

壹、基本資料

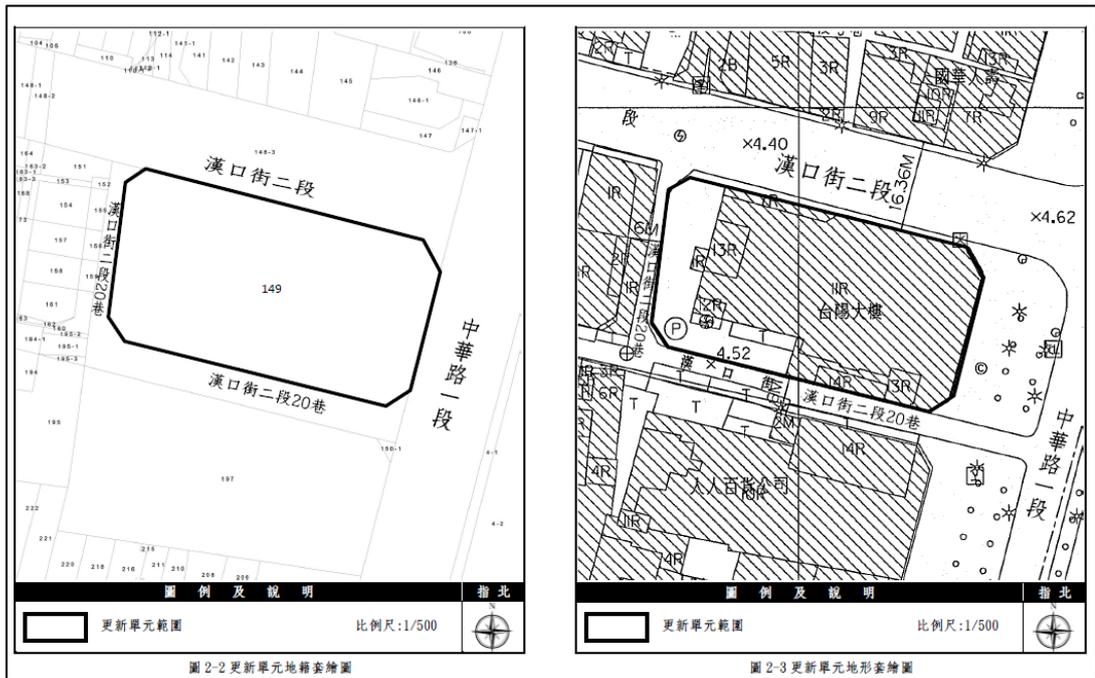
一、基地基本資料

(一)基地位置

本都市更新單元位於萬華區中華路一段以西、漢口街二段以南、漢口街二段20巷以東及漢口街二段20巷以北所圍之街廓，基地鄰近福星國小、中山堂及捷運西門站。

(二)更新單元範圍

本更新單元依都市更新條例第11條規定自行劃定更新單元，並經臺北市政府國104年5月25日府都新字第10332553400號「劃定臺北市萬華區福星段二小段149地號1筆土地為更新單元計畫案」核准。本案更新單元範圍包括臺北市萬華區福星段二小段149地號1筆土地，面積共計1,720.00平方公尺。



(三)土地及合法建築物權屬

1. 土地權屬

本更新單元範圍內共有萬華區福星段二小段149地號1筆土地，面積合計為1,720.00 m²，共有1位所有權人。

2. 合法建築物權屬

更新單元範圍內共有1棟合法建築物，共有14筆建號，座落於萬華區福星段二小段149地號，樓地板面積合計為17,877.64 m²，共有1位所有權人。

(四)公、私有土地分佈狀況

本更新單元所有土地皆屬私有，無公有土地。

(五)土地及建物使用現況

1. 土地使用狀況

本更新單元範圍內現況為1棟11層樓鋼筋混凝土造建物，現況為商業使用，其中地面層室內一至三樓為商場使用，四樓以上為辦公室使用，基地西側地面層為機車停車格、卸貨區及汽車升降機入口車道，北側鄰漢口街二段之公車站目前亦為遊客上下遊覽車之停靠點，導致基地周邊車行動線不流暢。

