

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 45 次專案小組會議紀錄

112 年 12 月 5 日 府都新字第 1126026505 號

壹、時間：民國 112 年 11 月 22 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：朱萬真委員

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、「擬訂臺北市中山區長安段二小段 391 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」
涉及更新單元範圍討論案（承辦人：事業科 廖翊君 02 2781-5696 轉 3073）

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）

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）

無意見。

（四）交通局 葉志韋幹事（書面意見）

本次議題無涉交通，爰無意見。

（五）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

計畫書P.9-57及P.9-58，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，且檢附專業技師簽證認可載重資料。

（六）文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無特殊列管事項。

（七）社會局 白善印幹事（書面意見）

無審查意見。

(八) 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。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 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意資料表、P. 9-20 所載開發條件，亦無涉都審程序。

2. 本次討論議題為更新單元範圍，因無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

暫無涉及本處業務，本處無意見。

(十一) 謝慧鶯委員

1. 有關簡報所述納入 400 地號有嚴重回計容積情形，請實施者再補充說明。

2. 因實施者已辦理鄰地協調，倘經協調仍不納入鄰地，建議於本次專案小組同意原更新單元，後續逕提審議會追認。

(十二) 林佑璘委員

經實施者表示為使更新單元更加完整並具公益性，故希望能延長協調時間，且經陳情人書面意見陳述，係僅表示不同意單就 400 地號納入並非不同意參與本案。因此若能讓協調更加順遂，實施者提出延長協調時間，原則同意。

(十三) 都市更新處

通案上因調整範圍涉及自提幅度修正過大，係給予實施者 6 個月並得展延一次，期限為 3 個月，故建議實施者於收到本次專案小組會議紀錄 3 個月內，函文告知更新處是否要調整範圍，倘確認將調整，請再於 3 個月內檢送報告書申請公開展覽；若不調整，請檢送原範圍之計畫書至更新處並申請續行公開展覽作業。

實施者說明及回應：

(一) 針對回計容積面積約幾百平方公尺，惟今日未能提供相關數據資料供參，另相關數值業於鄰地協調會議上提供予所有權人參考。

(二) 針對陳情意見(鄰地400地號部分所有權人)回應：

1. 實施者於接獲該陳情意見後辦理2次鄰地協調會議，112年9月19日第二次鄰地協調會結論為「…所有權人充分討論後，再行回覆參與意願」，實施者自該協調會後，亦持續聯繫鄰地所有權人並了解其意願，係皆表達欲加入本更新單元；另經鄰地396至399地號所有權人表示，係反對該地段400地號單獨劃入本案都市更新單元，因恐致該等筆地號面積合計不足500平方公尺，影響相鄰地主權益。針對以上意見，將持續與鄰地地主說明。
2. 因本案尚須與多位鄰地所有權人溝通，懇請審議會同意本案延長與鄰地所有權人協商之時間，並給予2個月時限。

(三) 有關消防局意見，將配合辦理並於報告書內補充說明。

決議：

- (一) 有關南側鄰地同小段400地號所有權人陳情欲納入本案更新單元一節，考量單獨納入該筆土地將致南側鄰地其餘4筆土地無法劃定更新單元，請實施者再與南側鄰地5筆土地所有權人溝通協調，並於收受紀錄起3個月內函知更新處是否納入該5筆土地，倘納入請於收受紀錄起6個月內檢具修正計畫書圖申請續審，倘不納入則以更新單元範圍續行公開展覽程序。
- (二) 原則同意本案更新單元範圍，後續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。

**二、「擬訂臺北市信義區永春段一小段180地號等18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 蘇雅婷 02 2781-5696 轉 3065)**

討論發言要點：

(一) 財政局 鄭凱晏幹事(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 張家銘幹事(陳振惟代)(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)

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本案討論事項未涉及交通議題，本局無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

本案未提送相關土地與建物謄本、地籍地形套繪圖與對應的門牌清冊、照片等地籍資料向本局查閱是否涉及文資相關列管事項。

(七) 社會局 白善印幹事 (書面意見)

無審查意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案涉都市更新程序部分，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府110年5月5日府都設字第1103020614號函核定在案。
2. 本次討論議題為都市更新程序，因無涉都審程序，故本案無意見。

(十) 謝慧鶯委員

1. 有關實施者表示本案在進行試選配階段，試選配過程中，實施者提供之選配列表如已有其他所有權人先行選配，容易使陳情人產生是否有優先選擇之疑慮，且都市更新權利變換選配之程序需填具正式的選配文件(包括權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書)，請實施者務必向陳情人及各位所有權人說明清楚，以免造成雙方溝通之誤會。
2. 本案事業計畫為老舊中低層專案，亦即有專案獎勵，一旦事業計畫被撤銷之後，獎勵值的上限就是50%，請實施者向陳情人加強溝通協調。
3. 不論是簽署合建契約或是參與權利變換之所有權人，實施者如能先訂定估價基準，進行相關估價作業，即可試算出是否有達到一坪換一坪。建議實施者視估價結果併同建築圖說，辦理說明會讓所有權人知悉了解。

(十一) 吳智維委員

依陳情人之發言，本案已有初步的建築圖說，實施者應可先指定一家估價師先行進行估價作業，相關估價結果併同建築圖面向所有權人妥予說明。另實施者提供簡報之預估時間，應可再縮短時程。

(十二) 都市更新處

本案於110年7月1日事業計畫核定後，實施者未依實施進度申請權利變換計畫案報核，故依督導情形提請專案小組討論，經實施者說明114年1月始能提送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核，惟依通案原則係給予6個月時間，倘未能如期先行舉辦自辦公聽會，請實施者於期限內敘明原因後，再提審議會專案小組討論。

