

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 36 次專案小組會議紀錄

112 年 8 月 21 日 府都新字第 1126018660 號

壹、時間：民國 112 年 7 月 19 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

參、主持人：賀士庶委員

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「臺北市大安區復興段三小段 309 地號等 2 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 顏芷宣 02 2781-5696 轉 3046)

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)(書面意見)

因涉貴府工務局新建工程處(下稱管理機關)經管同小段485地號部分國有土地，本分署業以112年6月13日台財產北改字第11200172930號函請貴府都市發展局逕洽管理機關表示意見在案。

(二) 工務局新建工程處（公有土地管理機關)(書面意見)

1. 有關涉本處經管同小段485地號國有土地（面積為5,382平方公尺），土地使用分區為道路用地（公共設施用地），請貴署提供前述地號土地參與權利變換相關意見。

2. 另本案485地號因非全部納入上述更新單元，俟辦理分割完成後，本處再依都市更新相關規定參與都更。

(三) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(四) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(六) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

1. P. 3~P. 4、P. 11圖3，基地南側臨四維路44巷(6公尺計畫道路)，依通案原則因退縮2公尺補足8公尺(供人車通行)，再退縮留設2公尺人行道，前開退縮補足8公尺範圍不得設置植栽。
2. 以下事項請於提送事業計畫時補充之：
 - (1)依建築物交通影響評估準則及本府99年8月20日府交治第09930746401號令本市新建或改建之建築物，如後續實際設置之汽車停車空間達150輛以上，應併事業計畫書提送交通影響評估報告。
 - (2)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，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」及「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定使用」
3. 為鼓勵使用綠色運輸，建議於基地內留設自行車停車空間。

(七) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見):

本案係涉及申請自行劃定更新單元案，未涉本局權管，無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事 (書面意見):

無意見。

(九) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見):

1. 有關提會討論事項(一)，查本市土管自治條例無「臨6公尺以下計畫道路之建築基地，退縮補足8公尺並與道路順平處理後再退縮2公尺以上無遮簷人行道…」規定，其法令依據應為誤植。
2. 至本案申請劃定更新單元部分，無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 基地位屬本府110年7月9日府都規字第11030344521號公告「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍，屬都審地區，申請建築應辦理都審程序。
2. 本次討論議題為劃定更新單元，無意見。

(十一) 林光彥委員(出席並提供書面意見)

1. 建議一併考量南側基地，審酌是否有北側(系爭土地)、南側各退1公尺，共退8公尺，再各退縮2公尺無遮簷人行道之可能。但若相連通路(四維路44巷)均已規劃南北兩側各退2公尺，都達10公尺，則建議維持相同規劃，已符合整體設置。

(十二) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 依通案未達8公尺之通路應補足8公尺，再退縮2公尺人行空間，本案基地為路口轉角，應考量四維路44巷開發整體紋理，建議地面層補足8公尺之後，再退縮2公尺有遮簷人行道。
2. 臨四維路44巷退縮2公尺之範圍，疑有圍牆設置，經實施者說明屬地下室排氣管道，建議檢討排氣管道位置。

(十三) 謝慧鶯委員

1. 依照實施者提供之建築規劃圖說中，未來於事業計畫階段時請標示落物曲線位置，及標示清楚圖例。
2. 車道出入口距離街道轉角很近，是否會造成行人不便?地主分配是否僅在低樓層?請實施者再檢視地主分配的需求與落物曲線範圍的合理性。

(十四) 楊欽文委員

1. 除臨基地南側外，其餘西側街廓之四維路44巷是計畫道路，依照通案原則四維路44巷沿線南北側若未來都更也須遵循補足8公尺後再退縮2公尺原則處理；雖臨基地南側部分範圍不屬計畫道路，但其退縮建議與計畫道路有一致性。
2. 東豐街現況為騎樓，請說明更新後規劃為無遮簷人行道之合理性，實施者亦可考量東豐街更新後規劃騎樓設計，四維路44巷之現有巷側，便可再退縮2公尺，符合住戶分配需求的單層建築量體也不會受影響。

申請人說明及回應：

- (一) 本案使用分區為敦化南北路特定專用區(A區)原屬住4及住4-1，現況建築物樓高14層，總戶數為84戶，建蔽率達69%，臨計畫道路之退縮皆符合都市計畫規定，四維路44巷之現有巷道，非屬消防救災活動空間，也非屬車行主要進出動線。