2. 合法建物現況

更新單元內有1棟合法建築物，屋齡已逾30年，為11層樓建物，構造為鋼筋混凝土造。本案建物結構設計不符耐震標準，所有權人雖定期投入維護修繕費用，但內部管線老舊、部分結構時有滲水、水泥與磁磚脫落龜裂…等情形，造成空間使用品質低落及承租人經營不便，而造成部分樓層閒置。另因內部結構空間（梁下空間淨高僅為2.8公尺）不符現代化辦公需求而多呈現閒置狀態。

二、申請人、規劃單位介紹

實施者：國泰建築經理股份有限公司

規劃單位：財團法人都市更新研究發展基金會

建築設計：潘冀聯合建築師事務所

鑑價機構：麗業不動產估價師聯合事務所

貳、 重建區段之土地使用計畫

一、 都市計畫土地使用強度

本基地屬第四種商業區，基地面積為 1,720.00m²(約 520.30 坪)。依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，第四種商業區建蔽率為 75%，容積率為 800%。

二、 申請容積獎勵項目及額度

本案為符合辦理都市更新事業之需要，依《都市更新條例》第 44 條、《臺北市都市更新自治條例》第 19 條、《都市更新建築容積獎勵辦法》等申請都市更新容積獎勵，另依《都市計畫容積移轉實施辦法》及《臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件》申請容積移轉。

(一)更新單元基準容積說明

1. 更新單元內建築基地面積：1,720.00 m²(約520.30坪)
2. 更新單元內之基準容積：13,760 m²(約4,162.4坪)

使用分區	基地面積(m ²)	建蔽率	建築面積(m ²)	容積率	法定容積(m ²)
第四種商業區	1,720.00	75%	1,290.00	800%	13,760.00
小計	1,720.00	75%	1,290.00	800%	13,760.00

(二)都市更新容積獎勵申請項目及額度

本案擬申請都市更新容積獎勵為3,181.61 m²，占法定基準容積23.12%。

申請容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
△F3 更新時程獎勵		963.20	7.00%
△F5 更新地區規劃設計獎勵	△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	275.20	2.00%
	△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	567.21	4.12%
	△F5-5 更新單元規模	275.20	2.00%
	△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	1,100.80	8.00%
	△F5 小計	2,218.41	16.12%
都市更新容積獎勵合計		3,181.61	23.12%
容積移轉面積		825.60	6%
申請容積額度總計		4,007.21	29.12%

參、 建築規劃設計

一、 建築計畫

本案擬規劃興建 1 棟鋼骨造 28 樓之商場及旅館複合式大樓，地下室開挖 5 樓，並設置 141 個法定停車位及 0 個自設停車位，6 個法定裝卸停車位，共計 147 個停車位，以期改善鄰近社區巷道停車問題。

二、 都市設計與景觀計畫

(一)全區配置計畫

1. 基地座落於萬華區，位於西門町商圈人行徒步區的北端。周圍有歷史文化的舊區以及活躍的商業活動等豐富的都市紋理。
2. 商業性質空間配置面向主要道路並設置騎樓，保留及尊重原有人行步道都市紋理，塑造漢口街上都市景觀。
3. 南側及西側自建築線退縮 4M 留設無遮簷人行道及開放空間，本單元更新後增加鄰棟間距，強化區域防災功能。
4. 南側種植成列的原生喬木，軟化鄰近建物擁擠狹小巷道的印象，將綠帶引入漢口街二段 20 巷，改善老舊街區行走印象，創造良好的街道品質。
5. 將東側開放空間與既有中華路林蔭大道串連，延續周邊人行步道系統，提升開放空間的品質及使用效益。

