

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第75次專案小組會議紀錄

114年7月10日 府都新字第1146031819號

壹、時間：民國114年6月18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、「擬訂臺北市北投區振興段四小段297-1地號等94筆(原93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 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（書面意見）

本案討論事項無涉交通議題，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）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

經檢視旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍請依據文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。

(七) 都市發展局都市規劃科 楊絜嫻幹事 (書面意見)

本案係都市更新程序案，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) 蕭麗敏委員

本次是為確認318-2地號土地進行畸零地調處後，若該筆土地所有權人仍未有參與意願，其範圍合理性。另本案目前土地及建物面積同意比例已超過90%，得不予計算同意人數比例，故再請實施者說明有無評估將318-2地號納入範圍之可能性？

(十) 都市更新處

1. 市府召開公辦協調會之依據為「臺北市都市更新自治條例」第14條，倘鄰地小於500平方公尺可向市府申請召開公辦協調會，方才實施者提出希望由公部門協助溝通協調基地東側鄰地，非屬前開樣態，目前尚無前例，故仍請實施者據以評估是否納入基地東側鄰地土地；另於審議過程中，更新處亦將邀請未同意戶參與更新審議程序表達意願。
2. 請實施者說明303地號是否評估納入更新單元？

實施者說明及回應：

- (一) 石牌路二段45號~59號的所有權人於今年3月底始表達參與都市更新的意願，若其達到100%同意參與都市更新，不會降低現有同意比例，實施者願意將其納入更新單元。方才陳情人提到的未同意戶，實施者已屢次拜訪，因其反應較為堅決，實施者目前協調無果，故陳情人提出建議市政府出面召開鄰地協調會。實施者亦將持續與未同意戶進行協調，請審議委員給予時間，讓實施者完成鄰地協調作業，並確認是否納入。
- (二) 對於畸零地，實施者考量本案後續進入公展階段，若有所有權人因故欲撤回事業計畫同意書，致使土地及建物面積同意比例低於90%，或可能須檢討同意人數比例。目前尚未進行畸零地調處程序，主要係考量方才陳情人所述情形，若現在進行調處，後續範圍變更則需再次進行調處，故於更新單元範圍確定後，實施者將續行畸零地調處程序。另303地號亦在參與更新意願調查

範圍。

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，或來函向本市都市更新處確認欲擴大之更新單元範圍，倘確認擴大範圍則再給予3個月期限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。

## 二、「臺北市信義區逸仙段三小段285地號等2筆土地都市更新地區（晶宮大廈）都市更新權利變換計畫案」所有權人異議審議核復涉都市更新程序案（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（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。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及所有權人異議審議核復涉都市更新程序案，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 曾昭揚幹事（書面意見）

案涉都市更新程序，無意見。

（八）都市發展局都市設計科（書面意見）

本次討論議題為所有權人異議審議核復涉都市更新程序，故無意見。

（九）建築管理工程處 羅駐諒幹事（楊玉華代）（書面意見）

無涉本處事項，本處無意見。

（十）都市更新處

本案係依據臺北高等行政法院111年12月21日判決撤銷本府108年6月27日審議核復處分，實施者於113年4月27日檢送估價報告書辦理審議核復事宜，本府都市發展局於114年3月10日辦理所有權人異議審議核復案之都市更新權利變換計畫審查小組會議，114年3月31日函發會議紀錄請實施者於收受會議紀錄起30日內修正估價報告書後申請提權變小組複審，惟實施者迄未檢送修正後估價報告書，故提請審議會專案小組會議討論程序事宜，經實施者簡報說明預計114年7月21日提送修正後估價報告書。

實施者說明及回應：

本案除需修正審議核復估價報告書外，現金找補項目於更新會內多有爭議，召開會員大會主要是確認現金找補及權利價值等差額價金數額，讓相關會員知道需要再負擔金額。

決議：請實施者於收受會議紀錄起1個月內檢具修正後估價報告書申請續審，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、「擬訂臺北市大同區大同段一小段404地號等9筆土地都市更新事業計畫案」涉更新單元範圍討論案（承辦人：事業科 許嘉哲 02 2781-5696轉3062）**

討論發言要點：

（一）財政局 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（書面意見）

1. 請依「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。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書P.9-14內抄錄之「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. 計畫書P.9-42，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。
3. 計畫書P.9-42，規劃之救災活動空間現況有與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。
4. 申設單位所規劃之救災活動空間中含排水溝，請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車之1.5倍總重量（即75噸），得於申請使用執照時檢附簽證資料於本府都市發展局審查。
5. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

請依本局113年2月1日北市文化文資字第1133000776號函，經查本次匡列函詢範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟「大同區大同段一小段422-1、423地號等2筆」雖為私有土地，惟地上建物（門牌：昌吉街3號）因未檢附建物權屬及年期證明資料，以上請自行檢視是否符合文化資產保存法第15條規定，倘有涉及，請提供建物謄本、建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局申請文化價值評估。

