

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 273 次會議紀錄

106 年 4 月 7 日府都新字第 10630391000 號

壹、時間：民國 106 年 3 月 17 日（星期五）上午 9 時 30 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：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、報告提案

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 268 次會議討論提案五、「臺北市萬華區華中段二小段 165 地號等 5 筆土地為更新單元」都市更新審議案會議紀錄決議（承辦人：企劃科 蔡峻維 2781-5696#3024）

討論發言要點：

（一）修正第 268 次會議紀錄第 11 頁討論提案五決議第 1 點之文字。

修正前：

1. 本案更新單元範圍排除 165 及 165-2 等 2 筆地號，另空地過大及相關指標檢討後續請建築師再予釐清，另臨德昌街部分應留設 2 公尺人行道為原則，並不給予該項容積獎勵。

修正後：

1. 本案更新單元範圍排除 165 及 165-2 等 2 筆地號，另空地過大及相關指標檢討後續請建築師再予釐清，另臨德昌街部分應留設 2 公尺人行道為原則。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市中山區長安段二小段 239 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍疑義案（承辦人：事業科 張巧玟 2781-5696#3075）

討論發文要點：

（一）邱委員世仁

本案原為 4 筆土地，現擬變更單元為 5 筆土地，依實施者提供資料中，原 4 筆土地時一樓平面圖規劃留設騎樓，而規劃為 5 筆土地時一樓平面圖並未規劃留設騎樓，就一個都市紋理考量，請實施者說明是否有沿街都留設騎樓延續性的必要，並建議納入本次決議內容。

（二）何委員芳子

建議沿長安東路二段側未來規劃設計應設置騎樓，延續沿街面之都市活動。

決議：

- (一) 同意本案調整更新單元範圍納入240地號，調整後重行辦理公展。
- (二) 調整更新單元後之建築規劃應至少於長安東路二段側設置騎樓，以延續沿街面之都市活動。

二、「擬訂臺北市中山區中山段一小段 533 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」涉金融監督管理委員會證券期貨局表達不參與都市更新審議案(承辦人:事業科 林鴻鈞 2781-5696#3072)

討論發言要點：

(一) 經濟部 (公有土地管理機關) (書面意見)

旨揭都更案涉本部經管之 1 筆國有房地(臺北市中山區雙城街 10 巷 6 號，基地座落中山段一小段 538 地號，權利範圍 10000 分之 1073)，迄目前該國有房地仍作為眷舍使用，擬俟使用用途廢止後，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 6 點第 1 項第 1 款規定，辦理變更為非公用財產移交財政部國有財產署接管。本次會議本部另無意見，請惠予准假。

(二) 金融監督管理委員會證券期貨局 (公有土地管理機關)

1. 本局於103年7月書面函復台北市政府都發局及10月出席貴審議會第179次會議，表示本局士林檔案庫房依前行政院經濟建設委員會決議，必須在103年年底前交還文化部，雙城街房舍已於103年5月20日動工整修做本局的檔案庫房，年底前必須完成檔案搬遷作業，本局確有以雙城街房舍作本局檔案庫房之使用計畫，無法同意參與該都市更新案。貴審議會決議請誠美公司於3個月內與本局協調出結果後報貴審議會討論。
2. 為解決都更問題，本局爰請國有財產署另覓其他國有房舍供本局評估，評估結果台北市秀明路一處國有房舍符合本局需求，當時與誠美公司共赴該處國有房舍現場勘查時，商定由該公司協助本局進行整修，俟本局遷入秀明路後，雙城街即可交還國有財產署去參與都更。惟該公司於評估整修費用後認為金額過高，不願進行秀明路房舍之整修，本局爰再請國有財產署另覓其他適當國有房舍，惟均未覓得符合本局需求之標的。
3. 誠美公司於105年5月又透過立法委員召開協調會，決議採原地安置方式由本局陳報主管機關同意參與都市更新。為求審慎，本局爰再與誠美公司協商，惟對於臨時庫房之承租名義及租金負擔等問題尚無法達成共識。另本局亦再次函請國有財產署再尋符合本局需求之國有房舍供本局評估，惟尚無法覓得

