

擬訂臺北市士林區海光段三小段552地號等 10筆土地都市更新事業計畫案



公辦公聽會簡報

主辦機關：臺北市府(臺北市都市更新處)
實施者：勝隆開發建設股份有限公司
規劃團隊：秦國璋建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司

中華民國 113 年 7 月 31 日

一.辦理緣起

二.自行劃定更新單元

三.都市更新事業計畫

四.建築規劃設計說明



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起

- 本案依「臺北市都市更新自治條例」第15條規定，申請自行劃定更新單元與都市更新事業計畫一併辦理。
- 113年1月30日 申請擬訂事業計畫報核。
- 113年7月18日起公開展覽15天。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，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及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。



自行劃定更新單元

臺北市都市更新自治條例

第十二條 經主管機關劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：

更新單元劃定基準	評估結果
一、為完整之計畫街廓者。	-
二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。	-
三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。	-
四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由提經審議會審議通過者。	符合
五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。	-

劃定指標	指標評估
一、更新單元內屬非防火構造之窳陋建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，並經(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證或(二)經專業機構辦理鑑定。	-
二、更新單元內之巷道有下列情形之一者：(一)現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。(二)屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道。	-
三、更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：(一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。(二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。(三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。(四)四十年以上之鋼骨混凝土造。	-
四、更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，足以妨害公共安全之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，且前揭建築物之構造符合前款各目年限，並經下列方式之一認定者：(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。(二)經專業機構辦理鑑定。	-
五、更新單元內建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。	符合
六、更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：(一)無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。(二)法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。	符合
七、更新單元內未經臺北市政府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。	-
八、更新單元內之合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。	-
九、更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一以上。	-



都市更新事業計畫

■實施者

勝隆開發建設股份有限公司

負 責 人：杜修蘭

公司地址：新北市中和區中正路738號11樓之5

電 話：(02)8226-1118

■顧問團隊

安邦工程顧問股份有限公司(都市更新)

負 責 人：郭建興

公司地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：(02)8923-6788

秦國璋建築師事務所(建築規劃設計)

負 責 人：秦國璋

聯絡地址：臺北市忠孝東路二段118號2樓

電 話：(02)2327-9228

■ 提升居住環境及生活品質

- ▶ 拆除舊有建築物，配合地主空間需求進行規劃重建，以符合實質需要。
- ▶ 臨計畫道路留設無遮簷人行步道，提供舒適之人行空間。

■ 改善市容景觀並加強植栽綠化

- ▶ 配合地區發展特色，調和都市景觀，改善整體市容觀瞻。
- ▶ 針對綠建築指標進行整體規劃，成為綠色、環保、節能及減碳之新建築。

■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。
- ▶ 留設適度緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

11





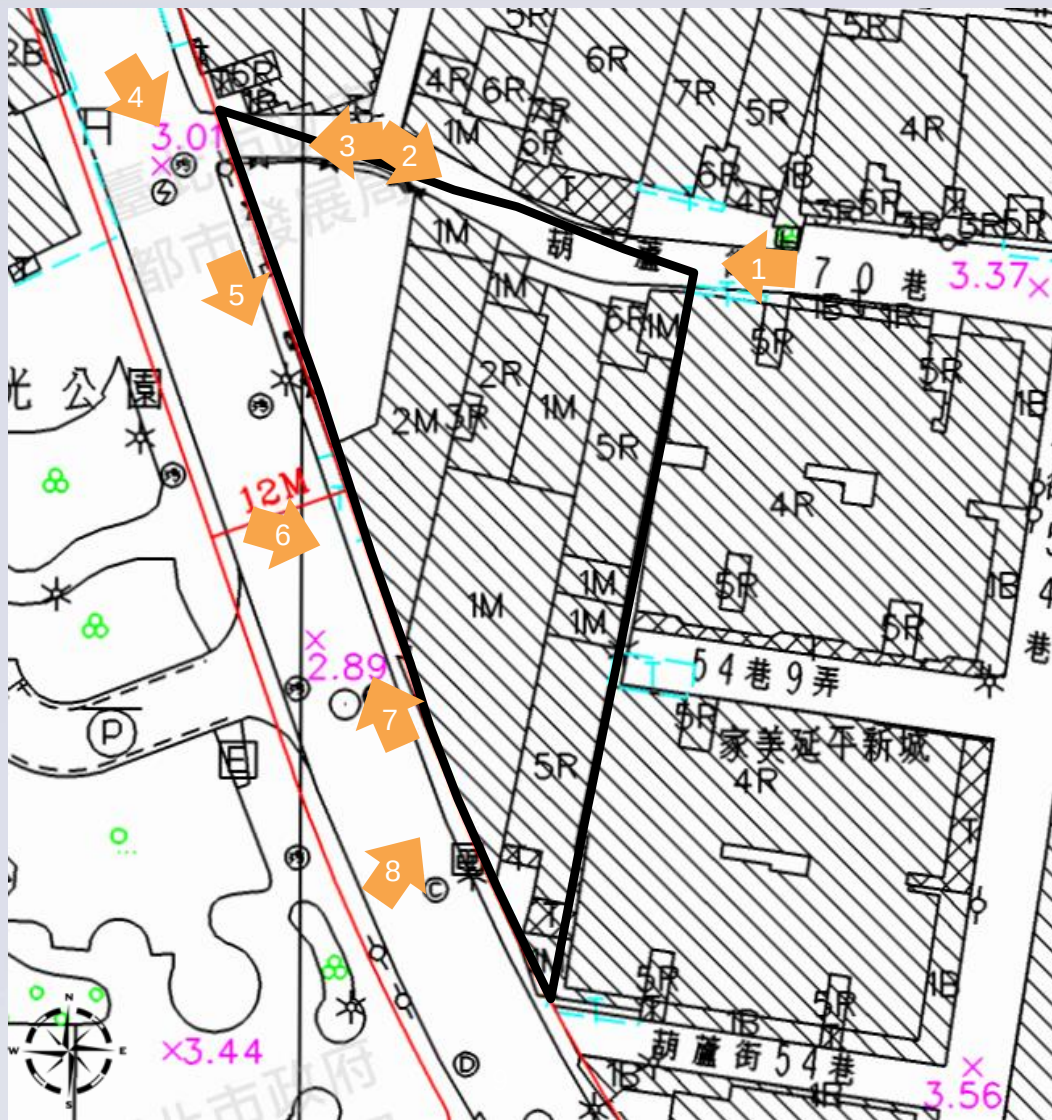
更新單元範圍包括臺北市士林區海光段三小段552、552-1、553、554、555、555-1、556、556-1、557及558地號等10筆土地，土地總面積1,318.00m²，均為私有。

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	-	-	-	-
私有土地	1,318.00	100.00%	9	100.00%
合計	1,318.00	100.00%	9	100.00%

