

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 21 次專案小組會議紀錄

111 年 12 月 20 日 府都新字第 1116034720 號

壹、時間：民國 111 年 11 月 30 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：涂靜妮委員

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、「擬訂臺北市中山區長安段二小段 701 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」
涉及更新單元範圍調整討論案(承辦人:事業科 廖翊君 02 2781-5696 轉 3083)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局地價科 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) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正無意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)（書面意見）

本次會議係討論更新範圍，無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及更新單元範圍調整案，未涉及本局權管，無意見。

(六) 文化局 連婕幹事（書面意見）

本案業經本局 110 年 2 月 26 日北市文化資源 1103002451 號函回復在案，更新單元範圍內無喬木，無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

1. (P. 19-2) 停車位檢討請詳列計算式，以利檢核是否符合本市土地使用分區管制自治條例規定。

2. (P.19-10)本案西側有開窗，請依本市土地使用分區管制自治條例第16條規定檢討側院寬度。

3. (P.19-44)請依本市土地使用分區管制自治條例規定檢討補充高度比。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(徐文強股長代) (書面意見)

本案係討論都市更新範圍之調整，無意見。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事(羅駐諒代) (書面意見)

1. P.19-8、701-3地號土地業經建築師檢討平均寬 深度符合規定本處無意見。

2. 1-4樓昇降機道及昇降機間是否符合建築技術規則第79條之2防火區劃。

3. 突出屋面之立面裝飾物透空檢討。

4. 北向日照檢討。

5. P.19-5附屬商業空間屬土管組別哪一類組請標示清楚並檢討是否有附條件檢討項目。

(十) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

為爭取時效，請實施者與701-3土地所有權人之委託人現場約定溝通時間並列入會議紀錄，以進行後續溝通事宜。另都市更新意旨在於改善整體環境，若不納入鄰地，難以處理得當，針對私權協調問題，應非審議會得以介入之範疇。

(十一) 楊欽文委員

1. 依照都市更新精神，依法是以權利變換為原則，審議會僅能就權利變換之公平性進行審議，涉及私權部分非審議會審議之範疇，故若以私調不成為由申請單獨興建尚不符都市更新立法意旨，請實施者再予考量。

2. 經鄰地所有權人表示因未能瞭解本案規劃設計內容，故未能出具事業計畫同意書，建議實施者應先提供建築圖面設計、樓層配置及共負比等相關資料予鄰地所有權人參閱，以利後續協商。

(十二) 都市更新處

1. 本案於110年12月13日提請第517次審議會討論更新單元範圍，因鄰地701-3地號土地面積未達500平方公尺，未來無法劃定更新單元，係經審議會決議將鄰地納入本案範圍，故後續仍請實施者持續溝通協調，朝利益最大化之方向進行規劃設計。另本處目前皆未收到陳情人表示不同意參與更新，建議依照去年審議會決議辦理。

2. 本案前已召開兩次公辦協調會，倘若後續實施者認為有必要可向更新處提出申請，本處將再依其申請協助辦理。

實施者說明及回應：

1. 就審議會考量都市更新立法精神及考量範圍完整性之意見實施者予以尊重，惟倘本案維持原範圍，於後續規劃上除將與鄰地維持完整之緩衝區域，亦不會對環境造成影響。另因鄰地地主亦是教友，且於購入土地時係以捐贈教會為由，惟目前對於捐贈卻不作出任何承諾，且就個人權益及以都市更新完整性為由，致本案更新審議進度停滯，是否亦非審議會樂見？故能否懇請審議會同意，倘若下次公調後仍未能達成共識，實施者得再予提會爭取維持原範圍單獨興建。
2. 因本案係由教會眾信徒抱持奉獻的心情興建宣牧中心，然現因同意比例及未能與鄰地達成共識，致執行上窒礙難行，故可否請鄰地地主先行出具事業計畫同意書，再進行實質上之討論，因本案各項事項皆須經過全國信徒代表大會決議，於雙方皆有共識方能申請更新案案件審議，若同意比例無法達法定門檻，更遑論後續權利變換價值及規劃設計之討論。
3. 有關鄰地地主表示實施者未提供相關資料供參考之意見，實施者於溝通說明時皆有提供事業計畫相關資料供其參考，未有陳情人所述之情事，另已同鄰地地主協商，預定將在111年12月28日進行協商，後續將再檢送協調會議紀錄至更新處備查。

決議：考量整體都市景觀及街廓完整性，仍維持 110 年 12 月 13 日第 517 次審議會會議決議，將同小段 701-3 地號土地納入更新單元，並請實施者持續與 701-3 地號地主於 111 年 12 月 28 日前進行協商，據以修正計畫書圖辦理後續審議程序。

二、「擬訂臺北市信義區虎林段四小段517地號等7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 黃于庭 02 2781-5696 轉 3068)

