

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第67次專案小組會議紀錄

114年2月6日 府都新字第1146009382號

壹、時間：民國114年1月22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：簡裕榮委員

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、「擬訂臺北市中正區南海段二小段8地號等3筆及南海段三小段448地號等45筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉更新單元範圍討論案（承辦人：事業科 戴光平 02 2781-5696轉3088）

（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）

討論事項涉劃定更新單元範圍及實施者溝通協調情形等，本分署原則尊重審議結果。

（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，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）交通局 紀韋廷幹事（江唯慈代）（書面意見）

本次係就更新單元範圍進行檢討，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）

1. 計畫書P.9-21內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容非102年7月22日修正版本，請再檢視修正。
2. 請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離救災活動空間之動線，現況有停車格請確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，請於圖示中說明。
3. 計畫書P.9-180~185，請補充標示各樓層救災活動空間，請於圖示中說明。

4. 計畫書P.9-173，規劃之救災活動空間現況有停車且與停車格位置部分重疊，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。
5. 計畫書P.9-173及P.9-179，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應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消防車之1.5倍總重量(即75噸)，且檢附專業技師簽證認可載重資料。
6. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(楊詠傑代)(書面意見)

本次提請討論事項無涉都市計畫相關規定，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，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 羅駐諭幹事(書面意見)

本案係更新單元範圍討論，暫無本處須辦理辦理事宜，本處無意見。

(九) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

1. 經查旨案基地範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。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，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。
2. 旨案基地鄰直轄市定古蹟「福州街11號日式宿舍」及「原臺灣軍司令官官邸(孫立人將軍官邸)」，依據文資法第34條第1項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道；同條第2項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。
3. 請申設單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖及以直轄市定古蹟「福州街11號日式宿舍」及「原臺灣軍司令官官邸(孫立人將軍官邸)」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明古蹟與新建工程之關係，及古蹟保護監測計畫等資料，俾利本局辦理後續。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

請釐清簡報P.9北側及東北側土地所有權人之說明內容，並請確認原範圍內

土地所有權人是否全數同意劃出更新單元。

### (十一) 都市更新處

有關前案於第297次審議會決議，實施者承諾福州街側無遮簷人行道加遮陽或雨遮設施，以及南側基地提供公益回饋設施等，請實施者說明是否配合前次審議會決議辦理。

實施者說明及回應：

- (一) 原案另當時車道設計是由南昌路1段147巷(未開闢計畫道路)雙向進出，而本次申請的報核範圍車道則由南側福州街進出。
- (二) 留設人行道依法規檢討留設；公益設施部分，今國語日報土地目前產權已屬國產署，實施者已經無法承諾當時的決議。
- (三) 原案(29筆)於後續擴大範圍時，因為南昌路一段所有權人主張要求納入更新單元範圍內，於384次審議會時，委員希望實施者協助開闢道路用地，故納入道路用地。惟有部分建物坐落於南昌路一段147巷(未開闢計畫道路)上，加上土地及建物產權不同所有權人，各方的協調上面無法達成共識，故實施者無法協助開闢。

決議：原則同意本案更新單元範圍，惟涉及原案當時之本市都市更新及爭議處理審議會第384次會議決議調整更新單元範圍，及第297次更新單元檢討書承諾事項，請實施者於收受會議紀錄起1個月內，補充說明窒礙難行之處，提請審議會討論。

## 二、「擬訂臺北市中正區中正段一小段272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 戴光平 02 2781-5696轉3088)

### (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)

討論事項涉實施者案件辦理情形及未來具體期程規劃等，本分署原則尊重審議結果。

### (二) 新北市政府都市更新處(書面意見)

1. 本處受理民眾依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(以下簡稱條例)申請重建計畫，並依據條例第5條第1項訂有注意事項及相關書表範本，以促使重建計畫之受理及審核事項有所依循。
2. 承上，嗣於106年11月16日發布「新北市受理都市危險及老舊建築物重建計畫申請作業注意事項」(以下簡稱注意事項)，為利申請人自行檢核重建計畫，同時公告「申請資料檢核表」，並請申請人自評是否依規定檢附文件，

