

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 447 次會議紀錄

109 年 11 月 25 日府都新字第 1097024774 號

壹、時間：民國 109 年 11 月 16 日（星期一）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：陳副召集人信良<sup>代</sup>

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：黃映婷

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、「擬訂臺北市大同區迪化段一小段 221-3 地號等 115 筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 吳心筠 2781-5696#3059）

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）

無意見。

（二）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

（四）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

無涉交通議題，本局無意見。

（五）消防局 廖幹事家銘（書面意見）

本案係涉及調整更新單元範圍，未涉本局權管，爰無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

（七）都市發展局都市設計科 孟股長明蓊<sup>代</sup>（書面意見）

尚無意見。

(八) 工務局新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

查本案擴大更新單元範圍已將362-4地號及362-1地號(部分)等道路用地納入，惟有關362-1地號未予納入更新單元之範圍若仍有地上物阻礙通行時，將造成前述納入更新單元之道路用地無法對外連通，故仍請實施者考量362-1地號納入更新單元範圍是否應予擴大之可行性。

(九) 林委員光彥

1. 以目前實施者所提資料檢視，原範圍街廓較完整，本次擴大範圍後將造成西南角面積僅558平方公尺，東南側雖面積達1000平方公尺，但形狀相對畸零，調整後無明顯公益性且造成街廓不完整，故建議維持原範圍。
2. 本次擴大新範圍內之所有權人亦有蠻多無參與意願，未來實施上恐造成更大困難。
3. 另原範圍辦理時程已有所遲延，雖非完全可歸咎於實施者，但新範圍又有許多不同意見，是否造成都更案推動時程上更加困難。

(十) 何委員芳子

請教實施者原範圍同意比例為何?另就目前實施者說明後，經檢視擴大新範圍之同意戶較為分散，後續執行上是否有困難?

(十一) 簡委員裕榮

建議給予實施者時間與擴大新範圍所有權人溝通協調納入，否則以鄰地之容積率將降為300%，以整體開發方向對地主比較有利。

(十二) 謝委員慧鶯

本案推行已久，就實施者目前所提規劃構想圖，勢必是要完成都市計畫變更才可以有目前規劃，惟目前範圍東南及西南角未納入，在都市計畫變更過程中所面臨問題是否均能解決?假設原範圍西側因鄰路寬度不足導致縮減容積率，以細部計畫變更邏輯而言，有無機會拓寬道路後，是否有機會減少回饋?按照實施者現今所提規劃，假設要達到商業區容積率不縮減前提，勢必需回饋，所以是否能留成兩塊?納入新範圍回饋是不是可以減少?倘無法減少反而使得規劃設計更加困難。

(十三) 蕭委員麗敏

建議實施者於下次報告時應針對擴大範圍之各地號有簽同意書及出具不同意參與的比例進行說明，利於瞭解完整納入的土地位置，因涉及建築規劃構

想，一般案子給予實施者3-6個月的時間處理，惟考量後續尚需溝通協調及建築設計的時間，建議給予實施者4個半月的時間，以利下次具體討論。

#### (十四) 簡委員伯殷

更新單元新擴大範圍亦有涉及都市計畫道路之問題，後續處理方式為何？另西南側未納入範圍土地是否達500平方公尺？

#### (十五) 劉委員秀玲

本案原範圍前於104年提都市計畫委員會，涉及廢止更新單元內計畫道路，但廢止計畫道路又涉及單元內西側土地商業區容積率問題，因未面臨較寬的計畫道路，因此若容積率擬適用商三560%，則須回饋，因此並無共識，導致本案都委會決議先行退回。而有陳情人表示本案為何延宕多時，因其確實有其難度。本次實施者擴大範圍係考量西側住戶之容積率，以地主之權益如380、380-1地號不願意參與都更，建議不將其納入。

