

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 20 次專案小組會議紀錄

111 年 12 月 5 日 府都新字第 1116031220 號

壹、時間：民國 111 年 11 月 16 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：簡文彥委員

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、申請自行劃定「臺北市文山區實踐段二小段 495-2 地號等 8 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王葦璇 02 2781-5696 轉 3047）

討論發言要點：

（一）財政局 石皓文幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（二）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

討論事項無涉協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

討論事項無涉協審事項，無意見。

（四）交通局 王少韡幹事（陳體峻代）（書面意見）

本案為實施者申請自行劃定更新單元，爰本局無意見。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及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日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（六）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（書面意見）

無意見。

（七）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

無意見。

(八) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 請說明未來事業計畫階段基地北側未達8公尺計畫道路部分退縮2公尺補足，再退縮2公尺之規劃是否可確實執行。
2. 捐贈都市更新基金部分，補充不提列共同負擔及不申請獎勵容積。
3. 請說明東側鄰地是否知悉，如未參與本更新案，未來無法以都更方式重建，剛才說明協調會未出席，則請說明是以何種方式告知鄰地所有權人。

(九) 林志崧委員

請釐清未來開闢計畫道路之範圍、捐贈地號及其持分，建議於計畫內容載明。另因未全部範圍皆進行捐贈，為保障未來市府執行公權力管理無虞，建議於事業計畫階段可出具土地使用同意書。

(十) 黃于珊委員

東側鄰地協調部分，因為法說會該範圍所有權人皆無到場，亦無回復調查意見，請說明鄰地溝通處理的通知、意願調查是否符合規定，以充分告知鄰地所有權人參與都更之相關事宜。

(十一) 林佑璘委員

請實施者補充鄰地協調會相關證明文件，以證明是否確實告知鄰地所有權人。

(十二) 楊欽文委員

本案協助開闢道路部分，因產權未以全部範圍捐贈，後續將以兩部分分別處理，但因完成捐贈程序時間未知，為保障未來市府執行公權力管理無虞，建議於事業計畫階段可出具土地使用同意書。

申請人說明及回應：

- (一) 有關退縮人行步道設計，擬於事業計畫階段提出之建築規劃實已進行檢討，於北側6公尺計畫道路側，可滿足退縮補足至8公尺再退縮2公尺以上無遮簷人行道之原則。
- (二) 承諾協助開闢北側計畫道路之範圍，包括毗鄰基地側之同地段495-1、497-1及498-2地號等3筆土地，亦已取得所有權人同意，無法完全開通係因494-2地號之權屬，同不願參與更新之東側鄰地494地號所有，且土地現況為違建占用。本案除協助開闢部分計畫道路外，將捐贈495-1地號之私有持分予臺北市政府（私有持分5/6，另1/6持分為中華民國所有），其餘2筆地號，申請人擬於北側街廓後續進行都市更新規劃時，再行捐贈，可於事業計畫階段出

具土地使用同意書。

- (三) 鄰地協調的舉辦與書面意願調查，皆按規定辦理，且實際上於送件前已進行拜訪溝通多年，由申請單位自行辦理之鄰地協調會議，亦有部分地主出席，然該地號權屬為家族所有，表明無法達成共識參與更新。鄰地協調會議相關紀實資料，已完整檢附於附件冊三。

決議：

- (一) 本案申請人承諾於北側臨6公尺計畫道路側，可確實規劃退縮補足至8公尺再退縮2公尺以上無遮簷人行道，另協助開闢毗鄰基地北側範圍之計畫道路，並捐贈495-1、497-1、498-2地號之私有持分。
- (二) 本案公益性回饋項目，針對申請人承諾捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金，後續事業計畫階段並不得申請都市更新容積獎勵及列入共同負擔費用。
- (三) 同意本案更新單元劃定，續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

二、申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段 495 地號等 24 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 鄭仔芮 02 2781-5696 轉 3029)

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，無意見。

- (二) 地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

討論事項無涉協審事項，無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

討論事項無涉協審事項，無意見。

- (四) 交通局 吳瑄俞幹事(吳泰宇代)(書面意見)

1. 基地車道出入口應集中設置於1處為原則，本案規劃開設3處車道出入口與前述原則不符，請檢討。
2. 為提升人行及自行車環境，基地東側臨北投路一段及南側臨公館路帶狀式開放空間應檢討留設淨寬5公尺以上人行空間(含淨寬3公尺人行道及淨寬2公尺自行車道)，並將留設之人行空間併同公有人行道、樹穴等寬度尺寸一併納入景觀剖面圖呈現。

