

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 331 次會議紀錄

107 年 7 月 9 日府都新字第 1076002200 號

壹、時間：民國 107 年 6 月 11 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭瑩

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市士林區芝蘭段四小段159地號等5筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 黃映婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

(一) 財政局 王幹事月蕊（書面意見）

1. 實施者已依168專案審查會議幹事意見修正完畢。
2. 本案係採協議合建方式辦理，故人事行政費、銷售管理費均以上限提列乙節，財政局無意見。

(二) 交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

請實施者於圖面(P. 10-9b)標示5*6緩衝空間位置，及補充「汽車進出車位編號26」之軌跡及車位前緩坡之坡度。另請說明「進出車時搭配車道警示系統」之運作方式(P. 10-9b查無車道警示設施)。

(三) 消防局 林幹事清文（書面意見）

計畫書P. 12-2內設計規劃檢核表二、(二)，抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視修正。

(四) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 本案B4車位編號26設置合理性，本處無意見。
2. 有關基地北側（德行東路266巷）究竟屬私設通路或現有巷，應調閱原執照圖說判定。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

報告書第11-19頁，開放空間避免使用投樹燈，以免產生炫光影響人行舒適性。

(六) 何委員芳子

1. 計畫書第11-9頁，圖11-10北側人行動線請實施者修正。
2. 北側人行寬度僅1.3公尺，建議將寬度加寬，另為使人行動線更為順暢，北側水池建議一併調整為綠化空間。

(七) 邱委員世仁

1. 車道出入口鄰接德行東路266巷，車行動線是雙向還是單行道。車道右側有植栽擋住視線，建議加強車道警示安全系統。
2. 請實施者說明德行東路266巷寬度為何。

(八) 張委員鈺光

1. 請實施者說明基地東側社區是否會從德行東路266巷進出。
2. 公寓大廈管理規約無法約束車道等交通事宜，建議車道右側植栽調整，以利會車通行之使用。
3. 請補充說明消防救災動線。

(九) 陳委員建華

圍牆高度請勿超過兩公尺，剖面部分請修正。

(十) 方副主任委員定安

1. 請說明基地北側德行東路266巷東西向交通動線，右側連接到囊底路，請說明是否均為私設道路。
2. 基地僅臨接西北角計畫道路，查圖1-1地形圖，東側德行東路266巷有8公尺寬，可通到本案基地，現況不是囊底路，現況為一個倒L形道路。請確認基地北側德行東路266巷動線功能，以檢視基地內配置是否合理。

(十一) 都市更新處

實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

實施者回應：

- (一) 有關第11-9頁北側人行動線軌跡，誤繕部分依委員意見修正。北側人行寬度調整為1.5~1.8m寬，並將北側水池取消調整為綠化空間。

- (二) 德行東路266巷為雙向通行，基地右側德行東路266巷為隔壁社區留設的基地內通路(私設通路)非現有巷；另德行東路266巷為不等寬之巷道，寬度約5.3~6m，可通雙向通行。實施者可依照委員意見調整車道右側植栽位置，並加強出車警示系統。
- (三) 實施者可在住戶管理規約中規定車子為單向通行。
- (四) 消防救災動線是直行進去，倒車出來。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案依前次審議會決議，獎勵容積已調降，惟本次提會資料地下室開挖率及財務均提高，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案B4車位編號26設置合理性，請依交通局幹事意見修正，另請實施者查明清楚德行東路266巷是否為私設通路，於計畫書上載明清楚，車道出入口右側植栽及水池也請一併修正。
3. 本案建築物屋頂面寬及高度與周邊環境之調和性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案採協議合建方式實施，人事行政費(5%)、銷售管理費(6%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意依第242次審議會決議給予260.35平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意依第242次審議會決議給予223.15平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
3. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意依第242次審議會決議給予223.15平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(四) 聽證紀錄：本案無人登記發言，予以確認。

(五) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正

後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段49地號等23筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 鄭佳滿 27815696#3088)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

1. 討論事項：有關國有土地處理方式乙節，查貴府都市發展局前以104年6月24日北市都企字第10434932500號函表示，不納入公共住宅辦理標的，又依本署105年2月25日台財產署公字第10500025700號函核示，請本分署依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第7點等規定就國有土地應有之權利價值選擇分配更新後之房、地。
2. 另謹就事業計畫提供意見如下：
 - (1) 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達41.11%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
 - (2) 本案共同負擔比例達27.86%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
 - (3) 本案國有土地面積比例達24.08%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，以維護全民及公產權益。
 - (4) 本案占用比例大約是20%，但國有土地管有面積是575平方公尺，實際占用或出租面積大約120平方公尺。
 - (5) 本署將以集中並以住宅為優先選配為原則。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

1. 討論事項有關卸貨停車位需求、停車場淨高及人行道退縮等檢討修正部分，經實施者說明及修正，本局無意見。
2. P5-18，圖5-8-2更新單元周邊人行動線示意之人行道系統應為雙向通行，圖示請修正為雙向箭頭。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替

代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆位於救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

2. 規劃於民生東路3段140巷(8公尺計畫道路)救災活動空間範圍內有公共排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)。

(四) 財政局 戴幹事國正(書面意見)

1. 表14-1合法建築物拆遷補償費用明細表，增提人口遷移費每戶28萬元，似非屬提列標準內可提列項目，請實施者說明後，提請審議。
2. 本案拆遷補償費之補償單價以上級單價提列，較一般案例為高，惟本案採權利變換方式參與者僅2戶補償面積比例13.9%，故前開參與權變及無合法建築物之所有權人(國有地)卻需負擔相對較高之拆補費，請實施者說明其合理性及建築物裝修材料是否符合分級基準後，提請審議。
3. 表14-2合法建築物拆遷安置費用明細表，同意協議合建者以協議金額31,692,500元提列，換算每坪租金2,251.68元遠高於採權變方式者890.14元，請實施者說明後，提請審議。
4. 本案提列2項特殊工程項目費用：逆打工法111,939,400元及耐震阻尼器設備26,460,000元，請實施者說明必要性及合理性，提請審議。
5. 表15-10費率百分率誤植，請修正。
6. 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列(共同負擔比27.86%)，請實施者說明其必要性及合理性，提請審議。
7. 於幹事複審所提意見已修正。

(五) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

估價報告部分，地政局無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

報告書第10-23至10-26頁，本案建築高度已超過70.4公尺，樓高相對周鄰已較突兀，造型框架仍為8.8公尺，造成建築物量體膨脹，請再調降造型框架。

(七) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 有關建築規劃設計部分，地下一層的垃圾暫存空間已取消，無意見。
2. 有關6公尺x12公尺的緩衝處理空間設置位置，無意見。