(二)建築物量體、坐落方位及開放空間計畫

為提升地區環境良好品質，促進地區再發展，人行步道開放空間串連既有中華路林蔭大道；漢口街人行步道系統、漢口街二段 20 巷串連西門徒步區步道系統，順應原有都市街廓之紋理。

建物量體分為裙樓、塔樓兩個部分；裙樓的高度與周圍老舊街區之高度相呼應，塔樓的高度可與周圍較新的建築物比擬，外觀建材選用低反射、輕量化之材質，色彩以中明度、低彩度之色調規劃，以達成與周圍環境調和為設計目標。



三、人車動線設計原則

(一)行人動線

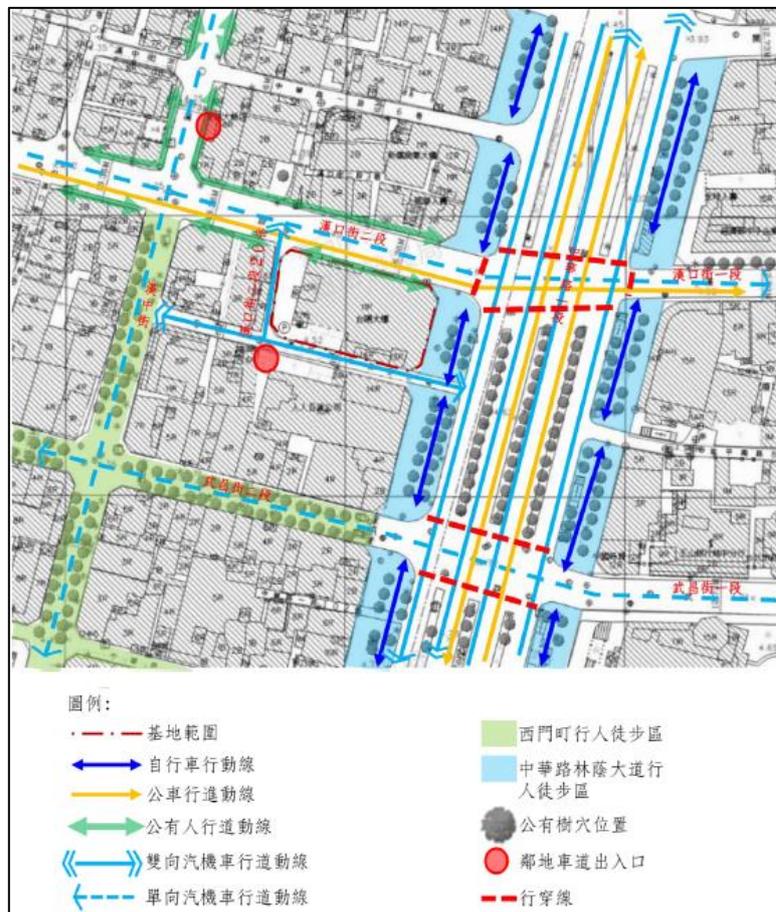
基地人行動線四面環繞，分為漢口街及中華路騎樓，及西側及南側無遮簷人行道。中華路側既有林蔭大道及漢口街之沿街式開放空間為基地周遭主要步行系統。

