擬訂臺北市士林區海光段三小段552地號等10筆土地都市更新事業計畫案



審議會簡報

實　施　者：勝隆開發建設股份有限公司
規劃團隊：秦國璋建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司

中華民國115年7月27日

一.辦理緣起

二.都市更新事業計畫

三.建築規劃設計說明

簡　報　題　綱

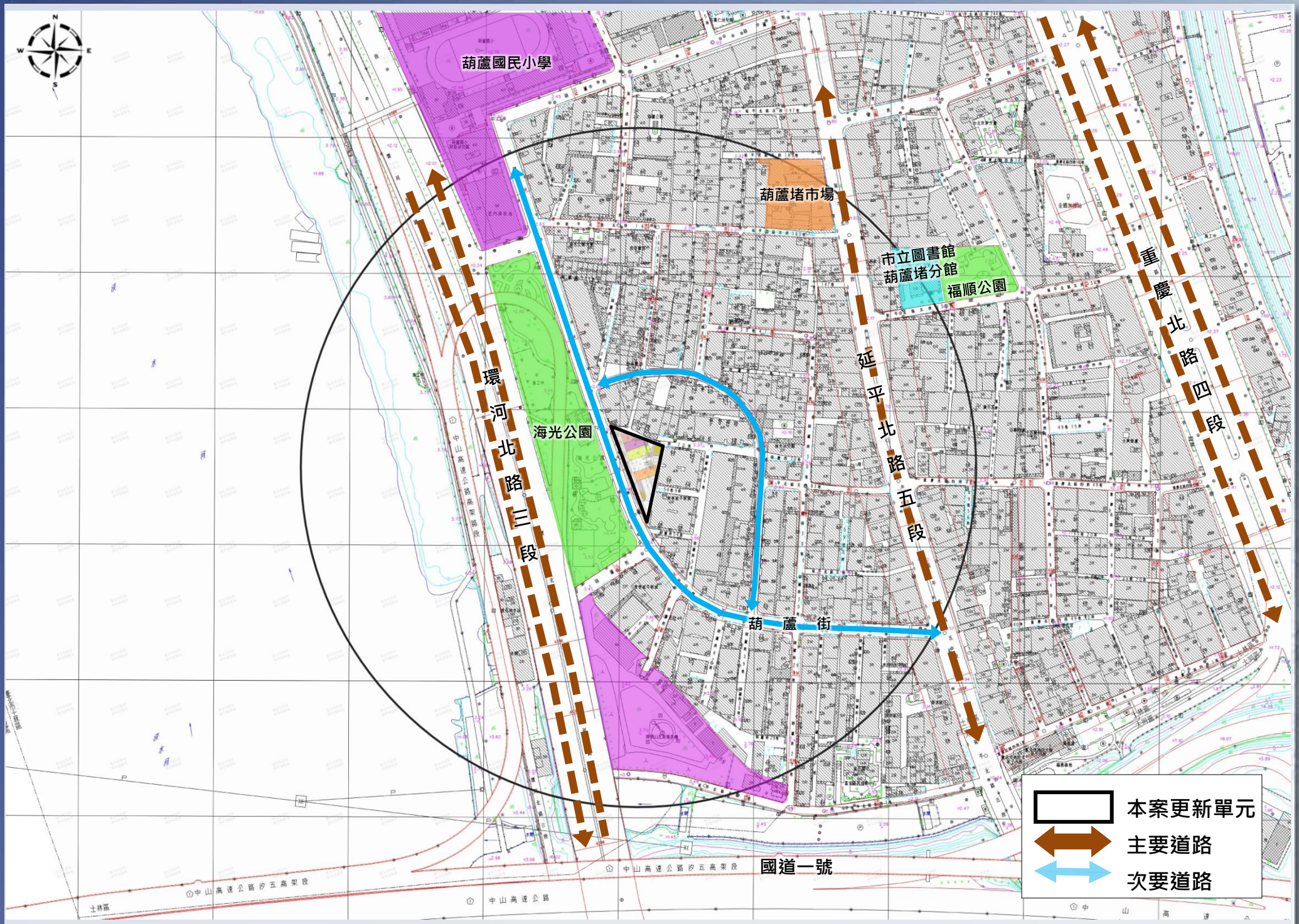
辦　　理　　緣　　起

辦理緣起及法令依據

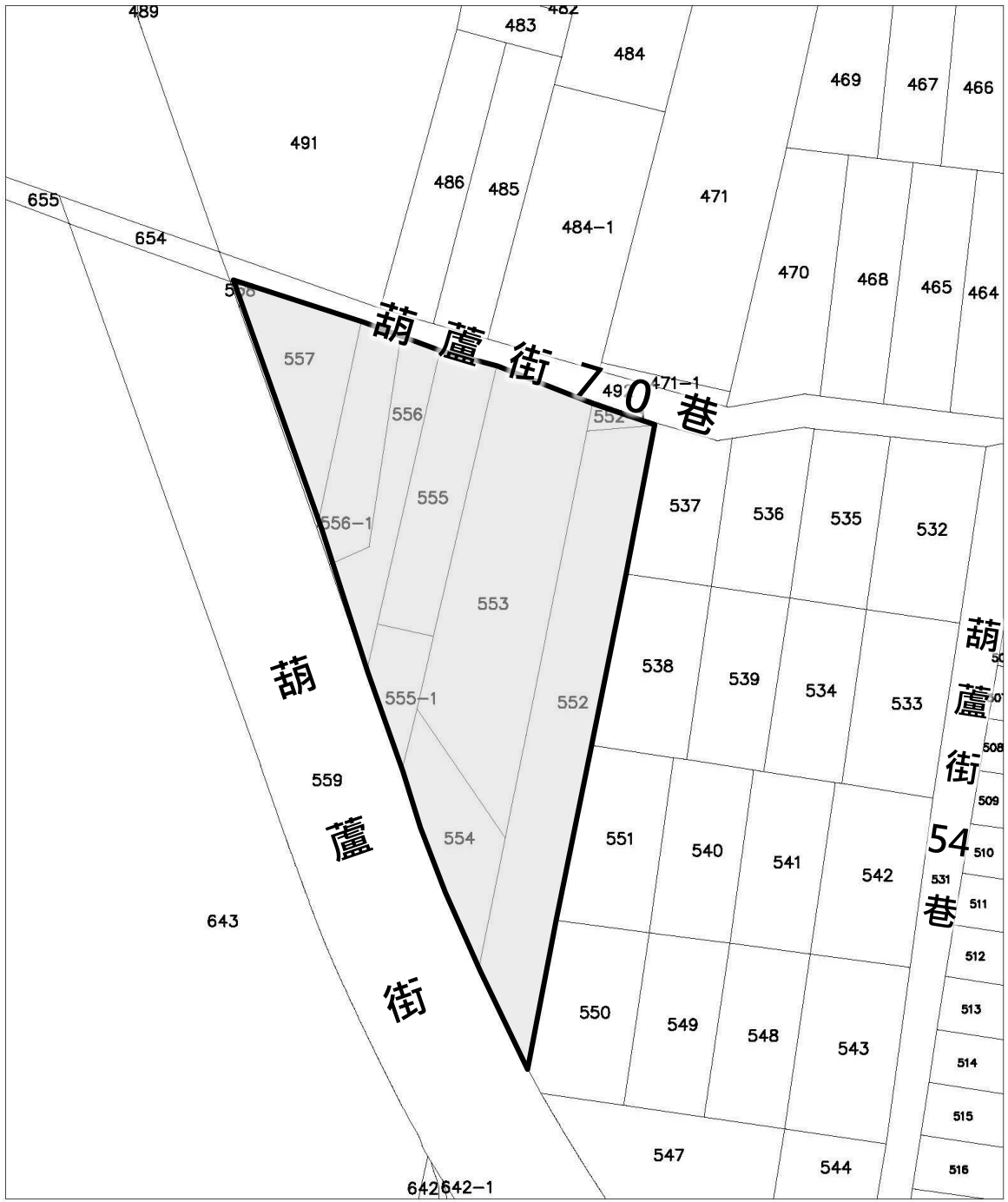
- 本案依「臺北市都市更新自治條例」第15條規定，申請自行劃定更新單元與都市更新事業計畫一併辦理。
- 113年01月30日 擬訂都市更新事業計畫申請報核。
- 113年07月18日起至08月01日止，公開展覽15天(第一次)。
- 113年08月30日因部分所有權人陳情建議調整建築配置及停車位，經與陳情人溝通協調並評估其可行性後，依「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」第10條規定，申請重行公開展覽及公聽會。
- 114年05月27日都市更新事業計畫(第二次公展版)掛件。
- 114年10月22日起至11月05日止，公開展覽15天(第二次)。
- 114年11月03日召開公辦公聽會(第二次) 。
- 114年11月25日函轉第2次168專案書面審查意見。
- 115年06月25日召開都市更新168專案小組審查會議。

都市更新事業計畫

更新單元周邊區位關係


葫蘆國民小學
葫蘆堵市場
市立圖書館
葫蘆堵分館
福順公園
海光公園
環河北路三段
延平北路五段
重慶北路四段
葫蘆街
國道一號
本案更新單元
主要道路
次要道路

更新單元範圍、面積及權屬



更新單元範圍包括臺北市士林區海光段三小段552、552-1、553、554、555、555-1、556、556-1、557及558地號等10筆土地，土地總面積1,324.00㎡，均為私有。

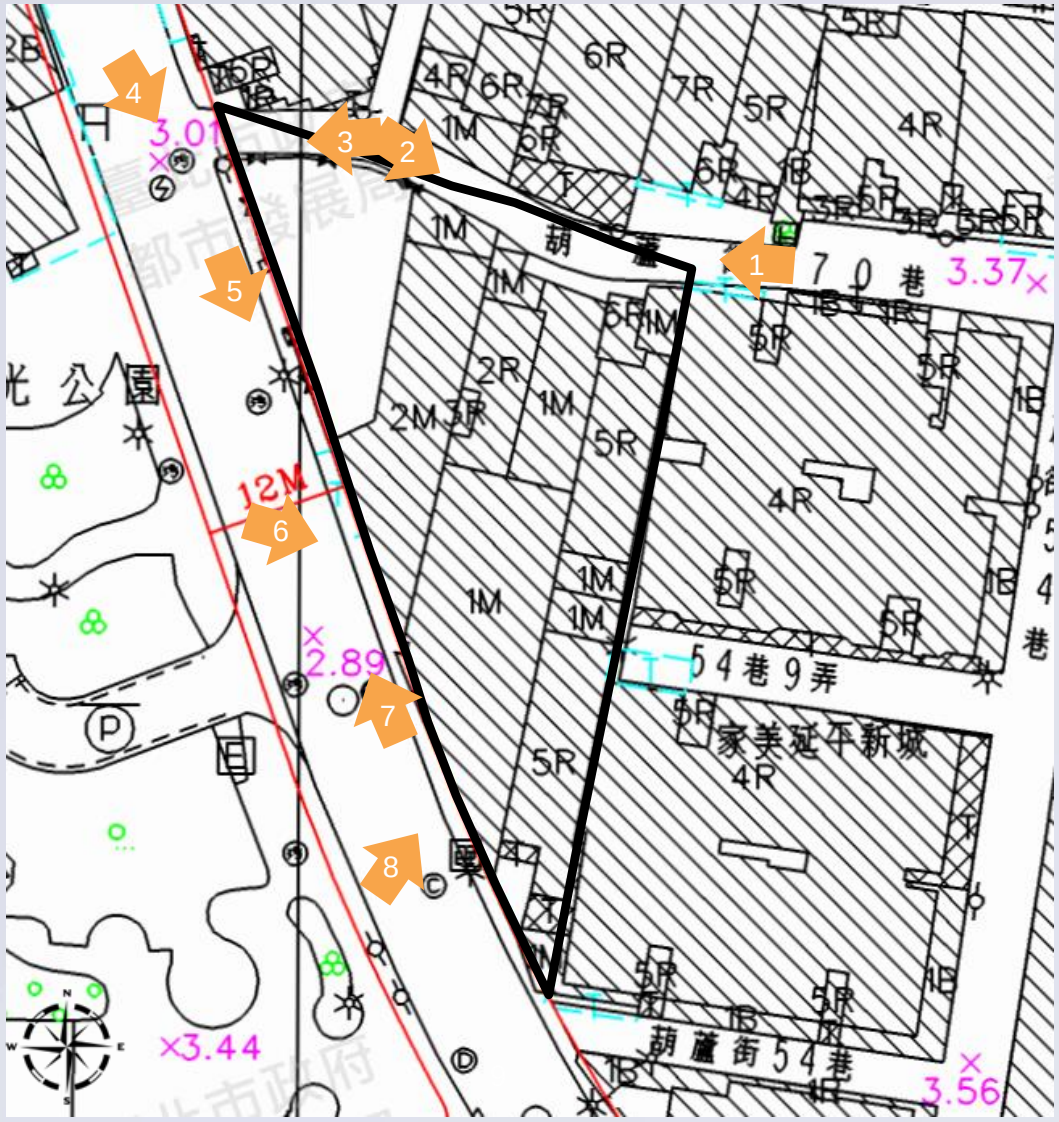
土地權屬	土地面積(㎡)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	-	-	-	-
私有土地	1,324.00	100.00%	9	100.00%
合計	1,324.00	100.00%	9	100.00%

圖 例

更新單元範圍

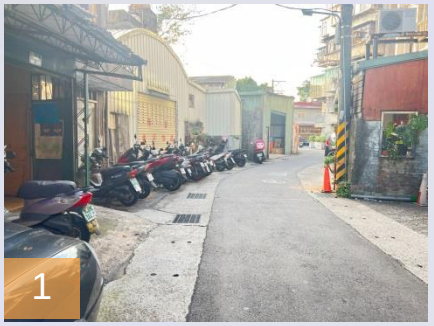
私有土地

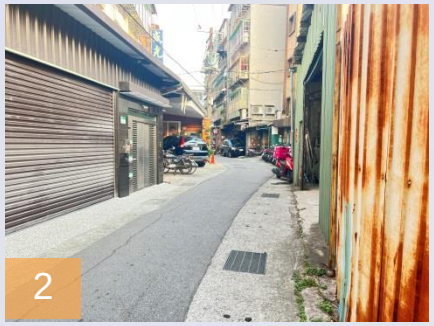
更新單元範圍現況照片



圖例：更新單元範圍

拍攝角度





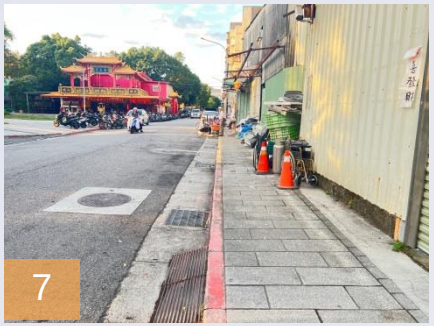


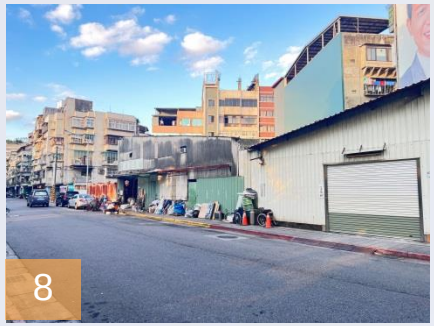












事業計畫同意比例

項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(㎡)	人數(人)	面積(㎡)
全區總和(A=a+b)	9	1,324.00	5	1,142.85
公有(a)	0	0	0	0.00
私有(b=A-a)	9	1,324.00	5	1,142.85
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	9	1,324.00	5	1,142.85
同意比例%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
法定同意比例%	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過五分之四(80%)之同意。

申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目				申請獎勵額度(㎡)	申請獎勵百分比(%)
都市更新建築容積獎勵辦法(內政部)	第五條		原建築容積高於基準容積	217.70	7.31%
	第六條		結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	59.52	2.00%
	第十條		取得候選綠建築證書(銀級)	178.74	6.00%
	第十二條		無障礙環境(第二級)	89.37	3.00%
	第十三條		耐震設計(耐震標章標章)	297.90	10.00%
	第十四條		更新時程獎勵	208.53	7.00%
	小計			1,051.76	35.31%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計	(二)	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上	29.79	1.00%
		(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或 騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵.	278.81	9.36%
		(四)	建築設計符合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，給予3%獎勵.	89.37	3.00%
	新技術之應用		建築基地提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位3%，給予1%獎勵；充電汽車及機車停車位為社區共用車位，其管理規範應納入住戶管理規約.	29.79	1.00%
	促進都市更新(二)		合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者：四層樓者坐落之建築基地基準容積之2%；五層樓者坐落之建築基地基準容積之4%.	29.79	1.00%
	小計			457.52	15.36%
都市更新容積獎勵合計				1,509.28	50.67%
都市更新容積獎勵上限值				1,553.75	52.16%

註：上表係依內政部108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府112年9月18日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。

實施方式

本都市更新事業計畫以「協議合建」方式實施。

選配原則

本案採協議合建方式辦理，房地分配依協議內容辦理。

合法建築物之補償及安置

本案採協議合建方式，合法建築物之補償與安置費依協議內容提列。

其他土地改良物之補償

本案採協議合建方式，其他土地改良物之補償依協議內容。

都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		第二次公展版(元)	168專案小組會議版(元)	差異(元)
壹、工程費用	重建費用(A)(營建費用、地質改良費、鑑界費、鑽探費、外接水電瓦斯管線費、公寓大廈管理基金、綠建築維護費、建築相關費用、相關委外審查費用)	540,336,706	540,356,142	+19,436
	公共設施費用(B)	--	--	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--	--	
貳、都市更新費用 (D)(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、測量費用、相關規劃簽證費、拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、其他必要費用)		15,106,544	15,106,916	+372
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--	--	
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--	--	
伍、貸款利息(G)		20,015,820	20,016,535	+715
陸、稅捐(H)(印花稅、營業稅)		672,904	672,928	+24
柒、管理費用(I)(廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費)		66,127,249	66,129,570	+2,321
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		642,259,223	642,282,091	+22,868

註1：上表依110.01.15修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110.07修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算。

註2：本案採協議合建方式辦理，相關修正內容不影響地主之分配權益。

風險控管方案

- 本案以土地及資金信託方式實施風險控管。

維護管理及保固事項

留設人行步道	本案**於西側葫蘆街及北側葫蘆街70巷留設無遮簷人行道以供公眾使用並通行**，且各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
綠建築	本案依都市更新事業計畫規劃取得**「銀級」綠建築標章**，實施者取得「銀級」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。 依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，**提撥50%之公共基金為綠建築維護費用**。
建築物耐震設計	依都市更新事業計畫規劃取得**耐震設計標章**，實施者取得耐震設計標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
停車位	本案規劃**51部汽車停車位、59部機車停車位，其中1部無障礙車位及機車停車位為社區共用車位**，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由**管理委員會負責後續管理維護**。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，**結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年**，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

預定實施進度

序號	進度	113年	115年	116年				119年								
		1月	12月	4月	8月	9月	10月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
1	都市更新事業計畫報核	■														
2	都市更新事業計畫核定公告		■													
3	申請拆除及建造執照			■	■											
4	改良物殘餘價值補償			■												
5	申請更新期間稅捐減免				■											
6	地上物騰空拆除					■	■									
7	工程施工						■	■								
8	申請使用執照								■	■	■					
9	送水送電									■	■					
10	申請測量										■	■				
11	產權登記												■	■		
12	申請更新後稅捐減免														■	
13	更新成果備查														■	■

