

臺北市都市更新及爭議處理審議會第630次會議紀錄

113年9月3日 府都新字第1136026783號

壹、時間：中華民國113年8月12日(星期一)上午9時0分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室專區

參、主持人：王玉芬召集人

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、「擬訂臺北市大安區懷生段一小段121-4地號等19筆(原18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 許雅婷 02 2781-5696轉3081)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，張章得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) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

更新範圍內本署經管同小段158-1(持分8/40)地號土地使用分區為道路用地，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第12點規定，以權利變換者留供辦理抵充，無涉撥用，爰實施者應刪除事業計畫書第6-1頁、權利變換計畫書第3-2頁預計土地取得方式「無償撥用」文字。

(三) 臺北市政府工務局新建工程處(公有土地管理機關)(書面意見)

涉本處經管同段155-2地號土地，依本案都市更新事業計畫及權利變換計畫該筆土地將作為抵充之道路用地；本處後續依都更相關規定辦理。

(四) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本局無意見。

(五) 地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

估價部分無意見。

(六) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表11-3建物登記清冊表

- (1)同一分配單元(門牌)之「建物座落」及「共有部分(1)權利範圍」欄請合併填寫(如序號1、2)。
- (2)以信託財產參與權利變換方式實施之都市更新事業，倘更新後獲配之建物係受託人依原土地信託契約取得之財產，請於「其他登記事項」欄記明信託財產及原土地信託之收件字號。

(七) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

1. P. 19-18、P. 19-19，汽機車混合車道坡道斜率應以1/8為原則，請檢討調整，以維機車通行安全。
2. P. 19-19，基地車道斜坡道應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，倘基地狹小仍應至少留設2公尺緩衝空間。惟本案利用地面層升降機之車輛進出動線與緩衝空間重疊，請檢討調整。
3. 附錄P. 21-2，地面層會車空間，依實施者檢討，利用地面層升降機之車輛進出動線皆影響地下層進出動線，似無法達到會車效果，且會車空間落於指定退縮人行空間範圍，將影響行人動線，請檢討調整。
4. 附錄P. 21-7，有關車輛無法立即進場之繞行管制措施請於住戶規約中載明。

(八) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書P. 19-20至P. 19-25與P. 19-35，規劃之救災活動空間不一致，請再檢視修正。
2. 建物自15層以上逐漸退縮，請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。

(九) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

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書審議資料表、P. 9-1、P. 19-2及P. 19-3所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(十一) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(顏于雅代)

有關建築規劃設計議題部分，無意見。

(十二) 鄭凱文委員

1. 本案汽、機車混合車道無法達到坡道斜率1/8，係因基地形狀及規模限制，且經實施者說明若要達到1/8，地下一層需再將坡道設置更長，將影響機房設備、機械停車設備、6公尺X6公尺緩衝空間之設置，故有難度。建議同意本案坡道斜率以1/7設置，惟需加強設置警示燈等警示標誌。
2. 本案進場、會車集中於基地西北側，人行道位於地上一層機械停車塔前緩衝空間西側，該處目前設計防水閘門，為維護行人安全，避免車輛直接駛入人行道，建議於該處設置石墩或綠化設施等，確保人車動線區隔。

(十三) 林佑璘委員

「不願」參與權利變換計畫者，私地主會於權利變換意願調查表上簽署不願意參與都市更新權利變換分配，即領取補償金。因財政部國有財產署為公地主，且無簽署不願意參與都市更新權利變換分配，加上權值確實大於最小分配單元價值，是否為實施者或國產署疏漏，建議向財政部國有財產署確認。

(十四) 王湮筑委員

1. 為維持機車通行安全，汽機車混合坡道斜率建議以1/8為原則，若受限於基地條件採斜率1/7設計，並經審議會討論同意，交通局尊重大會決議。
2. 本案車輛進出動線、緩衝空間及會車空間，皆集中於基地西北側，該處規劃斜坡至地下一層及停車塔操作空間，因機械操作需要時間，雖已留設5公尺*5公尺會車空間，但若有車輛停等時，會車車道僅3.5公尺，從地下一層出場及進場車輛，可能直接影響無遮簷人行道及行人動線，建議實施者檢討是否尚有調整空間，以避免影響行人通行與安全。

