

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 510 次會議紀錄

110 年 12 月 6 日府都新字第 1106025345 號

壹、時間：民國 110 年 11 月 15 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：陳信良副召集人

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「臺北市中正區臨沂段二小段108地號等9筆土地為更新單元」  
都市更新審議案（承辦人：企劃科 黃聰憲 02 2781-5696轉3044）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）地政局 徐子偉幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 蔡于婷幹事（高偉誠代）（書面意見）

1. 檢討書 P.22 圖 4 規劃構想圖，濟南路二段 62 巷應為單行道，請修正車行動線標示。

2. 本案基地規劃汽機車停車場由北側 4 公尺計畫道路進出，請說明停車場係採坡道進出或是機械升降進出（停等空間配置有無影響應留設供人車通行之退縮空間）？預計停車位數量為何？裝卸貨車位及無障礙車位預訂配置為何？

（四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物設計涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請申設單位應依內政部（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 涂之詠幹事（書面意見）

本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

本科無意見。

(七)鄭淳元委員

本案預計停車空間出入口規劃於基地北側濟南路二段 62 巷鄰近轉角處，建議未來規劃設計應注意交通安全措施之處理。

(八)何芳子委員

1. 考量本基地同意比例已達 90%以上且已舉辦 2 次自辦鄰地協調會及 1 次公辦鄰地法令說明會，擬同意劃定。
2. 本案應於事業計畫內具體說明對公益性的規劃內容。
3. 因車道出入口設置於北側，建議本案北側儘可能退縮補足 8 公後再退縮 2 公尺。
4. 建議沿仁愛路設置騎樓為原則。

(九)賀士庶委員

本案建築規劃設計應先討論基地南側是否留設騎樓，因南側若留設騎樓，整體建築配置調整後，北側則可另外退縮適當人行空間。考量仁愛路兩側已設置公有之無遮簷人行道，且騎樓對於人行較為便利及舒適，建議本案基地南側臨仁愛路二段應留設騎樓，至基地北側除退縮補足 8 公尺與道路順平後，應配合留設騎樓後之整體規劃設計，再退縮適當人行空間。

(十)劉秀玲委員

有關本更新單元開放空間配置構想，申請人擬於沿仁愛路側「留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道」，惟因仁愛路兩側原即設有人行道，申請人所舉鄰近基地雖有未留設騎樓者，惟依簡報所示鄰近未留設騎樓之基地多屬早期建築，未來改建時應會要求留設騎樓，以延續沿街之意象，故本案建議明確規範沿仁愛路側應留設騎樓。

(十一)楊欽文委員

1. 本案初步規劃設計於基地西側及北側濟南路二段 62 巷道路側沿街僅退縮補足 8 公尺與道路順平，惟依「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」，計畫道路未達 8 公尺應退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道，倘本案無法再退縮 2 公尺無遮簷人行步道，需經由審議會決議後免依原則再退縮，請申請人予以說明。
2. 若基地南側留設騎樓，建物往基地南側配置後，北側則可另外退縮人行空間，提供予本案未來建築規劃設計參考。

