擬訂臺北市中正區臨沂段三小段117地號等2筆土地都市更新事業計畫案



公聽會簡報

實施者：家騰建設股份有限公司

規劃團隊：舜磐創新股份有限公司

蕭家福聯合建築師事務所

中華民國115年10月7日

出席與列席單位

- 臺北市都市更新處
- 臺北市中正區公所
- 臺北市中正區三愛里 陳里長仁志
- 學者專家 蕭嫈瑛理事
- 家騰建設股份有限公司
- 舜磐創新股份有限公司
- 蕭家福聯合建築師事務所

次序	公聽會程序
1	簽到
2	會議開始
3	主持人引言
4	事業計畫內容說明
5	建築設計內容說明
6	綜合意見詢答
7	會議結束

辦理緣起

- 本更新單元位於臺北市政府115年4月2日劃定之「中正區 中正-8捷運東門站暨東門市場及周邊更新地區」範圍內。
- 本案依「都市更新條例」第32條及「都市更新條例施行細則」第8條規定辦理擬訂都市更新事業計畫，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，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

公聽會公告及通知方式

- 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(115年9月22日~115年9月24日)。

- 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。

- 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

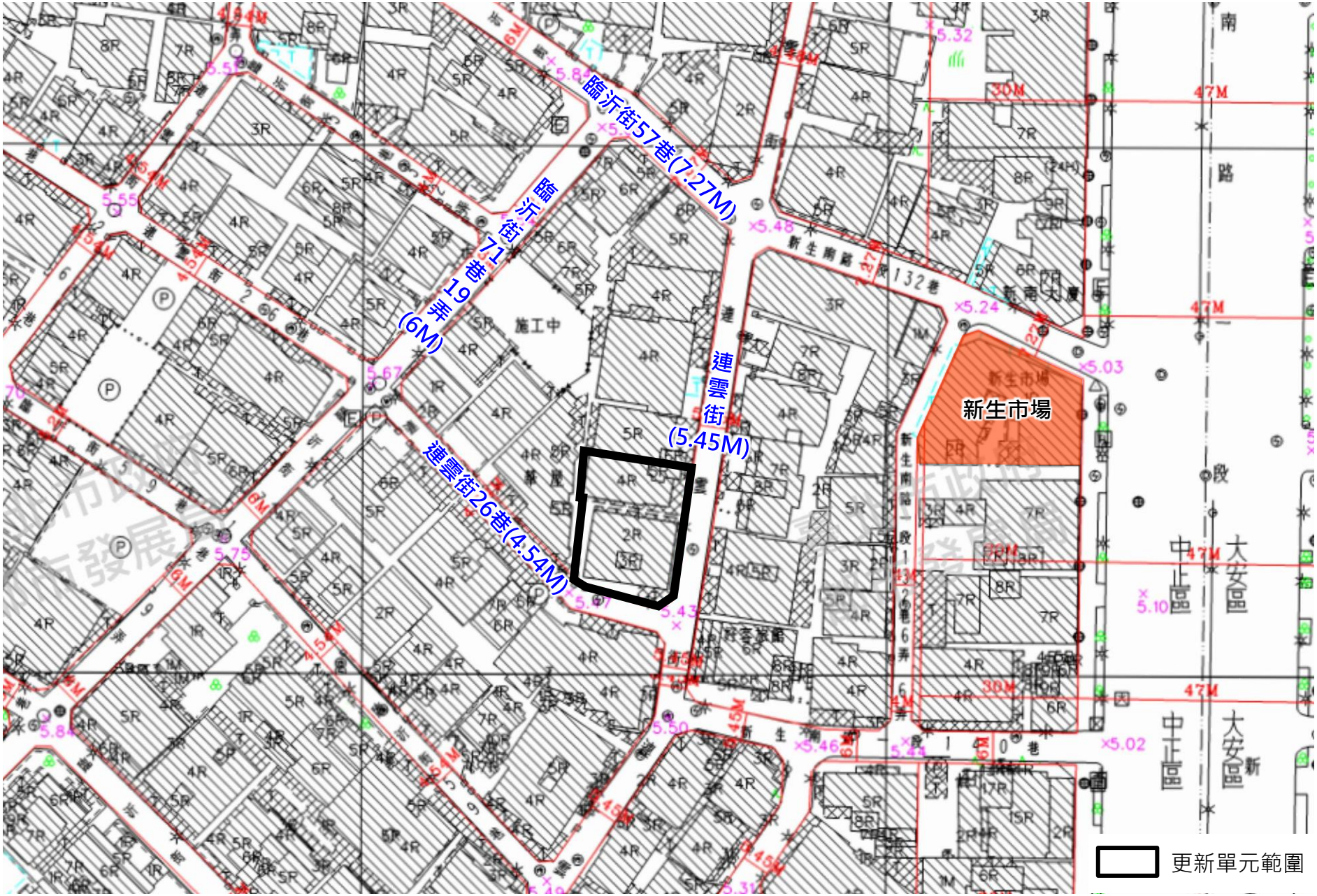
  於115年9月24日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

- 專屬網頁

  https://www.jiateng-group.com/都更

事業計畫內容說明

更新單元範圍及與周邊區位關係

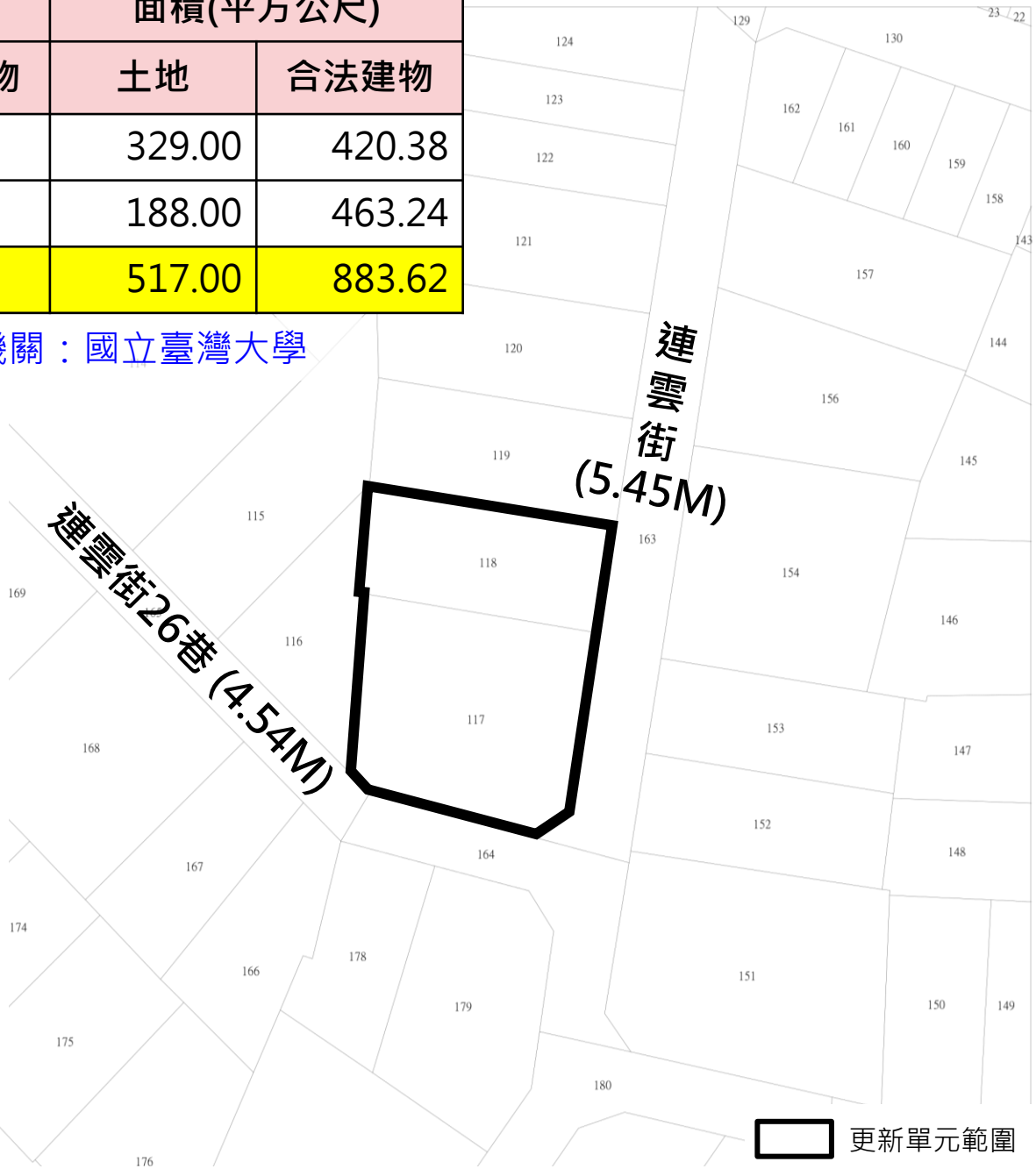


土地及合法建築物權屬

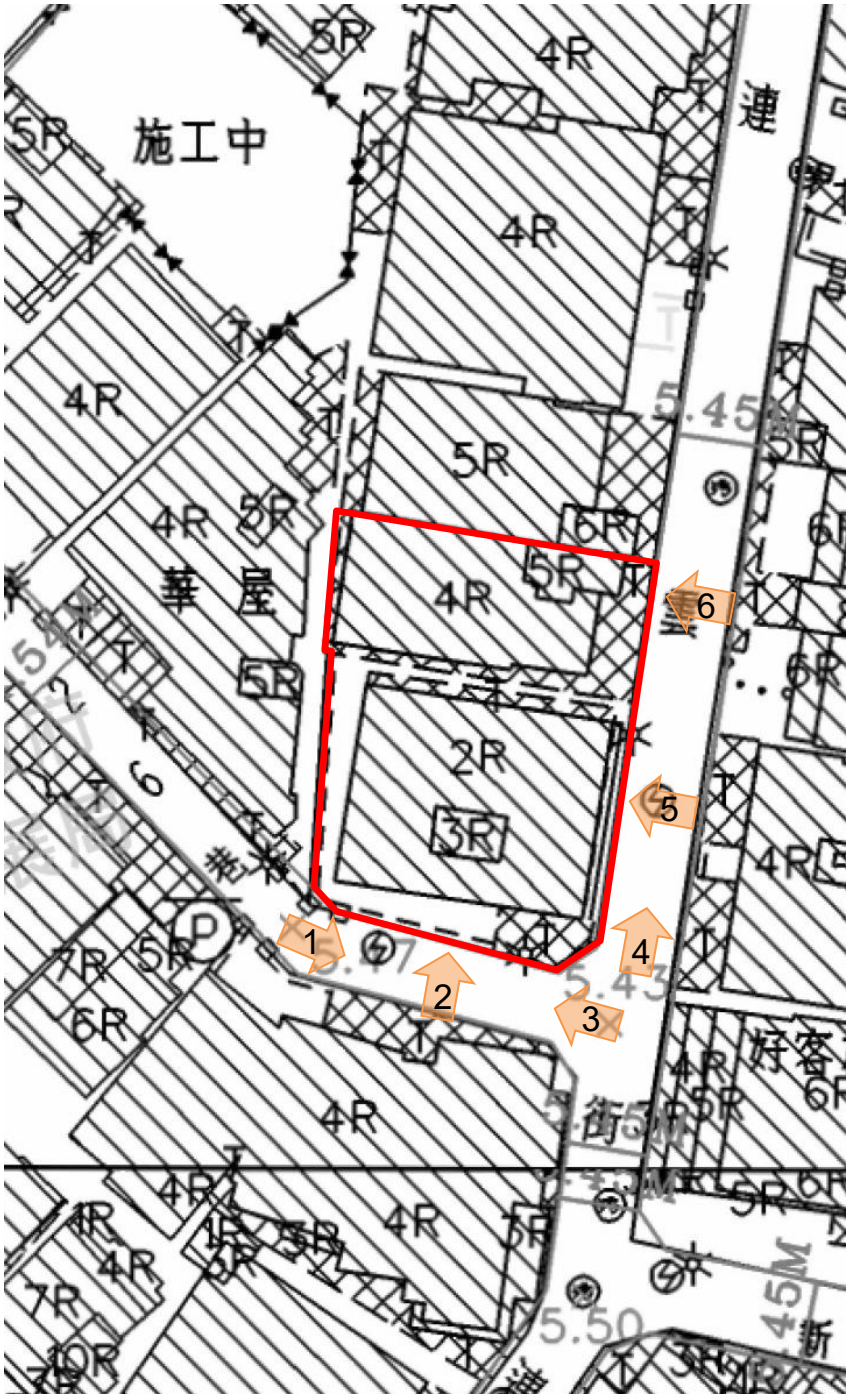
	所有權人(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建物	土地	合法建物
公有土地	1	1	329.00	420.38
私有土地	5	5	188.00	463.24
合計	6	6	517.00	883.62

