

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 35 次專案小組會議紀錄

112 年 7 月 26 日 府都新字第 1126015643 號

壹、時間：民國 112 年 6 月 28 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：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、「擬訂臺北市中正區成功段一小段 64 地號等 44 筆(原 42 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 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)

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）

屬涉及更新單元範圍審議案，本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論無涉財務協審，本局無意見。

(三) 地政局地價科 徐子偉（書面意見）

本案無涉估價協審事項，無意見。

(四) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

本案無意見。

(五) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代)（書面意見）

本次提案討論事項為都更範圍審議，爰本局無意見。

(六) 消防局 洪晴泉幹事（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) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(李宛儒代)（書面意見）

本案係更新單元範圍審議，無涉土地使用分區管制規定，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

1. 本案曾辦理都審程序，惟因圖說疑義經本府112年3月1日府都設字第1123001794號函請申設單位於文到14日內補正，迄今尚未補正。
2. 更新單元範圍無涉都審程序，故本案無意見。

(九) 葉玉芬委員

1. 本案經南側鄰地及實施者表示意見後，雙方皆有共同開發意願，惟僅就實施方式出現歧見，考量實施方式後續仍可循都市更新條例規定辦理變更，僅就實施方式不同判定納入南側鄰地與否確有困難，請實施者補充說明納入南側鄰地困難之處。
2. 有關南側鄰地所有權人提出採權利變換方式實施，惟其更新事業計畫同意書自行填寫分配比率65%之情事，提醒因權利變換的精神係以更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金，後續俟本案更新事業計畫核定後將有專業估價師鑑價更新前、後的價值；故先行自訂一個分配比例，其精神恐較接近簽署協議合建契約模式，因此提醒若南側鄰地所有權人希冀以權利變換方式實施，應信任權變估價的結果，一方面是估價師的專業，另一方面是審議會審議上的用心與努力。就本案更新範圍是否納入南側鄰地一節，大方向支持納入，惟有關如何分配及實施方式，仍應由實施者及其相關所有權人決定。

(十) 張興邦委員

1. 考量對本案範圍內所有權人、南側鄰地所有權人及實施者最有利的面向為本案納入南側鄰地合併開發，惟經實施者說明倘依南側鄰地所有權人要求採權利變換方式實施納入本案，後續將因不符都市更新條例第44條規定致原實施方式變更為全案權利變換實施，請實施者補充說明倘本案改以權變方式實施，則就原範圍案內所有權人之權益影響及損益部分是否已充分告知。
2. 有關陳情意見同意比例涉及假扣押之計算情形，都市更新同意比例依法規定應以報核當時的產權狀態為準，倘涉假處分或假扣押情形應依規定扣除其計算，這個部分業經實施者回應。

(十一) 鄭淳元委員

1. 依本案所屬之更新地區，倘合併開發對該地區的周邊環境發展是最正面及具效率，今僅就實施方式不同產生爭議，建議可以邀請其他相關的專家來協助雙方評估做溝通。
2. 有關陳情人所提因未納入更新案致權益受損申請國賠事宜，國賠案件通案為公共設施管理不當、公共設施應設置而未設置、公家機關廢弛職務等，就本案而言更新處均持續協助雙方協調，促成本案有圓滿結果，後續因雙方有不

同意見而協調未果，該情事無法視為業務廢弛。

#### (十二) 吳智維委員

1. 本案目前以部分協議合建、部分權利變換方式實施，綜觀都市更新條例立法歷程，最早實施方式僅有全部權利變換或全部協議合建，後續為利都更案整合順利，修法後允許部分協議合建部分權利變換，其立法意旨為都市更新案於多數為協議合建狀態下，少部分因有其他原因可以採權利變換方式實施；實施方式係為都市更新事業計畫的實現方式，可綜合性評估後再擇優選擇，有關更新範圍調整重點應屬參與都更意願是否足夠。就本案採行以部分協議合建、部分權利變換方式實施或全案權利變換方式實施之差異分析，請實施者妥予向鄰地所有權人溝通及說明。
2. 都市更新案件應具有一定的公益性，就本案整體基地規劃面向分析，倘基地能完整開發，後續將更有利都市景觀規劃。

#### (十三) 林昆華委員

1. 建議應以整體開發為目標，對範圍內所有權人權益較佳，另經實施者說明業與案內所有權人簽署私契，倘後續變更本案實施方式對所有權人之權益及意願之影響，請實施者補充說明。
2. 權利變換跟協議合建對於土增稅的差異，實施者是否有跟所有的地主告知？

