

臺北市都市更新及爭議處理審議會第31次專案小組會議紀錄

112年5月25日 府都新字第1126011910號

壹、時間：民國112年5月10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「臺北市中正區公園段二小段592地號等19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）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

涉更新單元範圍劃定檢討，本分署原則尊重審議結果。

（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 蔡于婷幹事（書面意見）

本局無意見。

（六）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

（七）文化局 江彩禎幹事（書面意見）

本案後續請依本局112年2月21日北市文化文資字第1123001248號函，提送涉及文化資產保存法34條之相關圖書暨監測保護計畫過局審查。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題為劃定更新單元，故無意見。

(十) 建築管理工程處 李宛真幹事 (書面意見)

1. 「申請人提供公益性回饋項目之合理性」非屬本處業務權管，本處無意見。

2. 提醒下列事項：

(1) 有關本案涉及廢巷改道事宜，請依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」或「臺北市都市更新自治條例第10條」規定檢討及辦理。

(2) 經查本案劃定範圍內部分領有111建字第0170號建造執照且係屬「都市危險及老舊建築物加速重建條例」申請重建案，請釐清該執照進度及後續處理方式。

(十一) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

1. 公益回饋以捐贈總銷金額千分之一都市更新基金，似嫌少些，建議增為千分之二或捐贈建築公共公益空間。

2. 整合所耗費的成本已內含於風險管理費，且留設人行道、申請綠建築標章都可申請容積獎勵，不應算在公益性之回饋項目。

(十二) 唐惠群委員

請申請人說明北側及西側鄰地協調情形。

(十三) 楊欽文委員

本案北側、西側為現有巷道，東側及南側係依都市計畫規定留設騎樓，屬現況存在或依規定留設之開放空間，本案公益性回饋確有所不足，建議申請人未來於建築設計若提供一定比例空間作為公益設施，則同意捐贈總銷金額千分之一都市更新基金，倘未來無法提供公益設施，則建議捐贈總銷金額千分之二都市更新基金作為本案公益性回饋。

(十四) 都市更新處

1. 本案非屬原容大於法容之產權單純案件，依審議通案原則以捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金，且不得申請容獎及納入共同負擔。

2. 另提醒本案涉及現有巷道廢巷改道議題，初判未符合「臺北市都市更新自

治條例」規定，後續請申請人依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」規定辦理。

申請人說明及回應：

- (一) 依過往案例，如屬所有權人數過少且為自地自建，應提供公益性回饋項目。但本案北側所有權人原有十數位地主，經陸續整合後才簡化產權，南側為花華飯店雖屬單一所有權人，但建物已十分老舊。綜上，本案是經長期整合後才轉為產權單純僅有2位所有權人之情形，有別於自地自建的產權單純個案。
- (二) 若本案仍認定為產權單純案件，後續捐贈之都更基金無法申請容積獎勵及納入共同負擔，費用將轉嫁至實施者。考量本案實施者不具地主身分，也確實花了許多成本進行整合，且本案未來建築設計將配合留設開放空間及以綠建築規劃，提升環境品質，懇請委員是否同意本案依原容小於法容之產權單純案件審議通案原則，以捐贈總銷金額之千分之一予都更基金作為本案公益性回饋，未來事業階段也會與建築師討論，朝留設公益性之回饋空間努力。
- (三) 本案西側毗鄰2棟歷史建築「峰圃茶莊」、「原辰馬商會本町店舖」，其餘所有權人經調查無意願參與更新；北側則建議與臨重慶南路一段側之建築基地共同辦理重建，對其後續分回較有利。

決議：

- (一) 本案屬產權單純案件，公益性回饋除捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金外，應另外提供開放空間或公益設施（建築空間）供公眾使用。倘於事業計畫階段因建築設計無法留設，則應再捐贈總銷金額千分之一，合計捐贈總銷金額千分之二予都市更新基金。前項公益性回饋不得申請容積獎勵及納入共同負擔。
- (二) 同意本案更新單元劃定，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

