

擬訂臺北市松山區延吉段三小段567地號等6筆土地 都市更新事業計畫案公聽會

會議時間：民國112年7月5日(星期三)上午10時

會議地點：臺北市松山區敦化區民活動中心
(臺北市松山區八德路三段12巷52弄2之1號B1樓)

實施者：上勝建設股份有限公司

都更規劃：中華建築經理股份有限公司

建築設計：黃翔龍建築師事務所

計畫緣起與目標

◎法令依據

依都市更新條例第32條、第37條辦理，於召開都市更新事業計畫公聽會後，擬具都市更新事業計畫併同公聽會會議紀錄，申請報核。

◎辦理緣起

本更新單元位於臺北市政府107.12.10公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之「松山區-松山-2-松山區市民大道沿線軸帶(小巨蛋以南)更新地區」範圍內。

◎公聽會程序

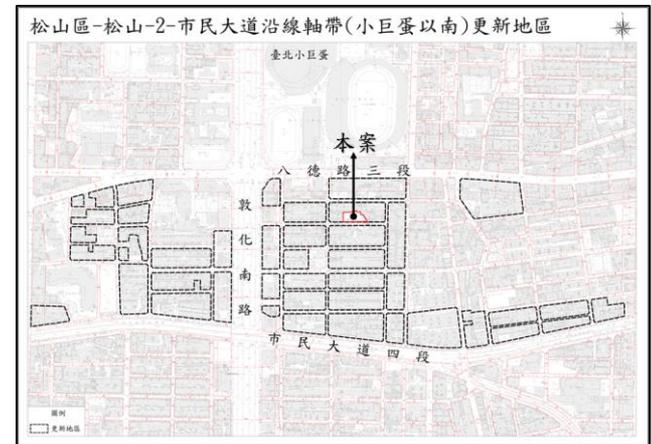
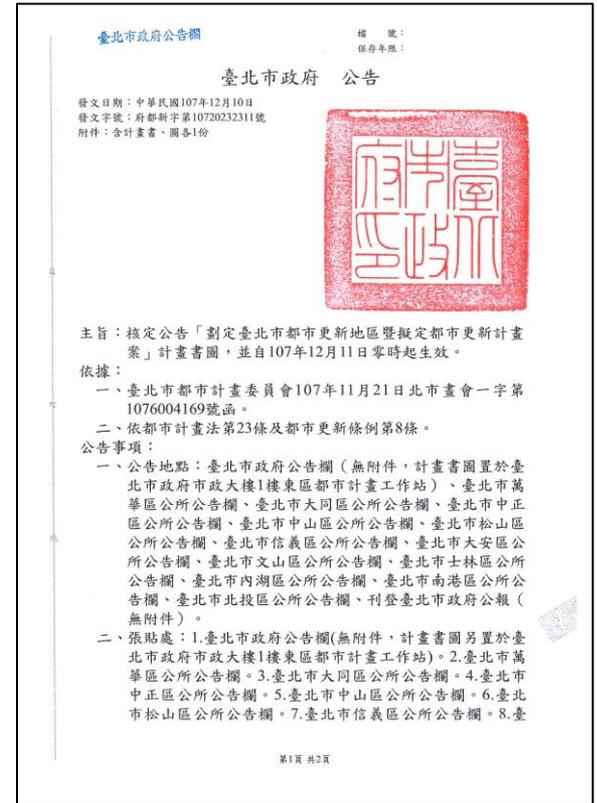
依都市更新條例施行細則第8條規定辦理。

登報：112.6.19~6.21，共3天。

公告：112.6.21於敦化里辦公處布告欄及周邊主要出入地區張貼。

通知：112.6.21以掛號附回執寄發。

傳單：更新單元內門牌戶。



計畫緣起與目標

◎計畫目標

- 一、促進都市土地再開發、復甦都市機能
- 二、改善居住環境與景觀、提升公共安全、增進公共利益
- 三、落實節能減碳之綠建築設計
- 四、營造安全舒適人行空間、美化都市景觀

