

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第27次專案小組會議紀錄

112 年 4 月 14 日 府都新字第 1126009004 號

壹、時間：民國 112 年 3 月 22 日（星期三）下午 4 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

參、主持人：唐惠群委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市大同區迪化段一小段 221-3 地號等 164 筆（原 115 筆）土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189）

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）

本分署原則尊重審議結果。

（二）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

查本案擴大更新範圍後，東南側未納入之鄰地，尚有本局經管同小段 365 地號市有土地，又考量東南側鄰地土地及建物所有權人後續辦理都市更新之權益，爰建議實施者一併將東南側全部土地納入更新範圍。

（三）臺北市政府工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 涉及更新單元範圍調整，擬將本處經管本市大同區迪化段一小段 362-1（部分）地號國有道路用地納入範圍一事，本處同意依都市更新條例等相關規定參與更新。

2. 另查本次會議資料第 8 頁「1. 擴大更新單元土地權屬清冊」內所列 362-2 地號之資料與第 3 頁「四、案情說明……（二）……擬將同小段 362-1（部分）、374、375、375-1、376、377、378、379、379-1、381、382、383、384 等 13 筆地號土地納入更新單元範圍。」不一致，請釐清修正。

（四）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（五）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

(六) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

本案無修正意見。

(七) 交通局 謝霖霆幹事 (書面意見)

無涉交通議題，本局無意見。

(八) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍案，未涉本局權管，無意見。

(九) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

本案擴大部分倘確定納入都更範圍，仍請提送資料過局檢視是否涉及文資議題。

(十) 文化局 連婕幹事 (書面意見)

本局於110年11月26日北市文化資源字第1103035409號函回復，本案區內樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準，本局無特殊列管事項；惟為維護本市珍貴綠色資源，仍請貴公司擇優將樹木原地保存。

(十一) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (洪鈺翔代) (書面意見)

本案為都市更新單元範圍調整，無意見。

(十二) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

討論議題無意見，後續檢討開發條件達「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」規定者，應辦理都審程序。

(十三) 鄭淳元委員 (出席並提供書面意見)

辦理都市計畫變更時程預估6~8個月，似過於樂觀，請審慎評估時程。

(十四) 涂靜妮委員

目前鄰地未納入土地 (372、373地號)，其所有權人於會上明確表達同意納入更新單元，並採權利變換方式參與都市更新，請實施者說明納入之可行性。

(十五) 都市更新處

鄰地所有權人於會上表示有強烈參與都市更新意願，惟針對「權利變換分配協議書」記載要求「不得對權利變換分配結果提出異議或陳情」，仍建議實施者以通案協議書型式辦理，並持續妥予溝通協調，取得共識。

實施者說明及回應：

- (一) 關於工務局新建工程處的書面意見，正確地號應為362-1(部分)地號。
- (二) 關於陳情人的意見有幾點要澄清：
1. 實施者並無威脅地主簽署任何書件，地主均有自主權利可以不簽署任何書件，但當時有告知所有權人的太太如果沒有簽署都更同意書，整體同意比例將未達法定門檻，故實施者沒辦法將其強行納入。同時實施者也有承諾原範圍地主要達到其希望的都更時程，本案已延宕10年無法再等了。
  2. 關於沒有與所有權人聯絡應係屬誤會，經查最後訊息是停在110年12月13日，實施者有傳訊息給鄭太太，但並無得到回應，因此沒辦法約碰面。實施者也不是不願意加入陳情人此兩筆土地，是因為同意比例不夠，加入後將無法達到法定門檻。
- (三) 近期鄰地所有權人370、371地號的地主，原本是不同意參與也簽署不同意證明文件，惟目前是有意願納入更新單元，倘僅將372、373地號土地納入同意比將未達法定門檻，惟370、371地號土地所有權人同意就可以將372、373地號土地一併納入。
- (四) 目前實施者對於東南角全部土地納入更新單元尚有疑慮，因370、371、372、373地號之地主簽署都更同意書時，其全部範圍之同意比例僅達最低法定門檻，惟目前建築圖面及權值分配數值尚未明朗，若屆時重行公展階段時該地主撤銷同意書，恐造成同意比例未達法定門檻，將影響原範圍地主權益。
- (五) 希望專案小組能同意本次提送範圍；倘東南角鄰地370、371、372、373地號之地主能於一定期限內簽署都更同意書，實施者願意依委員及相關單位意見將東南角全部納入更新單元。

