

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 144 次會議紀錄

102 年 10 月 07 日府都新字第 10231297500 號函會議紀錄

壹、時間：民國 102 年 9 月 9 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：邊主任委員泰明

紀錄彙整：張儷

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、臨時報告案

- 一、修訂「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫—行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建」審查作業原則（承辦人：事業科 陳維廷 2321-5696#3052）

決議：

同意本次修訂專案計畫審查作業原則，並請函知都市更新、建築、估價等相關公會及學會轉知相關會員，並請更新處將審查作業原則上網供民眾瀏覽下載。

陸、討論提案

- 一、江春美 君申請「變更臺北市大安區金華段一小段 718 地號等 16 筆土地為同小段 719 地號等 11 筆土地更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 溫雅婷 2321-5696#2803）

討論發言要點：

（一）林副主任委員崇傑

因永康街為文化局推動的創意街區之一，也是非常具有特色的區域。本案未來規劃設計請尊重都市紋理，並融合、回應該地區既有的都市活動特色與需求。

（二）何委員芳子

變更後更新單元東側鄰地面積僅有 175 平方公尺，未來無法辦理都市更新，且本案相關協調會議為一年前召開，建議申請人再召開一次鄰地協調會，以釐清東側鄰地所有權人目前的參與更新意願。

（三）陳委員美珍

支持何委員的看法，東側鄰地為民國 55 年興建，確實有整合的必要，

是否能再請申請人努力進行整合，並建議在協調會時應清楚說明更新後的相關效益，也可以邀請審議會的委員出席鄰地協調會。

決議：本案請申請人再召開一次東側鄰地協調會，在協調會時申請人應清楚說明更新後的相關效益，並邀請審議會委員出席，協調結果請再提送至審議會。

二、胡渭誠 君申請「變更臺北市大安區仁愛段六小段 139-4 地號等 6 筆土地為同小段 139-4 地號等 5 筆土地更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 溫雅婷 2321-5696#2803）

決議：照案通過。

三、「擬訂臺北市萬華區華中段一小段 201-2、352 地號等 26 筆土地為都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 請於圖面標示A區及B區各棟建物臨路側之緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並確認上述開口位於救災活動空間之水平距離在11公尺以內。
2. 另請以各棟高樓層為準（本局雲梯車最高為72公尺），標示前述開口位置與救災活動空間之實際水平距離。
3. 救災活動空間邊緣側為雲梯消防車操作時支撐腳架放置處，若邊緣側有公共排水溝將無法承受腳架之荷重，建議邊緣側應避開公共排水溝設置。

（二）交通局 李幹事慧

1. 停獎部分：

- （1）請檢討獎停車位費率、營運方式或優惠方式，且費率不得高於該行政區域內本市公有停車場費率。
- （2）獎停人行動線（場內及場外）均應有明確引導標示。停獎空間之設置，應有獨立進出動線與進出管制之設計，以維護住戶生活品質與安全，本案如有增設獎勵停車位應確實開放供公眾停車，於明顯處設置告示牌公告週知。
- （3）請規劃停車收費管理專屬空間，設置停車收費設備、剩餘車位顯示器，以利停車場後續使用維護管理及增進停車場進出效率。

