

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第73次專案小組會議紀錄

114年6月11日 府都新字第1146025392號

壹、時間：民國114年5月14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、「擬訂臺北市大安區通化段六小段652-2地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新單元範圍及程序討論案（承辦人：事業科 鄧伊菱 02 2781-5696轉3079）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（書面意見）

本案擴大更新單元範圍涉本署經管同小段686、686-1地號國有土地，面積合計236平方公尺，因尚無處分利用計畫，本分署同意納入更新單元範圍，並尊重貴府審議結果。

（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）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（五）交通局 王少韡幹事（顏瑜代）（書面意見）

本次討論議題無涉交通，爰本局無意見。

（六）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及更新單元範圍及程序討論案，未涉及本局權管，無意見。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(八) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

案涉更新單元範圍討論及程序，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為更新單元範圍及程序，故無意見。

(十) 都市更新處

本案實施者前於104年6月10日自行召開公聽會，並於104年7月29日向本府申請報核，依法規定之自辦公聽會業已辦竣，本次實施者自行辦理之說明會非法明定之程序，惟本案涉及範圍擴大，相關建築圖面及選配之調整，建議實施者仍應召開說明會以維相關權利人權利。

實施者說明及回應：

1. 本案更新單元西側653-1及687-2等地號皆位於鄰棟建築物使用執照範圍內，故未納入本次變更範圍內。南側更新案業經臺北市政府核定實施案，正在施工階段。
2. 考量本更新案相鄰土地686及686-1地號等2筆土地現況為現有巷（財政部國有財產署所管），未納入南側更新案，為使該現有巷道透過都市更新完整開發及增加本案都更公益性，爰將上開2筆土地納入本更新案，未來仍維持通行使用。另實施者業於113年12月30日函文詢問財政部國有財產署意願，經財政部國有財產署北區分署於114年1月10日台財產北改字地第11400001300號函表示原則同意納入更新單元，故請同意本更新案擴大範圍。
3. 另有關期程規劃部分，因擴大更新單元範圍後，涉計畫書圖連動修正、舉辦說明會及選配等仍需作業時間，故請同意於收受大會確認會議紀錄後6個月內申請重行都市更新公開展覽程序。

決議：實施者考量單元範圍內現有巷道開發完整性及提高本案公益性，欲將同小段686及686-1地號2筆土地納入更新單元範圍，經說明單元範圍擴大合理性、溝通協調之情形及未來期程規劃後，並經審議會專案小組討論後，同意本案更新單元範圍納入686及686-1地號等2筆土地，並請實施者於收受會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書圖申請重行公開展覽暨公聽會程序，並請實施者每3個月函復更新處說明本案辦理情形。倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會專案小組討論。另為確保所有權人權益，

請實施者完成建築規劃設計調整後，召開說明會向所有權人妥予說明前後差異，並重新辦理相關權利人參與分配意願及位置調查。

## 二、「擬訂臺北市大安區懷生段一小段44地號等14筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新單元範圍討論案（承辦人：事業科 許雅婷 02 2781-5696轉3081）

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）

本案未涉估價協審事項，無意見。

### （三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

### （四）交通局 王少韡幹事（顏瑜代）（書面意見）

有關車道出入口整併及汽車升降設備之等候空間，本局無意見；另有關停車位需求、緩衝空間及人行空間淨寬無相關說明，請於未來提送事業計畫書時注意以下事項：

1. 請說明基地東側騎樓人行空間淨寬。
2. 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，倘基地狹小仍應至少留設2公尺緩衝空間。
3. 供住宅使用至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求。

### （五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新程序討論案，未涉本局權管，無意見。

### （六）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

1. 經檢視旨揭範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。

2. 另依文化資產保存法第15條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」、同法施行細則第17條第2項：「本法第15條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」經查旨揭範圍內懷生段一小段51、57-1、57-4地號為公有土地，請自行檢視，倘有上開條文之適用，請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

案涉都更程序討論及程序，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為都市更新範圍，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(張瓊方代)(書面意見)