(七) 都市發展局都市規劃科 楊絜嫻幹事（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）

本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事（許瑋庭代）（書面意見）

經查408(部分)及408-1地號於113年8月27日取得危老重建計畫，尚無申請撤案紀錄，且已於114年6月16日辦理建造執照掛件申請。

實施者說明及回應：

本案於112年12月15日事業計畫及範圍報核，並經審議會審議確認範圍，且實施者與404、404-1地號的地主雙方已有合建契約在案，考量各地主之最大權益，應納入408及408-1地號，讓本案能夠順利續行。

決議：考量本案業於114年1月22日審議會第67次專案小組決議給予溝通協調期限，至今期限已屆滿，惟仍協調不成，且業經實施者說明及陳情人表示不願繼續協調，故有關本案更新單元範圍疑義，後續將併同西北側「擬訂臺北市大同

區大同段一小段396地號等8筆土地都市更新事業計畫案」提請審議會討論。

#### 四、「變更臺北市北投區大業段四小段574地號1筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 黃婷筠 02 2781-5696轉3064）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本案屬協議合建，因調整建築設計連動修正財務計畫相關數值，共同負擔金額減少，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（書面意見）

本案討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書P.19-91，請補充標示建物該面12層以上外牆緊急進口、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.19-89，規劃之救災活動空間現況有與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。
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。

（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 楊絮嫻幹事（鄧雅今代）（出席並提供書面意見）

1. (P.9-9、19、21)本案規劃作「第22組：餐飲業」使用之營業樓地板面積大於300平方公尺，未符合允許使用條件之規定，請將單一單元之營業樓地板面積調整至300平方公尺以下，同時同幢建築物總計不得超過500平方公尺。
2. 本府94年6月15日函釋已停止適用，營業樓地板面積之認定應依本府111年3月28日府授都規字第1113026443號函辦理。

3. (P.19-4)法定停車位請補充計算式，以利檢視。

(八) 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110年11月3日府都設字第1103052060號函核定在案。本次所附都市更新事業報告書與前開核定報告書相符，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諭(陳柏穎代) (書面意見)

建請釐清本再次變更是否符合都審及都更免變一欄表相關規定，或應辦理變更設計或報備。

(十) 蕭麗敏委員

有關消防局及都發局都市規劃科幹事意見涉及法令適用疑義，是否應於審議會提報告案確認紀錄前予以釐清。

實施者說明及回應：

- (一) 本案依臺北市政府111年3月28日府授都規字第1113026443號函辦理，第22組餐飲業使用之「廚房」、「廁所」部分得不計入營業樓地板面積。本案餐飲業單元面積317平方公尺，扣除廚房和廁所面積17.09平方公尺後，實際營建面積為299.91平方公尺，符合單元之營業樓地板面積300平方公尺以下之規定，併同檢附陳述說明書、室內平面圖說、開業建築師簽證圖面或申請人切結書等資料。
- (二) 有關消防局第一點意見將配合辦理，於12層以上各層增設一處緊急進口；與救災活動空間重疊之停車格將於取得使用執照前取消，相關圖面配合修正，另本案電動車充電設備皆設置於地下1層。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

變更建築規劃設計業經114年1月24日都市設計第二次變更核定及113年6月13日第二次建照變更設計核准，變更項目包含建造執照審查調整(實設建築面積、設計建蔽率、總樓地板面積、立面造型及各樓層空間配置等項目，惟本次自提修正(2F至25F帷幕新增開窗、男女廁隔間、茶水間上方圍牆調整、3F至24F無障礙廁所洗手台位置調整及R1F消防水箱調整等項目)，經實施者說明免再辦理都設變更，另有關免會一覽表檢討及餐飲業使用之營業樓地板面積，請依都發局都市規劃科及建管處幹事意見修正。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間，請依消防局幹事意見檢討修正。

(三) 財務計畫部分

本案變更建築設計連動調整財務計畫相關內容，共同負擔費用由原3,057,360,096元下修至3,032,051,669元，經實施者說明財務計畫調整情形，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(四) 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。

(五) 聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

(六) 請實施者依本府消防局及都發局都市規劃科等意見檢討修正，並於收受會議紀錄起1個月內檢具修正後計畫書圖並檢附修正內容對照表，再申請提請審議會專案小組討論。

**五、「擬訂臺北市大同區玉泉段一小段640地號1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（書面意見）

無涉交通議題，爰無意見。

(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) 文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

1. 旨案基地位於歷史建築「華亭街31號店屋」隔道路相鄰街廓，依據文化資產保存法第34條第1項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。同條第2項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、

紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。

2. 未來如有營建工程或其他開發行為，請申請單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以歷史建築「華亭街31號店屋」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及歷史建築保護監測計畫等資料過局，俾利本局辦理後續。

(七) 都市發展局都市規劃科 楊絮嫻幹事 (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)

本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢送修正後計畫書申請辦理公開展覽程序。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。