

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 350 次會議紀錄

107 年 12 月 3 日府都新字第 1076012048 號

壹、時間：民國 107 年 11 月 9 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：王副主任委員玉芬代

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、申請自行劃定「臺北市內湖區碧湖段四小段94地號等14筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 吳力綺 2781-5696#3026）

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）交通局 梁幹事筠翎（書面意見）

1. 本案緊臨學校，其南側臨環山路二段（20 公尺）側，建議留設淨寬 4 公尺以上人行道，其中應包含淨寬 2 公尺人行道及淨寬 2 公尺自行車道。
2. 基地未來開發衍生之停車需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理；並請於相關規約文件內註明：「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，未來不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

（三）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。

（四）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

(六) 簡委員伯殷

1. 有關西側鄰地陳情人(林先生)表示本更新單元西側鄰地(內湖區碧湖段四小段 94-1、126、127、127-1、183-3、183-4 地號等 6 筆土地)，業於 107 年 10 月 31 日完成土地繼承登記，已排除土地繼承疑義，且願意與申請人持續溝通協調，倘協商達共識，亦願意出具更新事業計畫同意書，故建議再予溝通協商。
2. 建議申請人與西側鄰地陳情人以整合 21 筆土地之完整街廓為目標，充分協商，並可透由權利變換的方式推動實施，以確保公平分配原則，相關權利分配後續亦須提送本市都市更新及爭議處理審議會作審議。

(七) 蕭委員麗敏

1. 請申請人補充說明「劃定臺北市內湖區碧湖段四小段 94 地號等 21 筆土地為更新單元」自 102 年市府核准後至 103 年申請事業概要期間，其內部的溝通協調狀況，以及該案已提送之事業概要後，實質分配及建築設計迄今仍無法達成共識的原因。
2. 本案西側鄰地陳情人(林先生)表示仍有與申請人溝通之意願，建議給予一個月的時間，請申請人再與陳情人溝通協商，朝全街廓更新單元劃定為目標；倘經協商仍無法整合，建議核准本次更新單元，以利本案後續都市更新事業計畫之推動。

(八) 邱委員裕鈞

1. 有關西側鄰地陳情人(林先生)代表本案西側相鄰之 6 筆土地(內湖區碧湖段四小段 94-1、126、127、127-1、183-3、183-4 地號等土地)及合法建築物所有權人表達參與更新之意願，並表示將持續瞭解權利變換相關法定機制，包含後續估價、權利分配等相關規定，倘協商達共識，亦願意提供前開 6 筆土地之更新事業計畫同意書，故建議再予溝通協商時間。
2. 請申請人以整合全街廓劃定更新單元為目標，與相關土地及合法建築物所有權人進行協商及意見整合。

(九) 何委員芳子

權利變換實施應俟更新事業計畫相關內容確認後，方能進行後續權利分配事宜，故請西側鄰地陳情人(林先生)與申請人進行協商時，須充分知悉更新事業計畫及權利變換等相關程序。

申請人回應：

- (一) 「劃定臺北市內湖區碧湖段四小段94地號等21筆土地」無法推動事業計畫之主要原因，係因同小段127、127-1等2筆地號其一土地及合法建築物所有權人，並未出席本案相關會議及未出具劃定更新單元之意願書等相關文件，以致合法建築物所有權人及面積比例未達都市更新條例22條規定之同意比例門檻。
- (二) 會後將持續與陳情人及相關土地及合法建築物所有權人溝通，並以全街廓劃定更新單元為目標，進行協商及意見整合。

決議：本案自會議紀錄函發後起算兩個月內，請申請人再與相關土地及合法建築物所有權人溝通協商，作充分意見整合後，再提本市都市更新及爭議處理審議會作審議。

二、申請自行劃定「臺北市文山區實踐段二小段563-1地號等35筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 洪佩妤 2781-5696#3032）

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)

本更新單元西側本署經管臺北市文山區實踐二小段 613 地號國有土地既經建築師檢討簽證係屬畸零地，請貴府將前開本署經管土地納入都市更新單元範圍。

- (二) 臺北市政府地政局

有關申請人所述謄本遭法院註記部分，該註記並無限制所有權人移轉之效力，僅為註記該土地需受法院判決之拘束。

- (三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

1. 基地南側臨 6M 計畫道路之規劃構想圖示 (圖 4) 「退縮 2 公尺以上無遮簷人行道」與簡報 P.18 第 3 點 「未達 8 公尺計畫道路，退縮補足 8 公尺，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道…」不一致，請釐清修正一致。
2. 北基地西側臨 6 公尺未開闢計畫道路中段規劃退縮補足 8 公尺再行退縮人行步道，惟人行步道部分，建議 2 公尺寬以上，以符上下一致。

