

擬訂臺北市中正區永昌段一小段 646地號等20筆土地都市更新 事業計畫案 自辦公聽會

實施者：太平洋建設股份有限公司

建築設計：劉文岱建築師事務所

更新規劃：財團法人都市更新研究發展基金會

105年06月03日

自辦公聽會議程

議 程		
時 程	內 容	時 間
14:00~14:10	簽到	10分鐘
14:10~14:15	來賓介紹	5分鐘
14:15~14:20	主席致詞	5分鐘
14:20~14:40	事業計畫辦理說明	20分鐘
14:40~15:00	綜合討論	20分鐘
15:00~15:10	主席結論及散會	10分鐘

與會單位

實施者

太平洋建設股份有限公司

主持人

太平洋建設股份有限公司 代表

臺北市政府

臺北市都市更新處代表
中正區區公所代表
中正區瑩雪里 里長

專家學者

臺北市都市更新及爭議處理審議會 何芳子 委員
內政部營建署都市更新組 林佑璘 科長

規劃團隊

劉文岱建築師事務所
財團法人都市更新研究發展基金會

◆ 法令依據及辦理目的

◆ 更新單元現況概述

◆ 更新事業計畫內容

- 計畫目標
- 同意比例
- 容積獎勵
- 建築規劃
- 實施方式
- 選配原則
- 拆遷安置
- 財務計畫
- 維管計畫
- 更新效益
- 預計期程
- 續辦事項

法令依據及辦理目的

- **實施者**(都市更新條例第3條)
 - **太平洋建設股份有限公司**
- **法令依據**
 - 都市更新條例第19條(事業計畫擬訂程序)
 - 都市更新條例施行細則第6條(公聽會舉辦)
- **計畫目的**
 - 配合政府都市發展政策，再造老舊社區
 - 改善公共安全及衛生、增進都市景觀
 - 協助開闢都市計畫公共設施

單元位置

- 泉州街以東，泉州街141巷及詔安街50巷2弄以南，詔安街50巷以西，泉州街151巷及詔安街50巷8弄以北
- 北側鄰近螢橋國小
南側緊鄰水源快速道路及中正河濱公園
- 更新單元面積
1,182.58 m²
(357.73坪)
- 105年1月15日
臺北市政府核准
都市更新單元劃定



劃定核准

檔 號： 105.1.19
保存年限：

臺北市政府 函

10043
臺北市中正區延平南路85號2樓

地址：11008臺北市市府路1號
承辦人：李怡伶
電話：(02)2321-5696分機3005
傳真：(02)2397-4331
電子信箱：lin20@uro.taipei.gov.tw

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會

發文日期：中華民國105年1月15日
發文字號：府都新字第10231730400號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：更新單元檢討書、圖1份

主旨：核准臺端委託財團法人都市更新研究發展基金會申請自行劃定「臺北市中正區永昌段一小段646地號等20筆土地為更新單元」一案，請查照。

說明：

- 一、依臺端署期102年8月30日申請表、都市更新條例第11條及臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。
- 二、受處分人： 、身分證統一編號： 。
- 三、本案更新單元範圍包含中正區永昌段一小段646、647、650、651、654、655、658、659、662、663、666-3、666-4、667、667-1、680、696、696-2、719-2、719-3、719-4地號等20筆土地。
- 四、本案係核准臺端申請自行劃定更新單元範圍，後續請依臺北市都市更新自治條例第15條規定，自獲准6個月內逕由實施者擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依規定重新申請。
- 五、另倘因都市更新條例修法未及而未能於上開6個月期限內擬具都市更新事業概要報核者，請參照行政程序法第50條規定於都市更新條例明定事業概要同意比例公告實施後10日內向本府申請回復原狀併同擬具都市更新事業概要報核，未依前開期限申請回復原狀者應依規定重新申請，惟參照同條第3項規定，遲誤法定期間已逾一年者，不得申請回復原狀。
- 六、本案後續擬具都市更新事業概要或事業計畫注意事項：

- (一)本案更新單元經劉文岱建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。
- (二)本案更新單元範圍內國有土地面積合計為13平方公尺，管理機關為財政部國有財產署，請臺端依財政部國有財產署北區分署102年6月27日台財產北改字第10200160520號函辦理相關事宜。
- (三)本案更新單元檢討書、圖，作為後續擬具都市更新事業概要或事業計畫之參考。

七、餘涉及建管法令部分，仍請依相關建管規定辦理。

八、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起30日內，書寫訴願書，以正本向本府（地址：110臺北市市府路1號）遞送，並將副本抄送內政部（地址：100臺北市徐州路5號）。（參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書以實際收受之日為準，而非投遞日）。

九、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎申請人至「臺北市市民e點通網站」之「臺北市政府非臨櫃申請案件滿意度意見調查表」網頁（網址：<http://www.e-services.taipei.gov.tw/ques/que.aspx>）直接填寫網路問卷，您的相關意見將作為本府提升申請案件服務品質之參考。

正本：張耀南君

副本：財政部國有財產署北區分署（含更新單元檢討書、圖1份）、臺北市政府都市發展局（含更新單元檢討書、圖1份）、臺北市都市更新處（含更新單元檢討書、圖4份）、臺北市建築管理工程處（含更新單元檢討書、圖1份）、財團法人都市更新研究發展基金會（含更新單元檢討書、圖1份）

市長柯文哲

都市發展局局長 林洲民 代行

單元空照



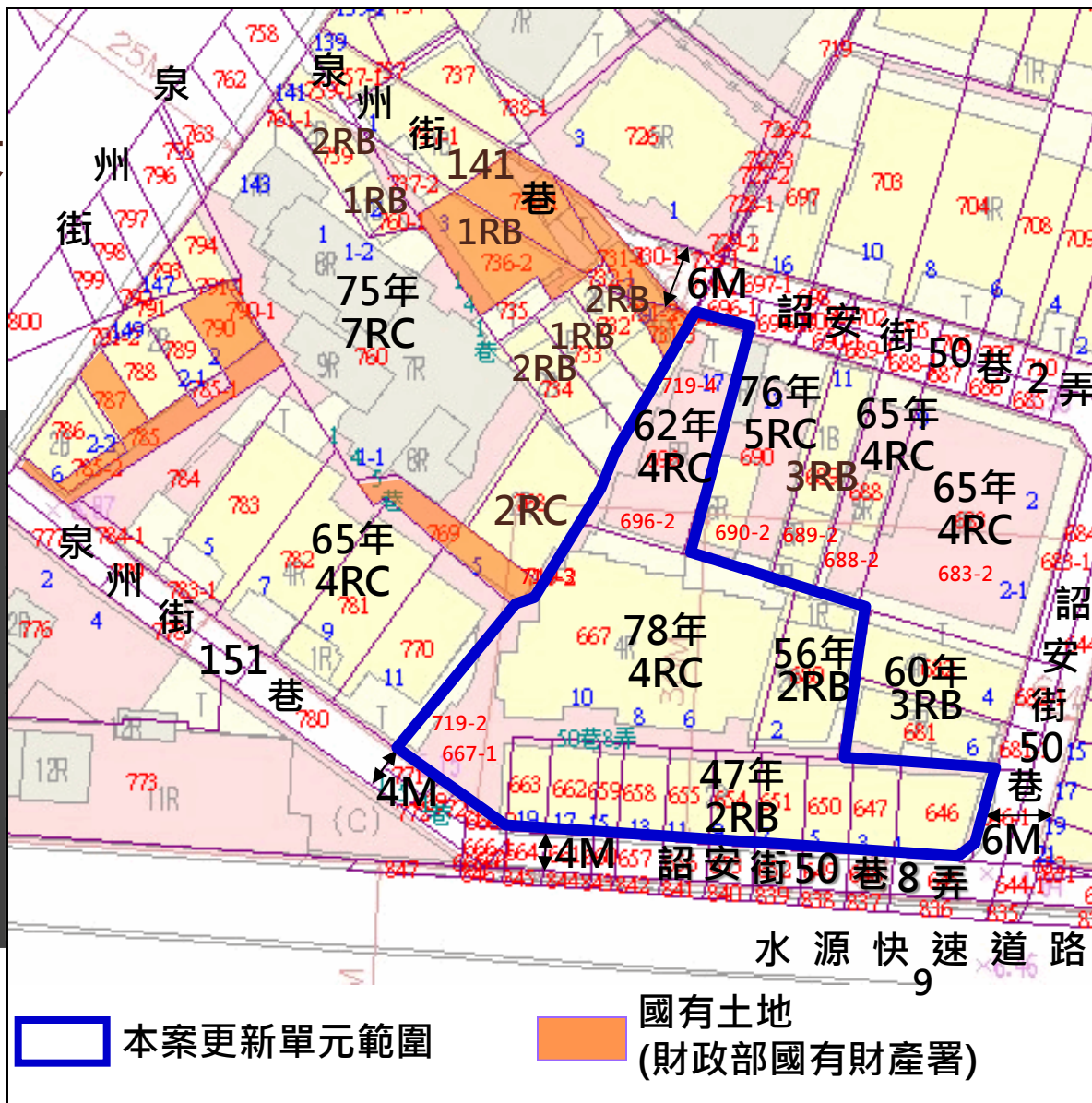
土地權屬

地段地號

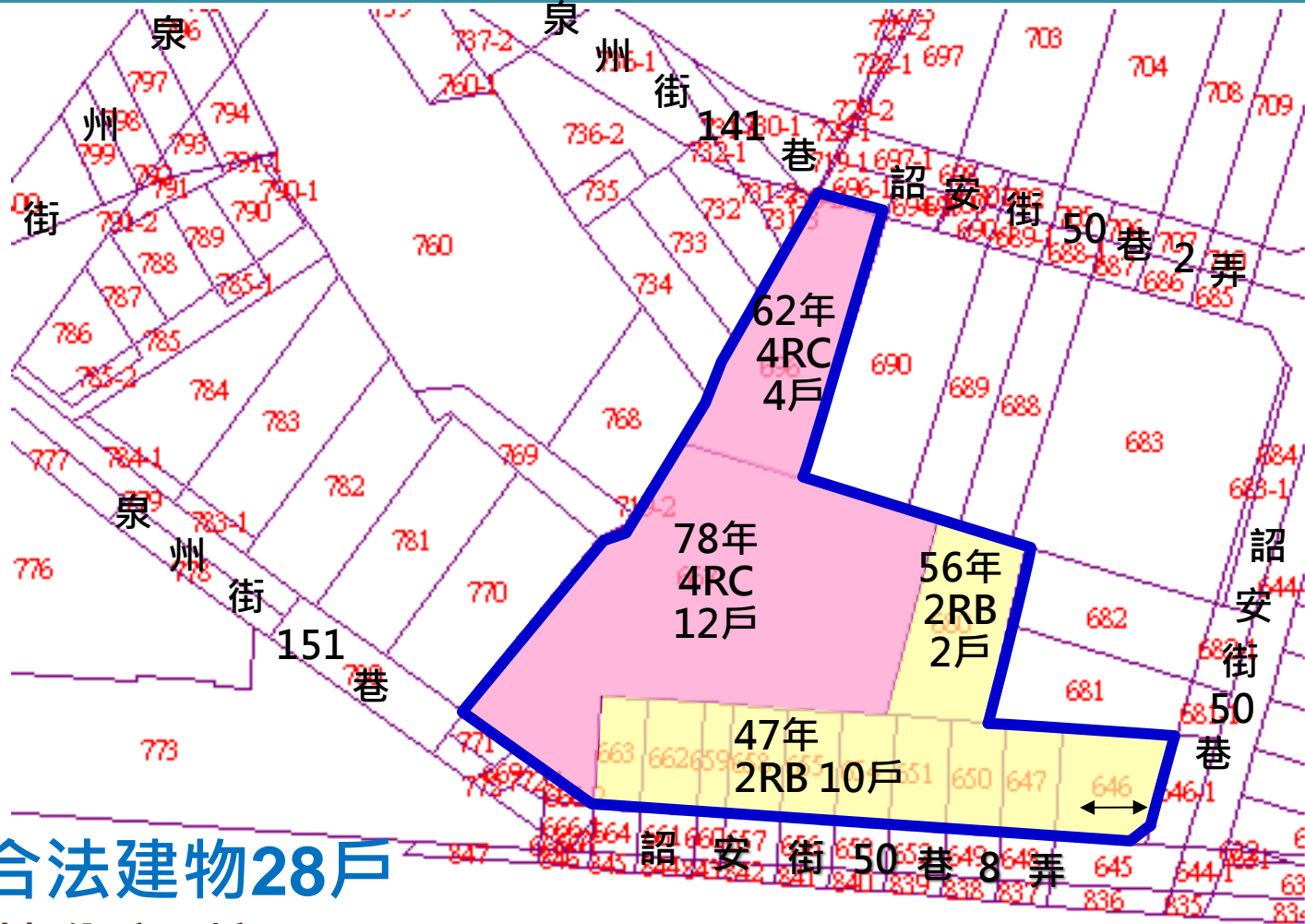
- 臺北市中正區永昌段一小段646地號等20筆土地
- 土地面積1,182.58m²

本案更新單元範圍

權屬	面積 (m ²)	面積佔比 (%)	筆數	人數
私有	1,169.58	98.90	17	29
國有 (財政部國產署)	13.00	1.10	3	1
合計	1,182.58	100.00	20	30



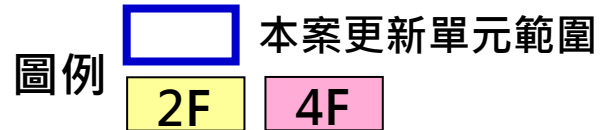
建物分布



- **合法建物28戶**

- 4樓公寓2幢
- 2樓透天2幢

- 合法建物總面積2,511.66m² (759.78坪)

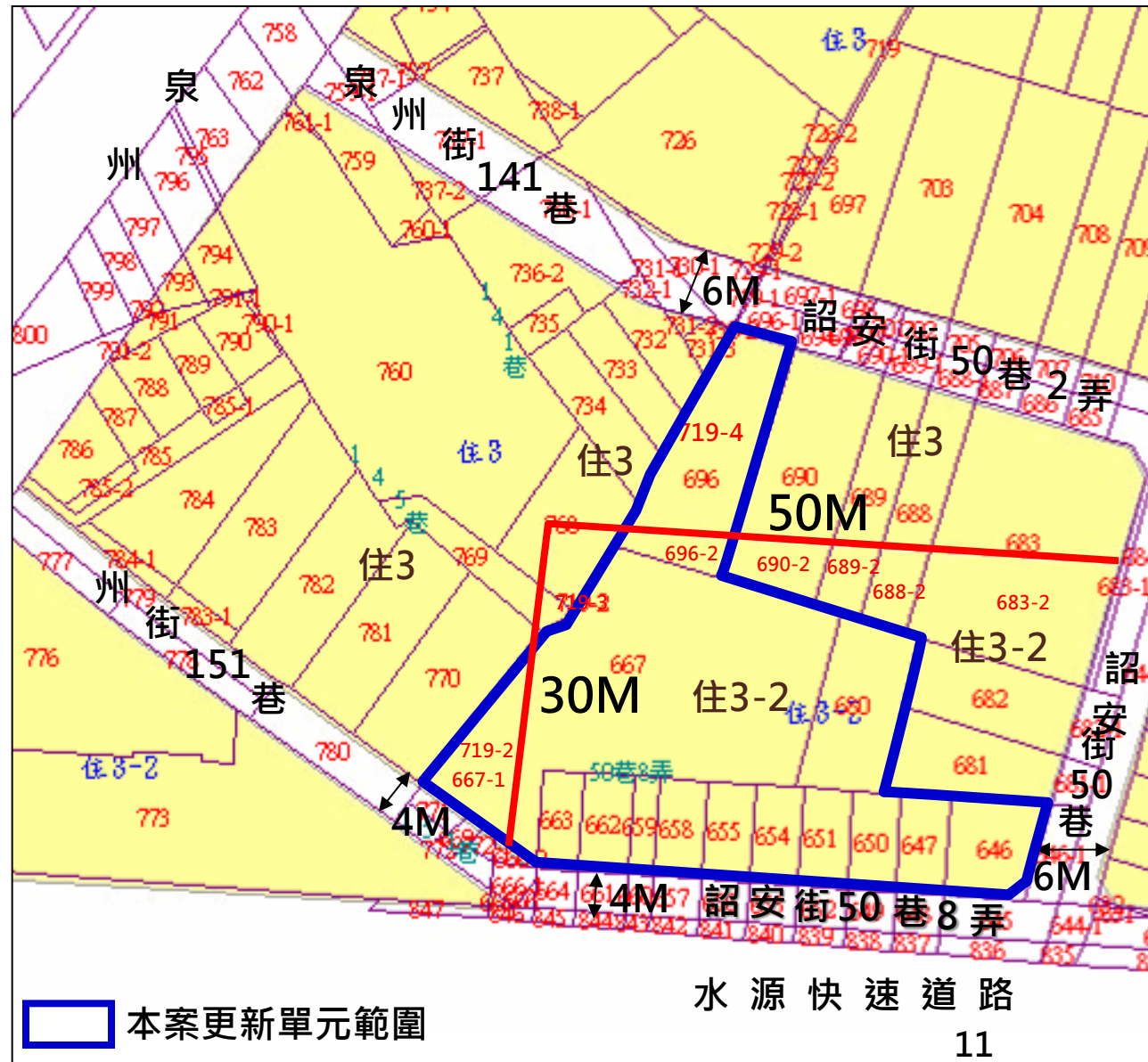


土地使用分區

● 使用分區為住宅區

本案更新單元範圍

分區	面積 (m ²)	建蔽率	容積率
住3	228.22	45 %	225%
住3-2	954.36	45 %	400%
合計	1,182.58	--	--



使用現況

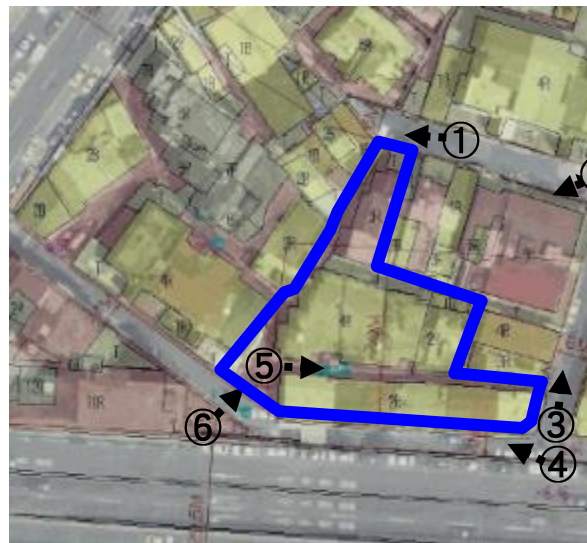
① 詔安街50巷2弄及泉州街141巷



② 詔安街50巷及50巷2弄



③ 詔安街50巷



④ 水源快速道路北側



⑤ 詔安街50巷8弄



⑥ 水源快速道路北側



計畫目標

■ 配合政府都市發展政策，更新再造老舊社區

- 使市中心低度使用之老舊社區再發展，提昇老舊社區與周遭環境之整體競爭力

■ 改善公共安全、衛生及增進都市景觀

- 單元內建物多已老舊窳陋，有礙公共安全，藉由更新事業實施，有效改善公共安全及衛生，同時增進都市景觀美化

■ 促進土地合理有效利用

- 本更新事業將興建集合住宅大樓，兼顧空間經濟性及適居性，促進土地整體有效利用

■ 公私部門合作創造雙贏

- 整合單元內私有土地所有權人及公有土地管理機關意見，依都市更新相關法令積極辦理，創造公私部門雙贏成果

事業計畫同意比例門檻

- **都市更新條例第22條規定**

本案位於自行劃定更新單元範圍內，故事業計畫同意比例以「應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意」