無涉本處辦理事項，爰本處無意見。

實施者說明及回應：

1. 有關更新單元範圍相鄰之土地，經洽建築管理工程處函復確認鄰地均為已建築完成(北市都建照字第1146013260號)，另有關鄰地溝通協調情形(同小段7、8、9、9-1、10、11、12、13、14、15及16地號等共11筆土地)經實施者於111年1月19日召開相鄰土地協調會及113年3月15日召開自辦公聽會時一併通知並調查鄰地參與更新意願，惟鄰地因有其他建商開發整合中，故參與本更新意願未達都市更新條例規定，且考量鄰地未來可依本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定自行劃定更新單元，未涉及相鄰土地無法劃定更新單元之情事，故未將鄰地納入更新單元範圍。
2. 有關停車及裝卸需求是否滿足1戶1車位原則部分，本案共規劃125個單元(12個商業單元、113個住宅單元)，其中單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元共計有57戶，以0.6倍計算車位需求後，實設車位數共111部大於車位需求數103部，尚符合1戶1車位之需求。
3. 本案依前次審議會專案小組決議，修正汽車昇降設備之等候空間(6公尺\*6公尺)、車行緩衝空間、車道出入口整併等交通規劃設計，併同修正停車迴轉半徑調整結構柱位及部分車位等建築規劃設計，以及容積獎勵、產權面積、更新前後權利價值、財務計畫、調整選配位置等，致修正事業計畫及

權利變換計畫等內容，修正作業時間原則需3個月完成。惟相關事業計畫內容修正情形需向所有權人說明確認，仍需要一些作業時間。另有關本次幹事所提意見，後續將檢視並配合辦理修正。

決議：

1. 有關更新單元範圍之相鄰土地是否業已建築完成、無法合併更新及鄰地溝通協調情形，經實施者說明業經本市建築管理工程處函復確認鄰地均業已建築完成，且鄰地同意參與更新意願未達都市更新條例規定，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者，並經審議會專案小組討論後，予以同意不納入鄰地（同小段7、8、9、9-1、10、11、12、13、14、15及16地號等共11筆土地）。
2. 本案停車及裝卸需求是否滿足1戶1車位原則、汽車昇降設備之等候空間、車行緩衝空間、車道出入口整併等交通規劃設計情形，經實施者說明檢討情形後，因涉建築規劃設計、容積獎勵、產權面積、更新前後權利價值、財務計畫及調整選配位置等修正，請實施者檢討修正，並於收受會議紀錄起6個月檢送修正後計畫書圖申請公開展覽暨公聽會程序，並請實施者每3個月函復更新處說明本案辦理情形。倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會專案小組討論。另為確保所有權人權益，請實施者完成建築規劃設計調整後，召開說明會向所有權人妥予說明前後差異，並重新辦理相關權利人參與分配意願及位置調查。

### 三、「擬訂臺北市南港區玉成段四小段707地號等5筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序討論案(承辦人：事業科 黃映婷 02 2781-5696轉3054)

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)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本案未能依審議會第66次專案小組會議決議所定期限申請重行公開展覽程序，本次將審議實施者展延送審期限之申請，本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(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) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

案涉都市更新程序部分，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 簡裕榮委員

請實施者說明是否評估將西側鄰地(706地號)納入本案更新單元及溝通協調情形。

實施者說明及回應：

1. 經查706地號業已核准危老重建計畫，目前施工中。

2. 南側鄰地為4樓公寓12戶、3樓公寓15戶，共27戶，整合目標為27戶100%同意才會納入本案更新範圍；實施者曾與鄰地所有權人洽談並召開說明會，惟目前南側鄰地參與意願較本次提會討論的713、714地號低，爰實施者尚在努力與鄰地所有權人溝通中。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內確認是否以原範圍或擴大納入南側鄰地同小段713、714地號土地，並一併辦理鄰地協調會後，檢送修正後計畫書圖及相關協調紀錄申請重行公開展覽暨公聽會程序。

**四、「擬訂臺北市大安區復興段二小段196地號等2筆(原179-2地號等6筆)土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序討論案(承辦人：事業科 李曉萍 02 2781-5696轉3080)**

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，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 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

本次討論議題無涉交通，爰本局無意見。

(五)消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序討論案，未涉本局權管，無意見。

(六)文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(七)都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

案涉都更程序討論事宜，無意見。

(八)都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九)建築管理工程處 羅駐諗幹事(張繁恠代)(書面意見)

