

壹、報告提案：

(一)追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第9次專案小組會議」審查結果(詳附件)

| 類別 | 審議會專案小組 | 會議日期 | 民國111年5月25日(星期三) 下午2時00分 |
|-------------------|---|------|-----------------------------|
| 召集人 | 簡文彥委員 | | |
| 出席委員 | 鐘少佑委員、鄭凱文委員、朱萬真委員、張剛維委員、林昆華委員、楊欽文委員、林光彥委員(請假)、潘依茹委員(請假)、蕭麗敏委員(請假) | | |
| 討論提案 (提請審議會備查) | 一、申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段709-1地號等4筆土地為更新單元」都市更新審議案 洽悉備查。 | | |
| | 三、「變更(第二次)臺北市大同區雙連段三小段1地號等33筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案 洽悉備查。 | | |
| | 四、「變更臺北市北投區文林段三小段838-1地號等7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 洽悉備查。 | | |
| | 五、「擬訂臺北市大同區市府段一小段18-1地號等19筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案 洽悉備查。 | | |
| 討論提案 (提請審議會知悉) | 二、「變更(第三次)臺北市信義區犁和段一小段102地號等3筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案 審議會專案小組決議： 本案擬納入更新單元東北側144地號等10筆土地，東側為保護區，惟基地東北側149地號土地(386平方公尺)未達500平方公尺，是否造成鄰地無法更新及畸零地無法單獨建築情形，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，請實施者將其所有權人列為利害關係人，於自辦公聽會邀請其參與表達意見，並於自辦公聽會時說明本案原範圍與擴大範圍後續之建築規劃及容積獎勵申請等相關權利義務內容，讓所有權人及相關權利人知悉。其餘請實施者依委員意見補充 | | |

| | |
|--|--|
| | 說明及修正。 |
| | <p>四、「擬訂臺北市萬華段漢中段二小段524地號等18筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案</p> <p>審議會專案小組決議：</p> <p>本市都市更新處業依都市更新條例第75條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，惟本案自104年12月10日事業計畫核定後，尚未擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核，已逾事業計畫預訂實施進度（實施進度預定為105年9月31日前），經實施者說明更新案執行情形後，請實施者於收受審議會專案小組會議紀錄起1年內申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核；若屆期未申請報核，將授權本市都市更新處依「都市更新條例」第76條規定辦理。為控管本案時程，請實施者於收受本次審議會專案小組會議紀錄起6個月內，向本市都市更新處回報實施進度。</p> |

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 10 次專案小組會議紀錄

111 年 6 月 15 日 府都新字第 1116014689 號

壹、時間：民國 111 年 5 月 25 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室暨視訊會議平台

參、主持人：簡文彥委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段 709-1 地號等 4 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王葦璇 02 2781-5696 轉 3047）

討論發言要點：

（一）財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，爰無意見。

（二）地政局 吳丹鈴幹事（陳振惟代）（書面意見）

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 蔡于婷幹事（陳苡寧代）（書面意見）

本局無意見。

（四）消防局 林清文幹事（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（五）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

本案為自行劃定更新單元，無意見。

（七）朱萬真委員

本案的車道出入口位於復興北路 141 巷 6 弄，依照圖說係屬單行道，且距

離主要道路較遠，未來居民進出社區方向是否需預先與周邊整合，請申請人說明。

申請人說明及回應：

本案基地周邊道路系統較特殊，因慶城街往南至捷運站方向為一條無尾巷，所以會往南行進的車流相當少，且配合交通相關法令規定，未來車道出入口是不得設置於基地主要道路上，因此，本案目前規劃構想將車道出入口放置於復興北路141巷6弄側，對於未來提供基地居民進出應不至於產生太大問題。

決議：同意本案更新單元劃定，後續請更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，並請申請人於收受審議會追認結果會議紀錄起1個月內檢具修正後，檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、「變更(第三次)臺北市信義區犁和段一小段102地號等3筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科蘇雅婷 02-2781-5696 轉 3065)

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

本案實施者擬擴大納入更新單元範圍之公有鄰地涉財政部國有財產署經管同小段144、148、148-3、159-21、160地號5筆國有土地，查該等土地因位於毗鄰國防部政治作戰局(下稱政戰局)經管同小段159-16、159-24地號2筆國有土地旁，爰本次提請大會討論事項有關本分署是否同意參與本都市更新案一節，本分署將俟政戰局確認是否同意納入更新單元範圍後，再另行表示意見。

