

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 324 次會議紀錄

107 年 6 月 6 日府都新字第 10731038400 號

壹、時間：民國 107 年 4 月 27 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：林主任委員洲民、王副主任委員玉芬代(討論提案一至討論提案三由林主任委員洲民主持，討論提案四至討論提案五由王副主任委員玉芬主持)

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

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318次會議討論提案(一)「變更(第二次)臺北市萬華區漢中段二小段328地號等110筆土地都市更新權利變換案」都市更新審議案(承辦人：事業科 李佳珍 2781-5696#3062)

討論發言要點：

消防局 林幹事清文(書面意見)

本案修正部分未涉本局權管，無意見。

決議：

- (一) 有關國有財產署北區分署於本市都市更新及爭議處理審議會第318次會議會後所提供書面意見，有關會議紀錄修正決議如下：因未於會議前提供且未於當日會議討論，故經審議會決議不予修正會議紀錄，另採附件方式隨本次會議紀錄發文給各相關單位參考，並請實施者載明於事業計畫中並回應。
- (二) 日後若有相關單位於會後提供書面意見，倘相關內容未涉討論議題，則無須提審議會上報告，採附件方式隨本次會議紀錄發文處理，納入通案處理原則。
- (三) 請都市更新處正式函請國有財產署北區分署若提供書面意見應於都市更新及爭議處理審議會會議前或會議上提供相關書面意見，才可納入會議紀錄，並於會議上討論相關內容。

二、修正本市都市更新及爭議處理審議會第318次會議討論提案(四)「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段227-1地號等20筆(原19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 游捷安 2781-5696#3080)

討論發言要點：

消防局 林幹事清文(書面意見)

本案修正部分未涉本局權管，無意見。

決議：本案情形同報告案(一)之決議，不予修正會議紀錄，有關國有財產署北區分署所提供書面意見另採附件方式隨本次會議紀錄發文給各相關單位參考，並請實施者載明於事業計畫中並回應。

柒、臨時報告案：

一、臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫-容積獎勵通案審議原則(承辦人：事業科 蘇雅婷2781-5696#3076)

討論發言要點：

(一) 劉委員秀玲

老舊公寓專案已落日，新任都委會委員於該專案落日後就原審議標準提出建議。本次所提審議原則業依都委會決議調整，且符合都委會委員之建議。

(二) 方副主任委員定安

為維持計畫穩定性及一致之審議標準，通案審議原則上依照原公告內容辦理。另就△F1與既有容積保障原則及△F4-1與提供市府出租住宅獎勵作更為審慎之審議。考量獎勵性質似有重複，惟計算方式不同，重複部分無法拆分，故建議原則擇優申請。惟擇優申請但仍未滿足一坪換一坪時，得以另一項獎勵補足。

決議：

(一) 有關△F1與既有容積保障原則，考量兩者獎勵性質似有重複，惟計算方式不同，重複部分無法拆分，故依本市都市計畫委員會第719次會議報告內容擇優申請。惟擇優申請但仍未滿足一坪換一坪時，得以另一項獎勵補足。

(二) 合適規模住宅獎勵，考量原公告內容明確，無裁量空間，亦無重複問題，故仍依原公告內容辦理。

(三) △F4-1與提供市府出租住宅獎勵，考量兩者獎勵性質似有重複，故依本市都市計畫委員會第719次會議報告內容擇優申請。惟擇優申請但仍未滿足一坪換一坪時，得以另一項獎勵補足

捌、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區通化段五小段290地號等25筆土地都市更新事業計畫案(承辦人：事業科 毛胤儒 2781-5696#3089)

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)

本案所有權人撤銷同意書疑義一事，本局無意見。

(三) 都市更新處

本案實施者於 107 年 4 月 24 日來函申請撤案，本處刻正簽辦撤案程序，建議本次提會議題免予討論，後續依相關程序辦理。

決議：經業務科室說明刻正辦理撤案作業，同意本次提會議題不予討論。

二、「變更臺北市中正區南海段二小段164-2地號等6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 馮建穎 02-27815696#3082)

討論發言要點：

(一) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

本案本次係討論變更實施者及尚有 1 位所有權人尚未同意參與更新。

※經查本案前於 106 年 4 月 10 日都更及爭議處理第 276 次會議決議為「同意本案都市更新事業計畫修正後通過」，都更處於 106 年 10 月 12 日公告核定，經查本局前次會議所提意見惟未修正(交評)，建議再予補充修正。

1. 停車場出入口之交通改善措施中，車輛導引牌面及人、車警示牌面未補充於圖面，請補充。
2. P. 3-1，本案衍生人旅次(住宅部分)，請寫明計算過程，以利檢視。
3. P. 3-3、表 3.1-3，請確認住宅衍生人旅次是否正確，如需修正，請併同該表修正。(如住宅衍生人旅次需修正，衍生車旅次請一併修正)
4. P. 3-23、表 3.3-6，和平西路一段(牯嶺街-羅斯福路 2 段)，昏峰往西交通量為 2,224PCU，惟該路段開發前交通量為 2,219PCU(表 3.3-4)，且基地開發衍生車旅次(含進出)為 37PCU，與表 3.3-6 數據不符，請釐清。

