

公聽會簡報

擬訂臺北市大安區懷生段三小段214地號等5筆土地都市更新事業概要案公聽會



所有權人：林施碧梅發起

受託辦理單位：梅曉飛建築師事務所

<http://www.joyur.tw>

URBAN REGENERATION

ACE DESIGN
GROUP.

都市更新事業概要說明

時間	程序項目	備考
19:00~19:10	報到—領取資料	10分鐘
19:10~19:15	主席致詞並介紹居民代表、專家學者及臺北市都市更新處長官	5分鐘
19:15~19:45	規劃單位說明	30分鐘
19:45~20:10	綜合討論	25分鐘
20:10~20:25	邀請居民代表、專家學者及臺北市都市更新處長官針對本案給予指導及回饋	15分鐘
20:25	散會	

梅曉飛建築師事務所

公聽會流程

都市更新事業概要說明

本案始末:**98.11** 所有權人諮詢本事務所改建事宜**98.12** 本事務所發放調查表獲迴響**99.2.27** 本事務所召開說明會後獲得土地面積超過
30%之劃定同意書**99.3.30** 本事務所舉辦送件前之鄰地協調會**99.4.13** 送件申請劃定**99.5.24** 由都更處公辦鄰地協調會(門牌號碼96號及
100號兩棟12層樓)

結果100號有24%同意·0%不同意

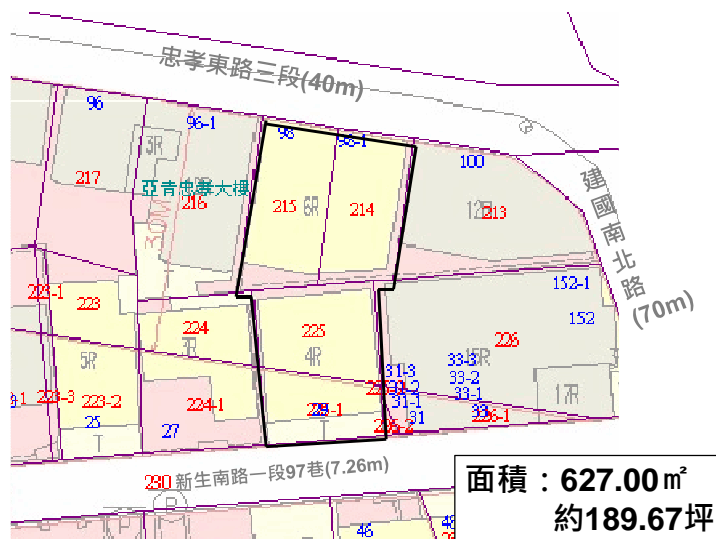
96號有0%同意·0%不同意

以上為都更處公函顯示

梅曉飛建築師事務所

前言

都市更新事業概要說明



梅曉飛建築師事務所

更新單元範圍
示意圖



URBAN REGENERATION

都市更新條例施行細則第8條規定，更新事業概要應參照條例第21條（事業計畫應表明事項）所列事項，摘要說明。

梅曉飛建築師事務所

ACE DESIGN
GROUP.

壹、辦理緣起與法令依據	拾壹、都市設計與景觀計畫
貳、計畫地區範圍	拾貳、防災與逃生避難計畫
參、申請人	拾參、實施方式及有關費用分擔
肆、計畫目標	拾肆、拆遷安置計畫
伍、現況分析	拾陸、實施進度
陸、細部計畫及其圖說	拾柒、效益評估
柒、處理方式及區段劃分	拾捌、相關單位配合辦理事項
捌、區內及鄰近公共設施興修計畫	拾玖、其他應加表明之事項
玖、整建或維護計畫	
拾、重建區段之土地使用計畫	

梅曉飛建築師事務所

目錄

壹、辦理緣起與法令依據

• 辦理緣起

- 本更新單元位於臺北市建國南路一段以西、新生南路一段97巷以北、忠孝東路三段80巷以東及忠孝東路三段以南所圍街廓之範圍內，距離建國南北路高架道路約50公尺，距離捷運板南線忠孝新生捷運站約277m，鄰近國立臺北科技大學，交通設施良好、文教風氣鼎盛。
- 本案提經臺北市都市計畫委員會100年2月25日第621次委員會議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。
- 本更新單元劃定基準符合「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款「街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經臺北市都市更新審議委員會審議通過者」規定。依據都市更新條例第十一條規定及臺北市都市更新自治條例相關規定，檢附更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人同意書，於101年04月15日舉辦事業概要計畫公聽會，完備法定程序及計畫書圖製作後，報核之。