◎實施者

公司名稱：上勝建設股份有限公司

代表人：許永壽

統一編號：86642469

公司地址：新北市三重區大同南路106號11樓

公司電話：(02) 2977-3578

計畫地區範圍及現況分析

◎同意參與都市更新事業比率計算

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)	人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1,151.00	12	-	-
公有 (a)	-	-	-	-
其他私有 (b=A-a)	1,151.00	12	-	-
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	1,151.00	12	-	-
同意數 (C)	1,139.75	11	-	-
同意比率 (%) (C/B)	99.02%	91.67%	-	-
法定同意比率 (%)	75%	75%	-	-

計畫地區範圍及現況分析

◎更新單元周圍土地使用現況



圖例及說明

更新單元範圍

指北



與都市計畫之關係

◎相關都市計畫

本更新單元位於74年2月28日府工二字第06030號公告「修訂南京東路、光復路、仁愛路、敦化路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫範圍內。

◎土地使用分區

使用分區	土地面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
第三種住宅區	1,151.00	45	517.95	225	2,589.75

處理方式及其區段劃分

◎處理方式

採重建方式進行。

◎區段劃分

全部為重建區段。



更新區段劃分構想圖

申請容積獎勵項目及額度

★基準容積:2,589.75m²

擬申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	佔基準容積 比率 (%)
中央	#10綠建築標章之建築設計獎勵(銀級)	155.39	6%
	#11智慧建築標章之建築設計獎勵(銀級)	155.39	6%
	#13耐震設計獎勵(耐震設計標章)	258.98	10%
	#14時程獎勵	258.98	10%
	#17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵	140.57	5.43%
	小計	969.31	37.43%
臺北市	建築規劃設計(二):雨水貯留2倍以上	25.90	1%
	建築規劃設計(三):留設供人行走之地面道路或騎樓	199.42	7.70%
	建築規劃設計(四):符合審議會歷次審議通案重要審議原則之建築設計類別	77.69	3%
	小計	303.01	11.70%
都市更新容積獎勵合計		1,272.32	49.13%

拆遷安置計畫

- ◎本案採「**協議合建**」方式實施，拆遷補償及安置依協議內容辦理。
- ◎合法建築物拆遷補償與安置-本案無合法建築物。
- ◎其他土地改良物拆遷補償-1戶
 - 認定：未辦保存登記且無門牌編訂之違章建築物。
 - 拆除面積：依實測面積計算(補償面積不含T棚)。
 - 實際補償金額：估價師查定金額扣減拆除費後之金額。
- ◎占有他人土地之舊違章建築物拆遷補償-2戶
 - 認定：依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定，以中華民國77年8月1日以前興建完成者為限。
 - 拆除面積：依實測面積計算(補償面積不含遮雨棚)。
 - 實際補償金額：協議以現金補償。

實施方式及有關費用分擔

- ◎本案採「**協議合建**」方式實施、費用分擔依協議內容辦理。

財務計畫

依臺北市政府110.1.15都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及110.7版臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定編列。

