

臺北市都市更新及爭議處理審議會第82次專案小組會議紀錄

114年11月14日 府都新字第1146042716號

壹、時間：民國114年10月22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：遲維新委員

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、「臺北市南港區中南段一小段176-2地號等11筆土地為更新單元」都市更新單元審議案（承辦人：企劃科 鄧珮珊 02 2781-5696轉3047）

討論發言要點：

（一）財政局 黃怡潔幹事（黃于珊幹事代）（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 張家銘幹事（書面意見）

未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 紀韋廷幹事（張哲領代）（書面意見）

本次討論議題無涉交通，本局無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍審議案，未涉本局權管，無意見。

（六）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無意見。

（七）都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

案涉都市更新單元劃定部分，無意見。

（八）都市發展局都市設計科（書面意見）

本次討論議題為都市更新單元，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(林品君代)(書面意見)

本案依提案單位報告本處無意見。

(十) 鄭凱文委員

實施者是否有評估產單捐贈都更基金及歷史建築修復維護管理之費用比較。

申請單位說明及回應：

- (一) 本案現雖為單一所有權人，惟並非原始即屬單一產權。基地原為「南港闕家祖厝德成居」，歷經多代繼承致權屬極度複雜，曾涉及眾多持分人、訴訟與分割爭議。實施者歷經二十餘年整合、協調及司法程序，方得完成產權統一。故現況係長期整合之成果，應視為民間推動都市更新與公共參與價值之具體展現，非屬單一產權案件。
- (二) 本案針對範圍內歷史建築「南港闕家祖厝德成居」辦理整建維護與再利用，符合都市規劃政策及東區門戶發展目標。透過都市更新機制結合修復與文化展示功能，不僅保存地方文化資產、改善環境衛生與公共安全，亦增進綠化空間與社區共享，帶動周邊經濟與文化再生。此舉實現「保存與再生並行」，具體落實都市更新之公共利益與社會價值，公益性明確。

決議：

- (一) 本案申請人為單一私有土地及合法建築物所有權人，依「臺北市都市更新及爭議處理審議會排會原則執行方式」第三點第(一)項第2款規定，屬產權單純之都市更新案件，經申請單位說明，申請劃定更新單元範圍內雖有已核定文化資產修復再利用案，惟屬文化資產保存法課予所有權人義務並依都市更新法規得申請相應容積獎勵，爰本案仍請按往例捐贈總銷售金額千分之一為公益性回饋，同意更新單元劃定，並請申請單位收受會議紀錄後修正檢討書、圖並補充敘明文化資產修復再利用案內容至更新處。
- (二) 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確認，再依審議結果辦理後續事宜。

二、「擬訂臺北市中山區長春段二小段852地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 陳芊穎 02 2781-5696轉3073)

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，無意見。

(二) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

表11-1地籍整理計畫表，「地籍整理後暫編地號」配合地籍整理計畫建議修正為「土地合併後暫編地號」。

(四) 交通局 葉志韋幹事(張紫鈺代)(書面意見)

1. 本次會議無涉交通議題，本局原則無意見。
2. 建議更新範圍調整後，車道出入口位置仍以設於基地西側或北側巷弄為原則。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(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. 本局業以113年2月15日北市文化文資字第1133000958號函復在案。
2. 經查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，惟「中山區長春段二小段867、868、871地號」等3筆公有土地有未登記建物，因未提供相關資訊，請自行檢視是否符合文化資產保存法第15條規定，倘有涉及，請提供建物謄本、建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局申請辦理文化資產價值評估。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

本案係都市更新程序案，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為都市更新程序，無意見。

(九) 遲維新委員

依實施者所預估之期程於11月可送件，是否無須展延6個月送件之期限，建議縮短為3個月。

(十) 都市更新處

建議是否將期限設定為114年12月31日前提送計畫予本處審查。

實施者說明及回應：

本案已於114年10月21日完成公開抽籤作業，惟因本案涉及程序相關疑義，故提請此次專案小組會議確認；實施者均可配合各局處幹事、委員及更新處意見，於114年12月31日前提送計畫書予都更處，續行後續都更審查程序。

