

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 226 次會議紀錄

105 年 1 月 11 日府都新字第 10432607700 號

壹、時間：民國 104 年 12 月 11 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：許副主任委員阿雪^代

紀錄彙整：計祐生

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、確認第 222 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

決議：洽悉備查。

陸、討論提案

一、申請自行劃定「臺北市中山區長安段三小段 733 地號 1 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王玉華 23215696 轉 2916）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案事項未涉本局權管。

（二）游委員適銘

委員強調公益性問題，財政局主導一更新案昨日於府內討論，該案為 3,000 多平方公尺基地，且涉新北市政府土地、眷舍老舊更新改建、並有提供公益睦鄰設施等，有更新之必要性，惟日後亦可能被質疑是否為爭取容積獎勵，故府級長官也詢問其更新之必要性，可見對都更之必要性需相當斟酌，以上提供參考。

（三）鄭委員淳元

1. 本更新單元未達 1,000 平方公尺，因此提請都更審議會討論，都更委員會擁有裁量權，並非提出申請就一定核准，先予說明。
2. 西北側鄰地不納入更新單元可接受，但西南側鄰地部分，所有權人並非沒意願只是意願較低，可再與其溝通協調，若西南側未納入更新單元，未來獨立更新不易。
3. 西側鄰地涉及不同使用分區問題，其他案例亦有不同的使用分區合併處理情形，主要為溝通協調的問題。

4. 西南側鄰地所有權人因本案非實施者或營造廠申請更新案，故未表明參與意願，本案目前僅是單元劃定階段，將來應有實施者，建議申請人可再與西南側鄰地所有權人溝通協調，後續再行衡量。

(四) 劉委員秀玲

1. 本案為單一所有權人、基地小於 1,000 平方公尺，所提的公益性僅有退縮人行道，更新公益性明顯不足，其可自行重建，無爭取更新獎勵的必要。
2. 就更新之必要性，若可併同西側鄰地更新才有其必要性，因西北側鄰地考量家族產權因素不參與更新，但西南側鄰地屋齡老舊，建議申請人再與西南側鄰地所有權人溝通協調，納入更新單元範圍內。
3. 另就本更新單元除退縮人行道外，住宅區亦要檢討前、後院深度，故公益性明顯不足。

(五) 黃委員建昌

於南京東路劃定更新單元申請案，與本案相似產權單純、鄰地屋齡老舊，審議會並未同意其劃定更新單元；且本案東側鄰地為 103 年核定更新案，當時應併同參與，且剛所提全棟作為辦公室使用，將來可能涉及違規使用之情形。

(六) 簡執行秘書裕榮

1. 依本案申請範圍請示決議部分：「本案予以駁回，不同意其申請，日後申請人與西側鄰地協調擴大範圍後再向本府提出申請。」或「另請申請人與西側鄰地協調後再提請大會討論。」提請確認。
2. 另近期更新案多討論其公益性，本案公益性不足，僅退縮人行道且為單一所有權人，提供大會參考。

決議：不同意本案劃定更新單元，後續請申請單位與西側鄰地溝通協調擴大範圍後再依規定重新申請。

二、申請自行劃定「臺北市大安區復興段二小段 5 地號等 2 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 牟季嫻 2321-5696#2935）

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

本分署尊重本案審議結果。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案事項未涉本局權管。

(三) 財政局 徐幹事淑麗

無涉本局應協審事項。

(四) 簡委員伯殷

本案目前同意比例較低，因為劃定完成後只有 6 個月整合期間，成功機率似乎會比較低，此乃善意的建議，將來難度非常高，請申請人納入考量。

(五) 都發局都市規劃科

考量基地位於捷運站出入口，申請劃定更新單元至少要維持目前商業比例，依目前審議原則，屬商業區者至少須達四層樓，另臨捷運站和北側原為無遮簷人行道部分，建議應留設騎樓。

