臺北市都市更新及爭議處理審議會第98次專案小組會議紀錄

115年9月4日 府都新字第1156032296號

壹、時間：民國115年08月12日（星期三）下午2時00分

貳、地點：臺北市都市更新處1802會議室

參、主持人：張章得委員

肆、出列席單位及人員：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、「擬訂臺北市松山區敦化段一小段619-2地號等7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 黃映婷 02 2781-5696 轉3364）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）有關本案範圍內建築物未取得「經都發局公告列管須拆除建築物之高氯離子混凝土建築物證明文件」部分，經實施者說明刻正積極辦理海砂屋鑑定作業，後續將配合自提修正容積獎勵面積及配合地主意見調整建築規劃設計，併同調整權變及估價內容後辦理說明會及重行選配事宜等，請實施者於收受會議紀錄起6個月內檢具「經公告列管須拆除重建之高氯離子混凝土建築物」證明文件及修正後計畫書圖申請辦理公開展覽及公辦公聽會程序，倘未依前開期限辦理，則建議市府依都市更新條例施行細則第20條規定，駁回其更新申請。

（二）另為確保所有權人權益，請實施者完成建築規劃設計調整後，召開說明會向所有權人妥予說明前後差異，通知對象及通知方式準用都市更新條例施行細則第8條規定，並重新辦理相關權利人參與分配意願及位置調查。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 蔡育瑛幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，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）地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

（四）交通局 蔣以萱幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉交通議題，本局原則無意見。

（五）消防局 廖家銘幹事（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 鄭宇鈞幹事（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 陳珮嘉幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

二、「擬訂臺北市大安區懷生段三小段29地號等14筆（原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 吳璨丞 02 2781-5696轉3361）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）本案因涉及兩種土地使用分區於114年9月21日完成地籍分割，致基準容積調整，連動修正建築規劃設計、建築容積獎勵、財務計畫等修正及配合所有權人意見調整建築設計為由申請展延，惟案屬申請報核後尚未舉辦公開展覽程序之更新案，經實施者說明本案修正對照情形、後續處理方式，以及召開地主說明會及提送修正後計畫書圖等相關作業期程，並經審議會專案小組討論後，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公聽會暨公開展覽程序；倘未能於前開期限內申請續審，實施者應於期限屆滿前向本市更新處申請展延3個月。倘未依前開期限辦理，則建議市府依都市更新條例施行細則第20條規定，駁回其更新申請。

（二）另為確保所有權人權益，請實施者完成相關修正調整後，召開說明會向所有權人妥予說明前後差異，通知對象及通知方式準用都市更新條例施行細則第8條規定辦理。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局　陳映竹幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（二）地政局地價科　陳振惟幹事（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　蔣以萱幹事（書面意見）

本次提會討論事項係都市更新程序議題，本局原則無意見。

（五）消防局　廖家銘幹事（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　鄭宇鈞幹事（書面意見）

案涉更新程序部分，無意見。

（七）都市發展局都市設計科　陳珮嘉幹事（書面意見）

本案基地位處臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案所載實施都市設計准則管制範圍(市民大道兩側地區)，請依該管制原則檢討。另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

（八）建築管理工程處 林品君幹事(張瓊方代)(書面意見)

1. 請檢討航高限制規定，建築物標高為絕對高度或海拔高度（應為屋頂天線、旗桿、招牌、避雷針及所有最高點附屬設施）。

2. 停車位編號06、14、21、29、36、44是否符合臨牆側尺寸（大小車位規定），請釐清。

3. 一般零售業請討面積是否無須設置無障礙設施。

三、「擬訂臺北市內湖區東湖段七小段300地號1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 陳孝毓 02-2781-5696 轉3357）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）有關更新會運作部分，查更新會於113年10月25日召開會員大會討論理監事改選事宜，惟該議事錄未依都市更新會設立管理及解散辦法（下稱更新會

