

臺北市都市更新及爭議處理審議會第86次專案小組會議紀錄

115年1月23日 府都新字第1156006082號

壹、時間：民國115年1月7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：唐惠群委員

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、「擬訂臺北市大安區大安段一小段157地號等12筆土地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 2781-5696轉3047）

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）

本次提會討論事項係更新單元範圍議題，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單元範圍審議案，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 曾昭揚幹事（鄭宇鈞代）（書面意見）

本次係有關更新單元劃設事宜，尚無涉權管，本次無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 陳珮嘉幹事 (書面意見)

1. 本次討論議題為都市更新單元範圍，故無意見。
2. 另依所附都市更新事業計畫報告書P.9-1~9-3所載開發條件，涉及容積移入40%，後續應依規定辦理都審程序。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事 (吳欣潞代) (書面意見)

本案係擴大都市更新單元範圍，本處無意見。

申請單位說明及回應：

- (一) 本案於申請報核前，於113年8月3日舉辦自辦公聽會，鄰地167地號所有權人亦有出席(葉財記工程股份有限公司)，惟於意願調查期間未出具事業計畫同意書，爰本案係依現行更新單元範圍辦理報核。
- (二) 本案於申請報核後，持續與鄰地所有權人進行溝通協調，惟雙方對於容積獎勵之組成內容認知不同，致未能取得共識。倘逕將167地號納入更新單元範圍，而未取得該鄰地所有權人出具之事業計畫同意書，將無法符合「都市更新條例」所定之法定同意門檻。

決議：

- (一) 本案東南側鄰地167地號面積為89.00平方公尺，未來將無法辦理都市更新，業經更新處於114年8月12日辦理東南側鄰地公辦法令說明會，更新意願調查同意比例達100%，為保障鄰地所有權人參與都市更新之權益，並考量納入鄰地範圍將使本案更具整體效益，請實施者持續整合東南側鄰地，並於收受會議紀錄後3個月內取得東南側鄰地之事業計畫同意書及修正後計畫書申請續審；倘鄰地於三個月內仍未出具同意書，則本案維持原範圍續審。
- (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，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

二、「擬訂臺北市松山區寶清段二小段155地號等25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 李曉萍 02 2781-5696 轉3080)

討論發言要點：

(一) 財政局 蔡育瑛幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

(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 (吳杰安代) (書面意見)

本案僅涉及都市更新程序案，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 曾昭揚幹事 (書面意見)

本案係涉都市更新程序，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。

(九) 建築管理工程處 羅駐諒幹事 (書面意見)

本案建造執照申請案 (112-6249) 已於114年12月26日以北市都建字第1146051482號函因辦理變更「臺北市松山區寶清段二小段155地號等25筆都市更新事業計畫案」尚未完成，致未能於期限內申請復審，同意於115年6月18日前申請復審。

(十) 連琳育委員

本案前業提請第77次審議會專案小組討論，決議 (略以):「請實施者於收受會議紀錄起3個月內，依委員意見具體說明辦理進度、實施者財務執行、拆遷補償費發放，以及陳情人所提意見逐項說明並檢附相關佐證資料後，且上開事項須與陳情人妥為說明，再提請審議會專案小組討論。另請實施者暫緩建物拆除作業。」，惟自前次會議迄今實施者仍未具體說明有無跟陳情人就疑義部分逐項說明，又今實施者補充有關陳情意見僅以函文回復，恐無法對於疑義有即時的回應，建議實施者以召開說明會或以見面方式釋疑。

實施者說明及回應：

(一)拆遷補償費發放部分

1. 本案公告廢巷改道程序前經都發局發駁回處分，故經本公司提請訴願並依臺北市政府訴願決定書「原駁回處分撤銷」，續經都發局核准公告廢巷事宜，目前本案係刻正於申請建照審核程序中，後續將依計畫書所載於拆除執照取得後30日內通知所有權人領取拆遷補償費；另有關與本公司簽署協議合建契約之所有權人，發放金額依協議內容為主。
2. 另就拆遷補償資金發放部分，本公司資金餘額現金部分有1,500餘萬元，尚無疑慮。綜上，拆遷補償費用尚未逾計畫書所載之發放時點，且本公司亦已準備好資金，所以資金部分無虞。

(二)公司財力部分

1. 本公司於102年投資本案至今，已投入資金達上億元，與日商華大成關係為合作興建並有簽具契約，不屬借貸關係，也未將本案賣給日商華大成。另本公司就前次第77次會議決議辦理未完竣部分，另陳情意見多就本公司實施本案之財力產生疑慮，故於審議會專案小組後本公司積極尋求新投資方，並於114年12月18日與投資方取得共識，因時間緊迫故未即於向地主召開說明會。
2. 本公司原負責人與日商華大成之爭訟部分，因負責人確實有個人將實質股票壓在日商華大成那，現新投資方亦會協助積極處理。

(三)協議合建契約部分

本公司於108年有請地主簽署權利變換同意書並以權利變換方式實施，因當時部分地主評估後與本公司另私下簽署合建契約。

決議：為確認本案辦理進度及財務狀況，請實施者於收受會議紀錄起3個月內依第77次審議會專案小組決議事項就辦理進度、財務計畫具體說明（含現金來源、銀行融資進度等），且應取得建築執照（拆併建）或完成合法建物及其他土地改良物拆遷補償費發放；屆期未完成上述事項，則請市府依都市更新條例第76條及都市更新條例施行細則第36條規定，逕行撤銷其更新核准。