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)

無修正意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芫代) (書面意見)

本次討論無涉交通，本局無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

本案係涉及更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 連婕幹事 (書面意見)

本案業經本局111年5月23日北市文化資源1113004178號函回復在案，區內樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1-2款認定標準，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)

案涉劃定更新單元範圍部分，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(孟明蓁股長代) (書面意見)

無意見。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事(秦裕琪代) (書面意見)

有關本案涉及鄰地516地號土地更新單元範圍討論案，經查本處建管資訊系統為67使字第1199號使用執照標示為保留地(自願將來合併不成時當空地使用)，且無納入基地面積計算，有關畸零地一事，請依本市畸零地自治條例第8條相關程序辦理，並檢附前開執照原卷資料供參。

(十) 鄭淳元委員 (出席並提供書面意見)

1. 請釐清說明603地號土地現況使用是否為現有巷道。
2. 有關516地號地主對本案都市更新事業之參與意願如何，請實施者說明。

(十一) 唐惠群委員

本案以協議合建方式實施，但市有地占地約兩百多平方公尺，請實施者確認臺北市政府財政局是否具讓售意願，若其不願讓售則多採以權利變換方式參與都市更新，請釐清本案以協議合建方式實施之可行性。

(十二) 林昆華委員

依臺北市市有不動產參與都市更新處理原則規定，協議合建都市更新案除市有地外私有地屬百分之百同意比例，且市有地面積為五百平方公尺以下者，實施者應於都市更新事計畫核定後三個月內申購。市有地面積在一百五

十平方公尺以下者得直接讓售，市有地面積超過一百五十平方公尺、五百平方公尺以下須辦理標售，如標售不成才得以再讓售予實施者。

(十三) 楊欽文委員

請實施者補充說明鄰地520及521地號溝通協調情形。

(十四) 都市更新處

1. 本案依臺北市都市更新自治條例第14條規定，係屬更新地區內之更新單元，應符合合同法第12條規定辦理。另依臺北市都市更新自治條例第12條第4款規定，街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且面積達一千平方公尺以上；但如其面積達五百平方公尺以上未滿一千平方公尺者，須經敘明理由，提經審議會審議通過，爰本案更新單元範圍外516及520地號皆屬未建築完成，應納入更新單元範圍內始符合前開規定。
2. 有關已建築完成之定義依臺北市畸零地使用自治條例規定，應以現況係三層樓以上加強磚造認定，非以謄本登載建號為主，仍請實施者釐清說明現況是否符合更新單元範圍周遭已建築完成。另併同說明本案更新單元範圍調整是否連帶修正建築規劃設計。

實施者說明及回應：

- (一) 有關本案更新單元範圍外520地號係建物謄本985建號，係屬合法建築物。
- (二) 本案603地號係空地並供鄰近住戶臨時停車使用，非現有道路及既成巷道。
- (三) 本案為所有權人100%同意且無爭議，並已與鄰地完成溝通協調，對方並未表示參與意願，惟欲納入516及520地號等2筆土地，將致同意比例未達都更條例法定門檻80%將無法續行。
- (四) 有關本案市有地處理情形係依臺北市市有不動產參與都市更新處原則規定辦理。

決議：本案位於公劃更新地區，申請更新單元面積591平方公尺(未達1,000平方公尺)，惟鄰地516、520地號未建築完成，請依本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定劃定將未建築完成土地納入更新單元，並於收受審議會專案小組會議紀錄起6個月內檢送修正後計畫書圖辦理後續審議程序。

三、 「變更臺北市中山區中山段三小段 111 地號等 10 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 梁紹芳 02 2781-5696 轉 3073)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次變更後涉及財務計畫連動數值順修、共同負擔金額減少(共同負擔比例維持原核定)，本局無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事 (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)

無修正意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代) (書面意見)

有關本次變更規劃設計，本局無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

1. 本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於使用執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(六) 文化局 連婕幹事 (書面意見)

本案經冠霖不動產顧問股份有限公司檢附現況照片並說明基地內無任何喬木，爰此，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (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)

1. 本案曾辦理都審程序，本府107年9月17日府都設字第1076034485號函核定在案。
2. 經檢視所附圖說並對照前開原核定圖說，計有總樓地板面積、實設建蔽率及各層平面等調整，尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定，得免辦變更設計程序。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事(顏于雅代) (書面意見)

(甲)特別安全梯出口轉向請依內政部函94.07.05.台內營字第09400837586號函釐清，是否為直接通達戶外者。

(十) 鄭淳元委員(出席並提供書面意見)