其中就申請基本資料部分訂有重建計畫非位於以下任一地區之規定，倘有不符者得逕予駁回(於109年3月11日新增於作業注意事項第五點)：

- (1) 基地涉及公辦更新範圍者。
- (2) 基地涉及已向本府申請都市更新事業概要或事業計畫範圍。
- (3) 基地已申請簡易都更者。

3. 於受理重建計畫時，同時會辦相關科室確認計畫範圍是否涉及前述事項，並俟申請人釐清或重複範圍撤案後，危老重建計畫方得進行核准，相關資料並作為核准時之陳判參考。

(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，無意見。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及更新程序討論案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(楊詠傑代)(書面意見)

本次提請討論事項無涉都市計畫相關規定，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，本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

(九) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 請實施者說明整合情況。
2. 更新單元內包含已核定之危老基地，請依相關法令規定及通案原則辦理。

(十) 于俊明委員

請實施者說明範圍外271地號整合情形。另本案為先取得危老重建核准再申請都更，與下一案都更先報核後才取得危老重建核准，是否皆為單元劃定與事業計畫併送案件，行政程序上有無不同辦理方式？

(十一) 莊濼銓委員

有關納入217地號事宜，相關權值分配之調整，建議實施者應向所有權人說明清楚。

實施者說明及回應：

1. 本案因113年5月15日時程獎勵之遞減原因，實施者為保障地主之權益，故於113年5月14日申請報核事業計畫，後續將持續擴大範圍，預計納入鄰地271地號，將本案基地範圍擴大為14筆，有利整體區域性發展。
2. 經詢問堡晟建設公司，該公司之危老重建計畫申請建照展延至114年3月。實施者仍與鄰地271地號之土地所有權人洽談，故懇請審議會再給予實施者與堡晟建設及相鄰土地所有權人協調時間。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內與鄰地及案內所有權人妥予溝通協調，後續再提請審議會專案小組討論。

三、「擬訂臺北市大同區大同段一小段404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：事業科 許嘉哲 02 2781-5696轉3062）

討論發言要點：

(一) 新北市政府都市更新處(書面意見)

1. 本處受理民眾依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」(以下簡稱條例)申請重建計畫，並依據條例第5條第1項訂有注意事項及相關書表範本，以促使重建計畫之受理及審核事項有所依循。
2. 承上，嗣於106年11月16日發布「新北市受理都市危險及老舊建築物重建計畫申請作業注意事項」(以下簡稱注意事項)，為利申請人自行檢核重建計畫，同時公告「申請資料檢核表」，並請申請人自評是否依規定檢附文件，其中就申請基本資料部分訂有重建計畫非位於以下任一地區之規定，倘有不符者得逕予駁回(於109年3月11日新增於作業注意事項第五點)：
  - (1) 基地涉及公辦更新範圍者。
  - (2) 基地涉及以向本府申請都市更新事業概要或事業計畫範圍。
  - (3) 基地已申請簡易都更者。
3. 於受理重建計畫時，同時會辦相關科室確認計畫範圍是否涉及前述事項，並俟申請人釐清或重複範圍撤案後，危老重建計畫方得進行核准，相關資料並作為核准時之陳判參考。

(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 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事(張珮甄代)(書面意見)

無涉交通議題，爰無意見。

(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) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

經查本次匡列函詢範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟「大同區大同段一小段422-1、423地號等2筆」雖為私有土地，惟地上建物(門牌：昌吉街3號)因未檢附建物權屬及年期證明資料，以上請自行檢視是否符合文化資產保存法第15條規定，倘有涉及，請提供建物謄本、建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局申請辦理文化資產價值評估。

(七) 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。

(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 羅駐諗幹事(書面意見)

1. 有關程序中都市更新案範圍內涉「都市危險及老舊建築物加速重建計畫案」執行疑義1案，業經國土署113年06月14日國署更字第1130055492號函釋有案。
2. 經查408(部分)及408-1地號於113年8月27日取得危老重建計畫，且尚無申請撤案，請實施者與408及408-1地號土地所有權人商討，危老及都更應擇一處分適用。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 請實施者說明408地號需納入部分地號之法定理由。

