

臺北市都市更新及爭議處理審議會第80次專案小組會議紀錄

114年10月13日 府都新字第1146040973號

壹、時間：民國114年09月17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：討論案1、討論案2及討論案5遲維新委員、討論案3及討論案4張章得委員

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、林威良君擔任申請人委託舜磐創新股份有限公司擬具之「擬訂臺北市士林區三五段二小段66地號1筆土地事業概要案」（併案申請自行劃定更新單元）都市更新單元範圍審議案（承辦人：企劃科 黃雅慧 02 2781-5696轉3026）

討論發言要點：

- （一）財政局 劉庭如幹事（黃于珊代）（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 許加樺幹事（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 葉志韋幹事（葉英斌代）（書面意見）

1. 本次討論議題無涉交通部分，本局無意見。

2. 後續提送事業計畫請依下列規定辦理。

（1）應符合依「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」檢討。

（2）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，而建築物用途其餘類組之停車位數量仍應以法停計算及於基地內滿足自身需求為原則。

- （五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(林容竹代)(書面意見)

本次係都市更新程序案，無意見

(七) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為自行劃定更新單元、都市更新單元範圍，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(李宜宣代)(書面意見)

本案涉及西南側鄰地協調參與更新意願非屬建築法系權管，本處無意見，全案俟更新單元經審議會專案小組審議通過後檢送初步建築規劃相關圖說，本處再憑辦理後續事宜。

申請單位說明及回應：

- (一) 本案於114年2月21日舉辦自辦事業概要公聽會，於公聽會召開後兩周，鄰地所有權人皆未表達參與更新意願；更新處召開公辦西南側鄰地法令說明會，鄰地會後參與更新意願亦未高於本案，且有一位所有權人表示不同意納入。
- (二) 本案已有預定實施者協助整合納入西南側鄰地，經預定實施者拜訪1樓屋主皆無人回應，經租客表示屋主目前並無參與更新意願，更新單元範圍內多數所有權人表示不願納入西南側鄰地，整合範圍內所有權人意願已屬不易，若再加入鄰地會增加整合難度，且拖累整體同意比率致無法達事業計畫報核門檻，故範圍內所有權人建議不納入為同一宗都更開發基地。
- (三) 西南側鄰地本身就未達事業計畫同意比率門檻，納入鄰地會使本案的同意比率下降，甚至可能達不到同意門檻80%，大幅增加整合難度，導致本案更新單元範圍無法順利辦理都市更新，另範圍內建築物已有辦理結構安全性評估，符合申請防災型都市更新獎勵條件，這項獎勵僅有五年申請期限，為保障範圍內所有權人參與都市更新及享有防災型獎勵的權利，故不同意納入西南側鄰地至本案更新單元範圍。
- (四) 範圍內多數所有權人皆要求預定實施者儘速推動改建進度，希望能及早住進新房子，預定實施者亦承諾會朝100%協議合建的方式來推動都市更新，讓改建程序以最快的方式進行。有關公益性的部分，會植入減災之觀念，透過更新重建提供抗震、堅固、安全、防火的建築物，改善非防火構造之建築，提升建物耐震能力；更新範圍內之私設道路保留供人車通行，不會申請容積獎勵，會退縮人行步道供行人使用；提供人車分道之友善行走空間；本更新單元內建物經結構安全性評估結果未達最低等級，有傾斜倒塌之疑慮，為免造成公共危險與住戶安全疑慮，應立即改建以維護公共及住戶安全。

決議：

1. 本案西南側鄰地面積313平方公尺，未來無法辦理都市更新，業經本局114年7月22日辦理西南側鄰地公辦法令說明會，並經申請人說明溝通協調情形後，原則同意維持本案更新單元範圍，惟考量倘加入西南側基地，可使地下層配置更加彈性，且目前尚處事業概要整合階段，鄰地部分所有權人已表明參與意願，後續報核事業計畫時西南側鄰地應仍會持續表達參與都市更新，爰仍請申請人持續積極溝通協調，並於後續事業計畫載明鄰地參與意願情形。
2. 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確認，再依審議結果辦理後續事宜。

二、申請自行劃定「劃定臺北市萬華區直興段二小段261地號等10筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 黃立茹 02 2781-5696轉3046)

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(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(洪郁冠代)(書面意見)

更新單元範圍劃定，本局原則無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(林冠穎代)(書面意見)

本次提請討論事項無涉及都市計畫相關規定，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為申請自行劃定更新單元，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(吳紫顏代)(書面意見)

