

擬訂臺北市北投區立農段四小段10地號1筆土地
都市更新事業計畫案
公聽會

實施者：勝泰豐建設股份有限公司

建築設計：蕭家福聯合建築師事務所

規劃公司：力冠丰都市規劃有限公司

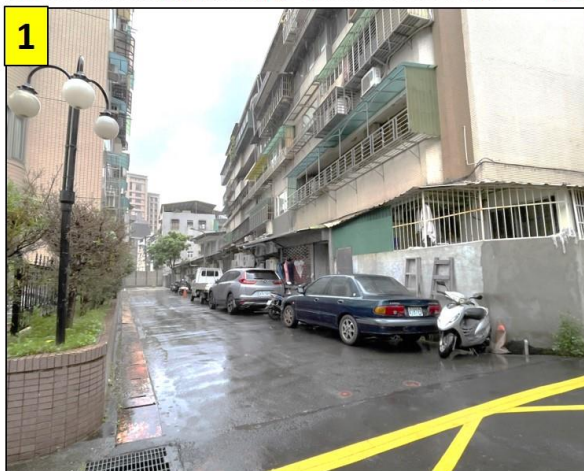
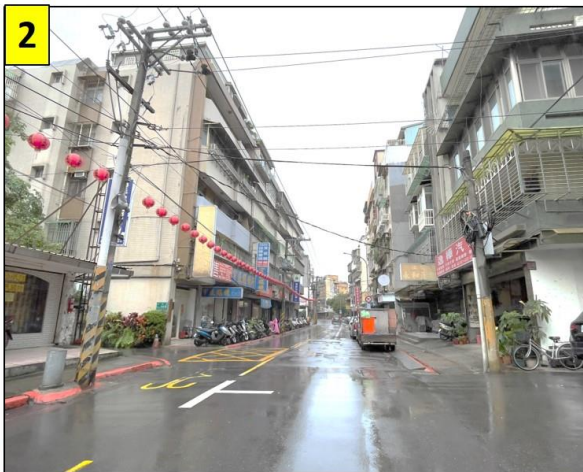
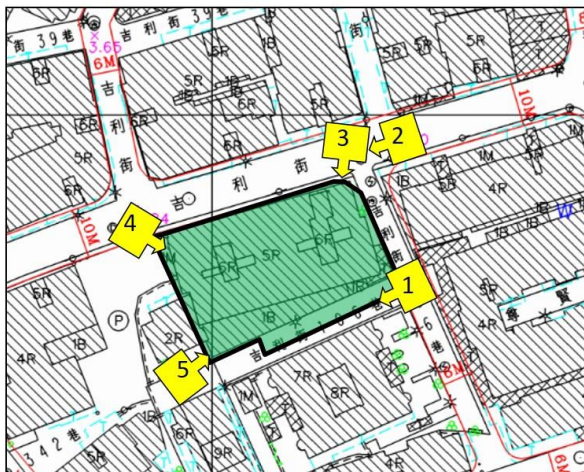
中華民國 111 年 6 月 29 日

緣起與法令依據

- 實施者：勝泰豐建設股份有限公司
- 法令依據：依據都市更新條例第32條、第37條
- 更新地區劃定公告：本更新單元位於臺北市政府於民國110年9月6日劃定之北投區-北投13-立農段四小段10地號1筆土地更新地區範圍內
- 事業計畫階段：
 - 111年6月15日、6月16日及6月17日 連續3天登報
 - 111年6月15日 張貼會議公告於北投區立賢里佈告欄
 - 111年6月29日 召開自辦公聽會
- 處理方式及區段劃分：全區皆為重建區段，以重建方式進行。
- 實施方式：以權利變換方式實施(後續如取得全部土地及建物所有權人同意，擬於程序中自提修正改依協議合建方式實施)。
- 計畫目標：促進土地合理利用、改善都市景觀、提昇環境品質與防災救災能力、增進社會服務

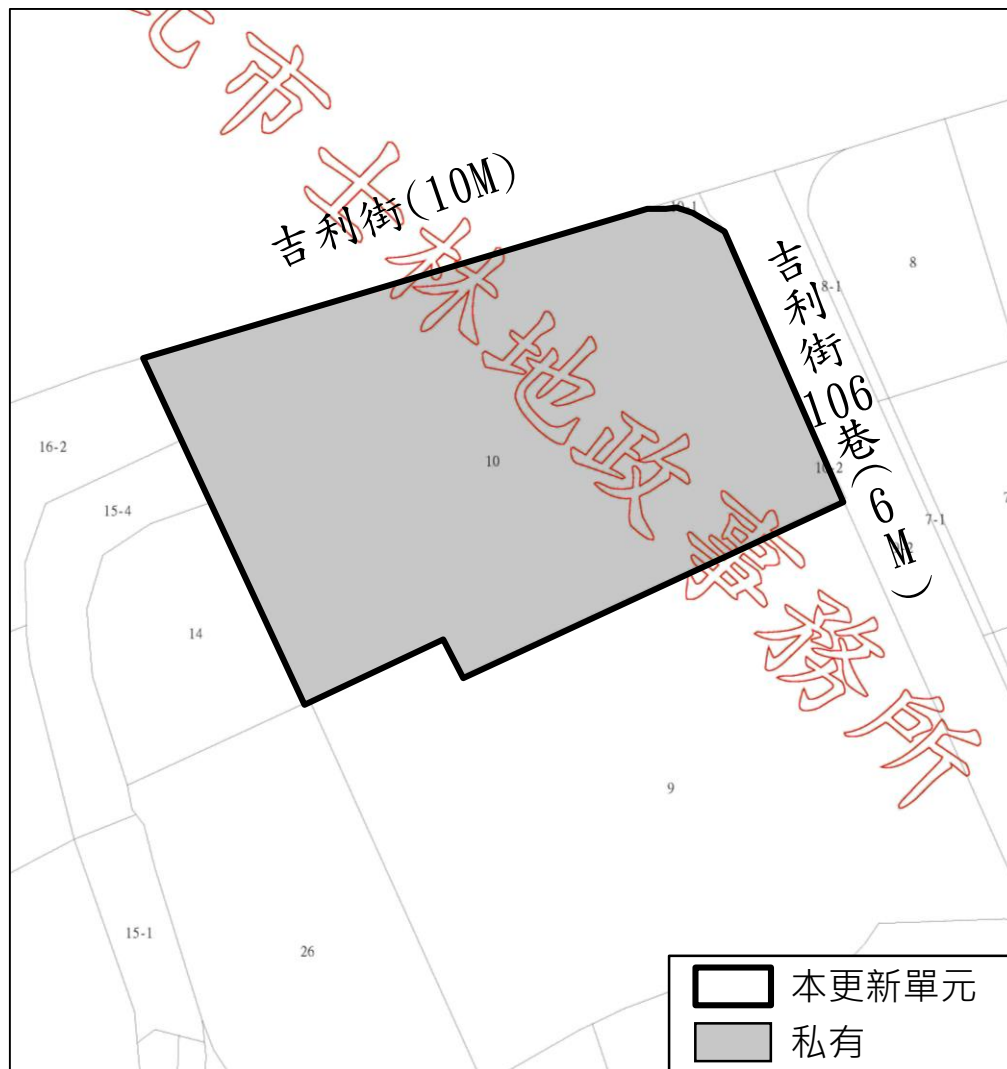
基地位置及現況照片

- 位於北投區吉利街（10公尺）以南、吉利街106巷（6公尺）以西以北，及承德路七段342巷26弄以東，非屬完整街廓。
- 土地面積1,099.00 m²。



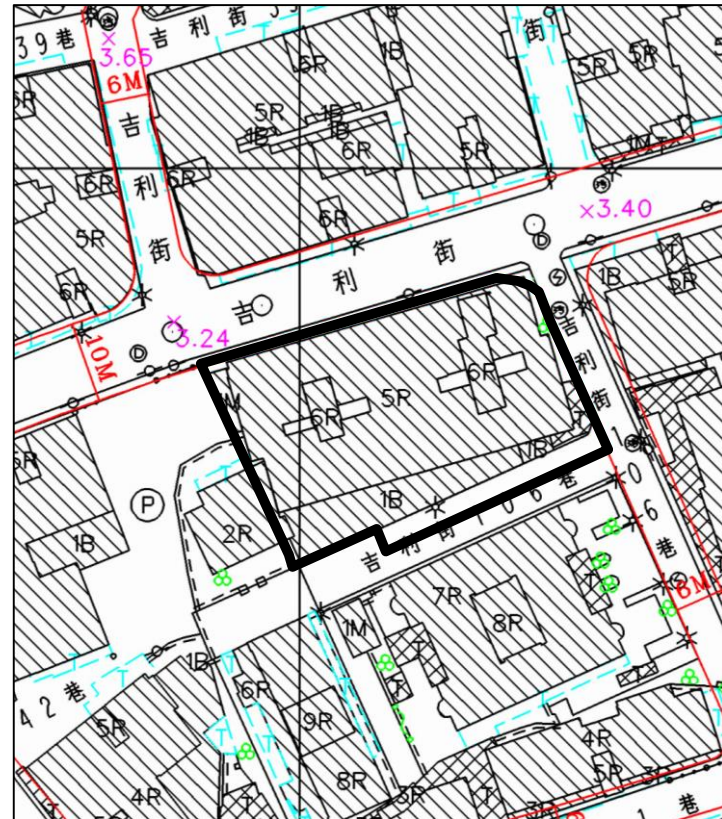
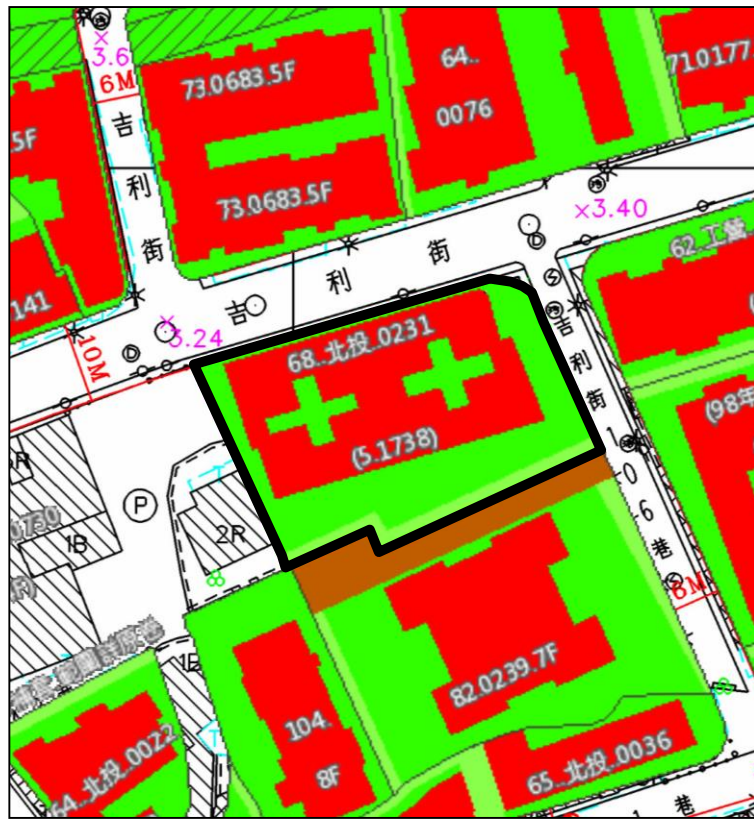
更新單元範圍內產權

