

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 393 次會議紀錄

108 年 10 月 18 日府都新字第 1083016972 號

壹、時間：民國 108 年 10 月 7 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：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：曾少宏

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、討論提案：

一、「變更臺北市南港區南港段四小段566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 蔡瓊儀 02-27815696轉3054)

討論發言要點：

（一）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案請於建照執照及使用執照注意事項附表加註說明救災動線及救災活動空間範圍內保持平坦（高程順平無落差），且不可有障礙物、固定設施或植栽等。

（二）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 本案人事行政管理費(5%)及銷售管理費(3%)以上限提列，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 其餘幹事複審所提意見已說明或修正。

（三）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

1. 事業計畫書

本案建築設計內容業經本府108年9月2日核定，關於停車場出入口配置、動線、公車停靠區及計程車排班位置及交通影響評估報告內容，期間已由本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會討論後審議決議通過，爰本局無意見。

2. 交評報告書

P1-2本案都更審議資料表住宅為250單元、商業為103單元、汽車位1199席、機車位1445席及裝卸貨19席(含1席大貨車裝卸位)與交評資料所載不

同，爰請修正相關資料勘誤。

(四) 建築管理工程處 王幹事光宇

無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案前於 108 年 9 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。

(六) 黃委員燉雲

1. P49比較標的七經修正後仍有總調整率大於30%情形，與不動產估價技術規則第25條規定不符，請檢討或說明。
2. 事業計畫請自行檢視平面圖的尺寸標示。

實施者說明及回應：

回應地政局意見，價格日期在民國100年5月1日，比較標的七交易日期在民國99年4月，剛好在民國99年房地產有較明顯之漲幅，在價格日期部分調整7%，因比較標的與估價標的位置接近，故於價格日期部分將檢討修正率是否過大，以符合不動產估價技術規則規定。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案移設公車停靠區、候車亭工程、汽機車共用開口、各種車輛車行動線、計程車排班位置及交通影響評估報告等修正情形，已前於本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會討論並審議決議通過，予以同意。惟交評報告書請依幹事意見修正。
2. 本案建築規劃設計，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

本案消防救災規劃，請依幹事意見於建照及使用執照內附表加註說明。

(三) 財務計畫部分

本案銷售管理費(3%)、人事行政管理費(5%)以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 估價部分

本案估價報告書，請依委員意見修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △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) 同意維持原核定額度給予7,344.23平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
2. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予11,016.35平方公尺(法定容積15%)之獎勵額度。
3. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予5,875.39平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。
4. 細部計畫時程獎勵部分，同意維持原核定額度給予11,016.35平方公尺(法定容積15%)之獎勵額度。
5. 開放空間容積獎勵部分，同意維持原核定額度給予8,435.76平方公尺(法定容積11.49%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

依 108 年 1 月 30 日修正公布之都市更新條例第 33 條第 1 項第 4 款規定，以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，免行聽證程序。

- (七) 同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，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。

二、「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段410地號等29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 吳秀娟 02-27815696轉3075)

本案討論前，鄭委員凱文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。

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)

1. 目前本案國有地已納入更新單元範圍內，且已報核至審議會程序，依國有財產法相關程序，是不得讓售或出租的。
2. 是否將鄰地占用部分劃出本署尊重審議會結果，惟本案更新單元已確定，若需重新變更更新單元範圍需提請審議會確認。

(二) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案申請△F6上限為630.9平方公尺，惟依實施者說明實際安置面積為708.67平方公尺(大於△F6上限)，有關審議原則計算共同負擔比究係以△F6上限或實際安置面積做為計算應負擔費用及應安置面積價值之依據，因涉共同負擔比之計算請更新處協助釐清。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比達41.62%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

(三) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(五) 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。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

