

# 擬訂臺北市萬華區萬華段一小段482-2地號等22筆 土地都市更新事業計畫案



## 自辦公聽會

實施者：

祿鼎建設股份有限公司

規劃團隊：


社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

安邦工程顧問股份有限公司

姚永和建築師事務所

中華民國 110 年 9 月 15 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

■ 臺北市萬華區仁德里

許淑惠里長

■ 臺北市都市計畫技師公會

許敏郎理事

■ 祿鼎建設股份有限公司

■ 社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

■ 安邦工程顧問股份有限公司

■ 姚永和建築師事務所

一.辦理緣起與法令依據

二.事業計畫內容

三.建築規劃設計



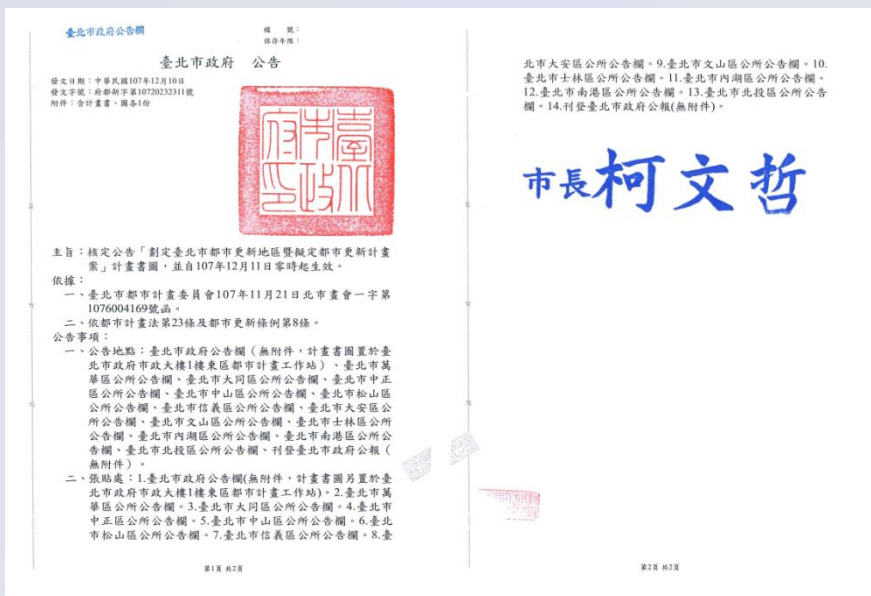
簡 報 題 綱



# 辦理緣起與法令依據



- 本更新單元位於臺北市政府107年12月10日公告實施「劃定臺北市85處都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之「萬華區·萬華-3 南寧路兩側更新地區」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110年9月15日召開公聽會，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 依「都市更新條例施行細則」第8條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、專家學者及當地居民代表及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。
- 依「臺北市都市更新自治條例」第14條規定，本更新單元應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則，若無法依其原則辦理，於舉辦公聽會時，應一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人參加，並徵詢其更新意願。







## ■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太平洋報紙三日(110.9.1~110.9.3)。

## ■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仁德里辦公處公告欄。

## ■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。

## ■土地及合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於110年9月2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

<http://www.fujiuding.com/>



# 事業計畫內容





## ■ 實施者

祿鼎建設股份有限公司(負責人：洪村統)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)2547-2889

## ■ 顧問團隊

### • 都市更新

社團法人台北市不動產及土地資源發展協會(理事長：陳光雄)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)8712-2549

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

### • 建築規劃設計

姚永和建築師事務所(負責人：姚永和)

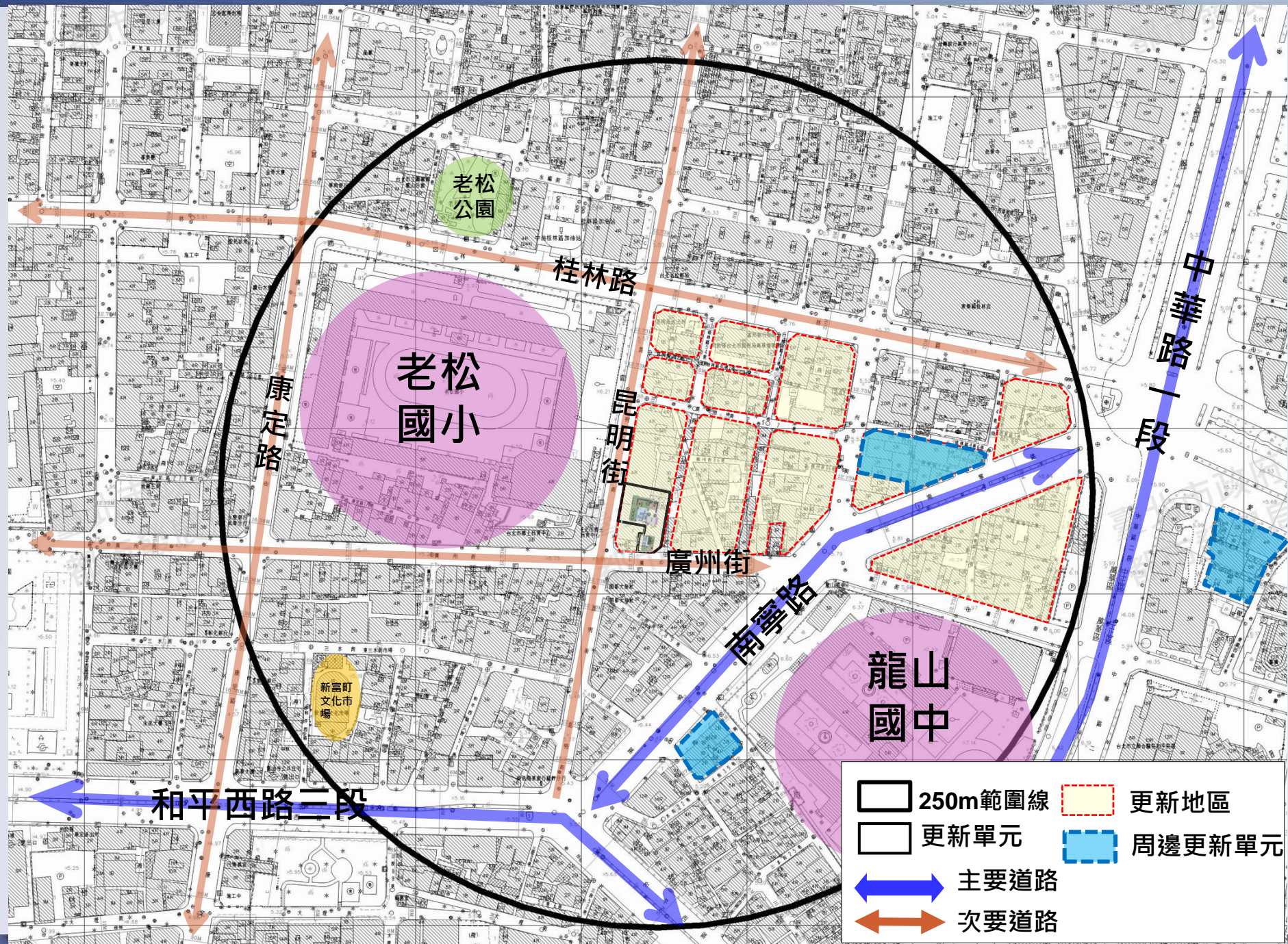
聯絡地址：臺北市南港區興華路77號4樓

電話：(02)2785-7183





# 更新單元周邊區位關係







## ■ 更新單元範圍

更新單元範圍包括臺北市萬華區萬華段一小段482-2、514、515、515-1、516、517、518、519、520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、534、535、538及539地號等22筆土地。

## ■ 更新單元面積

土地面積為865.00平方公尺(261.66坪)。

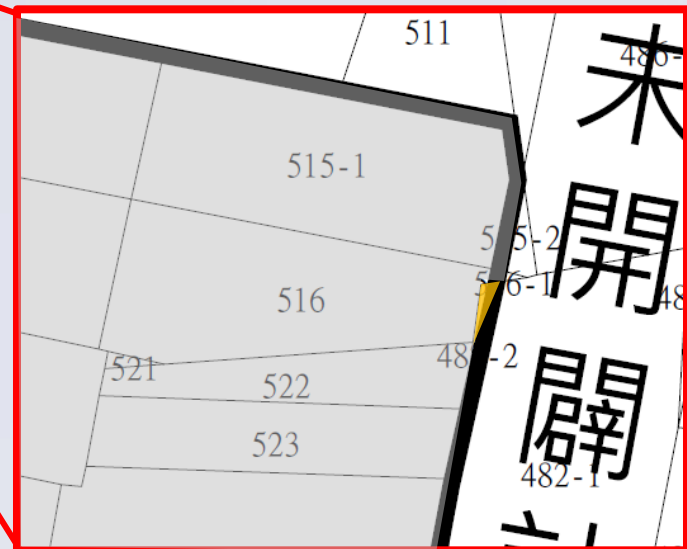
482-2地號所有權人為中華民國/財政部國有財產署，其餘均為私有。

## ■ 更新單元權屬表




權屬(管理機關)		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)	2.00	0.23	1	2.44
	小計	2.00	0.23	1	2.44
私有土地		863.00	99.77	40	97.56
合計		865.00	100.00	41	100.00



