

## 壹、報告提案：

追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第1次專案會議」審查結果

類別	審議會專案小組	會議日期	民國111年1月26日（星期三） 下午2時00分
召集人	唐惠群委員		
小組委員	賀士庶委員、陳玉霖委員、何芳子委員、張興邦委員、鄭淳元委員、葉玉芬委員、洪德豪委員、宋慶珍委員(請假)、劉秀玲委員(請假)、許志敏委員(請假)		
討論提案 (詳附件)	<p>一、 申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段615地號等5筆土地為更新單元」都市更新審議案</p> <p>決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起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。</p>		
	<p>二、 申請自行劃定「臺北市中正區福和段一小段436地號等4筆土地為更新單元」都市更新審議案</p> <p>決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起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。</p>		
	<p>三、 「變更臺北市北投區文林段四小段176地號等13筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案</p> <p>決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參照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。</p>		
	<p>四、 「變更臺北市大安區大安段一小段590地號等18筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案</p> <p>決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參照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。</p>		

臺北市都市更新及爭議處理審議會第1次專案小組會議紀錄

附件

111年2月17日 府都新字第1116006252號

貳、時間：民國111年1月26日（星期三）下午2時00分

參、地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區

肆、主持人：唐惠群委員

伍、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

陸、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

柒、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段615地號等5筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 張喏 02 2781-5696 轉 3028）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）地政局 徐子偉幹事（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 吳瑄俞幹事（周光彥技士代）（書面意見）

本局無意見。

（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 顏邦睿幹事（書面意見）

本案屬劃定更新單元案，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）

無意見。

（七）文化局 江彩禎幹事（書面意見）

經查空照圖，本案基地內有喬木，請申請單位詳實測量區內樹籍資料（包

含樹種、樹胸徑、樹胸圍、位置及全株遠、近照之現況照片等)，並由量測人員於調查文件簽證負責後提送，以利本局憑判範圍內是否有已達列管條件之受保護樹木。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案毗鄰畸零地檢討，基地東南側鄰地之 625-1 地號為早期道路規劃分割後之畸零地，這部分無意見。
2. 依「臺北市畸零地使用自治條例」所稱「業已建築完成」指符合現況為加強磚造或鋼筋混凝土造三層樓以上建築物，或領有使用執照或於民國六十年十二月二十四日前領有營（建）造執照或合法房屋證明之一層樓以上之建築物，更新單元東北側鄰地係屬空地，若經檢討符合最小建築基地就無疑義，若檢討屬畸零地，則須進行畸零地調處程序。

(九) 何芳子委員

1. 更新單元範圍無意見，本案為第三種工業區，請補充說明更新單元更新後使用為何？
2. 檢討書內容提到公益性設施會導入綠建築或智慧型建築設計理念，請補充說明預計申請都更獎勵額度項目。
3. 公益性回饋請加強補充。
4. 簡報 P.7 現況地形圖與 P.8 建築物套繪圖不一致，請補充檢視修正。

(十) 賀士庶委員

請申請人說明是否曾嘗試與北側未建築完成用地整合更新，並說明北側現有巷道使用情形。

(十一) 鄭淳元委員

1. 更新單元範圍內南側通道是否為現有巷？
2. 簡報 P.8 建築物套繪圖顯示更新單元內有 3 張建照，請釐清或說明範圍內是 2 棟建物或 3 棟建物？
3. 北側基地現有巷道依更新單元檢討書 P.2、P.4 分別說明廢止及保留，請釐清。
4. 提醒依法規設置之無障礙停車位，請規劃為大樓公共設施納入住戶管理規約。

