

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 330 次會議紀錄

107 年 7 月 4 日府都新字第 1076000356 號

壹、時間：民國 107 年 6 月 8 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副主任委員定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

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、報告提案：

一、修正本市都市更新及爭議處理審議會第 317 次討論提案（三）「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 393 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫案」會議紀錄（承辦人：更新事業科 陳信嘉 2781-5696#3087）

討論發言要點：

（一）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本報告案修正會議紀錄僅財務計畫及更新獎勵部分無涉本局事項，無意見。

（二）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案於「『臺北市都市設計及土地開發許可審議委員會』1040730 專案委員會議」決議修正後通過。

修正前：

（四）財務計畫部分

2. 本案提列特殊因素費用（制震系統工程費用及逆打工法）約 1 億 1363 萬餘元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（九）老舊公寓更新專案獎勵

3. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候 95.15 平方公尺（法定容積 1.00%）、防災機能加強 285.46 平方公尺（法定容積 3.00%）之獎勵額度。

修正後：

（四）財務計畫部分

2. 本案提列特殊因素費用（制震系統工程費用及逆打工法）約 1 億 2861 萬餘元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（九）老舊公寓更新專案獎勵

3. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候 95.15 平方公尺（法定容積 1.00%），另防災機能加強之獎勵額度依 104 年 7 月 30 日「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」提送方案核實計算獎勵值。

決議：經委員表示無意見後，同意予以修正。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段410地號等4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 毛胤儒 2781-5696#3086)

討論發言要點：

(一) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案係所有權人撤銷事業計畫同意書疑義，未涉本局權管，無意見。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本次係所有權人撤銷同意書，未涉及交通，爰本局無意見。。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(四) 都市更新處

因本案所有權人於 107 年 6 月 7 日來函取消撤銷同意書，建議本次提會議題免予討論，後續依相關程序辦理。

決議：經業務科室說明所有權人來函取消撤銷同意書，同意本次提會議題不予討論，本案後續逕依程序辦理。

二、「擬訂臺北市松山區敦化段四小段261地號等6筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新審議程序疑義案(承辦人：事業科 鄭佳滿 27815696#3088)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

1. 有關本署經管國有土地參與權利變換案件就權益部分皆積極爭取。
2. 有關區民活動中心設置於公有機關辦公大樓內之規劃妥適性乙案，本案前經本署以 101 年 3 月 26 日台財產局改字第 10100062521 號函核示，同意提供國稅局松山分局作為辦公廳舍及檔案庫房使用，故均由該局逕與實施者協調相關建築規劃事宜。惟倘實施者係依臺北市政府訂頒「臺北市政府各機關接受民間辦理都市計畫變更或都市更新事業回饋捐贈公益(共)設施辦理原

則」、都市更新條例第 44 條第 1 項第 2 款及臺北市都市更新自治條例等規定，申請獎勵容積增設區民活動中心，屆時惠請主管機關就容積獎勵合理性核實給與。

(二) 內政部警政署保安警察第六總隊(公有土地管理機關)

1. 對於鄰地是否加入的議題本總隊沒有意見，尊重主管機關的意見。
2. 對於區民活動中心設置於公有機關辦公大樓內，只要維持先前已經簽核同意的470坪及其他相關配置以外，本總隊沒有意見。
3. 對之前蘇先生所說有關保六總隊沒有同意的問題，因這部分是民國90幾年的事情，當時是要參與標售，且計畫是要移交給國有財產署，因此當時應以國有財產署的意見為主。

(三) 財政部臺北國稅局(公有土地管理機關)