更新單元範圍、面積及權屬

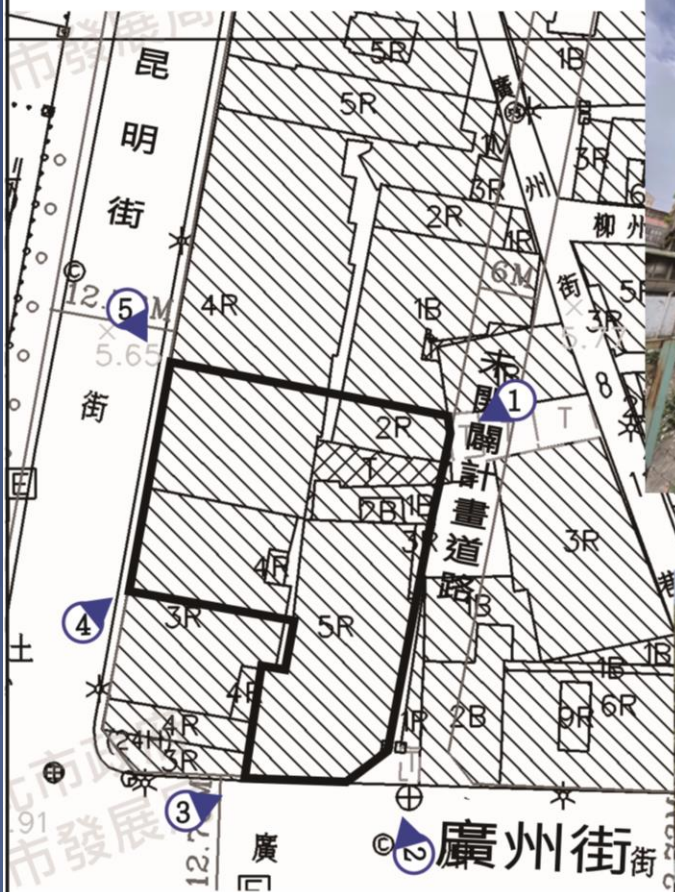


圖例

-  更新單元範圍
-  公有土地範圍
-  私有土地範圍



# 更新單元範圍現況照片



圖例及說明

比例尺

指北



更新單元範圍



拍攝方向

1/500







# 事業計畫同意比例

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)	41	865.00	40	2,867.45
公有(a)	1	2.00	0	0.00
私有(b=A-a)	40	863.00	40	2,867.45
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	40	865.00	40	2,867.45
法定同意比例%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

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所有權人數及面積均超過四分之三(75%)同意。





## ■ 促進土地有效合理利用

運用都市更新機制，提升土地價值及效率，配合住戶之空間需求規劃重建。透過建築景觀設計，將土地利用達到最大效益及效用，提升地區整體之生活品質。

## ■ 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，有效改善公共安全及環境衛生，提升老舊社區之環境品質，並呼應鄰近地區逐步現代化之都市意象。

沿街留設人行步道，提供大眾通行及休憩環境，並加強植栽綠化，藉此增加市容景觀。

## ■ 增加地區消防及救災機能

拆除建築物麻陋的情況與構造上之結構安全，透過現行法規之規劃設計，達到防火、耐震等基本安全之需求。

留設適度之緩衝空間，增加更新單元內災害防治之機能。

## ■ 提升及展現更新公共利益

規劃安全之車行及人行動線，提供地區居民便利安全的通行動線。

設置無障礙之步行環境。



110年01月12日府都規字第  
10931205461號  
臺北市萬華區都市計畫細部計畫  
(第二次通盤檢討)案

土地使用分區：  
第三種商業區  
面積：865.00m<sup>2</sup>  
建蔽率：65%  
容積率：560%



圖 例  
更新單元範圍



建築容積獎勵項目(法定容積 4,8440.00 m <sup>2</sup> )		申請額度(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
第五條	原建築容積高於法定容積。	-	-
第六條	<b>結構堪慮建築物(應辦理結構安全性能評估)</b>	<b>379.01</b>	<b>7.82%</b>
第七條	依主管機關公告提供指定之社會福利設施或其他公益設施	-	-
第八條	協助取得及開闢公共設施用地(應取得土地捐贈同意書)	-	-
第九條	文化資產或都市計畫有保存價值建築物	-	-
第十條	<b>取得候選綠建築證書(黃金級)</b>	<b>387.52</b>	<b>8.00%</b>
第十一條	<b>取得候選智慧建築證書(銀級)</b>	<b>290.64</b>	<b>6.00%</b>
第十二條	建築物無障礙環境設計	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者	-
第十三條	<b>取得耐震設計標章</b>	<b>484.40</b>	<b>10.00%</b>
第十四條	<b>更新時程獎勵(經劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)</b>	<b>484.40</b>	<b>10.00%</b>
第十五條	完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者	-	-
第十六條	以協議合建方式實施之都市更新事業	-	-
第十七條	為處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要之獎勵容積	-	-
<b>小計</b>		<b>2,025.97</b>	<b>41.82%</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108年12月19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。



# 都市更新容積獎勵

建築容積獎勵項目(法定容積 4,8440.00 m <sup>2</sup> )			申請額度(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	一.都市環境之貢獻	建築規劃設計	符合下列3項以上者，給予1%獎勵；符合4項以上者，給予2%獎勵；符合5項以上者，給予3%獎勵： 1.建築物鄰8公尺以下道路境界線之退縮，自人行道及建築物高度比檢討範圍外起算，一側建築物退縮距離達2公尺以上。 2.建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3公尺，最小淨寬達2公尺以上。 3.基地內留設寬度4公尺以上供公眾通行通道，最小淨寬達2.5公尺以上，且通道兩端銜接公共設施用地或道路，可設置喬灌木、草坪及合理放置街道家具。 4.建築基地集中設置開放空間廣場達200m <sup>2</sup> 以上，其任一邊最小淨寬達8公尺以上，且長寬比不得超過二者(住宅區不適用)。 5.建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間，其樑下淨高達6公尺以上，留設面積達36m <sup>2</sup> 以上，任一邊最小淨寬應在6公尺以上，且長寬比不得超過三。 6.建築物斜對角距離平均未超過45公尺；倘超過45公尺，以設計手法規劃建築立面，避免形成連續性牆面。	-	-
		(二)	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，給予1%獎勵。	-	-
		(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，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。	204.83	4.23%
		(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。	145.32	3.00%
	改善都市環境	協助建築基地坐落同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓或無遮簷人行道，並取得其土地及建築物全體所有權人同意自行維護管理文件者。	-	-	
	二.新技術之應用	建築基地提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位3%，給予1%獎勵。	-	-	
	三.有助於都市更新事業之實施	都市更新基金	提供經費予本市都市更新基金，有助於推動都市更新事業之實施，其獎勵額度以15%為上限。	-	-
		四、五層樓合法建物	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。(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%)	99.79	2.06%
	小計			449.94	9.29%
	合計			2,475.91	51.11%
容積獎勵之上限值			2,422.00	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108年12月19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。

## ■ 費用負擔

本案都市更新事業之相關辦理費用均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之應分配土地及建築物折價抵付與實施者。

## ■ 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。



## ■ 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1,200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36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)	\$907,034,862
	公共設施費用(B)	\$1,498,856
	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)		\$66,989,450
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)		\$31,418,614
陸、稅捐(H)		\$35,527,623
柒、管理費用(I)		\$190,711,201
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		\$1,233,180,607
預估共同負擔比例		49.48%

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。



# 實施進度

序號	進度	110年	112年		114年						117年						118年								
		10月	4月	10月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10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。



- 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：<http://www.fujiuding.com/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
  - 祿鼎建設股份有限公司**  
聯絡電話：(02)2547-2889  
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
  - 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(<https://uro.gov.taipei/>)



- 本次特徵詢鄰地土地及建物所有權人是否有意願參與本更新案，並請於會後二周內(即民國110年9月29日前)填妥參與更新意願書寄回至安邦工程顧問股份有限公司(地址：新北市永和區保生路1號4樓之1)，以利統計參與意願。
- 若台端目前暫無意願改建，亦予以尊重，未來仍得依相關法令規定辦理改建。

### 北側



- 有意願  
**擇一  
勾選**
- 納入 祿鼎建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段 482-2 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 無意願
- 納入 祿鼎建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段 482-2 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」。

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

### 西南側



- 有意願  
**擇一  
勾選**
- 納入 祿鼎建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段 482-2 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 無意願
- 納入 祿鼎建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段 482-2 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」。

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



建築規劃設計說明

## 建築概要說明

基地面積：865m<sup>2</sup>      使用分區:第三種商業區

建蔽率：65%

容積率：560%

都更獎勵面積：1,908.54m<sup>2</sup>

獎勵後總容積面積：6,752.54m<sup>2</sup>

建築面積：484.83m<sup>2</sup>

實設建蔽率：64.02%

總樓地板面積：11,232.27m<sup>2</sup>

建築高度：59.70M

建築規模：地上18層，地下4層

地下4層，停車空間、水箱、機房、發電機室、消防機械間。

地下2-3層，停車空間、電信室。

地下1層：停車空間兼防空避難室、台電配電室。

一般零售業1F：4戶

一般事務所及防災中心1-3F：10戶。

一般事務所4-7F：4戶、集合住宅4-7F：20戶。

集合住宅8-9F：10戶、集合住宅10-11F：10戶。

集合住宅及交誼廳12F：3戶、集合住宅13-15F：15戶。

集合住宅16-17F：8戶、集合住宅18F：3戶。

屋突1-3層：水箱及機械室。



基地開挖率：70.82%

機車停車位：80輛(地下1層)