3. 屋頂的造型框架8公尺x8公尺法規檢討沒有問題。
4. 雨遮設計部分仍請依照建築技術規則檢討，圖面亦請一併修正。
5. 無障礙設施部分請補附圖說，並請明確標示高層及無障礙通路。
6. 本案屬住三，一般零售業甲組是否含有一般日常用品零售業，請釐清並明確標註。
7. 地下三樓第8個車位的軌跡線請補充標示。
8. 本案廢巷是依臺北市都市更新自治條例第10條規定自底端廢止，建管處沒意見。

(八) 張委員鈺光

1. 請實施者補充說明本案北側264、265地號鄰地協調情形。
2. 265地號有明確表達不願意參與，請說明264地號為幾層樓？意願如何？倘264地號願意進來，265地號就可能被夾在期間。
3. 有關開挖部分，在基地左右側264、265地號和西側的275地號的建物是完全密合的開挖，如何避免開挖時對鄰房的損害，是否有使用特殊工法，請實施者一併說明。
4. 依據提列總表實施者一定會以上限來進行提列，我也贊成蕭委員和簡委員的意見，因公有土地的具體情況各有不同，且很多公有地會參與都更也是因為無法處置違建的問題，因此在幹事會依通案仍可提出扣減的意見，但實施者還是能準備資料來說明處理違建所做出的努力和成本，審議會也能依據實施者的付出加以衡量。
5. 有關風險管理費審議原則有修改的部分，本案先前沒有提列，是事後追加，應討論追加部分程序如何處理。
6. 實施者有提到因為審議原則改變造成的損失，但這塊基地的所在位置非常好，共負比偏低也相對於基地地價較高影響，直接更動風險管理費於程序上是否可行或者等案子進入權變後，在權變時併同變更事業計畫，也許程序上會比較快。
7. 針對選配原則實施者是用8%找補，與通案10%不同，若實施者不修正，應說明原因，另在13-1(五)一樓是屬於零售業，在用語上需要更精確以免發生爭議。
8. 如國產署有選配需求，再請實施者配合修正選配原則。
9. 目前針對本案建築設計討論，但仍希望能再與東北側264、265地號溝通，看是否能協調進入及左側273、274地號納進來，若他們能進來可以再重新規劃設計會對現狀更好，因為南側是公園但北側基地較為狹窄沒有延伸的通路，如此一來較為可惜。

(九) 簡委員裕榮

1. 本案劃定後是否有再跟陳情人協調？請實施者說明。
2. 廣告招牌幹事會意見未修正完成，請實施者於幹事會的回應務必確實。
3. 特殊工法經過公會審查，但請就特殊工法的必要性進行說明。
4. 本案召開幹事會時，有關人事行政管理費和銷售管理費的部分，參照當時審議原則，係依照公有土地的比例調降。
5. 有關風險管理費部分，時空背景改變是一個原因，另一個就是在當初進行討論的時候沒有考慮到國有地上有許多違章建築，
6. 違章的處理也是一筆相當驚人的費用。在當時的較高房價狀況下請實施者吸收，但現在時空背景已經轉變的情況下，本案又有很多違章建築物，國產署無法處理，全由實施者處理，但審議會又建議刪除風險管理費，是否合理？請國產署內部再予斟酌衡量。
7. 風險管理費因於都市更新容積獎勵辦法未提及報酬的問題，故無法使用報酬這個詞，因而使用風險來代稱。

(十) 趙委員正義

1. 有屋主表示獨棟現況很好，但實施者在劃定後是否有繼續協調，他們是否有提出其他的要求或處理方式，應該過程中要多與屋主溝通、瞭解他們的需求。
2. 建議實施者將協調過程記錄下來，就不同意戶的位置與本案興建的位置是差不多的，且又都面對公園，景觀部分可讓他選擇低樓層或其他方式解決，建議可再協調。
3. 現場也有住戶在場聆聽，以現在的房價來看，目前的共同負擔比已經相當的低，以結果論來說沒有太多意見，但現在的都市更新對開發商已經沒有合理的利潤，在長期來說這應該是需要修法的，因為若實施者沒有合理的利潤，也將造成許多的數字的扭曲，住戶的房屋售價也無法達到更合理的結果，因為實施者所承擔的風險也蠻多的，也希望住戶也能體諒實施者在開發上也沒有太多利潤，讓都市更新趕快進行應該才是大家所期盼的。

(十一) 邱委員世仁

1. 住戶有提到對目前居住的4樓環境十分喜歡，但以都市景觀的角度而言，這些建物は屬裏巷，且周圍建物多屬老舊低矮的1、2樓建物，環境與景觀並不佳，若能透過更新，將這片土地的建物整合至獨棟大樓，剩餘空間作為開放空間使用，這樣能大幅改善都市的景觀，所以這樣的設計，對都市的景觀是正面的效果，也可以處理破舊的低矮建物，所以希望實施者能繼續溝通，有助於都市的發展。

2. 實施者有提及逆打工法和耐震設備的外審結果，但並未補充價格合理性或是必要性之說明。
3. 同意簡委員的說法，在時空背景的變化下，提列費用之審查我們也應做一些更改，但是否會變成通案的部分，則還要再思考看看。

(十二) 何委員芳子

1. 本案是採事業計畫及權變計畫分送，有關2戶不同意戶協調部分，建議建築設計先確定了，條件部分仍可於權變階段持續溝通，如此本案也能較順利進行。
2. 屋頂所種植的小喬木覆土深度只有大於70公分，建議修正覆土深度大於1公尺。

(十三) 簡委員伯殷

1. 一樓招牌、冷氣的規劃設計請標示清楚。
2. 一樓店鋪上面、三樓、十四樓、二十樓都有轉管、糞管的問題，請標示清楚，建議這部分以後可於幹事會就釐清處理。
3. 本案基地前面道路是8公尺，至尾端漸變為6公尺，有關6公尺退縮2公尺的部分，剖面圖請標示清楚。
4. 請建築師就人行步道留設的設計與廢巷的關係，再請補充說明。
5. 剛提到的鄰房共同壁需要保留和建蔽率計算的問題是否有釐清？
6. 其實現在時空背景已經不同，早期房價在上升狀態，實施者願意吸收費，但目前的狀況，坦白說，本案的風險管理費實施者幾乎是做不下去，也不能說有公有土地風險小，風險管理費就打折，並不太合理，且銷售管理費也是實施者分回部分與公有土地沒有關係，這個案子共同負擔比27%多，其實不好推動。
7. 同意蕭委員的看法，風險管理費是實施者所投入的成本，其中也包括利潤的部分，在所有的成本裡占最大的是工程造價，而公有土地一樣是要工程造價，因此風險管理費應不予打折。人事行政管理費就是用來處理這塊土地的疑難雜症，若是公有土地是素地，那打折無可厚非，若地上都是違章建築，那多給一些也是合理的。

