

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 322 次會議紀錄

107 年 5 月 30 日府都新字第 10730876100 號

壹、時間：民國 107 年 4 月 13 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、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區長安段三小段380地號等2筆土地(國際商業大廈)都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：工程科 黃炫凱2781-5696#3162)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

幹事會所提意見經更新處檢視已修正或說明，本局無補充意見。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案整建維護案，本局無意見。

(三) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

本案係建物整建維護，無涉交通議題，本局無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(五) 簡委員裕榮

本案為商業大樓補助案，是於100年8月15日第72次會議核准補助總經費46.32%，另監察院於101年5月3日糾正臺北市政府花費公帑補助商辦大樓，其時間點倘經業務科已確認本案係於糾正之前核准補助公告(100年11月30日)，則建議依核准當時之規定辦理。

(六) 都市更新處

本案核准補助總經費之時間點，經確認為監察院糾正之前。

決議：

(一) 整建維護計畫：

1. 本案屬商業大樓申請都市更新整建維護事業計畫工程補助經費，已於民國 100 年 11 月 30 日北市府公告就方案一公寓大廈類，共計核准補助 17 件其中之一，本次施工項目先就「公共安全」部分進行修繕，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案於舊有違建物、冷氣窗架、雨遮、招牌及鐵窗部分，全數配合拆除，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案為全數同意進行外牆修繕工程，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案未辦理繼承登記列冊管理者，仍請實施者依規定通知列冊管理單位與相關繼承權利人，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫：

本案總工程經費為 27,595,458 元(含設計監造費為 1,684,230 元)符合補助項目金額為 15,422,521 元，依符合補助項目金額比例 46.32% 計算，實施者擬申請 7,143,712 元(=15,422,521*0.4632)，未超過補助上限 1,000 萬元，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄：本案無人登記發言。

(四) 同意本都市更新整建維護事業計畫案通過，請實施者於通過後 3 個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，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。

二、「擬訂臺北市中山區長安段三小段 247 地號等 1 筆土地(松江商業大樓)都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：工程科 葉珮儀 2781-5696#3140) 討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

幹事會所提意見已修正或說明，本局無補充意見。

(二) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

本案係建物整建維護，無涉交通議題，爰本局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案整建維護案，本局無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(五) 建築管理工程處 王幹事光宇

請於下次審議會簡報提供原始使用執照圖說供檢視。

(六) 簡委員裕榮

本案部分房屋使用執照涉與原使用執照不符，請洽建管處釐清。

(七) 簡委員伯殷

1. 第十章整建維護計畫(7/34)一層平面圖，部份區域為停車場，而現況為商業使用，是否為合法使用?建管處是否能同意申請?
2. 天星建設公司所有權屬範圍目前是否有人使用?實施者所提該權屬範圍為公共區域，無主建物，請釐清並說明。

(八) 林主任委員洲民

1. 第十章整建維護計畫(4/34、7/34)所提無障礙斜坡面坡道工程，是否符合建管法令規範之建築物無障礙設施設計，或僅是搬運物件之斜坡道，請釐清。
2. 第十章整建維護(4/34)無障礙斜坡面坡道工程，第4點大樓入口有一「約」10公分高階梯，有不確定之含義，請準確說明。
3. 第七章現況照片(12/17)圖示正面門廳高階梯，請釐清是否為梁柱，及如何施作無障礙斜坡道，此部分涉及建築物公共安全，請審慎評估並說明。
4. 簡報請標示頁碼。

(九) 王副主任委員玉芬

1. 天星建設公司所負擔費用，是否確認由管委會公共基金支付?
2. 請詳細說明招牌廣告物改善方式。
3. 第十章整建維護計畫(7/34)一層平面圖中，停車場後方註明違建部分不在本次審查範圍內，與實施者會議中說明除廣告招牌，其餘違建將全數拆除不符，請釐清。
4. 本案為商業大樓使用，監察院曾糾正本府辦理整建維護欠缺公益性等情事，請承辦科確認本案整建維護補助是否符合補助資格。

(十) 方副主任委員定安

1. 請確認本案天星建設公司是否已解散、其所有權明確範圍及該區域現行所有權人是誰。
2. 無障礙設施未依規範設計，請檢討說明。

(十一) 都市更新處

本案核准補助總經費之時間點，經確認為監察院糾正之前。

實施者回應：

- (一) 目前已查無天星建設公司，且無法聯繫，其所有權屬為公共區域，主建物部分再釐清。該公司所負擔費用，確認由管委會公共基金支付。
- (二) 廣告物招牌部分會先拆下，待完工後再放上去。
- (三) 無障礙設施坡道改為一般坡道，並再確認高梯階是否為樑。
- (四) 一樓部分區域早期為停車場使用，現況已非停車場。

