

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 551 次會議紀錄

111 年 7 月 25 日 府都新字第 1116019396 號

壹、時間：民國 111 年 7 月 11 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：黃一平召集人

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、「111 年度臺北市公辦整建維護試辦計畫」申請案（承辦人：經營科 劉馥萱
02 2781-5696 轉 3124）

討論發言要點：

（一）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及公辦整建維護試辦計畫案，未涉本局權管，無意見。

（二）都市發展局都市設計科 張書維幹事（書面意見）

無意見。

（三）簡文彥委員

簡報第 9 頁，申請社區基本資料說明，社區申請項目多以建築物本體改善為之（外牆、增設電梯、耐震補強），建議可增加強化「環境景觀」項目，以提高公益性。

（四）唐惠群委員

如果大面積社區採分棟申請，須考量工程完成後管理維護之權利義務歸屬，建議仍需由管理委員會提出申請。

（五）黃于珊委員

建議可請違建之所有權人提供配合拆除之同意書。

（六）朱萬真委員

如選定四五樓公寓，建議簡報第 8 頁整建維護補助項目增設電梯項目列出，讓社區能更清楚瞭解。

(七) 林秋綿委員

建議套餐A方案之項目中，適度納入外牆整新、增設電梯等項目，以利未來申請時評估審議之參酌。

(八) 陳玉霖委員

1. 建議應考量未在策略地區範圍內社區，將其納入公辦計畫之效益及必要性。
2. 建議將結構補強納入4~5層樓老舊建物補助項目。
3. 申請社區為商四且現況為低度使用，建議評估是否適合輔導做整建維護。

(九) 方定安副召集人

1. 建議本案以有意願社區優先考量核予補助。
2. 選案原則當中以面臨6公尺計畫道路為基準似較無顯著意義，建議景觀指標內容可再予斟酌；另選案原則是否配置權重，請業務單位一併考量。
3. 建國里社區涉及土地所有權人仁濟院參與意願，建議應協助社區與仁濟院進行協商。

(十) 陳建華副召集人

1. 有關整建維護需求，第一階段僅探詢社區住戶意願，詳細細部整建維護施作需求及項目將於第二階段才會由規劃設計委辦廠商與社區溝通，另委員今日提醒建議部分，後續將會納入與社區居民進行溝通說明。
2. 希望秉持著人助自助的精神，社區居民先有意願後政府再進社區協助，現對於過第一階段門檻的社區依「臺北市整建維護2.0專案試辦計畫」經審議會通過後，指認為整建或維護策略地區。

決議：

有關「111年度臺北市公辦整建維護試辦計畫」報告案同意備查，各審議委員意見請納入後續執行參考。

柒、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市南港區玉成段一小段 169 地號等 8 筆(原 20 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 蔡彥廷 02 2781-5696 轉 3053)

討論發言要點：

(一) 本案討論前簡文彥委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 石皓文幹事（書面意見）

前次幹事審查所提意見，業經實施者修正說明，或經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(三) 地政局 張家銘幹事（書面意見）

本案未涉不動產估價事宜，爰無估價相關意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事（洪郁冠代）（書面意見）

1. P17-29請標示並確認車道出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右60度以上範圍無礙視線；數值誤植，請修正。
2. 本案住戶管理規約業於第八章特別約定事項約定無障礙汽車位均不提供分配及銷售，爰建請於住戶管理規約載明「無障礙停車位係提身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」及「倘未來停車場對外收費營業者，無障礙車位之使用對象，應依身心障礙車權益保障法及停車場法規定辦理。」。
3. 本案業規劃設置供自行車通勤人員使用之淋浴間，爰建請於管理規約補充所設公用淋浴設施設置位置及使用管理規定，俾利進駐人員知悉遵循。