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。

建築規劃設計說明

建築概要說明 (168專案小組會議版)

基地概要			
申請地號	臺北市士林區海光段三小段552地號		
基地面積	1,324.00㎡	使用面積	1,324.00㎡
使用分區	住三		
建蔽率	45%	法定建築面積	1,324.00 x 45% =595.80㎡
容積率	225%	法定容積樓地板面積	1,324.00 x 225% =2,979.00㎡
	允建容積樓地板面積	2,979.00+1,509.28(容積獎勵50.67%)=4,488.28㎡	
	允建容積率	4,488.28㎡ / 1,324.00㎡ x 100% = 338.99%	

設計面積						
建築規模	**地上十五層、地下三層**					
構造別	**鋼筋混凝土**					
總樓地板面積	8,492.66㎡					
容積樓地板面積	4,488.14㎡					
設計容積率	338.98%					
建築面積	543.23㎡					
設計建蔽率	41.03%					
停車數量	法定汽車	49輛	自設汽車	2輛	實設汽車	51輛
	法定機車	57輛	自設機車	2輛	實設機車	59輛
戶數	79戶					

註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

地下三層平面圖 (168專案小組會議版)

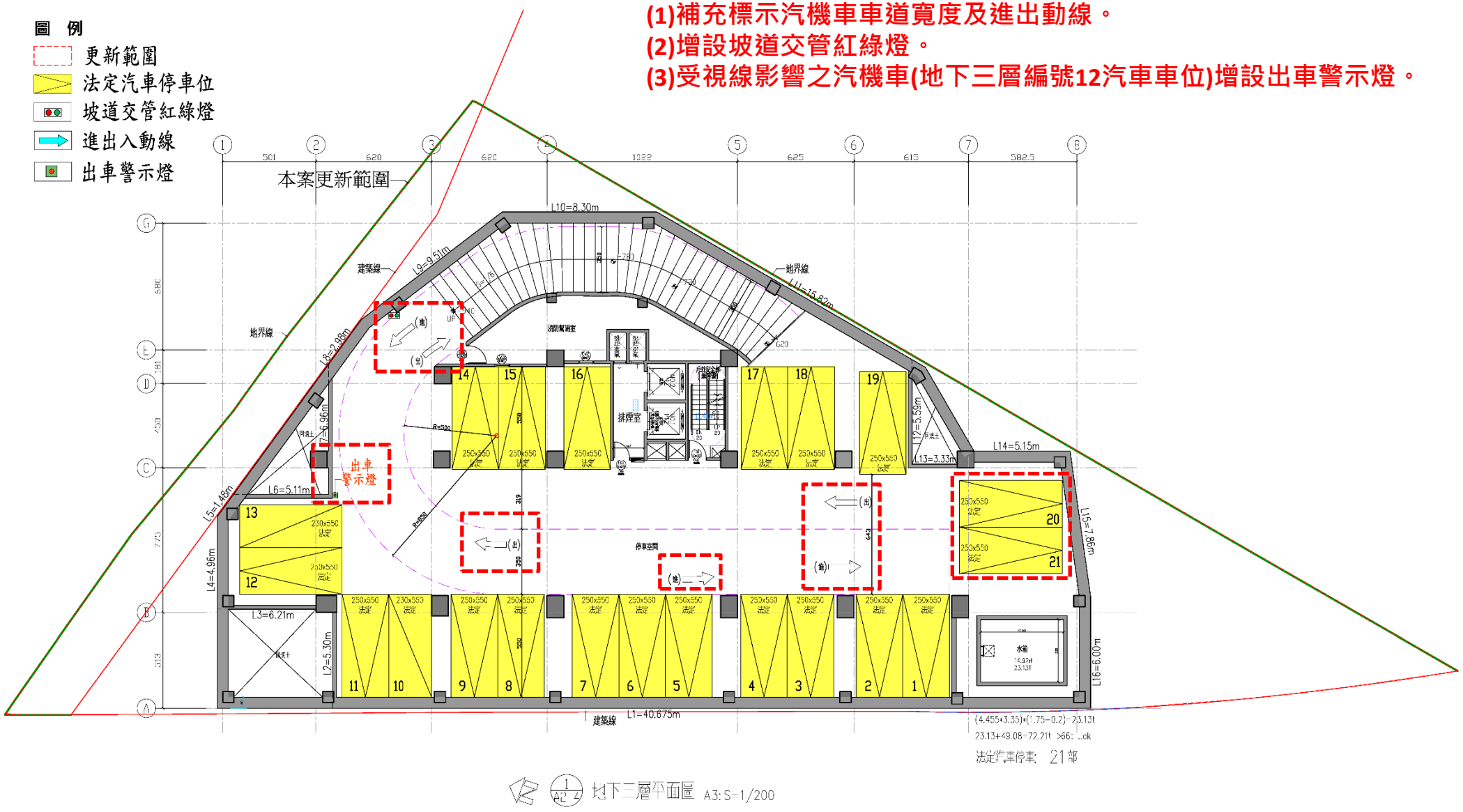
1.依消防局幹事、唐惠群委員、朱萬真委員、都市更新處意見，充電車位已設置於地下一層，汽車充電車位編號為8、9，機車車充電車位編號為9、10。

2.依交通局幹事意見：

(1)補充標示汽機車車道寬度及進出動線。

(2)增設坡道交管紅綠燈。

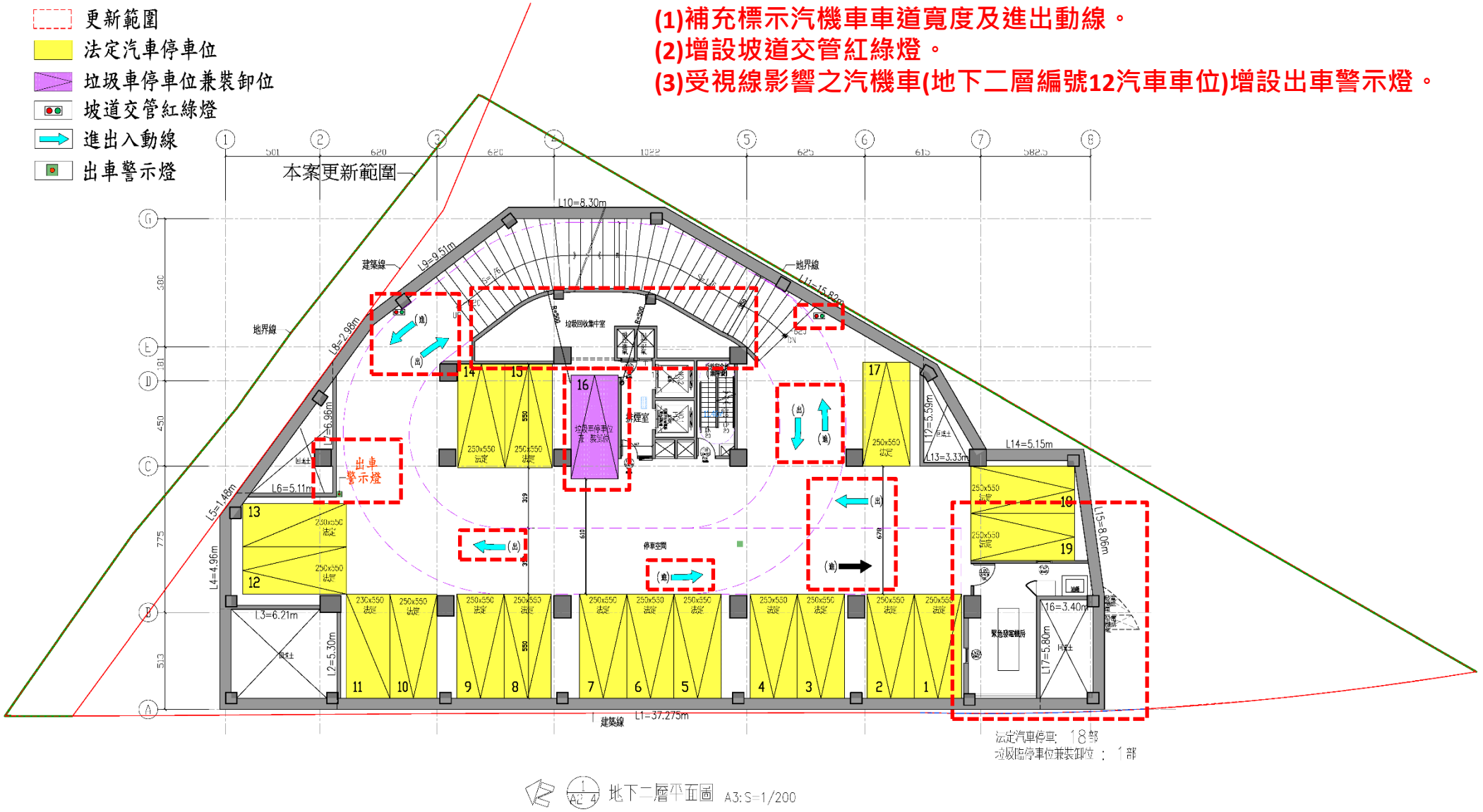
(3)受視線影響之汽機車(地下三層編號12汽車車位)增設出車警示燈。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

地下二層平面圖 (168專案小組會議版)

1.依都市更新處意見，補充標示垃圾車兼裝卸車位編號。
2.依唐惠群委員意見，原編號19垃圾車兼裝卸車位與編號16車位對調位置，調整後編號16為垃圾車兼裝卸車位；緊急發電機室與垃圾回收集中室對調位置，以利方便收取。
3.依交通局意見：
(1)補充標示汽機車車道寬度及進出動線。
(2)增設坡道交管紅綠燈。
(3)受視線影響之汽機車(地下二層編號12汽車車位)增設出車警示燈。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

地下一層平面圖 (168專案小組會議版)

1.依消防局幹事、唐惠群委員、朱萬真委員、都市更新處意見，充電車位已設置於地下一層，汽車充電車位編號為8、9，機車車充電車位編號為9、10。
2.依朱萬真委員意見，充電椿位修正為充電車位，並於汽車充電車位編號8、9及機車車充電車位編號9、10位置標示充電車位之文字。
3.依唐惠群委員意見，因調整緊急發電機室位置，故配合修正緊急發電機之進排煙管位置。
4.依交通局意見：
(1)補充標示汽機機車車道寬度及進出動線。
(2)機車車道淨寬達1.5公尺。
(3)增設坡道交管紅綠燈。
(4)受視線影響之汽機車(地下一層編號1至編號12機車車位)增設出車警示燈。

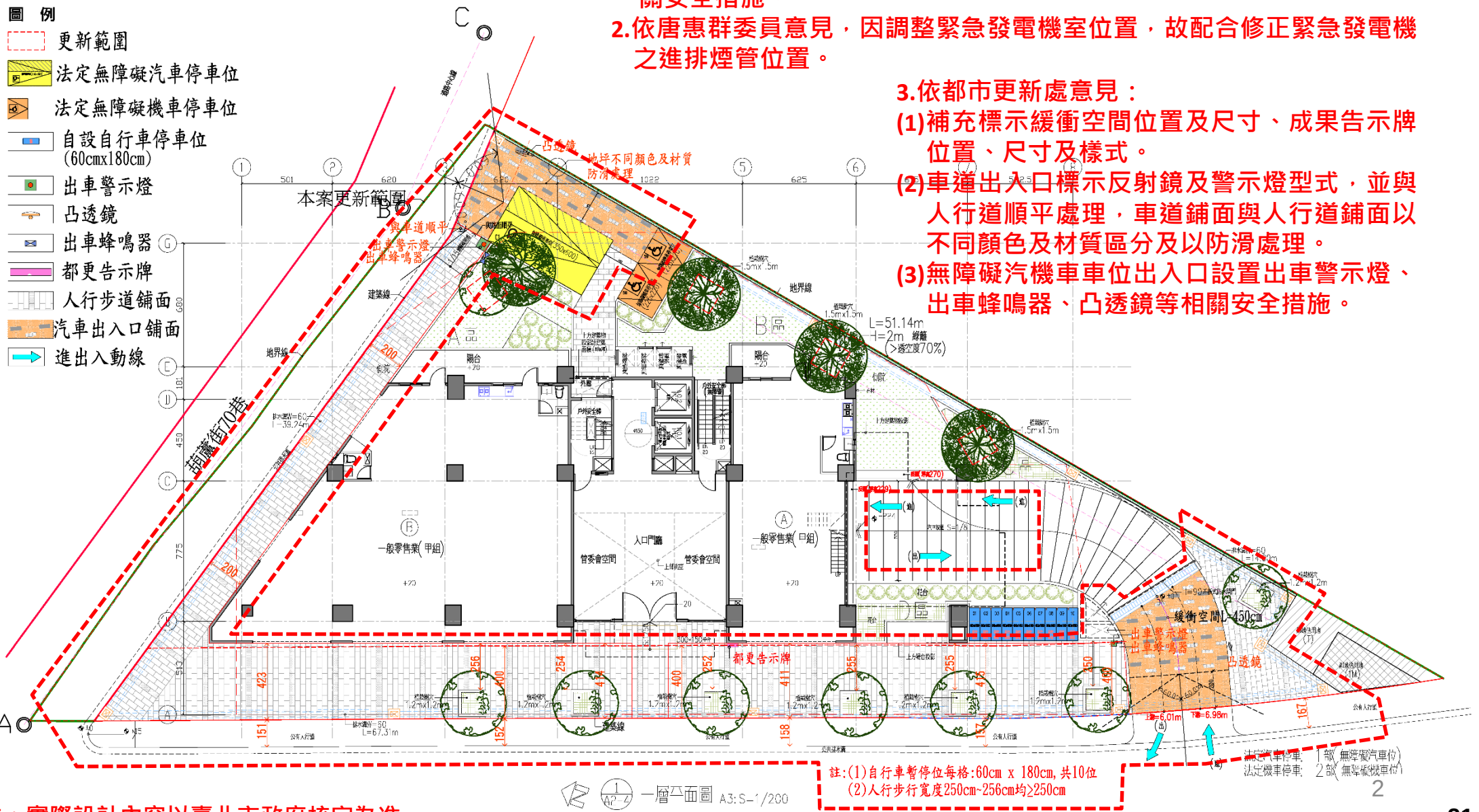


註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

一層平面圖 (168專案小組會議版)

1.依交通局幹事意見：
(1)補充標示自行車停車格位尺寸。
(2)於車道出入口近道路處適當位置增設安全設施及出車警示燈，以提升基地車輛進出視距，另車道與兩側人行道高程已以齊平無高差方式及不同色彩或材質鋪面，並以防滑處理，以維行人安全。
(3)無障礙汽機車車位出入口設置出車警示燈、出車蜂鳴器、凸透鏡等相關安全措施。
2.依唐惠群委員意見，因調整緊急發電機室位置，故配合修正緊急發電機之進排煙管位置。

3.依都市更新處意見：
(1)補充標示緩衝空間位置及尺寸、成果告示牌位置、尺寸及樣式。
(2)車道出入口標示反射鏡及警示燈型式，並與人行道順平處理，車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理。
(3)無障礙汽機車車位出入口設置出車警示燈、出車蜂鳴器、凸透鏡等相關安全措施。



