

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 295 次會議紀錄

106 年 10 月 16 日府都新字第 10631687000 號

壹、時間：民國 106 年 9 月 22 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：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、實施者已於會議中報告，並經委員充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案

一、修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點」內容報告案（承辦人：事業科 郭學穎 2781-5696#3061）

決議：洽悉備查。

二、修正「臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」內容報告案（承辦人：事業科 楊祖恩 2781-5696#3064）

決議：洽悉備查。

三、修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」（承辦人：事業科 計祐生 2781-5696#3053）

討論發言要點：

（一）簡委員伯殷

有關實施方式為協議合建建議可提列風險管理費。

（二）劉委員秀玲

有關「其他」項下增列編號 8「2. 實施者應建置更新案網站方式，及得以現場駐點。」應修改為「2. 實施者應建置更新案網站並得以現場駐點方式。」

（三）游委員適銘

有關△F6 獎勵編號 5 現地安置計算方式，會議資料「無修正建議」應為「有關現地安置費用涉及共同負擔比例的計算，應請業務科召開會議研商後，再提請大會討論」。

決議：

（一）本案審議原則修正部分，請業務科依委員意見修正及再檢視文字用語後，上

網公布並通知各相關公會；另外請業務科於新聘委員上任首次審議會時報告審議原則。

- (二) 有關「計畫道路退縮維護管理範圍之介面」及「舊有違章建築戶認定證明文件和採現地安置之計算方式」，請業務科另案邀集相關單位討論後，再提會報告。

柒、討論提案

一、「變更(第二次)臺北市萬華區雙園段二小段 505 地號等 77 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 李佳珍 2781-5696#3062)

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)

本案共同負擔比例達 47.08%，且相關風險、銷售、人事管理費用合計已逾 2 億餘元，因國有土地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，仍請考量審酌調降相關管理費，並用以增益公產及地主權益。

- (二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

- (三) 遲委員維新

本案估價單價雖維持不變，但更新後產權登記面積及總銷變化時，皆涉及財務計畫的變動，請更新處釐清是否符合簡易變更程序。

- (四) 簡委員裕榮

本案總銷變更使共同負擔比例下修，在共同負擔未變動情形下，所有權人分回權值及面積會增加。

- (五) 簡委員伯殷

若因誤寫誤算或測量之故，使權利變換計畫共同費用增加或分回價值減少，當實施者願自行負擔就應可為簡易變更，而本案費用無變更，雖總銷增加，應是分配予地主，地主相對有利，是否可把本案採簡化的方式之處理。

- (六) 張委員鈺光

因在法學上來說，是透過一個目的性的擴張，但不限為法令之解釋，建議以本案為案例召開類似專案小組形式，來討論通案性之議題。

- (七) 都市更新處

1. 有關本案共同負擔費用及權利變換報告書數字微幅的調整，是否因配合建築物第一次測量或誤算而微調，請實施者說明後，提請大會確認。
2. 依都市更新條例第 29 條之 1 規定，除了誤寫誤算、釐正圖冊及第 21 條第 7 到 10 款之變動，原則是不能有財務計畫變動的影響，以往當財務增加之部分，應為實施者進行自行吸收，本案在都更條例第 29 條之 1 之適用範圍上，因實施者與規劃單位回應方向不太一樣，建議由業務科、實施者及規劃單位在回應與數據上作明確確認後，再提會報告。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

本次變更內容誤寫誤算及權利變動情形，經實施者說明，予以同意。

(二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議
1. 臺北市政府財政局 (1) 依本府 106 年 8 月 15 日府都新字第 10631201102 號函辦理。 (2) 本案本局意見如下，請貴處納入聽證意見： A. 第 11-7-1 頁：表 11-6、表 11-7 之評估單價單位請修正為「元/個」。 B. 第 13-1-1 頁：表 13-1「土地應有部分」項下之「附屬建物面積」欄位表頭請修正為「權利範圍」。	1-1 實施者受任人：段玉屏 遵照辦理。此二頁之表格表頭均為誤植，後續計畫書配合修正。此二頁表頭均係摘錄相關表格，故誤植均不影響所有權人判讀及相關權益。 (1) 表 11-6 及 11-7 係摘自估價報告書及摘要(請詳附錄二巨秉估價師事務所估價摘要之摘要表八)。 (2) 表 13-1 係摘自表 17-3 建物登記清冊表。	(1)~(2) 有關財政局意見關於估價報告書之表頭誤植部分，經實施者說明並併同修正後，予以確認。
2. 財政部國有財產署北區分署 (1) 依貴府 106 年 8 月 15 日府都新字第 10631201102 號函辦理。 (2) 本案共同負擔比例達 47.08%，因本案國有土地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，仍請考量審酌調降相關管理費，並用以增益	2-1 實施者受任人：段玉屏 本次變更無涉都市更新條例 30 條規定之各項實施經費(含管理費用)，本次變更主要係依地政事務所核發之建物測量成果圖更正各戶產權面積，估價單價維持原核定計畫，各單元之總價僅配合面積微幅調整。	本次變更權利變換計畫不涉及估價調整，共同負擔比例建議依修正計畫內容通過，予以確認。

