

# 擬訂臺北市萬華區華江段三小段263地號等 3筆土地都市更新事業計畫案



## 自辦公聽會簡報

實施者：住源建設股份有限公司  
規劃團隊：李立夫建築師事務所  
安邦工程顧問股份有限公司

中華民國111年5月31日



壹、	簽到	14 : 30 ~ 14 : 40
貳、	會議開始	14 : 40
參、	主席致詞	14 : 40 ~ 14 : 45
肆、	擬訂事業計畫說明	14 : 45 ~ 15 : 20
伍、	學者專家及居民代表致詞	15 : 20 ~ 15 : 40
陸、	詢問與答覆	15 : 40 ~ 16 : 00
柒、	散會	16 : 00



# 議程



■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市萬華區糖廍里

葉玲瑜里長

■ 臺北市都市計畫技師公會


許敏郎理事

■ 住源建設股份有限公司

■ 安邦工程顧問股份有限公司

■ 李立夫建築師事務所

- 一、辦理緣起
- 二、事業計畫內容
- 三、建築規劃設計說明



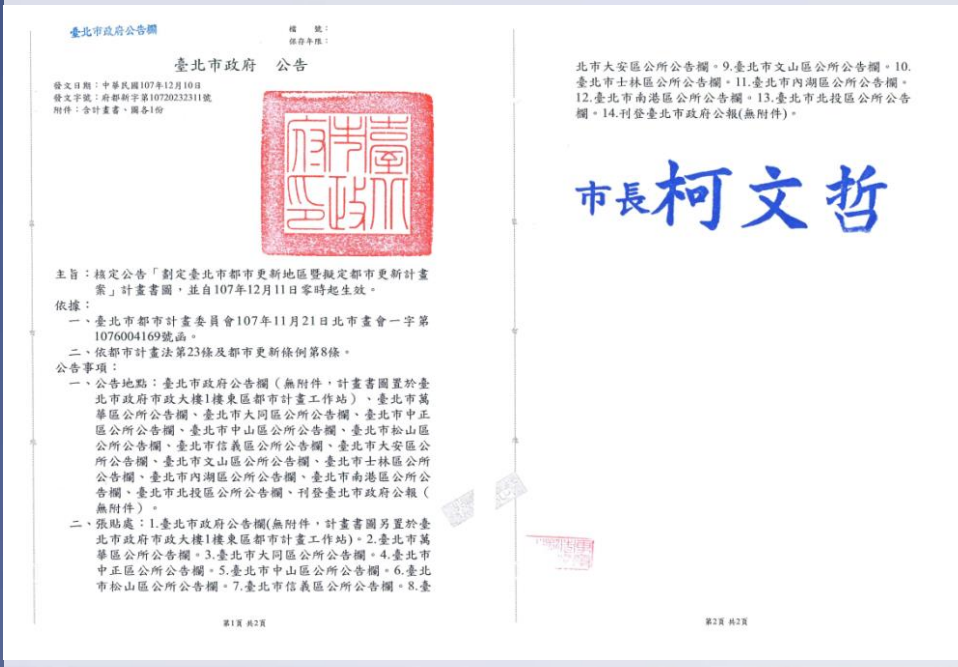
簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



- 本更新單元屬臺北市政府107年12月10日府都新字第10720232311號函公告「**萬華區-萬華-4-大理街周邊更新地區**」範圍內。
- 依「**都市更新條例**」第32條規定辦理**擬訂事業計畫**，並於民國111年5月31日召開自辦公聽會，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 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。





## ■ 刊登報紙

依「[都市更新條例施行細則](#)」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(111.05.17~111.05.19)。

## ■ 張貼公告

依「[都市更新條例施行細則](#)」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

## ■ 主管機關電腦網站刊登公告

依「[都市更新條例](#)」第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，[公告位置：臺北市都市更新處](#) (<http://www.uro.taipei.gov.tw>) /便民服務/自辦公聽會。

## ■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於[111年5月20日](#)以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

## ■ 專屬網頁

<https://youdraw.com.tw>



# 事業計畫內容





## ■ 實施者

- 住源建設股份有限公司(負責人：陳維臻)

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路5段125號3樓

電話：(02)2932-7899

## ■ 顧問團隊

- 安邦工程顧問股份有限公司(負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02)8923-6788

- 李立夫建築師事務所(建築規劃設計)

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路3段192號2樓之2

電話：(02)2741-2555



## ■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 以整體規劃設計方式，提升土地利用之效率及價值，維繫地方社會脈絡，增加都市生活機能之多元性，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。

## ■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境、市容觀瞻及巷弄空間，並建構安全、健康、舒適且符合地方意象之生活品質。

## ■ 強化地區消防及救災機能

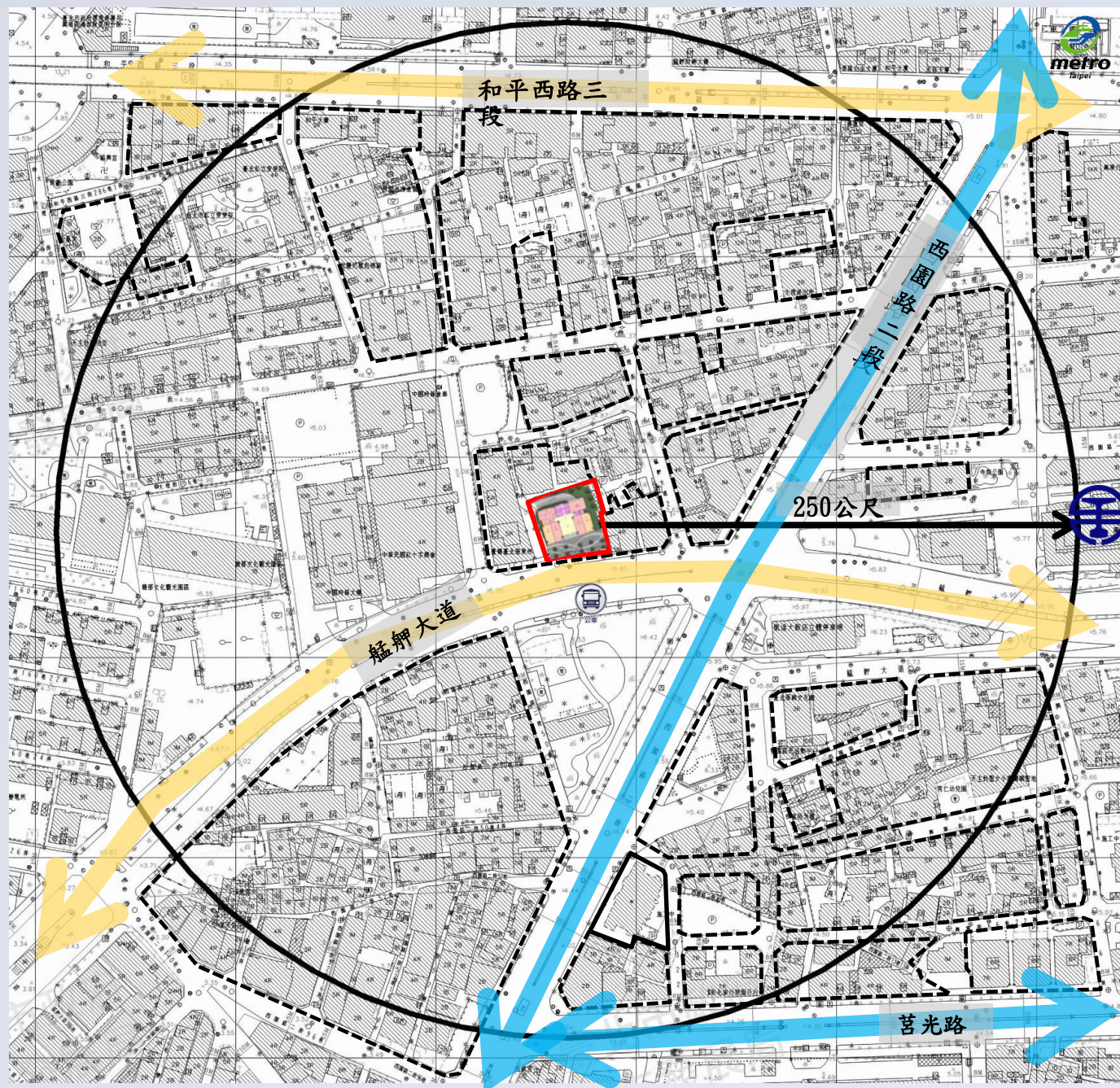
- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合**防火**、**耐震**等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。








