

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 12 次專案小組會議紀錄

111 年 8 月 1 日 府都新字第 1116019769 號

壹、時間：民國 111 年 7 月 20 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：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「臺北市大同區大龍段三小段 271 地號等 6 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭芳婷 02 2781-5696 轉 3025）

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，爰無意見。

（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（周光彥代）（書面意見）

1. 基地車道出入口應集中設置於 1 處為原則，且各建築開發之停車空間（含裝卸車位），除基地條件特殊外，應集中設置於地下層為原則，惟本案設有汽、機車出入口各 1 處，且平面層亦設有裝卸車位及無障礙車位，致基地臨承德路三段之面寬均供車輛進出使用，請檢討車道出入口整併及評估將該 2 車位移設至地下層之可行性。
2. 另依簡報 P.12 有關南側新光大樓留設之東西向人行步道，仍應回歸供人行使用為宜，惟本案規劃機車動線行經該人行步道，易與行人動線干擾及交織，影響通行安全，爰請依前項意見檢討。

（四）消防局 廖家銘幹事（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 涂之詠幹事（書面意見）

無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 本案申請自行劃定部分，無意見。
2. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區，惟涉及「臺北好好看系列二計畫」容積獎勵，後續應依規定提送都審程序。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 有關基地北側現有巷，依本案之法令適用日，為無使用之空地，提醒申請單位，未來於畸零地程序中，有一次讓售程序，市府倘有讓售意願，可能會影響更新範圍。另北側現有巷是否有指定建築線，請再確認並釐清其法令適用。
2. 一層平面圖之無障礙車位空間部分被柱子擋住，進出是否符合規定，請申請單位再檢討。
3. 機械昇降設備的緩衝空間，不能占用南側退縮空間，請申請單位再檢視留意。

(八) 林志崧委員

1. 依現有配置圖內容，臨承德路三段側皆為車道出入口，將造成承德路三段車流量負荷過大；若有機會納入西側鄰地，可以降低容積無法使用完的課題，亦可以解決交通進出問題，還有機會考慮西側巷道設計車行出入口。
2. 歷次審議會委員多認為基地面積過小，建議納入西、北側鄰地範圍，仍請申請單位持續與鄰地溝通協調。

(九) 黃于珊委員

歷次鄰地協調會意願調查比例差異大，似乎努力整合仍有機會納入鄰地。

(十) 林佑璘委員

1. 本案辦理多次鄰地協調會，也舉辦公辦法令協調會，期能擴大都更範圍。惟市府針對無法劃定完整街廓，且整合鄰地確實有困難案件，已規定可透過公益回饋方式處理，希望本案仍有機會成案。
2. 請申請單位說明歷次協調會溝通協調的條件、鄰地不同意的原因，及是否有機會再整合。

(十一) 朱萬真委員

1. 規劃構想圖之量體配置應與東側騎樓銜接，請再釐清是否需修正，相關檢討圖請再標示清楚。
2. 審議會後的兩次協調會，西側鄰地意願比例不增反減，請說明協調會時，提供予地主資料或條件為何，或溝通協調的過程。
3. 本案基地形狀不佳，若納入西側鄰地，基地較為方整。又西側鄰地面積僅267平方公尺，即使和北側鄰地一併重建，間隔現有巷也不易整合，是否有告知鄰地地主，若不參與本案改建，未來都更機會更小。

#### (十二) 楊欽文委員

1. 交通局所提意見係因基地範圍過小，應擴大更新單元範圍才能解決。
2. 目前建築設計未配置無障礙機車位，若以南側1.2公尺通道供無障礙機車通行，空間較為侷促。
3. 申請單位提及西側臨承德路三段190巷側容積率較低，參與意願不高。若從另一角度而言，因基準容積低，能興建之樓層數也較低，有機會分擔因航高限制所損失的容積；又現修法後都更條例保障原容積的條件後可再加成，是否因之前協調會時以舊法計算分回條件，影響參與意願，請申請單位再評估考量。
4. 因公有地比例超過七成，應更有公益性價值，建議於審議的過程應多加思考。

#### (十三) 林昆華委員

1. 本案基地面積小，鄰地又是四、五十年以上建物，請申請人說明鄰地不願都更的理由。
2. 北側現有巷為市有土地，有意願納入本案範圍，若依照建管處說明有關畸零地程序等法令規定，未來徵詢市有土地時，仍會要求劃入本案範圍。
3. 建議本案請臺北市住宅及都市更新中心協助評估公辦都更的可行性。