目前更新後規劃設計建築量體已接近飽和，建蔽率也僅約61%，且為滿足

地主需求及建築高度已經達120公尺、樓高約32層左右，若退縮2公尺補足8公尺後再退縮2公尺人行道，對於地主分回單層建築面積恐會再縮減，影響地主期望分配空間大小權益，故懇請同意臨四維路44巷之現有巷退縮2公尺有遮簷或無遮簷人行道補足8公尺。無遮簷人行道，無須再退縮2公尺人行步道。

- (二) 本案更新前一樓店舖共7戶，更新後規劃一樓店舖4戶，二、三樓為商業及管委會使用空間，標準層為四拼或五拼的規劃，臨敦化南路一段、臨東豐街及四維路之計畫道路皆依照都市計畫及技術規則相關規定退縮，故無法將建築量體往東豐街移動，且本案為高層建築，超過50公尺以上需再退縮建築，若往東豐街移動後建築物會不對稱。
- (三) 地下室通風管道目前設置臨四維路側，車道出入口設置於四維路44巷，開挖率已抵達上限，針對車道出入口位置適宜性會再與交通局及交通顧問討論後決定。
- (四) 四維路44巷現有巷側部分，規劃可改成2.5公尺人行空間，並檢討排通風通管道及相關規劃，評估建築物柱位保留，再留設淨寬2公尺之有頂蓋人行通道。將人行道變成有頂蓋的方式設置。
- (五) 臨四維路44巷之現有巷因未臨指定建築線，是無法申請容積獎勵。

決議：

同意本案更新單元劃定，本案南側臨四維路44巷6公尺現有巷，請申請人規劃退縮補足8公尺並作順平處理後，再退縮留設之2公尺人行空間得採有遮簷方式處理，相關設計調整請於後續事業計畫階段修正。

二、申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段 693 地號等 2 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭雅丹 02 2781-5696 轉 3040）

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，本局無意見。

- (二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉及估價協審事項，無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芄代)(書面意見)

1. 請於後續提送事業計畫時補充下列事項：

(1) 為鼓勵綠運輸，建議於基地平面層留設自行車停車空間。

(2) 依建築物交通影響評估準則及本府99年8月20日府交治字第09930746401號令本市新建或改建之建築物，如後續實際設置可供150輛以上小型汽車停放使用之停車空間者，應併事業計畫書提送交通影響評估報告。

2. 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，不得要求本市交通單位於基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」及「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，且不得約定專用。」。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案涉自劃更新單元部分，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為劃定更新單元，故無意見。

(八) 林光彥委員

依上述討論，綜合考量申請人確有整合情事，產權單純案酌減為捐贈千分之零點五；原容大於法容捐贈千分之一的部分是否受整合影響而可折減？

(九) 謝慧鶯委員

第429次審議會案例無原容大於法容情形，故由捐贈千分之一酌減為千分之零點五，本案屬產權單純且涉原容大於法容，惟經申請人說明有整合情事，因此本案捐贈都更基金至少為千分之一，非捐贈千分之零點五。

(十) 楊欽文委員

過往審議會專案小組經驗，產權單純案為捐贈千分之一，原容大於法容另再捐贈千分之一，請問更新處兩者是否分別討論？例如考量前期整合情事，產

權單純部分酌減捐贈千分之零點五，原容大於法容部分捐贈千分之一，合計為捐贈千分之一點五。

(十一) 都市更新處

1. 第429次審議會案例，考量申請人前期整合，決議原捐贈千分之一酌減為捐贈千分之零點五。
2. 依通案審議原則，公益性不足之產權單純案應捐贈千分之一，若產權單純案屬原容大於法容則要求捐贈千分之二。

申請人說明及回應：

- (一) 有關交通局書面意見於後續規劃納入考量。
- (二) 本案原推動危老並於108年協助申請建築物結構安全評估，於去年(111年)取得產權，整合為所有權人1人。
- (三) 過往案例是產權單純案又涉及原容大於法容需捐贈千分之二，其原始議題為產權單純；若非產權單純案但有原容大於法容則無需捐贈都更基金。因產權單純案才討論公益性回饋，若委員認同本案產權為多年整合成果，是否同意本案比照第429次審議會案例，由捐贈千分之二減半為捐贈千分之一。

