

擬訂臺北市士林區永新段三小段293地號 等32筆土地都市更新事業計畫案公聽會

會議時間：民國111年1月17日（星期一）下午3時

會議地點：臺北市士林區中正路589號

（臺北市士林區葫東區民活動中心）

實施者：大將開發股份有限公司

都更規劃：中華建築經理股份有限公司

建築設計：黃秀莊建築師事務所

計畫緣起與目標

◎辦理緣起

本案屬臺北市政府107年12月10日公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之「士林區-士林-3捷運Y24站暨社子市場周邊更新地區」範圍內。

◎法令依據

依都更條例第32、37條規定，於召開都市更新事業計畫公聽會後，擬具都市更新事業計畫併同公聽會會議紀錄，申請報核。

◎公聽會程序

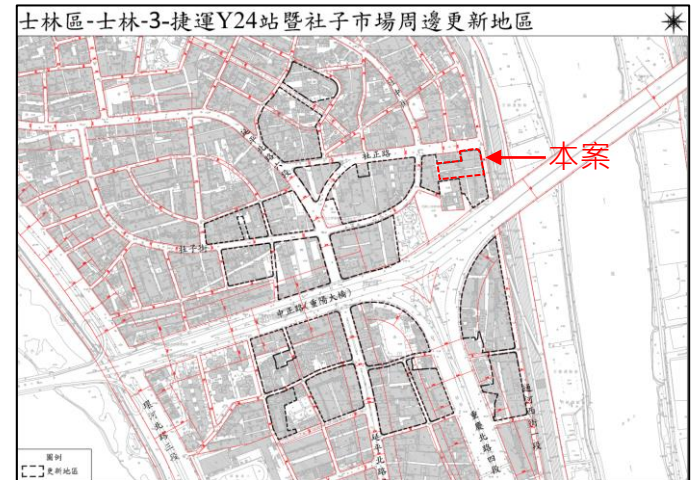
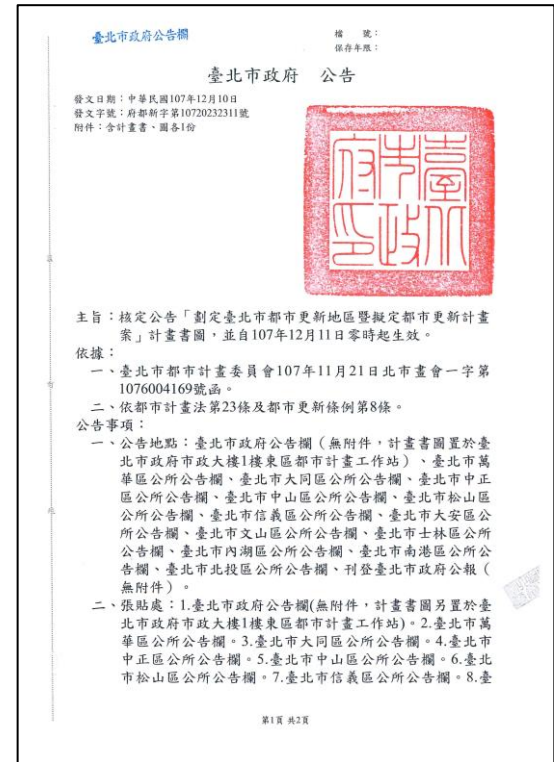
依都更條例施行細則第8條規定辦理。

登報：111.1.5~1.7，共3天。

公告：111.1.6於社子里辦公處布告欄及周邊主要出入地區張貼。

通知：111.1.6以掛號附回執寄發。

傳單：更新單元內門牌戶。



計畫緣起與目標

◎實施者

公司名稱：大將開發股份有限公司

代表人：葉義雄

統一編號：07617901

公司地址：臺北市大安區敦化南路二段71號6樓

公司電話：(02) 2706-9999

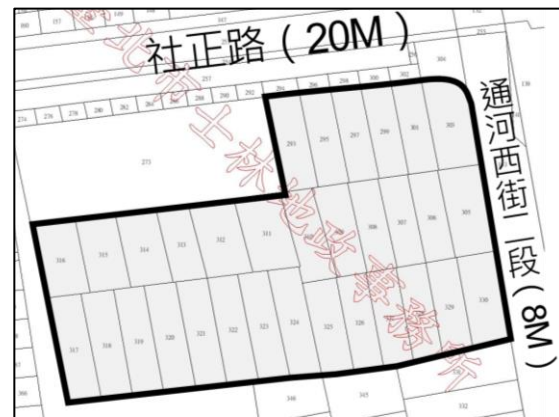
◎計畫目標

- 一、促進都市土地有計畫之再開發利用及復甦都市機能
- 二、改善居住環境與市容景觀
- 三、增進公共利益

計畫地區範圍

◎位置

本案更新單元位於臺北市士林區通河西街二段以西、中正路以北、延平北路六段與社中街、社中街66巷以東及社正路以南街廓東北側，屬於非完整街廓。

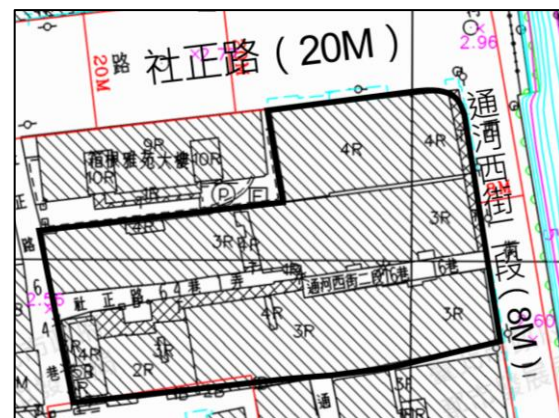


更新單元地籍圖

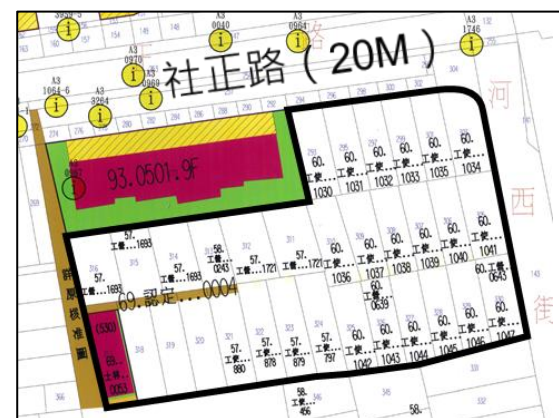
◎範圍及面積

土地：士林區永新段三小段293、295、297、299、301、303、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330地號，共32筆土地，面積共2,796.00m²，產權均為私有。

建物：士林區永新段三小段30030、30037、30074、30075、30188~30196、30255~30257、30264、30273、30274、30276、30317~30322、30362~30380、30382~30403、30405~30407、30411~30413、30433~30437、30495、30496、30501、30655、30671、30672、30793、30794、31022、31023、31024、31159、31160、31162、31163建號，共93筆建物，面積共6,464.63m²，產權均為私有。