(4)請於取得建築使用執照，向停管處申請停車場登記證核准後據以設置。

2. 交通影響評估部分：

- (1)報告書 P2-14 提供之停車管制及尖峰停車趨勢資料為 95 年之調查資料，P2-17 提供之路邊及路外(含停獎基地)之停車供需資料為 99 年之調查資料，請將上述調查資料更新為最近年度；另請將 P2-23 及 2-24 引用之調查資料更新為「100 年度臺北市汽機車停車供需調查」。
- (2)本案請補充調查範圍最近年路邊及路外平均車位使用率之數據資料並列表說明；請將路邊及路外供需調查資料更新為最近年度。
- (3)報告書 P3-1 引用 100 年底萬華區戶政資料，請更新為 101 年底；另請說明 P3-1 零售業旅次產生率實際調查日期；請將 P3-2 運具分配率及承載率之調查資料更新為最近年。
- (4)停車場出入口加強車輛限高標示之設施，以維行車安全；另檢討其限高是否可供裝卸貨車輛通行。
- (5)請於地面層平面圖標示人行道寬度；建請考量設置緩衝空間，以維安全。
- (6)請於停車場圖說標示車道寬、車道坡度尺寸等設施標示及迴轉半徑，另補充地下一層機車及裝卸格位尺寸；另於地面層平面圖標示出入口車道寬度。請補充說明機車通道寬度。
- (7)請檢視報告書 P5-9 停車場地下三層配置圖 B 區之編號第 106 格位配置之合理性。
- (8)經查基地周邊尚有部分停獎案件未列出，故請補充，並請納入分析說明。
- (9)請補充說明法定裝卸貨格位數量。本案基地 A 與 B 皆分別設置零售業 6 單元及事務所 1 單元，故建請評估裝卸貨停車格位需求是否滿足。
- (10)請附基地周邊路口現況號誌時制。
- (11)請依「臺北市建築執照有關汽機車面臨道路開口設計審查原則」辦理檢討車道出入口。
- (12)報告書 P3-9 有關區域未來開發後之情境預測，各開發案應自行滿

足其衍生之停車需求，其建議未來應增設立體停車場及停獎之論述不甚合理，建議刪除。

(三) 建築管理工程處 吳幹事琇瑩

本案A基地東側領有48年營造執照，核准2層加強磚造建築物，惟現況圖227、231地號標示為一層建築物，仍請覈實檢討鄰地樓層數，以憑研判是否已建築完成。另B基地356地號因鄰地有多筆未建築完成土地，若經建築師檢討可另案申請建築，則無意見。

(四) 法務局 張幹事雅雯

1. 依本案報核日為96年時的都市更新建築容積獎勵辦法針對處理他人舊違章建築物之容積獎勵部分，當時並無設定獎勵上限限制也沒有設條件限制，而現行第十一條的但書限制，是必須第六條至第十條的獎勵都申請卻未達容積上限時，才能夠申請。
2. 依中央法規標準法提到新法規有關限制或禁止事項之但書規定，經過法務局承辦科內討論，希望能透過中央解釋釐清，若非屬中央法規標準法所稱之限制或禁止事項，獎勵值上限還是依照當時本市都市更新自治條例規定以25%為上限。

(五) 都市發展局都市設計科

請釐清本案356地號是否有造成畸零地的問題，其他依照都市設計審議第353次會議紀錄辦理。

(六) 何委員芳子

本案基地跨街廓且面積較大，應該有申請綠建築銀級的條件，建議申請綠建築獎勵，雖然投入較多的成本，但是調整後的 $\Delta F6$ 獎勵值亦可補足。

(七) 林副主任委員崇傑

1. 依申請 $\Delta F6$ 獎勵過去審議的原則是要申請綠建築，過去有案子因為基地條件做不到綠建築而審議會同意免申請，但本案基地狀況為兩個完整大街廓，應該是可以申請的。
2. $\Delta F5-1$ 的部分，本案有提供社區空間跟兒童遊戲場，請有一張圖說是要明確標示圍牆位置，並表示圍牆並無將空間圍起來。另外本案提供許多未來讓社區共同使用的開放空間，在更新案改建之前，有沒有機會在現場或與楊聖廟情商空間，可以把未來公共性的空間提供說明，讓當地的居民了解，讓他們知道有這些公益空間在本案進行改建後會