本案涉及「臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式」第三點第(一)項第2款規定，本處無意見。

(九) 本市都市更新處

依「臺北市都市更新自治條例」及「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」，申請自行劃定更新單元之基準、指標、空地等各項檢討內容係以申請劃定範圍整體評估，本案經檢討尚符合法規文字要求，惟範圍內現有1棟

屋齡1年建物，是否符合「都市更新條例」第6條所指建物老舊與窳陋情事，確有討論空間。

申請單位說明及回應：

- (一) 本案更新單元範圍考量261、302、303、304地號土地未來單獨開發的可能性及305地號土地需時間溝通協調共同都更，範圍南側309、310、311、312、313地號土地原建築規劃設計不妥，故先於261地號等4筆土地上興建2層鋼骨造建物作為都市更新辦公室使用，考量305地號土地現已購入，故將基地整合為更新單元範圍。
- (二) 單元範圍西側之計畫道路範圍現有建物坐落，考量若協助開闢則需協調居民拆除部分建物，故未來將採退縮本案基地範圍作為道路使用。

決議：本更新單元申請人為單一土地及合法建築物所有權人，係屬公益性不足(產權單純)之案件，且範圍內同小段 261、302、303、304地號等4筆土地為1棟屋齡約1年之鋼骨造建築物，有未達更新使用年期之特殊性，經申請人說明及會上討論，請申請人針對本案新建物是否符合都市更新精神、辦理都市更新之必要性與公益性，以及全案規劃構想等事項補充說明，於收受會議紀錄起1個月內檢送資料至本市都市更新處審查，並就本案範圍重新提會討論。

三、「擬訂臺北市中正區成功段一小段64地號等44筆土地（原42筆）都市更新事業計畫案」涉更新單元範圍討論案（承辦人：事業科 宋沛融 02 2781-5696 轉3078）

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲維新委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。
- (二) 財政局 黃怡潔幹事(黃于珊代)（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 許加樺幹事（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 紀韋廷幹事（江唯慈代）（書面意見）

1. 請說明地號64、64-1(現為忠孝東路二段39巷)是否涉及廢巷事宜?

2. 本案車行出入口規劃在主要幹道上(忠孝東路二段上)，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」，請實施者將該車道出入口設於次要道路(忠孝東路二段39巷)，以維交通安全。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍審議案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(林冠穎代)(書面意見)

本次提請討論事項無涉及都市計畫相關規定，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(陳巧瑩代)(書面意見)

涉及都市更新單元範圍，暫無涉及本處事項，本處無意見。

(十) 張勝雄委員

1. 請實施者說明95、96地號等2筆土地更新後的使用方式，另第295次審議會決議的更新範圍，加上前開2筆土地的同意比例仍未達100%同意，其中未出具同意書的所有權人，實施方式是否採權利變換？另交通局幹事所提，請實施者將車道出入口設於次要道路(忠孝東路二段39巷)上，是否配合修正？
2. 倘南側鄰地95、96地號等2筆土地之所有權人仍有納入意願，我尊重所有權人的意願，不反對納入該2筆土地，另請實施者以圖說補充說明對全區未來的規劃。

(十一) 劉惠雯委員

本案位屬公劃地區，意旨係為創造更好的都市環境，今實施者所提範圍，雖鄰地仍有達到都更最小面積500平方公尺以上，但以納入後之更新建築規劃配置來看，將分割原完整的街廓門面，綜觀將來的都市景觀或土地利用價值皆未達最有效利用，且其他委員也認為車道出入口不應位於主要幹道上，故建議以全街廓開發或以第295次審議會決議範圍辦理。

(十二) 周淑蕙委員

我認為可以給實施者機會提請審議會納入95、96地號等2筆土地，參考其他專家意見，另倘有其餘陳情意見亦可於審議會上提出，供審議委員參考。

(十三) 王湮筑委員(葉志韋幹事代)

目前車道出入口設於主要幹道上(忠孝東路二段)，考量未免將來因行車停等行為造成堵塞等情形，建議將車道出入口改設忠孝東路二段39巷上。

(十四) 都市更新處

有關調整更新範圍納入南側鄰地95、96地號等2筆土地部分，前經第68次審議會專案小組討論，因考量納入後之南側鄰地將被劃分成2區基地，造成土地開發範圍零碎，且後續有車道出入口規劃於忠孝東路二段上，將產生更多交通節點致交通疑慮等考量，故決議建請實施者與南側鄰地所有權人再予協調並考量納入南側鄰地（同小段89地號等12筆土地）。