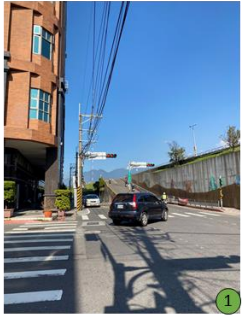


更新單元地形圖




更新單元物建築套繪圖

現況分析



圖例及說明

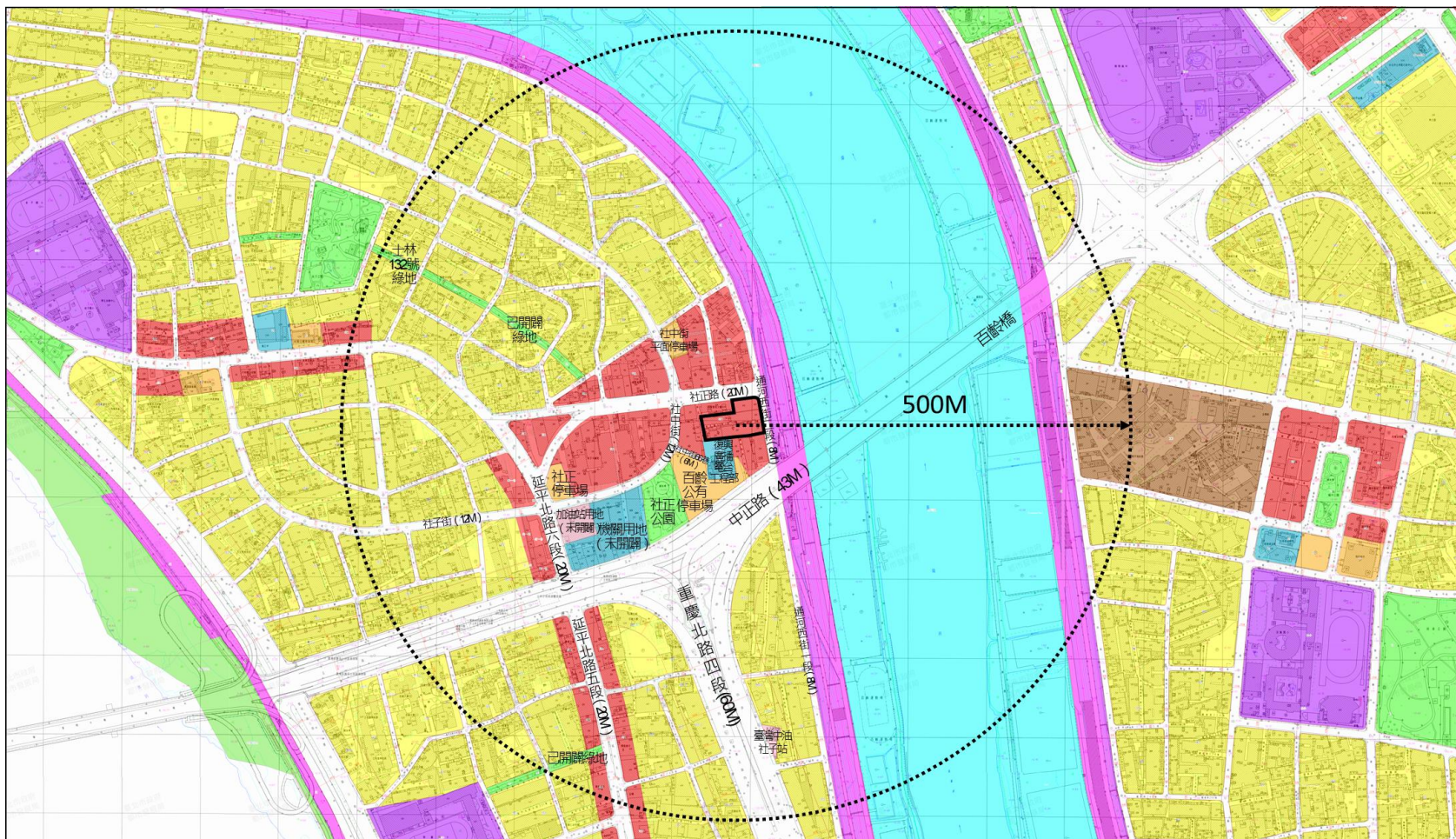
 更新單元範圍

指北



現況分析

◎ 土地使用分區：第一種商業區 (法定建蔽率55%、法定容積率360%)



圖例及說明								比例尺	指北										
	更新單元範圍		住宅區		商業區		工業區		停車場		公園/綠地		機關用地		加油站		堤防用地	1/5000	

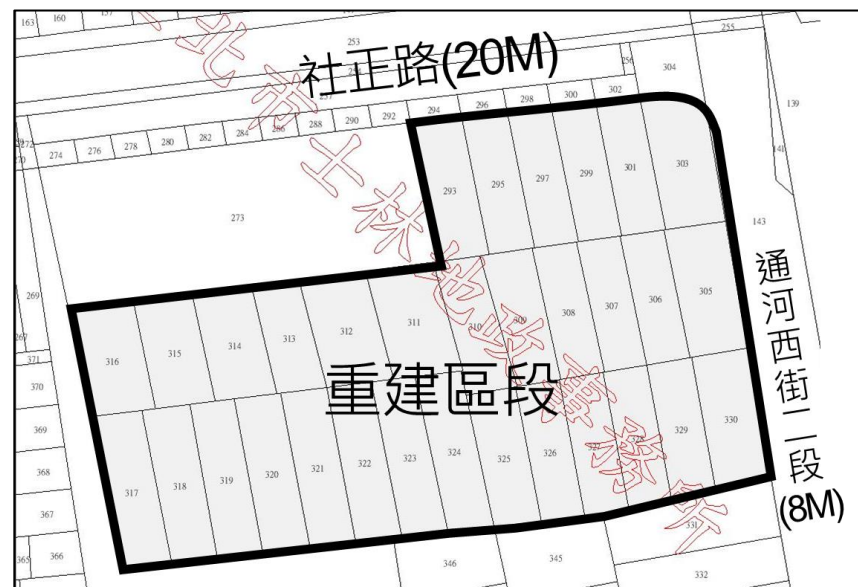
更新單元周圍公共設施示意圖

同意參與都市更新事業比率計算

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)	2,796.00	103	6,464.63	104
公有(a)	-	-	-	-
其他私有(b=A-a)	2,796.00	103	6,464.63	104
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	2,796.00	103	6,464.63	104
同意數(C)	2,176.08	80	5,190.57	81
同意比率(%)(C/B)	77.83%	77.67%	80.29%	77.88%
法定同意比率(%)	75%	75%	75%	75%

處理方式及區段劃分

- ◎處理方式
本更新單元內建築物全部採拆除重建方式辦理。
- ◎區段劃分
本更新單元全區為「重建區段」。



更新區段劃分構想圖

申請容積獎勵項目及額度

★基準容積：10,065.60m²

擬申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	佔基準容積 比率(%)
中央	#6 建築物結構安全條件	805.24	8
	#8 協助開闢公共設施(北側道路用地捐贈)	300.48	2.99
	#10 綠建築標章之建築設計(銀級)	603.93	6
	#11 智慧建築標章之建築設計(銀級)	603.93	6
	#13 耐震設計(取得耐震設計標章)	1,006.56	10
	#14 時程獎勵	1,006.56	10
	小計	4,326.70	42.99
臺北市	建築規劃設計(二)：雨水貯留2倍以上	100.65	1
	建築規劃設計(三)：留設供人行走之地面道路或騎樓	326.71	3.25
	新技術應用：提供充電汽車位及機車位達法定3%	100.65	1
	促進都市更新(二)：30年以上、無電梯或法停不足之四樓合法建物	44.78	0.44
	小計	572.79	5.69
都市更新容積獎勵合計		4,899.49	48.68

拆遷安置計畫

◎法令依據

依都市更新條例第57條、都市更新權利變換實施辦法第19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。

領取期限-實施者將依都市更新權利變換實施辦法第25條規定通知，於本案領得拆除執照後30日內領取。

◎合法建築物拆遷補償與安置

- 認定：已辦理登記建物，共93筆建物。
- 拆除(補償)面積：依建物登記謄本面積計算。
- 安置：自點交~完工交屋期間(約35個月)之租金補貼，由所有權人自行覓地安置。

◎其他土地改良物拆遷補償

- 認定：住戶自行增建、加蓋及未登記之地下室等部分。
- 拆除(補償)面積：依實測面積計算(平台、雨棚、棚架部分不予補償)。

◎舊違章建築物拆遷補償-本案無。

實施方式及有關費用分攤

◎ 實施方式

大將開發股份有限公司擔任實施者，採「**權利變換**」方式實施。

◎ 費用分攤

本更新事業之實施總成本，由**實施者提供資金**參與更新事業之實施，並由更新單元內**土地所有權人按其權利價值比率共同負擔**，以**權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付**。

◎ 共同負擔費用項目

- 壹、工程費用：營建費用、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、外接水電瓦斯工程費、相關基金(公寓大廈公共基金、綠建築管理維護費)、建築相關規費、相關委外審查(綠建築標章銀級、智慧建築標章銀級、耐震設計標章)之費用。
- 貳、權利變換費用：建築師規劃設計費、都市更新規劃費、不動產估價費(含估價師簽證費)、更新前測量費(含技師簽證費)、其他規劃簽證費用(綠建築標章、智慧建築標章、耐震設計標章等專業顧問規劃費)、合法建築物拆遷補償及安置費、其他土地改良物拆遷補償費、地籍整理費用。
- 參、貸款利息
- 肆、稅捐：印花稅及營業稅。
- 伍、管理費用：廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費。

財務計畫

◎ 預估都市更新事業實施總經費-本表依臺北市政府110.1.15都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及110年7月版臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項等規定編列

項目	金額	備註
壹、工程費用	16億9,794萬	營建費用採RC造第三級標準單價18F：60,100元/m ²
貳、權利變換費用	1億4,288萬	
參、貸款利息	5,578萬	
肆、稅捐	5,389萬	
伍、管理費用	5億398萬	
費用總計	24億5,447萬	

