

擬訂臺北市文山區萬芳段一小段156地號1筆土地 都市更新事業計畫案 自辦公聽會



議程

- | | |
|----------|-------------|
| 一、報到 | 09:45～10:00 |
| 二、主席致詞 | 10:00～10:05 |
| 三、簡報說明 | 10:05～10:25 |
| 四、綜合討論 | 10:25～11:20 |
| 五、學者專家建言 | 11:20～11:30 |
| 六、結論、散會 | 11:30～ |

實施者：大賞建設股份有限公司
建築設計：楊振植建築師事務所
規劃單位：育辰工程顧問股份有限公司

民國 115 年 8 月 2 日

簡報大綱

01 辦理緣起與法令依據

- 辦理緣起、法令依據、公告及通知方式
- 計畫程序

02 實施者

03 基地概況

- 位置、範圍、目標
- 土地權屬
- 都市計畫
- 土地使用
- 山限區、法定山坡地
- 公共設施
- 交通系統

04 事業計畫

- 同意比率
- 變更都市計畫
- 容積獎勵項目及額度
- 處理方式及區段劃分、實施方式、費用分擔、拆遷安置、選配原則
- 財務計畫
- 風險控管、維護管理及保固事項
- 效益評估

05 建築設計

06 實施進度

07 都市更新相關諮詢

■ 辦理緣起

- 為臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區(113年第四次)案之公劃更新地區。
- 同意參與事業計畫比率符合都市更新條例第37、44條規定。
- 依據都市更新條例第32條規定辦理。

■ 法令依據

- 都市更新條例第32條（擬訂計畫期間舉辦公聽會）
- 都市更新條例施行細則第8條（通知對象；登報、張貼公告、網頁周知）
- 都市更新條例施行細則第18條（於適當地點提供諮詢服務）

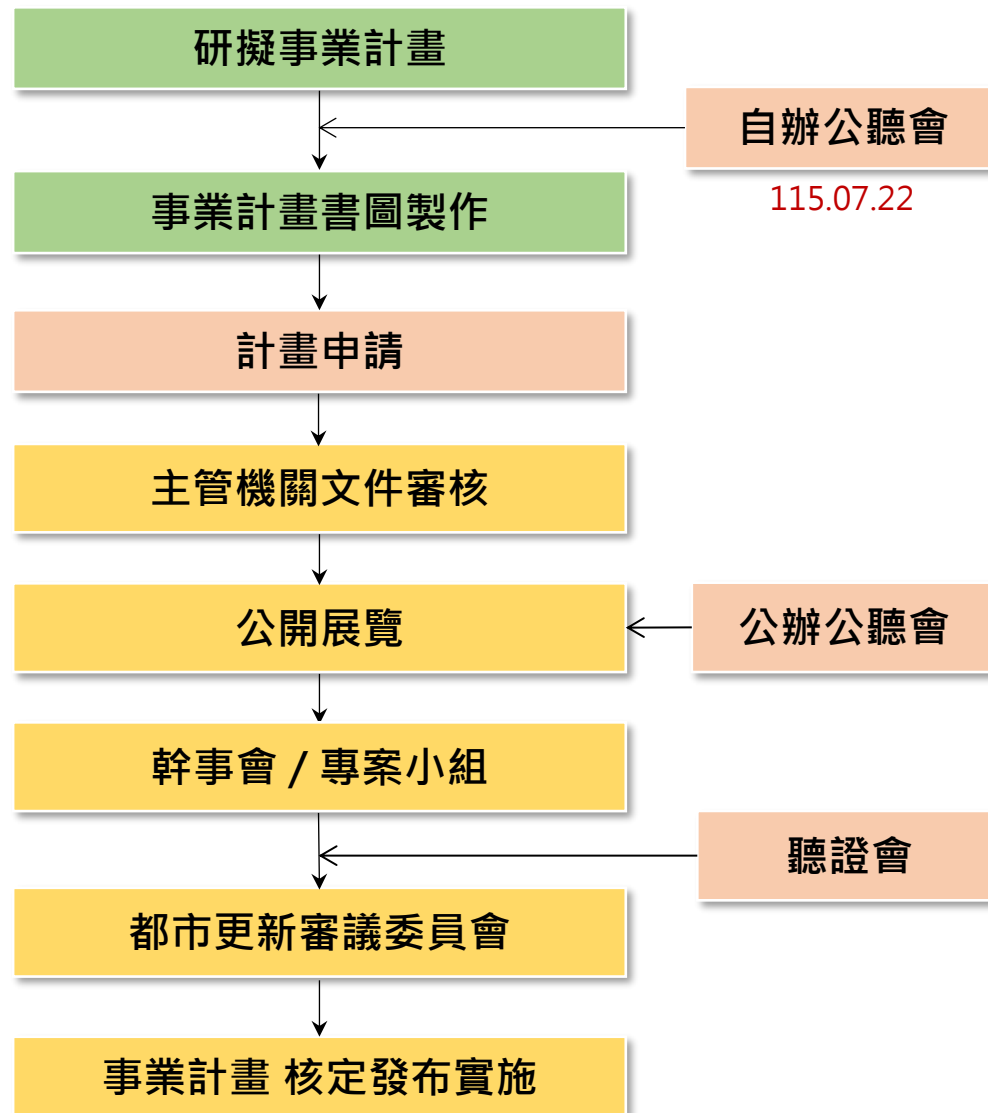
■ 公聽會公告及通知方式

- 115.07.22 以雙掛號寄發通知。
- 115.07.22 以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 115.07.22 起刊登太平洋日報3日。
- 115.07.22 張貼公告於文山區萬美里辦公室公告欄。

01 辦理緣起與法令依據

4

■ 事業計畫程序



■ 都市更新條例第3條

- 實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

■ 都市更新條例第26條

- 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

■ 實施者：大賞建設股份有限公司

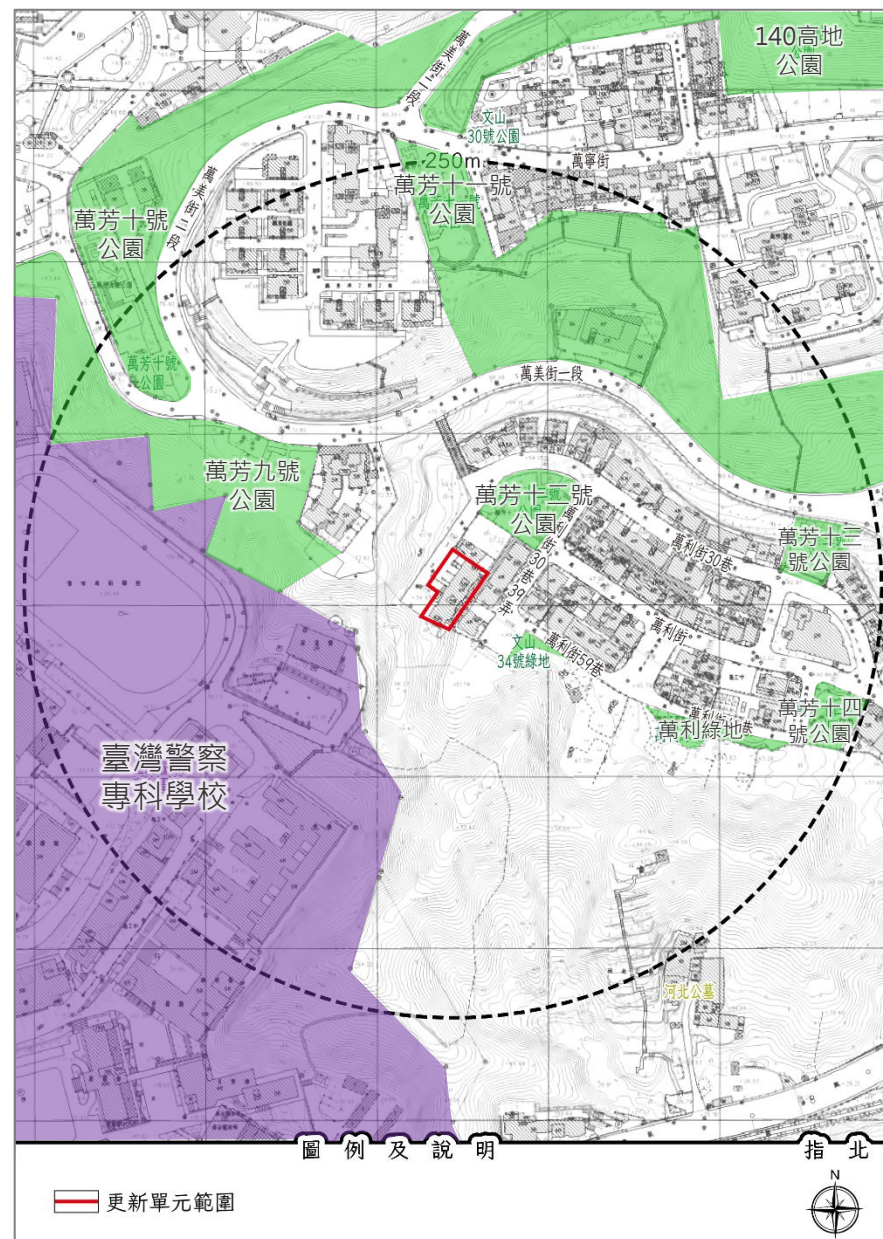
- 資本總額：35,000,000元
- 負責人：陳明遠
- 營業項目（摘錄）：住宅及大樓開發租售業、新市鎮、新社區開發業、特定專業區開發業、投資興建公共建設業、區段徵收及市地重劃代辦業、都市更新重建業、都市更新整建維護業、建築經理業、不動產買賣業、不動產租賃業、室內裝潢業、建材批發業。
- 近年實績：瑞安薈、詠大賞、綻賞...