實施者說明及回應：

- (一) 倘納入南側鄰地95、96地號等2筆土地，重新考量建築規劃設計後，鄰忠孝東路側，未來規劃5層樓的商業空間使用。另車道出入口規劃部分，後續將依交通局幹事意見修正。
- (二) 有關納入全區南側鄰地部分，因南側所有權人希冀以權利變換的方式加入，但本案係採部分協議合建、部分權利變換計畫方式實施，考量南側鄰地及原更新範圍之所有權人需求，我們提出以協議合建方式實施，並協議比照權利變換分配方式加入本案，惟仍未達成共識，倘全部南側鄰地以權利變換方式納入，則將影響原本的實施方式，原地主是不會同意的。
- (三) 我們知道委員是以公益性為出發做考量，但是都更的意旨還有人民的意願，這個案子實施者真的努力很久，且南側鄰地95、96地號等2筆土地的所有權人皆表達強烈的意願要參與，請委員除考量公益性外也酌量鄰地所有權人之意願，及既有範圍內所有權人的權益。

決議：

- (一) 本案就更新單元範圍疑義，業經本府都發局於106年9月22日都市更新及爭議處理審議會決議範圍，惟經南側臨地所有權人及實施者來函說明南側鄰地有共同參與都市更新之意願，故本府都發局於112年3月24日起多次召開協調會議及徵詢雙方意願，並提請第35次及第68次審議會專案小組決議「建議納入南側鄰地全數範圍」，惟本次實施者仍未納入，考量忠孝東路沿線商業性及土地使用延續，請實施者於收受會議紀錄起3個月內評估更新單元範圍，倘維持第二次公展版範圍，請實施者修正計畫書後申請續審，或請實施者持續與南側臨地所有權人溝通協調後，擴大納入南側鄰地全數（104地號等12筆土地）範圍。
- (二) 倘實施者僅願擴大納入南側95、96地號等2筆土地，請實施者加強說明公益性、必要性、建築規劃設計及對都市景觀調和等內容，再申請提請審議會討論本案更新單元範圍。未申請展延或屆期未續審者，建議由市府依都市更新條例第86條及108年5月15日修正發布前都市更新例施行細則第9條之1

規定辦理。

四、「臺北市內湖區東湖段七小段300地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 宋沛融 02 2781-5696轉3088)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，遲維新委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

(二) 財政局 陳映竹幹事(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 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。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 紀韋廷幹事(陳昇陽代)(書面意見)

本案係實施者申請暫緩公展程序，爰本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(書面意見)

本次提請討論事項無涉都市計畫相關規定，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 羅駐諒幹事(洪瑾妍代)(書面意見)

無意見。

(十) 都市更新處

有關更新會與原委託之都更規劃單位(強生都更公司)各自指摘對方違約及2,000餘萬債務等相關私權紛爭，非屬都市更新審議權責，應另循司法途徑處理；本次會議僅就都市更新程序進行討論，今更新會於都市更新案件報核後公展前，因涉大幅自提修正建築規劃設計，故申請展延，建議更新會依通案展延6個月後申請續審。

實施者說明及回應

1. 本更新會與陳情人強生都更事業股份有限公司兩造雙方相關私權糾紛，將另循法律途徑解決。
2. 本案將依本次審議會決議辦理後續事宜。

決議：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，並於收受會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書圖申請重行公開展覽。

五、「擬訂臺北市松山區延吉段三小段727地號等2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 許聖倫幹事(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 郭獻文幹事(李庭維代)(書面意見)

1. P.V，審議資料表之實設機車停車位數量似誤植，請釐清修正。
2. P.3-9，更新單元周邊交通系統示意圖
 - (1) 請補充標示基地周邊路名及計畫道路寬度，另請確認基地周邊單行管制道路系統，並於圖面修正。
 - (2) 請補充基地周邊500公尺「大範圍人車動線圖」(建議標示該基地至大眾運輸場站之動線)，並標示周邊現有自行車道寬度。
 - (3) 請補充基地周邊500公尺範圍內捷運站、公車、YouBike站等大眾運輸系統站名。
 - (4) 基地周邊500公尺範圍內公車及YouBike站點尚有闕漏，請至大臺北公車網站(ebus.gov.taipei)及微笑單車官網逐一確認相關資訊並將其更新。
3. P.8-5，請補充標示人行通行空間淨寬。
4. P.8-6，動線系統說明
 - (1) 車道出入口以設置於次要道路側並集中設置於1處為原則，本案於平面層

