

正本

擬請 公告周知。

檔 號：

保存年限：

謝 函 字 108/10/22

如 擬

簽 字 108.10.22

臺北市政府 函

10599

臺北西松郵政48-72信箱

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國108年10月15日

發文字號：府都新字第1083016965號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：曾少宏

電話：02-27815696轉3063

傳真：02-27810577

電子信箱：ur00743@mail.tapei.gov.tw

主旨：檢送本府108年9月23日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第391次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、本府108年9月17日府都新字第1083012232號開會通知單續辦（諒達）。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：臺北市政府都市發展局 黃主任委員景茂、臺北市政府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處 方副主任委員定安、臺北市政府財政局 黃委員蕙庭、臺北市政府地政局 黃委員嫵雲、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 虞委員積學、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、鄭委員凱文、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、劉委員玉山、臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市都市更新處 簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局 陳幹事進祥、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府財政局 許幹事珍妮、臺北市政府財政局 戴幹事國正、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 吳幹事丹鈴、臺北市政府地政局 沈幹事冠佑、臺北市政府交通局 吳幹事瑄俞、臺北市政府交通局 蔡幹事于婷、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府社會局 許幹事韶芹、臺北市政府文化局 黃幹事若津、臺北市政府文化局 蔡幹事佩欣、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市建築管理工程處 甘幹事子楠、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政

府工務局新建工程處 丁幹事仲仁、臺北市政府法務局 王編審品心、臺北市政府消防局 林幹事清文、臺北市政府都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市政府都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市政府都市更新處 江幹事中信、臺北市政府建築師公會、臺北市政府不動產估價師公會、台北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、臺北市政府政風處、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、財政部國有財產署(討6)、財政部國有財產署北區分署(討6)、臺北市政府工務局新建工程處(討6)、瓏山林聯合建築師事務所(討1)、台北國際聯合建築師事務所(討1)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討1)、力冠丰都市規劃有限公司(討1)、瓏山林企業股份有限公司(討1)、張永青(討1)、張李慈敏(討1)、張雄淳(討1)、張慶瑞(討1)、楊弘志建築師事務所(討2)、鄭凱文建築師事務所(討2)、力冠丰都市規劃股份有限公司(討2)、陳暉鵬(討2)、鄉林建設事業股份有限公司(討3)、黃翔龍建築事務所(討3)、郭顯達(討3)、蔡永興(討4)、丹棠開發股份有限公司(討4)、郭旭原建築師事務所(討4)、周燦雄君(討5)、蔡端端君(討5)、劉繡蘭君(討5)、臺北市中正區中正段一小段111地號等35筆土地都市更新單元更新會(討5)、里成都市更新股份有限公司(討5)、聖洪建築師事務所(討5)、尤瑋明建築師事務所(討5)、陳再盛(討6)、黃秀傑(討6)、施文欽(討6)、樂揚建設股份有限公司(討6)

副本：

市長柯文哲

都市發展局局長 黃景茂 決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 391 次會議紀錄

108 年 10 月 15 日府都新字第 1083016965 號

壹、時間：民國 108 年 9 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

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：曾少宏

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、臨時報告案：

一、「都市更新案基地內圍牆設計通案審議原則」（承辦人：事業科 曾少宏 2781-5696#3063）

決議：洽悉備查。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段363地號等18筆(原17筆)土地都市更新事業計畫案」涉及撤銷同意書疑義案（承辦人：事業科蔡瓊儀 02-27815696轉3054）

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）

撤銷同意書係都市更新主管機關權責，本分署原則尊重審議結果。

（二）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本次提請大會討論事項為所有權人申請撤銷事業計畫同意書，無涉本局權管事項，爰無意見。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案未涉本局權管，無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

有關撤銷同意書疑義部分，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 簡委員裕榮

本案建築設計一樓平面調整幅度較大，是否有事先與所有權人溝通協調，請說明。

(八) 林委員光彥

1. 請實施者說明權利義務是否相同。
2. 有關是否同意撤銷同意書，尊重審議會決議，惟建議依「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」第8點規定，請實施者限期補正同意書，屆期未補正或補正仍未符規定者，再駁回本案之申請。

