

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 51 次專案小組會議紀錄

113 年 4 月 15 日 府都新字第 1136010373 號

壹、時間：民國 113 年 3 月 20 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：謝慧鶯委員

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、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段 243 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫案」
涉都市更新條例第 46 條審議案(承辦人:事業科 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，葉玉芬委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。
- (二) 國營臺灣鐵路股份有限公司（報核時為交通部臺灣鐵路管理局）
 1. 本案基地位置（大同區玉泉段二小段 363-1 及 363-17 地號土地）具有區位優勢，位於機場捷運線及臺北捷運松山新店線，屬於臺北市五鐵共構區域周邊。商業發展上，鄰近大稻埕歷史風貌特定專用區、臺北車站特定專用區及西門町商圈，故基地對本公司而言為車站周邊之重要資產。未來搭配周邊整體開發案（例如 C1D1 聯開案及 E1E2 公辦都更案等），且本公司整體財務是有助益，另本公司財務健全，對於全國交通運輸亦有正向幫助。
 2. 本公司資產活化開發策略，營運目標以確保安全、提升服務、永續經營及幸福企業情境下，希望以 TOD 模式，可以利用多元開發方式達到整體經濟永續發展。基地現況為停車場使用，其管理者均為臺灣鐵路管理局，本公司係 113 年 1 月 1 日成立，基地雖未完成管理機關變更，惟業於 112 年底取得行政院核定轉為本公司，預計於 113 年 4 月至 6 月完成所有權人變更為國營臺灣鐵路股份有限公司。
 3. 臺灣鐵路管理局從 103 年起均主張地上權開發，開發建物由地上權人規劃興建及經營管理，於開發經營期間亦可收取地租、權利金，以獲取資產活化收入，且於地上權期滿後，土地返還本公司仍可自行運用，較有利於本公司。
 4. 本公司先行瞭解基地周遭不動產市場，以零售店面、商務旅館及辦公等具開

發潛力，另參酌財政部國有財產署111年至112年地上權之案例，基地規模於500坪內，成功招商案件比例高達九成。

5. 本基地位於核心區具有稀缺性及增值潛力，以本公司土地資產永續經營角度，應保留基地全部產權以獲得穩定收入。另期間內倘有不動產市場變化，亦可因應後續，且招商時針對本業加值及培植多元附業機會等可納入招商文件，作為整體地上權活化加分，後續本公司擬定招商文件公告招商。
6. 基於本公司土地資產永續經營之營運目標，後續將採設定地上權方式開發，且已啟動相關規劃招商前置作業，後續將依本公司設置條例報請董事會審議及交通部核定後，據以推動。
7. 針對合理利用計畫主要係要求就本公司所經管之土地提出，故以本公司角度出發，目前不同意將其餘私有土地納入合併開發，且後續評估僅以地上權開發方式，不考慮採都市更新方式進行開發。本公司看重的為本基地與車站間發展關係，且業經本公司內部討論視為重要資產，倘與私地主合併開發，如後續另有其他利用計畫時，勢必須經由與私地主協商達成共識，才得進行規劃利用。
8. 依目前實施者所提，倘鄰地獨立開發將有地下層開挖深度疑慮，就目前簡報所提配置圖，其以車道坡道形式規劃，本公司亦考量過倘鄰地有停車位之需求，亦可就本公司所持部分滿足增設停車位。次外，過去案例中曾碰過規劃車站時受地下構造物影響迫於將停車場規劃於地上層，未必停車場僅得設置於地下層。
9. 就本範圍捷運開挖，捷運局給予地主選擇領取補償金或代挖地下室，當時無代挖地下室之地主皆選擇領取補償金。若以臺中市政府規定，領取補償金後形同區隔未來的前置作業，本公司近期案例確實應臺中捷運需求並選擇領取補償金。
10. 本基地係自103年起始有地上權之利用計畫，後續皆持續表達不參與都市更新意願，惟因應112年到113年由交通部臺灣鐵路管理局轉為國營臺灣鐵路股份有限公司，就時間點而言難以快速處理內部作業程序。
11. 另依都市更新條例第37條及都市更新條例施行細則第12條第2項所定，此規定應屬同意比例計算適用，惟公有土地判定是否仍以報核日為限，顯有爭議，是否可進一步討論及函釋內政部國土管理署於判定公有土地時可溯及既往以報核日判算，以達共識。
12. 針對本次委員所關心公益性問題，請實施者及臺北市政府提供具體公益性

