

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 22 次專案小組會議紀錄

111 年 12 月 28 日 府都新字第 1116035257 號

壹、時間：民國 111 年 12 月 8 日（星期四）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「臺北市萬華區漢中段二小段 218 地號等 28 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 吳函穎 02 2781-5696 轉 3045）

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，無意見。

（二）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

討論事項無涉協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

討論事項無涉協審事項，無意見。

（四）交通局 蔡于婷幹事（張哲領代）（書面意見）

為提供優質人車通行環境，建議基地臨貴陽街 2 段 29 巷（6 公尺）仍依審議原則檢討將道路補足 8 公尺（與道路順平，供人車通行）後，再退縮留設淨寬 2 公尺人行道。

（五）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。

（六）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（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(顏于雅代) (書面意見)

本次討論事項本處無意見。

(九) 林志崧委員

1. 申請人應清楚基地大小、環境條件及面臨路寬差異，皆會影響法定容積。第四種商業區容積率為800%，但本案依臺北市土地使用分區管制自治條例規定計算容積率不達800%，本於專業，應與參與都更的住戶說明。
2. 本案基地方整，以一樓配置之社區入口是否有機會透過建築設計調整以補足店面因退縮減少之空間，請建築師與申請人、住戶再予討論。就本基地完整性及大小，建議依「臺北市都市更新及審議處理審議會歷次會議通案審議原則」退縮補足8公尺後，再退縮2公尺以上無遮簷人行道。
3. 實施者會上所提未來可自建築線退縮補足8公尺後再留設騎樓，惟因騎樓設置有相關法令規定，且應考量未來與鄰接基地退縮留設人行空間之連續性。

(十) 黃于珊委員

依「臺北市都市更新及審議處理審議會歷次會議通案審議原則」規定，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道，例外部分係以基地條件窒礙難行始得適用，本案陳情人所陳容積無法使用完畢、減少店面面積及減少原住戶參與更新意願，非屬基地條件窒礙難行之情況，較難適用例外情形。

(十一) 鐘少佑委員

本案非屬其他基地條件窒礙難行者，基地條件窒礙難行係例如：面積條件不夠、建蔽率無法達到等，始得適用例外情形。針對權利分配部分並非本專案小組能夠決議，請實施者考量其他方式與住戶溝通。

(十二) 都市更新處

1. 依本年度修正之「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定，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道，但下列情形之一者，原則免再退縮達2公尺：
 - (1) 基地面積未達1,000平方公尺者。
 - (2) 基地面積大於1,000平方公尺，但退縮補足8公尺後，經建築師檢討該部分未符合土地使用分區平均寬深度者。
 - (3) 其他基地條件窒礙難行者或考量基地與周邊供人行走之地面道路或騎樓延續性，並經審議會決議辦理。

2. 審議原則強調之例外屬於基地條件窒礙難行，應不適用與陳情人所提及無法分回及減少參與意願，另請申請人補充說明街廓周邊基地是以無遮簷人行道或是留設騎樓，具體說明後再提請審議會討論。

申請人說明及回應：

- (一) 申請人在劃定說明會時已確實與住戶說明，因為貴陽街二段路寬12.73公尺所以無法享受800%容積，僅有636.5%容積，住戶也都能理解。
- (二) 本案基地臨接貴陽街二段為二棟8樓、9樓建物，陳情人有說明多年前整合就是因為8樓、9樓住戶無法分回不願參與，導致巷內土地容積率剩下300%而都更意願低落；這次申請人努力說服8樓、9樓一同參與，讓基地容積率有636.5%，如果多退2公尺無遮簷人行道，8樓、9樓住戶因為坪數分配問題可能就不會想再參與此案。未達8公尺計畫道路退縮人行道本就是考量消防救災而訂定此審議原則，貴陽街二段29巷現況為6公尺計畫道路，西側新建案已有退縮4公尺人行道，本案亦會退縮2公尺人行道，合計12公尺寬，未來有消防救災緊急需求，不管是救災動線或作業空間皆無問題。單看基地大小、形狀，委員可能覺得沒有免除審議原則之必要性，可是在都更整合上確實有其難處，希望委員能再予以考量。
- (三) 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道是今年才實施，惟本案已經推行已久，也了解委員很難針對法令作調整。從貴陽街二段29巷往長沙街方向尚未改建，道路僅有6公尺寬，請問審議會是否能同意本案臨貴陽街二段29巷退縮補足8公尺後以留設騎樓方式取代退縮2公尺無遮簷人行道，縮小容積損失。

決議：

- (一) 本案後續事業計畫階段，仍請依「臺北市都市更新及審議處理審議會歷次會議通案審議原則」規定，基地西側未達8公尺計畫道路，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道。
- (二) 同意本案更新單元劃定，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、「擬訂臺北市萬華區萬大段二小段 123-3 地號等 72 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 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，無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事 (書面意見)

討論事項無涉協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

討論事項無涉協審事項，無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(張哲領代)(書面意見)

本次討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(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(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(本案非屬都審案)。