◎ 預估更新後房地總價值

項目	數量(坪)	平均單價(元/坪)	複價(元)
1 1F店面	82.16	775,000	63,674,000
2 1F住宅	134.83	685,000	92,358,550
3 2F以上住宅	6,818.98	636,233	4,338,456,840
4 B1~B3F停車位	(151部)1,272.11	2,169,868 (元/部)	327,650,000
總產權面積	8,308.08	銷售總收入 小計	4,822,139,390

◎ 共同負擔費用比例=實施總經費/更新後總價值=24億5,447萬/48億2,214萬=50.90%

**備註：上述相關數額目前事業計畫階段僅為概估，實際應以權利變換計畫階段
臺北市政府核定公告計畫內容為準。**

選配原則

1. 更新後應分配權利價值已達最小分配面積單元價值者，以更新後應分配權利價值+10%為可選配單元及停車位總價上限；實際分配價值為分配單元及停車位價值合計，實際分配價值若超過應分配權利價值，須繳納差額價金，若少於應分配權利價值，則領取差額價金。
2. 所有權人得與其他權利人採取合併分配方式申請分配，並須填寫更新後合併分配協議書。但依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
3. 更新後應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他權利人提出合併分配位置申請者（合併後之應分配權利價值須超過最小分配面積單元價值），屬都市更新條例第52條規定無法分配，依都市更新權利變換實施辦法第9條規定，實施者將依更新前之權利價值以現金補償之。
4. 同一位置有2人以上申請分配時，其優先順序如下
 - (1) 更新後店面由原社正路一樓合法建築物所有權人依原位次優先選配、更新後住宅由原合法建築物所有權人依原樓層原位次優先選配。
 - (2) 由實際分配價值未超過應分配權利價值者優先選配。
 - (3) 如仍有重複選配情形，則以公開抽籤方式決定之；未中籤者應於公開抽籤選配會依選配原則，於其他無人選配單元（停車位）中重新選配。
5. 更新後應分配權利價值已達最小分配面積單元價值，但未於規定期限內提出位置申請者，實施者將於出具分配位置申請書者全部選配完成後，在剩餘無人選配且低於其應分配權利價值之單元中，以公開抽籤方式分配之，但如剩餘無人選配之單元價值均大於其應分配權利價值時，則於最接近其應分配權利價值之單元代為選配，並依都市更新條例第52條進行差額價金找補。

管理維護計畫、效益評估

◎管理維護計畫

●管理委員會

依公寓大廈管理條例規定，擬訂住戶管理規約，作為共同遵守之依據

●住戶費用負擔及收支基準

公共設施使用費收入、經常管理費、公共設備水電費、臨時分擔費用、會計作業等，管理委員會將每月定期公布以供查詢

●管理計畫

禁止經營嫌惡行業、空調主機設置位置不得自行變更等

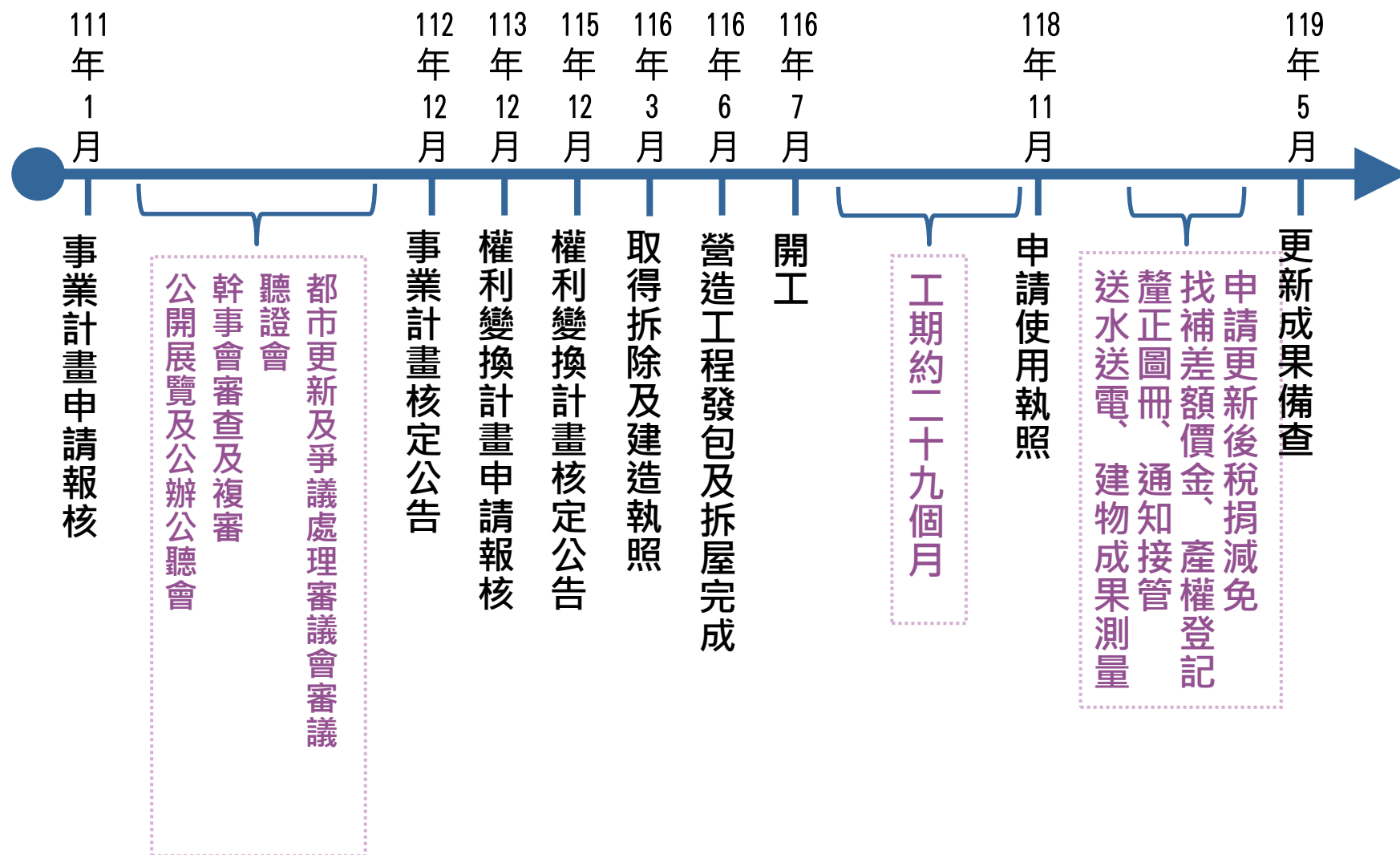
●特別約定

- (1) 本大樓退縮留設之人行步道係為無償開放予公眾使用，並設置告示牌
- (2) B1F規劃5部充電汽車停車位(編號149~153)及2部無障礙汽車停車位(編號154、155)，為共同使用，不得單獨選配及估價

◎效益評估

評估項目	更新前	更新後
土地利用	位於第一種商業，但現況為2~4層樓之低矮老舊建築物，土地使用效益不佳	規劃地上18層、地下3層，一般零售業與集合住宅大樓
建築使用	4層樓以下老舊建物，居住環境品質不佳且無電梯、停車位，都市生活機能不足	更新後為鋼筋混凝土造建物1樓為一般零售業，2樓以上作住宅使用。停車位內部化，提供安全、便利、舒適之居住環境。
公共安全	建物密集、屋況及管線老舊、耐震及防火能力不足，且巷弄狹窄，危及公共安全	依現行耐震設計規範，規劃新式大樓，改善公共安全，建構完善消防救災系統，提昇整體消防救災能力
視覺景觀	建物老舊窳陋，有礙都市市容景觀	採整體規劃設計，搭配景觀植栽，提昇環境綠化與休憩品質，增加都市綠意景觀

實施進度



備註：實際應依事業計畫及權利變換計畫核定公告時間及未來實際執行進度為準。

〈注意事項〉

* 本案容積獎勵額度、建築量體配置、更新實施總經費、更新前、後估價等相關數值，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

