

臺北市都市更新及爭議處理審議會第81次專案小組會議紀錄

114年10月30日 府都新字第1146041804號

壹、時間：民國114年10月1日（星期三）下午2時0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，紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段619地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（併案申請自行劃定更新單元）都市更新單元範圍審議案（承辦人：企劃科 邵明佐 02 2781-5696轉3050）

討論發言要點：

（一）財政局 陳映竹幹事（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（張家銘代）（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（顏瑜代）（書面意見）

本次討論議題無涉交通，惟未來提送事業計畫應注意事項如下：

1. 應符合依「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」檢討。
2. 供住宅使用之汽車停車需求檢討，至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求。
3. 請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求本市交通單位開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」及「無障礙汽車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專

用。

(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) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

案涉更新單元範圍討論及程序，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為自行劃定更新單元、都市更新單元範圍，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(張繁恠代)(書面意見)

本處無意見。

(九) 林光彥委員

1. 依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第5點第3項規定，自劃更新單元毗鄰之計畫道路未經本府取得或未開闢者，以納入自劃更新單元為原則，雖實施者強調625地號計畫道路屬已開闢之計畫道路，仍請釐清本筆計畫道路是否已經市府許可確認屬已開闢。另倘於劃定更新單元過程中，基地未來規劃擬使用其他私有所有權人之土地作為出入口，而不納入該筆土地於更新單元範圍內，是否符合公益性。又依625地號之計畫道路現況照片所示，似非全屬未開闢計畫道路之情形，故為利委員衡量納入更新單元範圍之合理性及公益性，請土地銀行明確說明，建議納入更新單元之範圍或建議協助開闢之形式。
2. 目前本案仍有協商空間，故不建議由專案小組做強制性的決議。至協商方向可以委員所提供之相關建議為輔，但仍以實施者及土地銀行協商結果為準，倘協商不成才由公權力介入作相關認定。回到本案土地銀行似乎並無堅持625地號道路用地一定納入更新單元範圍內，該行也認為採取協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行也是種解決方式，又參考現況照片，以道路紅色禁止標線為依據，靠近水溝一側應較符合大家認知中屬未開闢計畫道路之情形，建議雙方就此部分進行協商，至道路紅色禁止標線另一側，則較符合已開闢但未取得之計畫道路情形，倘土地銀行堅持此部分亦需一併處理，則需要有更完整的論述。
3. 另請實施者補充說明本案西南側鄰地協調之情形。

(十) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

本案有關625地號計畫道路面積為454平方公尺，倘整筆土地皆要求實施者

處理，對於本案推動可行性將造成一定影響，故建議會後由實施者與道路用地所有權人臺灣土地銀行再溝通協調部分納入或協助部分開闢，俟雙方協商完竣後再提會討論。

(十一) 都市更新處

針對625地號計畫道路開闢情形，經查625地號計畫道路現況所有權人為臺灣土地銀行股份有限公司，確實為未經本府取得之計畫道路，至是否屬已開闢之計畫道路，後續仍需洽新工處確認，故即使屬於公用地役關係，只要未經本府取得所有權，仍符合「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第5點第3項之規定，因此必須以納入自劃更新單元為原則；如未納入自劃更新單元時，申請人仍須協助開闢該計畫道路或留設私設通路以供通行。又出入口規劃之合理性，倘後續經確認625地號計畫道路屬未開闢之情形，則本案仍需依相關規定辦理，方能取得建照。

