

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 482 次會議紀錄

110 年 8 月 19 日府都新字第 1106020163 號

壹、時間：民國 110 年 7 月 30 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室暨視訊會議平台(Cisco Webex Meetings)

參、主持人：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：曾少宏

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、「擬訂臺北市萬華區莒光段三小段 519-3 地號等 41 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 張彤雲 02-2781-5696 轉 3061)

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）

有關本案是否涉及營建執照重複使用情形、是否造成畸零地、是否造成鄰地無法劃定更新單元及鄰地協調辦理情形等提請討論事項，本分署原則尊重貴府審議結果。

(二) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 地政局 洪于佩幹事（張家銘代）（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事（黃莉芸代）（書面意見）

本次討論無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係討論更新單元範圍，未涉本局權管，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

本案無涉開放空間配置，無意見。

(八) 唐惠群委員

1. 請實施者說明莒光段三小段599-33地號未辦理鄰地協調之原因。另請併同說明本更新單元西側未建築完成之土地，毋須納入更新範圍之原因。
2. 請說明更新單元北側毗鄰西園路二段111巷未來是否辦理協助開闢計畫道路。

(九) 朱萬真委員

依據臺北市都市更新自治條例第12條第1項第4項款規定，請說明是否應先符合本款前半段街廓內相鄰土地業已建築完成之條件，方得適用後半段面積在500平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過。

(十) 鄭淳元委員

1. 請釐清519-4地號地籍未平整之原因，以避免產生畸零地議題。
2. 建議實施者辦理鑑界確認519-4地號地籍情形後，再配合鑑界結果調整事業計畫內容。

(十一) 賀士庶委員

1. 請釐清北側未開闢計畫道路(西園路二段111巷)是否有指定建築線之情形。
2. 請釐清西側鄰地範圍內現有巷道是否有指定建築線之情形。

(十二) 簡文彥委員

1. 請釐清599-33地號是否得辦理分割，並將分割後部分土地納入更新單元範圍內。
2. 請實施者說明是否協助開闢北側次要道路，並將車行出入口設置於次要道路。

(十三) 林光彥委員

依據「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款但書規定，放寬面積在500平方公尺以上，得敘明理由提經審議會審議通過，不得排除符合「街廓內相鄰土地業已建築完成、無礙建築設計及市容觀瞻、為一次更新完成」等條件為原則。惟建議「已建築完成」之定義毋須與建使照併同檢討，應以實質現況確認為主。

(十四) 羅文明委員

1. 初步確認西側鄰地範圍內建築物未領有使用執照建物，仍建議建築師釐清地上物現況情形，並標示於事業計畫中。
2. 初步確認本案相鄰土地無涉畸零地議題。
3. 請釐清基地西側5層樓(79使97號使用執照)中是否於現有巷側設立出入口，如有設置出入口，則建議以原寬度保留現有巷。
4. 地形圖中似有數條曲折現有巷道，請補充圖說標示。

(十五) 黃嫩雲委員

1. 請檢視事業計畫表3-2土地所有權人及合法建築物所有權人同意比例綜理表(第3-1頁)，及簡報七、同意參與比例(第8頁)法定比例及同意比例2欄是否有錯置情形。
2. 請補註陽臺寬深度、轉折、斜邊、圓弧等尺寸(第19-3頁至第19-13頁)。

(十六) 都市更新處

依據「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定，本案為毗鄰未建築完成且面積小於1,000平方公尺之情形，仍請實施者依相關規定逐項檢討並補充於事業計畫中。

實施者說明及回應：

- (一) 本案西側毗鄰之未建築完成土地合併檢討後不涉及畸零地，且未造成鄰地無法自辦更新，並於鄰地協調會後無參與意願，故未納入鄰地。
- (二) 更新單元東北角地籍線未平整之情形，遵照委員意見辦理鑑界釐清，並將鑑界結果併案修正於事業計畫。
- (三) 有關建築線部分，將檢附建築線指示圖於計畫書中，並標註鄰地現有巷道及樓層狀況。
- (四) 599-33地號為空地毋需辦理鄰地協調，且現況部分為現有巷道，應維持通行使用。
- (五) 本案範圍內違章建物部分位於北側未開闢計畫道路上，未來將拆除本案建物時一併淨空該占用部分。