2. 審議會尚無審議私約之權責，請實施者理解並與土地所有權人協商溝通。
3. 鑒於陳情人已明確表達並不希望將408地號納入本案範圍中，且危老重建計畫業已核准。故倘後續仍協調不成，仍有適法性之疑慮，建議後續應回歸通案處理原則及相關法令規定辦理，排除已申請核准之危老重建基地。

(十一) 林光彥委員

1. 請實施者說明目前本案所涉及之危老重建計畫之完整範圍及實施情形。
2. 請實施者說明本案除了係為顧及404、404-1地號地主權益外，必須劃入408、408-1地號之原因；另亦請說明倘將408地號完整土地納入後之同意比率，是否將其納入後則無法達成報核門檻。有關本案更新範圍部分，倘納入408地號後可達成同意門檻，基於都市發展之整體性，建議將其完整地號納入本案更新單元範圍內，再續行討論本案後續更新審議程序。至同一基地涉及兩行政處分之疑義則建議另案討論。
3. 請實施者釐清本案究係依臺北市都市更新自治條例第12條第1項第4款或是第14條之規定，據以將408地號部分土地納入更新範圍內。
4. 考量都市更新審議係有其連續性，故審議會原則上仍僅就本案目前所劃定之更新單元範圍進行適當與合理的討論；至有關陳情人所提東、西2側鄰地納入重建部分，恐非本次審議會可處理。故建議實施者仍以納入完整408地號進行更新，以利本案得以續行推展。

(十二) 于俊明委員

請實施者說明將408地號及408-1地號劃入更新範圍內之必要性？

(十三) 都市更新處

更新單元範圍部分確已於本市都市更新及爭議處理審議會第48次專案小組會議討論決議，考量408地號確有未建築完成之情事，故依本市都市更新自治條例第12條規定納入本案範圍內。

實施者說明及回應：

1. 關於408地號地主所委託的律師陳述，關於地籍分割的部分，其實剛剛有做相關說明，408地號於建築套繪圖時，係有部份辦理建築規劃的申請，同時在建照存根亦明確表示出部分土地面積為133.05平方公尺，整個408地號土地面積則為177平方公尺，所以剩餘的部分就是空白，屬於未建築空地，爰依據臺北市都市更新自治條例規定必須將其納入都市更新範圍內，並經第48次審議會專案小組討論。

2. 另外，關於404地號及404-1地號地主，因為其實實施者是很誠意且很早與其溝通協調，詢問是否有意願參與本都市更新，地主也同意並與實施者簽訂協議合建契約，如果未來404、404-1地號等2筆土地切割出去後，將會有私約上面的困擾。
3. 危老重建計畫的基地範圍就是408及408-1等2筆土地，面積為200平方公尺的申請基地。
4. 本案係採用臺北市都市更新自治條例第12條1項4款劃入408地號(部分)土地，簡報內為誤植。另本案目前同意比例，土地約92.31%，合法建築物約100%，倘納入408地號整體土地也達到都更法定門檻，所以實施者也歡迎408地號整體土地納入本更新單元範圍內。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內再與陳情人妥予溝通協調408地號及408-1地號土地是否完整納入本案更新單元範圍，及辦理撤銷或取得建管處廢止案內危老重建計畫處分，倘協調不成，實施者應於期限屆滿前具體敘明理由，再提請審議會討論本案後續程序。

#### 四、「擬訂臺北市北投區振興段四小段297-1地號等94筆(原93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 謝儀仙 02 2781-5696轉3200)

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) 交通局 葉志韋幹事(吳杰安代)(書面意見)

本案討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

(四) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書P.9-57，規劃之救災活動空間現況有停車且與停車格位置部分重疊，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。
2. 計畫書P.9-59，請標明標準層及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。



3. 計畫書P.9-57，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應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消防車之1.5倍總重量（即75噸），且檢附專業技師簽證認可載重資料。
4. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(五) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(賴偉銘代)(書面意見)

