

# 聯勤建設實業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 242 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 3 月 28 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館 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 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聯勤建設實業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 242 地號等 10 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，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職都市更新處事業科的股長董妍均，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員及臺北市稅捐稽徵處與會。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

### 一、所有權人一劉○先（243、244 地號土地）：

實施者就本案所為之建築設計，有多處危及結構安全、社區安

全、住居品質及傳統習俗之處，茲說明如下：

(一). 結構安全部份：

1. 按斜柱之設計方式，一般係使用於吃力較輕之較高樓層或於建築側邊使用斜柱之方式以達退縮之目的，幾無於低樓層之正中央、承載樓地板面積較多重量之位置為之。然查由實施者提供之建築設計平面圖觀之，該建築物 1 至 1 樓夾層正中央之承重柱卻採斜柱之方式，即便目前以紙本計算之結構數據合乎法律規定，惟實際施工品質不同，恐造成原計算之誤差，致生安全疑慮。
2. 依上所述，將斜柱之處以傳統直上直下之結構取代，較無安全上之顧慮。退步言之，縱委員及貴機關『保證』本案於低樓層之正中央、承載樓地板較多重量之建築物 1 至 1 樓夾層採斜柱之方式『絕無』安全上之疑慮，惟仍宜加大樑柱，以增加安全性。
3. 二樓以上的結構，3-line 和 A、B、C-line 交界的地方，均採樑搭樑的設計而非傳統樑搭柱的設計，結構系統不佳，嚴重影響結構安全。
4. 另本案 2-line 和 B-line 交會處之柱位之細長比是否已檢討完成符合法規？且該柱斷面，2 樓以上突然縮減，是否符合結構計算書，請結構技師具名提供相關計算報告數據及結果，以供委員及貴機關評估。

(二). 社區安全部份：

1. 一樓往地下室的安全梯只有逃生出入口，且位於建築之背側，易形成治安的死角，影響社區的安全。實施者雖曾口頭說明會以監視器及門禁設施搭配，

但依實施者送審之圖面觀之，仍未見改善，均應請實施者說明？至少應在安全門搭配門禁管制系統，以維住戶之安全且方便住戶使用。

2. 一樓之管委會空間，是否為管理員之配置位置？若是，則管理員空間無廁所，管理員無法使用；且無對外視窗，無法達到管理安全之功能，影響社區安全。
3. 地下停車場出入口未規劃柵欄機及防水閘門等設施，如何達成社區安全管理及防洪之目標，均應請實施者說明，並於設計圖上補充，以確保社區安全。
4. 地下室停車位是否會設計車檔？車檔是否是以鋁合金材質嗎？均應請實施者說明，並於設計圖補上，以確保停車安全。

(三). 居住品質部份：

1. 按都市更新條例之立法目的在於「改善居住環境與景觀」，此觀該條例第 1 條可明。實施者提供之建築平面設計，工作陽台留設在正立面，工作陽台如配置冷氣主機及住戶曬衣服時，均對本案立面及都市景觀造成嚴重衝擊，實施者於先前會議中曾口頭提出會設計隔柵來避免，惟依實施者送審之 P8-9、8-10 圖面觀之，仍未見改善。
2. 地下 1 樓污物處理設備空間，是否設置垃圾冷藏設備，請實施者說明，以維護社區環境衛生及民眾的身體健康。
3. 按圖面 P17-33 地下 2 樓及地下 3 樓樓高僅規劃 3 米 1，請實施者說明地下室之樑深及地下室淨高度，以確保停車場之空間品質。
4. 依「都市更新事業計畫書」附錄十之附件 46 頁，

建材設備等級表磁磚部份，計畫採用白馬、冠軍、凱聚、協裕牌，其中「協裕牌」顯與其他品牌非屬同一等級，應予刪除，另為確保品質，應刪除「同級品」文字。又水泥漆與乳膠漆部份，採用得利、虹牌、長城牌，其中「長城牌」顯與其他品牌非屬同一等級，應予刪除，另為確保品質，應刪除「同級品」文字；且相關油漆是否採用低甲醛之健康塗料？均應載明，以確保住戶健康。