(十四) 蕭麗敏委員

1. 依現行規定人事行政管理費未將公有土地扣除，故本案風險管理費和人事行政管理費應是未扣除公有土地的部分，而銷售管理費就比較單純，只針

對實施者分回的部分來做銷售成本，與有沒有公有土地這件事是沒有直接關聯性。

2. 本案可以做為一個通案的考量而非個案，本案在處理違占戶的部分的確花了很多時間、人力，其處理費用也確實無法在共同負擔中去反應，因此在公有土地打折的部分可適當斟酌，公有土地的部分是空地，還是有違章戶的情況，在實務上處理這些違章戶時就會有些額外的費用，因此還是應該務實的考量，就本案來說，雖然有公有土地，但全部不予打折的主要原因是為處理違章戶。

(十五) 陳委員建華

1. 有關實施者簡報時有說明屋頂框架降到6公尺，但報告書及簡報內容仍是8.8公尺，請實施者說明，建議降到6公尺。
2. 本案有許多小剖面看不到，考量基地南側為既有的公園，公園的樹木緊貼著巷道，建議建築師將公園剖面畫出來討論。
3. 雖本案基地條件有所限制，但機車下到地下一樓時會有嚴重的汽機車衝突，請在安全警示上詳予說明。
4. 請實施者能就道路兩旁樹種做搭配，並作整體景觀設計。

(十六) 游委員適銘

1. 拆遷補償費根據提列總表來看以本市都市更新自治條例第4條，也就是都市更新條例第36條進行計算，是針對金額得比照本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例計算每平方公尺的價錢，那是屬於公共工程拆遷補償自治條例的第7條的部分，並非參考公共工程拆遷補償自治條例第12條的其他費用，因此提列總表應無此項。
2. 有關管理費上限提列的部分，在104年4月幹事會有折減的決議，除非有什麼因素變動，否則應當遵照幹事會決議。
3. 在其他縣市處理占用時都會有些阻力，所以國有土地管理機關在處理土地占用的時候並不是那麼容易，建議風險管理費還是比照90%，因本案也經過幹事會討論，若再回到100%似乎不太洽當，建議管理費統一折衷90%處理。

(十七) 潘委員玉女

請實施者說明選配原則第二點有關協議合建或權利變換關係人視為同一選配單元部分，請說明清楚並釐清是否需修正。

(十八) 方副主任委員定安

1. 請問東北側那一排單一地號的建物條件為何？
2. 實施者是否有告知北側2筆地號若未共同參與都更後，有成為單獨一宗土地的可能性。
3. 請實施者說明本案於更新單元自行劃定前是否就已鄰地協調而確定目前的更新範圍，而更新過程中是否還有人願意參與？
4. 實施者有說明特殊工法有經過公會外審，請實施者針對特殊工法外審之必要性補充說明。
5. 能否請業務科說明當時幹事會有關管理費折減的原因？
6. 人事行政管理費與銷售管理費在當時幹事會屬通案原則，實施者能理解接受嗎？

(十九) 都市更新處

1. 本案幹事會結論業已請實施者補繪空調主機及廣告招牌之意見。
2. 有關人口遷移費誠如游委員意見依提列總表並無此項；另拆遷補償單價以上級提列部分，依提列總表並無限制規定。
3. 有關本案管理費於幹事會有決議，人事、銷售費用請依提列標準90%、風管費用80%提審議會審議，建議依照幹事會決議辦理。
4. 106年有針對風險管理費提列部分提請審議會討論，協議合建可以提列風險管理費，本案是在此之前報核，當時在協議合建部分確實是沒有提列風險管理費。
5. 通案上如涉及新的審議原則時應在聽證前進行修正，本案是在審議會上進行修正，若各位委員同意的話也可進行處理。

實施者回應：

- (一) 實施者是在劃定前跟陳情人協調有無參與意願，有積極與北側2筆地號洽談參與更新且充分協調，也有請里長與區公所協助調解，但因265地號屬於透天的建物，仍堅持不參與更新，所以本案更新單元只好排除此2筆地號。另264地號為三層樓透天建物，並未表達不願意參與都更，現況松山順天宮已搬離，且東北側是單一建照的七樓建物，且為同一建照，實施者有充分告知北側2筆地號若不納入更新單元，會遭遇之狀況。
- (二) 實施者需與所有權人協商的不只是建築設計也包含條件，而目前所有權人居住的狀況採光良好，其有表達4樓的房子要挪到旁邊的構想，但目前所有權人使用面積與權狀面積的落差約7至8坪也是重要因素之一，但要將4樓房子進行挪移，似也不是都更的目的，這2戶一直都有持續協調，但所有權人仍

