

# 擬訂臺北市大安區懷生段四小段 39地號等4筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會

實施者：君峰開發股份有限公司

建築設計：金以容、朱弘楠建築師事務所

規劃單位：邑相國際工程顧問有限公司

時間：中華民國112年04月27日

# 簡報大綱

- 壹、辦理緣起與目標
- 貳、基地現況分析
- 參、事業計畫說明
- 肆、建築設計說明

## 一、辦理緣起及過程

本更新單元內**建物老舊**有礙公共安全之虞；**停車位設置不足**；單元內**土地低度利用**，未能符合都市應有生活機能，故**辦理都市更新期改善都市景觀**、提供舒適人行空間、促進土地再開發利用。

112年04月12日-14日：登報三日

112年04月14日：雙掛號寄發開會通知、張貼公告

112年04月27日：舉行事業計畫公聽會

112年05月19日：提送市府審查

## 二、法令依據

依據都市更新條例第32條、第37條及臺北市都市更新自治條例第15條、臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知等相關規定，辦理**合併申請自劃更新單元**。

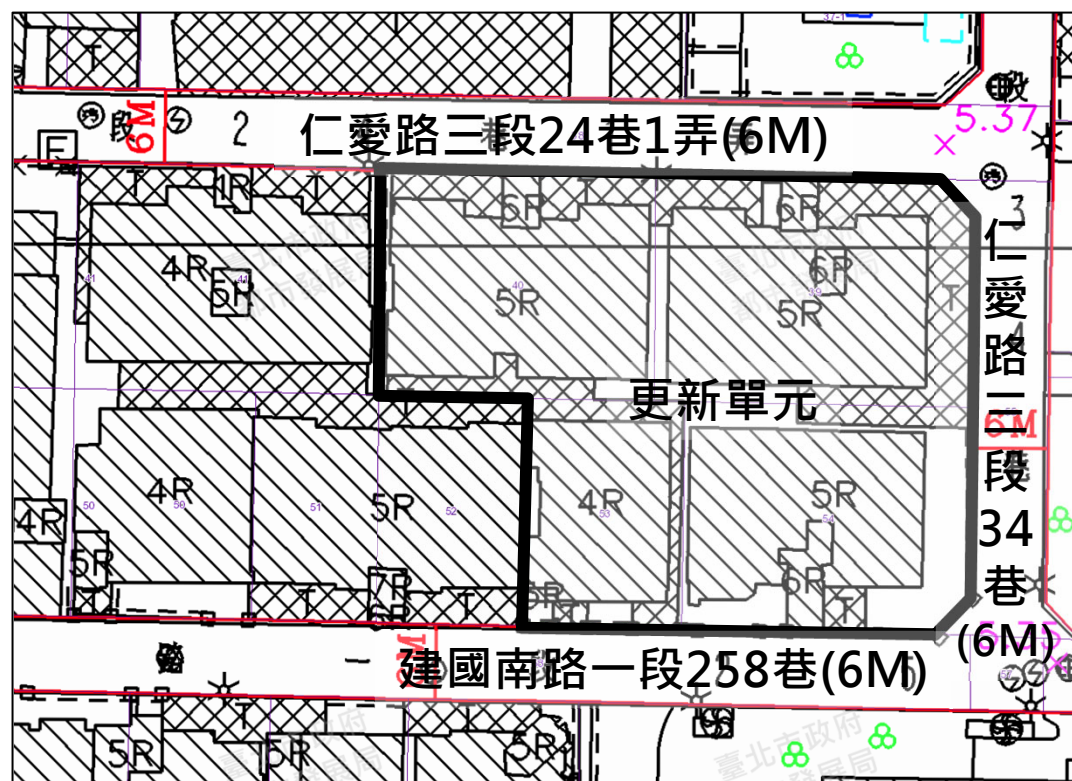
## 三、計畫目標

- (一)改善更新單元及其周邊整體居住環境安全及景觀
- (二)妥善規劃人行及車行動線系統，降低交通影響之衝擊
- (三)促進土地再開發利用、復甦都市機能



## 一、更新單元位置

臺北市大安區仁愛路三段24巷1弄、仁愛路三段34巷、建國南路一段258巷及仁愛路三段24巷所圍街廓範圍內，屬於非完整街廓。



## 二、土地座落

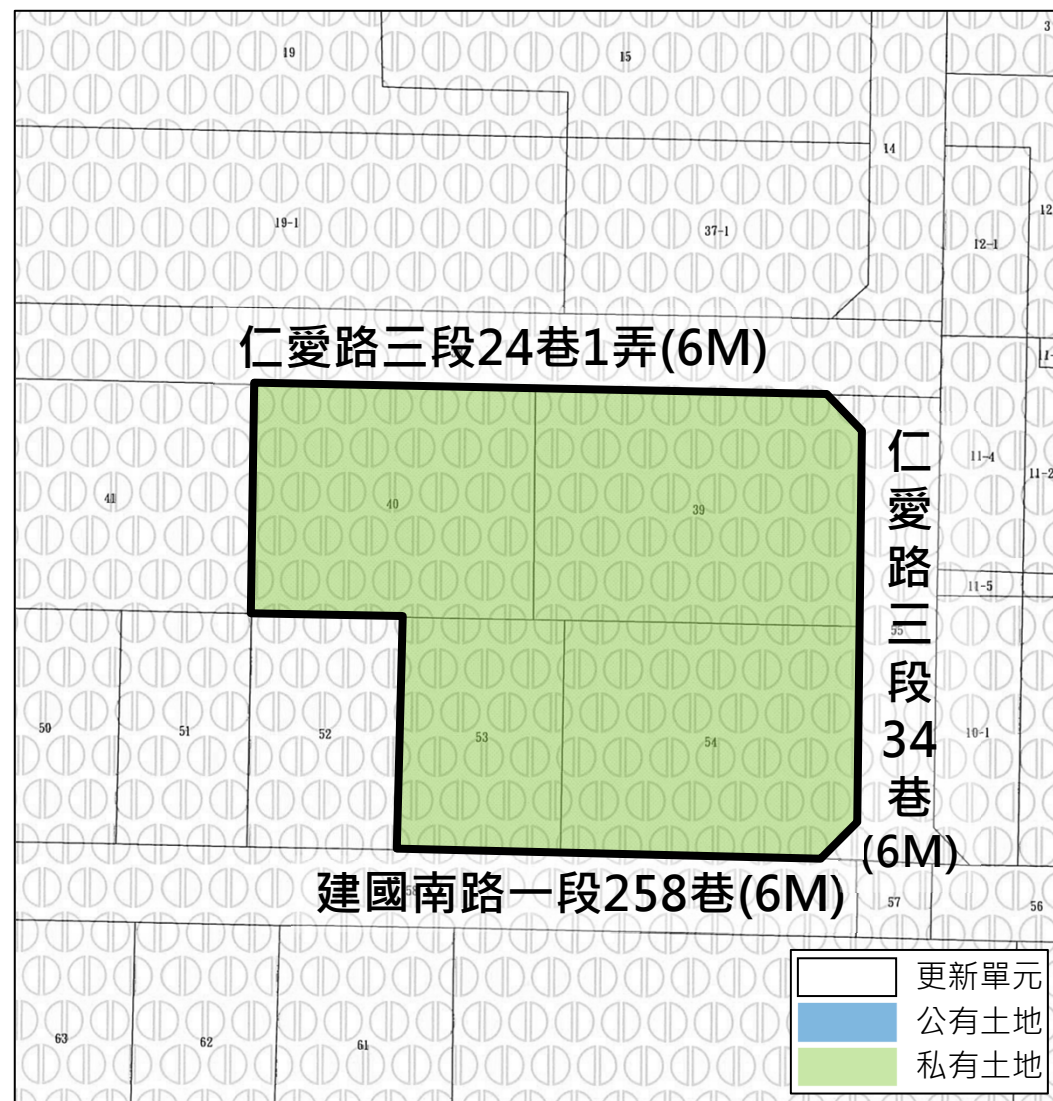
臺北市大安區懷生段四小段39地號等4筆土地，土地面積為1,520.00m<sup>2</sup>。

**劃定基準：**符合「**臺北市都市更新自治條例**」**第12條第1項第3款**：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。

**劃定指標：**符合「**臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準**」**第3條**：更新單元內所有建築物年限皆符合規定(RC造：>30年)，且辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級。

## 三、公私有土地及建物分佈情形

土地權屬 (管理機關)	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	0.00	0.00	0	0.00
私有土地	1,520.00	100.00	45	100.00
合計	1,520.00	100.00	45	100.00
公有合法建物	0.00	0.00	0	0.00
私有合法建物	4,630.02	100.00	45	100.00
合計	4,630.02	100.00	45	100.00



## 四、同意比率

依據「都市更新條例」第37條規定計算：

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A = a + b)	1,520.00	45	4,630.02	45
公有(a)	-	-	-	-
私有(b = A - a)	1,520.00	45	4,630.02	45
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B = b - c)	1,520.00	45	4,630.02	45
同意比率	85.18% (1,294.67)	86.67% (39)	84.77% (3,924.99)	86.67% (39)
法定門檻	超過80%	超過80%	超過80%	超過80%