(二) 行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 查本案原單元範圍(以下簡稱：原案)包含本處經管同小段161地號土地，經臺北市政府於110年12月16日准予核定實施，並取得108建字第0111號建造執照且已申報開工施工中，先予敘明。
2. 復查擴大納入更新單元除財政部國有財產署、國防部政治作戰局及國防部軍備局管有土地外，另包含本處經管同小段153、161-17地號等2筆土地，請貴公司敘明不採自行申請劃定另一更新單元而以擴大單元範圍(以下簡稱：新案)辦理之目的效益為何？此舉是否影響或需調整變更原案相關權利人已辦竣房地選配及差額找補之權益？是否影響原案之施工進度及房地接管期程？且新舊兩案間之共同負擔如何計算？
3. 綜上，本處將俟貴公司書面釋復前述疑點後，再行函復前述國有土地是否

納入擬變更擴大之更新單元範圍。

(三) 國防部政治作戰局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 案內會議討論案二涉本局管有「麟光新村」坐落信義區犁和段一小段159-16及159-24地號等2筆土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，處分得款挹注眷改基金，合先敘明。
2. 有關擴大更新範圍涉上述2筆眷地乙情，本局同意依「都市更新條例」第46條規定配合參與，後續依「國軍老舊眷村改建條例」及「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等規定審理其都市更新過程相關事宜；餘無附加意見，尊重臺北市都市更新及爭議處理審議會之專業審查。

(四) 國防部軍備局 (公有土地管理機關)

1. 本案涉及軍備局列管之148-4地號共1筆之國有土地，依「國有財產法」第28條規定，管理機關不得擅為處分，故建議列管產權由主管機關國有財產署統籌辦理為宜。
2. 產權目前無移交國有財產署之情形，惟國有財產署為國有土地之主管機關，故應由國有財產署先行表示意見為宜。

(五) 財政局 蘇振華幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，爰無意見。

(六) 地政局 沈冠佑幹事 (書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(七) 交通局 蔡于婷幹事 (陳苡寧代) (書面意見)

本局無意見。

(八) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

(九) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

依「臺北市樹木保護自治條例」規定，本市受保護樹木採現地量測方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測施工全區內喬木資料並簽證負責，將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送文化局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。本案後續若辦理開發範圍擴大，請就擴大範圍

部分依規定提送樹籍資料予本局確認是否涉及受保護樹木議題。

(十) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

案涉調整更新單元部分，無意見。

(十一) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案前經本府107年7月24日府都設字第1076010694號函核定在案。經檢視本次係屬基地範圍擴大，恐涉及整體設計方案大幅調整，應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理都審變更設計程序。

(十二) 建築工程管理處 林正泰幹事

1. 本案北側鄰地已領有建照，屬已建築使用之土地，並無涉及畸零地問題，另有關辦理都市更新之權益，請依相關規定辦理。
2. 本案原範圍已領有建造執照並申報開工，與擴大範圍分別獨立，惟原範圍之建造執照已申報連續壁施工，格局是否皆依原規劃內容辦理，而擴大之範圍是否獨立施工且不影響原規劃配置，請實施者說明。

(十三) 鄭凱文委員

本案擴大範圍北側鄰地149地號面積未達500平方公尺，未來亦無法單獨辦理都市更新，實施者是否已辦理鄰地協調會徵詢其參與本案更新之意願，請實施者說明。

(十四) 張剛維委員

1. 本次申請擴大更新範圍公有土地上之建物與軍備局、國有財產署、國防部政治作戰局等公有土地之關係為何？為租賃或占用關係？請實施者說明。
2. 本次擴大更新單元範圍土地權屬皆屬公有土地，未來又須申請第二張建造執照，且以兩個權利變換案辦理，相當於兩個獨立執行的都更案，地上物亦非土地所有權人持有，單元空地比大，合併擴大基地似有商權空間。
3. 本案相當於兩個獨立執行的案件，擴大範圍之國有地納入原範圍私有地一併檢討空地比，但卻未有一併執行建築行為，個人持保留態度，主要仍尊重主管機關更新處之判斷與意見。
5. 建議本案取得國有財產署意見後，再行將本次專案小組之決議一併提送審議會討論。