項目	土地		合法建物	
	面積(m ²)	所有權人數(位)	面積(m ²)	所有權人數(位)
全區(私有)總和	1,169.58 m²	29位	2,511.66 m²	31位
法定同意比例	>3/4	>2/3	>3/4	>2/3
法定同意數	>877.19 m²	>20位	>1,883.75 m²	>21位

申請容積獎勵依據

- 法令依據

- 「都市更新建築容積獎勵辦法」
- 「臺北市土地使用分區管制自治條例」

- 預計爭取容積獎勵**30.05%**

- 預計申請獎勵容積**1,301.53 m²**

預估容積獎勵額度

法定容積4,330.94m²

項目	獎勵面積(m ²)	佔法容比例	備註
△F3更新時程獎勵	303.17	7.00%	單元核准後1年內 提送事業計畫申請
△F4考量地區環境狀況獎勵			
△F4-2捐贈興關道路成本	128.68	2.97%	捐贈私有道路成本及 協助興關南側巷道
△F5更新地區規劃設計獎勵			
△F5-1量體色彩與環境調和	433.09	10.00%	上限10%
△F5-3留設人行步道	176.74	4.08%	依實際留設步道面積 扣除必要出入口核算
△F5-6綠建築設計	259.86	6.00%	銀級綠建築設計 綠建築保證金2880萬
都市更新容積獎勵	1,301.53	30.05%	

建築規劃

項目	數量
基地面積	1,182.58 m² (357坪)
法定建蔽率/容積率	45% / 225%、400%
法定建築面積/容積面積	532.16 m² (160坪) / 4,330.94 m² (1,310坪)
預計爭取容積獎勵額度	30.05% (1,301.53 m²)
允建容積樓地板面積	5,632.47 m² (1,704坪)
建築量體規劃	興建地上15層/地下4層優質住宅 汽車停車位57部(含2部行動不便車位) 坪型：24坪~50坪

臺北市中正區永昌段一小段646地號等20筆土地都市更新單元

設計說明



01 前言

高度視野變化





朵朵扁舟化景色

對對佳人成儷影

波光輕撫新店溪

浪影重現小赤壁

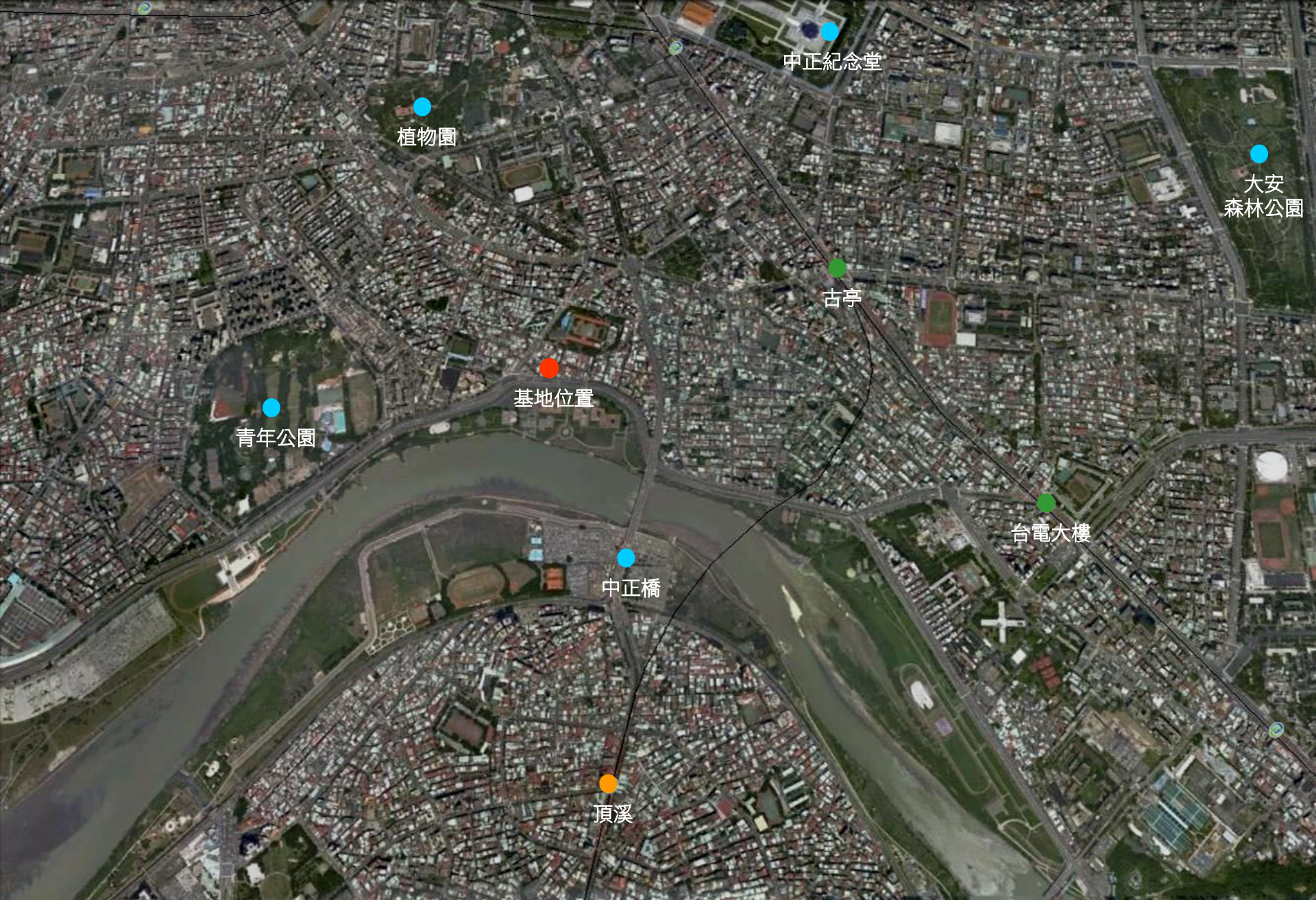
作品 建築 景觀 室內 規劃設計

W.T.LIU ARCHITECTS.