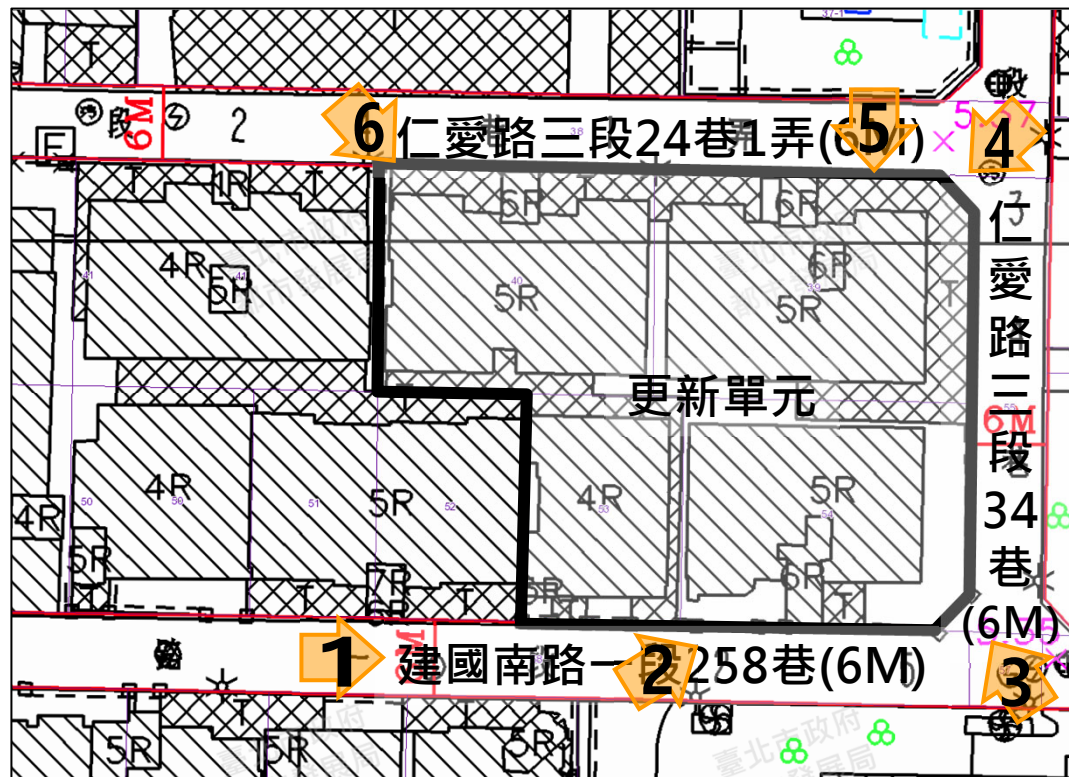
未來依提送臺北市政府審查時之同意比率為準

## 五、更新單元現況

土地使用現況主要為住宅及商業使用。

## 六、附近土地使用現況

更新單元周邊鄰近之土地及建築物主要為住宅及商業使用。



1



2



3



4



5

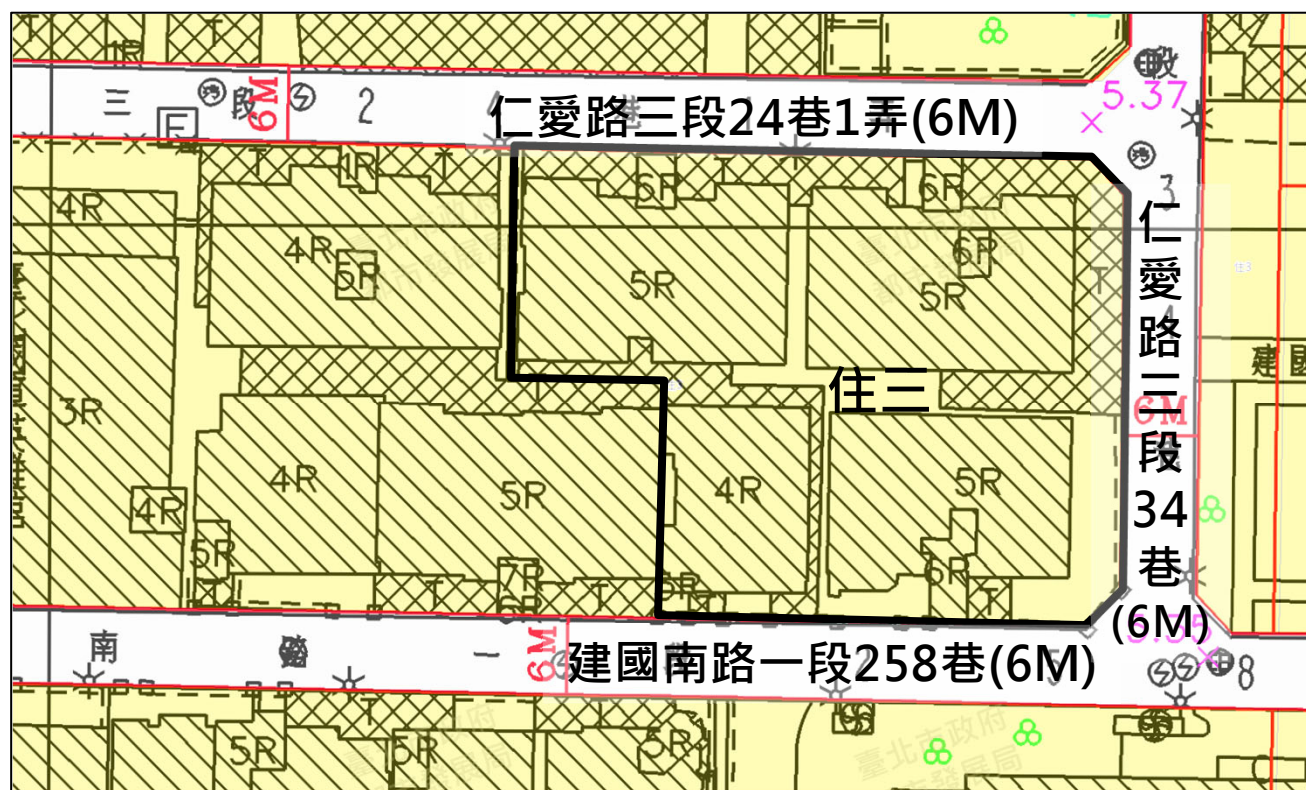


6



## 七、細部計畫

本單元位於110年07月09日府都規字第11030344521號公告「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。



更新單元都市計畫圖

## 八、土地使用分區

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率	允建建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率	法定容積(m <sup>2</sup> )
第三種住宅區	1,520.00	45%	684.00	225%	3,420.00

## 一、實施方式

- (一)本案以「**權利變換、全區重建**」方式辦理更新。
- (二)未來擬興建**地上14層/地下3層**之RC建築物。
- (三)本案計畫內容依臺北市都市更新及爭議處理審議會審查結果為準。

## 二、拆遷安置計畫

- (一)地上物之拆除委託由實施者代為處理，拆除費用未來於拆遷補償費中扣回。
- (二)本計畫建物拆遷補償費及拆遷安置費之處理原則如下：

項目		處理原則
一	<b>拆遷補償費</b> 合法建築物	拆遷補償費 <b>依估價師所估算之建物殘餘價值計算</b> ，並依都市更新條例57條規定，於權利變換核准後依法定時間發放拆遷補償費，發放之補償費為扣除拆除費後之金額。
二	<b>拆遷安置費</b> 合法建築物	租金補貼 <b>參考估價師依市場行情估算之單價</b> ，於更新期間分期發放，每三個月發放一次，於全部土地及建物所有權人完成點交拆除後，發放第一次，共 <b>補貼31個月</b> 。
三	<b>有下列情形之一者，實施者得將拆遷補償費及拆遷安置費全額提存之：</b> (一) 應受領人拒絕受領或不能受領者。 (二) 應受領人所在地不明者。	
四	<b>占有他人土地舊違章戶</b>	無。

註：本案無提列其他土地改良物之拆遷補償、安置費。

### 三、更新容積獎勵

基準容積：1,520.00m<sup>2</sup> × 225% = 3,420.00m<sup>2</sup>

獎勵項目		容積(m <sup>2</sup> )	額度(%)	說明	
	#6危險老舊建物	273.60	8.00%	經結構安全性能評估結果未達最低等級	
中央獎勵	#10綠建築標章之建築設計獎勵	205.20	6.00%	申請銀級，申請使照時需繳保證金	
	#11智慧建築標章之建築設計獎勵	205.20	6.00%	申請銀級，申請使照時需繳保證金	
	#12無障礙設計標章之建築設計獎勵	102.60	3.00%	申請第二級，申請使照時需繳保證金	
	#14時程獎勵	239.40	7.00%	獎勵辦法實施日起5年內逕送事業計畫	
地方獎勵	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(二)	34.20	1.00%	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量2倍以上。
		建築規劃設計(三)	437.57	12.79%	沿計畫道路退縮供人行走之地面道路 / 騎樓
		建築規劃設計(四)	102.60	3.00%	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
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(二)	126.41	3.70%	四層樓者給予坐落之建築基地，基準容積2% 五層樓者給予坐落之建築基地，基準容積4%
更新獎勵合計		1,726.78	50.49%	地方獎勵合計20.49%，以上限20%計。	
更新獎勵上限		1,710.00	50.00%	更新獎勵上限50%	

實際獎勵額度依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

## 四、財務計畫-成本分析

實施經費-提列項目		提列金額 (元)
壹. 工程費用	重建費用【A】 營建費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水.電.瓦斯管線工程費用、相關基金、建築相關規費、	689,609,806
	公共設施費用【B】	0
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用【C】	0
貳. 權利變換費用【D】	建築師規劃設計費(建築設計、監造)、都市更新規劃費用、更新前測量費用(含技師簽證費用)、地籍整理費用	113,795,219
參.申請容積移轉所支付之費用【E】		0
肆.都市計畫變更負擔費用【F】		0
伍.貸款利息【G】		28,667,958
陸.稅捐【H】	印花稅(承攬契據、讓售不動產契據)、營業稅	37,979,070
柒.管理費用【I】	廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費	208,343,774
<b>實施經費-合計</b>		<b>1,078,395,827</b>

