

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 11 次專案小組會議紀錄

111 年 7 月 14 日 府都新字第 1116018957 號

壹、時間：民國 111 年 6 月 22 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N202 會議室暨視訊會議平台

參、主持人：唐惠群委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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「臺北市信義區犁和段二小段 261-4 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 蕭鈞毅 02 2781-5696 轉 3029）

討論發言要點：

（一）財政局 蘇振華幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，爰無意見。

（二）地政局 沈冠佑幹事（書面意見）

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 王少韡幹事（陳苡寧代）（書面意見）

崇德街 121 巷建議依通案原則退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺無遮簷人行道；若有窒礙之處，請申請人逐項詳加說明（如建築法規、土管自治條例等），以利檢視。

（四）消防局 林清文幹事（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及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 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（五）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

案涉劃定更新單元範圍部分，無意見。

（六）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

本案為自行劃定更新單元案，無意見。

(七) 鄭淳元委員

1. 依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，倘更新單元周邊遇有計畫道路未達 8 公尺情形，應予退縮補足 8 公尺，再退縮 2 公尺人行道；現申請人提出因基地條件窒礙難行，更新單元東側是否得僅退縮補足 8 公尺寬即可，建議爾後申請人應於會前提供建議規劃方案之圖面，再提至審議會專案小組討論。
2. 提醒本案受限於基地條件，需注意無障礙車位等設置法令之限制。
3. 有關本案更新單元範圍，建物套繪圖多為空地、與地形圖不甚相符，請申請人補充說明是否有空地過大之情形。

(八) 何芳子委員

1. 有關本案都市更新案之公益性，請申請人補充說明。
2. 請申請人說明目前人民陳情部分，爭訟中之 261-4、261-5 及 269 地號等 3 筆土地面積合計為何。
3. 經檢視本案目前更新單元規劃構想，更新單元東側補足 8 公尺計畫道路部分仍配置植栽，恐影響車行及人行動線，請申請人補充說明。另有關申請人表示本案東側無法依照通案原則退縮補足 8 公尺後再退 2 公尺人行空間一節，請申請人以建築規劃配置、基地條件等面向補充說明本案無法依照通案原則辦理之原因，並敘明於檢討書內。
4. 有關更新單元臨崇德街側(南側)目前規劃留設 3.5 公尺無遮簷人行道，建議退縮留設至 4 公尺，其餘空間亦得設置喬木植栽及樹穴等。考量本案周邊未來也可能進行都市更新改建，若可以連同周邊一致性退縮 4 公尺，未來可創造優質之人行環境。

(九) 賀士庶委員

1. 有關崇德街 121 巷側(更新單元東側)，仍建議依照檢討書說明退縮補足 8 公尺後再退縮 2 公尺無遮簷人行步道，對於行人安全較佳。
2. 經檢視一樓平面配置圖西側尚有留設車輛通行寬度，倘後院停車空間能夠進行調整，將建築物配置再往西側調整，則崇德街 121 巷側(更新單元東側)原則上應有足夠空間再退縮 2 公尺之無遮簷人行步道。

(十) 都市更新處

本案除因涉及更新單元東側退縮議題，尚涉及產權單純議題，故有關本案公益性回饋內容，建議申請人加強補充說明，以符都市更新公共利益。

申請人說明及回應：

(一) 人民陳情部分

有關林○○君(陳情人)、鄭○○君(陳情人)兩位部分土地共有人向法院提起優先購買權之訴訟，申請人認為不致影響都市更新程序之進行，係因都市更新審議應就申請當下土地、建物登記情形判斷是否符合都市更新條例及相關規定。至林○○君所提出之土地優先購買權訴訟，目前計有一案經高等法院判定駁回，另假設法院於未來判決林○○君具優先購買權，其是否影響都市更新單元之劃定，亦屬判決確定後之議題。

