

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 50 次專案小組會議紀錄

113 年 4 月 18 日 府都新字第 1136010308 號

壹、時間：民國 113 年 3 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

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：張彤雲

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「臺北市信義區逸仙段三小段 613 地號等 50 筆土地為更新單元」  
都市更新審議案（承辦人：企劃科 王沛慈 02 2781-5696 轉 3032）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（書面意見）

有關本案範圍內西側（同小段 649 地號）未達更新使用年限建物、光復南路 443 巷廢巷改道及建物規劃配置之合理性及是否同意申請劃定為更新單元，本分署原則尊重審議結果。

（二）財政局 鄭凱晏幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

（三）地政局地價科 張家銘幹事（陳振惟代）（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（四）交通局 王少韡幹事（書面意見）

有關本案光復南路 443 巷擬廢巷改道，經實施者說明車流可改經由東側的光復南路 421 巷 6 弄轉經南側的基隆路一段 364 巷進出光復南路，本局原則無意見。

（五）消防局 鄭正奇幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元案，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) 建築管理工程處 朱芳毅幹事 (張曉芬代) (書面意見)

請釐清是否併案辦理廢巷或改道。另有關檢討項目六至十二部分，嗣本案更新範圍確定後再行釐清是否檢討。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案涉及劃定更新單元範圍部分，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為劃定更新單元檢討，故無意見。

(十) 遲維新委員 (出席並提供書面意見)

1. 649地號納入後，因現況為大樓，日後權變恐無法分回原居住面積，提醒申請單位注意。
2. 廢巷問題應針對廢巷後對周邊交通的影響，並於事業階段審議。

(十一) 都市更新處

本案為都市更新案，後續將申請都市更新建築容積獎勵，惟都市更新應具有公益性及推動老舊建物更新之急迫性，本案更新單元範圍內涉及新建物未達更新使用年期部分，依通案原則建議後續應參照本市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表另捐贈公益設施或捐贈都更基金，且不得申請容積獎勵及納入共同負擔。

申請人說明及回應：

申請人已與 649 地號之大樓管委會及住戶充分溝通，住戶理解都市更新時程較長，未來仍須面對停車塔較為不便，以及可能成為都更孤島之情形。住戶都市更新意願也在多次溝通之下提升至 30%至 40%，另本案未來將成立更新會，該地號亦有推派代表擔任理監事，以維護自身權益。

決議：

- (一) 本案涉及未達更新使用年期建物之特殊性，依通案原則後續事業計畫階段，請申請單位先行評估依「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」捐贈一定比例之公益設施(建築空間)供公眾使用，倘無法則以捐贈總銷金額之千分之一予都更基金，以上公益性回饋未來皆不得申請容積獎勵及納入共同負擔。
- (二) 另有關光復南路443巷廢巷改道一事，請申請單位後續於事業計畫階段討論及

評估廢巷改道之可行性，並敘明對周邊之影響及改善措施。

(三)同意本更新單元劃定，請申請單位於收受審議會專案小組會議紀錄起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、申請自行劃定「臺北市中山區長春段三小段 150 地號等 11 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 陳姿晴 02 2781-5696 轉 3034）

討論發言要點：

### (一) 財政部國有財產署北區分署（書面意見）

有關是否同意未達更新年期建築物，申請劃定為更新單元一節，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，無意見。

### (三) 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。

### (四) 交通局 葉志韋幹事（書面意見）

1. 基地北側臨長春路建議留設淨寬 2 公尺人行道與 2 公尺自行車道，若遇有原街面指定留設騎樓之路段，人行道得改採騎樓方式及原有寬度留設，並得併公有人行道檢討留設。另請注意與周邊人行道及自行車道銜接。
2. 停車位達 150 席以上者，應併事業計畫提送交通影響評估報告。
3. 建議將基地車行動線出入口整併為一處。

### (五) 消防局 鄭正奇幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元案，未涉本局權管，無意見。

### (六) 文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

本案於112年7月27日北市文化文資字第1123018103號函復無文資列管事項。

### (七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（書面意見）

本案係申請自行劃定更新單元，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，另本次討論議題為劃定更新單元檢討，故無意見。

## (九) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

檢討書的預想圖是否已有考量現況旅館、教會之需求，並請注意日後建築配置應符合檢討書之內容。

## (十) 林光彥委員

本案範圍東南側鄰地建築物領有 84 年使用執照，依鄰地協調調查結果，參與意願較低僅約 13、14%，請申請單位補充意願調查方式及協調會會議通知送達方式，與意願較低之理由，以避免後續爭議。

## (十一) 都市更新處

有關更新單元範圍內有新建物未達更新使用年期部分，依通案原則建議後續應參照本市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表另捐贈公益設施或捐贈都更基金，且不得申請容積獎勵及納入共同負擔。