以上金額為暫估價值，以事業計畫審查結果為準。

## 四、財務計畫-收入分析

更新後建物規劃類型	複價(元)	數量
1F(住宅)	252,392,943	162.36 坪
3~14F(住宅)	3,235,192,140	2,436.84 坪
車位(坡道平面)	235,900,000	67輛
<b>更新後總價值</b>	<b>3,723,485,083</b>	

以上金額為事業計畫暫估價值，實際更新後總價值以權利變換計畫為準。

## 五、管理維護計畫

本案更新後由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，管委會組成、公共基金設置、住戶管理費用負擔及收支基準、管理事項、住戶公約及特別約定皆依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。

## 六、效益評估

**政府方面：**減少環境成本支出，落實更新政策，增加地方政府稅收。

**地主方面：**改善原居住環境，提昇居住品質；經由整體建築設備、服務設施及空間機能之規劃，創造高品質居住環境。

**地區居民：**提供舒適安全之開放空間；改善老舊窳陋建築、美化都市景觀。

**實施者：**獲得合理利潤，提高實施者投資開發意願；提升實施者企業品牌形象。

## 七、權利變換選配原則說明

### (一)名詞定義

1. 可分配權利價值：更新後總價值×各所有權人更新前權利價值比率。
2. 應負擔費用：共同負擔費用×各所有權人更新前權利價值比率。
3. 應分配權利價值：可分配權利價值 - 應負擔費用。
4. 實際分配價值：實際獲配房屋單元價值及汽車車位價值。
5. 最小分配單元價值：更新後估價住宅單元最低價值。

## 七、權利變換選配原則說明

### (二)選配原則

1.所填具之分配單元以「原一樓優先選配更新後一樓單元」、「原二樓以上以原房屋相對位置」優先選配為原則，說明如下：

(1)原一樓優先選配更新後一樓單元。

(2)原二樓以上臨建國南路一段258巷之所有權人優先選配臨建國南路一段258巷之住宅單元；臨仁愛路三段24巷1弄之所有權人優先選配臨仁愛路三段24巷1弄之住宅單元。

2.各土地所有權人以其「應分配價值」做為選配建物單元及車位單元之依據，所有權人選配以一住宅單元搭配一汽車車位為原則。

有關「實分配價值」與「應分配價值」之差額價金係以「不超過應分配價值×5%」為原則。當「實分配價值」較少時，則領取差額價金；反之，當「實分配價值」較多時，則繳納差額價金。



## 七、權利變換選配原則說明

### (二)選配原則

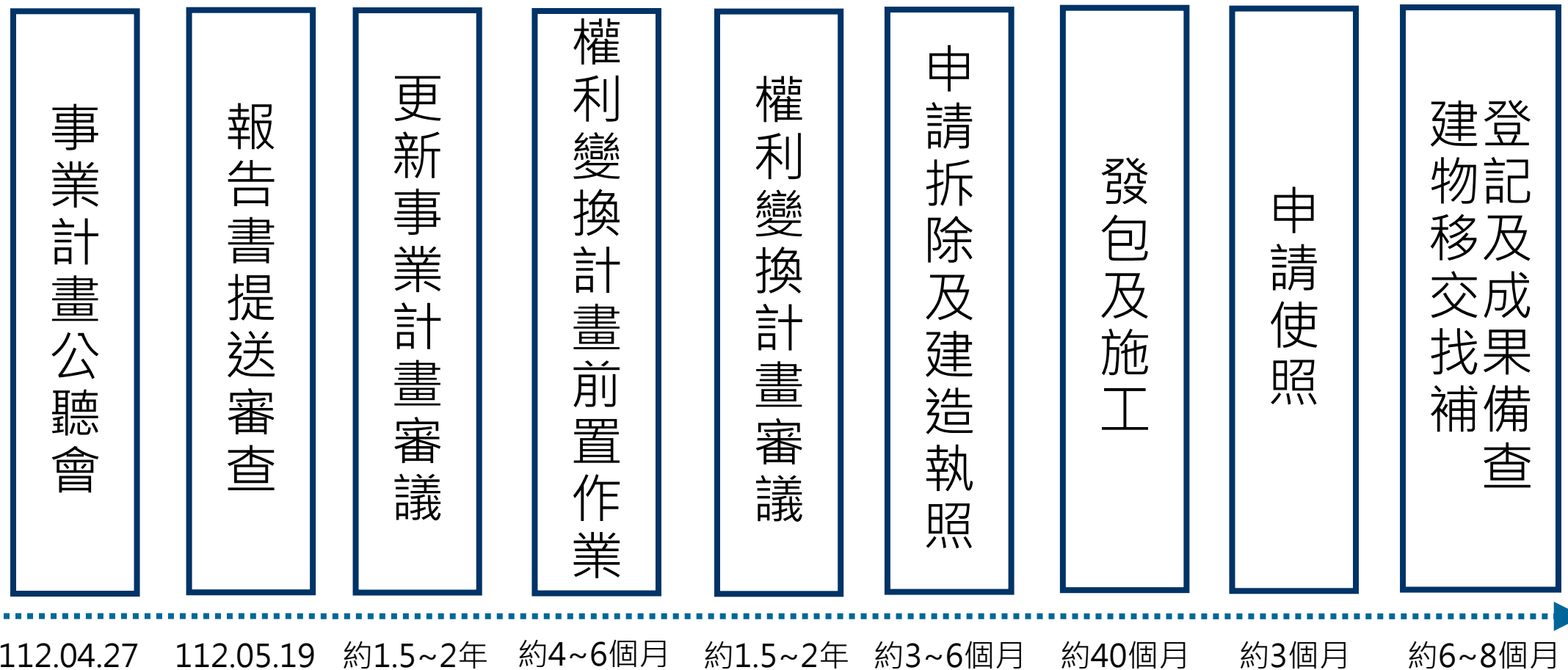
- 3.考量實施者與地主車位各自集中分配，故地下車位採「立體分配」為原則。
- 4.倘土地所有權人之應分配價值未達「最小分配價值單元」時，依法領取現金補償；或與其他土地所有權人協議合併申請分配，且應遵循都市更新權利變換實施辦法第18條之規定（註：更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配）。
- 5.各所有權人更新後分配之住宅單元不得小於46m<sup>2</sup>（登記總面積扣除公用部分、雨遮、露臺及陽台等面積，即選配住宅單元之主建物面積不得小於46m<sup>2</sup>）；惟符合臺北市都市更新自治條例第11條者不在此限。
- 6.土地所有權人提出之申請分配內容得另外與實施者協調，倘經實施者確認不影響他人之選配結果，且不影響本案財務計畫執行者，不在此限。

## 八、權利變換選配原則注意事項

- (一)依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他選配申請人應分配部分優先選配之權益為限。
- (二)未於選配期間內提出選配意願者，於選配會以公開抽籤方式辦理。
- (三)逾選配期間才提出選配意願者，其選配之單元不得與在選配期間內提出選配意願者之單元重複。
- (四)其餘未規定事項依臺北市都市更新權利變換選配作業須知(107.01.05)辦理。
- (五)因各所有權人實際選配後之共同負擔費用，致使申請人應分配價值變動，未來以找補金額方式處理。

分配單元及停車位之面積、數量、位置、價值，  
以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過版本為主，並以釐正圖冊後之數據為準。

