

臺北市都市更新及爭議處理審議會第671次會議紀錄

115年1月26日 府都新字第1156006173號

壹、時間：民國115年1月19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、「擬訂臺北市中正區福和段一小段436地號等5筆(原4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 蕭鈞毅 02 2781-5696轉3191)

(一)容積移轉部分

本案申請調整大稻埕容積移轉為582.58平方公尺(法定容積5.99%)(前次第649次審議會為590.60平方公尺(法定容積6.07%))之移入容積、新增古蹟容積移轉為8.02平方公尺(法定容積0.08%)之移入容積，請實施者於核定前取得容積移轉許可證明。

(二)其餘內容同前次第649次審議會決議。

決議：同意本次實施者容積移轉額度及項目調整，請實施者於收受會議紀錄起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。

二、「擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段571地號等9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 吳敏惠 02 2781-5696轉3058)

(一)本案討論前，連琳育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)交通局 葉志韋幹事(葉英斌代)(書面意見)

本案車道坡度與緩衝空間未符合設計原則，經實施者說明後，無意見，惟附錄十七漏列相關資料，請修正。

案經114年12月23日召開都市更新168專案小組複審會議，並經審議會討論後修正結論如下：

(一)建築規劃設計部分

1. 有關本案建築規劃修正情形(1、2樓使用組別、前後側院範圍及平均深度等)是否符合土管相關規定，經實施者說明業已依土管相關規定檢討並補充相關標示，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。
2. 本案車道坡度、車道出入口緩衝空間未符審議原則規定，以及一戶一車位等檢討修正情形，經實施者說明倘車道坡道斜率設置小於1/8，並於指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間，將導致法定車位數量不足而需再多開挖一層，且為滿足一位一車位亦須再多開挖一層並採雙車道設計，又考量本案地質條件不佳、地主負擔成本增加及影響整體使用效率與經濟效益等基地特殊情形，故目前規劃車道坡度1/6.5設置已符合「建築技術規則」，並已留設3公尺緩衝空間尚符審議原則規定，以及依交通局幹事意見以住宅總戶數之0.55倍計算後可滿足自身停車需求。另有關於自行車停車空間及汽機車混合車道坡度設計相關資料，經實施者說明自行車停車格已移設至樹穴旁空間及後勤動線，不影響行人通行，且非位於人行步道獎勵範圍；汽機車混合車道設計模擬圖說已檢附於計畫書附錄，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。另經實施者說明本案設置一輛裝卸車位納入大公，亦可供臨停需求，其維管事項將納入住戶管理規約。另附錄漏列部分，請實施者依交通局意見修正。

(二)消防救災部分

本案消防救災活動空間檢討修正情形，經實施者說明已配合消防局意見修正，且本案未設置充電車位及充電設備，僅預留管線空間，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

本案提列「信託管理費8,049,000元」，請實施者於核定前檢具合約並擇低提列，倘未能檢附則刪除；「特殊因素費用」(鄰房保護微型樁及地質改良工程)20,995,014元，前於113年11月22日經「社團法人中華民國建築技術學會」外審審查結果認施作屬必要且費用合理，金額為24,828,783元，惟其他費用增加部分經實施者說明自行吸收不納入共同負擔，並經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

