

臺北市都市更新及爭議處理審議會第70次專案小組會議紀錄

114年4月11日 府都新字第1146017293號

壹、時間：民國114年3月19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：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、申請自行劃定「臺北市士林區天母段四小段468地號1筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 張喆 02 2781-5696轉3028）

討論發言要點：

（一）財政局 劉庭如幹事（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 許加樺幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 葉志韋幹事（葉英斌代）（書面意見）

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，而建築物用途其餘類組之停車位數量仍應以法停計算及於基地內滿足自身需求為原則。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及申請自行劃定都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（陳朱廷代）（書面意見）

劃定更新單元部分無意見。

(七) 都市發展局都市設計科(書面意見)

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

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(書面意見)

本案更新單元面積為796平方公尺，申請自行劃定，地上建物老舊已逾40年以上有安全之疑慮涉更新急迫性與必要性，非屬本處權責業務，本處無意見。

(九) 王湮筑委員

1. 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」，車道出入口之緩衝空間應於退縮人行空間後留設4.5公尺以上，機車停車空間應集中設置於最接近地面層的地下停車空間，請實施者依規定檢討。
2. 若是普通住宅使用，停車空間設置應滿足一戶一車位，請實施者後續事業計畫一併檢討。

申請人說明及回應：

1. 本案預計採自行興建方式實施，實施者雖尚未確定是代理實施或自組更新會，但確定不會有建商進場，所有權人將自行籌資相關經費。
2. 鄰地協調會於去年6月召開，因建築設計尚未定案，估價單位亦尚未進場，故在會中未就分配進行說明，僅先說明將採「自行籌資」。會後無人交回參與更新意願書。公辦法令說明會於去年9月舉行，會後僅有1人表達意願，而本案更新單元內參與意願比例則是超過9成。
3. 本案停車場坡道規劃，擬於2公尺無遮簷人行道後退縮4.5公尺設置。

決議：

- (一) 本更新單元面積為796平方公尺，未達1,000平方公尺，涉及「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定及「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」，經申請單位說明鄰地協調情形，並經審議會專案小組討論後，同意本案更新單元劃定，惟交通局意見請實施者納入並後續於事業計畫配合辦理。
- (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，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

二、申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段三小段546地號等4筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 施岱君 02 2781-5696轉3044)

討論發言要點：

(一) 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。

(二) 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。

(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(顏瑜代)(書面意見)

提送事業計畫請注意以下事項：

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)

本案係涉及申請自行劃定都市更新審議案，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)

案涉更新單元劃設事宜，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科(書面意見)

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

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(書面意見)

本案涉及「臺北市都市更新條例」第12條第1項第4款及「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」等規定，無涉本處權責，本處無意見。

(九) 林佑璘委員(出席並提供書面意見)

本案申請自劃更新單元相鄰北側計畫道路(師大路80巷)範圍內是否有其他私有土地所有權人有意願納入更新範圍之情形，請實施者補充說明。

(十) 唐惠群委員

檢視套繪圖、現況圖及規劃構想圖看起來建物連棟，恐有鐵皮違章互相占用，是否未來在整合時有無法拆除的疑慮，後續由建築師依建築法令及相關規定辦理。

(十一) 王湮筑委員

因為更新單元面積相對比較小，請申請單位後續依「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。

申請人說明及回應：

1. 有關更新單元周邊公共設施用地，其中龍泉段三小段548地號為本案部分所有權人之持分土地，其餘非本案所有權人。
2. 本案各地號上建物均為獨立建築物，無共用樓梯，非連棟建築物。

決議：

- (一) 本更新單元面積為587平方公尺，未達1,000平方公尺，涉及「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定及「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」，經申請單位說明鄰地協調情形，並經審議會專案小組討論後，同意本案更新單元劃定，惟交通局意見請實施者納入並後續於事業計畫配合辦理。
- (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，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

三、「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段60-2地號等18筆(原17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 王鴻軒 02 2781-5696轉3063)

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 陳憶萍幹事(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 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本次審查為實施者申請都市更新程序展延，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) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(林冠穎代)(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府113年8月2日府都設字第1133005269號函核定在案，另本次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(書面意見)

1. 有關涉及都市更新程序案議題，本處無意見。
2. 請檢具周邊執照相關圖說釐清63地號是否為鄰地之法地空地、現有巷道位置及範圍。
3. 請檢討周邊是否有畸零地(114-2地號)。
4. 請釐清地籍線與現況建築物界線是否一致。

(九) 都市更新處

1. 本案取得都市設計審議通過核定函迄今已7個月，今實施者於簡報說明預計今年7月可申請重行公展，故建議依通案方式請實施者收受本次會議紀錄後3個月內申請續審。倘無法於期限內申請，則請實施者續明理由，再提會討論。
2. 參照「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」自提修正幅度過大規定第一次展延以6個月為限，第二次展延以3個月為限，因此第二次展延給予時間會酌予縮減。另剛實施者已說明本案已辦竣說明會，刻進行選屋作業，故仍建議給予3個月期限，倘後續有特殊情形，再請實施者說明原因後提會討論。