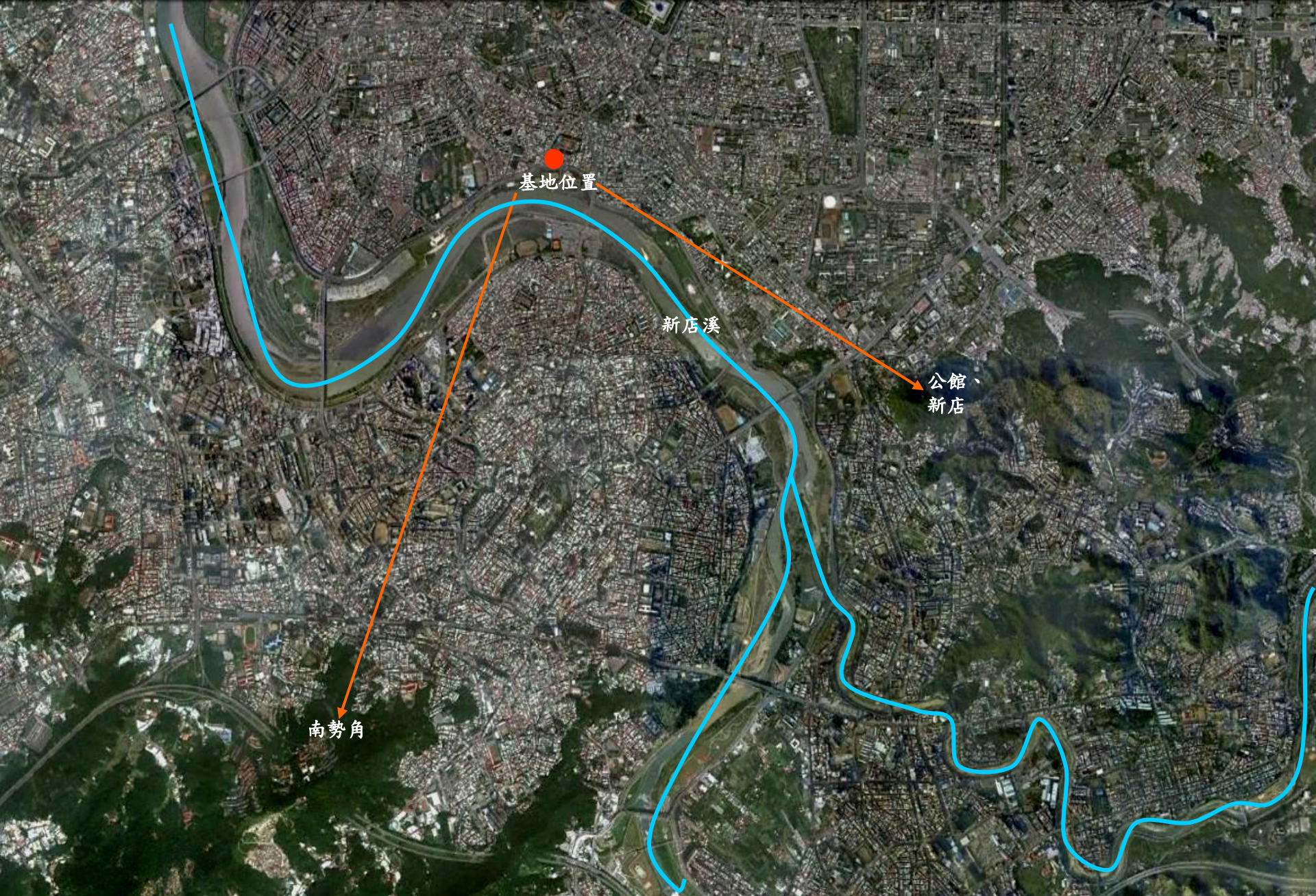
劉文岱建築師事務所

此為事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準 21

02 基地位置





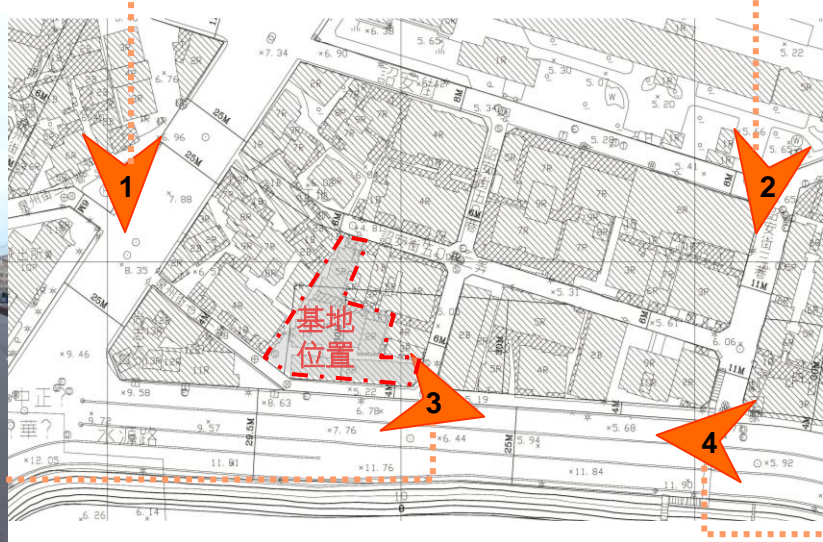




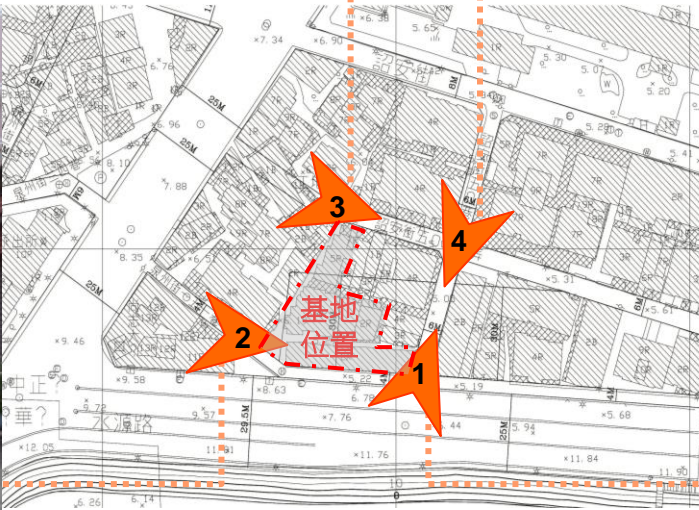
山景
公館、新店

水岸景觀
新店溪

基地現況



基地現況



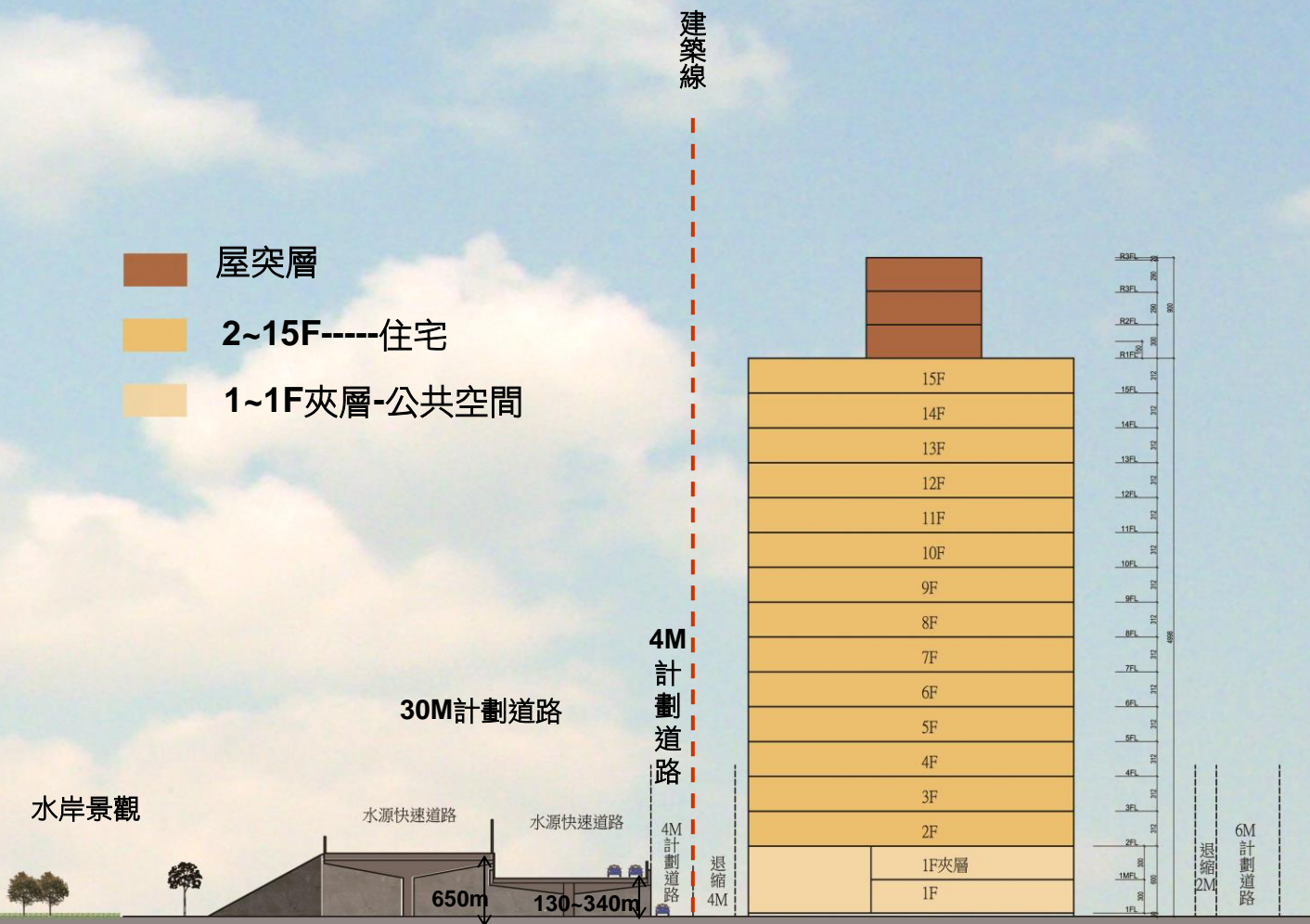
03 設計說明

道路退縮示意圖

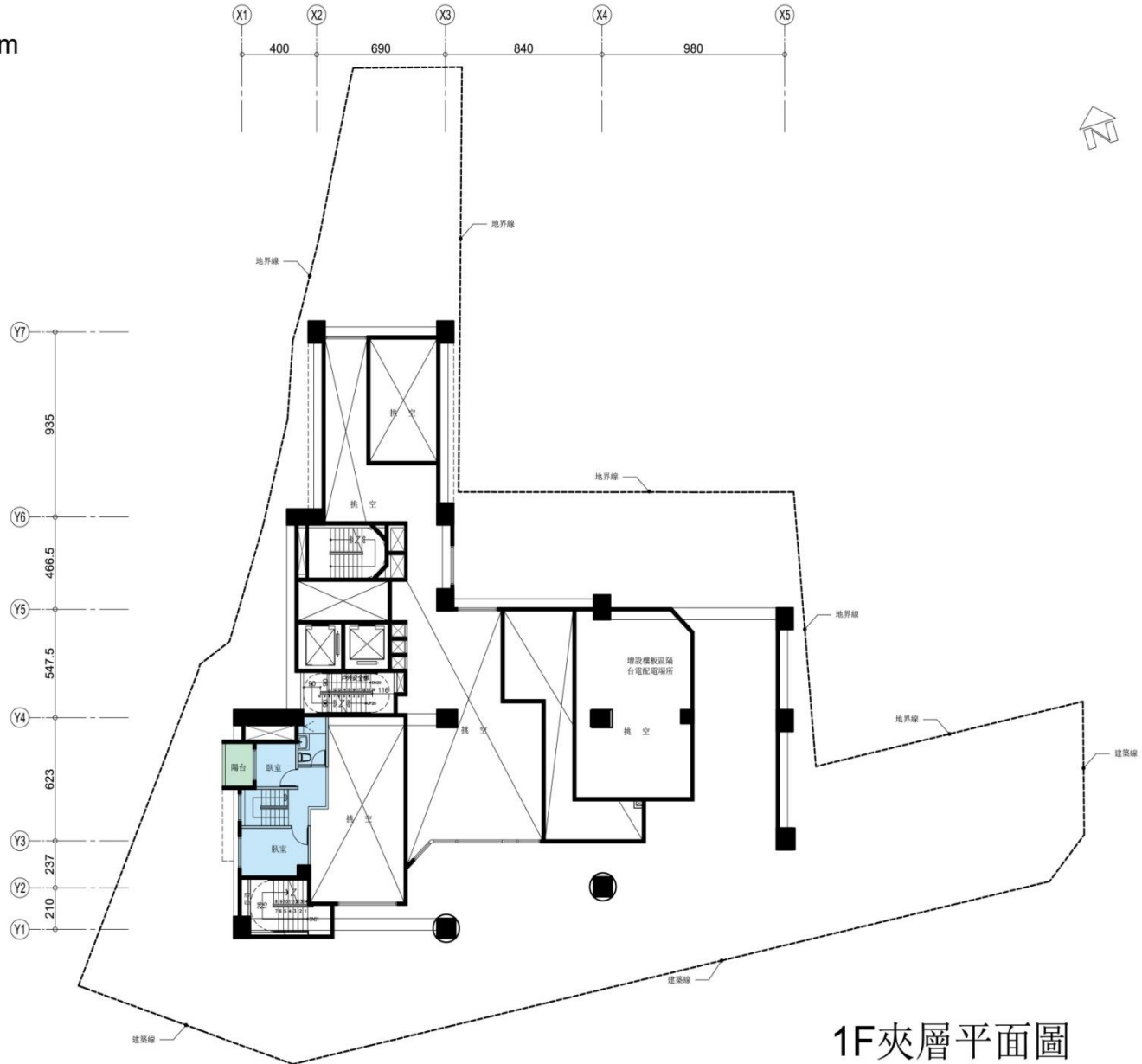
4m退縮4m道路



配置計畫



H=3m



1F夾層平面圖

陽台
A1戶

W.T.LIU ARCHITECTS.

劉文岱建築師事務所

H=3.12m

戶別	坪數
A1	50坪
A2	45坪
A3	48坪
A5	30坪
A6	31坪

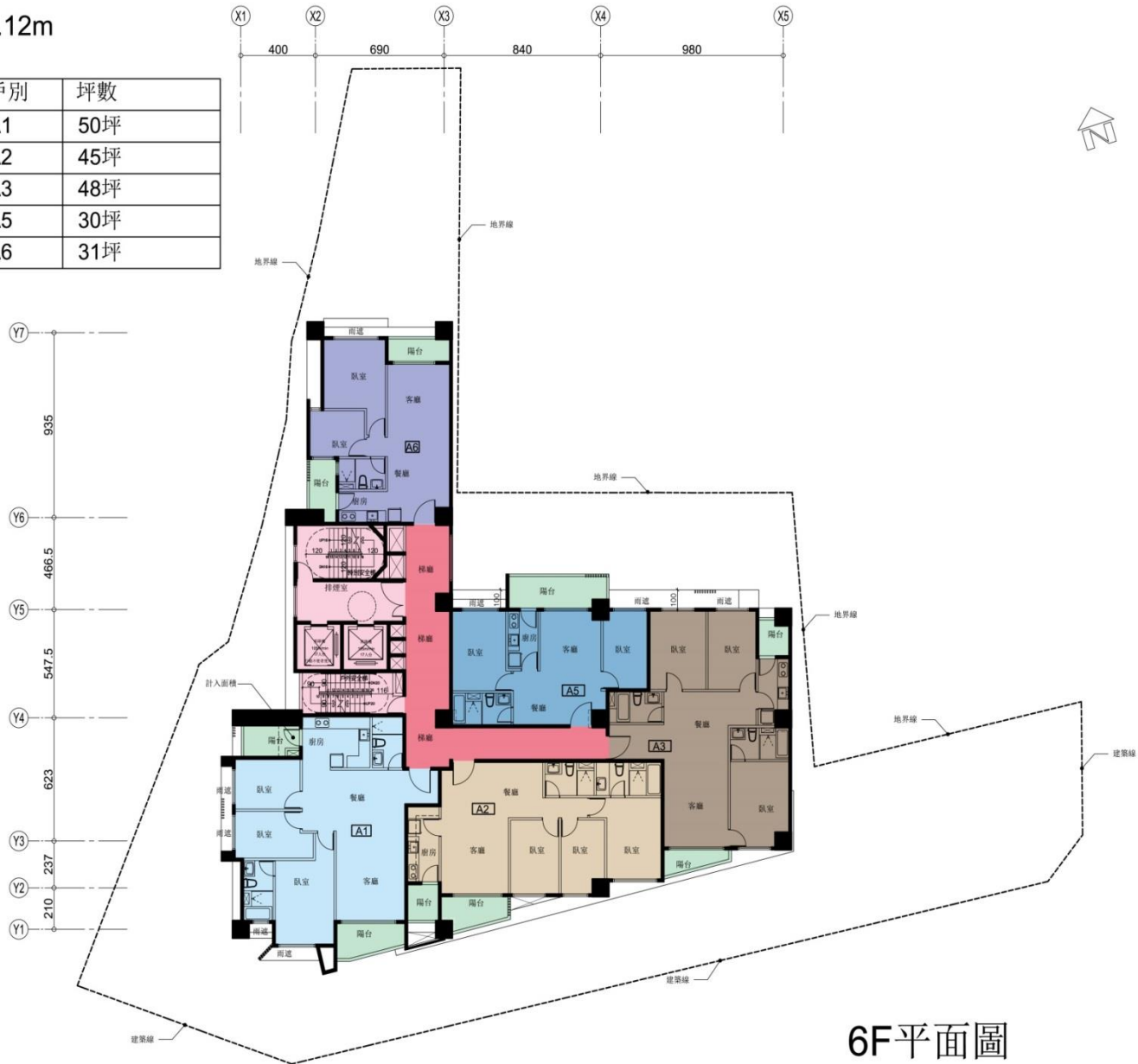


2-5F平面圖

- 梯廳
- 機電
- 陽台
- A1戶
- A2戶
- A3戶
- A5戶
- A6戶

H=3.12m

戶別	坪數
A1	50坪
A2	45坪
A3	48坪
A5	30坪
A6	31坪

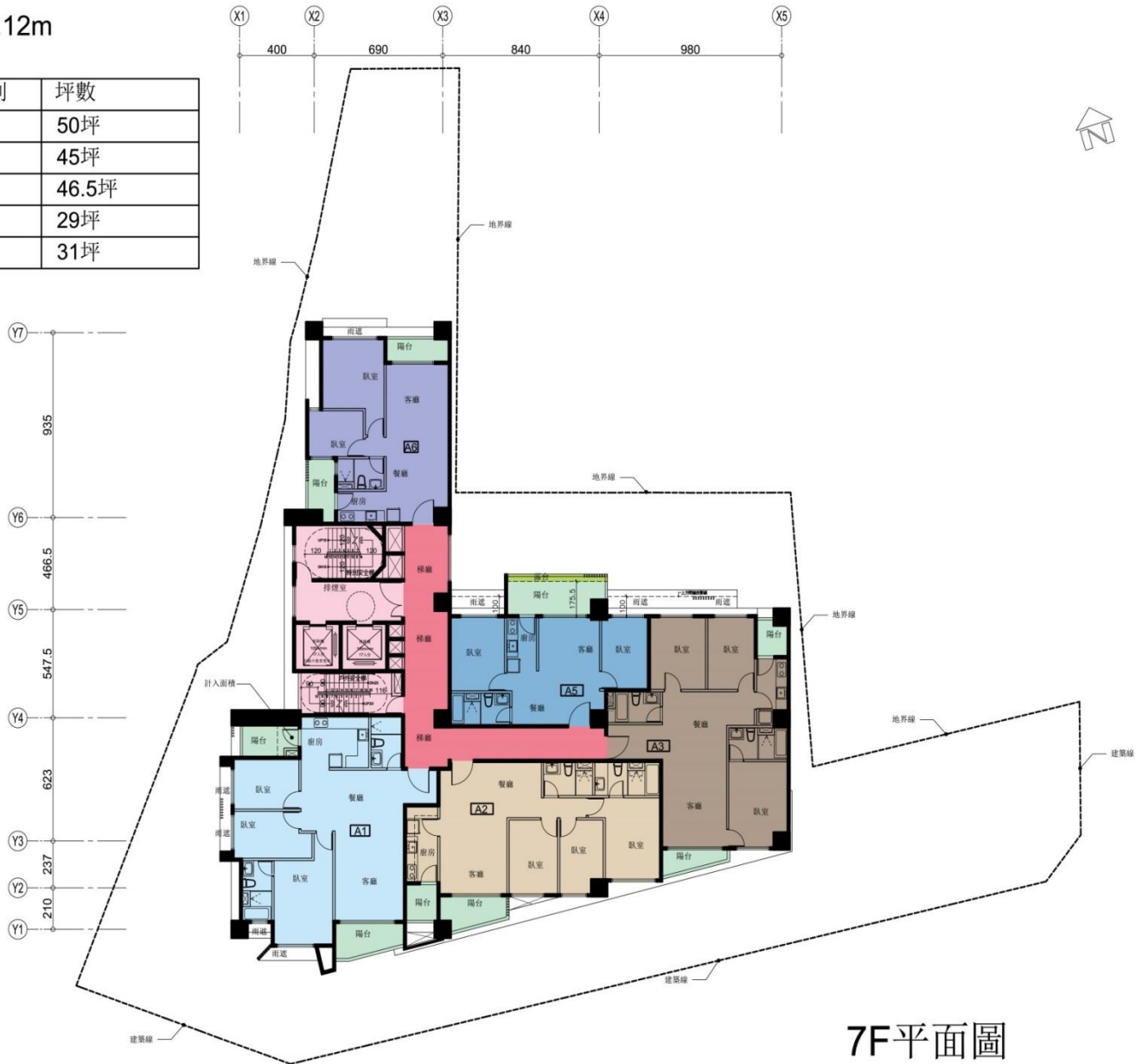


6F平面圖

- 梯廳
- 機電
- 陽台
- A1戶
- A2戶
- A3戶
- A5戶
- A6戶

H=3.12m

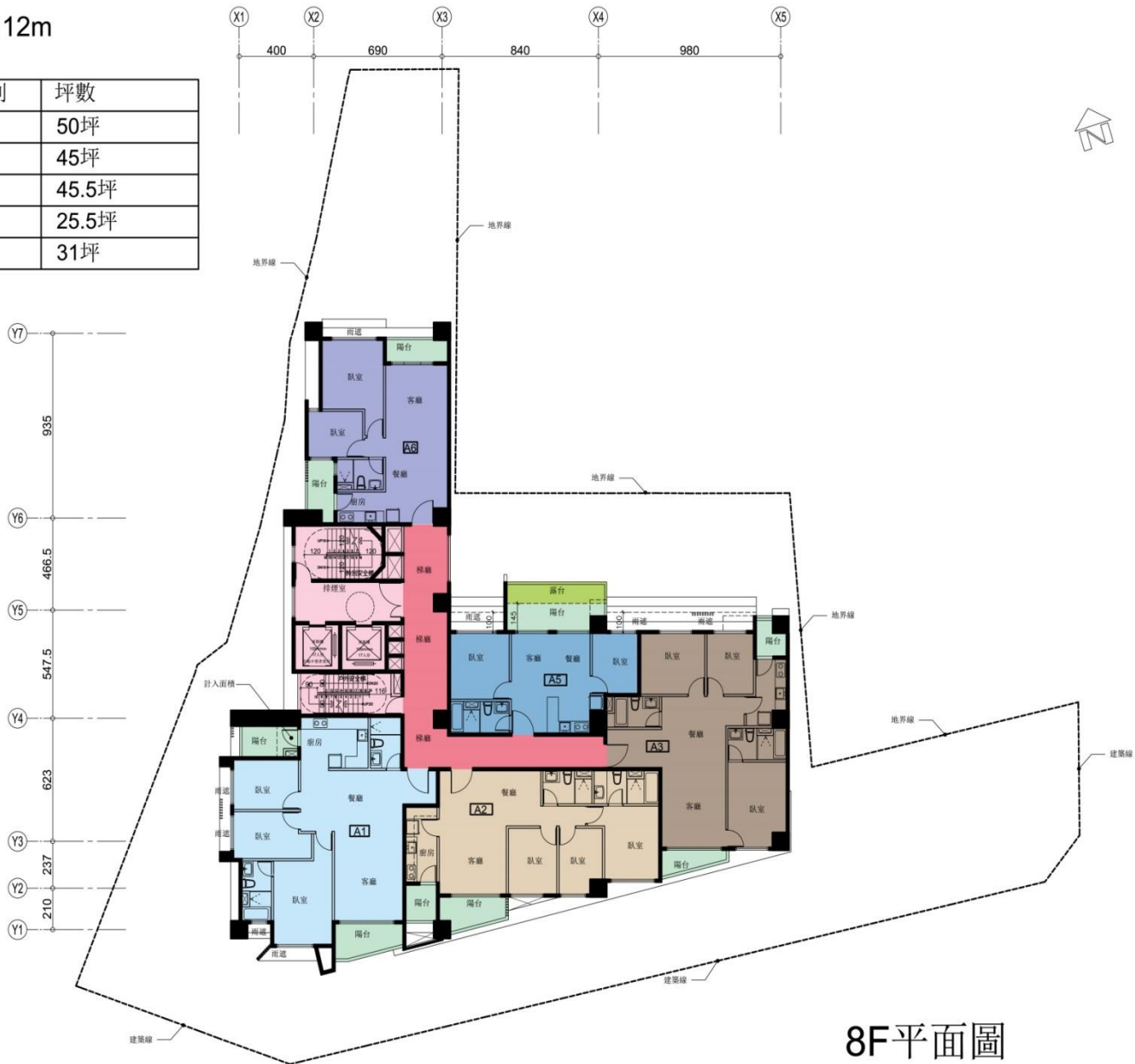
戶別	坪數
A1	50坪
A2	45坪
A3	46.5坪
A5	29坪
A6	31坪