申請人說明及回應：

- (一)有關交通局所提意見，本案初步規劃之兩處車行動線出入口，一處為汽車、一處為機車，後續事業計畫階段，將請建築師再詳實作適當之檢討。
- (二)有關柔美飯店納入本案一事，本案原擬以完整街廓規劃，街廓內未達更新年期之建物共4棟，其中1棟刻正興建中故未納入考量，餘3棟經私下調查僅有柔美飯店有意願；柔美飯店現況對側為住宅區，且面臨道路寬度僅6公尺，在使用上對周邊造成影響，納入重建具有效益，因此懇請委員同意納入。
- (三)有關捐贈都市更新基金一事，將造成地主負擔，且於法無據，是否得請委員再研議，或得於事業計畫階段再作討論。
- (四)有關鄰地84年建物參與更新意願較低及鄰協通知方式一事，因該建物屬集合住宅所有權人數較多，故有參與更新意願不一致的情形；鄰地協調會通知係以雙掛號方式寄發，符合召開鄰地協調會相關規定，且於協調會前已與所有權人私下溝通，所有權人認為該建物位於角間且建物狀況不差，且容積率上限使用，故改建意願較低。

決議：

- (一)本案涉及未達更新年期建物之特殊性，依通案原則本案後續事業計畫階段實施者應依「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」，捐贈一定比例之公益設施(建築空間)供公眾使用、留設公共開放空間或捐贈總銷金額之千分之一予都市更新基金，以上公益性回饋未來皆不得申請容獎及納入共同負擔。

- (二) 本案有關基地退縮及車行出入口建議整併為一處之部分，請申請人於後續事業計畫階段再妥為評估及規劃。
  - (三) 同意本案更新單元劃定，請申請人於收受審議會專案小組會議紀錄起 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、「變更臺北市大安區懷生段三小段 470 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新條例第 46 條審議案(承辦人：事業科 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署 (書面意見)

案涉財政部國有財產署經管同小段 470、470-1 地號等 2 筆土地，面積 482 平方公尺，業於 112 年 10 月 30 日辦理招標地上權標脫，依都市更新條例第 46 條規定，本案已有利用計畫，爰不同意參與都市更新。

(二) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(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) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

本次議題無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

1. P.9-12 內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非 102 年 7 月 22 日修正版本，另檢討結果關於救災活動空間數量不一致，請再檢視修正。
2. P.4-4 及 P.9-39 規劃之救災活動空間數量不一致，請再檢視修正。
3. P.9-39，請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離 11 公尺範圍內。
4. P.9-39 規劃於新生南路一段 103 巷之救災活動空間內含人行道，救災活動空間範圍應與道路順平(高程順平無落差)，請於圖例中說明。
5. P.9-39，規劃之救災活動空間現況有停車及與植栽位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保

持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

6. P.9-39，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)，且檢附專業技師簽證認可載重資料。

(六) 建築管理工程處 朱芳毅幹事 (陳巧瑩代) (書面意見)

1. 請檢討是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比？
2. 是否符合臺北市建築物附置裝飾性構造物設計原則之檢討？
3. 廣告物請依招牌廣告及樹立廣告管理辦法第 4 條第 2 項規定檢討突出面。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

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，另本次討論議題為都市更新條例第 46 條，故無意見。

(九) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

1. 本案前於 113 年 2 月 15 日北市文化文資字第 1133008206 號函回復執行單位：
  - (1) 經檢視旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建築物，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時，仍請依文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。
  - (2) 本案基地範圍鄰近歷史建築「濟南路三段 15 號台鐵舊宿舍舍」、「虹廬」，屬文化資產保存法第 34 條及同法施行細則第 22 條指涉範圍，後續倘有營建工程，請申設單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖及以前揭歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及歷史建築保護監測計畫等資料過局。
  - (3) 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 15 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(大安區懷

生段三小段 470、470-1 地號)，請自行檢視，倘有上開條文之適用，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

(十) 林光彥委員

依都市更新條例第 46 條規定，公有土地應有利用計畫且具合理性，方可排除併同實施都市更新事業。本案公有土地(470、470-1 地號)之利用計畫內容已有建築利用計畫，便無法強迫公有土地併同參與實施都市更新事業。

(十一) 遲維新委員

請實施者說明本案是否已有事業計畫報核？基地範圍未達 1000 平方公尺劃定基準為何？是否須相鄰土地業已建築完成？

(十二) 都市更新處

依都市更新條例自治條例第12條第4款規定：「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。」，實施者目前係依該規定檢討四周已建築完成，惟本案更新單元經範圍調整，排除公有土地後基地範圍，未符臺北市都市更新自治條例第12條第4款之街廓內相鄰土地業已建築完成規定，再請實施者依相關法令檢討。