- 更新單元位於萬利街30巷(8m)、萬利街30巷39弄(8m)及公園用地所圍街廓，屬於非完整街廓。
- 距捷運萬芳社區站約540公尺。

- 文山區萬芳段一小段156地號1筆土地，總面積904.00平方公尺。
- 屬劃定臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區(113年第四次)案之公劃更新地區。

- 促進土地有效利用，提升居住安全。
- 整體規劃設計，提升環境品質。
- 規劃友善空間，改善都市景觀。

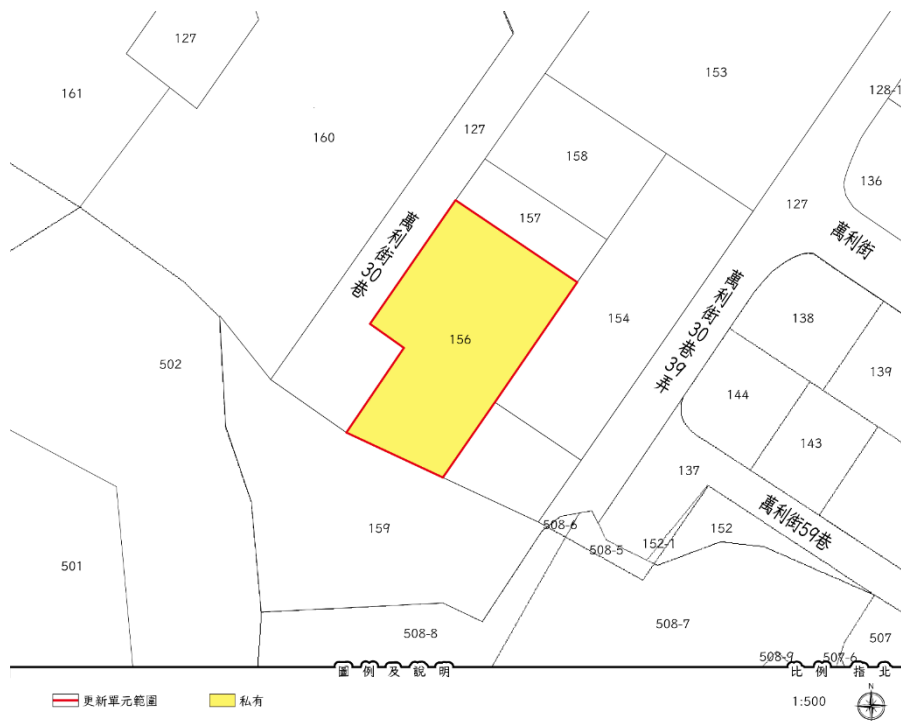


03 基地概況

7

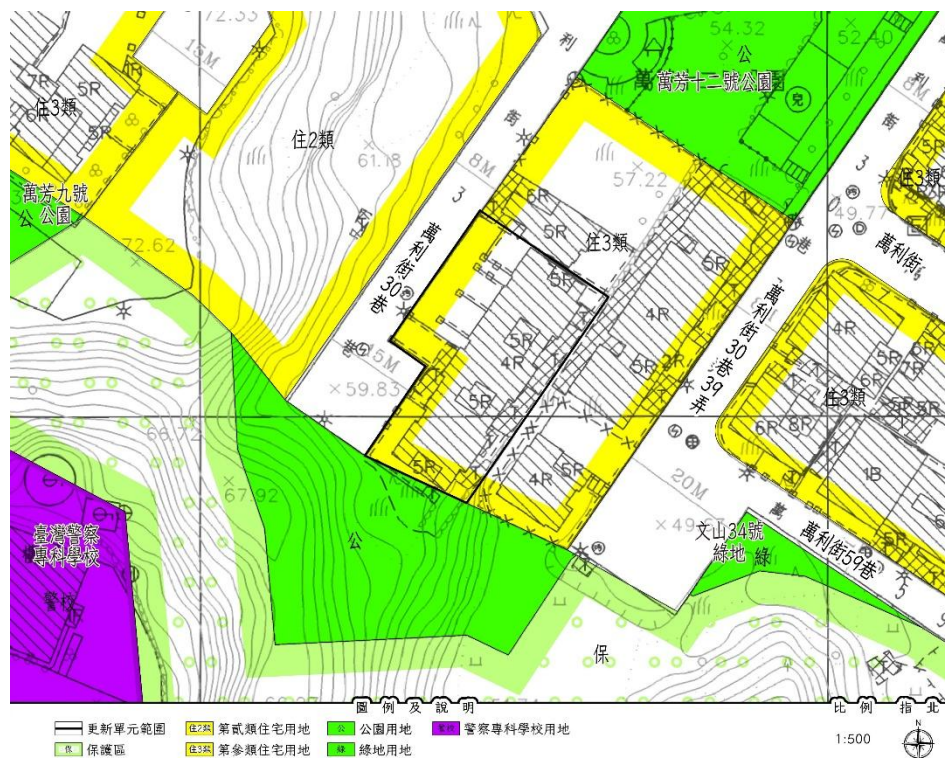
■ 土地權屬

- 土地產權皆為私有。



■ 都市計畫

- 臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案
- 修訂木柵、景美萬芳路一四〇高地附近地區細部計畫 (通盤檢討) 案
- 第參類住宅用地(萬芳社區特定專用區)，建蔽率50%，容積率225%。

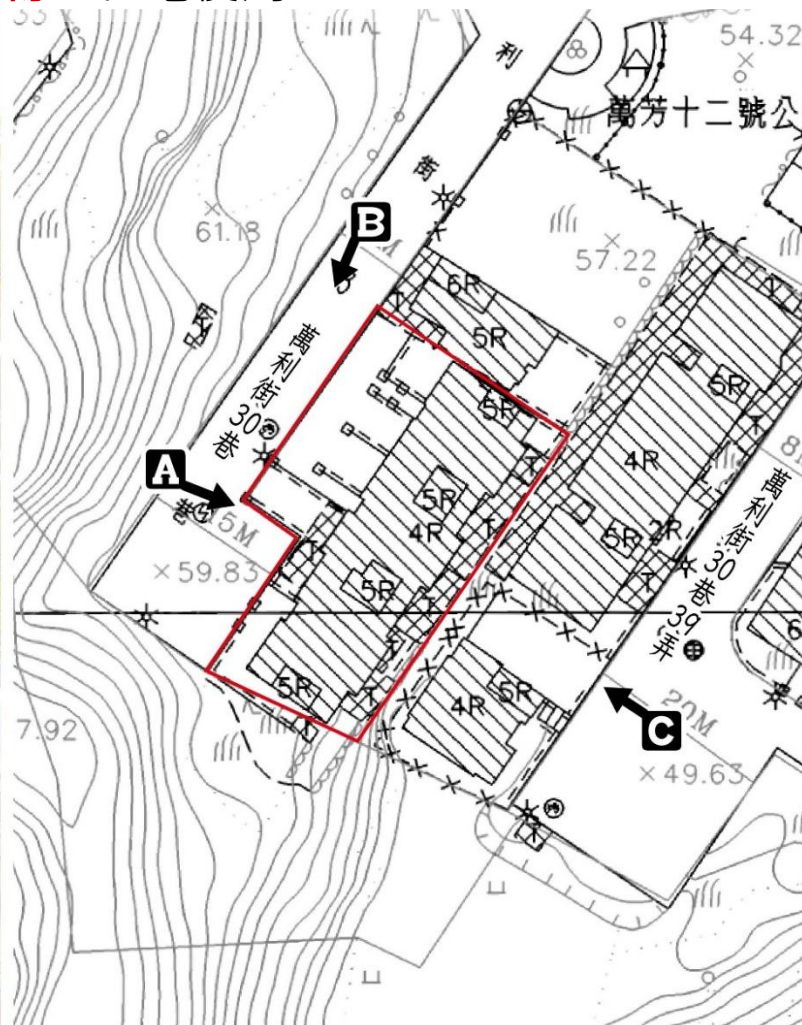


03 基地概況

8

■ 土地使用

- 更新單元建築物**年期逾35年**(78年興建完成)，建物登記面積2,086.38 m²，**皆為私有**。
- 現況為**1棟4層樓鋼筋混凝土造建物**，住宅使用。