#### (十四) 都市更新處

1. 有關「實施方式」，依都市更新條例第43條規定，都市更新重建區段原則以權利變換方式實施，倘經全體所有權人同意，得以協議合建方式實施。另依第44條規定，經4/5同意以協議合建方式實施，得採部分協議合建部分權利變換實施，爰建議以達多少比率決定實施方式即可。
2. 倘本次會議決議調整範圍，建議後續期程請實施者6個月內修正圖說申請重行公展，倘無法於期限內續審，請敘明理由，同意展延1次3個月。

#### 實施者說明及回應

##### (一) 南側鄰地所有權人意見回應：

1. 有關與南側鄰地所有權人協商歷程，自6年前洽南側鄰地所有權人進行協商並討論參與都更事宜，後續又於111年10月19日提請第18次審議會專案小組決議：「倘擴大都市更新範圍，請實施者於收受會議紀錄起1個月內，檢具相關文件再提請審議會專案小組討論；倘維持原範圍，請實施者於收受會議紀錄起3個月內申請都市設計審議程序，並於收受都市設計委員會審議通過之會議紀錄起1個月內，續行都市更新審議程序。」，於審議會專案小組決議之

期限前，當時南側鄰地堅決以「委建」方式參予，並寄出事業計畫同意書影本（採協議合建或其他方式實施）予實施者及都更處，惟影本同意書不生效力。更新處於112年3月24日協助召開公辦協調會；於該次協調會後，實施者與南側鄰地所有權人召開多次會議討論委建及分配等合作內容，最後南側鄰地所有權人卻自行填寫採權利變換方式及65%分配比例之事業計畫同意書予實施者及更新處。至今仍陸續討論是否參與本案都更，惟南側鄰地所有權人就都更實施方式等參與條件多次反覆，且本案實施方式是以範圍內所有權人意見為主並與實施者共同決定採部分協議合建及部分權利變換方式實施，非實施者得以單方面決定，倘依南側鄰地所有權人要求採權利變換方式實施納入本案，後續將因不符都市更新條例第44條規定致原實施方式變更為全案權利變換實施，其種種原因及參與條件實無法達成共識。

2. 有關本案第1次公展時為權利變換方式實施；第2次公展時為部分權利變換、部分協議合建方式實施之原因，係為利本案於老舊公寓專案截止前申請，爰先以權利變換方式實施送件，後續因實施者與範圍內所有權人多有簽署私約，並經範圍內所有權人共同討論並同意後，故變更實施方式併同擴大更新單元範圍辦理第2次重新公展。
3. 有關本案都更同意比例計算基準，經內政部營建署函釋應以事業計畫報核當時之產權狀態為準。

## （二）有關協議合建改為權利變換之影響

1. 鄰地地主所簽署的事業計畫同意書，上面是由其自行勾選權利變換，分配比率65%也是由其自行填寫的。反問，既然鄰地自行填寫分配比率同意分配65%，為何不是協議合建？
2. 本案涉及兩種不同使用分區包括住宅區及商業區，又涉及僅有部分範圍有申請老舊公寓專案獎勵資格，為避免未來權利變換估價及分配階段另有爭議，故採協議合建方式實施，另外有關協議合建與權利變換稅負上的差異均有告知範圍內所有權人；後續南側鄰地所有權人提出協議委建，實施者也同意並於說明會上提供舊版與新版共同負擔計算表逐條向南側鄰地所有權人說明。
3. 有關本案範圍內所有權人意願表示，希望本案維持原本的安定性、合法性並維護居住權，可以儘快完成更新，而不是遙遙無期的等待南側鄰地。本案從104年送件前就與南側鄰地地主做過協調，現已112年更新範圍仍未有結論。就實施者立場也希望全區一起開發，但在多次溝通、會議，也針對合建與委建的契約文字內容逐條逐字說明、討論及修改，仍未達成共識。實施者肩負原範圍所有權人的壓力，因此希望如果鄰地無法接受協議合建或協議委建的情況下，懇請審議會各位委員們能夠成全、體諒原範圍地主期盼改建的心情。

決議：

本案南側鄰地（同小段 89、90、91、92、94、95、96、98、102、100 及 104 地號等 12 筆土地）已出具達法定同意比率之同意書且考量土地整體開發效益，經實施者說明並經審議會討論後，建議更新單元納入上開南側等 12 筆土地，惟該 12 筆土地不適用老舊公寓專案獎勵，至實施方式請實施者依都市更新條例第 43 及 44 條規定辦理，並請實施者於收受會議紀錄 6 個月內申請重行公展，倘屆期未依上開期限內申請續審，請實施者依「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」規定敘明原因申請展延，展延期限不得超過三個月，並以一次為限。未申請展延或屆期未續審者，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、「臺北市士林區陽明段三小段 456 地號等 10 筆土地更新單元都市更新會」涉及更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 王竹君 02 2781-5696 轉 3067)

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。

(三) 地政局地價科 徐子偉幹事(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)

