

# 擬訂臺北市南港區南港段一小段601地號等 25筆土地都市更新事業計畫案

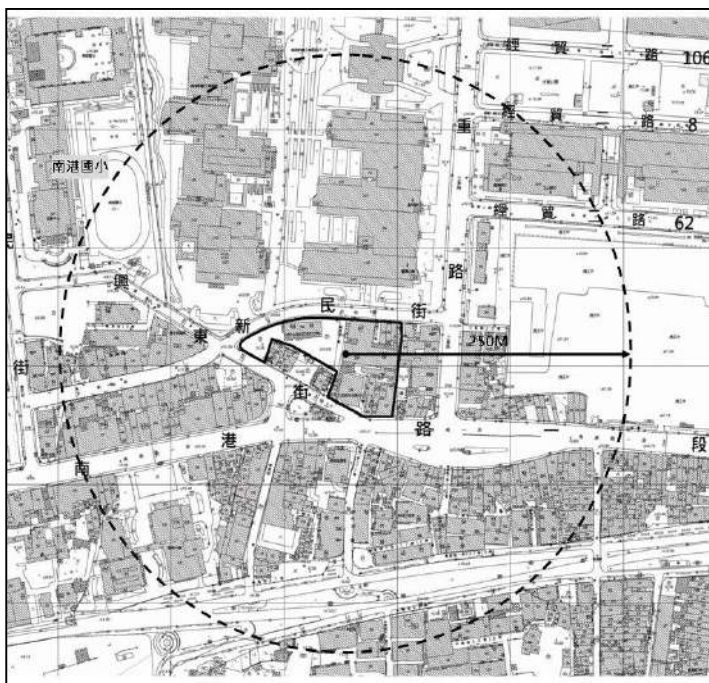
## 審議會簡報



實施者：世展建設股份有限公司 設計單位：場域設計及周錦鴻建築師事務所 規劃單位：新意群工程顧問有限公司  
估價單位：誠正海峽兩岸不動產估價師事務所 地政士：安靜地政士聯合事務所

# 簡報大綱

- 一. 辦理緣起
- 二. 事業計畫說明
- 三. 本案提請大會討論事項
- 四. 聽證意見處理



# 一、辦理緣起 / 更新單元說明

## 1-1 辦理概況

時間	辦理過程
97.11.20	更新地區 ( 單元 ) 公告
104.6.10 / 104.7.28	自辦事業計畫公聽會 / 申請事業計畫報核
105.2.24 ~ 105.3.24 / 105.3.18	公開展覽期間 / 公辦事業計畫公聽會
105.5.27	召開都更幹事會
108.10.2 ~ 108.10.31 / 108.10.16	公開展覽期間 ( 第二次公展 ) / 公辦事業計畫公聽會 ( 第二次公展 )
107.10.19 / 108.2.7	立體連通系統相關討論會 ( 第一次 ) / 立體連通系統相關討論會 ( 第二次 )
107.9.13	召開都市設計審議會 ( 預審 )
109.2.20	召開都更第二次幹事會
109.2.24 / 109.4.17	配合臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫變更 ( 修訂 ) 24處基地細部計畫案都委會 / 公告實施
109.3.18 / 109.6.4 / 109.8.24	召開都市設計幹事會 / 召開都市設計審議會 / 都市設計核定函
109.12.2	召開都更幹事會複審
110.12.22	召開聽證

# 1-2 辦理緣起

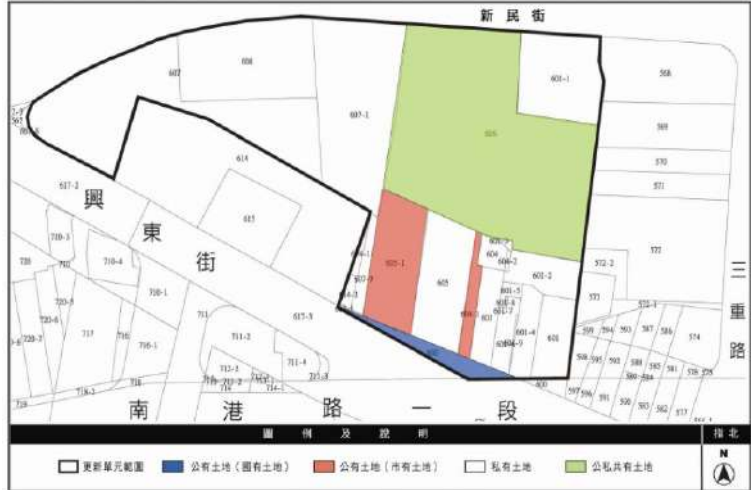
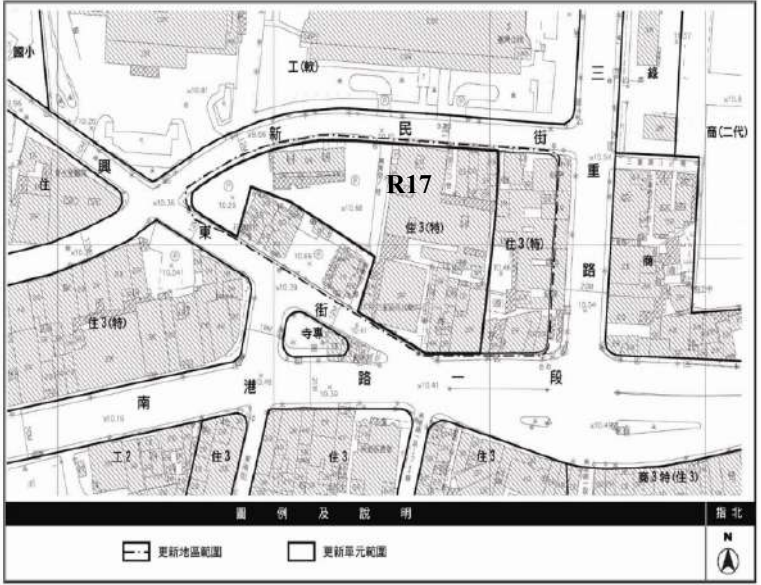
- 位於南港經貿園區特定專用區細部計畫西南側之窳陋建物，嚴重影響本區都市景觀，同時具有潛在公共安全，亟須更新重建
- 本更新單元屬於97.11.20「修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案」R17街廓公告劃定之更新地區，並依107年12月10日公告之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」劃定為南港區-南港-4-市民大道兩側更新地區

## ■ 更新單元範圍 / 實施者

- 更新單元範圍包括臺北市南港區南港段一小段601地號等25筆土地，合計土地總面積為6,500m<sup>2</sup>，實施者為世展建設股份有限公司

## ■ 更新單元權屬

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	國有土地	110.18	1.70%	1	0.77%
	市有土地	441.00	6.78%	1	0.77%
私有土地		5,948.82	91.52%	128	98.46%
合計		6,500.00	100.00%	130	100.00%



# 1-3 基地現況說明 / 細部計畫及圖說

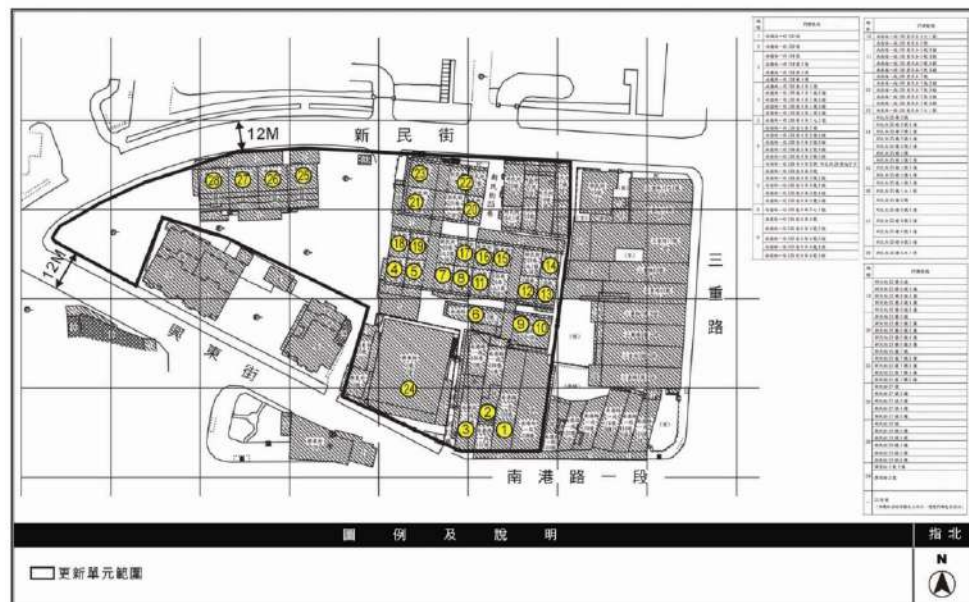
## ■ 更新單元建物概況

- 合法建築物共計106戶，面積10,956.49 m<sup>2</sup>
- 合法建築物興建年期為民國35、39年一、二樓磚造，民國68年及83年四~五樓鋼筋混凝土造

## ■ 更新占有他人土地舊違章建物(共6戶)

- 占用測量面積：1,343.22 m<sup>2</sup>
- 符合占有他人土地舊違章獎勵面積：552.17 m<sup>2</sup>

## ■ 土地使用分區 / 第三種住宅區 (特) (45%、225%)



# 1-4事業計畫同意比例

## ■ 報核同意比例

法定同意門檻	更新事業計畫	本案更新單元私有條件	本案符合更新事業計畫門檻	同意參與更新事業計畫案統計	同意比例
土地所有權人數同意比例	3/5(60%)	131人	79人	80人	61.07%
合法建物所有權人同意比例	3/5(60%)	130人	78人	79人	60.77%
土地面積同意比例	2/3(67%)	5,948.82 m <sup>2</sup>	3,965.88 m <sup>2</sup>	4,964.31 m <sup>2</sup>	83.45%
合法建物樓地板面積同意比例	2/3(67%)	10,439.28 m <sup>2</sup>	6,959.52 m <sup>2</sup>	6,998.06 m <sup>2</sup>	67.04%

## ■ 第二次公展同意比例 (實施者與未同意戶持續溝通協商)

法定同意門檻	同意參與更新事業計畫案統計	同意比例	
		新同意比例	新增同意比例
土地所有權人數同意比例	88人(+8人)	68.75%	+7.68%
合法建物所有權人同意比例	87人(+8人)	68.50%	+7.73%
土地面積同意比例	5,065.95 m <sup>2</sup> (+101.64 m <sup>2</sup> )	85.16%	+1.71%
合法建物樓地板面積同意比例	7,317.92 m <sup>2</sup> (+319.86 m <sup>2</sup> )	70.10%	+3.06%

## ■ 審議會版階段同意比例

法定同意門檻	更新事業計畫	本案更新單元私有條件		本案符合更新事業計畫門檻		同意參與更新事業計畫案統計		同意比例	新增加同意比例
		條件	人	人	人	人	人		
土地所有權人數同意比例	3/5(60%)	128	人	77	人	92	人	71.88%	+3.13%
合法建物所有權人數同意比例	3/5(60%)	127	人	76	人	92	人	72.44%	+3.94%
土地面積同意比例	2/3(67%)	5,948.82	m <sup>2</sup>	3,965.88	m <sup>2</sup>	5,184.48	m <sup>2</sup>	87.15%	+1.99%
合法建物樓地板面積同意比例	2/3(67%)	10,439.28	m <sup>2</sup>	6,959.52	m <sup>2</sup>	7,733.17	m <sup>2</sup>	74.08%	+3.98%

# 二、事業計畫說明

## 2-1 占有他人土地舊違章協議書目前取得情形

編號	門牌	所有權人	現地安置協議書取得狀況
1	南港路一段128號	蔡OO	已取得
2	南港路一段136巷2號	段OO	已取得
3	南港路一段136巷4號	許OO	已取得
5	新民街21號	江OO	已取得
6	新民街23號	李OO	已取得
7	新民街23-1號	蔡OO	已取得

➤ 佔有他人土地之舊違章共六戶，均已出具協議書

擬訂臺北市南港區南港段一小段601地號等25筆土地  
都市更新事業計畫案  
占有他人土地舊違章建築物現地安置處理協議書

本人蔡持有之建號門牌為臺北市南港路一段128號，建物實測面積為712.23㎡，同意配合世展建設股份有限公司為實施都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則  
一、可分配中標價值  
 $96.00 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 793,983 \text{ 元/坪} \approx 23,057,277 \text{ 元}$   
二、應負擔費用計算原則  
 $96.00 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 188,568 \text{ 元/坪} \approx 5,476,009 \text{ 元}$   
三、遷配原則  
比照本案其他地主優先遷配二樓以上樓層  
四、差額償金核補原則  
不足一戶，二樓以上樓層應以遷戶單償核補  
註：上述安置面積及核定之二樓以上平均單價，核定之更新實施成本平均單價依都市更新事業案及權利變換核定為準

立書人：蔡 蓋章 乙方：世展建設股份有限公司  
統一編號：53099298  
聯絡地址：臺北市中山區基月段38號11樓  
聯絡電話：(02)2756-8300

中華民國106年10月4日

擬訂臺北市南港區南港段一小段601地號等25筆土地  
都市更新事業計畫案  
占有他人土地舊違章建築物現地安置處理協議書

本人段持有之建號門牌為臺北市南港路一段136巷2號，建物實測面積為136.21㎡，同意配合世展建設股份有限公司為實施都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則  
一、可分配中標價值  
 $96.00 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 793,983 \text{ 元/坪} \approx 23,057,277 \text{ 元}$   
二、應負擔費用計算原則  
 $96.00 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 188,568 \text{ 元/坪} \approx 5,476,009 \text{ 元}$   
三、遷配原則  
比照本案其他地主優先遷配二樓以上樓層  
四、差額償金核補原則  
不足一戶，二樓以上樓層應以遷戶單償核補  
註：上述安置面積及核定之二樓以上平均單價，核定之更新實施成本平均單價依都市更新事業案及權利變換核定為準

立書人：段 蓋章 乙方：世展建設股份有限公司  
統一編號：53099298  
聯絡地址：臺北市中山區基月段38號11樓  
聯絡電話：(02)2756-8300

中華民國106年10月6日

擬訂臺北市南港區南港段一小段601地號等25筆土地  
都市更新事業計畫案  
占有他人土地舊違章建築物現地安置處理協議書

本人許持有之建號門牌為臺北市南港路一段136巷4號，建物實測面積為125.72㎡，同意配合世展建設股份有限公司為實施都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則  
一、可分配中標價值  
 $96.00 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 793,983 \text{ 元/坪} \approx 23,057,277 \text{ 元}$   
二、應負擔費用計算原則  
 $96.00 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 188,568 \text{ 元/坪} \approx 5,476,009 \text{ 元}$   
三、遷配原則  
比照本案其他地主優先遷配二樓以上樓層  
四、差額償金核補原則  
不足一戶，二樓以上樓層應以遷戶單償核補  
註：上述安置面積及核定之二樓以上平均單價，核定之更新實施成本平均單價依都市更新事業案及權利變換核定為準

立書人：許 蓋章 乙方：世展建設股份有限公司  
統一編號：53099298  
聯絡地址：臺北市中山區基月段38號11樓  
聯絡電話：(02)2756-8300

中華民國106年10月4日

擬訂臺北市南港區南港段一小段601地號等25筆土地  
都市更新事業計畫案  
占有他人土地舊違章建築物現地安置處理協議書

本人江持有之建號門牌為臺北市新民街21號，建物實測面積為189.29㎡，同意配合世展建設股份有限公司為實施都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則  
一、可分配中標價值  
 $96.00 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 793,983 \text{ 元/坪} \approx 23,057,277 \text{ 元}$   
二、應負擔費用計算原則  
 $96.00 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 188,568 \text{ 元/坪} \approx 5,476,009 \text{ 元}$   
三、遷配原則  
比照本案其他地主優先遷配二樓以上樓層  
四、差額償金核補原則  
不足一戶，二樓以上樓層應以遷戶單償核補  
註：上述安置面積及核定之二樓以上平均單價，核定之更新實施成本平均單價依都市更新事業案及權利變換核定為準

立書人：江 蓋章 乙方：世展建設股份有限公司  
統一編號：53099298  
聯絡地址：臺北市中山區基月段38號11樓  
聯絡電話：(02)2756-8300

