

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 234 次會議紀錄

105 年 4 月 25 日府都新字第 10530582400 號

壹、時間：民國 105 年 4 月 8 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

紀錄彙整：計祐生

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、臨時報告案

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」
所有權人撤銷同意書案（承辦人：事業科 吳品賢 2321-5696 轉 3046）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本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）何委員芳子

1. 本案 3 位所有權人前皆贊同都市更新，故簽署同意書予實施者。因實施者涉及自行變更建築設計等，依第 204 次審議會決議，辦理第二次公開展覽程序。本案關鍵不在報核時與第二次公展版本不相同而撤銷同意，而是在所有權人對第二次公展之變更內容同不同意問題。若本次對變更內容不滿意而撤銷同意，致使本案駁回申請，其影響對所有權人及實施者可能皆不是正面的。
2. 本案事業計畫與權利變換計畫分送報核，而攸關所有權人權利價值之選配為權利變換階段，需經事業計畫核定後實施者始得申請相關事宜，補充說明。

（三）脫委員宗華

本案變更內容分為兩部分：（1）實施者自行變更設計部分，前已於第 204 次審議會審議並要求重新辦理第二次公開展覽。（2）屬於更新案審議流程，實施者依委員及幹事提供之審查意見調整計畫書內容，非實施者自主變更，因本案尚未核定，容積獎勵值及建築設計等皆可能再次調整。綜上所述，建議實施者一個月期限再與所有權人加強溝通協調，以達成共識。

（四）張委員鈺光

1. 建議實施者一個月期限與所有權人溝通協調，個人尊重所有權人撤銷同意之權利。倘所有權人撤銷同意後未達法定同意比例門檻，依據市府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定辦理。

2. 另有關實施者提及與所有權人雙方已簽署合建契約，若所有權人造成本案無法執行及損失，將依約求償，此私契約內容非屬審議會權管，提醒實施者仍要妥善溝通協調，使本案能順利進行。
3. 原所有權人已過世，雖繼承人尚未辦理繼承登記完竣，惟法律上業已有繼承之效力。

(五) 邱委員世仁

實施者除自行變更設計部分，其他部分係依委員及幹事提供之審查意見修正，係實施者無法掌握之因素。倘所有權人不同意本案建築等相關設計，因本案尚未核定，建築設計經委員同意仍有調整空間，建議實施者與所有權人加強溝通協調，以達成共識為主。

(六) 詹委員勳敏

1. 提醒實施者，繼承人之繼承效力是始於原所有權人過世時即刻生效，與是否辦理完成繼承登記無關，惟其繼承人皆要知悉本案相關資訊及办理流程，實施者可請委任律師提供繼承人名單。
2. 另委託律師提及因變更建築設計以致影響權利價值之分配，請實施者與所有權人加強溝通，以利後續進行權利分配之程序。

決議：請實施者一個月內持續與所有權人溝通協調並作成紀錄，倘未達成共識則再行提會討論。

二、「擬訂臺北市信義區三興段二小段 546 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人撤銷同意書案(承辦人：事業科 蘇雅婷 23215696 轉 2958)

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) 何委員芳子

1. 有關撤銷同意書部分，本案計畫內容未變更，相關通知及程序均依相關法令辦理，未涉及權利義務不相同，故撤銷同意書不成立。
2. 本案同意比例尚過門檻，後續仍請實施者再積極溝通協調。

(三) 詹委員勳敏

1. 提出選配意願單不代表同意本案事業計畫，請釐清本案所有權人提出之意見係選配問題或不參加本都更案。

2. 本案建議有第三公正單位(人)協助雙方溝通，增加信任感。

(四) 簡委員伯殷

1. 建議實施者視所有權人之狀況再妥予溝通。
2. 所有權人任○康之委託人表示希望分回一樓，請實施者考量所有權人之意願並規劃符合其使用之住宅單元。

(五) 遲委員維新

1. 有關撤銷同意書部分，本案計畫內容未變更，相關通知及程序均依相關法令辦理，未涉及權利義務不相同，故撤銷同意書不成立。惟請實施者再妥予溝通。
2. 本案之選配情形及估價議題建議於幹事會及權變小組時合併討論。

(六) 劉委員秀玲

所有權人任○康之委託人所提意見為選配問題，有關撤銷同意書部分，依臺北市府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定，應視出具同意書與報核之權利義務是否相符。本案未涉及權利義務不相同，撤銷同意書不成立，惟請實施者再妥予溝通。

(七) 簡執行秘書裕榮

是否有詐騙之行為，非屬審議會之行政系統審議事項，依內政部規定，需依循司法程序辦理。

決議：本案所有權人茂楷建設股份有限公司、任○康，申請撤銷事業計畫同意書事宜，未涉及權利義務不相同，爰不同意撤銷事業計畫同意書，並請實施者與所有權人再加強溝通協調。

三、「擬訂臺北市南港區南港段三小段 258 地號等 46 筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 王筱文 2321-5696 轉 2951)

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

本案是否涉及道路截角疑義，請實施者釐清。

(三) 何委員芳子

更新地區範圍是否須重新公告？

(四) 簡委員伯殷

排除 294-1 地號後，同意比例是否仍達門檻？

(五) 劉委員秀玲

依「建議變更公告更新地區範圍申請書」中原範圍地號及變更範圍地號皆載明包含 294-1(部分)地號，請實施者說明本案是要排除 294-1 地號，還是只是將部分兩字拿掉？

