

**擬訂臺北市士林區芝蘭段四小段
130地號等9筆土地
都市更新事業計畫案公聽會**

104年04月15日

實施者：誠寬建設股份有限公司

建築設計：胡永復建築師事務所

更新規劃：丹棠開發股份有限公司

公聽會議程

時間	議程	時間
11:00~11:05	簽到	5分鐘
11:05~11:10	來賓介紹、主席致詞	5分鐘
11:10~11:30	事業計畫辦理說明	20分鐘
11:30~11:45	綜合討論	15分鐘
11:45~11:55	專家學者來賓發言	10分鐘
11:55~12:00	主席結論及散會	5分鐘

出席與列席單位

實施者

誠寬建設股份有限公司

主持人

誠寬建設股份有限公司 代表

臺北市政府

臺北市都市更新處代表
士林區區公所代表
士林區芝山里魏雅郁里長

專家學者

臺北市都市更新及爭議處理審議會 何芳子委員
營建署都市更新科 林佑璘 科長

規劃團隊

胡永復建築師事務所
丹棠開發股份有限公司

辦理緣起與計畫目標

■ 辦理緣起

- 本案範圍內7層樓建築物(德行東路252、254、256號)為市政府公告列管之「高氯離子混凝土建築物」，因有公共安全之疑慮，建議應盡速拆除重建
- 整合地主共識後，目前所有權人同意比例為100%，並於103年11月24日完成更新單元劃定，現擬依都市更新條例及相關法令規定，辦理都市更新重建作業

■ 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，更新再造老舊社區
- 推動危險建物重建，維護公共安全，改善生活品質
- 促進土地合理有效利用，改善都市景觀

法令依據 1/2

■ 都市更新條例第19條

- 擬訂都市更新事業計畫期間，應**舉辦公聽會**，聽取民眾意見

■ 都市更新條例施行細則第6條

- ...舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並**通知**更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。...於十日前**刊登**當地政府公報或新聞報紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之**公告牌**

(本案登報104/3/31~104/4/2，張貼公告104/4/1~104/4/15，寄發通知104/4/2，**符合規定**)

法令依據2/2

■ 都市更新條例第3條

- 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之**機關、機構或團體**

■ 都市更新條例第14條

- 都市更新事業機構以依公司法設立之**股份有限公司**為限
- 本案實施者為**誠寬建設股份有限公司**

更新辦理程序與進度

第一階段

自行劃定公告核准(已完成)
103.11.24



第二階段

擬訂更新事業計畫
(目前執行階段)



更新事業計畫審議及公告



第三階段

實施更新事業
(建照申請、發包施工、使用執照、產權登記)



完成更新成果報核

同意比例

所有權人	面積
2/3	3/4

一、基地位置

■ 位置

- 芝玉路一段以東
- 德行東路以南
- 德行東路260巷以西
- 芝玉路一段223巷以北

■ 更新單元面積

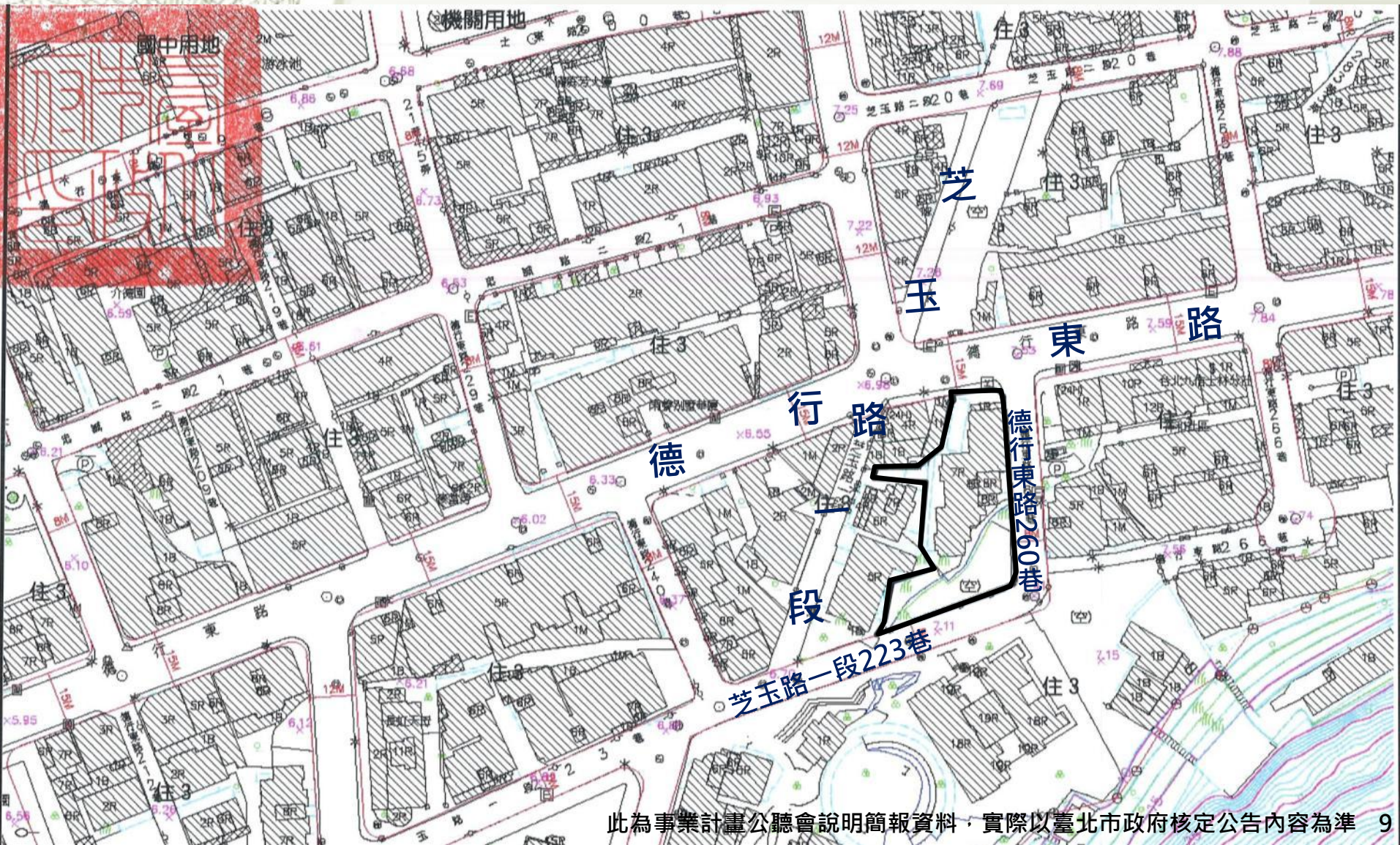
- 芝蘭段四小段130地號等9筆土地1,292.19m² (約391坪)
- 103.11.24自行劃定公告核准



更新劃定核准範圍

臺北市政府103年11月 24日府都新字第10330421400號函核准

「自行劃定臺北市士林區芝蘭段四小段130地號等9筆土地為更新單元」



二、細部計畫及圖說

■ 土地使用分區

➤ 住三

- 建蔽率：45%
- 容積率：225%

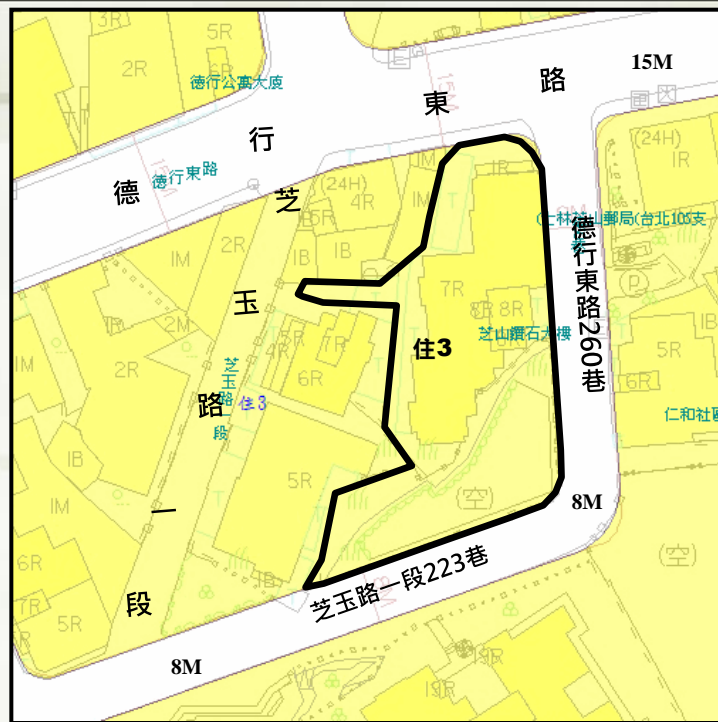
■ 允許使用組別

允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第三組：寄宿住宅。
- (四) 第四組：學前教育設施。
- (五) 第五組：教育設施。
- (六) 第六組：社區遊憩設施。
- (七) 第七組：醫療保健服務業（不包括精神病院）。
- (八) 第八組：社會福利設施。
- (九) 第九組：社區通訊設施。
- (十) 第十組：社區安全設施。
- (十一) 第十五組：社教設施。
- (十二) 第四十九組：農藝及園藝業。

附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施（不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站）。
- (三) 第十三組：公務機關。
- (四) 第十六組：文康設施。
- (五) 第十七組：日常用品零售業。
- (六) 第十八組：零售市場。



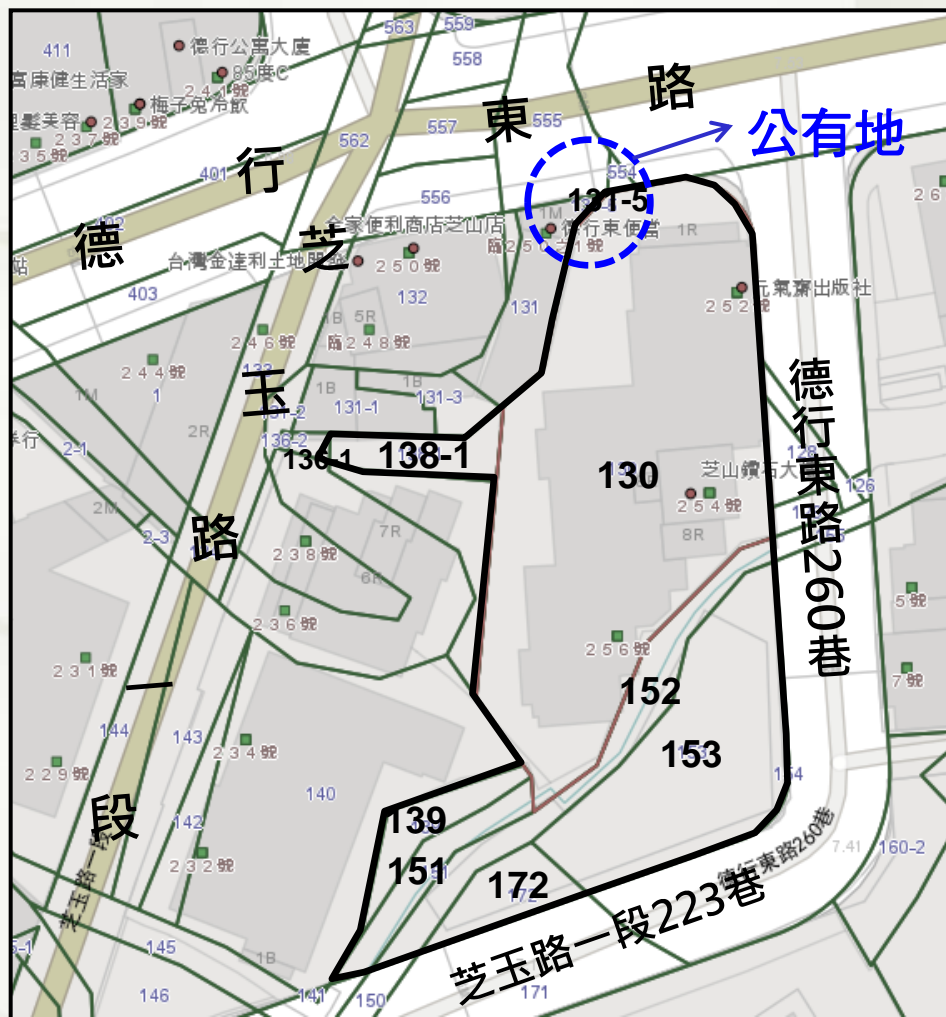
- (七) 第十九組：一般零售業甲組。
- (八) 第二十組：一般零售業乙組之科學儀器、打字機及其他事業用機器、度量衡器（但不包括汽車里程計費表）、瓦斯爐、熱水器及其廚具、家具、裝潢、木器、藤器、玻璃及鏡框、樂器、手工藝品及佛具香燭用品、玩具、電視遊樂器及其軟體、資訊器材及週邊設備。
- (九) 第二十一組：飲食業。
- (十) 第二十六組：日常服務業。
- (十一) 第二十七組：一般服務業之視障按摩業（限視障從業人員使用，其使用樓地板面積限一五〇平方公尺以內）及家畜醫院。
- (十二) 第二十八組：一般事務所。
- (十三) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十四) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資業、保險業。
- (十五) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之旅遊業辦事處及營業性停車空間。
- (十六) 第四十一組：一般旅館業。
- (十七) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (十八) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十九) 第五十一組：公害最輕微之工業。

