

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第87次專案小組會議紀錄

115年2月25日 府都新字第1156007228號

壹、時間：民國115年1月21日（星期三）下午2時0分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室

參、主持人：討論提案一至二、四至八簡文彥委員、討論提案三簡裕榮委員

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、申請自行劃定「臺北市萬華區直興段二小段261地號等10筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 黃立茹 02 2781-56965轉3046)

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)

未涉地籍整理計畫審議事項，無修正意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(施愷容代)(書面意見)

本次提會討論事項無涉及交通規劃，本局原則無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無新增意見。

(七) 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及都市計畫相關規定，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單元範圍，

故無意見。

(九) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

1. 本案是否符合都市更新條例立法本意。
2. 報核時是否符合都更單元劃定之規定。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

請補充說明目前之土地所有權人，在95年收購土地前是否持有本更新單元內之土地。

(十一) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 都市更新條例第6條為優先劃定更新地區之規定，應不適用於申請劃定更新單元。
2. 依申請人說明261、303、304地號舊建物於106年拆除，至111年申請建照、114年初登記完成，於114年4月申請自行劃定更新單元，是否有規避空地過大檢討之情事。
3. 依申請人說明106年即推動都更，都更之相關規定已明確，剛才是否涉及空地過大檢討，亦未回應。

(十二) 林光彥委員

1. 簡報第17頁104年建物相片，請申請人說明當時建物及空地問題為何、空地面積為何、建物為何必須拆除、拆除前的建物情況為何。
2. 都市更新條例第6條為優先劃定更新地區，本案更新單元係屬參考第6條更新地區規定辦理，若依據第6條辦理都市更新應符合該條文所訂更新地區條件，顯然本案不適用更新地區規定，建議法條用語需再精確。

申請單位說明及回應

1. 本案申請人中國人造纖維股份有限公司為傳統產業非建設公司，起初整合以老舊建物都更方式重建，歷經約17年整合完竣，地上確實存有許多老舊建物，惟拆除時未申請建物存記證明，因整合過程中305地號地主未同意參與都更，為持續整合305地號，爰申請興建1棟2層樓鋼骨造建物，規劃作為都更辦公室及未來銷售接待中心使用，且興建過程305地號屋主亦同意將建物出售予申請人，考量305地號土地現已購入，故將基地整合為100%同意更新之單元範圍，以符合老舊建物都更精神。
2. 本案係依據都更條例第6條第3款規定辦理，因使用分區為商四特(商三)，其上為2層樓建物並作短期辦公室，實不符商業區使用機能，並因305地號地主需時間協商，且舊建物長期閒置易遭流浪漢及閒雜人員進入，衍生治安與環境髒亂問題，為達改善環境、維護公共安全與完整整合之都更精神，

爰申請人先拆除舊建物，至於興建未來銷售接待中心亦是為了與305地號地主協整合及更新後供實施者作為銷售中心使用，另申請人分回建物後並無銷售計畫。

3. 民國95年申請人進行相鄰建物都更整合，因部分鄰地所有權人屋齡長達50年以上，故決定銷售建物給中國人造纖維股份有限公司，直至104年305地號及313地號2位地主仍不同意參與都更整合，該2地號土地面積合計約100多坪，惟欲整合都更之土地面積不符都更法定門檻，106年因應經濟景氣好轉帶動萬華區觀光業發展，313地號之其中1棟2層樓矮房子地主始同意與中國人造纖維股份有限公司共同興建飯店，故申請廢照拆除矮房子興建1棟商旅飯店，惟過程歷經兩岸局勢緊繃影響觀光業發展，305地號地主此時始商討建物改建至111年，104年313地號也面臨其他建物老舊窳陋與結構傾斜、環境衛生及流浪漢進出問題，原地主亦早已搬遷，故決定將建物拆除，惟僅剩305地號地主無進行土地整合，爰於111年申請興建1棟2層樓鋼骨造建物，規劃作為都更辦公室及未來銷售接待中心使用，到113年305地號地主始同意出售該建物，以利後續以完整基地進行都更整合。
4. 中國人造纖維股份有限公司為傳統產業，對於都更流程尚不熟悉，惟95年購地整合進行都更重建，歷經17年假設至順利改建完成也將近30年，現仍未順利達成資產活化目的，爰先行申請興建1棟2層樓鋼骨造建物，規劃為未來更新後分回都更辦公室作為員工宿舍及銷售接待中心使用。
5. 本案辦理重建有許多方式，選擇都更是期望給予地主及實施者相關優惠措施，並達成改善環境品質效益，本案從95年整合至今，累加之相關成本已相當可觀，爰期透過都更多數決方式減少阻力並儘速辦理建物重建。