## 九、預計進度

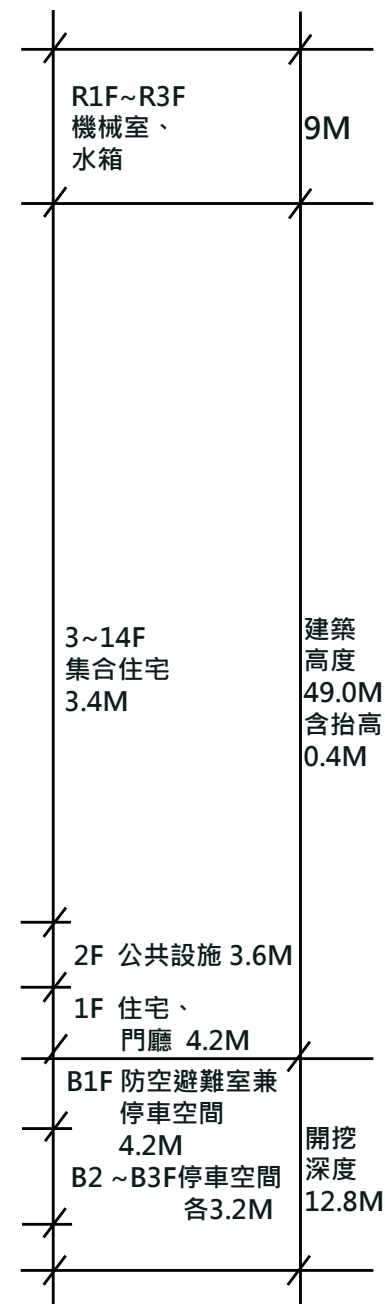
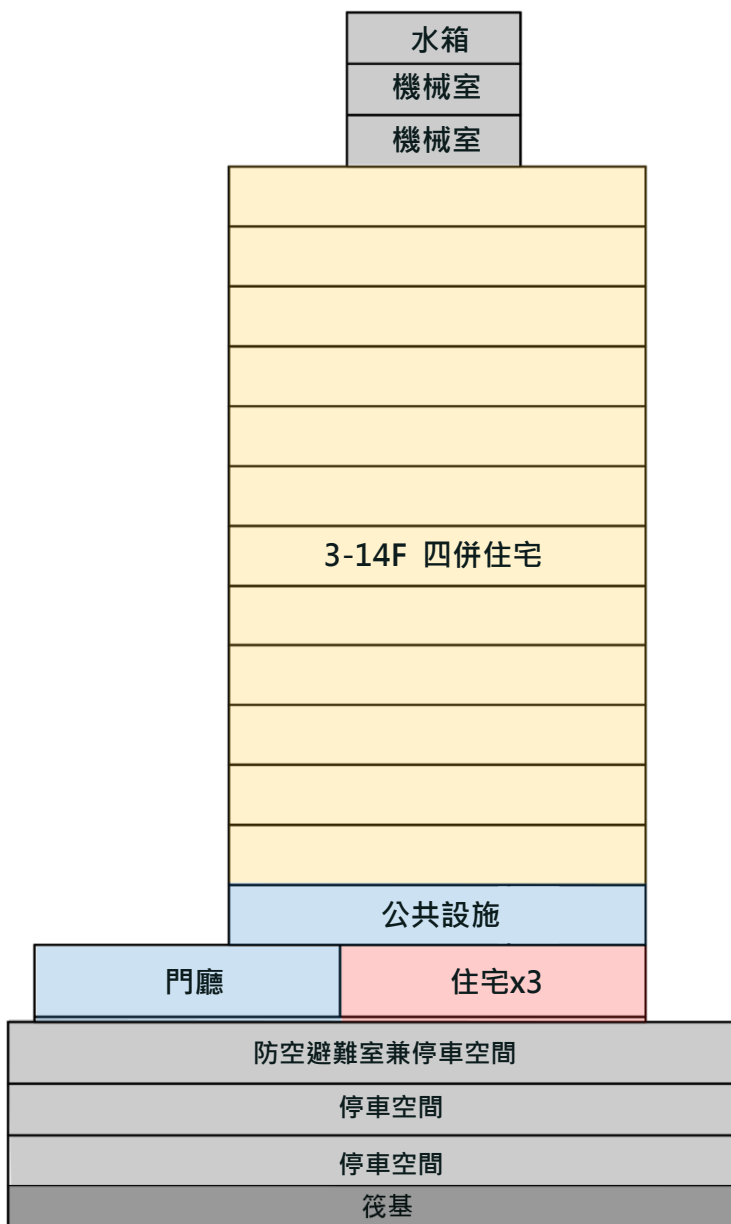


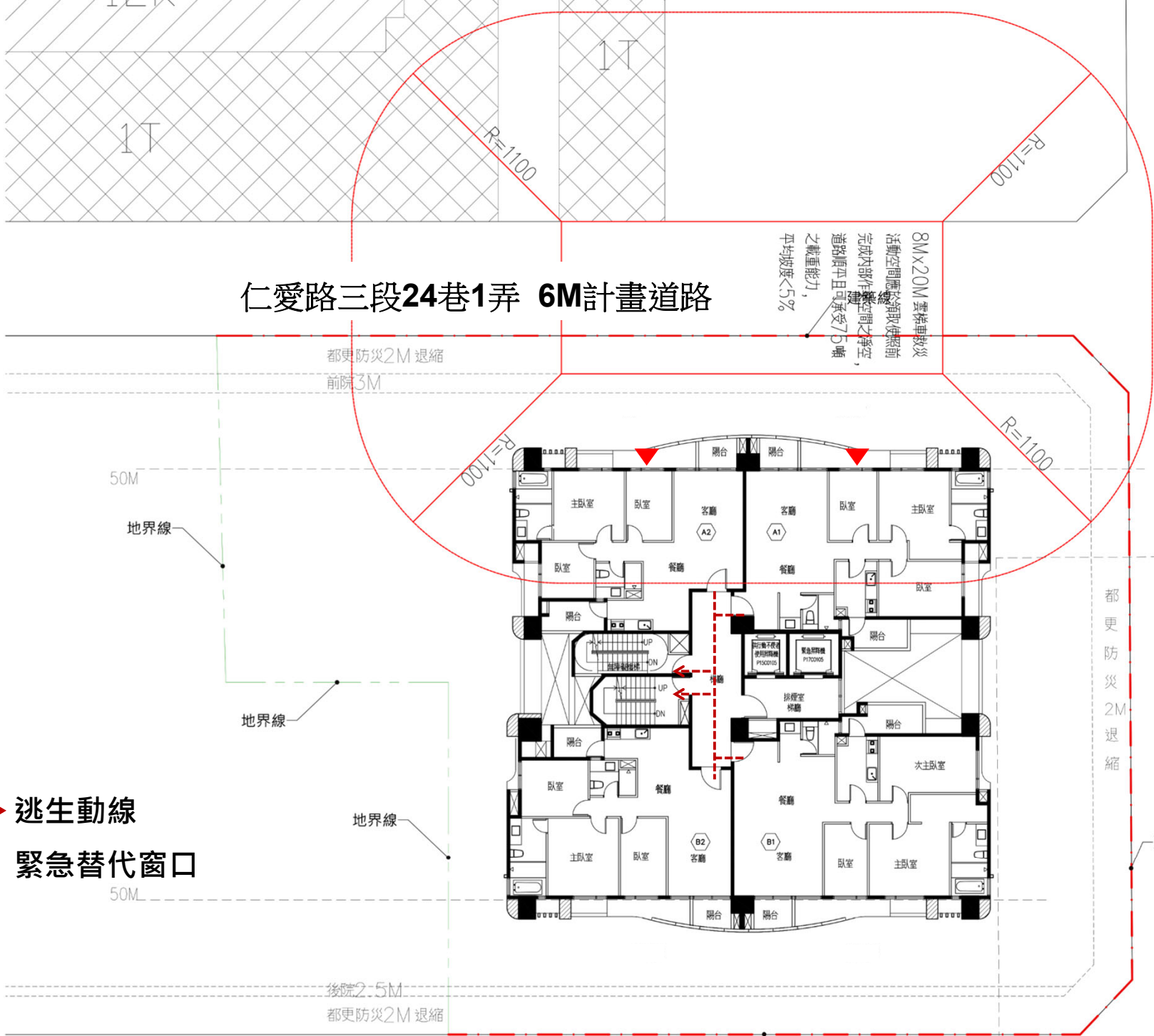
◆本預計進度為暫估，未來以實際執行進度為準。

# 建築計畫

---

項目	內容
基地地號	大安區懷生段四小段39地號等4筆
使用分區	住三
基地面積	1520 m <sup>2</sup>
基準容積	1520 m <sup>2</sup> x 225% = 3420 m <sup>2</sup>
都更獎勵	1710 m <sup>2</sup> (50%)
允建總容積	5130 m <sup>2</sup> (150%)
建築量體	一幢一棟 地上14F、地下3F
戶數規劃	51戶
車位數	汽車 68輛(法定55輛) 機車 64輛(法定64輛)