(十二) 都市更新處

建議本案捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金，以增進公共利益。

申請人說明及回應：

- (一) 基地北側鄰地領有109年建造執照，為輕鋼架造之一層建物共四棟；東北側鄰地未建築完成土地(建物套繪圖白色部分)經檢討有符合最小建築基地，現況目前為福斯汽車使用及部分為現有巷道，另過去私下協調時，福斯汽車無更新意願。毗鄰畸零地檢討檢附於申請劃定書件之附件冊(一)。
- (二) 更新單元範圍內現況一樓為汽車展示銷售空間及保養維修使用，二樓以上為工業使用的辦公室及廠房；更新後預計規劃一樓為汽車展示銷售空間，二樓以上為策略性工業使用辦公室。
- (三) 都更獎勵預計應會申請綠建築、智慧建築、耐震項目，都更獎勵額度預計約40%，目前實質規劃設計尚在進行中。
- (四) 有關北側鄰地(109建0046)建物套繪圖與地形圖不一致部分，從現況照片來看，其現況作為福斯汽車停車棚使用，與地形圖較為一致。
- (五) 更新單元範圍內為2棟建物，南側通道為基地內自行留設的通道，非現有巷。簡報P.5更新單元範圍內現況照片編號7、8，通道2側有設置鐵門。北側基地現有巷道更新後維持現況人車通行，

決議：

- (一) 本案公益性回饋項目，決議由申請人承諾捐贈總銷售金額1%予都市更新基金，另回饋加總200平方公尺之開放空間且不得與容移回饋空間重疊；上述2項公益性回饋項目不得計入申請都市更新容積獎勵。
- (二) 同意本案申請劃定更新單元，請本市都市更新處於1個月內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「臺北市中正區福和段一小段 436 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 黃于珊幹事(書面意見)  
本次討論事項無涉協審事項，本局無意見。
- (二) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)  
無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(高偉誠代) (書面意見)

本案屬於 TOD 場站區域(捷運站 300 公尺範圍內)，基地臨汀州路三段側建議留設淨寬 5 公尺以上無遮簷人行道；東北側臨羅斯福路三段 240 巷(8 公尺)側建議留設淨寬 4 公尺以上無遮簷人行道，並得併公有人行道檢討留設。

(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)

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)

無意見。

(七) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

本案前經本局以 110 年 10 月 26 日北市文化資源字第 1103034346 號函，函告舜磐創新有限公司，福和段一小段 436 地號等 2 筆土地範圍內未有達標之受保護樹木，本局無特殊列管事項。查更新單元檢討書附錄所附公文為本局退請函詢公司補正之前函，請更新附件。

(八) 賀士庶委員

有關簡報所呈現建築物套繪圖中，中間黃色的區域應為防火間隔，請申請人補充說明建築範圍位置與防火間隔重疊原因為何。

(九) 鄭淳元委員

1. 交通局幹事所提之退縮建議，請於事業計畫擬訂時納入規劃檢討。除都市更新基金外，可否再提供其他公益性回饋？
2. 道路退縮與否通案原則為申請人須於劃定更新單元階段時決定，而非待事業計畫階段確認。

(十) 何芳子委員

1. 請補充臨路退縮空間，建議加大並予以綠化。
2. 同意劃定。

3. 捐贈未徵收道路用地，請補充是否納入容獎申請。
4. 除提供總銷金額千分之二更新基金外，請補充其他公益性。

申請人說明及回應：

- (一) 本案目前屬於劃定階段，後續於事業計畫時會將交通局建議事項納入本案規劃檢討。
- (二) 關於道路退縮部分，更新單元內臨6公尺巷(羅斯福路三段240巷及更新單元西南側之未開闢計畫道路)依審議會通案審議原則補足8公尺順平處理後，再退縮2公尺做無遮簷人行道，其餘部分會先規劃留設2公尺做無遮簷人行道，後續會依照委員意見納入規劃一併檢討。
- (三) 本案未來捐贈更新單元內道路用地(福和段一小段436-1及436-2地號)，是為無償捐贈給臺北市政府，不另申請容積獎勵。
- (四) 本案除捐贈總銷金額千分之二作為公益性回饋外，並認養更新單元臨路無遮簷人行道10年，另提供至少100平方公尺開放空間，可依規劃設計調整留設範圍，未來不另申請獎勵及容移回饋。
- (五) (會後補充回應)本街廓原為581地號，於66年申請建照(建照號碼66古亭建0029號)，建築套繪圖中間黃色區域為該建物申請建築時之防火間隔，後該建築基地增建74-0641號建照時套繪修改不完整未取消防火間隔，造成誤解。

