



重生



希望



愛

我|們|使|社|區|重|生 We Make Communities Reborn!

「擬訂臺北市萬華區福星段二小段149地號土地 都市更新事業計畫案」

公辦公聽會

實施者	國泰建築經理股份有限公司
建築設計	潘冀聯合建築師事務所
更新規劃	財團法人都市更新研究發展基金會
鑑價機構	麗業不動產估價師聯合事務所

105年5月24日

法令依據

應聽取民眾意見

《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。

公聽會邀請對象

《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10日前刊登當地政府公報或新聞紙3日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

實施者/計畫目標

實施者

《都市更新條例》第3條、《都市更新條例施行細則》第14條

□實施者：國泰建築經理股份有限公司

係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。

□都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

計畫目標

- 一、配合政府都市發展政策，更新再造商業空間
- 二、改善公共安全，增進都市防災功能
- 三、促進都市土地之有效利用
- 四、營造舒適人行空間，美化都市景觀

簡報大綱

壹、基本資料

貳、事業計畫

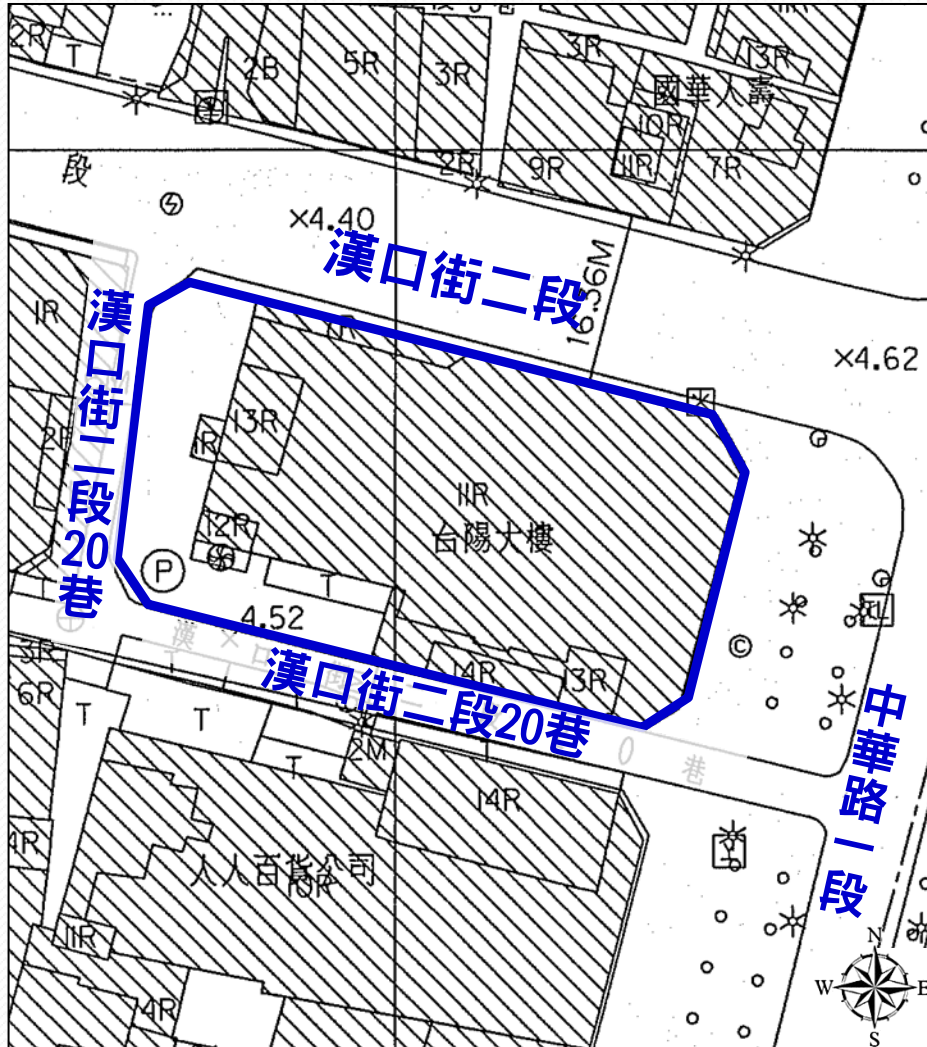
(含建築設計說明)