## ■ 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**。



# 更新單元周邊區位關係

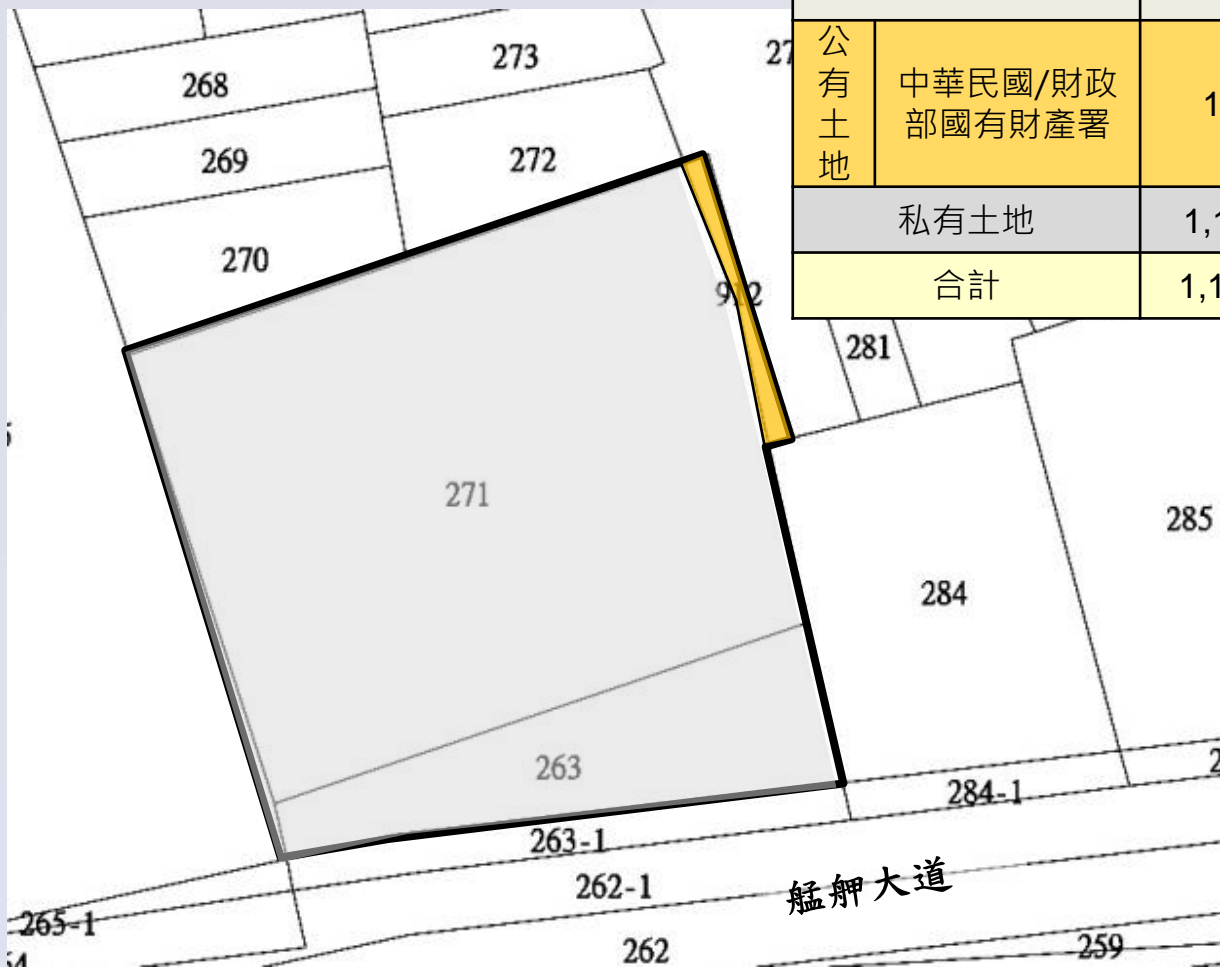


-  本案更新單元
-  本案更新地區
-  周邊更新單元
-  主要道路
-  次要道路
-  捷運龍山寺站
-  萬華火車站




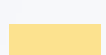
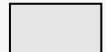
更新單元範圍包括臺北市萬華區華江段三小段263、271及912地號，共3筆土地，土地總面積1,189.00m<sup>2</sup>(359.67坪)。

其中912地號1筆土地為中華民國所有，管理單位為財政部國有財產署，其餘均為私有。



土地權屬/管理機關		土地面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	19.00	1.60%	1	2.08%
私有土地		1,170.00	98.40%	47	97.92%
合計		1,189.00	100.00%	48	100.00%

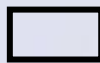
圖例


-  更新單元範圍
-  中華民國/財政部國有財產署
-  私有土地

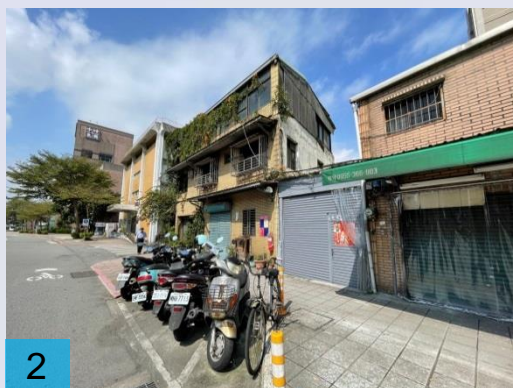


# 更新單元範圍現況照片



 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 <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	48	1,189.00	37	347.17
公有(a)	1	19.00	0	0.00
私有(b=A-a)	47	1,170.00	37	347.17
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	47	1,170.00	37	347.17
<b>法定同意比例</b>	<b>75.00%</b>	<b>75.00%</b>	<b>75.00%</b>	<b>75.00%</b>

