

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 5 次專案小組會議紀錄

111 年 3 月 30 日 府都新字第 1116008171 號

壹、時間：民國 111 年 3 月 9 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：陳玉霖委員

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 6 筆土地為都市更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭芳婷 2781-5696 轉 3025）

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 陳憶萍幹事（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 吳瑄俞幹事（吳泰宇技士代）（書面意見）

本案倘經檢討後仍規劃車道出入口開設於基地北側之現有巷（承德路 3 段 190 巷），後續建築設計請於該側退縮補足 6 公尺路寬並與道路順平，以維車輛進出使用。

（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（書面意見）

1. 本案申請自行劃定部分，無意見。

2. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區，惟本案部分基地申請「臺北好好看系列二計畫」容積獎勵，依規定應提送都審程序。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

依本市執照審查規定，有關人行、車道出入口均需設置於計畫道路，故請再調整車道出入口位置。

(八) 何芳子委員

1. 第二次擴大鄰地協調北側土地及建物面積有意願比例達 50%以上，請具體補充說明其參與意願情形，並請申請人說明將北側鄰地納入更新單元之可行性。惟本案公有地面積占一半以上，且北側臨承德路側鄰地又有較高意願，倘維持現更新單元範圍，請說明其合理性及必要性。
2. 公益回饋並無實施效益，請加強補充。

(九) 鄭淳元委員

1. 提供自來水事業處辦公廳舍及留設騎樓等，規劃為公益回饋仍為牽強，應請加強公益回饋措施。
2. 本案更新基地規模較小，請先預估更新獎勵容積，據以模擬設計更新後建物量體，並檢討土管規定、建管相關法令，停車空間出入動線檢討可行性。
3. 針對現行規劃車行動線由北側現有巷出車部分，因該現有巷屬未指定建築線之巷道，非屬計畫道路，未符合相關法令規定，再請釐清。

(十) 賀士庶委員

1. 目前北側鄰地有意願參與更新之住戶多集中於臨承德路三段側，請酌予考量納入部分北側鄰地及部分北側現有巷，倘納入後，更新單元範圍較為完整，應可優化整體之建築設計、建築量體及地下停車空間之規劃。
2. 本案屬產權單純案，整合上較無問題，惟因公有土地比例較高，故建請申請人酌予考量再整合北側現有巷及部分北側鄰地。

(十一) 劉秀玲委員

1. 檢討書第 8 頁及第 10 頁所提「地區性公益回饋」內容，部分項目並不恰當，如西側臨承德路三段 190 巷 6 公尺計畫道路部分，退縮補足 8 公尺再留設 3.64 公尺無遮簷人行道，該部分臨路寬面寬不到 3 公尺實無效益；又更新後部分樓層作為臺北市自來水處辦公廳舍，此應為更新後水處分回之樓地板面積，非屬公益回饋，建議另思考合適之公益回饋項目，如捐贈

更新基金也是可考量之項目。

2. 本案車道出入口規劃利用北側現有巷進出，惟該巷並非指定建築線之巷道，未來仍有參與更新廢巷之機會，且該巷道約僅3公尺多，並無法作為車道出入口，故若本案要將車道出入口設於該巷，應將市有地納入範圍整體規劃。
3. 至於申請人說明北側現有巷因係周邊居民出入口道路，故無法廢巷，惟以往有實例是將現有巷納入範圍但不廢巷，仍保留居民進出使用，且現有巷亦可就臨接本基地部分納入範圍，故請再考量。

