

擬訂臺北市士林區芝蘭段四小段115地號等9筆土地 都市更新事業概要案公聽會



申請人：劉靚音

受託人：貴品建設開發股份有限公司
合康工程顧問股份有限公司
閻康聯合建築師事務所

日期：中華民國一〇三年四月

公 聽 會 簡 報 大 綱

- 一、辦理緣起與法令依據
- 二、計畫地區範圍
- 三、申請人
- 四、計畫目標
- 五、現況分析
- 六、細部計畫及其他圖說
- 七、處理方式及其區段劃分
- 八、區內公共設施興修或改善計畫
- 九、整建或維護計畫
- 十、重建區段之土地使用計畫
- 十一、都市設計與景觀計畫
- 十二、防災與逃生避難計畫
- 十三、實施方式及有關費用分擔
- 十四、拆遷安置計畫
- 十五、財務計畫
- 十六、實施進度
- 十七、效益評估
- 十八、相關單位配合辦理事項
- 十九、其他應加表明之事項

一、辦理緣起與法令依據

➤ 辦理緣起

本更新單元內建物屋齡近30年，耐震及防火設計不符現行建築技術規則之規定。有鑑於此，期能透過本案更新重建，改善老舊窳陋的建物情況。

➤ 法令依據

- 本更新單元依都市更新條例第十一條規定申請自行劃定更新單元，業已經臺北市政府103年3月27日府都新字第10232324600號函公告「劃定臺北市士林區芝蘭段四小段115地號等9筆土地為更新單元」
- 「都市更新條例」第10條及第11條規定

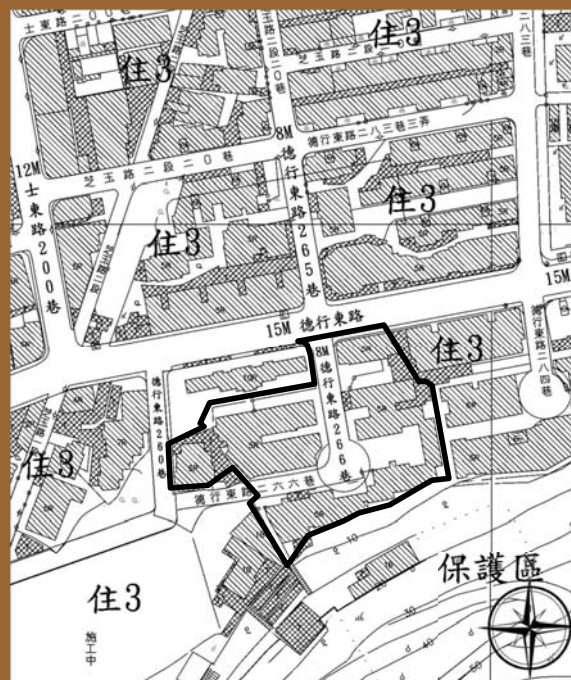
二、計劃地區範圍

➤ 基地位置

- 北側鄰德行東路(15公尺)
- 東側鄰德行東路284巷西側社區
- 西側鄰德行東路260巷(15公尺)
- 南側鄰保護區

➤ 更新單元範圍

本更新單元內土地計有臺北市士林區芝蘭段四小段115地號等9筆土地，基地面積為5,236.26 m²。



三、申請人

- 本更新單元由所有權人劉靚音為申請人
- 本更新單元由貴品建設開發股份有限公司為預定實施者。

四、計畫目標

➤ 促進都市土地有計畫之再開發與利用

都市更新整體開發及較大規模的開發方式來形塑較佳的都市環境，讓窳陋地區得以再開發利用，以符合都市計畫土地使用效能及提昇住宅區整體功能，以塑造符合環境之規劃設計。

➤ 創造都市生活機能

本區之都市計畫土地使用分區為住宅區及部分道路用地(公共設施用地)，但現況所提供之居住機能明顯不足，希冀以都市更新的方式創造優質之都市生活機能。

➤ 改善居住環境

透過都市更新重建的方式，改善原有髒亂狹窄之地區環境，創造適合居住之生活空間，對於環境之改善助益良多。

➤ 增進公共利益

透過整體開發之方式，公部門不須編列預算即可透過都市更新之計畫推動獲得外部空間與綠化環境之提供，增加計畫區內的綠覆率及公共空間。此外對於都市更新實施者亦可透過都市更新的獎勵措施，提高開發效益，活絡地區的不動產市場。

五、現況分析

➤ 公、私有土地分佈狀況

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	35.35	0.67	1	0.76
	縣(市)有地	303.46	5.80	1	0.76
	鄉(鎮市區)有地	0.00	0.00	0	0.00
私有土地		4,897.45	93.53	129	98.48
合計		5,236.26	100.00	131	100.00

➤ 同意參與都市更新事業概要比例計算(本表統計至103年4月3日止)

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)
全區總合 (A=a+b)	5,236.26	131	16,446.85	128
公有 (a)	338.81	2	126.52	1
私有 (b=A-a)	4,897.45	129	16,320.33	127
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總合 (B=b-c)	4,897.45	129	16,320.33	127
私有同意數 (C)	2,014.08	48	7,321.21	48
同意比例(%) (C/B)	41.13	37.21	44.86	37.80

