

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 258 次會議紀錄

105 年 11 月 25 日府都新字第 10532425400 號

壹、時間：民國 105 年 10 月 21 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：方副主任委員定安^代

記錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 303 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」涉及所有權人撤銷同意書案（承辦人：事業科 吳品賢 2781-5696 轉 3062）

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）建築管理工程處 莊幹事家維

本案有現有巷及畸零地疑義，請檢附相關證明及檢討文件後予以釐清。

（三）遲委員維新

有關實施者自提修正建築規劃設計無涉及權利義務是否相符，另共同負擔反而降低，對於撤銷同意書是不成立。惟本案陳情事項屬單元選配問題，建請實施者於權利變換階段時與所有權人溝通協調。

（四）何委員芳子

1. 所有權人陳情事項主要為單元選配問題，對於事業計畫階段並無異議，建議於後續權利變換階段進行溝通協調，本案可繼續進行審查。
2. 倘同意所有權人撤銷同意，本案同意比例將不達法定門檻，建議依本府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定，限期補正同意書。
3. 審議會是否可同意實施者撤回自提修正之部分，另本案於幹事複審會議決議事項仍建請實施者配合修正，是否就無權利義務不相符之疑義？

（五）張委員鈺光

1. 本案同意比例係依都市更新條例第 22 條但書規定，以土地和建物面積超過五

分之四計算，倘3位所有權人撤銷同意以致未達都市更新條例第22規定，依規定可限期補正同意比例。

2. 對於所有權人權利義務部分，除了建築規劃、單元戶數、估價等有調整，本案係採權利變換實施，今所有權人及其委任律師均未出席，倘實施者現階段未處理，後續仍會有爭議，建請實施者善盡溝通協調。
3. 經實施者表示，本案實施者與所有權人有簽署合建契約，針對此效力部分，當事人過世其繼承人也可繼承，是債權債務之關係。
4. 本案後續程序有2種方向，一是實施者自提修正恢復聽證時之規劃設計，依規定須再次辦理公展，其權利義務則無不相符之疑義；二是審議會決議請實施者修正恢復聽證時之規劃設計，應無須辦理公展程序。惟建議實施者朝第一種方向辦理，行政程序較為完備。

(六)黃委員志弘

1. 本案地下室二樓右下角部分，結構落柱、外牆和連續壁位置與公展版本不同，建議整體結構系統應再檢討。
2. 倘繼承登記相關程序尚未辦理完竣，其繼承人未能有相當的法定權力來作權利主張，有關繼承效力疑義，若有必要需函請法務局解釋。

(七)簡委員伯殷

1. 本案所有權人於協調會陳情事項主要為單元選配疑義，惟其撤銷同意書理由提及建築規劃設計變動，此部分是否影響所有權人權益，審議會須謹慎處理，認為實施者取得所有權人同意更為重要。
2. 潘○宏君、潘○貴君等2人是潘○田君之繼承人，報核時同意書是由潘○田君簽署，另本案於第二次公展期間，潘○田君是否已過世，其同意書效力是否應要繼承人同意，尚需釐清。
3. 實施者提及調整建築設計是自提修正部分，倘本案修正恢復聽證時之規劃設計，是否就無自提修正疑義，同意書應仍有效。建議審議會倘實施者願意修正恢復聽證時之規劃設計，行政程序上回到原點，同意書應是有效。
4. 本案建築規劃設計，例如建蔽率、立面、開挖率、外觀、平面等皆與報核前之規劃不同，故所有權人主張權利義務不相符，認為是合理的。

(八)邱委員世仁

本案第 2 次公展已辦理完竣，是有一定之法定效力，倘本案修正恢復聽證時

之規劃設計，是否需辦理第 3 次公展，行政程序建議釐清。

決議：

原則同意本案 3 位所有權人(林○興君、潘○英君、潘○田君)申請撤銷同意書，同意書撤銷後本案將不達都市更新條例第 22 條之法定門檻。請實施者於 105 年 11 月 21 日前向臺北市都市更新處補正同意比例以達都市更新條例第 22 條之法定門檻，倘屆時未完成補正程序，將逕駁回其申請。

二、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新處理方式審議案(承辦人：事業科 王筱文 2781-5696 轉 3055)

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) 脫委員宗華

1. 陳情人於審議會當日所提出之書面意見眾多，各位委員仍需時間詳讀了解，建議本案後續先行召開專案小組會議討論後，再予續行審議事宜。
2. 建議未來權利變換階段找三家專業估價者查估時，實施者找一家，另外兩家由地主找，惟估價結果仍需經審議會審查。

