

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 24 次專案小組會議紀錄

112 年 1 月 19 日 府都新字第 1126005859 號

壹、時間：民國 112 年 1 月 4 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：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、「變更臺北市大安區金華段四小段 455-3 地號等 10 筆（原 508 地號等 11 筆）土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」涉及都市更新程序案（承辦人：事業科 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201）

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）

無修正意見。

（四）交通局 王少韡幹事（顏瑜代）（書面意見）

本案為涉都市更新程序案，本局無意見。

（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 顏邦睿幹事（書面意見）

涉及都市更新程序無意見。

（七）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

無意見。

（八）建築管理工程處 朱芳毅幹事（書面意見）

1. 一般零售業之無障礙設施補充檢討。
2. 請依「臺北市土地使用分區管制自治條例」檢討用途。
3. 有效採光面積及距離補充檢討。
4. 1樓陽台請說明屬計入建築面積亦或法定空地，並依設計型式檢討設置規定，請說明。
5. 窗戶台度請依規定檢討。
6. 分戶牆補充檢討，建築技術規則建築設計施工編第110條，分戶牆兩翼要有90公分或突出50公分。
7. 請補充檢討建築技術規則建築設計施工編第95條（2支安全梯）。
8. 請補檢討豎道區劃。
9. 補充檢討面前道路3.6:1陰影面積。
10. 未檢討建物無障礙相關規定，請補充檢討無障礙設施圖說（汽機車、樓梯、通路、廁所）。
11. 陽台、雨遮外板構造應依規定逐層檢討計入容積率及建蔽率。
12. 車道上方之構造物請檢討容積率及建蔽率。
13. 本市綠建築自治條例補充檢討。
14. 取得綠建築等級，請依本市綠建築自治條例檢討。
15. 請補充檢討裝飾構造物設置規定（裝飾柱、雨遮、外牆）。
16. 請檢討畸零地。
17. 請釐清現有巷道廢巷範圍。
18. 請補充檢討建物院落、高度及深度比。
19. 請補充檢討鄰幢間距。
20. 請依臺北市新建建築物綠化實施規則檢討。
21. 標示喬木樹冠離地高度。
22. 請檢討人行空間留設喬木株距。
23. 補充屋頂花台剖面圖。
24. 請以cns標準述明地磚止滑係數。

25. 飛航限建高度，基地高程建議依都發局水準引測後高程為準。

26. 現況實測圖，請標示週圍街廓道路開闢範圍。

(九) 簡文彥委員

實施者簡報說明「111 年 12 月 16 日申請辦理補發使用執照需 6 個月」與實施者現場回應「已檢具竣工書圖、預計取得使用執照之時程仍需 2 個月」之期程不一致，請實施者說明取得泰安宮使用執照及依臺北市建築管理工程處幹事書面意見修正後，預計申請續審之期程規劃。

實施者說明及回應：

本案已於 111 年 9 月 30 日取得泰安宮建物所有權狀，並於 111 年 12 月 16 日向本市建築管理工程處補正辦理補發使用執照，預計取得使用執照之時程仍需 2 個月，惟考量配合審議會專案小組會議審查意見，本案預計於 112 年 6 月 30 日前取得本府都市發展局核發泰安宮使用執照後申請續審。

決議：本案已逾 1 年未有相關辦理進度，為保障所有權人權益、落實監督責任及管理更新案之期限，經實施者說明本案延宕原因、泰安宮申請使用執照進度及未來期程規劃，並經審議會專案小組討論後，請實施者於 112 年 6 月 30 日前取得本府都市發展局核發泰安宮使用執照後檢具修正後計畫書圖申請續行程序，倘無法於期限內完成，請敘明原因，再提審議會專案小組討論。

二、「擬訂臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等 72 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署 (公有土地管理機關) (書面意見)

提會討論事項涉貴府工務局新建工程處經管同小段 437-4(部分)、438-1(部分)地號 2 筆市有道路用地納入更新單元範圍，本分署原則尊重審議結果。

(二) 臺北市政府工務局新建工程處 (公有土地管理機關) (書面意見)

本處經管本市大同區市府段一小段 438-1 (部分)、437-4 (部分) 地號等 2 筆道路用地範圍納入一事，本處同意依都市更新條例等相關規定參與更新。

(三) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(四) 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。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無修正意見。

(六) 交通局 吳瑄俞幹事 (丁云堃代) (書面意見)

本次會議係討論更新範圍，無涉交通，爰本局無意見。

(七) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係涉及更新單元範圍調整審議案，未涉本局權管，無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代) (書面意見)

