

擬訂臺北市大同區市府段三小段1-4地號29筆土地
都市更新事業計畫案公聽會

實施者：三豐建設股份有限公司
規劃單位：黃秀莊建築師事務所

中華民國 114 年 1 月 2 日

本日公聽會會議議程

- 一、出席人員介紹
- 二、公聽會辦理公告及通知方式說明
- 三、事業計畫內容說明
- 四、住戶Q&A
- 五、專家學者發言意見
- 六、更新處代表發言意見
- 七、會議結束

出席人員介紹

◎實施者：三豐建設股份有限公司

◎規劃單位：黃秀莊建築師事務所

◎主管機關代表：臺北市都市更新處

社團法人臺北市都市更新整合發展協會

◎專家學者：鄭凱文 委員

◎當地居民代表：建明里 王振宇里長

公聽會辦理公告及通知方式

依「**都市更新條例**」**第三十二條第二項**規定：
擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

- ◆登報：**114年10月21日、22日、23日**刊登於太平洋日報
- ◆張貼公告：**114年10月23日**張貼於里辦公室公告牌
- ◆通知：**114年10月23日**寄送雙掛號，通知主管機關、專家學者、當地居民代表、土地及合法建築物所有權人、其他權利關係人

本公聽會之公告及通知方式符合「**都市更新條例施行細則**」**第八條**規定：
舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家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。

前項公聽會之通知，應檢附公聽會會議資料及相關資訊。

第一項公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

事業計畫內容說明

- 壹、辦理緣起與法令依據
- 貳、計畫地區範圍
- 參、實施者
- 肆、計畫目標
- 伍、現況分析
- 陸、細部計畫及其圖說
- 柒、處理方式及其區段劃分
- 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫
- 玖、整建或維護計畫
- 拾、重建區段之土地使用計畫
- 拾壹、都市設計與景觀計畫
- 拾貳、實施方式及有關費用分擔
- 拾參、拆遷安置計畫
- 拾肆、財務計畫
- 拾伍、管理維護計畫
- 拾陸、效益評估
- 拾柒、實施進度
- 拾捌、相關單位配合辦理事項
- 拾玖、其他應加表明之事項

壹、辦理緣起與法令依據

◎辦理緣起

本更新單元範圍內均為民國六十年初興建之二至五層樓加強磚造、鋼筋混凝土建築物，現況房舍老舊，影響主要道路沿線景觀，且更新單元鄰近臺北車站及台北轉運站，建築物無法與重大建設配合，故配合政府政策透過都市更新方式以達到土地再開發利用、改善環境品質，增進公共利益。

本案為民國89年6月26日府都四字第890452180號函公告之更新地區(大同區台汽客運北站西北側更新地區)之部分土地。後依都市更新條例第10條規定申請事業概要，於民國96年8月23日府都新字第09630733600號函核准「擬定臺北市大同區市府段三小段17地號等19筆土地都市更新事業概要案」。因更新單元整合不易，該案已於民國97年8月23日失效。

本案於都市更新事業概要階段時共計19筆土地，因範圍內土地涉及使用分區及道路截角之問題，於民國100年12月13日第一次逕為分割出1-4、1-5及29-1地號等3筆土地，又因地籍線與建築線未重合之問題，於101年4月20日第二次逕為分割出17-1、20-1、21-1、24-1、25-1、28-1、29-2地號等7筆土地。故本次事業計劃土地筆數增為29筆，面積為1,449.00 m²，其中第三種商業區面積佔1,438.00m²，道路用地佔11.00 m²。

◎法令依據

依據都市更新條例第22條、第32條及其相關規定辦理。

貳、計畫地區範圍

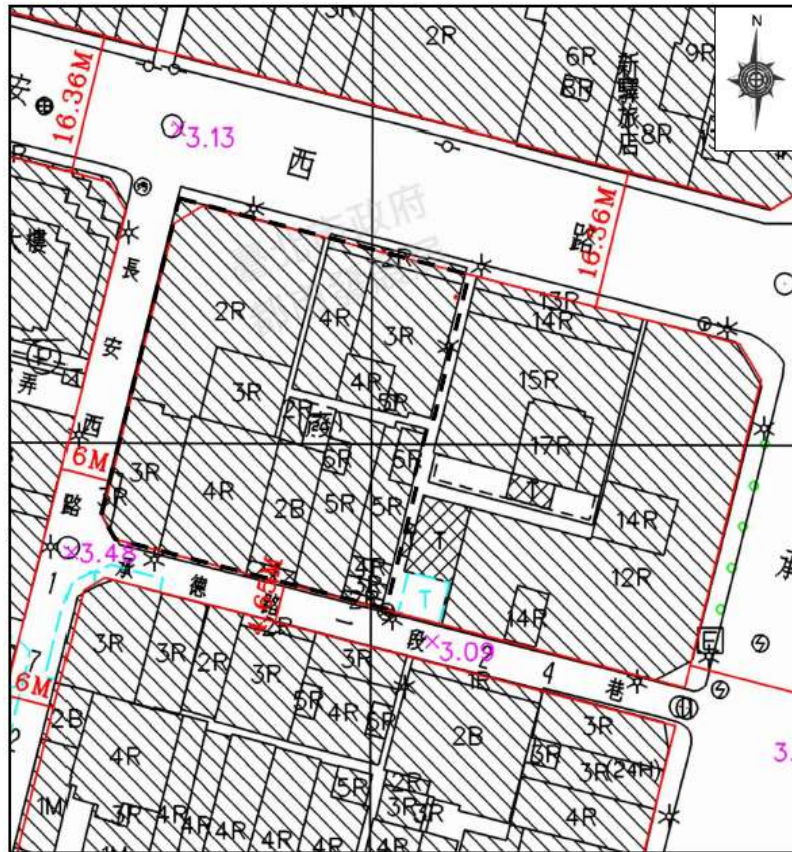


圖 地形套繪圖(S=1/500)



範圍包括臺北市大同區市府段三小段1-4地號等29筆土地，面積共計**1,449.00 m²**(約438.32坪)。

參、實施者

◎實施者

本案由「三豐建設股份有限公司」擔任實施者，推動並執行本案之都市更新事業計畫。

* 公司名稱：三豐建設股份有限公司

* 代表人：東台開發股份有限公司 洪敏夫

肆、計畫目標

1. 促進都市土地有計畫之再開發利用

本更新單元土地使用分區為第三種商業區，法定容積率為560%，現況低密度使用，故欲藉都市更新的手法提高當地居民的意願，使都市土地有效利用。

2. 復甦都市機能

本都市更新計畫範圍內建築物老舊頹圯、建築物對內對外動線阻塞，整體都市景觀嚴重遭到破壞，且鄰近台北車站特定專用區是為台北的門戶，故期以更新之手法復甦都市之機能。

3. 改善居住環境

本都市更新計畫範圍內之建築物多已老舊不符現有居住水準、通風採光不良，故藉著都市更新之重建，以期能改善此區居住生活環境，提昇居住生活品質。

4. 增進公共利益

本都市更新事業計畫將配合人行道及景觀植栽的規劃，將改善本區週遭整體環境品質，使土地及建物價值獲得提昇，並增進全區之公共利益。

伍、現況分析

◎產權情形

本案土地所有權人共 35位，含有一筆公有土地及28筆私有土地；合法建築物產權皆為私有，所有權人共計 29位。

◎更新單元現況

本都市更新單元土地使用分區為第三種商業區，土地上均為2至5層樓之建築物現況共有 13棟建築物，範圍內一樓多為沿街商業使用，二樓以上則為住商混合使用。



圖 2-3 更新單元地形套繪圖(S=1/500)

圖 例	
	更新單元範圍

伍、現況分析

◎單元內現況照片

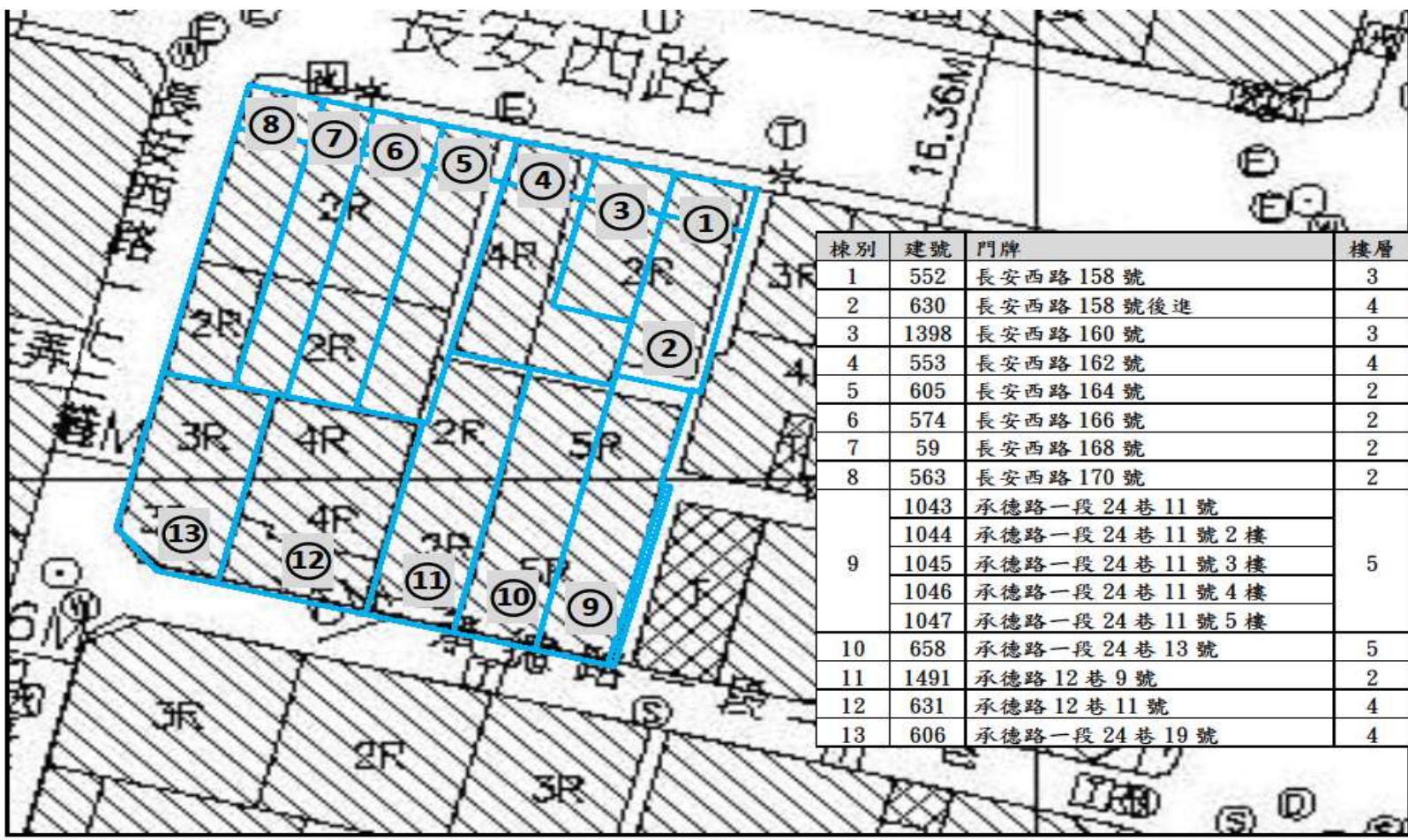
- (一) 土地使用現況：住商混合使用。
- (二) 合法建築物現況：如建築物套繪圖。
- (三) 其他土地改良物：無。
- (四) 占有他人土地舊違章建築戶：無。
- (五) 基地內無受保護樹木。
- (六) 無古蹟及歷史建物。



伍、現況分析

◎單元內棟別示意

- (一) 土地使用現況：住商混和使用。
- (二) 合法建築物現況：如建築物套繪圖。
- (三) 其他土地改良物：無。
- (四) 占有他人土地舊違章建築戶：無。
- (五) 基地內無受保護樹木。
- (六) 無古蹟及歷史建物。



