

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 256 次會議紀錄

105 年 11 月 23 日府都新字第 10532095600 號

壹、時間：民國 105 年 10 月 14 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、報告提案

一、確認第 250 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 郭學穎 2781-5696#3061）

決議：洽悉備查。

二、確認第 251 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 郭學穎 2781-5696#3061）

臨時報告提案（一）：修正第 251 次會議紀錄第 10、11、12 頁討論提案三「變更臺北市文山區萬隆段二小段 519 地號等 23 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」（一）財政部國有財產署（公有土地管理機關）意見第 4 點、第 5 點及（五）都市規劃科蘇幹事芯慧意見第 1 點、第 2 點，擬請同意更正。

討論發言要點

（一）財政部國有財產署（公有土地管理機關）

修正前

4. （略以）…，建築為 20 層時，地主分回價值增加比例較共同負擔增加比例為低，且差異甚大，請實施者說明並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
5. 本案國有地預計領取差額價金為新臺幣 5,563 萬 5,543 元，已逾本案最小分配單元價值（含一車位），依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則，請實施者應儘速提供選配標的，以維國產權益。

修正後

4. （略以）…，建築為 20 層時，地主分回價值增加比例較共同負擔增加比例為高，其餘樓層數，地主分回價值增加比例均較共同負擔增加比例為低，

且差異甚大，請實施者說明並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。

5. 本案國有地預計領取差額價金為新臺幣5,563萬5,434元，已逾本案最小分配單元價值(含一車位)，依權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合之，並以不補繳差額價金為原則，請實施者應儘速提供選配標的，以維國產權益。

(五) 都市規劃科 蘇幹事芯慧

修正前

1. 本案屋突層自6公尺變為9公尺，建請依實際使用需求設置。
2. 本案申請綜合設計，本案開放空間有效面積之認定，請確實檢討。

修正後

1. 本案建築物高度比，經實施者檢討，本局無意見。
2. 至於商業使用部分，考量本案屬102年公告實施案件，已依當時商業使用規定檢討，且說明鄰近地區商業使用狀況，此部分無意見，提請大會討論。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市士林區芝山段二小段 912 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍疑義案(承辦人：事業科 李惠閔 2781-5696#3066)

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)

本次會議係就同小段 1012 地號私有土地所有權人表示劃出都市更新範圍，請建管處協助檢視該地號土地未納入單元是否涉有畸零地及未來單獨建築等疑義，提會討論。因係屬主管機關權責，故本分署原則尊重審議結果。

(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) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 本案更新單元西側似存在畸零地問題，請實施者予以釐清。
2. 有關陳情人所在至誠路二段94號建築物能否排除，請實施者檢討是否可單獨建築。
3. 本案基地內巷道似涉及現有巷道的問題，後續規劃設計時是否廢巷或改道請一併納入考量。

(四) 黃委員舜銘

1. 擬排除之至誠路二段94號建築物係領有陽明山管理局所核發之使用執照，登記為兩層樓但領有使用執照，屬於已建築完成。
2. 請實施者說明現有巷情形。
3. 基地內現有巷應循臺北市現有巷道廢止或改道自治條例檢討辦理，另毗鄰本案更新單元西側之1003、1004及1006等地號是否涉及畸零地，請實施者一併釐清。

(五) 脫委員宗華

本次會議主要係討論本案基地東南側是否同意劃出更新單元範圍，至於建管處之意見，請實施者一併檢討。

(六) 彭委員建文

陳情人之陳情書提到本案未來規劃豪宅，陳情人恐無法負擔，以及改建後房屋價值增加，未來需負擔之房屋稅、地價稅、管理費等也隨之增加之意見，請問實施者是否與陳情人溝通說明，包含是否分配部分未能達成共識，或本案未來並非設計成豪宅，不用負擔過多相關稅費，亦或可選配較小建築單元並領取較多差額價金等。

(七) 金委員家禾

1. 提醒陳情人須理解若劃出更新單元範圍，未來可循建管相關法令進行改建，但無法自行辦理都市更新。
2. 提醒實施者若將陳情人劃出更新單元範圍，程序上恐須重新辦理公展及公聽會。
3. 本案前有四位所有權人申請撤銷同意書並提請第211次都市更新審議會討論，若同意陳情人劃出後，該等所有權人是否會產生連鎖效果，請實施者注意。

(八) 游委員適銘

1. 依據都市更新條例之規定，更新後地價稅及房屋稅可減半徵收兩年，上個月亦發文建請中央延長四年，另更新後第一次移轉時減徵土地增值稅及契稅40%的部分，未來若採權利變換方式則適用，但也希望協議合建能比照權變辦理。
2. 本案不見得為豪宅，八千萬以下不會適用高級住宅加價加成，即便適用，因各界均相當關切稅捐部分，市政府初步有些善意回應，可能從別的項目做減項，提供陳情人參考。

