

臺北市都市更新及爭議處理審議會第78次專案小組會議紀錄

114年9月4日 府都新字第1146034643號

壹、時間：民國114年08月13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、「擬訂臺北市萬華區漢中段二小段871地號等22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 陳倩 02 2781-5696 轉3059）

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 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 紀韋廷幹事（洪郁冠代）（書面意見）

本次討論更新單元範圍是否擴大部分，本局無意見。

（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緊急進口、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）都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事（林冠穎代）（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(書面意見) 未見書面意見

本次討論議題為更新單元範圍(調整)，故無意見。

(八) 張勝雄委員

有關實施者說明未納入國有土地891地號(部分)土地，係因無法辦理廢巷，且後續仍能與南側建物改建，是否屬實，請實施者再詳加說明。

(九) 唐惠群委員

1. 陳情人說此案件已經歷10年之餘，但本案報核日期為113年9月18日，時間上為不到一年時間，不應將所有整合時間計入政府部門審查時間。
2. 本案一再強調鄰地為公地主，鄰地加入將影響此更新案進度。惟倘今日鄰地為私地主，實施者仍應進行鄰地協調程序，詢問鄰地參與意願，且實施者本應在劃定前先行考量是否會造成畸零地或鄰地無法使用，請實施者補充說明與國產署確認範圍之情形。

(十) 張章得委員

本府都市發展局於114年6月13日函請實施者洽本市建成地政事務所，於114年6月29日前辦竣使用面積測量作業。請實施者說明是否因無法辦竣，而召開本次專案小組會議。

實施者說明及回應：

1. 本案基地南側鄰地77建0785建照圖所示，國有土地891地號現況為長沙街二段149巷4號、6號的主要出入口，無法辦理廢巷，故本案當時是以保留鄰地通行之現有巷為前提故納入891地號部分範圍土地。
2. 目前階段891地號(部分)面積是建築師計算之假分割面積，國有地通案係待範圍確認後配合實施者辦理分割，因為本案更新範圍尚未取得更新處同意，故國產署尚無法同意辦理分割，一旦範圍確認後，國產署將配合實施者辦理分割程序；過去為了維持既有巷道通行權利，經驗上較不會將鄰地主要出入口的現有巷納入更新單元範圍內，會保留與南側基地共同開發。
3. 國產署114年6月19日公文，明確說明該署於114年1月23日台財產北改字第1140016720號函及114年4月28日台財產北改字第11400127460號函皆原則同意按實施者規劃範圍(非全筆)劃入更新單元在案，已經有兩個函文表示同意部分納入，直至114年6月19日表示納入整筆891地號。實施者希望可以再函請國產署確認是否同意納入891地號(部分)土地作為本案更新單元。
4. 另本案因位處總統府天際線D區範圍內，建築物限高68公尺，目前設計屋突

僅有一層，若納入891地號現有巷範圍，容積無法疊加至建築基地使用，將稀釋私有地主權利價值。

決議：有關891地號國有土地是否以整筆土地納入更新單元範圍，請實施者再次函詢國有土地管理機關財政部國有財產署，並應於收受會議紀錄起6個月內檢送修正後計畫書申請續審。

二、「變更(第二次)臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等73筆(原58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 邱士誠 02 2781-5696轉3074)

討論發言要點：

(一) 都市發展局住宅企劃科(書面意見)

有關社會住宅圖說審查事宜，本局業於114年8月8日函復實施者說明本案社會住宅建築規劃圖說尚符社會住宅規劃基準需求，惟應以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過版本為準；另請實施者於施工階段放樣勘驗前確依本局113年4月16日公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」提交細部設計圖說過局核備。

(二) 財政局 黃怡潔幹事(黃于珊代)(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 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 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本次會議討論事項涉及都市更新程序事宜，無涉交通議題，本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新更新程序案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 溫靖儒幹事(楊子毅代)(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。

