

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 開會通知單

10570

台北市南京東路5段171號5樓

受文者：臺北市都市計畫技師公會

已電請曹明炫理事代表出席
(含該通知單請傳送曹理事)

發文日期：中華民國102年2月4日

發文字號：北市都新企字第10230045500號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料1份

洽加進 1/5 王偉新

開會事由：研商臺北市遷建住宅基地更新單元範圍相關事宜會議

開會時間：102年2月7日(星期四)下午2時30分

開會地點：臺北市都市更新處9樓討論室(臺北市羅斯福路1段8號)

主持人：簡副處長裕榮

聯絡人及電話：童獻忠 23215696 分機3001

出席者：蘇委員瑛敏、金委員家禾、黃委員志弘、解委員鴻年、何委員芳子、臺北市政府文化局、臺北市政府都市發展局、臺北市建築管理工程處、臺北市建築開發商業同業公會、臺北市建築師公會、臺北市都市計畫技師公會、臺北市建築經理商業同業公會、臺北市不動產估價師公會、社團法人臺北市都市更新學會

列席者：

副本：

備註：

- 一、檢附會議資料1份，請預為研析並攜帶與會。
- 二、請各相關單位撥冗出席，如無法出席，請協助提供書面意見供參。
- 三、為配合紙杯減量環保政策，請自備環保杯與會。

臺北市都市更新處

研商臺北市遷建住宅基地更新單元範圍相關事宜會議

壹、案由說明：

本府為鼓勵本市早期配合公共工程拆遷之遷建基地住戶儘速推動更新重建，業於 97 年 2 月 29 日公告「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」，將區內容積率為 225%者提高至 250%，遷建住宅所屬街廓劃定為更新地區，並提供開發期程容積獎勵，以增加更新誘因。其中適用開發期程獎勵之附帶規定「更新單元應以一個完整街廓（含）以上為原則，但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得經本市都市更新審議委員會審議通過後，不在此限」，因「計畫街廓過大」或其他「特殊因素」尚未界定，為利於後續執行，爰邀集會議研商處理方式，俾續提供臺北市都市更新及爭議處理審議會（下簡稱審議會）討論確定。

貳、討論議題：「計畫街廓過大」及其他「特殊因素」如何界定？

說明：

- 一、本市因都市發展較早，土地細分，都市計畫街廓面積從數百平方公尺至數公頃皆有；因此，都市計畫案於本市都委會審議時，都委會決議增列但書規定，並授權更新單元範圍由審議會審決，目前並已有 9 案非完整街廓之更新單元辦理範圍經審議會原則同意，其範圍面積由 1,079 平方公尺至 10,352 平方公尺，占該街廓比例由 21% 至 71%(詳如附表)。
- 二、經檢討 9 案未納入街廓內鄰地之原因，包含鄰地已改建大樓、經鄰地協調意願低等。

討論議題一、「計畫街廓過大」如以 5,000 平方公尺為採計標準，是否合理？

說明：查依「臺北市都市更新更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」有關更新基地規模規定，基地面積達 3,000 至 5,000 平方公尺者，即給予法定容積 3%獎勵，每超過 100 平方公尺，另給予 0.1%法定容積獎勵，故初步建議以 5,000 平方公尺為採計標準。

討論議題二、其他「特殊因素」如何界定？

說明：參考「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」對於民間申請自行劃定更新單元之相關規定，初步建議具體項目包含如下：

- 一、 經指定為具文化保存價值之古蹟、歷史建築、暫定歷史建築或聚落。
- 二、 參考「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」如有：1. 更新單元毗鄰土地之建築物已建築完成且達更新年期。2. 更新單元所在街廓內相鄰土地面積未達一千平方公尺之情形。且經鄰地協調並調查其意願低於更新單元範圍內之意願比例者。
- 三、 更新單元毗鄰土地已向本市建築管理工程處申報開工者或未達更新年期者，經鄰地協調並調查其意願低於更新單元範圍內之意願比例者
- 四、 經公有土地管理機關評估仍具有公用需要者。
- 五、 案情複雜或其他經本府都市發展局審認有必要者。

本市遷建住宅基地非完整街廓更新案件彙整表

| 序號 | 案名 | 單元面積 (m ²) | 街廓面積 (m ²) | 占街廓 比例(%) |
|----|--|---------------------------|---------------------------|--------------|
| 1 | 擬訂臺北市信義區永吉段一小段 252 地號等 37 筆土地都市更新事業概要案 | 2,736.00 | 5,662.00 | 48% |
| 2 | 擬訂臺北市信義區永吉段一小段 305-5 地號等 75 筆土地都市更新事業概要案 | 2,307.00 | 4,558.00 | 51% |
| 3 | 擬訂臺北市信義區吳興段三小段 388 地號等 75 筆土地都市更新事業概要案 | 2,694.36 | 4,872.36 | 55% |
| 4 | 擬訂臺北市信義區永吉段三小段 143 地號等 34 筆土地都市更新事業概要案 | 2,201.82 | 6,704.0 | 33% |
| 5 | 擬訂臺北市信義區永吉段三小段 143 地號等 35 筆土地都市更新概要案 | 2,272.0 | 6,074.0 | 37% |
| 6 | 擬訂臺北市信義區雅祥段二小段 298 地號等 82 筆土地都市更新事業概要案 | 3,889.00 | 5,461.00 | 71% |
| 7 | 擬訂臺北市大安區通化段二小段 538 地號等 38 筆土地都市更新事業概要案 | 2,222.94 | 10,352.27 | 21% |
| 8 | 擬訂臺北市大安區通化段一小段 832 地號等 25 筆土地都市更新事業概要案 | 1,079.00 | 3,101.00 | 35% |
| 9 | 擬訂臺北市大安區通化段一小段 832 地號等 49 筆土地都市更新事業概要案 | 2,183.00 | 3,101.00 | 70% |