## (十二)都市更新處

1. 本案未來更新後一樓配置及地下開挖範圍，請申請人說明。
2. 有關建築設計部分等之實際配置設計(如地下室開挖範圍)等，建議於事業計畫階段再行討論及審議。

申請人說明及回應：

- (一)有關回應交通局意見部分，檢討書 P.22 圖 4 規劃構想圖將配合修正，本案建築規劃構想係於基地西側及北側臨濟南路二段 62 巷(5.45 公尺及 4 公尺之單行道)側退縮補足 8 公尺與道路順平，平時供行人通行，緊急的時候供消防救災使用。停車系統部分目前規劃單車道坡道平面，預計設置 50 部以下之停車位，裝卸及無障礙車位預計設置於地下二層。另消防局所提之消防車輛救災動線及活動空間，未來亦配合相關規定辦理。
- (二)有關委員所提之建議，本案未來相關建築配置說明如下：
  1. 目前一樓除於基地東側設置一戶店面外，其餘皆作為大廳使用。
  2. 有關地面層停車出入口，本案預計分別於西側及北側臨濟南路二段 62 巷(5.45 公尺及 4 公尺之單行道)側退縮補足 8 公尺與道路順平後，於北側設置停車出入口，屆時停車出入口將有約 4.5 公尺停等空間，未來若行車動線與人行空間衝突，也將依委員建議設置出入口安全設備及指引加強管制。
  3. 地下室停車系統，因基地條件限制，若西側及北側再退縮 2 公尺無遮簷人行步道，除影響整體建物結構，地下室車道、迴轉半徑、停車效率等也將受限，未來恐無法達到法定停車位之需求，因此於設計上確實無法再退縮 2 公尺無遮簷人行道，建議本案基地西側及北側能以退縮補足 8 公尺與道路順平作為未來規劃依據。
  4. 另委員所提基地南側設置騎樓，整體建築配置向南調整後北側可另外退縮適當人行空間之部分，因本案未來為超高層建物，須配合法規檢討高層建物落物曲線退縮，恐無法依委員建議之設計方案將整體建物往南挪移配置，建議本案基地南側臨是否能依土管規定保留「留設騎樓或無遮簷人行道」彈性，於未來事業計畫階段再行檢討。

決議：

- (一)同意本更新單元劃定。
- (二)基地南側優先以留設騎樓為原則。
- (三)基地北側應配合南側留設騎樓後之整體規劃設計，建議退縮補足 8 公尺再退

2 公尺與道路順平後，再規劃適當人行空間為原則，若有因基地條件窒礙難行時請於事業計畫階段說明理由。

(四)請申請人於收受會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

## 二、「擬訂臺北市南港區南港段四小段437地號等4筆土地都市更新事業計畫案」都市更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 張雅玫 02 2781-5696轉3200）

討論發言要點：

(一) 財政局 許珍妮幹事（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 吳丹鈴幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代)（書面意見）

本次討論議題（三）本案東側應留設 4 公尺帶狀式開放空間，原則以本案及鄰地各退縮 2 公尺方式辦理，本局無意見。

(四) 消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

本案係涉及更新單元範圍，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

有關提會討論事項(三)本案基地東側留設 4 公尺寬帶狀式空間一節，查本府 108 年南港區細計通檢有計畫書、圖不符狀況，經釐清爰應以計畫書為準，爰本案基地東側非應留設寬 4 公尺帶狀式開放空間。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

無意見。

(七) 文化局 江彩禎幹事（書面意見）

本局前於 109 年 12 月 30 日函復李欣都市更新股份有限公司，旨揭案基地內無已達「臺北市樹木保護自治條例」第 2 條第 1 項第 1 至 3 款條件之喬木，無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。倘後續範圍調整擴大，仍請依臺北市樹木保護自治條例規定，提送樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊予本局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案請實施者依建築技術規則建築設計施工編第 79 條及 110 條規定所涉

防火區劃、防火間隔等內容檢討修正。

2. 本案一樓陽台空間屬陽台或陽台(法定空地)，因涉及後續產權登記作業，請實施者釐清。

(九) 鄭淳元委員

本案提供總銷千分之一捐贈予都市更新基金，合計新臺幣 1,432,082 元，係為初步概算，請加註實際金額以核定之事業計畫或權利變換計畫之總銷金額為準。

(十) 賀士庶委員

1. 有關本案東側 4 公尺帶狀開放空間，無論本案以 4 公尺留設或依地界兩側各留設 2 公尺，建議仍應以帶狀開放空間之整體性為主要考量，爰請實施者參考北側鄰地已核准都市設計審議之開放空間規劃，檢討本案留設方式，以維持其延續性。
2. 為退縮 2 公尺帶狀開放空間，本案建築東側外牆結構柱配合退縮線調整結構斷面、外牆牆面亦緊貼退縮線設置，請實施者考量結構完整性，將建築配置往基地西側調整。