要求及相關資料，目前本公司開發案皆須經董事會審議，於董事會提案審議過程中，相關紀錄均為必要文件，本公司亦會採納臺北市政府意見。倘今日審決將本公司經管之土地排除，本公司將依據地上權計畫推動土地開發；倘若今日審決係針對公益性及其相關意見要求補充，本公司最終仍續提董事會確認後，再報請交通部核定，流程預計需要半年。

13. 本次審議會及本公司對於具體合理利用計畫之定義看法明顯不同，本公司認為今日所提利用計畫已符合，惟委員認為不符合，且依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」第8點所載具體合理之利用計畫，並無明確定義檢附內容及要件，請臺北市政府明確將具體內容詳載於函文內，本公司願意配合提供。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (葉怡璇代) (書面意見)

無意見。

(六) 交通局 葉志韋幹事 (葉英斌代) (書面意見)

本次會議無涉交通議題，爰本局無意見。

(七) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

1. P. 9-12，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，請再檢視修正。
2. P. 9-70，請補充規劃延平北路一段66巷之救災動線，現況有雨遮請確認進入及駛離救災活動空間之動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
3. P. 9-71及P. 9-72，規劃於延平北路一段66巷救災活動空間與路燈位置重疊，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。
4. P. 9-71及P. 9-72，規劃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.9-71及P.9-72，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝及開挖地下室，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。

（八）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

新意群工程顧問有限公司前函詢該基地36筆土地，本局108年5月30日回覆本局無特殊列管事項，經重新檢視，基地範圍鄰近歷史建築「清代機器局第一號工場遺構」、「甘谷街48號」，可能涉及34條，請申請單位實際檢討之文化資產依新建工程開挖深度5倍範圍內為準。

（九）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（洪鈺翔代）（書面意見）

本次提請討論事項，無意見。

（十）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，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P.9-1及P.9-14所載開發條件，亦無涉都審程序。
2. 本次討論議題為都市更新條例第46條，故無意見。

（十一）建築管理工程處 朱芳毅幹事（陳璿任代）（書面意見）

本案有關公有土地涉都市更新條例第46條一事，無涉本處權管，本處無意見。惟目前劃定都市更新單元疑似位處捷運禁限建範圍，建請洽目的事業主管機關釐清。

（十二）張興邦委員

1. 本案情況較特殊，期間涉公有土地管理機關由國營轉為民營，過程中臺鐵公司未提出明確之合理利用計畫，就目前本案建築規劃圖說，地下開挖深度受限，倘車道採坡道設計勢必減少停車位數量，倘採機械升降機，其使用效益勢必較差。
2. 依都市更新條例第46條規範，公有土地除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，才可排除。而今日所提利用計畫或許對臺鐵公司來說屬合理，惟就整體開發角度來說，分別開發其實較不合理，是否符合都市更新條例第46條之立法精神，仍存有疑慮且質疑。而私地主要求為合併開發，可考慮分別以兩幢方式規劃處理，透過土地合併及建築物分離的方式，臺鐵公司亦可保留永續經營利用，或是評估主導本案。

(十三) 彭彥植委員

因臺鐵公司目前非公有土地，是否有明確條文規範應參與都市更新事業之適用。依會議資料所示都市更新條例第37條及都市更新條例施行細則第12條第2項以報核日產權狀態較似是以計算同意比例當時作為依據，故是否以報核日當時之產權界定公有土地，尚有爭議。故判斷公有土地是否溯及既往以報核日產權狀態為限，請再行確認。