中華民國106年10月6日

擬訂臺北市南港區南港段一小段601地號等25筆土地  
都市更新事業計畫案  
占有他人土地舊違章建築物現地安置處理協議書

本人李持有之建號門牌為臺北市新民街23號，建物實測面積為134.02㎡，同意配合世展建設股份有限公司為實施都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則  
一、可分配中標價值  
 $96.00 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 793,983 \text{ 元/坪} \approx 23,057,277 \text{ 元}$   
二、應負擔費用計算原則  
 $96.00 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 188,568 \text{ 元/坪} \approx 5,476,009 \text{ 元}$   
三、遷配原則  
比照本案其他地主優先遷配二樓以上樓層  
四、差額償金核補原則  
不足一戶，二樓以上樓層應以遷戶單償核補  
註：上述安置面積及核定之二樓以上平均單價，核定之更新實施成本平均單價依都市更新事業案及權利變換核定為準

立書人：李 蓋章 乙方：世展建設股份有限公司  
統一編號：53099298  
聯絡地址：臺北市中山區基月段38號11樓  
聯絡電話：(02)2756-8300

中華民國106年10月03日

擬訂臺北市南港區南港段一小段601地號等25筆土地  
都市更新事業計畫案  
占有他人土地舊違章建築物現地安置處理協議書

本人蔡持有之建號門牌為臺北市新民街23-1號，建物實測面積為72.12㎡，同意配合世展建設股份有限公司為實施都市更新事業，相關處理原則如下所示：

說明：現地安置處理原則  
一、可分配中標價值  
 $72.12 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 793,983 \text{ 元/坪} \approx 17,333,788 \text{ 元}$   
二、應負擔費用計算原則  
 $72.12 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 188,568 \text{ 元/坪} \approx 4,116,704 \text{ 元}$   
三、遷配原則  
比照本案其他地主優先遷配二樓以上樓層  
四、差額償金核補原則  
不足一戶，二樓以上樓層應以遷戶單償核補  
註：上述安置面積及核定之二樓以上平均單價，核定之更新實施成本平均單價依都市更新事業案及權利變換核定為準

立書人：蔡 蓋章 乙方：世展建設股份有限公司  
統一編號：53099298  
聯絡地址：臺北市中山區基月段38號11樓  
聯絡電話：(02)2756-8300

中華民國106年10月03日

# 2-2申請都市更新、老舊公寓專案及都市計畫細部計畫都市設計管制容積獎勵

## ■ 都市更新容積獎勵項目與額度(50.00%)

項目	申請獎勵容積項目	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容基比例	備註
△F1	以原容積高於法定容積	1,620.21	11.08%	-
△F2	多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準	-	-	-
△F3	更新時程獎勵	1,462.50	10.00%	-
△F4	考量地區環境狀況獎勵	12.83	0.09%	-
△F5	更新地區規劃設計獎勵	-	-	-
△F5-1	建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	1,462.50	10.00%	-
△F5-3	供人行走之地面道路或騎樓	1,257.26	8.60%	-
△F5-5-2	更新基地規模-更新市範圍面積3000m <sup>2</sup> 以上	1,316.25	9.00%	-
△F5-6	綠建築	1,170.00	8.00%	採黃金級
△F5	小計	5,206.01	35.60%	-
△F6	處理違建戶之樓地板面積獎勵	552.17	3.78%	20%上限
更新容積獎勵合計A=(△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6)		8,853.72	60.55%	上限50%
		7,312.50	50.00%	

□ 合計都市更新容積獎勵 + 老舊公寓專案 + 都市計畫細部計畫容積獎勵額度  
**50.00%+38.19%+4.50%  
 =92.69%**

## ■ 老舊公寓專案容積獎勵項目與額度(38.19%)

項目	申請獎勵容積項目	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容積比例 (%)	備註
老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫	二、1.適當規模住宅誘導原則:提供合適規模住宅	731.25	5.00%	5%為上限
	二、2.適當規模住宅誘導原則:提供市府公營住宅,供市府	2,193.75	15.00%	15%為上限
	二、適當規模住宅誘導原則:提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施	731.25	5.00%	5%為上限
	三、1.環境供獻度原則:改善基地與周圍鄰近地區微氣候	292.50	2.00%	10%為上限
	三、2.環境供獻度原則:加強都市防災機能	748.80	5.12%	10%為上限
	四、既有容積保障原則:四、五層樓參與都市更新	888.19	6.07%	15%為上限
老舊公寓專案申請獎勵合計		5,585.74	38.19%	上限50%

□ 老舊公寓專案都設審議權責部分依 府授都設字第1076038471號函同意給予**13.15%**，配合立體連通方案，獎勵值修正為**12.12%**(109.8.24都市設計取得核定函)。

## ■ 都市計畫細部計畫都市設計管制容積獎勵(4.50%)

□ 本案立體連通設施屬107年7月30日府都規字第10720103301號公告實施之新增立體連通設施，依本項設施空間供通道投影面積1倍核計：**658.71 m<sup>2</sup> × 1 = 658.71 m<sup>2</sup> ( 4.50% )**



## 2-3 拆遷安置計畫

### □ 拆遷補償標準

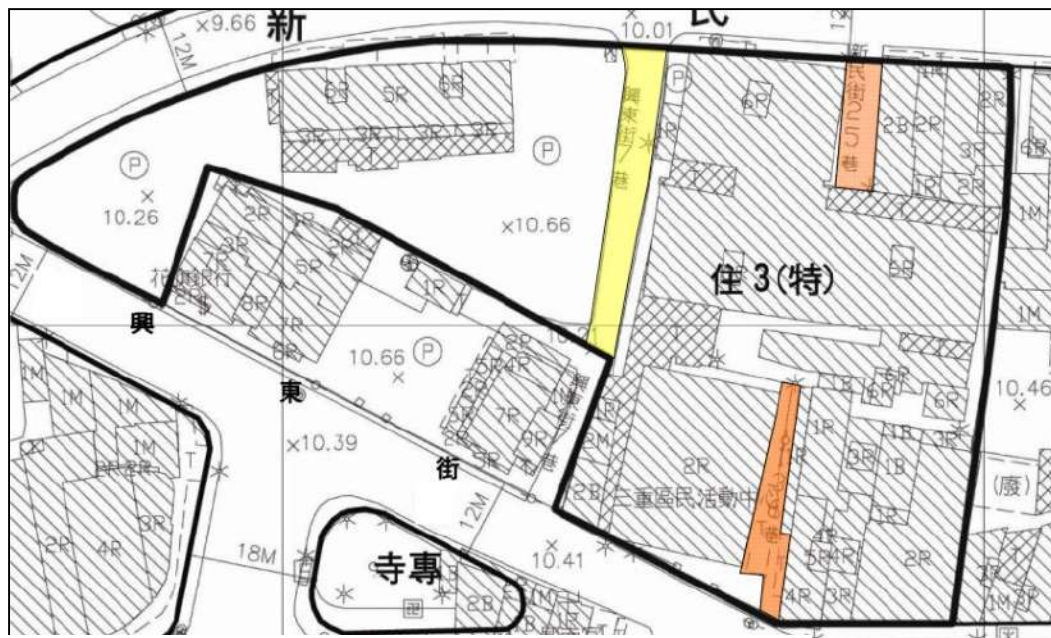
依「臺北市都市更新自治條例」第4條規定，本案所拆遷補償方案依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例有關規定標準辦理，合法建築物拆遷補償費用為**1億8,613萬7,126元**、其他土地改良物拆遷補償費為**1,269萬2,313元**

### □ 拆遷期間合法建築物安置費用

本案合法建築物以營業**1,000元/坪**（地下室為**800元/坪**），住宅**800元/坪**，辦理安置期間安置租金水準，依**36個月**安置費計算為**1億141萬9,202元**

## 2-4現有巷道廢止或改道構想

- 興東街7巷依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」108年3月13日「臺北市現有巷道廢止或改道審議委員會」第49次會議同意廢止。
- 新民街25巷、南港路一段136巷均已開闢完成可供通行，且全部位於更新單元範圍，符合「臺北市都市更新自治條例」第10條第一項第1款規定辦理廢巷。



- 更新單元範圍
- 廢巷位置 (臺北市現有巷道廢止或改道自治條例)
- 廢巷位置 (臺北市都市更新自治條例)

### 臺北市現有巷道廢止或改道審議委員會第49次 委員會會議紀錄

壹、會議時間：108年2月14日(星期四)上午9時30分  
貳、會議地點：本府市政大樓9樓西南區903會議室  
參、主持人：張副主任委員剛維 記錄：施珮瑩  
肆、出席(列席)席單位及人員：略(詳簽到簿)

伍、宣讀上(第48)次委員會會議紀錄

決議：本案申請單位業於104年7月28日提送都市更新事業計畫(含交通評估報告)申請報核，並於107年3月送請都市設計審議委員會預審，考量廢巷對都更單元土地整體規劃之影響性，以及陳情人之權益，請申請單位提供都更範圍、建築物配置設計及交通規劃等相關資料後，於下次委員會會議續行審議。

陸、審議案1案

案由：為世展建設股份有限公司申請「擬廢止臺北市南港區南港段一小段607-1地號部分土地現有巷道(興東街7巷部分)」案，提請審議。

經與會委員討論決議如下：

一、考量廢巷後對現有巷道南側會車、人行便利之影響及南側興東街、南港路一段之交通迴轉等因素，請申請人就現有巷道南側未廢巷部分調整路寬及修正都更基地內人行空間如下：

- 1、南側現有巷道未廢巷部分，由現有巷道左側邊界整段往右平移加寬至5公尺，且將現有巷道線型順平，以保有足夠空間可會車及人之便利(詳附圖)。
- 2、車道出入口與設計建物間之南北向人行通道部分，考量人行交錯而過時須有足夠通行空間及視線能更開放，人行通道寬度應達2公尺以上(詳附圖)，但人行通道位置可配合基地規劃設計之需求酌予調整。

二、本案申請廢止興東街7巷部分(南港區南港段一小段607-1地號部分土地)，經委員會討論原則同意廢止，惟須將現有巷道南側未廢巷部分之巷道加寬至5公尺，且須俟與本案廢巷範圍有關之都市更新事業計畫及權利變換計畫，經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，再行辦理後續公告事宜，在現有巷道未公告廢止前，須保持巷道之通暢並不得任意封閉。

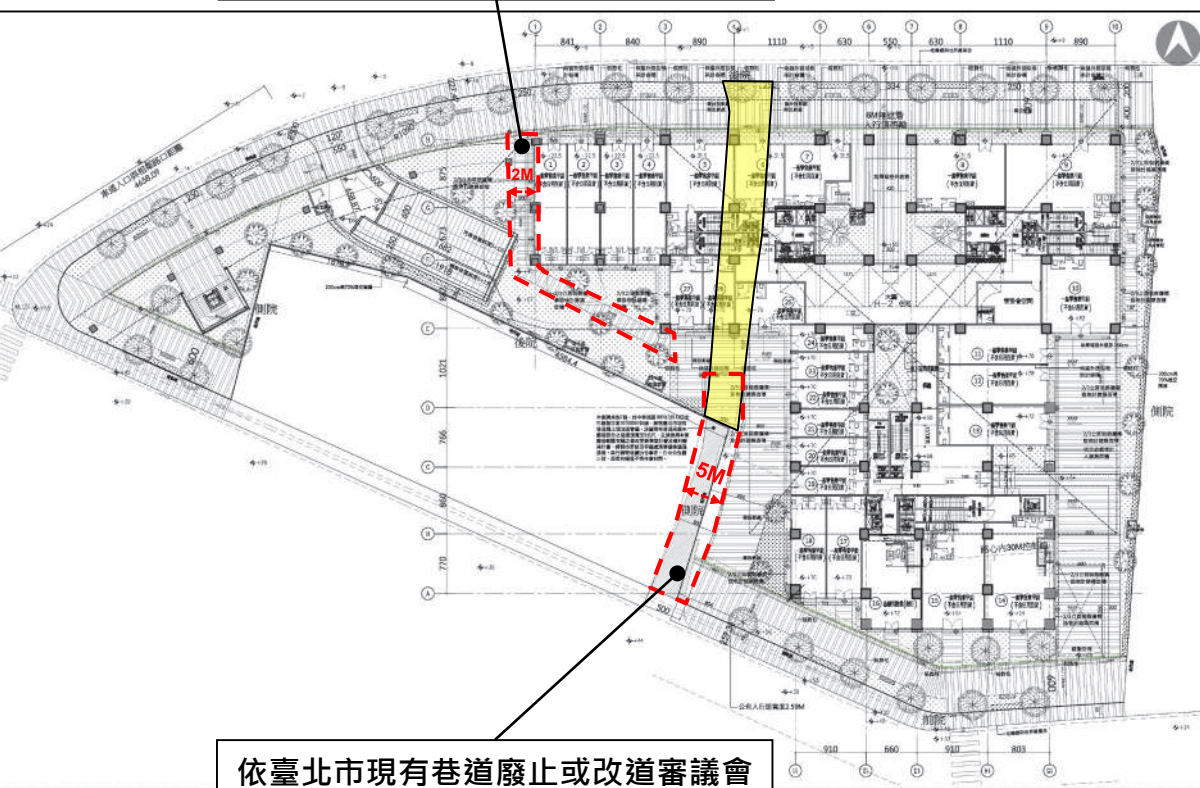
三、有關陳情人陳情之南側南港路一段及興東街迴車不便問題，請交通局將此部分列入地方交通評估，以提昇地區民眾使用之便利性。

柒、臨時動議：無。

捌、散會

# 2-4現有巷道廢止或改道構想

依臺北市現有巷道廢止或改道審議會決議，考慮南北向人行交錯而過時，有足夠空間通行，調整人行通道為2公尺。



依臺北市現有巷道廢止或改道審議會決議，興東街7巷南側未廢巷部分之巷道加寬至5公尺，且將現有巷道現行順平，以保有足夠空間可會車及人行之便利。

臺北市現有巷道廢止或改道審議委員會第49次委員會會議紀錄

壹、會議時間：108年2月14日（星期四）上午9時30分  
貳、會議地點：本府市政大樓9樓西南區903會議室  
參、主持人：張副主任委員剛維 記錄：施珮瑩  
肆、出席（列席）席單位及人員：略（詳簽到簿）  
伍、宣讀上（第48）次委員會會議紀錄

決議：本案申請單位業於104年7月28日提送都市更新事業計畫（含交通評估報告）申請報核，並於107年3月送請都市設計審議委員會預審，考量廢巷對都更單元土地整體規劃之影響性，以及陳情人之權益，請申請單位提供都更範圍、建築物配置設計及交通規劃等相關資料後，於下次委員會會議續行審議。

## 陸、審議案1案

案由：為世展建設股份有限公司申請「擬廢止臺北市南港區南港段一小段607-1地號部分土地現有巷道（興東街7巷部分）」案，提請審議。

經與會委員討論決議如下：

一、考量廢巷後對現有巷道南側會車、人行便利之影響及南側興東街、南港路一段之交通迴轉等因素，請申請人就現有巷道南側未廢巷部分調整路寬及修正都更基地內人行空間如下：

- 1、南側現有巷道未廢巷部分，由現有巷道左側邊界整段往右平移加寬至5公尺，且將現有巷道線型順平，以保有足夠空間可會車及人行之便利（詳附圖）。
- 2、車道出入口與設計建物間之南北向人行通道部分，考量人行交錯而過時須有足夠通行空間及視線能更開放，人行通道寬度應達2公尺以上（詳附圖），但人行通道位置可配合基地規劃設計之需求酌予調整。

一、本案申請廢止興東街7巷部分（南港區南港段一小段607-1地號部分土地），經委員會討論原則同意廢止，惟須將現有巷道南側未廢巷部分之巷道加寬至5公尺，且須俟與本案廢巷範圍有關之都市更新事業計畫及權利變換計畫，經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，再行辦理後續公告事宜，在現有巷道未公告廢止前，須保持巷道之通暢並不得任意封閉。

三、有關陳情人陳情之南側南港路一段及興東街迴車不便問題，請交通局將此部分列入地方交通評估，以提昇地區民眾使用之便利性。

柒、臨時動議：無。

捌、散會

## 2-5 實施方式與共同負擔

□ 本案以「權利變換」方式實施都市更新

□ 共同負擔費用財務評估

■ 共同負擔費用：50億601萬2,535元

■ 現地安置自付額：3,956萬30元

■ 更新後總價值：114億2,482萬9,230元

■ 安置面積價值：1億3,088萬7,363元

細項		費用(元)
壹、 工程費用	重建費用(A)	34億1,057萬442元
	公共設施費用(B)	6,128萬7,824元
貳、權利變換費(C)		3億2,078萬1,141元
參、貸款利息(D)		1億3,323萬4,404元
肆、稅捐(E)		3,902萬1,470元
伍、管理費用(F)		9億3,160萬9,691元
共同負擔費用 (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)		50億601萬2,535元