實施者說明及回應：

- (一)有關公有土地(470、470-1地號)地上權招標案，經初步檢視該標案之國有非公用土地設定地上權契約書其利用計畫供建築使用，且得標單位應於簽訂契約內一年內取得建造執照並開工。
- (二)本案採自劃更新單元及事業計畫併同報核，後續將依規定變更範圍檢討。就更新單元規定初步檢討延續臺北市都市更新條例自治條例第12條第4款規定：「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。」，及劃定指標部分以忠孝新生捷運車站之出入口為中心，半徑三百公尺內者且結構安全未達最低等級，皆有符合劃定基準及指標規定。
- (三)有關鄰地更新意願，南側建築物為領有民國70年建照雙拼電梯華廈，但由於屋況良好，一樓已有店面出租使用，且初步試算無法分回更新前面積，經本案所有權人詢問後，南側鄰地所有權人現無合併更新意願。

決議：本件係自行劃定更新單元併同擬訂事業計畫報核，惟公有土地管理機關北區分署於 112 年 11 月 8 日函復業經 112 年 10 月 30 日辦理招標地上權標脫，依都市更新條例第 46 條規定已有利用計畫，爰不同意參與都市更新，遂同意將公有土地排除於本案範圍，惟請實施者評估原更新單元範圍扣除 470、470-1 地號後，依臺北市都市更新自治條例規定檢討更新單元劃定基準及指標，並於收受會議紀錄起 3 個月內檢送修正後計畫書圖送都市發展局辦理續審，逾期應再重新提會討論。

#### 四、「變更臺北市大同區市府段二小段 83 地號等 20 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 楊祖恩 02 2781-5696 轉 3054）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（書面意見）

本次提請討論事項涉都市更新程序，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，本局無意見。

（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）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。

（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. 經查本案基地範圍內「大同區太原路133巷10、12、14號」原為本局列冊建物，本局業已於107年5月3日北市文化文資字第10730819200號函解除列冊追蹤，並同意備查立面保存計畫，查該立面保存計畫內容業納入都市更新辦理，請申請單位後續確實依本計畫內容辦理。

2. 另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。

（七）建築管理工程處 朱芳毅幹事（書面意見）



無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代)

本次提請討論事項，無意見

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(十) 林光彥委員

1. 請教實施者本案基地現況是否維持原有建築物狀態。
2. 本案尚得依都市更新條例第76條第2項規定撤銷原核定，請教更新處本案先前是否有函請實施者限期改善。另先前更新處函發限期改善通知的相對人為實施者，而實施者的意願亦很清楚，為使程序更完備，建議再次發函載明依同條第1項規定，經檢視本案事業計畫所載實施進度，實施者未依期程提出權利變換計畫，故限期30日內提出權利變換計畫，倘逾期未提出本府得依同條第2項撤銷更新核准，且於正本通知實施者亦副知範圍內所有權人及利害關係人。

(十一) 都市更新處

1. 本案擬訂權利變換計畫因實施者逾期未補正故於112年12月13日駁回申請，後更新處於113年1月10日函請實施者於113年2月10日前說明本案後續辦理進度，惟實施者皆未回復。
2. 本府依都市更新條例第76條辦理都市更新案撤銷時，撤銷函文會通知範圍內所有權人及利害關係人。另因本案第一次限期改善函文通知對象僅為實施者，故將於本次會議紀錄函發後，再另函通知實施者並副知範圍內所有權人及利害關係人，請實施者依都市更新條例第76條第1條規定限期提送權利變換計畫，倘逾期未提送，本府得依都市更新條例第76條第2條規定辦理撤銷。

實施者說明及回應：

1. 本案更新基地現況仍是維持原有建築物狀態。
2. 本案目前執行面臨以下問題，於地主整合方面，因前後、排地主對分回價值部分表達與期望價值有落差，部分地主對估價表達異議，不滿意自身權益，有地主表示要撤回事業計畫同意書(扣除擬撤回事業計畫同意書，剩餘之同意比率低於法定門檻)，前排地主要求變更建築立面，需辦理變更

事業計畫、後排部分地主未出席選屋亦未表達同意，日後溝通整合變數大；另審議部分，本案於112年5月幹事會審查意見，兩遮須登記計入地主權益，而實施者分得部分之兩遮依內政部規定卻無法計價予市場買方，造成實施者之工料成本以虛坪抵付，且如依審議原則不登記不計價亦難以取得全體地主同意，又公有地管理機關(國產署)來函及幹事會書面意見表示擬調整選配事宜，因國產署選配戶別變動較大(全部改選配30坪以下戶別)，除影響選配之穩定性外，且實施者於本權變案中獲配之單元，係為地主選配後剩餘之戶別及車位，讓實施者應有之權益受到侵害。綜上因素皆影響本案執行之困難度，故實施者不再續行本案。另實施者已有以雙掛號方式發函通知地主，說明本案後續不再進行。

決議：請實施者於收受會議紀錄起 30 日內檢具權利變換計畫報核，並請本市都市更新處另函通知實施者並副知所有權人及利害關係人，倘逾期未提送建議市府依都市更新條例第 76 條撤銷原核定之都市更新事業計畫。