

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 46 次專案小組會議紀錄

113 年 1 月 9 日 府授都新字第 1136006195 號

壹、時間：民國 112 年 12 月 6 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：謝慧鶯委員

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、「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段 542-2 地號等 50 筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新程序案(承辦人：事業科 李曉萍 02 2781-5696 轉 3080)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，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）

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）

無修正意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事（書面意見）

本次討論事項無涉交通，爰本局無意見

(五) 消防局 鄭正奇幹事（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) 文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

本局於108年03月13日北市文化文資第1083002646號函請申請單位自行檢視內湖區碧湖段三小段647地號之公有土地上建物是否涉及文資法15條，至目前尚未回復檢視結果。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(楊詠傑代)（書面意見）

本次提請討論事項無涉都市計畫相關規定，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，本府110年5月6日府都設字第1103012587號函核定在案。本次討論議題為都市更新程序，無涉都審程序，無意見。

(九) 楊欽文委員

今天無陳情人登記發言，地主應係支持實施者續行本案；建議依通案管制時點較為妥適，因老舊公寓專案超過1坪換1坪扣除部分雖需與地主溝通，但仍可向地主說明政府有管考作業，使未同意戶較能理解並配合推動，故本審議會(專案小組)給予之期限，有帶動實施者取得同意之幫助。

(十) 都市更新處

1. 本案自110年7月20日事業計畫核定後迄今已逾2年未檢送權利變換計畫且未報備案件進度，依通案係給予6個月期限檢送權利變換計畫報核，並於3個月內來函回報辦理進度。若實施者未依期限辦理，老舊公寓專案之都更案件亦將比照通案規定辦理稽考程序。
2. 另本案事業計畫前於110年7月20日核定，以通案規定2年內檢送權利變換計畫而言已逾約5個月，故審議會倘再給予6個月合計已將近1年。實施者所提案例與本案同為老舊公寓專案，因涉及一坪換一坪及變更實施者等事宜，惟該案實施者於專案小組有補充說明相關辦理情形及同意都市更新情形，故專案小組有同意給予較長期限，惟本案實施者尚未說明本案特殊情形，故建議實施者倘欲提請審議會給予一年期間，仍應就個案特殊性再作說明。

實施者說明及回應：

本案係100年11月18日事業計畫案報核且屬老舊公寓專案都更案，本案於110年事業計畫核定時容積獎勵為54%，但因實施者準備權利變換計畫時，因房價上漲至共負比變動，導致地主覈實計算容積獎勵僅能分回43.6%，於事業計畫核定函上說明若以滿足一坪換一坪，超出部分需辦理變更事業計畫且容積獎勵需返還市府，實施者需向地主說明辦理變更原因。本案歷經十年過去已有所有權人辦理移轉、繼承，再加上市場產品已有變動，在變更返回都市更新獎勵部分且涉及建築設計圖說調整，懇請更新處給予1年時間辦理變更事業計畫及擬訂權利計畫案報核。另補充說明實施者另有其他都市更新案件同意給予1年內期限內報核。

決議：

有關本案自110年7月20日事業計畫核定迄今已逾2年未檢送權利變換計畫報核，

經實施者說明目前辦理進度、溝通協調情形及未來期程規劃，並經審議會專案小組討論，請實施者於收受會議紀錄起3個月內向更新處說明辦理情形及後續辦理進度，並於收受會議紀錄起6個月內檢送變更事業計畫，或於收受會議紀錄起8個月內檢送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案，倘屆期仍未完成，請實施者具體說明原因後，再提請審議會專案小組會議討論。

二、「變更臺北市大安區金華段四小段 455-3 地號等 10 筆(原 508 地號等 11 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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 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。

(二) 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。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無修正意見。

(四) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

本案為涉都市更新程序案，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) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

1. 109年9月29日函復無涉15條，110年11月18日召開涉34條審查會議，111年1月25日同意通過。

2. 目前無文資特殊列管事項。

3. 請併附本局同意相關文件。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

案涉都市更新程序部分，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區。本次討論議題為都市更新程序，無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(吳欣潞代)(書面意見)

