

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 30 次專案小組會議紀錄

112 年 5 月 10 日府都新字第 1126011271 號

壹、時間：民國 112 年 4 月 26 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：簡文彥委員

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「臺北市中山區中山段一小段 538 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 鄭勝欽 02 2781-5696 轉 3036）

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）

有關是否同意申請劃定為更新單元，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 謝霖霆幹事（書面意見）

P.4 (二)更新單元範圍內、4. 交通動線，所述文字「本更新單元車行動線經由中山北路二段183巷通往農安街並連接中山北路二段為主」，查中山北路二段183巷為東往西單行道，農安街2巷為北往南單行，爰請檢討修正車行動線相關文字。

（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）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（高甫承代）

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

無意見。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事(書面意見)

無意見。

(十) 林佑璘委員

本案南側基地私有產權的兩棟建築物是100%同意參與，請說明本案產權單純是因為信託或是其他原因。

(十一) 都市更新處

針對產權單純案件回饋通案原則，建議捐贈總銷售金額千分之一予都更基金，並不得申請容獎及納入共同負擔。

申請人說明及回應：

(一) 交通局幹事意見遵照辦理。

(二) 本案南側基地係由本案申請人經收購持有，目前為信託狀態。

(三) 願意捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金。

決議：

(一) 本案面積小於1,000平方公尺且屬產權單純案件，申請人承諾捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金，不得申請容獎及納入共同負擔。另交通局幹事文字修正部分，請申請人配合辦理。

(二) 同意本案更新單元劃定，本案範圍內退縮空間請參酌西側鄰地規劃設計，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

二、「變更臺北市內湖區文德段二小段 615 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 戴光平 02 2781-5696 轉 3085)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次變更增加樓地板面積，實施者自行吸收費用，維持原核定版之共同負擔比例，本局無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代) (書面意見)

估價部分無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表11-2建物登記清冊表，建物分配基地權利範圍部分，請分列主建物及停車位之分配基地權利範圍，並請填明各車位之共有部分權利範圍，以利後續登記事宜。
2. 權變計畫書 P. 11-25至P. 11-49『表11-2建物登記清冊表(變更版)』內有大公、小公1、小公2及小公3等4個公設，惟P. 15-46至P. 15-75的共專有平面圖(變更版)共計似僅有2個公設且缺共專著色範圍之圖例，請實施者釐清公設數量。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(書面意見)

本次審查係配合建照審查修正建築設計內容，實設汽車位增加2席(含1席裝卸貨車位)，爰本局原則無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 請補充規劃並標示雲梯消防車自瑞光路順向進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
2. 建物二面臨路，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」第二、(二)點規定，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，請補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離11公尺內規劃雲梯消防車救災活動空間。
3. 規劃之各處救災活動空間範圍內應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平，且不可有障礙物、固定設施、停放車輛或植栽等。
4. 江南街71巷16弄東側路段為坡地，請標示規劃之救災活動空間範圍實際坡度，並確認坡度應在百分之五以下。
5. 規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳奕真代)(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

無意見。

(九) 林佑璘委員

本次變更配合建照審查結果修正增加總樓地板面積15平方公尺，請說明增加之樓地板面積性質為何？

(十) 黃于珊委員

請實施者於住戶規約加註裝卸車位、無障礙車位不得約定為專用部分。

(十一) 林昆華委員

本次變更因總樓地板面積誤植併同更正法定、實設車位數，請說明實設車位數增加是否會影響總銷價值？

(十二) 吳智維委員

1. 本次總樓地板面積增加部分為何?請說明並於圖說明標示。
2. 本案A1戶1樓產權面積係計入陽台面積，故該陽台必須納入檢討建築面積後始能辦理產權登記。另本案原核定版權利變換計畫建物登記清冊，依共專有圖說標示車位列入大公，惟大公面積並未包含車位面積，且未將車位納入共用部分面積中，請實施者釐清車位應歸屬公設或車公之共用部分，或需新增一項共用部分登記車位權利範圍？另B5-21車位尺寸由5.5公尺增為6公尺，該車位更新後之銷售價格是否會增加。
3. 本次是否針對大公面積變更修正？1樓門廳管委會空間面積似有增加，該部分應屬大公；另屋頂突出物部分牆面外推，似應增加大公面積，且原核定版共專有圖有標示登記雨遮面積，本次變更內容是否已標示雨遮部分，請實施者釐清。

