

臺北市都市更新及爭議處理審議會第91次專案小組會議紀錄

115年5月29日 府都新字第1156027065號

壹、時間：民國115年4月22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：簡文彥委員

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「臺北市大安區龍泉段一小段424地號等14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3650）

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）

無意見。

（四）交通局 蔣以萱幹事（李庭維代）（書面意見）

本案提請大會討論議題涉及於新生南路三段54巷設置一處汽機車停車場出入口部分，已依「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」設置於次要道路，本局原則無意見。

（五）消防局 陳忠德幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元審議案，未涉本局權管，無意見。

（六）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

1. 本基地臨市定古蹟霧裡薛圳第二支線明渠請申設單位依文化資產保存法第34條暨同法施行細則第22條規定，檢送新建工程之建築規劃設計書圖及以

前揭文化資產為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明文化資產與新建工程之關係，及文化資產監測保護計畫等資料過局。

2. 旨揭範圍內含公有土地「龍泉段一小段429-3、430-4、431-4、443-1、443-3地號」請文化資產保存法第15條及施行細則第17條第2項，檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

涉及更新單元劃定事宜，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) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

建議併入鄰地C，北側計畫道路可連通至新生南路，有助於提升公益性，對本案聯外出入亦有助益。如採部分協議合建、部分權利變換方式，因申請範圍之同意比例尚有努力空間，請實施者再努力。

(十) 林光彥委員

都市更新條例之精神，並非只考慮案件執行效率及方便性，針對地區公共利益、整體所有權人權益應併同考量，故現階段來看，C區鄰地437-2、438地號等2筆土地參與意願比例已非常接近更新單元範圍內所有權人意願比例，且納入C區鄰地後尚可符合都市更新條例送件門檻，至於未來報核送件實施方式是否為協議合建或權利變換，雖確實可能面臨風險，但不能僅憑該因素而忽略C區鄰地意願及都更權利，爰建議申請人應再謹慎考慮。

(十一) 于俊明委員

因本案範圍內有公有土地，請實施者再補充說明部分協議合建、部分權利變換的評估情形。

(十二) 簡裕榮委員

有關都市更新實施方式，都更條例並無明確強制一定要採部分協議合建、部分權利變換方式，仍應視案件推定情形而調整，又本案範圍內有公有土地，依現行規定公有土地僅能採權利變換方式參與都市更新，未來勢必無法達成全部協議合建，故倘僅以實施方式為由而不納入C區鄰地，對於本案公益性及地區發展皆是負面的，爰建議應將C區鄰地納入更新單元範圍內。

申請單位說明及回應：

本案都市更新事業未來實施方式擬採部分協議合建、部分權利變換方式辦理，惟 C 區鄰地437-2、438地號等2筆土地所有權人表示僅願意參加權利變換，故倘納入 C 區鄰地將造成本案原已洽談完畢之80%協議合建同意比率不足，造成本案後續執行方式有不確定性，實務上實難以處理，爰申請人仍希望以原更新單元範圍推動，若 C 區鄰地所有權人能同意參加協議合建，申請人再將 C 區鄰地納入範圍內。

決議：

- (一) 請申請人將C區鄰地同小段437-2、438地號等2筆土地納入更新單元範圍內，並請於收受會議紀錄起1個月內檢送資料至本市都市更新處續行更新單元審查程序。
- (二) 請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議結果辦理後續事宜。

二、「擬訂臺北市信義區信義段二小段35地號等29筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(併案申請自行劃定更新單元)都市更新單元審議案(承辦人：企劃科 陳鈺晴 02 2781-5696轉3619)

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 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。
- (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(邱垠甄代)(書面意見)
 本案係屬申請自行劃定更新單元無涉交通議題，本局原則無意見。
- (五) 消防局 陳忠德幹事(書面意見)
 本案係涉及都市更新單元審議案，未涉本局權管，無意見。
- (六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)
 無文資列管事項。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事 (書面意見)

本案係都更單元審議，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) 建築管理工程處 林品君幹事 (祝沛翎代) (書面意見)