(六) 簡執行秘書裕榮

本案劃定更新單元範圍相關檢討尚符規定，目前主要是在確認更新後商業使用面積是否要有一定規模和比例，另都發局刻正研擬商業區商業使用的比例原則。

決議：本案原則同意劃定更新單元，考量忠孝東路商業活動和區位條件，將來商業使用比例，請依目前使用比例(商業區 55%，住宅區 45%)規劃，另沿忠孝東路部分請留設騎樓。

三、「擬訂臺北市士林區陽明段三小段 379-6 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整審議案(承辦人：事業科 曾婉瑜 2321-5696 轉 3044)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案事項未涉本局權管。

(二) 市場處

1. 本基地臨華榮街側屬於華榮街攤販集中場(美崙街及貴富街不屬攤販集中場範圍)，若後續都更工程進行時，地主是否參與皆要配合，更新後華榮街仍屬攤販集中場，其擺攤權益應不會受損。
2. 該 424 地號所有權屬於朱家，其出租供人擺攤，應無問題；若更新後其權

利分配於其他位置，原其土地臨華榮街側所有權不再為其所有，擺攤權益可能因此有所變動。

(三) 黃委員建昌

買賣價格部份是否可與實施者再商量。

(四) 游委員適銘

1. 若以五分埔每坪 800 萬而言，其位於第三種商業區，容積率 560%，惟本案基地係位於第三種住宅區。估價實務上，估價師會就更新前條件（大致上仍是以素地的角度）估價，若 424 地號所有權人欲本案土地比照第三種商業區，會有落差。
2. 買賣價格雖是由雙方協議，惟價格上仍有需要參考的條件。

(五) 黃委員志弘

1. 若維持舊有房地，與往後更新案完成相較，資產權益損失也許遠遠大於三千萬，故價格上之媒合朱先生是否可再與實施者商量。
2. 至於市場管理政策，於短、中、長期仍有變遷之可能，恐非本委員會可回覆，惟朱先生家族資產是否參與更新，涉及長期與未來子孫權益，朱先生可再作考量。

(六) 邱委員世仁

朱先生（424 地號所有權人）提到更新後是否還能維持擺攤，更新後未必分配至原位置，則其擺攤之問題，是否能請市場處說明。

(七) 簡委員伯殷

1. 若按照目前規劃設計而言，須留設人行步道，未來攤位是否能設於人行步道，甚至占用到公有土地？
2. 朱先生應是考慮到未來大樓空地管理權屬於住戶大會，住戶大會若不同意擺攤，該如何是好的問題。
3. 以朱家店面位置而言，租金收益確實不錯。惟往後亦必須面臨改建的問題，若不利用這次機會改建，未來後代亦會面臨同樣的問題，因此朱先生可再思考一下。

(八) 簡執行秘書裕榮

若大會決議給朱先生一段時間考慮，於朱先生就參與本案之意願確認後，建議更新單元範圍即依大會決議修正後同意；重新修正單元後，事業計畫

重行公展，或是同意比例達百分之百同意，補辦說明會即可。

決議：

- (一) 有關本案是否將更新單元西北側 424 地號 1 筆土地排除於更新單元外，請 424 地號所有權人於 105 年 1 月 10 日前，以書面向更新處表達是否參與本更新案，若期限內未表達參與意願，則視為不參與更新，即同意將 424 地號劃出更新單元範圍。期間若有相關更新問題，請向更新處詢問。
- (二) 若更新單元範圍確認調整，後續事業計畫程序依照規定辦理。

**四、「擬訂臺北市文山區興安段一小段 84 地號等 7 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 鄭詩穎 23215696 轉 3052)**

討論發言要點：

- (一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案事項未涉本局權管。

- (二) 財政局 徐幹事淑麗

無涉本局應協審事項。

決議：同意本案將同小段 110 地號納入更新單元範圍內。實施者表示納入該地號後，本案同意比例仍為 100%，爰請實施者召開說明會後，向本府申請辦理後續更新審議作業。

**五、申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段 544 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 呂依霓 2321-5696#2918)**

