

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 303 次會議紀錄

106 年 12 月 14 日府都新字第 10632696100 號

壹、時間：民國 106 年 11 月 20 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<sup>代</sup>

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、報告提案

一、「變更臺北市北投區奇岩段四小段 11 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 蕭萱 2781-5696#3058）

討論發言要點：

（一）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。

（二）交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

本局無意見。

（三）消防局 林幹事清文（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）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

1. 本案前於 103 年 2 月 7 日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

2. 本案都審核定函列管東西側臨計畫道路、南側臨現有巷退縮之開放空間合計 485.21 平方公尺，屬容積移轉環境回饋措施，不得擅自圍蔽或設置障礙物，應 24 小時開放不特定公眾無償使用，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交待。

（五）張委員明森

本案建築設計檢討及修正情形建管處無意見。

（六）都市更新處

本案建築設計檢討及修正情形，以及是否涉及都市設計審議事項請實施者後續向都市設計科確認是否要再辦理變更，若需要變更請都市設計核備後，再

向本處申請核定。

決議：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。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市北投區文林段四小段64地號等27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 蕭萱 2781-5696#3058）

討論發言要點：

- （一）本案討論前，詹委員勳敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第 13 點規定，自行離席迴避。
- （二）財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)
  1. 本案共同負擔比例達 32.86%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
  2. 本案國有土地比例 1.98%，因國有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，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
  3. 依權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-2 所載，案內本署經管同小段 90、96 地號國有土地更新前每平方公尺單價分別約 53.8、55 萬元，惟查本案國有土地更新前土地每平方公尺單價約為 66.3 萬元。請實施者提高國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴府審議本案住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。
- （三）財政局 徐幹事淑麗(書面意見)  
前次幹事複審意見已修正。
- （四）地政局 鄭幹事益昌(書面意見)  
已修正，無意見。
- （五）消防局 林幹事清文(書面意見)  
本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。
- （六）交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

本局無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(八) 簡裕榮委員

本案雖採部分權變部分協議合建，但權利變換的條件較協議合建條件好的情況之下，陳情人要求選擇權利變換於法理上是合理的。

(九) 何委員芳子

陳情人表示當時不曉得權利變換比協議合建好，沒有權利不同意所有權人改權利變換，假設其他所有權人也都要改權利變換，是不能禁止，請實施者再向所有權人溝通協調，避免後續產生爭議。

(十) 黃委員台生

建議實施者再向望安鄉公所及私有地主溝通協調，採公平公正的方式，避免後續爭議。

(十一) 簡委員伯殷

1. 本案是權利變換計畫，事業計畫已核定，基本上沒有撤同意書的問題。
2. 若其他地主也改成權利變換，可能真的無法進行。另本案私契約已到期，實施者及地主應私底下處理，私契約與審議會無關，建議實施者先與地主好好溝通達成協議。

(十二) 張委員鈺光：

1. 請實施者說明，本案報核時實施方式為何?過程中有地主不願意接受協議合建或私約到期，是否符合都市更新條例第25-1條的要件。
2. 陳情人當初有簽同意書，地主還是有權利改用權利變換的方式，建議私契約可加擇優條款，若要改以權利變換方式，事業計畫應回溯到哪個階段也請實施者再評估。

(十三) 方副主任委員定安：

1. 陳情人是否知道權變怎麼計算，請實施者針對權變跟協議合建，跟陳情人做比較分析。
2. 實施者表示因為權變時程較長而不採權利變換是不合理的，不能說之前是協議合建，就不能改權利變換，都市更新要資訊對等公開，所有權人不清楚權利會被稀釋，甚至比權利變換少就是標準的資訊不對稱，請實施者就這部分跟陳情人再進一步的溝通。