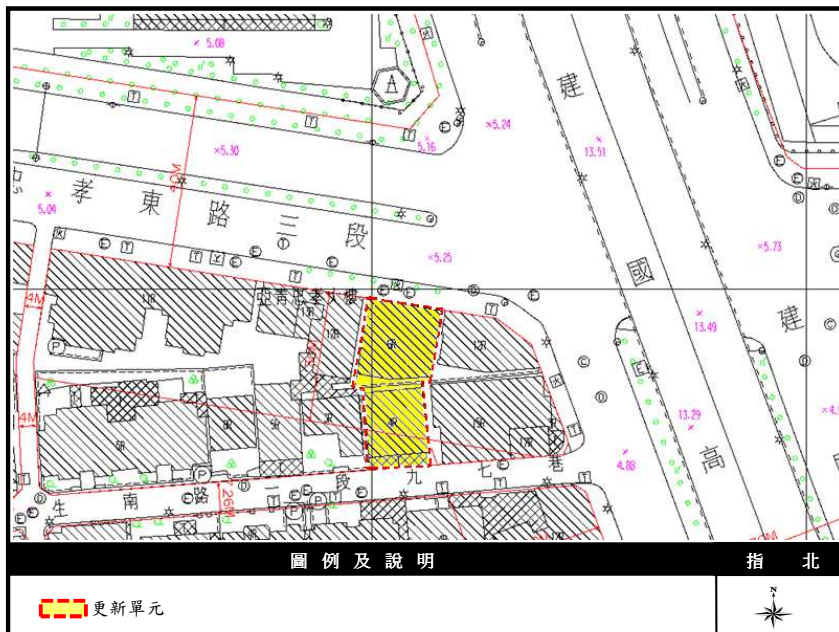
壹、辦理緣起與法令依據

• 法令依據

1. 依都市更新條例第 11 條規定，經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。
2. 本公聽會係依都市更新條例施行細則第 6 條規定，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。

貳、計畫地區範圍

- 基地位置
 - 本更新單元位於臺北市建國南路一段以西、新生南路一段97巷以北、忠孝東路三段80巷以東及忠孝東路三段以南所圍街廓之範圍內。
- 更新單元範圍
 - 本更新單元涵蓋之土地，計有臺北市大安區懷生三小段214、214、215、225、225-1及225-2地號等5筆土地等筆地號，面積共627.00 m²。



參、申請人

- 本案申請人為所有權人林施碧梅君，其法定土地所有權資料如下：

申請人	地號
林施碧梅	懷生三小段214地號

- 預定實施者：擬籌組更新會或由所有權人採公開徵選方式遴選實施者。

肆、計畫目標

- **促進土地合理利用**
 - 將不符合現行都市發展之土地使用者加以檢討修正，如建蔽率較高而容積率較低之擁擠低密度使用，及消除土地低容積率之不當使用，促進土地經濟有效利用，發揮土地應有之都市機能。
- **提升居住環境品質**
 - 消除髒亂、窳陋，創造健康舒適之居住環境，並提供適當之設施，增進居住休憩之活動空間。
- **改善市容景觀、維護公共安全**
 - 新的現代建築取代原有的老舊建築，改善市容景觀及符合現行防災功能，解決巷道狹窄、建物緊密等問題，以維護公共安全；增加綠地空間，落實植栽計畫，創造綠色城市。

都市更新事業概要說明

伍、現況分析

• 土地權屬

大安區懷生三小段214、214、215、225、225-1及225-2地號等5筆土地，土地面積總計627.00 m²，皆屬私有土地。

土地權屬（管理機關）		土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	國有地	0	0	0	0
	縣（市）有地	0	0	0	0
	鄉（鎮市區）有地	0	0	0	0
私有土地		627.00	100%	15	100%
合計		627.00	100%	15	100%

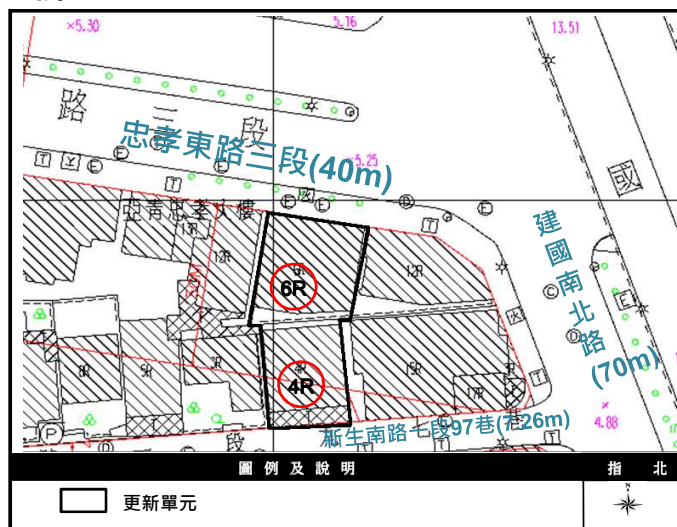
梅曉飛建築師事務所

現況分析

都市更新事業概要說明

伍、現況分析

- 合法建物權屬
- 本更新單元範圍內共計有2棟建築物，合法建築物總樓地板面積計627.00m²，皆屬私有建築物。



梅曉飛建築師事務所

現況分析



都市更新事業概要說明

伍、現況分析

- 同意參與都市更新事業概要比例計算

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)	627.00	15	2368.73	20
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b=A-a)	627.00	15	2368.73	20
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	627.00	15	2368.73	20
同意數 (C)	415.00	6	1562.50	11
同意比例 (%) (C/B)	66.19%	40.00%	65.96%	55%