本案涉及劃定更新單元，本處無意見。

(十) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

請規劃團隊說明如98地號併入之建築設計調整方案。

(十一) 林光彥委員

1. 請實施者說明擬劃定更新單元範圍內及鄰地之屋齡狀況。
2. 鄰地98地號之屋齡似無危險須立即更新之情形，且與周邊房屋屋齡相近，未來尚有整合可能性，且98地號與原更新範圍內之同意比率仍有差距，建議尊重原範圍內地主之權益，以原範圍續行程序；另因納入98地號後之建築設計變動似不多，若短期內98地號參與意願高於原範圍內或達法定門檻，仍建議實施者保留納入之可能性。

(十二) 于俊明委員

本案決議係為實施者同意前提下，給予鄰地一定期限，並視同意比率情形決定是否擴大更新單元範圍，並非符合本案類似情形則實施者就有義務辦理，應屬個案考量而非屬通案原則。

(十三) 莊濰銓委員

請問假設本案3個月後鄰地意願達同意門檻，須再提會審議，或得逕送擴大範圍之事業計畫予更新處續行都更程序。

(十四) 都市更新處

本案更新單元所在街廓內依現況扣除未達更新年期之建物後，因西側同小段98地號面積僅362平方公尺，致現況無法單獨自行劃定更新單元，實施者業依「臺北市都市更新及爭議處理審議會第84次專案小組會議」決議溝通協調後，檢送意願統計至本處，請實施者說明溝通協調情形，討論是否依「第84次專案小組會議」決議維持原範圍續行更新審議程序。

申請單位說明及回應：

- (一) 鄰地98地號是80年的建照，其餘更新單元範圍西北側分別為83年及93年建照。
- (二) 倘將98地號鄰地加入本更新單元，預擬建築設計會將車道出入口設計在98地號，建物則會再因應調整增寬。
- (三) 期望本案儘速推動為主，目前仍與鄰地未同意戶溝通協調中。

決議：

- (一) 本案實施者依114年11月26日召開審議會第84次專案小組決議，協調西側鄰地(98地號)之同意比率未達法定門檻，故同意維持原更新單元範圍續行更新審議程序為原則，並請實施者於收受會議紀錄起3個月內檢送修正計畫書予都更處續審；倘西側鄰地(98地號)於收受會議紀錄起3個月內取得達法定門檻或高於本案範圍之同意比率，則請實施者納入更新單元範圍，再於3個月內檢具修正後計畫書圖予都更處續審，免再提會討論。
- (二) 請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議結果辦理後續事宜。

三、「擬訂臺北市大安區懷生段一小段125地號等20筆土地都市更新事業計畫案」 涉及更新單元範圍討論案（承辦人：事業科 吳臻丞 02 2781-5696轉3361）

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)
無意見。
- (四) 交通局 蔣以萱幹事(李庭維代)(書面意見)
本案係更新單元範圍討論案，無涉交通議題，本局原則無意見。
- (五) 消防局 陳忠德幹事(書面意見)
本案係涉及更新單元範圍討論案，未涉本局權管，無意見。
- (六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

查懷生段一小段140至143地號上公有地上公有建物已逾50年，請依文資法15條檢送相關地籍資料送本局審查。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭宇鈞幹事(書面意見)

涉及更新單元範圍討論事宜，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，另依所附都市更新事業計畫報告書P. 9-1所載開發條件，倘有涉及公共設施容積移入，後續應辦理都審程序。

(九) 建築管理工程處 林品君幹事(黃棣佑代)(書面意見)

有關擴大更新單元範圍討論倘無涉畸零地事項無涉建管法令，本處無意見。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 鄰地 B 基地(129、130地號等2筆土地)面積僅241平方公尺，實施者召開協調會所有權人無表達意願，建議召開公辦法令說明會確認。
2. 請說明131地號面積若未達500平方公尺，是否亦一併列入公調。