7F平面圖

H=3.12m

戶別	坪數
A1	50坪
A2	45坪
A3	45.5坪
A5	25.5坪
A6	31坪

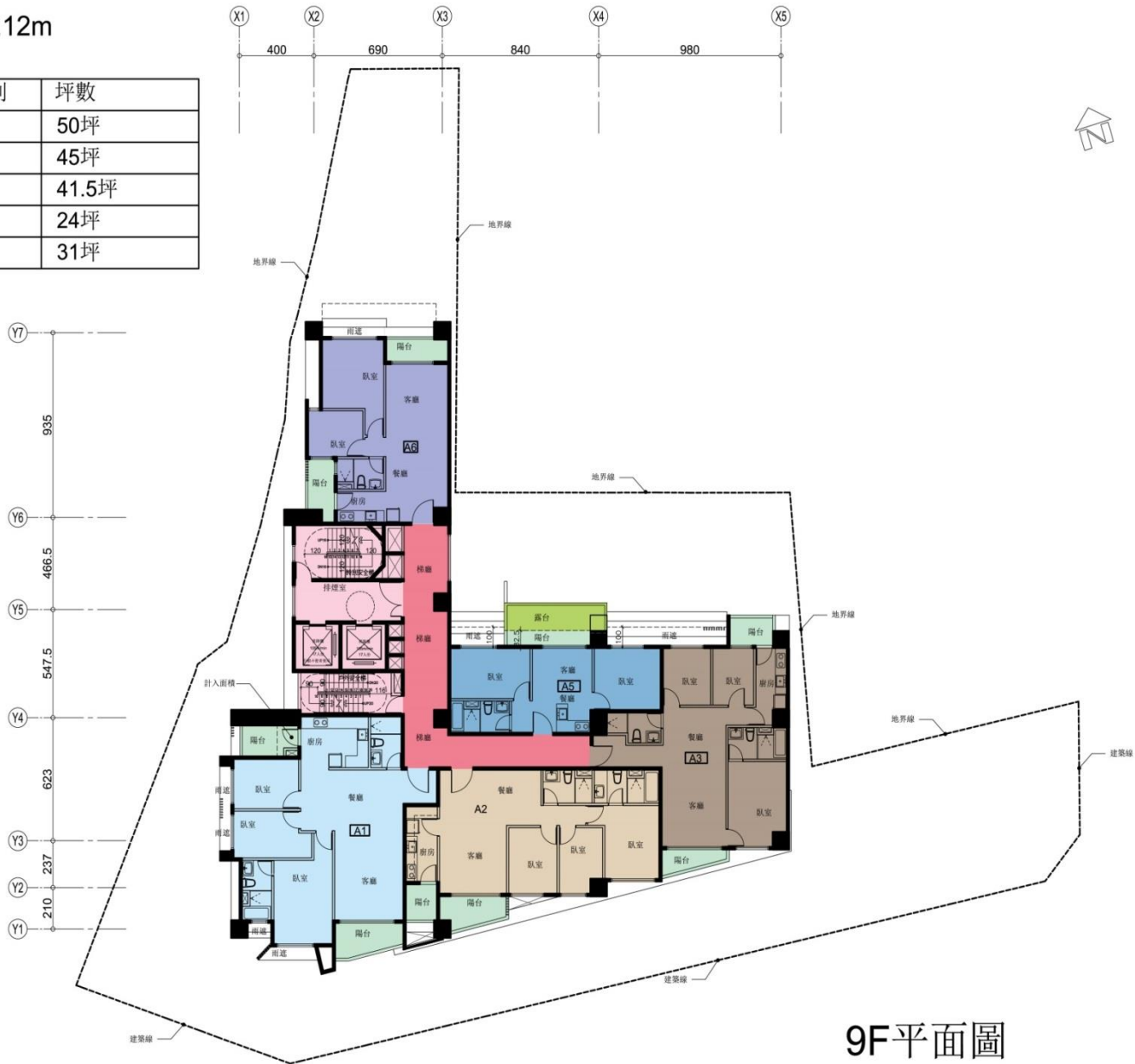


8F平面圖

- 梯廳
- 機電
- 露台
- 陽台
- A1戶
- A2戶
- A3戶
- A5戶
- A6戶

H=3.12m

戶別	坪數
A1	50坪
A2	45坪
A3	41.5坪
A5	24坪
A6	31坪



9F平面圖

- 梯廳
- 機電
- 露台
- 陽台
- A1戶
- A2戶
- A3戶
- A5戶
- A6戶

H=3.12m

戶別	坪數
A1	50坪
A2	45坪
A3	32坪
A5	24坪
A6	34.5坪



H=3.12m

戶別	坪數
A1	50坪
A2	32坪
A3	42.5坪
A6	34.5坪

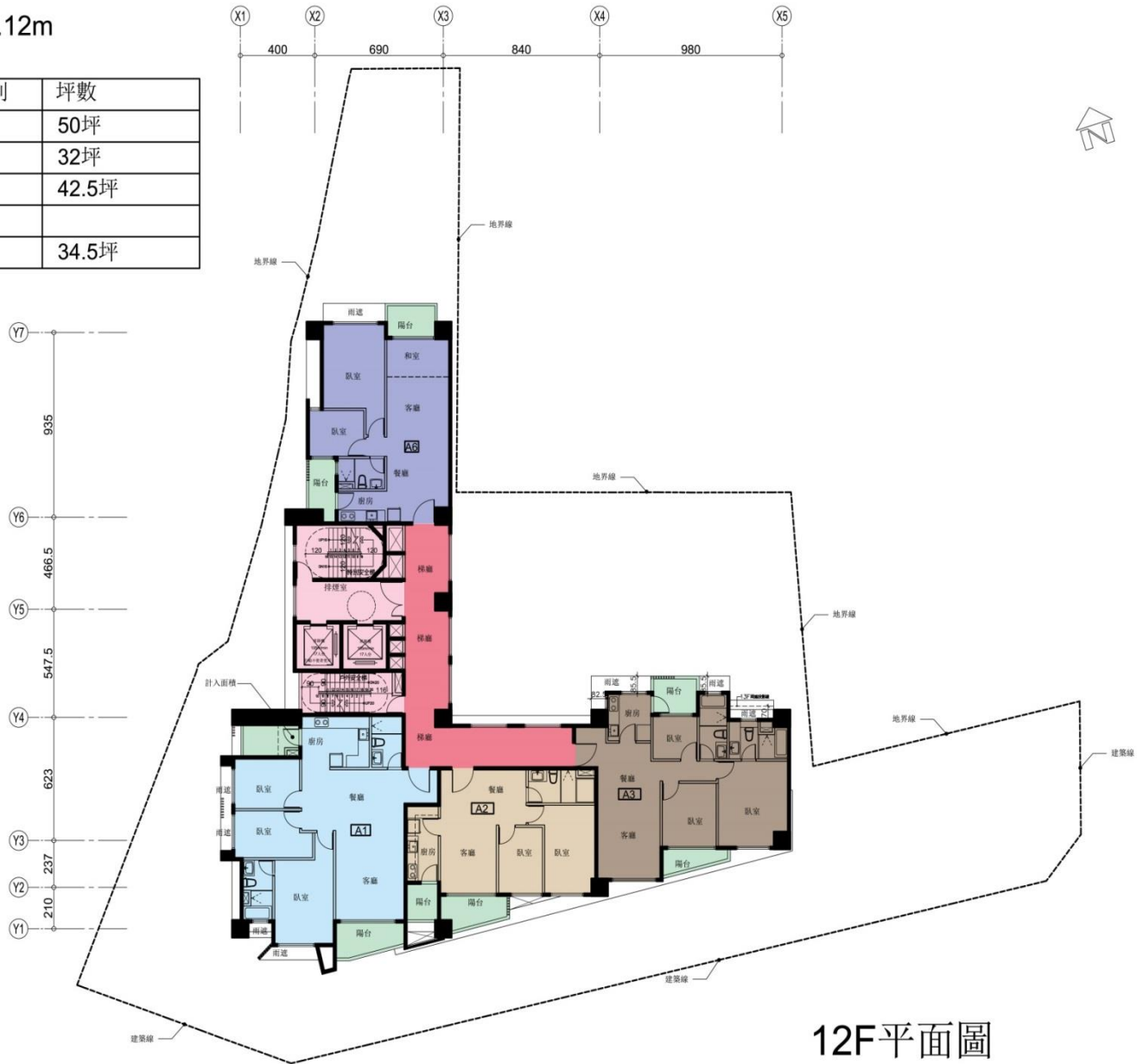


11F平面圖

- 梯廳
- 機電
- 露台
- 陽台
- A1戶
- A2戶
- A3戶
- A6戶

H=3.12m

戶別	坪數
A1	50坪
A2	32坪
A3	42.5坪
A6	34.5坪

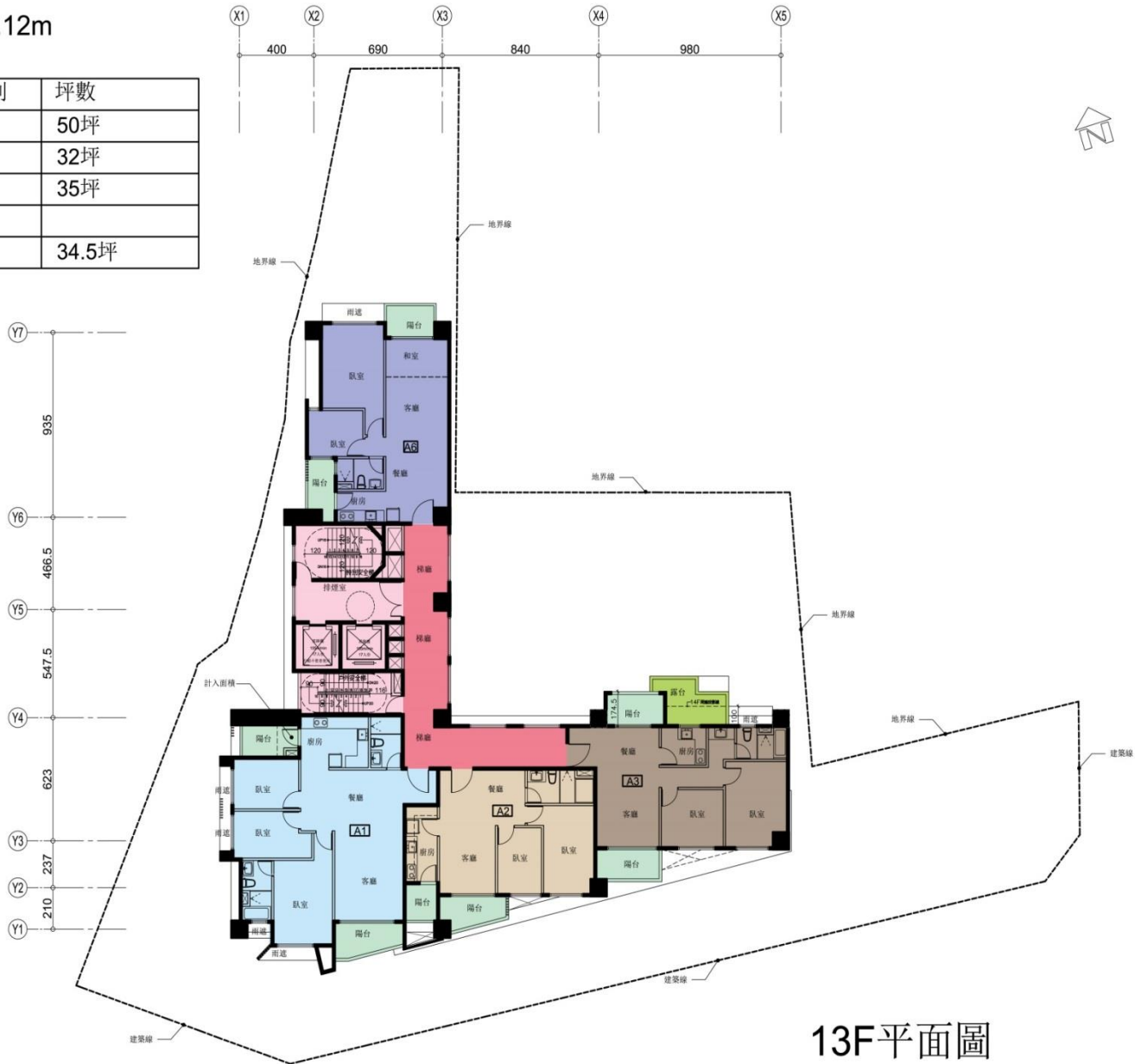


12F平面圖

- 梯廳
- 機電
- 露台
- 陽台
- A1戶
- A2戶
- A3戶