申請人說明及回應：

- (一) 兩次擴大北側鄰地協調會，均有提供未來預估可分回之坪數予地主。北側鄰地協調範圍部分，臨承德路三段之地主因其容積率為400%，預估更新後可分回原室內坪數，故多數為靠承德路三段側之住戶有意願參與更新。
- (二) 另西側鄰地容積率為225%，更新後無法分回原室內坪數，故參與更新意願低，且申請人已逐戶拜訪，西側鄰地針對更新後分回之坪數需求不符原使用，且對增建部分提出高額的補償條件，故本案未納入西側鄰地範圍。
- (三) 有關是否納入北側現有巷一事，因現有巷屬西側鄰地及北側鄰地住戶唯一出入通道，原則上無法廢止；倘納入後，需拆分兩宗基地進行重建，且申請獎勵額度降低，又因位於松山機場航高限制範圍內，建築量體高度已達上限，將會稀釋範圍內公、私有地主分配回之權益。
- (四) 本案承諾配合捐贈1%總銷售金額予都市更新基金，作為公益回饋項目，且依前次審議會委員意見，調整一樓平面配置；北側臨現有巷側，退縮留設2公尺無遮簷人行道部分，不申請獎勵；西側臨承德路198巷側，規劃為開放空間，不申請獎勵，並搭配南側新光大樓留設之人行步道，串聯基地周邊東西向之步行空間。
- (五) 本案預估爭取約30%獎勵額度，建築量體高度已達上限，且模擬設計更新後建築量體設計均以最新法令檢討，未來審查時不會額外要求放寬相關法規檢討。
- (六) 本案位於特定商業區，建築設計礙於削線及其他相關法規規定，無法如一般商業區可完全去化容積；地下室停車設計部分，因北側現有巷，則加深地下開挖困難，故僅能設計兩個地下停車空間，開挖深度會很深。
- (七) 針對車道配置及車行動線部分，現行設計以現有巷出入，無法符合相關法令規定，故再修正檢討，並以承德路三段作為車行出入，其餘退縮留設人行步道或騎樓部分不變。
- (八) 申請人嘗試協助西側鄰地以自地自建方式重建，惟因更新後無法分回原室內坪數等原因而無法推動，經過長時間努力仍無法達成共識，本案方以6筆

土地申請自行劃定為更新單元。

決議：請申請人依委員意見檢討修正，並加強整體規劃設計說明後，再提審議會專案小組討論。

二、申請自行劃定「臺北市信義區三興段二小段 95 地號等 23 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 蕭鈞毅 02 2781-5696 轉 3029）

討論發言要點：

（一）財政局 蘇振華幹事（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 沈冠佑幹事（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 洪瑜敏幹事（高偉誠代）（書面意見）

本次為申請劃定更新單元，本局原則無意見。

（四）消防局 林清文幹事（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）文化局 江彩禎幹事（書面意見）

本案經益賓企業股份有限公司於111年3月2日提送資料，並經本局以111年3月8日北市文化資源字第1113001741號函復，基地內無喬木，無涉本市樹木保護自治條例規定。

（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 謝佩珊幹事（書面意見）

無意見。

（八）唐惠群委員

目前範圍內同意比例僅40%，尚未達後續事業計畫報核門檻，是否有再續行整合案內所有權人意願？

（九）鄭淳元委員

1. 更新單元部分周邊鄰地，於第一次鄰地協調會尚有部分土地及建築物所有權人有參與意願，但於第二次鄰地協調會以及公辦鄰地法令說明會之意願為零，請補充說明。
2. 地區性公益回饋內容提及環境綠美化與周邊環境串聯，惟本基地僅單面臨計畫道路，騎樓之設置本應提供行人通行並採順平設計處理，應補強本案公益性論述或採其他回饋方式。
3. 提醒本案受限於基地條件採平面式停車場規劃困難度高，若採機械式停車場規劃，需考量如裝卸車位、無障礙車位等，停車位設置法令限制。

(十) 何芳子委員

1. 目前範圍內同意比例都不高，應不著急進行更新單元劃定，更新單元南側同小段173地號鄰地，視其第一次鄰地協調會意願比例，後續應可續行協調納入更新單元。
2. 本案基地臨路狀況不盡理想，將影響後續規劃設計。
3. 所提公益回饋並無具體效益，故應補充其他具效益回饋。
4. 目前範圍內同意比例不高，且臨路條件不佳，雖先以同意所提範圍，但建請再檢討鄰地納入可行性。