1. 有關P.10-10使用分區與使用組別項目表，請更正為本府以108年7月24日府法綜字第1086026910號令修正發布第二條附表之內容。
2. 另依本市土地使用分區管制自治條例第86條之1規定，基地面積達1000平方公尺以上之公有建築物應加倍留設停車位；再依前開條例第97條之6規定，基地面積達1000平方公尺之公有建築物亦應留設無頂蓋之開放空間供公眾使用，惟前開相關規定所稱應加倍留設停車空間及無頂蓋之公共開放空間之公有建築物係適用為辦公使用，並有民眾洽公者，倘民眾洽公機率低，前經本局89年3月23日北市都二字第8920238600號函釋則得認定非屬公有建築物範圍，經使用機關於幹事複審會議中表明本案以提供純辦公機關使用，則應無須加倍留設停車空間及無頂蓋之公共開放空間，惟倘後續進駐機關有民眾洽公需求，仍請依土地使用分區管制自治條例第85條之1及第97條之6規定核實檢討。

(七) 黃委員燉雲(書面意見)

黃委員意見(二)誤植(綜-3)。

(八) 劉委員美玲

請問陳情人訴求是希望建商幫忙拆除占用部分？

(九) 遲委員維新

提醒陳情人，之前得到訊息跟目前可能有點落差，本次確定鑑界結果為主體

建物坐落在國有地上，而非僅是拆圍牆或樓梯的問題，若要徹底解決此問題，現有主體房屋必須部分拆除且需進行補強。陳情人表示建商開會並未通知，不瞭解目前狀況，是否請實施者與陳情人說明，是主體建築物座落在國有地上無法拆除。

(十) 何委員芳子

鑑界後才發現有主體建物跨到國有財產署的土地上，若要拆除會拆到部分主建物。

(十一) 詹委員勳敏

依目前實施者提出方案未徹底解決問題，且將來產權可能複雜化，建議國有財產署將此部分土地割出，減少基地面積，有占用客體進行承租或承購，不要與都更案問題併在一起，將問題簡單化，不要留下後遺症。

(十二) 林委員光彥

1. 在買賣契約中註明還有另一種解決方式，透過債權之間的註明去沿伸這個關係，但債權的處理方式不會比物權的處理方式來的清楚明快，故在預防紛爭之階段，若可用物權處理，把土地及建物歸屬於同一人較為安全，於地政機關也較有公示明示之規定。買賣契約有延續之拘束力，讓買賣契約的相對性一直延續下去，在實務上的確是適當的解決方式，但當有兩個方式可以選擇時，從法律風險之預防性來說，建議用物權處理方式較好。
2. 建議主建物不拆，且針對座落之土地明確丈量出位置及面積，將其割出更新單元。變更範圍也是審議會權責之一，將主建物坐落土地劃出更新單元，請國有財產署依情況讓住戶去承租或承購，讓住戶能安心至少主建物有土地權利，棚架的部分可以拆，讓更新單元的變動比較少。
3. 簡報P.22基地內南側留設通道，文字中寫2公尺，但圖說中寫1.5公尺，請釐清修正。

(十三) 方副主任委員定安

1. 目前鑑界結果是影響陳情人的主體建築物，有兩種做法，一種是拆至鑑界範圍內，但對主建物結構有影響似不可行。
2. 第二種做法是將占用在更新單元範圍內之鄰房，釐清占用面積及結構，建議將原有竣工圖套繪在現況測量圖上釐清。這些方式均屬於產權與建築物間的釐清，審議會無法在此做決議，需由陳情人與國產署釐清做法。
3. 現況排水溝已占用到國產署土地，建議是否以排水溝為界剔除更新單元範圍。

