

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 232 次會議紀錄

105 年 4 月 18 日府都新字第 10530577900 號

壹、時間：民國 105 年 3 月 24 日（星期四）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：方副主任委員定安^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 229 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）

討論發言要點：修正第 229 次會議紀錄第 24 頁討論提案五（八）簡委員伯殷之發言紀錄，擬請同意增錄第 1. 至 3. 點發言。

修正前：

（八）簡委員伯殷

建議用原來已核定或現行降低樓高之量體先進行結構外審，澄清所有的疑慮，再提請大會進行審查。

修正後：

（八）簡委員伯殷

1. 此案經過許多次審議，原為地上20幾樓，爭議很久，最後刪至地上19樓地下5樓，當初容積獎勵爭取很多，最後也被刪除，安全的問題討論很多次後，最後才予核定的。此次本案是因應市府社會住宅需求而變更，如果沒有辦變更，其實就已核准了。
2. 柯市長有要求都更處開一個S.O.P. 會議，S.O.P. 會議的共識是基於信賴原則，當初審議核准的容積，除非有太大問題，否則不該做太大變動，既然S.O.P. 是柯市長請都更處及各單位來討論的一個共識，後來內政部的意見也是如此，建議大會是不是對這部份先要有共識。
3. 我認同何委員的看法，實際上本案早已核定，我想接下來變更設計容積部分只會減少不會增加。
4. 建議用原來已核定或現行降低樓高之量體先進行結構外審，澄清所有的疑慮，再提請大會進行審查。

決議：同意修正。

陸、討論提案

一、申請籌組「臺北市大同區重慶北路昌吉街附近更新地區橋北段二小段 505 地號等 7 筆土地更新單元都市更新會」涉及範圍疑義討論案(承辦人:事業科 郭學穎 2321-5696#3035)

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 本案有關更新單元有無畸零地一事，北側407地號沒有使照也沒有建照，但照片上有兩層樓的建物，請釐清此地號是二樓還是三樓建築物，並將使用執照資料請登載在報告書中。
2. 有關本案是否有道路截角要分割、割除或者是併入等部分，請釐清。

(二) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(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」規定辦理。

(三) 鄭委員淳元

有關本案基地東側及南側不及八米之計畫道路，請將退縮兩米並與道路順平一節記載於報告書。

(四) 簡委員伯殷

請說明範圍內還有哪些人尚未同意，是否有 507 地號表示不願意納入參與的書面意見？另範圍內所有權人除了在海外的部分是否還有其他人尚未同意，請說明。

(五) 何委員芳子

本案因未達 1,000 平方公尺，倘能讓鄰地地主納入就盡量納入，但實施者說明西側鄰地已表達反對意願，建議讓本案通過，之後亦可繼續協調。

(六) 脫委員宗華

本案是確認更新範圍，如果該範圍認定都沒有甚麼問題的話，個人建議同意通過，也希望同意後充分讓鄰地地主知道本案更新範圍已經確定，讓鄰地倘有意願，得在一定時間範圍內申請加入。第二個是將來執行的時候需注意是否有損鄰的問題。

(七) 邱委員世仁

本基地兩側計畫道路六米，未來消防車進出需八米的空間，一定會要求基地再退縮兩米，基地已經很小，再退縮的話，未來在包含地下車道等的建築配置恐怕出現問題，個人建議如果基地範圍可以再大一點，未來在消防救災方面還有伸縮的空間。

(八) 黃委員舜銘

本案西側鄰地 507 地號現況照片與建物套繪圖的形狀不太一致，是否有按圖施工，請查證。

(九) 金委員家禾

本案範圍位於 89 年都市計畫已經公告的更新地區內，因申請人為自主更新會，範圍以比較有把握的部分去進行，建議讓本案通過並續行辦理後續行政程序，但是因單元範圍未達一千平方公尺，故屆時容積獎勵△F5-1 審議評估狀況可能會酌減。

