# 附錄四

# 相關文件

正 本

檔　號：
保存年限：

# 臺北市政府環境保護局　函

地址：臺北市信義區市府路1號7樓
承辦人：王妍方
電話：(02)27208889分機1763
傳真：(02)27278058
電子信箱：la-yfwang@mail.taipei.gov.tw

11158
臺北市士林區德行西路33號11樓

受文者：家居建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年12月1日
發文字號：北市環秘（一）字第10338429600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：審查結論公告1份

主旨：檢送「臺北市士林區福林段三小段362地號等19筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書」審查結論公告1份（如附件），請　查照。

說明：

一、依據環境影響評估法第7條規定辦理。

二、請開發單位依「開發行為環境影響評估作業準則」第31條規定應於開發行為施工前30日內，以書面告知目的事業主管機關及本局本開發案預定施工日期。

正本：家居建設股份有限公司、臺北市政府都市發展局、臺北市建築管理工程處
副本：行政院環境保護署（含附件）

局長 吳盛忠



檔　號：
保存年限：

# 臺北市政府環境保護局　公告

發文日期：中華民國103年12月1日
發文字號：北市環秘（一）字第10338429602號
附件：

主旨：公告「臺北市士林區福林段三小段362地號等19筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書」審查結論。

依據：環境影響評估法第7條。

公告事項：

一、本案經環評委員綜合考量相關機關意見及開發單位答復採取之減輕與預防措施後，認定無環境影響評估法第8條及施行細則第19條所列各款情形之虞，無須進入第二階段環境影響評估，本案通過環境影響評估審查。開發單位於施工及營運階段應履行下列負擔，如未切實執行，則違反環境影響評估法第17條規定，應依環境影響評估法第23條規定予以處分：

(一)應取得黃金級候選綠建築證書及黃金級綠建築標章（綠建築評估手冊2012年版），候選證書應於放樣勘驗前取得，綠建築標章應於取得使用執照後6個月內取得。

(二)清運剩餘土石方前應訂定剩餘土石方清運計畫，送本府核備後據以執行。

(三)施工圍籬應依本市建築管理工程處規定進行綠美化。

(四)應將環境影響評估法規定之義務與責任納入銷售合約中，

使未來住戶均知悉。另應參照公寓大廈管理條例相關規定，於社區成立管理委員會，並向主管機關申請變更增列管理委員會為新增開發單位。管理委員會變更併列為開發單位後，應依環境影響評估法第17條規定依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行，如有違反應依法接受處分。

(五)剩餘土石方處理應先洽本府工務局，確認本開發案剩餘土石方之土質及開挖時程確實不符北投士林科技園區及社子島開發計畫填土使用需求後，始得委託其他土資場處理。

二、如有不服本處分，得於公告本處分之次日起30日內，備具訴願書並檢附本處分，經由本局向本府提起訴願。

局長 吳 盛 忠

A4-2

正 本

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府環境保護局　函

地址：臺北市信義區市府路1號7樓
承辦人：洪明宏
電話：02-27208889轉7233
傳真：02-27278058

11158
臺北市士林區德行西路33號

受文者：家居建設股份有限公司

發文日期：中華民國104年4月15日
發文字號：北市環秘（一）字第10432335700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司所報「臺北市士林區福林段三小段362地號等19筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書（定稿本）」一案，本局已予備查，請　查照。

說明：

一、依據　貴公司104年4月8日家居字第1040408001號函辦理。

二、依據「環境影響評估法」第18條規定，開發行為進行中及完成後使用時，應由目的事業主管機關追蹤，爰副本抄送旨揭環境影響說明書1份，供目的事業主管機關參辦。

正本：家居建設股份有限公司
副本：臺北市政府都市發展局(附旨揭環境影響說明書1份)、臺北市政府交通局(附旨揭環境影響說明書1份)、臺北市停車管理工程處(附旨揭環境影響說明書1份)、臺北市交通管制工程處(附旨揭環境影響說明書1份)

局長 劉 欽 龍

正 本

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府　函

地址：11008臺北市市府路1號6、7樓
承辦人：王妍方
電話：(02)2720-8889分機1763
傳真：(02)2727-8058
電子信箱：la-yfwang@mail.taipei.gov.tw

