擬訂臺北市大安區通化段五小段447地號等5筆土地都市更新事業計畫案

都市更新相關資訊

115年7月

實 施 者：中國開發資產管理股份有限公司



115.7.8公告核定實施

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處公告欄

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國115年7月8日
發文字號：府都新字第11460062991號
附件：都市更新事業計畫書圖1份

主旨：公告核定實施中國開發資產管理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段五小段447地號等5筆土地都市更新事業計畫案」計畫書圖，並自民國115年7月10日零時起生效。

依據：都市更新條例第32條。

公告事項：

一、公告起迄日期：自民國115年7月10日起，至民國115年8月8日止。

二、網路公開閱覽及查詢方式：

(一)閱覽日期：自民國115年7月10日起，至115年8月8日止。

(二)閱覽網址：https://uro.gov.taipei/。

(三)查詢方式：進入臺北市都市更新處官網都市更新雲端查詢，並輸入本案資料搜尋即可。

(四)注意事項：閱覽期間涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

三、本都市更新事業計畫範圍：臺北市大安區通化段五小段447地號等5筆土地。

四、本都市更新事業係採權利變換方式實施，後續應俟實施者依都市更新條例規定擬具權利變換計畫，經本府核定後，始得據以實施。

五、公告地點及張貼處：

(一)臺北市政府電子公告欄（網址：https://www.gov.taipei/，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢，計畫書圖置於市政大樓1樓東區都市計畫工作站提供閱覽）。

(二)臺北市都市更新處公告欄。

(三)臺北市大安區公所公告欄。

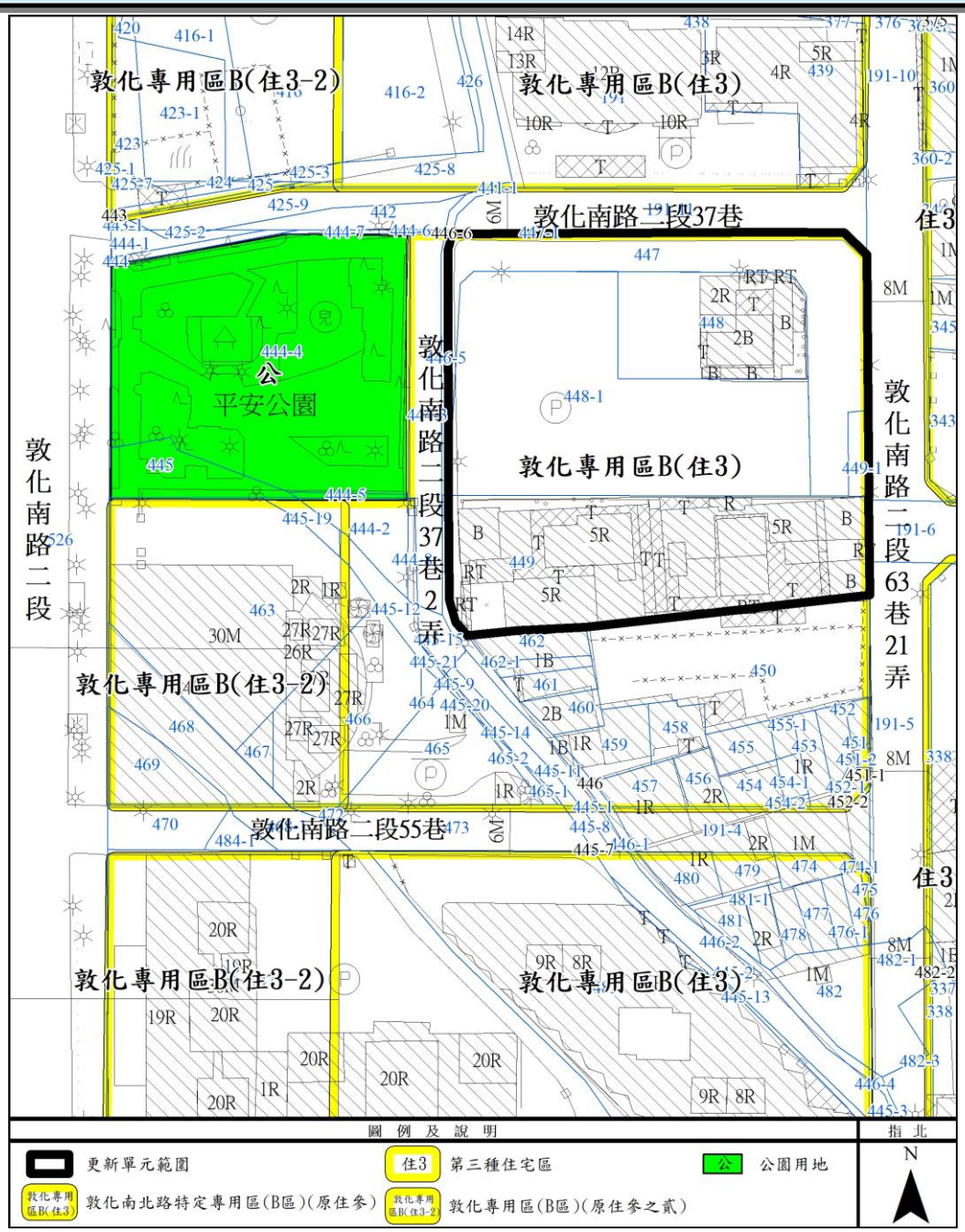
(四)臺北市大安區義安里辦公處公告欄。

(五)刊登臺北市政府公報（不含附件）。

市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

更新單元範圍及實施方式



- **更新單元範圍**：大安區通化段五小段447地號等5筆土地
- **更新單元面積**：2,721.00㎡。
- **使用分區、容積率、建蔽率**：敦化南北路特定專用區(B區)(原屬第參種住宅區)，容積率225%，建蔽率50%。
- 土地使用現況：主要為住宅及停車場使用。
- 合法建物現況：更新單元內共有2棟建物，屋齡皆逾45年。
- 本更新單元屬臺北市政府109年7月15日（府都新字第1097003729號）核准自行劃定更新單元。
- **實施方式**：權利變換

更新單元土地使用現況

■ 本案更新單元內土地使用現況主要為**住宅及停車場使用**

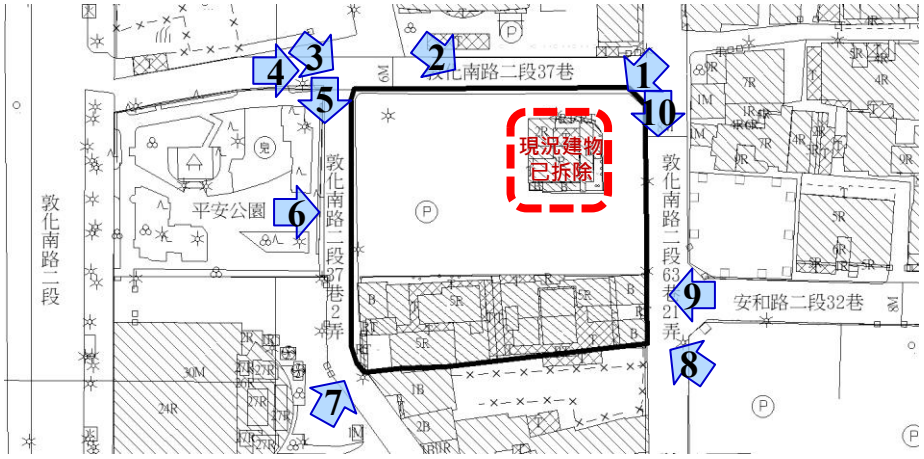






















更新單元範圍權屬及同意比率

■ **權屬 (依擬訂事業計畫申請報核當時(111.11.17)地政登記機關之登記謄本)**

土地：面積共2,721.00㎡，所有權人共計32位(含1位公有，管理者:國防部政治作戰局)。

合法 建築物：面積共3,374.50㎡，所有權人共計35位。

■ **同意比率**

同意比率【符合】都市更新條例第37條規定，其私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四(80%)同意者。

項目	土地		合法建物	
	面積(㎡)	人數(人)	面積(㎡)	人數(人)
全區總合(A=a+b)	2,721.00	32	3,374.50	35
公有(a)	1,859.00	1	0.00	0
其他私有(b=A-a)	862.00	31	3,374.50	35
排除總和(c)	41.05	6	243.56	6
計算總和(B=b-c)	820.95	25	3,130.94	29
同意數(C)	697.81	22	2,713.55	26
同意比率(%)(C/B)	85.00%	88.00%	86.67%	89.66%
法定同意比率	80%	80%	80%	80%
	符合	符合	符合	符合

註：上表數據統計至111年11月17日止。

申請容積獎勵說明

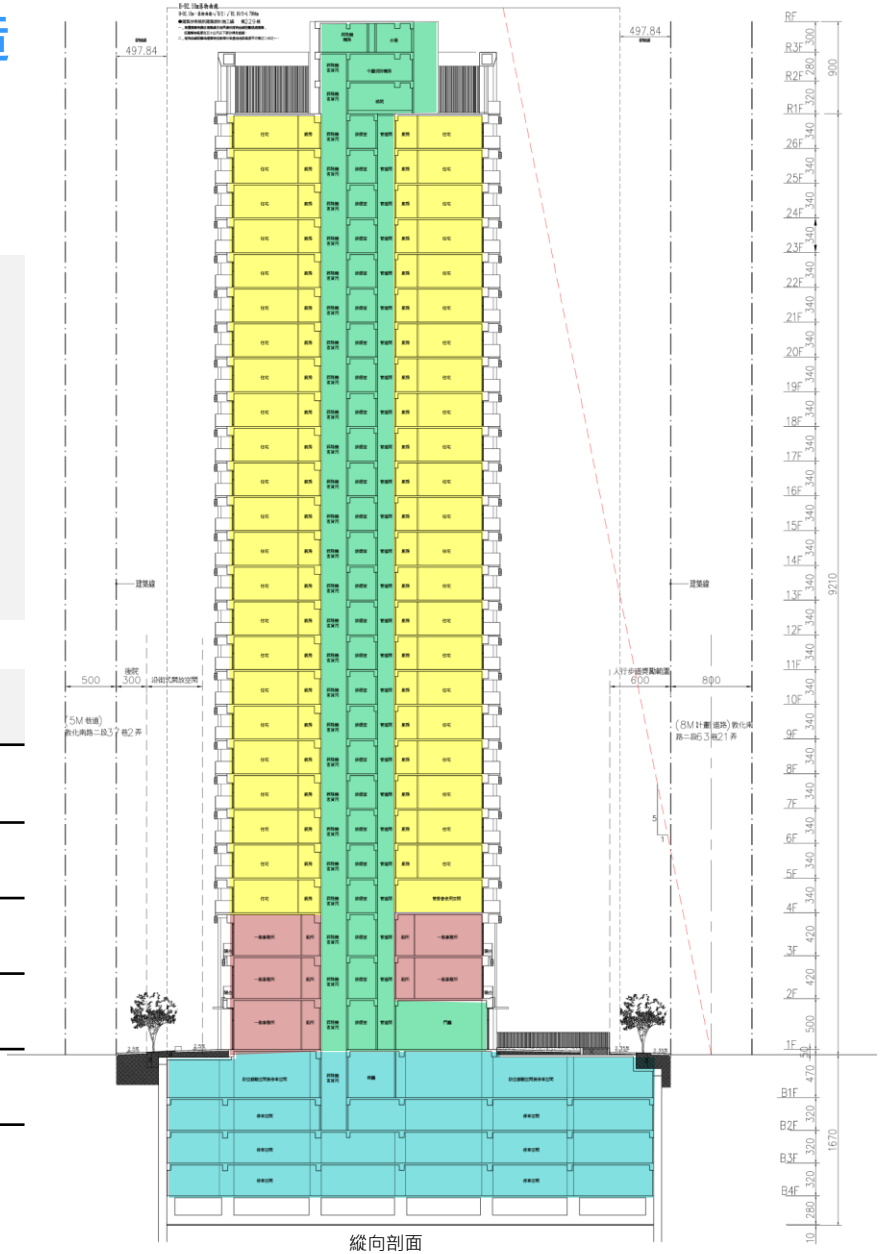
申請容積獎勵項目			額度(㎡)	佔基準容積比率	備註
中央	#6高於基準容積部分核計之獎勵		354.22	5.79%	
	#6建築物結構安全條件		147.86	2.42%	結構安全性能評估結果未達最低等級
	#10綠建築標章		367.34	6.00%	銀級
	#11智慧建築標章		489.78	8.00%	黃金級
	#13耐震設計		612.23	10.00%	耐震設計標章
	#14時程獎勵		428.56	7.00%	
	中央都市更新容積獎勵小計		**2,399.99**	**39.20%**	
臺北	一.都市環境貢獻	建築規劃設計(一)建築退縮檢討	61.22	1.00%	
		建築規劃設計(二)設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上	61.22	1.00%	
		建築規劃設計(三):留設供人行走之地面道路或騎樓	506.03	8.27%	依實際設計值
	二、新技術之應用:充電車位		61.22	1.00%	
	二、助於都更	促進都市更新(二)捐贈都更基金	73.93	1.21%	
	臺北市都市更新容積獎勵小計		**763.62**	**12.47%**	
都市更新容積獎勵合計			**3,163.61**	**51.67%**	
申請都市更新容積獎勵			**3,061.13**	**50.00%**	**依都市更新條例第65條規定**
容積移轉			**2,448.90**	**40.00%**	
申請容積 總計			**5,510.03**	**90.00%**	

