

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 15 次專案小組會議紀錄

111 年 9 月 21 日 府都新字第 1116022931 號

壹、時間：民國 111 年 8 月 31 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：陳玉霖委員

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、「變更臺北市大安區金華段一小段 110-2 地號等 14 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 張逸民 02 2781-5696 轉 3078）

討論發言要點：

（一）本案討論前葉玉芬委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

（二）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

變更後因實施者實際分配價值減少，共同負擔比例減少不損及所有權人權益，爰無意見。

（三）地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

1. 中華徵信不動產估價師聯合事務所：

(1)P. 7 請依不動產估價技術規則第 16 條規定，由承作估價師簽名或蓋章。

(2)P. 154 本案約定專用之露台修正原則之說明，與原核定估價報告書一致，然含露台單元經核計之建物單價表「修正後露台單價」一欄計算結果卻不同（原每坪界於 249, 250 至 357, 250 元，現為 279, 532 至 476, 333 元），請修正或說明。

(3)P. 154 更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表，僅有面積卻無權利價值資訊，請比照原核定估價報告書補充缺漏之欄位。

2. 權利變換計畫

(1)P. 17-8 土地登記清冊表缺土地更新後權利範圍合計欄資料。

(2)P.17-17 建物登記清冊表：

(A) 序號 3、4、5、6、52 及 53 分配單元之大公面積『權利範圍』欄請分別整併為一個欄位資料。

(B) 缺車公面積『權利範圍』合計欄資料。

(四) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代) (書面意見)

本次變更本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (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)

本次變更部分，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 查本案前經本府107年12月3日府都設字第1076053370號函都審核定在案，本次送件圖說與都審核定圖說大致相符。
2. 倘經更新審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計事宜。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

本次調整建築規劃設計，經實施者說明係因建照抽查產生的面積調配，既經建築師依法檢討簽證負責，本處無補充意見。

實施者說明及回應：

- (一) 有關消防局之意見，會配合加註說明辦理。
- (二) 財務計畫部分，受產權面積調整影響，平均單價會有變動，但各戶單價維持不變。
- (三) 有關地政局之意見，第1點及第3點將配合修正補充於報告書內，第2點，是報告書單價呈現的方式，後續將於估價報告書補充，露臺單價無變動。

- (四) 本案本次變更後所有權人的分配皆提高，找補金額也較原核定有利，共同負擔比例也下修，皆對所有權人較有利。
- (五) 有關露臺單價部分，主要因採用遞減式的方式估價，三分之一的面積內是採用三分之一的價格，超過三分之一的部分是用四分之一的價格，前次核定之估價報告書內容，僅揭露四分之一的價格，而本次修訂的報告書則是採用平均單價，故露臺部分修正原則一致。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本次變更內容係配合建照抽查辦理變更，經實施者說明本次變更項目，另本案D3戶(台電獲配)樓梯調整，係免辦理都市設計變更及符合建管法令，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關消防局所提意見，請實施者配合辦理。

(二) 財務計畫部分

本案因實施者實際分配價值減少，財務配合順修，共同負擔費用及共同負擔比例減少不損及所有權人權益，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案產權清冊及分配清冊配合信託調整，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另估價報告書補充事項，請依委員及幹事意見修正。

(四) 自提修正

1. 本案擬訂案核定誤植部分(總容積樓地板、車位數量、車位及合計面積，故稅捐及其他連動項目、產權面積、獲配面積及權變分配內容)本次一併檢視修正，另地主選配(與實施者)異動，不影響其他戶選配，因實施者實際分配減少，故稅捐減少，銷售管理費及風險管理費順修(減少)，共同負擔減少亦於本次修正，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意。
2. 本案核定版誤植之更新前土地價值及一樓單價，經實施者說明後，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