11158
臺北市士林區德行西路33號

受文者：家居建設企業股份有限公司
（討論案1）

發文日期：中華民國103年11月27日
發文字號：府環技字第10338340700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：修正後之會議紀錄及修正對照表各1份

主旨：檢送修正後之103年10月30日臺北市政府環境影響評估審查委員會第145次會議紀錄1份，請 查照。

說明：依據本府103年10月13日府環技字第10337122600號開會通知單及103年11月12日府環技字第10337701500號函（諒達）賡續辦理。

正本：吳主任委員盛忠　（臺北市政府環境保護局局長）、蔡副主任委員玲儀　（臺北市政府環境保護局副局長）、陳委員嘉欽　（臺北市政府工務局副局長）、林委員裕益　（臺北市政府產業發展局副局長）、林委員龍玉　、（臺北市政府交通局副局長）、林委員榮傑　（臺北市政府都市發展局副局長）、周委員德威　（臺北市政府研考會主秘）、劉委員聰桂、邱委員裕鈞、郭委員素秋、陳委員俊成、李委員錦地、張委員怡怡、鄭委員福田、陳委員美蓮、董委員娟鳴、顏委員洋、鄭委員顏榮、歐陽委員嘯暉、孫委員岩章、陳委員莉、臺北市政府都市發展局、臺北市建築管理工程處、臺北市政府產業發展局、臺北市動物保護處、臺北市政府交通局、臺北市停車管理工程處、臺北市交通管制工程處、臺北市公共運輸處、臺北市政府工務局、臺北市政府工務局水利工程處、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處(討論案1、討論案2)、臺北市政府工務局大地工程處、臺北市政府消防局、臺北市政府工務局衛生下水道工程處、臺北市都市更新處　(討論案1)、臺北市士林區公所　(討論案1)、臺北市中正區公所　(討論案2)、臺北市信義區公所　(討論案3)、家居建設企業股份有限公司　(討論案1)、英屬維京群島商欣富亞洲股份有限公司台灣分公司　(討論案2)、富創建設股份有限公司　(討論案3)

副本：臺北市政府民政局

市長郝龍斌 請假

副市長丁庭宇 代行



環境保護局局長吳盛忠決行

A4-3

# 臺北市政府環境影響評估審查委員會
## 第145次會議紀錄修正前後對照表

| 討論案次序 | 案名 | 頁次 | 修正前 | 修正後 |
|---|---|---|---|---|
| 二 | 欣富亞洲中正區城中段一小段577地號一般旅館新建工程環境影響說明書 | 2 | 決議：<br>1、本案經環評委員…，應依環境影響評估法第23條規定予以處分：<br>(1)應取得黃金級候選綠建築證書及黃金級綠建築標章（綠建築評估手冊2012年版），候選證書應於放樣勘驗前取得，綠建築標章應於取得使用執照後6個月內取得。 | 決議：<br>1、本案經環評委員…，應依環境影響評估法第23條規定予以處分：<br>(1)應取得黃金級候選綠建築證書及黃金級綠建築標章（綠建築評估手冊2012年版），綠建築標章應於取得使用執照後 6 個月內取得。 |

# 臺北市政府環境影響評估審查委員會
# 第 145 次會議紀錄

一、開會時間：103 年 10 月 30 日(星期四)下午 2 時

二、開會地點：市政大樓 606 會議室

三、主席：吳主任委員盛忠

四、出席單位及人員：如會議簽到簿。

記錄：王妍方、于筑君、陳雅芳

五、討論事項：

**討論案(一)：臺北市士林區福林段三小段 362 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書，提請　審議。**

決議：

1、本案經環評委員綜合考量相關機關意見及開發單位答復採取之減輕與預防措施後，認定無環境影響評估法第8條及施行細則第19條所列各款情形之虞，無須進入第二階段環境影響評估，本案通過環境影響評估審查。開發單位於施工及營運階段應履行下列負擔，如未切實執行，則違反環境影響評估法第17條規定，應依環境影響評估法第23條規定予以處分：