決議：本案請實施者向陳情人妥予說明協議合建及權利變換分配條件並檢具相關協調紀錄，相關內容依委員及幹事意見修正後，再提審議會討論。

## 二、「擬訂臺北市內湖區東湖段六小段 245-2 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)  
第253次審議會所提意見已修正。
- (二) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)  
本局無意見。
- (三) 建築管理工程處 徐幹事文強  
本案業已修正完竣，本處無意見。
- (四) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)  
P5-17、P5-18 請於圖中補充基地 500 公尺內之公車站牌、YouBike 租賃站位置等資訊。另亦請將基地周邊行穿線、人行天橋及人行地下道標示於圖中。
- (五) 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。
- (六) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)  
本案屬第一種商業區，依現行都更審議原則規定商業比例應達 1~4 樓，經實施者檢討後目前仍僅 1~3 層，建請實施者補充說明周邊商業使用情形後，提請委員會討論。
- (七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)  
無意見。
- (八) 張委員鈺光
  1. 本案實施方式為權利變換，陳情人與實施者簽訂契約屬私法關係，不影響本案審議之行政程序。
  2. 請陳情人向律師釐清與實施者所簽訂之契約是屬委建還是合建契約。
  3. 如所有權人與實施者針對本案選配原則已有共識，請刪除選配原則內限制原地主選屋之相關文字。
- (九) 何委員芳子  
本案基地位於第一種商業區，使用強度並非很高，實施者業已調整商業使用

至三樓，並配合降低△F5-1 申請額度，建議同意此次修正。

(十) 簡委員伯殷

本案實施方式為權利變換，陳情人與實施者所簽訂之私契約，應不屬都市更新審議範疇。

(十一) 詹委員勳敏

實施者於第 253 次審議會意見回應(略以)：「…所有權人業分別與實施者達成協議交換。」，請實施者補充說明回應內容。

(十二) 張委員明森

P12-3 頁圖 12-1 上方臨羅斯福路之文字誤植，請修正。

(十三) 潘委員玉女

1. 本案選配原則實施者尚未前次審議會意見修正，請刪除第1點、第2點限制原地主選屋之相關文字；另有部分所有權人超出最小分配單元價值，仍未參與選配及所有權人是否知悉領取更新前價值，請實施者補充說明。
2. P. 6-16 尺寸標示不清，請檢討修正。
3. P. 17-1 請修正文字地號合併為地籍整理。
4. P. 17-5 本案設有 99 個停車位，然建物登記清冊為 97 個停車位，請說明剩餘 2 個車位之使用；另實施者分配到 37 個車位，請說明實施者分回之住宅單元所受配之車位位置。

(十四) 蕭委員麗敏

1. 建議實施者可將所分回之全部停車位先登記予分回更新後單元下，並於預售完後，再做第二次的車位移轉登記予後續買受方。
2. 建議實施者依聽證紀錄所載，與陳情人於本案核定前達成合意。

(十五) 簡委員裕榮

事業計畫 P. 5-2 法定同意比例有誤，請修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案已修正 2 樓為一般零售使用並設計室內梯等修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案基地位於「第一種商業區」，經實施者說明周邊商業使用情形修正將原一、二層商業使用調整至一至三層，增加商業使用比例，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

## (二) 財務計畫部分

本案配合△F5-1 調降修正建築設計，共同負擔比由 35.49%調降為 34.42%之情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請依委員意見修正選配原則及實施者受配單元及車位相關內容。

## (三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，更新後二樓以上更新後平均單價 60.9757 萬/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 人民陳情部分:本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通調整。

## (五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予413.78平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予413.78平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予417.51平方公尺 (法定容積7.06%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4. 臺北好好看系列二 (北市環境更新、減少廢棄建物) 之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵346.04平方公尺 (法定容積5.85%) 為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。

## (六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1. 黃台生(當事人)</b> (1)陳述意見人之土地有意願提供實施者以委建方式參與本案，係以實施者(富享建設股份有限公司)同意簽訂契約契約書為要件，前於公聽會提出要求，卻回答要待都更核定實施後再與陳述人洽談，實為本末倒置推卸之辭，試問核定後如雙方無法達成協</p>	<p><b>1-1實施者受任人：顏輝林</b> (1)本人代表公司於105年6月27日下午與陳情人黃先生充分溝通，並就其所提委建事宜，已與黃先生取得共識，後續將於都更核定前與黃先生完成協議委建契</p>	<p>私約非屬審議範疇，考量實施者於聽證說明相關內容，請實施者於本案核定前與黃先生達成合意</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>議，都更內容是否還要變動，此絕非鈞府核定都更之本旨。</p> <p>(2)實施者(富享建設股份有限公司)有誠信不足，陳述人嚴正聲明，敬請鈞府飭令實施者在本案核定前須與陳述人簽訂契約書，另倘實施者無意願按原約定以委建方式與地主確定法律關係，導致地主遭受欺瞞，主張送爭議委員會排除。</p> <p>(3)特此聲明異議陳述意見如上，敬請鑒查。</p>	<p>約，相關數據依權利變換計畫內容為準。</p>	<p>並提供相關書面證明。</p>