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四分之三(75%)之同意。



# 93.09.21府都規字第09319100500號 修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案

面積：1189.00 m<sup>2</sup>

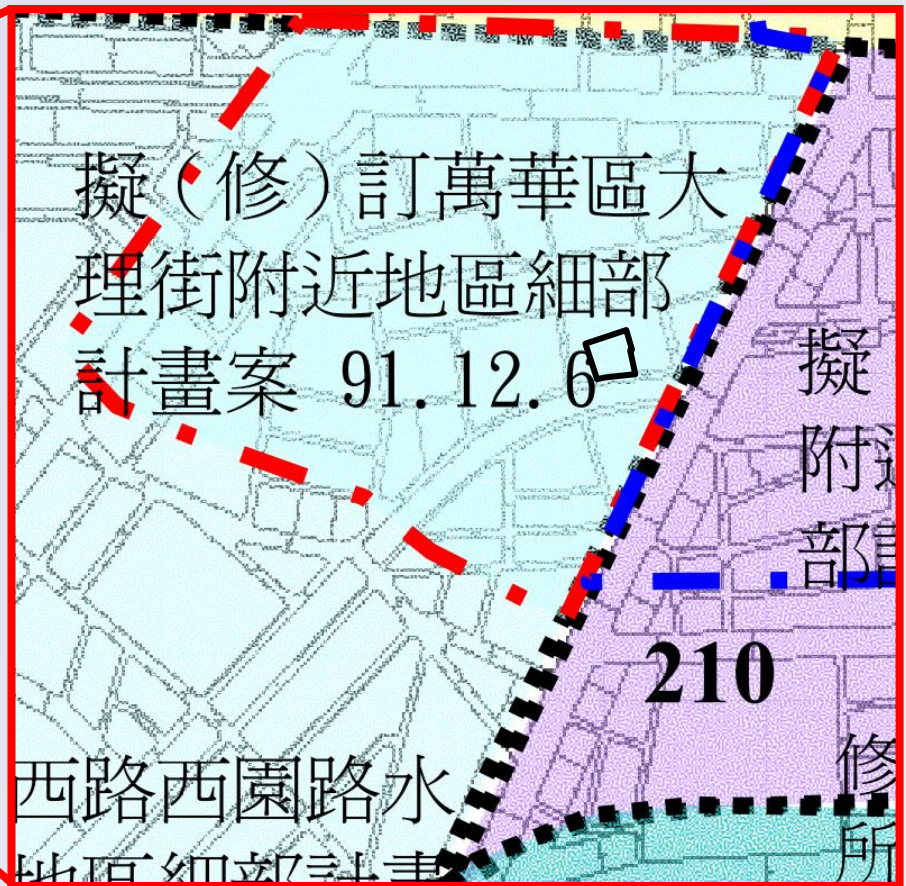
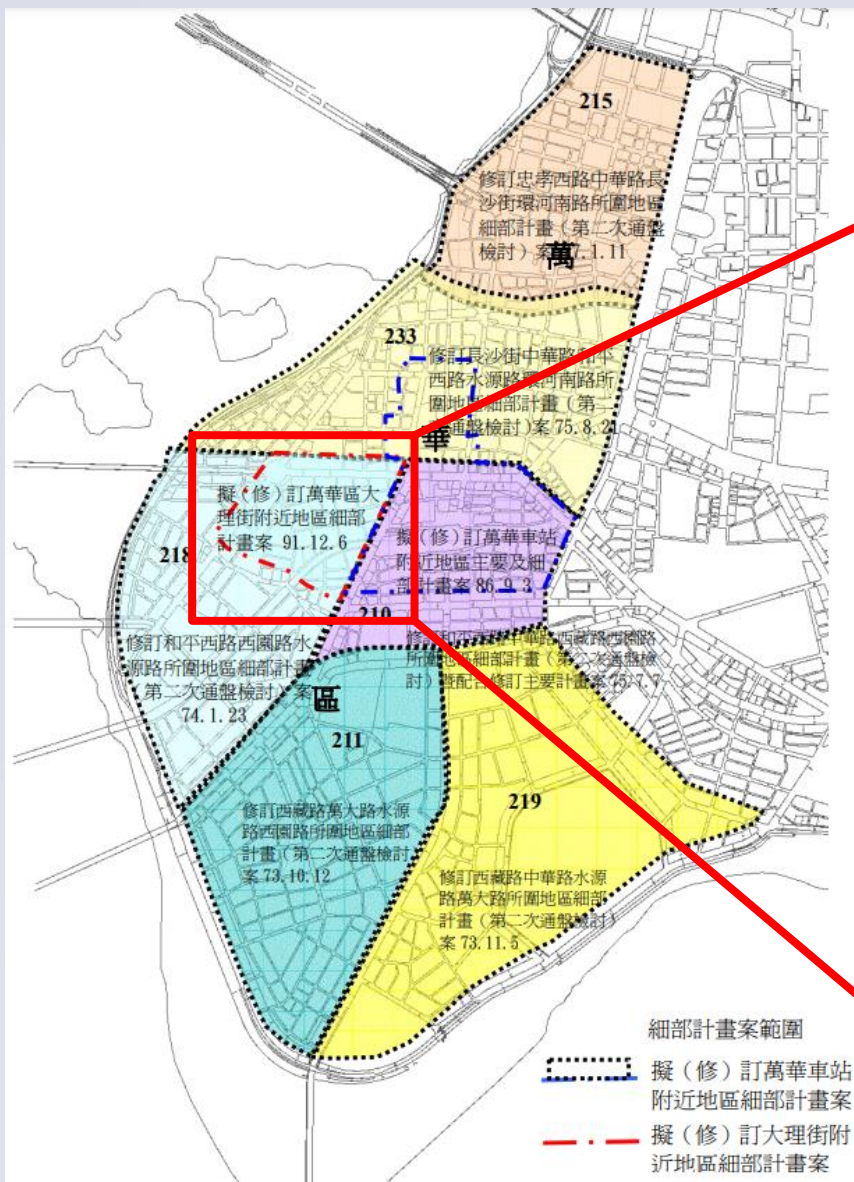
土地使用分區：

特定專用區(一)

建蔽率：50%

容積率：300%

細部計畫及其圖說





■ 本更新單元範圍內之大理街130巷路段，符合申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行，擬依「臺北市都市更新自治條例第10條第4款」申請改道。