(1) 應取得黃金級候選綠建築證書及黃金級綠建築標章（綠建築評估手冊2012年版），候選證書應於放樣勘驗前取得，綠建築標章應於取得使用執照後6個月內取得。

(2) 清運剩餘土石方前應訂定剩餘土石方清運計畫，送本府核備後據以執行。

(3) 施工圍籬應依本市建築管理工程處規定進行綠美化。

(4) 應將環境影響評估法規定之義務與責任納入銷售合約中，使未來住戶均知悉。另應參照公寓大廈管理條例相關規定，於社區成立管理委員會，並向主管機關申請變更增列管理委員會為新增開發單位。管理委員會變更併列為開發單位後，應依環境影響評估法第17條規定依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行，如有違反應依法接受處分。

(5) 剩餘土石方處理應先洽本府工務局，確認本開發案剩餘土石方之土質及開挖時程確實不符北投士林科技園區及社子島開發計畫填土使用需求後，始得委託其他土資場處理。

2、請開發單位依委員與相關機關意見修正並補充環境影響說明書，經本府轉送有關委員及相關機關確認後，納入定稿，送本府核備。另本環境影響說明書定稿核備後，始得動工。

**討論案(二)：欣富亞洲中正區城中段一小段 577 地號一般旅館新建工程環境影響說明書，提請　審議。**

決議：

1、本案經環評委員綜合考量相關機關意見及開發單位答復採取之減輕與預防措施後，認定無環境影響評估法第8條及施行細則第19條所列各款情形之虞，無須進入第二階段環境影響評估，本案通過環境影響評估審查。開發單位於施工及營運階段應履行下列負擔，如未切實執行，則違反環境影響評估法第17條規定，應依環境影響評估法第23條規定予以處分：

(1) 應取得黃金級候選綠建築證書及黃金級綠建築標章（綠建築評估手冊 2012 年版），綠建築標章應於取得使用執照後 6 個月內取得。

(2) 清運剩餘土石方前應訂定剩餘土石方清運計畫，

A4-4

送本府核備後據以執行。

(3)施工圍籬應依本市建築管理工程處規定進行綠美化

2、請開發單位依下列意見修正並補充環境影響說明書，經本府轉送有關委員及相關機關確認後，納入定稿，送本府核備。另本環境影響說明書定稿核備後，始得動工：

(1)請再檢討大客車交通規劃路線，並將忠孝橋拆除之交通衝突影響評估納入報告。

(2)委員及相關機關所提意見。

**討論案(三)：臺北市信義區信義段五小段29、29-1、29-7、29-8、29-9等5筆地號集合住宅新建工程環境影響差異分析報告，提請　審議。**

決議：

1、本案環境影響差異分析報告審核修正通過。

2、開發單位應依委員及相關機關意見補充說明及具體修正後納入定稿，經本府轉送有關委員及相關機關確認後，送本府備查。

3、本案環境影響差異分析報告定稿備查後，變更部分始得施工。

六、散會：(下午16時10分)

A4-5



附件：綜合討論

**討論案(一)：臺北市士林區福林段三小段362地號等19筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書，提請　審議。**

**顧委員洋：**

1. 有關雨水儲存池之運作應補充說明，是單獨運用，亦或是與地表水同時運用。
2. 有關地下停車場空氣品質之維持應補充說明，並說明選擇用25ppm作為監測的原因，因為目前室內空氣品質標準是9ppm，而目前用25ppm，似有過高。
3. 請確認棄土方是否即挖即運，不會在現場暫存。

**張委員怡怡：**

本案雖可得以2009年版綠建築標章評估，惟仍宜以2012年版估算，較能符合目前環境需求，尤其是外殼/節能設計以黃金級為目標。

**孫委員岩章：**

有關綠建築「廢棄物減量指標」及「室內環境指標」有變更，宜列入環說書並詳列說明評分細節及建築設計是否因而變更。

**鄭委員福田：**

1. 大公小公之照明燈具請一律用LED。
2. 目前$PM_{2.5}$/TSP是引用成功大學的數據，似較無公信力，請收集其他環評案例的$PM_{2.5}$/TSP之資料數據範圍並補充。