本案目前補領使用執照進度係申請人剛補齊相關文件，另外單位審查亦無表示意見，後續將依程序簽陳，核准後再由申請人製作副本並核對，預估尚需要2個月的時程。

實施者說明及回應：

本案於112年11月9日檢送地籍資料沿革資料發函予建管處，以加速泰安宮使用執照請領。

決議：

請實施者於收受會議紀錄後2個月內領得泰安宮使用執照，並檢具修正後計畫書圖申請續審；倘屆期仍未完成，請實施者具體說明原因後，再提請審議會專案小組討論。

三、「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 534 地號等 16 筆土地事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)

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)

更新範圍內涉財政部國有財產署經管同小段534地號等3筆國有土地，面積分別為31平方公尺，使用分區為第三之一種住宅區，尚無處分利用計畫，原則同意劃入更新範圍。

(二) 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)

旨揭更新案涉本處管有本市大安區龍泉段一小段551地號國有土地，使用分區為第三之一種住宅區，本處已無公用需要，故後續將變更管理機關為財政部國有財產署，並本處依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第7點規定於移交貴署接管前，本處同意委託貴署辦理本案都市更新相關事宜。

(三) 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。

(四) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案無涉估價協審事項，無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

(六) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

1. P. 3-10, YouBike誤植為YouBick, 請修正。
2. 後續提送事業計畫書, 注意事項如下:
 - (1) 基地開發衍生之停車、臨停及裝卸貨需求應自行滿足並採內部化處理。
 - (2) 請於相關規約等文件內註明:「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨, 不得要求本市交通單位開放基地路邊停車或裝卸貨, 以免影響外部交通。」及「無障礙汽車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用, 且不得約定專用。」
 - (3) 為鼓勵使用綠色運輸, 建議於基地內留設自行車停車空間。
 - (4) 車道出入口之緩衝空間應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則。
 - (5) 基地北側臨6米計畫道路應退縮補足8公尺再退2公尺以上淨寬之無遮簷人行道; 基地南側臨8米計畫道路應留設2公尺以上淨寬之無遮簷人行道, 以上供人行之淨寬, 均不得設置植栽。
 - (6) 請於景觀完整標示臨路側之剖面圖 (含公有人行道), 並標示植穴、人行空間尺寸, 以利檢視。

(七) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

1. 計畫書P. 4-3及P. 8-14, 規劃之救災活動空間位置不一致, 請再檢視修正。
2. 計畫書P. 8-14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), 且檢附專業技師簽證認可載重資料。

(八) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

1. 111年11月21日函復涉15條辦理現勘, 112年11月16日辦理會勘結果, 不具文化資產價值潛力, 亦不予列冊追蹤。
2. 目前無文資特殊列管事項。

3. 請併附本局同意相關文件。

(九) 都市發展局規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

1. P. 4-1, 本案位屬第三之一種住宅區, 請補充土管自治條例第16條側院之規定, 另請於平面圖說補充標示依土管自治條例規定之前、後及側院檢討內容。
2. P. 8-3, 法定停車檢討面積數值(8, 222. 37)與地上層總樓地板面積加總不一致, 請釐清說明; 法定汽車及機車停車位數量加總有誤, 請修正。
3. P. 8-3, 請敘明本案規劃之商業使用係屬一般零售業甲組或乙組, 俾利檢核是否符合土管規定。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區, 另依所附都市更新事業概要報告書審議資料表及P. 8-1所載開發條件擬申請公共設施容積移入, 屬應辦理都審程序之申請案。
2. 依所附簡報所載討論事項無涉都審業務, 無意見。

(十一) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(張曉芬代) (書面意見)

1. 是否符合建築技術規則建築設計施工編高層建築物專章之檢討。
2. 是否符合本市停車空間大小車位設置方式處理原則之檢討。

(十二) 賀士庶委員

提醒未來事業計畫建築設計設置植栽穴應避免影響騎樓側行人通行。

(十三) 林光彥委員

1. 依都市更新條例第74條規定:「實施者依第22條或第23條規定實施都市更新事業, 應依核准之事業概要所表明之『實施進度』擬訂都市更新事業計畫報核」, 惟目前訂定1年為期限擬訂都市更新事業計畫報核應屬通案慣例, 仍請實施者依事業概要表明實施進度辦理報核, 如因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核, 得敘明理由申請展期。
2. 本案雖為事業概要案惟位於新生南路, 仍請申請單位補充說明後續基地規劃構想。有關停車、臨時裝卸等交通規劃, 建請後續依交通局委員及幹事意見修正。

