

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 33 次專案小組會議紀錄

112 年 7 月 3 日府都新字第 1126013517 號

壹、時間：民國 112 年 6 月 7 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：唐惠群委員

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、「擬訂臺北市松山區敦化段四小段 322 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」
涉及都市更新程序案（承辦人：事業科 陳信嘉 02 2781-5696 轉 3087）

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）

本分署原則尊重審議結果。

（二）國防部政治作戰局（公有土地管理機關）

1. 國軍老舊眷村改建條例雖訂有「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」眷改土地參與都更之規定，惟本案範圍內眷改土地改良物屬不同意改建眷村，土地亦尚未作價，未作價之眷改土地參與都市更新即可能產生抗性之疑慮，實際執行迄今仍未有案例。
2. 本案眷村經投票表決定為不同意改建眷村，倘同意該眷村參與都市更新，面臨處理眷戶方式一致性問題；故本案清查時，於政策面並不予以支持。又因實務上面臨後備體制轉型，列管單位全民防衛動員署後備指揮部辦理量能有限，致清查進度緩慢。
3. 國軍早期安置眷村有幾種方式，一是由國軍興建房屋並安置眷戶，土地及建物仍為國有；本案情形則是由軍方提供土地供眷戶自行興建，於眷改管制上，地上建物仍應為軍方管有之眷舍，但現況建物經登記為眷戶所有，並經違規轉讓，以致實施者提供之建物權屬，多有與眷籍資料不符，軍方則需設法排除違規住戶。國防部亦有訴請排除案例，並經法院判決勝訴。
4. 國防部原意是待眷改條例落日後，現況建物即適用國有財產法規定辦理，再由實施者整合，以避免爭議，惟眷改條例並未定落日時間，而眷改計畫原報請行政院規劃於 112 年落日，並經展延後修正規劃於 116 年落日。

(三) 內政部警政署保安警察第六總隊(公有土地管理機關)(書面意見)

無意見。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(七) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芫代)(書面意見)

本案為都市更新程序案，本局無意見。

(八) 消防局 鄭正奇幹事(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。

(九) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案涉更新程序部分，無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題為都市更新程序，無意見。

(十一) 建築管理工程處 李宛真幹事(書面意見)

無意見。

(十二) 林昆華委員

現況建物是否合法登記為私人所有、國防部是否曾訴請排除之案例及結果?

(十三) 吳智維委員

眷改條例預計何時落日並回歸國有財產法處理?

決議：基於國有不動產權益之維護及都市更新案件之推動，請實施者與國防部政治作戰局持續溝通聯繫，並由實施者每三個月以書面向都市更新處說明辦理進度，每六個月提會報告。

二、「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 3080)

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)

本分署原則尊重審議結果。

(二) 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。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉及估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

(五) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芫代) (書面意見)

本案為都市更新程序案，本局無意見。

(六) 消防局 洪晴泉幹事(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。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案涉更新程序部分，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 討論議題為都市更新程序，無意見。

2. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附報告書審議資料表、P.10-2~P.10-5所載開發條件，亦無涉都審程序。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事(書面意見)

本案涉及都市更新條例及都市更新條例施行細則非本處權責，無意見。

(十) 鄭淳元委員

若再提供實施者一段時間處理，可能仍無法處理，建議依規定辦理撤銷。

(十一) 賀士庶委員

實施者仍有說明相關訴訟情形非完全不作為，是否仍給實施者最一個機

會，再提供一定時間，看是否能促成本案。

(十二) 都市更新處

1. 上次決議係(略以)：「經實施者說明已再通知不願不能參與分配者112年4月15日前領取補償金，……，倘屆期未領取請實施者依都市更新權利變換實施辦法規定辦理提存，並於提存完畢10日內檢具相關證明文件予更新處，倘屆期仍未辦理，再提會討論。」。
2. 建議提存金額採本案之權利變換計畫核定所載金額為準。

實施者說明及回應：

1. 有關陳情人發言，因涉及訴訟，故實施者請主席制定一個時間，實施者會在時間內辦理提存，相關訴訟疑義則後續交由司法裁定。
2. 本案前於112年4月15日後未去辦理提存，係因當時民事訴訟庭即將召開，後續亦有調解等，實施者希望藉由協調方式與不願不能者達成協議。
3. 是否能給實施者至112年6月30日前辦妥提存，因尚需委請相關單位、人員辦理需要一點時間。