決議：本次實施者擬擴大東側 13 筆土地，將致基地東南側未達 500 平方公尺致無法辦理更新，以及鄰地所有權人 372、373 地號土地所有權人及公地主 365 地號土地於會上表達同意參與意願，實施者亦表示 370、371 地號土地所有權人同意參與意願，爰請上開同意參與更新之所有權人於收受會議紀錄起 1 個月內與實施者達成共識並簽署都市更新同意書，則請實施者將東南側鄰地 362-1(部分)、364、365、366、367、368、369、370、371、372、373 地號土地全部納入更新單元內；倘無法達成共識，原則同意本次擴大東側範圍 13 筆土地。並請實施者俟確認前開更新單元範圍起 6 個月內檢具修正後計畫書圖申請重行公開展覽，倘屆期未依上開期限內申請續審，建議由市府依都市更新條例第 86 條及 108 年 5 月 15 日修正發布前都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定辦理。

二、「擬訂臺北市松山區敦化段四小段 261 地號等 67 筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 陳信嘉 02 2781-5696 轉 3087）

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）

本分署原則尊重審議結果。

（二）財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（三）地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

本案無修正意見。

（五）交通局 王少韡幹事（書面意見）

本次議題無涉交通，爰本局無意見

（六）消防局 鄭正奇幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍案，未涉本局權管，無意見。

（七）文化局 連婕幹事（書面意見）

1. 本局於111年1月6日北市文化資源字第1113036328號函復巧洋實業股份有限公司所提送樹籍資料，其中部分樹木無法量測，量測數據尚有疑義，本局無從判斷該樹木是否有已達列管標準，故仍請貴公司於開發前，排除前揭障礙後量測準確之數值，並提送全案樹籍資料送本局判定。
2. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局確認是否涉及受保護樹木事宜；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。

（八）都市發展局都市都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

案涉調整更新單元範圍部分，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題無意見。

(十) 建管處 李宛真幹事(書面意見)

暫無本處應辦事項，如有建管法令疑義，請說明協助事項，後續辦理建造執照申請程序應依「建造執照及雜項執照規定審查項目及簽證項目抽查作業要點」及「臺北市建造執照(變更設計)建築師簽證案件考核處理原則」之規定辦理。

(十一) 涂靜妮委員

本案將松山區敦化段四小段347-1、350-1地號等2筆土地納入本案更新單元，原則無意見；另本案多為公有土地，且時程延宕已久，經實施者說明擴大更新單元範圍後並採110年版工程造價及提列總表申請重行公展，仍請實施者加速辦理本案進度，避免公有土地開發受限。

實施者說明及回應：

實施者承諾依通案6個月內修正計畫書圖後，申請本案重行公開展覽。

決議：同意本案將同小段 347-1、350-1 地號等 2 筆土地納入更新單元範圍；另財務計畫部分實施者自提修正改採 110 年版工程造價及提列總表，請實施者於收受會議紀錄起 6 個月內檢送修正後之計畫書圖申請重行公展，倘屆期未依期限內申請續審，建議由市府依都市更新條例第 86 條及 108 年 5 月 15 日修正發布前都市更新條例施行細則第 9 條之 1 規定辦理。

三、「擬訂臺北市松山區寶清段二小段 155 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫及權利變換案」涉及都市更新程序案(承辦人：事業科 李曉萍 02 2781-5696 轉 3080)

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)

本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本次討論事項無涉本局權責。

(三) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(四) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無修正意見。

(六) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本案為都市更新程序案，本局無意見。

(七) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(八) 文化局 連婕幹事(書面意見)

本案本局前於104年7月31日北市文化資源字第10431704500號函回復案址22筆土地更新單元無大型喬木存在，故未涉及本市受保護樹木。惟現為25筆土地，倘貴基地範圍有所新增或調整，請依據「臺北市樹木保護自治條例」現行規定詳實測量基地內樹籍資料，提送本局確認，若無，亦請提供基地範圍現況照片供本局確認。

(九) 都市發展局都市都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案涉更新程序部分，無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題無意見。

(十一) 涂靜妮委員

都市更新條例規定逾期不領取者即採提存，惟時程上法令是否並無規定?有無過去案例?

