

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 292 次會議紀錄

106 年 9 月 13 日府都新字第 10631680800 號

壹、時間：民國 106 年 9 月 1 日(星期五)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：方委員定安^代

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略(詳簽到簿)

伍、主任委員及副主任委員因故無法出席，由委員互推主持人為方委員定安代理

陸、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。

柒、報告提案

一、修正第 286 次審議會討論提案二「擬訂臺北市士林區三玉段五小段 445 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」會議紀錄(承辦人：事業科 黃映婷 2781-5696#3065)

修正第271次會議紀錄第13頁討論提案二，討論發言要點(五)財政局幹事意見文字內容，擬請同意更正。

修正前

決議：

- (一) 風險管理費已依第 275 次審議會決議修正以9折提列，修正後共同負擔比35.58%，提請大會審議。

修正後

決議：

- (一) 銷售管理費已依第275次審議會決議修正以9折提列，修正後共同負擔比35.58%，提請審議。

決議：經大會表示無意見後，同意修正。

二、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) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案未涉本局權管，無意見。

(二) 新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

1. 有關「△F4-2協助開闢計畫道路獎勵容積審議原則」編號3，建請修正為「協助開闢計畫道路路段屬公有土地部分，應洽由本府工務局新建工程處向管理機關辦理無償或有償(經費由實施者負擔)撥用後，始得進場施作」。
2. 有關「建築設計」編號6略以計畫道路退縮部分由實施者繳交25年之維護費用俾由新工處一併辦理維護作業1節，經檢討因屬私人土地不宜由新工處代為維護，故建議刪除該項。

(三) 劉委員秀玲

1. 請先釐清本審議原則適用對象，是委員會、業務單位抑或實施者？
2. 本審議原則修正條文很多屬於行政作業程序或注意事項，請承辦科先釐清審議原則的性質。

(四) 簡委員伯殷

因需要討論項目較多，建議委員先行召開專案會議，並邀請相關公會與會討論。

決議：請委員於一周內提供審議原則修正意見給承辦科彙整後，再邀請委員及相關公會，召開研商會議討論。

捌、討論提案

一、「擬訂臺北市中正區成功段三小段 67 地號一筆土地(喜來苑大廈)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 轉 3162)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案係整建維護，未涉本局權管，無意見。

(二) 建築管理工程處 胡幹事煌堯(王光宇代)

有關招牌設置，請實施者依 105 年度臺北市廣告物管理自治條例相關規定辦理。

(三) 簡委員伯殷

1. 本案雖北向立面未列入外牆立面修繕範圍，但請實施者增列建物北向立面示意圖，以確立室外機擺放位置，避免建物北向立面外觀零亂。
2. 廣告招牌於重新設置是否有規劃完善？立面外觀修繕後是否有管理維護措

施？

(四) 簡委員裕榮

因建築物較老舊，請實施者注意於施工時之工法(瓷磚黏著度)及選用建材品質。

決議：同意本案擬訂都市更新整建維護事業計畫修正後通過，後續請實施者於通過後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，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。

二、「變更臺北市大安區辛亥段三小段 518 地號 1 筆(原 15 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 董妍均 27815696#3089)

討論發言要點：

(一) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

有關報告書(P.6-2)表 6-1 中「辦理本市大安區都市計畫通盤檢討案」及「劃定『臺北市大安區辛亥段三小段 518 地號等 15 筆土地為更新單元』」，分別因屬公告徵求意見及劃定更新單元，非屬相關都市計畫，請刪除。(議程 p.16)

(二) 建築管理工程處 胡幹事煌堯(王光宇代)

本案係屬應辦建照變更設計案件致辦理都市更新事業計畫變更，此部分在會辦建管處時，提出之意見，實施者均已修正，本處無意見，惟本次圖面修正部分，部分與報告書不同，請實施者修正更換。

(三) 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，本局無意見。

(四) 劉委員秀玲

請說明第 10 章增加圍牆造價，是本次新增或漏列，請釐清。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

建築規劃設計變更部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

本案建築容積獎勵，同意依照原核定內容給予。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 陳國忠(當事人) 當初與實施者簽約內容所訂，公設比例不得超過 31%，本人找補也超過 11% 左右，對於本人有相當之壓力，本人全力支持本案，不希望因本人今天發表之內容影響本案之進行。	1-1 實施者受任人：安邦工程顧問股份有限公司 郭建興總經理 本案辦理過程中，陳先生皆全力支持，公設比例超過部分，實施者皆能吸收，找補部分依當時訂定私約內容辦理。	有關公設比例超過私約所訂比例，實施者業於聽證上說明超過部分皆能吸收，另私約部分非屬審議權責，請實施者持續溝通協調，予以確認。

(五) 同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。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。

三、「擬訂臺北市內湖區東湖段六小段 240 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及調整單元範圍審議案(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)

本案係調整更新單元範圍疑義，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。

(二) 建築管理工程處 莊幹事家維(王光宇代)

