

臺北市都市更新及爭議處理審議會第71次專案小組會議紀錄

114年5月8日 府都新字第1146023709號

壹、時間：民國114年4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

參、主持人：簡裕榮委員

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、「擬訂臺北市大同區延平段一小段355地號等38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 吳心筠 02 2781-5696轉3060）

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）

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）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（五）交通局 葉志韋幹事（書面意見）

本次提案無涉交通，爰無意見。

（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 謝昕穎幹事（洪鈺翔代）（書面意見）

本次提請討論事項，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次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(書面意見)

1. 有關本次提請大會討論事項本處無意見。
2. 請釐清基地內是否存有現有巷，及是否涉及廢巷。

實施者說明及回應：

- (一) 本案363地號土地所有權人於審議期間主張不願意參與都市更新，實施者以儘量符合多數地主方向及基地完整性，故重新評估後更新單元範圍擬由38筆土地縮小至19筆土地，因19筆土地範圍原先簽署同意比例較高，實施者希望優先成就19筆土地範圍，所以陸續於114年3月8日起召開調整範圍至19筆土地之地主說明會，並進行同意書簽署。
- (二) 因目前更新單元範圍仍有零星土地所有權人尚未同意本案，雖然未同意戶持分比例較小，惟人數眾多，實施者仍會持續溝通協調，倘溝通無果，將優先以19筆土地範圍進行，希望再給實施者時間持續溝通。

決議：請實施者於收受會議紀錄起6個月內確認更新單元範圍並檢具修正後計畫書圖申請續審，倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提審議會專案小組討論。

二、「擬訂臺北市信義區信義段一小段102地號等70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 鄭雅文 02 2781-5696轉 3069)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府捷運工程局

1. 捷運設施移設係依都市計畫規定留設，而非實施者所述由捷運局要求事項。另實施者提出細部計畫變更提出免計容積率、建蔽率及放寬開挖率部分，本局原則尊重都市計畫主管機關審議結果。
2. 有關實施者提及配合捷運出入口移設置基地內，涉及爭取免計建蔽率、容積率及放寬開挖率部分，本局可提供「配合臺北市捷運系統環狀線東環段路線工程變更沿線土地為捷運系統用地及捷運開發區主要計畫案」之都市計畫書規定：「捷運相關設施使用已開闢之公共設施用地，於不影響原有功能時，不予變更都市計畫，得由捷運主管機關徵得用地主管機關同意後多目標使用。捷運相關設施使用部分，不計入該公共設施用地之建蔽率、容積率及開挖率。」供參。
3. 實施者所提出捷運出入口位置移設部分：

- (1)係依照81年5月6日「修訂『配合捷運系統南港線工程變更沿線土地為交通用地計畫案』部分用地計畫案」之都市計畫書規定：「另該兩處出入口所需使用地位置如與毗鄰土地整體規劃設計改建時，出入口位置得於整規劃設計基地內調整，惟應取得大眾捷運系統地方主管機關之同意」辦理。
- (2)依「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」規定，實施者須正式向本局及捷運公司提送移設計畫書審核並奉府核定後才算定案。以往案例，係與都市設計審議平行審查關係，可經都市設計審議先初步確認出入空間方案後，再進入捷運移設聯通審查。
- (3)有關實施者將捷運出口移設置更新單元內東側(雙向電扶梯及一處電扶梯)方案部分，經本局初步檢視該方案符合逃生檢討及設置需求。另請實施者依「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」規定先行檢送移設位置資料由本局函復同意初步方案，並先提醒實施者，未來捷運設施在土地內部分須設定地上權、建物所有權及設施須捐贈予本府。

(二)臺北大眾捷運股份有限公司

- 1.若實施者依「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」申請移設，且不論是否申請獎勵皆依前揭規定向本公司提出。另有關實施者回應依前開規定無法取得無償設定地上權同意書部分，請實施者補充說明程序如何續行。
- 2.有關實施者會上回應以捐贈公益設施替代無法取得無償設定地上權同意書部分，原則無意見。

(三)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。

(四)地政局地價科 張家銘幹事(何慎筑代)(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(五)地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(六)交通局 王少韡幹事(書面意見)