帶來的公益狀況。

(八) 邊主任委員泰明

如果申請綠建築後，高度、結構不會有很大的改變，僅是窗戶及立面的設計改變，則都市設計審議方面以報告案提出後，授權更新處依修正情形判斷是否須提會報告。

(九) 鄭委員淳元

本案從需供比資料上面來看，供給跟需求的差距相當大；申請的停車獎勵在13%~14%間，但從輛數來看的話，對本案周邊交通衝擊不大。

(十) 郭委員國任

請重新修正交通影響評估的調查時間，如果修正後停車需求還是跟當初的數值差不多的話，那就沒意見；如果說有相當修改的話，後續請相關承辦單位去查核確認。

(十一) 賴委員佩技

上次審議會時有提到本案的選配原則是自由開放的，請列入事業計畫報告書中載明。

(十二) 陳委員美珍

請實施者於確保權變後違占戶可以全部搬回來安置。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意A區段給予401.63平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度；B區段給予388.69平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意A區段給予576.80平方公尺 (法定容積7.18%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (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A區段給予481.95平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度；B區段給予466.43平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意A區段給予

736.17平方公尺（法定容積9.16%）之獎勵額度；B區段給予653.35平方公尺（法定容積8.40%）之獎勵額度，後續授權更新處覈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。

5. $\triangle F5-5$ （更新基地規模之獎勵容積）同意A區段給予562.28平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度；B區段給予544.16平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
6. $\triangle F6$ （處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）請實施者先申請 $\triangle F5-6$ （建築基地及建築物採綠建築設計）並以通過分級評估「銀級以上」綠建築進行規劃設計，於未達上限之額度內申請 $\triangle F6$ ，倘 $\triangle F6$ 調降，實施者對於違建戶之承諾事項應予維持。
7. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，相關內容請依決議（四）修正後，建議以本次A區段申請1,155平方公尺（法定容積14.38%）之獎勵額度；B區段申請1,080平方公尺（法定容積13.89%）之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議修正情形，經都發局都市設計科表示意見後，請依都市設計審議第353次會議紀錄辦理，至有關因增加綠建築設計而修正部分請提至都市設計審議委員會報告。
2. 依第136次審議會決議納入畸零地後，A區段面積增加2平方公尺及各項容積獎勵值配合調整後，相關建築設計之修正情形，經實施者說明後，予以同意，請依建管處意見詳予檢討。

（三）估價部分

1. 本案估價報告書中所選定比較標的案例及各項調整率之修正情形，經實施者說明，原則予以同意，後續仍依申請權利變換計畫時的估價報告書審議。
2. 本案更新後二樓以上均價之調整情形、是否合理反映營建費用所應有之房價水準，及本案共同負擔比例50.32%（A基地）、49.00%（B基地）之合理性，經實施者說明，原則予以同意，後續仍依申請權利變換計畫時的估價報告書審議。

(四) 交通停獎部分

1. 本案申請停車獎勵(149輛)之必要性、地下停車空間(含裝卸貨停車格位、停獎車位)規劃之妥適性、交通影響評估報告,請實施者依委員及幹事意見修正,並於核定時請交通局協助審查。
2. 停獎車位之地區回饋措施,請實施者依幹事意見修正。

(五) 人民陳情部分

1. 本案所有權人同意比例甫過門檻,對於尚未簽署同意書之所有權人相關溝通協調情形,請實施者後續請持續溝通。
2. 本案於公開展覽公聽會時,萬華區公所、保德里里長及保德社區發展協會表示希望能提供公益設施回饋予社區使用並經實施者承諾提供街角廣場、社區圖書館、兒童遊戲區及停車九折優惠等,請實施者於擬具權利變換計畫前於當地向居民說明未來提供之公益性的空間。

- (六) 同意本案都市更新事業計畫修正通過,後續經都市設計審議及辦理核備後,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,逾期應再重新提會審議,並授權更新處依修正情形判斷是否須提會報告。

四、「擬訂臺北市南港區南港段一小段1110地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 徐韻涵 23215696 轉 3089)

討論發言要點:

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

(二) 建築管理工程處 吳幹事琇瑩

1. 16至22層北側及東南側雨遮外裝飾構造圍塑範圍應計一次容積,且不得為削線範圍,請建築師檢討。
2. 對於該案空間廣場設置高樓層建物緩衝空間是否需扣除後再計 $\Delta F5-2$ 獎勵面積之討論,若為都市設計審議上屬於申請綜合設計放寬規定中不得設置高層建築物緩衝空間之開放空間,則不給予容積獎勵,而此案例於都市更新審議上較為少見,過往案例多因緩衝空間設置於人行道則決議為不得設置或扣除容積獎勵,並無緩衝空間設置於開放式空間廣場之前例。

(三) 交通局 李幹事慧

1. 請標示基地周邊500公尺為評估範圍資料
2. 請引用100年度臺北市汽機車停車供需調查資料。
3. 請補充路外停車場停車供需、使用率及位置資料。
4. 目標年期為民國 103 年，可否於103年完工進駐，請確認。
5. 請檢討運具使用引用98年數據是否合理。
6. 請補充零售業及事務所之裝卸貨停車需求。
7. 基地周邊道路之現況服務水準：興中路、興華路與南港路晨昏峰部分出現D級以下服務水準，基地衍生交通量易造成交通衝擊。
8. 基地停車場出入口尖峰小時進出車輛數與興中路68巷及56巷服務水準建議再予檢核。

(四) 何委員芳子

個人建議應扣除開放式空間廣場設置高層建築物專用出入口緩衝空間後再計 $\Delta F5-2$ 獎勵面積。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. 各項獎勵值皆依本市都市更新及爭議處理審議會第107次會議決議。
2. 依都市設計獎勵原則，本案開放式空間廣場應扣除設置高層建築物專用出入口緩衝空間後計算獎勵面積，惟此個案係因興中路62巷廢巷事宜針對鄰地地主意見進行調整，並業依高層建築物法令設置緩衝空間，且地下室亦有留設貨物裝卸空間，實施者並已配合前107、121次審議會審議決議刪減停車空間及調整 $\Delta F5-1$ 容積獎勵，考量實施者成本與符合法令之要件，同意個案處理並維持 $\Delta F5-2$ 容積獎勵額度。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案涉及廢除更新單元內興中路 62 巷現有巷道部分，經實施者說明同意配合鄰地陳情意見不予廢除興中路前端巷道部分，並配合調整本更新案之建築規劃設計，予以同意。
2. 本案建築物量體、造型、建築設計、無障礙環境、樓層面積調整、設計容積率調整、汽機車停車格數量或分配異動情形等，經實施者說明

後，予以同意。

3. 本案更新之鄰房(臨興中路側)皆設置騎樓，惟本案與鄰房銜接處皆設置無遮簷人行道，經實施者說明後，予以同意。
4. 16 至 22 層北側及東南側兩遮外裝飾構造圍塑範圍應計一次容積，且不得為削線範圍，請建築師配合檢討，並請依幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

本案共同負擔比由 39.42%增加至 39.61%，經實施者說明係因變更建築設計所增加之合理負擔，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案有部分所有權人選配異動，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案更新後住宅單元估價之異動，經實施者說明係因廢巷所增加之成本而異動，予以同意。

(五) 人民陳情部分

1. 本案尚有14位土地所有權人、10位合法建物所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。
2. 本案有20位所有權人不能參與分配，是否可採合併分配或繳納差額價金方式辦理之情形，經實施者說明其中已有13位簽署放棄選屋同意書，並請實施者持續溝通協調其餘7位所有權人意見。

(六) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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。

五、「擬訂臺北市中正區臨沂段四小段 21 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 林可睿 2321-5696#2954)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 救災活動空間邊緣側為雲梯消防車操作時支撐腳架放置處，本案救災活動空間邊緣側有公共排水溝，將無法承受腳架之荷重，建議向基地移入1~2公尺，以利腳架放下操作。(P12-4)
2. 救災活動空間移入基地部分，不可有植栽，且應與道路順平，無高度落差。

