

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 38 次專案小組會議紀錄

112 年 9 月 4 日 府都新字第 1126019418 號

壹、時間：民國 112 年 8 月 9 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

參、主持人：謝慧鶯委員

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、「擬訂臺北市中正區公園段一小段 19 地號等 43 筆(原 41 筆)土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新程序案(承辦人：事業科 倪敬敏 02 2781-5696 轉 3201)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

本案未涉本局估價協審事項，爰無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事（書面意見）

本次係就審議程序進行討論，本局原則無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事（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。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(李宛儒代)（書面意見）

本次提請大會討論事項，係實施者遲未辦理後續更新程序(公開展覽、公聽會)，請實施者於會上說明本案延宕原因及後續辦理期程，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

本案屬都市計畫劃定之都審地區，後續應辦理都審程序，另本次討論議題為

都市更新程序，故無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事 (書面意見)

本案係擴大更新單元範圍，涉及都市更新程序疑義，本處無意見。

(九) 林光彥委員 (出席並提供書面意見)

為確認擴大更新範圍包含北側及南側鄰地之可能性，請實施者提出與凱利得建設公司之合作協議書或意向書，以為憑據。

(十) 楊欽文委員

1. 本案屬楊昇建設已申請報核，依簡報說明南側鄰地範圍另屬凱利得建設已申請報核更新案，請問兩個已申請報核更新案未來要合併為一個更新案之都市更新程序？請實施者說明是由何者申請擴大更新單元範圍？誰是主體？誰是附屬？
2. 經實施者說明擴大更新單元範圍尚需規劃設計及整合時間，但應完成建築設計圖說後始得與擬擴大更新單元範圍的所有權人溝通，建議本案於6個月內取得擴大更新範圍都市更新事業計畫同意書，並於3個月內檢具擴大更新單元範圍後都市更新事業計畫書圖申請續審，以利本案推動。

(十一) 都市更新處

更新案倘涉及自提修正幅度過大，實施者得依「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」第10點「都市更新案因實施者自提修正計畫內容幅度過大，經本府同意重行公開展覽及公聽會者，實施者應於本府同意辦理時起6個月內檢具修正後之計畫書圖續審。」及「實施者未能依前項規定期限續審時，得敘明原因申請展延，展延期限不得超過3個月，並以1次為限。」，惟本案自111年6月23日本市都市計畫第794次委員會修正後通過後，迄今已逾1年未有相關辦理進度，提供審議會參考。

實施者說明及回應：

- (一) 楊昇建設與凱利得建設的合作契約書目前正由雙方律師審核中，自112年7月迄今尚在討論相關條款細節，需要約1個多月定案。該合作契約方案由楊昇建設擔任實施者，楊昇建設會再與凱利得建設已整合更新單元範圍的地主簽署都市更新事業計畫同意書，凱利得建設會申請撤回已報核之擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案後，再由楊昇建設於程序中申請擴大更新單元範圍。
- (二) 楊昇建設與凱利得建設前已有合作意願，雙方同步向各自整合之所有權人溝通協調，惟因部分所有權人需要辦理國外授權書，希望審議會給予實施者寬

裕時間，因為6個月內要簽署約500坪土地都市更新事業計畫同意書是非常困難，相信審議會理解開發及整合困難。本公司會努力在6個月內完成鄰地整合及達都市更新條例規定同意比率之都市更新事業計畫同意書，並於前述整合期限屆滿日起，4個月內申請續審；倘若於前述期限屆滿時未能完成鄰地整合，則於2個月內申請續審。

決議：本局於 112 年 6 月 16 日函請實施者於 112 年 7 月 16 日前函復說明延宕原因，並檢送相關計畫書辦理後續程序，迄今未完成，經實施者說明刻協調納入北側及南側鄰地後擴大更新單元範圍，並經審議會專案小組討論後，請實施者於 113 年 2 月 29 日前，說明是否已取得擴大更新範圍內土地及合法建築物所有權人達都市更新條例規定同意比率之都市更新事業計畫同意書；倘已取得，請於 113 年 6 月 30 日前檢具修正後計畫書圖申請(第二次)重行公開展覽及公聽會；倘無法取得則請於 113 年 4 月 30 日前依原更新單元範圍檢具計畫書圖申請續審，屆期仍未辦理者，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、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 筆土地都市更新權利變換計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 黃映婷 02 2781-5696 轉 3055)

討論發言要點：

(一) 公有土地管理機關 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉本局估價協審事項，爰無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事(書面意見)