1. 有關區民活動中心設置於公有機關辦公大樓內之規劃妥適性一節，本局前以105年7月6日財北國稅秘字第1050026247號函表示於符合(1)本局獲配面積未減少；(2)多出之公共空間不計入本局原獲配面積；(3)區民活動中心設立獨立出入口，有關防火區劃與隔音設備等須符合法令規定及有效阻隔，確保其活動運作不影響本局辦公品質與安全等3要件之前提下，原則同意於公有機關辦公大樓設置區民活動中心。
2. 有關鄰地陳情納入更新單元部分，本局尊重貴委員會決議，惟鄰地納入更新單元後，本局獲配辦公廳舍規劃設計仍請符合本局前揭函文所列要件。
3. 另本案建築規劃設計，請實施者依本局106年12月25日財北國稅秘字第1060047715號函意見，調整事業計畫書圖中關於(1)建築配置建議；(2)機房、昇降系統；(3)消防、防火、排水及通風設備；(4)建築圖面須補充內容；(5)公務大樓建材設備等級表等項次內容，並於公有土地管理機關回應綜理表中載明處理情形及修正頁次。
4. 請實施者將前述意見併同本次都市更新審議會結論，提供修正後完整版事業計畫及相關面積資料予本局，俾利確認是否符合本局使用需求及設置區民活動中心要件。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本次會議係討論都更範圍及修正設計內容，無涉交通相關議題，本局無意見。

(五) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關更新單元範圍疑義，未涉本局權管，本局無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(七) 簡委員伯殷

1. 蘇先生表達的問題，在程序上先澄清一下，第一，在劃定時原是由都市計畫委員會審議，後來變成都市更新審議會部分，在程序上是否合宜？第二，鄰地的同意比例是適用50%或是大於劃定單元的比例？第三，有關保六總隊是否有同意的問題？以上應要先澄清和釋疑。
2. 請問蘇先生既然了解權利變換，是否可以出具同意給實施者？

(八) 簡委員裕榮

1. 蘇先生所提原是經都市計畫委員會核定公告，現在由都更審議會審議問題，因係屬都市更新條例修正都委會審議的部分，請業務科說明。
2. 有關蘇先生針對保六總隊參與的部分有提出質疑，是否請承辦科將保六總隊同意的狀況再作一個詳細說明。
3. 後續鄰地如同意後，建議變更事業計畫及擬訂權利變換計畫併送，並重新公展。

(九) 何委員芳子

1. 本案之前在專案小組討論鄰地是否納入問題，幾乎所有的委員都是假如他們都願意進來，對整個都市更新是一個正面的，但問題是目前還有兩位堅持不加進來，這在後續是必須慎重考慮的問題，因為在原來的範圍裡面同意比已經到達100%，而且是在97年劃定，假如因為這兩位不同意戶一直不願意，有可能影響到這個區塊整體的發展。
2. 鄰地是屬2棟合法的4層樓建築物，可能原來有地下室和加蓋等等問題，所以實際上使用面積是比權狀持有面積大很多，而這些加蓋如果無法以權利變換價值來合理分配，更新後可能無法達到原本的使用面積，尤其這塊地使用分區是屬於住三的情況。
3. 另外，本案是採權利變換方式實施，權利變換這套機制就是更新前價值與更新後價值會透過合法的估價師，以及更新幹事及權變小組的審議，以公開、公平、公正的方式處理更新前及更新後的權利價值，但目前鄰地表明要納入卻沒有簽同意書，也不贊同用權利變換的方式一起更新。這個情況下，專案小組結論是，請實施者以取得同意書為基礎下再去溝通，假如能取得同意書再提到審議會來討論。
4. 本案經歷時程較久，也開過專案小組討論，若鄰地中的2戶不同意戶仍堅決

不參與，則無法納進來，建議倘16位所有權人都願意以權利變換的方式加入並簽同意書後，再納進來，如不簽同意書又想個別協商，最後會拖累整個案件。本案範圍內都是違章建築，可能影響公共安全，且97年就劃定更新單元，如納進來會拖累本更新案，則不贊成納入。

5. 另外，鄰地面積有781m²，依照都市更新條例相關規定，可單獨提出更新計畫，目前的範圍沒有影響鄰地，使無法參與都市更新的問題。
6. 有關區民活動中心設置辦公大樓的部分，原先國稅局不同意，當時請實施者再去密切溝通，經過溝通協調，已同意在有獨立出入口等的情況下設置辦公大樓，肯定實施者在這方面的努力。
7. 本案是事業計畫及權利變換計畫分送，建議以原計畫範圍進行事業計畫審議程序，在進入權變階段前，如鄰地都能基於權利變換的實施方式同意並簽署同意書，後續再進行事業計畫變更。