項目	金額	總銷		
		面積(坪)	單價(元/坪)	複價(元)
1	地下零售商場	373.17	660,000	246,292,200
2	店面	832.62	1,356,359	1,129,331,870
3	辦公室	974.09	741,090	721,887,980
4	區民活動中心(文康設施)	149.56	765,000	114,413,400
5	住宅	10,728.91	789,456	8,470,003,780
小計(不含捐贈市府社會住宅)		13,058.35	-	10,681,929,230
6	停車位(平面)	317	2,343,533	742,900,000
小計		317	-	742,900,000
更新後銷售總收入合計		-	-	11,424,829,230

$$\begin{aligned}
 \text{共同負擔比例} &= \frac{\text{全案共同負擔費用} - \text{現地安置應繳價金}}{\text{更新後總價值} - \text{實際安置面積價值}} \times 100\% \\
 &= \frac{4,966,452,505}{11,293,941,867} \\
 &= 43.97\%
 \end{aligned}$$

□ 地主分配金額

11,293,941,867元 - 4,966,452,505元 = 63億2,748萬9,362元

## 2-6 選配原則

### □ 選配原則

1. 同一土地所有權人選擇應分配之建築物位置，以集中、連續為原則，申請人應優先選擇與其持有土地位置相對應之更新後住宅單元，原一樓店鋪所有權人得優先申請一樓店鋪、二樓一般事務所單元，其餘選配人亦以原位置優先選配為原則。
2. 車位分配原則，土地所有權人更新後應分配價值依「更新後總價值」中房屋及車位權利價值比例，集中連續選配房屋及車位，土地所有權人優先選配法定停車位。
3. 權利變換關係人分配單元及車位總價值，不得逾應分配價值10%為原則。每一分配單元同時以分配一車位為原則。
4. 未於選配截止日前表明參與權利變換者，由實施者或見證人代為抽籤選配應分配價值內之更新後單元；未達本案最小分配單元者依規定以領取現金補償方式辦理。需與其他權利人合併申請分配者，請於提出更新後分配位置申請書時一併繳回更新後合併分配協議書。
5. 更新後新建之A棟三樓至八樓規劃為公營住宅供市府出租使用，故不提供予原所有權人進行選配。

### 三、本案提請大會討論事項

#### 提請大會討論事項

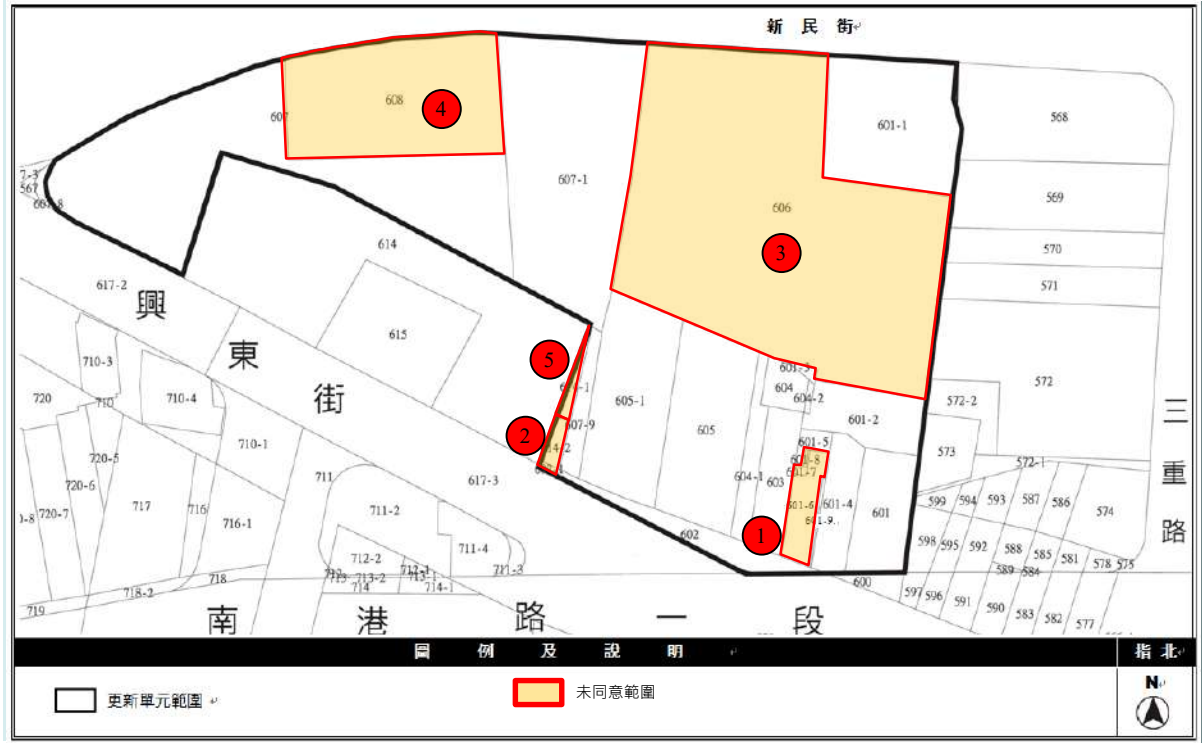
- (一) 人民陳情部分
- (二) 廢巷改道部分
- (三) 建築規劃設計部分
- (四) 財務計畫部分
- (五) 估價部分
- (六) 建築容積獎勵部分
- (七) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

# (一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新及陳情意見溝通協調情形，請實施者說明後，提請大會討論。

※處理說明：

- (1) 王\*\*及台肥公司等陳情人與實施者已達成共識；本案尚有林\*\*陳情人仍持續溝通。
- (2) 本案尚有未同意戶部分仍持續溝通，已檢附協調紀錄。



編號	地號	未同意
1	601-6、601-7、601-8	張○○等1人
2	602-1、614-2	謝○○等1人
3	606	胡○等34人
4	608	陳○○等2人
5	614-1	陳○○等2人

# (一)人民陳情部分

編號	地號	未同意	協調紀錄
1	601-6、601-7、601-8	張○○等1人	待購買到602地號國有地再一併簽署
2	602-1、614-2	謝○○等1人	租賃台肥土地之未保存登記建物也要分回更新後建物才同意。
3	606	胡○等34人	<p>所有權人未同意之多數回覆如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.待其他所有權人都同意後再簽屬同意書(約7人)</li> <li>2.室內1坪換1坪條件尚不滿意，仍持續溝通(約5人)</li> <li>3.等事業計畫獎勵值核定後再簽署(約12人)</li> <li>4.違建(其他改良物)部分也要分配更新後建物面積(約3人)</li> <li>5. 仍須積極持續溝通(約7人)</li> </ol>
4	608	陳○○等2人	待其他所有權人都同意後再簽屬同意書
5	614-1	陳○○等2人	仍須積極持續溝通



# (一) 人民陳情部分


## 相關協調紀錄

世展建設股份有限公司 會議紀錄			
會議種類	○說明會 ○公聽會 ●其他(電訪)		
日期	民國 110 年 1 月 20 日	時間	上午 10:30
與會人員	地主：王OO	紀錄	鄭文謙
會議主旨	有關 1/16 協調會會後討論		
本次會議討論議題			
討論事項	<p>1. 都市更新案的進度說明</p> <p>2. 地主建議有關室內面積與使用執照標示不符的部分可以再開個協調會與有此問題的地主們討論。公司既然有誠意提出方案解決，就提出跟大家討論並做會議紀錄。</p> <p>3. 目前傾向支持改建，但是也希望看到公司的誠意。</p>		

世展建設股份有限公司 會議紀錄			
會議種類	○說明會 ○公聽會 ●其他		
日期	民國 110 年 4 月 17 日	時間	中午 11:00~13:30
與會人員	地主：詳簽到簿	紀錄	鄭文謙
會議主旨	有關室內面積認定討論		
本次會議討論議題			
討論事項	<p>緣由.....部分住戶使用室內未登載(標示)於執照內。住戶們表示，現況皆是當初所購買，並未另行改造。</p> <p>1. 討論是否可針對未標示於室內使用面積的補償或分回方式？</p> <p>(1) 實施者初步提出方式：現況價值 5,000 元/坪的 1/2 補償。</p> <p>(2) 王先生：希望是可以用坪數分回而不是價格，這方向供大家參考。</p> <p>(3) 詹太太：希望能至少補一半室內，另外一半無法補用車位補送方案。</p>		

## 南港段一小段601地號等25筆土地都市更新案 協調會簽到簿

會議時間：2021/4/17  
 會議地點：115台北市南港區南港路一段128號(三竹園客家小館)  
 主持人：陳正義 董事長

編號	建物門牌號碼	所有權人	簽到	備註
1	南港路一段136巷6弄2號二樓	林OO		
2	南港路一段136巷6弄2號四樓	高OO		
3	南港路一段136巷6弄2號五樓	王OO		
4	南港路一段136巷6弄5號二樓	劉OO		
5	南港路一段136巷6弄5號三樓	周OO		
6	南港路一段136巷6弄5號四樓	張OO		
7	南港路一段136巷6弄5號五樓	呂OO		
8	南港路一段136巷6弄7號二樓	趙OO		
9	南港路一段136巷6弄7號三樓	蘇OO		
		蘇OO		
10	南港路一段136巷6弄7號四樓	林OO		
11	新民街25巷7號二樓	詹OO		
12	新民街25巷8號二樓	林OO		
13	新民街25巷8號三樓	莊OO		

## (二)廢巷改道部分

本案申請廢除基地內現有巷道(新民街25巷及南港路一段136巷)是否符合臺北市都市更新條例第10條第1款規定；另廢止現有巷(興東街7巷)依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」規定及申請進程，請實施者說明，並請建管處表示意見後，提請大會討論。

### ※處理說明：

新民街25巷及南港路一段136巷均位於本都市更新事業計畫範圍內，符合「臺北市都市更新自治條例」第10條第一款規定；另依「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」申請廢止之興東街7巷，業經「臺北市現有巷道廢止或改道審議委員會」第49次委員會同意廢止，並依決議內容於興東街7巷南側未廢巷部分之巷道加寬至5公尺，將現有巷道現行順平，以保有足夠空間可會車及人行之便利，另於基地內人行通道調整為2公尺，南北向人行交錯而過時，有足夠空間通行。

### (三)建築規劃設計部分

本案都市設計審議業經109年8月24日核備(含立體連通設施之動線、出入口及管理方式)，請實施者說明，並請都市設計科表示意見後，提請大會確認。

#### ※處理說明：

本案有關立體連通設施之動線、出入口及管理方式、本案申請老舊公寓專案獎勵(涉及都審權責部分)已於109年8月24日府都設字第1093060814號函經都市設計及土地開發許可審議委員會審議決議，並依立體連通設施獎勵面積調整配和修正圖面；另有關本案立體連通設施之管理方式，經函文立體連通設施主管單位「臺北市政府工務局新建工程處」函復「說明二、(一)立體連通設施位於私有土地範圍內則無涉本處權管」，計畫交由大樓管理委員會或商業設施業者維護管理。

# (三) 建築規劃設計部分

## 都市設計委員會決議事項

- 本案都市設計審議業於109年8月24日府都設字第1093060814號函核定。有關老舊公寓更新專案獎勵為都市設計審議權責部分，同意「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」給予法定容積5%、「增加更新單元綠覆率」給予法定容積2%、「減少更新單元地表逕流 - 雨水貯集設施」給予法定容積2%、「減少更新單元地表逕流-基地可再分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量」給予法定容積1.12%、「於更新單元內或筏基設計雨水貯集滲透槽」給予法定容積2%
- 本案依都市計畫設置之立體連通系統及垂直連通設施之容積獎勵樓地積面積為658.71平方公尺，後續應24小時供不特定公眾無償使用並負維護管理之責

正本  
 臺北市府 函  
 10966  
 臺北市中山區基隆路一段38號11樓  
 受文者：世展建設股份有限公司  
 發文日期：中華民國109年8月24日  
 發文字號：府都設字第1093060814號  
 送達：直接送  
 受件：都市設計委員會審議權責部分(含附件)  
 附件：都市設計委員會審議權責部分(含附件)

主旨：有關貴公司委託開辦建築師事務所申請「老舊公寓更新專案-世展建設聯合住宅新建工程(南港區南港段一小段601地號等土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案，經查符合臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議決議，准予核定。後請查照。

說明：  
 一、依貴公司109年8月3日線上申請書(本府都市發展局於109年8月7日收件)及開辦建築師事務所109年8月13日補正資料辦理。  
 二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並將公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交付：  
 (一)本案自建樓梯進出之開放式開放空間，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。  
 (二)老舊公寓更新專案(鄰室權責部分)：  
 1、「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標，給予法定容積2%。  
 2、「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」之「住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設

計原則」，於B棟地上層5至15層設置第四級居住空間，共78戶，給予法定容積3%。  
 3、「增加更新單元綠覆率」給予法定容積2%，依基本樓層「冷面」以高於2.5公尺為原則。  
 4、「減少更新單元地表逕流量」項下「雨水貯集設施」可容受基地12小時之降雨量部分，給予法定容積2%。  
 5、「減少更新單元地表逕流量」項下「基地可再分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量」者，給予法定容積1.12%。  
 6、「於更新單元基地內設置筏基設計雨水貯集滲透槽」，給予法定容積2%。  
 (三)屋頂及陽台遮蓋遮棚部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或掛相關設備影響原建築風貌。  
 (四)本案依都市計畫設置之立體連通系統及垂直連通設施之容積獎勵樓地積面積為658.71平方公尺，後續應24小時供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。  
 三、本案之立體連通系統設計與興建部分，應於領得使用執照前完成設計、施工、捐贈及保養，且自發管理年限以該項50年為限。  
 四、本案涉及都市更新審議程序，後續將由本市都市更新及非都市更新審議委員會審議決議，與本核定項目有變動之情形，仍應依規定辦理變更設計。  
 五、本案涉及都市更新審議程序，應依都市更新條例第37條第1項及第2項所定期限內申請建造執照；屆期未申請者，本府之都市設計及土地使用開發許可審議核定函自備開所定期限屆滿之次日起失效。  
 六、有關本案涉及及公有有人行道設置等事宜，考量本案為舊改

