

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 26 次專案小組會議紀錄

112 年 3 月 20 日 府都新字第 1126007929 號

壹、時間：民國 112 年 3 月 1 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：簡文彥委員

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「臺北市士林區福林段一小段 386 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 吳敏惠 02 2781-5696 轉 3034）

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）

討論事項未涉本局協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

本案無意見。

（四）交通局 謝霖霆幹事（書面意見）

P. 3~P. 4及P. 17~P. 19，基地臨忠勇街40巷3弄(6公尺寬)側退縮2公尺補足8公尺路寬，另再退縮2公尺人行空間，建議前揭退縮空間除應與道路順平外，亦不得有植栽。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

（六）文化局 連婕幹事（書面意見）

本案本局於 111 年 5 月 10 日北市文化文資第 1113015803 號函回復，區內樹木未達本市樹木保護自治條例認定標準，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）

本案係劃定更新單元案，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 有關更新單元劃定部分，無意見。
2. 查本案位屬110年3月23日府都規字第11030166631號函公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」範圍(芝山岩周邊景觀管制地區)，屬都市計畫載明應辦理都審地區，後續應依規定提送都審程序。

(九) 建築管理工程處 李宛真幹事 (書面意見)

1. 請檢討本案劃設範圍是否涉及廢巷改道等相關事宜。
2. 請檢討本案是否涉及海砂屋、輻射屋之容積獎勵審查。
3. 請檢討是否涉及並符合違章戶之認列。
4. 請檢討劃定範圍是否涉及領有使用執照建築基地。
5. 請檢討劃定範圍是否有畸零地未納入。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 簡報公益性回饋開放空間調整後，請說明開放空間屬申請獎勵或不申請獎勵性質。
2. 因規劃設計調整綠化空間後，本案公益性不足；另本案產權較為單純，請更新處說明針對此類型捐贈都更基金之比例。
3. 目前規劃設計連通後院之寬度僅1公尺，建議後續建築規劃設計儘量可達1.5公尺。

(十一) 黃于珊委員

請申請人說明鄰地協調情形，以及採何種方式通知鄰地所有權人。

(十二) 林志崧委員

本案基地國立台灣大學土地占更新單元面積達80.08%，請申請人說明鄰地協調情形，若將西側相鄰土地(388地號)納入更新單元範圍，車道規劃或建築配置上是否較為妥適。考量都市更新係提供周邊環境改善或公益性設施，惟目前本案建築規劃設計，並未提供較為合理之公益性規劃，建議改走危老程序。

(十三) 楊欽文委員

1. 依臺北市政府都市發展局111年7月28日北市都新字第1116019597號函修正

「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，但基地面積未達1,000平方公尺者，原則免再退縮達2公尺。

2. 本案規劃設計建議周邊鄰地補足8公尺並再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，惟本案單元範圍內退縮未與周邊規劃延續，調整後基地東側臨忠勇街40巷3弄(寬度6公尺)側僅補足8公尺，建議檢討其退縮合理性，並與周圍相鄰土地退縮一致。

(十四) 都市更新處

1. 有關本案鄰地協調情形，申請人於送件前召開鄰地協調會，並依規定雙掛號通知鄰地所有權人，相關證明文件檢附於書件冊內。
2. 針對產權單純案件回饋通案原則，倘個案原容大於法容，建議捐贈總銷金額千分之二予都更基金，倘個案非原容大於法容，則建議捐贈總銷金額千分之一予都更基金。

申請人說明及回應：

- (一) 有關本案鄰地協調情形，申請人於送件前召開鄰地協調會，並依規定雙掛號通知鄰地所有權人，相關證明文件檢附於書件冊內。
- (二) 有關相鄰土地協調部分，依法定程序本案僅須辦理1場相鄰土地協調會，惟為徵詢鄰地參與更新意願，申請人於110年11月20日及111年1月19日辦理2場相鄰土地協調會，且皆以雙掛號方式通知相鄰土地所有權人。110年11月20日相鄰土地協調會出席人數為19人，表達意願人數為2人；111年1月19日相鄰土地協調會出席人數為1人，表達意願人數為0人。
- (三) 自109年起即多次拜訪相鄰土地所有權人，鄰地回應綜整為2點意見，其一為年紀較長的相鄰土地所有權人因在地情感不願參與都市更新；其二為有意願參與都市更新者，如西側相鄰土地(388地號)，提出條件為室內1坪換1坪，考量西側鄰地為5層樓雙併建築物及物價成本高漲等因素，無法答應其需求，故相鄰土地所有權人無意願參與本案更新。
- (四) 因本案範圍內公有土地占更新單元面積80.08%，公有土地無法出具土地使用同意書予申請人辦理危老相關程序，是以本案僅能透過都市更新方式辦理重建。
- (五) 有關本案基地臨忠勇街40巷3弄(寬度6公尺)側補足8公尺後再退縮2公尺無遮簷人行步道部分，於事業計畫階段將由建築師詳細檢討其退縮可行性。若建築師依相關建築法規檢討後確認補足8公尺再退2公尺有困難，建議改採