實施者說明及回應：

本案社會住宅圖說，經本府都市發展局114年8月8日北市都企字第1143052146號函說明尚符社會住宅規劃基準需求在案。另本案因建築圖面已確認，實施者可於收受會議紀錄起1個月向都發局申請重行公開展覽。

決議：請實施者於收受會議紀錄起1個月內檢具修正後計畫書圖申請重行公開展覽；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、「擬訂臺北市大同區圓環段三小段11地號等14筆土地都市更新事業計畫案」涉及撤回事業計畫同意書討論案(承辦人：事業科 周家棟 02 2781-5696轉3055)

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 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 葉志偉幹事(張佩甄代)(書面意見)

本次議題無涉交通，爰無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及撤回事業計畫同意書討論案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(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(書面意見) 未見書面意見

本次討論議題為撤回事業計畫同意書，故無意見。

(八) 唐惠群委員

請陳情人及實施者分別說明陳情人所寄送撤銷事業計畫同意書信函地址之依據。另倘經雙方舉證後未符合報核前撤銷同意書規定，本案於公開展覽屆滿時亦將面對此問題，請實施者補充說明後續因應方式。

(九) 張章得委員

請陳情人與實施者再行確認本次撤銷同意書寄送時點否具有法定效力，倘有效力則可依「臺北市政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」規定辦理。

(十) 周淑蕙委員

有關陳情人寄送撤銷事業計畫同意書時點判斷，涉及「臺北市政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」解釋，應請都市更新處再行釐清。

(十一) 都市更新處

1. 有關所有權人撤銷事業計畫同意書，依「臺北市政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」第七點規定，分為事業計畫報核前撤銷及公開展覽屆滿前撤銷二種，皆應以書面通知申請人或實施者，並副知本府。另有關撤銷發生效力之時點，以書面通知送達相對人為準，是以，應請陳情人說明是否有以書面通知送達相對人事實發生。
2. 依「臺北市政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」所定義送達時點是以送達當日為準，陳情人表示於114年5月27日寄出撤銷同意書信函，建議洽郵政單位說明送達予實施者之時點，並請陳情人釐清並說明撤銷同意書寄送地址之來源及依據後，請實施者回應是否知悉。
3. 考量陳情人表示有寄送地址無人收文情事，建議以郵差於地址門口張貼招領通知之時點判斷。
4. 另有關陳情人所提事業計畫內容與合建契約不同一事，可於更新案件公開展覽屆滿前提出並舉證，經審議會決議後撤銷同意書，是倘所有權人無法舉證於本案報核前撤銷同意書，依然可於公開展覽期間提出相關主張。

實施者說明及回應：

1. 本案事業計畫報核前，實施者均未收受楊君等2人撤銷事業計畫同意書相關通知，是於更新處114年6月3日轉知楊君等2人撤銷同意書之情事後方才得知。所有權人楊君等二人均以協議合建方式參與本都市更新，信函寄送地址應以簽署之合建契約所載實施者之通訊地址為準，另陳情人所提撤銷同意書寄送地址(大同區民生西路166號)係為實施者於官網及於自辦公聽會所提供之諮詢地址。至有關作業單位所提招領通知張貼一事，經檢視實施者所收受之招領通知所載日期為114年5月29日。
2. 陳情人於公聽會前三個月以電話通知實施者撤銷事業計畫同意書，實施者業派員歸還同意書，陳情人續於本案自辦公聽會時表示其家人(楊君等二人)也有撤銷同意書意願。

3. 陳情人撤銷事業計畫同意書係因對本案規劃之一樓商業單元存有疑義，實施者仍持續與所有權人協調中。另有關陳情人所提本案更新範圍與合建契約不同部分，陳情人與實施者所簽屬之合建契約業已說明本案更新範圍有可能調整之情形。

決議：請實施者及陳情人於收受會議紀錄起3個月內提出舉證及說明同意書撤回聲明書之寄送及送達時間，期間並請雙方持續溝通協調，另請更新處釐清「臺北市政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」規定後，再提審議會專案小組討論。