參、效益及實施進度

壹、基本資料

- 一、基地範圍及位置
- 二、土地使用分區
- 三、土地及合法建築物權屬
- 四、基地現況與課題

一、基地位置及範圍

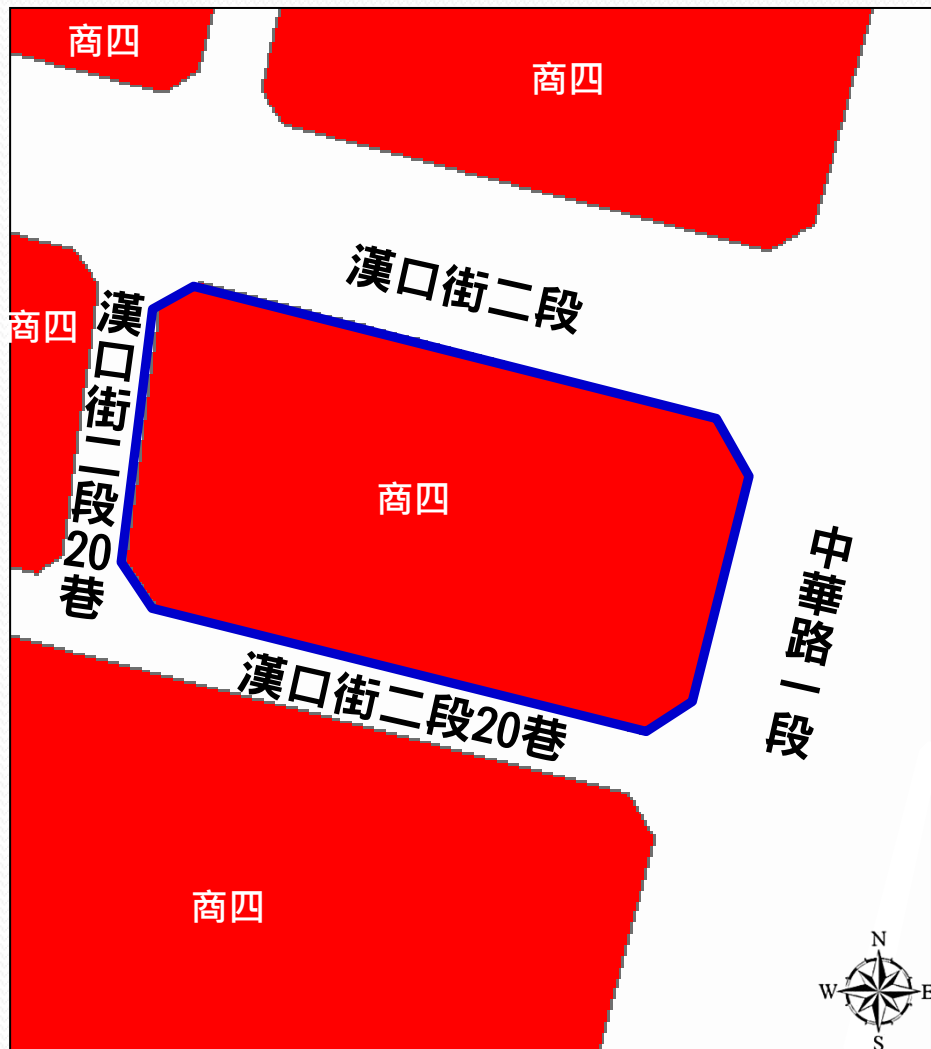


□本更新單元位於臺北市萬華區中華路一段、漢口街二段、漢口街二段20巷所圍之街廓。

□於104年5月25日經市府核准更新單元。（屬自行劃定）

□ 更新單元

二、土地使用分區及強度



□ 使用分區及強度

第四種商業區

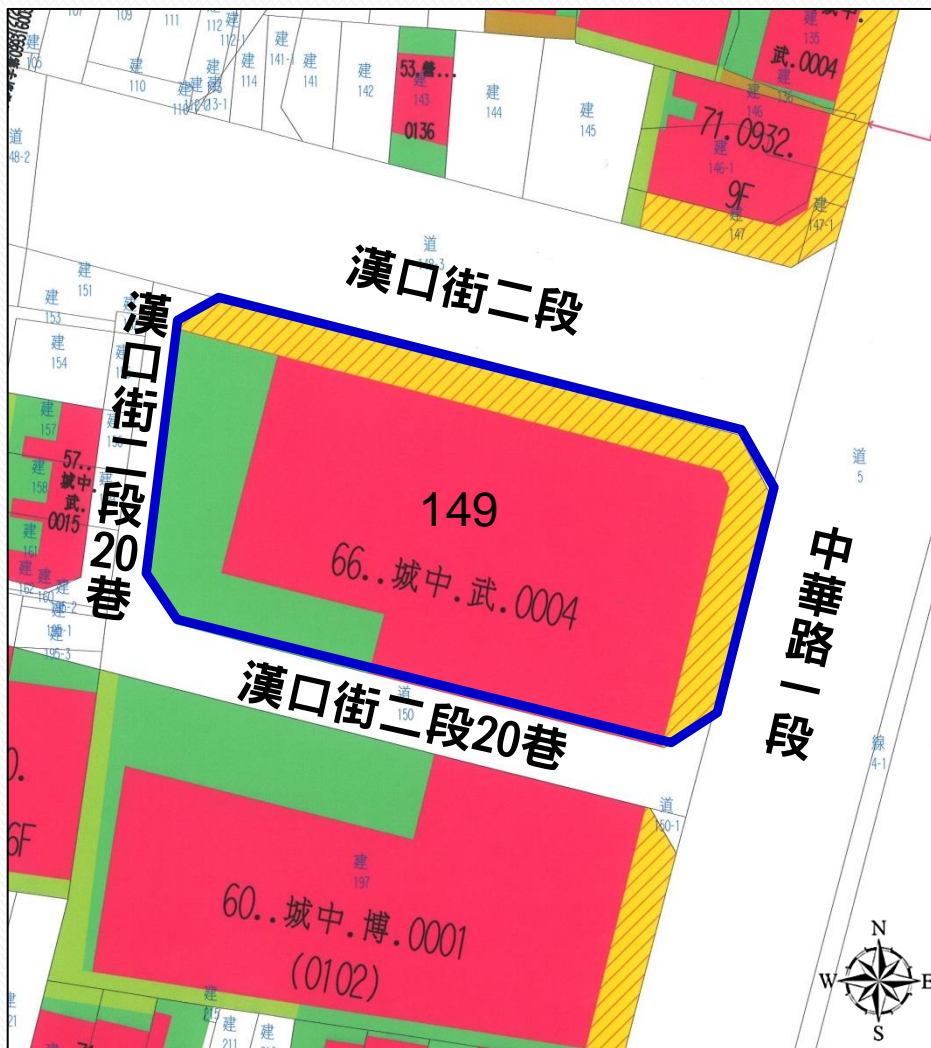
建蔽率75% 容積率800%

□ 基準容積：13,760.00m²
4,162.40(坪)

□ 不允許使用：公害輕微、較重之工業、危險性工業、農業及農業建築等。

□ 更新單元

三、土地及合法建築物權屬說明



□土地及合法建築物
皆為私有

	土地	合法建築物
筆數	1筆	1棟11層樓RC造 14筆建號
面積	1,720.00m ² (520.30坪)	17,877.64m ² (5,407.99坪)
人數	1人	1人

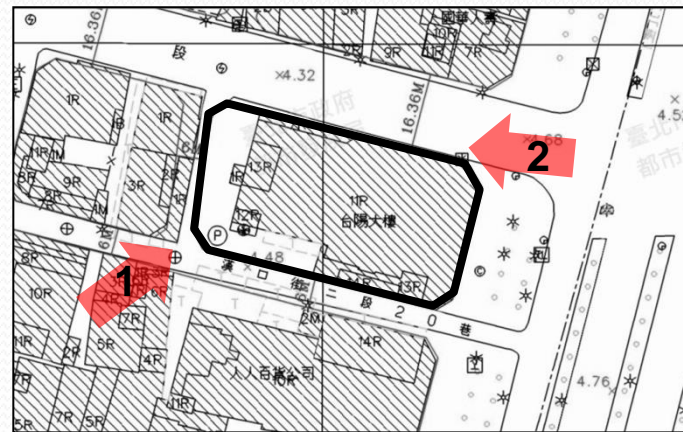
(所有權人：臺灣土地銀行股份有限公司)

□ 更新單元

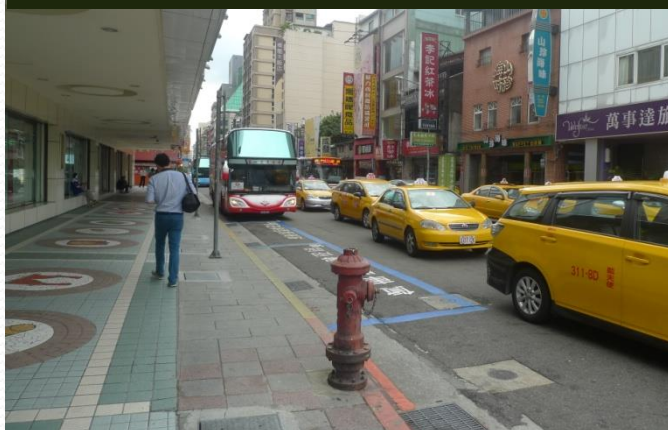
四、基地現況與課題

- **巷道狹小**，影響救災動線。
- **建物老舊**，空間規劃及結構設計不符公共安全及商業需求。
- **停車空間及動線**未妥善規劃，影響人車通行。

1. 基地西側、南側巷道狹小，消防救災不易



2. 臨停情形擁擠混亂



3. 建物內部鋼筋外露



4. 老舊管線影響空間使用



貳、事業計畫

- 一、同意比例/門檻
- 二、擬爭取容積獎勵額度
- 三、處理方式及區段劃分
/實施方式及有關負擔
- 四、財務計畫（共同負擔）
- 五、拆遷安置計畫：拆遷補償/安置
- 六、建築規劃設計

一、同意比例/門檻

□依《都市更新條例》第22條規定：同意參與都市更新事業計畫比例

- 私有土地及私有合法建築物所有權人數同意數均超過2/3同意
- 私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過3/4同意

項目	土地		私有合法建築物	
	所有權人數	面積	所有權人數	面積
全區總和 (A=a+b)	1人	1,720.00m ²	1人	17,877.64m ²
公有 (a)	-	-	-	-
其他私有 (b=A-a)	1人	1,720.00m ²	1人	17,877.64m ²
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	1人	1,720.00m ²	1人	17,877.64m ²
同意數 (C)	1人	1,720.00m ²	1人	17,877.64m ²
同意比例 (%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

二、擬爭取容積獎勵額度：都市更新

□基準容積：13,760.00m² (4,162.4坪)

擬申請容積獎勵項目	擬申請獎勵額度	說明
△F3更新時程 (一定時間提出申請)	963.20m ² (7.00%)	自公告日起一年內，實施者申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵
△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	825.60m ² (6.00%)	本案配合 <u>周遭環境特色及量體</u> 進行設計，規劃 <u>無障礙空間</u> 並考量 <u>區域都市防災</u> (相關內容詳建築設計)
△F5-3供人行走之地面道路或騎樓 (留設人行道)	576.07m ² (4.19%)	留設 <u>騎樓及無遮簷人行步道</u> (依規定扣除出入口、車道、高層緩衝空間，核實計算)
△F5-5更新單元規模	275.20m ² (2.00%)	本更新單元為 <u>完整街廓</u>
△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計	1,100.80m ² (8.00%)	規劃取得 <u>黃金級綠建築標章</u>
申請容積獎勵總計	3,740.87m ² (27.19%)	
另預定申請容積移轉額度	4,816.00m ² (35.00%)	<u>待都市設計審議後確認</u>

