



擬訂「臺北市松山區敦化段一小段
28地號等2筆土地」
都市更新事業計畫案公聽會

實施者：國泰建築經理股份有限公司

建築設計：陳傳宗建築師事務所

更新規劃：丹棠開發股份有限公司

公聽會議程

議程	時間
簽到	10分鐘
來賓介紹	5分鐘
主席致詞	5分鐘
事業計畫說明	20分鐘
綜合討論	20分鐘
專家學者來賓發言	20分鐘
主席結論及散會	10分鐘

法令依據及辦理目的

- **實施者** (都市更新條例第3條)
 - 國泰建築經理股份有限公司
- **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)
- **辦理目的**
 - 說明更新事業整體規劃構想
 - 聽取地主意見作為後續審議參考
 - 聽取公部門及專家學者意見

更新辦理程序與進度

第一階段

自行劃定公告核准(已完成)

104.5.7



第二階段

擬訂更新事業計畫



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

基地位置

- 更新單元位於民生東路三段以南，民生東路三段130巷以東，130巷5弄以北及140巷以西所圍街廓範圍內
- 東側鄰近敦化北路，西側鄰近捷運文湖線



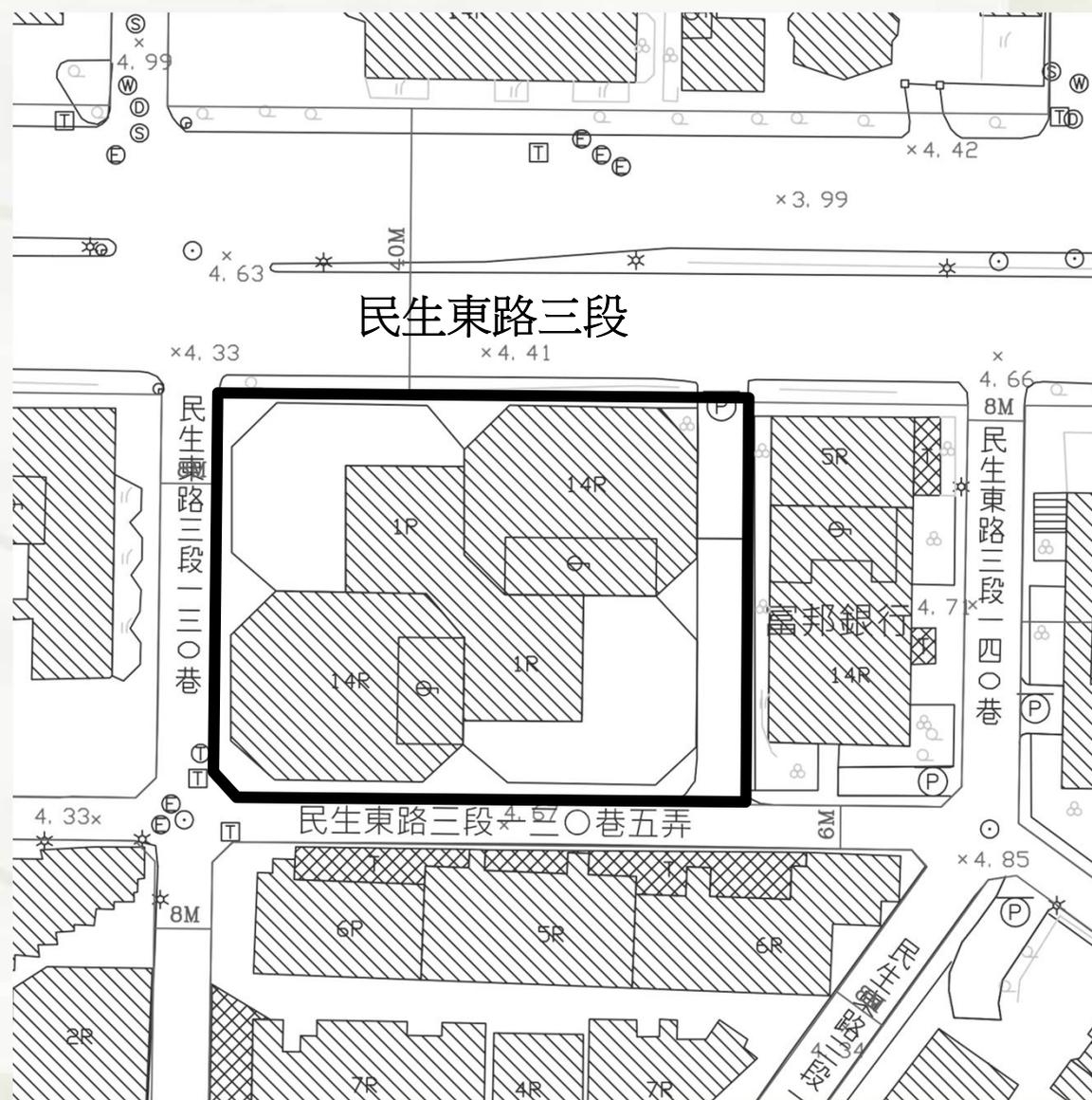
單元範圍

● 劃定核准

- ▶ 臺北市政府**104年5月7日**府都新字第**10332618200**號函核准「自行劃定臺北市松山區敦化段一小段**28**地號等**1**筆土地為更新單元」

● 土地分割說明

- ▶ 依劃定公告函所載：「本案涉及二種使用分區未分割事宜，將請申請人於後續檢送更新事業計畫前辦理完成」
- ▶ 於**104年7月20日**完成土地分割成同小段**28**、**28-12**地號等**2**筆土地

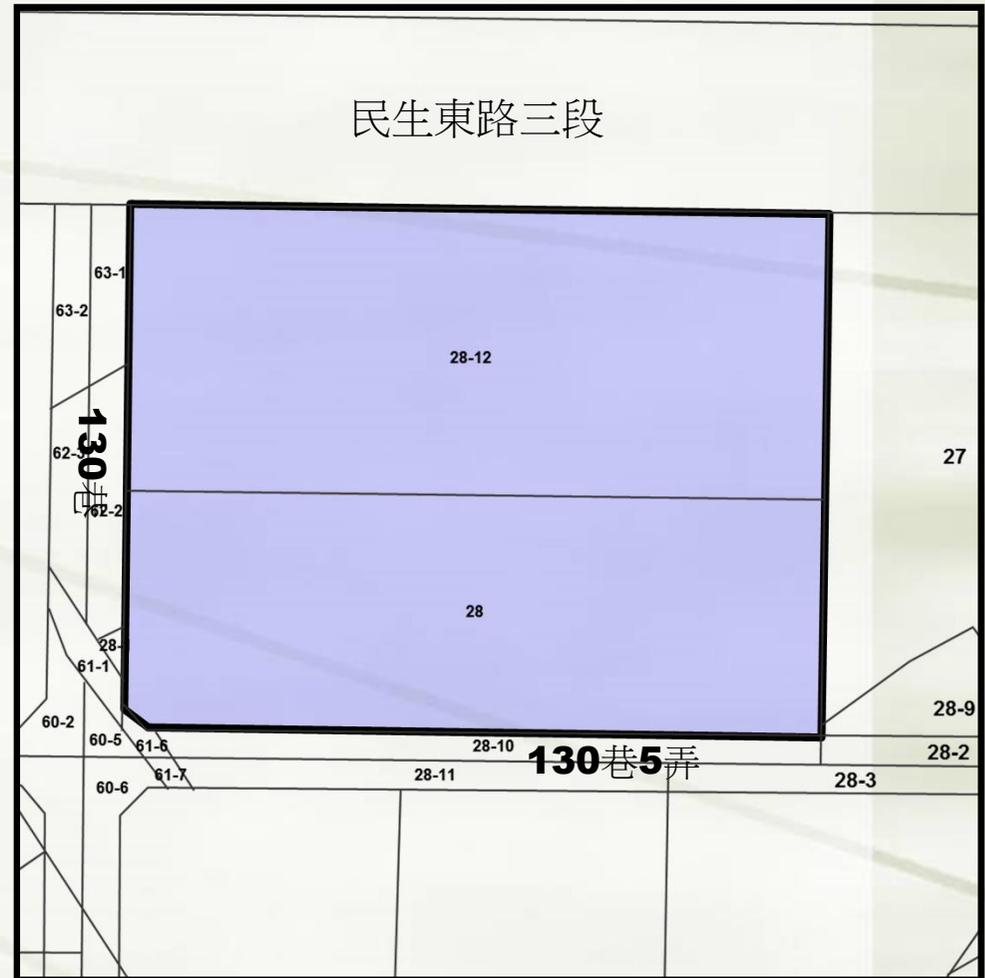


土地權屬

- 臺北市松山區敦化段一小段28、28-12地號等2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	4,144 m ²	2筆	1位	100%