仁愛路三段24巷1弄 6M計畫道路

仁愛路三段34巷 6M計畫道路

建國南路一段258巷 6M計畫道路

←---→ 逃生動線  
▲ 緊急替代窗口

8Mx20M 雲梯車救災活動空間應於預災前完成內部作業空間之淨空，道沿順平且可承受7.5噸之載重能力，平均坡度<5%

都更防災2M退縮  
前院3M

都更防災2M退縮

50M

地界線

地界線

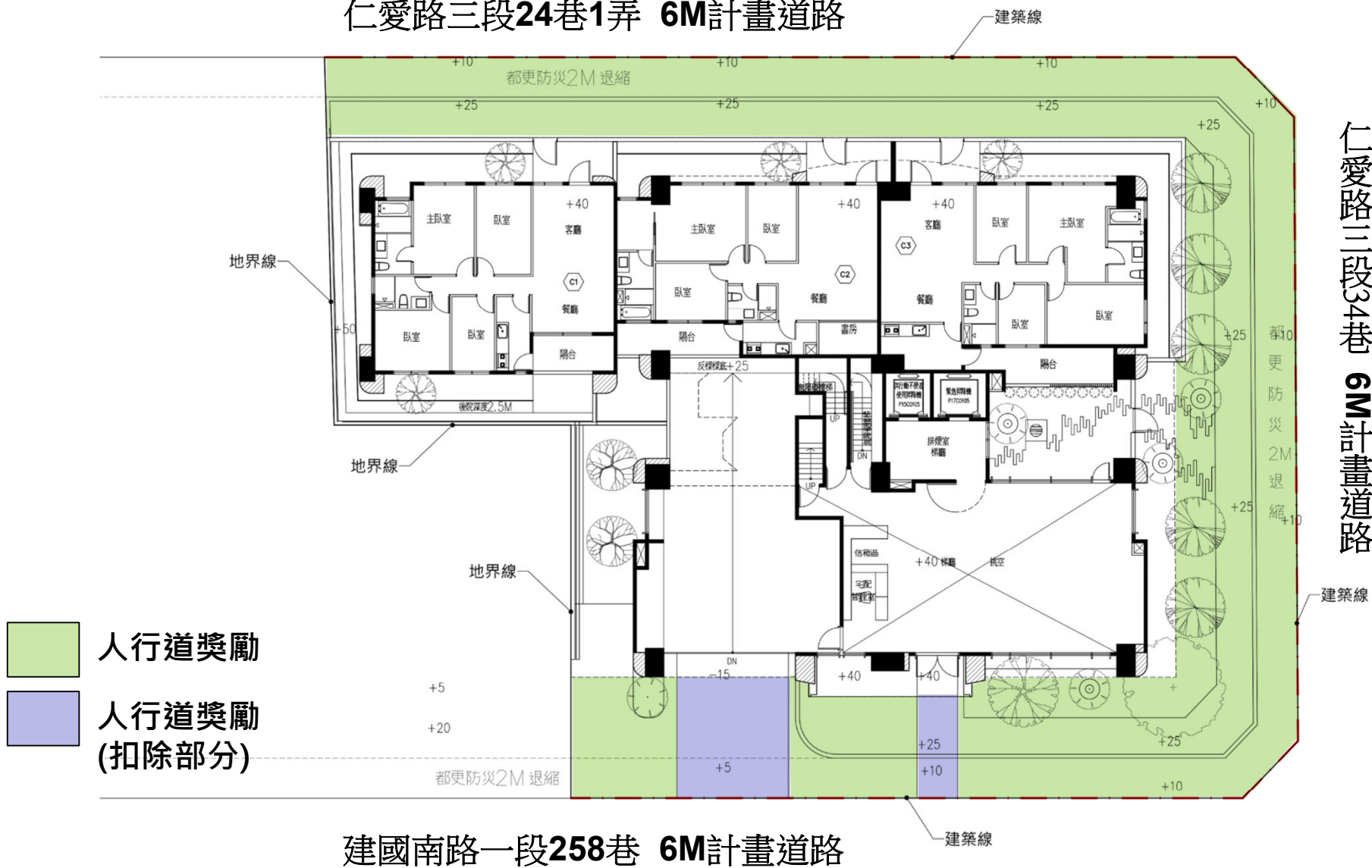
地界線

50M

後院2-5M  
都更防災2M退縮

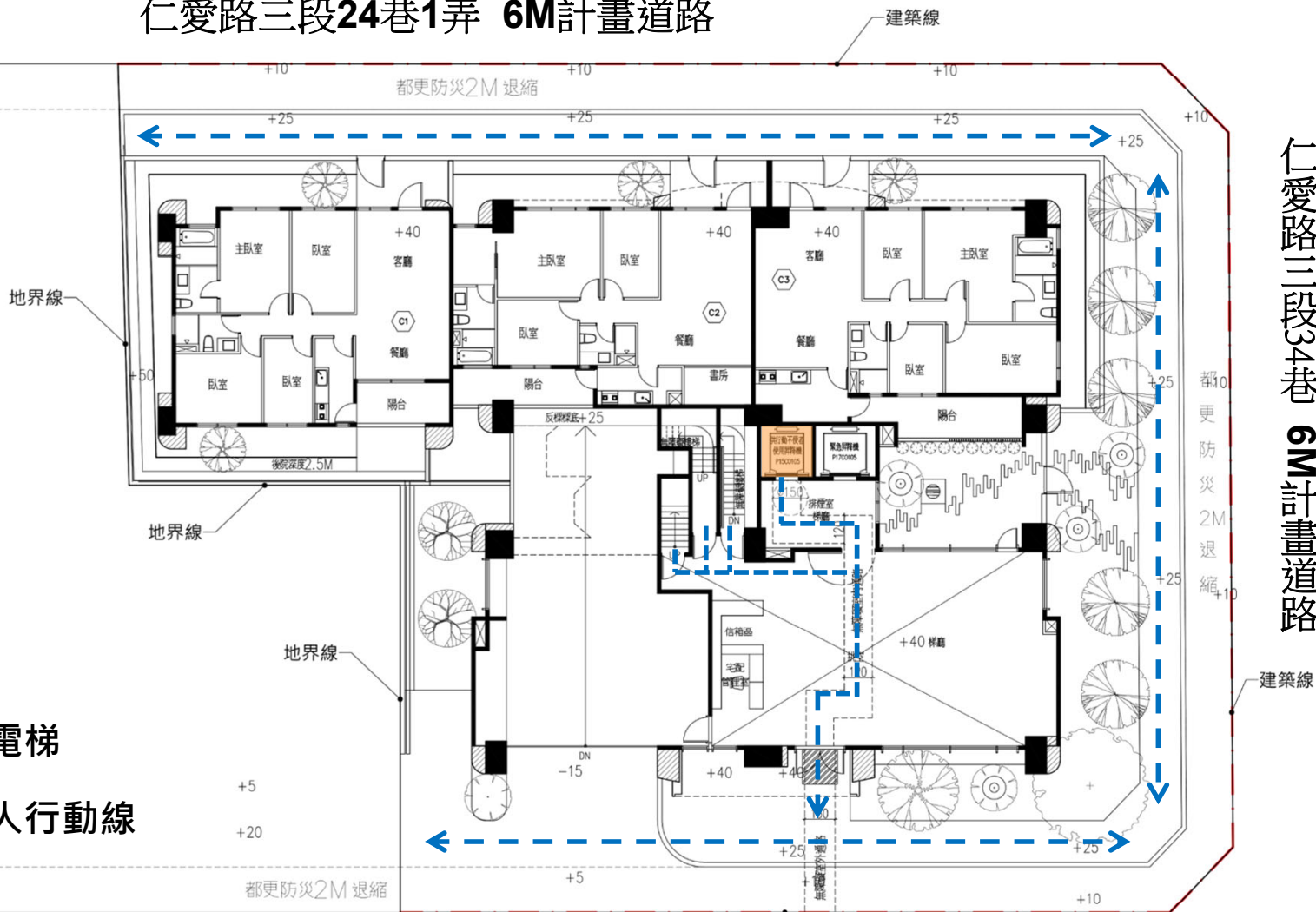


仁愛路三段24巷1弄 6M計畫道路



仁愛路三段34巷 6M計畫道路

仁愛路三段24巷1弄 6M計畫道路



