

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 597 次會議紀錄

112 年 8 月 29 日 府都新字第 1126018927 號

壹、時間：民國 112 年 8 月 14 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王玉芬召集人

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、報告提案：

一、追認「擬訂臺北市中山區吉林段三小段 801 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新一五〇專案審查結果

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本局無意見。

（二）地政局地價科 徐子偉幹事（書面意見）

無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 謝霖霆幹事（書面意見）

北側臨 6 公尺計畫道路退縮補足 8 公尺寬後，似未再依審議原則退縮 2 公尺寬人行道，請檢討釐清。

（五）消防局 鄭正奇幹事（書面意見）

1. 計畫書 P. 9-13 頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容仍非內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修正版本，請再檢視並修正。
2. 規劃之救災動線中原街交民生東路二段口設有台北市中庄仔福德宮牌樓，請補充說明該牌樓淨寬、淨高，並確認救災動線保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。
3. 請於計畫書 P. 9-70 至 P. 9-72 頁補充標示救災活動空間水平距離 11 公尺範圍，並確認各樓層各處之開口皆位於該範圍內。

4. 計畫書P. 9-72頁圖示內未顯示樓層平面圖，請修正。

(六) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(出席並書面意見)

1. 本案前經本府112年5月2日府都設字第1123011334號函都審核定在案，本次提案涉及變更部分，意見如下：

(1) 商業使用容積前後不一，請維持原都審核定方案。

(2) 底層部正面型廣告尺寸變更增大部分，請說明需求，倘經都更同意，則予以尊重。

2. 倘經更新審議會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條規定檢討是否須辦理都審變更設計事宜。

(八) 蕭麗敏委員

1. 若150專案流程係於專案小組審議通過後，逕提審議會再一併修正意見，是否屬於審議案而非報告案。

2. 有關部分審議原則須經審議會討論者，是否得由150專案小組取代審議會進行決議，建請釐清。

3. 本案北側開放空間連接車道出入口，若車道出入口已依規定設置停等空間，應尚可保障行人安全，不須再退縮人行步道。

4. 本案容移代金金額後續經審定後，是否與原預估金額相比，以較低金額提列，請實施者說明。

(九) 鄭凱文委員

本案退縮人行步道之議題已於150專案小組討論，考量周邊整體環境及申請人行步道獎勵之範圍，同意以容移回饋開放空間方式處理，且開放空間之留設亦經都市設計審議討論確定，尚可同意此方案。

(十) 林光彥委員

承辦單位以實施者申請轉軌150專案時之資料據以認定可否轉軌，若於轉軌150專案後發現有不符該專案適用條件之情事，例如涉審議通案原則規定，須經審議會討論者，考量簡化流程並避免再轉回其他專案，建議於審議會時以審議案處理。

(十一) 簡裕榮委員

考量部分個案基地條件因素，補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道部分為原則性規定，歷次審議會亦有同意免再退縮之案例，建議本案免再退縮2公尺。

(十二) 楊欽文委員

1. 本案北側臨6公尺計畫道路退縮補足8公尺寬後，未再依審議原則退縮2公尺寬人行道，不符150專案執行要點所述應符合原則性規定，請釐清是否符合150專案。
2. 依150專案審議流程，150專案小組會議結束後，實施者得免修正逕提審議會報告後即通過，但若能在提審議會前先綜合性修正並回應較為完整。

(十三) 簡瑟芳副召集人

專案小組某程度上可視為小型審議會，以往經專案小組審議議決之內容，提請審議會時皆為報告案並尊重專案小組之議決，除非實施者不願意配合修正等情形，方以審議案提請審議會議決。若案件內容不符審議原則，但該審議原則訂有彈性者，且業經專案小組充分討論並決議，建議程序上仍應尊重專案小組之決議，以報告案型式提送審議會。