決議：

同意本案更新單元劃定，本案係屬產權單純案，且涉原容大於法容獎勵申請，經申請人說明係經整合方達產權單一，並比照第429次審議會案例，同意依申請人承諾捐贈總銷金額千分之一作為公益性回饋予都市更新基金，並不得申請容獎及納入共同負擔。

三、申請自行劃定「臺北市信義區逸仙段三小段 613 地號等 50 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王沛慈 02 2781-5696 轉 3032）

討論發言要點：

- (一) 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。
- (二) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)
本案未涉估價協審事項，無意見。
- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)
無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(蔡昕苑代)(書面意見)

1. 請補充說明基地內現有巷(光復南路443巷)辦理廢巷之法源依據及可行性評估(含倘649地號不參與都更之情形),以利審查基地人車進出動線配置之合理性。
2. 請於後續提送事業計畫時補充下列事項:
 - (1)為鼓勵綠運輸,建議於基地平面層留設自行車停車空間。
 - (2)依建築物交通影響評估準則及本府99年8月20日府交治字第09930746401號令本市新建或改建之建築物,如後續實際設置可供150輛以上小型汽車停放使用之停車空間者,應併事業計畫書提送交通影響評估報告。
3. 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,不得要求本市交通單位於基地路邊開放停車或裝卸貨,以免影響外部交通。」及「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,且不得約定專用。」

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新劃定範圍案,未涉本局權管,無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案涉劃定更新單元範圍部分,無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案分屬都市計畫劃定之都審地區,另本次討論議題為劃定更新單元,故無意見。

(八) 建築管理工程處 李宛真幹事(張曉芬代)(書面意見)

請釐清是否併案辦理廢巷或改道。另有關檢討項目六至十二部分,嗣本案更新範圍確定後再行釐清是否檢討。

(九) 林光彥委員(出席並提供書面意見)

考量649地號建物年期約16年(竣工日期96年10月5日),建議應審酌該土地所有權人意願。

(十) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 649地號上建物之15層建物屋齡未達30年，且其意願未達50%建議排除。
2. 請釐清649地號是否於443巷進出，以利評估是否需廢巷？

(十一) 謝慧鶯委員

1. 請申請人說明本案範圍內之光復南路443巷辦理廢巷改道可行性，請將東側街廓之通行需求納入考量。
2. 有關649地號是否納入範圍內，請申請人審慎考量649地號上建築物之結構、外觀等情形。
3. 另提醒申請人本案未來倘以更新會擔任實施者，可能會面臨更新會運作上的困難，建議再予評估。

申請人說明及回應：

- (一) 目前649地號意願比例稍低，但相信未來住戶會了解相關權益及影響，故不宜以現有的意願統計情形做評斷，建議倘後續該地號不同意比例高於同意納入比例，屆時再予以排除範圍，懇請市府及委員同意並給予支持。
- (二) 有關光復南路443巷範圍內既成巷道，原屬光南新邨社區建築用地，而非供公眾通行道路，另光復南路443巷位於東側街廓內亦屬建築用地，倘未來東側鄰地進行都更，該巷則無通行權益之問題，故廢除該巷對本案及周邊整體基地開發及利用實屬有益。

決議：

- (一) 擬劃定範圍內之649地號上建築物使用年限僅16年，且目前同意參與意願比率較低，請申請人針對649地號召開說明會調查參與本案更新意願，於收受會議紀錄後三個月內補正再提專案小組審議。
- (二) 有關光復南路443巷未來是否廢巷改道一事，請申請人依委員及幹事意見再予評估。

四、「變更臺北市南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 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 呂承燦 02 2781-5696 轉 3200）

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，葉玉芬委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。
- (二) 財政局 石皓文幹事（書面意見）

本案因調整建築設計變更事業計畫，修正相關財務計畫連動數值，既經實施者表示共同負擔金額增加部分由其自行吸收，且共負比較原核定之事業計畫下降，本局原則無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事 (書面意見)

