

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 40 次專案小組會議紀錄

112 年 10 月 2 日 府都新字第 1126020596 號

壹、時間：民國 112 年 9 月 13 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：鄭凱文委員

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「臺北市中正區公園段二小段 3 地號等 5 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 黃聰憲 02 2781-5696 轉 3044）

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，本局無意見。

（二）地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

本案未涉本局估價協審事項，爰無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 紀韋廷幹事（書面意見）

本次無涉及交通規劃，本局原則無意見。

（五）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

本案係涉及更新單元劃定檢討案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（李宛儒代）（書面意見）

本案係更新單元劃定，無涉土地使用分區管制規定，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

本次討論議題為更新單元範圍劃定，無意見。

（八）謝慧鶯委員

1. 更新單元範圍內所有權人共計3位，尚有一人未表達參與更新意願，倘未來該所有權人仍未出具事業計畫同意書，本案更新事業之實施者是否將其排除更新單元範圍？
2. 請申請人補充說明捷運連通道未來封閉後是否影響鄰地使用？

(九) 賀士庶委員

1. 請申請人補充說明與臺北大眾捷運股份有限公司之捷運連通道契約關係為何。
2. 請申請人補充說明未來是否調整捷運連通道之使用方式，且倘未依現況使用方式延續使用，請補充說明未來使用計畫。

申請人說明及回應：

- (一) 本案更新單元範圍內土地所有權人共計3位，其中1位目前尚未出具同意書。本案依人數來看雖屬產權單純案，惟因所有權人皆屬私法人，其溝通協商程序較一般自然人地主困難，各項決策均需層層回報相關高層確認，本案申請人已與所有權人持續溝通達十幾年之久，且未來針對尚未同意之所有權人將持續努力協調。
- (二) 有關與臺北大眾捷運股份有限公司之捷運連通道契約關係，合約為3年1期，每年需繳交1筆維護管理費用予捷運公司，目前合約到期日為民國113年12月18日。本案業於112年8月1日取得捷運公司原則同意函文，未來續約將配合都市更新審查程序屆時關閉連通道設施納入考量。
- (三) 有關本案未來捷運連通道之使用方式，因目前仍在初步規劃設計階段，未來會持續與臺北市政府捷運工程局及臺北大眾捷運股份有限公司溝通，後續於事業計畫階段取得臺北市政府捷運工程局及臺北大眾捷運股份有限公司共識。
- (四) 捷運連通道現況為本案範圍內與鄰地壽德大樓各有一處樓梯通往各自地下一層商店街，再藉由各自連通道通往M6捷運出口，本案未來興建時將封閉捷運連通道，但不影響鄰地壽德大樓與周遭行人使用。

決議：

- (一) 本案屬產權單純案，依通案原則捐贈總銷金額之千分之一予都市更新基金，後續事業計畫階段倘申請原容大於法容之建築容積獎勵，則依通案原則捐贈總銷金額之千之二予都市更新基金，以上公益性回饋未來皆不得申請獎勵及納入共同負擔。

- (二) 有關本案捷運連通道未來處理方式之相關圖面、指示及連通道設施，後續請於事業計畫階段納入考量。
- (三) 同意本更新單元劃定，請申請人於收受審議會專案小組會議紀錄起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、申請自行劃定「臺北市松山區延吉段一小段 91 地號等 16 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)
本分署前以 112 年 5 月 15 日台財產北改字第 11200133830 號函原則尊重決議。
- (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，本局無意見。
- (三) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)
本案未涉本局估價協審事項，爰無意見。
- (四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)
無意見。
- (五) 交通局 王少韡幹事(書面意見)
本局無意見。
- (六) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)
本案係涉及更新單元劃定檢討案，未涉本局權管，無意見。
- (七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)
檢討書圖 2 有關退縮留設無遮簷人行道之尺寸，宜適度考量鄰地更新案規劃留設。
- (八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)
本次討論議題為更新單元劃定，無意見。
- (九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(鄭欣迪代)(書面意見)
本更新單元面積為 805.00 平方公尺，未達 1,000 平方公尺，涉及「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 4 款規定及「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達 1,000 平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」，是否同意申請劃定為更新單元一事，非屬本處權責事項，本處無意見。

(十) 謝慧鶯委員

本案南側鄰地面積為 304 平方公尺未達 500 平方公尺，請問更新處於公辦鄰地法令說明會時是否有明確告知鄰地未來無法申請都市更新？

(十一) 賀士庶委員

本案右側鄰地都更案目前進度為何？請將鄰地都更案平面圖套置於本案規劃圖上，以利判讀兩基地空地及退縮規劃留設情形。

(十二) 都市更新處

本處於召開公辦鄰地法令說明會時已明確告知相關事項，且鄰地於會後皆繳回意願書表達意願，不同意參與意願占多數。

申請人說明及回應：

(一) 公有土地將依照相關規定辦理。

(二) 本案將原光復南路 6 巷 48 弄車道出入口，移至本更新單元東側、車道出入口臨光復南路 6 巷，藉此將建物配置往南移動，但因本案基地面積小且扁平要比照鄰地留設 6 公尺人行道實屬困難，故本案車道調整後，未來規劃設計將留設 1 公尺綠化喬木後再退縮 2.5 公尺淨寬人行道以連接鄰地退縮留設。