申請人說明及回應：

- (一) 後續事業計畫階段都市設計、消防救災空間檢討皆會依規定辦理。
- (二) 本案基地較小，目前車道規劃一處出入，惟出入口較寬，仍有機會調整。又因基地限制，無障礙車位及裝卸車位無法規劃於地下室，故設置於一樓，並以路邊停車方式從道路進入，後續可考慮調整車位方向。
- (三) 機車動線以車道出入口為主要進出，並配合南側部分空間作為車行動線，且

該空間不申請獎勵，會配合設置警示燈，希望能保留該動線。

- (四) 本案自辦、公辦共召開五次協調會，整合問題係因東側臨承德路三段側容積率較高(400%)，西側臨承德路三段190巷側容積率較低(225%)，歷次協調會上皆提供未來模擬分配。協調後即使預定實施者在分配條件上折讓，仍與地主希望分回坪數有落差。
- (五) 東側臨承德路三段側鄰地因容積率較高，有較高意願，惟連同北側現有巷一併納入後，在建築設計上有窒礙難行處，又本案有航高限制，納入後建築量體無法增加，且將造成西側鄰地面積過小，阻礙未來開發重建機會。
- (六) 西側鄰地地主已有逐戶拜訪，除討論合建，亦提出委建方式，惟一、四樓地主皆有增建或加蓋情形，對於分回坪數不滿意，亦不滿意申請單位提出之委建條件。同時有告知西側鄰地地主，若未來想參與都更僅能跨越現有巷與北側一併開發，這也是申請單位不願納入北側現有巷的原因之一，若納入後要廢巷改道都不容易，且所有權將登記於範圍內所有權人名下，阻斷西側鄰地與北側鄰地一起改建的可能性，故申請單位仍希望維持現有範圍申請劃定。
- (七) 若未來北側現有巷經檢討為畸零地，預定實施者會依法辦理，若財政局表示讓售，預定實施者亦會承購。惟若現有巷容積納入規劃設計，全案基準容積亦無法全數使用，故未來即使承購現有巷，更新單元仍維持原申請範圍，以保障原有範圍內公、私地主之權益。
- (八) 本案已召開四次自辦鄰地協調會，若是本次專案小組決議希望再次協調，希望市政府協助召開公辦協調會。

決議：

- (一) 請本市都市更新處協助申請單位召開一場公辦法令說明會，調查西側、北側鄰地參與更新意願。
- (二) 倘經協調北側及西側鄰地參與意願低，申請人仍擬維持原更新單元申請範圍時，申請人應針對交通及建築設計之審議意見，研擬合理規劃方案；並請本市都市更新處以納入北側現有巷或擴大之更新單元範圍方案，請本府財政局表示意見，另應請臺北市住宅及都市更新中心評估公辦都更之可行性，再提請審議會討論。

二、「變更(第二次)臺北市大安區辛亥段四小段496-13地號等14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 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)

討論發言要點：

(一) 本案討論前鐘少佑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) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

請實施者於計畫書適當章節加註，有關本署分回房地，自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。另自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。

(三) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

本案原核定銷售管理費 30,865,244 元，變更(第二次)提列 30,909,462 元，查實施者實際獲配之單元及車位總價值均含現地安置戶實分配權利價值部分。依處理方案規定，實施者辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶，爰該部分應先登載於實施者名下，是否需提列銷售管理費，請實施者說明，並提請專案小組會議審議。

(四) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代) (書面意見)

無意見。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

請確認規劃之救災活動空間範圍內保持淨空，無障礙物、停車格、路燈、變電箱裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無植栽、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)

本次變更部分，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 地下一層有新增一部自設車位，本案法令適用日是 101 年，適用 99 年建築

技術規則，大車位是 2.5 公尺x6 公尺，長短邊 1/4 車位在室內可以各減 25 公分，但有條件限制。本案所增設自設車位的長寬有各減 25 公分，依當時建築技術規則，倘建築物長邊鄰接牆壁，其寬度不得縮減，請實施者再確認本次自設車位之大小及寬度是否符合規定。另停車位後方設有一 5.5 公尺的緩衝空間，也請比照旁邊的車位一併標示明確。另法定車位 1 號是否算是鄰接車道需要再檢討一條車道至內部，且目前牆壁已取消，機車車位是否可以從車道旁邊進出，請一併說明確認。