(九) 劉委員秀玲

本府 107 年公告臺北市南港區都市計畫主要計畫通盤檢討案，108 年 1 月並公告南港區都市計畫通盤檢討細部計畫案，內政部已原則同意本案範圍變更為產業生活特定專用區，無須辦理回饋，請實施者說明是否仍以策略型產業規劃設計。

(十) 都市更新處

將依「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」第 8 點規定，請實施者於收到本次會議紀錄後 30 日內補正同意書，屆期未補正或補正仍未符規定則逕予駁回。

實施者說明及回應：

- (一) 有關南港區通盤檢討產業專用區適用疑義，本案範圍內多屬違章建物，合法建築物僅 2 處，依上述都市計畫書檢討，無法符合不回饋直接變更為住宅使用之規定，故仍依策略型產業規定辦理。
- (二) 本案實施方式為權利變換，另為保障地主權益並促成本案，實施者有提供地主一個基本的協議承諾。
- (三) 本案陳情人不是對於權利有意見，而是認為這次的設計變動與原期待不同，尤其是包含店面的部分或樓上層的部分。本次設計變更係調整將地面層開放，讓建物未來能提升使用效益，同時配合周邊的車站系統整合。調整後開挖率降低，提升開放空間，地面層使用由一般服務業轉成餐飲業，使其能夠支援樓上層未來的辦公需求，提升使用效益，另考量本案有很多權值小的地主，設置小坪數單元，未來也可以讓他們分配辦公室出售或使用。本次設計

調整，部分與地主原本的期待有落差，在上周五之前雙方都還在協調，雖有初步共識，但仍未能夠同意。

(四) 本案設計調整方案在2月26日送件前，已提供整本計畫書給陳情人。

決議：

同意本案張○瑞、張○○敏、張○淳、張○青等4位所有權人撤銷事業計畫同意書，致本案未達108年1月30日修正公告前之都市更新條例第22條規定之同意門檻，後續請實施者依「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」第8點及「臺北市政府受理都市更新審查作業要點」第7點規定，請實施者於收到會議紀錄之日起30日內補正同意書，屆期未補正或補正仍未符規定，則逕予駁回本都市更新事業計畫之申請。

二、「擬訂臺北市中山區榮星段五小段755地號1筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科吳秀娟2781-5696#3075)

本案討論前，鄭委員凱文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。

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 交通局 吳幹事瑄俞(張珮甄代) (書面意見)

1. P.5-11 請補充標示基地周邊500公尺範圍內捷運站及YouBike租賃站，及現有人行道及自行車道系統。(前次審查意見未修正)。
2. P.10-10一層平面圖、P.11-2 人行動線規劃圖，基地東側及北側之2公尺退縮空間應與臨地順平衡接且不得有植栽，以利行人動線順暢。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 請依內政部(營建署)102年7月22日訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃消防車輛救災動線及活動空間，並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。
2. 雲梯消防車救災活動空間應儘量規劃於主要道路上。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(五) 新建工程處 丁幹事仲仁(書面意見)

本案更新單元南側臨民生東路三段門廳及車道出入處，目前公有人行道若需設置無障礙斜坡道及輛進出位置留設有車行斜坡道，請實施者考量與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，擬更新基地外公有人行道為高壓磚以外之材質時，應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民e點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。