(十四) 林志崧委員

1. 本案位於公劃更新地區範圍內，考量本案涉及捷運穿越及地下室停車位規劃問題之特殊性，對於整體都市發展及公益性而言，以整併開發較為有利。至於後續如何規劃，仍由臺鐵公司確認本身未來使用需求，就目前所提利用計畫，地上權邏輯概念主要為前置土地活化，除非臺鐵公司未來政策明確土地均以地上權方式處理，否則較難說服。
2. 請臺鐵公司考慮與實施者協商，以後續建築規劃採分棟自行管理及獨立管制進出之前提下納入本更新案。就公益性、都市更新、都市發展、公有土地等因素來說，臺鐵公司較難規避僅保留自己產權，仍請臺鐵公司再行思考對於整體都市發展下進行評估。

(十五) 都市更新處

1. 本案實施者於報核前，曾函詢臺鐵局是否參與都市更新，並經臺鐵局函復實施者不參與本都市更新案，另會議資料僅擷取部分文字，針對函文全文係表示「本局經營土地已進行短期活化利用，本局擬配合公司化政策辦理利用計畫，不參與旨揭都市更新案」，已說明該土地前已進行短期活化利用。
2. 故於本案報核後，依據都市更新條例第46條及本市都市更新範圍內公有土地處理原則之規定請臺鐵公司提出具體之合理利用計畫，續臺鐵公司於112年11月17日申請展延3個月提出利用計畫，因期間本府希望臺鐵公司重新檢討展延之合理性，最終同意展延期限至113年1月底，故僅展延1次，且經本局同意在案。另依本市都市更新範圍內公有土地處理原則，係公有土地表示有合理之利用計畫後，再提出具體合理之利用計畫，非公有土地管理機關表示意願時應併同提出。
3. 有關都市更新條例第46條所載合理之利用計畫，其立法理由係載：「例如已有具體利用或開發計畫，經權責機關核定(准)，或已編列預算者」。由於臺鐵公司所提之利用計畫無法說服審議會委員，且臺鐵公司並無說明針對實施者提出之建築規劃設計與其合併開發之可行性。鑒於實施者簡報已提出臺鐵

公司經管土地納入更新單元具有一定的公益性，請臺鐵公司後續將今日實施者提出相關公益性內容進行研議是否合併開發之可行性。

實施者說明及回應：

- (一) 針對目前都市發展及建設經驗不建議將停車場設置於地上層，後續將影響使用性質及價位。
- (二) 臺鐵公司目前僅提出地上權之使用計畫及相關收益事項。以本案而言，前期因捷運穿越地下，政府公劃為更新地區以提供私地主重建機會與誘因。實施者團隊已針對本案公有土地模擬假設參與權利變換，於財務效益上不僅有更新容積獎勵，且分配之產權與地上權相比可分回達三倍，即臺鐵公司釋出約30%產權即可變現30幾億，約70%產權可透過收租增加收益。
- (三) 民營化後之臺鐵公司以活化資產提高財務效益可以有很多考量方式。倘自行開發，其餘部分沒有辦法開發，即再也無法成立本案，若不顧及私地主權益恐造成社會輿論衍生私地主爭議，希望臺鐵公司能基於本案範圍之歷史發展背景因素謹慎評估，倘臺鐵公司自行開發之結果將致本案未來因零星開發及重建可行性較低。
- (四) 實施者已請教內政部國土管理署，事業計畫報核日臺鐵公司產權狀態為公有土地，則該土地於報核日當時為臺灣鐵路管理局，屬公有單位經管之公有土地，不計入事業計畫同意比例，才達法定門檻。應該是回歸到當時報核時產權狀態。
- (五) 本案開發前期亦有意與臺鐵公司溝通產品規劃以達成雙方共識。後續臺鐵公司若同意參與本案都更，實施者願意納入兩幢建築規劃之建議，積極配合與臺鐵公司協商產品定位。今日臺鐵公司提出之土地利用計畫是否符合都市更新條例第46條存有疑慮，但臺鐵公司提出產權獨立及完整性等要求，實施者願意配合。
- (六) 本更新案由新實施者介入整合已有3年，好不容易將同意比例達到近90%，近期協調結果可將同意比例提高。利用計畫不應只有財務計畫，還需考量整體規劃設計及都市景觀等層面，有關公益性內容實施者將於會後提供今日會議簡報予臺鐵公司。
- (七) 實施者曾將本案以地上權或權利變換進行比較，於1個月內即能完成財務評估。實施者與私地主自事業計畫報核後等待審議時間超過半年之久，期間接獲私地主抱怨及疑問更陳情至總統府、立法院及各主管機關，實不樂見地主日後發起抗爭，請臺鐵公司提董事會時，將所有可能性及財務評估具體陳