- A6戶

H=3.12m

戶別	坪數
A1	50坪
A2	32坪
A3	35坪
A6	34.5坪

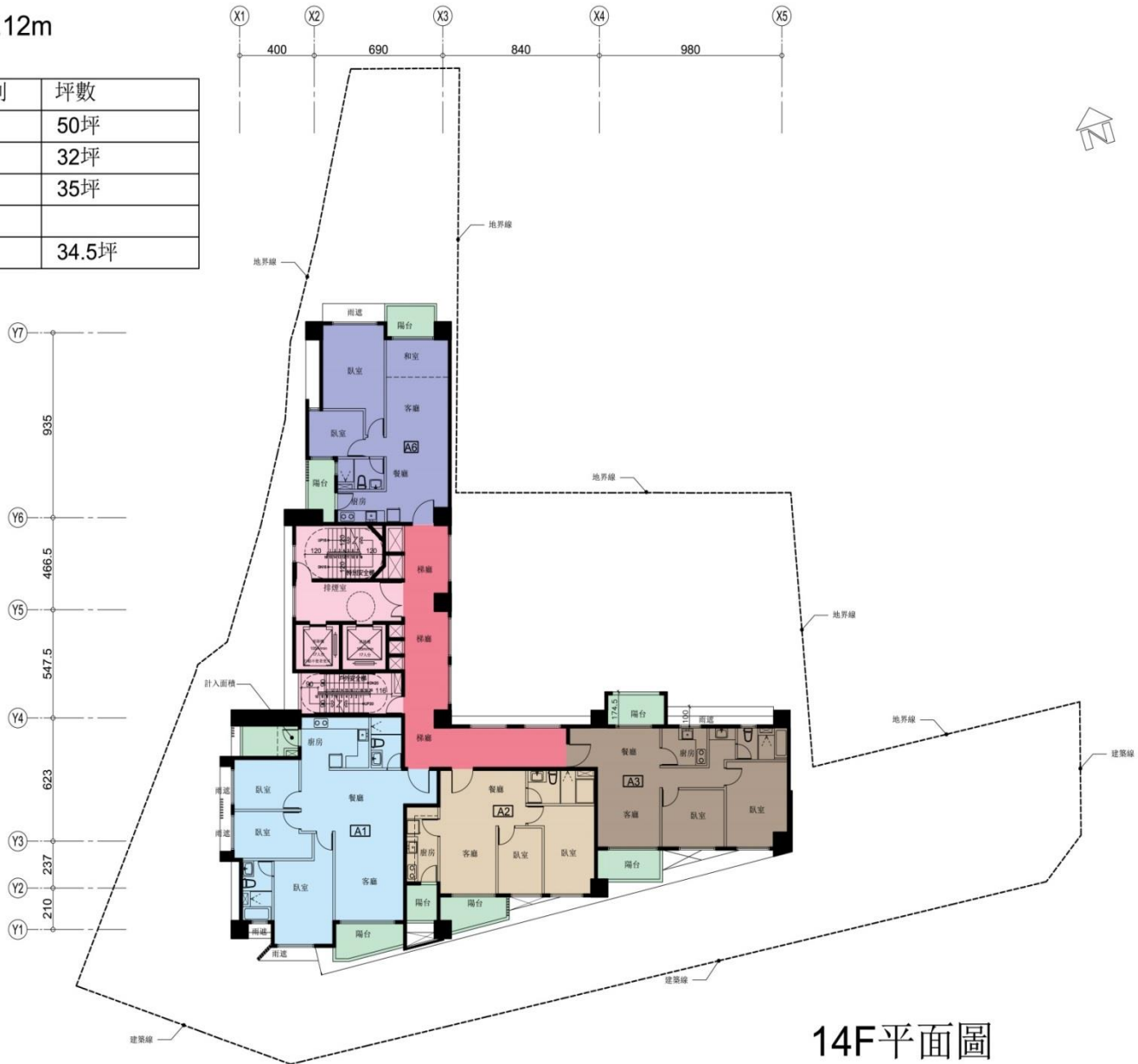


13F平面圖

- 梯廳
- 機電
- 露台
- 陽台
- A1戶
- A2戶
- A3戶
- A6戶

H=3.12m

戶別	坪數
A1	50坪
A2	32坪
A3	35坪
A6	34.5坪



14F平面圖

- 梯廳
- 機電
- 露台
- 陽台
- A1戶
- A2戶
- A3戶
- A6戶

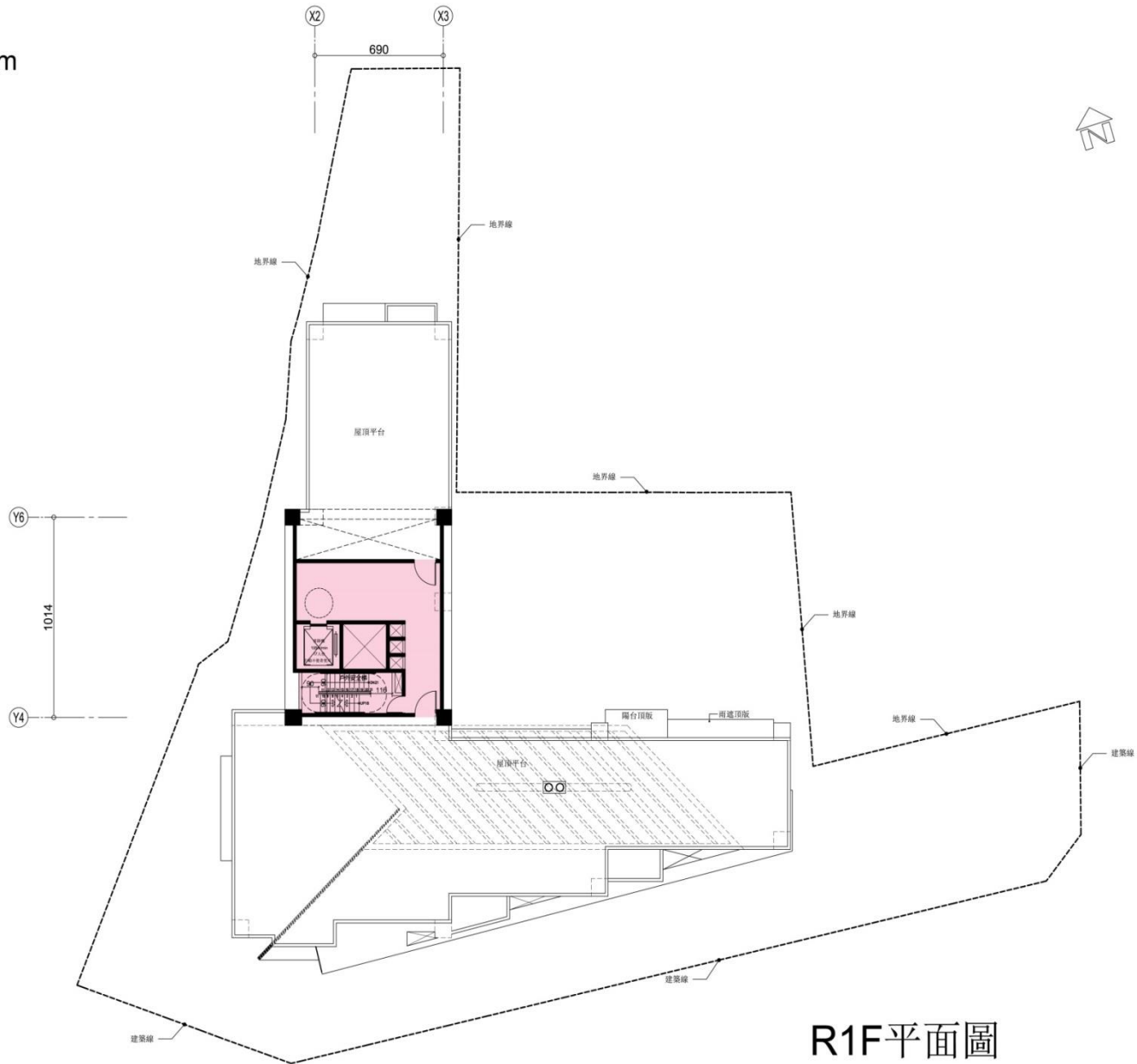
H=3.12m

戶別	坪數
A1	50坪
A2	32坪
A3	31坪
A6	34.5坪



15F平面圖

H=3m



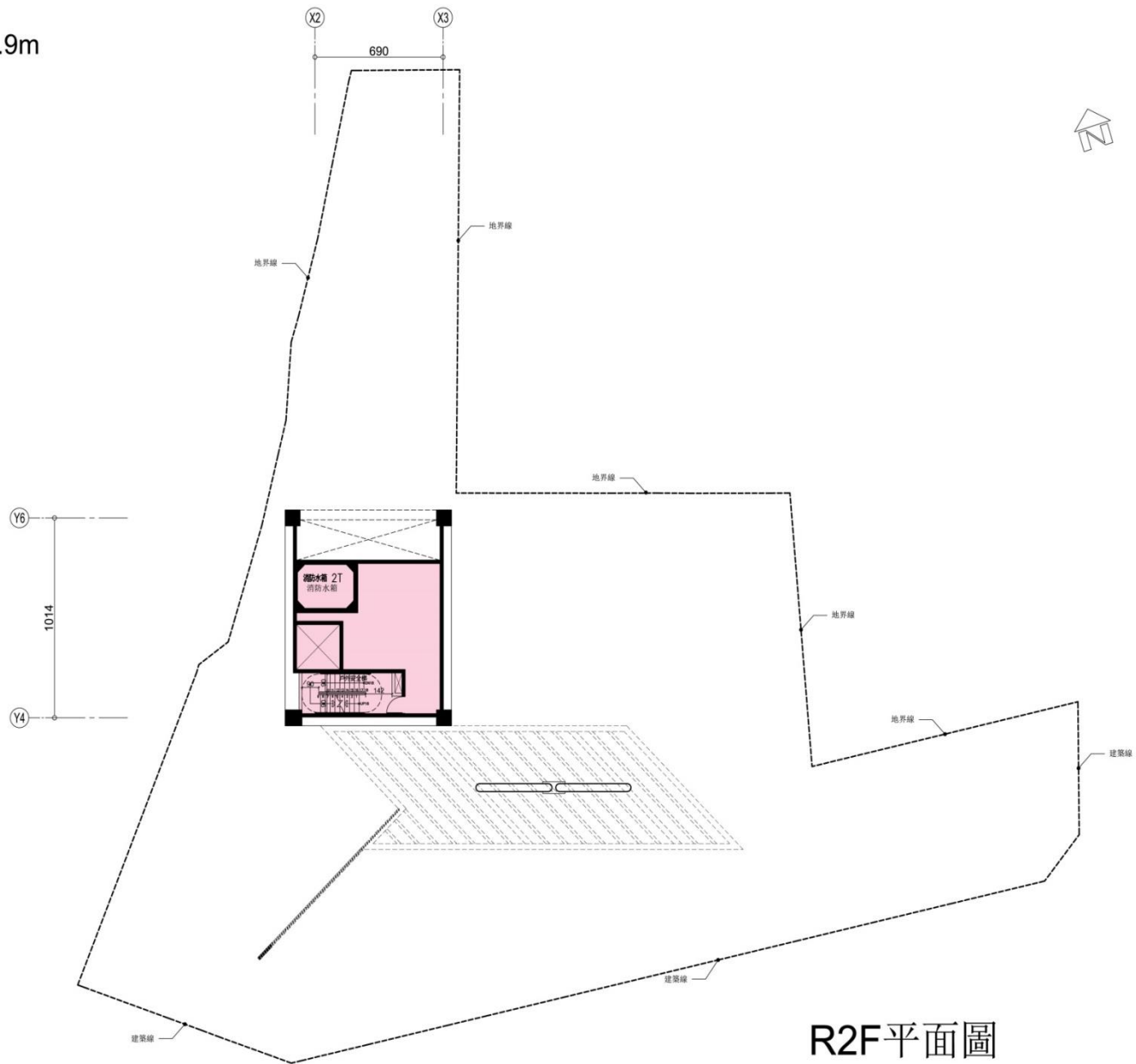
R1F平面圖

機電

W.T.LIU ARCHITECTS.

劉文岱建築師事務所

H=2.9m



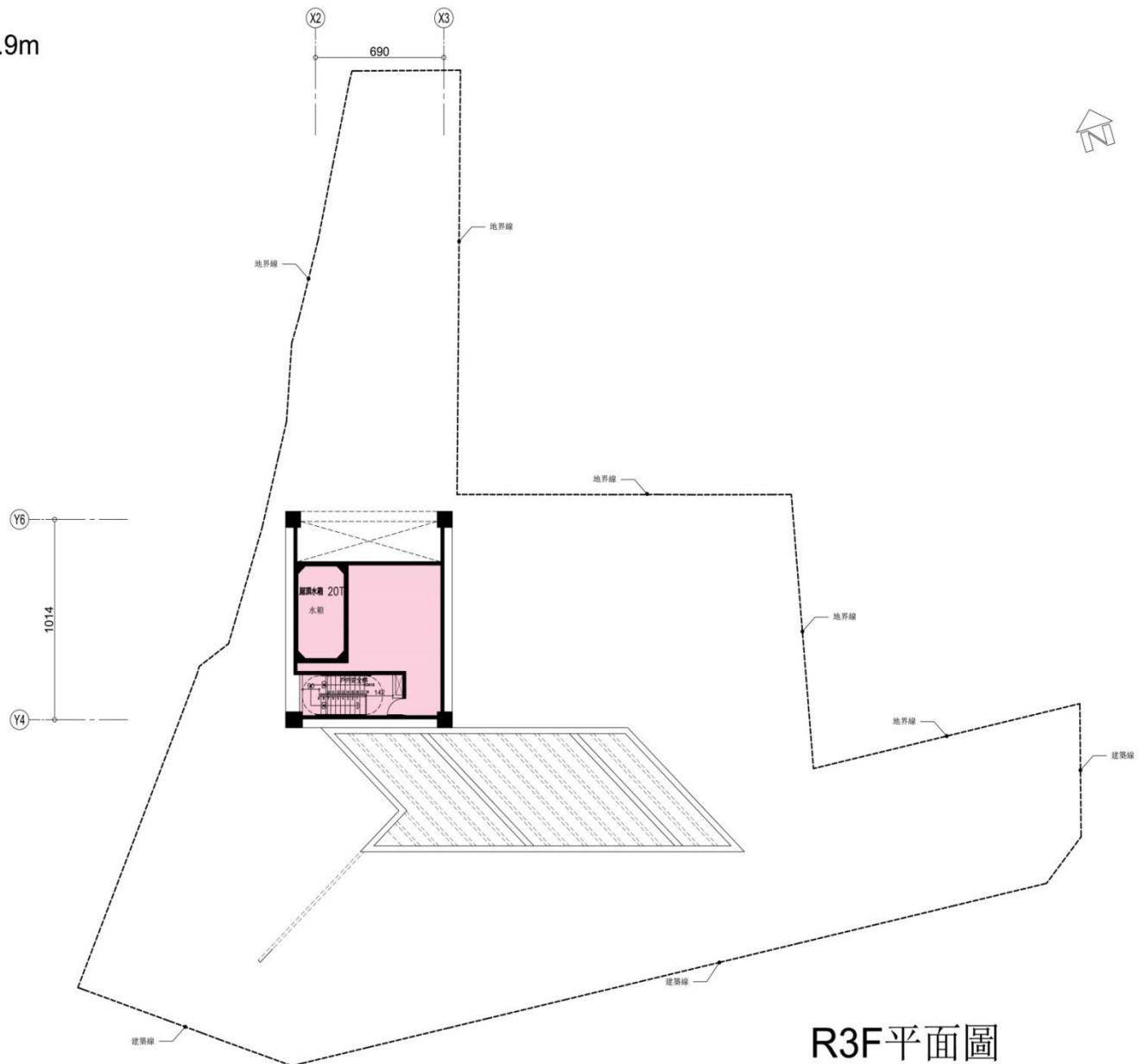
R2F平面圖

機電

W.T.LIU ARCHITECTS.

劉文岱建築師事務所

H=2.9m



R3F平面圖

機電

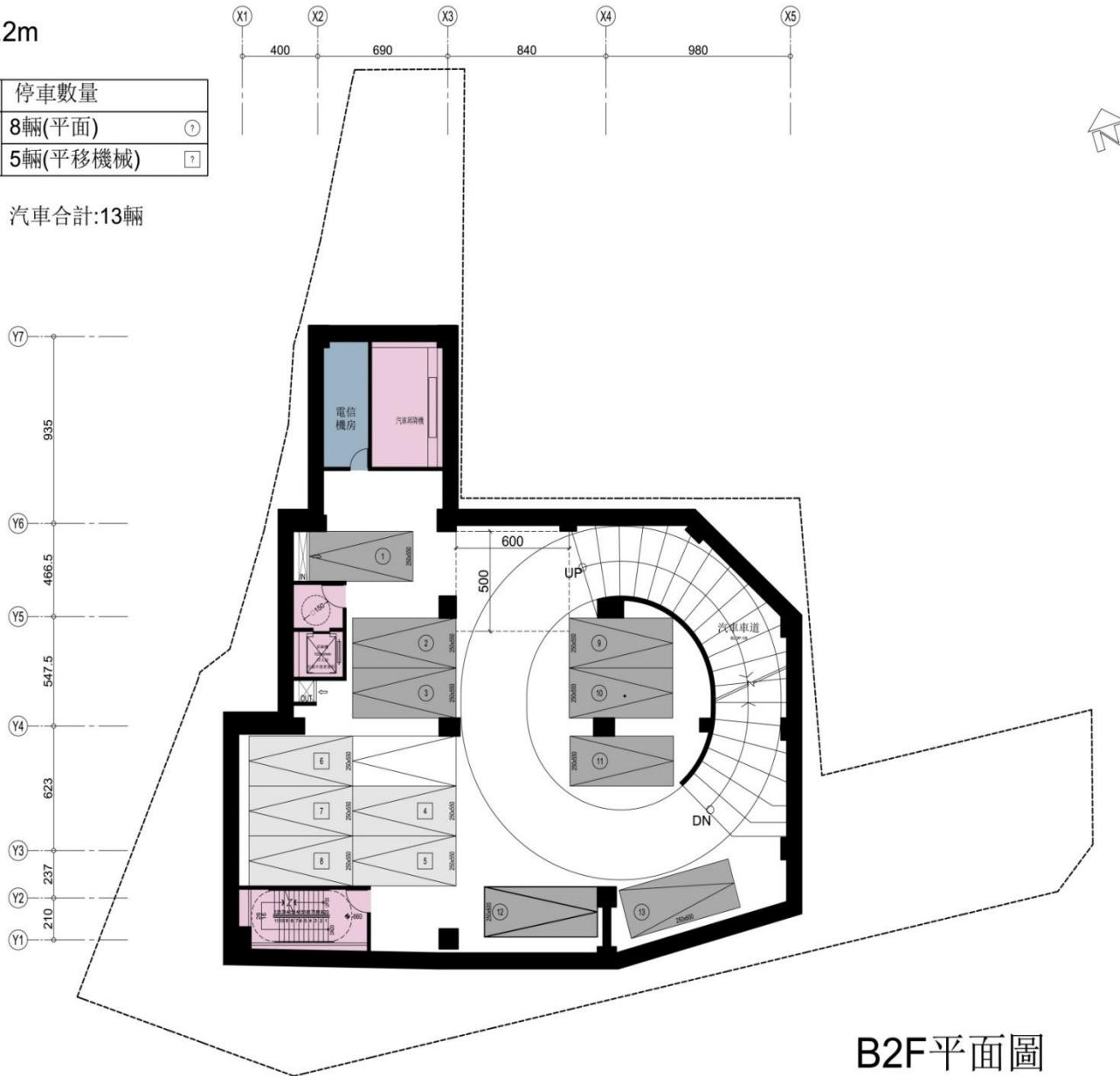
W.T.LIU ARCHITECTS.