(六) 方副主任委員定安

1. 本次審議之事業概要案均於709號釋憲前所申請，與都市更新條例修法後新受理案件不同，未來概要案依現行都市更新條例第74條，實施進度是對事業計畫指導最重要的依據，故於本次審議會申請單位須對實施進度明確說明。
2. 事業概要與事業計畫對於開發構想的內涵不同，事業概要性質可給予許多建議，但都屬於建議性質，未來事業計畫建築計畫仍需符合建築法規，且只要具明理由是允許調整。
3. 為掌握事業概要案的積極度與進度，建議若預定實施者為更新會需要兩年時間報核事業計畫，於一定期間做檢視，請實施者報告進度。事業概要的重點在預定進度，若實施者未按照原預定進度一直推遲，主管機關是否要管控？建議針對動態進度於一年後做檢視查核點，提請委員討論與思考。另外對於展期申請「得」敘明理由，亦建議審議會不一定要同意展期申請。

(七) 劉委員秀玲

1. 本案土地使用分區是商三特，未來在事業計畫規劃時，建議比照通案商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70% \times 2，目前1、2樓設計非住宅使用，商業使用樓地板面積比例未來請再檢核。
2. 本案目前並未確定實施者是誰，建議事業概要核准後一年時應確認是自組更新會還是一般實施者。

(八) 何委員芳子

專案小組會議已決議，假若未來是自組更新會，在概要核准後兩年內一定要提出事業計畫報核，假如是一般實施者，則一定要一年內提出，若一年內未報核就不符合規定，除非敘明理由提請審議會討論是否同意其展延。

(九) 林委員光彥

1. 依現行都市更新條例第74條規定，核准事業概要所表明的實施進度，新的事業計畫實施進度應不只僅有一個起點跟終點，中間會有一些控管、

類似里程碑的概念，中間管控是送到審議會還是主管機關，是另外制度的設計，新法僅說明事業概要送審。以本案實施者有兩個主體的問題，若一般實施者是給一年，自組更新會是給兩年報核時間；若為一般實施者，至一年多還未申請報核事業計畫，應該就是要駁回，建議依方處長所提的一年時間點來管控，請申請單位來呈報實施主體與實施進度，至於報告的對象是更新處還是審議會可以再討論。

2. 報告書第16-1頁，預定自組更新會實施進度「事業計畫及權變計畫整合期(含展延)」為3年，請實施者依專案小組會議決議2年調整進度。

(十) 蕭委員麗敏

1. 一般新劃定案規定也是核准後六個月內要送事業計畫，不論是申請單位是更新會還是實施者，都需自主控管進度，若需更新處做控管，工作壓力太大且可能在溝通過程中會製造很多的問題，都更本是地主間彼此間共識一起往前走，行政部門做過多管控不必然是好事，建議依法令規定且已做成決議，就依通案原則辦理。過去案例如要求實施者三個月內完成溝通協調來審議會報告，也是時間到了請實施者來做報告，不需要額外再創一個制度。
2. 本案有實施者的確認問題，建議可由日後新確認的實施者發函更新處說明實施方式及實施進度即可，不需特別提會確認。

(十一) 黃委員志弘

自組更新會可能對未來大量舊房子屋主、地主而言，是更新業務的重要一環，就行政程序的行政作為來說，贊成蕭委員所提應讓地主及其顧問公司主動做，不必介入很深，市政府或審議會對類此自主更新案所站的立場或協助，處裡或局裡對自主更新案例也不宜是放生，但行政程序上不需介入太多，兩者是平行進行，以上建議。

(十二) 簡委員裕榮

1. 實施進度於專案小組會議有依都市更新條例第74條做決議，若預定實施者為自組更新會，於概要核准後2年內申請事業計畫報核；若為一般實施者則是1年內申請報核，得展期2次，每次不超過6個月。
2. 新舊法於都市更新條例本就有監督及管理，若由行政單位做過多管控，以更新處現行人力吃不消，建議依原專案會議決議方式，有必要才需提會，若無必要僅於概要核准屆一年時由更新處發函提醒申請單位儘快釐清實施者。

(十三) 邱委員世仁

審議資料專案小組會議交通局意見留設2公尺自行車道及3公尺人行步道，加起來5公尺，是否於法令裡有這樣的規定？若非法令規定，應僅是建議事業計畫的方案提供申請單位參考。

