

臺北市都市更新及爭議處理審議會第99次專案小組會議紀錄

115年9月23日 府都新字第1156033468號

壹、時間：民國115年8月26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、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、「擬訂臺北市信義區永吉段一小段497地號等43筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉更新單元範圍案(承辦人：事業科 鄭雅文 02 2781-5696轉3327)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：經實施者說明鄰地溝通協調情形，除有排除鄰地之具體原因並檢具證明文件外，本案更新單元範圍以納入鄰地586、586-1地號等2筆土地為原則，請實施者持續溝通協調，於收受會議紀錄起3個月內，檢具範圍調整方案或相關協調紀錄及全案參與意願情形向都更處申請召開公辦鄰地協調會後，再提請審議會專案小組討論。

附件-委員及幹事意見摘要：

（一）財政局 陳映竹幹事（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(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 蔣以萱幹事(邱垠甄代)幹事（書面意見）

本次提會討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍案，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 鄭宇鈞幹事(書面意見)

本案涉及劃定更新單元範圍部分，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(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 林品君幹事(吳勇福代)(書面意見)

本案係屬更新單元劃定，非本處權管事項，本處無意見。

(十) 葉玉芬委員

本案建物係同一使用執照範圍，請實施者確認後續是否辦理海砂屋相關鑑定；若建物涉及海砂屋等安全疑義，其是否參與都市更新與後續拆除或處理方式可能有所關聯，應一併釐清。

(十一) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 本案586及586-1地號建物涉及同一地號、同一建物內部分有4名所有權人部分，僅2位所有權人不同意參與之情形，與一般整筆土地所有權人均不同意參與之案件有所不同，具個案特殊性。
2. 本次事業計畫及權利變換計畫併送後，基地範圍及建築設計已有調整，考量本案係重新報核案件，且涉及所有權人參與意願及權益，建議再辦理一次公辦協調，以使相關程序更臻完備。
3. 請實施者補充說明針對宮廟使用需求是否另有安置規劃，包括於基地內適當位置安置或異地安置等可行方案，以兼顧一、二樓所有權人之宗教使用需求及三、四樓所有權人參與都市更新之權益。

(十二) 于俊明委員

請實施者補充說明本案宮廟之權利及使用關係，是否有寺廟登記，以釐清後續更新範圍及相關權益處理之基礎。

(十三) 吳雅鳳委員

586及586-1地號建物與周邊建物結構有所連結，如該部分未納入更新單元，後續辦理鄰接建物拆除施工時，是否可能影響留存建物之結構安全，請實施者補充說明相關結構因應措施。

(十四) 都市更新處

1. 依現行代為拆除相關規定，並未針對宮廟或廟宇另訂特別規範，原則上仍應依臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法規定檢具文件辦理。實務上如涉及神明安置等宗教事項，得視個案情形先行協調妥處後，再續辦相關程序。
2. 有關更新單元範圍劃設部分，因本案屬公劃更新地區，依臺北市都市更新自治條例第14條規定，範圍劃設應避免造成相鄰土地後續無法獨立劃定更新單元，涉及鄰地所有權人者，應於自辦公聽會通知其參與並確認參與意願，經協調仍無法達成共識時，得申請市府辦理公辦協調。

二、「擬訂臺北市信義區吳興段二小段58地號等22筆土地都市更新事業計畫案」涉更新單元範圍案（承辦人：事業科 李昀 02-2781-5696轉3413）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：經實施者說明鄰地溝通協調情形，原則同意以原範圍申請續行程序，惟本案屬產權單純案，請實施者針對公益性加強論述並確實檢討是否可符合相關審議原則，並於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖申請續審。惟倘因鄰地所有權人陳情實施者資訊揭露有誤或不完整，實則欲參與都更之意見，則再提請審議會專案小組討論。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 陳映竹幹事（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（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 蔣以萱幹事（邱垠甄代）（書面意見）

1. 本次提會討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

2. 本案後續規劃設計應符合依「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；另供住宅使用之汽車停車需求檢討，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 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍討論案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