- 圖例
- 更新單元範圍
  - 現有巷(大理街130巷)
  - 現住戶主要出入方向

申請改道：貼齊地界線留設3.5公尺巷道







# 申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目(法定容積：3,567.00 m <sup>2</sup> )			申請額度 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)
都市更新建築容積獎勵辦法 (內政部)	第六條	結構堪慮建築物( <a href="#">結構安全性能評估結果未達最低等級</a> )	280.80	7.87%
	第十條	取得候選綠建築證書( <a href="#">銀級</a> )	214.02	6.00%
	第十三條	建築物耐震設計( <a href="#">耐震標章</a> )	356.70	10.00%
	第十四條	更新時程獎勵 ( <a href="#">劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內</a> )	356.70	10.00%
	小計		<b>1,208.22</b>	<b>33.87%</b>
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計	(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。	107.01	3.00%
	小計		<b>107.01</b>	<b>3.00%</b>
容積獎勵合計			<b>1,315.23</b>	<b>36.87%</b>
容積獎勵之上限值(400%)			<b>1,189.00</b>	<b>33.33%</b>

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111年2月24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。



## ■ 實施方式

- 本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

## ■ 選配原則

- (1)一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
- (2)實際申請之房屋單元及車位價值以不超過應分配權利價值之10%為原則。
- (3)選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則。
- (4)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
- (5)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

## ■ 經費分攤原則

- 本案都市更新事業之相關辦理費用由實施者先行墊付資金參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後應分配土地及建築物折價抵付與實施者。



## ■ 合法建築物之補償及安置

- 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。
- 有關本案現住戶安置方式，租金水準以店面[1,000元/坪](#)、住宅[800元/坪](#)，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之[租金補貼](#)，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

## ■ 其他土地改良物之補償

- 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依[都市更新條例第57條](#)規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。



## 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	重建費用(A)	510,081,017
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--
貳、權利變換費用(D)		29,032,299
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)		--
伍、貸款利息(G)		15,218,976
陸、稅捐(H)		16,978,173
柒、管理費用(I)		140,407,460
<b>(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：</b>		<b>711,717,924</b>
<b>預估共同負擔比例</b>		<b>46.08%</b>

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，相關費用及數值僅為預估，實際應以經臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。



本案資金	共同負擔資金來源30%為實施者自有資金、70%融資貸款，所有資金來源依等比例方式， <u>提撥銀行信託專戶</u>
產權控管機制	工程完工取得 <u>使用執照辦妥建物所有權第一次登記後即屬信託目地之完成</u>
續建機制內容及啟動時點	續建機制啟動事由為：本更新案工程於施工期間， <u>無故連續停工達三個月、或因違約情事確認無力繼續興建時</u> ，經受託人催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，受託人得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜， <u>實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接</u>
續建機制變更實施者方式	為辦理本更新案工程續建需要，受託人得協助所有權人、實施者 <u>另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建</u> ，俟續建完工後，受託人應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用信託報酬、工程費用、續建相關費用、及所有權人、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依契約相關約定辦理



# 實施進度

序號	進度	111年		113年		115年					116年	117年				118年					119年				
		7月	1月	7月	1月	5月	6月	7月	8月	9-12月	1月-12月	1-10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5-11月	12月	1月	2月	3月	4月	5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	申請都市更新權利變換計畫報核			■																					
4	都市更新權利變換計畫核定公告				■																				
5	申請拆除及建造執照					■	■																		
6	改良物殘餘價值補償					■	■																		
7	申請更新期間稅捐減免							■																	
8	土地補償金發放作業					■	■																		
9	地上物騰空拆除							■	■																
10	工程施工									■	■	■	■												
11	申請使用執照												■	■	■	■									
12	送水送電															■	■								
13	申請測量																■	■							
14	釐正圖冊																	■	■						
15	接管																		■	■	■	■			
16	計算及找補差額價金																				■	■	■	■	
17	產權登記																					■	■	■	■
18	申請更新後稅捐減免																								■
19	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



## 臺北市萬華區華江段三小段263、271、912地號等3筆

1.使用分區		特一分區(比照第四種住宅區為原則)
2.基地面積		1189.00m <sup>2</sup>
3.法定建築面積	(50%)	594.5m <sup>2</sup>
4.法定容積	(300%)	3567.00m <sup>2</sup>
5.都市更新獎勵	(33.33%)	1189.00m <sup>2</sup>
6.允建總容積樓地板面積		4756.00m <sup>2</sup> /400.00%
7.實設建築面積/建蔽率		452.35m <sup>2</sup> /38.04%
8.實設容積樓地板面積/容積率		4754.7m <sup>2</sup> /399.89%
9.總樓地板面積		8108.90m <sup>2</sup>
10.興建樓層數		地上15層/地下3層

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。





## 建築設計

- 1.棟數：本案為單棟建築開發。
- 2.樓層：地下3層、地上15層。
- 3.結構：RC鋼筋混凝土。
- 4.使用：
  - 地下一層：防空避難室、停車空間。
  - 地下二至三層：停車空間。
  - 地上一層：店鋪、門廳、管委會、集合住宅。
  - 地上二至十五層：集合住宅。戶數：共68戶(店鋪4戶、集合住宅64戶)。  
高度：49M (1F：4.2M、2~15層：3.2M×14 = 49M)。

