

臺北市都市更新及爭議處理審議會第61次專案小組會議紀錄

113年10月30日 府都新字第1136034316號

壹、時間：民國113年10月9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：簡文彥委員

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、「擬訂臺北市大同區市府段一小段42地號等16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：企劃科 李宗倫 02 2781-5696轉3026）

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 陳憶萍幹事（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）

1.就更新單元劃定部分，本局無意見。

2.後續於事業計畫規劃時，車道出入口以集中於1處為原則，請檢討將地面層之車位調整至地下層。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本案係涉及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 謝昕穎幹事（洪鈺翔代）（書面意見）

本次提請討論事項，無意見。

（七）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，另本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

(八) 于俊明委員

請實施者說明東南側鄰地三層樓建物是否為未辦保存登記之合法建築物？以及目前人行步道規劃範圍？

(九) 簡裕榮委員

請問本案依規定是否需辦理公辦協調會？另實施者是否有與東南側鄰地溝通協調？因該鄰地僅臨4公尺計畫道路，後續若單獨興建僅能以商業區最小容積率300%興建，建議實施者再次溝通協調，若有需要時則請更新處協助召開公辦協調會，否則該處未來改建遙遙無期；倘若再次溝通後，鄰地堅持不參加，則予以尊重。

(十) 林志崧委員

1. 依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第9點規定召開之鄰地協調會，若協調不成時是否得申請公辦協調會？
2. 依建照套繪圖內容所示，本更新單元東側之11樓鄰棟建物都更可能性不高，故建議應將鄰地96、97地號等2筆土地納入單元範圍內，否則未來都更困難，建議再辦理相關協調程序。

(十一) 蕭麗敏委員

1. 單獨自行劃定更新單元案件針對鄰地協調係有相關規定，另就規定上劃定更新單元及事業計畫併送案件是否有相關鄰地協調規範？倘鄰地之同意比率未超過更新單元內同意比率，是否得不納入鄰地？
2. 以往案例常有地主表達有參與都更意願，惟因分配條件不滿意等其餘因素導致無法簽署同意書，考量本案為更新單元與事業計畫併送案件，故建議徵詢意願之形式係以是否同意簽署事業計畫同意書為前提，否則對實施者、地主及鄰地皆是困擾、虛耗。若再次召開鄰地協調會後，東南側鄰地仍無意願納入或未簽署事業計畫同意書，建議將相關程序完備，再次召開專案小組確認更新單元範圍。

(十二) 王湮筑委員

經實施者說明因基地大小及地下一層淨高等因素考量，故將裝卸車位設置於地面層，建議後續事業計畫規劃時仍將出入口整併1處，目前車道破口寬度將近占基地一半面寬，對人行空間安全有疑慮。

(十三) 都市更新處

1. 本案為都市更新單元與事業計畫併送案件，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第9條第2項規定，倘無造成剩餘鄰地無法劃定更新單元之情形(基地面積小於500平方公尺)，則無需召開鄰地協調會；惟倘若造成無法劃定更新單元之情形，申請人應於自辦公聽會上邀集相鄰土地所有權人說明前述情形，惟查本案東側鄰地尚無不能劃定更新單元之情形，故實施者於自辦公聽會時並無邀集鄰地所有權人與會。
2. 本案範圍內經本府110年7月1日府都新字第1106002775號函核准「臺北市大同區市府段一小段18-1地號等19筆土地為更新單元」(已失效)，原範圍係有包含東南側鄰地，本次更新單元與事業計畫併送時縮小為目前範圍。