(二) 交通局 李幹事慧

1. 有關機車停車動線實施者已修正。
2. 另停獎空間之設置，應有獨立進出動線與進出管制之設計，以維護住戶生活品質與安全，本案如有增設獎勵停車位應確實開放供公眾停車，於明顯處設置告示牌公告週知。
3. 請規劃停車收費管理專屬空間，設置停車收費設備、剩餘車位顯示器，以利停車場後續使用維護管理及增進停車場進出效率。
4. 請於取得建築使用執照，向停管處申請停車場登記證核准後據以設置。請檢討獎停車位費率、營運方式或優惠方式，停車費率不得高於該行政區內公有停車場費率。

(三) 建築管理工程處 吳幹事琇瑩

本案未計建築面積之陽台，應設置符合規定之欄杆始得標示陽台（法定空地），請建築師檢討。

(四) 財政局 朱幹事大成

1. 依實施者說明，本案工程造價是否有重複進位到百位再計算之問題，建議仍依表15-2計算結果作為工程造價，請實施者釐清。
2. 本案依第二次幹事會的決議，實施者有另外提列耐震率提高及結構外審的費用，請實施者說明。

(五) 林副主任委員崇傑

建議施工過程中，注意基地右側東門長老教會王大閎設計作品，小心施工。

(六) 財政局 賴委員佩技

對於特殊工法部分，本案結構外審報價提列約52萬，請釐清結構外審是否已包含整個特殊工法的項目？是否仍需額外提列外審費用？目前報價單上已包含制震部分屬必要費用，請實施者釐清修正。

(七) 何委員芳子

本案提48個月利息是否必要？請實施者說明。

(八) 陳委員美珍

1. 一般規劃單位會先以上限提列，但仍建議依照個案狀況提列說明。

2. 本案提列特殊工法，含制震壁，提高耐震力，在報價單中是否有重複計算問題，請實施者說明並重新檢核計算。
3. 制震壁設置數量及位置為何？請於圖面中標示清楚。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予389.08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555.83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447.36平方公尺(法定容積8.05%)之獎勵額度，後續授權更新處覈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444.66平方公尺(法定容積8.00%)之獎勵額度；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
5. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理，建議以本次申請330.00平方公尺(容積5.94%)之獎勵額度為上限；另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式，並於住戶規約中載明。

(二) 建築規劃設計部分

1. 一樓陽台請依建築技術規則、內政部100年8月24日台內營字第1000806661號函釋及建管處意見修正。
2. 各層裝飾柱、外牆、陽台、露台及雨遮裝飾物及側院開口處之檢討，請依建管處意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 實施者目前工程造價計算方式，有重覆四捨五入至百位之疑慮，仍建議依照表15-2表計算之數據為準。
2. 請於圖面補充標示制震壁擬設置位置。

3. 更新期間請下修為42個月，相關費用提列請一併調整。

4. 請刪除特殊因素費用內結構外審之費用。

(四) 交通停獎部分

1. 機車停車區須經由坡道底部進入，是否不利於轉進，實施者業已說明修正後之機車動線。

2. 關於停獎空間、停車收費管理專屬空間、取得建築使用執照等相關方面，請實施者依交通局意見修正。

(五) 消防救災部分

本案救災活動空間規劃內容，請依消防局意見修正。

(六) 人民陳情部分

本案尚有8位所有權人尚未同意參與更新及陳情意見，仍請實施者持續溝通與加強整合。

(七) 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，逾期應再重新提會審議。

六、「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 51-32 地號等 74 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 邱于真 23215696 #3044)

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. 目前國有房地處理方式限制多，如參與權利變換，處理更新分配後之房地僅有標租方式，面臨許多難題，現階段還在研議相關法令。

2. 目前臺北市地區國有土地原則上不以標售方式辦理，惟本案是否以標售方式辦理及後續處理方式會再報上級請示，再回復給實施者。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見；惟請於計畫書第 105 頁註記說明本案各救災活動空間位於基地部分皆與道路順平，無高度落差。

