

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 285 次會議紀錄

106 年 8 月 1 日府都新字第 10631292100 號

壹、時間：民國 106 年 6 月 30 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：林主任委員洲民

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、申請自行劃定「擬訂臺北市南港區南港段三小段 72-1 地號等 7 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 吳函穎 2781-5696#3029）

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 黃幹事宏玲（書面意見）

本次會議無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）何委員芳子

- 有關本案更新單元東、西、南側臨計畫道路，北側臨重陽公園，是否為完整街廓，將影響都市更新獎勵值之計算，請釐清。
- 有關東側已開闢計畫道路，路底寬 15 米、路口寬 8 米，路寬並不一致。未來實施者是否能退縮更新單元人行步道使其路寬達到一致性？

（四）邱委員世仁

本案協助開闢西側未開闢計畫道路，為何僅開闢緊鄰更新單元西側段，未開闢至重陽路，開闢道路應包括協助處理水溝、照明等，使得南北貫通。

（五）蕭委員麗敏

想請問這案子是否有符合產權單純，若有，是否符合通案檢討？

（六）遲委員維新

有關東側已開闢計畫道路部分，現況做何使用？照圖面看來像是囊底路，是否本案更新後，此路變成只供本案地主通行？

## (七) 方委員定安

因本案更新單元北側無償提供 5 公尺寬長型綠帶友善空間與重陽公園結合，是否未來實施者能認養此處公園，提升公益性。

決議：

- (一) 本案未來實施者須協助開闢鄰更新單元之西側未開闢計畫道路(應包括水溝、道路等)，另應盡力協助開闢至重陽路達南北貫通，並配合人行及車行做整體規劃。
- (二) 請本案未來實施者於更新單元東側規劃設計時退縮7米人行步道至與路底寬15米相符達到一致性，並供民眾通行。
- (三) 本案未來實施者須認養重陽公園相連綠帶部分，以維持環境品質。
- (四) 本案依前述意見修正整體規劃後，同意劃定為更新單元。

## 二、申請自行劃定「臺北市萬華區雙園段三小段 245 地號等 34 筆土地為更新單元」 都市更新審議案(承辦人：企劃科 蔡峻維 27815696 轉 3024)

討論發言要點：

### (一) 臺北市政府警察局(書面意見)

倘申請範圍如經審議通過並公告劃定為更新單元，屆時本局將依都市更新條例第 27 條規定配合辦理，惟仍需保留現址(權利變換分回之面積)，續供本局作為公務使用；並請提供本局參與更新後權利變換分回房地面積等資料，俾利本局簽報市府同意後續規劃作為職務宿舍之需求納入本更新案。

### (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) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

本次會議無涉本局協審事項，本局無意見。

### (四) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 有關 286、317 地號這二塊土地若為未建築完成，因為鄰接更新單元處狹小，若納入單元的話會造成周邊基地零碎，請建築師依相關規定簽證檢討。
2. 提醒申請單位調閱執照圖釐清單元南側建物是否屬同一執照範圍。
3. 部分建築原則請建築師依規定檢討及有無廢巷規劃請也一併檢討。

(五) 何委員芳子

1. 南側(西園路二段261巷61弄)是現有巷或是否有指定建築線？或是防火巷？因南側基地深度很淺屆時很難單獨開發設計，請申請單位說明。
2. 東側目前參與同意比例低，不過寶興街80巷29弄道路寬只有6M，爾後需退足8M才足夠提供消防空間，若因此再退縮2M，則基地會很淺，東側鄰地若進來對消防較有幫助，請說明東側所有權人溝通情形。
3. 這個劃定非常勉強，對範圍內外皆無正面益處，建議納入東側鄰地。
4. 寶興街43弄是否為現有巷道，有指定建築線嗎？若開闢後是不是還會繼續留設通路？