本次變更無涉及容積獎勵變更。

(六) 聽證紀錄

本案為依修正前都市更新條例第 19 條之 1 第 2 款及第 29 條之 1 第 1 款第 1、2、3、4 目、第 2 款第 2 目(即修正後第 34 條第 3 款及第 49 條第 1 款、第 2 款、第 3 款、第 4 款)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 款及第 49 條規定免辦理聽證。

(七) 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修正通過，請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認。

二、「擬訂臺北市大安區大安段一小段 557 地號等 16 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 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)

本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

本案本次僅涉及都市更新程序議題，無涉本局權責，爰本局無意見。

(四) 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。

(五) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

本案前於 110 年 11 月 2 日第 509 次審議會會議請實施者提送樹調資料過局，尚未提送。請依前揭意見辦理。另本次討論涉都更程序部分本局無意見。

(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)

無意見。

實施者說明及回應：

有關文化局意見，本案配合辦理，將於變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報

核前，檢附樹調資料予文化局確認。

決議：有關本案自110年11月12日第509次審議會後迄今之作為及未來預計辦理事項及規劃期程，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，請實施者依第509次審議會決議於111年12月底前擬具擬訂權利變換計畫報核。若屆期未申請報核，將授權本市都市更新處依「都市更新條例」第76條規定辦理。

三、「擬訂臺北市中山區長安段三小段 124 地號等 26 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 廖翊君 02 2781-5696 轉 3083)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉本局財務協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代) (書面意見)

本次無涉交通議題，爰無意見。

(四) 消防局 林清文幹事 (書面意見)

本案涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

無意見

(六) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案係討論都市更新程序，無意見。

(七) 鄭淳元委員

1. 本次實施者提出因受疫情影響，而無法如期送件續審似有些牽強，是否係因繼承及贈與造成所有權人人數增加，因而產生不同意見，導致無法如期送件；另依實施者提出之展延時間，是否可如期取得80%以上之同意比例並依限送件，請一併說明。

2. 請再說明因繼承及贈與增加之所有權人中同意與不同意情形。

(八) 葉玉芬委員

本次爭取展延時間是6個月或是10個月，請實施者確認。

(九) 都市更新處

因本案同意比例於事業計畫業已確認，且目前疫情已於趨緩階段，仍建議實施者於111年12月31日前以書面方式向更新處說明案件辦理進度。

實施者說明及回應：

- (一) 目前本案原所有權人數為77人，後因繼承與贈與緣故變更為86位，目前繼承及贈與部分表達同意為共3名，有1名對原案分配有意見尚需溝通，且因目前礙於疫情因素，所有權人較不願意同實施者積極接觸，於溝通協調上較有難度；另原定於111年6月30日前重新報核權利變換計畫，現查係已逾期，倘依原展延函文爭取6個月即於年底報核，本次係再爭取10個月，於明年4月報核權變計畫。
- (二) 後續將依會上意見於111年12月31日前以書面方式向更新處說明案件相關作業進度。

決議：有關本案自110年12月6日第515次審議會後至今之作為、溝通協調情形及未來期程規劃，經實施者說明自前開審議會後業積極與各所有權人溝通，惟迄今案內土地面積及人數尚未達送件門檻，並因國內疫情緣故，溝通協調進度亦有困難，故暫無法依前開審議會決議期程辦理，懇請同意展延6個月，本案經審議會專案小組討論後，同意本案於112年4月30日前檢送權利變換計畫案申請報核，並請實施者於111年12月31日前以書面方式向更新處說明案件辦理進度。若屆期未申請報核，將授權本市都市更新處依「都市更新條例」第76條規定辦理。

四、**「擬訂臺北市松山區西松段一小段17地號等43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 宋蕙汝 02 2781-5696 轉 3082)**

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)
本次討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。
- (二) 地政局 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) 交通局 王少韡幹事(張珮甄代)(書面意見)
本次無涉交通議題，爰無意見。

(四) 消防局 林清文幹事 (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。

(五) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

本案前於110年11月5日第507次審議會會議請實拖者提送樹調資料過局，尚未提送。請依前揭意見辦理。另本次討論涉都更程序部分，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (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) 葉玉芬委員