◎ 預估都市更新事業實施總經費

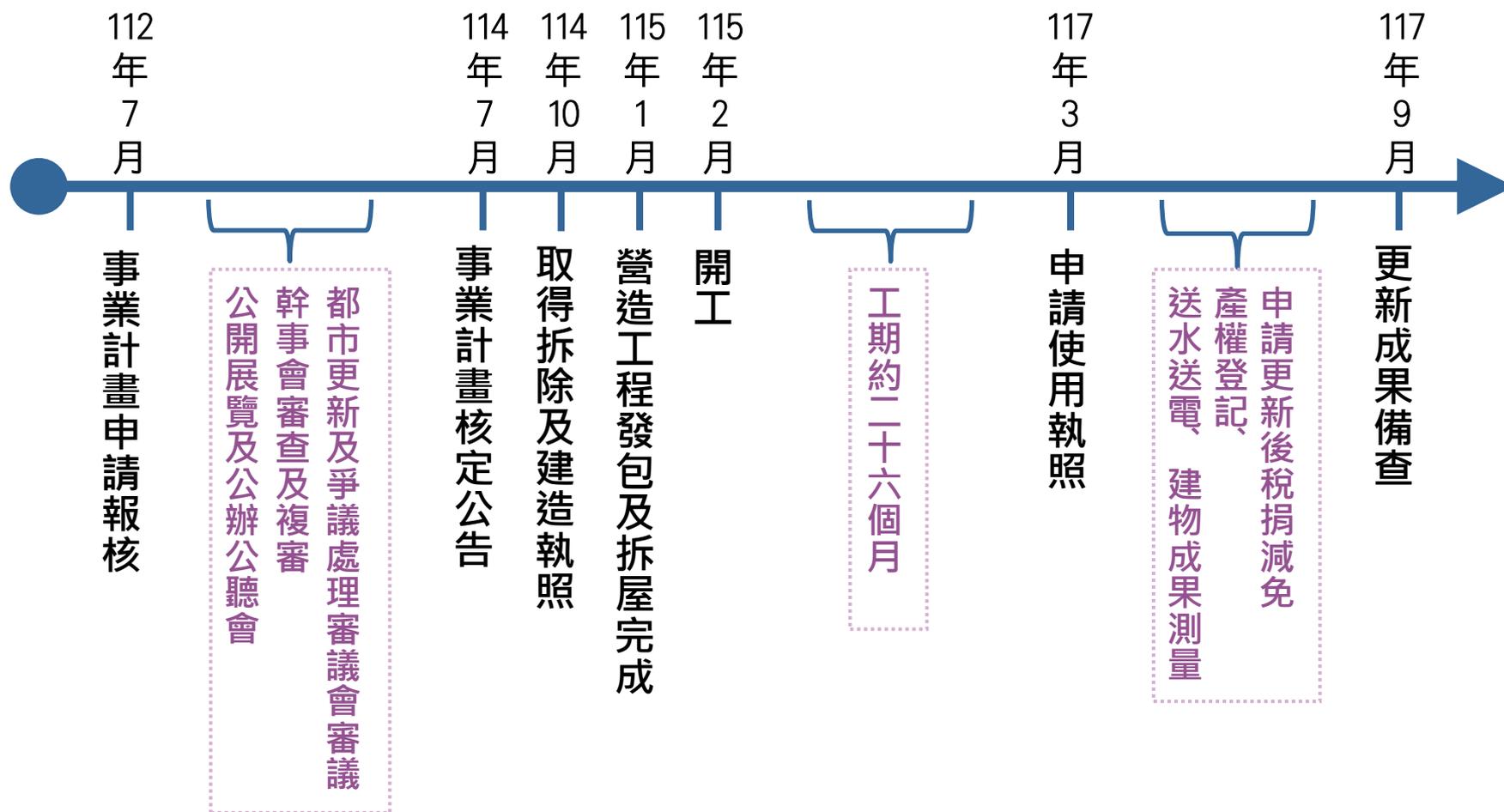
項目	金額	備註
壹、工程費用	4億9,906萬元	營建費用採RC造第三級造價基準15F：54,700元/m ²
貳、都市更新費用	3,139萬元	
參、貸款利息	1,931萬元	利率=郵局1年期定存利率*30%+央行五大行庫基準利率*70%
肆、稅捐	2,558萬元	
伍、管理費用	1億3,608萬元	
費用總計	7億1,142萬元	

備註：以上僅供參考，實際應依核定之事業計畫為準。

◎ 預估更新後房地總價值

項目	數量(坪)	平均單價(元/坪)	複價(元)
1 1F(店面)	110.14 坪	1,654,892	182,269,790
2 2~15F(住宅)	1,712.47 坪	1,303,343	2,231,935,050
3 B1F~B3F停車位	48部	3,826,250	183,660,000
總產權面積	2,441.35坪	銷售總收入	2,597,864,840

實施進度



備註：以上僅供參考，實際應依事業計畫核定公告時間及未來實際執行進度為準。

<注意事項>

※本案容積獎勵額度、建築量體配置、更新實施總經費等相關數值，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

