

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 17 次專案小組會議紀錄

111 年 10 月 3 日 府都新字第 1116023577 號

壹、時間：民國 111 年 9 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：涂靜妮委員

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、「擬訂臺北市士林區天母段一小段 219-6 地號等 12 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 王竹君 02 2781-5696 轉 3067)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論無涉本局協審事項，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（葉英斌代）（書面意見）

本案本次僅涉及都市更新程序，無涉交通，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)

經查本案實施者前於110年4月19日向本局提送受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫書，本局於110年4月20日北市文化資源字第1103012382號函退請補正。後實施者至111年9月15日方再次提送受保護樹木移植與復育計畫書予本局，刻正辦理審查，全案須俟提送樹保會審議並經計畫核定後始得施作。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

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) 楊欽文委員

有關樹保計畫書載明樹木移除或保留之情形，倘影響本案一樓景觀配置調整部分，請實施者於都市更新事業計畫內清楚標示及說明調整情形。

(九) 都市更新處

本案未有公有土地及屬無爭議更新案，倘符合都市更新條例第33條規定免舉行聽證程序，逕提審議會討論。

實施者說明及回應：

(一) 考量受保護樹木幹事會後仍有審議會程序，除受保護樹木2株外，另本案基地內尚有其他樹木需於計畫內載明保留或移植，恐對本案一層景觀配置有所影響，因此懇請審議會同意，本案接獲樹保審議會會議紀錄後30日內，申請召開都更審議會。

(二) 本案為100%同意且無爭議，應無需辦理聽證。懇請確認本案後續待獲取樹保審議會會議紀錄後，係申請審議會或是幹事複審。

(三) 遵照委員建議，本案後續申請審議會審查時，針對景觀設計調整圖說會配合製作對照說明，以利審查。

決議：本案自申請樹保審查迄今已逾1年，經實施者說明目前審查進度、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，請實施者於收受文化局樹保審議通過會議紀錄起30日內，檢具修正後計畫書圖及修正對照表，向市府申請召開本市都市更新及爭議處理審議會。

二、「變更臺北市大安區瑞安段三小段 224-1 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 陳信嘉 02 2781-5696 轉 3087)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)

本次討論無涉本局協審事項，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)

本案涉及都市更新程序議題，無涉本局權責，爰無意見。

(四) 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。

(五) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
2. 本次涉程序議題本局無意見，惟查實施者尚未提送樹籍資料，倘本案仍續行，請依上述說明詳實測量施工區域內樹籍資料（包含樹種、樹胸圍、樹胸徑、樹高、位置及全株、近照之現況照片等），並由量測人員於調查文件簽證負責後再行提送，以利本局研判範圍內是否有已達列管條件之受保護樹木。

(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。

(八) 鄭淳元委員

本案原實施者於擬訂事業計畫核定後延宕5年，新實施者承接本案之權利義務並需考量風險，以市府立場也無法同意多次展延，同意僅展延半年。

(九) 都市更新處

本案變更實施者核定後，期間又再展期2次，且實施者已明知後續將辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，以程序需耗費大量時間申請展延較無理由，但考量取得事業計畫同意書仍需溝通協調時間，建議實施者溝通協調及程序併行辦理以爭取時效，並建議維持展延6個月時間。

實施者說明及回應：

(一) 文化局意見，配合辦理。

(二) 目前有6戶地主正在溝通中，2戶溝通買賣中，預計年底可與地主達成共

識，取得事業計畫同意書。

- (三) 本案後續變更(第二次)事業計畫將併權利變換計畫報核，尚需辦理自辦公聽會、選配及公開抽籤程序，另估價又涉及報核前六個月之估價基準日等連動影響，爭取同意展延至112年7月29日。
- (四) 本案在完成變更實施者後才進場整合，本案原實施者申請之擬訂事業計畫經核定6年都未向地主溝通，對於地主參與都市更新意願已降低，新實施者進場需要時間經營及溝通，也導致未達預期進度。

決議：本案依第 519 次審議會決議於 111 年 7 月 29 日前申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核，惟實施者 111 年 7 月 8 日來函表示無法依上開決議如期報核，經實施者說明原因並經審議會專案小組討論後，請實施者於 112 年 1 月 29 日前檢具達法定門檻之同意書，申請變更(第二次)事業計畫及擬訂權利變換計畫，倘逾限未申請報核，建請市府依都市更新條例第 76 條規定辦理。

