

擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1 地號等29筆土地都市更新事業計畫案

公聽會簡報

實施者：

祿鼎建設股份有限公司

顧問團隊：

社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

安邦工程顧問股份有限公司

張志誠建築師事務所

中華民國 103 年 06 月 07 日



議 程

壹	簽到	19：00～19：15
貳	會議開始	19：15
參	主席致詞	19：15～19：20
肆	都市更新事業計畫說明	19：20～19：50
伍	學者專家、居民代表致詞	19：50～20：00
陸	詢問與答覆	20：00～20：30
柒	散會	20：30



- 臺北市都市更新處
- 臺北市中正區區公所
- 臺北市中正區龍光里 陳里長萬龍
- 國立臺北科技大學建築系 宋教授立堯
- 國立臺北大學古典文獻與民俗藝術研究所曾教授漢珍
- 祿鼎建設股份有限公司 張副總經理鵬澤
- 社團法人台北市不動產及土地資源發展協會
- 安邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興
- 張志誠建築師事務所 張建築師志誠

壹、更新團隊簡介

貳、辦理緣起

參、事業計畫內容

肆、建築規劃設計說明



簡 報 題 綱



更新團隊簡介



■實施者

祿鼎建設股份有限公司

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02) 2547-2889

傳真：(02) 2547-1889

■顧問團隊

1.都市更新

社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02) 2547-2889

傳真：(02) 2547-1889

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02) 8923-6788

傳真：(02) 8660-6153

2.建築規劃設計

張志誠建築師事務所

聯絡地址：臺北市大安區瑞安街208巷11弄3號1樓

電話：(02) 2784-8388

傳真：(02) 2701-9179

辦 理 緣 起



- 本案業經臺北市政府民國102年06月19日府都新字第10231032100號函核准變更劃定更新單元。
- 依『都市更新條例』第19條規定，於今日舉辦公聽會後，將擬具事業計畫，連同公聽會紀錄向市政府申請核定實施更新。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第6條規定，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及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關預告登記請求權人，且以傳單周知更新單元內門牌戶。

臺北市府公告

發文日期：中華民國102年6月19日
發文字號：府都新字第10231032100號
附件：計畫書、圖各1份

主旨：公告「變更臺北市中正區南海段五小段255地號等22筆土地為同小段231-1地號等29筆土地更新單元」，並自民國102年6月20日零時起生效。

依據：都市更新條例第8條。

公告事項：
一、詳如「變更臺北市中正區南海段五小段255地號等22筆土地為同小段231-1地號等29筆土地更新單元」計畫書、圖。
二、張貼處：1. 本府公告欄（不含附件，計畫書圖置於市政大樓一樓東區都市計畫工作站提供閱覽）、2. 臺北市中正區公所公告欄、3. 臺北市中正區龍光里辦公處公告欄、4. 臺北市都市更新處公告欄、5. 刊登本府公報（A4計畫圖）。

市長郝龍斌

都市發展局局長 邊泰明 執行

第1頁 共1頁



■刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(103.05.24～103.05.26)。

■張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前(103年5月27日)張貼於里辦公處公告欄及周邊主要出入口。

■土地及合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於103年5月27日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發或現場投遞方式周知更新單元內門牌戶。

■專屬網頁周知

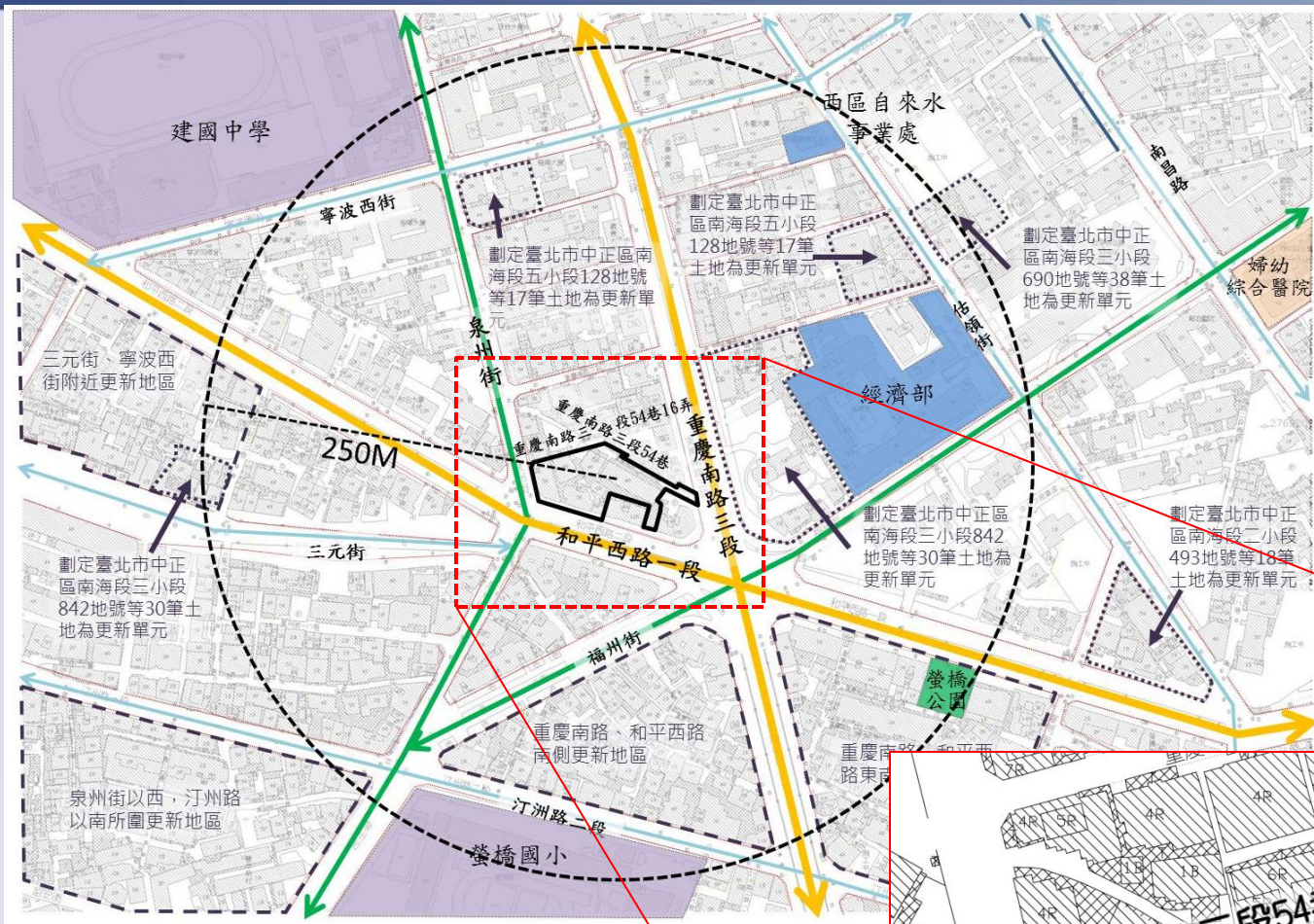
<http://www.fujiuding.com/>



事業計画内容



更新單元位置



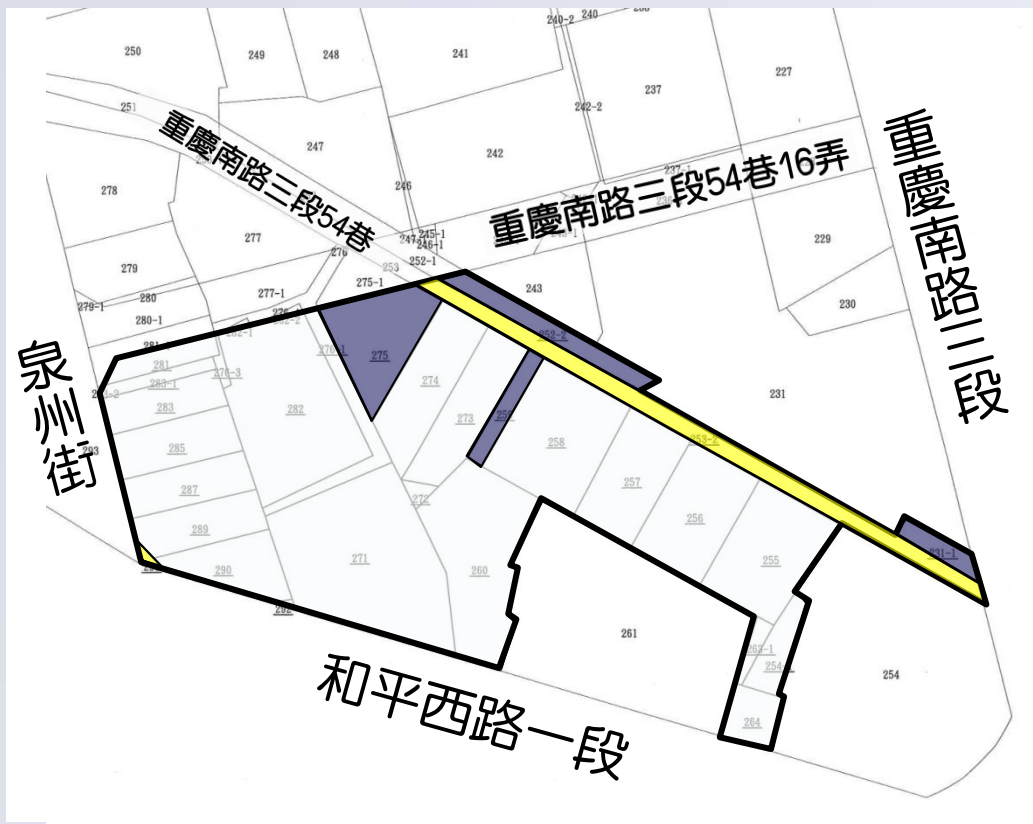
本更新單元位於中正區泉州街以東、重慶南路三段以西、和平西路一段以北、重慶南路三段54巷16弄及重慶南路54巷以南所圍街廓之西側