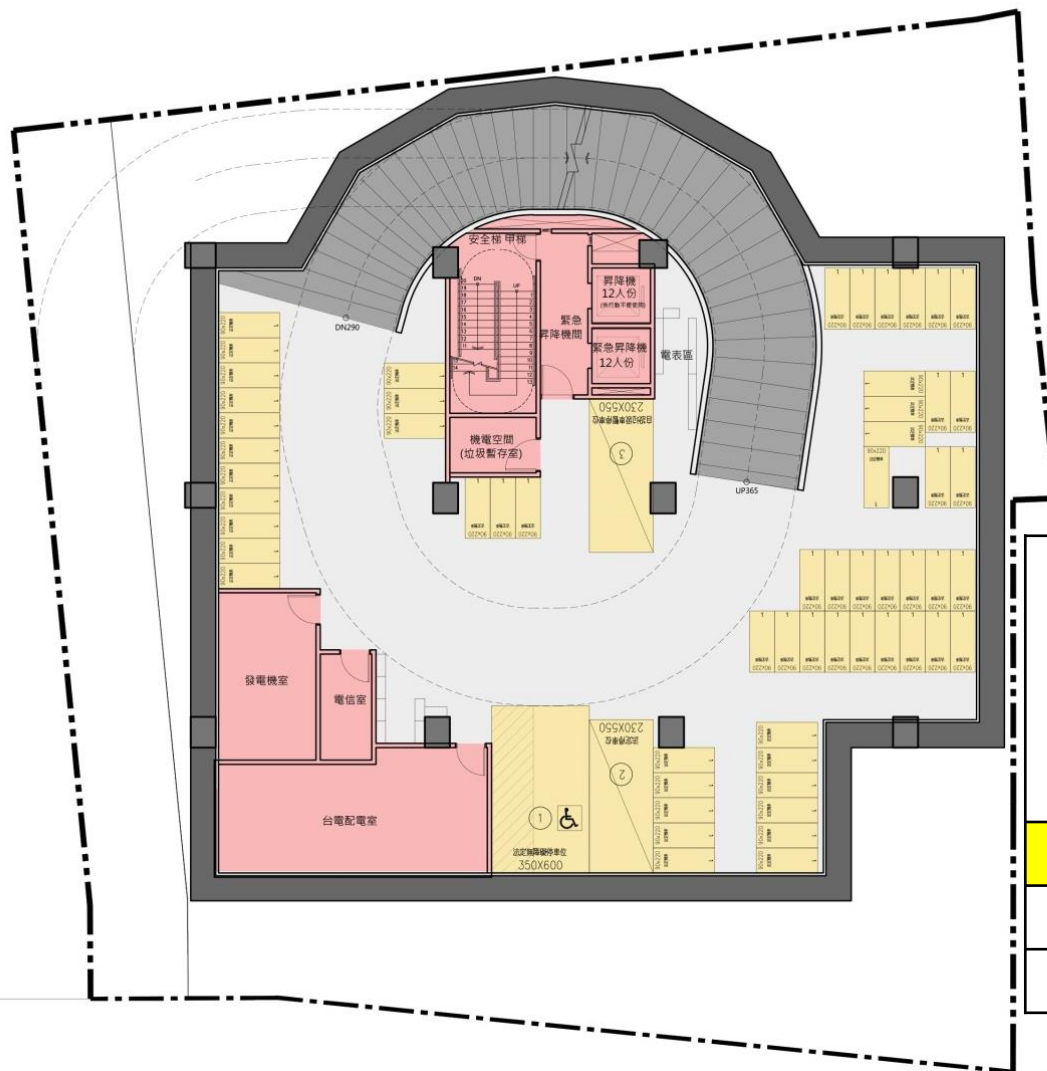
## 停車位置設置

- 1.汽車停車位
  - 法定汽車停車位：49台。
  - 自設汽車停車位：0台。
  - 實設汽車停車位：49台。(平面:24台、機械:25台)
- 2.機車停車位
  - 法定機車停車位：58台。
  - 合計機車停車位：58台。