一層平面圖 A3:S=1/200

註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

外觀透視圖

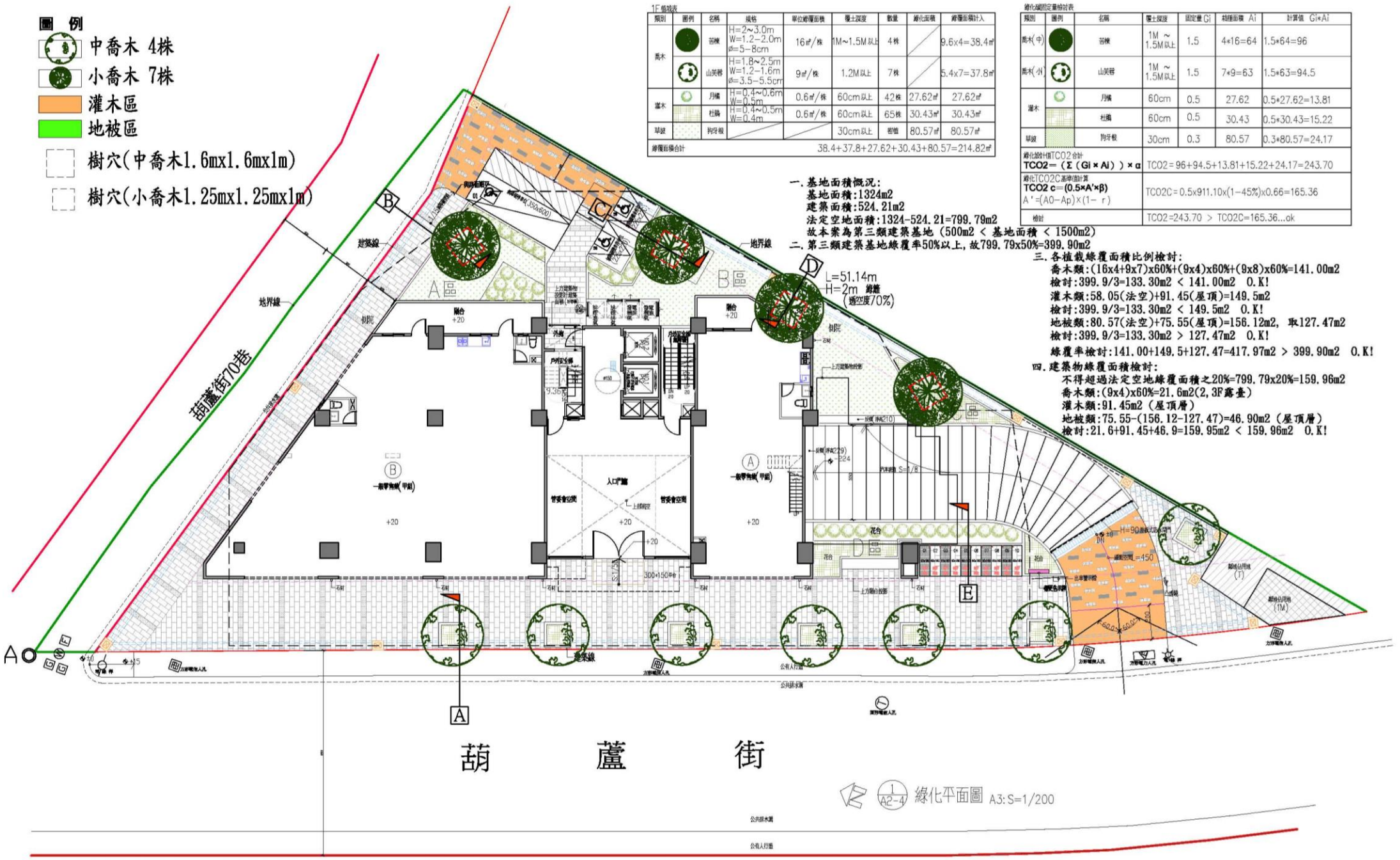


夜間照明



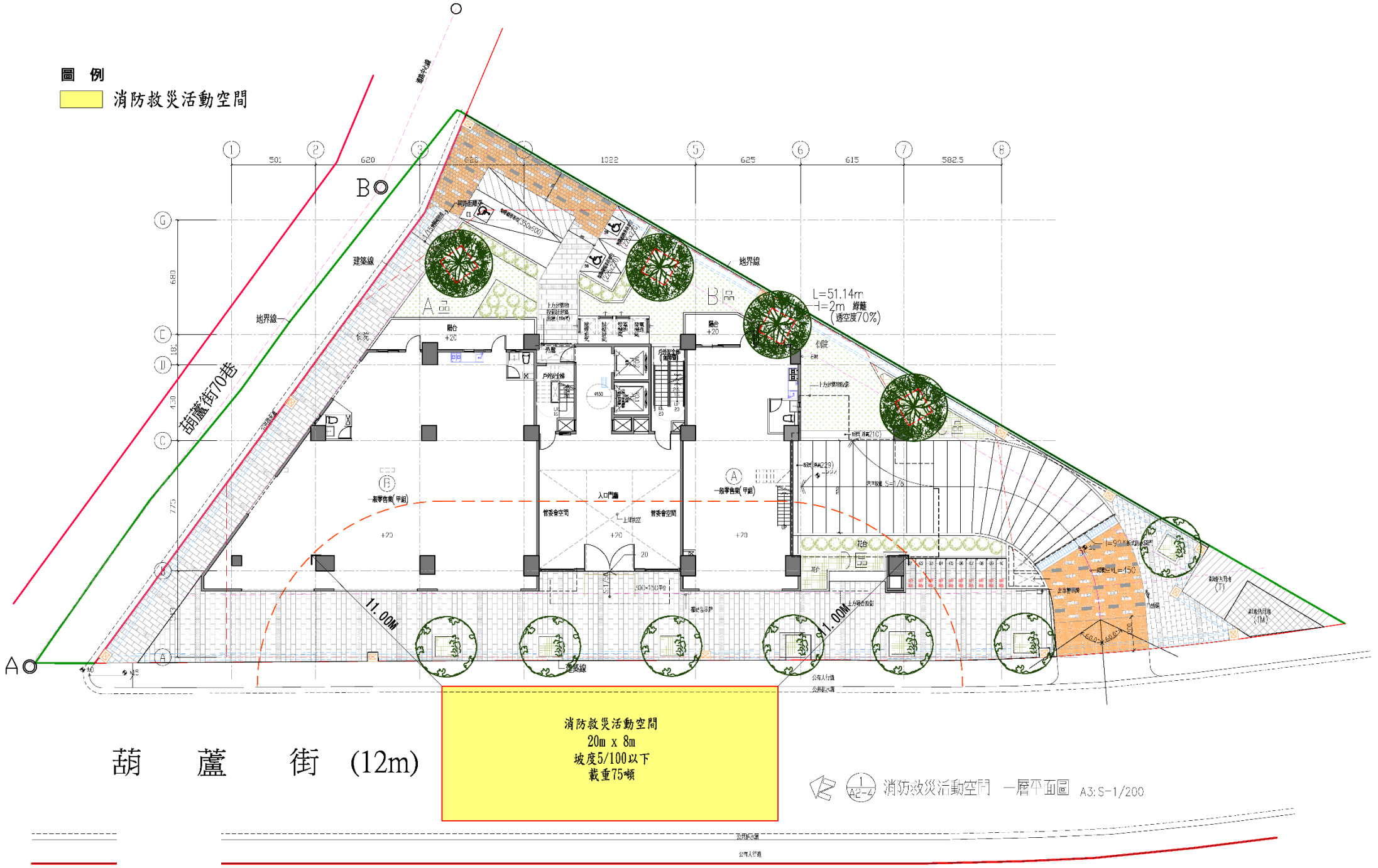
註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

開放空間及景觀設計說明



註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

消防救災地面層配置圖



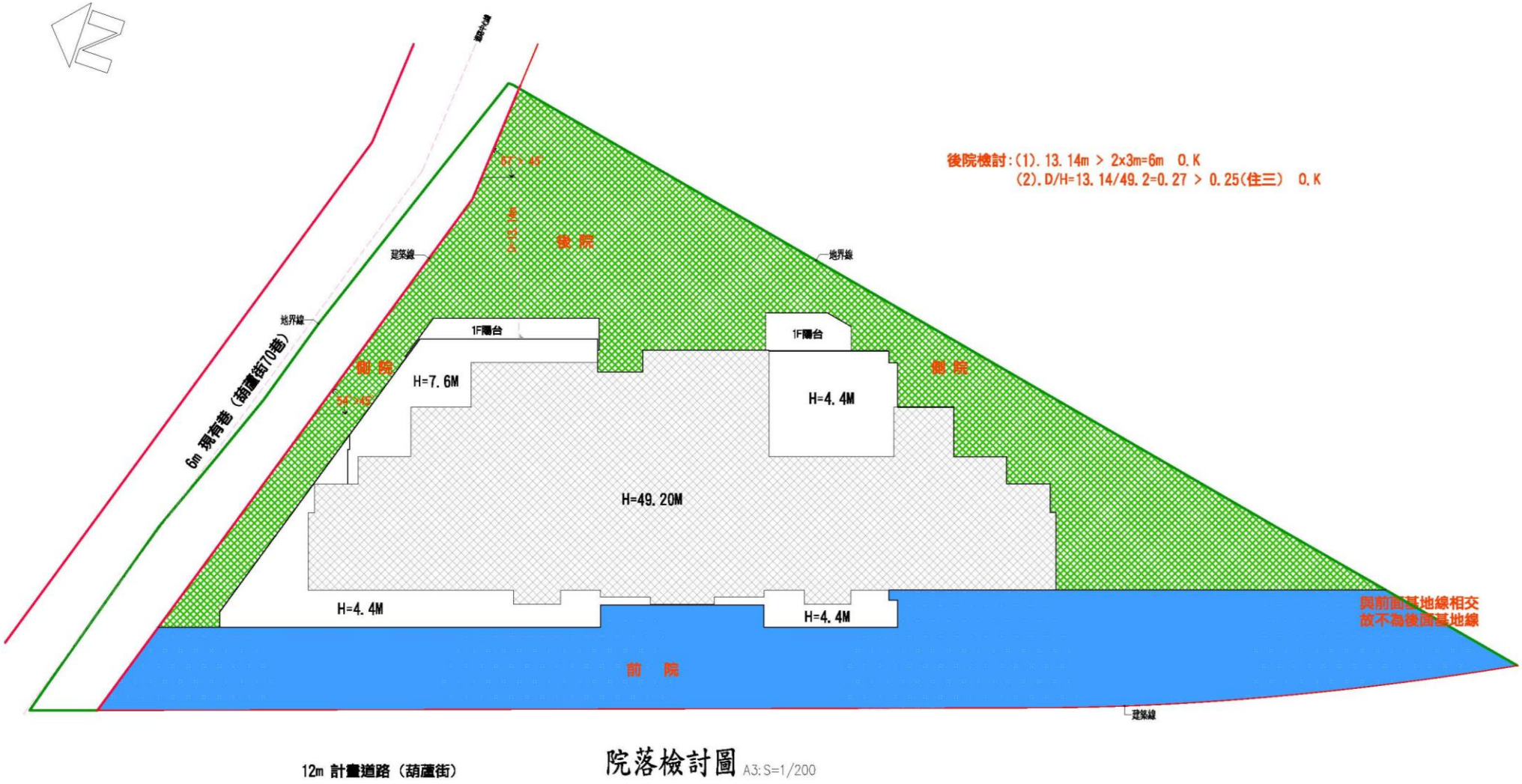
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

提　會　討　論　事　項

審查意見內容

1. 本案後院深度及後院深度比、鄰房占用等檢討情形，經實施者說明均符合土管及建管相關法令規定，另請實施者依都發局都市規劃科意見於圖面加強標示後院深度比，並經168專案小組討論後，予以同意。

已依建管案例彙編7606 檢討後院深度及後院深度比，符合規定。

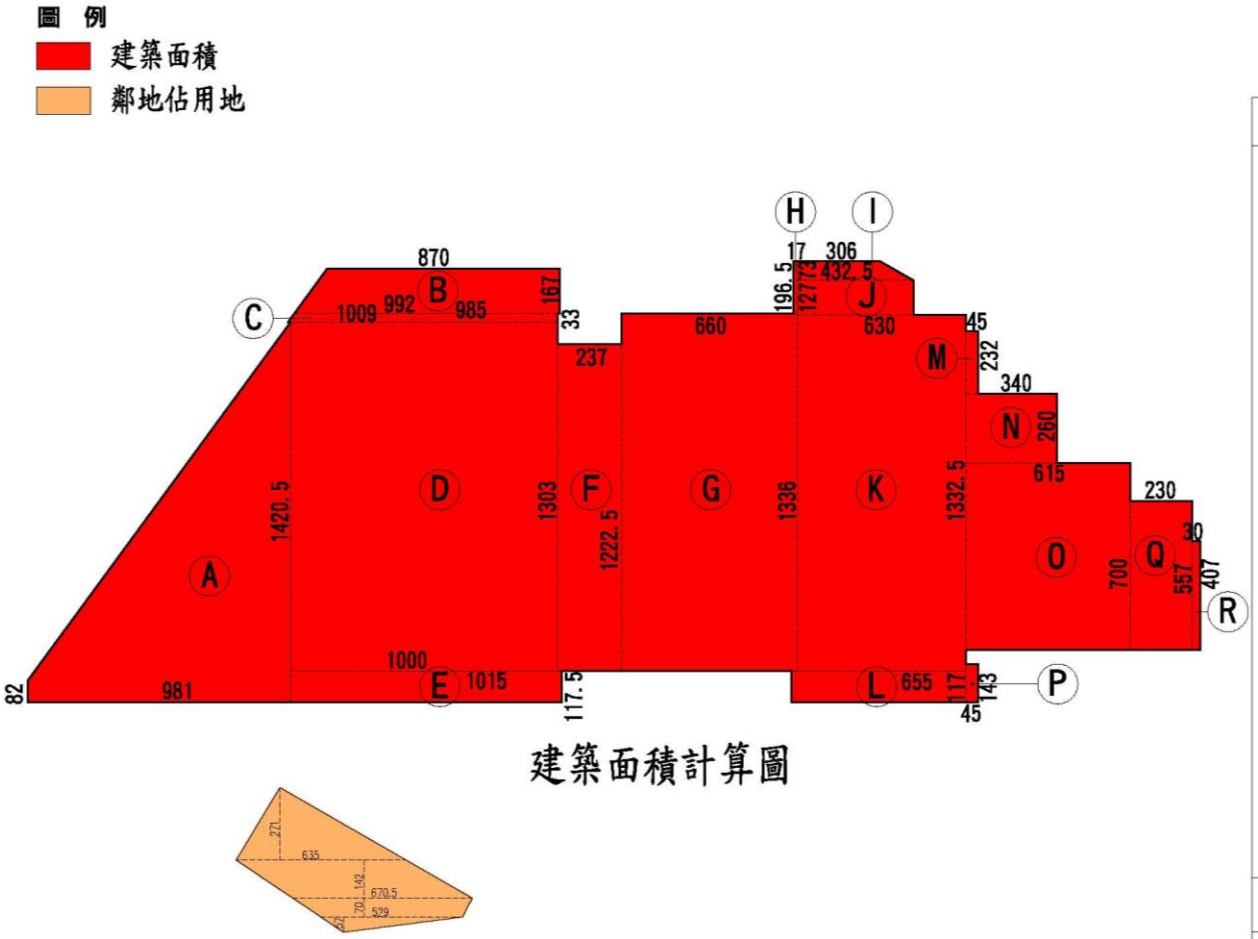


院落檢討圖 A3:S=1/200

審查意見內容

1. 本案後院深度及後院深度比、鄰房占用等檢討情形，經實施者說明均符合土管及建管相關法令規定，另請實施者依都發局都市規劃科意見於圖面加強標示後院深度比，並經168專案小組討論後，予以同意。

鄰房占用23.58㎡部分已計入建築面積計算。



建築面積計算圖

鄰地佔用地面積:6.35x2.71/2+(6.35+6.705)x1.42/2+
(6.705+5.29)x0.7/2+5.29x0.57/2=23.58m2

建築面積計算圖 A3:S=1/200

建築面積:	
計算式	Ⓐ (0.82+14.205)x9.81/2=73.70m2 Ⓑ (8.70+9.92)x1.67/2=15.55m2 Ⓒ (9.85+10.09)x0.33/2=3.29m2 Ⓓ 10.00x13.03=130.30m2 Ⓔ 10.15x1.175=11.93m2 Ⓕ 2.37x12.225=28.97m2 Ⓖ 6.60x13.36=88.18m2 Ⓗ 0.17x1.965=0.33m2 Ⓘ (3.06+4.325)x0.73/2=2.70m2 Ⓙ 4.325x1.27=5.49m2 Ⓚ 6.30x13.325=83.95m2 Ⓛ 6.55x1.17=7.66m2 Ⓜ 0.45x2.32=1.04m2 Ⓝ 3.40x2.60=8.84m2 Ⓞ 6.15x7.00=43.05m2 Ⓟ 0.45x1.43=0.64m2 Ⓠ 2.30x5.57=12.81m2 Ⓡ 0.30x4.07=1.22m2
合計	=519.65m2
建築面積合計	519.65m2+23.58(鄰房佔用地)m2=543.23m2
建蔽率檢討	543.23/1324x100%=41.03% < 45% O.K!

(一)建築規劃設計部分

審查意見內容

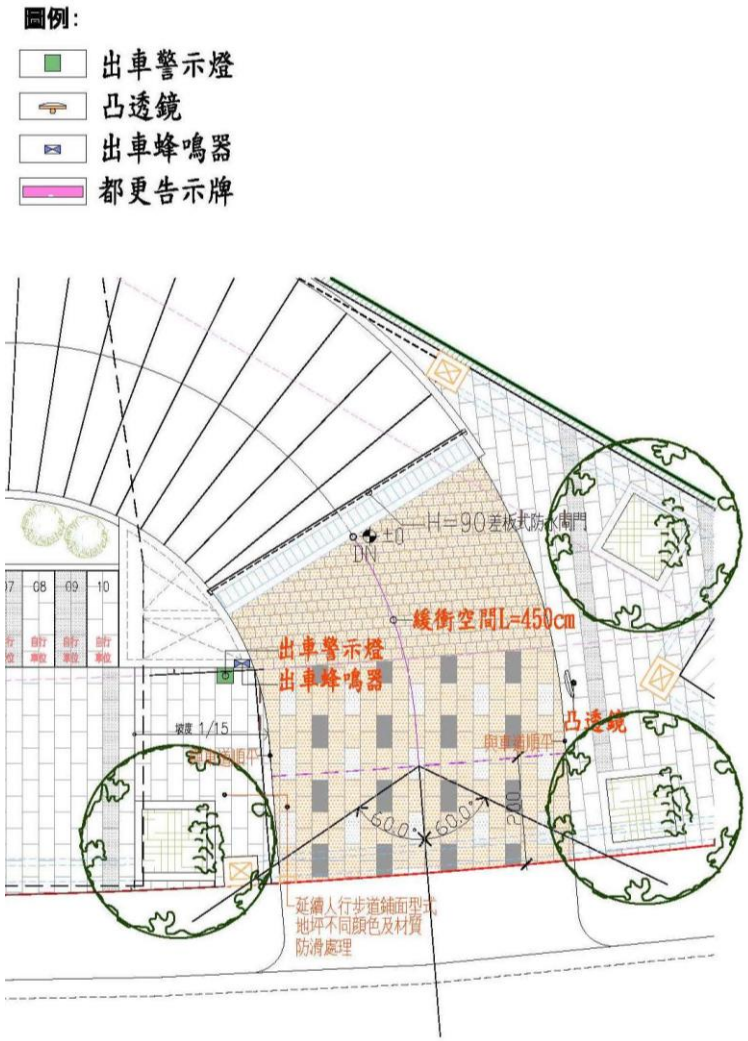
2. 本案是否滿足一戶一車位、車道出入口仍標示車道磚、地面層設置無障礙汽機車位致車道出入口未符合集中於1處之原則，以及車道出入口現況機車停車位後續處理情形，經實施者說明本案因基地形狀及條件限制，地下室已無多餘空間設置無障礙車位，且符合本市土管自治條例之法定汽車位數（49部）及士林區車戶比檢討（44部），並配合調整車道出入口鋪面形式，另有關車道出入口現有機車位，經實施者說明將於申請建照前依相關規定申請移除，並經168專案小組討論後，予以同意。

是否滿足一戶一車位

若依審查意見檢討，本案專有部分樓地板面積超過50㎡者有29戶，低於50㎡者有50戶，需設置29+50x0.6=59部；惟本案因基地形狀(狹長三角形)及條件限制，為避免深開挖造成原有的地層平衡，且依據臺北市土地使用分區管制自治條例規定檢討本案法定汽車停車數量為49部(含1部無障礙車位)；又依據士林區的車戶比檢討為0.55席/戶，停車需求為79 x0.55=44部；故本案開挖至地下三層設置52部汽車停車位，已高於預估停車需求，基地設置之停車位可滿足基地自身停車需求。

車道出入口仍標示車道磚

本案車道出入口處鋪面與人行步道已改採不同顏色與人行步道同材質及尺寸(30cmx60cmx6cm)之高壓混凝土磚。(非車道磚)

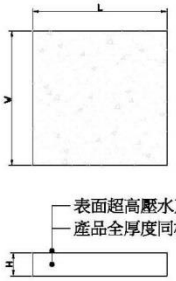


(一)建築規劃設計部分

審查意見內容

2. 本案是否滿足一戶一車位、車道出入口仍標示車道磚、地面層設置無障礙汽機車位致車道出入口未符合集中於1處之原則，以及車道出入口現況機車停車位後續處理情形，經實施者說明本案因基地形狀及條件限制，地下室已無多餘空間設置無障礙車位，且符合本市土管自治條例之法定汽車位數（49部）及士林區車戶比檢討（44部），並配合調整車道出入口鋪面形式，另有關車道出入口現有機車位，經實施者說明將於申請建照前依相關規定申請移除，並經168專案小組討論後，予以同意。

高壓混凝土磚
〈水沖磨面/噴砂面〉



尺寸20*20*6cm
30*60*6cm

產品規範

一.水沖磨加工面-本地磚採回收天然廢石材碎粒加水泥、石粉等添加物，經機器高壓震盪成型後表面施予超高壓水刀沖磨處理，磚面外露骨材經沖磨後粒料呈現無銳角圓潤與霧亮面.
噴砂加工面-採回收天然廢石材碎粒加水泥、石粉等添加物，經機器高壓震盪成型後表面施予噴砂處理.
二.本產品施工前需檢送
(1)環保標章認証產品證書
(2)資源回收廠商證明
(3)樣品及目錄須設計單位核可
三.本產品全厚度為同材質材料.
四.抗壓強度符合CNS 13295(2018) C級磚
五.完工時須檢附環保署資源回收再利用之產源申報紀錄表
六.完工後須檢附出廠証明及保固書方可驗收
七.本產品所標示尺寸正負公差(長寬±2mm;厚度±3mm)



