

臺北市都市更新及爭議處理審議會第74次專案小組會議紀錄

114年6月26日 府都新字第1146025995號

壹、時間：民國114年6月4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：鄭凱文委員

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」涉及都市更新程序案（承辦人：事業科 王竹君 02 2781-5696 轉3067）

討論發言要點：

- （一）財政局 劉庭如幹事（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）

無意見。

- （四）交通局 葉志韋幹事（葉英斌代）（書面意見）

本案本次會議無涉交通議題，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）

無文資列管事項。

- （七）都市發展局都市規劃科 楊絜嫻幹事（陳朱廷代）（書面意見）

無意見。

- （八）都市發展局都市設計科（書面意見）

本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(秦裕琪代)(書面意見)

1. 有關本案後續辦理期程本處無意見。
2. 原建築基地範圍請檢具相關竣工圖。

(十) 唐惠群委員

1. 陳情人表示更新會曾議決選配原則，惟實際執行情形與議決內容不同，請實施者說明。
2. 請更新處說明本案依第611次審議會決議重新選配後之法定程序。

(十一) 林佑璘委員

1. 本案第611次審議會決議刪除選配原則第4點超額選配規定，應係考量所有權人與實施者合議後得超額選配，惟其超額選配之價金，因估價與市價略有差異，倘所有權人擬給付差價以獲得更新前持有之土地或建物面積數額，則超額選配之價格應回歸一般市場價格，以維持更新會財務上之公平，故決議刪除第4點超額選配規定。
2. 更新會討論議決得依都市更新會設立管理及解散辦法第10條規定，第1至8款重要事項需超過會員人數、土地及合法建築物總面積超過2分之1同意行之，餘則屬普通議決事項，以會員人數並其所有土地及合法建築物總面積超過2分之1出席，出席者並其所有土地及合法建築物總面積超過2分之1同意行之。

(十二) 張章得委員

本次會議係就都市更新後續辦理期程予以討論，今更新會提出問題已逾專案小組的審議範疇，應回歸審議會決議辦理。另第611次審議會決議之辦理方式，應由更新會與所有權人共同協商取得共識，倘未能依審議會決議辦理，建議實施者應說明窒礙難行之處，提請審議會討論。

(十三) 周淑蕙委員

請更新處說明倘更新會不願依第611次審議會決議辦理之後續處理方式。

(十四) 都市更新處

1. 本案於112年12月22日經第611次審議會決議請實施者刪除選配原則第4點並且重新選配，並於收受會議記錄起6個月內申請續審，後實施者於113年5月30日申請續審，惟未依第611次審議會決議辦理完竣，經本府2次限期補正後，實施者仍然未能補正，並申請展延，相關程序經114年1月22日審議會專案小組第67次會議討論再給予實施者3個月的時間，並請實施者依第611

次審議會決議辦理。後續實施者仍未能依前開會議決議辦理，並再度申請補正展延，故本次會議係就實施者申請展延期限事由予以討論。

2. 有關選配原則，本案前經第611次審議會討論合理性及必要性，因超額選配涉及所有權人之分配與權利，並經實施者於會上表示刪除選配原則第4點併同順修其他選配相關規定，是經審議會討論並形成決議。至於陳情人提及審議通案原則部分，有關第67次審議專案小組會議上所提通案規定或審議會所稱通案原則，皆係指多數案件皆循相同方式辦理之通則，非僅限於審議會歷次會議通案重要審議原則。
3. 本案除第611次審議會決議需重新辦理選配外，因本案報核前未依都市更新會設立管理及解散辦法第10條規定於會員大會就計畫草案進行議決，故請實施者將計畫書內容提會員大會辦理議決後，再行續審。綜上，實施者在修正選配原則辦理重新選配再行續審後，需辦理重新公開展覽程序。
4. 本次會議係就本案實際執行狀況所需之時間給予一個合理的期限，作業單位建議本案尚有努力空間，倘經本次會議給予期限內，實施者仍未能依第611次會議決議辦理，建議予以駁回並提審議會報告後執行。

