

臺北市都市更新及爭議處理審議會第641次會議紀錄

113年12月26日 府都新字第1136037239號

壹、時間：民國 113年12月16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、「擬訂臺北市內湖區大湖段二小段41地號等5筆(原4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 宋蕙汝 02 2781-5696 轉3085）

（一）交通局 紀韋廷幹事(陳昇陽代)(書面意見)

本次報告事項係就113年11月20日都市更新150專案小組審查會議結論進行報告，涉及交通部分為基地北側臨大湖山莊街202巷（6公尺計畫道路），經實施者說明將協助開闢大湖山莊街202巷（6公尺計畫道路）之部分道路，以確保車輛雙向通行需求，經專案小組討論後，予以同意，爰本局無意見。

（二）消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書P. 9-67及P. 9-68，同一基地有2棟以上建築物，或建築物之同一樓層以無出入口牆壁分隔者，應分別檢討設置救災活動空間。
2. 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，現況有停車請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，並於圖示上說明。
3. 計畫書P. 9-67及P. 9-68規劃之救災活動空間現況有停車（大湖山莊街202巷），請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無固定措施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，並於圖示上說明。
4. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(三) 都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事 (楊詠傑代) (書面意見)

無意見，後續仍請實施者依150專案小組審查會議本科書面意見進行修正。

(四) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫報告書審議資料表、P.9-3及P.9-22所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(五) 工務局新建工程處 丁仲仁幹事

本案因實施者將捐贈及協助開闢都市計畫道路用地並申請容積獎勵部分，建請由都發局列管實施者需於使照取得前完成該部分道路用地之地上物清除、捐贈過戶本府及道路開闢作業。

案經113年11月20日召開都市更新150專案小組審查會議，結論如下：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案事業計畫報核時42地號(面積46平方公尺)土地非屬本案公劃更新地區範圍，經實施者以合併開發方式辦理，因該筆地號業經本府113年3月28日公告變更納入更新地區範圍，且經實施者承諾42地號土地不申請都市更新建築容積獎勵，並經專案小組討論後，同意實施者納入42地號1筆土地，併同修正案名為「擬訂臺北市內湖區大湖段二小段41地號等5筆(原4筆)土地都市更新事業計畫案」，後續請實施者檢附該筆地號土地之同意書及全案檢視修正。
2. 本案實設汽車位170席、實設機車位168席，車道進出口設置於基地北側臨大湖山莊街202巷(6公尺計畫道路)，惟該計畫道路現況有鄰地佔用設置圍牆情形，實際道路寬度約4.5公尺，其車輛進出及會車之合理性及交通影響評估修正情形，經實施者說明將協助開闢大湖山莊街202巷(6公尺計畫道路)之部分道路，並於後續領得使用執照前協助調整基地北側(範圍外)自大湖山莊街202巷延伸至大湖山莊街口處之圍牆位置，以確保車輛雙向通行之需求，經專案小組討論後，予以同意。另基地北側臨大湖山莊街202巷(6公尺計畫道路)之車行動線、溝渠改道(部分明溝、部分暗溝之銜接方式)請依委員及交通局幹事意見修正。
3. 本案範圍內是否有現有巷道、地下二及三層機房通路，經實施者說明業經本市建築管理工程處113年11月20日函表示範圍內南側為未計入空地比之6公尺私設通路，尚無適用臺北市現有巷道廢止或改道自治條例及

機房通路業設置75公分以上等，並經專案小組討論後，予以同意。另餘道路屬性標示、外牆裝飾物透空率、無障礙設施、高度比、後院深度比及同幢鄰棟間距檢討等，請依委員、建管處及都發局規劃科幹事意見修正。

(二) 消防救災部分

消防救災空間規劃及修正情形，經實施者說明業依意見修正迴車空間(9公尺*9公尺)供雲梯消防車順向駛離及設置兩處消防救災空間等，並經專案小組討論後，仍請依委員及消防局幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

本案係採「協議合建」方式實施，財務計畫部分得依提列總表規定採簡化方式辦理，經專案小組討論後，予以同意。另請實施者依委員意見載明信託報酬協議書所載甲方與本案關係，並檢附不動產開發信託證明文件。

(四) 其他

有關審查意見仍有誤植且未確實回應委員及幹事意見，請實施者依專案小組承辦科意見修正。

(五) 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，本案更新事業計畫範圍內建築物業經本府都市發展局112年1月13日北市都建字第11260810692號（70使字第1174號使用執照）及北市都建字第11260810612號（70使字第1192號使用執照）鑑定為高氯離子混凝土建築並限期拆除，經實施者承諾42地號不予申請都市更新建築容積獎勵，惟70使字第1174號使用執照包含該筆地號土地，經實施者說明依竣工圖所示，該42地號土地屬「山限區」範圍，故未包含42地號之建築基地面積，並經專案小組討論後，同意給予566.81平方公尺（法定容積9.02%）之獎勵容積。
- (2)#8協助取得及開闢公共設施用地獎勵，原則同意給予225.12平方公尺（法定容積3.58%）之獎勵容積，請實施者於核定前取得毗鄰更新單元範圍外道路用地（44、45、48地號等3筆土地）之捐贈同意書並於計畫書內載明，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵容積。另於使用執照取得前，清除地上物並完成捐贈過戶本府程序。
- (3)#10取得綠建築標章之建築設計獎勵，經實施者說明本案都市細部計

畫尚未就綠建築等級予以規範，並經專案小組討論後，同意給予377.06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。

(4)#13建築耐震設計獎勵，同意給予628.43平方公尺（法定容積10%）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」。

(5)#14時程獎勵，同意給予628.43平方公尺（法定容積10%）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62.84平方公尺（法定容積1%）之獎勵容積。

(2)建築規劃設計（三），經實施者說明車道出入口東側之人行步道，鄰地現設有圍牆，經專案小組討論後，因不具人行步道延續性，請實施者扣除，後續授權更新處覈實計算後之獎勵容積為準；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），本案尚符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188.53平方公尺（法定容積3%）獎勵容積。另機車位編號108、109號之機車道寬度應達1.5公尺，請實施者補充標示。

(4)新技術應用，本案規劃4部充電自設汽車位及5部充電自設機車位，同意給予62.84平方公尺（法定容積1%）獎勵容積；後續請實施者於圖面標示位置，充電柱之設備規格得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，並納入住戶規約中載明。

(5)促進都市更新(二)，本案計有8棟4層樓建築物，其中建築基地面積應以使照所載面積計算，經實施者說明依70使字第1192號使用執照竣工圖所示，42地號土地屬「山限區」範圍，故未包含42地號之建築基地面積，並經專案小組討論後，同意給予113.36平方公尺（法定容積1.8%）獎勵容積。

3. 高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵，依本府都市發展局112年1月13日北市都建字第11260810692號及112年1月13日北市都建字第11260810612

號處分函，經鑑定為須拆除重建之高氣離子混凝土建築物，同意給予1,700.44平方公尺(法定容積27.06%)之獎勵容積。

(六) 聽證紀錄

本案係採「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：本案都市更新150專案小組審查結果予以確認，請實施者於收受審議會會議紀錄起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。