

瓏山林企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆（原 17 筆）土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

- 壹、時間：民國 108 年 7 月 2 日（星期二）上午 10 時 30 分
- 貳、地點：臺北市南港區成德區民活動中心（臺北市南港區同德路 100 號 3 樓）
- 參、主持人：臺北市都市更新處 李代理股長怡伶
- 肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：蔡瓊儀
- 伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由瓏山林企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆（原 17 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代理股長李怡伶，今天邀請專家學者是王瑞婷建築師。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 分鐘事業計畫案簡報，再請各位地主表達意見。

- 陸、與會單位發言要點：

一、財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

- （一）本案雖尚未進入權利變換階段，惟仍請實施者依本案國有土地面積及更新後價值，設計符合可供本署選配之建築規劃及產品，倘未能選配，本署經管國有土地按應有之權利價值申請分配更新後之權利金，請實施者將前述國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節中。
- （二）本案更新容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 36.43%，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。
- （三）本案國有土地比例 3.51%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
- （四）本案共同負擔比例達 47.47%，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。

二、所有權人一李○琴(委託人張○基(389、398 地號)、張○壽(389、398 地號)、陳○海(388 地號)、劉○樹、世豐國際建築開發股份有限公司)

本人代表更新單元範圍內 3 位地主，他們也都同時所有東側鄰地，另本人也代表東側鄰地地主劉○樹，並提供書面意見如後，主要述求是希望本案能納入東側 11 筆未臨建築線土地，否則將造成鄰地無法改建，違反都市更新條例第 1 條「促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益」。

臺北市政府 108 年 1 月 18 日公告「臺北市南港區都市

計畫細部計畫(通盤檢討)案」可以申請變更為產業生活特定專用區，因本案東側鄰地未臨計畫道路，故無法依相關規定辦理變更，僅得以策略型工業區開發，最小基地開發規模為 2000 平方公尺，11 筆裡地合計為 1586 平方公尺，故無法開發。

雖本案留設 4 公尺寬步道有償使用供鄰地通行，但若日後有改建需求，4 公尺寬步道不符相關業種人車通行及消防救災等相關規定，且有償使用涉及鄰地地主及本案更新後管委會相關權利義務，雖東側鄰地有占用等問題，但正因如此更急待都市更新，實施者既已整合更新單元範圍內舊違章及違占戶，更應積極整合東側鄰地以改善生活環境，仍期待實施者積極整合。

東側鄰地地主自 106 年鄰地協調就已表達希望以權利變換方式參與本案都市更新，11 筆土地中有 2 筆為公有土地，9 筆私有土地僅 2 筆尚未同意參與都市更新，除此之外，並未見實施者積極協商，實施者也許擔憂納入東側鄰地將須重行程序且影響時程獎勵，建請市府得以保留本案 6%時程獎勵，避免損及原有單元範圍內地主權益。

三、所有權人—張○壽(389、398 地號)(書面意見)

- (一) 本人於申請地及裡地均有持分土地所有權，且世居百年。是故衷心希望抱裡地合併本次都更。
- (二) 對於本次都更本人聲明：市政府不可為都更而都更，尤其犧牲裡地住戶權益做殺雞取卵式都更，而與都更初衷與目地相違背，似有圖利實施者之嫌。
- (三) 本都更案本就聲明狼狽(A4 大土地所有權人)，如今可能再增添一筆，柯市府難到視市民如無物嗎？

四、所有權人—陳○海(388 地號) (書面意見)

- (一) 請「臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」(下稱本都更案)實施者將東側 11 筆未鄰建築線土地(下稱 11 筆裏地)納入都更單元範圍，以免造成鄰地無法改建，有違都市更新條例第一條促進土地之再開發利用及增進公共利益之立法精神。
- (二) 都市更新條例立法精神，第一條「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。」是都市更新案應有改善居住環境與景觀並增進公共利益為基礎。本都更案為工業區土地，雖無改善居住環境的需要，但對於促進土地利用、改善都市景觀、復甦都市機能等公共利益仍至為重要。
- (三) 本都更案東側 11 筆裏地無法單獨興建：
1. 本都更案東側 11 筆裏地面積合計約 1586 m²(約 479.77 坪)，因未臨接計畫道路，不能依據 108 年 1 月 18 日公告之「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」申請變更為產業生活特定專用區，仍然只能依策略型工業區的規定開發。
 2. 11 筆裏地即使依原策略型工業區之用途申請，最小開發規模為 2000 m²，依法不得開發。
 3. 退萬步言，即使市府能同意 11 筆裏地單獨開發，但因應工業區使用業種出入道路寬度，及改建後地下停車場出入通路和消防救災通道等法規要求，本都更案南側退縮的 4 米有償使用通路根本無法滿足。
 4. 本都更案南側退縮 4 米有償供鄰地人車通行之土地，