建築概要

■ **擬興建地上26層、地下4層，SC造之住宅大樓。**

- 樓梯間、屋突層、屋頂水箱、機房
- 4F～26F　集合住宅
- 1F～3F　一般事務所
- B1～B4　防空避難室、停車空間

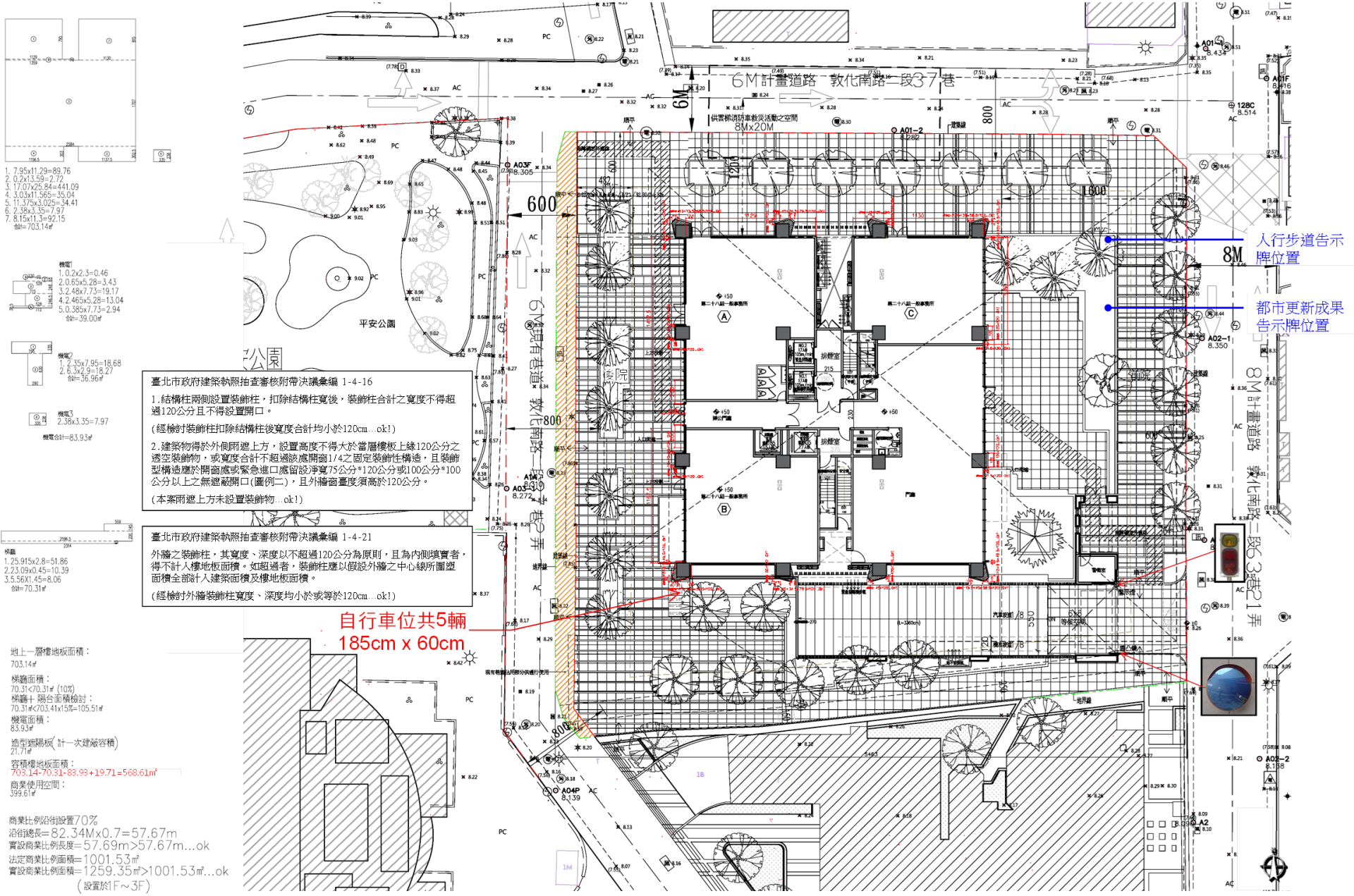
樓層	戶數
屋突1至3層	-
1至3層	商業：11戶
4至26層	住宅：101戶
地下1至4層	-
小計	147戶
停車位	汽車位：177部，機車位：147部



縱向剖面

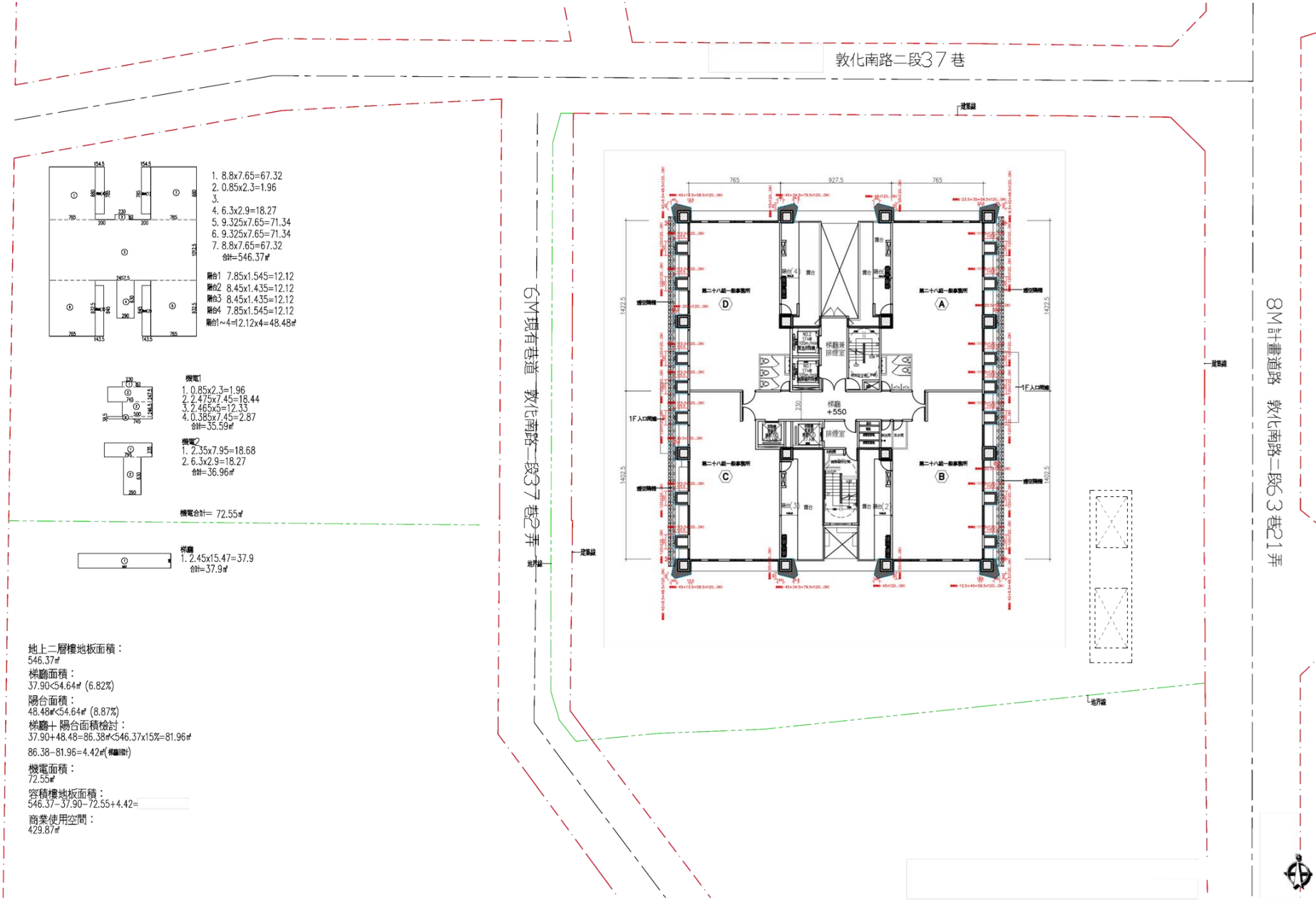
註：上表數據及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

一層平面圖



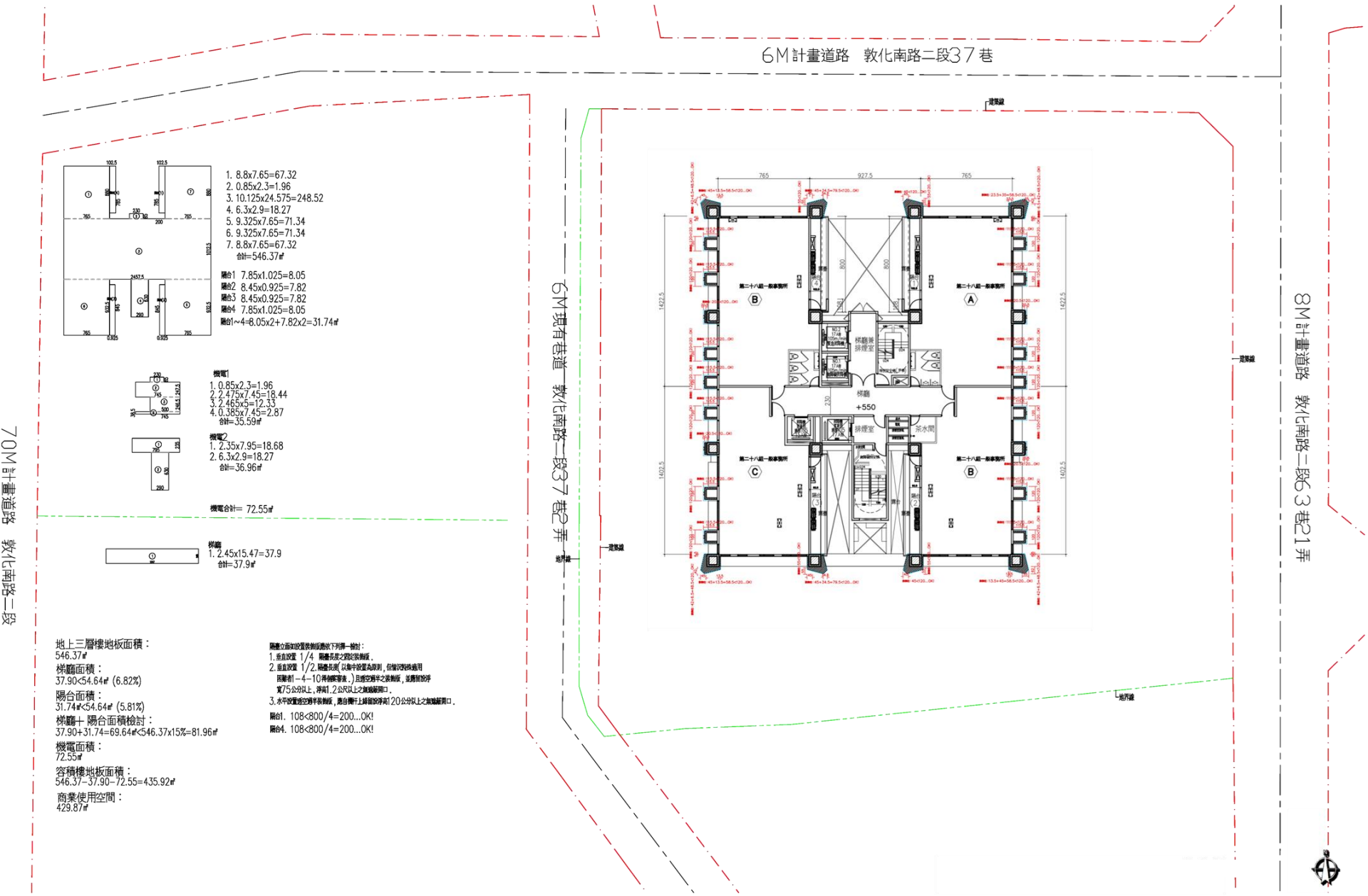
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

二層平面圖



註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

三層平面圖



地上三層樓地板面積：
546.37㎡

樓廳面積：
37.90<54.64㎡ (6.82%)

陽台面積：
31.74㎡<54.64㎡ (5.81%)

