

擬訂臺北市文山區實踐段三小段 288地號等30筆土地都市更新事業計畫案

都市更新公聽會

實 施 者：志信國際股份有限公司
都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司
建築設計：張維哲建築師事務所

112年5月24日

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

都市更新條例第32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。

都市更新條例第37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

都市更新條例施行細則第8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及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

臺北市都市更新自治條例第15條：

自行劃定更新單元內所有建物為六層以下者，同意比率已達「都市更新條例第37條」規定者，得與都市更新事業計畫一併辦理。

更新案實施者：志信國際股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

1.依「臺北市都市更新自治條例第15條」規定，自行劃定更新單元內所有建物為六層以下者，同意比率已達「都市更新條例第37條」規定者，得與都市更新事業計畫一併辦理。**本案申請自劃更新單元併送事業計畫。**

2.辦理都市更新事業計畫

- 112年5月10日至5月12日報紙刊登
- 112年5月12日張貼公告於文山區樟文里公佈欄
- 112年5月12日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 112年5月24日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：弘傑開發事業股份有限公司（規劃單位）

4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：張興邦委員

當地居民代表：臺北市文山區樟文里里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

項目	土地部分		合法建築物部分	
	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)	2,197.00	35	2,493.49	16
公有(a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	2,197.00	35	2,493.49	16
同意比率(%)	同意比率 > 8/10 (即法定80%)	同意比率 > 8/10 (即法定80%)	同意比率 > 8/10 (即法定80%)	同意比率 > 8/10 (即法定80%)

※本案報核時同意比率將符合都市更新條例第37條規定門檻規定。

細部計畫

- 本更新單元位於111年9月23日府都規字第11130700871號「臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關第三種住宅區規定辦理。

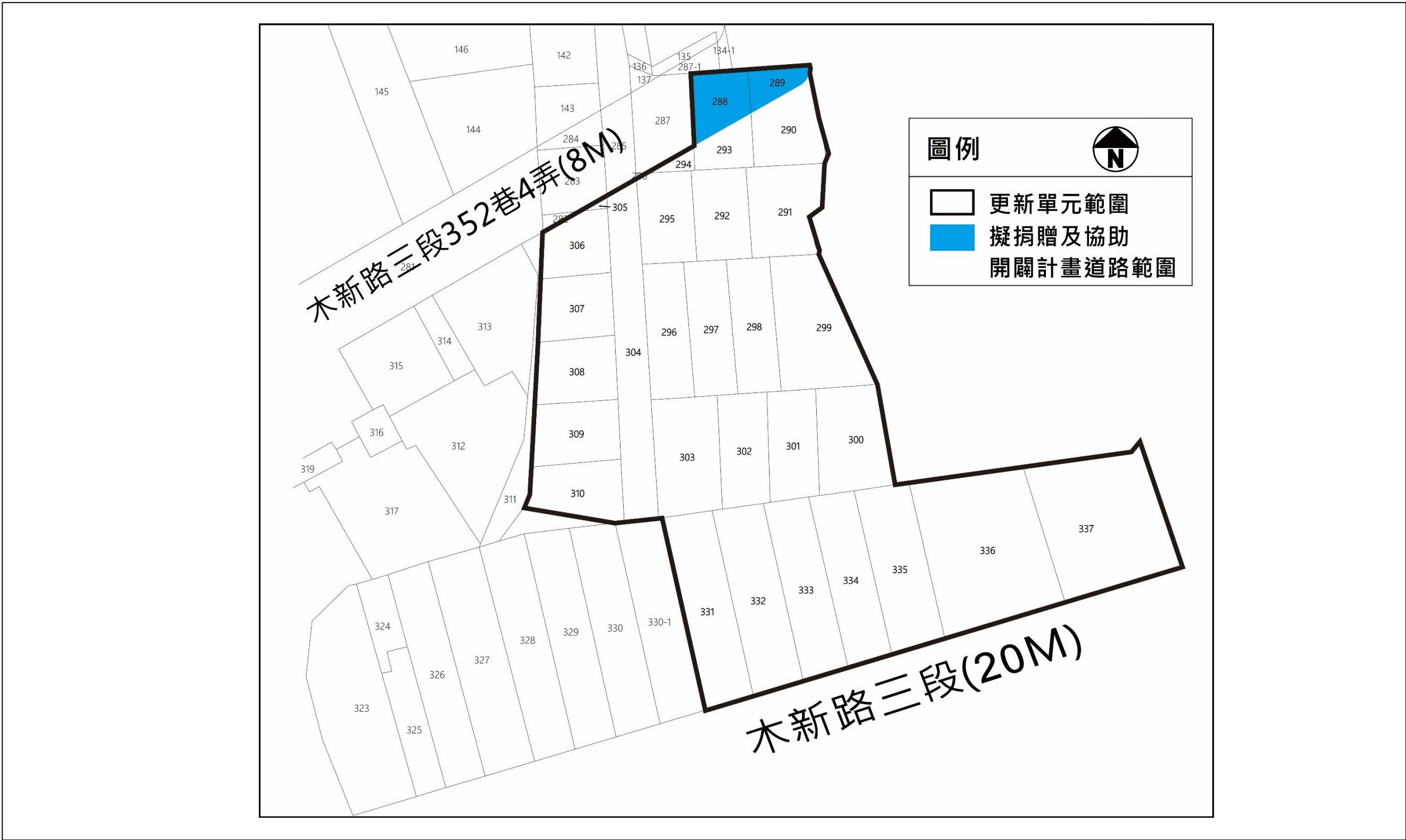
計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採重建方式處理，並以「部分協議合建、部分權利變換」之方式實施都市更新事業。
 - 採協議合建之土地所有權人，依協議比例以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
 - 採權利變換方式之土地所有權人，按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者志信國際股份有限公司具名辦理。