三、土地權屬

臺北市士林區芝蘭段四小段
130、131-5、136-1、138-1、
139、151、152、153、172地
號等9筆土地

更新單元範圍土地權屬

權屬	面積	地號	所有權人數	面積比例
私有	1,290.77m ²	8筆	21位	99.89%
公有	1.42m ²	1筆	1位	0.11%
總計	1,292.19m ²	9筆	22位	100%



五、基地現況與課題



經鑑定為海砂屋，有危害公共安全之虞



房屋傾斜，建物結構不符耐震標準



基地南側空地未有效使用

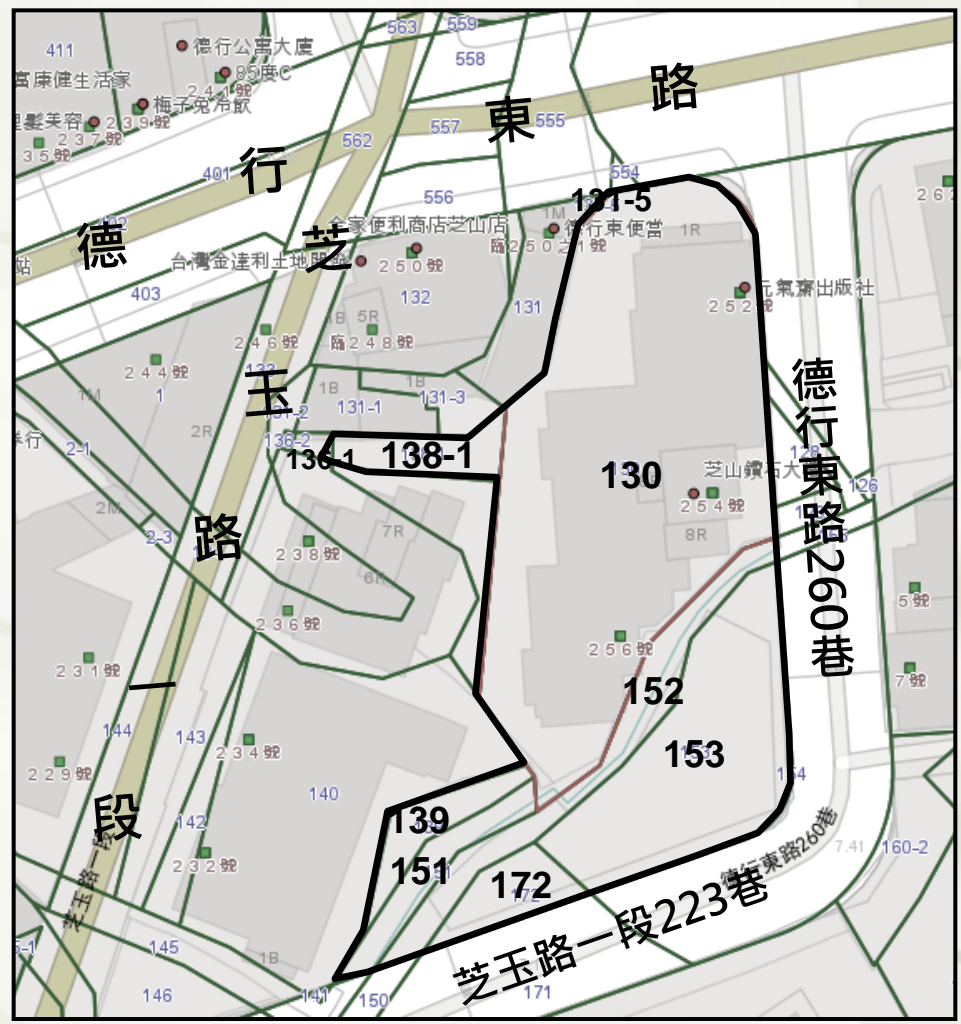
五、基地現況與課題



西側畸零地無法有效利用

六、重建區段與實施方式說明

- 更新單元全區為**重建區段**
- 實施方式採**協議合建**辦理



七、事業計畫同意比例

■ 更新條例第22條規定同意參與都市更新事業計畫比例

- 私有土地及合法建物所有權人 > 2/3；私有土地及合法建物總面積 > 3/4
- 私有土地及合法建物面積均>4/5，其所有權人數不計

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	1,292.19	22	3,608.51	19
公有 (a)	1.42	1	-	-
其他私有 (b=A-a)	1,290.77	21	3,608.51	19
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	1,290.77	21	3,608.51	19
同意數 (C)	1,290.77	21	3,608.51	19
同意比例 (%) (C/B)	100%	100%	100%	100%
事業計畫門檻	75%符合規定	67%符合規定	75%符合規定	67%符合規定

備註：本案同意比例屆時以事業計畫『送件時』所簽署同意書為主。

八、擬爭取容積獎勵額度

法定容積2,906.69m²

項目	獎勵面積(m ²)	佔法容比例	備註
△F1原容積大於法定容積	838.65	28.85%	本案原容積為2,529.1m ²
△F3更新時程獎勵	203.47	7.00%	單元核准後半年內(104.5.23)提 送事業計畫申請
△F5更新地區規劃設計獎勵			
量體色彩與環境調和	290.69	10%	住三上限10%
留設人行步道	253.89	8.73%	依實際留設人行步道面積
綠建築設計	174.40	6.00%	銀級綠建築設計
都市更新獎勵合計	1,761.10	60.59%	本案申請獎勵面積<上限 1,953.9m ²
高氯離子容積放寬-原容*30%	758.73	26.10%	
申請容積獎勵總計	2,519.83	86.69%	

九、建築規劃說明

本案擬興建14F/B4F之鋼筋混凝土造(第三級)建築物

使用分區	住三	
基地面積	1,292.19m ²	
法定建蔽率	45%	
法定容積率	225%	
開挖面積/實際開挖率	805.42 m ² / 62.33%	
獎勵容積	都市更新	1,761.10 m ² (60.59%)
	高氯離子混凝土建築物	758.73 m ² (26.10%)
獎勵後允建總容積	5,426.52 m ²	
停車空間	實設汽車:73輛 <small>(法車58輛、自設15輛)</small> 實設機車:68輛 <small>(法車68輛)</small>	
總樓地板面積	約:10,219.37 m ²	用途： 集合住宅共49戶、郵局1戶



十、建築設計說明

設計理念



城市

基地

自然

起：基地位於環山圍繞的天母地區，洽屬都市與自然的交界

設計理念



承：天母的城市表情與紋理：人文

設計理念



轉：打破原有隔離、無表情、人工、封閉的建築與城市型式，建造會呼吸的基地：溝通、人性化、生命、呼吸

設計理念



設計理念

合：以淺色、具有質感的、會呼吸的材質，將建築物、天母人文、周遭自然巧妙融合。

建立自然、人文、城市、建築的對話



基地配置圖

汽機車出入口

郵局

社區主要出入口

德行東路260巷

德

行

東

建築物高度限制線檢討圖

建築物高度限制線檢討

(一) 依臺北市都市更新自治條例 第18條

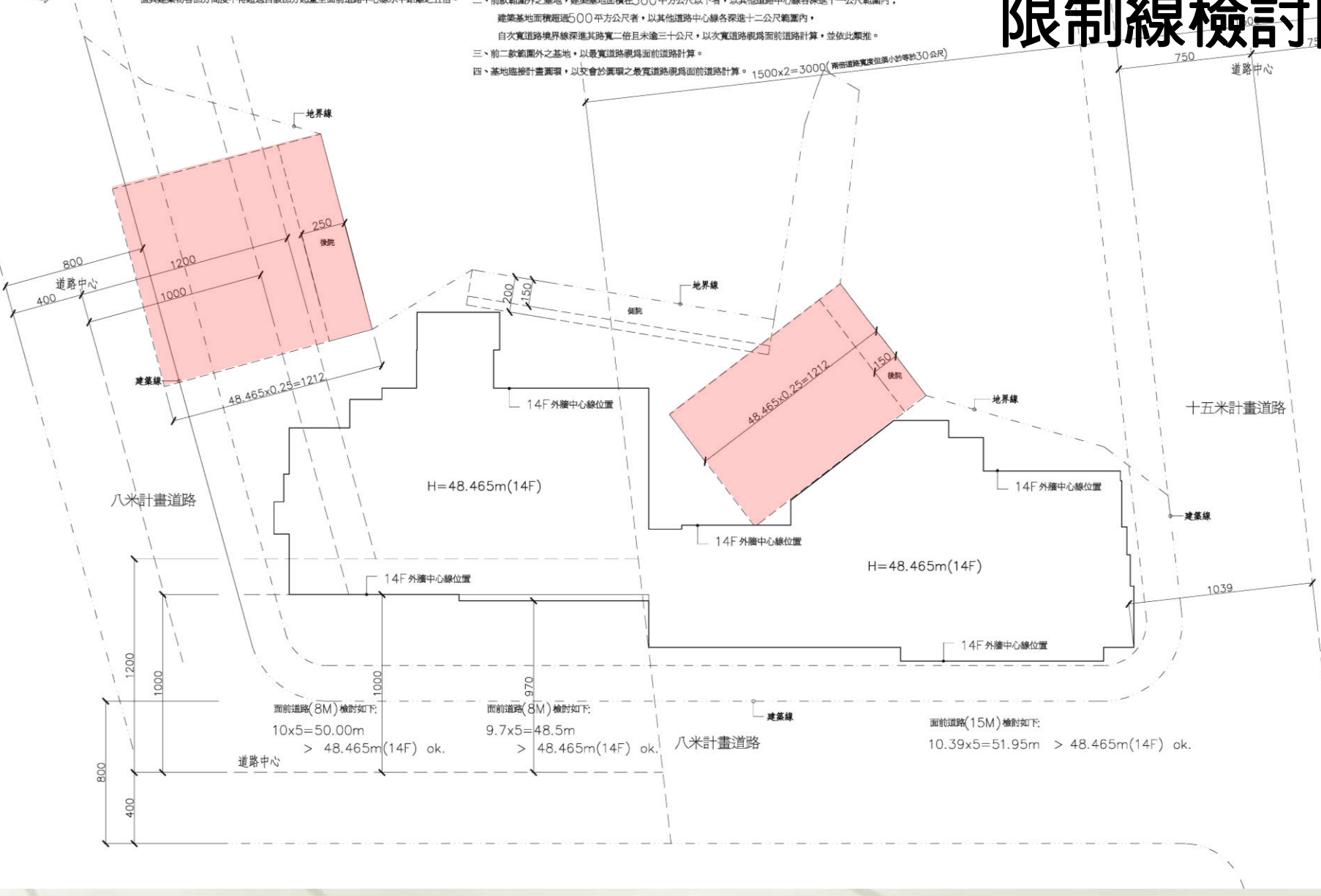
都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放宽高度限制。