決議：

- (一) 本案公益性回饋項目，決議由申請人承諾捐贈總銷售金額2%予都市更新基金、捐贈更新單元內道路用地(福和段一小段436-1及436-2地號)予臺北市政府及認養更新單元臨路公有人行道10年，另回饋加總100平方公尺之開放空間且不得與容移回饋空間重疊；上述4項公益性回饋項目不得計入申請都市更新容積獎勵。
- (二) 同意本案申請劃定更新單元，請本市都市更新處於1個月內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、**「變更臺北市北投區文林段四小段 176 地號等 13 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 張彤雲 02 2781-5696 轉 3061)**

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次變更增加法定工程造價，經實施者承諾財務計畫相關連動數值維持原核定金額不變，本局無意見。

(二) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(周光彥技士代) (書面意見)

P. 變 11-13、P. 變附錄-7，有關本案所設無障礙汽車位(已於建築圖說標示為管委會使用)管理事宜，依內政部 110 年 7 月 14 日內授營建管字第 1100811552 號函釋，內容敘及「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…」，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。

(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案屬變更設計部分本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 何芳子委員

本案變更原因包含立面外飾變更，請補充說明調整情形。

(八) 洪德豪委員

1. 本案1層平面規劃汽機車共道，車道斜坡率應為1:8，但圖面為1:6，請實施者釐清。
2. 簡報P. 8地下1樓平面圖，法令規定停車空間須集中留設，機車停車空間不宜設置牆體區隔，請實施者修正。

實施者說明及回應：

- (一) 有關車道坡度部分，本案於擬訂階段即函詢建管處及交通局，依建管處 108年7月24日北市都建照字第1083035450號所載，倘非屬「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」適用範圍，尚無須檢討本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考規範中汽、機車混合車道坡度應以

1:8之原則；另依交通局108年7月24日北市交規字第1083003980號函所載本案非屬停車獎勵開發案件，所規劃車道坡度尚符「建築技術規則」規定。故有關本案車道坡度業經建管處及交通局確認符合規定，且經第394次審議會確認予以同意。

- (二) 有關地下室機車停車空間隔間牆部分，本案業經建照變更核准、五大管線審查通過，消防安全無虞，另因本案與地主協議時已說明地下室使用方式，若不涉及與法律違背之疑，實難於此時與地主協商取消該隔間牆之設計。
- (三) 本案立面外飾變更部分，主要是在水平帶的飾條，將原錯落的設計調整為整齊上下對齊，該部分的變更業經建照變更核准。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本案建築規劃因鄰房侵界致建築面積調整，及併同變更修正車道結構版調整、景觀鋪面、增設景觀墩座、開挖範圍、入口造型框架及圍牆範圍調整(東側、南側臨道路側未檢討透空率)等事項，是否符合建築相關法令，且基地範圍東側女兒牆向內退縮18公分，是否影響地面一層所有權人之土地權值及相關權益，經實施者說明調整內容及圍牆內縮影響之分回所有權人為實施者，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另無障礙汽車位管理部分，請依交通局幹事意見修正。

(二) 容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵額度，皆與原核定一致。

(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。

決議：本案變更都市更新事業計畫經審議會專案小組審議修正通過，請本市都市更新處於1個月內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。

**四、「變更臺北市大安區大安段一小段590地號等18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 張逸民 02 2781-5696 轉 3078)**

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

1. 本次變更事業計畫，未變更財務計畫內容，惟涉及修正「15-1都市更新事業實施總經費明細表」誤植部分，其中重建費用合計金額漏未修正，請查明。
2. 有關信託費用之提列，原110年3月11日幹事會意見略以，請依實際合約金額50%提列，並檢附合約影本佐證。經實施者說明信託費用之提列於已核定之權利變換計畫內依實際合約金額(未按50%)提列，並已檢附合約影本。爰請更新處協助釐清。
3. 本案實施者說明不增提營業稅，請依承辦科審查意見提會討論。