■ 配合未來擬**捐贈並協助開闢北側道路用地**，以完善更新單元之公共設施系統。



類別	擬捐贈並協助開闢之道路用地
地號	288、289地號
合計	2筆
面積	57.00m²

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及111年02月24日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	危老建築	181.08	3.76
	協助取得及開闢公共設施用地	105.25	2.19
	綠建築，申請黃金級	385.20	8.00
	智慧建築，申請黃金級	385.20	8.00
	無障礙，申請第二級	144.45	3.00
	耐震設計，申請取得標章	481.50	10.00
	時程獎勵	337.05	7.00
	小計	2,019.73	41.95
地方 (上限 20%)	雨水流出抑制系統	48.15	1.00
	留設人行步道或騎樓	293.25	6.09
	提供充電汽車及機車停車位	48.15	1.00
	小計	389.55	8.09
都市更新容積獎勵合計		2,409.28	50.04
都市更新容積獎勵上限		2,407.50	50.00

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。

地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

合法建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約7億7,662萬元	本案構造為鋼筋混凝土造，營建費用以第二級提列，包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等
	小計	約7億7,662萬元	
權利變換費用	建築師規劃設計費	約1,619萬元	依建築師酬金標準計算
	都市更新規劃費	約910萬元	本案依委託服務合約金額提列
	不動產估價費	約379萬元	依估價師簽證費用標準計算
	測量費用	約76萬元	本案依委託服務合約金額提列
	合法建築物拆遷補償及安置費	約4,361萬元	依估價師提供建物殘餘價值並依審議原則不扣除拆除費用提列、拆遷安置費
	地籍整理費	約192萬元	以每戶29,000元/戶提列
	小計	約7,537萬元	
貸款利息		約4,379萬元	
稅捐		約1,905萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約2億1,720萬元	包含人事行政(5%)、銷售(6%)、風險(12.48%)
更新事業總成本		約11億3,203萬元	

註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元) A
店鋪	376.37	坪	75萬元	約2億8,227萬元
住宅	3,013.15	坪	65萬元	約19億5,855萬元
汽車位	87	輛	200萬元	1億7,400萬元
銷售總收入金額小計 (A)				約24億1,482萬元

註：本案汽車總數共89輛，其中2輛為行動不便車位，計入大公不計價。

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔費用	約11億3,203萬元
	更新後可分配價值	約12億8,279萬元
	共同負擔比例	46.88%

註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，如資金信託、不動產開發信託等。

維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份負責保固 15 年。
- 二. 其他建材設備保固 1 年。
- 三. 若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限。

管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用[公寓大廈管理條例](#)範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	老舊之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道約293.25m ² 供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

1. 原店面所有權人，得優先選配更新後原位次店面。
2. 其他權利變換關係人，建議選配時以「一房屋搭配一車位」為原則。
3. 受配人選擇之房屋及車位權值以原應分配價值90%至110%區間為原則，選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金。
4. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
5. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	113/5
2	權利變換計畫核定公告	1	114/5
3	申請拆除及建造執照	3	114/6-114/8
4	改良物殘餘價值補償	2	114/6-114/7
5	申請更新期間稅捐減免	1	114/9
6	土地補償金發放作業	2	114/6-114/7
7	地上物騰空拆除	3	114/8-114/10
8	工程施工	27	114/11-117/1
9	申請使用執照	3	116/12-117/2
10	送水送電	2	117/3-117/4
11	申請測量	2	117/5-117/6
12	釐正圖冊	1	117/7
13	接管	1	117/8
14	計算及找補差額價金	2	117/9-117/10
15	產權登記	3	117/11-118/1
16	申請更新後稅捐減免	1	118/2
17	更新成果備查	1	118/3

總更新時程約需4.9年

(權利變換計畫核定至更新成果備查)

其他事項說明：

同意書簽署時點與效力

依都市更新條例第37條規定：所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：志信國際股份有限公司

- 聯絡地址：台北市中山區建國北路二段33號12樓
- 聯絡電話：(02) 2509-0036
- 聯絡人：蔡麗韻 小姐
- 專案網站：<https://www.tsgroup.com.tw/menu/56.htm>

開發單位：山岳開發建設股份有限公司

- 聯絡地址：台北市信義區基隆路二段189號20樓
- 聯絡電話：(02) 2378-7355
- 聯絡人：孫貴君 小姐

規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
- 聯絡電話：(02) 2507-1910
- 聯絡人：莊依臻 小姐

主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署 <http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：臺北市都市更新處 <http://uro.gov.taipei/>