- 1.本案規劃將基地北側捷運永春站3、4號出入口移設至基地東側(更新單元內)，本局原則無意見。
- 2.捷運出入口周邊開放空間另請依以下原則規劃

- (1)人行道寬度：臨12公尺以上道路，人行道寬至少3公尺。臨8~12公尺道路，人行道寬至少2公尺。臨8公尺以下道路，補足8公尺路寬，再留設人行道寬至少2公尺。
- (2)自行車系統：捷運站周邊設置YouBike2.0站位。臨8公尺以上道路，自行車道寬至少2公尺。
- (3)考量未來捷運轉乘公共自行車需求，建議各捷運站各出入口開放空間或人行道，在確保行人通行淨寬之前提下，留設公共自行車設站空間建議最小空間最低以長15公尺、寬4公尺以上（含2公尺人行空間）。

(七)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。

(八)都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

1. 本案係都市更新案配合留設捷運出入口，有關移設捷運出入口於更新單元內，實施者擬申請變更細部計畫，提出「供捷運設施使用部分，免計入建蔽率、容積率及開挖率」之方案訴求一事，因涉及捷運出入口之設計規劃，應由捷運局確認其合理性及必要性。
2. 倘後續經實施者與捷運局、捷運公司等確認出入口設計與規劃，且經本市都市更新處確認有變更細部計畫之需要，本科將配合辦理相關事宜。

(九)都市發展局都市設計科(出席並提供書面意見)

查本案取消老公專案獎勵，故已無原需提送都審條件，有關捷運出入口係依都市計畫規定移設，且與建築物共構，併入開發基地整體規劃，故無涉都審程序，餘請申設單位逕依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條規定自行檢核是否涉及都審程序。

(十)都市更新處

為符合都市計畫理念，請本府捷運工程局先初步確認捷運出入口移設位置方案，再由實施者檢送都市更新、細部計畫變更及都市設計審議相關程序；另請實施者就目前所提內容先行文向本府捷運局提出初步確認函文之確認，以利後續相關程序之續行。

實施者說明及回應：

- (一)擬配合交通局意見檢討相關圖面可行性，實際以未來都市更新審議、捷運審議、都市設計相關審議結果為準。
- (二)回應捷運局依「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」

規定檢討部分，本案無法依臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例規定簽署全體所有權人之使用他人之土地或建築物使用同意書以及無償設定地上權同意書，故未來捷運相關設施擬以捐贈公益設施方式處理。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢送捷運設施移設計畫予本府捷運局及臺北大眾捷運股份有限公司並副知更新處，並每3個月回報辦理進度，後續俟本府捷運局及臺北大眾捷運股份有限公司函復確認後3個月內，檢送修正後更新計畫書圖及相關文件申請續審。倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會專案小組討論。

三、「擬訂臺北市文山區興泰段二小段266地號等5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 蔡斐如 02 2781-5696轉3068）

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）

本分署原則尊重審議結果。

（二）財政局 黃怡潔幹事（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）

本案無涉估價協審事項，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 王少韡幹事（書面意見）

本次提案討論事項僅涉都市更新程序議題，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 溫靖儒幹事（楊子毅代）（書面意見）

涉都更程序案，無意見。

（八）都市發展局都市設計科（書面意見）

本次議題為都市更新程序，故無意見。

（九）都市更新處

1. 本案實施者簡報P.9提及後續將申請原容積高於法定容積之容積獎勵，涉及地上及地下層原容積分別檢討，請實施者後續依規定辦理。

2. 本案實施者自104年8月3日擬具事業計畫報核起，歷經3次公展，今實施者再次申請展延6個月，因本案已多次展延建議酌予縮減展延時間，建議實施者收受本次會議紀錄起3個月內申請續審，倘無法於期限內申請，則請實施者敘明理由，再提會討論。

實施者說明及回應：

1. 本次報核圖面及容積獎勵為初步方向，後續需要時間檢討平面圖內容，本案基地一直有地下層原容積很大的問題，且期間歷經變更實施者於110年才正式進場，本案基地很大又有173名所有權人，圖面設計與整合尚在努力中。前次是將原容積留在地下層故設置零售市場，但造成地主選配上問題，後續將原容積移至地上，朝此方向努力，故請求給予6個月時間以利調整建築平面、估價及試算相關內容。
2. 實施者尊重本次審議會專案小組的決議。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖申請續審，倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會專案小組討論。

四、「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段657地號等10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 蔡斐如 02 2781-5696轉3068）

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 張家銘幹事（何慎筑代）（書面意見）

本案無涉估價協審事項，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 王少韡幹事（書面意見）

本次提案討論事項僅涉都市更新程序議題，本局原則無意見。

（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）都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