堅持其理念。本案是自劃更新單元的案子，在劃定時就已經做過多次的協調與溝通，所以才確定現在的範圍，後續實施者還是願意與之說明協調。

- (三) 有關建管處意見日常零售業部分配合排除，其餘均會補充圖面並配合修正。
- (四) 造型框架確定降至6公尺，屋頂覆土深度配合修正為1公尺，樹種一併配合道路景觀意象檢討設計，招牌、空調主機及轉管糞管部分會在圖面上補充及標示。
- (五) 有關道路由8公尺漸變為6公尺的部份，我們是退縮2公尺為人行步道空間並與道路順平，退2公尺部份之後才種植栽，讓8公尺道路的意象延伸到基地前的位置，再與公園結合設計，我們也會配合將消防車位置做一個順調。
- (六) 本案基地內巷子底端是斷掉的情況，是依現有巷道自底端廢止規定辦理，但建築物興建後該巷子即無法通行，因此在左側部分有留設人行步道空間銜接6公尺計畫道路，讓巷子前端能雙向通行。
- (七) 交通局及消防局意見均配合修正。
- (八) 有關開挖部分，本案與鄰房較為接近，因此在工法的選擇上，在台北市土木技師公會進行審查時，有要求實施者額外加強，目前先以變位較小的方式來進行提列，後續申請建照階段仍有結構外審審查，若有被要求額外增加新的補強，費用將會由實施者來吸收工程造價，這是之前特殊工法費用審查會議所決定的；另外有關鄰房的部份我們也額外作了地質改良和加強扶壁，以確保在施工階段不會對鄰方造成損害。
- (九) 左右邊的共同壁會再進行結構的加強和檢討並且後退，地下室因還有空間，不會影響原本停車位置，圖說部分會配合修正。
- (十) 實施者提列人口遷移費係比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例提列；另因本案位於台北市精華地段以上級單價補償應屬合理；拆遷安置費因本案實施方式為都更條例第25條之1，原本是以合約內容提列，但願意改用權利變換的標準提列下修金額為25,625,460元；特殊工法費用也下修採台北市土木技師公會審查通過金額認列；有關表15-10費率誤植及表14-1、14-4的所有權人等誤植的部分，後續都將併同審議結果順修；另有關風險管理費的部分，本案實施方式25條之1原先不能提列協議合建的部分，但於審議會審議原則已修正為風險管理費是可以全案提列，但本案並無修正為全案提列，依然只就之前權利變換的部分進行提列，所以目前共負比僅有27.86%實為很低，希望審議會能同意。
- (十一) 有關逆打工法說明，本案地下室形狀不規則且土質屬於軟弱黏土層和鬆散沙複合結構，因此於外審時委員有提及若地質如此將無法用順打工法來做

支撐工法，逆打工法是有其必要的，且逆打工法還有一個地改項目的部分，是由於這裡是鬆散沙質且形狀不規則，因此在審查也有委員要求在L行轉角的部分做成地中壁的條件，目前先以共負較低的部分來做，若實際建造時結構外審要求再進行地中壁，額外設置地中壁的費用也將由實施者自行吸收不列入共負比；制震設備的部分現在大部分對於都會區房屋的安全性部分都很重視，3至17樓的建物都有制震，且能提升耐震的舒適度和安全性都能到達10%以上，本案也選擇符合本案結構特性的油壓型制震器，這可以在發生微小搖晃時減少牆的裂縫和增加整體建物的安全性，也可以減少颱風造成的搖晃來增加舒適性，因此特殊工法的必要性和合法性，會議上都有經過明確和詳細的討論。

- (十二) 其實公有土地並非如各位委員想像中沒有風險，例如本案實施者在先前就已提出選地不合適的情況，而後社會宅連圖面也已經完成了，但市府評估後也放棄；也評估做辦公廳舍使用，後又回到住宅設計，而這些的成本也無法增加，且現在通案來說風險管理費本來是可以用100%，本案也僅計算權變部分30%，且本案共同負擔比才27.86%，如人事行政管理費又減少，那共同負擔比到時候會很難看，希望能作為個案來處理。共同負擔比已經很低了，希望能將風險管理費、銷售管理費和人事行政管理費維持原提列金額。
- (十三) 本案係採部分協議合建部分權利變換，因此有部分地主和實施者為同一選配單元，實施者進行權變之後，再以合約進行分配，會再依潘委員意見檢討修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案地下一層垃圾暫存區未計入容積部分，經實施者說明已修正空間名稱，6公尺x12公尺高層緩衝空間設置位置，經審議會討論後，予以同意，其餘建築規劃設計請依建管處及委員意見修正。
2. 本案設置屋頂造型框架8.8公尺之合理性，經實施者說明同意降為6公尺，予以同意。

(三) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（興安街174巷3弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(四) 交通規劃部分

本案裝卸貨停車位需求及淨高、人行道退縮等檢討修正情形，經實施者說

明，予以同意，另人行動線示意圖、相關剖面圖，請依委員及幹事意見修正。

(五) 消防救災部分

有關消防救災活動空間檢討修正情形，請依消防局意見修正。

(六) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊工程項目費用逆打工法111,939,400元及耐震阻尼器設備26,460,000元，經實施者說明依外審結果修正提列逆打工法97,770,000元及耐震阻尼器設備28,200,000元，予以同意。
2. 有關合法建築物提列每戶28萬人口遷移費之拆遷補償費用提列合理性，考量提列標準無此項費用，請實施者配合刪除；至合法建築物拆遷安置費以協議合建方式提列較提列標準高費用之合理性，實施者表示改採以提列標準提列25,625,460元後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費以上限提列，風險管理費調降以扣除協議合建部分計算，共負比27.86%，經實施者說明及委員表示意見後，人事行政管理費請調降90%，其餘維持原提列金額。

(七) 權利變換及估價部分

1. 本案選配原則以不超過其分配價值8%為原則之合理性，經實施者說明及委員表示意見後，請以通案原則調整為10%。
2. 有關本案估價報告書檢討修正情形，2樓以上均價1,127,648元/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(八) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新等陳情意見之溝通協調情形，後續仍請實施者加強溝通協調。

(九) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予**376.11**平方公尺 (法定容積7.00%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予**537.30**平方公尺 (法定容積10.00%) 之獎勵額度。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予**665.80**平方公尺 (法定容積12.39%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予**322.38**平方

公尺（法定容積6.00%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

5. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）原則同意給予307.23平方公尺（法定容積5.72%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