決議：本案經實施者說明溝通協調情形，並經審議會專案小組討論後，請實施者依本案核定計畫書所載不願不能應補償金額，於112年6月30日前完成提存事宜，倘屆期仍未完成提存，則授權都市更新處，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，逕為撤銷本案之核定。

三、「擬訂臺北市中山區中山段三小段94地號等4筆土地都市更新事業計畫案」 涉及更新單元範圍調整討論案(承辦人:事業科 洪子晴 02 2781-5696 轉 3191)

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 徐子偉幹事(書面意見)

本案未涉及估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(張珮甄代)(書面意見)

本案無涉及交通議題，爰無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(高甫承代)(書面意見)

本案係更新單元範圍調整，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府107年9月5日府都設字第1076029713號函核定在案，本次議題無涉都審程序，無意見。

(八) 建築管理工程處 李宛真幹事(書面意見)

無意見。

(九) 賀士庶委員

同意以新範圍續審本案。

(十) 楊欽文委員

原則同意調整範圍，有關程序部分，假設現在同意變更範圍，完成重行公展程序後，倘北側兩筆地號有再參與都更之意願，是否有彈性空間再恢復原來的範圍後依照原計畫續審。

(十一) 都市更新處

1. 本案時程已經延宕許久，且範圍內有一棟海砂屋，有急需都市更新之必要，倘北側兩筆地號未來有再參與都更之意願，建議於後續階段再行處理，避免本案無法續行。
2. 辦理變更實施者及修正新範圍之建築圖說均需重行公展，故建議併同處理，以節省行政程序。
3. 本案辦理時程許久，故本案不再接受一般通案有3個月的展期申請。依本次專案小組決議，於收受審議會會議紀錄起6個月內申請辦理變更實施者及事業計畫程序。

實施者說明及回應：

- (一) 過去有類似的案例，在館前東路，有一塊所有權人表示不願意加入都更，後來在換了新實施者後，又要加入該都市更新案，倘今天專案小組同意本案縮小為2筆地號，建議於今天會議決議補充，倘本案於申請調整範圍為兩筆地號後，重新報核審查中北側2筆土地所有權人願意加入，可不再經審議會討

論範圍，而是直接加 2 筆辦理重行公展程序，如此也能加速本案時程。

- (二) 本案經大會同意變更範圍後，預計 3 個月內先辦理變更實施者程序，待變更實施者完成後，再 6 個月內檢具新的建築圖面辦理事業計畫重行公展。
- (三) 倘變更實施者及修正新範圍之建築圖說併同處理，預計需要 6 個月之時間使得申請重行公展。

決議：同意本案更新單元調整為 96 及 98 地號等 2 筆土地，經審議會討論後，請實施者就本案更新單元範圍調整及變更實施者之申請，併同作業並於收受紀錄 6 個月內檢具修正後書圖辦理公開展覽，倘屆期仍未完成，建議市府依 108 年 5 月 15 日修正公布前都更條例施行細則第 9 之 1 條規定駁回申請。

四、「擬訂臺北市大同區大同段二小段 848 地號等 18 筆土地事業概要案」都市更新審議案（承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189）

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（書面意見）
 本案未設估價協審事項，無意見。
- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）
 本案無意見。
- (四) 交通局 謝霖霆幹事（王雅蕙代）（書面意見）

後續提送事業計畫應補充檢討事項：

1. 本案基地預計設置 132 輛汽車格及 111 輛機車格，爰後續應提送交通影響評估報告書審查。
2. P. 3-5、3-6、3-14：
 - (1) 請將 500 公尺範圍內公車站及 YouBike 站點之站名對應於圖面標示。
 - (2) YouBike 1.0 應已全數撤站，請釐清修正。
3. 1 樓平面圖應標示：
 - (1) 車道出入口警示設施，並確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右 60 度以上範圍無礙視線。
 - (2) 基地車道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。

4. 請於圖面標示汽機車格位尺寸。
5. 請檢視景觀圖標示 1 樓人行空間剖面並標示尺寸，以利檢視。
6. 本案為住宅大樓，是否設有垃圾/資源回收室，請檢討規劃垃圾車停車空間，並說明垃圾車如何進出及操作及停車場出入口至停車空間淨高度是否符合垃圾車進出需求。
7. 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開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」
8. 無障礙車位管理事項，請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，請於住戶管理規約載明「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。」，並將無障礙車位設為大公。
9. 為鼓勵綠運具使用，建議於平面層增設自行車格位，並標示尺寸。(每格至少留設 1.85 公尺 X 0.6 公尺)