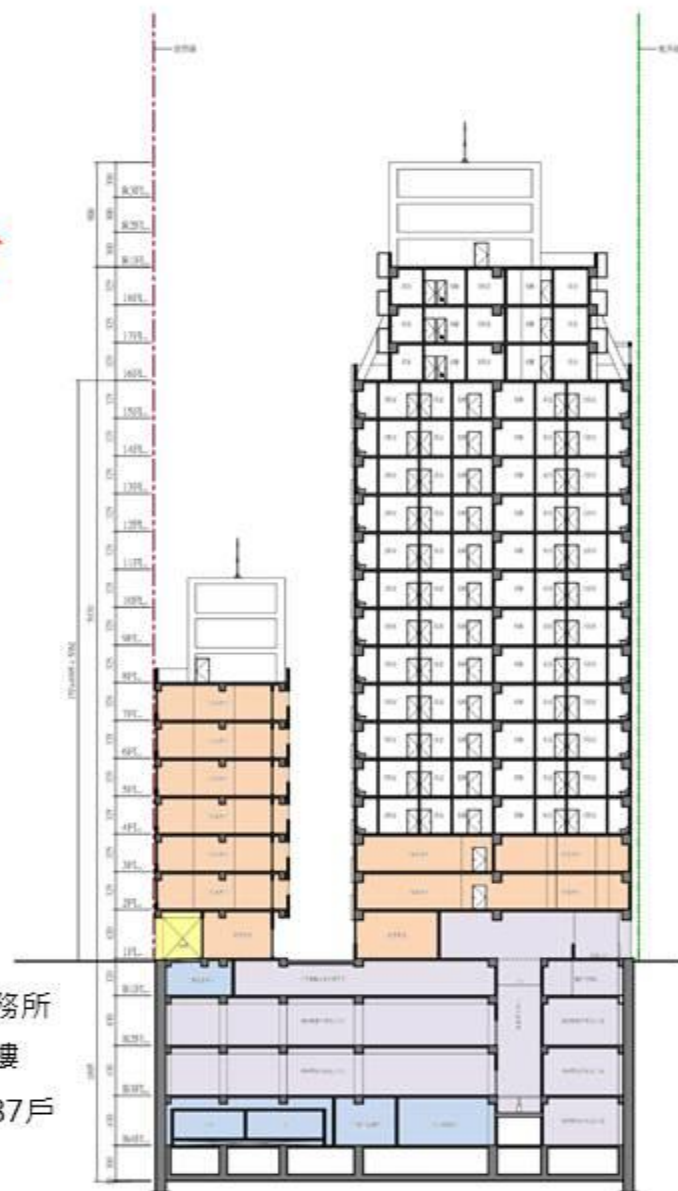
汽車停車位：地面1層：2輛(無障礙車位)

地下2層：31輛(機械停車車位)

地下3層：30輛(機械停車車位)

地下4層：16輛(機械停車車位)，共計79輛

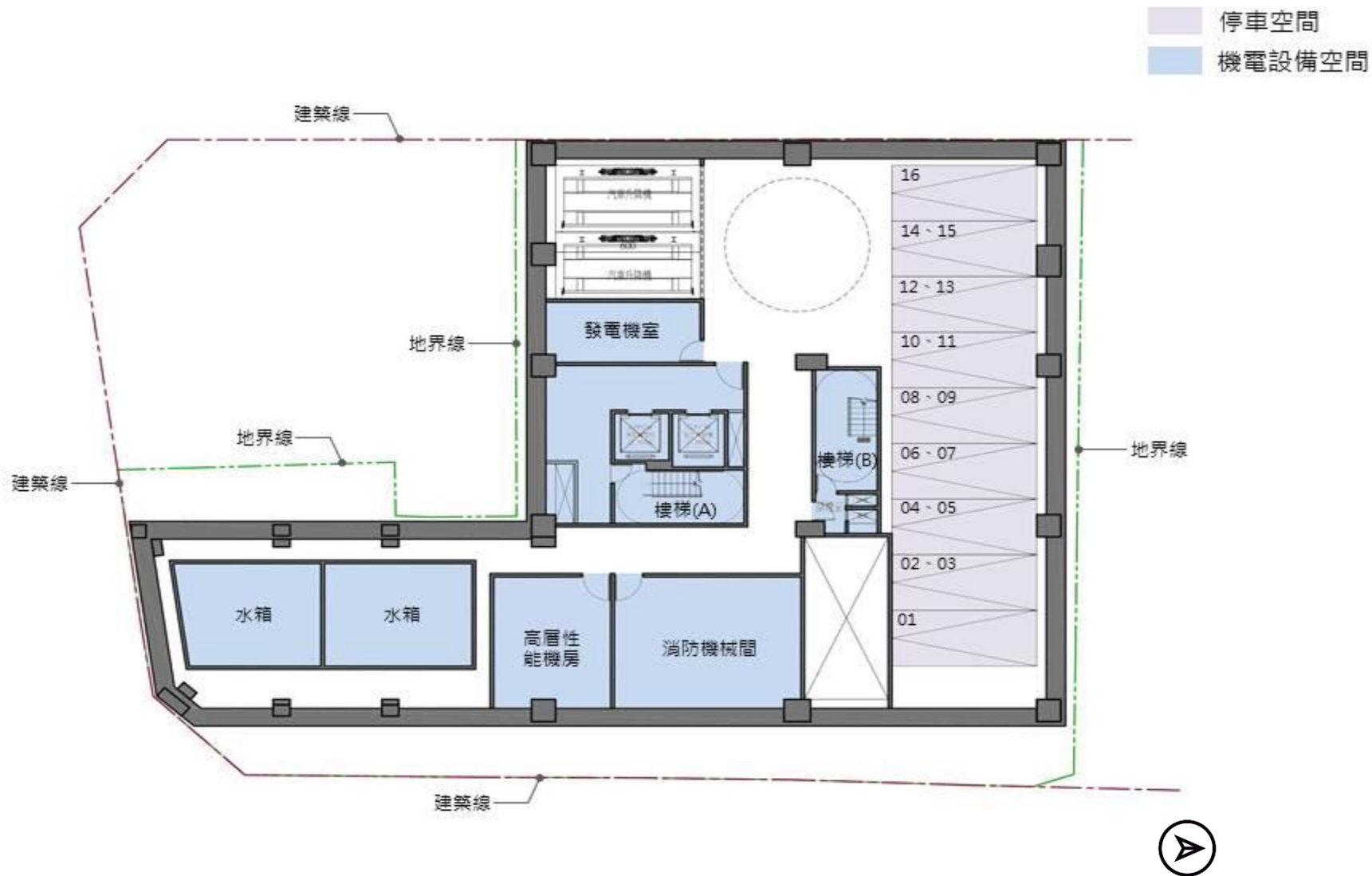
- 停車空間
- 機電設備空間
- 一般零售業、事務所
- 退縮人行道、騎樓
- 住宅單元，共計87戶