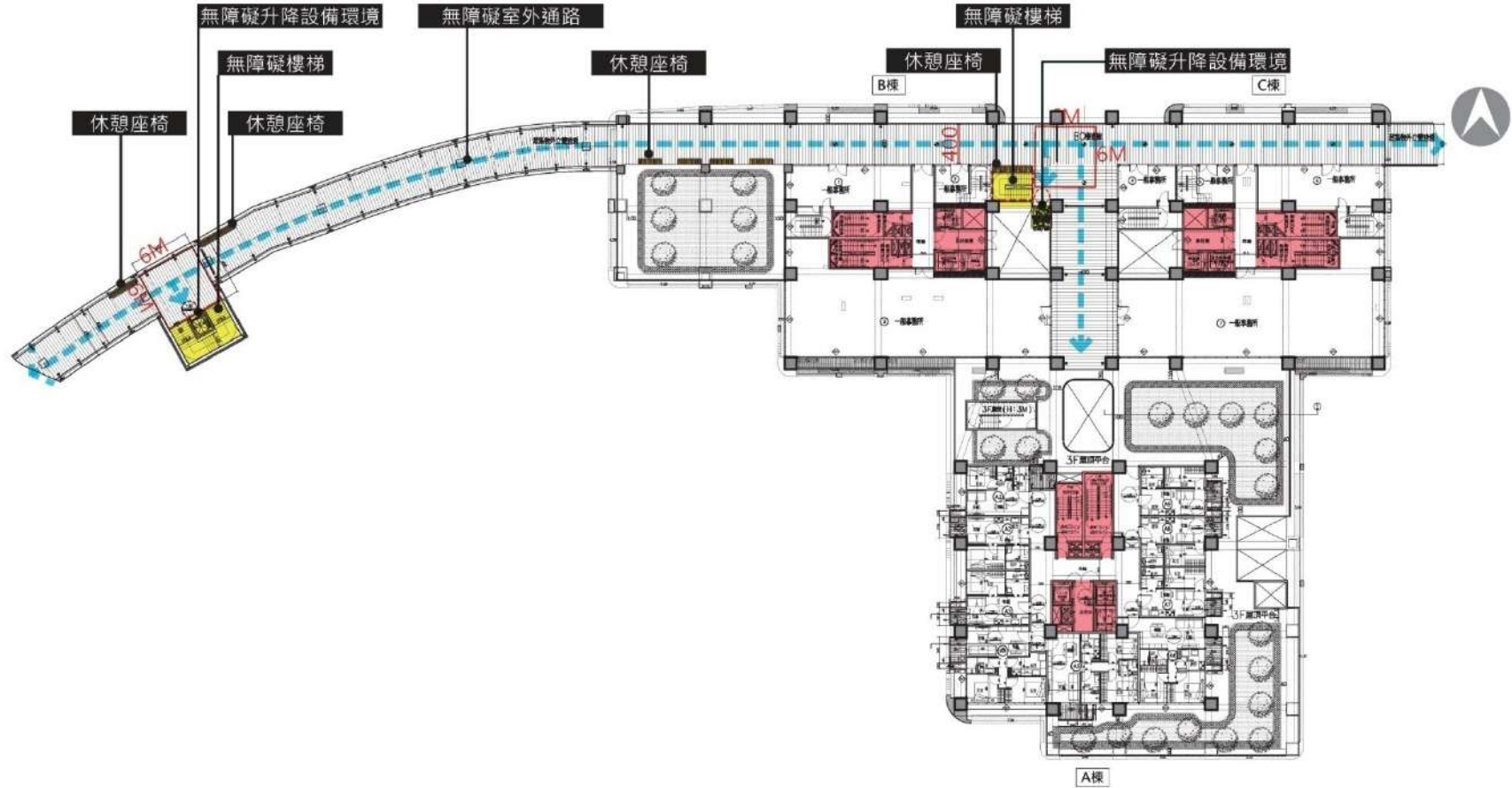
申請認養，請依本府工務局新建工程處意見承諾認養期限為10年。後續倘前揭單位有相關意見時，仍請配合辦理。  
 七、除涉及建管法令部分，仍請依相關建管規定辦理。  
 八、處分相對人：世展建設股份有限公司，統一編號：53099298，地址：臺北市松山區基隆路一段38號11樓(代表人：陳正義)。  
 九、如對前開行政處分不服，請依訴願法第14條及第58條規定，自本通知送達之次日起30日內，繕具訴願書，向本府遞送(以實際收受訴願書之日期為準，而非投郵日)，並將副本抄送內政部(地址：臺北市徐州路5號)。

正本：世展建設股份有限公司  
 副本：開辦建築師事務所(含附件)、臺北市建築管理工程處、臺北市府都市發展局綜合分組、臺北市府建設局(含附件)

市長柯文哲  
 都市發展局局長黃景茂執行

## (三) 建築規劃設計部分

### □ 空橋垂直動線系統與相關設施

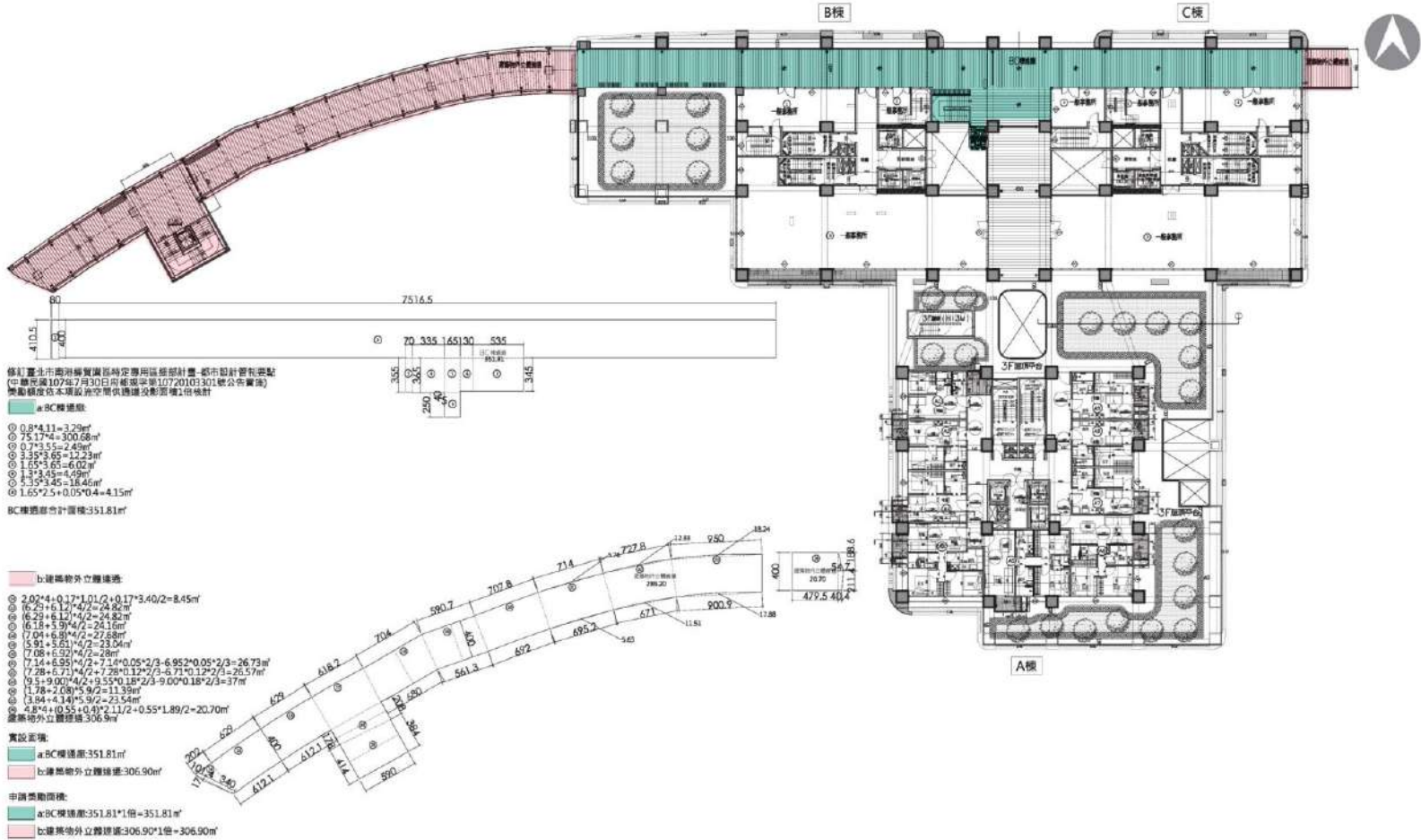


- 立體連通系統垂直動線
- 社區垂直動線

# (三) 建築規劃設計部分

## 立體連通設施維護管理計畫

- 依臺北市政府工務局新建工程處110年2月4日北市工新設字第1103012761號函回覆說明(一)立體連通設施位於私有土地範圍內則無涉本府權管
- 本案立體連通設施計畫交由大樓管理委員會或商業設施業者維護管理

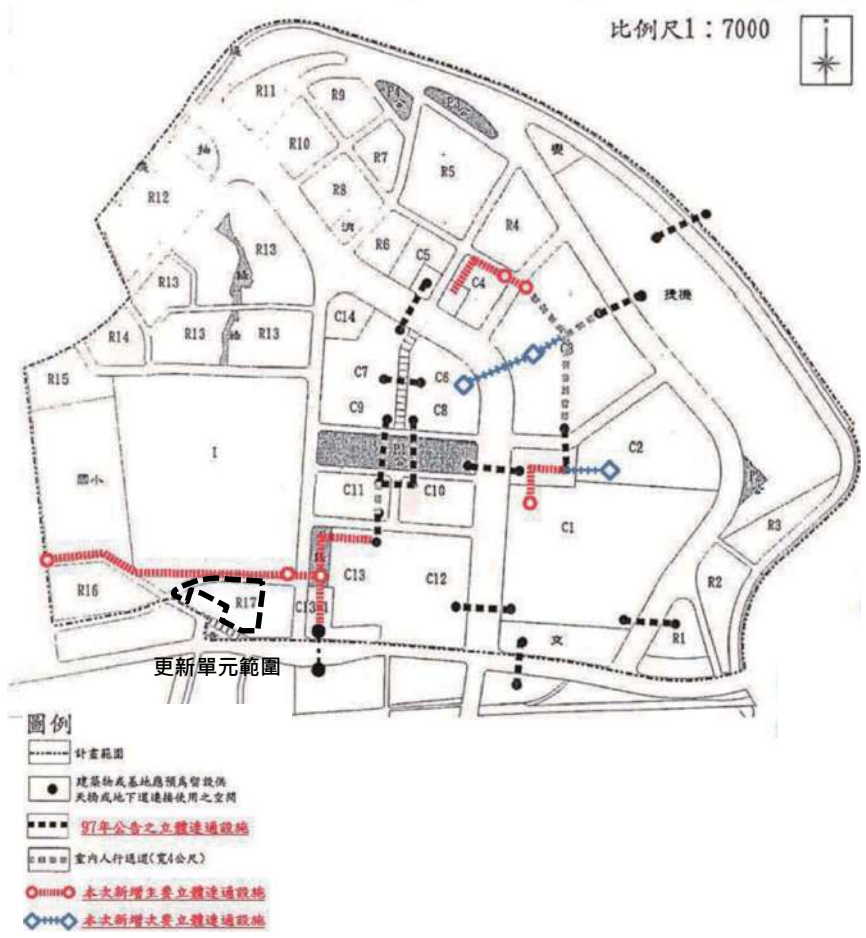


# (三) 建築規劃設計部分

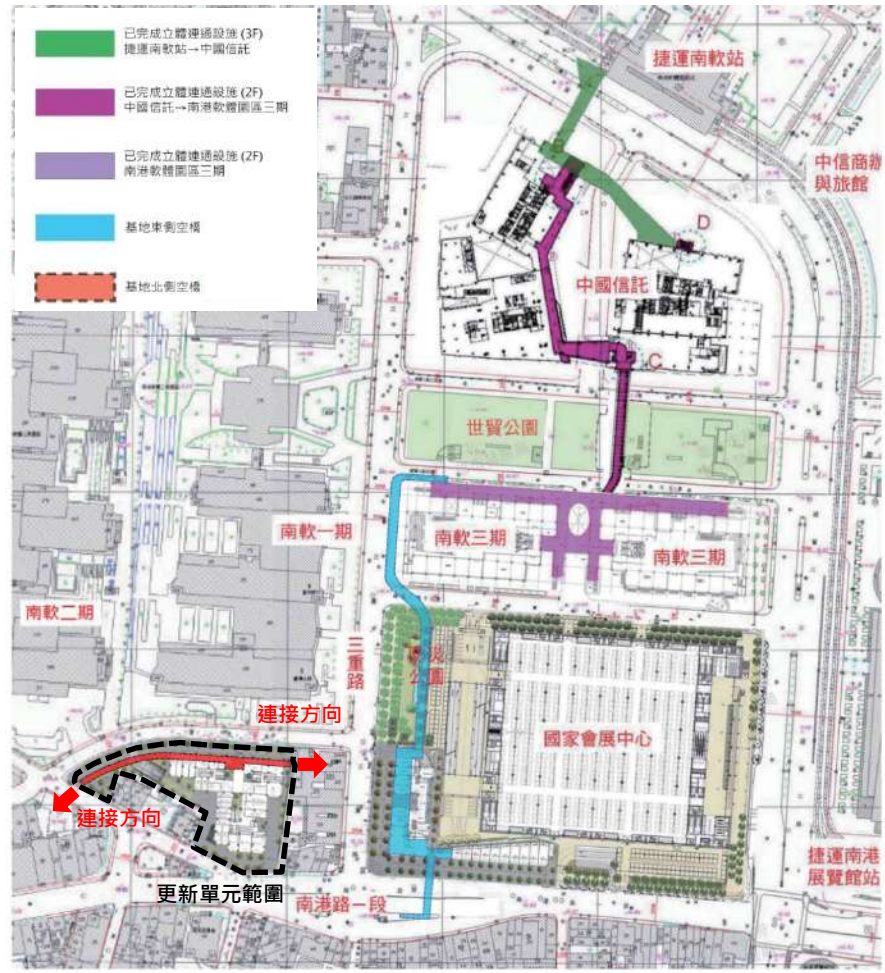
## 立體連通位置圖

※ 107年7月30日公告修正臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討-立體連通設位置圖

修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢



※ 都審核定及現行已完成之立體連通設位置圖



# (四)財務計畫部分

1.本案交通影響評估費用原編列100萬元，經幹事複審會議建議酌減，實施者經調整為50萬元，請實施者說明後，提請大會討論。

**※自行酌減提列交通影響評估費為50萬元**

### 委 辦 合 約 書

<p>世展建設股份有限公司(以下簡稱甲方)委託誠驛工程顧問股份有限公司(以下簡稱乙方)辦理「世展建設臺北市南港區南港段一小段 601 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案」(以下稱本案)都市更新審議、都市設計審議之交通影響評估報告書製作及審查修正等相關工作。經雙方協議條款如下：</p>	
合約性質	「世展建設臺北市南港區南港段一小段 601 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫案」(以下稱本案)都市更新審議、都市設計審議之交通影響評估報告書製作及審查修正等相關工作。
工作期限	自合約簽訂日至臺北市府都更審議、都設審議委員會審查通過、完成核備及取得建照執照日止。
服務費用	合計新台幣壹佰萬元整(含稅)。
付款辦法	<p>付款分為四期：</p> <p>第一期：簽約完成後，甲方支付乙方服務費用之 20%，計貳拾萬元整(含稅)。</p> <p>第二期：乙方提交報告書後，經甲方認可或提送市府都市更新審議委員會審查，甲方支付乙方服務費用之 30%，計新台幣參拾萬元整(含稅)。</p> <p>第三期：本案都更審議、都設審議審查通過完成核備後，甲方支付乙方服務費用之 40%，計新台幣肆拾萬元整(含稅)。</p> <p>第四期：本案取得建造執照後，甲方支付乙方服務費用之 10%，計新台幣壹拾萬元整(含稅)。</p>
工作項目	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.完成交通影響評估報告書。</li> <li>2.出席市府都更、都審相關審查會議。</li> <li>3.審查意見答覆與修正。</li> <li>4.交通審查單位溝通協調。</li> <li>5.交通技師簽證。</li> </ol>
注意事項	甲方如需變更研究內容及增加工作，其增減費用由甲乙雙方協議調整。
甲 方：	<p>公司名稱：世展建設股份有限公司</p> <p>負 責 人：陳正義</p> <p>地 址：臺北市松山區基隆路 1 段 38 號 11 樓</p> <p>統一編號：53099298</p>
乙 方：	<p>公司名稱：誠驛工程顧問股份有限公司</p> <p>負 責 人：葉源祥</p> <p>地 址：台北市大安區忠孝東路四段 112 號 5 樓</p> <p>統一編號：28217304</p>
簽約日期	中華民國 年 月 日

甲乙雙方各執本合約正本一份。





# (四)財務計畫部分

2.本案提列立體連通道設施費用59,255,024元，每坪造價約638,249元，請實施者說明相關造價合理性及必要性後，提請大會討論。

## 立體連通設施費用必要性

- 本案緊近第二代國家展會中心，為配合東區門戶計畫及建構該地區完整之連通系統，本案將配合臺北市政府「修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案」及107.07.30公告實施之「修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫都市設計管制要點案」相關規定，於更新單元內跨街廓處設置立體連通之空橋，以期能提供當地活動民眾一個更安全、舒適的整體通行空間。
- 本案因增設立體連通設施所申請之容積獎勵，實施者需負擔相對之興建成本，惟容積獎勵值為全體地主所共享，以△F4-2容積獎勵為例，其容積獎勵值亦為全體地主所共享，協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊都市計畫公共設施所需工程費用、拆遷安置經費及捐贈道路成本經費，得依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」予以提列，故本案增設立體連通設施實際興建之費用予以提列，應屬合理。

## 立體連通設施費用提列合理性

申請獎勵		立體連通設施增加費用項目 (申請獎勵部分)	數量	單價	複價(元)	備註
申請獎勵	立體連通設施 興建費用	1-1建築物內立體連通設施 (申請獎勵)	351.81 m <sup>2</sup>	—	—	—
		1-2建築物外立體連通設施 (申請獎勵)	306.90 m <sup>2</sup>	193,076 m <sup>2</sup> /元	59,255,024	依營建估價單據金額提
	小計	658.71 m <sup>2</sup>	—	59,255,024		