決議：本更新單元申請人為單一土地及合法建築物所有權人，係屬公益性不足(產權單純)之案件，並範圍內同小段261、302、303、304地號等4筆土地為1棟屋齡約1年之鋼骨造建築物，有未達更新使用年期之特殊性，前經臺北市都市更新及爭議處理審議會第80次審議會專案小組會議決議，請申請人再針對本案新建物是否符合都市更新精神、辦理都市更新之必要性與公益性及全案規劃構想等事項作補充說明，惟本次重新提會討論申請人仍未能完整說明，故本案不同意劃定更新單元。

## 二、申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段一小段938地號等9筆土地為更新單元」都市更新單元審議案(承辦人：企劃科 邵明佐 02 2781-5696轉3050)

討論發言要點：

### (一) 財政局 楊佳陵幹事(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)

未涉地籍整理計畫審議事項，無修正意見。

(四) 交通局 蔣以萱幹事 (李庭維代) (書面意見)

本次提會討論事項係劃定更新單元議題，本局原則無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

無新增意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事 (書面意見)

涉及更新單元劃設事宜，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單元範圍，故無意見。

(九) 簡裕榮委員 (出席並提供書面意見)

本案建請申請單位提供949、1009地號單獨興建規劃案，並再溝通協調。

(十) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

1. 公辦鄰地法令說明會召開後4筆鄰地併入2筆，餘2筆基地面積未達500平方公尺，應再辦理鄰地協調或公辦法令說明會，以利鄰地了解其不參與都更之權益，避免審議中鄰地要求併入影響本案。
2. 未達更新年限建物尚未100%同意，如屬危險建物有其必要性，請說明是否有辦理安全鑑定。
3. 如未達年限建物明年即可符合規定，亦可等符合規定再於事業計畫報核時併案申請自行劃定單元。

(十一) 林光彥委員

1. 簡報內第11頁針對範圍內940、948地號等土地之意願統計表所統計項目，與第7頁針對鄰地949、1009地號等土地之意願統計表統計項目有所不同，請規劃單位說明有何考量。
2. 另鄰地949、1009地號等土地，現況面積合計小於500平方公尺，未來恐涉及無法自行辦理都市更新情形，顯與一般自劃案件涉及鄰地協調整合時應

考量的因素有所不同，故建議規劃單位針對949、1009地號等鄰地處理方式需再審慎考量。

#### 申請單位說明及回應

- (一) 本案因鄰地943、946、949、1009地號等土地面積合計小於500平方公尺，更新處爰依規定召開公辦法令說明會；另過程中申請人亦有陸續與前開鄰地所有權人說明相關權益及所涉之疑義，惟949、1009地號等土地所有權人於公辦法令說明會後仍未出具意願書表達意願。
- (二) 有關範圍內940、948地號等土地，其地上未達更新年限建物，係領有市府86年核發之使用執照，如以使照所載之建物竣工日期85年10月4日，該建物屋齡將於115年10月4日逾30年，如以使照核發日期，則該建物屋齡將於116年1月24日逾30年，而申請人與前開土地及合法建物所有權人洽談時，因現況建物停車空間已不敷使用，故有逾1/2以上土地及合法建物所有權人表達有意願參與本案，申請人爰將其納入更新單元範圍內。

#### 決議：

- (一) 本案除涉及範圍內940及948地號等土地及其地上建物，有未達更新年限之情事外，亦涉及鄰地949及1009地號等土地，其面積合計小於500平方公尺，未來恐無法自行辦理都更之情事，爰請申請單位彙整本案可能之建築規劃設計樣態、鄰地自行興建之建築規劃設計樣態等資訊後，再洽鄰地及範圍內土地及合法建物所有權人妥為說明。請於收受會議紀錄起3個月內檢送資料至本市都市更新處審查，並就本案範圍重新提會討論。
- (二) 另本次會議各委員均對本案未來建築規劃設計有提出相關疑問，爰請申請單位於下次提會時除補充整合資訊外，亦請補充本案建築規劃設計構想等資料，俾利委員參閱。