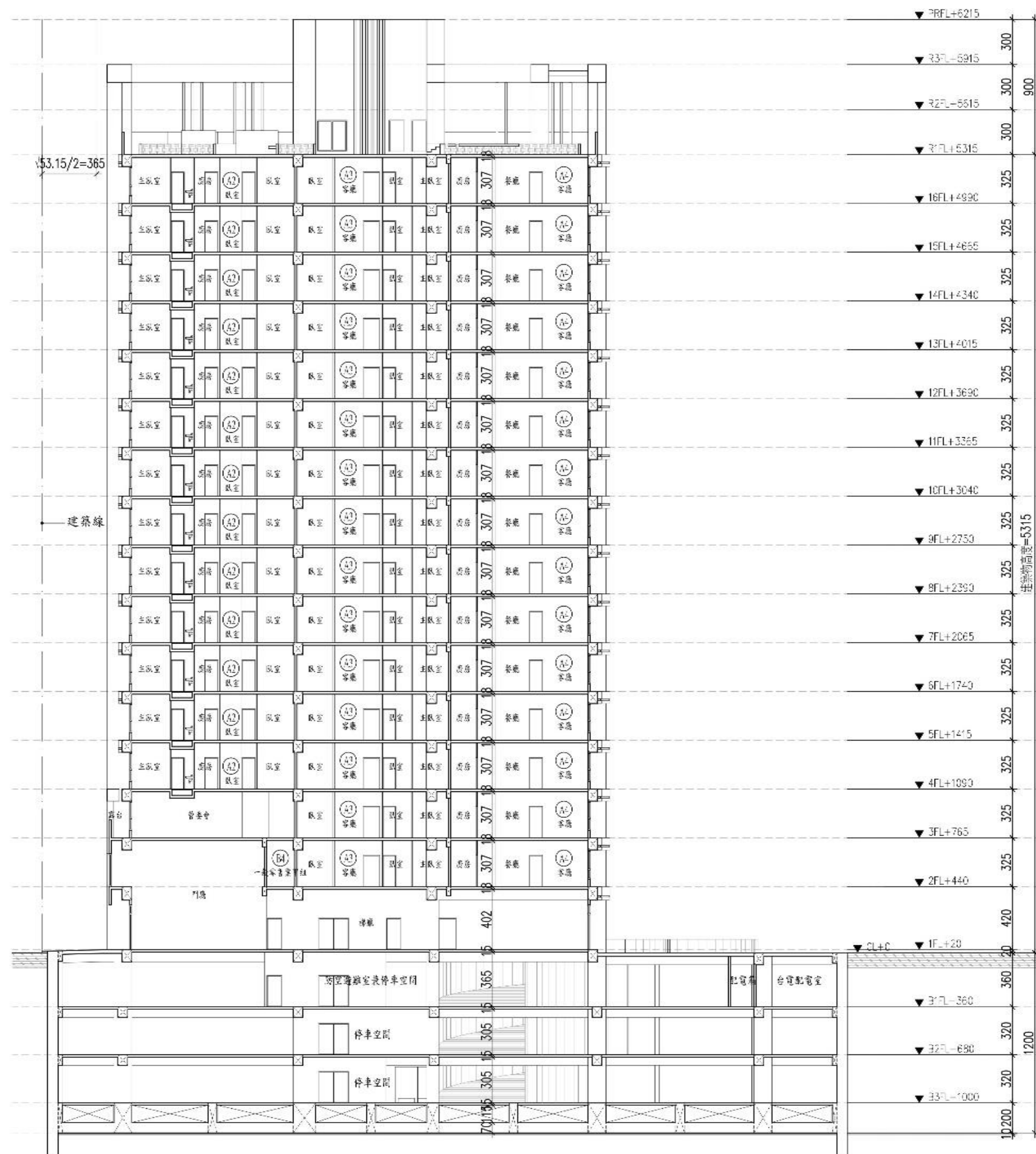
地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093