（十）聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 受託人：張○文（委託人：吳○達）（當事人）</p> <p>(1)詳書面意見</p> <p>(2)本基地位在高度液化潛勢區，預計興建之量體及停車位是否過多，應請再檢討，以免造成公共危險。</p> <p>書面意見：</p> <p>一、陳情人於第二次公辦公聽會曾以陳述意見書表達意見，不僅其中部分重要內容未獲都更處回應處理，實施者亦未向陳情人提出回應，直至本次審議會版之更新事業計畫書陳情意見綜理表始有回應，惟仍全部拒絕改正。</p> <p>陳情人於105年5月12日第二次公辦公聽會提出陳述意見書，就以下各點，提出異議，不僅其中部分重要內容仍未獲都更處回應處理，實施者亦未向陳情人提出回應，直至本次審議會版之更新事業計畫書陳情意見回應綜理表始有回應，惟仍全部拒絕改正。</p> <p>(1)興安街174巷（臨）19號舊違章建物經台北地方法院民事執行處委託松山地政事務所複丈結果，建物(不含雨遮)面積僅16.25㎡，加計雨遮之面積為19.18㎡，但第二次公展版更新事業計畫書登載其面積為19.23㎡。且不論應買承受之施光民或實施者之人頭葉秀華未見設籍及居住，均無人居住，第二次公展版卻偽稱葉秀華為受安置</p>	<p>1-1實施者受任人：陳德勝</p> <p>(1)其他違章戶的安置是依相關法規認定申請。</p> <p>(2)期間有召開數次協調，也有召開未同意戶的協調會，所以並沒有從不協調的情形。</p> <p>(3)有關安置以容積面積申請，給安置戶的是權狀面積，係依照法規規定辦理。</p> <p>1-2實施者受任人：白詩榮</p> <p>(1)有關聯繫事宜，公司開發明確表達從上次公聽會後，確實有多次聯繫說明，並非不聞不問。此外相關回應同時也記載於報告書內。</p> <p>(2)違章安置戶非權利變換關係人，並不參加權利變換計畫，而是與實施</p>	<p>經實施者說明已與陳情人達成協議，後續請持續溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>權利人，應享受違建戶安置獎勵云云，顯從中舞弊，意圖利用公益性質之都更程序漁利；</p> <p>(2)實施者於99年間對262地號土地上(臨)19號、21、23號舊違章建物之居住人及所有人提起退讓房屋等及拆屋還地訴訟，經判決勝訴確定徒，利用聲請強制執行之機會，與舊違章建物之所有人達成和解，竟未拆除舊違章建物，反而以人頭如葉秀華、陳威豪，吳聯城等受讓舊違章建物所有權，辦理房屋稅籍移轉登記及水電用名稱變更登記，第二次公展版仍繼續申報各該人頭為應安置之違建戶，意圖惡意套取△F6獎安置違建戶之容積獎勵，實已違反居住正義；</p> <p>(3)(臨)21號舊違章建物經台北地方法院受理拆屋還地訴訟期間，囑託松山地政事務所複丈結果，建物面積僅40m²，實施者在第二次公展版仍繼續偽稱(臨)21號有107.62m²，意圖從中增加容積獎勵面積；</p> <p>(4)第二次公展版對二樓以上之建築設計，仍以總銷坪38坪至70坪為主流產品，僅在2、3樓各規劃乙戶小坪數住宅，致陳情人以安置面積及未同意戶以其更新其權利價值，難以期持為合理之選配興安街174巷(臨)19號舊違章建物；</p> <p>(5)第二次公展版大幅變更建築設計，使臨興安街側之店面由5間增加為6間，但因實施者惡意變更選配原則，不僅陳情人完全無可能要求安置而選配該新增第6間店面，根本無人足以符合該第6間店面之選配要件，僅能對外銷售或由實施者取得；</p> <p>(6)依第二次公展版之建築設計，第15樓A1戶、A2戶相連接約20坪之屋頂平台，第21樓A2戶相連接約16坪之屋頂</p>	<p>者協議後納入計畫處理，為了怕有誤解，違章安置戶相關權值計算方式已載明於第二次公展期間陳情意見回應表。</p> <p>(3)計畫道路原本雙向通車，但因有違佔戶佔有，且並非於本更新範圍內，故非本更新案能處理的事。惟計畫內6米計畫道路已補足2米，達到8米的寬度。</p> <p>1-3實施者受任人：葉文德</p> <p>(1)違章建築戶雖符合現地安置條件，並已申請安置，但仍需繳交相關證明文件，在大會前未繳交相關證明文件，實施者將在大會做報告，核定前將會把安置獎勵刪除。</p> <p>1-4實施者受任人：盧永泰</p> <p>(1)現況樹木為落羽松，我們會儘量保留規劃。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>平台，自始規劃由相連接之住戶分管而無償管理使用，嚴重違反公富大廈管理條例相關規定，實施者無異濫用都市更新之公益程序，公然占用本大樓之公共設施而打造獨一無二之豪宅。</p> <p>二、實施者主張陳情人無法參與權利變換之選配，但其歷次版本之都市更新計畫書均未就陳情人應受安置之96m²容積坪指定分配樓層，反而聲稱應依與其達成之協議處理，意圖損害陳情人權益。</p> <p>1. 陳情人應受安置之面積為96m²，並經實施者向都更處請求給予△F6獎安置違建戶之容積獎勵在案，該等面積係容積坪，不含陽台、梯間、設備空間等公共設施。依實施者於本次審議會版針對公設比所提出之回應，「本案公設比約30.87%」，反算，陳情人應得之樓地板面積為96m²/69.13%=138.87m²，約42坪。</p> <p>2. 實施者在本次審議會版回應稱陳情人僅為本案範圍內之違章戶，非屬都市更新條例第3條第1項第5款規定之各項權利人，無法參與權利變換之選配。準此，實施者縱係將權利變換計畫列為第二階段，但因身為違章戶之陳情人無權參加選配，實施者應在都市更新計畫階段即對各違章戶之安置戶別為指定分配，然實施者從未指定分配安置戶之樓層或位置。</p> <p>3. 陳情人如不能參加選配，實施者即應為指定分配，應安置之容積坪為96m²，應得樓地板面積為138.87m²，約42坪。但實施者在本次審議會版卻回應稱「在權利變換機制中，受安置違章戶實際可分配的價值係以二樓以上均價×受安置面積計算，因此實際受安置面積需視實際受安置戶的價值以及跟實施者的協議來計算」、「有關找補金額之比例，後續若經審議會審議後，認為有調整之必</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>要，實施者會配合辦理」。實施者為圖其利益，顯然擬依權利價值法作為與陳情人之結算標準，但依本次審議會版之興建計畫，仍以大坪數居多，實施者顯然讓陳情人無法實際安置甚明。</p> <p>4. 綜上，實施者拒絕讓陳情人參加選配，又從未指定分配安置戶別，且隱含不實際安置，陳情人不能甘服。</p> <p>四、本次審議會版之景觀計畫仍完全隱瞞本都市更新單元內263-2地號土地，自古種植21顆落羽松及6棵台灣杉等珍貴針葉樹、8棵大王椰子樹等，實施者顯然意圖將基地上之35顆以上巨大老喬木移除，都更處因未實地履勘，亦不知有該等情事，以致未能提交審議，顯有重大瑕疵。</p> <p>本都市更新單元南側緊鄰松基公園(原名松山386公園)係一部分，松基公園及八米計畫道路，依「長春路北側、慶城街二側金融服務專用區細部計畫」，係由申請人中泰賓館取得25%容積獎勵，在文華苑大廈取得使用執照前闢建及回饋。該松基公園、八米計畫道路及本單元內之敦化段一小段263-2地號土地，原本為中泰賓館之後花園，後花園之圍牆迄今尚未拆除，以該圍牆限隔174巷3弄之違章舊建物(陳證1)。而263-2地號土地上自古種植21棵落羽松及6棵台灣杉等珍貴針葉樹、8顯大王椰子樹等，樹高已達15公尺以上，沿圍牆邊尚移植有34顆櫻花樹，生長情形十分良好(陳證2)。實施者歷次版本之都市更新計畫，故意隱瞞本單元263-2地號土地之真實情狀，均聲稱本基地沒有需要保護的老樹，計畫將本基地全面開挖，263-2地號土地下方空間作為地下停車空間，地面亦全部採用人工硬鋪面，沿八米計畫道路旁再種植行道樹從未計畫保留該片綠地。如依本次審議會版所載景觀計畫，</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>為符合綠建築之需求，反而將在基地上重新種植樹高1.2至4公尺小型喬木。</p> <p>然則：反觀本都市更新單元圍自行申請劃定，南側緊鄰松基公園，松基公園西側緊鄰另一在99年11月間自行申請劃定之都市更新單元即台北市松山區興安街174巷東側、松基公園西側及北倒所圍成之完整街廓，依貴府所公告之計畫內容，「空地集中留設於基地南側及東側，除非必要的人工鋪面外，其餘全面綠化，營造綠意盎然的都市庭園，與緊鄰之松山386號公園相串連，形成連續性綠帶，以提高休憩生活品質」、「基地北側、西側及南側各留設2公尺以上無遮簷人行步道，塑造舒適、安全的步行空間」(陳證3)。</p> <p>從而，本都市更新單元內263-2地號土地，自始為中泰賓館之後花園，目前為松基公園景觀之一部分，土地上綠意盎然，自始種植眾多珍貴老樹，生態景觀效果極佳，迄今仍由中泰賓結養護中。本次審議會版之景觀計畫仍完全隱瞞該等事實，實施者顯然意圖將基地上之35棵以上巨大老喬未移除，都更處因未實地履勘，亦不知有該等情事，以致未能審議，顯有重大瑕疵。</p> <p>五、實施者自稱中小坪數住宅居多，卻違反公認之設計規劃原則，超額規劃過多之停車位，無非係為擴大重建費用，提高共同負擔金額，爭取實施者應受分配之面積，以民生東路三段140巷尚未全線開闢，仍屬無尾巷，不僅將造成松基公園周圍交通混亂、周遭環境衝擊，且勢將造成遊園民眾生命身體危險，亦將妨礙里民享受公園之權利。</p> <p>1. 實施者認定陳情人並非都市更新條例第3條第1項第5款規定之各項權利人，無法參與權利變換之選配，實施者編列之財務計畫亦未見編列違章戶之拆遷補償</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>費，陳情人應負擔之「安置戶更新實施平均成本」應否列入權利變換費用，已有可議。</p> <p>2. 實施者在本次審議會版回應稱其一樓有6間店面，二樓以上住宅有66戶(30坪共6戶、30-40坪共46戶、40-50坪共1戶、50-60坪共13戶)，中小坪數與大坪數戶數比約為4:1云云；經查與本次都市更新計畫平面圖並非一致。但依實施者所述，66戶住宅中大坪數僅佔1/4，卻規劃有92部汽車停車位、2部無障礙停車位，合計94部汽車停車位之多。實施者自稱以中小坪數住宅居多，竟違反公認之設計規劃原則，超額規劃過多之停車位，無非係為擴大重建費用，提高共同負擔金額，爭取實施者應受分配之面積，起心動念並非良善。</p> <p>3. 本都市更新單元及停車場擬以松基公園北側之八米計畫道路(即民生東路三段140巷)為主要進出口，該巷道因未全線開闢，仍屬無尾巷，松基公園之養護單位中泰賓館因之設有路障，管制車輛進出。本次審議會版仍規劃興建94部汽車停車位及92部機車停車位，依日常生活經驗法則，不僅將造成松基公園周邊交通混亂，且勢將造成周圍民眾生命身體危險，亦將妨礙里民享受公園之權利。</p> <p>六、綜上意見，應請審議會查明，不同意本案都市更新計畫，俾維護陳情人及其他不同戶之合法權益為禱！</p> <p>陳證1：地籍套匯都市計畫使用分區圖及google衛星空照圖。</p> <p>陳證2：106年6月13日上午拍攝之263-2地號土地現場照片。</p> <p>陳證3：99年11月民間申請都市更新計畫「劃定台北市松山區敦化段一小段259-2地號等18筆土地為更新單元」。</p> <p>除照片外，均影本乙份</p>		
2. 受託人：梁○原(委託人：梁○成)(當事	2-1實施者受任人：陳	陳情人已到

