

正本

檔 號：

保存年限：

中華民國不動產估價師公會 全國聯合會
115, 6.24
115314

臺北市政府都市發展局 函

103617

台北市大同區承德路二段81號11樓之3

受文者：中華民國不動產估價師公會全國聯合會

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：周家棣

電話：02-2781-5696#3322

電子信箱：am7290@gov.taipei

發文日期：中華民國115年6月22日

發文字號：北市都新字第1156028257號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：「申請『臺北市防災型都市更新細部計畫案』獎勵案件之超過基準容積2倍上限審議原則」檢核表1份

主旨：更正本局115年6月3日北市都新字第1156027327號函發布「申請『臺北市防災型都市更新細部計畫案』獎勵案件之超過基準容積2倍上限審議原則」檢核表，請查照，並轉知所屬會員。

說明：

- 一、依本局115年6月3日北市都新字第1156027327號函續辦（諒達）。
- 二、旨揭更正內容係針對序號5「交通規劃」部分，刪除項目1、2、6「優先」二字，及補充前次公告缺漏之序號7內容，其餘未變更。
- 三、檢核表檔案得逕由「本市都市更新處／熱門查詢／防災都更整宅專案／臺北市防災型都市更新細部計畫案」項下查詢。

正本：國家住宅及都市更新中心、臺北市住宅及都市更新中心、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國土地估價學會、臺北市不動產開發商業同業公會、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市建築師公會、社團法人台北市不動產估價師公會、臺北市都市計畫技師公會、台北市結構工程工業技師公會、社團法人台北市地政士公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、台灣自主都市更新培力協會

副本：

局長簡瑟芳

本案依分層負責規定授權人員決行

附件一檢核表

序號	審議方向	參考來源	項目	評分方式	總分	評分	
						達成情形(分數)	分數加總
1	周邊環境容受力	參考「臺北市容積移轉審查許可自治例」、「臺北市建築基地開發許可回饋辦法-容積放寬之都市計劃情形評定基準表」、「修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」	1 (1) 基地位在大眾捷運場站車站出入口半徑800公尺範圍內，或面臨8公尺以上已開闢之都市計畫道路 (2) 基地所在位置半徑500公尺範圍內，有已開闢且其面積在0.5公頃以上之公園綠地或廣場，且臨接15公尺以上已開闢之計畫道路，或面臨二條已開闢之計畫道路，而其中一條寬度需達12公尺者。	達成1項：1分 達成2項：2分	9	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			2 (1) 建築基地距離300公尺範圍內無廣場、學校、公園中任1公共設施 (2) 建築基地距離300公尺範圍內有廣場、學校、公園中任1公共設施 (3) 建築基地距離300公尺範圍內有廣場、學校、公園中任2公共設施	0 1 2		<input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2	
			3 (1) 申請「本市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬原容積率或原總樓地板面積30% (2) 無申請「本市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」放寬原容積率或原總樓地板面積30%	0 1		<input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2	
			4 (1) 基準容積率超過600% (2) 基準容積率在300-600% (3) 基準容積率未達300%	0 1 2		<input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2	
			5 符合本府 TOD 之可申請開發許可地區適用範圍及劃定原則 (1) 一般區 (2) 核心區	1 2		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2	
			2	單元內情形		參考「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」	
2 更新單元內之巷道有下列情形之一者： 1. 現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。 2. 屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道。	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成						
3 經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估(或詳評)，其結果為未達最低等級，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成						
4 更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，足以妨害公共安全之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成						
5 更新單元內建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成						
6 符合下列二款情形之一： (1) 無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。 (2) 法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成						
7 更新單元內未經本府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成						
8 更新單元內之合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成						
9 更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成						
10 更新單元內所有建築物，經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級。	符合本項者：3分 (不得與上開分數重複給予)	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成					
3	兼顧公益性	參考「都市更新建築容積獎勵辦法」涉及公益性部分、4面向5條件之必要條件達成情形	1 申請§7 獎勵：提供指定社福或公益設施(產權無償登記為公有者)。	申請1項以上：1分 申請2項以上：2分 全數申請：3分	9	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			2 申請§8 獎勵：協助取得及開闢公設用地(產權登記為公有者)。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			3 申請§9 獎勵，以下擇一： (1) 古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群：辦理整體性保存、修復、再利用、管理維護。 (2) 都市計畫表明應保存或有保存價值建築物：保存或維護。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			4 申請§15獎勵：規模獎勵 (1) 一個以上完整計畫街廓 (2) 土地面積達3,000m ² 以上未滿10,000m ² (3) 土地面積達10,000m ² 以上	1 2 3		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	
			5 申請4面向5條件之耐震、綠建築、無障礙、智慧建築等，取得最高等級： (1) 2項取得最高等級。	1		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	