五、現況分析

➤ 土地使用現況

本更新單元內共有9筆土地，面積共計5,236.26 m²。土地使用分區為住宅區4,256.01 m²及道路用地(公共設施用地) 634.33 m²。

➤ 合法建築物現況

更新單元內計有10棟5樓無設置電梯設備建築物，分別為民國70年及73年興建完成，均為合法興建鋼筋混凝土造之建築物，使用年限已近30年

➤ 其他土地改良物

本更新單元內之違章建築物，未來另行委託辦理更新單元建物測量並經專業技師簽證。

五、現況分析



五、現況分析

➤ 公共設施現況

- 公園用地：天母運動公園、蘭雅公園等。
- 學校用地：芝山國小、蘭雅國中、華興中學。
- 停車場用地：大葉高島屋。
- 機關用地：士林地方法院。

➤ 附近地區交通現況

● 道路系統現況

主要道路為德行東路；快速道路可連結至往東可連結至仰德大道、省道台二甲線、往西可連結至台二乙線、洲美快速道路、往南連結至中山高速公路等高速、快速公路。

● 大眾運輸系統

公車站牌主要集中於德行東路上，行駛路線「206」、「280」、「280直」、「602」、「紅15」.....等公車可通達如士林、北投、大直、中和等。

● 停車空間狀況

鄰接位於士東路286巷32號的愛馬屋天母場有30位停車位、忠誠2段53巷7號B1、B2的應安士林一停車場有69位停車位、忠誠路2段55號的大葉天母停車場有120位停車位。

五、現況分析

➤ 房地產市場調查

資料來源:住展租售報導(103年3月)



案名	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(萬元/坪)	一樓單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)
和暘天母段案	-	預售屋	60-120	8/3	未定	-	-	-
天母逸苑	行情價	新成屋	42-68	7/1	85	未定	-	-
哲園	行情價	新成屋	35-70	7/2	90	105	機械	250

六、細部計畫及其圖說

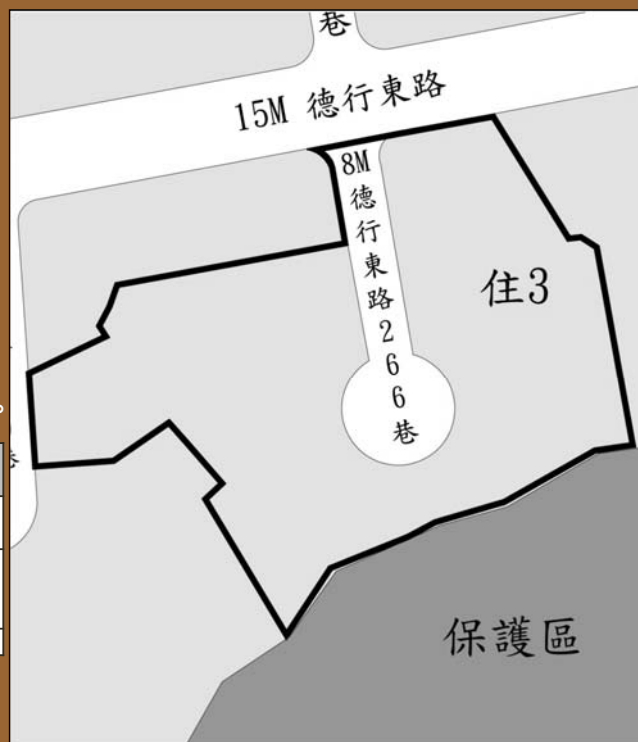
➤ 相關都市計畫

修訂士林區天母東、西路、忠誠路、士東路保證區界線、雙溪堤防、中山北路、磺溪堤防所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案。

➤ 土地使用說明

本更新單元內之使用分區土地為第三種住宅區及道路用地(公共設施用地)。

使用分區	面積 (m^2)	建蔽率 (%)	建築面積 (m^2)	容積率 (%)	法定容積 (m^2)
第三種住宅區	4,601.93	45%	2,070.87	225%	10,354.34
道路用地 (公共設施用地)	634.33	-	-	-	-
總計	5,236.26		2,070.87		10,354.34



七、處理方式及其區段劃分

八、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

九、整建或維護計畫

➤ 處理方式及其區段劃分

本更新單元全區劃定為「重建區段」，採重建方式實施。

➤ 區內公共設施興修或改善計畫

本更新單元範圍內有121等1筆地號為私人所有之都市計畫道路用地(公共設施用地)，目前供通行使用，惟尚未徵收完成。將依都市更新條例第二十條，於更新計畫中一併處理細部計畫變更。

➤ 整建或維護計畫

本案無整建或維護計畫。

十、重建區段之土地使用計畫

➤ 現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元內之計畫道路(8公尺德行東路266巷)，為囊底路僅供本社區住戶出入，本案擬將計畫道路納入此次更新範圍內。更新後無實質存在必要。故將德行東路266巷計畫道路(公共設施用地)以原面積變更細部計畫至本案西側德行東路260巷為鄰里公園(公共設施用地)並協助開闢完成，以增進區域環境公共利益。



十、重建區段之土地使用計畫

➤ 土地及建物使用計畫構想

● 更新單元內規劃構想

更新單元範圍規劃構想包括消防空間計畫(德行東路配合消防救災需求，將不設置突出物)、景觀綠化計畫(配合建築規劃提供綠化植栽等景觀設施)、退縮2公尺以上之無遮簷人行道、停車計畫(提供汽、機車停車位)。