決議：本案位於公劃更新地區，基地面積為 804 平方公尺，是否涉及(68.雙園.東園 0002 營建執照)重複使用情形、造成畸零地、鄰地無法劃定更新單元及鄰地協調辦理情形，經實施者說明，並經審議會討論後，本案原則同意本更新單元範圍通過，惟仍請實施者依「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項

第 4 款規定逐項檢討，並針對審議會委員所提疑義逐項說明辦理後續程序。

二、「擬訂臺北市中山區榮星段五小段 634-6 地號等 15 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 吳思寰 02-2781-5696 轉 3191）

- (一) 本案討論前，鐘少佑委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。
- (二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）
無意見。
- (三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）
454 次審議會所提意見，實施者已說明或已依審議會決議修正，本局無其他意見。
- (四) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）
無意見。
- (五) 交通局 吳瑄俞幹事（張珮甄代）（書面意見）
 1. 前次意見已修正，爰本局無意見。
 2. 至有關提請大會討論議題涉設置自行車停車空間一事，考量開發單位已說明基地不規則形狀且周邊已有 4 處 YouBike 站（距基地最近者約 200 公尺）等因素致無法設置，爰本局無意見。
- (六) 消防局 蔡長銘幹事（書面意見）
本案規劃之消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議。
- (七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）
本案無意見。
- (八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）
 1. 商業區圍牆建請取消，倘有需求建請以綠籬代替。
 2. 喬木覆土建請確實檢討達 1.5 公尺深度。
 3. 基地南側喬木樹種考量街道兩側景觀完整性，建請延續民生東路三段沿線茄苳。
- (九) 鄭凱文委員

認同實施者對取消原高三公尺圍牆，改採緩坡式景觀綠化雖然是正面，試

圖減少鄰地衝擊，也增加環境的友善性，唯獨正對出入口一處排風口還是一個小缺失，這部分建請實施者採隱藏方式或設計手法讓整體設計更加友善。

(十) 賀士庶委員

1. 認同取消原高三公尺圍牆調整，但是空間涉及獎勵部分，在視覺景觀上是有達到友善環境的功能，可是在開放性採保留態度，因為它是一個內聚性非常強的空間，因西側合江街69巷道短，且不具穿越性，基地東側也是一個私有停車場，基本上從務實的角度而言，本開放空間未來供大眾使用可能性較低，可能還是以社區服務性質為主，透過大樓管理本空間也較安全，因此開放實用性部分持保留態度，所以容積獎勵△F5-1酌減部分可再討論。
2. 另外一樓平面配置圖基地中間電梯及樓梯上方兩側，都有設置上方排氣口及排煙口，位於走道的旁邊，請問設置高度有多高？將來會不會影響走道上居民，請實施者說明。

(十一) 何芳子委員

△F5-1容積獎勵部分是否仍要酌減，主要涉及開放空間問題，雖然開放空間可及性有達到，但仍為不足，建議仍需扣除1%獎勵。

(十二) 鄭淳元委員

有關本案規劃開放空間的開放性及可及性不足，上次的審議會決議係核給8%容積獎勵，請實施者調整後再行討論，惟本案受限於地形之限制，實施者進行調整及修正，建議△F5-1獎勵核給9%。

(十三) 葉玉芬委員

1. 估價報告書有2個請估價師補充：
 - (1) 建議估價師在更新後單元權利價值表，請依範本規定補附各戶的規劃用途。
 - (2) 更新後樓上層約定專用部分有評估，建議補充評估及調整方式。另外要提醒本案2樓為餐飲業用，B、C戶是1樓加2樓商業用單元，4樓用途是文康設施及托育設施，本案估價是以8樓住家用之比準單元為基準修正至2、4樓價格，因使用性質差異大，請評估其妥適性，建議估價師在估價報告書中補充說明目前修正比率之依據，雖目前評估2樓以上均價，但將來權利變換時可能需要調整商業用、4樓之使用方式及比準戶之設定與評估方式。

(十四) 陳玉霖委員

1. 在財務計畫中制震阻尼器提列了2,978萬元，在30頁與34頁比較法與收益法部分請補充說明是否有反應特殊工法制震成本？
2. 2樓樓層別效用比120%，請實施者加強說明；托兒所有獨立電梯，請針對調整因子做說明；本案公設比相對較高，因此請做文字上的補充說明。
3. 有關1樓後續權利變換計畫階段如何選配，請實施者補充說明。