決議：

- (一) 本案本次會議不予通過，請依照委員意見修正後，針對本次會議所提議題，重提審議會，並對議題準確說明，勿有「約、好像」等不確定之字句，相關簡報及事業計畫也請併同檢討。
- (二) 本次會議討論多處涉及建管法令，請建管處於下次會議前協助檢視、提供意見，作為審議參考。請實施者針對本案建物設計，檢視是否符合相關建築法規。另請本案建築師於下次召開審議會併同出席，針對第一項決議議題及本案整建維護計畫詳細說明。
- (三) 天星建設產權部分，請依委員所提意見，釐清說明並修正事業計畫。

三、「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段410地號等4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) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)
本案所有權人撤銷同意書部分，未涉本局權管，無意見。
- (二) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)
本次係所有權人撤銷同意書，未涉及交通，爰本局無意見。
- (三) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)
無意見。
- (四) 簡委員伯殷
 1. 提醒地主假設不與實施者繼續合作，本案撤銷重新報核事業計畫，海砂屋容積獎勵將減損。
 2. 如本案由地主自組更新會自行融資、興建，在技術上本案有193戶是非常困難的，實務上仍有很多問題需要衡量。

3. 以目前環境及獎勵容積，各位地主必須先打斷一坪換一坪的迷思，否則，要想找到新的實施者可能也有難度。

(五) 遲委員維新

1. 明園更新會表示已找了新的實施者，禾琺原本也已答應願意配合辦理轉換，只是說相關廠商費用需再洽談，請問實施者目前無法轉讓的原因是相關費用談不攏還是有什麼其他原因，如果實施者是願意轉讓的，住戶也已找到新實施者接替，為何仍無法變更實施者。就先前陳情人與實施者說明，似乎是相關費用無法取得共識，請實施者說明雙方討論相關費用之差距。
2. 另提醒各位地主本案所有權人不僅是目前的50位陳情人，建議邀集管委會或前更新會理事成員召開會議，整合大家的意見再與實施者協商，在下次審議會時將溝通過程說明清楚，以便審議會決議。

(六) 簡委員裕榮

建議本案給予一定期間讓雙方再行溝通一次，但雙方彼此間若無法互相信任，本案一定破局，誠懇建議地主內部先整合好，再來討論是否更換實施者。

(七) 方副主任委員定安

1. 本案目前有以下三種進行方式：
 - (1) 如經審議會同意撤銷同意書，將導致本案須重新報核，容積獎勵適用新的時點將會減少。
 - (2) 如審議會同意由禾琺繼續進行，將可保有原來申請的容積獎勵。但地主對於禾琺是否能取得共識。
 - (3) 由地主另尋新實施者，以變更實施者方式辦理，則可保有原來申請的容積獎勵，但新實施者須取得大家同意，地主之間也必須有共識。
2. 建議再請禾琺與地主協商溝通，再提審議會審議是否同意撤銷同意書。

(八) 王副主任委員玉芬

1. 實施者表示本案並無權利義務不相符之情形，其實權利義務並無定義，禾琺也曾說過無法繼續進行本案，是否屬權利義務並未履行，並非僅由事業計畫報核前後圖面是否一致來判斷。
2. 建議給實施者一定時間內與50位地主再行溝通，若仍無法達成共識，本案將會撤銷或是辦理變更實施者。

實施者回應

- (一) 本案為99年7月30日公告的海砂屋，有5年的海砂屋重建容積獎勵限制，如果

在104年7月30日前未送件，獎勵將會遞減。當時明園住戶來找本公司協助辦理事業計畫的擬訂，在報核之前先簽署同意書，並以口頭協議在報核後再協商條件，然而我們在進行後續商定合作協議的條件上非常不順利，也曾建議本案是否採用權利變換方式分配，雙方沒有達成共識，地主意見分歧嚴重，我們也擔心拖延了本案，故當時也請明園管委會盡快更換實施者。