(十四) 楊欽文委員

1. 基地北側新生南路三段60巷補足8公尺再退2公尺無遮簷人行步道範圍與容移回饋面積是否重疊，是否違反都市更新審議原則再請更新處協助檢視。
2. 本案規劃之植栽位置均未符合通案原則，應退縮2公尺補足8公尺再退縮留設2公尺人行道，前開退縮補足8公尺範圍不得設置植栽，請實施者配合檢討調整。
3. 車道出入口之緩衝空間應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，後續事業計畫請配合檢討修正。
4. 一般垃圾車位可供特定時間兼做裝卸貨、臨停使用，盡量避開垃圾車使用時間，且納入住戶管理規約中，而交通局意見系為留設裝卸貨需求空間而非車位。另淨高部分亦須符合裝卸車位相關規定。

(十五) 都市更新處

1. 本案更新單元已由企劃科確認符合臺北市都市更新自治條例相關規定。
2. 本案審議會專案小組通過後，後續將提送審議會辦理追認，故申請人於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後計畫書圖後至本府辦理核准概要所需行政程序時間，計算概要核准後1年為期限，與實施者目前預定實施進度表所載事業計畫報核期限差異不大，故後續將配合事業概要核准時間請申請人修正計畫書實施進度期程。
3. 有關本案容移回饋空間與都更獎勵空間是否重複情形。112年8月1日臺北市政府都發局有修正公設容移環境補償措施留設方式，本案非屬商業區依規定臨路側需留設至少四公尺帶狀式開放空間；另依本局函釋所示留設之環境補償措施得與都更人行空間獎勵併計，提醒實施者在未來事業計畫報核時，應配合新規定檢討修正。

申請單位說明及回應：

- (一) 依各委員及幹事所提意見，包含報告書內誤植部分將配合修正；消防局所提意見配合檢討並於事業計畫階段委由專業技師檢討並檢附簽證。
- (二) 因本件事業概要核准後將辦理事業計畫及權利變換計畫報核，請委員同意事業概要核准後給予1年半時間再送件。
- (三) 有關事業概要實施進度部分配合委員意見修正，另委員提醒事業計畫應注意事項，申請單位將於事業計畫階段配合檢討辦理。

決議：

- (一) 本案公有土地管理機關財政部國有財產署及臺北市政府工務局新建工程處回覆未來無其他公用需要，依都市更新條例參與都更，請實施者後續權利變換階段通知公有地管理機關參與選配。
- (二) 本案涉及文化資產保存法第15條規定，經文化局表示已於112年11月16日辦理會勘，結論為不具文化資產價值潛力，不予列冊追蹤，請實施者後續將文化局現勘相關文件載入事業概要計畫書。
- (三) 有關本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明，並經審議會專案小組討論後，後續請依幹事意見檢討修正。
- (四) 依都市更新條例第74條規定，應依核准之事業概要所載明實施進度擬訂都市更新事業計畫報核。經申請單位說明及專案小組討論後，同意於事業概要核准後一年內擬訂事業計畫報核，請實施者於事業概要核准前依據實際核准月份修正實施進度表；逾期未報核者，事業概要失其效力。
- (五) 後續事業計畫應注意事項如下：
 1. 本案建築規劃設計為地上23層、地下4層建築物，請實施者就建築物鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計導入綠建築理念，納入都市更新事業計畫內詳於規劃並按相關法規檢討；屋頂裝飾牆及框架請依通案，將高度調降至6公尺以下。
 2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依內政部108年5月15日台內營字第1080807765號令修正「都市更新建築容積獎勵辦法」及本案都市計畫規定檢討，另財務計畫成本分析，請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計算。
 3. 有關委員及幹事提出意見請納入檢討修正。
- (六) 同意本案都市更新事業概要案經本次審議會專案小組審議通過，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。