其基準容積 300%及獎勵容積 36.43%均已納入本都更案使用，今退縮之 4 米通路為有償使用，因牽涉未來本都更案之管理委員會及全體區分土地所有權人之權益，將使 11 筆裏地無法利用現有巷指定建築線改建。

- (四) 目前 11 筆裏地現有之房屋，誠如本都更案實施者所言，因年代久遠，產權因繼承及地籍重測問題，導致房屋有越界或是占用他人土地的情形。因此更需要透過都更程序來安置地上違建戶及釐清地籍關係。本都更案實施者在 18 筆範圍中處理了 20 戶違章占用戶，並申請 7.55% 獎勵容積，同樣裏地的違章戶也可以相同模式處理。
- (五) 11 筆裏地除 368-1 及 377-3 地號為國有土地外，其餘 9 筆私有土地，其中 7 筆土地所有權人於 106.8.30 畸零地調處時就已經同意依權利變換計畫所載條件參與，且同意以工業區用途申請都更，但實施者當時派員表示該案係協議合建，故不同意以權利變換方式進行，就無下文。
- (六) 本都更案不同意之土地所有權人，有部分也是 11 筆裏地的所有權人，因為土地持分分散數筆地號，希望實施者能將裏地也納入，才有合併分配的機會。
- (七) 本都更案實施者若將 11 筆裏地納入，擴大為 29 筆都更案時，建議仍能保留原案之 6%時程獎勵，以免損害 18 筆地主之權益。
- (八) 若實施者以地上物難處理為理由將 11 筆裏地排除在都更範圍外，即使完成本都更案程序重新改建，但周遭的鄰地環境卻未能得到改善，更使 11 筆裏地改建之路遙遙無期，嚴重違反都市更新條例之立法精神。

五、所有權人一李○萱(委託人李○○子(388、398 地號)、王

○○子(388、398 地號))(代為宣讀書面意見)

- (一) 有關「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆(原 17 筆)土地都市更新事業計畫案」未將陳情人與實施者簽約之所有土地納入更新單元範圍內，懇請貴會協助釐清，詳如說明，請查照惠復。
- (二) 實施者瓏山林企業股份有限公司(下稱實施者)為提高「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆(原 17 筆)土地都市更新事業計畫案」(下稱本案)之同意比例，在 106 年間與陳情人王○○子、彭○發、李○○子、彭○珠、張○婷、張○女、張○松等 7 人(下稱陳情人)簽訂「南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆土地都市更新暨合建契約書(下稱合建契約書，詳附件)，雙方約定陳情人等 7 人提供其坐落玉成段三小段 381、388、398 等 3 筆地號，約 78 坪土地，與實施者以都更方式重建，由於實施者承諾將陳情人前揭 3 筆土地全部納入更新單元範圍內，故陳情人同意一同開發並與實施者簽訂合建契約書。
- (三) 當時本案因涉及東側鄰地的畸零地合併爭議，實施者為使本案順利進行，承諾要將陳情人的 381 地號土地單獨納入本案更新範圍，並要求陳情人在畸零地調處時，出具「不同意合併」書，讓本案與東側畸零地的合併破局，使本案能單獨開發、加速進行。
- (四) 惟實施者與陳情人簽訂合建契約書並讓本案免與東側畸零地合併、可單獨開發後，便翻臉不認帳，除未依約將陳情人的 381 地號土地納入本案更新單元範圍(388、398 等 2 筆地號土地原已在本案更新單元範圍內)，更扣留合建契約書迄今(雙方約定壹式二份，雙方各執一份為憑)，企圖隱藏雙方訂有協議合建之事實。