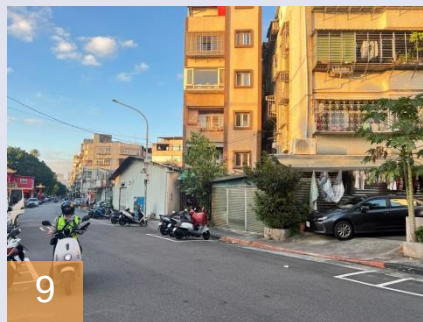
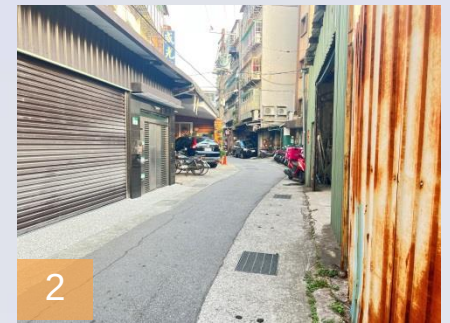
圖例

-  更新單元範圍
-  私有土地

更新單元範圍現況照片



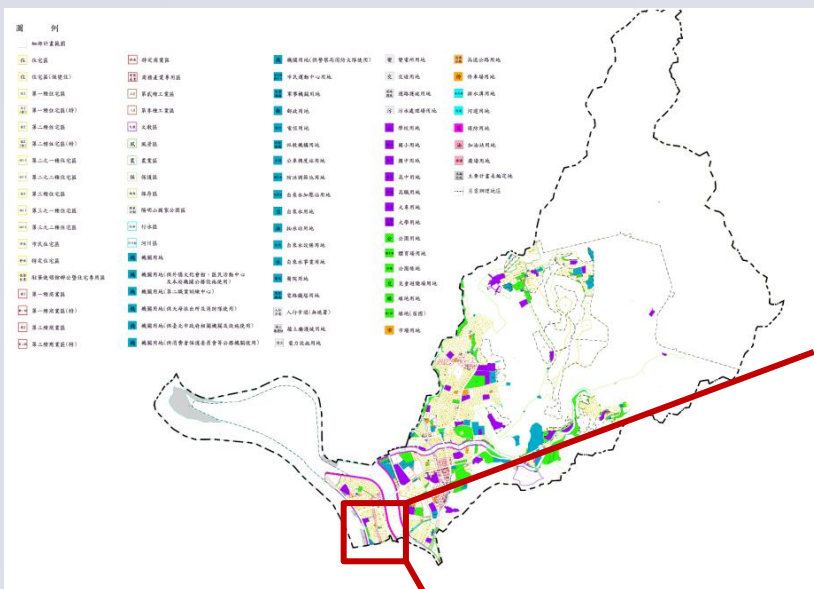
圖例：  更新單元範圍
 拍攝角度



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	9	1,318.00	5	1,142.85
公有(a)	0	0	0	0.00
私有(b=A-a)	9	1,318.00	5	1,142.85
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	9	1,318.00	5	1,142.85
同意比例%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
法定同意比例%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過五分之四(80%)之同意。

臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案



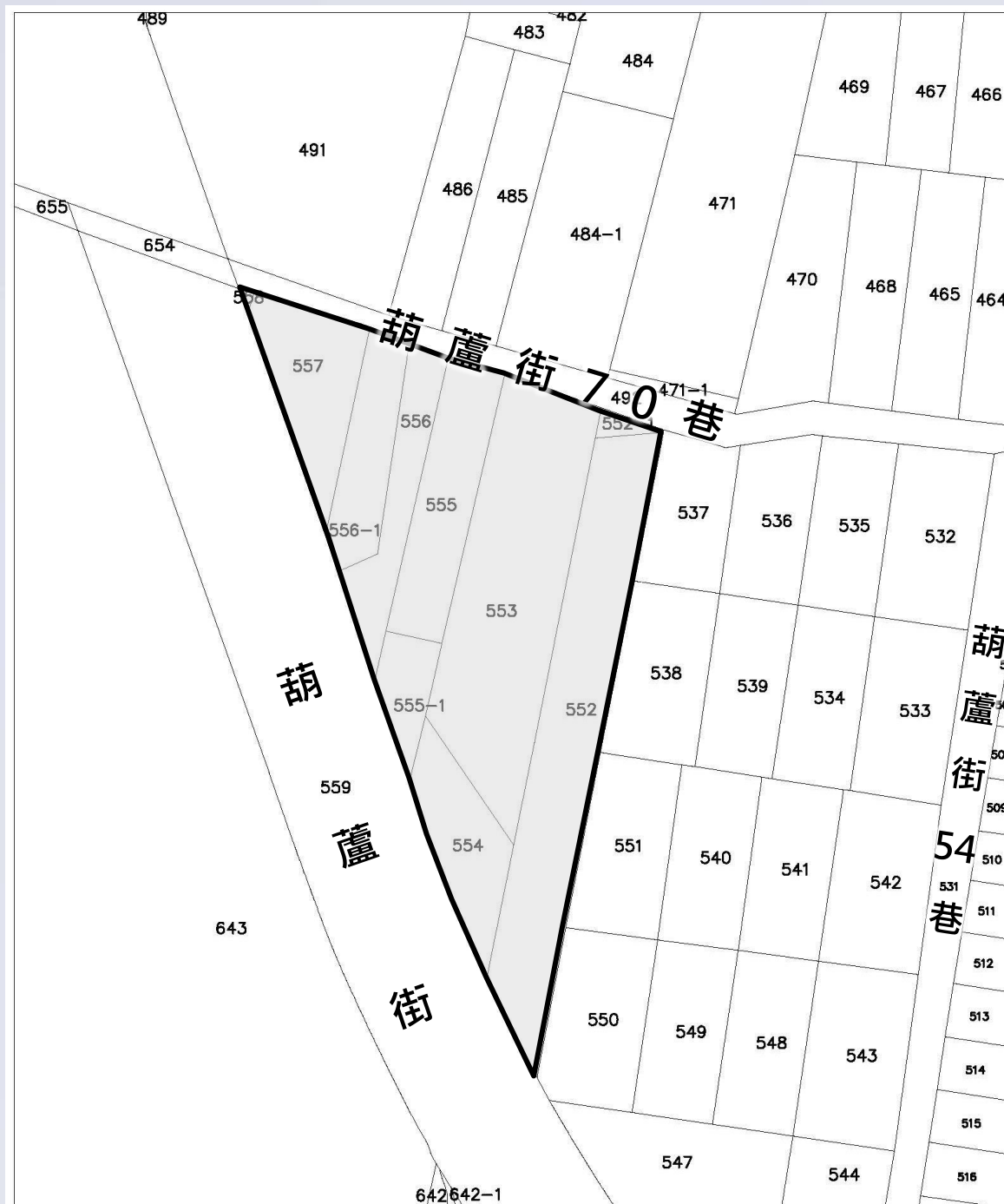
土地使用分區	第三種住宅區
面積	1,318.00m ²
建蔽率	45%
容積率	225%