(八) 林志崧委員

實施者簡報敘明時程及都發局審視社宅規劃設計等進度已是一年前，本案同意比例較低，且已延宕多年，請補充後續實施進度。

(九) 都市更新處

1. 本案報核時同意比例已達法定門檻，依規定可申請審議程序，另因已逾公展期間，經查未收到所有權人表達撤回同意書一事，同意比例仍依事業計畫報核時為準。
2. 建議依主席裁示收受會議紀錄6個月內完成社宅審查，倘若6個月內仍未完成審查程序，應由實施者來函敘明不可歸責之原因，並提請專案小組討論。

實施者說明及回應：

1. 本案預計明年底完成社會住宅審查。另本案社會住宅規劃時與都發局討論後，建築圖面要讓地主知悉，若將社會住宅集中一處設計仍須與地主協商，有關審查完成時間是否可以再延長，因所有權人從事市場生意，年節前造成溝通不易，倘若於年後再進行溝通協調僅剩3個月時間，因本案同意比例偏低，後續進行不易，因此儘可能溝通及再協調。
2. 目前有10餘位地主提出撤回同意書，倘若撤回同意書無法達到都市更新法定

比例門檻，因此實施者考量縮小範圍進行。

決議：本案自幹事會迄今已逾3年未有相關辦理進度，經實施者說明建築規劃設計修正、地主協調溝通情形及未來期程規劃，並經審議會專案小組討論後，請實施者於收受專案小組會議紀錄起6個月內完成社宅設計審查程序，並檢送修正後計畫書圖辦理都更續審，倘無法續行，應具體敘明非可歸責實施者之理由再提審議會專案小組討論。

三、「擬訂臺北市信義區信義段一小段 102 地號等 70 筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案案(承辦人：事業科 蘇雅婷 02 2781-5696 轉 3065)

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)

討論事項無涉協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

討論事項無涉協審事項，無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芫代) (書面意見)

本案提會討論內容無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案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 顏邦睿幹事 (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)

涉都審程序部分，本府111年11月29日府都設字第1113068363號函退請釐清都市計畫規定涉及「改建時需配合捷運系統留設出入口」事項並確實補充交通影響評估報告書。

(八) 建築管理工程處 李宛真幹事(書面意見)

本次提會事項本處無意見。

(九) 林志崧委員

1. 實施者於簡報說明欲辦理老舊公寓專案或申請TOD獎勵，因TOD屬於開發許可之方式，與現行之計畫較無關連，請實施者補充說明。
2. 本案110年1月7日都市設計專案委員會審議審議通過，惟後續逾期辦理都設核定，現在又重新申請都設審議，請實施者說明本案都市設計審議程序。

(十) 都市更新處

依通案原則，實施者應於收到都市設計委員會審議通過之會議紀錄30日內，申請續行辦理都市更新程序。請實施者說明本案都市設計審議通過後，預計提送都更續審之時程。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者於107年至110年間評估本案申請TOD獎勵之方案，並與住戶溝通協調，仍決定續行原本申請的老舊公寓專案。
- (二) 本案110年1月7日都市設計專案委員會審議審議通過，惟會議紀錄未提及捷運出入口移設事宜，實施者於會後才收到相關局處通知，實施者亦與捷運局碰面討論，惟討論的內容只作成備忘錄，並無會議記錄，故後續都市設計無法送件核定。實施者於111年11月10日重新申請都設審議，經都市發展局111年11月29日來函表示，本案都市計畫書規定「改建時需配合捷運系統留設出入口…」，需向捷運局釐清捷運出入口移設基地內事宜，實施者於111年12月7日已發文予捷運局，後續待捷運局答覆，確認捷運出入口移設基地內是必須還是需要後，再依內容辦理都審補正事宜。
- (三) 有案例(例如僑聯大千案)在民權西路捷運站的捷運出入口，係以綠美化方式處理，較不會影響私有產權部分。本案的1樓地主因商效高，使用面積大，故地主針對捷運出入口移設至基地內之抗性較高，另樓上住戶之房屋有傾斜的狀況，針對安全部分也較為緊張，故希望捷運局可回文說明是否必須要將捷運出入口移設基地內，後續較好與地主溝通。
- (四) 本案後續將俟收受都審通過會議紀錄後45日內，儘速檢送修正後計畫書圖提送都更續審。

決議：本案於106年5月10日召開都市更新幹事會議，案經110年1月7日都市設計審議通過後，遲至111年11月10日始重新申請都市設計變更，為保障所有權人權益、落實監督責任及管理更新案之期限，經實施者說明延宕原因、溝通情形、預計都設審議及提送都更幹事複審時程，並經審議會專案小組討論後，請依都發局都市設計科幹事意見辦理，同意本案實施者於收受都市設計審議通過之會議紀錄後45日內檢送修正後計畫書圖申請都更續審，逾期將依108年5月15日修正公布前都市更新條例施行細則第9條之1規定駁回申

請，並請於收受審議會專案小組會議紀錄起每3個月回報辦理進度。