● 對周邊環境發展規劃構想

配合街廓周邊建築物之量體、造型、色彩及座落方位與地區環境調和，建築物未來規劃適當停車空間。

● 整體發展計畫構想

本更新單元鄰近天母商圈，附近居住環境良好，區內建築物多為老舊建築物，未能配合周邊地區發展，且基地鄰保護區都市景觀與地區整體環境發展應有較詳細規劃。

十、重建區段之土地使用計畫

➤ 初步建築規劃面積檢討 容積獎勵試算表

申請獎勵容積項目	申請獎勵(㎡)	基準容積比率(%)
△F1以原容積高於法定容積	0.00	0.00%
△F2更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	0.00	0.00%
△F3更新時程獎勵	724.80	7.00%
△F4考量地區環境狀況獎勵		
△F4-1捐贈公益設施	0.00	0.00%
△F4-2捐贈道路用地成本經費	0.00	0.00%
△F4-3協助附近有建築物整建及維護事業所需經費	0.00	0.00%
△F4 小計	0.00	0.00%
△F5更新單元規劃設計獎勵		
△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和	1,035.43	10.00%
△F5-2 開放空間廣場	0.00	0.00%
△F5-3留設人行步道	88.00	0.85%
△F5-4保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築物	0.00	0.00%
△F5-5更新單元規模	641.97	6.20%
△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計	621.26	6.00%
△F5 小計	2,386.66	23.05%
△F6處理違建戶之樓地板面積獎勵	0.00	0.00%
更新獎勵容積合計	3,111.46	30.05%
海砂屋原容積高於定容積部分	2,586.32	24.98%
海砂屋容積獎勵	3,586.32	34.37%
申請容積總計	9,257.05	89.40%

(實際容積獎勵依都市更新事業計畫核定公告為準)

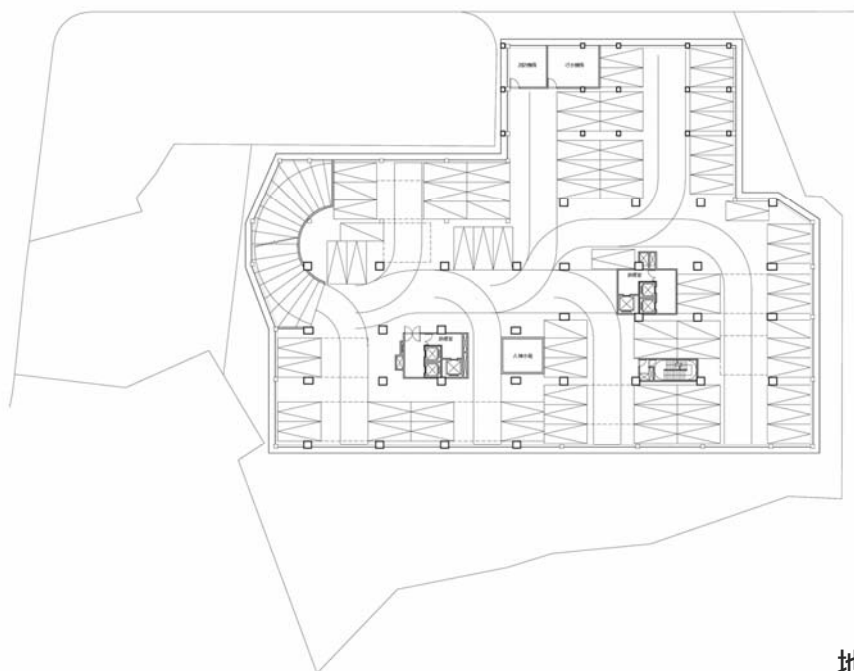
十、重建區段之土地使用計畫

➤ 配置設計原則 容積獎勵試算表

1	基地位置	士林區芝蘭段四小段115地號等9筆土地			
2	基地使用分區	第三種住宅區+道路用地(公共設施用地)			
3	基地面積(㎡)	第三種住宅區:4,601.93; 道路用地(公共設施用地):634.36			
4	法定建蔽率(%)	第三種住宅區:45%			
5	法定建築面積(㎡)	2,070.87			
6	法定容積率(%)	第三種住宅區:225%			
7	法定容積樓地板面積(㎡)	10,354.34			
8	都市更新獎勵容積(%)	30.05%			
9	其他獎勵容積(%)	高氣離子混凝土建築物:59.35%			
10	允建容積率及樓地板面積(㎡)	426.16%			
11	實設建蔽率(%)	實設建築面積(㎡)	374.53%	1,473.55	
12	法定空地面積(㎡)	實設空地面積(㎡)	59.74%	3,128.38	
13	實設容積率(%)	實設總樓地板面積(㎡)	426.16%	19,611.37	
14	興建樓層數				
	各層面積計算	樓地板面積(㎡)	容積樓地板面積(㎡)	戶數(戶)	用途
	B1-B4F	各3,757.71			社區公共設施、防災中心、停車空間
	1F	1,398.15	429.01	9	店舖、管委會使用空間、集合住宅
	2F	940.51	783.76	5	集合住宅
	3-10F(@8F)	8,889.68	7,408.07	80	集合住宅
	11-18F(@8F)	8,792.96	7,327.47	64	集合住宅
	19-20F(@8F)	2,198.24	1,831.87	16	集合住宅
	21-22F(@2F)	2,197.44	1,831.20	48	集合住宅
	R1F	237.21			樓梯間、水箱、電梯機房
	R2-R3F	各193.42			
	合計	40,071.87	19,611.37	222	
15	法定工程造價(元/㎡)	40,071.87*16,740=670,803,104			
16	停車數量	實設:機車244輛; 汽車247輛			

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執照核准圖為準)

