

擬訂臺北市文山區萬隆段二小段318地號等 6筆土地都市更新事業計畫案



自辦公聽會簡報

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

中華民國112年4月19日



- | | | |
|----|-------------|-------------------|
| 壹、 | 會議開始 | 14 : 30 |
| 貳、 | 主席致詞 | 14 : 30 ~ 14 : 35 |
| 參、 | 擬訂事業計畫說明 | 14 : 35 ~ 15 : 20 |
| 肆、 | 學者專家及居民代表致詞 | 15 : 20 ~ 15 : 40 |
| 伍、 | 詢問與答覆 | 15 : 40 ~ 16 : 00 |
| 陸、 | 散會 | 16 : 00 |



議程



■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市文山區萬隆里

林宗弘里長

■ 臺北市都市計畫技師公會


許敏郎監事

■ 磐座建設股份有限公司

■ 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



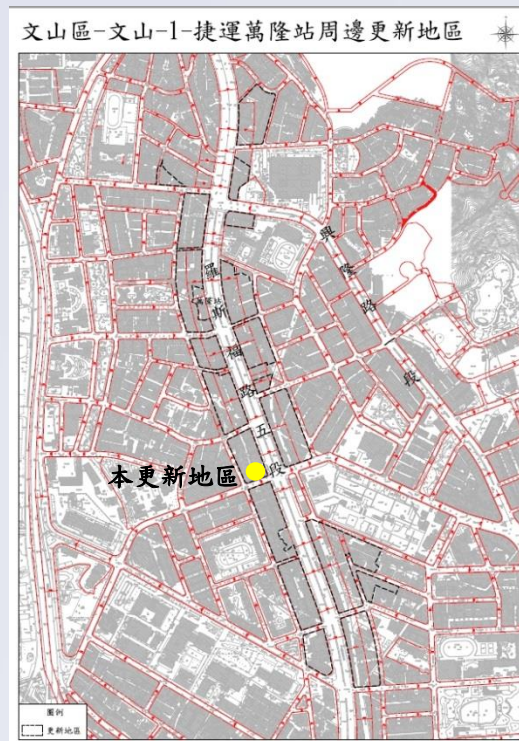
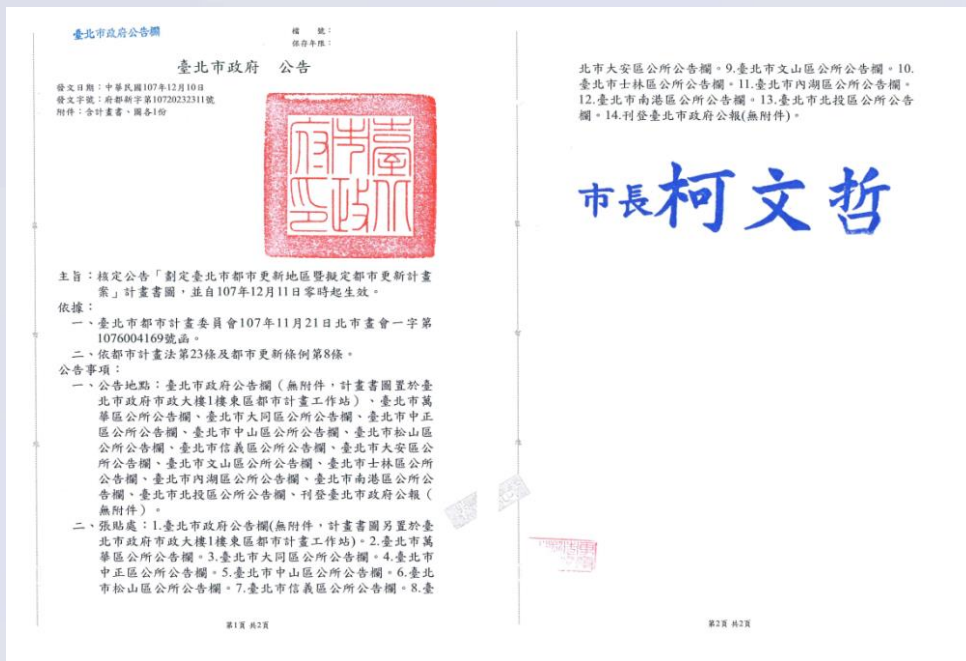
簡 報 題 綱



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「**文山-1 捷運萬隆站周邊更新地區**」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112年4月19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(112.04.06~112.04.08)。

■ 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112年4月7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

- 磐座建設股份有限公司

負責人：陳宏睿

公司地址：新北市新店區安民街330號3樓

電話：(02)2932-7899

■ 顧問團隊

- 安邦工程顧問股份有限公司(都市更新)

負責人：郭建興

公司地址：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)

負責人：李立夫

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

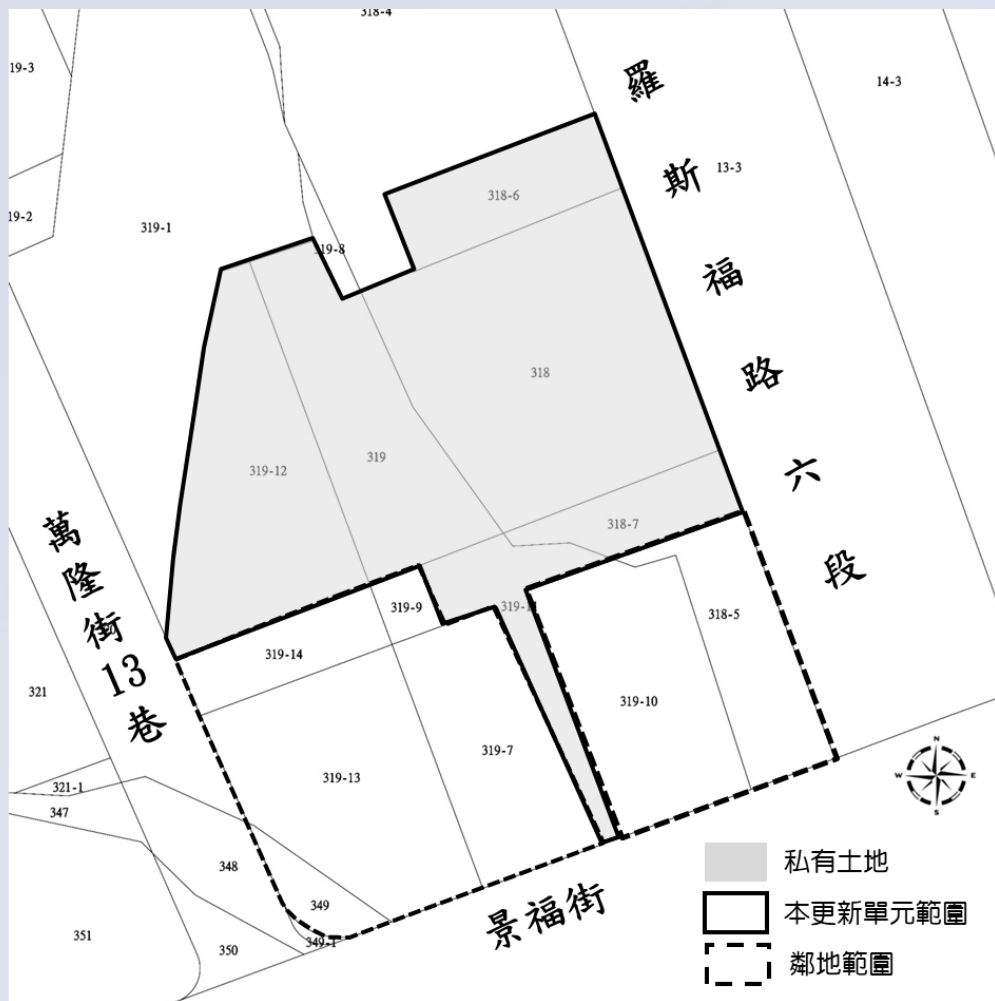


-  更新單元
-  更新地區
-  本案更新地區
-  主要道路
-  次要道路
-  萬隆捷運站



更新單元範圍包括臺北市文山區萬隆段二小段318、318-6、318-7、319、319-11及319-12地號，共6筆土地，土地總面積1,279.00m²(386.89坪)。