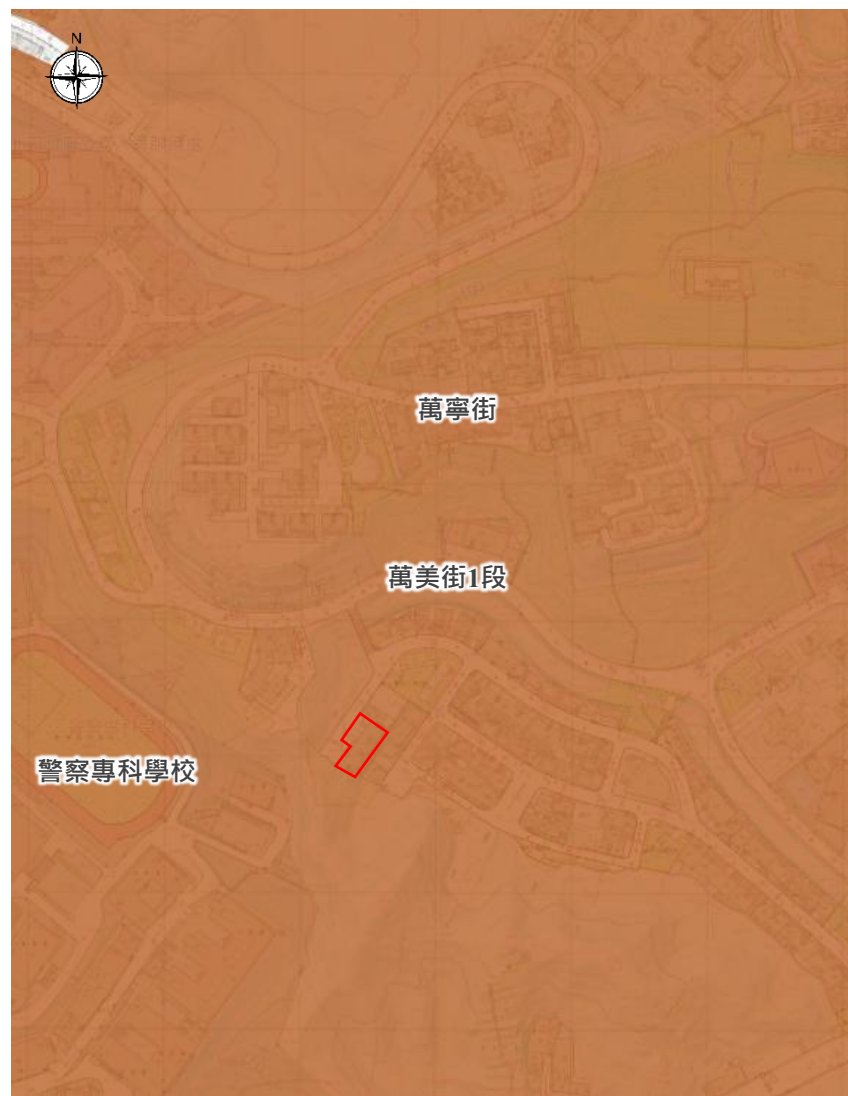


■ 山限區



山限區 更新單元範圍

■ 法定山坡地



法定山坡地 更新單元範圍

03 基地概況

10

■ 公共設施用地

▫ 國小用地二處

萬芳國小、興華國小，距更新單元300、350公尺。

▫ 高中用地一處

萬芳高中，距更新單元310公尺。

▫ 警察學校用地一處

現況為臺灣警察專科學校，距更新單元100公尺。

▫ 公園用地十四處

分別為萬芳一號公園、萬芳二號公園、萬芳三號公園、萬芳四號公園、萬芳九號公園、萬芳十號公園、萬芳十一號公園、萬芳十二號公園、萬芳十三號公園、萬芳十四號公園、140高地公園以及三處未開闢之公園用地，分別距更新單元370、400、430、440、70、200、130、50、200、230、400、300、330公尺。