5. 依「都市更新事業計畫書」P11-3，本案採用油壓阻尼器之制震設備，但依所提供之平面及立面圖，均未看到制震設備之設置，且是否影響立面開窗？請實施者補充說明。
6. 住戶單元平面圖 P17-15，在空間規劃上，臥室門均正對客廳及餐廳，不僅公、私領域不分，隱密性不佳，且客、餐廳缺乏安定面，不易規劃擺放平面傢俱，配置上亦不利使用。另本案規劃，亦違反住宅規劃之民俗禁忌，如「穿堂煞」、「五鬼運財」等格局，嚴重影響房屋價值，雖然實施者表示將來可以配合客戶變更，但是廁所及廚房等有排水設施之空間，配置無法調整合理之住宅平面，嚴重影響住戶權益。
7. 又依實施者提供之建築平面設計，廚房與餐廳間未設置廚房門，油煙易往室內漫延。且冰箱預留之深度與廚具相同，約為 60 公分，市售冰箱深度約為 70 公分，將壓縮廚房走道的空間尺寸，影響使用性，易造成實際居住生活上之不便，應適當調整空間尺寸。

查都市更新事業關係人民權利義務至深且鉅，茲陳述意見

如上，懇請主管機關，以專業角度，幫人民把關，以維護人民權益。

## 二、所有權人—黃○華（243、244 地號土地）：

- （一）. 應該有不少人有過鄰居在家中廁所抽菸，然菸味透過上下直通管線飄散到家中的經驗，影響住宅舒適度及家人健康。本案在管線規劃設計上可否考量讓氣流直接往外流通，減少菸害影響？若僅藉由抽風設備無法改善問題，因為等到菸味產生再開啟抽風設備已經來不及，請實施者再多加考量。
- （二）. 本案更新後為鋼骨鋼筋混凝土住宅大樓，未來噪音可能經鋼骨結構傳至他戶，影響居住品質，是否可於鋼骨間加設緩衝以減緩噪音，請實施者正視這個問題。

## 三、所有權人—劉○妹（246 地號土地，由陳○飛代為發言）：

- （一）. 臺北市地震頻繁且地質軟弱，實施者興建前有沒有辦理地質鑽探作業？
- （二）. 本案更新後建物是用什麼方式來興建？鋼骨式或是鋼筋混凝土？本人注重更新後建築安全問題，不論以何種建材，都希望是以讓地主世代居住為考量。
- （三）. 本案目前規劃租金補貼為每月 1000 元/坪/月，但此租金於臺北市大安區租屋是否可行？建議實施者可提高租金補貼額度。

## 四、臺北市政府文化局（書面意見；承辦代為宣讀）：

- （一）. 經查本案基地內無本市已公告之文化資產及列冊建築。未來開發行為時，若有發見古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群之建造物，疑似考古遺址或具古物價值者，請開發單位依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

(二). 另依文化資產保存法第 15 條「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」文化資產保存法施行細則第 17 條第 2 項「本法第十五條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」旨揭基地倘有上開條文之適用，請開發單位檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片，若涉及 50 年以上公有建物請加附列帳(財產卡)、撥用、移轉等相關資料，俾利本局進行文化資產價值評估。

#### 五、實施者—聯勤建設實業股份有限公司（陳少雍協理）：

(一). 結構安全是本公司很重視的議題，未來本案更新後建築物將以耐震力 6 級規劃，另為符合耐震設計標章規範，未來施工時將雇請專業技師駐點監督，以維護工程施工品質。另外，本案制震設施將融合立面規劃，設計於南北兩側立面的柱子內側。

(二). 本案特別安全梯受限於停車效率，無法設置於中間。有關更新後北側車道旁之特別安全梯衍生之社區安全疑慮，由於東側人行步道並無爭取 F5-3 獎勵面積，未來若經審議會同意，可配合調整修改，調整或增加社區管制設備，增設第二道門禁，以提高社區安全性。

(三). 本案目前規劃住宅單元多為長型，主要受基地形狀影響，並於結構安全檢討、停車效率、梯間與管道間規劃、居室空間通風採光等綜合考量後，規劃 1 層 4 戶之住宅空間。格局雖為開放性設計，但主臥室規劃在為最底側，

已顧及其隱私性。

- (四). 有關菸味問題，目前規劃主臥廁所多有採光(設置對外窗)，後續可將三合一暖風機設備納入建材表，應有助於解決相關問題。
- (五). 有關地主擔心居室空間規劃涉及風水之議題，後續可提供室內設計及家配圖等建議，讓各位了解室內規劃，並減少對風水的影響，未來經審議同意後，應可適當配合調整之。
- (六). 本案申請銀級綠建築獎勵，為符合汙水垃圾改善指標將設置垃圾冷藏設備。
- (七). 配合地主提出陽台調整建議，考量未來工作陽台可能有冷氣家電、瓦斯電表設置或曬衣等需求，對建物立面與整體外觀有所影響，故模擬部份調整方案，未來將於幹事會經審議同意後修正調整之。
- (八). 部份建材所列之品牌若不適宜可配合調整刪除，但為顧及建材品牌之選擇彈性，建請同意保留「同級品」文字說明。另有關低甲醛之塗料及建材等問題，後續也會再與廠商研究釐清。
- (九). 有關文化局所提意見，後續配合辦理。
- (十). 提高租金補貼金額將增加共同負擔金額，本案有近20%公有土地，應考量公有地主共同負擔額度，依提列標準規定以實際租金水準提列。
- (十一). 本案為改善音環境品質，樓地板厚度採18CM，應可降低樓版衝擊音之影響。
- (十二). 本案設置斜柱的最大考量係為停車效率。至於室內空間的設計則是因為立面、採光與管道間的考量，有關地主的意見，會請建築師再研究有無解決之方式。
- (十三). 地主們對結構安全仍有疑慮，後續可再提供室內

