

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 42 次專案小組會議紀錄

112 年 11 月 3 日 府都新字第 1126023894 號

壹、時間：民國 112 年 10 月 18 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

參、主持人：賀士庶委員

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「臺北市中正區臨沂段三小段 48 地號等 7 筆及臨沂段四小段 9 地號等 18 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 黃聰憲 02 2781-5696 轉 3044）

討論發言要點：

（一）臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 涉本處經管中正區臨沂段三小段 48 地號市有道路土地，若經劃入更新單元，將依「都市更新條例」相關規定參與都更。
2. 另本案擬變更都市計畫細部計畫，將「道路用地」變更為「第三種住宅區」，部分「第三種住宅區」變更為「道路用地」之都市計畫變更構想，本處無意見。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

（三）地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

本案未涉本局估價協審事項，無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

（五）交通局 紀韋廷幹事（書面意見）

1. 檢討書 P. 5，本市 YouBike 1.0 系統之租賃站點已於 111 年 12 月 3 日停止營運，請重新檢視 YouBike 站點並刪除 YouBike 1.0 站點說明及圖示。
2. 請補充變更該未開闢計畫道路用地為住宅區後，連雲街 6 巷（4 公尺計畫道

路似已不具人車出入通行需求)往南人行及車行等交通動線差異(與未開闢計畫道路開闢後相比),並補充對地區進出服務之影響及相關配措施。

(六) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

本案係涉及申請自行劃定更新單元案,未涉本局權管,無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(李宛儒代)(書面意見)

1. 查本案涉及都市計畫變更等節,本科業以112年9月14日北市都規字第1123036207號函提供意見在案。另有關計畫範圍外對側道路截角一事,應釐清道路拓寬後(仁愛路二段92巷部分路段)對側道路截角留設是否需依道路截角表標準表規定加寬,與申請人回應之交通量容受無涉(會議簡報頁17),請釐清修正。

2. 倘本案後續確需辦理都市計畫變更,應依都市計畫法規定辦理法定程序。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本次討論議題為更新單元範圍劃定無涉都審程序,故無意見。

(九) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 建議依照通案處理,產單案件加原容大於法容案件,以捐贈千分之二的方式做為捐贈額度。

2. 如申請單位同意捐贈千分之二總銷金額,及認養連雲街6巷等其他公益性回饋,同意本案劃定為更新單元。

(十) 謝慧鶯委員

1. 本案更新單元範圍包含東南側完整街廓、未開闢計畫道路及西側街廓之致和園大廈,目前致和園大廈為單一所有權人,因合併申請為同一更新單元致西側產單及未達更新年期建物享有都市更新獎勵,產單案建物範圍仍應有回饋措施。

2. 本案未來容積擬集中建築於西側街廓,東南側完整街廓後續作為開放空間供公眾使用不配置建築物,類似於容積調派精神,請申請人說明東南側完整街廓是否可變更為公園用地。

3. 請申請人說明本案整個更新單元是否不申請都市更新容積獎勵以及預計留設開放空間是否屬容移回饋空間。如本案不申請都市更新容積獎勵,但是補足計畫道路寬度為8公尺,再退縮2公尺是都市更新審議原則規定,故此開放空間可以算成容移回饋。

4. 本案西側街廓建物屬於產權單純，且未達更新年期原無法辦理都市更新及申請獎勵，僅能做容移。倘本案未來皆申請都市更新容積獎勵，其所創造的市值，只捐總銷金額千分之一是不足，建議提高捐贈總銷金額額度，如千分之五以作為本案公益性回饋。

(十一) 林光彥委員

1. 請申請人說明西側街廓法定空地未來係規劃開放空間或庭園。
2. 請教業務單位過去產單案件案例捐贈額度為何。基於審議通案，捐贈千分之二總銷金額再加上其他公益回饋措施，同意劃定更新單元。
3. 除捐贈都市更新基金外，申請人承諾之公益性回饋項目未來不得申請都市更新獎勵及納入共同負擔。

