

臺北市政府環境保護局 函

10688
臺北市仁愛路四段85號

地址：11008臺北市市府路1號6、7樓
承辦人：廖瑞君
電話：(02)27208889#1763
傳真：(02)27278058
電子信箱：la-91342001@mail.taipei.gov.tw

受文者：璞真建設股份有限公司

發文日期：中華民國105年11月30日
發文字號：北市環綜字第10537655000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「擬訂臺北市中山區中山段三小段111地號等10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條規定及本府環境影響評估審查委員會（下稱環評會）第167次、第173次會議決議辦理。
- 二、旨揭環境影響說明書經環評會第167次會議審查通過，開發單位依委員及相關機關意見修正後，經環評會第173次會議同意確認。
- 三、請開發單位依「開發行為環境影響評估作業準則」第6條辦理定稿事宜，並將歷次答覆委員意見之辦理情形及定稿切結書納入定稿本，函送定稿本及檔案光碟片各7份（含個人資料塗銷版PDF檔及未塗銷版PDF檔）至本局，俾供目的事業主管機關追蹤。

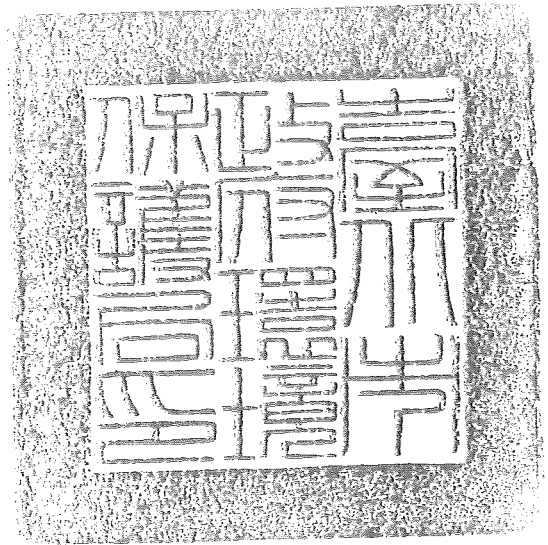
正本：璞真建設股份有限公司、臺北市政府都市發展局
副本：

局長劉銘龍

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105年11月30日
發文字號：北市環綜字第10537655002號
附件：



主旨：公告「擬訂臺北市中山區中山段三小段111地號等10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、「擬訂臺北市中山區中山段三小段111地號等10筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書」審查結論：

(一)本案經綜合考量環境影響評估審查委員、相關機關意見及開發單位之答覆，就本案生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，經專業判斷，認定已無環境影響評估法第8條及施行細則第19條第1項第1及第2款各目情形，環境影響說明書已足以提供審查判斷所需資訊，無須進行第二階段環境影響評估。

(二)本案通過環境影響評估審查，開發單位應依環境影響說明書所載之內容及審查結論，切實執行。

二、如有不服本處分，得自本處分公告之次日起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 劉 鈺 龍

第1頁 共1頁
A4-2

裝

訂

線

臺北市政府環境保護局 函

10688
臺北市仁愛路四段85號11樓B室

地址：11008臺北市市府路1號7樓
承辦人：王姿羨
電話：02-2720-8889分機1763
傳真：02-2727-8058
電子信箱：la-skies222@mail.tapei.gov.tw

受文者：璞真建設股份有限公司

發文日期：中華民國106年1月6日
發文字號：北市環綜字第10538402500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司所送「擬定臺北市中山區中山段三小段111地號等10筆土地都市更新事業計畫案環境影響說明書（定稿本）」一案，本局已予核備，請查照。

說明：

- 一、依據貴公司105年12月26日璞字（105）第126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，供目的事業及交通主管機關參辦。

正本：璞真建設股份有限公司

副本：臺北市都市更新處(含定稿本及光碟1份)、臺北市政府都市發展局(含定稿本及光碟1份)、臺北市政府交通局(含定稿本及光碟1份)、臺北市停車管理工程處(含定稿本及光碟1份)、臺北市交通管制工程處(含定稿本及光碟1份)

局長 劉 銘 龍

臺北市都市更新及爭議處理審議會第278次審議會議資料

106年4月13日府都新字第10630392800號開會通知單

1、開會時間：106年4月24日（星期一）上午09時00分。

2、開會地點：市政大樓(西南區)8樓都市計畫委員會會議室。

議程	時間	提會資料頁碼
一、主席致詞	09:00~09:01	-
二、討論提案		
(一)「擬訂臺北市北投區新民段二小段471地號等5筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科楊祖恩 2781-5696#3058)	09:01~09:40	1
(二)「擬訂臺北市中正區永昌段一小段277地號等13筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科馮建穎 2781-5696#3082)	09:40~10:20	11
(三)「擬訂臺北市中山區中山段三小段111地號等10筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人:事業科林鴻鈞 2781-5696#3072)	10:20~11:00	21