實施者說明及回應：

1. 更新會於第611次審議會後全力配合辦理，惟重新辦理選配一事，涉及都更程序重來，導致會員抵制，執行過程困難。部分會員認依第611次審議會決議，超選者放棄超選即可，並呼籲其他會員共同抵制重選程序，亦造成困擾。更新會經函詢都更處並說明後，部分成員仍堅持己見，刻努力說服成員依第611次決議辦理，惟將造成整個都更程序重來，並不是單純重新選配。
2. 更新會經檢討並無違背會員大會通過之選配原則，各住戶亦堅持既經會員大會通過之選配原則並無違反，且通案亦無不可，更甚本案選配原則是仿效隔壁依核定實施之更新會所制定且更為嚴格，為何本案不可行？故其他住戶不願意重新選配。本會亦有模擬狀況，假設依第611次審議重新訂定選配原則，倘未先協調完成，則選配原則將不會獲得會員通過，在此情形下，希望委員可以為本案開一條路，既然選配原則沒有違反規定，是否不應強制要求全部重來，是否應該留一條路供更新會協調，將超選部分予以調整，使本案免重來。
3. 印象中更新會曾在社區協調時，提過類似於訂定一個120%的超選範圍，事實上其為優先順序界線，而非限制，此為誤解，且更新會有舉案例及簡報投影說明假設超選時，其優先順序為何，可超選之範圍限制等等，案例說明表及推演方式皆有檢附。

4. 本案都更程序需要重公展，惟本案為海砂屋且歷時5年，因此住戶較為抗拒，且本案一直有干擾(陳情)，幹事會委員會也受到一些干擾(陳情)或影響，因此這次要改變選配原則重選，會員抗性很高，無法協調。
5. 更新會補充說明依第611次審議會決議本案需辦理重公展，感謝委員建議提審議會討論或訂定價金彌補更新會財務上之平衡，事實上更新會希望免重公展，另會員大會一直沒有辦法通過重新選配之程序，包含重訂選配原則刪除第4點相關事情，是不是可以有一個彈性處理，由更新會內部調整，讓財務平衡合理化，而非直接依第611次審議會決議執行，另倘7月會員大會未能通過選配原則修訂案，是否需再次開會議決？或可將超選部份修改選配後，即送提審議會定奪。
6. 提請釐清，因為修正後計畫書依第611次審議會決議係提會員大會說明使所有權人知悉，並沒有議決兩個文字內容，而在113年補正函表示必須要議決。倘僅是修正內容提報告，更新會較容易執行，惟因議決需所有權人配合，可能使案子無法續行。現更新會希望盡量於期限內完成，故能否給予執行方向，另計畫書議決於管理辦法規定中僅有事業計畫草案，權變計畫另有涉及選配部分份，倘兩本計畫都要議決，似有超過辦法之規定。計畫書整本議決，需從第一頁議決到最後一頁，執行上有技術上之困擾，過去應無案例，或是各個章節議決，希望都更處協助說明，假設要議決比如說要寄光碟當場要怎麼說明。

決議：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申請續審，倘屆期仍未補正，建議依都市更新條例施行細則第20條規定駁回本案，並提審議會報告。

二、「擬訂臺北市中山區中山段三小段393地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新程序案(承辦人：事業科 邱士誠 02 2781-5696 轉3075)

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 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)

無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(張紫鈺代)(書面意見)

本次會議無涉交通議題，本局原則無意見。

(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)

無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 楊絮嫻幹事(高甫承代)(書面意見)

本案係都市更新程序討論，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(黃棣佑代)(書面意見)

1. 本案為實施者擬依本府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點-第十點規定申請都更審議展期事宜，討論事項為更新審議程序，本處無意見。

2. 後續申請建築執照，請釐清基地北側及南側之地界線是否與道路境界線重合。

實施者說明及回應：

1. 本案因涉及建築規劃設計、容積獎勵等項目調整，實施者尚須作業時間與公、私地主協調並進行選配事宜；倘專案小組同意本案重公展展延，實施者每3個月回報更新處辦理進度。

2. 有關建管處所提意見，後續會配合辦理。

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圖申請辦理重行公開展覽，並每3個月回報辦理進度；倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會專案小組討論。

三、「變更臺北市南港區南港段三小段316地號等3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 黃婷筠 02 2781-5696轉3064)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 簡報第55頁，權利變換選配結果原核定版(11F-15F)之B1-11F單元應為本署分回，且各單元價值與本次權利變換計畫書第9-11頁所載不符，請實施者釐清修正。

2. 本案本署分回房地，請實施者於事業計畫加註配合辦理下列事項，並納入計畫書適當章節：

- (1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
- (2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

3. 本案實施進度已與實際不符，請實施者查告本案房地預計分回期程。

(二) 財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

本次因所有權人選配結果異動順修稅捐與管理費、更新後總權利價值因車位使用類型調整而下修，實施者為維持原核定共負比(39.54%)而自行吸收共同負擔費用67萬422元，共同負擔費用由原核定14億9,474萬8,660元下修為14億9,357萬6,645元，本局無意見。