- (四) 消防局 林幹事清文(書面意見)

討論事項未涉本局權管，無意見。

- (五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本案係劃定更新單元，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(七) 簡委員裕榮

1. 本案北側街廓未以完整街廓劃入更新單元，現況似有部分違章建築物介於邊界，請說明後續處理方式。
2. 另實踐段二小段 613 及 614-2 地號等 2 筆土地經建築師檢討為畸零地，613 地號屬國有財產署土地雖產權單純，惟 614-2 地號產權仍較為複雜，建議 613 及 614-2 地號等 2 筆土地均應納入更新單元範圍。

(八) 簡委員伯殷

建議除實踐段二小段 613 及 614-2 地號等 2 筆畸零地，563-3 及 590 地號等 2 筆土地因產權較複雜也應納入；另考量街廓完整性，建議未納入本次更新單元之範圍亦應整體規劃合併開發。

(九) 邱委員世仁

1. 請說明西側畸零地實踐段二小段 613、614-2 地號之產權狀況，若納入本案範圍是否可協助開闢西側計畫道路。
2. 本案以完整街廓之整體開發考量，北側街廓未被劃入本次更新單元範圍之土地雖合併開發惟無都市更新容積獎勵，鄰地地主之陳情人(徐先生)是否知悉。

(十) 詹委員勳敏

北側街廓未納入更新單元範圍之土地，其現況似亦有違章建築，請說明解決方法。

(十一) 劉委員秀玲

請加強說明本案土地產權細碎、複雜之狀況，另請說明實踐段二小段 613 地號的產權狀況。

(十二) 方副主任委員定安

1. 請說明北側街廓是否適用「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」，具合法建築物及違章建物之證明文件以符合「重建區段」之要件；另有關陳情人(徐先生)表示北側街廓因空地比過高，爰部分地號未劃入本案範圍，請檢討說明北側街廓之空地比計算方式。
2. 建議本案附帶決議應以整體開發為考量，惟北側街廓因合併開發不在更新

範圍內，故無都市更新容積獎勵，請實施者向其所有權人說明相關權利義務。

3. 建議本案除了協助開闢基地中及東側未開闢計畫道路，也應協助開闢西側未開闢計畫道路，另後續應提出更多公益性回饋。

(十三) 臺北市都市更新處

1. 依「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準(以下簡稱認定基準)」中，第二點已明定：「本基準適用範圍，以依都市更新條例第十一條規定申請自行劃定之更新單元，並以採重建方式處理者為限。」而重建定義係依「都市更新條例」之第四條：「重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。」另依認定基準第六點：「自劃案件範圍為跨街廓更新單元者，應依街廓分別檢討空地過大情形。」故本案需以南、北側街廓分別檢討。本案經檢討空地面積，南側街廓符合空地過大基地之檢討；北側街廓應依認定基準第四點提出相關證明，規劃單位提出林務局 81 年航照圖，惟未有相關證明文件，僅可顯示北側街廓有地上物，不符上述認定基準，請規劃單位說明。
2. 本處前於 96 年臺北市都市更新審議委員會第 85 次委員會，針對「空地過大基地申請劃定更新單元處理原則」進行決議，有關空地屬產權持分細碎、複雜或土地及建物所有權人眾多致更新推動困難，其立法原意係針對重建區段之祭祀公業等土地，因產權細碎、複雜透過大會討論方式來協助都市更新；另本案北側街廓與南側街廓所有權人多有重複，請規劃單位為產權細碎、複雜補充說明，並提請大會討論。

實施者回應：

- (一) 考量範圍內違章建築的後續處理，本案最初申請劃定範圍包含兩個完整街廓及兩條未開闢計畫道路，惟本次提會理由係依「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」第五點第二項第一款規定「空地屬產權持分細碎、複雜…經敘明理由提審議會審議同意」，故必須排除北側街廓東南側及西側國有地等產權較單純之土地，連帶亦將部分產權複雜細碎土地一併排除。
- (二) 有關實踐段二小段613地號，其全數為國有土地，係簡報誤植，在此說明。
- (三) 有關陳情人(孫先生)所述，本案35筆土地中有20筆土地係屬36人之公司共有，且散落於南北兩側街廓及未開闢計畫道路用地上，若現在不處理，日後繼承人數將超過百人。若今日經委員同意本案申請劃定單元係屬產權細碎、複雜之情形，並可納入西側畸零地，也懇請委員同意將實踐段二小段563-3