▫ 綠地用地二處

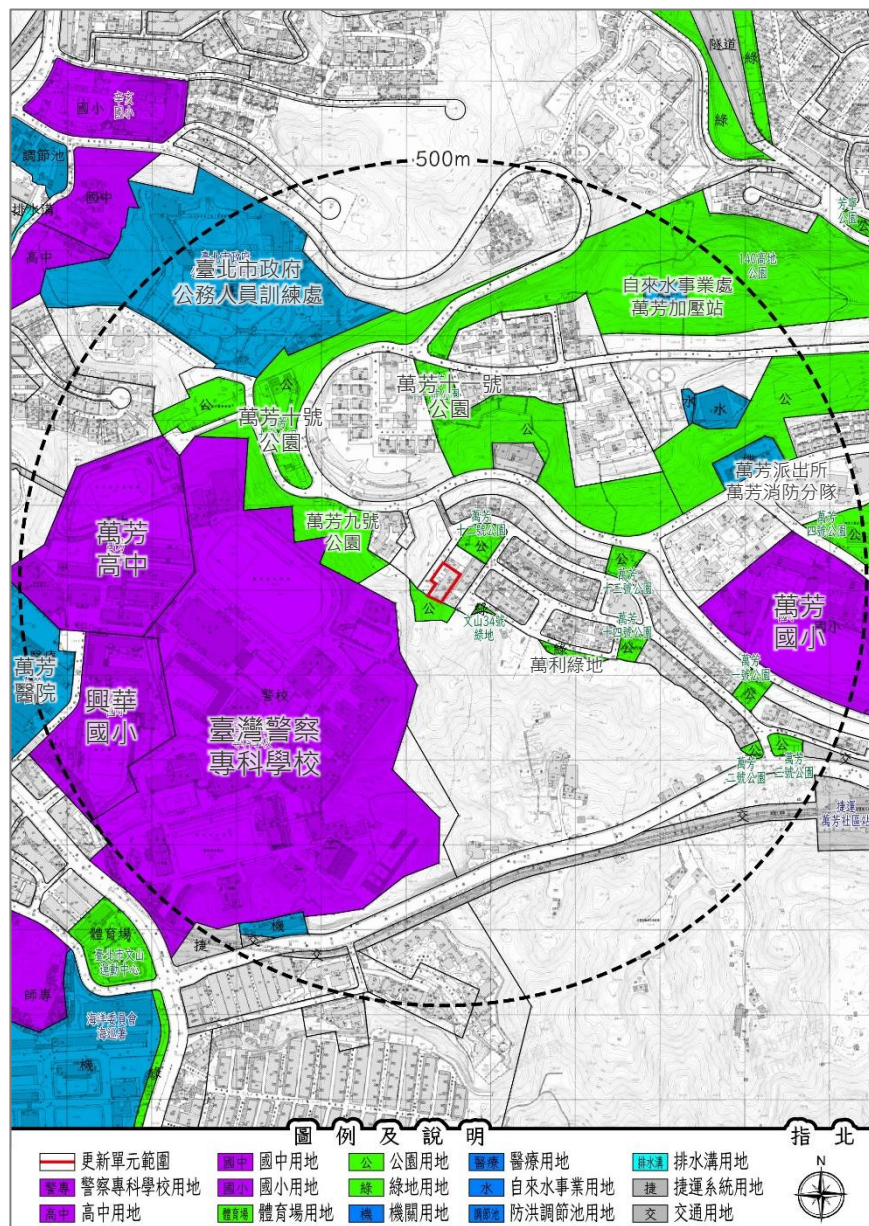
現況為文山34號綠地、萬利綠地，分別距更新單元50、150公尺。

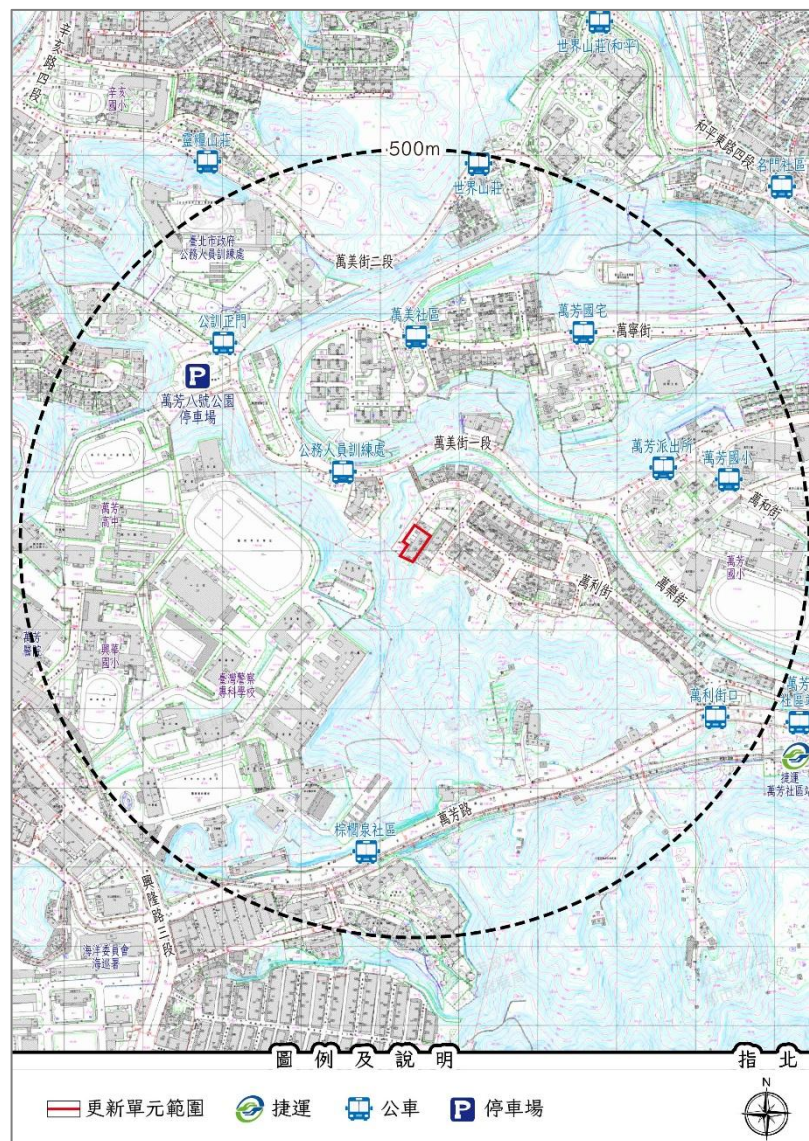
▫ 機關用地二處

臺北市政府公務人員訓練處、萬芳派出所及萬芳消防分隊，距更新單元320、350公尺。

▫ 自來水事業用地三處

自來水事業處萬芳加壓站及封閉水塔，距更新單元350、400公尺。





■ 事業計畫同意比率

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)
全區總和 (A=a+b)	904.00	10	2,086.38	10
公有 (a)	-	-	-	-
其他私有 (b=A-a)	904.00	10	2,086.38	10
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	904.00	10	2,086.38	10
法定同意比率 (須超過)	50%	50%	50%	50%

註1：排除總和依據都市更新條例第24條規定；法定同意比率依據都市更新條例第37條規定。

註2：依據都市更新條例第37條第一項第二款規定，依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

註3：同意比率應以都市更新事業計畫報核時為準。

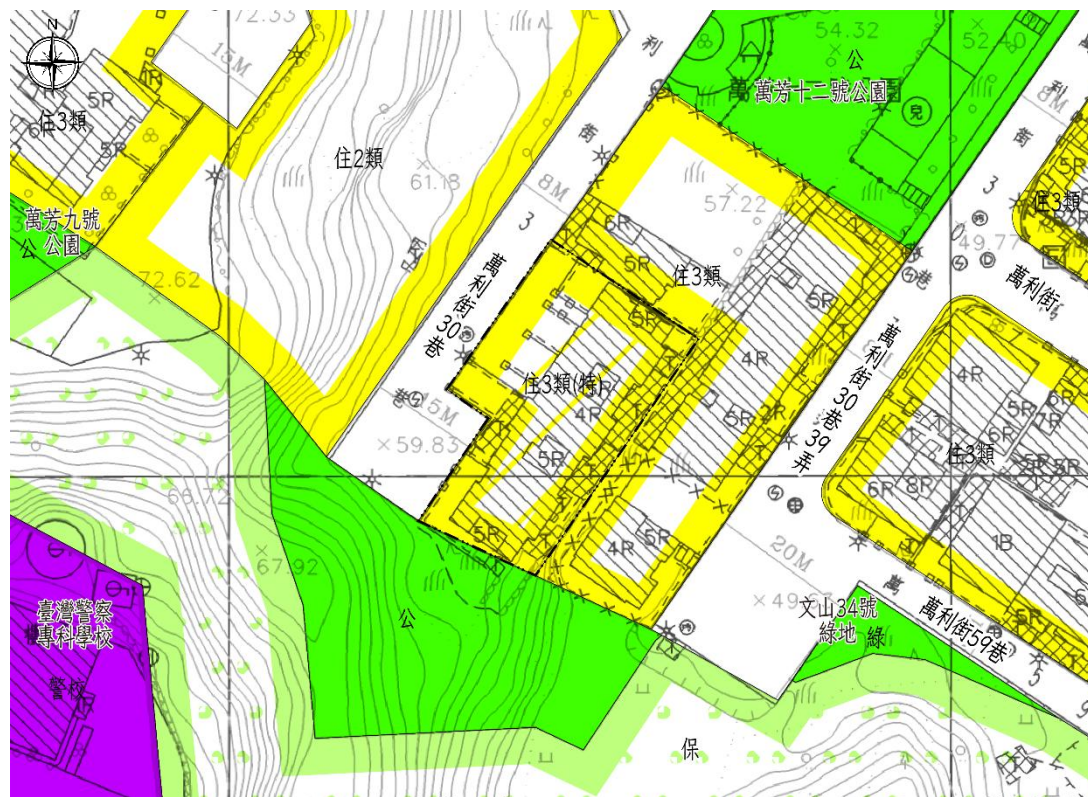
❖ 本案採協議合建方式辦理。

【事業計畫同意書之簽署】

- 確已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於本案使用，禁止移作他用。
- 依都市更新條例第37條規定，所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。公開展覽期滿後，除非有民法第89條、第92條規定情事或雙方合意撤銷者外，

■ 變更細部計畫

原計畫	面積(m ²)	新計畫	面積(m ²)	變更理由
第參類住宅用地	904.00	第參類住宅用地(特)	904.00	計畫區內建物於高度管制時點前建築完成，且住三類容積率較住二高，建築物絕對高度管制比照住二，將致基準容積率無法用盡，亦無法依都更獎勵後之容積建築。考量基準容積率及都更改建權益應予保障，參考本市土管自治條例容積率相同之使用分區調整建物絕對高度管制規定，住參類參考住三，無絕對高度、樓層之限制。



■ 土地使用分區管制(變更後)

- 計畫區土地使用分區管制除最大容積率225%、最大建蔽率50%規定外，其餘均適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」。第參類住宅用地 比照第三種住宅區。



現行規定：其餘土地使用管制規則比照第二種住宅區。

- 更新單元範圍
- 保護區
- 第貳類住宅用地
- 第參類住宅用地
- 公園用地
- 綠地用地
- 警察專科學校用地
- 變更第參類住宅用地為第參類住宅用地(特)

04 事業計畫

14

■ 容積獎勵項目及額度

土地面積(m ²)		容積率(%)	基準容積(m ²)	
904.00		225%	2,034.00	
項目			獎勵值(m ²)	獎勵值(%)
都市更新建築容積獎勵辦法(114.01.13)	#6 危險建築		203.40	10%
	#10綠建築		162.72	8%
	#11智慧建築		122.04	6%
	#12無障礙環境		61.02	3%
	#13耐震標章		203.40	10%
	#14時程獎勵		101.70	5%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法(112.09.18)	規劃設計(二)：設置雨水流出抑制設施		20.34	1%
	規劃設計(三)：無遮簷人行道/騎樓		112.70	5.54%
	促進都市更新(二)：合法建築物屋齡達三十年以上，且為四層或五層樓，無設置電梯或法定停車位數低於戶數十分之七者		40.68	2%
都市更新容積獎勵 總計 (A)			1,017.00	50% (合計50.54%)
高氯離子混凝土建物 (B)			610.20	30%
總獎勵 (A+B)			1,627.20	80%

註：實際獎勵項目及額度以都市更新委員會審議通過、計畫核定為準。

■ 處理方式及區段劃分

- ◻ 拆除重建，**全區為重建區段**。

■ 實施方式

- ◻ 以**協議合建**方式實施都市更新事業。

■ 文化資產、都市計畫表明應予保存或維護，以及受保護樹木

- ◻ 初步查詢無涉及。

■ 費用分擔

- ◻ 實施者提供資金參與更新，所有權人依契約約定負擔費用。

■ 拆遷補償與安置

- ◻ 依契約約定辦理。
- ◻ 地上物由實施者取得拆除執照後，統一拆除。

■ 分配與選配原則

- ◻ 依契約約定辦理。

■ 公有財產處理方式及分配

- ◻ 本案無公有土地，未涉及。



圖例



更新單元範圍



重建區段

04 事業計畫內容

❖ 依據113年10月30日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」、113年2月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列

16

■ 財務計畫

項目	內容	金額
壹、工程費用(A)	一、重建費用	6億6,950萬元
	二、公共設施費用	-
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用	568萬元
	工程費用(A)合計	6億7,518萬元
貳、都市更新費用(B)	一、規劃費	1,590萬元
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	1,633萬元
	三、地籍整理費用	237萬元
	四、其他必要之費用	-
	都市更新費用(B)合計	3,460萬元
參、申請容積移轉所支付之費用(C)		-
肆、都市計畫變更負擔費用(D)		150萬元
伍、貸款利息(E)		2,395萬元
陸、稅捐(F)		76萬元
柒、管理費用(G)		8,291萬元
全案成本總計 (實施者投入成本)		8億1,890萬元

註：以都市更新及爭議處理審議會通過、計畫核定為準。

■ 風險控管機制

- 為保障地主與實施者雙方合建之權益及工程順利興建完成，將**土地辦理信託登記**，並將資金信託，以進行風險控管。
- **信託專戶**由信託銀行控管，**專款專用**於本案興建工程營造費用、相關服務費用及稅金等。
- 信託契約納入續建機制之相關約定。由建築經理公司執行進度控管查核。

