

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 39 次專案小組會議紀錄

112 年 9 月 6 日 府都新字第 1126019498 號

壹、時間：民國 112 年 8 月 18 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

參、主持人：朱萬真委員

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「臺北市北投區溫泉段四小段 268 地號等 17 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭仔芮 02 2781-5696 轉 3026）

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 徐子偉幹事（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）

本案無意見。

（四）交通局 謝霖霆幹事（吳泰宇代）（書面意見）

檢討書 P.5、13、14，依會議資料 P.5 提請大會討論事項略以：「2.……，本案更新單元車道出入口擬配置於磺港路（主要道路），經檢視未符合前開審議原則，請規劃單位於大會上說明」，經查檢討書 P.5 申請單位評估檢討略以：「因北側清江路 91 巷現況僅 6 公尺寬，且街廓西北側臨接路段因現況建物占用，寬度最窄處不足 3 公尺，為減少車輛出入造成附近交通之衝擊，未來停車場出入口將設置於東側磺港路（基地前方為南向單行）近清江路 113 巷處，前方路幅較寬，且行車動線為單行道，可減少車輛出入造成附近交通之衝擊」，爰本局無意見。

（五）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

本案係涉及更新單元劃定檢討案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (書面意見)

本案係更新單元範圍劃定，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

討論議題為更新單元劃定，無意見。

(八) 建築工程管理處 朱芳毅幹事 (書面意見)

本更新單元面積為997平方公尺，申請自行劃定，車道出入口擬配置於磺港路(主要道路)未符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次通案主要審議原則，非屬本處權責業務，本處無意見。

(九) 陳彥向委員 (書面意見)

本案車道出入口擬設置於磺港路上未符合「本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，設置於次要道路，然而基地形狀類似直角三角形，若設斜坡往返地下道，僅能由長邊出入(磺港路)，故建議本案之特殊性予以同意。

(十) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

1. 同意劃定。
2. 車道出入口建議仍依審議通案原則辦理。

(十一) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 請補充說明道路用地所有權人與住宅區土地所有權人是否一致，另請說明本案未來實施方式及道路用地(公共設施用地)未來協助開闢方式。
2. 北側巷道為6公尺，更新單元檢討書僅說明依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」退縮2公尺補足8公尺，是否再退縮2公尺人行步道，再請說明。
3. 鄰地協調會舉辦內容、同意比例再請補充說明。

(十二) 林佑璘委員(出席並提供書面意見)

請申請人補充與鄰地協調之相關證明文件以茲證明。

(十三) 都市更新處

1. 本案基地範圍為997.00平方公尺，未達1,000平方公尺，依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，退縮補足8公尺後得免再退縮2公尺無遮簷人行道，故本案依前開原則補足8公尺後免再退縮2公尺

無遮簷人行道。

2. 有關鄰地協調會相關資料，依本市申請自行劃定更新單元範本紀錄於附件冊三，檢討書僅載明鄰地協調會議開會時間、地點及意願統計資料，另附件冊三業經業務科室審查在案。

申請單位說明及回應

1. 本案範圍內之道路用地(公共設施用地)所有權人部分與範圍內第三種住宅區所有權人相符，未來擬採權利變換方式處理。
2. 本案基地臨北側清江路91巷(6公尺)，考量現況地形不易達成規劃配置，故補足8公尺後未再退縮2公尺無遮簷人行道。
3. 有關本案範圍內同意比例，目前與所有權人協商結果已達事業計畫門檻；另鄰地協調會於今年二月份於北投區奇岩區民活動中心召開，協調會出席狀況踴躍，實施者於會上說明分配及容積相關議題，相關意願比例請詳簡報資料。
4. 有關鄰地協調範圍（同小段329、331地號等2筆土地）合法建築物所有權人及面積之意願比例統計，因同小段331地號土地謄本記載地上為同小段40085、40087、40090建號等3筆建物，為民國4年、民國19年及民國30年之磚土造建物，惟現況係屬空地，且3位合法建築物所有權人非屬土地所有權人，推測前開3筆建號係未辦理合法建築物滅失，故排除於相關意願比例計算。