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

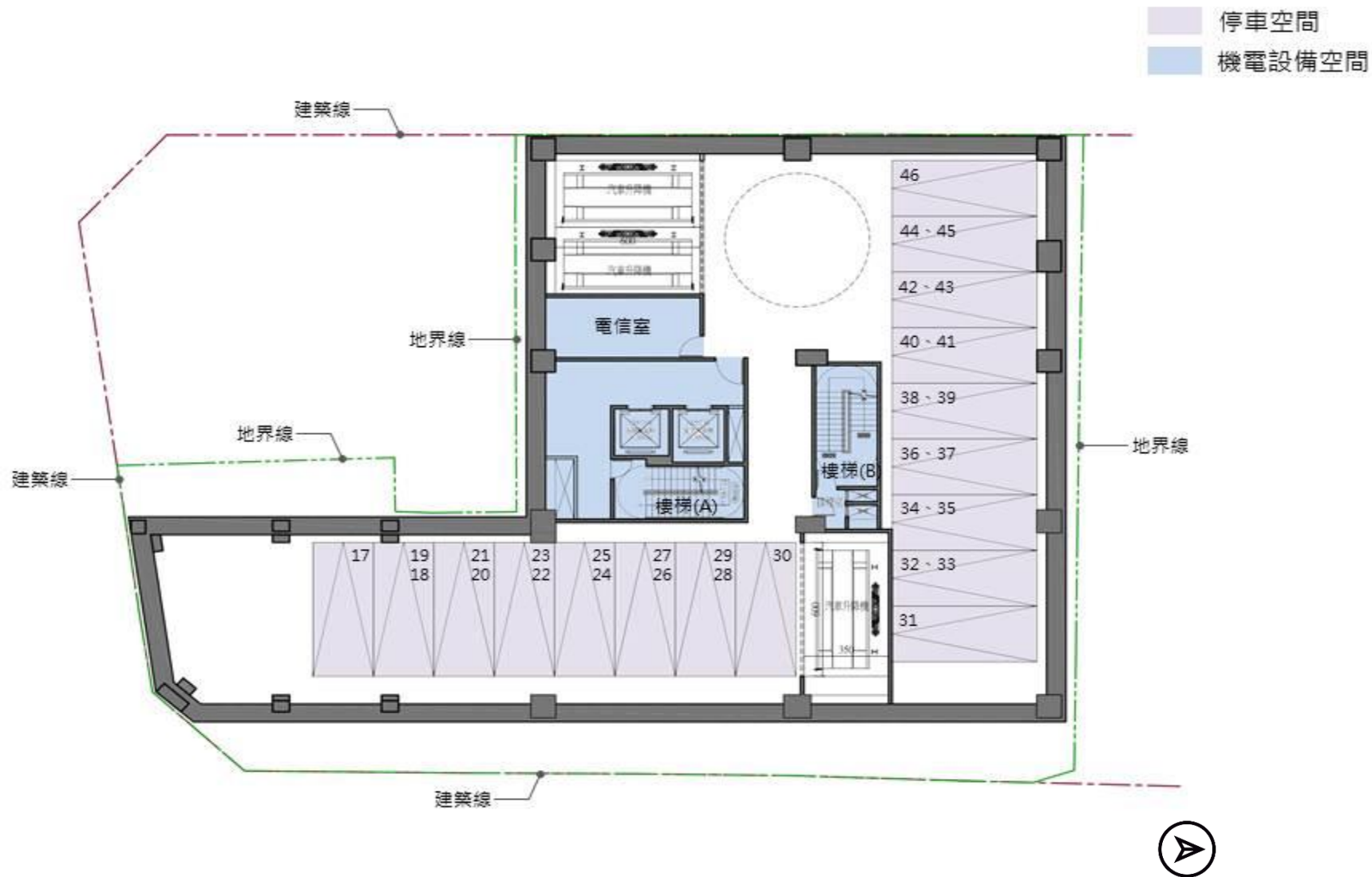


# 地下四層平面圖



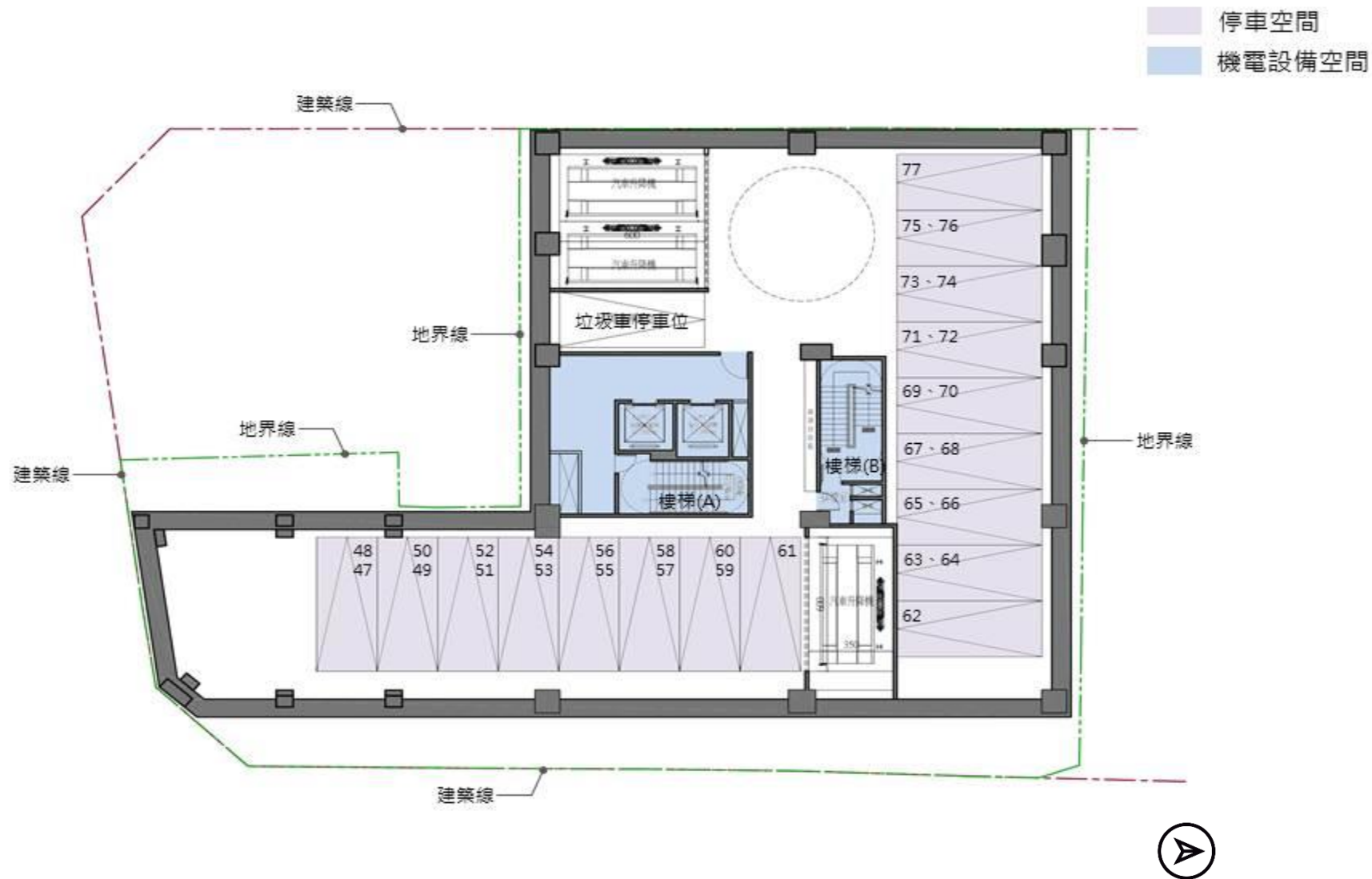
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 地下三層平面圖



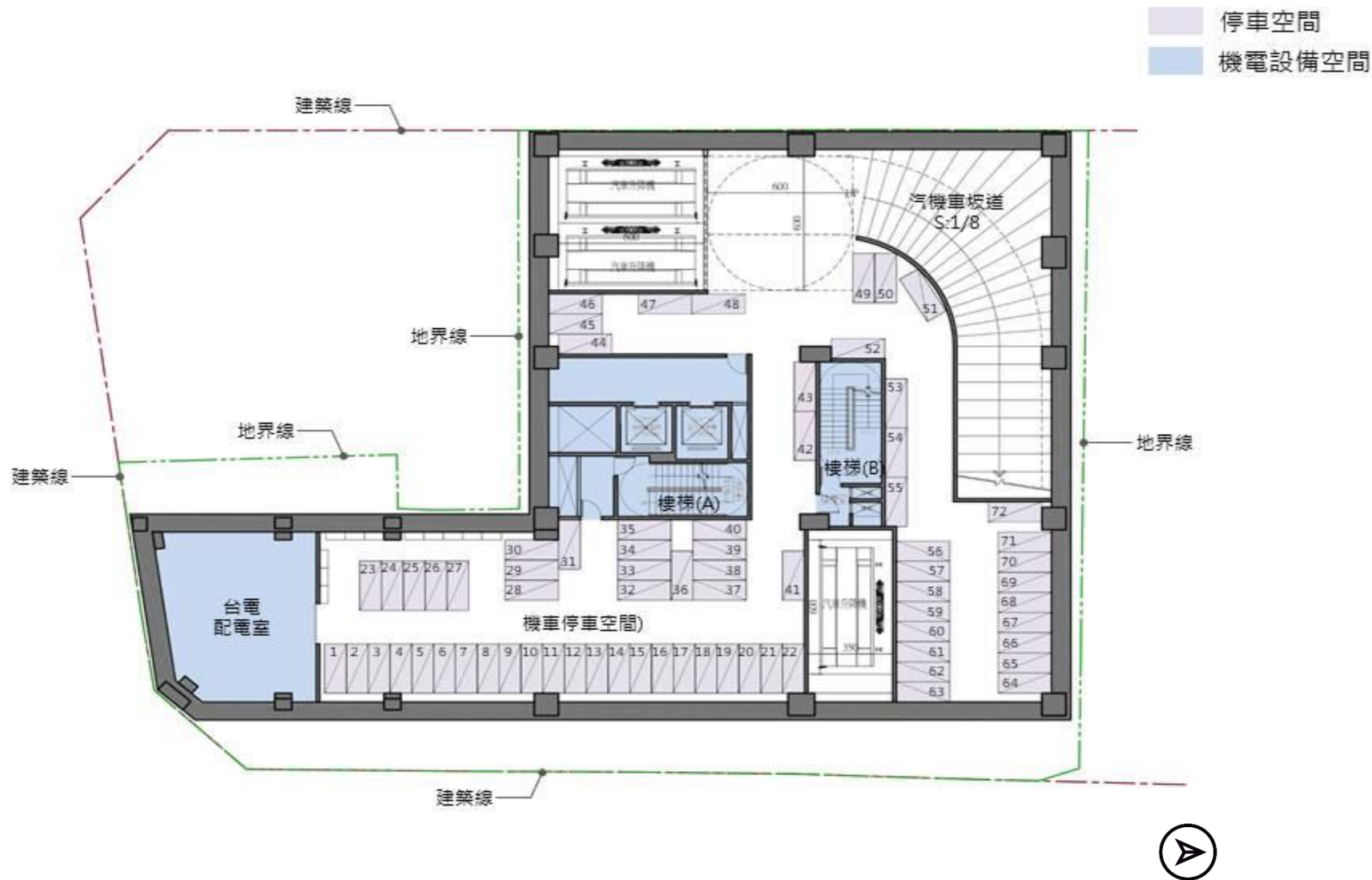
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 地下二層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 地下一層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

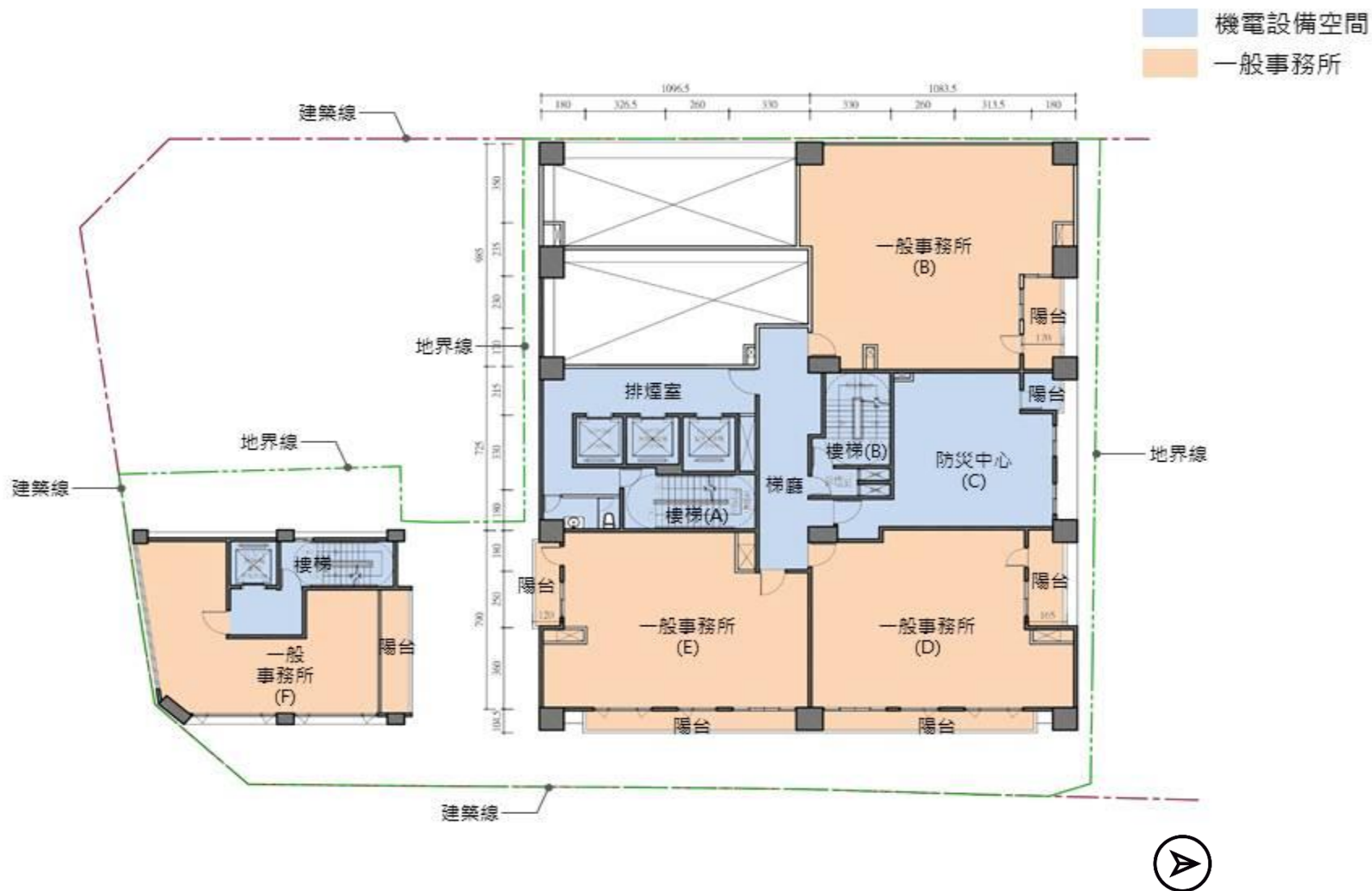
# 一層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