**陳委員美蓮：**

1. 請補充說明上班尖峰時刻，若地下停車場的車輛一起發動時，一氧化碳濃度數據會瞬間飆高到多少？並請補充說明需要多少抽風量才可將瞬間產生一氧化碳排出。
2. 抽排氣時馬達產生的噪音音量多大？對鄰近的民宅影響，請評估並補充說明。

**討論案(二)：欣富亞洲中正區城中段一小段577地號一般旅館新建工程環境影響說明書，提請　審議。**

**蔡委員玲儀：**

依本日會議開發單位所提說明，本案都審已於103年10月2日審議修正後通過。本案環境影響說明書與都審報告、交通影響評估等書件之相關內容應一致。修正情形亦請於定稿說明。

**周委員德威：**

A4-6

| 臺北市政府環境影響評估審查委員會第 145 次會議簽到簿 | |
|---|---|
| 一、開會時間： | 103 年 10 月 30 日（星期四）下午 2 時 0 分 |
| 二、開會地點： | 市政大樓 6 樓 606 會議室 |
| 三、案名： | 討論案 1：臺北市士林區福林段三小段 362 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書(初稿)。<br>討論案 2：欣富亞洲中正區城中段一小段 577 地號一般旅館新建工程環境影響說明書(初稿)。<br>討論案 3：臺北市信義區信義段五小段 29、29-1、29-7、29-8、29-9 等 5 筆地號集合住宅新建工程環境影響差異分析報告（初稿） |
| 四、主持人： | 吳主任委員盛忠<br>記錄：王妍方、于筑君、陳雅芳 |
| 五、出席單位及人員： | |

| 出席者 | 簽名處 |
|---|---|
| 吳主任委員盛忠 | 吳盛忠 |
| 蔡副主任委員玲儀 | 蔡玲儀 |
| 陳委員嘉欽 | |
| 林委員裕益 | 林先裕益 |
| 林委員麗玉 | |
| 林委員崇傑 | 林崇傑 |
| 周委員德威 | 周德威 |
| 陳委員莉 | |
| 孫委員岩章 | 孫岩章 |



| 出席者 | 簽名處 |
|---|---|
| 鄭委員顏榮 | |
| 歐陽委員嶸暉 | |
| 顏委員洋 | 顏洋 |
| 董委員娟鳴 | |
| 陳委員美蓮 | 陳美蓮 |
| 劉委員聰桂 | 劉聰桂 |
| 邱委員裕鈞 | 邱裕鈞 |
| 郭委員素秋 | |
| 陳委員俊成 | |
| 李委員錦地 | |
| 張委員怡怡 | 張怡怡 |
| 鄭委員福田 | 鄭福田 |

| 出席單位 | 簽名處 |
|---|---|
| 臺北市政府都市發展局 | |
| 臺北市建築管理工程處 | |
| 臺北市政府產業發展局 | |
| 臺北市動物保護處 | |
| 臺北市政府交通局 | 裴冠群 |
| 臺北市停車管理工程處 | 陳鵬介 |
| 臺北市交通管制工程處 | 杜怡和 |
| 臺北市公共運輸處 | |
| 臺北市政府工務局 | |
| 臺北市政府工務局水利工程處 | |
| 臺北市政府工務局新建工程處 | 負振峰 |
| 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 | |
| 臺北市政府工務局大地工程處 | |
| 臺北市政府消防局 | |
| 臺北市政府工務局衛生下水道工程處 | 楊惠娟 |
| 臺北市都市更新處（討論案1） | |
| 臺北市士林區公所（討論案1） | |
| 臺北市中正區公所（討論案2） | |
| 臺北市信義區公所（討論案3） | |
| | |



| 出席單位 | 簽名處 |
|---|---|
| 臺北市政府環境保護局綜合企劃小組 | 黃春15 |
| | 唐振娟 |
| | 丁筑彥 陳雅芳 |
| | 洪明宏 王妍方 |
| 開發單位（討論案1） | 李逸[illegible] |
| | |
| | |
| | |
| 開發單位（討論案2） | |
| 英屬維京群島砍畠亞洲(股)公司 | 陳嘉惠 |
| | |
| | |
| 開發單位（討論案3） | 程景玄 |
| | |
| | |
| | |

