

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 43 次專案小組會議紀錄

112 年 11 月 10 日 府都新字第 1126024363 號

壹、時間：民國 112 年 10 月 25 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：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、「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 811 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新單元範圍審議案（承辦人：企劃科 黃奕齊 02 2781-5696 轉 3029）

討論發言要點：

（一）臺北自來水事業處（公有土地管理機關）

目前地上物作為附屬事業出租使用，本處已同意參與都市更新事業，並完成參與選屋。

（二）財政局 陳鈺芳幹事（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 張家銘幹事（陳振惟代）（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

（五）交通局 紀韋廷幹事（書面意見）

本案係討論劃定更新單元，無涉交通爰本局無意見。

（六）文化局 姚丹鳳幹事（書面意見）

無涉文資及相關列管事項。

（七）消防局 鄭正奇幹事（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。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (陳奕真代) (書面意見)

無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，本次討論議題為更新單元範圍無涉及都審業務，無意見。

(十) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

請確認本案扣除公有地後，是否屬產權單純之更新案。

(十一) 林佑璘委員

請實施者說明鄰地所有權人是否有參與自辦公聽會、溝通協調情形及意願調查情形。

(十二) 楊欽文委員

1. 本案單元劃定檢討相關書圖未檢附鄰地參與更新意願書，請實施者說明鄰地所有權人無意願參與本案原因。
2. 倘扣除公有土地，本案私有土地面積無法自行劃定更新單元，考量整體公益性，建議由更新處舉辦公辦法令說明會，讓鄰地所有權人知悉相關權益。

(十三) 林昆華委員

請實施者說明鄰地所有權人不參與本案之原因。

(十四) 都市更新處

1. 本案係依「臺北市都市更新自治條例」第15條規定及「都市更新條例」第32條規定擬具前開都市更新案向本府申請報核併辦理劃定更新單元。依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第9條規定，鄰地面積小於500平方公尺而無法單獨更新，於自辦公聽會時，應一併通知鄰地所有權人參與公聽會，並徵詢參與更新意願，如協調不成，實施者得向本府申請召開公辦法令說明會。本案實施者已於自辦公聽會邀請及調查鄰地所有權人參與更新意願，且實施者亦未向本府提出申請，故本處未協助召開公辦法令說明會。
2. 本案私有土地所有權人共11位，故非屬產權單純案件。

申請人說明及回應：

- (一) 鄰地所有權人已於112年5月23日繳交參與更新意願書，並表示不願意參與

本都更案，相關文件均已檢附於事業計畫及權利變換計畫附件冊內，另鄰地所有權人雖未出席自辦公聽會，但實施者均私下與所有權人妥為說明相關權益。

- (二) 本案最早即由西側鄰地開始整合，惟所有權人表示該土地係為祖產，產權部分需100%持分，故西側鄰地所有權人不同意參與本都更案。

決議：同意本案更新單元劃定，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追認，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

## 二、「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 601 地號等 11 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 林品均 02 2781-5696 轉 3074）

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)(書面意見)

本分署原則尊重審議結果。

- (二) 財政局 石皓文幹事(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 陳憶萍幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

- (四) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無修正意見。

- (五) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本案涉及都市更新程序案，本局無意見。

- (六) 消防局 洪晴泉幹事(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。

- (七) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無涉文資及相關列管事項。

- (八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(簡嘉伶代) (書面意見)

涉及都市更新程序案，無意見。

- (九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府109年1月7日府都設字第1083124952號函核定在案，本次討論議題為都市更新程序無涉都審業務，無意見。