實施者說明及回應：

(一) 有關消防局幹事意見配合檢討修正。

(二) 本次變更修正實設車位數為83部，增加2部車位部分，分別係因配合建照審查補計原1樓設置臨停車位，以及於地下1樓增設1部公共裝卸車位，均屬共用部分，因此不影響原核定計價銷售車位數及總銷售價值。

- (三) 總樓地板面積增加部分係因漏計1樓A1戶陽台面積，本次配合建照審查修正補計至總樓地板面積，原核定版權利變換計畫於產權面積計算已有計入陽台面積，故更新後總銷價值無異動。
- (四) 本案因屋突1~3層樓地板面積配合五大管線審查要求加大水箱容量以致增加15平方公尺樓地板面積，爰在不增加公設面積的考量下，於1樓左側部分變更規劃為出入口雨遮不計總樓地板面積，共用部分面積無異動。
- (五) 有關原核定版車位未於建物登記清冊列出歸屬共用部分面積及各車位權利範圍應屬誤植，後續配合釐清修正建物登記清冊車位權利範圍。
- (六) B5-21車位尺寸原為250公分x550公分，本次變更為250公分x600公分，考量兩者車位型式及車輛進出停放方式相同，仍屬側停大車位，故本次不調整此車位價格評估。
- (七) 配合於住戶規約加註裝卸車位、無障礙車位不得約定專用。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本次因建造執照審查意見及自提修正辦理變更，經實施者說明並經審議會專案小組討論，請實施者分別於後續計畫書圖說明誤植更正補計1樓A1戶陽台面積變更建築面積增加及樓地板面積增加、車位及建築設計調整之情形，且符合建築相關法令，原則予以同意。另有關消防局意見部分，請實施者配合檢討修正。

(二) 權利變換及估價部分

1. 有關本次變更，經實施者說明各戶單價、2樓以上單價無異動，經審議會專案小組討論，予以同意。
2. 本案因產權信託登記、所有權人與實施者協議更換單元或車位，及配合建照審查結果及自提修正調整部分建築規劃內容，併同調整財務計畫之共同負擔，經實施者說明自行吸收，另有關本案土地建物登記清冊誤植情形，裝卸車位及無障礙車位不得約定為專用部分納入住戶規約等，請依幹事及委員意見修正，倘修正後維持原核定共負比40.97%，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，皆與原核定一致。

(四) 聽證紀錄

本案為依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第1項第2款，及

第29條之1第1項第1款第1目、第3目、第4目與第2款第2目規定規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款及及49條第2款第2目規定免辦理聽證。

(五) 同意變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組審議修正後通過，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

三、「變更(第二次)臺北市文山區萬隆段二小段519地號等23筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 林品均 02 2781-5696 轉 3074)

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)

涉建築設計配合建築執照變更調整，本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 石皓文幹事(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 陳憶萍幹事(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 王少韡幹事(書面意見)

本案無涉交通，本局無意見。

(六) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 規劃之救災活動空間垂直上方應保持淨空，無突出固定設施、植栽等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。

2. 規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(簡嘉伶代)(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)

無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

本案既經建築師及專業工業技師依建築法等相關規定簽證，本處無意見。

實施者說明及回應：

有關消防局意見部分，依幹事意見配合補充。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本次因建造執照變更設計內容辦理變更，致本次一層開放空間及屋突景觀設計變更等相關建築設計異動部分，經實施者說明變更前後對照情形及符合建築相關法令後，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另消防局幹事意見請配合檢討修正。

(二) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，皆與原核定申請一致。

(三) 聽證紀錄

本案為依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 19 條之 1 第 1 項第 2 款（即修正後第 34 條第 3 款）規定申請簡易變更事業計畫案，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 3 款規定免辦理聽證。

(四) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫案經審議會專案小組審議修正通過後，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

四、「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段 60-2 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 王鴻軒 02 2781-5696 轉 3064）

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 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉及估價協審意見，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)