(十四) 都市更新處

1. 依都市更新條例第74條規定，提送都市更新事業計畫原則是依照概要報告書記載提送之時點，但有2個半年展期的機會，本次概要報告書應依前次專案小組決議的時間載明辦理。
2. 本案建議於事業概要核定函加註，申請單位應於所擬報核事業計畫時限內，來函說明預定實施者及辦理進度。

申請單位說明及回應：

- (一) 實施進度同意依專案小組會議決議辦理。
- (二) 由於受限於基地深度僅24公尺，而臨民生東路需留設法定騎樓，若車道從後側合江街100巷進來，因車道要退縮2公尺之後再開始做坡道，此時坡道到了前面騎樓地的深度沒辦法下到地下室，故車道出入口無法設於次要道路。

決議：

- (一) 有關委員及幹事意見，請申請單位納入事業概要修正，或說明後併事業計畫報核時調整修正。
- (二) 後續都市更新案之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，請申請單位於事業概要報告書內之其他應加表明事項載明。
- (三) 本案係於108年1月30日修正公布前都市更新條例申請之事業概要案，依都市更新條例第74條及第86條規定，應依事業概要所表明實施進度擬訂事業計畫報核。惟考量本案時程已久，故本案若預定實施者為自組更新會，應自概要核准之日起2年內檢具都市更新事業計畫報核，若預定實施者為一般實施者，應自概要核准之日起1年內檢具都市更新事業計畫報核，因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過6個月，並以2次為限。另申請單位應於1年內來函說明預定實施者及辦理進度。
- (四) 本案經申請單位於會中說明並經委員及幹事討論，同意本案事業概要案修正後通過，後續請申請單位於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

附帶決議：

- (一) 請更新處提醒各幹事審查事業概要和事業計畫時，審查意見應要有程度上區

隔。

(二) 有關個案事業概要之失效日，請通案於概要核准函內載明。

三、「擬訂臺北市中山區德惠段二小段582-2地號等14筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 劉庭嘉 2781-5696#3069)

討論發言要點：

(一) 消防局 林幹事清文(書面意見)

1. 請依內政部(營建署)102年7月22日訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃消防車輛救災動線及活動空間，並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。
2. 雲梯消防車救災活動空間應儘量規劃於主要道路上。

(二) 新建工程處 丁幹事仲仁(書面意見)

1. 本案更新單元周邊毗鄰道路之排水溝溝蓋版已有老舊現象，建請實施者以場鑄溝蓋版型式將溝蓋版一併更新並依現況復舊(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理)。
2. 本案鄰北側農安街基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，若實施者考量與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，擬更新基地外公有人行道為高壓磚以外之材質時，應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民e點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。

(三) 何委員芳子

有關鄰地607-2及608地號土地不納入情形已說明，但缺這兩筆土地是非常遺憾，因為時空背景相距已有五年以上，後續建議在概要核准後，事業計畫報核前請申請單位再主動與所有權人協調是否有意願納入。

(四) 劉委員秀玲

提醒目前概要設計圖看起來開放空間都是用植栽包覆在內，對於環境友善性其實是不夠的，這個對於後續事業計畫的獎勵值可能也會有所考量，建議這部份要多考量開放空間的友善性。

申請單位說明及回應：

- (一) 有關前次專案小組會議提出之意見業已配合修正或回應完竣，另有關於建築設計等相關內容，將於後續事業計畫階段一併檢討修正。
- (二) 本案劃定更新單元及整合過程中都有和鄰地608地號土地做過協調，後續在

概要核准後申請單位會再主動溝通協調。

決議：

- (一) 有關委員及幹事意見，請申請單位納入事業概要修正，或說明後併事業計畫報核時調整修正。
- (二) 後續都市更新案之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，請申請單位於事業概要報告書內之其他應加表明事項載明。
- (三) 本案係於108年1月30日修正公布前都市更新條例報核之事業概要案，依都市更新條例第74條及第86條規定，應依事業概要所表明實施進度擬訂事業計畫報核。惟考量本案時程已久，故本案應自概要核准之日起1年內檢具都市更新事業計畫報核，因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過6個月，並以2次為限。
- (四) 本案經申請單位於會中說明並經委員及幹事討論，同意本案事業概要案修正後通過，後續請申請單位於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