- 本案立體連通設施平均單價63.8萬元/，坪委託台北市土木技師公會審查，經審查結果意見配合修正，其提列共同負擔費用為5,925萬5,024元。

正本  
台北市土木技師公會 函

地址：105台北市東興路28號9樓  
 承辦人：羅鈺雯  
 電話：02-27451888分機  
 傳真：02-27458999  
 Email: aodya@tpcc.org.tw

受文者：世展建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年1月25日  
 發文字號：北土技字第1113000300號  
 類別：普通件  
 簽等及附件名稱及位置簡述：  
 附件：如文

主旨：檢送貴公司委託本會辦理「台北市港區南港段1小段601地號等25筆土地都市更新事業計畫書」設置室外立體連通道設施費用之合理性審查參考意見如說明，請查照。

說明：  
 一、依據貴公司111年1月6日世展字第1110106001號辦理。  
 二、有關本工程，本會已指派莊均緯、陳秀傑、蔡允傑三名技師僅就結構工程單價分析表部分辦理審查，並提供審查意見供申請單位參考。  
 三、本會所提出之審查參考意見，係供貴公司後續依實際現況完成細部設計後，辦理編列細部設計預算書之參考，並應配合當時施工時之材料物價及人力費用等進行預算單價之調整。

正本：世展建設股份有限公司  
 副本：本會繼續委員會、羅鈺雯技師、陳秀傑技師、蔡允傑技師

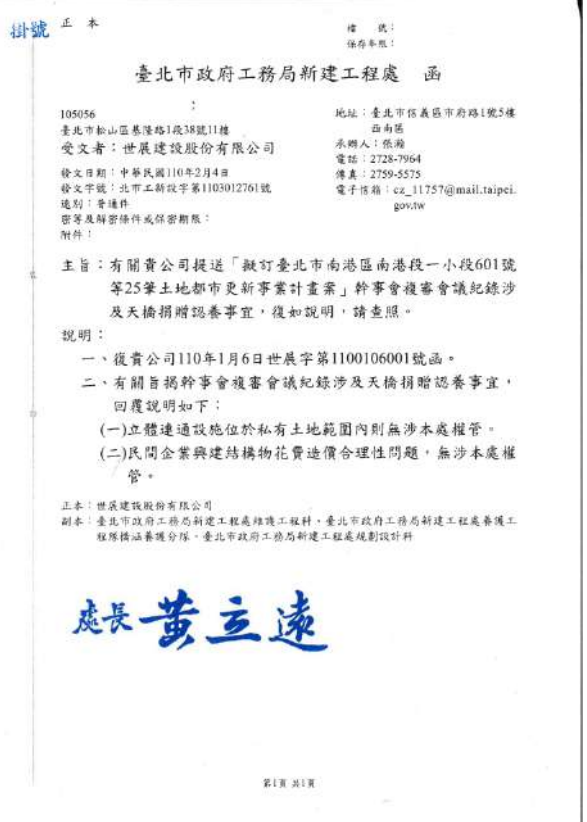
理事長 莊均緯

# (四)財務計畫部分

## 立體連通設施費用維護管理事宜

立體連通設施增加費用項目 (申請獎勵部分)		數量	單價	複價(元)	備註
申請獎勵 管理維護費用 (年限:50年)	2-1. 立體連通電梯設備保養費用(申請獎勵)(一座)	50 年	6,000 元/座/月	3,600,000	管理維護費用後續 由廣告燈箱使用收 益補貼,不予提列 共同負擔
	2-2. 立體連通設施清潔費用(申請獎勵)(600個月)	658.71 m <sup>2</sup>	10 元/月/m <sup>2</sup>	3,952,260	
	2-3. 立體連通設施相關電費(申請獎勵)(600個月)	658.71 m <sup>2</sup>	8 元/月/m <sup>2</sup>	3,161,808	
	2-4. 立體連通電梯設備更新(申請獎勵)	預估更新2次	1,000,000 元/次/座	2,000,000	
小計				12,714,068	—

- 本案立體連通設施維護管理事宜，經函詢主管機關臺北市工務局新建工程處回復「說明二、(一)立體連通設施位於私有土地範圍內則無涉本處權管」，後續計畫交由大樓管理委員會或商業設施業者維護管理。
- 立體連通設施管理維護費用50年合計為1,271萬4,068元，並無編列於共同負擔。



## (四)財務計畫部分

3.本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(4.5%、6%)、風險管理費(12%)，共同負擔達43.97%，請實施者逐一說明後，提請大會討論。

※本案共同負擔提列主要依據100年1月20日公告之臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，並於第二次幹事會後將人事行政管理費已由上限5%，自行調降為4.5%，有關銷售管理費用仍維持提列標準之規定予以提列，風險管理費亦由上限14%自行調降為12%，考量本案地主整合時間相當長及老公專案之地主分配權益要求，衍生之各項人事行政管理費用與其他負擔偏高，有關銷售管理費用仍維持提列標準之規定予以提列

## (五)估價部分

本案估價報告書修正情形，二樓以上平均單價783,609元/坪及共同負擔比率由44.11%(幹事會複審版)調降至43.97%，請實施者說明，並請地政局表示意見後，提請大會討論。

※二樓以上平均單價配合幹事會複審意見修正及都市設計審議結果修正立體連通設施獎勵後，共同負擔比例已由44.11%下修至43.97%，建請同意本案相關財務計畫內容。

## (六)建築容積獎勵部分

### △F1原容高於法容 1,620.21 m<sup>2</sup> (占法定容積11.08%)

#### □ 原容積高於法定容積檢討/104.10.21北市建字第10463687100號函核定

(1)法定容積： $(124\text{ m}^2 (603\text{地號}) + 1,948\text{ m}^2 (606\text{地號})) \times 225\% = 4,662.00\text{ m}^2$

(2)原容積(66使字1692)：297.42 m<sup>2</sup>

(3)原容積(68使字404)：5,485.59 m<sup>2</sup> (地上層) + 499.20 m<sup>2</sup> (地下層原屬零售市場使用) = 5,984.79 m<sup>2</sup>

(4)獎勵值： $(297.42\text{ m}^2 + 5,984.79\text{ m}^2) - 4,662.00\text{ m}^2 = \underline{1,620.21\text{ m}^2}$

#### □ △F3更新時程獎勵1,462.50 m<sup>2</sup> (占法定容積10.00%)

##### ■ 符合107.12.10「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市計畫案」之公劃更新地區

本案於公告日一年內依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」申請重新公開展覽及公聽會(108.10.2~108.10.31)，得以公告劃定更新地區公告日適用時程獎勵，給予法定容積之10%

#### □ △F4考量地區環境狀況獎勵12.83 m<sup>2</sup> (占法定容積0.09%)

##### ■ 捐贈607-8地號11.00 m<sup>2</sup>之容積獎勵為12.83 m<sup>2</sup>

#### □ △F5-1考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災

##### ※ 申請獎勵額度 1,462.50 m<sup>2</sup> (佔法定容積10.00%)

- (1) 鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計
- (2) 無障礙環境、空間
- (3) 都市防災及考量自然永續節能減碳
- (4) 考量周圍交通系統降低交通影響衝擊
- (5) 地區性公益設施、回饋計畫及更新效益

## (六) 建築容積獎勵部分

△ F5-1 鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調合之建築設計

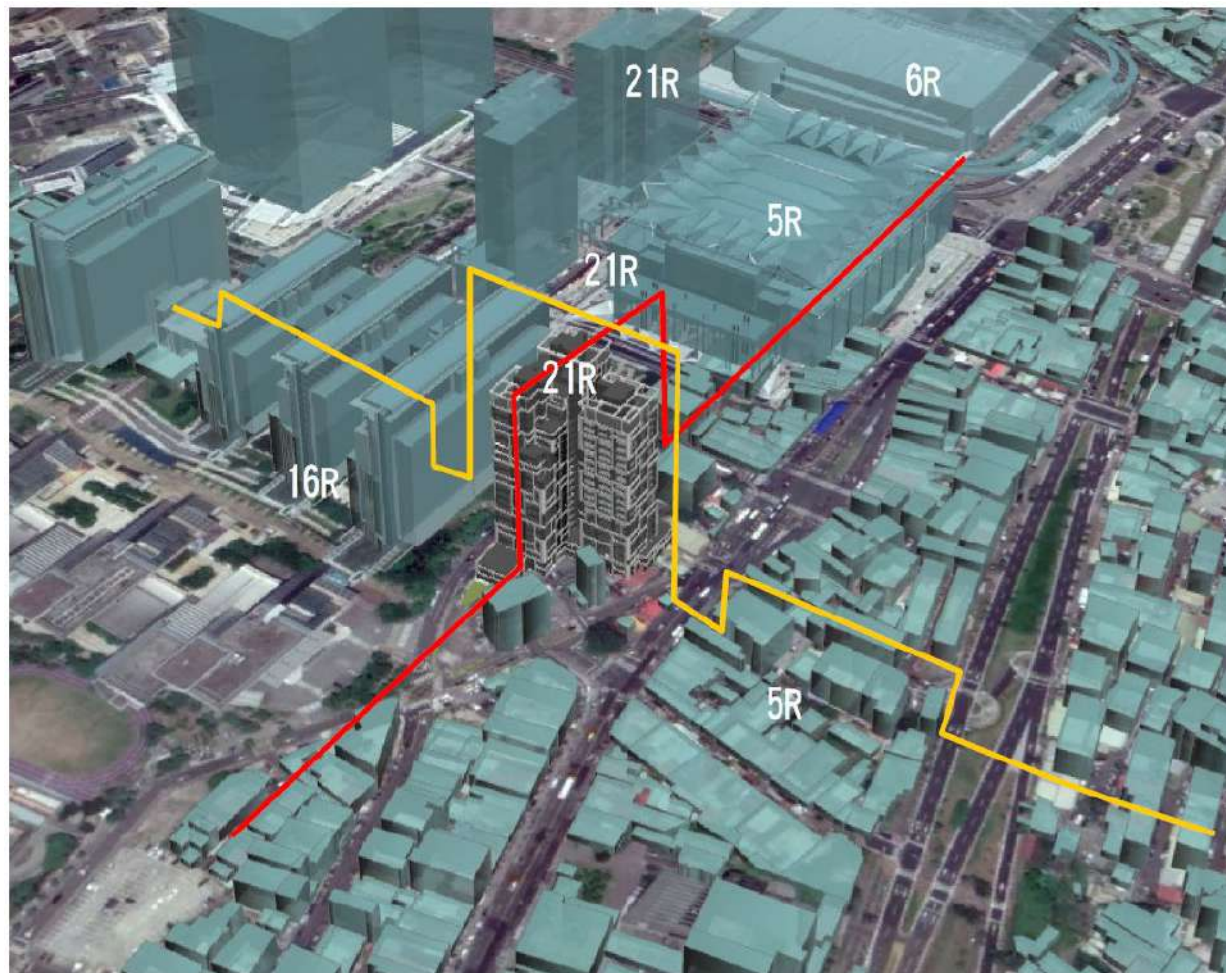
### □ 與鄰近建築物相互調和

#### ■ 基地整體建築設計與量體應考量周邊都市紋理之調整

本案建築量體配置分別為 B、C 棟座北向南，6-8 拼住宅平面，A 棟則為座南向北之 6-9 拼住宅平面，並擁有優良的自然通風、日照採光，達到節能目標，以符合現今時代潮流。

#### ■ 天際線

為創造大面積開放空間與週遭優良景觀視野，本案採取六拼、八拼住宅平面集中配置，降低本案建蔽率，形成 21 樓高之建築量體



## (六) 建築容積獎勵部分

△ F5-1 鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調合之建築設計

### □ 與鄰近建築物相互調和

#### ■ 建築物外觀設計及顏色

本案為住商混合使用，並重新探討「環境」與「建物」新關係，所以新建建築物外觀應配合南港經貿園區特定專用區整體開發計畫。設計簡潔的立面上搭配厚實的框架，利用建材與顏色的差異，營造出簡約的住宅立面。將時尚低調的新建建物植入環境中，亦營造出「居家」的溫馨，而成為當地社區都更的指標性建物。



# (六) 建築容積獎勵部分

△ F5-1 鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調合之建築設計

## □ 與鄰近建築物相互調和

### ■ 建築物外觀設計及顏色



北向立面圖



東向立面圖



## (六) 建築容積獎勵部分

### △ F5-1 無障礙環境、空間建築設計

#### □ 無障礙環境

#### ■ 供公眾使用之無障礙開放空間

本案開發空間均以順平方式規劃人行空間，並於行穿線及道路高低差重要節點設置1/12無障礙坡道，使無障礙動線延伸至其他基地。



# (六) 建築容積獎勵部分

## △ F5-1 都市防災及考量自然永續節能減碳

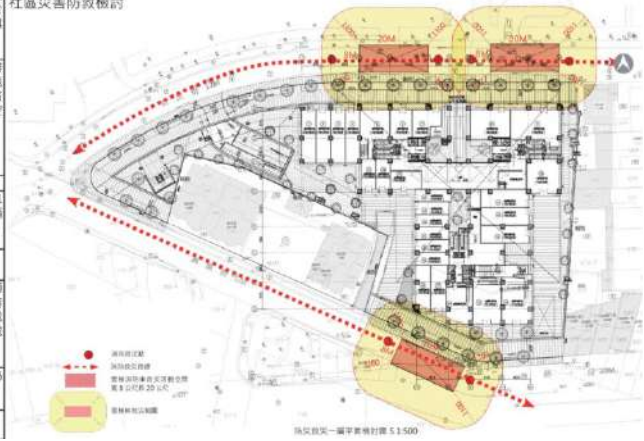
### □ 都市防災

#### ■ 社區災害防救檢討

考量地區防災性及避難型空間之規劃，更新後可減少發生災難蔓延時，所花費之設施成本，亦能提供防災避難場所供周邊民眾使用。

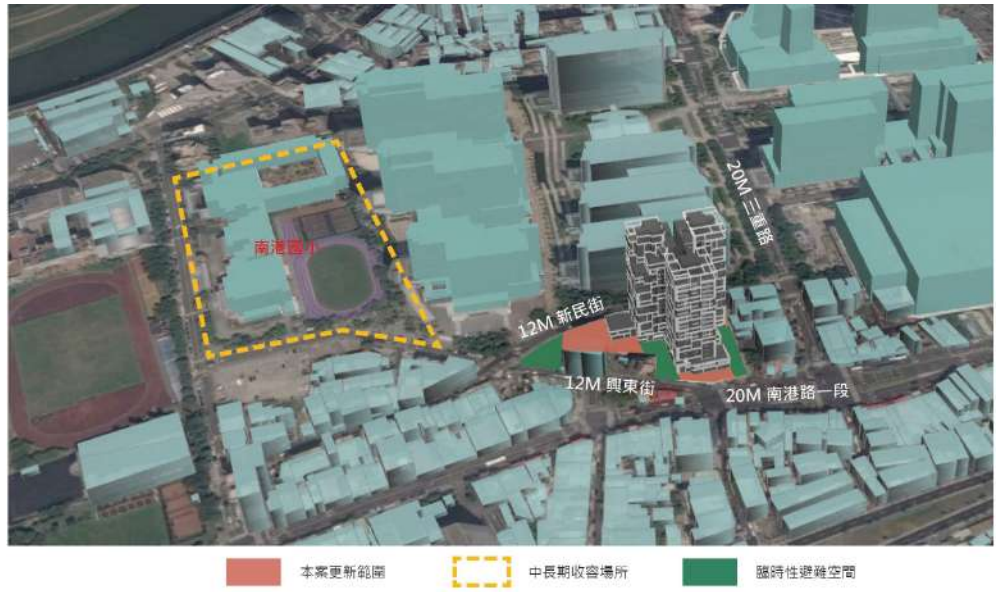
條文	本案設計
依據建築技術規則，與內政部 102.7.22 台內發字第 020807424 號函修正，劃設消防車輛救災活動空間指導原則：	
一、消防車輛救災動線指導原則 (一) 供救防六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四、五公尺以上之淨高。	本案消防車輛通行道設置於 12M 新民街及興東街 12M 一帶。
(二) 消防車輛救災活動空間指導原則 (一) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於西側道路或高度四公尺以上通路各處之緊急出口，其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃樓梯消防車操作救災活動空間，如緊急出口，其替代窗戶或開口距離超過十一公尺，並應規劃可供樓梯車進入建築基地之通路。	本案 21 樓消防 11M 救災空間範圍內均有替代窗戶供救災活動空間，符合規定。
(二) 供樓梯消防車救災活動之空間需求如下： a.1. 樓層尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。	本案樓層高為 21 樓設置 8x20M 消防車救災空間，符合規定。
b.2. 應保持平坦，不能有妨礙樓梯消防車通行及操作之突出固定設施。	符合規定。
c.3. 規劃樓梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重樓梯消防車之一，五個總重量。	本案結構工程師計算樓梯消防車活動之地面載重可達 75 噸載重。
d.4. 坡度應在百分之五以下。	本案坡度設計為 1/50 符合規定。
e.5. 樓梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	符合規定。