本案係請實施者說明後續建築規劃設計及建築容積獎勵之修正情形、後續處理方式及預計提送修正後計畫書等相關資料之期程後，無涉本處權責，本處無意見。

(十)于俊明委員

有關原建築容積地上及地下應分別檢討一事，依臺北市政府114年3月3日府授都新字第1146015034號函釋引用89年工務局北市工建字第8932198000號函說明，惟該函內容係考量地下容積移至地上時將產生對應價差的問題，且國土署從未說明原容積的認定不能包括地下部分，另臺北市政府於111年4月13日亦有說明地下層原建築容積移至地上層時，以折價計算及捐建公益設施作為放寬執行原則。今有關都市更新條例第65條之原建築容積檢討，又規定應以地上及地下分別檢討認定，建築師公會業已多次收受業界反應認有疑義，故請更新處協助說明。

(十一)都市更新處

為提升地下原容積有效利用，保障所有權人權益及反應建築容積使用於地上層、地下層之價值差異等，故本府於111年4月13日就都市更新建築容積獎勵辦法第5條原容積大於法定容積之建築容積獎勵公告「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」。另針對都市更新條例第65條規定之原建築容積上限檢討方式，業經本府工務局89年及本府都市發展局90年函釋說明，本府於114年3月3日係再次重申「有關依都更條例第65條之『原建築容積』容積獎勵上限檢討方式，……，地上及地下層應分別檢討。」，尚無扞格。

實施者說明及回應：

1. 本案依114年3月3日府授都新字第1146015034號函以地上、地下原建築容積分別檢討本案獎勵後之建築容積上限，建築規劃設計地上層容積樓地板面積由16,080.16平方公尺下修為14,591.42平方公尺，建築物樓層由23層下修為21層，取消捐建公益性設施連動修正地上一、二層空間使用配置，地下層因原地下容積復建於地下，故將增加開挖層數，連動檢討修正財務計畫。
2. 另本案建築容積獎勵上限依都市更新條例第65條第2項第3款不得超過原建築容積1.3倍規定申請建築，本案建築物經臺北市土木技師公會辦理既有建物結構安全性能評估果，為耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物；又本案係由實施者及範圍內之部分所有權人提供資金方式負擔本更新事業成本，事業計畫內容修正情形需向所有權人說明確認，故懇請同意給予本案展延6個月。

決議：依本府114年3月3日府授都新字第1146015034號函（略以）：「有關依都更條例第65條之『原建築容積』容積獎勵上限檢討方式，依前開函釋意旨，地上及地下層應分別檢討。」，惟本案建築容積獎勵上限以地上及地下之原建築容積合併檢討，未符前開規定，經實施者說明檢討後建築規劃設計及建築容積獎勵之修正情形、後續處理方式及預計提送修正後計畫書等相關資料之期程，並經審議會專案小組討論後，同意實施者於收受會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書圖申請重行公開展覽暨公聽會程序，並請實施者每3個月函復更新處說明本案辦理情形。

## 五、「擬訂臺北市大同區市府段三小段331地號等45筆土地事業概要案」都市更新審議案（事業科 周家棟 02 2781-5696轉3055）

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）

本次提會討論事項涉廢巷改道、建築規劃設計、容積獎勵、實施進度等議題，本分署原則尊重審議結果。

### （二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，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）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

(五)交通局幹事 葉志韋幹事(張珮甄代)(書面意見)

1. 有關本案更新單元範圍內現有巷道太原路28巷，申請單位擬依「臺北市都市更新自治條例」第10條第1項規定申請現有巷道廢止，本局尚無意見。
2. 有關更新單元停車出入口設置於南側太原路22巷(2.2公尺計畫道路)，倘欲將停車出入口設置於此處，除都更獎勵無遮簷人行道4.36公尺，建議再退縮將道路補滿6公尺寬，供作車道使用。另有關裝卸車位長寬高尺寸，請依本市土地使用分區管制自治條例第86-2條規定辦理。
3. 計畫書P. 8-6、8-18本案倘規劃將停車出入口設置於基地南側(臨2.2公尺寬太原路22巷)，除都更獎勵無遮簷人行道4.36公尺，建議再退縮將道路補滿6公尺寬，供作車道使用，並請將道路剖面圖補充至事業計畫概要。

(六)消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

(七)文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

經查旨揭基地範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟本市「大同區市府段三小段356、357、422-1地號等3筆公有土地」有未登記建物，未檢附建物年期證明資料，請自行檢視是否符合文化資產保存法第15條規定，倘有涉及，請提供建物謄本、建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局申請辦理文化資產價值評估。