■ 維護管理及保固事項

- **退縮留設之人行步道**係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由管理委員會進行管理維護，人行步道空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
- 新建大樓依都市更新事業計畫符合**綠建築、智慧建築、無障礙設計、耐震設計**規定，授權管理委員會進行維護管理事宜。如需裝修或修繕，應依本大樓標章設計及符合規範之材質設備及相關法令規定申請，不得任意變更。
- 對新建大樓之**工程結構**，自交屋日起保固十五年；**防水、固定建材及設備部份保固二年**。但因天災地變等非人力所能抗拒之災害不可歸責於乙方或人為不當使用所造成之損害不在此限。

■ 效益評估

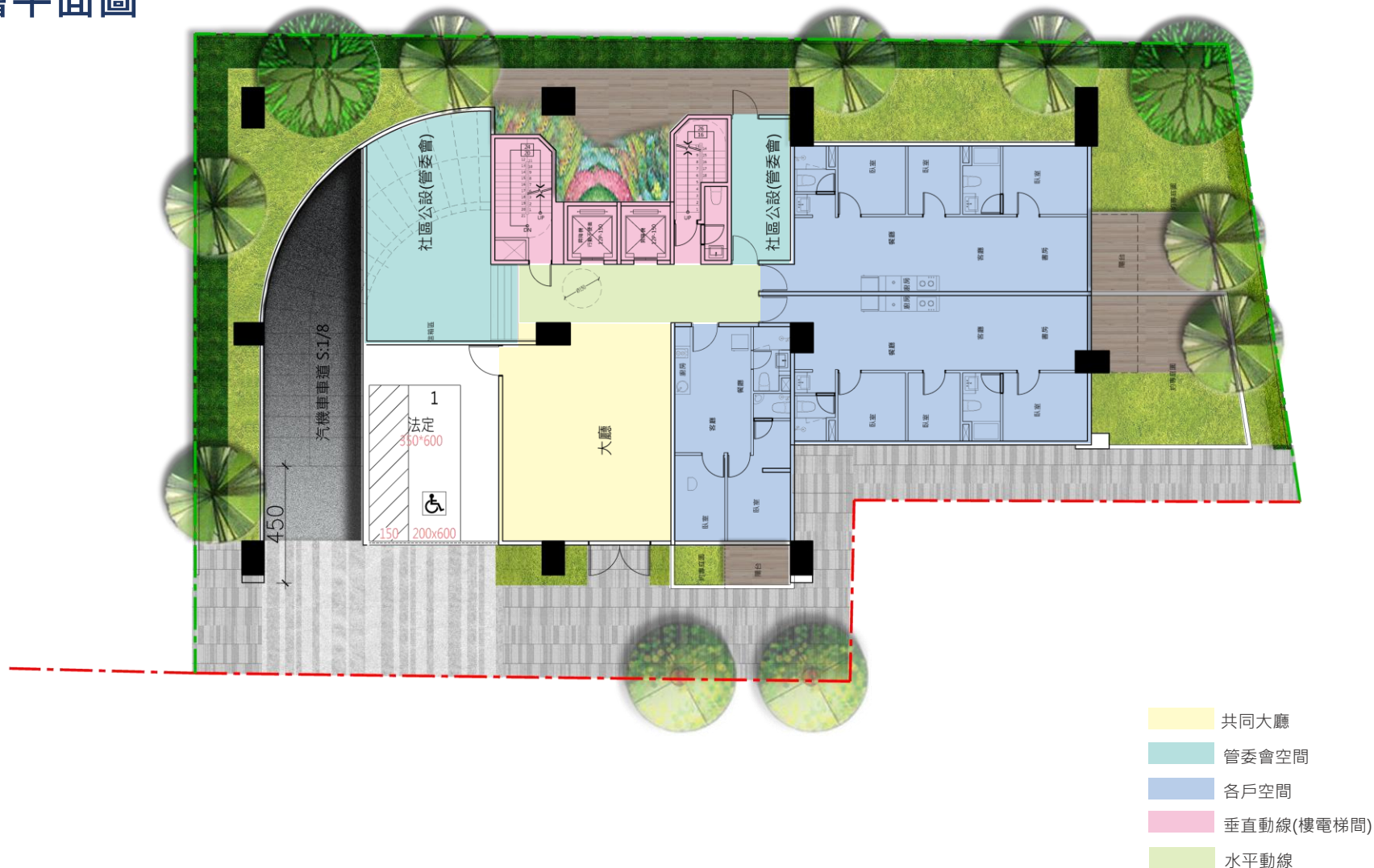
評估項目	更新前	更新後
戶數	12戶	60戶
開放空間	無	退縮留設人行步道， 提供舒適步行空間
地上建物面積	謄本登記面積 2,086.38m ²	地上層 4,749.61 m ² 地下層 1,331.08 m ²
建築設計	1棟4層樓鋼筋混凝土造建物	• 1棟地上12層、地下2層鋼筋混凝土造建物 • 採綠建築、智慧建築、耐震標章設計及無障礙設計，為節能與安全兼具之居住空間
使用項目	住宅	集合住宅
都市景觀	現況為高氯離子混凝土建築物，高風險的居住環境	• 法定空地集中留設，與地區景觀調和。 • 周邊植栽綠美化，改善社區環境景觀。

05 建築設計－建築規劃設計

19

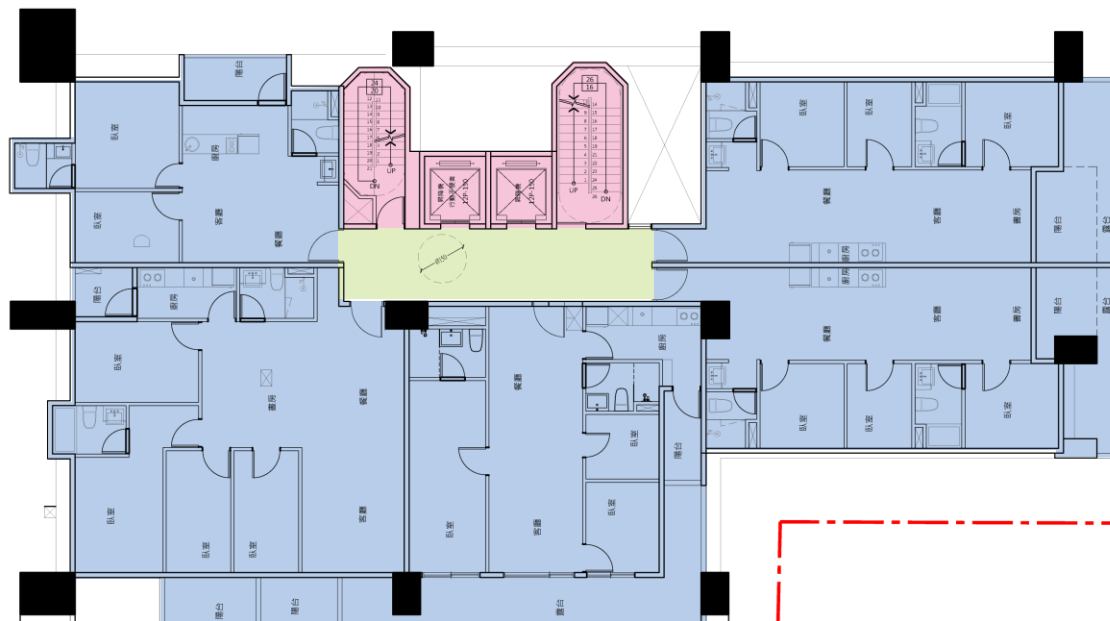
基地 概述	建地面積	904m ²
	使用分區	第參類住宅用地
	建蔽率	50%
	容積率	225%
	基準容積	2,034m ²
	都市更新獎勵	50%
	高氯離子混凝土建築物獎勵	30%
	允建容積	3,661.20m ²
建築 規劃	設計概述	地上12層、地下2層，60戶
	總樓地板面積	地上層(12層)： 4,749.61m ²
		地下層(2層)： 1,331.08m ²
		合 計： 6,080.69m ²
	結構	鋼筋混凝土造
停車位 規劃	汽車	實設 47 部 (含1部無障礙汽車位)
	機車	實設 53 部