(十) 劉委員秀玲

1. 有關蘇先生等先前亦向都委會陳情未經都委會審議部分，查100年11月10日臺北市都市更新自治條例第15條修法後，自劃更新單元就不需要再經過都委會審議，只要由主管機關核准即可。
2. 當年都委會之決議係請市府依簡報內容修正後重新辦理公告，因此，第一，市府可不可以修正？當時決議為依簡報內容修正，市府可依當時提會內容修正計畫書，依法是可以的。第二，修正後之都市更新計畫書不需要再送都委會審核，直接由市府公告即可。
3. 請教蘇先生本案範圍於97年5月23日即公告劃定，請問是何時陳情要劃入更新範圍內？

(十一) 遲委員維新

1. 剛剛陳情人所提有關法令規定鄰地達多少百分比以上就應該納進來，那都是在劃定更新單元時鄰地協調之規定，本案已劃定，且在當時劃定更新單元時，法規規定毋需要進行鄰地協調。
2. 鄰地蘇先生等是在劃定後才表示要納進來，且堅持要看到事業計畫等等才願意簽同意書，你要尊重原本計畫裡面的這些所有權人，雖然只有3人，且還有國有土地，應尊重他們原本已經在執行的這些計畫，以前這種已經劃定的案子，鄰地要加進來的時候，都是必需要先簽同意書才能加進來。

(十二) 方副主任委員定安

1. 有關原由都市計畫委員會核定公告單元改由都更審議會審議問題，是依據都

市更新自治條例第15條之規定，過去更新單元的劃定必須要送都市計畫委員會，後來取消，不必經過都市計畫委員會，除非必要，否則一般的劃定更新單元也不需經過審議會，提到審議會來討論更新單元的劃定，反而是更為重視，否則一般自劃更新單元，只要符合指標和程序，臺北市政府就可直接劃定更新單元。

2. 本案的關鍵是鄰地所有權人的同意比很高，但是未出具同意書，目前有兩種情形，一種是納入，納入後再討論後續，一種是剔除，但假設未來這三位不同意戶整合成功，還是會面臨鄰地納入的問題。
3. 權利變換是一個公正、公平、公開的機制，依照都市更新條例的規定，是有一套計算基礎，公有土地參與都更也是有權利的價值，每一筆公有財產，都必須為國家捍衛每一筆土地的權利價值與分配，不論是公有地或私有地都一樣必須捍衛，並不會因為公有地一同參加，私有地就能多得利益。

(十三) 都市更新處

1. 針對陳情人陳情事項部分，涉及劃定更新單元4筆土地鄰地協調的部分，本案是適用95年鄰地協調的法規，在當時相鄰土地面積是約8,200平方公尺，依當時的法規是小於1,000平方公尺才需要辦理鄰地協調，而97年以前的案子都是送都委會審議，後續就依照都委會劃定更新單元的程序來辦理。
2. 有關第2點保六總隊不同意參與都市更新的意見，在劃定更新單元初期，保六總隊因為土地上有相關管有的房舍，有部分房舍仍在使用的當中，因此表示不同意，但後續有來函表示整體更新單元內55棟未領有建築執照之相關建物，在96年將全數移交國有財產署辦理標售，目前查證在計畫範圍內保六總隊的21筆土地都有同意參與都市更新。
3. 針對第4點部分，陳情人表示劃定更新單元排除4筆鄰地土地會影響其權益部分，事實上104年鄰地陳情後，業提請第193次審議會及後續審議會專案小組會議討論。

實施者回應：

- (一) 有關前兩位不同意納進來的陳情人，由於他們目前似乎都有地下室，所以使用面積非常大，參與更新後大概都分不回去，所以這兩位陳情人從頭到尾都不願意納進來。
- (二) 蘇先生代表19位所有權人中的16位同意者進行發言，有13戶是同意的，一直以來都由蘇先生代為發言，今蘇先生代表10人，不曉得是否呼應到廖先生剛表示目前已沒有這麼多人同意之情況？至於蘇先生剛才提到法令的問題，這個時間已經有點遠了，這件案子的單元範圍是94年送件並於96年公告劃定