(十五) 唐惠群委員

四樓是否有部分沒有房屋，如果是空地請說明其可及性，其約定專用圖是空白，另四樓左側一塊空地的使用用途，請實施者說明。

(十六) 張剛維委員

依前次會議紀錄中委員提醒社會住宅D1、C1、B2三戶臥室為暗房，實施者回答設計經都發局已審查通過，經重新檢視若都發局分回這三戶暗房供社會住宅使用，是否有機會在平面上進行調整，這部分請實施者再檢討處理。

(十七) 羅文明委員

有關本案開放空間，實際上使用的情況相當有限，受限於鄰房現有的構造物，傾向獎勵應適度限縮，或是將現有的基地內有商業單元調整與公共空間結合或合江街69巷現有巷調整開口再打開一些，另靠近玉山銀行側雖然已經降到45公分，但用景觀綠化阻隔方式，對可及性也是有一些疑慮。

(十八) 黃嫩雲委員

請補註地下平面層轉折、斜邊等尺寸（第10-62頁至第10-68頁）。

(十九) 劉秀玲委員

非常認同實施者取消原高三公尺圍牆的處理，本次實施者臨合江街69巷部分規劃公眾進出使用出入口，有展現誠意，但正對出入口又規劃一處排風口，其實這部分對公眾進出還是不友善，建議實施者再調整一下。另△F5-1容積獎勵部分，建議酌予扣除1%。

(二十) 楊欽文委員

建築設計後面的部分，原來在交通規劃設計部分因無空間設置自行車空間，能否解釋為何沒有空間設置自行車空間，本開放空間是否可進行處理，至少可以吸納大樓本身延伸的自行車停車需求。

實施者說明及回應：

- (一) 41之1號住戶從報核至此均有陳情情形，因陳情提供之資料門牌編定及用電

證明，以現行申請舊違章現地安置之規定都未符合規定，而申請拆遷補償費處置，陳情戶目前提供之相關舊違章證明文件，如符合舊違章戶之認定，實施者將依認定同意配合辦理。

- (二) 依1樓景觀配置圖及剖面圖中位置標記，排氣口位於1樓雨遮上方，高度約4公尺位置，並未直接影響1樓行人。
- (三) 本案基地為凸字型，後側與鄰側都很靠近鄰房且密度高，造成很多量體相互影響衝突的狀況。因此考慮整體都市規劃，於建築配置上保留北側基地，不規劃建築量體，留設類似永久空地的緩衝空間；且並無申請相關開放空間獎勵，希望周遭街坊鄰里，可以共享這個綠地。
- (四) 基地北側因鄰地關係故其鄰房圍牆一直存在，現已依建議將原規劃之三面圍牆拿掉，並以緩坡及矮墩處理左右鄰地高差近1.5公尺之現況，保有周遭的視線通透與可及性；僅留設基地東南側之店面旁的1.75公尺綠籬。
- (五) 針對社宅平面規劃委員提到5、6、7樓各有三個暗房，在不影響整體面積及外觀的情況下會儘量調整。
- (六) 合江街69巷高程外面是2.98公尺，到基地內是3公尺，但在後巷到前面為了要有無障礙出入口，依舊法規保持一個6公尺*12公尺的緩衝空間，所以前面4.1公尺、後面3.8公尺，這對自行車使用者而言，有80公分高差，如果要讓自行車通行製作緩坡，會讓這個狹隘窄區內會不易處理，也有安全上的顧慮。
- (七) 管委會空間設施在三樓，三、四樓是挑高的，原因是想製造一個社區花園，在三樓陽光照射外側與側面處都有綠化，實際上四樓的樓板是沒有的。
- (八) 本案除了北側景觀開放空間，最大的重點是配合市政府需求設置了托兒所、活動中心及社會住宅、花費2年時間去整合規劃，原本還有警察局也要進駐，其實這些公益性也包含這些設施，不是只單純有北區景觀開放空間。
- (九) 本案選配原則依委員意見加註1樓選配補充說明。
- (十) 將依委員所提意見加強說明，惟4樓文康設施及托育設施部分無市場買賣案例故僅能補充說明。
- (十一) 原申請△F5-1獎勵為10%，給予獎勵為9.5%，後續調整量體在私有住宅可以平均微調應該不會對主結構有影響。
- (十二) 依委員意見，將配合景觀設計設置自行車停車空間。