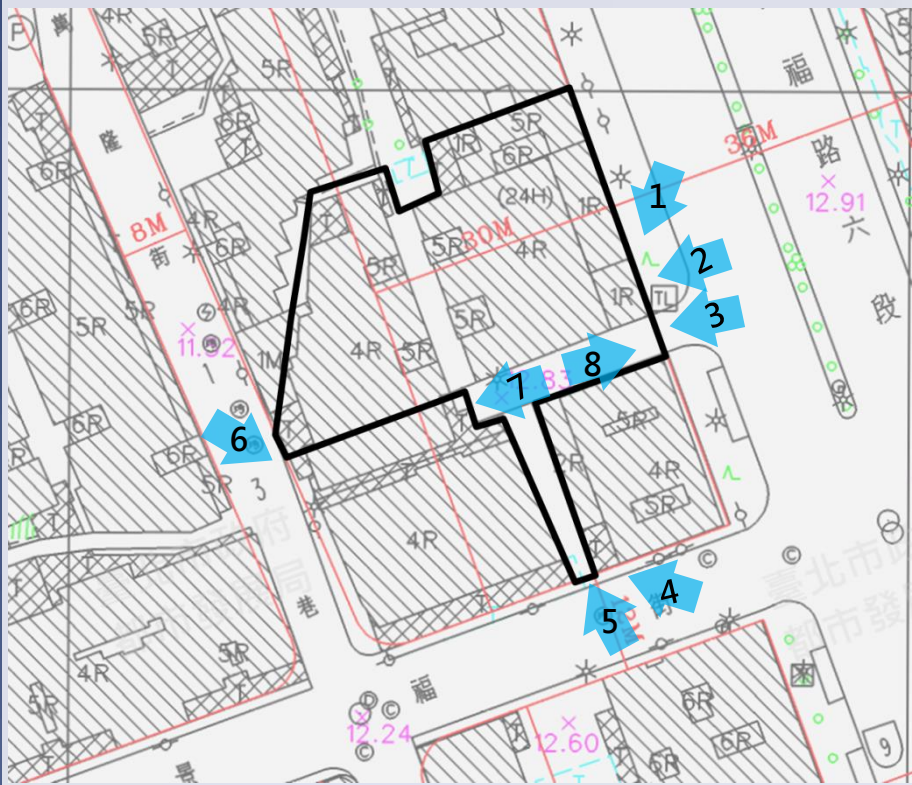
6筆土地均為私有土地。



土地權屬/管理機關	土地面積 (m ²)	比例(%)	人數 (人)	比例(%)
私有土地	1,279.00	100.00%	1	100.00%
合計	1,279.00	100.00%	1	100.00%



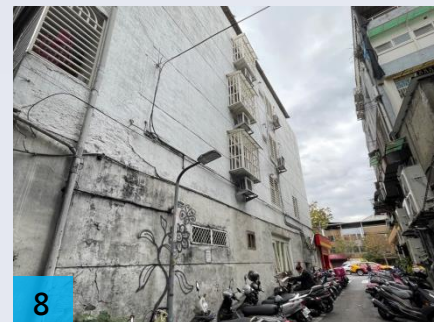
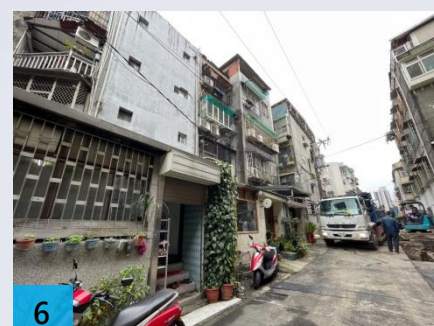
更新單元範圍現況照片



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 ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	1	1,279.00	26	3,283.85
公有(a)	0	0.00	0	0.00
私有(b=A-a)	1	1,279.00	26	3,283.85
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	1	1,279.00	26	3,283.85

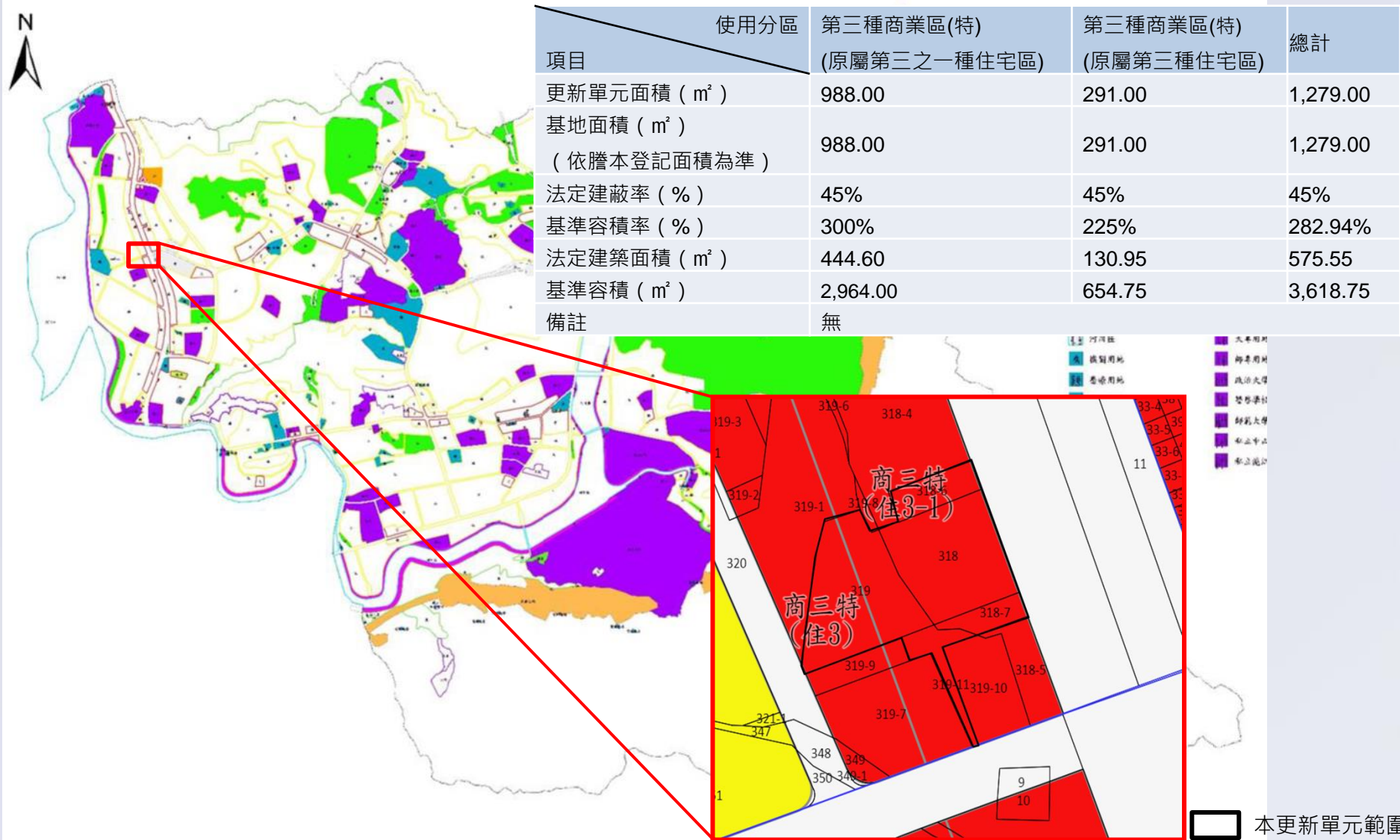
註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過四分之三(75%)之同意。



109.05.25北市都規字第1093014185號

臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案

細部計畫及其圖說





申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目(法定容積：3,618.75㎡)			申請額度(㎡)	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(結構安全性能評估結果未達最低等級)	265.74	7.34%	
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	217.13	6.00%	
	第十一條	取得候選智慧建築標章(銀級)	217.13	6.00%	
	第十二條	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境(第二級)	108.56	3.00%	
	第十三條	建築物耐震設計(耐震標章)	361.88	10.00%	
	第十四條	更新時程獎勵 (劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	361.88	10.00%	
	小計			1,532.30	42.34%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計	(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，及以貯留滲透設計，其設計經由建築師簽證 1.留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。 2.都市計畫、本市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定須留設騎樓或無遮簷人行道者，必須留設法定規定以上始申請本項獎勵	99.07	2.74%
		(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。	108.56	3.00%
	促進都市更新	(二)	更新單元內現有合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四、五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者。 1.合法建築物為四層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之2%。 2.合法建築物為五層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之4%。	73.34	2.03%
	小計			280.97	7.76%
	容積獎勵合計			1,813.27	50.11%
容積獎勵之上限值(400%)			1,809.38	50.00%	