實施者說明及回應：

- (一) 針對土地銀行陳情意見回復說明，有關土地銀行所持有同小段625地號道路用地，現況面積為454平方公尺，倘依「都市計畫容積移轉實施辦法」公式計算約能移入37.80%之容積，惟本案基地面積不足1,000平方公尺，依「臺北市容積移轉審查許可自治條例」規定，不得作為接受基地；若依「都市更新建築容積獎勵辦法」取得「協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地，產權登記為公有者」項目之容積獎勵，則可取得15%容積獎勵，惟將大幅壓縮其他所有權人可分得之容積獎勵，進而影響所有權人權益，故私有所有權人及公有土地經管機關國立臺北教育大學，皆表達不願納入625地號道路用地或協助取得及開闢該道路。
- (二) 承上，另依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定自劃更新單元毗鄰之計畫道路未經本府取得或未開闢者，以納入自劃更新單元為原則，經實施者查閱歷年地形圖等相關資料，625地號道路用地在民國47年以前即已供公眾通行使用，係屬已開闢而未經本府取得之計畫道路；另本案未來申請五大管線部分，經實施者檢核尚符合「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」，後續應不會影響本案申請建、使照，且經實施者確認本基地北側計畫道路皆有完成相關管線設置。再依實施者調閱本案基地之使照竣工圖所示，當時皆係以北側計畫道路作為指定建築線，且申請時該計畫道路即已開闢完成。綜上，本案暫無納入625地號計畫道路或協助開闢之計畫。
- (三) 針對與土地銀行協商歷程回復說明，其實本案於送件前已多次與土地銀行溝通，實施者願意就出入口部分協助開闢並取得計畫道路，倘土地銀行仍

堅持希望整筆道路用地進行開闢並取得，則本案將無法順利推行，故仍建請土地銀行站在共創雙贏的前提下，雙方各退一步，實施者願意就出入口用地部分協助辦理；另方才有委員建議是否就625地號計畫道路上紅色禁止標線鄰水溝側進行協商，此部分誠如簡報內容，實施者調閱歷年資料，過去指定建築線並無問題，經研究發現可能係於地形圖數值化時造成一定偏差，從而衍生此疑義，否則從使照竣工圖所示，原基地建築過去一直係於合法地界範圍內，對於現在占用到土地銀行土地，所有權人亦十分詫異，後續實施者也一直釋出善意與土地銀行協調，無奈土地銀行皆表示拒絕，所以仍請土地銀行能夠本於地方共贏的前提下，雙方互相退讓理解。

- (四) 針對西南側鄰地協調情形回復說明，實施者針對西南側鄰地自111年起即召開多次都更說明會，後續亦協助成立都更推動委員會，並請估價師協助試算後向西南側鄰地所有權人說明初估結果，惟至113年8月本案送件前，西南側鄰地同意比例約為63.89%尚未達都更條例法定門檻，故實施者解散推動委員會，並返還同意書予管委會後，以原定更新單元範圍報核送件。

決議：

1. 本案基地面積923平方公尺，涉依「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款但書規定，提請審議會（專案小組）審議，惟因有臺灣土地銀行股份有限公司陳請實施者將鄰地同小段625地號未開闢或未取得之計畫道路納入更新單元範圍內或協助開闢取得，爰請實施者再與土地銀行溝通協調；另本案基地西南側同小段621地號鄰地，現況已有相當程度之意願參與都更，請實施者持續整合，倘有機會納入範圍則本案將更具效益。請實施者依委員及幹事意見辦理，並於收受會議紀錄起3個月內檢送資料至本市都市更新處審查，就本案範圍再提審議會專案小組討論。
2. 另請更新處洽詢新工處及建管處，確認625地號計畫道路之開闢、取得情形，及本案出入口規劃設計後續是否有請領建、使照上之疑義。

二、「擬訂臺北市萬華區華中段四小段262地號等24筆土地都市更新事業計畫案」（併案申請自行劃定更新單元）都市更新單元範圍審議案(承辦人：企劃科 黃立茹02 2781-5696轉3046)

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)

範圍內雖無市有土地，惟經查範圍外南側毗鄰本局經管同小段269地號1筆市有土地，面積計90平方公尺，現況為巷道使用，目前尚無使用及開發計畫，爰請實施者評估納入該筆市有土地。

(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(何慎筑代)(書面意見)

未涉估價協審事項，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 紀韋廷幹事(書面意見)

本案提請討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

(六) 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。

(七) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(林冠穎代)(書面意見)

本次提請討論事項無涉及都市計畫相關規定，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為自行劃定更新單元、都市更新單元範圍，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(張書萃代)(書面意見)

倘涉及鄰地是否有畸零地或領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築部分，仍請申請單位依相關規定檢討辦理。

