

臺北市都市更新及爭議處理審議會第647次會議紀錄

114年3月5日 府都新字第1146015507號

壹、時間：民國114年2月24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、「擬訂臺北市南港區南港段一小段561地號1筆(原5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 蔡彥廷 02 2781-5696轉3189）

(一) 財政局 陳進祥幹事(石皓文代)(書面意見)

本局無意見。

(二) 交通局 紀韋廷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

本案建築設計部分已取得核備，本局無意見。

(三) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內，請於圖示中說明。

2. 計畫書P. 19-27，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸），且檢附專業技師簽證認可載重資料。

3. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為原則。

(四) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

經檢視前次意見已修正說明，無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案曾辦理都審程序，本府113年7月29日府都設字第1133024969號函第1次變更設計核定在案。

2. 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。

實施者說明及回應：

有關消防局幹事所提意見，後續將配合修正及補充相關資料。

案經114年1月23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. 本案實施者自提修正全案建築規劃設計業依「本市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」召開說明會並取得100%修改內容同意書，另都市設計業經本府113年7月29日變更核備。有關後院深度比及屋頂透空部分，經實施者說明並經150專案小組討論後，予以同意。
2. 本案實施者承諾認養公有人行道部分，請依新工處幹事所提意見檢討辦理，並於計畫書維護管理事項及住戶管理規約載明認養範圍及年期。
3. 本案無障礙停車位部分，請實施者調整設置1部供大公使用且不得約定專用，並請於住戶管理規約載明無障礙停車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及臨時受傷者等人員使用，以符「身心障礙者保障法」立法意旨。

(二)消防救災部分

本案消防救災活動空間及檢討情形，請依消防局幹事意見修正。另請實施者補充說明充電設備日後進行消防救災之配套措施。

(三)財務計畫部分

1. 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，惟其中申請容積移入並提列容積代金費用(初估金額182,932,906元)及容積移轉(都市計畫、大稻埕)委辦費用(4,000,000元)，因容積代金金額尚未審定，經實施者說明將刪除容積代金費用，並經150專案小組討論後，予以同意，後續委辦費用仍請實施者檢附合約並覈實提列。另成本說明表及營建費用請依財政局幹事意見修正。
2. 本案屬產權單純案件，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(6,769,726元)。

(四)其他

本案計畫書內容誤植及未完備部分，請實施者依承辦科意見覈實檢討修正。

(五)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176.75平方公尺（法定容積3.11%）之獎勵容積。
- (2)(#10)綠建築標章之建築設計獎勵，同意給予454.50平方公尺(法定容積8%)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「黃金級」以上。
- (3)(#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予340.88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170.44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年內通過依住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估申請無障礙環境「第二級」以上。
- (5)(#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予568.13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」。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

- (1)建築規劃設計(三)，本項獎勵實施者自提修正調整面積部分，經實施者說明業召開說明會及取得全體所有權人同意，並經專案小組討論後，同意給予444.72平方公尺(法定容積7.83%)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。
- (2)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170.44平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。
- (3)新技術之應用，本案規劃4部充電汽車位、5部充電機車位，同意給予56.81平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵容積；另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，並請實施者補充說明充電設備日後進行消防救災之配套措施。
- (4)促進都市更新(一)，本案捐贈經費予都市更新基金34,128,990元，同意給

予464.34平方公尺(法定容積8.17%)之獎勵容積，請實施者於事業計畫核定前應與本府簽訂契約書，並應於領得使用執照前完成提供經費作業

3. 本案都市更新建築容積獎勵申請合計2,846.95平方公尺(法定容積50.11%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限2,840.63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2,272.5平方公尺(法定容積40.00%)之移入容積，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。
5. 本案申請大稻埕容積移轉總計568.12平方公尺(法定容積10.00%)之移入容積，請實施者於核定前取得大稻埕容積移轉許可證明。

(六)聽證記錄

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。

- (七)本案業經都市更新150專案小組審查會議修正後通過，請本市都市更新處將專案小組審查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專案小組審查結果予以確認，請實施者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。