社區災害防救檢討



#### ■ 都市防災動線規劃

地面層開放空間均對外開放，南北側均可穿越連通，可供周邊都市防災避難使用。



# (六)建築容積獎勵部分

## △F5-1考量周圍交通系統降低交通影響衝擊

### □交通動線規劃

#### ■建築基地交通動線應考量地區交通系統及停車出入口之設置

本案出入動線採人車分道方式規劃BC棟主要人行入口規劃於基地北側12米計畫道路上(新民街)及A棟主要人行入口規劃於基地東側；停車場出入口設置於基地北側12米計畫道路(新民街)，人車動線徹底分道確保居民行走安全，在基地週遭的交通系統方面，秉持著「人車分離」的設計理念來作規劃。

#### ■地面層開放空間應維持人行動線之延續，車道出入口以留設一處為原則

一樓一般零售業與二樓以上住戶由基地退縮之人行步道可直接進入建築物，住宅內部人行動線則需經由大廳再至服務核，可控管整體社區的安全。

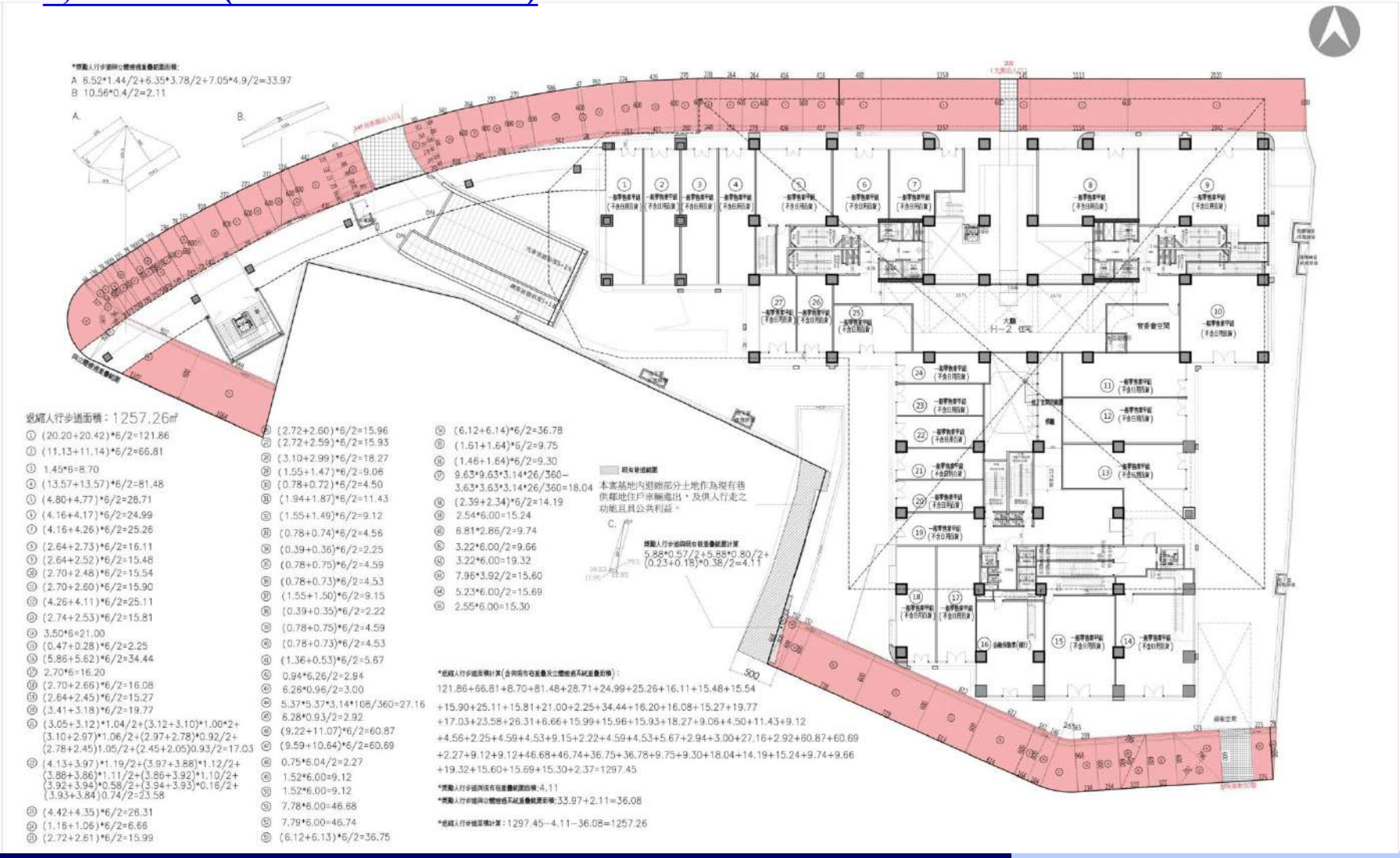
動線系統說明



# (六) 建築容積獎勵部分

## △ F5-3 供人行行走步道或騎樓

1,257.26m<sup>2</sup> (占法定容積8.60%)



# (六) 建築容積獎勵部分

## △ F5-5-2 更新基地規模 1,316.25 m<sup>2</sup> (占法定容積9%)

■ 更新單元規模 ( △F5-5-2 ) 更新基地面積 ( 不計入公共設施面積 ) 5,000 m<sup>2</sup> 以上未達8,000 m<sup>2</sup> 者，5,000 m<sup>2</sup> 部分以法定容積之6%核計，每增加100 m<sup>2</sup>，另給予法定容積之千分之二。

□ 更新單元面積6,500 m<sup>2</sup>：5,000 m<sup>2</sup> 部分以(6%) + ( (6,500 m<sup>2</sup> -5,000 m<sup>2</sup>) × 0.2% ) = 6% + 3% = 9%

## △ F5-6 綠建築 1,170 m<sup>2</sup> (佔法定容積8.00%)

### ■ 採黃金級規劃8%

一、建築名稱：台北市南港區南港段一小段 601 地號等 25 筆都更案  
 二、建物概要：A 棟 B 棟 SRC 構造、C 棟 SC 構造住宅類建築  
 三、評估結果：

申請指標項目	設計值	系統得分
□ 生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75 × [(BD-BDc)/BDc] + 1.5= -
■ 綠化量指標	TCO2=2432196.00 TCO2c=1072500.00	RS2=6.81 × [(TCO2-TCO2c)/TCO2c] + 1.5= 9.00
■ 基地保水指標	λ=1.75 λc=0.28	RS3=4.00 × [(λ-λc)/λc] + 1.5= 9.00
■ 日常節能指標	EEV=0.79 EEVc=0.80	RS4 <sub>1</sub> =ei × [(0.80-EEV)/0.80] + 2.0= 2.19
	Uaw=2.62 Uawc=3.00	RS4 <sub>2</sub> =4.00 × [3.00-Uaw] = 1.52
	Uaf=3.5 Uafc=5.50	RS4 <sub>3</sub> =2.00 × [5.50-Uaf] = 4.00
	EEV ≤ EEVc	■合格 □不合格
	EAC=0.8 EACc=0.80	RS4 <sub>4</sub> =10.00 × [(0.80-EAC)/0.80] + 1.5= 1.50
	EAC ≤ EACc	■合格 □不合格
	EL=0.8 ELc=0.80	RS4 <sub>5</sub> =9.00 × [(0.80-EL)/0.80] + 1.5= 1.50
	EL ≤ ELc	■合格 □不合格
	Σ (EqixUi)=6.0	RS4 <sub>6</sub> =Σ(EqixUi)= 6.00

■ 二氧化碳減量指標	CCO <sub>2</sub> =0.71 CCO <sub>2</sub> c=0.82	RS5=19.40 × [(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82] + 1.5= 4.10
■ 廢棄物減量指標	PI=3.35 PIc=3.30	RS6=13.13 × [(3.30-PI)/3.30] + 1.5= 1.30
□ 室內環境指標	IE= IEc=60.00	RS7=18.67 × [(IE-60.00)/60.00] + 1.5= -
■ 水資源指標	WI=9.0 Wlc=2.00	RS8=2.50 × (WI-2.00)/2.00 + 1.5= 8.00
	WI ≥ Wlc	■合格 □不合格
■ 污水垃圾改善指標	GI=14 Gic=10.00	RS9=5.15 × [(GI-10.00)/10.00] + 1.5= 3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=50.70		

四、綠建築標準分級評估級：

綠建築標準等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□ 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
■ 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標準等級判定	□	□	□	■	□

## △ F6 違建戶處理 552.17 m<sup>2</sup> (佔法定容積3.78%)

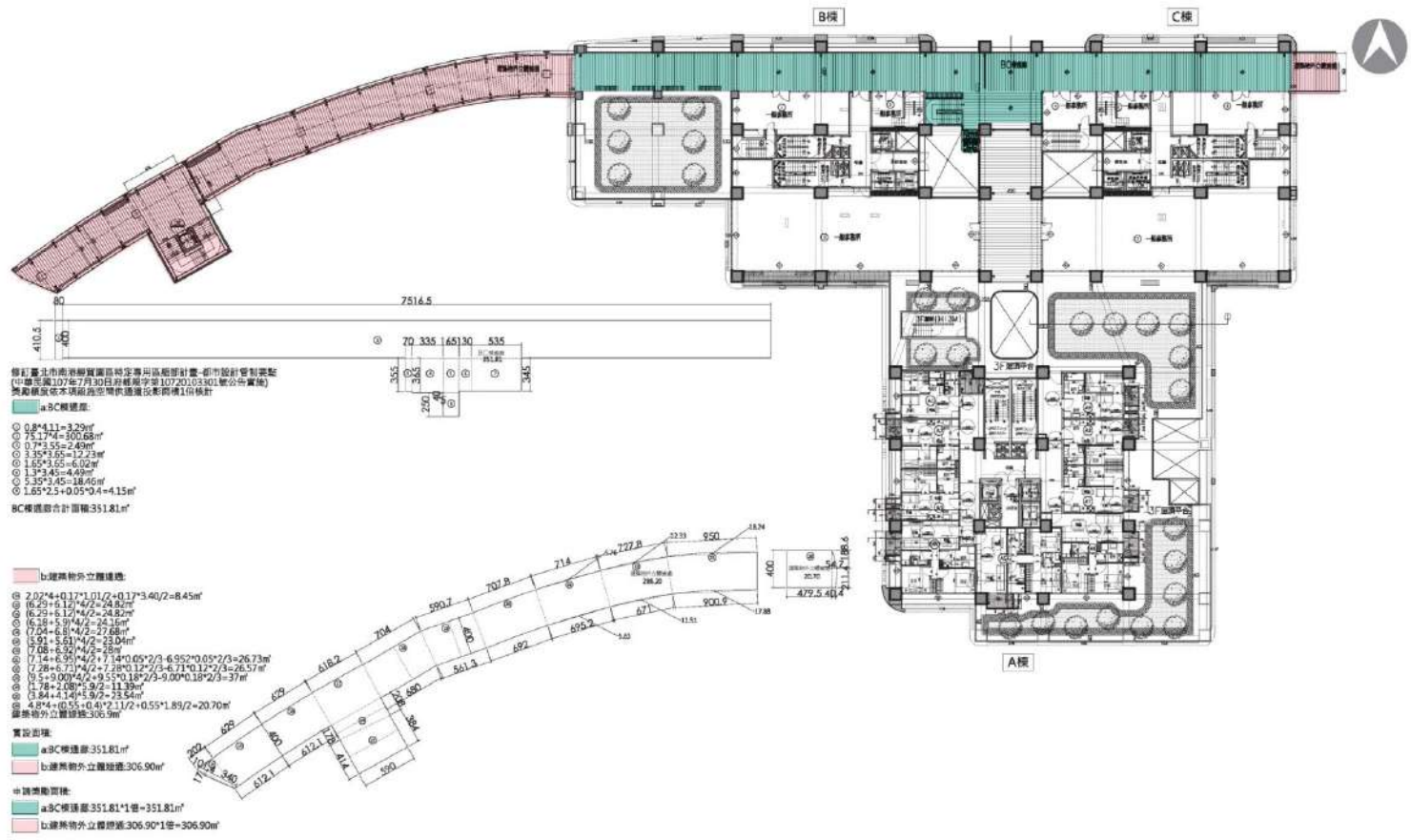
■ 處理佔用他人土地舊違章建築戶獎勵容積：552.17 m<sup>2</sup>

552.17 m<sup>2</sup> ÷ 14,625 m<sup>2</sup> = 3.78%

# (六) 建築容積獎勵部分

都市計畫細部計畫都市設計管制要點容積獎勵 658.71 m<sup>2</sup> (佔法定容積4.50%)

- 本案立體連通設施屬107年7月30日府都規字第10720103301號公告實施之新增立體連通設施，依本項設施空間供通道投影面積1倍核計，獎勵上限不得大於該基地基準容積之20%。
- 獎勵值計算： $658.71 \text{ m}^2 \times 1 = 658.71 \text{ m}^2$  (109.8.24府都設字第1093060814號函核定)



# (七)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

## 1. 專案獎勵核給原則。

(1) 專案總強度以2倍法定容積為上限，滿足更新前後達室內面積一坪換一坪，雖未達專案開發強度2倍法定容積之上限，將不得再額外給予容積獎勵。請實施者依前開檢討說明實際可申請額度。

$$\begin{aligned} & \text{【更新單元四、五層樓建物土地面積} \times \text{法定容積率} \times (1 + \text{一般獎勵容積} + \text{專案容積獎勵}) \\ & \text{— 安置} \Delta \text{F6樓地板面積} \text{】} \times (1 - \text{共同負擔比例}) = \text{地主可分回容積樓地板面積} \\ & [2,673 \text{ m}^2 \times 225\% \times (1 + 50.00\% + 38.19\% + 4.50\%) - 0] \times (1 - 43.97\%) = \\ & 6,493.24 \text{ m}^2 < 7,457.37 \text{ m}^2 \text{ (原使照室內面積)} \end{aligned}$$

處理說明：本案檢核符合「更新前後室內面積未達一坪換一坪者，始得申請專案獎勵」規定，後續依一般獎勵容積核准獎勵值及老舊公寓專案計畫各委員會權責審議專案獎勵值核准為準。

(2) 本專案獎勵以「公共設施補充原則」、「適當規模住宅誘導原則」、「環境貢獻度原則」優先核給容積獎勵，此三項申請獎勵額度須占本專案容積申請增額容積二分之一以上。

$$\begin{aligned} & \text{公共設施補充原則} + \text{適當規模住宅誘導原則} + \text{環境貢獻度原則} = 0 + 3,656.25 \text{ m}^2 + 1,041.30 \text{ m}^2 \\ & = 4,697.55 \text{ m}^2 \geq 2,792.87 \text{ m}^2 \text{ (老舊公寓磚案申請獎勵容積} 5,585.74 \text{ m}^2 \div 2) \end{aligned}$$