1層平面圖



一層平面圖

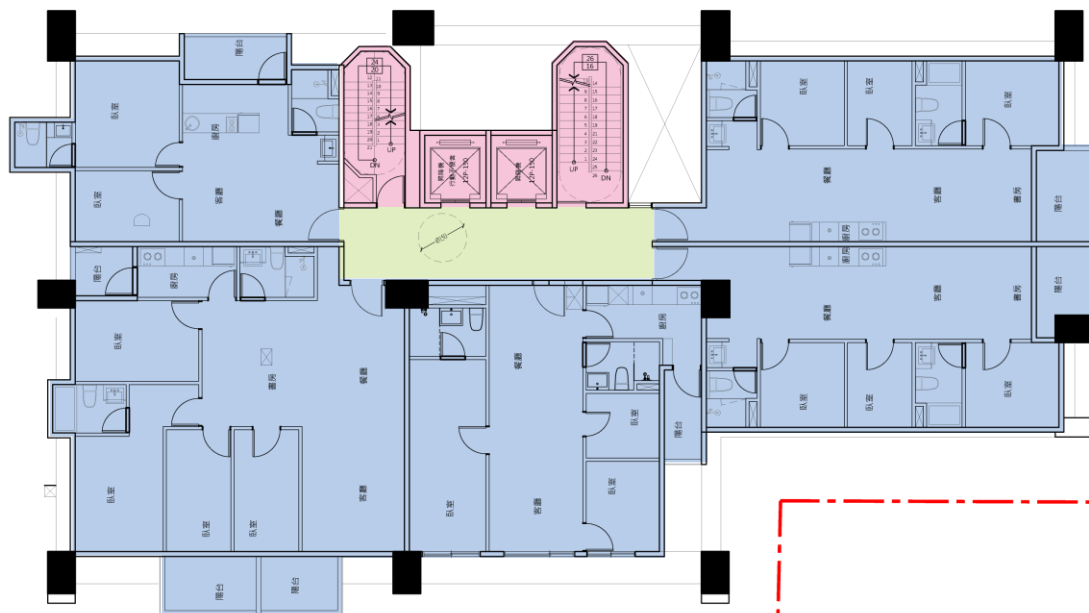
2層平面圖



- 各戶空間
- 垂直動線(樓電梯間)
- 水平動線

二層平面圖

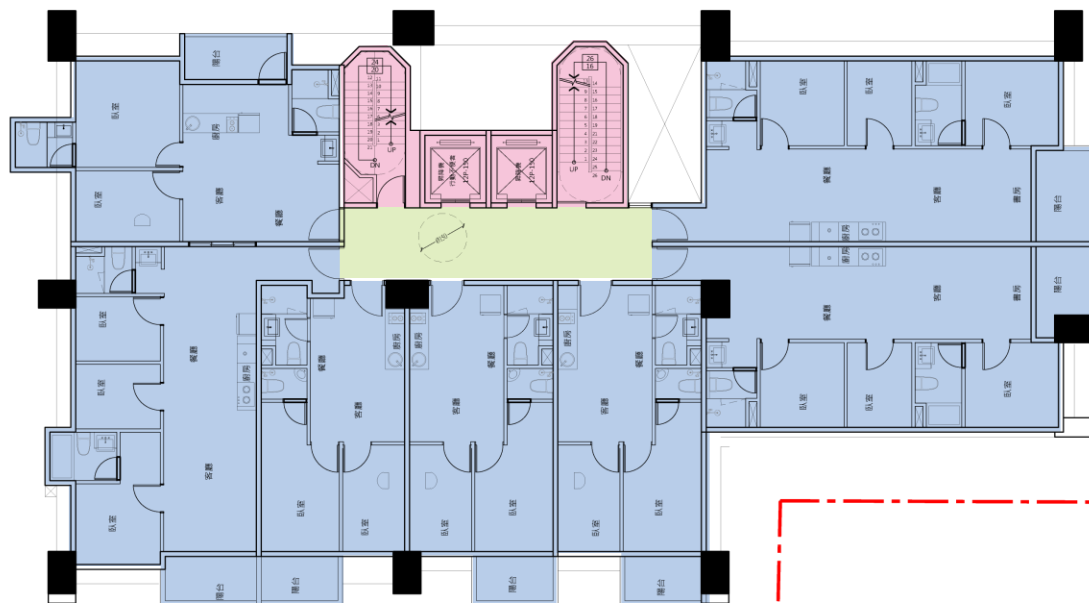
3~7層平面圖



- 各戶空間
- 垂直動線(樓電梯間)
- 水平動線

3~7層平面圖

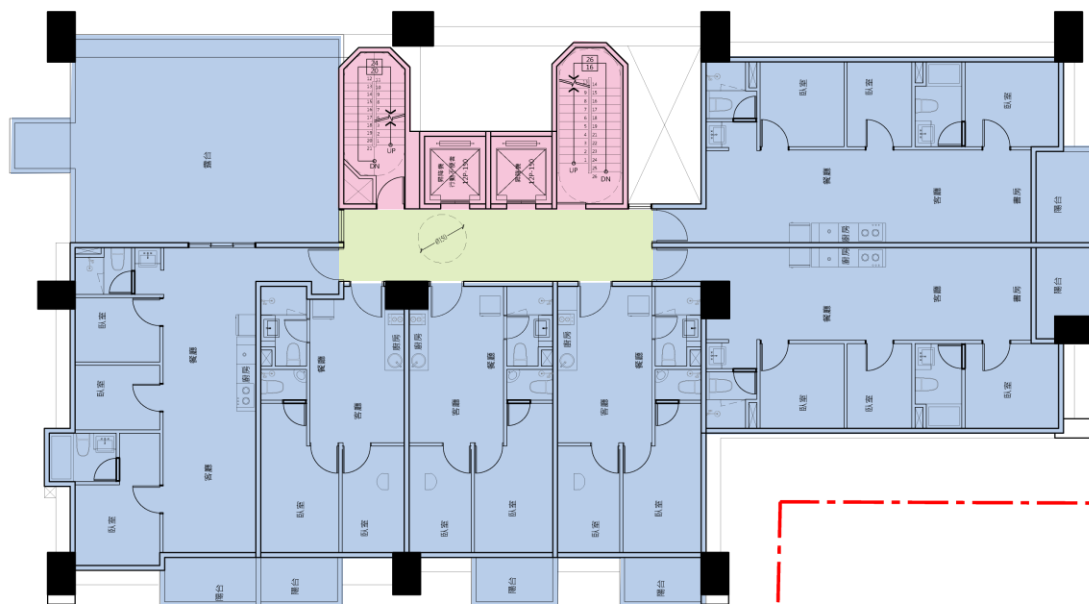
8層平面圖



- 各戶空間
- 垂直動線(樓電梯間)
- 水平動線

8層平面圖

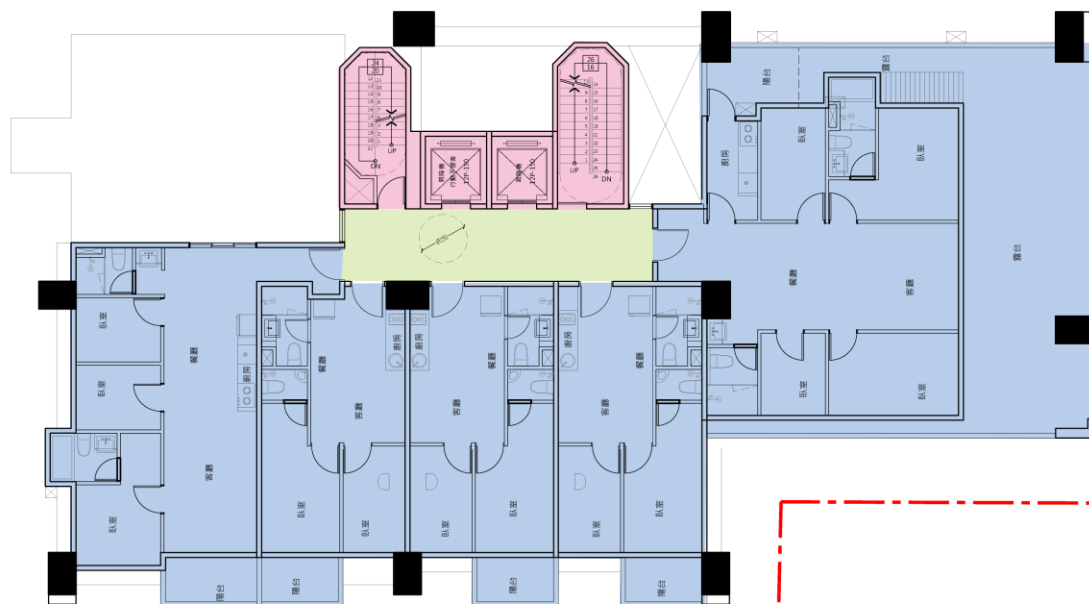
9~10層平面圖



- 各戶空間
- 垂直動線(樓電梯間)
- 水平動線

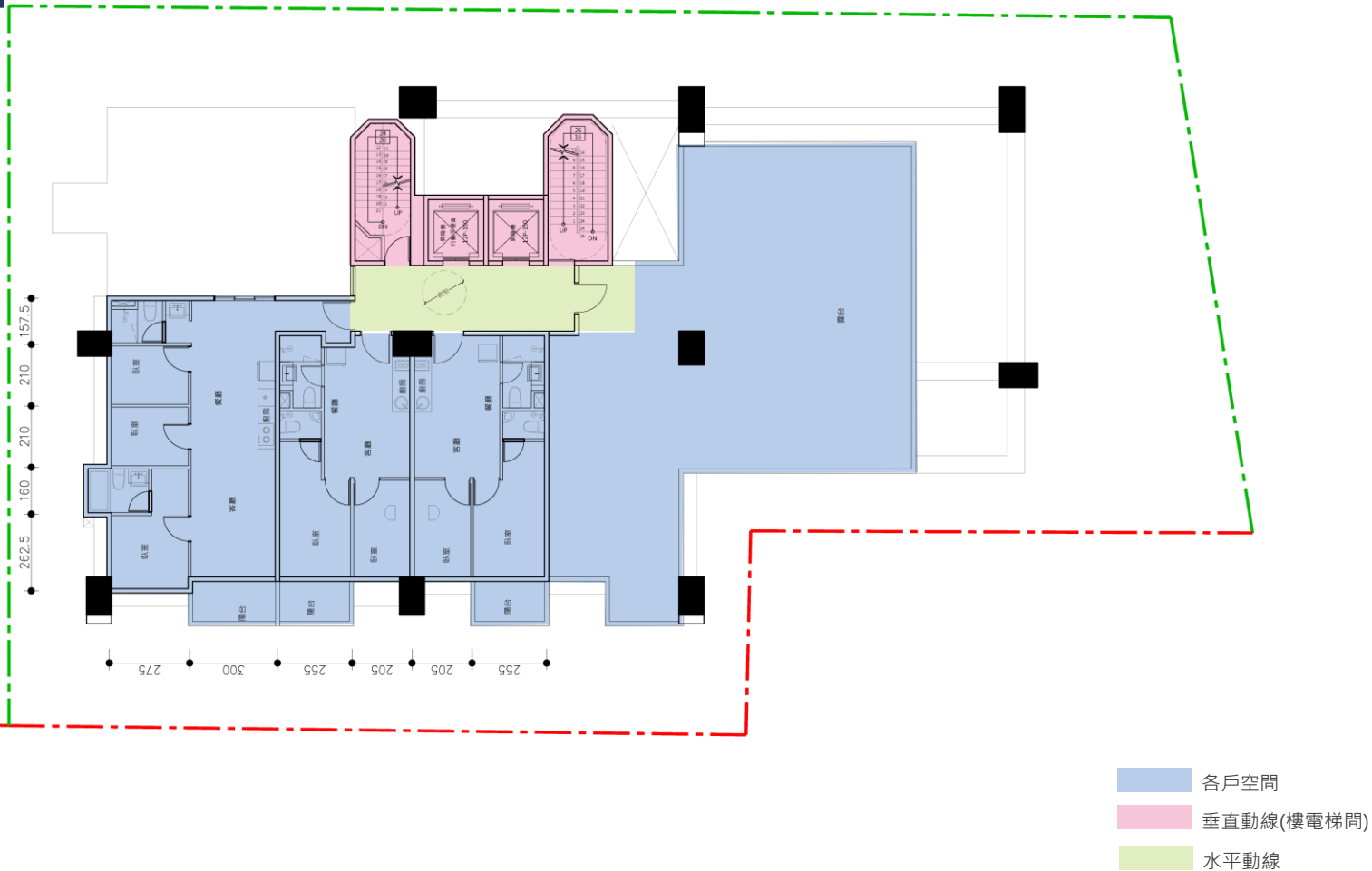
9~10層平面圖

11層平面圖



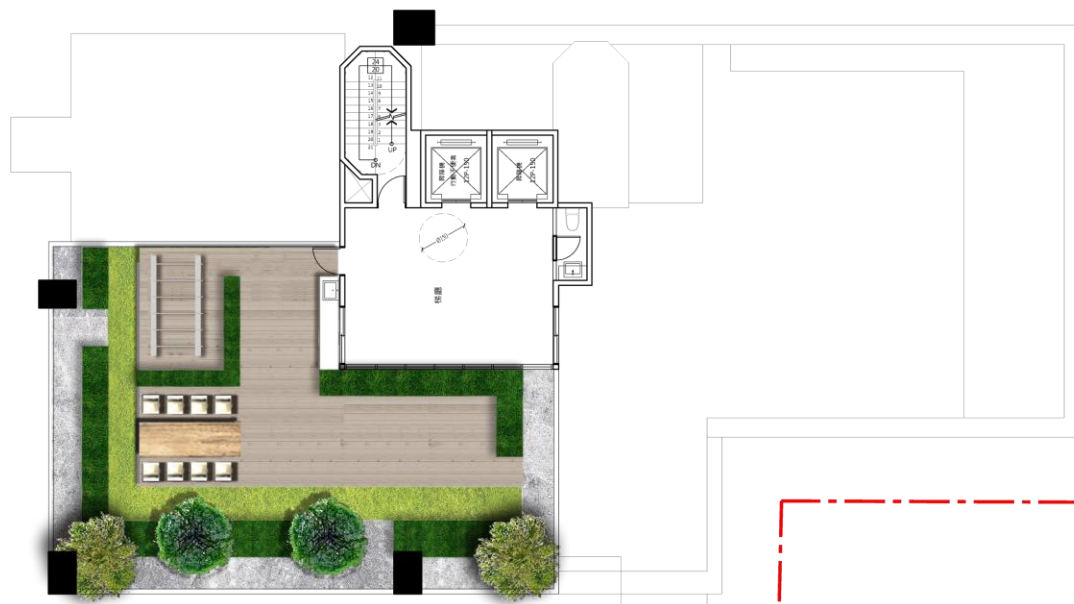
- 各戶空間
- 垂直動線(樓電梯間)
- 水平動線

12層平面圖