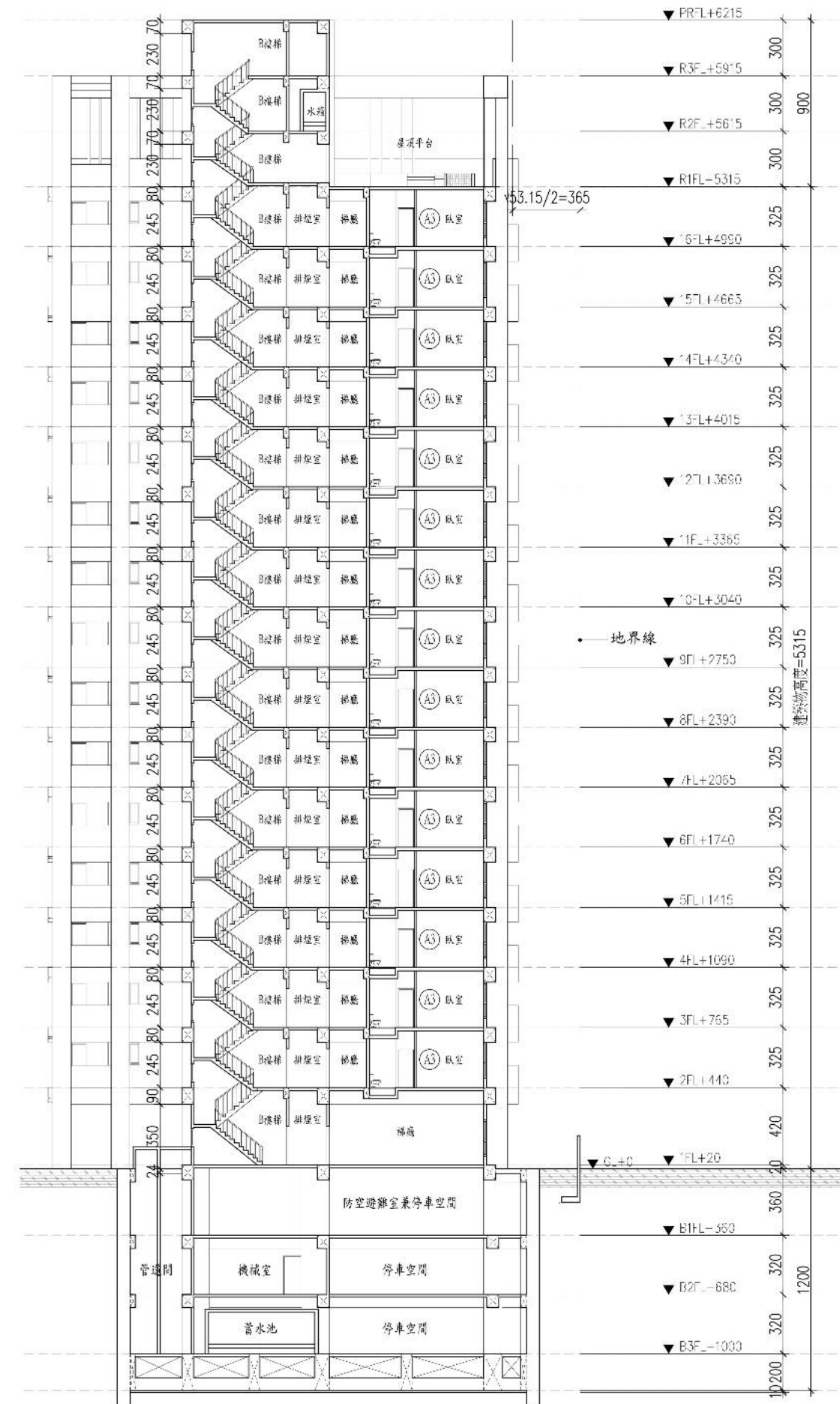
建築設計及景觀計畫

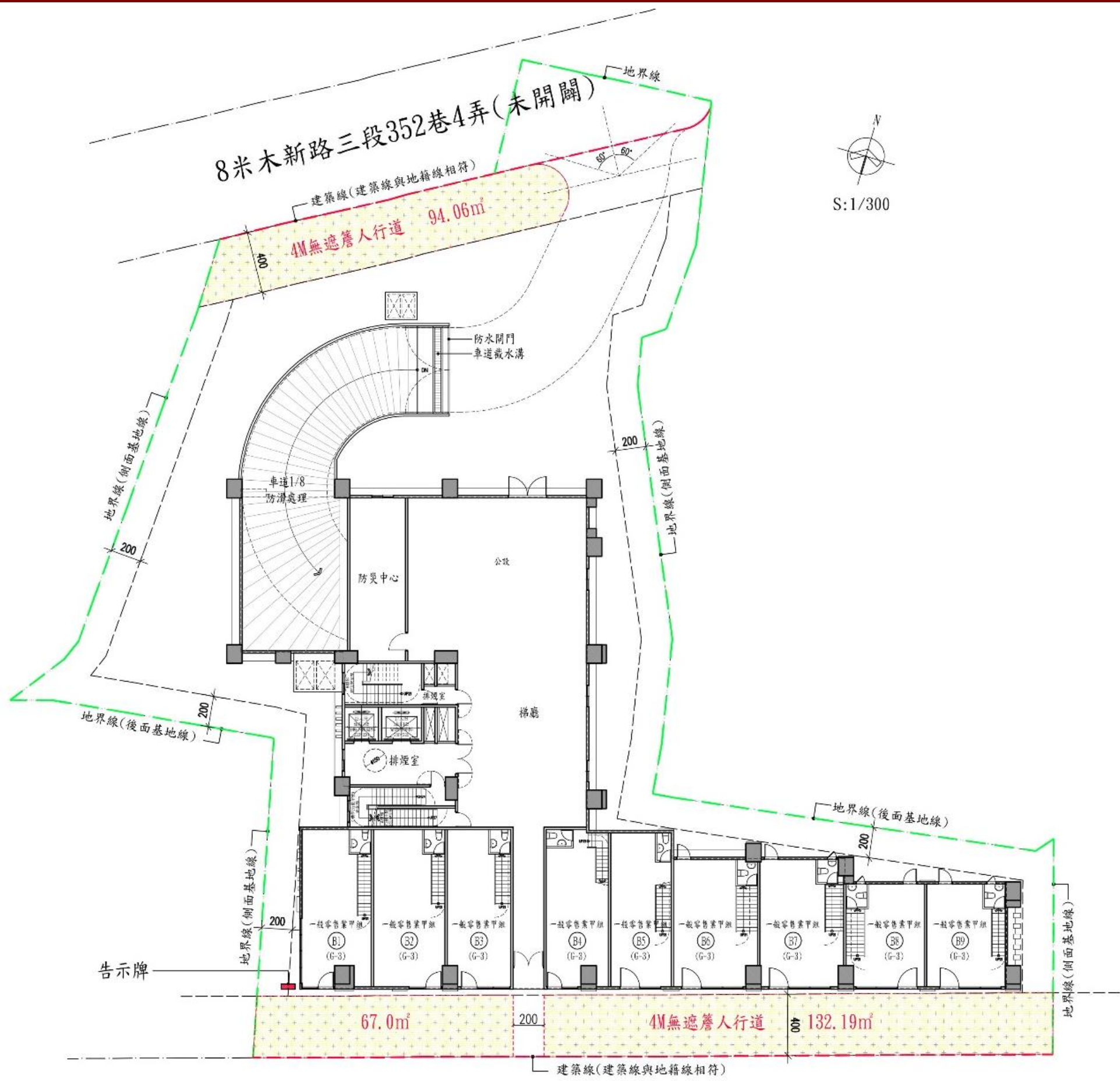
張維哲建築師事務所

1. 地上 16 層 地下 3 層
2. 建築高度約 53.15 M
3. 結構系統採 R.C.構造
4. 店舖規劃合計 9 間
5. 住宅單元合計規劃 87 戶
6. 機車停車總計 89 輛
7. 汽車停車總計 89 輛
(法定 79 輛，自設 10 輛)