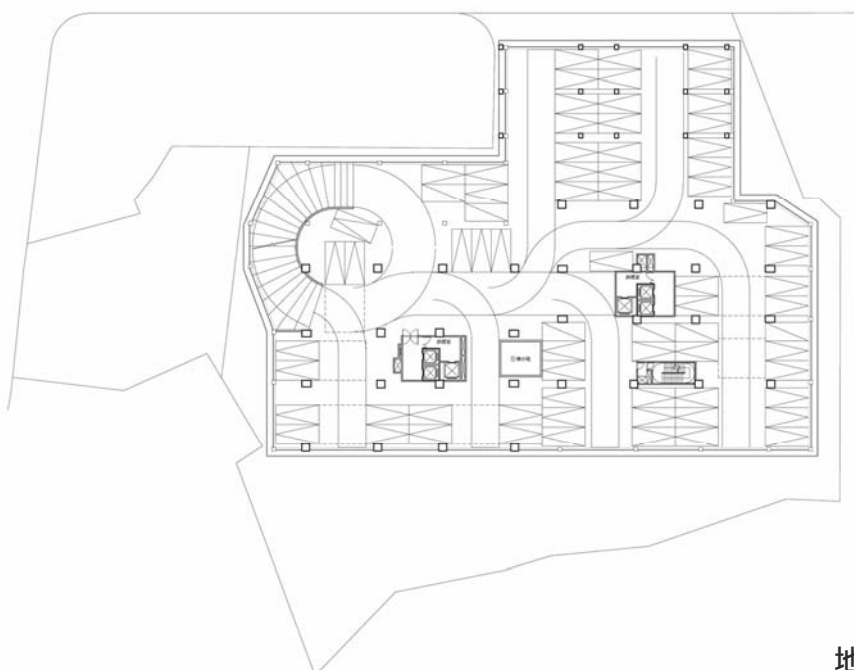
十、重建區段之土地使用計畫



地下四層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

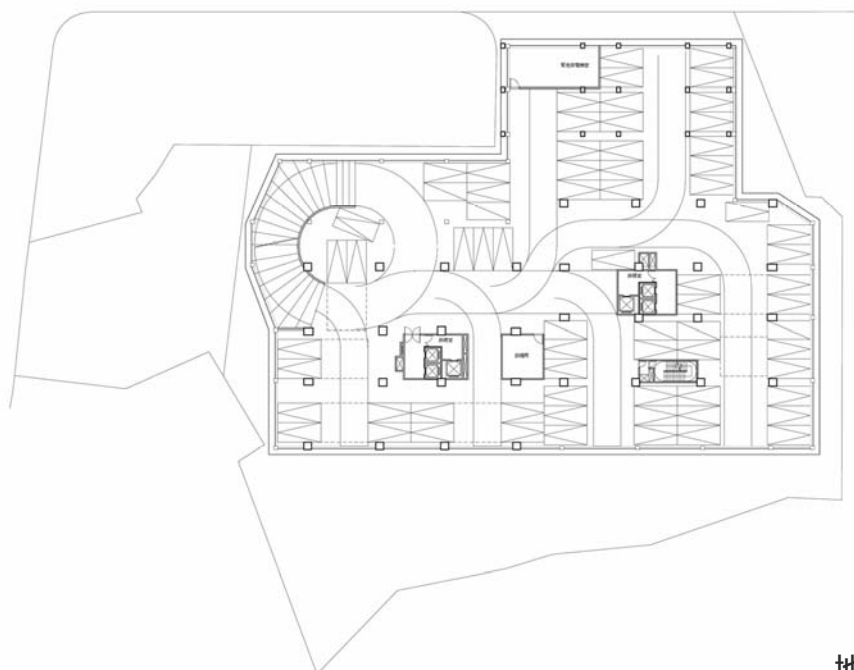
十、重建區段之土地使用計畫



地下三層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

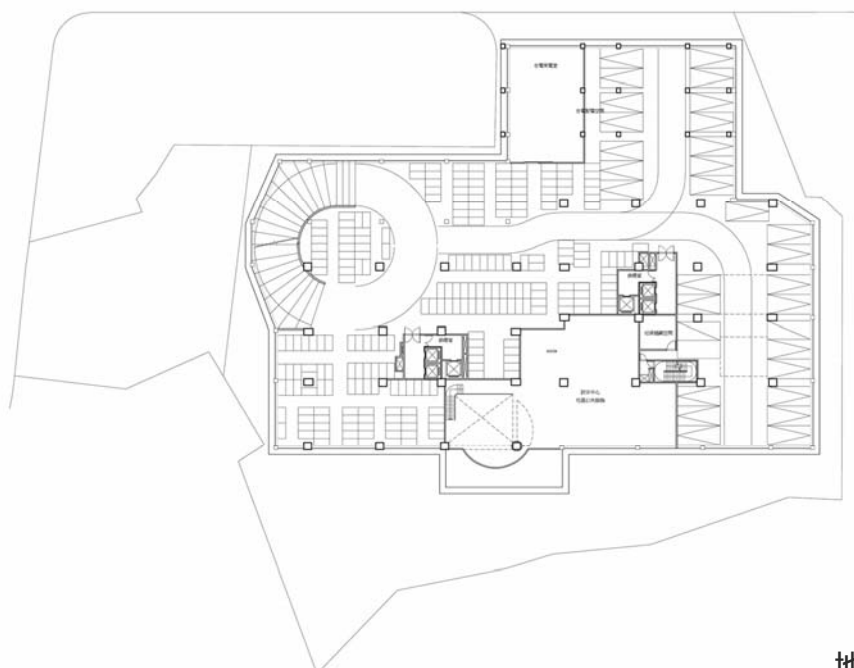
十、重建區段之土地使用計畫



地下二層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

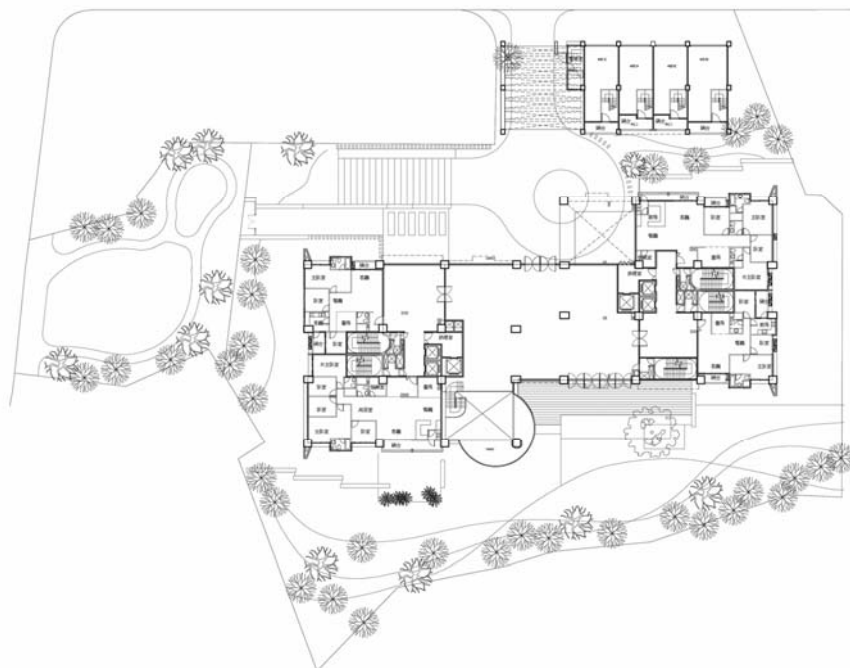
十、重建區段之土地使用計畫



地下一層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

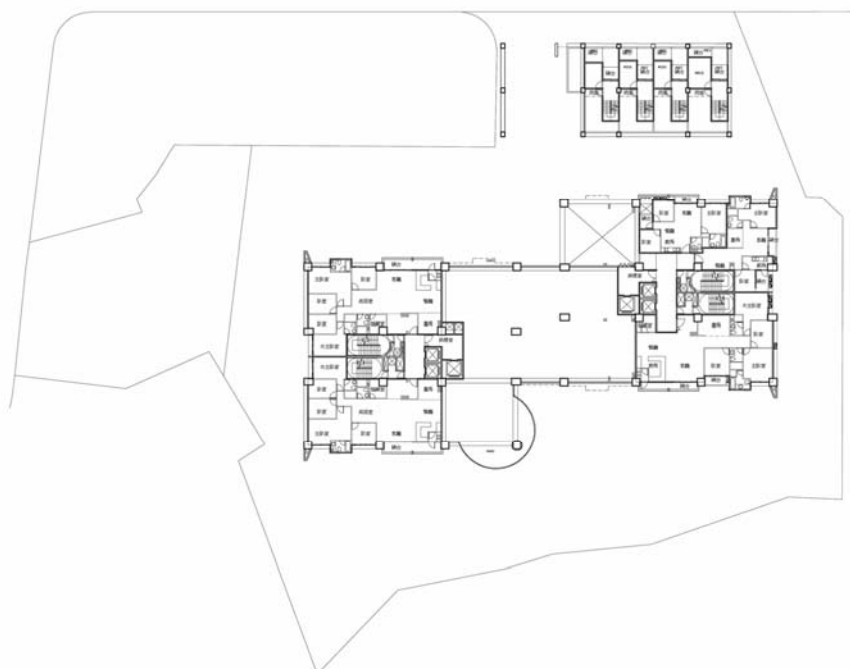
十、重建區段之土地使用計畫



一層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

十、重建區段之土地使用計畫



二層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