(二) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事 (蔡昕芄代) (書面意見)

附錄2-2頁住戶管理規約草案第9條第6款第3目增設公用停車位之管理維護、營運方式，應依「增設公用停車位管理維護計畫」辦理。請實施者將前揭計畫補充於報告書，另請於「增設公用停車位管理維護計畫」載明，本案46格增設公用停車位，應向本府停車場主管機關申請停車場營業登記證。

(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(各棟)建物臨路面各樓層處之緊急進口、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車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之各處救災活動空間範圍內，規劃之各處救災活動空間範圍內有排水溝、開挖地下室及人行道，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附資料。
3. 請確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物雨遮或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線，不影響雲梯消防車操作。
4. 計畫書第「變12-4」頁內，消防車輛救災活動空間之指導原則(二)、3點，文字部分誤植「地面須能承受雲梯車三十三噸之荷重」，請再檢視。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案有關事業計畫變更部分無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 何芳子委員

1. 1樓喬木植栽覆土深度為1.2公尺，請檢視採(1)加大覆土深度為1.5公尺配合增加地下一樓高度或採(2)維持1.2公尺則調整樹種為中小喬木配合檢討綠覆率，擇一辦理。

2. 其餘無意見。

(八) 鄭淳元委員

P. 附錄 2-2，住戶管理規約所提「增設公用停車位管理維護計畫」未檢附於該附錄，請補正。

(九) 賀士庶委員

1. 簡報P. 8地下2層車位顏色誤植之部分，請釐清是否為顏色誤植或數量少算？另外停獎車位與法定車位是否可設置於同一層，請釐清。

2. 地下層增設進排風口，是否有於地面層排出，請釐清。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案報核日為99年4月27日，所適用之法規為84年版之「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」，該法規尚未強制增設公用停車位應依相關規定申領停車場登記證，故本案非屬應向市府停車場主管機關申請停車場營業登記證之類型，惟亦將84年版之相關規定補充於計畫書內。

2. 消防局意見均配合辦理。

3. 本案已開挖，覆土深度無法調整，樹種將配合調整為中小喬木。

4. 停獎車位數的計算已檢核釐清，確認該車位之顏色標示為誤植，並非計算錯誤。另外針對停獎車位之設置，法規僅規定應設置於最接近地面層之地下層並連續設置，並未要求不得與法定車位設置於同一層，因此本案於停獎車位設置完畢後，地下2層剩餘之空間即接續設置法定車位。

5. 平面層未增設進排風口，故無地面層排出。

## (二) 財務計畫部分

1. 誤植部分配合修正。
2. 本案法令適用日為都更事業計畫報核日99年4月27日，適用95年版本之「都市更新事業及權利變換計畫內有關提列項目總表」，其中尚未就信託費用之提列方式有特別之規定。且本案擬訂事業計畫階段之幹事會複審財政局亦要求「信託管理費業附報價單，未來送審時請檢附合約影本，並以實際發生數認列。」，又於權利變換計畫核定之第305次審議會中財政局意見為「…既經決議『有關本案…信託服務費、…之計算，經實施者說明已修正為事業計畫核定時之提列標準版本後，予以同意。』」並經該次審議會決議「本案提列信託費用部分，經實施者說明將於核定前補附信託合約後，予以同意。」故維持原信託費用提列數額。
3. 本案確定不提列營業稅，在擬訂權利變換計畫之過程中已與全體受分配人說明，未來亦依核定之權利變換計畫內容執行。

## (三) 估價部分

1. 本案一樓建築高度4.2公尺，皆作為一般零售業使用，二樓以上則皆為住家使用，故一樓天花板配合二樓廚浴位置會有轉管設置，且應為多數新建案常有之情況。近來都更審議通案針對更新後住家上方天花板有轉管設置，需考量轉管位置、範圍若影響居住品質需進行減價修正，但低樓層及一樓作商業使用下，天花板上若有轉管並不影響夜間居住品質，故一般估價原則並不針對商業使用進行轉管的減價修正。本案一樓設置管線後尚有3公尺淨高，不影響估價。另依幹事會決議為使後方淨寬度符合建築技術規則5.5公尺，大車位(69及103號)修正為小車位之部分，未來在變更權利變換計畫時，一併調整價格。