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：許祐生
電話：(02)2321-5696轉3021
傳真：(02)2397-4328

11158
臺北市士林區德行西路33號11樓

受文者：家居建設股份有限公司

發文日期：中華民國105年1月5日
發文字號：府都新字第10432605800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本府104年12月14日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第227次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府104年12月4日府都新字第10432410900號開會通知單續辦（諒達）。

二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。

三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：林主任委員洲民、臺北市政府都市發展局 許副主任委員阿雪、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市政府文化局 張委員蓉真、臺北市建築管理工程處 黃委員建昌、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、林委員秋綿、詹委員勳敏、丁委員秀吟、彭委員建文、白委員仁德、郭委員肇立、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、陳委員美珍、閻委員伯殷、張委員鈺光、脫委員宗華、臺北市都市更新處 簡執行秘書裕榮、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗、臺北市政府財政局 張幹事雅惠、臺北市政府財政局 張幹事孟純、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 潘幹事依茹、臺北市政府地政局 蕭幹事佑嘉、臺北市政府交通局 李幹事慧、臺北市政府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處 李幹事彧、臺北市建築管理工程處 莊幹事家維、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府都市發展局都市規劃科幹事、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 張幹事明森、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市更新學會、臺北市都市更新整合發展協會、中華民國建築技術學會、財團法人臺北市都市更新推動中心、臺北市大安區建安里辦公處(討1)、內政部建築研究所(討1、3、4)、財團法人台灣建築中心(討1、3、4)、臺北市大安區民輝里辦公處(討2)、臺北市中正區公所(討3)、臺北市中正區南福里辦公處(討3)、臺北市士林區福志里辦公處(討4)、臺北市政府都市發展局都市設計科(討4)、財政部國有財產署(討4)、財政部國有財產署北區分署(討4)、臺北市政府工務局新建工程處(討4)、國防部政治作戰局(討5)、國防部軍備局(討5)、大陸建設股份有限公司(討1)、力冠丰都市規劃有限公司(討1)、陳偉宗建築師事務所(討1)、宏大不動產估價師聯合事務所(討1)、中華徵信不動產估價師聯合事務所(討1)、政大不動產估價師事務所(討1)、王鳳美(討1)、王鳳美*(討1)、王鳳美**(討1)、王鳳鳴(討1)、王鳳鳴*(討1)、王鳳蘭(討1)、王鳳蘭*(討1)、李偉鈞(討1)、李偉鈞**(討1)、沈鴻鈞(討1)、沈定一(討1)、卓翠蓮(討1)、卓翠蓮**(討1)、林文森(討1)、林朱綺(討1)、邱大郎(討1)、邱大郎*(討1)、邱大郎**(討1)、盛鄭寶珠(討1)、盛鄭寶珠*(討1)、郭安盛(討1)、郭安盛*(討1)、郭安裕(討1)、郭安裕*(討1)、俞家琪(討1)、張國器(討1)、張惟閔(討1)、陳雪娥(討1)、陳雪綾*(討1)、黃凱(討1)、趙立宇(討1)、鄭維森(討1)、鄭維森*(討1)、賴柏如(討1)、賴柏如*(討1)、賴盈如(討1)、賴盈如*(討1)、李蕙如(討1)、劉國昭(討1)、璞吉建設股份有限公司(討2)、邑相國際工程顧問有限公司(討2)、台北國際聯合建築師事務所(討2)、富邦建設股份有限公司(討3)、緯城土地規劃工程顧問有限公司(討3)、呂建勳建築師事務所(討3)、麗業不動產估價師聯合事務所(討3)、林桔(討3)、林豐德(討3)、邱聖傑(討3)、彭小枏(討3)、童航珂(討3)、童航笙(討3)、胡大笭(討3)、家居建設股份有限公司(討4)、財團法人都市更新研究發展基金會(討4)、李文勝建築師事務所(討4)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討4)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討4)、敏達不動產估價師事務所(討4)、林寶蓮(討4)、LIN, PAO-LIEN(討4)、林志全(討4)、日觀實業股份有限公司(討5)、聯創都市更新服務股份有限公司(討5)、大宇建築師事務所(討5)、中華不動產估價師聯合事務所(討5)、李林國際不動產估價師事務所(討5)、葉美麗不動產估價師事務所(討5)、財團法人基督教台灣信義會(討5)、財團法人基督教台灣信義會*(討5)、李天賜(討5)、孫種秧(討5)、張達德(討5)、張誠正(討5)、張琬瑛(討5)、張鐘邇(討5)、伍琦(討5)、湛興之(討5)、杜津杭(討5)、林許碧蓮(討5)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、臺北市都市更新處政風室、臺北市都市更新處

