

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 614 次會議紀錄

113 年 2 月 5 日 府都新字第 1136007393 號

壹、時間：民國 113 年 1 月 29 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：王玉芬召集人

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、「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 46 次專案小組會議」審查結果

（一）「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段534地號等16筆土地事業概要案」都市更新審議案

決議：予以確認，請申請人於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後計畫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、「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 47 次專案小組會議」審查結果

（一）「變更臺北市信義區永春段三小段22-7地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案

本案討論前，遲維新委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，自行離席迴避。

決議：予以確認，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。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。

三、「擬訂臺北市松山區延吉段三小段567地號等6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 倪敬敏 02 2781-5696轉3201）

（一）本案討論前，朱萬真委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，自行離席迴避。

（二）財政局 黃怡潔幹事（書面意見）

本局無意見。

(三) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本案係追認112年12月19日都市更新150專案小組審查會議紀錄，本局原則無意見。

(四) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

1. 本案涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依內政部（營建署）102年7月22日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，本局無修正建議，後續仍應以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

前次意見已修正，本次無新增意見。

(六) 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. 9-2及P. 9-14所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

實施者回應及說明：

有關消防局幹事意見，遵照辦理。

本案150專案審查結果：

案經112年12月19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. 本案建築規劃設計是否符合本市土管及建管相關法令規定，經實施者說明檢討情形，請實施者依委員意見修正，並經150專案小組討論後，予以同意。另臨地界圍牆請適度改以透空設計，並請標示形式與材質；後院花臺高度並請適度調降或採複層式處理。
2. 依本市松山區通盤檢討細部計畫規定，臨道路側應退縮留設1.5公尺無遮簷人行道，本案南側沿街留設4公尺帶狀式開放空間，為利與鄰地人行動

線串聯以符細部計畫規定，請實施者將車道出入口東側人行道與鄰地銜接部分順平處理，並調整植栽配置使人行淨寬達2.5公尺以上，經150專案小組討論後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

1. 有關本案設置無障礙停車位2席(法定1席)僅將1席列為大公，以及未設置裝卸車位等節，經實施者說明尚符「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」，並規劃地下一層垃圾車暫停車位兼供裝卸貨使用，經150專案小組討論後，予以同意。
2. 有關本案未滿足1戶1車位，經實施者說明業依法定及實際需求檢討設置，並經150專案小組討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案救災活動空間與停車格及纜線部分重疊，經實施者說明已依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐條檢討並切結於使用執照核發前辦理塗銷救災活動空間內路邊停車格位及纜線，避免影響雲梯消防車停放及操作，並經150專案小組討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案實施方式為協議合建，財務計畫採簡化方式辦理，經實施者說明係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」中協議合建案財務計畫簡化方式辦理，並經150專案小組討論後，予以同意。
2. 有關本案舊違章戶之補償金額與面積比例似不合理一節，經實施者說明補償金額係依協議金額覈實提列，並經150專案小組討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：
 - (1) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予155.39平方公尺(6%)之獎勵容積，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155.39平方公尺(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。

- (3) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予258.98平方公尺(10%)之獎勵容積，並請實施者繳交耐震設計保證金；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。
- (4) (#14)時程獎勵，同意給予258.98平方公尺(法定容積10%)之獎勵容積。
- (5) (#17)處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵，本案占有他人土地舊違章建築戶，經實施者說明業於申請報核時檢附違章建築戶證明文件及拆遷安置協議書，同意給予139.07平方公尺(法定容積5.37%)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25.90平方公尺(1%)之獎勵容積。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予201.27平方公尺(法定容積7.77%)之獎勵額度，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)，本案經檢討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77.69平方公尺(3%)之獎勵容積。

(六) 聽證紀錄

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1項第4款規定免辦理聽證。

決議：有關本案150專案審查結果予以確認，請實施者收受會議紀錄起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。