三、處理方式及區段劃分/實施方式及有關負擔

□處理方式及區段劃分

- 全區為重建區段
- 採協議合建方式實施

□整建或維護計畫

- 無

□相關費用負擔

- 依《都市更新條例》第30條、《都市更新權利變換實施辦法》第13條、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算。
- 本案實施者屬代理實施者，相關費用負擔由代理實施者與所有權人自行協議辦理。

四、財務計畫（共同負擔）

□法令依據：《都市更新權利變換實施辦法》第13條、「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」

項目			金額	說明
1	工程費用	重建費用(A)	29億9785萬元	營建費用（約25萬/坪；SS造第三級，含地質改良、特殊外牆等費用）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、鄰房鑑定費等。
2	都市更新費用(C)		6億5982萬元	都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費、地籍整理費
3	貸款利息(D)		2億5231萬元	自有資金(30%) × 「郵政儲金一年期定存利率(1.28%)」 + 融資(70%) × 「五大銀行平均基準利率(2.87%)」
4	稅捐(E)		4107萬元	印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅…等
5	管理費用	人事管理費用	1億9550萬元	(A+C+D) × 管理費率(5%)
		銷售管理費	-	本案未提列
		風險管理費	-	本案未提列
6	容積移轉費用		4億4956萬元	依估價師評估，未來依建築設計及審議情況調整
總計			45億9611萬	

(實際額度以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並依核定公告為準)

五、拆遷安置計畫：拆遷補償（建物殘值）

- 法令依據：都市更新條例第36條、臺北市都市更新自治條例第4條
- 提列原則：依估價師提供之建物殘值計算
- 實際發放：**本項費用以實施者與所有權人自行協議而定**

合法 建築物

※針對合法建築物計算殘餘價值

□不動產估價師公會發佈之「四號公報造價及殘值提列水準」計算：
經濟耐用年數50年，殘值價格率5%，建物殘值率27.8%
11層樓鋼筋混凝土單價25,020元/坪

□補償面積共約5,407.99坪，扣除拆除費用後實際發放總計約1億1,832萬元

五、拆遷安置計畫：拆遷安置（租金補貼）

- 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第13條、
都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表
- 提列原則：依租金補貼方式辦理
- 實際發放：本項費用以實施者與所有權人自行協議而定
 - 拆遷安置費（租金補貼）= 居住面積 × 租金水準 × 安置期間費
 - 租金水準：參考現地行情及估價師協助預估

樓層別	租金水準
一樓	4,570元/坪/月
二樓	2,290元/坪/月
地下室	1,370元/坪/月
三樓至十一樓	1,510~1,560元/坪/月
總計	約 5億1790萬

