

臺北市都市更新及爭議處理審議會第651次會議紀錄

114年5月5日 府都新字第1146023483號

壹、時間：民國114年4月28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、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第70次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市士林區天母段四小段468地號1筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：予以確認，請實施者於收受審議會紀錄起1個月內檢具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）申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段三小段546地號等4筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：予以確認，請實施者於收受審議會紀錄起1個月內檢具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。

（三）「擬訂臺北市信義區犁和段二小段302地號等8筆土地事業概要案」都市更新審議案

決議：予以確認，請申請單位於收受審議會紀錄起1個月內檢具修正後事業概要送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、「擬訂臺北市中山區長安段一小段454地號等2筆土地都市更新事業計畫案」都市更新一五〇報告案（承辦人：事業科 唐煥鈞 02-2781-5696轉3083）

（一）交通局 葉志韋幹事（張紫鈺代）（書面意見）

本次確認150專案小組會議結論，本局原則無意見。

（二）都市發展局都市設計科（書面意見）

查本案前於114年1月10日府都設字第1133040465號函都審核定在案，本次所附都市更新事業計畫報告書與前開核定報告書相符，故無意見。

案經114年3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

本案建築規劃設計於114年1月10日都市設計核定，有關法定停車位及裝卸需求、建築物院落、外牆裝飾柱構造及透空、高度比及後院深度比等檢討，經實施者說明並經專案小組會議討論後，予以同意。另側院平均寬度、最小淨寬度、後院深度、車道坡度比及屋突裝飾性構造物等，請實施者依委員及幹事意見檢討修正，並補充相關資料說明。

(二)消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃修正情形，經實施者說明，並經專案小組會議討論後，予以同意，並請實施者加強並補充充電設備日後經消防救災的配套措施。

(三)財務計畫部分

1. 本案係採自行興建的方式來實施，財務計畫得依提列總表規定採簡化方式辦理，請實施者依幹事意見刪除稅捐提列。另本案產權單純，請實施者依通案捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金，且不得申請都市更新容積獎勵，經專案小組會議討論後，予以確認。另涉及捐贈都市更新基金的部分，請實施者依委員意見於計畫書內補充價格日期、計畫範圍周邊的實價登錄資料，作為更新後總銷售金額的查估依據。
2. 本案申請容積移轉費用，請依委員意見納入財務計畫提列。

(四)建築容積獎勵及容積移轉部分

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376.71平方公尺（法定容積7.82%）之獎勵容積。
- (2)(#10)綠建築標章之建築設計獎勵，經實施者說明本案都市計畫細部計畫未針對綠建築最低等級予以規範，並經專案小組會議討論後同意給予289.04平方公尺(法定容積6%)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289.04平方公尺(法定容積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)(#12)無障礙環境設計獎勵，同意給予144.52平方公尺(法定容積3%)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年內依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境設計「第二級」以上。

(5)(#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予96.35平方公尺(法定容積2%)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年內依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能「第三級」以上。

(6)(#14)時程獎勵，同意給予337.21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48.17平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。

(2)建築規劃設計(三)，有關基地東側部分因不具人行步道延續性，經專案小組會議討論後，請實施者調整植栽位置或扣除該段獎勵，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。另修正後之計畫書，植栽位置尚有調整，請實施者釐清是否須辦理都市設計審議變更。

(3)建築規劃設計(四)，本案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144.52平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。

(4)促進都市更新(二)，本案既有2棟四層樓建築物且無設置電梯設備，同意給予94.18平方公尺(法定容積1.96%)之獎勵容積。

3. 本案都市更新建築容積獎勵申請合計2,424.74平方公尺(法定容積50.34%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限2,408.63平方公尺(法定容積50.00%)計列。

4. 本案申請都市計畫容積移轉總計1,926.90平方公尺(法定容積40.00%)之移入容積，請實施者於申請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。

5. 本案申請古蹟容積移轉總計481.72平方公尺(法定容積10.00%)之移入容積，請實施者於申請核定前取得古蹟容積移轉許可證明，倘古蹟容積移轉額度有變動，則需再召開150專案小組複審會議討論。

(五)聽證記錄

本案係採「自行興建」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。

- (六)本案都市更新事業計畫業經都市更新150專案小組會議修正後通過，請本市都市更新處將專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認。

決議：本案都市更新150專案小組會議結論提請審議會確認，後續請實施者收受審議會紀錄起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。