(十五) 吳智維委員

1. 權利變換計畫書P. 8-8記載用地負擔為0，惟本案有符合都市更新條例第51條規定之道路用地，依規定扣除可抵充之土地後剩餘部分方為用地負擔，請修正。
2. 權利變換計畫書P. 10-1，財政部國有財產署領取現金補償部分，記載屬於「不能」分配，惟因國產署已達最小分配單元之價值，理論上非屬不能參與權利變換者，應為「不願」參與權利變換者，請修正。

(十六) 簡瑟芳副召集人

本案辦理權利變換選配作業時，照慣例公地主會出具正式公文予實施者，當時財政部國有財產署之公函內容為何？另本案是否從選配期間至審議過程中調整計畫內容而變動權利價值，致使國產署已達最小分配單元之價值，

請實施者說明。

(十七) 都市更新處

本案財政部國有財產署權利價值已達最小分配單元，惟建議實施者於核定前向國產署確認係領取更新前補償金或更新後權利金；若國產署已清楚表示即無需再確認。

實施者回應及說明：

1. 有關財政部國產署北區分署及地政局測繪科之意見，後續配合修正。另新工處表示經管同段155-2地號土地，依本案都市更新事業計畫及權利變換計畫該筆土地將作為抵充之道路用地，後續依相關規定辦理及修正。
2. 交通局與委員所提交通規劃意見，西北側空間實施者已盡努力，包含人行道退縮2公尺空間，說明如下：
 - (1) 有關是否和與機械停車塔前緩衝空間有衝突，若車輛出場時停等，前方尚有約4公尺半之空間和與車道作區隔，若遇車輛且本案同時出場情況會以紅燈管制避免兩邊衝突。
 - (2) 有關入場，本案已設置相關警示設施，機械停車塔前緩衝空間西側已設置70公分矮牆及防跌落欄杆，讓視距通透且確保車輛行走於車道上，並加設警示設施讓行人行走於升降機側邊時可見車輛進出情況，且矮牆到地界有5.5公尺寬度，緊急情況下以便會車。
 - (3) 出入口管理上設有管理人員指揮引導，亦配合交通局提醒需納入規約之意見以達外部停等之管控。
3. 有關消防局意見配合修正計畫書規劃之救災活動空間為一致，以及建物15層以上補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口上，其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內。
4. 有關財政部國有財產署北區分署領取更新前現金補償，國產署係依據都市更新事業範圍內國有土地處理原則第12點第1項規定領取現金補償，且本案國產署所出具之函文已明確載明「154-1地號國有土地為抵稅地，領取現金補償；158-1地號國有(持分)土地後續依規定辦理抵充」，詳事業計畫附錄三，且國產署並無「選配期間權值為未達最小分配單元，審查過程中權值達最小分配單元」之情事。另權利變換計畫書所載用地負擔、國有財產署為「不願」參與權利變換者，後續配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築規劃設計依第601次審議會決議檢討及空調主機非設置各戶專有範圍等修正情形，經實施者說明一並經審議會討論後，予以同意。另消防救災活動空間請依消防局幹事意見修正。

