

臺北市都市更新及爭議處理審議會第56次專案小組會議紀錄

113年7月2日 府都新字第1136018996號

壹、時間：民國113年6月12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：遲維新委員

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、申請自行劃定「臺北市中山區德惠段四小段470地號等5筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭勝欽 02-2781-5696轉3025）

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）

P.11 基地南側、西側建議退縮補足8公尺後，再退縮留設淨寬2公尺以上人行空間。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元案，未涉本局權管，無意見。

（六）社會局 白善印幹事（書面意見）

無意見。

（七）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無文資列管事項。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(高甫承代) (書面意見)

本案係申請自行劃定更新單元，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，另本次討論議題為劃定更新單元，故無意見。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事 (洪瑾妍代) (書面意見)

本次就自行劃定更新單元面積疑義提請討論，無意見。

(十一) 楊欽文委員

本案更新單元檢討書敘明「於地下層規劃適當數量之停車位」，請補充說明本案所在區位及未來使用計畫影響之規劃車位數量，並應循一戶一車位之原則妥善規劃基地內停車需求。另單元檢討書敘明「西北側鄰地建議退縮補足8公尺再退2公尺無遮簷人行道」與本案基地退縮規劃不一致部分，請申請人說明。

(十二) 賀士庶委員

1. 本次劃定範圍周邊道路是否已開闢完成，以及基地範圍東北側道路截角與周邊零碎土地之處理方式、與所有權人溝通情形，請申請人說明。
2. 本案基地東側細部計畫指定留設騎樓路段於單元檢討書規劃構想圖上未清楚呈現，請申請人說明未來建築如何規劃設計。

(十三) 都市更新處

本案基地退縮相關規劃經檢視符合113年5月13日公告之「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」。

申請人說明及回應：

1. 本案周邊基地退縮規劃擬依113年5月13日公告之「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」辦理。另有關更新單元檢討書所載建議西北側鄰地未來退縮規劃部分將一併修正為「建議設置2公尺以上無遮簷人行道」。
2. 本案未來使用以住宅為主，基地內停車位規劃後續將協請交通技師協助評估，並承諾不影響周邊交通使用。
3. 本案基地東側細部計畫指定留設騎樓路段未來將依規定留設騎樓。

4. 本案基地周邊道路皆已開闢完成。另本案東北側道路截角土地產權為實施者所有，故納入本案範圍，未來擬辦理捐贈做道路使用，其餘周邊可建築之土地已納入更新單元範圍，且涉違建、占用道路等情事未來將會一併拆除辦理。

決議：同意本案更新單元劃定，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會確認。
另有關基地退縮及停車位數量規劃請依意見檢討。

二、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段243地號等28筆土地都市更新事業計畫案」 涉及更新單元範圍疑義案（承辦人：事業科 吳心筠 02 2781-5696轉3060）

討論發言要點：

（一）本案討論前，葉玉芬委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。

（二）國營臺灣鐵路股份有限公司（出席並提供書面意見）

1. 本公司經營臺北市大同區玉泉段二小段363-1、363-17地號等2筆土地，因本基地位於臺北市核心區，具有稀缺性及高度增值潛力，以本公司土地資產永續經營角度，應優先保留基地全部產權以獲得穩定收入，採設定地上權方式辦理，不參與本案都市更新案。
2. 有關實施者所提本公司土地併入參與都市更新方案，已嚴重影響本公司經管土地目前及未來開發方式完整性；另前次第51次專案小組會議後，實施者尚未正式向本公司提出溝通協調事宜。
3. 本案若經本市都市更新及爭議處理審議會審決要求本公司經營2筆土地參與都市更新，依實施者前次專案小組所提簡報可知，本公司經營2筆土地之優勢條件對於本都更案整體規劃及能否成功推動，實具關鍵性因素，故請實施者提供對本公司最佳且有利方案（如詳盡之建築規劃內容、依本公司2筆土地區位之貢獻度提出較優權值比重、及本公司參與本都更案及設定地上權之收益差異性比較……等），俾利本公司研議。
4. 上述方案，經本公司業務單位研析後，仍需提報本公司董事會審議。

（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)

本次會議無涉交通議題，爰本局無意見。

(七) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新單元範圍案，未涉本局權管，無意見。

(八) 社會局 白善印幹事 (書面意見)

無意見。

(九) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

1. 本案基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項；惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物，疑似考古遺址或具古物價值者，仍須依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。
2. 另請開發單位自行檢視本案更新範圍內，是否有文資法第15條規定之「興建完竣逾五十年」公有建造物及附屬設施群，或範圍內之公有地上是否有「興建完竣逾五十年」之建造物及附屬設施群，如有前述情形，請依文資法檢附資料向本局申請文化資產價值評估。

(十) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (洪鈺翔代) (書面意見)

