

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 352 次會議紀錄

107 年 12 月 18 日府都新字第 1076015566 號

壹、時間：民國 107 年 11 月 26 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：林主任委員洲民

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市士林區海光段二小段68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 黃映婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

(一) 財政局 王幹事月蕊（書面意見）

1. 本案人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（11.5%）均以上限提列（共同負擔比38.12%），提請大會審議。

2. 其餘項目已依前次幹事意見修正。

(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）

前次建議已修正，本局無意見。

(四) 消防局 林幹事清文（書面意見）

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 都市發展局規劃科 鄭幹事宇涵（書面意見）

經查實施者已依審查意見修正，本科無意見。

(六) 都市發展局設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(七) 簡委員裕榮

這是程序問題，本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，卻未達到

門檻超過 80%同意，與都市更新條例第 25 條之 1 規定不符。

(八) 何委員芳子

請問實施者報核時是否取得都市更新條例第 25 條之 1 規定之同意比例？惟本案實施方式係部分協議合建、部分權利變換，故報核時是否就不符合法令規定？

(九) 簡委員伯殷

1. 本案於報核時應該要符合都更條例25-1規定同意門檻才能申請事業計畫案，本申請案現在是否應該要駁回。
2. 本案若變更實施方式，應重行公開展覽程序。

(十) 黃委員嫩雲

尺寸標示不清(第 10-11 頁至第 10-33 頁)。

(十一) 王副主任委員玉芬

請問實施者需要多少時間取得都市更新條例第 25 條之 1 規定之同意比例？

(十二) 方副主任委員定安

本案提請審議會審議符合法令規定，但是針對於同意比例 80%的問題，本案於報核時係符合都市更新條例第 22 條規定之同意比例門檻，但因採都市更新條例第 25 條之 1 規定同意比例須達 8 成，建議後續是否類此案例同意比例若未達八成，不提到審議會討論。

(十三) 都市更新處

1. 本案於報核時取得都市更新條例第22條同意比例門檻，但本案實施者主張以都市更新條例第25條之1規定，採部分協議合建、部分權利變換實施，本案尚未達成第25條之1規定之同意比例。
2. 報核門檻係依據都市更新條例第22條規定，故本案符合報核門檻，惟都市更新條例第25條之1要求之門檻並非報核要求的門檻，故以往案例是核定前取得都市更新條例第25條之1規定之同意比例即可。
3. 若本案後續仍未取得8成之同意比例，建請實施者依聽證之回應變更實施方式，改以權利變換方式實施並應重行公開展覽。
4. 本案實施者若遲未取得都市更新條例第25條之1規定之同意比例，可能響本案進度，建議大會決議限期取得同意書後續行程序，或是期限內未達同

意比例門檻即辦理變更實施方式重行公開展覽。

實施者回應：

- (一) 本案係依循以往方式於核定前取得超過80%同意，雖然是依都市更新條例第25條之1條提出申請，報核時雖未達80%同意實施者一路也經公展幹事會審議，過往經驗係於核定前取得80%同意門檻就可依都市更新條例第25條之1核定執行，無法取得時就必須變更實施方式。
- (二) 是否能夠再給實施者2個月時間來努力達成都市更新條例第25條之1規定之同意比例。

決議：本案請於108年1月31日前取得都市更新條例第25條之1規定之同意比例門檻或是變更實施方式申請重行公開展覽，若兩者皆未達成，本市都市更新處可依程序簽報予以駁回。

二、「擬訂臺北市南港區南港段一小段19-1地號等34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 蔡瓊儀 27815696轉3054)

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)
  1. 事業計畫書第20-1頁：請實施者將下述國有土地處理方式文字修正如下：依財政部106年6月2日公修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
    - (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。
    - (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
    - (3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
      - 甲、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
      - 乙、其餘權利價值選擇分配更新後房。
  2. 本案採權利變換方式實施，本署經管同小段20-1、20-11、20-12、20-13地號4筆國有非公用土地，面積合計216平方公尺，占更新單元面積比例7.08%，依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第27條第3項第4款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第