(十一) 林光彥委員

倘本次實施者將A基地(125-1地號等6筆)及C基地(133地號)納入本案都市更新範圍內，恐造成B基地(129、130地號等2筆土地)無法單獨建築或無法合併其他土地建築，未來如欲另行推動都市更新，實務上恐屬不易，故建議應透過公辦協調會議加以確認。

(十二) 簡裕榮委員

建議承辦科應於審議會後三個月內召開B基地及C基地公辦協調會。

(十三) 都市更新處

更新處將依審議會專案小組會議決議，召開公辦協調會議。

實施者說明及回應：

- (一) 有關北側鄰地-A基地(125-1、135、135-2、136、136-2、138地號等6筆土地)業已完成事業計畫同意書簽署，地主均表達百分之百同意，並確認納入本案更新範圍之意願。
- (二) 有關西北側鄰地-B基地(129、130地號等2筆土地)所有權人於意願調查期間(114年11月16日至11月30日止)均未表達相關意願，爰暫不納入更新單元。

- (三) 有關東北側鄰地-C基地(133地號1筆土地)因地主陳情申請納入,實施者刻正持續與133地號地主進行溝通協調,並洽談簽署事業計畫同意書事宜。
- (四) 有關東北側鄰地-D基地(134、137地號等2筆土地)已領有113使0063號使用執照,尚未達都市更新年限。
- (五) 綜上,懇請審議會同意本案擴大更新範圍,先行納入A基地(125-1地號等6筆土地),並請准予實施者6個月期限,持續與C基地(133地號1筆土地)地主協調是否簽署同意書納入本案範圍,俾利後續調整建築量體、計畫書圖及申請續行相關程序,以期透過整體都市更新開發,發揮最大更新效益。

決議:請更新處於收受會議紀錄起3個月召開鄰地 B 基地(129、130地號等2筆土地)及鄰地 C 基地(133地號1筆土地)之公辦協調會,邀集相關鄰地所有權人及實施者與會,倘經公辦協調會議確定納入後,則同意逕予納入本更新範圍(同意納入鄰地 A、B、C 基地),並請實施者修正計畫書圖後申請續審;倘仍有疑義則再提請審議會專案小組討論。

四、「擬訂臺北市萬華區華江段三小段586-4地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新程序案(承辦人:事業科 王鴻軒 02 2781-5696轉3436)

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)

圖3-34至圖3-37共專有圖說共用部分數量與表11-3建物登記清冊表共用部分數量不一致,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,俾利地政機關實務登記參考。

- (四) 交通局 曾佑民幹事(施愷容代)(書面意見)

1. 事業計畫書

(1)P. 9-23 人車動線規劃說明圖

A. 請補充標示警示燈及凸面鏡等警示設施。

B. 請確認車道出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線。

(2)P. 9-56，地面層車道出入口地坪鋪面系統應避免使用車道磚且延續人行道鋪面之型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。

(3)查本案實設154席汽車車位，僅設置2席無障礙汽車車位，請依照建築技術規則建築設計施工編檢討增設。

(4)P. 3-15，基地周邊之交通系統，請補充計畫道路寬度及自行車道於相關圖說。(前次意見修正未完竣)

(5)P. 9-62，建請補充雙園街107巷(8公尺)之景觀剖面圖(含人行淨寬)，俾利檢視。

2. 權變計畫書

請配合事業計畫書修正相關內容。

3. 交評報告書

本次未提供交評報告書，請配合事業計畫書修正後提送，俾利審查。

(五) 消防局 陳忠德幹事(書面意見)

1. 計畫書 P. 9-70，規劃之救災活動空間現況有停車且與路燈及停車格位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。

2. 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。

(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(馮景瑋代)(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)

本案非屬都審案，且本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 林光彥委員

實施者願意配合所有權人分回需求調整建築規劃設計，對於都市更新案可以促成良好效益，但實施者也與所有權人溝通協調多次，且已申請第三次重行公展，主管機關有落實監督與管理之責任，因此請實施者說明所有權人多次對於建築規劃設計之需求致大幅度的調整，實施者目前或後續有無改善措施。另為避免更新案件延宕及維持案件穩定性，請實施者以函文方式再次向範圍內全部所有權人確認建築規劃設計及配置情形是否仍有需修正之處，並作為最後一次修正，另倘有修正困難之處仍應與所有權人溝通協調。

