

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 327 次會議紀錄

107 年 6 月 13 日府都新字第 10731314300 號

壹、時間：民國 107 年 5 月 11 日（星期五）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：王副主任委員玉芬代

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

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、「擬訂臺北市士林區天母段一小段219-6地號等13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 黃映婷 2781-5696#3065）

（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）

查本案範圍內原屬本署經管同小段219-6地號國有持分土地，業讓售予銓緯投資股份有限公司，後續請實施者於計畫書有關章節修正前開同小段219-6地號土地之土地所有權人，以符實際。

（二）交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

本案本次僅涉及調整更新單元範圍，本局無意見。

（三）消防局 林幹事清文（書面意見）

有關涉及調整更新單元範圍疑義，未涉本局權管，本局無意見。

（四）簡委員伯殷

請實施者說明將246地號土地排除後，空地比是否足夠。

（五）張委員鈺光

本案涉及更新單元範圍調整，應重行公開展覽。

（六）邱委員世仁

請實施者說明中山北路六段405巷45弄是6米道路，左邊有個未開闢計畫道路（8米），未來是否會協助開闢計畫道路，以利本基地進出動線。

（七）都市更新處

有關空地比過大檢討部分，建議後續確認後再續行程序。

實施者回應：

- (一) 本案劃定時原本就不含246地號土地，係因鄰地協調才納入246地號土地，當時已經檢討過空地比。
- (二) 有關毗鄰的部分會一併開闢，東西向有留設開放空間。

決議：本案原則同意將246地號土地排除於本案更新單元，後續請實施者檢討空地比並經更新處確認後，依法定程序辦理重行公開展覽。

二、「擬訂臺北市文山區景美段五小段536地號等22筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 吳秀娟 2781-5696#3075）

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案畸零地調處過程經由私調及公調二次調處程序之後進入大會，經大會第10605(306)次全體委員會議決議，同意申請地單獨建築，程序上都是合乎畸零地調處的程序，但陳情人鄭先生還是對我們調處的程序有意見，目前也正進行訴願程序中。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案為確認變更新單元範圍，無涉交通，本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文（書面意見）

有關涉及更新單元範圍疑義，未涉本局權管，本局無意見。

(四) 趙委員正義

1. 陳情人鄭先生表達過程中是願意參與，實施者努力協調了40多次，陳情人好像都不太參與協調。陳情人要求合建比看起來是偏高，但是權變可以有合理的估價，實施者是否有跟陳情人談過權變的想法？建議雙方可以做一個公開透明公平合理的討論，陳情人表達願意參與，讓陳情人土地劃進來，如果協調不成時再劃出範圍。
2. 鄭先生認為土地價值比較高，被建商低估，但若透過權利變換這個過程，透過公平合理的估價程序、有很多單位一起審查，政府也會把關看價格是否合理，大家共同來找一個合理的價格，但若是沒這個價格硬要這麼高的價錢，這樣就不合理了。另鄭先生若有意要賣土地，也可以跟建商協商。
3. 鄭先生過去很多協調會都沒到場，是沒接到通知或是什麼原因，請實施者說明。

4. 為瞭解是否有溝通的機會，還是差距真的非常大？請實施者說明陳情人鄭先生所稱公告現值的3倍是指什麼？及所提購買567地號土地時間點及面積。

(五) 何委員芳子

1. 本案原報核時採用都市更新條例第25條之1部分協議合建、部份權利變換，若是將陳情地號568及569納進來，若陳情人不願意協調或協調差距很大，那將他納入採都市更新條例第25條之1實施方式是否可行？可再詢問陳情人鄭先生若是願意進來，是否願意用權利變換方式實施，若願意就可納入更新單元範圍。
2. 本案目前依此範圍已取得100%同意，之前也整合了3~4年，陳情人鄭先生現在說要等訴願有結果，但都市更新案與畸零地調處案訴願不同，是否先讓實施者用現況範圍操作，未來訴願確定，若陳情人願意進來，再來變更。

(六) 詹委員勳敏

跟陳情人鄭先生說明，若要將陳情土地劃入本更新單元內，雙方確定都沒法達成協議時，可以採用權利變換方式，權利變換是估價師用公平合理客觀估價的方式，但若不接受權利變換方式，也沒辦法達成協議時，今天大家討論就有可能沒辦法讓你劃進來，在這二種情形下，請慎重選擇。