- 產權說明：均為私有
- 土地：
 - 面積：1,099.00m²
 - 人數：43人
- 合法建物：
 - 面積：4,082.72 m²
 - 人數：43人



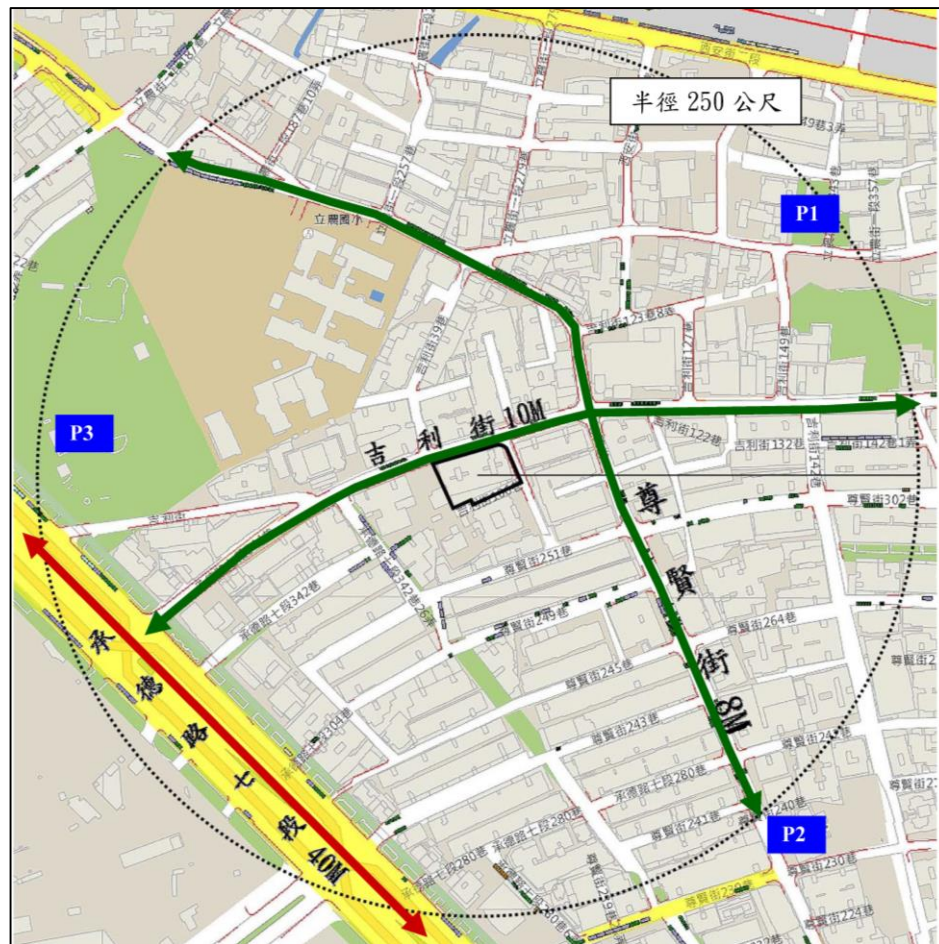
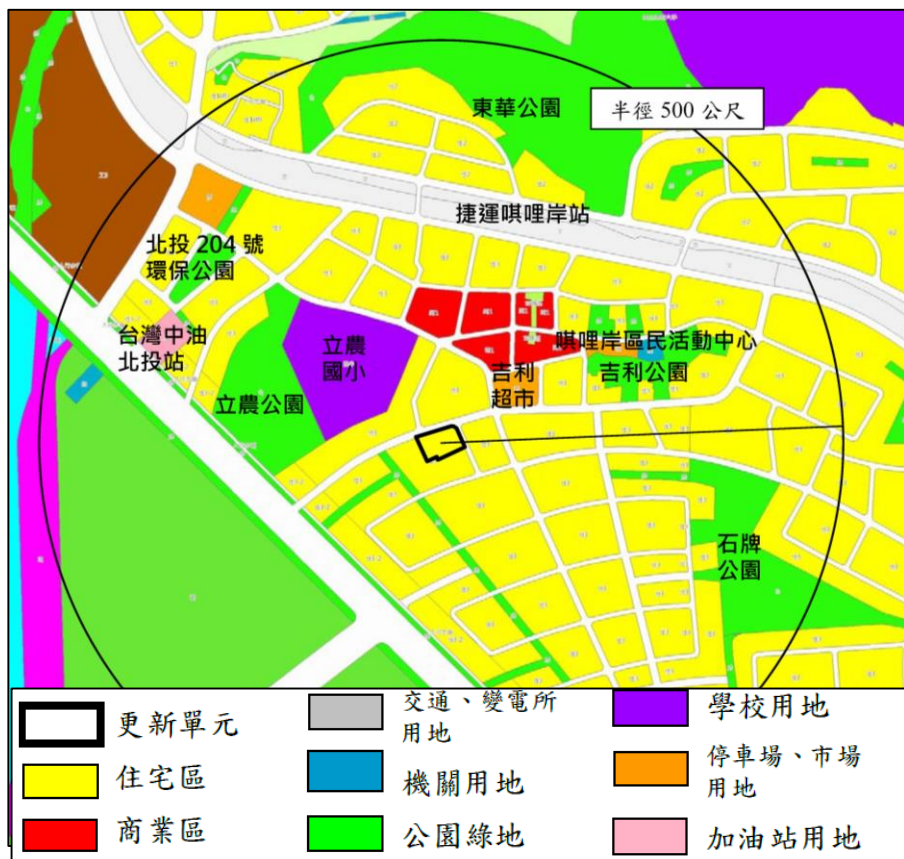
更新單元建物使用現況

- 基地內有1棟合法建築物，為臺北市政府都市發展局110年6月8日北市都授建字第11061548742號函列管為須拆除重建海砂屋，亟待更新改建。
- 經臺北市政府文化局111年5月26日北市文化文資字第1113016115號函未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，且無特殊列管事項；另依111年6月10日北市文化文資字第1113016650號函無涉受保護樹木。



附近土地使用現況及交通現況說明

- 附近土地使用分區主要以住宅區為主，北側有零星商業區；更新單元鄰近公園用地(立農公園)、市場用地(吉利超市)及學校用地(立農國小)，且距離捷運唹岸站約280公尺，整體生活機能佳。
- 主要出入道路為吉利街，聯外道路以承德路七段為主，往北可至新北市，向南可接士林區。



細部計畫及圖說

相關都市計畫名稱	頒訂日期			文號	與本案相關之內容概要
	年	月	日		
臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	97	3	4	府都規字第09730017400號	土地使用分區依照「臺北市土地使用分區管制規則」辦理。
公告劃定臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區案	110	9	6	府都規字第11060208871號	都市更新條例第7條第1項第3款規定，依法迅行劃定更新地區。劃定係就臺北市建築管理工程處公告之高氣離子混凝土建築物中，經鑑定結果須拆除重建者為評估對象。編號北投-13，地區位置：立農段四小段10地號1筆土地。都市計畫分區：第三種住宅區。依臺北市政府都市發展局110年6月8日北市都授建字第11061548741號函列管為須拆除重建海砂屋

使用分區	基地面積(m ²)	建蔽率	允建面積(m ²)	容積率	基準容積(m ²)
住3	1,099.00	45%	494.55	225%	2,472.75

都市更新容積獎勵額度 (1/2)

申請容積獎勵項目 (#容積獎勵辦法)		申請獎勵 額度(m ²)	佔基準 容積百 分比	說明
中央都市更新容積獎勵項目	#5 高於基準容積部分核計之獎勵	723.80	29.27%	依使照69使字1821號檢討
	#6 建築物結構安全條件獎勵 (經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除10%)	247.28	10.00%	本案依臺北市政府都市發展局110年6月8日北市都授建字第11061548742號函列管為須拆除重建海砂屋。
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	148.37	6.00%	銀級
	#14 時程獎勵	247.28	10.00%	公劃地區(115/9/6前報核申請10%)
	中央都市更新容積獎勵小計	1,366.73	55.27%	

※本表係依目前設計結果檢討計算，後續應以審議核定數據為準

都市更新容積獎勵額度 (2/2)

申請容積獎勵項目		申請獎勵 額度(m ²)	佔基準 容積百 分比	說明	
臺北市 都市更 新容積 獎勵項 目	一、都市環境之 貢獻	建築規劃設計 (二)	24.73	1.00%	設置雨水流出抑制設施達法定 雨水貯留量二倍以上
	三、有助於都市 更新事業之 實施	促進都市更新 (二)	98.91	4.00%	使照69使字1821號5層建物逾 使用年期，無設置電梯設備， 申請4%計算
	臺北市都市更新容積獎勵小計		123.64	5.00%	
都市更新容積獎勵合計(X)		1,490.35	60.27%	超過上限	
都市更新容積獎勵上限(A)		1,465.62	59.27%	都更獎勵上限值 以原容+0.3倍法容檢討上限	
其他容積獎勵項目(高氣離子建物)(B)		958.96	38.78%	以使照69使字1821號之原總樓 地板面積30%計算	
容積額度核算 (A+B)		2,424.58	98.05%		

※本表係依目前設計結果檢討計算，後續應以審議核定數據為準

綠建築設計獎勵檢討說明(#10)

- 本案申請綠建築銀級標章，綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等七項指標，依「綠建築解說與評估手冊」訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標後，分級評估總得分落於 $\Sigma rsi=41\sim 48$ 分。
(實際得分依標章評定為準)
- 符合綠建築標章分級評估之“銀級”標準。申請容積獎勵6%



綠建築等級 (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
<input type="checkbox"/>	九大指標全評估總得分 RS範圍	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
<input checked="" type="checkbox"/>	免評估生物多樣性指標 RS範圍	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
分級評估歸屬級別(請勾選)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

臺北市獎勵之建築規劃設計(二)-雨水貯留檢討說明

本案規劃開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，申請獎勵容積1%。

• 本案基地面積 $1,099\text{m}^2$

• 最小貯集滯洪量 $V_{\min}(\text{m}^3)=$

$$1099 * 0.078 = 85.72\text{m}^3$$

• 計畫貯集滯洪量 $V_{\min}(\text{m}^3)=$

$$85.72 * 2 = 171.44\text{m}^3$$

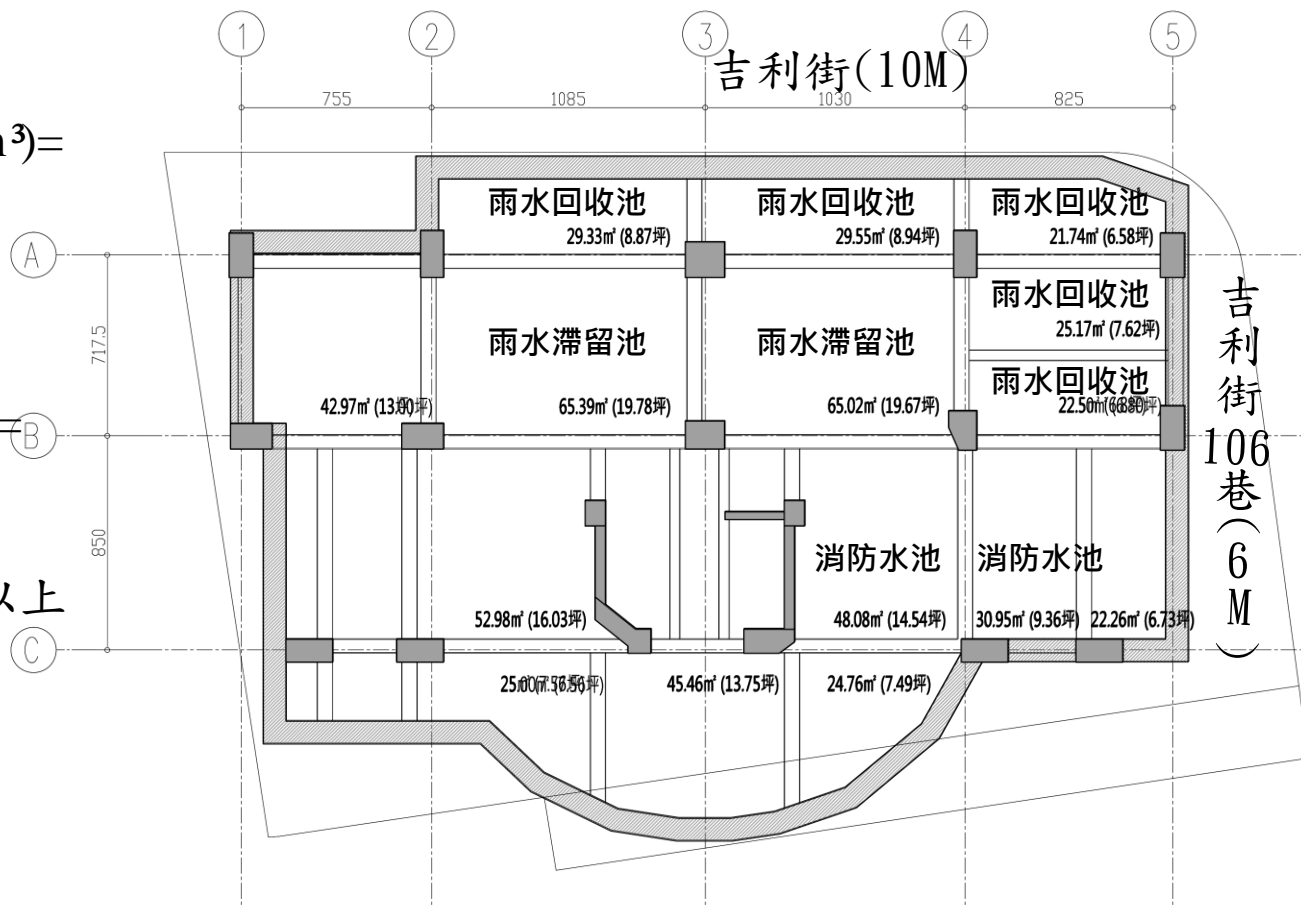
• 經檢視

$$(65.39 + 65.02) * (1.95 - 0.3) =$$

$$215.17\text{m}^3 > 171.44\text{m}^3$$

達法定雨水貯留量二倍以上

，符合規定。



拆遷安置計畫

- 合法建築物之拆遷補償價格依宏大估價所估之建物殘餘價值編列。
- 合法建物租金補貼：
 1. 補貼期間為開工至產權登記完成
 2. 補貼面積以合法建築物謄本登載面積為準。
 3. 補貼方式：依合約一樓每月新台幣2萬元、二樓至五樓每月新台幣1萬5千元。
- 全案土地改良物拆遷補償及安置費用，合計為52,237,927元。

