

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第60次專案小組會議紀錄

113年9月26日 府都新字第1136028028號

壹、時間：民國113年9月18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、「擬訂臺北市信義區永春段一小段180地號等18筆土地都市更新事業計畫案」  
涉及都市更新程序案（承辦人：事業科 蔡斐如 02 2781-5696 轉3068）

討論發言要點：

- （一） 財政局 鄭凱晏幹事（書面意見）

無涉財務協審，本局無意見。

- （二） 地政局地價科 張家銘幹事（陳振惟代）（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）

本次提案討論事項僅涉都市更新程序議題，爰本局無意見。

- （五） 消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 請於計畫書第11-26頁標示樓層數，以利確認各樓層替代窗口位置皆符合救災活動空間水平距離11公尺範圍內。
2. 計畫書第11-25頁，規劃之救災活動空間範圍內含有部分植栽重疊，請確認救災活動空間應保持平坦，不可有突出固定設施、障礙物、電線桿、停車格、路燈、交通號誌或植栽等，其垂直空間上方亦應保持淨空，無高壓纜線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作，請檢討修正並於圖說內敘明。
3. 規劃之救災活動空間內含人行道，請確認救災活動空間範圍應與道路順平

(高程順平無落差)。

4. 規劃之救災活動空間涵蓋公共排水溝及人行道範圍，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)，且檢附簽證資料。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

本案係涉都市更新程序討論，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府110年5月5日府都設字第1103020614號函核定在案，本次討論議題為撤案等程序議題，故本案無意見。

(九) 鄭凱文委員

倘實施者有持續與地主溝通且防災型都更係於113年始實施，此案應得以續審。

(十) 張章得委員

請實施者理解本案現有兩種處理方式，依審議會決議由市政府依法撤銷或由實施者取得100%廢止事業計畫同意書後自行申請廢止。

(十一) 林佑璘委員

請釐清實施者自行申請或審議會決議，係屬撤銷還是廢止？

(十) 都市更新處

針對實施者簡報所提，將檢具達法定門檻之事業計畫廢止同意書向更新處申請廢止核定之事業計畫，惟依據過去通案須檢具全體所有權人同意書始得辦理。另倘本案欲申請防災型都市更新專案，依據都市更新條例第83條規定，申請建築執照相關法令應以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，爰本案應撤案後重新申請報核。

實施者說明及回應：

1. 本案事業計畫核定後，期間有對權變計畫進行模擬試算，本案確實無法達到一坪換一坪，故欲申請113年3月28日公告之防災型都市更新專案，預計於月底辦理說明會說明本案預計申請防災型都更及後續辦理時程。
2. 實施者於上次審議會專案小組後6個月期間，皆持續與地主進行溝通，惟仍需整合相關意見，懇請委員給予1至2個月時間辦完說明會後，實施者再自行提起撤案。

決議：請實施者於收受會議紀錄之日起2個月內檢具全體所有權人同意書申請廢止原核定之都市更新事業計畫案，倘未於前開期限內辦理，建議市府依都市更新條例第76條規定撤銷原核定之都市更新事業計畫案。

## 二、「變更臺北市大同區大龍段一小段265地號等30筆(原27筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 許嘉哲 2781-5696 轉3062)

討論發言要點：

### (一) 財政局 黃于珊幹事(鄭凱晏代)(書面意見)

1. 頁12-2，296-1地號市有土地係依111年1月5日府授財管字第1103036153號函辦理，請更正公文文號。
2. 頁13-2，營建費用(南側A區)計算有誤，請釐正。如涉相關數值連動請一併順修。
3. 頁13-12，南側A區之法定工程造價，請依103年版之「臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表」計算。

### (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)

本局無意見。

### (五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本次變更設計未涉及消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議。

### (六) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(秦裕琪代)(書面意見)

本次變更事項本處無意見。

### (七) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代)(書面意見)

本次提請討論事項有關A區部分樓層使用類別變更，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110年11月8日府都設字第1103051506號函核定在案，本次所附報告書與前開核定報告書計有土地筆數、總樓地板面積、

戶數及各層平面等調整，尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定，並經申設單位檢討在案，故免辦都審程序。

(九) 唐惠群委員

請實施者再補充說明地下層優化而補足飯店層減少價值之連動關係，係因樓地板面積增加，抑或是商場使用用途改變而增加總銷價值？且倘飯店層樓地板並未減少，收入應不致降低達1億餘元。

(十) 吳智維委員

1. 依據本案變更細部計畫，係將北側道路用地變更為交通廣場用地，又該細部計畫公共設施之廣場分為2種，包含「廣場用地」以及「交通廣場用地」等。惟本案原核定之權利變換計畫，係將「交通廣場用地」登記予本市之主管機關新建工程處，倘「交通廣場用地」屬都市更新條例第51條所指應計入共同負擔之公共設施用地範疇，其經權利變換後，登記之主管機關應為「公園處」；另倘其非屬應計入共同負擔之公共設施用地，則應適用都市更新條例第51條第3項，由原地主申請分配，倘原地主未申請指配時，方由公有土地優先指配，不足者再由折抵共同負擔的房地進行指配，亦與原核定權利變換計畫所載不同，甚將影響後續臺北市社會局得否指配其原有部分，故請實施者再妥予釐清。
2. 另本案事業計畫P.6-1，提到交通廣場用地將於領得使用執照前捐贈予臺北市，惟本案應係採權利變換後直接囑託登記予主管機關，並非採捐贈方式，請併予修正文字內容。且該部分恐與都市更新條例第51條以及都市更新權利變換實施辦法第29條規定之權利變換範圍內權屬登記不符，請實施者再妥予釐清。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於擬訂階段係採事權併送方式辦理，本次則係先行辦理事業計畫簡易變更，並於完成後再續行辦理權利變換計畫之變更作業。
- (二) 有關財政局幹事意見，將檢視並配合修正或補充。
- (三) 本案本次變更係就地下1至4層之營運空間進行統合調整，其中地下一層飯店空間原為員工辦公室，配合營運需求取消，並調整擴大為商場使用，故因商場空間增加且用途不同，導致估價價值大幅提升。至飯店層房間調整部分，則係因應地下1至4層未來將作為餐飲空間使用之管道需求，規劃6至10層臨承德路側各取消一個飯店房間，總共減少5個房間，惟飯店層總樓地板面積並無減少。本次變更建築規劃設計變更之總銷價部分部分，飯店層因房間數減少5間，雖減少總銷金額約1億65萬元，惟地下層之商場部分則