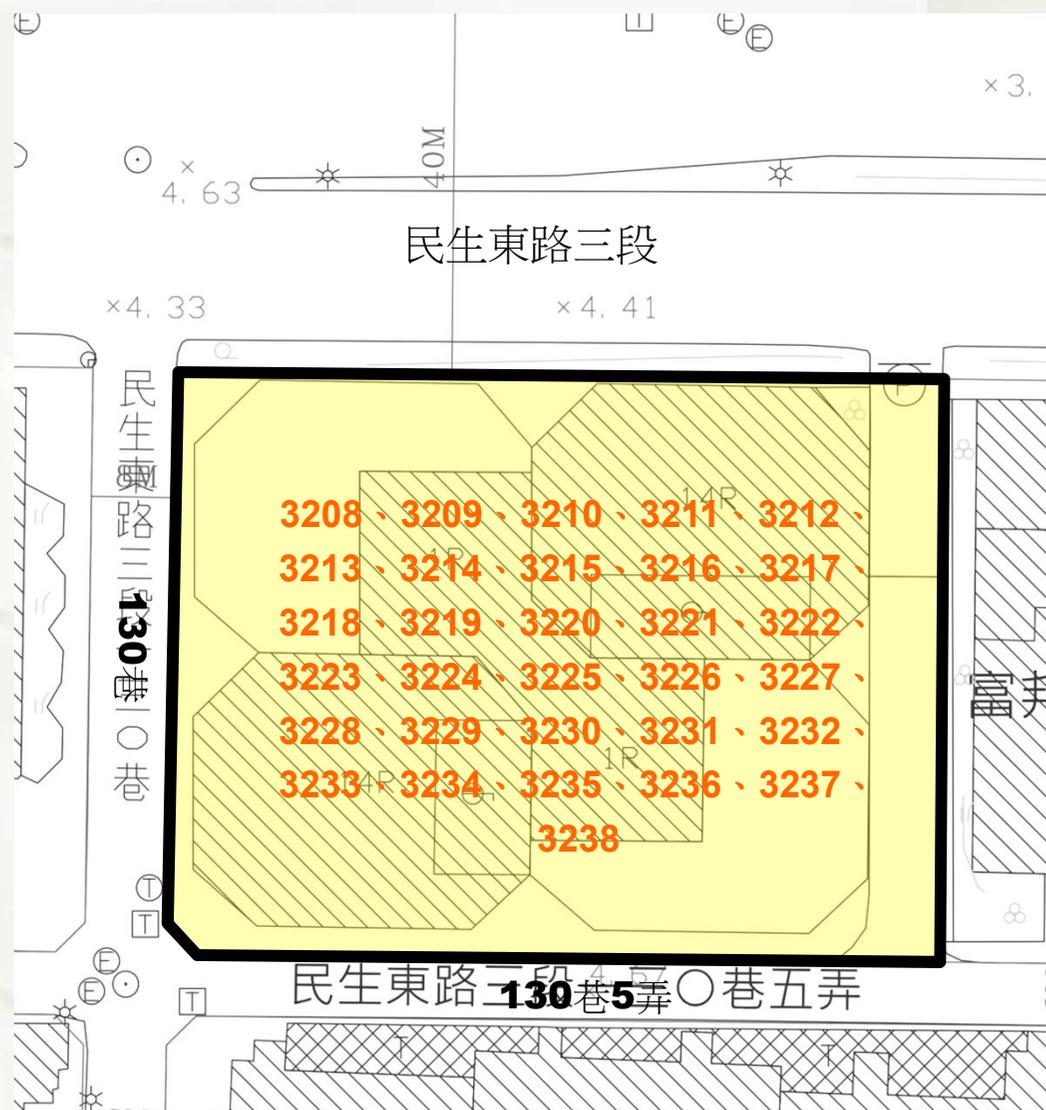


建物權屬

- 1棟14層RC造建物
- 31筆建號，面積 30,117.62m²

更新單元範圍建物權屬

權屬	面積	建號	所有權人數
私有	30,117.62m ²	31筆	1位



細部計畫及圖說

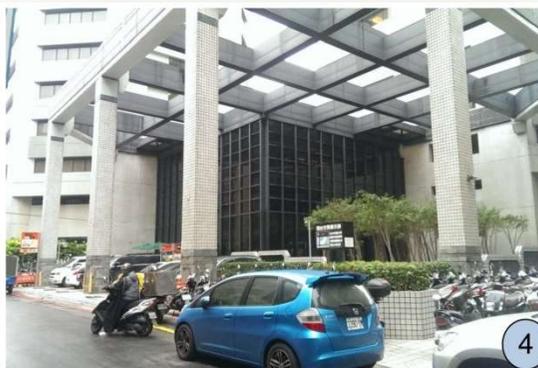
- 土地使用分區

- 商三特(原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區)

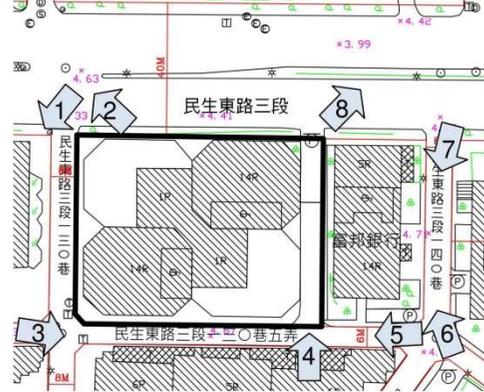
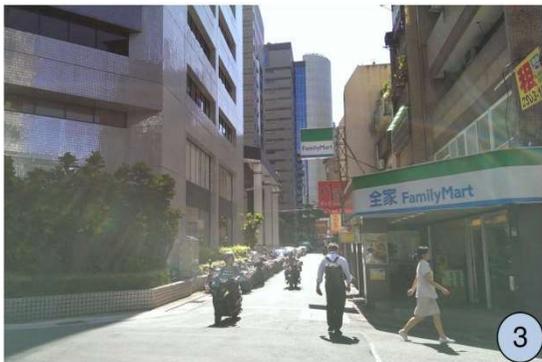
使用分區	面積	建蔽率	容積率	平均容積率
住3	1,894m ²	45%	225%	320.02%
住3-2	2,250m ²	45%	400%	



基地現況



基地現況



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

條件	權利變換		協議合建
	更新地區	自辦更新地區	
土地及合法建物所有權人人數同意比例	3/5	2/3	8/10
土地面積及合法建物樓地板面積同意比例	2/3	3/4	8/10



同意比例

■ 依都市更新條例第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	4,144.00	1	30,117.62	1
法定同意比例	>75.00%	>66.67%	>75.00%	>66.67%
同意比例	100%	100%	100%	100%

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」
- 「都市計畫容積移轉實施辦法」

● 預計爭取容積獎勵

- 都市更新容積獎勵 **68.96%**
- 容積移轉 **40.00%**
- 總申請容積獎勵總計 **108.96%**

容積獎勵申請說明

法定容積**13,261.50**m²

項目	獎勵面積(m ²)	佔法容比例	備註
△ F1 原容高於法容獎勵	5,513.27	41.57%	依台北市建管處核准之原容積計算
△ F3 更新時程獎勵	928.31	7.00%	單元核准後 1 年內提送事業計畫申請
△ F5 更新地區規劃設計獎勵			
量體色彩與環境調和	1,326.15	10.00%	住三、住三之二 上限 10%
留設人行步道	828.84	6.25%	於民生東路三段、 130 巷及 130 巷 5 弄側留設人行步道
更新單元規模	549.56	4.14%	面積大於 3,000 m ²
都市更新容積獎勵	9,146.13	68.96%	
容積移轉	5,304.60	40.00%	
申請容積獎勵總計	14,450.73	108.96%	

建築規劃

人車動線系統配置計畫

(一) 車行動線

民生東路三段130巷(8M計畫道路)