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「信義區吳興段二小段80、85、85-9、85-10、85-11、85-12、85-13、88、88-2地號等9筆」土地上有未登記建物，因未檢附建物年期及權屬證明，請自行檢視是否符合文化資產保存法第15條規定，倘前揭建物有涉及文化資產保存法第15條規定，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，向本局申請文化資產價值評估。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

本案涉及劃定更新單元範圍部分，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(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 林品君幹事(黃子欣代)(書面意見)

1. 有關本案更新單元面積未達1,000平方公尺，並考量東南側鄰地如未納入本次更新範圍，後續亦無法單獨劃定更新單元，爰涉及更新範圍之完整性及鄰地所有權人更新意願等事項，非屬本處權責業務，本處無意見。
2. 後續待基地範圍及設計方案確定送事業計畫審議後，本處再行協助檢視。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 請具體說明實施方式與分配條件之協調內容。
2. 本案所有權人僅兩人，為產權單純之個案，通案應捐贈總銷千分之一金額之都更基金。

(十一) 都市更新處

不能僅以採用權利變換、協議合建或部分協議合建、部分權利變換等實施方式，作為是否納入的唯一考量。原則上，應審慎考量納入或排除後是否會影響法定同意比例，造成案件無法達到法定門檻，而非單純以實施方式作為判斷依據。

三、「擬訂臺北市中山區中山段二小段52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 邱士誠 02 2781-5696轉3339)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：經實施者說明修正建築規劃設計內容涉及自提修正幅度過大情形，請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖申請續審。倘屆期未依上

開期限內申請續審，建議市府依都市更新條例施行細則第20條規定辦理。

附件-委員及幹事意見摘要

(一) 財政局 顏碩廷幹事(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 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 曾佑民幹事(蕭蔚甯代)(書面意見)

本案係都市更新配置補正之程序事項，與交通無涉，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) 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 溫靖儒幹事(書面意見)

本案係都市更新程序案，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案非都審案，另本次討論議題為更新程序案，故無意見。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

修正後商業單元仍有隔間牆，是否符合商業單元之規定。

四、「擬訂臺北市松山區美仁段一小段740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 鄧伊菱 02 2781-5696轉3079)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：請實施者於收受會議紀錄起6個月內舉辦說明會並檢具修正後計畫書圖申請續審，說明會通知對象及通知方式準用本都市更新條例施行細則第8條規定。

倘屆期未依上開期限內申請續審，建議由市府依都市更新條例施行細則第20條規定辦理。

附件-委員及幹事意見摘要

(一) 財政局 蔡育瑛幹事(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)

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 蔣以萱幹事(吳杰安代)(書面意見)

本次提會討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(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 陳珮嘉幹事(書面意見)

查本案位屬91年7月18日公告「擬定『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」範圍，屬都市計畫載明應辦理都審地區，後續應依規定提送都審程序。另本次討論議題為更新程序案，故無意見。

五、「擬訂臺北市松山區寶清段二小段155地號等25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 李曉萍02 2781-5696轉3363)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

(一) 本案討論前，朱萬真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) 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，業提請114年7月30日、115年1月7日提請本市都市更新及爭議處理審議會第77次、第86次專案小組會議討論，並經實施者說明合法建物及其他土地改良物拆

遷補償費發放情形、目前公司財務及與日商華大成營造股份有限公司間爭訟情形等後，請實施者於收受會議紀錄3個月內針對財務計畫、授信內容、資金來源及爭訟辦理情形說明清楚並與所有權人召開說明會，再提請審議會專案小組討論。

附件-委員及幹事意見摘要

(一) 財政局 蔡育瑛幹事(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)

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 蔣以萱幹事(吳杰安代)(書面意見)

本次提會討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(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 陳珮嘉幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為更新程序案，故無意見。

(八) 建築管理工程處 林品君幹事(張瓊方代)

查本案都市更新事業計畫(含變更)均已於113年7月5日前核定實施，本次討論事項涉合法建物及其他土地改良物拆遷補償費發放情形、目前實施者財務及與日商華大成營造股份有限公司間爭訟情形後(附件PDF第31頁)，本處無意見。