(十五) 朱萬真委員

1. 本案以兩個權利變換方式執行，未來如何登記？請實施者說明。

2. 本案原範圍之估價是否會有影響，請實施者說明。
3. 擴大範圍之產權單純，併入後基地規模變大，容積獎勵亦有變化，建議實施者額外提供可不計入成本之公益回饋，如捐贈都更基金等，以增加本案公益性。
4. 國有財產署尚未表示明確意見，是否待其表示意見後，再同意本案擴大更新單元範圍。

(十六) 林昆華委員

1. 本案鄰地陳情人持有之地上物為占用國有土地之情形，未來如何安置，請實施者說明。
2. 另鄰地陳情人無持有土地，未來是否會陳情無地方可住，請實施者說明。

(十七) 潘依茹委員

1. 本次擴大更新單元範圍內之建物所有權人是否為舊違章而非合法建物所有權人，請實施者說明。
2. 未來兩基地分兩張執照，故不會一起辦理地籍整理，且分為兩個權變計畫，核定時間不同，是否也不會有跨區選配之情形，請實施者說明。

(十八) 楊欽文委員

1. 本案分屬兩張建造執照，未來興建完成後為一個或分屬兩個社區管委會，請實施者說明。另兩基地平面開放空間難免有鄰接或交錯，後續如何管理維護及未來相關規劃為何，請實施者說明。
2. 建議增加公益性，以不影響原基地規劃條件下，兩基地之開放空間應相互整合配置，並開放給周邊居民便利使用，而非以綠籬或樹籬方式區隔，才能增加擴大範圍後之公益性，提供實施者參考。
3. 北側鄰地因面積小於500平方公尺，其所有權人建議視為利害關係人，後續公聽會依行政程序法通知送達。

(十九) 都市更新處

1. 倘為市府劃定之更新地區，造成街廓內相鄰土地未達500平方公尺而無法劃定更新單元時，確實應依本市都市更新自治條例第14條，於自辦公聽會時，一併通知相鄰土地及合法建築物所有權人參與公聽會，徵詢參與更新之意願，於協調不成時，得向本府協調。惟本案為自行劃定更新單元，非屬劃定更新地區，且鄰地為已建築完成，尚符自治條例第12條劃定更新單元之規定，另查納入擴大範圍全區檢討後，非屬空地過大之情形。

2. 另本案經實施者說明後續將分兩張建照申請，且不影響原核定之建築規劃設計，請實施者說明，以擴大範圍方式申請之必要性。
3. 專案會議後，是否再提審議會確認部分，原則上是以都市更新相關法令規定須經審議會審議之情形，方會再提至審議會確認，本案原則上以專案會議決議為準，免再提審議會確認，惟經委員建議再提審議會確認，亦尚無不可。

實施者說明及回應：

- (一) 國防部軍備局北工處表示以國有財產署先行表示意見為宜，國有財產署北區分署則表示主要視國防部政治作戰局意見辦理，而國防部政治作戰局書面意見則表示同意依「都市更新條例」第46條規定配合參與，請本案逕為辦理相關程序，故公有土地管理機關原則上應已表示意見，同意本案擴大更新範圍。
- (二) 農田水利署瑠公管理處所提有關本案擴大範圍效益之問題，係因擴大範圍之土地空地比過大，無法自行辦理都市更新，故由實施者納入本案更新範圍後，以權利變換方式辦理，較能保障所有權人權益。
- (三) 另因農田水利署瑠公管理處為本案原範圍之所有權人，且原範圍與擴大範圍會以兩個權利變換計畫及申請兩張建照分別辦理，原範圍的權利變換結果及建築規劃維持原內容，不做變更或調整；而擴大範圍部分則獨立進行權利變換並另行申請建照，故原範圍之所有權人權益不會因執行本次擴大範圍而受影響，原案施工期程亦不受影響。
- (四) 原範圍計畫內容皆無變動，擴大範圍之權利變換將以送件報核日作為評價基準日之依據，進行共同負擔及申請分配的計算作業，故新舊兩案之共同負擔計算彼此不受影響。
- (五) 因範圍北側149地號上之建築物使用年期尚未滿30年，建物外觀尚新，依規定得不辦理鄰地協調會議。
- (六) 本案因鄰地地上物陳情欲一併辦理更新，且其無法單獨辦理都市更新，經實施者評估後考量兩塊基地可一併規劃整體開發，故願意納入鄰地併同辦理。
- (七) 本案地上物為占用國有土地之關係，因本案為一個事業計畫，分兩個區段執行權利變換計畫，已有相關案例，如位於忠孝東路及基隆路之聯合報案，亦分成兩個權利變換案辦理。本案擴大範圍空地雖大，但依原本範圍以一個事業計畫合併檢討才可辦理都市更新，且經檢討後其空地比符合規定。
- (八) 本案以兩個權利變換方式執行，未來產權登記亦分開辦理；原範圍之估價亦無變動。