■更新單元範圍 (臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地)



- 一、更新單元總面積 $2,304\text{m}^2$ (約625.87坪)
- 二、更新單元土地權屬除231-1、252-2、253-2、259、275、291 六筆土地為公有地，其餘皆為私有

圖 例

	更新單元範圍		中華民國【財政部國有財產署】
	私有土地		臺北市府工務局新建工程處

土地權屬	土地面積(m^2)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	344.00	14.93%	2	2.78%
私有土地	1,960.00	85.07%	70	97.22%
合 計	2,304.00	100%	72	100%



現況分析





項 目	所有權人人數（人）		面積（平方公尺）	
	私有土地	私有 合法建物	私有土地	私有 合法建物
全區總和(A)	70	68	1,960.00	7,181.30
排除總數(B)	0	0	0.00	0.00
計算總合(C)	70	68	1,960.00	7,181.30
法定同意比(D/C)	66.67%	66.67%	75.00%	75.00%
需達同意數(D)	47	46	1,470.00	5,385.96

都市更新事業計畫申請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。



■ 促進土地合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合更新住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要。

■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 集中留設綠化空間，以改善地區環境及市容觀瞻，建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之步行環境。

■ 強化地區消防救災機能

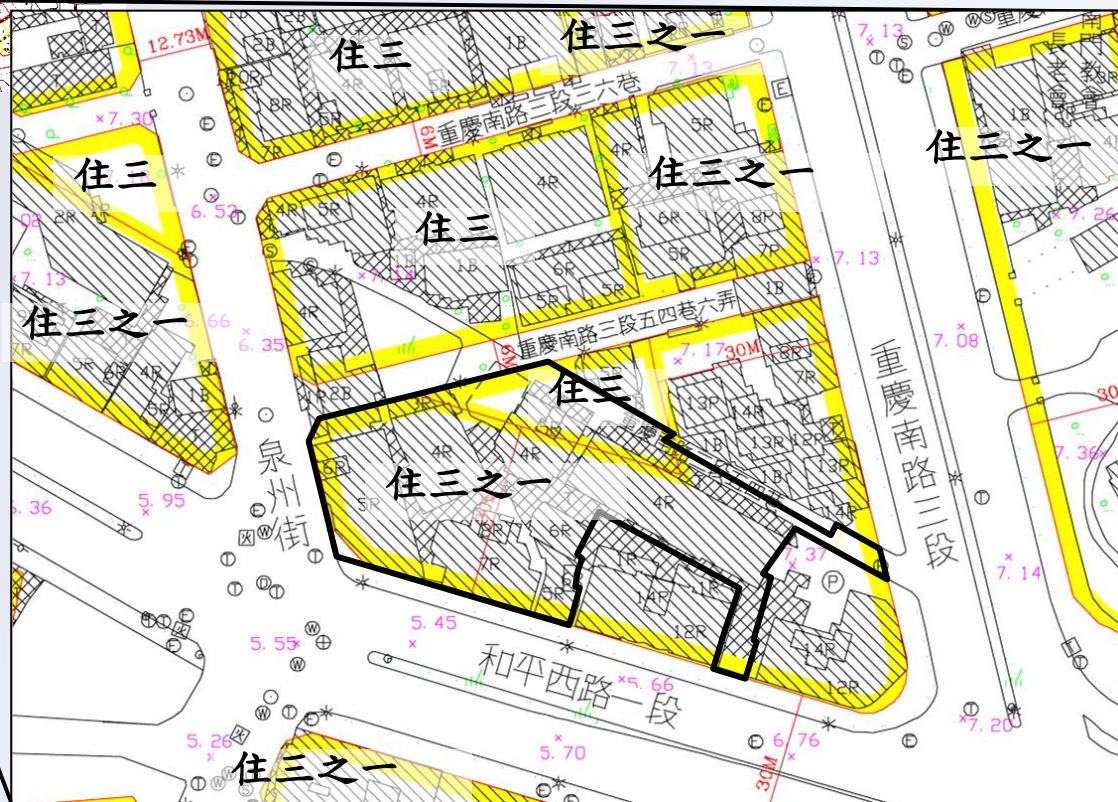
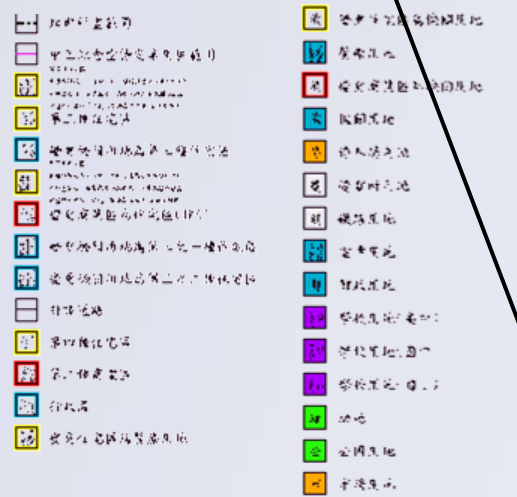
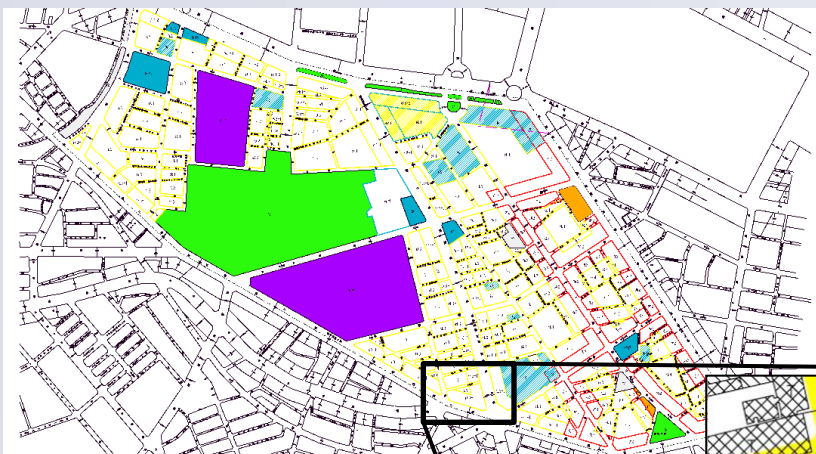
- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅滿足防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更可創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 改善更新單元內巷道狹小問題，消除都市防救災死角，增進都市消防安全。
- ▶ 配合周邊人行道系統，以沿街面提供人行空間，以改善人車爭道問題及維護行人通行安全，並提升更新單元內災害防救之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



基地面積：2,304m² (約696.96坪)
第三種住宅區(45%、225%)及
第三之一種住宅區(45%、300%)





■ 處理方式

本更新單元土地上之建築物，均已老舊窳陋，未來更新事業處理方式，將全部採用「**重建**」方式執行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



■實施方式

本都市更新事業計畫將以「權利變換」方式實施。

■費用負擔

本案都市更新事業之相關辦理費用，均由實施者先行墊付資金方式，參與都市更新事業之實施。該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後之應分配土地及建築物折價抵付予實施者。

■選配原則

- 土地及建物所有權人以靠近原位置原樓層選配為原則，若同一位置有二人以上申請分配時，由選配人先行協調，協調不成時以公開抽籤方式辦理。
- 實施者提供土地所有權人停車位之樓層、位置、數量自由選配，若同一位置有二人以上申請分配時，由選配人先行協調，協調不成時以公開抽籤方式辦理。