(十四) 都市更新處

1. 有關審議原則所訂計畫道路未達8公尺，應退縮補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺以上無遮簷人行步道，在其他基地條件窒礙難行者或考量基地與周邊供人行走之地面道路或騎樓延續性，並經審議會決議辦理者，原則免再退縮達2公尺。本案業經150專案小組討論並同意考量基地周邊延續性，以容移回饋開放空間方式處理。
2. 考量以往更新案件經幹事會審查後至提請審議會前，常因實施者修正計畫書而導致延長審議時程，故150專案精進審議程序，即150專案小組審議通過後，將150專案小組會議紀錄逕提審議會報告備查，嗣審議會後再一併提送修正計畫書申請核定。
3. 因案件眾多，針對150專案、168專案或自行劃定更新單元等類型，以審議會委員人數之一半組成專案小組進行分流審查，故本案係於審議會體制下辦理之審議作業。

實施者回應及說明：

- (一) 本案都市設計審議核定計畫書內容無誤，惟都更計畫書部分圖面誤植，後續將修正相關圖面與都市設計審議核定內容一致。

(二) 後續有關容移代金審定金額與目前財務計畫內容，將取較低金額認列。

會議紀錄追認：

案經 112 年 7 月 20 日召開都市更新 150 專案小組會議，結論如下。

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議業經本府 112 年 5 月 2 日核備，有關修正對照情形，以及本案僅 1 樓及 2 樓部分規劃商業使用，且 1 樓有管委會使用空間部分，經實施者表示鄰地商業空間氣息薄弱，並經都市設計審議決議以開放空間補足，留設北側廣場式開放空間並退縮可供鄰地活動休憩口袋型公園廣場，並經專案小組討論後，予以同意。
2. 基地北側臨新生北路二段 115 巷退縮補足 8 公尺後留設容移回饋開放空間，經實施者說明除北側退縮 2 公尺人行步道以補足 8 公尺外，因容移回饋開放空間將開放供公眾使用，可連結西側新大樓留設之開放空間，且考量東側鄰房建築物尚未更新重建，人行步道未能有連續性，故以容移回饋開放空間方式處理，並經專案小組討論後，予以同意。另退縮 2 公尺人行空間與道路未順平，請依交通局意見修正。
3. 容積移轉之補償開放空間，經實施者說明未與更新獎勵值重疊及容移效益前後差異分析，並經專案小組討論後，予以同意。另住宅停車需求檢討、轉管設計及戶外安全梯與建築物任一開口間之距離部分，請依委員及交通局意見修正。

(二) 財務計畫部分

1. 營建費用計算樓高及地下室加成部分，應以「未」加計智慧建築之單價計算，另智慧建築增量部分「不」計算物調，請依財政局意見修正後順修財務計畫。
2. 本案採協議合建方式實施，人事行政管理費 5% 及廣告銷售管理費 6% 均以上限提列，經實施者逐一說明其合理性及必要性，並經專案小組討論後，予以同意。另提列風險管理費 6%，以及另外 2 家估價師費用，均請實施者刪除。
3. 有關容積移轉費用，請依財政局幹事意見補附土地坐落之附件，另繳納容積代金，後續應以本府核定金額為準。

(三) 容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) #6(建築物結構安全條件獎勵)，同意給予 217.98 平方公尺(法定容積 7.88%)之獎勵容積。

- (2) #10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予166.05平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
- (3) #11(智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予166.05平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (4) #12(無障礙環境設計獎勵)，同意給予110.70平方公尺(法定容積4.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定取得無障礙住宅建築標章及於使用執照核發後2年內通過無障礙環境設計等級評估「第一級」以上。
- (5) #13(建築物耐震設計獎勵)，同意給予276.75平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (6) #14(時程獎勵)，同意給予193.73平方公尺(7.00%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，為法定雨水貯留量二倍以上，同意給予27.68平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵容積。
 - (2) 建築規劃設計(三)，本案人行步道留設面積申請240.81平方公尺(法定容積8.7%)之獎勵容積，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
3. 本案申請容積獎勵合計1,399.75平方公尺(50.58%)已超過法定容積之1.5倍之上限1,383.75平方公尺(50%)，故以上限計列容積獎勵。
 4. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予1,107平方公尺(法定容積40%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得本府都市發展局容積代金審議委員會審定金額或檢附容積代金預繳證明。

(四) 聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

- (五) 請實施者收受會議紀錄起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，逾期應再重新提會審議。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。

附帶決議：為明確150專案之執行方式，請都市更新處就150專案之檢核要件、涉原則性規定處理方式及提請審議會之程序，研議後提審議會報告。