本次提請討論事項，無意見。

(十一) 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書審議資料表、P. 9-1及P. 9-14所載開發條件，無涉都審程序。
2. 本案基地位處臺北市大同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(帶狀重要意象地區)，且訂有管制內容，請檢討該管制原則，擬放寬者仍應辦理都審程序。
3. 本次討論議題為更新單元範圍疑義，故無意見。

(十二) 林佑璘委員 (出席並提供書面意見)

1. 內政部國土管理署113年3月29日國署更字第1130028695號函業就臺鐵局管有公有地後因公司化變更為國營臺鐵公司，涉關都市更新條例第37條同意

比率計算、第46條公有房地處理方式適用範圍及個案實務執行建議就都市更新條例立法意旨釋明。

2. 本案考量係因捷運地下穿越由政府主動劃定更新地區以彌補所有權人土地使用受到限制予以補償、更新單元完整開發對於都市環境、開發合理性較佳，爰請實施者儘速依臺鐵公司代表意見提出新的規劃設計及財務試算方案，送請臺鐵公司徵求支持。

(十三) 謝慧鶯委員

1. 本案事業計畫是於112年5月10日報核，而113年1月1日臺鐵局已轉為臺鐵公司，名義上仍屬公有財產，不論今日實施者所提臺鐵公司更新前土地價值比例為何，目前較難從數據上判斷價值是否合理，後續於權利變換審議階段都市更新審議委員亦秉持審議精神對於其權益不會輕忽，且未來倘周邊建設發展完成，將更有益於整體估價，建議就原先都市計畫將本區域規劃為公劃地區等歷史背景，應續行本件都更案。
2. 請實施者就建築規劃設計內容儘可能滿足臺鐵公司之需求，並提供相關價值與臺鐵公司早日達成協議。雖然更新範圍內有公有土地及建築物者，無須徵求其同意，惟規劃設計上仍要徵得其意見及尊重，以符合公有土地之需求。

(十四) 林光彥委員

1. 本案有極其重要之法律爭議為是否仍有都市更新條例第46條適用，其關鍵應釐清臺鐵公司所持有之土地是否仍屬於公有土地之認定。其判定標準是以報核日或以核定時為準，其法律上恐將會有不同見解及爭點。
2. 本件事業計畫案為少數係審議期間由公有土地變更為非公有土地之案例，係臺鐵局民營化過程中所衍生特別之法律爭議，確實有不同見解，其一為事業計畫報核日或報核日前，均認知為公有土地，爰倘適用都市更新條例第46條應參與都市更新案，亦無涉同意比認定問題，則公有土地被迫參與都市更新並剝奪其同意權，自始至終至核定，均持續為公有土地之性質；其二為報核時為公有土地參與都市更新，惟尚未核定前轉變為私有土地，與私有產權相同，縱使帶有濃厚國營色彩，惟法律上就是私有土地，臺鐵局轉換為臺鐵公司係希望公司化後能更靈活及資產活用，並去除行政機關角色像民營公司可彈性自主並賦予權利。
3. 依內政部國土管理署113年3月29日函說明三所載：「計畫核定時範圍內非屬公有土地及建築物，即無本條例規定之適用」，顯然依中央主管機關見解為產權狀態必須持續至計畫核定時，仍為公有土地及建築物始屬都市更新條

例第46條適用範疇，即強制參與都市更新且不需取得同意書，又倘雙方爭執時，其見解法院是否認同，皆需透過法院確定判決終結決定，故請雙方考量及斟酌各自需承擔之法律風險，避免日後法院審理情事，善盡溝通協商達成協議。故無論是否適用都市更新條例第46條，建議簽署事業計畫同意書，本案才能穩定進行。

4. 針對主管機關裁定權雖屬臺北市政府，撇除法令規定及見解，且本案臺鐵公司所持有土地達48.2%，惟不代表臺北市政府會不顧及臺鐵公司之意見，就採強制性之行政權利做單方面決定，不該將臺北市政府權責及是否需與臺鐵公司協商一事混為一談。

(十五) 周淑蕙委員

依都市更新條例第46條所載：「公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新……」應同時具備合理之利用計畫及無法併同實施都市更新事業兩項條件，倘國營臺灣鐵路股份有限公司提出設定地上權之合理利用計畫，惟評估後並無「確無法併同實施都市更新事業」之情形，是否依據都市更新條例規定，以參與都市更新為原則。