捐贈總銷金額千分之一予都更基金作為公益回饋。

決議：

- (一) 本案面積小於1000平方公尺且屬產權單純案件，申請人承諾捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金，不得申請容獎及納入共同負擔。
- (二) 本案範圍內綠化開放空間應提供公眾使用且不得設置圍牆；對於東側臨忠勇街40巷3弄原則退縮補足8公尺再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，倘經檢討無法退縮2公尺以上無遮簷人行步道，經都市設計審議確認後，得另以捐贈總銷金額千分之一予都更基金，不得申請容獎及納入共同負擔。
- (三) 同意本案更新單元劃定，後續倘鄰地有意願參與更新，請實施者再妥為溝通協調，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。

二、申請自行劃定「臺北市大同區圓環段三小段114地號等61筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 李宗倫 02 2781-5696 轉 3035）

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 陳憶萍幹事(書面意見)

討論事項未涉本局協審事項，無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

- (四) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

有關本案建築規劃設計是否符合審議原則類別一(五)編號6(3)「其他基地條件窒礙難行者或考量基地與周邊供人行走之地面道路或騎樓延續性」樣態一事，本局尊重審議會討論決議；倘決議同意放寬，本局建議基地北側(太原路175巷)與東南側(太原路161巷東端)應優先依通案原則維持一致之退縮寬度，以維人行動線一致性。

- (五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

- (六) 文化局 連婕幹事(書面意見)

本案本局111年7月20日北市文化資源字第1113017876號函回復該旨56筆土

地無涉樹木保護自治條例，惟本次土地有所增加，建請依據本市樹木保護自治條例就新增範圍部分提送樹籍量測資料至本局確認。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代)(書面意見)

本案無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

無意見。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

基地東南側(太原路161巷)臨接承德路二段主要道路部分，應退縮補足8公尺與道路順平後再退2公尺無遮簷人行步道較為適宜。

(十) 林志崧委員

有關本案建物規劃是否屬更新審議原則退縮部分之「基地條件窒礙難行」情形，涉及容積率、救災空間需求及建物規劃等實質內容，建議於事業計畫階段再行討論。

(十一) 楊欽文委員

1. 本案是否符合審議原則內之「基地條件窒礙難行」，應經建築師確實檢討以供確認，且本案基地面積大，建議於劃定單元階段以通案審議原則退縮留設。
2. 有關申請人所提臨太原路175巷及太原路161巷部分以騎樓方式退縮方案與現行退縮規定不符，故不可行。
3. 基地北側(太原路175巷)、東南側(太原路161巷東端)退縮空間應留設相同，俾利周邊道路(承德路二段、東南側未開闢計畫道路)串聯。

決議：

(一) 本案於劃定更新單元階段尚無法判定符合本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後，再退縮2公尺以上無遮簷人行步道「基地條件窒礙難行者」，爰太原路175巷及太原路161巷應依審議原則規定辦理，後續倘於事業計畫階段檢討設計自認符合該窒礙難行者，再提請審議會討論。

(二) 同意本案更新單元劃定，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。

三、申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段547-6地號1筆土地為更新單

元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 鄭勝欽 02-2781-5696 轉 3036)

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)

討論事項未涉本局協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

簡報P.9、檢討書P.12、P.13，為提升人行及自行車環境，基地南側臨承德路7段及東側臨公館路帶狀式開放空間，建議併同公有人行道檢討留設淨寬5公尺以上人行空間(含淨寬3公尺人行道及淨寬2公尺自行車道)，並請將留設之人行空間併同樹穴等寬度尺寸一併納入景觀剖面圖呈現。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 連婕幹事(書面意見)

本案本局於111年6月28日北市文化資源字第 1113017134號函回復，區內樹木未達本市樹木保護自治條例認定標準，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)