棟別	建號	門牌	樓層	構造
1	552	長安西路 158 號	3	磚造
2	630	長安西路 158 號後進	4	加強磚造
3	1398	長安西路 160 號	3	磚造
4	553	長安西路 162 號	4	加強磚造
5	605	長安西路 164 號	2	加強磚造
6	574	長安西路 166 號	2	磚造
7	59	長安西路 168 號	2	磚造
8	563	長安西路 170 號	2	磚造
9	1043	承德路一段 24 巷 11 號	5	鋼筋混凝土
	1044	承德路一段 24 巷 11 號 2 樓		
	1045	承德路一段 24 巷 11 號 3 樓		
	1046	承德路一段 24 巷 11 號 4 樓		
	1047	承德路一段 24 巷 11 號 5 樓		
10	658	承德路一段 24 巷 13 號	5	鋼筋混凝土
11	1491	承德路 12 巷 9 號	2	磚造
12	631	承德路 12 巷 11 號	4	加強磚造
13	606	承德路一段 24 巷 19 號	4	加強磚造

伍、現況分析

◎周邊公共設施

本都市更新單元範圍鄰近台北車站特定專用區，商業活動十分發達，周邊有火車站、捷運站、市場及公園。



圖例及說明




- | | | | |
|----|----------------------|------------|------------|
| 商 | 商業區 | 機 | 機關用地 |
| 住 | 住宅區 | 機 | 變更商業區為機關用地 |
| 保 | 保存區 | 變 | 變電所用地 |
| 商三 | 第三種商業區 | 新 | 新設用地 |
| 住四 | 第四種住宅區 | 鐵 | 鐵路用地 |
| 道 | 道路用地 | 西 | 國小用地 |
| 轉 | 轉運站用地 | 國中 | 國中用地 |
| 交 | 交通用地 | 公 | 公園用地 |
| 交廣 | 交通廣場用地 | 市 | 市場用地 |
| 綠 | 綠地用地 | 廣 | 廣場用地 |
| 暫 | 暫予保留範圍(另案辦理) | 更新單元 | 更新單元 |
| 環 | 變更公園用地為圓環專用區(兼供市場使用) | 更新單元500M範圍 | 更新單元500M範圍 |
| 環 | 變更道路用地為圓環專用區(兼供市場使用) | | |

陸、細部計畫及其圖說



使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
第三種商業區	1,438.00	65%	934.70	560%	8,052.80
道路用地	11.00	-	-	-	-
總計	1,449.00		934.70		8,052.80

圖例及說明

 更新單元	 商業區	 道路用地
--	---	--

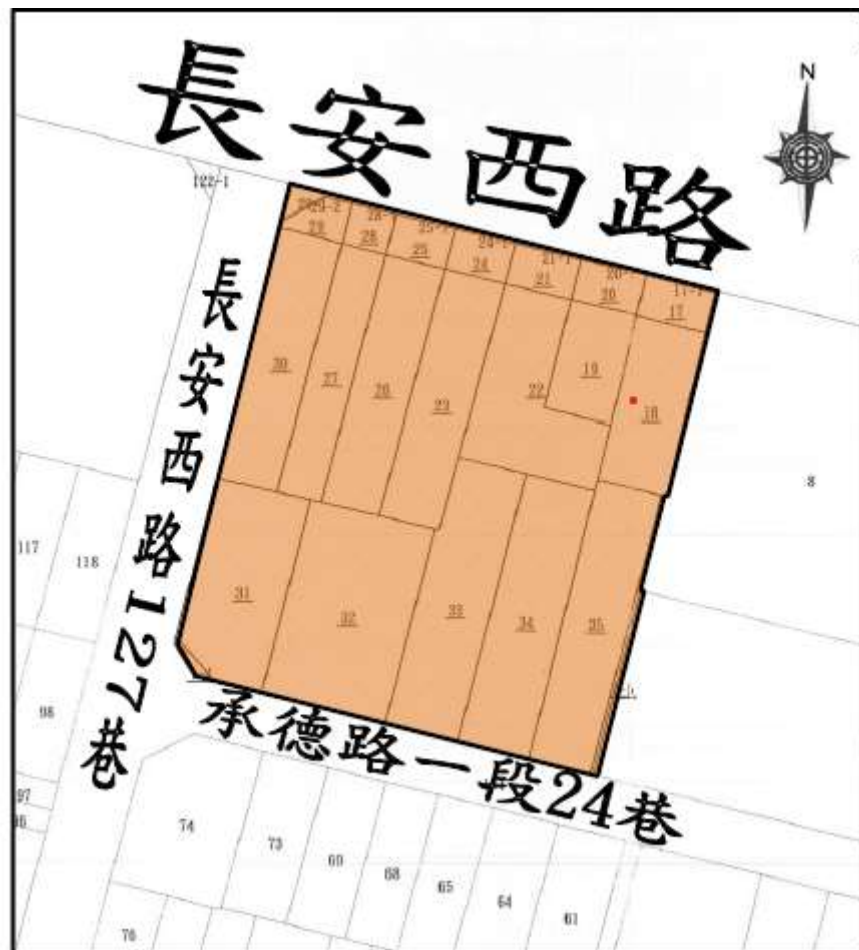
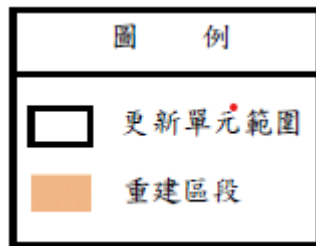
柒、處理方式及其區段劃分

◎處理方式

本更新單元擬採「全區拆除重建」之方式辦理都市更新事業。

◎區段劃分

本案將更新單元全區劃為重建區段實施都市更新事業。



捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

(一) 公共設施興修或改善之項目

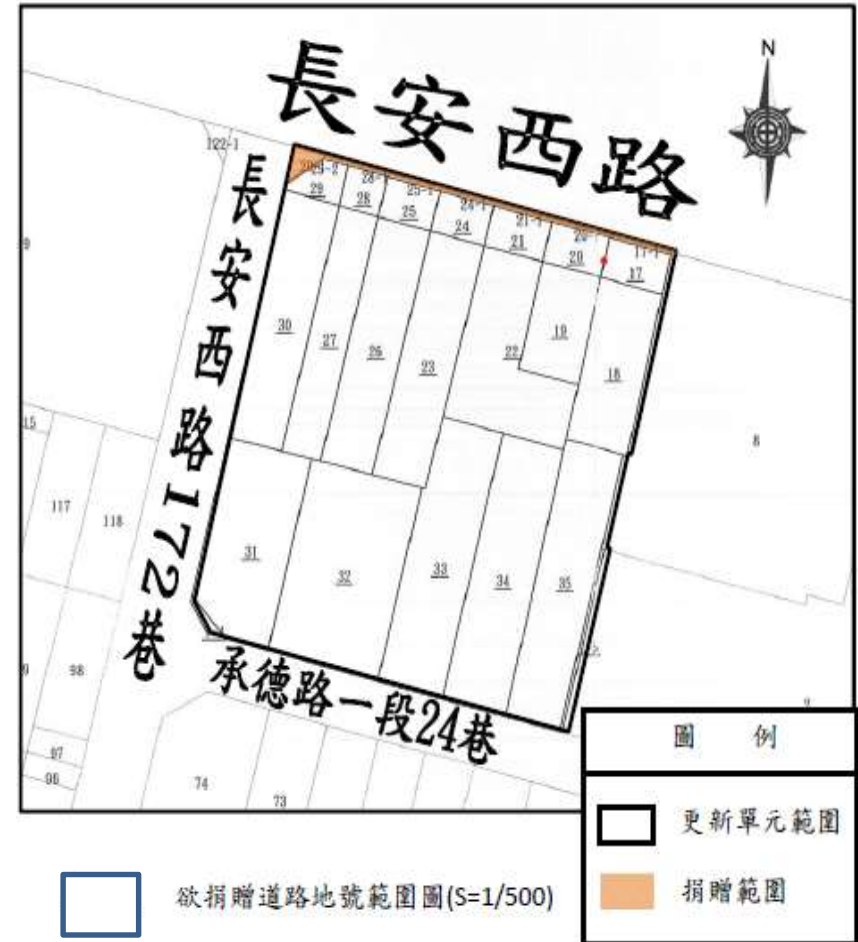
本案將捐贈更新單元內之計畫道路所有權予臺北市政府。

(二) 現況說明

更新單元西北側長安西路及長安西路172巷之道路截角分割完竣為29-1及29-2地號，北側長安西路分割出17-1、20-1、21-1、24-1、25-1、28-1地號之道路用地，上述8筆土地權屬仍為私有，現有建築物座落於上述道路地，待建物拆除重建後將捐贈本計畫道路產權予臺北市政府。

(三) 捐贈範圍說明

事業計畫範圍內17-1、20-1、21-1、24-1、25-1、28-1、29-1、29-2地號土地之使用分區屬道路用地，本案擬捐贈分割出之道路截角產權予臺北市政府，面積11 m²，公告現值共計6,281,000元，



捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

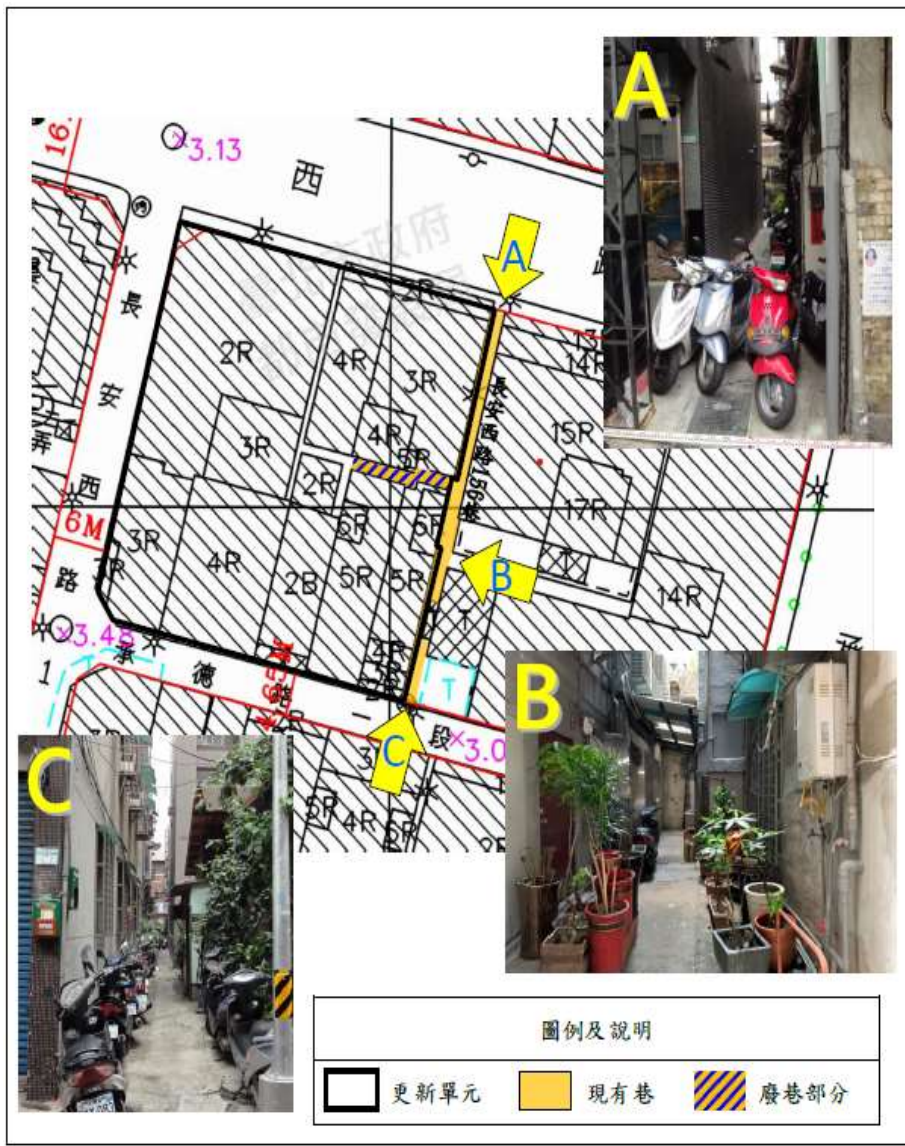
本更新單元內之現有巷，依臺北市都市更新自治條例第10條第2款規定「同一街廓內單向出口之現有巷自底端逐步廢止者」，與都市更新事業計畫併案審議予以廢止。