硬鋪面施工法

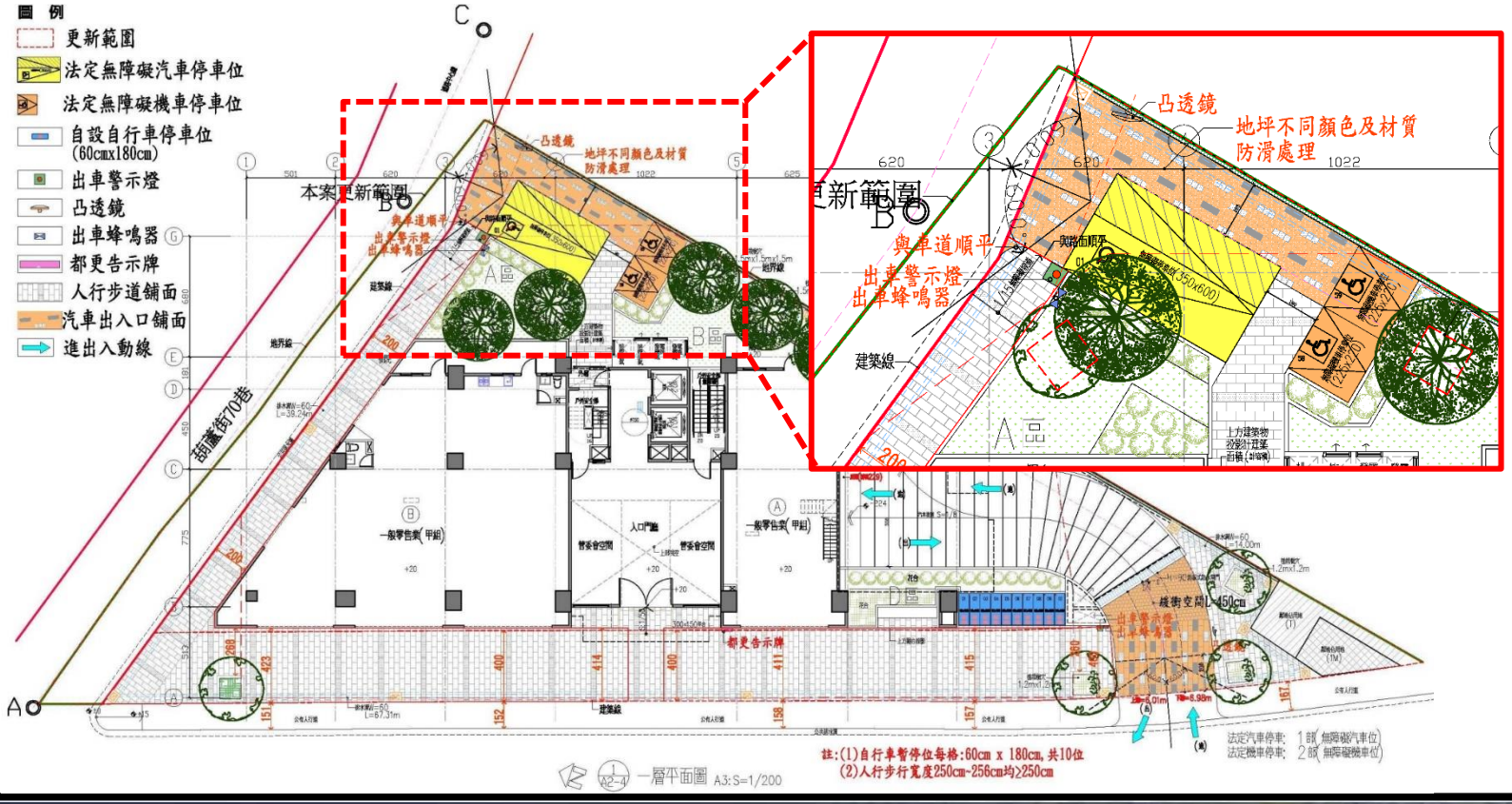
一.施工前之pc面必須先清除完畢方可施作.
二.水泥砂漿依1:3比例確實配比,且拌合均勻.
三.施作前應確定所有高程及洩水坡度,並加以標示方可施工.
四.施工時磚之縱橫線必須筆直,磚面交接處必須平整,遇有任何設施時,必須以機鋸切除,使接邊密合 .
五.鋪面材料於黏貼前,須在1:3水泥砂漿表面灑予少許水泥清粉後,在將面材鋪貼於砂漿上.
六.施工時須設置警戒帶,以管制人員進出確保施工品質.



審查意見內容

2. 本案是否滿足一戶一車位、車道出入口仍標示車道磚、地面層設置無障礙汽機車位致車道出入口未符合集中於1處之原則，以及車道出入口現況機車停車位後續處理情形，經實施者說明本案因基地形狀及條件限制，地下室已無多餘空間設置無障礙車位，且符合本市土管自治條例之法定汽車位數（49部）及士林區車戶比檢討（44部），並配合調整車道出入口鋪面形式，另有關車道出入口現有機車位，經實施者說明將於申請建照前依相關規定申請移除，並經168專案小組討論後，予以同意。

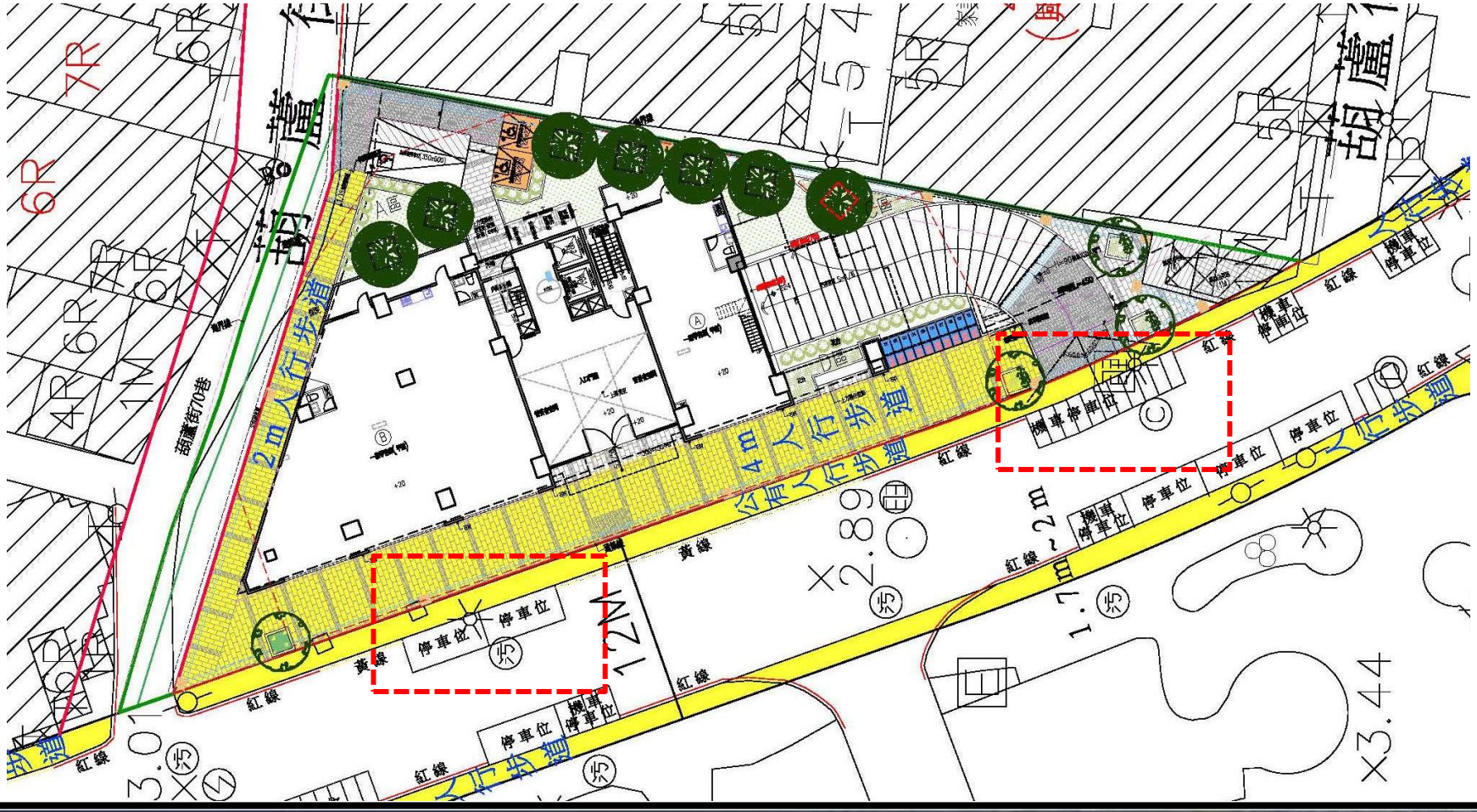
本案因基地形狀(狹長三角形)及條件限制，已設法盡量將停車位集中設置於地下層，但因需考量台電配電室與電信機房等必要設備空間以及相關法定停車及車道寬度需求，地下室已無多餘空間可供設置無障礙車位，故僅能將1部3.5mx6m及2部2.2mx2.25m之無障礙車位設置於地面層；惟本案已於其出入口位置設置相關安全管制措施，以維行人及車輛進出安全。



(一)建築規劃設計部分

審查意見內容
2. 本案是否滿足一戶一車位、車道出入口仍標示車道磚、地面層設置無障礙汽機車位致車道出入口未符合集中於1處之原則，以及車道出入口現況機車停車位後續處理情形，經實施者說明本案因基地形狀及條件限制，地下室已無多餘空間設置無障礙車位，且符合本市土管自治條例之法定汽車位數（49部）及士林區車戶比檢討（44部），並配合調整車道出入口鋪面形式，另有關車道出入口現有機車位，經實施者說明將於申請建照前依相關規定申請移除，並經168專案小組討論後，予以同意。

現況停放機車停車位11位，位於本案汽機車出入口，未來將洽停管處協商調整，以利本案汽機車之進出使用。



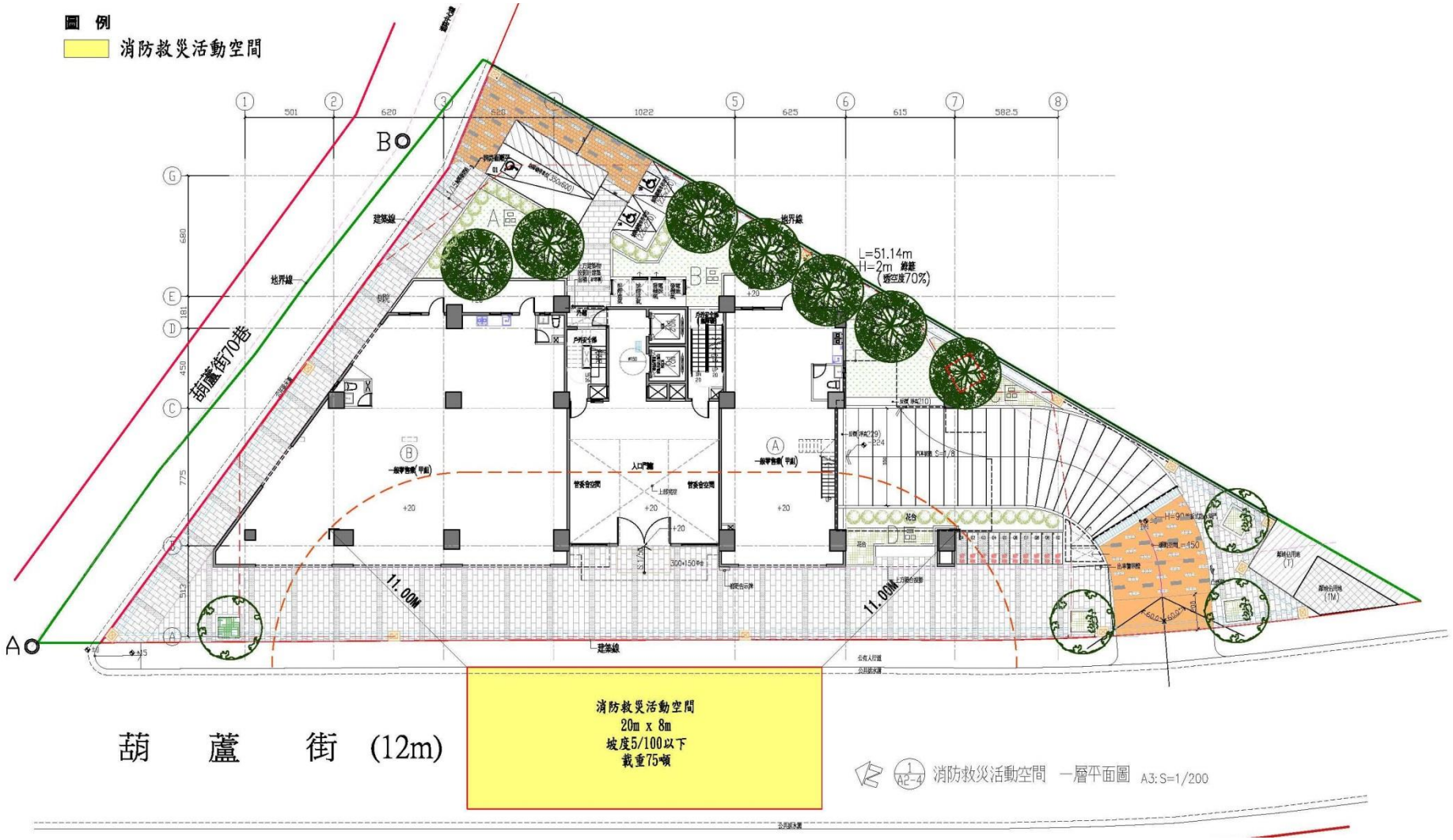
(二)消防救災部分

審查意見內容

本案消防救災活動空間檢討及修正情形(含現況停車格及充電車位救災配套措施)，經實施者說明消防救災空間內現有車位將於申請建照前依相關規定申請移除，另有關充電車位部分請實施者依內政部頒布「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」辦理，並請實施者依消防局意見檢討修正，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

已依102年7月22日修正之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」修正。

本案葫蘆街上現況汽車停車格(2位)，未來將將洽停管處協商調整。



(二)消防救災部分

審查意見內容

本案消防救災活動空間檢討及修正情形(含現況停車格及充電車位救災配套措施)，經實施者說明消防救災空間內現有車位將於申請建照前依相關規定申請移除，另有關充電車位部分請實施者依內政部頒布「戶外、建築物室內與公共場域設置電動車輛充換電站安全管理指引」辦理，並請實施者依消防局意見檢討修正，並經168專案小組會議討論後，予以同意。

充電車位已設置於地下一層，汽車充電車位編號為8、9，機車充電車位編號為9、10。



(三)財務計畫部分

審查意見內容

本案財務計畫係以簡化方式辦理，經實施者說明，並經168專案小組討論後，予以同意。

本案實施方式為協議合建，故財務計畫以簡表方式呈現。

總項目		第二次公展版(元)	168專案小組會議版(元)	差異(元)
壹、工程費用	重建費用(A)(營建費用、地質改良費、鑑界費、鑽探費、外接水電瓦斯管線費、公寓大廈管理基金、綠建築維護費、建築相關費用、相關委外審查費用)	540,336,706	540,356,142	+19,436
	公共設施費用(B)	--	--	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--	--	
貳、都市更新費用 (D)(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、測量費用、相關規劃簽證費、拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、其他必要費用)		15,106,544	15,106,916	+372
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--	--	
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--	--	
伍、貸款利息(G)		20,015,820	20,016,535	+715
陸、稅捐(H)(印花稅、營業稅)		672,904	672,928	+24
柒、管理費用(I)(廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費)		66,127,249	66,129,570	+2,321
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		642,259,223	642,282,091	+22,868

註1：上表依110.01.15修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110.07修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算。

註2：本案採協議合建方式辦理，相關修正內容不影響地主之分配權益。

(四)其他

審查意見內容	
計畫書內容誤植及未完備部分，請實施者依相關意見覈實檢討修正。	
一、全案單位請修正為m^2及m^3。	遵照辦理，將於168專案小組會議後全案檢視修正。
二、部分圖面文字模糊，請全案檢視修正。	遵照辦理，將於168專案小組會議後全案檢視修正。
三、臺北市都市更新處審查意見回應綜理表(P.綜-1~3)，部分相關頁次仍有缺漏或誤植，請修正。	遵照辦理，將於168專案小組會議後配合修正。
四、修正章節內容對照表(P.綜-4~12) (一)參考頁數僅須載該修正內容之頁次。 (二)圖9-85~9-87，誤植為圖9-86~9-88，請修正。	(一)(二)遵照辦理，將於168專案小組會議後配合修正。
五、168專案書面審查意見回應綜理表(P.綜-13~18) (一)部分相關頁次仍有缺漏或誤植，請修正。 (二)唐惠群委員意見，本案裝卸車業已設置於鄰近電梯之位置，請補充說明。	(一)遵照辦理，將於168專案小組會議後配合修正。 (二)遵照辦理，將於168專案小組會議後配合補充說明。
六、P.3-5，更新單元周圍土地使用現況圖，未標示照片9拍攝角度。	遵照辦理，將於168專案小組會議後配合補充標示。
七、P.9-1，請補充敘明無涉及廢巷。	遵照辦理，將於168專案小組會議後配合敘明無涉及廢巷。
八、P.9-6~9-7，審議原則建築設計類別檢核表，部分檢討項目頁碼仍有缺漏，請修正。	遵照辦理，將於168專案小組會議後配合修正。
九、P.9-8~9-12，本市容獎項目檢核表，仍有部分頁碼缺漏，並請於A欄位詳述各項獎勵檢討情形及補充幹事會審查及審議會決議欄位。	遵照辦理，將於168專案小組會議後配合修正。
十、P.9-16，文字有誤植且參照頁次有缺漏。	遵照辦理，將於168專案小組會議後配合修正。
十一、P.9-29，本層車位計算部分，充電機車位誤植為充電汽車位，請修正。	遵照辦理，將於168專案小組會議後配合修正。
十二、P.9-53，鋪面計畫請補充鋪面型式之圖片。	遵照辦理，將於168專案小組會議後配合補充。
十三、P.9-94，請補充檢討北側地面層車位之車道出入口與上下游路口之距離。	遵照辦理，將於168專案小組會議後配合補充標示。
十四、請於第14章及附錄住戶管理規約補充空調主機、地面層自行車位之維護管理事項及說明本案是否認養公有人行道。	遵照辦理，將於168專案小組會議後配合補充。
十五、P.附錄九-1~3，部分建材設備等級自行檢討為第三級，惟其項目非屬第三級，請釐清。	遵照辦理，將於168專案小組會議後配合修正。
十六、P.附錄十-11~18，共專用圖說建請加強各色塊之顏色或樣式區分。	遵照辦理，將於168專案小組會議後配合修正。