二、申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段 419-1 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 鄭雅丹 02 2781-5696 轉 3040）

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃怡潔幹事(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 張家銘幹事(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 王少韡幹事(書面意見)

1. P. 4、P. 6之公益性設施及相關配置之規劃構想表，文字「西側南京東路三段303巷(8公尺)退縮留設至少2公尺無遮簷人行道並與道路順平」，查「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」並無相關規範，建議所留設無遮簷人行道應留設2公尺以上淨寬供人行，並設置緣石，以維人行安全。
2. P. 5，「增設公共自行車停車空間」一段，查P. 6公益性設施及相關配置之規劃構想表，並無公共自行車停車空間相關規劃；因辦理都市更新案後將衍生交通使用需求，建議都市更新計畫廠商進行YouBike場站捐贈，並由捐贈單位辦理場站設備及完成建置後，點交予本局納入全年營運，場站空間及用地以無償提供營運使用。
3. 另建議設置公共自行車租賃站空間應於基地內24小時對外開放空間，保留長30公尺、寬4公尺(含2公尺人行空間)之硬鋪面地面(設置數量原則30車柱與30台車輛，並可依開發基地規模評估調整)，以利相關設置作業。
4. P. 15，依「敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制」規定，面臨兩條以上道路(含敦化南北路及仁愛路)之建築基地，其車道出入口以不得由敦化南北路及仁愛路進出為原則，且基地車道出入口應設置於次要道路側，集中設置於一處為原則，請檢討說明。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

本案已經本局函詢公文納入檢討書附件，本案範圍內有關文化資產議題本局無特殊列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案係劃定更新單元案，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題為劃定更新單元，故無意見。

(九) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

1. 臨南京東路三段留設4公尺騎樓為都市計畫所規範，尚難稱為公益回饋，建議增加其他公益回饋設施以補充。(如酌予增加基地西側無遮簷人行道寬度或其他)
2. 本案基地鄰近台北小巨蛋、敦化北路與南京東路之重要交通節點，區位良好，人潮眾多，建議單元西側及北側規劃退縮留設至少4公尺以上無遮簷人行道。

(十) 楊欽文委員

1. 單元西側及北側規劃退縮留設至少2公尺無遮簷人行道或騎樓，應非屬指定留設騎樓之規範，請修正。
2. 考量本案基地條件佳，且區位良好未來人潮可期，單元西側及北側建議退縮留設至少4公尺以上無遮簷人行道，以增加公益性。
3. 本案為都市更新案且得享有政府核給容積獎勵，人行道相較基地內留設開放空間使用率高，且給予行人更寬裕的行走空間，較正具有公益性。

(十一) 都市更新處

本案所有權人為3人，屬產權單純案件，針對產權單純案回饋通案原則，倘個案原容大於法容，建議捐贈總銷金額千分之二予都更基金。

申請人說明及回應：

- (一) 有關交通局幹事意見1至3點，配合辦理。
- (二) 本案YouBike場站位置後續依交通局現勘及評估結果設置，並依相關作業準則辦理。
- (三) 指定留設4公尺騎樓及指定留設4公尺帶狀式開放空間為細部計畫規範，未來將依相關規定辦理。
- (四) 未來開放空間除必要有私密性考量之部分外，均不設置圍籬。
- (五) 車道出入口目前規劃於敦化北路、南京東路三段及南京東路三段335巷3處，以規劃設置於單元西側之南京東路三段335巷為首選，惟南京東路三段335巷為單行道，出入有車輛堵塞疑慮，又本案後續須經都市設計審議，希望委員同意暫以原圖面通過，未來再依交通影響評估及都市設計審議決議設置車道出入口。
- (六) 本案建築規劃暫定兩棟，一棟做為商場、辦公室，另一棟為辦公室，實質設計尚未定案，未來以實際開發需求及都市設計審議為準。