變更圖說地下二層變更編號3部分，編號18機車位前有開門，恐影響機車停放，請釐清說明。

(十一) 唐惠群委員

本案財務連動修正後，共同負擔金額下修、總銷金額增加，但共同負擔比例卻維持原核定結果，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 有關特別安全梯出口轉向部分，業經檢討符合規定。
- (二) 地下2層，圖面標示3修正處，機車位旁為公共管道間之檢修口標示，該檢修口僅供公共管道間檢修時使用，不影響機車停放進出。
- (三) 本次財務連動修正後，共同負擔費用減少約10.9萬，總銷售費用增加約13.7萬，所有權人分回增加約24.6萬元，因修正後共同負擔比例顯示到小數點後2位，仍同原核定之數值。

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1至5層樓地板面積調整、1層綠化微調、地下層機車位置及管道間調整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，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關地下2層編號18機車位前圖面標示3修正處經實施者說明為公共管道間之檢修口，及特別安全梯出口轉向部分，請實施者依委員、幹事意見檢討並於圖面標示。

(二) 估價部分

本案二樓以上均價由原核定1,143,864元/坪，變更為1,143,554元/坪(-310元/坪)，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，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、第29條之1第1項第1款第1、2、3、4目及第2款第2目（即修正後第34條第3款第1及第49條第1款第1、2、3、4目及第2款第2目）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款規定免辦理聽證。

- (五) 同意本案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修正後通過，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。

四、「變更臺北市中山區北安段三小段 877 地號等 11 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 梁紹芳 02 2781-5696 轉 3073)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次變更後財務計畫無異動，本局無意見。

- (二) 地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

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 吳瑄俞幹事(張珮甄代)（書面意見）

本次變更項目無涉交通，爰本局無意見。

- (五) 消防局 鄭正奇幹事（書面意見）

1. 請確認並於圖面補充各處緊急進口、替代窗戶或開口位置皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內保持淨空，無突出固定設施、障礙物、停車格、路燈、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

- (六) 文化局 連婕幹事（書面意見）

本案業經本局106年12月11日北市文化資源10632180700號函回復在案，無喬木及特殊列管事項。

- (七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（書面意見）

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(徐文強股長代) (書面意見)

無意見。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事(羅駐諒代) (書面意見)

1. P. 10-25 本案建照進度已申報 2 樓勘驗，本次新增外牆窗戶，後續辦理執照變更設計時會涉及是否有未按核准圖說施工情事，請再檢視是否要新增外牆窗戶變更。

2. P. 10-25_3. 制震器標示是否涉及結構變更請釐清。

3. 本案地下室柱尺寸調整及地上柱位置偏移，是否須辦理結構外審變更，請說明。

(十) 唐惠群委員

請實施者補充說明本案施工進度及是否涉及先行施工問題。

實施者說明及回應：

(一) 有關特殊工法部分，本案擬訂事業計畫核定內容即採逆打工法，本次變更係因逆打柱施工時地下室部分的柱斷面加大，不影響停車位空間及選配車位所有權人的權利價值，並已完成結構外審。

(二) 施工進度部分，目前結構體施工在一層樓板及地下一層樓板，本案已申請建照變更並取得核准函，故本次申請事業計畫變更案無涉及先行施工。

(三) 消防救災空間部分本案設置在明水路側，並無樹木或其他障礙物，另路側面的植栽皆在人行道以內，無干擾消防救災空間。

(四) 有關本案建築立面、造型變更是否涉及 $\Delta F5-1$ 部分，本次變更內容主要為各層排煙室加大開窗面積增加梯廳室內採光、後方增加百葉格柵遮蔽空調設備，讓整體建物更美觀及屋頂部分為了機房留設百葉開口，皆都依相關規定檢討。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案因使用需求檢討調整各戶管道間、柱位及空調主機位置、地下層汽機車位位置、1 層水槽及綠化、屋突層綠化位置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，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(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) 同意本案變更都市更新事業計畫案經審議會專案小組通過，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。

**五、 「變更臺北市松山區西松段二小段426地號等2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 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)**

討論發言要點：

(一) 本案討論前，葉玉芬委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

討論事項無涉協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

(五) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芄代)（書面意見）

本次地下一層機車位位置調整部分，本局無意見。

(六) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）

1. 本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

2. 另為利救災，請建築管理工程處於使用執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(七) 文化局 連婕幹事（書面意見）

本案業經本局108年12月3日北市文化文資1083037271號函回復在案，無喬木。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本次變更部分，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(孟明蓁股長代) (書面意見)

本案非屬都審案，無意見。

(十) 建築管理工程處 李宛真幹事(顏于雅代) (書面意見)

無意見

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本次因建築設計配置調整辦理變更，經實施者說明變更前後對照情形及符合建築相關法令，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(二) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，皆與原核定一致。

(三) 聽證紀錄

本案為依都市更新條例第34條第3款規定申請簡易變更事業計畫，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

(五) 同意本案變更都市更新事業計畫案經審議會專案小組通過，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。