(二) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案變更部分未涉本局權管，無意見。

(三) 蕭委員麗敏

1. 請實施者說明是否完成變更實施者之公證程序及重新簽同意書。
2. 本案實施方式載明為權利變換，後續是否會再提送權利變換計畫書。

(四) 簡委員裕榮

倘於聽證前提供書面意見，應代為宣讀並納入聽證紀錄，請釐清書面意見提供的時間點。

(五) 張委員鈺光

1. 本案聽證是我主持的，當天並未看到陳情人意見所以無朗讀，針對聽證後取得之陳情意見是否納入聽證紀錄應釐清。
2. 為確保本案程序完備，建議重新舉行聽證程序。

(七) 趙委員正義

1. 因為本案尚未進行權利變換作業，建議實施者也可以一併辦理。
2. 請實施者說明該不同意戶的反對理由並詳實紀錄，後續若走上都更條例第 36 條時方能提供專案小組作為客觀之判定。

(八) 何委員芳子

會後陳情意見是否屬於聽證紀錄請更新處釐清。

(六) 方副主任委員定安

因聽證程序屬於大法官第 709 號釋憲所要求的程序，且陳情人為不同意戶，為保障本案後續進行，建議儘速重新召開聽證後再提會討論。

(九) 臺北市都市更新處

實施者於報核時已檢送公證文件，並檢送達法定門檻之變更事業計畫同意書。

實施者回應

- (一) 有關交通局所提未修正部分，若為補充說明或標註部分，於本次提送計畫核定時將配合修正，但涉及需更動已核定之事業計畫內容者，本案將於後續擬定權利變換計畫階段，併同辦理事業計畫變更作業。
- (二) 變更實施者之公證程序已於106年11月完成，也取得大部分所有權人之變更同意書並達同意門檻，於本案報核時已提供更新處。
- (三) 本案實施方式為權利變換，後續會再檢送權利變換計畫書報核。
- (四) 本案於聽證辦理前已收取地主林豐德的陳情意見，另文化局之意見書係於聽證後才收到；聽證當時承辦單位有表示於開會前有收到地主的陳情意見，且主持人亦表示將陳情意見納入聽證紀錄中。
- (五) 該陳情人持有房地目前位於商業區內，本案未來的規劃也有針對該陳情人的空間作規劃，至於陳情人所提之豪宅設計意見，本案於原事業計畫審議階段亦配合由送件時的大坪數設計，已修正為小坪數之坪型，實施者後續仍會努力與該陳情人持續溝通。

決議：

- (一) 本案交通影響評估報告內容，請依幹事意見修正或補充說明。
- (二) 本案聽證程序不完備，應重新召開聽證後再提會討論，並請更新處協助盡快辦理。

### 三、「擬訂臺北市中正區臨沂段三小段2地號等筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍審議案(承辦人：事業科 游捷安 2781-5696#3080)

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 梁幹事筠翎 (書面意見)

本案本次會議提會討論事項為是否將更新單元東北側2地號1筆土地(所有權人1人)排除於更新單元外，爰無涉本局事項，本局無意見。

#### (三) 張委員鈺光

建議往後相關開會通知，可副知陳情人委任律師。

#### (四) 陳委員建華

陳情人委任律師稱「貴府沒有通知」，此乃嚴重指控，應釐清是未通知或是有通知但陳情人未收到。

#### (五) 何委員芳子

陳情人沒有收到通知的原因有很多可能性，請律師要斟酌用詞，不應直接指責市府未通知。

#### (六) 蕭委員麗敏

1. 當事人不在家無法收掛號信，是常存在的狀況，建議律師以後用字要注意。
2. 關於是否寄發給律師一事，應回到法的規範，不應由審議會決議，建議交由當事人決定，是否更換通訊地址及寄發給律師一事後，再書面告知更新處。

#### (七) 方副主任委員定安

1. 請問實施者與陳情人還需多少時間溝通協調。
2. 陳情人委任律師表示貴府未通知陳情人今日之審議會，乃由實施者轉達今日會議議程，請更新處確認是否有寄發通知。
3. 為求審慎，參考委員意見，建議爾後相關通知一併寄給委任律師。

#### (八) 臺北市都市更新處

1. 本次開會通知有寄發給陳情人，寄發地址核對無誤，惟目前尚未收到送達回執，目前刻正查詢投遞狀況。
2. 請陳情人後續以書面發文方式告送達通訊地址，若爾後相關通知需加寄給委任律師，請以書面一併敘明。