- (一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

有關更新單元範圍劃定係屬都市更新主管機關權責，本分署尊重審議結果。

- (二) 財政局 徐幹事淑麗

本案擬劃定更新單元內本局經管同小段 545 地號市有土地經重測，面積業由 153 平方公尺更正為 135 平方公尺，請申請人配合修正相關書件內容。

- (三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案事項未涉本局權管。

(四) 建築管理工程處 莊幹事家維

本案於畸零地調處時，是否有說明基地西側是否為現有巷?及基地東側畸零地情形?若已有納入討論，則依調處委員會決議為準。

(五) 游委員適銘

1. 因市有地為十字形，雖該土地細碎狹長，惟面積大於 150 平方公尺，無法切割辦理，故已與正大纖維進行調整地形協調會，未來將依據協調結果將市有地集中留設於西北角，惟程序仍須經財政局確認。
2. 另更新單元範圍內仍有市有土地，據悉富邦人壽有意辦理申購，未來仍須依財審會評議價格申請讓售事宜。
3. 請都設科確認本案周邊是否有相關綠廊串聯計畫。

(六) 脫委員宗華

1. 檢討書內第 5 頁，建議不須細寫工業區使用組別，僅須說明「依據第三種工業區規定辦理」即可。
2. 因本案位處關鍵位置，西臨磺港溪、南臨承德路，建議應請工務局水利處表示意見，未來是否需於更新單元內配合留設疏濬等相關水利作業空間?
3. 本案雖非人行主要動線，惟仍建議可於街角廣場設置遮陽避雨相關設施。

(七) 簡委員伯殷

1. 是否可請實施者試算富邦大樓原容積?以利檢討公益性相關內容。
2. 本案留設之大量綠化空間是否會開放供民眾使用。

(八) 黃委員建昌

1. 更新單元範圍是否有涉及同宗基地分割問題?
2. 建議公益性部分可釋放更多開放空間供公眾使用，因本案為單一所有權且未來統一管理，應可設置更多開放空間，另都設科不須於今日回應是否有相關綠廊串聯計畫，未來可配合磺港溪需求規劃具生態功能之環境或開放空間，並可供不特定公眾使用。

(九) 詹委員勳敏

須請規劃單位於說明書中一併載明富邦大樓原容積量體。

決議：

- (一) 本案位處重要位置，且為單一所有權人進行整體開發，未來將申請相關都市更新獎勵，故須提供對周邊環境有助益之公益性內容。
- (二) 本案留設人行步道對於環境有正向助益，另請都更處詢問水利處本更新單元是否須配合磺港溪留設相關作業空間，並請交通局檢討相關自行車動線及UBIKE設置租借站之需求等，再由申請人配合修正相關內容，於下次會議補充說明。

六、申請自行劃定「臺北市中山區吉林段二小段 898 地號等 2 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 王玉華 23215696 轉 2916)

討論發言要點：

(一) 國防部政治作戰局（公有土地管理機關）

本案更新單元範圍內公有土地原則尊重審議結果，依決議配合。

(二) 財政部國有財產署北區分署

查本更新單元範圍內無本署經管土地，僅國防部政治作戰局經管同小段 898 地號國有土地屬眷改土地，本分署無意見，原則尊重審議結果。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案事項未涉本局權管。

(四) 脫委員宗華

1. 申請人表示南側公有土地現況是停車場，但計畫書裡的照片是空地，請配合現況修正圖說。
2. 基地北側 150 巷為 6 米寬單行道，本更新單元應不需單獨退縮 2 公尺，因兩旁皆為十層左右的大樓，且該巷已有人行步道，若退縮易造成公共安全死角。
3. 不需要召開會議，因所有權人可能不會出席，應正式發函，說明清楚，若期限內不回應或不同意，便是放棄本次共同都更之機會，所有權人表達意願之文件即列入記錄。

(五) 游委員適銘

公有土地未來處理方式，寫標售取得，未來應為參與更新後，該土地辦理標售。

(六) 許副主任委員阿雪

現況房子確實老舊，無電梯對老年人不便，可是現在四戶中仍有一戶是不同意，倘劃定後不同意戶未來便沒有更新獎勵，應讓不同意戶了解權益，必須使西側鄰地了解他們將來沒有以更新方式辦理的機會，再作為審議之參考。