但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

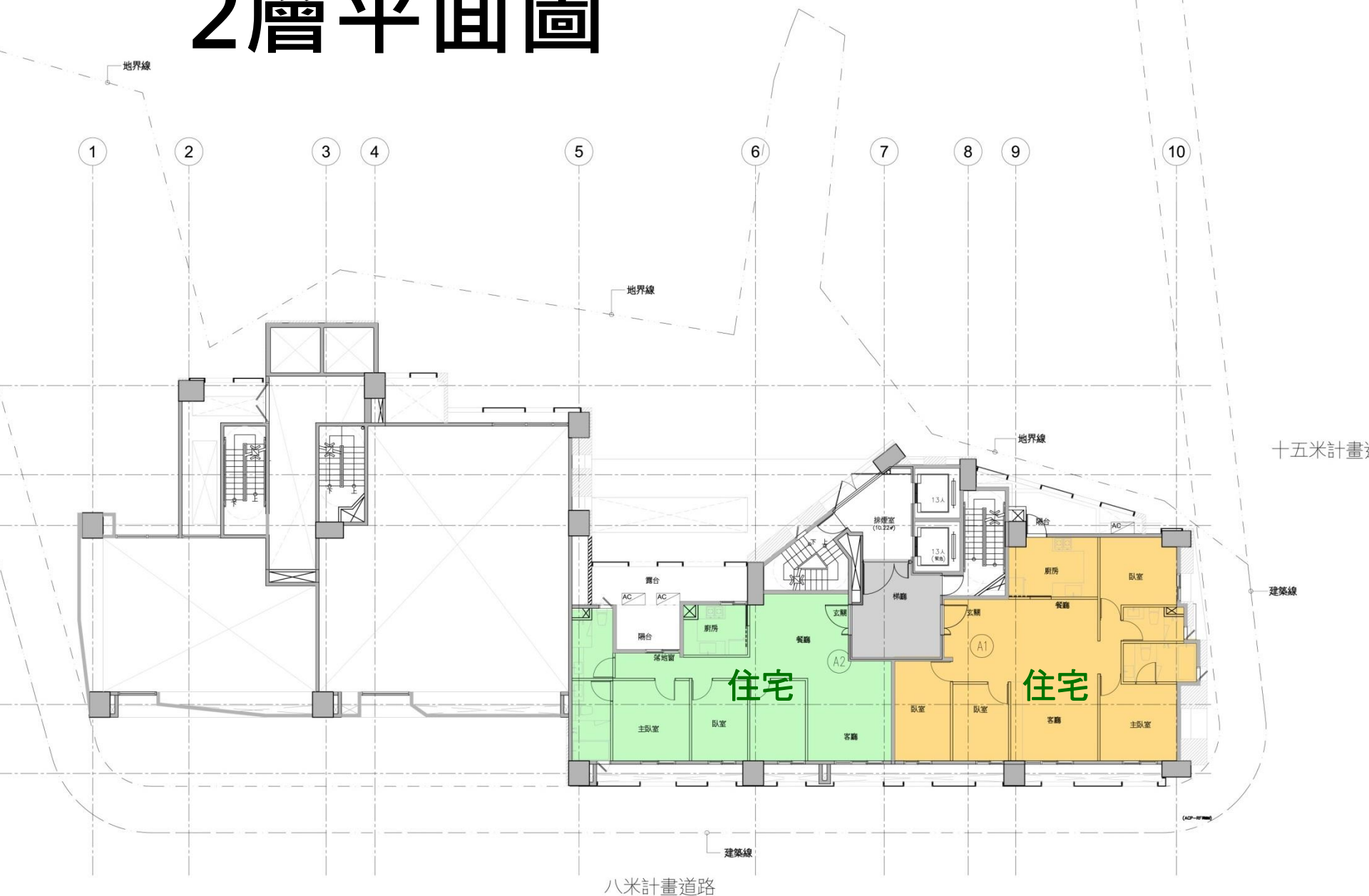
(二) 並依照臺北市土地使用分區管制規則第十三條規定：建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：

- 一、基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。
- 二、前款範圍外之基地，建築基地面積在500平方公尺以下者，以其他道路中心線各深進十一公尺範圍內；建築基地面積超過500平方公尺者，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算，並依此類推。
- 三、前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路計算。
- 四、基地臨接計畫圓環，以該圓環之最寬道路視為面前道路計算。

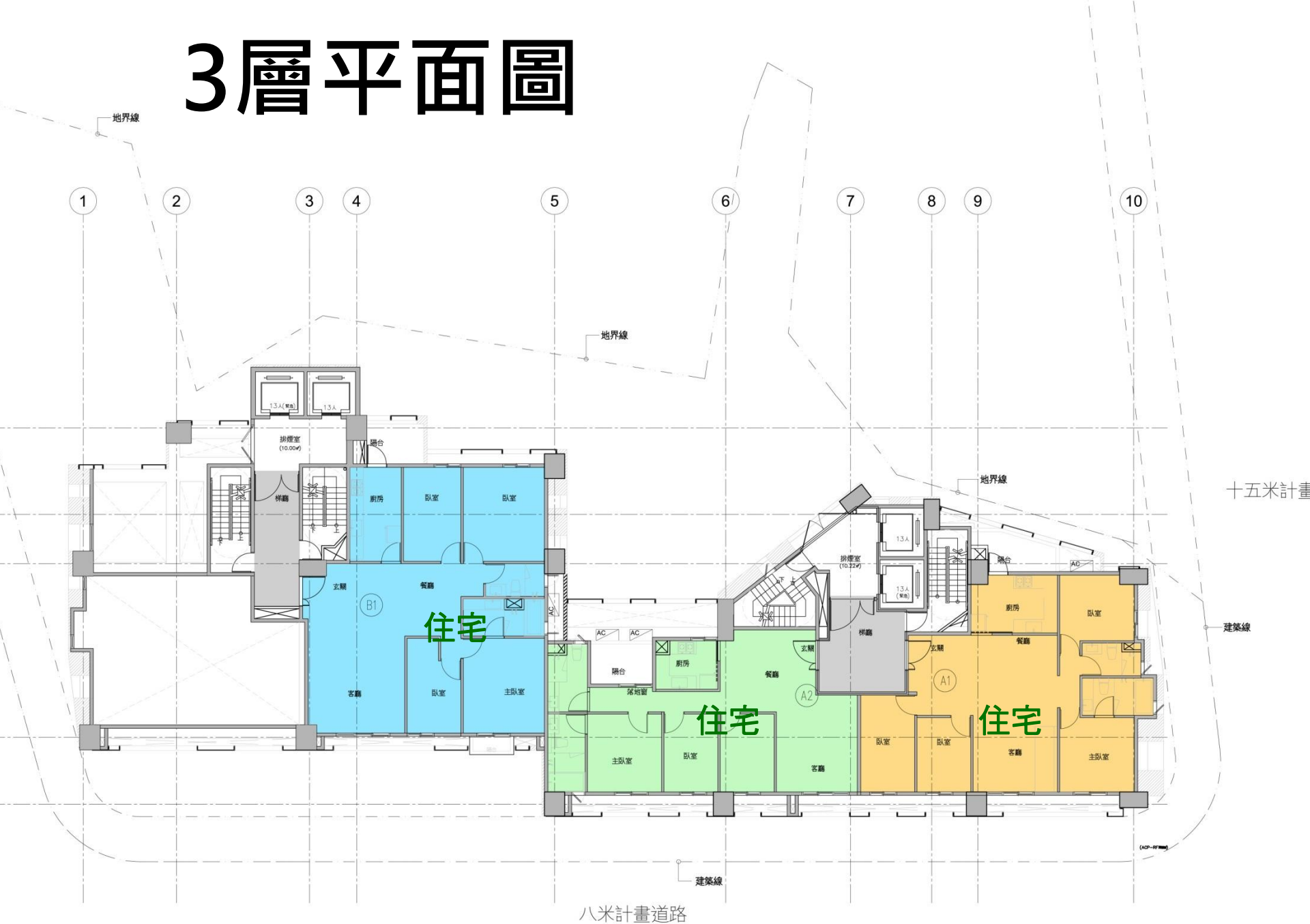
1500x2=3000 (兩側道路寬度但最小於30公尺)



