

「變更臺北市大安區仁愛段一小段 607-4 地號等道路用地、第四種住宅區為第四種住宅區、道路用地及人行步道路用地細部計畫案」公開展覽說明會會議紀錄

壹、時間：111 年 7 月 6 日(星期三)下午 7 時 0 分

貳、地點：大安區通安區民活動中心（本市大安區通安街 98 號）

參、主持人：臺北市政府都市發展局 顏邦睿股長

肆、出席單位及人員：詳簽到表

伍、主席致詞：

本案係由昇陽建設股份有限公司擔任實施者推動都市更新，惟更新單元範圍內未開闢之細部計畫道路區隔，致街廓過於細分，為利推動都市更新事業，基於公共設施面積不減少、不影響交通系統前提下，爰辦理本細部計畫變更案。

本次說明會係依都市計畫法第 19 條規定，於細部計畫案公開展覽期間舉行，透過舉辦說明會使市民瞭解計畫內容並針對本細部計畫變更案徵求意見。今日會議程序先由申請單位進行簡報說明計畫內容，再依登記發言順序發言，並請申請單位回應，列入會議紀錄，作為後續都市計畫委員會審議參考。

陸、申請單位報告：略

柒、民眾及單位發言要點：

(一) 民眾一書面意見（代為宣讀）：

1. 壹、計畫緣起、圖 1 與圖 2 比較，涉及都市計畫範圍的變更，都市計畫應做整體性(全局)的規劃，而非只是做局部性的。
2. 參、發展現況、三、交通系統現況、請補充下列資料，以供

檢核。(1)交通影響評估摘要表。(2)居住密度與容納人口。(3)交通影響評估回朔式評估法(詳列算式)。(4)交通工程技師簽證。(5)交通系統現況更新為最近兩年內資料。(以上事項請於都市更新事業計畫中一併修正。)

### 3. 肆、計畫目標及構想

(1)調整未開闢計畫道路路線：(1)臨延吉街之巷道為 6m 寬，臨光復南路 456 巷之巷道為 8m 寬，雙車道設計，兩巷約以 110 度角交會。兩巷交會處，鄰棟建築物(地號 721)停車場進出動線檢討。(2)供雲梯消防車進出之救災動線保持 4m 以上淨寬，4.5m 以上淨高。臨延吉街之巷道為 6m 寬，雙車道設計，每車道僅 3m 寬。

(2)協助開闢道路供公眾通行：(1)臨延吉街側之人行步道的設計未連通。(人行環境並未串聯) (2)劃設南北向人行步道用地以作為鄰地介面維護，同時達到妥善處理與鄰地合法建物後院之介面，並具緩衝、綠化與維護鄰地居住品質等功能。請做效益評估。

(3)現有巷道之廢止與改道：(1)(小基地)臨延吉街之巷道退縮 2m 補足 8m 路寬。(台北市面臨現有巷道申請建築原則)(2)(圖 9 變更前後道路位置示意圖)臨延吉街之巷道為 6m 寬，臨光復南路 456 巷之巷道為 8m 寬，雙車道設計，兩巷約以 110 度角交會，請證明巷道轉彎處雲梯消防車得以順利通行。(雲梯消防車尺寸為寬 2.5m、長 12m。)(3)請說明改道前後上下水道系統的變更與調整。

### 4. 伍、變更計畫內容

(1)變更土地使用分區：(1)表 3 變更土地使用分區表，請以每筆土地逐項列表，以供檢核。(2)請說明容積移轉進行方式。

(建物處理方式、土地處理方式。)