(九) 于俊明委員

1. 有關與日商華大成爭訟，雖實施者說明律師已簽字，約定內容不便告知，但在雙方正式和解前仍有可能變動，應再說明如果和解不成是否有替代方案之延續等加強審議會、民眾信心。
2. 另有關銀行授信額度建議書非正式合約，且建議書有綁條件，因用途是不動產開發信託，所以要做全案信託，不動產開發信託並非單純的土地信託，

未來包含土地、自備款跟銀行的融資、預售之收入，皆要在這當中，並需要地主100%同意，就目前情形似有困難。故該建議書是否得修正內容或實際使用，請實施者後續釐清。

3. 另申請融資之非都地亦尚未設定抵押、陳情人所提合建契約當時有無附期限，皆請實施者再說明。

(十) 葉玉芬委員

就86次專案會議決議係應取得建築執照（拆併建）或完拆遷補償費發放，本次完成補償費發放的部分。但個人認為取得建築執照（拆併建）一事仍應有一個日期，故推進更新案下一個進度建議有較明確期程。

(十一) 莊維銓委員

1. 第86次專案小組會議決議，請實施者就辦理進度、財務計畫具體說明（含現金來源、銀行融資進度等），現金來源部分，實施者僅提到有新的股東，那假如新現金來源是黃仁勳，相信大家不會有意見，可以揭露到甚麼程度相信住戶也很關心。
2. 第二個是銀行融資的進度，那目前看到所提授信額度建議書，效力請實施者再說明。另銀行授信額度建議書主要目的是融資，有關該建議書所載現金來源之自籌款尚差5億元是什麼意思？請實施者說明。

(十二) 都市更新處

1. 實施者有說明建築執照跟拆除執照部分是延審到115年12月，是否有把握可以在115年12月完成或提前取得？
2. 經實施者說明建築執照應可取得，拆除執照可能較晚取得後，因本案權利變換計畫實施，理論上拆遷補償如與原本核定一致，拆除執照申請應不會有問題。故請問實施者說明拆除執照為什麼需要比建築執照較長的時間？
3. 有關公告廢巷出具之同意書及相關合建契約、信託合約到期疑義等，因該文件屬公告廢巷程序所提文件，並非依都更條例規定提出之廢巷，故更新審議範疇。

六、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段35地號等46筆(原56筆)土地都市更新事業計畫」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 邱士誠 02 2781-5696轉3339）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖申請續審，倘屆期未依上開期限內申請續審，應於期限屆滿前具體敘明理由，授權更新處得展延本案送審期限3個月。

附件-委員及幹事意見摘要

(一) 財政局 陳映竹幹事(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 陳振惟幹事(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 蔣以萱幹事(顏瑜代)(書面意見)

本案係涉都市更新程序，爰本局原則無意見。

(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) 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 陳奕真幹事(張詠恩代)(書面意見)

本案無涉都計、土管，故無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

1. 查本案前經115年5月28日都審專案委員會審議通過，規劃設計方案請依前開委員會決議修正，並依後續都審核定方案為準。
2. 另本次討論議題為更新程序案，故無意見。

七、「擬訂臺北市北投區行義段三小段507-1地號等15筆(原14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 謝儀仙 02 2781-5696轉3434)

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

- (一) 本案討論前，簡文彥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) 請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖申請續審。倘屆期未依上開期限內申請續審，建議由市府依都市更新條例施行細則第20條規定辦理。

附件-委員及幹事意見摘要

- (一) 財政局 顏碩廷幹事(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 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 曾佑民幹事(張哲領代)(書面意見)

1. 本案僅涉都市更新程序，無涉交通議題，本局原則上無意見。

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 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) 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 溫靖儒幹事(書面意見)

本涉及都更程序，無意見。

- (八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案位處111年10月7日公告「臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」所載實施都市設計準則管制範圍-磺溪及磺港溪周邊

地區，後續規劃設計請依該管制原則檢討，倘涉及爭取放寬原則性者仍應辦理都審程序。

八、「變更臺北市中山區德惠段二小段687-3地號等39筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 蔡彥廷 02 2781-5696 轉3421）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）建築規劃設計部分