1. 事業計畫無修正意見。
2. 估價報告書 (誠正海峽兩岸)
 - (1) 報告書內文所載本案土地臨路之一南港路一段路寬20公尺、40公尺不一致，請釐正。(第30、31、77頁)
 - (2) 更新後店鋪比較標的2道路條件調整率小計有誤，另該案例個別因素總調整率達16%情形，依不動產估價技術規則第25條規定應判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。(第39、40頁)
 - (3) 更新後住宅比較標的5道路條件調整率小計有誤。另勘估標的臨南港路一段，道路條件道路種別宜修正為主要道路，並請依各比較標的臨路之道路種別差異調整修正，避免有調整幅度有不一致情形。
 - (4) 請補充比較標的位置示意圖。(第47、56、61、66頁)
 - (5) 更新後辦公室個別因素調整表道路條件之比較細項內容有誤，請再檢視「道路條件」、「接近條件」項下比較細項內容妥適性。(第48、49頁)
 - (6) 更新後車位比較法總調整表請刪除「個別因素調整百分率」重複項目。另比較標的11、12之總調整率計算有誤，請釐正並順修試算價格及其權重數。(第53頁)
 - (7) 更新後店鋪租賃比較標的13租賃面積包含1樓及2樓，並以2樓租金為1樓租金6成折算1樓租金單價，比較標的15租賃面積包含1樓及夾層，並以夾層租金為1樓租金5成折算1樓租金單價，其樓層效用比之決定比例似與一般市場特性及交易習慣未符，亦與本案更新後店鋪最終價格決定方式不同，請說明或再檢視調整。(第55、76頁)
 - (8) 更新後店鋪租賃比較標的個別因素調整表欄位「比較標的1」應修正為「勘估標的」、道路種別「一般道路」應修正為「主要道路」。(第58頁)
 - (9) 更新後辦公室租賃比較標的21座落位置應屬「內湖區」，請修正。(第65、67頁)

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事 (洪郁冠代) (書面意見)

本次為簡易變更，涉及交通部分為基地地下1層增設臨時停車位，本局原則無意見。

(六) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，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」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、兩遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作」。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府111年12月30日府都設字第 1113065809 號函第1次變更核定在案，本次所附報告書與前開核定報告書相符，故無意見。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事 (郭建佑代) (書面意見)

本案自行修正部分建築設計圖說，本次變更內容，經建築師簽證負責在案，本案為簡易變更案，本處無意見。

(十) 吳智維委員

1. 估價部分提醒實施者，有關地政局幹事所提意見，部分勘估標的面向三重路，惟報告書標註路寬為40公尺及20公尺兩種道路寬度，道路種類標示為一般道路，建議於估價報告書中補充說明。
2. 有關估價結果異動，若屬於加總計算有誤，異動非常小之情形，建議仍依據實際調整率結果順修。

(十一) 實施者說明及回應：

1. 有關地政局針對估價報告書所提意見配合修正。
2. 有關自提修正部分，為台灣電力公司於112年2月22日新增通案處理原則，因應電動車充電需求考慮用電安全及供電穩定，故重新檢討變電室規劃，

無涉樓地板面積及總產權面積之異動、都市設計變更，且不影響所有權人權益。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本次變更景觀植栽規劃、建築立面及裝飾物、雨遮、立體連通設施造型，及調整地下層停車位配置、建築單元設計部分，都市設計審議業經本府111年12月30日准予核定，及本案是否符合建管法令與都設內容是否一致，經實施者說明，並經專案小組討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案調整建築設計連動修正財務計畫相關內容，共同負擔費用由原3,711,583,720元上升至3,712,273,312元(實施者自行吸收689,592元)，經實施者說明財務計畫調整情形，並經專案小組討論後，予以同意。

(三) 估價部分

本案估價報告書修正情形，二樓以上平均單價由797,608元/坪調升至797,696元/坪，共同負擔比例由40.89%調降至40.50%，經實施者說明，並經專案小組討論後，請實施者依委員及幹事意見修正。

(四) 自提修正部分

本案因應電動車充電需求，考量用電安全及供電穩定，依停車位數增加配電所面積(124.27 m^2 增加為137.53 m^2)，調整機車位置及動線，經實施者說明地下一層機電設備及停車位調整情形，無涉及樓地板面積調整、都市設計審議變更及不影響所有權人權益，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，皆與原核定一致，予以同意。

(六) 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，皆與原核定一致，予以同意。

(七) 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。

(八) 同意本案變更都市更新事業計畫案修正後通過，請本市都市更新處將審議

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。

五、「擬訂臺北市大安區復興段一小段65地號等20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 魏良諭 02 2781-5696 轉 3088)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本案討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