決議：

1. 本案仍請依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則辦理，將車道出入口配置於次要道路，倘確實有配置上困難，於後續事業計畫階段檢討並提供相關建築規劃圖後再提請審議會討論。
2. 同意本案更新單元劃定，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，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

二、申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段三小段 546 地號等 3 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 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（二）地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

討論事項無涉協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代) (書面意見)

以下事項請於提送事業計畫時補充之：

- (1) 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開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」及「無障礙汽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。」
- (2) 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)

本案係涉及更新單元劃定檢討案，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)

劃定更新單元部分，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題為更新單元劃定，無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

本案涉及「臺北市都市更新條例」第 12 條第 1 項第 4 款規定，非本處權責，本處無意見。

(九) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

本案基地面積較小，僅臨 6 公尺計畫道路，且深度不深，建議申請單位依建管相關法令再檢討規劃構想之可行性。另涉及私約部分建議實施者妥予溝通協調。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 本案同意比例仍低(約50%)，東側鄰地有部分地主表達同意，建議後續應掌握鄰地同意意願，以免日後程序中鄰地所有權人請求納入更元。
2. 更新單元檢討書，整體規劃構想之規劃，請確認可行性，以避免日後事業計畫階段未能符合目前之承諾內容。

(十一) 林志崧委員

認同簡裕榮委員的建議，請申請人整合鄰接地主意願，尤其基地東側，整併改建以發揮都更效益。

申請人說明及回應：

1. 有關退縮人行步道設計已進行檢討，於北側6公尺計畫道路側，符合退縮補足至8公尺無遮簷人行道之原則，建築物可蓋8至9層。
2. 鄰地協調與意願調查，皆已按規定辦理，且於送件前已進行拜訪溝通多年，另由申請單位自行辦理之鄰地協調會議，東側545地號(臨師大路)為同一家族所持有，現況則為店面，其同意比僅25%，南側570地號及東南側574地號同意比均為零，實難整合，西側為已建築完成之七層樓華廈，故僅劃定546、549、550地號為更新單元。

決議：

1. 有關臨道路側退縮補足8公尺後，再退縮2公尺無遮簷人行道之可行性一節，請規劃單位檢討或調整基地整體規劃構想，於事業計畫階段再提請審議會討論。
2. 同意本案更新單元劃定，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，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

三、「擬訂臺北市士林區福林段三小段 474 地號等 13 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 李惠閔 02 2781-5696 轉 3066）

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 徐子偉幹事(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)

本案無意見。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

本案本次僅涉及都市更新程序，無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事(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) 法務局 董孟好編審(書面意見)

查內政部104年10月8日台內營字第1040814280號函針對主管機關核准都市更新事業概要後相對人申請撤銷或廢止原行政處分一節，似認應有全體有共同利益之人同意始得為之。參酌前開內政部函之意旨，有關本案實施者申請廢止已核定之事業計畫，是否亦應有全體所有權人及面積之同意始得為之？建請確認。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

涉都市更新程序案，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題為都市更新程序，無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

爭議事項為實施者於審議程序中申請撤回權變計畫案，現以過半數所有權人及面積同意廢止都市更新為由請求廢止事業計畫案，故無涉及建管處事宜，本處無意見。

(十) 彭彥植委員(出席並提供書面意見)

1. 本案實施者自認無都市更新條例第76條第3款情形，且該條例是賦予撤銷權限而非廢止，建議應以行政程序法第123條為依據，請實施者說明是否有該條適用。
2. 本案法規適用日為104年，應適用修正前都市更新條例第56條。

(十一) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 事業計畫報核後同意比例為100%，故應取得原同意地主之廢止同意書為宜。
2. 扣除教會之其他範圍是否已有進行危老之開發方案，若已有100%同意進行危老方案，自可依相關法令辦理，再請補充說明。