(二)車行動線

基地主要幹道為東側雙向通行幹道及北側單向通行道路，西側及南側漢口街二段20巷連接主要通路，停車出入口設置在北側道路，提高車輛出入的安全性。

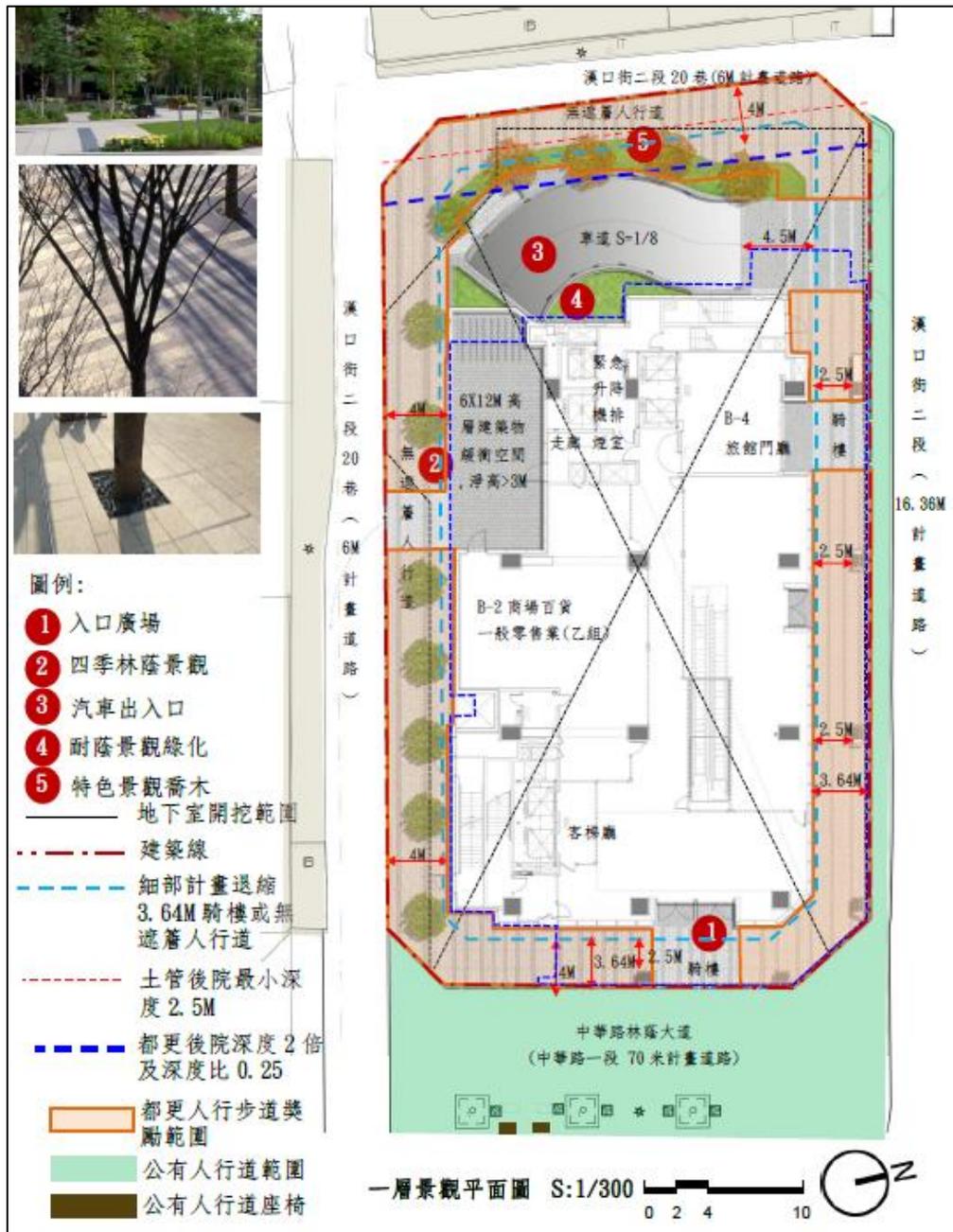
(三)人車分離

基地內除人行道四面環繞，東側為商場主要出入門廳，北側設置商場次要出入口及旅館出入口；主要人行動線為東北兩側騎樓，在西側設置6mX12m高層建築緩衝空間。為避免人車衝突，地下停車出入口設置在西側，遠離主要人行要道。