(十) 簡執行祕書裕榮

本案範圍位於 89 年都市計畫公告的更新地區內，本次提會討論係因單元面積未超過一千平方公尺需確認範圍，公益性後續在事業計畫併同審查，以上提供大會參考。

決議：

- (一) 同意本案修正後通過，請申請單位依幹事及委員意見修正申請籌組資料及補附相關證明文件。
- (二) 本案於核准籌組更新會前，請會辦本市建管處確認。

二、「擬訂大同區橋北段二小 358 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」涉及範圍疑義討論案（承辦人：事業科 郭學穎 2321-5696#3035）

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關本案劃定更新單元週邊有無涉及畸零地檢討，依套繪圖來看，本案坐落位置在街廓中間，南側、西側都有建照，比較無疑義。但基地西北側現況都是屬鋼筋混凝土 2R 建物，請建築師檢討平均深度夠不夠？另外，基地北側現況為 3 層建物，請補附現況照片以釐清是否為三層的 RC 建物。有關本案是否有道路截角要分割、割除或者是併入等部分，請釐清。

2. 本案劃定更新單元若涉及部分建物拆除事宜，則須請建築師依「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」予以檢討，後續才能請領建築執照。

(二) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(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」規定辦理。

(三) 黃委員舜銘

請申請單位現在說明鄰地平均深度?

(四) 金委員家禾

1. 本案實施者為忠泰建設，基地位於重慶北路旁，若以本範圍辦理更新，西側鄰地(非鄰接重慶北路)辦理更新的機會及條件則有可能降低。另目前使用現況為傳統長條型透天店面建築型態，個人比較不期待更新後一樓就是分回一樓，尤其不期待在傳統街區更新後分回建物只維持原始使用型態，請實施者應考量整體環境妥予規劃。
2. 另請實施者加強與北側鄰地建商加以整合，建商與建商間的整合，也是都市更新的競爭力，所謂整合不是只有整合地主端而已，請釐清與北側建商併同開發之可行性。若有機會擴大更新單元規模，則建築設計及對環境之公益性就可以做得更好。

(五) 鄭委員淳元

這一帶都是連棟式的建築，建構體大部分都有一定程度的相連結，未來拆除的時候要注意鄰損的問題。當然更新是對此區相當有幫助，惟施工方面需留意。

(六) 簡執行秘書裕榮

1. 本案建議做一次公辦協調，倘範圍協調後更新單元面積超過一千平方公尺，則無需提會，倘範圍有調整，是否就授權作業單位直接簽核定確認範圍，因為本案位於公劃更新地區，並非自行劃定更新單元。
2. 私調鄰地調查範圍只有南、北側，西側已經是6樓的建物，建議北側2、3層樓範圍及南側納入公調的範圍。

決議：本案報告書請依幹事及委員意見修正，另請本市都市更新處針對私調範圍辦理公辦鄰地協調會，倘協調結果為鄰地 100%同意參與並更新單元面積超

過一千平方公尺，不需再提會，倘協調結果鄰地非 100%同意參與並更新單元未超過一千平方公尺，同意以本次提會範圍續行審議。

三、「擬訂臺北市士林區天母段三小段 417-1 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案（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）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（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」規定辦理。

（二）財政局 徐淑麗幹事

本案無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）建築管理工程處 莊幹事家維

有關 459 地號納入更新範圍一事，本處無意見，惟請就是否涉及畸零地問題請建築師再釐清。459 地號北側雖領有使照，惟其並未臨接建築線，因後續事業計畫辦理程序中可能會再被檢討是否涉及畸零地之問題，爰請實施者協助補充 457、458 地號之竣工圖及一樓平面圖等基本圖說，檢附於報告書中，俾利後續程序檢視。

（四）黃委員舜銘

1. 本案基地形狀特別，本地區之建照為當時陽明山管理局所核發，這些建物領有建照及使照，係因當時編有現有巷即可發照，本地區併入臺北市後重整都市計畫，故雖已建築完成，457、458及459地號之建築物明顯無臨接建築線，仍需考量將來如何重建，建議457及458地號應一併納入範圍，僅留設四米道路，並無辦法解決此問題。
2. 實施者送件前應就457、458及459地號三層樓之建物進行現況實測，雖位於綠地，應亦有巷弄，若是整合不成，將來若要重建，扣除留設前院及後院面積，已無足夠面積可供建築，現況建物狀況雖好，又面對綠地，但仍需向地主說明未來房屋改建之限制。
3. 本案範圍內五層樓建築皆已劃入更新單元，建物套繪圖中有私設道路，且於民國67年認定為現有巷，惟部分未納入本單元範圍內，請實施者一併補充詳細說明。