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>人)</p> <p>(1)我是興安街174巷3弄25號合法地上物所有權人，目前已被強制拆除，惟其他住戶皆已領取拆遷補償，但卻未與本人協商補償相關事宜。</p> <p>(2)公聽會後至今未接獲實施者之任何協商，不給與討論空間，並未給予協商機會。</p> <p>(3)本人有意願參與都更，希望實施者能協商討論。</p>	<p>德勝</p> <p>(1)謝謝梁先生同意參與都更，但因房屋在都更前已拆除，故無法補償。</p> <p>(2)我們曾與梁先生進行協商，除權利變換方式，我們也提過合建的模式，甚至以委託建築的方式也可，雖然土地只有4平方公尺，我們願意為梁先生爭取最大權益。</p>	<p>大會表達意見，經大會討論後，後續再請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>
<p>3. 財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1)事業計畫書第10-7頁：本常更新容積獎勵達41.11%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(2)事業計畫書第15-11頁：本案共同負擔比例達27.86%，講實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(3)本案國有土地比例達24.08%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以維護全民及公產權益。</p> <p>(4)事業計畫書第13-1頁：請實施者依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理，請將上述函示納入本案選配原則。</p>	<p>3-1 實施者受任人：白詩榮</p> <p>(1)本案未申請容移，獎勵申請未達上限，應無對周遭環境造成衝擊之虞。</p> <p>(2)本案共同負擔比27.86%在都更案中屬相對低，應無過高情形。</p> <p>(3)本案實施者曾配合國有地政策分別評估蓋社會住宅、公營住宅及辦公大樓，相較私地主成本並未較低，且相關費用計算均依規定辦理，並無額外提列。</p> <p>(4)未來權利變換計畫會依規定辦理。</p>	<p>併討論事項 (一)辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>4. 蔡○博(當事人) (1) 詳書面意見4-1 書面意見： 一、貴府106年5月23日府都新字第10531754602號函收悉。 二、有關巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段一小段49地號等23筆土地都市更新事業計畫案」本人蔡崇博所有坐落於台北市興安街174巷3弄15號3樓之住所，自始即未同意參與都更，因本人環境因素，現住場所並無不堪使用，所以無意參加都更。 三、請查照。</p>	<p>4-1實施者受任人：陳德勝 (1) 蔡先生的房子位於四樓公寓的三樓，雖仍可使用，但房屋已老舊，加上位於四米既成巷道內，為居家安全及環境改善，應參與都更。 (2) 本案四樓公寓之一、二樓屋主，積極參與都更，希望蔡先生能配合參與。</p>	<p>後續仍請實施再持續溝通協調，予以確認。</p>
<p>5. 受託人：張○文(委託人：吳○達)(當事人) (1) 針對實施者聲稱第二次公聽會陳述意見說明已口頭回應，實際並無回應。 (2) 本人以書面陳情，應以書面回應。 (3) 巧洋協調會主持人無任何權限，只能要求接受定型化制式安置協議書。 (4) 本安置戶有繳租金給國產署，並非不同意安置，但實施者要求一定要簽定型化制式安置協議書，才算申請安置，我們會將申請安置所需證件直接遞交都更處。 (5) 建築師稱要把基地內既有的落羽松納入規劃，但基地上還有6棵台灣杉、8棵大王椰子、34棵櫻花樹等其他老樹仍需要受保護，將要開闢的6米道路，有列冊保護的鳳凰木，所以本基地地下室不應該全開，以免影響老樹存活建議建築師應就老樹之安置予以規劃。</p>	<p>5-1實施者受任人：葉文德 (1) 未繳交違佔戶相關文件，應會刪除違章獎勵。 (2) 佔用他人土地之違佔戶才有資格申請安置獎勵，我們認為你是先佔後租所以幫你申請安置獎勵，但以後需證明先佔後租。 5-2實施者受任人：陳德勝 (1) 我們擔心吳先生不清楚違章安置資格，因此才多次與吳先生說明違章相關規定。 (2) 吳先生所提條件因超過安置規定，我們無法同意，不能因此說我們沒有</p>	<p>實施者說明本案皆有進行測量，並無列管之受保護樹木，請實施者於核定前再予確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	協商溝通。 5-3實施者受任人：盧永泰 (1)目前現況屬落羽松，目前基地內無臺北市文化局列管之受保護樹木，後續會再去現地確認。	
6. 受託人：梁○原(委託人：梁○成)(當事人) (1)針對剛剛巧洋實業的回答，我有需要再做回應； A. 我們剛表達是有意願參與都更，並非同意都更，尤其是在合法地上物被強制拆除一事，未協商處理前，我們不同意都更。 B. 再一次強調，巧洋公司近兩年來未與我們協商處理。	6-1實施者受任人：陳德勝 (1)本案劃定時梁先生的房子已不存在， (2)地主或違佔戶不能因為我們沒有同意他們所提出之條件，就說我們沒有協商。 (3) 協商就是要取得雙方之共識，我們也願意為他爭取最大利益，會後我們也樂意立即與梁先生協商。	後續仍請實施再持續溝通協調，予以確認。