* 都市更新法令諮詢單位

臺北市都市更新處更新事業科 (02) 2781-5696

網址：<http://www.uro.taipei.gov.tw>

* 大將開發股份有限公司

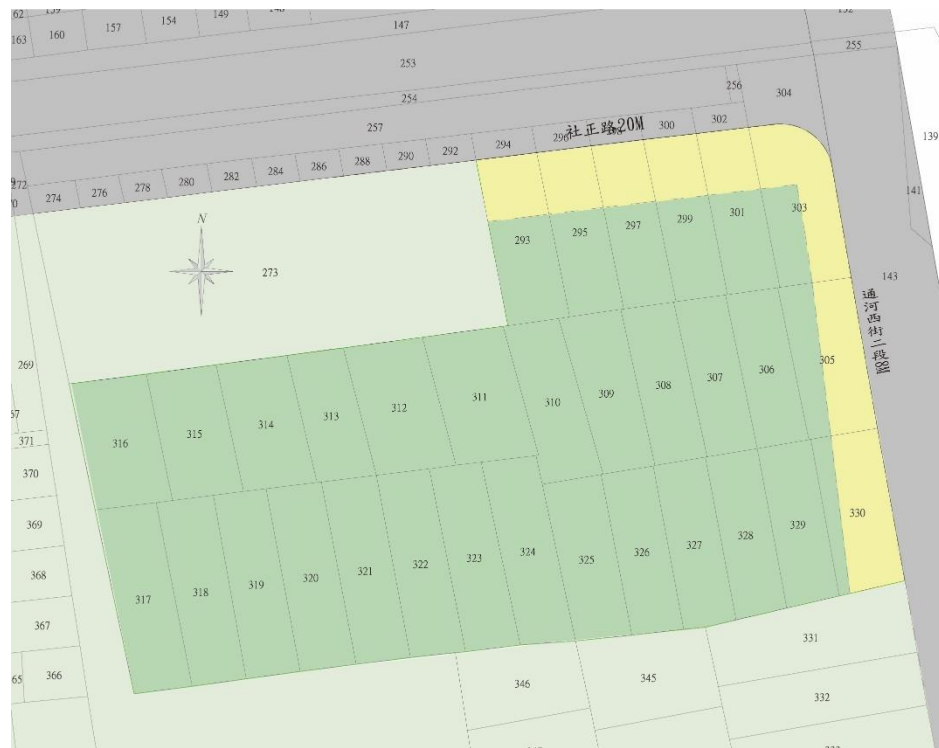
地址：臺北市大安區敦化南路二段71號6樓

電話：(02) 2706-9999分機5112 黃慧妸小姐

本案專案網址：

http://www.tajiang.com.tw/works_in.aspx?Product_ID=N0230&Product_Name=%E5%A3%AB%E6%9E%97%E5%8D%80%E6%B0%B8%E6%96%B0%E4%B8%89%E5%B0%8F%E6%AE%B5

建築規劃(初步規劃說明)



規劃重點：

- 社正路20M 、通河西街二段8M
- 臨建築線退縮3.64M以上至6M人行步道
- 設計建蔽率：44.55%
- 規劃1幢2棟建物：地下3層，地上18層
- 建築物構造：RC造
- 建築物高度：58.80M
- 1F-一般零售業3戶 住宅5戶
2F-9戶
3F~18F-13戶*16
合計225戶
- 汽車法定：158輛，實設158輛
機車法定：188輛，實設189輛。

• 註：以上僅供參考，以最後確定之平面圖為準。

建築規劃(面積計算表)

擬訂臺北市士林區永新段三小段293地號32筆都市更新事業計畫案

壹拾、重建區段之土地使用計畫

表10-4 建築面積檢討表

項 目		內 容								
地段地號	臺北市士林區永新段三小段293地號32筆									
基地使用分區	第一種商業區									
基地面積(m ²)	騰本面積	2796.00m ² (845.79P)		騰本面積面積：2796.00m ²						
法定建蔽率(%)	55%									
法定建築面積(m ²)	2796.00*55% = 1537.80m ² (465.18p)									
允建容積樓地板面積(m ²)	基準容積	2796.00*360%=10065.60m ² (3044.84p)					10065.60+4899.49=14965.09m ² (4526.94p)			
	更新容積獎勵	都更：10065.60*48.68%=4899.49m ² (1482.10p)								
允建容積率(%)	14965.09/2796.00*100%=535.23%									
實設建築面積(m ²)	1245.55m ² <1537.80(ok)									
實設建蔽率(%)	1245.55/2796.00*100%=44.55%<55%(ok)									
實設容積樓地板面積(m ²)	14963.56m ²									
實設容積率(%)	14963.56/2796.00*100%=535.18% < 535.23%(ok)									
實設空地面積(m ²)	2796.00-1245.55=1550.45m ²									
實 地 板 面 積	樓層別	用途	樓地板面積	梯廳面積	陽台面積	安全梯/緊急升降機/ 梯室/機電設備空間/...	容積樓地板面積	戶數	樓高	
	地下一層	防空避難室兼停車空間	2164.38m ²						3.40	
	地下二層	停車空間	2164.38m ²						3.20	
	地下三層	停車空間	2164.38m ²						3.20	
	一層	一般零售業(甲組)	183.15m ²	1228.34m ²	122.62m ²	41.22m ²	472.38m ²	590.59m ²	8	4.20 (GL+20)
		公共空間	723.13m ²							
	二層	車道	42.75m ²	761.38m ²	89.16m ²	43.59m ²	106.81m ²	581.85m ²	9	3.20
		集合住宅	552.85m ²							
	三層	公共空間	198.53m ²	1057.86m ²	91.67m ²	66.71m ²	106.81m ²	862.73m ²	13	3.20
		集合住宅	846.82m ²							
	四至十八層	公共空間	211.04m ²	1057.86m ² *15	91.67m ² *15	66.71m ² *15	106.81m ² *15	859.00m ² *15	13*15	3.20*15
		集合住宅	846.82m ²							
		公共空間	211.04m ²							
	屋突一至二層		196.43m ² *2						3.0*3	
	屋突三層		163.52m ²						建築高58.80m	
	小計		25965.00m ²	1678.50m ²	1152.17m ²	2288.15m ²	14920.17m ²	225戶	屋突0.0m	
機電空間檢討	2288.15m ² > 14965.09*15% = 2244.76m ² 2288.15-2244.76=43.39m ² (計入容積)					第二類(多戶住宅):1002.44+761.38+1057.86+1057.86*15=18689.58m ²				
容積樓地板檢討	14920.17+43.39=14963.56m ² < 14965.09m ² (OK)					第三類(一般零售業甲組):183.15m ²				
停車數量檢討	實設汽車位(輛)	法定汽車位	集合住宅、一般零售業	158	158	第二類(多戶住宅):18689.58/120=155.75≈156輛				
		自設汽車位	集合住宅、一般零售業	0		第三類(一般零售業甲組):183.15/100=1.83≈2輛 法定158輛,自設0輛(實設汽車158輛)				
	實設機車位(輛)	法定機車位	集合住宅、一般零售業	188	189	第二類(多戶住宅):18689.58/100=186.90≈187輛				
		自設機車位	集合住宅、一般零售業	1		第三類(一般零售業甲組):183.15/200=0.92≈1輛 法定188輛,自設1輛(實設機車189輛)				
	法定裝卸位	一般零售業		0	第十九類(一般零售業甲組) <1000㎡免檢附 183.15(一般零售業甲組)					
工程造價	建築工程：25965.00*16,050=416,738,250.00元									

【實施者：大將開發股份有限公司】

【規劃單位：黃秀莊建築師事務所】

建築規劃(雲梯車救災空間範圍)