公有土地權屬：中華民國，管理機關：國立臺灣大學

- 公有部分
  - 佔土地總面積63.64%
  - 佔土地總人數16.67%
  - 佔建物總面積47.57%
  - 佔建物總人數16.67%
- 私有部分
  - 佔土地總面積36.36%
  - 佔土地總人數83.33%
  - 佔建物總面積52.43%
  - 佔建物總人數83.33%



更新單元範圍現況照片









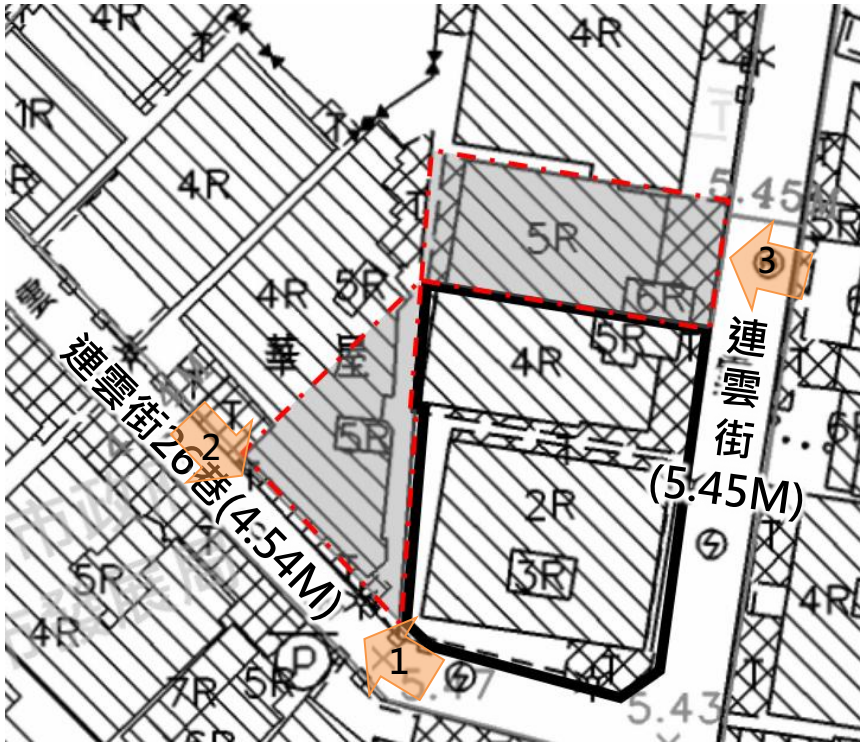






徵詢鄰地參與更新意願

- 本更新單元117、118地號等2筆土地面積共計為517.00㎡。
- 因面積達500平方公尺以上但未達1,000平方公尺，實施者依「都市更新條例」第22條或第32條規定舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願。









徵詢鄰地參與更新意願

■ 參與意願調查日期：

115年10月8日 ~ 115年10月21日(共計14日) (會議當日不計入)

煩請所有權人將參與更新意願書(詳下圖)填寫完畢後，於意願調查期間內郵寄至**舜磐創新股份有限公司 (地址：臺北市中山區明水路600號3樓)**，亦或聯繫相關人員協助取回，以作為是否納入更新單元範圍內之參據。

擬訂臺北市中正區臨沂段三小段 117 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案

參與更新意願書-西側鄰地

（同小段 116 地號 1 筆土地）

本人對於是否願意納入本更新單元範圍之意願表達如下：



□有意願　意願勾選　□無意願

納入 家騰建設股份有限公司 申請之「臺北市中正區臨沂段三小段 117 地號等 2 筆土地」更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

納入 家騰建設股份有限公司 申請之「臺北市中正區臨沂段三小段 117 地號等 2 筆土地」更新單元範圍內。

所有權人：　　（簽名或蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

每項欄位皆為必填項目
並請本人親自填寫
(日期記得填寫)

中　華　民　國　　年　　月　　日

擬訂臺北市中正區臨沂段三小段 117 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案

參與更新意願書-北側鄰地

（同小段 119 地號 1 筆土地）

本人對於是否願意納入本更新單元範圍之意願表達如下：



□有意願　意願勾選　□無意願

納入 家騰建設股份有限公司 申請之「臺北市中正區臨沂段三小段 117 地號等 2 筆土地」更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

納入 家騰建設股份有限公司 申請之「臺北市中正區臨沂段三小段 117 地號等 2 筆土地」更新單元範圍內。

所有權人：　　（簽名或蓋章）

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

每項欄位皆為必填項目
並請本人親自填寫
(日期記得填寫)

中　華　民　國　　年　　月　　日

細部計畫及其圖說

- 本案位於「臺北市中正區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內
- 使用分區：第三住宅區
- 建蔽率：45%
- 容積率：225%



事業計畫同意比例

■ 本案已達「都市更新條例」第 37 條規定之同意比例門檻

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	517.00	6	883.62	6
公有(a)	329.00	1	420.38	1
其他私有(b=A-a)	188.00	5	463.24	5
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B＝b-c)	188.00	5	463.24	5
同意數(C)	188.00	5	463.24	5
同意比率(%) (C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
法定同意比率(%)	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

實施方式與選配原則

- 實施方式

  本案以「**權利變換**」方式實施都市更新事業。

- 區段劃分

  本更新單元範圍全部劃分為**重建區段**。

- 費用分擔

  由實施者提估資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，權利變換部分依應分配之土地及建物折價抵付。

- 選配原則

  各所有權人「實際分配價值」以不超過「應分配價值」之110%為原則，且不可只單獨選配停車位。若欲超選者須經實施者同意，並應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。

申請容積獎勵項目及額度

更新單元內建築基地面積：517.00㎡		
法定容積：1,163.25㎡		
建築容積獎勵項目	**獎勵額度(㎡)**	**獎勵額度(%)**
# 6　建築物結構安全條件獎勵(需辦理結構安全鑑定未達乙級)	91.72	7.88%
# 10　取得候選綠建築證書(銀級)	69.80	6.00%
# 11　取得候選智慧建築證書(銀級)	69.80	6.00%
# 12　採無障礙環境設計者(第二級)	34.90	3.00%
# 13　採建築物耐震設計者(取得耐震標章)	116.33	10.00%
# 14　時程獎勵(115年核定公告之公劃地區範圍)	58.16	5.00%
中央都市更新容積獎勵 小計	**440.71**	**37.88%**
建築規劃設計(二)-基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上	11.63	1.00%
建築規劃設計(三)-留設供人行走之地面道路或騎樓，依實際留設面積給予獎勵	132.27	11.37%
促進都市更新(二)-更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，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十分之七以下者(四層)	8.41	0.72%
臺北市都市更新容積獎勵 小計	**152.31**	**13.09%**
都市更新容積獎勵 合計	**593.02**	**50.97%**
都市更新容積獎勵 上限	**581.63**	**50.00%**
申請容積獎勵 總計	**1,744.88**	**150.00%**

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

財務計畫

項目-地下3層地上12層，鋼筋混凝土造之建築物		提列費用(元)	
壹、工程費用	一、重建費用(營建費用、外接水電瓦斯管線費用、相關基金等)	約25,386萬元	約25,386萬元
	二、公共設施費用	0元	
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用	0元	
貳、都市更新費用	一、規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用等)	約1,237萬元	約3,658萬元
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用(依估價師查估之建物殘餘價值及租金行情計算)	約2,360萬元	
	三、地籍整理費用	約60萬元	
	四、其他必要之費用	0元	
參、申請容積移轉所支付之費用			0元
肆、都市計畫變更負擔費用			0元
伍、貸款利息			約1,105萬元
陸、稅捐(包含印花稅、營業稅)			約1,227萬元
柒、管理費用(包含人事3.5%、銷售6%、信託50%、風險10.50%)			約6,912萬元
共同負擔費用			約39,293萬元

項目	銷售數量	銷售平均單價(元)	銷售金額(元)
2F以上住宅	884.80坪	約156萬元	約138,821萬元
停車位	33個	約295萬元	約9,735萬元
合計			約148,556萬元

共同負擔比率	26.45%

※本表所列實際費用，應以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

實施進度

序號	進度	117年	118年	121年							123年				124年								
		11月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
1	都市更新事業計畫核定公告																						
2	申請都市更新權利變換計畫報核																						
3	都市更新權利變換計畫核定公告																						
4	申請拆除及建造執照																						
5	改良物殘餘價值補償																						
6	申請更新期間稅捐減免																						
7	土地補償金發放作業																						
8	地上物騰空拆除																						
9	工程施工																						
10	申請使用執照																						
11	接水送電																						
12	申請測量																						
13	接管																						
14	計算及找補差額價金																						
15	產權登記																						
16	申請更新後稅捐減免																						
17	更新成果備查																						

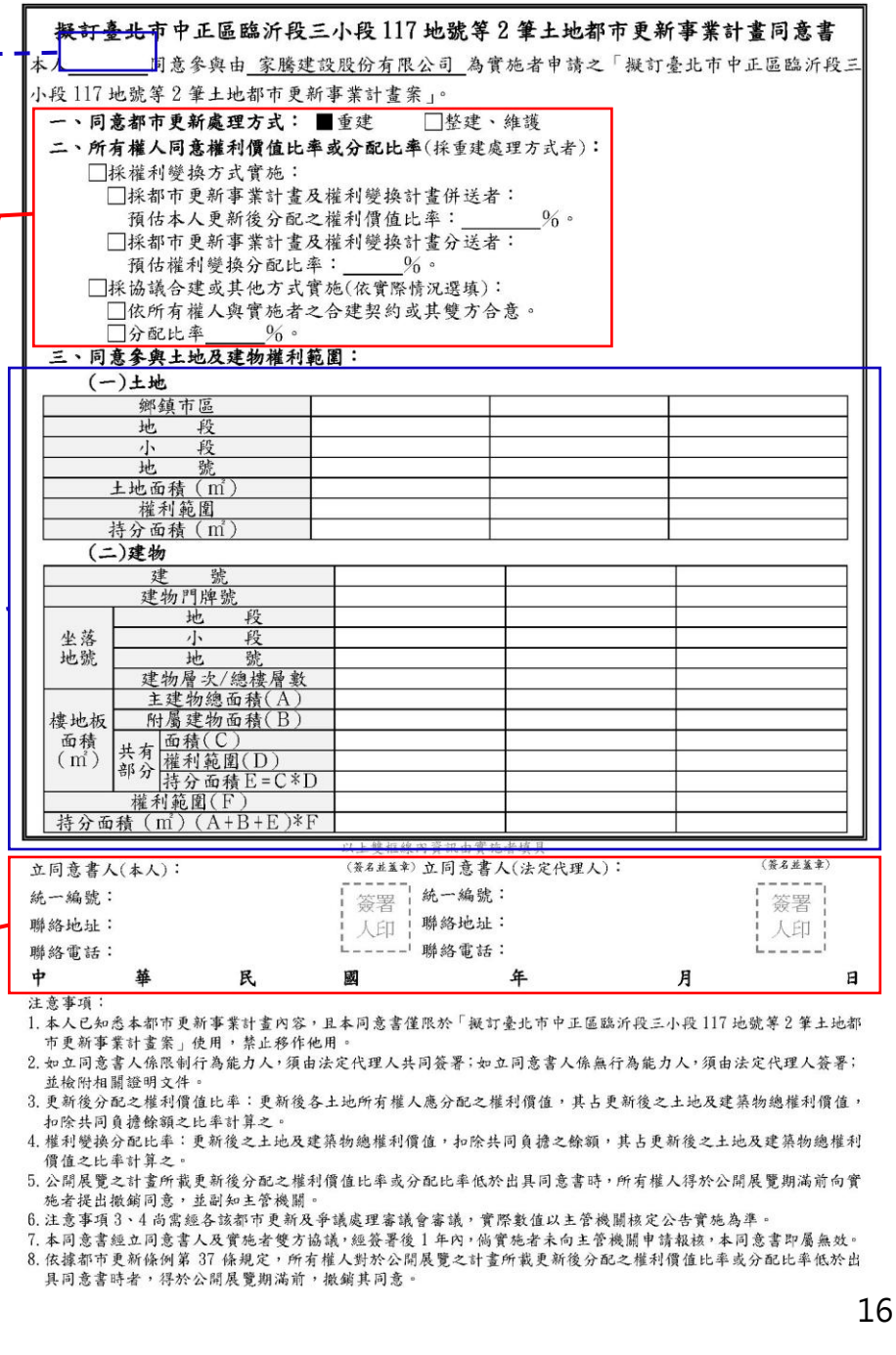
※上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。

同意書簽署意義與相關權益事項

各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條及第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。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