決議：

- (一) 本案單元西側及北側退縮留設4公尺以上無遮簷人行道、捐贈Youbike車輛及場站空間，並捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金(倘有申請原容獎勵則捐贈總銷金額千分之二)，以上公益性回饋未來皆不得申請獎勵及納入共同負擔。
- (二) 本案後續仍需經都市設計審議，爰現階段同意暫以目前規劃構想圖面核准更新單元；至有關車道出入口及建築規劃配置，俟都市設計審議階段再行討論確認。
- (三) 本更新單元經審議會專案小組審議通過後，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

三、「擬訂臺北市內湖區西湖段一小段 630 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍審議案(承辦人：企劃科 黃奕齊 02 2781-5696 轉 3029)

討論發言要點：

- (一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論事項無涉及財務協審，無意見。

- (二) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(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 蔡于婷幹事(書面意見)

本次討論議題無涉交通，爰本局無意見。

- (五) 消防局(書面意見)

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

- (六) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

本案未檢附函詢本局是否涉及文化資產議題相關文件，請實施者補充說明。

- (七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題為劃定更新單元，故無意見。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事(書面意見)

無意見。

(十) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

1. 檢討書未將與鄰地協調之過程及結果納入，並請實施者利用修正期間續予協調溝通。

2. 若鄰地所有權人同意參與，可採行部分協議合建、部分權利變換方式辦理。

(十一) 張興邦委員

建議實施者與規劃單位，提供北側鄰地自行辦理危老重建與參與本案都更之試算分配比較相關資訊，供鄰地所有權人參考。

(十二) 葉玉芬委員(出席並提供書面意見)

建議實施者與鄰地地主能夠再次透過協調的方式，雙方了解到都市更新有不同的實施與分配方式，以合併劃定更新單元作努力。

(十三) 唐惠群委員

都市更新無強制地主參與建商私約之規定，如以目前更新單元範圍進行劃定，對於實施者及鄰地均不利，建議在可行狀況下，以權利變換及協議合建兩者併行為佳。

(十四) 陳玉霖委員(出席並提供書面意見)

請實施者分析632-1地號參與都更計劃及危老之利弊分析，供權利人瞭解。

申請人說明及回應：

(一) 有關文化局意見，已檢附文化局回函於事業計畫附錄，本案無涉文化資產。

(二) 鄰地協調過程與結果，相關紀錄彙整於提報更新處之鄰地協調紀錄。

(三) 提供予北側鄰地所有權人之合作方案尚屬合理，合作方案係參考周邊111年核定之都市更新及權利變換案之共同負擔及更新後二樓以上均價，再佐以本案提列特殊工法所計算出合作條件，並無洪○○君所提之遠低於市場行情之事由。

(四) 洪○○君自行委託之建築師及建設公司友人所提出之分配比例，遠高於市場行情，即便本公司意欲向洪君購買其所持有房地，洪君及其母親之開價亦

高於市場行情數倍之多。

- (五) 本案相繼於111年4月30日辦理都更法令說明會、111年6月11日辦理更新單元範圍內說明會及鄰地協調會、112年2月24日辦理公辦鄰地協調會及112年3月11日鄰地協調會，均有張貼公告並製作傳單通知鄰地，且有申請書及現場照片紀錄在案，洪○○君以書面意見表示願意參與本案，惟未出具參與意願表及事業計畫同意書。
 - (六) 洪○○君及其母親所持有之土地及建物比均為50%，人數占28.50%，倘納入後洪○○君及其母親行使撤銷同意書，本案將無法達到事業計畫報核門檻，對本公司實屬龐大損失。
 - (七) 鄰地有四戶鄰居表達房屋剛修繕完成並出租，有穩定收益，無參與都更意願，且北側鄰地仍得以危老辦理重建，無須勉強參與本都更案，望委員體察本公司盡力協調之結果，儘速核准本案自行劃定更新單元範圍。
- 三、決議：請實施者及鄰地以權利變換方式進行協調，並請實施者協助試算鄰地採自行危老重建及參與權利變換分回情形後，由更新處協助再次召開公辦協調會，並於協調會後三個月內再提專案小組討論。