(十) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

有關單元範圍南側毗鄰財政局土地(269地號)部分屬住宅區部分屬道路用地，請實施者逕洽建管處釐清住宅區部分是否為現有巷道或畸零地，以及是否併入財政局緊鄰之部分。

(十一) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

北側東邊鄰地基地面積較小，建議仍以全部納入更新單元之方向協調，協調結果再提會討論。

(十二) 林光彥委員

1. 範圍北側西邊之鄰地是否同意劃入，另北側東邊之鄰地是否也有意願納入更新單元範圍，請實施者說明對於本案更新單元範圍之具體規劃想法。

2. 建議實施者先行協調願意納入都更範圍的鄰地所有權人，後續再持續整合其他不同意戶，俾以較完整範圍進行都更，並請實施者將單元南側財政局土地(269地號)納入本案更新單元範圍。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者於案件申請報核前已多次與範圍北側鄰地協調是否納入單元範圍，當時東邊與西邊鄰地所有權人皆無參與都更意願，後經府方召開範圍北側鄰地法令說明會，西邊鄰地所有權人始表達願意納入，惟仍需時間與不同意親屬溝通。另東邊鄰地所有權人經實施者協商後應有機會納入，並已提送協議合建契約草案供所有權人審閱，惟部分所有權人對於分配及實施方式尚有疑義，若北側鄰地合計同意比率達到協議合建門檻，將共同納入更新單元範圍，惟實施者現針對部分不同意戶賡續協商。
- (二) 本案北側鄰地多數所有權人若願意參與都更，將達成「都市更新條例第44條」部分協議合建部分權利變換80%之同意比率，另毗鄰單元範圍南側財政局土地部分屬住宅區部分屬道路用地，若納入則不計入協議合建之同意比例計算，財政局已表達願意納入單元範圍共同都更，惟請財政局先行完成管有土地之地籍分割作業，實施者將配合納入更新單元範圍。
- (三) 北側鄰地範圍之東邊與西邊為相同建造執照，建築結構體雖有相連，惟27、31、35、39建號為同一張使照，29、33、37、41建號為同一張使照，實施者雖已將協議合建契約草案提供所有權人參閱，惟後續參與都更意願之同意比率仍未確定，爰尚需時間整合協調鄰地所有權人納入更新單元。

決議：本案北側之東邊鄰地面積236平方公尺、北側之西邊鄰地面積165平方公尺，故本更新單元有致北側相鄰土地無法劃定更新單元之情形，經考量相鄰土地所有權人之更新權益，都發局於114年8月14日辦理北側鄰地公辦法令說明會調查意願。經實施者說明溝通協調情形，並經審議會專案小組討論，請實施者將單元範圍南側財政局土地(269地號)住宅區部分納入更新單元(亦請財政局先行辦竣地籍分割)，並針對本案北側鄰地再行協商確認是否納入更新單元範圍，並於收受會議紀錄起3個月內將鄰地整合結果提送本市都市更新處審查，就本案範圍再提審議會專案小組討論。

三、「擬訂臺北市南港區玉成段四小段387地號1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 黃映婷 02 2781-5696轉3054)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃怡潔幹事(黃于珊代)(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)

事業計畫書

1. P. 3-12基地周邊之交通系統，請補充500公尺大範圍人車動線圖(含行人、汽機車、自行車)，並請補充自行車道、人行道寬度於相關圖說。另圖例及說明中，「Youbike」請更正為「YouBike」。
2. P. 9-14建築面積表及建築面積檢討表(PDF P. 57)中，實設機車位數量不一致，另經檢視 P. 9-36地下一層平面圖，機車位數量計32席，請釐清修正。
3. P. 9-19、9-20 一層平面圖
 - (1) 圖9-7人車動線系統示意圖，圖例僅說明汽機車動線，請補充圖說上其他動線所代表之意義。
 - (2) 請標示停車場出入口破口寬度，車道出入口應標示緩衝空間尺寸及警示設施，並確認出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線。
 - (3) 補充停車場出入口與上下游路口距離。
4. P. 9-36、9-38、9-40，地下各層平面圖
 - (1) B1層規劃垃圾儲藏室及裝卸車位，請檢討車道出入口至車位動線之淨高是否足供垃圾車及裝卸車輛通行，並請標示裝卸車位尺寸。
 - (2) 本案規劃38席機車位，惟經檢視僅有32席停車位，請釐清修正。
 - (3) 請標示 B1層機車位及無障礙汽車位尺寸。
 - (4) 請補充標示 B1至 B3層車道坡度、轉彎半徑、汽車道寬度於圖說。
 - (5) 編號3、4、13、14汽車位鄰近坡道，請檢討增設警示燈及反射鏡。
 - (6) 建議依建技規則第62條規定預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，請於圖說標示。
5. P. 9-51~P. 9-53 一層景觀配置平面圖
 - (1) 為避免影響行車視線，車道出入口前應避免設置植栽或改採較矮樹種。