- (2)陸、都市設計準則、一、開放空間：(1)貯集滯洪量以基地面積每平方公尺應貯集 0.08 立方公尺之雨水體積為計算基準。請提供設計圖說，一併說明土壤滲透係數、最大設計深度、溢流口設置、安全限制及容積獎勵。(2)大基地建築基地綠覆率應達 100%。請提供設計圖說及人工地盤綠化大樣圖。(3)大基地範圍內新建建築物均應採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章。請提供：(A)各項設計圖說與指標計算書。(B)綠建築管理維護費不納入共同負擔。(C)小基地也在都市更新事業計畫範圍內，所以小基地範圍內新建建築物一併取得綠建築候選證書及通過。(D)綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章。(E)綠建築保證金不納入共同負擔。(F)簽訂保證取得綠建築分級評估銀級以上建築標章保證書。綠建築分級評估銀級只是最低的要求，並非最高的標準，對於綠建築等級的要求，除了要滿足法規外，尚須考慮都市未來發展與當地居民需求。所以，建請以取得黃金級綠建築以上標章為準。(4)小基地西臨道路側退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道；南側應留設 1.5 公尺人行通廊，其淨寬度不得小於 1 公尺。人行步道寬 1.5m，應再退縮 0.5m，補足人行步道寬 2m。

5. 柒、事業及財務計畫：表 4 公共設施取得之事業及財務計畫表中，土地取得方式為其他。請於計畫書中說明其他方式。
- (1) 都市計畫法第 49 條 依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分之四十為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準。前項公共設施保留地之加成補償標準，由當地直轄市、縣(市)地價評議委員會於評議當年期公告土地現值時評議之。
  - (2) 土地徵收條例第三十條：被徵收之土地應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。
  - (3) 不動產估價技術規則第九十條：公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。如無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。
  - (4) 表 4 公共設施取得之事業及財務計畫表中，開闢經費詳列計算公式。
  - (5) 捐贈公共設施保留地，提供不動產估價師估價報告，以利檢核。
  - (6) 計算私有道路用地搬遷補償費。
  - (7) 實施方式採都市更新權利變換方式辦理，(表 4)開發方式與經費來源：道路用地與人行步道用地由公共設施管理者(臺北市政府)負擔該公共設施興修所需之全部費用，並於都市更新事業計畫中敘明。

- (8)開放空間、道路用地與人行步道用地管理維護基金提列，且不得納入共同負擔。
6. 其他：都市更新為都市計畫中細部計畫之一環，而都市計畫之性質乃對於更新單元內土地所有權人之權利加以限制，此即為一般處分。都市更新事業計畫須在符合都市計畫的要求下進行，請補充兩者間的關係說明。
- (1)道路用地開闢完成後，有關工程受益費的支付。
- (2)提供環境影響說明書。在規劃高層建築時，應重視品質與景觀的整體性，並評估高層建築對周遭環境所產生之風場、日照、電波、交通、停車，帷幕牆反光及室內停車場廢氣排放等衝擊。其尖峰用水量、水壓、電力、電信、瓦斯、汙水排放及緊急應變措施等，均一併評估並訂定因應對策。
- (3)提供建物配置圖。包含：指定建築線證明書及鋼筋放樣圖。
- (4)更新後建物與土地處理方式，包含：政府、實施者、所有權人三部分。
- (5)實施水土保持說明書。
- (6)建築物節能設計：(1)建築物的節能管理主要目的在提升設備的使用效率，所採用的設備(空調、照明、動力)效率必須優於經濟部能源局公告之能源效率標準。(2)太陽能屬於可再生能源的一種，現今的太陽能光發電技術是利用半導體材料的光電效應原理進行光電轉換，可採用太陽追蹤式建築整合太陽能(BIPV)發電系統。
- (7)建築物無障礙環境設計：現今的台灣已經是高齡社會了，要如何配合高齡者的需求做設計，做到全人照顧、在地老化、多元連續服務等原則。就目前而言，長期照顧是以居家照護

為主，社區照護與機構照護為輔的發展模式，因此急需創造一個居家無障礙環境。

(8)居家無障礙環境分為三部分：改造專有項目、改造共用項目、改造設備項目。改造專有項目包含：減少落差、裝置扶手、加寬門框、改善衛浴、防跌止滑等。改造共用項目包含：室外休息區、綠地與人行道、公共廁所、照明與採光等。改造設備項目包含：無障礙樓梯、無障礙通路、無障礙浴室、無障礙停車位等。請實施者申請無障礙環境性能評估（達四級分以上），且與主管機關簽訂無障礙空間協議書，並納入都市更新事業計畫中。

