

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 8 次專案小組會議紀錄

111 年 4 月 29 日 府都新字第 1116012802 號

壹、時間：民國 111 年 4 月 19 日（星期二）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：朱萬真委員

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「臺北市內湖區潭美段三小段 726 地號 1 筆土地為更新單元」  
都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭萬羽 02 2781-5696 轉 3033）

討論發言要點：

（一）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次討論事項無涉本局財務協審，爰無意見。

（二）地政局 沈冠佑幹事（書面意見）

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 蔡于婷幹事（陳昇陽代）（書面意見）

本次討論事項無涉本局交通議題，爰無意見。

（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 涂之詠幹事（書面意見）

無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

1. 本案申請自行劃定部分，無意見。

2. 查本案位屬本府 108 年 7 月 17 日府都規字第 10800049031 號公告「臺北

市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」所劃定都審地區，後續請依相關規定辦理都審程序。

(七) 鄭凱文委員

1. 本案基地地形係屬狹長形，有關更新單元初步設計規劃構想，其基地臨路退縮、建築配置、停車規劃等方式，仍應考量提升整體公益性，基地臨道路側儘可能退縮人行步道及設置開放空間。
2. 另有關本案基地左側(臨新明路 246 巷既有巷道)之現況，基地範圍四周目前是否設置圍牆，請申請人說明。

(八) 劉秀玲委員

1. 本申請基地現有 4 層樓建築物目前之使用是否均為廠辦?未來更新後之使用是否確定會做產業相關之使用。
2. 本申請案基地狹長，不利未來的建築設計，因本申請基地所在地區(新明路工業區)目前刻正辦理都市計畫檢討，建議申請人配合都市計畫變更再行檢討考量適當之開發。

申請人說明及回應：

1. 本案基地左側臨新明路 246 巷道路屬私設巷道，現況是有設置圍牆，目前土地使用分區屬第三種工業區，未來本案基地之規劃設計將符合工業區細部計畫相關規定，將配合週邊環境打造友善環境，提升公益性。
2. 本案基地週邊現況以工業住宅使用型態居多，並以符合都市計畫所規定經營產業樣態為主，考量本案為符合本市土地使用分區規定，未來明確將無設置住宅使用。
3. 後續無申請原容獎勵，承諾捐贈總銷售金額 1%予都市更新基金，且不計入申請都市更新容積獎勵，增加其公益性。

決議：

- (一) 請申請人參酌各委員意見修正更新單元檢討書，以提升本案公益性及合理性。
- (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，上述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、「擬訂臺北市中山區正義段四小段133地號1筆土地都市更新事業計畫案」 涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 吳思寰 02 2781-5696 轉 3191)

### 討論發言要點

- (一) 財政局 黃幹事于珊 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，爰無意見。

- (二) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

- (三) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代) (書面意見)

經洽都更處，本次會議係討論更新單元範圍，本局無意見。

- (四) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍調整案，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)

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

1. 本案南側範圍外現有巷(長安西路19巷)為指定建築線之現有巷，視為道路，故應分為兩宗基地檢討，而左下角鄰地基地則可能形成畸零地。
2. 依圖面目前設計範圍內設有6公尺X6公尺之等候空間與現有巷改道部分重疊，提醒實施者日後圖面應做調整。

- (八) 鄭凱文委員

1. 南側現有巷(77認定006)現供鄰地通行，規劃設計應考量未來能連通至計畫道路。

2. 建築師建議範圍外現有巷(長安西路19巷)兩側基地合併規劃立意良好,但本次討論主要議題,其一是本案面積小於1,000平方公尺,其二是範圍外現有巷的問題如何處理,因指定建築線之現有巷若視為計畫道路,則會造成西南側鄰地無法單獨都市更新,請更新處依照以往慣例辦理。

(九) 劉秀玲委員

依「臺北市都市計畫施行自治條例」第2條規定,指定建築線有案之道路視為都市計畫道路。

(十) 楊欽文委員

本案所指西南側鄰地,非僅指毗鄰地號,而是指現有巷(長安西路19巷)西側之完整土地範圍,請實施者一併確認參與意願。

(十一) 都市更新處

1. 請實施者補充說明是否有「臺北市都市更新自治條例」第14條造成相鄰土地無法劃定更新單元之情事?
2. 若有,依上開條例第14條第2項規定,應由實施者重新舉辦自辦公聽會,若協調不成才由市府協助,故建議由實施者再舉辦一場自辦公聽會確定鄰地之參與意願,若鄰地確無納入意願,則授權更新處辦理後續程序,免再提專案小組確認範圍。