建築容積獎勵項目				申請額度(m²)	百分比(%)
都市更新建築容積獎勵辦法 法內政部	第五條		原建築容積高於基準容積	217.70	7.34%
	第六條		結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	59.52	2.01%
	第十條		取得候選綠建築證書(銀級)	177.93	6.00%
	第十二條		無障礙環境(第二級)	88.97	3.00%
	第十三條		耐震設計(耐震標章標章)	296.55	10.00%
	第十四條		更新時程獎勵(劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	207.59	7.00%
	小計			1,048.25	35.35%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計	(二)	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上	29.66	1.00%
		(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	319.10	10.76%
		(四)	建築設計符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，給予3%獎勵。	88.97	3.00%
	新技術之應用		建築基地提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位3%，給予1%獎勵；充電汽車及機車停車位為社區共用車位，其管理規範應納入住戶管理規約。	29.66	1.00%
	促進都市更新(二)		合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者：四層樓者坐落之建築基地基準容積之2%；五層樓者坐落之建築基地基準容積之4%。	29.76	1.00%
	小計			497.14	16.76%
	都市更新容積獎勵合計				1,545.39
都市更新容積獎勵上限值				1,547.00	52.17%

註：上表係依內政部108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府112年9月18日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。

- 本更新單元擬採「重建」方式進行，全區劃分為一個重建區段。



更新單元範圍 重建區段

■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「協議合建」方式實施。

■ 選配原則

本案採協議合建方式辦理，房地分配依協議內容辦理。

■ 合法建築物之補償及安置

本案採協議合建方式，合法建築物之補償與安置費依協議內容提列。

■ 其他土地改良物之補償

本案採協議合建方式，其他土地改良物之補償依協議內容。

都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		總價(元)
壹、工程費用	<u>重建費用(A)(營建費用、地質改良費、鑑界費、鑽探費、外接水電瓦斯管線費、公寓大廈管理基金、綠建築維護費、建築相關費用、相關委外審查費用)</u>	541,252,267
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--
<u>貳、都市更新費用 (D)(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、測量費用、相關規劃簽證費、拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、其他必要費用)</u>		27,909,106
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
<u>伍、貸款利息(G)</u>		20,511,715
<u>陸、稅捐(H)(印花稅、營業稅)</u>		701,392
<u>柒、管理費用(I)(廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費)</u>		145,974,235
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		736,348,715

註：上表依110.01.15修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110.07修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算。

■ 風險控管方案

- ▶ 本案以土地及資金信託方式實施風險控管。

留設人行 步道	本案於西側葫蘆街及北側葫蘆街70巷留設無遮簷人行道以供公眾使用並通行，且各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
綠建築	本案依都市更新事業計畫規劃取得「銀級」綠建築標章，實施者取得「銀級」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。 依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，<u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u>。
建築物耐 震設計	依都市更新事業計畫規劃取得耐震設計標章，實施者取得耐震設計標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
停車位	本案規劃52部汽車停車位、57部機車停車位，其中1部無障礙車位及機車停車位為社區共用車位，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果 告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由管理委員會負責後續管理維護。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

預定實施進度

工作項目		113年	114年					115年	117年							118年	
		1月	6月	7月	10月	11月	12月	1月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
1	都市更新事業計畫報核																
2	都市更新事業計畫核定公告																
3	申請拆除及建造執照																
4	改良物殘餘價值補償																
5	申請更新期間稅捐減免																
6	地上物騰空拆除																
7	工程施工																
8	申請使用執照																
9	送水送電																
10	申請測量																
11	產權登記																
12	申請更新後稅捐減免																
13	更新成果備查																

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



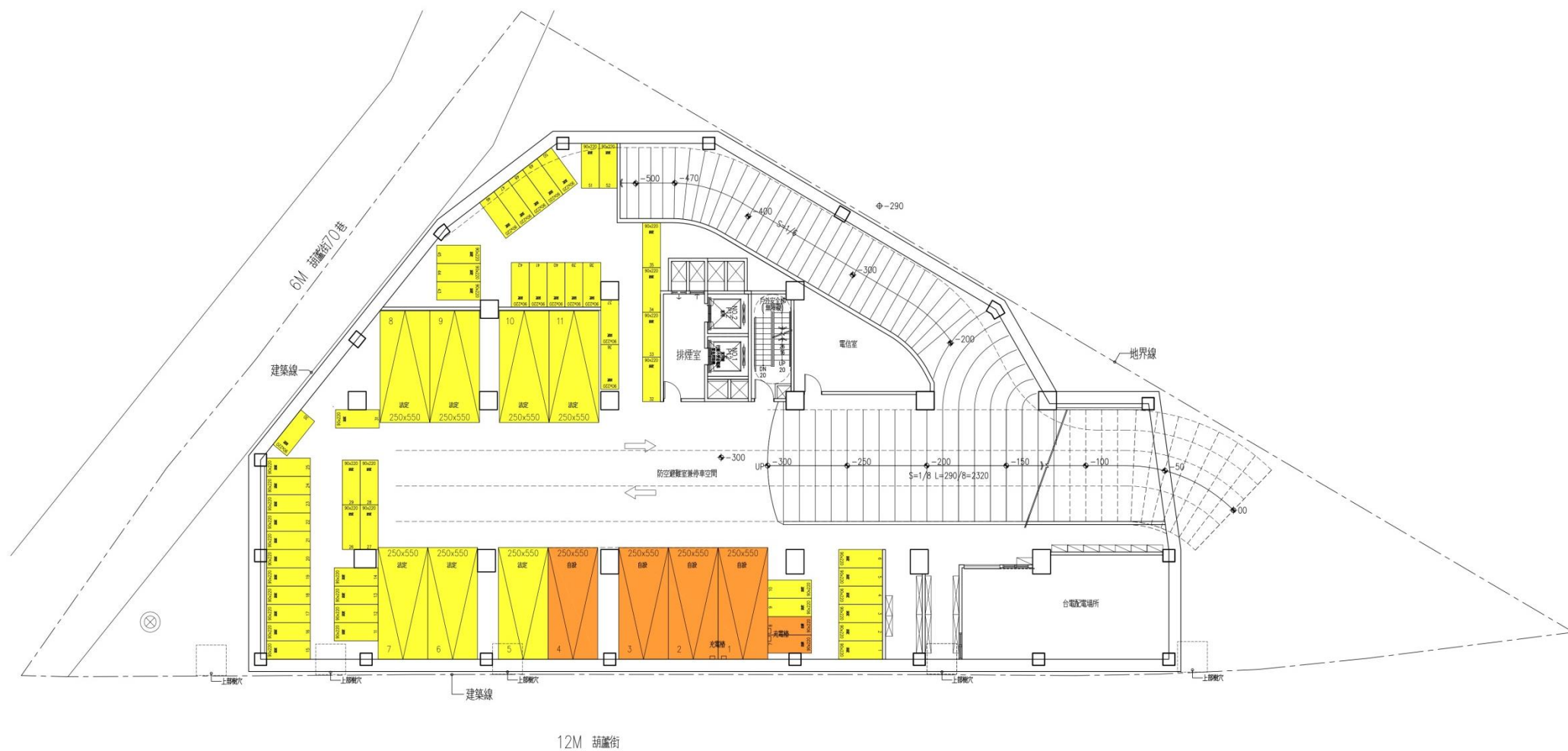
建築規劃設計說明

建築概要說明

基地概要						
申請地號	臺北市士林區海光段三小段552地號					
基地面積	1,318.00m²	使用面積	1,318.00m²			
使用分區	住三					
建蔽率	45%	法定建築面積	1,318.00 x 45% =593.10m²			
容積率	225%	法定容積樓地板面積	1,318.00 x 225% =2,965.50m²			
	允建容積樓地板面積	2,965.50+1,545.32(容積獎勵52.11%)=4,510.82m²				
	允建容積率	4,510.82m² / 1,318.00m² x 100% = 342.25%				
設計面積						
建築規模	<u>地上十五層、地下三層</u>					
構造別	<u>鋼筋混凝土</u>					
總樓地板面積	8,497.16m²					
容積樓地板面積	4,510.78m²					
設計容積率	342.24%					
建築面積	505.13m²					
設計建蔽率	38.33%					
停車數量	法定汽車	48輛	自設汽車	4輛	實設汽車	<u>52輛</u>
	法定機車	55輛	自設機車	2輛	實設機車	<u>57輛</u>
戶數	<u>84戶</u>					