(十一) 林光彥委員

北側鄰地似無留設 4 公尺帶狀開放空間，請釐清細部計畫所載 4 公尺帶狀開放空間座落位置與土地地號、地界之關係。另建議本案應先確認都市計畫有關事項，再配合檢討事業計畫內容。

(十二) 楊欽文委員

本案東側規劃留設 2 公尺帶狀開放空間，惟北側鄰地都市設計審議是否已核准，其帶狀開放空間之留設情形，以及與本案銜接介面規劃?請實施者說明。

(十三) 劉秀玲委員

本案東側依 108 年南港通檢細部計畫規定，應留設 4 公尺帶狀開放空間，請確認地界兩側各留設 2 公尺是否符合規定，或俟後續都市設計審議再行確認?另建議本案應延續北側鄰地留設開放空間之形式。

(十四) 林昆華委員

請實施者說明是否徵詢相鄰 436-3 地號土地參與都市更新意願。

實施者說明及回應

- (一) 本案防火區劃及防火間隔等內容，將依建築管理相關法規檢討修正。
- (二) 北側鄰地都市設計審議已核定，經調閱相關圖說，其基地東側景觀設計係沿地界線配置植栽，爰未來無法銜接通行。

- (三) 有關本案建築配置與東側結構設計，因涉及後院削線檢討，建築規劃已盡量往西側配置，將再重新審視是否可再往西側微調。
- (四) 有關都更基金捐贈實際金額，後續將委請估價師評算全案總銷金額，以為計算依據。
- (五) 本案係屬產業生活特定專用區11-2單元，西側鄰地則屬產業生活特定專用區11-1單元，爰無徵詢該範圍所有權人參與更新意願。

決議：

- (一) 經實施者說明業與西北側415-1地號土地之所有權人完成買賣契約，同意415-1地號納入本案都市更新單元範圍。
- (二) 本案產權單純，為符本市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則，實施者提供總銷金額千分之一經費捐贈予都市更新基金，實際捐贈金額則依後續審議核定之事業計畫為準。至本案結構設計與建築配置則請實施者依委員意見檢討修正。
- (三) 有關都市計畫規定本案東側應留設4公尺及南側(市民大道)留設5公尺帶狀開放空間，請實施者依後續都市設計審議結果，檢討修正本案事業計畫相關圖面內容；並請實施者將本府都市發展局都市規劃科所提意見提供予都市設計科作為都市設計審議參考。
- (四) 本案請實施者於收受會議紀錄起1個月內檢具修正計畫書圖送都市發展局續行辦理公開展覽及公聽會程序。

### 三、「擬訂臺北市中正區永昌段六小段 96 地號等 19 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 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201)

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)

本案業經貴府都市發展局(下稱都發局)110年7月1日北市都企字第1103056421號函告分回房地尚符合可供選取納為貴府社會住宅興建標的，爰請實施者配合該局110年10月25日北市都企字第1103073605號函建議修正意見調整建築規劃，另請都發局循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用，並依財政部110年10月8日公布修正「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第9點規定，於完成撥用前，委託貴府參與後續都市更新相關進程。

- (二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本案擬改採權利變換方式辦理，爰本局經管市有土地不再辦理讓售，後續將依都市更新條例第46條及本市市有不動產參與都市更新處理原則第7點等規定參與權利變換。

2. 查案內國有土地更新後房地業經都發局評估納作社會住宅，因案內市有土地面積262平方公尺，併請實施者依本府都市發展局109年1月6日北市都企第1083121365號公告「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」洽都發局評估市有土地更新後分回房地是否納作社會住宅。

(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，爰無意見。

(四) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事(高偉誠代) (書面意見)

本次提案事項無涉交通，爰本局原則無意見。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (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。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(九) 文化局 江彩禎幹事(樹木保護)(書面意見)