財務計畫基準說明

- 1、本案物價指數月份為111年4月；以上數據係以目前設計結果(地上15層、地下5層，RC、第二級建材)估算，未來實際數據以審議核定數據為準。
- 2、財務計畫依110年1月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110年7月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」等規定編列。
- 3、本案共同負擔比例：47.24 %。

財務計畫—約8.41億元

總項目	項目	細項	總價(元)	提列說明
壹、工程費用	一、重建費用(A)		543,834,995	地上15層、地下5層，RC、第二級建材
	二、公共設施費用(B)		-	
	三、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)	一、規劃費(建築師(建築設計、監造)、都市更新規劃、估價費用、更新前測量、智慧建築、綠建築、耐震設計規劃設計費)		23,216,292	
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	合法建築物	28,557,927	依宏大估價所估之建物殘餘價值
		拆遷安置費用(合法建築物)	23,680,000	1.依合約提列 2.安置期間依規定計算為37個月
	三、地籍整理費用		1,360,000	
權利變換費用(D)合計：		76,814,219		
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)		21,793,029	貸款期間依規定計算為43個月	
陸、稅捐(H)		20,637,870		
柒、管理費用(I)		177,997,546	包含廣告銷售管理費、人事行政管理費用、風險管理費及信託管理費	
總計：		841,077,659		

※推估本案更新後總價值約17.8億元(建物價值約16.1億、車位價值約1.75億元)，後續應以權利變換計畫核定內容為準。

※預估權利變換分配比率約52.76%，後續應以權利變換計畫核定內容為準。

※本表係依目前設計結果檢討計算，後續應以審議核定數據為準。

房地產市場分析

- 本更新單元位於吉利街與吉利街106巷所圍街廓，區域內主要幹道有承德路七段、東華街二段、西安街二段，鄰近公共設施有立農公園、立農國小等，交通運輸方面捷運唹岸站距離約300公尺內。更新單元周邊不動產主要產品型態為住宅大樓及公寓等，其不動產合理市場價格水準調查如下：

案名	座落地段	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(表價) (萬元/坪)	屋齡	一樓單價(萬元/坪) (使用類別)	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期(年/月)
戀綺里	立農段五小段	住3	成屋	電梯住宅	14~25	9/2	64~75	5	-/-	機械	150~180	111/03
中租御景	立農段二小段	住3	成屋	電梯住宅	25~37	13/3	76	0	-/-	坡道	230~270	110/11
凱安植璞	立農段三小段	住3	成屋	電梯住宅	22.71	7/1	69	8	-/-	機械	--	111/04
璞有聲	立農段五小段	住3	預售屋	電梯住宅	38~52	12/3	85	--	-/-	坡道	240~270	111/06
維正里安	立農段五小段	住3	預售屋	電梯住宅	23~44	12/3	75	--	-/-	機械	150	111/06

房地產市場案例分布圖



房地產市場分析(續)

- 其中新成屋1年內成交案例，建案戀綺里屋齡約5年，基地面積約449m²，成交單價依實價登錄登載為64~75萬/坪；建案中租御景屋齡未滿1年，基地面積約2152.4m²，成交單價依實價登錄登載為76萬/坪；建案凱安植璞屋齡約8年，基地面積約147m²，成交單價依實價登錄登載為69萬/坪。
- 當地不動產市場行情依上述調查結果，新建房屋平均價位每坪約650,000元至750,000元。

權利變換之選配原則

- (一) 本案一樓及二樓為商業使用，由原一樓所有權人優先依更新前一樓原位次選配商業使用單元。
- (二) 依據都市更新條例第52條：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。」為避免影響其他權利人選屋之權益與保障他項權利人之債權，實際選屋(含車位)之總價值與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值之10%為原則，若不影響其他權利人及債權人權益並經與實施者合意確認其財務可行性者，不在此限。
- (三) 若選屋權利價值低於最小分配單元之價值，且未符本案選配原則而無法參與分配者，依都市更新條例第52條規定，以領取更新前權利價值之現金補償或以與其他權利人合併分配方式參與分配。
- (四) 依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，已達最小分配單元之未於申請分配期間內提出申請者，或同一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。

維護管理及保固事項

■ 維護管理：

本案維護管理計畫係依臺北市政府臺北市都市更新處106年11月27日公佈「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」之住戶管理規約擬訂，節錄以下特別約定事項，需請住戶留意並配合：

- 綠建築維護：為維護綠建築指標設置之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，由土地及合法建築物所有權人，另提撥維護管理費用919,975元整(公寓大廈管理基金1,839,949元x50%)，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。
- 為顧及使用便利性，本案三樓約定專用露台由該各戶之住宅單元管理使用，並另訂定分管契約管理之。
- 地下一層設置75輛機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
- 本案各戶空調主機整體規劃於建築物外牆，並已規劃適當遮蔽，部分管線穿越公共空間須依核定位置裝置管線及主機且不得自行變更，以免影響公共空間美觀及安全性。

■ 保固事項：

- 自交屋日起或通知交屋日後15日起，結構安全部份負責保固十五年。
- 固定設備部份(如門窗、消防、粉刷、地坪、衛浴設備、電梯、空調、監控設備及電信資訊系統)負責保固一年並保證防水保固五年。
- 但因所有權人不當使用、天然災害或人力不可抗拒所引起之損壞，不在此限。

實施風險控管方案

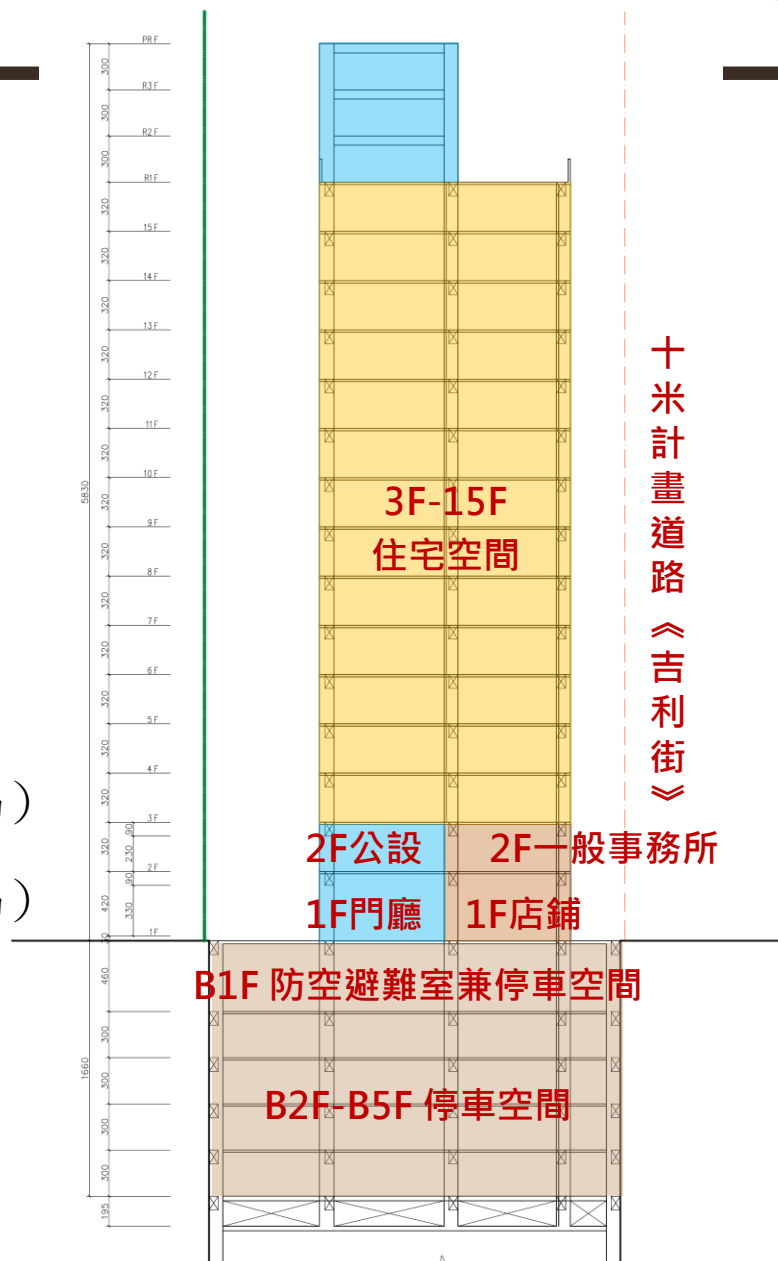
- 本案實施風險控管方案依不動產開發信託方式辦理。

效益評估

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	40	68
更新後原地安置所有權人數	43	43
汽車停車位		73
機車停車位		75
留設人行步道及騎樓面積		212.99m ²
透水鋪面（有/無）	無	有
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	無
滲透井規劃（有/無）	無	無
其他	無	綠建築銀級、雨水流出抑制設施

壹、規劃說明-樓層規劃說明

- 基地面積：1,099m²
- 規劃樓層數：1幢1棟（地下5層；1棟15層）
- 使用分區：第三種住宅區
（建蔽率 45%、容積率 225%）
- 設計建蔽、容積率：52.82 %、445%
- 規劃戶數：68戶
- 規劃汽車停車數量：73輛（法定53輛、自設20輛）
- 規劃機車停車數量：75輛（法定60輛、自設15輛）



實際設計以審議結果為準

壹、規劃說明-人車動線計畫



本案無涉及廢巷或改道計畫

實際設計以審議結果為準

壹、規劃說明-景觀設計(地面層)