(十二) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

本案事業計畫廢止之申請，建議應取得全體所有權人之同意。

(十三) 簡裕榮委員

有關地主與實施者簽署之私契約爭議，非屬都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事人間自行協調處理。

(十四) 林佑璘委員(出席並提供書面意見)

本案事業計畫核定後實施者擬申請廢止，查尚無更新條例第 76 條適用，請依內政部 104.10.8 台內營字第 1040814280 號函示，由實施者考量廢止該行政處分不妨害公益或侵害第三人權利時(即取得全體所有權人廢止申請同意)再據以續辦。

(十五) 都市更新處

1. 考量都市更新事業計畫案核定之行政處分係取得多數所有權人同意前提下提出申請所為之決定，援引往例，實施者應檢附原同意旨揭事業計畫案土地及合法建築物所有權人廢止同意書。又因本案前已取得全體土地及合法建築物所有權人之事業計畫同意書，故實施者應取得全體所有權人之廢止同意書始得申請廢止。
2. 本府於112年5月12日府都新字第1126003918號函同意實施者撤回權利變換計畫案，並請實施者於112年11月14日前說明旨揭都市更新案辦理情形，建請實施者於前開期限內與所有權人妥予溝通協調。

實施者說明及回應：

- (一) 本案房屋均尚未拆除，若廢止都市更新事業計畫，所有權人仍能原址繼續居住，未損及現在權益。
- (二) 本案雖尚未取得全體地主同意廢止，但實施者已確實無法再執行本件都市更新案，其中教會已另有改建用途，且亦有地主諮詢其他建商改建之機會，故倘若未能廢止事業計畫，地主們亦無法進行其他改建之推動。
- (三) 本公司執行至今已投入相當金額，除第一位陳情人外，多數住戶均表示廢止都更之意願，甚至有住戶向主管機關陳情廢止，亦有其他建商洽詢，但礙於本案合約及都市更新案未撤銷，無法協助改建。本公司願意承擔損失退出都市更新案，請主管機關考量多數人之公益，同意撤銷本事業計畫，讓地主們得各自發展。

決議：

仍請實施者依本府 112 年 5 月 12 日同意撤回權利變換計畫函，於 112 年 11 月 14 日前再與所有權人溝通協調有關廢止事業計畫之權利義務事項，倘取得全體所有權人同意廢止文件，則逕向更新處申請廢止，倘屆時仍未取得全體所有權人同意，再提請審議會專案小組討論。

四、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 35 地號等 56 筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新程序案(承辦人：事業科 林品均 02 2781-5696 轉 3074)

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)

本案提請大會討論事項涉請實施者就未依貴府 111 年 3 月 23 日專案小組會議決議辦理社宅審查及申請重行公展相關作業等說明原因，及廢巷改道進度及預計辦理時程，本分署原則尊重貴府審查結果。

(二) 臺北市政府都市發展局 住宅企劃科(書面意見)

有關社宅圖審部分，前業於 108 年 2 月 18 日由都市更新處函轉實施者配合公有土地規劃社宅、109 年 9 月 8 日公展及公聽會階段由本局函送公聽會書面意見，請實施者應儘速檢送社宅圖審在案，後續仍請實施者儘速檢送社宅圖說過局審查。

(三) 臺北市政府都市發展局 建築管理科

有關本件廢巷改道之事宜係在 110 年送件，111 年到目前為止申請單位修正大約 11 次的圖說，主要問題出在圖說的準確性，因廢巷公告後是永久性質的，因此會特別要求圖說及申請書內容的正確性，圖說的部分據了解是申請單位的事務所沒有承辦過這方面的經驗，相關圖說係用地形圖去套繪，跟現場實際測量的結果不一致，故請申請單位再修改，因此一來一往耗費較多時間。目前圖說部分已經確認，廢巷審查不會影響到建築量體的規劃設計，申請單位應可送社宅審查、兩者是不違背的，就廢巷的後續期程，會請申請單位針對說明書酌修，若這個月修正完成，下個月即可進行現場會勘，會勘後公開展覽 30 日再進入委員會，後續的期程預估作業時間為 3 個月。