社正路20M

通河西街二段8M

社正路64巷5.8米(依67.04.15)北
市工建一字第10421號認定有案



壹層平面圖

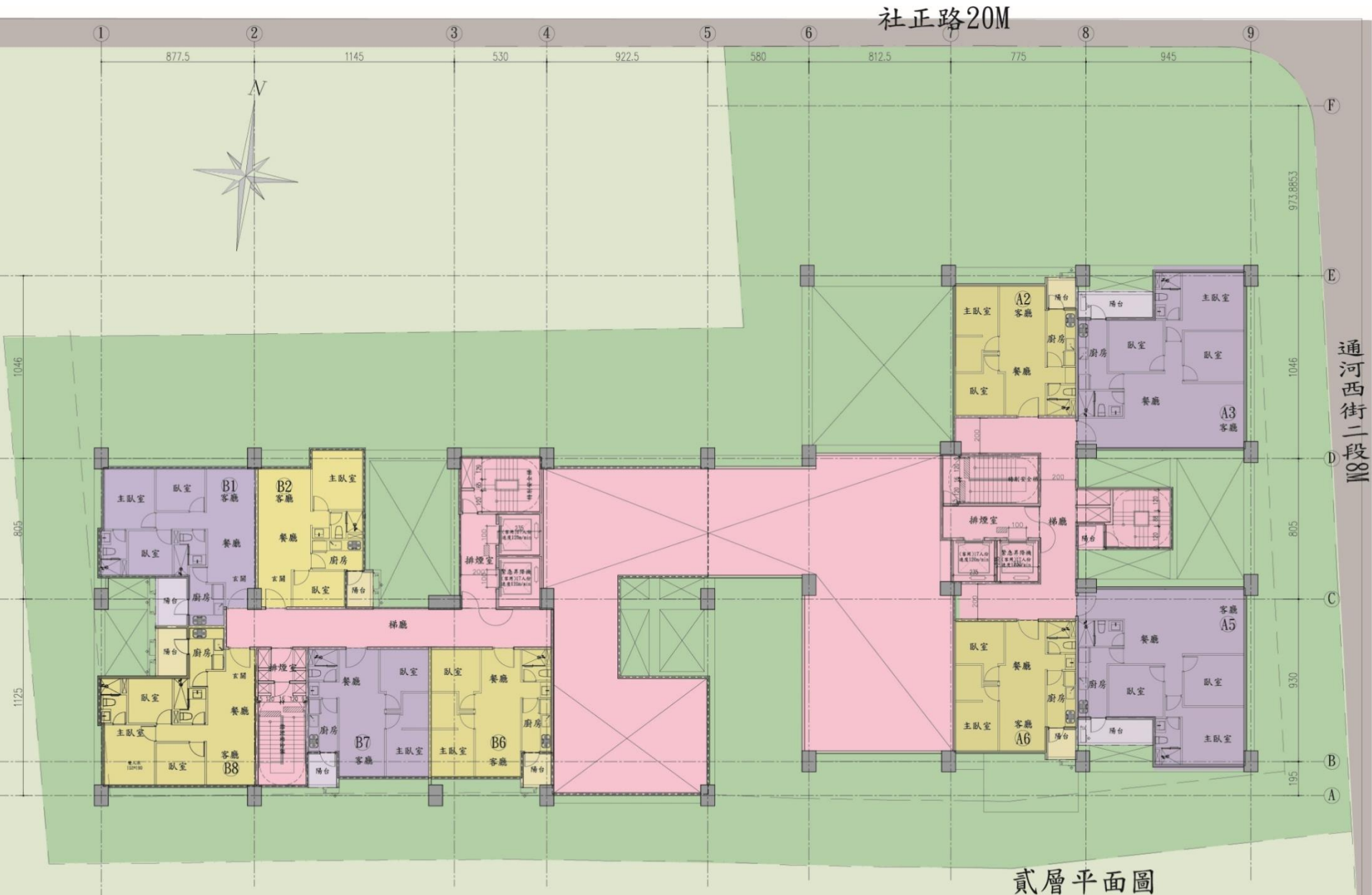
580
字第10421號認定有案

建築規劃(壹層平面圖)



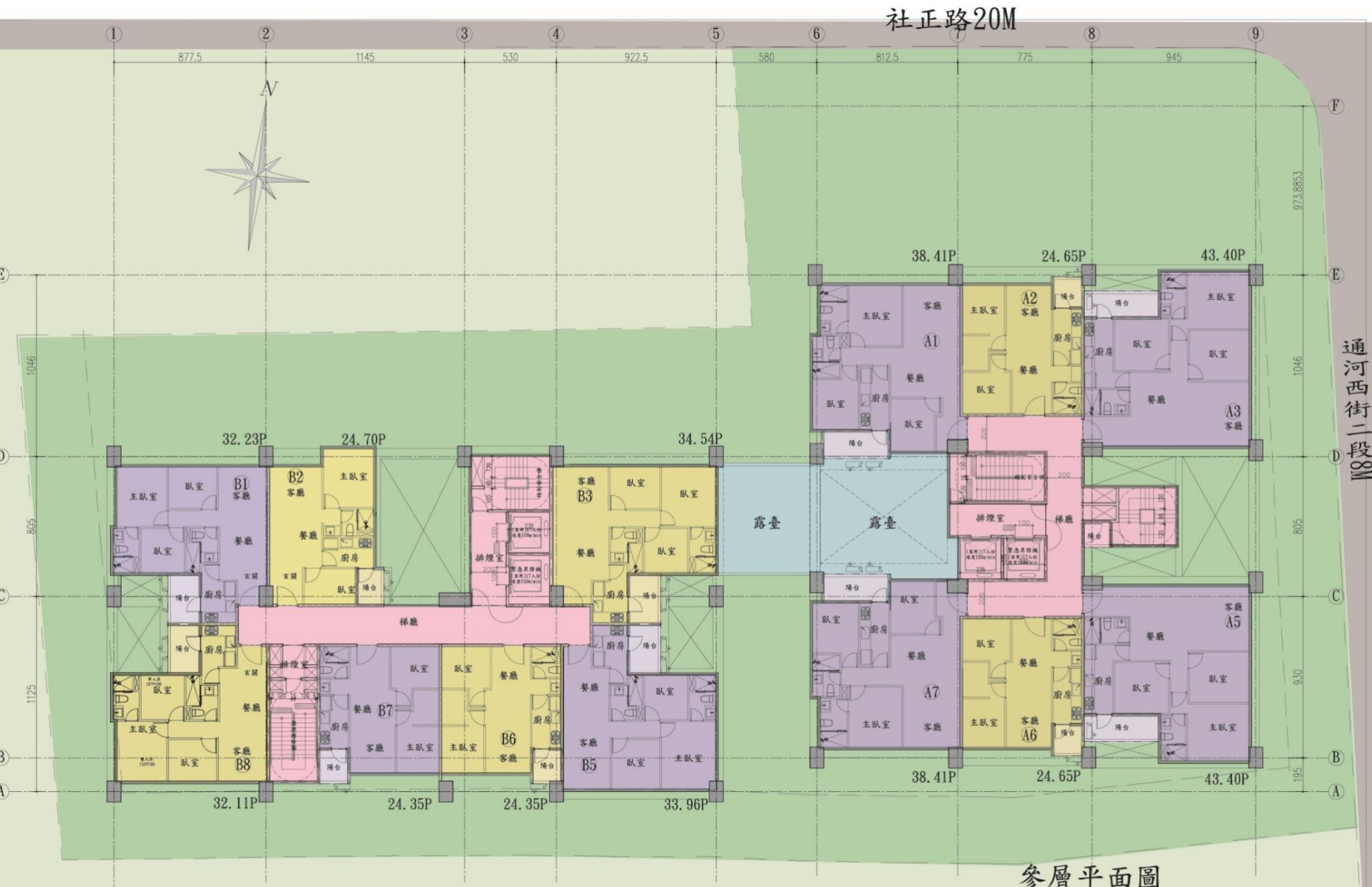
壹層平面圖

建築規劃(貳層平面圖)