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 地下一層平面圖



樓層	大車位	小車位	機車位	機械停車位	無障礙汽車位	無障礙機車位
一	0	2	58	0	1	0
二	16	1	0	0	0	0
三	4	0	0	25	0	0

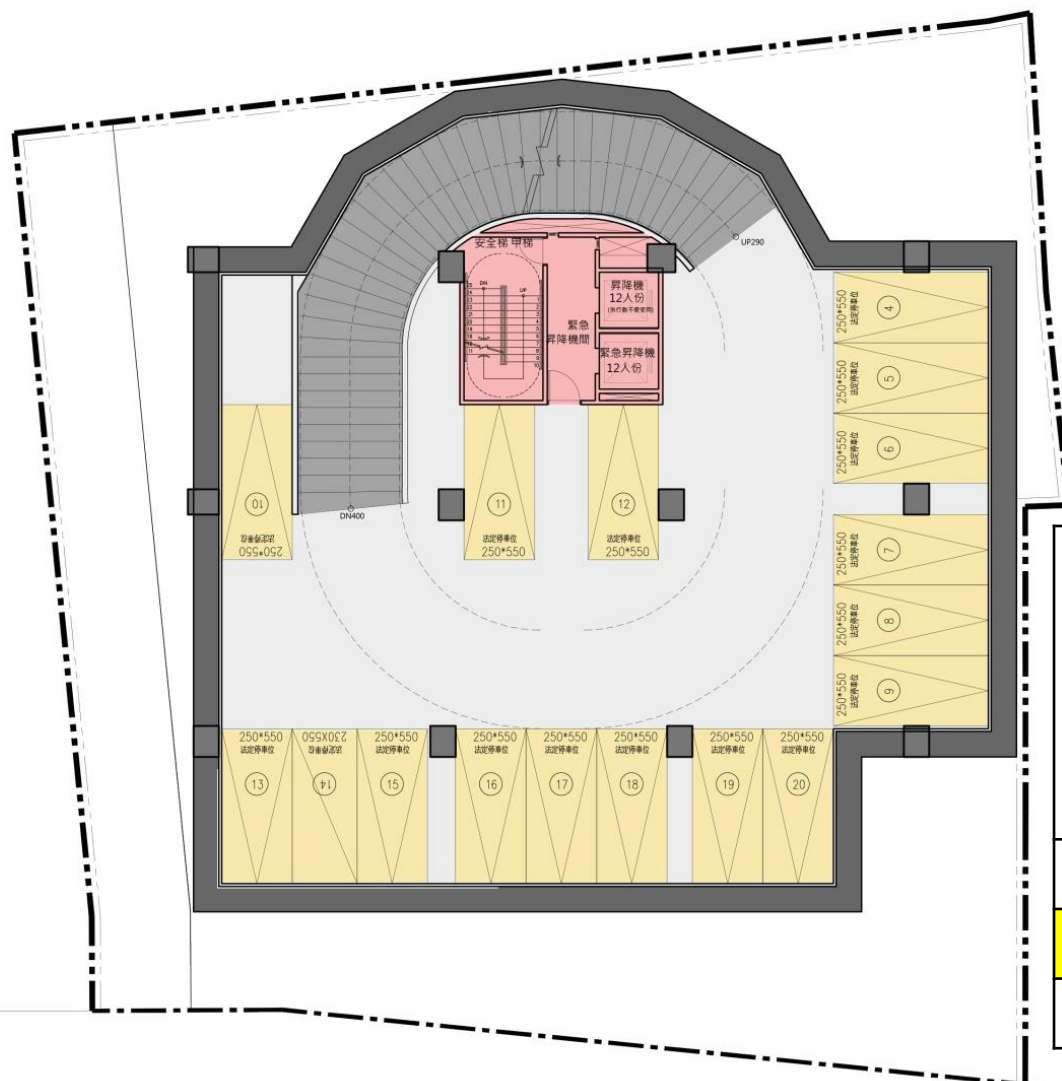
合計：機車位58輛  
汽車位49輛

30M 計畫道路艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 地下二層平面圖



樓層	大車位	小車位	機車位	機械停車位	無障礙汽車位	無障礙機車位
一	0	2	58	0	1	0
二	16	1	0	0	0	0
三	4	0	0	25	0	0

合計：機車位58輛  
汽車位49輛

30M 計畫道路艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 地下二層平面圖



樓層	大車位	小車位	機車位	機械停車位	無障礙汽車位	無障礙機車位
一	0	2	58	0	1	0
二	16	1	0	0	0	0
三	4	0	0	25	0	0

合計：機車位58輛  
汽車位49輛

30M 計畫道路 艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 一層平面圖



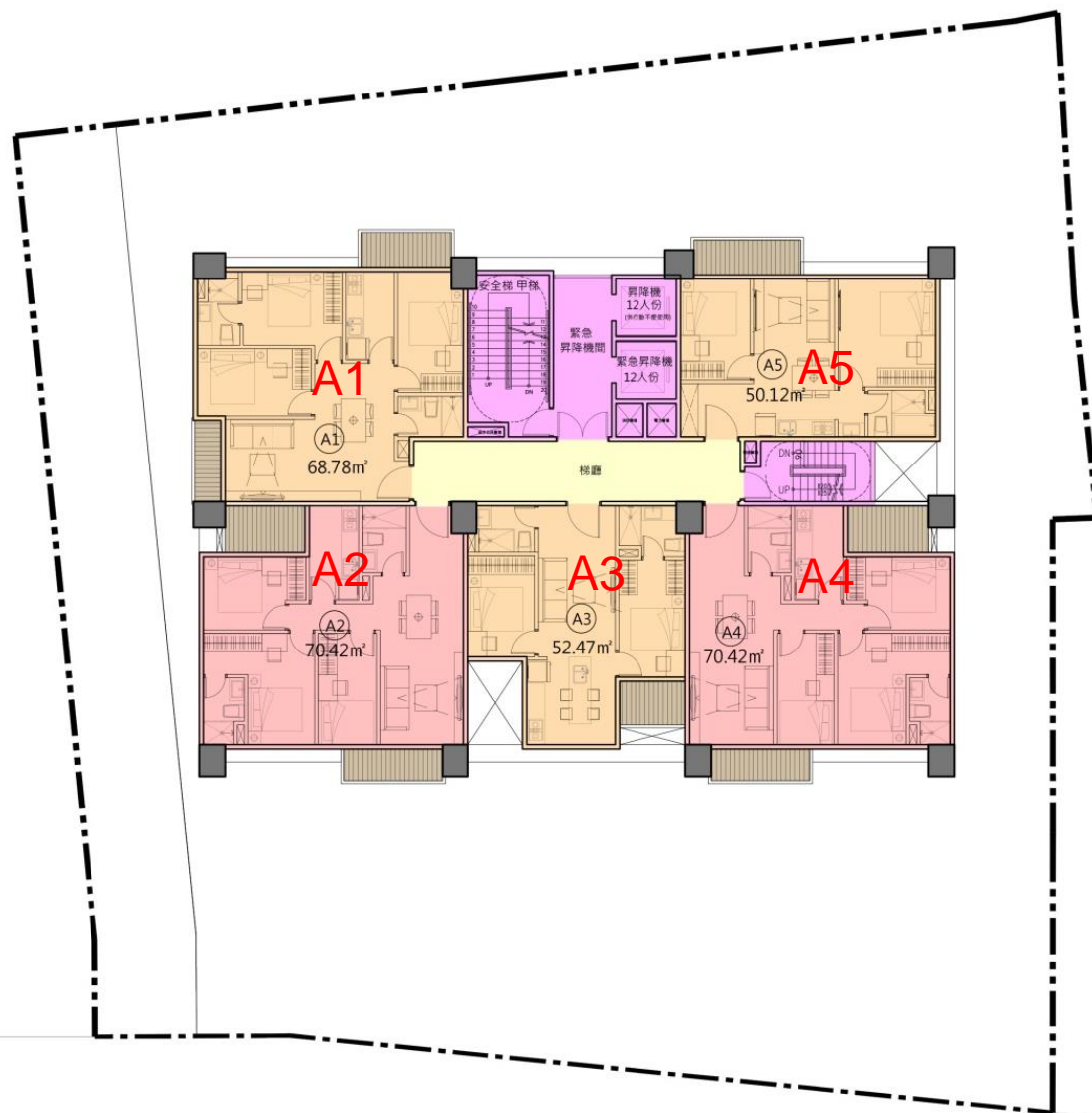
- 店鋪A : 47.58m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 21.70P )
- 店鋪B : 47.58m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 21.70P )
- 店鋪C : 47.58m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 21.70P )
- 店鋪D : 47.58m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 21.70P )
- A1 : 69.02m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 31.50P )

30M 計畫道路艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 二層平面圖



- A1 : 68.78m<sup>2</sup> 陽台 : 7.74m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 34.90P )
- A2 : 70.42m<sup>2</sup> 陽台 : 9.75m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 35.80P )
- A3 : 52.47m<sup>2</sup> 陽台 : 4.05m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 25.78P )
- A4 : 70.42m<sup>2</sup> 陽台 : 9.75m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 35.80P )
- A5 : 50.12m<sup>2</sup> 陽台 : 5.33m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 25.29P )

30M 計畫道路艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 三至八層平面圖



- A1 : 68.78m<sup>2</sup> 陽台 : 7.74m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 34.90P )
- A2 : 70.42m<sup>2</sup> 陽台 : 9.75m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 35.80P )
- A3 : 52.47m<sup>2</sup> 陽台 : 4.05m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 25.78P )
- A4 : 70.42m<sup>2</sup> 陽台 : 9.75m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 35.80P )
- A5 : 50.12m<sup>2</sup> 陽台 : 5.33m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 25.29P )

30M 計畫道路艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 九層平面圖



- A1 : 68.78m<sup>2</sup> 陽台 : 7.74m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 34.90P )
- A2 : 90.39m<sup>2</sup> 陽台 : 10.78m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 45.38P )
- A4 : 70.42m<sup>2</sup> 陽台 : 10.78m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 45.38P )
- A5 : 50.12m<sup>2</sup> 陽台 : 5.33m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 25.29P )

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

30M 計畫道路艋舺大道





十至十五層平面圖



- A1 : 68.78m<sup>2</sup> 陽台 : 7.74m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 34.90P )
- A2 : 90.39m<sup>2</sup> 陽台 : 10.78m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 45.38P )
- A4 : 70.42m<sup>2</sup> 陽台 : 10.78m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 45.38P )
- A5 : 50.12m<sup>2</sup> 陽台 : 5.33m<sup>2</sup>  
( 權狀 : 25.29P )

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

30M 計畫道路艋舺大道



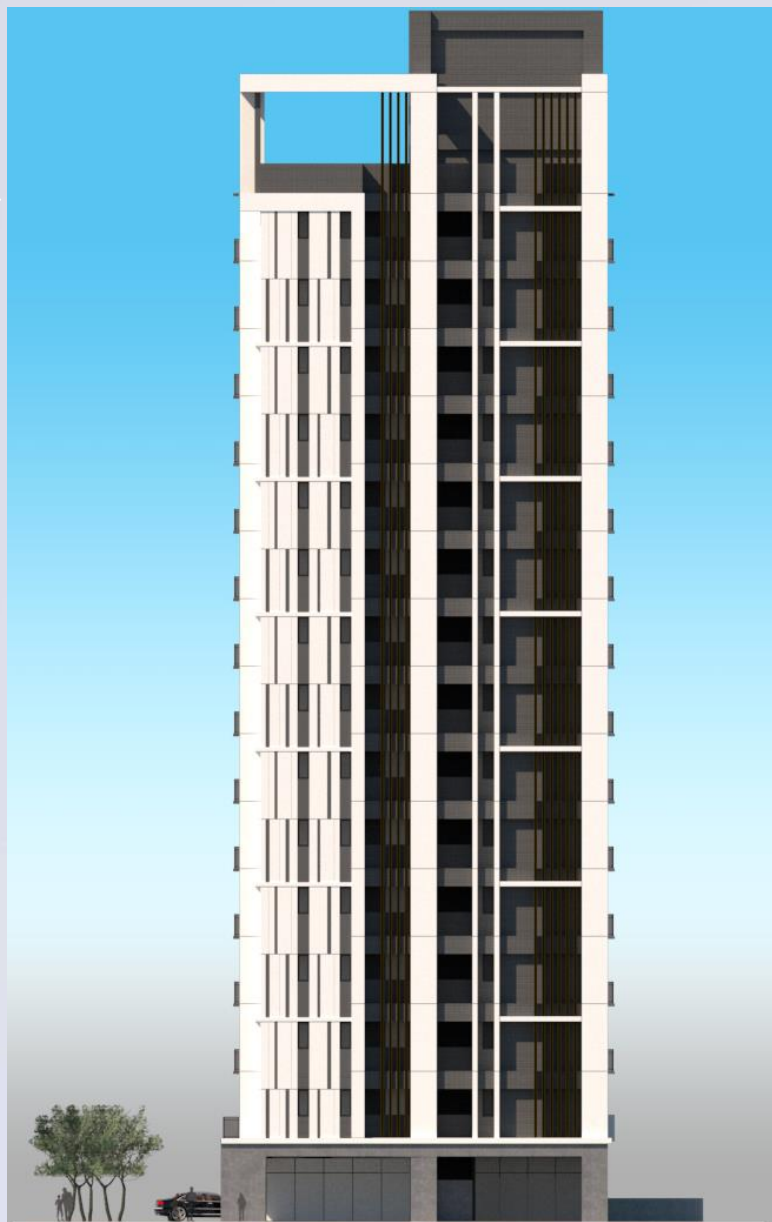
南向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