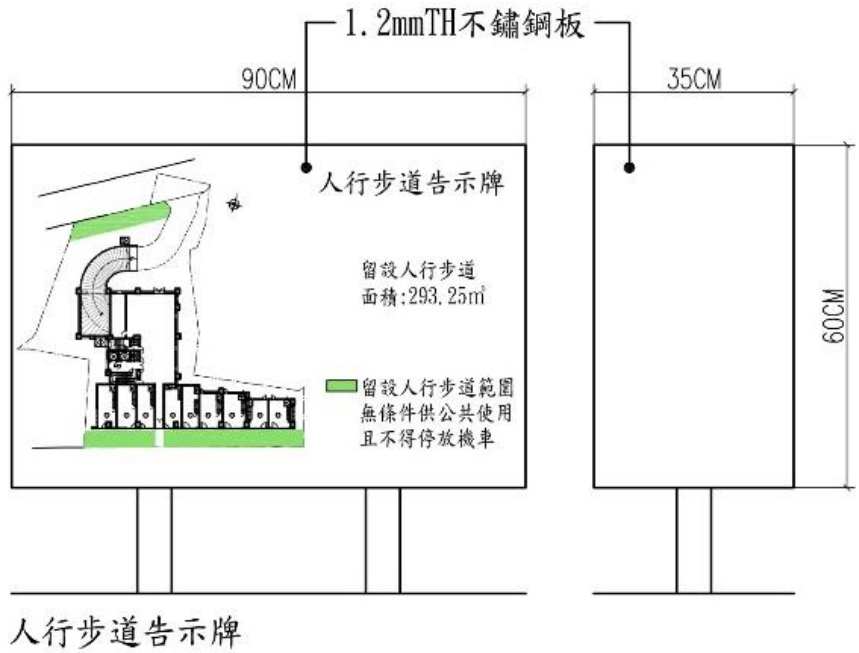
樓層	空間使用
1FL	一般零售業（9 戶）、門廳
2FL	一般零售業、住宅空間
3FL	管委會、住宅空間（87 戶）
4FL-16FL	住宅空間
R1-R3	機房空間
B1	防空避難室、機汽車停車空間、機房
B2-B3	汽車停車空間



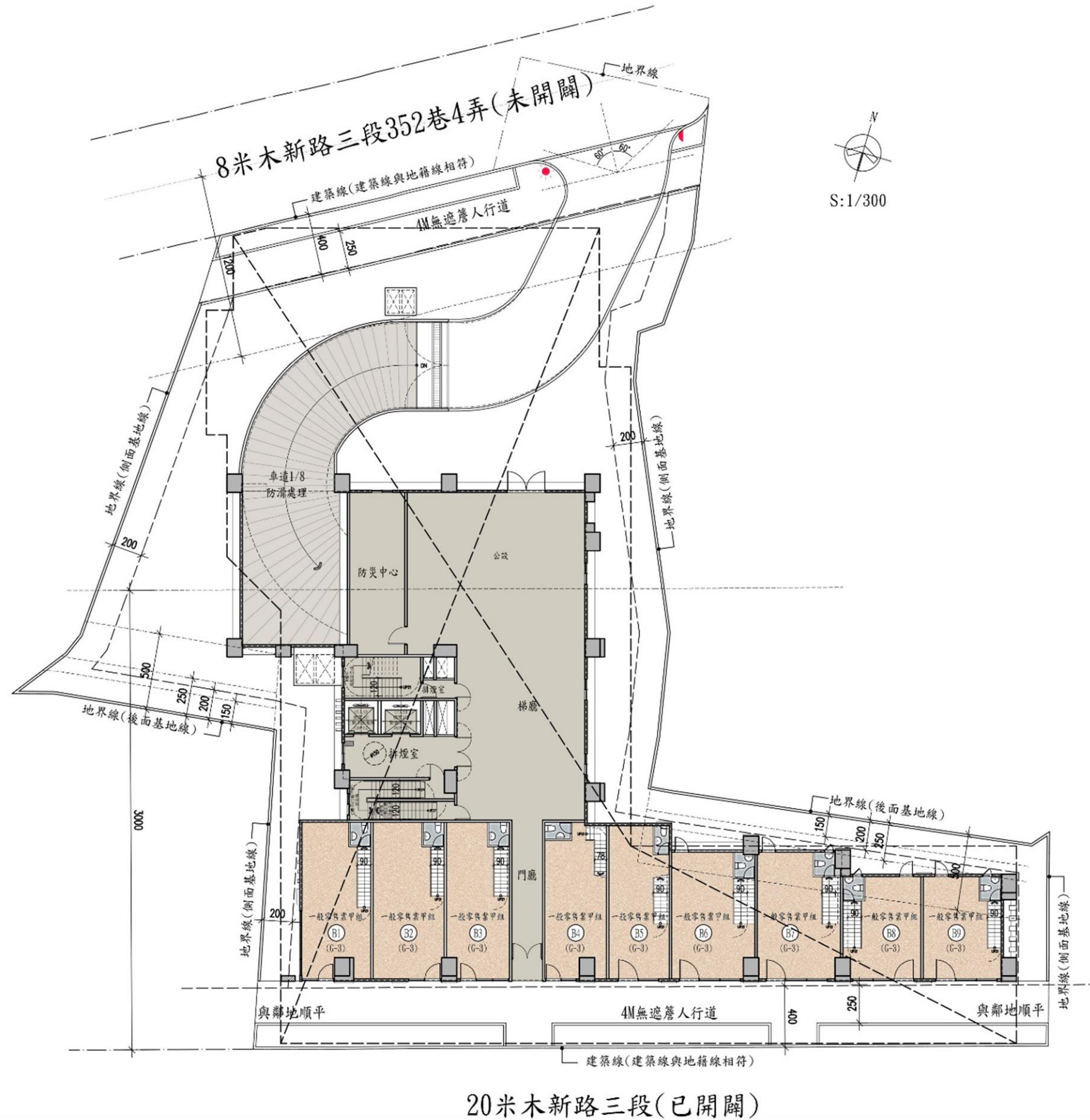


留設無遮簷人行道計算:
 $52.64+146.55+94.06=293.25\text{m}^2$

人行步道告示牌位置(1處)