(七) 簡委員裕榮

1. 建議在都市更新處雙方再協調一次後，再提大會，兩方的條件都要說明，陳情人若是要納入更新單元範圍，若不同意合建的方式，可以用權利變換方式。
2. 跟陳情人鄭先生說明，畸零地調處案訴願與都市更新案訴願不同，畸零地調處案仍可進行訴願，不影響都市更新案程序進行。

(八) 張委員鈺光

有關畸零地調處訴願，根據訴願法93條，訴願所處的行政處分並不影響到整個執行，所以畸零地調處部分可能還是要看陳情人訴願的結果，就本次會議討論都市更新單元範圍的部分，看起來劃進568及569地號比較完整有合理性，所以贊同簡委員意見，由市府來召開一次公辦協調會後再進入後續的審議程序。

(九) 邱委員世仁

本案已申請事業計畫報核，是以排除568及569地號的建築設計，如果這兩個地號併進來，建築設計都要修正，提醒大會要再重新公展的程序。

(十) 簡委員伯殷

本案未來規劃上注意景美街攤商上方都有頂蓋，後續開闢後有一些管理維護事項，包括景後街的巷子都有攤商，退縮人行道在景後街後續的管理維護，建議實施者先考慮。

(十一) 游委員適銘

陳情人鄭先生所稱567地號的買賣實價登錄價格不實在，是否指登錄價格低登了？請實施者協助說明。

(十二) 都市更新處

本案目前涉及畸零地範圍及面積小於1000m²的問題，所以要先提會討論，故本案尚未公展。

實施者回應：

- (一) 針對陳情人鄭先生陳情事項簡單回應，鄭先生的換地行為，是與另一位地主之間的土地交換，屬地主間的私權糾紛，是在實施者開始整合前，就已經換完並纏訟很久，土地的交換係屬地主間私權，實施者無從也無權利去協調或要求地主做交換。實施者在他換完地之後洽談合建，這段期間很努力的跟鄭先生協調，前後包括正式及非正式的協調40幾次之多，當初整合的範圍係納入鄭先生土地，但實在是鄭先生所開的條件，遠遠超出我們所能負擔的範圍，又這個區域建物非常老舊，目前並已取得所有100%地主的同意，實施方式會由報核時的依都市更新條例第25條之1改為100%協議合建。
- (二) 568及569地號係屬畸零地，故有申請畸零地調處。
- (三) 本案全部100%地主希望協議合建的主要原因，因為走權利變換程序時間會比純100%協議合建的方式久，所以實施者一直努力希望能夠符合所有地主的利益跟條件，好不容易整合到100%，也受到地主很大往前推動的壓力，已跟鄭先生談了4、5年之久，但在協調過程中陳情人一直堅持他的合建條件，所以懇請委員考量所有地主在時程上加速的期盼，能夠同意實施者用現在這個範圍來繼續進行。
- (四) 本案並不是在劃定階段，是位於政府89年劃定的公劃地區，區內建物屋齡大部分在50年以上，在106年12月事業計畫已經報核了，自辦公聽會中鄭先生有出席也取得簡報資料，實施者原以24筆土地範圍，積極協調了多年而沒有結果，並非刻意不納入範圍，這是不得已最後做的決定。
- (五) 針對鄭先生所提通知拜訪及會議時間安排之回應，通知單是依照謄本地址寄送，另因為不知道他的行程，可以看之前幾十次的協調紀錄，應非剛好都安排在週五。所以鄭先生為何有時可出席，有時沒辦法出席，並不是通知寄不到，是陳情人拒絕收信，實施者知道後也用親送，需要時也會打電話通知。

- (六) 有關鄭先生長久以來誤解車道的部分，其實是否納入他車道寬度都不會受影響，目前送件規劃就是五米半的車道，並無他所陳情的狀況。
- (七) 567地號面積17m²，買賣當時尚無實價登錄，且雙方都有買賣合約，並無陳情人所提實價登錄不實問題。若是鄭先生希望要用同樣的價錢要求我們買568及569地號，我們也可以考慮來跟他協調。
- (八) 有關鄭先生提到公告現值3倍是依照畸零地調處委員會會議決議，未來興建前要用公告現值3倍洽詢的讓售價，之前曾先函詢是否願用公告現值3倍讓售，鄭先生是拒絕的。

決議：本案請都市更新處儘快召開協調會，請配合陳情人時間不要安排在星期五，也請陳情人鄭先生能夠出席，協調結果逕提審議會討論。

三、「擬訂臺北市大安區仁愛段一小段793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 董妍均 2781-5696#3089）