(二) 交通規劃部分

本案共100戶(2戶一般零售業(甲組)、12戶一般事務所、86戶住宅)，經實施者說明後並考量基地鄰近捷運場站及TOD減少私人運具使用概念，業經第601次審議會決議同意本案以70輛汽車位規劃；惟本案因受限基地條件，汽機車共道之車道坡度為1/7，尚不符都市更新通案審議原則，故有關停車緩衝空間、機械停車停等空間及車輛進出動線規劃等，經實施者說明整體交通動線規劃及停車空間設計檢討及修正情形，並經審議會討論後，予以同意。另加強警示設施、車道防滑設施，並將相關交通管制措施納入住戶管理規約載明等，請依委員及幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用(制震設備費用/逆打工程費用/鄰房保護工程費用)經實施者委外審查後費用為提列44,419,041元(較原提列31,126,857元增加13,292,184元)，經實施者說明委外審查結果及合理性、必要性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列機械停車倉儲設備費用23,800,000元(參照110年工程造價要項所訂之標準)，經實施者說明工程必要性及費用合理性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案於工程費用之重建費用(三)其他必要費用之其他項下提列毗鄰捷運設施開挖監測費2,550,555元，經實施者說明費用合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案提列人事行政管理費(4.5%)、廣告銷售管理費(6%)均以上限提列，另實施者依幹事會複審意見酌減風險管理費為(11.60%)(原提列12.56%，審議會酌減後為12.10%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、轉管是否反映於估價及2樓以上平均單價調整為1,437,300元/坪(原1,436,781元/坪)，共同負擔比26.93%(原提列26.97%)，經實施者說明一並經審議會討論後，予以同意。另權利變換計畫書內容、財政部國有財產署選配結果以及建物登記清冊表，請依委員及地政局測繪科幹事意見修正。

(五) 容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#8)協助取得及開闢公共設施用地獎勵，同意給予438.96平方公尺(法定容積10.07%)之獎勵容積。
- (2) (#13)採建築物耐震設計獎勵，同意給予87.17平方公尺(法定容積2.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照領得後2年內取得新建住宅性能評估之結構安全性能分級評估「第三級」。
- (3) (#14)時程獎勵，同意給予435.83平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積。
- (4) (#17)處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，原則同意給予871.65平方公尺(法定容積20.00%)之獎勵容積；另請實施者於核定前檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書。


2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(三)，原則同意給予184.98平方公尺(法定容積4.24%)之獎勵容積，後續授權更新處核實計算後給予獎勵容積；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，亦於住戶規約中載明。