三、「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段 38-3 地號等 68 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 王鴻軒 02 2781-5696 轉 3064)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)
本次會議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)
本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。
- (三) 交通局 蔡于婷幹事(張哲領代)(書面意見)
本次提請大會討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。
- (四) 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。
- (五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(林冠穎代)(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)
 1. 本案屬110年1月12日公告「臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」所劃定都審地區—「中華路林蔭景觀區」，應辦理都審程序。

2. 本案111年7月7日申請都審幹事會，惟因法令檢討及書件不齊經本府函請補正，後經申設單位申請撤案，本局111年9月1日函復同意。本案後續仍請依規定辦理都審程序。

(七) 都市更新處

1. 有關實施者簡報說明已於111年9月26日再掛件辦理都市設計審議，經洽都市設計科釐清，計畫書尚有疑義，爰尚未完備程序。
2. 另針對實施者前於110年8月12日來函說明，已於110年8月11日掛件及後經更新處於111年6月7日召開公辦協調會，再請實施者於111年7月7日辦理都市設計審議程序，經過兩次皆未完成都市設計審議程序之理由為何？

(八) 賀士庶委員

1. 有關更新處於111年6月7日公辦協調會決議，第一項為辦理都市設計審議程序，第二為應與所有權人溝通協調，請實施者說明自協調會後迄今與所有權人溝通之進度及成果為何？應詳實交代。
2. 另實施者應儘速與所有權人溝通，而非待都審幹事會再進行溝通，並再次強調都更審議不介入私人契約之談判，因此實施者應明確說明都更審議程序，倘程序未符合都更處要求，則會要求撤案。

(九) 鄭淳元委員

1. 有關公辦協調會請實施者妥予溝通，經實施者說明係以電話溝通，其應非正式的溝通方式，另溝通應作成紀錄，並載明時間、地點及協議內容，看似實施者溝通未完成。建議並非要俟都市設計送審文件完備後再溝通協調，而應要併行處理。
2. 另請實施者說明總統府天際線審查是否會影響後續建築規劃設計調整。

(十) 陳玉霖委員

1. 本案建築規劃設計分為A區及B區，其中陳情人提及B區容積率部分，因後續實施方式為權利變換，請實施者說明權利分配部分是如何與地主溝通。
2. 都市設計審議重點在於總統府天際線等建築規劃設計審議內容，請說明時程延宕原因為何？另B區容積率為300%部分應無爭點，但是實施者應敘明清楚後續處理方式為何？後續權利變換計畫部分亦會涉及選配，仍需與所有權人溝通協調及相關的風險在？後續應提出具體規劃期程？

實施者說明及回應：

- (一) 有關所有權人提及廢除6公尺巷道部分有相當大的困難。本案於101年與所

有權人簽署擴大B區之合約，又因102年因計畫道路廢除之問題與B區所有權人簽署增訂契約，增訂契約部分係所有權人及實施者分別分回55%、45%，所有權人提到容積不足之疑義，是依照臺北市土地使用分區管制自治條例第25條規定檢討，A區臨西寧南路為12.73公尺道路，容積率為636.5%，B區臨6公尺未開闢計畫道路，容積率為300%。

- (二) 有關都市設計審議撤案原因，前110年8月11日申請都審未完備理由為里長請實施者將更新案讓出，以致於未進行後續審議；後111年7月7日送件都審後，都市發展局都市設計科提出需先做風環境影響評估，實施者亦請顧問公司辦理初評，惟都設退補正需提送完整報告書併同辦理審議，但因風環境實驗期程需約1.5個月，故建議實施者先行撤案。另主席提及都審掛件應具備三要件：符合法令規定檢討書圖、繳交審查費及於補正期限內完整補正，實施者皆準備完成。另後續111年9月26日重新掛件都審，後退件係因審議資料表有誤繕，與風環境無關。
- (三) 本案110年9月因里長有請其他建設公司與實施者談都更條件，截至111年3月仍未談妥。後續里長又與B區所有權人提出疑義、與里長哥哥溝通，但仍有一部分地主仍無法達成共識。實施者自98年起與所有權人溝通協調，1年內有做2次溝通，主要是因去年談都更條件未達成共識，以致現在情形發生。
- (四) 有關公辦協調會後請實施者再與所有權人溝通，實施者預計俟都市設計審議後再召開地主說明會，溝通部分會再努力改進；另有關建築規劃設計部分，將依審議意見修正，無其他大幅度調整。