3. 為鼓勵綠運輸，建議基地平面層設置自行車停車空間。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及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日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案係更新單元劃定，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

無意見。

(八) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 本案產權單純且公益性不足，是否補充捐贈更新後總銷售金額千分之一予都市更新基金，且不提列共同負擔費用及申請獎勵容積。
2. 另本案綠地範圍較大，請說明是否有規劃提供一定面積開放空間供公眾使用。

(九) 楊欽文委員

考量本案基地規模較大，且未來辦理都市更新後車位數量較多，惟車道出入口係屬事業計畫階段審議之都市更新審議及交通影響評估範疇，建議本案前期申請劃定更新單元階段之規劃構想圖僅標示一處車道出入口，得於檢討書中補充說明實際車道出入口之規劃仍應依未來都市更新審議及交通影響評估審議結果為準。

(十) 都市更新處

有關工業區產權單純性質案件，建議依通案原則捐贈總銷售金額1%予都市更新基金，另提供200平方公尺以上之開放空間供公眾使用，且不得與申請容積移轉之回饋空間重疊，前述2項回饋項目不得申請容積獎勵及提列共同負擔費用。

申請人說明及回應：

- (一) 有關本案規劃3處車道出入口設置，目前僅為申請劃定更新單元之初步建築規劃構想，未來將於事業計畫報核後依都市更新審查及交通影響評估審議決議為準。
- (二) 有關人行道退縮空間，本案依審議意見配合辦理，於臨東側北投路一段及南

側公館路留設淨寬5公尺以上人行空間(含淨寬3公尺人行道及淨寬2公尺自行車道)，並於地面層適當位置設置自行車停車空間。

- (三) 有關本案規劃之綠化空間，本案未來擬申請容積移入，爰已保留容積移入回饋之開放性空間，且本案除與鄰地地界交界處設置圍牆外，其餘皆無設置圍牆，皆為開放性空間。
- (四) 有關本案公益性回饋項目，依通案原則應捐贈總銷售金額1‰予都市更新基金，考量本案位屬工業區，未來將作為廠辦使用，非屬住宅或商業使用，且捐贈總銷售金額1‰予都市更新基金金額較高，建請准予酌減至捐贈總銷售金額0.5‰予都市更新基金。

決議：

- (一) 本案車道出入口於申請劃定更新單元階段仍請標示1處車道出入口，惟得於檢討書註明應依後續都市更新審議及交通影響評估審議結果為準。
- (二) 本案公益性回饋項目，針對申請人承諾捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金，另回饋加總200平方公尺以上之開放空間且不得與容移回饋空間重疊，前述開放空間應供公眾使用且不得設置圍籬；上述2項公益性回饋項目不得計入申請都市更新容積獎勵及列入共同負擔費用。
- (三) 同意本案更新單元劃定，續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

三、「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 870 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 蘇雅婷 02 2781-5696 轉 3065)

討論發言要點：

- (一) 財政局 蘇振華幹事(書面意見)
本次討論事項無涉財務協審，無意見。
- (二) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)
討論事項無涉協審事項，無意見。
- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)
討論事項無涉協審事項，無意見。
- (四) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芫代)(書面意見)
本次提請大會討論事項無涉交通，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案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 顏邦睿幹事 (書面意見)

案涉程序部分，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見(本案非屬都審案)。

(八) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

請實施者說明專業廠商更換時程及單元範圍，如單元範圍確定維持原範圍，則所提出112年10月送件的進度是否過久。

(九) 林佑璘委員

1. 請實施者說明目前是否已找到專業顧問公司或都更公司協助規劃，並經會員大會同意?
2. 本案為921黃單建物，依110年5月28日修正公布後都市更新條例第65條規定，建築基地如經檢討有耐震能力不足而有明顯危害公共安全者，得申請各該建築基地一點三倍之原建築容積上限獎勵，惟都更程序上需重新報核辦理，後續請實施者委託之都更公司評估檢討本案適用新法或舊法較為有利。

實施者說明及回應:

- (一) 本案為921災損建物，本案延宕原因係因將與都更規劃公司解約，也無資金給付建築師，無法依相關法令規定檢討修正事業計畫相關書圖。另本案111年6月2日幹事會(書面審查)提及本案土地使用分區為商三特(商二)區，僅1-2樓部分(共2戶)作商業單元，其餘56戶皆為住宅，請本案檢討商業使用比例。此外，前2任理事長已把產權出售，故已推選林○燕理事長帶領住戶重新出發，後續將重新檢討建築設計及召開會員大會和住戶溝通，故時程較長。
- (二) 本案近期已請全案開發股份有限公司協助本案推動，並召開會員大會。目前與各大銀行洽談融資相關作業，預計明年2月資金才能到位後與原都更公司解約，112年3月底前找新的都更公司及建築師，預計112年6月完成修正計畫書圖，112年9月底前經會員大會通過，112年10月申請重行公開展覽，懇請委員考量自主更新會需整合住戶意見，同意本案於112年10月申請重行公開展覽。另因銀行融資尚未到位，故目前尚未與都更公司解約完成，惟全案開發股份有限公司已先行協助本案推動，且已同步再找新的都更公司處理，並依委員意見檢討本案適用新法或舊法都市更新條例較為有利。