實施者回應：

- (一) 實施者與陳情人有陸續見面洽談，溝通情形良好，僅剩合作細節須再與陳情人委任律師研擬確認，懇請委員給予三個月的時間，完成協調後再申請續審。
- (二) 陳情人並未住在該通訊地址，一至四樓皆為出租，五樓為王先生自行設置之信箱，若開會通知採掛號信寄發，時常有招領逾期被退回之情形發生。

決議：同意給予本案實施者與陳情人3個月協調溝通，後續請實施者於3個月內檢具計畫書圖提請審議會審議。

四、「擬訂臺北市士林區天山段二小段121地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案（承辦人：事業科 黃映婷 2781-5696#3065）

討論發言要點：

- (一) 交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

本案本次僅涉及調整更新單元範圍，本局無意見。

- (二) 消防局 林幹事清文（書面意見）

有關調整更新單元範圍疑義，未涉本局權管，本局無意見。

- (三) 何委員芳子

本案範圍擴大事宜雖已取得相關權利人同意，但計畫的變更及調整相關權利人並不知道，建議重行公開展覽告知變動內容。

- (四) 簡委員裕榮

本案範圍及面積重新調整，應重新公開展覽，建議更新處釐清法令相關規定，依立法本意應重行公開展覽，否則建議函釋內政部。

- (五) 蕭委員麗敏

1. 本案範圍調整，原海砂屋基地權利人的權值比例跟現在調整後的權值比例一定會不同，是否對應分配價值有影響，有責任要讓所有地主了解，包含公地主，涉及權利價值改變的情況下，為免日後訴訟的風險，建議重行公開展覽。

2. 本案兩次變更範圍都是因為畸零地的問題而調整，請建築師說明這次應該是最後一次的變動，是否還有未檢討的部分。

(六) 張委員鈺光

本案為100%同意，依據都市更新條例第19條第3項規定，公開展覽期間可縮短為15日，為保障本案程序上是無瑕疵的，建議重行公開展覽。

(七) 臺北市都市更新處

本案涉及範圍變動經本次會議討論，建議重行辦理公開展覽，依據都市更新條例第19條規定，100%同意公開展覽期間期間可縮短為15日。

實施者回應：

- (一) 本案公地主為財政局，財政局已了解本案變更情形，已確認要增配房屋。
- (二) 本案範圍第一次變更時，是經過畸零地協調的程序，當初是以北側的地界延伸，對於北側建築線，其實在建築線的認定上有現況的寬度，還有公文上說的只有4米寬，所以其實現有巷寬度有兩種不同的認定。另外南側這塊基地的地界線就是現有巷的界線，但現況與圖面是不一致的。

決議：同意北側畸零地(121-1(1)、139-1(1))納入本案更新單元，後續並依法定程序辦理公開展覽。

**五、申請自行劃定「臺北市中山區中山段一小段782地號等32筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 吳函穎 2781-5696#3029)**

討論發言要點：

(一) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

請於P.9圖面標示本案基地周邊500公尺內之YouBike租賃站；餘本局無意見。

(二) 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。

(三) 何委員芳子

1. 圖面上民權東路一段38巷看起來是雙向通行？但屬本案範圍內之寬度好像比較寬，另北側未在單元範圍內之現有巷較窄，這樣規劃雙向通路可行嗎？請說明一下。
2. 本案同意比例較低，目前為20%、30%，倘現在同意劃定，六個月內有辦法達

事業計畫門檻嗎？

(四) 趙委員正義

建議先同意本案範圍，因土地同意比例看來只有三成多，如果屆時同意比例未達事業計畫門檻，恐還需要變更範圍。

(五) 鄭委員淳元

本案實際了解，如果退縮補足8公尺後要再退縮2公尺無遮簷人行道，設計規劃上會有困難，因此基地如果再退縮2公尺無遮簷人行道，那深度上會有問題，本案土地使用分區為商四(原屬商三)，商四有很多的原住戶一樓做商業使用，考慮設計上做商業使用尺度，本案退縮留設情形雖然不是非常好，但是可以接受。

(六) 劉委員秀玲

1. 這個案子因為比較畸零，能體諒有些地方沒有辦法退縮補足8公尺再退縮2公尺無遮簷人行道，但是民權東路一段58巷部分，其實南側是新興公園，且本案區塊比較畸零，公益性較差，建議民權東路一段58巷補足8公尺後再留設無遮簷人行道，讓動線可以連結到公園。
2. 這個基地是商四，原屬商三，未來使用用途為何，請申請人說明。

申請人回應：

- (一) 民權東路一段38巷南北向主要以人雙向通行為主，大概2.3公尺寬度，現況汽車無法通行，以人行為原則。另民權東路一段38巷1弄單元內有留設6公尺寬。
- (二) 本案目前規劃1樓作店面，2至4樓作一般事務所，5樓以上作住宅使用。
- (三) 本案目前同意比例已達事業計畫75%門檻，因為原住戶已期待很久，一定會完成本案都更進行，持續溝通協調。

決議：本案依各委員意見修正後同意劃定為更新單元。