處理說明：申請項目符合規定。

2. 請實施者依上列核給原則檢討說明後，提請大會討論下列各項獎勵額度。

處理說明：申請項目符合規定。

# (七)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

原則		獎勵容積評定基準及額度	申請獎勵 增額面積(m <sup>2</sup> )	法定基準 容積比率(%)	
都更委 員會審 議權責	原則二、 適當規模住宅誘 導原則 B	1、提供合適規模住宅 ( 上限5% )			
		1-1、實施者應就分回房地樓地板面積20%以上做為合適規模住宅單元，其室內面積18~30坪 ( 不包括公用及陽臺面積 )，給予法定容積5%為限。	731.25	5.00%	
		2、提供市府公營住宅，供市府經營使用 ( 上限15% )			
	原則四、 既有容積保障原 則D	2-1、提供公營住宅作為本府市有公營住宅使用，經本府同意者，且為集中留設至少10戶以上，室內面積為8~24坪 ( 不包括公用及陽臺面積 )，其房地須捐贈並移轉登記予本府。除捐贈部分視為公益設施不計入容積外，其獎勵額度以法定容積15%為限。	2,193.75	15.00%	
		1、法定容積率225%以下者：五層樓建築物 ( 上限15% )	860.29	5.88%	
		1、法定容積率225%以下者：四層樓建築物 ( 上限10% )	27.90	0.19%	
<b>都更委員會審議獎勵值-小計</b>			<b>3,813.19</b>	<b>26.07%</b>	
都設委 員會審 議權責	原則二、 適當規模住宅誘 導原則 B	3、提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施 ( 上限5% )			
		3-1、依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標者，給予法定容積2%。	292.50	2.00%	
		3-2、另住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則，並經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積3%為限。	438.75	3.00%	
	原則三、 環境貢獻度原則 C	1、改善基地與周圍鄰近地區微氣候 ( 須取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者 ) ( 上限10% )：透過誘導式設計或特殊技術，具體達成下列目標，經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積10%為限。			
		1-2、增加更新單元綠覆率	更新單元依臺北市建築物及法定空地綠化實施要點檢討綠覆率大於50%以上者，每增加10%綠覆率，給予法定容積1%。	292.50	2.00%
		2、防災機能加強 ( 上限10% )：透過建築規劃或特殊技術，達成下列目標者，經都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過者，得給予容積獎勵，並以法定容積10%為限。			
		2-1、減少更新單元地表逕流量(上限4%)	(1)相關雨水貯集設施可容受基地6小時之降雨量，得給予法定容積1%。	292.50	2.00%
			(2)基地可再分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量者，最多給予法定容積2%。(按分擔之週長比例)	163.80	1.12%
		2-2、於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽 ( 上限2% )。		292.50	2.00%
	<b>都設委員會審議獎勵值-小計</b>			<b>1,772.55</b>	<b>12.12%</b>
<b>老舊公寓專案容積獎勵合計</b>			<b>5,585.74</b>	<b>38.19%</b>	



# (七)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

## 都更:適當規模住宅誘導原則

- 實施者應提供實際分回房地20%以上作為合適規模住宅單元 (室內坪為18-30坪) :  
731.25m<sup>2</sup> (佔法定容積5.00%)

符合室內坪18-30坪 主建物面積共計2,769.29 坪	實施者分回合適規模住宅單元：2,769.29坪×43.97%共同負擔比=1,217.63坪
	地主分回合適規模住宅單元：2,769.29坪- 1,217.63坪 = 1,551.63坪

實施者分回房地20%符合室內坪 ( 18-30坪 ) 為 587.52坪  
6,680.95坪(全案室內面積)×43.97%(共同負擔比)×20%(實施者分回房地20%)=587.52坪  
實施者實際分回合適規模住宅單元 1,217.63坪 ≥ 587.52坪。

## 都更:既有容積保障原則

- 四、五樓參與都市更新單元獎勵，且其位於法定容積300%以下地區：  
888.19m<sup>2</sup> (佔法定容積6.07%)

本更新單元內五層樓建築物基地面積依土地謄本所載為2,549m<sup>2</sup>：

五層樓建築物部分：2,549m<sup>2</sup>×225%×15% = 860.29m<sup>2</sup>    860.29m<sup>2</sup>÷14,625m<sup>2</sup>=5.88%

本更新單元內四層樓建築物基地面積依土地謄本所載為124m<sup>2</sup>：

四層樓建築物部分：124m<sup>2</sup>×225%×10% = 27.90m<sup>2</sup>    27.90m<sup>2</sup>÷14,625m<sup>2</sup>=0.19%

故本項獎勵為860.29m<sup>2</sup>+27.90m<sup>2</sup>=888.19m<sup>2</sup> (6.07%)

# (七)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

## 都更:適當規模住宅誘導原則

### ■提供市府公營住宅，供市府經營使用：2,193.75㎡(佔法定容積15.00%)

依台北市公營住宅規劃設計基準需求，公營住宅居住單元坪數分為1房型(8~10坪)、2房型(16~18坪)、3房型(22~24坪)，居住單元類型配比为1房型60%、2房型(31%)、3房型(9%)，且提供5%比例之住宅以下肢障輪椅使用者為設想使用對象，按通用設計之完整標準進行設計。

本案設計之公營住宅於A棟三至六層、八層，共30戶居住單元(提供市府公營住宅)，各房型間數如下：

3房型:2戶

2房型:10戶

1房型:18戶

(含符合通用設計標準下肢障輪椅使用者之住宅2間)

預計規劃室內面積9.81~23.13坪之公營住宅30戶，室內面積為1,359.94㎡(411.38坪)，權狀面積為701.50坪。除捐贈部分視為公益設施不計入容積外，其獎勵額度以法定容積15%為限，擬爭取15%獎勵容積。

3房型(符合無障礙設計)

3房型

2房型

1房型



A棟三層平面圖



A棟四~七層平面圖



A棟八層平面圖



公營住宅透視圖



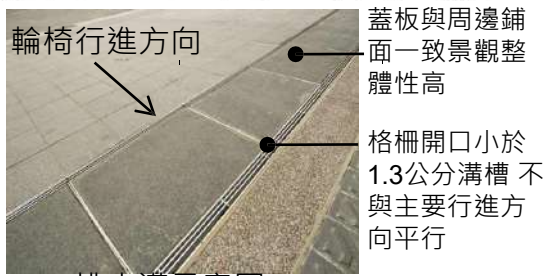
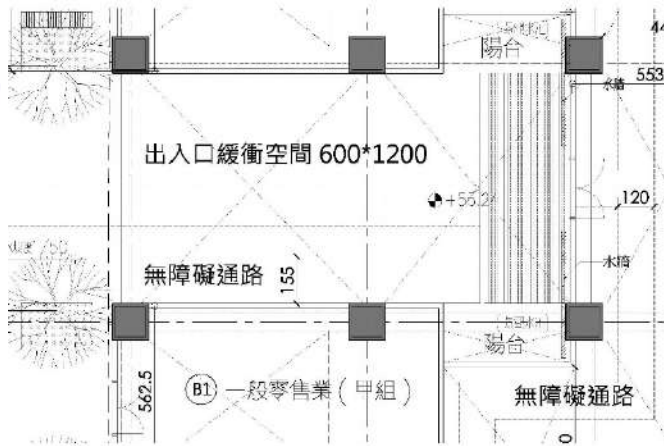
公營住宅立面圖

# (七)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

## 都設:適當規模住宅誘導原則

■ **居住通用設計指南(提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施) : 292.50 m<sup>2</sup> (佔法定容積2.00%)**

無障礙設計說明



排水溝示意圖

本案全區以順平處理，並符合室外通路設計尺寸及引導設施

無遮簷人行道：  
設置無障礙斜坡道符合「市區道路及附屬設施設計規範」

# (七)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

## 都設:適當規模住宅誘導原則

■居住通用設計指南(住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則): 438.75m<sup>2</sup>(佔法定容積3.00%)

區別	里數		鄰數		戶數	人口數		
	現有門牌	戶籍登記	現有門牌	戶籍登記		合計	男	女
總計	456	456	9,576	9,561	1,050,873	2,682,893	1,282,133	1,400,760
南港	20	20	454	452	47,018	122,144	59,721	62,423

區域別	性別	總計	合計_65~69歲	合計_70~74歲	合計_75~79歲	合計_80~84歲	合計_85~89歲	合計_90~94歲	合計_95~99歲	100歲以上
臺北市總計	計	432932	160649	91609	74703	49875	34860	16104	4377	755
臺北市總計	男	194300	73708	41320	31675	20689	16560	7828	2146	374
臺北市總計	女	238632	86941	50289	43028	29186	18300	8276	2231	381
南港區	計	17309	6620	3710	3101	1871	1291	566	136	14
南港區	男	7674	2961	1694	1278	766	613	291	64	7
南港區	女	9635	3659	2016	1823	1105	678	275	72	7

新舊鎮市區別及別	障礙等級	總計	視覺障礙者				聽覺機能障礙者				平衡機能障礙者		聲音機能或語言機能障礙者		肢體障礙者		智能障礙者		重要器官失去功能者		腦面障礙者	
			計		男		計		男		男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女
			男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女	男	女
總計	總計	計	121,203	66,601	54,602	3,208	2,967	7,372	6,145	198	172	710	283	17,533	12,948	4,365	3,393	10,611	7,404	214	170	
		極重度	16,199	8,479	7,720	1	—	3	—	—	—	14	6	272	199	431	355	4,140	3,771	—	—	
		重度	22,572	11,944	10,628	1,508	1,323	1,205	1,145	9	4	176	39	2,605	2,163	673	530	555	430	19	17	
		中度	38,076	20,600	17,476	881	872	2,013	1,542	37	41	160	61	7,113	5,113	1,457	1,222	1,032	685	40	35	
		輕度	44,356	25,578	18,778	818	772	4,151	3,458	152	127	360	177	7,543	5,473	1,804	1,286	4,884	2,518	155	118	
總計	南港區	計	6,135	3,362	2,773	147	150	355	279	14	10	40	14	883	623	225	186	500	413	12	13	
		極重度	799	402	397	—	—	—	—	—	—	1	2	11	13	24	15	183	200	—	—	
		重度	1,057	542	515	63	57	41	58	—	—	8	—	109	101	32	28	32	38	1	2	
		中度	1,959	1,050	906	51	52	94	61	4	2	9	1	315	223	73	52	50	51	1	3	
		輕度	2,320	1,368	952	33	41	220	160	10	8	22	11	448	286	96	91	235	124	10	8	
總計	總計	計	266	213	2,651	4,655	2,822	408	6,812	8,244	8,734	6,763	205	198	168	133	269	242	463	244		
		極重度	266	213	186	362	38	9	88	100	3,010	2,648	1	1	6	4	21	19	2	3		
		重度	—	—	655	1,282	180	31	1,133	1,122	3,047	2,397	1	—	66	55	93	72	19	18		
		中度	—	—	1,029	1,733	482	76	3,739	4,315	2,467	1,635	4	4	38	34	66	58	42	50		
		輕度	—	—	781	1,248	2,122	292	1,852	2,707	210	103	199	193	58	40	89	93	400	173		
總計	南港區	計	24	11	112	153	129	11	414	494	456	377	14	9	8	12	12	9	15	9		
		極重度	24	11	9	19	—	—	2	2	148	134	—	—	—	—	—	1	—	—		
		重度	—	—	24	34	15	1	55	50	152	135	—	—	2	8	4	3	4	—		
		中度	—	—	43	70	16	1	239	291	146	99	—	—	2	1	5	2	2	—		
		輕度	—	—	36	30	98	9	118	151	12	9	14	9	4	3	3	3	9	9		

參照台北市民政局統計資料(民國106年09月底)  
 台北市總人口 2,682,893 · 65歲以上人口 432,932。  
 老年人口比例為  $432,932/2,682,893 * 100\% = 16.14\%$   
 南港區總人口 122,144 · 65歲以上人口 17,309。  
 老年人口比例為  $17,309/122,144 * 100\% = 14.17\%$

參照台北市社會局統計資料(至民國106年01月底)  
 台北市總人口 2,682,893 · 身心障礙 121,203。  
 身心障礙人口比例為  $121,203/2,682,893 * 100\% = 4.52\%$   
 南港區總人口 122,144 · 身心障礙 6,135。  
 身心障礙人口比例為  $6,135/122,144 * 100\% = 5.00\%$

本案總戶數: 433 戶 - 48 戶(公營住宅) - 41 戶(商業單元) - 1 戶(其他文康設施) = 344 戶  
 $16.14\% + 5.00\% = 21.14\%$   
 提供 78 戶作居住通用設計  
 $78/344 * 100\% = 22.67\%$   
 $22.67\% > 21.14\%$  - 符合「室內環境」通用設計準則規定

# (七)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

## 都設:環境貢獻度原則



### ■ 增加更新單元綠覆率：292.50 m<sup>2</sup> (佔法定容積2.00%)

本基地位於臺北市南港區域，在開放空間以及綠地的數量規劃仍有空間發展，因此本案都市更新之景觀規劃設計上，以提高都市綠覆率以及美化都市景觀為首要目標之一，期以高綠覆率之方式建立綠色環保都市概念。因此在綠覆率設計上，大約可分為幾個層面：1F地面景觀規劃植栽計畫。

依據「83年台北市建築物及法定空地綠化實施要點」檢訣,本案屬於第三種住宅區(特)建築用地，法定綠覆率應達到50%；法定綠覆面積應為1787.5 m<sup>2</sup>，本案擬申請增加20%老舊公寓獎勵，法定綠覆面積應增加為2,502.5 m<sup>2</sup>，本案實設綠覆面積為3,618.37 m<sup>2</sup> > 2,502.5 m<sup>2</sup>。

$3,618.37/3,575 = 100\% > 70\%$ --OK!

每增加10%綠覆率，給予法定容積1%獎勵。

$(100\%-50\%)/10 = 5\%$ --擬申請2%獎勵。

# (七)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

## 都設:環境貢獻度原則

- **防災機能加強：相關雨水貯集設施可容受基地6小時之降雨量，得給予法定容積1%，本案設置容受吸納12小時之降雨量，爭取獎勵容積2%：292.50 m<sup>3</sup> (佔法定容積2.00%)**

於更新單元基地內配合景觀規劃設置滯洪池，或設置地下(得併同於筏基設置)雨水貯集滲透槽，使基地可吸納達本市過去 20 年平均最大降雨量，作為更新基地開發保水量之計算基礎。

建議計算方式：
$$\sum_{i=1}^n Qi \geq \max \left\{ \frac{\text{月降雨量}}{\text{月降雨日}} \right\} \times \text{更新單元面積}$$

參考中央氣象局統計資料，台北觀測站於近 20 年(1997~2016 年)間最大月平均降雨量為 2001 年 9 月之 64.8(mm/day)為最，依此數據做為設計之依據，詳附錄。

year	2001												資料來源:中央氣象局
月(month)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
月降雨量(mm)	203.60	24.70	174.10	177.00	127.10	105.90	263.30	156.80	1490.80	86.70	15.90	36.20	
月降雨日(day)	14	9	18	20	19	16	15	10	23	11	9	10	
月降雨量/月降雨日(mm/day)	14.54	2.74	9.67	8.85	6.69	6.62	17.55	15.68	64.82	7.88	1.77	3.62	

表 1 中央氣象局過去 23 年台北市平均降雨量統計表 (擷取最大降雨年份)



- 1 相關雨水貯集設施可容受基地 6 小時之降雨量，得給予法定容積 1%

本案設計雨水貯集設施可容受 12 小時之降雨量。2%

本案基地面積+增加雨水容納面積=6500+6500=13000m<sup>2</sup>

基地保水量應吸納

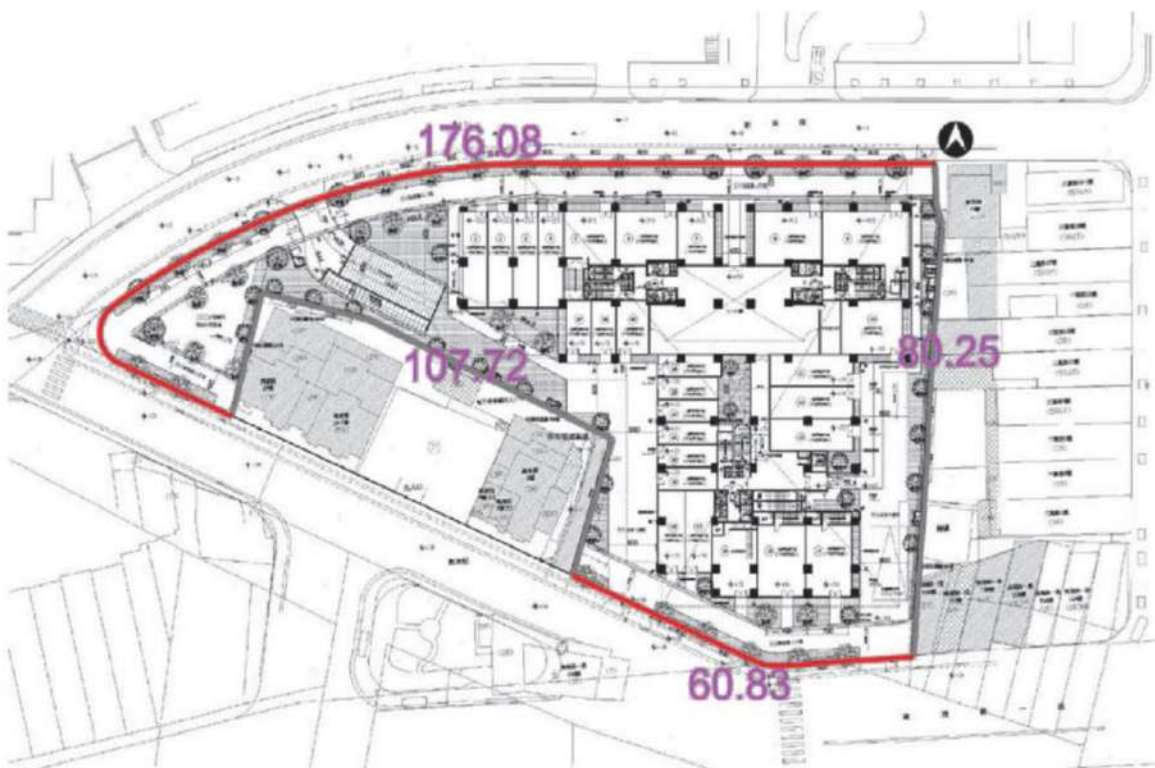
= [ (1490.8/23) (mm/day) / 24(h) ] / 1000(mm/m) \* 12(h) \* 13000(m<sup>2</sup>)