申請人說明及回應：

- (一) 目前以事業計畫送件為目標持續努力，有陸續整合地主意見中。
- (二) 鄰地屬於七層樓，雖然皆為30年以上房子，但因本身容積率僅為225%，更新後分不回所希望的坪數，因此第二次鄰地協調會及公辦鄰地法令說明會均無納入本更新案意願。
- (三) 本案基地僅555平方公尺、且皆屬於私有產權地主，目前仍在找尋實施者，各方仍在整合意見當中。受限於基地形狀限制，基地臨路側規劃作車道出入口用，其開放空間效益有限。
- (四) 本次僅代表範圍內全體所有權人參與審議會專案小組會議，相關規劃設計調整需經過全體所有權人同意，暫無法承諾額外退縮留設開放空間一事。
- (五) 南側(173地號)屬於五層樓建物，更新後恐分不回，因此無意願。

決議：

- (一) 同意本案依委員意見修正後通過，請申請人於更新單元檢討書加強補充說明提供地區性公益性回饋及開放空間規劃。

- (二) 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。

三、 「變更臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案 (承辦人：事業科 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)

討論發言要點：

- (一) 國立台灣大學 (公有土地機關意見) (書面意見)

本校不克出席，亦無修正意見。

- (二) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

1. 本案因調整樓地板面積增加，致財務計畫相關費用逐項調整，實施者自行吸收風險管理費1,791,837元後提列169,764,497元。爰變更權變計畫案P.變8-2風險管理費備註欄中列式計算之金額建請修正為171,556,334元。
2. 變更後共同負擔費用以及共同負擔比例(32.48%)與原核定一致，無補充意見，並請審議會專案小組會議討論。

- (三) 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。

- (四) 交通局 洪瑜敏幹事(顏瑜代) (書面意見)

本局無意見。

- (五) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

1. 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。
2. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，無障礙物、停車格、路燈、變電箱或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。
3. 案內部分開口與救災活動空間水平距離仍超過11公尺，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二點(二)規定，應確認各棟建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口，與救災活動空間水平距離在11公尺以下，請再檢視修正。

(六) 文化局 江彩禎幹事(李欣蘋代)(書面意見)

1. 經查旨案實施者(四方開發建設股份有限公司)業已擬具案址受保護樹木保護計畫至局辦理審查，全案業經本府105年11月18日府文化資源字第10532011900號函核定在案。
2. 爰本案本局無意見。惟仍提醒倘基地內樹木生長後量體符合「臺北市樹木保護自治條例」第2條規定，則屬本市受保護樹木，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理計畫變更。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(鄭宇鈞代)(書面意見)

本次變更部分，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

1. 查案申請老舊公寓更新獎勵，前經本府106年8月9日府都設字第10636387500號函都審核定在案，倘經更新審議會決議調整原核定圖說，應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計。
2. 有關本次樓板面積及立面調整等項目，請申設單位依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條之免辦變更一覽表規定檢討回應，並補充計算圖說；另本次變更項目是否涉及老舊公寓更新獎勵項目之檢討，亦請設計單位說明。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案一層陽台的部分請依規定應設置及標示欄杆及扶手。
2. 本案四層及五層平面圖雨遮外的造型框架部分，原核定為造型框架，提醒雨遮外只有造型框架能做一次容積，請實施者釐清造型型態以避免變相擴大雨遮部分。
3. 在規劃過程中各樓層間之樓地板面積調整係屬常見，再請實施者依法檢討及簽證。

(十) 賀士庶委員

1. 一層平面圖之停獎專用梯廳出入口方向調整，請實施者考量是否能改為外開方式，另原規劃之停獎告示牌是否能一併修正設置位置並增設於出入口，以利未來使用。
2. 地下一層變更說明之行動不便機車位標示位置有誤，請修正。