實施者說明及回應：

1. 本案基地面積較小，更新後全棟建物作商業使用，地上一層規劃2部無障礙機車位及2部法定裝卸車位，因裝卸車位規定淨高為2.7公尺，與一般法規規定之2.1公尺淨高不同，故將裝卸車位移至地下層有其困難性，且目前地上一層規劃之金融保險業有裝卸需求，懇請同意維持目前地面層車位之規劃，並已將車道部分面積於申請人行步道退縮獎勵時已扣除。
2. 東南側鄰地96及97地號地上建物為合法2層樓建築物，現況為3層樓。本案曾於民國110年核准劃定更新單元，範圍包含東南側鄰地96、97地號等2筆土地，雖皆有參與意願，惟遲遲無法取得該所有權人之事業計畫同意書，致更新單元現已失效。本案雖依規定無須辦理鄰地協調，惟實施者團隊積極協調鄰地加入，故於113年2月22日(事業計畫報核前)比照法定規定召開鄰地協調會，其一、二樓所有權人皆有派代表出席，協調結果未獲一樓所有權人同意，二樓所有權人雖表達有意願，但仍表示須與一樓共同辦理。因本案範圍內為100%同意，實施者團隊已努力與鄰地溝通，仍無法取得同意，故以本案目前範圍申請事業計畫報核，另東側鄰地建物年限已達30年。
3. 依委員建議本案於一個月內召開東南側鄰地協調會，除依鄰地協調會相關法令辦理後，另檢附事業計畫同意書徵詢意願(預估權利變換分配比率則依原案比率)，並清楚說明未納入本案範圍之法定容積率及相關權益等，並於意願調查期間後檢具相關證明文件至更新處，惟是否得請審議會授權業務科室逕行辦理後續事業計畫之審查，以保障原範圍內住戶權益。

決議：

- (一) 本更新單元面積為929平方公尺，未達1,000平方公尺，涉及「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定及「臺北市民間申請自行劃定更新單元

面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」，經實施者說明，並經審議會專案小組討論，請實施者於收受會議紀錄之日起1個月內辦理東南側96及97地號土地之鄰地協調會，向鄰地說明尚未納入本案範圍之相關權益影響後，再給予1個月徵詢前開鄰地所有權人參與都市更新之意願，並取得事業計畫同意書後，檢送相關資料予本市都市更新處，另請更新處派員與會確認程序完備，避免後續爭議，並得視實際情形辦理公辦法令說明會。前述協調程序完備後，再提審議會專案小組討論。

(二) 請實施者補充說明地區性公益回饋項目，申請獎勵項目應非屬回饋事項，後續提請審議會專案小組討論。

二、「擬訂臺北市大安區仁愛段三小段654地號等4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：企劃科 黃立茹 02 2781-5696轉3046)

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 陳憶萍幹事(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 王少韡幹事(書面意見)

本案係涉更新單元範圍討論案，本局無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及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 曾昭揚幹事(鍾佳諭代)(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)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(張繁恠代)(書面意見)

本案涉及「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定及「臺北市民

間申請自行劃定更新單元面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」，是否同意申請劃定為更新單元，查基地周遭均為已建築完成，無涉本處權責，本處無意見。

(九) 于俊明委員

請實施者說明更新單元範圍南側的構造物是何種用途。

實施者說明及回應：

本案更新單元內所有權人數為14人，基地西側退縮留設4公尺寬人行步道，並與周邊環境順接，將有效提升未來防災安全性。另南側構造物為西側捷運聯合開發大樓的通風井。

決議：

- (一) 本更新單元面積為680平方公尺，未達1,000平方公尺，涉及「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定及「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，同意本案更新單元劃定。
- (二) 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確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

三、「擬訂臺北市大安區金華段二小段577地號等9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：企劃科 黃立茹 02 2781-5696轉3046)

討論發言要點：

- (一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)
有關本案是否同意申請劃定為更新單元，本分署原則尊重審議結果。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)
無意見。
- (五) 交通局 王少韡幹事(書面意見)
本案係涉更新單元範圍討論案，本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及更新單元範圍討論案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(鍾佳諭代)(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，另本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諭幹事(甘倫安代)(書面意見)

1. 請釐清本次申請範圍是否包含已指定之現有巷。
2. 釐清停車數量檢討方式。
3. 請確實檢討前、後院退縮。
4. 請釐清指定建築線現有巷範圍邊界，並視同道路相關都市計畫退縮及院落規定均須核實一併檢討，且地下開發範圍不得至指定建築線現有巷下方。
5. 本案屬基地正面鄰接計畫道路，側面鄰接現有巷案件，請依「臺北市面臨現有巷道申請建築原則」檢討。