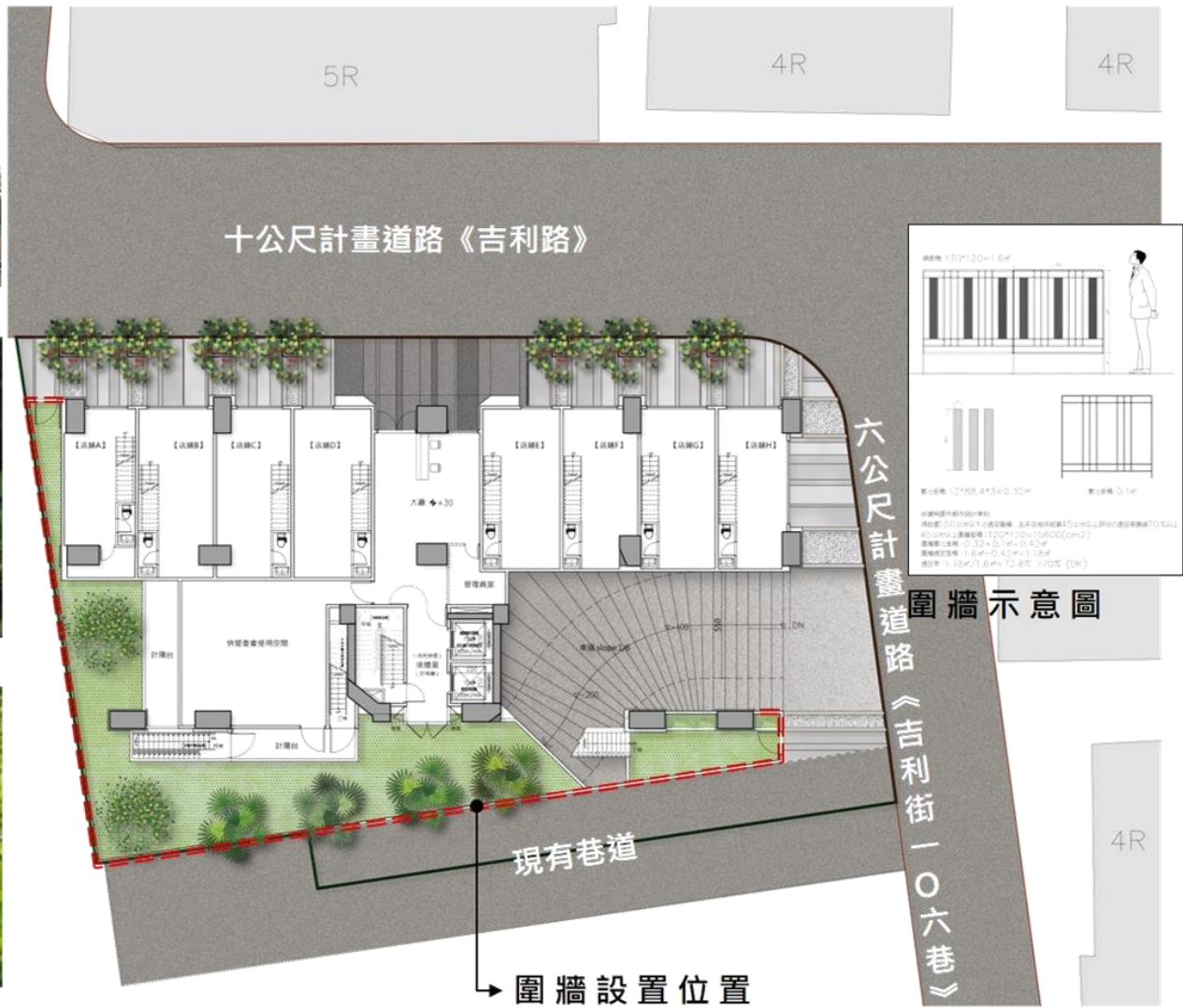
楓香 原生樹種



樹蘭 原生灌木，誘蝶



地毯草



實際設計以審議結果為準

壹、規劃說明-景觀設計(屋頂層)



樹蘭 原生灌木·誘蝶

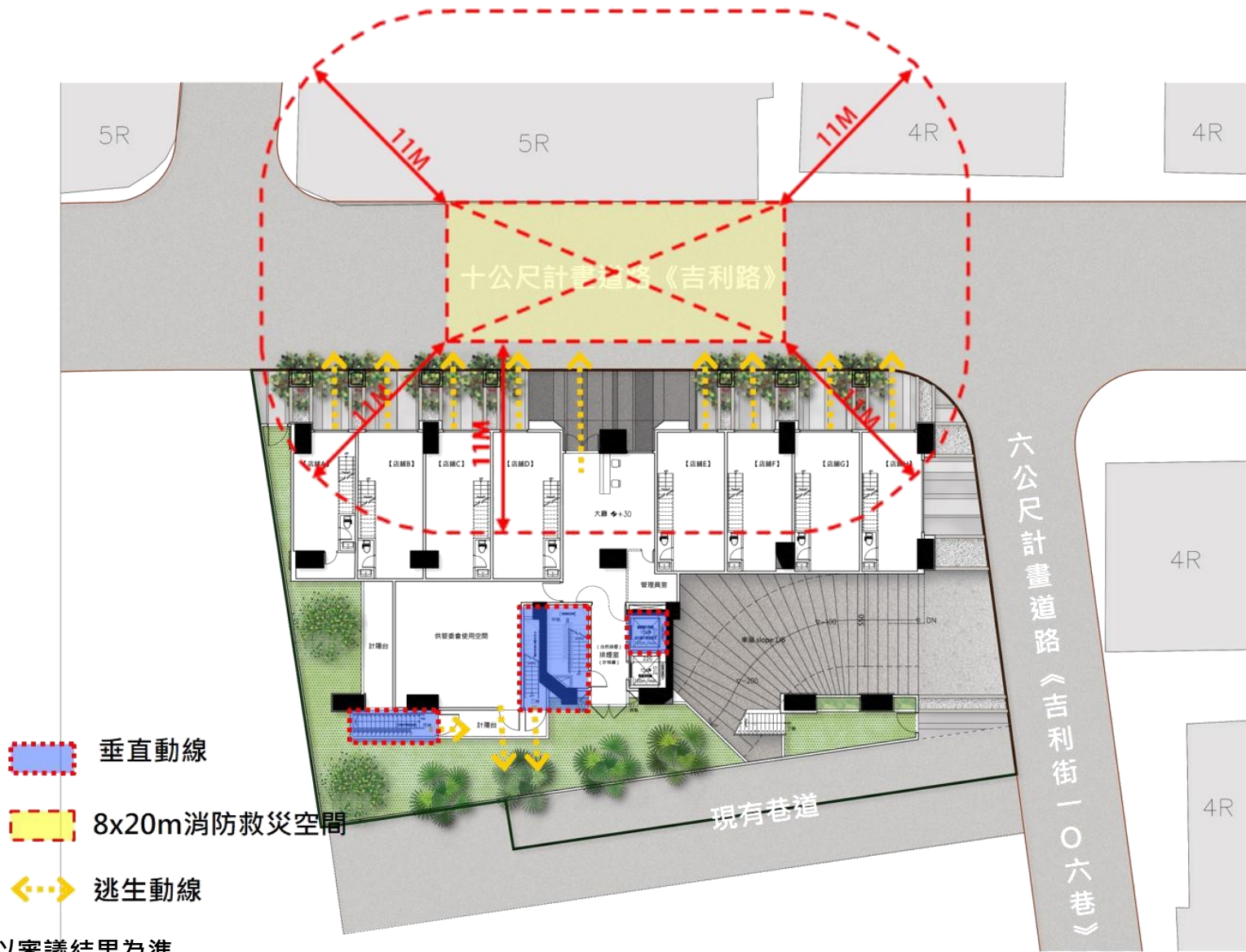


地毯草



實際設計以審議結果為準

壹、規劃說明-消防車輛救災活動空間檢討



實際設計以審議結果為準

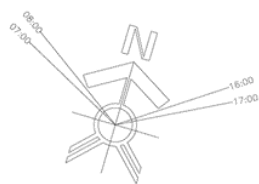
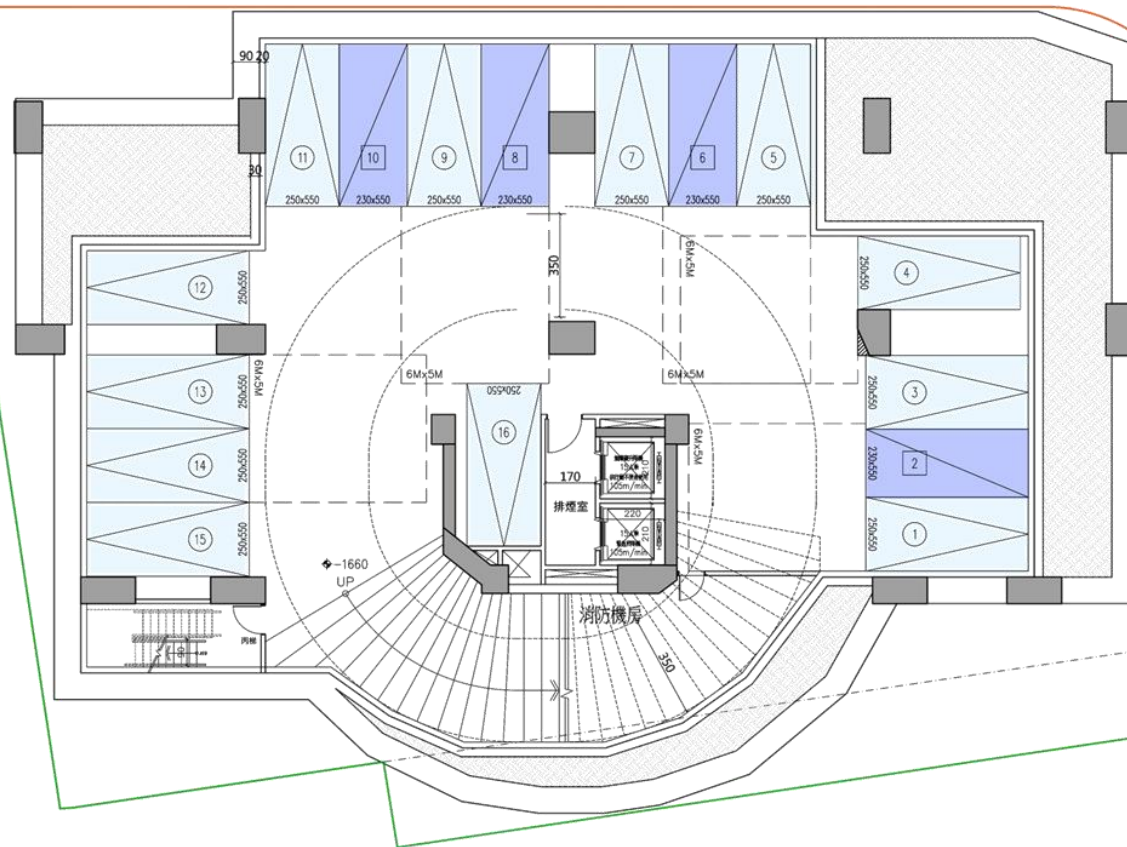
貳、建築平面圖-地下五層平面圖