本次討論事項無涉及交通議題，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單元範圍審議案，未涉本局管轄，無意見。

(六) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

1. 本案本局前以111年11月22日北市文化文資字第1113036346號函，函告本案規劃單位規模工程顧問有限公司，「萬華區龍山段一小段60-2地號等18筆土地(原17筆)土地」範圍內無具文化資產價值潛力之建物。惟因基地範圍毗鄰直轄市定古蹟「老松國小」、「艋舺地藏庵」及歷史建築「剝皮寮歷史建築群」、「青草巷歷史建築群」，符合文化資產保存法第34條及同法施行細則第22條指涉範圍，請申設單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖及以前揭文化資產為景觀視覺軸線之模擬圖，說明文化資產與新建工程之關係，並提出文化資產保護監測計畫等資料送本局審查。
2. 本案迄今尚未收到保護監測計畫過局，請實施者依上開函文辦理。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(林冠穎代)(書面意見)

本案係就更新範圍調整之合理性提會討論，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 查本案位屬本府100年4月8日府都規字第10030100200號函公告「修訂『擬(修)訂萬華車站附近地區細部計畫案』內土地使用分區管制細部計畫案」範圍，屬都市計畫說明書中載明應辦理都審地區，先予敘明。
2. 次查本案前於110年3月17日申請都審，惟因案內涉及文資部分尚待釐清，經本府110年3月29日府都設字第1103011120號函退補正，申請單位迄今未補正，後續仍應依規定提送都審程序。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

為實施者擬申請將同小段66地號等1筆土地(土地面積84平方公尺)，納入更新單元範圍調整之合理性，提請大會討論，暫無本處(建築管理工程處)應辦事項。

實施者說明及回應：

有關都市設計審議、文化局相關的審議，包括都市設計風環境的報告書，將儘快處理，並依幹事意見辦理。

決議：同意納入龍山段一小段66地號1筆土地，並請實施者收受文資審議通過之

會議紀錄起 6 個月內檢具修正後計畫書圖續審，倘未依期限內辦理，請敘明理由再提專案小組討論。

五、「擬訂臺北市內湖區文德段二小段 369-2 地號等 67 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 戴光平 02 2781-5696 轉 3085)

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)

有關本案討論都市更新案期程一節，本分屬原則尊重審議程序。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事(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 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

本案未涉及估價協審意見，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)

本次係討論權變提送辦理程序，無涉交通，爰本局無意見。

(六) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局管轄，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳奕真代)(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)

本案曾辦理都審程序，107年3月7日府都設字第10731145400號函核定在案，本次討論議題為都市更新程序無涉都審，故無意見。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事(林伯穎代)(書面意見)

無意見。

(十) 都市更新處

請實施者補充事業計畫核定後至今之辦理情形。

實施者說明及回應：

(一) 本案事業計畫自110年1月14日核定後迄今約二年，期間辦理情形說明如下：

1. 事業計畫核定時遇COVID-19疫情，因此與住戶溝通協調過程相對地緩慢。有關圖說修正部分，預計今年六月召開住戶說明會，與地主進行最終確認。取得地主共識，另考量本案所有權人數眾多(達121位)，需要較多時間重新簽署同意書。希望專案小組能給予實施者時間收斂整合，預計今年年底前建築設計定案、明年第一季進行估價作業、明年第二季進行自辦公聽會及房地選配程序、明年第三季取得80%以上同意比率辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核，並願意配合於收受今日會議紀錄6個月內，再向專案小組報告本案辦理進度。
2. 原核定時店面後方之公共廊道，是按照地主使用需求設計，後因地主認為該廊道計入私有面積卻又供公共使用，會造成店面較大損失，因此核定後地主反悔原設計，也因較晚提出，故造成都更時程延遲。有關公共廊道調整涉及整棟建築設計，故擬調整設計至符合地主需求後，再爭取時間向住戶說明、取得地主支持後重新收取同意書，希望能於明年第三季時提送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核。

決議：本市都市更新處業依都市更新條例第75條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，惟本案實施者自110年1月14日變更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，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，請實施者收受會議紀錄起6個月內，檢具所有權人溝通協調、取得同意書情形及完成估價師選任作業等資料，再提專案小組報告。