(一) 巷道位置

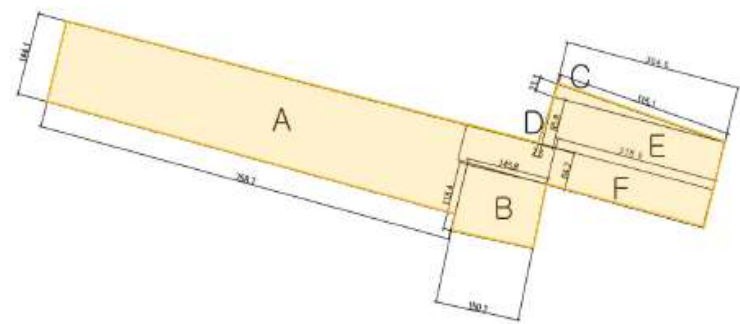
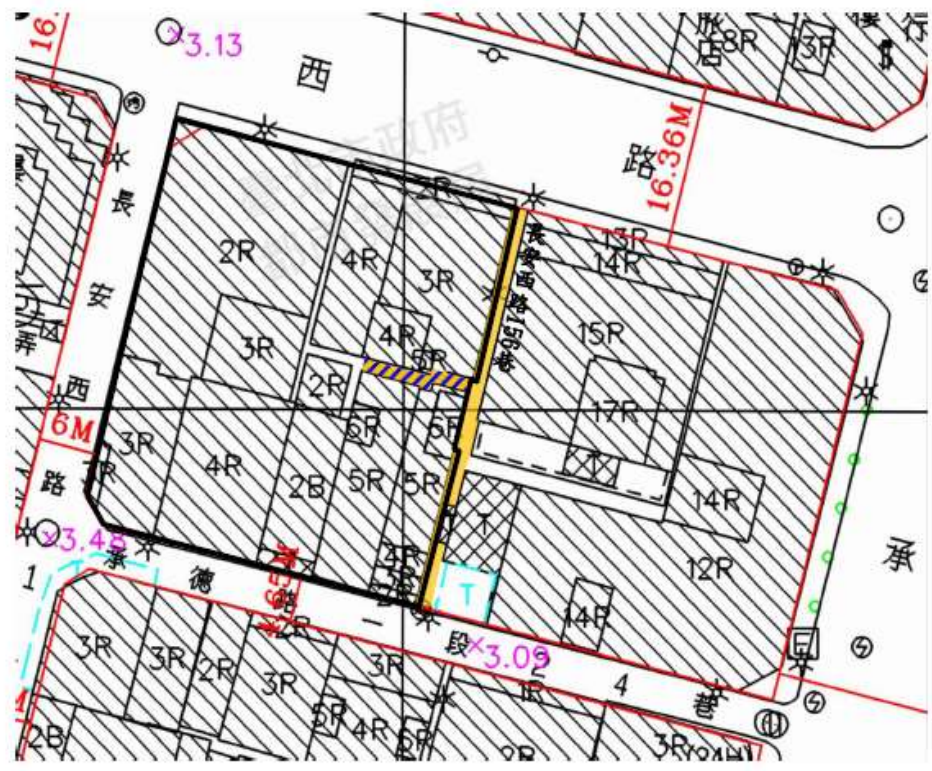
欲廢除之現有巷道為長安西路156巷(部分)，該巷道位置詳圖 9-1。經建物套繪圖詳圖3-3及臺北市政府核發之建築線指示圖(詳附錄16)確認，此長安西路156巷非屬指定建築線之巷道。

(二) 巷道概況

本更新單元周邊之計畫道路業已開闢完成。該現有巷僅單向出口，故將此現有巷依臺北市都市更新自治條例第10條第2款「同一街廓內單向出口之現有巷自底端逐步廢止者」之規定廢止此現有巷於基地內之部分，廢止之面積共 18.34 m²，



捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫



- A: $1.44 \times 7.57 + 0.63 \times 1.46 = 11.82\text{m}^2$
- B: $1.46 \times 1.18 = 1.72\text{m}^2$
- C: $0.23 \times 3.15 / 2 = 0.36\text{m}^2$
- D: $0.07 \times 0.86 / 2 = 0.03\text{m}^2$
- E: $3.05 \times 0.86 = 2.62\text{m}^2$
- F: $2.79 \times 0.64 = 1.79\text{m}^2$
- A+B+C+D+E+F=
 $11.82 + 1.72 + 0.03 + 0.36 + 2.62 + 1.79 = 18.34\text{m}^2$

擬廢止之基地內現有巷面積: 18.34m^2

圖例及說明					
	更新單元		現有巷		廢巷部分

現有巷面積計算圖

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃為重建區段，無整建或維護計畫。

拾、重建區段之土地使用計畫

◎容積獎勵項目

更新單元範圍法定容積：8052.80m²(2435.97坪)

獎勵種類	項目	獎勵內容	獎勵額度	
都更容積獎勵辦法	△F6	通知限期拆除、補強或結構安全性能評估未達最低等級	644.22m ² (194.88坪)	8.00%
	△F8	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地	79.43m ² (24.03坪)	0.99%
	△F10	候選綠建築證書及通過分級評估	483.17m ² (146.16坪)	6.00%
	△F11	候選智慧建築證書及通過分級評估	483.17m ² (146.16坪)	6.00%
	△F13	耐震設計	805.28m ² (243.60坪)	10.00%
	△F14	時程獎勵	402.64m ² (121.80坪)	5.00%
		容積小計		2,869.21m ² (876.10坪)

※ 實際獎勵額度依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

拾、重建區段之土地使用計畫

◎容積獎勵項目

更新單元範圍法定容積：8052.80m²(2435.97坪)

獎勵種類	項目	獎勵內容	獎勵額度	
			容積	百分比
臺北市 都市更新 容積獎勵 辦法(上限 20%)	都市環境之 貢獻	建築規劃設計(二)	80.53m ² (24.36坪)	1.00%
		建築規劃設計(三)	300.00m ² (90.75坪)	3.73%
		建築規劃設計(四)	241.58m ² (73.08坪)	3.00%
	新技術之應 用	提供充電汽機車位	80.53m ² (24.36坪)	1.00%
	有助於都市 更新事業之 實施	促進都市更新(二)	86.33m ² (31.36坪)	1.07%
		容積小計	788.97m ² (238.66坪)	9.80%
		總計	3,607.45m ² (1,091.25坪)	44.80%
		允建總容積	11,660.25 m² (3,527.23坪)	

