

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 49 次專案小組會議紀錄

113 年 3 月 18 日 府都新字第 1136008899 號

壹、時間：民國 113 年 2 月 21 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、「擬訂臺北市中正區福和段二小段 472-1 地號等 3 筆土地都市更新事業概要案」涉及都市更新單元範圍討論案(承辦人：企劃科 許以琳 02-2781-5696 轉 3048)

討論發言要點：

(一) 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。

(二) 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。

(三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

(四) 社會局 白善印幹事(林艾錚代)(書面意見)

本次會議未涉及捐贈社會福利設施獎勵，無審查意見。

(五) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

本案業於112年7月7日回覆實施者，無文資列管事項。

(六) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

本次提案討論事項為都更範圍審議，本局原則無意見。

(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) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

本處無意見。

(九) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(書面意見)

本案係更新單元範圍討論案，尚無涉土管檢討，無意見。

(十) 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，故無意見。

(十一) 吳智維委員

劃定更新範圍左下角道路是否在原使用執照之建築基地範圍內，是否未劃入更新單元內。

申請人說明及回應：

(一) 更新範圍左下角地籍為原使照範圍，後因土地使用分區逕為分割為道路用地，且土地所有權人將另行做道路容移的使用，因此並無納入該筆土地。

(二) 謝謝各位委員的意見，本案將持續與鄰地協調，並留意相關注意事項。

決議：同意本案更新單元劃定，惟因鄰地未達 500 平方公尺，仍請後續報核事業計畫前與鄰地妥予溝通。本案後續將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、「擬訂臺北市萬華區莒光段四小段 988-1 地號等 59 筆土地都市更新事業計畫案」涉及都市更新程序案(承辦人：事業科 王鴻軒 02 2781-5696 轉 3064)  
討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(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)

本案無意見。

(四) 交通局 紀韋廷幹事(書面意見)

本次討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(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) 社會局 白善印幹事(林艾錚代)(書面意見)

本次會議未涉捐贈社會福利設施獎勵，無審查意見。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事(書面意見)

1. 本局前於106年9月12日辦理本案基地公有土地莒光段四小段997地號地上建物公有50年文化資產價值會勘，會勘結論為不具文化資產潛力，且不予列冊追蹤(106年9月16日北市文化文資字第10630512600號函)。
2. 本局108年6月13日北市文化文資字第10830247491號公告登錄「雙園街79號」建物為歷史建築。本案基地隔雙園街與歷史建築「雙園街79號」相鄰(距離僅20公尺)，且本案工程下挖深度為13.65公尺，符合文化資產保存法第34條及同法施行細則第22條指涉範圍，依前開規定，營建工程或其他開發行為進行前，申設單位應提送新建工程設計圖說、以歷史建築「雙園街79號」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，並提送歷史建築監測保護計畫等資料予本局審查。

(八) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(林冠穎代)(書面意見)

本案係討論都市更新程序無涉本科權管，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110年5月13日府都設字第1103020221號函核定在案，本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(十) 蕭麗敏委員

1. 針對本案建築設計調整，是否已有明確的方案，以及與地主溝通協調情形請實施者再詳細說明，另目前所提的時程需要兩年，尚不符合通案時程，請實施者說明於一年內完成報核是否有困難？
2. 範圍內臺北市政府警察局經管範圍內土地達32.74%，建議實施者重新檢討建築規劃設計時，應與其確認對於分回房舍有無特別需求。

(十一) 簡裕榮委員

本案時程已久，請實施者說明目前同意比例為何？倘變更後採用108年1月30日修正公布之都市更新條例仍未達同意比例，本案自101年概要核准迄今已逾10年，請實施者說明目前與地主溝通之情形。

實施者說明及回應：

1. 本案在 1 年前與地主溝通協調，目前以變更之都市更新事業計畫進行試算後，做出各種選配模擬並向地主說明，迄今經過 1 至 2 年的溝通協調後，發現住戶對更新範圍內的相關事務了解有所落差，刻另循其他方式，以利案件進行。
2. 目前係考量以 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例進行檢討及變更，若以當時同意比例在執行確實上有困難，希望同意比例在後續於權利變換計畫時可以再提高。因目前地主不願意簽署同意書係因採取觀望的態度，後續於選配過程中應可以取得地主的信任，另本案所有權人對停車獎勵車位日後的管理使用上有疑慮，因此目標是希望可以達到九成的同意比例，將會採事權併案的方式辦理。

決議：請實施者收受會議紀錄起 6 個月內召開變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案自辦公聽會，並於收受會議紀錄起 1 年內申請報核，倘無法於期限內辦理完成，請敘明原因，再提請討論。

### 三、「擬訂臺北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫案」涉及都市更新程序案(承辦人:事業科 廖翊君 02-2781-5696 轉 3073)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事 (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 徐子偉幹事 (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)

本案無意見。

(四) 交通局 葉志韋幹事 (書面意見)

無涉交通議題，爰無意見。

(五) 消防局 鄭正奇幹事 (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) 社會局 白善印幹事(林艾錚代) (書面意見)

本次會議未涉捐贈社會福利設施獎勵，無審查意見。

(七) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

本案前於109年2月20日函實施者，無文資特殊列管事項。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事 (高甫承代) (書面意見)

本案係都更程序討論，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，另本次討論議題為都市更新程序，故無意見。

(十) 蕭麗敏委員

依簡報所示，本案前於112年11月已取得案內全體私有土地及建物所有權人之變更事業計畫同意書，惟迄今未有相關辦理進度，至今年2月起方能辦理估價師選任及確認建築規劃設計等作業，請實施者就該期間內辦理進度具體說明；另依簡報內容，估價師選任預計於113年2-3月辦理，惟該項作業應僅1日即可完成，請實施者重新檢核各階段辦理進度之合理性，並具體說明可行之時點。另因本案前已給予6個月期限，建議倘實施者屆期仍未能送件，實施者得再敘明理由後再提請審議。

(十一) 簡裕榮委員

因本案擬訂案前經本府准予核定，且變更案之送件期程業已延誤，故依通案僅能再給予延長6個月之辦理時限，若後續仍未能依時程送件，且非歸責於實施者，實施者得再敘明理由後再提請審議；倘責任歸咎於實施者，更新處得依都市更新條例第76條辦理。

(十二) 都市更新處

都市更新條例第76條係業務單位作為督導更新案件執行狀況之法令依據，若案件涉及有違反事業計畫、權變計畫內容或業務廢弛等情形，主管機關得依前開規定撤銷更新案件核准之行政處分。另本處於112年5月26日函請實施者應於112年11月28日前送件報核，業已給予6個月之期限，倘本次再給予6個月，實施者仍未能依於期限內完成，後續是否需再提請審議會討論或建議業務單位得逕依都市更新條例第76條辦理，提請專案小組討論。

實施者說明及回應：

(一) 有關本案辦理時程部分，實施者於112年11月收受全體私有土地及建物所有權人變更事業計畫同意書後，即著手進行辦理相關內容規劃，然後續因更換建築師，涉及建築規劃設計異動，方有辦理期程上之中間空檔，後續將配合通案時程辦理。

(二) 實施者前已積極與地主溝通協調，方才取得全體變更事業計畫同意書，惟後續因更換建築師，致建築設計圖面變更部分仍需時間再同地主溝通說明，故

懇請審議會專案小組同意延長送件時間能至113年10月，以利案件圓滿。

決議：請實施者於收受會議紀錄起 6 個月內檢送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案申請報核，倘無法於期限內辦理完成，請敘明原因，再提請討論。