

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第644次會議紀錄

114年2月3日 府都新字第1146008929號

壹、時間：民國114年1月20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：陳建華副召集人

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65次專案小組會議」審查結果

（一）「擬訂臺北市中山區正義段四小段243地號等24筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案

決議：予以確認，請申請單位於收受審議會會議紀錄起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）「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段527地號等6筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案

決議：予以確認，請申請單位於收受審議會會議紀錄起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。

（三）「變更(第二次)臺北市中山區長春段二小段775地號等3筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

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。

### 二、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第66次專案小組會議」審查結果

（一）「擬訂臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新範圍討論案

決議：予以確認，請實施者於收受審議會會議紀錄起1個月內檢具計畫書圖申請續審。

(二) 「變更臺北市大安區懷生段二小段5-4地號等8筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計畫」都市更新審議案

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) 「變更臺北市松山區敦化段四小段363-1地號等5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

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、「擬訂臺北市大同區雙連段二小段518-2地號等69筆(原67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 蘇科 02 2781-5696 轉3072)

(一)消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 本案建築物涉及消防車輛救災動線及救災活動空間部分，依「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。」。

(二)都市發展局 都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案曾辦理都審程序，本府113年10月11日府都設字第1133059791號函核定在案，本次所附更新事業計畫報告書與前開核定報告書一致，故無意見。

(三)臺北市政府工務局新建工程處(書面意見)

因更新單元內無本處管有土地，故本案本處無意見。

案經113年12月18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. 本案於113年10月11日取得都市設計核定，針對自行車位編號標示、交通影響評估報告、鄰地已建築狀況、陽台設置及臨幢間隔檢討，請實施者依委員、交通局、都發局都市規劃科及建管處幹事意見檢討修正。
2. 餘前次公展期間書面審查之法定機車位及裝卸位、側院淨寬、高層建築、無障礙設施、綠建築自治條例及附條件允許使用檢討等土管及建管法令內容，經實施者說明並經專案小組討論後，予以同意。

(二)廢巷改道部分

本案是否涉及現有巷廢巷部分，經實施者表示後續將依臺北市都市更新自治條例第10條規定辦理廢巷(3條皆為無名巷)，並經專案小組討論後，予以同意。後續現有巷道範圍，仍請實施者逕洽建管處意見檢討釐清，始得申請核定。

(三)消防救災部分

本案消防救災活動空間規劃及修正情形，請依消防局幹事意見修正。另請加強補充充電設備日後進行消防救災之配套措施處理方式。

(四)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，經實施者說明並經專案小組討論後，予以同意。

(五)其他

計畫書圖內容未完備部分，請實施者依承辦科意見檢討及修正。

(六)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，本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果係經本市建築管理工程處113年5月14日北市都建施字第1136017651號函合法建築物簡化認定，且危險度總評估分數(R)為71.56分，未達最低等級，可申請原建築基地基準容積8%，且本項獎勵經專案小組討論後，同意給予112.83平方公尺(法定容積1.82%)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細部計畫尚未就綠建築等級予以規範，並業依自提修正幅度過大處理方式辦理說明會並取

得全體所有權人修正同意書後新增本項獎勵，並經專案小組討論後，同意給予372.95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) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予621.58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」。
- (4) (#14)時程獎勵，同意給予621.58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，原則同意給予1,243.15平方公尺(法定容積20%)之獎勵容積。請於計畫書附錄檢附房屋稅籍資料、門牌、編訂證明或水電費收據等文件，並請實施者依委員意見，將本項獎勵之舊違章建築物樓地板面積座落於都市更新條例第66條區內容積移轉範圍重疊部分清楚拆算且不得重複申請，倘檢討後獎勵容積調整，應再召開150專案小組複審會議討論。

## 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62.16平方公尺(法定容積1%)之獎勵容積。
  - (2)建築規劃設計(三)，經實施者說明業依自提修正幅度過大處理方式召開說明會並取得全體所有權人修正同意書後刪除，並經專案小組討論後，予以同意。
  - (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186.47平方公尺(法定容積3%)之獎勵容積。另針對各項原則規範，請實施者詳予補充於計畫書內。
3. 本案都市更新獎勵申請合計3,220.72平方公尺(占法定容積51.82%)，已超過法令容積之1.5倍上限，故以上限3,107.88平方公尺(占法定容積50%)計列。
  4. 本案申請都市計畫容積移轉總計1,299.57平方公尺(法定容積20.91%)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. 本案依都市更新條例第66條辦理區內容移總計1,186.73平方公尺(法定容積19.09%)之移入容積，請依都市發展局綜合企劃科意見辦理，另倘檢討後涉及容積移轉額度異動，應再召開150專案小組複審會議討論。

(七)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。

- (八)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。惟仍請實施者於收受會議紀錄後3個月內依各單位意見檢討占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵及都市更新第66條辦理區內容移部分獎勵額度，倘檢討後容積額度異動，應再召開150專案小組複審會議討論。

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。