(六) 簡委員伯殷

1. 這案子雖然有規劃量體，但實際前後院影響相當大，是不是能夠合理的設計，請建築師說明。
2. 雖然消防局說消防設計依照規定辦理，但消防車如何救災？目前只有寶興街80巷有規劃消防車救災位置，但基地內另一棟建築物救災如何進入？
3. 目前劃定位置與東側及西側建築物皆為同一筆執照，是否有思考共同壁及樓梯問題？
4. 此基地不是好的更新範圍，對鄰地也不好；實際這設計剛提到消防需進到裡面，但設計間距狹小，車輛動線難以通行，不知規劃要如何做，若真設計的出來，但品質一定不好，是不是會失掉都更的意義。

(七) 邱委員世仁

有關消防問題，雖然基地範圍內有規劃道路，但確實距離較遠，唯一可以方式為納入南側 7 筆土地以鄰接西園路二段 261 巷 61 弄，不知其意願如何？如果可以納入，二面臨路對整個規劃構想較有為利、消防救災也有幫助，請申請單位再努力協調。

(八) 蕭委員麗敏

1. 前面有提到送事業計畫的門檻還缺二位所有權人，劃定核准後依規定六個月內要送事業計畫報核，若委員會同意通過本劃定案，則申請單位有把握六個月內可以拿到這二位所有權人同意書併送事業計畫報核嗎？
2. 申請單位在跟地主溝通最困難的應該是劃定範圍無法明確，若今天不通過是不是建議回到原先700多平方公尺的劃定範圍，讓單元可以順利，對整個街廓影響也沒那麼大，讓地主重新思考。

### (九) 方委員定安

有二位委員提到若東側可以納入，對於整體規劃及消防救災較有效果，否則就像簡委員所說，劃定後會把整個區域一分為四，後續整體開發皆無機會，想請問西側是不是也有機會納入？

### (十) 遲委員維新

前面原先發起的地主土地面積有超過 500 平方公尺以上，因後面地主至少有一半未同意，所以前面的地主其實可以自己申請都更，後面的地主待時機成熟後他們自己再來推動都市更新是不是比較好。

### (十一) 簡委員裕榮

這個案子設計是不是請建築師重新檢討完，再提下次會議，因這樣看起來防災體系確實會有問題；且東側爾後若要重建，前後院削線檢討完建築無法規劃。

決議：建議本案檢討其他可行方案，並請申請單位依各委員意見修正規劃方案及檢討書圖，再提送審議會審議。

## 三、申請自行劃定「臺北市中山區長春段段三小段 307 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 2781-5696 #3022）

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 黃幹事宏玲(書面意見)

本次會議無涉本局協審事項，本局無意見。

### (三) 方委員定安

1. 有關更新後提供展演空間係以使用者付費方式並優先給中央里里民使用，如何確保中央里里民或里民以外的民眾使用權益，另後續自行經營管理方面又將如何進行？
2. 另有關更新後提供之多功能展演空間 300 平方公尺將來會設置於何處？

### (四) 陳執行秘書信良

更新單元鄰捷運松江南京站出口，惟該出口為樓梯，缺乏無障礙電梯，與捷運站出入口之相關規劃請予說明，是否考量設置連通道或捐贈出入口供無障

礙電梯使用。

(五) 簡委員伯殷

本案公益性設施設置於地下層空間，因產權為新光人壽所有，後續該如何確保提供公益使用？是否可考慮捐贈其他機構或回歸以不申請時程及提供人行道等都更獎勵等作為公益性回饋。

(六) 劉委員秀玲

請考量於該更新單元規劃連通道或無障礙捷運出口方案。

決議：考量本案屬產權單純個案，請綜合各委員意見，重新提出補充相關建築設計，加強公益性說明後再提會討論。

**四、申請自行劃定「臺北市文山區木柵段一小段 757-1 地號等 12 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 黃永誠 2781-5696#3026）**

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 黃幹事宏玲(書面意見)

本次會議無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 木柵段一小段733地號土地，因建物謄本載明為三層樓建築，故屬已建築完成之土地。
2. 木柵段一小段771地號土地上之現有巷範圍，因建築物套繪圖僅供參考，故現有巷範圍依建築線指示圖所示為準。
3. 木柵段一小段724及771-1地號土地，因屬指定建築線有案之現有巷以外土地，宜排除於更新單元範圍外。
4. 木柵段一小段771-2地號土地為供鄰近66使字第0443號使用執照(64建(木)字第071號建造執照)進出之私設通路，故宜排除於更新單元範圍外。惟請申請單位檢附南側執照竣工圖，以確認771-2地號土地之寬度是否係依其原私設通路之寬度辦理地籍分割。