(十二) 楊欽文委員

1. 依交通局意見，本案未開闢計畫道路用地變更為住宅區後，連雲街6巷（已開闢4公尺計畫道路）似已不具人車出入通行需求，北側基地現況人車亦未從連雲街6巷出入，該計畫道路主要由範圍內東南側街廓使用，本區域較缺乏綠地，本更新單元是否得納入連雲街6巷（4公尺計畫道路），併同辦理都市計畫變更，以留設完整之公園用地並捐贈予市府，使土地利用更為完整，改善整體地區環境。
2. 請申請人說明有關連雲街6巷（已開闢4公尺計畫道路）現有產權狀況，倘為公有土地，市府得協助納入整體規劃；若本案仍未納入連雲街6巷（4公尺計畫道路），則本案公益性回饋應新增認養連雲街6巷之已開闢4公尺計畫道路，後續並與東南側街廓開放空間整體規劃，供周邊居民使用。
3. 另公益性回饋建議東南側街廓開放空間新增留設公共自行車停放空間，未來並無償提供土地予市府使用。

(十三) 林昆華委員

有關申請人未來認養及維護管理連雲街6巷（已開闢4公尺計畫道路）之義務，未來既然是公共開放空間，無法供車輛通行的狀況下，請申請單位與新工處協調道路鋪面等事宜，增進整體環境發展。

(十四) 都市更新處

1. 目前規劃設計方案確實類似容積調派，惟申請人目前未規劃將東南側完整街廓之住宅區變更為公園用地並予以捐贈，僅將未開闢之4公尺計畫道路變更至東側仁愛路二段92巷側，原東南側完整街廓之住宅區後續將留設法定空地、規劃鄰里設施，並切結完全開放供公眾使用，有關公益性部分仍須

提請審議會討論。

2. 連雲街6巷土地產權係為公有，所有權人為臺北市(管理者:臺北市政府工務局新建工程處)，現況已開闢完成。
3. 本更新單元係適用指標六及指標七，倘本案納入連雲街6巷(已開闢4公尺計畫道路)，則無法適用指標七，且本案多為未達更新年期之建物，無其他指標適用，無法自行劃定更新單元；若考量連雲街6巷(已開闢4公尺計畫道路)已無通行必要且建議完整規劃開放空間，則需先辦理都市計畫變更後，再行劃定更新單元。
4. 有關產單案件案例為捐贈千分之一至千分之二，且不得申請獎勵及納入共同負擔。另提醒申請人有關公益性回饋未來不得作為容移回饋項目、申請都市更新獎勵及納入共同負擔。
5. 東南側完整街廓符合環境評估指標，可單獨申請都市更新，亦可辦理危老，惟西側街廓若未與東南側街廓共同辦理都市更新，則無法都市更新。

申請人說明及回應：

- (一) 有關交通局書面意見第1點，配合辦理。
- (二) 關於道路拓寬後，本案將依臺北市建築管理自治條例等相關規定調整截角。至於對側基地將來重建時，依照臺北市建築管理自治條例檢討留設，不涉及都市計畫變更且不影響對側基地容積等之相關權益。
- (三) 本案同意認養連雲街6巷，惟該巷弄之設計型態，未來於事業計畫及都市設計審議階段，將洽新工處表示意見並依都審結果為準。
- (四) 有關南北向人行通路，目前規劃二處：一處位於建築物東側，貫穿仁愛路二段及臨沂街57巷；另一處為未開闢計畫道路原址，以保有原來的都市紋理。
- (五) 本案人行步道或騎樓退縮均依法申請都市更新容積獎勵，另本案同意捐贈千分之二都市更新基金挹注都市發展，惟捐贈總銷千分之二部分，承諾不申請都市更新容積獎勵。
- (六) 有關於東南側街廓設置開放式自行車停車空間，本案後續將配合辦理。

決議：

- (一) 本案涉及未達更新使用年期建物之特殊性，除申請人原承諾之公益性回饋外，新增下列公益性回饋項目：
 1. 捐贈金額提高至總銷金額之千分之二予都市更新基金。

2. 承諾認養連雲街6巷（已開闢4公尺計畫道路）並負責維護管理，後續請申請單位與臺北市政府工務局新建工程處洽詢該計畫道路與東南側街廓開放空間整體規劃相關事宜。
3. 東南側街廓開放空間新增留設公共自行車站點空間，未來並無償提供土地予市府使用。
4. 西側街廓留設南北向淨寬2.5公尺以上之人行通道空間，供公眾通行往來仁愛路二段及南側臨沂街57巷。

(二) 以上公益性回饋未來皆不得申請獎勵及納入共同負擔。

(三) 同意本更新單元劃定，請申請人於收受審議會專案小組會議紀錄起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、「擬訂臺北市士林區芝山段三小段 349 地號等 19 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 李惠閔 02 2781-5696 轉 3066）