### 三、「擬訂臺北市南港區中南段二小段537地號等20筆(原12筆)土地為都市更新事業計畫案」(併案申請自行劃定更新單元)都市更新單元範圍審議案(承辦人：企劃科 鄧珮珊 02 2781-56965轉3047)

#### 討論發言要點：

- (一) 本案討論前，簡文彥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) 財政局 黃怡潔幹事(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(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)

未涉地籍整理計畫審議事項，無修正意見。

(五) 交通局 紀韋廷幹事 (江唯慈代) (書面意見)

本次係就更新範圍進行討論，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)

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局權管，無意見。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

無文資列管事項。

(八) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事 (書面意見)

案涉更新單元範圍及廢巷部分，無意見。

(九) 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單元範圍，故無意見。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(吳紫顏代) (書面意見)

經查本案業依前次意見修正更新範圍並將現有巷道全部納入都市更新事業計畫範圍內，故本處無意見。

(十一) 莊濰銓委員(出席並提供書面意見)

本案有房地不同人情形，建議實施者可以權變估價的估算前提下，協助地主與屋主協議，提高同意比例。

(十二) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 西側七樓鄰地未說明基地面積，請補充。
2. 新建物雖未達都市更新年期，仍應納入意願調查之考量。以本案為例，該鄰地未來如自行改建恐有較大困難，且亦無法與其他土地合併開發，爰仍應提供鄰地所有權人表達更新意願之機會；倘其同意比率達100%，應審慎考量納入更新範圍，以保障鄰地所有權人之權益。

(十三) 林光彥委員

1. 請教更新處擴大更新範圍是否符合「臺北市都市更新自治條例」現有巷道廢止或改道相關規定。
2. 有關指標三並未要求更新單元內建築物須為100%老舊建物，僅規定老舊建築物樓地板面積占總樓地板面積二分之一以上。本案西側鄰地雖未達更新年限，惟旁邊是公園用地，已無擴大可建築面積之可能，未來無法

單獨自行劃定更新單元，基於個案土地整體考量及指標三之立法精神，應可容許辦理都市更新，建議仍應徵詢其參與都市更新之意願，倘得以完整街廓納入更新範圍，對實施者及全體所有權人均屬有利，並有助於提升整體開發效益。

#### (十四) 都市更新處

1. 原更新範圍內現有巷道未完整納入，本次擴大更新範圍納入北側及西側土地後，現有巷道已完整劃入更新範圍內。
2. 有關都市更新相關法令部分，指標檢討內容未規定新建物不能納入更新單元範圍。另過往單元範圍內有新建物之案件提專案小組討論，係請申請單位先行評估依「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」捐贈一定比例之公益設施(建築空間)供公眾使用，倘無法則以捐贈總銷一定比例之金額予都更基金，以上公益性回饋未來皆不得申請容積獎勵及納入共同負擔。

#### 申請單位說明及回應

- (一) 本案中南段二小段537地號原12筆土地範圍，因範圍疑義，前經114年4月30日審議會第72次專案小組審議決議：「……考量現有範圍內之現有巷道尚不符廢巷之規定，……請實施者再就現有基地周邊進行整合，於收受會議紀錄後三個月內檢送資料至本市都市更新處，並就本案範圍重新提會討論。」本次擴大後之更新單元範圍已涵蓋全部現有巷道。
- (二) 惟本案更新單元範圍擴大至20筆土地後，合法建築物多與土地所有權人不一致，致難符合「都市更新條例」所定之法定同意比率，爰請審議會專案小組同意給予實施者3個月之整合期限，俾利持續與範圍內所有權人進行溝通協調。

#### 決議：

- (一) 本案擴大更新範圍後，西側鄰地553地號領有104使字第0293號使用執照，惟該地號土地面積僅208平方公尺，未來將無法單獨辦理都市更新，為保障鄰地所有權人參與都市更新之權益，請實施者持續整合更新範圍內西側所有權人之更新意願，併同調查相鄰土地553地號所有權人之更新意願，倘其同意比率達100%，請併同納入本案更新範圍。
- (二) 請實施者於收受會議紀錄起3個月內，檢送相關資料至本市都市更新處，並就本案範圍重新提會討論。