法定停車位			
230*550	250*550	250*600	
4部	12部	0部	0部

十公尺計畫道路《吉利路》

汽車停車 16部

六公尺計畫道路《吉利街一〇六巷》



實際設計以審議結果為準

擬訂臺北市北投區立農段四小段10地號1筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

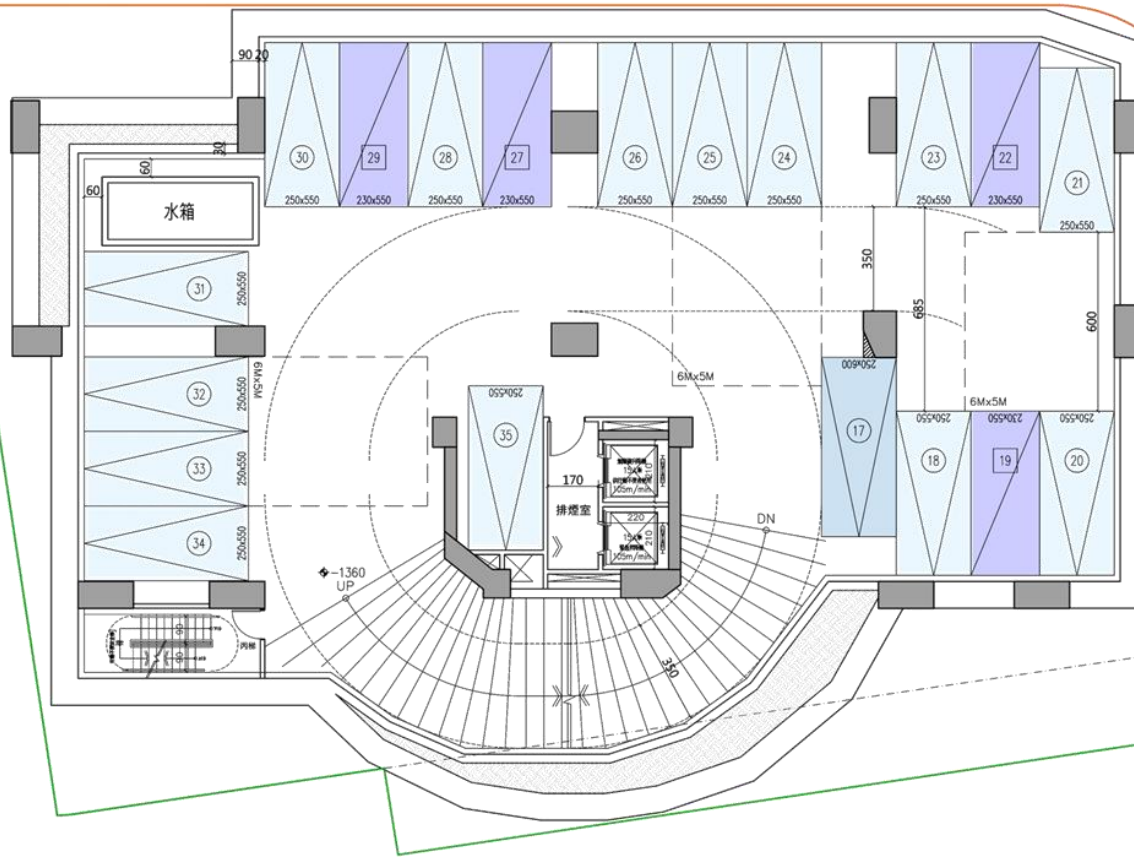
貳、建築平面圖-地下四層平面圖

十公尺計畫道路《吉利路》

法定停車位			
230*550	250*550	250*600	
4部	14部	1部	0部

汽車停車 19部

六公尺計畫道路《吉利街一〇六巷》



實際設計以審議結果為準

擬訂臺北市北投區立農段四小段10地號1筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

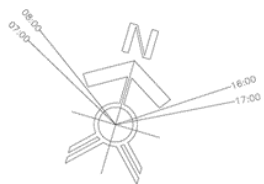
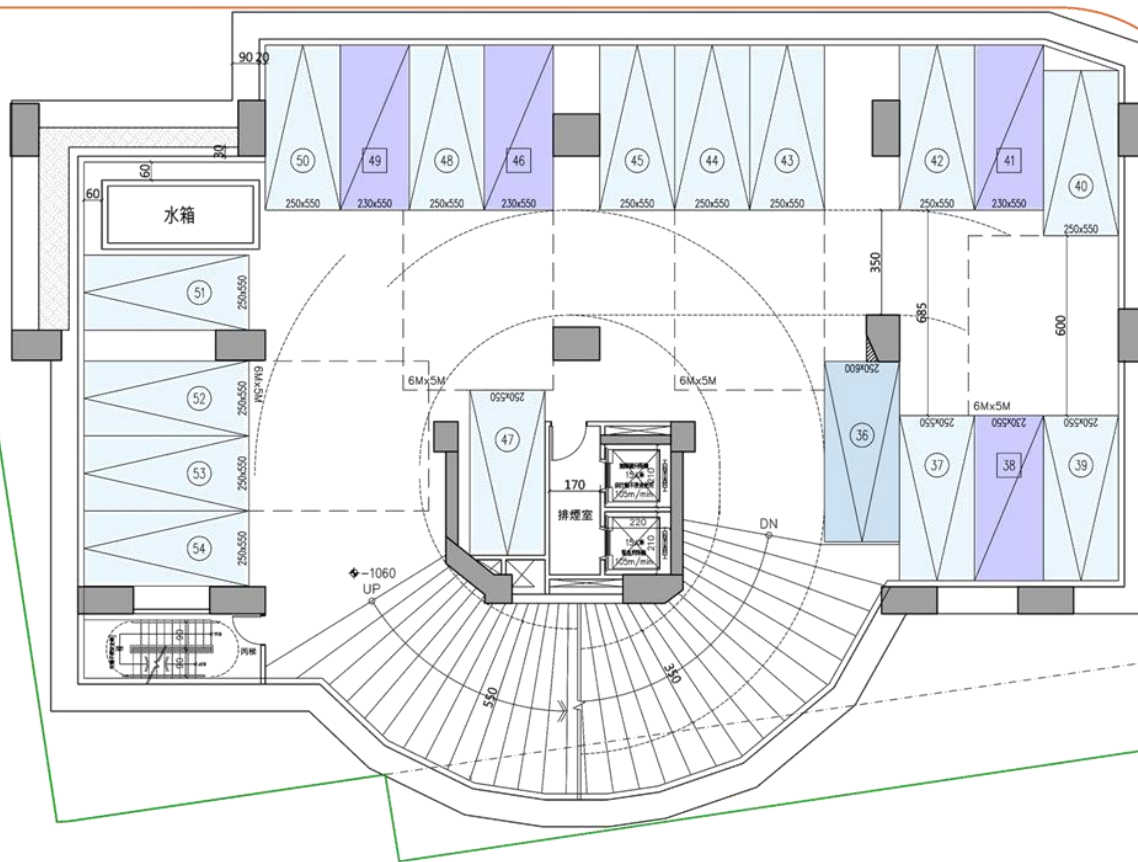
貳、建築平面圖-地下三層平面圖

十公尺計畫道路《吉利路》

法定停車位			
230*550	250*550	250*600	
4部	14部	1部	0部

汽車停車 19部

六公尺計畫道路《吉利街一〇六巷》



實際設計以審議結果為準

擬訂臺北市北投區立農段四小段10地號1筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

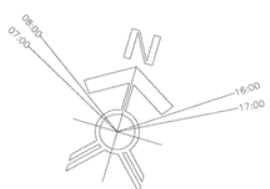
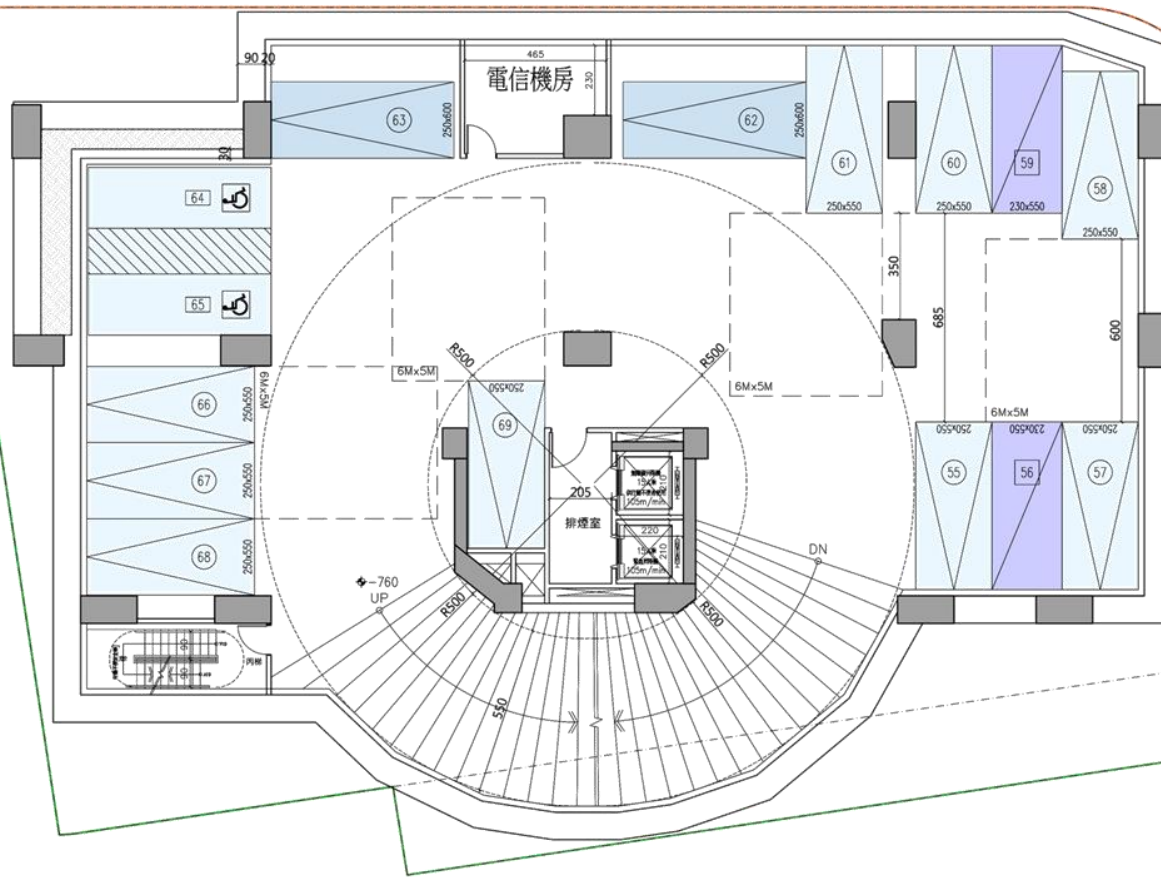
貳、建築平面圖-地下二層平面圖

十公尺計畫道路《吉利路》

法定停車位			
230*550	250*550	250*600	250*600
2部	9部	2部	2部

汽車停車 15部

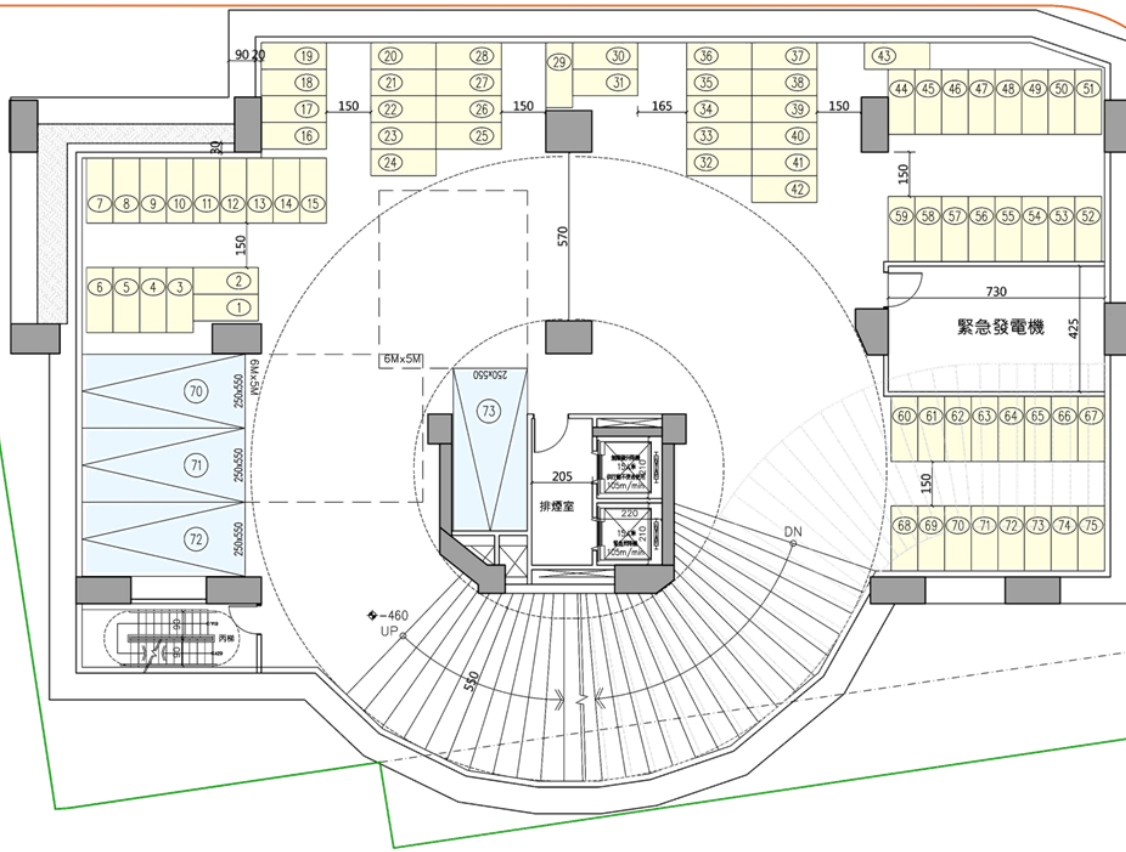
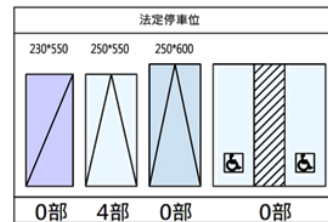
六公尺計畫道路《吉利街一〇六巷》



