

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 41 次專案小組會議紀錄

112 年 10 月 4 日 府都新字第 1126022655 號

壹、時間：民國 112 年 9 月 22 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

參、主持人：林志崧委員

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、「擬訂臺北市內湖區西湖段一小段 630 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」
涉及都市更新單元範圍調整討論案（承辦人：企劃科 黃奕齊 02 2781-5696
轉 3029）

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 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 紀韋廷幹事（書面意見）

本案無涉交通，爰本局無意見。

（五）消防局 鄭正奇幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍討論案，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（陳奕真代）（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）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，本次討論議題為更新單元範圍，無意見。

(七) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(楊玉華代)(書面意見)

查本案更新單元無涉及畸零地及現有巷，本處無意見。

實施者說明及回應：

原申請更新單元面積為898平方公尺，北側鄰地同小段632-1地號面積為275平方公尺，經協調後擬納入北側鄰地，調整後更新單元面積達1,173平方公尺，經檢核已符合臺北市都市更新自治條例第12條第1項第4款：「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者」之規定，參與更新意願比例亦達100%。本案後續維持採「協議合建」方式實施都市更新事業。

決議：

- (一) 本案經第31次審議會專案小組決議由更新處協助再次召開公辦協調會，今經實施者說明擬納入北側鄰地，並經專案小組討論後，同意本案調整更新單元範圍為「內湖區西湖段一小段630、631、632-1、632-2、632-6、632-11、634-3地號等7筆土地」；另本案納入鄰地後已符合本市都市更新自治條例第12條規定，免提經本市都市更新及爭議處理審議會確認。
- (二) 請實施者於收受會議紀錄起6個月內，檢具修正後計畫書圖申請公開展覽程序。

二、「擬訂臺北市士林區蘭雅段三小段 34-1 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍調整討論案（承辦人：事業科 李惠閔 02 2781-5696 轉 3066）

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)

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

本案本次僅涉及更新單元範圍調整，無涉交通議題，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單元範圍調整討論案，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(陳朱廷代)(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)

1. 本案曾辦理都審程序，本府109年4月20日府都設字第1093026804號函核定在案，本次討論議題為更新單元範圍調整，無意見。
2. 基地範圍調整若有涉及前開核定圖說調整者，應辦理變更設計。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(楊雅仔代)(書面意見)

請檢附完整使用執照圖說，據以判讀各層建物檢討均符合「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」第四點規定。

(九) 林佑璘委員(出席並提供書面意見)

1. 本案擴大更新單元範圍涉及與左側更新會範圍重疊部分，如經同意本案規劃，則請市府及實施者協助、告知已立案之更新會辦理後續更新會章程、名稱等相關事項。
2. 本案擴大範圍涉及僅同一支梯部分建築物納入，雖經檢討符合建築相關法規，仍建議實施者研議再行擴大到同一支梯完整範圍之可行性，並於後續建築、結構規劃設計時特別注意施工安全，避免鄰損。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

因陳情人提出更新時程意見，請實施者說明擴大範圍後，申請重新公展之辦理期程。

(十一) 吳智維委員

1. 實施者說明尚有2位所有權人未同意，與簡報統計數據不符，請釐清。
2. 請實施者補充說明容積代金審議辦理進度。
3. 鄰地48及48-1地號土地係為連棟雙拼建築物，共用樓梯間，倘僅一半土地併入，建物能否順利拆除，若無法拆除，可能衍生樓梯占用之問題，請實施者再予考量。

(十二) 林昆華委員

本案擴大更新單元範圍後，財務計畫之提列標準等內容異動情形，是否向所

有權人說明。

(十三) 都市更新處

1. 鄰地48及48-1地號土地位於「臺北市士林區蘭雅段三小段34-2地號等17筆土地更新單元都市更新會」範圍內，該更新會已於112年7月17日核准立案，尚未擬具都市更新事業概要或事業計畫申請報核。該更新會就本次會議提供意見(略以)：「…本都市更新會尊重所有權人之意願及專案小組之審議結果。」，倘會議決議納入前揭2筆鄰地土地，後續該更新會應變更更新單元範圍。另48及48-1地號土地及建物所有權人已全數簽署同意書予全陽建設股份有限公司。
2. 倘會議決議同意擴大更新單元範圍，本處將另函通知「臺北市士林區蘭雅段三小段34-2地號等17筆土地更新單元都市更新會」應辦理變更範圍事宜。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者是102年才進場，並於104年取得基地內同意比率近100%，非陳情人所述拖延13年，初期整合總共劃了三個範圍，皆因為希望能讓基地更為完整，但後來因整合不順，最終以13筆土地報核都市更新案，且審查過程中也配合所有權人於第一次公辦公聽會之意見，將中山北路面一樓結構斜柱調整為垂直結構柱，故辦理重新公展、公辦公聽會、重新選屋。另鄰地後續已自組更新會，考量更新會作業繁雜，且本案範圍內所有權人也已表示都更時程過久，故除48、48-1地號所有權人強烈要求納入外，全陽公司實在無法再負擔龐大的人事及時間成本整合其餘鄰地。
- (二) 過程中的確有談到危老方案，但這也是地主提議，希望實施者能考量是否對地主較有利，且因13筆土地的基地較狹窄，也許透過危老方案能獲得更多獎勵，時程也較快，但無法達到100%同意比率，鄰地48、48-1地號知道無法以危老方案改建，故陳情希望納入本案基地共同以都市更新方式改建。
- (三) 納入48、48-1地號二筆土地後的建築規劃，有向原範圍土地所有權人說明，地主們也認為此規劃確實比先前好很多，地下室原本是單車道搭配汽車升降機進出，納入48、48-1地號後，可變為雙車道坡道平面車位，是非常明顯好的改善，從15樓提升到20樓，獎勵值也採新法檢討，對地主權益是增加的，整體結構、空間規劃都是以所有權人獲取最大利益為主，整個過程中地主是同意的，但這樣優化的改變仍需要作業時間，故請陳情人能體諒，倘若今天會議結論同意擴大範圍，實施者後續會積極且加速作業時程。
- (四) 48、48-1等2筆地號，與鄰地同地段同小段49、49-1、55、56等4筆地號原為同一建造執照(61工營字第1053號62工使字第961號)，未來建物部分拆除後