十、重建區段之土地使用計畫



三層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

十、重建區段之土地使用計畫



四層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

十、重建區段之土地使用計畫



五層至六層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

十、重建區段之土地使用計畫



七層至十層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

十一、重建區段之土地使用計畫



十一層至十八層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

十一、重建區段之土地使用計畫



十九層至二十層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

十一、重建區段之土地使用計畫



二十一層至二十二層平面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

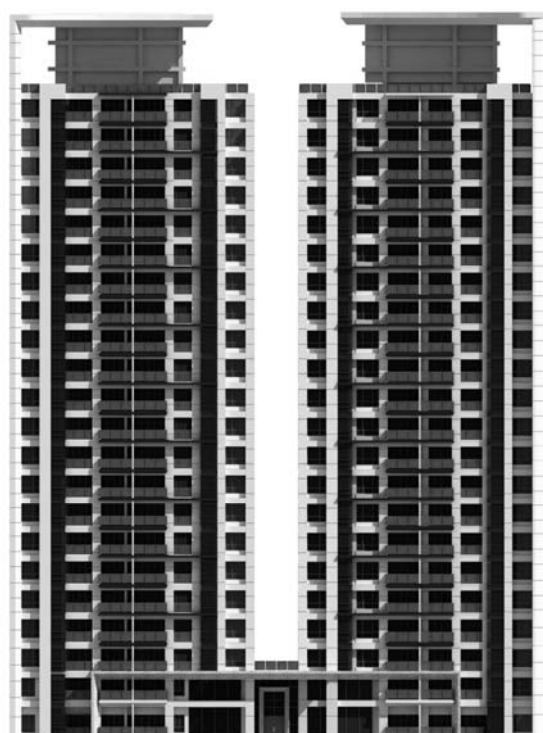
十、重建區段之土地使用計畫



橫向剖面圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執造核准圖為準)