及590地號等2筆土地納入本劃定單元範圍，因前開2筆土地仍屬公同共有，卻被相鄰產權較單純之空地所隔開而無法納入本次提會範圍，若不能納入更新單元，將如鄰地陳情人所述，未來開發也會被前開2筆土地限制，故懇請委員同意未來以兩個完整街廓及兩條未開闢計畫道路同時開闢，才能解決本區域長久以來土地細碎之問題。

- (四) 西側未開闢計畫道路南端有違章建築佔用，協助開闢有其難度，本案後續將配合於基地周邊退縮人行步道，作為暫時替代方式，請同意西側未開闢計畫道路範圍不納入本次更新單元，未來實施者仍以協助開闢或留設私設通路以供通行為原則。
- (五) 本案依違章建物現況與航照圖套疊後尚符合空地過大之檢討，惟臺北市政府僅有80年及91年的地形圖資，期間並無重新測繪，導致申請人沒有圖資可以申請門牌整編證明，故本案才依「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」第五點第二項第一款規定提請審議會審議。
- (六) 北側街廓未劃入更新單元範圍將以合併開發方式辦理，後續實施者承諾協助該範圍處理違章建築相關事宜。

決議：

- (一) 本案經大會討論，原則同意北側街廓之實踐段二小段581-2地號等10筆土地因產權細碎、複雜，符合空地過大基地認定基準第五點二項第一款，其空地面積得不計入空地過大檢討面積；另實踐段二小段563-3、590、613及614-2地號等4筆土地因產權細碎、複雜，符合空地過大基地認定基準第五點二項第一款，其空地面積得不計入空地過大檢討面積，原則同意前開4筆土地納入本案更新單元範圍。
- (二) 考量街廓完整性及整體開發效益，北側街廓未劃入本次更新單元之土地，包括實踐段二小段583、584、586、587、589、598地號等6筆土地，未來需與本次劃定更新單元合併開發且依實施者承諾事項協助處理前開6筆土地上之違章建築相關事宜。
- (三) 有關本案整體規劃構想及公益性回饋事項，除協助開闢更新單元內兩條未開闢計畫道路，西側未開闢計畫道路亦應納入考量，且應於更新事業計畫階段提出公益性回饋事項，加強本案改善交通機能及提昇居住品質之規劃構想。
- (四) 本案修正後通過。

三、「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段18-1地號1筆土地都市更新事業計畫案」所有權人申請撤銷同意書案（承辦人：事業科 毛胤儒 2781-5696#3086）

討論發言要點：

(一) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

本次會議僅討論所有權人申請撤銷同意書，無涉交通，本局無意見。

(二) 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。

(三) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(五) 簡委員伯殷

1. 依據所有權人及實施者雙方之發言內容判斷，本案最初討論是由成立自組更新會方式實施都市更新，惟報核後是以實施者名義申請，認為都更之本意已不同。
2. 有關事業計畫是包含建築設計、樓層、平面圖、財務計畫…等內容，今陳情人提出本案計畫內容是沒有看過的或是內容不一致，另實施者說明初步規劃於評估階段，提供資料有限，無法讓權利人可供參考。
3. 請教陳情人於簽署同意書時是否看過平面圖、樓層、構造及工程造價…等內容。

(六) 邱委員世仁

倘若本案部分所有權人需求以協議合建方式實施都市更新，建請實施者考量是否改以都市更新條例第25條之1方式實施。

(七) 蕭委員麗敏

1. 本市都市更新及爭議處理審議會第295次會議決議係請雙方檢附本案辦理自辦公聽會之相關資料予更新處審視，經更新處初步檢視後，有頁數不符情形，無法確定缺漏之部分是否影響相關權益。
2. 於實施者簡報中說明二中提及實施者於簽署同意書期間對所有權人說明初步規劃內容包含建築規劃、容積獎勵等，請實施者說明本案報核時，申請之容積獎勵、建築規劃設計是否與初步規劃內容相近。

(八) 簡委員裕榮

1. 於實施者簡報說明二中，提及簽署同意書期間(約103年7月底)對所有權人說明本案初步規劃之資料，惟因尚在評估階段，故無法提供予所有權人參考，這於權利義務上有不對等之情形，請實施者要說明清楚。
2. 建議大會同意所有權人申請撤銷同意書，請實施者依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定，繼續與所有權人協調溝通後續進行同意書補正程序。
3. 本案於與權利人簽署同意書時說明內容是否包含財務計畫，法規上財務計畫應向權利人說明，請實施者先釐清。