市長柯文哲

都市發展局局長 林洲民決行

# 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 227 次會議紀錄

105 年 1 月 5 日府都新字第 10432605800 號

壹、時間：民國 104 年 12 月 14 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市都市更新處(南門市場)10 樓會議室

參、主持人：許副主任委員阿雪 紀錄彙整：計祐生

肆、出列席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 418-1 地號等 5 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(承辦人：事業科 柯鑑庭 23215696#3028)

討論發言要點：

（一）建築工程管理處 莊幹事家維

1. 本案是否有設置圍牆，請在相關圖說內標示圍牆位置、型式及高度。
2. 本案屋頂裝飾物框架，請檢討立面透空三分之一、立體構架三分之二、30%及八分之一；其屋頂突出物裝飾性框架面積請檢討最大值。
3. 一樓樓層高度為5公尺，經檢視均做為公共梯廳使用，請實施者將建築物高度載明於計畫書內，俾後續建築管理及建造執照審查。
4. 本案大樓立面許多裝飾性框架，如：雨遮、陽台、屋頂平面及外牆等，請依臺北市建築管理工程處建照抽查附帶決議檢討計入一次容積及計入建築面積。
5. 本案420及421地號依前建管處函示內容，係屬深度及寬度不足之畸零地，其土地所有權人須瞭解倘不併入本更新單元，此兩筆地號將無法單獨建築。

（二）地政局 潘幹事依茹（書面意見）

1. 宏大不動產估價報告書

（1）建請列出 B1 對應土地持分面積 30.15 坪之計算過程。

（2）P67、87 有關價格日期調整，比較標的相較本案價格日期，均有 2 年以上差距，僅調整 11%~15%仍有明顯不足，請再檢討。

（3）回應意見說明有關 P179 中勘估標的與比較標的 5 就捷運便利性一項已有調整，但報告書中未有修正，仍請釐清。





（九）簡執行秘書裕榮

本案專案小組會議未決議建築樓層高度由 25 層樓變更為 16 層樓，且未取得百分之百所有權人同意，建議重行公展程序。

（十）劉委員秀玲

本案建築物大部分坐落於商二，實施者雖依第 140 次審議會決議調整商業空間為至少 3 層樓，仍建議實施者酌以提高商業空間至 4 樓。

（十一）彭委員建文

本案選配原則超選可達 1/3，未來選配是否會有問題，請釐清。

（十二）邱委員世仁

本案地下 1 層做商業空間使用，請消防局協助檢視是否符合消防規定。

（十三）詹委員勳敏

請實施者補充選配原則內容。

（十四）許副主任委員阿雪

本案更新基地位商業區且鄰近捷運出入口，仍建議實施者納入後續規劃設計考量，倘後續無法符合通案原則要求，則將併同△F5-1 容積獎勵予以考量。

決議：

（一）本案於專案小組後大幅修改建築設計(樓層高度自25層樓調降為19層樓及取消1樓車道旁店鋪)，應重行公展程序後，再提請審議會討論。

（二）本案更新基地位商業區且鄰近捷運出入口，請實施者依委員意見檢討增加商業空間。餘委員及幹事就本次審議之意見，請實施者一併檢討修正後，檢送計畫書重行辦理公展。

四、「擬訂臺北市士林區福林段三小段 362 地號等 19 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(承辦人：事業科 李惠閔 23215696# 3050)