(十) 林志崧委員

本案更新單元範圍周邊鄰地的總面積未達500平方公尺，請實施者說明是否仍符合未造成鄰地無法都更的條件。

實施者說明及回應：

- (一) 本案已將公有土地納入單元範圍共同都更，範圍南北側計畫道路與現有巷道，均退縮留設無遮簷人行道供公眾通行，其他建築設計內容會在事業計畫書作論述。
- (二) 民國99年擬整合南側鄰地範圍共同都更，南側私地主考量商業經營效益不願參與更新重建，嗣後本案將南側鄰地納入更新單元範圍，並提更新爭議處理審議會審議，南側私地主主張不同意共同都更，並業經審議會同意排除。本案後續協調東側鄰地納入自劃單元，惟東側鄰地已先行完成土地與建物所有權人100%整合，並簽署意願書表示不同意併入更新單元，故本案以現行單元範圍併送事業計畫提出申請。

決議：

1. 本案周邊部分指定建築線之現有巷範圍(783-1地號)，經查詢為鄰地使用執照(75使字0578號)建築基地範圍，故本更新單元未納入783-1地號法定空地，因此單元面積為927平方公尺，未達1,000平方公尺，涉及「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定及「臺北市民間申請自行劃定更新單元面積未達1,000平方公尺都市更新及爭議處理審議會審議原則」，經實施者說明，並審議會經專案小組討論後，同意本案更新單元劃定。
2. 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確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜，另請實施者將建管處書面意見一併納入事業計畫檢討修正。

附帶決議：爾後有關依照臺北市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定(面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。)申請自行劃定更新單元併都市更新事業計畫辦理之案件，仍請實施者確實依自行劃定更新單元相關規定檢討其單元合理性與公益性等內容，應將單元劃定檢討結果與理由，一併提請審議會專案小組討論。

四、「變更臺北市內湖區碧湖段四小段410地號等8筆(原4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 高俊銘 02 2781-5696轉3070)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，蕭麗敏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)
本案係配合建造執照內容辦理簡易變更，共同負擔比例下降至39.23%，且土地所有權人更新後應分配權利價值不變，爰本分署原則尊重審議結果。
- (三) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)
無意見。
- (四) 地政局地價科 張家銘(陳振惟代)(書面意見)
無意見。
- (五) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

1. 表11-2、11-3土地/建物登記清冊表

- (1) 委託人何若平、何若凡、沈玫燕之信託財產更新前為共同共有狀態，未分割前，更新後之權利範圍應為共同共有，請釐清。另其他登記事項之權利

範圍請依更新後取得之權利範圍填寫。

(2) 更新後其他登記事項之建號基地應有部分無須轉載（例：序號土42、建34、建46、建58），請釐正。

2. 表11-3建物登記清冊表

(1) 所有權人士林開發股份有限公司（所有權人）抵押權未轉載，請釐清。

(2) 序號115權利範圍為0/1，請釐清。

(3) 更新後「權利範圍」欄係指分配單元編號/門牌（建號）之權利範圍，非車位之權利範圍，序號363之權利範圍請釐清。

(4) 「分配基地權利範圍」欄是否含車位之權利範圍，請釐清（序號6及363與註3之說明不一致）。

(5) 標題欄請敘明共有部分之權利範圍及分母。

3. 表11-5建物他項權利登記清冊表請補列 B1-01抵押權轉載情形。

(六) 交通局 紀韋廷幹事（書面意見）

1. 基地開發衍生之裝卸貨停車需求應自行滿足並採內部化處理，並請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得再向本市交通單位要求基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

2. 本案設置之5席無障礙汽車位已設為不供選配之共用部分，請依身心障礙者權益保障法、建築技術規則建築設計施工編第167條之6暨內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋於管理規約載明「無障礙停車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用」，以符立法意旨。

(七) 消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書 P.12-7及 P.12-9，規劃之救災活動空間現況有停車，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。

2. 計畫書 P.12-9，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。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（楊詠傑代）（書面意見）

1. 請依本市土管自治條例第5條，釐清本案申請一般零售業為「第19組：一般

零售業甲組」或「第20組：一般零售業乙組（是否含日用百貨）」，於各式圖面及文字載明並據以核實檢討停車位數等項目。

2. P. 10-11機車停車數量檢討一欄，依一般事務所標準檢討部分，其文字誤植為一般零售業，請修正。

(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，另依所附更新事業計畫書審議資料表、P. 10-3、P. 10-4、P. 10-5、P. 10-11所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事（張曉芬代）（書面意見）