十、重建區段之土地使用計畫



正向立面示意圖

(圖說內容依都市更新事業計畫核定公告及建築執照核准圖為準)

十一、都市設計與景觀計畫

➤ 設計目標及構想

本更新單元採沿街退縮公共人行步道方式建築，可友善行人通行、增加沿街綠樹種植、增加建築物間之棟距，減少戶外空間壓迫感及創造友善的都市環境空間。

➤ 建築物之量體、造型、色彩、座落方位

●建築物之量體及造型計畫

預計規劃為地下四層、地上四棟二層、二棟二十二層之高層建築物，以四面造型隔板增加遮陽及綠化，以露樑、玻璃陽台及飾板建築物之表情，展現現代建築風格與自然環境結合的住宅空間，建築物面磚材質採用淺色系基調之建材，包括石材、抿石子及石英質磁磚，以反應自然環境與人造建築相融合之情境。

●建築物之色彩計畫

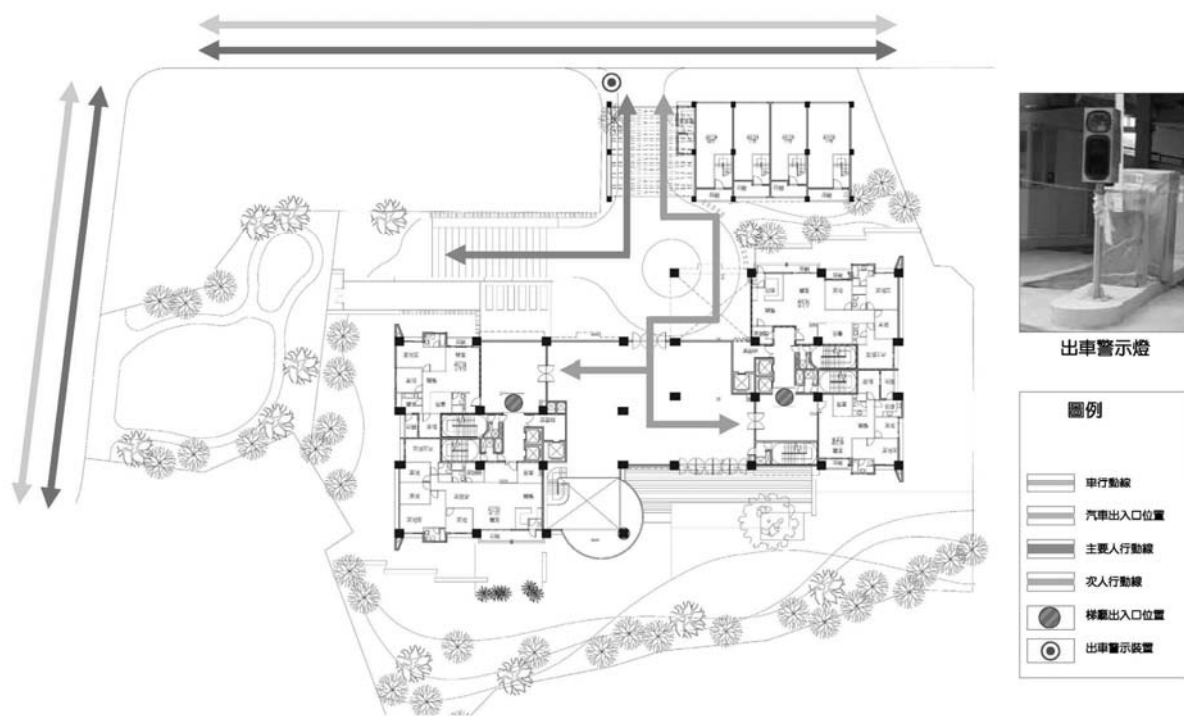
淺灰、淺棕等低彩度色彩，以融合地區環境景觀。

●建築物之座落與環境調和

建築外觀設計盡量避免過度繁瑣的裝飾元素，強調建築等的垂直元素，使用輕量化的鐵件欄杆及水平遮陽板，反應簡樸的實用美學。

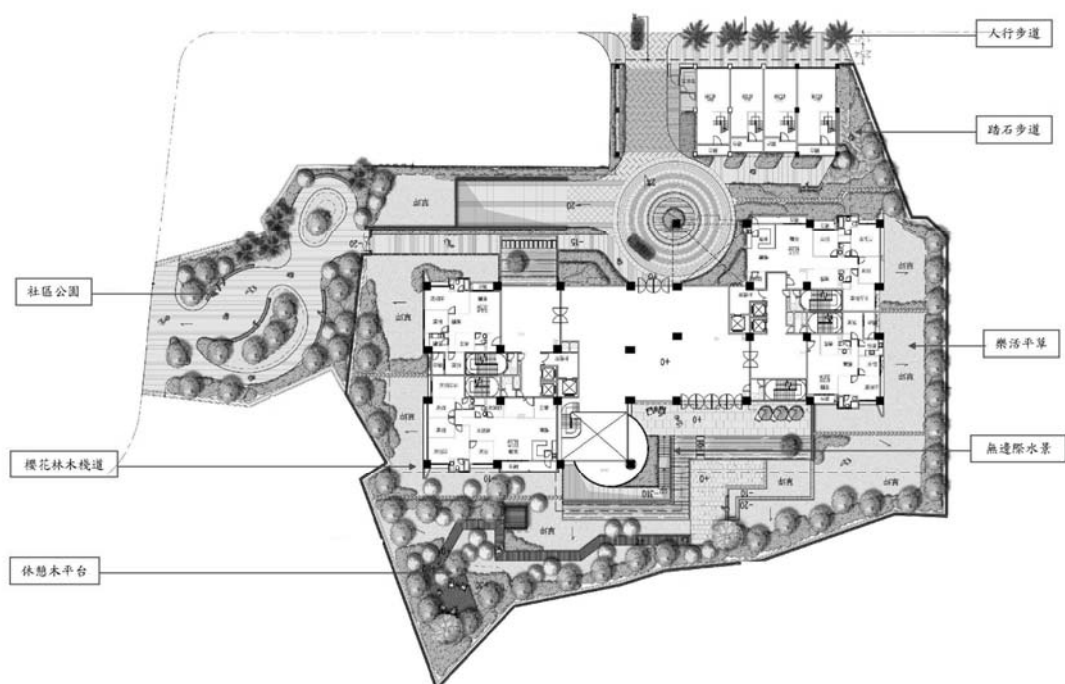