實施者說明及回應：

因本案第一次公展時台灣糖業股份有限公司所選配之單元面積不符合臺北市都市更新自治條例第11條主建物不得小於46平方公尺之規定，故修正建築規劃設計並重行公展程序。後因本案辦理第二次公展後，教堂再提出更改建築規劃設計之需求，因此有再申請辦理第三次公展之需求。另有關陳情人所提店面使用面積的需求，實施者業已配合修正。

決議：請實施者於收受會議紀錄起3個月內函請全體所有權人確認建築設計修正內容，並修正計畫書後申請續審，倘逾上開期限，應於期限屆滿前敘明理由，再提請審議會專案小組討論。

五、「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段662地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及都市更新程序案（承辦人：事業科 李曉萍 02 2781-5696 轉3363）

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 張家銘(何慎筑代)（書面意見）

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（張紫鈺代）（書面意見）

本次會議無涉交通議題，本局原則無意見。

(五) 消防局 陳忠德幹事(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 溫靖儒幹事(呂承嶸代)(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。

(八) 都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事(書面意見)

本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

本案撤銷同意書實施者未說明清楚，實施者為存證信函之收件人，信函有一明確之所有權人，實施者可洽詢此人獲得撤銷同意書者之資訊。

(十) 林光彥委員

1. 本件撤銷同意書應為「代理為之」，有關代理撤銷同意書是否應提供撤銷所有權人全體名冊、授權書等書件出具情形，請陳情人與實施者針對法律規定進行說明。
2. 有關都市更新事業計畫同意書出具授權書之效力，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」(下稱作業要點)尚無明文規定委託代理是否須出具授權書，雖法院依民事訴訟法規定，需出具委任書，但民法並無規定代理行為一定要有授權書，故在不同的法律，對於是否需出具同授權書有不同的制度設計，故有關同意書的代理行為，代理權的授與並不是「要式行為」，所以「沒有出具授權書」不能作為否定撤銷效力的理由。
3. 同意書是地主出具給實施者並非出具予主管機關，主管機關就實施者檢送之同意書的審查屬公權力之行政行為，而實施者在整合過程徵求及取得之同意書，又屬民法之意思表示，故前開同意具私法上及公法上意思表示之雙重性質。
4. 撤銷同意書係屬「行政程序」之公法行為抑或「民法」之私法行為一節，參都市更新條例第37條第4項規定，適用民法上撤銷意思表示之概念，另同條同項後段有特別規定「權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者」，得予撤銷。故都市更新同意書之同意及撤銷與否，性質屬民法上意思表示，倘有特別規定則從其特別規定，如無則回到民法總則。