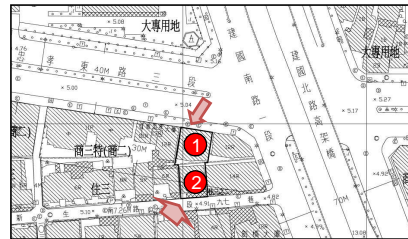
• 註1：事業概要同意比例門檻：土地建物面積1/10、土地建物人數1/10

梅曉飛建築師事務所
現況分析

都市更新事業概要說明

伍、現況分析

- 更新單元現況照片



梅曉飛建築師事務所

現況分析

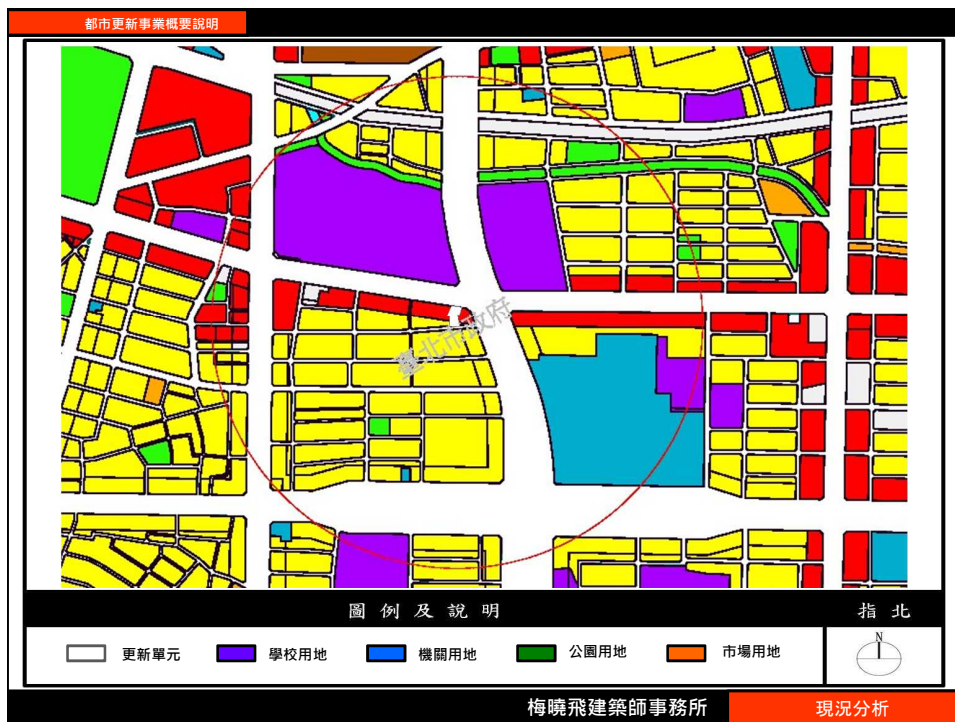
都市更新事業概要說明

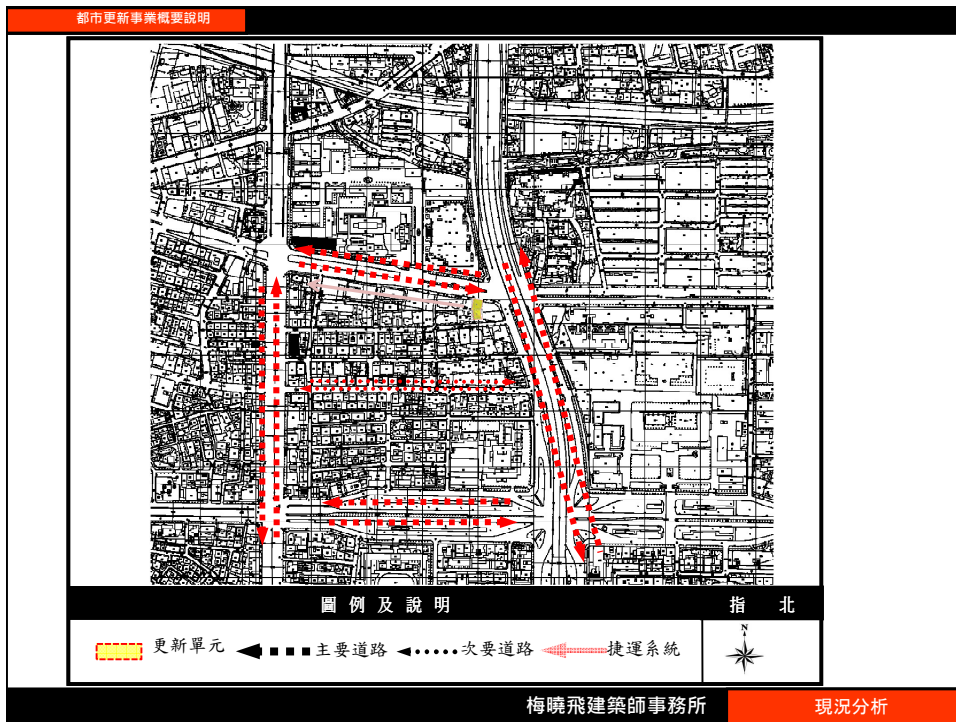
伍、現況分析

- 公共設施現況
 - 學校用地
 - 本更新單元北側約45m為台北科技大學
 - 機關用地
 - 本更新單元東南側約220m為國軍601營站

梅曉飛建築師事務所

現況分析





都市更新規劃說明

伍、現況分析

- 停車空間現況**
 - 一 忠孝東路三段與建國南路，為商業、文教密集地區，現行停車空間支應每日的停車需求已足夠。

私有停車場名稱	小型車格位	機車格位	位置
忠孝新生站停車場	42		大安區懷生段3小段434、434-1、434-2、434-9、434-10地號；忠孝東路3段44號旁空地
仁愛地下停車場	643		大安區建國南路1段222號B1-B4
希望廣場停車場	45		中山中正區成功段1小段13地號部份土地、10-1、10-5地號、八德路1段49號空地
禾典新生停車場	49		大安區懷生段3小段579、579-1、580地號；新生南路一段125號空地
台灣聯通市民停車場	112		中山區松江路288號
美麗信酒店停車場	131		中山區市民大道3段83號地下1.2樓；長安段2小段703.703-2地號
市民停車場	46		大安區懷生段一小段861-2地號，市民大道三段188號空地
市民1停車場	43		大安區懷生段1小段931地號，市民大道3段200號空地
農會停車場	46		大安區懷生段1小段928地號，市民大道3段208號旁空地
建南停車場	18		大安區懷生段4小段8-1.11.11-1.11-2.11-4地號；仁愛路三段34巷12號旁
嘟嘟房中崙站停車場	24		中山區八德路二段174巷11弄5號空地