(三) 交通局 李幹事慧

1. 有關停獎部分：

- (1)請於圖說補充標示法定車位及獎停車位係如何區隔。停獎空間之設置，應有獨立進出動線與進出管制之設計，以維護住戶生活品質與安全，本案如有增設獎勵停車位應確實開放供公眾停車，於明顯處設置告示牌公告週知。
- (2)請規劃停車收費管理專屬空間，設置停車收費設備、剩餘車位顯示器，以利停車場後續使用維護管理及增進停車場進出效率。
- (3)請於取得建築使用執照，向停管處申請停車場登記證核准後據以設置。請檢討獎停車位費率、營運方式或優惠方式，停車費率不得高於該行政區內公有停車場費率。

2. 交通影響評估部分：

- (1)請於停車場圖說標示垃圾車及裝卸位置，並請注意貨物動線及停車場出入口高度，以符使用需求。
- (2)北基地 B1 汽機車動線衝突點多，請再予檢討空間配置規劃。
- (3)本案南基地停車場部分因糊糊不清，故請檢附較清晰之場內配置圖說，並於圖說標示車位編號、格位大小（請依比例繪製）、場內迴轉半徑尺寸，俾利檢視。
- (4)另請於停車場各樓層配置圖說標示停車場出入口車道寬度、坡度等尺寸大小。
- (5)P. 2-17 第 2.2 節停車系統現況與供需分析，本基地周邊之民營勤華健康停車場是否已停止營業請釐清並修正。另報告書 P. 2-19 圖 2-9 基地周邊公共路外汽車停車場示意圖之各停車場標示不清，請重新檢視修正。
- (6)本案申請獎增車位係屬公共使用，請依身心障礙者權益促進法規定按比例設置身心障礙者專用停車位，且身障機車停車位至出入口之車道寬度均應維持 1.5 公尺以上，以確保身障專用機車可通行。另身障機車停車位置，請設置於靠近電梯，以利進出。
- (7)請補充本案北基地裝卸貨格位設置位置。

(四) 工務局 新建工程處 陳幹事家邦

本案事業計畫書第六章協助開闢更新單元內 9M 計畫道路部分，請循建管程序將該部分設計圖說提送至新工處及水利處審查同意後再行施作。

(五) 都市發展局 都市設計科 (書面意見)

1. 「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 51-32 地號等 74 筆土地都市更新事業計畫案」，本局業以 102 年 6 月 19 日北市都設字第 10234280500 號函示得免辦理都市設計審議。
2. 本案開發量大，建議本案可參酌「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議規範」規劃。

(六) 邊主任委員泰明

1. 有關都市設計部分，請都市設計科提出審查意見，實施者依相關意見修正後，再提請大會討論。
2. 北區分署應明確表達參與更新之意願，如以標售方式辦理，應提出標售時程，如參與權利變換，更新後分回之房地如以標租方式辦理，也應明確表示分回單元之需求方案。

(七) 林副主任委員崇傑

1. 免都審是程序問題，惟請都發局都市設計科應對本案提出相關審查意見。
2. 本案 5 棟建築物棟距狹窄，因基地面臨基隆河，河道是城市通風的關鍵位置，建築物間距由 4M 調整成 6M 其實還是很窄，都市設計上個人認為 6M 還是不夠，整個通風廊道幾乎會全擋住，間距的部分是否能再做調整，請再評估。
3. 本案南北兩側建物地面層全部都做為門廳使用，其規劃之合理性及妥適性請再評估，又本案 70% 為公有地，建議是否可提供公共性空間供社區使用，建立都市更新正面形象。

(八) 金委員家禾

1. 本案正面臨基隆河，建築物棟距是否還有可能再增加至 8M 以上？
2. 為何 1 個更新單元，拆開 2 個街廓就不用進行都市設計審議，此部分應再予檢視考量。
3. 國產署已表示目前沒有標售時程，且如事業計畫通過後還沒完成標售，後續會面臨很多問題。