本次變更項目部分，無意見。

(十一) 簡裕榮委員

本案涉及結構尺寸及管道間調整，室內面積是否有變動，所有權人是否已知悉。

(十二) 于俊明委員

請實施者釐清簡報P. 32士林開發股份有限公司（所有權人）分配之選配單元及車位是否已更新於權利變換計畫書之土地及建築物分配清冊。

(十三) 吳智維委員（出席並提供書面意見）

1. 權利變換計畫書 P. 7-23註1說明 B1-01為地下室汽車共同使用部分，其價值另以汽車停車位查估。查地下一層共專圖說，該戶為專有部分，非屬共同使用部分，內容有誤請修正。
2. 權利變換計畫書表11-3建物登記清冊表之共有部分項目細分為大公、小公及車公3小項，惟查3小項總和之權利範圍為100000/100000，顯係本案僅有1個共有部分，未區分為3個共有部分，共專圖說亦僅有1個共用部分，故大小公既未依土地登記規則第81規定依其使用目的與性質區分為2建號，則應合併為1欄位填載權利範圍，請修正。
3. 權利變換計畫書表9-2更新後分配車位記載，車位有兩種不同土地持分（5/100000、10/100000），惟於表11-3建物登記清冊表卻未記載，請於表格中說明每一車位之土地持分，或於備註欄詳細說明每一編號車位之土地持分為何，以利產權登記。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於建築執照審查過程配合進行結構委外審查，依結構委外審查意見需於公共走道增設柱子，因此相關樑之尺寸配合縮小並調整管道間。經逐戶核算面積，本案已確保每戶室內面積及陽台皆與原核定版一致，因此提出本次變更設計。
- (二) 本案有關都市發展局、交通局意見配合修正；消防局意見，有關救災活動空間雲梯消防車停放及操作，後續將向臺北市停車管理工程處申請取消現有停車位，且確保雲梯車操作空間平坦無固定設施、保持淨空，並於圖面補充說明；權利變換計畫書之表11-2、11-3土地/建物登記清冊表及表11-5建物他項權利登記清冊表配合地政局意見修正。另有關計畫書實施者獲配單元及車位之清冊配合委員意見修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

建築規劃配合建造執照審查，調整結構尺寸、各樓層及總樓地板面積、立面造型、地面層景觀等，經113年3月19日建造執照第1次變更設計核准在案，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意；另有關停車位數檢討、救災活動空間及交通等，請依幹事意見修正。

(二) 財務計畫部分

本案調整建築設計及部分所有權人調整分配單元及車位，連動修正財務計畫相關內容，共同負擔費用由3,760,433,685元(權變計畫核定版)下修至3,756,415,086元，共同負擔比例由39.25%下降至39.23%，經實施者說明本變更案送件後，因部分所有權人與實施者協議互換選配單元或加選車位，連動修正財務計畫相關內容，共同負擔比例下降至39.22%，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另有關權利變換計畫之建物登記清冊等，請依委員意見修正。

(三) 建築容積獎勵部分

本次簡易變更無涉容積獎勵項目及額度，皆與原核定一致。另本案綠建築標章保證金因銷售淨利異動，故由原核定120,553,292元變更為123,835,805元(增加3,282,513元)，請實施者依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定重新簽定協議書。

(四) 自提修正部分

有關部分所有權人於本變更案送件後，與實施者協議互換選配單元或加選車位，經實施者說明財務計畫修正內容，且共同負擔比例下降至39.22%，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(五) 聽證紀錄

本案為依108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第2款（即修正後第34條第3款）及第29條之1第1款第1~4目、第2款第2目（即修正後第49條第1款第1~4目、第2款第2目）規定，申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款及第49條規定免辦理聽證。

- (六) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過，後續授權更新處檢覈誤植修正部分，倘涉及調整財務計畫致影響所有權人權益，應再次提請審議會專案小組討論。另本案後續請本市都市更新處將審議會專案小組紀錄提請本市都市更新爭議及處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。