(四) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(五) 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。

(六) 地政局地價科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

(七) 交通局 王少韡幹事(陳體峻代)(書面意見)

本案為討論更新單元程序案，本局無意見。

(八) 消防局 洪晴泉幹事(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。

(九) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

涉都市更新程序案，無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題為都市更新程序，無意見。

(十一) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

有關本案擬提請討論於現有巷道廢止或改道審議委員會審議後提請社宅審查及都市設計審議，續依第 6 次專案小組決議辦理相關程序，未涉本處權責業務，本處無意見。

(十二) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

一般廢巷程序確實較為嚴謹，建議規劃團隊應於一個月內完成正確書圖送件；後續作業建議 6 個月內完成申請重新公展之程序；建議實施者綜合考量相關作業可併行之辦理程序。

(十三) 都市更新處

依法定程序來說，若涉及社會住宅審查的都更案，原則是需要社宅審查完畢才能進行公展，另廢巷及都市設計審查程序，依通案皆得於程序中併行審查，爰仍建議依第 6 次專案小組會議決議，完成社宅審查後申請辦理重公展事宜。

實施者說明及回應：

1. 本案自去年3月份提請第6次專案小組討論迄今已歷經1年多，這段時間實施者除積極辦理廢巷申請外，在全案整合部分，也從原先公展的同意比例約74%增加到93%，剩餘的部分都是小地主或未辦理繼承所有權人，實施者仍會持續溝通協調，故就全案掌控股度來說，全案的完整性及執行度沒有問題。
2. 感謝主管機關針對本案廢巷的申請給予團隊很大的協助，本案於第6次小組前已申請廢巷，除了主管機關承辦更換，中間一來一往修正，已歷經十餘次，確實耗費很多時間。實施者考量若社宅審查通過後，汀洲路23巷卻無法廢除或需另行保留4公尺通道，則本案的建築設計會有大幅度的變動，且調整後須再送一次社宅審查，另誠如主管機關所提，廢巷的書面審查後續尚有公展及大會程序，故大會決議是否涉及其他但書規定亦有其不確定性。有關廢巷補正事宜，主管機關已發文要求補正，故實施者於1個月內提送廢巷補正資料，另請主席考量上述情形，於本會議紀錄收受6個月內申辦社宅審查，並依都更程序辦理後續。

決議：本案實施者自111年3月23日提請本市都市更新及爭議處理審議會第6次專案小組會議後，迄今未依前揭決議辦理社宅審查及申請重行公展相關作業，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，請實施者於收受會議紀錄起6個月內完成社宅審查並檢送調整後計畫書圖申請重公展事宜；倘無法於期限內辦理，請實施者敘明原因，再提會討論。

五、「臺北市大同區市府段二小段 12 地號等 13 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 楊祖恩 02 2781-5696 轉 3062）

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 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局地價科 陳光熙幹事（書面意見）