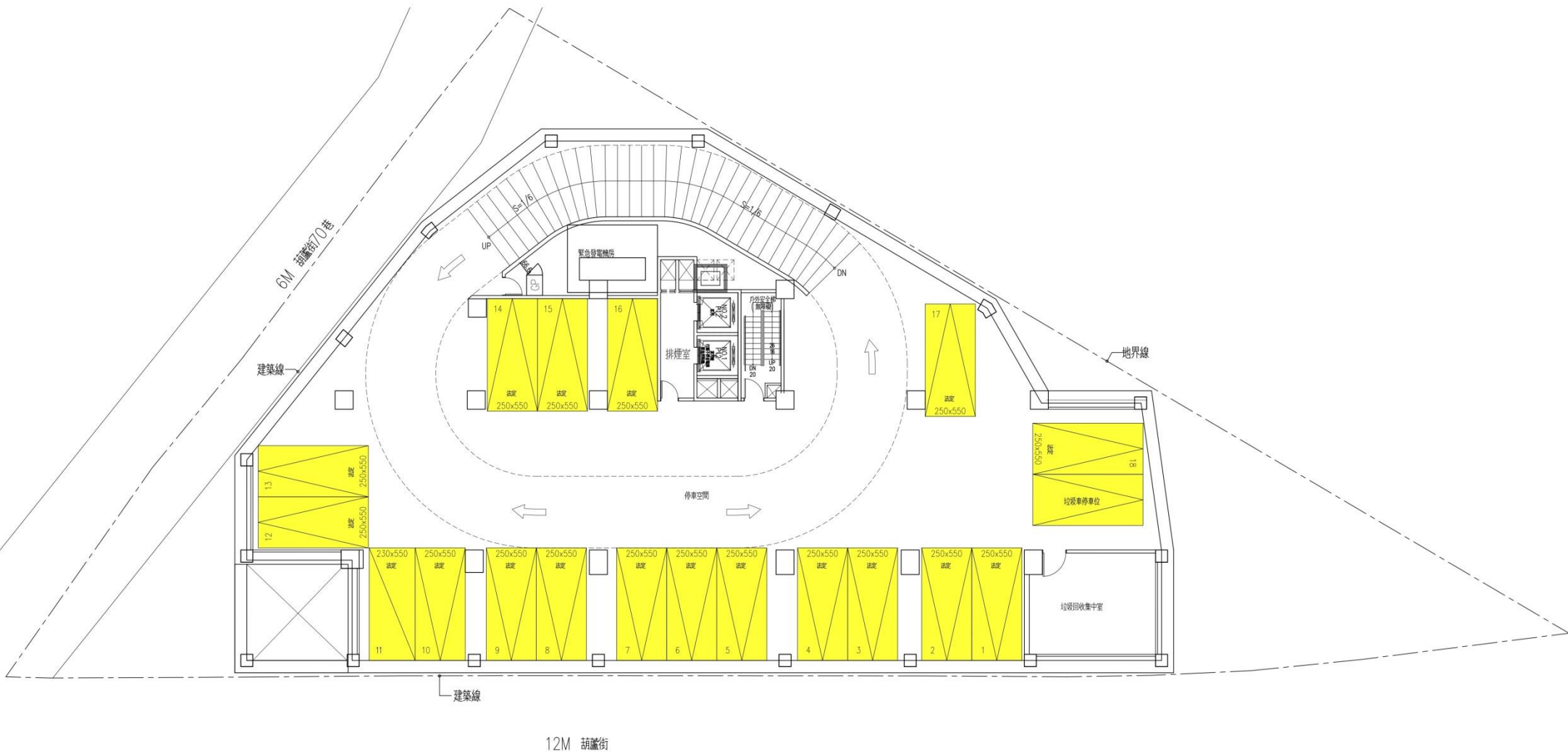
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下一層平面圖



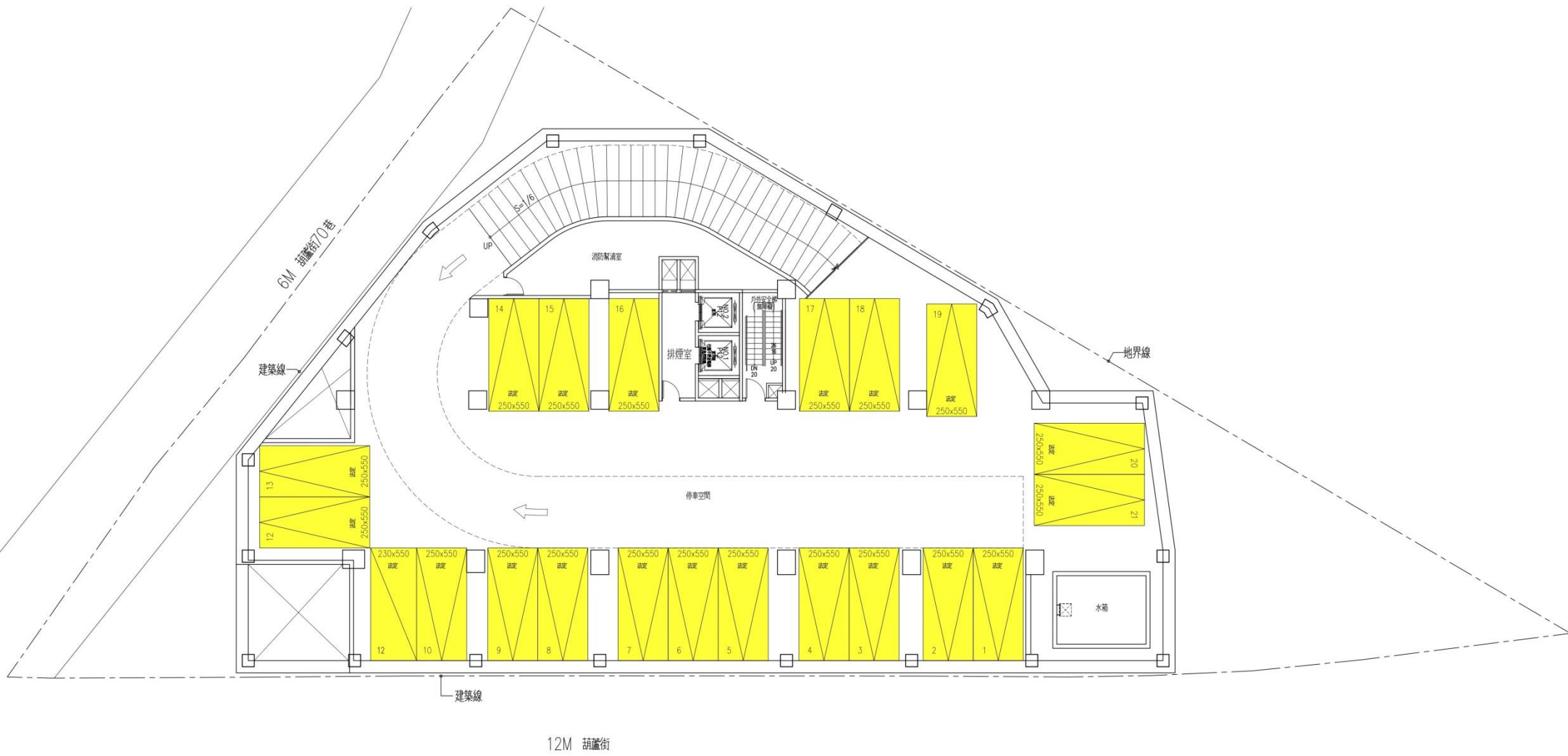
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下二層平面圖