(十) 林佑璘委員

因本案擬定事業計畫已核定，請實施者說明後續變更事業計畫案是否改依最新的提列標準進行提列。另請實施者補充說明保障一坪換一坪及需要更多時間變更建築設計之關聯。

(十一) 吳智維委員

目前預估送件時間為明年年底，請問實施者是為爭取地主同意或是修正圖面？

(十二) 都市更新處

本案於110年6月9日事業計畫核定後，實施者未依實施進度申請權利變換計畫案報核，所以依督導情形提請專案小組討論，經實施者說明明年年底才能送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案，惟依通案原則係給予6個月時間，倘未能如期送審，請實施者於期限內敘明原因後，再提審議會專案小組討論。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者於事業計畫核定後仍持續辦理溝通，但如主席提醒必定面臨大環境時事問題，而於此實施者更在意眼前該如何把建築蓋好，將房屋交至所有權人手上，本案好不容易申請以老舊公寓專案一坪換一坪至事業計畫核准，其中涵蓋太多地主的期望了。目前興建造價已接近成本價格，實施者認為建築物能興建完成為首要，其他的沒關係。實施者依老公專案規定讓所有權人獲配坪數，事實上在事業計畫核定版中，仍還不夠滿足換回目前居住的所謂一坪換一坪。在這十一場次地主說明會可知，從地主不願表態，到實施者已感受近半數地主願意參與及瞭解相關調修說明內容，對調修建築物分成兩棟表示可接受。實施者秉持地主為先，不把賺錢一事放大，即使本案成本打平或虧一些，仍有將案件完成的使命。謝謝主席提醒，爭取所有權人出具變更事業計畫同意書是實施者眼前的努力目標，即便成本是目前無法控制的，但希望審議委員能給予本案多些辦理作業時間，實施者必定完成本案都市更新事業計畫調修內容的。
- (二) 目前調修版建築圖面已完成九成多，正接續著手建築立面設計中，此進度主要為爭取時間，先讓地主提前看到建築立體狀態，清楚理解兩棟建築物與先前原核定方案有何不同，且併同進行預擬選配作業，讓所有權人先表態將選擇的單元位置，若有衝突也能先協調。以為未來進行權利變換選配時程爭取辦理時間，把原有法定階段拉到前面時程來預先模擬進行，期使本案可順利

進行。

- (三) 剛簡報有提及原事業計畫核定版建築量體是興建地上 26 層樓 SRC 構造，但此規模於目前實際興建造價太高，實施者目前朝向建築規劃調整為 15 層樓 RC 構造方案，期能更接近所有權人的期待，且使此調修內容更貼近符合本案為可行方案。另一方面，目前調修版本相較原核定版建築規劃是較大幅度變動調修，實施者需耗費較多時間與地主解說，以及說明調修內容對所有權人的影響性。此部分溝通情形於協調紀錄中，可見地主目前仍對調修一事，有諸多相關提問事項，實施者正處努力溝通中。
- (四) 請委員參酌本次會議資料上，於第九次地主座談會協調紀錄中，溝通內容多已轉變為選配相關提問，其顯示地主對調修建築規劃內容是認同的，因此實施者下一步是爭取所有權人的「變更事業計畫同意書」。辦理選配程序，需經代書再由估價師辦理，是個無法精簡作業時間的程序，所以實施者會在年底先進行所有權人預選配作業事宜，預計花費一個半月時間說明，請地主先表態期望選配位置，待後續辦理法定程序時，即可順利壓縮時程以銜接製作相關報告書文件資料。

決議：

請實施者於收受會議紀錄起 6 個月內檢具變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫向本府申請報核。倘無法於期限內報核，請實施者屆期前來函敘明原因，再提請審議會專案小組討論。

### 三、「擬訂臺北市北投區大業段二小段 47 地號等 9 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 范芯苓 02 2781-5696 轉 3063）

討論發言要點：

- (一) 財政部國有財產署北區分署（書面意見）

本分署原則尊重審議結果。

- (二) 財政局 黃于珊幹事（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 徐子偉幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

- (四) 地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

- (五) 交通局 葉志韋幹事（書面意見）

本局無意見。

(六) 消防局 洪晴泉幹事 (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。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

本案位於歷史建築「陳氏祠堂」定著土地範圍，待所有權人提送修復及再利用計畫。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (鄧雅今代) (書面意見)

本案係更新程序討論，無意見。。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，本次討論議題為都市更新程序無涉都審業務，無意見。

(十) 林佑璘委員

本案因涉及訴訟程序致短期內都更審議無法續行，不確定審議會專案小組是否仍有權限延長本案時效，再請業務科補充說明。

(十一) 楊欽文委員

本案能否續行審議關鍵在訴訟進度，繼續每6個月提專案小組討論之意義不大，建請實施者每6個月主動函知本市更新處訴訟進度，待訴訟進度已能續行相關審議後，本案涉及文資計畫須送文化局審查，也會影響都更程序，屆時再提請審議會專案小組追蹤後續進度以節省審議時間。