申請獎勵項目及額度

獎勵容積		核計說明	獎勵 額度(%)	獎勵 面積(m ²)
都市 更新 容積 獎勵	ΔF1	<u>原容積大於法定容積</u> (建築師依據使用執照圖(竣工圖)檢討，需經臺北市建管處核定原容積後始能確認)	6.39%	425.12
	ΔF3	<u>時程獎勵</u> (原劃定範圍申請法定容積5%時程獎勵；新增範圍申請法定容積之7%時程獎勵)	5.24%	348.72
	ΔF4-2	<u>協助開闢更新單元周邊都市計畫道路</u>	3.08%	204.50
	ΔF5-1	<u>規劃設計獎勵</u> (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、無障礙環境及都市防災；未來應配合審議委員之建議修正)	10.00%	664.94
	ΔF5-3	<u>留設供人行走地面道路或騎樓</u> (依建築師設計留設人行步道面積估算)	10.97%	729.76
	ΔF5-6	<u>綠建築獎勵</u> (以通過綠建築分級評估黃金級，申請法定容積8%之獎勵)	8.00%	531.95
小計			43.68%	2,904.99
老舊 中低 樓層 專案 計畫	ΔA2-1	<u>實施者提供實際分回房地20%以上作為合適規模住宅單元</u> (室內坪18-30坪)	5.00%	332.47
	ΔA2-3	提供 <u>高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施</u>	5.00%	332.47
	ΔA3-1	<u>取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者</u> ，並提出具體生態設計與節能減碳措施，達到節能減碳具體效果；及具體改善都市微氣候，達到都市降溫效果。	6.00%	398.97
	ΔA3-2	加強 <u>都市防災機能</u> 達一定貢獻者。	2.00%	132.99
	ΔA4-2	<u>既有容積保障原則</u> (四、五層樓建築物基地面積部分)	5.51%	366.11
小計			23.51%	1,563.01
合計			67.19%	4,468.00

註：實際獎勵容積，應以臺北市政府核定通過額度為準。



■ 合法建築物之補償與安置

- ▶ 依都市更新條例第36條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。
- ▶ 依臺北市都市更新自治條例第4條規定，前述拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第36條第2項規定查定。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之標準辦理。

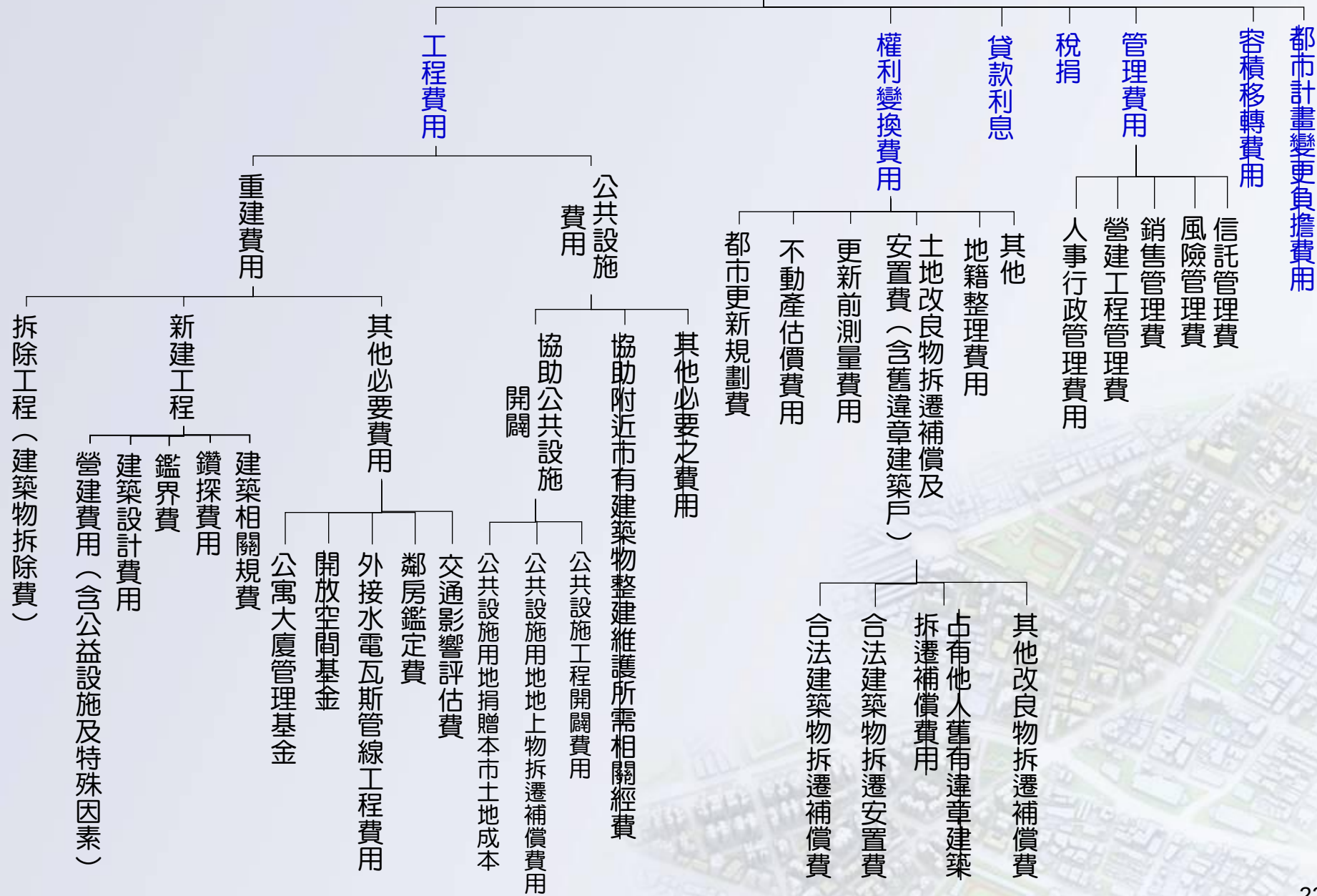
■ 其他土地改良物之補償與安置

- ▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依都市更新條例第21條及第41條規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- ▶ 依臺北市都市更新自治條例第4條規定，前述拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第36條第2項規定查定。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之標準辦理。



財務計畫

都市更新共同負擔





都市更新事業實施總經費成本總表

總項目	說 明	金額(元)
工程費用	拆除工程、營建費用、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、外接水電瓦斯管 線工程費用、鄰房鑑定費、公共設施費用	\$1,334,658,136
權利變換費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含技師簽證費)、更 新前測量費(含技師簽證費)、土地改良物拆遷補償及 安置費用、地籍整理費用	\$238,830,276
貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	\$90,920,787
稅捐	印花稅、營業稅等	\$15,734,884
管理費用	人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費、信託管 理費	\$400,752,025
合計		\$2,080,896,108
= 工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+管理費用		

註：上表相關費用僅為預估，未來需配合設計圖面修正、物價波動及稅捐而調整；而實際費用應以臺北市政府核定為準。



預估實施進度

序號	進度	105年			105年		106年						107年		110年										
		1月	2月	3月	7月	8月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月			
1	事業計畫核定公告																								
2	申請權利變換計畫報核																								
3	權利變換計畫審議																								
4	權利變換計畫核定公告																								
5	申請拆除及建造執造																								
6	改良物殘餘價值補償																								
7	申請更新期間稅捐減免																								
8	土地補償發放作業																								
9	地上物騰空拆除																								
10	工程施工																								
11	申請使用執照																								
12	送水送電																								
13	申請測量																								
14	釐正圖冊																								
15	接管																								
16	計算及找補差額價金																								
17	產權登記																								
18	申請更新後稅捐減免																								
19	更新成果備查																								

註：上表預定實施進度僅為預估，未來需視實際整合及審查進度而調整。



效益評估

項 目	更新前	更新後
土地利用	使用強度低未能有效利用，無法充份發揮應有之機能。	透過更新方式使更新單元內之土地有效發揮其價值， 提升土地之整體效用及效益 。
建築使用	建築物年代久遠，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	規劃優質集合住宅， 提供安全健康舒適之居住環境 ，增加並留設人行步道及防災救災空間。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，使周邊車輛及行人有良好出入動線，並 劃設充足之汽、機車停車位 。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層集合住宅，集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌， 提供當地居民良好視覺景觀 。



■其他應表明事項

本案更新網站<http://www.fujiuding.com/>

■成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本案計畫內容與最新動態網站<http://www.fujiuding.com/>。
- 三、本案都市更新相關諮詢
祿鼎建設股份有限公司(曾麗娟 小姐)
聯絡電話：(02)2547-2889
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
安邦工程顧問股份有限公司(李德耀 先生)
聯絡電話：(02)8923-6788#223
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
臺北市都市更新處
聯絡電話：(02)2321-5696
聯絡地址：臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)