管理辦法）第11條規定完成機關備查程序，且未向本市更新處申請理事長變更及圖記印模更換等事宜，經實施者說明擬於115年8月31日前說明會員大會召開時間及主席之推派，並擬於9月重新啟動更新會運作，及依規定辦理圖記印模變更及實施者變更等相關程序，並經審議會專案小組討論後，請實施者於115年8月31日前以書面向更新處說明並依都市更新會設立管理及解散辦法第10條規定於會員大會中議決投票新任理監事名單，會後將議事錄送更新處備查，另涉變更圖記印模、立案證書等相關事宜，請實施者於115年9月30日前依都市更新會設立管理及解散辦法相關規定辦理完竣。

（二）有關都市更新審議程序部分，查實施者前於115年6月15日向本府申請續審，惟檢具之計畫書圖未依本府115年5月15日府都新字第1156021231號函所載事項（完成建築規劃設計調整後、召開說明會等）辦理；另計畫書圖仍引用已解除委任及授權關係之規劃單位及建築師事務所製作、簽署之文件，其文件效力是否足以作為後續辦理公開展覽及審議程序之依據，為保障所有權人權益、落實監督責任及管理更新案之期限，經實施者說明已洽得新合作團隊刻正辦理簽約作業及啟動申請公開展覽程序等作業，仍需6個月修正時間，並經審議會專案小組討論後，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公開展覽暨公辦公聽會程序，倘未依前開期限辦理，則建議市府依都市更新條例施行細則第20條規定，駁回其更新申請。

（三）另為確保所有權人權益，請實施者完成建築規劃設計調整後，召開說明會向所有權人妥予說明前後差異，通知對象及通知方式準用都市更新條例施行細則第8條規定，並重新辦理相關權利人參與分配意願及位置調查。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）唐惠群委員

經實施者說明，本案更新會意願已由原60%提升至80%，惟考量現行金融環境，現階段約80%之意願於實務執行上仍有困難，倘勉強提送計畫書圖，縱經核定，後續財務計畫亦可能難以落實，爰提醒更新會勿為送件而送件，宜先充分凝聚共識及確認執行可行性；倘現階段條件尚未成熟，寧可重新歸零、重新協調，以避免後續計畫核定後反而無法執行，以上提醒。

（二）財政局 顏碩廷幹事（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 張家銘幹事(何慎筑代)（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 葉志韋幹事（書面意見）

本案討論事項係都市更新程序議題，與交通無涉，本局原則無意見。

（六）消防局 廖家銘幹事（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。

（七）都市發展局都市規劃科 陳奕真幹事(呂承嶸代)（書面意見）

本次提請討論事項涉及都市更新程序部分，無意見。

（八）都市發展局都市設計科　陳珮嘉幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

四、「擬訂臺北市信義區吳興段二小段871-13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 王璽 02-2781-5696轉3341）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）本案討論前，唐惠群委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定自行離席迴避。

（二）請實施者於收受會議紀錄起3個月內向本市更新處說明本案進度、後續執行方式及合建契約涉及同意書等相關疑義處理情形。另應於工程期間善盡工地維護管理之責。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）洪志麟委員

1. 請實施者補充說明已終止合建契約之地主人數，以及釐清終止後之全案同意比例為何？

2. 實施者終止合建契約之地主計23位，而契約終止屬單方意思表示，意思表示到達即發生效力，故本案同意比例已因此產生變化，更衍生更新案是否仍然存續之爭議，請實施者再審慎評估。

3. 合建契約之私法爭議屬實施者與地主間之法律糾紛，非屬專案小組審酌之權責範圍，亦無從介入審核其實體爭議；惟因涉及本案同意比例之計算及後續程序是否得以繼續推動，仍有必要請雙方釐清說明。另因合建契約之訴訟爭議，而實務上甚為常見，最終結果仍應由法院審理判定，故建議本案法律爭議部分宜留待於司法程序中處理；惟本次會議所聚焦程序事項之確認，請承辦科協助說明程序上應如何處理本案後續。

（二）財政局 陳映竹幹事（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 張家銘幹事（何慎筑代）（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）

1. 表11-3建物登記清冊之共有部分數量與圖15-23共專有圖說數量似不相符，請釐清，並依內政部103年3月12日台內營字第1030201699號函釋，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依公寓大廈管理條例第56條第1項規定標示為共用部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有之範圍。

2. 拾壹、地籍整理計畫，請釐清本案土地欲辦理地籍整理或土地合併，若辦理地籍整理者，表11-1地籍整理計畫表文字請配合修正，且地籍整理後地號僅以代號表示，若辦理土地合併者，相關文字及欄位內容請配合修正。