序號	審議方向	參考來源	項目	評分方式	總分	評分		
						達成情形(分數)	分數加總	
			(2)3項取得最高等級。 (3)全數取得最高等級。	2 3				
4	建築設計	參考「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-建築設計類別」(115.5.26版)	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，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，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。前開機車專用及汽、機車共道之坡道斜率不得超過1/8。 (2) 機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上。機車停車位設置於地下停車空間者，應自停車空間接近地面層之第一層集中設置；設置地面層者，應於住戶管理規約內註記不可擅自變更作其他用途。 (3) 汽機車出入口，應於指定退縮人行道後留設4.5公尺之緩衝空間，且應設警示、管制號誌及規劃車輛停車空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面避免使用車道磚，且延續與人行道鋪面形式，並以不同顏色區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。 (4) 汽機車出入口自建築線後退二公尺之中心線上一點至道路中心線之垂直線左右各60度以上範圍無礙視線之空間。	達成項：1分 達成10項：2分 達成11項：3分 (實際情形未涉及者，視同已達成)	3	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			2	應針對建物各向立面整體規劃空調家電設置形式、位置、操作、管維空間及其他外牆附掛物納入整體規劃配置，且適度遮蔽美化，並於規約中明訂不得自行變動。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			3	基地周邊人行道及騎樓配置請依國土管理署頒布「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。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			4	救災活動空間動線寬度未達4公尺者應退縮補足4公尺。另基地臨道路側皆應退縮2公尺以上人行道，且除與消防救災活動空間重疊區域應與道路順平外，原則採設置實體阻隔（如植栽、綠石、高低差等）方式，以達人本交通。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			5	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。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			6	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。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			7	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			8	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%。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			9	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			10	適用110年1月19日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物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。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			11	(1) 商業區應自地面層起往上逐層作為商業使用，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，且管委會空間配置不得占用商業使用連續樓層之面積。 (2) 另倘屬商業區(特)(原屬住宅區)者，得由實施者於審議會中妥予說明未能留設前開商業使用比例原因及周邊商業使用效益與需求，並經審議會決議辦理。 (3) 都市更新單元內建築物若採多棟設計，商業使用樓地板面積設置得考量與周邊商業使用情形合理集中設置於一棟或數棟。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
5	交通規劃	參考「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-交通規劃」(115.5.26版)	1	停車位之設置規劃為平面式停車位。	達成4項：1分 達成5項：2分 達成6項：3分 (實際情形未涉及者，視同已達成)	6	<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			2	各宗基地車道出入口應設置於次要道路側，並集中設置於一處(適用110年1月19日修正發布之建築技術規則建築設計施工編施行生效前規定者，高層建築物緩衝空間之進出動線另依相關規定辦理)。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			3	交通影響評估報告應註明相關參數及引用模式之資料來源，且應為都市更新或都市設計核定日2年內之調查資料。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			4	有裝卸貨需求者，應於基地內自行滿足。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			5	無障礙停車位設置及選配： (1) 應設置至少1部無障礙停車位供大公使用且不得約定專用。 (2) 為維持更新案件穩定性，事業計畫於111年5月1日後報核者皆應依前項原則辦理，但事業計畫於111年5月1日前已報核者，得經審議會討論後依前項原則辦理。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	

序號	審議方向	參考來源	項目	評分方式	總分	評分	
						達成情形(分數)	分數加總
			(3) 倘更新案所設停車空間非屬公共停車場，事業計畫皆應於「選配原則」說明，有無障礙停車位使用需求者(具身心障礙者、老人、兒童、孕婦等身分)得優先選配，且應於住戶管理規約規範該車位係供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及臨時受傷者等人員使用，以符「建築技術規則建築設計施工編第167條之6」立法意旨。				
			6 有關充換電站(設備、樁)設置之位置，應優先考慮安裝在戶外區域。倘經審議會決議得設置於地下停車空間者，應設置在地下一層，不宜設置在地下三層以下。			<input type="checkbox"/> 達成 <input type="checkbox"/> 未達成	
			7 更新後基地面前道路服務水準： (1)達C級以上 (2)達B級以上 (3)達A級以上	1 2 3		-	
6	加分項	參考過往△F5-1	1 建物量體、造型、色彩、坐落方位、開放空間延續性等相互調和之建築設計及公益性說明	由委員評分	10	-	
總分					40		

備註：倘經評分分數折減危險建築物獎勵後，總容積將低於基準容積2倍者，則以基準容積2倍為上限核算危險建築物容積獎勵值。