討論發言要點：

- (一) 財政部國有財產署北區分署（公有土地機關）（書面意見）
有關更新單元範圍合理性及調整乙節，本分署原則尊重貴府審議結果。
- (二) 台北市瑠公農田水利會（範圍內土地所有權人）
808地號進行畸零地調處程序，請問807地號可否一併進入調解程序。
- (三) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）
本案僅涉更新範圍之調整，本局無意見。
- (四) 消防局 林幹事清文（書面意見）
有關涉及更新單元範圍疑義，未涉本局權管，本局無意見。
- (五) 建築管理工程處
 1. 針對47營0770號及49營0814號建造執照之建築線問題，這兩塊地疑似裏地，當初核准應該是有指定建築線，會影響後續規劃設計，要請設計單位先釐清；另實施者說明808地號土地目前不納入範圍，建管處認為還是涉有畸零地問題，依規劃單位說明找不到所有權人，是無法辦理地籍分割，這個假設性問題，請實施者再予說明。
 2. 實務上畸零地調處過程當中，如果找不到土地所有權人，我們會要求申請人做公告程序。後續進行畸零地調處，會辦理私調及公調之協調會，提醒實施者找不到所有權人要採登報方式公告，後續提請大會討論。

3. 807地號土地是畸零地，但沒有鄰接到此次討論的範圍。

(六) 何委員芳子

建議將801、802、803及816-1共4筆地號土地納入範圍，808地號土地採畸零地調處方式處理。

(七) 張委員鈺光

1. 倘801、802、803及816-1地號土地不納入，涉畸零地問題，如果納入單元，則不須鄰地協調，惟涉未來權利分配問題。
2. 802、803地號土地不在更新地區，納入後，同意比例是要合併計算或分開計算？

(八) 簡委員伯殷

808地號整筆土地納入範圍，將涉及地籍分割，惟兩側業已建築完成，倘以都市角度是不適合將整筆納入，如果納入，以權利變換方式，於地政部分，亦無法逕為分割。

(九) 簡委員裕榮

1. 建議實施者，如果要有容積獎勵及權利變換，即必須先辦理808地號土地分割完，確定更新範圍；否則畸零地調處完才納入合併開發，則沒有權利變換、容積獎勵及減稅相關權益。
2. 808地號土地倘為無主土地，即便採權利變換，亦無法採逕為分割方式辦理，只有都市計畫體系公共設施才能逕為分割。
3. 另提醒原更新地區與非更新地區同意比例可以合併計算，另時程獎勵應分別計算。更新地區緊鄰部分之擴大方式，請事業科與企劃科討論確認後續辦理程序。

實施者回應：

- (一) 有關808地號土地現況是現有巷道，雖涉畸零地，惟未來可以與鄰地一併改建。
- (二) 目前802、803地號2筆土地現況是由南端鄰地防火間隔出入，現況是裏地，801及816-1為面寬不足之畸零地。
- (三) 原範圍是公劃地區，其他4筆未來要改建機率較低，希望能同意將此4筆土地納入範圍。
- (四) 因納入808地號土地會涉及地籍分割，這次能否不納入808地號土地，未來採

畸零地調處方式處理。

(五) 如果無法擴大，後續將執行變更公告劃定更新地區程序。

決議：

- (一) 將801、802、803及816-1共4筆土地納入範圍，808地號土地後續採畸零地調處方式處理，擴大範圍後續請依相關規定辦理。
- (二) 以目前更新範圍，807地號無須納入本案範圍。

四、申請自行劃定「臺北市萬華區福星段二小段674地號等4筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科王玉華 2781-5696#3022)

討論發言要點：

(一) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案申請劃定為更新單元，未涉本局權管，本局無意見。

(二) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

本案更新單元規劃構想，以依本局前次意見規劃，P.18請標示說明基地未來行車動線規劃，另本案設有旅館，請將未來旅館臨停車輛(大巴、中巴及計程車)需求一併納入考量。

(三) 何委員芳子

1. 因考量徒步區人潮較多，於沿線設置開放空間可行，請問有頂蓋開放空間面積是否留設足夠？
2. 考量基地西側(漢口街二段90巷)道路狹窄且電梯出入主要動線匯集於此，建議不申請容積獎勵，另基地南側(武昌街二段)騎樓可申請容積獎勵。

(四) 簡委員伯殷

1. 認同頂蓋式開放空間因應人潮可設置於基地西南側，惟該規劃為公益設置，是否不申請獎勵加強公益性回饋？
2. 本案更新後做為電影院使用，其頂蓋開放空間設置應避免成為售票空間之私人使用。
3. 本案屬產權單純且為高容積率，容積獎勵申請上需多考量公益性問題。基地北側(昆明街74巷)道路寬度為4.54公尺且為車輛主要動線，雖本案欲退縮補足8公尺寬，未考量鄰街街廓未退縮情形；另電梯設置於騎樓旁，其騎樓是否具公益性？雖法定規定可申請相關容積獎勵，其基地西南側留設之開放空間公益效益低，請評估相關公益性。另基地南側(武昌街二段)騎樓因鄰徒步

區人潮較多是否不申請容積獎勵?