討論發言要點：

（一）本案討論前，詹委員勳敏已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

（二）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

查本案都市更新範圍外毗鄰本署經管同小段 375-1（持分）、377-1（全筆）

地號2筆國有抵稅道路用地，實施者業於事業計畫書【審議會版】第8-1至8-2頁載明該2筆國有土地依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定辦理有償撥用，爰請道路主管機關於旨述事業計畫及權利變換計畫核定後，應依規定辦理有償撥用，再交由實施者協助開闢。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 計畫書P綜-1頁說明本案建物西面每十公尺內設有緊急進口之替代窗戶或開口，請於前述開口水平距離11公尺範圍內規劃救災活動空間。

2. 計畫書P12-3頁內抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容仍非內政部102年7月22日修正版本，請更正。

（四）工務局新建工程處 陳幹事家邦（書面意見）

本案協助開闢更新單元南側6M計畫道路位於道路範圍內之地上物拆除後，中山北路五段旁公有人行道將有部分位於704巷巷口範圍影響車輛通行，請實施者將該部分人行道一併拆除，並依台北市政府工務局編印「台北市政府工務局工程標準圖」中人行道相關圖說於巷口北側設置無障礙斜坡道以利行人通行，並請併入6M計畫道路開闢圖說內一併送審。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案前經103年6月12日第396次都市設計審議委員會審議修正後通過，後續依更新審議會決議辦理後續都審事宜。

（六）財政局 張幹事孟純

本案共同負擔比例46.64%，較一般審議案件為高，建請檢討調降。

（七）地政局 鄭幹事益昌

無意見。

（八）都市發展局都市規劃科

無意見。

（九）建築管理工程處 莊幹事家維

1. 請於1樓建築圖面補充標示圍牆位置、形式、高度、立面及基本樣式。

2. 本案1樓及各樓層設置裝飾性框架，請依臺北市建築管理處建照抽查附帶決議檢討計一次容積及計入建築面積。

3. 本案為高層建築物，請於各層平面圖補繪落物曲線及後院深度比檢討之標





示。

4. 本案屋突層裝飾性框架，請依最大投影面積計入屋突層檢討，另依建築技術規則檢討1/3之透空率及2/3之立體構架。

5. 本案基地東南側是否涉及畸零地似有未明，請函詢本處釐清並確認是否需辦理鄰地協調。

（十）簡委員伯殷

1. 本案提列制震設備費用，請實施者說明制震設備設置位置。另以每層設置4組共設置13層樓計算，每組單價較一般行情高。

2. 本案提列地質改良費用，請實施者檢附地質改良工法相關圖說以利檢視。

（十一）邱委員世仁

1. 本案因基地鄰近外雙溪，其地質屬於軟弱土層，故提列地質改良費用應有其必要性。

2. 有關本案提列制震設備費用，經實施者說明係為配合所有權人需求提高耐震係數，且本案所有權人為100%同意後，原則尊重，惟提列單價費用是否偏高，請實施者檢討說明。

3. 本案基地位於中山北路五段，更新後規劃1至5樓之商業空間，延續原有商業使用之環境，相較一般案例來得多，較為正面，予以肯定。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案依都審決議辦理情形，請實施者依都市設計科意見辦理，予以同意。

2. 本案1樓圖面標示一般零售業乙組(除日用百貨)、停車空間之檢討情形，經實施者說明，並經都市發展局都市規劃科及建管處表示無意見後，予以同意。另圍牆樣式、各樓層裝飾性框架、落物曲線、後院深度比、屋突框架檢討與是否涉及畸零地，請實施者依建管處幹事意見修正。

（二）消防救災部分

本案北側及南側救災活動空間地面承重之檢討與修正情形，消防局尚無意見。另救災活動空間相關規定修正、建物西側救災活動空間規劃，請依消防局幹事意見修正。

（三）財務計畫部分

1. 本案共同負擔比為46.64%，人事行政管理費率(5%)、銷售管理費率(6%)、風險管理費率(11.25%)，另所提列地質改良費(60,428,329元)與制震設備費(21,294,000元)之必要性與合理性，經實施者說明後，地質改良費請依委員意見補附地質改良工法相關圖說後，予以同意，另制震設備費實施者同意調降以1560萬元提列後，予以同意，餘相關管理費率、共同負擔比請併同調整。