仁愛路二段34巷 6M計畫道路

- 無障礙電梯
- 無障礙人行動線

建國南路一段258巷 6M計畫道路



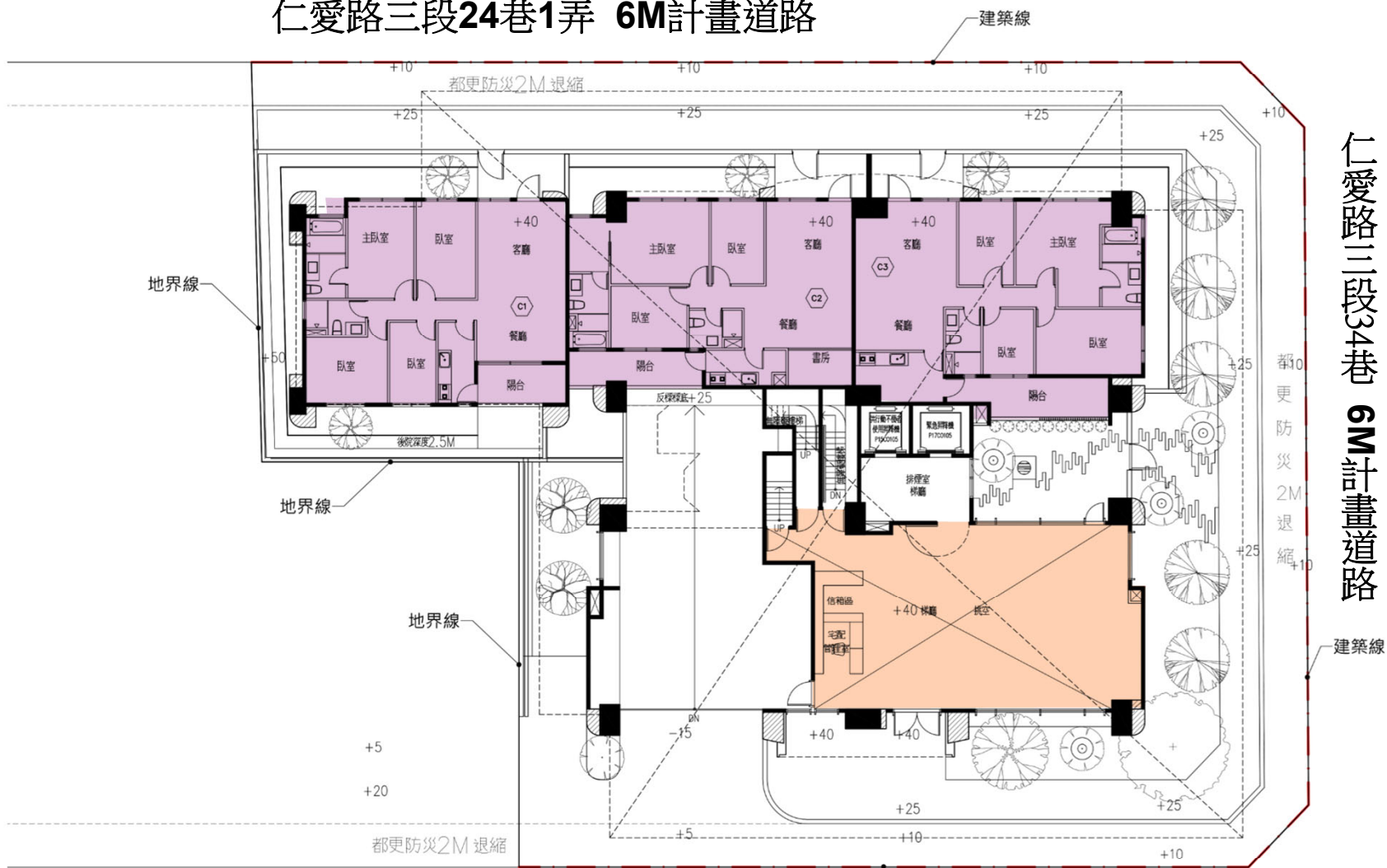


平面設計

---

---

仁愛路三段24巷1弄 6M計畫道路



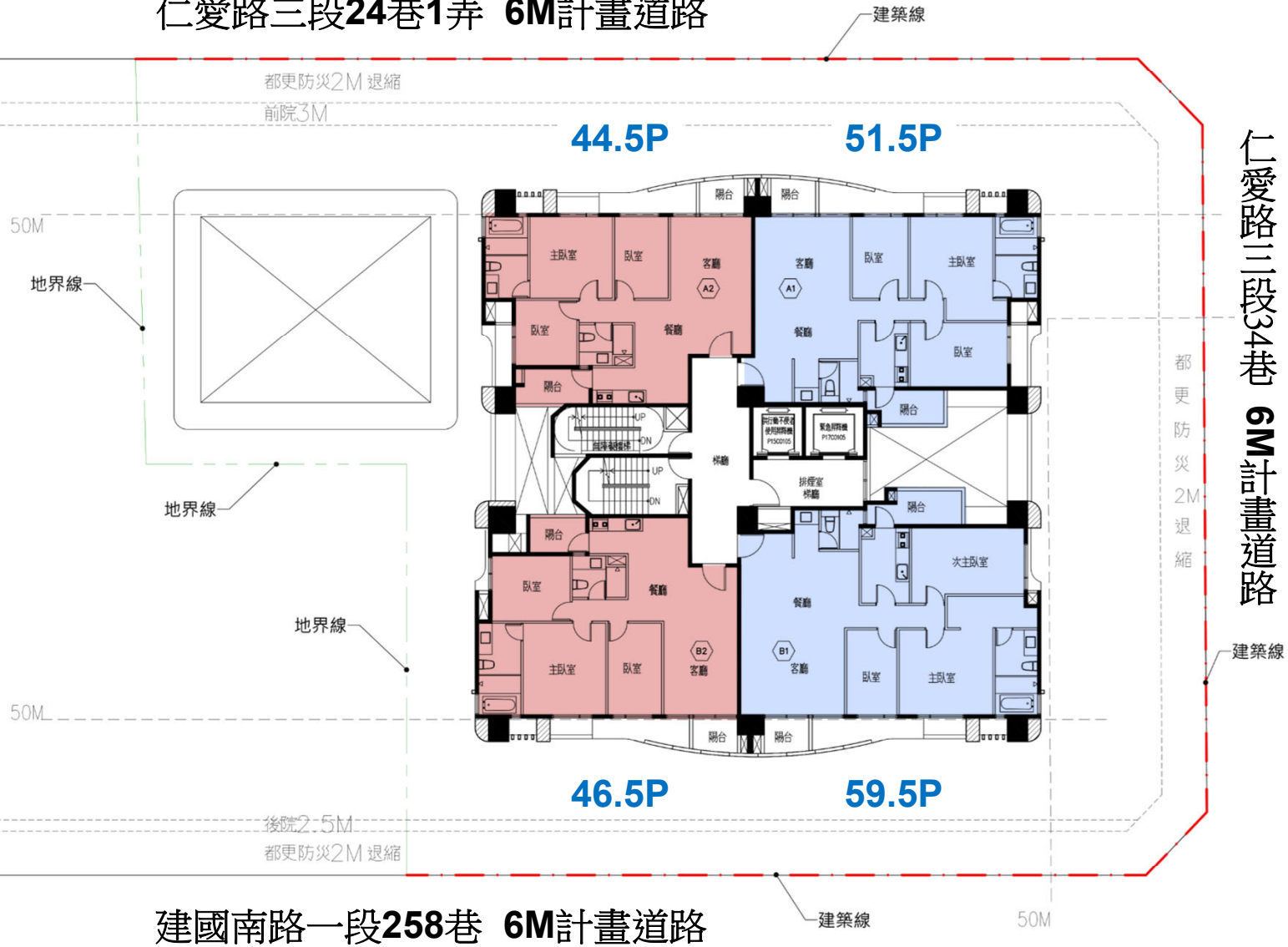
仁愛路二段34巷 6M計畫道路

建國南路一段258巷 6M計畫道路





仁愛路三段24巷1弄 6M計畫道路



仁愛路三段34巷 6M計畫道路

建國南路一段258巷 6M計畫道路



仁愛路三段24巷1弄 6M計畫道路

建築線

都更防災2M退縮

前院3M

44.5P

51.5P

50M

地界線

地界線

地界線

50M