實施者說明及回應：

- (一) 針對鄰地均有辦理鄰地協調會，也有許多地主支持本案擴大範圍，尤其面臨重慶北路及南京西路之地主，惟位於鄰巷弄部分表達不願參與僅有少數地主（七分之一、八分之一），但實施者仍在努力中，也有部分地主期待今日擴大範圍確認後，才願意簽署事業計畫同意書，因此希望委員同意本案擴大，讓這些等待的地主能夠盡快併同更新。
- (二) 今日發言之陳情人均位於擴大範圍內，若本案未納入該鄰地，則該筆土地未來興建時將面臨無法鄰接大馬路，容積會有問題。
- (三) 有關書面陳情內容說明如下：
  1. 第1位403、403-1、404、404-1地號戶數眾多，現況為八層樓建築物，僅有部分所有權人表達不同意，分別分布於不同樓層。
  2. 第2位358、358-1地號，陳小姐持份1/7不同意，惟持份最多的所有權人是同意的。
  3. 第3位葉先生為原範圍內地主，其意見是擔心擴大範圍導致時程延宕。
  4. 第4位是359、359-1地號葉小姐是在最後將其納入，他們是同意都更，惟因有其他建商告知其提出陳情書可保障其權益，因此才提出陳情。實施者於提會前一周有聯繫，原預計今日會出席，但臨時告知有事不能出席。倘若今日有確定擴大範圍，他是同意的。
  5. 第5位380、380-1地號張小姐，該地號原所有權人有簽約，惟已過戶，倘新

所有權人明確表達不同意，因土地可與周邊鄰地一併更新，實施者尊重同意予以排除。

6. 第6位403、403-1、404、404-1地號貿易公司同第一點所述。
7. 第7位403、403-1、404、404-1地號黃小姐同第一點所述。
8. 第8位356地號楊先生持份1/8所有權人，因鄰地353、355地號所有權人是一建設公司，其是希望改建，但認為併入本更新範圍較自行改建為佳，而356地號為其內側鄰地，且該地號其他所有權人也有意願改建。
9. 第9位396地號徐先生非本次擴大範圍內之地主，其陳情內容是擔心本案會影響其臨接4公尺巷弄便門的出入，但其門牌及主要出入口非位於此巷弄側，本案不影響其主要出入動線之權益。

(四) 本案報核時同意比剛好過法定門檻，陸續皆與其他地主整合，就最新統計結果約85%，新增同意戶之事業計畫同意書均暫由實施者存查，尚未掛件本市都市更新處。

(五) 瑞興銀行及利嘉建設所持有的地號原本要單獨興建，倘若今日擴大範圍無法成立，後續可能會單獨興建，另位於巷弄內的其他地主未來要改建恐更加困難。

(六) 本次擬新增範圍的同意比例約40%，尚有部分地主須待今日確認擴大範圍成立後才會簽署同意書；倘確認擴大範圍後預計新增同意比例約20%左右。

決議：因更新單元西側受限於計畫道路及本市土管自治條例第 25 條規定之商業區容積率問題，請實施者再與所有權人妥予溝通協調，及檢討是否仍採取全區拆除重建方式辦理。請實施者於收受會議紀錄日起 6 個月內將開發計畫、規劃方式、同意及不同意戶協調情形，申請提請大會討論。

## 二、「擬訂臺北市中山區中山段三小段 111 地號等 10 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 曾于珊 2781-5696#3074）

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

第435次審議會所提意見已說明，本局無補充意見。

(二) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無意見。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

無涉交通議題，本局無意見。

(四) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，爰無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 孟股長明綦<sup>代</sup> (書面意見)

查本案都審前經本府107年9月17日府都設字第1076034485號函核定在案，本次係權利變換案，尚無意見。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價由前次審議會1,135,909元/坪調整為1,143,864元/坪，共同負擔比原事業計畫核定37.56%，權利變換計畫提高至40.83%(前次審議會為41.17%)，並補充說明原版及新版提列標準計算出來之營建費用差異以及估價報告修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 本案為168專案，依都市更新條例第33條第1項第1款「於計畫核定前已無爭議」免舉辦聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提大會審議。

(三) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄日起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。

三、「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 366-3 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696#3086)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，遲委員維新已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

(二) 財政部國有財產署北區分署 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 旨述會議涉本分署業務為討論提案(三)-「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 366-3地號等14筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案。經查本案權利變換計畫書第8-7頁所載，三、費用負擔(一)土地所有權人應負擔費用列計新臺幣(下同)4億7,564萬5,486元，與四、土地所有權人平均共同負擔比例列載4億7,676萬7,079元不符，請實施者確認。