(四)其他部分

計畫書內容誤植及未完備部分，請實施者依承辦科意見修正。

(五)建築容積獎勵部分

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641.62平方公尺(法定容積22.21%)之獎勵額度。
- (2)#6(建築物結構安全條件獎勵)，同意給予201.10平方公尺(法定容積6.96%)之獎勵額度。
- (3)#10(綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予173.34平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；另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173.34平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度；另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)#14(時程獎勵)，同意給予202.23平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
- (6)#16(全體同意採協議合建實施)，同意給予144.45平方公尺(法定容積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(三)，請實施者明確標示人行步道淨寬，並已將自行車停車格移設至樹穴旁空間及後勤動線，不影響行人通行，且非位於人行步道獎勵範圍，並經168專案小組討論後，原則同意給予199.05平方公尺(法定容積6.89%)之獎勵額度，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。
- (2)促進都市更新(二)，本案計有4棟5層樓之建築物，且無設置電梯設備，同意給予100.55平方公尺(法定容積3.48%)之獎勵額度。
- (3)本案都市更新建築容積獎勵申請合計1,835.68平方公尺(法定容積63.54%)已超過法定容積之1.5倍及建築基地0.3倍之基準容積再加其原建築容積上限，故以上限1,779.22平方公尺(法定容積61.59%)計列。

(六)聽證紀錄

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。

決議：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。

三、「擬訂臺北市北投區立農段五小段163-2地號等4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 李昀 02 2781-5696轉3076）

案經114年12月24日召開都市更新168專案小組第2次複審會議，並經審議會討論後結論如下：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案高度比、後院深度比、地質(土壤)調查結果、建築線指示圖及停車空間大小車位設置方式處理原則等，經實施者說明檢討修正情形，並經複審會議討論後，予以同意。
2. 有關垃圾清運係以人工清運未設置暫停空間，經實施者說明未來不會要求本市交通單位開放基地路邊停車或裝卸貨，並經複審會議討論後，予以同意，另請實施者納入住戶管理規約記載。

（二）消防救災部分

本案消防救災活動空間，業經168專案小組複審會議討論後，予以同意。

（三）財務計畫部分

本案提列特殊因素費用(扶壁工法費用8,026,349元、地中壁工法費用6,036,269元及地盤改良費用16,211,108元)業經112年12月20日台北市土木技師公會外審結果確認金額合理且施作內容有其必要性及合理性，並經168專案小組討論予以同意。另人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)及風險管理費提列(10.50%)，經實施者說明各項費用提列之合理性及必要性，並經複審會議討論後，予以同意，另請實施者依委員意見修正合理性說明。

（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為819,099元/坪(與前次會議一致)，共同負擔比44.96%(與前次會議一致)，經實施者說明會修正垂直效用比、樓層別效用比、下修部分戶別嫌惡設施之影響及上修部分戶別面對綠地的影響等，請實施者依委員、權變小組成員及幹事意見，併同地籍整理計畫等覈實檢討修正，且共同負擔比率不得高於44.96%，並經複審會議討論後，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)#5 (高於法定容積部分核計之獎勵)，同意給予248.66平方公尺(法定容積12.88%)之獎勵額度。
- (2)#6 (建築物結構安全條件獎勵)，同意給予70.93平方公尺 (法定容積3.67%)之獎勵額度。
- (3)#10 (綠建築標章之建築設計獎勵)，同意給予115.83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「銀級」以上。
- (4)#11 (智慧建築標章之建築設計獎勵)，同意給予115.83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取得智慧建築標章及於使用執照核發後2年內取得智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (5)#13 (建築物耐震設計獎勵)，同意給予38.61平方公尺 (法定容積2%)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結構安全性能分級評估達「第三級」以上。
- (6)#14 (時程獎勵)，同意給予135.14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19.31平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予253.65平方公尺(法定容積13.14%)之獎勵額度，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)，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檢討，同意給予57.92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1部充電汽車位(地下一層編號02)及2部充電機車位(地下一層編號06、07)，同意給予19.31平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。另充電柱之設備規格，得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。
- (5) 促進都市更新(二)，本案計有2棟5層樓建築物且無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數70%，同意給予35.46平方公尺(法定容積1.84%)之獎勵額度。

3. 本案申請容積獎勵合計1,110.65平方公尺(法定容積57.53%)已超過法定容積之1.5倍+1.3倍原建築容積上限1,105.81平方公尺(法定容積57.28%)，故以上

限計列容積獎勵。

(六)聽證紀錄

本案審議過程無爭議且業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：請實施者收受審議會紀錄起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。