

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 627 次會議紀錄

113年7月26日 府都新字第1136020175號

壹、時間：民國 113 年 7 月 19 日（星期五）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：王玉芬召集人

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、「113年度第17屆臺北市都市更新及爭議處理審議會審議制度說明」

決議：洽悉。

二、確認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第56次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市中山區德惠段四小段470地號等5筆土地為更新單元」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個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

三、「擬訂臺北市大同區玉泉段一小段676地號等18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 宋蕙汝 02 2781-5696轉 3085）

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本局無意見。

（三）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案無涉估價協審事項，無意見。

（四）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無修正意見。

（五）交通局 葉志韋幹事（書面意見）

前次意見業修正，本局爰無意見。

(六) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

計畫書P.9-104，請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內，請於圖示中標示。

(七) 法務局 簡巧婷編審(書面意見)

P.4-1：所援引「臺北市都市更新自治例第15條第3項」，請修正為「臺北市都市更新自治條例第15條第3項」。

(八) 都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代)(書面意見)

本科前次意見已修正完竣，無新增意見。

(九) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附都市更新事業計畫書審議資料表、P.9-1及P.9-63所載開發條件，無涉都審程序。
2. 依本案都市計畫規定，基地東側為都市設計準則管制範圍(帶狀重要意象地區)，經申設單位檢討並未放寬管制原則，故無意見。

本案150專案審查結果：

案經113年6月26日召開都市更新150專案小組複審會議，結論如下：

(一) 人民陳情部分

本案前有鄰地地主表示欲納入更新單元，業經前次150專案小組決議同意原範圍續審。本次經實施者說明目前鄰地溝通協調情形及參與都市更新意願未達都市更新條例第37條規定，且後續鄰地得依都市更新條例辦理自主更新，仍請實施者於計畫書內補充載明鄰地溝通協調情形及參與都市更新之意願。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案無障礙設施規劃、一樓防災中心適法性、天井鄰棟間隔及地下層各層挑空檢討等建築規劃設計修正情形，經實施者說明並經150專案小組複審會議討論後，予以同意。另有關後院深度檢討、汽車升降設備、無障礙專章、北側人行步道留設淨寬達2.5公尺以上及三樓管委會空間之合理性，請依委員及幹事意見修正。
2. 本案係屬110年1月13日公告「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」之帶狀重要意象地區範圍，經實施者說明本次調整圖說尚符合管制準則之原則性規定，毋須辦理都審程序。

(三) 交通規劃部分

1. 本案於基地西側設置2處車道破口（單車道及升降機）業經前次150專案小組決議予以同意。另地下層汽車坡道及升降機實體區隔、無障礙車位調整至地下一層，以及車道坡道旁設置停車位等修正情形，經實施者說明並經複審會議討論後，予以同意。
2. 本案規劃10戶商業單元及124戶住宅單元，惟實設汽車位78輛及實設機車位86輛，其衍生之停車及裝卸需求，經實施者說明供需檢討情形及於基地內部化自行滿足，並經150專案小組複審討論後，予以同意，另請實施者依交通局委員及幹事意見檢討並加強說明本基地特殊性。

(四) 消防救災部分

本案消防救災動線及救災活動空間檢討情形，請實施者依消防局幹事意見修正。

(五) 財務計畫部分

1. 本案係事業計畫報核併申請自劃更新單元，針對自行劃定更新單元業經本市都市更新及爭議處理審議會第34次專案小組審議通過，考量本案產權單純，業經前次150專案小組決議請實施者依通案捐贈總銷千分之一予都更基金。
2. 人事行政管理費（5%）及廣告銷售管理費（6%）係以上限提列，業經前次150專案小組決議予以同意。
3. 本案實施方式請依委員意見修正為「自行興建」，相關計畫內容請實施者併同檢視修正。另針對風險控管方案，請實施者於核定前檢具信託合約，並納入於計畫書內載明。

(六) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)#6（建築結構安全條件獎勵），業經前次150專案小組決議同意給予337.73平方公尺（法定容積7.25%）之獎勵容積。
- (2)#10（取得候選綠建築證書之建築設計獎勵），業經前次150專案小組決議同意給予372.74平方公尺（法定容積8%）之獎勵容積，及請實施者繳交綠建築設計保證金；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「黃金級」以上。
- (3)#11（智慧建築標章之建築設計獎勵），業經前次150專案小組決議同

意給予372.74平方公尺（法定容積8%）之獎勵容積，及請實施者繳交智慧建築設計保證金；另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「黃金級」以上。

(4)#13（採建築耐震設計獎勵），業經前次150專案小組決議同意給予465.92平方公尺（法定容積10%）之獎勵容積，及請實施者繳交耐震設計保證金；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。

(5)#14（時程獎勵），業經前次150專案小組決議同意給予326.14平方公尺（法定容積7%）之獎勵容積。

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2倍以上，業經前次150專案小組決議同意給予46.59平方公尺（法定容積1%）之獎勵容積。

(2)建築規劃設計（三），本基地東側騎樓屬都市計畫指定留設3.64公尺騎樓路段，並依規定留設法定規定以上之騎樓及無遮簷人行步道，經實施者說明並經150專案小組複審討論後，基地北側之人行步道扣除植栽部分後應留設2.5公尺以上之人行步道淨寬，請實施者修正，後續授權更新處覈實計算後之獎勵額度為準；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），本案一層至三層之商業使用樓地板面積，大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上等，經實施者說明並經150專案小組複審討論後，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139.78平方公尺（法定容積3%）。另有關管委會空間請依委員意見檢討。

(4)促進更新獎勵（二），業經前次150專案小組決議，同意給予6.32平方公尺（法定容積0.14%）。

3. 都市更新容積獎勵申請獎勵合計2,329.77平方公尺（法定容積50.01%），已超過法定容積之1.5倍上限，故以上限2,329.6平方公尺（法定容積50%）計列。

(七) 聽證紀錄

本案實施方式改以自行興建方式實施，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150專案小組複審審查結果予以確認，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。