貳、建築平面圖-地下一層平面圖

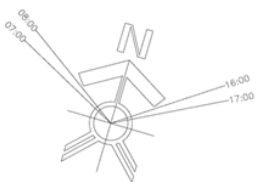
十公尺計畫道路《吉利路》

755 1050 1065 820



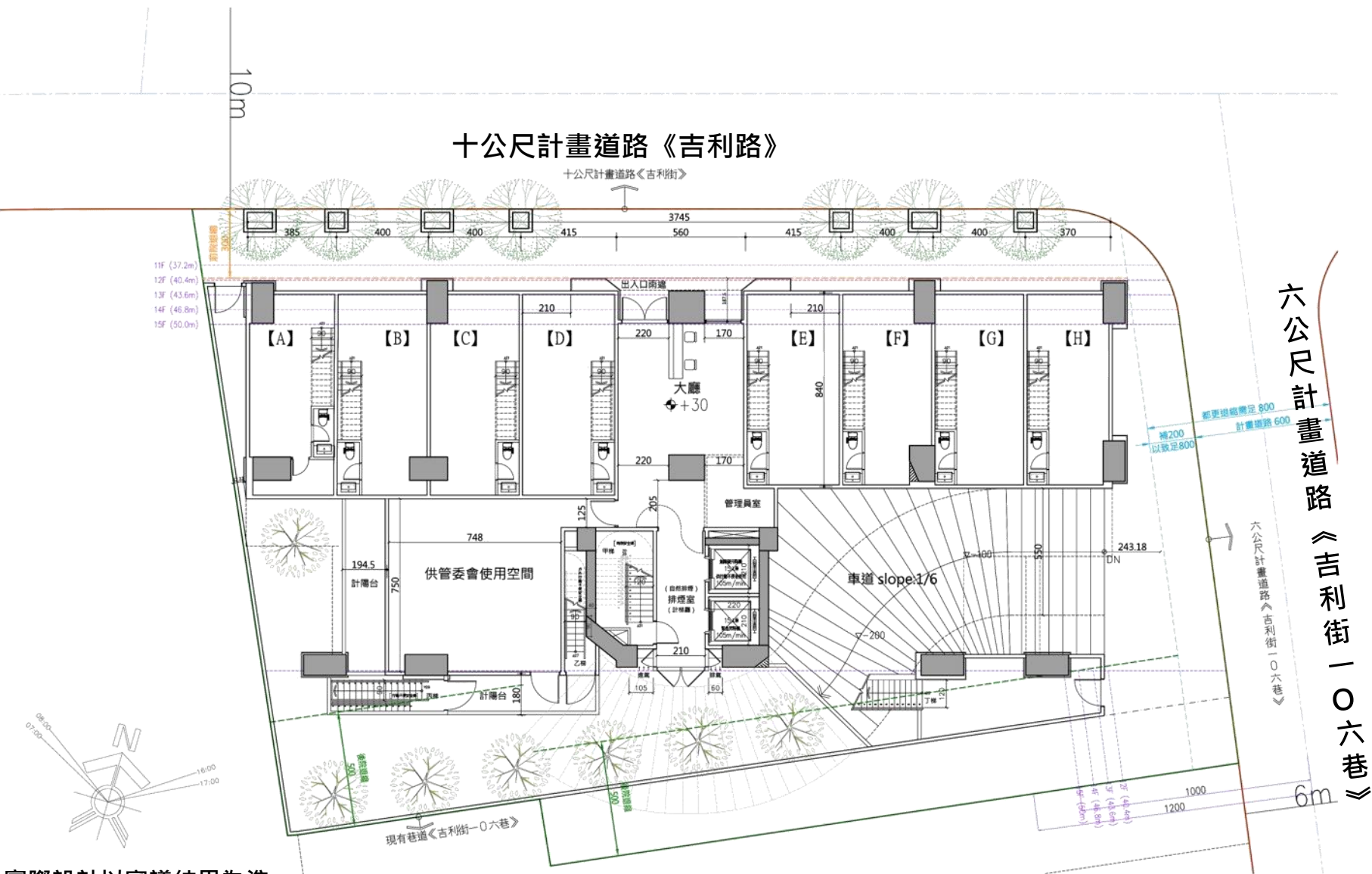
汽車停車 4 部
機車停車 75 部

六公尺計畫道路《吉利街一〇六巷》



實際設計以審議結果為準

貳、建築平面圖-地上一層



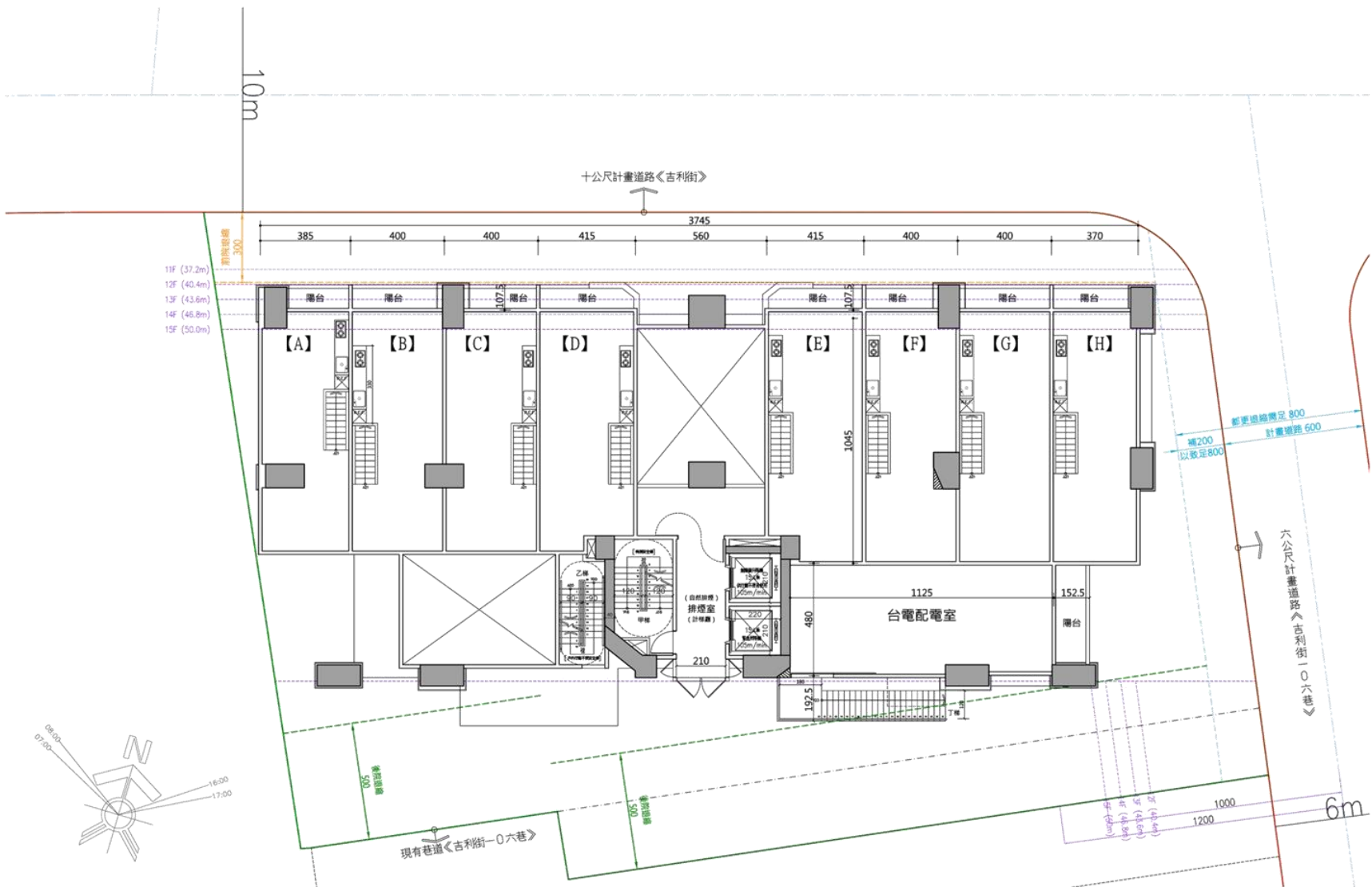
六公尺計畫道路《吉利街一〇六巷》

變更總寬度 800
增 200
以补足 800
計畫道路 600

六公尺計畫道路《吉利街一〇六巷》

實際設計以審議結果為準

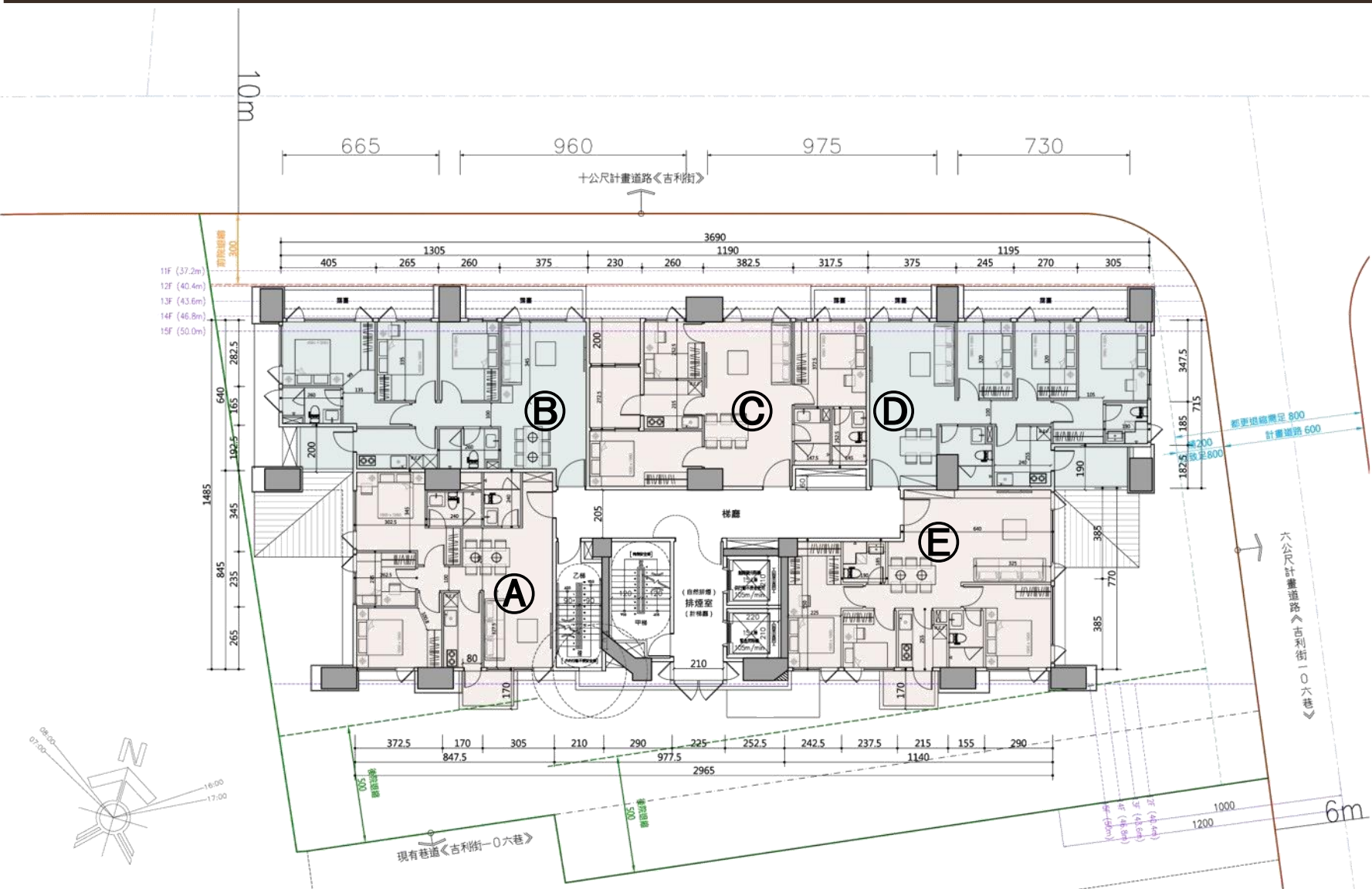
貳、建築平面圖-地上二層



實際設計以審議結果為準

擬訂臺北市北投區立農段四小段10地號1筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

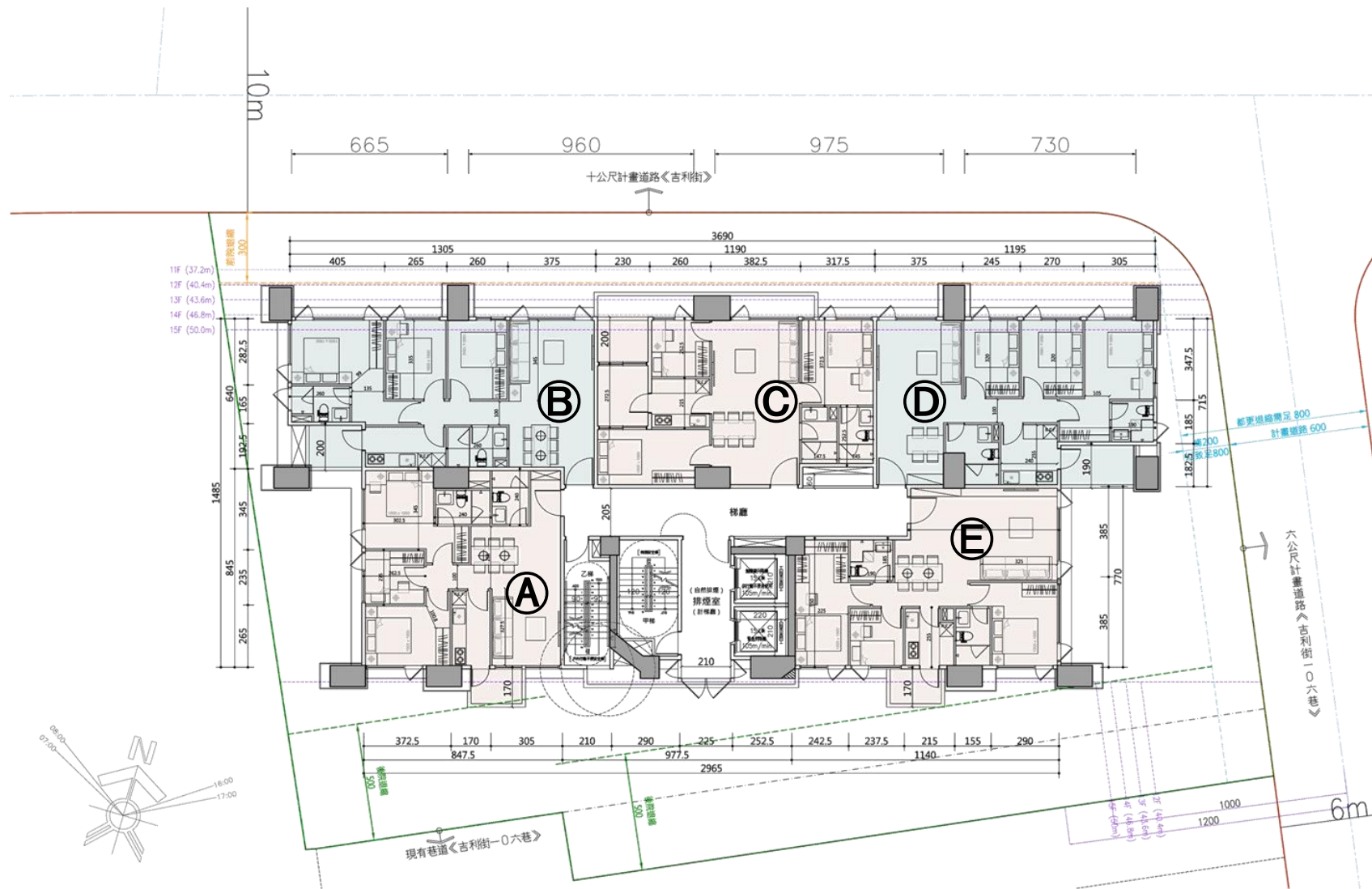
貳、建築平面圖-地上三層



實際設計以審議結果為準

擬訂臺北市北投區立農段四小段10地號1筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