四、「擬訂臺北市中正區成功段三小段69地號等1筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696#3086)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

1. P5-21基地500公尺範圍內交通系統圖，請補充停車需供分析。(前次意見未修正完竣)
2. P10-10四(二)2集合住宅戶數與四(三)2戶數不一致，請釐清。
3. P10-2表10-1小計欄位數量加總有誤，請修正。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 請依內政部(營建署)102年7月22日訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃消防車輛救災動線及活動空間，並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。
2. 雲梯消防車救災活動空間應儘量規劃於主要道路上。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(五) 林委員光彥

有關中央標準法第18條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」。本案係屬依108年1月30日修正公布前都市更新條例申請之事業概要案，新法規有利於當事人，且實施進度表依現行都市更新條例第74條規定辦理，惟因司法院釋字第709號解釋部分條文失效導致審議期程較久，爰訂定通案事業計畫報核之期限原則。

(六) 簡委員裕榮

本案係屬 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例報核之事業概要案，故 108 年 6 月 3 日召開都市更新事業概要專案小組會議決議共識為一般實施者應自概要核准之日起 1 年內檢具都市更新事業計畫報核；自組更新會應自概要核准之日起 2 年內檢具都市更新事業計畫報核。

(七) 簡委員伯殷

本案規劃留設人行步道後再退縮留設騎樓，提醒需要檢討計入容積。

(八) 黃委員台生

本案法定汽車停車位為 78 輛，自設汽車停車位為 46 輛，合計停車位為 124 輛，更新後戶數僅為 46 戶，且本案鄰近捷運站，汽車停車位規劃數量是否過多。

(九) 蕭委員麗敏

有關停車位之規劃，建議實施者再綜合考量，且將但書納入會議紀錄，後續以事業計畫報核時為準，屆時再予以討論，避免造成事業計畫審議之困擾。

(十) 王副主任委員玉芬

有關林委員光彥提醒補充說明法令適用事宜，請承辦科將其納入事業概要案通案決議。

申請單位說明及回應：

(一) 有誤植部分，配合修正。

(二) 有關本案規劃留設人行步道後再退縮自設騎樓後續將依法檢討計入容積。

- (三) 本案初步建築設計係配合住戶實際之需求，因其對停車位需求較高，故自設停車位較高。後續事業計畫報核時擬依第三種商業區使用項目檢討並規劃低樓層商業使用及辦公廳舍，未來停車位會依相關規定討論檢討及審視。

決議：

- (一) 有關委員及幹事意見，請申請單位納入事業概要修正，或說明後併事業計畫報核時調整修正。
- (二) 後續都市更新案之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，請申請單位於事業概要報告書內之其他應加表明事項載明。
- (三) 本案係於108年1月30日修正公布前都市更新條例申請之事業概要案，依都市更新條例第74條及第86條規定，應依事業概要所表明實施進度擬訂事業計畫報核。惟考量本案時程已久，故本案應自概要核准之日起1年內檢具都市更新事業計畫報核，因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過6個月，並以2次為限。
- (四) 本案經申請單位於會中說明並經委員及幹事討論，同意本案事業概要案修正後通過，後續請申請單位於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

五、「擬訂臺北市中正區中正段一小段111地號等35筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696#3086)

討論發言要點：

- (一) 財政部國有財產署(公有土地管理機關)(書面意見)