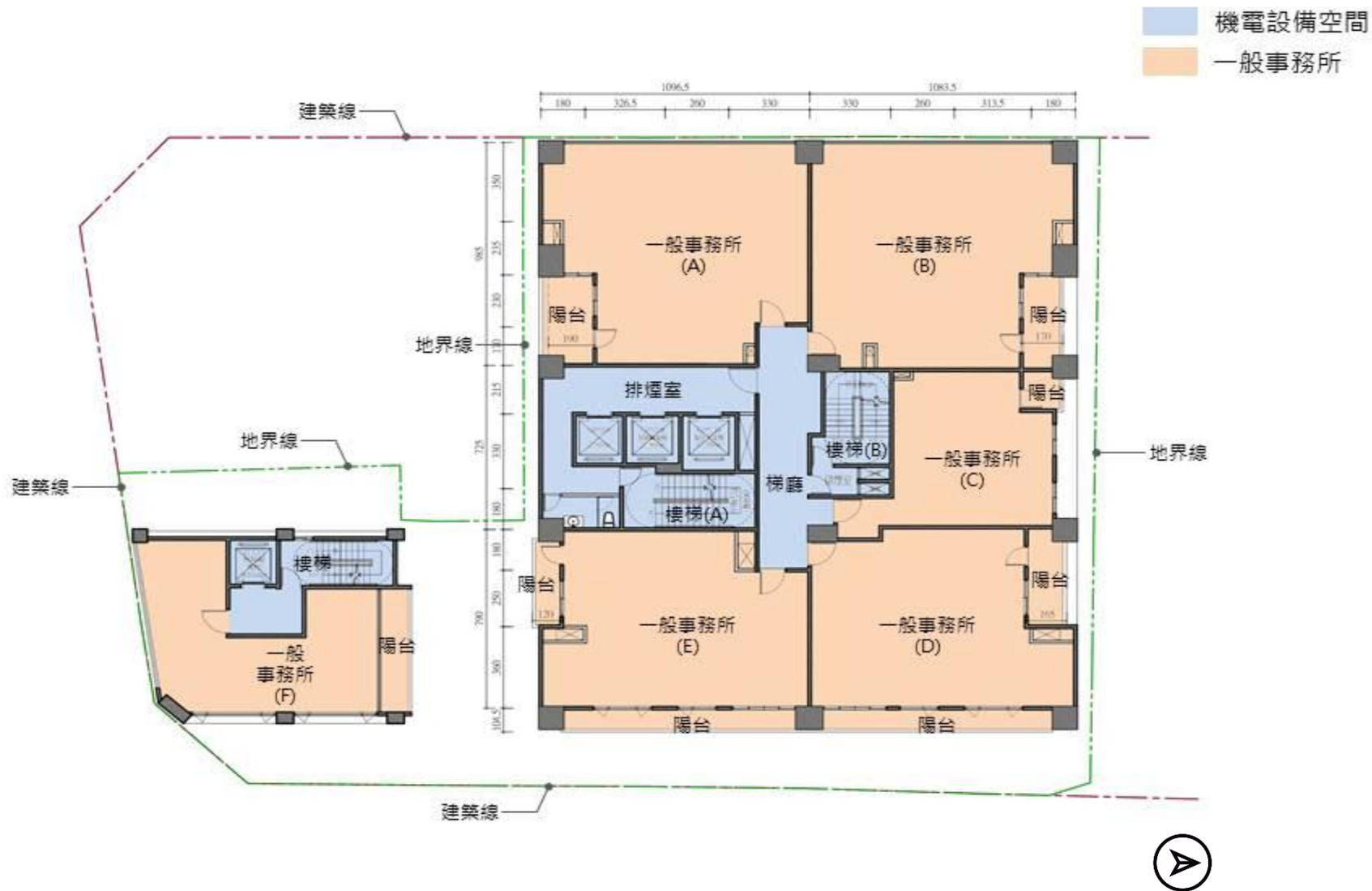
## 二層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

