

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 302 次會議紀錄

106 年 12 月 14 日府都新字第 10632694500 號

壹、時間：民國 106 年 11 月 17 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬^代

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案：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。

一、申請自行劃定「臺北市信義區吳興段二小段 776-1 地號等 15 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 王柏叡 2781-5696#3027)

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）建築管理工程處 王幹事光宇

本案884-8地號如經由自行分割後，山坡地會涉及未臨接建築線之畸零地，後續仍應合併申請建造執照。

（三）簡委員伯殷

1. 山坡地分割後合併開發無意見，另依檢討書第22頁圖示，消防救災空間兩處，一處道路路寬未及六米，另一處雖於都市計畫劃設為六米或八米道路，惟現況路寬可能不及六米，能否保持道路淨寬六米，不影響消防車救災進出動線請釐清，請務必在事業計畫與相關單位及消防單位釐清處理。
2. 現況囊底路已劃設私有停車位，計畫道路如欲完全開闢勢必需取消私有停車位。

（四）簡委員裕榮

1. 建議洽消防局確認消防救災動線。
2. 基地西側現有巷非計畫道路，是否有指定建築線。且私設通路鄰山坡地的違章建築有部分位於更新單元範圍內，山坡地後續如何處理建議要在計畫書內敘明。

（五）邱委員世仁

目前救災動線是從東側計畫道路至囊底路進行救災行為，目前問題是建物配置較遠，雲梯車構不到，如將建物配置北移使雲梯車構得到則可形成有效的建築防災動線。

（六）遲委員維新

因本案係屬海砂屋，現況最大問題係為消防動線問題，計畫道路依現況照片來看有畫消防通道，應該是有六米，兩側為淨空。重點是囊底路的消防車要如何配置、建物是否要往北側移，可在事業計畫階段作細部的規劃，就劃定應該是可行的，以上。

（七）劉委員秀玲

884-8地號土地部分為山坡地，應分割後排除於更新單元外。

（八）都市更新處

有關合併開發已有案例，畸零地部分屬山坡地不得劃定更新單元，884-8地號畸零地須排除於更新單元外，但應於事業計畫階段納入合併申請建築執照，可計入法定容積但不計入獎勵容積。

（九）方副主任委員定安

1. 依都市更新條例規定，山坡地不得納入更新單元內，但事業計畫研擬時可將更新單元及未來分割後土地合併開發，目前已有相關案例，未來是否依此方式送事業計畫避免產生畸零地問題？
2. 目前劃定更新單元範圍未來須進行分割，本案分割界線已洽大地處表示無意見，以本會審議通過之範圍辦理分割，分割後山坡地土地不計入容積獎勵範圍，惟是否得計入法定建蔽率及容積率係屬建管法令規範，不於本次會上討論。
3. 本案都市計畫道路僅一條，就防災而言計畫道路最為重要，本案是否能確保囊底路於更新後保持淨空得作消防救災空間使用？為何更新單元範圍僅劃至計畫道路一半而未將完整計畫道路納入？請說明鄰地建物年限及協調情形。
4. 本案納入囊底路範圍並於更新後保持淨空具都市防救災功能是劃定的重點，如防救災空間不僅服務更新單元範圍內，也可涵蓋周邊基地，本更新單元劃定即具有其意義。如排除囊底路範圍，更新單元面積小於1,000平方公尺，亦不具公益性、必要性及合理性，提供各委員討論。

決議：經申請單位說明西側 6 米現有巷及北側 6 米計畫道路皆可供通行，未來配合消防救災活動空間及動線調整建築配置，本案更新單元請辦理山坡地分割後

排除山坡地範圍准予劃定更新單元。後續事業計畫階段請依消防救災相關法令辦理並請與消防主管機關確認本案消防空間檢討，本案依上述決議修正後通過。

二、申請自行劃定「臺北市松山區延吉段一小段85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 葉丹渝 2781-5696#3033）

討論發文要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（書面意見）

有關本案提案討論事項，係是否同意申請劃定為更新單元，屬都更主管機關權責，本分署原則尊重審議結果。

（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）劉委員秀玲

建議函請財政部國有財產署確認是否了解本案國有土地持分合計超過50%，並請財政部國有財產署說明針對都市更新有無其他意見。

（四）簡委員伯殷

西側鄰地土地所有權人應有都市更新之意願，且如果更新單元劃定後，鄰地的面積不到1000平方公尺，應加強與鄰地的協調。

（五）邱委員世仁

請實施者協調鄰地納入更新單元以增加私有土地比例，就能避免公有土地比例超過50%之爭議，實施者朝這個方向努力或許能解決本案公有地比例過高的問題。

（六）簡委員裕榮

私地協調實施者曾辦理過1、2次說明會，但更新處是否有辦過法令說明會？

（七）方副主任委員定安

指標12中所提，更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，是希望居住水準能放大，提醒實施者能否達成指標12的效益。