3. 本案若涉及細部計畫變更土地後續須辦理土地逕為分割者，可參考地政局提供之「臺北市都市更新案件涉及都市計畫變更預為逕為分割作業程序」服務，逕向地政局土地開發總隊洽詢，以及早確認細部計畫分割之土地面積。

（五）交通局 蔣以萱幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉交通議題，本局原則無意見。

（六）消防局 廖家銘幹事（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。

（七）都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事（書面意見）

涉及更新程序，無意見。

（八）都市發展局都市設計科　楊子嫻幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

（九）都市更新處

1. 本案係因實施者變更建照將原設計RC造改為SRC造，且未於建照變更載記之6個月內申請更新案變更，原遭建管處於114年6月16日停止勘驗，暫停施工，並已開挖施作至地下2層。

2. 本案建造執照歷經3次變更，第1次變更涉及戶數等項目調整，當時即已依規定辦理事業計畫變更，然現關鍵爭點在於結構之變更（RC造改為SRC造），又實施者所述已於114年11月表達願意維持RC造，惟地主最終立場仍不願變更。爰請實施者就下列3點再妥予說明：第1，地主所主張依原核定計畫復工，是否包括柱位配置不得變更；第2，戶數、外牆、各戶面積等項目是否亦均不得變更；第3，倘結構維持RC造，其餘項目皆不調整，執行上是否確有困難。

3. 依今年度所發布之修訂審議原則，本案戶數及構造別變動均非屬簡易變更項目，其變更本應取得所有權人同意；又實施者對部分地主終止合建契約，同意比例已未達法定門檻，故後續恐須變更實施方式，亦應取得自劃更新單元之法定同意門檻始能辦理。故請實施者後續就前揭事宜以及是否考慮變更實施者一事，再通盤考量，並向地主妥予溝通協調。

4. 建議本案請實施者依通案慣例於三個月內回報溝通協調之辦理情形。另提醒本案工地目前處於停工狀態，因應近期颱風季節將至，請實施者落實工地周邊相關安全管理措施，以避免衍生周邊影響。

五、「擬訂臺北市中山區吉林段三小段1021地號等13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 邱士誠 02 2781-5696轉3339）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：請實施者於收受會議紀錄起每6個月內以書面方式向本市都市更新處說明本案辦理進度。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局　顏碩廷幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，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　曾佑民幹事（書面意見）

本案討論事項係更新程序議題，與交通無涉，本局原則無意見。

（五）消防局　廖家銘幹事（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　温靖儒幹事（書面意見）

本案係都市更新程序案，無意見。

（十）都市發展局都市設計科　楊子嫻幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

（十一）建築管理工程處 林品君幹事(張瓊方代)(書面意見)

本處無意見；另查本案已領得110建字第0365號建造執照，後續倘涉及變更請依建築法第39條向本處辦理報備變更或變更設計。

六、「擬訂臺北市萬華區福星段二小段576地號等32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 王鴻軒 02 2781-5696轉3436）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內以書面且檢具證明文件向本市更新處說建築物拆遷補償費、安置費發放及建築執照展延情形。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局　黃怡潔幹事（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　陳振惟幹事（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（書面意見）

本案提請討論事項無涉交通議題，爰本局原則無意見。

（五）消防局　廖家銘幹事（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　陳奕真幹事（馮景瑋代）（書面意見）

涉都市更新程序案，本次討論事項無涉土管、都計相關規定，無意見。

（七）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105年10月27日府都設字第10538835800號函都審核定，有關都市更新程序部分，本科無意見。

（八）唐惠群委員

建議限期實施者於一定期間內辦竣發放拆遷補償費及建築執照展延之事宜。

（九）都市更新處

1. 有關實施者說明代拆戶未領取拆遷補償費，不符合都市更新條例第57條應發放拆遷補償費之規定，倘代拆戶未能領取，應向法院辦理提存。且執行代拆所衍生費用不應與拆遷補償費之發放併同計算。