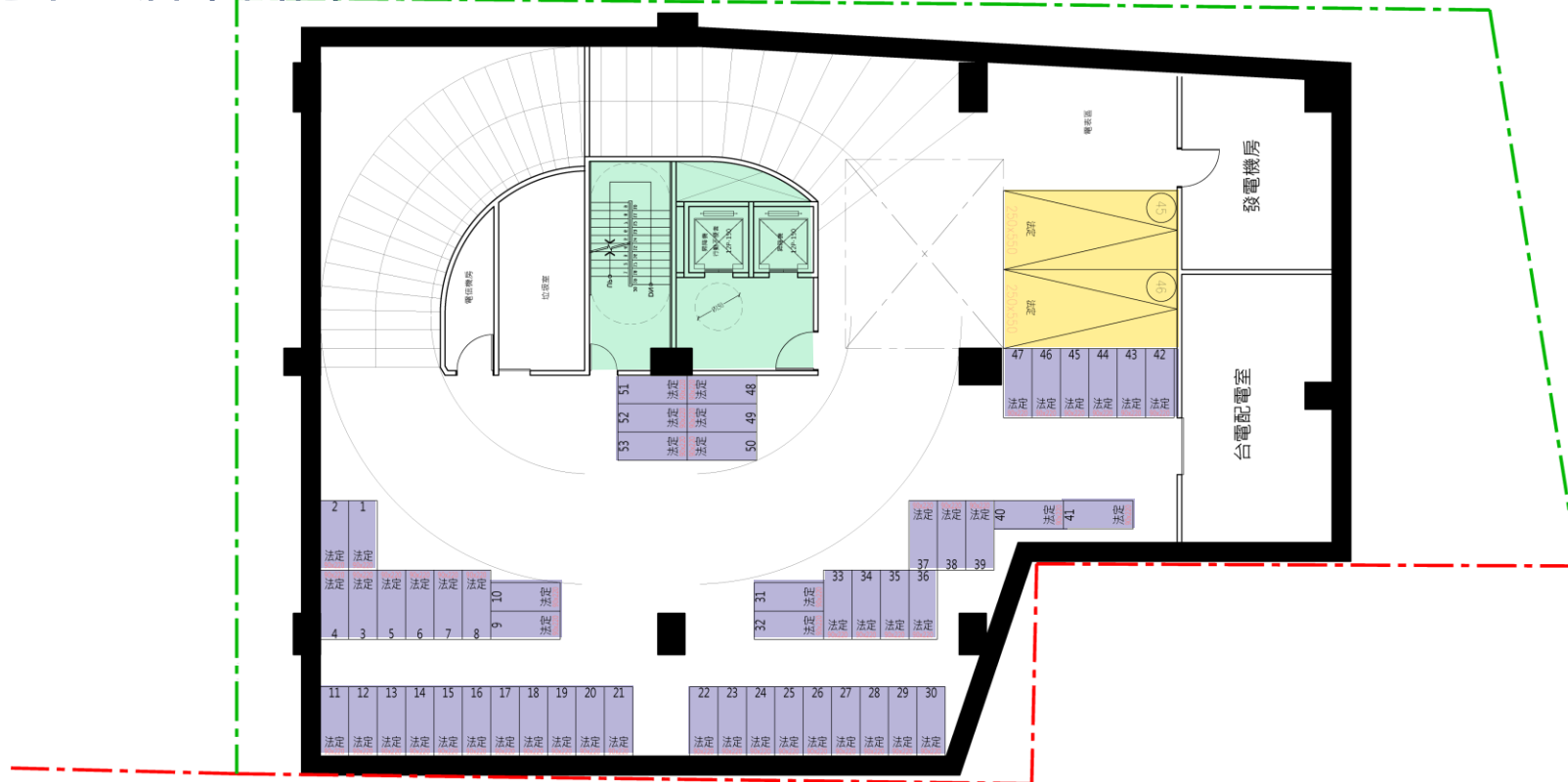


12層平面圖

屋突層平面圖

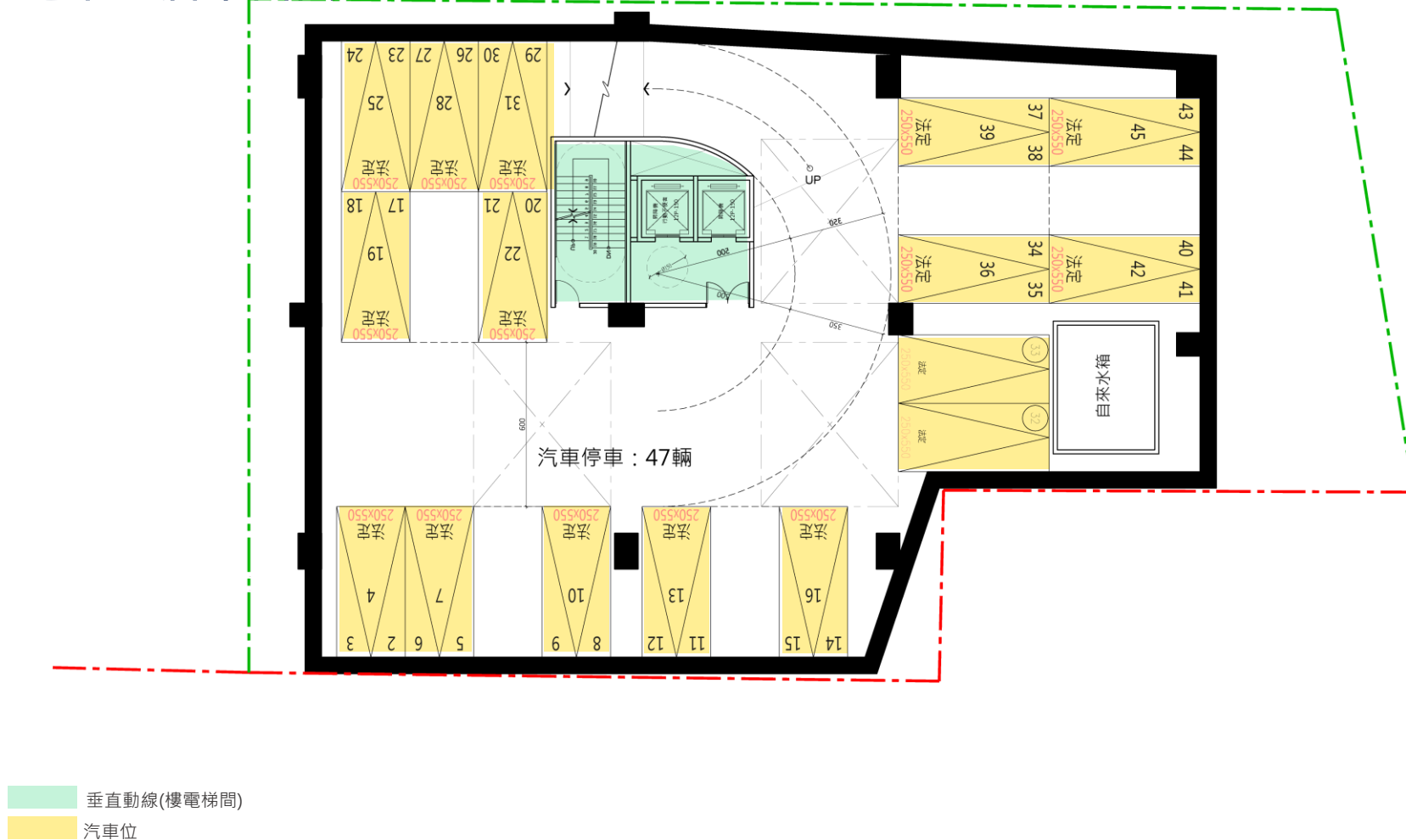


地下一層平面圖



- 垂直動線(樓電梯間)
- 機車位
- 汽車位

地下二層平面圖



立面圖

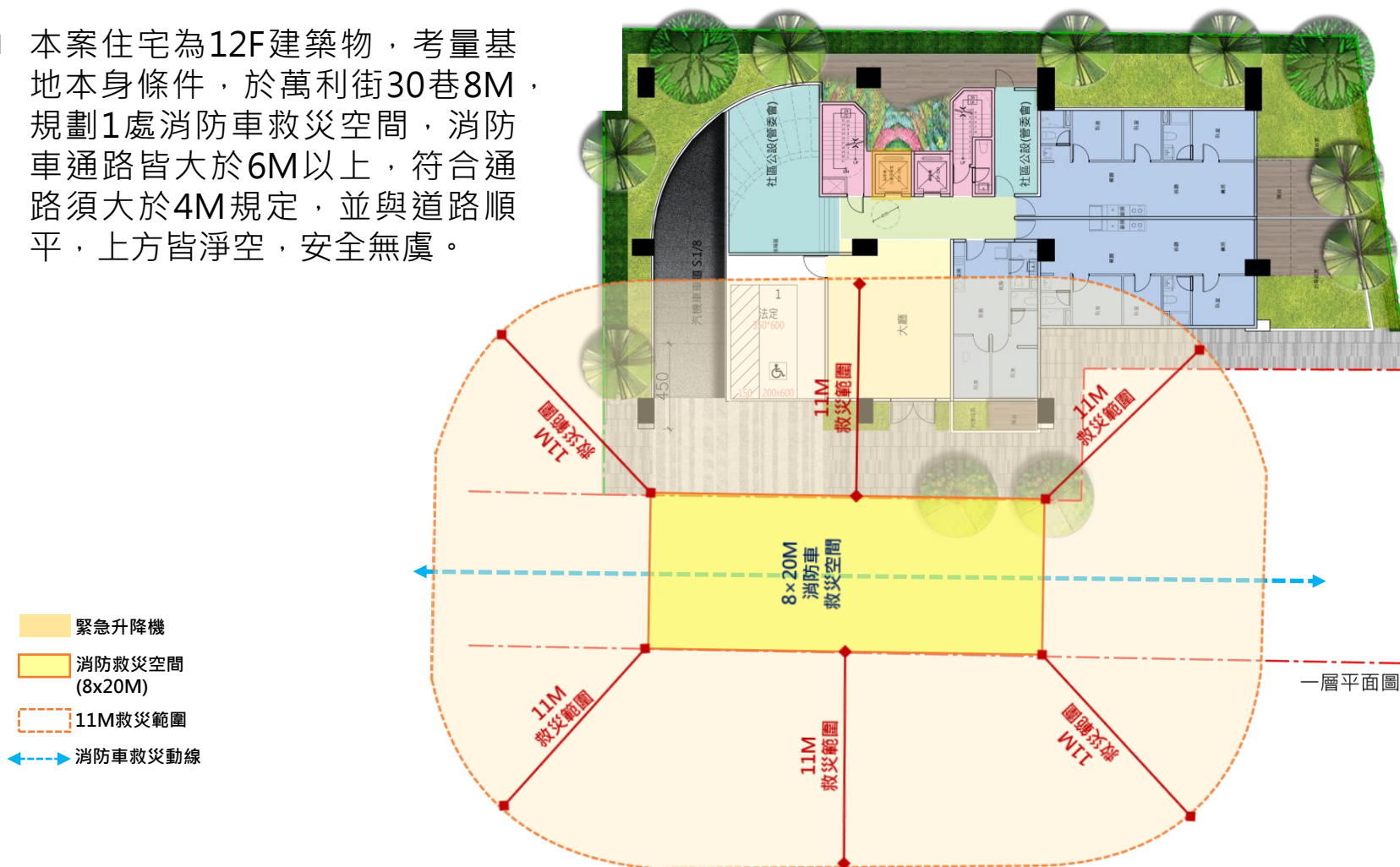


透視圖



防災計畫示意圖

- 本案住宅為12F建築物，考量基地本身條件，於萬利街30巷8M，規劃1處消防車救災空間，消防車通路皆大於6M以上，符合通路須大於4M規定，並與道路順平，上方皆淨空，安全無虞。



06 實施進度

33

■ 實施進度：預計於116年核定事業計畫，於119年交屋。

序號	1	2	3	4	5	6	7	8	9
作業項目	擬訂事業計畫核定公告	地上物拆遷補償費	申請拆除及建造執照	地上物騰空拆除	工程施工	申請使用執照	送水送電、申請測量	產權登記及交屋	更新成果備查
預估時程	116.12	117.01	117.02	117.04	117.05 ~ 118.12	119.02	119.04	119.06	119.07

註：本時程表為預定期程，應以計畫核定時程及實際執行情形為準。

■ 本案都市更新相關諮詢

【實施者：大賞建設股份有限公司】

- 電話：(02)2924-8858
- 地址：新北市永和區中和路345號8樓

【更新規劃：育辰工程顧問股份有限公司】

- 電話：(02)2585-1786
- 地址：臺北市中山北路二段162號10樓之1

■ 本案網站資訊：https://www.big-sun.com.tw/urban_renew.php

■ 法令諮詢

- 有關都市更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法規資訊：
<https://uro.gov.taipei/>，或洽臺北市都市更新處法令諮詢專線
(02)2781-5696分機 3093。

簡報結束 敬請指教

【本案容積獎勵額度、建築量體與配置、財務分析等實際數值，應以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過、計畫核定為準。】