梅曉飛建築師事務所 現況分析

都市更新事業概要說明

伍、現況分析

• 房地產市場調查

案名	地址	樓層 G/B	表價 萬/坪	坪數(坪)	備註	行情價(萬)
館藏	瑞安街208巷58弄19號	7/3	163	50	預售(挑高3.6米)	110
敦南177	敦化南路177巷26號	7/2	170	10-28	預售(1樓為公設)	135
大安永康	永康街15號旁	9/3	185	31-75	預售	150
師大逸秀	龍泉街69號	7/1	103	20	101年1月交屋	88
和品	和平東路二段76巷23弄35號	6/1	110	28-35	100年10月交屋	100
園周緣	市民大道三段208號	7/2	115 (後棟)	9-46	100年6月交屋	100(後棟)
皇勝有容	信義路三段31巷20號	9/3	168	37-57	100年5月交屋	130

梅曉飛建築師事務所

現況分析

都市更新事業概要說明

陸、細部計畫及其圖說

- 相關都市計畫
 - 本更新單元
位於84.09.27
府都二字第
84064377號
「修訂台北
市主要計畫
商業區(通盤
檢討)計畫案」
範圍內·依
都市計畫劃
定為第三種
商業區(特)。



梅曉飛建築師事務所

細部計畫

都市更新事業概要說明

陸、細部計畫及其圖說

• 土地使用說明

1. 忠孝東路三段沿街第一街廓進深30公尺以內部分為：第三種商業區(原屬第二種商業區)。依上述說明即為商三特(原屬商二)，容積率630%、建蔽率65%。
2. 30m後至新生南路一段97巷為：第三種住宅區、第三種之二種住宅區)。依上述說明即為第三種住宅，容積率225%、建蔽率45%
第三之二種住宅，容積率400%、建蔽率45%。

梅曉飛建築師事務所

細部計畫

都市更新事業概要說明

陸、細部計畫及其圖說

	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
商三特(原屬商二)	515.87	65%	335.32	630%	3,249.98
第三種住宅區	111	45%	49.95	225%	249.75
第三之二種住宅區	0.13	45%	0.06	400%	0.52
總計	627	-	385.32	-	3,500.25

梅曉飛建築師事務所

細部計畫

都市更新事業概要說明

柒、處理方式及其區段劃分

- 處理方式
 - 本更新單元將全部以「重建」方式處理，拆除更新單元內原有建築物，重新建築。
- 區段劃分
 - 本更新單元內無整建維護區段，全區劃分為一個「重建區段」。



梅曉飛建築師事務所

處理方式及其區段劃分

都市更新事業概要說明

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

無

梅曉飛建築師事務所

區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

都市更新事業概要說明

玖、整建或維護計畫

無

梅曉飛建築師事務所

整建或維護計畫

都市更新事業概要說明

拾、重建區段之土地使用計畫

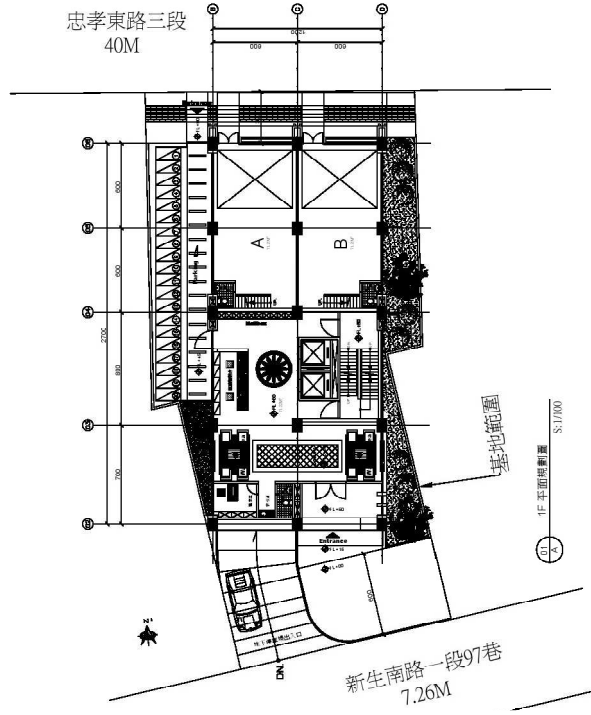
● 建築規劃原則

- 更新單元二面臨接計畫道路，擬於北面臨忠孝東路三段留設3.64m騎樓。另南面臨計畫道路側留設6m無遮簷人行道。
- 擬興建1棟雙併地上15層、地下4層之集合住宅。
- 地下室的開挖，開挖約50%外，並與鄰棟保持相當安全距離。
- 集合住宅之北面一、二樓維持店面設計，設置一般零售業提供商業需求及周邊居民，南面及北面東側亦留設人行出入口，另在南面留設為車行升降機出入口，將人車分離。