建築規劃設計說明



建築規劃相關面積檢討

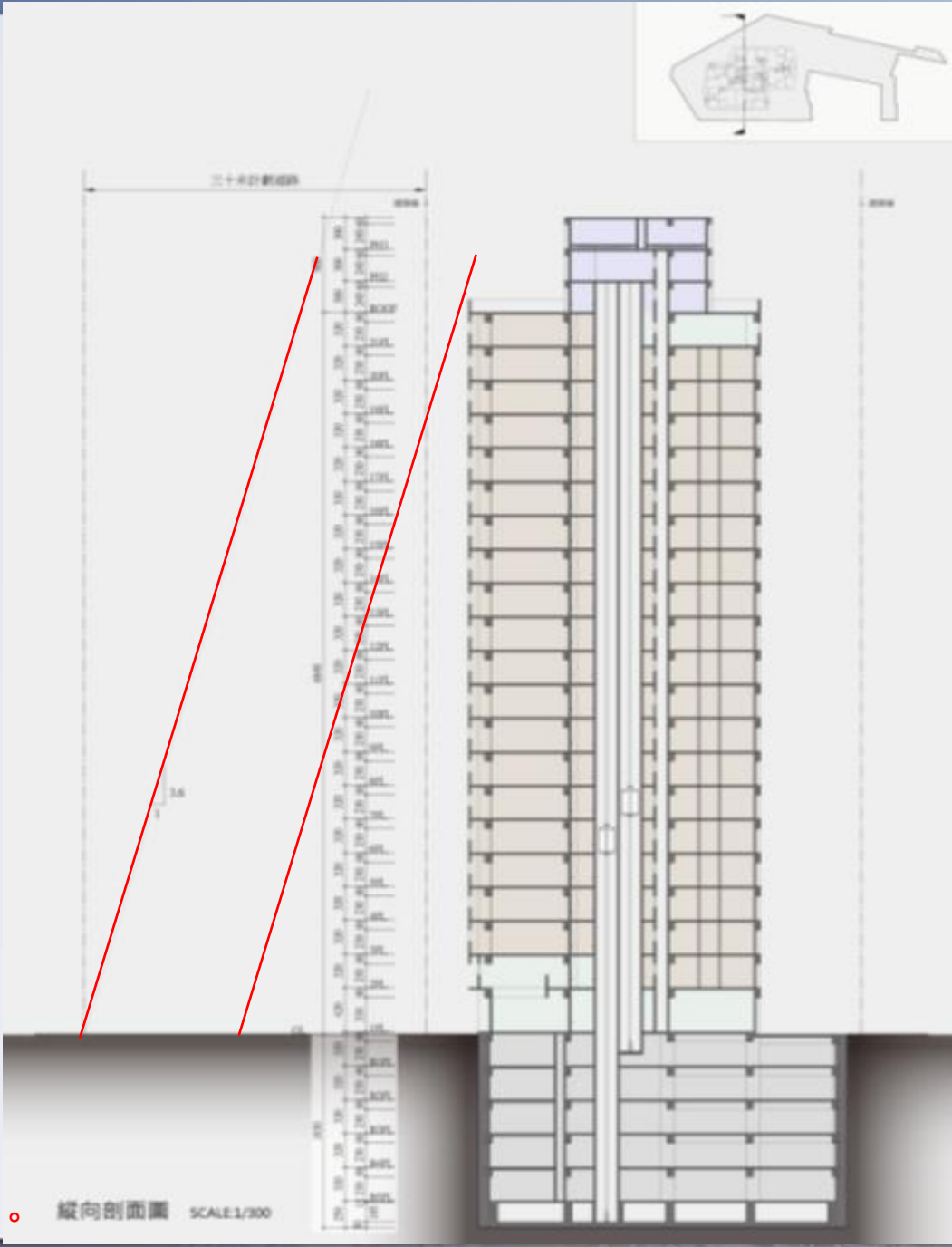
基地座落		臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地	
使用分區		住三及住三之一	
基地面積		2,304.00m ²	
不計入法定空地面積		-	
法定建蔽率	法定容積率	45%/45%	225%/300%
基準容積 FA		$FA = 350.09 \times 225\% + 1,953.91 \times 300\% = 6,649.43\text{m}^2$	
都市更新/老舊建築獎勵容積 △FA		$\Delta FA = FA \times (43.6878\% + 23.5059\%) = 4,468.00\text{m}^2$	
允建總容積樓地板面積		$FA + \Delta FA = 6,649.43 + 4,468.00 = 11,117.43\text{m}^2$	
法定空地	實設空地	$2,304.00 \times 55\% = 1,267.20\text{m}^2$	$2304.00 - 967.54 = 1336.46\text{m}^2 > 1,267.20\text{m}^2 \dots \text{OK!!!}$
實設建築面積	實設建蔽率	$967.54\text{m}^2 < 2,304.00 \times 45\% = 1,036.80\text{m}^2 \dots \text{OK!!!}$	$967.54 / 2,304.00 = 41.99\% < 45\% \dots \text{OK!!!}$
實設容積樓地板面積	實設容積率	$11,117.43\text{m}^2 \leq 11,117.43\text{m}^2 \dots \text{OK!!!}$	$11,117.43\text{m}^2 / 2,304.00\text{m}^2 = 482.53\%$
興建樓層數		地上23層 / 地下5層	