※請核對
1.所有權人姓名
2.土地及建物資料
※若有誤植請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章

※請勾選處理方式及權利變換比率
※請所有權人簽名及蓋章
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期



擬訂臺北市中正區臨沂段三小段117地號等2筆土地都市更新事業計畫同意書

本人＿＿＿＿同意參與由＿家騰建設股份有限公司＿為實施者申請之「擬訂臺北市中正區臨沂段三小段117地號等2筆土地都市更新事業計畫案」。

一、**同意都市更新處理方式：** ■重建　□整建、維護

二、**所有權人同意權利價值比率或分配比率**(採重建處理方式者)：
□採權利變換方式實施：
□採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：＿＿＿＿%。
□採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：＿＿＿%。
□採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
□依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
□分配比率＿＿＿%。

三、**同意參與土地及建物權利範圍：**

(一)土地

鄉鎮市區			
地　　段			
小　　段			
地　　號			
土地面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

(二)建物

建　　號				
建物門牌號				
坐落地號	地　　段			
	小　　段			
	地　　號			
	建物層次/總樓層數			
樓地板面積（㎡）	主建物總面積(A)			
	附屬建物面積(B)			
	共有部分 面積(C)			
	共有部分 權利範圍(D)			
	共有部分 持分面積E=C*D			
權利範圍(F)				
持分面積（㎡）(A+B+E)*F				

以上雙相線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：　　(簽名並蓋章)　立同意書人(法定代理人)：　　(簽名並蓋章)

統一編號：　　簽署人印　統一編號：　　簽署人印

聯絡地址：　　聯絡地址：

聯絡電話：　　聯絡電話：

中　　華　　民　　國　　年　　月　　日

注意事項：
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市中正區臨沂段三小段117地號等2筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。
7. 本同意書經立同意書人及實施者雙方協議，經簽署後1年內，倘實施者未向主管機關申請報核，本同意書即屬無效。
8. 依據都市更新條例第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。

其他應表明事項

- 有關更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處/法令園地（http://www.uro.taipei.gov.tw/）
- 本案相關資訊請上專屬網頁

  https://www.jiateng-group.com/都更
- 本案更新相關諮詢服務地點

家騰建設股份有限公司
聯絡地址：臺北市大安區敦化南路一段294號5樓之6
聯絡電話：(02)2781-7606
舜磐創新股份有限公司
聯絡地址：臺北市中山區明水路600號3樓
聯絡電話：(02)8501-1153
臺北市都市更新處
聯絡地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓
聯絡電話：(02)2781-5696
內政部國土管理署
聯絡地址：臺北市松山區八德路2段342號
聯絡電話：(02)8771-2345

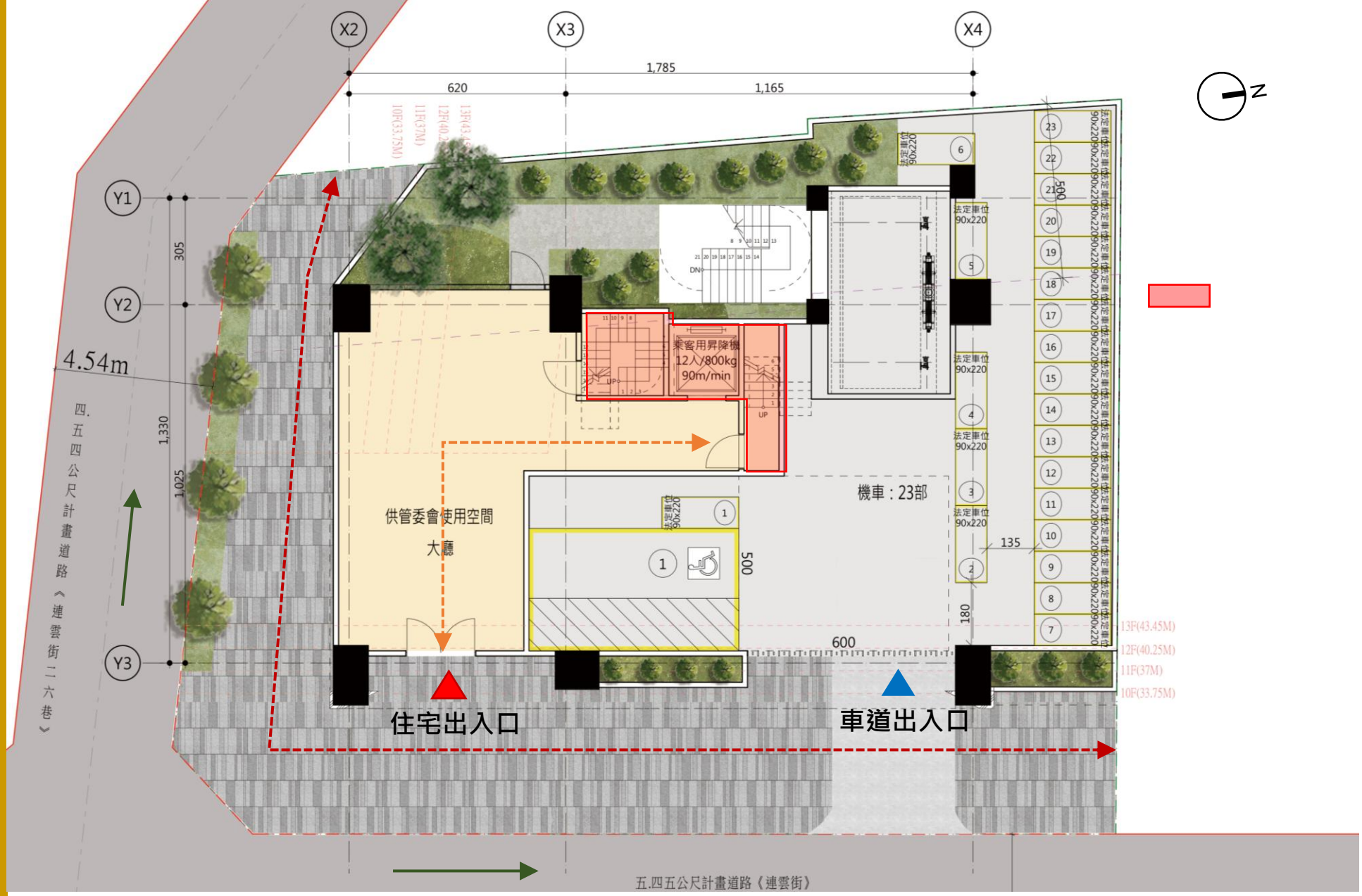
建築設計内容説明

建築面積表

使用分區		第三種住宅區(建蔽率45%/容積率225%)
基地面積		517.00㎡
基準容積		1,163.25㎡
都市更新容積獎勵		581.62㎡(50.00%)
開發強度	允建容積面積	1,744.87㎡(337.50%)
	實際建築面積	1,744.57㎡(337.44%)
	允建建築面積	258.50㎡(50%) (建蔽率:原45%放寬至50% 依113年7月15日北市都規字第1133046627號放寬)
	實際建築面積	255.40㎡(49.4%)
	總樓地板面積	3,670.37㎡
興建計畫	構造、樓層數	地上12層、地下3層 1幢1棟鋼筋混凝土結構建築物
	戶數	住宅30戶
	車位數	汽車：法定19部、自設15部；實設34部(含無障礙車位1部) 機車：法定23部；實設23部