※ 實際獎勵額度依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

拾、重建區段之土地使用計畫

◎ 建築概要

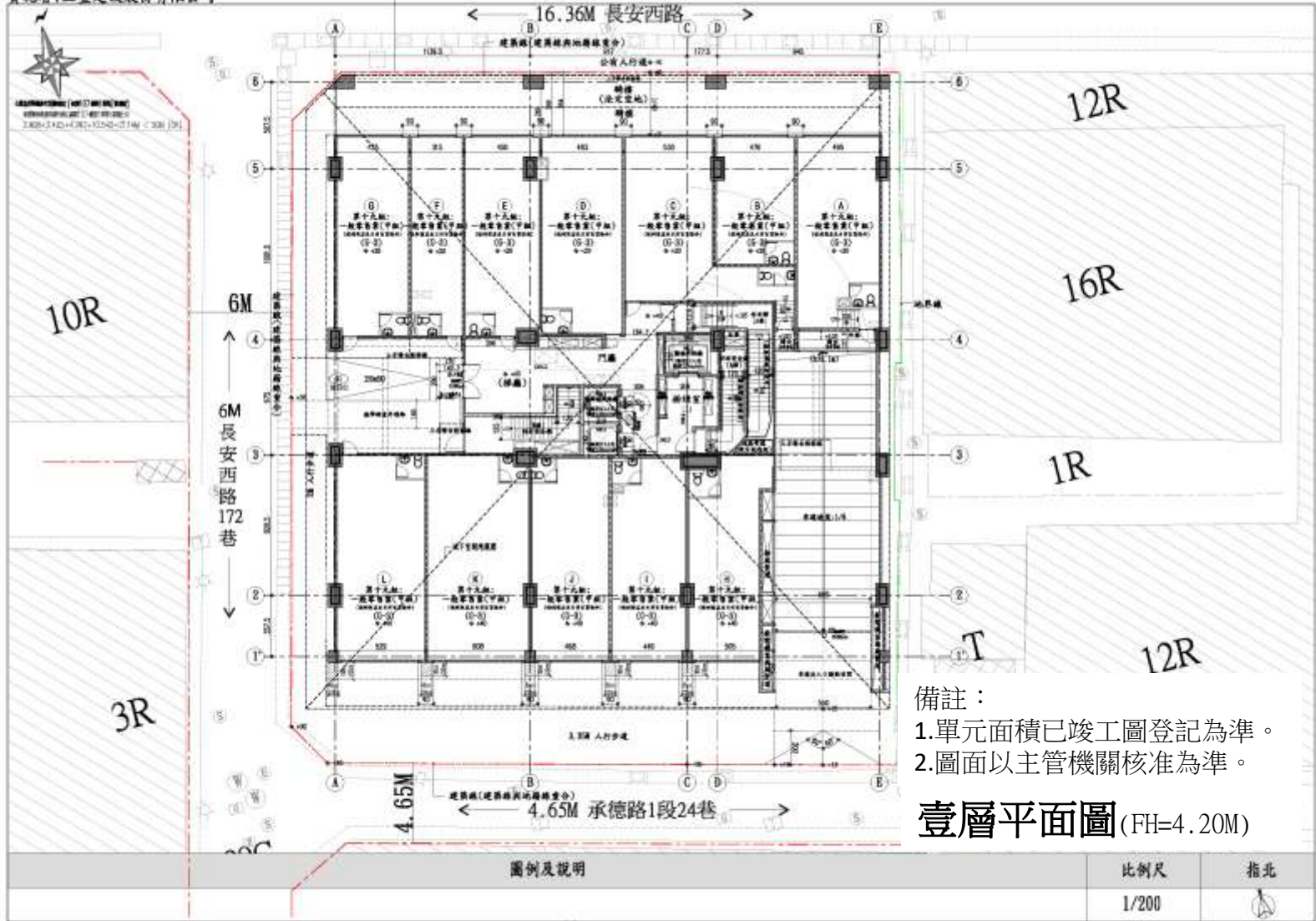
建築面積檢討表

項 目	內 容								
地段地號	臺北市大同區市府段三小段1-4地號等29筆土地								
基地使用分區	第三種商業區、道路用地								
樓本面積	第三種商業區	騎樓	50.94㎡	1438.00-50.94=1387.06㎡ 50.94+1387.06=1438.00㎡				合計:1438.00+11.00=1449.00㎡	
		其他	1438.00-50.94=1387.06㎡						
	道路	11.00㎡	11.00㎡						
法定建蔽率(%)	65%								
允建容積樓地板面積(㎡)	基準容積	1438.00*560%=8052.80㎡						合計:8052.80+3623.88=11676.68㎡	
	更新容積獎勵	都更:8052.80*45%=3623.88㎡							
允建容積率(%)	11676.68/1438.00*100%=812.01%								
實設建築面積(㎡)	884.10+50.94+10.35=945.39㎡								
實設建蔽率(%)	(884.10+10.35)/(1438.00-50.94)*100%=64.49% < 65% (ok)								
實設容積樓地板面積(㎡)	11674.92㎡								
實設容積率(%)	11674.92/1438.00*100%=811.89% < 812.01% (ok)								
實設空地面積(㎡)	1438.00-945.39=492.61㎡								
樓層別	用途	樓地板面積	梯廳面積	陽台面積	安全網/緊急升降機/新煙空/機電設備空間/...	容積樓地板面積	戶數	樓高(M)	
地下貳至地下伍層	停車空間	1186.13㎡*4						3.20	
地下壹層	防空避難室兼停車空間	1186.13㎡						3.70	
騎樓		50.94㎡							
壹層	一般零售業(甲組)	659.00㎡	884.10㎡	46.84㎡	76.18㎡(上方投影)	94.76㎡	12	4.20 (GL+20)	
	公共空間	156.41㎡							
貳層	車道	68.69㎡	920.97㎡	79.26㎡	80.13㎡	144.37㎡	12	3.20	
	一般事務所	608.84㎡							
參層	公共空間	312.13㎡	621.78㎡	64.16㎡	52.62㎡	254.77㎡	4	3.20	
	集合住宅	290.62㎡							
肆至拾肆層	公共空間	331.16㎡	621.78㎡*11	64.16㎡*11	52.62㎡*11	67.96㎡*11	8*11	3.20*11	
	集合住宅	477.43㎡							
拾伍至貳拾貳層	公共空間	144.35㎡	513.18㎡*8	61.72㎡*8	52.39㎡*8	67.84㎡*8	8*8	3.20*8	
	集合住宅	374.34㎡							
貳拾參至貳拾肆層	公共空間	138.84㎡	481.42㎡*2	64.06㎡*2	47.10㎡*2	67.94㎡*2	8*2	3.20*2 建築物高度78.00m	
	集合住宅	337.19㎡							
屋突二		141.67㎡						3.20	
屋突二		141.67㎡						2.80	
屋突三		141.67㎡						3.00	
小計		20741.31㎡	1517.90㎡	1301.07㎡	1920.06㎡	11506.36㎡	196戶	屋突9.0m	
機電空間檢討	1920.06㎡ > 11676.68*15% = 1751.50㎡ 1920.06-1751.50=168.56㎡(計入容積)				第二類(多戶住宅):884.10-659.00+74.03+4.23+821.78+821.78*11+513.18*8+481.42*2=12833.00㎡ 第三類(一般零售業甲組):659.00㎡ 第五類(一般事務所):920.97-74.03-4.23=842.71㎡				
容積樓地板檢討	11506.36+168.56=11674.92㎡ < 11676.68㎡ (OK)								
停車數量檢討	實設汽車位(輛)	第二類(多戶住宅): 12833.00/120=107輛	法定: 107+07+09=123輛, 自設02輛, 實設: 125輛						
		第三類(一般零售業甲組): 659.00/100=07輛							
		第五類(一般事務所): 842.71/100=09輛							
	實設機車位(輛)	第二類(多戶住宅): 12833.00/100=129輛	法定: 129+04+07=140輛, 自設02輛, 實設: 142輛						
	第三類(一般零售業甲組): 659.00/200=04輛								
	第五類(一般事務所): 842.71/140=07輛								
法定裝卸位	一般零售業、一般事務所		659.00+842.71=1501.71㎡ 1000㎡ < 1501.71㎡ < 2000㎡, 應設1輛						
工程造價	建築工程: 20741.31*20, 740=430, 174, 769. 元整								

※本案建築規劃內容，將以臺北市都市設計審議會及臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

拾、重建區段之土地使用計畫

實施者：三豐建設股份有限公司



備註：
 1. 單元面積已竣工圖登記為準。
 2. 圖面以主管機關核准為準。

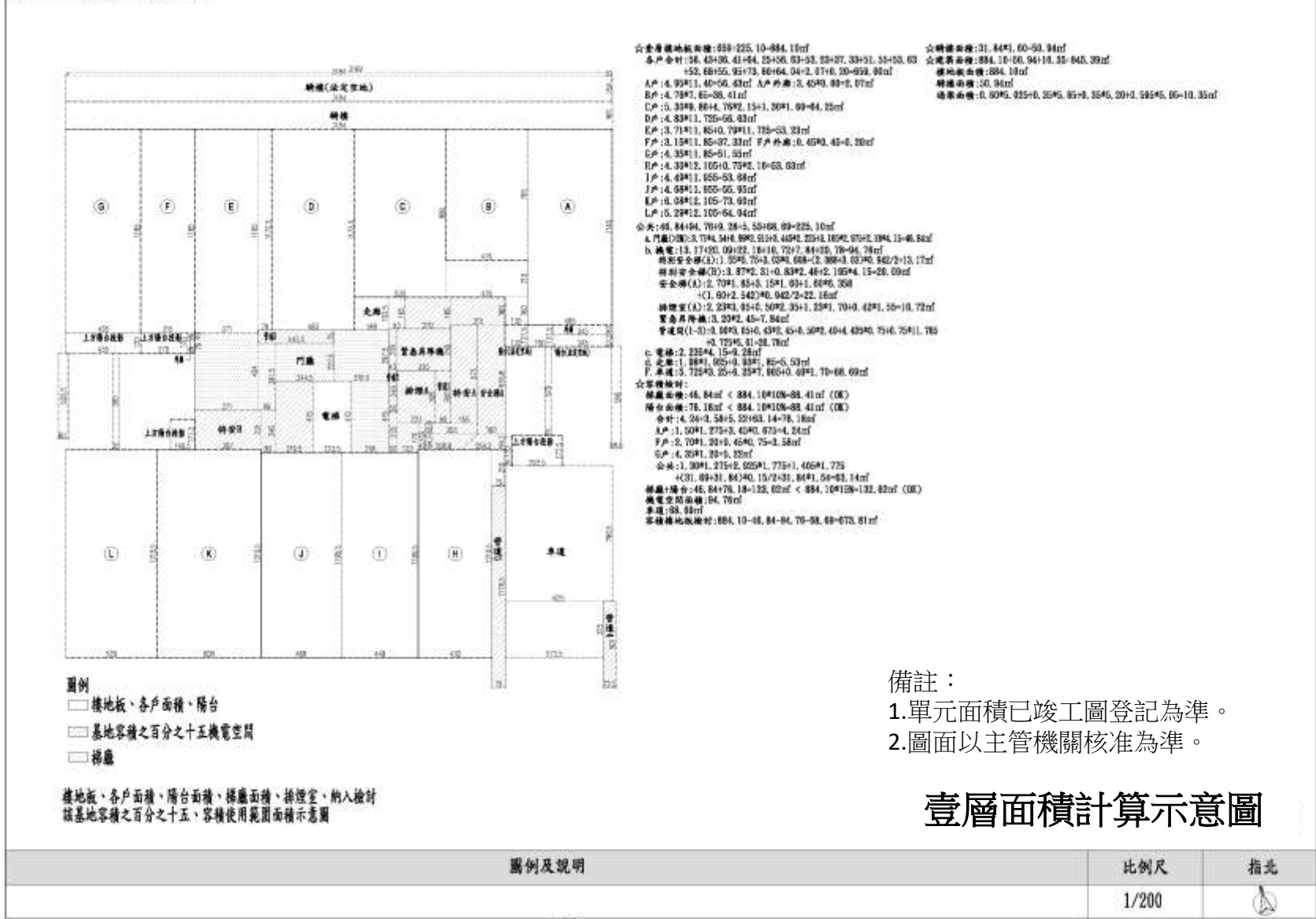
壹層平面圖 (FH=4.20M)