降低基地開發對計畫道路造成交通衝擊，將車行出入口設置於西側。

汽機車出入口設置出車警告及指示標誌措施。

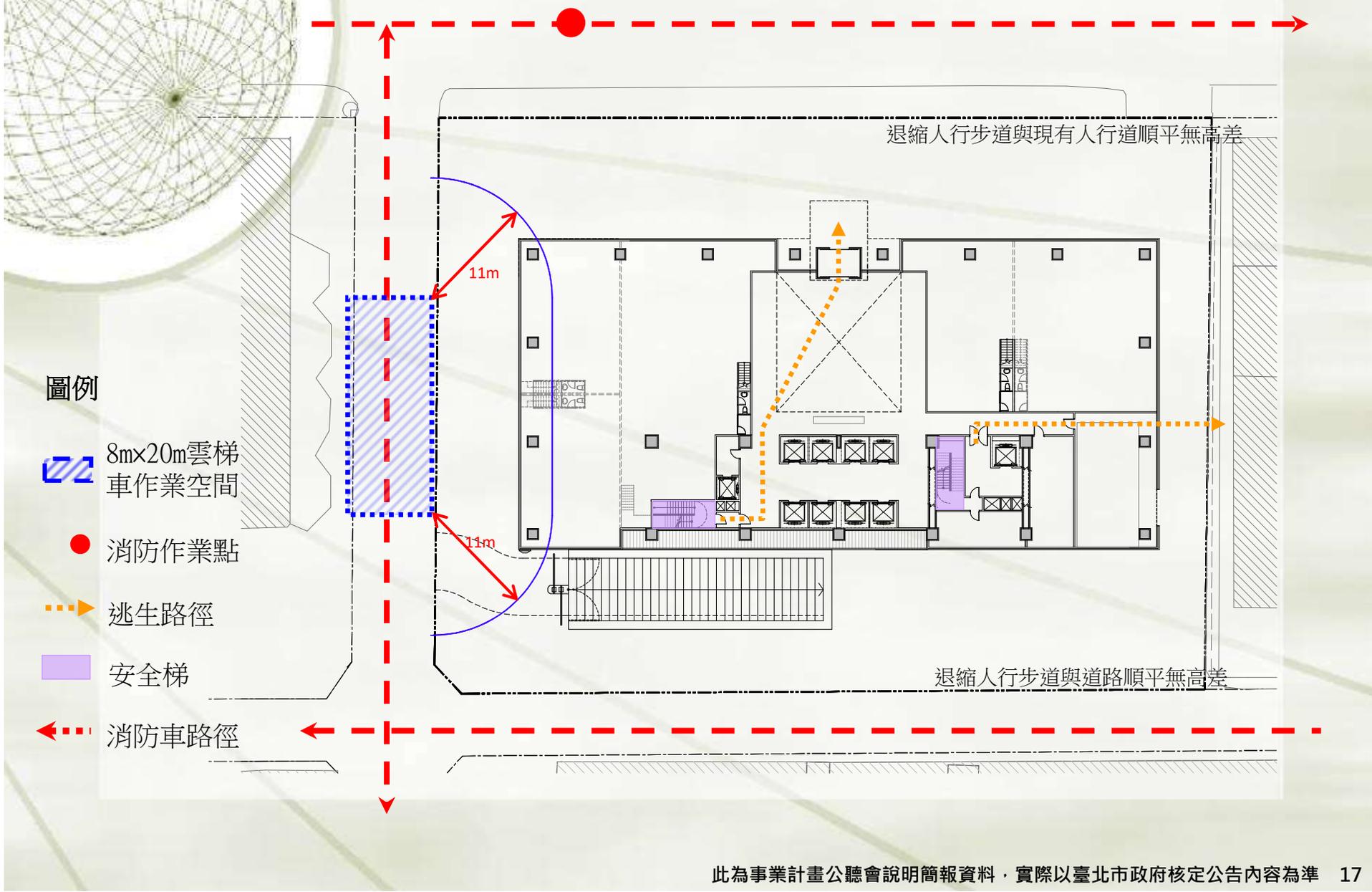
(二) 人行動線

注重人車分離，以景觀人行步道串聯基地。大廳入口設置於基地東側。



建築規劃

防災動線系統配置計畫



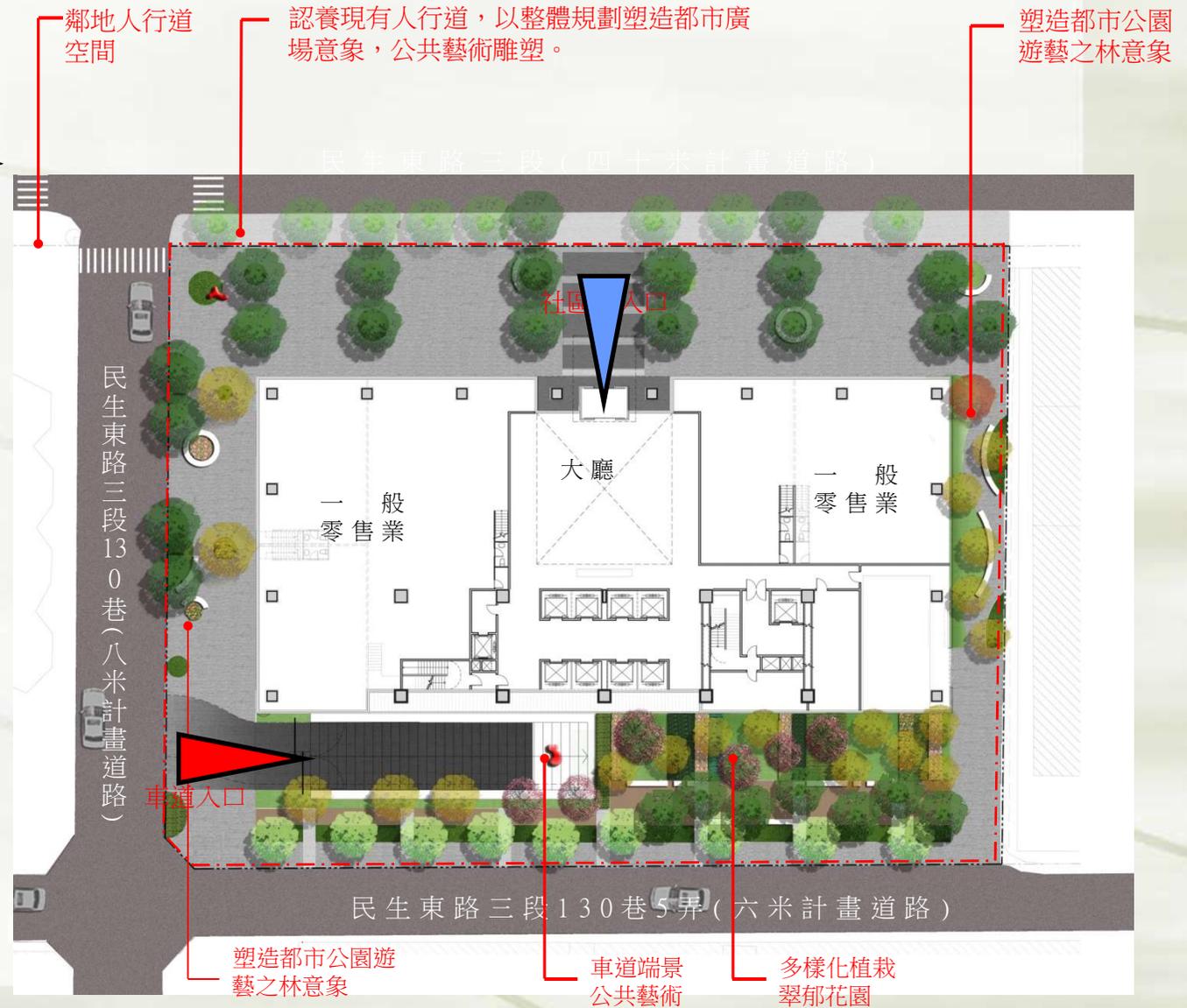
建築規劃

景觀設計說明

(一) 景觀配置說明

北側及西側面對40M計畫道路及8M計畫道路，留設無遮簷人行道，以提供完善周全的舒適步道空間。以新植行道樹，搭配複層植栽，以塑造生物多樣性。

南側民生東路三段130巷5弄(六米計畫道路)退縮2.2M作為人行步道空間。考量消防救災因素，步道皆順平處理。



建築規劃

(二)景觀鋪面計畫

鋪面配合建築色調，以灰色系的石材為主。

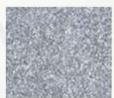
考量行走安全，地坪石材採燒面及水沖面相互搭配。

排水方面，人行步道洩水坡度皆大於四十分之一，兼具排水及坡道安全雙標準。