決議：

- (一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新及歷次陳情情況，請實施者持續溝通協調。另請實施者依陳情戶提供之書面證明文件進行查證，釐清是否符合舊違章現地安置之規定，再依規定辦理。

(二) 廢巷改道部分

本案申請廢除部分現有巷道（合江街69巷），是否符合「臺北市都市更新自治條例」第10條規定及是否影響其他人通行，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案北側臨鄰地圍牆原設計高度達3公尺其圍牆形式、透空率造成鄰地壓迫感及對環境不友善，經第454次審議會討論，實施者業已取消基地北側圍牆並以緩坡順平與鄰地之高低差開放公眾使用，經實施者說明圍牆修正後形式、開放空間出入口、排風、排水情形，並經審議會討論後，予以同意。
2. 針對社會住宅平面規劃涉及5、6、7樓各有三個暗房，請實施者在不影響整體面積及外觀的情況下進行調整。

(四) 交通規劃設計部分

本案是否設置自行車停車空間，經實施者說明將配合景觀設計設置自行車停車空間，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案2樓以上均價1,053,222元/坪(原1,053,204元/坪)及估價報告書修正情形，共同負擔比34.95%(原34.98%)，請依委員意見檢討修正。

(六) 建築容積獎勵部分

1. $\triangle F3$ （更新時程之獎勵容積）業經第454次審議會同意給予418.95平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ （考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積），業經第454次審議會同意給予478.80平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度，本次經實施者說明圍牆修正後形式、開放空間出入口、排風、排水情形，並經審議會同意酌增法定容積1.5%，合計同意給予568.58平方公尺（法定容積9.5%）之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ （供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）業經第454次審議會同意授權都市更新處覆實計算後給予之獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，亦

於住戶規約中載明。

4. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）業經第454次審議會同意給予359.10平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度。
5. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）業經第454次審議會原則同意核實計算後給予872.21平方公尺（法定容積14.57%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權都市更新處核實計算後給予。

（七）聽證紀錄

本案業於109年12月28日經本市都市更新及爭議處理審議會第454次會議確認在案。

- （八）同意本案都市更新事業計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考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。

三、「擬訂臺北市文山區實踐段二小段 563-1 地號等 39 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 林俊學 02-2781-5696 轉 3068）

討論發言要點：

- （一）本案討論前，蕭麗敏、唐惠群委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。
- （二）財政部國有財產署（公有土地管理機關）（書面意見）
 1. 有關國有土地不參與信託一事，惟查案附事業計畫書章節內文及附錄十信託報價單內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍未包含財政部國有財產署（下稱本署）經營國有土地，並於後續實際簽訂之信託合約敘明相關內容。
 2. 事業計畫書第修正對照表-6頁之成本說明一節，部分項目與第11-2頁所列數額不符，請實施者確認。
 3. 本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，仍請實施者說明其合理性及必要性，以維參與者權益。
 4. 本案本署分回房地，請實施者同意並於事業計畫適當章節加註配合辦理下列事項：
 - （1）本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯

費等相關費用由實施者負擔。

- (2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
5. 本案北側街廓貸款期間以44.6個月計算，仍請依近期審議會通案以36個月提列。
6. 依附錄十之建築工程建材設備等級表所載，有關使用之建材及設備自評等級部分，北側街廓為第二級、南側街廓為第三級，請實施者說明規劃之差異性。
7. 請實施者說明本案北街廓都市更新範圍與合併開發範圍採容積貢獻比例拆算共同負擔費用之合理性，又更新範圍與合併開發範圍之土地所有權人均按事業計畫書所載分配原則併同申請分配，其合併開發範圍土地重建前價值應考量土地容積貢獻因素，並於權利變換計畫書內說明。另除容積貢獻比例拆算共同負擔費用外，有無其他適宜方式提會討論比較分析。

(三) 財政局 許珍妮幹事 (書面意見)

1. P. 6-4表6-3開闢道路成本經費說明表，依附錄十檢附臺北市議會核定之開闢單價查詢畫面，建築線及騎樓線界石」「道路照明, 路燈, 下管線埋設，8M(含)以下道路」兩項之計算單位為「M」，應與計算單位為「m²」之項目分開計算，請釐清修正開闢單價並重新計算公共設施工程開闢費用。
2. P. 11-5印花稅、營業稅計算式之共同負擔比率有誤，請釐清修正。
3. 財務計畫以容積貢獻比拆算都市更新範圍及合併開發範圍應負擔之成本，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費5%、銷售管理費6%、風險管理費北街廓16%南街廓14%提列，合併開發共同負擔比率44.49%，請實施者說明後，提請審議會審議。
5. 其餘幹事複審會議所提意見已修正或已說明。