(十一) 何芳子委員

1. 本案變更係因樓板面積增加致成本增加，經實施者承諾自行吸收共負比不變，不影響所有權人權益。
2. 自提修正原則同意，審查結果提審議會追認。

(十二) 劉秀玲委員

本案圍牆長度增加 13.56 公尺，但變更理由為漏列補正，範圍未涉及變更，請補充說明增加或漏列範圍。

實施者說明及回應：

有關一層停獎車位出入口，本次變更調整出入口方向並且上方有雨遮，以利人員進出，後續配合委員意見改為外開並於入口明顯處增設停獎車位出入口指示。另有圍牆長度增加漏列部分配合修正並詳細標示及修正陽台設置欄杆等意見，以上修正皆無涉銷坪變更。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案變更經建築師說明免辦理都市設計審議變更，經實施者說明並經審議會討論後，後續仍請依都市發展局都市設計科意見檢討。
2. 本案因1樓計入建築面積之陽台應計入樓地板面積，變更後總樓地板面積增加、2樓及19樓樓地板面積因面積分割列式檢討後因小數點差異而有所變動、19樓新增陽台面積配合調整，產權不變以及立面格柵外飾及景觀植栽變更、屋突各層樓高變更(總高度不變動)、室內隔間調整等內容，是否符合建築法令相關規定，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關一樓陽台標示欄杆、扶手、雨遮外的造型框架及停獎專用梯廳出入口改為外開、停獎告示牌位置並增設於出入口，請依委員及幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

本案為配合建照抽查變更建築設計而調整樓地板面積增加營建費用，以致財務計畫相關費用逐項調整，實施者於風險管理費項目自行吸收 1,791,837 元後，共同負擔費用以及共同負擔比例(32.48%)與原核定一致，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關變更權變計畫案風險管理費備註欄請依財政局幹事意見修正。

(三) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵修正，同意維持原核定。

(四) 聽證紀錄

本案為依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 19 條之 1、第 29 條之 1 第 2 款第 2 目(即修正後第 33 條第 3 項、第 34 條第 3 款、第 49 條第 2 款第 2 目)規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 3 及第 49 條第 2 款第 2 目規定免辦理聽證。

(五) 本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫經審議會專案小組審議修正通過後，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，並於收受審議會紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者得參照本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

四、 「擬訂大同區雙連段二小段 208 地號等 55 筆(原 54 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 吳心筠 02 2781-56965 轉 3189)

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)

提會討論事項涉後續都市更新辦理程序及提送權利變換計畫書時程，本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，爰無意見。

(三) 地政局 黃憶萍幹事(書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事(吳泰宇技士代)(書面意見)

本案本次係討論後續審議資料預計提送時程，無涉本局權責，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

1. 本次會議討論事項係都市更新程序部分，無意見。
2. 至本案都審案前經本府103年12月1日府都設字第10338230000號函核定在案，請申設單位再予釐清前開核定函時效。

(八) 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. 經查本案範圍內似有喬木，實施者尚未提送樹籍資料 (或佐證基地內無任何樹木)，建請該公司依上述說明辦理，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。

(九) 何芳子委員 (另書面意見提供)

1. 本案事業計畫業於104年5月28日核定。
2. 同意本案於111年12月底權利變換計畫報核，8月底前就進度書面提報。

(十) 唐惠群委員

簡報僅說明8月召開公聽會，請實施者明確說明送件報核時間。

(十一) 賀士庶委員

實施者簡報所載目前本案所面臨問題及解決方式，其解決方案應明確表示。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於107年起陸續與地主溝通，爭取採變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案申請報核，惟因無法達到變更事業計畫同意之法定門檻，經考量後維持原核定事業計畫內容，預計8個月內申請擬訂權利變換計畫報核。
- (二) 有關本府文化局書面意見配合辦理；另都市設計審議部分本案確實已逾時效，會再辦理相關程序。

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5月28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7月)，已逾

事業計畫預訂實施進度，經實施者說明後續維持原核定版事業計畫內容及提送擬訂權利變換計畫案，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。