實施者說明及回應：

1. 有關陳情人提出之意見，本案為辦理試選配階段，辦理試選配之目的為部分同意戶之要求及統計各地主希望選配之坪數而辦理，目前本案尚未計算更新前權利價值及更新後權利價值，尚未進入權利變換階段，後續會再加強與陳情人的溝通協調。
2. 本案試選配沒有優先選擇之順序，僅暫時先行登記地主需求，並非有先行選配後不供其他人選配之情形，造成地主之誤會，需要時間重新建立雙方信任度，預計於收受會議紀錄起半年內召開自辦公聽會，讓本案進入真正的法定程序，讓地主可以安心。
3. 因本案涉及四、五層專案獎勵，需要檢核估價條件及結果否能達一坪換一坪，再去滾動修正建築設計及修正估價，考量本案屬於事權分送案件，故透過辦理試選配的過程，了解及調整為地主想要的坪數，俾利後續正式選配程序之進行。後續將依照委員建議，舉辦說明會與全體所有權人說明後續程序及相關內容，並預計於收受會議紀錄起半年內召開變更事業計畫及擬訂權利變換的自辦公聽會。

決議：

請實施者於收受會議紀錄起6個月內舉辦變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫之自辦公聽會。倘無法於期限內辦理，請實施者屆期前來函敘明原因，再提請審議會專案小組討論。

三、「變更臺北市大安區通化段六小段497地號等22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 鄧伊菱 02 2781-5696 轉 3079）

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，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)

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本次變更無涉交通，本局無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

1. 計畫書P.8-8，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，請再檢視修正。
2. 規劃之救災活動空間現況有停車及路燈位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無特殊列管事項。

(七) 社會局 白善印幹事(書面意見)

無審查意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

本案涉及文字誤植及配合產權異動修正，非本處權責，本處無意見

(九) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本次變更部分本科無意見。

(十) 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、P. 8-1及P. 17-2所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(十一) 林佑璘委員

1. 有關陳情人選配之訴求應是欲超選應分配價值10%以上部分，以差額價金方式負擔，而非與實施者協議找補金額。惟依據事業計畫分配原則：「有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之」，故有關合意之金額要以差額價金之算法或是其他方式計算皆係要與實施者協議。而陳情人之選配疑義，其實非本次審議會之重點，選配原則於事業計畫書內皆已明確載明，且核定在案，至於選配及找補係權利變換階段的事情，建議實施者與陳情人再溝通。
2. 本次陳情多與權利變換內容有關，與本次簡易變更事業計畫內容無關，建議回歸到本次討論議題上。

(十二) 謝慧鶯委員

1. 產權異動是否為本次簡易變更內容？
2. 祭祀公業管理員係報核後變動，需要載明於本次變更都市更新事業計畫書嗎？倘僅涉及產權異動，是否不需申請變更事業計畫？
3. 超額選配，應補金額係與實施者合意之。

(十三) 都市更新處

1. 更新案產權情形係以申請核定當日之土地及建物謄本載於計畫書內。
2. 僅產權異動係不需要申請變更事業計畫，本次係涉及事業計畫書內最小分配單元文字誤植，實施者依據108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第1項第2款申請變更事業計畫。

實施者說明及回應：

- (一) 有關消防局意見會配合辦理修正。
- (二) 本次變更未涉及建築設計，僅因最小分配單元誤植成 A5，造成權利變換選屋階段時，所有權人發現權利變換選配無 A5 這個單元，為使最小分配單元之內容一致，因此向更新處申請變更事業計畫。
- (三) 事業計畫在 107 年報核時，案內權屬單純皆為單一所有權人，因此當時建築

規劃係為符合所有權人後續選配，惟部分所有權人因繼承等因素，其中亦包含陳情人在事業計畫核定前有產權之變動，另權利變換計畫已於 9 月 18 日報核，目前經更新處審查後於 112 年 11 月 7 日發文退補。

- (四) 針對陳情人所提選配原則之分配價值，原本土地產權係二分之一，後產權變動惟四分之一，於權利變換階段未達最小分配面積。
- (五) 事業計畫分配原則第二項：「土地所有權人依應分配價值申請分配，申請選配一戶房屋及一個車位，其應分配之權利價值小於該選配房屋及車位之價值，經實施者同意後可進行選配，需補繳差額予實施者，並限選配一戶房屋及一個車位；其應分配之權利價值未達最小分配單元價值 1/2 者，則領取更新後應分配價值。」，事實上，陳情人之價值係大於最小分配單元價值二分之一，所以這段文字有無刪除，對其權益並無影響。當時事業計畫階段並未有未達最小分配單元價值之情形，因此在權利變換選配原則增加了未達最小分配單元價值者和實施者如何協商選配，此外其餘內容皆與事業計畫核定一致。惟本次更新處針對權利變換計畫有要求補正，故會把選配原則之文字回復到與事業計畫原核定內容一致。
- (六) 選配期間，實施者曾提供陳情人以下建議方案：

可合併選配，亦可領取更新後權利金，倘未達最小分配單元價值，但有超過二分之一者，可以選配，倘超選應分配價值 10% 以上要與實施者協議找補金額。但陳情人針對上述三個方案都不接受，且實施者收受陳情人選配申請書時已超過選配期間。

決議：

- (一) 有關事業計畫文字誤植及配合產權異動經實施者說明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) 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 款規定辦理簡易變更事業計畫，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修正後通過，請本市都市更新處會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認。