

臺北市都市更新及爭議處理審議會第4次專案小組會議紀錄

111年3月18日 府都新字第1116007550號

壹、時間：民國111年2月23日（星期三）下午2時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓N202會議室專區

參、主持人：蕭麗敏委員

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、申請自行劃定「臺北市北投區豐年段四小段421地號等4筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 張喏 02 2781-5696 轉 3028）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）地政局 徐子偉幹事（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 吳瑄俞幹事（周光彥技士代）（書面意見）

本局無意見。

（四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及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日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（五）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（陳光潔股長代）（書面意見）

1. 本案屬自行劃定更新單元部分，惟基地四向均未臨計畫道路，其建築線指認位置及車道出入口，請補充說明。
2. 另查本案基地屬都審範圍，後續請申設單位依相關規定提送都審程序。

(七) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

經查申請單位檢附現況照片及空照圖，本案基地內有喬木，請申請單位詳實測量區內樹籍資料(包含樹種、樹胸徑、樹胸圍、位置及全株遠、近照之現況照片等)，並由量測人員於調查文件簽證負責後提送，以利本局憑判範圍內是否有已達列管條件之受保護樹木。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 有關本案建築線部分，早期係從中央北路四段延伸指定，後配合捷運軌道改由立德路側指定，建議申請人調閱相關資料釐清本案建築線位置及寬度。
2. 提醒申請人面臨現有巷的建築原則有一部分不能計入空地。

(九) 朱萬真委員

1. 指定建築線的現有巷是否有一部分在更新單元範圍內，請申請人釐清。另未來留設供公共通行屬建築設計重點，請補充於檢討書。
2. 建築線最底端是否為交通用地，目前看起來是為計畫道路，是否可供人通行，請申請人釐清。
3. 更新單元所臨之現有巷的對面有一鄰地，現已申請拆除執照，是否為空地，若為空地且上面無建物是否需要檢討畸零地的問題，請申請人釐清。

(十) 林光彥委員

1. 本案位於捷運禁限建範圍內，規劃時應注意及遵守相關規定，並洽捷運工程局同意。
2. 建築線指示圖內可看出本案位於捷運禁限建範圍內，請釐清對於後續規畫設計影響。
3. 依檢討書 21 頁(照片 5、6)及相關圖說，開放空間人行道及人行地下道之關聯涉及第三人土地及範圍外部分現有巷道廢止，申請人於規劃時應注意。

(十一) 鄭凱文委員

1. 現有巷對側建物已申請拆除執照，是否需檢討畸零地，請釐清。
2. 建築線疑義請釐清，北側的建築線臨底端為交通用地故無法進出，請確認通往立德路 20 公尺計畫道路是否皆指定建築線。

3. 考量周邊交通及人行地下道出入口常有腳踏車使用需求，建議後續開放空間可規劃腳踏車停放空間，強化交通之便捷性。
4. 請申請人標示迴車動線、具體退縮範圍，並請申請人注意人行步道及廣場的連通性優化。
5. 迴車空間須符合法令規定，並標明車行軌跡。

(十二) 簡文彥委員

1. 北側鄰地(與中央北路四段中間之區域)的使用分區及所有權人，請申請人釐清。
2. 建議協調相鄰土地的好市多用地將圍籬拆除或開放，以配合本案公益性回饋空間一併開放。

(十三) 楊欽文委員

1. 目前規劃100平方公尺的廣場與地下道相連中間還有一小段好市多的基地，目前狀況為以圍籬圍住的綠地，造成動線未有串聯，建議在後續規劃時再與好市多或地主溝通協調，使周邊人行路線、道路景觀相連。
2. 100平方公尺開放空間使用用途為車輛迴轉使用或係供居民使用，請釐清。
3. 考量周邊人行動線，建議申請人評估現有巷道(更新單元外)部分廢止之可行性。
4. 建議申請人或都市更新處協助釐清北側鄰地現況是否符合都審規範。

(十四) 林昆華委員

單元外北側鄰地(所有權人為華碩電腦)與地下連通道中有部分市有土地，建議未來可一併整體規劃。

(十五) 都市更新處

建議本案捐贈總銷售金額1%予都市更新基金，且不得申請容積獎勵，以增進公共利益。

申請人說明及回應：

- (一) 本案現有巷已指定建築線，故不檢討現有巷對側(109拆0101)是否涉及畸零地。
- (二) 依照市政府申請之建築線指示圖，指定建築線的現有巷在此次更新單元範

圍內，載明為民國63年的8公尺指定有案巷道，黃色的部份即為當時指定的建築線。現有巷底端受到交通用地(捷運軌道)截斷為囊底路，行人使用人行地下道通行。

- (三) 更新範圍與人行地下道出入口之間的狹長土地現為好市多的用地(所有權人為華碩電腦)，領有108年使用執照。
- (四) 現有巷巷底有部分為更新範圍外對面鄰地所有，當時鄰地協調會時鄰地也表示無意願參與都更；且現有巷巷底應為市政府管理。申請人會完善目前更新範圍內的公益性回饋及人行動線統整串接，廣場與人行道會相連，以利行人通行及使用。
- (五) 目前現有巷道為8公尺寬，預計在維持3.64公尺人行步道的情況下於巷尾往內退縮，將巷道寬度提升至10公尺規劃迴車空間。迴車空間與人行道不重疊且藉由人行道將其與廣場相隔，以利維護行人安全通行及使用。
- (六) 目前現有巷道(更新單元外)，考量為第三所有權人，申請人會協助溝通，但無法承諾是否能部分廢止現有巷道。
- (七) 靠近捷運沿線的基地依捷運禁限建進行退縮，主建物離捷運線有15公尺的距離；地下室開挖時也會進行退縮，屆時會提出施工計畫提供捷運局審查。
- (八) 申請人承諾捐贈總銷售金額1%予都市更新基金，另回饋加總200平方公尺之開放空間(不得與容移回饋空間重疊)，上述2項公益性回饋項目不計入申請都市更新容積獎勵。

