

臺北市都市更新及爭議處理審議會第652次會議紀錄

114年6月3日府都新字第1146024981號

壹、時間：民國114年5月19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(陳建華副召集人代)

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、「擬訂臺北市士林區海光段一小段106地號等7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：吳敏惠 02 2781-5696轉3058）

（一）交通局 葉志韋幹事(葉英斌代)(書面意見)

1. P.3-3，請補充說明基地500公尺半徑範圍內之停車需求現況。

2. P.9-34~P.9-36，B1層~B3層平面圖，請將「行動不便者停車位」分別修正為「無障礙機車位」及「無障礙汽車位」。

（二）消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本局已於114年5月7日完成審查，本次無意見。

（三）都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(陳朱廷代)(書面意見)

無意見。

（四）都市發展局都市設計科(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.9-1所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

案經114年4月15日召開都市更新150專案小組會議，結論如下：

（一）自提修正部分

本案於公展後取消申請新技術應用獎勵，涉及自提修正幅度過大，經實施者說明業於114年3月28日召開說明會，並已取得所有權人100%同意書，尚符本市都市更新處自提修正幅度過大處理方式，並經150專案小組討論後，予以同意。

(二)建築規劃設計部分

1. 有關實設汽車位未達一戶一車位、無障礙汽車位未放置地下一層，經實施者說明本案基地規模狹小且北向地界轉折影響地下容車數規劃無法有效利用之限制，依住宅類單戶專有部分樓地板面積在50平方公尺內，得以0.55係數折算車位數，實設法車共24部，尚符住戶停車數，且無障礙汽車位依「臺北市建築物附設停車空間設計指導原則之檢討」第三條檢討，尚符合設置於地面層之規定，並經150專案小組討論後，予以同意。另其餘計畫書內容，請依交通局幹事意見修正。
2. 有關本案地下層淨高是否符合垃圾車使用需求、高度比、後院深度比、南側側院深度及院落檢討，是否毗鄰畸零地或為其原執照之法空、裝飾性構造物、停車位數量需求檢討及檢視井是否有頂蓋等建築規劃設計是否符合土管及建管法令規定，經實施者說明並經150專案小組討論後，予以同意；另垃圾車臨停車位，請實施者依委員意見補充於住戶管理規約。

(三)消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃及修正情形（現況有路邊停車及纜線位置部分重疊），經實施者說明將於1樓板勘驗前申請上方纜線淨空及申報開工前取消路邊停車位，並經150專案小組討論後，予以同意。另消防救災動線，請實施者依消防局幹事意見修正並檢附相關圖說，並於核定前洽消防局確認，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。

(四)財務計畫部分

1. 本案提列「信託管理費1,500,000元」，請依提列總表規定以信託費用之50%提列，並於核定前檢具合約並擇低提列。
2. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，並經150專案小組討論後，予以同意，後續仍請實施者於計畫書中加強說明提列合理性及必要性。

(五)其他部分

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。

(六)建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) (#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未訂定綠建築最低等級，同意給予81.10平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；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。
- (2) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予81.10平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；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。
- (3) #14(時程獎勵)，同意給予135.17平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
- (4) #17(處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵)，原則同意給予270.34平方公尺(法定容積20.00%)之獎勵額度，請實施者於核定前檢附違占戶門牌編定證明、房屋稅籍資料、自來水費或電費收據等文件以及拆遷安置協議書，後續授權更新處覈實計算；另有關現金補償發放時點，請依委員意見檢討修正。

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2倍以上，同意給予13.52平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)，經實施者說明與鄰地連續性，且於圖面補充標示人行與自行車動線關係，並將開放空間告示牌移設至植樹穴內，無礙行人通行，並經150專案小組討論後，請實施者調整建物主要出入口位置，以使人行步道連續性，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)，經實施者說明本案車輛停等空間、建築設計與周邊更新案發展現況、屋頂層無設置大喬木、圍牆型態等檢討內容，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40.55平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

- (4) 新技術應用獎勵，本案公展後取消新技術應用獎勵，涉及自提修正幅度過大，經實施者說明業於114年3月28日召開說明會，並已取得100%同意書，尚符本市都市更新處自提修正幅度過大處理方式，並經150專案小組討論後，予以同意。
- (七) 本案都市更新建築容積獎勵申請合計704.37平方公尺(法定容積52.11%)，已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限675.86平方公尺(法定容積50.00%)計列，後續授權更新處覈實計算。

(八) 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。

- (九) 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。