(五) 邱委員世仁

1. 本案未來更新後13樓至20樓規劃124間商旅空間，其進出僅由一樓漢口街二段90巷進出，實施者是否針對其需求規劃動線?另有關商旅大廳設置位置為何?
2. 考量本案更新後建築設計為電影院及商旅空間2種使用機能，建請釐清不同使用動線在電梯規劃設計上是否有必要區隔?

(六) 趙委員正義

如可承諾具有公益性之開放空間為公共開放使用而非電影院購票排隊區域之私用空間使用，其同意本案開放空間獎勵。另有關自行車停車空間鄰接行人徒步區請確認該區域是否有該需求。

(七) 張委員鈺光

1. 本案目前為更新單元劃定階段，後續容積獎勵申請將適用新版 $\Delta F5-1$ 獎勵規定，其規定針對開放空間有具體規定，請建築師及規劃單位參考。
2. 因基地南側(武昌街二段)為徒步區，因應未來商業使用將提高車流量，車行動線是否以基地北側(昆明街74巷)為主要進出口並規劃地下6層之停車空間，請於後續事業計畫具體說明。

(八) 陳委員建華

基地西南角開放空間是否經過評估後所留設?倘留設於基地北側(昆明街74巷)是否較為恰當?目前留設位置於基地西南角是否為基地本身商業使用需求?

(九) 鄭委員淳元

有關自行車停車空間規劃，請分析周邊是否已有YouBike租借站作為規劃依據。

(十) 簡委員裕榮

申請獎勵部分，考量基地西側(漢口街二段90巷)電梯出口直接連通騎樓，建議基地西側之退縮留設騎樓不申請容積獎勵，另基地南側(武昌街二段)騎樓因供人行徒步區使用故同意申請容積獎勵。

申請人回應:

- (一) 北側計畫道路寬度為4.54公尺，本案規劃構想補足8公尺，再退縮2公尺人行

步道，整體上亦為小型開放空間，本案考量臨武昌街二段為徒步區，屬人行動線較多部分，希冀除了騎樓設置可配合開放空間做為緩衝效果，提供人潮集散及集聚使用。

- (二) 有頂蓋式開放空間面積不含騎樓約為182.52平方公尺，並搭配於2樓挑空位置留設顏水龍馬賽克壁畫，讓人駐足停留時可觀賞。
- (三) 基地南側留設騎樓欲申請獎勵，因考量屬亞熱帶地區午後雷陣雨現象故有設置騎樓需要，並結合有頂蓋式開放空間。惟頂蓋式開放空間部分本案不申請開放空間獎勵。
- (四) 除鄰接有頂蓋開放空間之騎樓高度為挑高2層樓外，其餘騎樓高度設置為1層樓。
- (五) 考量1樓開放空間為人潮集散之公共服務區域，避免聚集大量排隊購買電影票人潮，現場購票及等候大廳設置於4樓；另考量無障礙使用規劃於臨基地西側(漢口街二段)進出，可通達電影院任1樓層。
- (六) 商旅動線安排設置一電梯直達13樓商旅樓層，以解決入住等候行為。
- (七) 本案周邊峨眉停車場有YouBike租借站，後續將於設計規劃時整體考量需求並做相關設計。
- (八) 本案車行動線安排主要以基地北側(昆明街74巷)進出，並規劃退縮補足8公尺再留設2公尺人行步道，另規劃停車內部化。

決議：

- (一) 請實施者評估本案周邊YouBike租借站設置情形後調整規劃，若附近有設置則取消自行車停車空間。
- (二) 容積獎勵申請部分，基地南側(武昌街二段)騎樓因配合徒步區可申請容積獎勵，惟基地西側(漢口街二段90巷)騎樓部分及頂蓋式開放空間不同意申請容積獎勵。
- (三) 本案依各委員及相關單位意見修正書圖後同意劃定為更新單元。

五、申請自行劃定「臺北市中山區榮星段三小段536地號等3筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科吳函穎 2781-5696#3029)