案係本案已逾 1 年未有相關辦理進度，爰本府召會請實施者說明，本局原則無意見。

(六) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案涉都市更新程序部分，無意見。

(八) 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，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

有關本案權利變換共同負擔，涉及所有權人權益，因此實施者懇請更新處能再給予實施者時間與所有權人洽談變更事業計畫相關事宜，待完善溝通後再行下一步程序一事，非屬本處權責業務，本處無意見。

(十) 林光彥委員(出席並提供書面意見)

依都市更新條例第75、76條規定，事業計畫核定後，主管機關得依法為必要之處置，符合要件時，得撤銷其核准。本件已逾核定之事業計畫實施進度甚久，請實施者儘速辦理。

(十一) 都市更新處

1. 通案執行上倘實施者未依審議會決議之期限送審，都市更新處會啟動清案程序，並提請審議會專案小組討論後續程序，本案係因111年7月4日第550次審議會決議並未明確給予未實施者計畫書送審期限，實施者遲未送件申請續審，爰提至本次審議會專案小組討論，請實施者說明111年7月至今與所有權人溝通協調及計畫書修正情形。
2. 經查，本案事業計畫核定版所載之預定實施進度表，本案權利變換計畫預計於109年7月報核並於110年12月核定公告。

實施者說明及回應

- (一) 因實施者希望撤回權利變換計畫並辦理變更事業計畫，但變更事業計畫需尋求所有權人同意，陳情人家族占本案約百分之三十土地，故本案目前尚在與之協商，有部分問題尚未談妥；而方才第2位陳情人係希望原案可以續行，但實施者與其議約已提及本案辦理變更勢在必行，否則日後難以續行，基本上陳情人同意並有在協議中，惟因其對原先選配之房屋十分滿意，故希望實施者辦理選配時可保留原單元供其選配之，惟因本案為權利變換方式實施，實施者已向陳情人說明後續於選配期間將提供協助，儘力與更新單元內所有權人溝通，盼大家能維持原選配單元不變。

- (二) 委員方才所提實施者無反對意見，惟陳情人望維持原案續審不希望撤件，故實施者原希望於協調時與陳情人達成共識，私下簽訂協議則不需撤回原權利變換計畫也是方案之一。
- (三) 盼大會給與4個月供實施者與陳情人商談，若無法達成則實施者自行撤回權利變換案，因倘於陳情人不同意情況下直接撤回，則變更事業計畫實施者無法取得同意書，本案將難以完成，故希冀大會給予實施者再與陳情人協調之機會。

決議：本案已逾1年未有相關辦理進度，經實施者說明權利變換計畫延宕原因，以及目前權利變換計畫送審進度、預計辦理變更事業計畫時程、溝通協調情形，並經審議會專案小組會議討論後，請實施者於收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後都市更新權利變換計畫書申續續審或自行撤回。倘逾前開期限，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；另考量本案距事業計畫所載之預定實施進度已延宕多年，倘本案後續實施者欲撤回都市更新權利變換計畫並辦理變更都市更新事業計畫，實施者應擬具變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案併送提出申請。

### 三、「變更臺北市士林區百齡段二小段 354 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及變更（第二次）權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 蘇科 02 2781-5696 轉 3075）

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉及財務協審，本局無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

估價部分無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表17-2土地登記清冊表，序號23、24更新後實施者分配之土地是否為信託財產，請釐清。倘為信託財產，請於修正所有權人欄（補列受託人），並於其他登記事項欄註明委託人。表17-3建物登記清冊表亦同。
2. 表17-3建物登記清冊表，信託財產（原地主部分）建請於其他登記事項欄敘明信託收件字號及委託人，以利後續登記作業。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

簡報 P.28,「基地南側後港街13巷」請修正為「基地南側後港街134巷」,並請將臺北市停車管理工程處112年6月28日北市停企字第1123093091號函納入事業計畫書附錄;至有關「YOUBIKE 租賃站寬度配合調整寬度為2公尺寬」部分,本局無意見,後續調整事宜,請洽本局運管科辦理。

(五) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分,依內政部(營建署)102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」,本局無修正建議,後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災,請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後,救災活動空間範圍內須保持淨空,無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施,且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空,無高壓電線或其他纜線等,不影響雲梯消防車停放及操作」。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)(書面意見)

經查建物西側部分有開窗,且本案車道旁挑空上方處增加採光罩部分倘計入建築面積及建蔽率,是否符合側院部分檢討規定,請釐清。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序,本府105年7月28日府都設字第10535470200號函核定在案。本次所附報告書與前開核定報告書,計有實設建蔽率、實設容積率、總樓地板面積、實設機車位、實際地下開挖率、各層平面及各向立面等調整,惟尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條第1項第1款規定,屬得免辦都審變更設計之調整,故無意見。