- (九) 原範圍已申請建照，未來不影響原建照內容之施工；擴大範圍自行申請建照，兩張建照之施工各自獨立，未來地面層將考量以景觀植栽規劃區隔。若於不影響原建照內容之條件下，或可以簡易變更方式將兩範圍作開放空間整體規劃。
- (十) 未來原範圍與擴大範圍之管委會分開成立，獨立運行。
- (十一) 依委員意見，未來將於更新事業計畫提出增加本案公益性。
- (十二) 本案未來為兩個權利變換計畫，故地籍整理計畫各自辦理，亦不會跨區選配，不影響各自內容。
- (十三) 地上物屬占有他人土地之舊違章建築戶，未來依都市更新規定辦理安置。

決議：

- (一) 本案實施者表示因鄰地建物所有權人劉嘉鴻君等2人陳情併同辦理都市更新，擬納入鄰地144、148、148-3、148-4、153、159-16、159-21、159-24、160、161-17地號等10筆土地為更新單元範圍(面積3,323平方公尺，皆為公有土地)，經實施者說明範圍調整後公私有土地權屬比例、參與都市更新意願及溝通協調情形，原則同意擴大範圍，惟請實施者應整合南北側建築規劃設計、增加開放空間等公益性及規劃社會住宅之可能性等，另因涉及擴大範圍之國有土地參與意願，請本市都市更新處將本次決議併同請國有財產署及農田水利署瑠公管理處參考及表示參與之意願，後續俟國有土地管理機關回函後，再提審議會討論。
- (二) 本案擬納入更新單元東北側144地號等10筆土地，東側為保護區，惟基地東北側149地號土地(386平方公尺)未達500平方公尺，是否造成鄰地無法更新及畸零地無法單獨建築情形，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，請實施者將其所有權人列為利害關係人，於自辦公聽會邀請其參與表達意見，並於自辦公聽會時說明本案原範圍與擴大範圍後續之建築規劃及容積獎勵申請等相關權利義務內容，讓所有權人及相關權利人知悉。
- (三) 其餘請實施者依委員意見補充說明及修正。

三、「變更(第二次)臺北市大同區雙連段三小段1地號等33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 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次變更後法定工程造價增加費用既由實施者自行吸收，財務計畫無變更

同前次核定，爰本局無意見。

(二) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(吳泰宇技士代) (書面意見)

本次變更事項無涉交通，爰本局無意見。

(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 請確認雲梯消防車順向進入及駛離西側救災活動空間之動線保持4.5公尺以上之淨高。
2. 請確認規劃之各救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、停車格、路燈、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作；另於路面繪設「救災空間」標誌及標線是否符合相關規定，逕洽本市交工處確認。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本案本次變更內容提請大會討論事項，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 本案都市設計審議前經本府108年12月18日府都設字第1083115557號核定在案。
2. 本案涉及老舊公寓容積獎勵：
 - (1) 「住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設準則」給予法定容積3%，本次變更涉及各層室內間隔變更，請依重新檢討指標內之各項目規範。
 - (2) 「增加更新單元綠覆率」給予法定容積5%，地面層西側請依原核定方案栽植雙排喬木，另全案綠覆率亦請重新檢討。
3. 請釐清建築立面語彙及色彩變更是否未達1/10，並補充計算式檢討。
4. 倘經檢討未符上述規定，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理都審變更設計。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 為利執照簡化快速進行，通案程序於執照審查階段針對結構外審部分，係以原則可行評估方式處理，故實施者可先取得執照後，再依結構審查結果