2. 本案提列之合法建築物與其他土地改良物之拆遷補償費包含拆除費用，惟實施者表示若未來改由實施者代為拆除，則實際補償金額將扣除該筆拆除費用，經實施者說明所有權人均已知悉後，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及二樓以上更新後均價為 841,954 元，經實施者說明，予以同意。

（五）人民陳情部分：本案林○蓮等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明本案所有權人已100%同意後，予以同意。

（六）建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予374.66平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。

2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予397.54平方公尺（法定容積7.43%）之獎勵額度，請實施者依新工處幹事意見修正，並於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。

3. △F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積）同意給予535.23平方公尺(法定容積10%）之獎勵額度。

4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）原則同意給予297.78平方公尺（法定容積5.56%）之獎勵額度，請實施者補繪高層緩衝空間位置，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；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。

5. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意給予428.18平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予1456.89平方公尺（法定容積27.22%）之獎勵額度。

（七）聽證紀錄

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|---|---|
| 1.財政部國有財產署北區分署（利害關係人）<br>(1)詳書面意見1-1。<br>旨案都市更新範圍外毗鄰本署經管同小段 375-1(持分)、377-1(全筆)地號2筆國有抵稅道路用地，查事業計畫書【審議會版】第 8-1至8-2頁已載明該2筆國有土地依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」規定辦理有償撥用，爰請道路主管機關於旨述事業計畫及權利變換計畫核定後，應依規定辦理有償撥用，再交由實施者協助開闢。 | 1-1 實施者受任人：黃耀儀(規劃)<br>(1)於本案核定後，依相關規定辦理。 | 配合北區分署及本府工務局新工處意見辦理。 |

（八）同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於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，逾期應再重新提審議會審議。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。

五、「擬訂臺北市松山區延吉段一小段119地號等8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(承辦人：事業科 葉堯 23215696#2993)

討論發言要點：

（一）國防部政治作戰局

1. 本部依委員意見，委託陳銘光不動產估價師事務所辦理本案估價報告，依估

# 八、都市更新說明

## 8-1.2 申請容積獎勵後土地使用強度

本案申請容積獎勵包含都市更新容積獎勵等·獎勵後允建容積率為 576.60%·獎勵後允建容積為 8,841.42 ㎡·申請容積獎勵額度細項詳表 6-2 容積獎勵試算表·本更新單元容積獎勵後土地使用強度如下所示：

本更新單元容積獎勵後土地使用強度如下所示：

1.法定基準容積：5,352.29 ㎡·

2.允建容積：

5,352.29 ㎡（基準容積）+ 2,032.24 ㎡（都市更新容積獎勵）+ 1,456.89 ㎡（容積移轉）= 8,841.42 ㎡·

3.設計容積：8,841.17 ㎡·

4.獎勵後允建容積率：

8,841.42 ㎡（獎勵後總容積）/1,533.38 ㎡（建築基地面積）=576.60%

容積獎勵試算表

| 申請容積獎勵項目 | 獎勵面積（㎡） | 基準容積比率(%) |
|---|---|---|
| △F1 以原容積高於法定容積 | - | - |
| △F2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準 | - | - |
| △F3 更新時程獎勵 | 374.66 | 7.00% |
| △F4 考量地區環境狀況 | | |
| △F4-2 協助開闢都市計畫道路 | 396.39 | 7.41% |
| △F4 小計 | 396.39 | 7.41% |
| △F5 更新地區規劃設計獎勵 | | |
| △F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災 | 535.23 | 10.00% |
| △F5-3 供人行走之地面道路或騎樓 | 297.78 | 5.56% |
| △F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計 | 428.18 | 8.00% |
| △F5 小計 | 1,261.19 | 23.56% |
| △F6 處理占有他人土地之舊違章建築戶 | - | - |
| 更新容積獎勵合計 | 2,032.24 | 37.97% |