東向立面圖



西向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



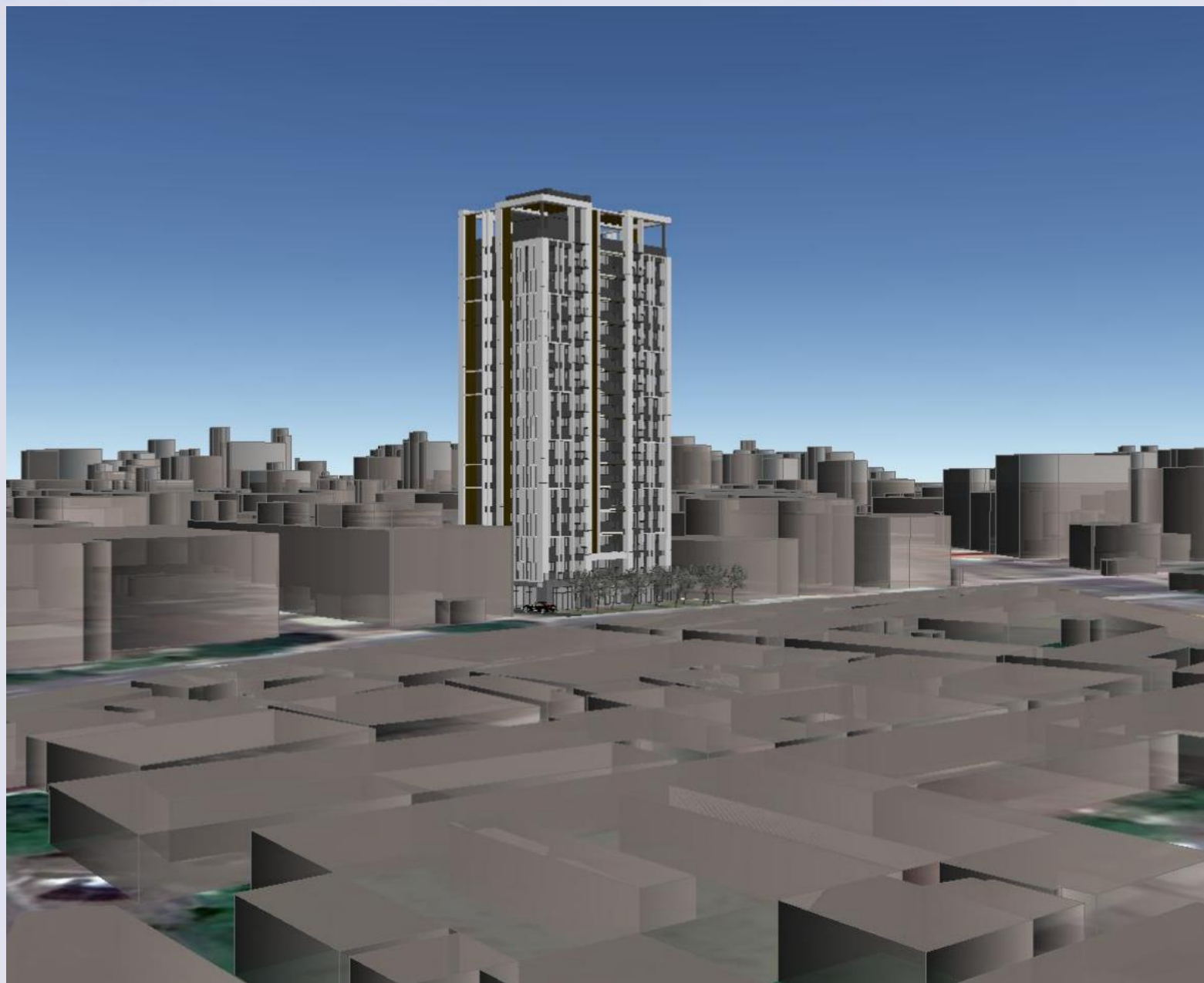
# 外觀透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