(五)建築容積獎勵部分

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度(占法定容積%)	建議獎勵額度(占法定容積%)	審查說明
都市更新建築容積獎勵辦法	#5高於法定容積部分核計之獎勵	217.70㎡ (7.31%)	217.70㎡ (7.31%)	同意給予217.70平方公尺（法定容積7.31%）之獎勵額度。
	#6 建築物結構安全條件獎勵	59.52㎡ (2.00%)	59.52㎡ (2.00%)	同意給予59.52平方公尺（法定容積2%）之獎勵額度。
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	178.74㎡ (6.00%)	178.74㎡ (6.00%)	同意給予178.74平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度；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「銀級」以上。
	#12 無障礙環境設計獎勵	89.37㎡ (3.00%)	89.37㎡ (3.00%)	同意給予89.37平方公尺（法定容積3%）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年內取得通過住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境設計「第二級」以上。
	#13 採建築物耐震設計獎勵	297.90㎡ (10.00%)	297.90㎡ (10.00%)	同意給予297.90平方公尺(法定容積10%)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「耐震設計標章」。
	#14時程獎勵	208.53㎡ (7.00%)	208.53㎡ (7.00%)	同意給予208.53平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
	中央都市更新容積獎勵小計	1,051.76㎡ (35.31%)	1,051.76㎡ (35.31%)	

(五)建築容積獎勵部分

建築容積獎勵項目		申請獎勵額度(占法定容積%)	建議獎勵額度(占法定容積%)	審查說明
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計(二)	29.79㎡ (1.00%)	29.79㎡ (1.00%)	本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量兩倍以上，同意給予29.79平方公尺(法定容積1.00%)之獎勵額度。
	建築規劃設計(三)	278.81㎡ (9.36%)	278.81㎡ (9.36%)	請實施者加強說明南側人行步道應以順平處理，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，並經168專案小組討論後，原則同意給予278.81平方公尺(法定容積9.36%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予。
	建築規劃設計(四)	89.37㎡ (3.00%)	89.37㎡ (3.00%)	經實施者說明因基地條件限制故僅能於地面一層留設無障礙汽車位1部及無障礙機車位2部且未設置實牆，並於該車道出入口均有設置相關安全管制措施，另配合調整喬木配置使覆土深度達1.5公尺(數量維持一致)，並加強標示地面層綠籬位置及與周邊環境調和情形，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，並經168專案小組討論後，同意給予89.37平方公尺(法定容積3.00%)之獎勵額度。
	新技術之應用	29.79㎡ (1.00%)	29.79㎡ (1.00%)	本案規劃2部充電汽車位(地下一層編號08、09)及2部充電機車位(地下一層編號9、10)，為社區共用車位，其產權連同裝卸車位須計入共用部分，管理規範並應納入住戶管理規約，同意給予29.79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。
	促進都市更新(二)	29.76㎡ (1.00%)	29.76㎡ (1.00%)	本案屋齡達三十年以上之合法五層樓建築物共計2棟且無設置電梯設備，同意給予29.76平方公尺(法定容積1%)之獎勵額度。
	臺北市都市更新容積獎勵小計	457.52㎡ (15.36%)	457.52㎡ (15.36%)	
都市更新容積獎勵合計		1,509.28㎡ (50.67%)	1,509.28㎡ (50.67%)	本案申請容積獎勵未超過**法定容積之1.5倍及原建築容積+0.3倍法定容積(1,533.76㎡)**，尚符規定。

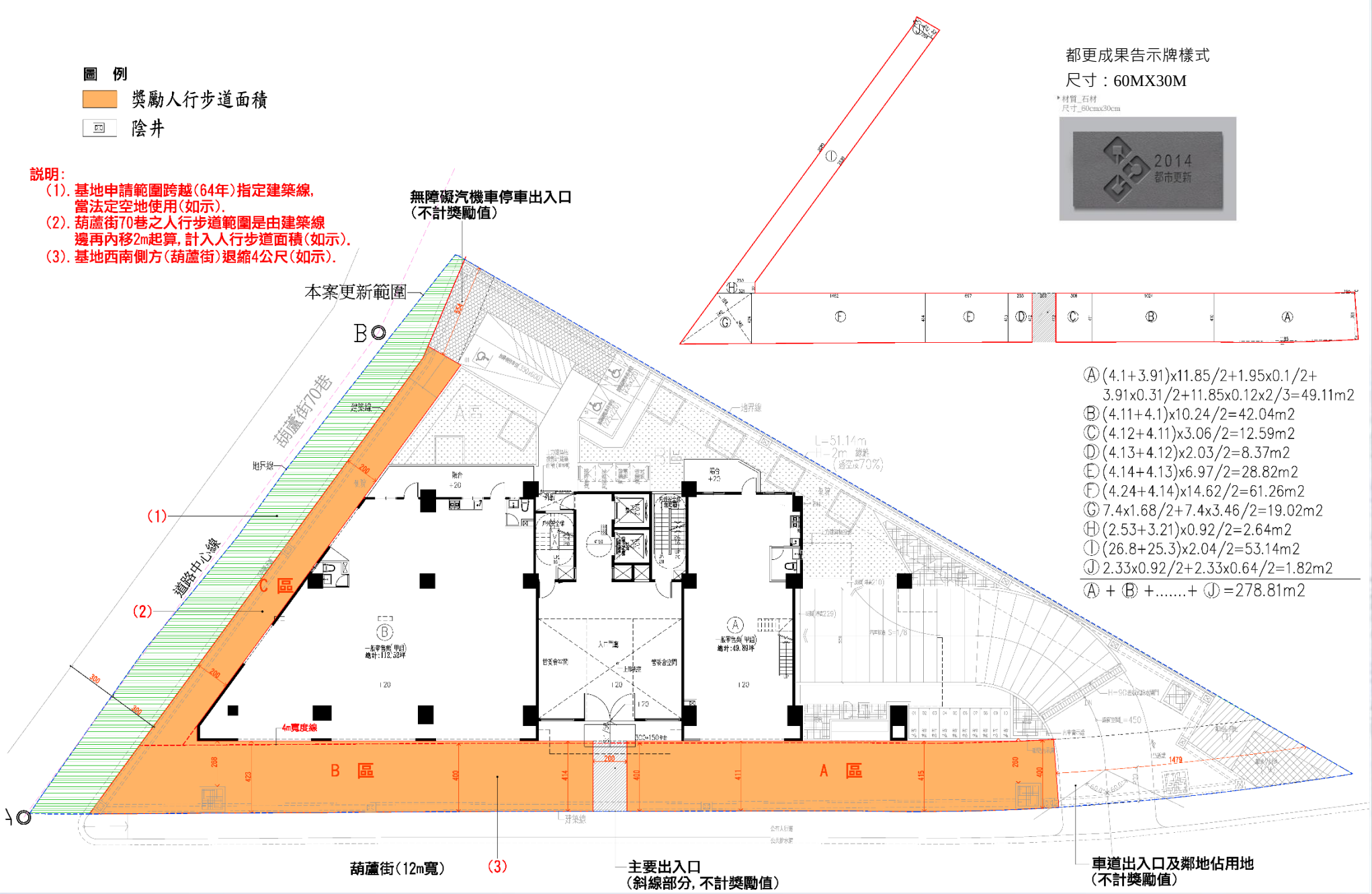
本案係採「協議合建」方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

謝 謝 ！

敬 請 指 教

建築規劃設計(三)：人行步道檢討圖

申請獎勵範圍平面圖與檢討圖修正為一致



建築規劃設計(四)：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

編號	查核項目	檢討內容	參考頁次
1	基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項並檢附規約，納入更新事業計畫書: (1)機車停車位達400輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計為原則，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採2公尺以上設計為原則，坡道斜率宜小於1/8，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達400輛時得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於1/8。	本案地下層機車設置57輛＜400輛，**免設置機車專用坡道，車道以1：8斜率設置汽機車坡度**。	P.9-25~9-30
	(2)機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上，倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則。經審議會決議得設置地面層，則該停車空間周邊應以透空處理，不得設置實牆。	本案一般機車停車位設置於地下一層，其動線淨寬達1.5m以上；**無障礙機車位則設於地面層法定空地另圍牆為綠籬透空率=0.72%> 2/3=0.67%，非屬實牆**。	P.9-29、9-31
	(3)車道出入口，應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。	車道出入口設置警示及管制號誌，如出車警示燈.凸透鏡等設施；**緩衝空間留設4.5m**；以1：15斜率坡度與車道順平，出車左右60度視角無任何阻礙。**人行步道鋪面更以不同顏色及材質區分且表面以防滑處理無妨礙行人之通行**。	P.9-31、9-53
	(4)機車停放地面層時，應於規約內註記不可擅自變更作其他用途。	本案除2部無障礙機車位外，其餘機車均停放於地下一層；並已於規約內註記不可擅自變更作其他用途。	P.9-29、9-31、附錄十-1
2	應針對建物各項立面整理規劃空調機設置區位，並於規約中明訂不得自行變動。	本案於各層皆有規劃空調機設置區位，已在規約明訂不得自行變動。	P附錄十-2
3	基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形並標註有效人行寬度。	基地周邊人行道將規定檢討配置，並已標註有效人行寬度，另本案周邊尚無設置人行步道。	P.9-2、9-13 9-89、9-99

(五)建築容積獎勵部分

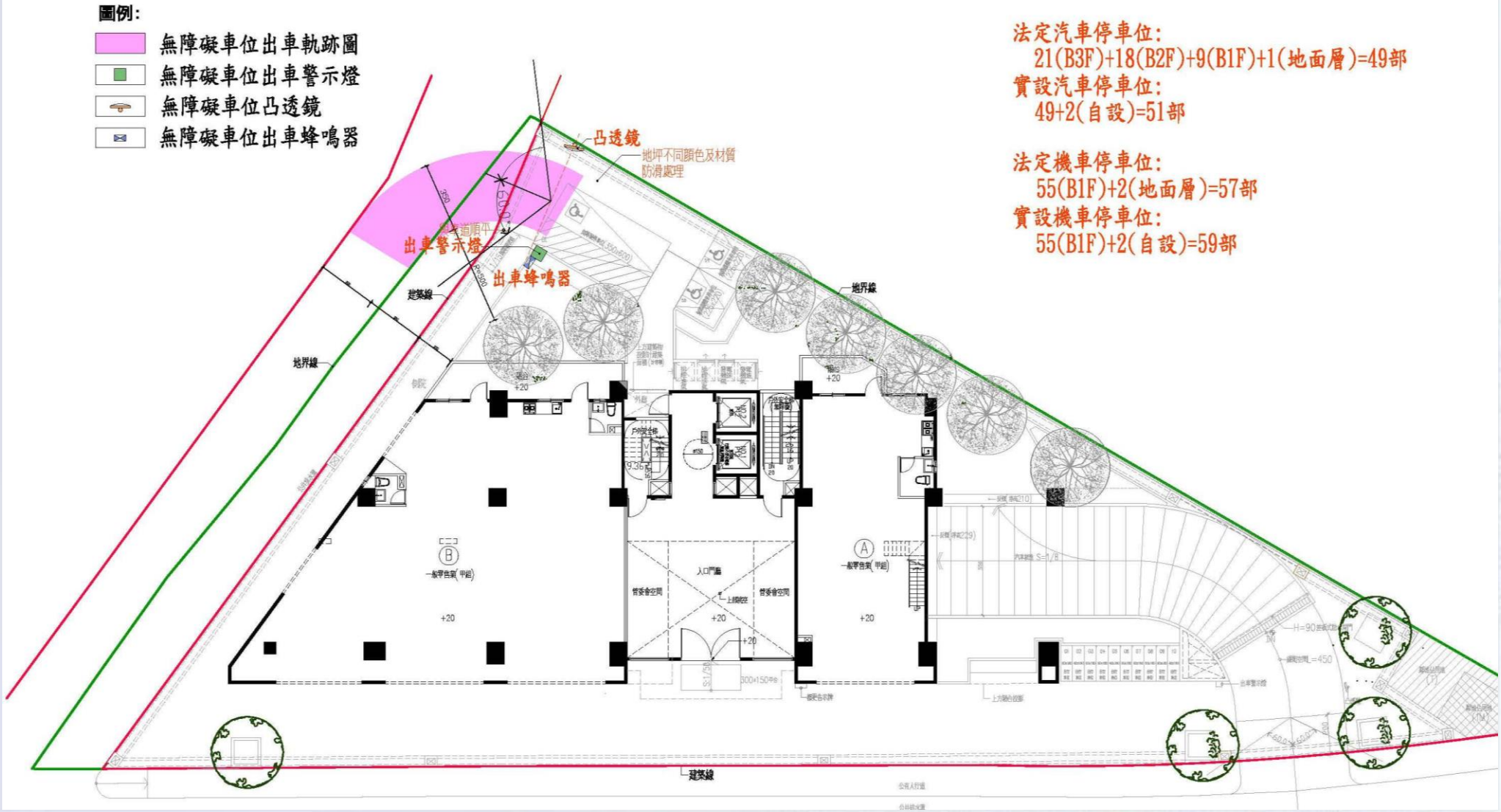
建築規劃設計(四)：臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別檢討

編號	查核項目	檢討內容	參考頁次
4	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。	本案周邊目前於西側葫蘆街有設置約1m寬公有人行步道，未來本基地**臨西側12m計畫道路退縮留設4m人行步道，臨北側6m現有巷道退縮2m人行步道供人通行使用**；基地週邊建物多作住宅使用，本案一層作商業使用，二樓以上作住宅使用，已考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。	P.9-31、9-99
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達1.5公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。	本案**法定空地上之喬木，覆土深度均達1.5m以上。另屋頂綠化之大喬木已改為山芙蓉小喬木及灌木杜鵑種植**。	P.9-62、9-67
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。	已於人行出入口附近設置**都更告示牌**。	P.9-13、9-31
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。	本案於**東側設置綠籬，已於一層平面圖上標示圍牆位置，綠籬高度=190公分及透空率0.72% > 2/3=0.67%，符合規定**。	P9-31、9-95
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。	本案設置為**高立柱人行步道燈**。	P.9-54
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。	本案高度及層數皆未達高層建築物之標準，故無涉及高層緩衝空間。	--
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須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為原則。	本案位於第三種住宅區。	--

建築規劃設計(四)：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

地面層設置無障礙汽機車位及綠籬設置範圍

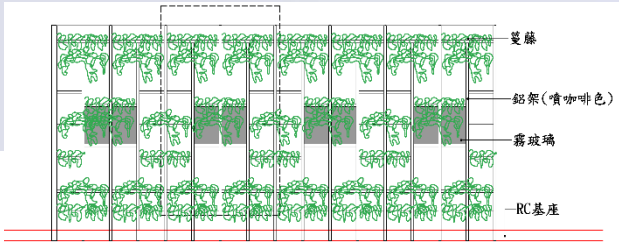
本案因基地形狀(狹長三角形)及條件限制，已設法盡量將停車位集中設置於地下層，但因需考量台電配電室與電信機房等必要設備空間以及相關法定停車及車道寬度需求，地下室已無多餘空間可供設置無障礙車位，故僅能將1部3.5mx6m及2部2.2mx2.25m之無障礙車位設置於地面層；惟本案已於其出入口位置設置相關安全管制措施，以維行人及車輛進出安全。



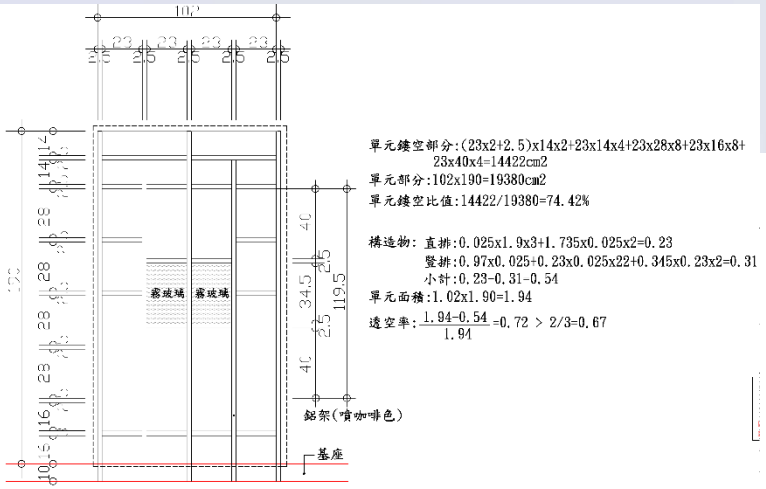
建築規劃設計(四)：臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別檢討

地面層設置無障礙汽機車位及綠籬設置範圍

本案於東側設置綠籬，已於一層平面圖上標示圍牆位置，綠籬高度=190公分及透空率0.72% > 2/3=0.67%，符合規定。



A-2 綠籬立面圖



A-1 單元綠籬檢討圖

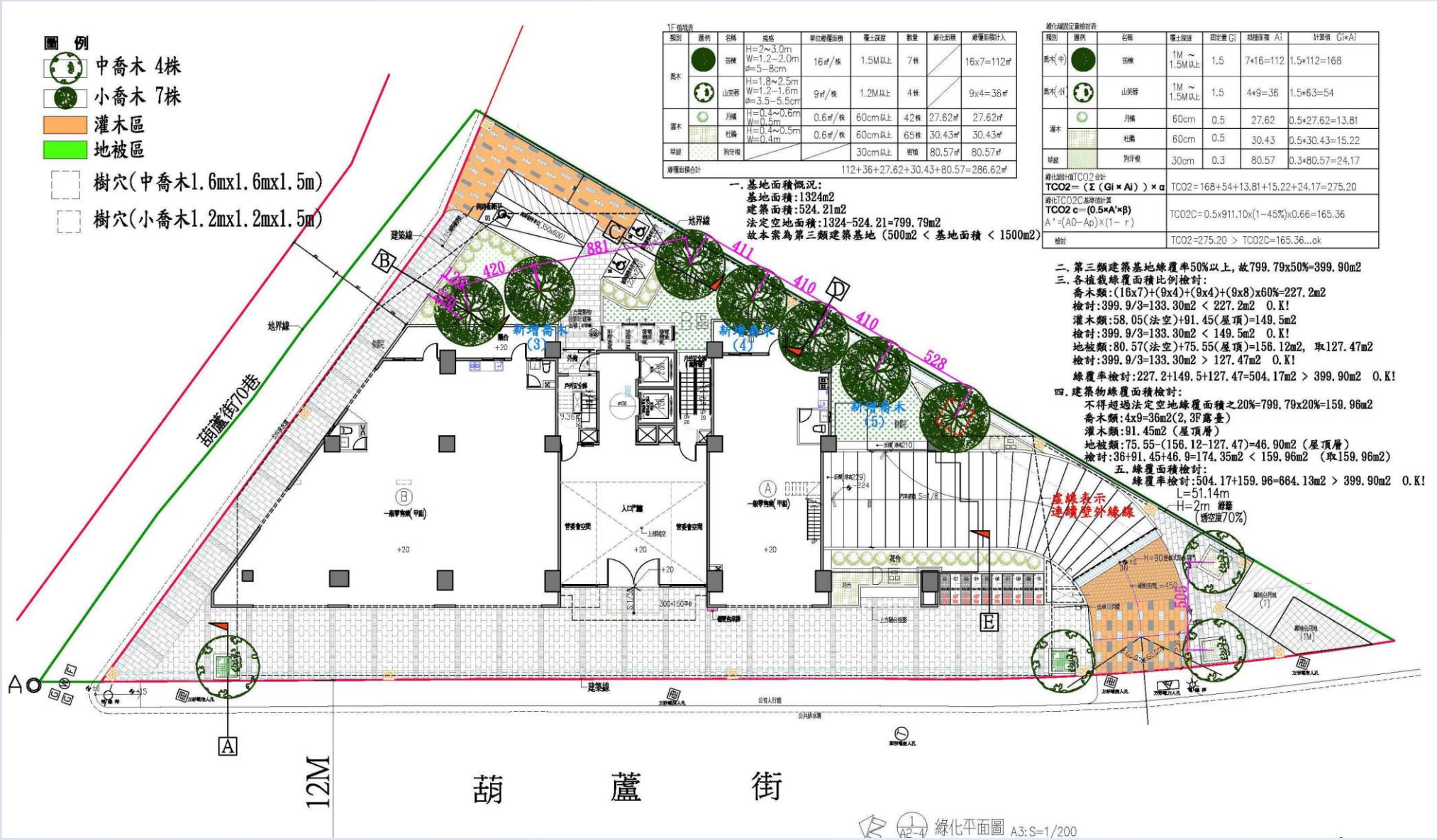
一層平面圖 A3: S=1/200

(五)建築容積獎勵部分

建築規劃設計(四)：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

植栽覆土深度部分未達1.5公尺(地面層、二層及三層)