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

動線系統說明



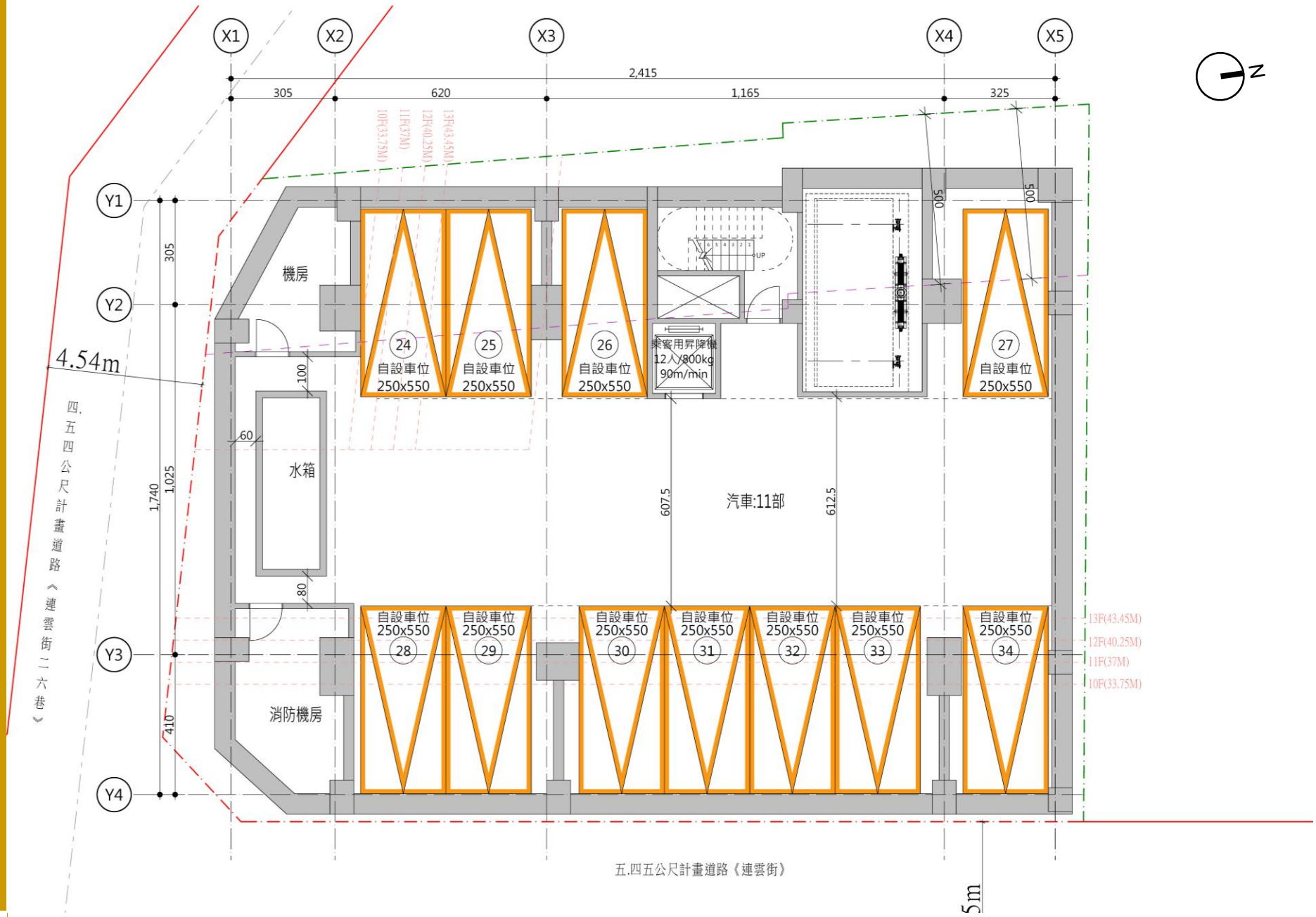
■車行動線規劃說明

1.基地南側鄰接4.54M計畫道路《連雲街26巷》，東側鄰接5.45M計畫道路《連雲街》，西側鄰接8M計畫道路 。

2.汽車及機車之車輛由5.45M連雲街進出，人車動線分道，維持行人車輛進出口處安全保障。

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

地下三層平面圖



地下三層：汽車11部

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

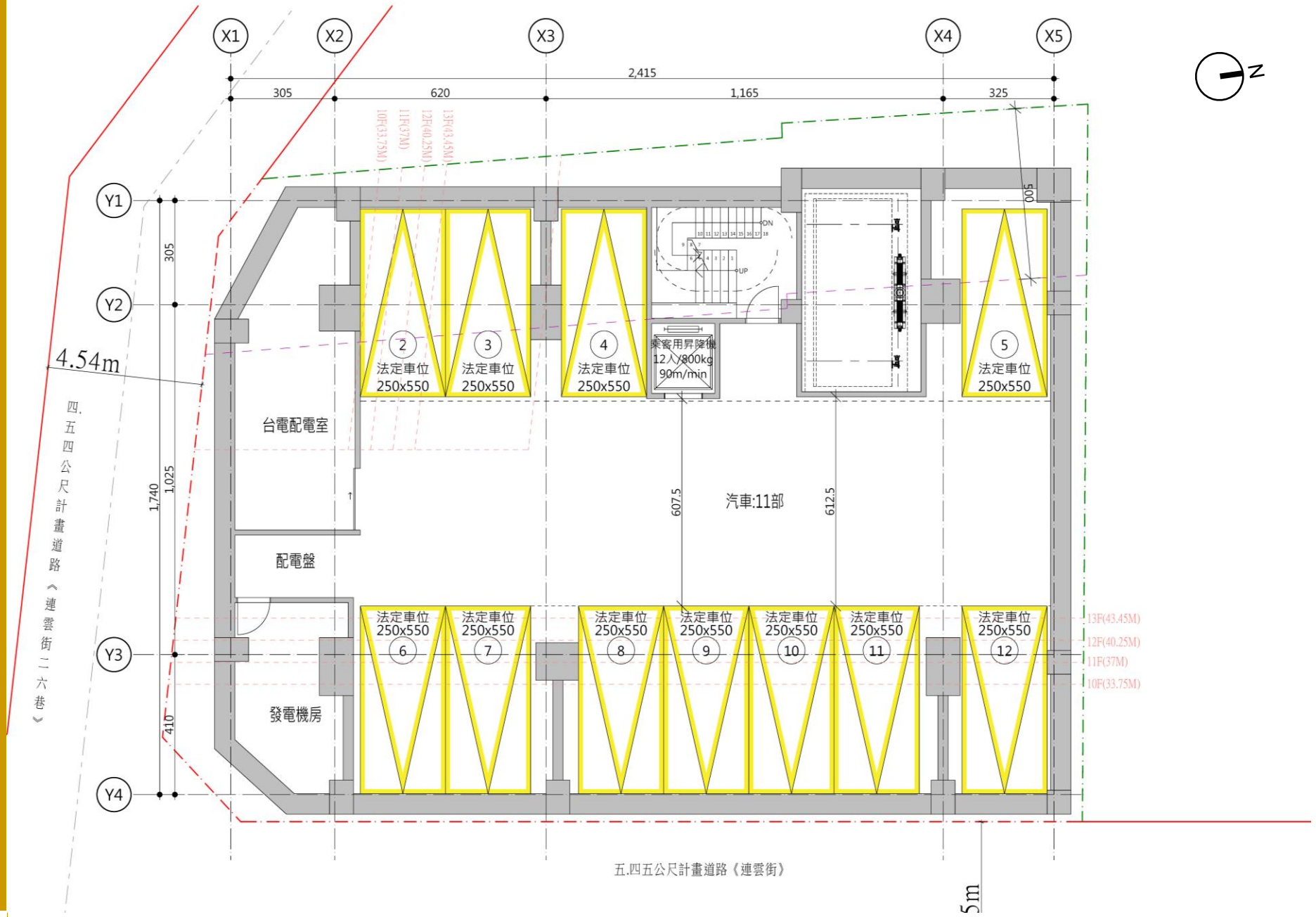
地下二層平面圖



地下二層：汽車11部

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

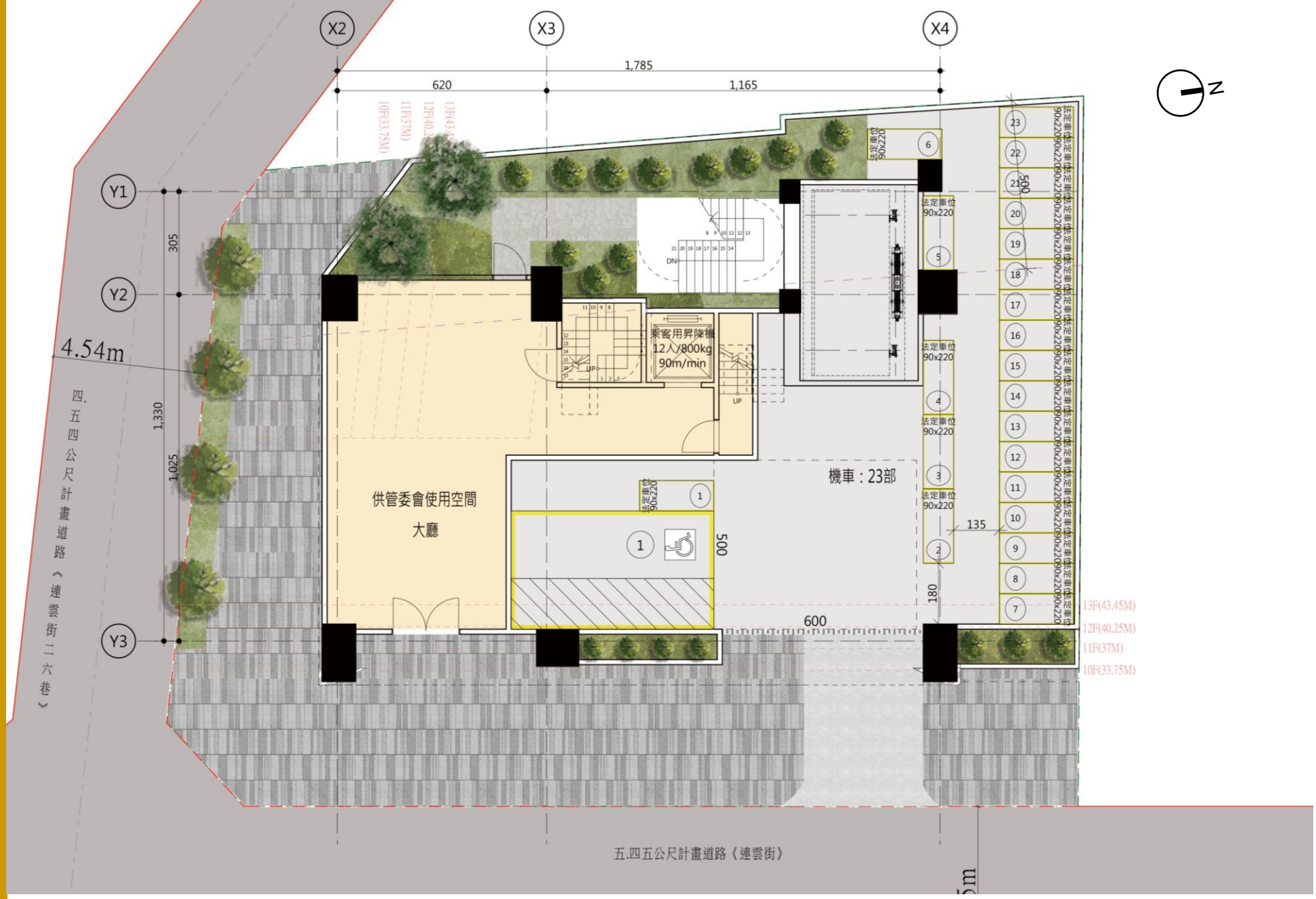
地下一層平面圖



地下一層：汽車11部

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

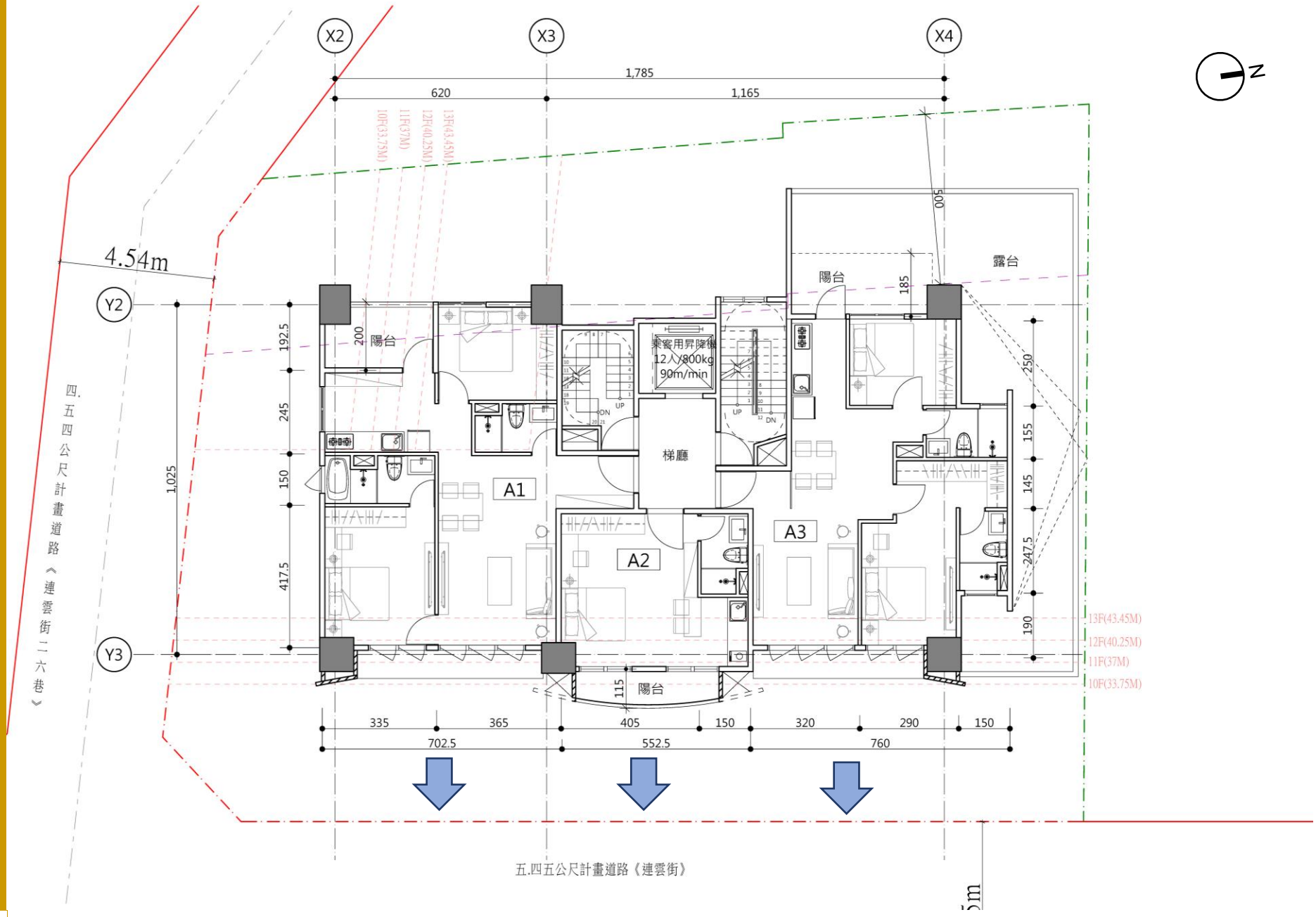
一層平面圖



一層：汽車1部，機車23部

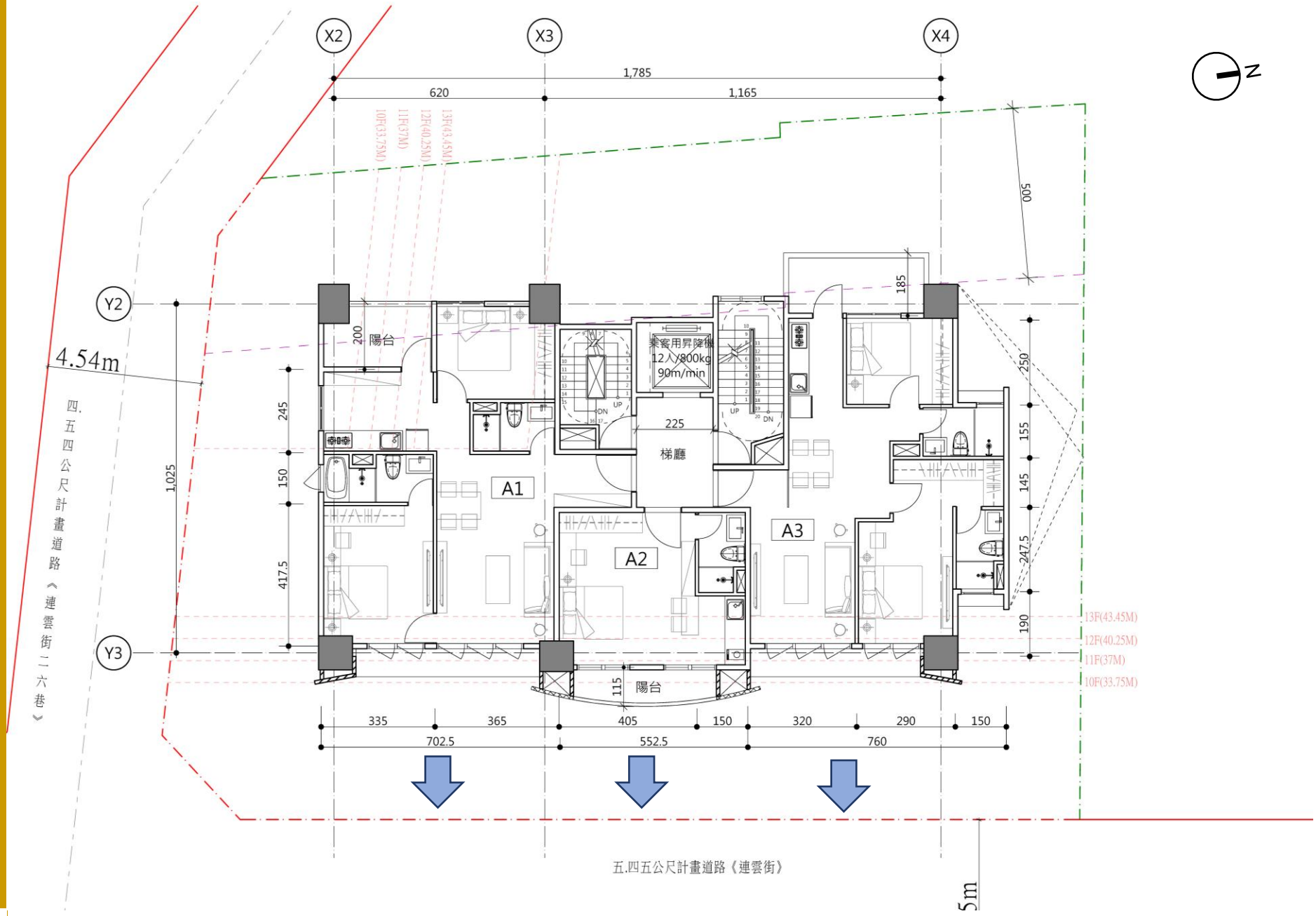
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