(八)都市發展局都市規劃科 謝昕穎(洪鈺翔代)(書面意見)

1. (P. VI、8-1、8-2)本案究竟係「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」或「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」申請30%容積獎勵，請釐清。
2. (P. 4-1)本案相關都市計畫請補充本府113年11月5日公告實施「修訂『臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案』都市設計管制規定案」。
3. (P. 8-1)承上，依前開計畫書規定，基地除東側及北側應留設騎樓寬度3.64公尺外，其餘臨接道路側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道。有關實施者為爭取都更獎勵，於基地南側及西側留設超過1.5公尺之無遮簷人行道部分非屬該計畫書規定，請修正相關說明。
4. (P. 8-2)法定停車位檢討請依本市土管第86-1、86-2條規定檢討，並敘明計

算式。

5. (P.8-3)本案基地四面臨路,請補充基地北側及南側之高度比削線檢討。
6. (P.8-6)請釐清基地南側2.2公尺計畫道路作為本案車行出入動線使用合理性。

(九)都市發展局都市設計科(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書P.8-2所載開發條件,涉及TOD獎勵之申請,後續應辦理都審程序。

(十)建築管理工程處 羅駐諒幹事(張書萃代)(書面意見)

1. 有關太原路28巷廢巷改道部分係依都更自治條例第10條規定申請廢止,本處無意見;另太原路22巷部分是否位於更新範圍內,請釐清,倘保留請依規定標註範圍及尺寸並維持供眾通行。
2. 請補充院落檢討。
3. 請補充檢討高層建築物專章。
4. 無障礙設施部分請依無障礙設施設計規範檢討。
5. 裝飾性構造物請依「臺北市建築物附置裝飾性構造物設計原則」檢討。
6. 一樓車道請依建築技術規則檢討。
7. 為配合市府政策,請依據本府113年1月22日府授都建字第1136080938號函及臺北市建築物能源耗用管制辦法檢討申請綠建築標章之新建建築物應併同申請建築能效評估,且其建築能效等級應達1+級。

(十一)簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

1. 太原路及華陰街交叉路口,建請釐清道路截角及分割事宜。
2. 南側臨太原路22巷規劃之車道,該區分人行道之容積獎勵,建議實施者依容獎之人行道規定再檢討,後續於事業計畫時審議確定。

(十二)林光彥委員

1. 實施者所提基地南側退縮部分為車道,車不多時可供人行,此有部分誤解。以都更規劃而言,獎勵部分必須為人行專用不能人車共道。後有更正南側自4.36公尺縮減至4.01公尺,係為補足6公尺,若補足6公尺,以4.01公尺申請獎勵似無爭議。惟主要第一個爭點是基地南側人行道有車道阻隔是否屬人行道不延續,第二個爭點為南側人行道未臨計畫道路,是否可申請獎

勵。

2. 第一個爭點本案停車出入口設置於基地南側，審議原則為不設置於主幹道對交通有所助益，除其非臺北市都市計畫法劃定之道路用地外，建物退縮並與計畫道路合併為一巷道，其與都市計畫道路之功能、樣態，並無二致，爰仍可思量是否完全排除獎勵可能。
3. 第二個爭點是有關建築規劃設計(三)獎勵，按文意而言為臨都市計畫道路，本案南側留設人行步道卻未臨計畫道路，係因基地交通需求導致退縮人行道後未臨計畫道路，公益性部分尚有疑義。
4. 本案為事業概要階段，有關4.01公尺退縮人行道能否申請容積獎勵尚有疑義，從立法規定、法令文字上以及目前初審意見來看通過的可能性較小，為避免未來審議過程反覆討論，若可不申請獎勵，也不影響整體建築規劃設計及財務計畫，建議刪除該部分獎勵以加快審議速度，反之可能要面臨法律上的障礙。
5. 實施進度部分，建請實施者以計畫書所載115年7月31日前擬具都市更新事業計畫案申請報核。

#### (十三)林志崧委員

1. 有關人行步道獎勵，基地面臨指定建築線之既成巷道側，應自指定建築線退縮始得計算，惟基地南側為從太原路22巷自行退縮5.5公尺滿足行車需求後，再行退縮人行步道，原則上未臨計畫道路，能否申請獎勵仍有爭議。另提醒實施者應儘速釐清道路現況占用及實際寬度。
2. 地下二層仍有機車停車位，是否符合相關規定，建請洽交通局確認。

