

臺北市都市更新及爭議處理審議會第669次會議紀錄

115年1月12日 府都新字第1156005174號

壹、時間：民國114年12月22日（星期一）上午9時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室專區

參、主持人：簡瑟芳召集人(陳建華副召集人代)

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、報告提案：依本府114年12月30日府都新字第1146044906號函檢送會議紀錄辦理。

柒、討論提案

一、「擬訂臺北市萬華區直興段一小段35地號等20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 王鴻軒 02 2781-5696轉3063)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳映竹幹事(書面意見)

原審查意見6，實施者回應已修正合法建築物(店鋪)安置費用採1,250元/坪提列，惟查P.14-1仍以13,520元/坪計算，請說明。

(二) 地政局地價科 陳振惟幹事(何慎筑代)(書面意見)

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 紀韋廷幹事(施愷容代)(書面意見)

經檢視本案提請大會討論事項，均無涉交通議題，爰本局原則無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 請於圖面標示建物第2層至地板面高度50公尺以下之臨路面各樓層各處之急進入口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

2. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(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 溫靖儒幹事(林冠穎代)(書面意見)

無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本案前經本府110年12月1日府都設字第1103086608號函都審核定在案，本次所附報告書與前開核定報告書，計有總樓地板面積、總戶數、各層平面等微調，惟尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條第1項第1款規定，屬得免辦都審變更設計之調整，故無意見。

(九) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 針對小坪數地主的權利，建議仍應妥為與所有權人溝通並預為考量因應所有權人安置或選配需求。
2. 範圍內所有權人建議實施者應負溝通協調的責任，並應紀錄說明溝通協調的內容及所有權人意願。

(十) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

簡報 P.55自提修正涉及財務修正及重大變更，建請依自提修正幅度過大處理方式重行公展。

(十一) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 陳情地主所提之財務疑慮，請具體說明。
2. 請實施者說明這些年與地主溝通協調情形，並具體說明目前之同意比例。
3. 請實施者善盡整合溝通之責，與地主充分協調，並提出經專業評估後本案之可行方案，並請具體說明法令適用、都設及都更程序、財務計畫等內容。

(十二) 林光彥委員

1. 有關陳情人所提資本額僅六千萬元，雖然資本額與公司法人的商業能力屬二事，但陳情人所提不願被劃入更新單元範圍內，應是考量實施者財務狀況，故為保障所有權人權益，仍請實施者提出具體的財務規劃。
2. 另因陳情人土地坐落於基地東北側，並非核心範圍，且屬於獨立建物，建請實施者考量劃出更新單元範圍之可行性並兼顧陳情人意願。實施者所述無法自行辦理都市更新應納入更新單元，請實施者說明「應」的法律依據。再者陳情人是否知悉劃出更新單元範圍後之自身權益與義務，以及後續居住安全

等疑慮。

3. 本案係適用108年1月30日修正公布前都市更新條例同意門檻，但同意比例仍偏低，請實施者重新釐清報核後迄今之同意比例有無增加，並建議實施者考量是否重新檢討更新單元範圍。

(十三)于俊明委員

全案信託必須要百分之百同意，本案尚有未同意戶，請實施者考量倘後續無法辦理全案信託時，有無其他風險控管之方案。

(十四)遲維新委員

實施者看似未處理資本額不足問題，通案上實施者會尋求銀行或建經公司合作，並建議考量銀行信託方式以取得所有權人之信任，且本案目前為事業計畫階段，後續權利變換階段分配部分仍應先行向地主說明。

(十五)本市都市更新處

1. 針對陳情人所提意見，有關7599公辦都更申請資格須位於公劃更新地區、更新單元範圍須達兩千平方公尺以上且更新範圍內必須是無潛在實施者或是已報核更新事業計畫案，查本案已有實施者申請報核且更新單元面積為1,747.97平方公尺，故不適用。
2. 另有關實施者所提審查進度，因本案特殊因素費用於事業計畫報核時提列5,600萬元，惟公會審查後金額為8,600萬餘元，故於舉行聽證前有請實施者釐清後再續行審議。
3. 本案於105年8月2日申請報核，應適用108年1月30日修正公布前都市更新相關法令。另有關本案多數所有權人更新前土地面積小於46平方公尺，倘後續所有權人分回小於46平方公尺單元，應採以重新公開展覽適用新法或俟事業計畫核定後辦理變更事業計畫並採依法令修正後規定辦理。

實施者說明及回應：

- (一)針對地主所提有效的溝通，實施者會加強與地主們的溝通，另實施者已有建立通訊軟體群組，後續會再積極向未加入之所有權人溝通，且前於114年5月聽證前已自行召開說明會向地主說明目前進度及後續辦理期程，另因本案尚在審議程序中，且本案涉及都市設計審議、社會住宅審查及特殊因素費用外審事宜，因此程序較為冗長，所以實施者並無與地主討論太多補正或延宕的原因。另關於實施者涉及另案訴訟部分目前均已勝訴，詳細內容可上網查閱訴訟結果。實施者是以公司法成立之建設股份有限公司，故符合法令資格，至有關資本額過低事宜，未來將以全案信託方式進行管理，並配合信託銀行

之建經公司。

- (二)本案自劃單元於99年8月6日公告，於任何階段皆有通知陳情人，陳情人擁有之建築物為一棟屋齡約50年的三樓透天，因此有重建之必要性。東側大樓屬新建且已建築完成，陳情人土地面積小於500平方公尺，倘當時未將其劃入更新單元，日後可能無法更新，後續也持續與陳情人持續溝通協調，另本案現在是事權分送，尚未辦理估價師選任，因此尚無法明確向地主說明選配及找補的金額，希望事業計畫儘速核定，後續進行權利變換計畫階段時，讓地主可以透過估價結果評估可分配之價值。

決議：本案涉及人民陳情意見及自提修正部分，請實施者再與陳情人溝通協調，並於收受會議紀錄起6個月內檢具修正後計畫書圖申請續審。