本案係涉都市更新程序，無意見。

（七）都市發展局都市設計科（書面意見）

本次議題為都市更新程序，故無意見。

(八) 都市更新處

實施者簡報已說明將於今年5月底前提報權變計畫，且已於114年2月19日辦理自辦公聽會。

實施者說明及回應：

本案無事業計畫變更，實施者將於5月底之前擬具權變計畫案報核。

決議：請實施者於114年5月底前擬具都市更新權利變換計畫申請報核，倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會專案小組討論。

五、「擬訂臺北市松山區敦化段四小段322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) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

本分署原則尊重審議結果。

(二) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

1. 考量本案參與都市更新應以公辦都更方式執行，且現況已由台北市住宅及都市更新中心辦理公辦都更之可行性評估，爰不宜由民間實施者自辦都更。
2. 雖依「國軍老舊眷村改建條例」規定現況得辦理都市更新，惟實務辦理都市更新時，產生原眷戶參與權利變換、清查及排占等相關問題，致都市更新程序窒礙難行，故考量以公辦都更方式執行。另據上次清查結果，仍有1/3~1/4眷戶不願配合清查，導致清查進度窒礙難行，本部刻正努力中。

(三) 內政部警政署保安警察第六總隊(公有土地管理機關)(書面意見)

涉都市更新程序案，本總隊今日不克出席，亦無審查意見。

(四) 財政局 許聖倫幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(五) 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。

(六) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(七) 交通局 王少韡幹事(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。

(八) 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。

(九) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

屬都市更新程序討論，無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 (書面意見)

本次議題為都市更新程序，故無意見。

(十一) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(書面意見)

無意見。

(十二) 莊濂銓委員

經國防部說明現況已由台北市住宅及都市更新中心辦理公辦都更之可行性評估，倘評估結果無法公辦都更，後續程序應如何執行。

(十三) 于俊明委員

本案於97年擬訂事業計畫報核，倘後續經評估由台北市住宅及都市更新中心辦理公辦都更，是否符合法令規定。

(十四) 都市更新處

有關國防部辦理公辦都更之可行性評估事宜，考量本案報核迄今已逾20年，為維護所有權人權益，建議評估期程得參依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」，限期公有土地管理機關提出具體合理利用計畫及預定期程後，再提送本市都市更新及爭議處理審議會審議。

實施者說明及回應：

1. 國防部今日表示本案應以公辦都更方式執行，有關劉幡散戶也涉及多個街廓範圍，請教國防部以公辦都更辦理是否需清查散戶，倘仍需清查原眷戶，與國防部四年前表示意見相同，迄今仍未清查完畢。
2. 請國防部委請台北住都中心儘速評估，希望該區一併辦理公辦都市更新，本公司將盡力配合，但不同意僅就本案範圍辦理公辦都更。

決議：請國防部於收受會議紀錄起3個月內回復評估結果是否採公辦都市更新辦理，並提出具體合理利用計畫及預定期程，再提審議會專案小組討論。屆期倘因故未能完成者，得於期限屆滿前具體敘明理由向都發局申請展延一次，並以3個月為限。

六、「擬訂臺北市北投區文林段三小段39地號等13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 謝儀仙 02 2781-5696轉3200）

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)

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 許加樺幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，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 葉志韋幹事(書面意見)

本案僅涉及都市更新程序案，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程序案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)(書面意見)

更新程序部分，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 都市更新處

本案事業計畫於110年9月28日公告核定實施，依事業計畫預定實施進度應於110年10月報核權利變換計畫，因實施者未依期限報核，本府前於113年8月召開審議會專案小組會議，會議決議請實施者於收受會議紀錄起6個月內擬具權利變換計畫向本府申請報核，今實施者仍未於期限內提出申請，另依實施者所提簡報希望可再展延11個月，檢送變更事業計畫及擬具權利變換計畫，因本案前已同意展延6個月，本次建議再給予6個月之展延期限，並先行於收受會議紀錄3個月內向本府回報辦理進度。

實施者說明及回應：無意見。

決議：請實施者於收受會議紀錄起6個月內擬具變更都市更新事業計畫及擬訂權利

變換計畫向本府申請報核，另請實施者於收受會議紀錄起每3個月向本市都市更新處回報辦理進度。屆期倘因故未能完成者，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提審議會專案小組會議討論。