(五) 簡委員伯殷

1. 若納入459地號，則457及458地號面積僅550平方公尺。
2. 就以前協調紀錄來看，457地號為公有土地、458地號則為一半有條件同意，若徵求公有土地管理機關同意，實際上只需再克服一人，範圍即可完整，基本上就能克服建管處所提之建築線問題，仍請實施者妥予溝通。

(六) 金委員家禾

1. 本案主要係就範圍討論，待範圍確定後，實施者及規劃團隊便會修改事業計畫內容，應不必再詳細討論事業計畫內容，應先討論459地號是否納入範圍，其次為458地號已有一半同意，實施者是否再努力之問題。
2. 建築線為歷史問題，若辦理都市更新能協助解決當然最好，但若457及458地號不願納入，又要求實施者解決此問題，個人認為不妥。是否有方法可納入都更範圍但又不參與更新，讓該兩筆地號可取得建築線，此牽涉到很多法規及制度問題，非要求實施者必須說服到對方願意參與都更為止，太過強人所難，再者，該兩筆地號之建物現況良好，未必需參與都更。
3. 是否可同意459地號納入，並請實施者於事業計畫中就457及458地號未臨接建築線一事，提出解決方案，後續再供委員會進行審查。

(七) 脫委員宗華

457 地號為何單位管理？其土地係租用還是設定地上權？若土地為租用即有租賃期限，一般而言並不會租用太長的時間，且國產署應表示意見。

(八) 黃委員台生

黃委員顧慮的問題，是否就請建管處發函，讓地主知悉不參與更新後會面臨之狀況，當然決定權在於地主，必須要讓他們知道未來會碰到此問題，這應是我們政府的責任。

(九) 簡執行秘書裕榮

1. 依都市更新條例第61之1條規定，該條文載明：「都市更新案實施者申請建照執照，其法規之適用，以擬定都市更新事業計畫報核日為準。」，僅係就建照執照這部分法規而言，且該條規定載明「申請建造執照」，並非每種法規都可以此規定適用，如消防法規皆須適用最新規定，在此特別澄清。再者，條例若有問題可申請釋示，並非由規劃團隊或更新處逕行解釋。
2. 中低樓層老舊公寓專案皆為計畫案，計畫報核期限業於104年8月1日截止，規劃團隊應有誤解。

(十) 劉委員秀玲

老公專案是透過都市計畫變更，並劃定範圍後始適用老舊公寓專案，若要擴大範圍，照理應要重新公展將之變成都市計畫案納入後始能適用，惟老舊公寓專案已經截止，本案亦無法重新公展，故 459 地號確定無法適用老舊公寓專案。

(十一) 都市更新處

本案容積獎勵分為一般都市更新獎勵及老舊公寓更新專案獎勵，依規定 459 地號可申請一般都市更新獎勵，惟老舊公寓更新專案獎勵業已截止申請，故該筆地號不適用。

決議：

- (一) 本案更新單元劃定提經 104 年 6 月 12 日第 205 次審議會決議留設 4 公尺通路及留設基地內通路部分之調整方案，請實施者依委員及建管處意見於計畫書內載明 457 及 458 地號未臨建築線之解決方案，並檢附相關圖說後，同意 459 地號土地納入本案更新單元範圍，後續依法定程序辦理公開展覽。
- (二) 有關單元範圍內現有巷部分面積未納入單元範圍之情形，請實施者依委員意見於計畫書內補充說明。

四、「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 51-32 地號等 74 筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 鄭佳滿 23215696#3032)

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)