建築規劃設計

潘冀聯合建築師事務所

INDEX

建築規劃設計說明

- 1 基地環境
- 2 平面規劃及法規說明
- 3 立面造型及外觀模擬

JJP

J.J.PAN & PARTNERS
ARCHITECTS & PLANNERS

潘冀聯合建築師

平面規劃

配置圖

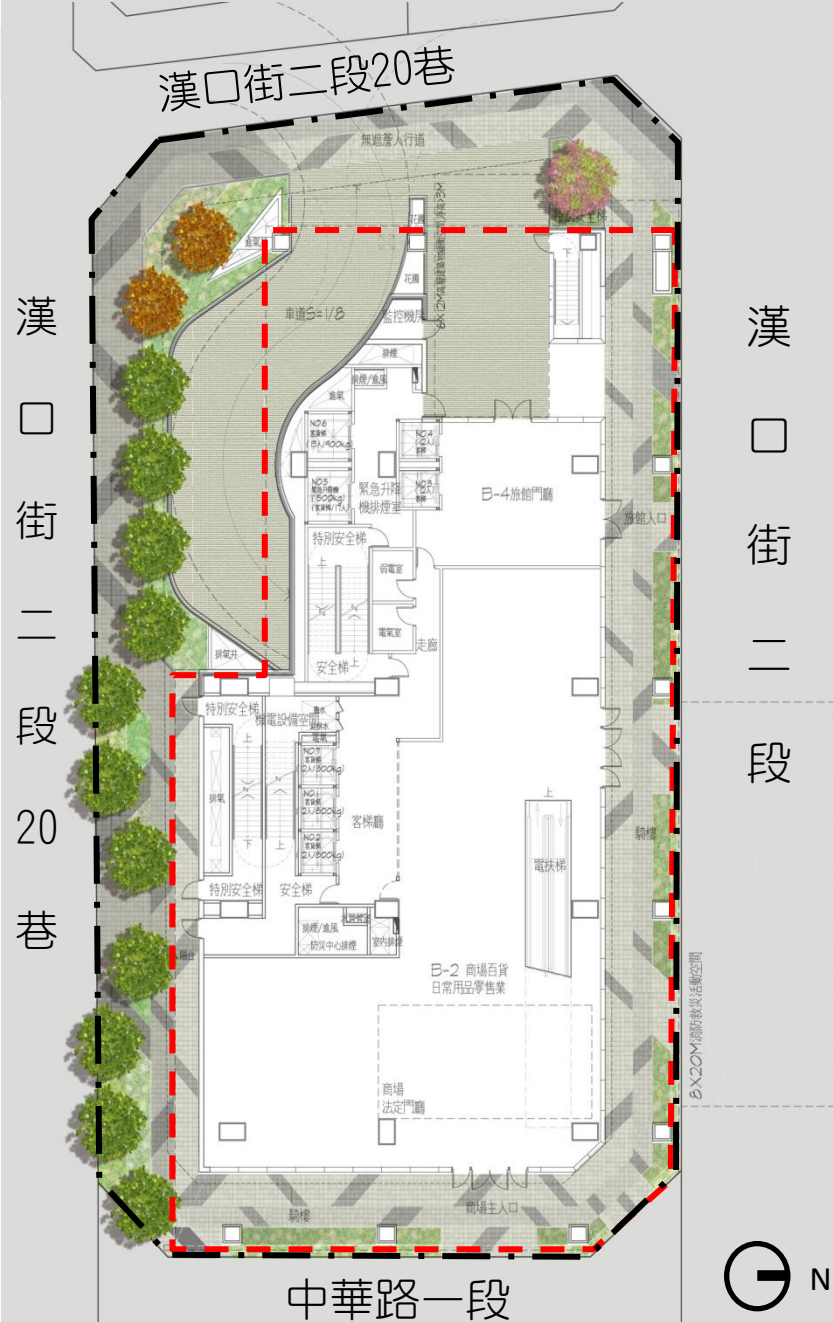


土地使用分區 - 第四種商業區

建築物配置

主入口動線

開放空間留設位置



- · — 建築線
- - - 建築物範圍

此為都更事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準。

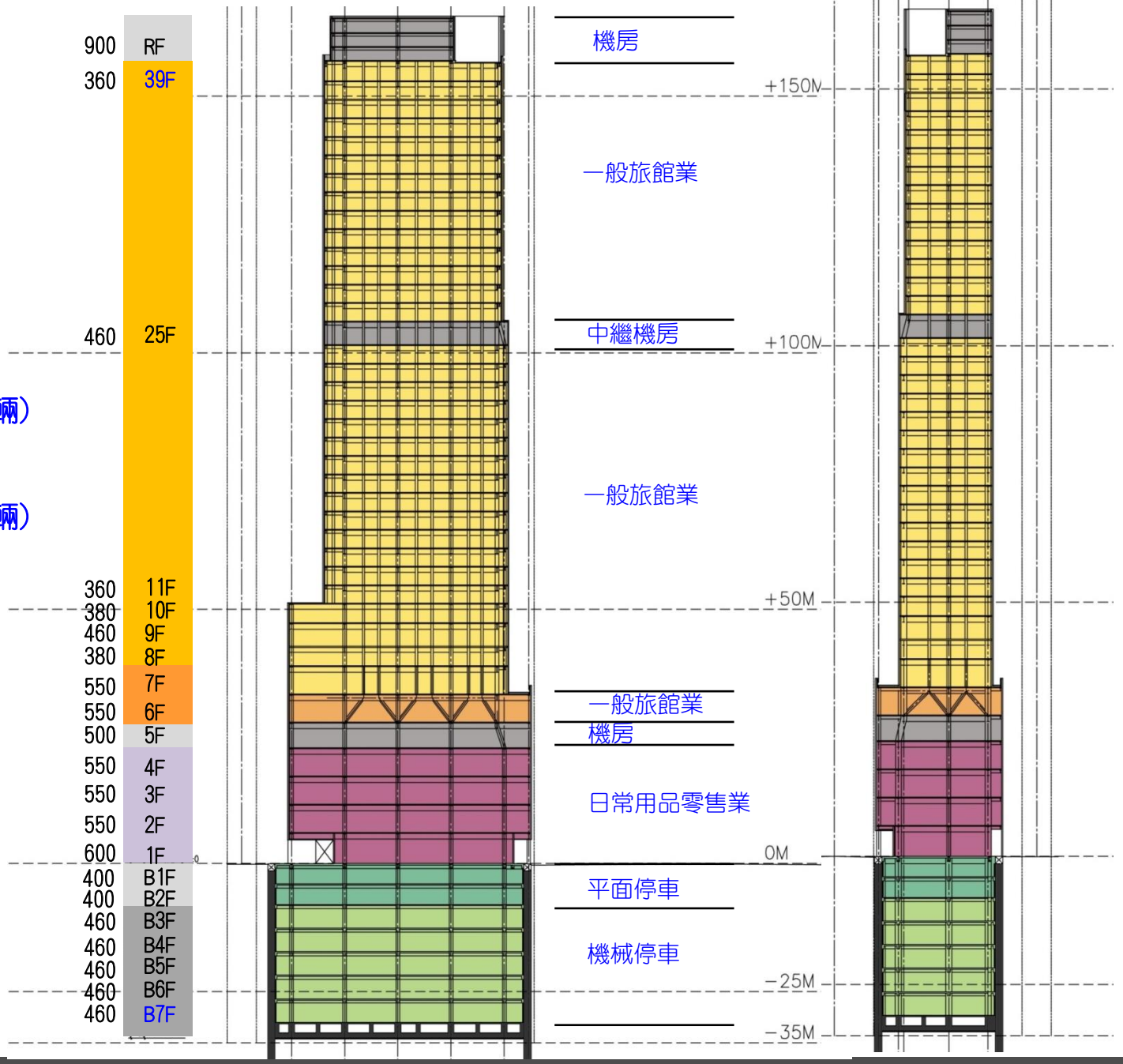
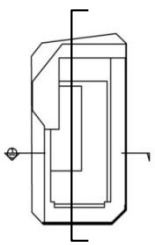
面積分析說明

基地面積	1,720m ²		使用分區	商四	法定開挖率	80%
法定建蔽率	75%	1,290m ²	實設建蔽率	71.68%	1,376m ²	
法定容積率	800%	13,760m ²	都更獎勵	27.19%	容積移轉	35%
允建容積率	1297.52%	22,316.87m ²	設計強度	39F/B7F	幢/棟數	1幢1棟
規劃樓層	各層用途				高度(M)	
地下1層	停車空間、機電設備空間				4	
地下2層	防空避難室兼停車空間、機電設備空間				4	
地下3-7層	停車空間、機電設備空間				4.6*5	
地上1層	日常用品零售業				6	
地上2-4層	日常用品零售業				5.5*3	
地上5層	機電設備空間				5	
地上6~7層	一般旅館業				5.5*2	
地上8、10層	一般旅館業				3.8*2	
地上9層	一般旅館業、機電設備空間				4.6	
地上11-39層	一般旅館業				3.6*28	
地上25層	機電設備空間				4.6	
屋頂突出物(三層)	梯間、機電設備空間、水箱				3*3	
合計					156.1M	

此為都更事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準。

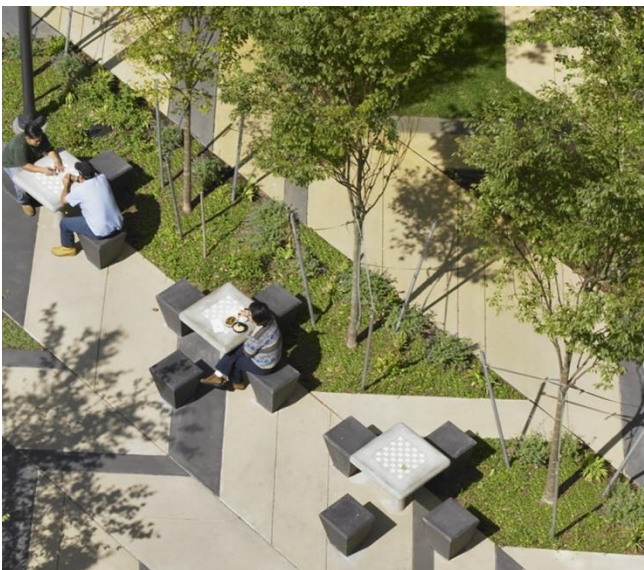
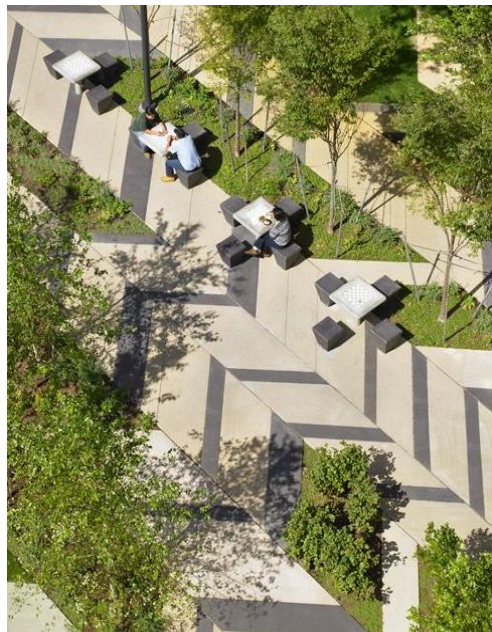
建築物高度 156.1 M
 建築物總高度 165.1 M

地下停車位總計
 汽車 172 輛
 (法定167 輛 + 自設 5 輛)
 機車 127輛
 (法定127 輛 + 自設 0 輛)