劉文岱建築師事務所

H=3.2m

	停車數量	
汽車	8輛(平面)	①
	5輛(平移機械)	②

汽車合計:13輛



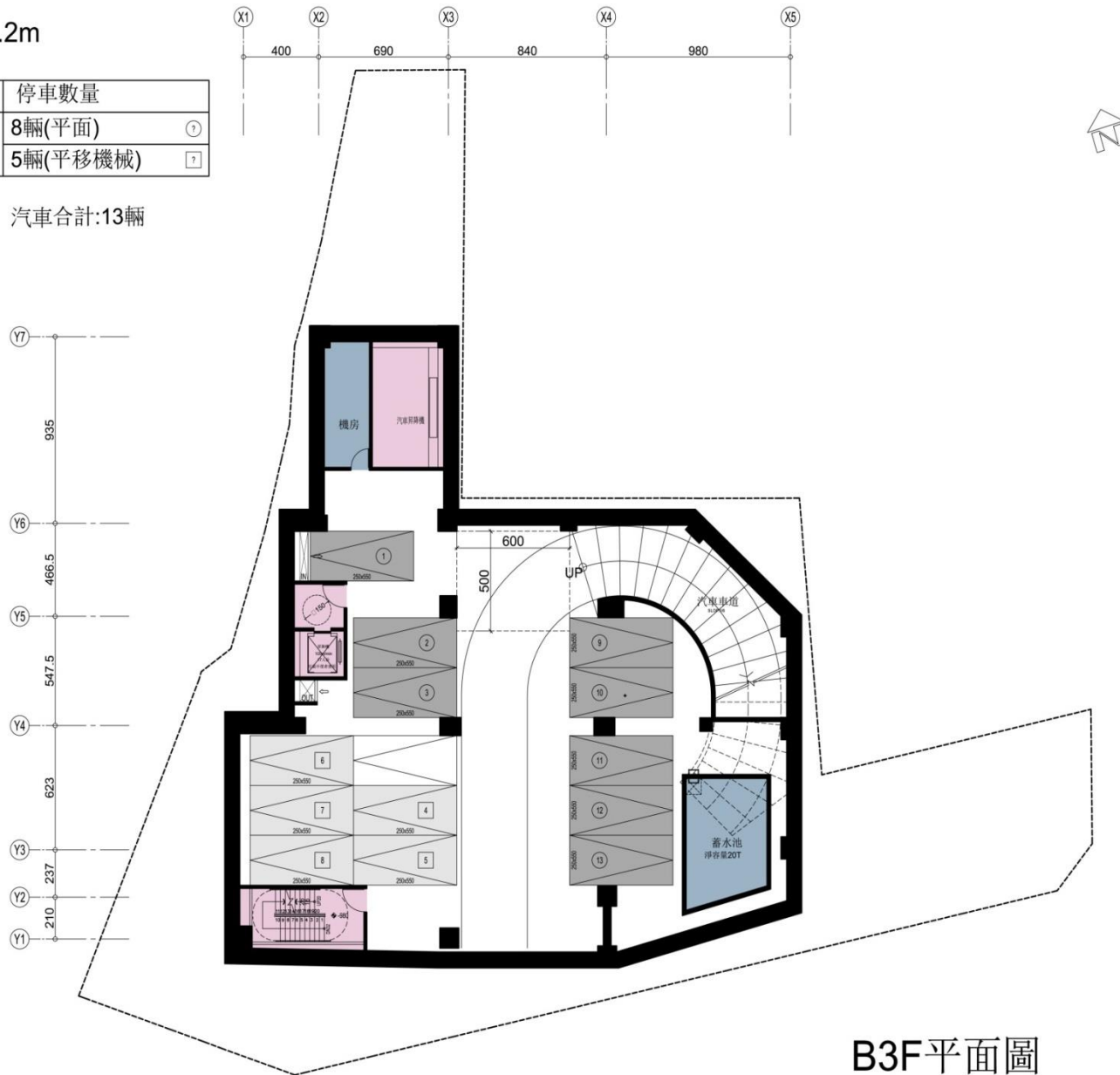
B2F平面圖

- 樓電梯間
- 機電空間
- 平移機械汽車位
- 平面汽車位

H=3.2m

	停車數量	
汽車	8輛(平面)	①
	5輛(平移機械)	②

汽車合計:13輛



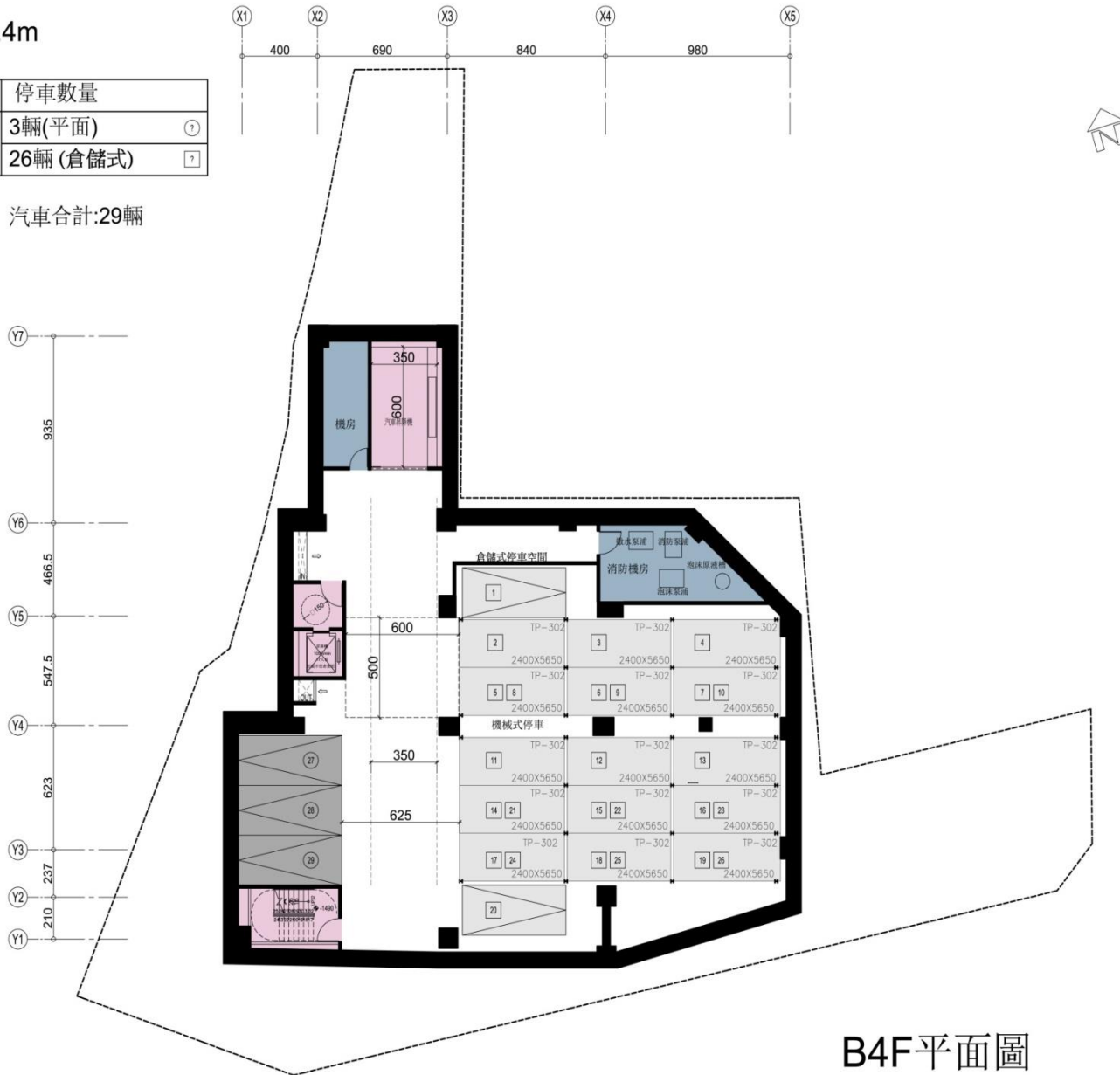
- 樓電梯間
- 機電空間
- 平移機械汽車位
- 平面汽車位

B3F平面圖

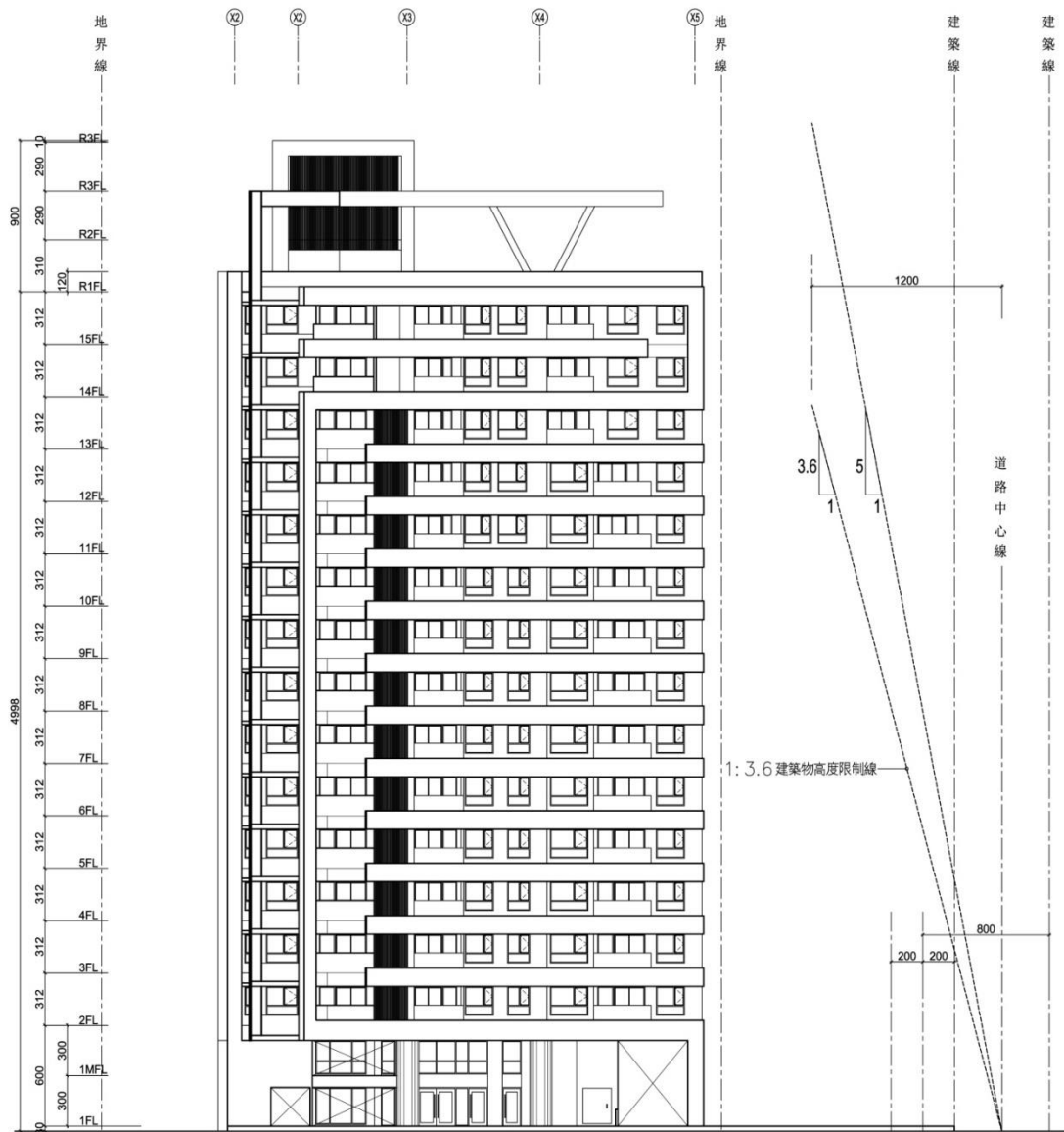
H=4.4m

	停車數量	
汽車	3輛(平面)	①
	26輛(倉儲式)	②

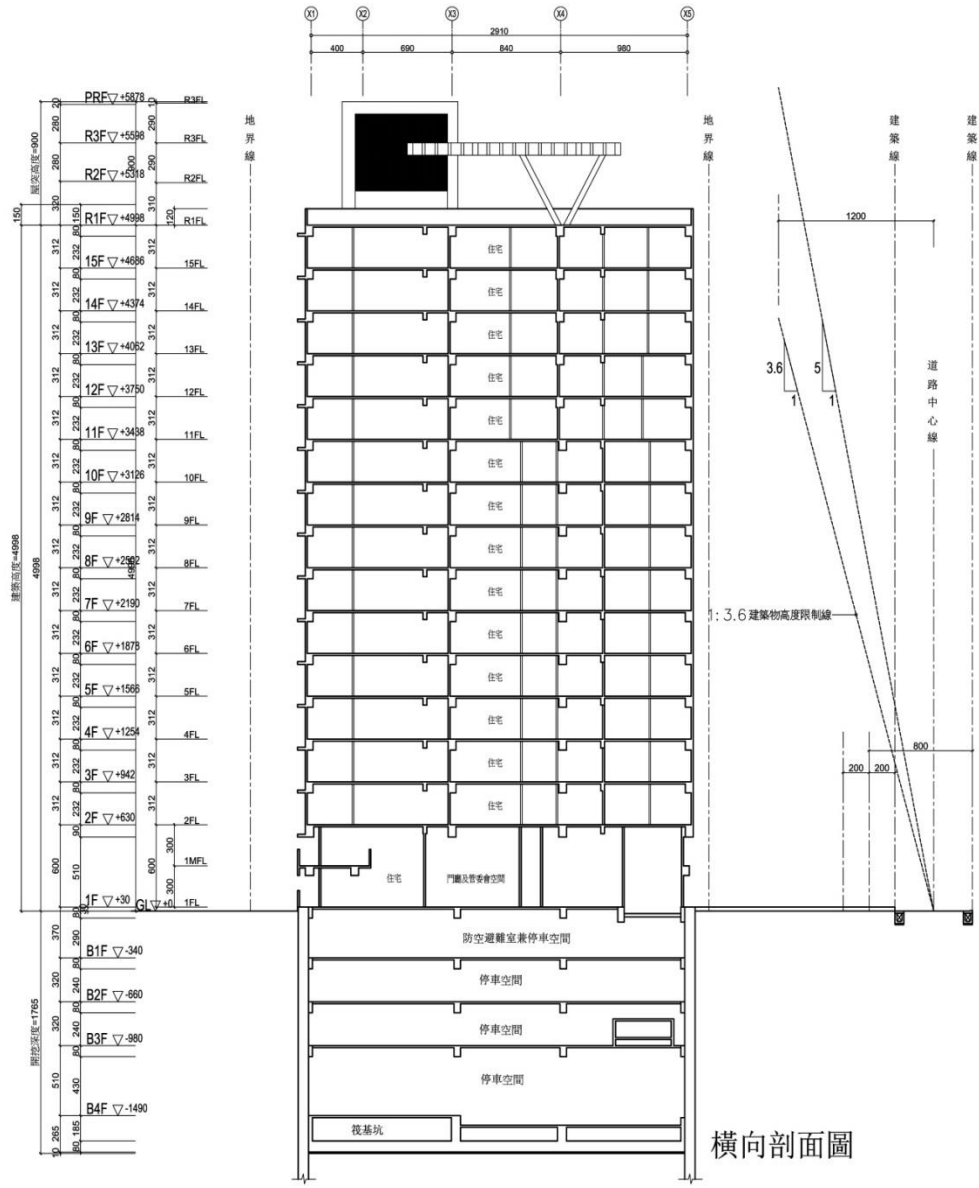
汽車合計:29輛



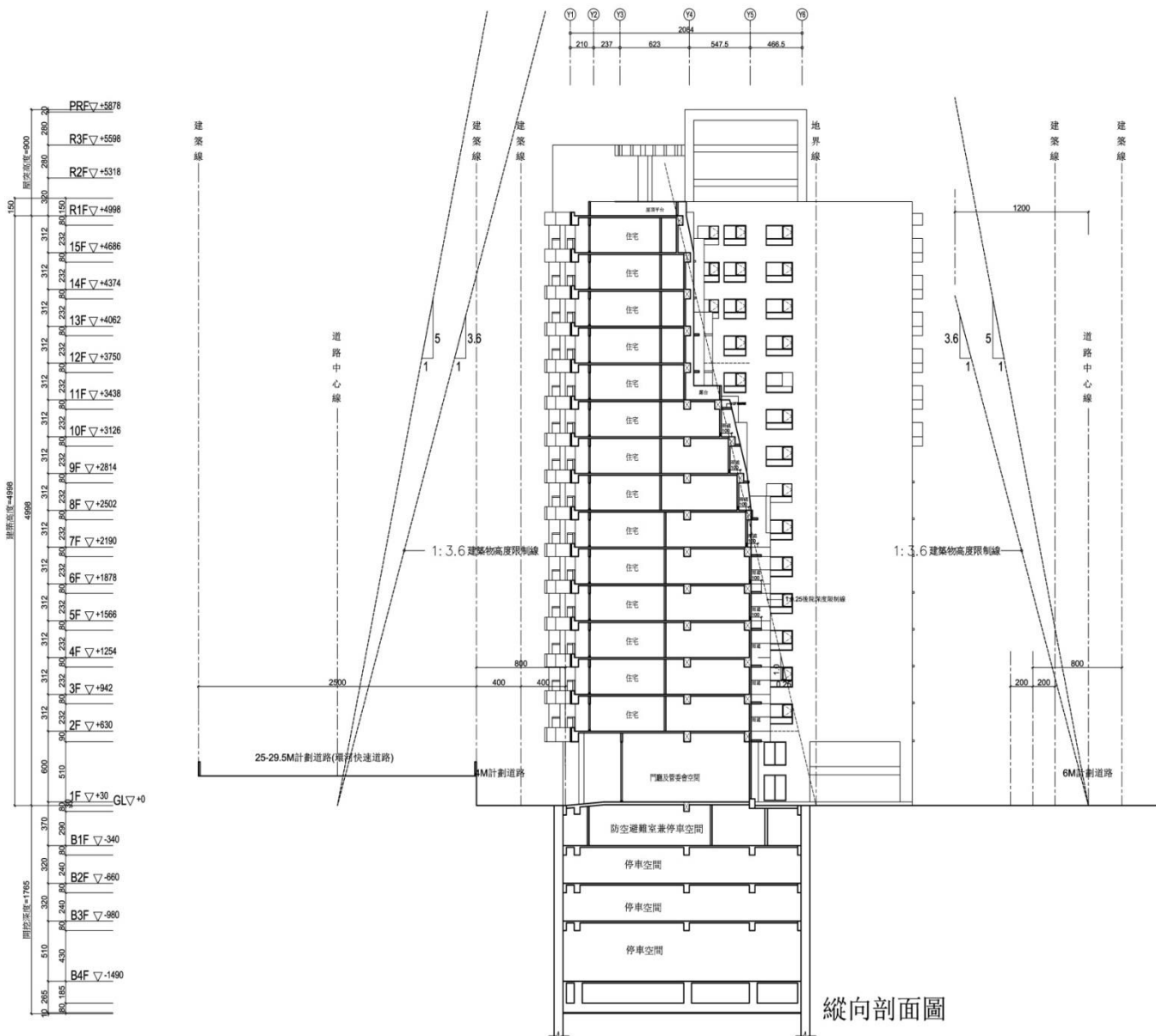
B4F平面圖



正向立面圖



橫向剖面圖



縱向剖面圖



W.T.LIU ARCHITECTS.