#### (十四)于俊明委員

同意本次專案小組針對容獎及建築規劃設計相關討論僅為建議性質。另人行步道應面臨計畫道路留設屬於都市更新審議原則之規定，建議實施者於事業計畫階段加強補充合理性，以取得審議會支持。

#### (十五)王湮筑委員

1. 考量週末華陰街為徒步區，車輛無法自華陰街進出，建議太原路22巷(南側)留設6公尺車行動線，請交通技師檢討得否由華陰街72巷(西側)進出。
2. 建議住宅單元以一戶一車位規劃，專有部分樓地板面積在50平方公尺以下的小坪數單元得用0.6倍計算，請再檢討是否滿足自身需求。且依審議原則，機車停車位儘量集中在地下一層，請實施者留意。

## (十六)都市更新處

1. 本案擬申請建築規劃設計(三)獎勵所留設之供人行走之地面道路，申請獎勵之人行步道範圍未臨都市計畫道路，以及基地南側(太原路22巷)，人行空間不連續及未與計畫道路臨接部份，屬事業計畫審議範疇，另提醒實施者應於事業概要載明容積獎勵及建築規劃設計部分以事業計畫為準。
2. 本案實施者預定進度仍以本次專案小組議決為準。

### 申請單位說明及回應：

- (一)申請廢巷係依本市都市更新自治條例第10條第1項規定辦理，廢巷範圍為更新單元範圍太原路28巷，此處並無指定建築線有案之現有巷道，且四周的計畫道路包括東側的太原路、北側的華陰街以及西側及南側皆已開闢。
- (二)針對幹事意見，考量太原路為主幹道，經評估決定將外部交通影響內部化，目前退縮寬度加上原計畫道路2.2公尺，車道寬度約5.65公尺，配合交通局意見再退縮至6公尺。按計畫道路建築線退縮6公尺可申請獎勵，這部分除供車行，未來無車輛時也可供人通走，另考慮交通局建議後，人行道寬度可能從4.36公尺變為約4.1公尺，將併同修正調整獎勵值。過去通案臨路寬6公尺先行退縮2公尺補足8公尺，獎勵仍可取得。本案車道獎勵已犧牲，依通案原則雖停車出入口不留在主幹道，但留在北側華陰街以現狀況而言將破壞都市紋理，且其雖為次要道路，但其假日為徒步區人潮眾多，考量其街道使用特徵，移到太原路22巷。
- (三)東南側道路截角部分鋪面會以道路鋪面處理，與太原路22巷鋪面一併處理，未來擬將目前5.65公尺寬的部分再退縮成6公尺供車行道路，位置仍於基地內，相關的截角均依都市計畫規定留設。針對南側2.2公尺計畫道路，查相關規定不需留設道路截角，後續會再釐清是否應留設。
- (四)本案後續將機車地下停車位之意見納入檢討，機車停車位將儘量集中設置地下一層。另本案原依TOD(大眾運輸導向開發)原則，認為基地鄰機場捷運站核心區，申請30%容積獎勵。然根據都市發展局的意見，機場捷運線場站設施不含一般捷運系統場站內，TOD獎勵上限僅能申請15%。為補足原計畫30%容積獎勵，將另外的15%透過容積移轉方式處理。未來在事業計畫階段，也會考量申請防災型的容積獎勵，因建築物年期符合相關規定(63年2月15日以前)，可以爭取防災容積獎勵。獎勵值的最終組合將在事業計畫階段確定。
- (五)本案目前的計畫都依照原核准事業概要所載明的預定進度執行中。實施者確認將於民國115年7月31日期限前，完成都市更新事業計畫的擬訂與報核作業，

