

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 320 次會議紀錄

107 年 4 月 18 日府都新字第 10730465300 號

壹、時間：民國 107 年 3 月 23 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：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、報告提案：

一、「擬訂臺北市內湖區碧湖段二小段475-6地號1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 毛胤儒 2781-5696#3086）

（一）本案討論前，遲委員維新已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。

（二）地政局 李幹事汪穎（書面意見）
無意見。

（三）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）
實施者已針對本局前次所提意見進行回應及修正，爰本次無意見。

（四）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）
本案係涉及估價內容，未涉本局權管，無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）
無意見。

（六）新建工程處 丁幹事仲仁（書面意見）

有關本處第 293 次審議會意見「1. 事業計畫書 P8-1 係依『台北市市有公地民間自費興建計畫道路作業實施要點』辦理，本案後續應由建管處列管使照前完成捐贈及道路開闢作業，故設計圖說請循建管處程序提送新工處、水利處審查後再行施作，並請修正相關文字內容。」，經檢視已配合修正。餘無意見。

決議：同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫審議通過，後續請實施者於 3 個月內計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市

更新成效。

柒、討論提案：

一、「變更臺北市中山區德惠段二小段813-1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 林鴻鈞 2781-5696#3072)

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)

1. 有關旨案擬由實施者金億城國際資產股份有限公司變更為昇陽建設企業股份有限公司乙情，因屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重。
2. 查信託費用納入共同負擔項目，惟本案國有土地不參與信託，無使用，當然無需付費，故信託費用自應由參與者另為自行分算負擔，請實施者勿再巧辯，將本分署不應負擔其他權利人之信託費用，核計補償予本分署；請委員們為公平正義之審議，以免圖利於私人。

(二) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

本案事業計畫及權利變換計畫前已於 106 年 11 月 23 日核定，本次送審主要係變更計畫實施者及實施進度等，暫無涉交通議題，爰本局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

實施者回應:本次變更事項已於簡報內說明，無其他補充內容。

決議：

(一) 人民陳情部分

經實施者說明本次變更內容是否與所有權人如實說明，以確保所有權人完整知悉，並經大會討論後，予以同意。

(二) 建築容積獎勵部分

本次變更事項並無容積獎勵變更，經審議會確認後，予以同意。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 財政部國有財產署北區分署	1. 實施者受任人:林品芳(園皓都市	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(107 年 2 月 14 日台財產北改字第 10700042410 號)</p> <p>(1)有關原案擬由實施者金億城國際資產股份有限公司變更為昇陽建設企業股份有限公司乙情，因屬都市更新主管機關權責，本分署原則尊重。</p> <p>(2)查信託費用納入共同負擔項目，惟本案國有土地不參與信託，故信託費用應由參與者另為自行分算負擔，請實施者將本分署不應負擔其他權利人之信託費用，核計補償予本分署。</p>	<p>規劃有限公司副理)</p> <p>(1)敬悉。</p> <p>(2)</p> <p>A. 本次變更內容無涉共同負擔，僅為變更實施者乙項，其餘事業及權變計畫內容皆與原核定內容一致。</p> <p>B. 本案共同負擔業經臺北市都市更新及爭議處理審議會第 289 次會議審定，並經臺北市政府以 106 年 11 月 23 日府都新字第 10632114202 號函核定在案。</p> <p>C. 依都市更新條例第 30 條及都都市更新權利變換實施辦法第 13 條規定，管理費（含信託管理費）係屬所有權人共同負擔成本，且本案係依臺北市政府都市發展局 100 年 1 月 20 日公告之「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列信託管理費，符合規定。</p> <p>D. 有關前開審查意見（略以）：「…故信託費用應由參與者另為自行分算負擔，請實施者將本分署不應負擔其他權利人之信託費用，核計補償予本分署。…」，不符都市更新條例規定。</p>	<p>有關財政部國有財產署北區分署就信託費用提列一事，經實施者說明後，並經委員表示無意見後，予以同意。</p>
<p>2. 臺北市政府文化局 (107 年 2 月 23 日北市文化文資字第 10730596500 號)</p> <p>(1)經查旨揭地號範圍現況為空地，無本局指定、登錄之文化資產、暫定古蹟或列冊</p>	<p>2. 實施者受任人:林品芳(園皓都市規劃有限公司副理)</p> <p>(1)敬悉。</p>	<p>實施者將依文資法相關規定辦理，</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>追蹤建物，本局無特殊列管事項。</p> <p>(2)另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似遺址或具古物價值者時，仍需依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。</p>	<p>(2)遵照辦理。</p>	<p>予以同意。</p>

(四) 同意本變更案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、申請自行劃定「臺北市中山區長安段一小段712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)

基地西側臨 70 公尺寬建國北路一段退縮留設 2 公尺作為人行道或無遮簷人行道，請於圖說明確標示。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關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日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

報告書第 16、17 頁，請釐清「退縮 2 公尺以上騎樓或無遮簷人行道」等文字之妥適性。(依本市建築管理自治條例，騎樓寬度為 3.64 公尺)。

(四) 蕭委員麗敏

請申請人就陳情意見作回應說明，因書面意見無法看出陳情人目前狀況如何？陳情人提及其同意比例達 60%，但與申請人所提書面資料之同意比例相佐，另外陳情人有提到尚有 7 位所有權人未回復，其原因為何？

