

臺北市都市更新及爭議處理審議會第3次專案小組會議紀錄

111年3月9日 府都新字第1116007068號

壹、時間：民國111年2月16日（星期三）下午2時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓N202會議室專區

參、主持人：何芳子委員

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、「擬訂臺北市北投區大業段三小段381地號等10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 江柏緯 02 2781-5696 轉3063)

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）

本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(周光彥技士代)（書面意見）

本案無涉本局權責事項，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討論案，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）

本案屬更新單元範圍調整，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

無意見。

(八) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

經查空照圖，本案基地內有喬木，請申請單位詳實測量區內樹籍資料(包含樹種、樹胸徑、樹胸圍、位置及全株遠、近照之現況照片等)，併由量測人員於調查文件簽證負責後提送，以利本局憑判範圍內是否有已達列管條件之受保護樹木。令倘本次討論涉及範圍擴大，亦請併同將擴大部分內樹籍資料併同提送予本局。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

提醒實施者道路開闢部分，依建管法令規定五樓以下需3公尺之開闢範圍，6樓以上需4公尺之開闢範圍。從地形圖示，範圍擴大之後基地對側的街廓，有部分違建占用於道路上，同時未來更新後亦會在6樓以上，請實施者釐清及確認道路開闢淨寬。

(十) 簡文彥委員

對本案變更範圍沒有意見。倘若435、436地號屬危老重建範圍，於實施者整合過程中，有意願加入本案更新範圍，請問程序如何辦理？

(十一) 鄭淳元委員

同意實施者所提擴大更新單元方案，惟相關所有權人(含繼承人)仍應取得同意書。

(十二) 都市更新處

因本案範圍位於都市更新地區，又實施者說明後續將撤案改併送方式送件，倘本案後續鄰地有意願加入本案更新範圍，得逕劃定新更新單元送件即可。

實施者說明及回應：

(一) 文化局意見遵照辦理。

(二) 基地臨路是6公尺的計畫道路，現場量測為3.8公尺，未來基地內違建拆除後並退縮會補足4公尺，符合規定。

(三) 目前鄰地協調結果已達同意門檻，原範圍內所有權人希望事業計畫撤案改採事權併送方式，縮短審查時間，如後續未能取得重新送件同意比例門檻，則依照目前原案加鄰地擴大範圍續行審議；另補充說明原範圍內有二位所有權人過世，繼承之後所有權人數增加，尚需時間向新所有權人說明案情並取得同意書。

(四) 與繼承之所有權人們溝通後，初步同意參與都市更新，惟條件上需再與實

施者協調。

決議：原則同意本案大業段三小段420、421、424、425、427地號等5筆土地納入本案更新單元範圍內，並請實施者於111年8月31日以前，檢送調整範圍後之事業計畫書進行續審；若擬撤案後改以事業計畫及權利變換計畫併送方式進行，亦仍請儘速依上述時間內辦理。

二、「擬訂臺北市中正區公園段三小段179地號等4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 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201)

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 徐子偉幹事 (書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事 (高偉誠代) (書面意見)

1. 本案規劃機車升降機緊臨重慶南路騎樓，似將騎樓做為機車停等之緩衝空間，其將影響騎樓人行動線，爰建議檢討將汽、機車升降機整併一處之可行性。
2. 本案依法應設置汽、機車無障礙停車位，惟於建築設計圖說未標示無障礙汽、機車位設置位置，及無障礙機車位設置於B1層，惟機車升降機(寬度及進出方式)是否符合無障礙機車(加裝輔助輪)使用需求，請補充說明。
3. 基地內規劃車道兼避難通路僅供單向通行，亦作為裝卸車位進出通道，如停車場進場停等車輛達2輛時，停等空間是否足夠，爰請補充說明後續車輛進出管理方式，避免車輛停等影響外部交通。

(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 計畫書P.9-4頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再檢視修正。
2. 規劃之救災活動空間尺寸不符「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之規定。
3. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間範圍內若有排水溝或開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。

4. 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」第二點（二）規定，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

（五）都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

無意見。

（七）文化局 江彩禎幹事（書面意見）

本案前於110年6月18日臺北市都市更新及爭議處理審議會第477會議，請興辦單位依規定提送基地範圍內樹籍資料清冊至本局研判基地範圍內是否有已達列管條件之受保護樹木，惟興辦單位迄今尚未提送樹籍資料清冊至本局，請依本局前次提供之意見辦理。