圖9-

擬定臺北市大同區市府段三小段1-4地號等29筆土地都市更新事業計畫案

拾、重建區段之土地使用計畫

實施者：三豐建設股份有限公司



備註：
 1.單元面積已竣工圖登記為準。
 2.圖面以主管機關核准為準。

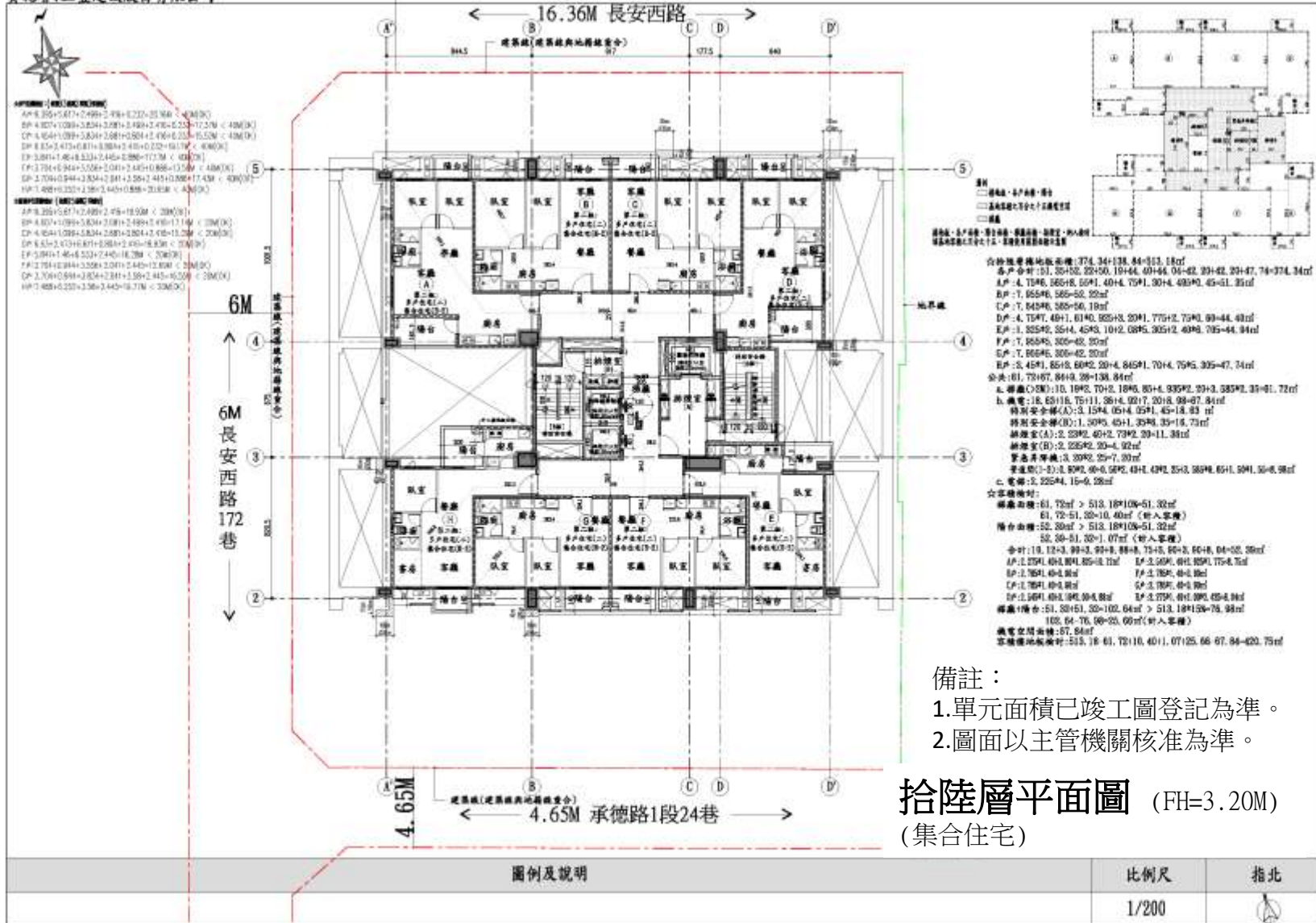
壹層面積計算示意圖

圖例及說明

比例尺	指北
1/200	

拾、重建區段之土地使用計畫

實施者：三豐建設股份有限公司

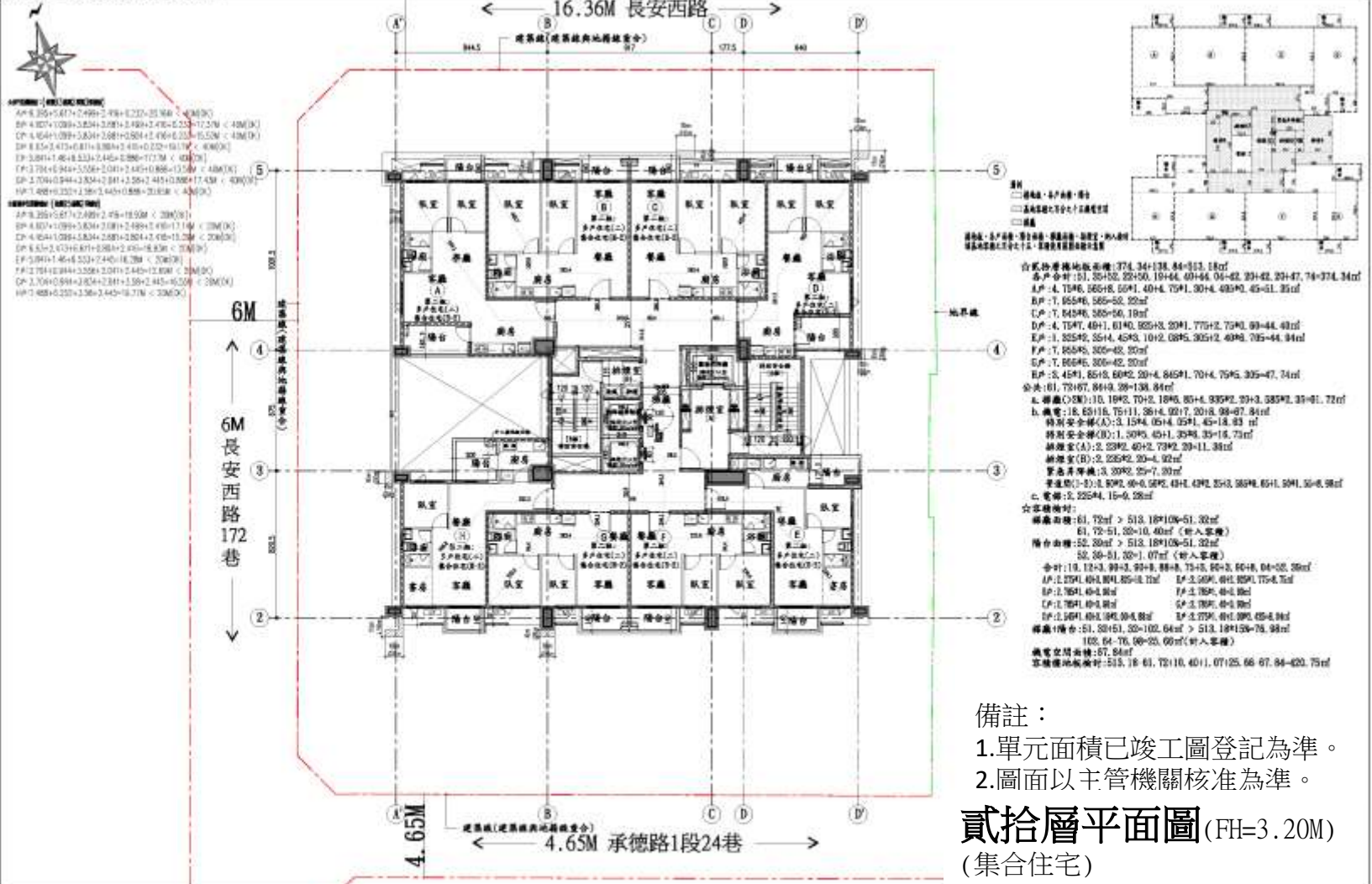


備註：
 1.單元面積已竣工圖登記為準。
 2.圖面以主管機關核准為準。

拾陸層平面圖 (FH=3.20M)
(集合住宅)

拾、重建區段之土地使用計畫

實施者：三豐建設股份有限公司



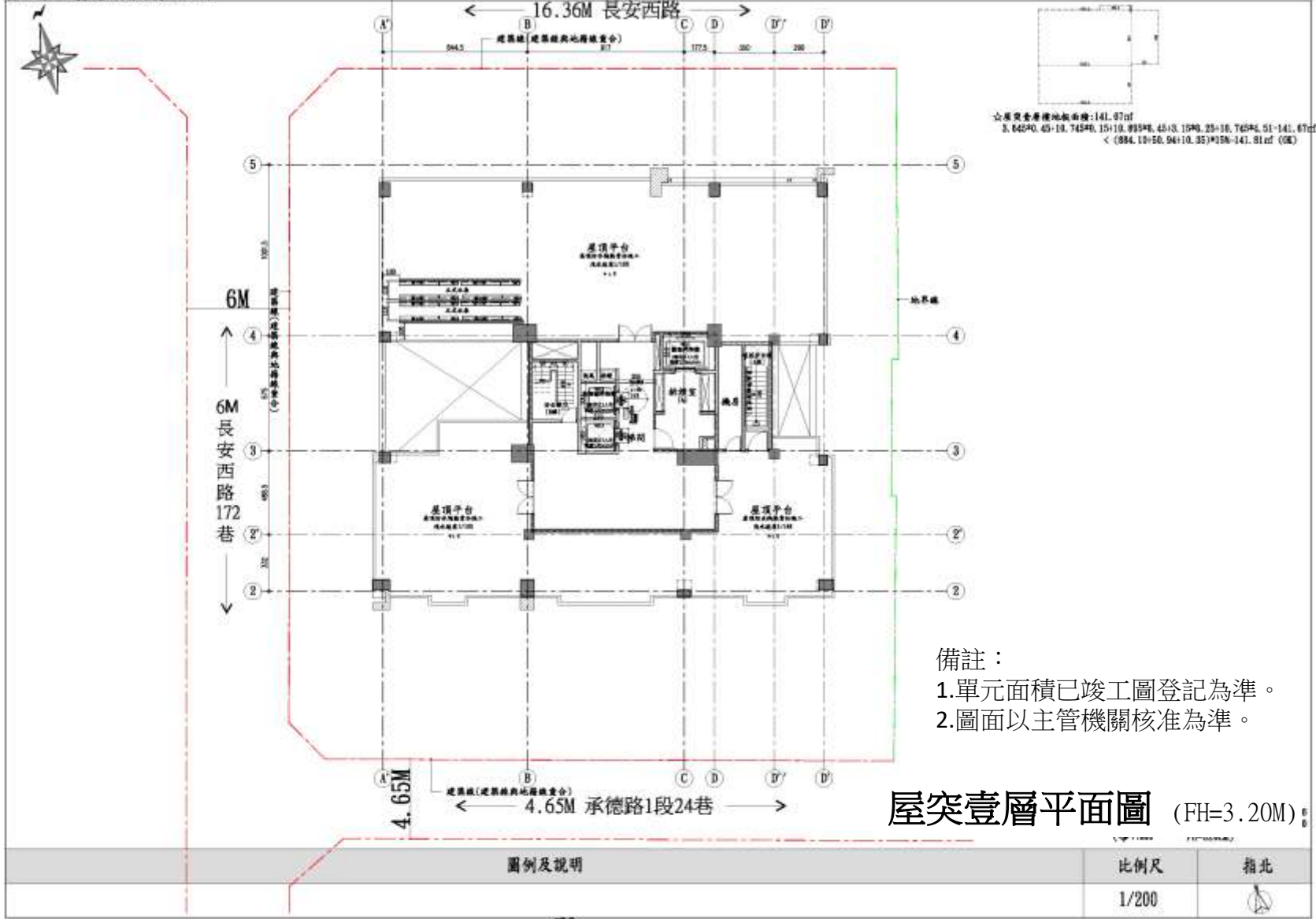
備註：
 1.單元面積已竣工圖登記為準。
 2.圖面以主管機關核准為準。

貳拾層平面圖 (FH=3.20M) (集合住宅)

比例尺	指北
1/200	

拾、重建區段之土地使用計畫

實施者：三豐建設股份有限公司



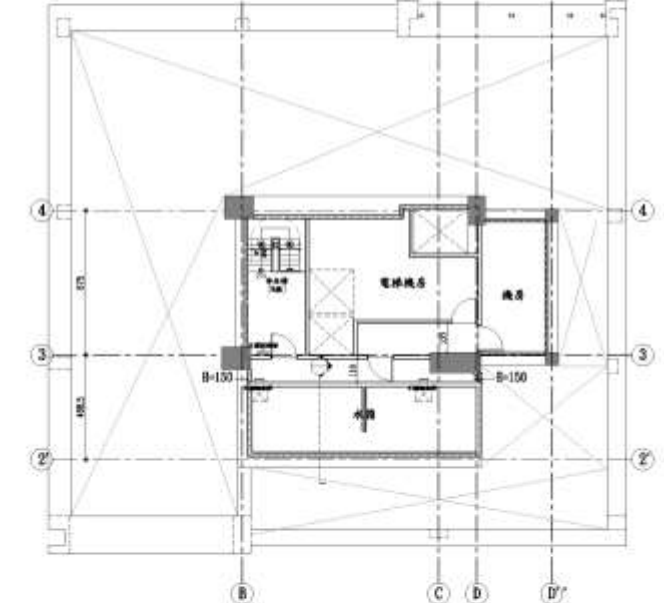
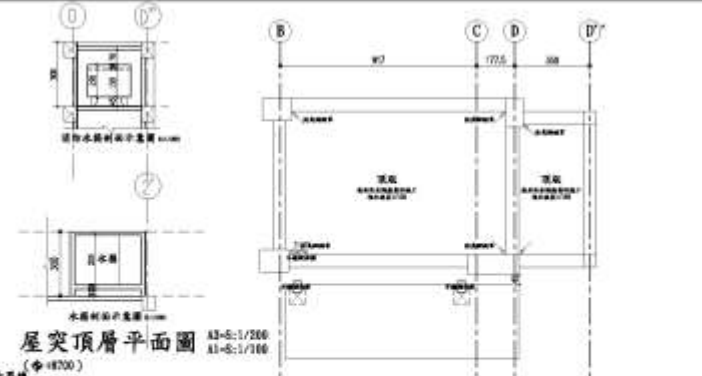
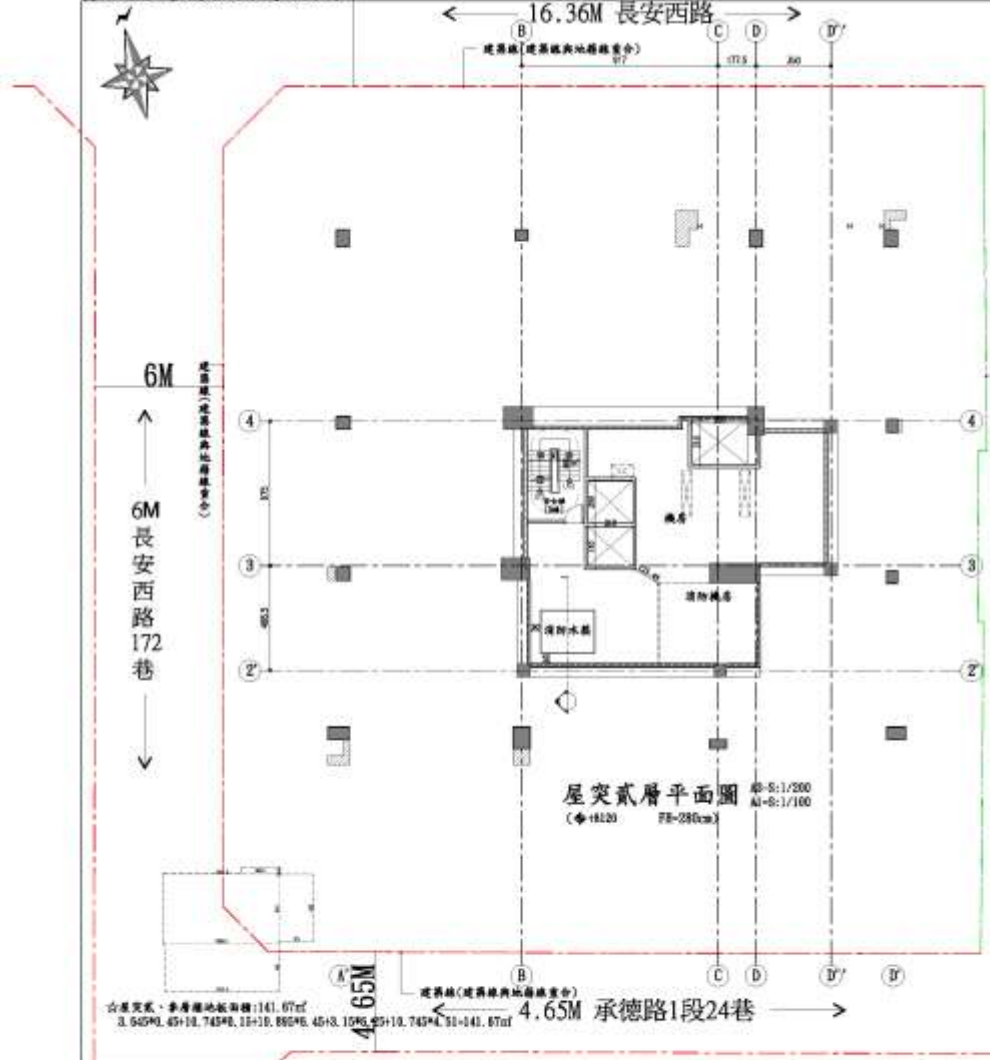
☆屋突壹層樓地板面積:141.07㎡
S: 645*0.45+19.745*0.15+10.895*0.45+3.19*0.25+10.745*0.51+141.07㎡
< (884.10+50.94+10.35)*0.50=141.81㎡ (0%)