實施者回應:

- (一) 有關建管處意見,因現有巷而產生之是否有畸零地的問題,會再補充檢討。
- (二) 有關簡報P.5,現況通路之寬度僅約2公尺,因此未來設計改道由基地左下角連通至長安西路19巷22弄之計畫道路,且留設6公尺寬度,使巷道通行更近、更安全,改道方式符合「臺北市都市更新自治條例」第10條相關規定。
- (三) 有關範圍外現有巷(長安西路19巷)左側基地,之前土地辦理鑑界時均已詢問過鄰地,其亦表示無意願參與,故以目前的範圍提出申請,是否可免除再辦理協調會,或請鄰地地主出示無參與意願之證明文件。
- (四) 依「臺北市都市更新自治條例」第12條規定街廓(第12條第2項所稱街廓,指四周被都市計畫道路圍成之土地)內進行檢討,法令中未有定義指定建築線之現有巷為街廓之邊界,故依「臺北市都市更新自治條例」第14條自辦公聽會時並無一併通知鄰地與會。
- (五) 目前本案基地範圍方正,街廓四周皆為6公尺巷道,更新後已達13層樓規模,若勉強將西南側鄰地納入,基地地形曲折而卻無法增高量體,獎勵不足而降地地主更新意願。復查西南側鄰地可與現有巷對側一二層平房共同開發,廢

除中間現有巷可成為基地方整的單獨更新單元，比納入本基地範圍較為合理可行。

決議：

- (一) 原則同意本案更新單元範圍，惟實施者說明南側鄰地內現有巷為77年指定建築線之現有巷道，請實施者依「臺北市都市更新自治條例」第14條檢討，是否有造成西南側鄰地範圍無法劃定更新單元之情事；若有，則請實施者依自治條例第14條規定補辦自辦公聽會，徵詢鄰地參與更新意願並協調，經協調後一定期間內鄰地出具達更新之法定門檻之同意書，應納入更新範圍。
  - (二) 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處及爭議處理審議會追認，並請實施者收受審議會追認結果會議紀錄起3個月內檢具前開檢討結果及修正後計畫書圖送都市發展局續行審議，逾期應再重新提會審議。
- 三、「擬訂臺北市大同區市府段一小段429-2地號等30筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063)

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，爰無意見。
- (二) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)  
討論事項無涉本局協審事項，無意見。
- (三) 交通局 吳瑄俞幹事(葉英斌代)(書面意見)  
有關更新範圍調整，本局無意見；惟簡報P.16涉併案後建築初步構想一頁，整併後之基地臨接承德路1段69巷(6公尺)、長安西路53巷(4公尺)、承德路1段41巷(4公尺)及承德路1段41巷33弄(4公尺)等都市計畫道路，依都更通案原則應退縮補足8公尺路寬後，再退縮淨寬2公尺以上人行空間，且前揭退縮空間亦不得有植栽，後續請納入本案規劃內容內調整。
- (四) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)  
本案係涉及都市更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。
- (五) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)
  1. 本案經本局以110年10月19日北市文化資源字第1103024349號函函告基地

內無達受保護樹木標準之樹木，本局無特殊列管事項。

2. 本案後續若辦理開發範圍擴大，請就擴大範圍部分依規定提送樹籍資料過局確認是否涉及受保護樹木議題。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

簡報P.3所排除的範圍為畸零地，並非可建築用地，所引用之「臺北市畸零地使用自治條例」第4條第4款：「地界線整齊，平均寬度符合土管自治條例規定，深度在十一公尺以上」，係指地界非常整齊之狀態，一般係處於市地重劃地區，其前後院線非常整齊，但本案並非整齊，故無法沿用該款之規定。另統聯明確表示不參與更新，提醒實施者，預計排除之市有土地(453-1地號)，未來唯一合併地為目前預計續行之範圍，日後仍有合併之問題。後續申請執照部分必須面對這塊公有土地，可能會因為執照的程序被迫要納入更新範圍。倘若實施者將其(453-1地號)排除後，因為其本身為畸零地，日後仍須依程序通知讓售。