本案無意見。

(五) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

本案本次僅涉及更新單元範圍審議，無涉交通，爰本局無意見。

(六) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

(七) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

查本案尚未檢具書件向本局確認是否涉及文化資產議題，後續請檢具開發範圍之地籍圖、地籍地形套繪圖、範圍內之土地及建物清冊(含地號、逐

棟建物之建號、門牌、權屬、建物年期，及權屬與建物年期之證明文件、各棟建物現況照片)等資料函詢本局，俾利檢視。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代) (書面意見)

有關更新單元範圍劃定部分，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

更新單元範圍無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

依臺北市畸零地使用自治條例，建築基地鄰接土地如以建築完成，得單獨建築，惟申請建築時仍應符合都市計畫及建築法相關規定。

(十一) 葉玉芬委員

本案更新單元範圍無意見，惟考量倘鄰地納入基地範圍，將促使整體規劃更完善，及後續審議效益，雖鄰地現表示不參與之意願，仍建議應讓鄰地知悉案件各階段進度。

(十二) 都市更新處

本案現依本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定劃定更新單元，並經申請人說明鄰地457及459地號土地屬已建築完成，得予以排除不納入基地範圍，惟依本市都市更新自治條例第14條應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則之規定，現鄰地457及459地號土地面積未達最小劃定基準，故提醒實施者應於後續辦理自辦公聽會時邀請鄰地與會。另有關是否涉及畸零地部分，後續請依畸零地相關規定檢討辦理。

申請人說明及回應

陽明段三小段 457 及 459 地號所有權人已明確表示不參與並出具意願書。另 455 地號所有權人雖未表示意願，但未來可與 488 地號併同辦理都市更新。更新處意見後續配合辦理。

決議：

本案相鄰 457 及 459 地號均為地上三層加強磚造建築物，業已建築完成，面積各為 51 及 52 平方公尺，另 455 地號土地面積為 106 平方公尺，經實施者說明及溝通協調情形並經審議會討論後，同意本案更新單元範圍，後續請依臺北市都市更新自治條例第 14 條規定，邀請鄰地參與公聽會，徵詢及協調參與更新之意願。

### 三、「擬訂臺北市中山區吉林段四小段435-1地號等18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：洪子晴 02 2781-5696 轉 3191)

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)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

(四) 交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

本次無涉交通議題，爰無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(高甫承代)(書面意見)

本案係更新單元範圍調整，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

更新單元範圍無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 鄭淳元委員

1. 請問本案後續辦理時程是否能再縮短?依實施者簡報說明還需14個月。
2. 就簡報內容所列時程，第2項與所有權人溝通協調確認圖面，及第3項依所有權人意見，修正建築設計圖說大概就需7個月，是否時程過長，建議實施者是否後續召開一場說明會，以收斂地主意見，加速本案進程。倘如時程過長，較無執行上壓力，故時程訂定應合理，能促使案件順利推動。

(九) 都市更新處

依自提幅度修正過大原則，通案上給予送審時程是6個月加展延1次3個月，倘審議會同意今實施者所提期程，建議請實施者定期回報辦理進度。

實施者說明及回應：

1. 誠如主席及委員所說，本案經過多次協調後讓鄰地納入，鄰地納入後想必對於整體建築規劃設計有所期待，所以將本案期程如實排出，希望能爭取時間，當然所有實施者都希望時程能夠越快越好，沒有實施者希望慢的，如果能早於表定時程向更新處重新申請公展，我們也將提前作業完成，懇請審議會給予表定時間，讓我們能夠充分準備向地主說明的內容，如果能夠提早完成，將提早送件。
2. 溝通協調確實需要花時間，花較久時間才有更好的溝通協調結果，懇請審議會同意支持我們給予簡報所載時序安排。我們原案範圍時間也是歷經了很久，大家也都再等。

決議：

本案實施者擬納入同小段鄰地464、467、468、469、470及471地號等6筆土地，經實施者說明檢討更新單元區位及規模、建築物及地區環境狀況標準、空地過大檢討等事項，以及溝通協調情形，並經審議會討論後，同意本案更新單元由18筆土地擴大為24筆土地(納入同小段鄰地464、467、468、469、470及471地號等6筆土地)，請實施者於113年8月31日前檢具修正後書圖申請重行公展，並於收受會議紀錄後每3個月向更新處回報辦理進度。

**四、「擬訂臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案」涉及變更公告劃定更新地區及更新單元範圍調整討論案(承辦人：事業科江柏緯 02 2781-5696 轉 3063)**

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)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局 測繪科 陳光熙幹事 (書面意見)

本案無意見。

(四) 交通局 謝霖霆幹事 (書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

本案係涉及變更公告劃定更新地區及更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。



(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(鄧雅今代) (書面意見)