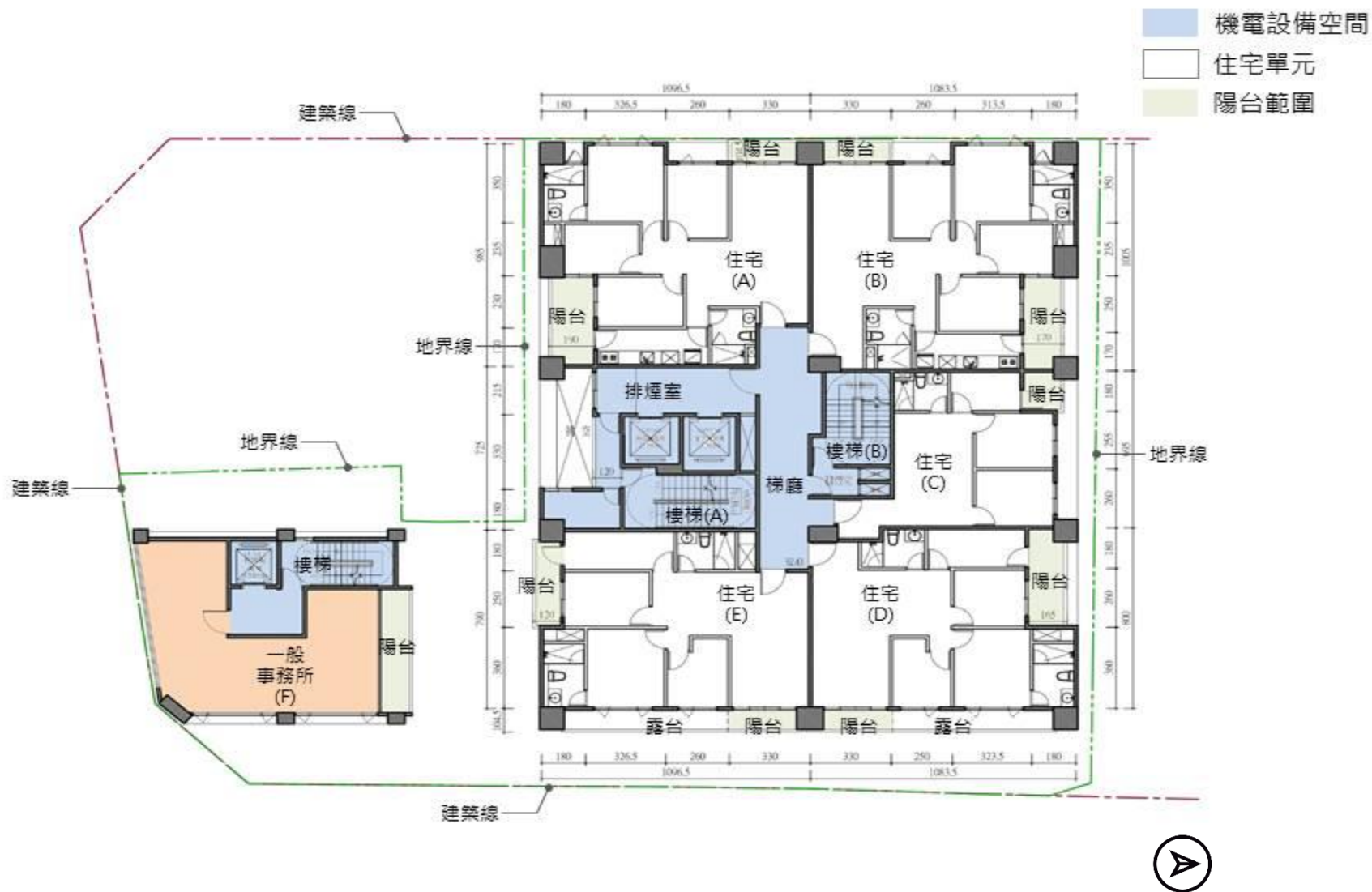


# 三層平面圖



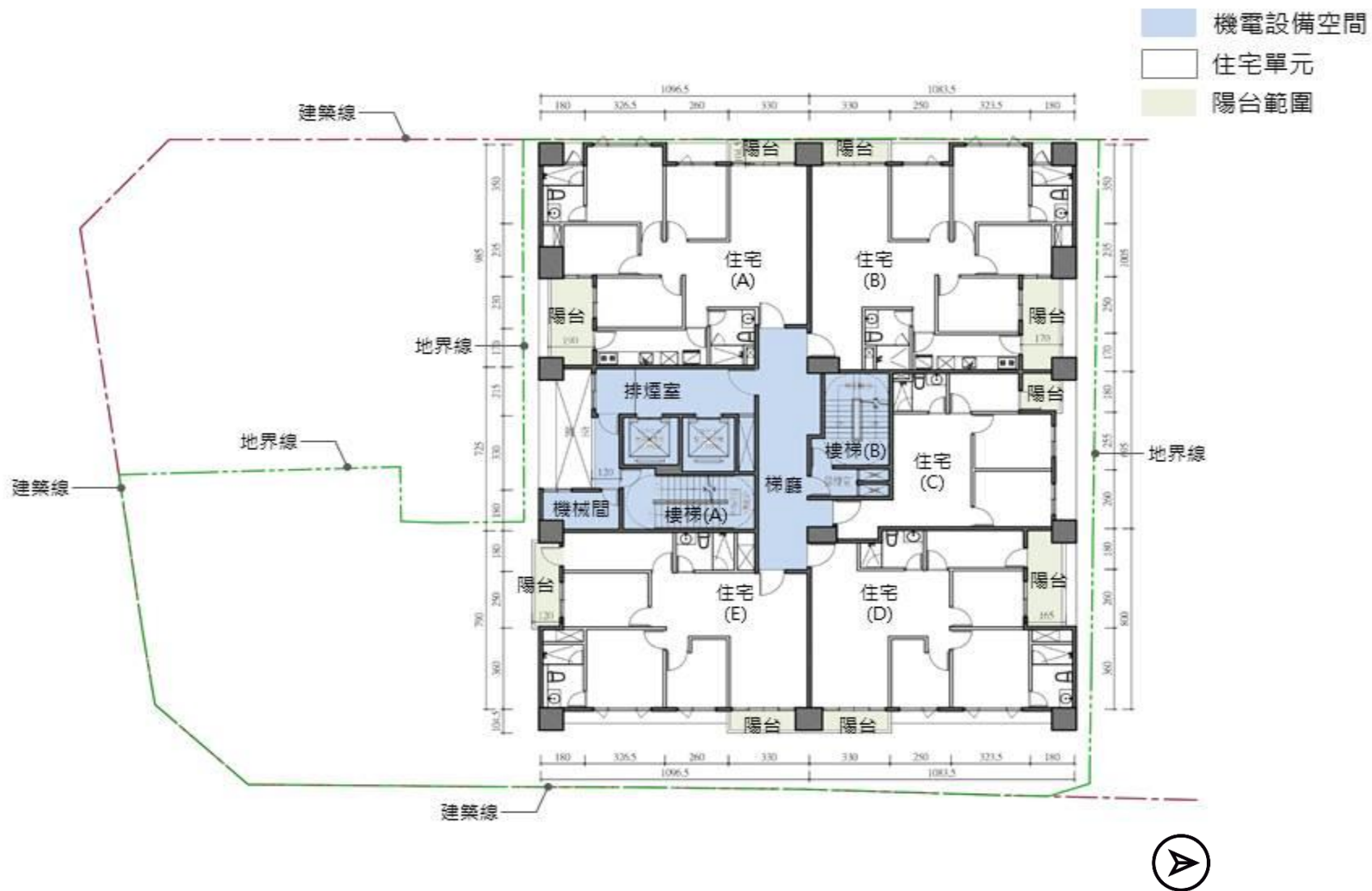
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 四至七層平面圖



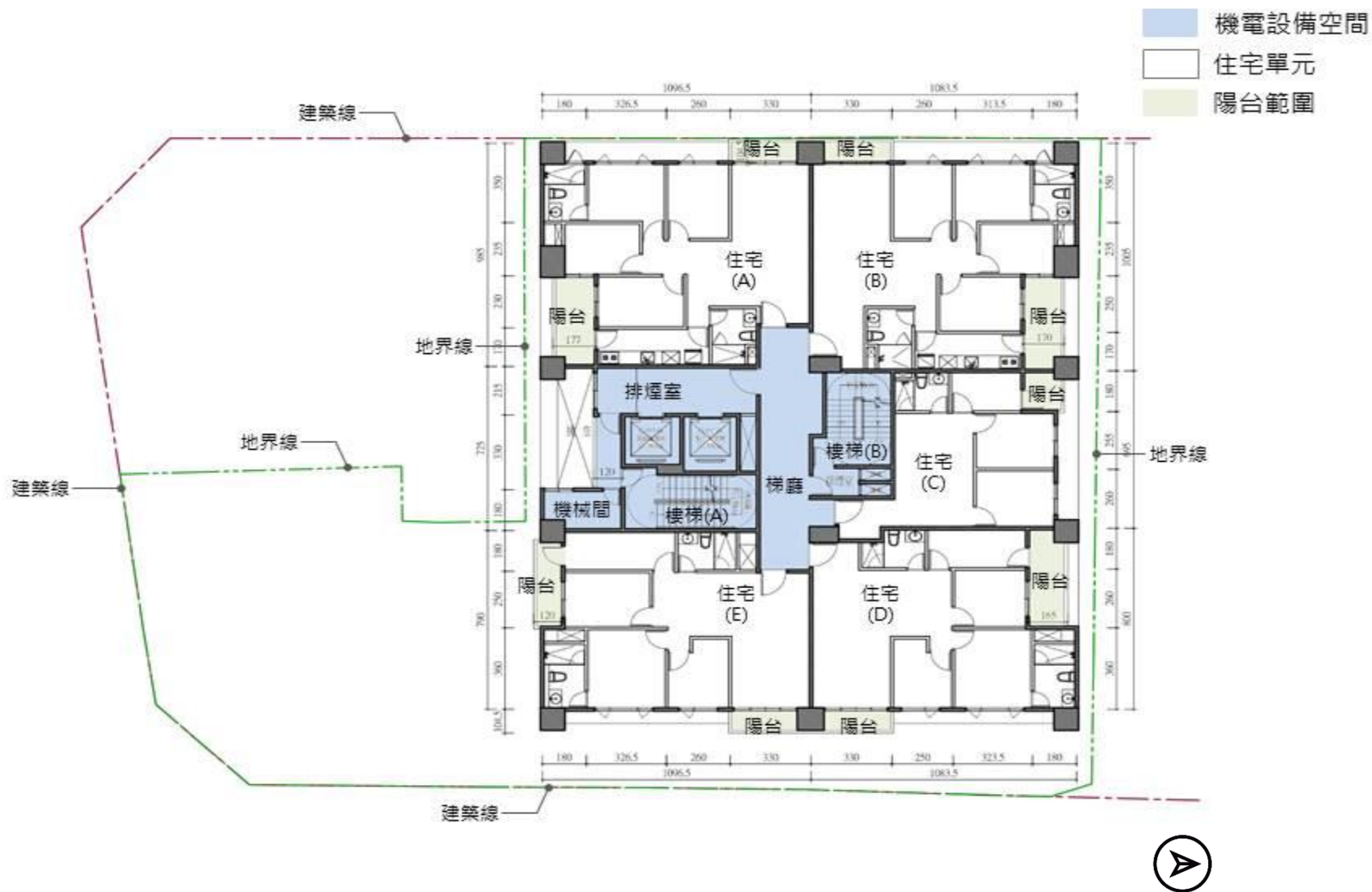
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 八至九層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

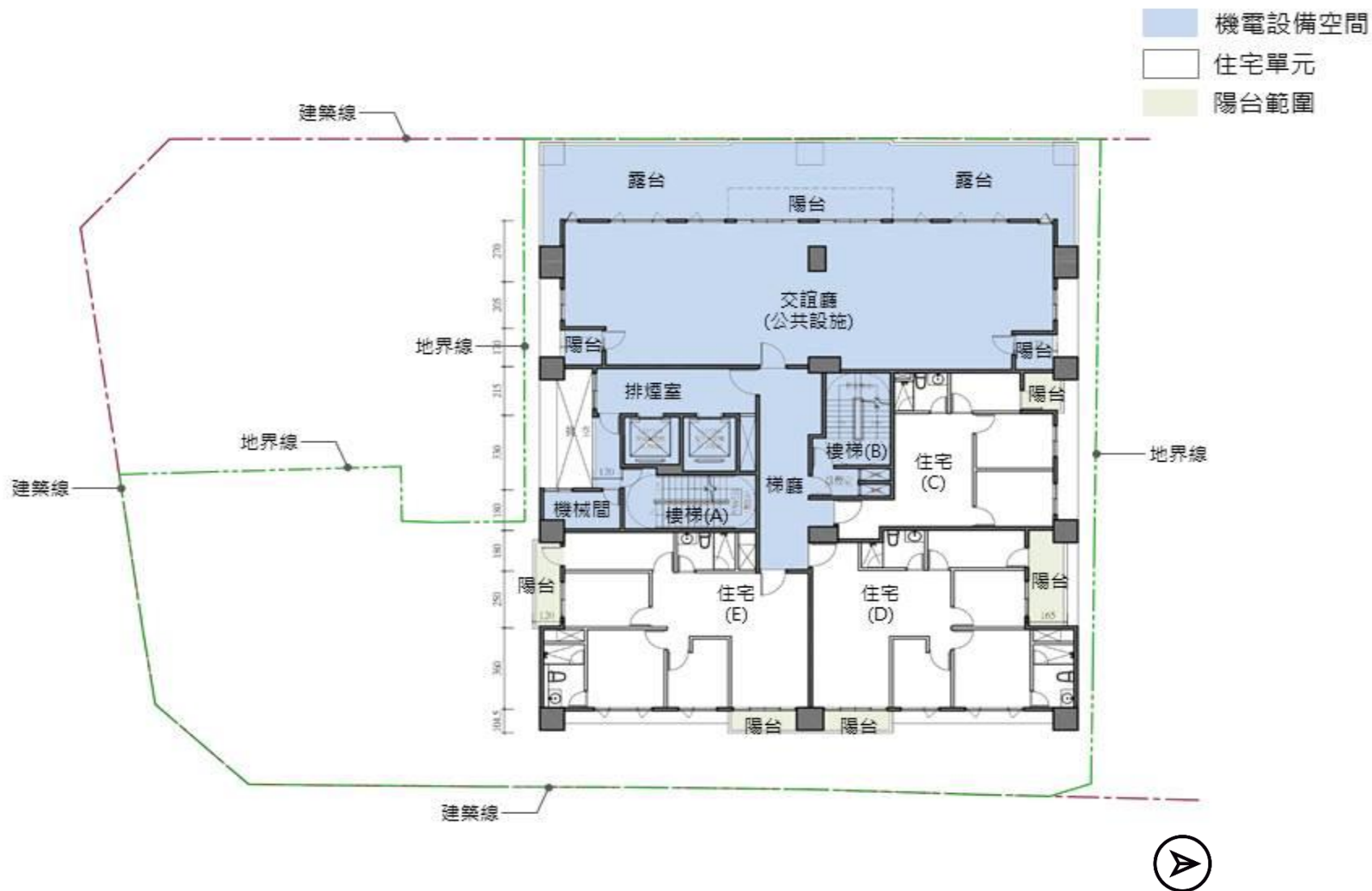
# 十至十一層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