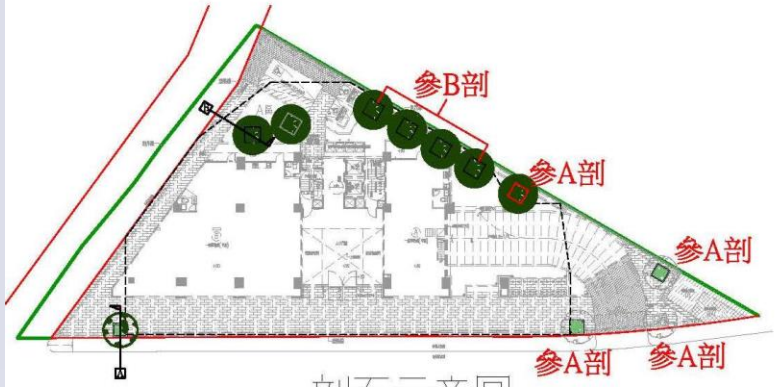
本案地下一層為3.2M為使室內空間有足夠高度，故變更喬木位置，使其喬木原數量不變。



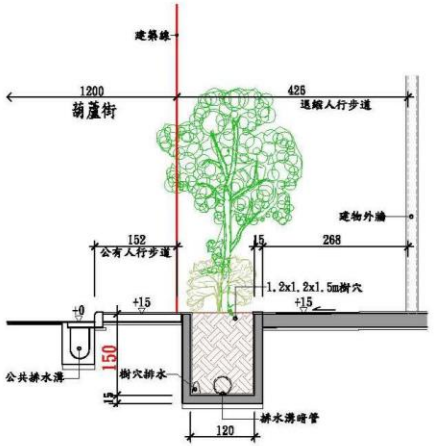
建築規劃設計(四)：臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別檢討

植栽覆土深度部分未達1.5公尺(地面層、二層及三層)

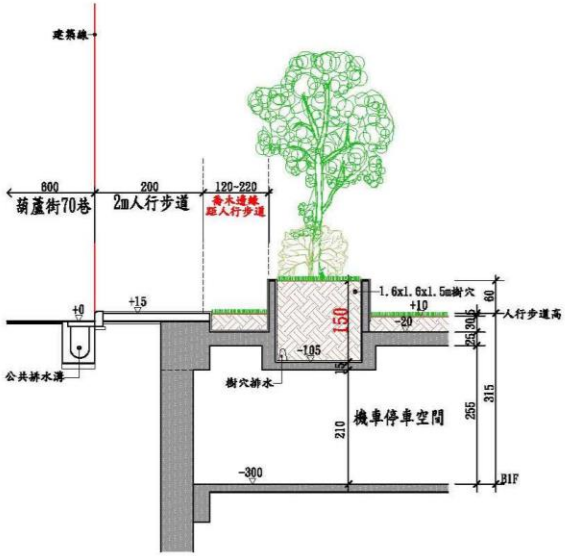
本案臨葫蘆街側地面層植栽覆土深度已達1.5M。



剖面示意圖



A 剖面圖 A3: S=1/50



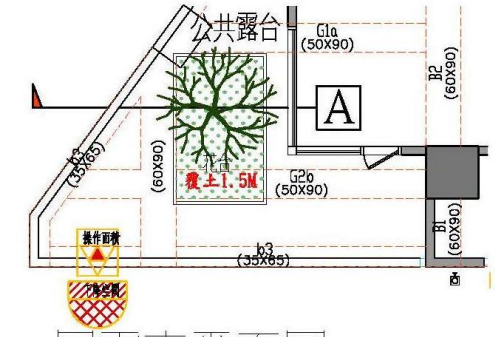
B 剖面圖 A3: S=1/50

地面層植栽剖面修正圖

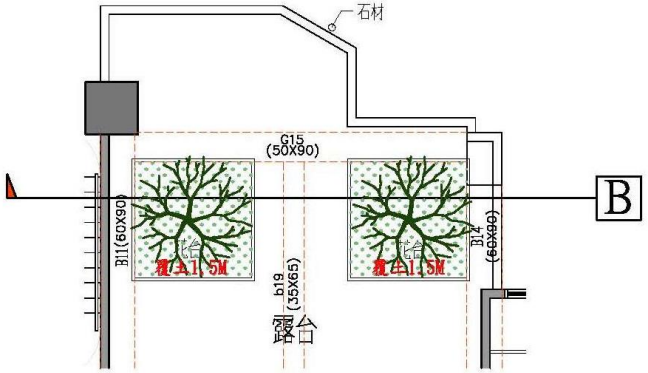
建築規劃設計(四)：臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別檢討

植栽覆土深度部分未達1.5公尺(地面層、二層及三層)

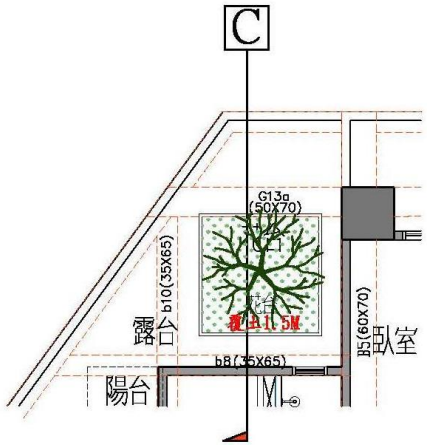
其餘二層露台及三層露台覆土深度均已達1.5M。



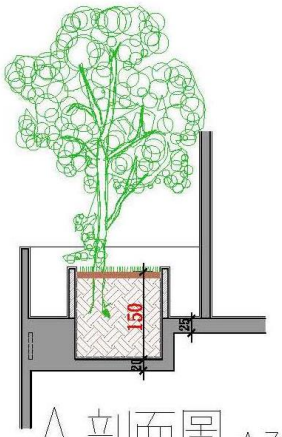
二層露臺平面圖 A3: S=1/50
(靠近管委會空間處)



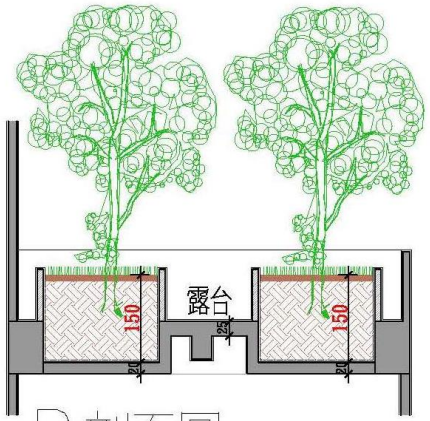
二層露臺平面圖 A3: S=1/50
(靠近樓梯間處)



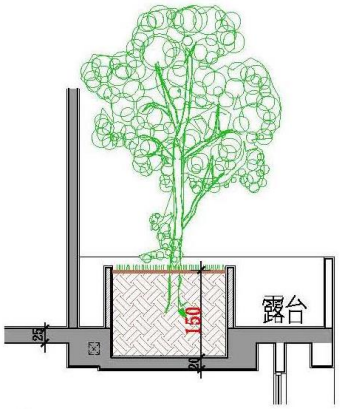
三層露臺平面圖 A3: S=1/50



A 剖面圖 A3: S=1/50



B 剖面圖 A3: S=1/50



C 剖面圖 A3: S=1/50

二層，三層露臺植栽修正剖面圖

建築規劃設計(四)：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

與周邊調和情形(大範圍街廓)

1.基地周邊目前尚無更新案或新建案，現況均為四五層樓老舊公寓，於北側巷弄內無規劃人行步道，亦無車道出入口配置。

2.基地西側為已開闢之海光公園，可與基地內西側留設之人行步道(帶狀式開放空間)串聯，提供附近居民休憩使用。



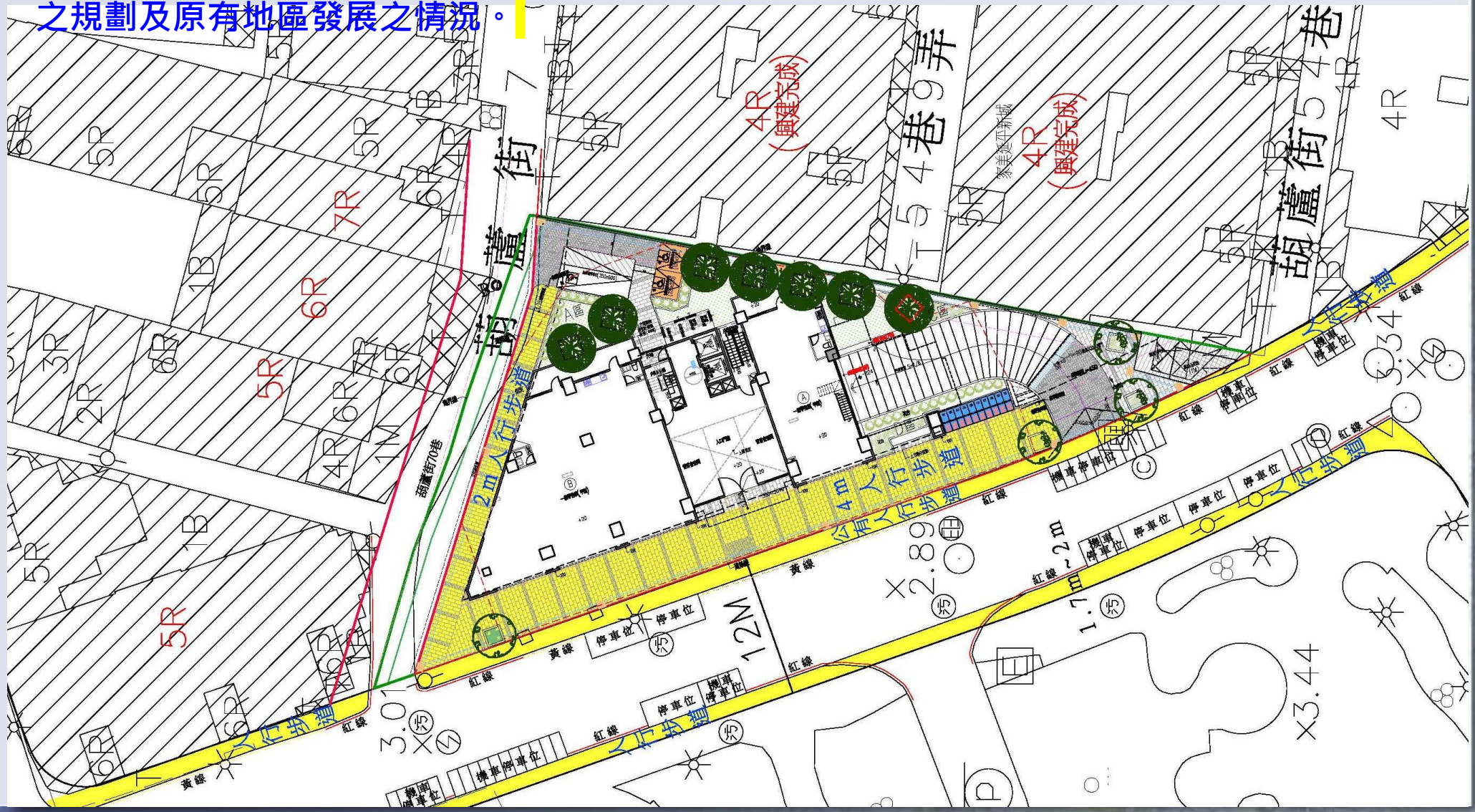
(五)建築容積獎勵部分

建築規劃設計(四)：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

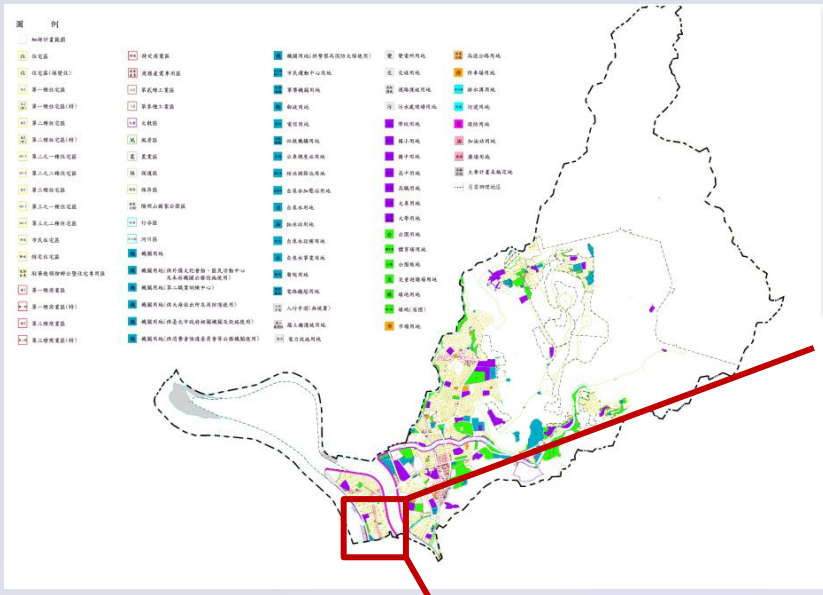
與周邊調和情形(大範圍街廓)

3.基地周邊人行道已規定檢討配置，並標註有效人行寬度；本案周邊目前於西側葫蘆街有設置約1m寬公有人行步道，未來本基地臨西側12m計畫道路退縮留設4m人行步道，臨北側6m現有巷道退縮2m人行步道供人通行使用。

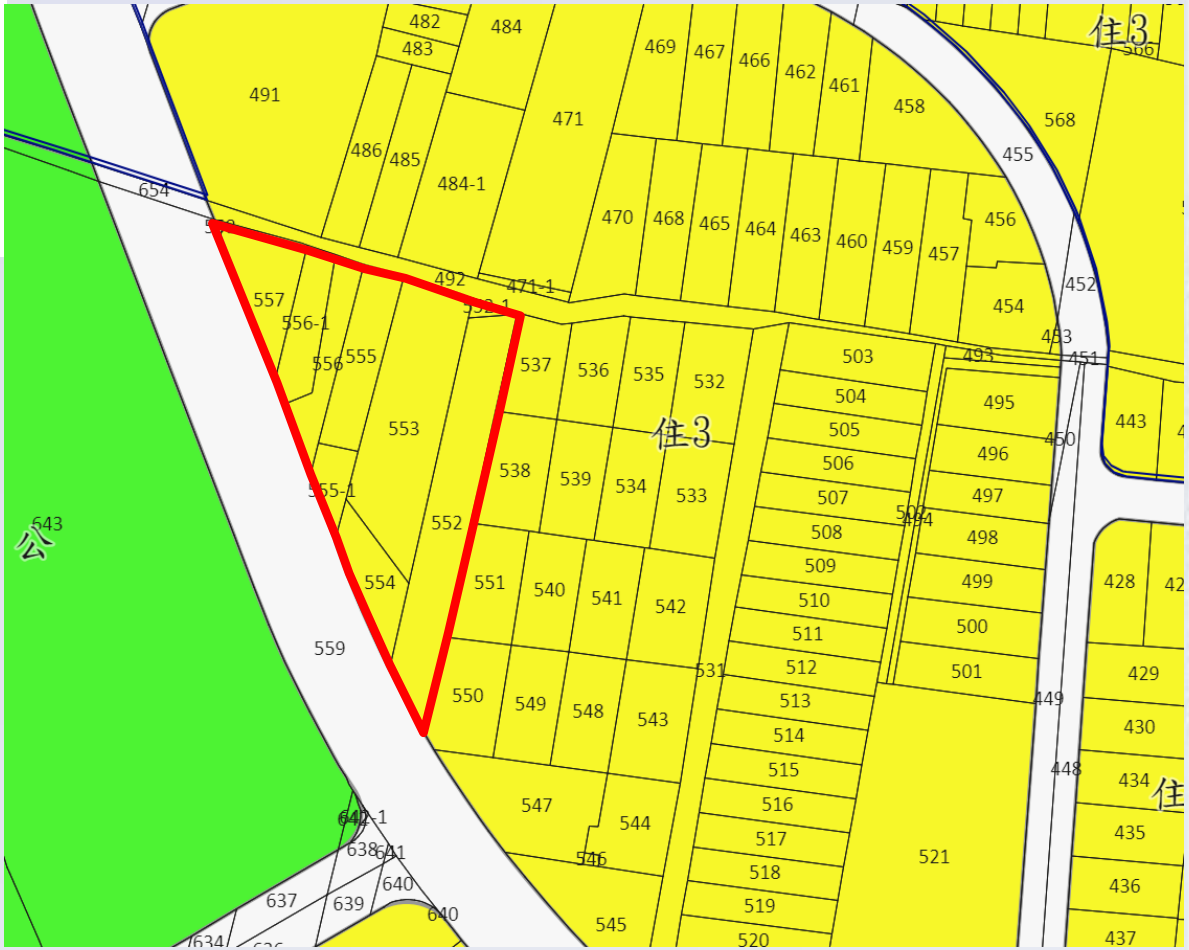
4.基地週邊建物多作住宅使用，本案一層作商業使用，二樓以上作住宅使用，已考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。



臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案

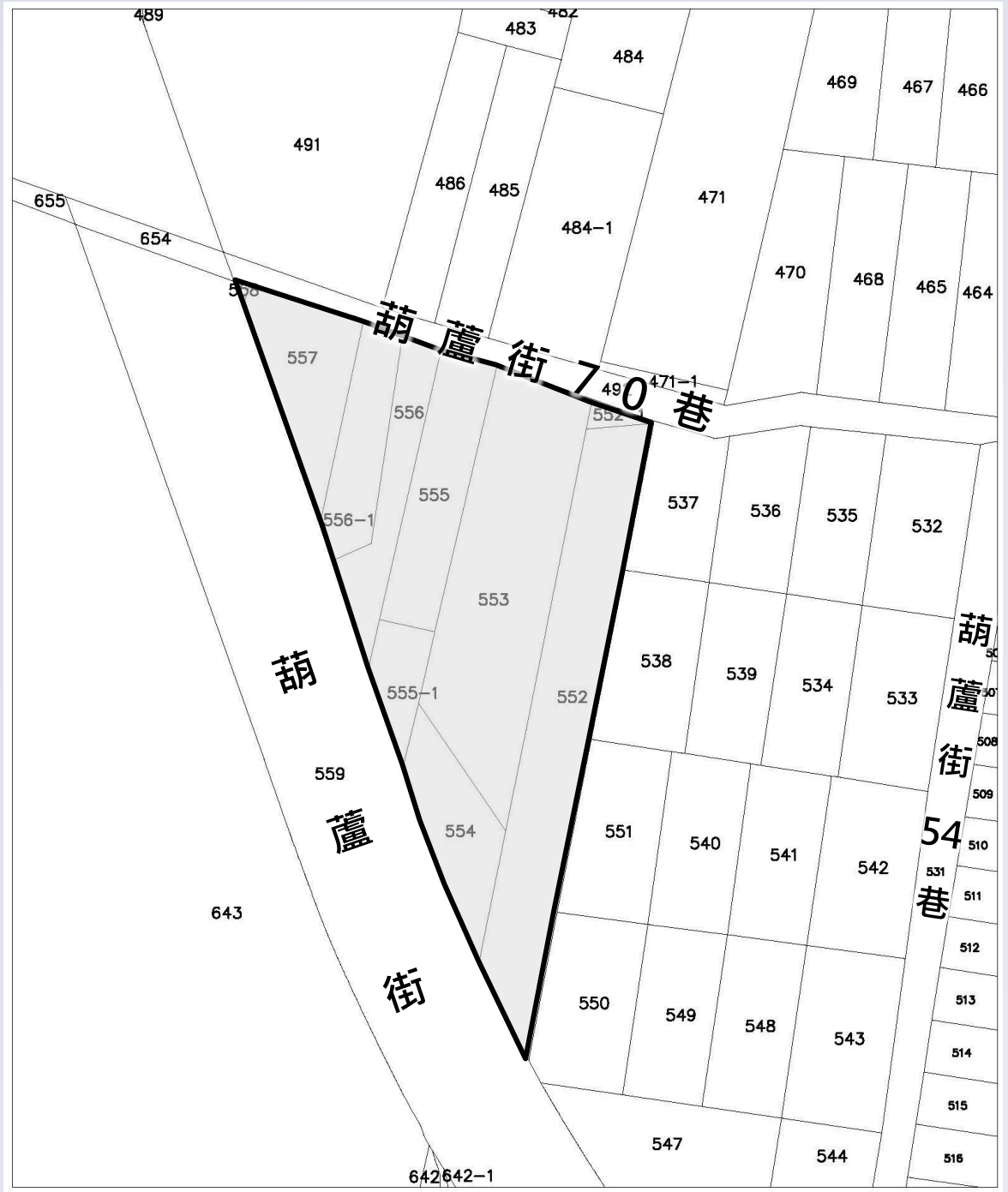


土地使用分區	第三種住宅區
面積	1,324.00㎡
建蔽率	45%
容積率	225%

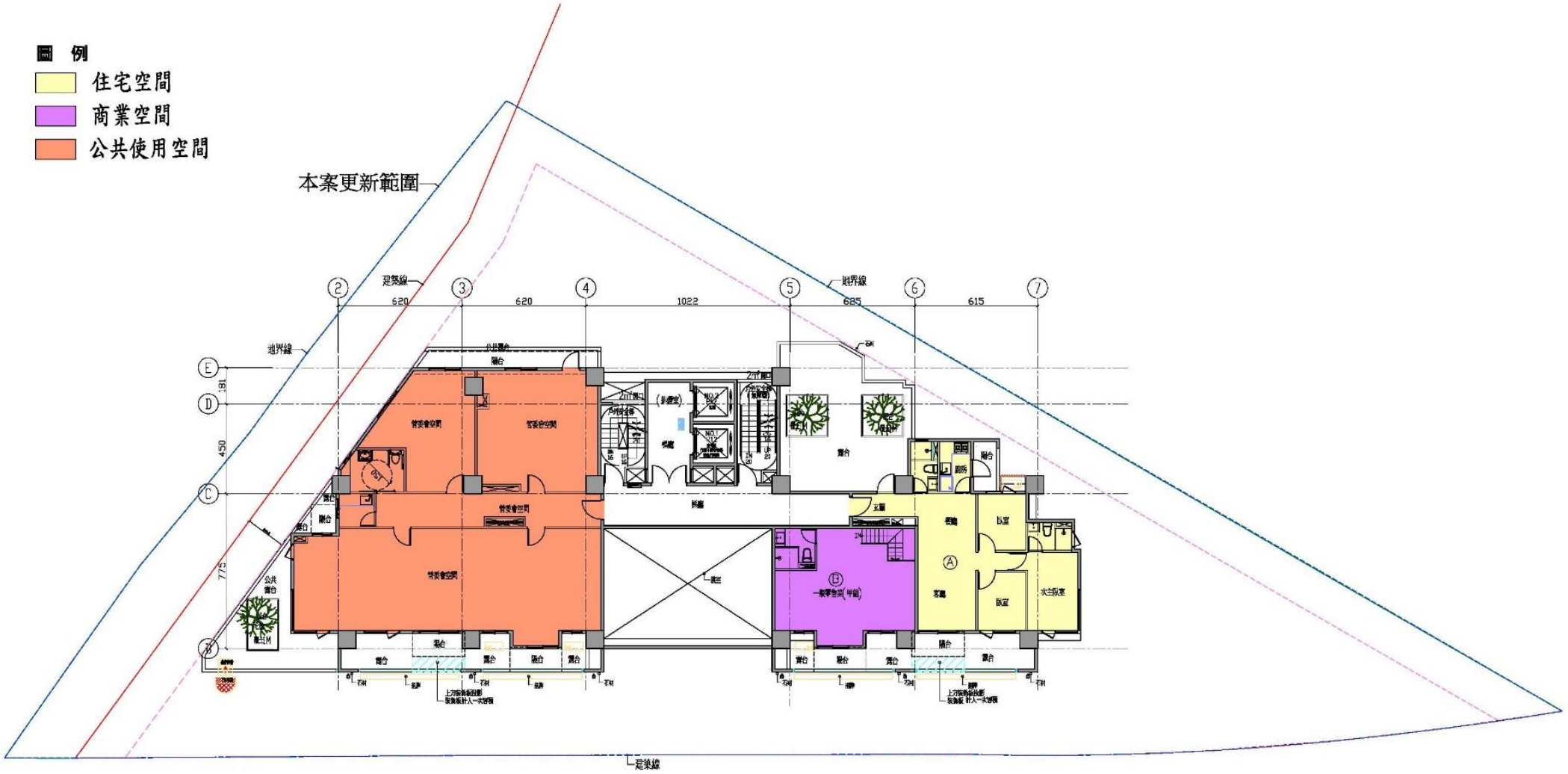


處理方式及區段劃分

■本更新單元擬採「重建」方式進行，全區劃分為一個重建區段。



二層平面圖 (未修正)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

三層平面圖 (未修正)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

四層平面圖 (未修正)



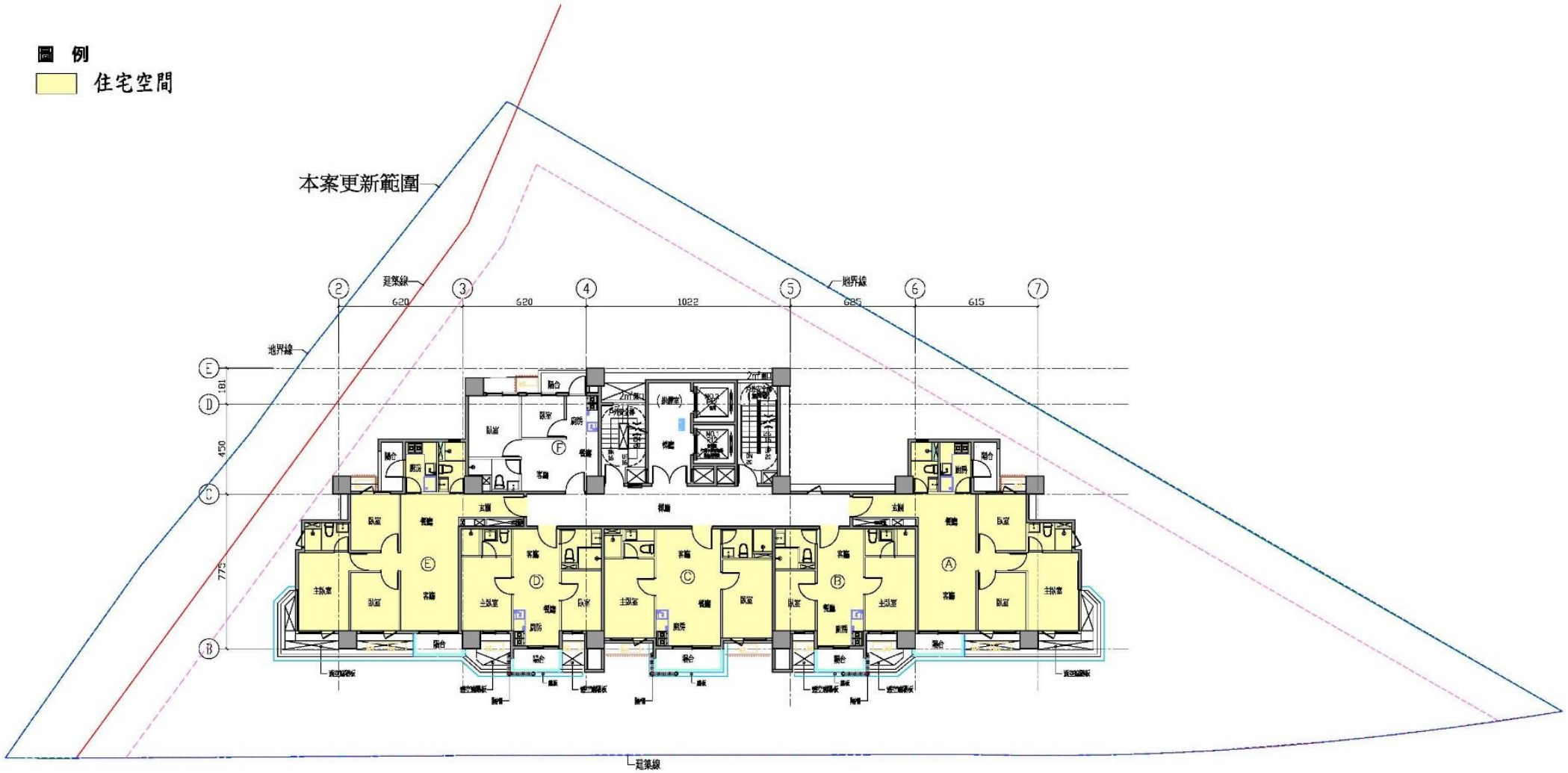
註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

五.七.九.十一.十三.十五層平面圖 (未修正)



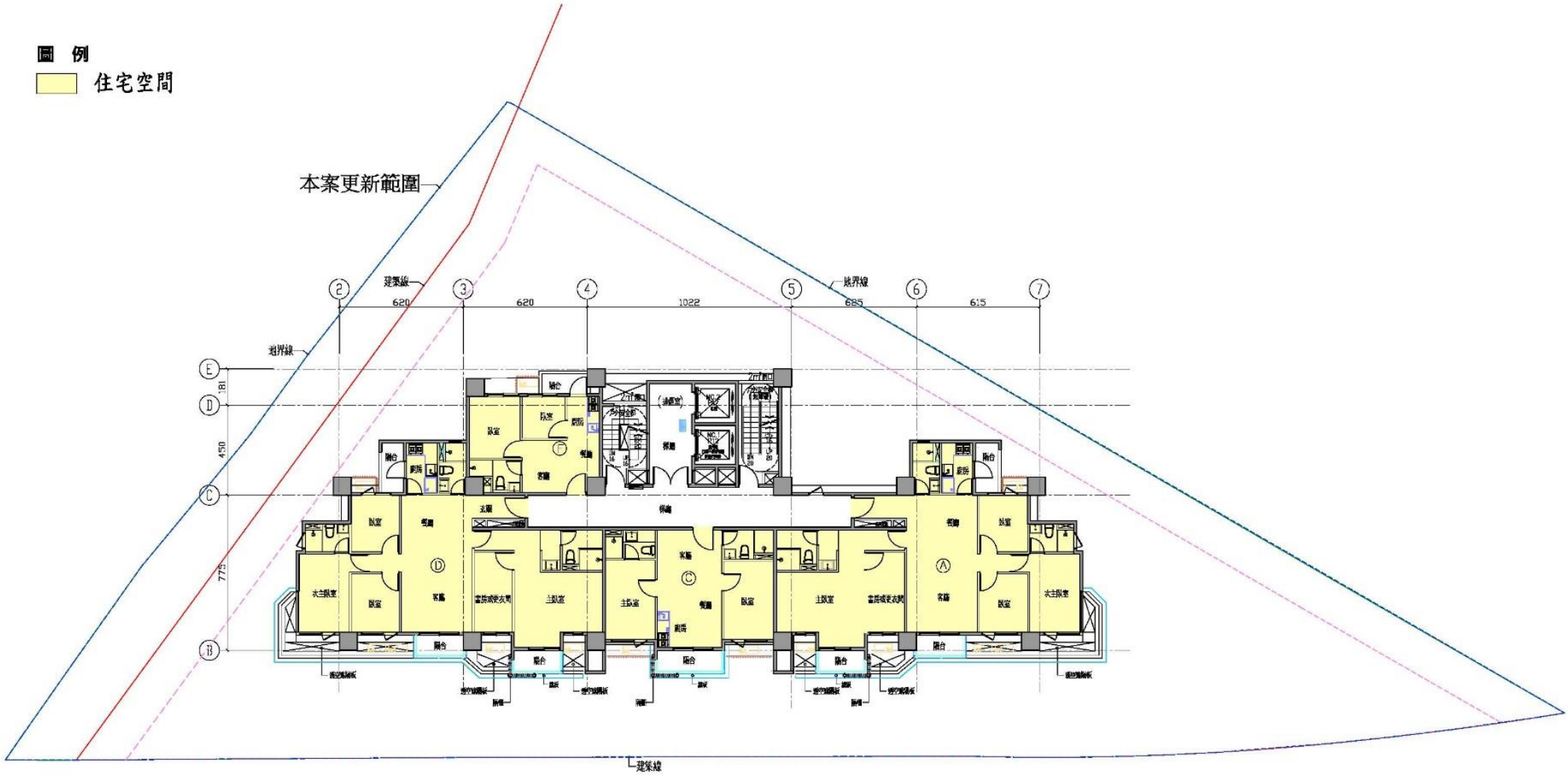
註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

六.八.十二.十四層平面圖 (未修正)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

十層平面圖 (未修正)

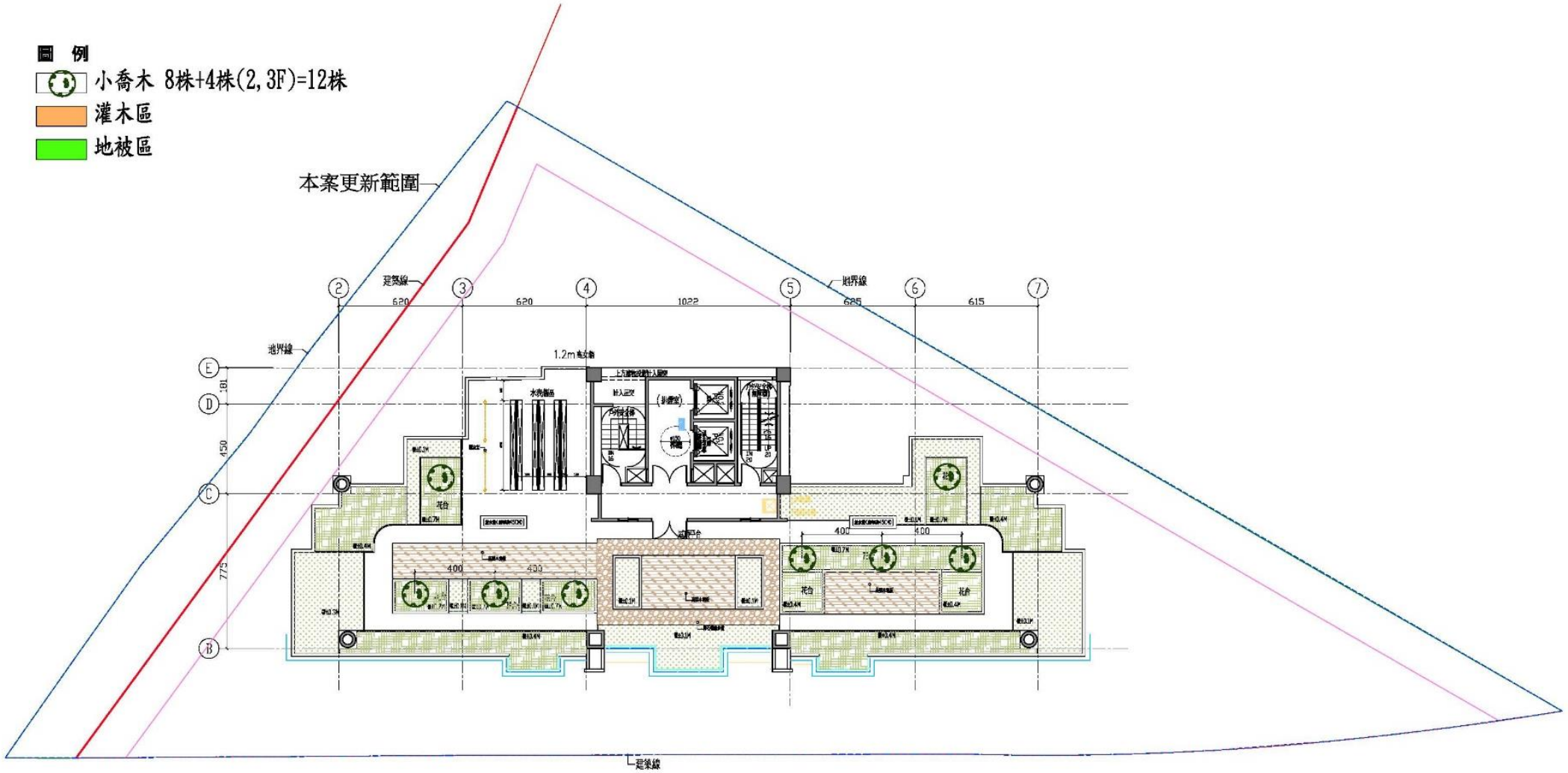


註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

屋突層平面圖 (未修正)