以報備方式進行。本案係取得執照後其細部設計結構配置微調，故結構性調整需辦理建照變更設計程序及都更核備。

2. 針對商業空間大門設置方向，請實施者確認是否符合建築法相關規定。實施者於簡報中表示依「建築技術規則建築設計施工編」第76條針對防火門亦有規定，惟本案1樓零售業出入口非屬防火門不適用其規定。依「建築技術規則」相關函釋針對逃生避難部分仍有規定，建議本案商業空間大門仍向避難空間開啟或以鐵捲門設置。

(八) 張剛維委員

簡報第36頁，本次立面變更低樓層及部分標準層之分割線，倘都市設計科無意見則予以尊重。請實施者確認原核定之立面分割線設計是否於都市設計審議階段過程中亦討論後並經確認在案，惟建議本次立面變更部分請洽都市設計科確認。

實施者說明及回應

(一) 針對都市發展局都市設計科意見：

1. 地面層西側喬木設置配合修正，維持原核定版種植雙排喬木。
2. 其餘意見配合修正，補充檢討式。
3. 老舊公寓容積獎勵部分，本次變更各層室內間隔，無涉及獎勵值調整，將依幹事意見重新檢討指標內之各項目規範，並於計畫書補充說明。

(二) 針對消防局意見：救災活動空間範圍與原核定版相同，並於計畫書補充詳細相關圖說及文字，並依消防局意見行文予交工處確認。

(三) 針對張剛維委員意見：本案原核定立面設計係由實施者自行提出採用古典語彙，於都市設計審議會上並未針對立面設計有所討論，惟因本案都更時程歷經十年，現因應現行潮流及市場需求而調整局部外觀，本次立面變更部分經檢討尚符合免會辦項目10%之內。

(四) 有關1樓商業空間大門設置部分，依建管處意見配合辦理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本次變更內容經實施者檢討符合免辦理都市設計審議變更原則，並經審議會專案小組討論後，請依委員及幹事意見檢討修正。
2. 本案配合結構外審、水利處審查及台電審查等，變更室內隔間、綠覆率、

管委會空間增設室內梯及植栽配置等，並經建照審查完成，是否符合相關建築法令規定，另1樓部分商業空間大門仍未向避難空間開啟，經實施者說明商業空間大門依規定修正往避難空間開啟、西側植栽喬木設計維持原核定方案種植雙排喬木，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本次建築面積計算表之工程造價增列騎樓面積，併同變更工程造價，經實施者說明增加費用部分自行吸收，共同負擔費用及共同負擔比例(40.16%)與原核定一致維持，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵修正，同意維持原核定。

(四) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵修正，同意維持原核定。

(五) 聽證紀錄

本案為依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第2款(即修正後第34條第3款)規定申請簡易變更事業計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

(六) 本案變更都市更新事業計畫案經審議會專案小組審議修正通過，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，並於收受審議會紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。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。

四、**「擬訂臺北市萬華區漢中段二小段524地號等18筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 李曜霖 02 2781-5696 轉 3059)**

討論發言要點：

(一) 工務局新建工程處(公有土地管理機關)(書面意見)

經查本案涉本處館有位於萬華區漢中段二小段557-1地號之國有土地，土地使用分區為第四種商業區，本處將辦理管理機關變更予國產署，惟未完成管理機關變更前，仍由本處依都更相關規定參與權利變換。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(三) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(張哲領代) (書面意見)

本次提請大會討論事項無涉本局權管，爰無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本案事業計畫業核定在案，本次提請大會討論事項，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 有關都市更新程序部分，無意見。

2. 查本案前經本府104年6月29日府都設字第10434832700號函都審核定在案，依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第7條第4項規定，應於收受核定函之日起1年內申請建築執照。查本案迄今尚未申請建築執照，故前開都審核定函已失其效力，後續請依規定重新提出申請。

3. 另P.10-33與P.11-9立面圖說顏色差異大，請釐清。

實施者說明及回應：

1. 有關都市設計科幹事提及本案都審核定失效一事，實施者後續將依相關規定再行申請審查。

2. 本變更事業計畫案土地及建物之所有權人、面積同意比例皆達八成，預計於明年六、七月申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核。