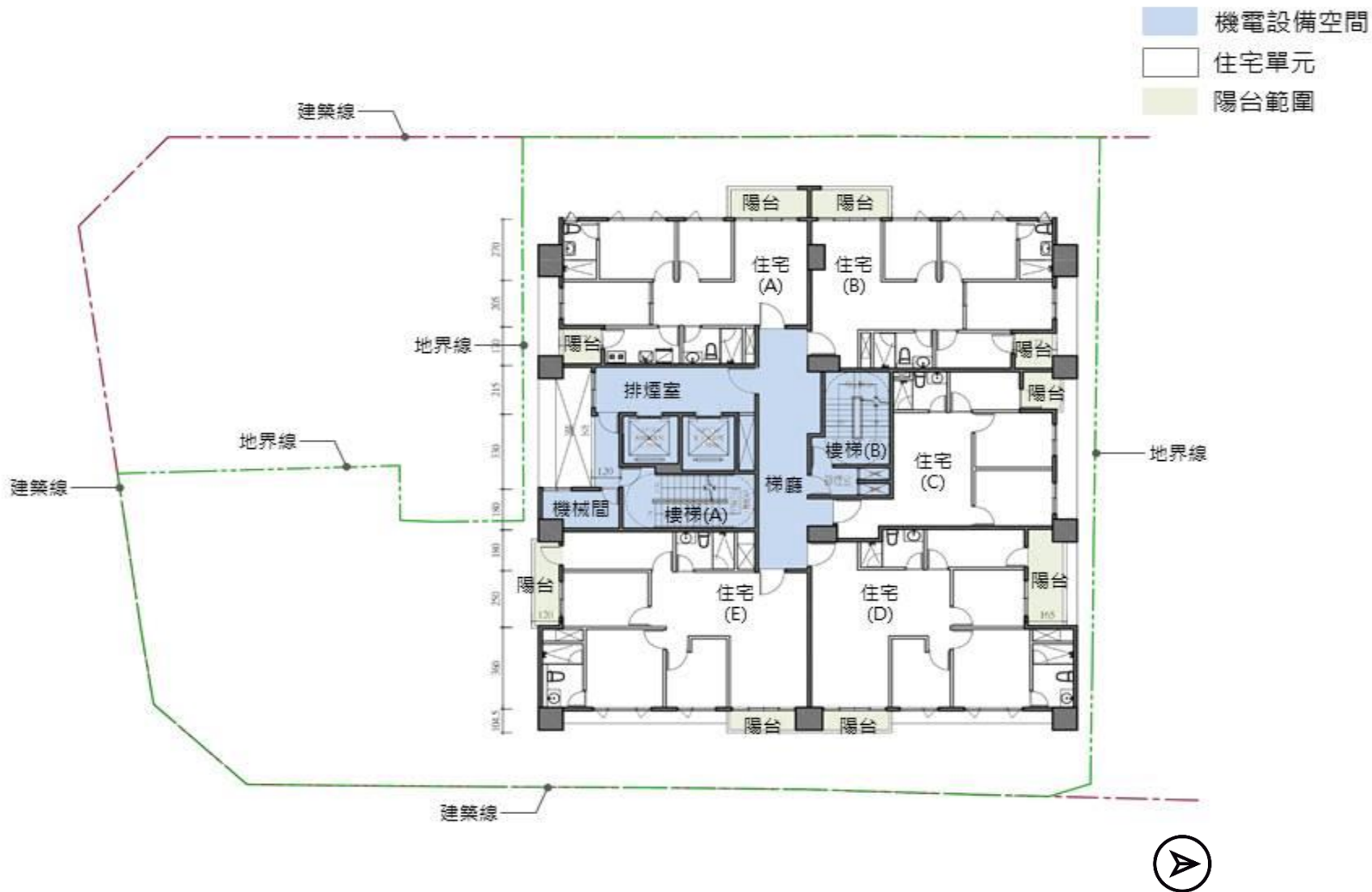


# 十二層平面圖



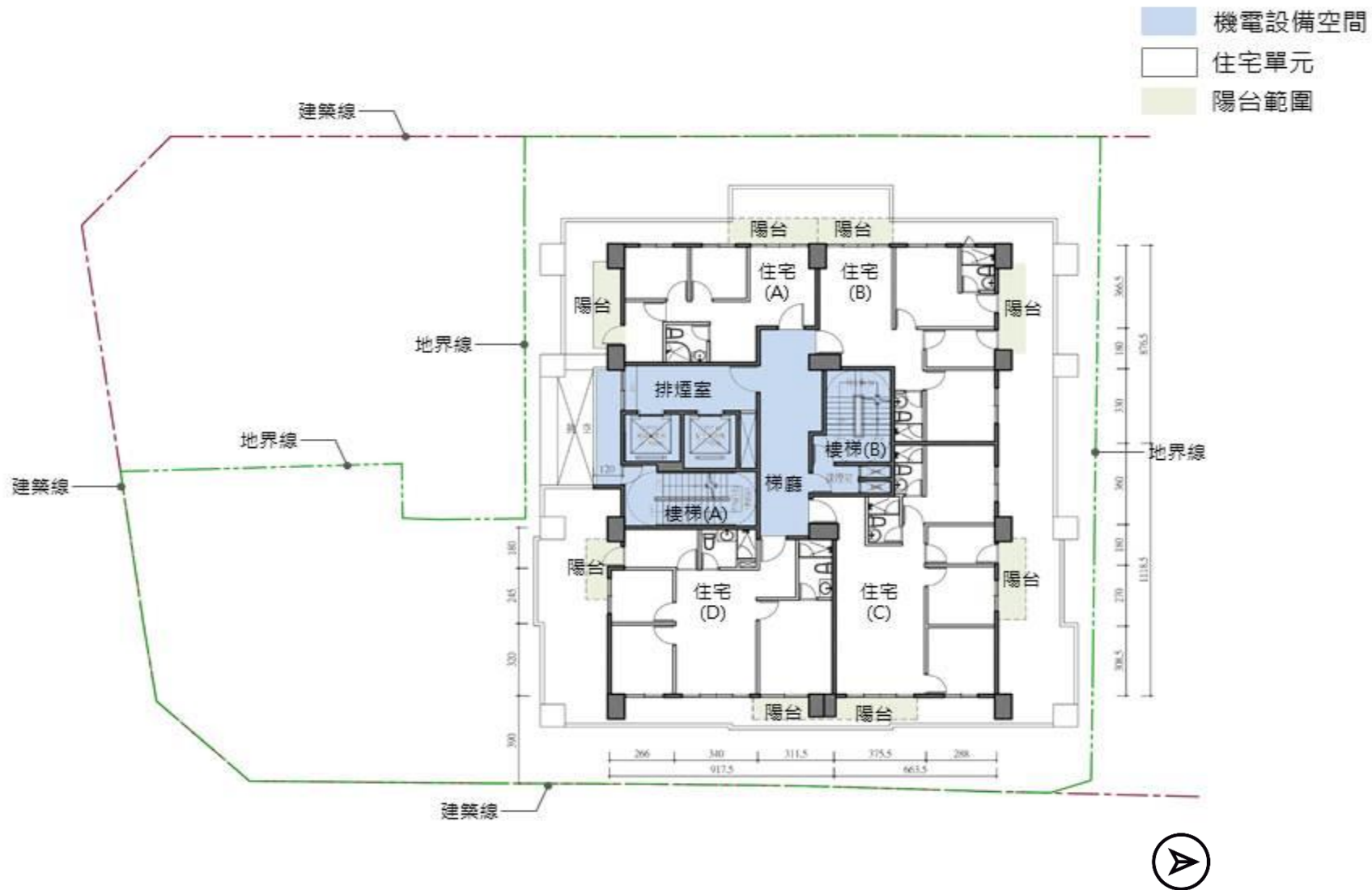
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 十三至十五層平面圖