(四) 地政局 洪于佩幹事 (吳丹鈴代) (書面意見)

估價部分已依前次會議意見修正，無其他意見：共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(五) 交通局 洪瑜敏幹事 (陳體峻代) (書面意見)

1. 通案性意見(新增意見)：本案未檢附修正意見表，請補充。

2. 事業計畫書：(前次意見未修正)

- (1) 南側基地地面層設置2輛法定汽車停車位，易增加地面層人車交織情形，實施者簡報說明因受限南側基地條件，無法設置地下停車空間，建議檢討併入北側基地地下停車空間規劃可行性。
- (2) 木新路三段公有人行道寬度約2公尺，扣除樹穴1.3公尺，人行淨寬僅餘約70公分，建議基地臨木新路側之帶狀綠帶留設後，宜確保公有人行道併計基地退縮後之人行空間淨寬應達90公分以上。
- (3) P. 17-89~17-92請於基地南、北側人行道剖面圖標示寬度，俾利檢視，另基地退縮補足8公尺路寬供人車通行部分，應與道路順平處理；餘再退縮2公尺之開放空間部分，應設置緣石，以確保人行安全(臨8公尺計畫道路應退縮2公尺人行空間部分亦同)。

3. 交通影響評估報告：(本次提送報告書前次意見未修正)

- (1) P. 7，本案主要道路部分，請補充說明興隆路4段。
- (2) P. 9-22及附錄四與附錄五，本報告所引用相關參數及模式資料來源或自行調查之數據，應至少為2年內之調查資料，請更新；另主要道路服務水準部分(表2.3-3)，請補列辛亥路七段、興隆路四段、木新/辛亥路口與木新/興隆路口之交通量及服務水準數據。
- (3) P. 11-12, 木新路三段310巷及忠順街一段車道容量引用TRTS-IV道路系統分類，惟表2.3-1缺漏代碼60資料，請清修正。
- (4) P. 17, 2.4停車供需分析，請更新為近2年數據，並補充基地100公尺範圍自行車停車供需調查資料；另「表2.4-2基地周邊路外停車場費率說明表」其「空地停車場」，請確認現有停車場營運情形並清楚註明地址及費率。
- (5) P. 20, 表2.5-1公車客運路線分佈營運狀況一覽表及2.5-2公車路線起迄及班距說明表等公車路線資訊有誤，請參照大臺北公車網檢視修正；另如上開資訊查詢適逢疫情期間，亦請標註說明。
- (6) P. 22, 請將圖2.6-1周邊公共自行車租賃站及自行車道位置示意圖之Ubike修正為 YouBike。
- (7) P. 24, 2.8重大建設計畫，請補充景美女中調車場社會住宅基地興建及景美女中附建地下停車場興建計畫，將增加地區停車供給亦請納入說明。
- (8) P. 25, 北側基地住宅所推估之人口數係引用文山區戶政事務所網站之統計資料，請註明引用年份，並應為最新資料。

- (9) P. 25、P. 27 「臺北都會區整體運輸需求預測模式建立與應用(TRTS-IV)」之出版機關為本府捷運工程局，請修正。
- (10) P. 26，本案一般事務所引用旅次比率係參考「內湖科技園區交通總體檢討報告」，請修正引用基地周邊相同條件之參數資料。
- (11) P. 26，一般零售業員工人數係參考中華民國統計月報內容，每戶零售業數2.5人及事務所平均員工使用坪數7坪，請說明參採數據來源及合理性，請註明引用年份，並應為最新資料；另亦有部分零售業員工於尖峰時段上下班，仍建議將員工之衍生人旅次納入計算。
- (12) P. 28-29，各開發類別運具分配比例及乘載率一節，一般零售業引用調查資料為附錄五，請修正：另本案一般事務所參考資料為本局「107年臺北市民眾日常使用運具狀況調查」，建議參採較新之交通部109年調查公布數據。
- (13) P. 51，請於圖4.1-1中標示樹穴寬度及樹穴內外側人行道有效寬度(扣除植栽及公共設施)，並檢視與鄰地人行系統串聯性：另人行道配置建議依本府交通局104年4月8日北市交治字第10435651400號函送原則併同公有人行道討規劃。
- (14) P. 57，圖4.3-3南側基地地面層停車場空間佈設示意圖，臨木新路3段243巷4弄車道出入口東西兩側，另各設有1格法定停車格(50及51)，除未於圖面標示其出入動線外，其進出動線將與人行動線嚴重交織影響安全，經實施者簡報說明因受限南側基地條件，無法設置地下停車空間，建議檢討併入北側基地地下停車空間規劃可行性。
- (15) 建築物未能依評估報告目標年期完工或營運者，應修正評估報告，並循原程序申請審查。
- (16) 以上須更新數據資料者或建議修正另行引用者，其所涉及連帶事項請併同修正。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 申設單位雖說明救災活動空間範圍內排水溝簽證將於竣工時檢附簽證資料，惟為利確認救災活動空間範圍內排水溝可承重75公噸，仍請申設單位於審查階段時檢附簽證資料。
2. 計畫書第8-32及8-33頁內，救災活動空間皆誤植為8X12M，請再檢視修正。