（八）建築管理工程處 林正泰幹事

本案規劃設計為一般事務所，依「建築技術規則」第167條規定，應設置1席無障礙汽車位，依內政部營建署函規定，無障礙汽機車不得以汽車昇降機之昇降平台作為出入之通路使用，建請實施者於初期考量本案建築規劃設計。

（九）鄭淳元委員

1. 依法令規定需設置無障礙車位，惟本案基地狹窄難以設置，請實施者再尋求與鄰地協調合併擴大更新單元之可行性，合併開發對雙方皆是有利的。
2. 如無法與鄰地合併，則應就建管處、交通局及消防局先研議可行方案再提會。

（十）簡文彥委員

1. 本案基地面積為518平方公尺未達1,000平方公尺，需依臺北市都市更新自治條例第12條規定：「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在1,000平方公尺以上者。但其面積在500平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。」，本案位於重要商業區，沒有門廳之規劃設計是否合理，確有造成市容影響，請實施者充分說明本案是否無礙建築設計及市容觀瞻。
2. 委員已就本案建築規劃設計之合理性提出相關意見，因本案為都市更新案，考量公益性及位於重要商業區，實施者應再評估擴大更新單元範圍之可行性。

(十一) 劉秀玲委員

1. 本案實施者未能充分說明本案使用年期未達30年(81年建物)申請都市更新之必要性及合理性，又實施者會上所提本案建築物係於49年建造，亦從未提供相關文件圖說，建議實施者應再補充相關資料及說明。
2. 有關目前停車現況，請實施者補充說明。

實施者說明及回應：

- (一) 本案營建執照為民國49年。
- (二) 本案東側部分土地(臺北市中正區公園段三小段165、166、167、168及175地號等5筆土地) 已核准危老重建計畫案。
- (三) 本案現況無停車使用情形。
- (四) 有關文化局、消防局所提書面意見，配合辦理；另有關交通局所提書面意見及建管處及委員所提無障礙車位意見，會請建築師檢討修正。
- (五) 後續將持續協調鄰地是否同意納入本案，如協調未果，將依相關法令檢討建築配置。

決議：本案位於公劃更新地區，基地面積為518平方公尺，實施者依本市都市更新及爭議處理審議會第440及477次會議決議，續於110年1月4日、110年2月5日、110年12月14日及110年12月28日辦理鄰地協調會後，仍維持原報核時更新單元範圍，請實施者持續與鄰地所有權人溝通協調，以爭取擴大更新單元範圍，並說明本案公益性、更新改建之合理性(本案車道出入口及行人動線規劃等)及必要性，檢具營建執照相關證明文件後，於111年8月31日前再提審議會專案小組討論。

三、「變更臺北市大安區龍泉段一小段169地號等29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 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)
本案係涉國防部政治作戰局經管之國有土地，請逕洽該局表示意見，本分署原則尊重審議結果。
- (二) 行政院農業委員會農田水利署(公有土地管理機關)(書面意見)
無意見。
- (三) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本局管有「新南眷舍」坐落大安區龍泉段一小段169地號等4筆土地，其中169、431及431-7地號等3筆土地已公開標售，惟土地係早年徵收取得，其被徵收人後代洪○○君依「土地徵收條例」規定，主張行使優先購買權，衍生之土地購買疑義刻由臺北高等行政法院及臺灣臺北地方法院民事庭審理，將依判決結果憑辦後續。
2. 上述國有土地所有權移轉前，為確保國有土地權益，本局仍依「國軍老舊眷村改建條例」暨相關規定審理其都市更新程序相關事宜；有關都市更新時程乙情，尊重臺北市都市更新及爭議處理審議會專業審查，本局無附加意見。

(四) 國立臺灣大學 (公有土地管理機關) (書面意見)

此次審議會專案小組本校不克出席，經查實施者迄今尚未提送相關資料至校評估，故歉難表示意見。

(五) 工務局新建工程處 (公有土地管理機關) (書面意見)

更新單元內涉本處管有大安區龍泉段一小段169-3、169-5、431-3地號等3筆土地，土地使用分區均為道路用地，本處依都更條例相關規定參與都市更新。

(六) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(七) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(八) 交通局 洪瑜敏幹事(蔡昕芫代) (書面意見)

本案涉及都市更新程序案，本局無意見。

(九) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

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

(十) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

涉及都市更新程序，本科無意見。

(十一) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(十二) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
2. 經查該實施者尚未提送樹籍資料，請依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。