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，租金水準以臨羅斯福路住宅一樓店面1,600元/坪、巷內住宅一樓店面1,300元/坪、二樓以上住宅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)	\$697,656,915
	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)		\$69,955,137
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)		\$29,912,529
陸、稅捐(H)		\$13,073,241
柒、管理費用(I)		\$202,700,150
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		\$1,013,297,972
預估共同負擔比例		52.87%

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	年	112	113	114	115	116				117	118	119				120					121					
		月	5	12	5	11	5	6	7	9	1-12	1-12	7	9	10	12	1	2	3	8	9	10	1	6	12		
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



面積檢討

臺北市文山區萬隆段二小段318、318-6、318-7、319、319-11、319-12地號等6筆

1.使用分區	商三特(比照第三、三之一種住宅區為原則)
2.基地面積	1,279.00m ²
3.法定建築面積 (45%)	575.55m ²
4.法定容積 (282.94%)	3,618.75m ²
5.都市更新獎勵 (50%)	1,809.38m ²
6.允建總容積樓地板面積	5,428.13m ² /424.4%
7.實設建築面積/建蔽率	429.91m ² /33.61%
8.實設容積樓地板面積/容積率	5,426.36m ² /424.27%
9.總樓地板面積	9,968.36m ²
10.興建樓層數	地上16層/地下4層

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



- 1.棟數：本案為單棟建築開發。
 - 2.樓層：地下4層、地上16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、機房。
 - 地下二至四層：停車空間、機房。
 - 地上一層：門廳、管委會、防災中心。
 - 地上二至十六層：集合住宅。
- 戶數：共73戶。
- 高度：52.5M (1樓抬高0.3m、1F：4.2M、2~16層：3.2M×15 = 48M)。

停車位置設置

1.汽車停車位

- 法定汽車停車位：55台。
- 自設汽車停車位：1台。
- 實設汽車停車位：56台。

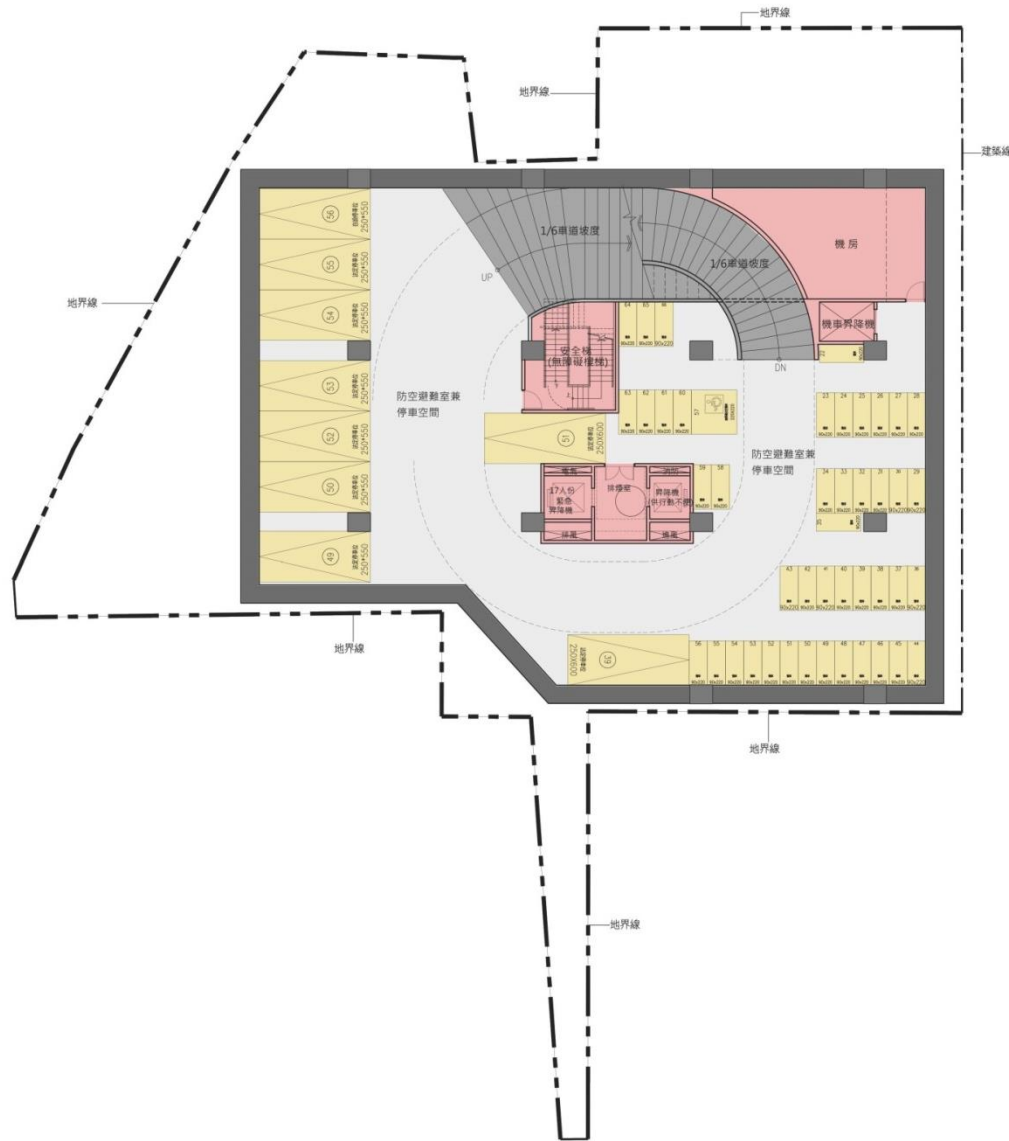
2.機車停車位

- 法定機車停車位：66台。
- 合計機車停車位：66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

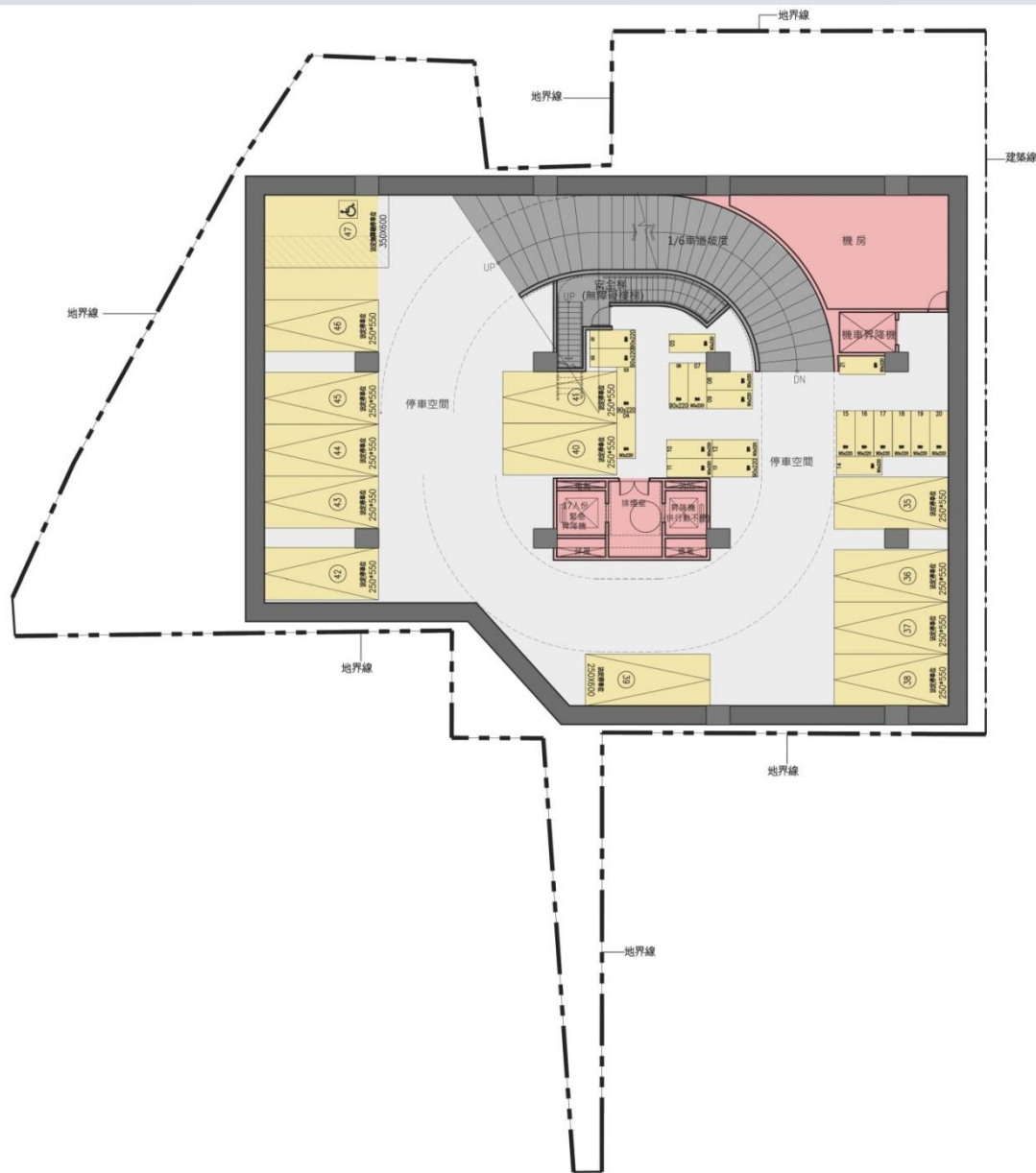


樓層	大車位	小車位	機車位	機械停車位	無障礙汽車位	無障礙機車位
一	9	0	44	0	1	1
二	12	0	21	0	0	0
三	17	0	0	0	0	0
四	17	0	0	0	0	0