本案經公私協調多次並於 106 年 7 月經畸零地調處委員會決議，在符合最小基地規模之前提，347 及 352 地號等 2 筆土地若無法併入本案更新單元，依照畸零地使用之相關規定仍需與 353、349、350 及 351 地號等 4 筆土地合併使用才符合最小基地規模。

（三）劉委員秀玲

本基地於民國 79 年時都市計畫有最小規模 2000 m²之限制，於辦理內湖通檢時有陳情人陳情，故都市計畫修正方向擬放寬限制為可採整體規劃分期開發，目前內湖通盤檢討內政部尚未通過，但本市都市計畫委員會已通過，實施者將來即便是把此地剔除，還是需要有整體規劃的計畫送審，如剔除陳情人之土地未來將如何因應，應一併考量。

（四）簡委員裕榮

1. 為避免與都市計畫有衝突，建議本案依照都市計畫規定，重新再作整體規劃。
2. 前次畸零地調處未考量本案涉及都市計畫規範，本案應回歸都市計畫作整體規劃，才討論是否分期開發，因畸零地調處與都市計畫細部計畫有衝突，兩造應先溝通協調解決此問題，請實施者溝通就都市計畫規範內是否分期開發。
3. 建議陳情人於請教建築師之前，應以符合都市計畫規定為建築設計檢討之先決條件下討論。

（五）蕭委員麗敏

本案最大癥結點應為都市計畫之限制，故建議釐清此街廓可否開發並需讓地主清楚了解都市計畫的規範，若本單元放寬為可建築開發，同時需釐清如切除為兩個範圍是否都可以獨立開發，如剔除之範圍面積小，致無法依都市計畫規定單獨開發，需讓地主清楚相關規範以避免做出錯誤決定。

（六）簡委員伯殷

請建管處協助釐清畸零地調處結果是否與都市計畫規定衝突，另陳情人目前持有地號為空地，若是不納入未來可能無法單獨更新，希望陳情人考量未來改建的機會。

（七）趙委員正義

1. 希望本案以整體發展為目標，建議實施者持續與陳情人做溝通並作成紀錄，也建議陳情人可以找估價師進行估價。
2. 估價師對土地估價非以公告地價加乘，用市價去做推估，陳情人也可另委託估價事務所提供估價報告書，並由審議會作調處。
3. 建議實施者可提供整體規劃分期開發之規劃方案，俾供陳情人參考。
4. 估價師可能會受到委託者的影響，但估價師簽字即表示承擔認定並謹慎評

估，此為專業證照之重要意義，陳情人也可委託估價師進行估價。

(八) 張委員鈺光

1. 審議會不會要求是否要買賣給實施者，未來這塊地倘合併進來，會以權利變換方式進行，並專業判斷分配面積，建築圖面也會經過審議，審議會基於整體開發考量作建議，如果堅持不納入，也會尊重陳情人。
2. 如認為都市更新程序冗長，地主可以委託仲介了解房屋市場價格做買賣之評估。

(九) 邱委員世仁

1. 若是陳情人5筆地號合併也不能獨立開發，請陳情人考慮是否整體規劃。
2. 基於本案範圍整體開發原則下，應做整體建築設計，347及352地號等2筆土地位於進出口動線上，所以請陳情人重新考慮在整體開發的情形下，建築設計可能還是會影響到所持有之土地。

決議：請實施者就本案涉及都市計畫通盤檢討內容研擬相關方案，並評估陳情人排除或納入更新單元之利弊得失，提供陳情人可能之規劃方案，並請建管處釐清畸零地調處決議，是否與都市計畫通盤檢討牴觸，於三個月內再提請大會說明相關溝通結果，討論更新單元範圍。

四、申請自行劃定「臺北市松山區寶清段二小段 155 地號等 25 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 李建輝 2781-5696#3033)

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)

有關更新單元範圍劃定及更新後規劃係屬都市更新主管機關權責，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(王光宇代)

依本市土地使用分區管制自治條例規定，第三種商業區基地規模平均寬度及深度須達 5 公尺*18 公尺，鄰地 187 地號依資料檢視及規劃單位說明符合基地規模，應無畸零地問題。

(四) 簡委員裕榮

有關鄰損問題非都市更新審議會權責，陳情人若有相關疑義建議向權管機關陳情。

(五) 簡委員伯殷

陳情人代表鄰地 187 地號地主僅占 65%，請申請單位說明另 35%地主意願。

(六) 邱委員世仁

本案附近有一條未開闢計畫道路，能否協助開闢；另鄰地 187 地號基地規模若無建築設計問題則無意見。

(七) 張委員鈺光

本案公益性部分，若無法協助開闢計畫道路，則一樓空間建議應有開放使用之部分。

決議：本案業經公辦說明會仍無法協調西側鄰地納入，本案同意劃定為更新單元，後續規劃仍須考量公共利益，委員意見請納入事業計畫整體規劃。