的，且係依當時的相關法令劃定的，這是有時間性的問題。

- (三) 另外蘇先生表示他們面積是781m²，旁邊是現有巷，以後他們無法辦理更新，但事實上現有巷也是建地，因次周邊整個街廓範圍都可以劃定辦理更新，全街廓範圍非常大，並非如蘇先生所講的情況。
- (四) 雖然本案的實施方式是權利變換，但本案目前同意比例是100%，目前鄰地有兩戶明確表達不同意，一戶找不到人，其餘的13戶雖有意願，但仍未簽事業計畫同意書，如納入本案，以後可能會面臨強拆的問題。
- (五) 以往的經驗，住三的使用分區、4層樓公寓參與都更之後，未來分回去的面積通常會比原來的使用面積小，先說明讓鄰地的所有權人了解。實施者也有進行試算，若以都更獎勵41%，地主分回70%的情況下，也僅有半數可以達到原來的使用面積，這裡所稱原來使用面積不包含加蓋及地下室的部分，以共同負擔比30%試算，獎勵值用現在的1.41倍的情況下，舉例門牌號碼5-1號、5號及3號等是分不回原來的室內面積。
- (六) 實施者是建設公司本來就是要找土地的，如果陳情人要加進來當然歡迎，但實施者期望是真誠的想加入，在開了那麼多次的委員會和專案會議，實施者都有表達歡迎之意，且這個案子是以權利變換實施，在上次審議會也有委員提到，權利變換實施者是不需要跟地主簽協議的，這部分當時蘇先生也有表示了解，而且委員也有詢問蘇先生是否了解權利變換?需不需要再解釋，蘇先生也明確的表示他十分了解。但若是清楚，希望大家能是真誠的來參與更新，實施者不會再私下跟陳情人作任何協議，只要能提供實施者同意書，實施者都很願意納入，剩下兩戶不同意和一戶找不到人的部分，實施者會共同努力來與其協商。
- (七) 然而鄰地既然願意進來卻不願意提供同意書，這是實施者非常質疑也擔憂的地方，希望鄰地有任何理由都可以在大會中提出，共同來解決，如果是擔心建築設計不滿意，實施者同意蘇先生派代表來參與。
- (八) 實施者依然願意再與鄰地協調一次，並詢問意見，願意誠心一起努力，實施者向陳情人說明，公有地分回部分不可能分給私人。
- (九) 如果走到事業計畫核定鄰地同意也簽署同意書，再進行變更事業計畫及擬訂權變計畫併送且重新公開展覽，之後可再討論，坦白說實施者也擔心鄰地簽同意書後公開展覽時再撤回同意書，惟4、5樓要分回原面積是真的有困難，除蘇先生了解權利變換，不曉得其他鄰地是否也都清楚明白，其實這4筆鄰地是符合危老條例，建議陳情人可以整合其他3戶後考慮進行危老。
- 決議：請實施者於107年7月底前以權利變換條件為基礎，與鄰地再次進行溝通協調，並請實施者就鄰地依危老條例的可行性進行評估，後續提請審議會審

議，並請律師見證本案程序。

三、「擬訂臺北市文山區木柵段一小段912地號等30筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 林雯萱 2781-5696#3067)

討論發言要點：

(一) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關更新單元範圍疑義，未涉本局權管，本局無意見。。

(二) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本次討論事項無涉交通，故本局無意見。

(三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(四) 何委員芳子

1. 本案仍有部分所有權人尚未出具同意書，請實施者說明其處理情形。
2. 同意以此次修正後的更新範圍續行程序。

(五) 遲委員維新

1. 鄰地地主若有意加入原有更新單元範圍，目前審議原則須同意比例高於原有更新範圍內才有可能經由審議會審議納入。
2. 同意以此次修正後的更新範圍續行程序，以維護原有更新單元內地主自身的權利。

(六) 簡委員伯殷

1. 本案未來有關計畫道路協助開闢部分，請實施者依據法令規定，擬具開闢計畫，提列補償費用。
2. 本更新單元基地前後高低差有一層樓，請建築師建築設計時妥善考量。

實施者回應：

- (一) 目前尚未出具同意書之所有權人其持分土地面積甚小，無意參與權利變換計畫分配房屋或合併分配，部分所有權人要求實施者直接購買，實施者因本案審議延宕因此尚未與其達成協議，若本案能順利確認更新範圍可以進行下一都更程序，實施者必將盡快與該部分所有權人達成協議以取得同意。
- (二) 鄰地910、911、914、915地號4筆土地合計面積超過500平方公尺，可以自行劃定都市更新單元，自行辦理都市更新，也可以依「危老條例」辦理改建，並非一定要與本案合併辦理更新改建，既然鄰地910、911、914、915地號4