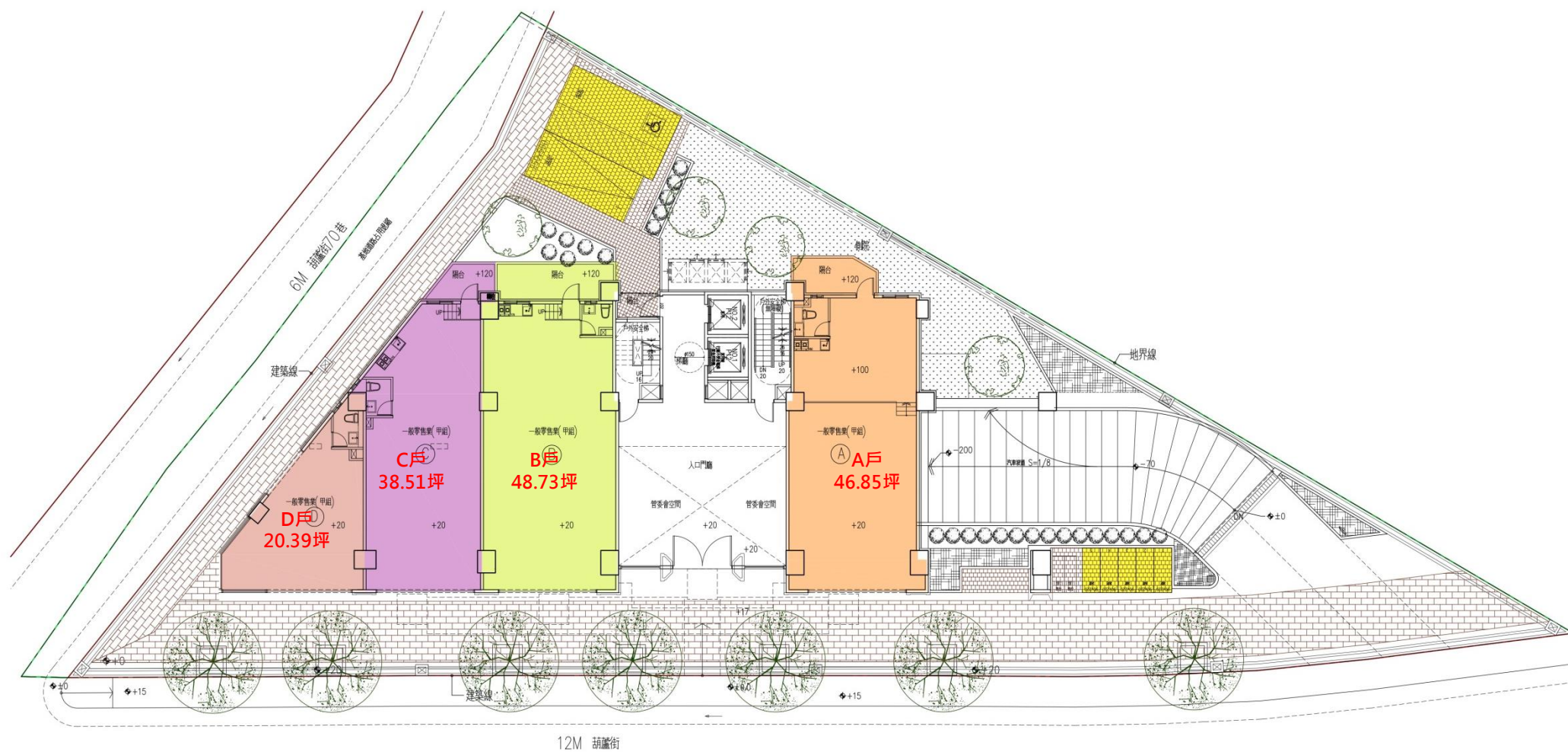
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下三層平面圖



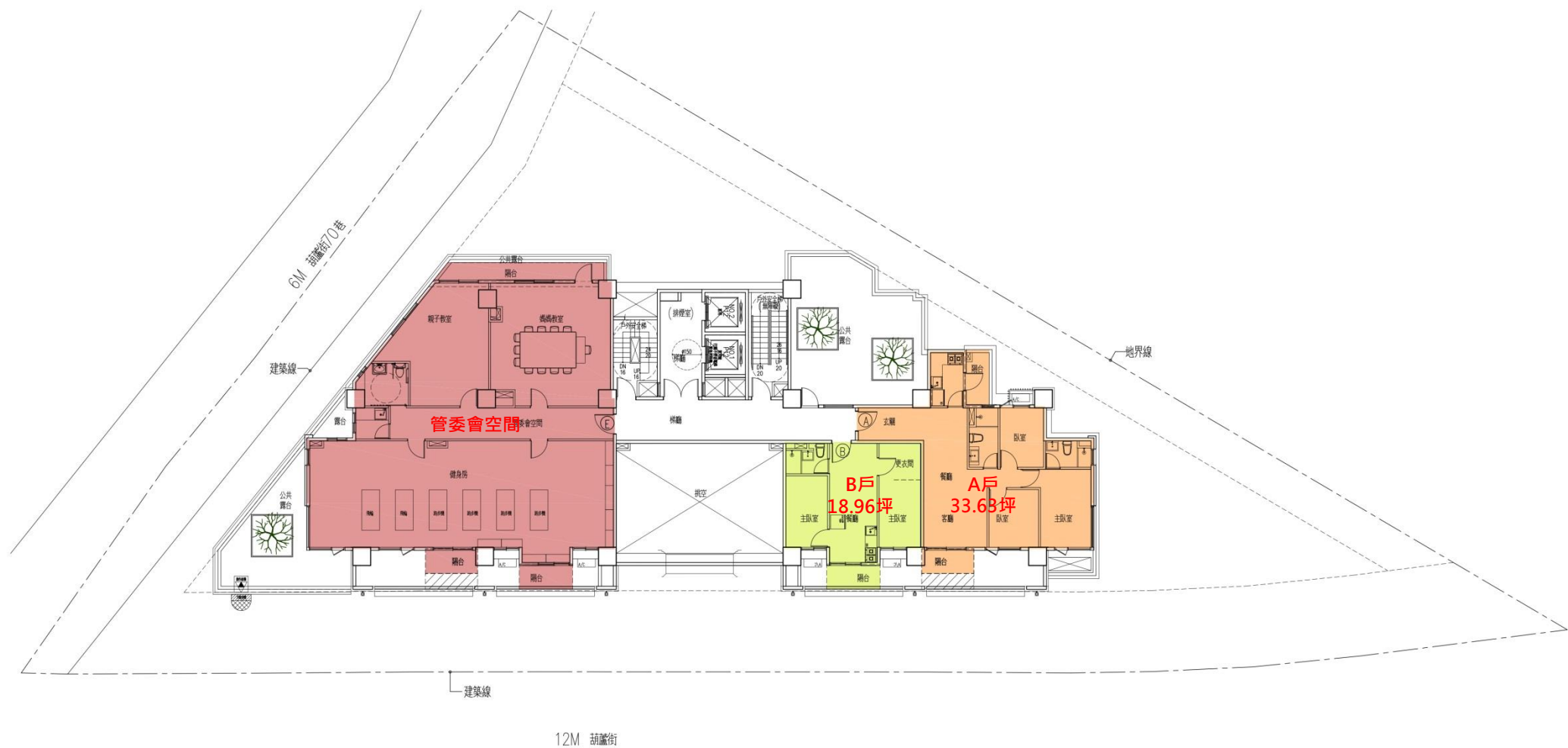
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