四、「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段4地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 王鴻軒 02 2781-5696轉3063)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃怡潔幹事 (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)

未涉地籍整理計畫審議事項，無修正意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(施愷容代) (書面意見)

1. 事業計畫書

(1) P. 9-14(PDF-P. 58)、P. 9-30(PDF-P. 74)、P. 9-39(PDF-P. 83)，P. 9-14、P. 9-30及 P. 9-39圖中標示之人行道淨寬不一致，請釐清並修正。

(2) P. 9-24(PDF-P. 68)，請確認基地周邊單行管制道路系統，並於圖面中修正。

(3) P. 9-26(PDF-P. 70)~P. 9-29(PDF-P. 73)

A. 請於圖中補充標示停車位尺寸、車道淨寬、汽機車機械停車升降設備尺寸及行車動線。

B. 地下三層平面圖中標示46席停車位，與圖旁文字備註47席停車位不一致，請釐清並修正。

(4) P. 9-47(PDF-P. 91)，請於圖中補充標示無障礙通路淨寬。

(5) P. 14-1(PDF-P. 105)，無障礙汽車位應非由桂林路5巷進出，請釐清並修正。

(6) 供住宅使用至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求，本案規劃93戶住宅單元(較更新前新增42戶)，設置汽車位49席、機車位56席，請依前述原則檢討是否已滿足實際需求。

(7) 7.請併同權變計畫書審查意見修正事業計畫書內容。

2. 權變計畫書

(1) P. 3-7(PDF-P. 33)~P. 3-10(PDF-P. 36)

- A. 請於圖中補充標示停車位尺寸、車道淨寬、汽機車機械停車升降設備尺寸及行車動線。
- B. 地下三層平面圖中標示46席停車位，與圖旁文字備註47席停車位不一致，請釐清並修正。

(2) 請併同事業計畫書審查意見修正權變計畫書內容。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書 P.9-17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. 計畫書 P.9-48，請於圖面標示建物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。
3. 有關充換電站(設備、樁)請參考內政部函頒之「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」辦理。

(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)

本次提請討論事項無涉及都市計畫相關規定，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

1. 本案位屬110年1月12日公告「臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍載明之都審地區—中華路林蔭景觀區，後續應依規定提送都審程序。
2. 另本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。

(九) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

建議更新單元範圍之實施者再與南側4樓及5樓建物所有權人溝通協調。

(十) 蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

請補充說明南側4樓公寓地主溝通整合協調溝通情形，並是否有充分解說容積率適用差異等重要資訊。

(十一) 林光彥委員

本案更新單元基地面積為604平方公尺，且鄰地小於500平方公尺，更新單

元面積介於500平方公尺到1,000平方公尺，納入鄰地後可滿足基地面積達1,000平方公尺之條件，雖然立法精神係保障所有權人之財產權，但仍要考量所有權人個人的意願，故請實施者再次重新協調鄰地加入的意願，並確實逐戶詳實記載溝通及協調過程，並向鄰地所有權人說明權利價值分配之情形，倘所有權人堅持不同意納入更新單元，建議實施者取得所有權人出具無意願之相關文件，以利後續審議。

實施者說明及回應：

- (一) 交通局及消防局所提意見皆可配合修正，另有關於停車位檢討部分後續委由交通技師針對萬華區車位比檢討做回應。另本案無申請充電車位之獎勵，倘後續自行設置充電車位時，將比照消防局意見辦理。
- (二) 南側南寧路部分仍可維持原來第三種商業區的容積率，本次除了自辦鄰地協調會外另自辦公聽會時也有邀請鄰地，實施者皆有與兩棟的建築物再溝通協調，目前主要是因17及18地號的一樓及四樓的所有權人都不同意，其餘二樓及三樓部分仍有更新意願，後續將逐戶詳載溝通及協調紀錄並辦理鄰地協調會。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內，再與南側鄰地溝通協調，並檢具相關資料申請提請審議會專案小組討論，並得視需要向本市都市更新處申請召開公辦法令說明會；另倘經整合擴大更新單元範圍後達面積達1,000平方公尺，則請實施者先行召開說明會向所有權人說明建築規劃設計調整前後差異，並於前開期限內，檢具修正後計畫書及同意書申請續審。

