

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 466 次會議紀錄

110 年 3 月 25 日府都新字第 1106000177 號

壹、時間：民國 110 年 3 月 16 日（星期二）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N202 會議室專區

參、主持人：方副召集人定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：曾少宏

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、「擬訂臺北市北投區文林段三小段 397 地號等 8 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 江柏緯 2781-5696 轉 3063)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事怡潔（書面意見）

1. 承攬契據印花稅之計算因子為公共設施工程開闢費，本案公共設施用地捐贈本市土地成本 45,739,935 元非屬計算因子，請刪除。
2. 權利變換計畫計畫第 8-3 頁容積移轉費用之容積取得成本計算式誤植，請修正。
3. 本案權利變換計畫共同負擔比例 41.91% 較事業計畫核定之 41.86% 高，且人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（11.25%）均以上限提列，提請審議會審議。
4. 其餘 109 年 11 月 4 日 168 專案小組會議所提意見已修正或說明。

(二) 地政局 徐幹事子偉（書面意見）

1. 估價部分已依前次意見修正或說明，無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(三) 交通局 吳幹事瑄俞(周技士光彥代)（書面意見）

本局無意見。

(四) 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，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本件係權利變換計畫案，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 查本案都市設計審議前經本府106年10月26日府都設字第10638979100號函核定在案，後無相關變更。
2. 經檢視都市更新權利變換計畫報告書內容有關配置及建築物造型量體部分，與都審核定報告書內容相符。
3. 倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討辦理變更設計或免辦變更。

(七) 黃委員嫩雲

地下室轉折請補強標示尺寸，地面層請補強標示陽台寬度尺寸(第15-3頁至第15-12頁)。

實施者說明及回應：

- (一) 實施者同意配合財政局幹事意見，刪除承攬契據印花稅之計算因子(公共設施工程開闢費)後，共同負擔比例由41.91%下調至約41.90%；相關財務計畫、更新後分配結果併同修正。
- (二) 權利變換計畫計畫第8-3頁誤植處配合修正。
- (三) 本案權利變換計畫報告書內容有關建築配置及造型量體與都審核定報告書內容相符無異動。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

本案更新後二樓以上均價780,535元/坪及估價報告書修正情形，共負比41.91%(事業計畫核定時為41.86%)，經實施者說明承攬契約印花稅依財政局意見刪除公設施工程開闢費，共負比配合修正後，予以同意。

(二) 其他

本案選配原則與原事業計畫核定之選配原則內容，經實施者說明，並經審議會討論後維持一致性，予以同意。

(三) 聽證紀錄

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」免舉行聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提大會審議。

(四) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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。

二、「變更臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案」所有權人撤銷同意書案(承辦人：事業科 林均郁 2781-5696 轉 3075)

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. 據本次討論事項就本案所有權人撤銷同意書一節提請大會討論，係私有土地所有權人之權利義務關係，與國有土地無涉，故本分署尚無意見。
2. 至就本案財務計畫、權利變換計畫、國有土地估價及變更出資者等議題，業以審議會第450次、第457次、第461次會議由本分署代表與會提出陳述意見書表達相關意見在案。

(二) 財政局 黃幹事于珊(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 沈幹事冠佑(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) 交通局 洪幹事瑜敏(簡璟竹代)(書面意見)

本次僅涉出資者變更，本局無意見。

(五) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

本案係所有權人撤銷同意書案，未涉本局權管，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

案涉所有權人撤銷同意書部分，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

本案係所有權人撤銷同意書案，本案前經本府100年9月13日府都設字第10036652900號函核定及本府108年2月22日府都設字第1083011531號函第1次變更設計核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理變更設計或依同條正

面列舉內容檢討免辦。

(八) 謝委員慧鶯

今天陳情人中有陳○○、陳○○、李○○三位陳情人表示不同意本案，請問本市都市更新處有無納入其同意比率進行計算？

(九) 都市更新處

1. 本次實施者補充之同意書認定是依據「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」的第7點第6項規定「都市更新事業計畫報核後，經扣除依規定不計入同意比率之同意書，致核算同意比率未達本條例第37條規定者，本府得通知實施者限期補正，屆期未補正或補正仍未符規定者，駁回其都市更新事業計畫案之申請。」辦理補充同意書事宜。
2. 陳○○、陳○○為17位撤銷同意書者其中2位，實施者於110年3月11日補充之同意書未見2位所有權人之同意書，無納入本次同意比計算。

實施者說明及回應：

- (一) 公展期間提出要撤銷同意書的部分，有一部分同意書可能簽的時間較早，所以委員對同意書之合法性提出質疑，就原提出申請撤銷之所有權人，實施者同意視為撤銷，後來實施者積極努力向撤銷同意書之所有權人爭取補簽同意書，原撤銷同意者共13張，另新增同意書2張，相關之同意書已於110年3月11日提送更新處審查，經實施者109年11月3日補充7張同意書及110年3月11日15張同意書後，經實施者計算同意比率達法定比率門檻。
- (二) 所補充之同意書不包括今日於審議會提出反對意見的這些人，故後來補的同意書都不包含陳○○、陳○○，亦同意陳○○、陳○○兩人撤銷同意書。
- (三) 目前所計同意比率皆不含今日提出反對意見之陳情人，另李○○非本案所有權人，所以原本就沒有出具同意書。

決議：

- (一) 實施者於審議期間補充15張同意書，並經審查有效，經補充後同意比率達法定比例門檻，本更新案請依都市更新條例規定續行程序。
- (二) 陳情意見請實施者納入變更事業計畫綜理表妥予回應，並作為後續審議會之參考；陳情人所提陳情意見，請實施者妥與溝通協調。