註：實際面積應以臺北市政府核定事業計畫內容為主。



建築規劃相關限制

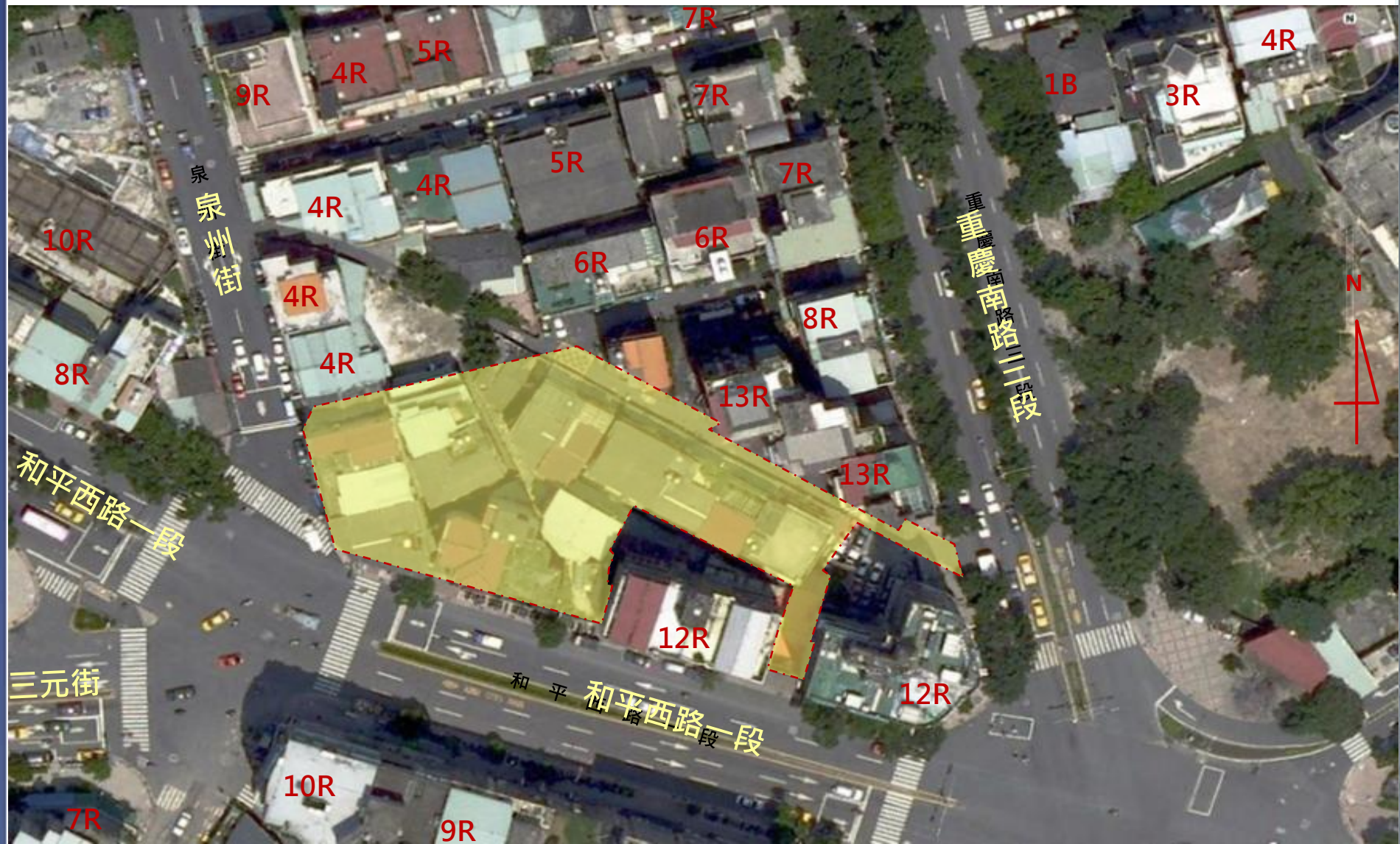
切削設計限制



註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



基地位置圖





建築規劃配置圖

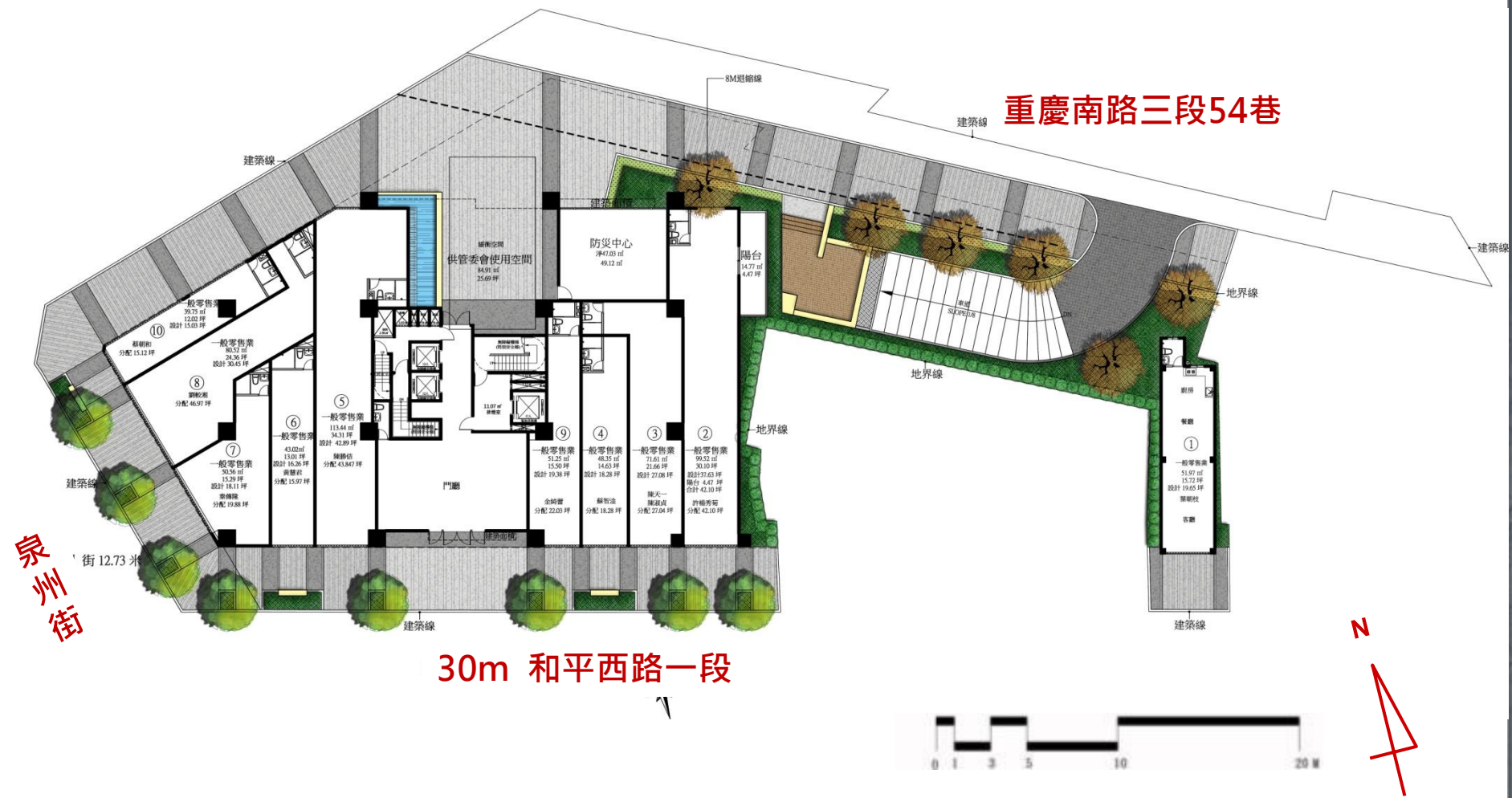


註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



一樓平面配置圖

一層平面圖

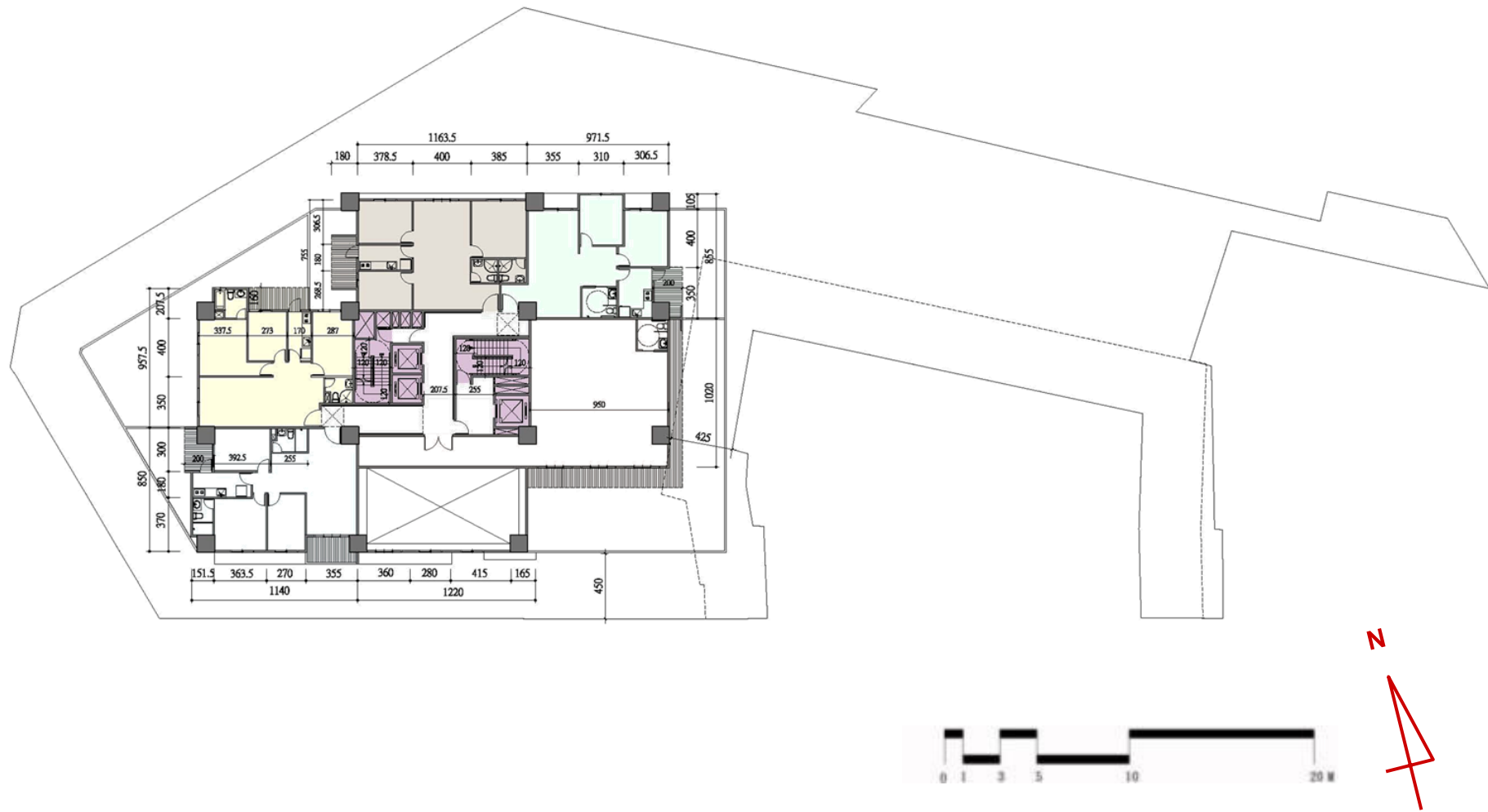


註：實際圖面，應以臺北市府核定為準。



二層平面配置圖

二層平面圖



註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



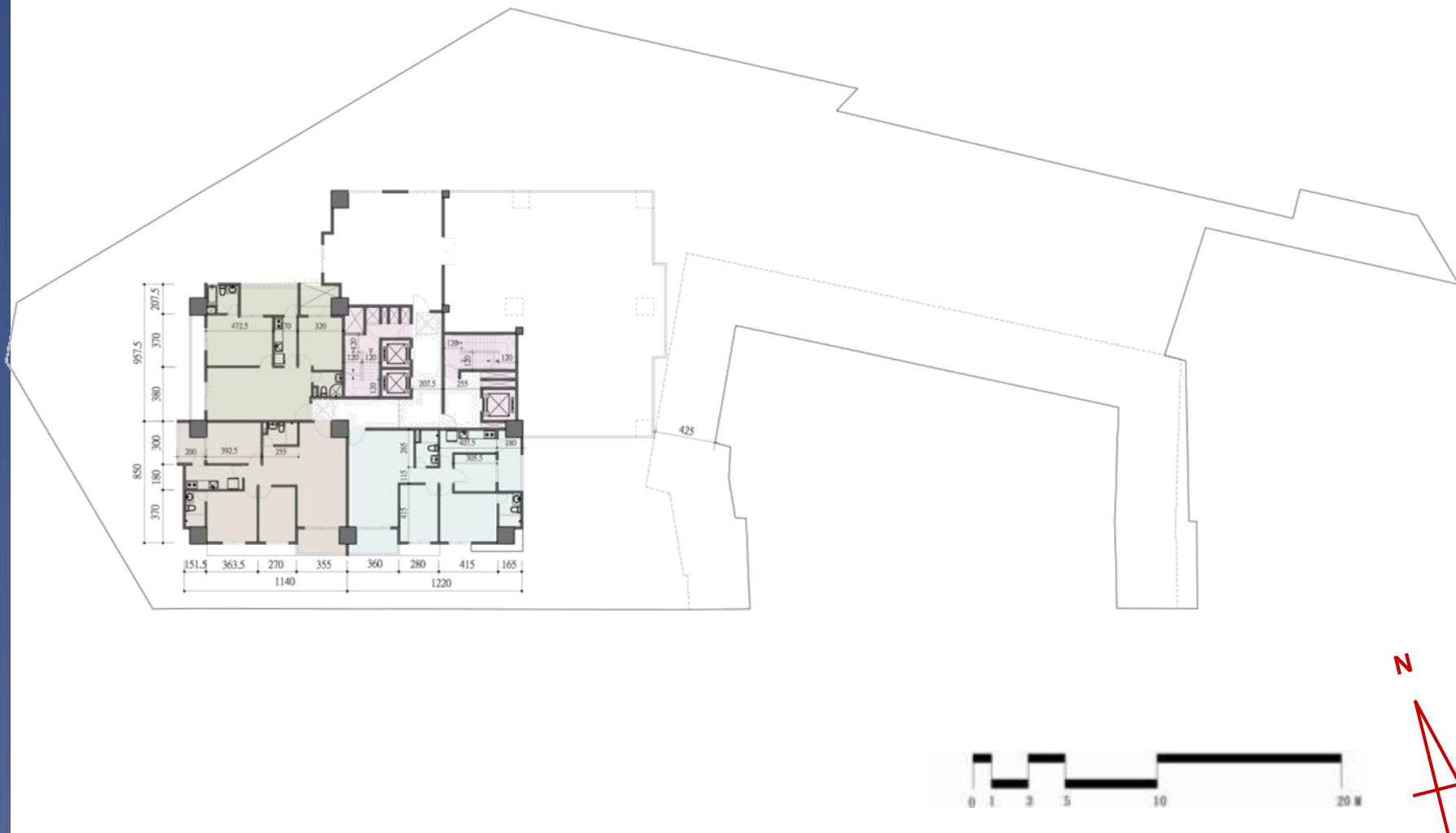
三~二十一層平面圖



註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