13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

3. 事業計畫書第 10-4 頁：本案更新容積獎勵達 42.34%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
4. 本案國有土地比例 7.08%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
5. 權利變換計畫書第 12-1 頁：本案共同負擔比例達 40.36%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
6. 本案更新單元範圍涉 20-1、20-11、20-12、30-13 地號 4 筆國有土地倘經貴府都市發展局擬就本案國有土地撥供社會住宅使用，請於事業計畫核定前循撥用程序儘速辦理國有土地撥用。

(二) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案指定有案之南側現有巷採退縮方式處理，現有巷東側之畸零地經檢討可併其他土地開發，西北側廢巷範圍位於都市更新單元內依臺北市都市更新自治條例廢除，本處無意見。

(三) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 建築相關規費所載法定工程造價與表 15-4 建築規劃設計費及表 15-5 公寓大廈公共基金內所載法定工程造價不一致，請釐清修正。
2. 本案幹事複審版共同負擔金額(未扣除現地安置戶應繳價金前)為 1,423,200,718 元，惟本次審議會版共同負擔金額卻增加至 1,458,565,071 元，請實施者說明並請更新處協助檢視後，提請審議會審議。
3. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13%)皆以上限提列，共同負擔比達 40.36%，提請審議會審議。
4. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(四) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

估價報告書部分，地政局無意見。

(五) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 鄭幹事宇涵 (書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於 107 年 3 月 2 日都審第一次變更設計核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(九) 都市發展局住宅企劃科

有關國有財產署分回的 6 個單元，已完成調整建築格局符合公共住宅使用需求，後續依據相關規定辦理撥用相關事宜。

(十) 邱委員世仁

1. 請補充說明本案基地東側開放空間，是否設有圍牆或開放供公眾使用，建議北側街角廣場取消圍籬，提供開放空間使用。
2. 本案以上限 10%申請△F5-1 容積獎勵，應強化本案公益性內容，倘因公益性不足，審議會通案性做法是酌減容積獎勵，實施者在申請容積獎勵時應納入考量。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 1 樓店面全由私地主選配，但落柱位置各有不同，將影響估價條件及店面使用方式，是否已清楚向所有權人說明或考量適當調整柱位，另估價內容應配合調整。
2. 經實施者說明本案南側為因應地勢高差而設置圍牆，後續又說明地勢高差約 20~30 公分，惟 20~30 公分高差於本案更新後理應順平，請補充說明設置圍牆原因。
3. 本案估價樓上層是以 4 樓 A6 為比準戶，面積 30.53 坪，其餘樓層規劃為一層 8 戶，部分戶別面積為 18.65 坪，請說明估價報告書是否斟酌面積差異做適當調整。

(十二) 詹委員勳敏

1. 1 樓店面落柱位置各不相同，影響店面使用效益，地下 1 樓部分車位位於

坡道且停車動線不佳，應於估價報告書做適當調整。

2. 有關 1 樓店面落柱位置，建議實施者向所有權人詳細說明後，取得所有權人確認同意書件。

(十三) 何委員芳子

1 樓店面 A6 戶設有一柱位，A5 戶則無，請說明柱位不設於 A5、A6 戶之間的原因，且分回 A6 戶之所有權人是否知道且同意此建築設計；A9、A10 戶亦有類此情形，請併同說明。

(十四) 簡委員伯殷

1. 經實施者說明，1 樓店面柱位係配合地下層停車位設計而有各戶差異，惟更新後單價有一戶單價 95.7 萬，其他統一單價 87 萬似不合理，建議估價重新檢討修正。
2. 1 樓店面招牌位於申請△F5-3 容積獎勵範圍內，請調整修正。
3. 請補充說明本案申請廢巷之南港路一段 30 巷上土地公廟(位於南港路一段 10 巷及南港路一段 30 巷交叉口)，是否協助搬遷以利通行。