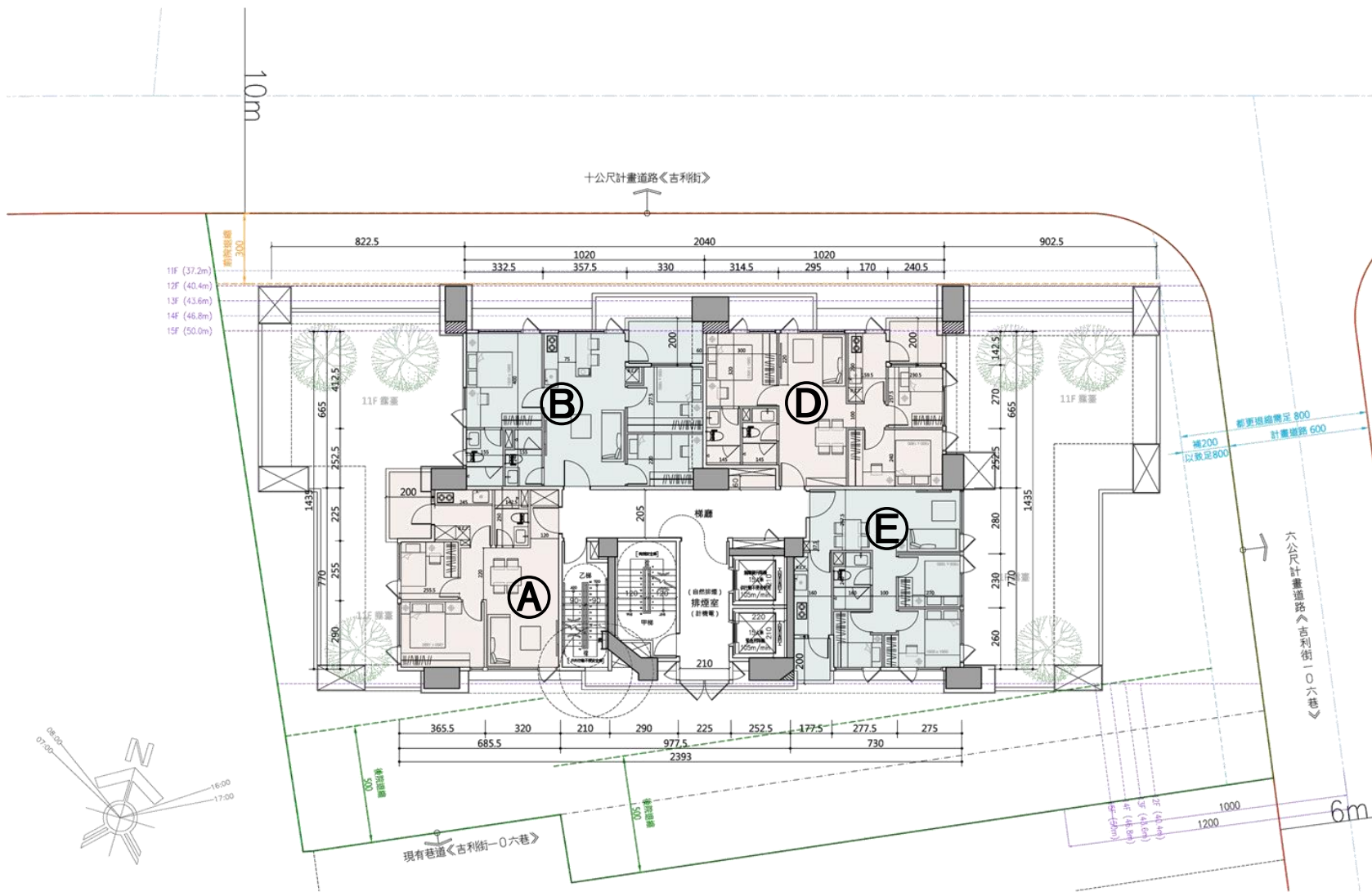
貳、建築平面圖-地上四層至十層平面圖



實際設計以審議結果為準

擬訂臺北市北投區立農段四小段10地號1筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

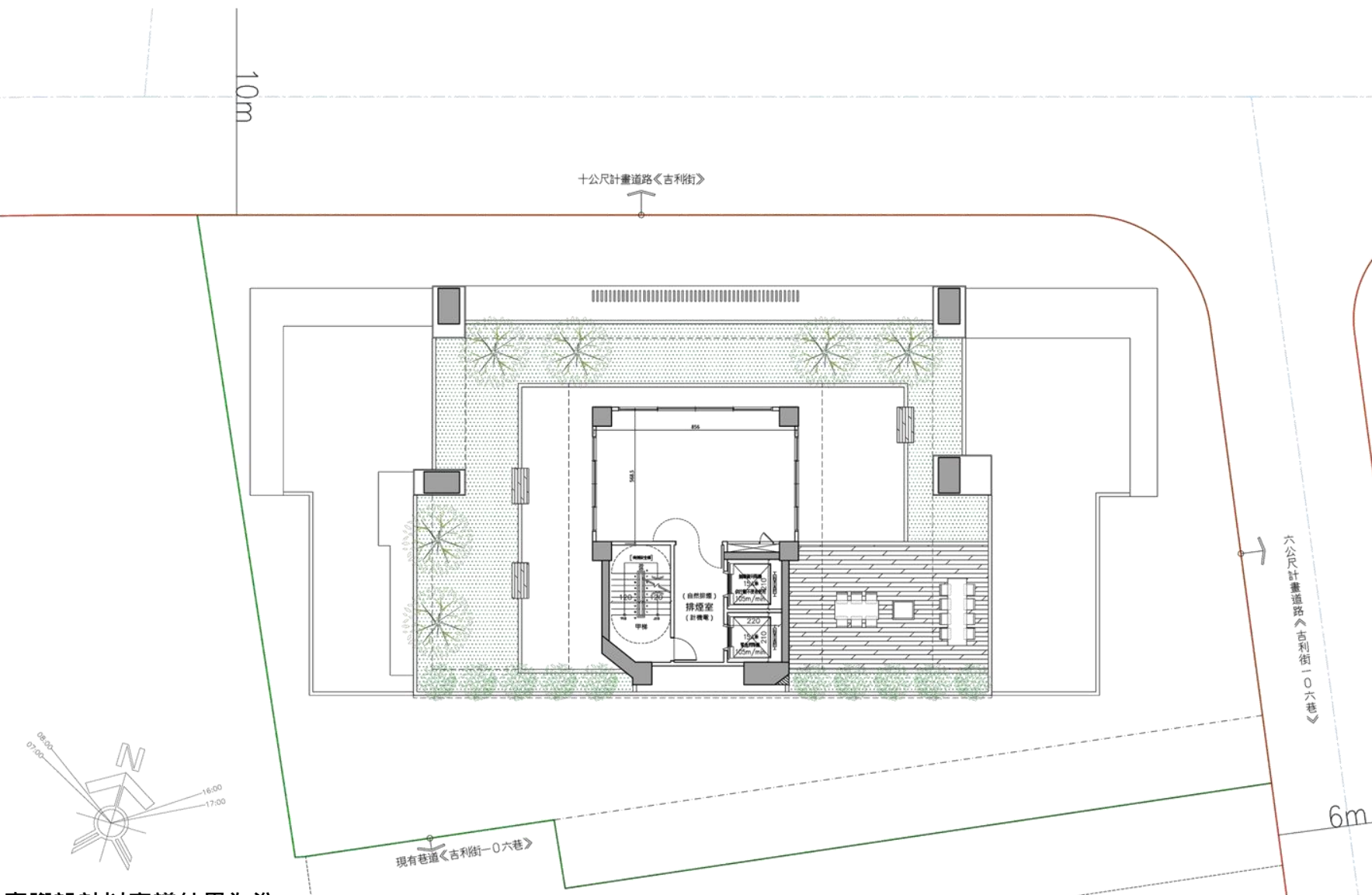
貳、建築平面圖-地上十一層至十五層平面圖



實際設計以審議結果為準

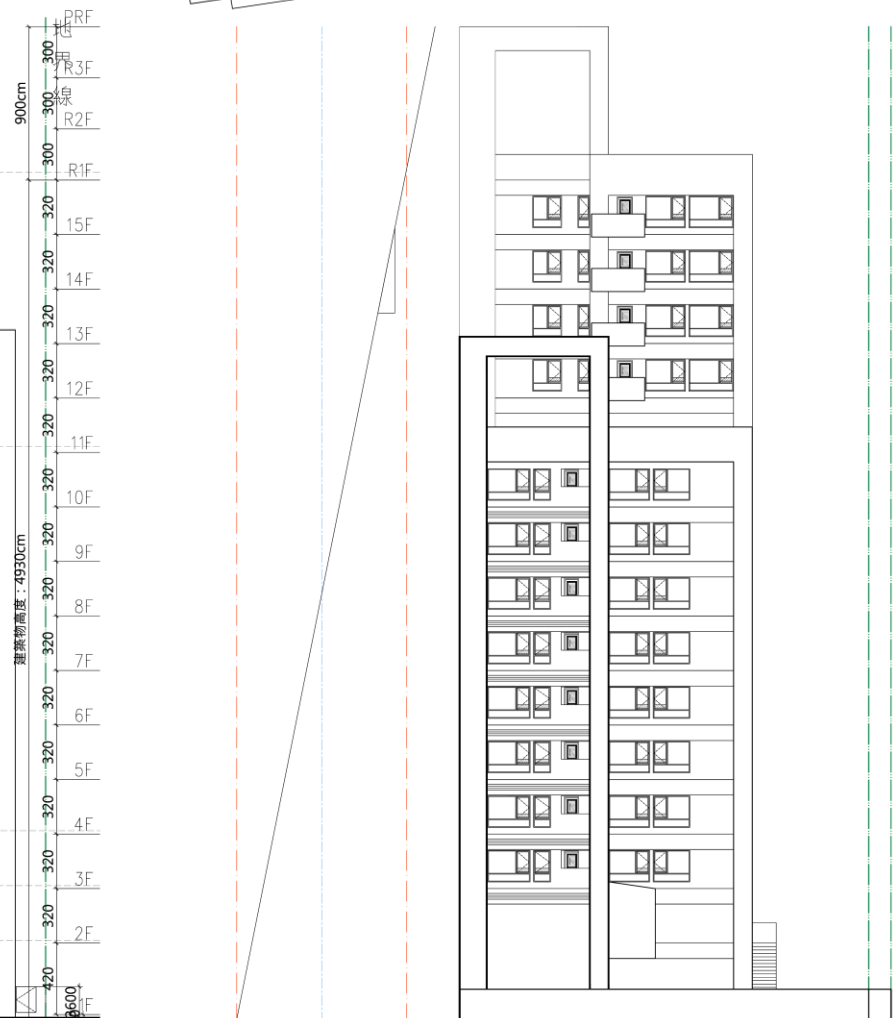
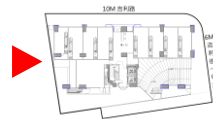
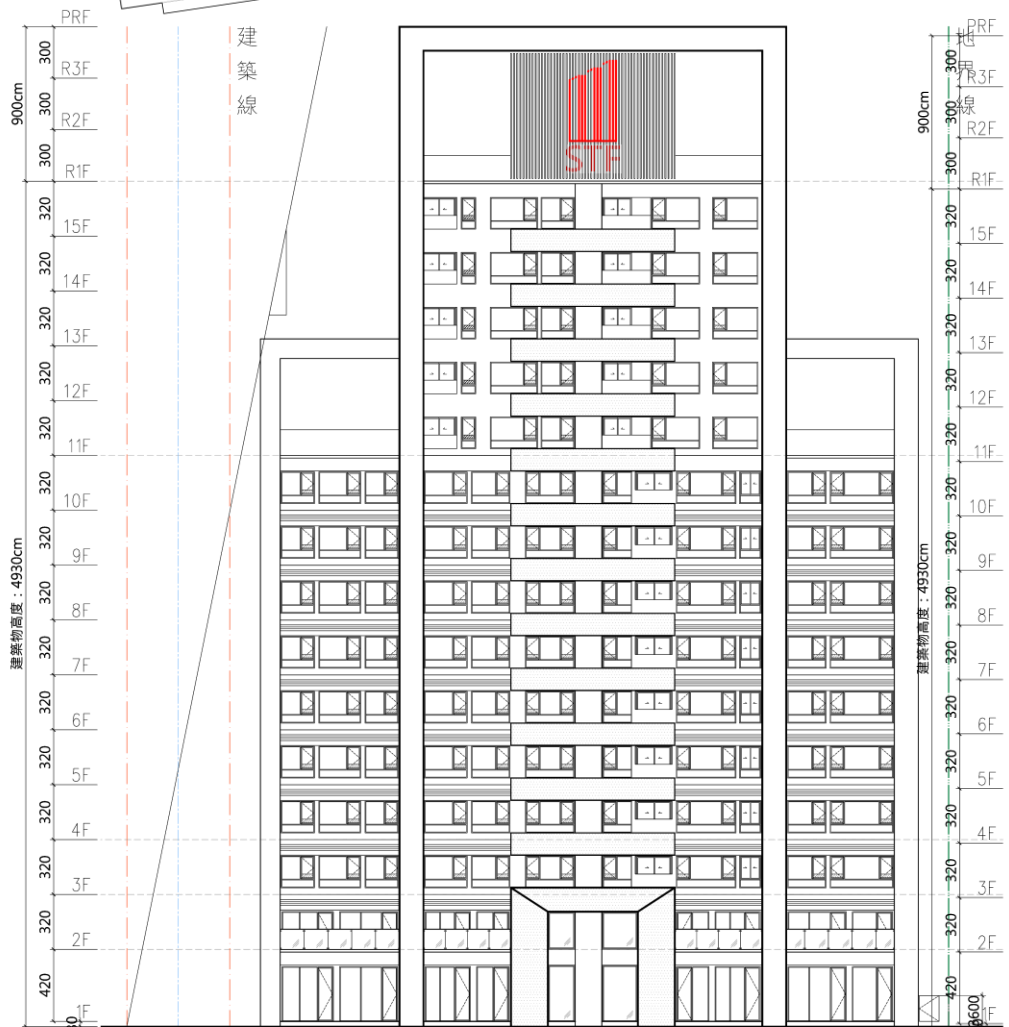
擬訂臺北市北投區立農段四小段10地號1筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

貳、建築平面圖-屋突層平面圖



實際設計以審議結果為準

貳、建築立面圖(一)

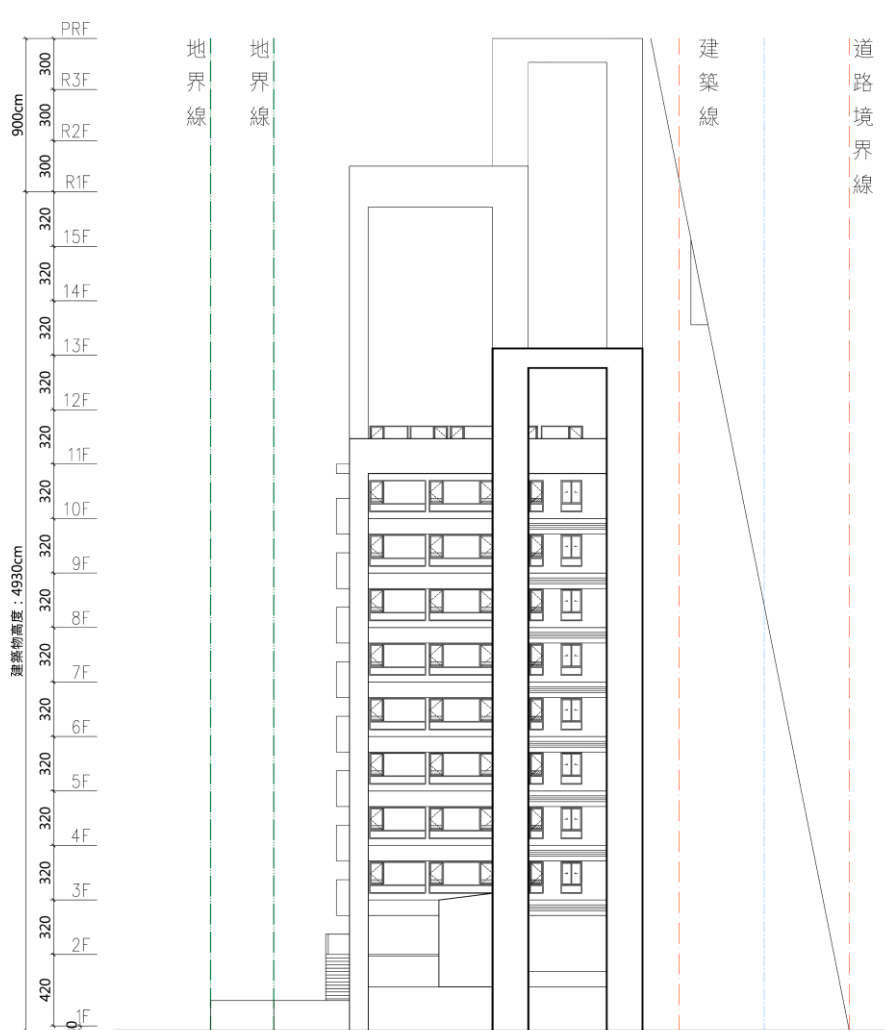
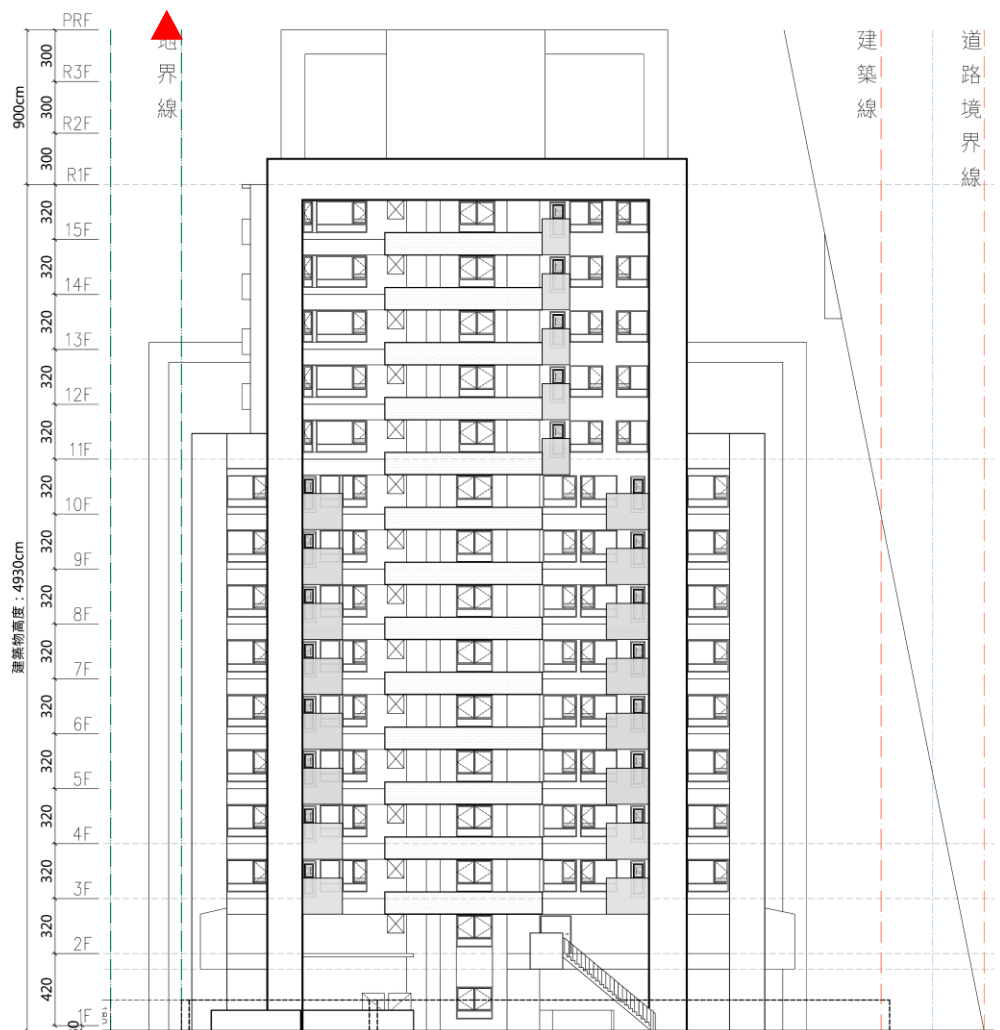
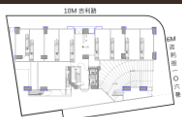


實際設計以審議結果為準

北向立面圖 (正向)

西向立面圖 (側向)

貳、建築立面圖(二)