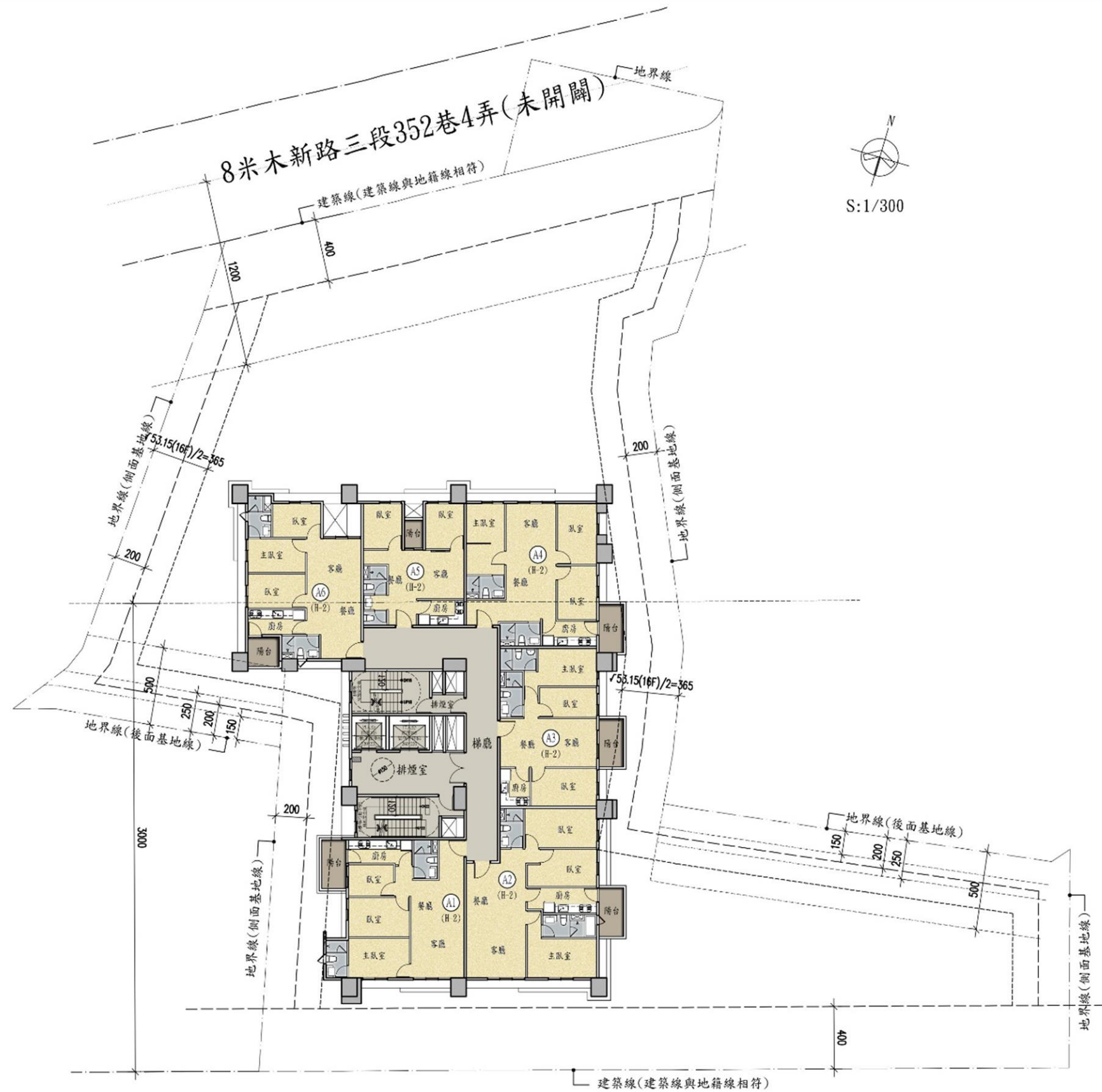


20米木新路三段(已開闢)