十一、都市設計與景觀計畫

➤ 人車動線設計原則

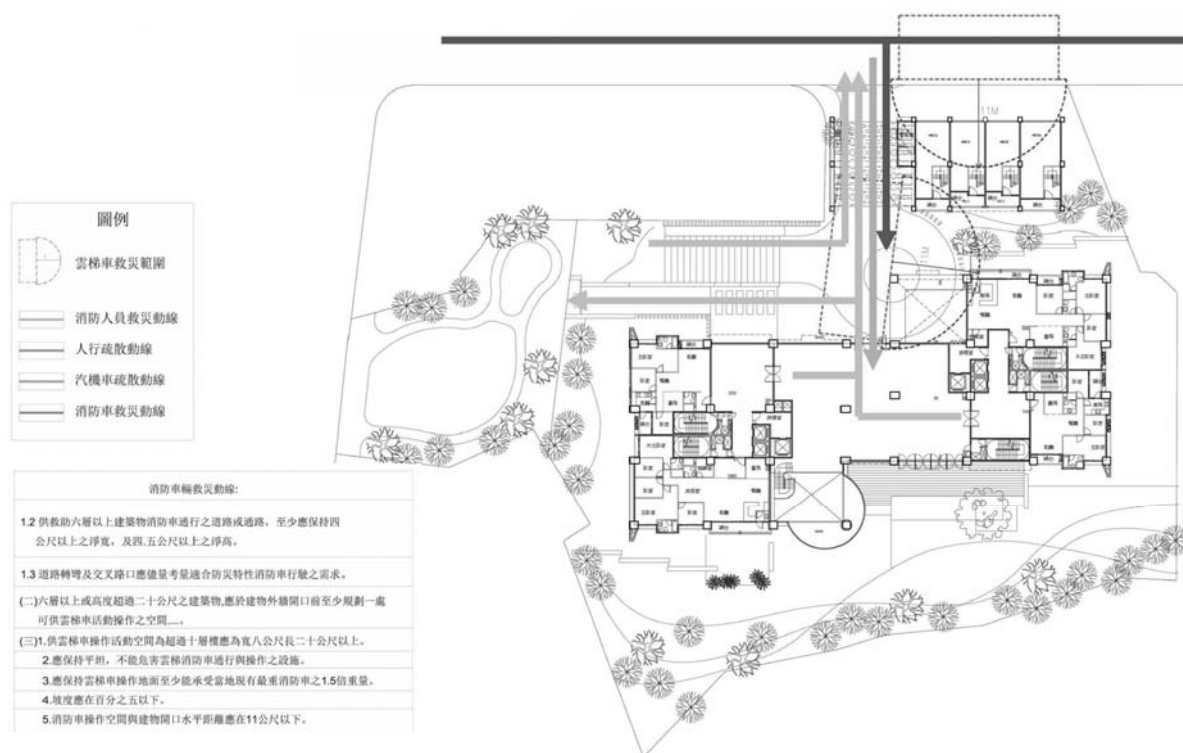


十一、都市設計與景觀計畫

➤ 景觀植栽設計構想



十二、防災與逃生避難計畫



十三、都市設計與景觀計畫

➤ 實施方式

以權利變換方式辦理更新單元內之重建作業。

➤ 有關費用分擔

●提列費用項目

- 1.工程費用
- 2.權利變換費用
- 3.貸款利息
- 4.稅捐
- 5.管理費用

●經費來源及費用分擔方式

本案之經費來源主要為預定實施者之自有資金、土地所有權人參與資金及銀行之貸款；而費用之分擔主要依《都市更新條例》第30條規定，由所有權人、相關權利人及實施者依其更新前之權利價值比例予以分擔。

十四、拆遷安置計畫

➤ 合法建築物之補償與安置

因更新期間土地及建物無法使用，故依「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」規定及相關協議內容，提列安置費用予合法建築物所有權人。拆遷補償費及拆遷安置未來均納入本案共同負擔費用。