2層平面圖



3層平面圖



4層平面圖



5層平面圖



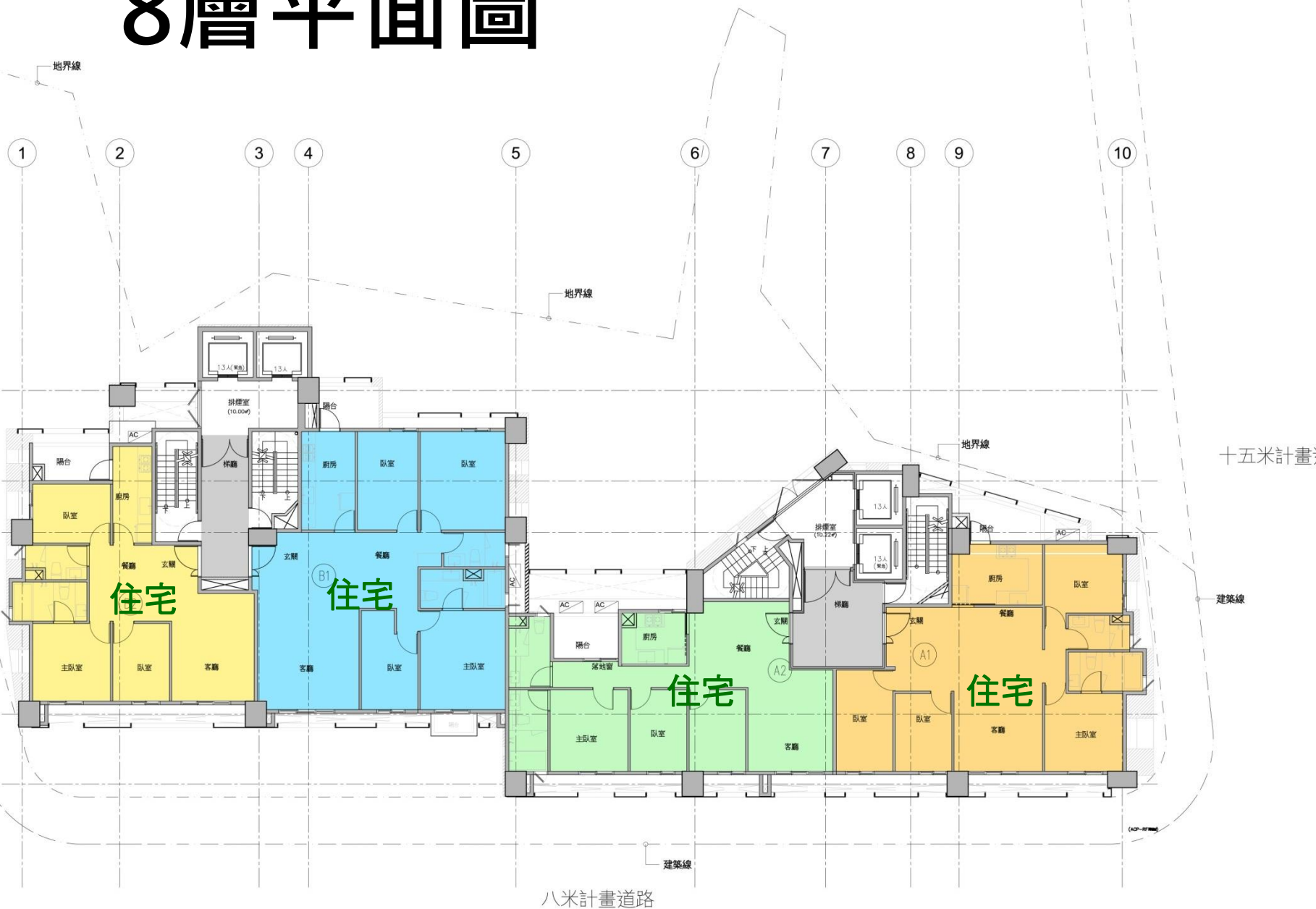
6層平面圖



7層平面圖



8層平面圖



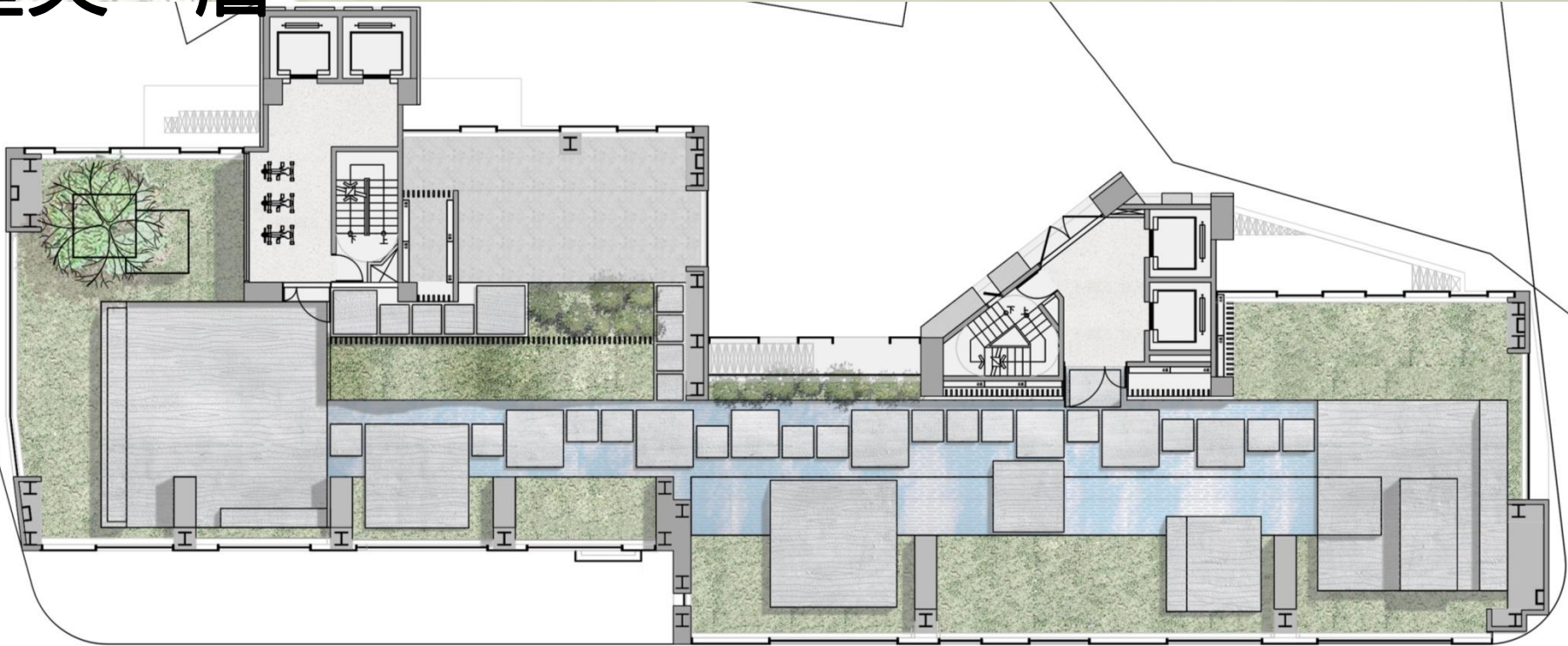
9層平面圖



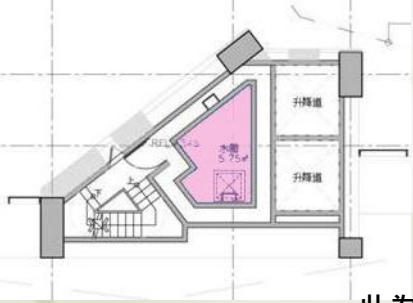
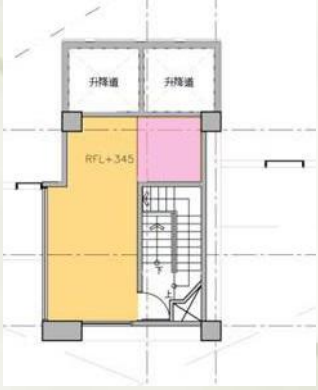
11層平面圖