決議：

### (一) 建築規劃設計部分

1. 本案依建築執照抽查結果修改建築規劃設計、配合使用需求及住戶需求調整金屬飾板形式及室內隔間等，另1樓喬木覆土深度為1.2公尺(未達1.5公尺)，是否符合建築技術規則及相關法令規定，經實施者說明建築規劃設計、配合使用需求及住戶需求調整金屬飾板形式及室內隔間等，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另1樓喬木覆土深度無法達到1.5公尺，請實施者將樹種修正為中小喬木。
2. 另消防救災部分，請依消防局幹事意見修正；至增設公用停車位部分，經實施者說明事業計畫報核時適用法規，並未規定需申請停車營業登記證，

並經審議會專案小組會議討論後，予以同意，惟仍請於住戶管理規約載明停車位之管理方式。

## (二) 財務計畫

本案係依 95 年「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」規定計算提列共同負擔費用，爰未提營業稅，經實施者說明未提列營業稅已與所有權人說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意維持原核定內容。

## (三) 估價部分

本案實施者於圖面補充標示各樓層污水轉管位置，經實施者說明不影響估價，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另依幹事決議為符後方淨寬度達「建築技術規則」5.5 公尺，使大車位(編號 69 及 103)修正為小車位之部分，未來再變更權利變換計畫時，請一併調整價格。

## (四) 容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵額度，皆與原核定一致。

## (五) 聽證紀錄

本案為依修正前都市更新條例第 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。

決議：本案變更都市更新事業計畫經審議會專案小組審議修正通過，請本市都市更新處於 1 個月內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。

## 五、「擬訂臺北市大同區市府段三小段 251 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 江柏緯 02 2781-56965 轉 3063)

討論發言要點：

### (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論無涉協審事項，本局無意見。

### (二) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

### (三) 交通局 吳瑄俞幹事(陳昇陽技士代)(書面意見)

本案為更新單元範圍疑義，無涉交通，爰無意見。

(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 事業計畫第9-7頁所抄錄之條文內容非內政部(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」版本，請再檢視修正。
2. 請補充規劃並標示太原路11巷雲梯消防車順向進入及駛離各救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認救災動線內保持4公尺以上之淨寬及4.5公尺以上之淨高。
3. 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(各棟)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。
4. 規劃於太原路11巷之救災活動空間位於地下室開挖範圍上方並內有人行道，救災活動空間應保持平坦並能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，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。
5. 請說明太原路11巷之救災活動空間範圍坡度並標示於圖面上。
6. 請確認規劃於太原路上之救災活動空間範圍內保持淨空，無突出固定設施、障礙物、停車格、雨遮、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，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

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)

本次為更新單元範圍討論案，無意見。惟本案基地位屬本府110年1月13日府規字第10931150331號公告「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」劃定之都審地區(台北車站特定專用區)，後續請申設單位依規定提送都審程序。

(七) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準

者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

2. 本案經本局以109年5月22日北市文化文資字第1093006136號函復基地內無喬木，本局無意見。倘本案後續辦理開發範圍擴大，請就擴大範圍部分依上開規定提送樹籍資料過局確認是否涉及受保護樹木議題。

#### (八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案目前將停車空間設置於地上二層，本案於109年報核與建管處94年本市建造執照申請案件地面層以上之停車空間設置方式相關處理原則不符，其250平方公尺以上之停車空間設置於地面層上為勸導設計，250平方公尺以下之停車空間須設置獨立出入口空間，後續請調整建築設計相關內容，避免汽機車停車位設置於2樓。
2. 簡報P.4頁本案因地籍分割新增5筆地號，本次將左下角鄰地納入，因納入部分包含部分道路用地，提醒實施者須注意面積之計算。
3. 簡報P.4頁編號2之鄰地應無領取使用執照，倘若實施者不納入，須為已建築完成之建物，倘若無領取執照，應為三層樓之加強磚照之建物方可不納入；倘若實施者針對套繪圖有疑義，實際狀況應依建築圖說標示為主，若實施者業已確認，建管處則無意見。