本案係都市更新程序討論，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及都市更新程序，故無意見。

(八) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 本案位於公劃地區，請問法令上是否有相關限制條件得要求納入318-2地號？是否得由審議會進行裁量，或得由實施者自行決定？儘管318-2地號土地條件特殊，將其納入恐致本案無法達成同意比例門檻之疑慮，然因畸零地難以分配更新後價值，實務上多係分配補償金為主，且倘無法聯絡所有權人亦有提存等相關機制，故將其納入後應不致造成本案窒礙難行，建議更新單元仍應納入318-2地號。
2. 至考量311地號土地尚有與相鄰鄰地合併之可能性，也許311地號僅按「臺北市畸零地使用自治條例」相關規定辦理即可。另畸零地調處程序有規定期限，請實施者衡量及控管其風險，避免協調程序於本案核定前發生問題。

(九) 林光彥委員

1. 有關本案所涉畸零地部分，應依「臺北市畸零地使用自治條例」及相關作業辦法規定辦理，先進行調處，倘地主有表達參與意願，即依其意願處理；至倘地主未表達意願，考量更新單元劃定應屬審議會行政權責，建議由審議會衡酌都市整體土地整合之效益，及對於相關土地及建物所有權人之影響，據以裁量。
2. 本案318-2地號雖係因人數較多，將其納入會影響更新案之穩定性，惟即使將其納入仍可達成同意比例，故考量都市更新之目的係為促進都市土地有計畫之再開發利用，建議仍請實施者評估將其劃入之可行性。

(十) 于俊明委員

考量「臺北市畸零地使用自治條例」第8條第2項，雖未規定更新單元必須納入相鄰之畸零地，惟本市畸零地調處程序中仍需提供畸零地地主讓售與合意納入的機會。然若畸零地所有權人確不合意納入，且甚有影響都市更新穩定性之可能，則法制上應無強制納入畸零地之相關要求，建議實施者妥予參酌研議。

#### (十一) 都市更新處

1. 因本案位於公告劃定更新地區，故本案更新單元係依臺北市都市更新自治條例第12條規定檢討。至案內涉及畸零地部分，則應依臺北市畸零地使用自治條例相關規定，並視鄰地納入更新單元之意願，據以檢討。
2. 本案目前尚未辦理公開展覽，為避免進入公開展覽階段時產生爭議，建議實施者依修正後的相關書圖舉辦說明會，向所有權人說明後，再向本處申請續行公開展覽。

實施者說明及回應：

1. 消防局幹事意見將於後續納入事業計畫書內檢討。
2. 同小段318-2地號之所有權人有31人，實施者除寄信通知其參加本案自辦公聽會，亦盡力聯繫、拜訪，但表達有意願之人數仍僅有4人。因考量納入318-2地號後可能致使本案土地所有權人同意比例低於75%法定門檻，故未納入該筆土地。對於318-2地號土地，實施者將啟動畸零地調處程序，在提請延長補正期限之六個月期間，進行建築設計等檢討、修改的同時，同步進行畸零地調處。實施者願以讓售方式購入318-2地號土地，避免本案不穩定的前提下納入該筆土地。
3. 因本案所有權人在自辦公聽會中回饋不少建築設計方面之意見，故實施者提出自提修正，亦是希冀藉由與所有權人加強合作，確保同意比例的穩定。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內評估是否納入318-2地號土地及針對自提修正內容召開說明會讓所有權人知悉，並檢送修正後計畫書圖續行辦理公開展覽程序，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；另有關畸零地部分，請實施者依「臺北市畸零地使用自治條例」相關規定辦理。

#### 五、「擬訂臺北市松山區寶清段五小段179地號等12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 李曉萍 02 2781-5696轉3080）

討論發言要點：

##### (一) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

本次討論事項無係涉及財務協審，本局無意見。

(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) 交通局 王少韡幹事(李庭維代)(書面意見)

本案提會討論事項僅涉都市更新程序議題，本局原則無意見。

(四) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局管轄，無意見。

(五) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(鄭家鈴代)(書面意見)

涉及都市更新程序，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，本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(八) 都市更新處