- (五) 本案依法不得造成相鄰土地無法劃定更新單元，而 381 地號土地在 108 年 12 月以前屬於公劃更新地區，是陳情人 100% 持有且 100% 同意參與本案都更，並為緊鄰本案基地範圍旁的臨地，將 381 地號土地納入更新單元範圍內，除完全不影響本案之進行，反而符合都更之精神、加速本案之推動，惟陳情人與實施者簽訂合建契約書迄今已近兩年，本案已進入公開展覽並舉行第 2 次公辦公聽會，但實施者卻依舊未將陳情人所有 381 地號土地納入更新單元範圍內，使得陳情人土地將來無法劃訂為更新單元。
- (六) 綜上所述，本案公開展覽的內容與合建契約書內容完全不同，實施者也無意履行當初納入 381 地號土地一同開發的承諾，猶如詐騙集團，不斷地對陳情人施以詐術與拖延的手段，更完全無視陳情人之權益，企圖蒙騙主管機關此一紛爭，今陳情人實在是求助無門，只能將事實揭露予主管機關，別無他法，懇請貴會為民主持公道並要求實施者依約將 381 地號土地納入更新單元範圍內，以彰公義，不勝感禱。

六、所有權人—張○豐(389、398 地號)

- (一) 我是 389、398 地號土地，同時也是鄰地北側 394 地號、東側 365 地號所有權人，本案走很久了，我也參加多次會議，我們知道都更目的是為促進土地再開發利用，改善居住環境，增進公共利益為目標，本區段在 102 年 10 月 7 日有召開都市更新爭議處理審議會 146 次會議，現場委員多贊成本區段較適合整體開發，故本人土地東側及北側納入整體開發，會比較符合都市更新辦理的精神。本案及附近土地多為祖先遺留給子孫的，土地所有權人多為親戚，多希望納入整體開發共同利益較高，希望實施者能協助區

段整合。

- (二) 另有關修正計畫：1. 本案分配單元未設計茶水間，沒有茶水間辦公室使用上會較不方便。2. 本案均價每坪 52 萬多，是不是太便宜？。
- (三) 民國 100 年實施者瓏山林提出本案時，土地所有權人是我的父親，現這塊土地持分就由我們三個兄弟繼承，當時老人家的意思堅持不參與，旁邊 304 地號土地還有北側 393 地號，他們的情形和我們相似，然而，時間變換，流程愈走愈長，土地留到後代會變得更難處理，所以我們三兄弟協調出共識，希望能在我們這代處理好是最好。之前反對的原因，包含每個辦公室規劃 75 坪以上，而現在有規劃小坪數 20 坪、30 坪的單元，整體對我們比較有益，所以，我們兄弟協調是同意也希望納入，請實施者納入考量。
- (四) 我持有東側 365 地號，還有北側 394 地號，我們同意納入此次的計畫案，參與都更重建。

七、所有權人—林○陞(388、398 地號)

- (一) 請「臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」(下稱本都更案)實施者將東側 11 筆未鄰建築線土地(下稱 11 筆裏地)納入都更單元範圍，以免造成鄰地無法改建，有違都市更新條例第一條促進土地之再開發利用及增進公共利益之立法精神。
- (二) 都市更新條例立法精神，第一條「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。」是都市更新案應有改善居住環境與景觀並增進公共利益為基礎。本都更案為工業區土地，雖無改善居住環境的需要，但對於促進土地利用、

改善都市景觀、復甦都市機能等公共利益仍至為重要。

(三) 本都更案東側 11 筆裏地無法單獨興建：

1. 本都更案東側 11 筆裏地面積合計約 1586 m²(約 479.77 坪)，因未臨接計畫道路，不能依據 108 年 1 月 18 日公告之「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」申請變更為產業生活特定專用區，仍然只能依策略型工業區的規定開發。
2. 11 筆裏地即使依原策略型工業區之用途申請，最小開發規模為 2000m，依法不得開發。
3. 退萬步言，即使市府能同意 11 筆裏地單獨開發，但因應工業區使用業種出入道路寬度，及改建後地下停車場出入通路和消防救災通道等法規要求，本都更案南側退縮的 4 米有償使用通路根本無法滿足。
4. 本都更案南側退縮 4 米有償供鄰地人車通行之土地，其基準容積 300%及獎勵容積 36.43%均已納入本都更案使用，今退縮之 4 米通路為有償使用，因牽涉未來本都更案之管理委員會及全體區分土地所有權人之權益，將使 11 筆裏地無法利用現有巷指定建築線改建。

