

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第675次會議紀錄

115年5月12日 府都新字第1156021167號

壹、時間：民國115年4月27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、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第89次專案小組會議」審查結果

(一) 「擬訂臺北市士林區光華段二小段758-1地號等10筆土地為更新單元」都市更新單元審議案

決議：予以確認。

(二) 「擬訂臺北市中正區永昌段四小段42地號等2筆（原3筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（併案申請自行劃定更新單元）都市更新單元審議案

決議：予以確認。

(三) 「變更臺北市士林區光華段四小段282地號等2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。

(四) 「變更臺北市北投區桃源段四小段424-8地號等15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。

## 二、「擬訂臺北市士林區三玉段五小段478地號等11筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新一六八報告案（承辦人：事業科 蔡斐如 02 2781-5696轉3415）

案經115年4月7日召開都市更新168專案小組審查會議，結論如下：

### （一）建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計業經本府114年10月20日都市設計准予核定在案，至同幢建築物相對部分檢討、院落檢討、大小車位設置及停車空間指導原則、無障礙空間、防空避難設備、電梯豎道、裝飾性構造物、現有巷、特別安全梯等檢討修正情形，經實施者說明圖說內容均與都審核定一致，且建築規劃設計(畸零地檢討、高度比檢討、院落檢討、深度比檢討、北向日照檢討、高層建築物專章檢討及停車空間配置檢討等)均符合建管及土管法令相關規定，並經168專案小組討論後，予以同意。
2. 為本案更新後排水溝設置，實施者擬協助開闢東側6公尺計畫道路臨基地側4公尺部分，經實施者說明開闢範圍為477地號部分土地，該筆土地權屬為臺北市政府所有，管理機關為工務局新建工程處，請於計畫書補充標示相關內容；另有關本案排水系統、裝卸貨車位及其維管內容，以及實施者表示同意將本案西側公有人行道延伸至中山北路6段290巷11弄口等內容，請實施者依委員、交通局及新工處意見檢討修正，並經168專案小組會議討論後，予以同意。
3. 本案人行道除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔(如植栽、緣石、高低差等)方式，經實施者說明西北側及東北側街角為供無障礙通行採順平處理，並修正北側採路緣石等方式實體區隔，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

### （二）消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，請實施者依消防局幹事意見檢討修正，並經實施者說明無充電車位僅預留管線，後續請實施者依內政部函頒之「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」辦理，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

### （三）財務計畫部分

1. 本案更新前測量費用提列與合約不一致，經實施者承諾刪除另加計之發票金

額說明，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

2. 本案提列申請容積移轉所支付之費用(合計195,957,394元)，經實施者說明本府已於115年3月4日府授都綜字第1143084877號審查符合規定，且已取得公保地合約，後續將依容積代金委員會審定結果或繳納代金金額並擇低提列，請於計畫書檢附公保地合約，並經168專案小組會議討論後，予以同意。
3. 本案提列信託管理費(2,500,000元)，請實施者於核定前檢具合約並擇低提列，並經168專案小組會議討論後，予以同意。
4. 本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費(自13.05%下修至13%)，請實施者依委員意見以報核時之風險管理狀態修改提列理由，經168專案小組會議討論後，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)、二樓以上住宅平均單價1,218,466元/坪(公展版1,203,052元/坪)、二樓店舖平均單價1,306,732元/坪(公展版1,309,528元/坪)，共同負擔比率40.56%(公展版45%)，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40.56%，並經168專案小組會議討論後，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

- (1)#6(建築物結構安全條件獎勵)本次自提修正新增1棟建築物獎勵，並依自提修正幅度過大處理方式辦理完竣，同意給予153.54平方公尺(法定容積3.58%)之獎勵額度。
- (2)#8(協助取得及開闢公共設施用地獎勵)，本案擬捐贈更新單元範圍外699-16地號1筆道路用地，並取得私有所有權人捐贈同意書。另請實施者應切結於使用執照取得前，完成前開土地捐贈事宜，並經168專案小組會議討論後，同意給予66.71平方公尺(法定容積1.55%)之獎勵額度。
- (3)#10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予257.58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。

- (4)#11 (智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予257.58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。
- (5)#12 (無障礙環境設計獎勵)，同意給予128.79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。
- (6)#13 (耐震設計獎勵)，同意給予429.30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」。
- (7)#14 (時程獎勵)，同意給予300.51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42.93平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (2)建築規劃設計(三)，經實施者說明本案人行道與鄰地之連續性，並經168專案小組討論後，因本案東南側車道旁留設之人行道與鄰地未具連續性，請扣除獎勵面積，並於計畫書檢附與鄰地交界處照片，標示清楚地界線，且標示牌請移置明顯之位置，後續授權更新處覈實計算後給予；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道出入口與人行道業順平處理，並請實施者依委員意見補充於計畫書檢核表第3、4項檢討內容，並經168專案小組討論後，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128.79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1棟4層樓建築物且無設置電梯設備，同意給予5.09平方公尺(法定容積0.12%)之獎勵額度。

3. 本案申請容積獎勵合計2,238.54平方公尺(法定容積52.14%)已超過法定容積之1.5倍上限2,146.50平方公尺(法定容積50.00%)，故以上限計列容積獎勵。

4. 容積移轉部分：本案容積移轉額度調整，業經114年10月20日都市設計審議核定在案，並業經實施者調降容移量後依自提修正幅度過大處理方式辦理，續經本府於115年3月4日府授都綜字第1143084877號審查符合規定，同意依本府都市發展局審查結果1,337.62平方公尺(法定容積31.16%)辦理。後續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. 依「臺北市防災型都市更新細部計畫案」申請危險建築物獎勵部分

- (1) 結構安全面向(耐震設計)，本案重建後建物擬取得「耐震設計標章」。參依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，實施者應與本府簽訂協議書，保證金計算方式應以都市更新容積獎勵辦法規定之「耐震設計標章」繳交。
- (2) 耐候減碳面向(取得候選綠建築證書)，本案重建後建物擬取得候選綠建築證書「銀級」以上。參依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定實施者應與本府簽訂協議書，保證金計算方式應以都市更新容積獎勵辦法規定之「銀級」繳交。
- (3) 耐候減碳面向(取得建築能效標示1plus級)，本案重建後建物擬取得建築能效標示1plus級。後續實施者應於使用執照核發前取得建築能效標示1plus級。
- (4) 耐候減碳面向(取得候選智慧建築證書)，本案重建後建物擬取得候選智慧建築證書「銀級」以上。參依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，實施者應與本府簽訂協議書，保證金計算方式應以都市更新容積獎勵辦法規定之「銀級」繳交。
- (5) 都市減災面向(透水鋪面人行步道)，本案人行空間鋪面以透水性工法設置，面積共計467.72平方公尺。
- (6) 都市減災面向(雨水流出抑制設施)，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。
- (7) 環境友善面向(無障礙環境設計)，本案重建後建物擬取得通過住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」以上。參依「都市更新建築容積獎勵辦法」第18條規定，實施者應與本府簽訂協議書，保證金計算方式應以都市更新容積獎勵辦法規定之「第二級」繳交。
- (8) 本案申請防災都更獎勵同意給予575.78平方公尺(法定容積13.41%)，容積總額度計4,059.90平方公尺(法定容積94.57%)未超過法定容積之2倍上限，符合「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」規定。

## (七) 聽證紀錄

本案業取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，且報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第33條第1項第1款規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請審議會審議。

決議：本案都市更新168專案小組審查會議審查結果予以確認，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。