備註：

1、會議日期為106年4月24日，以上議程時間為預訂，實際時間視會議進行情形為準。

2、相關發言議事請依「臺北市政府都市發展局舉行會議注意事項」辦理。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>意認列。</p> <p>(2)本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費皆提列至上限且共同負擔比達44%，請實施者考量予以酌降，並提請審議會審議。</p>		<p>辦理。</p>

(九) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。

三、「擬訂臺北市中山區中山段三小段 111 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 林鴻鈞 27815696#3072)

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於104年3月19日417次委員會審議，修正後通過。

2. 有關委員會決議如下：

(1) 同意本案申請公共設施容積移入量 30.9%。

(2) 人行道通行淨寬請維持 2.5 公尺。另車道緩衝空間應由退縮人行步道後再留設 4.5 公尺。

(三) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 本案緊急升降機通達各樓層及夾層設計，實施者已於報告書內清楚說明，本處無意見。

2. 本案屋突框架須符合1/3透空率，請再補充檢討。

(四) 財政局 黃幹事宏玲

1. 本案計算拆遷補償費，實施者已依前次審議會意見扣除代為拆除費用，並以扣除後金額提列拆遷補償費，依費用提列總表規定，於拆遷補償費用扣除拆除費用者，於共同負擔不得提列拆除費用，請實施者依提列總表及審議案例

刪除拆除費用。

2. 本案提列特殊費用(扶壁工程及結構補強工程)49,753,599元,實施者已說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形,提請審議會審議。
3. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列,提請審議會審議。
4. 事業計畫有以下誤植,請修正:
 - (1)P15-5 表 15-6 建築師設計監造費用計算表內級距 6,000 萬以上之金額誤植為 333,989,511 元(應為 331,460,000),請修正。
 - (2)P15-5 表 15-7 公寓大廈公共基金計算表內級距 10,000 萬-100,000 萬以上之金額誤植為 293,990,000 元(應為 291,460,000),請修正。
 - (3)P15-9 容積取得成本金額與表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表內金額不一致,請釐清修正。

(五) 何委員芳子

1. 本案屋頂層設計6株大喬木,包含青楓、流蘇及大喬木,建議將大喬木修改為小喬木或灌木類之樹種。
2. 本案因公益性不足,建議 Δ F5-1酌降1%。

(六) 邱委員世仁

1. 本案屋突框架雖經都市設計審議已調降為6公尺,惟本案樓高為23層屬大量體,是否可酌降至4.5公尺?
2. 本案位於商業區緊臨馬路,未提供居民使用之開放空間,對公益性稍顯不足,建議酌降1%。

(七) 方委員定安

本案屋突框架可否酌降以不超過 6 公尺檢討之高度,請實施者說明。

(八) 張委員鈺光

1. P20-2第2點:「所有權人依原相對位置以水平方式優先選配」,係只針對店面,亦是範圍內全體所有權人?若為全體所有權人,似乎有限縮所有權人選配之情形;另優先選配之意涵指的是有權利選配,亦是只能選擇某個部分?
2. P20-2(三)車位選配方式第1點:「所有權人與實施者分得之車位依共同負擔

比例做為地下室每一層分配基準」，計畫書內「依共同負擔比例」文字用語請實施者說明。

3. P20-2第2點建議用語修正：1樓至3樓依原位次序優先選配，所有權人依相對位置優先選配。
4. 因車位本就為共有約定專用，此實施者部分也可同時選配。
5. 針對車位部分建議實施者開放抽籤，實施者亦有權利參與抽籤，無優先禮讓之問題，請註明實施者與所有權人有相同權利參與抽籤。

(九) 詹委員勳敏

P17-2 表 17-2 申請容積獎勵前、後效益評估表，未說明稀釋土地比例及更新後土地面積價值為何，請實施者於權利變換計畫階段時提出說明，以利瞭解容積移轉對地主之權益。

(十) 潘委員玉女

車位選配建議修正為開放抽籤。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案為 23 層樓之建築物，屋突框架達 8.7 公尺合理性及本案緊急升降機並未通達至各樓層及夾層設計是否符合相關規定檢討，經實施者說明本案屋突框架業經都市設計審議通過，同意以 6 公尺高度設計，予以確認。

(二) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊費用(扶壁工程及結構補強工程)49,753,599元，經實施者說明總費用49,753,599元後，予以確認。
2. 本案提列拆除費及人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)皆以上限提列，經實施者說明刪除拆除費後，予以確認。

(三) 人民陳情部分

有關合作金庫尚未同意部分，請實施者後續加強溝通。

(四) 自提修正部分

因配合合作金庫須求調整戶數，同意戶數由 62 戶修正為 63 戶，相關圖面及財務計畫一併修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程獎勵) 484.90平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度，經第245次審議會決議同意給予。
 2. △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346.36平方公尺(法定容積5%)。
 3. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 119.94平方公尺(法定容積1.73%)之獎勵額度，經第245次審議會決議同意給予。
 4. △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554.18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；另請實施者於一樓樓板勘驗前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。
- (六) 有關本案申請容積移轉土地稀釋比例與更新後土地面積價值，請實施者於權利變換計畫階段時提出說明。
- (七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，俟都市設計審議及環評大會核備後，後續請實施者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。