規劃建議與結構圖說供各位參考釐清。且公展後將會再跟地主討論土地信託事宜。

(十四). 有關地主提及菸害防治的問題，廁所會盡量朝當層排氣方式設計。

#### 六、 規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(董政彰主任):

建材等級表中之「同級品」文字，係依「臺北市都市更新(重建區段)建築物工程造價要項」規定，其中建材設備等級表之備註說明標示之相關文字，建議保留該文字，以利後續選材彈性。

#### 七、 建築設計—國興結構技師事務所(楊方傑土木技師):

(一). 本案將以鋼骨鋼筋混凝土(SRC)施作，為臺灣常見施作方式，以目前業界施工品質皆有一定品質保證。雖規劃部份斜柱，但該斜柱會由 RC 柱包裹在外，故仍為一完整柱體。未來工程期間，實施者也會安排專業技師現場駐點，執行特別監督工作查核，確保工程品質。

(二). 本案已提高設計地震力 1.15 倍，樑柱尺寸皆已放大設計，皆優於法令規範。

(三). 本案已無所有權人擔心的樑搭樑之規劃。

(四). 剛提到部分柱子細長一事，雖平面圖上為細長矩型，然實際規劃尺寸係符合規範之 2.5 倍，並無特別細長或特殊規劃之情形。

(五). 未來於申請建築執照階段，定會依規定辦理地質鑽探作業。

#### 八、 臺北市都市更新處—董股長妍均:

有關所有權人提及提高租金補貼金額一事，可能會涉及共同負擔額度增加，係指折價抵付予實施者部份將會提高，成本概念提供予住戶參考。

## 九、學者專家—簡委員裕榮：

地主所提樓板衝擊音問題，可能從樓版厚度或當層隔間做改善處理。今日地主所提意見多為建築細部設計之內容，建議後續實施者再多跟地主溝通說明。有關本案意見如下：

- (一). 目前尚有部份未同意戶，請實施者再多加溝通協調。
- (二). 依事業計畫第 3-7 頁圖 3-4，與東側鄰地(東方工商)交界似有違建，請說明該違建之處理方式。
- (三). 都市更新獎勵部份：
  1. 本案申請 F5-1 獎勵額度上限 10%，其中 3%涉及審議委員會審查內容，建議後續可再補充說明，以利獎勵爭取。
  2. 本案規劃 F5-3 人行步道留設面積，建議補充說明車道右側獎勵面積之延續性及與周邊環境之連接性。
- (四). 財務計畫部份：
  1. 本案提列為特殊費用(制震設計)，未來應於審議會前完成外審作業。
  2. 實施者提及後續將與地主們討論土地信託事宜，提醒若目前未提列信託費用，後續增加提列項目時，可能涉及重行公展事宜。
- (五). 建築設計部份：
  1. 因屋頂框架涉及未來維護管理事宜，故現行審議會多不同意屋頂框架超過 6 公尺。
  2. 本案似未檢附冬至日照檢討圖說，後續請補充。
  3. 應標示 1 樓空調設備位置。
  4. 地上 7 層之平面圖說如涉及轉管問題，應予以標示。

5. 本案規劃裝卸車位，然未於地下層圖說標示，建議釐清修正。
6. 依規定無障礙車位應設置於地下1層，建議後續調整。
7. 依平面圖似有樑上柱之規劃，建議檢討釐清，補充繪製設置斜柱之情形。
8. 本案規劃制震設施為地上2至11層，未來辦理特殊費用外審時，應檢附詳細計算式並補充地質調查結果，以利後續審查作業。

(六). 估價部份：

1. 部份單元涉及轉管問題，建議估價調整率可再評估調整。
2. 若無障礙車位調整至地下1層可能涉及估價結果調整。

(七). 提醒實施者有關不願不能之所有權人領取補償金事宜，包括雙方溝通協調，後續請依都市更新條例與內政部函釋結果辦理。

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，另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，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（上午10時45分）