三、「擬訂臺北市松山區敦化段四小段261地號等68筆（原67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 陳信嘉 02 2781-5696轉3087）

討論發言要點：

(一) 財政局 蔡育瑛幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

(二) 地政局地價科 張家銘幹事 (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)

無意見。

(四) 交通局 蔣以萱幹事 (吳杰安代) (書面意見)

本案僅涉及都市更新程序案，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 曾昭揚幹事 (書面意見)

本案係都市更新單元範圍審議案，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。

(九) 都市更新處

除為落實監督責任及管理更新案之期限，更新處亦收受各界陳情更新進度，本次實施者自提修正申請展延第4次重行公展及公聽會程序，故提請審議會專案小組討論，故請實施者應掌握本案執行進度，並建議展延以3個月為限，倘實施者執行上仍有狀況，並確實回報進度後，建議專案小組授權更新處得予再展延3個月；如實施者未依決議辦理，則授權更新處依都市更新條例規定辦理。

實施者說明及回應：

(一) 有關容積調整修正建築規劃及改適用113年版工程造價要項及提列總表部分，經洽建築師討論，完整圖說修正完成約需3個月，另建築規劃設計修正完成後，仍有計畫書圖需一併配合順修，懇請委員會依作業要點規定給實施者6個月時間修正，實施者方可提交完整計畫內容，以利審議，實施者亦將儘速修正後申請續審

(二) 有關舊違章建築安置獎勵部分，依本案建築容積獎勵適用當時之規定，申

請容積獎勵未達上限方可申請，故該獎勵相對其他獎勵申請額度較低，目前安置戶共26戶，倘未達成共識，後續仍面臨拆遷困難。

決議：本案都市更新事業計畫案自97年7月18日報核後，涉更新單元範圍及自提修正等疑義，迄今已逾17年共辦理3次公開展覽暨公聽會程序，仍未能辦理聽證及提會審議。今實施者再次以修正「建築容積獎勵，併採113年版之提列總表及工程造價要項等」申請重行第4次公開展覽暨公聽會程序，為避免本案延宕及確保所有權人權益，請實施者於收受會議紀錄起3個月檢送修正後計畫書申請第4次公開展覽及公辦公聽會程序。倘屆期因故仍無法於期限內申請續審，請實施者於期限屆滿前具體敘明理由，授權更新處得展延3個月，並以1次為限。如未依前開決議辦理，建議更新處依都市更新條例施行細則第13條規定續處。

四、「擬訂臺北市大同區圓環段三小段776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 周家棟 02 2781-5696轉3200)

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 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(張珮甄代)(書面意見)

更新範圍擴大後，供住宅使用之汽車停車需求檢討，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。其餘各類建物用途衍生之停車需求亦應於基地內部化自行滿足。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案係涉及程序討論案，未涉本局權管，無意見。

(六) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

1. 本案前於114年7月23日北市文化文資字第1143022172號函查復申設單位，基地範圍建物門牌「大同區寧夏路22-8、22-9、24-6、26、26-1號」為本

局列冊建物，本局業於114年9月2日辦理現場勘查，惟未有審查結果，爰將另擇期辦理現場勘查，會勘時間另函通知。

2. 旨案基地範圍位於直轄市定古蹟「陳德星堂」、「大稻埕圓環防空蓄水池」、歷史建築「有記茶行」隔道路鄰接之街廓，請依據文化資產保存法第34條第1項規定，請申請單位檢送營建工程之建築規劃設計書圖，及以上開古蹟、歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，以面對古蹟、歷史建築正立面中軸線為視覺點做視覺模擬，以人的高度150~180公分，上下45度、左右120度範圍方式說明視覺角度與新建工程之關係，及古蹟保護監測計畫等資料一式6份過局審查（實際檢討之文化資產依工程開挖深度5倍範圍內為準）。
3. 前案函詢僅有5筆，針對實施者申請擴大範圍之12筆土地(包含772、773、774、775地號等4筆東北角鄰地及833、834、835、836、837、838、839、840地號等8筆西側鄰地)，如需查詢該擴大範圍是否涉及文化資產相關議題，請檢附旨案地籍資料，包含坐落土地範圍之地號、建物、門牌、地籍地形套繪圖、完整土地謄本及建物謄本、建物清冊（含地號、建號、建物門牌、所有權屬、建物年期與年期證明文件）、建物現況照片（含位置對照、門牌及完整建物外觀）相關資料送本局，俾利辦理後續。

(七) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事（書面意見）

本次提請討論事項無涉土管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程序，故無意見。

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申請續審，並應於收受會議紀錄起3個月內向更新處說明辦理進度。

五、「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 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 葉志韋幹事(張珮甄代)(書面意見)

本次會議無涉交通議題，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) 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)

本次提請討論事項無涉土管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，另本次討論議題為撤回事業計畫同意書，故無意見。

(九) 都市更新處

有關都市更新案件經撤銷事業計畫同意書致同意比例未達都市更新條例門檻情形，通案為給予實施者1個月補正時間。

實施者說明及回應：

本案實施者現與更新範圍內未出具同意書之土地所有權人積極溝通中，懇請給予3個月整合時間。

決議：請實施者於收受會議紀錄起1個月內檢具事業計畫同意書補足都市更新條例所定法定門檻，倘未依前開期限辦理，建議依都市更新條例施行細則第20條規定駁回本案。