討論發言要點：

(一) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

1. P.1壹、計畫位置及範圍「…，民生東路三段(40公尺)及民生東路三段43巷(6公尺)所圍街廓南側(詳圖2)。…」應為民生東路三段73巷，文字誤植請修

正。

2. P. 15 本案基地臨復興北路、民生東路、及復興北路 280 巷 10 弄側均設置騎樓，請標示騎樓留設寬度。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案申請劃定為更新單元，未涉本局權管，本局無意見。

(三) 簡委員伯殷

1. 本案屬單一產權劃定案，環境也非具迫切更新需求，且申請人屬國內知名大型企業，未來將申請都更獎勵且原容積較高，建議申請人提供之公益性規模應與申請之獎勵值成比例。
2. 本案現況東側基地街角為開放空間，建議更新後留設之開放空間，應優於現況。
3. 若本案更新後欲維持單一產權，是否考慮將公益設施逕提供給政府無償使用，而非透過向申請人申請。

(四) 簡委員裕榮

1. 建議將本案兩區塊公益空間合併集中留設，後續使用上較具彈性。
2. 本案公益設施涉及未來營運管理，應由申請人提出可行方案，而非由審議會指示留設多少公益設施。

(五) 張委員鈺光

1. 本案整體開放空間建議留設如廣場以供人行、休憩或後續辦理公益活動，並得與室內公益空間串聯使用。
2. 申請人提供之公益並未捐贈產權，且後續使用仍需經過申請，整體使用上並不方便，失去申請人主張社會共榮的意義以及讓整體環境發展更好的可能性。
3. 開放空間部分，本案現況優於申請人目前提出的規劃方案。目前擬提供的公益空間及開放空間較為零散，另請申請人補充說明後續將如何管理上述空間。

(六) 趙委員正義

1. 單一產權的劃定案是否針對提供之公益性回饋有標準或比例可以審酌？是否必須於劃定階段就確認其公益性？
2. 是否可由審議會指示公益設施需留設多少面積，以利本案加速進行。

(七) 邱委員世仁

1. 本案為單一產權劃定案，若於事業計畫階段才要求作公益性回饋，恐造成審議時程更為繁瑣，故原則上於劃定更新單元階段確認公益性後才會進行到事業計畫階段。
2. 本案公益空間太過零碎，若能夠集中留設開放空間或公益設施，會較具規模性。

(八) 何委員芳子

公益設施必須被充分使用才能發揮效益，目前申請人還尚未掌握對此地區的需求量以及整體使用狀況，這樣無法達到規劃公益設施真正目的。

(九) 詹委員勳敏

本案目前僅針對硬體部分說明公益性，建議應補充柔性、軟體部分說明，如定期舉辦文化或文藝活動。

(十) 鄭委員淳元

簡報P.13規劃構想圖與P.15開放空間留設構想圖，留設騎樓部分似不一致，請釐清。

(十一) 游委員適銘

本案於民國102年召開鄰地協調會時同意比例約為15%，雖依鄰地協調會規定送件前6個月內為之即可，惟至目前審議已過5年，請申請人再補充說明鄰地協調情形。

(十二) 陳委員建華

本案位於民生東路及復興北路交叉口，為本市重要交通路口，建議多著墨於本案留設之開放空間或騎樓以及建築配置對於整體都市環境的影響。

(十三) 臺北市都市更新處

提請委員確認後續本案是否要求申請人再辦理鄰地協調會？

申請人回應：

- (一) 規劃構想圖及開放空間留設構想圖後續配合修正一致。
- (二) 本案於民國102年送件，劃定相關文件及會議資料皆已於送件當時檢附，惟後續涉及畸零地調處及單一產權議題，故目前本案仍在審議中。本案更新後規劃為商業大樓，而鄰地現況皆為四層樓住宅公寓，若一併辦理更新，將導致產權過於複雜，且影響住宅使用品質。若有需要後續可再補充鄰地協調說

明。

- (三) 本案提供之室內公益空間已由50坪增加至150坪，為避免公益空間閒置、無人使用，故後續將藉由集團資源舉辦一系列活動，並開放讓非營利性團體、社區居民或市府都市更新平台作租借使用，且不收取租金，讓公益空間使用更具彈性。
- (四) 配合委員意見，後續將兩宗基地的公益空間合併使用。

決議：

- (一) 考量本案已於送件前舉辦鄰地協調會，故本案不需再次召開鄰地協調會。
- (二) 本案請申請人依各委員意見修正，就整體都市環境、公益設施(軟體及硬體)等再補充規模並加強說明後，再提請審議會審議。