（八）臺北市都市更新處

1. 本案公有土地占土地面積之64.15%，其中為財政部國有財產署北區分署占40.19%及國防部政治作戰局占24.32%，函詢均已同意都市更新，本案將另函請財政部國有財產署北區分署針對本案國有土地占全面積合計大於50%的部分提供相關意見。
2. 因本案鄰地面積超過500平方公尺依法不需辦理公辦法令說明會，後續如有需求，將配合辦理公辦法令說明會。

決議：

- (一) 本案公有、國有土地面積占更新單元全部土地合計達50%以上，參與都市更新方式應更為慎重，且周邊尚有私有土地未納入，應作整體考量。
- (二) 請更新處函詢財政部國有財產署對於經管土地參與都市更新之意願並提供土地開發之意見。本案俟國產署回覆意見後，由更新處評估是否辦理法令說明會，以了解西側土地參與都市更新之意願後再提會討論。

三、申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段440地號等5筆土地為更新單元（承辦人：企劃科 葉丹渝 2781-5696#3033）

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) 劉委員秀玲

本案相較以往單一權屬劃定單元的案子，許多部分仍不及格，新增東南角的廣場僅30多平方公尺面積過小，應再加強公益性，建物配置需更詳細的補充。

- (三) 遲委員維新

1. 行天宮圖書館的大門開在基地左側，與街角廣場之動線如何串聯，請補充說明。
2. 消防車救災出入困難、機車停車位如何規劃設置請說明。
3. 本案公益性並不充足。

- (四) 簡委員裕榮

公益性設施不足，法定空地及人行道都可申請獎勵，並未提供獎勵以外的公益設施給予附近居民，建議再補充。

- (五) 邱委員世仁

簡報第18頁所提於留設的街角廣場，公益性部分因建築物靠南向，所以建議開放北邊的開放空間。

(六) 簡委員伯殷

1. 基地上有兩棵樹木，後續將處理？
2. 考量增加公益性，附近機車停車位不足，是否能納到地下室。
3. 本案為原容高於法容，原本是辦公室用途之住宅區，請實施者說明未來規劃用途。
4. 請補充說明騎樓延續性。

決議：本案屬單一產權案件，經申請人說明捐贈公益性設施內容、相關建築配置、交通動線、北側開放空間等項目，惟仍有不足，請再予補充下次提會討論。

四、申請自行劃定「臺北市大安區通化五小段244地號等8筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 蔡欣樺 2781-5696#3032）

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

有關本案提案討論事項，本分署原則尊重審議結果。

(二) 消防局 林幹事清文(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) 邱委員世仁

1. 基地北側6米道路為現有巷還是計畫道路？將來6米計畫道路退縮2米，補足8米車子進出，建議後續規劃應退縮2米補足8米。
2. 基地北側6米道路產權是否為臺北市政府所有，請申請單位說明此處有三筆土地權屬是否皆為市有土地另其他兩筆私有土地後續如何處理。
3. 本基地另兩邊臨路，若無法處理242、243地號土地之問題，建議可將車道出口改向，改成從兩邊臨路進出，來解決建築基地的問題。

(四) 簡委員伯殷

1. 基地北側計畫道路是沒有尾端的路，學校的門不在這裡，那此人行步道給誰使用？
2. 基地北側6米道路之土地所有權人是誰？本案規劃由此進出，此段道路多為

本社區居民自己使用，後續打算如何處理請申請單位說明。

3. 本案目前同意比例只有34.62%。
4. 本案若可以100%同意就沒問題，若無法100%同意，242、243地號土地要採開闢的方式的話，可能捐贈上會有困難，所以若能將它納入都市更新範圍內則問題會較好解決。
5. 目前道路是已開闢，但是劃定時沒有通知既成道路所有權人，若於事業計畫報核時所有權人才表示要參與權利變換，雖然是已經開闢了，但是所有權人有他的權利，因為公展時並未通知他，在行政程序上可能會有點瑕疵，建議申請單位考量是否要將242、243地號土地納入劃定範圍。

(五) 簡委員裕榮

建議規劃單位協調242、243地號土地在後續事業計畫中納入捐贈。

(六) 劉委員秀玲

1. 像第一案要做捐贈道路時有納入更新單元範圍，那本案242、243地號土地所有權人為更新單元內土地所有權人，若將來要做捐贈，不是應該納入更新單元才對嗎？
2. 因為本案基地很小，公益性不高，建議本次先決定是否要將其(242、243地號)納入更新單元，請實施者回去協調，若可以納入更新單元將來辦理捐贈的話，就不用再提審議會；若不納入，是否要再提會確認更新範圍？

(七) 方副主任委員定安

1. 基地北側計畫道路用地是否為臺北市政府所有？學校側邊小門是誰在使用？學生是否會從此處進出？
2. 若242、243地號土地所有權人到時候在土地範圍內放柵欄不讓進出是否可以？因為雖然計畫道路(圖面上)看起來已開通，但不曉得(現況)是否已開闢。
3. 建議釐清242、243地號土地再提會，請洽新工處了解道路是否已開通，如需開闢是否需同意書，是否納入更新單元？應先確認所有狀況再討論。

決議：請申請單位再協調 242、243 地號土地是否要納入更新單元，道路用地捐贈可依法申請相關容積獎勵，協調結果再提下次審議會討論。