(十五) 簡委員裕榮

請說明本案申請廢巷範圍(南港路一段 30 巷北側巷道)，現況是否供人車通行。

(十六) 謝委員慧鶯

1. 建議本案柱位調整將柱體轉向納入考量，部分柱體長、短向調整後，或許可使 1 樓店面使用更為合宜。
2. 本案 1 樓規劃一般零售業，為提高商業效益，理應設計友善行人通行，本案卻規劃有圍籬或裝飾柱，請補充說明原因。
3. 依本案剖面圖高架橋位置約 2~3 樓高，距離南港展覽館也有一段距離，景觀影響不大，請估價師說明下修面對經貿一路 8 樓以下戶別價格原因。另本案通風採光影響較大的戶別，應是一層 8 戶中有 2 戶是單向採光，所以微調，其餘角間則通風採光很好，更新後售價是否再合理考量。

(十七) 遲委員維新

1. 本案二樓以上估價以採光及景觀因素修正，幾乎各戶都往下調，然經貿一路路寬且本案基地有退縮，且比準戶評估時也無相關修正項目，請說明面臨經貿一路 8 樓以下戶別下修 3% 原因。

2. 本案比準地評估內容中，就建蔽率調整原因為沒有商效，惟本案更新後一樓即規劃為店面，請調整修正。
3. 評估比準戶及其他戶別時應相同邏輯，倘比準戶未以景觀、採光等因素調整，其他戶別卻以此下修，似不合理，且本案距離南港展覽館距離稍遠，是否有須依採光及景觀因素修正必要性，請斟酌。

(十八) 黃委員嫩雲

權利變換計畫案

1. 拾壹、更新前後權利價值鑑價，表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表與三、鑑價結果選定敘述不符。
2. 地籍整理用語：(第 17-1 頁)
  - (1)一、地界整理計畫第 1 行「地界調整」與第 2 行，有關「整理」後地號，請更正為「地籍整理」。
  - (2)表 17-1 地籍整理計畫表「更新後『合併』暫編地號」欄位，請更正為「地籍整理」。
3. 建物登記清冊編「143」及「174」格式不符，且不符地政機關登記方式(第 17-11 頁)。

(十九) 陳委員建華

1. 計畫書 P11-15 北側透視圖有圍牆，但相關剖面沒有標示，請補充說明圍牆設置情形。
2. 地下一層部分停車位設計於車道旁且有坡度，不利停車動線且影響車道車行進出安全，建議調整修正。另請取消照樹燈。
3. 本案申請△F5-3 容積獎勵建議扣除消防車輛救災活動空間，本案東、西二側皆設有消防車輛救災活動空間，請依相關法規檢討修正。

(二十) 劉委員秀玲

1. 請補充圖示說明本案基地南側是否設置圍牆。
2. 實施者簡報第 2 頁，本市都市更新及爭議處理審議會第 264 次會議日期及決議摘要有誤，請釐清修正。
3. 本案第二次都市更新幹事及權利變換審查小組會議回應綜理表，陳所長玉霖意見回應及處理情形第(一)點所載法定建蔽率有誤，請釐清修正。

(二十一) 鄭委員淳元

地下一層斜坡車道與車道重疊，建議加強導引及警示設施並補繪停車軌跡。

(二十二) 游委員適銘

1. 經實施者說明本案房價下修原因係建築規劃改為一層8戶，請補充說明估價報告書中個別因素修正內容。
2. 實施者回應國有土地更新前價值評估結果時，說明因「地價考量基礎」不同，故估價結果與國產署所提意見不同，請說明何謂「地價考量基礎」及其如何影響估價結果。

