

臺北市都市更新及爭議處理審議會第58次專案小組會議紀錄

113年8月19日 府都新字第1136021060號

壹、時間：民國113年8月7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、「擬訂臺北市士林區海光段一小段106地號等7筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍討論案（承辦人：事業科 吳敏惠 02 2781-5696轉3058）

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（書面意見）

無意見。

（四）交通局 葉志韋幹事（葉英斌代）（書面意見）

簡報(P.14)車道出入口以集中於1處為原則，惟本案2席無障礙車位擬設置於地面層，規劃與前述原則不符，請檢討將2席無障礙車位調整至地下層。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及更新單元範圍討論案，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）

無意見。

(七) 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，另本次討論議題為更新單元範圍及都市更新程序，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(張曉芬代) (書面意見)

本案涉及更新單元範圍討論案，尚無意見。

實施者說明及回應：

- (一) 有關地面層2部無障礙車位調整至地下層部分，依相關規定檢討後挪設。
- (二) 本案更新單元北側現有巷道（海光段一小段109、110、111及113地號等4筆土地），經調閱相關圖說及依改制前內政部營建署95年6月30日營署建管字第0952910416號函釋，該範圍應係屬北側基地（69使字第1490號）於實施容積管制前之私設通路，雖未計入法定空地卻為該基地內人車通行與出入口至建築線之必要通路，自為基地範圍之一部分。為求審慎，將函請本市建築管理工程處回覆北側基地是否屬「業已建築完成」之基地。

決議：請實施者逕洽本市建築管理工程處釐清北側私設通路是否業已建築完成，倘確認已建築完成則原則同意本更新單元範圍，並於確認後檢具計畫書圖申請續行審議，倘有疑義應再提請審議會專案小組討論。請本市都市更新處將審議會專案小組紀錄提請本市都市更新爭議及處理審議會確認。

二、「擬訂臺北市士林區福順段一小段140地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新程序案（承辦人：事業科 王竹君 02 2781-5696 轉3067）

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 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(葉英斌代)(書面意見)

本案僅涉及都市更新程序，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) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)(書面意見)

無意見。

(七) 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。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(李御嘉代)(書面意見)

有關本案都市更新辦理期程，非屬本處權責業務，本處無意見，倘後續涉及都市更新事業計畫內容建築規劃設計章節變更等事項，本處再行配合協助檢視辦理。

(九) 唐惠群委員

請實施者明確說明須展延之期限(例：月數或日期)，勿以「確定擴大更新範圍後6個月」之非特定日期申請展延。另考量本案為海砂屋，仍建議儘速辦理更新程序為宜。

(十) 都市更新處

考量本案為公辦都更2.0專案，且建築物屬高氣離子混凝土建築物具重建急迫性，有關實施者擬擴大範圍並重行公開展覽及公聽會一節，仍建請實施者儘速於114年4月30日前檢具修正後計畫書圖申請重公展。

實施者說明及回應：

本案因所有權人眾多，需耗時調整建築設計及整合等，後續配合展延期限辦理重行公開展覽程序。

決議：有關本案後續辦理期程，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，請實施者於114年4月30日前檢具修正後計畫書圖申請辦理重行公開展覽程序，倘無法於期限內完成，則應於期限屆滿前具體敘明理由，提請審議會專案小組討論。

三、「變更臺北市南港區玉成段四小段303地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 黃映婷02 2781-5696轉3054)

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 石皓文幹事(書面意見)

本局無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案討論事項未涉估價協審事項，爰無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

權利變換計畫之表11-3建物登記清冊表，標題列缺少「共有部分(2)」，「共有部分(3)」有重複情形，請釐正。

(五) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本次係配合建照審查調整圖面及權利變換期間產權信託等因素辦理變更，爰本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

計畫書 P. 9-120及 P. 9-121，規劃之救災活動空間與植栽及停車格位置部分重疊，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，請於圖示中說明。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(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)

1. 本案曾辦理都審程序，本府111年12月23日府都設字第1113062070號函核定在案。本次所附計畫書與前開核定報告書除各層平面、各向立面及地面層綠化外，其餘圖說皆相符。
2. 前開調整尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定，免辦都審程序。

實施者說明及回應：

- (一) 本案配合建築執照審查、建造執照技術抽查及特殊結構審查意見調整圖面，檢討皆符合相關建築法令規定，調整後建築樓地板面積24,184.34平方公尺(不含陽台)、總容積樓地板12,581.37平方公尺皆無異動(扣除15%免計容積安全梯機械室面積後)，且不涉及都市設計審議變更。
- (二) 本案消防救災空間(8×20公尺)無異動，惟計畫書圖面標示誤植，將配合修正；另已於圖面標示雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，不影響雲梯消防車停放及操作，消防動線最小淨寬8公尺，淨高>4.5公尺，皆符合規定。
- (三) 權利變換計畫之表11-3建物登記清冊表為標題列誤植，將配合修正，修正後共有部分不變。
- (四) 本案公共設施工程開闢費用、貸款利息、稅捐、人事行政管理費、風險管理費等，配合協助開闢計畫道路面積調整。惟本案依出資契約承諾共同負擔比率36.07%(1,972,623,331元)不變，產權面積、更新後各戶單價及更新後總價值皆無異動。
- (五) 本案於113年4月30日辦理建造執照第1次變更設計，調整內容皆符合112年10月18日公告「都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表」，總建築樓地板面積、總容積樓地板面積、產權面積調整、承諾共同負擔比率(36.07%)、更新後各戶單價、更新後總價值皆無異動，後續計畫內圖面配合抽換。