屋突一層



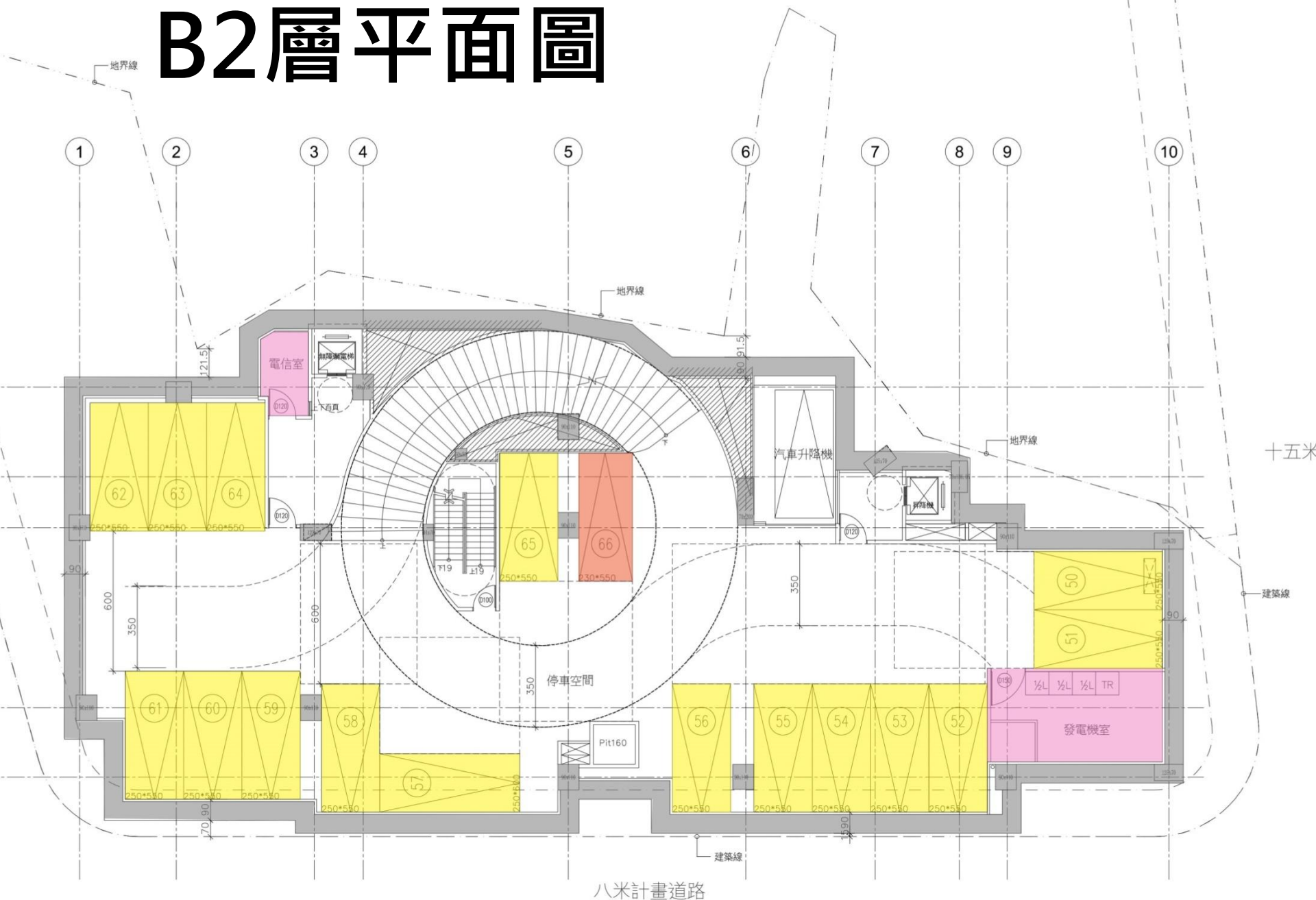
屋突二層



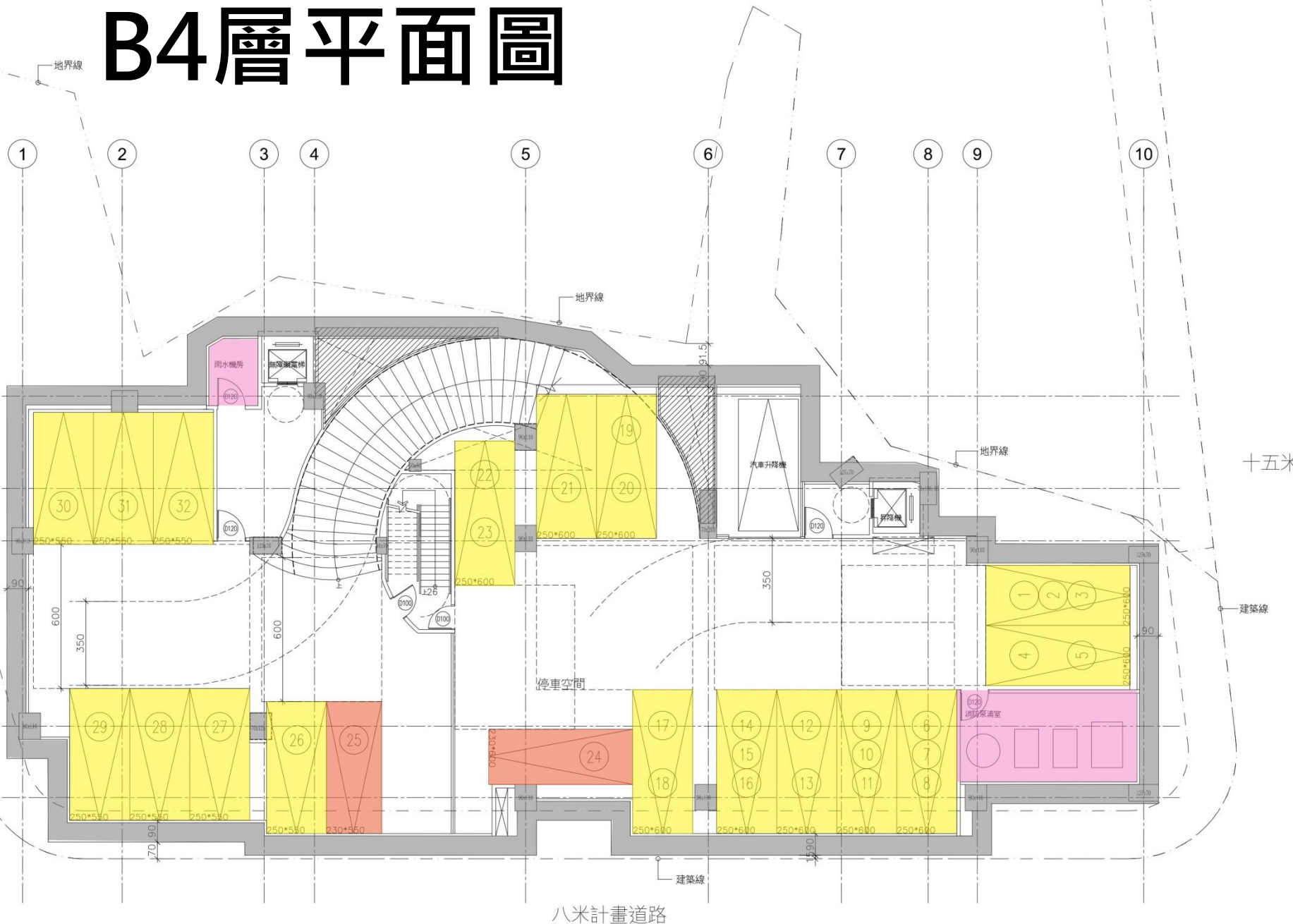
屋突三層

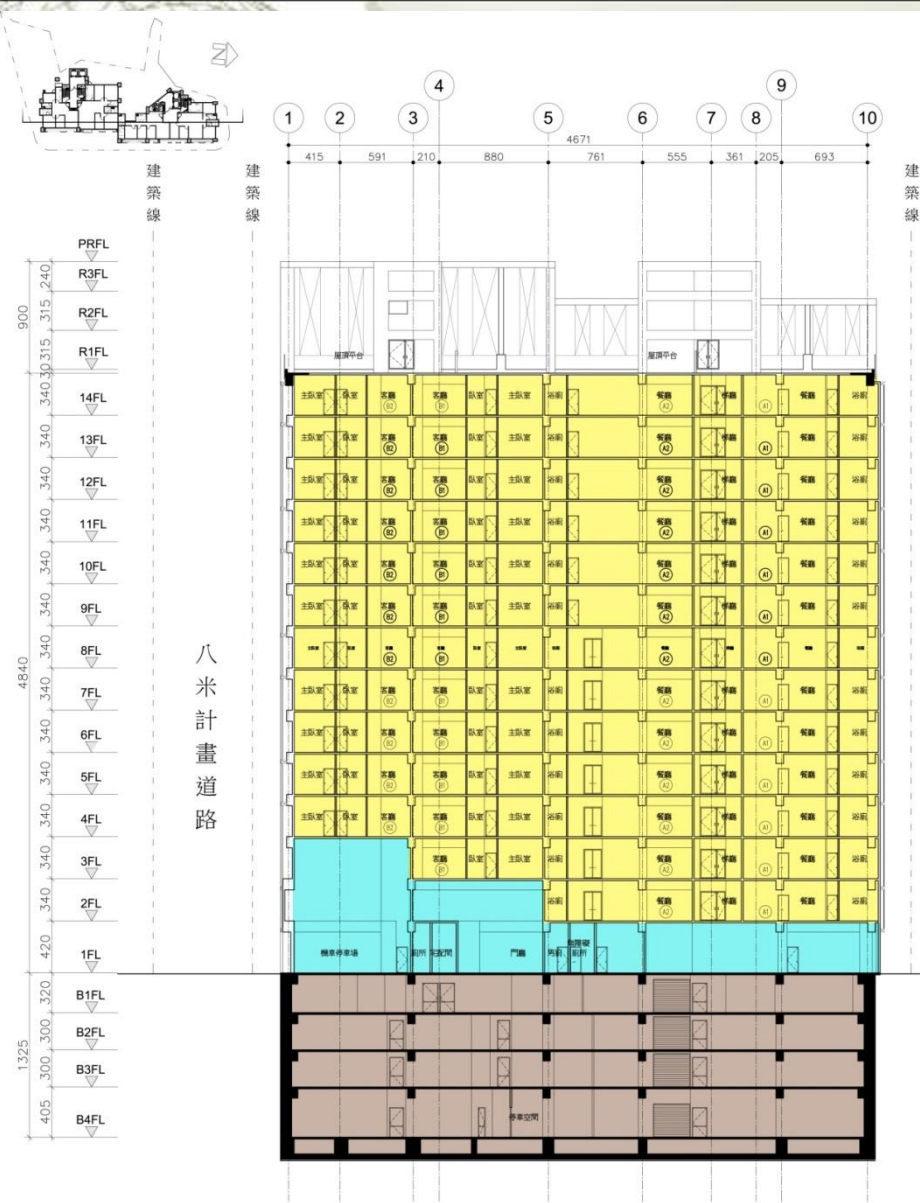


B2層平面圖

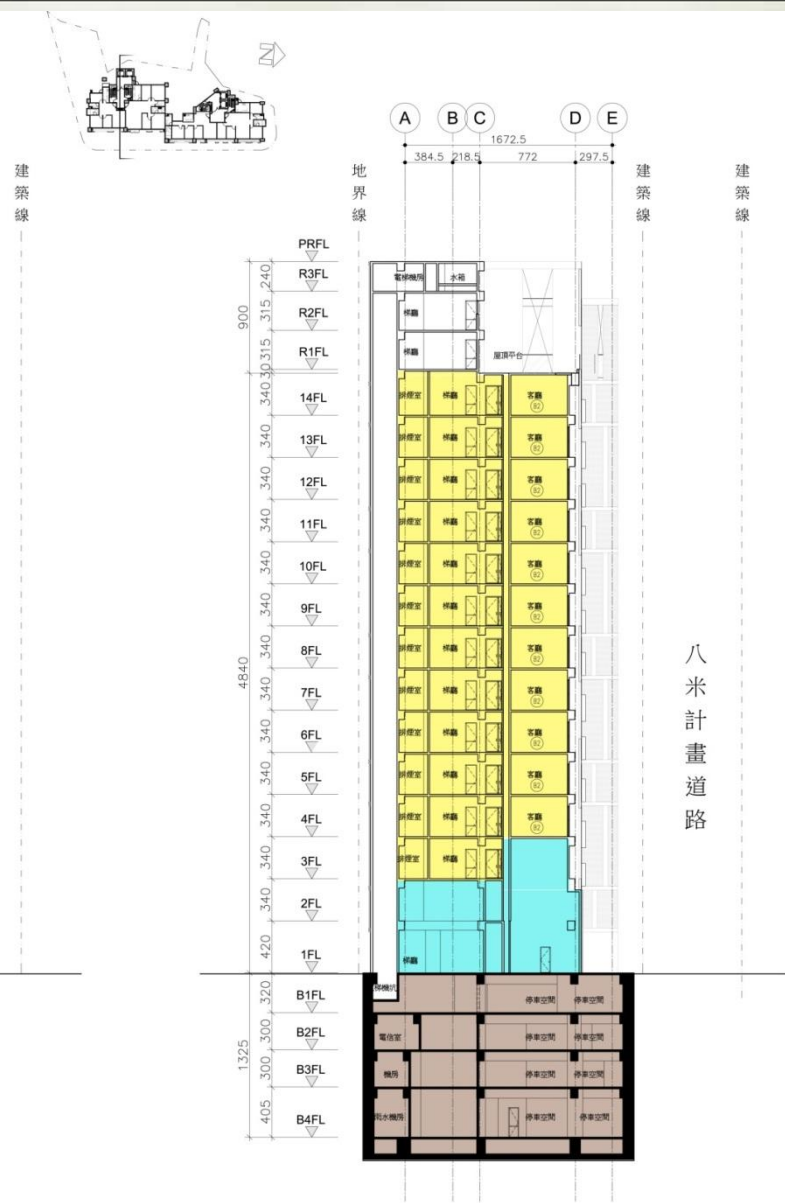


B4層平面圖





橫向剖面圖



縱向剖面圖

東向立面圖



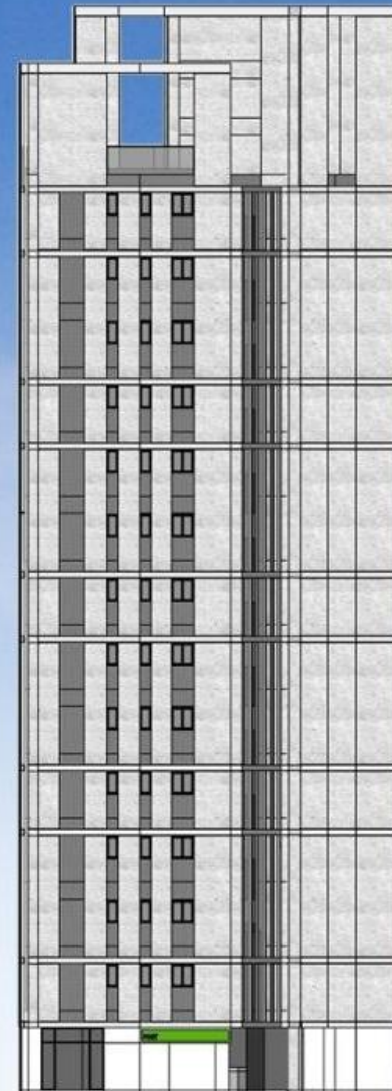
西向立面圖



南向立面圖



北向立面圖



十一、都市設計與景觀



視覺景觀模擬圖

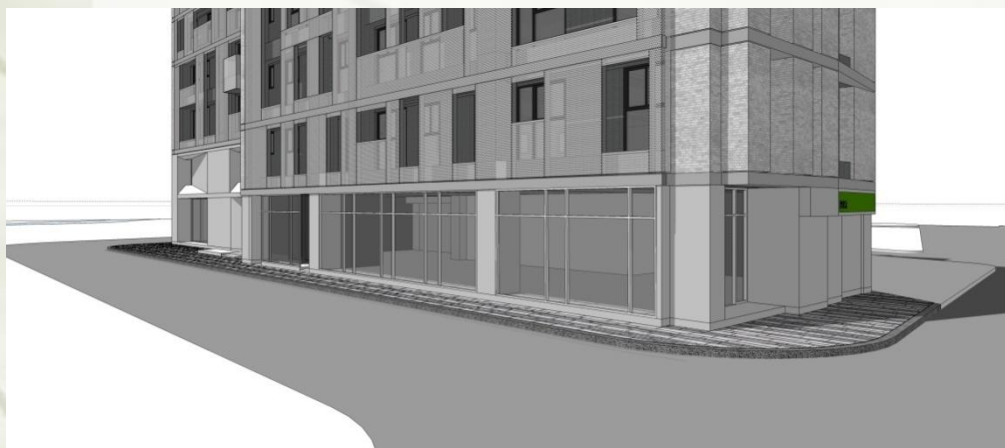
十一、都市設計與景觀