(八) 吳智維委員

建物登記清冊表中調整針對現地安置戶部分與地主合併分配部分拆分,請說明地主與現地安置戶目前係由實施者為登記名義人,後續辦理信託,惟每一戶持有2個車位,所以建物登記是否係2人各自分配車位或為2人依照權利範圍之比例共有此車位,請實施者說明。

(九) 都市更新處

本案變更樓地板面積無增加,故不影響事業計畫。

申請人說明及回應:

- (一) 有關地政局測繪科意見,針對土地登記清冊(信託財產-實施者部分)會配合修正於其他登記事項欄註明其信託收件字號及委託人。

- (二) 有關交通局意見，目前已協調完成，相關紀錄會納入核定版報告書附錄。
- (三) 有關消防局意見，會配合辦理。
- (四) 有關都市規劃科意見，針對採光罩及西側有開窗部分業已退縮，側院部分經檢討符合規定，且建照變更設計已核准。
- (五) 現地安置戶目前選配之車位係與地主共有，各持分權利範圍比例。

決議：

(一) 自提修正部分

本案經112年4月19日審議會第29次專案小組會議審議修正後通過，現實施者配合測量預審修正圖面、車道旁挑空上方處增加採光罩計入建築面積及建蔽率，經實施者說明變更前後對照情形符合建築相關法令，並經專案小組討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

基地南側後港街134巷內設有YOUBIKE租賃站及停車格，規劃於該側之救災活動空間是否保持平坦(高程順平無落差)，且無障礙物、固定設施等影響雲梯消防車停放及升梯操作，經實施者說明，並經專案小組討論後，予以同意。

(三) 本案依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款第1、2目及第2款第1、2目(即修正後第34條第3款第1、2目及第49條第1款第1、2目及第2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。

(四) 同意本案變更都市更新事業計畫及變更(第二次)權利變換計畫案經審議會專案小組討論修正後通過，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

**四、「變更臺北市松山區美仁段二小段 831-3 地號等 14 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 陳信嘉 2781-5696 轉 3087)**

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

P.19-7 表 19-1 面積計算表，地上層之樓地板面積由 10,017.48 平方公尺增加為 10,017.5 平方公尺，請實施者釐清本案總樓地板面積及財務計畫相關金額是否需併同調整，並說明增加之金額是否自行吸收。

(二) 地政局 張家銘幹事 (書面意見)

本案未涉本局估價協審事項，爰無意見。

(三) 地政局 陳光熙幹事 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

本次變更無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

變更部分，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府109年5月28日府都設字第1093042511號函核定在案。本次所附報告書與前開核定報告書，計有實設建蔽率、實設容積率、總樓地板面積及綠覆面積等調整，惟尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條第1項第1款規定，屬得免辦都審變更設計之調整，故無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

無意見。

(九) 林光彥委員

本次變更一層平面圖，經實施者說明店鋪廁所位置變更及管委會使用空間增設涉及面積修正，請實施者說明前開面積調整情形。

實施者說明及回應：

- (一) 本案地上層之樓地板面積應為10,017.48m<sup>2</sup>，事業計畫書內10,017.5m<sup>2</sup>係為



小數點後僅顯示一位，小數點第二位進位之結果，實際上本案樓地板面積並無變動，此誤植部分將配合修正。

- (二) 有關主席所詢本次係以簡易變更程序，住戶是否知悉設計調整內容，本案調整內容為隔間變更係依外售戶之需求進行調整，故不影響原地主選配之戶別。
- (三) 本案梯廳及機電空間皆有部分超過法定免計容積，應計入容積的情況。店舖廁所位置變更，係因本次變更將樓梯下方原先計入機電設備空間的部分改計入店舖面積，因此店舖面積增加；另原部分梯廳計入大廳之面積，隔間後改為計入管委會使用空間，使管委會空間面積增加，僅為計入容積之空間名稱的不同，屬公設面積間的調整，總容積不變。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案說明配合建造執照變更建築規劃設計，經實施者說明變更前後對照情形以及是否涉及產權面積調整，且業經所有權人知悉並同意，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(二) 建築容積獎勵部分

本案申請獎勵項目及額度無涉及變更，皆與原核定一致。

(三) 本案依都市更新條例第34條第3款規定辦理變更事業計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

(四) 同意本案變更都市更新事業計畫案經審議會專案小組討論修正後通過，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