決議：本案自召開幹事會複審迄今已逾2年，經實施者說明目前辦理進度及與所有權人溝通協調情形，並經審議會專案小組充分討論後，本案實施者迄今未依111年6月7日公辦協調會議決議第一點完備都市設計審議掛件程序，復經現場10餘位陳情人敘明不同意由目前實施者續行辦理本案，顯見亦未達成今年6月7日協商會議決議第二點請實施者與提出撤案訴求之所有權人妥為溝通之事項。另實施者於今日會議中亦無法具體答覆委員詢問有關後續推動本案之預定規劃期程、辦理方式及與所有權人溝通方案，為免延宕本案更新推動，建議市府駁回本案之申請，並請本市都更處依相關法令規定辦理。

四、「擬訂臺北市士林區永新段二小段518地號等4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 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)

本次討論無涉本局協審事項，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(葉英斌代) (書面意見)

本案本次僅涉及都市更新程序，無涉交通，爰本局無意見。

(四) 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。

(五) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。
2. 本次涉程序議題本局無意見，惟查實施者尚未提送樹籍資料，倘本案仍續行，請依上述說明詳實測量施工區域內樹籍資料（包含樹種、樹胸圍、樹胸徑、樹高、位置及全株、近照之現況照片等），並由量測人員於調查文件簽證負責後再行提送，以利本局研判範圍內是否有已達列管條件之受保護樹木。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

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)

1. 本案涉都市更新程序部分，無意見。
2. 本案位屬本府 110 年 3 月 23 日府都規字第 11030166631 號函公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」範圍，基地南側屬經計畫指定 3 處街廓轉角未來建築基地開發應經都審範圍，後續如配合八號機關用地與捷運 Y24 站連通之地下通道留設出入口及地下通道銜接，應依規定提送都審程序。

(八) 鄭淳元委員

本更新會應改選理監事而未改選，請問更新會是否仍可存在。另本更新會

成立後，有過半數地主產權異動，是否會影響更新會之合法性。

(九) 都市更新處

1. 依都市更新會設立管理及解散辦法之規定，理事任期不得逾三年，連選得連任；理事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選理事就任時為止。主管機關更新處亦曾發函請更新會限期改選理監事，惟因更新會召開會員大會困難，且多次流會，故更新會尚未能完成改選理監事，對此，更新處可協助更新會召開會員大會，包含寄發開會通知單、開會現場之簽到及投票等作業。
2. 有關本案土地所有權人異動之情形，後續更新處亦將協助更新會整理並通知目前的土地所有權人，以利召開會員大會。

實施者說明及回應：

1. 本會與多數的都更案不同，當年起因九二一地震受災，建物即由政府拆除，爾後輔導災戶們成立更新會，著手以都更方式冀望重建家園，為了補助災戶，經市府審議後，核定了百分之30的容積獎勵來撫卹災戶。該容積獎勵，讓社子街這塊土地，有了開發價值、有了吸引建商的利益，這二十餘年來陸續有建商表達開發的意願，其過程歷經多位理事辛勞整合，但無奈皆未完成重建大業。最近一次有建商出錢出力，提供更新會實質協助是於102年時，時任理事長亦為現任林理事○○女士，不辭辛勞督促建商以出資者的身分，導入都更專業的團隊，即殷偉建築師及大展顧問公司，協理會務及擬訂更新計畫，呈送市府，期間並由本人接任理事長，但最後卻因該建商破產倒閉，而停留在「幹事會複審」階段，卻已時至106年。
2. 失去出資者後，所面臨的困境不單只是缺乏專業團隊的協助，更讓本會無奈的是，建商除了以出資者身分參與更新會外，更媒介了所謂的股東、金主、投資客等的名義收購土地，之後要自立開大會，要募集會務經費、要聯繫及通知會員的工作，難度大大地提高，更不要提本會還有465坪的土地，需要維護管理，每一件事情都是責任都是壓力。但至107年幸得大家的努力及更新處的協助，加上理事會積極奔走洽商，得到義工林先生無償協助籌辦會務工作，並就土地管理及都更計畫的修訂，承諾無條件的代墊經費，並經更新會決議擔任無給職顧問，協助理事會與各專業團隊的洽商工作，來延續事業計畫的複審修正事宜，殷偉建築師事務所亦暫不論報酬，重新給予本會專業上的意見，以及計畫書修正上的評估，讓重建燃起了新的希望。本人雖然沒有什麼專業，仍在更新會沒有了建商之後，會同理事們努力的將重建工作，重新帶回到軌道上，承上所述皆有會員、會議紀錄、土地管理成果、市府承辦、建築師可證，非片面云云之言。