(九) 何委員芳子

開挖率應考慮調降到 70% 以下。

(十) 潘委員玉女

1. 現住戶大部分都領取補償金並搬遷，本案規劃大坪數單元，其妥適性及合理性，是否能調整為中小坪數單元。
2. 本案公有地佔70%又目前地上占有戶眾多，地面層部分規劃為豪宅式門廳，其合理性及妥適性請再檢討，避免更新前後差異過大。
3. 請國產署積極並明確表達參與本案權利變換之意願及計畫。

(十一) 賴委員佩技

請國產署確認目前如採標售方式辦理是否違反國產法等相關規定，這部分請國產署明確答復實施者參與意願及方式，以利本案進行。

(十二) 都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. $\triangle F4-2$ 容積獎勵額度計畫內容數據誤植部分請修正。

決議：

(一) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積) 維持原決議額度同意給予1,781.71平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
2. $\triangle F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則維持原決議額度同意給予76.26平方公尺(法定容積0.21%)之獎勵額度，後續請依新工處幹事意見辦理，並授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
3. $\triangle F5-1$ (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) 請實施者依都市設計科審查意見及委員意見修正後，再提請大會討論。
4. $\triangle F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 請實施者依都市設計科審查意見及委員意見修正後，再提請大會討論。
5. $\triangle F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積) 維持原決議額度同意給予5345.138平方公尺(法定容積15%)之獎勵額度。
6. $\triangle F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 維持原決議額度同意給予2138.055平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。

7. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）申請549.94平方公尺（法定容積1.54%），暫予保留，惟案內占有他人土地舊違章建築戶眾多，請實施者再檢視評估現地安置可能性，再行提會討論。
8. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，依本府交通局及都市發展局審查結果辦理；另請實施者依交通局幹事意見修正後，再行提會討論。

（二）建築規劃設計部分

1. 有關本案屬基地面積達6000平方公尺，且總樓地板面積在30000平方公尺以上者，是否得免辦理都市設計審議程序，經實施者說明，予以同意，惟本案基地面積及建築物量體大，請都發局都市設計科針對本案提出審查意見，作為下次審議會審議之依據，並請實施者依都發局都市設計科審查意見修正後，再提請大會討論。
2. 本案涉及飛航安全問題，規劃為地上21層、高度85.3M（含屋突），與航高管制高度距離1.9M，是否業已達飛航安全之標準，請依都發局都市設計科審查意見修正後，再提請大會討論。
3. 本案建築量體其中3棟之間棟距僅4公尺，對整體都市風場及微氣候皆有負面影響，請依委員及都發局都市設計科審查意見修正後，再提請大會討論。
4. 本案規劃設計大坪數單元及地面層使用規劃等議題，是否妥適、合宜，請實施者依委員意見檢討修正後，再提請大會討論。
5. 有關本案1樓之門廳及游泳池等空間未計入容積樓地板面積，續提請下次大會討論。

- ## （三）有關前次101年11月5日第116次審議會財政部國有財產署表示本案現階段依行政院指示大面積及臺北市地區國有土地暫緩標售，國產署是否參與參與本案權利變換，請國有財產署於一個月內明確答復實施者，表達參與更新之意願，如以標售方式辦理，應提出標售時程，如參與權利變換，也應明確表示相關需求方案，並請實施者依國有財產署意見修正後，再提請大會討論。

（四）交通停獎規劃部分

有關本案交通影響評估報告書及計畫書涉及停車獎勵、停車供需評估、人行車行動線圖等內容，請依交通局幹事意見修正後，再提請大會討論。

(五) 消防救災部分

有關本案消防救災活動空間等內容，請依消防局幹事意見修正後，再提請大會討論。

(六) 財務計畫部分

有關地籍整理費及貸款利息等內容，續提請下次大會討論。

(七) 有關本案選配原則，雖業依前次審議會意見調整，惟其合法性及妥適性，請實施者依財政部國有財產署意見修正後，再提請大會討論。

(八) 本案依財政部國有財產署、各委員幹事及都市設計科審查意見等相關議題釐清修正後，再行提會討論。

柒、散會