(十四) 簡委員裕榮

1. 審議會委員是從專業提醒陳情人，建議占用戶與國產署購買或是改建，需自行討論，審議會於此無權限。
2. 建議審議會可變更更新單元範圍。

(十五) 簡委員伯殷

1. 市場上鄰房占用案例不少，個人認為不拆是最佳方案，因為拆除會傷害到結構，而在不拆除的情況下有兩種解決方式，第一為將鄰地占用部分納入範圍且計算建蔽率，第二為分割出來讓售給鄰地占用戶，但讓售因鄰地住戶有的部分有占用、有的沒有占用也有執行問題，由誰來購買？購買比例要如何計算？在市場上一般是這問題也沒有很大，因為只要在買賣契約書註明所賣房子上之土地，清楚說明有占用等情形下，所有買賣需列入交代，包含地價稅也是由新蓋房子之所有權人負擔，故只需在買賣契約書中說明清楚就可以。
2. 提醒國產署，目前建築規劃設計一樓部分至七樓為公家機關，是否需做公務機關使用；若要做公務機關使用，以目前建築規劃設計之電梯並未通達地下室，請國產署評估。

實施者說明及回應：

- (一) 本案進行建築設計時，有將占用建物之竣工圖調出，從竣工圖中顯示建築物主體並未超出地界線，且是由當時之建築師簽證負責，故原先認為占用部分只包含圍牆或棚架。於106年召開聽證會時住戶提出陳情(計畫書P.綜-24)，表明不要拆除，原溪州街拓寬工程在市議會協調時，依78年議會決議緩拆，當時也陳請不要拆除。本案於106年國產署發文給占用戶，實施者認為國產署會進行相關作業，實施者經套圖後將相關占用之面積編列相關補償費用至計畫書中。整個歷程於108年1月21日要進行鑑界，但因下雨延期，於108年1月28日召開第361次審議會，有在場的委員清楚有些表達緩拆，惟待鑑界結果出來後再做相關因應。於1月30日進行第一次鑑界，地政事務所表示可能涉及主建物，故希望釐清後再告知鑑界結果，因此等待快3個月，地政事務所會完土地開發總隊後確認鑑界結果無誤，實施者委託測量公司進行補測，並套繪鑑界結果。為了展延於5月10日召開第374次審議會同意展延3個月，並於審議會當天，實施者與建築師討論是以不拆除方式處理；於下午召開說明會時相關圖說均有與鄰地占用之住戶進行說明。因鑑界後占用狀況與原竣工圖不一致，故經過整體評估結果，比照以前相關案例，不拆除鄰房計算建蔽率，將本案建築配置往左偏移，並與住戶提醒，有關占用部分會寫進住戶管理規約，且於未來房地產買賣契約中也會註明鄰房占用情形，讓未來的購買者了解相關占用部分。

- (二) 本案未來建築完成會登記給相關所有權人，但因管理規約及相關契約均有註明；地價稅部分因為鄰房地主想要參考，且基地內部分住戶有正在向國產署繳納租金，因此實施者是比照租金方式進行初步試算，而試算面積包含主建物及棚架，只要有投影到國產署土地上均有計算。

決議：

- (一) 本案涉國有地占用部分，請實施者與住戶及國產署協調評估本案更新單元範圍後，依相關規定辦理後續程序。
- (二) 請國產署就未來分回部分確認實際使用需求，倘有民眾洽公使用之單位需加倍留設停車空間。

三、「擬訂臺北市內湖區潭美段四小段93地號等73筆(原69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 陳韻仔 2781-5696#3078)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，且共同負擔比達46.18%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 其餘幹事複審所提意見已說明。

(二) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

事業計畫及估價報告部分，業依前次會議意見說明或修正，地政局無意見。

(三) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

前次意見未修正(107.11.22都更複審)：

1. 事業計畫：P.10-40、10-42，車道出入口應標示緩衝空間尺寸。(交評 P.5-9、5-10)
2. 交評報告書：
 - (1) P.5-9、5-10，本案A、B區附設停車位達481席位且出入口均於新明路413巷，考量基地南側潭美街與新明路413巷口處係為彎道路型，故停車場出入口建議設置於路口10公尺以外之範圍，實施者回應「遵照辦理」，惟據圖5-3、圖5-4所示，均未達10公尺以上，又未說明原由，如有困難，亦應擬定交維管制措施。
 - (2) P.4-20，基地B設有8戶商業單元，考量潭美街與新明路僅單向各1車道，且A、B區停車空間並無互通，仍請說明B區一般零售業之裝卸貨臨停需求，建議依需求評估設置裝卸車位。