決議：

(一) 本案依委員意見修改並依申請人回應本案臨鄰地都更案至少留設 1 公尺綠化喬木後再退縮 2.5 公尺淨寬人行道。

(二) 同意本案更新單元劃定，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

三、申請自行劃定「臺北市士林區百齡段五小段 50 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 陳姿晴 02 2781-5696 轉 3034）

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）

本分署前以 112 年 4 月 24 日台財產北改字第 11200114320 號函原則尊重決議。

(二) 經濟部水利署第十河川局（公有土地管理機關）（書面意見）

有關本局經管之臺北市士林區百齡段五小段 287-3 地號土地，目前該土地都市更新事宜，係委託財政部國有財產署北區分署辦理。

(三) 財政局 黃于珊幹事 (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 徐子偉幹事 (書面意見)

本案未涉本局估價協審事項，爰無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無意見。

(六) 交通局 葉志韋幹事 (書面意見)

P. 6、P. 9、P. 10 及 P. 17，有關本案所提「申請廢除位於旨案都更單元內之 6 公尺計畫道路(前港街 26 巷)，集中於都更單元南側設置公園綠地」部分，仍請參照本局 112 年 6 月 1 日北市交規字第 1123001996 號函(略以)「由於該巷道沿線仍有住家出入使用，建議能併沿線住家進出動線需求予以整體考量，並依都市計畫及都市更新程序辦理之」。

(七) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

本案係涉及更新單元劃定檢討，未涉本局權管，無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (陳朱廷代) (書面意見)

更新單元檢討書第 48、49 頁，本局前以 112 年 6 月 8 日北市都規字第 1123034238 號函提供都市計畫變更相關意見在案，有關前開號函所涉公設用地變更及交通動線調整等議題，請申請單位依各目的事業主管機關意見辦理。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本次討論議題為劃定更新單元，無意見。

(十) 謝慧鶯委員

本案車行出入口位於 6 公尺寬之計畫道路，且經變更細計後成為囊底路，迴車空間是否足夠、是否考慮增加計畫道路寬度，請申請人補充說明。

申請人說明及回應：

(一) 有關本案交通動線規劃，後續擬變更廢止之部分計畫道路，考量本案基地南側現況有階梯，因此汽車及機車均無法通行，平時僅供道路兩側居民通行，後續規劃於更新單元南側留設綠地，並留設東西向及南北向之人行步道供通行，因此尚不影響既有之人行動線。

(二) 本案西北側鄰地建物之面前計畫道路，後續並未廢止，因此尚不影響該鄰地通行。

- (三) 本案範圍內東北側第三種住宅區部分，現況做通路使用，雖納入更新單元範圍，後續仍留做通路使用，以利連通至計畫道路。
- (四) 有關本案車行出入口設置，後續臨計畫道路部分將依都更審議原則，退縮 2 公尺補足 8 公尺寬，車輛進入更新單元範圍內後，將轉向側邊進入車道內，考量未來僅有本案範圍內建物有車行通行需求，故空間應足夠。

決議：

- (一) 本案涉及細部計畫變更部分，請申請人依都市計畫相關程序辦理。
- (二) 同意本案更新單元劃定，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

四、「擬訂臺北市文山區華興段三小段 25 地號等 4 筆土地事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 林品均 02 2781-5696 轉 3074)

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)

本案財政部國有財產署經管國有土地更新後分回國有房地，業經納入中央社會住宅使用，有關貴府都市發展局112年5月25日函請同意無償提供作為社會住宅使用乙節，依本署111年10月31日修正發布之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第8點之1規定略以，倘中央及地方住宅主管機關均有住宅使用需求，應以中央住宅機關需求為優先。

- (二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

為提升都市更新公益性及維護市產權益，請申請人完整納入同小段25地號市有土地，並評估將基地北側同小段41地號市有土地納入更新單元。

- (三) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

- (四) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本案無意見。

- (五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

- (六) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

1. 請於後續提送事業計畫時補充下列事項：

- (1) 為鼓勵綠運輸，建議於基地平面層留設自行車停車空間。
- (2) 請補充基地之剖面圖，以利檢視人行空間。
- (3) 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於基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」及「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、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。」