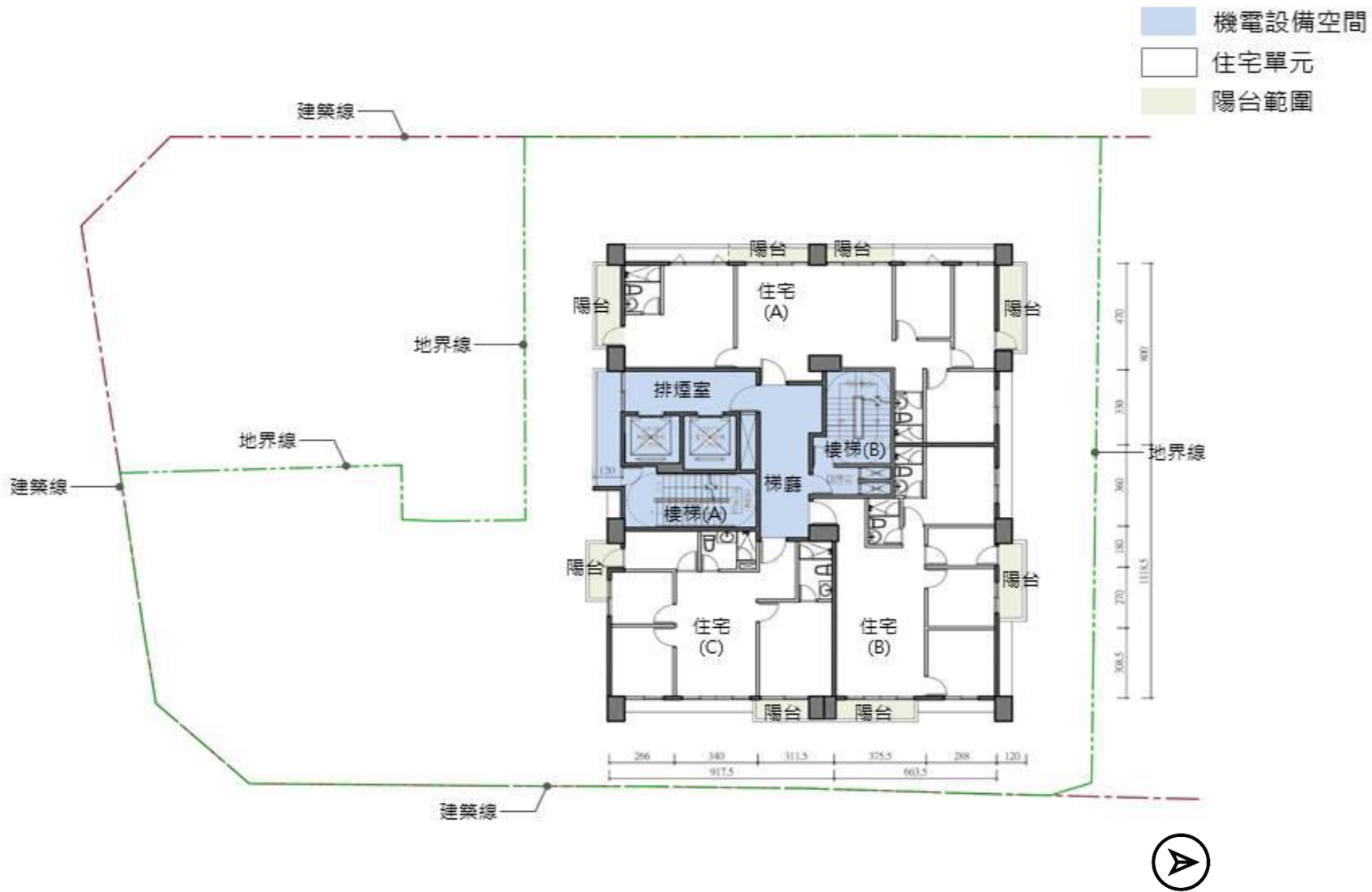
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 十六至十七層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 十八層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 屋突層平面圖



- 機電設備空間
- 住宅單元
- 陽台範圍



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

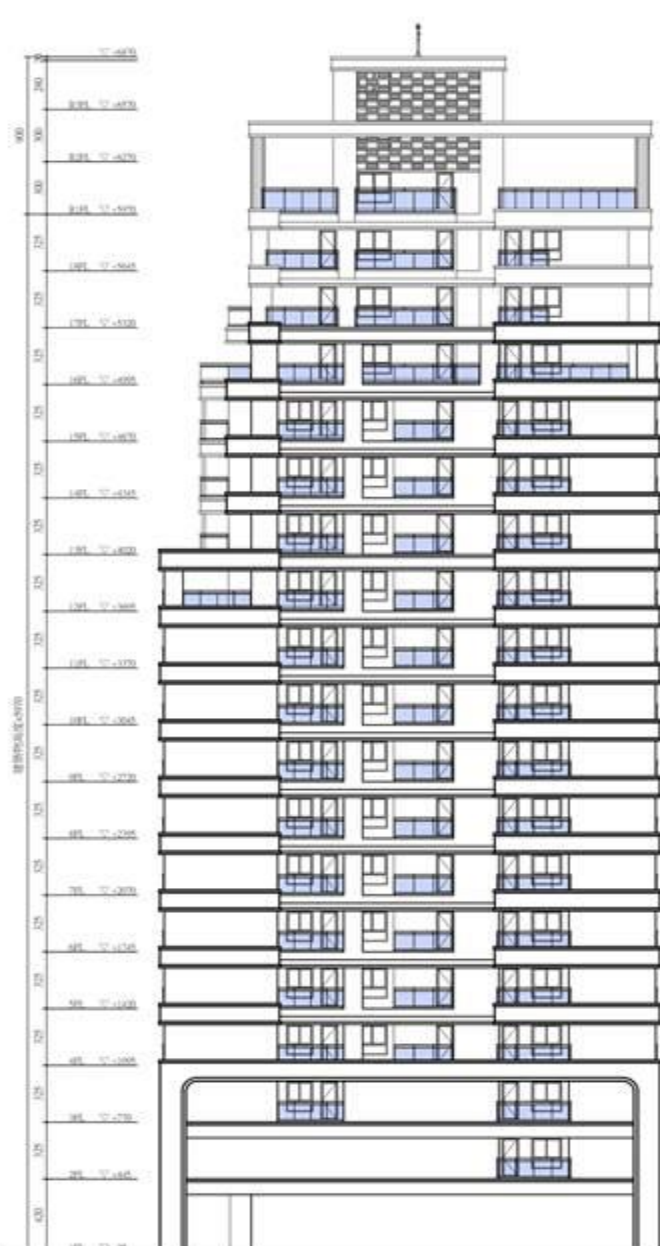


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 立面



正向立面圖



右側立面圖

註：建築設計內容以圖說內容為準，如有變更，請洽設計單位。



# 外觀透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 夜間透視圖



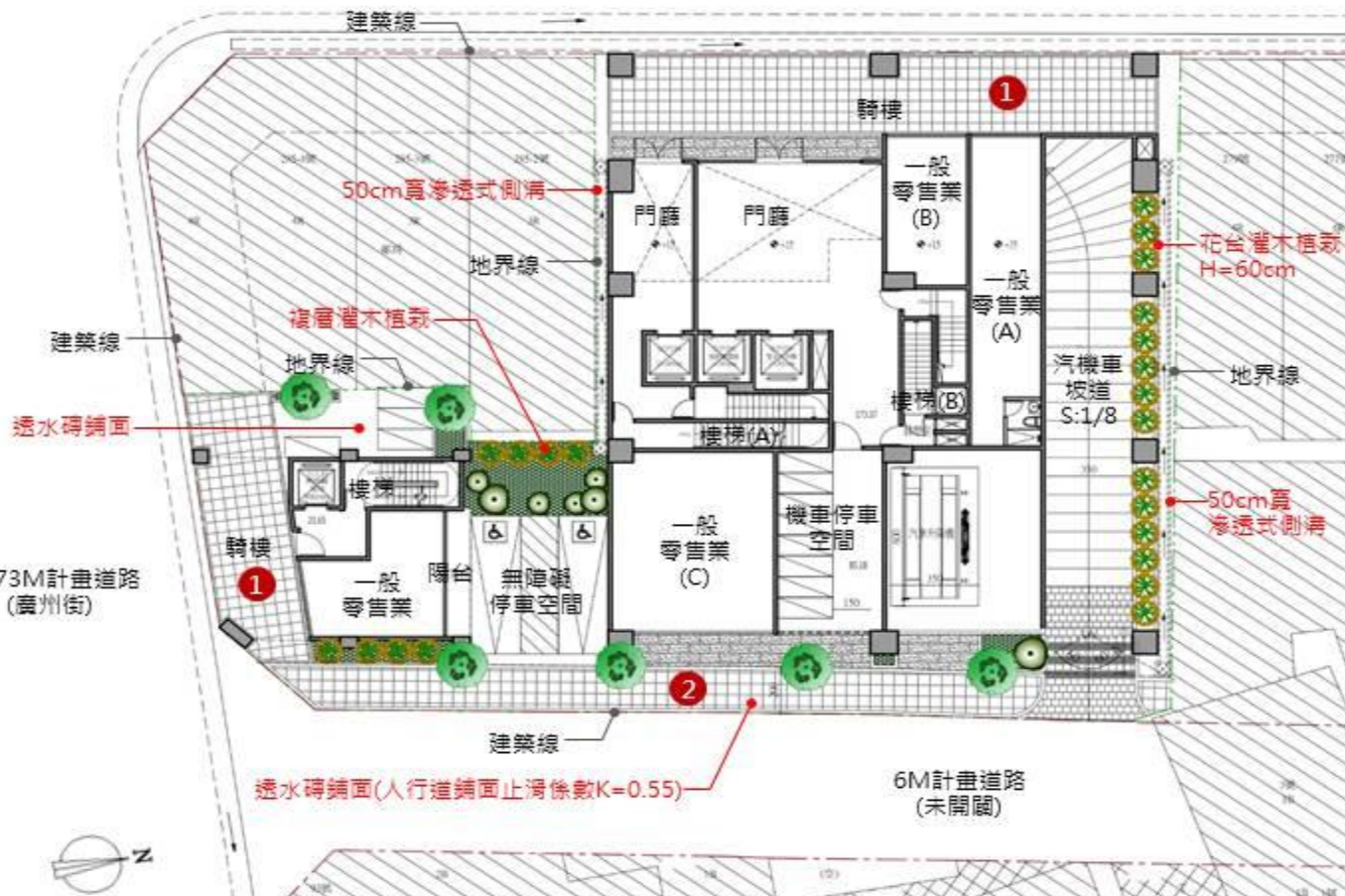
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 開放空間及地面層景觀設計概念

1. 退縮3.64M騎樓供通行使用
2. 退縮2公尺無遮簷人行空間

12.73M計畫道路  
(昆明街)



景觀喬木示意圖



配景灌木示意圖



配景草花示意圖

現行道路 (廣州街) 巷

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 屋頂層景觀設計概念

- 1. 屋頂薄層綠化區
- 2. 交誼休憩木平台



薄層綠化：陽光草皮



交誼休憩木平台示意圖



配景草花示意圖

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。





## 人行步道說明

人行動線：

基地鄰近捷運龍山寺站3號出口，步行距離約300公尺(步行時間約4分鐘)；附近開放空間有西側的艋舺公園及北側老松公園。

基地位置、周邊開放廣場公園及人行道系統如右圖：

-  開放廣場
-  公園
-  人行道/穿越道
-  騎樓/半戶外



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 人行步道位置圖說明



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



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



謝謝！



敬請指教