(五) 消防局 林清文幹事（書面意見）

1. 請補充規劃並標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離，並確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
2. 臨南港路三段及松河街之救災活動空間距離部分替代開口水平距離超過11公尺，請確認修正。
3. 雲梯消防車係於車身後側進行梯臂升梯及操作，規劃於臨松河街社區中庭之救災活動空間與建築物垂直，請再確認前述救災空動空間與建築物緊急進口、其替代窗口或開口部分，其水平距離在11公尺範圍內。
4. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之救災活動空間於開挖地下室範圍，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

本案都市計畫主要計畫須俟都計協議書簽訂後，始由本府將主計報請內政部核定。故事業計畫核定宜配合主、細計公告時間辦理。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (孟明蓁股長代) (書面意見)

1. 本案因涉都市計畫變更尚未公告，爰以預審程序提都審1110519專案委員會決議通過(詳附件都審會議紀錄)，並應俟都市計畫公告後30天內辦理都審核定。
2. 經檢視本案規劃內容尚未依上開決議修正完妥，該部分仍請核實修正，後續倘依都更審議決議修正致未符都審委員會決議，仍應重提都審委員會審議，並依都審核定內容為準，先予敘明。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案涉及都市計畫及都審程序部分，相關單位已提供在案，本處不再另外補充，後續請實施者確實完成，以利後續進行建管程序。
2. 本案為高層建築物，於高層建築物需留設高層緩衝空間部分請於圖面明確標示。

(九) 賀士庶委員

1. 簡報P. 12，無障礙機車停車位建議調整距垂直動線較近、靠近梯廳之位置。
2. 簡報P. 17，鄰地配置圖面建議採用一致之圖面，並說明鄰地配置之進度及本案保留之3公尺防火巷及1.5公尺人行通道。
3. 簡報P. 19，都市設計會議決議意見回應建議參酌都設審議決議內容補充說明本案留設人行道寬3公尺及自行車道寬2公尺。
4. 簡報P. 22，鄰地都更案為本案實施者規劃中案件，請針對本案東西串聯方案進行說明，並於計畫書中載明鄰地之人行動線規劃方案，供後續鄰地都更案規劃之依循。

(十) 林佑璘委員

都市更新案同步辦理都市計畫變更，依都市更新條例第35條規定，事業計畫核定公告時間點及都市計畫變更公告時間點，應有先後順序。若本案為搭配都市更新必要而調整都市計畫，變更內容須於事業計畫內載明，後續都市計畫再配合辦理變更，故都市計畫變更公告時間點應於都市更新事業計畫核定後或同步，以免有違反都市更新條例第83條規定之疑慮。

(十一) 鄭淳元委員

交評報告書對於地下各層有規劃設置反射鏡及警示燈，但事業計畫書地下各層設計圖說未標示，請修正。

(十二) 洪德豪委員

非供住宅使用之居住空間、出入口防火門請往避難方向開啟（含管委會空間、防災中心、飲食業…等）。

實施者說明及回應：

- (一) 有關無障礙汽車位全數供公眾使用並於住戶管理規約載明使用對象以符合「身心障礙者保障法」，若未來對外收費營業，使用對象依相關規定辦理；無障礙機車位設置配合委員意見修正儘量靠近梯廳。
- (二) 本案規劃設置通勤人員使用淋浴間，於住戶管理規約載明位置及由管委會委託清潔公司管理維護之使用管理規定。
- (三) 有關消防救災動線規劃及標示，後續依消防局意見檢視修正。
- (四) 都市計畫變更部分，細部計畫於 111 年 2 月 24 日經市都委會審議決議通過，目前辦理協議書簽署作業，後續將送主要計畫至內政部核定，並辦理主要計畫及細部計畫公告程序；都市設計審議部分，於 5 月 19 日經都設審議通過，都設計畫書圖後續配合都市計畫核定後送至都市設計科辦理核定。後續有關都市計畫書圖核定公告程序將依據法令及配合市府程序辦理。
- (五) 有關防火巷配置部分，本案鄰地為與本案相同實施者尚未申請報核事業計畫之更新單元，目前規劃搭配鄰地動線作考量，現況因本案較先開發，考慮原使用性質，維持於本案基地範圍退縮 3 公尺作為防火巷，再退縮 1.5 公尺，總計 4.5 公尺供公眾通行，後續得與鄰案人行步道作串聯，另南港路一側退縮部分為行人與自行車分道之 3 公尺及 2 公尺設計，後續意見回應配合修正。有關鄰地串連規劃設計部分，將依都市計畫規定及本次提會規劃方向配置，並於鄰地臨路側退縮 4 公尺。另亦於事業計畫書內規範通行動線，提供未來鄰地設計依循。
- (六) 有關計畫書內相關建築設計之誤植及需補充之圖面部分，均配合建管處及委員意見修正。
- (七) 交評報告書之圖面標示，配合意見載入事業計畫書。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經都設委員會 111 年 5 月 9 日修正通過，請實施者依都設意見

