

國泰建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區福星段二小段 149 地號土地都市更新事業計畫案」公聽會發言要點

壹、時間：民國 105 年 5 月 24 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市萬華區福星區民活動中心（臺北市萬華區西寧南路 14 之 3 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 徐股長韻涵（顏邦睿代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：顏邦睿

伍、主席致詞：（略）

陸、與會人員發言要點：

一、鄰地所有權人-王○德先生(漢口街二段 20 巷 1 號)

目前車道出入口配置於本棟建築物西側之漢口街二段 20 巷，簡報說明為六公尺計畫道路，但依據我上週拍攝 20 巷現況的照片，入口處為 2.55 公尺，整個 20 巷的平均寬度未超過 3 公尺。周邊居民不是以漢口街二段 20 巷作為車行動線，未來本棟建築物將來旅館規劃 142 輛汽車及 120 幾輛機車，共 280 幾輛大小車位，再加上隔壁人人百貨，將有逾 300 多輛的車子在不到 3 公尺寬的計畫道路，各位是否能想像它壅擠的程度？且 300 多輛的車子在狹小的巷道上所造成的空氣及噪音汙染會對 20 巷的居民產生相當大的影響。因此，基於交通狀況或是附近居民的安全，我認為車道出入口目前的規劃是有疑慮的。

所有的居民都很歡迎都市更新，但都市更新應該站在建築良好環境，並與附近居民有良好互動的立場，而不是只有建築量體本身好，對附近居民卻有不利的影響，我認為臺北市都更處推動都市更新的理想應該是共好才對。

二、潘冀聯合建築師事務所

(一) 車道出入口配置的議題，本案已辦理土地鑑界及測量，原計畫道路經測量為六公尺寬，鄰地陳情人所說道路寬度之情事，係因基地西側及南側的漢口街二段 20 巷皆有鄰房占用計畫道路的情形。本案於基地規劃時，因考量漢口街二段為次要道路，不允許做為汽車出入口，而主要道

路中華路，屬於中華路林蔭計畫範圍內，前方人行道須留設綠化人行徒步區，亦不允許做為汽車出入口使用，因此本案將更新後汽機車出入口動線留在基地西側，且目前中華大樓汽車出入口亦留設在漢口街二段 20 巷，整體而言，規劃以漢口街二段 20 巷為車道出入口，影響的道路長度及動線是最小的。

- (二) 有關容積移轉回饋措施，本案因基地面積較小，可留設之地面層開放空間有限，目前朝向以基地整體規劃及綠建築設計等手法，作為容移之回饋。

三、主持人—徐股長韻涵（顏邦睿代）

- (一) 本案應進行交通影響評估，有關車道出入口位置是否造成交通衝擊之議題，後續市府交通局會做通盤的考量及審議。本案計畫道路雖然有六公尺寬，但因鄰房占用情形，致使目前交通動線規劃仍有討論的空間，在後續都市設計、都市更新審議階段，以及環境影響評估，會針對車道出入口的規劃再做討論。
- (二) 建議實施者再考量若車道出入口設置於漢口街二段 20 巷，必須釐清計畫道路開闢狀況，包含權屬及地上物情形，再參考是否以申請△F4-2 的方式處理。

四、學者專家—簡委員伯殷（臺北市都市更新及爭議處理審議會委員）

- (一) 本案基準容積加上都更獎勵及容積移轉將近 1300%之容積率，實施者與設計者需考量本案對附近環境的衝擊，且以本案基地條件，不一定可以申請到此獎勵額度，後續亦須經過交通影響評估及環境影響評估審查。
- (二) 有關車道出入口位置設置於六公尺計畫道路，請實施者確認鄰地陳情人所提建築物是否占用都市計畫道路，及該建物是否為違章搭設，若無法拆除該建物，表示目前設計應有改善的空間。依審議經驗，針對六公尺都市計畫道路，建議基地應再退縮二公尺後再行留設人行步道或騎樓。退縮部分可申請獎勵，但不能種植樹木等植栽於通道上，須讓道路暢通。漢口街二段 20 巷的鄰房占用的問題，建議實施者或規劃團隊應考量其處理方式。
- (三) 請實施者及規劃團隊於環境整體規劃時，注意有關都市更新獎勵△F5-1 都市防災之精神。

- (四) 請問本案緩衝空間設置於何處？申請△F5-3 人行步道容積獎勵之計算，出入口部分須扣除，本案商場入口已扣除，但緩衝空間跟及旅館入口是否須扣除，請釐清。
- (五) 本案容積移轉，是否考量以開放空間做為回饋項目？若以開放空間做為回饋，將影響人行步道獎勵之申請，考量本案建蔽率達 70%，基地面積僅 500 多坪，空地留設不多，故是否能以綠建築回饋手法申請容積移轉有待討論。
- (七) 本案鄰近捷運站，建議實施者考量是否有設置自行車停車位之可能性。
- (八) 更新後本案規劃做商場使用，其招牌設計與都市景觀有關，需注意立面圖的招牌設計與透視圖的一致性。
- (九) 本案車道寬度設計 5.5 公尺雖符合法令規定，但使用上須考量預計容納之車輛進出量及產品特性。本案非一般住宅，車輛進出頻率高，原規劃的車道將會形成單車道，營運時將增加許多交通管制問題。另外本案地下開挖至七層，地下三層以下皆為機械車位，通常機械車位只停下層，若停上層勢必增加管制人力。因此，本案車道設計合乎法規但營運時會衍生問題，先行提醒實施者考量。
- (十) 本案為單一所有權人，財務計畫是否能提列利息、拆遷補償費用？

柒、會議結論

本次會議與會者及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫案內參考，另各位民眾若還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，後續將納入都市更新及爭議處理審議會審議參考。

捌、散會（上午 11 時 00 分）