5. 綜上，出具及撤銷同意書是民法之行為，不是出具同意書的所有權人（下稱出具人）與行政機關之行政行為，所以不適用行政程序法；另同意書之書面通知對象係出具人或實施者，故撤銷同意書送達效力認定亦為送達出具人或實施者，市政府僅為副知之單位。另依民法第103條規定，代理行為的要件「代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力。」即「顯名代理」，但民法實務上承認「隱名代理」，其「隱名代理」係指主觀上有代理意思，且相對人「明知」或「可得而知」本人為何。就本案於114年12月17日存證信函所載郭○○等10戶，依前開民法第103條規定，以本人名義之本人僅有「郭○○」，並查後續撤銷同意書所有權人補件之授權書，雖所有權人名冊，但規定係以「書面送達相對人為準」，故補件資料仍應以送達相對人生效，另該補件資料僅提供給都更處亦未符前開規定，與都更處何時收受等無關。故撤銷發生效力者應僅有「郭○○」，其餘9人「無顯現本人之名義」，故無發生撤銷同意書之效力。
6. 有關陳情人委任之律師提供 LINE 截圖之內容表示實施者報核前已明確通知吳○○、林○○協調，應屬已知悉撤銷同意書所有權人等意見，經實施者說明係通知全體住戶開會且未於該 LINE 群組中，另就陳情人提供之截圖尚無看到撤銷同意書等相關文字，如未來陳情人蒐集更多證據，可再提專案小組討論。
7. 就陳情人委任律師所述，作業要點規定報核前所有權人得撤銷同意書部分，已優於都市更新條例對撤銷同意書之照顧，依都市更新條例第37條第4項，出具或撤銷同意書係民法之行為，故要終止解除契約要有法定權利，在此建議本府作業要點所指報核前「撤銷」同意書文字，應改為「撤回」，因撤銷同意書係應有都市更新條例第4項規定之內容始得撤銷。
8. 就陳情人委任律師所述民法可任意撤回一節，依民法95條第1項規定「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。但撤回之通知，同時或先時到達者，不在此限。」換句話說，除法令有特別規定外，依民法第95條撤回之通知須同時或先時到達者發生效力，另陳情人現關注都市更新條例第37條之「得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」係指公展期滿時依前開所述有條件之撤回，並非任意撤回。
9. 建議實施者，雖法令上無法撤銷除郭君外其餘9人之同意書，但事實上本案確實有10人欲撤銷同意，故請實施者仍應妥為溝通協調，善盡實施者責任。

（十一）都市更新處

1. 本案屬報核前撤銷同意書之情形，依據「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7條規定，所有權人依都市更新條例第37條第4項規定撤銷同意時，應以書面通知申請人或實施者，並副知

本府；這個行為依照法令規定必須由所有權人發動，效力以書面通知送達相對人為準，本案於114年12月17日存證信函上確實只有郭君1人的名字，沒有其他9人的具體名冊，後續律師是在114年12月26日才向本處補件授權書，都更處也是依法辦理。

2. 因本案提會討論議題係針對陳情人等10人得否撤銷之疑義，業經專案小組充分討論，後續本處將依會議決議及撤銷作業要點規定辦理。倘所有權人後續仍欲撤銷同意書，則請依照都市更新條例第37條第4項規定辦理。
3. 採權利變換實施之同意書會有權利價值比率，採協議合建實施，同意書會有分配比率，依前開都市更新條例第37條第4項規定，如有公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率，低於出具同意書時情形，得於公展期滿前撤銷其同意，或涉民法第88、89、92條情形或合意撤銷情形，得依規定向本府申請撤銷其同意；另涉民法部分則須有訴訟判決始得確認。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於112年7月9日開始進行整合與說明，114年11月14日辦理事業及權利變換計畫自辦公聽會，並於114年12月29日檢具事業計畫及權利變換計畫案及書件向市府申請報核，惟在這之前114年12月17日郭先生等10人委託協合國際法律事務所發存證信函希望撤銷同意書一事，因實施者當時只有收到存證信函，並沒有收到具體的授權證明或身分名冊等文件，後續本案於12月29日辦理事業計畫及權利變換計畫報核；直到115年1月9日，實施者有發函給都更處說明未獲悉有檢附任何具體名冊，對其撤銷效力提出疑義。
- (二) 本案原所有權人共計45人，但於去年114年12月22日不同意戶郭先生將其土地及建物部分產權，分別過戶給了另外5個人，導致總人數變成50人，若這移轉狀況有異常，實施者也希望都更處與審議會能依都更條例第40條規定進行審議調查；若維持原45人，扣除撤銷同意書的人數，再加上後來實施者另外協調後有兩位地主同意撤回他們撤銷的同意書，同意比率依然可達到八成以上法定門檻。
- (三) 感謝各位地主的指教或支持，必須要澄清廣宇收到的每一份合約及同意書，都是在地主自由意願下取得的，絕對沒有用任何脅迫或詐術去騙取同意書或合約。
- (四) 實施者第一次收到存證信函只知道郭先生，不知道所謂「等十戶」是哪十位，也沒有收到律師授權與名單，所以實施者再與全體地主開會，希望能再與各位地主解釋並且拉近大家的共識。有關估價程序，實施者均依法辦理，本案是採權利變換方式辦理，就是希望市府能嚴格把關，實施者也提