2. 工程進度延宕部分，實施者歸責於執行代拆作業時程過長，惟本案係於112年代拆完畢，實施者遲於114年始因處理土方問題致進度延宕，且更新處業已針對土方問題提出解決方案。另有關建築執照期限將屆滿且似未辦理展延，經實施者說明預定完工日已逾建築執照有效期限內，請實施者說明後續處理情形。並請實施者釐清是否後續需辦理變更事業計畫及權利變換計畫。

七、「變更臺北市大安區仁愛段二小段687地號等2筆（原1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 蔡斐如 02-2781-5696轉3415）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）建築規劃設計部分

本案都市設計審議（第2次變更）業經本府115年3月31日核定，有關變更建築規劃設計包含變更增設部分使用組別、修正機房與防災中心範圍、取消露臺冷卻水塔增設水箱、調整戶外樓梯範圍、自行車位數量、調整部分挑空範圍、大小車位修正及數量調整、樓高調整、實設建蔽率及總樓地板面積調整但總容積樓地板面積不變、部分樓層戶數調整但總戶數不變、取消戶外泳池及綠化設施等調整情形，另有關面積表誤植及圖11-5及11-6錯置及都發局都市設計科意見，請實施者檢討修正，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6,677,124,570元調整至6,694,544,983元，惟實施者承諾自行吸收35,929,467元，故共同負擔費用調降至6,658,615,516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。

（三）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1,535,939元/坪調整至1,528,036元/坪，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。

（四）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，惟△F4-2因捐贈更新單元外之道路用地於105年3月28日逕為分割為687-1、687-2地號，並依本府地政局113年8月19日函復前開2筆土地之104年公告土地現值，故連動修正土地取得費用及銷售淨利後，獎勵面積調降為287.93平方公尺（法定容積1.61%）（原核定版288.70平方公尺），惟都市更新容積獎勵總申請額度仍超過上限故以上限計列，與原核定一致。另△F5-6綠建築保證金配合銷售淨利調整為497,423,700元(原核定版499,285,394元)，請實施者與本府重新簽訂協議書，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（五）其他

本次變更計畫書圖尚有未修正完竣之處，請實施者依承辦科意見修正：

1. 補正意見回應表之修正頁碼部分缺漏、誤植，請修正。

2. 線上建築面積表請補充變更項目及樓高計算方式之說明，並補充實設平面無障礙機車位及實設充電機車位數量。

3. 附錄住戶規約之無障礙、充電及裝卸車位圖說過小且不清晰，請修正。

4. P.10-69本次變更內容涉及「依交通局函復建議預留位置」，請檢附交通局函文。另P.10-77及CH11變更項目及圖片未標註編號，致無法核對，請全案檢視修正。

5. 請於計畫書附錄檢附本府核發之容積移轉許可證明函及附件。

（六）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款規定申請簡易變更事業計畫案，得依修正公布後都市更新條例第86條及第33條第1項第3款規定免辦理聽證。

（七）同意本案變更都市更新事業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。

附件-委員及幹事意見摘要

（一）財政局 陳映竹幹事(書面意見)

本案變更建築設計連動調整財務計畫相關內容，增加之共同負擔費用由實施者自行吸收，且維持原核定版之共同負擔比例，本局無意見。

（二）地政局地價科 陳振惟幹事（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 蔣以萱幹事（書面意見）

1. 都更審議資料表、P.10-67面積表，商業單元、其他單元戶數、法定及實設機車位數量與都市設計審議115年3月31日核定報告書不一致，請釐清修正。

2. P.10-97~P.10-117，大小汽車位、機車、無障礙機車位等停車格位配置及各層車位數量表，與都市設計審議115年3月31日核定報告書不一致，請釐清修正；另請提供清晰圖面，以利檢視。

3. P.11-9，圖11-5人行動線示意圖與圖11-6車行動線示意圖似誤植錯置，請釐清修正。

4. P.附錄-13，法定及實設機車位數量與都市設計審議115年3月31日核定報告書不一致，請釐清修正。

（五）消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事（書面意見）

本次變更部分，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事（書面意見）

1. 本案曾辦理都審程序，本府115年3月31日府都設字第1153003197號函核定在案，查都審前開核定報告書缺漏東向立面圖，及本次審議圖說微調地下室停車空間配置，餘與前開核定報告書大致相符。

2. 倘經更新審議會決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計事宜。