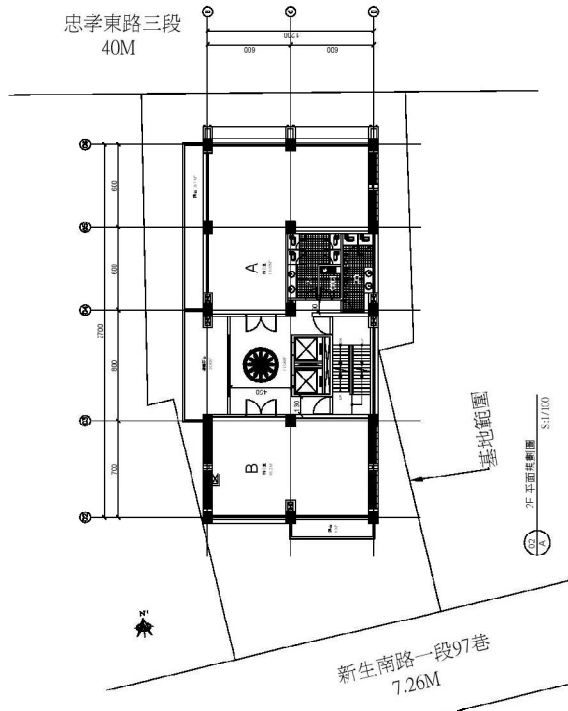
梅曉飛建築師事務所

重建區段之土地使用計畫

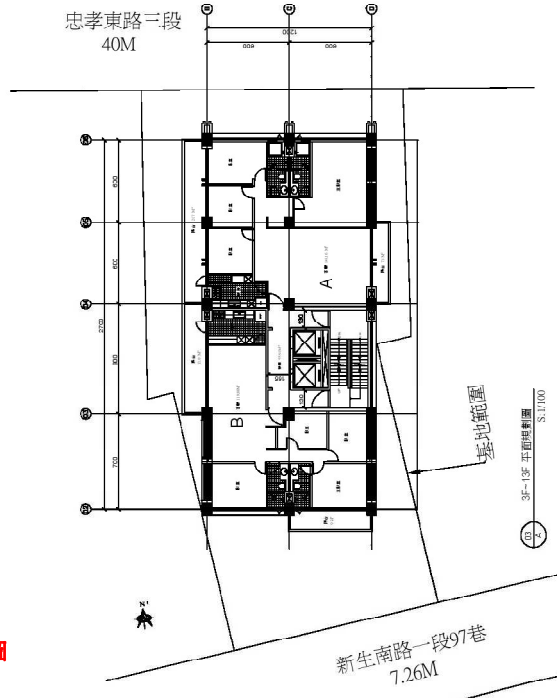
1F平面規劃圖



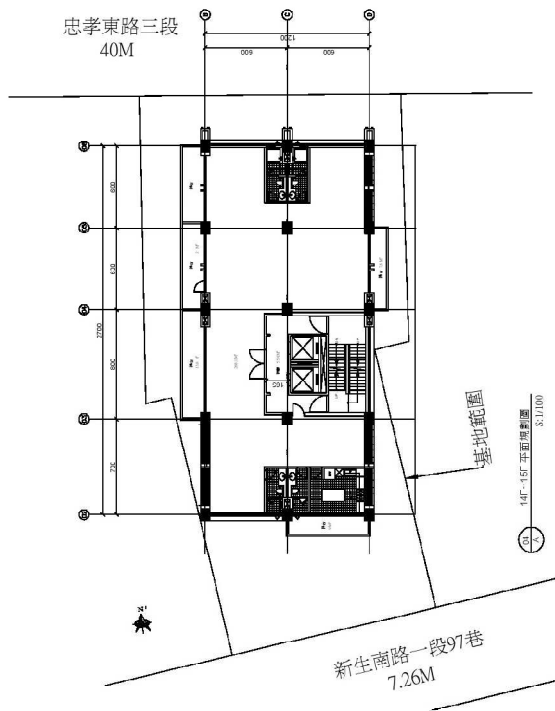
2F平面規劃圖



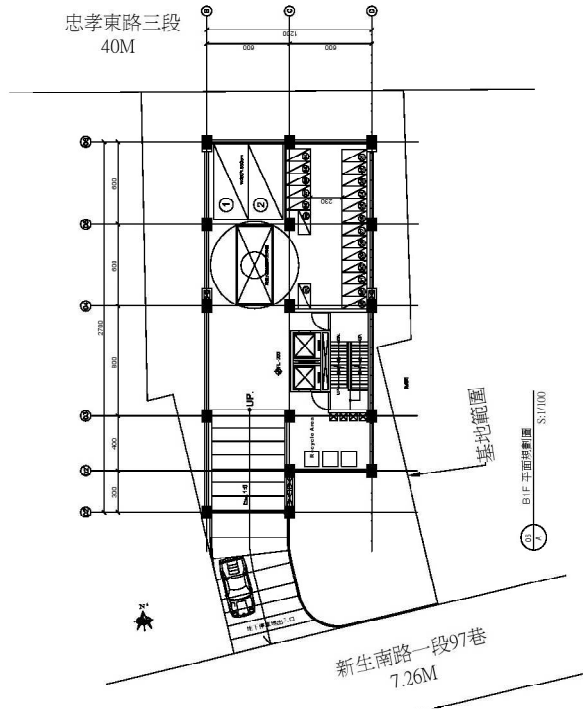
3F~13F平面規劃圖



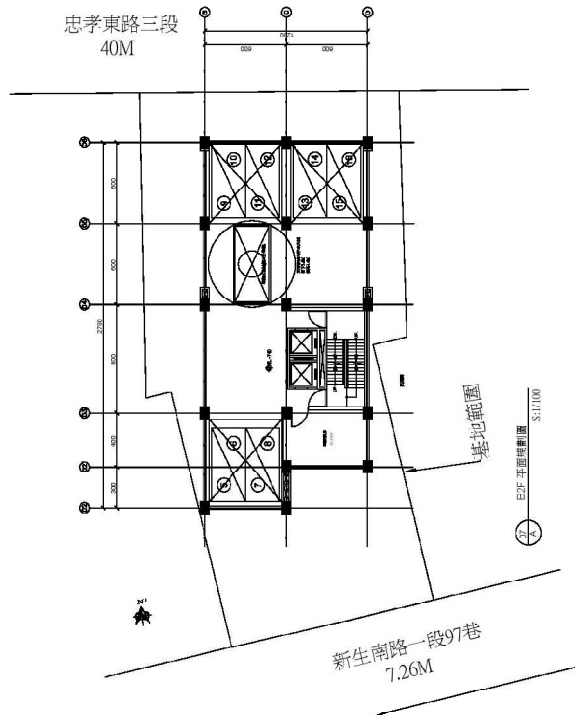
14F~15F平面規劃圖



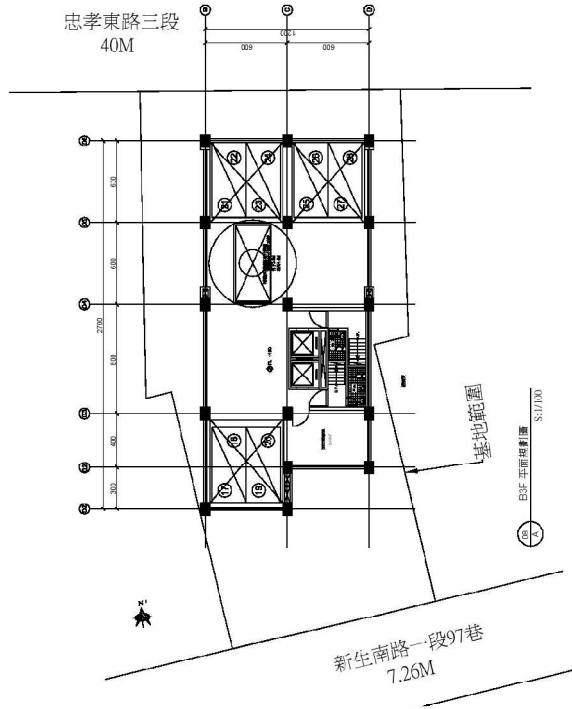
B1F平面規劃圖



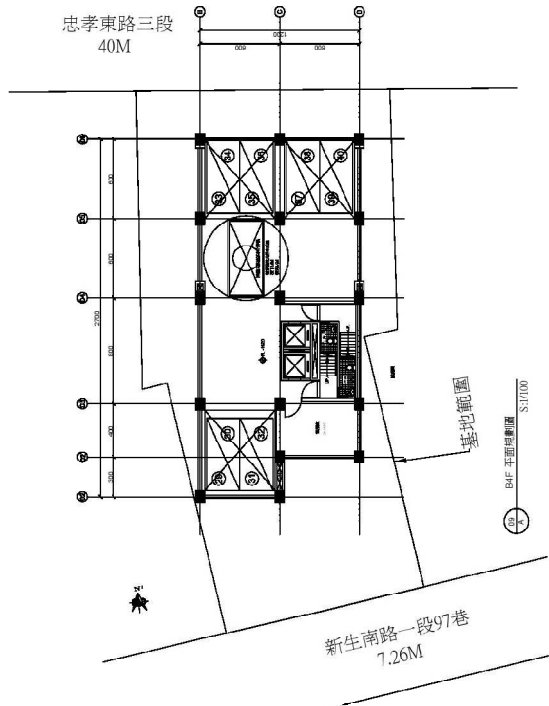
B2F平面規劃圖

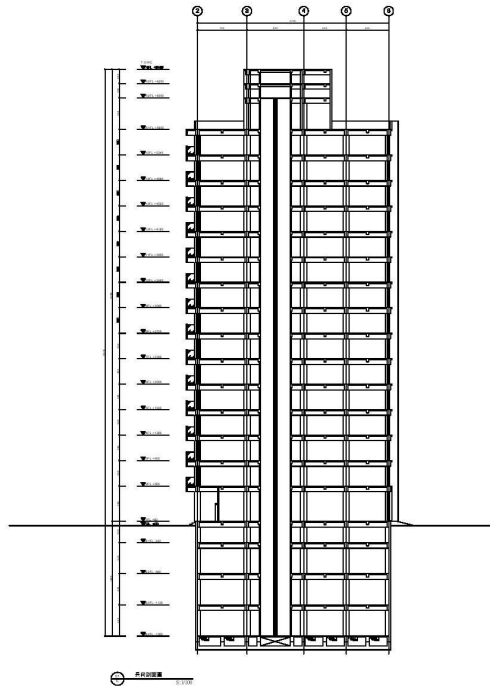


B3F平面規劃圖

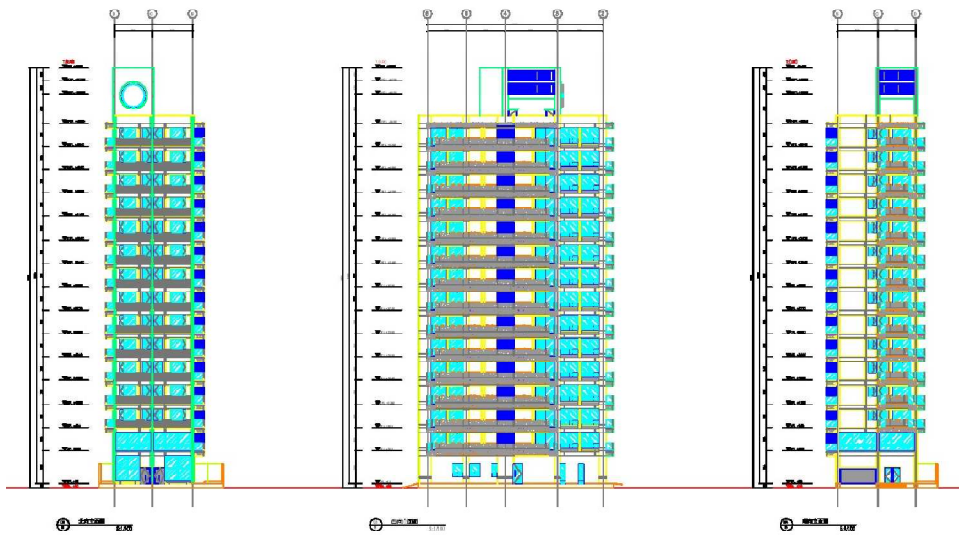


B4F平面規劃圖





長向剖面圖



三向立面圖

都市更新事業概要說明

北向立面
3D圖



梅曉飛建築師事務所

初步設計圖

都市更新事業概要說明

南向立面
3D圖



梅曉飛建築師事務所

初步設計圖

都市更新事業概要說明

西向立面