樓廳+陽台面積檢討：
37.90+31.74=69.64㎡<546.37x15%=81.96㎡

機電面積：
72.55㎡

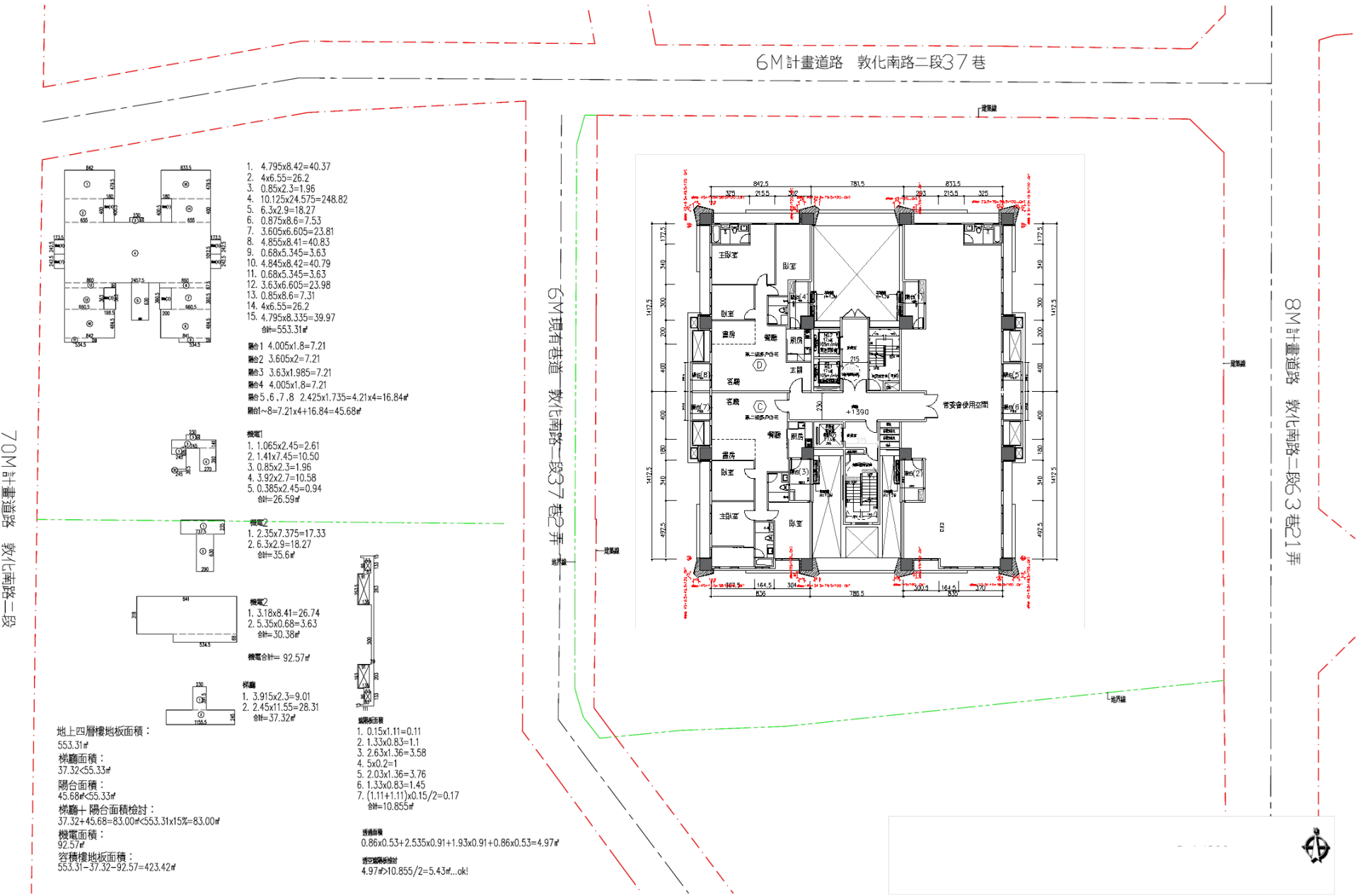
容積樓地板面積：
546.37-37.90-72.55=435.92㎡

商業使用空間：
429.87㎡

陽臺立面加設置裝飾版應依下列第一檢討：
1.垂直設置 1/4 陽臺長度之開放裝飾版，
2.垂直設置 1/2 陽臺長度（以每戶設置為限則，但每次得適用
開敞部1-4-10得個案審查，）且透空易半之裝飾版，並應留設淨
寬75公分以上，淨高1.2公尺以上之無遮蔽開口。
3.水平設置透空易半裝飾版，應自樓板上緣留設淨高120公分以上之無遮蔽開口。
陽台1. 108<800/4=200...OK!
陽台4. 108<800/4=200...OK!

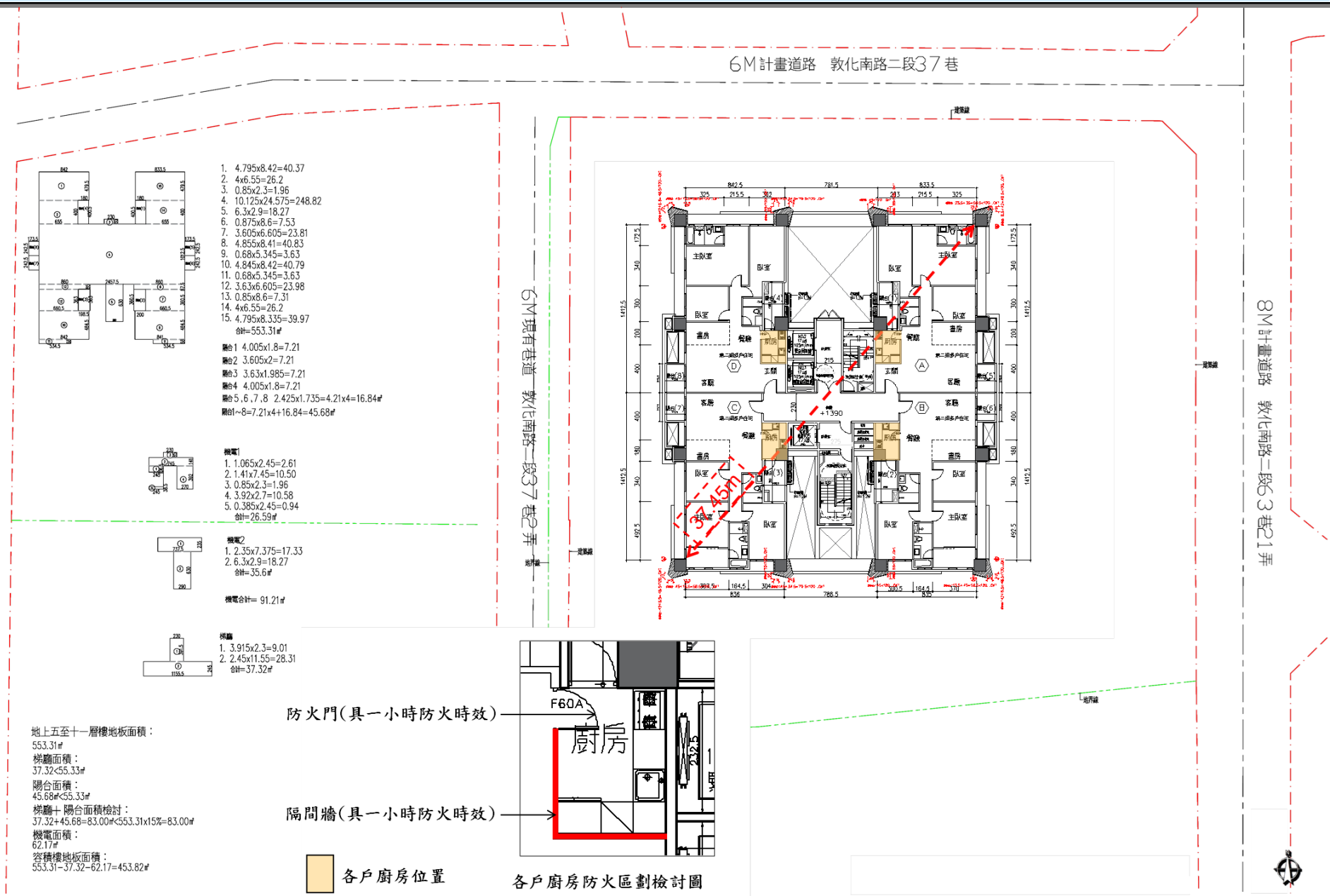
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

四層平面圖



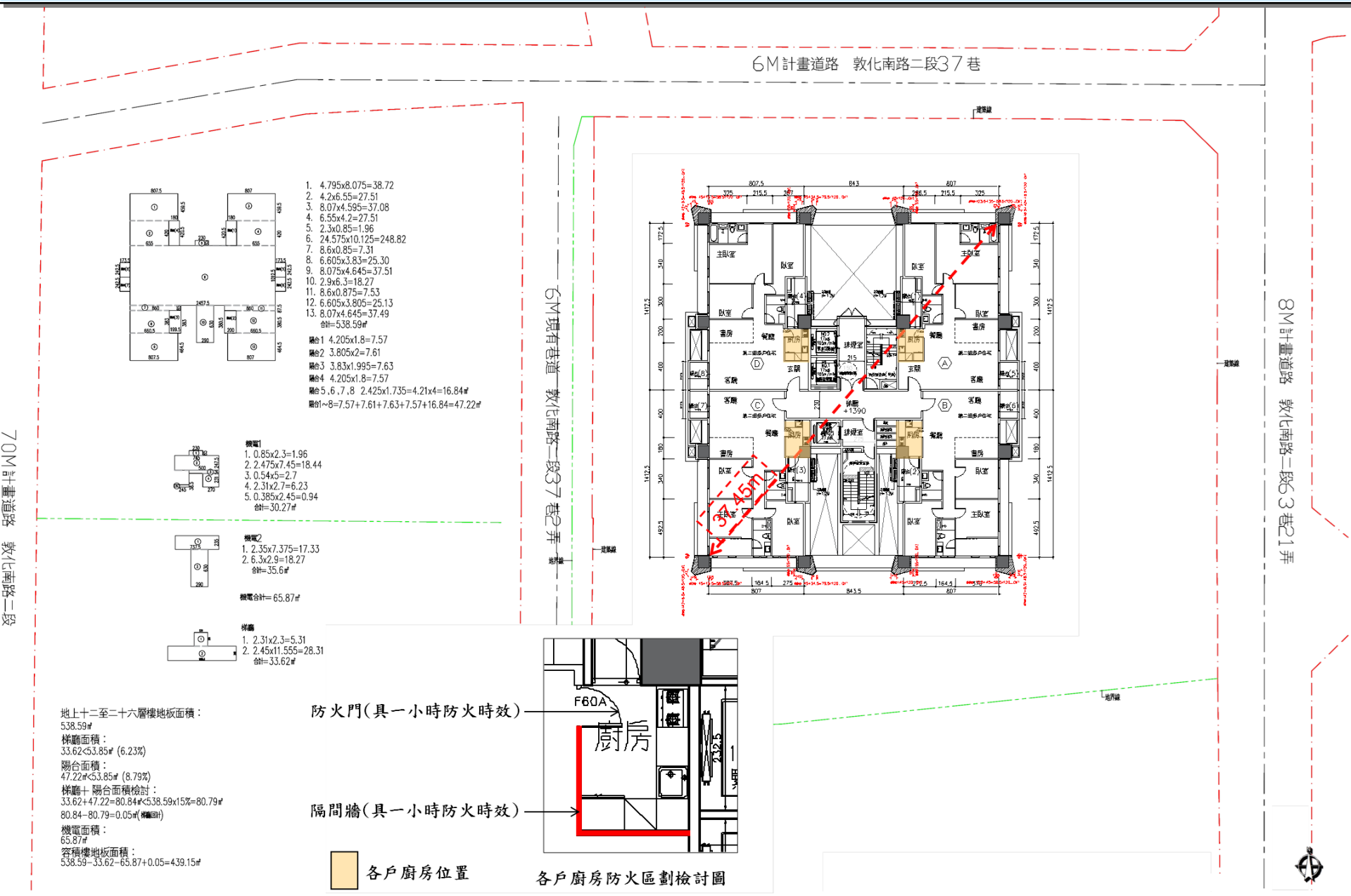
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