分別設置汽車及機車出入口2處，建議整併為1處或縮減總開口範圍，並請檢討機車由斜坡道進出地下層之可行性。

- (2) 基地東側八德路三段8巷為往南單行道，請修正車行方向。
- (3) 請補充停車場出入口破口寬度（含機車出入口）、停車場出入口與上下游路口距離。
- (4) 本案基地北側規劃4席自行車格位，請標示自行車格位尺寸（每格至少留設1.85*0.6公尺，並留設2公尺淨寬之操作空間），並補充自行車進出動線。
- (5) 請補充標示人行通行空間淨寬。
- (6) 查基地北側（臨八德路三段8巷出入口）大樓之停車場出入口鄰近本案東側停車場出入口，請補充基地周邊停車場出入口位置及其破口寬度。

5. P. 8-7，一層平面圖

- (1) 請標示車道出入口緩衝空間尺寸，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。
- (2) 本案機車係透過升降機進出，請檢討機車等候空間，避免影響道路交通；另請說明如何管制機車誤入汽車坡道。
- (3) 停車場出入口請檢討增設警示設施（出車警示燈及圓凸鏡），並請補充標示汽機車行車動線。
- (4) 請補充標示車道寬度及內側曲線半徑。
- (5) 地面層車道出入口地坪與相鄰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，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。
- (6) 考量行人動線順暢及連續性，植栽帶請調整與鄰地間隔3公尺以上，以利未來與鄰地更新重建之退縮人行空間串接。

6. P. 8-11，請補充基地四周道路斷面，並應包含人行、自行車通行空間、植栽及相關設施物之淨寬尺寸。

7. P. 8-14~P. 8-19，基地地下停車場規劃

- (1) 依本市都更審議會通案審議原則，機車停車位應集中設置於接近地面層之地下停車空間第一層。本案地下一層設置一般零售業致機車須設置於地下二層，請依前揭審議原則檢討調整機車停車位設置位置，並建議說明一般零售業設置於地下一層之必要性。
- (2) 請補充標示汽機車行車動線、車道寬度、內側曲線半徑。

- (3) 車道出入口請補充標示警示設施（出車警示燈及圓凸鏡），以維人車通行安全。
- (4) 請依建築技術規則建築設計施工編第167-6條規定，檢討設置無障礙機車格位。
- (5) 本案基地規劃商業單元45戶（一般零售業及一般事務所），並於地下二層規劃3席裝卸車位，請補充說明裝卸貨之停車需求如何基地內自行滿足；另請檢討車道出入口至車位動線淨高是否足供裝卸貨車輛及垃圾車通行，並以圖示說明。
- (6) 請依建築技術規則建築設計施工編第62條規定檢討預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並標示於圖面。
8. 本案設置4席無障礙汽車位（B3-98、99；B4-73、74），請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入管理規約載明「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使用，且不得約定專用」，並將無障礙車位設為大公，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. 建議於辦公樓層廁所集中留設者增設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. 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。請於相關規約內註明：「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單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書P. 8-9，規劃之救災活動空間現況有與停車格位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。
2. 請於圖面標示建物第2層至地板面高度50公尺以下之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。
3. 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。
4. 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 曾昭揚幹事（書面意見）

1. P. 4-1 「一、相關計畫」新增本府71年8月14日公告「擬規定本市重要幹道

兩側住宅區應留設騎樓或無遮簷人行道案」、本府91年7月18日公告「擬訂「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」條文案」併補充與本案相關之內容概要。

2. P. 4-1「三、臺北市土地使用分區管制」高度比請依本市土地使用分區管制自治條例規定載明或備註放寬規定，並依第三種商業區規定修正最小後院深度。

3. 請補充八德路三段12巷52弄道路側(11公尺)高度比檢討。

(七) 都市發展局都市設計科 幹事(書面意見)

查本案前以危老重建開發方案提送都審，並經本府113年5月28日府都設字第1133000937號函核定在案，因未依限申請建築執照，故原核定函失其效力，應重新辦理都審程序。

