臺北市都市更新及爭議處理審議會第97次專案小組會議紀錄

115年8月27日 府都新字第1156031876號

壹、時間：民國115年08月05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：朱萬真委員

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、「劃定臺北市信義區逸仙段二小段367地號等2筆土地為更新地區」都市更新單元審議案（承辦人：企劃科 王乃玉 02 2781-5696轉3614）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（一）本案原則暫緩審議。如當事人針對結構安全性能評估結果有異議，請於收受會議紀錄之日起3個月內，參依「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第4條規定，向本市建築管理工程處提出鑑定申請，並視其最終鑑定結果，再提審議會專案小組討論；又倘當事人未於前開期限內提出鑑定申請，則逕續行審議程序。

（二）有關本案都更整合及歷次溝通協調之相關紀錄，並請納入申請書件敘明。

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　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。

（四）交通局　蔣以萱事（邱垠甄代）（書面意見）

本案本次僅涉及更新單元範圍疑義討論，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單元審議案，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）

本案涉及劃定更新單元部分，無意見。

（七）都市發展局都市設計科　楊子嫻幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為更新單元劃定，故無意見。

（八）建築工程管理處 林品君幹事（洪瑾妍代）（書面意見）

本次討論事項係依本市都更自治條例第12條規定自行劃定更新單元，本處無意見。

（九）簡文彥委員

1. 市府受理迅行劃定更新地區申請，及本會進行審議時，皆秉持客觀資訊與法定程序辦理。考量今日陳情人對相關客觀事實仍有疑義，建請申請人補充程序完備性之佐證資料，並洽專業公會協助釐清，以證明初評報告之客觀性，俾利後續審議。
2. 都市更新首重所有權人權益之告知，建請申請人補充歷次通知及居民協調之相關紀錄，俾利確認程序之完備性。

（十）于俊明委員

請申請人研議本案迅行劃定更新地區之必要性及合理性，並敘明擇定本程序時對於同意門檻之相關考量。

（十一）都市更新處

依據「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第4條第2項規定，對鑑定結果有異議者，得逕向本市建築管理工程處（建管處）提出申請，由主管機關組成鑑定小組並依權責審理其是否符合規定。

二、「擬訂臺北市南港區中南段二小段537地號15筆(原12筆)土地都市更新事業計畫」(併案申請劃定更新單元）都市更新單元審議案（承辦人：企劃科 鄧珮珊 02 2781-5696轉3642）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：

（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）同意實施者以20筆地號土地之更新單元範圍再予整合協調，並於收受會議紀錄後3個月內檢送修正後之事業計畫書圖及相關書件送本市都市更新處審查，後續就本案更新單元範圍再提請審議會專案小組討論。

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，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。

（四）交通局　葉志韋幹事（蕭蔚甯代）（書面意見）

此案討論事項係單元範圍更新案，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單元審議案，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）

案涉都市更新單元劃定部分，無意見。

（七）都市發展局都市設計科　楊子嫻幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

（八）都市更新處

與所有權人溝通協調應以20筆土地範圍資料為說明依據，故不致因擴大更新範圍，而有3個月整合期限內無法完成修正之情形。

（九）申請單位說明及回應

1.請參考簡報前次20筆土地範圍同意比率，土地面積部分已達同意門檻，合法建築物尚有8戶不同意，原則上再取得其中5戶同意即可達法定門檻。目前已有3戶表達同意辦理都市更新，倘該3戶願意簽署事業計畫同意書，後續僅需再整合2戶不同意戶，預估約需2至3個月整合時間，爰請再給予申請單位整合時間。

2.本案範圍迄今尚未確定，由最初報核之12筆土地範圍，擴大至20筆土地範圍，再調整為目前15筆土地範圍，期間均以修訂劃定更新單元檢討書為作業目標，事業計畫書則仍維持原報核之12筆土地範圍。

三、「擬訂臺北市萬華區直興段二小段176地號等31筆(原22筆)土地都市更新事業計畫案」(併案申請自行劃定更新單元)更新單元範圍疑義討論案（承辦人：企劃科 黃立茹 02 2781-5696轉3641）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：本案原則同意劃定更新單元範圍。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　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）

無。

（四）交通局　葉志韋幹事（施愷容代）（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單元範圍疑議討論案，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）

更新單元範圍疑義討論案，無意見。

（七）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」載明之都審地區-艋舺清水巖祖師廟景觀區，後續應依規定提送都審程序。

2. 另本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

（八）葉玉芬委員

簡報第9頁提到東南側鄰地198地號所有權人115年5月16日撤回事業計畫同意書，該地號共5位所有權人，其土地持分情形為何?又所有權人取回事業計畫同意書，是否涉及部分同意或部分不同意情形?

（九）游素秋委員

1. 本案東南側鄰地198地號所有權人表達不願參與都市更新，惟表達人是否為真正所有權人?

