臺北市都市更新及爭議處理審議會第85次專案小組會議紀錄

115年1月12日 府都新字第1156005225號

壹、時間：民國114年12月17日（星期三）下午2時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區

參、主持人：簡裕榮委員

肆、出列席單位及人員：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，紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區懷生段三小段29地號等12筆土地都市更新事業計畫案」涉更新單元範圍討論案（承辦人：事業科 許雅婷 02 2781-5696轉3081）

討論發言要點：

（一）財政局 楊佳陵幹事（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 陳振惟幹事（張家銘代）（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無修正意見。

（四）交通局 郭献文幹事(李庭維代)（書面意見）

1. 本案應依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」檢討。

2. 供住宅使用之汽車停車需求檢討，至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下（不含免計容積之陽台）之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求；本案住宅80戶、商業單元5戶，設置汽車位49席、機車位55席，請檢討各車種停車位是否已滿足實際需求，以避免停車需求外溢至周邊社區。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書P.9-42，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍

內。

2. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

（六）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

1. 前於108年、112年來函詢，範圍內有「懷生段三小段29、30、37地號」等3筆土地為公有，管理單位是農田水利署，但因為上面建物沒有建號(鐵皮)，或未滿50年(建物65年建成，目前49年)前案回復為請自行檢視倘涉及15條，送資料過局進行評估。

2. 餘無文資列管事項。

（七）都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

本次係有關更新單元劃設事宜，尚無涉本科權管，本次無意見。

（八）都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事（書面意見）

1. 本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。

2. 另本案基地位處臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案所載實施都市設計準則管制範圍（市民大道兩側地區），請依該管制原則檢討。

（九）建築管理工程處 羅駐諺幹事(張瓊方代)（書面意見）

本市大安區懷生段三小段32地號土地危老重建計畫申請案於114年8月25日撤案備查完成。

實施者說明及回應：

（一）本案基地範圍內懷生段三小段32地號土地危老重建計畫已辦理撤案，並已取得經都發局114年8月25日北市都建字第1146037188號函同意撤案。

（二）有關鄰地調查及整合情形，前有拜訪北側及東側鄰地所有權人，皆表示無參與都市更新的意願或有其他建設公司刻正進行整合之情事，故鄰地無合併更新的意願。

（三）本案於公劃更新地區範圍內，更新單元面積為712平方公尺，更新單元劃定基準已依本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定檢討，符合街廓內相鄰土地業已建築完成且無法合併更新之規定。另目前基地形狀方整，建築規劃配置已具效益，且更新後得提供優良的人行步道空間及友善環境，故目前更新單元劃定部分應尚屬合理及具公益性。

決議：

1. 本案於公劃更新地區範圍內，更新單元面積為712平方公尺，經實施者說明更新單元劃定基準業依本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定檢討，及單元合理性與公益性等內容，以及更新單元範圍內同小段32地號土地之「危老重建計畫」業經本府都市發展局（114年8月25日北市都建字第1146037188號函）同意撤銷危老重建計畫等，並經審議會專案小組討論後，同意本案更新單元範圍，其餘交通局及消防局幹事意見，請實施者於後續審議階段覈實檢討修正。

2. 另本案後續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確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

二、「擬訂臺北市南港區南港段三小段258地號等45筆(原46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 張彤雲 02 2781-56965轉3061)

討論發言要點：

（一）財政局 楊佳陵幹事(書面意見)

本次討論事項無涉及財務協審，無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無修正意見。

（四）交通局 紀韋廷幹事(江唯慈代)(書面意見)

本次係就審議程序進行討論，無涉及交通規劃，本局原則無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本次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）

無涉文資列管事項。

（七）都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事（書面意見）

案涉都市更新程序部分，無意見。

（八）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

1. 本案為老舊公寓更新專案，前於107年5月14日召開都審幹事會議，結論修正後再開幹事會，迄今無再申請紀錄。

2. 本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

（九）朱萬真委員(出席並提供書面意見)

新增變更實施者議題，第二次公展因新福宮信徒大會主張未同意京岡建設之都更案，提醒115年1月信徒大會亦需討論同意實施者變更為忠泰建設之議題。

（十）林光彥委員

1. 本案自民國104年報核迄今已屆9年，期間因新福宮調整建築規劃設計或不願參與都更案之疑義，致本案辦理數次公開展覽，請實施者具體說明過去溝通歷程，並為維護其他地主權益，詳細敘明調整設計之理由及本次展延申請之正當性。目前實施者就本次申請展延之理由，說明較為模糊，委員未能清楚瞭解問題爭點。