1. 依111年4月13日府都新字第1116008184號發布「都市更新案涉及地下層原建築容積移至地上層之放寬認定執行原則」，訂定捐贈公益設施及更新前估價價值之價差轉換，並且係依都市更新容積獎勵實施辦法第5條可以有條件予以放寬地下層原容積可移至地上層使用。另容積獎勵上限部分，地上層、地下層應分別檢討。
2. 因本案現計算之容積獎勵上限有誤，建築規劃設計尚須調整，本案現都更程序尚未公開展覽，故請實施者需召開說明會向地主妥予說明。

實施者回應及說明：

1. 實施者有與相關單位做協調溝通，他們說如果是做區民活動中心也是可以考慮，因為它也是臺北市捐贈公益設施項目之一。
2. 另如果將地下的原容移到地上之後，地上原容的上限是否僅能用地上原容的1.2倍計算，如果是這樣，實施者將不會捐贈公益設施辦理地下層移至地上層使用。
3. 因為建築設計方案須要全部重來，還需要與地主說明變動內容，時間上能否有點緩衝，因為地主原本係希望爭取地下原容積移至地上興建。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內調整容積獎勵檢討方式及建築規劃設計，

並針對自提修正內容召開說明會讓所有權人知悉，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。

六、「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 王竹君 02 2781-5696轉3067）

討論發言要點：

- （一）本案討論前，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點規定，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 許加樺幹事（書面意見）  
本案未涉估價協審事項，無意見。
- （四）交通局 葉志韋幹事（葉英斌代）（書面意見）  
本案本次會議無涉及交通議題，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）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事（陳朱廷代）（書面意見）  
本案係涉及都市更新程序，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，本次討論議題為都市更新程序，故無意見。
- （八）蕭麗敏委員（出席並提供書面意見）  
依都市更新相關法令規定，更新會申請都市更新案件其計畫內容須經會員大會議決；然而更新會議決通過之內容並非一定符合法令規定或審議通案原則。現更新會爭議非為違背選配原則，而是會員大會通過之選配原則有其不妥適之虞，有關超額選配部分，倘加選一戶，通案上非以估價價格計算，其超選部分將影響更新會之財務。綜上，前次審議會方要求修正選配原則，後續請向所有權人說明。另請規劃團隊協助更新會依第611次審議會決議辦理。

### (九) 都市更新處

1. 有關本案選配原則及選配情形業經112年10月22日審議會第611次會議討論並決議刪除選配原則第4點超額選配之規定，並重新辦理選配作業，後實施者申請續審，惟未修正完竣，經本府2次退請補正後，實施者要求展延補正期限。
2. 另上開審議會除於會上檢視選配結果是否符合選配原則外，亦對選配原則之合理性進行相關討論，其超額選配之規定不符通案規定，同時更新會會員亦提出陳情意見，故經審議會審酌後請實施者修正。

#### 實施者說明及回應：

1. 本次係申請展延期間。有關陳情人所提意見，實施者說明在目前執行上遭遇部分困難，第1點依第611次審議會決議須辦理重新選配，涉及重行都更程序，因此實施者於會後重新檢討第611次審議會之判斷，是認選配結果有違背選配原則之情形，惟經檢核本案無違背選配原則，且已完成選配之住戶不願改選。第2點倘調整選配原則須重行程序，更新會內部反彈聲浪大，造成協調困難，因此需要更多與所有權人溝通協調時間。今日最主要是想反應第611次審議會之決議，是認實施者違背業經會員大會通過之選配原則，故要求須重新選配，造成更新會內部的衝突。審議會當日解讀條款時，認為選配原則超額選配規定已超過權利價值120%有所不妥，惟事實上那是一個上限的規定。另本會選配原則係參依鄰地業經審議通過之內容訂定。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內依本市都市更新及爭議處理審議會第611次決議辦理，並檢具修正後計畫書圖申請續審。倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，再提審議會專案小組討論。

### 七、「變更(第三次)臺北市士林區光華段四小段508-6地號等29筆土地都市更新事業計畫及變更(第二次)權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科蘇科 02 2781-5696轉3072)