決議：本案請依建管處意見檢附南側 66 使字第 0443 號使用執照竣工圖，並請建管處確認該私設通路是否符合原留設寬度，本案原則同意修正後通過。

## 五、申請自行劃定「臺北市中山區榮星段三小段 536 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 王玉華 2781-5696#3022)

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 黃幹事宏玲(書面意見)

本次會議無涉本局協審事項，本局無意見。

### (三) 簡委員伯殷

1. 本案提供之公益性設施缺乏保障未來確實開放之說明，考量公益性設施產權為申請人所有，不利公權力介入，建議應捐贈產權給予相關機構。若於捐贈產權部分有執行困難，則建議申請人應於基地內戶外規劃開放空間供公眾使用，但不申請容積獎勵。
2. 建議申請人提供相關的規劃設計，以利討論。

### (四) 邱委員世仁

本案申請獎勵值(F1 及 F3)，與提供之公益性不成比例，請申請人再審慎考量委員意見並重提較具體之公益性說明。

決議：考量本案屬產權單純個案，建議規劃較大之公益空間，請綜合各委員意見，重新提出補充相關建築設計，加強公益性說明後再提會討論。

## 六、申請自行劃定「臺北市中山區長春段二小段 688 地號等 12 筆土地為更新單元」 都市更新審議案(承辦人：企劃科 王玉華 2781-5696#3022)

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 黃幹事宏玲(書面意見)

本次會議無涉本局協審事項，本局無意見。

### (三) 簡委員伯殷

1. 本案較其他個案提出更具體的規劃設計內容公益性說明，也整合考量基地周邊開放空間，惟因產權單純個案涉及公益性與容積獎勵申請，建議應有通案

性原則，並更具體說明容積獎勵項目與額度、建築設計內容。

2. 申請人為壽險產業有機車停車需求，雖然更新後擬交通需求內部化，但實際設計與需求數量為何？
3. 本案擬提供優質互動的戶外部開放空間，該部分是否涉及獎勵範圍？
4. 本案單元劃定雖無問題，但為避免後續更新審議針對公益性與容積獎勵之爭執，建議申請單位依委員意見修正後提出詳細建築設計內容。

#### (四) 邱委員世仁

1. 依本案初步規劃的建築設計內容，請申請單位說明車道出入口位置及是否影響戶外空間？更新後人行道寬度為何？本案應符合168專案規定，建議提供詳盡的建築設計圖說資訊。
2. 申請單位承諾對外開放的空間具有正面效果，建議針對出入口的細部設計及大樓管理部分應再說明。

#### (五) 方委員定安

1. 請說明未來擬申請的都市更新容積獎勵項目及額度。
2. 本案建築物是否已老舊到需要更新，請申請單位補充說明。
3. 請申請單位將已具體回應部分納入單元檢討書中修正。

#### (六) 簡委員裕榮

本案更新單元劃定符合相關規定與基準，現階段是討論公益性為主，在申請單位承諾事項下建議同意單元劃定。有關容積獎勵計算需明確的設計內容與詳細尺寸，宜於事業計畫階段再行要求檢視。

#### (七) 蕭委員麗敏

本案單元範圍劃定應無問題，惟建議針對產權單純個案應有一致通案原則，以利強化公益性之承諾與說明。

#### (八) 何委員芳子

本案更新單元範圍劃定符合規定且無法與北側基地合併，單元範圍應可同意。建議申請單位將承諾公益性部分納入單元檢討書中，委員所提意見於事業計畫階段提出更詳盡與具體的公益性規劃內容。

決議：同意劃定為更新單元，有關本案承諾公益性部分（含考量其管理維護、開放性、出入口動線及整體性）納入更新單元檢討書，餘請依委員意見修正。