(二) 更新單元規劃構想部分

1. 本案因基地狹小，臨崇德街 121 巷側(東側)經建築設計評估，倘若再退縮 2 公尺無遮簷人行步道，基地將無法設置坡道平面停車位，與原先無障礙車位規劃相悖，故就該側(東側)僅退縮補足 8 公尺道路。
2. 而本案除於崇德街 121 巷側(東側)退縮留設 2 公尺防災通道外，在建築物之樑下亦有留設 50 公分寬度作灌木綠美化，可增加立體綠化功能。
3. 本案臨崇德街側(南側)，將在法規容許範圍內儘量退縮，也會以灌木綠美化增加周邊社區綠化效果，未來將留設 4 公尺無遮簷人行通道供公眾通行，後續將申請都市更新容積獎勵。
4. 有關本案更新單元西側與地界線留有 1.5 公尺間距一事，係因西側鄰地現況七層樓之建物緊鄰本案地界設計，未來設計希望與鄰地有防火間距，故留設 1.5 公尺間距，並作為後院機車的通道。
5. 本案經參照現況地形圖，其土地均坐落建築改良物，惟因尚未辦理產權登記或請領建造執照或使用執照而未呈現於建物套繪圖，經檢討非屬空地過大之基地。
6. 本案消防救災車位將設置於崇德街側(南側)。

(三) 公益回饋部分

有關本案公益回饋部分，申請人同意就承諾捐贈總銷金額 1%予都市更新基金，作為單元退縮規劃之鄰里補償措施；另亦同意依產權單純案件審議通案原則，再承諾捐贈總銷金額 1%，總計捐贈總銷金額 2%予都市更新基金。

決議：

- (一) 同意本案更新單元臨崇德街121巷側(東側)，得僅退縮補足8公尺與道路順平處理，另臨崇德街側(南側)則建議退縮留設至少4公尺無遮簷人行道；請申請人依委員意見修正檢討書圖，加強說明本案東側無法依通案審議原則退縮之原因。
- (二) 本案涉及東側退縮、產權單純議題，故本案公益性回饋項目由申請人承諾捐

贈總銷金額2‰予都市更新基金，且不計入申請都市更新容積獎勵。

- (三) 同意本案更新單元劃定，請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，並於收受審議會追認結果會議紀錄起1個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、「變更臺北市文山區木柵段二小段 430 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 蘇雅婷 02 2781-5696 轉 3065)

討論發言要點：

- (一) 財政局 石皓文幹事 (書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，爰無意見。

- (二) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

- (三) 交通局 王少韡幹事(陳體峻代) (書面意見)

本案為都市更新程序案釐清，無涉及交通，本局無意見。

- (四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，未涉本局權管，無意見。

- (五) 文化局 江彩禎幹事(曹盛聞代) (書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
2. 請貴公司確實將基地內所有喬木逐株進行量測，再將樹籍資料（包括樹種、樹胸圍、樹直徑）及每株照片遠照、近照各一張（須為進行測量之照片且測量值能清楚辨認）提送本局確認是否達受保護樹木標準。

- (六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案為都市更新程序案，無意見。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 依「都市更新條例」第83條規定，都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。本案事業計畫及權利變換計畫案前經本府92年4月3日核定公告實施，惟未於時限內申領建築執照，建築執照之相關法規之適用應以「申請建築執照日」為準。
2. 本案建築法令適用以「申請建築執照日」為準，建築圖面影響甚大，請實施者將建築圖面及配置全面重新檢視修正，避免建築執照申請階段需再次變更。

(九) 陳玉霖委員

1. 本案實施者為更新會，惟經實施者說明後續將變更實施者為長澤建設股份有限公司，後續需重新簽署同意書，程序上如何辦理，請實施者說明。
2. 本案經實施者說明已簽訂合建契約達92%，實施方式仍為權利變換，其共同負擔比例後續執行之可行性，請實施者說明。

(十) 都市更新處

本案經建築管理工程處說明建管法令之適用後，實施者須配合檢討相關法令並修正圖面，涉及自提修正幅度過大，後續請實施者於收受專案小組會議紀錄3個月內檢送計畫書圖申請重行公開展覽。

實施者說明及回應：

1. 本案更新會先前因內部整合問題延宕多年，近日已達成共識，將委請長澤建設股份有限公司擔任實施者，長澤建設股份有限公司已與地主簽訂合建契約達92%，惟考量時程因素，將於本變更案核定後，再行變更實施者。
2. 建管法令適用部分，經建管處說明後，將配合重新檢視計畫書圖並修正，後續將於3個月內掛件。
3. 評價基準日部分，考量本更新案時程因素，後續將妥予向地主溝通說明，倘地主無意見，評價基準日仍維持94年11月24日。