決議：請實施者於114年12月31日前召開說明會並檢具修正後計畫書圖申請續審，倘逾前開期限，應於期限屆滿前敘明具體理由，再提請審議會專案小組討論。

三、「擬訂臺北市松山區敦化段三小段516地號等16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 陳信嘉 02 2781-5696轉3087）

討論發言要點：

（一）財政局 許聖倫幹事（黃于珊幹事代）（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 張家銘幹事（書面意見）

未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 郭獻文幹事（蔡昕芄代）（書面意見）

本次議題無涉交通，本局無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新程序討論案，未涉本局權管，無意見。

（六）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無文資列管事項。

（七）都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

涉及都市更新程序，無意見。

（八）都市發展局都市設計科（書面意見）

本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

（九）建築管理工程處 羅駐諒幹事（楊雅婷代）（書面意見）

本案涉及展延都更辦理時程一事，本處無意見。

（十）鄭凱文委員

實施者簡報說明本次調整範圍擬納入鄰地523、535地號等2筆，惟未包含松山區敦化段三小段521、522地號等2筆土地，但521、522地號等2筆土地之所

有權人業於113年9月12日陳情表示欲加入本案更新範圍；通案上，鄰地是否納入更新範圍，會參考更新範圍內與鄰地之同意比率，請實施者補充說明目前前開2筆土地的同意參與意願及比率。

實施者說明及回應：

- (一) 有關與鄰地523、535、521、522地號等4筆之所有權人溝通協調情形一節，原擬納入鄰地523、535地號等2筆土地，後續另與鄰地521、522地號等2筆土地所有權人溝通協調後，表示欲納入本案更新範圍，且目前實施者已與所有權人達成共識，將訂於今日下午與其討論簽署事業計畫同意書等事宜，故後續將擴大更新單元範圍，擬納入鄰地523、535、521、522地號等4筆土地。
- (二) 綜上，本案因涉更新單元範圍擴大（納入鄰地523、535、521、522地號等4筆），後續須修正建築規劃設計、容積獎勵等內容，俟計畫書圖修正後，將召開說明會向住戶說明範圍、計畫修正差異等事宜，預計需有6個月的作業時間，懇請委員同意展延本案辦理期程。

決議：本案因報核後擬調整更新範圍（納入鄰地523、535、521、522地號等4筆），涉及建築規劃、容積獎勵等計畫內容修正幅度過大，經實施者說明鄰地溝通協調情形、擬調整之更新範圍、後續處理方式（更新計畫修正差異說明會等）及預計提送修正後計畫書等相關資料之期程後，原則同意納入，請實施者於收受會議紀錄起6個月檢送自劃更新單元檢討、修正後事業計畫書等申請續審。倘逾前開期限，請市府依都市更新條例第76條及都市更新條例施行細則第36條規定辦理。另為確保所有權人權益，請實施者完成建築規劃設計調整後，召開說明會向所有權人妥予說明前後差異。

四、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段419-1地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 陳信嘉 02 2781-5696 轉3087）

討論發言要點：

- (一) 財政局 許聖倫幹事（黃于珊幹事代）（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 張家銘幹事（書面意見）

未涉估價協審事項，無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 郭献文幹事(蔡昕芄代)(書面意見)

本次議題無涉交通，本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序討論案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

涉及都市更新程序，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(秦裕琪代)(書面意見)

本次討論事項本處無意見。

(十) 鄭凱文委員

本案地上容積檢討後達4,000餘平方公尺，經實施者說明將復建於地下層，其地下開挖率將大於原有規劃，連動建築規劃設計需經建築師詳予評估後調整，且經實施者說明尚有都市設計審議及建照預審等相關審議程序需要辦理等，考量本案屬臺北市都市更新指標案，建議同意給予充足的時間修正。