本次議題雖無涉實質內容，惟查本案範圍經空照圖研判有樹木，倘仍續行都更程序，請興辦單位依臺北市樹木保護自治條例規定，將更新案範圍內樹木逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送文化局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

(十) 林光彥委員

依都市更新條例第 76 條第 2 項規定：「實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。」，本件自 96 年核定至 109 年實施者無積極作為，是否予以撤銷其更新核准，主管機關得審酌公共利益、土地所有權人意願等各方面因素作成行政處分決定。但考量公有土地管理機關尚無提出撤銷之書面意見，仍請實施者積極辦理後續變更都市更新事業計畫案。

## (十一) 簡文彥委員

本案公有地占更新單元比例高，後續可能採權利變換，是否可改採併送或公辦之可行性？以利加速本案進行。

## (十二) 何芳子委員

1. 樂見本案公有地後續規劃為社宅。
2. 實施者於一年內就變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核，擬予同意。

## (十三) 劉秀玲委員

本案依財政部國有財產署北區分署 110 年 11 月 5 日函，其所有 4819 平方公尺以上的土地已交由本府都市發展局興建社會住宅，本案加上市有土地有 95% 以上之土地為公有地，且興建社會住宅，建議考量公辦都更之可能性。

## 實施者說明及回應：

## (一) 國有土地及市有土地於擬訂都市更新事業計畫案後無法完成標售作業部分：

1. 本案擬訂都市更新事業計畫案實施方式為協議合建，依擬訂都市更新事業計畫案內國有土地及市有土地係以標售方式辦理。實施者於98年至99年間已多次函請財政部國有財產署儘速辦理國有土地標售，惟財政部國有財產署表示尚有部分土地有租約及國有財產法之相關規定未辦理國有土地標售，也導致實施者自96年12月11日事業計畫核定後無法完成國有土地標售。
2. 本案已逾都市更新條例第83條規定都市更新案申請建造執照之相關法規適用日，實施者刻正辦理變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核前之區民活動中心建築規劃設計、容積獎勵計算及與土地所有權人溝通協調等程序。

## (二) 變更都市更新事業計畫案建築規劃設計為社會住宅部分，業經臺北市政府都市發展局110年7月1日北市都企字第1103056421號函，國有土地尚符合可供選取納為本府社會住宅興辦標的，倘旨案後續分回房地擬規劃社會住宅，建築設計應納入本局社會住宅相關規劃設計基準，並由實施者依程序提供圖說過局予臺北市政府都市發展局審查。實施者續於110年10月5日巧字第110100501號函檢送社會住宅審查相關圖說予臺北市政府都市發展局審核。

## (三) 變更都市更新事業計畫案建築規劃設計為區民活動中心部分，本市中正區公所已於110年10月5日確認廈安里有設置區民活動中心之需求，實施者刻正辦理容積獎勵計算。



- (四) 變更都市更新事業計畫案是否評估公辦都更部分，依擬訂都市更新事業計畫案報核時都市更新條例規定，尚無公辦都市更新實施辦法。實施者係依已核定之擬訂都市更新事業計畫案擬辦理變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案。另實施者刻正積極與公有土地管理機關溝通協調確認變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案之社會住宅。
- (五) 本案因96年12月11日事業計畫核定後無法國有土地標售，故實施方式擬變更為權利變換(原實施方式為協議合建)，並以變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案併送方式辦理，縮短分送方式之審議時程及審議程序。

決議：本案自 96 年 12 月 11 日事業計畫核定後已逾都市更新事業計畫預訂實施進度及申請建築執照法令適用日之規定，經實施者說明刻正辦理變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核前之區民活動中心建築規劃設計、容積獎勵計算及與土地所有權人溝通協調等程序，預計於收受會議紀錄起 1 年內擬具變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案申請續審，並經審議會討論屆時實施者不得敘明原因申請展延。