(二十三) 方副主任委員定安

請都市更新處業務科審查時，應請實施者確實標示圍牆或圍籬位置並輔以剖面圖說明。

實施者回應：

- (一)同意調整1樓店面柱位及地下1樓車道旁停車位等設計。
- (二)1樓店面落柱位置係因考量地下室車位設計而致各戶各有不同情形，本案辦理選配前皆已提供店面設計圖說予所有權人，後續將依審議會決議向所有權人詳細說明，並取得所有權人確認同意1樓店面設計書件。
- (三)1樓店面及地下1樓車位因建築設計造成使用不便情形，將納入估價報告書做合理調整。
- (四)本案申請廢巷範圍(南港路一段30巷北側巷道)，現況在南港路一段10巷及南港路一段30巷交叉口處，因地勢高差而無法通行，符合臺北市都市更新自治條例第10條第2項規定；另南側土地公廟非位於本案更新單元範圍內，故無搬遷或拆除計畫。
- (五)本案1樓規劃一般零售業部分未設計圍牆，僅於社區開放空間設置景觀造型牆。
- (六)回復財政局幹事意見如下：(1)誤植內容配合修正；(2)本案成本增加原因是依審議原則修正營業稅之計算；(3)拆遷安置費42個月係依本案建築設計推算提列；(4)本案辦理時程久，且認養公共人行道及制震都未提列費用，有關人事行政費率5%、銷售管理費率6%、風險管理費率13%及利息以36個月提列，懇請大會同意。

決議：



(一) 建築規劃設計部分

1. 本案地下1樓車位規劃、停車動線及1樓店面落柱位置，請依委員、幹事意見修正後，再提會討論。
2. 請實施者詳與所有權人說明本案1樓店面落柱位置對店面空間使用之影響，並取得分回1樓店面且已簽署事業計畫同意書之所有權人確認同意書件。
3. 本案公宅房型規劃、都市設計審議修正情形、南側現有巷東側畸零地檢討，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案提列拆遷安置費 42 個月、人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(13%)，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

本案估價報告書請依委員及幹事意見修正後，再提會討論。

(四) 廢巷改道部分：本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(南港路一段30巷)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(五) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(六) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予343.01平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
2.  $\triangle F5-1$  (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 暫予保留，俟實施者檢討修正建築規劃設計後，再提會討論。
3.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予998.59平方公尺 (法定容積14.56%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4.  $\triangle F5-5$  (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予205.81平方公尺 (法定容積3%) 之獎勵額度。
5.  $\triangle F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予411.62平方

公尺（法定容積6%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

6. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）原則同意給予259.58平方公尺（法定容積3.78%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

（七）實施者自提修正部分

1. 本案65地號原由周○雲持分1/14、周○美持分1/14、謝○真持分1/7，於報核後產權異動為由全陽建設股份有限公司持分4/14，選配單元A7-16F、A7-6F、車位B3-18、車位B4-13亦配合產權異動修正，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案分配單元戶換，分配單元A7-9F，原受配人為林○田，修正為林○山，分配單元A2-3F，原受配人為林○山，修正為全陽建設股份有限公司，分配單元A1-15F，原受配人為何○偉，修正為林○田，分配單元A1-22F，原受配人為全陽建設股份有限公司，修正為何○偉，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（八）本案建築規劃設計及估價報告書修正情形併同聽證紀錄，再提會討論。

三、「變更臺北市中山區中山段三小段57地號等7筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 林鴻鈞 2781-5696#3073)

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲(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。

（二）地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

已依前次會議意見修正，無意見。

（三）都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

（四）都發局都市設計科 鄭幹事宇涵(書面意見)

本科無意見。

（五）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

請補充標示雲梯消防車進入及駛離救災活動空間之動線，並確認動線均保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。

(六) 交通局 吳幹事瑄俞 張佩甄<sup>代</sup> (書面意見)

1. 事業計畫審查意見

- (1) P. 11-12，車道出入口於指定退縮人行空間後留設之緩衝空間僅留設 2 公尺，車輛停等空間大幅占用人行空間，影響行人動線及安全，請釐清或修正。
- (2) 本案設有商業 3 單元，請補充說明是否有裝卸貨需求及臨停接運需求；如有，請以內部化處理，並於相關章節補充文字說明及圖說標示裝卸停車位及臨停接運設置位置及動線。
- (3) 本案於開發完成後之停車空間（含臨停、裝卸貨等）應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車，並納入買賣公約或管理公約內。