備註：
1.單元面積已竣工圖登記為準。
2.圖面以主管機關核准為準。

屋突壹層平面圖 (FH=3.20M)

拾、重建區段之土地使用計畫

實施者：三豐建設股份有限公司



圖例及說明

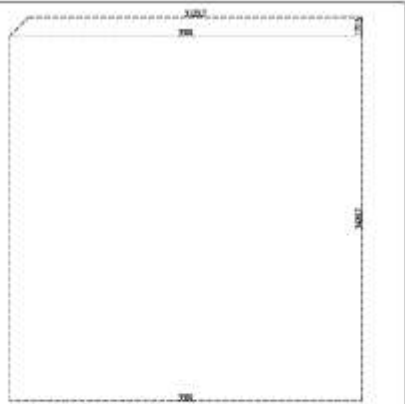
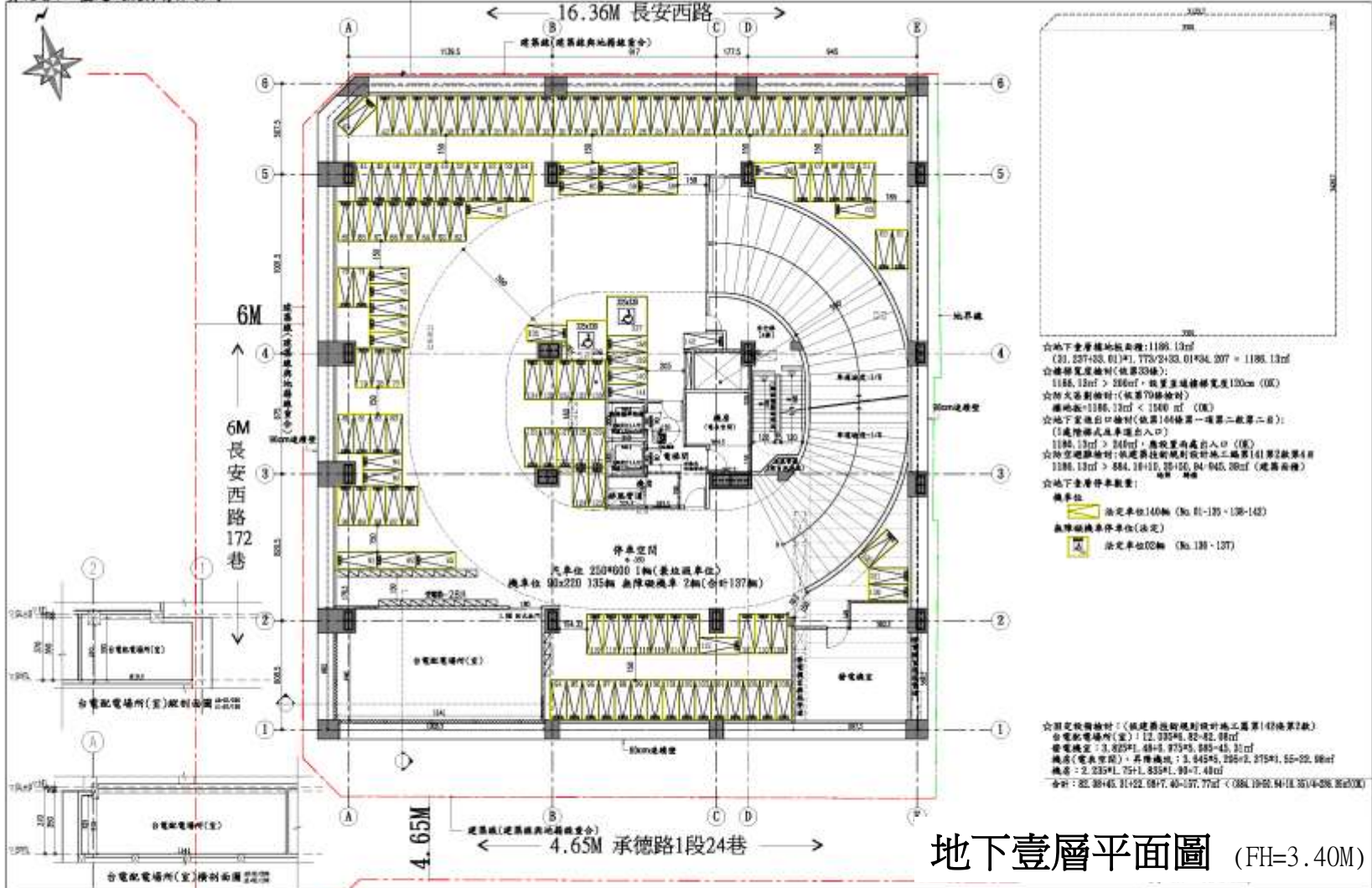
比例尺	指北
1/200	

圖9-

擬定臺北市大同區市府段三小段1-4地號等29筆土地都市更新事業計畫案

拾、重建區段之土地使用計畫

實施者：三豐建設股份有限公司



地下室層樓地板面積:1189.13mf
 (31.237+33.613)*1.75/2+33.01*34.207 = 1189.13mf
 台電梯寬度總計(依第33條):
 1186.13mf > 286mf, 設置垂直梯梯寬度120cm (OK)
 消防大室總計(依第70條檢討):
 總面積=1186.13mf < 1540 mf (OK)
 地下室進出口總計(依第144條第一項第二款第二目):
 (1)進梯梯式進車道出入口:
 1186.13mf > 244mf, 無設置垂直出入口 (OK)
 消防室總計(依建築技術規則附錄三第141第2款第4目):
 1186.13mf > 884.18+126.22+26.84+28mf (建築面積)

地下室層樓停車數量:

機車位	汽車位
<ul style="list-style-type: none"> 法定單位140輛 (No. 01-125 ~ 138-142) 無障礙機車停車位(法定) 	<ul style="list-style-type: none"> 法定單位02輛 (No. 128 ~ 127)

訂定設備總計:(依建築技術規則附錄三第142條第2款)
 台電配電場所(室):11.335*4.82=52.38mf
 發電機室:3.825*1.68=6.4155, 885=45.11mf
 發電房(電表室):3.845*5.255=2.011, 55=29.98mf
 機房:2.235*1.75=1.831, 98=7.48mf
 合計:82.38+45.11+22.98+7.45=117.77mf < (884.18+26.84+126.22+28)mf(OK)

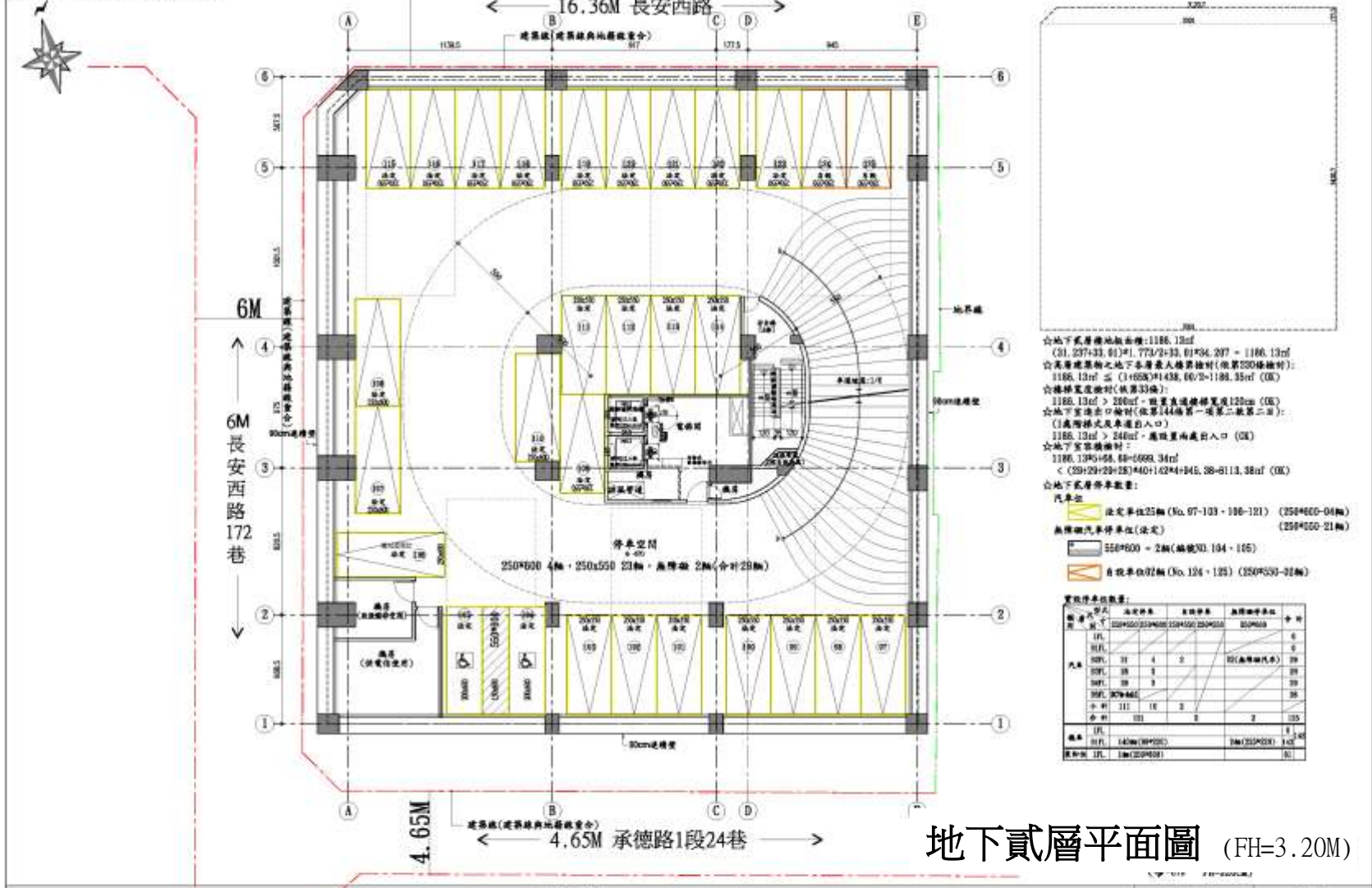
地下壹層平面圖 (FH=3.40M)