2. 經查過去實施者與新福宮管委會曾達成初步共識，惟後續於信徒大會議決時未達決議門檻，又因新福宮屬立案之宗教團體，管理組織與最高權力機關意見不一之情形，雖屬組織內部治理問題，非屬實施者之權責。建議實施者後續應於計畫書內明確載明。另請確認新福宮之最高決策機關除信徒大會外，是否設有常設管理機構，如有設置，其運作機制及相關會議召開方式為何？以及目前信徒確切人數。

3. 有關本案後續時程規劃，據新福宮說明原則係每年1月召開一次信徒大會。倘實施者未能於1月提出修正之內容，恐須延宕至116年處理。爰實施者擬於115年5月30日前確認圖面一事，恐無實質意義。考量新福宮信徒大會未授權管委會裁量本案建築規劃設計部分，建議實施者應於115年1月信徒大會前完成圖面確認及前置溝通，以確保議案順利通過。建議展延期限應修正至115年1月30日信徒大會結束後，除符合案件實際現況外，亦是對主管機關及其他地主之具體交代。

4. 為避免管委會同意後，信徒大會翻案情形重演，請確認目前管委會就實施者所提供之內容是否已有初步共識，並建議實施者及管委會應於信徒大會召開前，先行拜訪信徒中之意見領袖說明目前規劃並確認其意向，以確保雙方共識一致，使信徒大會得以追認通過。

（十一）于俊明委員

1. 請新福宮代表補充目前信徒人數及決議門檻為何？另倘本次修改後之建築規劃設計經管委會決議通過，請問信徒大會是否已建立完善且具約束力的安定結構，以確保案件執行狀況不會因部分意見分歧或不滿而反覆修改，致都更進度延宕，影響其他地主權益。

2. 考量本案後續擬由忠泰建設股份有限公司擔任新實施者，建議大會給予6個月展延期限，辦理建築規劃設計調整及變更實施者，由新實施者有充足時間處理後續事務，確保案件推動更為周全。

（十二）簡文彥委員

鑑於新福宮每年年初召開之信徒大會係本案推動之關鍵，倘該次信徒大會未能順利通過，主管機關即便給予6個月展延期限，本案仍難有實質進展。考量都更案進度控管之必要性，建議核予展延期限同時，應請實施者定期向主管機關回報信徒大會之決議結果及相關變更實施者辦理進度，以維其他所有權人之權益。

（十三）都市更新處

依都市更新審議原則，有關事權分送案件之展延期限原則為3個月，事權併送者則為6個月。考量案涉新福宮信徒大會溝通需求，請實施者於6個月內完成建築規劃設計調整及變更實施者之法定程序，一併完備相關變更作業，以避免後續因實施者異動而須重新辦理公開展覽，致使整體程序延宕。

實施者說明及回應：

（一）實施者與新福宮進行多次研商，針對第二次公開展覽期間新福宮所提意見進行調整。原設計之圖說經新福宮考量後續物業管理及財務維運之複雜性，擬取消店舖與辦公室之設計，改增加活動空間，並將主要量體後移、廟體前推以凸顯意象。此外，新福宮業於今年提出增設地下二層停車空間之需求，實施者業已納入規劃檢討。

（二）經確認新福宮係經主管機關合法立案之宗教團體，設有常務管理委員會，過去實施者業與新福宮之管委會多次溝通協調，並達成初步共識。惟新福宮係由信徒大會集體決議，原則係一年召開一次，召開時點多在農曆年前，且上屆信徒大會議決時，僅以一票之差未通過，屬新福宮內部治理結構所致，非屬實施者之責。因新福宮之特殊性，實施者仍予以尊重並持續溝通。

（三）本次因新福宮主任委員不克出席，係由常務委員代表出席並表達意見，針對本案後續辦理情形，昨日業與新福宮主委及相關委員之會議中，針對最終定案版本已取得具體共識，且經主任委員表示，若有都更審議之急迫需求，可配合召開臨時信徒大會進行決議。

（四）經審慎評估程序效益，因本案另涉及都市設計審議，為避免原案續行後，涉及相關內容調整而需再辦理重新公開展覽或核定後變更計畫致時程延宕，實施者採先完善確認設計再續行程序之執行策略。目前除目標於農曆年前經信徒大會確認設計方案外，尚須同步考慮未來實施者變更（由京岡建設

變更為忠泰建設）之法定程序，因涉重新簽署同意書與溝通協調，並考量建築設計定案等行政作業均需相當時間始能完備，且因期間適逢農曆春節連假，恐影響行政作業及開發時程，為避免程序反覆，懇請審議會同意給予6個月之展延期限，以利本案整合完整後再行申請重行公展。