2. 有關實施者回應車道會再補充軌跡線，因車位寬度必須達 2.5 公尺，請再檢討修正。
3. 有關面積檢討表為法定停車由 35 輛增加為 36 輛，但圖面標示為自設停車，圖面正確性請實施者重新檢視修正，若為法定停車位，就應於圖面標示為法定停車位。

(十) 朱萬真委員(另提供書面意見)

1. 財政局提出銷售管理費之回應內容與提出意見不一致，請說明如果扣除現地安置戶後之銷售管理費。
2. 有關銷售管理費計算未扣除現地安置戶情形，在變更程序面臨檢討，應依本案適用提列標準規定辦理。

(十一) 林佑璘委員

本案係屬早期的更新案，建議可由更新處檢視當時其他核定且同樣都有舊違章安置的案例處理方式為何。若當時其他案子銷售管理費計算沒扣除現地安置戶，本案的主要變更事項也非此費用，且法令亦未明確規範，可不扣除；倘為當時應扣除而未扣，建議藉由本次變更修正為正確計算方式。

(十二) 楊欽文委員

地下一層有新增一部公設車位，在變更後住戶管理規約的停車位管理原則所載之「…增設停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約…」，既然是公設，就不會有獨立所有權，規約內容請依實際情形修正。

(十三) 林昆華委員

請更新處協助釐清銷售管理費是否該含現地安置戶？現在的銷售管理費主要是針對實施者分回的部分銷售、提列相關費用，故現地安置戶理論上是不需要銷售的，是否該提列，請釐清。

(十四) 都市更新處

1. 銷售管理費依提列總表規定，是實施者實際獲配之單元及車位總價值，需扣除實施者繼受不願或不能參與分配之價值，未特別說明需扣除占有他人舊違章戶現地安置暫登在實施者名下的部分，因該部分確實非實施者實際獲配，爰請實施者說明扣除後差異為何？
2. 查擬訂案當時之審議會，應無特別針對銷售管理費是否要扣除占有他人舊違章建築之現地安置戶部分的議題做討論，依照審議原則規定，變更案僅就實施者申請的項目審議，並基於信賴保護原則，應充分尊重該案件前次審議會審議決議，是否依審議原則辦理，提請討論。

實施者說明及回應：

- (一) 有關公有地管理機關意見將於計畫書相關章節加註。
- (二) 有關管理規約內容配合委員意見，修正停車位管理原則內之相關文字。
- (三) 本次申請變更內容並無涉及消防救災活動空間，救災活動空間經檢討符合消防車輛救災動線指導原則之規定，且救災活動空間內保持淨空，無上述障礙物，不影響消防雲梯車操作。
- (四) 有關建管處意見部分：
  1. 針對小車位靠牆部分，會再微調距離將近 25 公分以上。
  2. 有關機車位側邊車道部分，車道連接機車道部份在施工的施作介面上可以順利進出沒有問題。
  3. 有關編號 1 號車位是留設 3.5 公尺的車道空間，軌跡線會再補充檢討。
  4. 本案增設的 1 個車位為自設車位而非法定車位，將配合幹事意見釐清及修正。
- (五) 有關銷售管理費部分：
  1. 因本案執行至今已超過 10 年，計畫核定後又遇上缺工缺料、全球疫情等影響，導致本案執行更趨困難；加上近期原物料成本、工資不斷上漲，本案共同負擔實已無法反映目前實際之發包成本。本次係因結構外審、地下開挖等結果導致需辦理計畫變更程序，財務計畫僅配合樓地板面積連動調整，共同負擔已下修至 34.41%。為維持案件穩定性，敬請同意本案銷售管理費維持原核定(包含現地安置戶)之計算方式。
  2. 本案是約 10 年前的舊案，當時本案原核定的銷售管理費之計算有包含現地安置戶。目前財政局所提意見是銷售管理費是否要以扣除現地安置戶的方式計算，經試算若以扣除後的方式計算，本案共同負擔會再下降 0.39%、

減少 450 萬左右。

3. 本案當時送件的財務計畫提列，原核定的版本就是以包含現地安置戶的方式計算銷售管理費。本案為 SRC 構造、13 層樓高的建築物，以目前所說扣除現地安置戶試算的共同負擔，與之前預估的成本相差很大，會再增加約 450 萬的差異。雖然財政局所提意見是討論現地安置戶不會有銷售的過程，但為維持案件穩定性，因送件時間差異造成現在計算方式之落差情形，請審議會能諒察。