述，若提會需要再長達半年之久，對地主來說是無情等待。

決議：因考量整體開發有利於環境公益性及獎勵容積有效提升，請實施者提供臺鐵公司合併開發之公益性，並請臺鐵公司再行評估納入本案範圍之可行性及請實施者妥予溝通協調，倘經協調後納入本案範圍則續行審議，後續併請提審議會報告；倘經協調後仍有利用計畫，請臺鐵公司依都市更新條例第46條立法精神，於收受會議紀錄起3個月內提出因時程或建築規劃設計等因素難以併同實施都市更新事業之計畫，再提審議會專案小組討論。

二、「擬訂臺北市南港區南港段三小段 258 地號等 45 筆(原 46 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 許嘉哲 02-2781-5696 轉 3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 石皓文幹事(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 張家銘幹事(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(葉怡璇代)(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本次係討論都市更新程序案，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)

無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(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 張書維幹事(書面意見)

1. 本案屬都市計畫劃定之都審地區，後續應辦理都審程序。

2. 本次討論議題為更新程序，故無意見。

(九) 都市更新處

過往通案上係給予6個月期限，並每3個月定期回報辦理進度。考量前已給予本案1年溝通時間，已較通案時程較長，故建議仍以6個月為期限，倘後續無法於期限內送審，則請實施者具體說明事由之後，再提審議會專案小組討論

實施者說明及回應：遵照決議辦理。

決議：請實施者於收受會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書圖續行重行公開展覽，並於收受會議紀錄起每3個月定期回報辦理進度，倘無法於期限內完成，則再具體敘明理由，提請審議會專案小組討論。

三、「擬訂臺北市中正區福和段二小段472-1地號等3筆土地都市更新事業概要案」
都市更新審議案（承辦人：事業科 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201）

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（葉怡璇代）(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(江唯慈代) (書面意見)

1. P. 11，考量本案基地條件及羅斯福路四段136巷行人通行需求，建議基地南側臨羅斯福路四段136巷仍應檢討退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上人行步道。
2. P. 12，經檢視實施者說明，考量羅斯福路四段108巷、羅斯福路四段136巷1弄及羅斯福路四段136巷之攤販及行人通行需求，有關車道出入口設置於汀洲路三段一事，本局原則無意見。
3. 本案設有2商業單元，請於事業計畫書中補充停車、臨停及裝卸貨需求如何於基地內滿足。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

簡報P.14，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。

(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 關仲芸幹事(李宛儒代)(書面意見)

查本案係自劃更新單元併送事業概要簡化程序，且本次討論事項，尚無涉土管檢討，本科無意見。

(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，無意見。

(九) 都市更新處

1. 倘都市更新案產權單純，依通案原則建議後續應捐贈都更基金，其原建築容積高於基準容積為捐贈總銷千分之二；原建築容積未高於基準容積為捐贈總銷千分之一，以增進公益利益，且不得申請容積獎勵及納入共同負擔。
2. 本案基地面積未達1,000平方公尺，依本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計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺，得免再退縮達2公尺。