合計：機車位66輛
汽車位56輛

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下二層平面圖

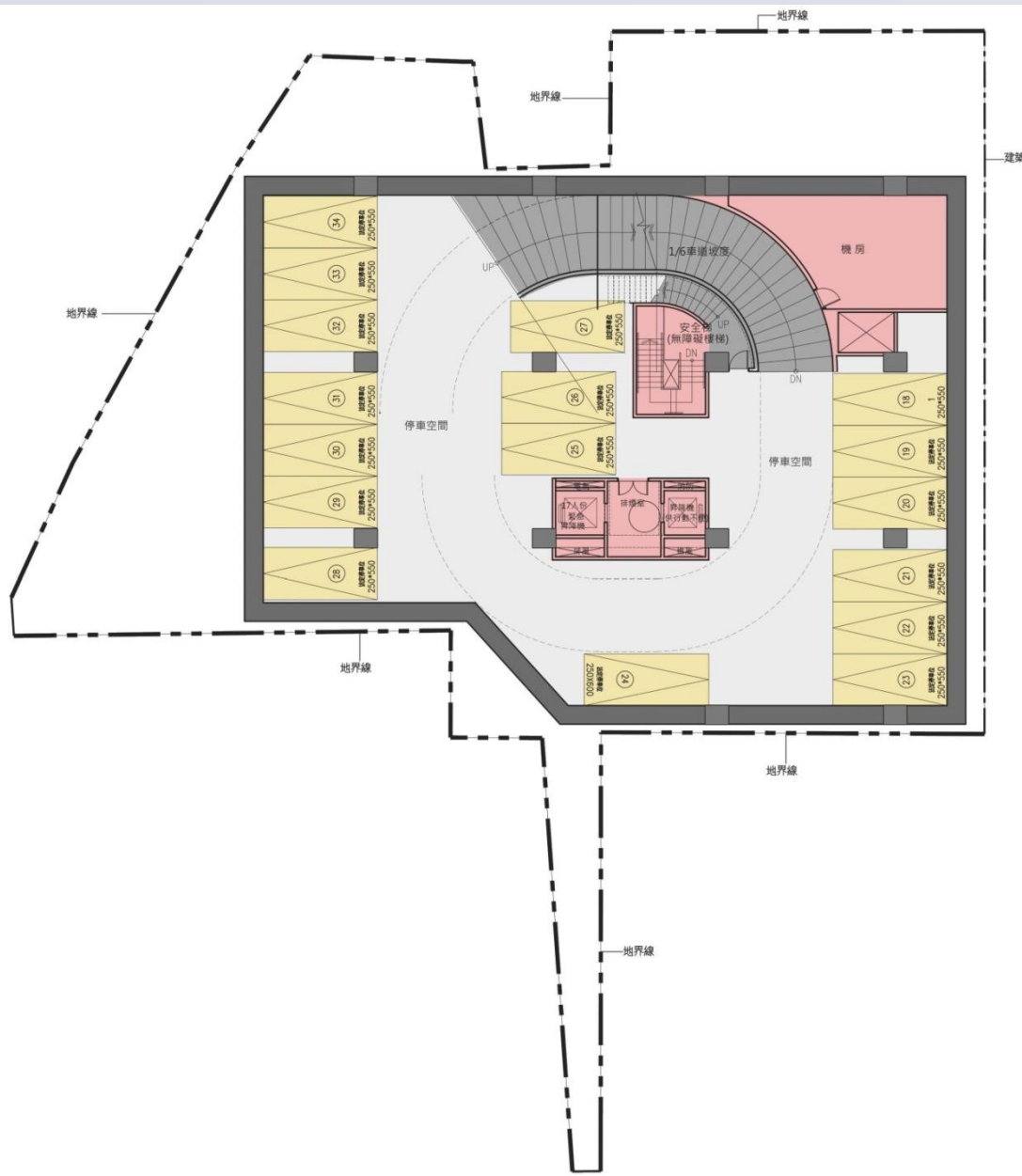


樓層	大車位	小車位	機車位	機械停車位	無障礙汽車位	無障礙機車位
一	9	0	44	0	1	1
二	12	0	21	0	0	0
三	17	0	0	0	0	0
四	17	0	0	0	0	0

合計：機車位66輛
汽車位56輛

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下三層平面圖

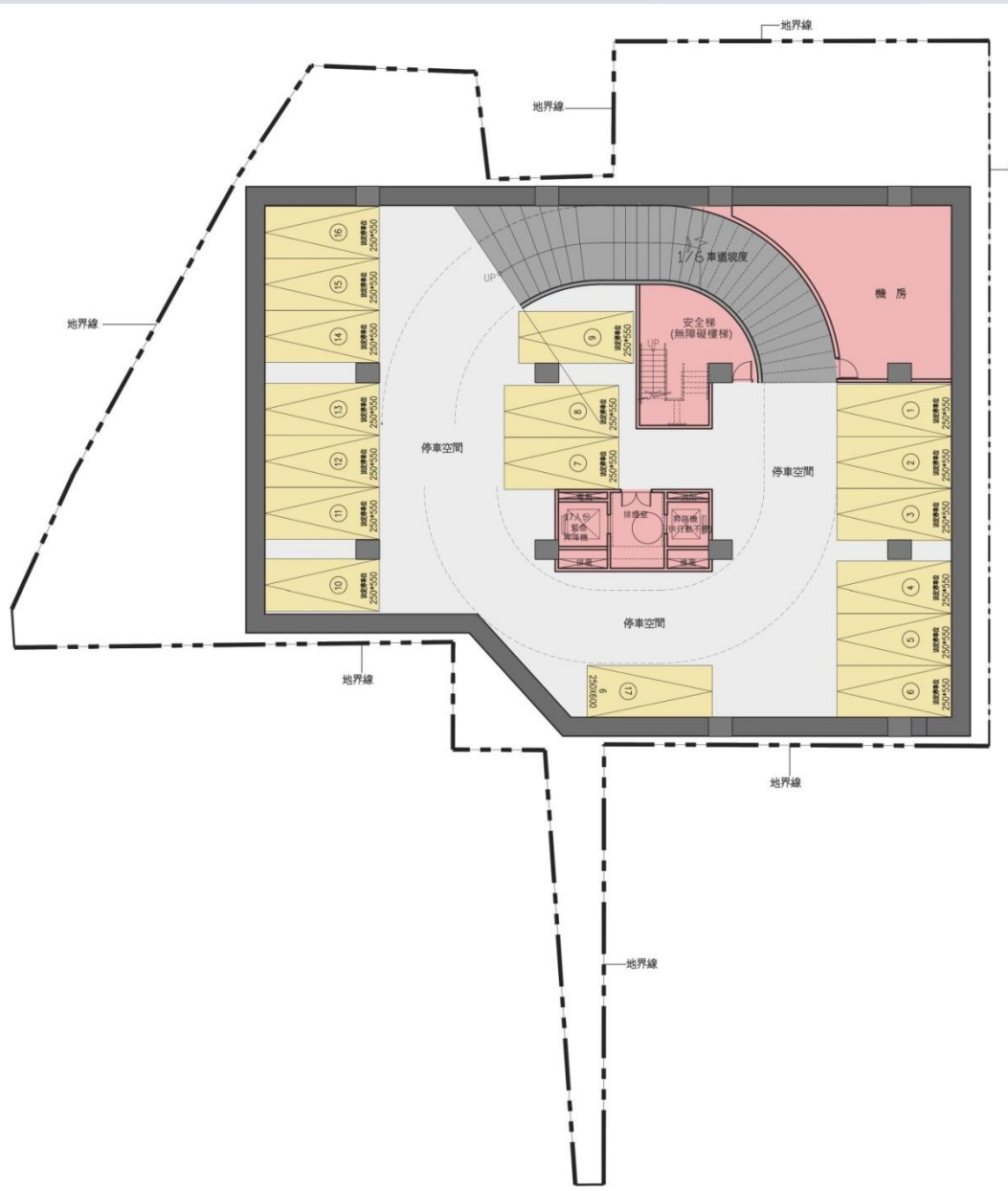


樓層	大車位	小車位	機車位	機械停車位	無障礙汽車位	無障礙機車位
一	9	0	44	0	1	1
二	12	0	21	0	0	0
三	17	0	0	0	0	0
四	17	0	0	0	0	0