已確認預定實施者為「峰匯建設開發股份有限公司」。

決議：

- (一) 本案更新單元範圍內現有巷道太原路28巷，申請單位擬依「臺北市都市更新自治條例」第10條第1項規定申請現有巷道廢止，經申請單位說明並經審議會專案小組討論後，因太原路28巷未有指定建築線，原則同意依前開條例第10條第1項規定廢止現有巷，請於後續事業計畫階段說明相關檢討內容。
- (二) 本案更新單元停車出入口設置於南側太原路22巷(2.2公尺計畫道路)及裝卸車位是否符合2.7公尺淨高，經申請單位說明並經審議會專案小組討論後，請於後續事業計畫依交通局意見檢討修正，並檢討本案基地截角位置、面積，以及與本市新建工程處釐清是否涉及人行道認養事宜。
- (三) 本案擬申請建築規劃設計(三)獎勵所留設供人行走之地面道路，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，請於後續事業計畫階段說明相關檢討內容，另建築容積獎勵非屬事業概要議決事項，實施者仍得調整修正。
- (四) 本案位於第三種商業區，規劃商業使用之樓地板面積是否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「商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。」，經申請單位說明符合相關規定，並經審議會專案小組討論後，請於後續事業計畫階段說明相關檢討內容。
- (五) 本案建築規劃設計高度比是否符合建築及土地使用分區管制之檢討，經申請單位說明並經審議會專案小組討論後，請實施者於後續事業計畫依幹事意見修正，並依本案事業計畫法令適用日檢討相關內容。
- (六) 依都市更新條例第74條規定，應依核准之事業概要所載明實施進度擬訂都市更新事業計畫報核。經申請單位說明實施進度並經審議會及專案小組討論後，請於115年7月31日前擬訂都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，事業概要失其效力。
- (七) 後續事業計畫應注意事項如下：本案建築規劃設計為地上31層(含夾層)、地下7層建築物，請實施者就建築物鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，以及考量建築1級能效等因應都市降溫相關方案，為案內建築規劃設計導入綠建築理念，納入都市更新事業計畫內詳於規劃並按相關法規檢討。
- (八) 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修正後通過。另本案後續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

議處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

## 六、「擬訂臺北市內湖區潭美段四小段132地號等13筆土地事業概要案」都市更新審議案（承辦人：事業科 李曉萍 02 2781-5696轉3080）

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，本局無意見。

### （二）地政局地價科 張家銘幹事（何慎筑代）（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

### （三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

### （四）交通局 紀韋廷幹事（陳昇陽代）（書面意見）

1. 依現行規定「供住宅使用至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求」，請釐清是否已滿足實際需求。

2. P. 3-8，

（1）請補充標示基地周邊500公尺範圍內人行道及自行車道寬度。

（2）請補充標示基地周邊500公尺範圍內公車站及YouBike站名，UBIKE請修正為YouBike。

3. P. 8-9，

（1）汽車出入口應設置緩衝空間，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，請於圖面補充標示尺寸。

（2）請標示本案機車車道出入口寬度，不宜過寬以維安全；另除設置出入警示燈外，請注意出入口旁之植栽高度不得阻礙機車與人行道之視線，並注意機車僅得由南側臨潭美街方向通行，應設置阻隔避免機車由北側人行步道出入。

（3）汽機車出入口之鋪面系統應避免使用車道磚且延續人行道鋪面之型式，車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色區分，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。

4. P. 8-17~19，

（1）本案圖面標示之汽車車道寬度僅可設置單車道，爰請於圖面補充進出管理設施及相關規則。

(2) 請於圖面標示各層設置之警示燈、蜂鳴器、反射鏡等安全設施。

(3) 請於圖面標示地下各層車道內側曲線半徑。

5. 為鼓勵綠運輸，請於平面層檢討設置自行車位，並標示尺寸。

6. 基地開發衍生之裝卸貨停車需求應自行滿足並採內部化處理，並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，不得再向本市交通單位要求基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

7. 本案設置之2席無障礙汽車位請設為不供選配之共用部分，並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號函釋於管理規約載明「無障礙停車位係提供身心障礙者、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。

#### (五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書P.8-21，請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內，請於圖示中說明。

2. 計畫書P.8-20，申設單位所規劃之救災活動空間中含排水溝，請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車之1.5倍總重量（即75噸），得於申請使用執照時檢附簽證資料於本府都市發展局審查。