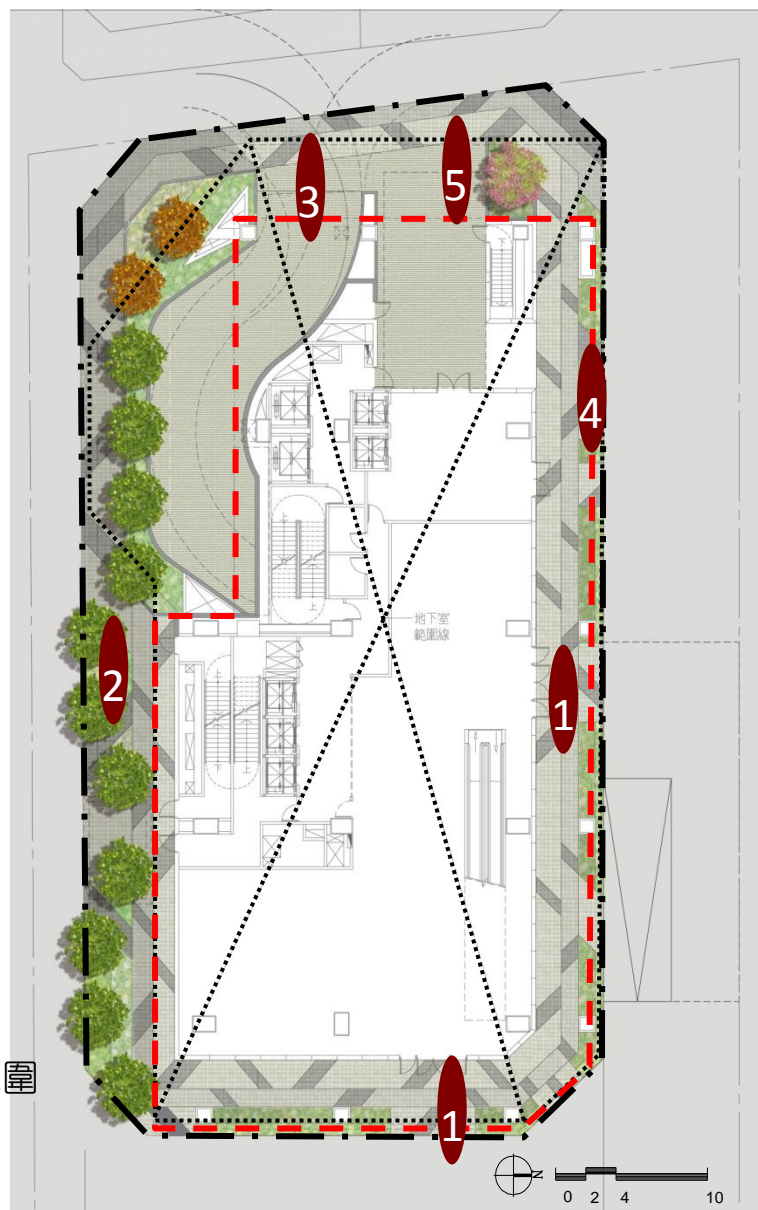


此為都更事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準。

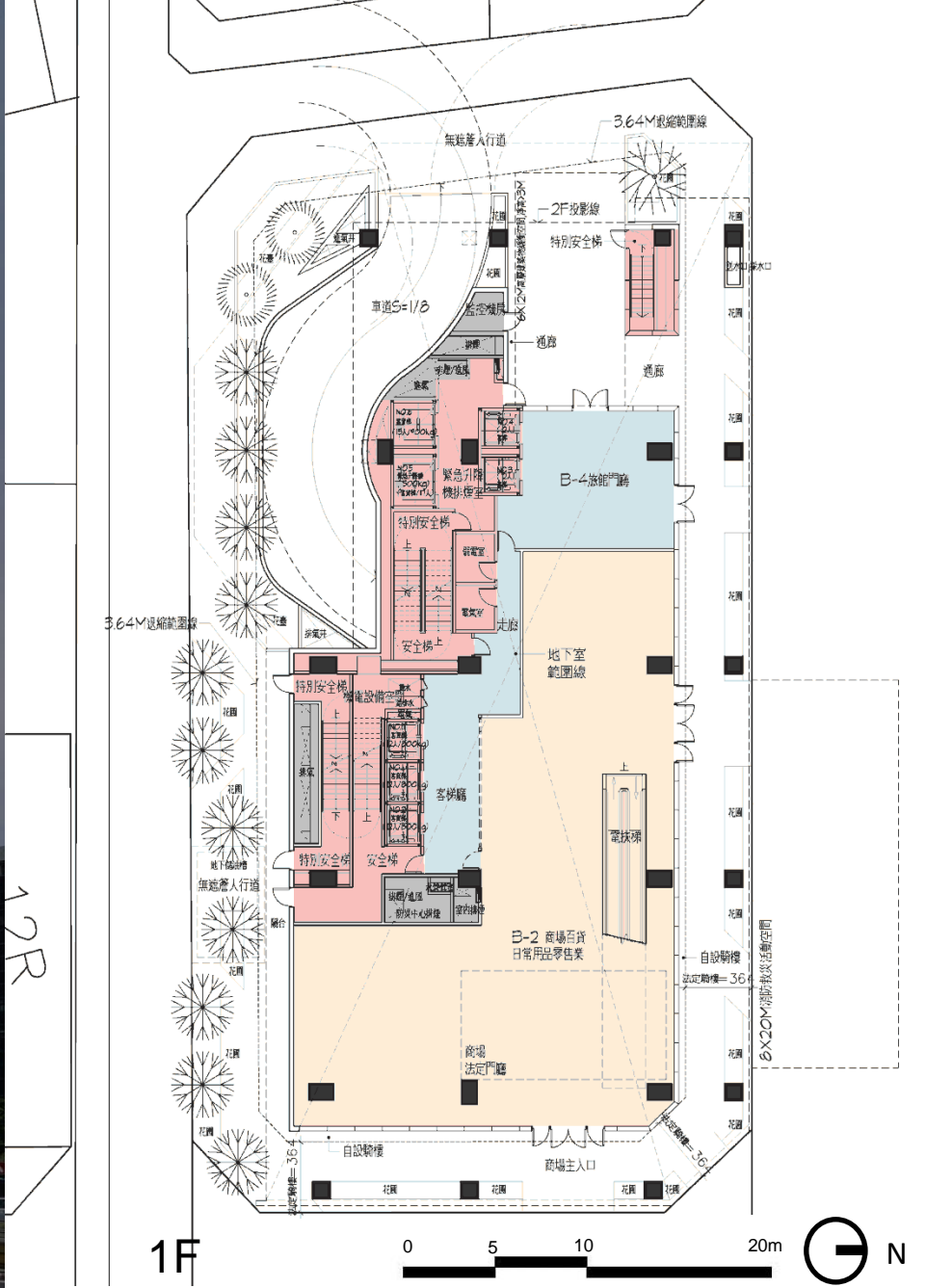
景觀設計



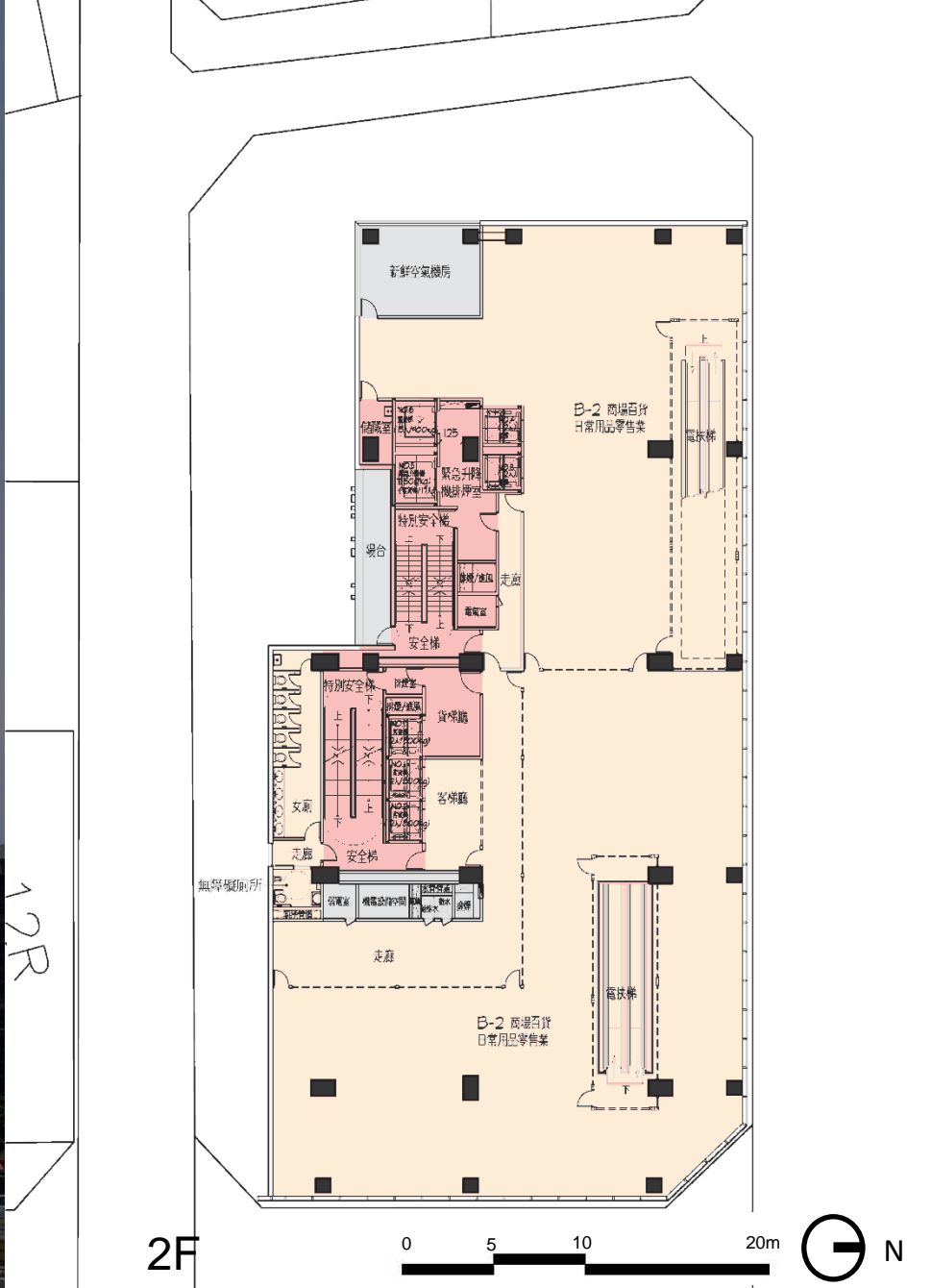
- 1 主入口騎樓
- 2 四季林蔭景觀
- 3 汽車出入口
- 4 耐蔭景觀綠化
- 5 特色景觀喬木
- 地下室開挖範圍
- . - 建築線
- - - 建築物範圍