2. 簡報第6頁所提東側鄰地建物未來將涉及部分拆除，請實施者確實落實鄰房防震與鑑定作業。

（十）都市更新處

1. 115年4月9日召開本案範圍東側及東南側鄰地法令說明會，當時東南側鄰地198地號5位所有權人皆未表達參與都市更新意願。

2. 確實曾收到東南側鄰地198地號1位所有權人致電表示皆無意願參與都市更新，並已向實施者取回事業計畫同意書。

（十一）申請單位說明及回應

1. 本案東側鄰地201地號及202地號所有權人，已分別於115年7月6日、115年6月11日出具函文表示將其土地排除於更新單元範圍外，因原更新單元範圍並無涵蓋該2筆地號，原則尊重所有權人意見，另東南側鄰地198地號所有權人考量家族因素並已向實施者取回事業計畫同意書，爰皆無意願參與都市更新。

2. 都市更新處115年4月9日召開範圍東側及東南側鄰地法令說明會後，東南側鄰地198地號部分所有權人曾致電實施者表示有意願參與都市更新，實施者亦持續努力收集事業計畫同意書，嗣所有權人115年5月16日再致電實施者表示考量家族因素，確定不納入本案更新單元範圍，並請實施者返還事業

計畫同意書，實施者已將事業計畫同意書歸還所有權人。

四、「擬訂臺北市士林區百齡段五小段373地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」更新單元範圍疑義討論案（承辦人：事業科 劉晉維 02 2781-5696轉3334）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：請實施者再持續與南側鄰地地主妥予溝通協調，並於收受會議紀錄起3個月內確認本案鄰地（同小段381、381-1、382及382-1地號等4筆土地）參與意願情形後，再申請提請審議會專案小組討論。

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 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）

1.拾壹、地籍整理中，本案土地使用分區為第三種住宅區，與圖3-1更新單元土地使用分區現況圖，第三種住宅區/第三之二種住宅區不相符請釐清，不同使用分區尚無法整理為同一土地。

2.表11-3/4 土地/建物登記清冊表：

(1) 表11-3序號8及表11-4序號39，所有權人更新前土地有預告登記，更新後「其他登記事項」欄請載明限制登記註記文字，限制範圍請以更新後所有權人取得權利範圍填載。

(2) 11-3、11-4，「他項權利、限制登記情形」欄建請依地籍資料填明抵押權、最高限制抵押權、限制登記等，以利後續登記作業。

(3) 表11-3，請填明更新後合計權利範圍，以利檢核。

(4) 表11-4，共有部分合計權利範圍不等於1。

3.表11-7土地限制登記清冊表，「限制權利範圍」欄及「內容」之限制範圍請以更新後所有權人取得權利範圍填載。

（四）交通局 曾佑民幹事（葉英斌代）（書面意見）

1. 本案本次討論議題僅涉及都市更新程序，無涉交通部分，本局原則無意見。

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。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍疑議討論案，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(呂欣庭代)（書面意見）

本案係討論更新單元範圍疑義，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

（八）葉玉芬委員

考量更新案應維護相關所有權人之權益，建議仍應確認每一位所有權人意願，而非僅由代表人表示意願，避免日後表達意願不一致情形，建議實施者應詳實記錄鄰地所有權人表達之意願，以利後續審議進行。

（九）于俊明委員

本案雖符合都市更新自治條例第14條規定且完成權利變換意願調查，仍建議實施者持續與鄰地地主持續溝通協調，以利後續都市更新進行。

（十）都市更新處

考量本案鄰地所有權人尚有表達參與更新之意願，建議實施者妥予與鄰地地主持續溝通，並比照通案請實施者於收受會議紀錄起三個月內申請續審。

五、「擬訂臺北市文山區華興段三小段25-1地號等59筆(原25筆)土地都市更新事業

計畫及權利變換計畫案」更新單元範圍疑義討論案（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：請實施者於收受會議紀錄起3個月內與本案裡地（同小段119地號土地）溝通協調並確認參與意願情形，並釐清財政局所管未分割之部分土地(同小段41地號)地籍分割疑義後，檢送相關協調紀錄予更新處申請辦理119地號之公辦鄰地協調會，或範圍調整方案後，再提請審議會專案小組討論。

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）

本案係部分協議合建、部分權利變換，建請於表11-3土地登記清冊表註明更新後協議合建部分「合計權利範圍」、表11-4建物登記清冊表註明協議合建部分之「合計分配基地權利範圍」，以利檢核及後續登記作業。

（四）交通局 蔣以萱幹事（顏瑜代)（書面意見）

1. 本次討論議題僅涉及更新單元範圍疑義，爰本局原則無意見。

2. 請於後續提送事業計畫時補充下列事項:

(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。

(3) 基地停車場出入口配置請依臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則檢討。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都市更新單元範圍疑議討論案，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(張詠恩代)（書面意見）

本案無涉都計、土管等規定檢討，故無意見。

（七）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為更新單元範圍，故無意見。

（八）葉玉芬委員

1. 考量本案裡地(同小段119地號)仍有其他土地所有權人願意參與本次都市更新之意願，且不同意戶並非無意願參與，建請實施者再努力溝通協調。

2. 實施者以擔心代拆程序或以地主提出分配不如預期等理由反對其納入更新範圍皆不充分。請實施者持續與裡地(同小段119地號)未同意之所有權人予以說明其分配之條件及分配後之結果，本案採部分協議合建、部分權利變換，其參與分配有不同方式可供選擇，請實施者妥予充分說明。若採權利變換方式，其估價權利價值皆需經本市都市更新及爭議處理審議會專家學者、更新審議委員及府內相關權責單位充分討論、嚴格把關並依法審議，並以本市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