(六) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	決議
1	<p>財政部國有財產署北區分署(書面意見)(當事人，臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>依貴府112年7月25日府都新字第11260013943號函辦理。</p> <p>就案附事業計畫，意見如下：</p> <p>(1) 本案採取特殊工法為微型樁、制震壁、逆打工法及機械停車設備，費用共新臺幣(下同)6,821萬9,041元，請實施者說明是否反應於更新後權利價值。</p>	<p>實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 陳宏瑋主任規劃師</p> <p>(1) 有關特殊工法及機械停車設備是否反應於更新後權利價值，本案更新後已於店面、辦公、住宅之建物個別比較項目”建材”中調整2%。若以二樓以上均價為143.68萬元/坪來說，已調整2.87萬元/坪，以全棟建物總銷售面積3,184.94坪計算，調整9,410萬元，應已合理反映於更新後權利價值。</p>	<p>第1~2點意見有關財務計畫提列特殊工法、機械停車設備、廣告銷售管理費及人事行政管理費，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	決議								
	<p>(2) 本案公有土地比例為37.63%，且私有土地所有權人僅11位，惟查廣告銷售管理費及人事行政管理費皆以上限提列，請實施者進一步敘明其必要性及合理性。</p> <p>(3) 再查建築工程建材設備等級表所列廚具設備為第一級、浴室設備為第二級，似與案附事業計畫第13-6頁所述「符合第三級標準」略有不符，請調整。</p>	<p>(2) 有關廣告銷售管理費及人事行政管理費皆以上限提列其必要性及合理性，本案所投入之時間成本、人事經費、風險承擔較一般案件甚多，說明如下：</p> <table border="1" data-bbox="699 499 1248 1507"> <thead> <tr> <th data-bbox="699 499 850 533">經歷</th> <th data-bbox="850 499 1248 533">內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="699 533 850 1171">多次更改計畫內容</td> <td data-bbox="850 533 1248 1171"> 1. 本案為97年都委會公告之自劃更新單元，劃定後申請臺北好好看，惟未依規定辦理後續，原建設公司尋求現實實施者協助，並更改計畫內容。 2. 原預計107年報核，經107/12/10公告更新地區，本案部分範圍劃入公劃，故更改計畫內容。 3. 109年報核後，經範圍內所有權人提出住宅產品之需求，故申請自提修正計畫(並重行公展)。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 1171 850 1361">精華地段整合、自行吸收安置費用</td> <td data-bbox="850 1171 1248 1361">地上物皆為舊違章且為精華地段店面，整合難度高，實施者多年整合至今已成，且安置舊違章現金補償費用自行吸收(編號1.2違章)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 1361 850 1507">程序中私有地變國有</td> <td data-bbox="850 1361 1248 1507">本案109/4報核，水利會109/10改制(所有權人:中華民國/行政院農業委員會農田水利署)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(3) 有關建築工程建材設備等級表，依據107年10月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」，浴室設備及廚具設備係屬要項(十三)所述「…其餘項目(十四、消防設備除外)應有4項以上達該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備自評原則…」，本案其餘項目已有4項達第三級，故符合第三級標準。</p>	經歷	內容	多次更改計畫內容	1. 本案為97年都委會公告之自劃更新單元，劃定後申請臺北好好看，惟未依規定辦理後續，原建設公司尋求現實實施者協助，並更改計畫內容。 2. 原預計107年報核，經107/12/10公告更新地區，本案部分範圍劃入公劃，故更改計畫內容。 3. 109年報核後，經範圍內所有權人提出住宅產品之需求，故申請自提修正計畫(並重行公展)。	精華地段整合、自行吸收安置費用	地上物皆為舊違章且為精華地段店面，整合難度高，實施者多年整合至今已成，且安置舊違章現金補償費用自行吸收(編號1.2違章)	程序中私有地變國有	本案109/4報核，水利會109/10改制(所有權人:中華民國/行政院農業委員會農田水利署)	<p>第3點意見 有關建材設備等級實施者已說明，無爭點。</p>
經歷	內容										
多次更改計畫內容	1. 本案為97年都委會公告之自劃更新單元，劃定後申請臺北好好看，惟未依規定辦理後續，原建設公司尋求現實實施者協助，並更改計畫內容。 2. 原預計107年報核，經107/12/10公告更新地區，本案部分範圍劃入公劃，故更改計畫內容。 3. 109年報核後，經範圍內所有權人提出住宅產品之需求，故申請自提修正計畫(並重行公展)。										
精華地段整合、自行吸收安置費用	地上物皆為舊違章且為精華地段店面，整合難度高，實施者多年整合至今已成，且安置舊違章現金補償費用自行吸收(編號1.2違章)										
程序中私有地變國有	本案109/4報核，水利會109/10改制(所有權人:中華民國/行政院農業委員會農田水利署)										