(八) 都市更新處

有關「後續事業計畫應注意事項」為提醒內容，後續經實施者檢送擬訂都市更新事業計畫案向本府申請報核時，應將本次會議紀錄內容納入計畫書並檢討內容載明於計畫書。

申請單位說明及回應：

- (一) 本案所有權人共計17位，目前尚有3位所有權人未同意參與，主要訴求係對建築設計及權利變換分配仍有疑慮，後續會積極與未同意參與之所有權人持續溝通協調。
- (二) 本案更新單元面積為1,341.00平方公尺，街廓總面積為3,995.00平方公尺，本案更新單元占總街廓面積33.57%，尚符合臺北市都市更新自治條例第12條第3款規定。
- (三) 有關都市設計審議期程，本案後續將於事業計畫報核並公開展覽後重新申請都市設計審議；另都發局設計科意見後續將配合說明或修正。
- (四) 本案基地範圍前曾申請都市設計審議，審議當時經都發局設計科提醒，本案位屬敦化南北路特定專用區已載明A、B區比照商三，故需依商業區規定進行設計，除沿敦化南路指定設置4公尺騎樓外，依照商業區規定沿超過8公尺計畫道路需設置騎樓或無遮簷人行步道，故本案南側臨11公尺計畫道路，設置3.64公尺之騎樓及無遮簷人行步道，西側臨8公尺計畫道路，設置無遮簷人行步道；另依臺北市北向日照檢討辦法規定，北側鄰地也比照商三，故非屬住宅區無需檢討，以上檢討均經過113年5月28日取得都市設計審議核定。
- (五) 消防局幹事意見可配合修正。

- (六) 本案於事業概要公聽會時有地主表示希望多一些住宅空間，後續申請人有請建築師配合地主意見進行調整，就修正後情形業已召開2次說明會，最近一次是在114年9月17日，原則上地主意見已趨於收斂，但尚需做一些調整，另針對3位未同意戶後續申請人也將持續溝通協調，目前預計明年年中建築圖面可以定案，然後進行財務及權利變換模擬，期望可於明年年底前申請事業計畫及權利變換計畫報核。
- (七) 針對後續事業計畫應注意事項第二點，本案依據都市更新條例65條第2項第2款規定，以原建築容基地1.3倍申請獎勵，依第3項規定，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，無需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等規定檢討獎勵細項，請都更處協助釐清。

決議：

- (一) 本案尚有所有權人未同意參與更新之情形，及是否調查相鄰土地及其合法建築物所有權人之參與更新之意願，經申請人說明溝通協調情形後，後續請申請人針對未同意參與之所有權人再持續溝通協調。
- (二) 本案位於公劃更新地區範圍內，更新單元劃定基準經申請人說明依本市都市更新自治條例第12條第3項規定檢討，經申請人說明更新單元面積大於該街廓四分之一，並經審議會專案小組討論後，予以同意。
- (三) 本案基地範圍涉都市設計審議事宜，經申請人說明預計於公開展覽後申請都市設計審議之審查期程，並經審議會專案小組討論後，請申請人於後續事業計畫依都市設計審議意見修正。
- (四) 本案機車停車位設置於地下二層並採機車升降機進出且動線與汽車車道出入口交織，依審議原則規定機車停車位應集中設置於地下一層為原則，汽、機車進出動線交織之安全警示設置情形及法定裝卸車位路徑淨高是否達2.7公尺，經申請人說明本案原容積大於法定容積，故原地下容積復建於地下後，機車停車位設置地下二層，並經審議會專案小組討論後，請申請人於後續事業計畫依交通局幹事意見修正。
- (五) 本案為敦化專用區B(原住3之2、住3)，經申請人說明敦化南北路特定專用區已載明A、B區比照第三種商業區，故免檢討北向日照及騎樓型式符合建管規定，並經審議會專案小組討論後，請申請人於後續事業計畫依都發局都市規劃科及都市設計科意見檢討修正。
- (六) 本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請人說明後並經審議會專案小組討論後，請實施者於後續事業計畫依消防局幹事意見修正。
- (七) 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

市更新事業計畫及權利變換計畫報核(預定115年12月31日前)，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，經申請人說明並經審議會專案小組討論後，請於115年12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。

(八) 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22層、地下6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。另為因應本府推動「都市降溫宜居家園專案計畫」建請實施者評估本案更新後建築物取得「綠建築標章、建築能效標示達1+級」之可行性。
2. 本案都市更新建築容積獎勵項目與額度均為空白，應依內政部114年1月13日台內國字第1130815906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及臺北市都市更新建築容積獎勵辦法等規定，以圖說方式詳細檢討；另財務計畫成本分析，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。
3. 倘後續設有充電車位，請依「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」優先設置在地下一層。
4. 事業概要同意比率土地面積同意數為869.9平方公尺、合法建築物同意數為8,763.64平方公尺，誤植部分請修正。

(九) 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。