合適地點。

4. 105年10月誠美公司來本局協調，表示，對本都更案已規劃其他方案，例如排除本局土地，另行規劃都市更新事業計畫書等。既然誠美公司對本件都市更新已有備選方案，建請該公司將都更案排除本局管有土地範圍。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案討論事項為協調更新範圍，未涉本局權管，無意見。

決議：

本案同意排除案內中山段一小段 538 地號(352 平方公尺)，請實施者將修正後之計畫書圖召開說明會向案內所有權人說明後，提送本處重行辦理公展。

三、「擬訂臺北市士林區三玉段四小段 449 地號等 18 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 曾婉瑜 2781-5696 轉 3065)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本次討論事項為協調更新範圍，未涉本局權管，無意見。

(二) 財政局 徐幹事淑麗

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 建築管理工程處 莊幹事家維

452 地號領有建造執照，非屬畸零地；經查 452 地號與鄰地為同一張執照，屆時若將 452 地號排除，請實施者依臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則檢討；另共同壁問題請實施者留意。

(四) 臺北市都市計畫技師公會

兩份陳情書，一為地主請實施者排除 452 地號土地，並儘快實施，另一份則為 452 地號地主，即剛剛陳情表示是因實施者不公而非不願意參與都更。個人認為若排除該筆土地即會失去都更的本意，建議地主委請專業者與實施者溝通協調，大家有共同語言加入都更，才是正辦。

(五) 蕭委員麗敏

實施者簡報資料第五頁為正式協調會之紀錄，會議結論載明與會者一致同意各自開發，似與今天林先生的發言不一致，建議作個釐清，畢竟該次協調會又有更新處同仁代表參加，並且應由與會者確認該次會議結論之狀況。

(六) 都市更新處

1. 本處依照248次會議紀錄配合出席協調會，協調會總共開了兩次，第一次我們到場表示若雙方願意繼續以都更方式進行，依行政機關立場而言，即依報核之實施方式—權利變換續行辦理；第二次協調會當天雙方無法達成共識，452地號不參與本更新案，同意各自開發，後續雙方所談的條件因涉及私權、私約問題，本處則未介入。
2. 本案因涉單元範圍及規劃設計調整，程序上應重行公展30天，並於公展前辦理重新選配（法定期間不得少於30天）。換言之，重新設計完成後需向地主說明，並給予至少30天重新選配，完成後再檢具事業計畫及權利變換計畫書申請辦理公開展覽。

(七) 邱委員世仁

1. 剛剛陳情人提及關鍵詞權利價值之2.3倍是如何計算出來的，且地主不滿意之原因在於權利價值之估算是否合理，應請實施者一併說明。
2. 另有關坪數部分，實施者是否可規劃符合地主需求之坪數，若就以上關鍵問題解決，我想地主參與的意願是相當高的。
3. 實施者調整後之規劃構想分前、後棟，建議應再重新調整始能符合陳情人之需求，雙方才有溝通的可能性，否則一邊堅持坪數，一邊又堅持位置問題，問題無法解決。
4. 提醒452地號劃分出去後，請注意地下層開挖範圍等問題。

(八) 何委員芳子

1. 本案採權利變換，若於權利變換方式之情況下，實施者也表達規劃方面願意配合陳情人需求調整應分配之單元規劃，那陳情人是否仍願意參與，或仍堅持排除，請陳情人表達意見，以做為我們討論的基礎。
2. 本事業計畫跟權變案於99年9月報核，按權利變換之規定，應於報核前6個月內訂一個評價基準日，並依該評價基準日去估價。

(九) 張委員鈺光

1. 基本上權利變換其實不需要檢附全部地主之同意書，但於核定實施時需經所有地主同意。
2. 建議實施者提出一個試擬的草案，以此為基礎，並依地主需求做些調整，讓他具體地知道，地主擔心的問題我們也可以理解；而就同意的部分，都更同意書其實未必要先簽才能讓地主知道可以分配什麼。

3. 有關店面位置位於邊間，且有柱子及退縮問題，我想這部分當初選配原則應非要求原位置，而為原位次即可，因此有關後續店面的協調，請實施者再向地主說明讓其知悉。
4. 歷來店面多採原位次選配，若本案有店面多選問題，實施者有無可能調整店面位次。