比例尺	指北
1/200	

擬定臺北市大同區市府段三小段1-4地號等29筆土地都市更新事業計畫案

拾、重建區段之土地使用計畫

實施者：三豐建設股份有限公司



☆地下二層樓地庫面積：1186.13㎡
 (31.237x33.81)±1.773/2+33.81x34.207 = 1186.13㎡
 ☆高層建築地下各層最大樓層面積(依第330條檢附)：
 1186.13㎡ < (1+0.028)×1438.46/2=1198.35㎡ (OK)
 ☆樓層設置高度(依第33條)：
 1186.13㎡ > 250㎡，應至少連續樓層或120mm (OK)
 ☆地下室出入口檢附(依第144條第一項第二款第二目)：
 1186.13㎡ > 240㎡，應設置兩處出入口 (OK)
 ☆地下室容積檢附：
 1186.13㎡×0.65 = 669.984㎡
 < (20H+29+28)×40+1.02×4+84.5 = 811.338㎡ (OK)
 ☆地下室停車數量：

- 汽車位
- 法定車位25輛 (No. 07-103 + 106-121) (250×600-04輛)
 - 無障礙汽車停車位(法定) (250×600-21輛)
 - 550×600 = 2輛(編號01.104 + 105)
 - 自設車位32輛 (No. 124 + 125) (250×500-32輛)

實際停車數量：

樓層	車位	法定車位	自設車位	無障礙車位	合計
汽車	1F	25	0	0	25
	2F	0	0	0	0
	3F	0	0	0	0
	4F	0	0	0	0
	5F	0	0	0	0
合計	25	0	0	0	25
	0	0	0	0	0

地下貳層平面圖 (FH=3.20M)

圖例及說明

備註：
 1.單元面積已竣工圖登記為準。
 2.圖面以主管機關核准為準。

比例尺	指北
1/200	

拾、重建區段之土地使用計畫

實施者：三豐建設股份有限公司

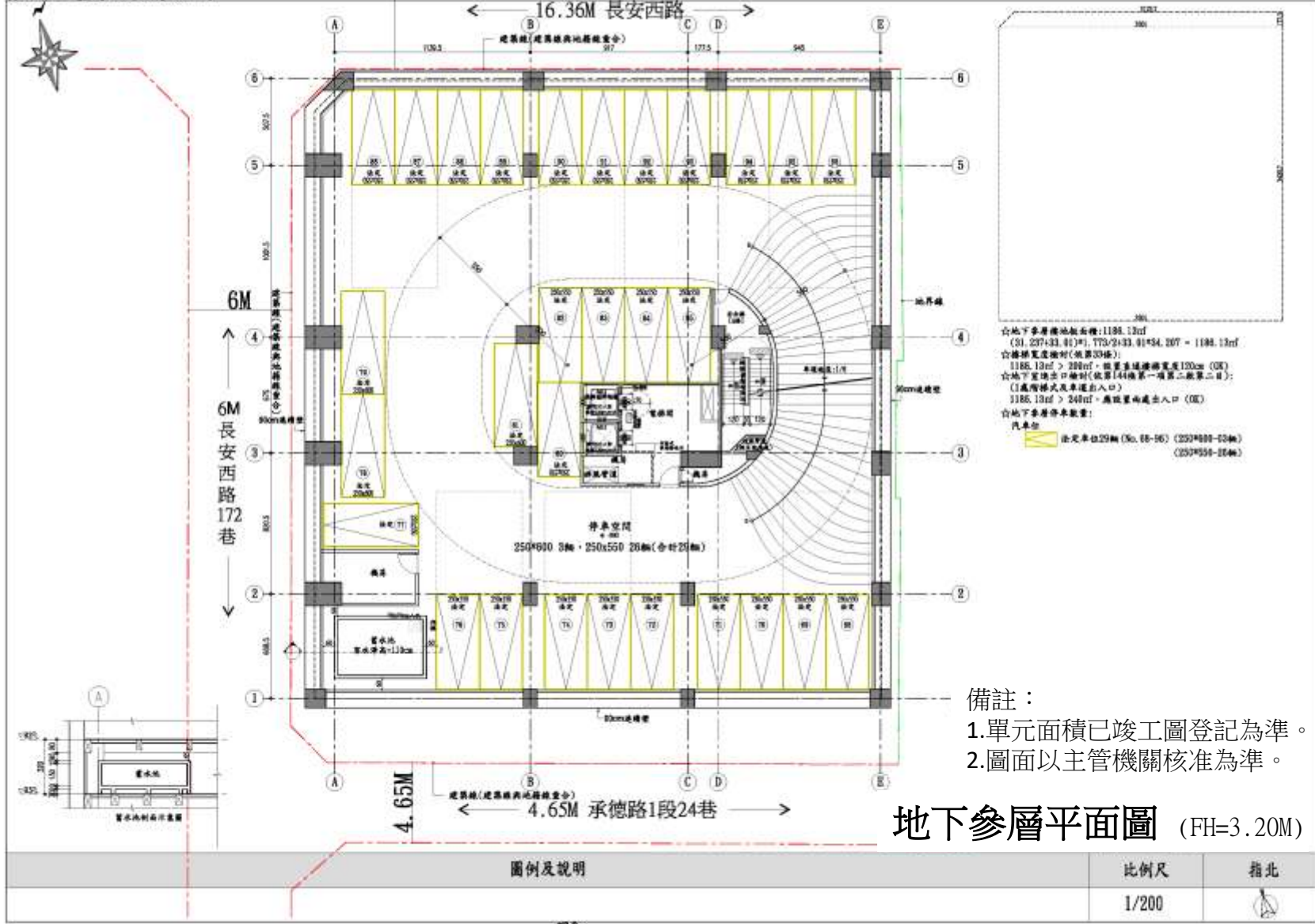
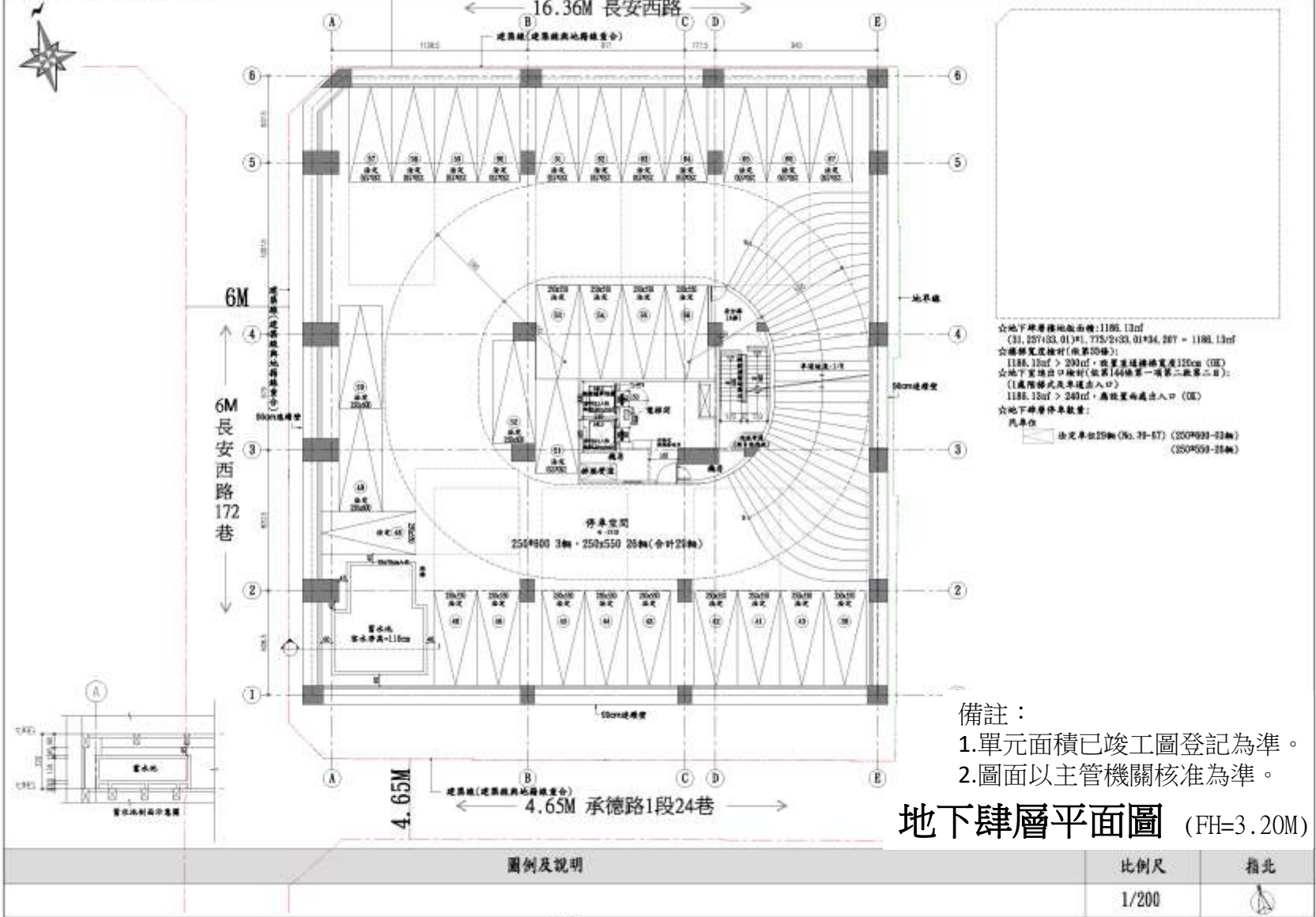