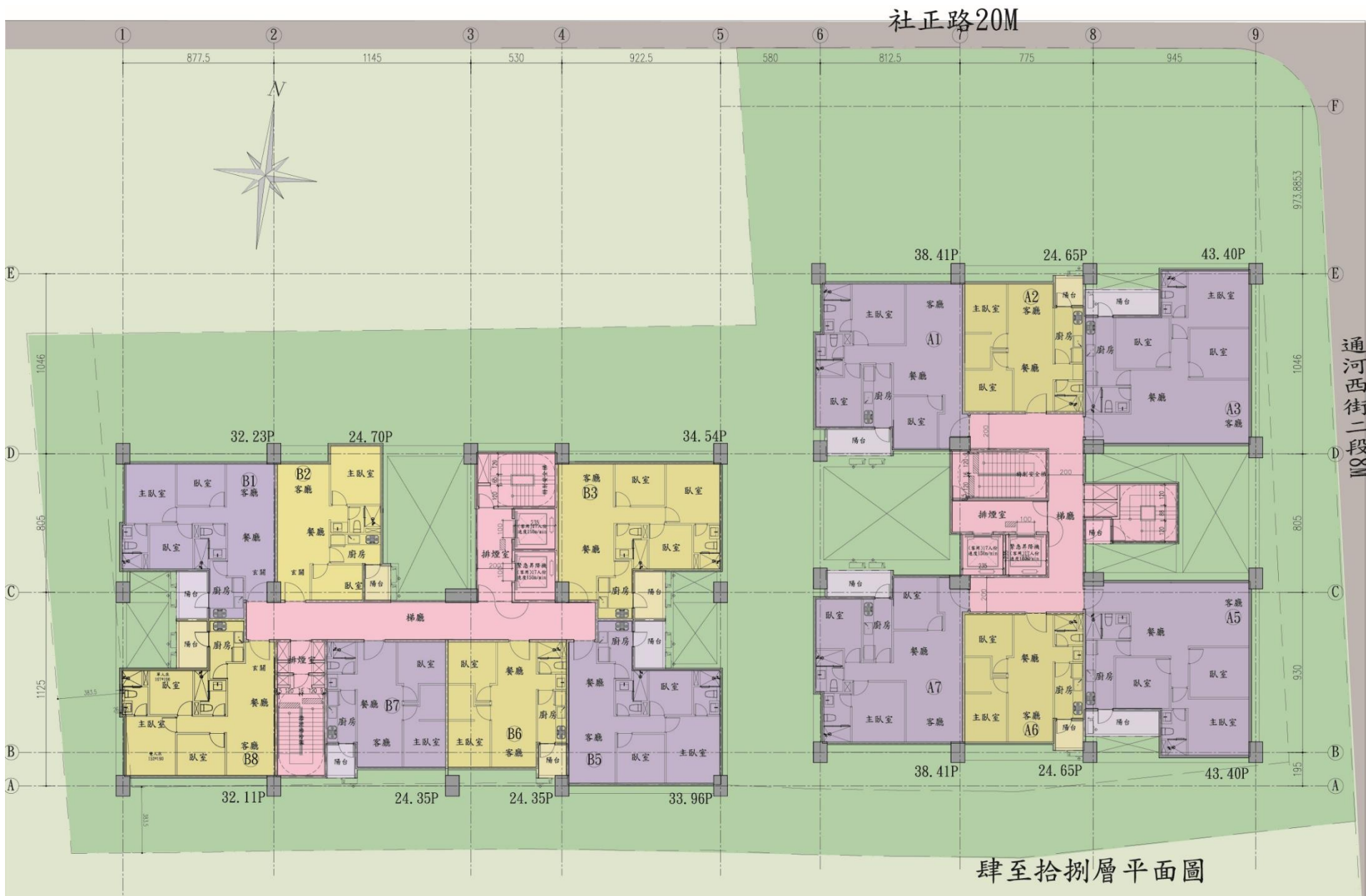
貳層平面圖

建築規劃(參層平面圖)

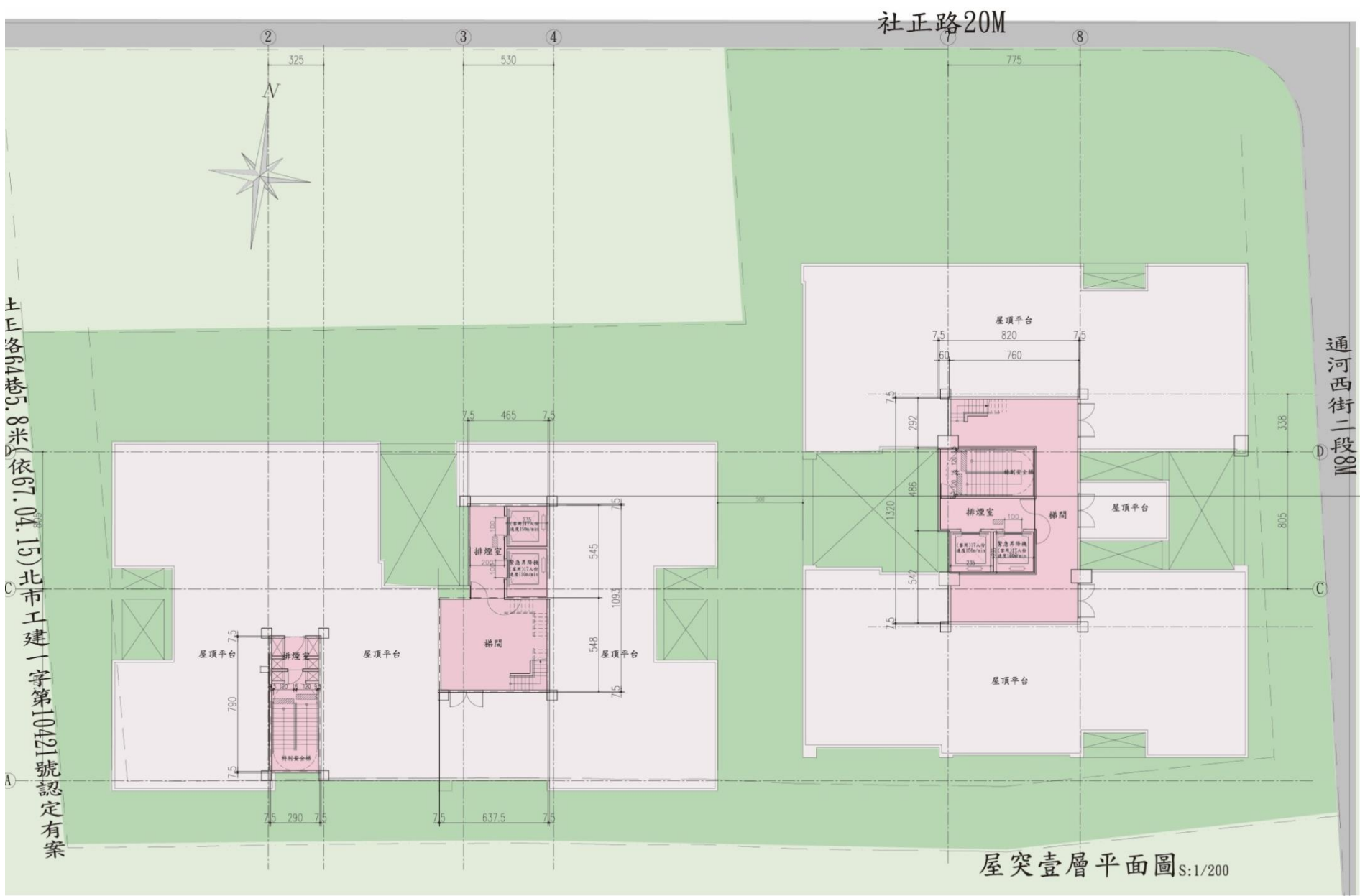


參層平面圖

建築規劃(肆至拾捌層平面圖)



建築規劃(屋突壹層平面圖)



土庫巷5.8米(依67.04.15)北市工建一字第10421號認定有案

通河西街二段20M

社正路20M

屋突壹層平面圖 S:1/200

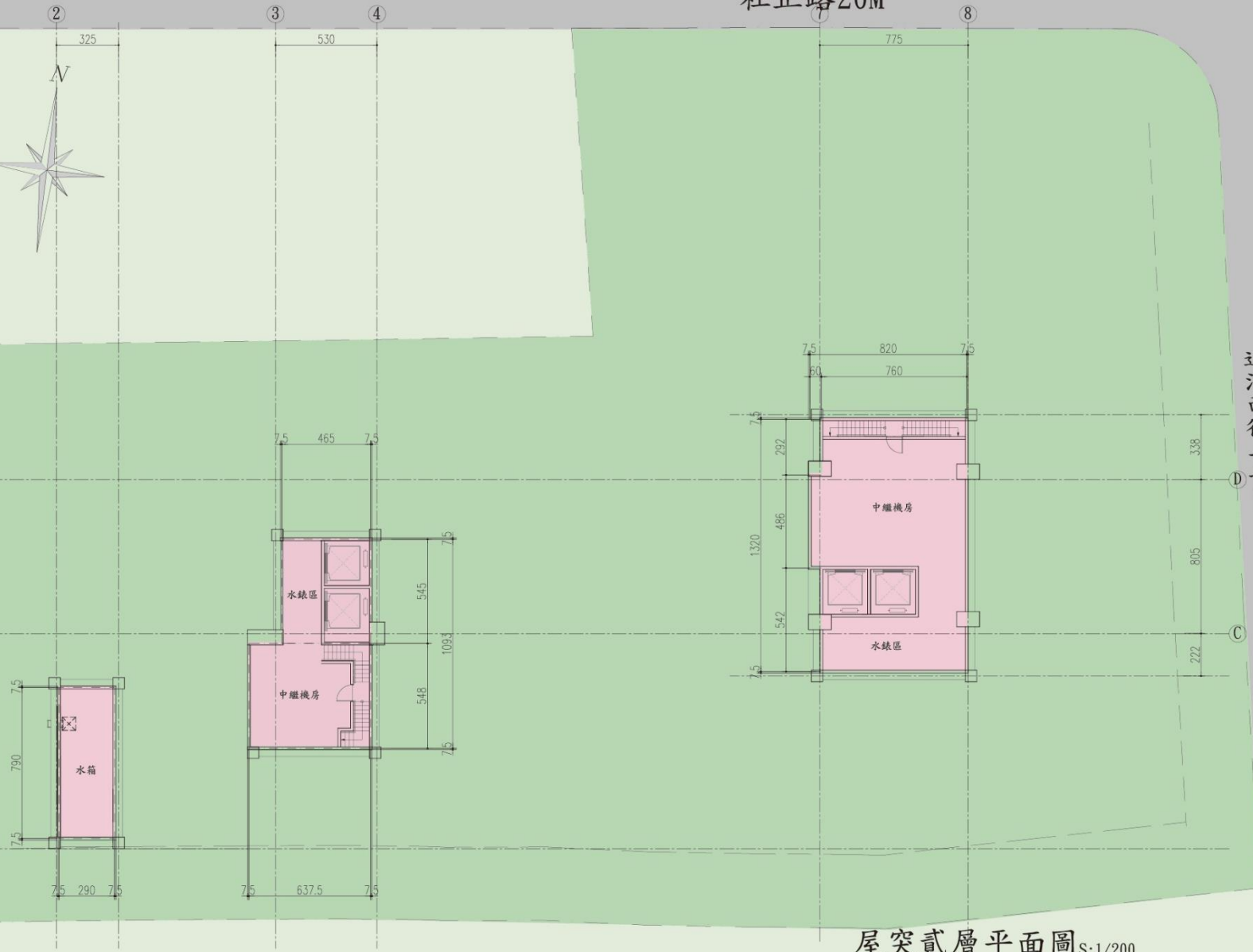
建築規劃(屋突貳層平面圖)