- (3) P. 2-17，停車需供現況資料請更新至本市停管處107年調查。
- (4) P. 4-3，請補充表4-2「尖峰小時旅次相對產生率」之推估依據，如勝瀚璞石晨峰及昏峰進入、離開之人數。
- (5) P. 4-6，請補充說明A、B區商業單元各幾戶，另請檢視總員工數42人是否低估。
- (6) P. 4-8，請檢視基地店鋪員工運具使用表(表4-10)中，是否高估公車、步行比例及低估私人運具比例。
- (7) P. 5-12~P. 5-17，請標明車道尺寸。

本次意見：附4-2，交通工程技師簽證請補上執業圖記章。

(四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

經檢視計畫書拾貳章，缺漏P12-5至P12-12頁，無消防車輛救災動線及救災活動空間圖說。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

有關前次幹事會審查意見業已修正，餘本科無意見。

(六) 黃委員燉雲 (書面意見)

事業計畫請標示尺寸(第10-40至第10-74頁)，餘自行檢視。

(七) 何委員芳子

本案為104年10月報核，迄今已經過四年，同意比例為多少?狀況能否說明?陳情人有提及都沒有與他們協調，四年來若都沒有增加，其他地主也會擔心。4年取得的同意比例也很有限。

(八) 方副主任委員定安

更新範圍內所有權人確實期待更新，現在所面臨問題為部分所有權人建議採危老重建方式，因本案更新範圍產權複雜，建議實施者考量調整更新單元範圍，尊重所有權人意見，並能加速推動本案。

實施者說明及回應：

- (一) 陳情人梁先生獨立持有的部份為98、102地號，而101地號為同意戶，其鄰近地號亦有同意戶，未能確認梁先生所提願意與鄰地採危老方式辦理之依據。另都更條例規定不得造成鄰地為畸零地之狀況，目前陳情人所提兩邊各約為4公尺，住宅區最小基地面積為8*16平方公尺，因此該基地如要單獨建築，以土管規定檢討恐造成問題，又依危老條例得單獨建築，然4公尺的面寬加上結構部分，將造成內部空間使用相對不佳。另一陳情人提及梁先生當初協

助崇偉營造工程股份有限公司整合，梁先生為一名代書，對本案亦相當了解，梁先生的重點並非參不參與更新。又將梁先生所有權範圍劃出，將使本案規劃配置不佳。我們有持續協商，但是地主不見得會回應，他們相對的也可以拒接我們的電話。

- (二) 有關於陳情人潘逸學、崇偉營造工程股份有限公司部分，土地或部分建物為持分，無法單獨排除。
- (三) 萬善堂周邊鄰近未來本案開闢道路，實施者尊重當地信仰，並會對此做一適當規劃，或另找一個安置處，另萬善堂所在土地為梁先生及其他地主共同持有。
- (四) 本案報核階段同意比例部分，土地面積為69.47%、土地人數為65.12%、合法建築物樓地板面積為74.83%、合法建築物人數為70.18%；目前同意比例部分，土地面積為73.21%、土地人數為73.54%、建物面積為75.88%、建物人數為70.69%，在土地面積部分增加4%，建物提升的部分比較少。當初陳情人梁先生與崇偉營造工程股份有限公司在整合期間將更新範圍內，土地及建物分割很細，影響同意比例。

決議：

- (一) 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，並作成電話紀錄。
- (二) 更新單元範圍固然完整很好，但亦請考量陳情人意見，請評估將未同意戶(基地東北側)劃出更新範圍，以利加速整合，並於確認更新單元範圍後，再依相關規定辦理後續事宜。