五層至十一層平面圖



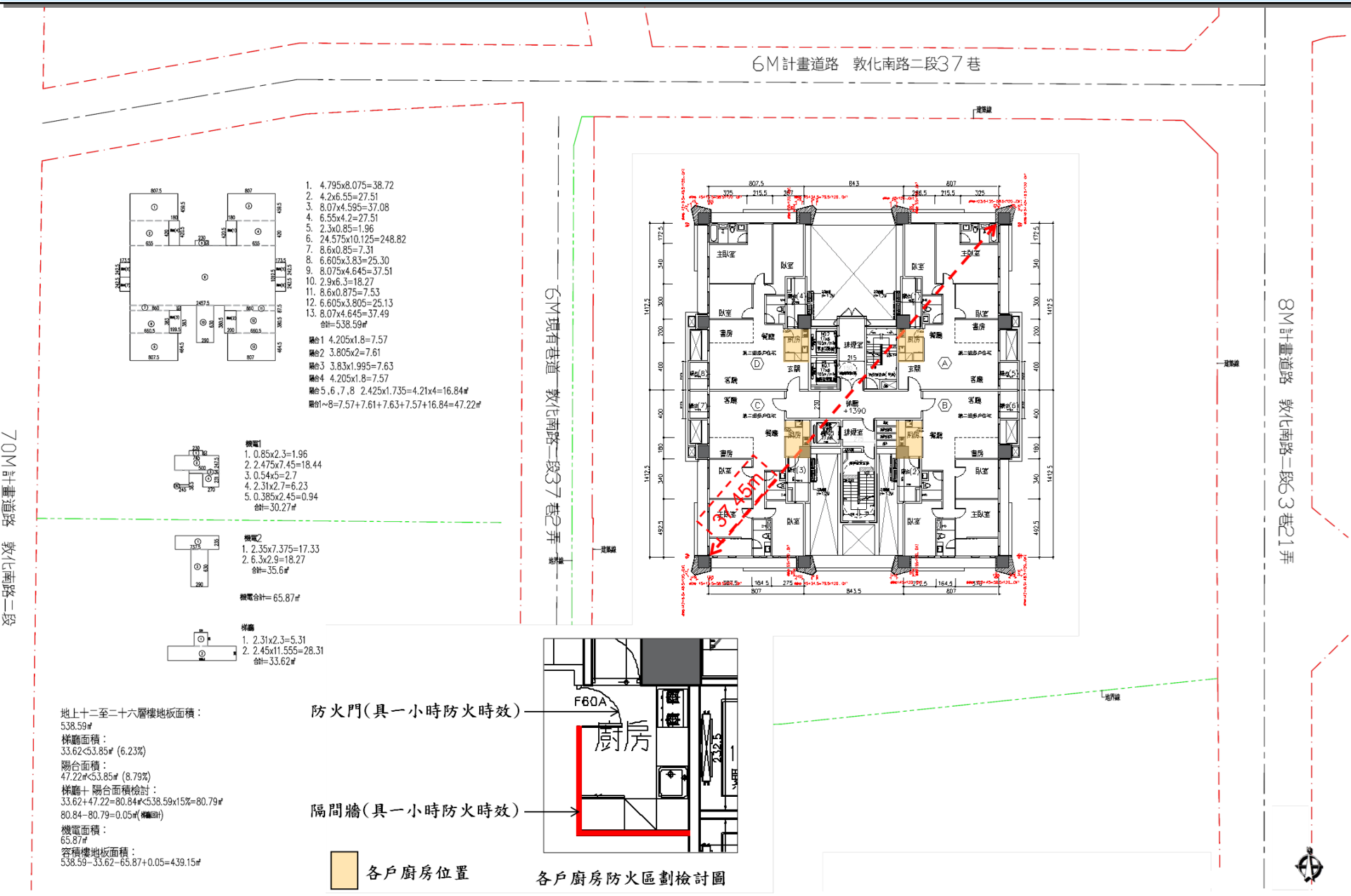
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

六層平面圖



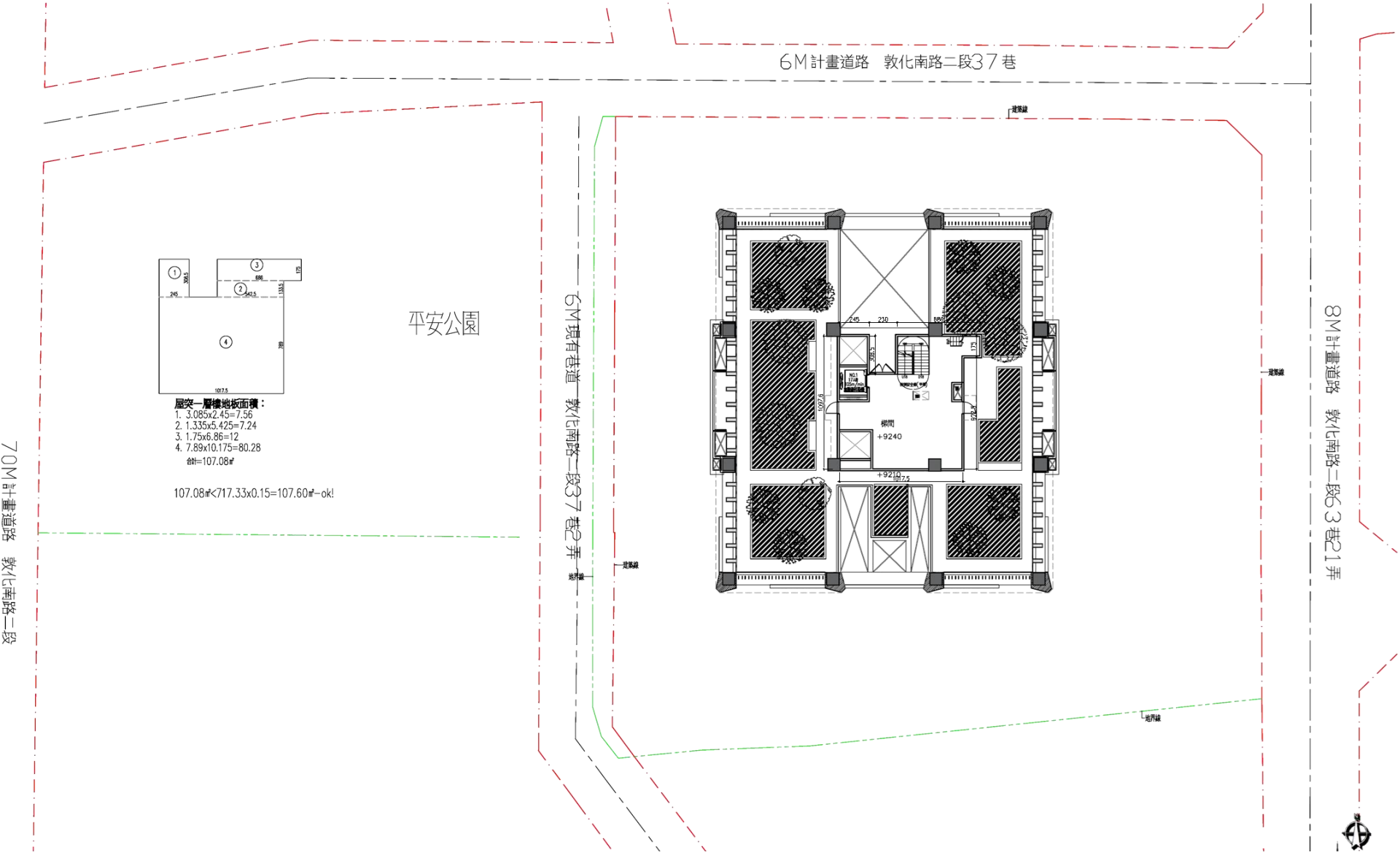
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

十二層至二十六層平面圖



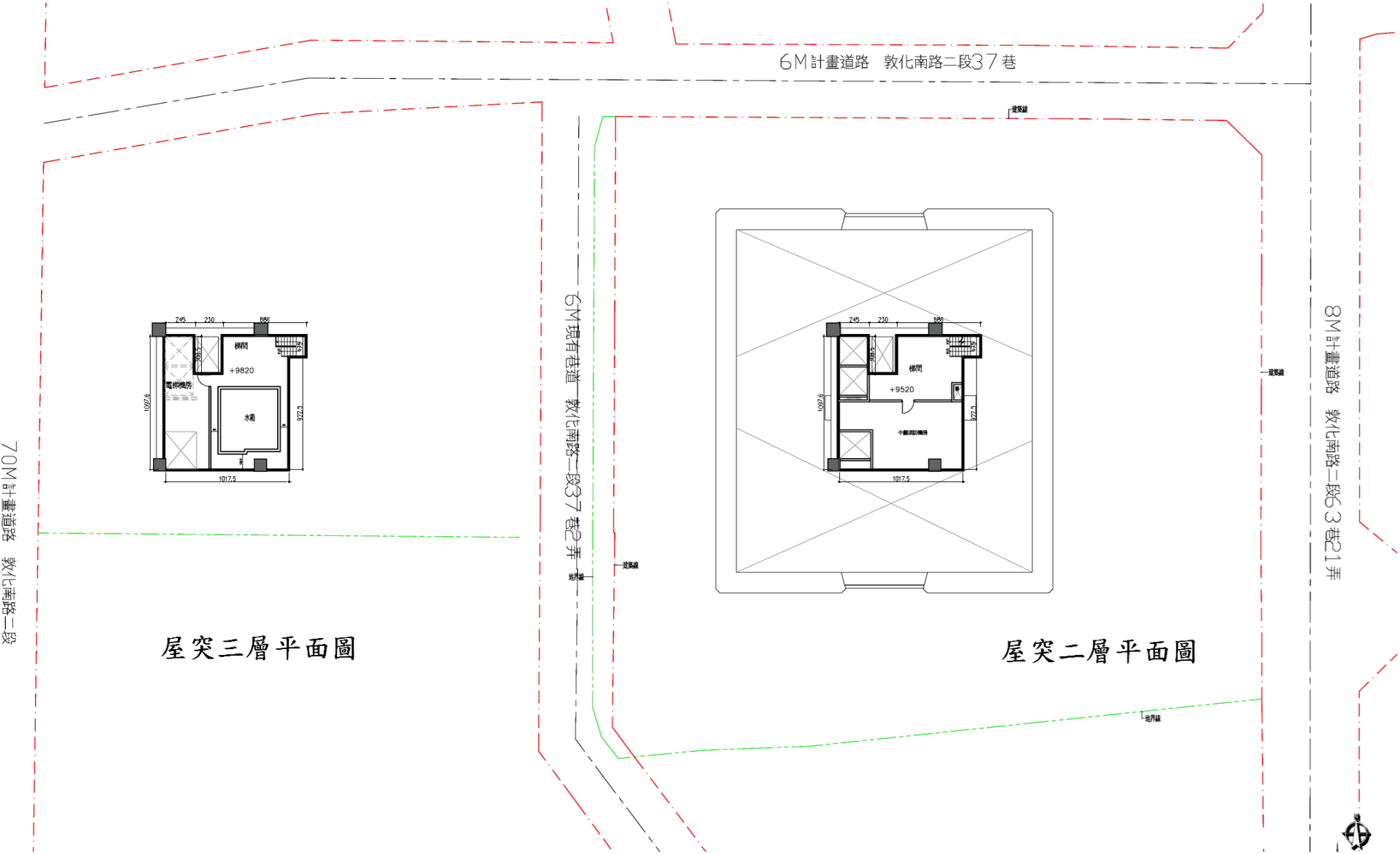
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

屋突一層平面圖



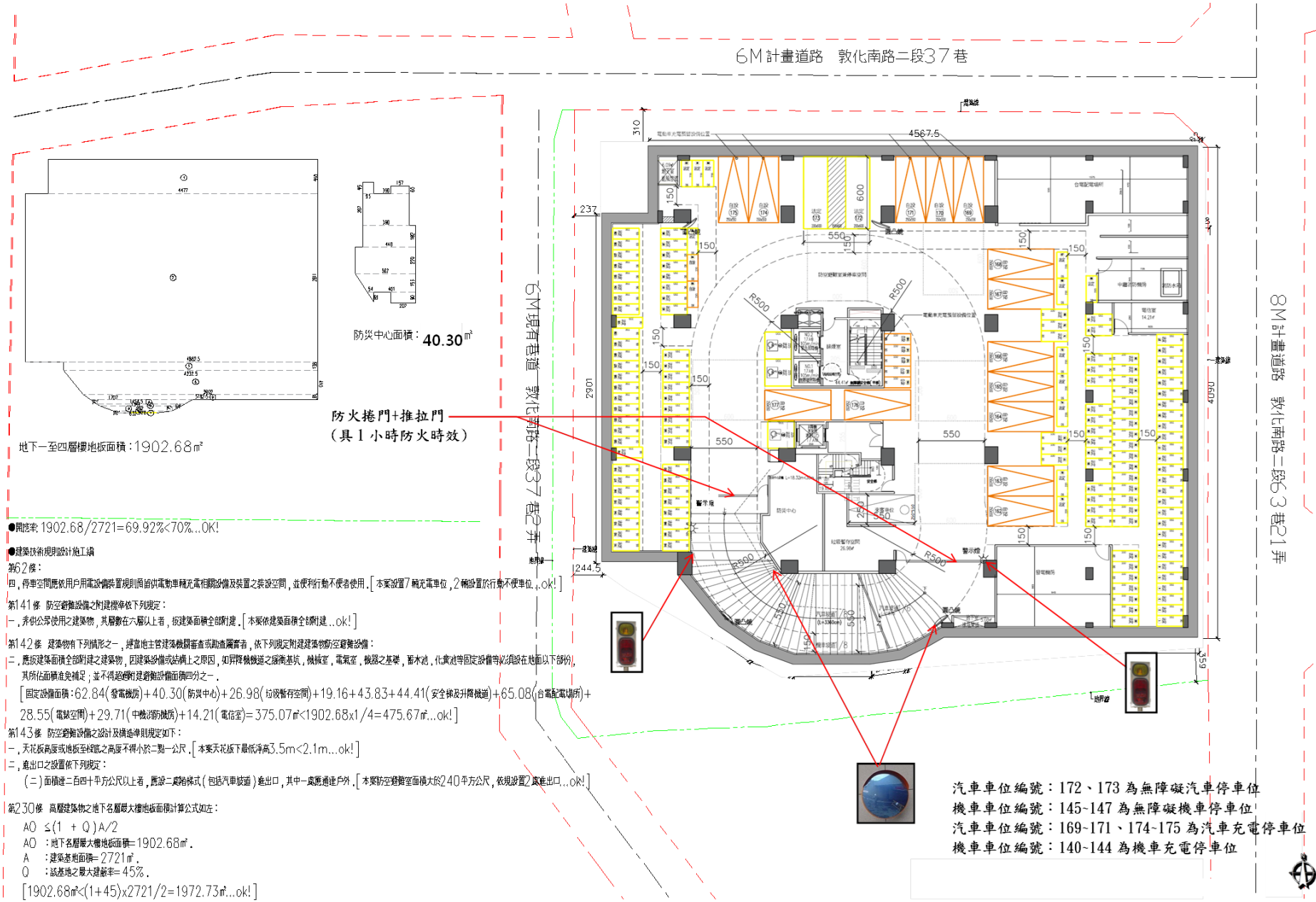
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

屋突二層、屋突三層平面圖



註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

地下一層平面圖



●開挖率 1902.68/2721=69.92%<70%...OK!