(四) 目前 11 筆裏地現有之房屋，誠如本都更案實施者所言，因年代久遠，產權因繼承及地籍重測問題，導致房屋有越界或是占用他人土地的情形。因此更需要透過都更程序來安置地上違建戶及釐清地籍關係。本都更案實施者在 18 筆範圍中處理了 20 戶違章占用戶，並申請 7.55%獎勵容積，同樣裏地的違章戶也可以相同模式處理。

(五) 11 筆裏地除 368-1 及 377-3 地號為國有土地外，其餘 9 筆私有土地，其中 7 筆土地所有權人於 106.8.30 畸零地

調處時就已經同意依權利變換計畫所載條件參與，且同意以工業區用途申請都更，但實施者當時派員表示該案係協議合建，故不同意以權利變換方式進行，就無下文。

- (六) 本都更案不同意之土地所有權人，有部分也是 11 筆裏地的所有權人，因為土地持分分散數筆地號，希望實施者能將裏地也納入，才有合併分配的機會。
- (七) 本都更案實施者若將 11 筆裏地納入，擴大為 29 筆都更案時，建議仍能保留原案之 6% 時程獎勵，以免損害 18 筆地主之權益。
- (八) 若實施者以地上物難處理為理由將 11 筆裏地排除在都更範圍外，即使完成本都更案程序重新改建，但周遭的鄰地環境卻未能得到改善，更使 11 筆裏地改建之路遙遙無期，嚴重違反都市更新條例之立法精神。

八、所有權人—張○瑞(385、387、388、389、398、400 地號)

- (一) 本案開挖地下四樓，反而減少停車位數量，經建築師說明係設計考量，個人建議，地面層植栽可以考量在地面層增加覆土，不往地下開挖，可以用填土的方案來種植，請張建築師納入考量。
- (二) 本案建築設計似未整體規劃，以臨玉成街土地而言，其並非單獨一人持有，目前規劃地面層商業使用面積少了 80 坪左右，室內坪數就差了 80 坪，造成臨玉成街地主權利損失，這部分請建築師考量協助調整。

九、鄰地所有權人—劉○樹(379 地號)、世豐國際建築開發股份有限公司(362、364、366、367、380 地號)

- (一) 請「臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆土地都

市更新事業計畫案」(下稱本都更案)實施者將東側 11 筆未鄰建築線土地(下稱 11 筆裏地)納入都更單元範圍，以免造成鄰地無法改建，有違都市更新條例第一條促進土地之再開發利用及增進公共利益之立法精神。

(二)都市更新條例立法精神，第一條「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。」是都市更新案應有改善居住環境與景觀並增進公共利益為基礎。本都更案為工業區土地，雖無改善居住環境的需要，但對於促進土地利用、改善都市景觀、復甦都市機能等公共利益仍至為重要。

(三)本都更案東側 11 筆裏地無法單獨興建：

1. 本都更案東側 11 筆裏地面積合計約 1586 m²(約 479.77 坪)，因未臨接計畫道路，不能依據 108 年 1 月 18 日公告之「臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案」申請變更為產業生活特定專用區，仍然只能依策略型工業區的規定開發。
2. 11 筆裏地即使依原策略型工業區之用途申請，最小開發規模為 2000 m²，依法不得開發。
3. 退萬步言，即使市府能同意 11 筆裏地單獨開發，但因應工業區使用業種出入道路寬度，及改建後地下停車場出入通路和消防救災通道等法規要求，本都更案南側退縮的 4 米有償使用通路根本無法滿足。
4. 本都更案南側退縮 4 米有償供鄰地人車通行之土地，其基準容積 300%及獎勵容積 36.43%均已納入本都更案使用，今退縮之 4 米通路為有償使用，因牽涉未來本