- (三) 本案原預計擴大更新單元範圍，與鄰地超群大樓合併開發，惟鄰房無法整合至一定比例，故後續將以原更新單元範圍申請續審。

決議：考量本案為921災損建物，為保障所有權人權益、落實監督責任及管理更新案之期限，經實施者說明延宕原因、溝通情形及預計提送時程等，並經審議會專案小組討論後，同意本案實施者於收受專案小組會議紀錄起6個月內檢送事業計畫案申請重行公開展覽，並於收受專案小組會議紀錄起3個月內行文本局說明辦理進度，不得再申請展延。倘逾期，將授權本府依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規定駁回申請。

四、「擬訂臺北市北投區大業段二小段 47 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 江柏緯 02 2781-5696 轉 3063）

- (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，無意見。

- (二) 地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

討論無涉協審事項，無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

1. 權利變換計畫：

- (1) P. 17-1 地界整理計畫請增加下列二段文字內容：

A. 『權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，並得辦理實地理設界樁，向臺北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建物分配清冊，更新後更新範圍內土地分配圖及建物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。』

B. 『測量後之面積，如與土地及建物分配清冊所載面積不符時，實施者應依籍測量或建物測量結果，釐正相關圖冊之記載。』

- (2) 原地界整理計畫第三行『土地整合為 2 筆 A、B 地號土地』文字請修正為『土地地籍整理為 2 筆 A、B 地號土地』。討論事項無涉協審事項，無意見。

- (四) 交通局 吳瑄俞幹事(吳泰宇代)（書面意見）

本次係就送審時程等行政程序說明進行審議，無涉交通，本局無意見。

- (五) 消防局 廖家銘幹事（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 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案係更新程序討論，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

無意見(本案非屬都審案)。

(八) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

請管理人再補充說明訴訟情形，是否與本案有關。

(九) 黃于珊委員

1. 想確認本案在臺灣高等法院的案子準備程序是否已終結，要進行言詞辯論程序？
2. 有關最高法院 108 年度台上字第 364 號之判決，是否僅針對陳○甸被假處分不得行使祭祀公業代理人之職權、及陳○雄等人無理由此兩部分發回高等法院處理？

(十) 林志崧委員

1. 有關 106 年 7 月 27 日文化局所登錄之陳氏宗祠約在基地何處，請實施者說明。另陳氏宗祠前方空地當初在指定歷史建築時，是否有特別說明及本案後方似有一棵老樹？
2. 因文資審議之變數較大，是否同意將陳氏宗祠移動位置，將影響相關建築規劃之配置，且文資審議應屬較上位之計畫，若文資審議尚未確定，而更新先行審議完成，後續文資審議又翻案，是否讓各單位產生更多訊息落差，建請再加以考量後續程序。

(十一) 都市更新處

實施者已於 105 年提送聽證，依照實施者所檢附資料及討論內容，保存方案確定後，可能僅涉及建築規劃設計之調整而已。另展期 6 個月後，若法院判決及文資審議仍未定案，是否可就目前建築規劃設計方案申請更新審議，審議過程中若保存方案有結果就配合調整，倘仍未有結果，是否於審議會階段時新增附帶決議，後續將依保存方案審議結果辦理更新案變更程序，提請討論。