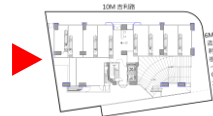
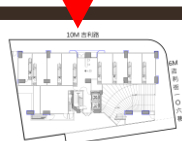


實際設計以審議結果為準

南向立面圖 (背向)

東向立面圖 (側向)

參、建築外觀造型-立面圖透視圖 (一)

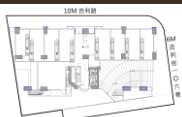


實際設計以審議結果為準

北向立面圖 (正向)

西向立面圖 (側向)

參、建築外觀造型-立面圖透視圖 (二)



南向立面圖 (背向)



東向立面圖 (側向)

實際設計以審議結果為準

肆、聯絡與諮詢

- 實 施 者 : 勝泰豐建設股份有限公司
- 連 絡 電 話 : (02)2731-3303
- 專 案 窗 口 : 林聖博 副理 分機11
- 聯 絡 地 址 : 臺北市大安區忠孝東路四段153號7樓
- 專 屬 網 頁 : <https://sheng-tai-feng.com/view18/>

- 規 劃 團 隊
- 建 築 設 計 — 蕭家福聯合建築師事務所
- 規 劃 公 司 — 力冠丰都市規劃有限公司

- 臺北市都市更新處諮詢方式
- 聯 絡 電 話 : 02-27815696
- 法 令 諮 詢 專 線 : (02)2781-5696 分機 3093
- 傳 真 : (02)2781-0639
- 地 址 : 臺北市中山區南京東路3段168號17樓

簡報結束