都更案之管理委員會及全體區分土地所有權人之權益，將使 11 筆裏地無法利用現有巷指定建築線改建。

- (四) 目前 11 筆裏地現有之房屋，誠如本都更案實施者所言，因年代久遠，產權因繼承及地籍重測問題，導致房屋有越界或是占用他人土地的情形。因此更需要透過都更程序來安置地上違建戶及釐清地籍關係。本都更案實施者在 18 筆範圍中處理了 20 戶違章占用戶，並申請 7.55% 獎勵容積，同樣裏地的違章戶也可以相同模式處理。
- (五) 11 筆裏地除 368-1 及 377-3 地號為國有土地外，其餘 9 筆私有土地，其中 7 筆土地所有權人於 106.8.30 畸零地調處時就已經同意依權利變換計畫所載條件參與，且同意以工業區用途申請都更，但實施者當時派員表示該案係協議合建，故不同意以權利變換方式進行，就無下文。
- (六) 本都更案不同意之土地所有權人，有部分也是 11 筆裏地的所有權人，因為土地持分分散數筆地號，希望實施者能將裏地也納入，才有合併分配的機會。
- (七) 本都更案實施者若將 11 筆裏地納入，擴大為 29 筆都更案時，建議仍能保留原案之 6% 時程獎勵，以免損害 18 筆地主之權益。
- (八) 若實施者以地上物難處理為理由將 11 筆裏地排除在都更範圍外，即使完成本都更案程序重新改建，但周遭的鄰地環境卻未能得到改善，更使 11 筆裏地改建之路遙遙無期，嚴重違反都市更新條例之立法精神。

十、臺北市政府文化局(書面意見)：

- (一) 經檢視案內土地及建物相關資料，未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，亦無涉及文化資產

保存法第 15 條之規定，請逕依相關規定辦理後續，本局無特殊列管事項。

- (二) 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

十一、 實施者—瓏山林企業股份有限公司吳明清主任：

首先澄清張先生在本案更新單元範圍內也有土地，在整合過程中有持續溝通，他的意見都是反對加入本案 18 筆土地範圍，也進一步了解他的訴求為更新後做住宅使用，因為本區為策略型工業區，所以無法滿足他的需求。最近一次的協調紀錄在今年，我們也再徵詢張先生的意見，確實他是不願意加入的，並有檢附協調紀錄。

十二、 規劃單位—力冠丰股份有限公司莊育傑總經理：

- (一) 東側鄰地 11 筆土地經建管處確認非屬畸零地。
- (二) 有關更新單元範圍，基地越大實施者越期望，但都市更新並非只考量基地面積，臺北市許多做不起來的案子還是必須考慮到鄰地納入是不是真得有機會繼續走下去？我們要顧及範圍內地主到底能不能完成更新改建，而不是把範圍拉大，最後案子卻停在這邊。本案在去年都市更新地區重新公告後，本街廓已非更新地區，因為本案屬於過去有申請案件，所以更新單元的資格是可以延續，但是鄰地未報核且目前非更新地區，是否能納入單元，請主管機關協助確認，應該要確認是否能夠劃為更新單元後才有機會合併。
- (三) 有關鄰地可能沒有鄰建築線問題，在圖面上可以很明確

看到除本更新案、西南角雄惠都更案外，其他週邊的房子也都是有必要改建的，所以並不是我們這邊更新改建完之後，東側鄰地全部都鎖在裡面，而是這整片也都是需要改建的基地，所以東側 11 筆土地可合併的土地還有街廓內其他鄰地，還是要向所有權人釐清說明。四周圍都是非常舊的房子，整合其他鄰地一併重建也是一種方式，而不是一直要求本案擴大，當然要求本案納入鄰地也是一種方式，但我們期望鄰地參與要有共識，除了土地同意外，建物的所有權人也必須要同意，因為都更案最怕的就是拆屋這件事情，如果房屋拆不掉，本案恐無法執行。

- (四) 首先向 381 地號地主表示抱歉。因為 381 地號地主在本案 100 年送件時未表示同意，故未納入範圍，後續在整合過程中配合審查意見，我們也是盡量去努力，在與東側鄰地協調接觸的過程，取得您的同意，實施者本著不放棄的想法有跟 381 地號簽約，希望 381 地號連同其餘鄰地的部分有機會共同改建，但遺憾東側一直無法整合好，及審查上尚有一些提醒，故時程上有一些延宕，更遺憾的是更新地區突然的變動，變成想要納入也有法令上的問題。有關與 381 地號私權爭議的問題，與整個更新案無關，實施者會再處理協調、妥善溝通。
- (五) 有關估價價格日期為民國 100 年的估價結果，後續權變計畫報核前將依規定選定估價基準日，也許是明後年的價格，100 年估價僅為計算綠建築保證金之用，並非權利變換依據。
- (六) 本案自 100 年到現在，中間也辦過畸零地調處，依審議會要求，我們自己也有辦過鄰地協調說明會，也是期望能夠確認大家的意願，有機會我們就來做調整範圍，都