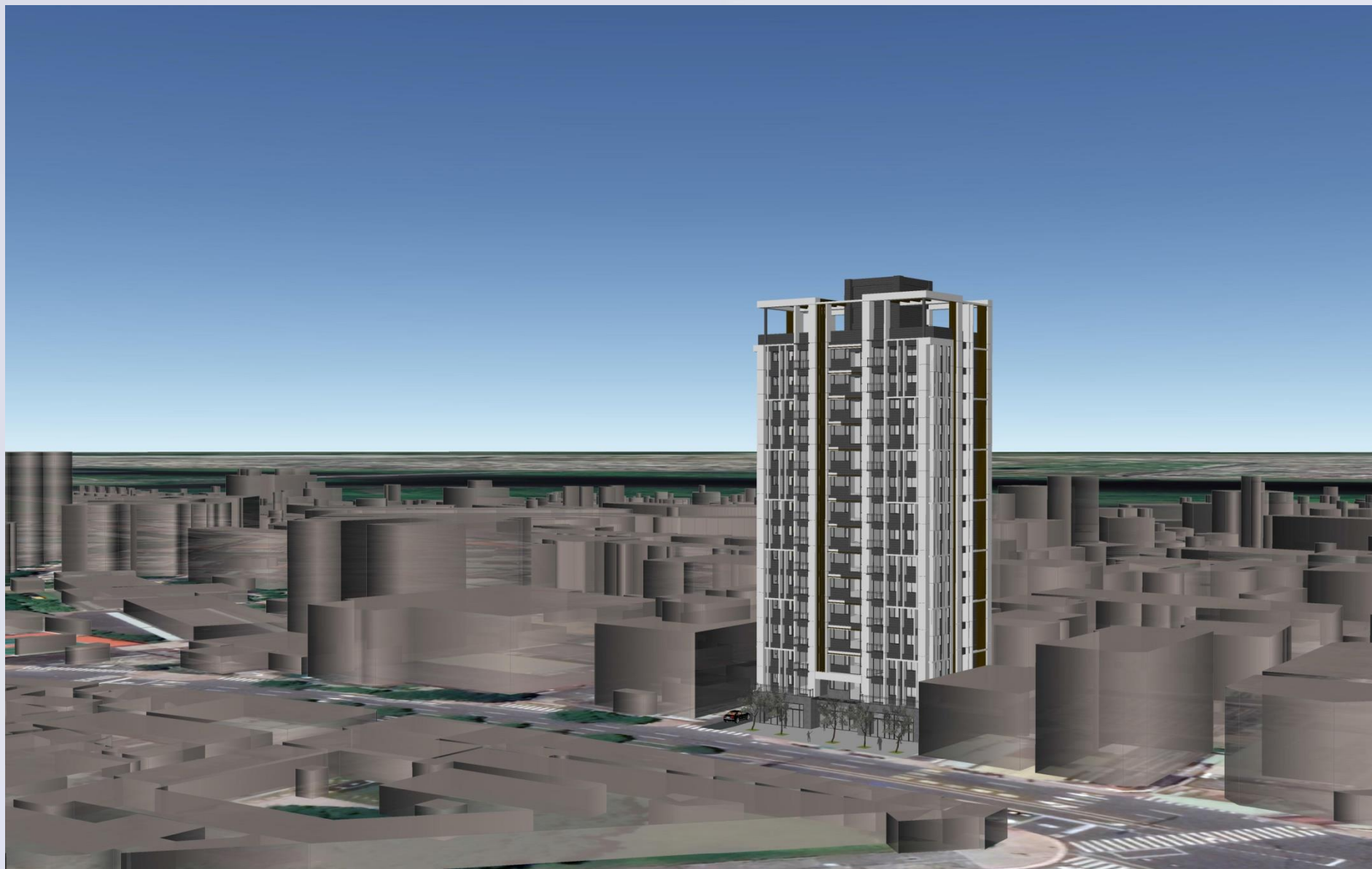
# 外觀透視圖



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。



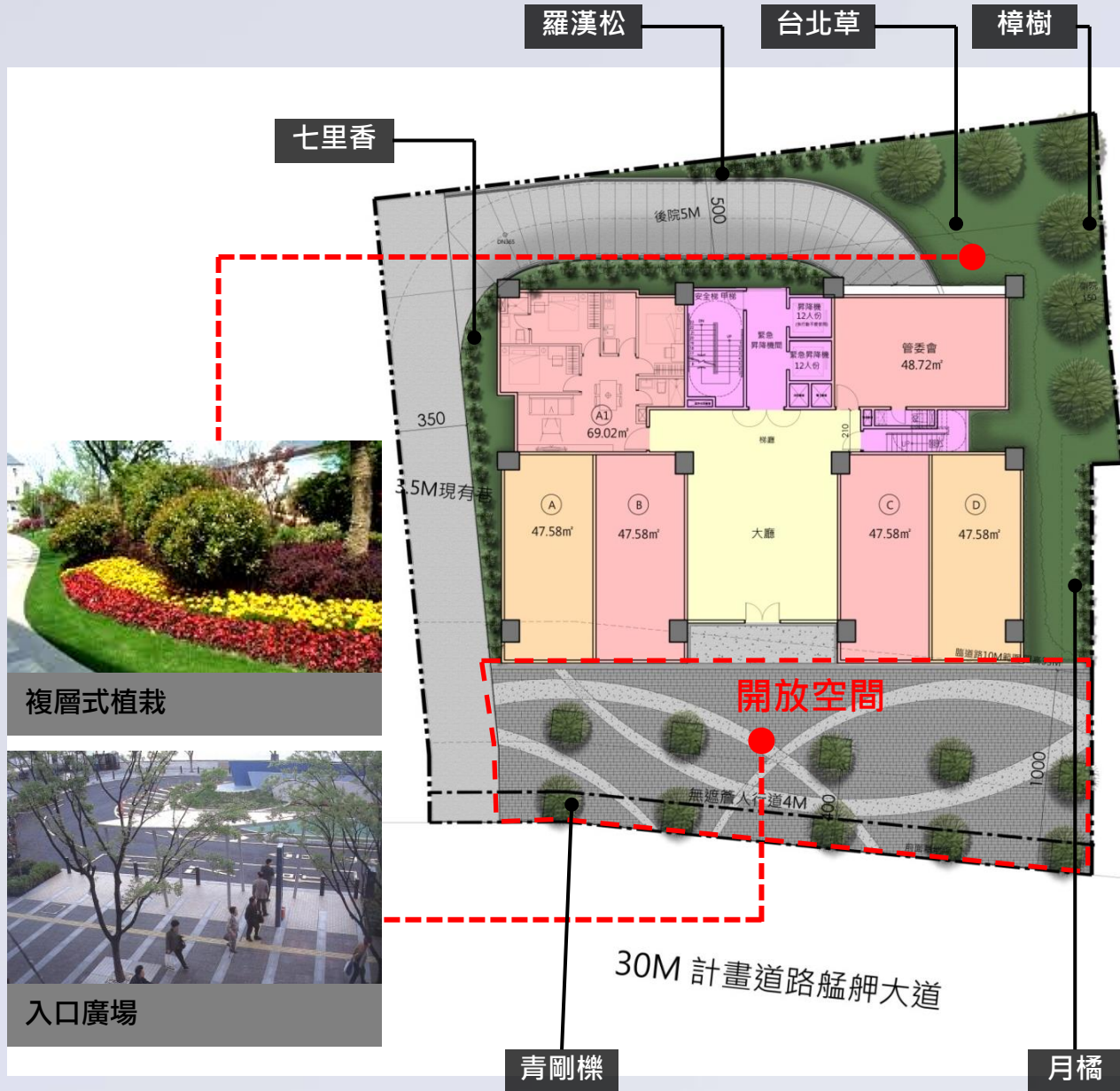
# 外觀透視圖



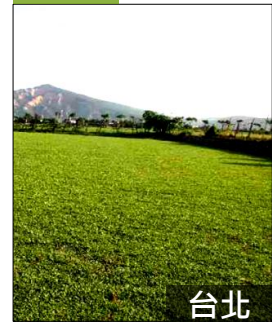
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 開放空間及景觀設計說明



## 地被



台北

## 灌木

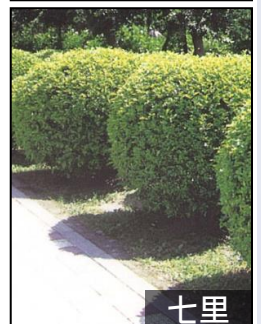


羅漢

## 喬木



青剛



七里



樟樹



月橘



複層式植栽



入口廣場

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://youdraw.com.tw/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
  - 住源建設股份有限公司**  
聯絡電話：(02)2932-7899  
聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號三樓
  - 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  
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**