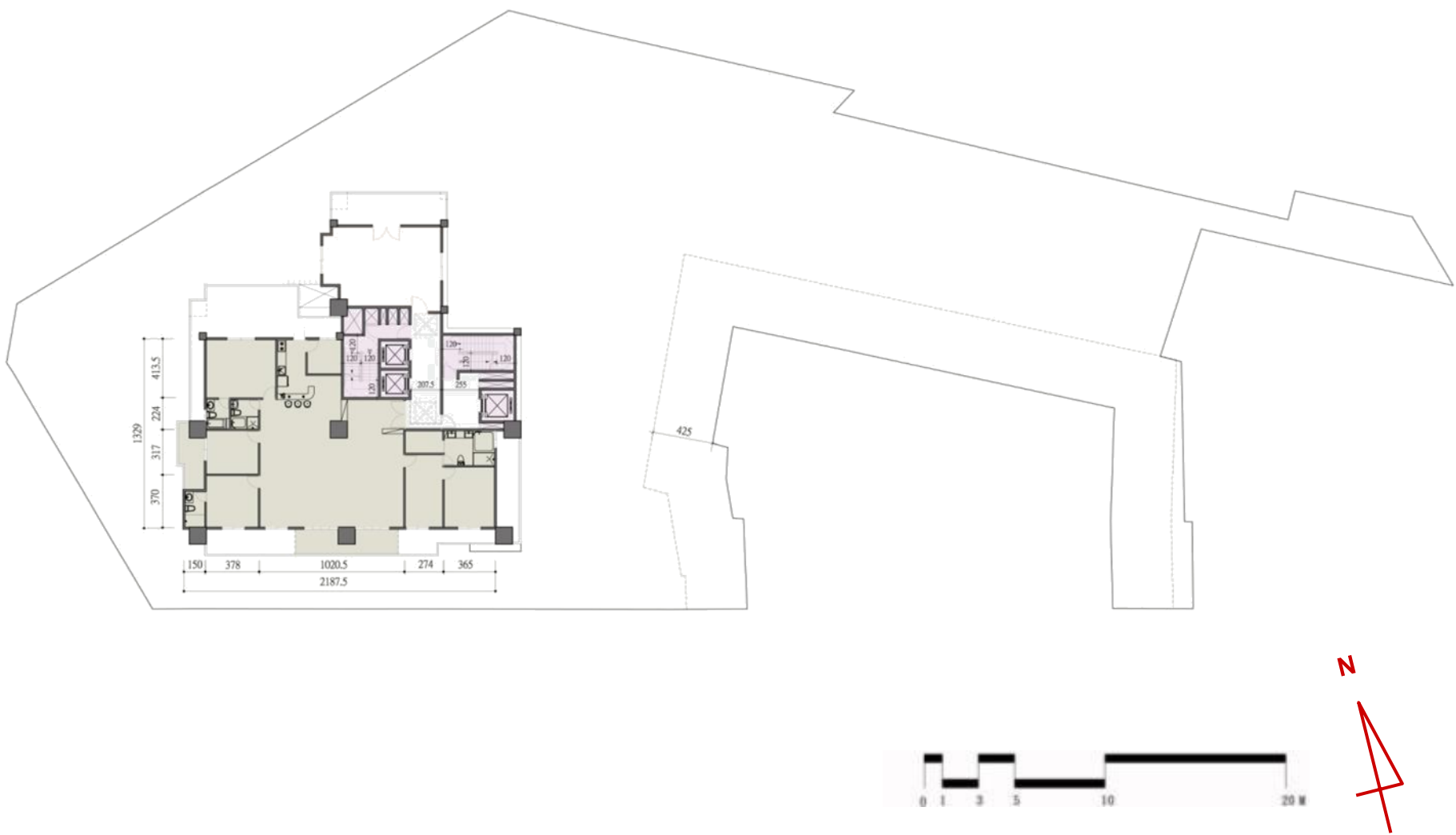
二十二層平面圖



註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



二十三層平面圖



註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



屋突層平面配置圖

屋突一、二、三層平面圖

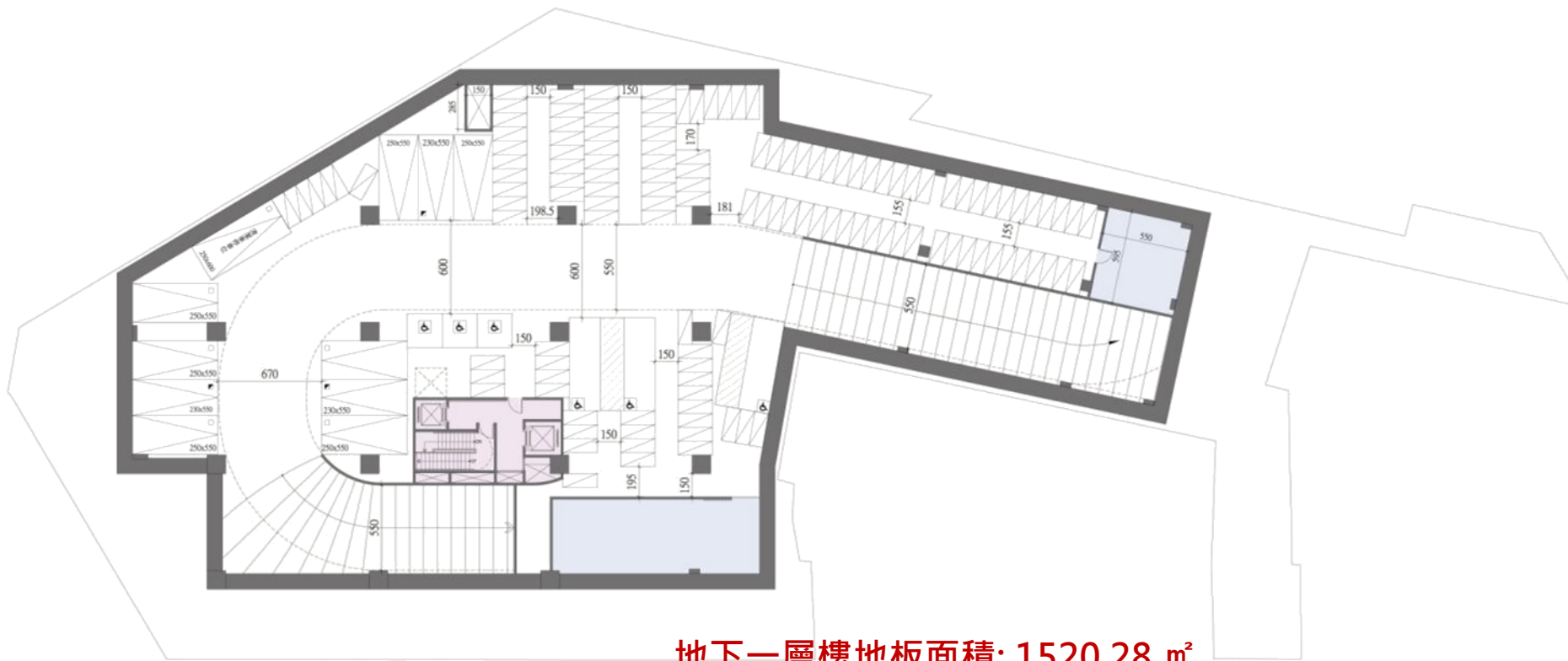


註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



地下一層平面圖

地下一層平面配置圖



地下一層樓地板面積: 1520.28 m²

地下一層停車數量計算: 14輛

大車-8輛

小車-3輛

無障礙-3輛

機車-133部



註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



40

[illegible]

A step function graph on the interval $[0, 20]$. The function is 1 on $[0, 1]$, 0 on $(1, 3]$, 1 on $(3, 5]$, 0 on $(5, 10]$, and 1 on $(10, 20]$.