(七) 都發局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

1. 南基地地面層應避免設置停車位，倘經檢討仍無法設置於該基地地下層，建議評估設置於北基地或以繳納代金方式辦理，以維開放空間人行品質。
2. 南基地東側地上一層住宅單元緊臨開放空間，相關介面建請考量住宅隱私需求預為設計 (例如密植綠籬等))，避免後續使用者自行施工影響都市景觀。
3. 地面層喬木間距建議以5至8公尺規劃，並延續鄰地樹種，且喬木覆土深度應達1.5公尺以上。
4. 地面層車道出入口請設置警示設施，鋪面系統應延續人行道鋪面型式，並考量車輛防滑及避免使用車道磚。
5. 建築物立面色彩建議適度調降深色比例並提高明度，以降低建築物量體感。

(九) 黃嫩雲委員

1. 轉折、陽臺部分尺寸，有漏註 (第17-33頁至第17-42頁)。
2. 請檢視估價報告書建物個別項目，各列調整有位移情形 (第62頁)。

(十) 林光彥委員

1. 認同兩街廓合併的想法，倘欲移設計畫道路辦理都市計畫變更，本案目前的規劃需重新檢視。
2. 祖厝雖然非合法建築物，但依陳情人所述，此建物是否於相關登記法規發佈布前即已存在，為既成違建，而祖厝在倫理及情感上皆為家族成員們重要的建築物，不宜僅以非合法建築物來認定，且處理方式應與一般的違章建築物有所區別，請實施者再妥善考量。而以地理位置來看，祖厝較靠近南側計畫道路木新路243巷4弄，對於本基地屬較邊陲之區域，國外有部分案例採用新舊並存之方式處理，並非要求本案須強制保留祖厝，而是希望實施者能發揮更多專業及創意，讓都市更新之利益及祖厝之歷史文化情感能得到緩衝並存。
3. 有關陳情人所述585-2地號之形成判決，若在不動產登記事件，仍須持形成判決至地政機關辦理登記，才會變更土地登記簿及謄本之記載，縱使取得形成判決卻未申請辦理變更登記，則會產生判決內容與土地產權登載狀況不符，這也並非可歸責實施者，後續請實施者及更新處協助了解相關判決內容，並提醒陳情人盡速按照判決內容辦理登記，使產權狀況名實相符。
4. 有關陳情人所述110年6月之判決內容，因非訴訟關係人無法隨時掌握判決

進度及結果，請陳情人主動提出相關判決內容予實施者及行政機關，作為本案產權釐清之依據。

5. 綜上，本案尚有需要釐清之內容，包含產權狀況及整體規劃，請實施者妥為了解相關資訊後，再送回審議。

(十一) 朱萬真委員

1. 本案土地所有權人產權分散於兩街廓且又有共有狀態，目前選配原則提到可以兩街廓自由選配，後續似會有較多問題。若實施者願意且希望以108年報核時圖面，合併成一個街廓執行，本案在選配上會較單純。
2. 共同共有所有權人必須都出具一致的選配內容才能選配，否則須由實施者代為選配，係無法由部分所有權人單獨選配，請載明相關說明於選配原則，讓共同共有所有權人了解後續選配規則。