會保留共同樓梯間及共同壁供鄰地剩餘地號單獨使用，並依照「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」相關規定辦理，安全結構部分則會由專業結構技師作結構補強及說明，施工安全沒有問題。

- (五) 本案擴大範圍後，依108年1月30日修正公布後之都市更新條例辦理，採新的容積獎勵項目評定後優於原核定之獎勵值，將取消容積移轉申請，除了降低成本，亦對地主是有利的。
- (六) 擴大範圍後之建築規劃、價值分配等，於公開會議皆有向地主說明差異。
- (七) 於本次會議確認範圍後，將依108年1月30日修正後都市更新條例規定，辦理重新公展、公辦公聽會、估價選任、重新選屋等作業，本案目前僅剩二位所有權人尚未同意，實施者會努力取得100%同意比率，申請168專案，加速本案更新程序。

決議：原則同意納入西側鄰地同小段 48 及 48-1 地號 2 筆土地，請實施者於收受會議紀錄起 6 個月內檢具修正計畫書圖申請辦理重行公展程序。惟於申請重公展前請向本市建築管理工程處確認是否符合「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，倘有疑慮則再提會討論。另因前開土地位於鄰地更新會範圍內，後續請本市都市更新處發文請其變更更新會立案範圍。

三、「擬訂臺北市北投區大業段三小段 381 地號等 15 筆(原 10 筆)土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整及程序討論案(承辦人：事業科 范芯苓 02 2781-5696 轉 3063)

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)
無意見。
- (五) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

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調整及程序討論案，未涉及本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (鄧雅今代) (書面意見)

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，本次討論議題為更新單元範圍調整及程序，無意見。

(九) 林佑璘委員 (出席並提供書面意見)

本案實施者召開5次鄰地協調會，目的在於協調擴大範圍之可能，惟本次提會擬縮小範圍，涉及原地主權益維護宜再審慎處理，建議再行召開協調會後續處。

(十) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

1. 本案因15筆範圍已重行公展，原已出具同意書之地主是否已出具證明文件，證明確係同意不參與15筆範圍更新之意願，再同意實施者改以10筆範圍辦理較為合宜。
2. 建議再提專案小組討論後再確認範圍，另建議再通知實施者申請排除5筆土地之所有權人列席表明其意願。

(十一) 陳彥向委員

本案不適宜以15筆為範圍係因畸零地問題，請實施者釐清及詳加說明畸零地檢討情形。

(十二) 都市更新處

1. 本案若退回10筆範圍，消防通道問題之解決方案須請鄰地違章戶協調拆除並配合調整建築規劃設計，後續應完備鄰地協調情形之資料，並檢具修正後計畫書圖辦理重行公展程序。
2. 因本案原更新單元範圍係經5筆土地所有權人出具同意書，並由111年2月16日第3次審議會專案小組會議決議由10筆調整為15筆土地，爰建議由本處召開公辦協調會確認增加之5筆地號之土地所有權人之意願情形。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於111年2月16日召開第3次審議會專案小組，因考量改善基地面前消防救災道路狀況，原則同意鄰地5筆地號納入本案更新單元範圍，故本案土地筆數由10筆改為15筆，當時西側435、436、439地號3筆土地原先預計與前面431、434兩塊地號進行危老計畫，惟於近期破局，建築師重新檢視15筆基地範圍時發現該3筆土地若無其他開闢計畫時將成為畸零地，且西側435、436、439三筆土地參與更新意願高，希納入本案範圍；又於未來基地停車場出入依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」需取得4公尺寬道路之土地使用權同意書，故納入422、423、438地號等3筆私有道路用地，爰實施者擬再納入該6筆地號將範圍擴大至21筆地號範圍。
- (二) 該6筆地號與前次納入之5筆地號所有權人多數重疊，因再擴大為21筆範圍時須重新與所有權人取得事業計畫同意書，原同意15筆範圍之部分所有權人反悔原先談妥之分配條件，要求實施者以高於市場行情甚高之價錢與其購買，在經過一年間召開多次說明會與所有權人溝通述明本案需擴大範圍之原因及若無法取得同意書擴大為21筆，實施者僅能退回10筆範圍之情況，在未能取得達現行都市更新條例第37條同意比率之情況下且原10筆範圍之消防救災動線問題已有可行替代方案，考量實際情況後希望將範圍調整至原送件10筆地號範圍。
- (三) 關於有無納入之5筆地號所有權人明確不參與本案之證明文件，於實務操作上該部分取得實屬困難，實施者確實召開多次說明會與其溝通說明，今日召開審議會更新處亦有通知5筆範圍全部之所有權人，但無人出席表達意見，後續若需要再召開協調會與其說明，希望更新處能派員出席會議以增進該會之公開透明與公正性。
- (四) 遵照委員建議，後續配合業務單位舉辦之公辦鄰地協調會，協調會上會再予以補充縮小範圍為10筆地號之相關說明以及本案後續期程規劃。