更案坦白講真的是人助自助，我們期望基地完整，各位也期望納入，但是我們實施者還是必須顧及到更新單元內已經同意的所有權人到底是不是真的能夠走的下去，一個案子必須要能夠真的走的下去才是真的一個案子，這個部分還是要先跟大家說明。

(七) 本案自整合起，許多地主表達不願意及「一定要等政府變更為住宅區才要參與」的意見，並不是我們沒有整合，實施者也是非常積極溝通協調。

(八) 本街廓現在已經非屬更新地區，基地屬性不一樣，是否可納入，這是首先要釐清的法令問題。

(九) 單獨土地的納入對本案來講也是難以執行的，因為北側是五間連棟的房子，當初為了五間，我們期望五間一併納入，避免拆除的時候造成其他未納入的房屋有結構上的問題，有造成公安上的危險，所以我覺得還是兩個層面的問題要處理，第一個就是，就法令上面是否可逕為納入？第二個就是，納入的話一定是要有一個完整性的基地，如果說只是各別的納入又造成其他土地更為畸零，我想這也不是政府及實施者期望看見的。

十三、 建築設計—台北國際聯合建築師事務所(張國章建築師)：

(一) 有關茶水間設計，本案公共的茶水間已設置於電梯的中心區。因為本案為策略型工業區，如於各使用單元內設置茶水間，則會使審查單位有平面類似集合住宅之疑慮，但我們還是會在符合法令的規範下，盡量為各位住戶爭取，方便大家使用。

(二) 本案原來開發的方式，開挖範圍較大，對全案施工及對

鄰房影響非常大。施工第一個考慮的就是安全，以地面層增加填土的方式規劃，久了之後，會發覺建築物的天花板容易開始漏水，目前的開挖方式就一個比較長遠的考量，原開挖率為 75.6%，幾乎是法規的上限，審議會委員也可能會要求調整修正，若需要修正也影響本案更新時程，所以建議以長遠為考量，目前的設計是比較穩當的一個設計的手法，對以後的住戶也比較好使用管理。

- (三) 本案停車位數量有搭配交通影響評估來做規劃，幹事審查時，也對於停車數量過多有一些建議及提醒。因為本案鄰近捷運站，依政府政策建議搭配大眾運輸系統使用，故會建議能以適當比例規劃停車位，且以目前規劃 159 戶評估，戶數跟停車數量的比例已達 1:1.3，照目前的判斷以及與代銷單位討論評估，認為目前停車數量是合理的。

十四、 學者專家—王建築師瑞婷：

- (一) 請實施者向建管處確認本案是否仍需辦理畸零地協調及目前規劃留設通路供裡地通行方式是否符合相關規定。
- (二) 退縮人行步道寬度請補標示並釐清是否大於 6 公尺。
- (三) 請釐清本案南側現有巷上規劃 8*20 救災空間是否可以順向駛離。
- (四) 請補充說明西南側都市更新案人行步道及現有巷的留設範圍是否與本案有延續性。
- (五) 請加強圖面解析度。
- (六) 地下室開挖範圍與部分植栽有重疊，請說明覆土深度及是否為盆栽形式。

十五、 臺北市都市更新處—李代理股長怡伶：

- (一) 有關鄰地納入議題，本案曾經本市都市更新及爭議處理審議會第 146 及第 173 次會議審議，會議決議皆請實施者就本案更新單元範圍是否造成鄰地為畸零地或無法開發情形進行檢討，並與鄰地溝通協調，請實施者就溝通協調情形妥予說明。
- (二) 請實施者向本市建築管理工程處釐清本案東側是否屬裡地，又本案規劃是否符合相關規定。
- (三) 本案實施者於 100 年 12 月 27 日向本府申請報核，爰保有更新地區身分，周邊鄰地現已非更新地區，納入本案參與都市更新得以下列二種方式辦理：1. 自劃更新單元後，併入本案更新單元範圍；2. 依相關規定調整本案更新地區範圍。倘本案經溝通協調後，擬納入鄰地，請實施者考量上述二種方式。
- (四) 有關時程獎勵部分，時程獎勵業已納入臺北市都市更新自治條例明文規範，恐難以依個案延長。
- (五) 本案是由實施者提出事業計畫向臺北市政府提出申請，本次公聽會後，將進行幹事會、幹事複審、聽證及審議會等程序，範圍問題委員及幹事皆會協助檢視，與鄰地溝通協調情形請實施者說明。

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覆，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