十一、都市設計與景觀



十一、都市設計與景觀 建物造型



十一、都市設計與景觀

夜間照明設計



十一、都市設計與景觀 景觀植栽計畫



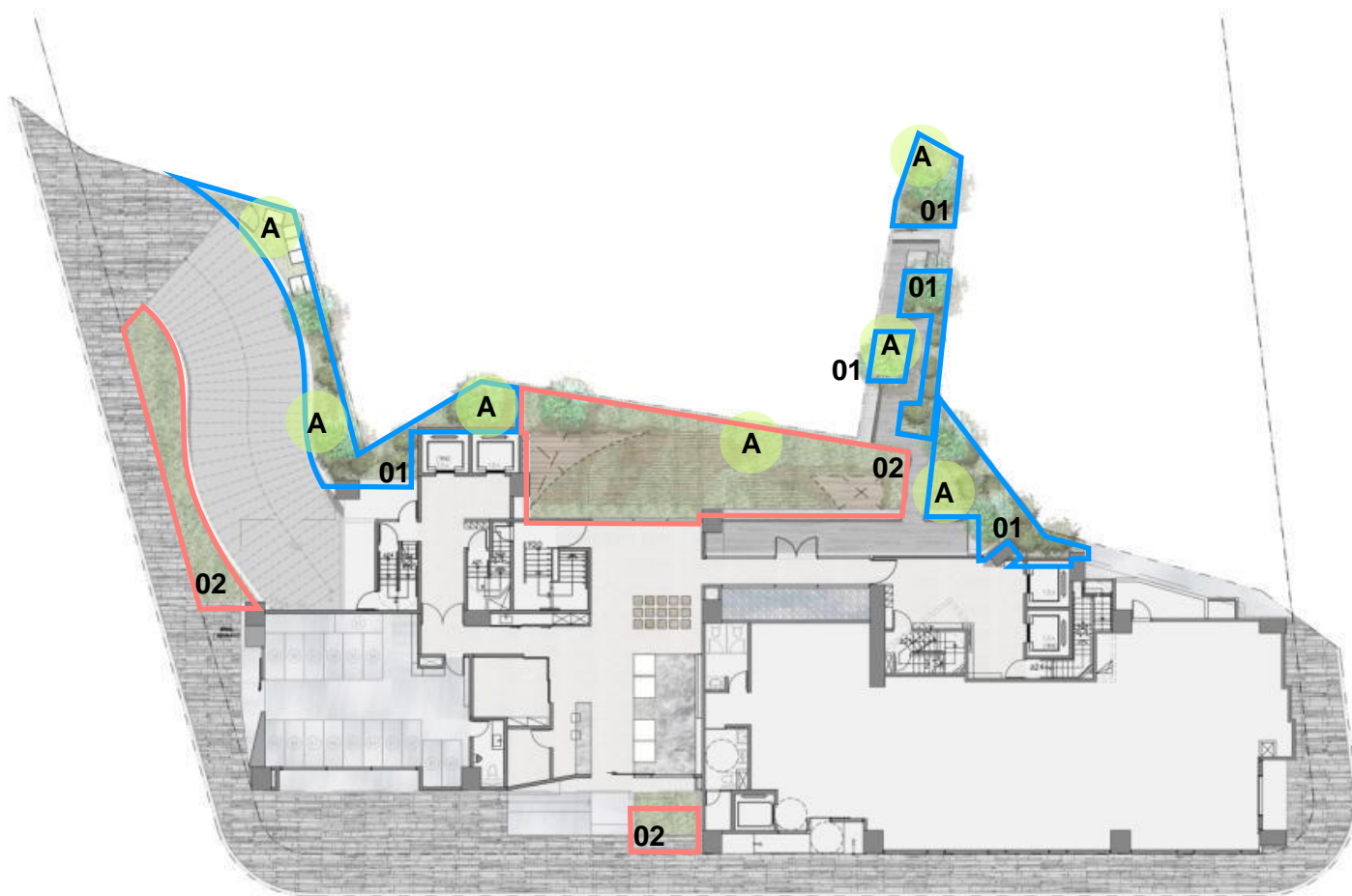
A 青楓 喬木



01 厚葉石斑木 灌木



02 假儉草 地被



地面層

十一、都市設計與景觀 景觀植栽計畫



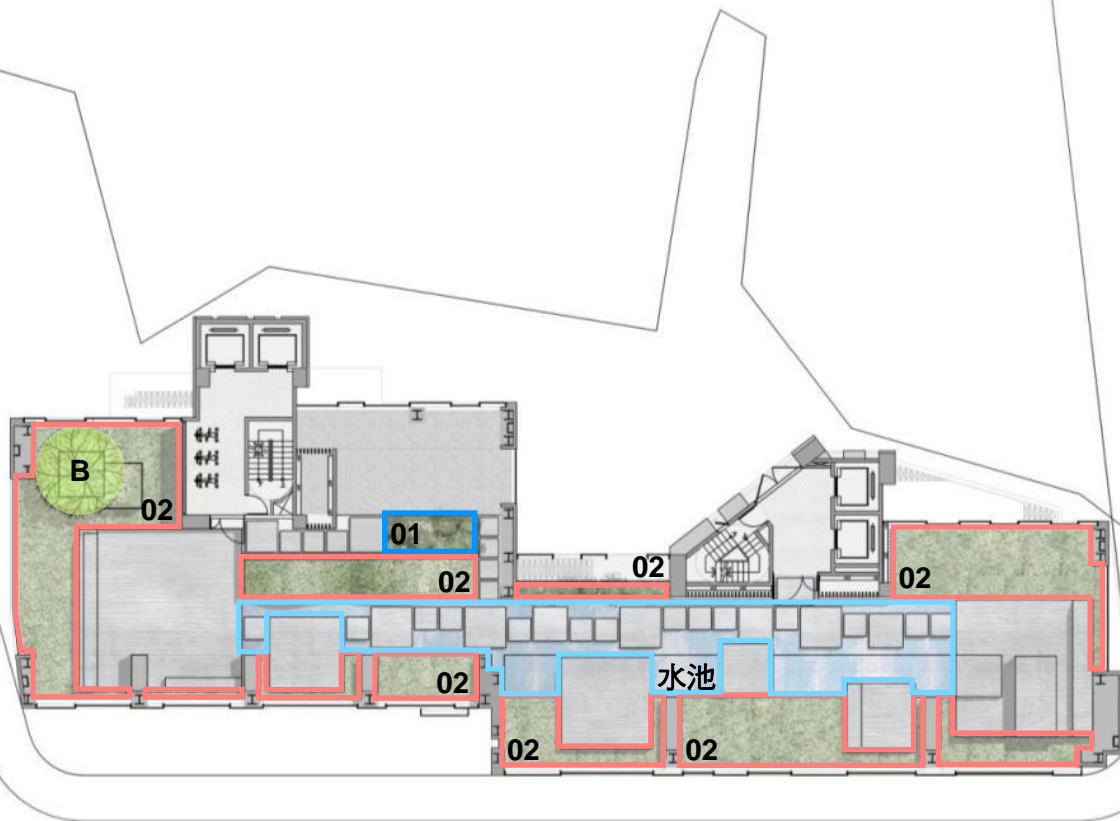
B 楓香 喬木



01 白水木 灌木



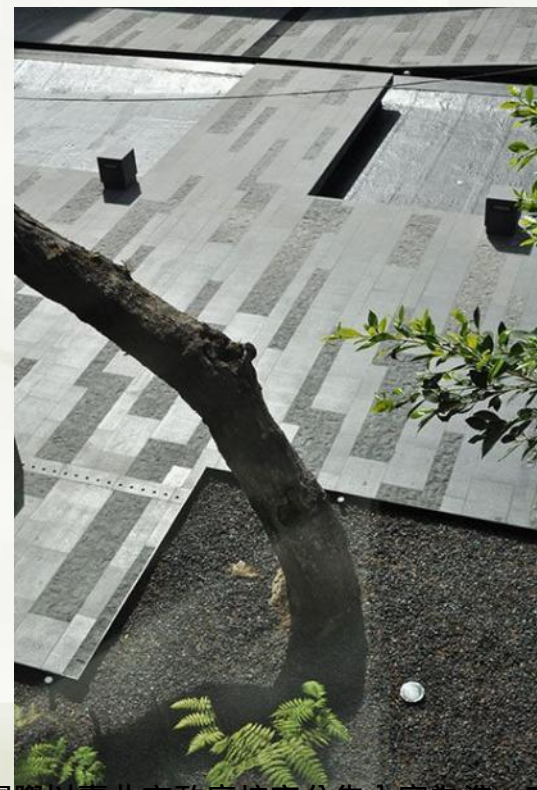
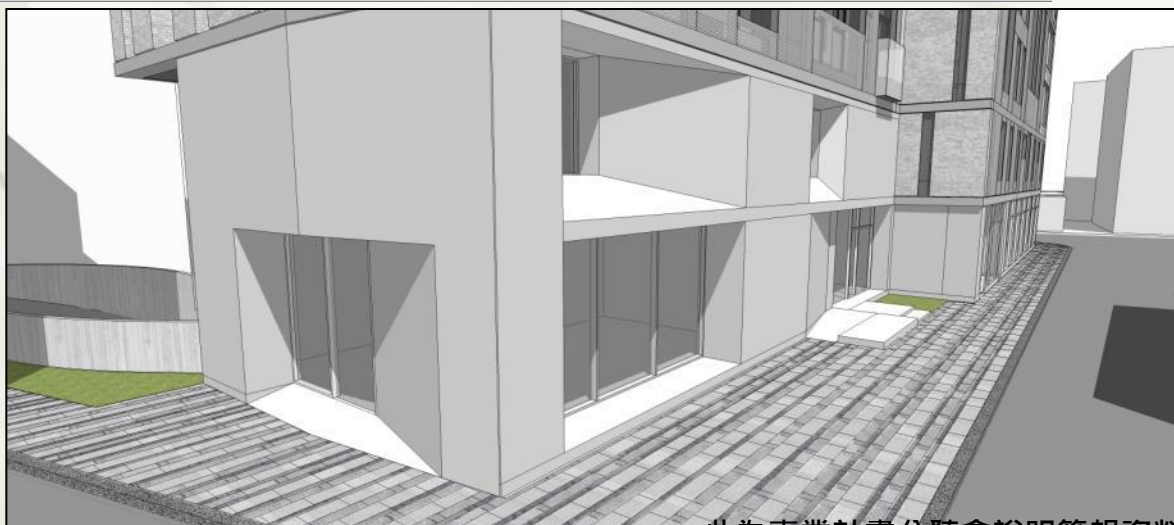
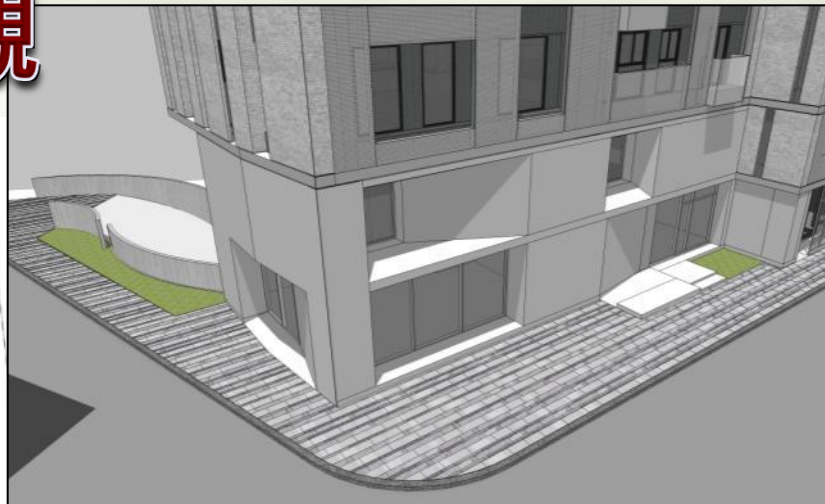
02 假儉草 地被