(七) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 請依指導原則第一、(三)點所附圖例規定，於光輝路駛入救災活動空間之轉彎處應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求，並請補充標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認救災動線內均保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5公尺以上之淨高。
2. 請依前述指導原則第二、(二)點規定，補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、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。
3. 另為利救災，規劃之救災活動空間垂直上方應保持淨空，無突出固定設施、交通號誌、停放車輛、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽、高壓電線、纜線等障礙物影響雲梯消防車停放及操作。
4. 除前揭各點建議事項，其他有關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日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定逐條檢討說明。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

1. P. 4-1，「一、相關都市計畫」請補充文山區第二次通盤檢討主要計畫、細部計畫案。
2. P. 8-2，停車空間檢討部分，請依土管自治條例第86-1條規定核實檢討，並詳列計算式。
3. 請依土管自治條例第14至16條規定，核實檢討前院、側院、後院及後院深度比，並將相關檢討內容標示於圖面。

(九) 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，另依所附都市更新事業概要報告書審

議資料表、P.8-1及P.8-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(林庭瑜代)(書面意見)

1. 請補充是否造成鄰地為畸零地。
2. 現有巷道(或私設通路)釐清範圍及屬性。
3. 出入通路及道路開闢情形請補充。
4. 是否符合畸零地使用自治條例之規定。
5. 是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討。
6. 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。
7. 是否符合臺北市山坡地地形申請建築之整地原則之檢討。
8. 4-1是否符合禁限建規定(捷運限建)。

(十一) 賀士庶委員

1. 本案範圍地界未平整，尤其是南側延伸二處細長土地，更新改建後是否影響南側單元外鄰地住戶之進出？
2. 本案檢討說明無涉及畸零地，惟造成東南側鄰地地形狹長，不利將來建築，申請人是否與鄰地說明？另若其檢討為畸零地，提醒申請人應依規定進行相關處理。

(十二) 謝慧鶯委員

1. 因基地南側延伸二處細長土地，夾在範圍中間之二層及四層樓鄰房住戶，是否影響鄰地未來改建？因為35地號是單一所有權人，建議35地號可以將細長土地分割劃出範圍，未來與南側鄰地一併辦理都更。申請人也說明後續會再努力整合，若能將南側鄰地順利整合進來，範圍才無疑慮。
2. 東南側100地號等土地，依現況圖為空地，應得以權利變換方式處理。雖申請人有檢討說明非屬畸零地，此土地深度應未達9公尺，興建困難，若本案現階段未能整合鄰地，建議申請人將東南側延伸出來的土地分割劃出範圍，將來與鄰地一起開發，方為較合理的更新單元範圍。

(十三) 洪德豪委員

有關畸零地檢討方式，應以基地鄰接最寬道路當成面前道路檢討，故本案應以光輝路為面前道路。基地右側100、126、128地號等3筆土地尚不符合最小基地規模，應屬畸零地。後續如經審議會決議不納入更新範圍，於申

請建照時，應依本市畸零地使用自治條例第8條規定完成通知讓售程序。

(十四) 都市更新處

本案位於更新地區範圍內，更新單元可以在事業計畫階段依取得同意比率的狀況，於報核時再一併調整更新單元範圍，事業概要是否核准這樣較崎嶇的範圍，則依提會討論決議辦理。

申請單位說明及回應：

- (一) 有關委員提醒部分，因納入鄰地，有同意比率門檻問題，目前申請人刻正整合基地北側、南側及東南側鄰地，後續在事業計畫範圍時，更新單元範圍會稍做調整。
- (二) 有關財政局提到經管 25 地號土地，因北側部分土地上有 644 建號合法建築物坐落，本案僅剔除 25 地號上 644 建號坐落部分，財政局與 644 建號之所有權人訂有租約，再來 25 地號東側其實有一半左右土地也被鄰房占用，後續申請人會視整合狀況再做範圍調整。
- (三) 市有 41 地號土地亦遭北側鄰房占用，41 地號與西北側鄰地合併有達到 500 平方公尺，考量其都更改建完整性，故未納入 41 地號。
- (四) 有關於建管處提醒畸零地檢討部分，後續會配合審查意見再重新做法令相關檢討。其餘有關建築規劃設計及消防等意見將於後續提送事業計畫時補充說明及檢討。
- (五) 無論是正南側或者東南側，目前鄰房住戶都是從現有巷通行出入，在事業概要階段都是保留現況通行，讓原住戶可以繼續使用，不影響未來進出。委員主要提醒及擔心東南側鄰地，目前在努力整合中，但這部分還是要尊重鄰地所有權人的意願，建議由申請人召開鄰地的說明會，跟地主說明這個狀況，包含委員提醒的部分，將協調會資料及結果提下次專案小組說明。

決議：

請申請單位依公地主、委員及幹事意見修正並於收受會議紀錄起3個月內，完成更新單元南側及東南側鄰地說明會及參與更新意願調查，並檢送相關溝通協調紀錄再提請審議會專案小組會議討論。