此為都更事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準。



此為都更事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準。



此為都更事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準。

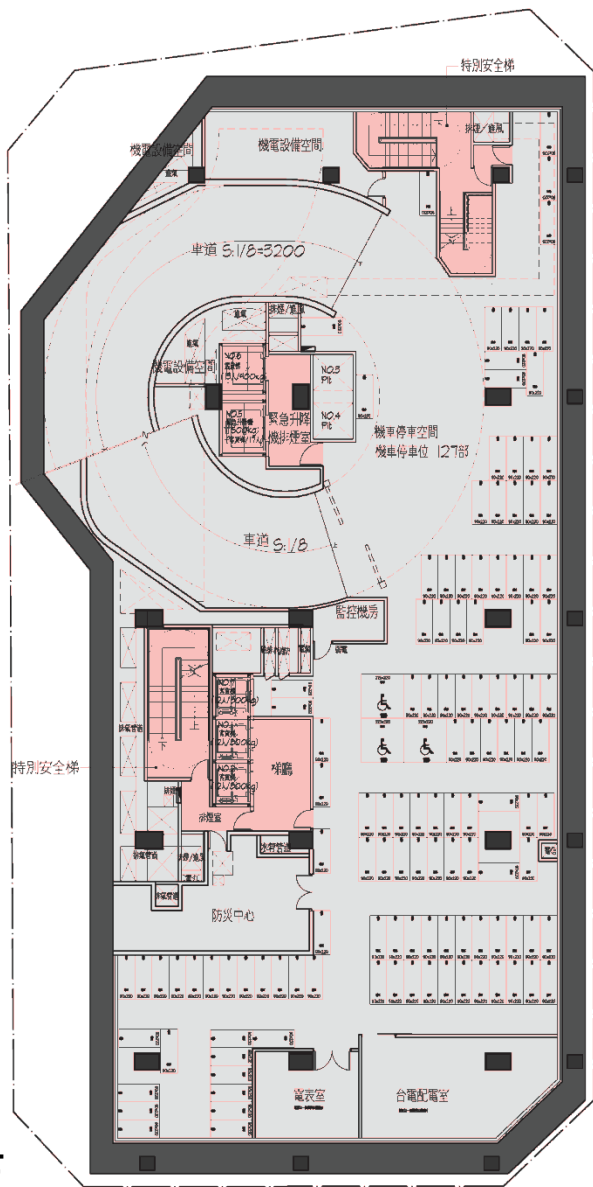


此為都更事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準。

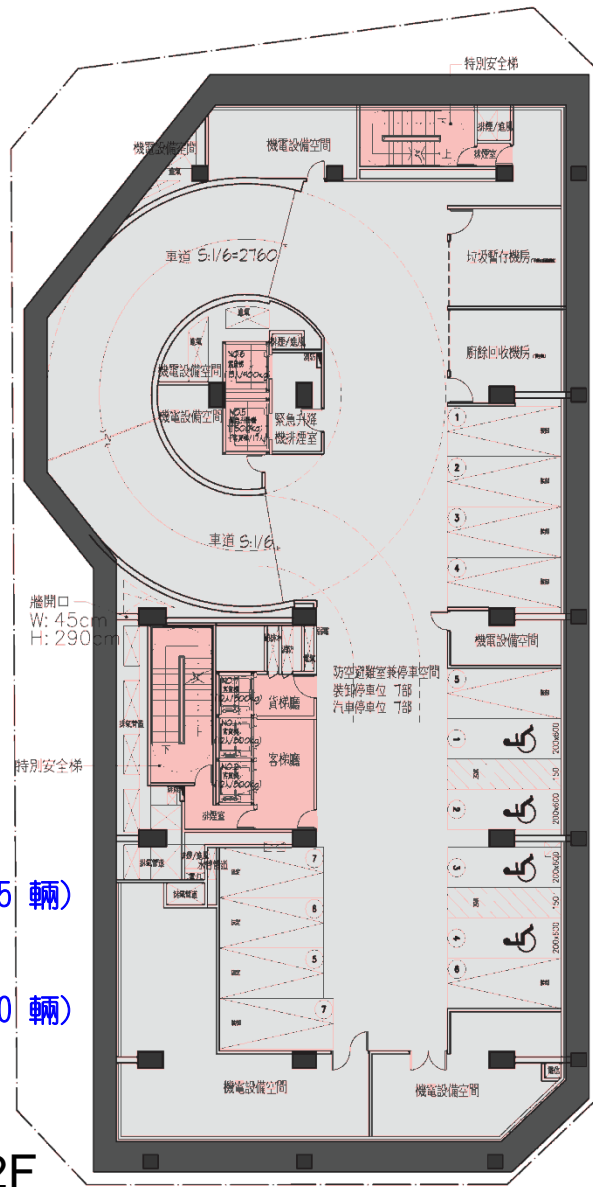


此為都更事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準。