實施者說明及回應：

- (一) 本案因建築規劃設計調整，樓層由地上36層調整至地上22層，因此戶別少了40戶，因建築規劃設計大幅度修正，其中最困難是與地主討論重新分配，因房型沒有太多的選擇。
- (二) 另簡報中預計的時程是指在順利的情況下可於今年7月初申請重新公展作業，但目前面臨地主選配僅剩一面採光的戶別可供選擇，對實施者團隊來說十分困難。因此安排7月初再申請重行公展，目前僅剩3個多月時間，難以應付本案後續與地主溝通的時間與風險，懇請審議會同意本案展延6個月，實施者亦會盡量在期限內申請重行公展作業。
- (三) 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辦理重行公開展覽程序，倘未能如期送審，請於期限屆滿前具體敘明理由，再提審議會專案小組討論。

四、「擬訂臺北市大同區文昌段二小段595地號等41筆土地都市更新事業計畫及權利變換案」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）本案討論前，實施者未出席本次會議，另連琳育委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，自行離席迴避。

（二）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

討論事項請實施者說明目前延宕原因、溝通協調情形、後續處理方式及辦理進度等，本分署原則尊重審議結果。

（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 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（六）交通局 葉志韋幹事（張珮甄代）（書面意見）

無涉交通議題，爰無意見。

（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 謝昕穎幹事（洪鈺翔代）（書面意見）

本案提請討論事項，無意見。

（九）都市發展局都市設計科（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次議題為都市更新程序，故無意見。

（十）建築管理工程處 羅駐諒幹事（書面意見）

本案議題為請實施者說明本案目前延宕原因、溝通協調情形、後續處理方

式及辦理進度，無涉本處權責，本處無意見。

(十一) 林佑璘委員(出席並提供書面意見)

本案後續如有依都更條例第76條及其施行細則第36條規定辦理之必要，提醒市府通知實施者限期令其改善相關程序及書面通知應載明事項等，均請完備明確，以避免爭議。

決議：本市都市更新處業依都市更新條例第76條及都市更新條例施行細則第36條規定限期(114年1月11日前)實施者說明，並應依都市更新條例規定向本府辦理旨揭變更程序，今已逾上開辦理期限，且今日實施者亦未說明後續都更進度，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，另函限期實施者於收受公文後30日內說明本案延宕原因並檢送變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案申請報核，倘未依上開期限辦理，建議市府得依前開條例規定撤銷原核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫案。

五、「擬訂臺北市信義區犁和段二小段302地號等8筆土地事業概要案」都市更新審議案(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)

1. 案涉本署經管同小段355-10、355-14地號國有土地，其中355-14地號業於112年10月6日讓售予實施者，因遲未辦理土地所有權移轉登記，本分署已於114年1月2日以台財產北處字第11440000040號函請實施者儘速辦理在案。
2. 另355-10地號，面積2平方公尺，占更新單元總面積4,501平方公尺之比例為0.04%，本案採協議合建方式實施，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第6點規定辦理，倘實施者未能依處理原則第5點規定完成國有土地讓售，應辦理變更事業計畫，改採部分協議合建、部分權利變換方式實施，本分署將依處理原則第8點規定續行權利變換程序。

(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，本局無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘(何慎筑代)(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 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

1. 事業概要申請書、切結書、委託書、都更審議資料表請蓋公司大小章。
2. 請補充基地周邊500公尺「大範圍人車動線圖」(建議標示該基地至大眾運輸場站之動線)，並標示周邊現有人行道及自行車道寬度。
3. 請補充基地周邊500公尺範圍內車站、捷運站、公車、YouBike站等大眾運輸系統站名(大眾運輸系統示意圖)。
4. P. 3-9，請標示基地周邊主次要計畫道路寬度，並請確認基地周邊單行管制道路系統，並於圖面中修正。
5. P. 8-1~P. 8-4，本案更新單元內現有巷道崇德街203巷、崇德街203巷3、6、7、10弄擬依「臺北市都市更新自治條例」第10條第1款規定申請廢止；考量前揭巷道非屬計畫道路，且基地南側6公尺計畫道路崇德街可供通行，爰本案現有巷道廢止，本局原則無意見。
6. P. 8-8~P. 8-10，
 - (1) 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。
 - (2) 本案停車場出入口位置規劃於崇德街轉角處，請確認停車場出入口西側之植栽是否影響行車視距，並酌予調整位置或改採較矮樹種，以維行車安全。
 - (3) 請標示停車場出入口破口寬度、與上下游路口距離(應距路口10公尺以上為宜)及周邊道路交通標誌標線等內容，並檢討與鄰地人行系統之串聯性。
 - (4) 為鼓勵綠運具使用，建議於平面層增設自行車格位，並標示尺寸(每格至少留設1.85X0.6公尺)，另留設2公尺操作空間。
 - (5) 基地沿道路退縮4公尺人行空間存有高差20公分，退縮空間高程請一致以維人行；另除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔(如植栽、緣石、高低差等)方式，以達人本交通。
7. P. 8-15~P. 8-16，地下停車場規劃意見如下
 - (1) 請補充標示汽機車行車動線、車道坡度、寬度、內側曲線半徑、不同車種之停車格位尺寸(汽車、機車、無障礙汽機車及裝卸貨停車格位等)及車位編號。
 - (2) 車道出入口請補充標示警示設施(出車警示燈及圓凸鏡)，以維人行安全。