本案無意見。

（四）交通局 謝霖霆幹事（王雅蕙代）（書面意見）

本次議題為請申設單位說明辦理進度延宕原因，爰本局無意見。

（五）消防局 洪晴泉幹事（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 謝昕穎幹事（書面意見）

本次提請大會討論事項，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

討論議題為都市更新程序，無意見。

（八）建築管理工程處 朱芳毅幹事（書面意見）

有關本案係實施者辦理後續程序及預計提送權利變換計畫案一事，非屬本處權責業務，本處無意見。

（九）蕭麗敏委員（出席並提供面意見）

建議期程可再縮短，例如：估價師選任目前即可辦理、建築設計可適當縮短（最長為4個月），並依通案之期程完成報核。

(十) 都市更新處

請實施者說明本府於 112 年 5 月 31 日函請貴公司於 112 年 7 月 3 日前說明延宕原因，並檢送計畫書辦理後續程序，實施者迄今未函復之原因。

申請人說明及回應：

- (一) 本案建築規劃設計變更方案，前業提出 2 個方案與地主協調，經多次協調溝通目前已與地主就地下室之停車方式達成共識，惟有關地上層一樓店面規劃部分，因有所有權人希望單元面積大，亦有所有權人考量市場型態轉變希望單元面積小，故此部分意見尚需時間再與跟地主整合協調。
- (二) 目前預計於 9 月底前與地主再次協調確認建築調整方案，如取得共識，將再啟動估價等作業。且倘 9 月底與地主之協調會議，未能取得共識，建築規劃設計則需再次調整，爰本案倘應於半年內報核變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，期程作業上較為急迫，恐無法達成，懇請審議會同意以本公司所提期程，預計 113 年 10 月至 12 月報核變更事業計畫及擬訂權利變換計畫。
- (三) 實施者會盡力加速本案進程，另補充說明，本案並非近期才在做建築規劃設計調整之溝通協調，係因於一年半前有地主提出希望改善本案停車方案，故實施者依其建議提出方案一的規劃設計，惟其中又有地主陸續提出，本案規劃三個停車升降機之動線不佳，爰訂於今(112)年 5 月與地主召開會議討論，經討論多數地主希望再給坡道方案一次機會，且原後排兩戶店面的地主也不再堅持要分回店面，爰再次調整設計並提出方案二，以坡道及升降機併行，並速於今(112)年 7 月底再次召開會議與地主討論，並取得多數地主支持。預計於今(112)年 9 月再針對地上層店面戶地主討論，希望也能取得共識。

決議：

本案事業計畫前於 109 年 12 月 22 日公告核定實施後迄無相關辦理進度，請實施者於收受會議紀錄起 6 個月內檢具變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫向本府申請報核。倘屆時無法於限內報核，請實施者於屆期前敘明原因，再提請審議會專案小組討論；倘未能於所定期限內報核，亦未於屆期前主動來函敘明原因，則不得展延，建議本府依都市更新條例第 76 條及都市更新條例施行細則第 36 條規定，撤銷原核定之都市更新事業計畫。

六、「擬訂臺北市大安區懷生段二小段 475 地號等 37 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 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081）

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. 涉法務部調查局經管475-1地號等3筆國有土地及房屋，依都市更新範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)第7點規定略以，更新單元範圍內之國有公用土地用途廢止者，應依國有財產法(下稱國產法)第33及35條規定變更為非公用財產，移交財政部國有財產署(下稱本署)接管。於移交本署接管前，委託本署所屬分署辦理都市更新相關事宜；用途未廢止，非屬事業資產或特種基金財產，確有參與都市更新遂行公用目的需要者，應敘明參與都市更新理由、需用樓地板(含主建物及附屬建物，下同)、面積及其他相關事項，報經主管機關核准，並徵得本署同意後，依都更條例參與都市更新。但中央機關參與都市更新分配房地作辦公廳舍者，免徵得本署同意；屬參與權利變換分配房地者，獲配樓地板面積超過主管機關核准或本署同意面積，而有留用必要時，應陳報主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用者，應依國產法規定變更為非公用財產，移交本署接管。
2. 承上，法務部調查局倘評估公用用途未廢止，應先報法務部核准，並徵得本署同意後，始得參與都市更新。
3. 至農業部農田水利署經管513-3及513-10地號2筆國有土地，經該署璠公管理處111年5月9日農水璠公字第1116945517號函確認皆屬農田水利事業作業基金財產，且用途未廢止，確有參與都市更新遂行公用需要，爰依處理原則第7點第2款規定，逕依都市更新條例參與都市更新。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 地政局地價科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

(五) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

1. 依建築物交通影響評估準則及本府99年8月20日府交治字第09930746401號令本市新建或改建之建築物，本案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. 後續提送事業計畫書，應補充檢討事項如下：