#### 五、「擬訂臺北市士林區芝山段三小段349地號等19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 林欣儀02 2781-5696轉3067）

討論發言要點：

- (一) 財政局 蔡育瑛幹事（書面意見）  
 本次討論事項無涉及財務協審，無意見。
- (二) 地政局地價科 許加樺幹事（書面意見）  
 未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）  
 未涉地籍整理計畫審議事項，無修正意見。
- (四) 交通局 葉志韋幹事（葉英斌代）（書面意見）  
 本案本次僅涉及都市更新程序案，無涉及交通，爰本局無意見。

(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) 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 關仲芸幹事(陳朱廷代) (書面意見)

涉都更程序部分，無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事 (書面意見)

1. 本案前於111年12月16日召開都審幹事會議，結論修正後提委員會，惟迄今無再申請紀錄。
2. 本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(郭倩玳代) (書面意見)

本案涉及都市更新程序案，係納入361地號為基地範圍之保留地，修正資料既經設計建築師簽證負責，本處無意見。

(十) 林光彥委員

請實施者具體說明須6個月始能申請續審之理由。

(十一) 簡裕榮委員

本案採事業計畫及權利變換計畫分送辦理，有關是否納入畸零地檢討，得於權利變換階段再行調整；後續於權利變換報核時，視需要辦理事業計畫變更，併同檢討是否將畸零地納入。

(十二) 都市更新處

提醒實施者有關簡報提及之畸零地檢討，應以本案法令適用日(擬訂事業計畫報核日)適用之臺北市畸零地使用規則(現臺北市畸零地使用自治條例)相關規定檢討；另畸零地調處相關程序得於事業計畫送件時併同辦理。

實施者說明及回應

本案通案作業期限為三個月，惟因尚須辦理畸零地相關作業，並配合新法重新確認獎勵值及調整設計圖面，作業時程略顯不足，爰有爭取延長辦理期限至6個月之需求；另因獎勵值內容已有變動，後續仍須依法重新辦理公聽會及公開展覽程序。

決議：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續審，並於3

個月內向本市都市更新處說明辦理進度。

六、「擬訂臺北市北投區桃源段四小段111地號等2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 張彤雲 02 2781-5696 轉3061）

討論發言要點：

（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 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）

未涉及地籍整理計畫審議事項，無修正意見。

（四）交通局 葉志韋幹事(張哲領代)（書面意見）

本次會議討論事項無涉及交通議題，本局無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

本次會議係涉都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

（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 關仲芸幹事（書面意見）

本案涉都市更新程序，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）林光彥委員

1. 有關陳情人所述本案至今仍未核定一事，並非行政機關作業延宕所致，相關計畫書修正亦非更新處或市政府權責。仍請實施者應自行檢討各項應補正事項是否均已齊備，避免反復退回修正增加審議時程。
2. 經實施者說明目前計畫書已完成修正。有鑑於本案為屬高氣離子混凝土建

築物，業於去年二月審議通過惟迄今仍未核定，建議實施者考量本案急迫性，建議於過年前完成計畫書申請續審一事。

#### (十) 都市更新處

實施者簡報所述已完成修正之內容，因尚未送至更新處審查，爰本處未能確認是否均已修正完備，是以實施者表示預計於四月檢送計畫書申請續審一事，提請大會討論。

#### 實施者說明及回應

有關本次退補計畫書均已完成修正，俟本次會議確認得以延長後，將依後續期程提送審查。

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核定。

#### 七、「擬訂臺北市士林區海光段二小段215地號等62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 劉晉維 02 2781-5696轉3207)

#### 討論發言要點：

##### (一) 臺北市市場處(公有土地管理機關)(出席並提供書面意見)

1. 經查本案土地涉及本府110年3月23日公告實施「臺北市士林區通盤檢討案」變更編號「社03-2」暫予保留案，查該基地迄今未完成前開計畫書規定報核定要件，仍屬「市場用地」，本案既經本處表示已無公用開闢需求，且毗鄰土地已變更為商業區及住宅區，爰請確定本私有市場用地士林通檢暫予保留案後續辦理情形，及說明基地迄今未完成計畫書規定報核之原由。
2. 本案需請實施者確認用地變更案後續辦理方向，若經本府確認不需辦理都市計畫變更，且同意以市場用地併住宅區合併開發，則相關規劃需符合「臺北市獎勵投資興建公共設施自治條例」及「臺北市獎勵投資興建市場須知」市場部分使用之容積，不得少於該市場用地基準容積之四分之一之規定規劃市場空間，另需檢討獎勵投資事業計畫書建物整體使用規劃內容。
3. 倘若本案維持市場用地併住宅區合併開發，建築物坐落跨越於住宅區及市場用地間，請於各樓層平面圖標示市場用地範圍線。