（九）都市更新處 詹育齊副召集人（黃美靜總工程司代）

1. 本案涉及地籍未分割(同小段41地號)事宜部分，經實施者表示後續將依都市更新權利變換實施辦法第28條規定辦理地籍整理，惟國土署已有相關函釋，請業務科協助說明。

2. 針對本案裡地議題，本案屬公劃更新地區，應依都市更新自治條例第12及14條相關規定檢討，請業務科協助說明。

3. 有關同小段41地號屬公用財產機關(財政局)所屬之事宜，基於本地號之土地仍屬財政局所持有，建請實施者與公用財產機關(財政局)溝通該地號是否整筆納入或分割。

（十）都市更新處

1. 本案(同小段119地號)未納入部分，因面積小於500平方公尺，無法自劃定更新單元，爰依本市都市更新自治條例第14條規定，實施者應於報核前之

自辦公聽會前通知未來無法自主更新鄰地之意願，惟本案係報核後才申請本次調整更新範圍，故有119地號無法參與更新之一事，其屬程序之中因更新範圍調整而衍生出之議題。

2. 本案(同小段41地號)涉及部分在更新範圍內、部分在更新範圍外一事，業經內政部國土管理署113年3月26日國署更字第1130026285號函釋在案，土地範圍倘並非位於實施權利變換範圍，即無權利變換實施辦法第28條之適用，故仍請實施者團隊自行完成地籍分割或調整更新範圍。

3. 考量更新範圍之完整性及規劃妥適性，建議實施者向裡地地主說明，若未劃進更新範圍，將導致該土地未來無法獨立劃定更新單元，甚無法進出或申請建照，爰建議按通案於3個月內再提專案小組討論範圍，另倘經詳予溝通協調後，仍無法整合，可向本處申請辦理公辦協調會。

4. 若119地號不納入更新範圍內，是否保留4公尺寬度之出入通道或設定公用地役權，另亦涉及改建後119地號指定建築線疑義，以及後續恐須有更新案內地主簽署同意書之可行性等，請再釐清並補充說明配套措施。

六、「擬訂臺北市大安區懷生段四小段592-1地號等17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 蕭鈞毅 02-2781-5696轉3425）

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個月內檢送修正後計畫書申請續審；倘逾前開期限，應於期限屆滿前具體敘明理由，授權更新處得展延3個月。

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。

（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）

案涉都市更新程序部分，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事（書面意見）

1. 查本案前經115年5月7日都審委員會決議修正後通過，規劃設計方案請依前開委員會決議確實修正，並依後續都審核定方案為準。

2. 另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

（八）建築工程管理處 林品君（蘇廉能代)幹事（書面意見）

本案都審委員會通過且經設計建築師簽證負責，本處無意見，後續請依規定向本處申請建造執照。

七、「擬訂臺北市中正區永昌段四小段31地號等20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　葉俊霖　02　2781-5696轉3358）

有關委員及幹事意見摘要請詳附件

決議：本案公展前因涉及建築規劃、容積獎勵等計畫內容修正幅度過大，經實施者說明後續處理方式及預計提送修正後計畫書等相關資料之期程，及表示本案係採部分權利變換、部分協議合建方式實施，其中權利變換參與土地所有權人應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配單元之所有權人，依權利變換規定，以現金補償之，其餘部分採協議合建方式參與，故無涉及重新選配事宜，另有關實施者所提部分權利變換戶改為協議合建戶，經專案小組討論後，請實施者重新取得變更實施方式之所有權人同意書後，於收受會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書申請公開展覽及公辦公聽會程序，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。

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 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）

1. 本案係部分協議合建、部分權利變換，建請於表11-3土地登記清冊表註明更新後協議合建部分「合計權利範圍」、表11-4建物登記清冊表註明協議合建部分之「合計分配基地權利範圍」，以利檢核及後續登記作業。

2. 表11-4 建物登記清冊表，共用部分數量與圖3-32、圖3-33共用部分圖說數量不一致，請依內政部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 葉志韋幹事（蕭蔚甯代）（書面意見）

此案討論事項係更新程序案，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）

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. 本案 B 棟地上2層建築物，請補充標示消防車輛救災活動所需空間淨寬度為4.1公尺以上，請於圖示中說明。

3. 計畫書 P.9-63，規劃之救災活動空間現況有與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。

4. 申設單位所規劃之救災活動空間中含排水溝，請調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量（即75噸），得於申請使用執照時檢附簽證資料於本府都市發展局審查。

5. 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）都市發展局都市規劃科 陳奕真幹事(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。

（七）都市發展局都市設計科 楊子嫻幹事（書面意見）

本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

（八）建築工程管理處 林品君幹事(郭倩彣代)（書面意見）

係涉都市更新程序變更，暫無涉及本處業務，本處無意見。