(十一) 都市更新處

本案經實施者於113年9月擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫向本府申請報核後，迄今尚未舉辦公開展覽及公聽會程序，今實施者說明本案仍須6個月作業時間，建議先同意給予展延3個月；倘實施者屆期仍無法申請續審，請審議會專案小組授權更新處，由實施者敘明原因向更新處申請展延，展延期限不得超過3個月，並以1次為限。

實施者說明及回應：

- (一) 本案現階段無法以都市設計審議及都市更新程序併行，以及需花費較長時間修正建築設計部分，因本案量體較大，涉及地下原容部分，約4,000餘平方公尺，需要時間重新進行市場調查與商業使用需求分析，才能重新定位產品及使用用途，且牽涉地上容積的減少，也需要跟全體所有權人進行說

明與協調。本案是利用既有地下室構造，來作為更新後地下室開挖的範圍，而本案已在去年申請建照預審，在今年初也通過建照預審的核准，使用既有連續壁作為地下室部分外牆。因為地上容積下移後，造成地下的量體增加，地下開挖深度隨之增加，也需要重新進行申請建照預審審議程序。另本案地下層規劃仍維持開挖地下8層設計，惟地下容積運用及停車位配置需再檢討。目前申請都市設計預審版本，是已將地下原容規劃於地下層使用的設計，開挖深度略有加深，原規劃更新後作為停車場空間使用調整作為容積商業使用空間，但地下四層倘改為商業使用亦面臨未來招商困難，故實施者團隊仍在持續進行評估。

- (二) 次因，地下開挖範圍設定及開挖率計算，都市設計審議希望本案同時進行建照預審的確認，所以在9月時，也進行建照預審程序。亦於都審第一次幹事會的決議有提到待建照預審核備後，再續行都審程序。故本案建築量體還需經過主管機關審議，其審議時間與結論對於都更程序及內容也有連帶影響。
- (三) 實施者相當積極推動建照預審的相關作業，不過在審查過程中，因為涉及多項審查意見的修正，需要花時間與建築師協調討論；另外，本案也有聘請國外建築師參與設計，跨國溝通的部分也需要一些時間。基於以上情況，希望能同意給予本案6個月的展延時間，好讓預審的行政程序能夠確實完成。目前因建照預審尚在進行中，無法在都審第二次幹事會時確認最終的建築量體，後續也還需經過審議大會確認，並依審議意見再行修正。這些都是本案申請6個月展延的主要原因。

決議：依本府114年3月3日府授都新字第1146015034號函（略以）：「有關依都更條例第65條之『原建築容積』容積獎勵上限檢討方式，依前開函釋意旨，地上及地下層應分別檢討。」，惟本案建築容積獎勵上限以地上及地下之原建築容積合併檢討，未符前開規定，經實施者說明檢討後建築規劃設計之修正情形、後續處理方式（如是否重行選配等）及預計提送修正後計畫書等相關資料之期程後，請實施者於收受會議紀錄起3個月檢送修正後計畫書申請公開展覽及公辦公聽會程序，倘屆期仍無法申請續審，請實施者於期限屆滿前具體敘明原因向更新處申請展延，展延期限不得超過3個月，並以1次為限。倘逾前開期限，請市府依都市更新條例第76條及都市更新條例施行細則第36條規定辦理。另為確保所有權人權益，請實施者完成建築規劃設計調整後，召開說明會向所有權人妥予說明前後差異，並重新辦理相關權利人參與分配意願及位置調查。

五、「變更臺北市大安區懷生段二小段5-4地號等8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)臺北市捷運工程局

請實施者確認本次變更建材設備等級表內容，是否涉及增設捷運出入口之建材。

(二)財政局 陳映竹幹事（書面意見）

本局無意見。

(三)地政局地價科 陳振惟幹事(張家銘代)(書面意見)

