臺北市都市更新及爭議處理審議會第683次會議紀錄

115年8月17日 府都新字第1156031437號

壹、時間：民國115年8月10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、出列席單位及人員：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95次專案小組會議」審查結果

（一）「變更臺北市中山區長春段一小段764地號等2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報府核定，逾期應再重新提審議會審議。

二、「臺北市士林區芝山段二小段166地號等11筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新一六八專案報告案(承辦人：事業科 黃婷筠　02 2781-5696轉3414)

有關幹事及人民陳情意見摘要請詳附件

案經115年6月26日召開都市更新168專案小組審查會議，並經審議會確認後結論如下：

(一)建築規劃設計部分

1. 有關基地北側執照出入方式、各層平面圖空間標示土管及建管類組、逃生步行距離及重複步距等檢討修正情形，經實施者說明符合建管相關法令規定，另基地內現有巷範圍箱尺照、地下室垃圾儲藏空間容積檢討，請實施者依建管處幹事意見修正，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

2. 本案車道出入口鋪面使用車道磚、車道出入口與上下游路口之距離及基地500公尺半徑範圍內之停車供給及需求現況，請實施者依交通局意見檢討修正，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

(二)消防救災部分

本案消防救災活動空間(含救災範圍內纜線)，業經實施者表示將於建照核准後移除纜線；另消防救災動線及電動車充電設備日後進行消防救災之配套措施，經實施者說明檢討修正情形以及本案無設置充電設備，將依據消防法規設置灑水系統，並請依消防局幹事意見修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

(三)財務計畫部分

1.本案提列「特殊因素費用(地中壁、內外扶壁、地改樁等)」39,024,958元，經實施者說明業於114年3月18日經社團法人中華民國建築技術學會審竣，外審審查結果認施作有其必要且費用合理，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

2.本案人事行政管理費(3.5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(12.38%)，經實施者逐一說明合理性及必要性，有關風險管理費提列理由，請刪除土方議題並依委員意見補充說明，餘經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

(四)權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(是否反映轉管)、更新後二樓以上均價1,100,591元/坪(前次會議1,049,510元/坪)，共同負擔比35.65%(公展版37.34%)，請實施者依委員、權變小組成員及幹事意見檢討修正，且共同負擔比率不得高於35.65%，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

(五)其他部分

計畫書內容誤植及未完備部分，請實施者依意見修正。

(六)建築容積獎勵部分

1.都市更新建築容積獎勵辦法

⑴#6（建築物結構安全條件獎勵)，同意給予92.08平方公尺（法定容積2.45%）之獎勵額度。

(2)#10（綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予225.32平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度；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)#11（智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予225.32平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；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112.66平方公尺（法定容積3%）之獎勵額度；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得新建住宅性能評估之無障礙環境分級評估「第二級」以上。

(5)#13（耐震設計獎勵），同意給予375.53平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度；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」。

(6)#14（時程獎勵），同意給予262.87平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。

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37.55平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

(2)建築規劃設計(三)，本案留設供人行走之地面道路或騎樓，請實施者將人行步道以順平處理，設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，及於住戶管理規約中載明，原則同意給予426.20平方公尺(法定容積11.35%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。

(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112.66平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。

(4)促進都市更新(二)，本案計有5棟4層樓建築物且無設置電梯設備，同意給予58.39平方公尺(法定容積1.55%)之獎勵額度聽證紀錄。

3.本案申請容積獎勵合計1,928.58平方公尺(法定容積51.35%)已超過法定容積之1.5倍上限1,877.63平方公尺(法定容積50.00%)，故以上限計列容積獎勵。

決議：有關陳情人意見請國有土地管理機關國防部政治作戰局針對更新單元內眷戶安置情形詳予說明及妥予處理，並請實施者與國防部政治作戰局溝通協調，併聽證紀錄再提請審議會討論。

附件-幹事及人民陳情意見摘要

(一)張○○(範圍內眷戶)(出席發言並提供書面意見)

原眷戶於7月20日遞文承購申請書中，包括承購原地都更分回戶。根據法務部解釋，都更分回戶包括眷改條例第11條第一項1到6款興建方式之房屋，及包括都更分回戶，不能保證訴訟結果不會改變都更設計。

(二)交通局 曾佑民幹事(葉英斌代)(書面意見)

1.事業計畫

(1)P.3-4及P.3-13，請以文字及圖示補充說明基地250公尺半徑範圍內之停車供給及需求現況（請參考本市停管處113年調查資料），非僅12處停車場資料。

(2)P.9-23，請補充標示車道出入口與上下游路口之距離。