1. 依國有財產法第 53 條規定，非公用財產類之空屋、空地，面積在 1,650 平方公尺以上者，不得標售。次依都市更新事業範圍內國有土地處理原則(以下簡稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積 1/2 以上者，本署得研提主導辦理都市更新之意見。另依處理原則第 7 點第 1 項規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公有土地及非公用土地)面積合計 500 平方公尺以上，或面積合計未達 500 平方公尺，而占都市更新單元土地總面積比例 1/4 以上者，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，本分署並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。又依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(以下簡稱注意事項)第 19 點第 1 項第 1 款規定，符合處理原則第 3 點第 3 項規定，得主導辦理都市更新之國有土地，除實施者已擬訂都市更新事業計畫送請都市更

新審議者外，更新單元（含擬劃定）範圍內國有土地面積占更新單元土地總面積 4/5 以上者，本署應研提主導辦理都市更新之意見。

2. 本案實施者擬將更新範圍分為南、北重建區段 2 都市更新案辦理，雖本署前以 101 年 7 月 11 日台財產局管字第 1014001455 號函復貴府都市發展局表示，本案國有土地以標售方式處理。惟本案國有土地面積合計已逾 1,650 平方公尺，且國有財產法第 53 條規定業經修正大面積國有土地不得標售，因相關情勢變更，有關國有土地處理方式，謹提供本分署意見如下：
 - (1) 北重建區段：查北重建區段涉本署經管國有土地面積為 2,217 平方公尺，占該區總面積 4,984 平方公尺之比例為 44.48%，依上開處理原則第 7 點第 1 項規定，本署經管國有土地按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。都市更新之規劃應以參與都市更新土地所有權人需求為主，爰請實施者先評估規劃作機關辦公廳舍使用可行性，並就本署經管國有土地更新後可分配之建築物樓地板面積（含主建物、附屬建物、共有部分）、車位數及預計可供機關進駐使用之時間等初步規劃結果函復本分署。
 - (2) 南重建區段：查南重建區段涉本署經管國有土地面積面積為 5,191.5 平方公尺，占該區總面積 5,670 平方公尺之比例為 91.55%。因更新單元範圍內國有土地面積已逾更新單元土地總面積 4/5 以上，爰本案倘重新劃定都市更新單元範圍，本區段範圍內國有土地，本分署將另研議開發方式。
 - (3) 另倘本案經大會決議維持原更新單元範圍辦理，因原都市更新單元全區段內涉本署經管國有土地面積已逾 500 平方公尺，依上開處理原則第 7 點第 1 項規定，本署經管國有土地按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。爰請實施者先評估規劃作機關辦公廳舍使用可行性，並就本署經管國有土地更新後可分配之建築物樓地板面積（含主建物、附屬建物、共有部分）、車位數及預計可供機關進駐使用之時間等初步規劃結果函復本分署。

（二）財政局 徐幹事淑麗

本案事業計畫報核日為 95 年 3 月 7 日，營建費用採 96 年版本，其他共同負擔費用依 92 年、93 年及 94 年提列標準，不符費用提列標準應依事業計畫報核日標準提列規定，考量本案計畫報核日迄今逾 10 年，為能合理適時反應財務計畫，建議倘調整更新單元分南區及北區分別開發時，有關共同負擔費用之提列標準得否改以適用現行提列標準？提請審議。

(三) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(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」規定辦理。

(四) 金委員家禾

1. 本案之變化主要為國產署土地處理之方式及政策方向，有關國產署表示主導都更之意見其方式為何，請實施者再予釐清。
2. 有關里長及北區地主之意見及立場不同，請實施者再詳予說明處理上的困難及問題。

(五) 脫委員宗華

1. 本案分為南、北區後，原更新單元內之計畫道路如何處理？目前看來北區整合性高時程會較快，請實施者說明將計畫道路併入南區之合理性。
2. 本案違占戶大多採領補償金之方式處理，而本案之捐贈公益設施與開闢公共設施獎勵、違章建築戶獎勵，佔本案所申請都更獎勵之最少數，然而計畫道路及違占戶卻是本案最困難之問題所在，今實施者不主動處理而希望由政府出面處理，是否符合都市更新給予獎勵的目的及精神，請審議會考量。

(六) 鄭委員淳元

本案計畫道路之權屬分別為國產署及臺北市政府，請補充說明所占面積各為多少？

(七) 黃委員舜銘

本案計畫道路權屬雖為國產署及臺北市政府，但多為違占戶，今天里長有出席並表示意見，建議里長可於市長座談會向市長建議開闢本案計畫道路，如此一來南、北區便能有個聯貫性。