合計：機車位66輛
汽車位56輛

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下四層平面圖



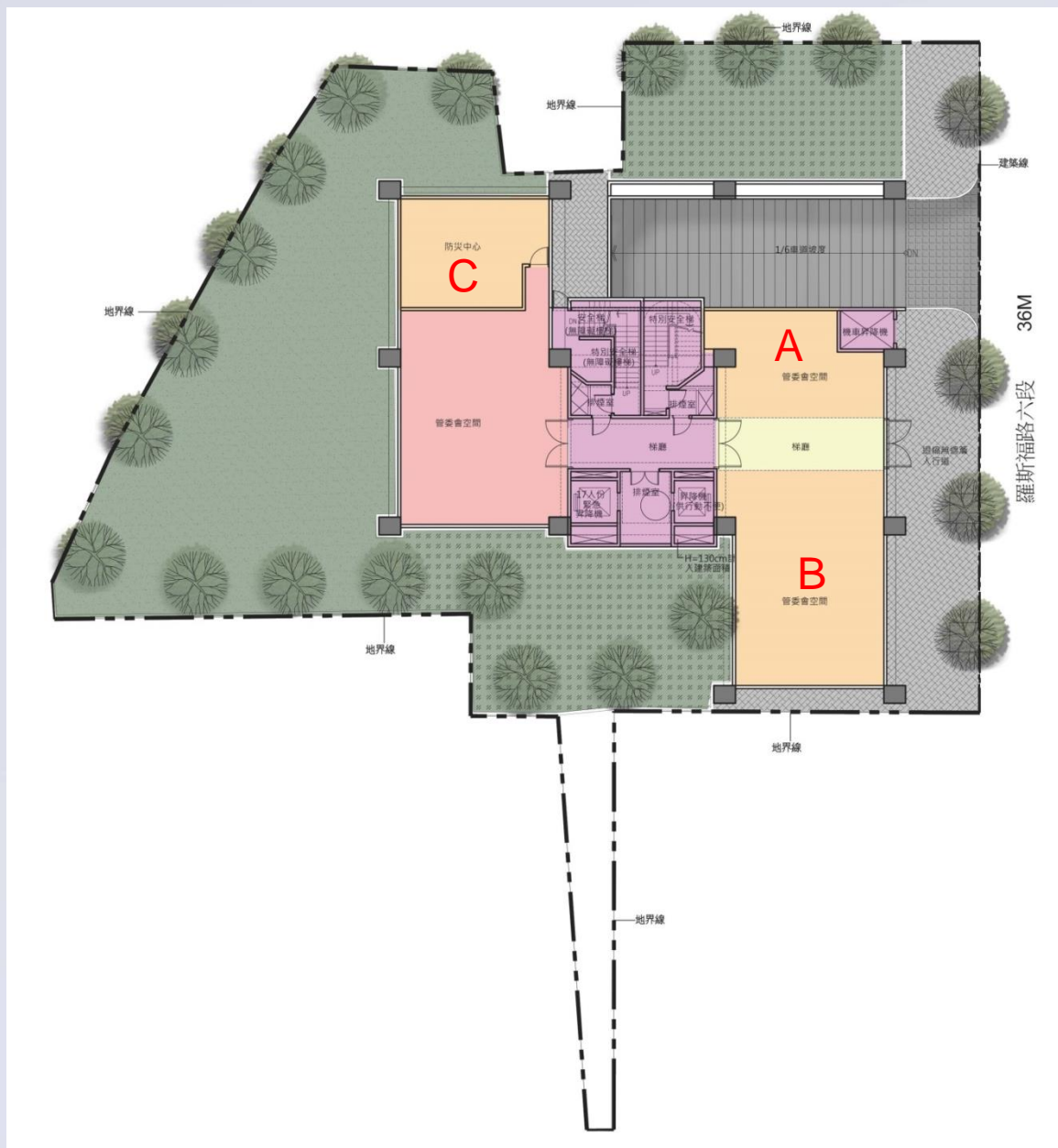
樓層	大車位	小車位	機車位	機械停車位	無障礙汽車位	無障礙機車位
一	9	0	44	0	1	1
二	12	0	21	0	0	0
三	17	0	0	0	0	0
四	17	0	0	0	0	0