後院2.5M

都更防災2M退縮

46.5P

59.5P

都更防災2M退縮

仁愛路三段34巷 6M計畫道路

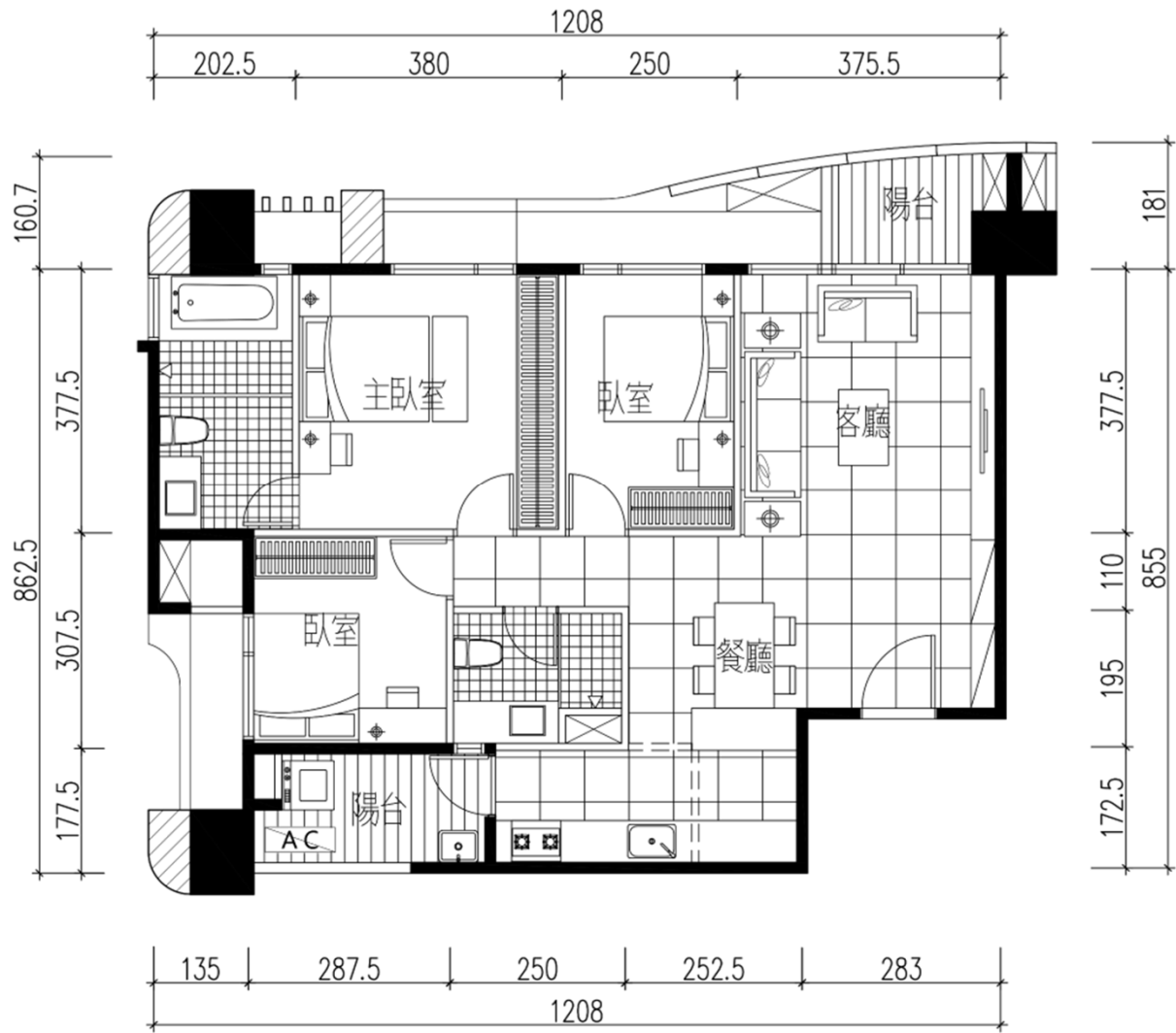
建築線

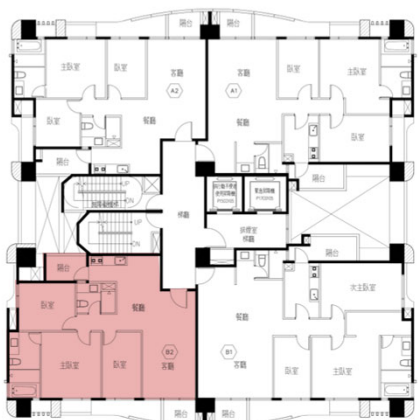
建國南路一段258巷 6M計畫道路

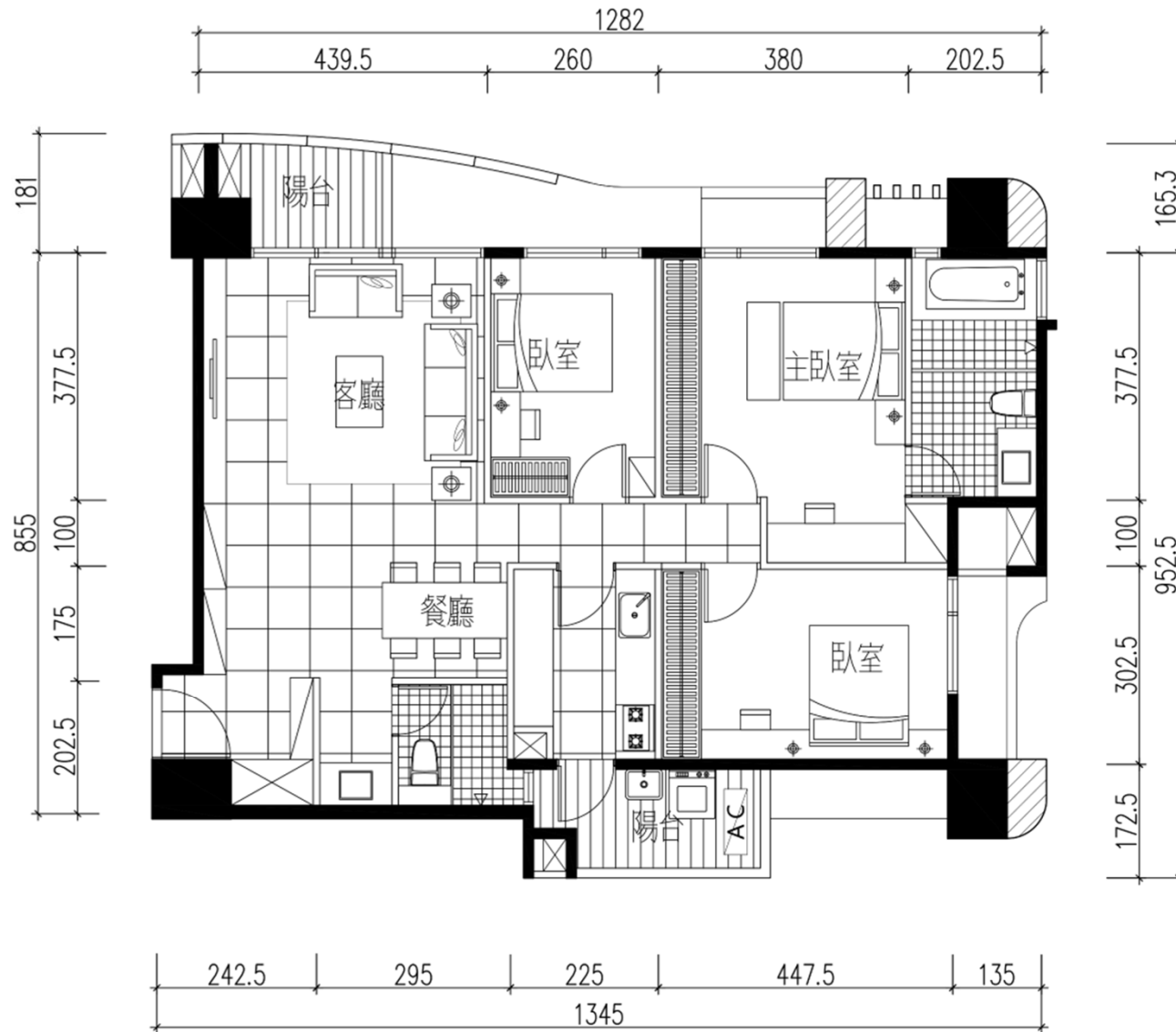
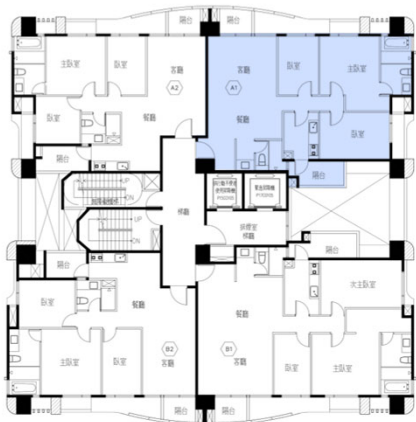
建築線

50M

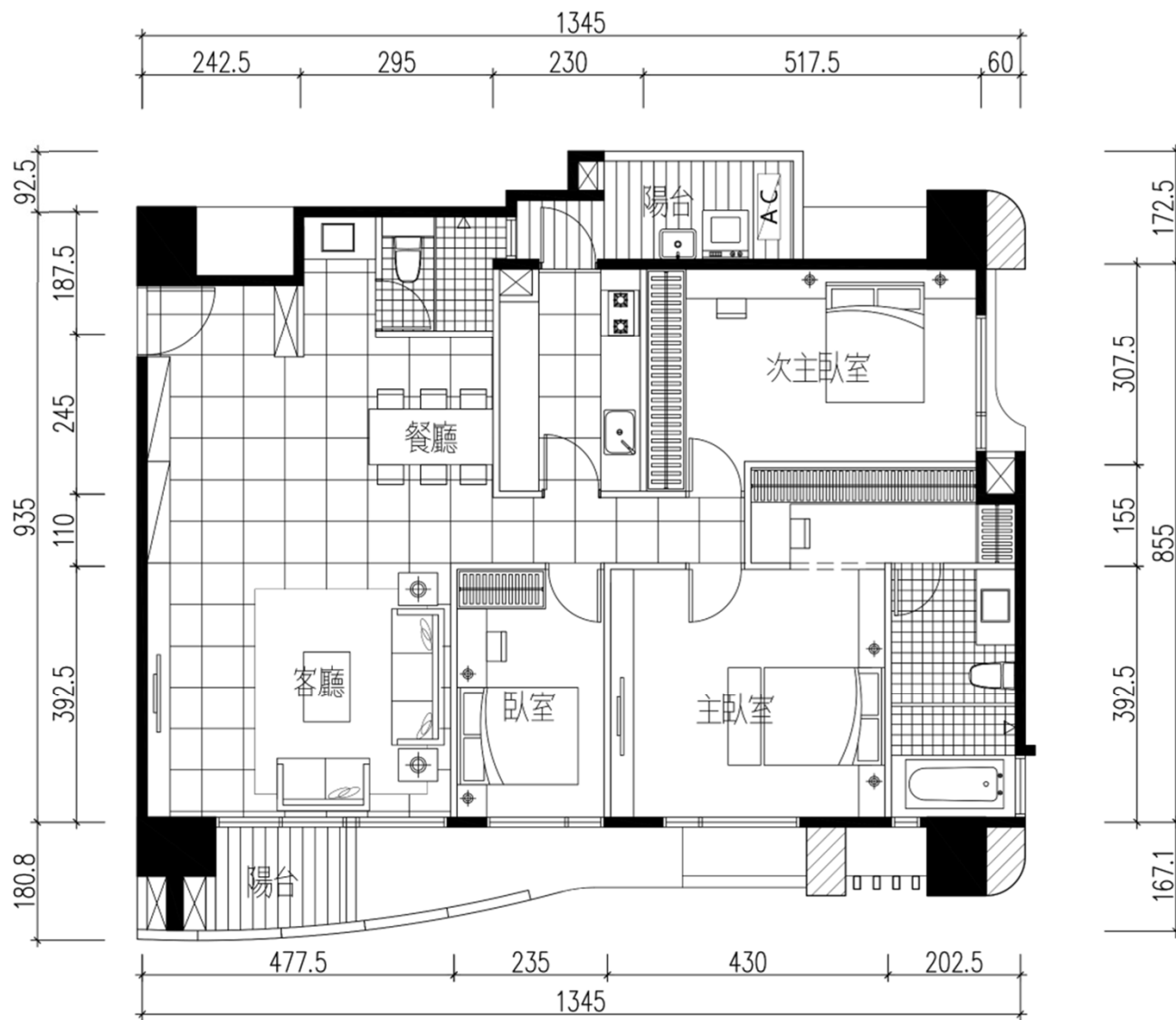
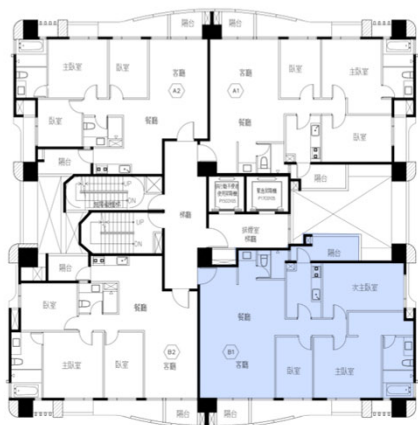