決議：本市都市更新處業依都市更新條例第75條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，惟本案自104年12月10日事業計畫核定後，尚未擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核，已逾事業計畫預訂實施進度（實施進度預定為105年9月31日前），經實施者說明更新案執行情形後，請實施者於收受審議會專案小組會議紀錄起1年內申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核；若屆期未申請報核，將授權本市都市更新處依「都市更新條例」第76條規定辦理。為控管本案時程，請實施者於收受本次審議會專案小組會議紀錄起6個月內，向本市都市更新處回報實施進度。

五、 「擬訂臺北市大同區市府段一小段18-1地號等19筆土地都市更新事業概要

案」都市更新審議案(承辦人：事業科 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本案屬事業概要階段，討論事項尚無涉本局協審項目，本局無意見。

(二) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代) (書面意見)

1. 本次事業計畫概要審查意見：

(1) P. 13-5 各建築開發之停車空間 (含裝卸車位) 應集中設置於地下層為原則，且基地車道出入口以集中設置於一處為原則，惟本案除規劃設置車道出入口及停車塔升降設備之外，亦於基地平面層設置2席無障礙機車位，爰請檢討將無障礙機車位移設至地下層之可行性。

(2) P. 13-18 南京西路現有公車候車亭與8公尺*20公尺消防救災空間請一併標示於圖示，以利檢視。

2. 以下意見請於日後提送事業計畫時，一併釐清修正：

(1) P. 3-9、8-8南京東路亦應為主要道路，請修正。

(2) P. 8-8 請補充標示基地半徑500公尺範圍內大眾運輸場站，包括YouBike租賃站、公車站及自行車道系統。

(3) P. 8-9 請補充標示車道出入口位置與上下游路口之距離。

(4) P. 13-5

A. 請補充標示基地南北側退縮留設之人行空間、騎樓，並併同公有人行道、自行車道、樹穴等寬度尺寸一併補充納入景觀剖面圖呈現。

B. 請補充標示車道出入口寬度、坡度；另車道出入口應設置反射鏡及警示設施。

C. 車道出入口應於指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間，倘基地狹小仍應至少留設2公尺緩衝空間，請補充標示。

D. 請確認車道出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各60度以上範圍無礙視線，並補充標示。

E. 請說明停車塔運作方式(含汽車及都更審議資料表所述8席機械車位)。

(5) P. 13-12~13-15

A. 停車位數量與都更審議資料表不符，請釐清確認。

B. 請補充標示車(坡)道寬度及坡度、行車動線；另機車道淨寬應達1.5公尺以上、無障礙機車道淨寬應達1.8公尺以上，亦請一併標示。

C. 請補充標示機車位、裝卸車位、垃圾車暫停區及無障礙停車位尺寸；另請說明車(坡)道淨高及車位限高可否滿足裝卸貨車及垃圾車進出。

(6) 基地規劃金融證券業、一般零售業、一般事務所等用途，請說明臨停接運及裝卸貨需求如何於基地內部自行滿足。

(7) 為鼓勵綠色運具發展，建議基地內平面層設置自行車停車空間及一般事務所樓層增設公用淋浴設施供自行車通勤人員使用。

(8) 本案設置2席無障礙汽車位(法定車位2席)及3席無障礙機車位，依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋略以「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，…」請於管理規約規範該車位係供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨，另請檢討將該2席汽車位設為大公。

(9) 請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(10) 基地北側臨公車停靠區設有公車候車亭、智慧型站牌等設施，後續倘因施工而有遷移公車站位(含公車站牌相關設施)需求，請開發單位提前辦理會勘邀集本市公運處及相關單位共同研商遷移可行性，並請開發單位屆時依據會勘決議辦理並全權負責遷移與復舊公車站位(含公車站牌相關設施)工程之全部責任與費用。

(四) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 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」第二點(二)規定，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內若有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
3. 計畫書P.13-18建築物高度及樓層數與都市更新審議資料表不一致，請確認修正。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

