

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 440 次會議紀錄

109 年 10 月 26 日府都新字第 1097018735 號

壹、時間：民國 109 年 10 月 12 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副召集人定安<sup>代</sup>

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：黃映婷

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「臺北市信義區雅祥段四小段 224 地號等 17 筆土地為更新單元」  
都市更新審議案（承辦人：企劃科 林上竣 2781-5696 轉 3026）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事于珊（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）地政局 沈幹事冠佑（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案考量基地條件因素，基地北側臨計畫道路部分，建議退縮 2 公尺補足 8 公尺計畫道路並順平處理，供人車通行。

（四）消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（五）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 劉正工程司惠芳<sup>代</sup>（書面意見）

無意見。

（七）工務局新建工程處 陳幹事家邦

本案有關更新單元南側 6 公尺計畫道路之 271、273、274 地號捐贈並開闢，258、260 地號開闢至可供通行一節，請再確認 260 及 271 地號間之 269 地號範圍是否仍有地上物阻礙通行及是否已開闢完成，若尚未開闢完成則請將上述範圍一併開闢至可供通行。

(八) 鄭委員凱文

有關本案北側計畫道路無法再退縮 2 公尺原因為將造成扁平屋、容積無法使用完請申請人補充說明。

(九) 簡委員伯殷

有關本案依方才討論，建築規劃設計有所改變請申請人注意並修正，另南側計畫道路是否會協助開闢請申請人補充說明。

(十) 楊委員欽文

有關臨北側計畫道路一樓退縮騎樓是否會落柱，落柱後可通行淨寬為多少？請申請人補充說明。

申請人說明及回應：

(一)有關本案基地範圍從北側計畫道路至基地內淨深只有 16 公尺，其餘空間大多留設為空地，北側已退縮 2 公尺順平處理如再另行退縮 2 公尺淨深僅剩餘 12 公尺，惟受到建築基地範圍影響建物高度受到限制；另依照交通局意見後續建築規劃除退縮 2 公尺補足 8 公尺供消防救災使用外，臨北側計畫道路可再退縮半戶外空間(如:騎樓)供人行使用，扣除落柱後淨寬至少達 2 公尺。

(二)本案南側計畫道路將協助開通至可通行。

決議：本案劃定更新單元依委員意見修正後通過。

附帶決議：

(一)請申請人於後續事業計畫階段依會上討論北側除退縮 2 公尺補足 8 公尺計畫道路供消防救災使用外，另再退縮騎樓扣除落柱後淨寬至少達 2 公尺。

(二)本案將協助開通南側計畫道路至可通行。

二、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 410 地號等 29 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 侯鈞鏹 2781-5696 轉 3070)

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)

涉及更新單元範圍調整審議案，有關更新單元範圍調整本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本案為更新單元範圍調整案，本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案係討論更新單元範圍調整，未涉本局權管，爰無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 劉正工程司惠芳代 (書面意見)

無意見

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

請實施者說明清楚，協調結果是不是指占用部分會辦理地籍分割?會有單獨的地號?單獨的地號日後如果涉及畸零地會去辦理調處?如果結論是這樣，建管處沒有意見，後續就是辦理調處，若調處不成都更單元仍續以辦理。

(九) 蕭委員麗敏

1. 分割出來的土地權屬還是國有財產署，理論上沒有調處不成的情況，如果國有財產署不同意，就不會有尊重審查決議的書面意見，日後畸零地調處不成應該不至於。重點是現在國有財產署到底願不願意配合辦理地號分割作業。
2. 另外，請實施者說明現況溪州街 5 巷的範圍及通行狀況，還有更新後要不要保留巷道。

(十) 鄭委員淳元

國有財產署請地方住宅主管機關評估是否作為社會住宅，後續有沒有進一步的消息，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一)承如建管處表示的意見，我們提請大會討論的內容，參照委員意見及會勘後決定以排水溝東側為界，後續先辦理地籍分割後，以畸零地調處處理。
- (二)日後溪州街5巷往南銜接汀洲路四段140巷2弄路段，仍保持巷道供公眾通行。另外，畸零地調處部分本案是適用舊法，基地內私有地所有權人是百分之百同意，公有地所有權人國有財產署會勘後是表示同意的，分割事宜就依會議決議內容辦理。
- (三)經過長時間的協調，原本國有財產署一直沒有進駐單位，之後不作機關使用行文給都市發展局，目前都市發展局同意作社會住宅，這部分都有公文往返。如果今天會議範圍確定，辦理分割後，更新單元面積及相關獎勵值就能確認，社會住宅會依相關規定辦理，修正相關計畫書圖內容。

決議：

- (一)同意本案更新單元範圍調整修正後通過，請實施者修正計畫書內容後，後續依法定程序辦理畸零地調處、重行公開展覽及公聽會。
- (二)有關本案基地東側之溪州街5巷往南銜接汀洲路四段140巷2弄路段，仍請保持巷道供公眾通行。

### 三、「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 912 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 林俊學 2781-5696 轉 3068)