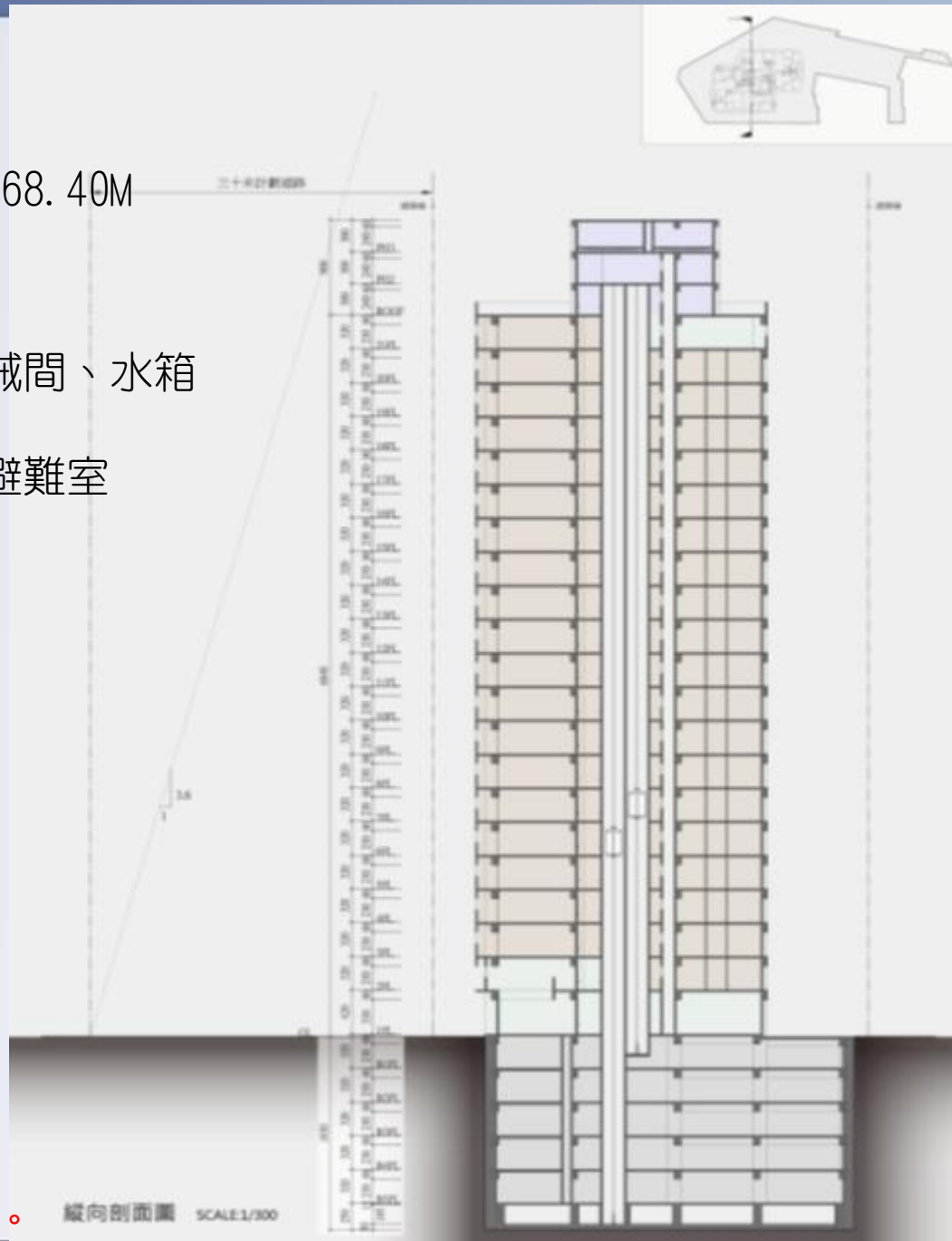
41



縱向剖面圖

建築剖面圖

- 地上23層 地下5層 / 建築物高度68.40M
- 各層用途：
 - 1F/一般零售業
 - 3F~23F/集合住宅
 - R1F~R2F /樓梯間、機械間、水箱
 - B1F~B4F/停車空間
 - B45F/停車空間兼防空避難室



註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



建築設計構想

- 擴大鄰接主要道路主軸之正面意象，期許打造城市門面，提供便利之商業及住宅機能。
- 塑造優質都市花園住宅，結合降低環境衝擊之建築設計。
- 以都市景觀角度不同高程屋頂，突出屋面之透空遮牆，三分之二透空之立體構架，提供屋頂綠化公益、綠建築措施。
- 規劃建築物夜間照明設計，分為底部及頭部垂直規劃，呈現成是夜間魅力及地方特色。
- 外觀結合現代建材，以天然、環保、節能之材料表現豐富質感，演繹現代建築之沉穩節奏，營造立面多層次之效果。