發言次序	答覆	決議
公產及地主權益。		

- (三) 請更新處釐清誤寫、誤算及釐正圖冊所造成產權面積異動，進而配合調整二樓以上均價、共負比及影響土地所有權人價金找補時是否屬都市更新條例第 29 條之 1 簡易變更程序。本案若經釐清符合法令程序，得免提會審議逕予核定。

附帶決議：本案疑義若經釐清符合法令之通案作法，請提會報告作成通案審議原則，俾利後續審議。

二、「擬訂臺北市中正區成功段一小 64 地號 42 筆土地都市更新事業計畫」涉及更新單元範圍疑義案(承辦人：事業科 毛胤儒 2781-5696#3086)

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規定，請求自行迴避並納入會議紀錄。

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)

因調整更新單元係都市更新主管機關權責，本分署原則尊重貴府審議結果。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關更新單元範圍疑義，未涉本局權管，本局無意見。另日後本案都市更新案若涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，仍需依內政部(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) 蕭委員麗敏

1. 請實施者針對本次討論納入兩筆鄰地後，獎勵容積額度卻下降，請說明原因。
2. 因本案屬於事業計畫及權利變換計畫分送，故不太確定對原所有權人之權利變換分配有無較大之影響。對於獎勵容積下降，所有權人是否知悉，請實施者一併說明。

(四) 趙委員正義

1. 依實施者所述應為基地臨路側的容積率比較高，故容積獎勵比例降低，對後面基地影響不大，請清楚說明。
2. 今提請審議會討論納入臨地 88 及 106 地號，對整個都更範圍是有利的，至於本案獎勵額度 43.478% 為何降低，可能是容積獎勵有降低，但總面積對後面住戶，照實施者的說明其實是沒有影響的。

(五) 簡委員伯殷

經更新處說明納入臨地兩筆土地之程序，本案是需重新辦理公展，另所納入之土地不能適用老舊公寓專案，也讓實施者了解公聽會目的是要讓地主或是鄰居表示意見，這程序一定要做。

(六) 邱委員世仁

1. 納入鄰地使更新單元擴大對更新案是有幫助的，但要了解納入後原事業計畫已報核的建築設計部分是否有變動。若有變動需重新提納入這兩筆基地後續的建築設計。
2. 納入鄰地後的都市更新獎勵會降低，應有點誤會，事業計畫尚未通過前獎勵額度都是未定數，此將影響居民參與的意願，獎勵額度在尚未核定前僅為估計值而已。

決議：本案經實施者說明更新單元納入 88、106 地號之修正內容及不影響鄰地更新開發權益，同意調整單元範圍，惟該 2 筆地號不適用老舊公寓專案，請實施者修正計畫內容後辦理重行公展。

三、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 18-1 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 毛胤儒 2781-5696#3086)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關所有權人撤銷同意書部分，本局無意見，另日後所有權人部分撤銷後，本案都市更新案若涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，仍需依內政部(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) 簡委員伯殷

1. 本案如依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序同意撤銷同意書，應無法規適用日問題。
2. 請實施者說明自辦公聽會時，有無針對本案事業計畫圖面及財務內容，向所有權人清楚說明。
3. 本案陳情人提供事業計畫同意書之簽署日期為103年7月29日，惟本案係於104年4月28日劃定更新單元，請實施者針對時間點詳細說明。

(三) 簡委員裕榮

請實施者說明自辦公聽會時，有無針對本案事業計畫圖面及財務內容，向所有權人清楚說明。

(四) 劉委員秀玲

請問實施者說明本案於自辦公聽會時，有無檢附相關應備資料予所有權人。

(五) 張委員鈺光

1. 本案於104年10月20日召開自辦公聽會，於104年10月22日申請事業計畫報核，實施者是否於自辦公聽會時明確告知所有權人有關報核日之情事，以致資訊未透明。
2. 建議同意所有權人可依本府處理都市更新案撤銷同意作業程序申請撤銷同意書，並給予實施者限期補正。

