

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 7 次專案小組會議紀錄

111 年 4 月 29 日 府都新字第 1116012633 號

壹、時間：民國 111 年 4 月 13 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

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「臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 張舒涵 2781-5696 轉 3040）

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財務協審，爰無意見。

（二）地政局 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）交通局 蔡于婷幹事（洪郁冠代）（書面意見）

本案基地臨牯嶺街（寬 11 公尺）側將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道及臨廈門街 147 巷（寬 6 公尺）側將補足 8 公尺道路後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道；另汽、機車出入口規劃於次要道路（廈門街 147 巷），爰就本次申請劃定為更新單元本局原則無意見。

（四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後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 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（五）都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（楊子嫻股長代）（書面意見）

1. 本案更新單元劃定部分，無意見。
2. 本案臨牯嶺街側為107年9月25日公開展覽之「臺北中正區都市計畫通盤檢討細部計畫案」指定留設騎樓或無遮簷人行道路段，惟本案目前分別以退縮3.64公尺與2公尺之帶狀式開放空間規劃(檢討書P.18-19開放空間構想)，建請依前開都市計畫內容規劃避免競合，並統一基地西側退縮尺度，以維系統連貫。

(七) 何芳子委員

1. 本案基地面積僅877平方公尺，已自辦2次及公辦1次的鄰地協調會，請申請人說明東側鄰地(276、276-1地號)不願意參與的原因。
2. 原則同意本案，惟請事業計畫報核時，對應退縮及公益性回饋，照規定檢視並加強說明。

(八) 簡文彥委員

原則同意更新範圍，請說明北側廈門街147巷6公尺計畫道路是否可依通案原則補足退縮補足8公尺再退縮2公尺人行道。

(九) 申請人說明及回應：

1. 有關東側鄰地276、276-1地號(87使字第0452號)所有權人僅一位為財團法人台灣更生保護會，申請人與東側鄰地276、276-1地號所有權人溝通協調結果為：名下土地不與他人合建；另財團法人台灣更生保護會係簽署無意願參與，故申請人未將其納入範圍。
2. 有關人行道退縮尺度部分涉及建築規劃，未來事業計畫階段依相關規定檢討。
3. 因本案規模僅877平方公尺，未來事業計畫時將補充說明有關都市更新公益性的部分。

決議：

- (一) 請申請人依據交通局、消防局及都市發展局都市設計科之意見修正檢討書圖。
- (二) 同意本案更新單元劃定，後續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，並請申請人於收受審議會追

認結果會議紀錄起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、「擬訂臺北市中正區河堤段六小段550地號等18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 戴光平 02 2781-5696 轉 3085)

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，爰無意見。

(二) 地政局 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) 交通局 蔡于婷股長(洪郁冠代)(書面意見)

案係討論事業計畫預訂實施進度逾期及後續辦理程序，爰本局無意見。

消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉更新單元範圍調整討論案，未涉本局權管，無意見。

(四) 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。

(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(楊子嫻股長代)(書面意見)

無意見。

(七) 何芳子委員

1. 本案事業計畫業於106年2月23日核定，係因權利變換計畫無法取得所有權人認同。
2. 請補充改用108年5月15日公告修訂「都市更新建築容獎獎勵辦法」申請，且亦有地主提議改用新法之可行性，建請由實施者準備相關資料，由更新處協助辦理公辦協調會，以充分瞭解所有權人之參與意願及需求。
3. 贊同更新處發函要求限期辦理，否則依規定處理後續。

(八) 鄭淳元委員

實施者表示所有權人有轉危老之意願，請說明目前辦理進度？

(九) 簡文彥委員

本案單元範圍之同意比例分配尚屬平均，若實施者擬改採北側基地循危老條例申請，仍應充分與南側基地所有權人溝通協調，以保障事業計畫範圍內住戶的權益

(十) 陳玉霖委員

實施者自行與所有權人簽訂之合建私契約條件優於與權利變換，致後續無意願整合，是否請實施者明確說明，也建議勿須再召開協調會。

(十一) 都市更新處

查111年1月21日公辦協調會會議上仍有所有權人對本案更新仍有意願，希望續行或提出意見擬變更更新案適用108年1月30日修正公布之「都市更新條例」及108年5月15日發布修訂「都市更新建築容獎獎勵辦法」，爰請實施者於期限內提供試算供參。

實施者說明及回應：

1. 北側所有權人約有26人自行出資評估危老之可行性及估價。
2. 實施者業已口頭向範圍內所有權人說明新法新容獎之可行性及權利分配。
3. 本案經實施者評估表示不再整合本都市更新案，後續擬採部分「危老改建」為執行方向。

決議：本案實施者自106年2月23日事業計畫核定後，迄今尚未擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核，已逾事業計畫預訂實施進度，另依第508次都市更新及爭議處理審議會會議紀錄決議，本市都市更新處已於111年1月21日召開公辦協調會，本次經實施者評估表示不再整合本都更案，惟事業計畫已核定，爰仍請本市都市更新處依「都市更新條例」第76條第1項規定限期實施者改善，並請依委員意見提供依108年5月15日發布修訂「都市更新建築容積獎勵辦法」評估變更資料予本市都市更新處，屆期仍未改善則依同條第2項規定辦理。

三、「擬訂臺北市文山區興安段二小段68地號等2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 梁育甄 02 2781-5696 轉 3069)

討論發言要點：

(一) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，爰無意見。

(二) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事(陳體峻代)(書面意見)

本案為涉都市更新程序案，無意見。

(四) 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。

(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(楊子嫻股長代)(書面意見)

無意見。

(七) 何芳子委員

實施者說明預估期程為111年10月可申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核，建議本案可給予報核期限至111年12月底。

(八) 簡文彥委員

請實施者說明本案倘申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案，其適用之工程造價版本。

(九) 都市更新處

1. 倘後續實施者未於期限內申請權利變換計畫案報核，後續請大會授權由業務科逕依都市更新條例第76條規定撤銷事業計畫行政處分。
2. 依107年都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定，倘為事權案分送，於權利變換計畫案報核時可依最新公告工程造價版本提列，本案適用99年提列總表及工程造價，依規定工程造價之單價以物價指數調整為原則，惟經實施者說明後續將修正為適用新法重新公展，依規定提列總表及工程造價版本得以申請變更當時版本提列。

實施者說明及回應：

- (一) 本案辦理進度樂觀預計為111年9、10月申請報核變更事業計畫及擬訂權利變換計畫。

- (二) 有關法令適用日，內政部營建署108年6月21日台內營字第1080809577號解釋函，都市更新法令是擇優處理，建築法令須依當時事業計畫的報核日為準。

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 101 年 12 月 20 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 102 年 2 月)，已逾事業計畫預訂實施進度，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，同意本案實施者於 111 年 12 月 31 日前檢送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核，倘逾期將授權本市都市更新處依「都市更新條例」第 76 條第 2 項規定辦理。