一層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

二層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

三層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

四.六.八.十.十二.十四層平面圖



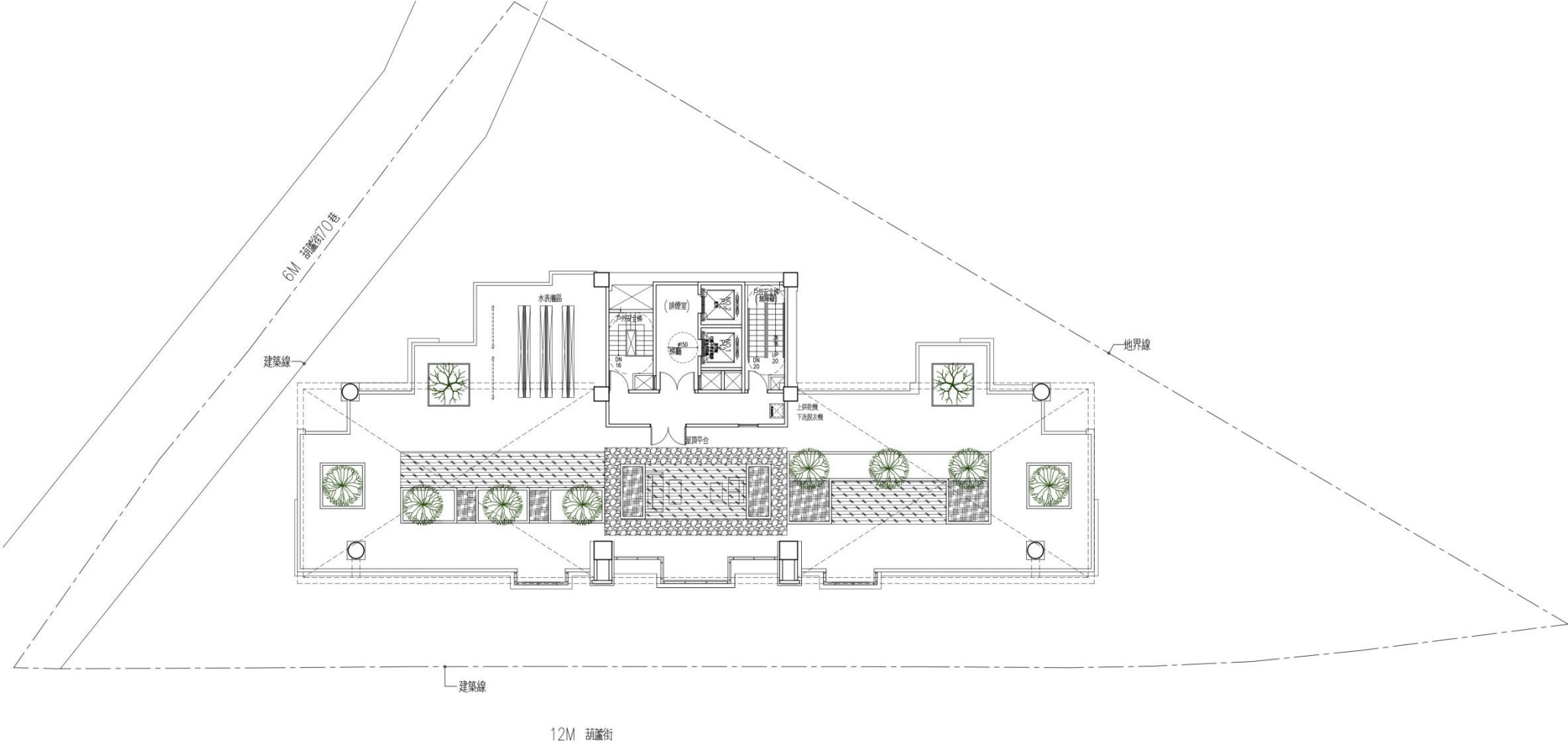
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