(七) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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、「擬訂臺北市大同區雙連段二小段517地號等31筆(原30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 唐煥鈞2781-5696#3060)

討論發言要點：

#### (一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案實施者說明表8-2擬協助開闢之計畫道路上地上物權屬表與表8-3公共設施用地上地上物拆遷補償費用計算表面積差異係因編號A3及C5建物非坐落於擬協助開闢之計畫道路用地上，請更新處協助釐清倘非坐落於擬協助開闢之計畫道路用地上之建物可否提列公共設施用地上地上物拆遷補償費。
2. 依106.10.25本府都市發展局發布重要審議原則，實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，爰拆遷補償費之提列無補充意見。
3. 本案建物加計制震設備費用25,200,000元，目前外審結果為21,600,000元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
4. 本案地籍整理費以每戶25,000元提列，高於一般審議案例以每戶20,000元提列，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。
5. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列(共同負擔比

36%)，請實施者說明各項費率提列之必要性及合理性後，提請審議。

(二) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

估價部分已依幹事會意見修改，本案無意見。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

請確認雲梯消防車順向進入及駛離規劃於民權西路 160 巷 26 弄救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，且該動線至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。另請確認民權西路 160 巷 26 弄(未開闢完成道路)於建物興建完成時應一併開闢完成。

(四) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

1. 續前次審查意見：

(1) 已依本局前次意見將「基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足」文字納入，建議將文字補充於買賣公約或管理公約內，且註明未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車。

(2) P10-20、p11-16、11-17請補充停車出入口緩衝空間尺寸及警示設施及車道出入口。

2. 新增審查意見：

(1) 請補充部份車道空間是否足夠迴車，建議應，於圖面上補充其轉彎半徑。

(2) P11-12，建議補充基地南側剖面圖。。

(五) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 擬併案辦理廢止之現有巷道(184巷45弄)，其通常由何處居民使用請說明。

2. 陽台立面之裝飾板檢討方式有誤，請修正。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(七) 新工處 陳幹事家邦 (書面意見)

1. 本案更新單元西北側道路截角外側(約位於事業計畫書P2-2之518-62地號土地範圍內)現況仍有地上物及PC鋪面等設施部分，仍請將該部分範圍納入協助開闢道路設計圖說一併送審及完成開闢，以利車輛通行，另因518-62地號土地已整併至新工處經管248-2地號土地內，實施者可逕行進場施作。

2. 另本案更新單元東南側臨6M都市計畫道路路段尚未開闢完成部分經實施者說明業經土地所有權人台銀公司回復應由台北市政府辦理徵收，惟仍請實施者說明該部分道路用地可否向台銀公司價購及續辦捐贈開闢之可行性。

(八) 潘委員玉女

請實施者說明選配原則中之「相對區位」。

(九) 張委員明森

本案基地北側種植楓香，楓香高度可達 20 公尺以上，後續植栽之修剪建議納入管理公約。

(十) 邱委員世仁

建築設計部分，戶數數量、產品定位上調整，可減少管線調整之衝擊。

(十一) 張委員鈺光

1. 請說明518-54地號土地上建物現況為何?請實施者說明以陳情人權值可能分回幾坪，需要找補多少。
2. 518-54地號土地上還有其他所有權人也有相同清況，請再確認這幾位有相同條件的所有權人是否願意補差額後再分回，請再協調溝通。建議實施者依所有權人權利價值為考量設計相對應坪數供所有權人選配。
3. 請實施者說明事業計畫5-5頁，除合法建物、占有他人違章建物、其他土地改良物外，現況為何，是否有未辦理保存登記之建築物。

(十二) 簡委員伯殷

1. 實施者設計之坪數無法提供所有權人作選配，建議修正坪數設計。
2. 本案為鋼筋混凝土造12層，建議實施者考量是否需提列制震費用。
3. 請實施者說明選配原則中超額選配之原因。

(十三) 簡委員裕榮

本案為權利變換非協議合建，且法令並無限制所有權人只能選 2 樓，請實施者持續與陳情人溝通協調，建議依所有權人權利價值為考量，設計相對應坪數供所有權人選配。

(十四) 方副主任委員定安

請實施者說明與陳情人溝通協調情形，是否有達成共識，請具體說明，並就陳情人意見明確回應。

決議：請實施者就陳情人之陳情意見及分回房地之需求加強溝通說明，並依委員及幹事意見修正後，再提請審議會討論。