(十一) 本案擬定都市更新事業計畫經大會審議修正通過後3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

附帶決議：爾後更新案建築設計中涉及鄰避設計與鄰避設施時，請業務科室於幹事會時提出審查意見，並請實施者確實修改回應。

三、「擬訂臺北市南港區南港段一小段1163地號等44筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 蔡瓊儀 2781-5696#3054)

討論發言要點：

(一) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

事業計畫書

1. P10-26 機車位設置數量與交評 P1-1 描述不一致，請釐清。
2. P10-28、30、32、34、36 停車場內相關意見如下
 - (1) 請補充本基地無障礙車位規劃，另無障礙機車位之出入口寬度及通達無障礙機車停車位之車道寬度均不得小於 1.8 公尺。
 - (2) 請補充 B1 出入口至裝卸貨車格位淨高，確保貨車進出無虞。
 - (3) 請補充車道內側曲線半徑，並加強轉彎處之警示設施，如圓凸鏡。
 - (4) 停車位角度超過 60 度者，其停車位前方應留設深 6 公尺，寬 5 公尺以上之空間，以利停車操作。
 - (5) 請補充標示 B1 層機車停車位尺寸，另各層汽車小車位寬度尺寸不符規範，請再修正。
3. P10-38 請補充標示可提供人行使用之空間淨寬。
4. P10-38 本基地機車位應設置達 540 席，機車專用出入口請以雙車道配置，淨寬建議至少 3.5 公尺，以維安全。
5. P10-38 緩衝空間設置，應以自臨道路之指定退縮人行空間後設置為原則。
6. P10-38 本基地停車位數超過 150 席，緩衝空間應留設至少 6 公尺以上為原則。
7. P10-38 鼓勵綠色運具發展，建議基地內設置平面自行車停車空間。
8. P10-38 基地西側(興華路)現況有「興華路」站，因興華路沿線已無適宜設置臨時站及永久站位之地點，爰請開發單位於施工時需妥為防護，以利公車停靠及乘客候車。另請於公車站預為規劃公車彎及保留設置候車亭空間，細部需求尺寸及內容請洽本市公共運輸處確認。

交通影響評估報告

1. P1-1 機車位設置數量描述與都更事業計畫書審議資料表不一致，請釐清。
2. 以下 P2-5、2-17、P2-21、P3-1、P3-2、P3-6、P3-11 調查資料請更新為 2 年內之最新資料。
 - (1) P2-5 道路型態引用 TRTSIII 資料，請更新為最新之 TRTSIV 資料。
 - (2) P2-17 請更新為停管處 106 年度停車供需調查資料。
 - (3) P2-21 YouBike 租賃站資料，請增加南港車站(興華路)及南港高工站。
 - (4) P3-1 戶政事務所統計資料。
 - (5) P3-2 請更新旅次產生率「麗池城堡」調查資料。
 - (6) P3-6 請更新南港區近 5 年家戶車量持有數量。