3. 本會於108年時，計畫原是透過無償的專業協助及不計成敗的代墊經費，來召集重整會員凝聚共識，無論是災戶或是後續投資的地主，不分你我讓外界看到地主們重建的意願，進而吸引建商或是有意出資者，基於利益來投資。後續發展確實如設想的，從109年到110年，這期間發生了大量的買賣移轉，地主從121人暴增至155人，新地主短短五個月累計買了百分之53的土地持分。理事會亦主動洽詢這些新地主、新會員，也徵詢災戶們的看法，有人說「都更都是這樣的，來割稻仔尾的」、又有人說「這些人是建商的股東跟人頭」、「這是好事，開會門檻比較容易達到法定比例」等說法。買賣本就不是更新會能約束的事情。更新範圍沒有改變，但所有權人的人數越來越多，災戶不知道這些新會員，購買這塊震災土地，葫蘆裡是賣什麼藥，理事會這些老人，也只能透過拜訪跟溝通，來了解他們花錢買那麼多地，究竟是建商？還是什麼？希望可以找到合作的方式，一同完成重建，讓想要有房子的災戶，在市府的把關之下，有一個公平的機制來跟建商合作蓋房子。
4. 有地主表示願意提供出席會員大會之會員每人1,000元之出席費，本人無意見，但該地主提到若此出席費可於權利變換時退回，本人無法確定。

決議：本案於91年9月20日申請報核，前於104年1月8日召開幹事會，105年3月4日函請實施者於會員大會議決通過後30日內，檢具修正後計畫書圖續行辦理複審，惟已逾6年未經會員大會議決通過。本案既經實施者表示要求台北市政府提供行政協助，且多位現場陳情人亦表達希望市府協助召開會員大會，爰請北市都市更新處儘速協助本案更新會召開會員大會。另有部分陳情地主表示願意提供出席會員大會之會員每人1,000元之出席費以增加出席率，且出席費於權利變換時納入共同負擔一節，因涉更新案資金籌措與權利變換事宜，非本次會議審議範疇，故請更新會於日後召開會員大會時再予討論。

五、「變更臺北市松山區西松段一小段742地號等24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 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)

本次變動涉及總銷金額減少，共同負擔金額變動部分既經實施者自行吸收，不影響所有權人分配權益，本局無意見。

(二) 地政局 張家銘幹事(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 王少韡幹事(陳體峻代) (書面意見)

本次提會討論事項無涉本局，無意見。

(四) 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。」。

(一) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案無意見。

(二) 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)。

(三) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 有關管委會空間、梯廳及一樓建築設計非住宅使用部分之出入口部分，請開往避難方向。
2. 本案屬高層建築物，有關特別安全梯及緊急升降機涉排煙室部分，請依建築技術規則規定檢討，並於核定前確認或修正圖面。

實施者說明及回應：

- (一) 配合建管處意見請建築師檢討是否符合規定並簽證，若需修正將配合辦理。
- (二) 有關本次變更內容，後續依委員及幹事意見確保所有權人知悉，並將通知紀錄納入核定版事業計畫書中。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關本次因建造執照審查意見及自提修正辦理變更，致本次實設建築面積、2層及22層樓地板面積調整、一層單元A3住宅變更為B7一般零售業相關建築設計異動部分，經實施者說明變更前後對照情形尚符合建築相

關法令，且所有權人知悉變更內容，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關本次變更內容，請於核定前向相關所有權人說明並檢具相關說明紀錄，以確保所有權人知的權利。

2. 本案一樓建築設計非住宅使用部分之出入口未開向避難方向，另特別安全梯及緊急升降機涉排煙室部分，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，請依幹事意見修正。

(二) 有關估價、建築容積獎勵、聽證紀錄部分，經審議會專案小組討論後，予以同意。

(三) 本案變更都市更新事業計畫案經審議會專案小組審議修正通過，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。