(十) 何委員彥陞

1. 關於本案，個人認為應先釐清有無再協商的可能，若無可能，以現在最新的規劃設計就是將452地號留設下來，惟就整體而言是雙輸的情況，建議可以就452地號是否可再協商之方向討論看看。
2. 從林先生的發言及資料來看，確實有價值坪數及位次之問題，若實施者可從設計規劃的角度去做討論，進而達到協議的話，個人認為這對雙方而言是個比較好的方向；如果今天仍無交集與協商之可能，我們就要思考是否要依規劃團隊提出之方案處理。

(十一) 遲委員維新

本次會議其實是將上次協調會的結果送審議會確認，協調會林家已經清楚表達不願意參與，我其實不太能理解他們今天為何又到現場表達這麼多意見，委員會也盡量去協調，最後還是不願意。今天的會議結論很清楚，應是確認林家願不願意依照權利變換的結果做分配，及能否依照實施者所選配的位置去協調並分割適合的坪數，如果他們同意，本案就續行審議，如果不同意，則依據他們協調的結果排除於單元範圍外。

決議：

- (一) 本案經實施者說明及 452 地號所有權人表達不願意參與後，同意排除 452 地號 1 筆土地於本案更新單元範圍外，並請實施者依建管處意見辦理。
- (二) 本案因涉單元範圍及規劃設計調整，請實施者召開說明會並重新選配後，辦理重行公展。

四、「擬訂臺北市中正區永昌段一小段 646 地號等 20 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 馮建穎 2781-5696#3082）

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) 張委員鈺光

1. 通案上，實施者皆依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表上限提列相關費用，其提列之費用，後續仍需經幹事會、權變小組及審議會審議。
2. 本案未涉及權利義務不符。倘涉及民法第 88、89、92 條規定情事，仍應透過司法程序確認。
3. 本案續行審議，尚有聽證及審議會等法定程序，仍請陳情人持續關心。

(三) 何委員芳子

1. 實施者雖依政府規定相關項目、額度提列相關費用，但後續仍需經審議會審議，審議會一定會站在權益人角度嚴格把關。
2. 另有關公設比部分，老舊公寓公設比較低，合併開發後公設比提高，提高多少，請實施者說明。
3. 另本案未涉及權利義務不符，不符合撤銷同意書的條件。

(四) 蕭委員麗敏

請實施者確認目前概算公設比為 31%，是否委由地政士就目前圖面計算？倘不是，則目前事業計畫設計內容就不是正確的面積。

決議：

本案經委員討論後並無都市更新條例第 22 條權利義務不相符之情形，故不同意撤銷事業計畫同意書，本案續行審議，後續請實施者與陳情人持續溝通協調。

五、「擬訂臺北市大安區仁愛段一小段 421 地號 1 筆土地（中山庭園大廈）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 黃炫凱 2781-5696#3162）

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案討論事項為大樓整建維護，未涉本局權管，無意見。

(二) 財政局 徐幹事淑麗

1. 前次幹事意見已修正。
2. 表 7-2 總工程預算表一、假設工程小計誤植 2,832,910，正確金額應為 2,607,010、頁 72 市府補助金額 5,603,279 與頁 68 申請市府補助金額

5,025,758 不一致請釐清後修正；另請補充說明第 5-13 項「工程管理費+利潤 10%」，其複價之計算方式(單價 1,810,123 複價 1,881,744?)及與前次計畫書單價與複價相同之計算方式變更原因。

決議：

(一) 財務計畫部分

1. 有關本案規劃設計費，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案總工程經費為 21,734,145 元，補助額度以核准補助範圍總工程經費之 45% 及新台幣 1 千萬元為上限，本案核准補助範圍總工程經費為 15,954,786 元，同意予補助之經費為新台幣 3,557,869 元(3,557,869 / 15,954,786 元 = 22.30%)。另請實施者依幹事與委員意見修正計畫書圖。

(二) 聽證紀錄：本案無發言登記

(三) 本案大會審議通過後 3 個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。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。

六、「變更(第二次)臺北市士林區三玉段五小段 256 地號 1 筆土地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)

本案討論事項為既有建築加設昇降機，未涉本局權管，無意見。

(二) 財政局 徐幹事淑麗(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

決議：

- (一) 建築規劃設計部分：同意實施者所提變更內容，其餘事項仍依原核定事業計畫辦理。
- (二) 本案變更都市更新整建維護事業計畫經大會審議通過後 3 個月內應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。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。