(七) 臺北市都市更新處

法令說明會主要是針對更新程序予以說明，未來基地過小無法都更的部份也有作提醒，惟西側鄰地所有權人未出席會議。

(八) 簡執行秘書裕榮

建議由更新處再召開法令說明會進行協調後，再提下一次審議會討論。

決議：請更新處衡酌以發函或開會方式向鄰地 899 地號土地所有權人說明不參與都更之影響，並請確認所有權人參與都市更新之意願後，再提審議會討論。

七、申請自行劃定「臺北市大安區瑞安段一小段 221-3 地號等 3 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 吳函穎 23215696 轉 2803)

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案事項未涉本局權管。

(二) 財政局 徐幹事淑麗

無涉本局應協審事項。

(三) 脫委員宗華

1. 請修正車道出入口係規劃於東側或北側，計畫書內之圖與文字須一致。

2. 請補充本案未來在規劃上與西側鄰地大樓間開放空間之連通性。

決議：本案請修正檢討書內有關車道出入口之位置，並補充本案與西側鄰地大樓未來規劃開放空間之連通性後，同意申請人納入北側鄰地劃定為更新單元。

八、申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段二小段 745 地號等 6 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 吳函穎 23215696 轉 2803)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案事項未涉本局權管。

(二) 財政局 徐幹事淑麗

無涉本局應協審事項。

(三) 黃委員志弘

本案確實複雜，除了土地使用分區、基地小…等，我認為本案有上、中、下策，上策是本案同意納入西側鄰地順利推動都市更新；中策是本案先行，西側鄰地協調不成後，本案獨立劃定為更新單元；下策是要求本案納入西側鄰地，漫無時日的拖延下去。我想下策不可取，那上策是我們共同目標，如果上策不行的話，就採取中策。因此我的具體建議是如同實施者所述，把本案已談妥的協議合建條件清楚明確地告知西側鄰地，如果西側鄰地無法接受及參與的話，在限定時日內，應准許本案以原範圍劃定更新單元。以都市更新目前狀況來說，市府態度還是必須達 100% 同意。

(四) 脫委員宗華

1. 本案將西側鄰地納入對整體開發為最好。但當西側鄰地住戶有意見，要用權利變換的話，由於本案容積率不同，對於本案後續事業計畫是有它的難度。如果本案已經將協議合建遊戲規則談定好，且本案為百分百同意，倘西側鄰地願意比照本案協議合建，則納入本案劃定為更新單元。
2. 如果西側鄰地堅持用權利變換，但權利變換在本案執行上有困難，因容積率差異蠻大，所以建議西側鄰地倘不同意比照本案協議合建，本案已協調多次，應同意本案劃定為更新單元無須納入西側鄰地。
3. 同意黃委員意見，請本案把協議合建規則清楚地讓西側鄰地清楚知曉，讓西側鄰地可以在期限內互相協調，整合同意或不同意。

(五) 詹委員勳敏

本案已協調多時，主要是因為容積率不同所造成的分配問題，本案更新範圍好不容易達到 100% 協議合建，倘西側鄰地要用權利變換，能否採「都市更新條例」第 25 條之 1 方式？但是西側鄰地若以權利變換的話，也尚不知能分配多少，如果西側鄰地得知權利變換的比例後不同意的話，是否會影響到本案更新範圍的同意比例？請實施者說明。

(六) 簡執行秘書裕榮

建議給西側鄰地 2 個月的時間考慮。

決議：

- (一) 請本案未來實施者召開鄰地協調會，將本案之協議合建條件清楚明確向西側鄰地說明，並給予 2 個月時間後，倘西側鄰地仍不同意參與本案都市更新，再提請大會同意本案劃定為更新單元。
- (二) 西側鄰地如有相關都市更新法令疑義，也歡迎洽詢都市更新處。