(十二) 都市更新處

本案涉及本市歷史建築「陳氏祠堂」派下權爭訟，因祭祀公業管理人被暫停職務無法提送修復及再利用計畫予文化局，致無法續行文化資產審議及都市更新審議。本案前經111年11月16日提請第20次審議會專案小組決議：「請實施者於6個月內儘速完成祭祀公業派下權並檢具計畫書圖續行都更審議，屆期若有執行困難，請再說明原因提請審議會專案小組討論。」，爰本次是否再給予時限，仍有討論空間。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於103年12月19日依法提送事業及權變計畫報核，當時祭祀公業並無雙方爭訟問題，後因雙方爭訟導致祭祀公業管理員資格被暫停。作為實施者無法釐清其內部爭議，誰有權利代表祭祀公業，一切靜待法院判決結果。目前

訴訟情形請律師補充說明。

- (二) 陳情人從別的角度主張他的權益，均予以尊重。目前進行之訴訟，有兩件應該會上訴到最高法院。因訴訟自103年至今112年已9年，該有的訴訟及證據皆已提出，推測再8至9個月就可以定奪。管理員資格已於112年10月17日判決，由祭祀公業勝訴，故望再給予一年期限等待最後審判結果。
- (三) 有關祭祀公業陳綿隆號主要為牌坊較有價值，屬歷史建築須保存部分，本案建築規劃設計已預留供祭祀公業保存使用場所，保存部份擬移至更新後建物右側；陳氏祠堂並非全部保存，大部分範圍皆為空地，依保存規定可異地保存或是原地保存，並無太大限制。後續保存方案依文資審議結果為準。
- (四) 祭祀公業委任律師補充訴訟事宜：

本案目前祭祀公業有三件訴訟，其中兩件是由後壁份(現派下員所屬房份)所提起；另一件即三位陳情人所屬之相公派。相公派所提之訴訟於112年10月18日更一審已被上訴駁回，派下權不存在；另一件最高法院已確定不可再上訴，也確定相公派沒有派下權；除相公派以外，最近一件宣判為112年10月17日的判決，主要影響部分為管理員不得行使其職務及權限，訴訟中我是特別代理人。訴訟進行到目前為止如同實施者所說，一切由法院定奪，依法行政。

決議：請實施者於收受審議會專案小組會議紀錄起 6 個月內儘速完成本案祭祀公業派下權訴訟並檢具計畫書圖續審，屆期若無法續行審議，仍請於屆期前來函敘明原因，再提請審議會專案小組討論。

#### 四、「擬訂臺北市大安區懷生段四小段 301 地號等 7 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 許雅婷 02 2781-5696 轉 3081)

##### 討論發言要點

- (一) 財政局 陳鈺芳幹事(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 陳憶萍幹事(書面意見)  
本案未涉估價協審事項，無意見。
- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)  
無修正意見。
- (四) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

1. P.8-2，基地南側臨新生南路一段165巷(6公尺計畫道路)，依通案原則應退縮2公尺補足8公尺，再退縮留設2公尺人行道，前開退縮補足8公尺範圍不得設置植栽。
2. 後續提送事業計畫書，應補充檢討事項如下：
  - (1) 車道出入口應標示緩衝空間尺寸及警示設施，並確認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) 地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間應順平處理，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) 地下層請標示車道坡度及寬度、交通安全設施(反射鏡、警示燈等)
  - (4) 基地開發衍生之停車、臨停及裝卸貨需求應自行滿足並採內部化處理。爰請依實際需求於基地內設置裝卸貨格位或空間。
  - (5) 請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求本市交通單位開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」及「無障礙汽車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」。
  - (6) 為鼓勵使用綠色運輸，建議於基地內留設自行車停車空間。
  - (7) 後續倘停車位實設數量超過50席，車道寬度依建築技術規則第60條規定應為雙車道寬度。