二層平面圖



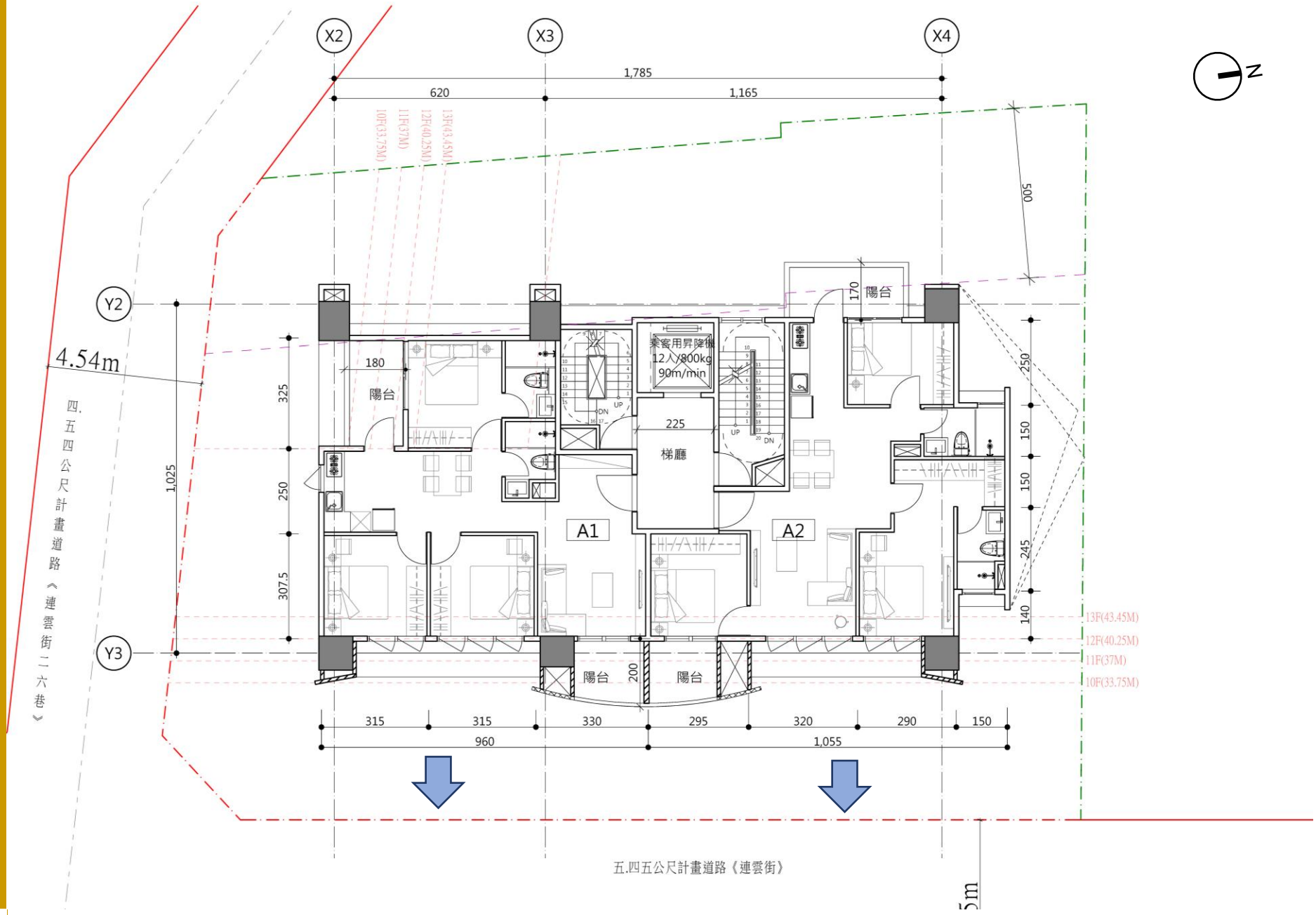
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

三至九層平面圖



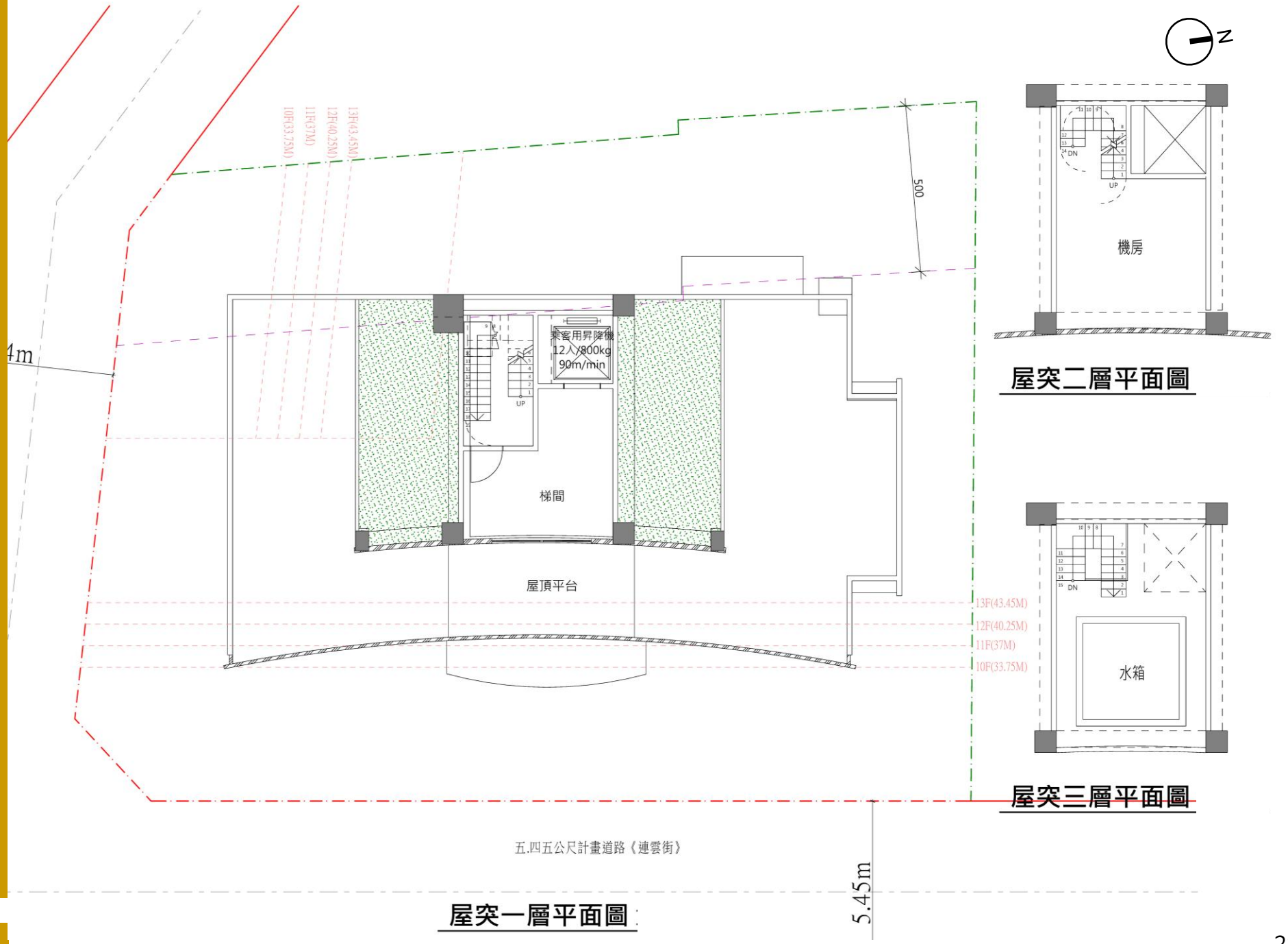
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