決議：

- (一) 同意將1012地號劃出本案更新單元範圍。
- (二) 請實施者依建管處意見檢討辦理，若本案西側鄰地涉及畸零地問題，則需再提會討論確認範圍。
- (三) 本案請實施者修正計畫書內容後，重行辦理公開展覽程序。

二、「擬訂臺北市南港區南港段二小段 652-1 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 陳沛蕎 2781-5696#3056)

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

本案擴大範圍後涉及現有巷議題，後續請實施者依臺北市都市更新自治條例第 10 條檢討廢巷相關規定。

- (三) 脫委員宗華

擴大範圍對於更新案具正面效益，同意本案擴大範圍。

決議：

- (一) 同意更新單元東側鄰地南港區南港段二小段667-1、668、669、670及670-1地號等5筆土地納入本案更新單元範圍內。
- (二) 本案請實施者修正計畫書範圍後，重行辦理公開展覽程序。

三、「擬訂臺北市南港區中南段四小段 90 地號等 24 筆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）詹委員勳敏

1. 請問B基地原來同意的所有權人是否有確定要撤銷？是否有書面證明文件證明B基地所有權人意願？
2. 請釐清B基地是否全部所有權人均表示欲撤銷同意。

（二）張委員鈺光

1. 請說明欲撤銷同意之所有權人書面來函日期。
2. 依「都市更新條例」22條規定，所有權人應於公展期滿前表明是否撤銷同意書，或者依「民法」第88、92條規定情事或雙方合意撤銷同意。因更新單元範圍調整影響所有權人權益甚大，建議調整範圍後補辦公展、公聽會，使程序完備。
3. 撤銷是單方意思表示，如實施者亦同意撤銷，則為雙方合意解除（或終止）契約。調整範圍後，A基地開發因規劃及設計、權利價值等與原計畫相差甚大，建議補辦說明會。另B基地部分，建議補附雙方合意撤銷契約之書面證明，以免後續爭議。
4. 請問原計畫扣除B基地，A基地同意比例是否為100%？
5. B基地範圍內有財政局經管市有土地（面積13m²），應請財政局表示意見。

（三）脫委員宗華

原則同意採用方案一，惟因涉及行政處理細節，建議承辦科與法律顧問商討後續行辦理。

（四）簡委員伯殷

因A基地要單獨開發，請補檢討二個程序：第一B基地前已簽屬之同意書，雙方應解除契約及同意書；第二檢討A基地同意比例是否超過法定門檻。

決議：

- (一) 經實施者說明，大會原則同意調整更新單元範圍為「臺北市南港區中南段四小段105地號(原90地號)等13筆(原24筆)土地」。
- (二) 後續請實施者檢附B基地不參與本更新案之證明文件、調整後範圍之同意書、說明會會議紀錄及修正後事業及權利變換計畫案書圖後再續行審議。

四、「變更臺北市大安區懷生段一小段401地號等6筆土地(忠孝大廈B座)都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：工程科 藍中翊2781-5696#3159)

討論發言要點：

- (一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案整建項目未涉及本局權管，無意見。

- (二) 金委員家禾

原則上同意，但施工完成後再申請變更，程序上有瑕疵。

決議：

- (一) 大會審議通過後3個月內應檢具修正後計畫書圖送本府都市發展局辦理報府核定。
- (二) 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、臨時討論

一、臺北市都市更新及爭議處理審議會錄音、錄影(承辦人：事業科 郭學穎 2781-5696#3061)

討論發言要點：

- (一) 劉委員秀玲

1. 配合市府資訊公開透明政策，都委會已未限制民眾不得錄音、錄影，且目前手機即可錄音、錄影，技術上也很難去管制。
2. 有關民意代表索取會議錄音、錄影資料，原則上提供，如無法提供則需說明理由。
3. 有關網路直播事宜，臺北市都市計畫委員會尚未開放。

- (二) 金委員家禾

基本上贊同開放錄音、錄影，因臺北市都市更新及爭議處理審議會及臺北市都市計畫委員會性質相同。

(三) 張委員鈺光

1. 有關開放錄音、錄影恐涉及個資法，是否需讓陳情人知悉？
2. 本會開放錄音、錄影可循行政程序法59條辦理，原則上公開，必要時主持人有權限制。

(四) 脫委員宗華

1. 原則上同意開放錄音、錄影，惟開放地點建議在旁聽席。
2. 建議由法規會統一規範錄音、錄影相關規定。

(五) 彭委員建文

1. 避免開放錄音、錄影後涉及斷章取義事宜，本會也請保留完整錄音、錄影檔案以供備查。
2. 需讓陳情人知悉有關個人發言會被錄音、錄影，並告知錄音、錄影之行為人不得違反個資法。
3. 建議於旁聽席告示開放錄音、錄影注意事項。

(六) 詹委員勳敏

本會如何妥善保存錄音、錄影檔案？

(七) 簡委員伯殷

1. 有關是否開放錄音、錄影，個人無意見。
2. 另開放錄音、錄影規範，主席是否有權可禁止錄音、錄影？

決議：有關開放錄音、錄影請依委員意見辦理，並制訂相關規範後，再提會報告確認。