供保底分回55%的條件。廣宇從頭到尾只有一個想法，都市更新就是希望大家能有共識，讓大家住的安心住的安全，期望都能健康快樂，若廣宇真的說明不足或不夠，只要給我們機會，都願意再次充分溝通。另外再次重新聲明，郭○○先生本來就未簽署同意書，除他之外其他等十人委託授權及名單，實施者在12月29日報核前都不知道。

- (五) 實施者認為是需要授權書與名冊，必須知道授權內容是否包含撤銷同意書，而名冊則是要知道有哪些人撤銷並計算同意比率。
- (六) 本案原擬提前辦理報核作業，惟於12月29日申請土地及建物謄本之報核必要文件時，才發現所有權人數已由45位增加至50位；另關於律師說我們提前接觸，我們在12月29日報核前，「完全不知道」除了郭先生以外的9個人是誰，本案於12月29日報核後的隔天（12月30日），接到都更處承辦人口頭通知，才知道具體名單，隨後才開始去與這些地主溝通，並沒有在報核前進行這些動作。至於律師所說實施者12月23日發的聲明寫了22.2%，那是因為總人數45人，10個人剛好就是22.2%，實施者是依據存證信函上的數字所寫，並非提前知道名單。另律師所指LINE群組截圖，實施者並無在群組裡，且群組中之吳○○小姐亦無跟本公司說明她要撤銷同意書。
- (七) 實施者有收到12月17日存證信函，但因為不知道名單，所以才召開全體地主說明會，當時實施者統計尚未簽署同意書的地主只有3位(未包含郭先生後來移轉部分產權給5位所有權人)，郭先生是其中1位。

決議：

- (一) 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7點規定（略以）：「所有權人依本條例第37條第4項規定撤銷同意時，應以書面通知申請人或實施者，並副知本府。撤銷發生效力之時點，以書面通知送達相對人為準。」，有關所有權人於報核前撤銷同意書一事，因撤銷之同意書人無法舉證其姓名是否於報核前通知到達相對人（實施者）知悉，故後續倘撤銷之同意書人有發現相關具體事證，得再召開專案小組討論，目前在無具體事證下，仍授權更新處檢核同意書比例，除確實於報核前將姓名送達相對人之郭憲衡君得予扣除同意比率，其餘所有權人仍計入同意比例計算。
- (二) 後續如仍欲撤銷同意書之所有權人，應符合都市更新條例第37條第4項（略以）：「除有民法第88條、第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」所指之撤銷理由，始得於公展期滿前

撤銷其同意。

六、「變更臺北市北投區大業段四小段574地號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 黃婷筠 02 2781-5696轉3064）

討論發言要點：

（一）財政局 陳映竹幹事（書面意見）

本案屬協議合建，因調整建築設計連動修正財務計畫相關數值，共同負擔金額減少，本局無意見。

（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 葉志韋幹事（張哲領代）（書面意見）

本案討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

（五）消防局 陳忠德幹事（書面意見）

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

（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）

1. 前次意見未修正完竣：

- （1）（P. 9-9）本府94年6月15日府都規字第09413333700號函釋已停止適用，請修正為本府111年3月28日府授都規字第1113026443號函釋。

(2)(P. 19-4、19-81)面積計算表及地下一層平面檢討圖所列日常用品零售業及餐飲業停車檢討面積不同，請釐正。另法定裝卸位數量檢討有誤，依本市土地使用分區管制自治條例第86條之2規定，未滿20,000平方公尺之部分共須設置3輛，20,000平方公尺以上每增加20,000平方公尺增設1輛，本案法定裝卸位檢討面積經申設單位檢討為29,833平方公尺，應為設置4輛。