2. 交評報告審查意見

- (1) P. 2-17~2-18，文字所述表 2.3-1、2.3-2 引用自本市停管處 105 年度臺北市汽機車停車供需調查(北區)，惟部分數據不符，請再檢視及修正。
- (2) P. 4-9、圖 4.5-1，車道出入口於指定退縮人行空間後留設之緩衝空間僅留設 2 公尺，車輛停等空間大幅占用人行空間，影響行人動線及安全，請釐清或修正。
- (3) 本案於開發完成後之停車空間（含臨停、裝卸貨等）應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車，並納入買賣公約或管理公約內。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本處無意見。

(八) 遲委員維新

麗業估價報告中收益法建議刪除「裝修抵減」以符合市場。

(九) 鄭委員淳元

請實施者說明扣除人行道後，車道前端應至少留設 2 公尺作為緩衝空間，請加強說明車道停等空間的情形，倘無法設置之情形應加強管制設施。

(十) 陳委員建華

原核定版車道出入口並無規劃柱子，惟本次變更後車道出入口設置柱子，是否影響視距，請檢討柱子規劃位置或安全問題需加強注意。

實施者回應：

- (一) 本案原核定是1幢3棟的L型設計配置，車道於南側8M計畫道路進出，變更後車道位置跟原核定一樣，原核定車道從人行道後再退縮2M，變更後也是比照原核定設置方式，目前申請獎勵值有調降，汽車位數也較原核定減少近50部。
- (二) 車道緩衝空間依規定已退縮2公尺，且本案基地受限為L型的關係，倘再退縮緩衝空間則地下室部分很難處理，可以在車道出入口部分，加強燈號管制設施。
- (三) 車道出入口的柱子會再與結構技師討論調整退縮位置。
- (四) 估價部分配合委員意見修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本省外牆裝飾性構造物及屋頂突出物等相關建築技術規則規範事項是否符合規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案位於商四特，僅1~2樓作商業使用，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案請實施者說明依102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討情形，經實施者說明並經審議會討論，應依消防局書面意見修正後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價(757,400元/坪)，及估價報告書修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予673.85平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2.  $\Delta F5-1$  (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意給予96.26平方公尺 (法

定容積1%)之獎勵額度。

3. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予506.87平方公尺(法定容積5.27%)之獎勵額度,後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度;另請實施者將人行步道以順平處理,並設置標示牌,明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行,並於住戶規約中載明。

#### (五) 聽證紀錄

本案無人登記發言,予以確認。

- (六) 同意本案變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫修正後通過,後續請實施者於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。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置,以推廣都市更新成效。

#### 四、「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段243地號等36筆土地都市更新事業計畫案」(承辦人:事業科 陳建男 2781-5696#3189)

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)

本分署原則尊重會議決議。

##### (二) 交通部臺灣鐵路管理局(公有土地管理機關)

1. 本局前以107年8月9日鐵企開字第1070028083B號函知實施者不參與本案,故本局不希望寶徠建設擔任實施者,係因本局有活化資產的壓力與時程考量,本案迄今經歷三年的時間皆無進度,寶徠建設也未繼續與本局溝通。
2. 本案倘於108年6月30日前有新實施者提送新的事業計畫審查,本局原則同意繼續參與都市更新,若屆時仍無新實施者申請報核,本局希望所管土地能劃出本案都市更新單元範圍外,以利本局進行後續設定地上權開發。
3. 實施者以107年10月3日寶建(建)1071003048號函請臺灣鐵路管理局提出符合市場的房型,臺灣鐵路管理局以107年10月19日鐵企開字第1070038117號函說明實施者為建設公司,應主動提出符合現有市場及地主需求之產品規劃方向向本局說明。

##### (三) 財政局 王幹事月蕊(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。

(四)地政局 洪幹事于佩(書面意見)