圖9-

擬定臺北市大同區市府段三小段1-4地號等29筆土地都市更新事業計畫案

拾、重建區段之土地使用計畫

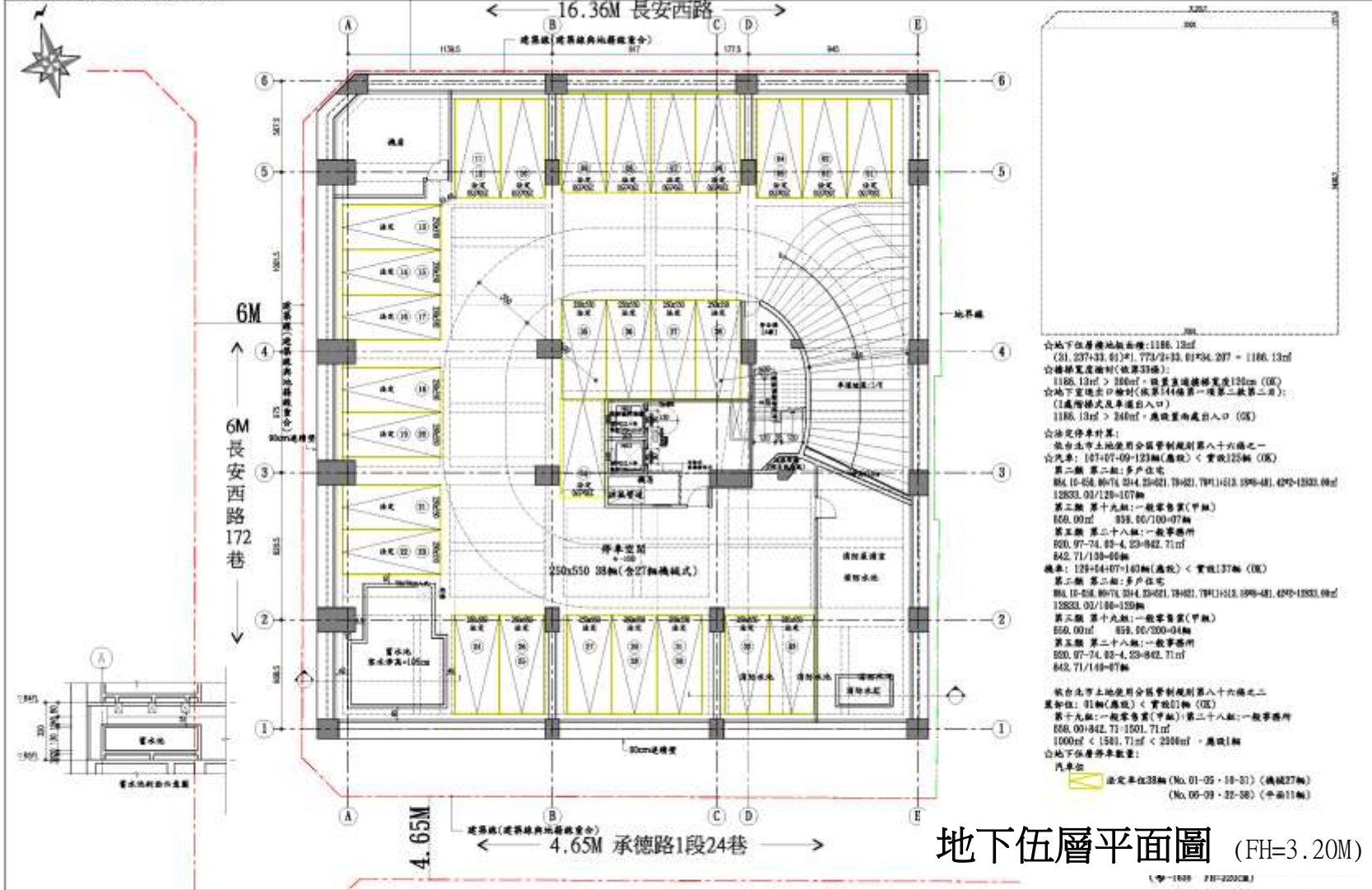
實施者：三豐建設股份有限公司



擬定臺北市大同區市府段三小段1-4地號等29筆土地都市更新事業計畫案

拾、重建區段之土地使用計畫

實施者：三豐建設股份有限公司



地下伍層平面圖 (FH=3.20M)

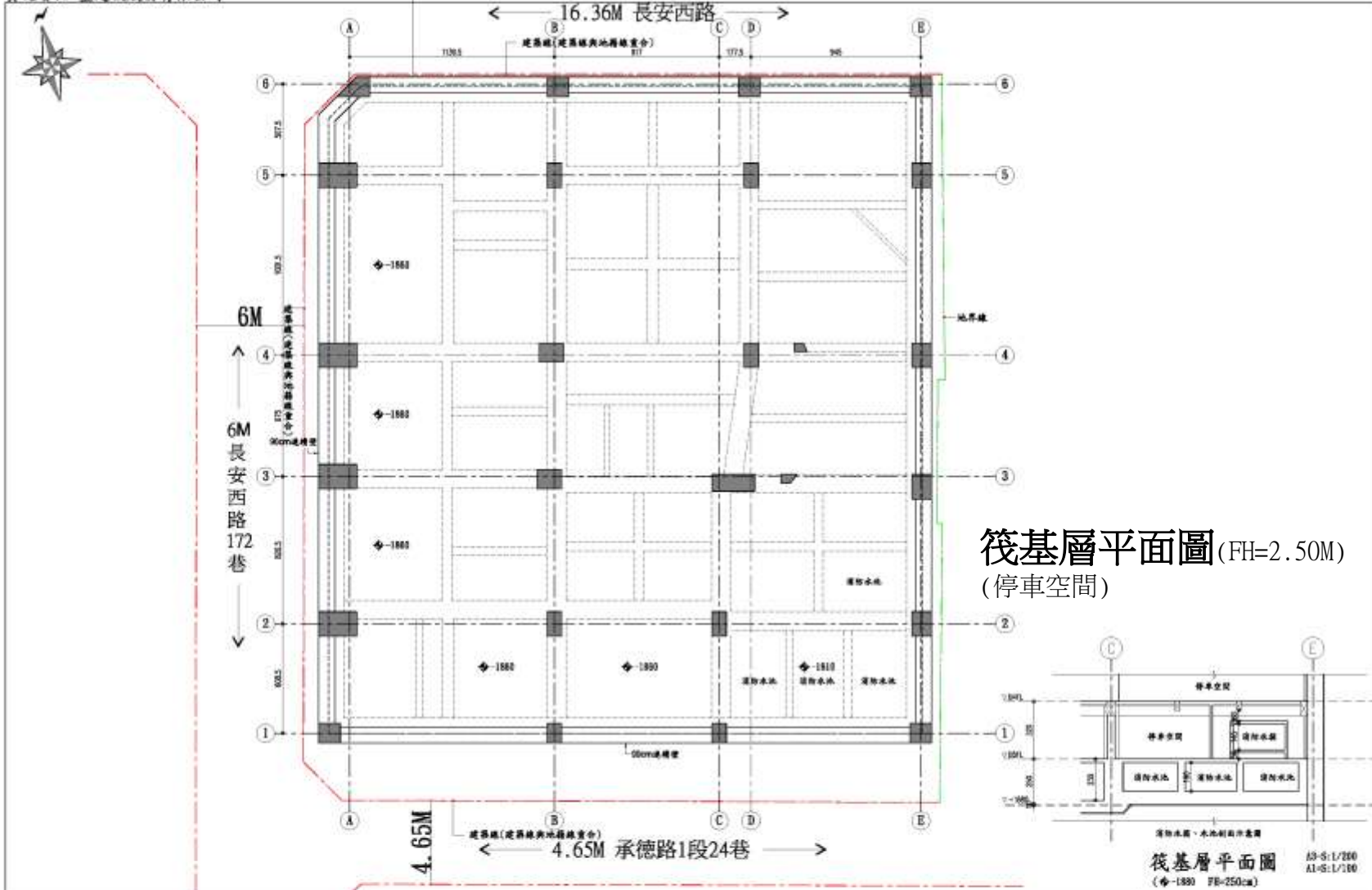
圖例及說明

備註：
 1.單元面積已竣工圖登記為準。
 2.圖面以主管機關核准為準。

比例尺	指北
1/200	

拾、重建區段之土地使用計畫

實施者：三豐建設股份有限公司



圖例及說明

- 備註：
- 1.單元面積已竣工圖登記為準。
 - 2.圖面以主管機關核准為準。



拾、重建區段之土地使用計畫

◎ 建築物量體、
造型、色彩、



※本案建築規劃內容，將以
臺北市都市更新及爭議處理
審議會審議結果為準。

【正面透視圖】

拾壹、都市設計與景觀計畫

◎綠建築計畫

- 生物多樣性指標
- 綠化量指標
- 基地保水指標
- 日常節能指標
- CO₂減量指標
- 廢棄物減量指標
- 室內環境指標
- 水資源指標
- 污水垃圾指標



等級分布(本案擬申請銀級)

綠建築評量等級 (得分概率分佈)	合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
免評生物多樣性指 標時總得分RS範圍	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	<input type="checkbox"/> $53 \leq RS$

拾壹、都市設計與景觀計畫

2024年版標章評估體系



等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
得分	60分~69分	70分~99分	100分~129分	130分~149分	150分以上



本案擬申請

拾貳、實施方式及有關費用分擔

◎實施方式

透過權利變換方式實施更新重建工作。

◎有關費用分擔

按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例，計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用項目與分擔方式，依臺北市都市發展局 113年 10月 30日公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」內提列項目編列。

拾叁、拆遷安置計畫

◆ 地上物之拆除由實施者統一代為拆除。

◆ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定辦理：

- 實施者應於權利變換計畫核定發布日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。
- 前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

◆ 合法建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費：依都市更新條例第57條規定辦理，有關補償單價及租金水準應由實施者委託專業估價者查估後評定之，實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準。

◎成本分析

總項目	項目	金額	備註說明
工程費用	重建費用	1,988,477,514元	包含新建工程、公寓大廈管理基金、外接水電管線工程費等
	公共設施費用	-元 -	
	小計	元	
權利變換費用	建築師建築設計費	31,627,234元	
	都市更新規劃費	7,340,000元	本案依都市更新規劃費及不動產估價費，並含更新前測量費用。本項目依台北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列。
	不動產估價費	6,300,000元	
	更新前測量費	101,500元	
	土地改良物拆遷補償及安置費	97,641,145元	合法建築物拆遷補償費、安置費
	地籍整理費	3,220,000元	以每戶20,000元/戶提列
	其他必要費用	-元 -	
	小計	146,629,879元	
貸款利息		96,701,582元	
稅捐		26,248,673元	包含印花稅及營業稅。
管理費用		588,465,073元	包含人事行政、營建工程、銷售、風險、信託等。
容積移轉費用		-元	本案無。
共同負擔費用總計		29億9,454萬4,344元	

※ 本案共同負擔之計算將依權利變換計畫之評價基準日為基準，並以權利變換計畫核定內容為準。

※ 本案都市更新事業計畫內容，將以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

拾伍、管理維護計畫

◎管理委員會

服務範圍包含：公共設施、公共機電設備、公共環境衛生、供住戶公共使用之電器及其他設備之管理維護事項；管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項；公共安全之維護及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項；對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

◎住戶費用負擔及收支基準

- ✓公共設施使用費收入：由管理委員會統一收取，標準俟管委會成立時另訂之。
- ✓經常管理費：按月繳交，其標準按持有房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算。自交屋日起不論遷入與否一律全額收取。車位所有權人車位數按月繳交。
- ✓公共設備水電費：由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。
- ✓臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。
- ✓管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

◎住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務，如有其他未盡事宜，並同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

拾陸、效益評估

◆更新單元方面

- ✓ 為避免重大災害發生，促進地區環境安全及提升居住品質。
- ✓ 結合公私部門資源，鼓勵整合相關權利關係人，加速促成更新改建。
- ✓ 都市土地合理規劃，提高土地利用效益，帶動本基地及附近地區不動產價值。
- ✓ 規劃符合地區發展特色及經濟效益之產品，帶動地區發展契機。
- ✓ 合理規劃留設開放空間，提高社區居住生活環境品質。

◆公眾方面

- ✓ 設計符合地區特色之建築風格，美化市容觀瞻。
- ✓ 改善不良都市空間，消除危害社會安全死角。
- ✓ 創造地區再發展契機，營造都市環境新氣象。

拾陸、效益評估

◆政府方面

- ✓ 改善後車站地區環境，美化市容。
- ✓ 新增基地內停車位，降低社區車位負荷。
- ✓ 土地合理規劃有效利用，使不動產增值，商業收益提高，政府稅收。
- ✓ 重塑更新地區嶄新都市意象，可作更新示範案例。

◆鄰近地區方面

- ✓ 加速促成更新改建，活絡地區發展。
- ✓ 合理有效利用都市土地資源，創造及提升資產價值。
- ✓ 開發具地區特色及發展風格的都市活動空間，重塑嶄新都市意象。

拾柒、實施進度

更新單元公告	108.8.21
事業計畫自辦公聽會	114.11.2
事業計畫報核(168專案)	114.12
事業計畫核定	約8-10個月
擬訂權利變換計畫	約3-4個月
權利變換計畫報核(168專案)	116年初
權利變換計畫核定	約6-8個月
申請拆除及建造執照	約3-5個月
通知拆補費領取	約2個月
發包及施工	約48-54個月
申請使照	約3個月
產權登記及成果備查	約6-8個月

※本案實際時程以實際審查及作業結果為準。

拾捌、相關單位配合辦理事項

暫無。

拾玖、其他應加表明之事項

(1)本更新案設立之網站網址如下：<https://sunfon.com.tw/>

(2)更新服務處：本案於三豐建設股份有限公司提供相關諮詢。

1.地址：臺北市長安東路二段173號7樓

2.電話：(02) 2772-0267

謝謝指教

【綜合討論】
住戶Q&A
專家學者發言
更新處代表發言