➤ 其他土地改良物之補償及安置

本更新單元內之其他土地改良物未來經測量清查後，其拆遷補償費用依更新條例規定並參考「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」處理之，拆遷補償費用未來納入本案共同負擔費用依《都市更新權利變換實施辦法》規定，於權利變換計畫公告實施後10日內通知建物所有權人領取，並於權利變換計畫公告實施後15日內發給完畢；逾期未領取者依法提存；另有協議者從其協議。

十五、財務計畫

➤ 成本說明

總項目	項目	細項		數量	單價	總價 (元)
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一)拆除工程(建築物拆除費)		16,446.85m ²	800元	13,157,480
		(二)新建工程	1.營建費用	40,017.87m ² =12,121.74坪	15,598元/坪	1,886,120,372
			2.建築設計費用	1式	7~8%	47,158,717
			3.鑑界費	9筆	4,000元	36,000
			4.鑽探費	9孔	75,000元	675,000
			5.建築相關規費	670,803,104元	0.1%	67,080,310
		(三)其他必要費用	1.公寓大廈公共基金	1式	13,416,063元	13,416,063
			2.開放空間基金	-	-	-
			3.外接水、電、瓦斯管線工程費用	222戶	75,000元	16,650,000
			4.鄰房鑑定費	132戶	5,200元	686,400
			5.其他	1式	985,402元	985,402
		重建費用 (A) 合計：			2,045,965,744	
	二、公共設施費用(B)	(一)協助公共設施開闢	1.公共設施用地捐贈本市土地成本	330.87m ²	276,470元/m ² *1.2倍	109,770,755
			2.公共設施用地地上物拆遷補償費	-	-	-
			3.公共設施工程開闢費	330.87m ²	4,500元	1,488,915
		(二)協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關費用		-	-	-
		(三)其他必要之費用		-	-	-
		公共設施費用 (B) 合計：			111,259,670	

(實際費用以權利變換計畫核准為準核准為準)

十五、財務計畫

➤ 成本說明

總項目	項目	細項	數量	單價	總價(元)
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費		1式	13,264,008	13,264,008
	二、不動產估價費(含技師簽證費)		1式	2,682,500元	2,682,500
	三、更新前測量費(含技師簽證費)		1式	300,000元	300,000
	四、合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費	(一)合法建築物拆遷補償費	16,446.85m ²	800元	13,157,480
		(二)合法建築物拆遷安置費用	16,446.85m ²	220元/月	137,495,666
		(三)占有他人舊有違章建築拆遷補償費	-	-	-
		(四)占有他人舊有違章建築拆遷補償費	-	-	-
	五、地籍整理費		222	20000	4,440,000
	權利變換費用(C)合計：				171,339,654
參、貸款利息(D)	貸款利息	1.自有資金利息(25%)	13,157,480	1.36%	286,307
		2.融資利息(75%)	2,315,407,588	2.88%	106,693,982
	貸款利息(D)合計：				106,980,288
肆、稅捐(E)	印花稅	1.印花稅	2,053,322,659	1%	20,533,227
		2.營業稅	1,886,120,372	5%	94,306,019
	稅捐(E)合計：				114,839,245
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費(F1)		2,435,545,356	5%	121,777,268
	二、營建工程管理費(F2)		1,886,120,372	0.5~3%	12,930,602
	三、銷售管理費(F3)		2,550,384,601	6%	153,023,076
	四、風險管理費(F4)		2,672,161,869	14%	374,102,662
	五、信託管理費用(F5)		6,912,929,972	0.45%	31,108,185
	管理費用(F)合計：				692,941,792
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：			3,243,326,393		

(實際費用以權利變換計畫核准為準核准為準)

十五、財務計畫

➤ 收入說明

	項目	數量	單價	複價(萬元)
1	店鋪	160坪	200萬元/坪	32,000
2	住宅	9,010坪	90萬元/坪	810,900
3	停車位	247個	250萬元/個	61,750
更新後銷售總收入合計				904,650

➤ 成本收入分析

本案未來將採權利變換方式辦理，故依《都市更新條例》規定，實施者投資代墊之共同負擔費用，應由權利變換範圍內之土地所有權人按其更新前權利價值比例共同分攤，並以更新後應分配之土地及建築物折價抵付。

十六、實施進度

[illegible]

(更新實際進度得視實際情況而定)

十七、效益評估

➤ 更新前後效益評估比較

評估項目	更新前	更新後
(一) 住戶	1.建物老舊擁擠單調，街道狹窄。 2.無賦稅減免。 3.幾乎無開放空間。	1.每人平均使用樓地板面積增加，居住環境品質之提昇。 2.賦稅減免 3.開放空間之增加
(二) 整體環境	1.未能反應於現況土地使用上，致未能充分發揮應有之都市機能，市容景觀之改善。 2.結構安全、居住管理堪慮及防災避難死角。	1.居住環境品質之提昇 2.都市安全環境之提供
(三) 政府	1.為興闢公共設施須編列預算以獲得開放空間。 2.全球金融風暴後之經濟萎縮，房地產市場低迷。	1.不須編列預算獲得外部空間與綠化環境之提供，增加計畫區內的綠覆率及公共空間 2.提高開發效益，刺激地區的不動產市場，活絡全球金融風暴後之經濟萎縮
(四) 鄰近地區	未開發地區，房地產市場呈下滑走勢	增加土地利用及建物價值

十八、相關單位配合辦理事項
十九、其他應加表明之事項

- 相關單位配合辦理事項
本案無其他應加表明之事項。
- 其他應加表明之事項
本案無其他應加表明之事項。

簡 報 結 束