四、景觀植栽設計構想

本更新單元現況無綠化植栽，希望藉由都市更新，改善都市景觀品質。利用有限的空間，呼應建築設計的語彙，將景觀地坪與富四季變化的景觀植栽融入人行開放空間，創造生動活潑的都市地景。騎樓下空間以耐陰及低維護地被種植，形成舒適且自然的行走步道，提供民眾優質都市空間並增加本基地之公益性。



五、 防災與逃生避難計畫

(一) 防災安全區

本更新單元周邊面臨計畫道路，可規劃為防災安全區，作為建築物之防火區劃，並依建築技術規則之相關規定辦理。

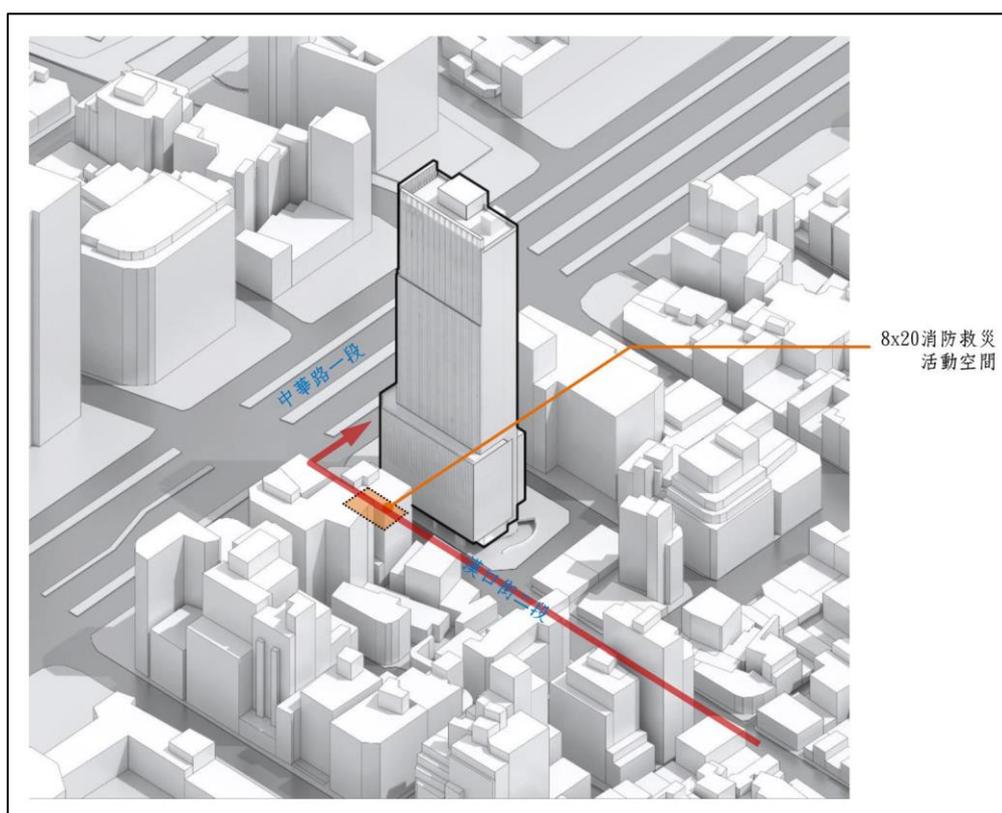
(二) 救災及疏散動線

1. 緊急疏散道路

2. 救援輸送道路

3. 私設通路

4. 消防救災動線



肆、 拆遷安置計畫

一、 合法建築物之補償與安置

本案採協議合建方式實施更新事業計畫，合法建築物之補償與安置經全體土地所有權人同意由實施者與所有權人自行協議。

二、 佔有他人舊違章建築戶處理方案

本案經查並無佔有他人土地之舊違章建築戶。

伍、 財務計畫

本案土地成本由鑑價機構估定，其價值為 3,746,160,000 元，平均單價為 7,200,000 元/坪。都市更新事業計畫實施費用總成本預估為 2,393,802,461 元。