(9)復甦都市機能：(1)預留電動汽車、機車的充電管線，注意用電契約容量與耐熱耐燃保護，並留設監控建築物各項機電設備所需要之監控銜接介面。(2)與通訊相關，且使用低電壓電路的設備，以弱電盤為網路配線中心，每個房間都需要有網路配線，以資訊插座連結，建構家用區域網路系統。

7. 都市計畫是都市整體發展的核心，感謝各位委員們的辛勞，您的付出使全體市民有了更美好的明天，謝謝。

(二)主席回應：

今天說明會主要說明都市計畫變更後土地使用分區配置情形及分區管制內容，因都市計畫、都市更新與建築設計三者所關注內容不同，民眾提出許多建築設計層面的綜合性建議屬於後續都市更新程序開發內容，非本次辦理都市計畫變更範疇，故不宜納入細部計畫規範。後續都市更新著重實施者和地主溝通，整合地主訴求及實施者對開發產品規劃想法，故有關建築設計意見如可採納者，建議由實施者與陳情人達成共識。至於何項更新成本得納入共同負擔，則回歸都市更新條例及相關規定，

有關費用提列標準，由更新處於後續審議階段把關，依相關規定辦理。

(三) 規劃單位回應：

1. 本計畫中未規範事項皆依循相關法令辦理，並於各該審議階段進行審議。
2. 有關陳情人對交通系統規劃之疑義，如道路路型呈 110 度交角，該計畫道路之路型係依道路工程設計規範所設計，況且本案劃設道路僅為現行計畫中未開闢計畫道路之平行移動，自然符合相關道路工程規範。本案於民國 110 年 9 月召開都市計畫變更可行性研商會議，交通局於會議上表示本次計畫道路劃設尚不影響整體路網串聯；另北側東西向 6 公尺計畫道路橫向轉接 8 公尺計畫道路，交通動線應無疑慮。
3. 綠覆率為綠建築指標中重要環節，然而小基地面積僅四百餘平方公尺，面寬僅二十餘公尺，扣除退縮留設人行道等空間，使得可綠化空間不足，難以達到綠覆率 100%之標準，且都市計畫法規定應留設前、後院，亦有可綠化空間不足之議題，故囿於基地條件，取得綠建築標章實有困難，開放空間綠化係依現行建築法相關規定辦理。
4. 本案公共設施為於更新單元內，都市更新案採權利變換，公共設施由實施者開闢，並經權利變換將產權登記為臺北市所有，於都市計畫審議階段以每平方公尺 4500 元計算開闢公共設施費用，實際應以都市更新記載內容為主，後續權利變換階段則將由估價師評估公共設施用地價值，並納入計算所有權人之權利價值，目前尚屬於規劃階段，地上物及建築之拆遷補償將於權利變換中計算，無單獨提列道路用地地上物拆遷補償費用之情事。

5. 有關消防車輛出入動線，本基地消防救災由消防局第二大隊安和消防隊自基地南側派車，故於延吉街側留設 8 公尺乘以 20 公尺之消防救災空間，供雲梯車救援作業使用，消防車或由光復南路 456 巷轉進基地範圍內 8 公尺道路，該道路亦留設 8 公尺乘以 20 公尺之消防救災空間。

(四) 都市更新處回應：

1. 本案涉及廢巷改道作業依臺北市都市更新自治條例辦理，將提送都市更新審議會討論。
2. 經查本都市更新案件未申請綠建築、無障礙等容積獎勵，惟實施者仍可設置相關空間，若達成不論黃金級、銀級等建築標章，對於未來銷售、實際使用均有幫助，是否申請建築標章及標章等級，則由實施者自行評估。
3. 經查本都市更新案件申請提列開闢道路之共同負擔費用，本案透過協助開闢更新範圍內計畫道路強調其實施都市更新之公益性。相關拆遷補償費用依都市更新規定可提列共同負擔，後續依核定之事業計畫及權利變換計畫實行。
4. 本都市更新案件目前位於事業計畫幹事會階段，後續尚有數次審議會及聽證會，最後進入審議會，事業計畫審定後還有權利變換計畫階段待進行。