●建築技術規則設計施工編

第62條：

四，停車空間應依用戶用電設備裝置規則適留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間，並便利行動不便者使用。[本案設置7輛充電車位，2輛設置於行動不便車位...ok!]

第141條 防空避難設備之附建標準依下列規定：

一，非供公眾使用之建築物，其層數在六層以上者，按建築面積全部附建。[本案依建築面積全部附建...ok!]

第142條 建築物有下列情形之一，經當地主管建築機關審查或勘查屬實者，依下列規定附建建築物防空避難設備：

二，應按建築面積全部附建之建築物，因建築設備或結構上之原因，如昇降機機道之緩衝基坑，機械室，電氣室，機器之基礎，蓄水池，化糞池等固定設備等必須設在地面以下部份，其所佔面積准免補足；並不得超過附建避難設備面積四分之一。

[固定設備面積：62.84(發電機房)+40.30(防災中心)+26.98(垃圾暫存空間)+19.16+43.83+44.41(安全梯及升降機道)+65.08(台電配電場所)+28.55(電梯空間)+29.71(中機消防機房)+14.21(電信室)=375.07㎡<1902.68x1/4=475.67㎡...ok!]

第143條 防空避難設備之設計及構造準則規定如下：

一，天花板高度或地板至樑底之高度不得小於二點一公尺。[本案天花板下最低淨高3.5m<2.1m...ok!]

二，進出口之設置依下列規定：

(二)面積達二百四十平方公尺以上者，應設二處階梯式(包括汽車坡道)進出口，其中一處應通達戶外。[本案防空避難室面積大於240平方公尺，依規設置2處進出口...ok!]

第230條 高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如下：

AO ≤(1 + Q)A/2

AO ：地下各層最大樓地板面積=1902.68㎡。

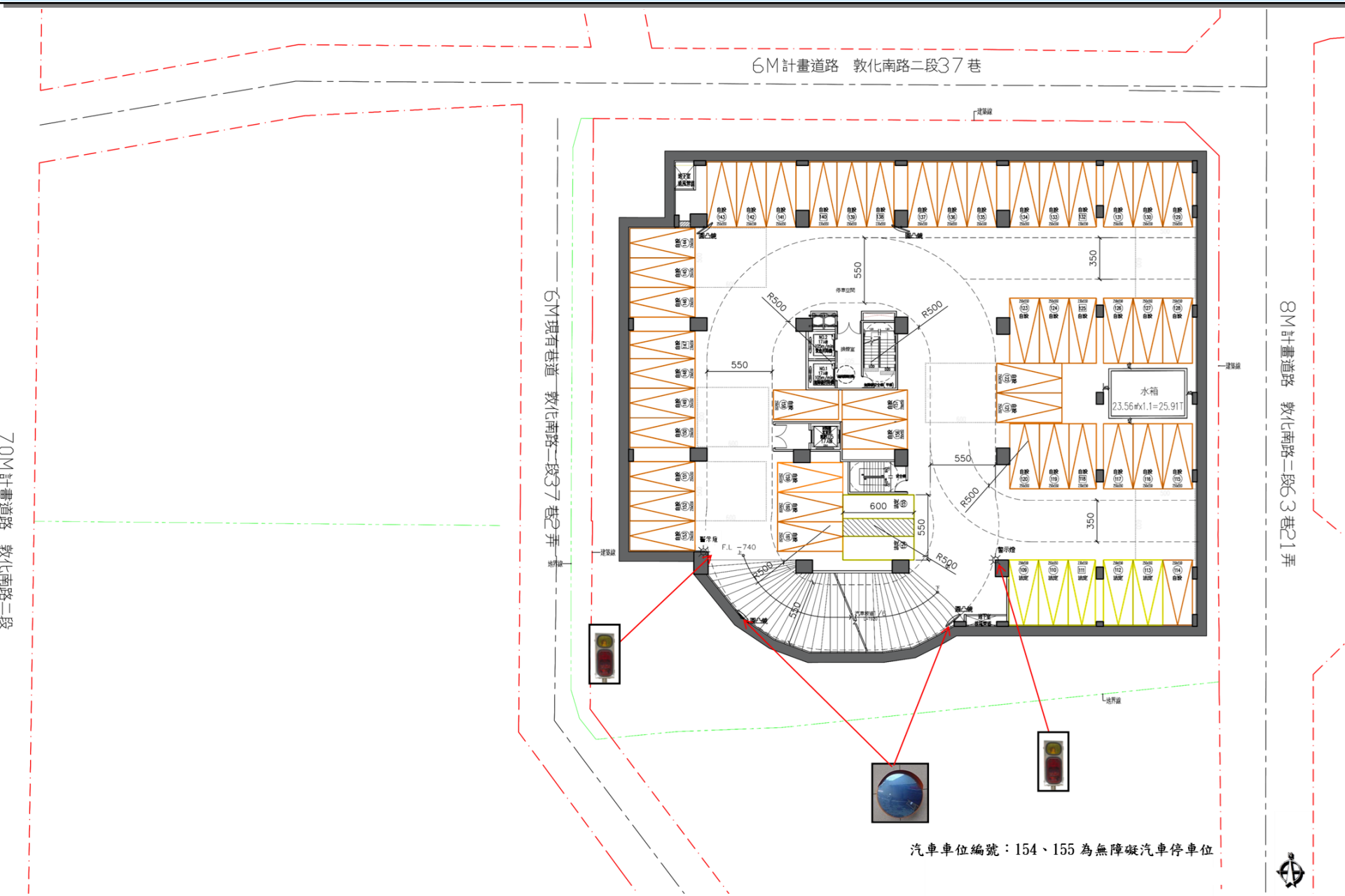
A ：建築基地面積=2721㎡。

Q ：該基地之最大建蔽率=45%。

[1902.68㎡<(1+45)x2721/2=1972.73㎡...ok!]

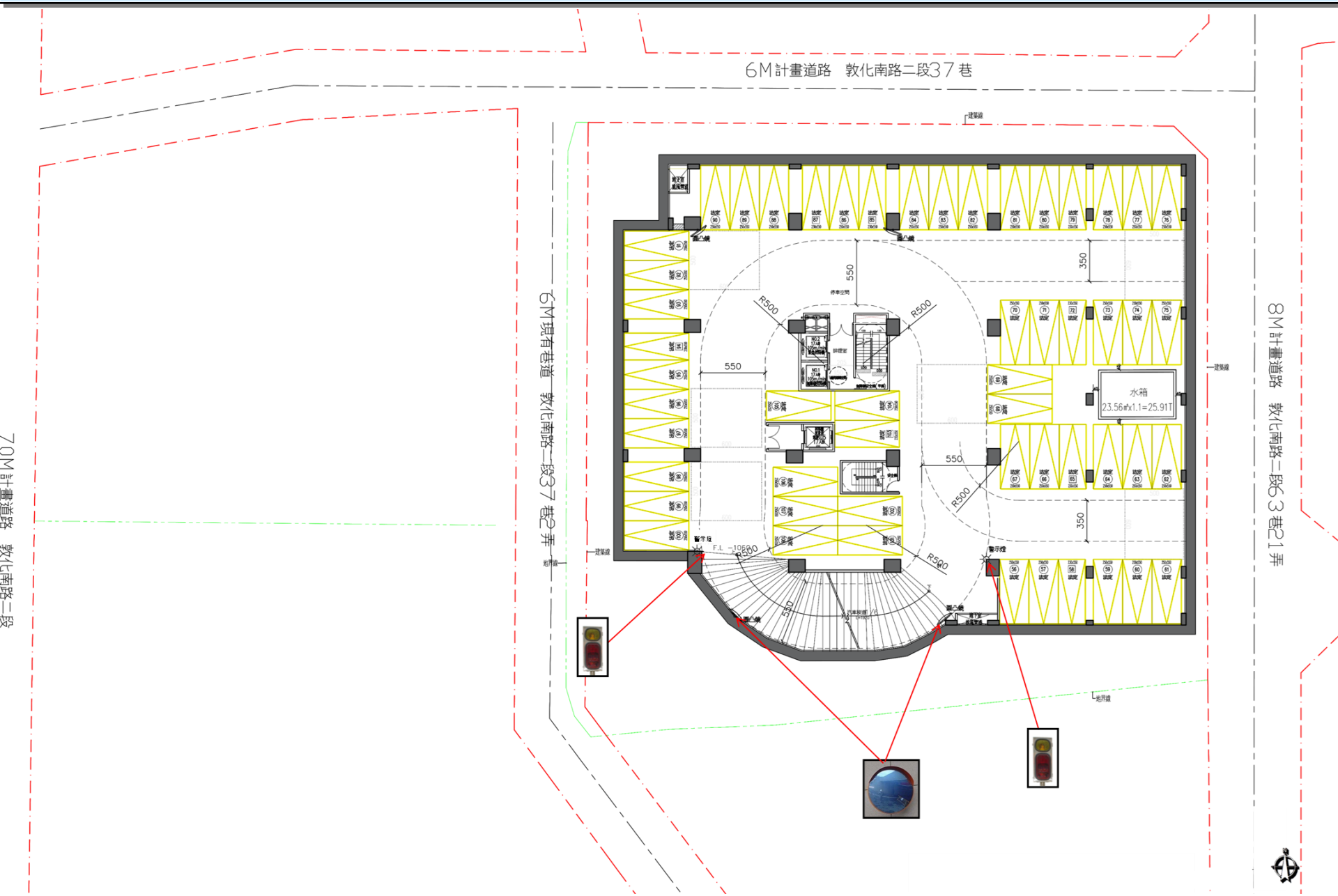
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