圖例



深灰色石材



淺灰色石材

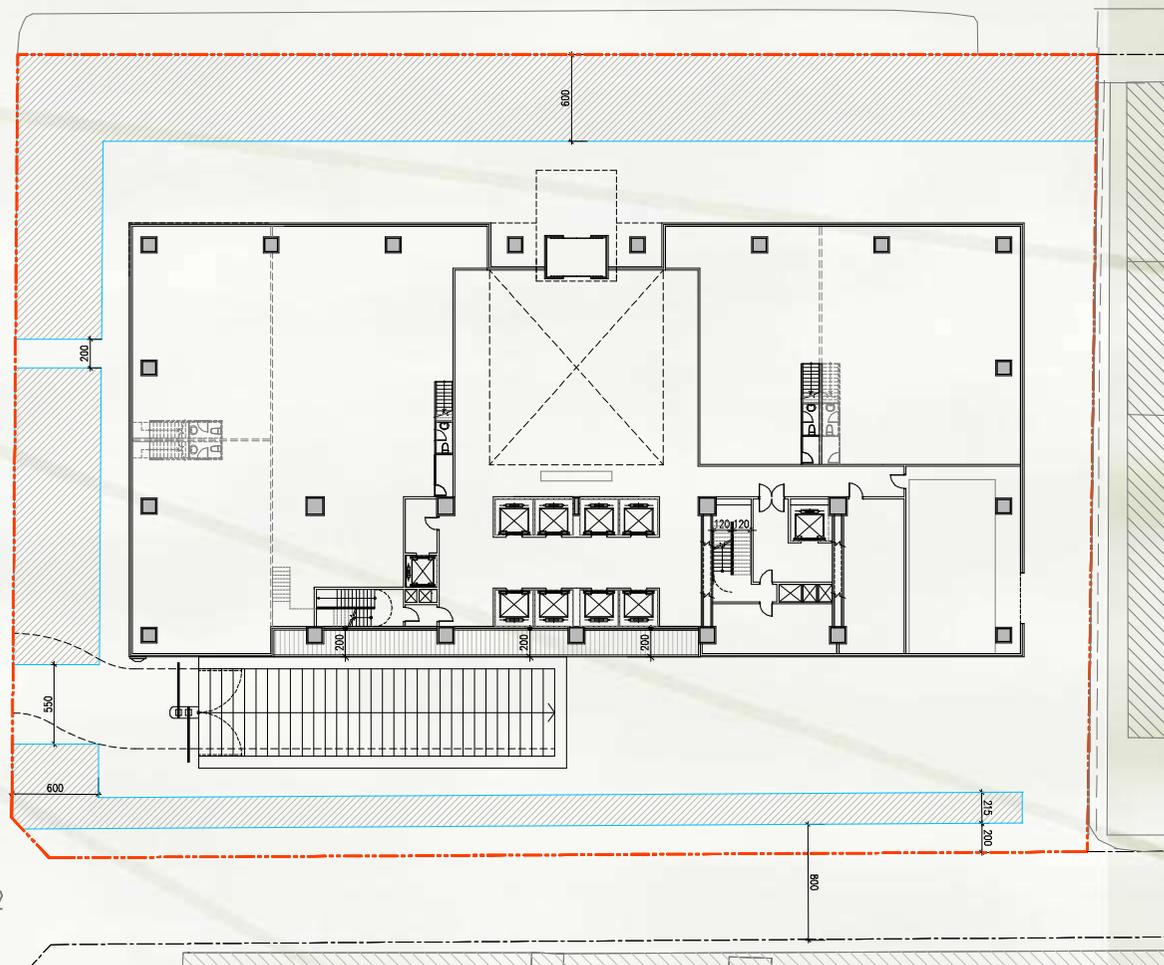


車道磚



建築規劃

人行步道系統配置計畫

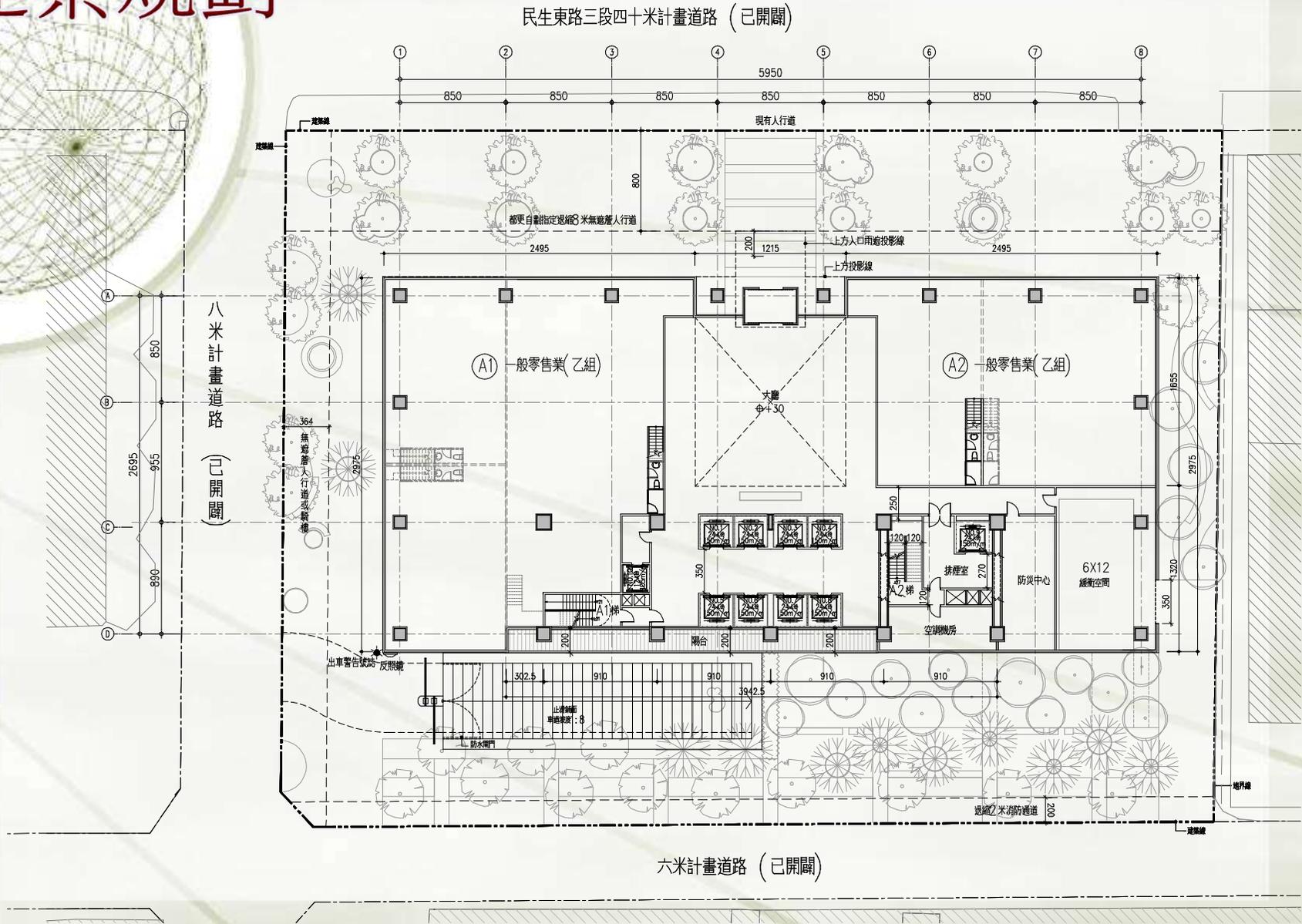


人行步道獎勵面積: 828.84m²

1. $(75.156+75.127) \times 6 / 2 = 450.85 \text{ m}^2$
2. $(6+6) \times 13.652 / 2 = 81.91 \text{ m}^2$
3. $(6+6) \times 20.483 / 2 = 122.9 \text{ m}^2$
4. $(6+6.011) \times 3.683 / 2 + (2.15+2.15) \times 64.335 / 2 + (2.15+2.18) \times 5.276 / 2 + (0.723+0.748) \times 1.39 / 2 + 0.748 \times 0.791 / 2 = 173.18 \text{ m}^2$
合計=828.84m²