(十二) 都市更新處

依都市更新權利變換實施辦法第10條規定，對於不願不能補償金發放規定係核定後2個月內通知受補償人或代管機關於受通知之日起30日內領取。查本案於110年11月10日核定，實施者於111年1月5日通知所有權人111年1月10日起至111年2月9日辦理領取補償金，尚符合規定，至於提存時限尚無法源明定。建請實施者提存後10日內檢具相關證明文件副知更新處辦理情形。

實施者說明及回應：

本案在尚未劃定更新單元階段，陳情人請實施者每個月17萬5,000元代墊支付貸款，實施者於104年9月25日至110年8月2日，共代墊約1,475萬，直至108年陳情人行文欲改為權利變換方式參與，且不願意溝通代墊還款問題，才終止支付代墊，另外有關程君係本案整合人之一，實施者經調閱會計資料發現，至今支付洪君及程先生一家人仲介費用，金額已達5、6千萬，實施者仍希望與陳情人溝通協調，已於112年3月9日通知所有權人於112年3月16日起至112年4月15日止辦理領取補償金事宜，屆期未領取將依法辦理提存。

決議：本府依都市更新條例第76條及都市更新條例施行細則第37條規定，實施者對該事業計畫之執行情形，未依計畫內容所訂之實施進度辦理不願不能補償發放事宜，經實施者說明已再通知不願不能參與分配者112年4月15日前領取補償金，並經審議會專案小組討論後，倘屆期未領取請實施者依都市更新權利變換實施辦法規定辦理提存，並於提存完畢10日內檢具相關證明文件予更新處，倘屆期仍未辦理，再提會討論。

#### 四、「變更臺北市北投區文林段四小段 64 地號等 27 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 張彤雲 02 2781-5696 轉 3061)

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)

涉實施者依建造執照審查結果辦理變更，本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次無涉財務計畫變更，本局無意見。

(三) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

估價部分無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無修正意見。

(五) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 計畫書P.12-1頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非內政部(營建署)102年7月22日修正版本，請再修正。
2. 規劃之救災活動空間範圍內應保持平坦，不可有突出固定設施、障礙物、植

裁及停放車輛，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。

(七) 文化局 連婕幹事 (書面意見)

本案於102年曾回復本案26筆土地，無受保護樹木，本次為基地為27筆土地，基地範圍倘有變更，請依據「臺北市樹木保護自治條例」現行規定詳實測量基地內樹籍資料，載明全區域基地範圍內，各該樹木之座落位置及樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍及樹身全貌照片等)，並檢附樹胸圍、胸徑尺寸清楚量測尺寸之照片，提送本局確認是否達受保護樹木標準。若無，亦請提供基地範圍現況照片供本局確認。另惟樹木係持續生長狀態，倘日後樹木生長量體符合前揭認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

經檢視本次申請變更內容無涉土管相關規定，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表及10-22面積計算表所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事 (書面意見)

請申請人釐清本案是否涉及建築法第39條應辦理變更設計事項。

(十一) 都市更新處

請實施者依建管處意見確認本案容積樓地板面積是否有增加，倘有增加之情事，請依內政部87年7月2日台內營字第8772186號函釋內容調整法令適用日。

實施者回應及說明：

(一) 有關建築執照變更設計將於本次都市更新變更核定後，向建管處申請相關變更作業，且本案容積樓地板面積未增加。

(二) 有關消防部分為避免影響消防救災11公尺半徑範圍，地面層西側2顆喬木將配合微幅平移30至50公分，並將鄰近車道的喬木修正為小喬木。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關因建造執照審查辦理變更車道版及非主要結構調整、室內隔間、昇降設備及建築門窗、立面、增加綠化量，經實施者說明並經審議會專案小組討論

後，予以同意。另有關消防救災致植栽調整部分，併同予以同意。

(二) 權利變換及估價部分

本案調整室內隔間及增設廁所是否影響轉管位置及估價，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，皆與原核定一致。

(四) 聽證紀錄

本案為依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第2款、第29條之1第1款1、2目（即修正後第34條第3款第1項及第49條第1款第1、2目）規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

(五) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組審議修正後通過，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。