3D圖



梅曉飛建築師事務所

初步設計圖

都市更新事業概要說明

拾壹、都市設計與景觀計畫

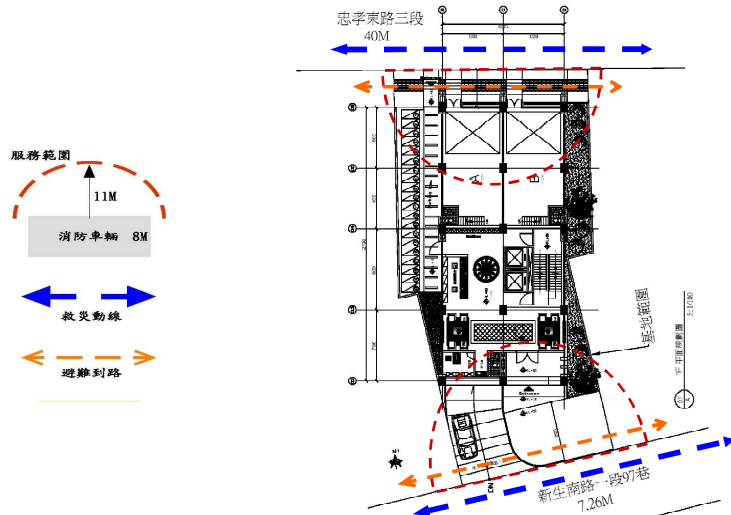


梅曉飛建築師事務所

都市設計與景觀計畫

都市更新事業概要說明

拾貳、防災與逃生避難計畫



梅曉飛建築師事務所

防災與逃生避難計畫

都市更新事業概要說明

拾參、實施方式及有關費用分擔

- 實施方式
 - 本都市更新事業計畫範圍擬以「權利變換」方式實施。
- 有關費用分擔
 - 辦理都市更新事業之所有相關費用，由實施者負責籌措，並由更新單元內土地及合法建物所有權人依權利價值比例計算，並於更新後以其所持有之權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。
- 費用項目
 - 工程費用：建築物拆除費、營建費用、建築設計費、鑽探費、公寓大廈公共基金...
 - 權利變換費用：都市更新規劃費、不動產估價費、土地改良物拆遷補償及安置費...
 - 貸款利息
 - 稅捐
 - 管理費用：人事行政管理費、銷售管理費、信託費風險管理費...

梅曉飛建築師事務所

實施方式及有關費用分擔

都市更新事業概要說明

拾肆、拆遷安置計畫

• 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