決議：請實施者於收受會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書申請續審，並先行於收受會議紀錄起3個月內向更新處說明辦理進度。

三、「擬訂臺北市北投區文林段三小段39地號等13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 周昱齊 02 2781-5696轉3200)

討論發言要點：

（一）財政局 陳映竹幹事（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 許加樺幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無修正意見。

（四）交通局 葉志韋幹事(吳杰安代)（書面意見）

本案僅涉及都市更新程序案，本局無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（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）

無涉文資列管事項。

（七）都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（書面意見）

本件係都市更新程序討論，無意見。

（八）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

（九）朱萬真委員(出席並提供書面意見)

實施者表達辦理防災都更需撤銷事業計畫，是否可採取得所有權人同意書主動提出申請之方式辦理。

（十）林光彥委員

因本案目前一直沒有進度，故有被撤銷之可能，倘若實施者重新申請防災型獎勵，需要撤銷事業計畫並再與所有權人溝通、重新取得同意書以及調整建築規劃設計。依實施者陳述內容無從得知本案預計辦理期程，亦未見進一步的規劃，再給予實施者展延時間並無意義

（十一）簡文彥委員

請更新處說明撤銷原核定事業計畫之法源依據。

（十二）于俊明委員

請實施者說明是否考量以變更事業計畫、事權分送的方式進行本案更新程序。

（十三）都市更新處

依都市更新條例第76條之規定，主管機關須先限期實施者改善，倘實施者屆期未改善或未達改善標準，後續始得作成撤銷事業計畫之行政處分。

實施者說明及回應：

（一）本案因持續與未同意戶溝通協調中，造成權利變換計畫報核困難，進度停滯不前，又因本案全部適用防災型都更利多的條件，許多地主目前希望可以有重新報核事業計畫。另實施者同意主管機關後續以撤銷原核定事業計畫行政處分之方式處理本案，對此並無意見。

（二）本案部分所有權人對都市更新議題相當熟悉，亦知悉本案以防災型都更重新申請容積獎勵會更好，故無考慮以變更事業計畫的方式申請。

決議：本案未依已核定事業計畫所載實施進度辦理，建議市府依都市更新條例第76條及都市更新條例施行細則第36條規定，另函限期實施者於收受會議紀錄起30日內改善，倘未依前開期限辦理，得依前開規定撤銷原核定之都市更新事業計畫案。

四、「擬訂臺北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 劉晉維 02 2781-5696轉3207)

討論發言要點：

（一）本案討論前，朱萬真委員及莊濰銓委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

（二）財政局 蔡育瑛幹事（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 許加樺幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（四）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無修正意見。

（五）交通局 葉志韋幹事(葉英斌代)（書面意見）

本案本次會議無涉及交通議題，本局無意見。

（六）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新程序案，未涉及本局權管，無意見。

（七）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無涉文資列管事項。

（八）都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(呂欣庭代)（書面意見）

本次係都市更新審議程序案，無意見。

（九）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

（十）林光彥委員

陳情人所提判決書係針對事業計畫選配原則合法性加以討論，並未針對臺北市政府所公布的都市更新審議通案原則有無拘束力予以論述或推翻，故陳情人所述「都市更新審議通案原則不可作為規範依據」與所提判決書內容並不相符。另請實施者釐清本案選配原則，有無「應分配權利價值小於實際選配房屋及車位之價值，應經實施者同意後可進行選配」之規定。

實施者說明及回應：

(一)本案已重新進行選配(選配期間為114年10月9日至11月7日，共30日)，114年12月13日已召開公開抽籤會議並完成選配作業，經調整後之總銷金額增加約1,400多萬元，共同負擔增加部分將由更新會自行吸收。因此，地主應分配權利價值增加，共同負擔比例下降約0.08%，計畫書修正完成將提會員大會議決。

(二)本案預計於115年1月中旬完成計畫書修正，再提115年第1次會員大會說明並議決通過後，預計於115年3月申請續審。

(三)本案無「應分配權利價值小於實際選配房屋及車位之價值，應經實施者同意後可進行選配」之規定，選配原則上限訂為110%，無下限規定，後續將依重新選配結果修正事業計畫及權利變換計畫書。

(四)本案為高氯離子混凝土建築物，確有重建之必要，且經114年度第3次會員大會議決通過修訂選配原則，並已確認所有權人續行完成重建為共同意旨，懇請委員同意不予駁回本案，准予展延申請，以續行審查。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內依第611次審議會決議修正並檢具重新選配之相關資料申請續審。