本件係更新單元範圍調整，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

更新單元範圍無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 都市更新處

1. 依據審議會同意變更公告劃定更新地區，請實施者收到會議紀錄後一個月內檢具建議變更(擴大24筆)更新地區計畫書圖，提送臺北市都市計畫委員會辦理。
2. 有關事業計畫程序，請在更新地區公告後6個月內檢具相關文件至更新處辦理公開展覽，倘能提前完成書件就請提前送件，本處將依法辦理。

決議：

- (一) 實施者依「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍作業程序」第5點及鄰地陳情人潘文智君等意見，申請將北投區振興段四小段 666、666-1、683、684-2地號等4筆土地變更公告劃定更新地區範圍並納入本案更新單元範圍內，經實施者說明單元範圍擴大合理性、溝通協調之情形及後續辦理期程，並經審議會討論後，同意本案更新地區由20筆土地擴大為24筆土地，請實施者於收受會議紀錄1個月內檢具變更更新地區書件向本府辦理後續事宜，並俟變更更新地區公告後6個月內檢具修正後事業計畫書圖申請辦理公開展覽。
- (二) 同意本案更新單元劃定，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，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

**五、「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 303 地號等 21 筆(原 22 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 葉冠承 02 2781-5696 轉 3072)**

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)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代) (書面意見)

本次提案討論事項為都更程序及容積獎勵，爰本局無意見。

(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)

1. 本案係與鄰地都更案共同開闢計畫道路之程序問題，無涉土地使用分區管制規定，本科無意見。
2. 另會議資料頁 53 請本科協助檢視前次意見修正部分，已洽更新處事業科承辦確認，得於下次審議會併同事業計畫其餘涉土地使用分區管制規定部分重新檢視。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

依所附簡報檔所列討論議題無涉都審程序，故本案無意見。

(八) 鄭淳元委員

是否有與北側更新案之實施者協商？北側更新案尚有不同意戶，惟北側更新案至少北側尚有計畫道路，若無積極與北側更新案溝通會造成本案進出動線有問題，請實施者積極協調。

(九) 都市更新處

1. 北側更新案件涉及現有巷道改道部分，因改道後現有巷道非屬計畫道路，無法作為本案主要進出道路，遂本案仍需開闢計畫道路。另北側更新案，前次於審議會上說明，275-1 地號無法取得捐贈同意書，但承諾可拆除該地號上地上物。
2. △F4 獎勵同意書取得狀況尚未確定，廢巷改道部分亦尚有疑義，請實施者說明溝通情形，並提出需要多少時間取得同意及修正計畫書，本案後續始能續審。

申請人說明及回應：

1. 之前曾拜訪過北側更新案之實施者，後續會再溝通。據目前了解北側更新

案以現有巷道供通行至北側計畫道路，有與北側更新案實施者溝通，但礙於個資相關問題不願透漏辦理進度；另靠近西南側更新案之兩筆土地，一筆已與西南側更新案實施者簽訂捐贈同意書，另一戶僅得知尚在溝通協調，若兩戶開闢完成，本案亦可通行至計畫道路。

2. 319、319-2、336-1 地號土地無地上物占用，擬排除本案捐贈範圍，312-1、312-2 地號土地已與西南側更新案簽約，無法干涉何時拆除。現申請 14.3%係扣除上開土地。若確認另外兩案可完成開闢，實施者願意提供更佳條件與所有權人協調。亦可於 6 個月內完成取得捐贈同意書，但若其他兩案開闢不成，本案亦無法續行。

決議：

本案申請△F4「協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施」，惟擬捐贈開闢之計畫道路尚有多位所有權人未取得同意，前經本市第 502 次審議會決議應持續溝通協調，實施者經多次與擬捐贈開闢之計畫道路所有權人協調後，表示仍有意願持續進行，經實施者說明擬協助開闢計畫道路之整合情形、捐贈同意書取得情形及溝通協調過程，並經審議會討論後，請再妥與西北側未開闢計畫道路所有權人溝通協調，釐清△F4 申請額度、四周計畫道路開闢情形及主要出入動線問題，於收受會議紀錄 6 個月申請續審，倘無法於期限內釐清相關問題，請敘明原因，再提會討論。

#### 六、「擬訂臺北市大安區通化段三小段 84 地號等 7 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 張逸民 02 2781-5696 轉 3078）

討論發言要點：

（一）財政局 陳鈺芳幹事（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 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

本案無意見。

（四）交通局 王少韡幹事（顏瑜代）（書面意見）

本案係涉及都市更新程序案，本局無意見。

(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 顏邦睿幹事(書面意見)

涉及都市更新程序，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

查基地非屬都審地區，另依所附更新事業計畫報告書審議資料表、P.10-2及P.10-7所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

決議：

有關本案自聽證後迄今未有相關辦理進度，經實施者說明目前辦理情形及後續更新時程，請實施者於112年9月30日前檢具相關資料提請大會審議。