• 合法建築物拆遷補償與安置

- 依『臺北市舉辦公共工程對合法建築物及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法』為基準。
 - 合法建物拆遷補償：合法建築物補償金(元)
 - =建物拆除面積m² × (補償單價-拆除單價)
 - =3,601萬元
- 拆遷安置費=住宅拆遷安置費+營業拆遷安置費+其它安置費
 - 住宅拆遷安置費=總居住面積×住宅租金水準×更新期間
 - 營業拆遷安置費=總營業面積×營業租金水準×更新期間
- 現住戶拆遷安置費用合計為2,113萬元。(更新期間:預計20+6+6=32個月)
(註：營業及住宅租金水準將另訂時間點以確定之)

梅曉飛建築師事務所

拆遷安置計畫

都市更新事業概要說明

拾伍、財務計畫

• 成本說明

更新事業實施經費：本案預計開發總成本為新台幣56,764萬元

總項目(SRC第三級)		費用(萬元)
壹、工程費用	一、重建費用(A) (營建費用單價約16.7萬元)	36,824
	二、公共設施費用 (B)	0
貳、權利變換費用 (都市更新費用)(C)		6,653
參、貸款利息 (D)		1,576
肆、稅捐 (E)		1,483
伍、管理費用 (F)		10,229
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：		56,764