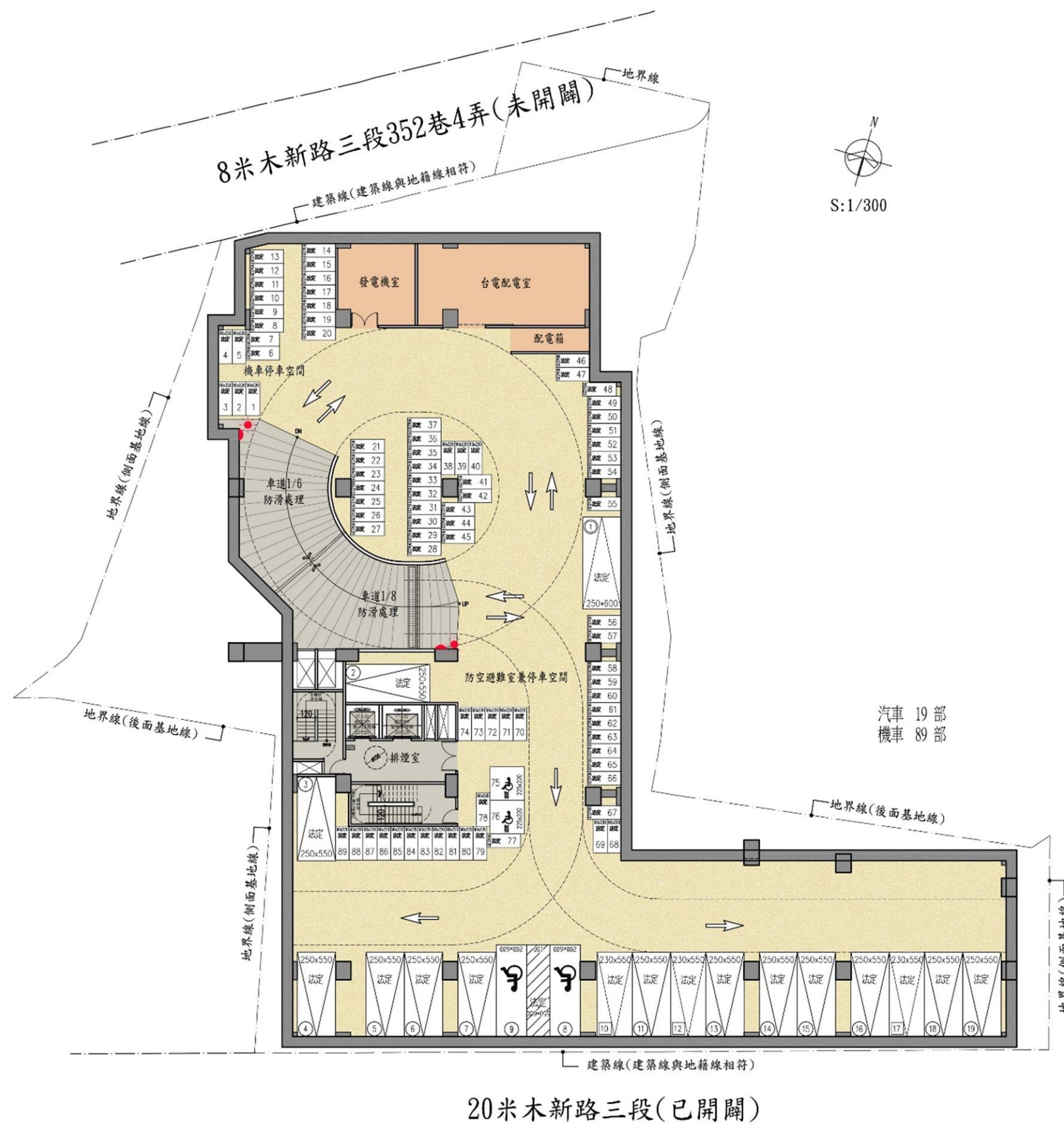


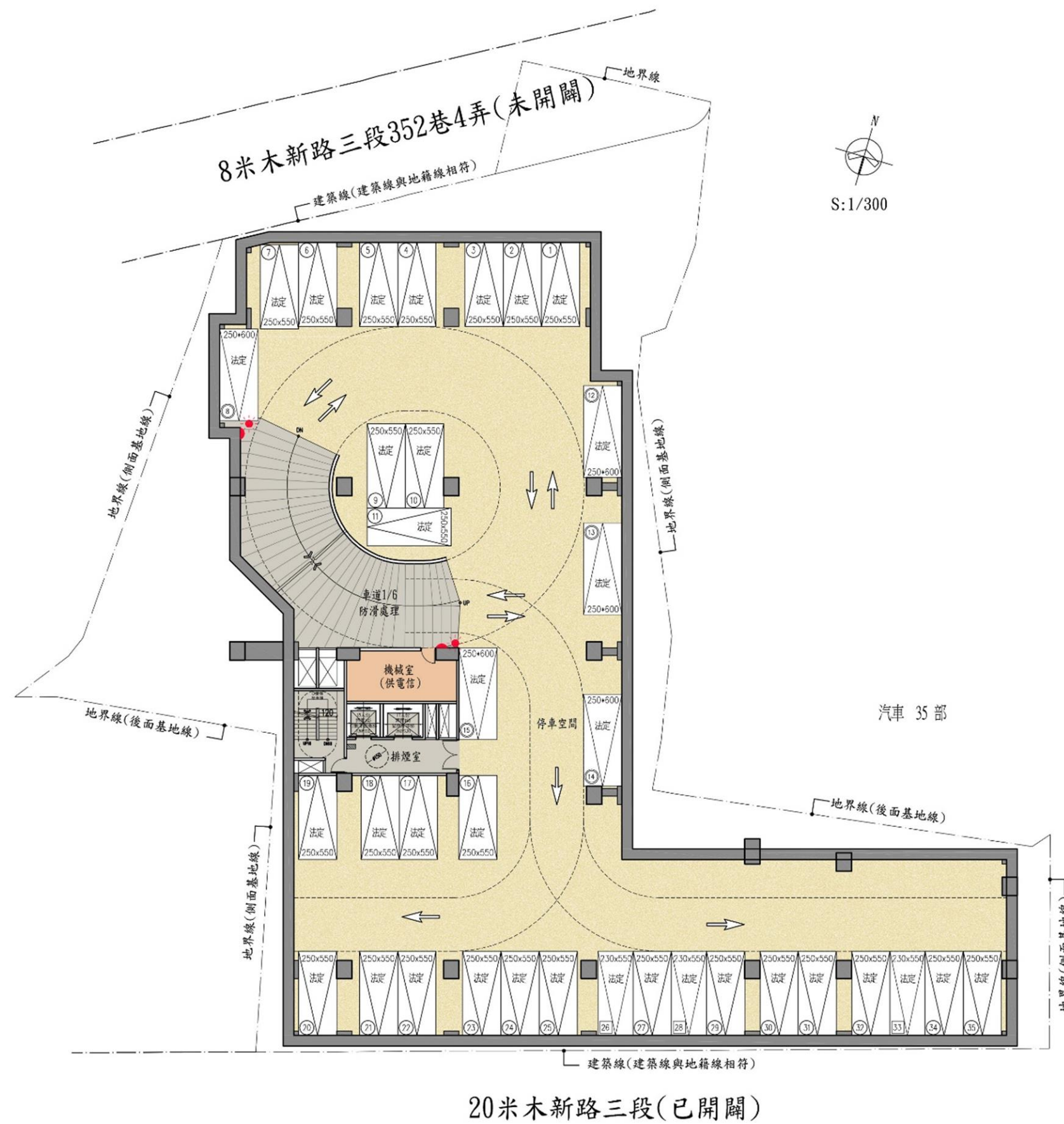






20米木新路三段(已開闢)