(八) 遲委員維新

請說明本案如分為南、北兩區後，實施者是否將有所異動。

(九) 何委員芳子

北區分署表示如南、北兩區分開，則南區將採其他開發方式，故南區未來實施者將有所不同；而北區部分，國產署也表達將分配作辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用，如實施者能與國產署共同開闢計畫道路，或許可處理違占戶之問題，因此計畫道路納入北區開發較具有公益性，建議實

施者再與國產署溝通。

(十) 邱委員世仁

南、北兩區分開則會有計畫道路分配的問題，建議將計畫道路以空地的方式分為兩塊至南區及北區。

(十一) 方副主任委員定安

請實施者說明計畫道路無法納入北區開闢之原因，並請實施者考量計畫道路開闢之公益性。

決議：

- (一) 請實施者針對國產署所提之意見，就本案後續事業計畫之推動，評估並研擬更新單元範圍，再提請審議會討論。
- (二) 請實施者與本案計畫道路違占戶進行溝通協調後，就計畫道路開闢之可行性及本案環境公益性補充說明，再提請審議會討論。

**五、「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段 579 地號等 45 筆土地都市更新事業計畫案」
涉及調整更新單元範圍審議案(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)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(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」規定辦理。

(二) 財政局 徐淑麗幹事

本案無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 何委員芳子

因本案實施者說明目前取得 626 及 626-2 地號所有權人同意比例低，另 626、626-2 地號與 625 地號等 3 筆土地面積合計大於 500 平方公尺，未來仍可合併辦理更新，建議可排除。

決議：

- (一) 更新單元範圍內第 626、626-2 地號與鄰地 625 地號面積合計大於 500 平方公尺，未來可辦理合併更新，同意本案將 626、626-2 地號等 2 筆土地予以排除。
- (二) 本案陳情人提出陳情意見，請實施者具體提供計畫資料供陳情人參考，並對陳情內容詳予溝通說明，將處理情形納入計畫書之陳情意見綜理回應表

內載明並作為本市都市更新及爭議處理審議之參考。

(三) 本案涉及更新單元範圍調整，請於修正相關建築規劃及財務等計畫內容後，重行辦理公開展覽。

六、「擬訂中山區中山段二小段 485 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 林雯萱 23215696#3048)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(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」規定辦理

決議：本案同意排除 485 地號，並請實施者於一個月內提送修正後計畫書續行辦理都市更新審議程序。

七、「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 764 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 蘇雅婷 23215696 轉 2958)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(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」規定辦理。

(二) 財政局 徐淑麗幹事

本案無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

光復南路 473 巷 11 弄西側及南側為 6 公尺計畫道路，後續事業計畫請退縮補足至 8 公尺，並與計畫道路順平處理。

(四) 建管處 莊幹事家維

光復南路 473 巷 13 弄由套繪圖初步判斷為防火巷，但有門牌編定之事實。

(五) 黃委員舜銘

光復南路 473 巷 13 弄有編定巷弄門牌，且有進出之事實，應視為現有巷道。有關現有巷道廢止或改道，後續請依相關規定辦理。

(六) 何委員芳子

764、765 地號合計面積 436 平方公尺，未達 500 平方公尺，依一般鄰地協

調模式，協調程序仍未完備，建請實施者與所有權人再行協調 1 次，並經公辦協調 1 次後，再提會討論。

(七) 簡委員伯殷

目前 4 層公寓住戶係由防火巷進出，有關廢巷議題，請實施者再予考量。

決議：

- (一) 為使程序完備，請實施者與所有權人再行自辦協調 1 次，並經公辦協調 1 次後，再提會討論本案更新單元範圍。
- (二) 另請實施者補充說明本案更新單元範圍與周邊環境之地域調和性及公益性。
- (三) 另有關本案陳情人提出陳情意見，請實施者針對陳情內容詳予溝通說明，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明並作為本市都市更新及爭議處理審議之參考。

柒、散會(下午 12 點 30 分)