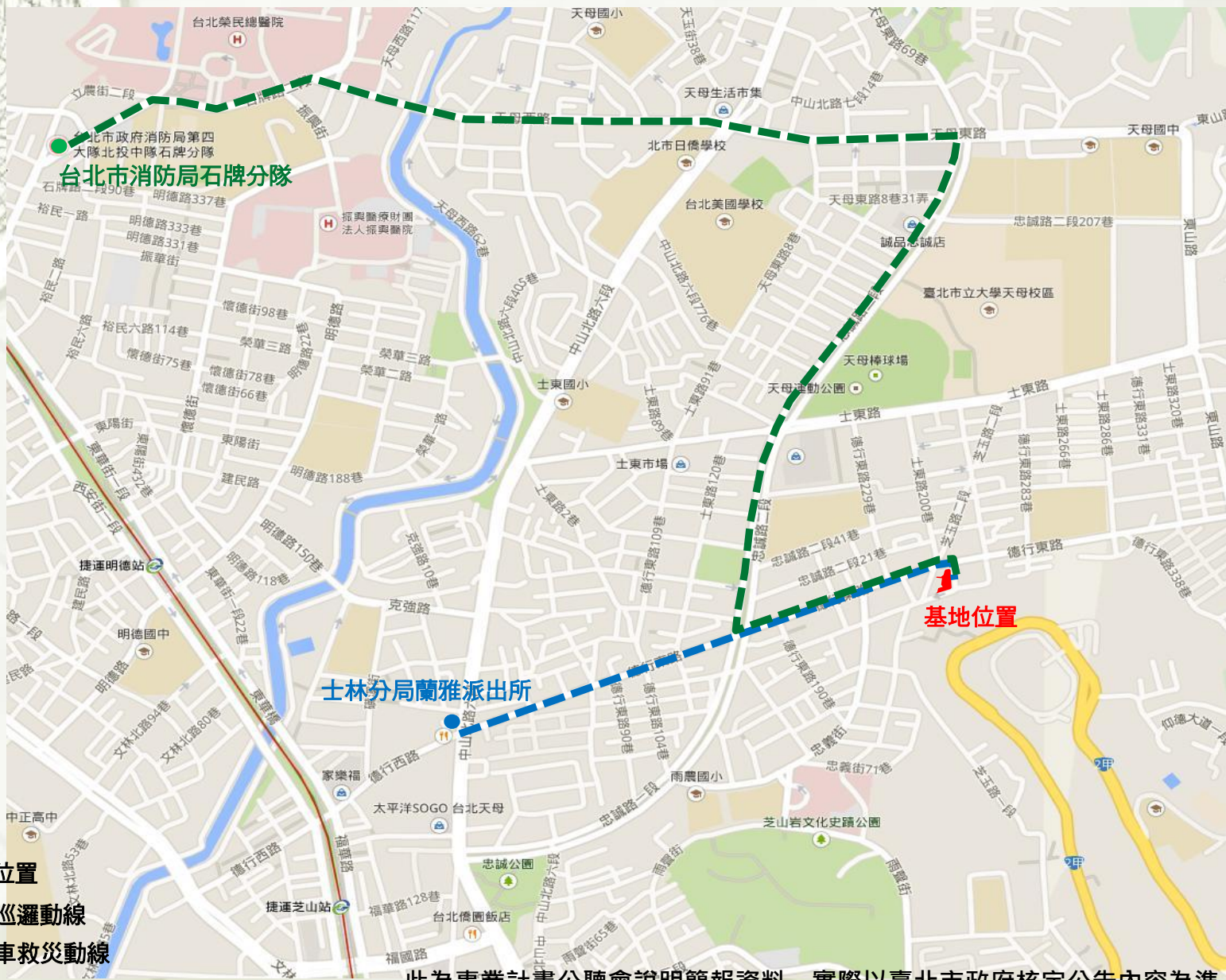
屋頂層

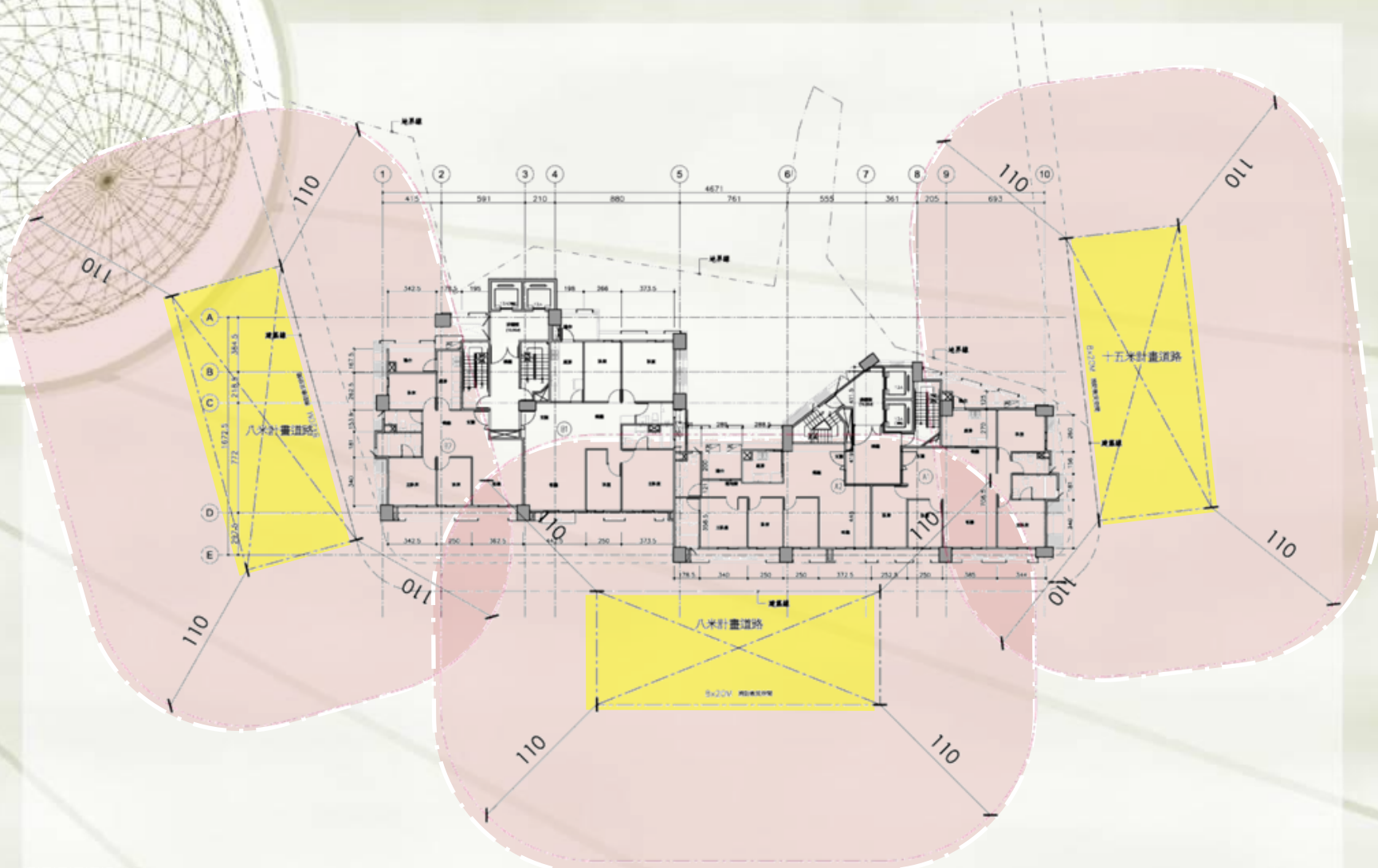
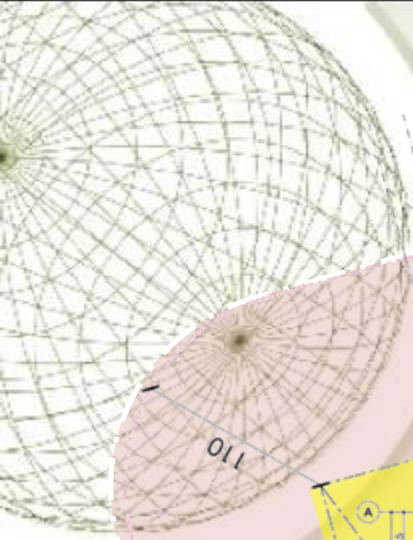
十一、都市設計與景觀



鋪面設計



十二、逃生與防災計畫避難動線檢討





-  雲梯消防車救災範圍(8MX20M)
-  操作救災活動範圍(半徑11M)

雲梯車救災位置檢討 (標準層)

十三、人行動線檢討



-  車行動線
-  人行動線
-  逃生動線

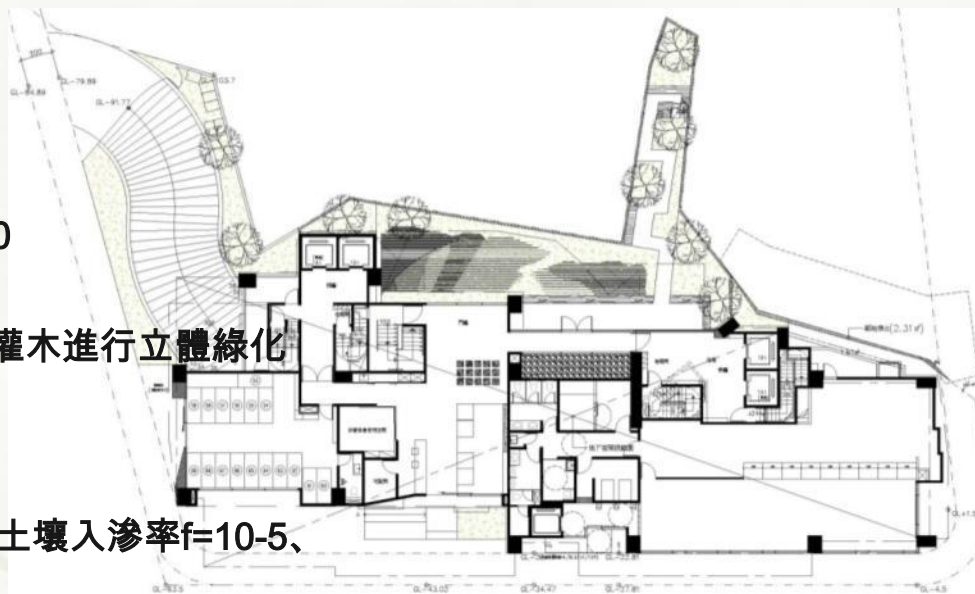
十四、綠建築設計(1)

1.1 基地綠化

- 本案廣植大喬木與灌木類植栽
- 本案基地CO₂固定量基準值 $\beta=400$
- 植栽使用原生、誘鳥誘蟲種
- 露台、屋頂...等人工地盤亦種植灌木進行立體綠化

1.2 基地保水

- 基地表層2m以內土壤為回填層，土壤入滲率 $f=10^{-5}$ 、
- 土壤滲透係數 $k=10^{-5}$
- 其他人行鋪面採用再生透水磚設計
- 人工地盤設計綠地花園，利用土壤孔隙含水性能來截留雨水