8. 本案規劃2席無障礙汽車位，依身心障礙者權益保障法、建築技術規則建築設計施工編第167條之6暨內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋請於住戶管理規約載明「無障礙停車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員使用，且不得約定專用」，以符立法意旨。另請檢討將前揭車位列為大公之可行性，以免無障礙汽車位所有權人因相關使用限制影響其權益。
9. 請補充基地景觀剖面圖（應包含人行、自行車通行空間、植栽及相關設施物之淨寬尺寸）。
10. 基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。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，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
11. 基地鄰接6公尺計畫道路未開闢部分，請補充說明是否協助開闢。

（六）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書P.8-17及P.8-18，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，請於圖示中說明。
2. 計畫書P.8-17及P.8-18，請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離救災活動空間之動線，現況有停車格請確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，請於圖示中說明。
3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

（七）都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

請補充法定汽車位、機車位檢討公式，以利檢核。

（八）都市發展局都市設計科（書面意見）

本案非屬都市計畫說明書劃定之都審地區，故無意見。

（九）建築管理工程處 羅駐諒幹事（書面意見）

1. 有關廢巷改道部分係依都更自治條例第10條規定申請廢止，本處無意見。
2. 請說明基地內原領有執照效力。
3. 倘涉及山坡地整地原則仍請依規定檢討。
4. 請核實說明基地周邊計畫道路開闢情形。
5. 五樓夾層部分請依「臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則」檢

討。

(十) 遲維新委員(出席並提供書面意見)

1. 崇德街現況路形與都市計畫不符，且僅一側現況有排水溝，現況路寬在157巷口附近僅4公尺，請釐清崇德街計畫道路是否屬已開闢之計畫道路，及消防車動駛入及駛離之動線，此外，本區電纜尚未地下化，標的沿崇德街211巷口到近現況單元西側空地停車場均有電桿及電線，是否影響消防救災也請一併釐清。
2. 基地北側計畫道路尚未開闢，後續人行步道獎勵申請應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。

(十一) 都市更新處

1. 從簡報P.8及P.11可知西側為鄰房，南側設置主要出入口鄰下方6公尺道路，開闢道路及挑空部分請依建管處意見檢討，惟提醒申請人挑空部分限於建築物面向道路、公園、綠地、深度達6公尺以上之中庭或其他永久性空地等方向設置，建築規劃設計後續亦請依本市建築物內樓板挑空設計之審查原則檢討。
2. 另詳簡報P.21，從地形圖得知南側現況為已開闢道路，惟有部分現況仍未鋪設柏油，未來出入口與開闢道路通行的關係，請申請人務必依規定檢討。

申請人說明及回應：

- (一) 有關國產署書面意見，本案預定實施方式係以協議合建，財政部國有財產署前已回函同意讓售，申請人後續將依規定僅速辦理土地所有權移轉登記。
- (二) 本案基地北側計畫道路現況尚未開闢，申請人後續將協調該區公私有地所有權人，取得同意後配合開闢。
- (三) 本案基地南側附近道路，為利消防動線順暢，申請人已在整合，有占用之情形將配合排除。
- (四) 本案主要出入口、無障礙動線與挑空部分將依規定配合檢討。

決議：

- (一) 本案財政部國有財產署經管犁和段二小段355-14地號土地，經申請人說明並經專案小組討論後，請申請人後續依國產署意見辦理土地所有權移轉登記。
- (二) 本案更新單元內現有巷道崇德街203巷、崇德街203巷3、6、7、10弄，擬依「臺北市都市更新自治條例」第10條第1款規定申請廢止，經申請人說明並

經審議會專案小組討論後，請申請人後續依規定辦理；另北側及南側道路開闢亦請依相關規定檢討辦理。

- (三) 本案挑空設計、進出道路之開闢情形、山坡地整地原則之檢討，以及無障礙坡道等，是否符合建管法令規定，經申請人說明並經審議會專案小組討論後，請依建管處及都市更新處意見檢討。另車道鋪面、停車場出入口植栽、自行車停車空間、退縮空間高程、無障礙汽車位列為大公等，請依交通局意見檢討。
- (四) 本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請人說明並經審議會專案小組討論後，請依消防局意見檢討。
- (五) 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116年6月底前)，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，請申請單位依預定進度辦理。
- (六) 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。另後續請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。