(五) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 請補充標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線，並確認動線內均保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。
2. 建物三面臨路，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、(二)點規定，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，請補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離 11 公尺內規劃雲梯消防車救災活動空間。
3. 規劃之救災活動空間內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)，且垂直上方應保持淨空，無突出固定設施、植栽、停放車輛等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。
4. 規劃之救災活動空間範圍內有排水溝及開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本是現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (洪鈺翔代) (書面意見)

本案無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附報告書審議資料表、P.8-1~P.8-3所載開發條件，亦無涉都審程序，無意見。

(八) 建築工程管理處 朱芳毅幹事 (書面意見)

1. 請釐清是否併案辦理廢巷或改道。
2. 請釐清是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討。
3. 請釐清是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討。
4. 請釐清是否符合本市停車空間大小車位設置方式處理原則之檢討。

(九) 鄭淳元委員 (出席並提供書面意見)

請於提送事業計畫書審議時，應予補充或修正下列事項：

1. 有關供人行道使用之獎勵面積〔臺北市建築規劃設計(三)〕，於基地臨重慶北路三段25巷西側(車道出入口西側)部分，因面積狹小且為車道所隔，不具獎勵效益，請予刪除。
2. 協助更新單元外公共設施應予圖示範圍，並概估開闢經費，以利相關事項配合處理。
3. 本案預計申請捐贈計畫道路獎勵，僅提醒若有捐贈道路地而未協助開闢，因未臨開闢完成道路，可能會有建築線的問題，故後續於事業計畫階段應詳載捐贈計畫道路範圍，且協助開闢計畫道路之工程費用亦要納入事業計畫書載明。

(十) 賀士庶委員

1. 本案初步建築規劃之透視圖有設計屋頂框架，惟立面圖說無法對應，建請釐清修正。
2. 本案預計規劃15層建築物，因考量基地臨接之計畫道路較狹小，屋頂框架設計高度請再斟酌，以減少對周邊環境衝擊。

(十一) 楊欽文委員

依建築物交通影響評估準則，機車位相當於0.2輛汽車位計算，故本案111輛機車位換算後約23輛汽車位，加計規劃132輛汽車位，車位數量合併計算

超過150輛，應提送交通影響評估報告。惟後續倘評估減少自設停車位設置數量且得以內部空間自行滿足停車需求之前提，其合併計算後未達150輛應可免提送交通影響評估報告。

實施者說明及回應：

- (一) 有關交通局幹事意見，第一點因本案設置無超過150輛汽車位，似無需提送交通影響評估，第二點至第六點配合幹事意見修正，第七點至第九點依幹事意見後續於事業計畫階段納入整體規劃考量。
- (二) 有關消防局幹事意見，第一點至第三點配合幹事意見修正，第四點配合幹事意見於後續事業計畫階段委請專業技師檢討簽證。
- (三) 有關建築管理工程處幹事意見，第一點本案範圍內現有巷道因全段位在更新單元範圍內，故依臺北市都市更新自治條例第10條規定，申請辦理廢巷，後續事業計畫階段亦會於計畫書上載明。第二點、第三點意見已於報告書8-5頁及8-21頁檢討建築物高度、院落、高度比及深度比，第四點本案目前規劃車位皆為大車位，應有符合規定。
- (四) 有關捐贈計畫道路部分，將依委員意見於後續事業計畫階段補充捐贈計畫道路範圍及開闢成本相關說明。
- (五) 本案屋頂將規劃造型框架，預計設計高度約5~6公尺，後續事業計畫階段將再配合委員建議，納入屋頂框架設計之考量。

決議：

- (一) 本案東側對向為蘭州公園，經申請單位說明並經審議會專案小組討論，請於後續事業計畫階段妥為考量。另針對屋頂框架設計，請一併考量其規劃設計。
- (二) 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15層、地下5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。
 2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「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」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「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. 本案鄰地是否涉及畸零地事宜，經申請單位說明並經審議會專案小組討論，後續事業計畫階段請依「臺北市畸零地使用自治條例」規定檢討並納入事業計畫載明。

4. 本案是否提送交通影響評估，請實施者參酌委員意見，並依建築物交通影響評估準則相關規定辦理。

(三) 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報核(預定114年2月1日前)，經申請單位說明並經審議會專案小組討論，仍請比照通案以概要核准後1年內申請事業計畫報核，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力。

(四) 同意本案都市更新事業概要案經審議會專案小組審議通過，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