決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

有關本次因配合結構外審、機電管線審查及建造執照審查意見修正建築設計，致總樓地板面積由原核定 6,280.06 平方公尺調整為 6,233.47 平方公尺，總產權面積及財務計畫配合修正，經實施者說明變更前後對照情形及符合建築相關法令，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關本次增設車位部分等相關檢討及標示，請實施者依幹事意見檢討修正。

#### (二) 權利變換及估價部分

有關本案估價報告書中，二樓以上均價由 684,770 元/坪調降為 684,648 元/坪(-122 元)，共同負擔比由 34.71%調整為 34.41%(-0.30%)，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關銷售管理費是否需扣除現地安置戶部分，依審議原則規定，應充分尊重該案件前次審議會審議決議，授權更新處依當時審議會決議辦理。

#### (三) 自提修正部分

1. 有關東側立面格柵因結構外審致結構柱尺寸變大，影響施工作業空間、施作不易提請同意取消施作，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意。
2. 有關產權面積誤植及修正相關連動數據，因計算結果不影響所有權人權益，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

#### (四) 建築容積獎勵部分

本次變更內容未涉及容積獎勵修正，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、第 29 條之 1 第 1 款 1、2 目（即修正後第 34 條第 3 款第 1 項及第 49 條第 1 款第 1、



2 目) 規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，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) 本次變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組審議修正通過，續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

### 三、「變更臺北市士林區三玉段五小段 445 地號等 20 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 王竹君 02 2781-5696 轉 3067)

討論發言要點：

#### (一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

1. 請實施者於計畫書適當章節加註，有關本署分回房地，自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。另自本案完成產權登記且驗收完成的時計交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
2. 本案題會討論事項有關建築規劃設計變更內容修正情形、財務計畫連動調整部分、權利變換地主換戶增選調整情形及本次變動無涉建築容積獎勵部分，本分署原則尊重審議結果。

#### (二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次依建物預審下修產權面積及因選配變動涉及財務計畫相關連動數值修正後，更新後總價值減少、共同負擔及共負比增加，既經實施者表示自行吸收部分共同負擔以維持原核定之共同負比 36.03%，無意見。

#### (三) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

估價部分無意見。

#### (四) 交通局 吳瑄俞幹事(葉英斌代)(書面意見)

本次變更無涉及交通議題，爰本局無意見。

#### (五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正意見，後續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造注意事項列表註記「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、雨遮、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。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見(本案非屬都審案)。

實施者說明及回應：

(一) 財政部國有財產署北區分署意見配合辦理，於計畫書適當章節加註。

(二) 消防局意見本案已取得使用執照，消防救災部分已於建管程序確認完成。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案變更內容修正情形，及是否符合相關建築法令規定，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案配合建物預審修正建物產權面積及調整總銷金額，致共同負擔比例增加，經實施者說明，共同負擔費用差額部分自行吸收，共同負擔比例(36.03%)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) 權利變換部分

本案6位所有權人選配換戶及增選調整情形，經實施者說明不影響其他所有權人權益，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(四) 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。

(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、第29條之1第1款1、2目(即修正後第34條第3款第及第49條第1款第1、2目)規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，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及權利變換計畫案經審議會專案小組審議修正通過，續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

四、「變更(第二次)臺北市大同區橋北段一小段574-1地號等41筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科 黃映婷 02 2781-5696 轉 3055)

討論發言要點:

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次依地政機關預審結果調整產權面積涉及財務計畫相關連動數值修正後,更新後總價值、共同負擔減少及維持原核定之共負比43.86%,無意見。

(二) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(周光彥代)(書面意見)

本次變更無涉交通,本局無意見。

(四) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換案,未涉本局權管,無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

本案係於第一次測量預審時,發現現場雨遮標示與內政部規定不符,爰實施者自行取消3樓雨遮,本處無意見。

決議:

(一) 建築規劃設計部分

本次變更僅取消三樓雨遮設計,並經111年3月25日建造執照報備完竣,惟查其相對應之其他樓層均維持雨遮設計,經實施者說明變更內容及相關連動修正情形,並經審議會專案小組討論後,予以同意。

(二) 財務計畫部分

本次因地政預審結果修正產權面積,致財務計畫配合修正,其共同負擔費用

下修為1,075,333,482元，共同負擔比維持原核定43.86%，經實施者說明不影響所有權人權益，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 自提修正部分