1. 經實施者說明本案後續建築設計部分依原設計方案辦理，且已完成估價師遴選事宜，有關時程部分建議實施者考量縮減，另因本案同意比已達法定門檻，建議可再提前申請變更事業計畫及權利變換計畫報核為目標。
2. 建議實施者於今年年底前進審議會報告本案辦理權利變換之自辦公聽會會議時間及其進度說明。

(九) 鄭淳元委員

1. 依簡報P.17之預計進度各有縮短之空間，請實施者考量縮短之可行性。
2. 建築設計時間原估計4個月，請再縮減；另有關變更同意書及選配事宜，請併行辦理。

(十) 都市更新處

1. 檢視實施者簡報之預計進度部分，本案同意比例已達法定門檻，另審議的過程中亦可持續與未同意戶溝通協調並爭取同意，另選配資料準備及選配時間建議併行辦理，就時程規劃可再縮減；再考量本案於103報核至今時程延宕，另於第507次審議會已同意給予再1年時間檢具權利變換計畫向本府申請報核，倘再同意實施者至112年6月報核，確實時間過冗，建議延至112年的3月底前申請報核。
2. 本案經110年11月5日第507次審議會決議，請實施者於111年12月底前報核權利變換計畫，故有關實施者說明之法定程序及作業時間，應於今年12月前完成並檢送權變計畫報核；今實施者另爭取之時間都將延宕本案進程，

建議實施者縮短目前寬估之時程。

3. 倘實施者未能於112年4月30日前檢具權利變換計畫向本府申請報核，後續將依都市更新條例相關規定辦理。

實施者說明及回應：

- (一) 有關文化局意見部分，未來辦理變更事業計畫報核前會發文至文化局確認。
- (二) 有關建築設計部分，經實施者與所有權人溝通協調後，多數所有權人考量進度期程，依原設計方案辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，實施者預計於111年底前辦理選屋作業，112年1至2月係為估價師估價及財務試算之作業時間；另有關同意書與選屋文件時間合併作業部分，因本案戶數眾多，考量年底預計選配時間含過年及連假，並須與住戶協調換戶等溝通事宜，故實施者希望可以將作業時間延至112年6月。
- (三) 本案事業計畫於108年05月22日核定時之共同負擔比例為28.93%屬過低，依目前工程造價行情試算後，共同負擔調整約改為30%以上，兩者差異甚遠，後續將辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫；有關變更後共同負擔差異部分，同意戶部分因另有簽署合建契約，後續依合建契約內容為主，另未同意戶部分，同意更新但因協議合建條件及私人問題尚待協調。
- (四) 有關預計進度寬估部分，選配期間與抽籤作業無法合併，因本案所有權人多達111位，為於自辦公聽會及法定選配期間(30天)前實施者有足夠時間調查所有權人選配意願並提前協調所有權人重複選配部分，再考量多數住戶多為選配期間結束前繳回選配單且結果可能與當時協調結果不一致，後續需要時間整理選配結果並協調重複選配之所有權人，提請審議會同意多給予時間；另實施者願意於年底辦理選屋分配，並願意儘量壓縮時間讓權利變換不超過價格日期的法定6個月內，及提早報核。

決議：經實施者說明自110年11月5日第507次審議會後至今之作為、溝通協調情形及未來期程規劃，並經審議會專案小組討論後，請實施者持續與未同意戶溝通協調並爭取同意，另選配資料準備及選配時間建議併行辦理，並於112年4月30日前檢具變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案向本府申請報核；另請於111年12月底前以書面方式說明辦理進度、自辦公聽會時間、全體所有權人是否知悉本案財務計畫及共同負擔比調整情形，以及未同意戶整合狀況。屆期未申請報核，將授權本市都市更新處依「都市更新條例」第76條規定辦理。