序號	發言次序	答覆	決議																																																					
	<p>至所附權利變換計畫，意見如下：</p> <p>(4) 查圖15-11六層~十四層平面檢討圖，面積計算之住宅標示有誤，請修正。</p> <p>(5) 續查都市更新權利變換不動產估價報告書摘要權利價值表與平面檢討圖比對，其中6至14層樓A1三面採光，A2單面採光，惟兩者建坪單價相同，請實施者確認其合理性。</p>	<p>(4) 有關權利變換計畫圖15-11六層~十四層平面檢討圖，面積計算之住宅標示有誤，配合修正六層~十四層面積計算之住宅標示配合調整。</p> <p>(5) 有關6至14層樓A1三面採光，A2單面採光，惟兩者建坪單價相同其合理性，更新後住宅水平比較項目有總價與單價關係、通風採光、面向、屋型、樓高、鄰棟間距、轉管、過樑。A1戶通風採光雖較佳，但其他因素，例如：屋型與鄰棟間距均稍差。綜合考量下，6~10FA1與A2戶別均價相當，11F~14FA1戶別稍高於A2戶別。列出比較項目如下：</p> <table border="1" data-bbox="790 1294 1241 1489"> <thead> <tr> <th>樓層別</th> <th>戶別</th> <th>總價與單價關係 (%)</th> <th>通風採光 (%)</th> <th>面向 (%)</th> <th>屋型 (%)</th> <th>樓高 (%)</th> <th>鄰棟間距 (%)</th> <th>轉管 (%)</th> <th>過樑 (%)</th> <th>位置調整率 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">6-10F</td> <td>A1</td> <td>1%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>-1%</td> <td>0%</td> <td>-1%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>99%</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td>1%</td> <td>-2%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>99%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">11-14F</td> <td>A1</td> <td>1%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>-1%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td>1%</td> <td>-2%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>0%</td> <td>99%</td> </tr> </tbody> </table> 	樓層別	戶別	總價與單價關係 (%)	通風採光 (%)	面向 (%)	屋型 (%)	樓高 (%)	鄰棟間距 (%)	轉管 (%)	過樑 (%)	位置調整率 (%)	6-10F	A1	1%	0%	0%	-1%	0%	-1%	0%	0%	99%	A2	1%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	99%	11-14F	A1	1%	0%	0%	-1%	0%	0%	0%	0%	100%	A2	1%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	99%	<p>第4點意見有關計畫書誤植及誤算部分，請實施者配合修正，予以採納。</p> <p>第5點意見有關6至14層樓A1三面採光，A2單面採光兩者建坪單價估價等事宜，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>
樓層別	戶別	總價與單價關係 (%)	通風採光 (%)	面向 (%)	屋型 (%)	樓高 (%)	鄰棟間距 (%)	轉管 (%)	過樑 (%)	位置調整率 (%)																																														
6-10F	A1	1%	0%	0%	-1%	0%	-1%	0%	0%	99%																																														
	A2	1%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	99%																																														
11-14F	A1	1%	0%	0%	-1%	0%	0%	0%	0%	100%																																														
	A2	1%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	99%																																														
2	<p>臺北市政府工務局新建工程處(書面意見)(當事人，臺北市都市更新處代為宣讀)</p> <p>(1) 依本府112年7月25日府都新字第11260013943號函辦理。</p>	<p>因發言人所陳意見後續依法令相關規定辦理，經主持人確認無須回應。</p>	<p>第1~2點意見有關155-2地號為抵充之道</p>																																																					

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>(2) 旨揭更新案涉本處經管本市大安區懷生段一小段155-2地號土地，土地使用分區為道路用地（公共設施用地），依旨案都市更新事業計畫及權利變換計畫案內容第133頁，本處管有之155-2地號為抵充之道路用地；後續依都更相關規定辦理。另本次聽證會本處不派員。</p>		<p>路用地，後續依都更相關規定辦理，無爭點。</p>
3	<p>阮○○(書面意見)(其他到場人-鄰地協大大廈地主)</p> <p>(1) 這個都市更新計畫影響台北市的市容及形象:計畫所在的地方是台北市的核心地帶，在這個街區的都市更新，應該是要蓋一個能代表台北形象、具有國際水準的大樓。而這是一塊三角地，不是一塊方正的地，基地又這麼小，在這裡蓋20幾層樓的高樓，對市容而言，很不美觀，與周遭環境也極不協調，都市更新應該不是這樣的搞法。</p> <p>(2) 每個市民都有美的權利，尤其這裡是兩條捷運交叉的出口，著名百貨公司人潮也洶湧。希望大家出站時都能看到美麗的建築，心情都很愉快也有活力。</p>	<p>3-1 實施者受任人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理</p> <p>(1) 本案民國九五年劃定單元階段辦過鄰地協調會，因鄰地意願低僅百分之十四表達意願，故無納入本案，且基地範圍符合都市更新劃定單元基準。</p> <p>(2) 本案實施者在鄰路側皆有設置人行步道及騎樓，且市府在捷運出入口之人行步道有擴寬，建構整個外部更開闊之公共空間，且本案有開闢毗鄰之計畫道路，且於審議期間拆除全部地上佔有他人之違章建物，凸顯本案具有相當之公益性。</p>	<p>第1~4點意見有關建築設計部分，業提會討論，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	決議
	<p>(3)另外，是安全問題，隔壁棟協大大廈緊鄰(本人是住戶)，計畫的大樓地基甚小又不完整，未來蓋起來高度是協大大樓的兩倍，萬一倒塌或有任何事故，協大會很慘。不怕一萬只怕萬一。我前一陣子從德國回來，據我所聞，德國蓋房子，最關注的是，房子蓋好將來若出狀況，會對鄰居的房子造成重大影響的情況。</p> <p>(4)請台北市政府嚴格把關。本計畫關係到台北市的國際形象、市容美觀及安全，涉及公共利益甚鉅。希望公權力強力介入，政府也有責任，必要時花大量時間，徹底整合台北市這個最核心的街區。</p>	<p>(3)有關建築施工，台北市有嚴格的施工計畫與規範，實施者會遵循建管單位的要求，確保施工的安全性。</p> <p>3-2 臺北市都市更新處 事業科吳子瑜股長</p> <p>(1)本案劃定更新單元申請時，係依相關規定辦理，倘涉及鄰地無法劃定更新單元時，需辦理鄰地協調作業，惟本案並無此情形；另後續審議時，也將針對本案環境公益性、都市景觀設計內容進行審議嚴格把關。</p>	