※都市更新法令諮詢單位

臺北市都市更新處更新事業科 (02) 2781-5696

網址：<https://uro.gov.taipei/Default.aspx>

※上勝建設股份有限公司

地址：新北市三重區大同南路106號11樓

電話：(02) 2977-3578

本案網址：<https://www.sshangsheng.com/south-library>

建築計畫



■樓層：地上15層，地下3層

■構造：鋼筋混凝土造

■戶數：一般零售業甲組3戶、集合住宅
63戶，合計66戶

■汽車位：法定42輛，實設49輛

■機車位：法定49輛，實設51輛

■建蔽率：法定45%，實設43.36%

■開挖率：實設75.92%

■容積率：允建335.52%，實設335.52%

一層景觀配置圖

在繁華城市的最深處，感受城市綠意清新愜意的質韻之美，提供居民良好的散步空間，隨常綠喬木結合灌木、地被，增添自然色彩軟化水泥市井。

一偶景一種心境，只有走近沉靜才能感受，讓居住貼近自然，將景觀與居所體驗融為一體。



層次花台



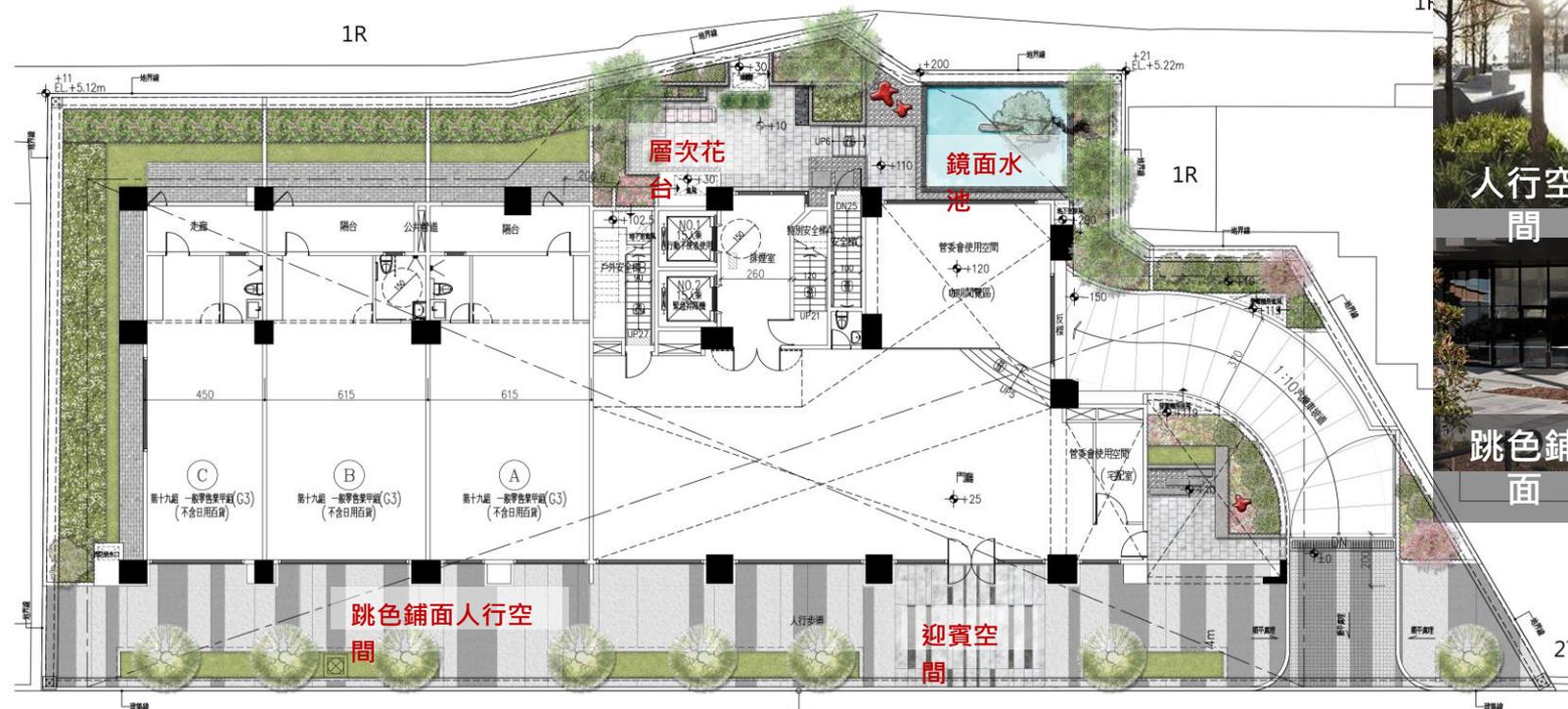
鏡面水池



人行空間



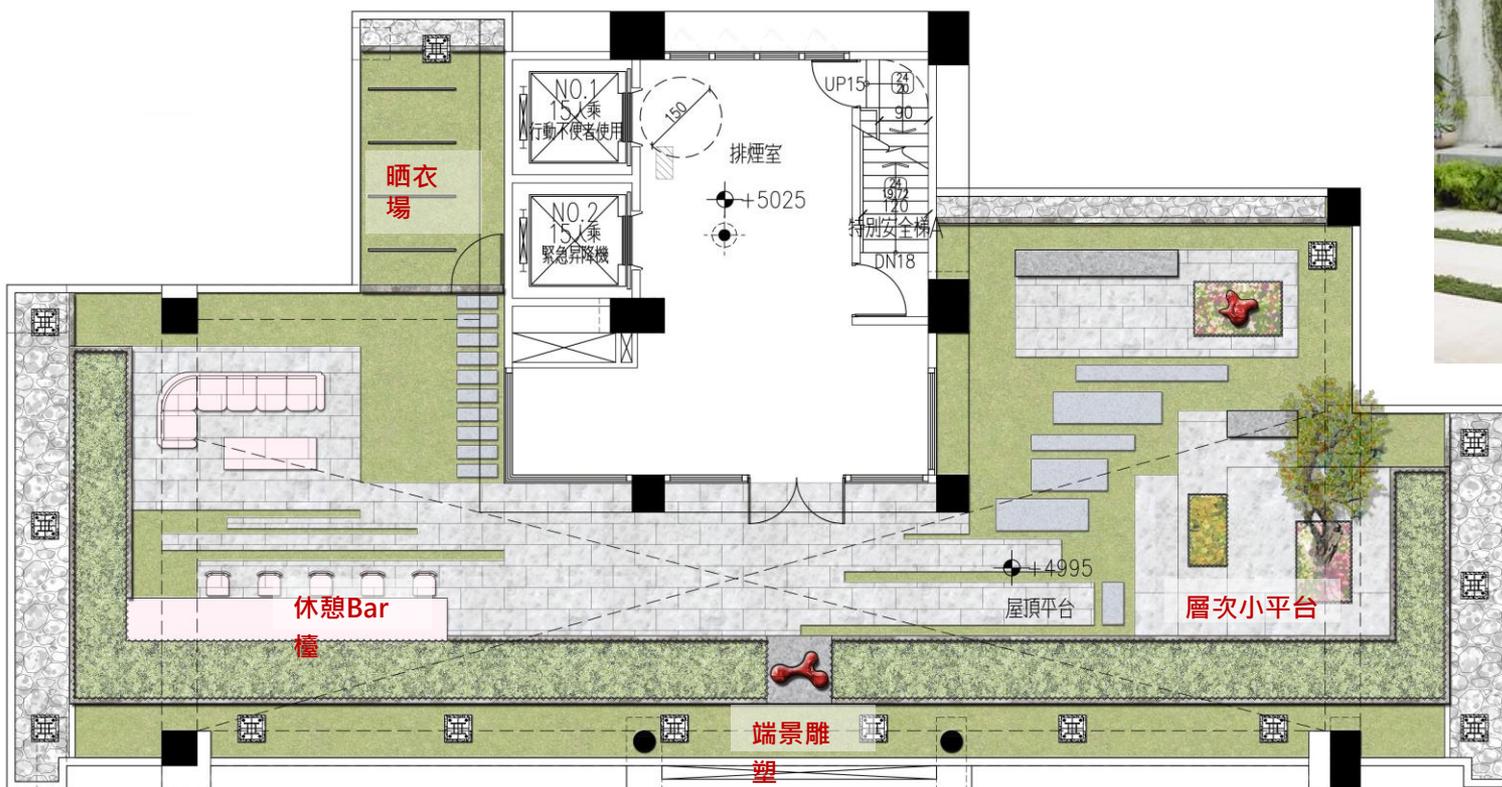