討論事項無涉估價，無意見。

(五)消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

討論事項未涉本局權管，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)謝委員慧鶯

1. 實施者於簡報中說明本案目前同意比例較報核時高，與地主說明已提交 42 份的駁回申請書給都市更新處之資訊不一致，請實施者確切說明目前同意書取得狀況。
2. 請實施者說明若本案不駁回，後續如何處理更新單元範圍內地主的陳情意見與駁回本案之訴求。

(八)簡委員伯殷

1. 本案聯署駁回的申請書陳情人訴求有兩個，第一個是 107 年 11 月 1 日陳情人所提時程獎勵必須要確定能核准，第二個是臺灣鐵路管理局必須要繼續與私地主參與都市更新，然而臺灣鐵路管理局表明倘 108 年 6 月 30 日前仍未有新實施者檢送新的事業計畫報核，臺灣鐵路管理局所管土地就不會再參與都市更新。
2. 陳情人希望本案駁回後能給予陳情人一年的時間進行整合，然而臺灣鐵路管理局表明倘 108 年 6 月 30 日前未有新實施者檢送新的事業計畫報核便不參與都市更新，爰本案陳情人須瞭解因本案基地下方有捷運穿越，即使一年後新實施者檢送新的事業計畫報核，其排除了臺灣鐵路管理局所管土地之範圍開發難度較高。
3. 建議私有地主再簽一份聯署書，內容須載明私有地主已瞭解臺灣鐵路管理局表明倘 108 年 6 月 30 日前仍未有新實施者檢送新的事業計畫報核，其所管土地就不參與都市更新，且原更新單元範圍失效。
4. 希望能再給雙方 3 個月時間溝通協調，希望駁回本案的地主重新出具駁回本案之連署書，實施者重新取得同意書，及是否達駁回要件與門檻等，後續再提審議會討論。

(九)詹委員勳敏

臺灣鐵路管理局已經表明 108 年 6 月 30 日前仍未有新實施者檢送新的事業計畫報核就要自己開發，請陳情駁回本案之私有地主必須了解後續之影響。

(十)邱委員世仁

本案公有土地管理機關臺灣鐵路管理局參與意見是本案能否持續推動的關鍵，請臺灣鐵路管理局說明本案參與的意願。

(十一)遲委員維新

本案地主意見分為兩派，分別為駁回事業計畫以及繼續推動都市更新，實施者實徠建設若繼續推動本案，勢必會遭受到很大的阻力，審議會尊重地主意見，惟地主須清楚了解本案駁回後之影響。

(十二)蕭委員麗敏

1. 有關陳情人聯署書內容並未有任何條件說明，僅提及駁回本案，就陳情人說明都市更新審議會應作為而不作為部份澄清，因為審議會很清楚本案駁回後，對地主權益的影響很大，臺灣鐵路管理局所管土地是否納入為本案關鍵，若其不納入，私有地主土地因捷運地下穿越，在建築開發上限制較大，所以才會經過多次討論，而非審議會應作為而不作為。在維護地主的權利上，審議會有權利必須要讓希望駁回本案之私有地主在有充份的資訊瞭解下做決定，建議陳情人再簽署一份聯署書並於內容中載明：1、本案駁回後臺灣鐵路管理局所管土地不納入的風險，支持駁回本案的地主是清楚了解的。2、私有地主土地自行開發會因地下捷運穿越因素而受到影響。
2. 駁回本案之程序須依通案原則做處理，建議要請法務相關部門釐清相關的法令依據，駁回程序之法令依據須更嚴謹。
3. 倘私有地主已經充分的瞭解有關駁回本案的風險，另在有法令依據的情況下，則建議審議會駁回本案。