青楓 喬木



厚葉石斑木 灌木



假儉草 地被

1FL景觀綠化圖



B楓香 喬木

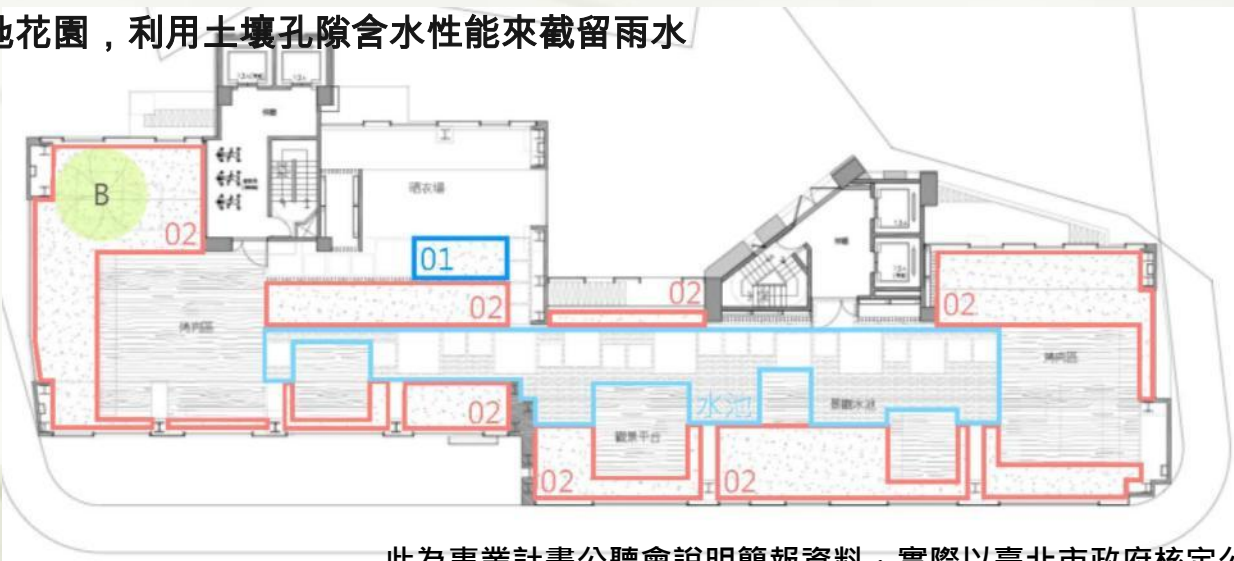


01白水木 灌木



02假儉草 地被

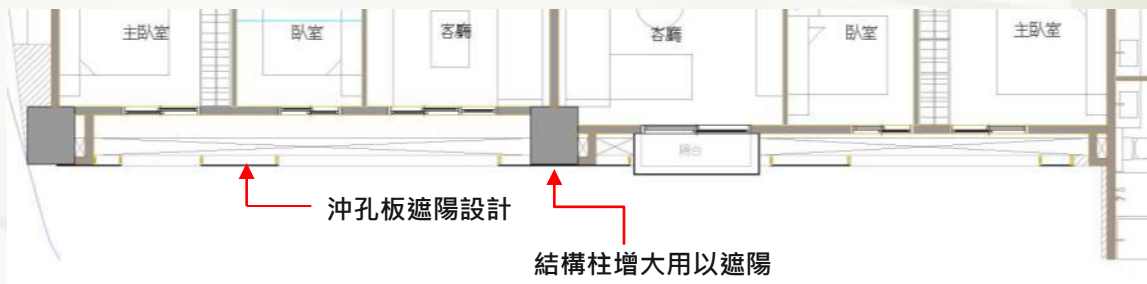
屋頂景觀綠化圖



十四、綠建築設計(2)

1.3 日常節能

- 本案住宿棟外殼耗能採住宿類Req計算
- 本案無屋頂水平天窗設計
- 結構柱增大做為垂直遮陽使用
- 開窗部位設置垂直沖孔板做為外遮陽



1.4 二氧化碳減量

- 屋頂所有設備以懸空結構支撐，與屋頂防水層分離設計
- 空調管路明管設計，設備更新時不會傷及裝潢及結構
- 排水衛生管路部分明管設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構體
- 室外人行鋪面採用再生地磚
- 本案採RC構造，高爐水泥替代率40%



十四、綠建築設計(3)

1.5 室內環境指標

- RC單層牆厚度 $\geq 15\text{cm}$
- $15\text{cm} \leq \text{RC樓版厚度}$ ，且加設固定式表面緩衝材 $\Delta L_w \geq 20\text{db}$
- 窗戶氣密性皆為2等級且玻璃厚 $\geq 10\text{mm}$ ，玻璃採用清玻璃或淺色Low-E玻璃
- 地面層以上門廳、電梯廳及居室空間90%以上皆有3倍採光深度
- 所有居室空間照明均有防眩光隔柵、燈罩
- 80%以上門廳、電梯廳及居室空間均可自然通風
- 居室空間以少量裝修為主
- 綠建材使用率達55%以上

1.6 水資源

- 基地位於台北市士林區，降雨機率 $P=0.53$ 、日平均降雨量 $R=9.76$ 、儲水天數 $N_s=5.67$
- 本案無大耗水措施，但於筏基設置雨水儲集再利用設施，用於植栽澆灌
- 本案所有大便器皆有2段式省水標章、小便器有自動感應沖洗、供公眾使用水栓採自動感應式
- 設有雨中水澆灌設施，以彌補大耗水措施



通風採光綠色建材

十四、綠建築設計(4)

1.7 污水垃圾

- 本案於1FL 設有空間充足且運出動線明確之專用垃圾集中場
- 垃圾集中場有綠化、美化或景觀設計
- 具體執行資源垃圾分類回收系統
- 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱
- 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒



雜污排水接管設施



垃圾廚餘集中清運



密閉式垃圾箱



垃圾分類回收箱

十五、財務計畫說明

□依臺北市都市更新事業計畫及權利變換計畫內容有關費用提列標準提列

項目	金額	備註
重建工程費用	<u>4.97億</u>	拆除費、營建費用〈約 15.5萬/坪 ； 鋼筋混凝土造第三級 ，另含 720萬地質改良費用 〉、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費、公寓大廈管理基金、外接水電管線費、鄰房鑑定費用等
都市更新費用	<u>0.07億</u>	都市更新規劃費、不動產估價費、地籍整理費
貸款利息	<u>0.24億</u>	自有資金(30%)×「郵政儲金一年期定存利率(1.37%)」+融資(70%)×「五大銀行平均基準利率(2.88%)」
稅捐	<u>0.05億</u>	印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅...等
管理費用	<u>0.63億</u>	人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)
合計	<u>5.96億</u>	

(※實際提列金額以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並核定公告為準)

十六、合法建築物拆遷補償費

- 本案採「**協議合建**」方式實施更新事業計畫
- 實施者與權利人協議不發放本項費用

十七、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

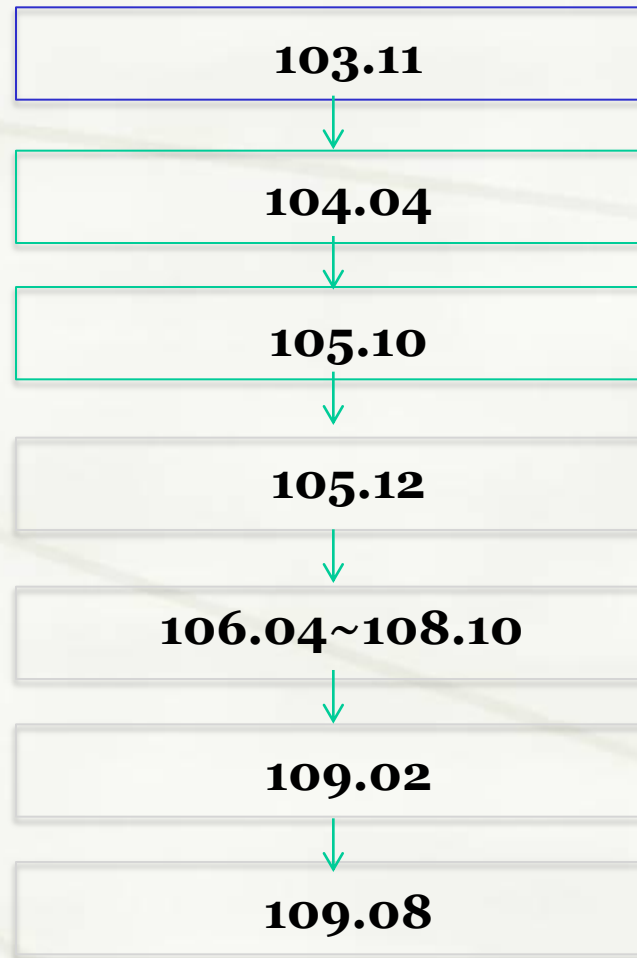
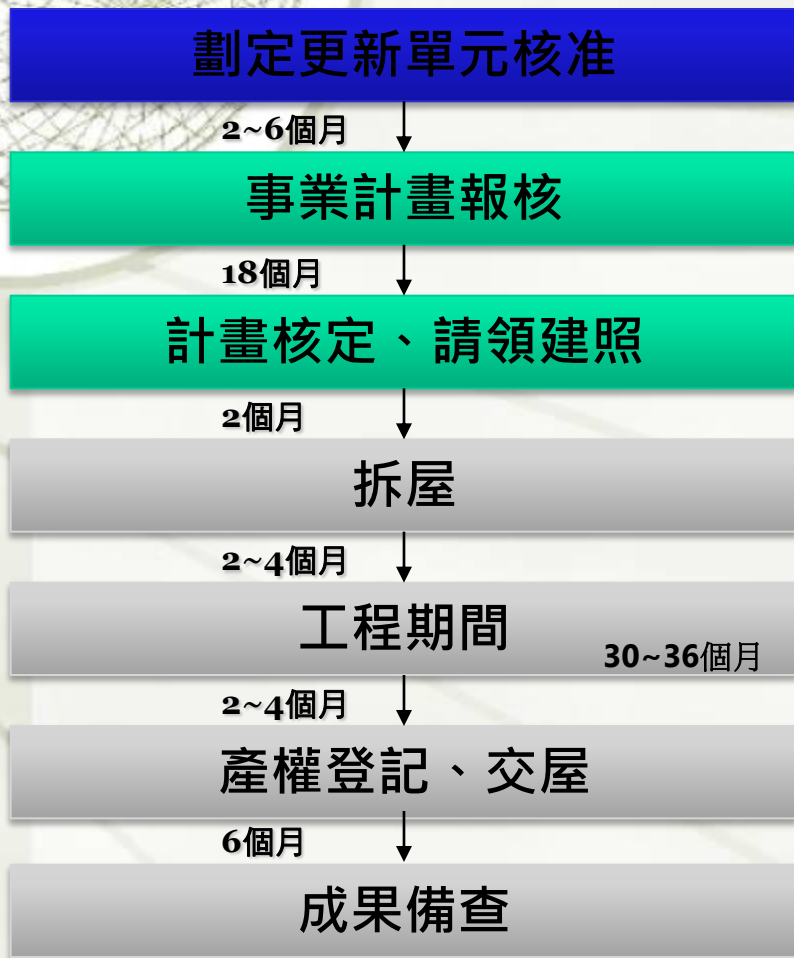
■ 本案特別約定事項

- 本案留設人行步道及開放空間爭取容積獎勵，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

十八、更新後效益

環境項目	更新前	更新後
土地利用	高建蔽率、低容積率之低使用強度	妥善安置現住戶，透過更新獎勵充分發揮土地效用
建築使用	經列管之海砂屋，建物現況已不宜居住	RC結構14樓複合式住宅，提供安全舒適的生活環境
公共設施	周圍無完善的人行步道，無法提供舒適的人行環境	更新後留設人行步道及開放空間，有效提昇防災安全
交通狀況	停車空間不足，以致巷弄皆停滿汽、機車	於地下設置汽車及機車停車位，滿足住宅、郵局使用
視覺景觀	老舊建物影響地區環境及市容景觀	新建複合式住宅大樓，改善當地環境品質，提供當地居民良好的視覺景觀

十九、實施進度





簡報結束 敬請指教

本案專屬網站

•短網址：<http://goo.gl/OJf3aT>

補充：加強綠美化景觀植栽