2. 提案單位更新案基本資料及P. 9-5之基準容積率有誤，請修正。

3. (P. 19-4)一層用途標示金融保險業，與其他用途檢討相關頁面不一致，請釐清修正。

(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114年1月24府都設字第1143000204號函都審第2次變更核定在案，本次所附報告書與前開核定報告書，計有實設建築面積、實設建蔽率、總樓地板面積、戶數、各樓層室內隔間、立面增加開窗等調整，經申設單位依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條檢討且經建照核准變更在案，故無意見。

(九) 建築管理工程處 林品君幹事(書面意見)

有關檢討地上一層 S2戶營業樓地板面積計算小於300平方公尺做第22組餐飲業使用一案，既經本案建築師簽證依本府 111.03.28 府授都規字第1113026443號函檢討，本處無意見。

實施者說明及回應：

(一) 裝卸車位部分，依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第86條之2列表內容，建築師規劃上會依樓地板面積超過2,000平方公尺未滿5,000平方公尺設置一部，5,000平方公尺以上未滿10,000平方公尺設置二部，10,000平方公尺以上未滿20,000平方公尺設置三部，以累計方式設置裝卸車位7部，若都市發展局都市規劃科在法令解讀上，應該是未滿20,000平方公尺之部分須設置3部，20,000平方公尺以上每增加20,000平方公尺增設1部，本案法定裝卸位檢討應為設置4部，實施者將就原7部法定裝卸車位，調整為4部法定裝卸車位、3部自設汽車車位，後續再向都市設計審議進行報備即可；其餘審查意見均可配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案變更項目包含調整實設建築面積、實設建蔽率、總樓地板面積、立面造型及各樓層空間配置等項目，並自提修正包含2F 至25F 帷幕新增開窗、

調整男女廁隔間及茶水間上方圍牆及都更獎勵人行步道告示牌位置等，業經115年3月6日第三次建照變更設計核准，並經實施者檢討免再辦理都設變更。至有關餐飲業使用之營業樓地板面積及免會一覽表檢討內容，經實施者說明與建照圖說內容一致及符合土管及建管相關法令，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另法定裝卸車位數量及一層用途標示等，請依都發局都市規劃科幹事意見修正。

（二）消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形（含12層以上外牆緊急進口、救災範圍內停車格），經實施者說明並經審議會專案小組討論後，予以同意。

（三）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3,057,360,096元下修至3,032,051,669元，業經都市更新及爭議處理審議會第75次專案小組討論予以同意，並經本次審議會專案小組討論後，予以確認。

（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，皆與原核定一致。

（五）聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

（六）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。

七、「擬訂臺北市大安區學府段三小段410地號等34筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 宋沛融 02 2781-5696轉3355)

討論發言要點：

（一）臺北市市場處

有關安東市場一樓約10處攤販皆為無證攤販，請實施者後續溝通協調。

（二）財政局 楊佳陵幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(三) 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。

(四) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 蔣以萱幹事(李庭維代)(書面意見)

本案規劃汽機車停車位逾150席，後續請依建築物交通影響評估準則及本府99年8月20日府交治字第09930746401號令，併事業計畫提送交通影響評估報告。

(六) 消防局 陳忠德幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新審議案，未涉本局管轄，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)

1. P. 4-1，臺北市土地使用分區管制一節，商3特(原住3)及商3特(原住3-2)之高度比及院落規定，應依修訂後商業區規定檢討，請修正。
2. P. 4-4，依110年7月9日公告實施大安通檢基地臨和平東路二段及建國高架橋側，應留設騎樓為原則，如經都市設計審議審查通過，得不受原則性之規定，圖面請修正。
3. P. 8-3面積計算表，一般零售業請敘明歸屬之土管使用組、目別。
4. 請補充院落檢討說明及示意圖。

(九) 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，另依所附都市更新事業計畫報告書P. 8-1、P. 8-3所載開發條件，倘有涉及公共設施容積移入，後續應辦理都審程序。