有關實施者自提修正配合戶政核發門牌編訂證明及依地籍整理結果將新編地號納入地籍整理計畫載明部分，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(四) 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29條之1第1款第1、3、4目及第2款第2目(即修正後第49條第1款第1、3、4目及第2款第2目)規定申請簡易變更權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

(五) 本案變更(第二次)都市更新權利變換計畫案經審議會專案小組審議修正通過，續將提本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

五、「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段227-4地號等10筆土地事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 梁育甄 02 2781-5696 轉 3069)

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)

1. 依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第5點規定，更新單元範圍內之國有土地積合計未達五百平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第46條第3項第3款、第4款規定讓售予實施者。次依處理原則第6點規定，本分署於獲知都市更新事業協議合建方式實施時，應主張依第8點規定以權利變換方式參與，或依第5點以讓售實施者方式處理。
2. 查本案涉本署經管同小段227-4及228-10地號2筆國有土地，面積計2平方公尺，占更新單元總面積1,469平方公尺，比例為0.14%，依上述處理原則第6點規定，都市更新事業採協議合建方式實施時，應主張依第8點規定以權利變換方式參與，或依第5點以讓售實施者方式處理，本案本分署原則同意採協議合建實施，惟倘後續實施者未能依處理原則第5點規定完成國有土地讓售，應辦理變更事業計畫，改採權利變換方式實施，本分署將依處理原則第8點規定續行權利變換程序。
3. 另本次都市計畫變更涉中華郵政股份有限公司所有同小段518地號土地擬

由「郵政用地」變更為「第三商業區(特)(原屬第二種商業區)」一節，本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 蘇振華幹事(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。

(三) 地政局 陳振惟幹事(書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(張珮甄代)(書面意見)

1. P. 4-5基隆路1段37巷行車管制方向有誤，請修正。

2. P. 8-7、P. 8-9、P. 8-10為提昇人行及自行車環境

(1) 基地南側臨永吉路帶狀式開放空間應檢討留設淨寬5公尺人行空間(含淨寬3公尺人行道及淨寬2公尺自行車道)。

(2) 基地東側臨永吉路127巷、北側臨永吉路127巷11弄，扣除植栽後應留設淨寬2公尺以上人行道，以維行人通行環境。

(3) 以上皆應與臨地順平，並請將基地周邊留設之人行空間及自行車道併同公有人行道、騎樓、樹穴等寬度尺寸一併納入景觀剖面圖呈現。

3. P. 13-5

(1) 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；另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，皆請補充標示。

(2) 請補充標示基地車道出入口與上下游路口距離。

4. P. 13-2基地規劃作為一般零售業甲組及一般事務所使用，裝卸貨及臨停接運之停車需求應於基地內自行滿足。

5. 為鼓勵綠色運具發展，建議基地內地面層設置自行車停車空間。

6. 後續提送事業計畫內容請補充以下資訊：

(1) 請補充標示基地半徑500公尺範圍內現有人行道及自行車道系統，以及大眾運輸場站，包括公車站、Youbike租賃站等。

(2) 次要道路部分，請補充標示永吉路127巷所在位置。

(3) 請補充標示基地西南側公車站「興雅國小」站之設置位置或與本案基地之相對位置，並說明本案基地開發、施工是否影響該公車站位。

- (4) 車道出入口應設置反射鏡及警示設施。
- (5) 地面層車道出入口地坪應與相鄰人行空間順平處理，並採用不同色彩或材質區隔鋪面系統、採防滑處理，以維人行安全，請補充於文字及圖面中說明。
- (6) 請補充地下一層垃圾車暫停車位尺寸並說明車(坡)道限高及車位淨高是否足供其進出停放；另請標示地下各層車道寬度。
- (7) 請檢討無障礙汽車位設置位置是否影響機房進出動線。
- (8) 無障礙汽車位，依身心障礙者權益保障法、建築技術規則建築設計施工編第167條之6暨內政部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，…」，爰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4席車位改為大公之可行性，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。
- (9) 屬一般事務所使用空間請設置公用淋浴設施(供自行車通勤人員使用)。另請於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定，俾利進駐人員知悉遵循。
- (10) 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」。
- (11) 未來基地開發建築施工前，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。