地下二層平面圖



註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

地下三層平面圖



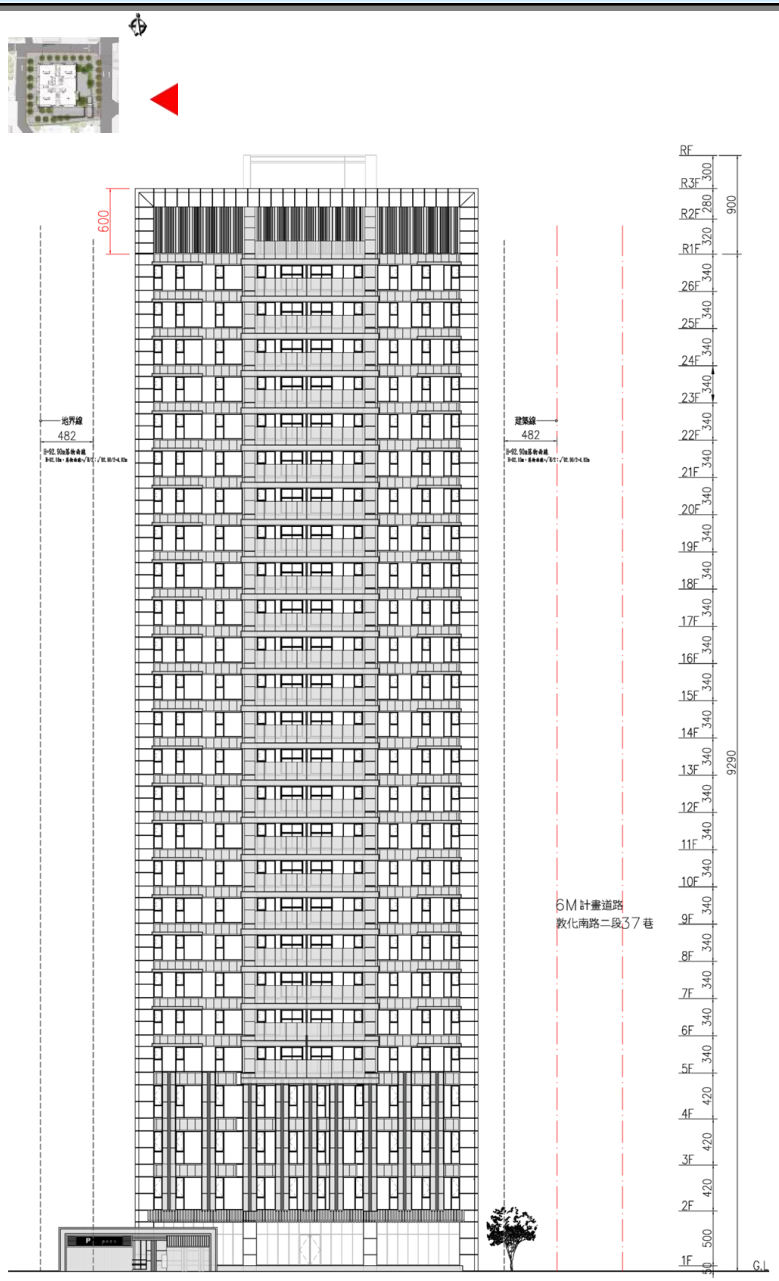
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