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

本案本次僅涉及都市更新程序，無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)(書面意見)

本次討論事項涉及程序部分，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，111年12月16日都審幹事會審查通過，惟迄今無相關申請紀錄，因已逾期限視為終結，應重新提出申請。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(郭倩玟代)(書面意見)

都市更新程序案，係涉都市更新程序變更，暫無涉及本處業務，本處無意見。

(九) 謝慧鶯委員

實施者簡報說明收受本次專案小組會議紀錄後45日內申請重公展，屆時倘實施者未能如期送件，本案應如何處理後續？

實施者說明及回應：

本案於111年12月16日召開都審幹事會，112年1月31日經臺北市都市發展局同意申請都市設計審議展延，後續擬依新修正之都市更新條例調整本案計畫內容，目前刻請估價師預估更新後價值等資料，也會持續與所有權人溝通協調，預計於收受專案小組會議紀錄後45日內，依臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式相關規定，申請重行公開展覽及公聽會等程序。

決議：本案未依111年9月14日本市都市更新及爭議處理審議會第16次專案小組會議決議，於收受會議紀錄起6個月內申請重行公展，經實施者說明辦理進度、延宕原因、預計申請重公展時程及溝通協調情形後，考量實施者尚有相關作業程序，故請實施者於收受會議紀錄起2個月內檢送修正後計畫書圖申請重新公開展覽；倘逾前開期限，建議由市府依都市更新條例第86條及108年5月15日修正發布前都市更新條例施行細則第9條之1規定辦理。

三、 「擬訂臺北市中正區公園段一小段 43 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新程序案(承辦人：事業科 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(二) 地政局 徐子偉幹事 (地價科)(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局 陳光熙幹事 (測繪科)(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事 (書面意見)

本次係就審議程序進行討論，本局原則無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(李宛儒代) (書面意見)

本次提請會議討論事項係有關後續相關審議(文化資產、都市設計)及都市更新辦理之程序，無涉土地使用分區管制規定，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府112年7月10日府都設字第1123034639號函退請補正，惟迄今無相關申請紀錄。
2. 至實施者預估都審審議時程部分，後續應視實際審議情形而定，並請實施者積極配合提送並確保圖說品質

(八) 謝慧鶯委員

依第38次審議會專案小組會議決議係請鄰地案實施者(楊昇建設)於113年2月29日前，說明是否已取得擴大更新範圍內土地及合法建築物所有權人達都市更新條例規定同意比率之都市更新事業計畫同意書或於113年6月30日前檢具修正後計畫書圖申請(第二次)重行公開展覽及公聽會，則請本案實施者說明申請撤回更新案時點。

(九) 林光彥委員

1. 請問本案是否已依第38次審議會專案小組會議與鄰地案實施者簽署合作協議書或意向書。
2. 請實施者說明本案需辦理文資審議之原因。另依實施者簡報說明預計於113年4月15日申請文資審查，請說明尚需近6個月時間之合理性，以利確認合理展延時間及期程。

(十) 都市更新處

鄰地案實施者尚未提出雙方合作協議書或意向書。

實施者說明及回應：

- (一) 凱利得建設已與鄰地案實施者楊昇建設(擬訂臺北市中正區公園段一小段19地號等43筆(原41筆)土地都市更新事業計畫案)達成合作協議，本案所有權人已有80%與楊昇建設完成換約，其餘所有權人尚需辦理國外授權書，預計於今年年底能全數完成換約。
- (二) 鄰地案實施者楊昇建設倘依第38次審議會專案小組決議於113年2月29日前

取得達都市更新條例規定同意比率之都市更新事業計畫同意書，實施者凱利得建設會配合申請撤回本案。

- (三) 本案施作文資監測範圍包含行政院及監察院，因維護、修繕費用及修繕範圍的權責歸屬尚待協調、釐清。考量與行政院及監察院書信往返時間，故預計於113年4月中申請文資審查，如能提前申請實施者會盡速辦理。

決議：本案自本府於112年2月21日舉行公辦公聽會後即無進度，為保障所有權人權益、落實監督責任及管理更新案之期限，經實施者說明刻與西北側鄰地都更案協調合併事宜，並經審議會專案小組討論後，請實施者依第38次審議會專案小組決議於113年2月29日前確認本案是否併入西北側鄰地更新單元範圍，倘已確認併入，請於113年2月29日前申請撤案；倘不併入，則請於113年4月15日前申請文化資產審查。