無意見。

(四)地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(五)交通局 郭獻文幹事(李庭維代)(書面意見)

本次建築規劃設計變更內容及提案討論事項無涉交通議題，本局原則無意見。

(六)消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(七)文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

1. 基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。
2. 另依文化資產保存法第15條「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」文化資產保存法施行細則第17條第2項「本法第十五條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」經查旨揭範圍內含公有土地(懷生段二小段5-4、5-13、8、23、23-1、22、22-2地號)，請自行檢視倘有上開條文之適用，建物處分前請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

(八)都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

案涉建材設計等級變更，無意見。

(九)都市發展局都市設計科 (書面意見)

查本案前經本府112年3月9日府都設字第1123000115號函都審第1次變更設計核定在案，本案送件圖說與都審核定圖說大致相符，故無意見。

(十)建築管理工程處 羅駐諒幹事(秦裕琪代)(書面意見)

本次討論事項本處無意見。

(十一)遲維新委員

1. 本次變更涉及外牆部分，經實施者說明因原核定擬訂事業計畫書之建材設備等級表之玻璃帷幕建材撰寫不完整，故修正建材設備等級表文字，此部分無意見。惟事業計畫內容包含立面圖，本次修正增加局部搭配天然石材，是否與原核定擬訂事業計畫建築立面圖設計一致，請實施者釐清。
2. 另許多建材設備等級表修正原因皆為受缺工缺料影響而增加供應廠商，惟實施者簡報第5點，門窗設備備註之廠商與原核定版皆相同，簡報所述修正理由似不相關，而該項變更內容皆為玻璃帷幕系統整體設計之使用建材及設備補充，請實施者釐清修正原因。
3. 有關簡報提及1樓門廳部分之天花板，本次變更修正為「矽酸鈣板或同級品」，因矽酸鈣板是一種建材，沒有同級品，建議實施者改為「矽酸鈣板搭配其他造型裝飾」。

(十二)張章得委員

請實施者確認廚具設備部分，原先寫進口是否為誤植。原核定版之廠牌為櫻花、林內等大多為國產，是否可能廠牌亦有從國外進口之設備，請實施者釐清。

實施者說明及回應：

- (一)有關變更本次建材設備表，未涉及捐贈捷運連通道之建材設備。
- (二)本次修正建材設備等級表的原因，包括在發包時間點遇上新冠疫情，導致部分建材供應受限，故變更補充相關廠牌。本案擬訂事業計畫及權利變換計畫案前經111年5月16日核定，興建過程中相關建築設計細節逐漸明朗化，故配合建築師相關圖說調整建材設備材料；另因為本案外牆立面設計業經都市設計審議且與原核定都市更新計畫書一致，故本次變更僅有大門局部使用石材內容，補充相關廠牌於建材設備等級表，不涉及立面變更。
- (三)有關簡報之建材設備等級表門窗設備部分，係屬誤植，原核定版廠牌應僅有帷幕窗戶：採中華、力福、YKK、或同級品，本次變更補充鋁門窗、金屬門及

室內木門等廠牌，相關計畫書及簡報誤植部分配合修正。

(四)門廳設計主要建材設備是「矽酸鈣板搭配石材或是金屬隔柵」，後續依委員意見修正文字。

(五)實施者已與出資者確認廚具設備刪除「進口」文字。

決議：

(一)建築規劃設計部分

本案於第644次審議會後自提修正建材設備等級表內容，經實施者說明原核定計畫差異及未涉及財務及估價之變更，且未影響相關權利人等權益，並經審議會專案小組討論後，請實施者依委員意見修正，予以同意。

(二)同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過，其餘同本市都市更新及爭議處理審議會第66次專案小組會議及114年1月20日本市都市更新及爭議處理審議會第644次會議決議辦理。另本案後續請本市都市更新處將審議會專案小組紀錄提請本市都市更新爭議及處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。