劉文岱建築師事務所



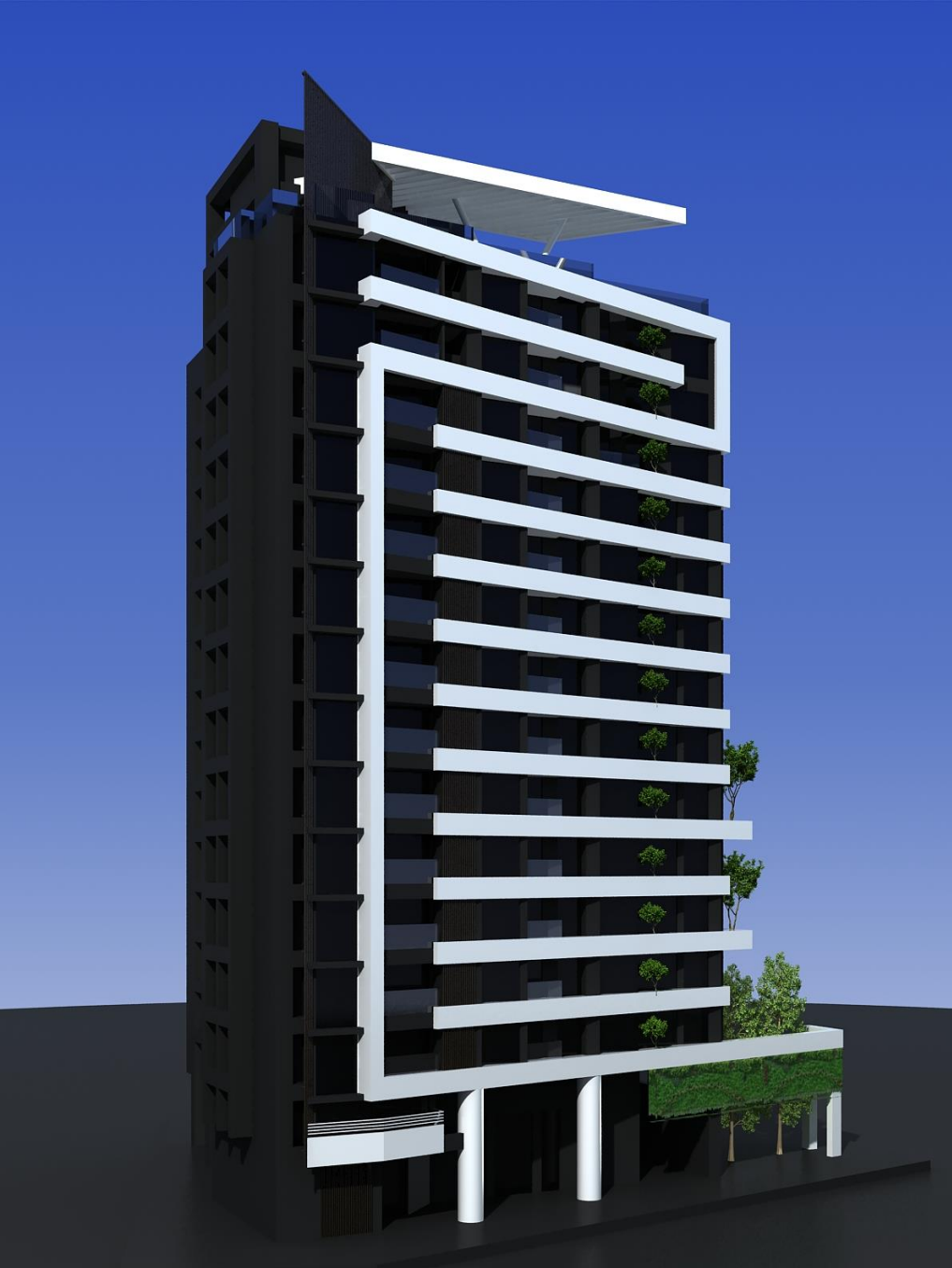
W.T.LIU ARCHITECTS.

劉文岱建築師事務所



W.T.LIU ARCHITECTS.

劉文岱建築師事務所



W.T.LIU ARCHITECTS.

劉文岱建築師事務所



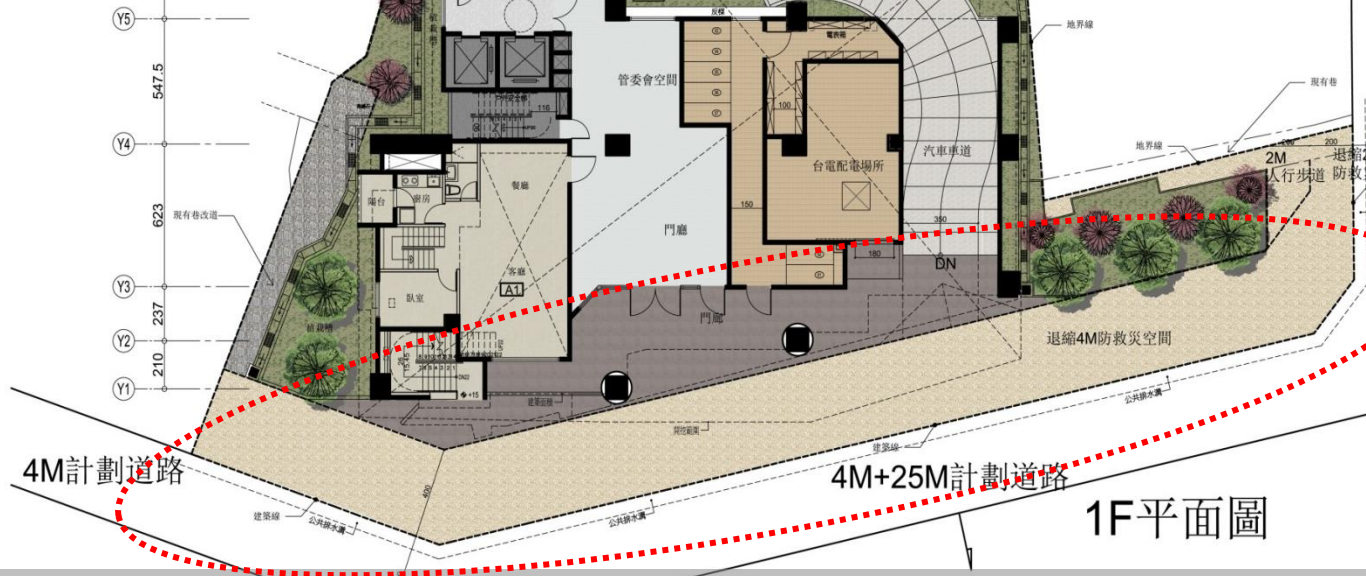
W.T.LIU ARCHITECTS.

劉文岱建築師事務所

街道家具



你我的優閒



1F平面圖



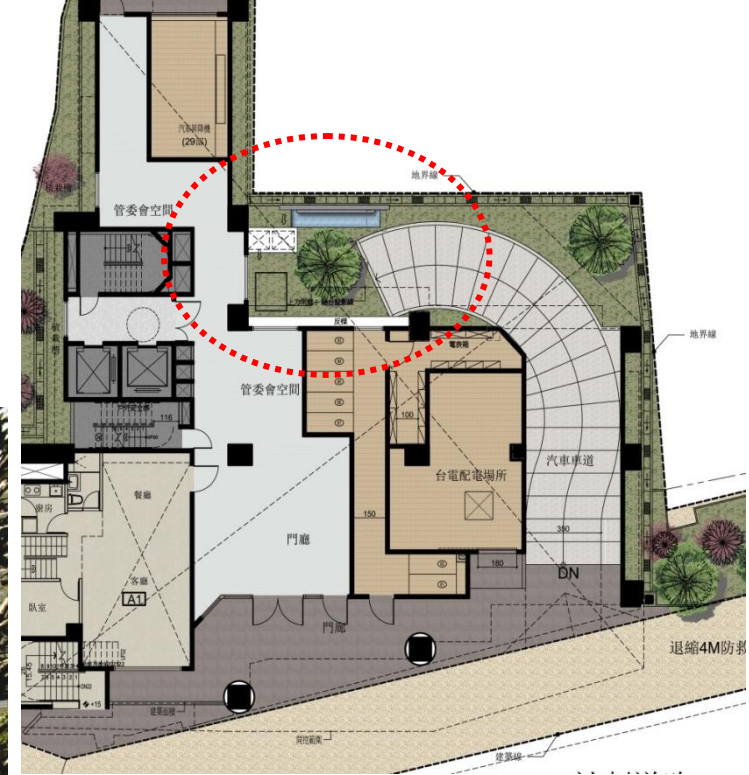
入車往返的踏上
坐著屬於自己的優閒

沿街步道

水牆/水景

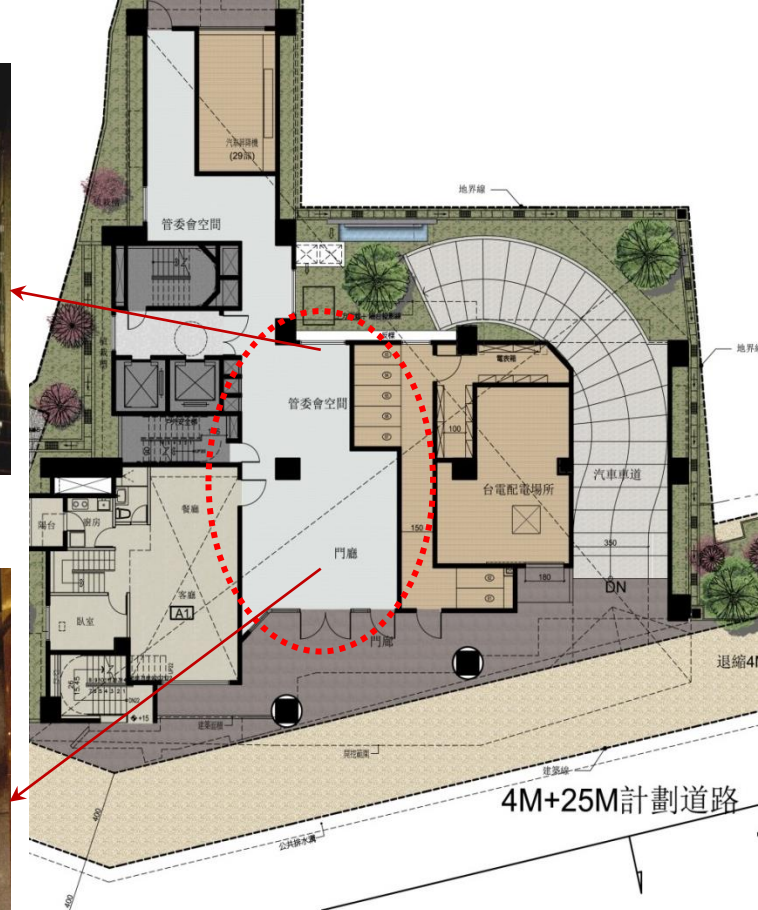
流水潺潺

生命之水 生生不息





大廳 迎賓區



銀級綠建築設計

● 綠化量

- 植栽採生態複層設計



● 基地保水

- 人行道鋪面部分鋪設透水磚
- 綠化區域採雨水截留設計

● 日常節能

- 外殼耗能計算符合節約能源設計技術規範
- 空調系統及照明系統達節能效率

銀級綠建築設計

● 室內環境

- 地上層居室自然通風、採光開窗
- 天花板、牆面塗刷綠色建材之環保水泥漆



● 水資源

- 使用具省水標章之馬桶、水栓、蓮蓬頭
- 社區管委會、會議室、公共休閒設施等公共空間，設置具節水設計小便器及自動感應水栓
- 綠地設置微滴灌、噴霧器噴灌、自動偵濕澆灌等節水澆灌系統

銀級綠建築設計



● 污水垃圾

- 生活雜排水接管至污水下水道，洗衣空間設有專用排水管接至污水系統
- 設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱，並執行資源垃圾分類回收系統
- 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施，使用落葉堆肥處理再利用系統
- 設置廚餘集中設施並定期委外清運處理