(九) 鐘少佑委員

請問實施者，簡報P.14兩個單元間之461-4及461-5地號為國有地，並屬於道路用地部分，是否亦包含在本次擴大之更新單元範圍內？

(十) 林昆華委員

1. 依「都市更新條例」第46條規定，市有土地除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新。
2. 另依「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第6點規定，市有不動產與都市更新事業，實施者擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，停止受理出售案件。

(十一) 楊欽文委員

有關本案更新程序是否由北側或是南側進行擴大範圍，實施者應先與更新處確認相關程序。本次提請審議會專案小組為南側更新案(大同區市府段一小段429-2地號等30筆土地)作為主體，應先確認是否將南側統聯基地進行排除，並且仍需檢討畸零地之疑義。另如果係以本更新案北側基地進行擴

大南側更新範圍，因基地範圍不一致可能對於統聯的利益有所變動，是否需要與統聯溝通及洽詢其更新意願。今日審議會應僅需針對南側部分進行決議即可。

## (十二) 鄭凱文委員(另提供書面意見)

涉及範圍排除統聯土地後，請實施者依「臺北市畸零地使用自治條例」第8條以書面通知畸零地所有權人。

## (十三) 都市更新處

1. 本次提請審議會專案小組為南側(大同區市府段一小段429-2地號等30筆土地)更新案為主體，如果誠如實施者所提預期以北側更新案(111年2月14日事業計畫報核)擴大範圍並以其法令適用日進行檢討，如排除統聯土地則可能造成鄰地無法更新之情況，則需依「臺北市都市更新自治條例」第14條規定，補辦自辦公聽會並徵詢統聯之參與意願，另後續則以北側更新案調整範圍時再提會討論。
2. 另實施者詢問法令適用部分，如果以南側合併北側，則法令適用日係以南側更新案報核之法令適用日為主，如果更新提列總表等要適用新版本則須重新公展。

## 實施者說明及回應

1. 近期更新處於111年1月7日邀集統聯辦理公辦協調會，當時統聯即表示不同意參與更新，且前幾次協調會及審查過程中皆有表達，後更新處拜訪統聯，其仍表示不願意參與更新但願以買賣方式處理，但其出售之價格遠超出市場行情。
2. 針對建管處提醒部分，若排除統聯土地則臨接之市有地(453-1地號)亦會一併排除，而非在本更新單元範圍內，因當時檢討時市有地部分是因重測之後始被分割出來，所以當時並無畸零地之情形，至其他私有土地不願意參與本更新範圍，所以縱是其為畸零地也不會參與更新案，另市有地若參與更新則統聯土地鄰接之計畫道路則為承德路一段41巷。
3. 有關範圍筆數的部分，南側基地為30筆土地，如果排除統聯3筆土地及1筆私有土地，則為26筆土地，另再納入右上角國有土地(461-4及461-5地號2筆土地)及北側報核之44筆土地，則共有72筆土地為調整後之更新範圍。
4. 因南側基地排除統聯等土地後範圍不完整及基地較小，是否將南側更新案撤案然後併入北側更新案執行，且因為北側更新案有一棟12樓的建築物為海砂屋，因涉及海砂屋列管時間，所以實施者將儘快將範圍調整的部分再提會討論，不論是哪一更新案撤案，後續是否由實施者再與更新處確認程序的

合理性，至於相關程序是否可以以110年版本的提列總表執行。

決議：因統聯汽車客運股份有限公司代表現場表達不願參與本案都更之意願，同意實施者將其所有土地(453、454、454-1 地號)及 453-2 地號等 4 筆土地劃出更新範圍；另原則同意實施者將北側之「擬訂大同區市府段一小段 288-4 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」及 461-4、461-5 地號等 2 筆道路用地納入本更新單元範圍，擴大後範圍為「擬訂臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等 72 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，請實施者於收受審議會專案小組會議紀錄起 6 個月內檢具修正後計畫書圖申請重行公展。另北側已報核之更新案後續請實施者於重行公展前，辦理撤案事宜。