**五、「變更臺北市北投區立農段一小段 566-2 地號等 32 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) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次變更後財務計畫順修稅捐及風險管理費等連動數值，共同負擔金額增加部分既經實施者表示自行吸收，本局無意見。

(二) 地政局地價科 徐子偉幹事 (書面意見)

估價部分無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

1. 表17-2、17-3土地登記清冊表，標示部段別應為「立農段一小段」，請釐正。
2. 實施者所有土地已於107年信託予臺灣銀行，更新後取得之土地及建物應為信託財產，請修正表17-2、17-3土地建物登記清冊表之所有權人欄，並於其他登記事項欄註明信託財產、信託財產收件字號及委託人。
3. 表17-4土地他項利登記清冊表，編號3更新後設定權利範圍與實施者取得之土地權利範圍不一致，請釐清。

(四) 交通局 謝霖霆幹事 (書面意見)

事業計畫查對照表-1、P.10-49~10-60本次變更涉及地下層及1層之建築設計內容，惟查P.5-29~P.5-30一層及地下層平面圖維持原核定，未依變更圖面調整修正，請釐正。變更事項未涉本局權管，爰無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

事業計畫P.12-11頁規劃於承德路七段之救災活動空間，請確認建物該面各層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(鄧雅今代) (書面意見)

經檢視本次變更內容無涉及土地使用分區管制相關規定，無意見。

(七) 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，另依所附報告書審議資料表、P.10-46所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 林光彥委員(出席並提供書面意見)

1. 簡報P.54為更新單元外之土地，非審議會審議事項。
2. 簡報P.3提及調整各戶價值，請實施者說明調整價值是增加或減少，是否影響所有權人之權益？

(九) 楊欽文委員

有關消防車救災活動空間圖面，請確認範圍外綠帶植栽及鋪面是否會影響消防救災空間。

(十) 吳智維委員

1. 有關地政局幹事第2點意見，經釐清實施者當初未達最小分配面積，係以地主身分領取補償金，於107年都市更新案核定後，辦理權利變換囑託登記領取補償金，將產權移轉給實施者，目前又信託給臺灣銀行股份有限公司，故請實施者依登記資料於計畫書中載明。
2. 請實施者確認本案第一次建物測量預審結果是否依變更後圖說計算。

#### (十一) 都市更新處

有關實施者所提的現有巷位置非位於更新單元範圍內，今實施者提及變更現有巷位置非屬都市更新審議範疇，建請施者向相關權屬單位申請辦理即可。

#### 實施者說明及回應:

- (一) 有關財政局幹事意見部分，實施者配合修正；有關地政局意見，土地及建築物分配清冊部分配合意見修正；另消防局意見第1點消防救災指導原則依幹事意見補充說明、第2點有關緊急進口、其替代出入口位置相關圖說會再詳加標示、第3點消防救災活動空間上方會保持淨空，地面無突出固定設施，故不影響操作，相關圖說將加強標示及修正。
- (二) 有關林委員意見，本次更新案變更係依地政預審調整各戶面積，各戶單價未調整，共同負擔比例成本增加部分由實施者自行吸收，因此全案共同負擔比例由原核定版29.89%下修為29.83%，不影響所有權人之權益；另簡報P.54提及現有巷(承德路四段140巷及160巷)位置係位於更新單元範圍外非範圍內之現有巷。
- (三) 本案屬百分百同意之更新案，每戶增設廁所部分亦是依地主意見增設。

#### 決議：

##### (一) 建築規劃設計部分

本案實施者因建造執照審查意見變更地下層結構及空間配置調整、救災活動空間調整、地上層取消部分鋼柱及增設警衛室隔間牆、全棟立面非主要結構及綠化面積調整等是否符合建築相關法令，經實施者說明並經審議會專案小組討論，原則予以同意。另有關委員及消防局意見，請實施者配合檢討修正。

##### (二) 權利變換及估價部分

1. 本案增設廁所及管道間調整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。

2. 本案因部分土地所有權人產權異動及辦理信託登記，以及配合地政預審結果調整權屬清冊、土地及建築物分配清冊等，共同負擔比例下修為29.83%，且每戶更新後單價不變，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。另權利變換計畫修正之部分，請依地政局幹事意見辦理。

(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款第1、2、3目（即修正後第34條第3款及第49條第1款第1、2、3目）規定辦理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) 經實施者說明本次變更內容所有權人皆已知悉並同意下，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討論修正後通過，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。另有關實施者提及變更現有巷位置及綠帶植栽部分，因非屬更新單元範圍內且非屬審議會審議事項，請實施者另洽本府工務局新工處或公園處申請辦理。