(三) 地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

無修正意見。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

1. 表11-4土地他項權利登記清冊表，建請補列更新後設定權利範圍，並請依更新後取得之土地權利範圍填寫。
2. 表11-5建物他項權利登記清冊表，序號11所有權人係取得建物權利範圍各1/2，建請修正設定權利範圍。

(五) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)（書面意見）

P.10-2巷道廢除部分，經檢視位於現況車行範圍外側，尚不影響車輛通行，且申設單位亦無規劃植栽，不影響行車視距，爰本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 計畫書 P.11-14，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，請於圖示中說明。
2. 計畫書 P.11-14，規劃之救災活動空間現況有與停車格及植栽位置部分重疊，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。
3. 申設單位所規劃之救災活動空間中含排水溝，請調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量（即75噸），得

於申請使用執照時檢附簽證資料於本府都市發展局審查。

4. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

1. 查本案標的南港段三小段319地號土地為公有地，依文化資產保存法第15條，公有土地上定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。
2. 此案業經本局110年10月7日北市文化文資字第1103024086號函復實施單位請自行檢視如有上開情形應檢附相關土地、建物資料、建物興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照，俾利本局進行文化資產價值評估。

(八) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事 (書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 (書面意見)

本案非屬都市計畫說明書劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(十) 唐惠群委員

本案調整一部一般車位為無障礙車位並作為大公使用，理論上會增加公設，請釐清產權面積減少原因。

(十一) 張章得委員

有關文化局書面意見第2點，請實施者釐清說明。

實施者說明及回應：

- (一) 有關財政部國有財產署北區分署意見，查簡報第55頁內容屬誤植，會議當日簡報已更正，其餘部分遵照國產署意見辦理，並遵照地政局測繪科意見，修正權利變換計畫書表11-4、表11-5。另本案於權變計畫書原核定版已載明319地號自劃定更新單元時即為空地狀態，並無文資保存法第15條內容情形，會議後實施者會將上述內容函覆文化局。
- (二) 本案大公面積包括區分建物面積及車位面積，因為大公總面積不變，車位面積增加、區分建物面積就會減少，因此總產權面積較核定版減少約0.9坪。
- (三) 有關廢巷改道，本案原核定都市更新事業計畫案計畫書內檢附之臺北市建築物套繪圖及建築線指示圖，載明基地無涉及現有巷，惟113年建造執照審查期間，現況實測圖顯示道路邊溝有侵界問題，判定本基地西側臨向陽路

120巷2弄為現有巷，故辦理部分現有巷廢止事宜，以利後續公共空間維護。另向陽路120巷2弄右側部分邊溝位於基地內，維持現有巷範圍。

- (四) 有關消防局意見，本案於計畫書12-5檢討劃設消防車輛救災活動空間，並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公尺範圍內檢討。另救災活動空間無重疊植栽並避開排水溝。未來將申請取消路邊停車位，以利救災。本案後續電動車充電設備，以設置地下一層為優先，目前未設置充電車位，僅預留充電管線設備。

決議：

(一) 廢巷改道部分

原核定事業計畫基地內無涉及現有巷，因配合113年建造執照審查調整廢巷改道內容，本次變更依本市現有巷道廢止或改道自治條例規定，廢止更新單元範圍內之現有巷道(部分向陽路120巷2弄)，經實施者說明，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

本次變更建築規劃設計(包含調整一部一般車位為無障礙車位、總停車位數量不變、地面層景觀、立面造型及局部隔間等項目)，並於113年5月29日取得建造執照(113建字第0108號)，經實施者說明與建照圖說內容一致，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另南港段三小段319地號土地是否涉及文化資產價值評估，請實施者於核定前函詢本府文化局確認。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間及電動車充電設備，請依消防局幹事意見檢討修正。

(四) 財務計畫部分

本案變更建築設計連動調整財務計畫相關內容，共同負擔費用由原1,494,748,660元下修至1,493,576,645元，經實施者說明財務計畫調整情形，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，二樓以上平均單價由原核定700,073元/坪調整至700,074元/坪，共同負擔比率維持原核定39.54%，且各戶更新後單價維持不變，以及所有權人協議換戶情形，經實施者說明調整情形，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另土地及建物他項權利登記清冊，請依地政局幹事意見修正。

(六) 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△F5-6綠建築容積獎勵保證金配合銷售淨利調整，應繳交43,310,650元，實施者應依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，與本府重新簽訂協議書。

(七) 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款規定(即修正後第34條第3款)、第29條之1第1款第1、2、3、4目及第2款第2目(即修正後第49條第1款第1、2、3、4目及第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款第49條規定免辦理聽證。

(八) 同意本案變更都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫案經審議會專案小組修正後通過。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。