合計：機車位66輛
汽車位56輛

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



一層平面圖



管委會A : 43.9m²

管委會B : 86.38m²

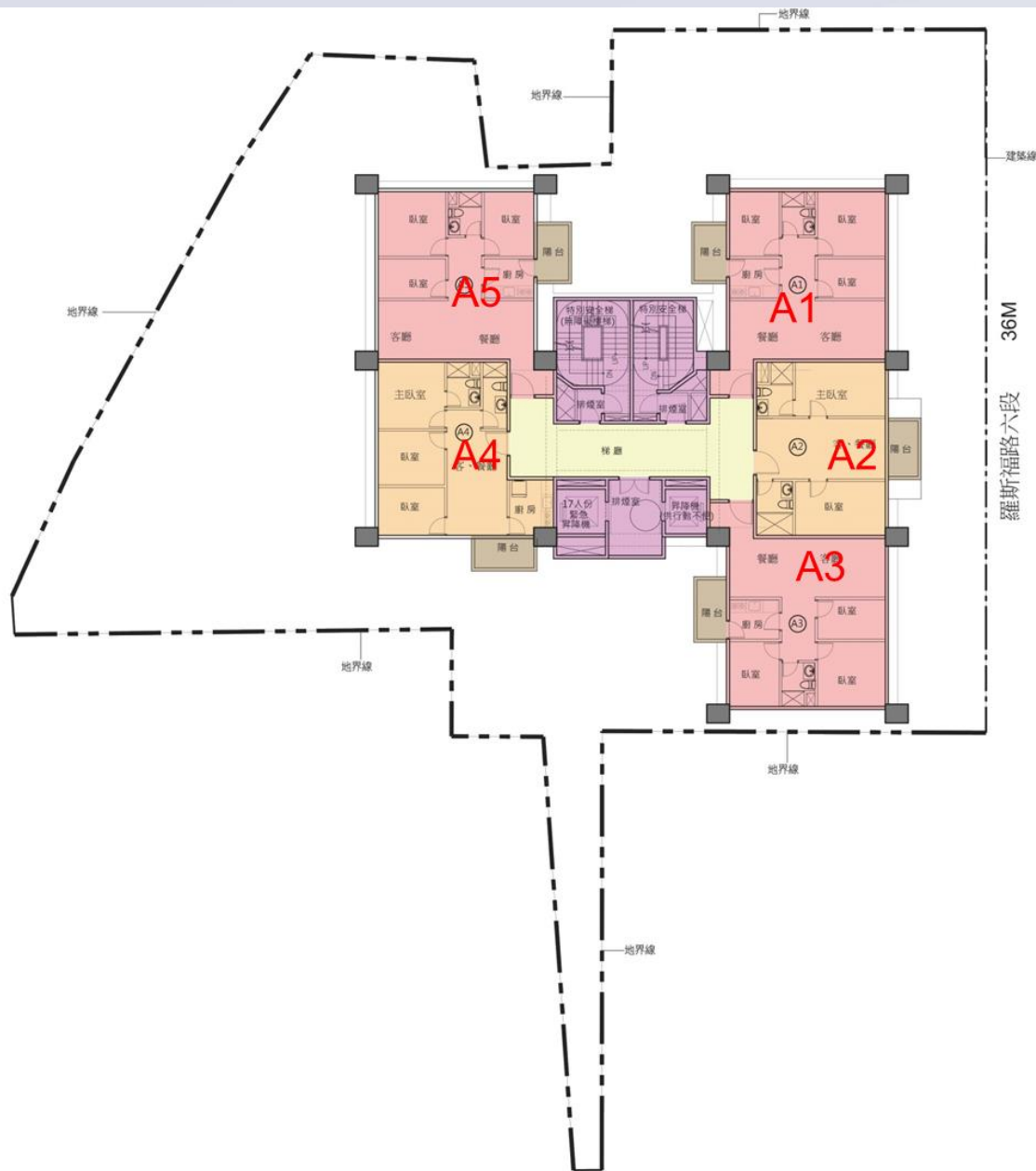
管委會C : 96m²

防災中心:40.25m²

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



二至十五層平面圖

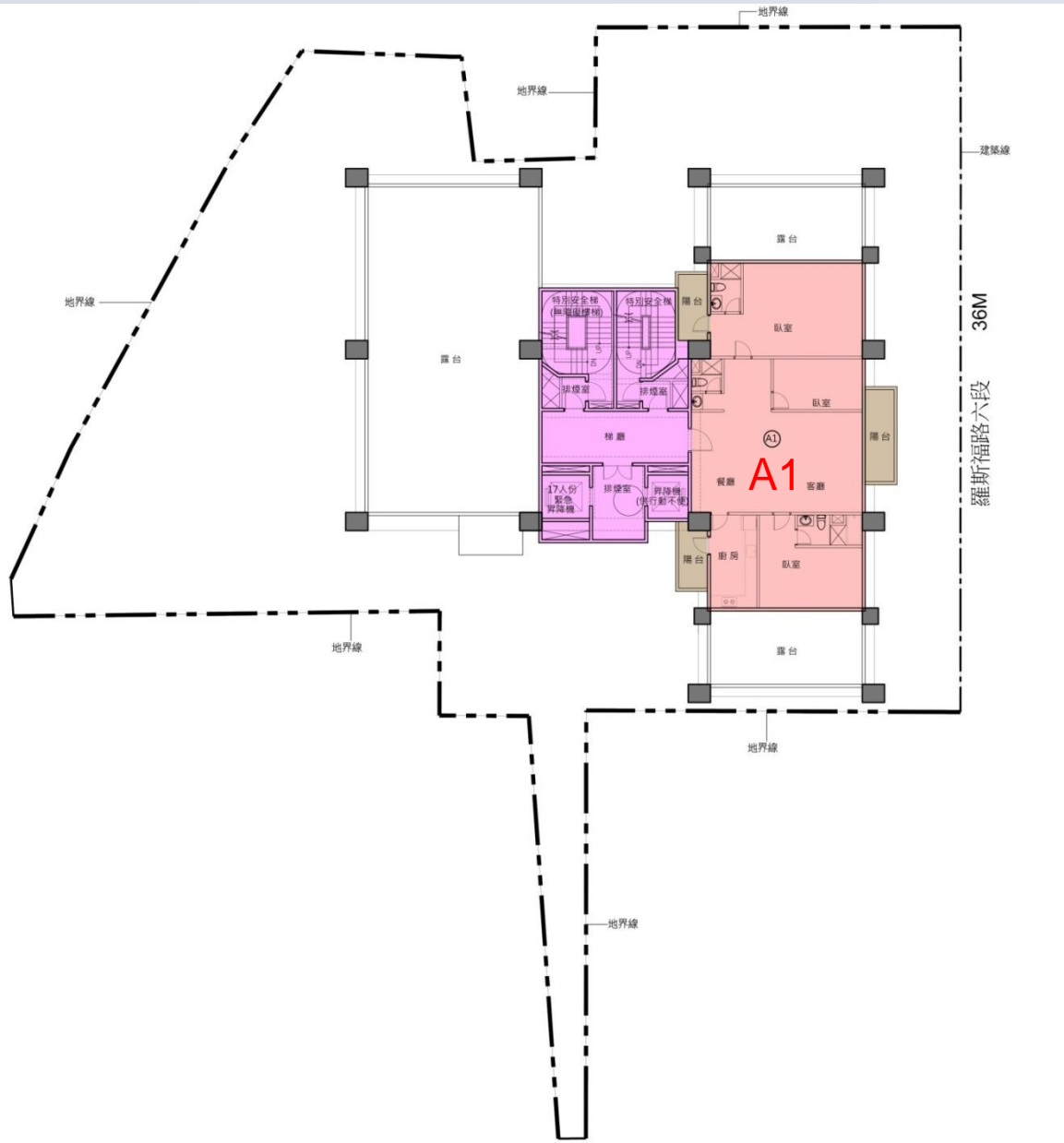


- A1 : 66.8m² 陽台 : 5.2m²
(權狀 : 33P)
- A2 : 53.98m² 陽台 : 4.91m²
(權狀 : 26.99P)
- A3 : 66.8m² 陽台 : 5.2m²
(權狀 : 33P)
- A4 : 60.33m² 陽台 : 5.2m²
(權狀 : 30.28P)
- A5 : 66.8m² 陽台 : 5.2m²
(權狀 : 33P)

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



十六層平面圖



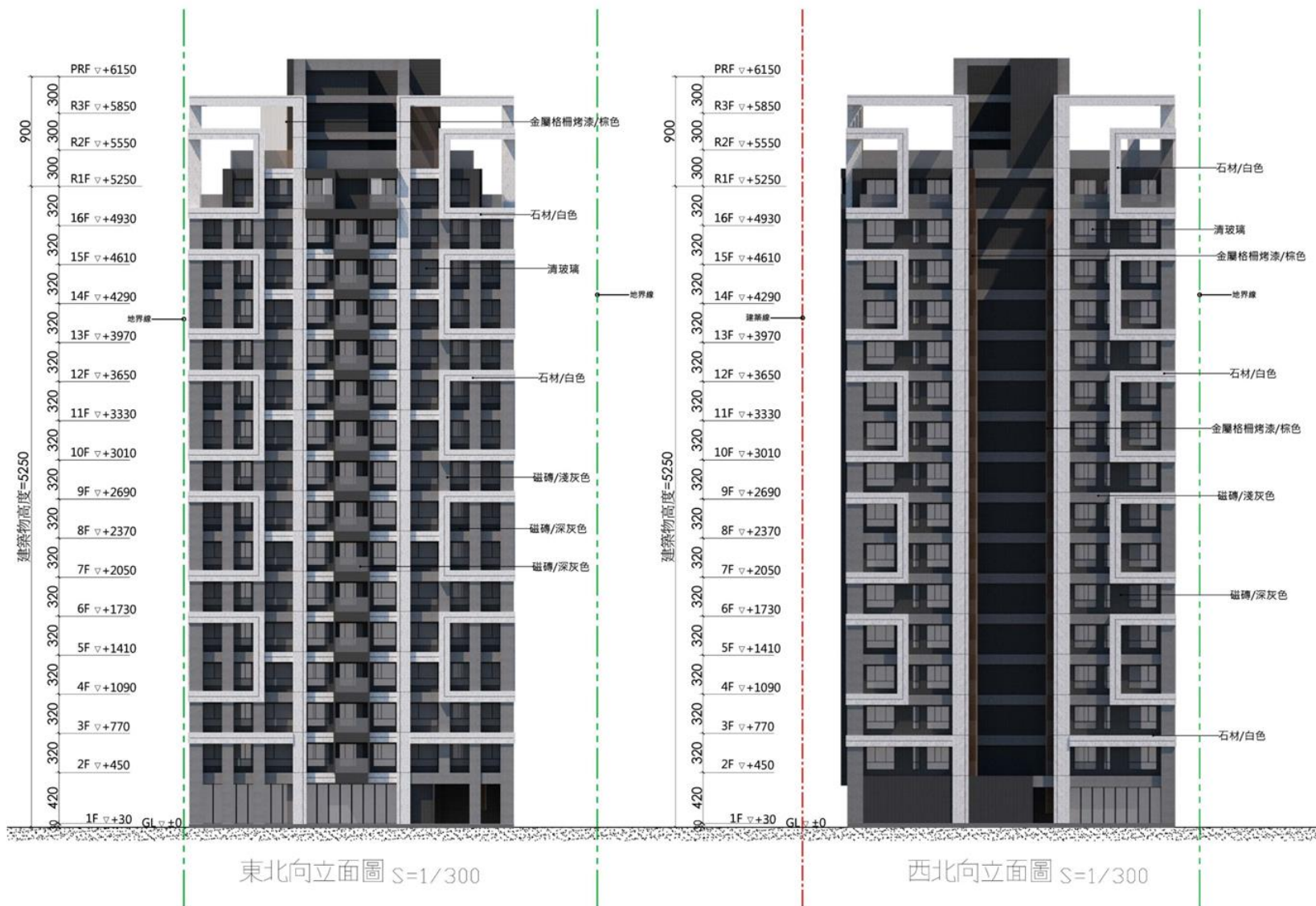
A1 : 139.58m² 陽台 : 20.02m²
(權狀 : 73.15P)