(五) 民眾二第 1 次發言：

1. 本人十分關注道路的 110 度轉角，規劃單位已說明消防車進入基地之情境，惟本人關注寬 2.5 公尺、長 12 公尺之雲梯消防車如何離開基地？請重視住民生命安全。
2. 退縮人行步道寬度 1.5 公尺、部分淨寬僅 1 公尺，寬度 90 公分之輪椅使用者將無法雙向通行，顯示人行步道設計不符高齡者使用需求，缺乏公益性，應多為住民考量。
3. 上、下水道工程設應配合計畫道路變更一併規劃。

(六) 主席回應：

1. 實施者表示因小基地面積狹小，建築設計上限制較多，建築基地退縮上如有窒礙難行之處，再請實施者說明。
2. 本市市區排水位於道路側溝，上、下水道及道路開闢將配合都市更新進度辦理。俟都市計畫及都市更新計畫審議完成，道路開闢位置確定後，排水系統及道路設計需由本市新建工程處會同水利單位核准相關圖說，方可由實施者施作道路工程。
3. 公共設施保留地於都市計畫中多以徵收方式取得，亦可透過都市更新權利變換取得。本案計畫道路將以都市更新權利變換辦理囑託登記將產權移轉予臺北市，因更新範圍內公共設施用地產權含公私有地，私有地及地上物部分即為都市更新捐贈土地、地上物拆遷補償及開闢費用，依相關規定提列共同負擔，原道路用地之公有土地則可優先抵充於變更後之道路用地，本案非以徵收方式取得土地。

(七) 實施者回應：

1. 本案作路型調整，未來事業計畫階段或消防審議階段，均會針對配置計畫進行審議，包含出入動線，若消防救災動線確實有問題，建築物配置將自行退縮。
2. 小基地面積較小，獎勵容積均已導入大基地，小基地只消化原法定容積。本都市更新案件未申請人行步道獎勵，目前退縮 1.5 公尺、淨寬 1 公尺為自行退縮，若增加退縮寬度，考量與建築法令北向日照規定，將造成難以消化其基礎容積，進而減損地主權益。

(八) 民眾二第 2 次發言：

為何道路開闢費用由所有權人負擔，而非申請政府全額補助？

(九) 實施者回應：

都市更新會估算更新前價值，並依更新前價值比例分回更新後價值。本案公共設施用地位於更新單元內，且道路用地之所有權人亦為都市更新參加者，故道路開闢費用將納入權利變換。

(十) 都市更新處回應：

經查本案申請協助取得及開闢公共設施用地之容積獎勵 15%，鑒於政府因預算限制無法及時開闢公共設施，爰透過容積獎勵措施鼓勵都市更新案件協助開闢公共設施，具對價關係，取得容積獎勵同時應有對應之負擔。因此透過付出土地成本及開闢成本將轉換為更高的容積，創造更多銷售樓地板，以提高總銷金額及各位參加者分回之權利價值，對於市府及都市更新案件參加者雙方均有益處。

(十一) 主席回應：

公共設施用地原則上由政府取得，然政府因受財政及地上物居住現況限制，以徵收方式取得道路用地抗性較大。道路用地原地主雖能領取補償金，但提供公共設施服務之負擔卻集中於原地主，不符整體開發使用者付費概念。若藉由政府提供容積獎勵鼓勵都市更新案件協助取得及開闢道路，可將容積轉換為銷售額，銷售淨利則可用於抵付開闢道路成本及實施都市更新利潤，不僅減輕市府及原地主負擔，其開闢道路亦造福都市更新單元內使用者。

捌、會議結論：

市民如對本案尚有其他意見，可填寫公民團體陳情意見表並於公開展覽期間寄至「臺北市都市計畫委員會」，作為後續本市都市計畫委員會審議參考，都委會將通知陳情人出席並說明意見。今天說明會進行到此，謝謝大家。

玖、散會(下午 8 時 0 分)