(2)基地內退縮人行空間動線需考量如何銜接鄰地、行穿線、標線型人行道之動線，亦需考量無障礙通行需求。

6.P.9-55，請補充基地北側剖面圖，並標示人行道淨寬於圖說。

7.P.9-57 地面層車道出入口地坪與相鄰人行空間應順平處理，鋪面系統應避免使用車道磚且延續人行道鋪面之型式，車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色區分，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。

8.未來周邊鄰近捷運昆陽站為鼓勵綠運具使用，建議於基地平面層增設自行車格位(每格至少留設1.85公尺×0.6公尺)。

9.供住宅使用至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求，本案規劃44戶住宅單元(P.9-14 建築面積表)，設置汽車位41席、機車位38席，請依前述原則檢討是否已滿足實際需求。

(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) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

案涉都市更新程序部分，無意見。

(七) 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。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(王藝庭代)(書面意見)

本案涉及實施者欲申請延長補正期限，尚非本處權責業務，宜請貴處依權責妥處，本處無意見。

實施者說明及回應：

有關交通局審查意見，將於後續調整本案建築設計規劃時併同修正。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內召開說明會向地主說明調整內容，並檢具修正後計畫書圖向本局申請續審。另交通局幹事意見，請併同檢討修正。

四、「擬訂臺北市信義區吳興段一小段330地號等43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 王璽 02 2781-5696轉 3075)

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)

查案內含本局經管同小段354-3地號市有土地(面積2平方公尺)，另原本府工務局新建工程處經管同小段332地號市有土地(面積為27平方公尺)，業於111年3月14日辦竣撤銷徵收登記予私人所有，請更新處通知實施者於辦理變更事業計畫及權利變換計畫須一併釐正相關資料。

(二) 財政局 陳映竹幹事(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 張家銘幹事(何慎筑代)(書面意見)

未涉估價協審事項，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)

本次提案討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

(六) 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。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

案涉都市更新程序部分，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程序，故無意見。

(九) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

本案涉及都市更新條例第76條建照撤銷及台北地院執行命令，實施者財務之相關債務無法解決，建議依條例規定辦理。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

姑且不論訴訟或債務之議題，本案建照無法依原核定事業計畫辦理，法令適用日變動，變更實施者亦須取得地主同意，建議依都市更新條例規定辦理。

(十一) 林光彥委員

建照申請被駁回的原因請實施者說明，又本案行政訴訟並不構成實施者可延宕進度之理由，實施者無法說服審議會專案小組給予延展期限，另預定更換之實施者並無到場，無法佐證實施者相關說明。考量本案延宕已久，如實施者說明不足及無法提出是否更換實施者或繼續執行佐證資料，建議按照都市更新條例規定撤銷此案。

實施者說明及回應：

本案因容積移轉代金未繳交導致建照申請被駁回，預定更換之實施者因訴訟原因暫不願介入本更新案，有關委員對本案於110年9月15日核定至今已延宕進度，涉及都市更新條例第76條規定之意見，實施者將於收到會議紀錄起三個月內，努力完成變更都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核，後續並依新的建築法令適用日申請建造執照。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內擬具變更都市更新事業計畫及權利變換計畫報核，並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，限期實施者應於收受公文後30日內回復說明本案延宕原因並續依前項決議時程檢送變更案報核，倘未依前開期限辦理，建議得依前開規定撤銷原核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫案。