##### (二) 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。

##### (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) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

未涉及地籍整理計畫審議事項，無修正意見。

(五) 交通局 葉志韋幹事(葉英斌代)(書面意見)

1. 本次討論議題無涉交通部分，本局無意見。

2. 後續提送事業計畫請依下列規定辦理。

(1) 應符合依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」檢討。

(2) 供住宅使用至少應滿足1戶1車位為原則，單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺以下(不含免計容積之陽台)之小坪數單元，以0.6倍計算車位需求，而建築物用途其餘類組之停車位數量仍應以法停計算及於基地內滿足自身需求為原則。

(一) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉及本局權管，無意見。

(二) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(三) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(陳朱廷代)(書面意見)

涉都更程序部分，無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

1. 本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

2. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區，倘本案有涉及公共設施容積移入，後續應辦理都審程序。

(五) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

1. 本案擬採市場用地公共設施多目標使用方案，經查110年都市計畫通盤檢討並未予以限制，故應可適用，且此類模式在過去都更案中已有前例，關於行政程序之適用，依都市更新條例相關規定，應以報核時間為準，且本案已報核，建議市場處加速辦理相關投資計畫審查；若市場處進度延宕，將影響整體時效。

2. 本案涉及都市計畫通盤檢討部分，建議實施者洽都市發展局及都市計畫委員會確認。

(六) 于俊明委員(出席並提供面意見)

1. 本案土地及建物所有權人同意比例均達九成以上，本案早於114年5月29日

即已完成都市更新事業計畫及權利變換計畫之報核，而產業發展局發布之「須先通過獎勵投資及多目標預審」新制流程，係於114年10月1日始發布實施，基於「法律不溯及既往」及「信賴保護原則」，本案既已在舊制時期完成合法報核，即應適用報核當時之行政程序；不應以事後發布之新行政規則要求申請人撤回重來，否則將嚴重損害申請人及全體地主之權益。

2. 本案實施者已於114年10月17日依規定向市場處提送「獎勵投資興建」及「多目標使用」之申請，為避免因政策變動導致重建延宕，建議採「雙軌併行」方式辦理，即都市更新審議程序繼續進行，同時申請人配合產業發展局要求，修正並補正獎勵投資計畫預審作業。
3. 針對本案是否應將市場用地變更為商業區一節，經評估財務與執行面皆不可行，本案近97%為私有土地，若按慣例要求回饋40%土地，將造成開發成本與分回面積失衡，導致地主共識瓦解，實質上等同宣告重建失敗，現行方案採維持市場用地併同第三種住宅區開發，已確保市場使用容積不低於基準容積之1/4，並規劃興建地上31層、地下6層建築，既保留公共服務機能、紓緩周邊停車亂象，亦解決該基地長年「暫予保留」之困境，建議維持現有市場用地身分進行立體化多目標開發。

#### (七) 林光彥委員

1. 雖然法律上有實體從舊、程序從新原則，但所謂程序從新，係針對尚未進行之程序而言，且本案早於110年5月29日即已報核，而市場處之作業規定係於114年10月1日才公告，因新規定而認定原報核無效，或要求必須在報核前取得獎投及多目標預審通過會議紀錄，這在法理上過於嚴苛且不可行。
2. 儘管程序上無須溯及補辦報核前依114年10月1日臺北市受理私有市場用地併用都更[都市更新事業及權利變換計畫分送]-獎投-多目標作業流程圖取得獎投及多目標預審通過會議紀錄，但實質仍須取得市場處之同意，而市場處作為市場用地之主管機關，其意見具有決定性地位，包含建築設計審核，若市場處認定不符法規，都市更新審議會將予以尊重。
3. 都市計畫變更若經都市計畫委員會確認維持市場用地不變，建議實施者仍應參照市場處公告114年10月1日臺北市受理私有市場用地併用都更[都市更新事業及權利變換計畫分送]-獎投-多目標作業流程圖之流程，主動補行類似預審之實質溝通作業。請實施者務必與市場處充分協調，確保符合都市計畫及獎勵投資相關規定，方能取得最終核准。