社正路64巷5.8米(依67.04.15)北市工建一字第10421號認定有案



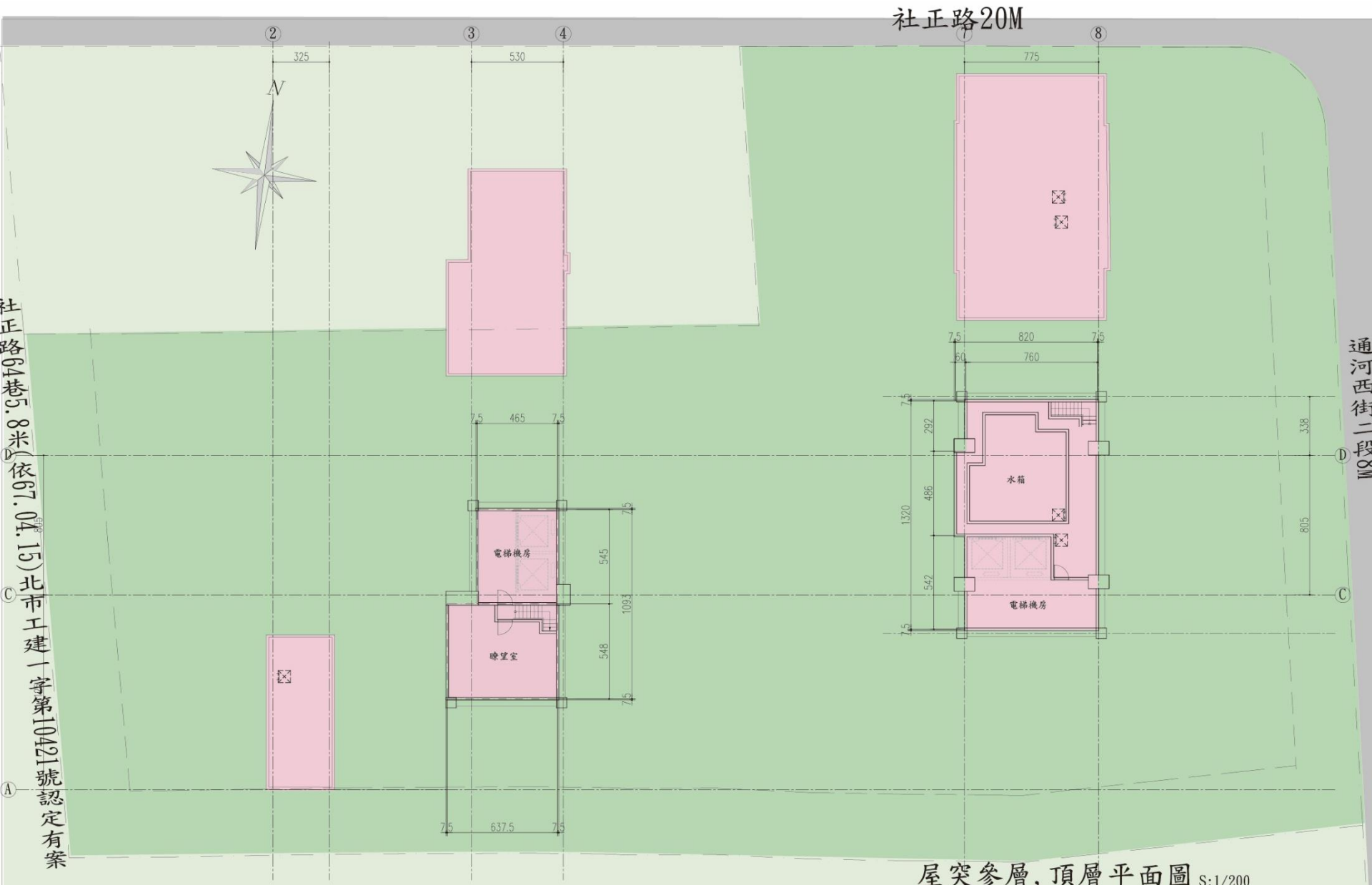
社正路20M

通河西街二段108M



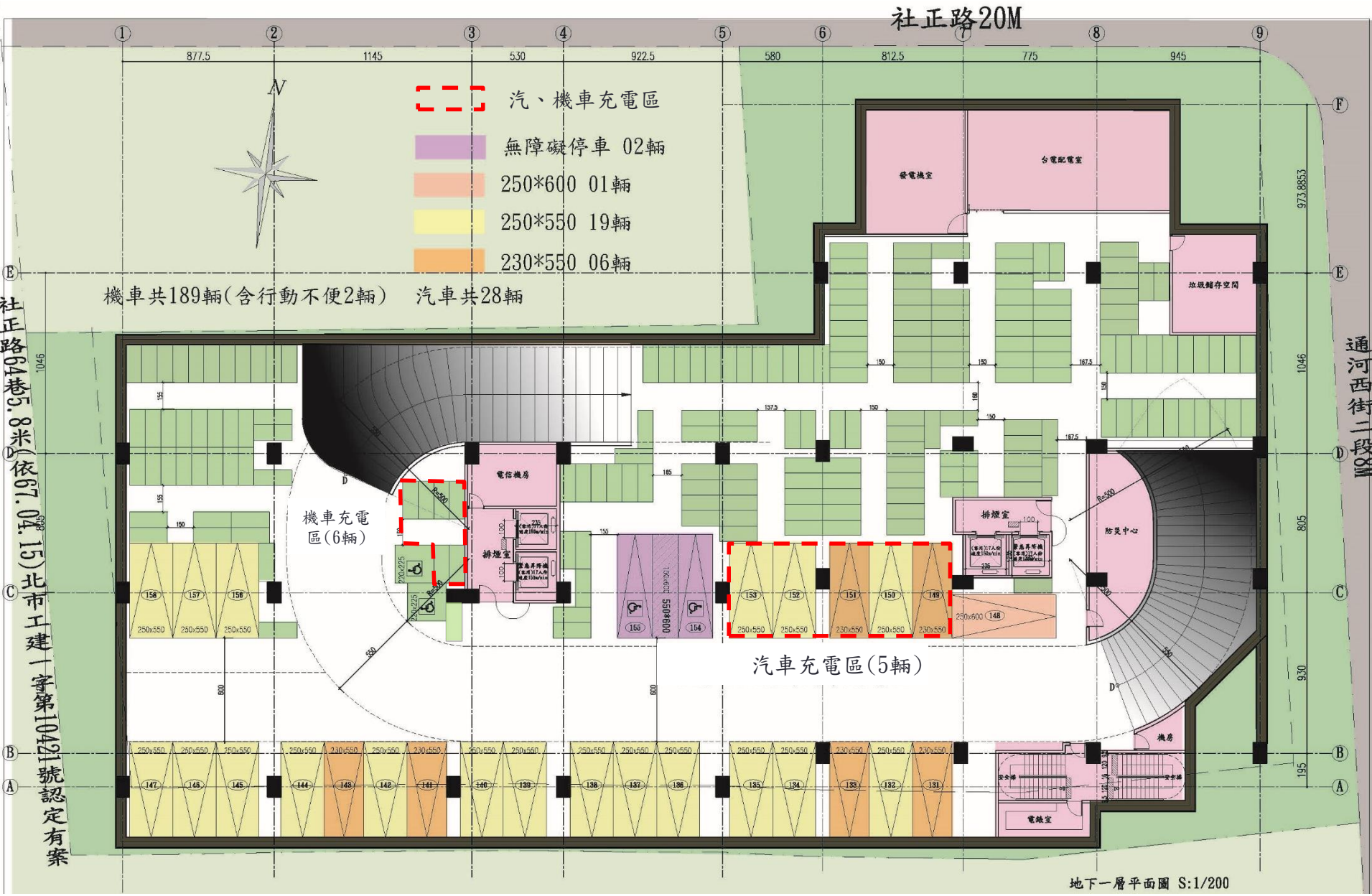
屋突貳層平面圖 S:1/200

建築規劃(屋突參及頂層平面圖)