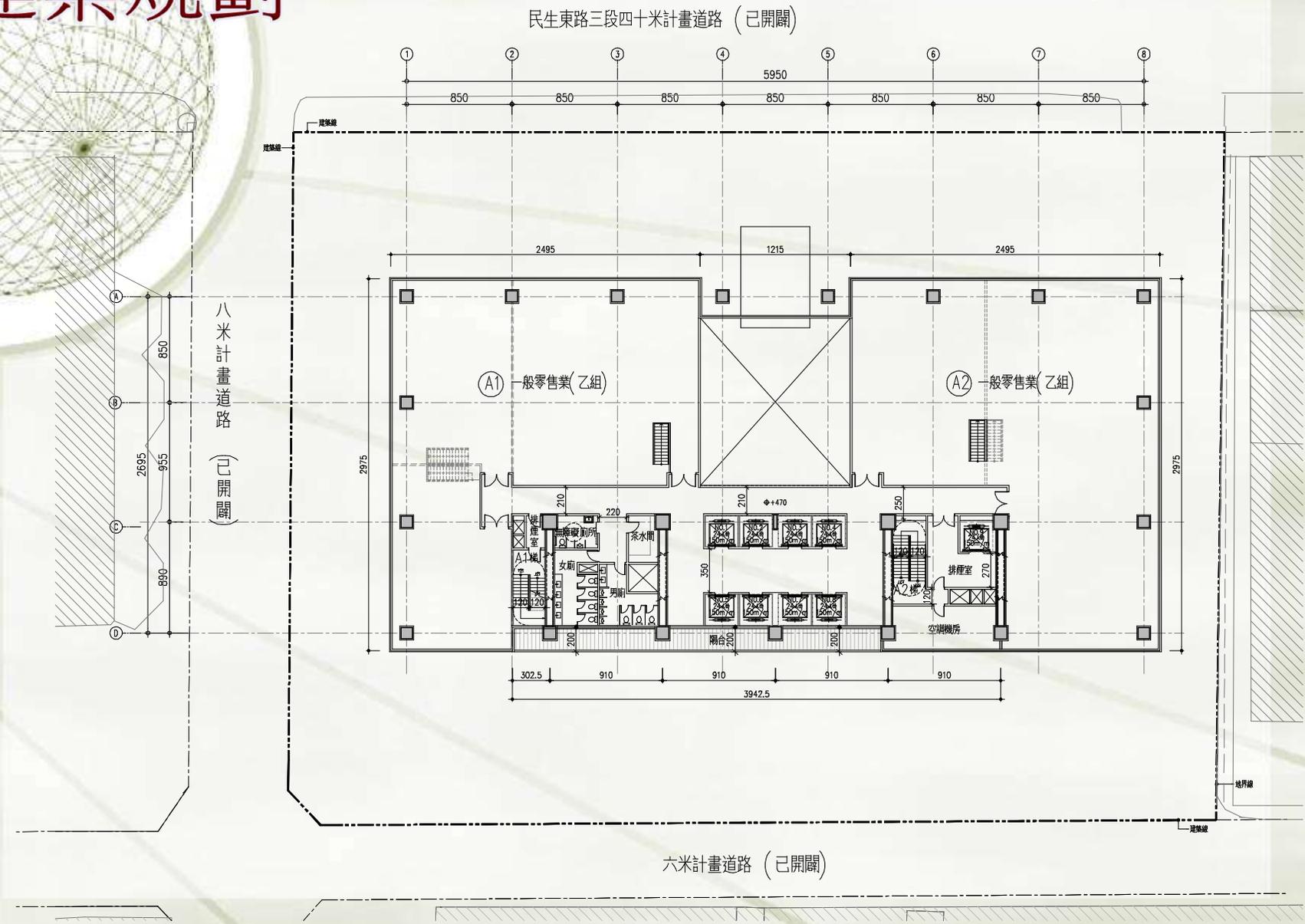
建築規劃

| 1F 平面圖 |



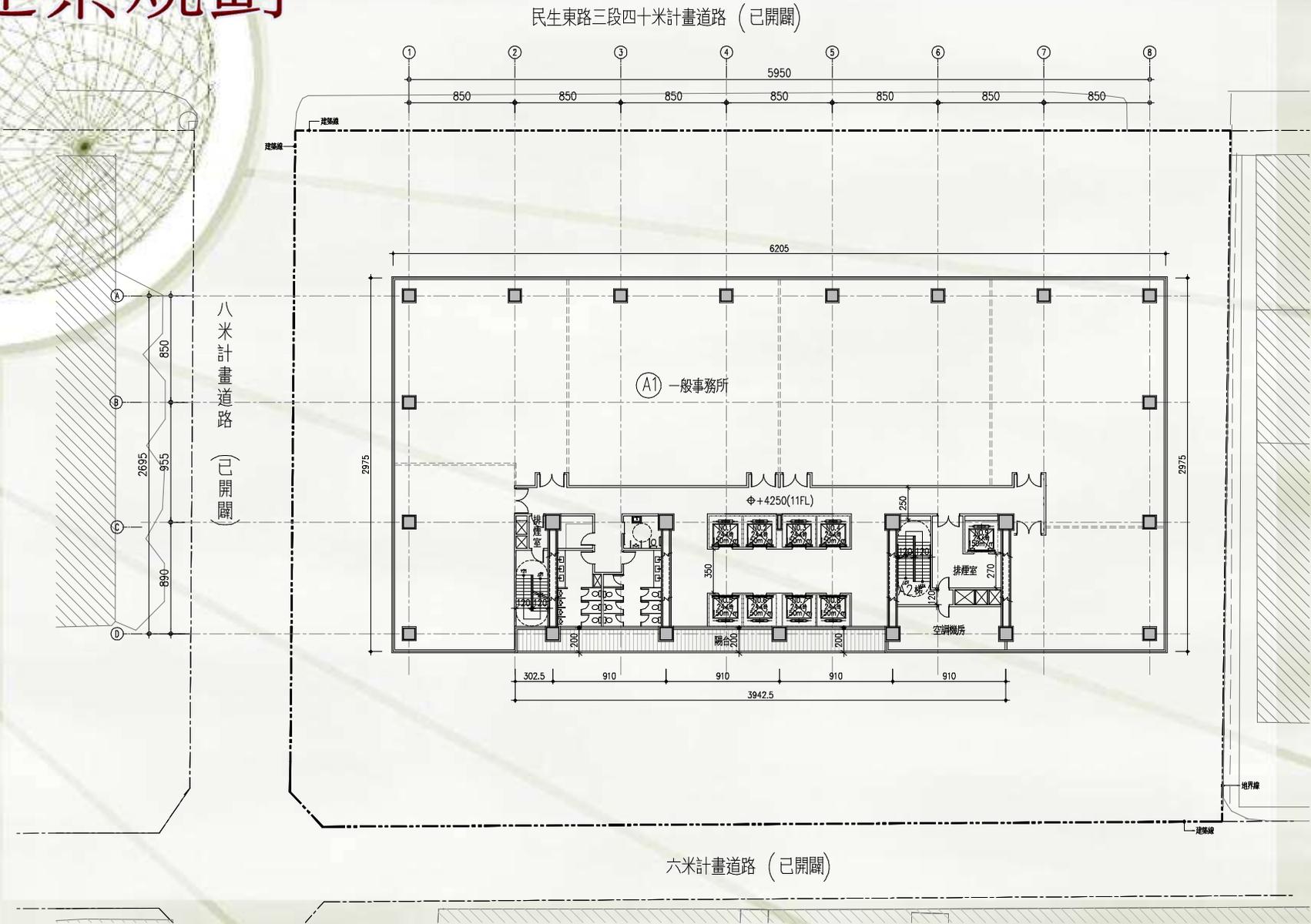
建築規劃

| 2F 平面圖 |



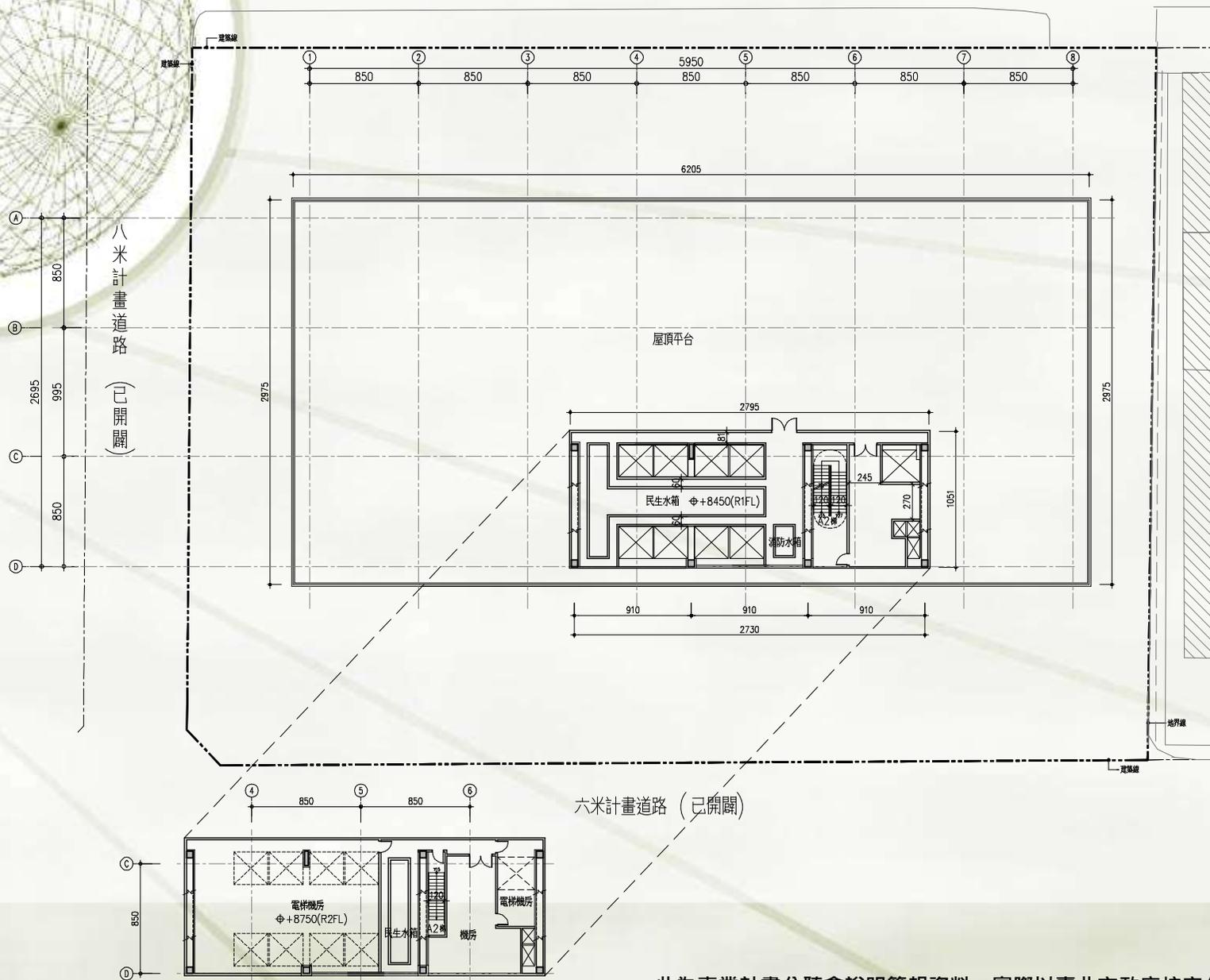
建築規劃

| 3-20F 平面圖 |



建築規劃

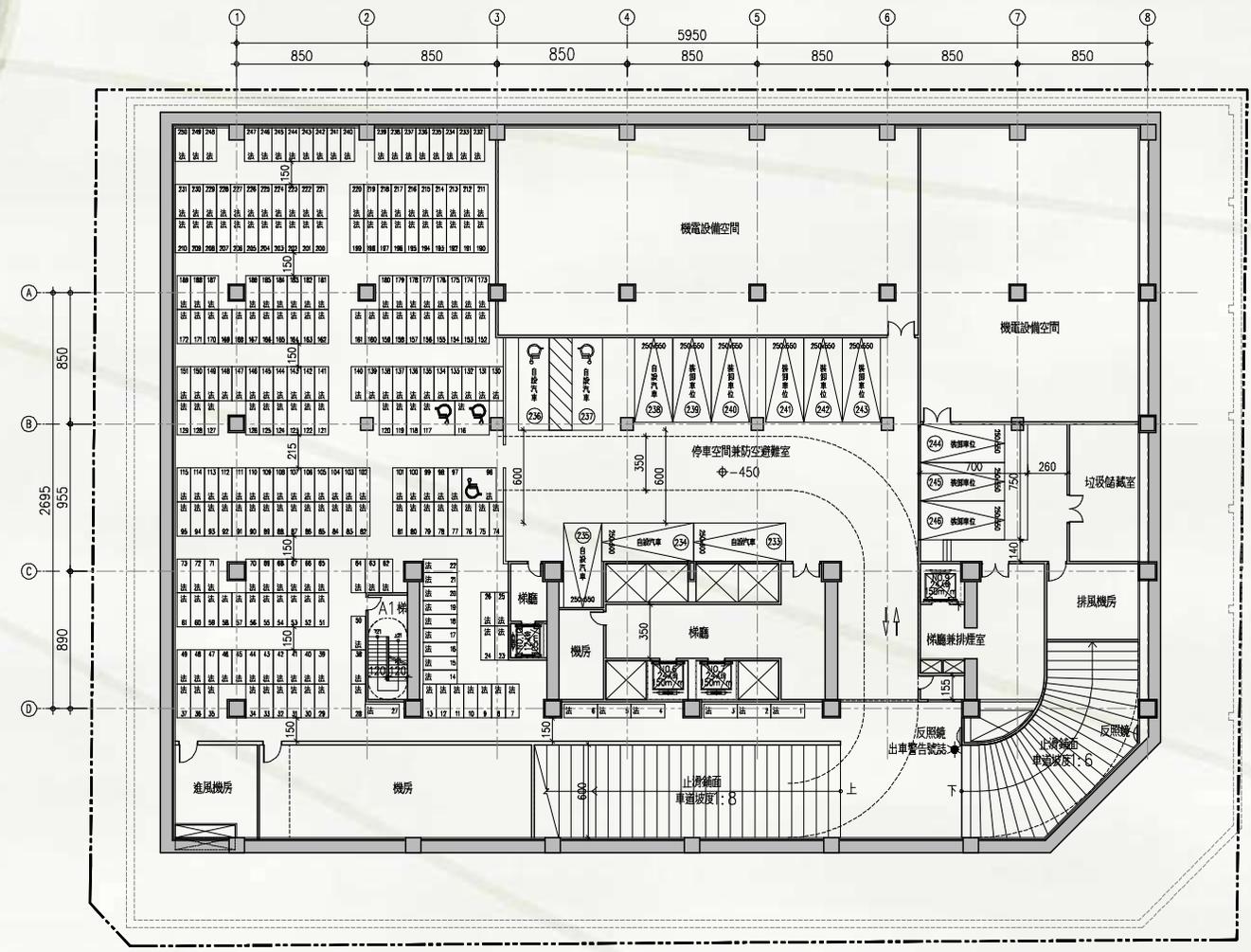
R1-R2F平面圖



建築規劃

| B1F平面圖 |

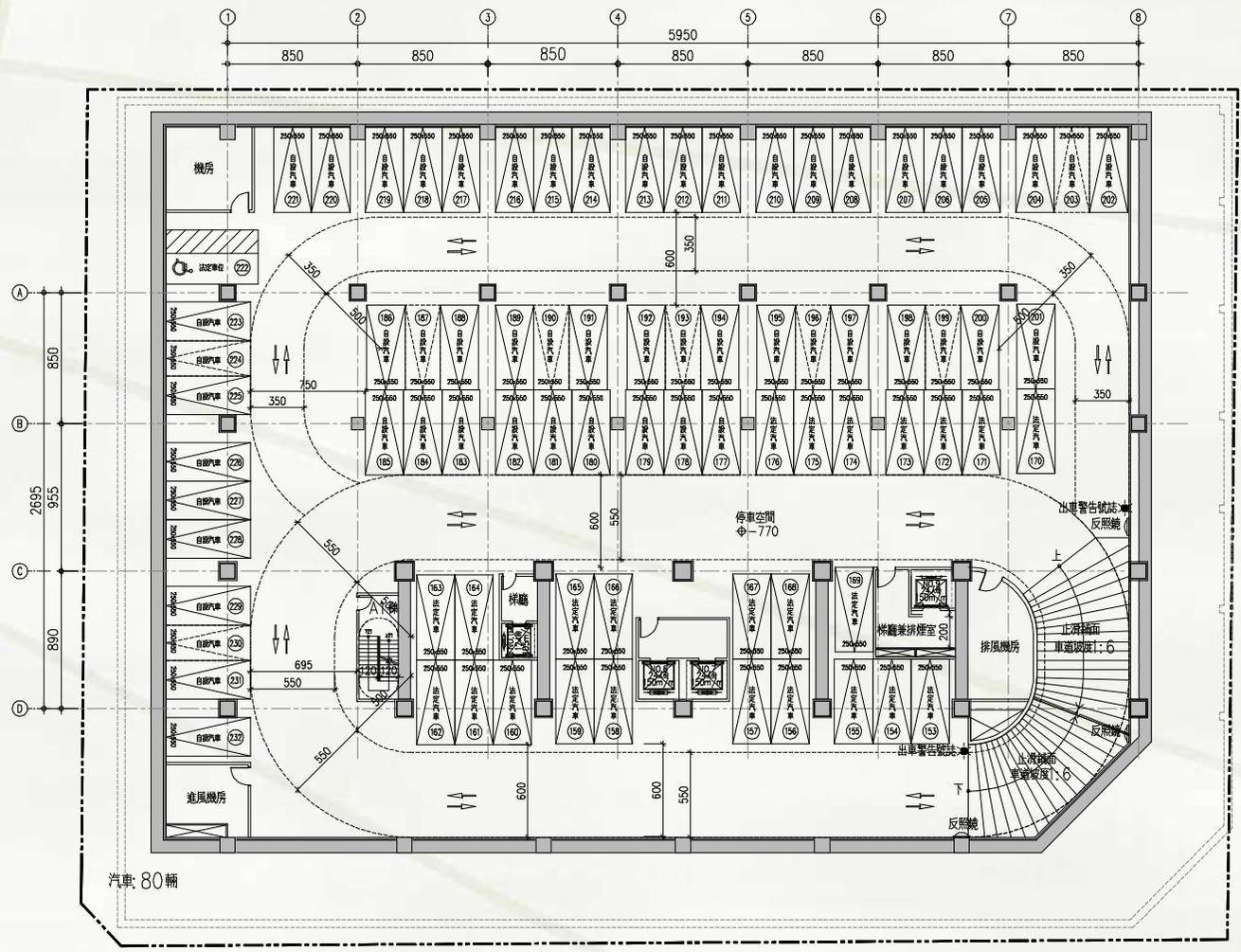
汽車: 14
機車: 250



建築規劃

汽車: 80

B2F平面圖



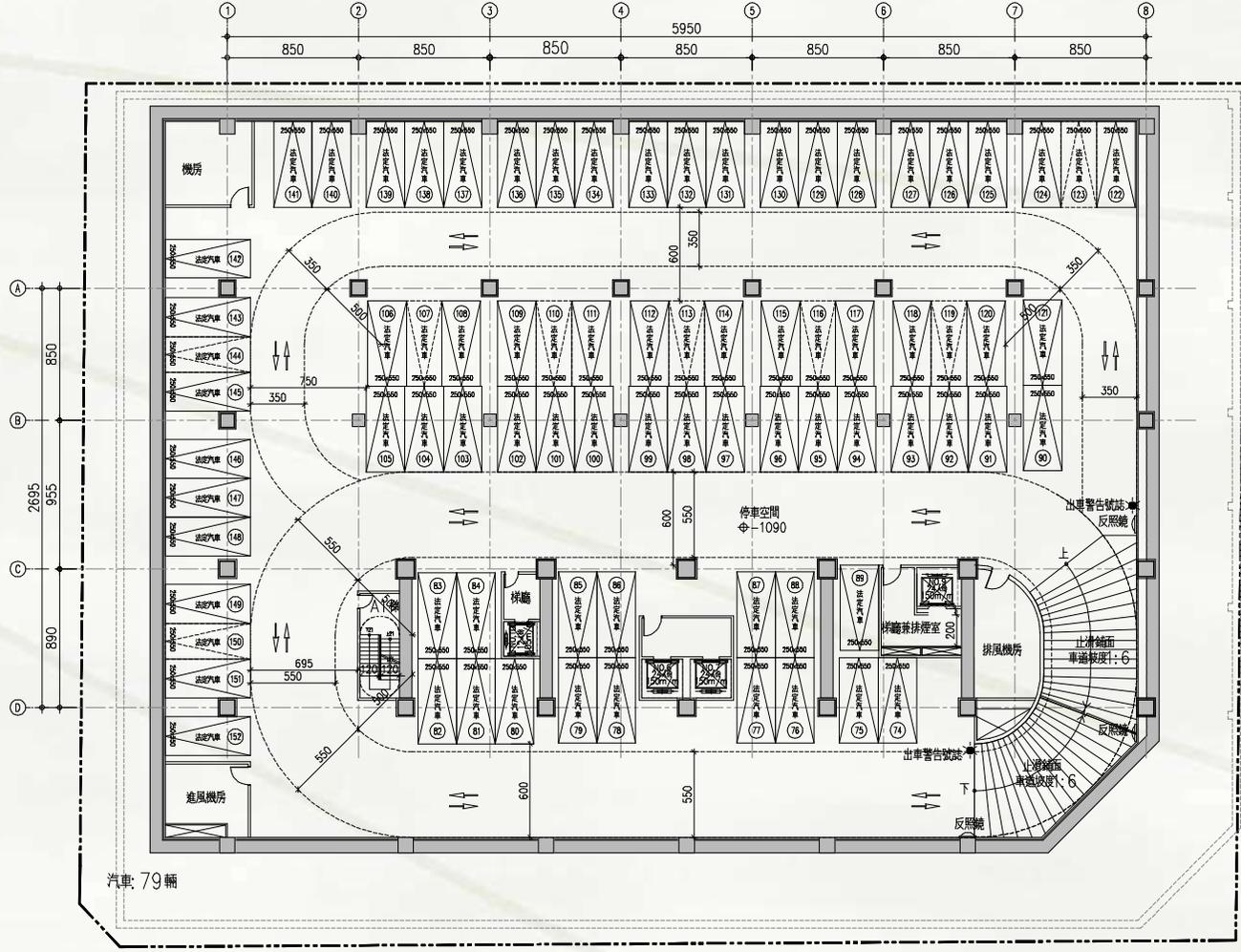
汽車 80 輛

BF2

建築規劃

汽車: 79

B3F平面圖



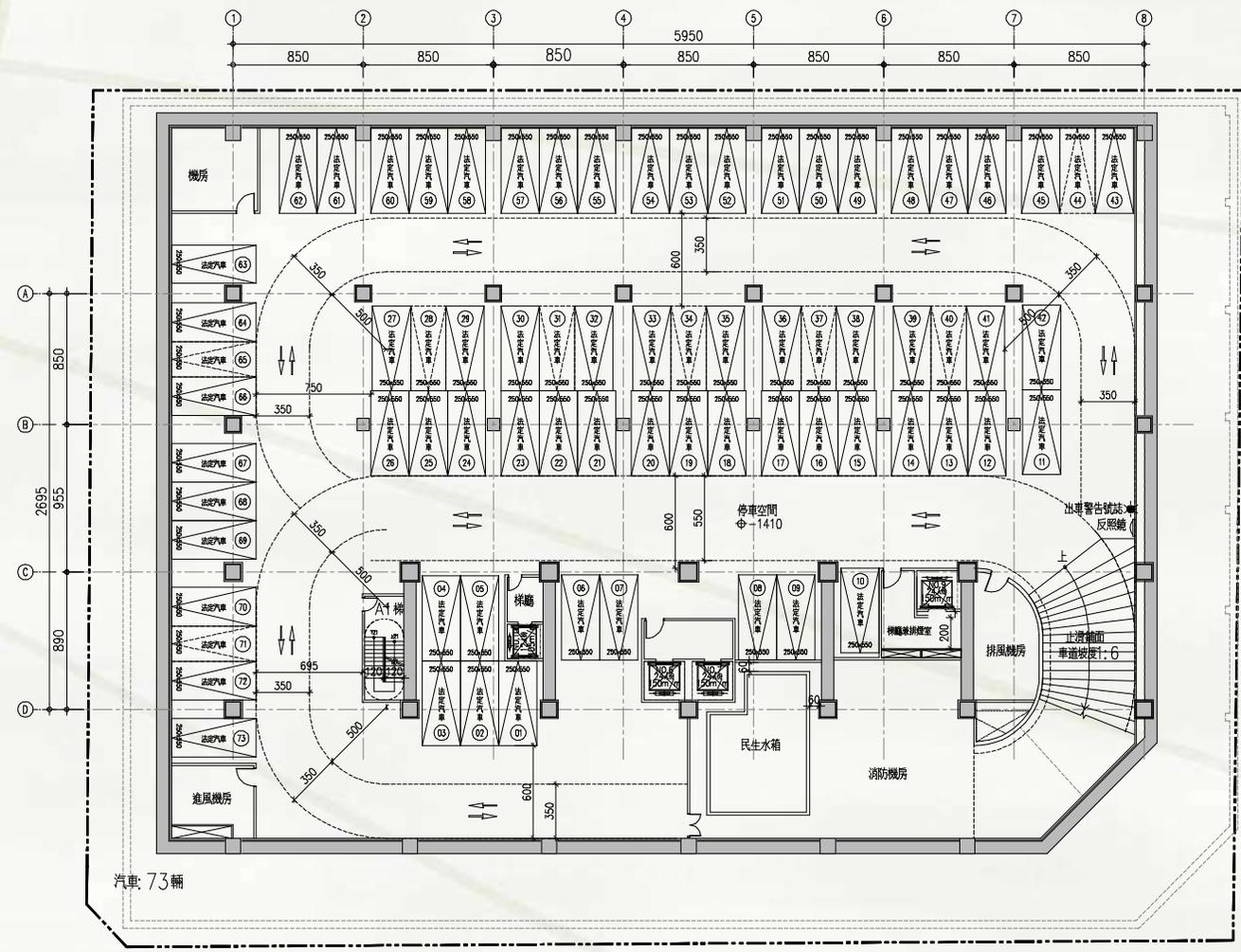
汽車: 79輛

BF3

建築規劃

B4F平面圖

汽車: 73



B4F

建築規劃

(一)量體計畫