1. P. 8-2，停車場出入口設於敦化南路一段160巷，與P. 4-4忠孝東路4段101巷一致，請釐清；另車行離場路徑有誤，併請修正。

2. P. 10-1，無障礙汽車位似已納入銷售，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則第167條之6之立法意旨，將無障礙汽車位設為大公，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益，並請於管理規約規範「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」以符立法意旨。

3. 以下事項請於提送事業計畫時補充之：

(1) P. 3-9，請補充計畫周邊500尺現有人行道及自行車道寬度。

(2) P. 8-10，一層平面檢討圖

A. 請補充基地內停車場出入口反射鏡與警示燈等相關交通安全設施並標示於相關圖說內。

B. 請標示緩衝空間尺寸，基地車道斜坡道應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，停車數量超過150輛以上或大型公共工程，聚集會場所等開發案，出入口緩衝空間應留設至少6公尺以上為原則。

C. 地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間應順平處理，鋪面系統應避免使用車道磚且延續人行道鋪面之型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，

以維人行安全。

4. P. 8-17~8-20

- (1) 請補充交通安全設施(反射鏡、警示燈等)並標示於圖說內，以維車輛通行安全。
 - (2) 本案設有2席裝卸車位，請標示於圖說內。
5. 依建築物交通影響評估準則及本府99年8月20日府交治字第 09930746401號令本市新建或改建之建築物，如後續實際設置之汽車停車空間達150輛以上，應併事業計畫書提送交通影響評估報告。
6. 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，不得要求本市交通單位於基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」。
7. 為鼓勵使用綠色運輸，建議於基地內留設自行車停車空間。

(五) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 本案事業計畫書與簡報內標示之救災活動空間位置不一致，請再確認並修正。
2. 請補充標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
3. 規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，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)。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

1. 概要計畫書P. 8-3有關法定停車數量檢討，請列出計算式，俾利檢核是否符合本市土管規定。
2. 概要計畫書P. 8-22~26，有關高度比檢討，請依本市土管第13條規定，標示出道路境界線深進12公尺範圍。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業概要報告書審議資料表、P. 8-1 及 P. 8-3 所載開發條件，因申請容積移轉達基準容積40%，依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條第1項第12款規定應辦理都審程序。

(八) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 本案將零售模式向上移動，並結合巷弄文化產生穿廊式的商業模式，提醒未來提送事業計畫依規定檢討商業面積比例。
2. 本案北側6公尺計畫道路，應先退縮2公尺補足8公尺與道路順平部分應保持淨空，再退縮2公尺以上無遮簷人行步道。

(九) 謝慧鶯委員

依本案自行劃定更新單元核准之更新單元範圍內構想圖，原西側規劃留設綠美化開放空間，與現事業概要一層平面圖有差異，請申請單位補充說明。

實施者說明及回應：

1. 有關交通局書面意見，停車場出入口及車行離場路徑將併同修正。無障礙汽車位設置於大公事宜，將協調所有權人分配意見及審議通案原則等相關規定檢討，並於事業計畫階段納入管理規約內。
2. 有關消防局書面意見，本案救災空間設置於基地南側道路(8公尺)，計畫書圖面誤植後續將併同修正。救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，將於概要計畫書內補充救災動線標示。救災活動空間範圍載重相關簽證將於事業計畫階段補充於報告書內。
3. 有關規劃科書面意見，將依土管使用組別分類檢核法定停車數量及各向面前道路深進線，並於計畫書內補充。
4. 有關設計科書面意見，將於事業計畫階段依容積移轉及都市設計審議之相關規定程序辦理。
5. 有關鄭凱文委員、謝慧鶯委員意見，人行步道內植栽位置、商業面積及西側開放空間設置將於事業計畫階段依相關法令規定檢討調整。

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111年9月22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，後續仍請依都市更新審議原則及自劃更新單元構想圖檢討，如有窒礙難行之處，後續於事業計畫階段說明提請審議討論。
- (二) 本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明，並經審議會專案小組討論後同意，後續請依幹事意見檢討修正。
- (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12月18日前)，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，經申請單位說明及專案小組討論後，同意依通案於事業概要核准後1年內擬訂都市更新事業計畫報核。

(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2棟地上21層、地下5層建築物，請實施者就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。
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。
3. 本案擬申請容積移轉，後續請補充容積移轉前、後效益分析(含全案、地主及實施者)，並應於事業計畫提請都市更新及爭議處理審議會前取得相關證明文件。

(五) 同意本案都市更新事業概要案經本次審議會專案小組審議通過，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。