決議：

- (一) 建築規劃設計部分

本案建築規劃配合建造執照審查調整，各層容積樓地板面積變更，總容積樓地板(扣除15%免計容積安全梯機械室面積後)面積不變，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意；另救災活動空間與植栽及停車格位置重疊部分，請依消防局幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

本案因協助開闢計畫道路土地(342、343-1地號)辦理地籍分割後；面積增加致開闢費用增加，連動修正財務計畫相關內容，惟本案仍依出資契約承諾之共同負擔比例36.07%計算，共同負擔金額1,972,623,331元，與原核定一致，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 權利變換部分

權利變換計畫之建物登記清冊表，請依地政局幹事意見修正。

(四) 自提修正部分

除建造執照抽查調整外，本案於113年4月30日建造執照第一次變更設計，經實施者說明自提修正配合建照第一次變更設計調整相關建築圖面，並說明異動內容及未涉及財務計畫、更新後每戶單價及共負比調整，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

本次簡易變更無涉容積獎勵項目及額度，皆與原核定一致。

(六) 聽證紀錄

本案為依都市更新條例第34條第3款及第49條第1款第1、3目、第2款第2目規定，申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款及第49條規定免辦理聽證。

(七) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過，請本市都市更新處將審議會專案小組紀錄提請本市都市更新爭議及處理審議會確認。

四、「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等38筆(原29筆)土地都市更新事業計畫案」涉及所有權人撤銷同意書討論案(承辦人：事業科 戴光平 02 2781-5696轉3088)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署 (書面意見)

本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 徐子偉幹事 (書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

無意見。

(五) 交通局 紀韋廷幹事(江唯慈代) (書面意見)

本次係就審議程序進行討論，無涉及交通規劃，本局原則無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

1. 計畫書 P. 12-4，請確認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。

2. 計畫書 P. 10-26及 P. 12-3 至 P. 12-5規劃之「都市更新事業計畫救災活動空間(泉州街)現況有停車且與植栽及纜線位置部分重疊，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，請於圖示中說明。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (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)

本案曾辦理都審程序，經本府110年1月21日府都設字第1103000171號函核定在案，本次討論議題為所有權人撤銷同意書，故無意見。

(九) 張章得委員

本案申請老舊公寓專案之容積獎勵，倘駁回後重新送件將無法再申請該項容積獎勵，獎勵額度恐相差約20%，對於實施者與地主損失都相當大，倘地主陳情訴求主要係針對建築設計，建議實施者與地主再溝通協調。

(十) 吳智維委員

有關本案駁回後，後續倘再申請都市更新案，則無老舊公寓專案之獎勵容積，相關權益影響地主是否知悉。

實施者說明及回應：

- (一) 有關住戶針對第三次公展提出建築設計之疑義於第二次公展版之方案中，車道由西北側重慶南路54巷16弄進入，惟當初劃定時未將道路納入規劃，故必須取得所有私有道路地主之同意，但路口之兩筆土地未能獲得同意，因此車道無法由該巷通行。
- (二) 另外，重慶南路三段54巷北側的道路尚未開通，而泉州街之臨路寬度也不足。因此，實施者修正方案改為從南側的和平西路進入，造成了本案規劃設計上之困難，因此有地主反應更新後店面會緊鄰車道。
- (三) 關於小坪數之戶型，原本規劃每層樓有兩戶無障礙之戶型，惟配合老公專案中之通用設計要求，需要有一定比例之無障礙空間，故做調整。又考量到一般住戶對於無障礙空間之房型可能不太願意選擇，決定將無障礙房型集中設計在三到六樓，並規劃為小坪數戶型。此類房型未來將由實施者選配，地主則可從七樓往上選擇。
- (四) 雖然戶數變多，但實施者也規劃了符合需求的電梯設施。然而，大部分地主對此設計仍有意見。有關建築規劃設計仍需要經過相關審查，如果住戶有意見，實施者會請建築師修正建築設計內容，並再與地主溝通。
- (五) 由於本案已經進行了18年，實施者希望審議會能考慮地主之權益，尋找變通方式，讓本案能再續行並儘快推進。
- (六) 實施者願意配合地主之需求進行修正規劃，惟目前還未到權利變換階段，因此地主可分配的坪型仍尚不確定。雖然樓上規劃了小坪數戶型，但實施者亦保留合併戶之可行性。在權利變換階段，實施者會配合地主實際需求，調整建築設計，儘量符合其分配需求。

決議：有關本案所有權人劉榮華等30人以「更新後土地及建物分配方式不一致」視為權利義務不相同為由撤銷同意書，經實施者及撤銷同意書之所有權人等分別表示意見，並經審議會專案小組討論，同意撤銷劉榮華等30人之同意書。本案經扣除前開同意書後，同意比例未達108年1月30日修正公布前都市更新條例第22條規定，請實施者於收受會議紀錄起30日內補正同意書，屆期未補

正或補正仍未符規定者，同意由市府依規定駁回本案。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。