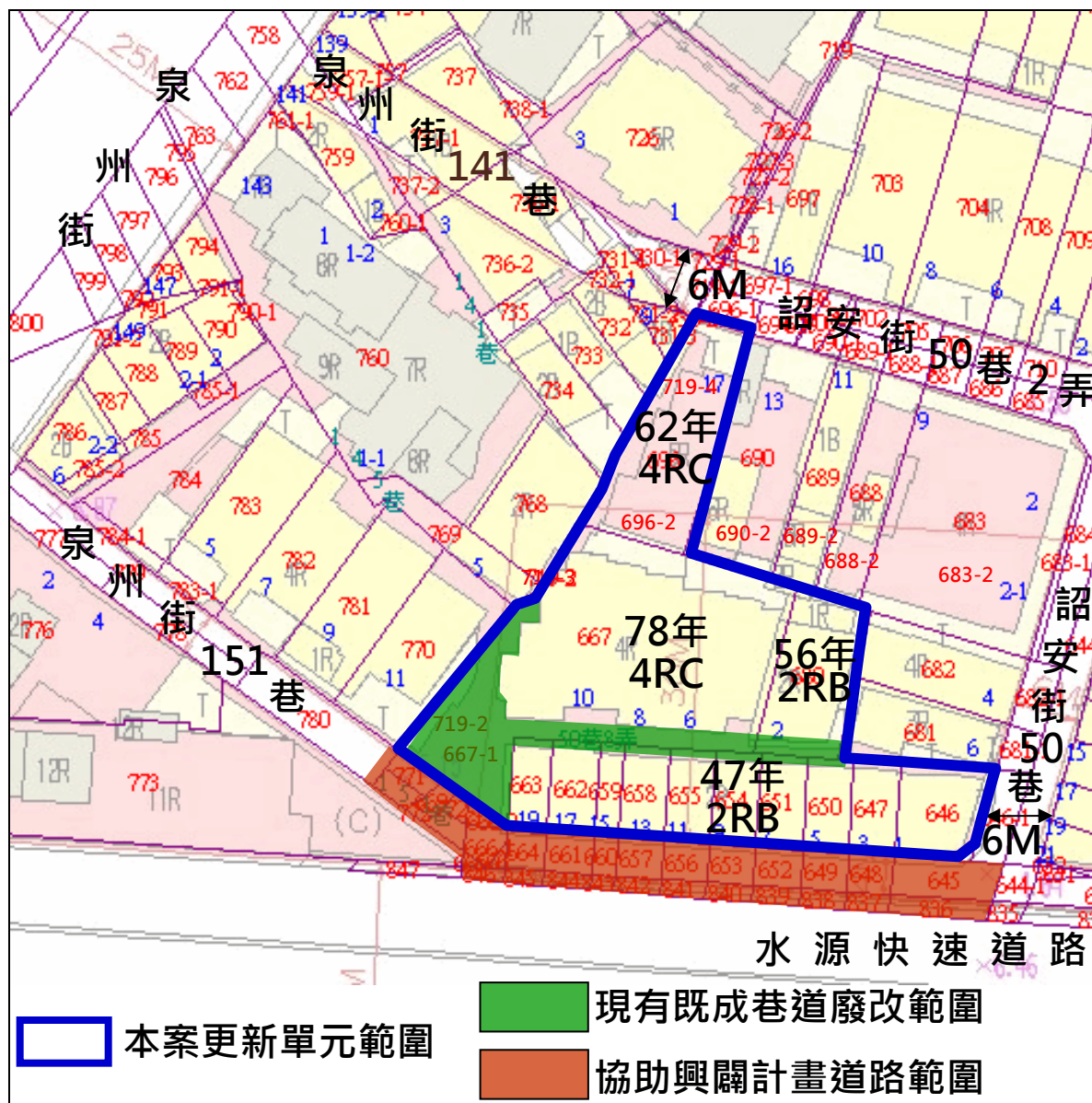
公共設施計畫

● 協助興關計畫道路

- 基地南側4公尺巷道

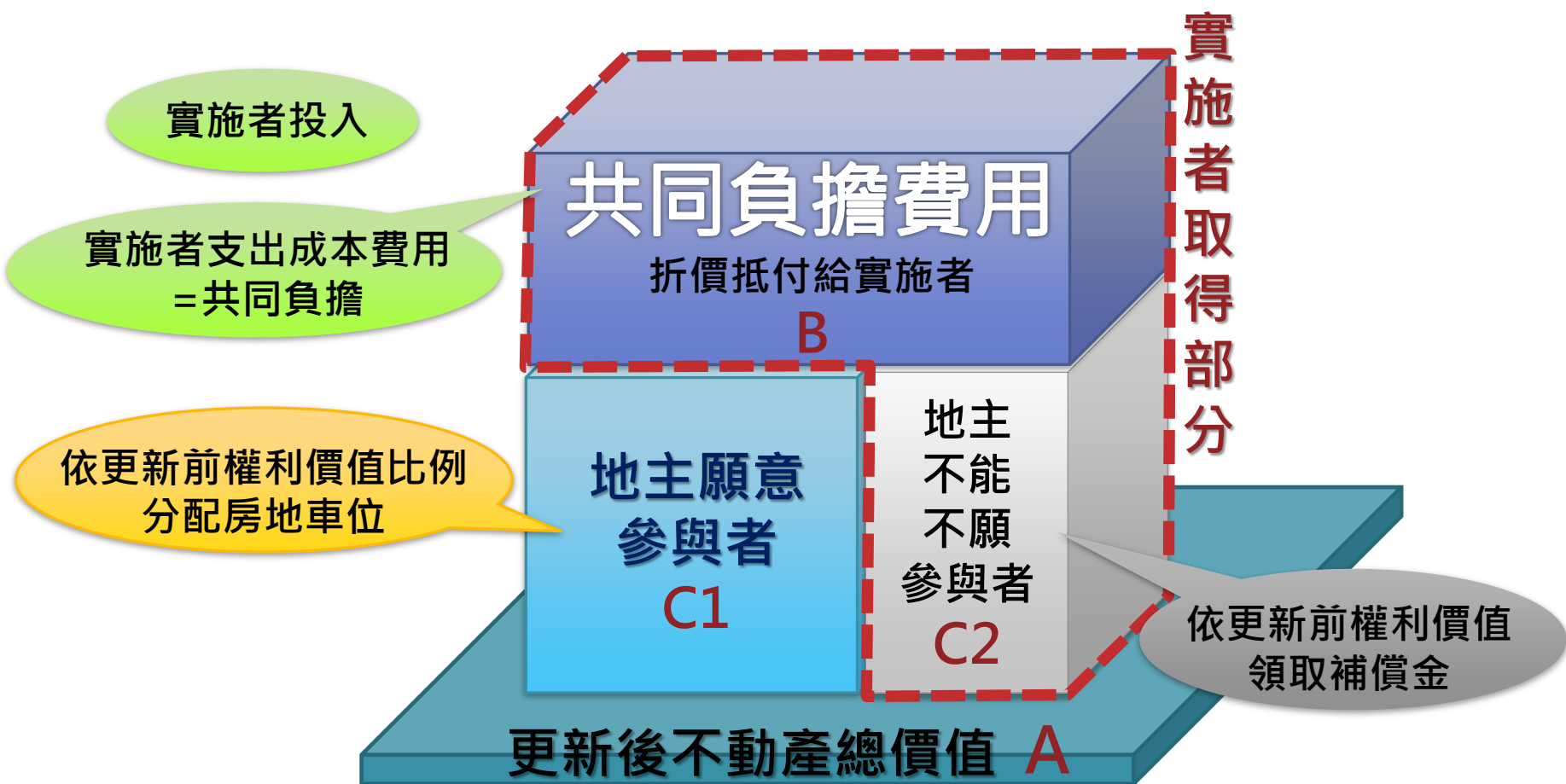
● 現有既成巷道廢改

- 基地內(公寓與透天間)詔安街50巷8弄
- 依臺北市都市更新自治條例第10條
- 未來將併都市更新事業計畫審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理



預計實施方式-權利變換

- 透過公開、公正、公平方式，處理相關權利及分配房地，以互助合作的方式實施都市更新
- 權利變換精神類似立體化市地重劃或法制化合建



『申請分配』與『不申請分配』房地車位之處理

『參與』與『不參與』權利變換之處理

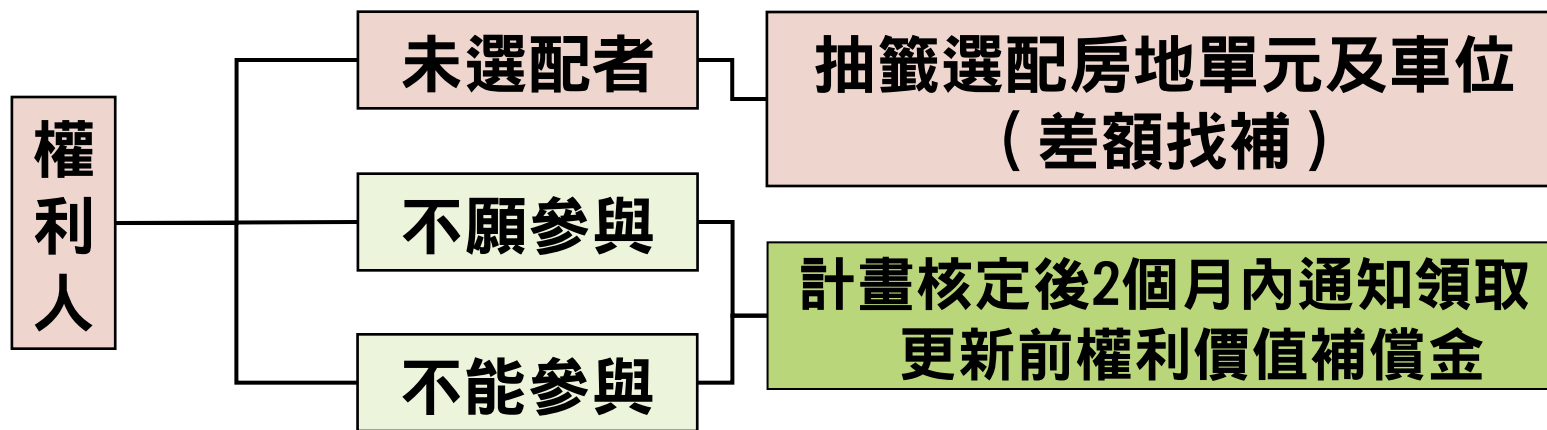
● 申請分配房地車位-參與權利變換

(都更條例第31條)

- 依更新後應分得權利價值參與分配房地及車位，並依實際分配與應分配價值差額找補價金

● 不申請分配房地車位-不參與權利變換

(都更條例第31條，權利變換實施辦法第7-1條、第7-2條)



選配原則說明

● 更新後建物選配以原位次為原則

- 依原位次為優先選配之原則，若有兩位以上所有權人同時申請相同分配單元(車位亦同)，則以公開抽籤決定之

● 暫定所有權人申請分配時，實分配價值(房地價值+車位價值)不超過應分配權利價值1.1倍為原則

- 超額選配限度之原則，係為避免未來辦理權利變換申請分配作業時，所有權人實分配價值與應分配價值差距過鉅，導致過度超額選配影響其他所有權人權益，故所有權人超額選配以不超過應分配權利價值1.1倍為原則，並依相關約定辦理差額價金找補

● 可合併分配方式選配單元

- 所有權人亦得與其他土地所有權人或權利變換關係人採取合併分配方式選配分配單元，將更新後合併分配協議書以書面方式提供予實施者

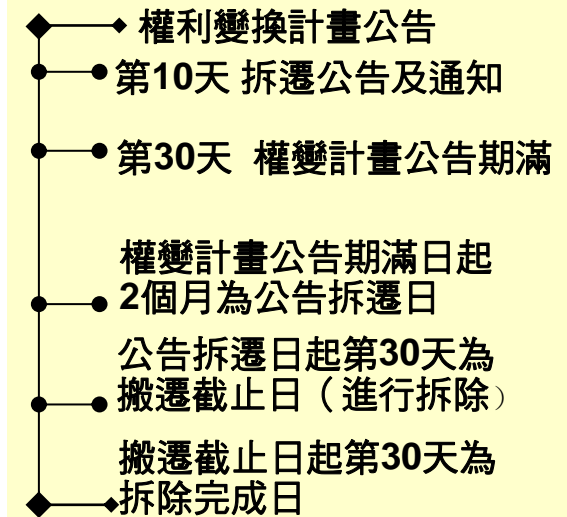
拆遷安置計畫--依據及標準

● 拆遷補償

- 都市更新條例第36條
因權利變換而拆除遷移
建物應補償其殘餘價值

● 本案補償標準

● 預定拆除時程



項目	拆遷補償標準	拆遷安置標準(期間36個月)
土地改良物	5,000(鐵架造) 10,600(磚造) 12,100(加強磚造) 17,900(北側RC造) 20,600(中間RC造) 元/坪	750 元/坪/月

財務計畫--共同負擔

費用總計： 7億3467萬 元

■ 工程費用	5億0910萬 元
■ 公共設施費用	1406萬 元
■ 權利變換費用	4872萬 元
■ 利息費用	2121萬 元
■ 稅捐費用	240萬 元
■ 管理費用	1億3918萬 元

* 參照「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」
及「實際合約報價」提列

財務計畫--工程費用

● 工程費用：5億0909萬元

項目		複價(萬元)	說明	
工程費用	拆除工程	建築物拆除費用	187	
	新建工程	營建費用	4億4241	1.營建費用=總樓地板面積 ×平均工程造價 2.以市府標準RC造第三級 為基礎，再依物價指數、 地下室加成調整提列
		特殊建材費用	4319	
		建築設計費用	1411	
		鑑界費用	8	
		鑽探費用	15	
		建築相關規費	14	
	其他費用	公寓大廈管理基金	176	3. 依市府公告法定標準提列
		外接水電瓦斯管線工程費用	480	
		鄰房鑑定費用	58	
工程費用合計(A)		5億0909萬		

財務計畫--公共設施費用

● 公共設施費用：1406萬元

項目		複價(萬元)	說明
協助 公共設施 開闢	公共設施用地捐贈本市土地成本	1306	預計協助開闢 道路面積 128.68 平方公尺
	公共設施工程開闢費用	100	
公共設施費用合計(B)		1406萬	

財務計畫--權利變換費用

● 權利變換費用：4872萬元

項目		複價(萬元)	說明
都市更新規劃費用		890	依實際合約報價提列
不動產估價費用(含技師簽證費)		160	
更新前測量費用(含技師簽證費)		38	
土地改良物 拆遷補償及 安置費用	合法建築物拆遷補償費用	1255	1.拆遷補償： 5,000~20,600元/坪
	合法建築物拆遷安置費用	2401	2.拆遷安置： 750元/坪/月 預估安置期間3年
地籍整理費用		128	依市府公告法定標準 提列
權利變換費用合計(C)		4872萬	

財務計畫--利息稅捐

● 貸款利息：2121萬元

項目	複價(萬元)	說明
貸款利息	2121	1.貸款利率2.43% 貸款期間3年 2.融資資金7成； 自有資金3成
貸款利息合計(D)	2121萬	

● 稅捐：240萬元

項目	複價(萬元)	說明	
稅捐	承攬契據印花稅	48	依市府公告法定 標準提列
	讓受不動產契據印花稅	13	
	土地所有權人分回房屋之營業稅	179	
稅捐合計(E)	240萬		

財務計畫--管理費用

● 管理費用：1億3918萬元

項目		複價(萬元)	說明
管理 費用	人事行政管理費用	2965	1.人事行政管理費用依市府公告法定標準提列5%
	銷售管理費用	3573	2.銷售管理費用依市府公告法定標準提列6%
	風險管理費用	7033	3.風險管理費用依市府公告法定標準提列11.5%
	信託管理費用	347	4. (私有土地公告現值+營建費用)×0.5%
管理費用合計 (F)		1億3918萬	

財務計畫--預估更新總價值

項目	數量	均價	複價
銷售面積	2,581.29 坪	58 萬元/坪	14.97 億元
汽車車位	55 部	150 萬元/部	0.82 億元
更新後價值總計			15.79 億元

維護管理計畫

- **本案乃依據更新處住戶管理規約範本申請**
 - 依據公寓大廈管理條例規定相關管理委員會服務範圍、管理事項等
 - 凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務
- **本案特別約定事項**
 - 本案留設人行步道爭取容積獎勵，須載明提供公眾使用，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並設置標示告知牌明確標示留設面積、位置

更新效益

- 提供人行步道等開放空間，提昇地區環境品質
- 更新低矮窳陋建物，並於四周植樹綠化，改善都市景觀
- 提升附近地區整體房地產行情，增加居民資產價值

現況



更新後示意（非本案地區）



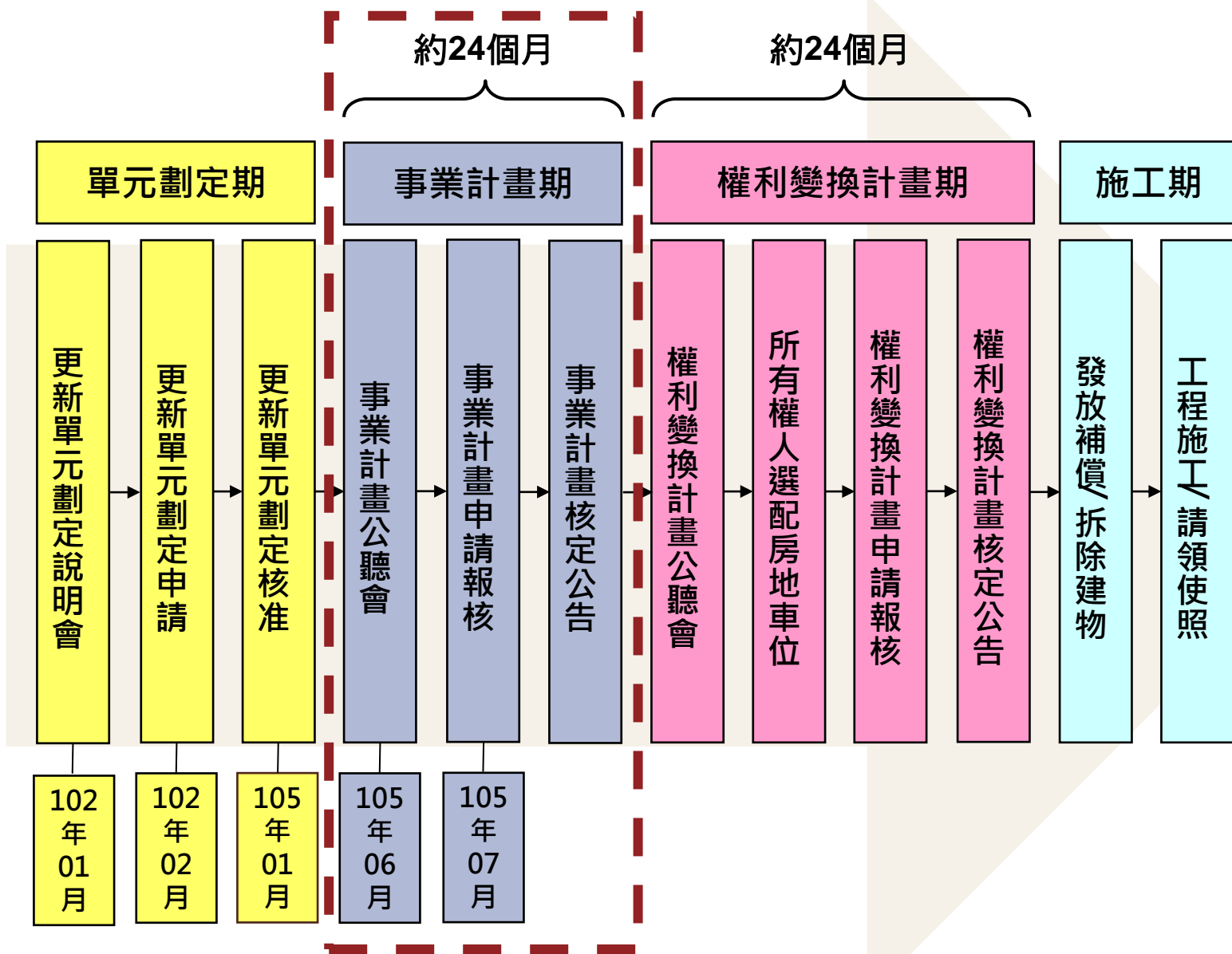
更新效益

- 改善道路狹小難於通行、易形成公共安全與防災死角情形，進而創造單純寧適、安全防災之居住環境，豐富周邊景觀與完善公共設施
- 更新後房地產價值大幅提升，透過都市更新權利變換，權利人享有土地增值稅、地價稅、契稅等相關減免優惠

現況



都市更新辦理時程預估



都市更新辦理程序作業

	事業計畫	權利變換計畫	施工登記
實施者	<ul style="list-style-type: none"> » 調查測量 » 規劃設計 » 研擬法定書圖 	<ul style="list-style-type: none"> » 三家估價 » 分配意願調查 » 研擬法定書圖 	<ul style="list-style-type: none"> » 申請建照 » 協辦稅捐減免 » 工程發包 » 產權登記
居民	<ul style="list-style-type: none"> » 參與公聽會、聽證會 » 出具事業計畫同意書 	<ul style="list-style-type: none"> » 參與公聽會、聽證會 » 出具意願調查表、分配申請書 	<ul style="list-style-type: none"> » 騰空搬遷 » 點交房屋
政府	<ul style="list-style-type: none"> » 計畫審查 » 公開展覽 » 公聽會、聽證會 » 更新審議 	<ul style="list-style-type: none"> » 計畫審查 » 公開展覽 » 公聽會、聽證會 » 更新審議 	<ul style="list-style-type: none"> » 審核發照 » 囑託登記 » 監督管理 » 異議調解

簡報結束 敬請指教