地下四層平面圖

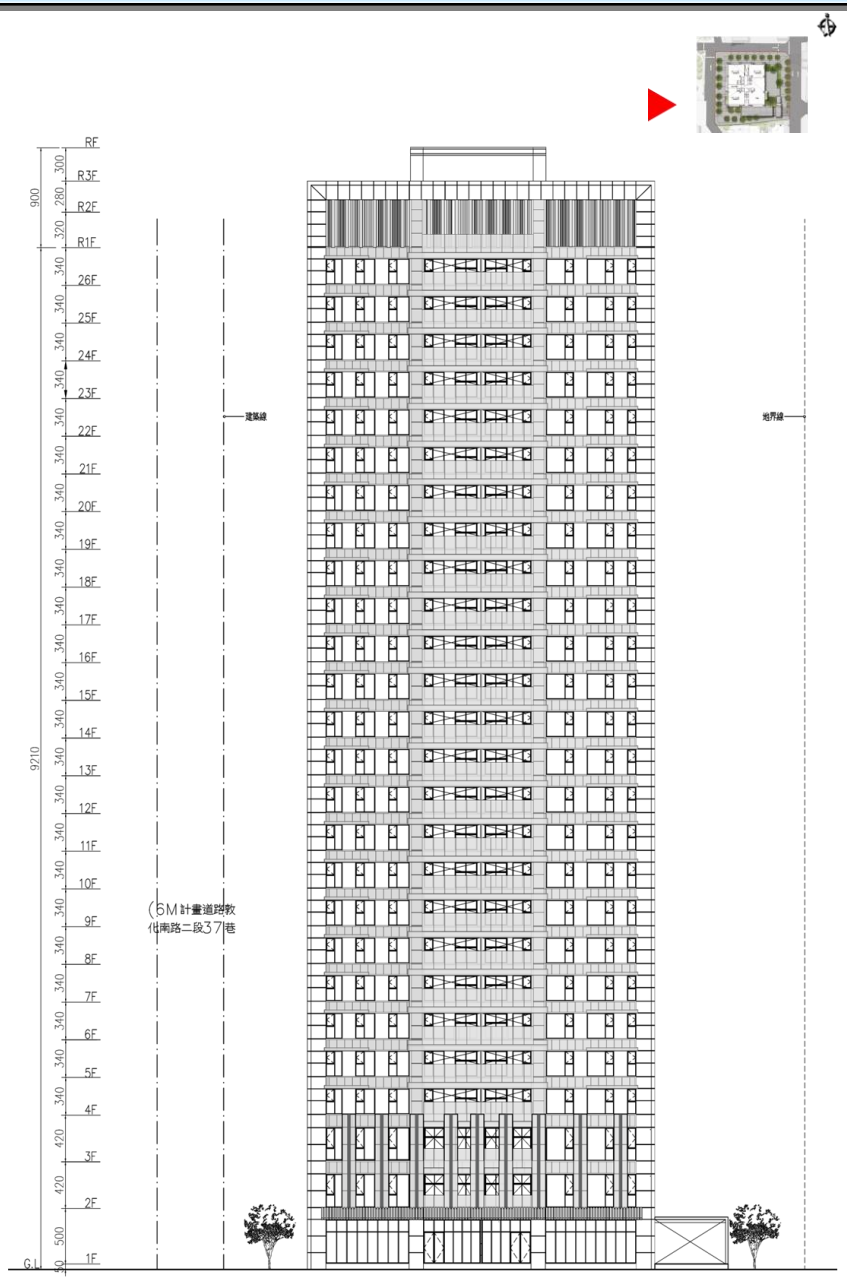


註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

立面圖



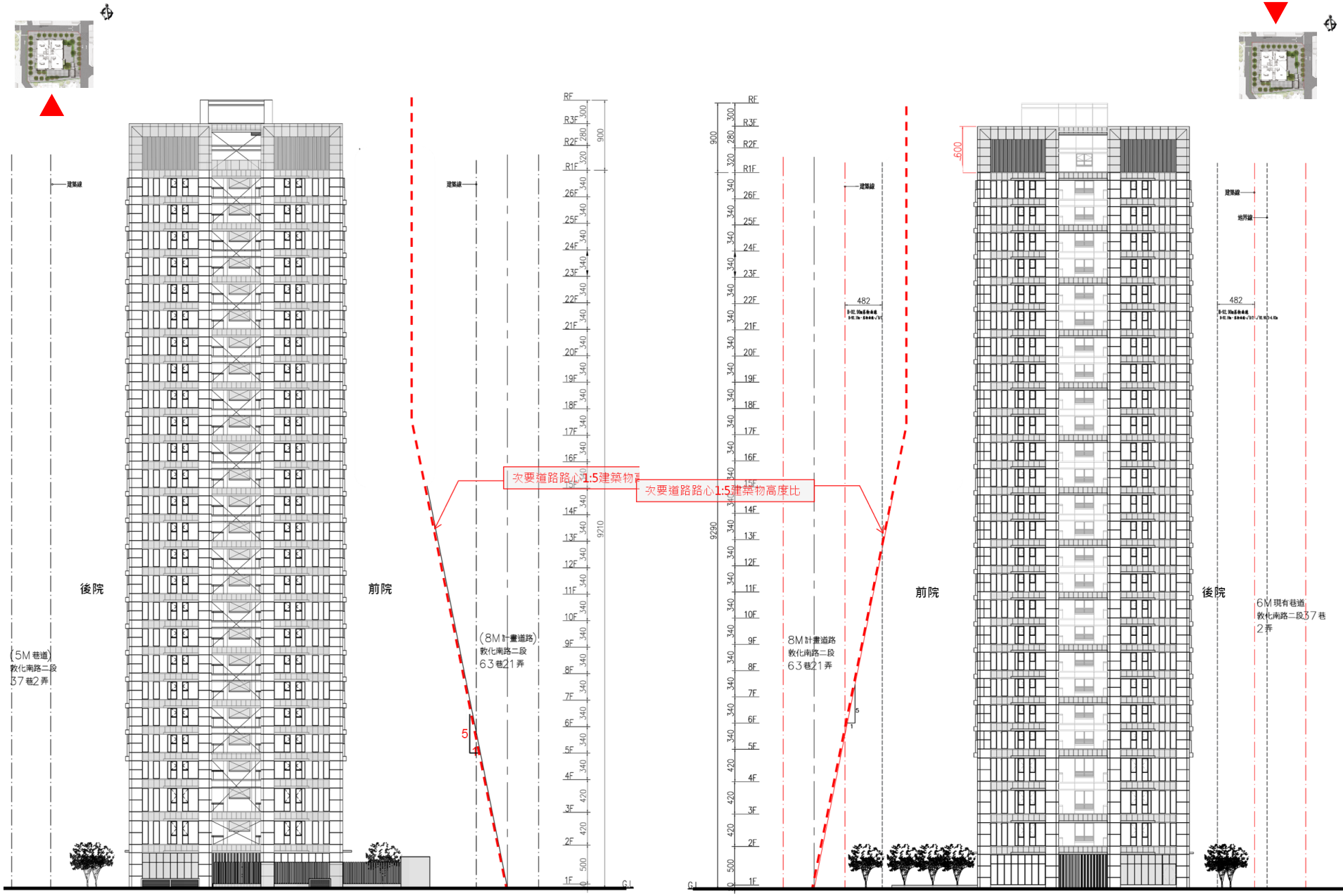
東向立面圖



西向立面圖

註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

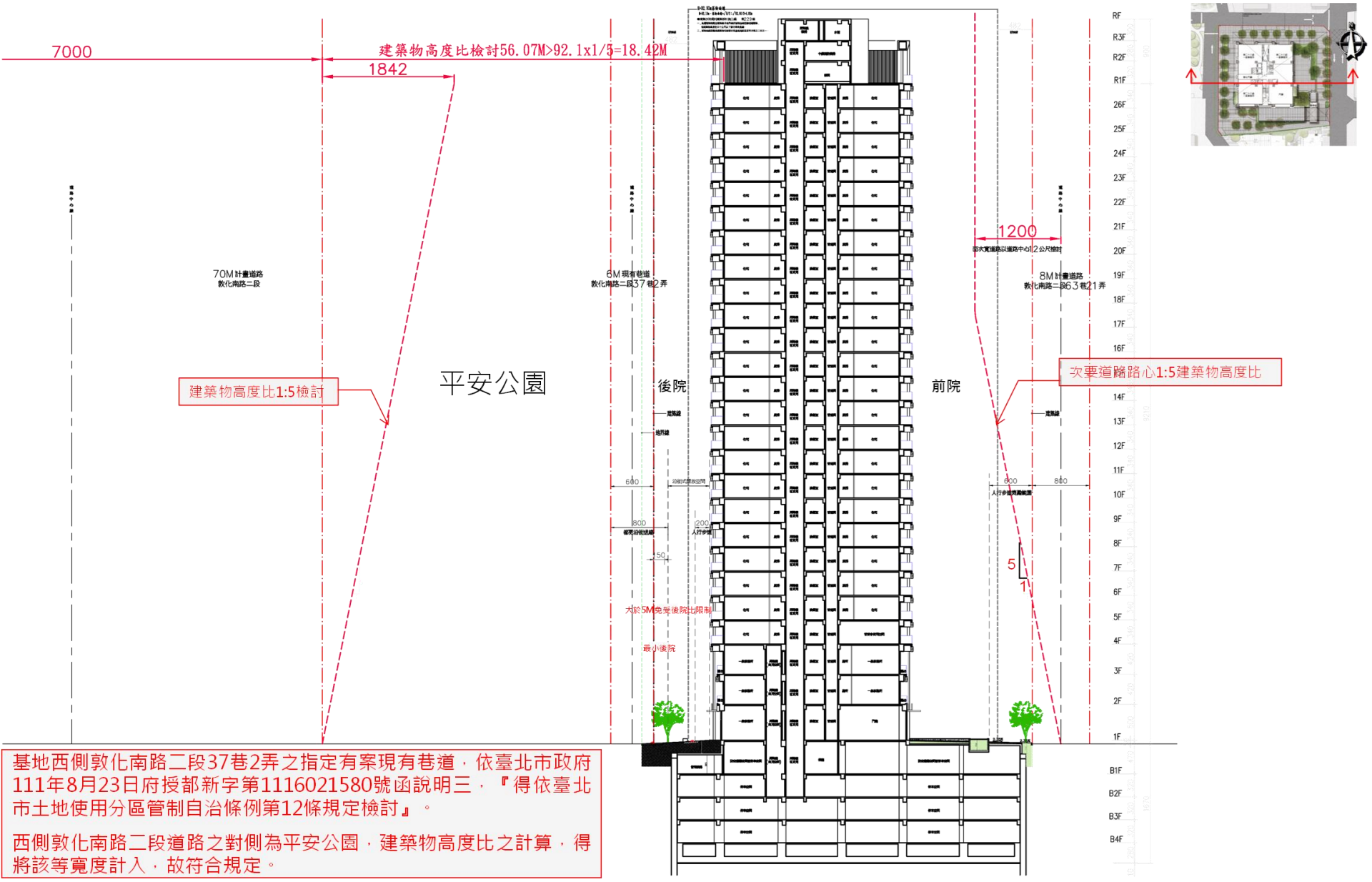
立面圖



南向立面圖　　北向立面圖

註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

縱向剖面圖

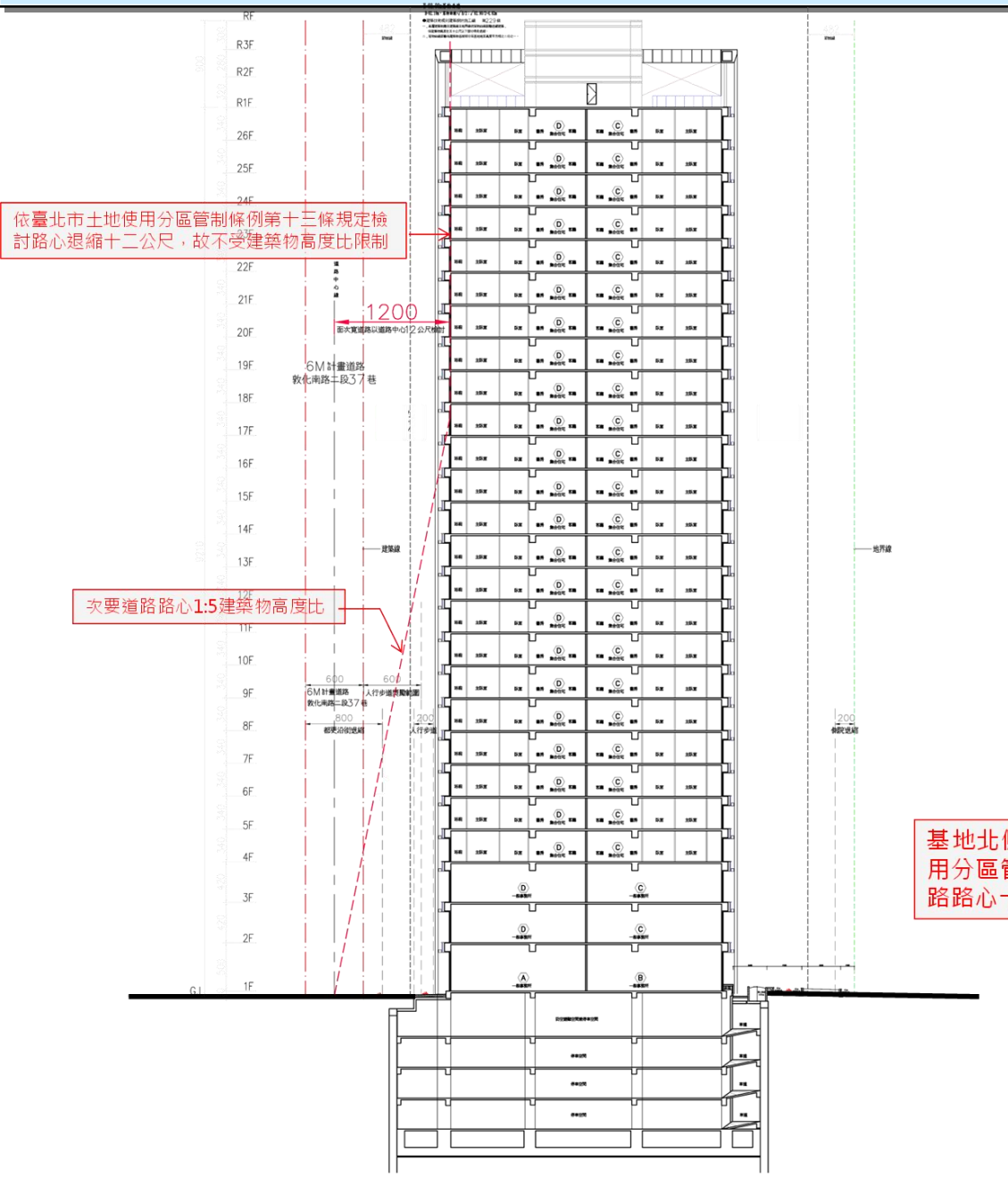


基地西側敦化南路二段37巷2弄之指定有案現有巷道，依臺北市政府111年8月23日府授都新字第1116021580號函說明三，『得依臺北市土地使用分區管制自治條例第12條規定檢討』。

西側敦化南路二段道路之對側為平安公園，建築物高度比之計算，得將該等寬度計入，故符合規定。

註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

橫向剖面圖



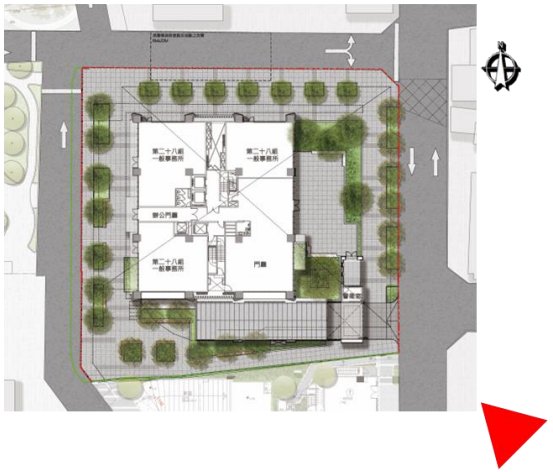


基地北側敦化南路二段37巷為6公尺已開闢計畫道路，依『臺北市土地使用分區管制自治條例』第十三條規定檢討，本案建築物退縮建築至次要道路路心十二公尺範圍外，不受建築物高度比限制，故符合規定。

註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

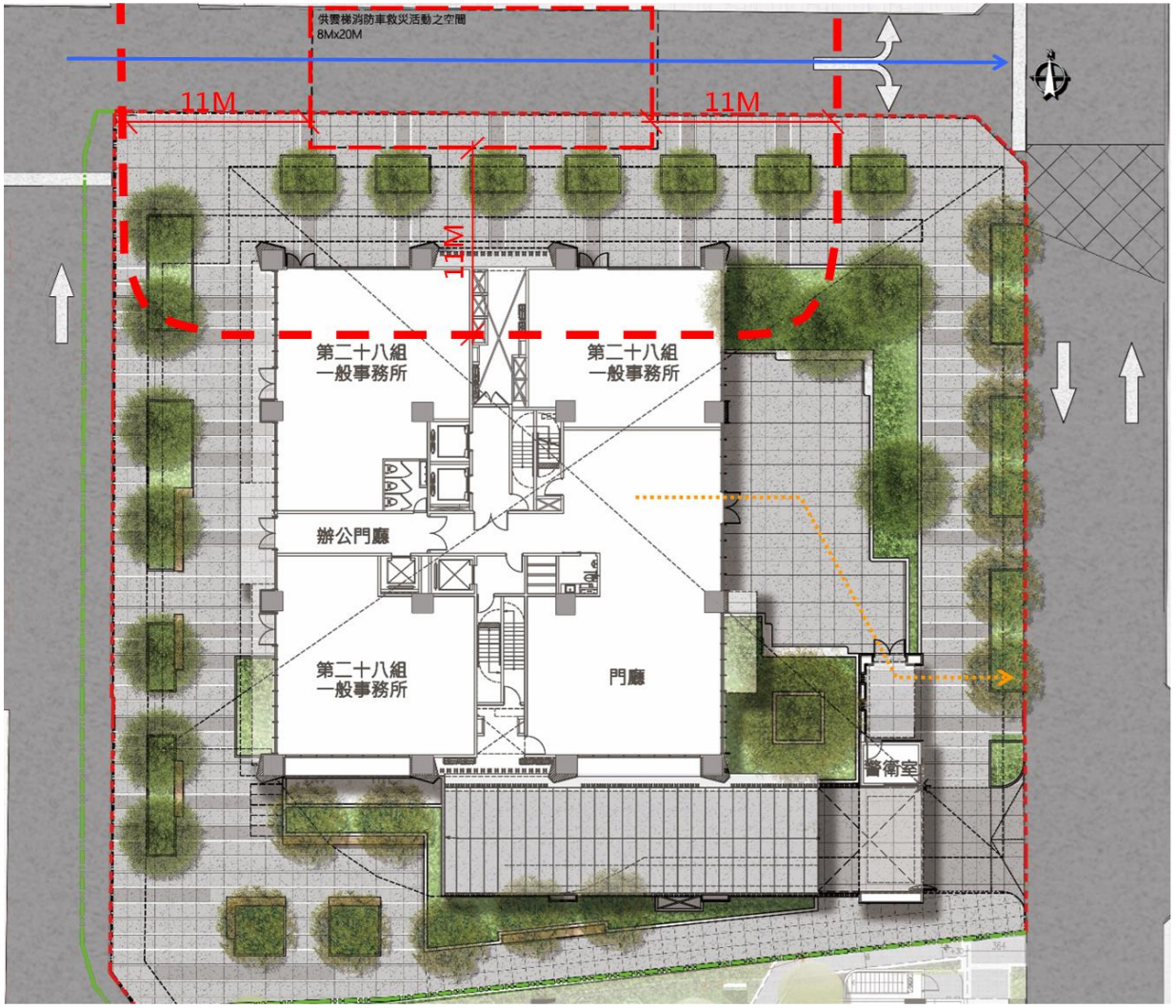
透視模擬圖





註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

消防救災動線規劃示意圖



消防救災動線圖

本案為地上26層建築物，須留設消防車活動空間為11.00M，並檢討救災活動空間位置，設置於計劃道路上且可承載75噸重量，且坡度小於5%...OK!

幹道車流動線

消防雲梯車作業範圍 20m*8m

內部逃生動線

註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

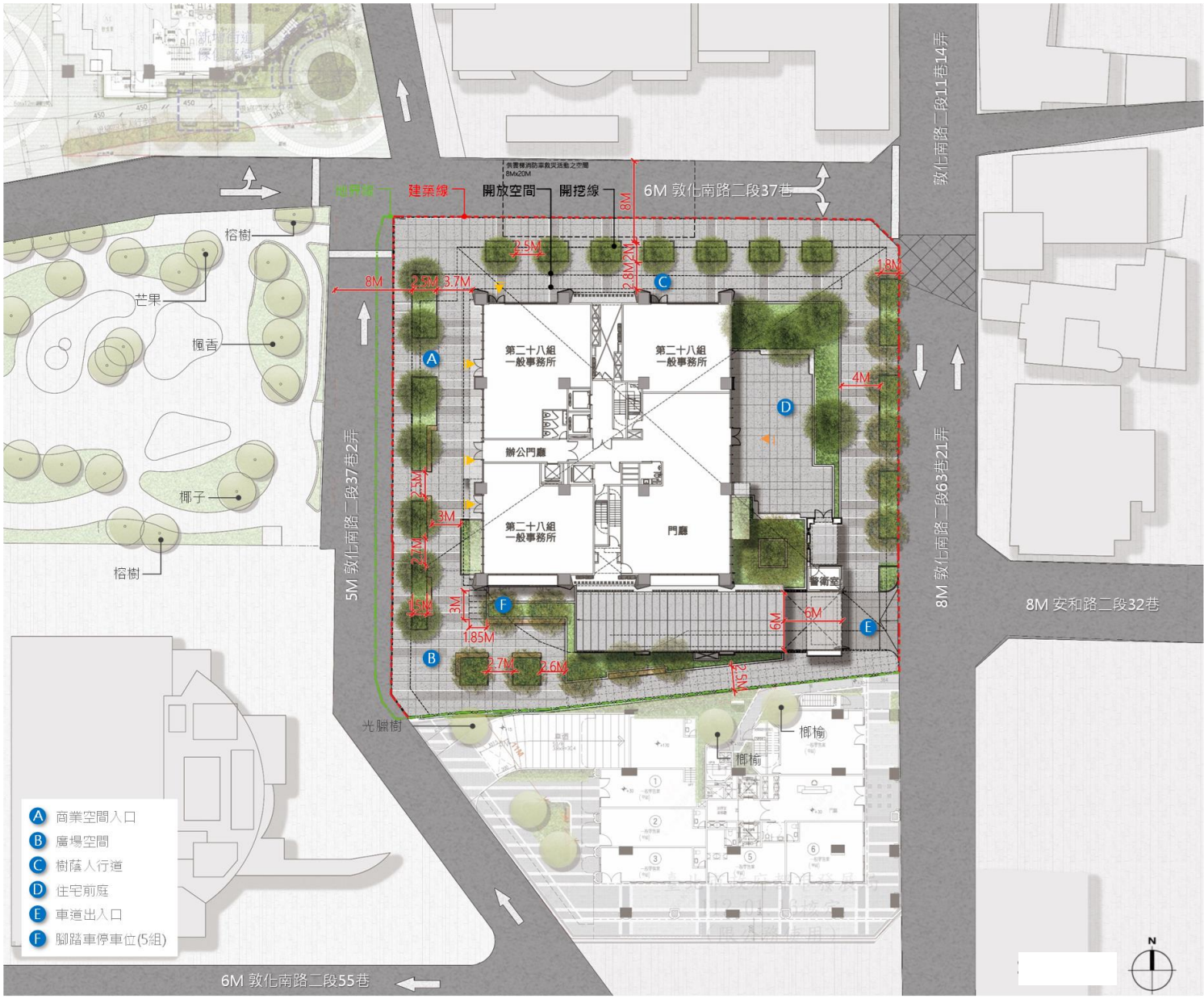
景觀配置圖(一)

1F平面配置說明

- 融合自然人文的空間
  專屬寧靜與放鬆的角落
- 多矩形元素營造空間饗宴:整體以多種矩形式木座椅為元素營造空間感。
- 空間劃分:南側以廣場式開放空間規劃，並設置街道家具，增加該範圍之友善性。

開放空間示意圖





註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

景觀配置圖(二)

RF平面配置及綠化面積檢討

- 依「台北市新建建築物綠化實施規則」，屋頂平台綠化面積應達該屋頂平台面積之50%
- 屋頂平台面積：464.32 ㎡
- 法定綠化面積：(屋頂平台面積)x50%=464.32/2=232.16㎡
- 實設綠化面積： 236㎡ > 232.16 ㎡....OK!