配合建造執照第一次變更設計核准內容變更建築規劃設計（包含地面層裝飾柱調整、結構柱尺寸調整、新增承重牆、圍牆調整（涉及透空率）、女兒牆高度及屋頂綠覆率調整、外牆隔柵取消及調整窗戶位置、陽台側牆變更、樓電梯面積調整），依原核定權利變換計畫內容調整事業計畫戶數由130戶調整至129戶，以及依土地複丈結果調整鄰房侵占面積，順修本案實設建築面積及實設建蔽率，總樓地板面積減少、容積樓地板面積與原核定一致；另本案建造執照第二次變更設計於115年7月3日核准，經實施者說明檢討建照圖說內容與建管相關法令相符，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（二）消防救災部分

本案消防救災活動空間，請實施者依消防局幹事意見修正，並於領得使用執照前完成現有停車格位塗銷作業。

（三）財務計畫部分

本案變更配合建築規劃設計及協議換戶等連動修正財務計畫，共同負擔費用調整為新臺幣1,833,382,181元（原核定權變為1,798,001,716元），增加部分由實施者自行吸收，經實施者說明財務計畫調整情形，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（四）權利變換部分

本案建築規劃設計調整，2樓以上平均單價813,061元/坪（原核定權變812,872元/坪），共同負擔比例由原核定35.59%下降至35.56%，且每戶更新後單價不變，經實施者說明調整情形，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（五）建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程)，本次無涉本項獎勵額度變更，與原核定一致。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)，本案更新單元北側為已開

闢計畫道路，實施者由原核定「開闢及捐贈」更新單元北側之已開闢計畫道路，變更為「捐贈」更新單元北側之已開闢計畫道路，並維持原核定捐贈面積（同小段687-2地號部分、687-11地號部分及693地號）。另配合建築規劃設計變更及114年土地公告現值調整，獎勵額度提高為734.88m²，惟實施者承諾維持原核定申請獎勵額度665.26m²（占法定容積8.87%），故獎勵值不變。

3. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災)，本次無涉本項獎勵額度變更，與原核定一致。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓)，本項獎勵配合建築規劃設計調整留設人行步道面積，獎勵額度提高為803.23m²，惟實施者承諾維持原核定申請額度803.05m²（占法定容積10.70%），故獎勵值不變。
5. △F5-5(更新基地規模)，本次無涉本項獎勵額度變更，與原核定一致。
6. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，本次無涉本項獎勵額度變更，與原核定一致。惟綠建築保證金配合銷售淨利調整為86,626,503元(原核定版76,829,949元)，請實施者與本府重新簽訂協議書。

（六）其他

1. 計畫書內容及格式多處誤植及缺漏(含參照頁碼誤植、計畫書內容模糊、變更內容未確實以灰底標示、變更說明與計畫內容無法對應等)，請全案檢視併修正。
2. 變更內容請確實於修正對照表載明，並請於修正原因載明變更依據，且應確認同項目之變更原因是否前後一致。另建照設計變更部分請補充說明歷程，並確實依「都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表」檢討並詳載認定樣態。
3. 本案原範圍內建築物經說明業已拆除完竣並辦理滅失，計畫書清冊內容未順修，請全案檢視併修正。
4. 建築面積資料表部分數值誤植(允建總容積樓地板面積及法定工程造价)，請全案檢視。

（七）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、第29條之1第1款第1至4目及第2款第2目（即修正後第34條第3款及第49條第1款第1至4目、第49條第2款第2目）規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依修正公布後都市更新條例第86條、第33條第1項第3款及第49條規定免辦理聽證。

- (八) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過。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。

附件-委員及幹事意見摘要

(一) 財政局 顏碩廷幹事(書面意見)

本案共同負擔費用調整增加部分，業經實施者說明將自行吸收，因不影響地主權益，爰無意見。

(二) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

本案無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

1. 變表11-2、11-3土地/建物登記清冊表：

- (1) 以信託財產參與權利變換方式實施者，倘更新後獲配之建物係受託人依原土地信託契約取得之財產，請於其他登記事項欄記明信託財產及原土地信託之收件字號，且更新後所有權人應一併載明受託人(如變表11-2序號49、變表11-3序號6、8、10、13、20……等)。
 - (2) 變表11-3，專有部分分配車位2位以上者，請載明各車位之分配基地權利範圍；又同一專有部分之共有部分權利範圍請載明合計值，以利後續登記作業。
 - (3) 變表11-3，部分序號更新後「他項權利、限制登記情形」有應轉載抵押權(變表11-3序號6、8、10、13、20……等)，惟變表11-5未列明，請釐清。
2. 變表11-5建物他項權利登記清冊表：序號12、13更新後設定權利範圍與變表11-3設定義務人取得權利範圍不符，請釐清。