決議：

- (一) 請申請人依委員意見修正檢討書，包含標示迴車動線、迴車空間具體退縮範圍及呈現人行步道與廣場的連通性。迴車空間須符合法令規定，並標明車行軌跡。另有關本案位於捷運禁限建範圍，請補充相關圖說。
- (二) 同意本案更新單元劃定，並依申請人承諾捐贈總銷售金額1%予都市更新基金及另回饋加總200平方公尺之開放空間(不得與容移回饋空間重疊)；上述2項公益性回饋項目不得計入申請都市更新容積獎勵。
- (三) 請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，並請申請人於收受審議會追認結果會議紀錄起1個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、「擬訂臺北市中山區中山段二小段486地號等13筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 梁紹芳 02 2781-5696 轉 3073)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代) (書面意見)

本案本次無涉交通議題，爰無意見。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

本案係涉都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(陳光潔股長代) (書面意見)

查本案非屬都審案，無意見。

(七) 朱萬真委員

本案有產品變更情形，後續權利變換計畫應併變更事業計畫，另又有改走危老改建之變數，不能無限期等待地主決定方案，應提供合理的期限。

(八) 林光彥委員

本案原規劃為住宅及旅館，請實施者說明為何不一開始就直接規劃商辦大樓?導致本案都更程序延遲。

實施者說明及回應：

1. 本案原核定的建築設計為一幢兩棟之建物，東側為旅館，西側為住宅。本案基地更新前東側為商辦大樓，西側為住宅使用。事業計畫核定後，由東側商辦大樓的地主提出不想改建為旅館，而西側住宅的地主也提出希望更新後並不僅是能分回面對錦西街的住宅，而是能共享都市更新帶來的效益。於是實施者也重新以全案基地思考更新後的建築產品類型，才演變成更新後規劃一棟建物且全棟作商辦大樓的共識，目前建築設計包括外立面造型等也已定案。
2. 無論續行都更或轉軌危老，實施者同步在準備前置作業，惟地主考量都更及危老有關獎勵值及稅賦優惠的差異，尚在考慮要選擇哪個方案。希望能再給

實施者6個月的時間，以利溝通協調及相關程序的準備。

決議：本案自107年3月18日事業計畫核定後尚未擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核，已逾事業計畫預訂實施進度，經實施者說明後續辦理程序及預計提送權利變換計畫案之時程，並經審議會專案小組討論後，請實施者善盡溝通協調之義務，持續推動本案更新程序，以保障地主權益，並同意本案於111年8月31日前辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核作業，於111年5月31日前以書面方式向本市都市更新處說明本案辦理進度，逾期則依「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」辦理。

三、「擬訂臺北市信義區雅祥段四小段224地號等17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 林均郁 02 2781-5696 轉 3075)

討論發言要點：

(一) 財政局 蘇振華幹事(書面意見)

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)(書面意見)

本局無意見。

(四) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉更新單元範圍調整討論案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

實施者所提預擬規劃方案，設置兩處人行出入口與一車道出入口，車道出入口鄰接道路部分，倘屬未開闢計畫道路，需依臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則辦理。

(八) 林光彥委員

改採容移及都更捐贈方式興闢之道路用地，其土地權屬為何？如何確保得以履行？

(九) 朱萬真委員

因更新單元範圍及所有權人有變動情形，雖然可以續行公展程序，需再釐清公展前是否需重新召開自辦公聽會。

(十) 楊欽文委員

本案劃定時周邊人行道退縮原則，因辦理範圍調整是否需再行檢討？本案基地北側為6公尺巷道，原申請劃定時之範圍係因深度不足，考量人行道退縮部分無法完全依照通案審議原則中「計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道」規定辦理，故酌予依基地條件放寬，現因基地條件已改變，範圍調整後基地比原申請劃定時更為完整基地條件較佳，請實施者檢討能否符合前開規定。

(十一) 都市更新處

本案申請報核後為確認更新單元範圍，故尚未辦理公開展覽，倘本次會議同意調整範圍，其規劃設計將與報核版內容不一致，爰請實施者與範圍內所有權人辦理說明會後，再向本府申請辦理公開展覽。

實施者說明及回應：

1. 有關北側計畫道路退縮，經檢討後，實施者同意北側臨6公尺計畫道路部分，退縮補足8公尺後再退縮2公尺人行道。
2. 更新單元北側之計畫道路，現況已可供通行，屬已開闢計畫道路(可供通行、指定建築線、門牌編訂、水溝已施作)，非屬未開闢計畫道路，故本案車道出入口設置於北側應未涉及「臺北市未完公共設施之建築基地申請建築之處理原則」之規定。
3. 本案計畫道路改採容移及都更捐贈方式辦理，本案道路產權與建築物所有權人相同，無其他所有權人，且實施者變更範圍已取得同意，另容移已完成書審，故變更範圍及捐贈方式確定可完成無誤。

決議：原則同意本案將信義區雅祥段四小段229地號1筆土地納入更新單元範圍，並將原範圍內計畫道路用地同小段226、227、232、271、273、274地號等6筆土地排除於更新單元外，改採容移及都更捐贈方式興闢。後續請實施者向範圍內所有權人辦理說明會，並於收受審議會專案小組會議紀錄起2個月內，檢送調整範圍後之計畫書辦理程序。