五.七.九.十一.十三.十五層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

屋突層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

西南(正)向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

東北(背)向立面圖

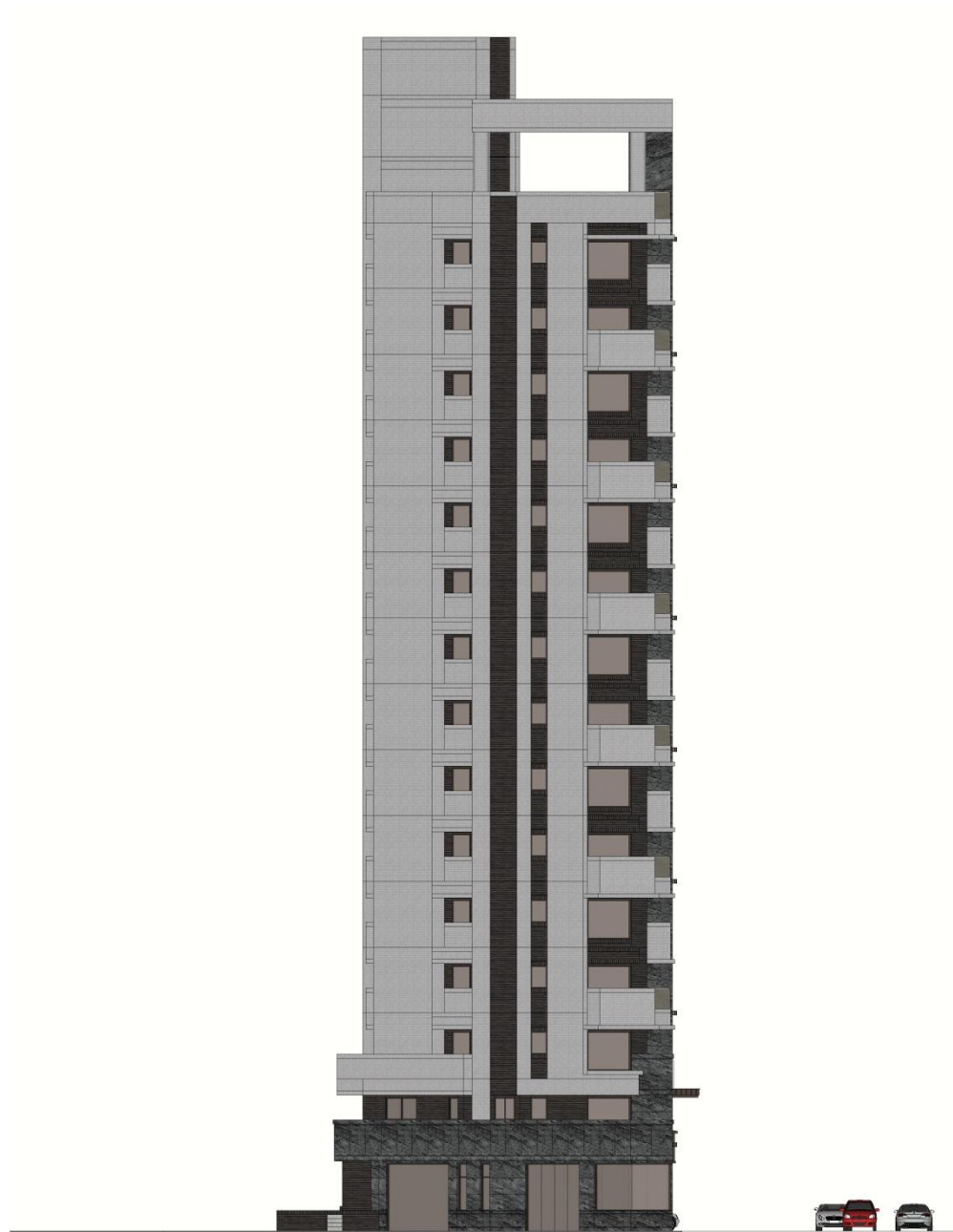


東南(右)向立面圖



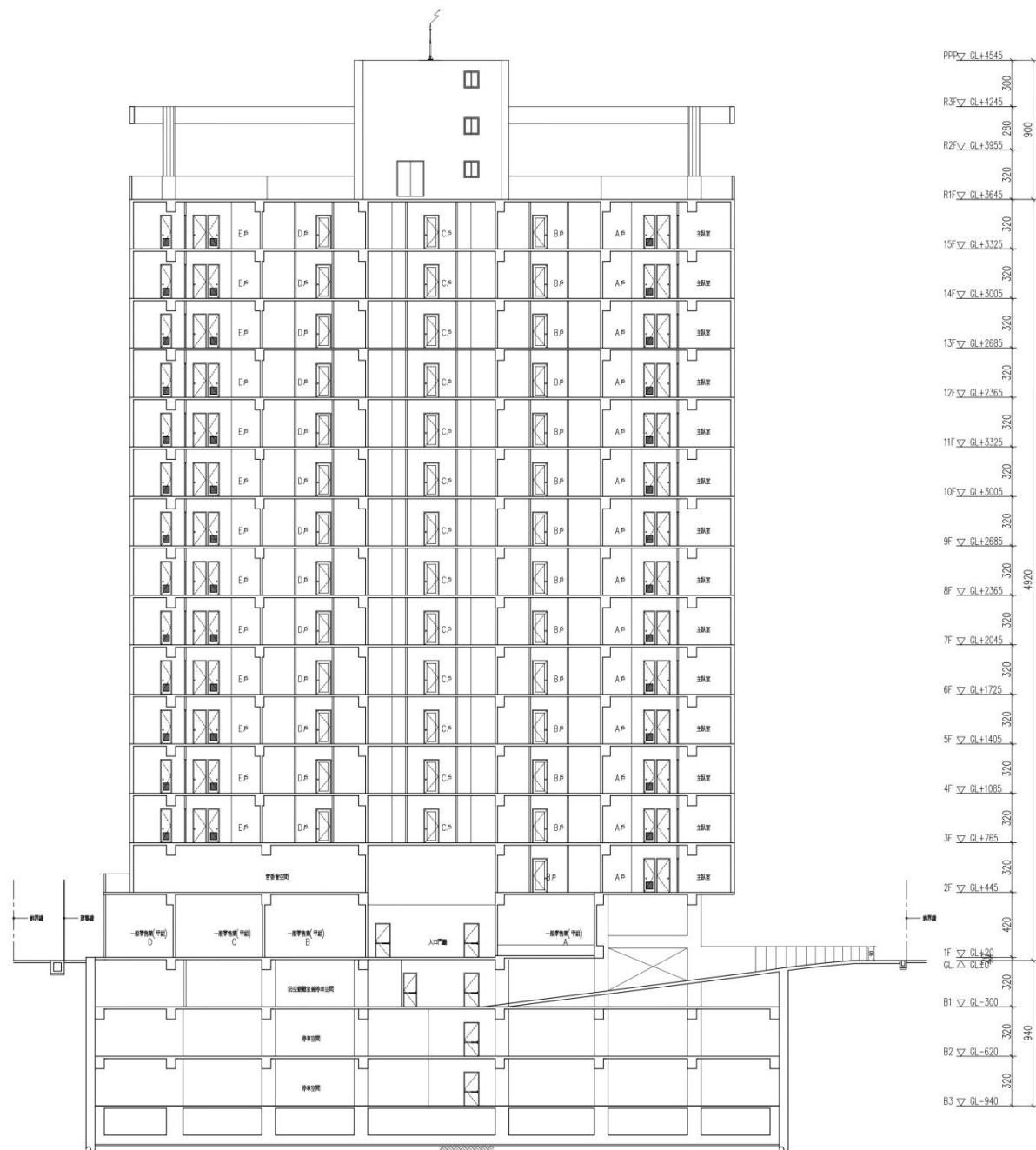
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