(五) 張委員鈺光

本案雖為 100%同意，但因基地過小，未來整體規劃設計上也會受限，目前雖同意以此範圍劃定為更新單元，但若將來東側可以整合達到一定的比例，

在不影響都更時程下，還是希望能夠以大面積整體開發能有一些空間規劃設計公益性與串聯的部分。

申請人回應：

- (一) 本案西側沿續鄰接街面退縮留設人行步道。
- (二) 基地北側為98年使照14層樓建物，未達更新年期，南側為72年12層樓建物，僅3人出具有意願，東側4層建物範圍，為雙拼總共約10多戶，僅5人同意，陳情書提及60%同意為該範圍內同意比，惟其南側為7層建物及2層建物，本案曾考慮再與他們協商並納入此範圍，但因為目前1樓皆為店面營業，不同意戶皆為在1樓與頂加，同意戶比較多的是在東側56年使照範圍，但若納入此範圍將會把南側7層建物及2層建物隔開，未來恐造成他們無論是劃定更新單元或整合上都會較為困難，故經評估後還是維持本案原範圍。

決議：

- (一) 請申請人持續整合鄰地，若未來有機會擴大更新單元範圍，請以整體都市發展及範圍完整性妥予考量。
- (二) 本案依各委員意見修正書圖後同意劃定為更新單元。

三、申請自行劃定「臺北市中山區長春段三小段307地號1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) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關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日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(二) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

1. 請於P. 11、14 圖說補充標示捷運松江南京站 6 號出口。

2. P. 5「3. 提供地區性公益回饋」一節及 P. 6「表 1 公益性設施及相關配置規劃構想一覽表」均提及，「……北側及西側 6 公尺計畫道路(伊通街 66 巷及南京東路二段 115 巷)，未滿 8 公尺……再留設至少 3 公尺……開放空間」，與其他圖說及段落文字所提此處「留設 2 公尺(以上)無遮簷人行道」寬度不符，請釐清。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(四) 何委員芳子

單元北側及西側退縮補足 8 公尺後留設 3 公尺人行開放空間，但依圖面所示

將種植一排植栽綠化，請問人行道淨寬度為何？應至少達 2 公尺以上。

(五) 張委員鈺光

1. 將來本案實施者是否為新光人壽？如是，將會回到法理的基本問題，自己和自己都更上不管是權利變換還是協議合建都不合理，因此名義上的實施者應不能是新光人壽。
2. 請說明有關雲梯車配置，因檢討書內容為設置 3 處但現場簡報為 1 處。

(六) 王委員重平

請說明目前 1 樓西側外牆及內部規劃空間用途。

(七) 劉委員秀玲

本案使用分區為商三特，部分原屬商二，未來規劃使用用途為何？

(八) 王副主任委員玉芬

請問本案留設之開放空間，未來是不是都會申請容積獎勵？

申請人回應：

- (一) 規劃構想圖上載明的 2 公尺以上無遮簷人行道是最低標準，檢討書內容是經規劃設計後，可退縮留設 3 公尺無遮簷人行道。
- (二) 本案人行淨寬至少有留到 2 公尺以上，植栽穴設計寬度有 1 公尺，長度至少有 2 公尺以上。
- (三) 本案無償規劃設計多功能頂蓋型廣場空間，且將來不申請都市更新及都市設計開放空間獎勵。
- (四) 未來全棟作商業使用不作住宅使用，並會載明至檢討書。
- (五) 新光人壽保險股份有限公司不能當實施者，本案未來會委託代理實施者，目前應是採協議合建方式。
- (六) 本案 1 樓西側外牆面上會設置電視牆，建物西側為辦公門廳管理室。
- (七) 本案建物規劃設計雲梯車可達 3 處搶救。

決議：本案依各委員意見及承諾事項修正書圖後同意劃定為更新單元。

四、申請自行劃定「臺北市大安區瑞安段三小段 604 地號等 11 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 張詩林 2781-5696#3034）

討論發言要點：

(一) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

本次討論無涉交通，本局無意見。

(二) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關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日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(四) 簡委員裕榮

1. 建議基地範圍要納入相鄰之畸零地，透過都市更新程序解決。
2. 南側臺電公司所屬之土地，請規劃單位確認其參與更新意願。

(五) 何委員芳子

1. 相鄰之畸零地及其北側建築物應納入更新範圍內整體開發較為合適。
2. 考量街廓之整體性，建議基地規劃以留設騎樓為主。

(六) 簡委員伯殷

若納入畸零地及其北側建築物擴大更新範圍後，則相鄰之建築物為已建築完成且達更新年期，請規劃單位注意依法需辦理鄰地協調會。

(七) 蕭委員麗敏

若將畸零地及其北側建築物納入更新範圍後，請規劃單位依法確認是否需辦理鄰地協調會(例如基地右下處 64 年建照之建築物及北側 55 年建照之建築物)。

申請人回應：

畸零地所有權人與北側 83 年使照建物為同一所有權人，且皆於 106 年 5 月 19 日進行買賣取得，本案申請人辦理過 2 次自辦調處，畸零地所有權人確認已收到通知單卻皆無到場，又至所有權人住所拜訪亦皆無功而返，目前來說畸零地協調實有困難。

決議：

- (一) 有關更新單元之規劃構想，考量街廓之整體性，臨和平東路側建議留設騎樓。
- (二) 考量申請人已與北側 83 年使照建物所有權人協調未果，且都市更新以不造成畸零地為原則，本案請規劃單位納入畸零地為自劃更新單元範圍。
- (三) 納入畸零地範圍後，請依法檢討辦理相關鄰地協調會，於辦理鄰地協調會後再次提審議會確認更新範圍。