本案地上二十層，地下四層建築物，量體總高度84.5公尺。

(二)座向計畫

為達到良好採光品質，以面對民生東路為正向，座南朝北的配置，以取得較大面積採光，並達到綠建築的概念。

(三)造形設計構想

本案採用帷幕牆系統，傳達現代感，立面則以垂直分割予以活潑化。

(四)色彩計畫

建築高度84.5公尺，建築主體以灰藍色系微反射玻璃搭配銀灰色系金屬線條呈現利落簡約現代化風格。



建築規劃

夜間透視模擬圖



管理維護計畫

● 住戶管理規約(依臺北市政府公告之範本)

- 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

- 本案因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

拆遷安置計畫

● 補償依據

- 拆遷補償：依公共工程拆遷補償重建單價計算
- 安置費用：依實價登錄資料所載周邊商辦租金平均值計算
- 安置期間：36個月

項目	補償、安置面積	單價	總價(扣除拆除費用)
拆遷補償	9,118.63坪	100,562元/坪	916,980,480元
安置費用	9,110.58坪	1,700元/坪/月	557,567,491元

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>27.41</u> 億	拆除費、營建費用〈約 18.5萬/坪 ； SRC造第三級 〉、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>14.81</u> 億	都市更新規劃費、不動產估價費、測量費、地籍整理費、拆遷補償及安置費用等
貸款利息	<u>2.27</u> 億	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</u> 億	印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅...等
管理費用	<u>12.30</u> 億	人事行政管理費(5%)、銷售管理費(5.52%)、風險管理費(13.5%)
容移費用	<u>5.53</u> 億	包含50%道路用地成本及50%容移代金之金額
合計	<u>62.37</u> 億	

(※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)