十至十二層平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

屋突層平面圖



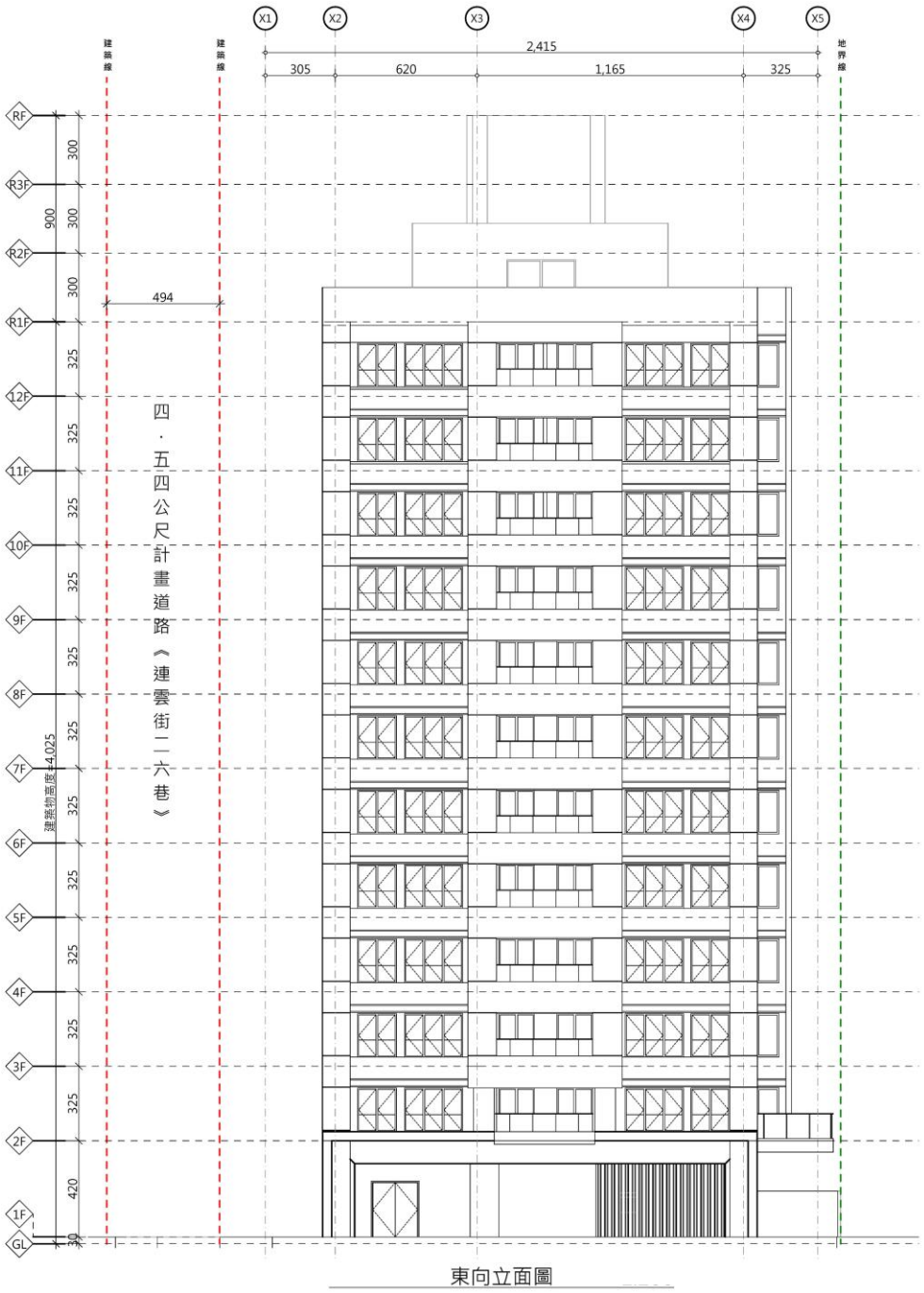
屋突一層平面圖

屋突二層平面圖

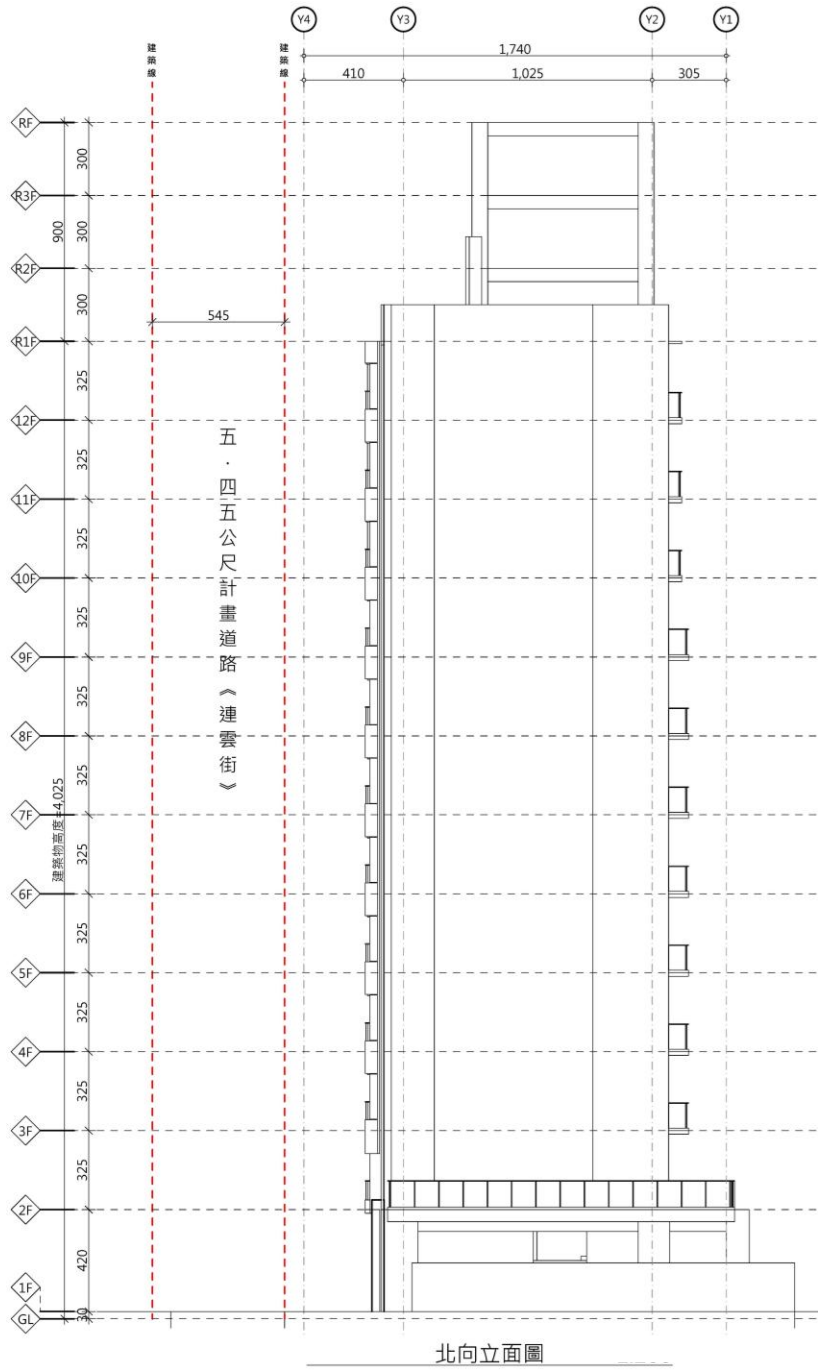
屋突三層平面圖

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

東向及北向立面圖



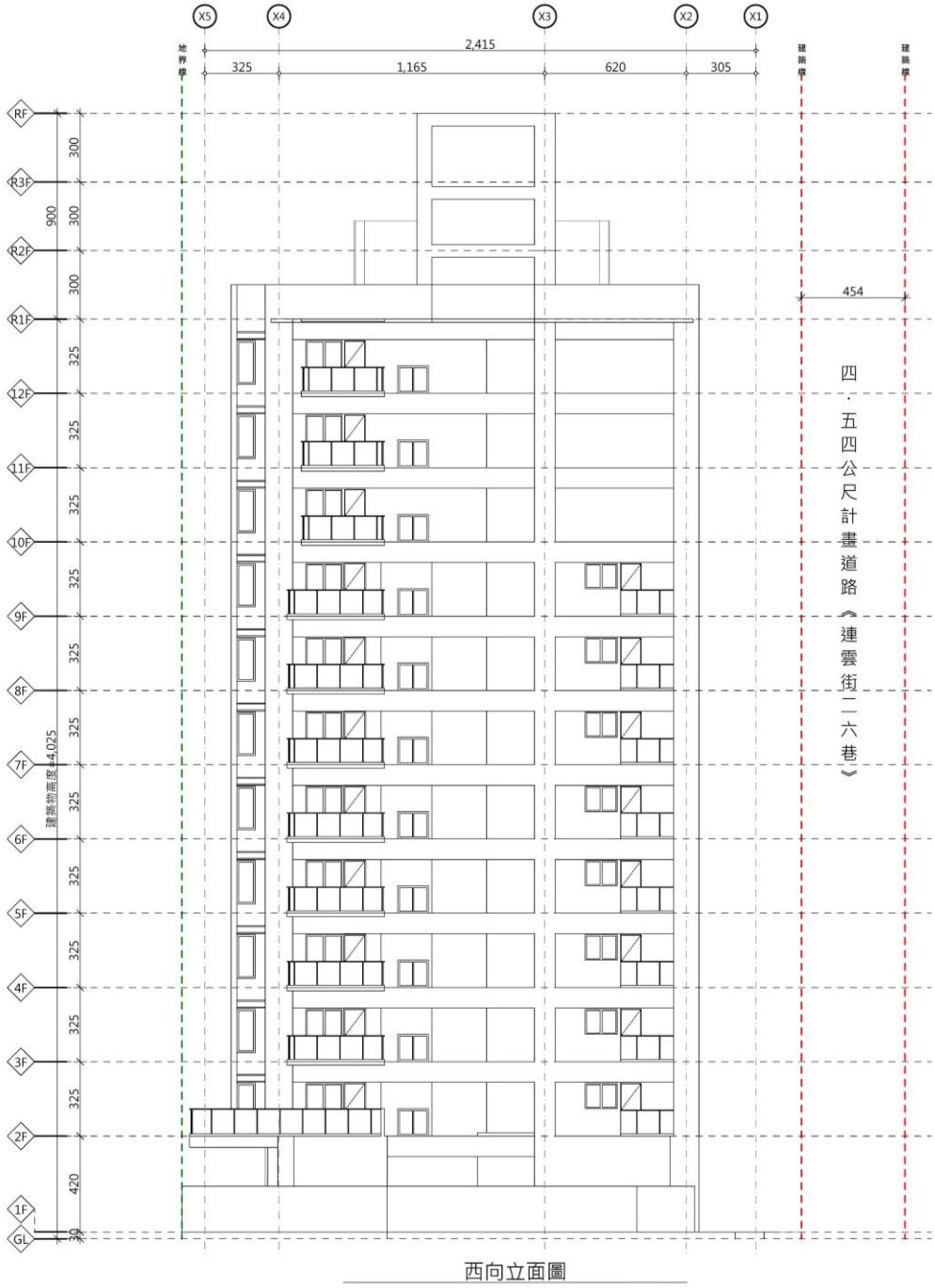
東向立面圖



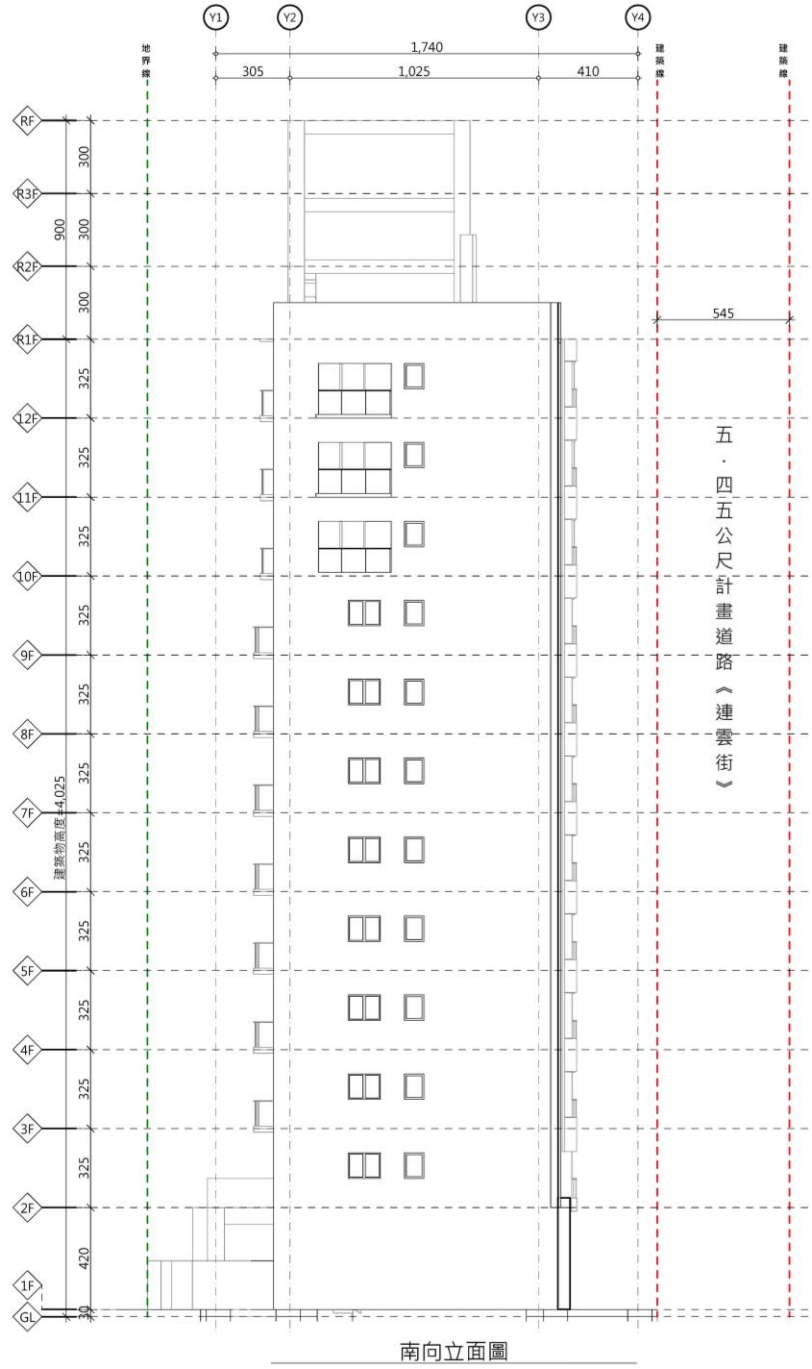
北向立面圖

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