綠覆計算表

圖例	植栽名稱	數量	覆土深度
	象牙木/山黃梔/楓港柿/長紅木/宮粉仙丹/黃金露花/厚葉石斑木/銀紋沿階草/台北草	235m²	≥60cm


◢ 象牙木


◢ 山黃梔


◢ 楓港柿


◢ 長紅木


◢ 宮粉仙丹


◢ 黃金露花

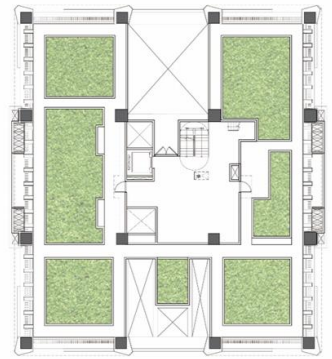

◢ 厚葉石斑木


◢ 銀紋沿階草


◢ 台北草

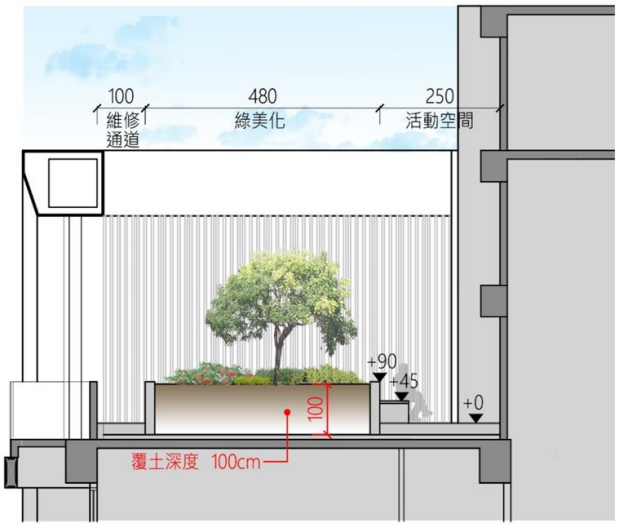


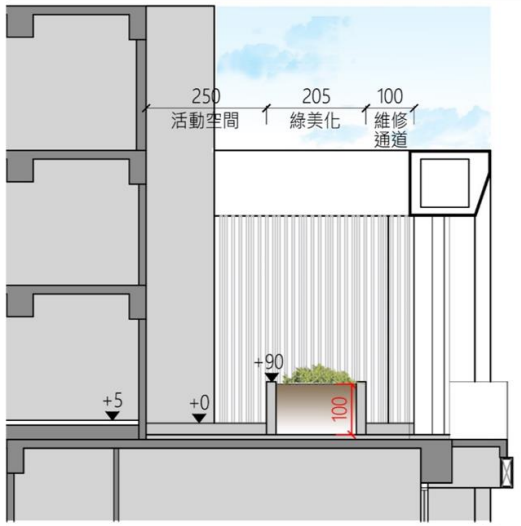
RF景觀配置圖 N
SCALE 1/600



綠化計算示意圖 N
SCALE 1/600

RF景觀剖面圖





G-G'剖面 S:1/100

註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

拆遷安置計畫

一、合法建築物

依「都市更新條例」第57條、「臺北市都市更新自治條例」第4條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款，及臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等規定辦理。

(一)發放對象：合法建築物所有權人。

(二)拆遷補償費：

1.拆遷補償費用:依估價師實際查估之**建物殘餘價值**提列，總計約**1592萬餘元**

2.實際發放費用=**拆遷補償費**(約**1592萬餘元**)-**代為拆除費**(約**334萬餘元**)

=約**1258萬餘元**

(三)拆遷安置費(租金補貼)：

1.租金水準：依估價師查估之更新單元現地租金水準作依據

(1)五樓建物的一樓租金(1800元/坪/月) × 產權面積 × 安置期間(47.2個月)

(2)五樓建物的二樓以上租金(1200元/坪/月) × 產權面積 × 安置期間(47.2個月)

(3)地下層租金(480元/坪/月) × 產權面積 × 安置期間(47.2個月)

2.拆遷安置費：總計約**5821萬餘元**

二、其他土地改良物

對其他土地改良物，其拆遷補償費用依實際測量結果，並依估價師實際查估之建物殘餘價值提列，其他土地改良物拆遷補償費合計約**207萬餘元**，請參見拆遷安置計畫章節。

註：本案為事業計畫及權利變換計畫分送，以上數據實際以權利變換計畫核定結果為準。

財務計畫

■費用總表

項目		總價	說明
壹、工程費用	重建費用	約22億3114萬餘元	包含營建費用、鑑界、鑽探、相關基金、建築相關規費、相關委外審查之相關費用...等
貳、權利變換費用		約1億3287萬餘元	包含建築師規劃設計費、更新規劃費、估價費用、其他規劃簽證費用、測量費用、地籍整理費...等
參、容積移轉		約4億4004萬餘元	包含容積購入費用、委辦費等
肆、貸款利息		約1億4468萬餘元	
伍、稅捐		約1億1406萬餘元	包含印花稅、營業稅等
陸、管理費用		約7億7698萬餘元	包含人事行政管理費、風險管理費等
總計		約38億3978萬餘元	

註1：上表數據為便於閱讀顯示至萬元，詳細內容請詳計畫書財務計畫章節。
註2：本案為事業計畫及權利變換計畫分送，以上數據實際以權利變換計畫核定結果為準。

■共同負擔比例

項目	金額
更新後總價值	約94億6323萬餘元
共同負擔	約38億3978萬餘元
共同負擔比率	約40.58%

註1：上表數據為便於閱讀顯示至萬元，詳細內容請詳計畫書財務計畫章節。
註2：本案為事業計畫及權利變換計畫分送，以上數據實際以權利變換計畫核定結果為準。

申請分配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，於權利變換計畫階段，依預估權利變換分配比率辦理，並以主管機關審議核定結果為準。**選配原則說明如下：**

本案權利變換應分配之土地及建築物位置，由土地所有權人或權利關係人自行選擇。並以下列申請分配原則辦理：

1.土地所有權人及權利變換關係人選配更新後建築單元及車位如下：

(1)建築單元以更新前原持有土地及房屋所在之水平及垂直相對位置分配更新後單元為原則，即其改建前原土地及原建物之相對位置、原座向選配。

(2)土地所有權人及權利變換關係人選配更新後建築單元及車位，於選配時房屋單元應以「壹整戶」、汽車位單元應以「壹整部」為原則。

(3)公有土地部分依國防部政治作戰局111年10月18日國政眷服字第1110258414號函公聽會書面意見，本案公有土地參與分配以「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等相關規定辦理選配為原則。

申請分配原則(續)

2.若有土地所有權人及權利變換關係人同時申請一分配單元或車位，由實施者協助協調，協調不成時，則由實施者邀集重複選配者以公開抽籤方式辦理，抽籤以一次為限，未中籤者應於公開抽籤現場從其他所有權人選取剩餘之房地及車位部分做選配，不得再與其他所有權人重複選配。

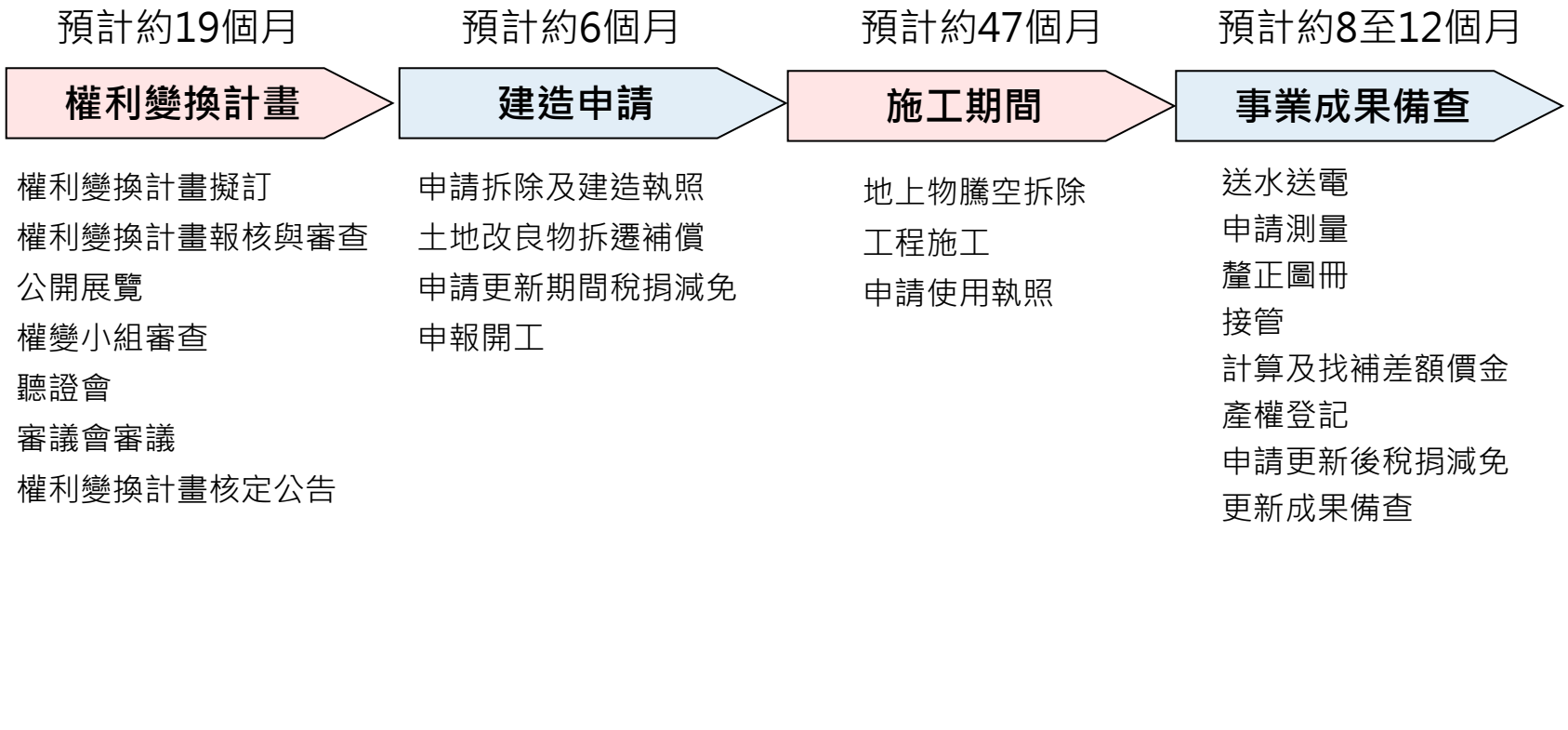
3.**實際分配價值為分配單元與停車位兩項總價值加總**，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。**請依據土地所有權人或權利關係人更新後應分配價值，在實際分配價值不超過應分配價值差額10%進行選配，若超出前開選配情形須請與實施者協議之**。

4.單獨申請分配，請填具更新後分配位置申請書；若欲與本案其他土地所有權人及權利變換關係人合併申請分配者，請填具更新後合併分配協議書，並載明各別之權利範圍。

5.如未於規定期限內回覆「權利變換意願調查表以及申請分配表」提出申請者，由實施者以公開抽籤方式分配於無人選填之分配單元及車位。

實施進度

本案須經都市更新事業計畫審議程序，俟事業計畫核定公告實施後至更新事業成果備查歷時預估**約80至84個月**。



註：上圖數據為預估值，以臺北市政府審議核定後實際執行進度為準。

都市更新資訊及聯絡方式

本案專案網頁內容：http://www.trp.tw

相關意見與疑問請洽：

- **中國開發資產管理股份有限公司**
- 聯絡電話：**(02) 2760-2202分機728**
- 聯絡地址：臺北市松山區光復南路35號11樓之1

有關都市更新及相關法令規定可參閱臺北市都市更新處網站/法規資訊：https://uro.gov.taipei/Default.aspx，或洽臺北市都市更新處 (02)2781-5696(法令諮詢專線分機3093)