

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 605 次會議紀錄

112 年 11 月 6 日 府授都新字第 1126024007 號

壹、時間：民國 112 年 10 月 30 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：簡瑟芳副召集人

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「擬訂臺北市內湖區潭美段三小段 726 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新一五〇報告案

#### （一）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本局無意見。

#### （二）地政局地價科 張家銘幹事（陳振惟代）（書面意見）

本案未涉估價協審事項，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 紀韋廷幹事（書面意見）

1. 經檢視112年9月28日都市更新150專案小組會議紀錄，尚未納入實施者配合修正本局所提意見，爰提請審議會請實施者配合檢討修正。
2. P. 3-11，請於圖面標示基地周邊500公尺範圍YouBike站點及站名。
3. P. 9-55，東側臨新明路174巷設置淨寬2.5公尺之人行道，其淨寬應不得計入東北角之樹穴、樹穴蓋板及植栽部分，請釐清修正。
4. 為鼓勵員工使用自行車通勤，建議供辦公使用樓層設置公用淋浴設備供自行車通勤人員使用。

#### （五）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

計畫書P. 9-86規劃於新明路174巷之救災活動空間範圍內上方有路燈，請確

認救災活動空間應保持平坦，不可有突出固定設施、障礙物、停車格及路燈等，其垂直空間上方亦應保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

(六) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事(陳奕真代)(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(出席並提供書面意見)

無意見。

(八) 楊欽文委員

有關交通局幹事所提設置公用淋浴設備供自行車通勤人員使用意見，目前規劃修改方案為何？另本案規劃9層一般事務所(九)資訊服務業，建議規劃3處公用淋浴設備，以符合實際需求。

(九) 陳建華副召集人

考量本案基地狹小建築規劃設計不易，已請實施者依交通局意見於一層平面圖管委會使用空間設置1處公用淋浴設備，並經150專案小組審查會議委員討論同意，供審議會參酌。

實施者回應及說明：

有關設置公用淋浴設備，考量本案土地面積狹小，建築設計實屬不易，全棟規劃辦公室使用，未來辦公室將分層出租，各層優先配置廁所、茶水間等必要公共空間後實無空間規劃淋浴設備，故於150專案小組提出配合意見地上於一層無障礙廁所設置淋浴設備，並經150專案小組討論後予以同意。惟依審議會委員及幹事意見，除配合調整規劃設計於一樓無障礙廁所外，另於管委會空間再設置1處公用淋浴設備，以滿足自行車使用者之需求。

會議紀錄追認：

案經112年9月28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. 本案位於第三種工業區，更新後1樓樓高設計8.4公尺(致營建工程費用樓高加成39%)、2-10樓規劃作策略性產業(G-2)第28組:一般事務所(九)資訊服務業、前、後院及側院寬度等檢討及建築規劃設計是否符合本市土管及建管相關法令規定，經實施者說明檢討情形、本市土管及建管相關法令規定，請實施者依都發局都市規劃科意見修正，並經150專案小組討論後，予以同意。

2. 本案都市設計審議業經112年8月18日核定，經實施者說明已依168專案公開展覽期間書審意見及都市設計審議委員會決議修正建築規劃設計及修正對照內容情形，並經150專案小組討論後，予以同意。另實設綠覆率部分，請依都發局都市設計科意見檢討。
3. 本案留設4公尺人行步道，與兩側鄰地間銜接方式是否符合細部計畫內無遮簷人行道規定，經實施者說明符合「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」，考量與鄰地人行動線串聯銜接，請實施者將新明路174巷北側1棵樹木往南移2公尺，相關植栽鋪面一併檢討順修，經150專案小組討論後，予以同意。
4. 本案車道出入口緩衝空間因基地條件限制僅留設2公尺，經實施者說明業經都市設計審議委員會審議同意且經本府112年8月18日都審核定，並經150專案小組討論後，予以同意。

## (二) 消防救災部分

本案救災活動空間修正情形，經實施者說明已依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐條檢討及依消防局意見確認，並經150專案小組討論後，予以同意。

## (三) 財務計畫部分

1. 本案實施方式採「協議合建」，營業稅未依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(110年1月版)檢附相關證明文件，經實施者說明屬自地自建，刪除營業稅提列，並經150專案小組會議討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)皆以上限提列，經實施者逐一說明合理性及必要性，人事行政管理費請調降至4%，餘經150專案小組會議討論後，予以同意。
3. 本案產權單純，實施者於自行劃定更新單元審議依本市都市更新及爭議處理審議會第8次專案小組會議決議承諾捐贈總銷售金額1%予都市更新基金，且不得計入申請都市更新容積獎勵，經實施者說明將依前揭決議辦理，並經150專案小組會議討論後，予以同意。

## (四) 建築容積獎勵部分

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191.04平方公尺(8%)之獎勵容積。

- (2) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予143.28平方公尺(6%)之獎勵容積，並請實施者後續依103年11月10日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用；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143.28平方公尺(6%)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) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予238.80平方公尺(10%)之獎勵容積，並請實施者繳交耐震設計保證金；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。
- (5) (#14)時程獎勵，同意給予167.16平方公尺(法定容積7%)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，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予23.88平方公尺(1%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予37.92平方公尺(法定容積1.59%)之獎勵額度，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) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合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之建築設計類別，同意給予71.64平方公尺(3%)之獎勵容積。
- (4) 新技術之應用，本案規劃2部充電汽車位、1部充電機車位，同意給予23.88平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵容積；後續請實施者於圖面標示位置(2部充電汽車位及1部充電機車位)，充電柱之設備規格，請比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理，並納入住戶管理規約。
- (5) 促進都市更新(二)，同意給予47.76平方公尺(法定容積2%)之獎勵額度。

## (五) 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。

決議：

- (一) 本案申請本市都市更新建築容積獎勵辦法「新技術之應用」及「促進都市更新(二)」建築容積獎勵，並業經 112 年 9 月 28 日都市更新 150 專案小組會議討論同意給予，惟查會議紀錄漏載，請更新處更正前開會議紀錄以符合 150 專案小組會議審查結果。
- (二) 有關公用淋浴設備，經實施者說明已於一層平面圖管委會使用空間(會議室內無障礙廁所)設置 1 處公用淋浴設備供自行車通勤人員使用，並經 150 專案小組討論後，予以同意。為鼓勵員工使用自行車通勤，請實施者於一層平面圖其他管委會使用空間調整格局後新增設置 1 處，共計 2 處公用淋浴設備供自行車通勤人員使用。
- (三) 有關本案 150 專案審查結果洽悉備查，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。