西向及南向立面圖



西向立面圖



南向立面圖

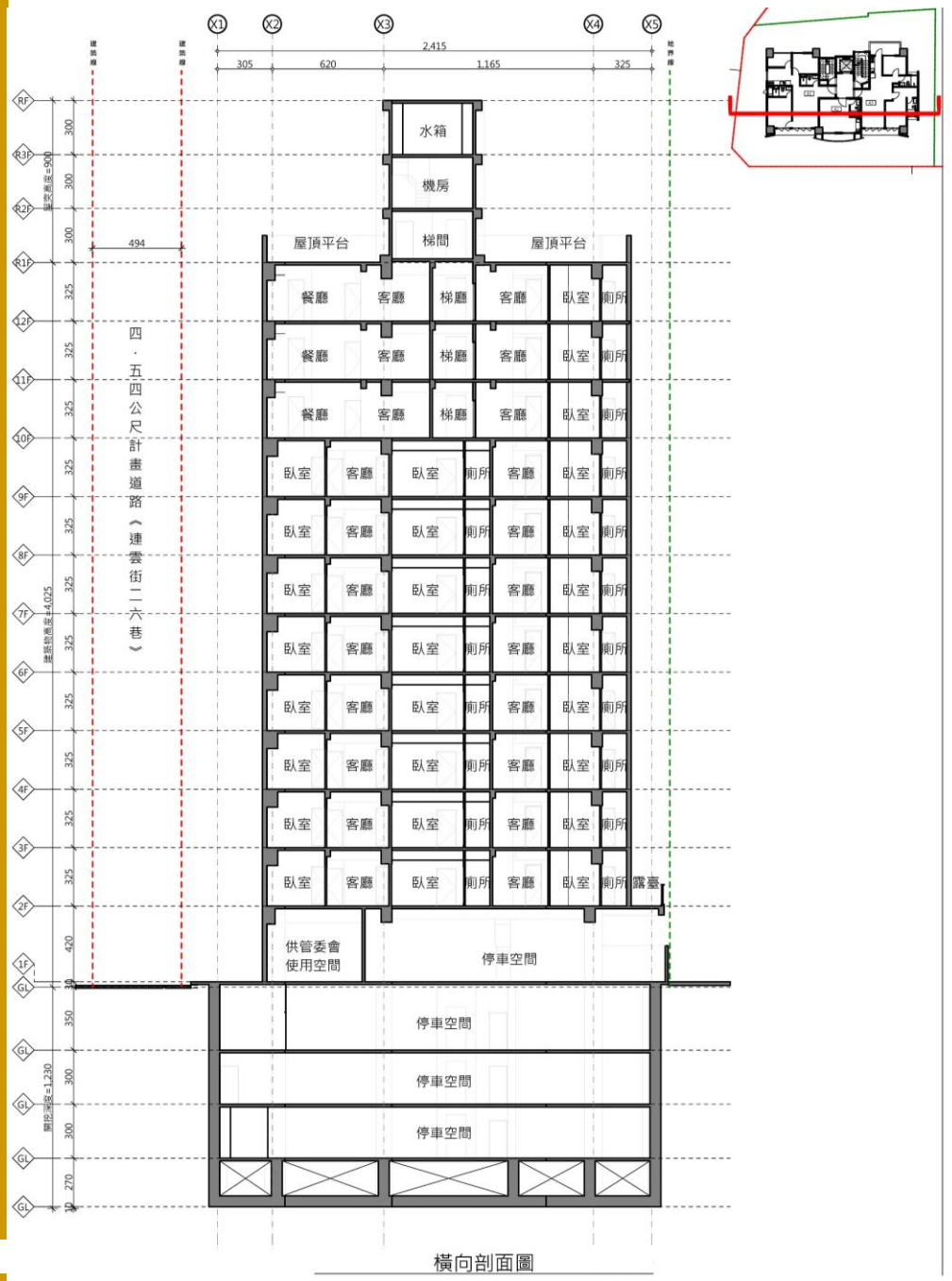
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

透視圖

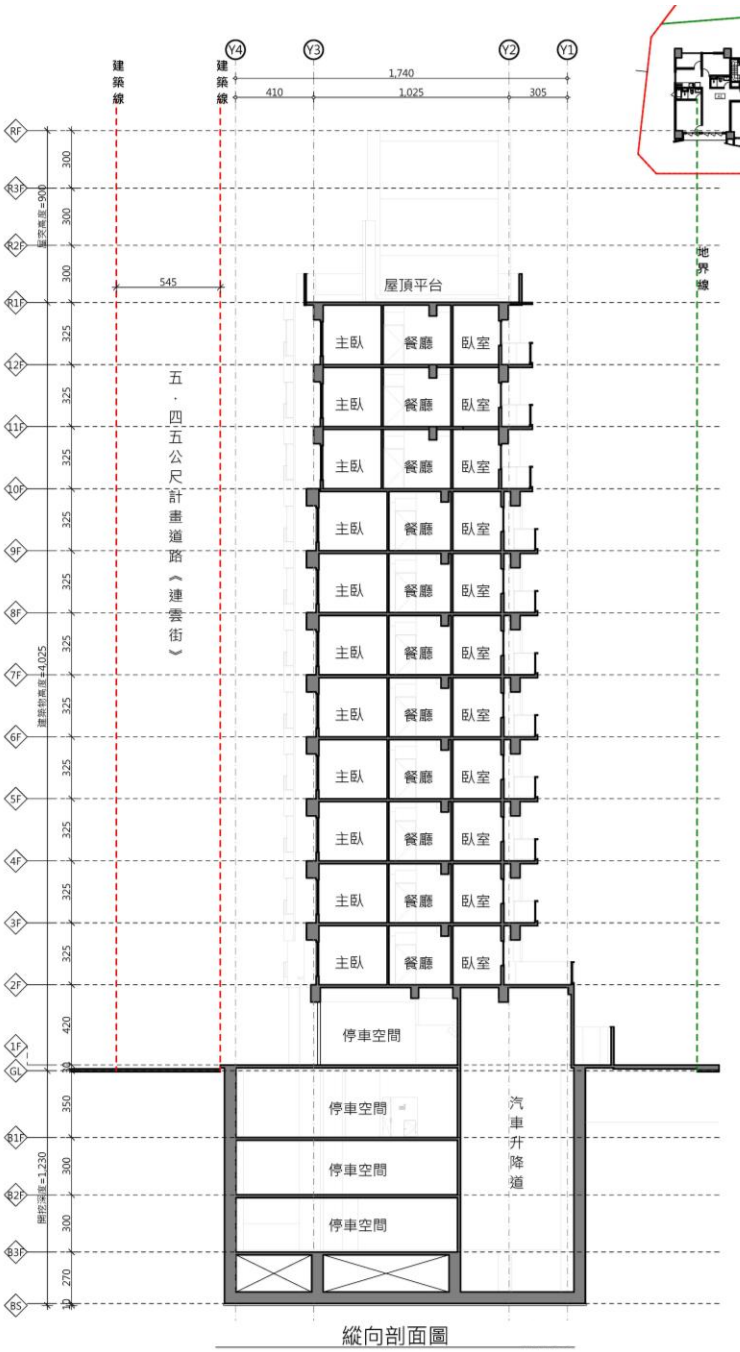


※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

縱向及橫向剖面圖



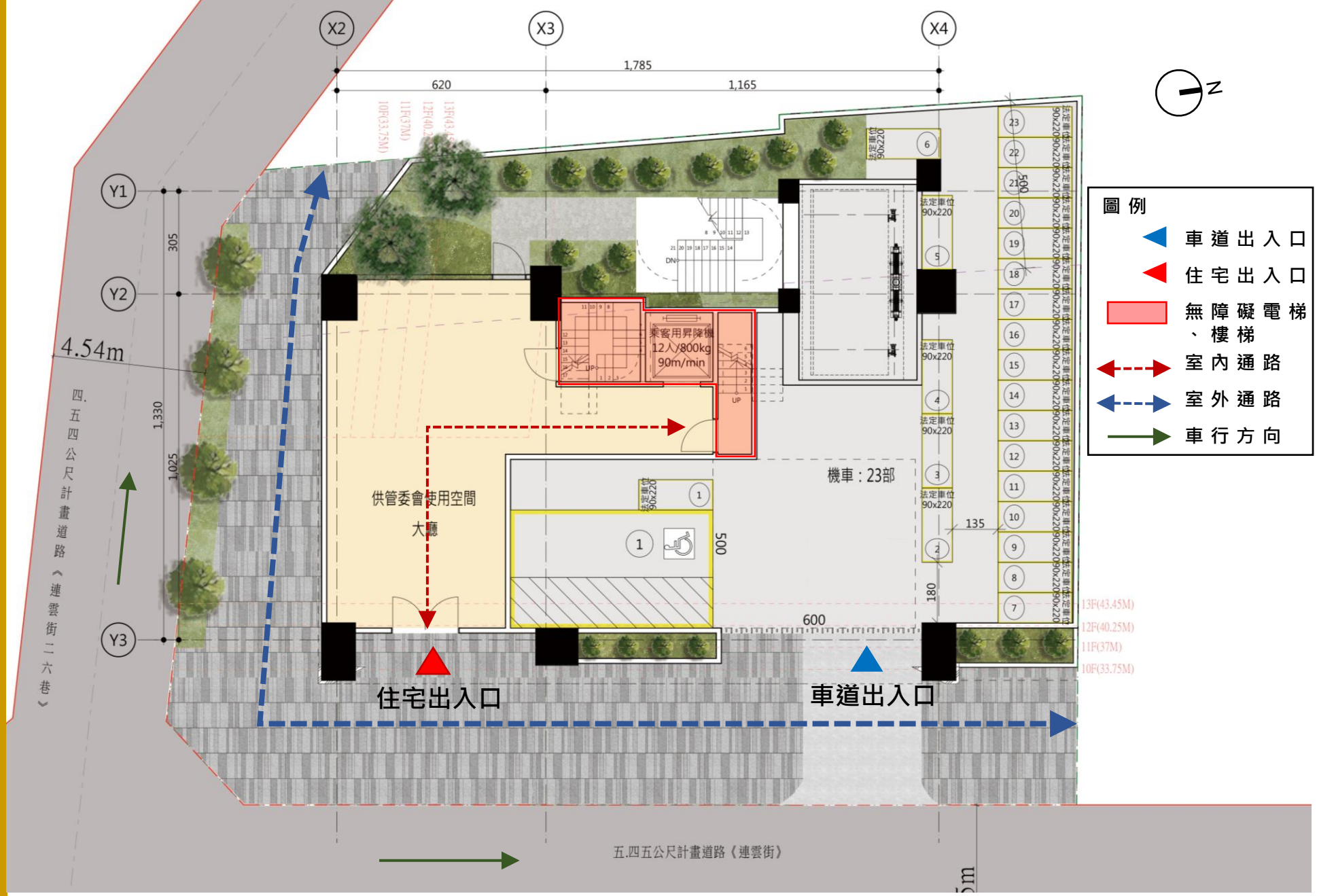
橫向剖面圖



縱向剖面圖

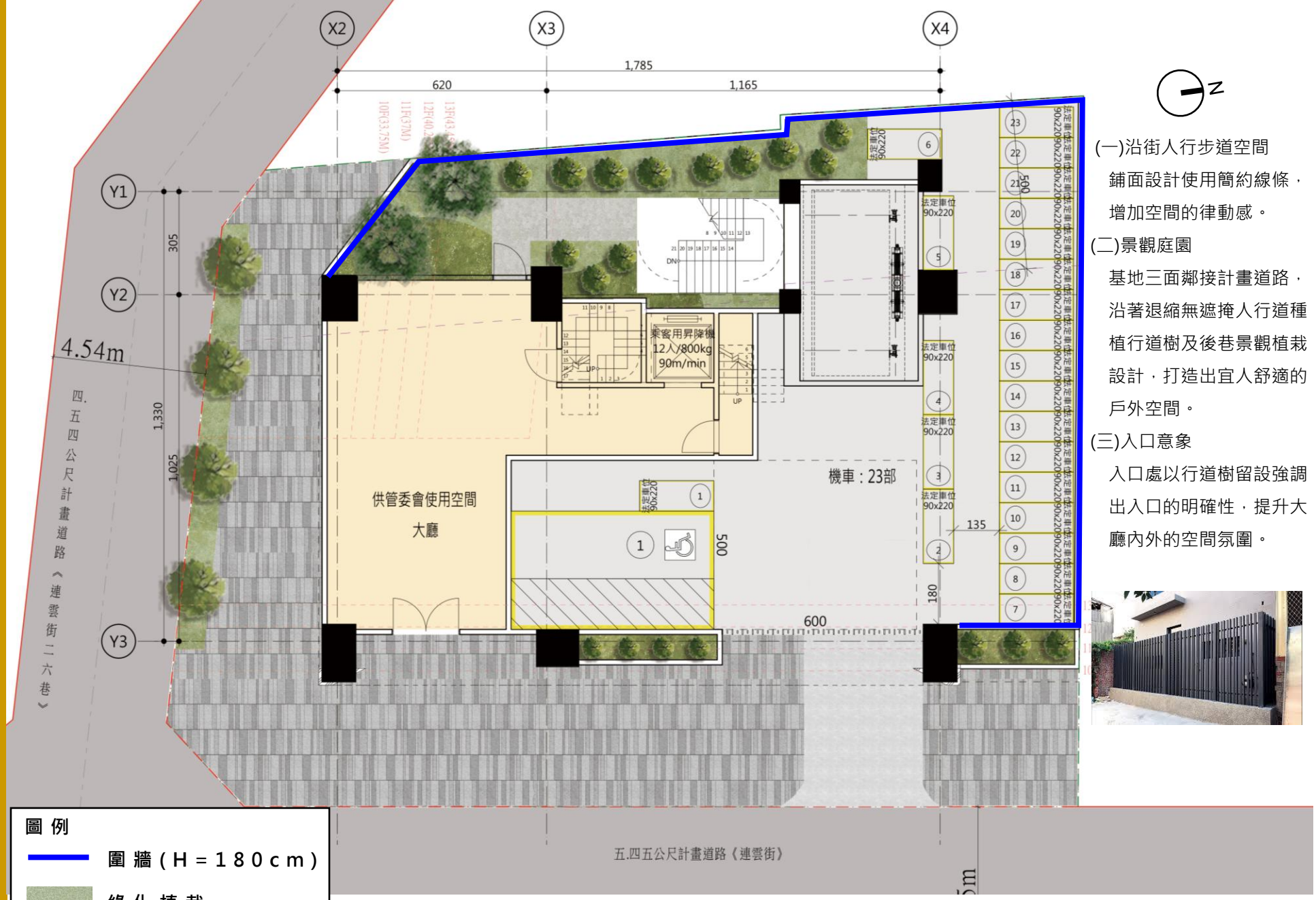
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