(十三)簡委員裕榮

建議給予實施者與私有地主以及臺灣鐵路管理局進行產品定位的溝通協調時間，因產品定位尚需要一段時間才能完成。

(十四)何委員芳子

1. 依 107 年 10 月 19 日鐵企開字第 1070038117 號函內容，臺灣鐵路管理局希

望實施者提出符合現有市場需求之產品規劃方案向相關權利人說明表明是有意願參與本案，請臺灣鐵路管理局明確說明參與本案之意願。

2. 有關再次聯署的陳情書建議須先釐清駁回條件與比例問題。
3. 建議陳情駁回本案惟前有出具同意書之地主皆能出具簽署駁回連署書，以供後續審議參考。

#### (十五)劉委員秀玲

1. 依「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」(略以)：「…都市更新事業計畫報核後，所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前敘明理由撤銷其同意。…」，本案公開展覽期間 102 年 12 月 25 日至 103 年 1 月 23 日，須先釐清是否能依「都市更新條例」第 22 條第三項的要件撤銷同意。
2. 有關私有地主出具駁回連署書內容須載明：本人已瞭解本案若駁回則無法維持原有之更新單元範圍辦理更新，且臺灣鐵路管理局是否繼續參與仍有不確定性。

#### (十六)方副主任委員定安

1. 澄清陳情人說明都市更新處應作為而不作為之議題，係因本案有地主多次至本處表達不希望本案駁回並繼續推動本案，故未駁回。
2. 本案無撤銷同意書問題，惟本案有地主質疑實施者是否能繼續推動本案，建議實施者於時間內應重新提出變更事業計畫審查，以符合地主們與公有地管理機關臺灣鐵路管理局的期待。

#### (十七)陳執行秘書信良

本案目前進度於 103 年 11 月 8 日召開幹事會書面複審，都市更新處於 106 年 5 月 8 日函請實施者補正，惟實施者迄今尚未補正。因本案有地主多次至本處表達不希望本案駁回，也有其他地主希望本案駁回，故提請大會討論，建議實施者應依據幹事會議意見提送修正事業計畫送審，倘重新送審之變更事業計畫，未符合地主的期望，其可於第二次公開展覽期間撤同意書，補正書圖文件係實施者應為之程序，實施者亦應重新評估有無能力重新整合本案。

#### (十八)都市更新處

1. 本案 106 年 5 月 8 日函請實施者於 30 日內補正，但實施者迄今未來函說明，



本處亦洽詢實施者多次，實施者表示無意願對地主說明，依「都市更新條例施行細則」第 9 條之 1 及「臺北市政府受理都市更新案審查作業要點」第 3 點規定，實施者 30 日內未補正可以駁回本案。本案迄今未駁回，係因有地主多次至本處表達不希望本案駁回並繼續推動本案，故提請大會審議。

2. 本案於 102 年 12 月 25 日至 103 年 1 月 23 日辦理公開展覽 30 日，已過公展期間，無法依「都市更新條例」第 22 條第三項的要件撤銷同意，除非重行公展或依雙方合意或民法第 88 條撤銷同意書。

實施者回應：

- (一) 本案簽署駁回同意書的地主與願意再給實施者 6 個月協調時間的地主有部分重複，目前實施者無法明確統計重複人數部分。
- (二) 在電話訪問過程中已簽署都市更新事業計畫同意書的地主表示實施者應著重於未簽署同意書的 17 位地主，實施者已聯絡到 11 位未簽署同意書，其中 6 位同意實施者寶徠建設繼續整合。
- (三) 本案目前目前在修正建築設計圖說中，係因臺灣鐵路管理局希望分回部份能單獨一棟，後續希望能在 6 個月之內讓地主初步選屋。

決議：

- (一) 本案請實施者再與臺灣鐵路管理局以及私有地主溝通協調後，依「修正幅度過大處理方式」，於 108 年 1 月 31 日前向臺北市都市更新處申請重行辦理公展程序，倘屆期未送件辦理，駁回本案。
- (二) 有關同意書撤銷事宜，請地主依「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」第三點規定：「都市更新事業計畫報核後，所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前敘明理由撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。」以及第四點規定（略以）：「…所有權人應以書面通知出具同意書之相對人並副知本府。有關撤銷時點之認定，以書面通知達到相對人為準。」之規定撤銷同意書。並提醒擬撤銷同意書之地主宜考量：1、本案倘臺灣鐵路管理局所管土地不納入本更新案之風險。2、私有地主土地倘自行開發會受地下捷運穿越因素而受到影響。