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



東北、西北向立面圖

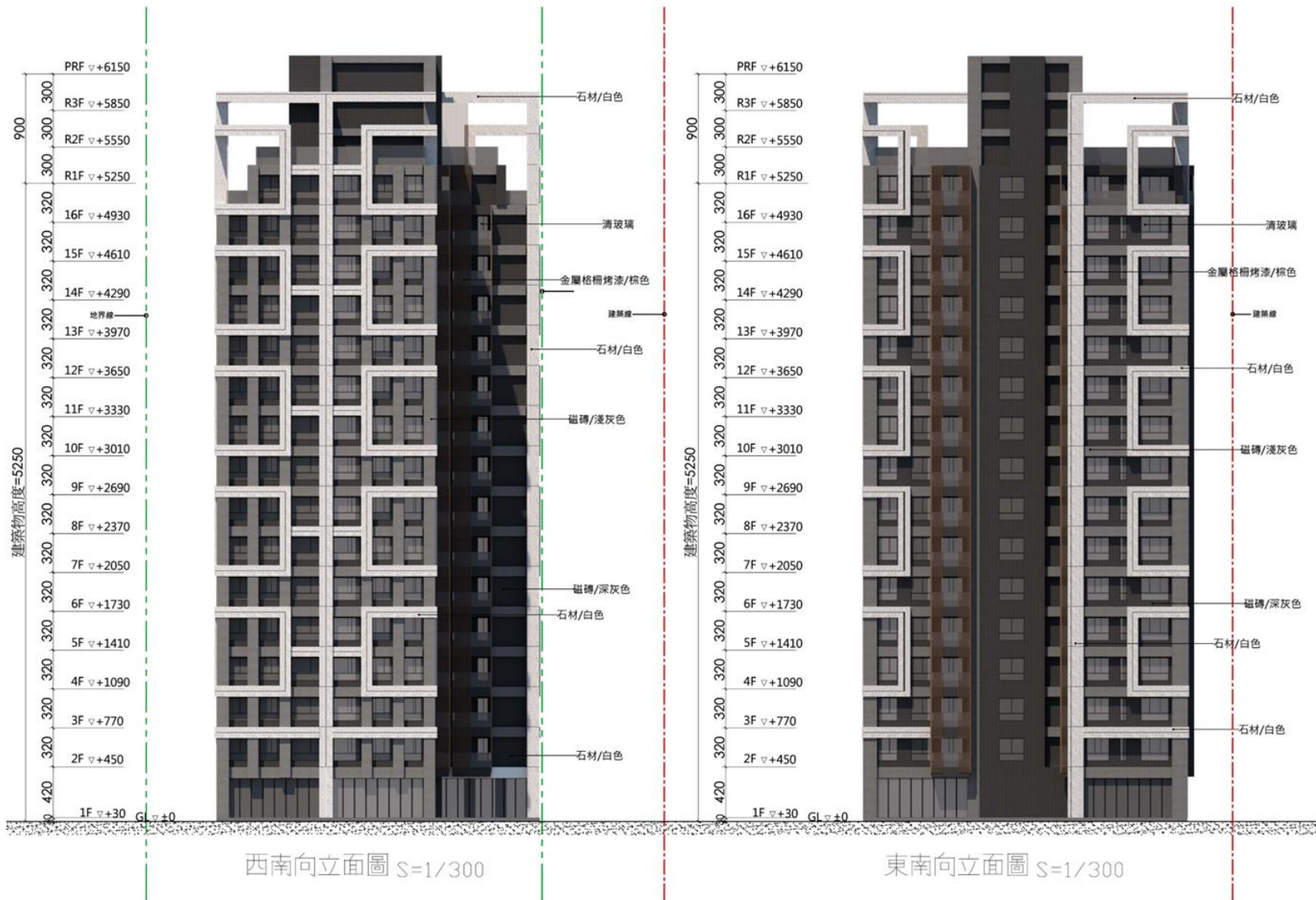
東北西北向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