決議：

- (一) 本變更案自95年7月6日召開幹事會後，迄未檢具修正後相關書圖向本府申請續審，已逾事業及權利變換計畫預定實施進度，經實施者說明後續辦理程序及預計提送之時程，並經審議會專案小組討論後，同意本案實施者於收受審議會專案小組會議紀錄起3個月內檢送變更事業計畫及權利變換計畫案申請重行公開展覽，倘逾期將授權本市都市更新處依「都市更新條例」第76條規定辦理。
- (二) 本案事業計畫及權利變換計畫案前經本府92年4月3日核定公告實施，惟未於2年內申領建築執照，依都市更新條例第83條規定，建築執照之相關法規之適用應以「申請建築執照日」為準，惟本變更案評價基準日為94年11月24日，與目前市價差異甚大，經實施者說明本案後續執行之可行性，如要維持原評價基準日，請妥予向案內所有權人說明並取得共識；如有爭議，請實施者評估撤回變更權利變換計畫案，改為分送方式辦理，以符市場行情。

三、「擬訂臺北市北投區振興段二小段 125 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫案」所有權人申請撤銷同意書爭議案（承辦人：事業科 曾少宏 02 2781-5696 轉 3062）

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項尚無涉事業計畫或權利變換計畫之財務協審，本局無意見。然本案實施方式為權利變換，本次討論係因有所有權人陳情與實施者訂有合約且出具同意書，與本案報核時之事業計畫權利義務不相符，其中爭點經更新處整理涉有貸款利息、信託管理費等財務內容，請實施者說明並請更新處協助釐清後，提請審議。

(二) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事(吳泰宇技士代)(書面意見)

本次會議係討論所有權人申請撤銷同意書爭議案，無涉交通議題，本局無意見。

(四) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係涉及所有權人申請撤銷同意書爭議案，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 查本案於 111 年 5 月 20 日都審幹事會審查通過，惟尚未申請委員會審議，後續相關圖說仍應依委員會決議及核定圖說為準。
2. 有關本次議題無涉都審程序，無意見。

(七) 都市更新處

本案事業計畫書第一次公開展覽版與第二次公開展覽版內容差異性甚大，爰建議同意胡君等 5 人撤銷同意書，撤銷後本案未達 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 22 條規定之同意門檻，爰請實施者應依「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」第 7 點規定辦理後續。

實施者說明及回應：

(一) 陳情人意見回應：

1. 本案共同負擔由原報核時適用之提列標準、規定改為 110 年版，更新後價值維持 104 年，皆依市府相關規定提列，故共同負擔提升，實施者已於本案第二次公辦公聽會時說明(該所有權人亦於會上提出)，本案後續權利變換時將依相關規定訂定評價基準日，以評價基準日之估價進行權利變換作業，所有權人是否一坪換一坪，依選配低樓層或高樓層等結果來判斷，故需以權利變換為準。
2. 有關第一位陳情人，從未簽過同意書與契約，本案 99 年所有權人內部整合時，從選擇委託興建到代理實施，後續在 104 年老舊公寓專案時限到期前，實施者才接受委託擔任本案實施者。本案以權利變換方式公平處理，範圍內 84 戶中土地條件不同，陳情人中有一戶名為郭○，該戶土地條件與區位較為理想，曾與該戶進行溝通，經評估該戶較有機會達到一坪換一坪，並出具承諾書給該戶，若後續選屋時有不足等問題也會給予協助，但過程中僅對該戶有前述承諾。
3. 有關信託管理費，實施者本身之信託部分由實施者自行負擔費用，所有權人部分依規定提列於共同負擔，整合過程於說明會中皆有詳細說明。

決議：有關胡寶琴君等 5 人說明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，並經審議會專案小組討論後，同意本案所有權人撤銷同意書，後續請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認；因本案未達 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例

第 22 條規定之同意門檻，爰請實施者依「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」第 7 點規定，於收受審議會紀錄起 30 日內補正，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。