## 車行及人行動線

---





仁愛路三段24巷1弄 6M計畫道路

建築線

地界線

地界線

地界線

仁愛路三段34巷 6M計畫道路

建築線

設計  
汽車: 26輛

機電

都更防災2M退縮

建國南路一段258巷 6M計畫道路

建築線



仁愛路三段24巷1弄 6M計畫道路

建築線

地界線

地界線

地界線

仁愛路二段34巷 6M計畫道路

建築線

設計  
汽車: 28輛

機電

建國南路一段258巷 6M計畫道路

建築線



立面設計

天有時、地有氣、工有巧、材有美

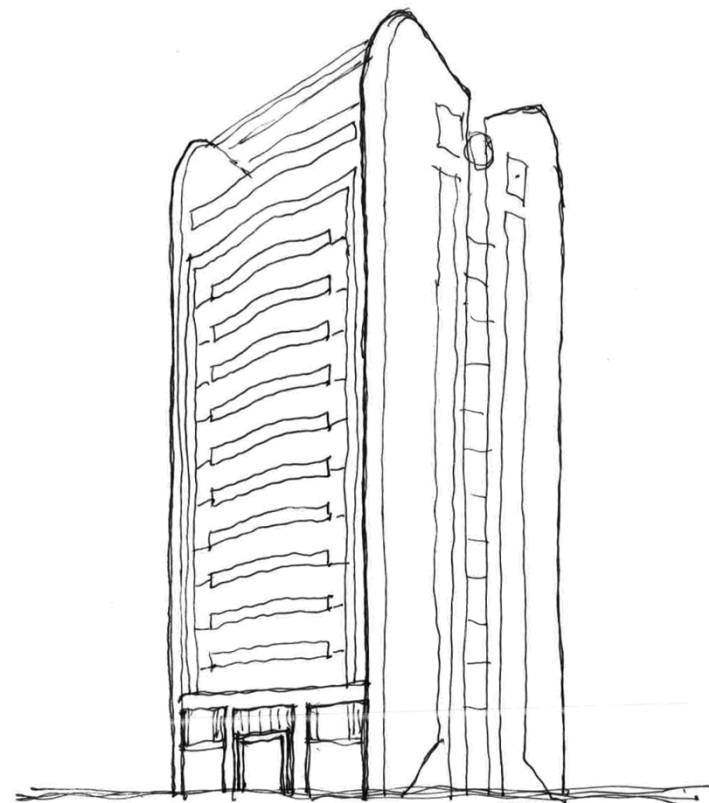
合此四者然後可以為良

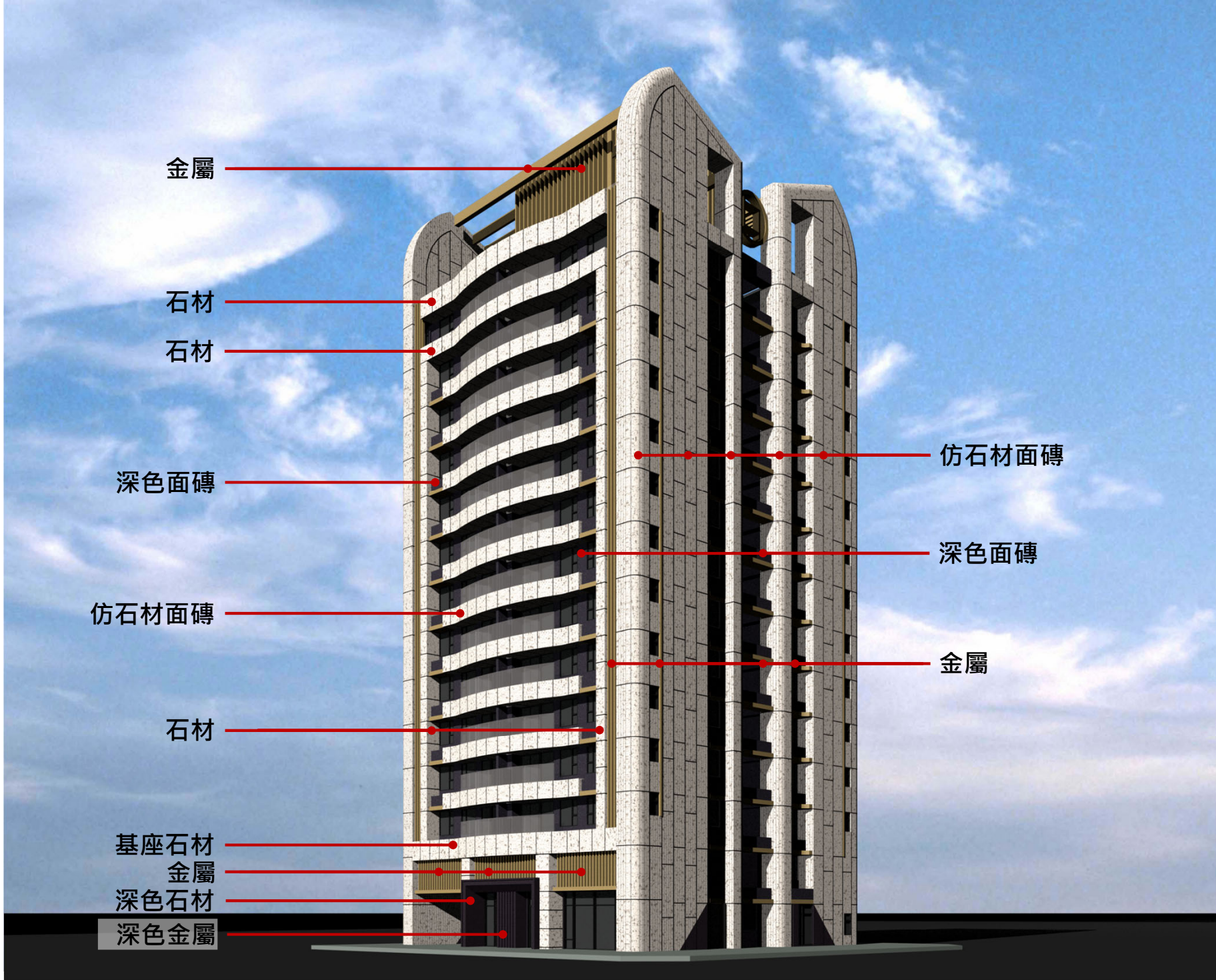
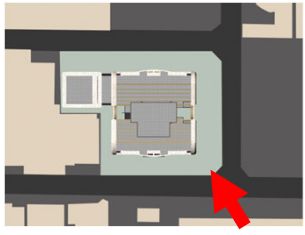
周禮 / 考工記



簡約 / 貴雅

細緻 / 人文





金屬

石材

石材

深色面磚

仿石材面磚

石材

基座石材

金屬

深色石材

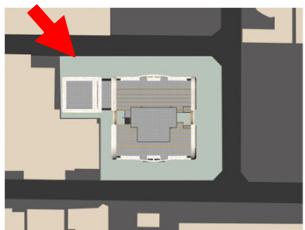
深色金屬

仿石材面磚

深色面磚

金屬





景觀設計

---

---

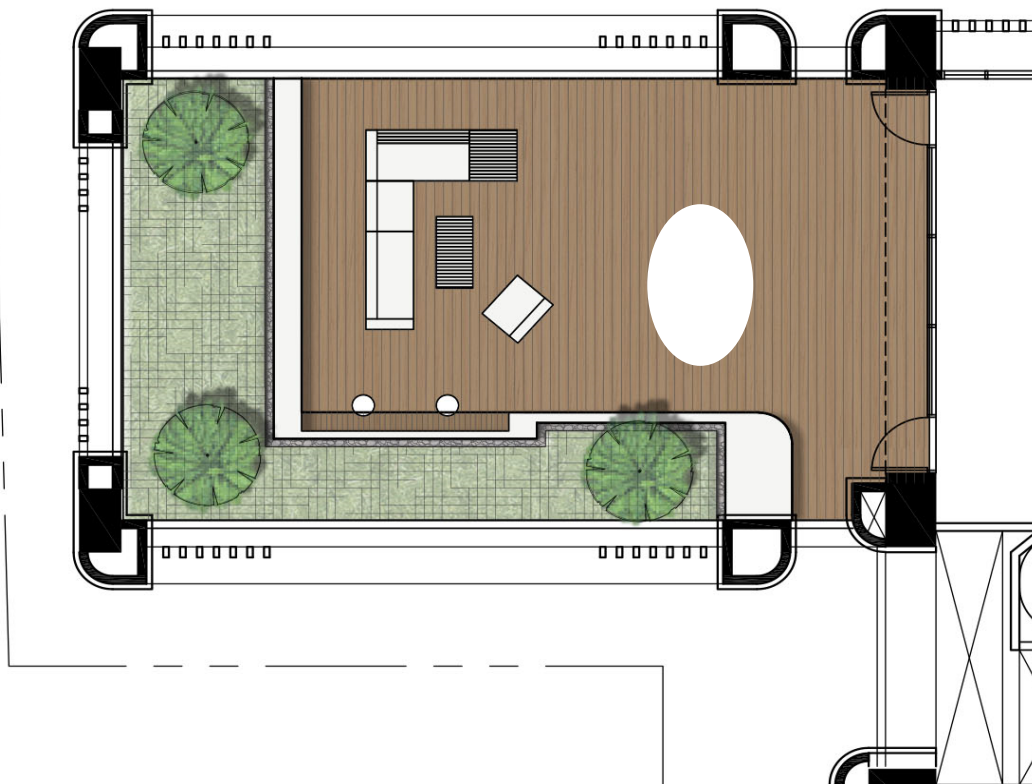
愛路三段24巷1弄(6M)



仁愛路三段34巷(6M)

國南路一段258巷(6M)

# 2F配置





## 簡報結束 敬請指教

---

◎本案專屬網站：

<https://www.fds-archi.com/urban-2-2/>

◎有關都市更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處 /  
法令園地 ( <https://uro.gov.taipei/> ) ，或洽臺北市  
都市更新處法令諮詢專線：( 02 ) 2781-5696 分機3093