本分署原則尊重審議結果。

- (二) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

- (三) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

1. P5-25、5-29請補充基地500公尺範圍內人行動線圖。(前次意見未修正完竣)
2. P10-9開放空間配置及柱位之影響，後續規劃時請注意，避免與人行動線重疊。
3. P10-8~9、10-18~20請使用清晰圖面，並更新圖面勿新舊混用。
4. 請修正事業概要與審議會簡報內容中1F~B5平面配置不一致之部分。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 請依內政部(營建署)102年7月22日訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃消防車輛救災動線及活動空間，並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。
2. 雲梯消防車救災活動空間應儘量規劃於主要道路上。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

有關本次提會討論事項(四)，本案涉及都市計畫變更部分，請依 108 年 8 月 12 日都市計畫變更可行性研商會議結論辦理。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

本案待都市計畫變更完成後，請注意更新單元範圍外西北角 111 地號土地是否涉及畸零地問題，後續請依臺北市畸零地使用規則辦理。

(八) 何委員芳子

本案於專案小組會議時，因考量更新會已立案，並徵詢申請單位同意，故其專案小組會議決議：「本案事業計畫報核日應自概要核准之日起1年內檢具都市更新事業計畫報核，因故未能於前項期限內擬具都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期。」。

(九) 林委員光彥

請依審議會決議及都市更新條例第 74 條規定，配合修正事業概要計畫書實施進度表。

申請單位說明及回應：

有關幹事及委員指正書圖不一致等事項，遵照修正。感謝准予 2 年報核期限，實施進度將予應修正相符。

決議：

- (一) 有關委員及幹事意見，請申請單位納入事業概要修正，或說明後併事業計畫報核時調整修正。
- (二) 後續都市更新案之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，請申請單位於事業概要報告書內之其他應加表明事項載明。

- (三) 本案係於108年1月30日修正公布前都市更新條例申請之事業概要案，依都市更新條例第74條及第86條規定，應依事業概要所表明實施進度擬訂事業計畫報核。惟考量本案時程已久，因申請人說明後續實施者為自組更新會，故應自概要核准之日起2年內檢具都市更新事業計畫報核，因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過6個月，並以2次為限。
- (四) 本案經申請單位於會中說明並經委員及幹事討論，同意本案事業概要案修正後通過，後續請申請單位於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

六、「擬訂臺北市大同區迪化段三小段343-4地號等23筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 陳建男 2781-5696#3189)

本案討論前，蕭委員麗敏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。

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)

樂陽建設股份有限公司為預訂實施者擬具之「擬訂臺北市大同區迪化段三小段343-4地號等23筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案：查本案更新單元範圍內無涉本署經管國有房地，僅涉貴府工務局新建工程處(下稱新工處)經管同小段343-4、551-4地號2筆國有土地(會議資料誤值權屬)，使用分區為特定專用區(供商業使用)，面積合計76平方公尺，占更新單元總面積3,608平方公尺比例5.28%。依都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)第7點第1項第1款規定，都市更新單元範圍內之國有公用土地，其用途廢止者，管理機關應依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產移交本署接管。

(二) 財政局 陳進祥幹事(書面意見)

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

1. P10-7，無障礙車位請檢討調整至梯廳，以維便利及安全。
2. P10-11，請於擬訂事業計畫書時，補充車道出入口緩衝空間尺寸、警示設施，以及與上下游路口之距離，並標示鄰近路口之路名與寬度。
3. 為鼓勵綠色運輸，請於提送都市更新事業計畫時檢討基地平面層設置自行車停車位或車架，並標示出入動線。

4. 請於提送都市更新事業計畫時於相關規約等文件中註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 請依內政部(營建署)102年7月22日訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃消防車輛救災動線及活動空間，並應規劃消防車輛順向進入及駛離救災活動空間之動線。
2. 雲梯消防車救災活動空間應儘量規劃於主要道路上。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 專案會議中有提及北側更新單元範圍外現有建物有占用到更新單元內基地，北側宮廟建物若未處理，日後本案北側基地無法距離退縮3.5公尺，倘若本案要依本市都市更新自治條例第10條第1項辦理廢巷，則北側要依據何種規定作為改道之寬度認定，請實施者說明並載明於事業概要內。
2. 本案若要依本市都市更新自治條例第10條第1項辦理廢巷，另北側依據何法條檢討改道之寬度，請實施者說明。