2. 副本抄送司法院法官評鑑委員會【本分署前以108年8月23日台財產北改字第10850009680號函表示依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第9點第1款第4目規定，委託貴會於權利變換計畫核定發布實施後所分配樓地板面積超過本署同意面積(主建物430.17平方公尺)且有留用必要時，請依處理原則第9點第1款第5目規定，陳報主管機關核轉本署核定】

(三) 司法院秘書長 (書面意見)

本院不派員參加並尊重財政部國有財產署之評估意見。

(四) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

幹事及權利變換計畫審查小組會議所提意見已修正或說明，本局無補充意見。

(五) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

1. P88比較標的9總價與單價關係調整率正負向顛倒，請修正。
2. 餘已依前次會議意見修正或說明，無其他意見。

(六) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

案係權利變換計畫，本局無意見。

(七) 消防局 廖幹事家銘 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，爰無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁<sup>代</sup> (書面意見)

本次係權利變換計畫案，尚無意見。

(十) 林委員光彥

有關財政局幹事及權變小組審查會議提及調降人事行政管理費率至4.5%以下一事，請實施者說明回應。

(十一) 黃委員嫩雲

權變計畫：

1. 請標示陽臺·轉折處、斜邊等尺寸(第15-3頁至第15-14頁)。
2. 表11-1土地登記清冊，請於序號14後再加上合計列(第11-3頁)。

## 3. 表11-2建物登記清冊（第11-3頁至第11-5頁）

- (1)建物坐落/分配基地權利範圍，持分合不等於1，惟在註1「另分配基地權利範圍43/10000平均分佈於43車位，各佔1/10000」，請將註1於建物坐落/分配基地權利範圍表 再加1欄表示。
- (2)序號5及序號6請合併為一欄，以後序號順修；接著，1F-D、2F-2，層次面積欄分列，權利種類欄、分配基地權利範圍欄，共有部分(1)權利範圍欄，所有權人(管理者/受託人)欄合併儲存格。
- (3)請檢視專有部分及共有部分面積分為公(1)大公、車公(2)於共專用圖說(第15-21頁至第15-22頁)是否以3個顏色呈現。

## (十二) 都市更新處

本案有五位未達最小分配面積所有權人，不能參與權利變換者，計畫書載明領取更新前補償金，與實施者簡報說明領取更新後權利金不符，請實施者說明。

## 實施者說明及回應：

- (一) 本案尚未簽署同意書之所有權人皆與公司達成協議，願意配合後續都更程序。
- (二) 有關人事行政管理費率已與財政局說明，本案適用「100年1月20日臺北市政府都市發展局公佈之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，於事業計畫業經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議人事行政管理費率為5%。
- (三) 報告書第8-7頁土地所有權人平均共同負擔4億7,564萬5,486元係為誤植，應為4億7,676萬7,079元，會配合財政部國有財產署北區分署書面意見修正。
- (四) 簡報中五位未達最小分配單元之所有權人的處理方式，領取更新後權利金係為誤植，應以領取更新前權利價值的處理方式，其補償金以審議通過且核定公告之數值為準。

## 決議：

## (一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明已與未同意戶達成協議，並經審議會討論後，予以確認。

## (二) 財務計畫部分

本案財務計畫連動修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

### (三) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價為74萬6,956元/坪，及估價報告修正情形，共同負擔比37.42%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

### (四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1. 財政部國有財產署北區分署(當事人)</b> 副本抄送司法院法官評鑑委員會【本分署前以108年8月23日台財產北改字第10850009680號函表示依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第9點第1款第4目規定，委託貴會參與後續都市更新進程。倘貴會於權利變換計畫核定發布實施後所分配樓地板面積超過本署同意面積(主建物430.17平方公尺)且有留用必要時，請依處理原則第9點第1款第5目規定，陳報主管機關核轉本署核定。】</p>	<p><b>1-1、2-2 主席裁示</b> 請實施者依國有財產署北區分署書面意見表示於會後提供三家估價報告書。</p>	<p>所提意見非屬審議會審議權責，予以確認。</p>
<p><b>2. 司法院秘書長(利害關係人)</b> 本院不派員參加並尊重財政部國有財產署之評估意見。</p>		

(五) 同意本案擬訂都市更新權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄日起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。