

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第677次會議紀錄

115年5月26日 府都新字第1156027049號

壹、時間：民國115年5月18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

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、「擬訂臺北市內湖區西湖段一小段630地號等7筆土地都市更新事業計畫案」  
都市更新一六八專案報告案（承辦人：事業科 李昀 02 2781-5696轉3413）

（一）交通局 葉志韋幹事（張紫鈺代）（書面意見）

本案部分格位規劃於坡道處，於彎道處建議設置相關警示及安全設施，餘本局無意見。

案經115年4月28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. 有關次寬道路中心線各深進12公尺範圍、平面空間名稱標示、三層樓過樑是否計建築面積、前後院計算、地下三層之法定車位54號位置是否與車行軌跡重疊等檢討修正情形，經實施者說明符合土管及建管相關法令，另實設建築面積、現有巷、平面空間名稱標示、三層過樑檢討、女兒牆及是否涉及現有巷應依使用執照竣工圖說檢討釐清並載明於相關章節等，請依委員、都發局都市規劃科及建管處幹事意見檢討修正，並經168專案小組會議討論後，予以同意。
2. 本案汽機車共道部分，經實施者說明地下一層通往地面層車道斜率設置1/8，符合審議原則；汽車坡道斜率設置皆小於1/6，符合建管法令規定，另請依交通局幹事意見於彎道處設置相關警示及安全設施，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（含救災範圍與停車格是否重疊），請實施者於使用執照取得前塗銷或位移救災範圍內停車格，並經168專案小組會議

討論後，予以同意。

### (三)財務計畫部分

本案實施方式為協議合建，財務計畫得以簡化方式辦理，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

### (四)自提修正部分

本案公展後自提修正調整主要出入口位置、綠覆率、安全梯、平面隔間配置、地下層部分汽、機車格位置、消防泵浦室、蓄水池隔間、建物立面規劃、隔震層剖面、屋頂層鋪面及植栽規劃、無障礙樓梯及室外通路等內容，經實施者說明業依本市都市更新自提修正幅度過大處理方式於114年11月10日召開說明會並取得100%同意書，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

### (五)其他

計畫書圖內容誤植及未完備部分，請實施者依意見修正。

### (六)都市更新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)#5 (高於法定容積部分核計之獎勵)，同意給予244.33平方公尺(法定容積9.26%)之獎勵額度。
- (2)#6 (建築物結構安全條件獎勵)，同意給予61.97平方公尺 (法定容積2.35%)之獎勵額度。
- (3)#10 (綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予211.14平方公尺 (法定容積8%)之獎勵額度；另請實施者依協議書約定取得綠建築標章及於使用執照核發後2年內取得綠建築分級評估「黃金級」以上。
- (4)#11 (智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予158.36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於使用執照核發後2年內取得智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (5)#13 (耐震設計獎勵)，同意給予263.93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92.37平方公尺(法定容積3.5%)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26.39平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。

- (2)建築規劃設計(三)，經實施者說明西南側臨15公尺計畫道路，依規定退縮留設人行步道，且與鄰地人行動線延續，爰請實施者補充本案所在街廓範圍內鄰地人行系統延續性、詳細照片及滲透設計相關圖說並納入計畫書載明；另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，並經168專案小組討論後，原則同意給予156.36平方公尺(法定容積5.92%)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)，經實施者說明汽機車共道斜率為1:8，並說明周邊人行道佈設及動線規劃，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檢討規定，請實施者於計畫書補充全街廓建物配置情形，並經168專案小組討論後，同意給予79.18平方公尺(法定容積3%)之獎勵額度。
- (4)新技術之應用，本案規劃2部充電汽車位(地下一層編號90、91)及2部充電機車位(地下一層編號65、66)，請實施者確實納入大公；另充電柱之設備規格請比照臺北市停車管理工程處接受民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理，及於住戶管理規約中載明，並經168專案小組討論後，同意給予26.39平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (5)促進都市更新(二)，本案屋齡達30年以上之合法5層樓建築物共計1棟，且無設置電梯設備，同意給予24.79平方公尺(法定容積0.94%)之獎勵額度。
3. 本案申請容積獎勵合計1,345.21平方公尺(法定容積50.97%)已超過法定容積之1.5倍之上限1,319.63平方公尺(法定容積50.00%)，故以上限計列容積獎勵。
4. 其他獎勵部分
- (1)本案申請高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵部分，依本府都市發展局113年8月30日北市都授建字第11361579122號函，給予258.92平方公尺(法定容積9.81%)之獎勵額度。
- (2)本案申請「大稻埕歷史風貌特定專用區」容積移轉791.51平方公尺(法定容積29.99%)，請實施者依本府都市發展局審查結果辦理，並於核定前取得大稻埕容移許可證明。
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)，本案重建後建物應取得「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)，本案重建後建物應取得候選綠建築證書「黃金級」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「黃金級」繳交。

- (3)耐候減碳面向(取得建築能效標示1plus級)，本案重建後建物應取得建築能效標示1plus級。後續實施者應於使用執照核發前取得建築能效標示。
- (4)耐候減碳面向(取得候選智慧建築證書)，本案重建後建物應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156.36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)，本案重建後建物應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「第四級」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185.91平方公尺(法定容積7.04%)，容積總額度計2,555.97平方公尺(法定容積96.84%)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：本案都市更新168專案小組審查會議審查結果予以確認，後續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。