= 421.31(m<sup>3</sup>) 詳後圖 A 槽體

# (七)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

## 都設:環境貢獻度原則

- **防災機能加強**：基地可再分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量(按分擔之週長比例)：  
163.80 m<sup>2</sup> (佔法定容積1.12%)



本案基地擴大置納鄰地及街廓逕流排水量，並於道路地界側邊與鄰地交界處設置排水溝溝，以**吸納鄰地及街廓周邊道路逕流量**。

1. 本案實際能分擔周邊臨接街廓及道路之地表逕流之排水溝、集水井總長約 236.91m
2. 基地周長為424.88m
3. 經計算**周長比為56%**

故本項申請獎勵計算為：  
**獎勵額度上限2% x 56% = 1.12%**

# (七)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

## 都設:環境貢獻度原則

### ■ 防災機能加強：於更新單元基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽:292.50 m<sup>2</sup> (佔法定容積2.00%)

本案規劃提高雨水貯留利用率 8% > 基準值 4% 之兩倍, 得給予法定容積 2%。

位於臺北市查表 3-8.6, 離其最近之氣象測站為臺北市測站, 因此求得日平均降雨量  $R=6.59(\text{mm}/\text{日})$ , 日降雨概率  $P=0.463$ , 儲水天數  $N_s=6.48$ , 本案收集屋頂及立面部分, 做為雨水集雨面積。

1. 日集雨量  $W_r=R \times A_r \times P$   
 $=6.59 \times 12539.80 \times 0.463$   
 $=38260.97(\text{公升}/\text{日})$

2. 本案之雨水系統連接公共用給水系統, 主要供景觀澆灌使用。本案雨水使用水量每人每天清掃 10 公升、澆灌用水 10 公升, 本案共 478 戶, 住戶單元使用人數共 1912 人。

故雨水利用設計量  $W_d$

$$W_d = \sum R_i = 10 \times 1912 + 10 \times 1912 = 38240(\text{公升}/\text{日})$$

3. 判斷自來水替代水量  $W_s$

當  $W_r > W_d$  時, 令  $W_s = W_d = 38240(\text{公升}/\text{日}) = 38.24 \text{ 噸}(\text{m}^3/\text{日})$

4. 雨水貯集槽設計容積  $V_s = \text{儲水天數 } N_s * W_s$

$$= 6.48 * 38.24$$

$$= 247.80(\text{m}^3)$$

5. 總用水量

依據綠建築設計技術規範, 本案屬於住宿類。

$$W_t = 250 \text{ 公升}/(\text{人} \cdot \text{日}) * 4.0(\text{人}/\text{戶}) * N_f = 250 * 4 * 478 = 478000$$

$$RC = W_s / W_t = 38240 / 478000 = 8.00\% > 4\%$$

本案雨水貯集槽實體容積:

$$260.97 > 247.80(\text{m}^3), \text{ 故合格。}$$

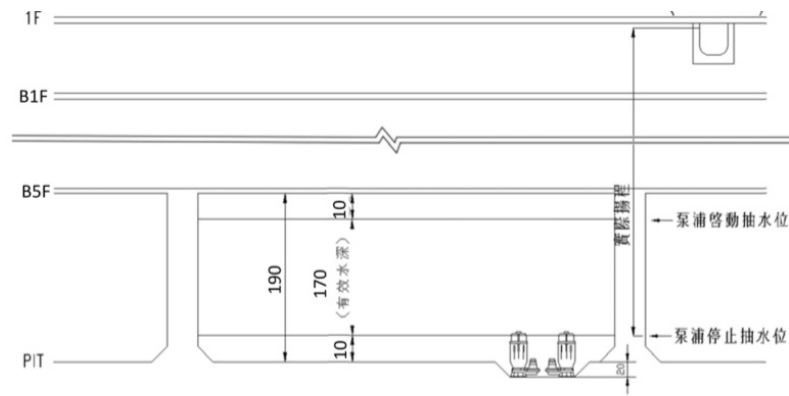


圖 2 雨水貯集槽剖面圖

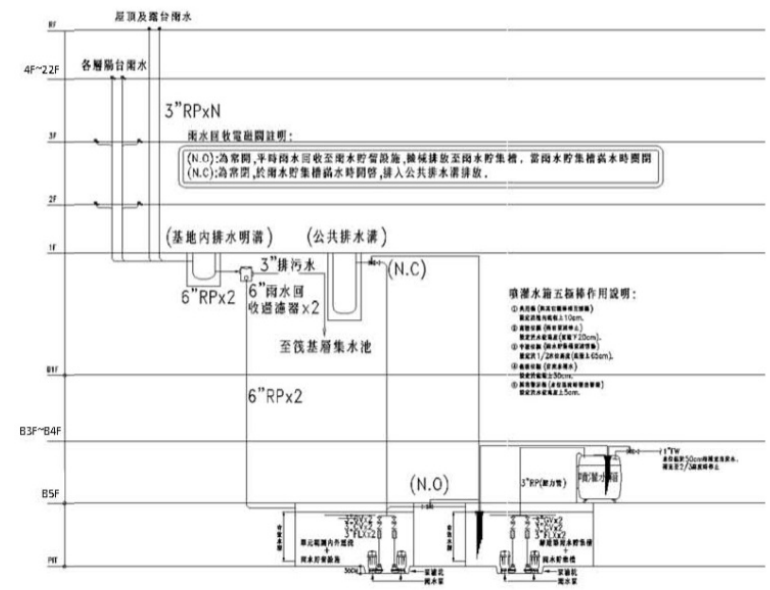


圖 3 雨水再利用系統昇位示意圖



## 四、聽證意見處理

出列席單位及人員發言意見	意見回應及處理情形
<p>1.林○○</p> <p>(1)若經審議通過，本專案最高可爭取92.69%容積獎勵，想問在後續的實際權利變換作業要如何進行？可否舉例說明，以利在完成事業階段之前有更清楚地明瞭。例如，在我們的權利範圍有哪些棟、樓層、單元和車位可選配？若要加價換更大的單元標準為何？</p> <p>(2)B棟第5層至15層設置為無障礙居住空間共78戶，若所有權人或家屬領有行動不便身心障礙手冊，可以優先選配嗎？</p> <p>(3)衛浴設施可以在第一時間即設計和施作成無障礙設計使用嗎？</p>	<p>受詢人：新意群顧問_林信陽總經理</p> <p>(1)後續會採權利變換，會有三家估價師評估數值作為選配權值，在事業計畫報告書也有載明選配原則，將來依估價師提供之權值作更新後房屋及車位選配，若想加價選購，可再與實施者協商。</p> <p>(2)若領有殘障手冊可與實施者協議選配無障礙居住空間樓層。</p> <p>(3)若有無障礙空間設施使用需求，仍可與實施者協議之。</p>
<p>2.林○○</p> <p>(1)都更是否有賦稅減免</p> <p>(2)都更搬遷是否有補償金</p> <p>(3)更新後分配坪數縮小，想要分配與現在坪數一樣又要補很多錢，是否可以不要補錢</p>	<p>受詢人：新意群顧問_林信陽總經理</p> <p>(1)都市更新條例67條針對都更稅賦減免有相關說明，未來會依相關法令條文規定辦理。</p> <p>(2)租金補貼在事業計畫報告書中皆有詳細提列。</p> <p>(3)以老公專案盡量以室內一坪換一坪為原則。</p>
<p>3.謝○○</p> <p>再次重申主管機關能信守承諾，付起監督之責，為了都更案整合而同意大地主與東街7巷的廢巷申請，卻不同意也一併請求廢巷的另一側小坪數地主的請求，只為了保留鄰棟建物出入口之使用，期望別讓擁有小坪數建地的地主權益受損，淪為繼承巷道的悲慘提案。</p>	<p>受詢人：新意群顧問_林信陽總經理</p> <p>有關興東街7巷廢巷已經完成，另外西側7樓目前未有參與都更意願，實施者已在廢巷有保留間隔距離，並不影響其進出。</p>

## 四、聽證意見處理

出列席單位及人員發言意見	意見回應及處理情形
<p>4.詹○○</p> <p>(1)實施者表示本棟住宅大門打開那條通道屬於公設，何謂公設，是指建物全體區分所有權人（全體住戶）有共同使用的部分，一起分擔持有，例如大廳、樓梯間、電梯間、機電房、管理室等。試問誰會把公設設置在家裡？整個就是明顯不合理？是否應依實際坪數計入</p> <p>(2)天橋部分是否會影響住戶安全？並且可否先行整體規劃好再納入本社區設計圖，而不是日後再來拆拆建建(變成違章)進而影響住戶整體生活</p> <p>(3)商業與住宅是否有不同出入口（或電梯分開），以確保住戶之安全與隱私</p> <p>(4)水管線是否能加強隔音（多加隔音棉）</p> <p>(5)3、4樓層大多都捐市府，請問住戶從幾樓開始選戶？</p> <p>(6)外觀設計“洞穴”太沒有質感，乍看之下，很亂很像科技辦公大樓，完全不符合都市更新，改善居住環境與都市景觀的宗旨。另請設計日後洗牆容易的材質，白色容易變黃與骯髒不易清洗</p>	<p>受詢人：新意群顧問_林信陽總經理</p> <p>(1)任何大樓都會有公設，共同使用部份如梯廳等，非本案獨特的，公設比也控制在合理比例。</p> <p>(2)立體連通設施為配合政府東區門戶計畫，規劃已將其分開不影響住戶居住品質。</p> <p>(3)住宅與商業動線有獨立分開，互不影響。</p> <p>(4)水管性能會加強配置不影響住戶安寧。</p> <p>(5)社會住宅規劃3~8樓部份空間，係為配合政府政策，也經過政府審議核定，其他戶數仍充足可供住戶選配。</p> <p>(6)外觀部份仍尊重建築師專業。</p>
<p>5.江輝吉里長</p> <p>(1)本案受惠於郝龍斌市長的一坪換一坪才能有接近100%的容積獎勵，還有感謝台灣肥料股份有限公司參與加入，現在的都更案都沒有那麼好，所以都卡住了，大家真的要珍惜。</p> <p>(2)過去的造價也比現在低，現在造價都提高很多，實施者也親力親為，希望本案能是本里的成功案例。</p> <p>(3)地震頻繁，生命可貴，希望還沒有同意的人能再與實施者多溝通協調同意更新，以期能達成這件都更案能圓滿進行。</p> <p>(4)財政局有表示都更後，要廢除本活動中心，但這個活動中心使用率很高，希望不要廢除。</p>	<p>受詢人：新意群顧問_林信陽總經理</p> <p>感謝里長的支持與鼓勵，也希望大家能了解都更對大家的好處，尚未同意的盡速與實施者協商同意，加速本案進行。</p>

## 四、聽證意見處理

出列席單位及人員發言意見	意見回應及處理情形
<p>6.陳○○(南港區公所代表人)</p> <p>(1)管理費預計收費標準。</p> <p>(2)區民活動中心權狀坪數？實際室內空間使用坪數？</p> <p>(3)工期？何時開工？何時竣工？</p>	<p>受詢人：新意群顧問_林信陽總經理</p> <p>(1)管理費待未來成立管理委員會才有辦法確認，由住戶共同決定。</p> <p>(2)區民活動中心目前規劃預估室內100坪，權狀約150坪，未來仍依地政士計算結果為準。</p> <p>(3)本案自104年7月報核至今已六年，今日聽證結束後即會進入都更審議大會，約半年可核定，後續權利變換需一年，合計約一年半可將都更程序完成，後續申請拆建照約四個月，施工期約2年半至3年，故整體預估約5年。</p>
<p>7.財政部國有財產署北區分署</p> <p>(1)依貴府110年11月26日府都新字第11060250733號函辦理。</p> <p>(2)謹提供本分署意見如下：</p> <p>a.本案共同負擔比例達43.97%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>b.本案規劃興建1幢3棟地下5層、地上21層住商辦大樓，與事業計畫書第17-1頁管理維護計畫所載不符，請實施者確認。</p> <p>(3)依財政部110年10月8日公布修正之都市更新事業範圍內國有土地處理原則第9點第1項第2款規定略以，更新後可分配房地依規定評估作社會住宅者，於完成撥用前，委託需用機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計)</p>	<p>受詢人：新意群顧問_林信陽總經理</p> <p>a.管理費由5%降為4.5%，風險管理費由14%降為12%，實際造價較提列標準增加30%，整體共同負擔比例已相當合理。</p> <p>b.管理維護計畫部份會再釐清修正。</p> <p>(3)社會住宅已納入整體規劃考量，也經過審查通過。</p>

## 四、聽證意見處理

出列席單位及人員發言意見	意見回應及處理情形
<p>八.臺北市政府財政局</p> <p>(1)依本府110年11月26日府都新字第11060250733號函辦理。</p> <p>(2)本府訂於110年12月22日辦理旨案聽證，有關本次事業計畫內容，本局意見如下，請貴局納入聽證意見：</p> <p>a.第5-19頁表5-7占有他人土地舊違章建築物清冊編號2、3之門牌與第5-25頁圖5-6舊違章建築位置示意圖所載編號不一致，請釐清修正。</p> <p>b.第15-3、15-8頁合法建物及其他土地改良物拆遷補償費用明細表，騎樓、陽台、平台及棚架之補償面積請以拆除面積（進位後）扣除主建築或鋼筋混凝土補償面積計算，勿重複進位。</p> <p>c.第16-2頁表16-3營建工程費用估算表內部分樓層之樓地板面積與第10-27頁面積計算表所載不一致，請釐清修正。</p> <p>d.本案提列交通影響評估費用50萬元，後續提請審議會審議。</p> <p>e.本案目前規劃設置建築室外立體連通道設施92.84坪，並提列費用59,255,024元，每坪造價高達63萬元，經實施者檢附工程估價單據，請實施者說明提列費用合理性後，提請審議會審議。</p> <p>f.本案人事行政管理費（4.5%）、銷售管理費（以上限提列，30億以下6%、30億以上4.5%）、風險管理費(12%)，共負比高達43.97%，請實施者予以酌降，後續提請審議會審議。</p>	<p>受詢人：新意群顧問_林信陽總經理</p> <p>a.表5-7之編號係誤值，將更換其編號順序。</p> <p>b.會依據函文內容配合修正。</p> <p>c.營建工程費數字是正確的，會再補充說明。</p> <p>d.交通影響評估費已由100萬調降為50萬，提請審議會審議。</p> <p>e.特殊工法會再洽土木技師工會評估合理性，提請審議會審議。</p> <p>f.管理費由5%降為4.5%，風險管理費由14%降為12%，實際造價較提列標準增加30%，整體共同負擔比例已相當合理。</p>

## 四、聽證意見處理

出列席單位及人員發言意見	意見回應及處理情形
<p>八.臺北市政府財政局</p> <p>g.有關本市南港區公所擬以市有土地參與都市更新分回之房地作為區民活動中心一節，請實施者洽南港區公所確認是否仍有上開公用需求。倘該所已無需求，本局將請本府都市發展局評估納作社會住宅規劃之可行性。</p>	<p>受詢人：新意群顧問_林信陽總經理</p> <p>g.區民活動中心，區公所代表及里長皆表達仍有維持之必要性，也有相關函文佐證。</p>

# 敬請指教！

實施者：世展建設股份有限公司

設計單位：場域設計及周錦鴻建築師事務所

規劃單位：新意群工程顧問有限公司

地政士：安靜地政士聯合事務所

鑑價單位：誠正海峽兩岸不動產估價師事務所