(三) 彭委員建文

1. 陳情人表示欲參與都更，只是雙方協商條件仍有落差，若將該 5 筆地號土地劃為整建維護區段，將不利整體環境發展，實施者與陳情人皆應有所調整，才能達到一致共識。建議雙方繼續協商，或找雙方皆信賴之第三方協助。
2. 本案實施方式為權利變換，係在專業估價師客觀基礎上進行估價，地主可找其信賴之估價師事務所，而後續估價結果仍須受審議會各委員檢視。
3. 本案為權利變換，估價費用將納入共同負擔計算，建議陳情人將分配意見與估價師洽談。

(四) 遲委員維新

1. 陳情人表達參與都更意願高，實施者所提方案是否有先請估價師進行初算？
2. 憲法雖為最高指導原則，但並非萬能，建議陳情人若欲參與都更，仍請尊

重目前都市更新相關法令機制，建議本案後續先行召開專案小組會議。

3. 因雙方對於分配意見差異大，建議請估價師依法擔任公正之第三方算出權利變換結果，建議實施者本案進行至權利變換階段選擇三家專業估價者查估時，邀請地主共同參與。

(五) 簡委員伯殷

依本基地條件應不適宜將該 5 筆地號土地劃為整建維護區段，陳情人表達重點為分配公平性，建議尋求公正第三方(如估價師公會)居中協調，至於專案小組會議不一定要召開，因重點為雙方對於分配無共識。

決議：

- (一) 陳情人不同意其土地被劃為整建維護區段，仍要以重建方式參與本案都市更新並表示後續同意以權利變換方式實施。
- (二) 本案仍以全區重建方式辦理，都市更新事業計畫程序續行，後續於權利變換階段，三家專業估價者其中一家由實施者指定，另外兩家由陳情人指定或其中一家由公會推薦，尊重陳情人意見。

三、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 645-1 地號等 61 筆土地及經貿段 65 地號土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 顏邦睿 2781-5696#3063)

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) 臺北市政府財政局(公有地管理機關)

本案市有土地(經貿段65地號土地)本府都發局有興建公共住宅計畫，且刻評估公辦都市更新，本局前於104年7月27已函請實施者不參與本都市更新案。後續市有土地將配合本府評估結果辦理。

(三) 臺北市政府都市發展局(公有地管理機關)(書面意見)

1. 有關本案涉更新單元範圍內市有土地處理方式，前經本市都市更新處簽奉核准，建議採不參與民辦都市更新並優先以自地自建興建公共住宅方式辦理。

2. 本案後續倘經更新審議會決議調整更新單元範圍後，本局將配合「東區門戶計畫-建設公共住宅社區」之期程，於107年啟動規劃公共住宅。

(四) 遲委員維新

實施者向審議會爭取東側及南側鄰地適用老舊公寓專案，該部分似乎未與土地及合法建築物所有權人達成共識，且無法得知實施者提供之意願調查是否是在土地及合法建築物所有權人了解不適用老舊公寓專案之基礎下進行，後續請依審議決議向土地及合法建築物所有權人說明。

(五) 脫委員宗華

臺北市政府表達不參與，而剩餘更新範圍擴大部分，為實施者及鄰地協調情事，惟擴大部分無法申請老舊公寓專案之獎勵。

(六) 何委員芳子

有關東側及南側鄰地擴大部分，依現有規定無法申請老舊公寓專案。

(七) 都市更新處

1. 有關東側及南側鄰地擴大部分，因老舊公寓專案已於104年8月1日落日，故擴大部分不適用老舊公寓專案容積獎勵項目，且有相關審議案例可循。
2. 本案調整更新單元範圍建議保留彈性，視實施者取得擴大部分土地及合法建築物所有權人意願書之情形，並符合「都市更新條例」第22條同意門檻後調整。
3. 取得意願書及修正計畫書圖之期限，本處尊重實施者所提預估整合及作業時間。

決議：

- (一) 同意調整都市更新單元，將南港區經貿段 65 地號土地劃出，原則同意將 697、698、699、700、701、702、707、708、708-1 等 9 筆土地納入，以擴大更新單元範圍。
- (二) 本案尊重實施者所提預估整合及作業時間，後續請實施者於會議紀錄發文日次日起 18 個月內，依擴大範圍檢附土地及合法建築物所有權人意願書，並修正都市更新事業及權利變換書圖後申請續審。如屆期仍未能整合，再提會討論更新單元範圍事宜。

