

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 44 次專案小組會議紀錄

112 年 11 月 27 日 府都新字第 1126024974 號

壹、時間：民國 112 年 11 月 8 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「臺北市大同區大龍段三小段 271 地號等 8 筆土地為更新單元」
都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭仔芮 02 2781-5696 轉 3026）

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

依本局111年12月14日北市財開字第1113031115號函：「……倘僅加計前開2筆市有土地，……考量倘納入後更新單元面積（678平方公尺）及基地形狀亦仍不利開發，建築規劃設計受限且公益性不足。」，建議仍請申請人擴大更新範圍，以利本案整體開發效益及市有財產有效運用。

（二）財政局 黃于珊幹事(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 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，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 葉志韋幹事(書面意見)

本次討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

（六）消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管，無意見。

（七）文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

業已檢附本局109年6月20日北市文化文資字第1093022879號函文，無特殊列管事項，惟當時函詢範圍僅限原6筆土地，與現今8筆土地範圍不同，請重新函詢。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代)

本次討論事項有關更新單元部分，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區，惟本案基地申請臺北好好看系列二空地綠美化，應辦理都審程序確認綠美化容積獎勵值。
2. 本次討論議題為劃定更新單元，無意見。

(十) 賀士庶委員

1. 查110年10月29日召開之擴大鄰地協調會統計結果，北側鄰地地主同意參與都更意願約有50%，再查第二次公辦法令說明會統計結果，北側鄰地地主同意參與都更意願驟降至5%以下，請申請人說明原因。
2. 依調查結果，北側鄰地參與意願並不低，建議申請人納入北側鄰地一併辦理都市更新，俾利未來建築設計規劃。

(十一) 張興邦委員

查109年7月9日召開之第一次公辦法令說明會，西側鄰地地主同意參與都更意願約有50%，次查112年7月17日第三次公辦法令說明會統計結果，西側鄰地地主同意參與都更意願驟降至15%以下，請申請人說明原因。

(十二) 楊欽文委員

1. 本案規劃構想臨承德路三段為停車空間及車道出入口，無商業使用空間，中斷沿街商業的連續性。
2. 考量本案如扣除公有土地面積，私有土地面積未達500平方公尺，申請人主張就目前申請範圍劃定更新單元應再商討，且西側鄰地並非完全無意願參與都市更新，故建議申請人再與鄰地地主竭誠溝通。
3. 依「臺北市都市更新及爭議處理審議會審議原則」規定，更新單元劃定面積未達1,000平方公尺之更新案件，應請申請人補充說明本案辦理都更之急迫性。

申請人說明及回應：

1. 有關北側鄰地意願驟降之原因已於第28次審議會專案小組說明，初期協調時

鄰地地主因對都更有一定期望，故有參與意願，後續於鄰地協調會上提供未來權變分配試算坪數，因分配坪數無法滿足地主需求，北側鄰地(土地使用分區原屬住三)地主即無參與意願，考量若只納入臨承德路三段之北側鄰地，也會因現有巷(承德路三段190巷)需保持現況通行而使建築設計必須分棟設計，因此於第28次專案小組會討論時，委員已同意本案不再討論納入北側鄰地，僅需納入現有巷(承德路三段190巷)，並請申請人讓西側鄰地地主知悉未來無法單獨劃定更新單元重建及調查西側鄰地參與意願。

2. 有關西側鄰地參與意願驟降原因，112年7月17日召開之第三次公辦法令說明會僅有2位所有權人表示願意參與都市更新，申請人於會後亦逐戶拜訪所有西側鄰地地主，依拜訪紀錄，其中幾位所有權人參與都市更新之意願較低，若後續納入西側鄰地，本案即因事業計畫人數與面積之同意比率均未達法定門檻而無法報核。
3. 有關109年7月9日召開之第一次公辦法令說明會，係因本市都市更新處於會後計算同意比率有納入財政局參與意願，故同意比率達50%。
4. 本案範圍內建物屋齡已達50年，且經結構安全性能評估結果為未達乙級，另臺北自來水事業處管有之土地未來預計作為北區辦公廳舍使用，綜上所述，本案有都市更新急迫性。

決議：

1. 同意本更新單元範圍劃定，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。
2. 考量西側鄰地面積不足500平方公尺，請實施者持續與西側鄰地協調及溝通，後續事業計畫階段視鄰地意願再評估納入可行性。

二、「擬訂臺北市中山區中山段一小段 930 地號等 18 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 邱士誠 02 2781-5696 轉 3068)

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)

本案未涉估價協審事項，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 葉志韋幹事 (書面意見)

本次無涉交通議題，爰無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事 (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) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

1. 本局108年11月25日北市文化文資字第1083036967號函復在案，無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。
2. 請於計畫書中檢附本局有關函詢公文。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(高甫承代) (書面意見)

本案係都更新程討論，無意見。

(八) 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，本次討論議題為都市更新程序，無意見。

(九) 楊欽文委員

請更新處說明本案依 110 年 12 月 3 日第 514 次審議會決議，是否後續還須提請審議會審議。

(十) 都市更新處

本案依第514次會議決議(略以):「請實施者依委員及幹事意見檢討修正，並於收受會議記錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局，後續授權業務科檢視更新會相關行政程序及估價委員書面審查後，始辦理核定。…」，惟本案逾上開期限，故後續仍須提請審議會審議本案送審程序。

實施者說明及回應

1. 本案屬都市更新會自主更新案，本案若成功可帶動周遭環境發展，惟礙於經費及人力問題無法召開會員大會，希望審議會能核定本事業計畫，取得市府補助款後，以便後續行政程序之進行。
2. 本案屬108年以前之法規舊制，召開會員大會需75%的人出席及同意，前因疫情

因素導致無法如常召開會員大會，後續將盡力於一年召開會員大會以符合第 514 次審議會決議。

3. 另依第 514 次審議會決議須召開會員大會，是希望全體會員充分了解本案建築設計更改的部分。

決議：

1. 本案自 110 年 12 月 3 日提請審議會第 514 次會議後，迄今未能依審議會決議召開會員大會及檢具修正後計畫書圖辦理報府核定作業，經實施者說明並經專案小組討論後，請於收受會議紀錄起 6 個月內召開會員大會及檢送計畫書續行程序，並於收受會議紀錄起 3 個月內向更新處說明案件進度。
2. 另依「本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」第 9 點規定，因本案未於三個月內報府核定，後續檢送計畫書後，請依規定提請審議會討論。

三、「擬訂臺北市萬華區雙園段三小段 741-3 地號等 23 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 王鴻軒 02 2781-5696 轉 3064)

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 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，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)

本次討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事(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) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

1. 本案本局前於 107 年 10 月 5 日北市文化文資字第 1076006415 號函復，本局無特殊列管事項，惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請依

文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

2. 請檢附有關函詢公文。

(七) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(羅駐諒代)(書面意見)

本案前已核准都市更新事業計畫，預計 11 月底提送事業計畫變更，如涉及建管疑義請申設單位說明，餘本處無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(林冠穎代) (書面意見)

本案係涉及都市更新程序，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府 106 年 4 月 25 日府都設字第 10632104400 號函核定在案，本次討論議題為都市更新程序，無意見。

(十) 楊欽文委員

倘請實施者於 11 月底檢具變更事業計畫報核時，有關變更事業計畫實施進度表後續應按變更後最新時程載明計畫書內。

決議：請實施者於 112 年 12 月 31 日前檢具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核。