平面設計



B1F



B2F

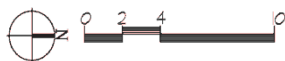
地下停車位總計

汽車 172 輛

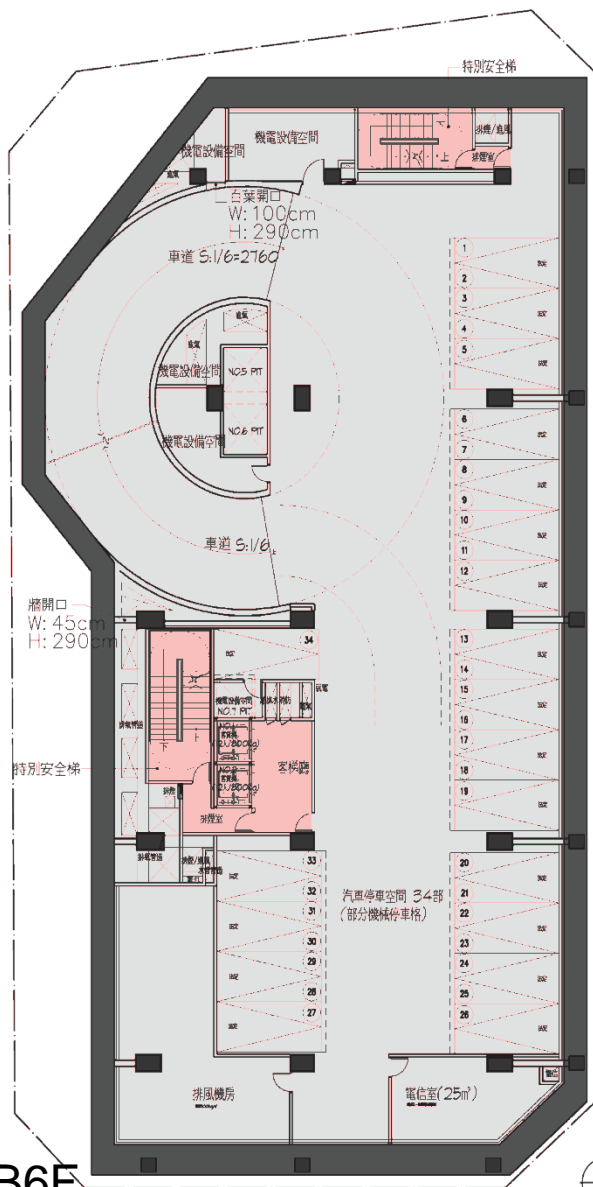
(法定167 輛 + 自設 5 輛)

機車 127輛

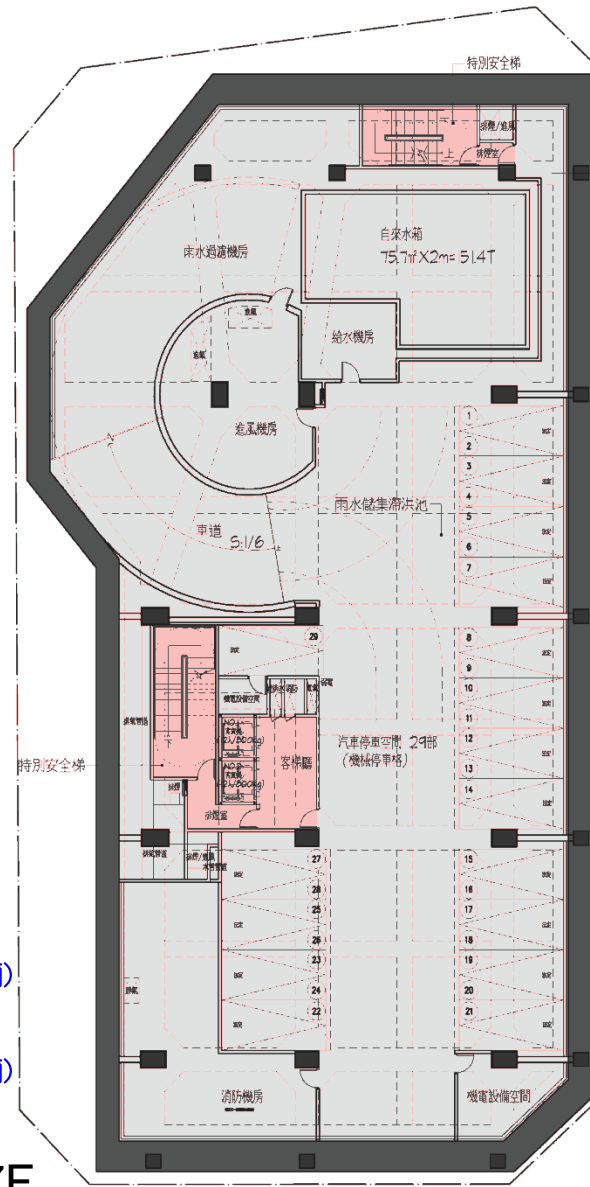
(法定127 輛 + 自設 0 輛)



平面設計

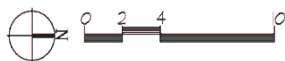


B3F-B6F

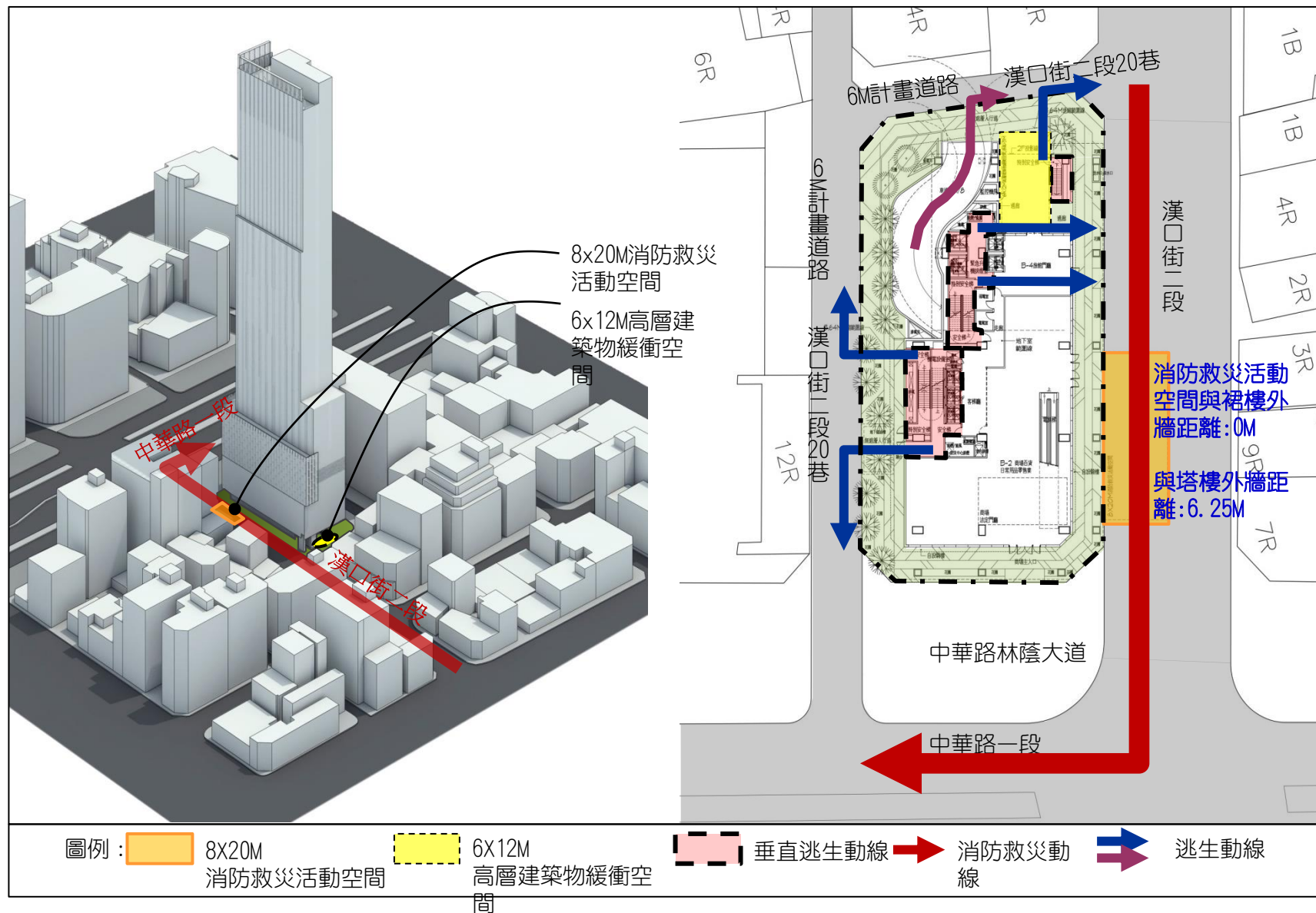


B7F

地下停車位總計
 汽車 172 輛
 (法定167 輛 + 自設 5 輛)
 機車 127 輛
 (法定127 輛 + 自設 0 輛)