五、「擬訂臺北市大同區市府段二小段 425(部分)地號等 37 筆土地事業概要案」 都市更新審議案(承辦人：事業科 江柏緯 02 2321-5696 轉 3063)

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)

(一) 依會議簡報第6至8頁所載，有關本署經管425(部分)地號國有土地排除更新單元外乙節，經臺北市政府地政局土地開發總隊112年5月8日北市地發控字第1127013761號函，425地號全筆屬「道路用地」，本分署原則尊重審議結果。

(二) 調整後更新單元範圍涉本署經管同小段433、442地號2筆國有土地，面積29平方公尺，占更新單元總面積2,612.65平方公尺比例1.11%，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元。另依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。上述更新範圍內國有非公用土地處理方式，請實施者於計畫書適當章節完整載明。

(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 陳光熙幹事 (書面意見)

本案無意見。

(五) 交通局 謝霖霆幹事 (王雅蕙代) (書面意見)

後續提送事業計畫應補充檢討事項：

- (1) 本案基地預計設置252輛汽車格及263輛機車格，爰後續應提送交通影響評估報告書審查。
- (2) 更新審議資料表之住它與商業使用容積之數值似有誤植；另P. 8-3面積計算表之基地使用分區亦有誤植，請修正。
- (3) 本案基地共設置18戶商業單元，請依實際需求檢討裝卸車位數量是否足夠。
- (4) 請補充說明基地周邊停車供需現況。
- (5) 請補充現況基地周邊500公尺範圍之公車及YouBike場站之站位及站名。
- (6) 地上1層平面圖應標示：
 - A. 車道出入口應警示設施，並確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線。
 - B. 基地車道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。
 - C. 臨南京西路側請標示公車站位(含公車停靠區及預定留設公車候車亭位置)。
- (7) 請於圖面標示機車格位尺寸。
- (8) 請於景觀圖標示地上1層人行空間剖面(含公有人行道)並標示尺寸，以利檢視。
- (9) 本案為住宅大樓，是否設有垃圾/資源回收室，請檢討規劃垃圾車停車空間，並說明垃圾車如何進出及操作及停車場出入口至停車空間淨高度是否符合垃圾車進出需求。
- (10) 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」。

- (11) 無障礙車位管理事項，請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，請於住戶管理規約載明「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。」，並將無障礙車位設為大公。
- (12) 為鼓勵綠運具使用，建議於平面層增設自行車格位，並標示尺寸。(每格至少留設1.85公尺乘0.6公尺)
- (13) 南京西路250巷及重慶北路1段83巷請依通案審議原則退縮補足8公尺再退縮2公尺以上無遮簷人行道，惟都市計畫另有規定者，請依都市計畫規定辦理。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

- (一) 建物四面臨路，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、(二)點規定，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，請補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離11公尺內規劃雲梯消防車救災活動空間。
- (二) 規劃之救災活動空間內含人行道，且範圍內有路燈、公車站牌等障礙物，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)，且垂直上方應保持淨空，無影響雲梯消防車停放及操作之障礙物。
- (三) 規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應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消防車之1.5倍總重量(即75噸)。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (洪鈺翔代) (書面意見)

- (一) 依本府110年1月13日府都規字第10931150331號公告實施「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」規定，基地北、東及南側指定留設騎樓寬度3.64公尺；西側應退縮留設淨寬1.5公尺無遮簷人行道以供人行，本案請依規定留設指定之開放空間種類。
- (二) 有關基地臨重慶北路一段83巷側未有建築部分是否須留設騎樓一節，查本市土地使用分區管制自治條例第87條亦有類似規定並由本市建管處據以核發建照執行多年有案，建議循往例通案方式辦理。至本案南京西路250巷側是否退縮補足8公尺路寬再退縮2公尺以上無遮簷人行道部分，請依「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」辦理。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附報告書審議資料表、P. 8-1~P. 8-3 所載開發條件，申請容積移轉999.22平方公尺 (占基準容積6.83%)，請釐清其性質，倘為公共設施容積移轉，應辦理都審程序。

(九) 臺北市建築管理工程處 朱芳毅幹事 (書面意見)

無意見。

(十) 鄭淳元委員 (出席並提供書面意見)