- (7)P3-11 請更新南港區近 5 年機動車輛登記數。
3. P2-2 請修正”臺北縣汐止區”為”新北市汐止區”。
 4. P2-14 基地西側(興華路)現況有「興華路」站，因興華路沿線已無適宜設置臨時站及永久站位之地點，爰請開發單位於施工時需妥為防護，以利公車停靠及乘客候車。另請於公車站預為規劃公車彎及保留設置候車亭空間，細部需求尺寸及內容請洽本市公共運輸處確認。
 5. P2-15~2-16 基地周邊公車路線資訊部分內容誤植，請參考大臺北公車網路線資訊修正，如南港高工站應含 896、600 及民權幹線，不含 51、紅 32、1552 及忠孝幹線。
 6. P2-24 東明公宅及北部流行音樂中心為本市近年將完工之重大建設計畫，且鄰近本基地，請將相關影響納入評估。
 7. P10-15 事業計畫書預計進駐人數為 1,278 人，且本基地部分戶數以大坪數規劃，爰以平均每戶 3 人估算，恐有低估可能，請說明。
 8. P3-7 表示商業使用有汽車停車需求，惟 P3-3 並無分配其汽車運具分配比率。另顧客汽車商業停車需求數為 0，未見相關之分析，請再補充。
 9. P3-10 請補充基地進出場車輛指派比率，以預估基地開發後周邊道路交通狀況。
 10. P3-17~3-18 請補充車輛由重陽路進出本案基地停車場之動線。
 11. P3-19 興中路、興華路及重陽路部分路段指派之衍生量為 0，爰請補充說明交通量指派方式。
 12. P4-2 本基地機車位應設置達 540 席，機車專用出入口請以雙車道配置，淨寬建議至少 3.5 公尺，以維安全。
 13. P4-2 緩衝空間設置，應以自臨道路之指定退縮人行空間後設置為原則。另本基地停車位數超過 150 席，緩衝空間應留設至少 6 公尺以上為原則。
 14. P4-2 鼓勵綠色運具發展，建議基地內設置平面自行車停車空間。
 15. P4-6~4-10 停車場內相關意見如下：
 - (1)請補充本基地無障礙車位規劃，另無障礙機車位之出入口寬度及通達無障礙機車停車位之車道寬度均不得小於 1.8 公尺。
 - (2)請補充 B1 出入口至裝卸貨車格位淨高，確保貨車進出無虞。
 - (3)請補充車道內側曲線半徑，並加強轉彎處之警示設施，如圓凸鏡。
 - (4)停車位角度超過 60 度者，其停車位前方應留設深 6 公尺，寬 5 公尺以上之空間，以利停車操作。
 - (5)請補充車輛格位尺寸。
 16. P5-1 後續未來建築施工前，請依規定程序提送施工交通維持計畫，相關措

施請以實際提送審竣後之版本為準。

17. P5-3 有關施工期間需調整周邊停車格與禁止停車黃線或禁止臨時停車紅線時，請先逕洽當地里辦公處並達成共識後再予實施。

(二) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告部分，地政局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(四) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案每戶每坪提列 1,000 元之搬遷費，共提列 5,929,570 元，請實施者說明後，提請審議會審議。

2. 本案提列制震系統及逆打工法費用計 126,587,372 元，請實施者說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。

3. 本案人事行政管理費(3%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(10%)，共同負擔比達 43.15%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

4. 依提列總表規定，更新前測量費以事業計畫核定內容為準，目前測量費未檢附相關證明文件，請檢附合約影本等相關證明文件。

5. 餘專案小組會議所提意見已修正。

(五) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

本案係屬第三種商業區，惟僅規劃地上 1~2 層商業使用，未符全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則(1~4 樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 4 倍)，請實施者再補充說明周邊商業使用情形後，提請委員會討論。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

有關設置遮陽避雨之友善人行空間部分，將促進 1 樓商店之可及性及提供較佳通行空間，惟將減少開放空間獎勵之有效面積，請確實檢討。

(七) 建築管理工程處 徐幹事文強

開放空間業依核定內容規劃，請說明本案設置雕塑版牆、植栽是否位於 3.64 公尺無遮簷人行道範圍內，倘無，則符合開放空間審查結果。

(八) 邱委員世仁

1. 車道位置及動線規劃等建築設計議題，涉及行人及住戶安全，於設計之初即應納入專業考量，而非如實施者所述三分之二以上所有權人同意即可決定。
2. 臺灣氣候高溫多雨，本案商業空間前人行步道無遮蔭遮雨設施，非友善商業空間規劃，建議改以騎樓或設置遮蔭遮雨設施。

(九) 簡委員裕榮

近年來，南港車站及南港路一帶商業發展逐漸熱絡，並有公辦都更案陸續啟動，本案係屬第三種商業區，後續發展可期，建議實施者考量本案區域未來發展，再與所有權人討論修改建築規劃設計內容。

(十) 簡委員伯殷

1. 同意簡委員裕榮意見，本案係屬完整街廓且屬第三種商業區，商業使用型態並非僅限於一般店面使用，辦公室也是商業使用的一種類別，建議實施者與所有權人就本區域長遠發展趨勢，再討論建築設計及商業使用規劃相關議題。
2. 本案依多數所有權人意見採用鋼骨結構，惟就結構安全來看，鋼骨造未必較其他結構安全，但卻會提高工程造價，建議所有權人再詳細考量。

(十一) 鄭委員淳元

1. 本案交通影響評估報告業已逾時效，故交通局提出多項書面意見，請實施者配合修正。
2. 本案事業計畫書、交通影響評估報告及會中簡報之車道動線規劃圖面標示皆不同，請實施者確認後修正。

(十二) 陳委員建華

1. 商業使用空間包含一般事務所等使用類別，與實施者所述 1 至 4 樓皆做店面使用不同，請實施者再詳細分析說明。
2. 事業計畫 P10-8、P11-5 車道動線規劃與會中簡報圖面不同，請實施者確認後修正。
3. 本案基地南側車行動線規劃疑似迴車道或迎賓車道，且主要出入口兩側規劃車道出入口，造成住戶有安全上的疑慮，建議修正。

(十三) 潘委員玉女

本案部分所有權人希望高樓層也規劃小坪數供選配，本案 3 樓至 9 樓約規劃 22 戶為 40 坪以下住宅，更新後 360 戶中約有 22 戶 40 坪以下住宅及 56 戶小店面，其餘皆為 40 坪以上，更新前戶數為 213 戶，更新後 40 坪以下戶數扣除小店面後約 22 戶，小坪數住宅數量過少，倘所有權人確有小坪

數住宅的需求，建議實施者考量增加小坪數住宅。

實施者回應：

- (一) 倘陳情人願意溝通，實施者將邀請業已簽署同意書之所有權人陪同溝通說明，以示公開透明。
- (二) 同意增加小坪數住宅設計。
- (三) 車道及商業使用規劃將邀請所有權人開會研議。

決議：車道出入口位置與動線、商業使用比率與類別、住宅坪數規劃等建築設計議題，請考量本案所處區域未來發展、周邊交通與人行動線、商業發展趨勢等，詳與所有權人溝通討論，並依委員及幹事意見調整修正相關規劃設計後，依相關規定辦理後續程序。