申請單位說明及回應：

- (一) 本案預計申請原容獎勵，惟目前尚未向建管處辦理原容積認定申請，是否得先依通案原則提供總銷金額千分之一予都市更新基金；倘未來申請以原容積獎勵，則提供總銷金額千分之二，並於事業計畫階段再行確認。
- (二) 本案因基地形狀問題，在車道出入口部分由於昇降機所須6公尺X6公尺之停等空間，故在南側部分由2.7公尺多退縮1.3公尺，車道及昇降機皆會影響到地下室的空間配置。
- (三) 裝卸車位部分，由於本案尚有自設停車位，且會規劃其中一部作為垃圾車暫停及裝卸車位使用，以滿足相關裝卸需求。
- (四) 目前基地退縮人行步道規劃尚符合審議原則中，基地未達1,000平方公尺者，

僅須補足道路8公尺與道路順平之規定，免再退縮2公尺，且依照公館商圈規劃，基地南側為行人徒步區大多時間行人得行走於計畫道路上，且禁止汽車通行，懇請同意本案於補足道路8公尺後，免再退縮2公尺。

- (五) 本案地面層部分因車道、升降機等配置需求，除車道旁開放空間作為公益性回饋，留給周遭行人通行使用外，一樓部分因設置升降機等已無其他空間可作為商業使用，目前的規劃對於附近商圈人潮也較為友善，故本案商業空間量體尚未滿足審議原則規定部分，後續實施者將加強周遭商業使用的調查並說明，於事業計畫階段再向審議會報告及爭取。
- (六) 消防救災空間部分，配合消防局意見補充標示。

決議：

- (一) 本案非屬公劃更新地區，申請人申請自劃更新單元併送事業概要簡化程序，基地面積為736平方公尺，經實施者檢討尚符本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定，惟涉及相鄰土地(基地面積為413平方公尺)無法劃定更新單元之情事，有關本案更新單元範圍合理性，前經申請人說明業經本市都市更新及爭議處理審議會第49次專案小組會議同意本案更新單元劃定。
- (二) 本案產權單純(1位土地及合法建築物所有權人)，經申請人說明預計公益性回饋項目為捐贈臺北市都市更新基金總銷千分之一及西側開放空間，後續俟實施者擬具都市更新事業計畫案申請報核時再行討論。另捐贈臺北市都市更新基金部分，倘涉及原建築容積高於基準容積者，應捐贈總銷千分之二。
- (三) 本案將車道出入口設置於主要道路(汀洲路三段)側，未符合本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「車道出入口以設置於次要道路側為原則」，另經申請人說明次要道路現況皆為公館商圈攤販營業範圍無法通行，並經審議會專案小組討論後同意車道出入口設置。
- (四) 本案位於第三種商業區，規劃商業使用樓地板面積是否符合本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「商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍」，經申請人說明同街廓及南側相鄰街廓其商業使用皆以1樓為主，2樓以上已無商業使用效益，惟為符合改善居住環境、及活化都市機能之目標，仍請依通案審議原則辦理，詳細商業使用規劃後續俟實施者擬具都市更新事業計畫再行討論。
- (五) 本案防災與避難計畫部分，後續請依消防局意見於事業計畫報核時檢討修正。
- (六) 依都市更新條例第74條規定，應依核准之事業概要所表明實施進度擬訂都市更新事業計畫報核(預定113年11月30日前)；逾期未報核者，核准之事業概要

失其效力，經申請人說明並經專案小組討論後，請依通案於事業概要核准後 1 年內擬訂都市更新事業計畫報核。

(七) 自提修正部分

本案擬自提修正提列合法建築物拆遷補償及安置費用，經申請人說明報核版暫未提列，且後續實施方式係以協議合建方式辦理並經專案小組討論後，同意提列。

(八) 後續事業計畫應注意事項如下：

1. 本案建築規劃設計擬興建地上 11 層、地下 3 層建築物，請實施者就鄰近建築物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，並將建築規劃設計導入綠建築理念，納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。
2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依內政部 108 年 5 月 15 日台內營字第 1080807765 號令修正「都市更新建築容積獎勵辦法」及本案都市計畫規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列。
3. 有關更新單元周邊存有具公共排水功能之排水溝，後續請依本府工務局水利工程處 112 年 6 月 17 日北市工水下字第 1126003593 號函辦理。

(九) 同意本案都市更新事業概要案經本次審議會專案小組審議修正後通過，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會確認。