本案係更新單元劃定，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

無意見。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

本案現況為大樓，未來以原容積重建，且產權單純，公益回饋應依通案提供總銷金額千分之二予都更基金，請列入檢討書內。

(十) 林志崧委員

申請人提出之規劃內容多為法規規定應留設部分，較缺乏公益性。除承德路留設開放空間之外，考量公館路為主要幹道，故建議亦退縮留設綠化開放空

間，並請申請人提出具體量化的寬度。惟留設尺度應配合本案北側基地後續開發規劃，增加開放空間的效益，可於事業計畫階段再行討論。

(十一) 林昆華委員

本案更新單元範圍東北側空地產權是否同屬富邦人壽公司所有，請申請人說明未納入本案範圍原因。

申請人說明及回應：

- (一) 有關交通局意見，本案配合辦理。
- (二) 更新單元東北側土地(北基地)權屬為本公司所有，然考量開發時程需求，故北基地另逕行開發。
- (三) 本案未來於承德路七段及公館路交叉口將留設街角廣場，供公眾通行。同時，交通局建議本案併同公有人行道檢討留設5公尺以上人行空間(含淨寬3公尺人行道及淨寬2公尺自行車道)，本案未來將現況公有人行道寬度未足5公尺部分，補足達5公尺。另外，本次調整規劃構想圖，將未來汽機車地下停車出入口設置於基地內，故本案留設充足緩衝空間，將基地車輛的停等需求內部化，將公館路的交通衝擊降到最小。
- (四) 有關承德路七段開放空間留設之寬度，考量本案設計尚未定案，故未能提出具體留設寬度，然本案留設寬度將高於法規規定之3.64公尺，建請專案小組讓本案保留設計彈性。

決議：

- (一) 本案屬產權單純案件，申請人承諾捐贈總銷金額千分之二予都市更新基金，並於承德路、公館路轉角留設200平方公尺以上之街角廣場供公眾使用，不得與容移回饋空間重疊，前述2項回饋項目不得申請容獎及納入共同負擔。
- (二) 請參照本市公告之公益設施一覽表項目捐贈公益設施。
- (三) 同意本案更新單元劃定，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。

四、「擬訂臺北市中正區福和段一小段 436 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 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)

討論事項未涉本局協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

本案無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事 (書面意見)

1. 簡報P.10陳情納入範圍之東側臨6公尺未開闢都市計畫道路用地(581-2地號)，建請併予檢討納入更新範圍之可行性，以利基地周邊整體道路系統串連。
2. 另基地臨前揭計畫道路退縮人行道，請依通案原則檢討補足8公尺(與道路順平銜接)後，再退縮2公尺無遮簷人行道，並得併公有人行道檢討留設。

(五) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 連婕幹事 (樹木保護) (書面意見)

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，惟樹木係持續生長狀態，倘日後樹木生長量體符合前揭認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(李宛儒代) (書面意見)

本案係為討論更新範圍事宜，無涉都市計畫、土地使用管制規定，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見。

(九) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

簡報第12頁第4項公益回饋項目，有關第3項認養公有人行道及第4項開放空間，建議依擴大後之範圍調整。

(十) 林佑璘委員

本次實施者簡報提及「陳情人(財團法人基督教中華福音神學基金會)需報請其董事會確認並向主管機關民政局報備後」，有關宗教業務財團法人出具同意書應依內政部104年6月24日台內營字第1040809907號函：「基於本部依民法第32條規定行使監督權之權限，宗教業務財團法人擬依旨揭規定

出具同意書前，仍應依本部訂定之宗教業務財團法人變更申請許可事項規定報經本部核准，以符規定。」，請陳情人注意。

(十一) 楊欽文委員

1. 請問更新單元範圍外計畫道路(同小段581-2地號土地)所有權人是私有還是公有？實施者是否有徵詢其參與都市更新及納入更新單元範圍意願？倘將該道路用地納入更新單元範圍內，方可保障該所有權人權益，並建議實施者此階段確認該所有權人意願。
2. 請問更新處提及基地之出入口通路部分，係指車行還是人行？

(十二) 都市更新處

1. 計畫道路原則係由主管機關臺北市政府工務局新建工程處負責開闢，依本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，倘基地主要出入口及車道出入口臨接未開闢計畫道路，原則實施者應協助開闢至已開闢計畫道路，且其工程及拆遷安置經費不得核計容積獎勵。
2. 前述基地之出入口通路部分係指供車行為主。

實施者說明及回應：

- (一) 有關東側6公尺未開闢計畫道路，若經審議會專案小組同意鄰地581-3地號陳情納入範圍後，同意範圍內東側退縮補足8公尺。
- (二) 同小段581-2地號屬於範圍外，產權為100%私有，因為地上違建戶沒有辦法拆除，就沒有辦法協助開闢，故無意願納入本案更新單元範圍內。
- (三) 若審議會專案小組同意陳情納入範圍，實施者同意認養擴大範圍後之周遭公有人行道，有關回饋面積的部分，陳情納入範圍面積為1,700.82平方公尺，約原報核範圍0.65倍，是否得依前次決議開放空間面積留設(100平方公尺)等比例增加計算，額外提供65平方公尺(100平方公尺*0.65=65平方公尺)的回饋開放空間？並不與都更及容積移轉獎勵重疊。
- (四) 本案陳情納入的所有權人，因受限「財團法人」身份，需向內政部報備核准程序後，才能取得同意書並辦理後續事業計畫掛件作業，懇請專案小組先提供6個月時間，若期限內無法完成會再依規定展延一次。