(十二) 賀士庶委員

認同本案變更都市計畫採南北兩街廓合併之構想。

(十三) 劉秀玲委員

1. 若欲辦理變更都市計畫，基本上尊重實施者決定，後續需先提送都委會研議，之後再辦理公展及相關法定程序，時程上請實施者再考慮。
2. 本案中間六公尺未開闢計畫道路，為系統性的道路系統，倘辦理廢除是否能被委員會支持，也需請實施者一併納入考量。

(十四) 羅文明委員

1. 本案若要辦理都市計畫變更，應考量既有西側未開闢都市計畫道路，若以現有南北基地單元，改善交通系統效益有限。
2. 針對祖厝部分補充，有關地上物的認定，依照臺北市建築管理自治條例，在民國58年4月28日之前已存在之房屋，檢附相關資料係有機會可以登記為合法建物。

(十五) 楊欽文委員

1. 若本案後續要辦理變更都市計畫合併南北兩街廓，西側六公尺計畫道路若未能開闢確實會影響整體交通系統，因西側計畫道路北側為一個號誌路口，而東側未開闢8公尺計畫道路連接道路中間路段，從交通系統串聯性來看，西側計畫道路開闢，對於整體交通系統的是更有效益的。
2. 若欲合併南北兩街廓，西側部分建議至少退縮四公尺作為道路，能維持南

北向交通基礎動線。

3. 中間六公尺計畫道路是否能移設，涉及整個地區的交通系統，惟以目前周邊街廓道路開闢情形，東西向道路串連性困難，後續仍有討論空間。

(十六) 陳信良副召集人(書面意見)

本案前於108年3月25日召開南北兩側街廓道路用地都市計畫變更可行性研商會議，該次會議結論並無反對街廓合併整體開發，請實施者說明街廓合併開發續行推動的可行性。

(十七) 都市更新處

1. 本次審議會於上周五寄出開會通知，因郵務關係可能稍有延遲，議程也已于開會通知說明，惟時間上仍會依個案實際審議情形而有差異，敬請見諒。
2. 承辦科無相關判決訴訟紀錄，煩請實施者了解內容後更新相關資料。
3. 本案於108年1月7日核准劃定更新單元，1月9日事業計畫報核，最近進度係於110年2月26日辦理聽證。

實施者說明及回應：

- (一) 公地主意見與聽證意見一致，聽證時已逐項回應，後續仍依審議結果為準。
- (二) 依報核時謄本，範圍內僅有一筆合法建築物(門牌編訂為木新路三段273巷6號)，並非陳情人所稱祖厝(門牌編訂為木新路三段○巷○之○號)。
- (三) 本案申請自行劃定時，空地過大檢討係依〈空地過大基地認定基準〉第五點第二項第一款檢討，並經第350次審議會決議確認本案範圍。
- (四) 陳情人所提之72年判決內容，經查依照謄本登載並非所指僅為其家族所有，且所指註記判決之土地，共同共有所有權人之持分僅占17.65%，該筆土地目前同意面積已達82.08%。
- (五) 因本案南側街廓深度僅20公尺地形較為狹長，且考量周邊計畫道路開闢紋理，於事業計畫報核時，有考量以都市計畫變更之方式，將中間計畫道路移設至西側，並合併兩街廓為建築規劃構想。後於可行性研商會議時，更新處提醒依第350次審議會決議，需開闢中間及東側計畫道路，若移設中間計畫道路恐不符自劃承諾事項，故後續將圖面調整為現況設計之圖說。若今日有機會可以重新檢視本案變更都市計畫之可行性，實施者願意退回公展階段辦理都市計畫變更及都市更新程序，重新提送更好的方案審議。
- (六) 祖厝及墳墓問題，目前已經有初步提案，實施者後續會更積極協商，希望讓地上物的處理方案能更圓滿。另本案土地尚存在判決註記及繼承判決，後續

會持續掌握相關內容，但仍需以謄本登記認定本案產權狀態。

- (七) 本案於劃定階段已函詢文化局，祖厝並未涉及歷史建築，而後續仍會考量地上物特殊紋理持續溝通。
- (八) 西側計畫道路因涉及更新單元外所有權人占用，整段開闢確實有難度，後續基地配置會以與對側計畫道路串連做整體考量。

決議：有關本案南北兩街廓合併開發及都市計畫變更方式，經審議會討論支持前開內容，實施者亦表示同意，請實施者收受會議紀錄起2個月內，評估是否以上開方式進行，再函知本市都市更新處續行程序。