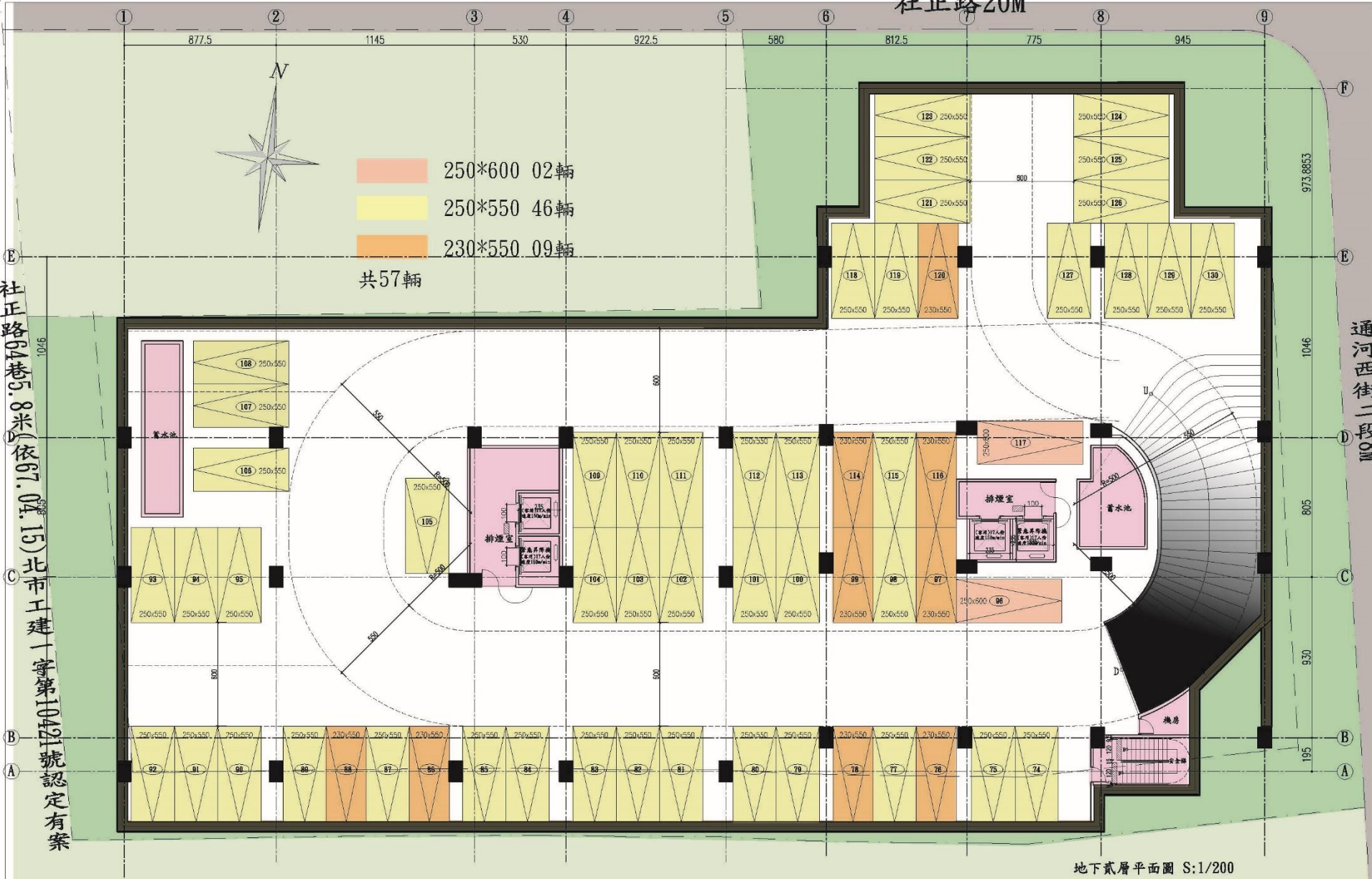
屋突參層, 頂層平面圖 S:1/200

建築規劃(地下壹層平面圖)



建築規劃(地下貳層平面圖)

社正路20M

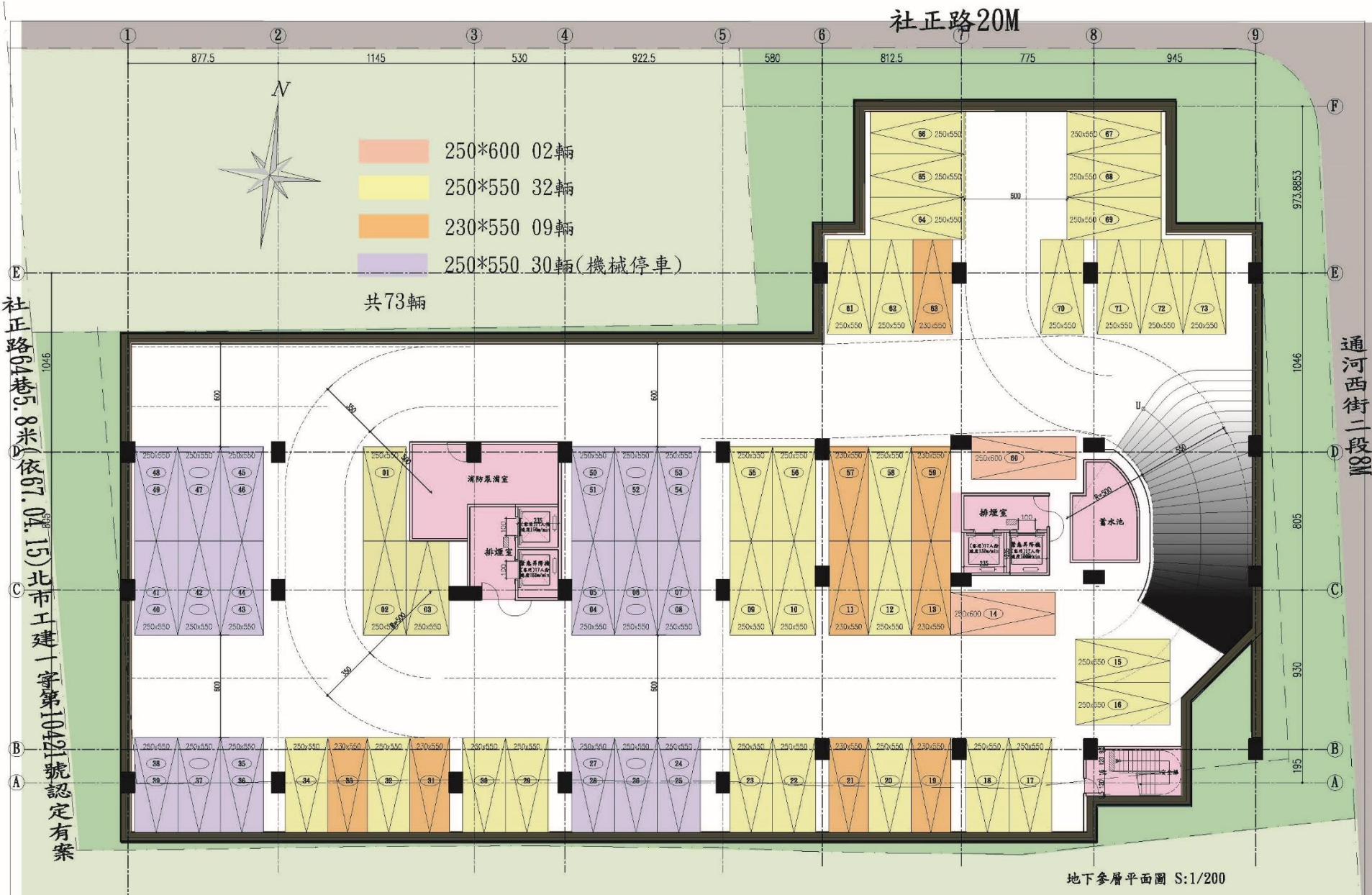


社正路64巷5.8米(依67.04.15)北市上建一字第10421號認定有案

通河西街二段

地下貳層平面圖 S:1/200

建築規劃(地下參層平面圖)



簡報結束
敬請指教