決議：

- (一) 同意本案更新單元範圍納入福和段一小段581-3地號土地。
- (二) 另本案納入鄰地後仍屬產權單純案件，公益回饋項目原則依111年1月26日第1次審議會專案小組決議辦理，惟本案基地面積增加1,700.82平方公

尺(由 2,699.90 平方公尺增加至 4,334.72 平方公尺),開放空間回饋面積由原 100 平方公尺增加至 165 平方公尺(按比例增加)且不得與容移回饋空間重疊。後續請實施者於收受會議紀錄起 6 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理公開展覽,倘無法於期限內申請續審,請實施者敘明原因,再提會討論。

五、「變更臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 39 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 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)

討論發言要點:

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論無涉本局協審事項,本局無意見。

(二) 地政局地價科 陳憶萍幹事(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(書面意見)

本案本案涉及都市更新程序議題,無涉本局權責,爰無意見。

(五) 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。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

有關本案整合未達都更事業計畫法定門檻及申請展延報核變更事業計畫及權變一事,本處無意見。

(九) 文化局 連婕幹事(書面意見)

1. 本局前於101年提供幹事會複審意見 建請開發單位逐一量測說明確認是否已達臺北市樹木保護自治條例之認定標準,迄今似尚未收到資料。

2. 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，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；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。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律。以上規定，合先敘明。
3. 再次請申請單位依前項規定詳實測量基地內樹籍資料，載明全區域基地範圍內，各該樹木之座落位置及樹籍資料（含樹種、樹胸徑、樹胸圍及樹身全貌照片等），並檢附樹胸圍、胸徑尺寸清楚量測尺寸之照片，提送本局確認是否達受保護樹木標準。若無，亦請提供基地範圍現況照片 函詢本局確認。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

因更新單元範圍已確定，建築設計變更內容是否已定案，提供估價內容溝通，如以第519次審議會同意展延之期限至111年11月30日，展延期限長達1年，是否展延期限可再壓縮至半年。

實施者說明及回應：

1. 有關文化局意見，本案原104年事業計畫核定時已載明未涉及受保護樹木之情形，後續將於變更事業計畫送件前依相關規定辦理函詢文化局確認結果。
2. 若以第519次審議會決議111年11月30日報核之期限起算半年(至112年5月30日)，本案作業時程確實來不及，因本案預計需再3個月達成同意比例目標，若再加計法定程序及前期作業時間，預估需再9個月的時間，故本次提請延長期限至112年11月30日，案內地主對於本案也是殷切期盼能順利進行。
3. 有關建築設計因本案多數是做店面使用，相關建築設計會與分配的坪數有些影響，故在與一樓店面地主的討論花了很長時間，再加上疫情期間影響整合溝通的時間。
4. 實施者針對本案土地的取得已投入上億大筆資金，對於本案十分重視。部分實施者因興建成本在早期與現今的差距非常大，故造成案件進度停滯，故在審議上給予期限的限制實施者可以理解；但本案不同的是實施者仍持續購買土地並不斷往前走，若無法給予時間，實施者將不知如何持續執行下去。另外，考量法定程序面的公聽會、估價及選屋時間，這部分亦需要約4個月的時間，故建請專案小組考量同意本案展期之期限。
5. 另外本案原實施者104年核定後至新實施者變更完成，因原實施者期間無溝

通及作為，亦造成部分住戶對都更之不信任，故在確認變更實施者後2年內與住戶重新建立信任。且原實施者與部分委建戶談的營建成本價格與現在行情差距非常大，因此這部分新實施者也需要相當時間溝通讓委建戶了解。

決議：本案依第 519 次審議會決議應於 111 年 11 月 30 日前申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核，惟實施者 111 年 11 月 25 日來函表示無法依上開決議如期報核，經實施者說明整合過程、後續辦理程序及預計提送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案之時程，並經審議會專案小組討論後，請實施者於收受會議紀錄起 6 個月內整合同意比率應達都市更新條例之法定門檻，並檢具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案向本府申請報核；倘已達前開同意比例，但尚有法定程序未辦理完成，請實施者敘明原因，再提會討論。後續請實施者每 3 個月向更新處回報辦理進度。