確實修正建築規劃設計圖說。另請實施者依委員及幹事意見補充標示高層建築緩衝空間、無障礙停車位使用對象納入住戶管理規約規範、無障礙機車位設置調整至靠近梯廳之位置、防火門向外開啟等內容。

2. 有關本案更新單元開放空間、捐贈公園及鄰近更新案開放空間配置，經實施者說明東西向動線串聯及通達性，及鄰地之臨路側亦會退縮4公尺後，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者於計畫書內載明與鄰地串連情形及後續鄰地動線規劃設計原則。

(二) 財務計畫部分

本案廣告銷售管理費(5.05%)、人事行政管理費(5%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築容積獎勵部分

1. 產業特定專用區 (一)(工)

(1) 都市更新建築容積獎勵辦法：

- A. (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予1,170.00平方公尺(6.00%)之獎勵；並請實施者後續依「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年通過綠建築分級評估「銀級」以上。
- B. (#14)時程獎勵，同意給予1,950.00平方公尺(10.00%)之獎勵容積。
- C. (#15)基地規模獎勵，本更新單元面積13,786.00平方公尺，其中產專(一)(工)部分占6,500.00平方公尺，同意給予5,850.00平方公尺(30%)之獎勵容積。

(2) 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- A. 建築規劃設計(二)，雨水流出抑制設施達法定雨水貯留量兩倍以上，同意給予195.00平方公尺(1.00%)之獎勵容積。
- B. 建築規劃設計(三)，原則同意給予635.24平方公尺(3.26%)之獎勵容積，後續授權更新處覈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，明確標示實設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約載明。

- (3) 本案申請容積獎勵合計9,800.24平方公尺(50.26%)已超過法定容積之1.5倍之上限，故以上限9,750.00平方公尺(50.00%)計列容積獎勵。

2. 產業生活特定專用區 (一)(住)

(1) 都市更新建築容積獎勵辦法：

- A. (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予917.12平方公尺(6.00%)之獎勵，並請實施者後續依「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年通過綠建築分級評估「銀級」以上。
- B. (#14)時程獎勵，同意給予1,528.53平方公尺(10.00%)之獎勵容積。
- C. (#15)基地規模獎勵，本更新單元面積13,786.00平方公尺，其中產專(一)(住)部分占7,286.00平方公尺，同意給予4,585.89平方公尺(30%)之獎勵容積。

(2) 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- A. 建築規劃設計(二)，雨水流出抑制設施達法定雨水貯留量兩倍以上，同意給予152.85平方公尺(1.00%)之獎勵容積。
- B. 建築規劃設計(三)，原則同意給予585.57平方公尺(3.83%)之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示實設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約載明。

(3) 本案申請容積獎勵合計7,769.66平方公尺(50.83%)已超過法定容積之1.5倍之上限，故以上限7,642.65平方公尺(50.00%)計列容積獎勵。

(四) 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4款規定免辦理聽證。

(五) 同意本案都市更新事業計畫修正通過，請實施者於收受會議紀錄起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，後續併同都市設計審議、都市計畫及都市更新一併公告實施。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。