(九) 詹委員勳敏

請教陳情人是否願意提供時間與實施者進行第 4 次協商，認真討論本案都市更新。

(十) 劉委員秀玲

陳情人所提供之同意書是於 103 年 7 月 29 日簽署，於簡報歷程中 104 年 11 月 28 日實施者辦理第一次協調會時，才將規劃內容告知地主，實施者也說明因規劃需成本，並未提供詳盡之方案及規劃資料予地主；另於第 295 次審議會時，即有陳情人表示不清楚本案之規劃內容，並決議請實施者應提供相關規劃內容向地主說明，本次審議會仍有陳情表示未收受相關資料，本案似符合處理都市更新案撤銷同意作業程序中，出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務不相同。

實施者回應：

- (一) 本案自102年至104年即於基地駐點並提供資料說明，本案實施方式及選配方式、獎勵項目皆未改變，僅有海砂屋獎勵之不確定性，資料皆有提供予權利人，但資料內容僅提供概要，且設計部分皆須要成本，評估可執行後分階段同意書收集，資訊內容皆採開放，住戶可至本公司駐點詳洽內容。
- (二) 現階段實施方式皆以權利變換，是為避免爭議，將再與住戶溝通，不排除未來改採協議合建。
- (三) 本案於初步階段是準備籌組更新會，於籌組過程中遇許多困難，更新會亦須有人主導，以及時程上之因素，後續本公司才擔任實施者。
- (四) 本案討論內容應回歸自都市更新條例第22條及處理都市更新案撤銷同意作業程序規定，本案所有權人於簽署同意書已知悉本案計畫。

- (五) 有關簡報說明二提及內容係針對詳細、細節部分無法提供，並非本案所有計畫未提供住戶參考。
- (六) 財務計畫於簽署同意書時有提供財務計畫項目，但不包含細節內容。

決議：經大會討論後，本案權利義務不相當，符合撤銷規定，同意陳情人撤銷同意書，另因同意書扣除後未達都市更新條例第 22 條法定門檻，請實施者依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定辦理，於收到會議紀錄 30 日內，進行同意書補正，若補正後同意比例符合法定門檻，即續行審議，惟未達門檻，則駁回本案申請。

四、「擬訂臺北市大安區復興段二小段179-2地號等6筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍調整案（事業科 許雅婷 2781-5696#3081）

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，王委員重平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) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）
本局無意見。
- (三) 消防局 林幹事清文（書面意見）
討論事項未涉本局權管，無意見。
- (四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案位於「臺北市敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」地區。依前揭管制要點規定，本區之建築物設計、交通系統設計、廣告招牌之設置及天橋、地下道之連接等有關事項，除需依本計畫說明書、圖之規定辦理外，並應先經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」之審查同意後，始得依法申請建造執照或施工。

(五) 簡委員伯殷：

1. 依畸零地調處結果，陳情人是否願意用 2.5 倍公告現值讓售予實施者？
2. 召開本次審議會前，畸零地法定規定已有改變，現在 196 地號是可以直接單獨建築，不需要跟 179-2、210、211、212-2、212-3 地號等 5 筆土地合併，這點陳情人要注意。
3. 本案位於仁愛圓環上具有地標性的意義，且原計畫範圍土地所有權人 27 人，產權上似較為單純，範圍調整後，請實施者多思考公益性這方面的議題。

實施者回應：

- (一) 本案劃定核准後迄今已3年多，這3年的時間根據法令的規定去做畸零地調處，中間經過私調、公調，甚至徵詢畸零地所有權人的意願，所以最後的結果是經過非常完整的法定程序。
- (二) 陳情人所代表的土地持分比例是非常低的，正式經過畸零地調處通知的所有權人有10幾人，調處會上也有建議的價格，顯然陳情人是不能接受的，所以希望在經過如此完整的程序後，審議會能夠做個裁決。

決議：本案依建管處畸零地調處決議同意調整更新單元範圍，排除同小段 179-2、210、211、211-2、213-3 等 5 筆土地，另同小段 196 地號因涉不同使用分區，實施者業於 106 年 8 月 22 日辦理逕為分割，分割後為 196 及 196-1 地號，故調整後為大安區復興段二小段 196 地號等 2 筆土地，後續請實施者針對公益性多加考量。