#### (五) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

1. 請確認規劃之救災活動空間範圍內保持淨空，無障礙物、交通號誌、停車格、路燈、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間重質上方亦均保持淨空，無高壓電纜或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
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。

#### (六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

1. 依本局111年3月30日召開都市計畫變更可行性研商會議，請於計畫書「肆、與都市計畫之關係」補充相關內容：

(1) P.4-1說明細計變更依都更條例第35條及都市更新實施條例施行細則第21條之適法性。

(2) P.4-1臺北永吉郵局更新重建規劃未明訂，請依據「中華郵政股份有限公司之用地變更通案性處理原則」說明郵政用地所屬類型，若為第五類，須規劃鄰里社區公益型或社會服務場所，並於P.8-1補充使用組別。

2. 本案後續規劃應符合本市商業區之商業使用比例規劃原則。

3. 請補充建築基地平均建蔽率、平均容積率計算式。

(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，無意見。

(八) 林佑璘委員

1. 請申請單位釐清本案辦理都市計畫變更之法令依據是否適用都市更新條例第35條。

2. 事業概要案申請單位應為範圍內之土地及合法建物所有權人，請問睿泰建設股份有限公司是否為本案土地及合法建物所有權人？

(九) 朱萬真委員

建議本案事業計畫於事業概要核准後 1 年內申請報核，如有特殊情況再提出討論。

(十) 楊欽文委員

建議本案事業計畫於事業概要核准後 1 年內申請報核，倘無法依限申請再另申請展延。

(十一) 黃于珊委員(另提供書面意見)

同意應於事業概要核准後一年擬訂事業計畫報核，若有困難再申請展延。

申請人說明及回應：

(一) 本概要階段不處理土地使用分區變更之事宜，在事業計畫才會適用都市更新條例第35條規定於辦理都市更新事業計畫時併同辦理都市計畫細部計畫變更；涉及回饋部分與中華郵政是否有遷回營業有關，後續會再與中華郵政持續討論，於事業計畫階段檢送修正後計畫書圖。

(二) 本案涉及都市計畫變更部分確認屬於細部計畫變更並非主要計畫，在民國104年第一次自行劃定時，當時都發局考量本案的特殊性，也開過多次技術會報後來函(北市都規字第10440132700號函)本案「因僅涉及細部計畫，建

議可依都市更新條例第20條(現35條)的規劃精神，併於辦理都市更新事業時併同辦理都市計畫變更」；另外在本案民國110年第二次自行劃定時，更新處就本案更新的特殊性，亦於自行劃定核准函上載明後續倘涉及都市計畫變更，請依都發局北市都規字第10440132700號函評估辦理。

- (三) 申請人睿泰建設股份有限公司是本案土地及合法建物所有權人。
- (四) 因本案部分所有權人居住地不在台灣，受疫情影響暫無回台灣之計畫，且本案涉及和中華郵政溝通變更都市計畫之部分，懇請委員同意本案事業概要核定後兩年內提送事業計畫。

決議：

- (一) 本案擬變更郵政用地(公共設施用地)為第三種商業區(原屬第二種商業區)，並業於111年3月30日召開都市計畫變更可行性研商會議，其可行性研商會議決議補充說明檢討及修正情形，經申請單位說明，並經審議會專案小組討論後，請依幹事意見檢討補充。
- (二) 本案財政部國有財產署經管雅祥段一小段227-4及228-10地號等2筆土地，有關參與都市更新之情形，經申請單位說明，後續事業計畫請申請單位依財政部國有財產署意見辦理。
- (三) 依中華郵政股份有限公司表示(109年4月30日函)，更新後規劃設計需符合郵局營業使用需求，及本市商業使用空間面積檢討情形，經申請單位說明，並經審議會專案小組討論後，後續事業計畫請申請單位依幹事意見檢討補充。
- (四) 後續事業計畫應注意事項如下：
  1. 本案涉及郵政用地(公共設施用地)及第三種商業區(原屬第二種商業區)土地使用分區變更，請依111年3月30日都市計畫變更可行性研商會議結論辦理。
  2. 本案建築規劃設計擬興建地上21層、地下5層建築物，請預定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，另有關建築規劃設計，後續事業計畫請申請單位依幹事意見檢討修正。
  3. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「都市更新建築容積獎勵辦法」及「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」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) 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，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，經申請單位



說明，並經審議會專案小組討論後，本案事業計畫請後續於事業概要核准後1年內申請報核。

- (六) 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，續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。