請於提送事業計畫審議時，應予補充或修正下列事項：

- (一) 臨南京西路250巷4公尺計畫道路，未依通案審議原則應退縮4公尺補足8公尺計畫道路順平不得植栽後，再予退2公尺以上無遮簷人行道。
- (二) 商業用途是否符合規定(含通案審議原則)，請補充。
- (三) 屋頂突出物框架部分不得高於6公尺。
- (四) 辦理都市計畫變更時程預估6~8個月，似過於樂觀，請審慎評估時程。

實施者說明及回應：

- (一) 有關國有財產署北區分署意見，後續於事業概要相關章節載明其參與更新相關內容。
- (二) 交通局意見後續應於事業計畫補充檢討事項配合辦理，最後1項提會討論事項部分及都市發展局規劃科意見，本案臨南京西路250巷及重慶北路1段83巷人行步道留設依通案審議原則檢討部分，也是希望今天提請大會討論，同意本案臨南京西路250巷退縮補足8公尺，無須再退縮留設2公尺無遮簷人行道；另消防局、都設科意見配合辦理。
- (三) 本案範圍依土地開發總隊逕為分割結果檢討調整，後續事業計畫報核時，案名範圍是否以調整後之「大同區市府段二小段426地號等41筆土地」載明即可，無須於案名加註「(原425(部分)地號等37筆土地)」。
- (四) 本案南京西路、太原路都是30公尺、16公尺主要道路，依地形來看基地是個畚箕型的形狀(北寬南窄)，依都市計畫通盤檢討臨南京西路、太原路都是指定應留設3.64公尺騎樓路段，且現況商業紋理也是位於此處，故本案商業空間配置規劃也是位於此處；南側臨重慶北路一段83巷(7.6公尺)目前是一單行道(由太原路通往重慶北路)，西側臨南京西路250巷現況僅能供人行及機車通行，不是主要動線及汽車可通行道路，考量此道路僅4公尺及未來救災需求通行，故規劃留設4公尺無遮簷人行步道補足8公尺並順平處理，

倘如再退縮2公尺，將壓迫整個基地空間配置，故懇請同意本案配合騎樓的留設，於臨南京西路250巷(4公尺)退縮補足8公尺無遮簷人行道，無須再退縮留設2公尺人行步道。

- (五) 鄭委員建議西側應退縮補足8公尺後再退縮1.5公尺人行步道，惟依都市計畫規定，西側退縮1.5公尺係指由建築線退縮，而不是退縮補足8公尺再退縮1.5公尺。
- (六) 本案原載預定實施進度於113年2月27日前擬具事業計畫報核，因人行步道退縮留設檢討依會議討論結果，將影響整體建築規劃配置及原住戶更新後商業空間規劃配置，需有充分時間向住戶說明，故懇請同意實施進度依通案修正，於事業概要核准後1年內擬具事業計畫報核。

決議：

- (一) 本案425、426、427、428、429、430、431、432、434、435、436、456地號等土地涉及不同使用分區情形(第三種商業區，但是否在道路用地(公共設施用地)應依建築線或俟地籍分割後再確定)，經申請單位說明，業已逕為分割並經專案小組討論後予以同意，後續事業計畫案名以調整後範圍載明為「大同區市府段二小段426地號等41筆土地」。
- (二) 本案425(部分)、433、442地號為財政部國有財產署經營之公有土地，有關其參與都市更新之情形，經申請單位說明依逕為分割結果排除425地號道路用地，並經專案小組討論後予以確認，後續請將公有土地管理機關意見載明於計畫書中。
- (三) 本案係位於本市政府107年12月10日公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」(大同區-大同-8-建成圓環周邊更新地區)，有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形及是否依照都市更新計畫書內容檢討，另本案應依110年1月13日臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案留設騎樓，惟本案於重慶北路一段83巷部分未留設騎樓及南京西路250巷側臨計畫道路退縮補足8公尺惟未再退縮2公尺以上無遮簷人行道，經申請單位說明，後續仍請依都市更新審議原則檢討，如有窒礙難行之處，後續於事業計畫階段說明提請審議討論。
- (四) 本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明，並經審議會專案小組討論後，後續請依幹事意見檢討修正。
- (五) 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報核(預定113年2月27日前)，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，經申請單位說明及專案小組討論後，同意依通案於事業概要核准

後1年內擬訂都市更新事業計畫報核。

(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地上31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。
- (2) 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依內政部108年5月15日台內營字第1080807765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；另財務計畫成本分析，亦請依「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) 本案預計申請容積移轉，後續請依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」相關規定辦理。

(七) 同意本案都市更新事業概要案經審議會專案小組審議通過，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。