決議：請本市都市更新處協助邀集前經審議會專案小組同意擴大之5筆土地之所有權人，召開公辦協調會議以確認鄰地參與意願後，再提會討論。

四、「變更臺北市大同區市府段一小段 764 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 楊祖恩 02 2781-5696 轉 3054）

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)

財政部國有財產署更新後分回國有廳舍業已調配予國立陽明交通大學，並經本分署111年3月16日台財產北改字第11100067690號函副本委託該校參

與後續都市更新進程有案，本次會議提請討論事項涉都市更新程序，本分署原則尊重審議結果。

(二) 國立陽明交通大學(進駐使用單位)

1. 有關實施者簡報所載時程部分，因本案財政部國有財產署北區分署分回進駐機關由行政院公共工程委員會變更為本校使用，而於建築規劃設計部分，建築物做教室使用之相關設計規範與作為一般建築物有不同之規定(例如結構、I值等)。另建築規劃調整今(112)年初已與實施者達成初步共識，惟詳細結構圖實施者於今(112)年9月20日才提供本校確認，且有部分樓層樓板面積尚須請實施者配合調整。
2. 有關建築圖面尺寸、結構、樓高…等，係請本校土木系、建築系等系所教授協助確認，且皆於收受圖面後至晚2周內回復實施者。另有關實施者簡報說明業於8月提供建築圖面供本校確認一事，本校於(112)年9月20日才收受相關資料，且亦會於2周內回復實施者是否尚有需修正內容。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(六) 交通局 葉志韋幹事(書面意見)

本次討論事項未涉本局權責，爰本局無意見。

(七) 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。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代)(書面意見)

無意見。

(九) 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，本次討論議題為都市更新程序，無意見。

(十) 林佑璘委員(出席並提供書面意見)

本案建議實施者積極洽商陽明交大，增加小型討論會議，儘速完成空間配置

之確認，避免延宕實施。

(十一) 林昆華委員

本案未來公有土地分回之進駐需求涉及原北門郵局公辦都市更新案，國立陽明交通大學也應積極辦理。

(十二) 都市更新處

本案前於111年11月24日召開公辦協調會決議：「已請實施者於收受紀錄起1個月內與進駐機關國立陽明交通大學確認建築規劃設計相關需求後，再於4個月內檢送修正計畫相關書圖內容並檢附修正內對照表後，申請重行更新計畫書圖公開展覽程序。」惟期限屆滿時實施者並未依限申請後續程序，亦未主動來函說明延宕原因及目前辦理進度，係更新處另外發函限期請實施者提送計畫書申請重行公開展覽並說明目前進度，且實施者再次逾期回復且未提送計畫書圖續行審議，故提請本專案小組討論，並請實施者說明本案尚須辦理時間。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者有陸續與國立陽明交通大學討論建築設計圖面及I值，惟因圖面遲無法確認以致書圖無法製作，故與都市發展局申請展延。另會議簡報也有報告本案每月都有進展，惟需求往返溝通較花時間。致都市發展局請實施者說明案件進度實施者逾期函復部分，實施者會再檢討。
- (二) 本案計畫書圖提送期限須待國立陽明交通大學確認結構尺寸配置圖面後，才得以進行梁柱調整及機電配置。另本案於111年4月7日幹事及權變小組複審決議是取得國立陽明交通大學規劃設計確認函後60日內，修正計畫書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請重行公開展覽程序。因這部分本案仍是需取得陽明交大確認圖面後才得以辦理後續程序。
- (三) 實施者希望爭取於收受本次會議紀錄後4個月內提送計畫書圖辦理重行公開展覽。

決議：

- (一) 本案前於111年11月24日公辦協調會決議請實施者於收受紀錄起1個月內與進駐機關國立陽明交通大學確認建築規劃設計相關需求後，再於4個月內檢具相關書圖申請重行公開展覽，迄未提送。請實施者於收受會議紀錄起4個月內檢具修正後計畫書圖向本府申請重行公開展覽，倘逾期不得申請展延及後續建議本府變更事業計畫及擬訂權利變換計畫依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，並依都市更新條例第76

條規定，撤銷原核定之都市更新事業計畫。

- (二) 本案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會議紀錄。