- (二) 本公司並無阻礙本案進行的想法，我們了解海砂屋改建是迫切需要的事實，所以我們也曾想要主動去撤案，但前任的管委會擔心撤案會使本案容獎減少，拜託我們不要去撤，所以一直維持到現在，故方才陳情人提到本公司都不跟他們有聯繫，是有事實上的落差與誤解，而對於審議會最後的裁決，本公司都會予以尊重。
- (三) 更新會與新實施者談的條件是以權利變換方式進行，與本公司當初所提一致，且本公司當時也有說過如找新的實施者來承接，讓我們優先考慮他們的條件，但更新會三年過去也未與我們聯繫，後始以函文通知我們無條件配合轉換實施者，對於本公司而言已投入許多時間與心力協助本案進行至今，就目前新實施者所提條件似看不出變更實施者之理由，後又有謠言抹黑本公司，造成社區與本公司之間產生誤解，致現有50位地主表示欲撤銷同意書，但就本案而言非50位地主即能代表所有地主，本公司希望審議會可以衡量多數地主的權益。

決議：本案撤銷同意書疑義，請實施者於107年5月31日前持續與所有權人溝通協調，再針對撤銷同意書疑義提會討論。

四、「擬訂臺北市萬華區萬大段二小段123-3地號等72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 張文銓 2781-5696#3064）

討論發言要點：

- (一) 建築管理工程處 王幹事光宇
依本案西側建造執照82建字第0165號(85使字0381)圖說所載本案西側係「民和街115巷3弄」，請於相關圖面明確標示，另請於計畫書載明處理情形。
- (二) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)
經檢視本案廢除德昌街94巷、民和街87巷與德昌街90巷，本局原則無意見。
- (三) 消防局 林幹事清文(書面意見)
本案更新單元範圍疑義，未涉本局權管，本局無意見。
- (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. 205地號土地西側既成道路，後續會有畸零地問題，請實施者說明未來規劃如何處理？
2. 205地號土地排除後，後續會有鄰地共同壁問題，請實施者注意。

(六) 方副主任委員定安

本案仍有許多不同意戶，針對目前溝通之情形，請實施者再補充具體說明。

實施者回應

- (一) 本案前於105年12月23日第268次審議會決議：「請實施者針對本案更新單元範圍內尚未同意之所有權人再進一步協調」，實施者業於106年4月25日於萬華區民活動中心與未同意戶召開協調會，會中與部分地主作意見溝通，主要多為分配條件問題，目前尚未達成共識，實施者仍會持續協調。
- (二) 本案西側目前有二戶進出使用，未來規劃時，本處仍維持通行之使用。另實施者未來進行拆除工程時，將會注意共同壁問題，維護其安全。

決議：本案經實施者表示已與205地號土地所有權人說明相關權利，且經多次協調後，同意本更新單元範圍（不包含205地號土地），惟本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續妥予溝通協調。

五、申請自行劃定「臺北市大安區通化段五小段244地號等8筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 陳怡秀 2781-5696#3032）

討論發言要點：

- (一) 財政部國有財產署北區分署（書面意見）
有關本案提案討論事項，本分署原則尊重審議結果。
- (二) 消防局 林幹事清文（書面意見）
本案申請自行劃定為更新單元，本局無意見。
- (三) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）
本案更新單元檢討書P.5，更新單元內規劃構想（西側及北側鄰6米計畫道路退縮補足8米並與道路順平處理；南側鄰8米計畫道路退縮留設淨寬2米以上無遮簷人行道），本局無意見。
- (四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）
無意見。

(五) 遲委員維新

有關申請人所提更新前後權利價值估算方式建議先釐清容積獎勵基準，並在調整後再與陳情人溝通。

(六) 簡委員裕榮

本案劃定更新單元更新前後之權利價值應待後續事業計畫及權變計畫審議時再予以確認，本申請案提出之估算應為試算，有不合理之處建議申請單位修正，再向土地所有權人溝通。

(七) 簡委員伯殷

請申請人說明242、243兩筆地號土地權屬，道路現況是否屬未開闢道路請補充說明。

申請人回應：

(一) 本案更新前後之權利價值先行試算供土地、建物所有權人了解，因納入更新單元之範圍北側242、243兩筆地號土地道路用地，導致部分地主權益受到影響。未來實施者會盡全力與範圍內所有權人溝通說明，目前已取得70%同意，以上說明。

(二) 本案將積極爭取容積獎勵上限至50%，後續將持續與道路用地地主及原更新範圍所有權人溝通說明更新後容積獎勵評估及權利分配。

決議：

(一) 有關本案更新前後之權利價值計算為試算，不合理處請予澄清並請向陳情人、合法土地建物所有權人溝通說明，請於後續事業計畫及權變計畫階段依法提出更新前後權利價值計算納入審議。

(二) 本案前經第302次審議會決議，建議協調242、243地號並考量是否納入更新單元範圍，因本案範圍未達1,000平方公尺，本案將道路用地242、243地號土地納入更新單元範圍以增進本案之公益性，同意通過本案更新單元劃定。