(六) 臺北市都市更新處

1. 同意書為事業計畫報核時審核之法定文件，如經審議會討論調整範圍之案件，不會追溯同意書簽署問題，故本案同意書不須再重新簽署。
2. 本案於建議變更公告調整更新地區範圍時，因 294-1 地號涉及土地使用分區疑義，故於「建議變更公告更新地區範圍申請書」暫予載明 294-1 地號(部分)土地，惟公告計畫圖未包含此筆地號，故應不須再重新公告更新地區範圍圖。

決議：同意本案更新單元範圍排除 294-1 地號(道路用地)，請實施者於報告書中載明本次審議內容，併同修正報告書相關內容後續行審議。

四、申請自行劃定「臺北市文山區木柵段一小段 724 地號等 16 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 曾俊皓 2321-5696#2928）

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車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

1. 有關同地段 733 地號土地上建築物若依建築師檢討為 2 樓，依畸零地規定係屬未建築完成之畸零地，請建築師再行確認。另該地號北側之現有巷有部分土地疑似未建築完成，未來可能需辦理畸零地調處。
2. 更新單元範圍內之現有巷 62 年 11 月指定建築線，目前為街廓內許多建築之唯一出入通道，未來無法廢除。同地段 724 地號土地為畸零地，若未來要排除需要先行辦理畸零地調處。
3. 範圍南側建築執照基地位置及範圍建議需與建管處釐清確認，另更新單元範圍與部分鄰地建築套繪圖上為法定空地及防火間隔重疊，有重複建築之疑慮，應予釐清。

4. 因鄰地周圍複雜，建議調閱周邊基地之使用執照圖，以釐清現有巷道問題。

(三) 黃委員舜銘

1. 申請人建議調整更新單元範圍，惟同地段 771 地號土地上之現有巷為 62 年指定有案，同地段 724 地號土地是否需納進本更新單元範圍，建議釐清現有巷範圍及建築線位置再行評估。
2. 本案更新單元範圍建議釐清後再提審議會說明。

(四) 簡委員伯殷

1. 現有巷道應現況保留，同地段 724 地號土地納入更新單元較為不妥，未來將影響鄰地改建。
2. 為避免本案後續申請建築執照產生問題，應先行確認現有巷及建築線的位置，避免後續爭議。

(五) 何委員芳子

1. 有關更新單元範圍內之同地段 724 地號土地之爭議，建議俟建管處釐清同地段 771 地號土地上之現有巷之範圍後，再行討論。
2. 更新單元南側，鄰地與同地段 771 地號土地上之現有巷道關係應進一步釐清。

(六) 簡執行秘書裕榮

本單元同地段 724 地號因為跨街廓無法有效開發，建議排除，後續併左側基地一同開發。

決議：本案請申請人至建管處釐清本案同地段 733 地號土地是否屬已建築完成之土地、同地段 771 地號土地上之現有巷範圍、另同地段 724 地號土地是否維持納入單元範圍內、範圍內南側土地(畸零地)是否排除於單元範圍外等，請一併釐清後再提請大會報告確認。

五、申請自行劃定「臺北市內湖區康寧段二小段 242 地號等 8 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 林佳儒 23215696 轉 2933)

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。

決議：本案申請劃定更新單元範圍符合相關法令之檢討且因單元範圍內建物經社團法人新北市土木技師公會鑑定有傾斜情形，同意本案劃定為更新單元。

六、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 王玉華 2321-5696#2916）

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）游委員適銘

公益性回饋事項部分，其中一項提到未來將提供空間供不特定公眾使用，且僅更新前提供，其空間大小為何？樓層為何？是否有比較具體之想法？

（三）簡執行秘書裕榮

由於產權單純之劃定案，各方面之輿論對這部分有所質疑，建議由市府先討論出審議原則，公告後再續行審議。

決議：本案係產權單純都更案，俟公益性及必要性之審議原則確認並對外公告後，再提請大會討論。

七、申請自行劃定「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 23215696 轉 2826）

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）黃委員舜銘

1. 請申請單位向建管處確認現有巷位置，再提會討論。
2. 更新單元對於現有巷是否納入標準一致，並應檢附「建築線指示圖」確認現有巷的狀況、樁位等部分，再由建管處確認納入範圍的適宜性。
3. 對後續的案件涉及現有巷的部分，是否為指定有案的現有巷，而非單一公文表示，應請申請人附上建築線指示圖，方有利於提會申請範圍位置的判斷及明確性，並且討論是否納入範圍。

（三）簡委員伯彥

1. 本單元北側與南側鄰地未納入，對於本案更新單元未達 1,000 平方公尺的公益性和規劃構想，仍需於規劃構想中說明清楚。

2. 單元南側屬 4 層樓的公寓，更新的推動上較有困難，1 樓店面價值參與更新的困難度比較高，但這也是都市更新推動的必要性之一，更應考量參與更新的可能性，仍請考量範圍適宜性。

(四) 邱委員世仁

小面積之更新單元範圍未來會容易產生一些問題，在劃定的時候要能夠提出規劃構想，對於基地的可能性較能判斷，較能減低基地開發可能的後遺症。

(五) 黃委員志弘

建議比照前案，應先確認建築線的位置再提會討論，陳情人所指出建築物的竄陋情形請申請單位提出更充分的具體建議再來討論範圍。

決議：

- (一) 本案應檢附建築線指示圖作為判斷的依據，以利確認現有巷建築線位置。
- (二) 請申請單位再與南、北側鄰地協調納入，並召開鄰地協調會，明確告知鄰地不參與本次更新對自身權益之影響後，重新調查鄰地更新意願再提會討論。

陸、散會(下午 12 點 30 分)