#### (九) 葉玉芬委員

262地號所有權人溝通協調情形如何？以及地主是否了解本次沒有加入都市更新對於未來重建之影響？

#### (十) 鄭淳元委員

1. 本案使用分區包含市場用地，是否已與市場處協商？
2. 本案都市計畫管制為市場用地與商業區，市場用地為公共設施，另一為土地使用分區之商業區，其兩者是否相容使用或合併開發，請向都市發展局規劃科進行確認。
3. 後續市場用地是否依「都市計畫法」及「臺北市獎勵投資興辦公共設施自治條例」辦理，請釐清。

#### (十一) 賀士庶委員

1. 322、323地號所有權人雖未出具同意書，但應係有意願參與本案都市更新，只是地主尚有些疑慮致無法出具同意書，請實施者補充說明與地主協

調過程。

2. 檢視建物套繪圖，臨太原路側為兩棟連棟建物，並非四棟，請實施者補充說明。

(十二) 何芳子委員(另提供書面意見)

同意依擴大範圍劃定並進行後續程序。

(十三) 洪德豪委員(另提供書面意見)

1. 本案為高層建築物，各戶住宅內之廚房，須以1小時以上防火牆，、防火門形成區劃。
2. 機車停車空間，請優先劃設於地下一層或地面層戶外空間，避免日後違規使用。
3. 請依「建築技術規則」檢討設置無障礙設施。

實施者說明及回應：

- (一) 人民陳情部分：實施者自86年起整合至今已過25年，從105年起召開多次鄰地協調會討論範圍，於106年6月申請事業計畫報核，公展期間臨太原路側地主陳情要求納入本案，當時也召開兩次審議會討論變更範圍事宜並經審議會同意擴大，實施者為加速都更办理流程，於109年6月將事業計畫撤案改以事權併送方式重新報核，不料109年10月公展期間鄰地又來陳情要求納入本案，於是本案又召開鄰地協調會，多次協調的結果本次預計再納入9筆土地，故今日來審議會討論變更範圍事宜。因臨太原路側部分所有權人未表達同意，為考量後續單獨建築之範圍完整性，故本次不納入更新單元範圍。另太原路11巷內262地號1筆土地，經多次協調地主始終未表達意願，故亦不納入更新單元。懇請委員以簡報上黑框範圍提請續審。
- (二) 懇請委員同意，今日審議會確認範圍後，如鄰地地主再要求納入更新單元範圍實施者有拒絕之權利。若今日鄰地地主欲加入本更新單元範圍，請於今日會後一個月內出具事業計畫同意書。
- (三) 262地號所有權人有出席前次公辦協調會，實施者亦於會上向地主說明相關內容。
- (四) 本案前已發文詢問都發局都市規劃科，規劃科表示有關使用分區不同，容積需分別檢討，本案皆依相關規定辦理。
- (五) 本案前於召開鄰地協調會時，實施者已將每位地主更新前土地價值、更新後應分配權利價值之計算出結果，並讓地主了解參與更新或不參與更新之差

異。有與會之地主，皆已充分了解自身權益。

(六) 本案建築師前已調閱臺北市建照圖說，建物套繪圖上雖顯示空白，但臨太原路側之四棟建物確為同一張建照，建物套繪圖有誤。

(七) 本案鄰地出具同意書需以全區提出，實施者始同意納入。

決議：原則同意本更新單元範圍，惟請實施者及土地所有權人收受審議會專案小組會議紀錄起1個月內考量是否納入(1)322、323、324、325、326、327、328、329地號等8筆土地範圍及(2)262地號等1筆土地範圍，如前述1或2完整範圍內土地所有權人皆出具同意書欲納入，則給予實施者再6個月內修正計畫書申請續審；若維持今日審議單元範圍則請再3個月內修正計畫書申請續審。