四、「劃定臺北市信義區逸仙段三小段 657 地號等 10 筆土地為更新單元案」都市更新審議案(承辦人：企劃科 賴政樺 2781-5696 轉 2826)

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 莊幹事家維

依建築線指示圖所示，該現有巷道寬度為6公尺，至少應依現況留設其現有巷道。

(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) 簡委員伯殷

倘指定有案之現有巷係具都市計畫道路之功能，是否應依照都市計畫道路未達8米應補足8米？

(四) 何委員芳子

更新單元北側現有巷現況因具延伸且仍有供東側鄰地通行之用，未來應保留供通行使用。另指定建築線之現有巷道(非都市計畫道路)退縮2公尺以上所留設之人行道之部分仍可循都市更新容積獎勵辦理。

決議：本案原則依委員意見修正後同意劃定為更新單元。

五、「劃定臺北市萬華區直興段三小段 200 地號等 7 筆土地為更新單元案」都市更新審議案(承辦人：企劃科 林怡靜 2781-5696 轉 3031)

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) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本劃定單元位於古蹟-龍山寺之周邊，依都審審議規則第3條規定，須經本市都市設計及土地開發許可審議委員會審議。

(三) 脫委員宗華

目前整體規劃構想為東側沿西昌街退縮留設騎樓或3.64公尺以上無遮簷人行道，請直接修正為留設騎樓。

(四) 簡委員伯殷

西昌街位於商業區，考量其建築削線檢討，建議單元東側沿西昌街部分可留設騎樓，或加設遮簷。

決議：

本案東側臨西昌街部分請留設騎樓，都市設計科會後提出之書面意見請併同辦理，並依委員意見修正檢討書圖，同意劃定為更新單元。

六、「劃定臺北市大安區仁愛段一小段 796 地號等 34 筆土地為更新單元案」都市更新審議案(承辦人：企劃科 蔡欣樺 2781-5696 轉 3032)

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) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

有關更新單元範圍合理性，本分署原則尊重貴府審議結果。

(三) 建築管理工程處 莊幹事家維

西側現有巷(延吉街253巷)不納入確實會造成畸零地，故建議納入更新單元範圍。

(四) 脫宗華委員

1. 西側現有巷(延吉街253巷)是否需要納入更新單元範圍。
2. 未來規劃構想是否有需要做都市計畫變更。

(五) 劉秀玲委員

西側現有巷(延吉街253巷)是否一定要納入，請規劃單位說明。

(六) 鄭淳元委員

1. 考量周邊人行步道之順暢，建議東側街廓臨計畫道路側留設2公尺人行步道且順平處理。
2. 因西側現有巷(延吉街253巷)有無納入更新單元範圍均符合規定，建議尊重所有權人意願納入更新單元範圍。
3. 針對未來規劃構想是否有需要做都市計畫變更，有二個問題，第一都市更

新時程再加上都委會時間會很長，第二按照規劃單位說明之規劃構想未來通過都委會之機會不大，且需要花費許多功課辦理變更之說明。

(七) 簡伯殷委員

記得曾有現有巷(闌尾)案例亦有類似狀況，併入更新單元影響旁邊住戶更新，那個案例是未納入更新單元範圍，則進行畸零地調處程序，後續再依調處結果決定。

(八) 黃舜銘委員

1. 西側現有巷(延吉街253巷)若未納入範圍內會造成畸零地，建議納入更新單元範圍。
2. 雖然簡委員所說案例可循，但本案808地號範圍狹長，若無納入切齊範圍勢必要辦理地籍分割，要走另外程序並協調。
3. 請說明現有巷(延吉街253巷)通行狀況。
4. 中間計畫道路(6公尺)是否全部整段開闢，請說明開闢範圍？
5. 6公尺計畫道路之開闢會列管在放樣勘驗前(開工前)全部開闢完成。

(九) 何芳子委員

現有巷(延吉街253巷)南北兩側基地規模均有達到1,000平方公尺，未來是可辦理都市更新。

決議：

本案依會議決議將現有巷(延吉街253巷)納入更新單元範圍，並採提會規劃構想方案二：「納入北側更新地區且未涉及都計變更」內容，請依各委員之意見修正檢討書內容再送更新處確認修正內容後，同意本案劃定為更新單元。