(五) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

無涉文資及相關列管事項。

(六) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

1. 規劃之救災活動空間範圍內有公共排水溝且與停車格位置部分重疊，請確認救災活動空間範圍內應保持平坦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，且檢附專業技師簽證認可載重資料。
2. 補充標示建物臨路面各樓層各處緊急進口、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。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

1. P.8-5、13-2，請補充法定停車及裝卸位數量檢討計算式。



2. P.8-8，依本市土管自治條例第13條規定，次要道路高度比計算範圍應為道路中心線深進12公尺，非10公尺，請修正。

(八) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附計畫書審議資料表、P.8-3、P.8-4所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(九) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

簡報預定實施者進度與實際情況差異大，並請說明未來是否依此表採事業計畫與權利變換計畫分別報核或有可能採併件報核。

(十) 楊欽文委員

有關交通局所提出的意見提醒申請單位未來送事業計畫時依規定檢討，另涉及建築技術規則部分，請建管處協助作後續審查。

(十一) 吳智維委員

有關實施進度部分，請申請人配合修正調整。

(十二) 林昆華委員

本案301地號土地建築物使用執照為民國83年核發，使用年期未達30年，是否符合地區環境狀況標準。

(十三) 都市更新處

1. 有關申請人說明基地小於1,500平方公尺不受車道寬度設置規定限制一節，建築技術規則相關規定已修正，本案建築設計規劃汽車停車位超過50部，應設置雙車道，請依相關法規檢討，並洽本市建築管理工程處確認。
2. 有關「南側臨6公尺計畫道路補足8公尺配置喬木，保持淨空並與道路順平處理。」之意見並非要求取消植栽配置，仍請考慮基地條件調整綠化配置。另交通局提醒設置自行車停車空間意見，請申請人確認是否配合修正，以及本案屋頂裝飾牆高度設計為9公尺下修為6公尺部分，是否一併納入後續事業計畫應注意事項辦理，提請討論。
3. 有關更新單元內建築物使用年期一節，本案業經本府111年10月3日核准劃定更新單元，原則尊重劃定更新單元核准之行政處分，於後續概要或事業計畫階段即不再針對更新單元範圍作重複審查。

**申請人說明及回應**

- (一) 本案基地南側臨新生南路一段165巷(6公尺計畫道路)依通案原則退縮2公

尺並補足8公尺，留設2公尺人行道。有關植栽部分將依意見調整植栽配置及增加綠化量進行整體規畫設計。

- (二) 有關交通局、消防局、都市發展局都市規劃科等幹事及委員意見，後續配合修正。另本案屋突裝飾牆部分高度設計為9公尺，後續依相關規定下修為6公尺。
- (三) 本案事業概要核准1年內擬訂都市更新事業計畫報核，未來採事業計畫及權利變換計畫分送，若事業概要核准日提前將儘速辦理事業計畫報核。
- (四) 本案依幹事及委員意見將配合於本基地內地面層留設自行車停車空間。另後續會控制地下層停車位實設數量在49席以內，車道寬度依建築技術規則第60條規定採單車道寬度3.5公尺。

決議：

- (一) 南側臨6公尺計畫道路退縮補足8公尺範圍，請保持淨空並與道路順平處理，後續請依幹事意見檢討修正調整植栽配置位置。
- (二) 本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明，並經審議會專案小組討論後同意，後續請依幹事意見檢討修正。
- (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報核，經申請單位說明及專案小組討論後，同意於事業概要核准後1年內擬訂都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，核准之事業概要失其效力。
- (四) 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地上12層、地下4層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對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。本案屋頂裝飾牆高度請調整至6公尺以下。另申請人承諾配合交通局意見於基地內留設自行車停車空間。停車空間之車道寬度請依相關建築法規檢討修正。
  2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依內政部108年5月15日台內營字第1080807765號令修正「都市更新建築容積獎勵辦法」及本案都市計畫規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「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。
  3. 有關更新單元周邊存有具公共排水功能之排水溝，後續請依本府111年10月3日府都新字第1116015936號函及管理機關111年4月26日北市工水下字第1116002392號函辦理。

4. 有關財務計畫提列信託管理費，後續請於擬訂事業計畫載明受託單位及相關信託內容，並於核定前檢具信託合約，以利審查。
- (五) 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通過，後續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。