提出來的意見，都更處都會彙整好，後續依程序提送至委員會上來做決議，都更審議會討論的時候，提供給委員作為議題的了解，委員會審議時也會開放給陳情人進場陳情，但當天的陳情時間有時間限制，不像今天可以暢所欲言。委員會藉由公辦公聽會或自辦公聽會的一些意見整理，可以了解陳情人、里長所到車道及冷氣的問題，再針對這些問題做討論，所以剛里長很生氣原因為主席不能做決定，但事實上主席的確不能做任何決定，這個要幫主席澄清。
- (三) 里長反應開會地點的部分，都更有其法定的程序及規定，在法定的程序之外，實施者需不需要在法定程序之外再辦一場說明會，請實施者自行考量。另有關里長及陳情人的陳情意見，請實施者再妥適地處理。
- (四) 這個案子我之前沒有審議過，本來以為是很簡單的使用組別的變更，不過剛剛聽起來建築設計是有做大幅變更，實施者應該要把原核定的圖面跟現在變更的圖面做對照說明，以及組別用途變更牽涉到相關的規定，請實施者做清楚的說明，將來在大會審議的時候，要把變更前後圖面做重點說明，包括變更的理由，這個在委員會審議的時候非常重要，如里長或陳情人在過程當中還有意見，後續可至委員會上反應。
- (五) 本案之前是做旅館業，所以實施者要開「一般旅館業申請辦理區參與的公聽會」，而這個公聽會的主管機關是觀傳局，實施者現在變更後沒有要做旅館，理論上依法就不用召開「一般旅館業申請辦理區參與的公聽會」。目前里長的意見為，當時參與溝通的居民不是很清楚，所以當里民看到目前規劃跟之前所談的事情不一樣的時候，就會去問里長，這就是雙方溝通的差異，導致里長跟實施者在意見上有所不同，建議實施者可以跟里長協商一下，找一個里長覺得適合的地點，再召開一次說明會，清楚說明之前做旅館是

要召開說明會，現在改變了用途，所以在法定的程序上是可以不用再召開，但是為了要尊重當地的居民，實施者願意再做一個說明，並透過溝通讓多數里民知道相關權益，將來委員審議時，即可把問題收斂，以上是我的建議。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入變更事業計畫及權利變換計畫內參考。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 12 時 30 分）