(七) 簡委員裕榮

建議本案依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例辦理廢巷改道。

(八) 劉委員秀玲

1. 本案南京西路293巷人車係由南往北方向，非由北往南方向，改道係指替代計畫道路，本案非替代計畫道路，故本案選擇廢巷而非改道較為妥適。
2. 請實施者依107年12月18日府都規字第10760567391號公布發布實施「修訂臺北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」內容，以及本案所在位置新劃設大稻埕創意街區，修正本案都市設計及土地使用管制檢討內容。

(九) 虞委員積學

1. 依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第11條，本案南京西路293巷倘若改道，則須用現有巷南京西路293巷平均寬度且不得小於3公尺。
2. 本案南京西路293巷是否與宮廟建物北側現有巷連接，請實施者說明，倘

為宮廟所隔斷，則南京西路293巷全段位於更新單元內，可逕依本市都市更新自治條例第10條辦理廢巷，另本案南京西路293巷非改道類型。

(十) 林委員光彥

1. 提醒申請單位本案辦理廢巷援引法令非都市更新條例，應為本市都市更新自治條例。
2. 本案倘符合本市現有巷道廢止或改道自治條例，建議用比較無爭議之條例辦理。
3. 本案南京西路293巷是否可穿越宮廟串聯至北側街廓，請實施者說明。

(十一) 建築師公會代表

本案提會資料會議決議(略以)：「…本案經申請單位於會中說明及委員、幹事討論結果，請合十檢討…」，「合十」應為「核實」，請勘誤。

(十二) 都市更新處

本案符合本市都市更新自治條例第10條第1項：「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者。」，且周遭鄰近計畫道路已開闢可供通行之規定，本案更新單元內南京西路293巷連接南側已開闢之南京西路239巷為已開闢之計畫道路，建議更新單元範圍內南京西路293巷實施者可由廢巷方式處理，另有關北側欲改道部分建議以退縮留設人行空間之方式處理。

申請單位說明及回應：

- (一) 有關交通局、消防局、委員及幹事意見後續依審查意見修正。
- (二) 本案位於大稻埕歷史風貌特定區，須經都市設計審議，本案後續於提送都市更新事業計畫於都市設計審議前，研議是否有足夠空間設置自行車停車位或車架。
- (三) 本案雲梯消防車救災活動空間已規劃於主要道路（西寧北路）上。
- (四) 工務局新建工程處經管同小段343-4、551-4地號2筆國有土地，建請國產署與新工處協助完成相關變更為非公用財產及移交程序。
- (五) 更新單元範圍內南京西路293巷位於更新單元範圍內，依都市更新自治條例第10條第1項辦理廢巷。
- (六) 本案北邊退縮空間寬度後續依都市設計審議辦理。
- (七) 南京西路293巷現況僅供人行，且被宮廟建物阻隔，無串聯至北側街廓。

決議：

- (一) 有關委員及幹事意見，請申請單位納入事業概要修正，或說明後併事業計畫報核時調整修正。
- (二) 後續都市更新案之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，請申請單位於事業概要報告書內之其他應加表明事項載明。
- (三) 本案係於108年1月30日修正公布前都市更新條例申請之事業概要案，依都市更新條例第74條及第86條規定，應依事業概要所表明實施進度擬訂事業計畫報核。惟考量本案時程已久，故本案應自概要核准之日起1年內檢具都市更新事業計畫報核，因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過6個月，並以2次為限。
- (四) 另南京西路293巷廢巷部分，本案得依本市都市更新自治條例第10條第1項規定辦理廢巷，另基地北側仍請維持以退縮方式並依都市設計審議決議辦理。
- (五) 本案經申請單位於會中說明並經委員及幹事討論，同意本案事業概要案修正後通過，後續請申請單位於1個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