(1) P.8-10，一層平面檢討圖：

- A. 請補充標示車道出入口與路口距離、車輛進出動線。

- B. 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。
- C. 車道出入口應標示緩衝空間尺寸及警示設施，並確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線。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，出入口緩衝空間應留設至少6公尺以上。
- (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開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」及「無障礙汽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。」
- (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。
- (4) 簡報P. 17，基地南側所臨仁愛路三段118巷12弄為單行道，本案規劃車輛進出皆由此道路進出，似與遵行方向不同，請檢討修正。

(六) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 有關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日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定逐條檢討說明。
2. 規劃之救災活動空間垂直上方應保持淨空，無突出固定設施、植栽、停放車輛等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。
3. 規劃之救災動線仁愛路三段118巷12弄(6公尺)鄰接仁愛路三段118巷20弄(6公尺)，請標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線，並確認符合前述指導原則所附圖例之規定，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離。
4. 請依前述指導原則第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、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。
5. 救災活動空間範圍內有排水溝，地面承重應可達本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，並由專業技師簽證認可。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

1. P. 8-3、8-4，有關法停數量檢討請列出計算式，另請敘明第1、2層店鋪用途之使用組別，以利法停數量及土地使用規定檢討。

2. P. 8-7，請說明本案建築物高樓層高度比削線削到部分是否為陽台或屬本市土管自治條例第2條規定得不受高度比限制部分，並請於圖面明確標示。
3. 請依本市土管自治條例規定補充檢討前、後及側院。

(八) 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，容積移入達 40%，依「臺北市臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 3 條第 12 款，應辦理都審程序。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

1. 本案為都市更新概要，後續提送都市更新事業計畫時請檢討航高禁限建、高度檢討(3.6:1)、建築物院落檢討及高度比、深度比檢討、是否符合冬至日一小時北向日照、高層建築物專章檢討、屋頂裝飾構造物檢討、天井式鄰棟間隔檢討。
2. 其餘未列入上開之審查內容，仍應依本市土地使用分區自治條例、建築法及建築技術規則等相關規定辦理，設計建築師仍負技術簽證責任，本處無意見

(十) 林志崧委員(出席並提供書面意見)

1. 本案大部分喬木位於人工地盤上，其覆土深度建議依審議原則辦理。
2. 請檢視台電受電室淨高是否符合規定。
3. 請檢視整體地下一層淨高是否符合實際需求。

(十一) 都市更新處

1. 依通案原則建請實施者應於事業概要核准後1年內向本府申請擬訂都市更新事業計畫報核。
2. 有關交通局及都市設計科幹事意見建議納入後續事業計畫應注意事項。

決議：

- (一) 本案法務部調查局經管懷生段二小段475-1、507、507-1地號等3筆土地、農業部農田水利署(原行政院農業委員會農田水利署)經管懷生段二小段513-3、513-10地號等2筆土地，有關參與都市更新之情形，經申請人說明，並經審議會專案小組討論後，後續請依公有土地管理機關意見辦理。
- (二) 本案防災與避難計畫部分，經申請人說明，並經審議會專案小組討論後，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114年12月31日前)；逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，經申請人說明並經專案小組討論後，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地上31層、地下5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。
 2. 本更新單元範圍內現有樹木，經申請人函詢本府文化局，經文化局111年3月10日北市文化資源字第1113001880號函復基地範圍內未達認定標準，未涉受保護樹木之情形。另案內一印度橡膠樹木之樹胸徑與樹胸圍接近「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1-2款認定標準，倘後續生長量體符合相關前述條例認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。
 3. 本案基地與直轄市定古蹟「空軍總司令部」隔道路相鄰，屬文化資產保存法第34條及施行細則第22條指涉範圍，請申請人後續依111年2月8日北市文化文資字第1113000808號函規定提送予本府文化局辦理審查。
 4. 請依內政部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。
 5. 有關更新單元周邊存有具公共排水功能之排水溝及畸零地檢討等事宜，後續請依本府111年9月30日府都新字第1116017737號函辦理。
 6. 本案擬申請容積移入達40%，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，另依「臺北市臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條第12款規定，應辦理都審程序。
 7. 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，本案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，後續請依交通局及相關意見覈實檢討。
- (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。