實施者說明及回應：

- (一) 有關地政局所提意見，後續將配合於權利變換計畫書中，增列及修正相關文

字。

(二) 針對祭祀公業管理人被暫停職務之原因，說明如下：

1. 本祭祀公業有 186 位派下員，但有非本案派下員的其他人亦希望加入因而提告，祭祀公業的祖公頭為負責祭祀之人，在民國前五年本祭祀公業設立時尚無此角色，因士林地方法院 103 年度重訴字第 7 號一審法官因認知錯誤，判決有擔任祖公頭的 11 個人尚有繼承權；臺灣高等法院(104 年度重上字第 457 號)則認為原判決違法，應為祭祀公業設立後除非係祭祀公業設立時之設立人及出資人的直系血親，其餘皆不得繼承，因此二審判對方敗訴。
2. 惟對方再上訴為 110 年度重上更一字第 183 號，但於更一審仍判對方敗訴，對方最多僅能至更二審(不開庭由法官判定)，原本本年度 6 月 27 日就應召開終結庭，對方又以繼承問題延至同年度 11 月 14 日召開準備程序庭最後一庭，對方當日又想再延，惟法官當日裁定不得再延，約一個月內將再召開終結辯論庭，辯論庭後 15 天應會取得判決結果。
3. 有關對方提出要停止代理人職務，係因尚未將授權書給予我方律師前法官就已判決，否則亦是我方勝訴，另對方共計有二房提告，其中一房臺灣高等法院更一審已敗訴；另一個同樣經臺灣高等法院判決，因對方皆非設立人或派下員之直系血親，故也被駁回。

(三) 本案先前提送保存計畫予文化局但被其退件，原因係為保存計畫須由祭祀公業合法管理人檢送。惟本案因陳○○先生已被停止祭祀公業的管理人的職權，後續須等陳○○先生之管理人資格回復後，始能提送保存計畫。

(四) 有關文化局登錄之歷史建物係為陳氏宗祠為座落於本案大業段二小段 47、48 地號上之建物(大同街 12 號)。其實僅有宗堂部分保留較為完整，其餘部分皆已老舊垂圯無法使用，實施者於保存計畫內，依規定歷史建物可移動，古蹟為不可移動，爰係將祠堂往後移，前方為建築使用，但保存計畫目前尚未審議完成，廣場部分當時文資委員亦無太大意見。文化局列管歷史建築是以宗祠本身列為歷史建築，審議過程中因訴訟等因素中斷，本案原設計方案是一幢兩棟，一棟是歷史建築保存的位置。另本案範圍內無樹木。

(五) 祭祀公業所持有土地占私有土地超過 90%，占整體基地約 87%；有關擴大範圍部分，本案東南角為 12 層樓的建物，擴大機會較小，北側為另一更新案的範圍，目前已在興建中；東北角之前詢問意願較不高，但後續可再評估。

決議：本案中之合法建物「陳氏宗祠」涉及文資議題，已逾 5 年未有相關辦理進度，為保障所有權人權益、落實監督責任及管理更新案之期限，經實施者

說明說明延宕原因及預計完成文資審議之時程，並經審議會專案小組討論後，請實施者於收受審議會專案小組會議紀錄起 6 個月內儘速完成本案祭祀公業派下權訴訟及文資審議等，並檢具計畫書圖續審。屆期若有執行困難，請再說明原因提請審議會專案小組討論。

五、「(第二次)變更臺北市南港區玉成段三小段 545 地號等 4 筆(原 8 筆土地及南港段四小段 474-1 地號等 12 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 張雅玫 02 2781-5696 轉 3054)

討論發言要點：

(一) 財政局 石皓文幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

1. P. 17-10、17-11 請說明本次辦公樓層淋浴間數量之調整內容。另為鼓勵使用綠運輸及方便自行車通勤人員使用淋浴設施，淋浴間之使用及維護等內容，請再納入住戶管理規約載明，以利進駐人員知悉遵循。

2. 涉及交通部分為車位配置調整，4 席汽車位調整為 4 席裝卸車位，實設汽車位 266 輛仍可滿足基地自身停車需求(235 輛)，且停車場出入口位置無變動，本局原則無意見。

(五) 消防局 林清文幹事(書面意見)

1. 本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續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使用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)

本案變更部分，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

經檢視變更設計內容，尚符「臺北市都市設計及土地使用審議規則」第8條規定，得免辦都審變更設計。

(八) 楊欽文委員

請說明本案淋浴設施數量是否調整。

實施者說明及回應：

本案淋浴設施原設置於 A 棟 2、3 層各 2 處，本次調整設置於 2、3 樓之 A 棟無障礙廁所內及 B 棟性平廁所旁，其數量仍維持每一樓層設置 2 處淋浴設施。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

因配合多元混鄰共居方案變更 5 樓社宅空間規劃及戶數、2 樓飲食業空間變更為一般事務所、汽車停車位 4 部調整為裝卸車位、建築物標誌由屋頂變更設置於地面層、太陽能光電發電設備及綠化面積變更，以及地面層鋪面材質變更等相關建築設計異動部分，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關淋浴設施請依幹事及委員意見，於圖面詳實標示並將使用及維護納入住戶管理規約載明。

(二) 建築容積獎勵部分：未申請。

(三) 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(即修正後第 34 條第 3 款)規定申請簡易變更事業計畫，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修正後通過，續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。