1. 請於計畫書內詳列本案法定停車位檢討計算公式。
2. 報告書第13-2 頁面積計算表內「基地使用分區」欄應包含「第三種商業區」及「道路用地」，請申請人釐清。
3. 依本府110年1月13日府都規字第10931150331號公告實施臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案內規定，本案基地臨南京西路側應留設3.64公尺寬騎樓，惟依報告書第8-7頁(圖8-3)，騎樓寬度標註為3.49公尺，請申請人覈實檢討。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 有關車道出入口需留設2公尺緩衝空間，且自建築線起應再檢核兩側60°視線內不能有障礙物。
2. 有關防火門開啟方向，本案一層防災中心及一至二層非住宅之商業空間，防火門應調整為向外開啟。
3. 地下一層無障礙特別安全梯處無檢討排煙室請申請人再行檢核。

(八) 鄭凱文委員

本案南側僅臨4公尺計畫道路「南京西路64巷9弄」，依目前一層平面圖所示喬木緊鄰建築線規劃，建議申請人將喬木規劃於退縮補足8公尺計畫道路後之位置，以確保該計畫道路達8公尺寬度；惟喬木退縮後設置之樹穴，將影響地下室開挖範圍及深度，請申請人留意。

(九) 朱萬真委員

本案是否建議以事業概要核准後一年內提送事業計畫。

(十) 楊欽文委員

本案基地平面層之 2 席無障礙機車位倘能移設至地下層，便有空間得檢討留設自行車停車空間，基地內自行之停車需求以基地自身滿足為原則，故仍請申請人於事業計畫階段評估規劃。

申請人說明及回應：

- (一) 有關都市規劃科所提審查意見，本案臨南京西路側係退縮 3.64 公尺寬騎樓符合規定，目前計畫書內是分為建築外牆至騎樓柱正面之距離為 3.49 公尺，及騎樓柱正面至建築線距離為 0.15 公尺，合計共退縮 3.64 公尺，後續將依審查意見修正計畫書內標示方式。而交通局審查意見中，有關後續事業計畫階段提請本案於地面層檢討留設自行車停車空間，考量本案基地條件受限，且現況西南側之捷運中山站聯開案已有留設地面層自行車停車空間，本案得否免檢討設置，提請交通局幹事及委員同意。
- (二) 本案車道出入口後續將依審查意見留設 2 公尺緩衝空間，並補充標示。本案後續於事業計畫階段以地下室滿足規劃法定停車位數為原則。另因本案面寬較小，故無障礙車位動線以設置於後巷為原則，另地面層兩部無障礙機車停車位將再行檢討設置於地下層之可行性。本案將依審查意見調整喬木設計位置，以滿足消防救災所需之道路寬度。
- (三) 本案於事業概要核准後將採事業計畫及權利變換計畫併送方式，出席自辦公聽會之何芳子委員亦有提醒若採事權併送則通案審議原則為事業概要核准後一年半內提送事權計畫，且考量權利變換計畫之作業時間及本案仍有部分陳情意見待協調，仍請委員同意本案於事業概要核准後一年半內提送事業計畫及權利變換計畫。

決議：

- (一) 本案係由土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，並經本府 110 年 7 月 1 日核准在案，有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形及是否依照都市更新單元檢討書內容檢討，經申請單位說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意。
- (二) 本案防災與避難計畫是否符合相關規定，後續事業計畫請申請單位依消防局幹事意見檢討。
- (三) 依都市更新條例第 74 條規定，應依核准之事業概要所表明實施進度擬訂都市更新事業計畫報核(預定 113 年 6 月 30 日前)，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，經申請單位說明，並經審議會討論後，本案若採事業計畫及權利變換計畫分送報核者，請後續擬擔任實施者於事業概要核准後 1 年內申請報核，倘為併送者請於核准後 1.5 年申請報核作業。

(四) 後續事業計畫應注意事項如下：

1. 本案建築規劃設計擬興建地上 18 層、地下 4 層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。另後續應將喬木規劃於退縮補足 8 公尺計畫道路後之位置，以確保通行之需求，及本案基地內自行之停車需求以基地自身滿足為原則，建議申請人將本案基地平面層之 2 席無障礙機車位倘能移設至地下層，並檢討留設自行車停車空間，若為住商混合使用應考量動線分離等。
2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依內政部 108 年 5 月 15 日台內營字第 1080807765 號令修正「都市更新建築容積獎勵辦法」及本案都市計畫規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。

(五) 同意本案都市更新事業概要案經審議會專案小組審議修正通過，請臺北市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請審議會進行追認，請申請人於收受會議紀錄起 30 日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。