由飯店調整為商場空間，則增加1億3千餘萬元之價值，是以整體總銷價值係提升的。

- (四) 另因本案係公辦都更案，前已邀集地主及臺北市社會局針對本次變動內容召開多次研商會議，皆已獲具共識，並無損及地主之權益。另本案原核定版事業計畫與本次變更之樓地板面積差異僅73平方公尺，其係為出資人將來營運上之精進，僅就空間進行功能調整，故相對連帶造成估價單價之變動。至共同負擔比率部分，出資人業已表示承諾將由原核定之35.99%下修至35.86%，後續亦將簡易變更核定後，修正出資契約，保障權益。
- (五) 有關委員所提本案交通廣場用地部分，因本案於擬訂階段相關權屬管有單位皆已表示意見且已納入事業計畫當中，倘相關機制尚有法令上疑義，得否於會後另洽更新處進行研擬。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案於113年6月26日取得A區建造執照(第一次變更)核准函，本次變更建築規劃設計，涉及A區部分樓層使用類別變更、戶數、總樓地板面積與容積樓地板面積變動情形，經實施者說明符合土管及建築法令相關規定等，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案建築設計調整連動修正財務計畫相關內容，共同負擔調整為4,108,509,903元(原核定4,112,469,826元)、共同負擔比率調整為35.86%(原核定35.99%)，請實施者依財政局幹事意見修正。

(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。

(四) 聽證紀錄

本案為依都市更新條例第34條第3款，申請簡易變更事業計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

- (五) 同意本案變更都市更新事業計畫經審議會專案小組修正後通過，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。另後續請實施者依委員意見釐清交通廣場用地相關之法令適用疑慮。

三、「變更臺北市大同區圓環段三小段643地號等44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 許嘉哲 2781-5696 轉3062）**

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（鄭凱晏代）（書面意見）

本局無意見。

（二）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案無修正意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

1. 表17-2-1土地登記清冊，所有權人陳亮如、陳保元、陳姿伶、陳姿吟、陳重源、鍾施月娥更新前之土地及建物無抵押權，請釐清抵押權轉載情形。
2. 表17-3-1建物登記清冊表，同一分配單元尚有2個以上停車位，請分別填明各車位之共有部分權利範圍，以利後續登記作業。
3. 依都市更新條例第61條規定，權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權，除自行協議消滅者外，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。本案所有權人郭華堂更新前土地設有抵押權，更新後抵押權應登載於分配之土地及建物，表17-3-1建物登記清冊表及表17-5-1建物他項權利登記清冊表，郭華堂取得之建物請補列抵押權轉載情形。
4. 表17-4-1土地他項權利登記清冊表
  - (1)建請補列更新後「設定權利範圍」欄，並依取得之土地權利範圍填寫，以利後續登記作業。另序號17之設定權利範圍請一併釐清。
  - (2)更新後「債權額比例」應為全部1/1，請釐正。

（四）交通局 葉志韋幹事（書面意見）

本局無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

請於圖面補充標示雲梯消防車順向進入重慶北路2段97巷及順向駛離之救災動線，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，且該動線內各處至少應保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。

（六）建築管理工程處 羅駐諒幹事（張書萃代）（書面意見）

無意見

(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，另依所附事業計畫報告書審議資料表、P.10-3及 P.10-14、P.10-15所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(九) 吳智維委員

1. 權利變換計畫P.12-3，用地負擔部分計畫書填寫為0元，惟本案有11.42平方公尺的道路用地，依照都市更新條例第51條規定，應計入用地負擔，請實施者配合修正。
2. 表17-2-1土地登記清冊表(變更後)，B地號部分之所有權人公有土地管理機關完整名稱應為臺北市「政府」工務局新建工程處，漏寫政府二字，恐影響後續囑託登記，請配合修正。

實施者說明及回應：

有關幹事及委員意見，將檢視並配合修正或補充。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關本次變更因應防火避難綜合檢討審查要求，修正地下一層配電場所及電信室隔間並調整機車停車、防災中心位置、一般機車位調整為無障礙機車位，以及自提修正地下層留設連續壁導溝施工面積微調、部分樓層樓地板面積誤植修正等，總容積樓地板面積不變等建築規劃設計，請實施者洽建築管理工程處確認是否有其他意見，並依相關意見修正。另雲梯消防車駛入駛離動線部分，請依消防局幹事意見於圖面補充。

(二) 財務計畫部分

本案調整建築設計連動修正財務計畫相關內容，共同負擔費用由原2,470,345,559元上調至2,470,439,103元，實施者表示將自行吸收93,544元，共同負擔比例維持39.57%，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。另針對權利變換計畫書內容，請依委員及幹事意見修正。

(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。

(四) 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。

(五) 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，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。