無障礙空間規劃說明圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

景觀配置計畫圖



(一)沿街人行步道空間

鋪面設計使用簡約線條，增加空間的律動感。

(二)景觀庭園

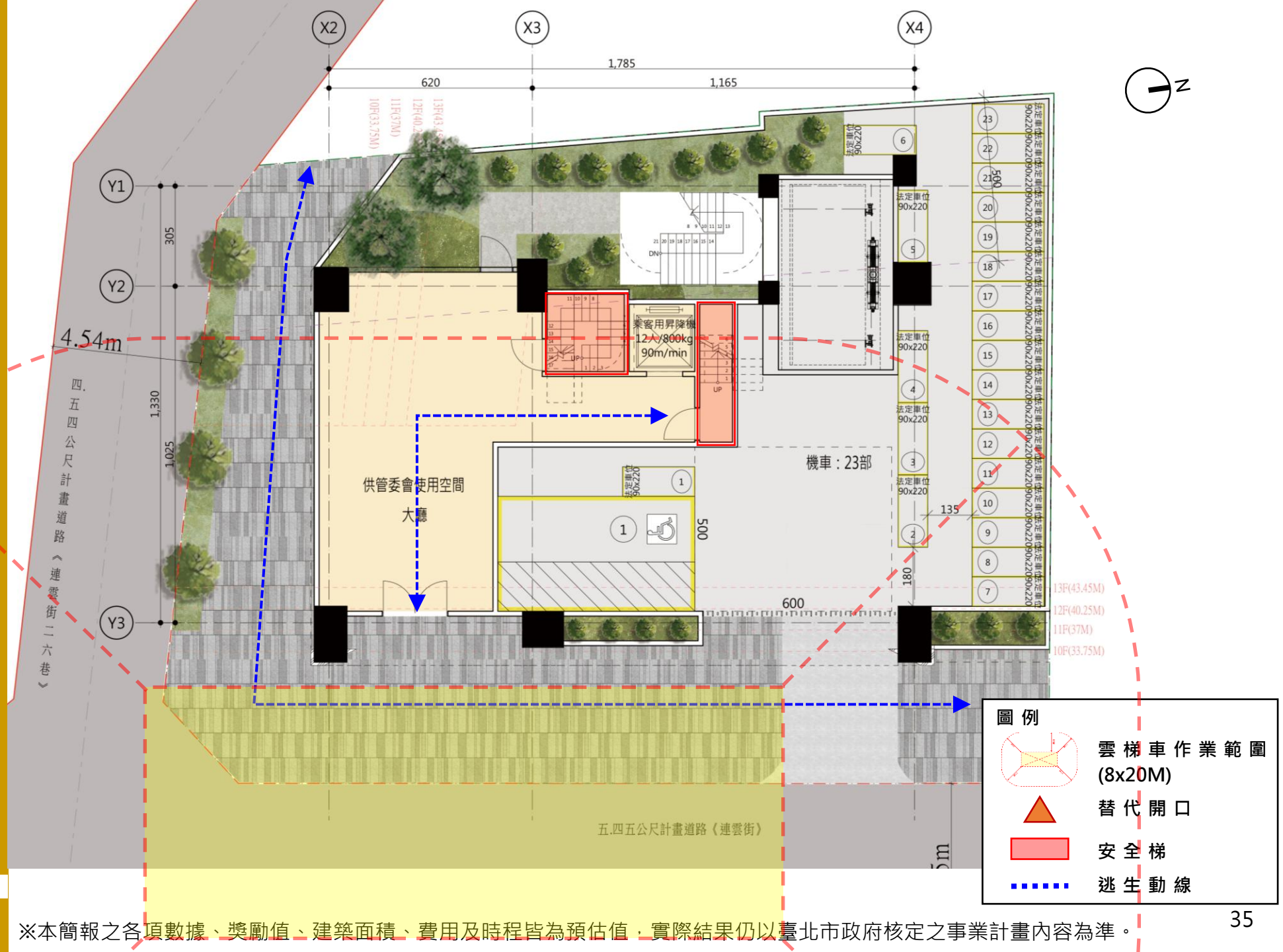
基地三面鄰接計畫道路，沿著退縮無遮掩人行道種植行道樹及後巷景觀植栽設計，打造出宜人舒適的戶外空間。

(三)入口意象

入口處以行道樹留設強調出入口的明確性，提升大廳內外的空間氛圍。

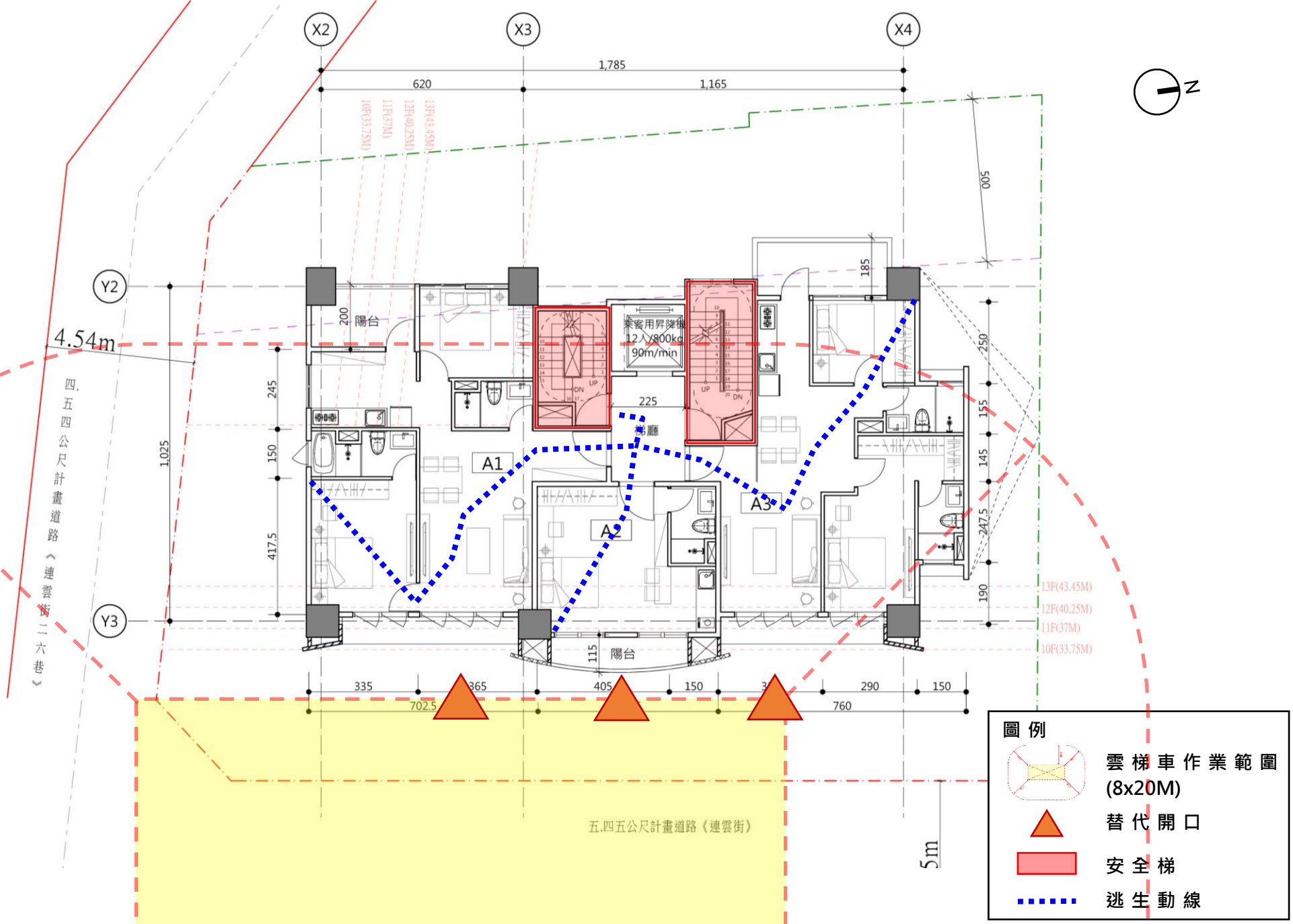
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

社區災害防救檢討圖



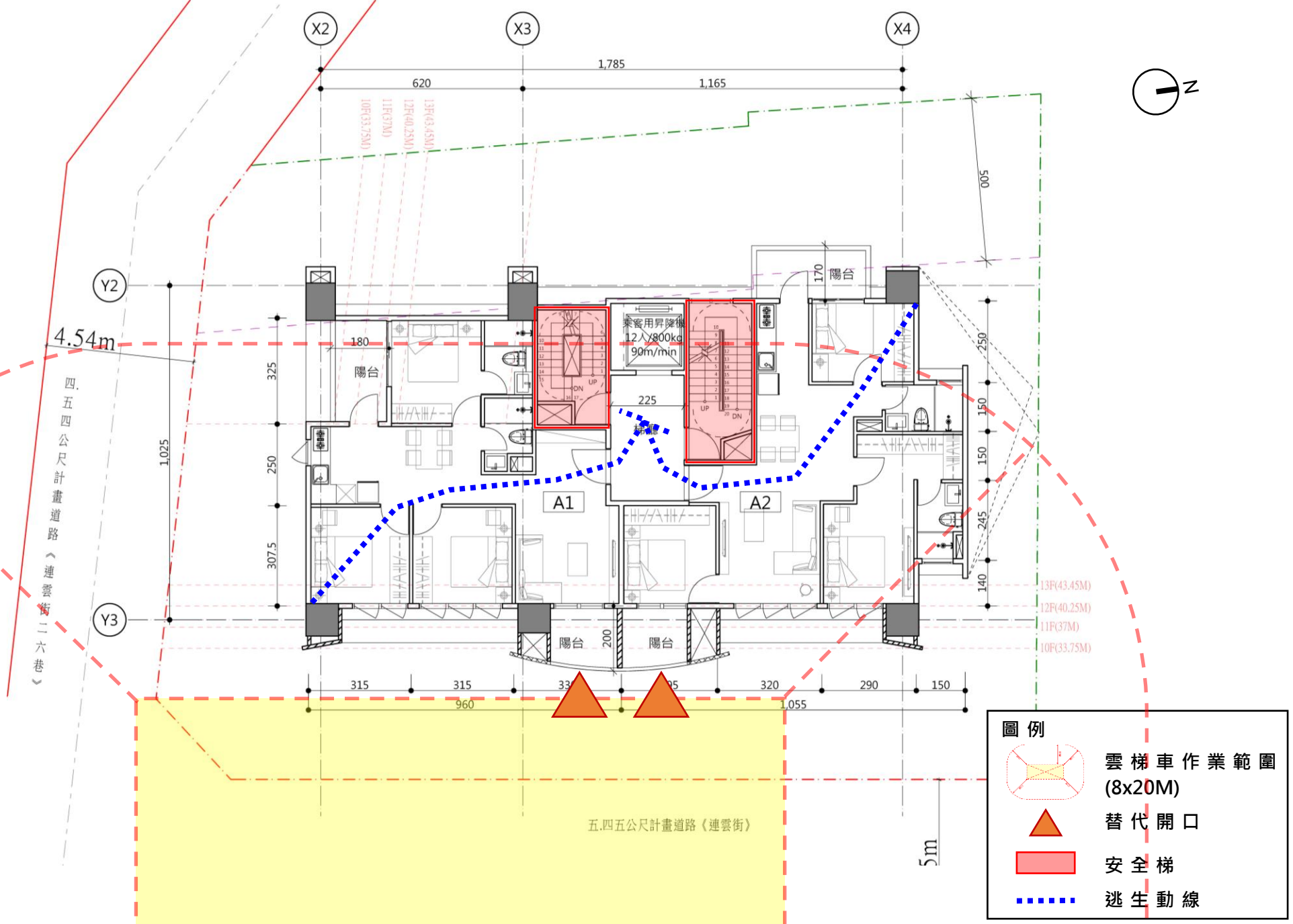
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

社區災害防救檢討圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

社區災害防救檢討圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

簡報結束
敬請指教

為使會議紀錄完備，發言者請先告知門牌及大名，謝謝!