(十) 簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

1. 鄰和平東路二段及建國南路側，建請依都市計畫規定留設騎樓(與劃定單元構想圖不同)。

2. 本基地為商三特，雖部分係為住三、住三之二，但建請依都市計畫意旨，仍宜全部納入商業區規劃檢討。

(十一) 林光彥委員

1. 有關建築設計及使用分區應皆以事業計畫報核日當時之規定為準，並非以更新單元核定時，前開規定並非劃定更新單元效力所及，倘都市計畫通過後與先前行政處分抵觸，仍應依報核時都市計畫規定為準。
2. 實施者僅以使用分區商三特(原商二)部分基地面積計算商業使用面積檢討，與全案基地面積差距頗大，建請實施者斟酌檢討面積。

(十二) 都市更新處

本市建築管理自治條例規定道路境界線起算至騎樓內側，淨寬應達3.64公尺，騎樓柱不得超出範圍，請實施者釐清。

實施者說明及回應：

- (一) 交通局、都市發展局及都市更新處所提意見將配合辦理。另本案臨和平東路二段及建國南路二段將依110年7月9日公告實施「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」以留設騎樓為原則，P. 4-4都市更新構想圖將補充文字說明。
- (二) 本案將再行研議商業區商業使用面積之檢討方式。
- (三) 有關安東市場無證攤販，後續將配合市場處意見，進行與相關攤販之溝通協調。

決議：

- (一) 本案尚有所有權人未同意參與更新之情形，及是否調查相鄰土地及其合法建築物所有權人之參與更新之意願，經申請人說明溝通協調情形後，後續請申請人持續就未同意參與之所有權人及其相關陳情意見再持續溝通協調。
- (二) 本案消防救災活動空間是否符合相關規定，經申請人說明並經審議會專案小組討論後，請申請人於後續事業計畫依消防局幹事意見修正。
- (三) 依都市更新條例第74條規定，應依核准之事業概要所表明實施進度擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫報核(預定116年9月底前)，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，經申請單位說明及專案小組討論後，同意於事業概要核定後1年內或依事業概要所載進度於116年9月30日前擬訂事業計畫報核；逾期未報核者，事業概要失其效力。

- (四) 本案更新單元內部分建物作為安東攤販市場使用，惟更新後地面一、二層做商業單元使用，經申請單位說明建築規劃及使用設計是否符合需求，並經審議會專案小組討論後，請申請人依市場處意見辦理，並妥予溝通協調。
- (五) 本案土地使用分區為第三種商業區，依都更審議原則規定至少地面一、二層應作為商業使用，且樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上，經申請人說明並經審議會專案小組討論後，請申請人於後續事業計畫依審議原則、都市規劃科及委員意見檢討。
- (六) 本案基地案址尚非屬都市設計審議範圍內，惟土地面積為3,251平方公尺，總樓地板面積為58,542.91平方公尺，是否應經都市設計審議程序，經申請人說明並經審議會專案小組討論後，倘後續事業計畫涉及公共設施容積移入，請申請人依都發局設計科意見辦理。
- (七) 本案擬申請現有巷道（和平東路二段46巷）廢巷，經申請人說明並經審議會專案小組討論後，請申請人於後續事業計畫檢討是否符合都市更新自治條例第10條第1項第1款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內」之規定，並補充擬廢止之現有巷現況照片（應含通行情形及箱尺照片）於廢巷改道計畫。
- (八) 後續事業計畫應注意事項如下：
1. 本案建築規劃設計擬興建一棟地上51層、地下6層建築物，請申請單位就周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令檢討。另為因應本府推動「都市降溫宜居家園專案計畫」建請申請單位評估本案更新後建築物取得「建築能效標示達1+級」之可行性。
 2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依「都市更新建築容積獎勵辦法」、本案都市計畫規定及臺北市都市更新建築容積獎勵辦法等規定，以圖說方式詳細檢討；另財務計畫成本分析，請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列並檢附相關查詢資料。
 3. 倘後續設有充電車位，請依「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」優先設置在地下一層。
- (九) 同意本案都市更新事業概要案經本次審議會專案小組審議修正後通過。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。