3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

#### (六) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(楊詠傑代) (書面意見)

1. 審議資料表請將各樓層使用概況一欄修正為「第2組：多戶住宅（二）集合住宅」。

2. P.4-1表4-2請修正本案分區名稱為「第三種住宅區」。

3. P.8-3請依本市土管自治條例第86條之1、第86條之2規定，詳列法定停車位及裝卸位之檢討式。

4. P.8-6、8-22圖面右側建築物高度檢討文字法源依據有誤，非為本市土管自治條例第18條，請釐清後修正。

5. P.8-23本案臨潭美街側之高度比檢討，請載明係依本市土管自治條例第12條規定辦理，並仍請補充繪製該側之高度比檢討削線。

6. 請依本市土管自治條例第14至17條規定檢討前後院深度、側院寬度及基地平均及最小寬深度，並將檢討結果補充繪製於圖面。

(七) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本案屬都市計畫劃定之都審地區，後續應依規定提送都審程序。其餘無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諭幹事(王藝庭代) (書面意見)

1. 經查本案更新地區周圍相鄰部分土地似未建築完成，仍請開業建築師依現況建物座落位置詳實檢討。
2. 有關鄰地139及140地號土地上建物出入通路部分，尚查無申請建造執照紀錄，故無相關資料可茲提供，仍請申請人及建築師補充說明。

(九) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

本案劃設之更新單元範圍涉及西側鄰地139、140地號之建築物出入，建議實施者依本市都市更新自治條例第12條相關規定檢討申請範圍後，再提會討論。

(十) 林光彥委員

1. 有關本更新單元範圍，經申請人說明申請概要報核時鄰地仍有事業計畫在案，惟經更新處表示該事業計畫業經市府113年9月18日同意實施者自行撤銷，故無法依已消失之時空背景作為基礎並作成決議，所有行政機關作成決議皆須基於正確事實，申請人應依本市都市更新自治條例第12條第1項規定檢討適用條款。
2. 今申請人依本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定檢討，惟街廓內相鄰土地是否業已建築完成且無法合併更新等規定仍有疑義，且申請人未檢具相關檢討之證明文件；倘經申請人檢討後仍不符合該規定，為保障其他所有權人參與都市更新的權益，行政單位得循相關規定駁回申請。

(十一) 臺北市都市更新處

1. 查西側鄰地「擬訂臺北市內湖區潭美段四小段107地號等30筆(原93地號等69筆)土地都市更新事業計畫」業經本府113年9月18日府授都新字第1136015818號函同意自行撤案。
2. 本案屬公劃更新地區，今申請單位依都更自治條例第12條第1項第4款規定檢討「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，……。」，請申請單位洽詢建管處確認。另請申請單位確認更新單元範圍，倘納入鄰地應檢具擴大納入之所有權人同意書事業計畫同意書，並檢討同意比率是否符合都市更新條例規定。倘經檢討後仍未符規定，本處將依都市更新條例施行細則第13條規定辦理。

申請單位說明及回應：

- (一) 有關本案所有權人溝通協調情形，更新單元範圍內僅有135地號之所有權人張○○尚未同意參與，其餘所有權人皆已表示同意參與本都市更新事業概要計畫，將持續溝通協調並爭取同意。
- (二) 有關更新單元劃定基準依本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定檢討，本案西側鄰地業於104年向市府申請報核都市更新事業計畫在案，本案於113年5月16日報核時西側鄰地更新案業已存在，另申請人亦針對鄰地都更案之所有權人多次召開協調會，故本案依協調結果以鄰地更新案範圍為界，整合剩下13筆土地為更新單元範圍，並於事業概要同意比率達95%後送件。另東北側相鄰土地亦已建築完成，本案尚符自治條例第12條第1項第4項規定檢討。
- (三) 本案西側鄰地139、140地號依目前現況於現有巷道留設有出入口，且本案更新後建築規劃設計留設花台及無遮簷人行道並無影響進出。

決議：

- (一) 本案尚有所有權人未同意參與更新之情形，後續請申請單位持續與未同意戶妥予溝通協調。
- (二) 本案於公劃更新地區範圍內，更新單元劃定基準經實施者說明依本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定檢討，惟是否符合街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，及是否影響西側鄰地139、140等地號等土地之建築物出入，經申請單位說明並經審議會專案小組討論後，請申請單位於收受會議紀錄起3個月內依本市都更自治條例第12條規定重新檢討更新單元劃定依據；倘依本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定檢討，請檢附鄰地經建管處認定已建築完成之相關證明文件；倘擴大更新單元範圍，請檢附擴大納入之所有權人同意書，以符都市更新條例所訂之法定門檻，後續再提請審議會專案小組討論。倘逾前開期限未申請續審或仍未符規定者，建議本市都市更新處依「都市更新條例施行細則」第13條規定辦理。