西北(左)向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

橫向剖面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

夜間照明



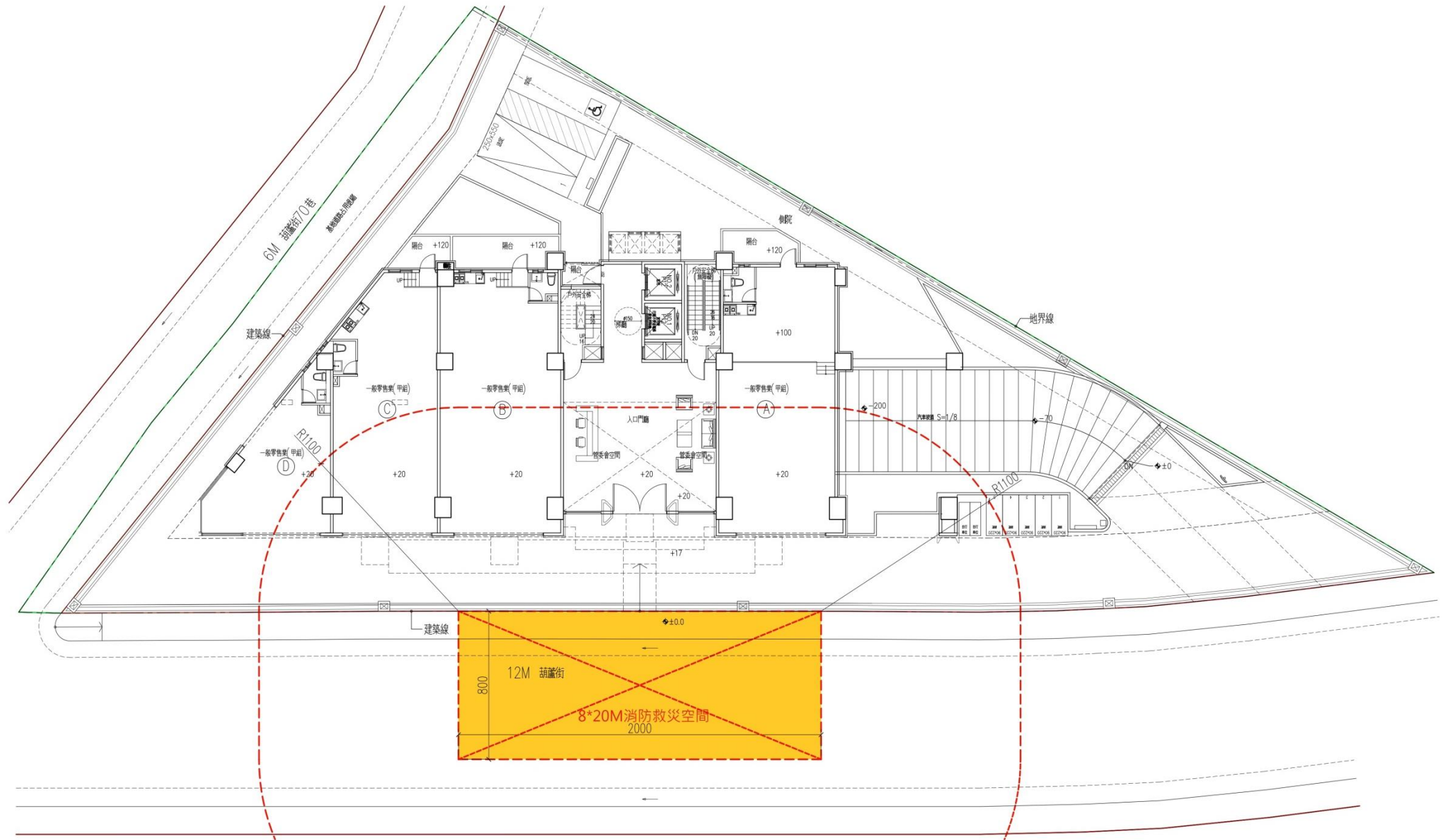
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

開放空間及景觀設計說明



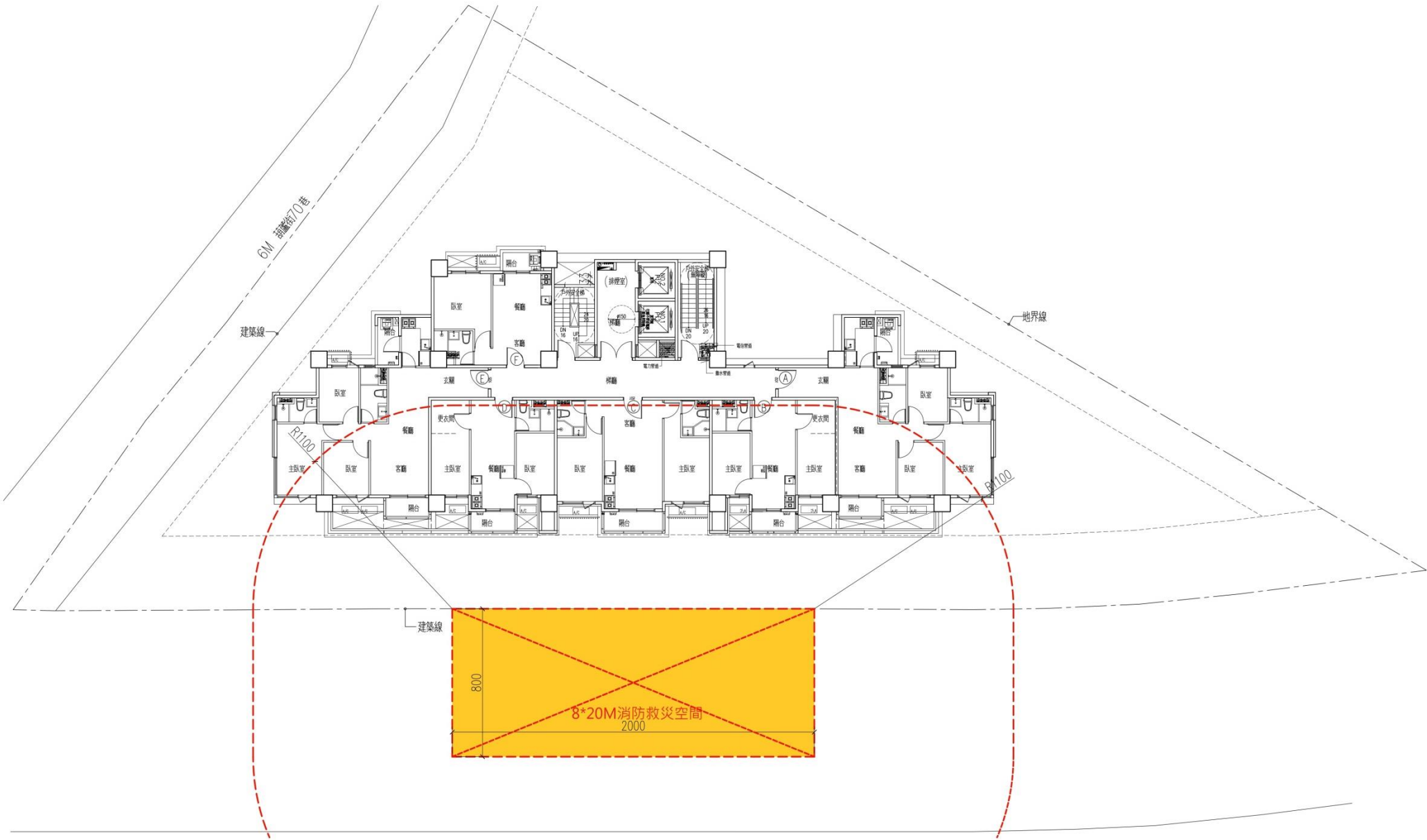
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

消防救災地面層配置圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

消防救災標準層配置圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址 <https://www.puyangagency.com.tw>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
勝隆開發建設股份有限公司
聯絡電話：(02)8226-1118
聯絡地址：新北市中和區中正路738號11樓之5
安邦工程顧問股份有限公司
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
臺北市都市更新處
聯絡電話：(02)2781-5696 #3093
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教