#### (八) 莊濰銓委員

針對市場處表示無公用開闢需求一節，請實施者釐清目前依權利變換方式申請開發市場用地，是否符合規定。就長期在地經驗與里長意見，當地確有市場使用需求，請確認在不違反法令或都市計畫通盤檢討前提下，實施

者得否申請多目標使用或投資獎勵？至於本案是否適法及符合市場用地空間需求，應由市場處依權責審核並予以釐清。

#### (九) 都市更新處

按市場處114年10月1日臺北市受理私有市場用地併用都更[都市更新事業及權利變換計畫分送]-獎投-多目標作業流程，獎投及多目標預審作業原則上應於報核前完成，由實施者取得多目標使用及獎勵投資預審通過會議紀錄後，據以申請續審，故請實施者於取得前述會議紀錄起3個月內，向本處申請續審；倘審查作業需時較長，建議實施者每3個月回報辦理情形。

#### 實施者說明及回應

- (一) 本案因於作業流程公布前已將都更報核，都更程序應予續行，且依新發布臺北市受理私有市場用地併用都更[都市更新事業及權利變換計畫分送]-獎投-多目標作業流程之申請流程意旨，本案後續將再提送獎勵投資及多目標使用計畫書圖，提請審議會同意本案都更、市場獎勵投資及多目標使用併行審理。
- (二) 本案因已徵詢多數土地所有權人同意維持市場用地進行開發，且取得事業計畫同意書，後續維持原計畫市場用地，並與都市發展局確認不以「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第一階段)案」列為暫予保留案「社03-2」，變更市場用地之使用分區。
- (三) 後續將依市場處規定檢討獎勵投資及多目標使用相關圖面及計算，爰涉及重新選配及建築設計調整，整體作業時間恐較費時，懇請審議會給予充裕時間確認後續進行方式。

決議：請實施者取得獎投及多目標預審會議紀錄後3個月內檢具修正後計畫書圖申請續審，並於每3個月向本市都市更新處說明辦理進度。

#### 八、「變更臺北市北投區大業段三小段184-1地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 倪敬敏 02 2781-5696轉3201)

#### 討論發言要點：

- (一) 本案討論前，蕭麗敏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) 財政局 陳映竹幹事(書面意見)  
本局無意見。
- (三) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

估價部分無意見。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

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。本案所有權人郭廷銘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，請填載建物他項權利登記清冊表，俾利後續抵押權轉載登記作業。

(五) 交通局 葉志韋幹事(張哲領代)(書面意見)

本次會議討論事項無涉及交通議題，本局無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及都市權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無文資列管事項。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

本件係變更權利變換計畫，無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事(書面意見)

本次討論議題為權利變換計畫，故無意見。

(十) 建築管理工程處 羅駐諒幹事(書面意見)

本案設置機械停車位，請釐清地下室容積樓地板面積。

(十一) 于俊明委員

本案實施者久舜營造股份有限公司不分配更新後房地，惟出資人久郡建設股份有限公司分配更新後房地，請實施者說明後續更新後之土地及建築物銷售及維護管理權責歸屬。

實施者說明及回應

(一) 有關地政局測繪科意見，本案將配合審查意見填載建物他項權利登記清冊表。

(二) 本案實施者為久舜營造股份有限公司負責維護管理權責；出資人久郡建設股份有限公司負責更新後土地及建築物銷售，後續將於計畫書妥予載明權責，以杜爭議。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

1. 本案原參與分配人（出資者：長澤建設股份有限公司）表明不願繼續參與分配「房地」（仍維持出資人身分），經實施者說明不影響其他權利人權益，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另更新後土地及建築物銷售、土地及建物登記清冊等請依委員及地政局幹事意見檢討修正。
2. 本案二樓以上平均單價650,169元/坪，共同負擔比率39.72%，且每戶更新後單價不變，皆與原核定一致，經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(二) 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29條之1第1款第1、4目及第2款第1目（即修正公布後都市更新條例第49條第1款第1、4目及第2款第1目）規定申請簡易變更權利變換計畫案，得依修正公布後都市更新條例第86條及第49條規定，免舉辦聽證。

- (二) 同意本案變更都市更新權利變換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。