人車動線設計說明

(一)人行動線

1. 基地之住宅主要人行出入口設置於20M木新路三段，與路口車流保持合理安全空間，避免對都市交通產生直接衝擊。
2. 沿基地側均留設4米寬無遮簷人行步道，與道路順平處理並設置標示牌明確標示位置及無條件供公眾使用等。

(二)車行動線

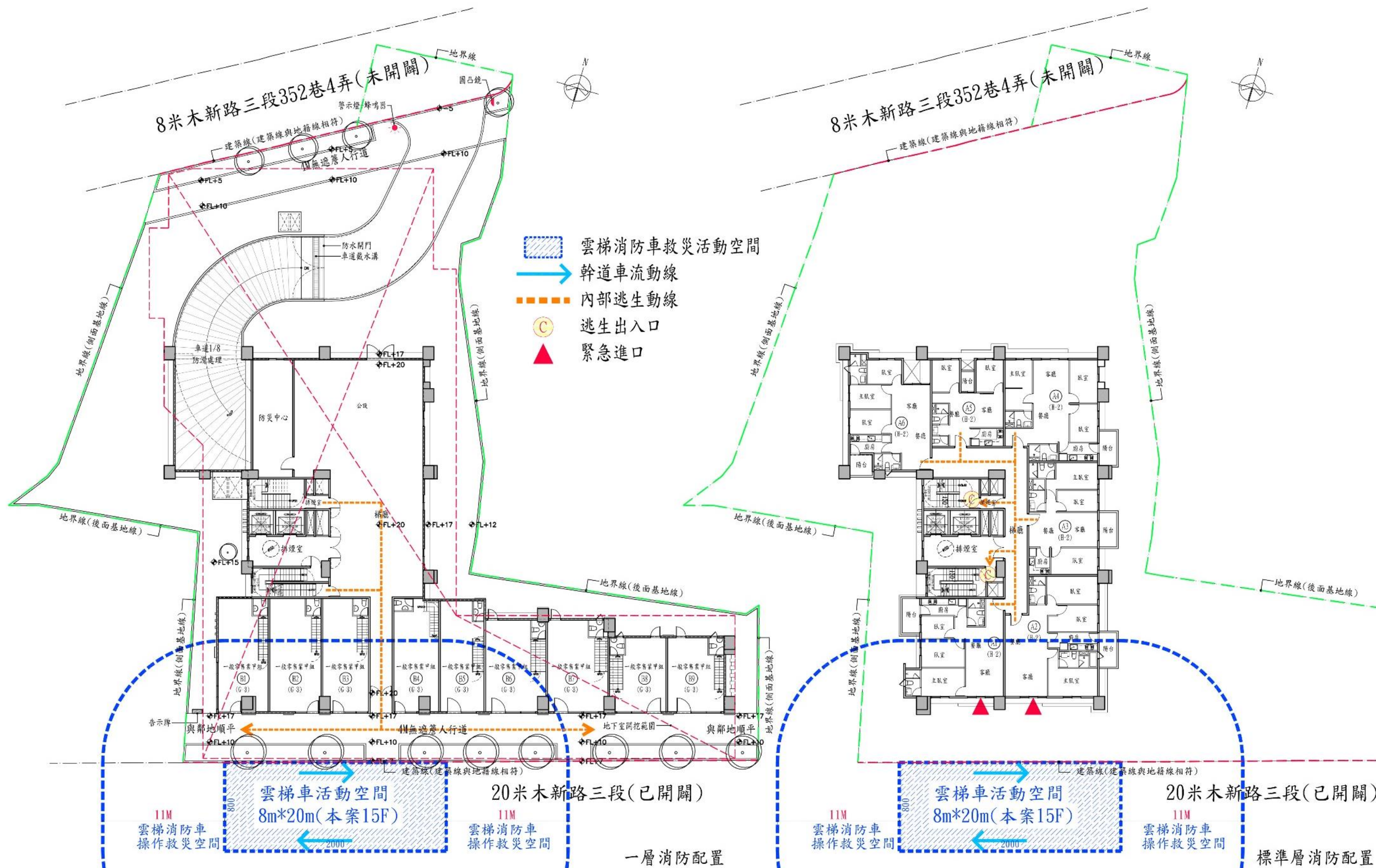
建築基地汽機車出入口皆集中設置一處，配置於北側8M計畫道路側，進出動線採人車分流方式，車道出入口穿越人行道部分與人行道高程順平處理，車道均施作防滑地坪。另於坡道至入口處退縮6M以上緩衝空間並加設警示裝置、管制號誌，以維持良好視距及維護行車、行人之安全為規劃原則。

(三)商業動線

基地於一層規劃一般零售業共9戶，其空間沿基地主要面前道路沿街配置，增加商業活動之可及性，並將廣告招牌配置納入整體設計。



- ← → 汽、機車出入動線
- ← → 住宅人行動線
- ← → 店舖人行動線
- ← → 留設無遮簷人行道



簡報結束