

昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區青年段一小段 86-4 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 9 月 3 日（星期四）下午 4 時整

貳、地點：雙園區民活動中心

（臺北市萬華區西園路二段 9 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 聘用副工程司曾少宏

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：吳心筠

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎（武漢肺炎）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，歡迎大家來參加由昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區青年段一小段 86-4 地號 1 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聘用副工程司-曾少宏，今天邀請專家學者是現任都市更新及爭議處理審議會委員-簡委員裕榮。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 10 分鐘事業計畫的簡報，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) 原則採一問一答方式，發言輪數為二輪，每人 3-5 分鐘發言時間。

二、其他到場人

(一)潘○綸(臺北市青年路 30 巷○號○樓)

1. 在這本開發計畫書裡面，有這個案子的平、立面圖，包含面積計算等，請教這本計畫書上面所登載的圖面，是已經設計好的？還是僅供參考？因為我在這個圖面發現地下室停車位，事實上是不太方便停車，必須要倒車才能進來，這樣規劃在法規上是有符合規定嗎？
2. 譬如地下二層編號 22 到 27 這 6 個停車位，是沒辦法倒車，實務上停車，像 24、25 這兩個車位不容易停，變成停車數量會有問題。
3. 再來是面積計算，這個建築物的容積是 225%，記得獎勵的數字是大概快 60%，所以 225%加 60%就是 285%，再加上建築物裡面，在梯廳跟陽台的區域，是容積的 15%，再加上免計容積的管理空間還有管道這些空間也是 15%，也就是會再加上 30%，所以 285%再加剛剛差不多是 100%，就是 380%，再加上地下室的三層，大概是在 160%到 170%附近，我把它當作 180%，就差不多是共是 560%左右，但是我在算你們這個容積的面積的時

候，樓地板面積的比例是超過它的，我記得我算是 6、700%多，這樣多出來的到底是什麼東西？也就是說在管理空間或者是電梯公共空間，這些是有最大容積 15%，相當於我們陽台，但在這個計畫書完全看不出來，這樣在法規上會不會有問題？

4. 然後旁邊還有國輝社區，一般我們在做整個社區的更新計畫案的時候，一般說起來是要跟旁邊的土地做一個通盤的檢討，在這個計畫案裡面可以看到說，事實上隔壁的社區再過三、四個月就剛好三十年，這個案子是在躲那三、四個月嗎？也就是它根本不用去跟隔壁的國輝社區做一些檢討或是整合的討論，它就走它的，這個應該是事先要跟隔壁的社區做一些合併的討論，因為它就差三、四個月。

(二)朱○山(臺北市青年路○號○樓)

1. 我記得都更最小的面積不是要 1000 平方公尺嗎？這個基地面積是 943 平方公尺，為什麼是用都更而不是走危老？
2. 範圍審查是有規範要做什麼說明？
3. 本案增加容積從 40%到 50%，因為都更的獎勵較高？

三、規劃單位—力冠丰都市規劃有限公司(段玉屏協理)：

1. 接續建築師的說明，也請這位潘姓民眾不用擔心，本案除有都更審查外，還有都市設計審議，針對法令的檢討一定是符合相關的規定，市府有關的單位譬如交通局、建管處等，會就本案提出建築設計的合理性來做審查。
2. 有關本案範圍的部分，業經 109 年 7 月 24 日第 426 次臺北市都市更新及爭議處理審議會審議，因鄰地國輝國宅為一筆地號土地，面積為 12,147 m²，共計 440 戶，建物使用現況良好，且

於審議會當日主席亦有發言表示，基地相鄰的國輝國宅是未達30年更新年期的合法建物，當初會納入公劃地區範圍似不太合理，建議下次檢討更新地區時納入檢討。本案範圍是有經過審議會討論，未來本案計畫內容也會再提到大會來做審查。

3. 有關朱姓民眾提出的疑問，依據臺北市都市更新自治條例規定，若面積在500平方公尺以上，且小於1,000平方公尺者，需提經審議會審議，而本案於109年7月24日，在第426次都更審議會，亦針對本案範圍的合理性來做審查，並且審議通過，所以才能繼續於今日召開公辦公聽會。
4. 臺北市政府針對範圍小於1,000平方公尺的都更案，有訂「臺北市更新單元劃定面積未達1,000平方公尺之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則」規定，規範基地需具備一定的條件，並且在審議會上說明，再由審議會來審查範圍合理性及完整性之後，才會往下續審。
5. 有關本案容積獎勵的部分，係依相關規定申請，後續以審議會審定為準。

四、建築設計-陳聰亨建築師事務所(彭康祐建築師)：

1. 因為本案基地規模不大，且必須滿足停車位達法定車位數，剛才地主提到停車規劃，就市場性來看，某些車位的規劃其實是符合法規，因為臺北市現行規定停車有要求後面要規劃5M乘以6M的空間，這一定得規劃出來，而至於使用習慣上，不是那麼方便，當然少了這些不便停車的車位，其他車位可以停的很舒服，但就無法滿足法車數量，變成要用另外的方式來規劃。關於車位的規劃，譬如合理讓車位比較容易進出，這部分我們

後續會再檢討，因為法車的規定，暫無法規劃太大的車位尺寸，或減少一些車位。

2. 關於計算樓地板面積的算法，規定是有 15% 的機電空間，這個案子的面積部份是初步估算，因為接下來還會經過都審審議，最後圖面的呈現，包括進入到建照階段的時候，相對該檢討的資訊一定也會經過建管這邊，或者是在都審這邊一定會再補充說明，所以針對樓地板面積的 15% 機電，目前計畫書上無法列式到那麼詳細，到後續申請執照的時候，才會整棟來做檢討，現在只是先針對單層面積做初算，因為經過審議後，可能某些東西必須做調整，所以這個部分先向這位潘姓發言的民眾說明，之後到申請建照階段的時候，也歡迎你來給我們一些指導跟建議。

五、學者專家—簡委員裕榮：

1. 實施方式為「協議合建方式」因所有權人僅 1 位且為實施者，宜改「自行興建」。
2. 容積獎勵
 - (1) 中央部分#13 耐震設計獎勵宜在審議會前再檢討建築物結構系統（含樑柱尺寸）。
 - (2) 台北市部分「二、新技術應用」充電汽車宜改為公設，不納入分配，並納入住戶管理規約。
3. 建築計畫
 - (1) P19-7 日照陰影檢討圖宜依建築技術規則規定檢討修正。
 - (2) B1F 樓高宜檢討裝卸車位臨停使用。
 - (3) P9-7 景觀計畫宜補繪人行道上喬木植栽槽剖面圖，及補充植

裁覆土深度。

4.P14-1「六」保固事項宜釐清與民法規定是否有差異。

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復，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 4 時 22 分）