更新後效益

本案推動都市更新，預期達到三贏局面

● 地主之效益

- 透過都市更新,提升原土地之使用效益與價值
- 避免危險建築，提升使用品質,改善公共安全

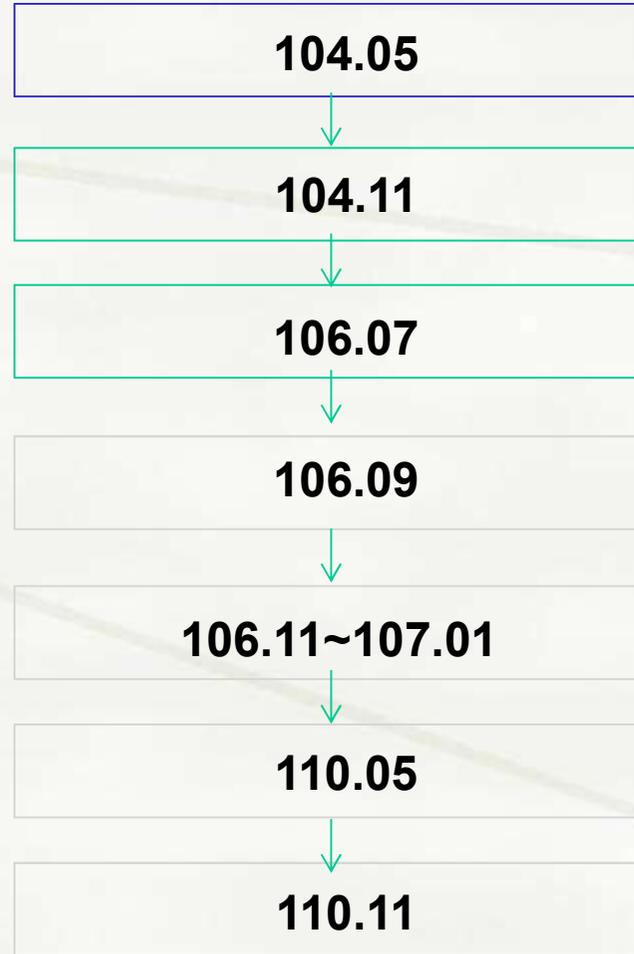
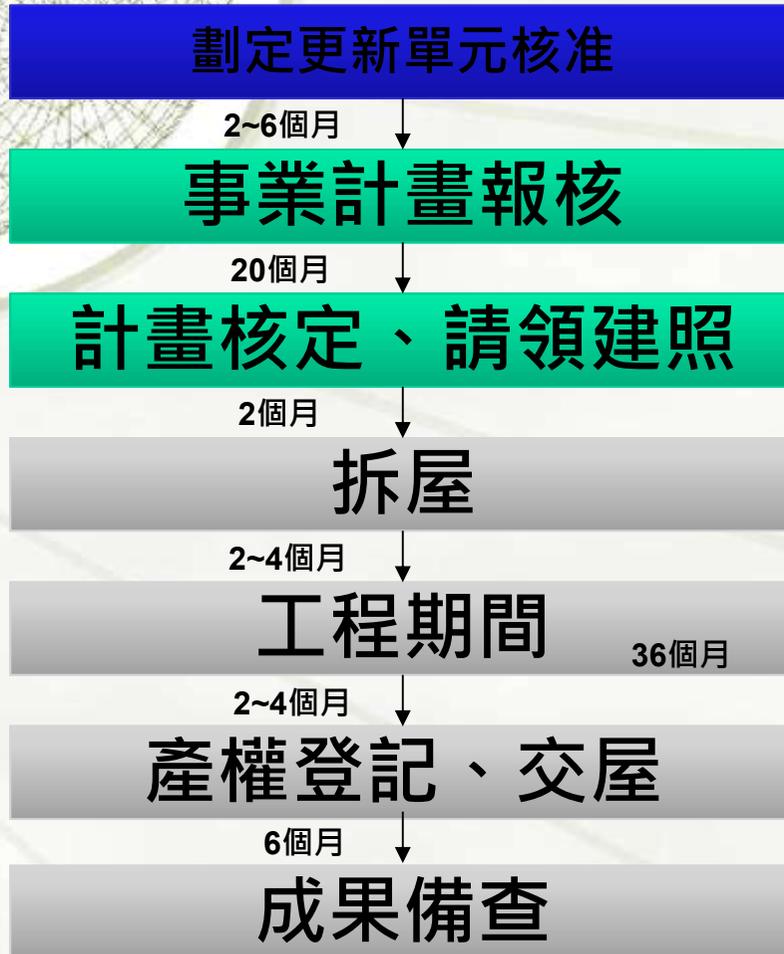
● 地區里民之效益

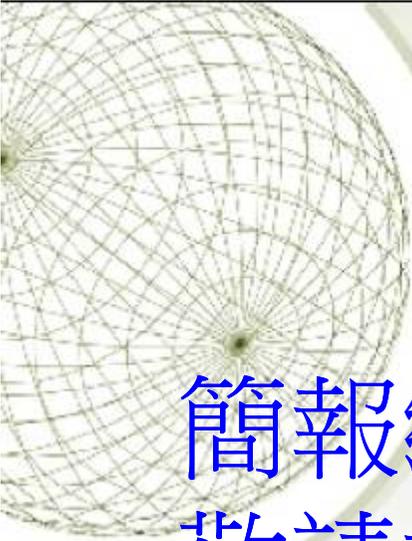
- 增加人行步道之留設,塑造良好都市空間
- 帶動整體地區提升環境水準

● 政府部分之效益

- 創造優質的生活空間與市容景觀
- 改善土地價值與促進經濟活動

實施進度





簡報結束 敬請指教

- 本案容積獎勵額度、建築量體配置圖說、財務計畫數值等，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經臺北市政府核定公告為準
- 有關更新法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地 (<http://www.uro.taipei.gov.tw/>)