決議：考量目前雙方無法提供相關書面資料佐證，請實施者提供於自辦公聽會時所提供之相關文件，另請陳情人提供實施者辦理過程所提供的本案相關資料及通知單等，並請雙方於今日會議結束後三日內將資料提供本市都市更新處，後續再提請大會討論。

四、申請自行劃定「臺北市士林區天山段二小段117地號等1筆土地為更新單元」涉及更新單元範圍疑義案（承辦人：企劃科 歐瑜嬪 2781-5696#3030）

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 王幹事光宇

1. 更新單元若納入139-1部分地號後，仍需進行畸零地調處。
2. 更新單元南側為69年認定之建築線，需要進行實測才可得知目前地界線是否與建築線重合。
3. 建議納入117地號西側之139-1地號畸零地(117地號北側地界延伸線以南部分)，139-1地號北側部分(117地號北側地界延伸線以北部分)應歸屬於116地號。

(三) 簡委員裕榮

是否需要畸零地調處非審議會之權責，請依建管處規定辦理。

(四) 簡委員伯殷

若僅申請 117 地號 1 筆土地為更新單元範圍時，未臨接 117 地號之 139-1 地號不應納入更新範圍內。

(五) 劉委員秀玲

本基地條件不佳，未臨計畫道路僅面對既有巷，且淨深不足，未來規劃會有困難。既然規劃單位表明未來不排除與北側或東側鄰地合併之可能性，整區開發且可鄰接計畫道路，對基地是比較好的。

(六) 遲委員維新

因 117 地號海砂屋已劃定，後續都更程序緊湊，雖 116 及 118 地號同意比例稍有突破，但基於海砂屋獎勵會面臨折減等之因素，建議 117 地號一邊辦理畸零地調處，一邊辦理 116、118 地號意願整合，視整合進度決定是否納入更新單元，對 117 地號的住戶也比較公平。

(七) 陳執行秘書信良

1. 建議 117 地號北側地界線往西延伸後的 139-1 地號納入更新單元範圍，延伸線北側的 139-1 地號應納入後續 116 地號的開發範圍比較合理。
2. 更新單元可先核准劃定，但未來仍要依建管規定進行畸零地調處。

(八) 都市更新處

本案劃定更新單元及畸零地調處可併行。

決議：同意將本案西側 139-1 地號(117 地號北側地界延伸線以南部分)納入更新單元範圍，並同意本案劃定為更新單元。後續請依本市畸零地調處規定辦理畸零地調處作業。

五、申請自行劃定「臺北市北投區新民段二小段 405 地號 1 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 黃永誠 2781-5696#3026）

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 王幹事光宇

本案鄰地 370、371、405-1、407-1、411、411-1 等 6 筆土地為畸零地，已完成第 1 次畸零地調處程序，後續仍應依法辦理後續調處程序。

(三) 簡委員伯殷

411、411-1 等 2 筆土地與 405 地號確實具有高低差，建議不納入更新單元。考量台鐵局及國有土地處分、讓售或是否要參與更新皆有相關規定及程序，時程較難預估，建議可先同意 405 地號土地劃定更新單元，於後續辦理畸零地調處程序時確認其是否要參與更新。

(四) 簡委員裕榮

405 地號與西側畸零地 411、411-1 等 2 筆土地確實具有高低差，該 2 筆土地未來與周邊建物一同改建較為合理，建議不納入更新單元。

(五) 陳執行秘書信良

台鐵局前於 103 年時表示 405-1、407-1 地號土地另有使用計畫，不參與本案都市更新，故駁回當時之申請案。本案為同一申請單位排除台鐵局土地重新申請劃定，故建議於後續畸零地調處程序時，請台鐵局及國產署明確表達是否要參與本案更新，如有意願則納入，如無意願則排除。

決議：

- (一) 本案更新單元西側 411、411-1 地號等 2 筆土地，因現況地形高程落差，不納入本案更新單元，同意本案劃定為更新單元。
- (二) 本案鄰地 370、371、405-1、407-1、411、411-1 等 6 筆地號土地為畸零地，後續仍應依畸零地有關法規及程序辦理；並請實施者(或申請調處人或土地所有權人)於辦理畸零地調處程序時確認東側台鐵局及國產署所有土地是否參與本案更新，未來如有更新單元範圍調整仍應依相關規定辦理。