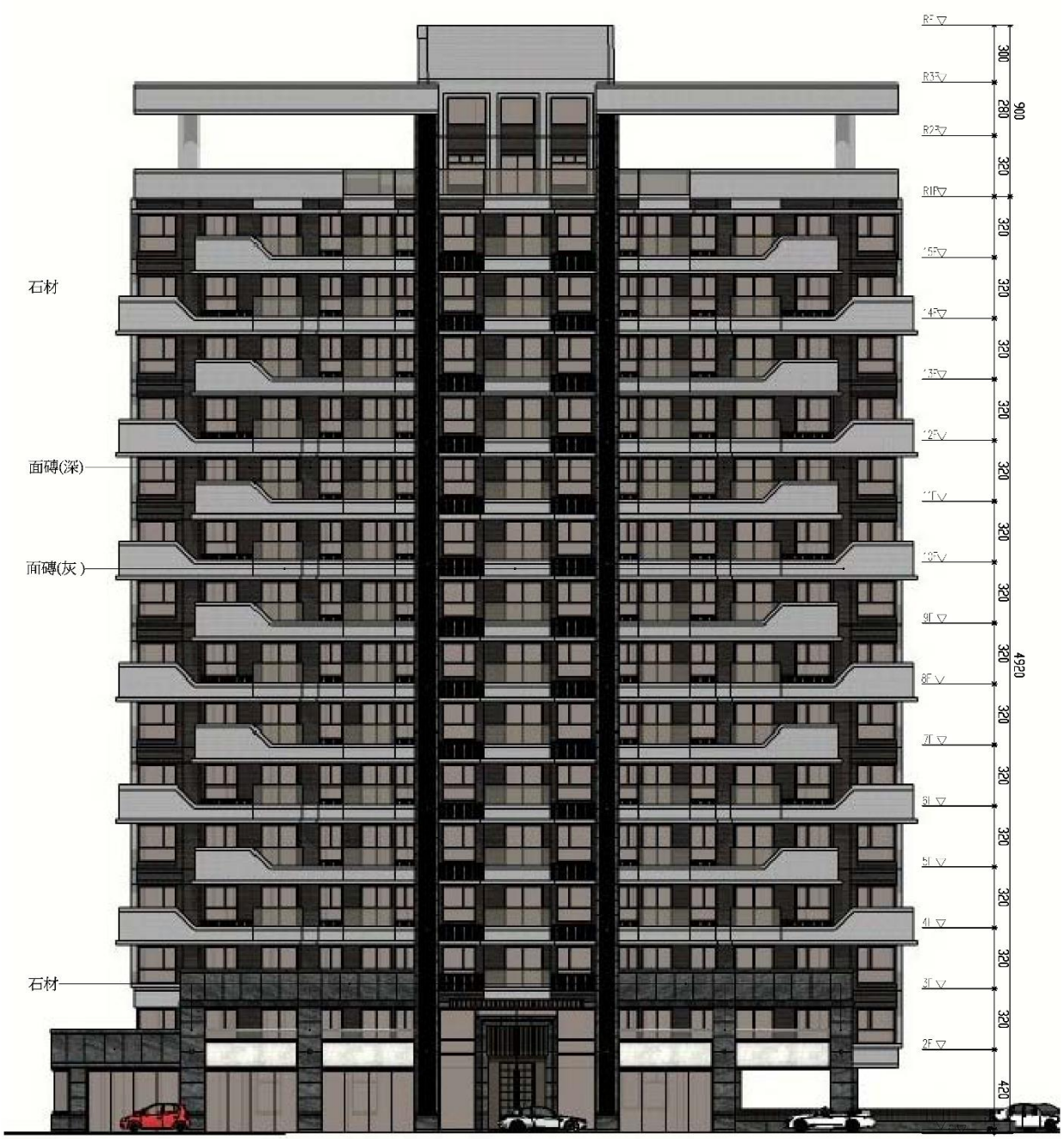
RF 植栽表

類別	圖例	名稱	規格	單位綠覆面積	種植深度	數量	綠化面積	綠覆面積計入
小喬木		山黃梔	H=1.6~2.3m W=1.0~1.5m ø=2.5~3.5cm	9㎡/株	0.7M以上	8株		5.4x8=43.2㎡
灌木		杜鵑	H=0.4~0.5m W=0.4m	0.6㎡/株	40cm以上	153株	91.45㎡	91.45㎡
草被		馬牙根			10cm以上	撒播	75.55㎡	75.55㎡
綠覆面積合計					43.2+91.45+75.55=210.20㎡			



註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

西向立面圖

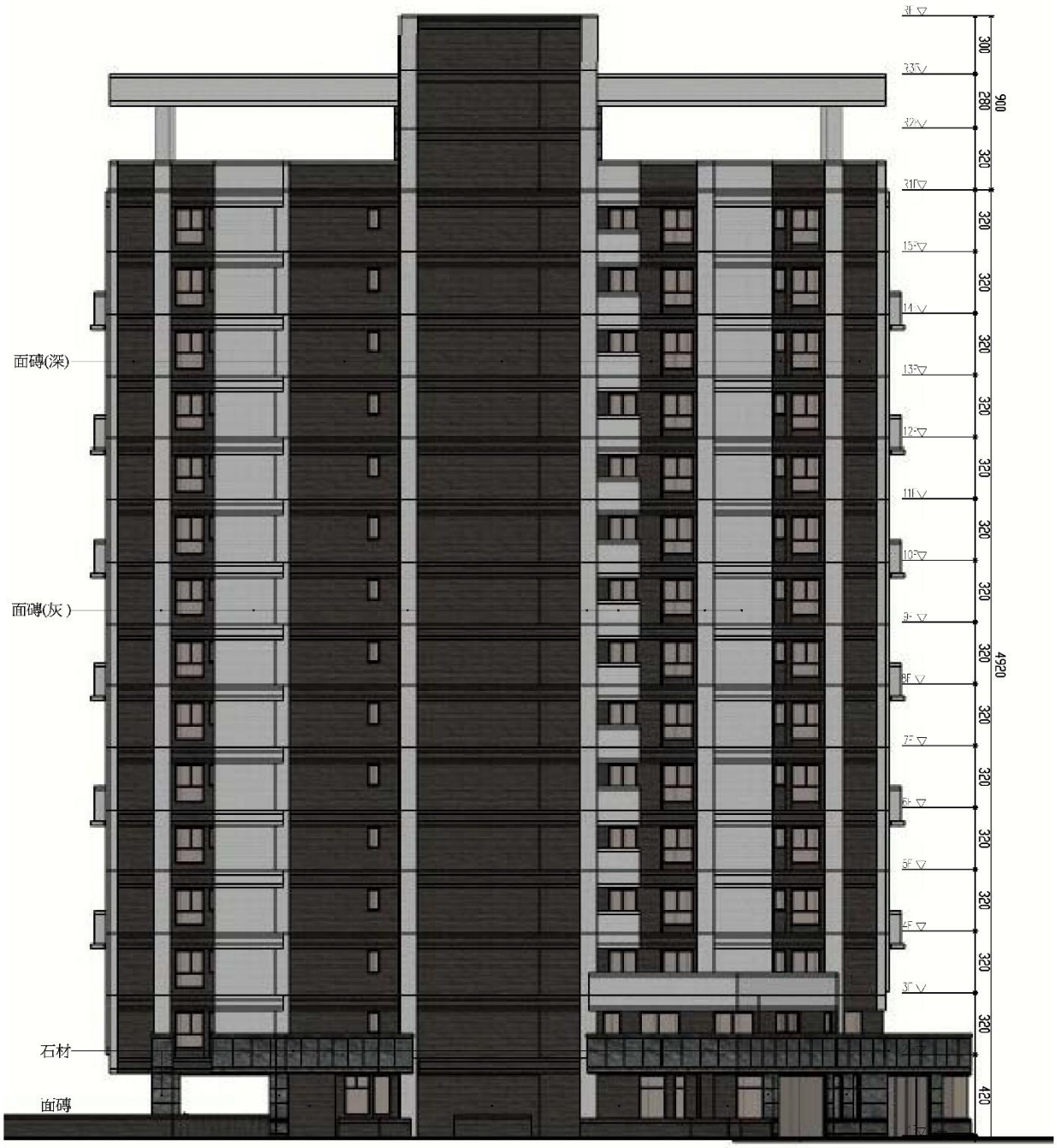


西向立面圖

立面材質:石材搭配面磚

註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

東向立面圖

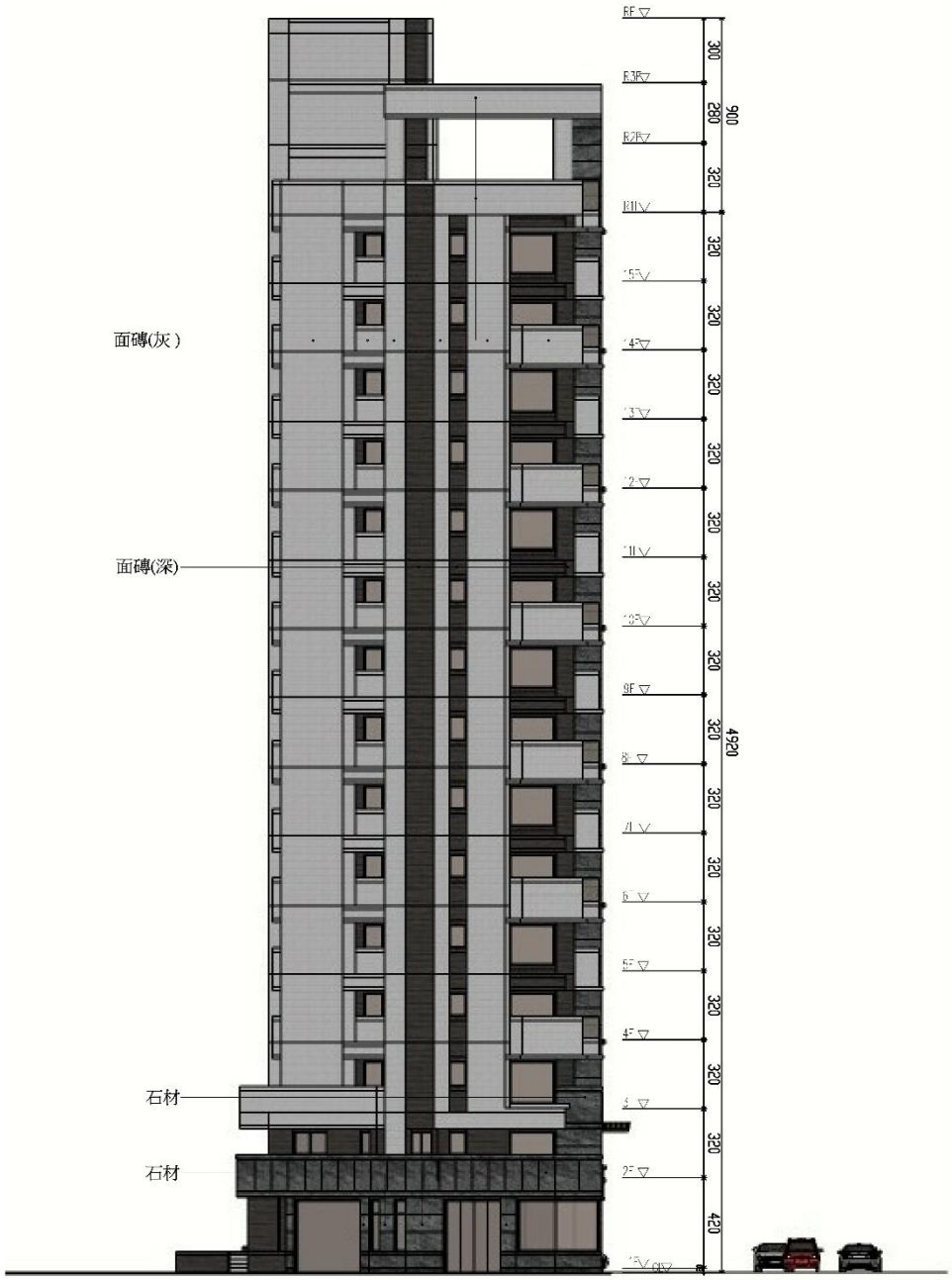


東向立面圖

立面材質:石材搭配面磚

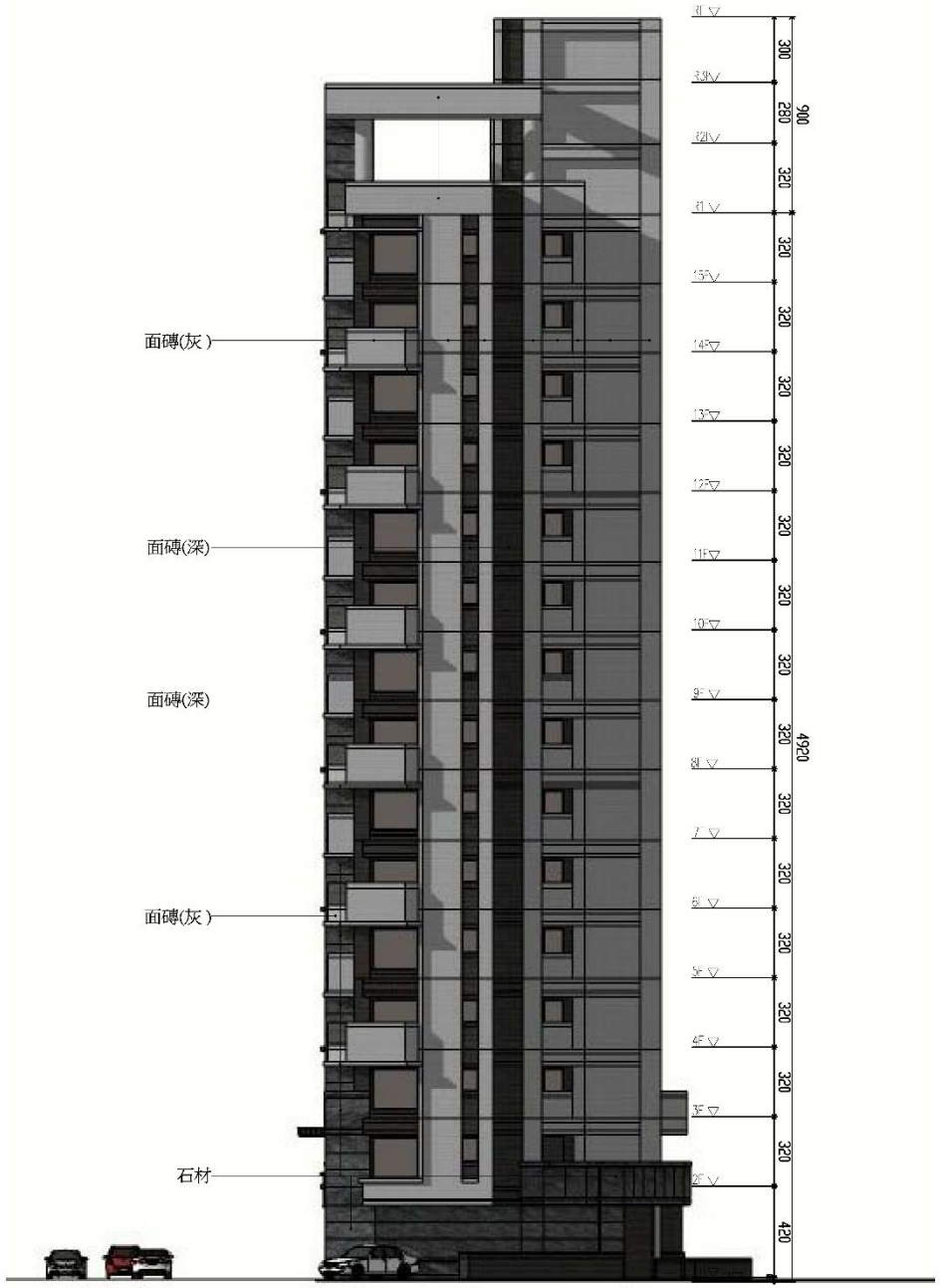
註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

南向、北向立面圖



南向立面圖

立面材質:石材搭配面磚

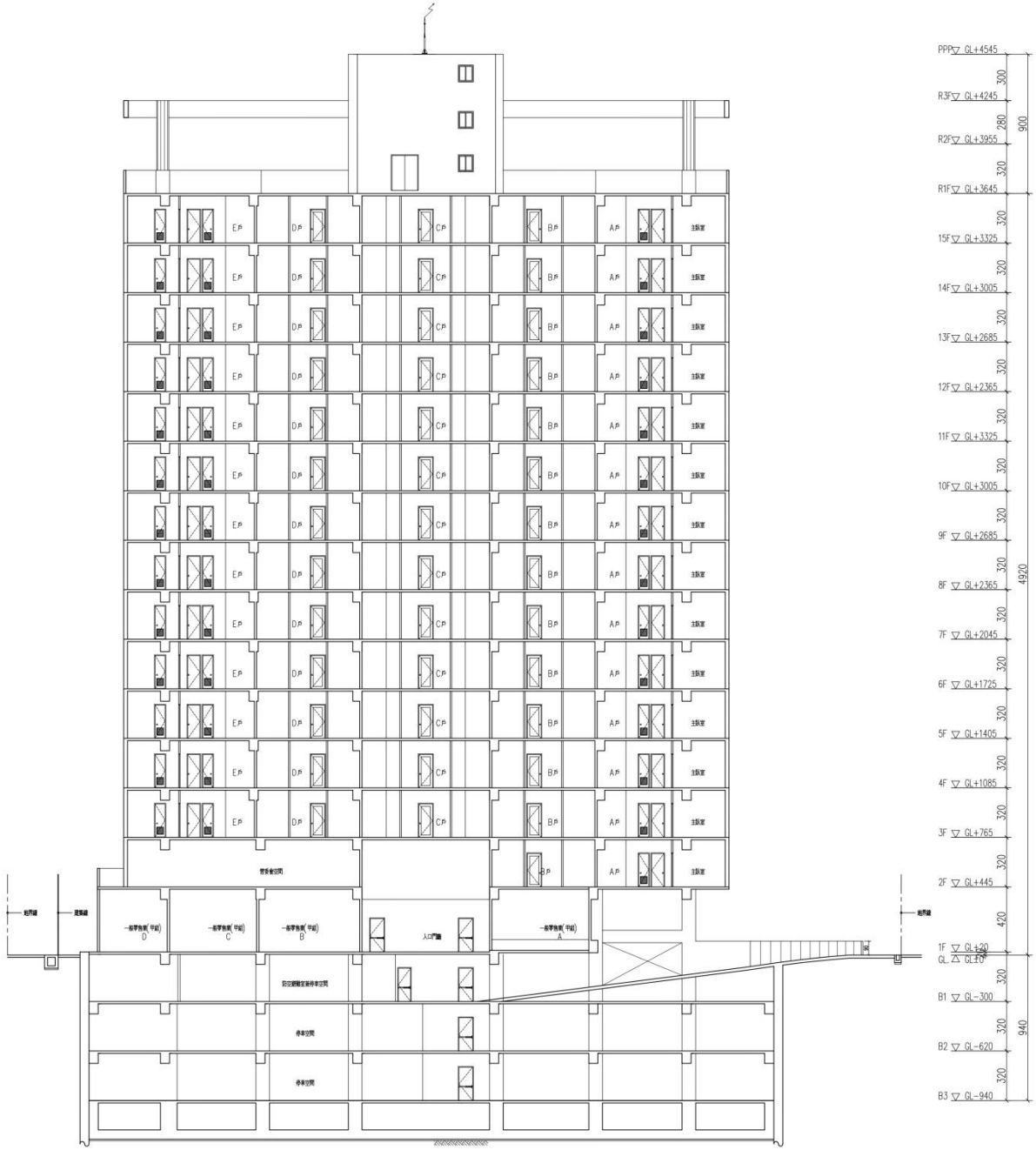


北向立面圖

立面材質:石材搭配面磚

註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。

橫向剖面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為准。