筆土地及其地上物所有權人大部分並不同意參與實施者擬具更新事業計畫及權利變換計畫案，就不該將4筆土地納入本更新案範圍內。

- (三) 鄰地910、911、914、915地號等4筆土地非本案當初劃定更新單元之範圍，從98年核准劃定本更新單元至今共召開7次協調會，所有權人出具制式同意書格式僅有106年07月21日這次1位所有權人出具同意納入更新單元同意書，鄰地910、911、914、915地號等4筆土地及其地上物所有權人同意比例過低，請委員同意不將鄰地4筆土地納入本更新案範圍內。

決議：

- (一) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫，987地號排除更新單元範圍，919-1、919-2及920地號等3筆土地納入更新單元範圍，倘未來本案進行更新程序時，若該鄰地鄰地910、911、914、915地號等4筆土地可以取得高於本更新單元同意比例時，請實施者考慮將其納入更新單元範圍。
- (二) 調整後更新單元範圍請實施者依據相關法令規定辦理重行公開展覽之程序。

四、申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段440地號等5筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人:企劃科 李怡伶 2781-5696#3041)

討論發言要點：

- (一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

- (二) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

- (三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

- (四) 邱委員世仁

1. 本案係屬住宅區，依法應不得申請開放空間容積獎勵。
2. 本案申請退縮人行步道容積獎勵之面積與不申請都市更新容積獎勵之東南側開放空間重疊，其重疊部分是否不爭取都市更新容積獎勵請予說明。
3. 基於開放空間之有效提供，建議未來於事業計畫階段應補充景觀配置、街道家具規劃及後續維護管理等計畫。另本案鄰敦化北路120巷退縮部分未來亦可考量街道傢俱規劃。

(五) 簡委員伯殷

1. 本案北側退縮留設3.64公尺無遮簷人行道，惟現況有二棵老樹是否計畫保留。
2. 本案提供公益性設施新增自行車停車空間，惟本案鄰近現況多停設機車，建議可考量提供機車停車位之可能性。
3. 簡報13頁公益性內容示意圖與會議資料不同，請釐清後修正。
4. 本案基地及臨路面寬不大，鄰近圖書館，建議可配合圖書館設置有頂蓋型的開放空間作為人行緩衝及休憩空間。

(六) 遲委員維新

1. 本案未來申請之人行步道獎勵之面積是否扣除建築物出入口部分，另本案出入口設置區位是否位於開放空間請予說明。
2. 本案未來是否申請容積移轉？現所提公益性構想中之開放空間未來不爭取都市更新容積獎勵，另本案產權單一，規劃單位是否評估過適用危老辦法之可行性。

(七) 蕭委員麗敏

本案提供之公益性設施是否申請都市更新容積獎勵應敘明清楚，另車位提供未來是否收費請一併敘明。

(八) 劉委員秀玲

1. 本案之土地使用分區為住宅區，開放空間無法申請開放空間容積獎勵，而非不申請。
2. 本案提供之自行車停車位，應考量未來交通局是否願意受贈。
3. 本案提供之公益性回饋內容似不充足，針對開放空間是否有其他規劃設計構想。
4. 本案公益性部分，贊同簡委員建議，開放空間留設於南側較北側區位使用效益大，公益性設置應把地區需求及如何與圖書館配合等納入考量。

(九) 鄭委員淳元

1. 腳踏車停車位贊同放置於平面；機車停車位則不建議，會壓縮開放空間面積；另本案是否有機會提供一些供公眾使用之公益機車停車位。
2. 本案基地面積小，可考量合併北側及東南側之開放空間集中留設可能性。

申請人回應：

- (一) 參酌簡委員意見，原留設頂蓋型自行車空間(33席)調整為頂蓋型開放空間。
- (二) 鄰敦化北路120巷路側，將增加退縮為6公尺人行道至現行規劃方案柱位中間位置，未來將配合設置街道傢俱，提供市民一個休憩的空間。

決議：請申請單位依委員建議修正本案公益性內容，本案修正通過。