#### 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)

討論事項涉實施者建築規劃設計及建築容積獎勵部分等，本分署原則尊重審議結果。

##### (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 許加樺幹事(書面意見)

1. 本案容積獎勵含 $\Delta F1$  原容大於法容，惟報告書內未見原容積折減評估，請檢視說明。
2. 本案營建費用含特殊因素費用(隔震工程)，且容積獎勵含綠建築設計(銀級)，更新後房價是否合理反應造價，請檢視釐清。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

1. 表17-2、17-3土地/建物登記清冊表

- (1) 信託財產部分，建請於更新後其他登記事項欄記明為信託財產、委託人及收件字號，以利後續登記作業。
  - (2) 表17-3之建物基地權利範圍與表17-2所有權人取得之權利範圍不一致，主建物分擔基地權利範圍是否含車位分擔基地權利範圍，請釐清。
  - (3) 實施者以都市更新權利變換方式更新後取得4A7、20A6建物，惟未取得土地權利範圍，請說明。
2. 更新前委託人東馬建設股份有限公司所有土地上設有抵押權，表17-2、17-3更新後取得之土地建物請於他項權利欄敘明抵押權轉載情形，並請補列土地/建物他項權利登記清冊表。

(五) 交通局 葉志韋幹事(葉英斌代)(書面意見)

本案本次會議討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書 P.12-5，請確認雲梯消防車自小西街進入及駛離消防救災空間內之動線，道路(或通路)至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，並於道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各區域防災特性之消防車行駛需求。
2. 計畫書 P.12-4，規劃之救災活動空間現況有與纜線位置部分重疊，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. 計畫書 P.12-6，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
4. 計畫書 P.12-4，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應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消防車之1.5倍總重量(即75噸)，且檢附專業技師簽證認可載重資料。

5. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代) (書面意見)

本次變更事項無涉本科權管，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府108年1月15日府都設字第1076072494號函核定在案，本次討論議題為地面層圖面註記，故無意見。

實施者說明及回應：

1. 有關地政局地價科之意見，因本案已經臺北市都市更新及爭議處理審議會第349次審議會通過，擬訂權利變換計畫已於108年1月31日核定，本次變更未涉及估價。
2. 有關地政局測繪科之意見，表17-2所有權人取得之權利範圍與表17-3建物基地權利範圍不一致及實施者取得4A7、20A6建物，未取得土地權利範圍兩項，係屬誤植，配合辦理修正；其餘意見皆配合辦理。
3. 有關消防局第一點意見，經確認「基地毗鄰道路之救災道路淨寬均大於4公尺及4.5公尺以上之淨高」且經107年11月5日臺北市都市更新及爭議處理審議會第349次會議紀錄消防局確認無意見。另消防局第二點意見，可參依簡報內現況照片佐證應無與纜線重疊情形。消防局意見第三點意見，經檢視本次計畫變更內容與108年1月31日已核定之「變更臺北市士林區光華段四小段508-6地號等29筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」之事業計畫圖12-4一致，已依劃設消防車輛救災活動空間指導原則第二項第二點檢討符合規定，且本次計畫書P.12-6同原核定。消防局第四點意見，後續將檢具專業技師簽證可載重資料；消防局第五點意見，本案電動車充電設備設置於地下一層編號162、163車位。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫業於108年1月31日核定實施。惟該核定版「區內及鄰近公共設施興修或改善計畫」章節，未依本案107年11月5日本市都市更新暨爭議處理審議會第349次審議會決議(略以)：「本案實施者表示無須協助開闢計畫道路…」載明，本次修正為「僅捐贈部分計畫道路用地，未包含開闢計畫道路(基地南側小西街及東側大南路)」，經實施者說明後並經審議會專案小組討論後，予以同意。另消防救災部分，經實施者說明並經專案小組討論後，請依消防局幹事意見補充並檢具專業技師簽證資料；另權利變換清冊部分，請實施者依地政局測繪科意見修正。

(二) 建築容積獎勵部分

本次變更內容項目無涉及容積獎勵，皆與原核定一致。

- (三) 本案為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、第29條之1第1款第1目、第4目、第2款第2目（即修正後第34條第3款及第49條第1款第1目、第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。
- (四) 同意本案變更(第三次)事業計畫及變更(第二次)權利變換計畫案經審議會專案小組討論修正後通過，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。