西南、東南向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



外觀透視圖

外觀透視圖





外觀透視圖

外觀透視圖

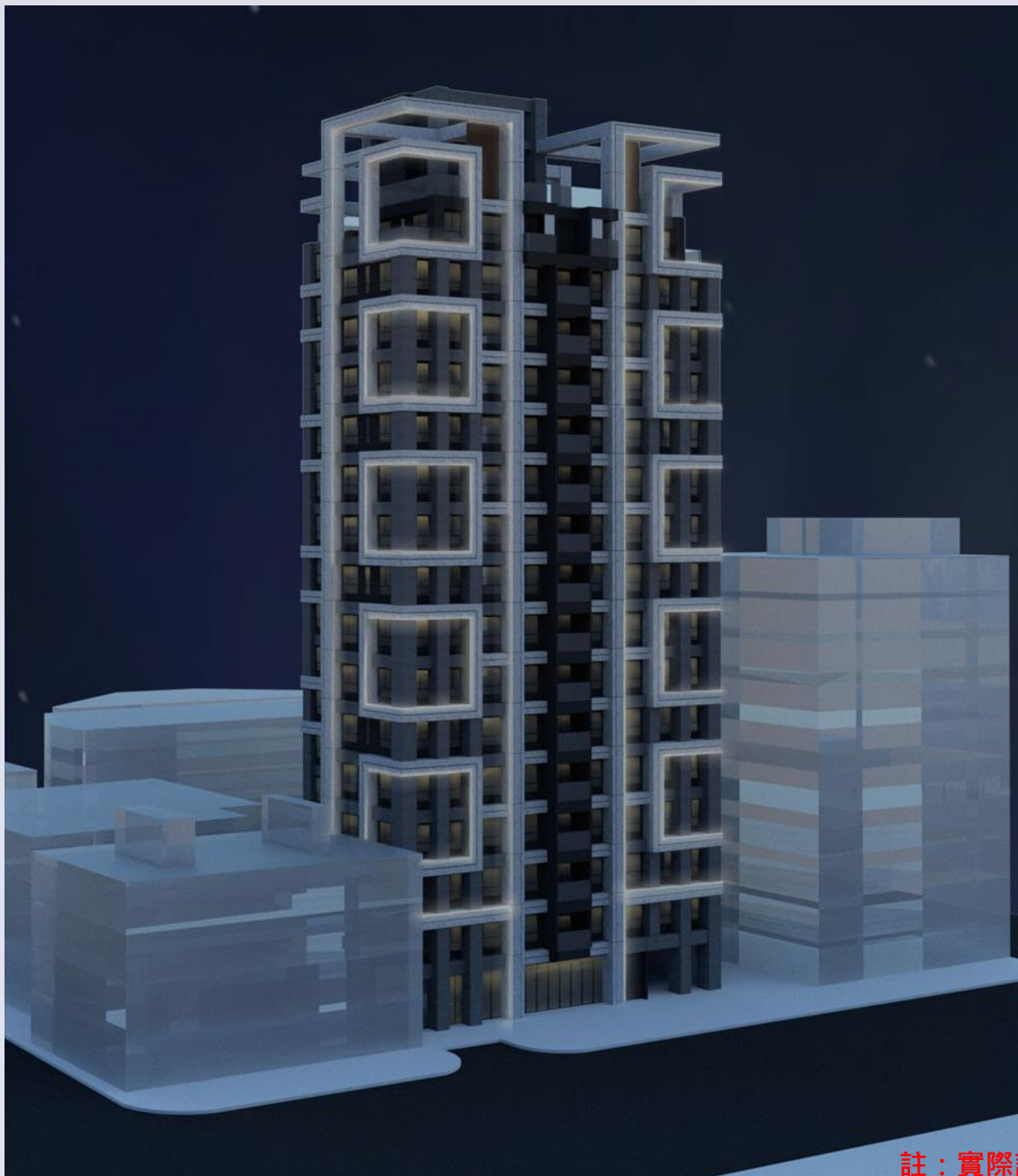


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



外觀透視圖

外觀透視圖

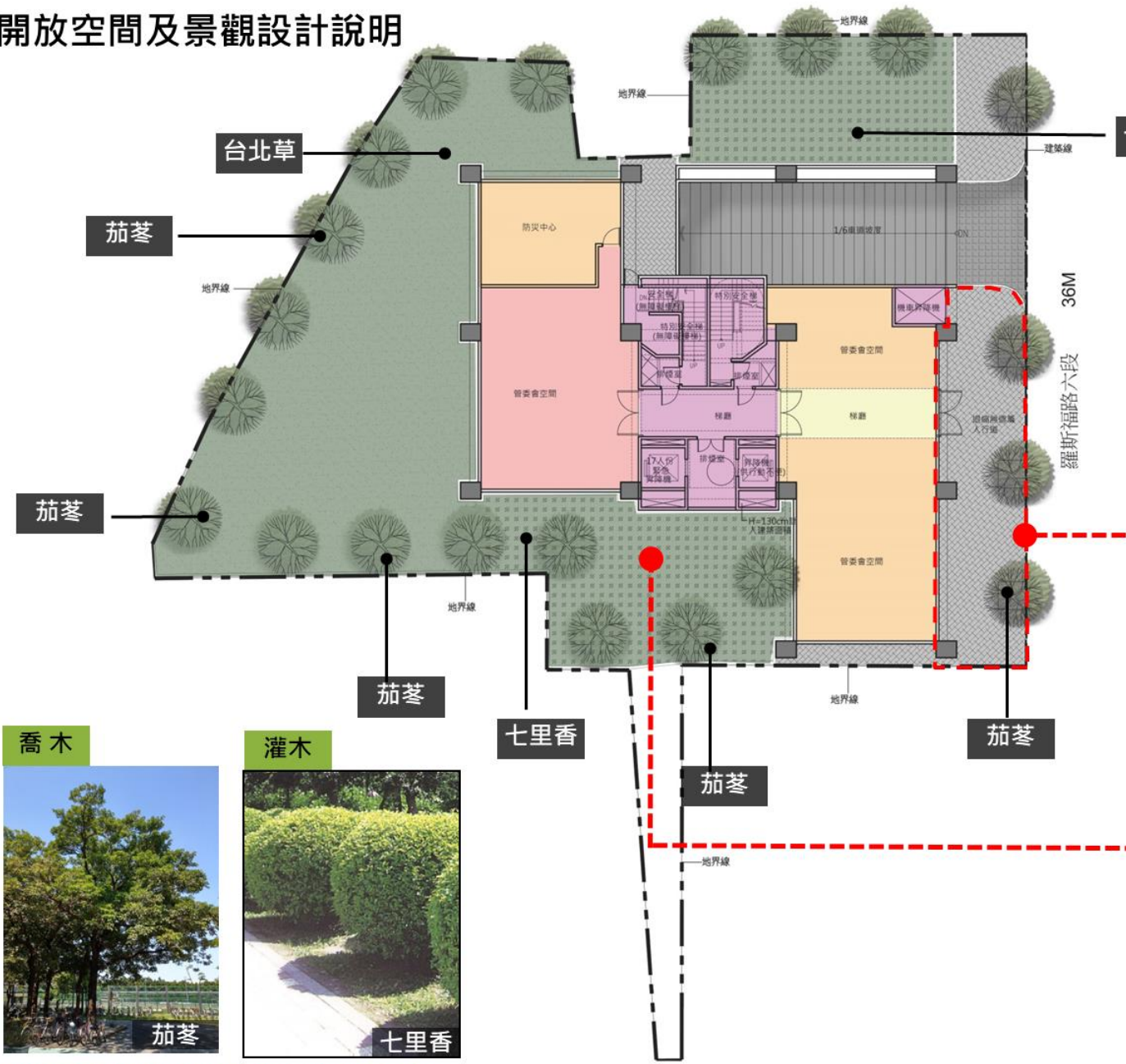


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

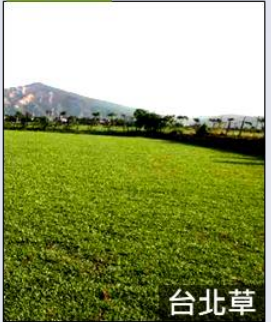


開放空間及景觀設計說明

開放空間及景觀設計說明



地被



開放空間



入口廣場



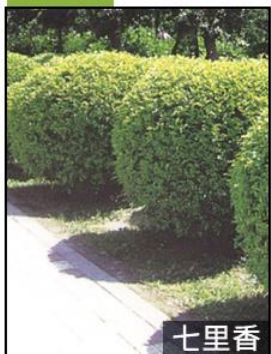
複層式植栽

喬木



茄萇

灌木

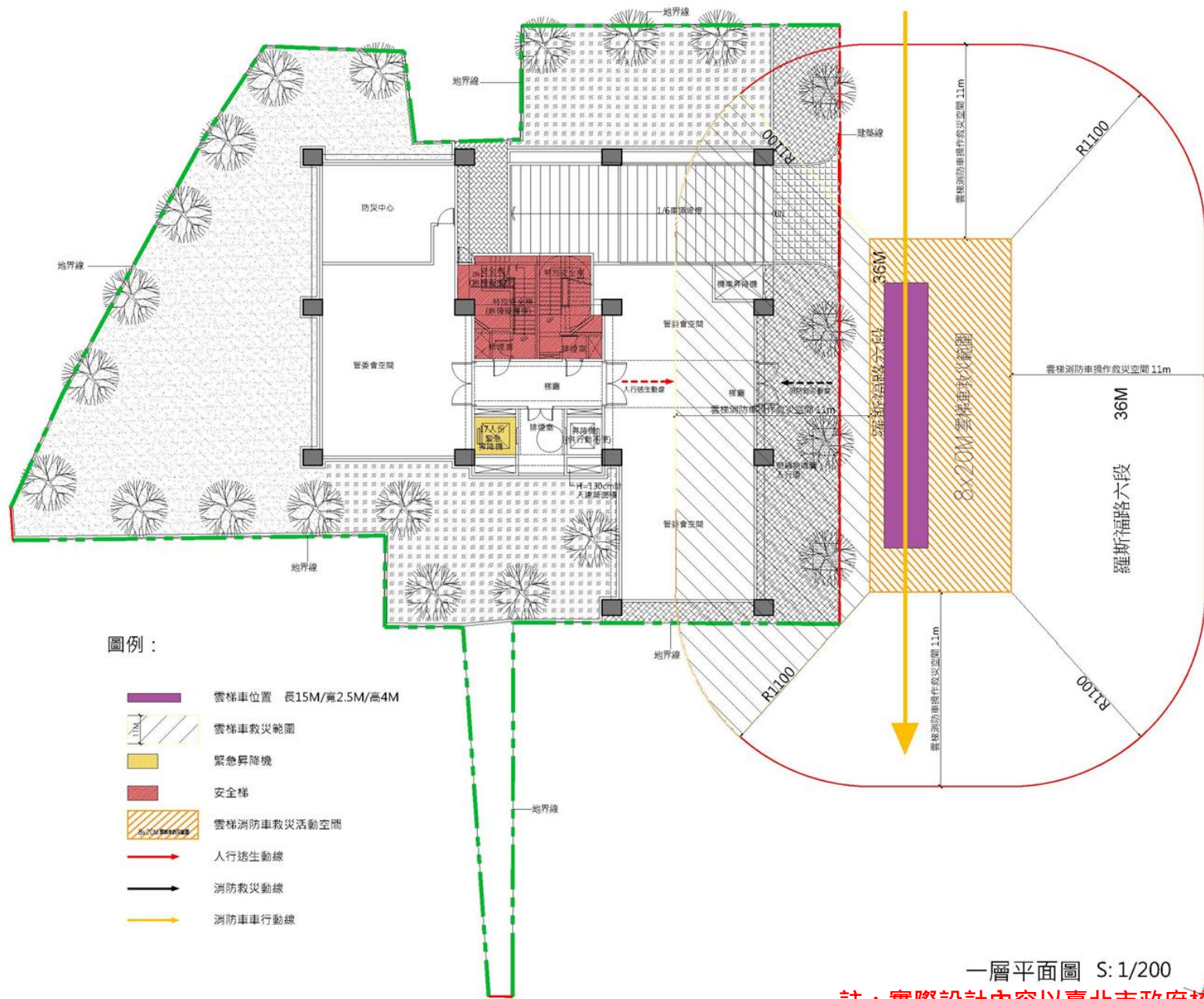


七里香

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



消防救災地面層配置圖



圖例：

- 雲梯車位置 長15M/寬2.5M/高4M
- 雲梯車救災範圍
- 緊急昇降機
- 安全梯
- 雲梯消防車救災活動空間
- 人行逃生動線
- 消防救災動線
- 消防車車行動線

一層平面圖 S: 1/200

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：
 - 磐座建設股份有限公司**
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3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 #3093
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