實施者說明及回應：

- (一) 簡報P.18，實施者於事業計畫報核時已提出初步共同負擔費用及概估價值，而都市更新以權利變換估價基準日為準，依據本案時程預計權利變換報核時，周邊個案林立情形之下預測未來房價較高。相關權利變換試算業經估價師估算，臺鐵公司土地持有比例達48.2%、更前價值比例為50.75%。該權值為早期估算結果，實施者後續將納入臺鐵公司相關意見，由估價師進一步估算並出具重點估價報告，屆時請臺鐵公司向上呈報較完整資料。
- (二) 臺鐵公司成立前，實施者已有拜訪及正式行文溝通相關產品規劃，短期內若可協議達成較合理方案，則實施者於後續估算權值較能接近臺鐵公司目標。期望今日會議後，實施者與臺鐵公司進一步溝通相關產品規劃再提供模擬權變分配結果。
- (三) 國土管理署函釋已說明報核時同意比例計算之適用為公法人及「都市更新條例第46條」之適用期間及情形。另有關函釋說明四、「合理使用計畫」應基於雙方合意決，有關主管機關裁定權仍屬臺北市政府及都市更新審議會。

決議：

- (一) 因臺鐵局業於113年1月1日改制為臺鐵公司，依內政部國土管理署113年3月29日釋示已無都市更新條例第46條適用，經實施者會上表示欲維持本更新單

元範圍續行審議，故請實施者於審議期間持續溝通協調。

- (二) 後續請實施者於收受會議紀錄起6個月內與臺鐵公司確認建築規劃設計，俟確認建築規劃設計方案起3個月內檢具修正後計畫書圖申請公開展覽，倘屆期未依上開期限內申請續審，建議市府依都市更新條例施行細則第20條規定辦理。

三、「變更臺北市大安區龍泉段一小段169地號等29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 許雅婷 02 2781-5696轉3081）

討論發言要點：

(一) 國防部政治作戰局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 涉本局原管有同小段169、431及431-7地號等3筆土地，前委託國有財產署北區分署公開標售，嗣經優先購買權等爭議，分別於112年6月30日及112年7月7日辦竣產權移轉登記予得標人，爰3筆土地處理方式與本局無涉。
2. 另範圍內尚有本局所管169-4、169-5及431-2地號等3筆土地，本次會議內容無附加意見，本局尊重臺北市都市更新及爭議處理審議會專業之審查結果。

(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)

本分署原則尊重貴府審議結果。

(三) 行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處(公有土地管理機關)(書面意見)

本處暫無意見。

(四) 國立臺灣大學(公有土地管理機關)(書面意見)

為維護國有財產權益，請實施者儘速提送相關規劃及權利變換資料至本校審議評估。

(五) 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)

涉本處管有土地為本市大安區龍泉段一小段169-3、169-5、431-3地號等3筆土地，土地使用分區皆為道路用地（公共設施用地），本處後續依都更相關規定參與旨揭都更案權利變換相關事宜。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。

(九) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本案涉及都市更新程序案，本局無意見。

(十) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(十一) 社會局 白善印幹事(書面意見)

本案無意見。

(十二) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

案基地範圍內雖無本市公告之文化資產、暫定古蹟，惟近期有民眾提報龍泉段一小段429地號為文化景觀，文化局續將依文資法進行相關程序。

(十三) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(鍾佳諭代)(書面意見)

案屬都市更新程序，無意見。

(十四) 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，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(十五) 林光彥委員

本案經實施者說明113年5月已取得新所有權人同意書，是否尚有其餘影響辦理期程之可能?本案審議過程遭遇許多狀況無法皆歸責於實施者，並經實施者積極取得同意書及配合地主需求，但考量本案執行已久，建議依實施者辦理送件期程，惟是否逾期便撤銷之文字，建議修正文字為「得」撤銷，倘後續實施者未如期程完成報核送件，將主管機關綜合考量情況後決議裁量，仍保有得撤銷的權益。

(十六) 都市更新處

建議本案以實施者「辦理自辦公聽會」、「變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核」兩個時間點進行檢核，倘後續實施者未能依期所訂期限辦理，則請實施者敘明相關理由提供市府審酌。

實施者說明及回應：

- (一) 本案已取得地主同意書，並於5月召開說明會依住戶需求持續調整圖面，且相關窒礙難行之處應已排除。另預計113年7月召開自辦公聽會部分，依目前預計進度執行應無問題，實施者與私地主亦有持續溝通。
- (二) 實施者會依照所訂期程推進本案進程，惟本案前涉國防部標售土地爭議，因此建議倘又有其他因素導致本案期程延宕，應得再向更新處申請展延，以免因特殊狀況而有被撤銷之情形。

決議：經實施者說明國防部土地標售訴訟情形、後續辦理時程，並經審議會專案小組討論後，請實施者於113年7月31日前辦理自辦公聽會，並於113年12月31日前檢具變更(第二次)事業計畫及擬訂權利變換計畫案向本府申請報核，倘未依前揭期限辦理者，建議市府得依都市更新條例第76條撤銷原核定之都市更新事業計畫。