本局前以 111 年 11 月 15 日北市都規字第 1113066764 號函表示(略以)：「(一)查旨揭案擬路型調整，變更本市長安西路 53 巷(道路用地)為第三種商業區(特)，前開路段尚有部分大同區市府段一小段 438-1、437-4 地號等 2 筆道路用地未納入變更範圍，將影響該路段調整之完整性，請釐清。」本案經實施者說明擬將前開 2 筆道路用地(部分)納入更新單元範圍作調整，如經用地主管機關(本市工務局新建工程處)同意納入且不影響路段之完整性，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事 (書面意見)

1. 是否位於土壤液化區。
2. 是否造成鄰為畸零地。
3. 高層建築物請依建築技術規則專章詳實檢討。
4. 相關尺寸請標示齊全(如:機車停車位車道、機電設備空間淨寬度、走廊寬度、梯廳寬度、步行距離、車道斜率...等)。
5. 請檢討外牆開口、鄰地間距、鄰幢間隔。
6. 障礙設施請依規定設置(機車位、廁所、通路...等)。
7. 依彙編檢討，過梁應計入建蔽率。
8. 周邊道路是否已開闢，若有涉及開闢同意事宜應快釐清。
9. 緩衝空間依函釋檢討設置。

10. 屋頂及立面裝飾請依函釋檢討。

11. 車位前方淨空間，請補充建築技術規則規定。

(十一) 簡文彥委員

因本案非屬百分之百同意之更新案，故都市計畫變更應於都市更新報核時併同審查，更新成案後都市計畫始能續審。提醒後續辦理說明會時，都計變更構想及都更內容應為一致，程序較為完整。

(十二) 林佑璘委員

本案事業計畫及權利變換計畫報核實際上是原案擴大之延續，並非新的更新案送件報核，建議都計檢討變更持續進行，或未來 3 個月之內進行，請市府考量變更都市計畫作業可先行審查，務必須於事業計畫核定後，再行都市計畫變更完成，否則會有執行上的問題。

實施者說明及回應：

- (一) 本案預定時程係於審議會專案小組會議確認範圍後，將依會議紀錄轉請土地開發總隊進行分割、公告相關事宜，依以往作業時間約 2~3 個月，實施者再依後續進行相關選屋作業約 3~4 個月，預估共計 9~12 個月，爰目標 9 個月內提送審查。目前變更都市計畫程序作業已進行中，另補充本案原先為權利變換送件，後續依部分權利變換、部分協議合建送件。
- (二) 本案是公劃地區包含長安西路 53 巷，主要都市計畫為商業區，調派至北側道路使路寬變大，另長安西路側將辦理廢巷。

決議：因配合都市計畫之承德路一段路段完整性，將市府段一小段 438-1(部分)、437-4(部分)地號等 2 筆道路用地範圍納入，經實施者說明調整內容及後續審議時程，並經審議會專案小組討論後，同意本案單元範圍調整為「擬訂臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等 74 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，並請實施者於收受審議會專案小組會議紀錄起 6 個月內辦理擴大範圍說明會及撤回北側報核之更新案後，檢具修正後計畫書圖申請續行程序。倘無法於期限內完成，請敘明理由，再提會討論。

三、「變更(第二次)臺北市南港區南港段四小段 566 地號 1 筆(原 6 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 蔡彥廷 02 2781-5696 轉 3053)

討論發言要點：

- (一) 財政局 石皓文幹事(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 張家銘幹事 (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)

無修正意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代) (書面意見)

1. 事業計畫書附錄三、住戶管理規約，請於相關規約內註明：「基地停車、臨時停車及裝卸貨需求，均於基地內自行滿足，未來不得要求本市交通單位開放路邊停車，避免影響外部交通」。
2. 事業計畫書附錄三、住戶管理規約，本案設置21席無障礙汽車位(法定車位)請於管理規約內註明「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，且以不得約定專用為原則。」另無障礙車位倘附屬營業性公共停車場者，其使用管理應依停車場法及身心障礙者權益保障法規定辦理。

(五) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

1. 本案建築物變更設計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使用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、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)

變更部分無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

查本案前經111年11月10日都審第622次委員會審議通過，規劃設計方案請依前開委員會決議及後續都審核定方案為準。

(八) 建築管理工程處 李宛真幹事 (書面意見)

1. 平面圖一樓及二樓中庭構造物請釐清並補標示檢討。

2. 屋頂立體透空框架及裝飾物請依技術規則及抽查技術彙編檢討。

實施者說明及回應：

1. 消防部分依消防局意見於使用執照注意事項列表註記。
2. 自提修正部分與都市設計審議內容一致，目前本案在辦理都審核備中。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本案消防救災空間因111年11月10日都市設計及土地開發許可審議第622次委員會決議調整為原都審核定方案，及實施者自提修正建築規劃設計(包含地面層景觀、各樓層空間配置及立面造型調整等項目)，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(二) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，與原核定一致。

(三) 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，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

(四) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫案經審議會專案小組修正後通過，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。