討論發言要點：

#### (一) 新北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 本都更案係於 100 年 11 月申請報核案件，參依當時國有非公用土地參與都市更新注意事項，租占面積超過公有土地 1/3 不予主導辦理，又本都更案本市有土地租占面積高達 78%，且位於本市境外，刻由民間業者整合中，並已進入都市更新審議程序，於該案未經臺北市府撤銷或駁回前，本府仍以參加本都更案為原則。
2. 本都更案之事業計畫及權變計畫業由實施者申請報核，並由臺北市府辦理都市更新審議中，為都更案件推動之穩定性，該案未經撤銷或駁回前，臺北市府得否同意未來由本市住宅及都市更新中心擔任實施者，倘經臺北市府確認得於現階段逕由政府主導都市更新，本府後續將交由本市住宅及都市更新中心評估實施都市更新事業之可行性。

#### (二) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

案係基地範圍合理性討論，無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案係討論更新單元範圍調整，未涉本局權管，爰無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 劉正工程司惠芳代 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

請實施者說明欲排除於範圍外之 919-1 地號等 8 筆土地是否造成畸零地，並應補充各筆地號土地畸零地檢討圖說。

(九) 蕭委員麗敏

1. 請實施者說明調整更新範圍後，同意比例為何。

2. 請主席確認按照調整更新範圍後之同意比例，後續都市更新審議程序。

(十) 簡委員裕榮

請業務科說明依法補正時限。

(十一) 何委員芳子

請主席確認後續都市更新審議程序，是否實施者收受會議紀錄 3 個月後，修正計畫書內容及補正同意書達法定門檻。

(十二) 都市更新處

依法補正時限為 30 日，倘審議會決議給予時限，則依審議會決議辦理。

實施者說明及回應：

(一) 更新單元範圍調整後，唯一合法建物所有權人表示同意參與本都市更新計畫

案，其同意書則於時限內簽署完成。

決議：

- (一) 本次被排除之919-1地號等8筆地號土地是否造成畸零地疑義，請實施者於計畫書內補充畸零地檢討圖說。
- (二) 本案更新單元調整後公有土地占88.93%，新北市政府財政局表示，仍以參加都更案為原則。
- (三) 本案經實施者說明溝通協調情形及調整後更新單元合理性，並經審議會討論後，原則同意919-1、919-2、920、922、987-1、987-2、987-3及987-4等8筆地號土地劃出本次更新單元，實施者於收受審議會會議紀錄3個月內，應檢具修正後計畫書及補齊同意書達法定門檻予本局續審，並依法定程序辦理重行公開展覽及公聽會後續行審議；另於辦理重行公開展覽及公聽會前實施者應召開說明會，告知本案所有權人更新單元範圍調整後相關事宜。

#### 四、「擬訂臺北市中正區公園段三小段 179 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696 轉 3086)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

案係基地範圍合理性討論，無涉交通議題，爰本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案係討論更新單元範圍調整，未涉本局權管，爰無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 劉正工程司惠芳代 (書面意見)

無意見。

(七) 鄭委員淳元

本案依建築物地籍套繪圖，基地周圍建築物已達到更新年限，建議實施者辦理鄰

地協調會，確認鄰地所有權人參與更新的意願，另請實施者檢附基地正面、側面及後側等照片。

(八) 簡委員裕榮

本案位於公劃更新地區內，實施者僅提供周邊現況說明資料，未提供基地內現況說明，請實施者補充。

(九) 劉委員秀玲

1. 本案南北側建物使用執照約為50幾年，惟更新單元內建物使用執照僅為81年，請實施者說明更新改建之必要性。
2. 實施者簡報第7頁，提及未涉及相鄰土地無法劃定更新單元，無須辦理相鄰土地協調會，建議實施者辦理鄰地協調會，檢附協調會會議紀錄後，再提審議會確認更新單元範圍。

實施者說明及回應：

- (一) 本案更新單元內土地及建物所有權人參與更新意願高，僅一位所有權人未簽署同意書，同意比例約為 8 成 8。本案實際室內屋況與外觀尚不相符，會依委員意見說明申請都市更新改建之必要性，檢附相關資料、相片佐證。
- (二) 本案更新單元範圍內土地所有權人曾向更新處申請第三類謄本，經申請人自行檢討符合都市更新自治條例第 12 條、14 條的規定，尚不符更新處所訂「為辦理都市更新案件召開鄰地協調會及通知參加自辦公聽會，申請提供第三類謄本」之處理方式。倘審議會建議實施者辦理鄰地協調會，實施者會配合決議辦理，於會後再依處理方式其餘辦理依據申請第三類謄本。
- (三) 本案鄰近二二八和平公園一側，因所有權人人數較多，實施者辦理鄰地協調會需要較多作業時間，請委員會同意給予 4 個月的作業時間。

決議：本案位於公劃更新地區，基地面積為 518 平方公尺未達 1000 平方公尺，請實施者辦理鄰地協調會，調查鄰地所有權人參與更新意願，依委員意見詳予補充回應，並於審議會會議紀錄文到 4 個月內再申請提會審議。