註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



透視圖



註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



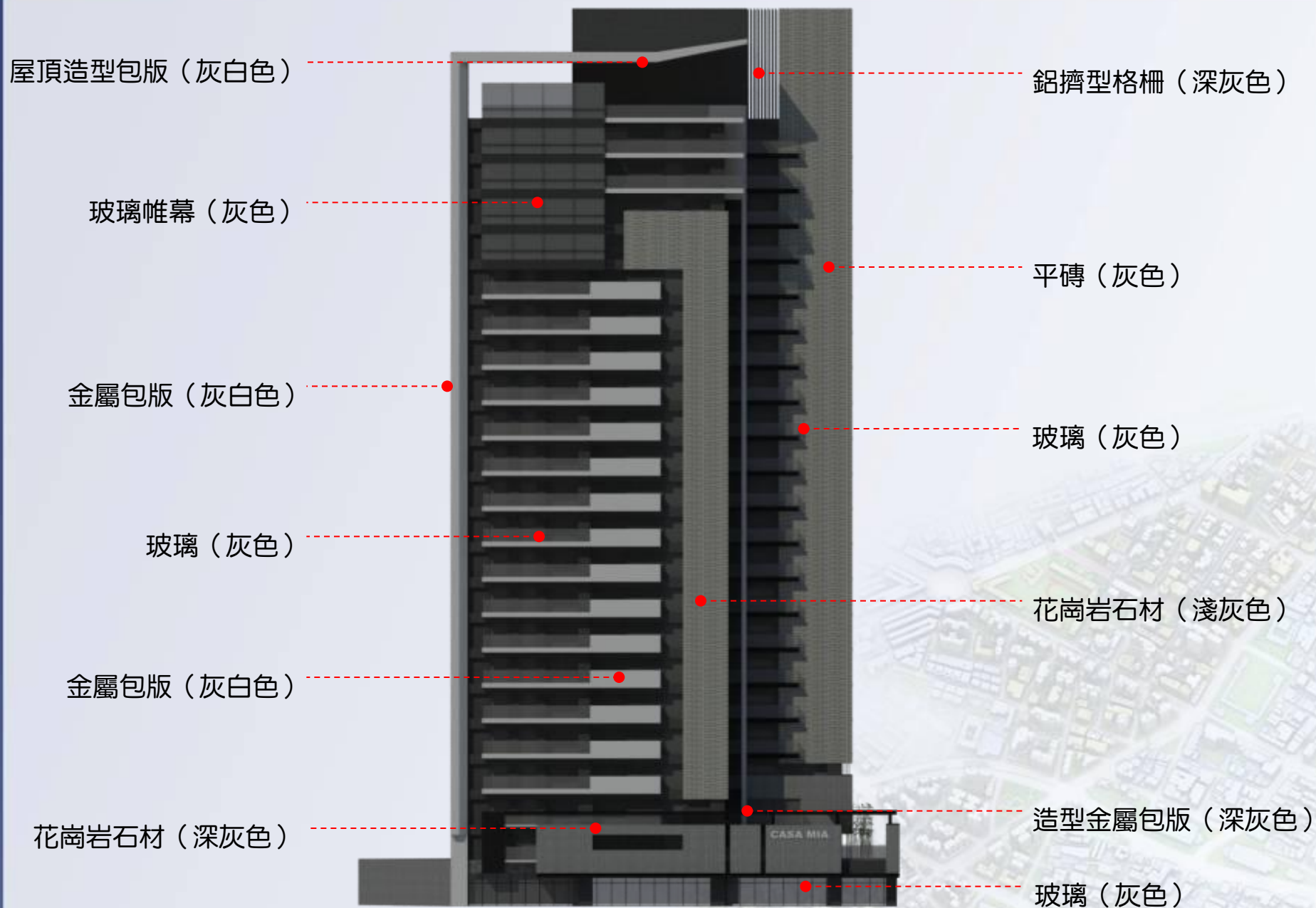
透視圖



註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



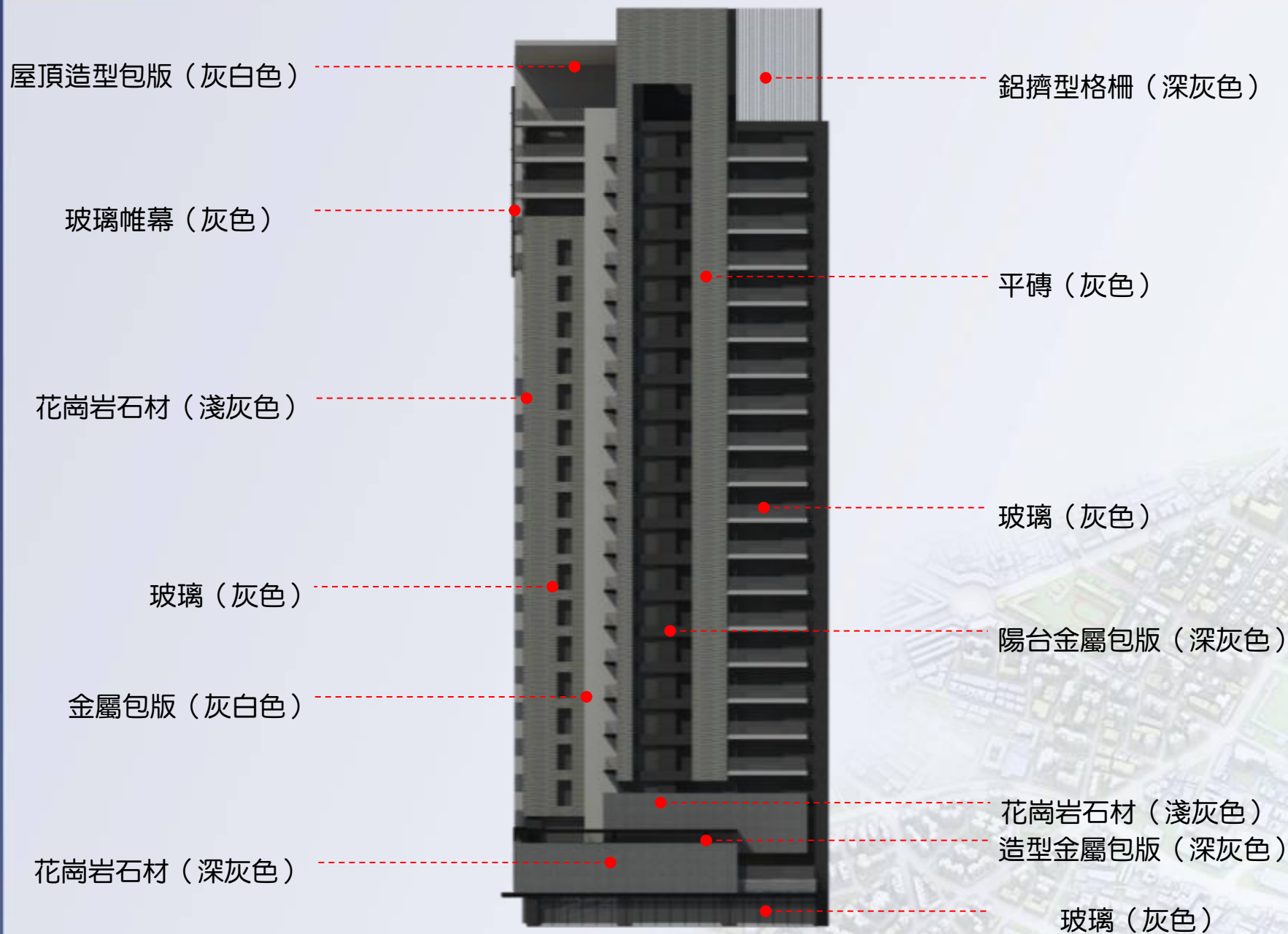
西南向立面圖



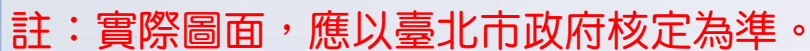
註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



東南向立面圖



註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。





景觀設計構想



區位・風環境 S:1/1000

註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



景觀設計構想



日照環境 S:1/1000

註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



51



景觀設計構想



後院寧靜廣場・散步人行道 --- TYPE1

註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



景觀設計構想



後院寧靜廣場・散步人行道 --- TYPE2

註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



景觀設計構想



入口意象廣場・商業徒步人行道

註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



老舊專案——適當規模住宅原則

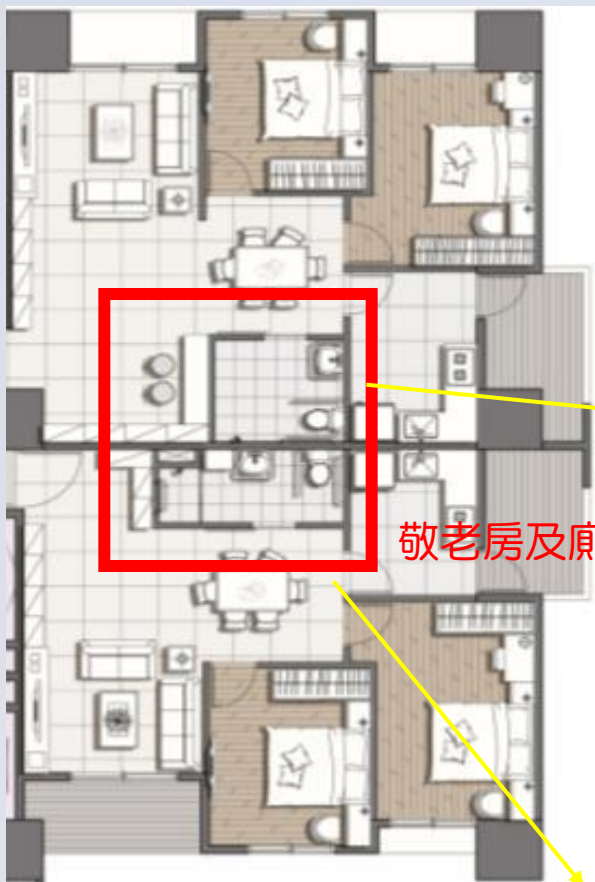


- 實施者分回建物總面積之20%必須為18-30坪(室內面積)產品
- 權狀坪推估→30~42坪

註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



老舊專案——適當規模住宅原則



敬老房及廁所



浴廁前地燈



室內魚眼通風孔



通用設計馬統並設置扶手



浴缸降版並設置扶手



浴室無門檻設計



浴廁緊急求救裝置



通用設計洗臉盆

註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。



綠化量指標、CO2減量指標



基地保水指標



日常節能指標



水資源指標



污水垃圾改善指標

註：實際圖面，應以臺北市政府核定為準。

謝謝！

敬請指教