(十三) 簡文彥委員

提醒實施者，本案尚有部分私有土地，請實施者再向相關所有權人說明辦理進度及瞭解其意願，並考量送件期程之安排。

(十四) 劉秀玲委員

請說明本案提出優先購買權之異議人所占土地面積比例有多少？

(十五) 都市更新處

實施者說明預計於111年6月提送進度報告僅剩4個月，為確實瞭解實際辦理進度，建議調整為111年8月以書面方式提送進度報告備查，並於111年12月底前申請計畫報核，逾期則依「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」辦理。

(十六) 實施者說明及回應：

1. 實施者自104年開始參與本案都市更新，而國防部土地於計畫核定時，表達同意以權利變換方式參與，但於核定後辦理多次公開標售未果，後於109年7月再以公文告知改採權利變換方式續行，惟110年3月仍又辦理公開標售完成。原以為標售後即可確定所有權人以接續辦理，但該土地又涉及優先購買權爭議，且經洽國防部表示刻正進行訴訟程序，故實施者尚無法申請計畫報核。
2. 另實施者與私地主間均保持溝通聯繫，並多次拜訪說明，而私地主亦表達希望本案能持續推動之意願，且本案於110年4月1日申請變更事業計畫報核時，亦取得私地主於土地部分之同意比例達82%以上、合法建築物部分之同意比例達90%以上，故為維護私地主權益，實施者仍希望能持續推動本案更新程序。

3. 實施者與2家得標建設公司均有洽詢及溝通，對方表示有意願參與本案更新重建，且當時國防部公告招標文件上已註明該土地位於本更新單元範圍內，故得標人已瞭解並有意願共同參與更新。
4. 另有關異議人溝通部分，先前於辦理過程中已有溝通接觸，對方表示同意實施者繼續執行本案相關程序。惟該異議人與前述得標人均對本案原核定事業計畫之建築規劃內容，分別提出不同想法及意見，導致本案在產權移轉尚未確定的前提下，不敢冒然辦理計畫報核作業。
5. 經查國防部辦理標售公告之龍泉段一小段169、431及431-7地號等3筆土地中，169地號具有優先承購權利範圍為1/2、於431及431-7地號具有優先承購權利範圍均為全部。
6. 有關公有土地管理機關及幹事所提意見部分，實施者配合辦理。另有關後續計畫報核期程部分，因國防部土地目前進行訴訟程序，實在難以衡量訴訟時間的長短，因此實施者先前諮詢律師表示因該土地標售案涉及金額較大，未來可能需提至三審才能確定判決結果，其審查時間恐逾5年以上；但實施者仍希望能儘速辦理，並儘快確認訴訟之結果，以配合預估後續送件期程，故參考第445次審議會決議，預估於111年12月申請計畫報核，逾期再提審議會報告。

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，並依第445次審議會決議期限，本案應於110年12月底前向本府申請報核，惟經實施者來函表示因涉國有土地產權訴訟，暫無法依上開期限辦理計畫報核，經實施者說明後，仍請實施者持續善盡溝通協調之義務，賡續推動本案更新程序，以保障公、私有地主權益，並同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫於111年12月31日前申請報核，於111年8月31日前以書面方式向本市都市更新處說明辦理進度及溝通協調情形，逾期則依「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」辦理。

四、「變更臺北市萬華區華中段一小段201-2、352地號等26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 蔡彥廷 02 2781-5696 轉 3053)

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)

原財政部國有財產署經管之241、241-2、362、362-1地號4筆國有土地業於110年9月24日讓售予實施者，並於110年11月19日辦竣移轉登記，

本案已無國有土地，後續都更進程請逕洽實施者。

(二) 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。

(三) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事 (黃莉芸代) (書面意見)

本次報告事項無涉交通議題，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。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

有關本案涉都市更新程序部分，無意見。惟後續請申設單位再予釐清本案都審核定函時效。

(八) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

本案受保護樹木保護計畫業經 106 年 4 月 6 日以府文化資源字第 10631184200 號函核定在案，後續請依計畫內容覈實辦理，倘有內容調整，須提送計畫變更予本局審查通過後始得施作。

實施者說明及回應：

本案圖面已修正完成，「現地保留之受保護樹木」及「楊氏古厝及古井修復及再利用計畫」皆經由文化局核准，目前正與所有權人簽署新版同意書，後續將於 10 月底前申請變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫報核。

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 104 年 10 月 1 日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(實施進度預定為 103 年 4 月)，已逾事業計畫預訂實施進度，經實施者說明後，仍請實施者持續善盡溝通協調之義務，賡續推動本案更新程序，以保障公、私有地主權益，並同意本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫於 111 年 10 月 31 日前申請報核，逾期則依「臺

北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」辦理。