(四) 交通局 曾佑民幹事(蕭蔚甯代)(書面意見)

本案無涉交通相關事宜，本局原則無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 吉林路343巷為單行道，請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離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，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，請於圖示中說明。
2. 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。

3. 有關充換電站（設備、樁）請參考內政部函頒之「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」辦理。

（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 溫靖儒幹事（書面意見）

本次變更部分，無意見。

（八）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

本案非都審案，有關本次變更設計內容，無意見。

九、「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段237地號等10筆土地事業概要案」都市更新審議案（承辦人：事業科 林怡汝 02 2781-5696轉3356）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

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，後續請申請人持續就未同意參與之所有權人及其相關陳情意見再持續溝通協調。
- （二）本案消防救災活動空間是否符合相關規定，經申請人說明並經審議會專案小組討論後，請申請人於後續事業計畫依消防局幹事意見修正。
- （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，經申請單位說明及專案小組討論後，同意於事業概要核定後1年內擬訂事業計畫報核，並請實施者於事業概要核准前依據實際核准月份修正實施進度表；如無法於前開期限內申請報核，請依上開條例申請展期，倘逾期未報核者或申請展期，事業概要失其效力。
- （四）本案土地使用分區為第三種商業區，應自地面層起往上逐層作為商業使用，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，且管委會空間配置不得占用商業使用連續樓層之面積，請依都更審議原則規定辦理。
- （五）本案基地案址尚非屬都市設計審議範圍內，惟土地面積為2,203平方公尺，總樓地板面積為33,114.90平方公尺，是否應經都市設計審議程序，經實施者說明檢討情形，並經都發局設計科表示無涉都審程序。
- （六）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一棟地上27層地下6層，鋼骨造構之建築物，1棟

地上14層地下6層，鋼骨造構之建築物，及1棟地上2層鋼筋混凝土造構之建築物，請實施者就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「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，應依擬訂事業計畫案報核當時之「都市更新建築容積獎勵辦法」、本案都市計畫規定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」覈實計列並檢附相關查詢資料。
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. 有關本府文化局113年10月23日北市文化文資字第1133020601號函說明四載明本案246、246-1地號為公私有土地、地上建物2917~2939、3108建號興建完成已逾50年，涉及文化資產保存法第15條檢討，請配合補充。

(七) 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。

附件-委員及幹事意見摘要

(一) 財政局 陳映竹幹事（書面意見）

本局無意見。

(二) 地政局地價科 陳振惟幹事（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 蔣以萱幹事（李庭維代）（書面意見）

1. 本次提會討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

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) 本案實設汽機車停車位逾150席，請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，併事業計畫書提送交通影響評估報告。
- (3) 供住宅使用之汽車停車需求檢討，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；至建築物用途為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。
- (4) 基地停車場出入口請依臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則檢討。

(五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 計畫書P.8-17有1棟地上2層建築物，請補充示消防車輛救災活動所需空間淨寬度為4.1公尺以上，請於圖示中說明。
2. 請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離救災活動空間(溫州街12巷)之動線，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，請於圖示中說明。
3. 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。
4. 本案自第14層樓始退縮，請於圖面標示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。
5. 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。
6. 有關充換電站（設備、樁）請參考內政部函頒之「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」辦理。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

經查旨揭範圍內龍泉段一小段246、246-1地號為公私有土地，地上建物同小段2917~2939、3108建號興建完成逾50年，涉及文資法15條及同法細則22條文之適用，請檢送前開建物清冊（建號、門牌、所有權對照表）、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 鄭宇鈞幹事 (書面意見)

查本案係自劃更新單元併送事業概要簡化程序，且本次討論事項，尚無涉土管檢討，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事 (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計畫報告書審議資料表、P.8-1、P.8-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 莊濰銓委員

本計畫臨溫州街12巷道路寬度似有誤植，請釐清並修正。