防災與逃生避難計畫



此為都更事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準。

TOPICS

立面造型及外觀模擬



此為都更事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準。

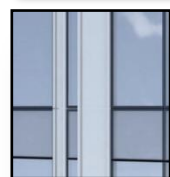
立面設計



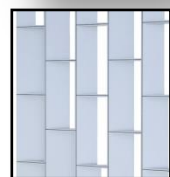
玻璃



黑/灰色
烤漆鋁板



白色烤漆鋁板



白色烤漆鋁板

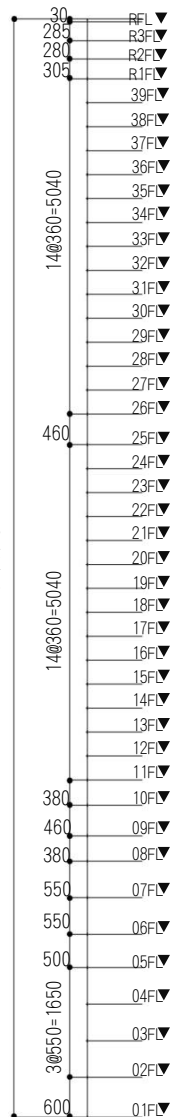


黑色
鋁擠型格柵



深灰色鋁擠型
遮蔽格柵

建築物高度=16510

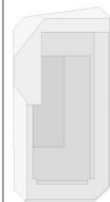


建築線
中華路一段

600

六米巷道

北向立面圖



600

六米巷道

1636

漢口街一段

東向立面圖



此為都更事業計畫公聽會說明簡報資料，實際以臺北市政府核定公告內容為準。

立面設計



玻璃

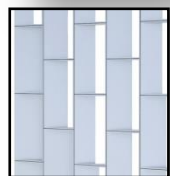


黑/灰色

烤漆鋁板



白色烤漆鋁板



白色烤漆鋁板



黑色

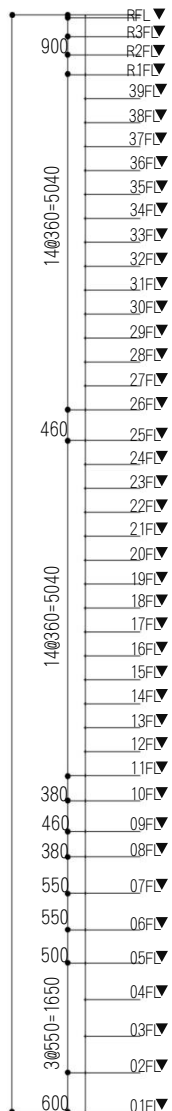
鋁擠型格柵



深灰色鋁擠型

遮蔽格柵

建築物總高度=16510



600

六米巷道

建築線
中華路一段

南向立面圖



1636

漢口街一段

600

六米巷道

西向立面圖



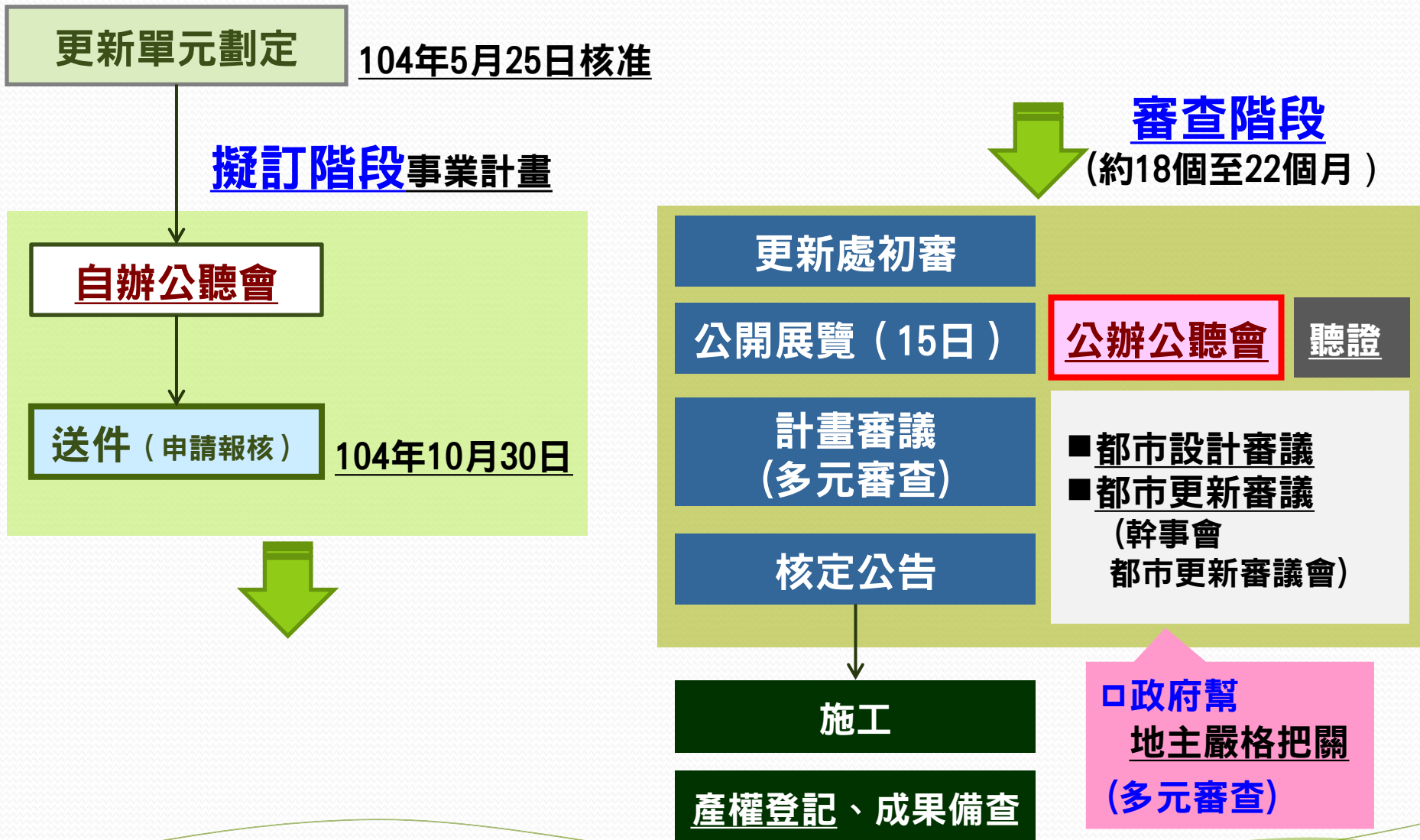
參、實施進度、管理維護及效益

一、實施進度

二、管理維護計畫

三、更新後效益

一、實施進度



二、管理維護計畫

管理委員會之設置

- 本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由國泰建築經理股份有限公司通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會。

公寓大廈公共管理基金

依公寓大廈管理條例，提列總金額為5,969,627元

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（各住戶按月繳交）
- 公共設備水電費（依持有建物『不含車位坪數』或實際使用量比例分擔）
- 臨時分擔費用、會計作業

管理事項

依一般原則規定

特別約定

- 不得在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業
- 機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得違建加蓋
- 人行步道應無條件供公眾使用且不得停放機車
- 機車停車位，不得變更或轉換為汽車停車使用

三、更新後效益

地主之效益

- 提升建物品質，增進公共安全
- 提升商業價值，增加所有權人經濟收益
- 透過都市更新，享有稅捐減免，減輕更新負擔

地區里民之效益

- 增加人行步道之留設，塑造良好都市開放空間
- 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，增加稅收



重生



希望



愛

我|們|使|社|區|重|生 We Make Communities Reborn!

簡報完畢 敬請指教!

- 本案相關容積獎勵額度、建築量體、配置及財務數字…等實際數值，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。
- 本更新案內容可參考個案網站(<http://www.cathay-rem.com.tw/>)
- 有關更新法令可參閱臺北市都市更新處/法規資訊(<http://www.uro.taipei.gov.tw/>)