(七) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「擬訂臺北市中山區吉林段三小段1021地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物(承辦人：事業科 邱士誠 02 2781-5696轉3075)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，唐惠群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 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)

議題無涉交通，爰無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(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)

本案討論議題為「申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物」，無涉都審業務，故無意見。

(九) 蕭麗敏委員

1. 本案已依照法令規定辦理之外，更新處也曾多次私下拜訪待協調戶進行協商，惟繼續讓待協調戶不做任何的意見表達，並非很好的示範，既然多次溝通未果，建議應依照相關規定辦理。
2. 今天實施者的簡報整理得非常完備，但本次審議會資料實施者僅呈現前次審議會後的溝通協調內容，建議敘明歷次溝通協調紀錄，補充說明實施者已善盡整合溝通責任。另建議亦可經審議會決議為限期請待協調戶表達意見，倘無任何回應的話，則逕予執行代拆程序。

(十) 簡裕榮委員

建議再正式發函通知待協調戶出席，前次審議會決議請實施者將同意戶建築物先拆除，如果下次召開審議會待協調戶仍不出席，屆時審議會即逕予決議，尚已兼顧法理情。

(十一) 邵琇珮委員

若審議會決議為限期要求待協調戶提出意見，倘待協調戶所提出之意見為更新處無法解決的訴求，應再次提請審議會討論。

(十二) 陳建華副召集人

本案待協調戶更新處曾多次拜訪，試圖瞭解訴求並邀請出席會議，但因協調內容無法聚焦使得溝通十分困難；有關懇談會的部分，是希望能夠邀請待協調戶出席，屬於兩次公調及私調以外的會議，待協調戶雖曾表示願意出席懇談會，並由更新處安排雙方可以再見面的機會，但待協調戶最後仍未出席；另有關會議通知部分，除依法令規定寄送外，更新處皆親送會議資料予待協調戶，符合規定。

實施者回應及說明：

實施者自本案核定後至今已多次拜訪待協調戶，惟多次拜訪後仍溝通未果，擔心本案若再次提會，致使本案進度持續延宕，形成無限循環，惟尊重並依審議會決議配合辦理。

決議：

1. 本次待協調戶張■■■■君，經實施者召開至少兩次私調、本府召開兩次公辦協調及第609次審議會審議後，經實施者說明本案辦理進度並經審議會討論後，為使待協調戶知悉相關法律關係便於做出有利於自己之判斷，審議會仍期待張君(或其委託人)能出席表達意見並聆聽本會委員相關專業意見，爰請更新處去函說明利害關係並邀請與會。
2. 另請實施者依委員意見修正簡報後再次提會討論。