梅曉飛建築師事務所

財務計畫

都市更新事業概要說明

臺北市都市更新事業（重建區段）建築物**工程造價**基準

本工程造價基準於99年2月11日提經本市都市更新及爭議處理審議會第31次會議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。
建築物工程造價標準單價表（單位：坪）

構造別	鋼骨造			鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1~5層							64,800	73,400	92,900
6~10層	117,700	128,900	157,400	98,200	107,400	130,900	83,300	94,500	119,300
11~15層	127,900	139,800	170,600	106,100	116,400	142,100	93,600	106,100	134,200
16~20層	141,800	155,000	189,100	118,300	129,300	157,700	102,500	116,400	147,100
21~25層	155,400	170,200	207,300	129,600	141,800	172,900	112,400	127,600	161,000
26~30層	165,600	181,200	220,800	137,900	151,100	184,100			
31~35層	173,900	190,100	232,100	145,100	158,700	193,400			

備註：

- 1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為2009/07。
- 2.有關本標準單價表之複合式結構運用原則，請參閱核計原則第四條之說明。
- 3.有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則第五條之說明。
- 4.有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則第六條之說明。
- 5.有關本標準單價表之物價指數處理措施，請參閱核計原則第七條之說明。
- 6.有關35層樓以上之樓層需放入特殊因素考量，並另案研析。
- 7.本標準單價表之建材設備等級：
 - (1)第一級：為一般等級
 - (2)第二級：為中高級等級
 - (3)第三級：為高級等級

梅曉飛建築師事務所

財務計畫

都市更新事業概要說明

拾伍、財務計畫

• 預估收入說明

項目	數量	單價(SRC第三級)	複價(萬元)
1 店舖	105坪	160萬元/坪	16,829
2 二樓一般事務所	137坪	130萬元/坪	17,855
3 住宅	1,827坪	120萬元/坪	219,189
4 停車位(昇降機)	37個	190萬元/個	6,962
更新後銷售總收入合計			260,835

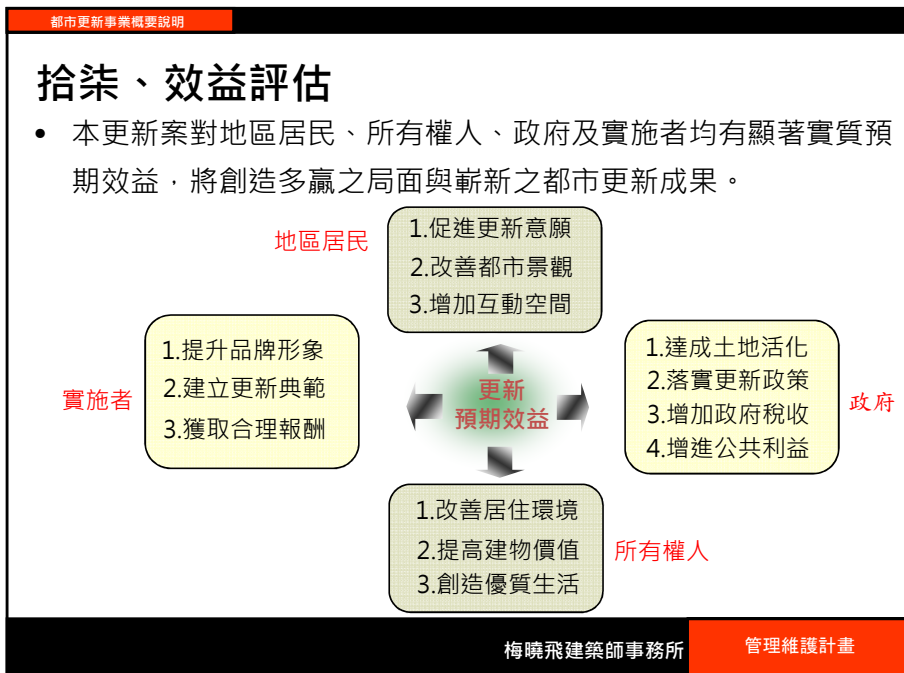
梅曉飛建築師事務所

財務計畫

都市更新事業概要說明																					
序號	進度	101年				102年				103年				104年				105年			
		第3,4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季			
1	事業概要與協調準備階段																				
2	事業計畫核定公告																				
3	申請權利變換計畫報核 (協議合建者無此項)																				
4	權利變換計畫核定公告 (協議合建者無此項)																				
5	申請拆除及建造執照																				
6	改良物殘餘價值補償																				
7	申請更新期間稅捐減免																				
8	土地補償金發放作業 (協議合建者無此項)																				
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	鑿正圖冊 (協議合建者無此項)																				
15	接管 (協議合建者無此項)																				
16	計算及找補差額價金 (協議合建者無此項)																				
17	產權登記																				
18	申請更新後稅捐減免																				
19	更新成果備查																				

梅曉飛建築師事務所

現況分析



梅曉飛建築師事務所

管理維護計畫

都市更新事業概要說明

拾捌、相關單位配合辦理事項

無

梅曉飛建築師事務所

相關單位配合辦理事項

都市更新事業概要說明

拾玖、其他應加表明之事項

依臺北市政府審查結果，始加註要求表明之相關事項。

[用繩量給我的地界，坐落在佳美之處；我的產業實在美好。] 詩篇16.6

梅曉飛建築師事務所

其他應加表明之事項