跳色鋪面



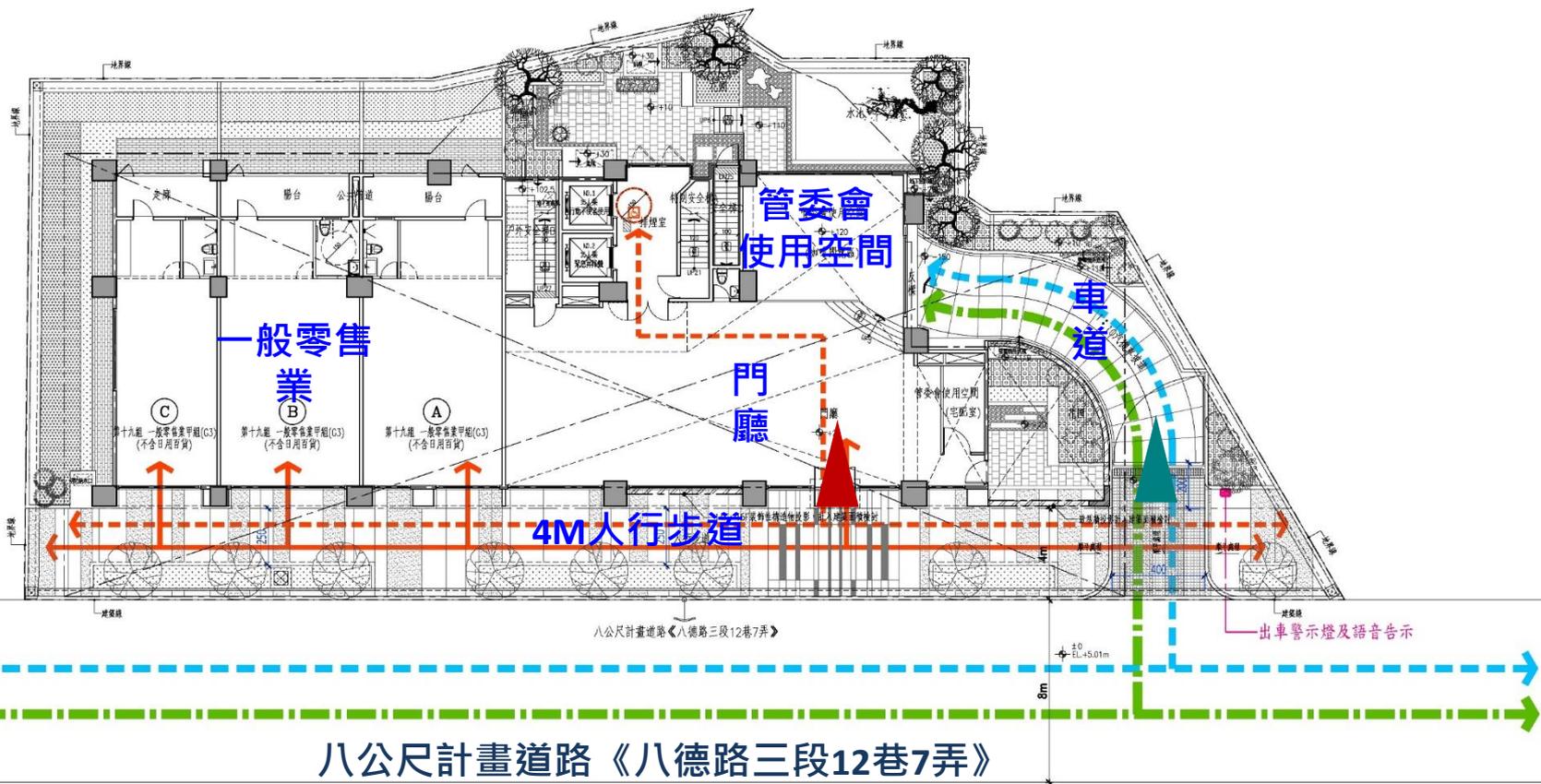
八公尺計畫道路《八德路三段12巷7弄》

屋頂層景觀配置圖

在空間內劃分了幾個區塊，創造不同氛圍感。著重舒適、自由的使用尺度，讓綠意生機蔓延至各個活動空間，用自己最舒服的方式來挑選，滿足小規模的聚會活動。



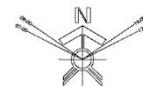
一層人車動線平面圖



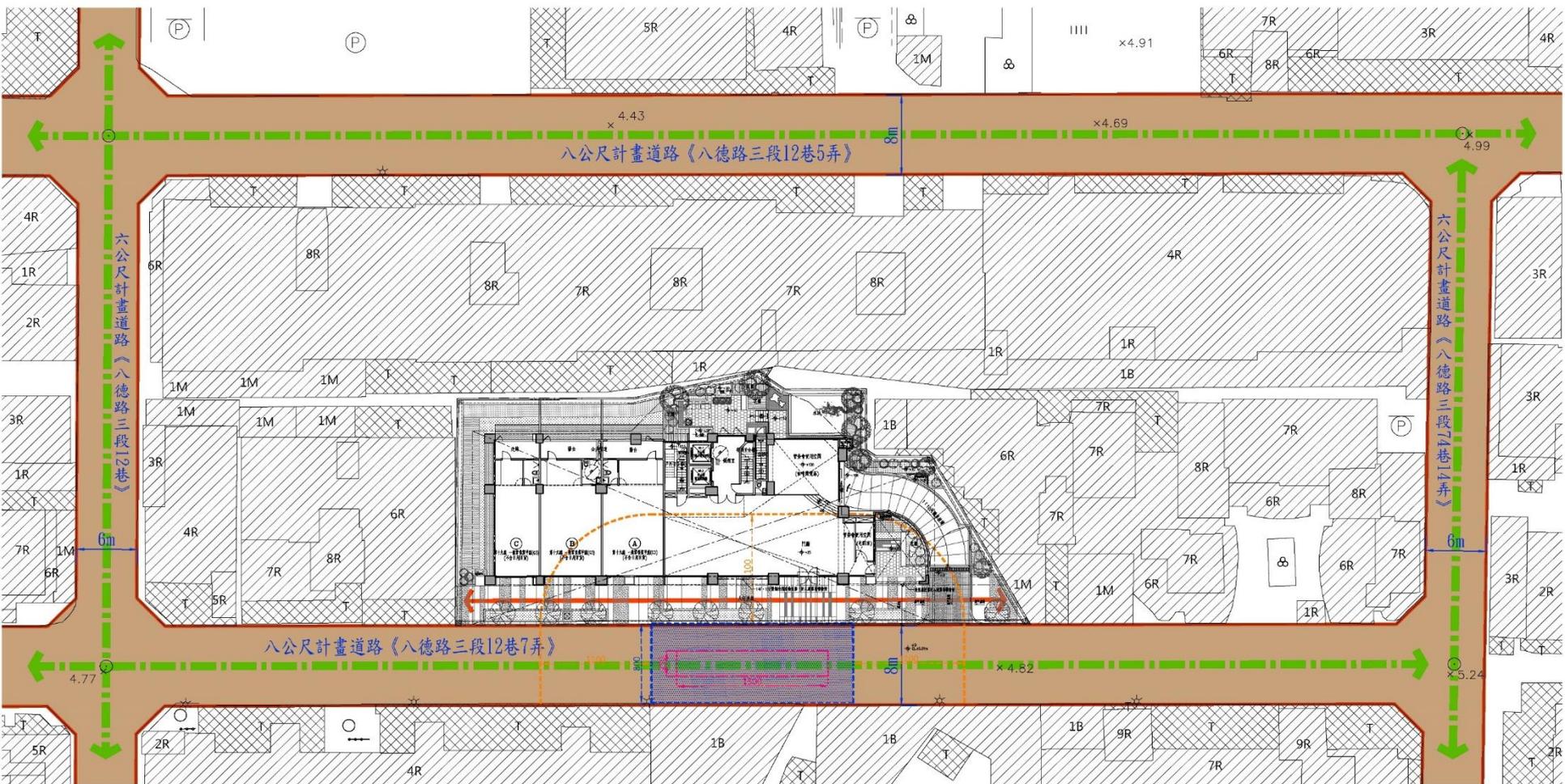
圖例：

- 供行動不便者人行動線
- 機車動線
- 供行動不便者昇降設施
- 汽車動線
- 人行動線
- 警示設施

- 車道出入口
- 社區出入口



消防車輛救災動線計畫圖



圖例：

- 雲梯消防車救災範圍(半徑11m)
- 雲梯消防車活動範圍(8mX20m)
- 雲梯消防車(2.5mX15m)
- ➔ 消防車救災動線
- ➔ 人行避難動線
- 計畫道路

標準層消防救災空間檢討平面圖



圖例：

雲梯消防車救災範圍(半徑11m)

雲梯消防車活動範圍(8mX20m)

雲梯消防車(2.5mX15m)

替代窗戶



標準層(一)消防車輛救災平面圖 Scale 1/200

上勝建設股份有限公司 19

地面層平面圖



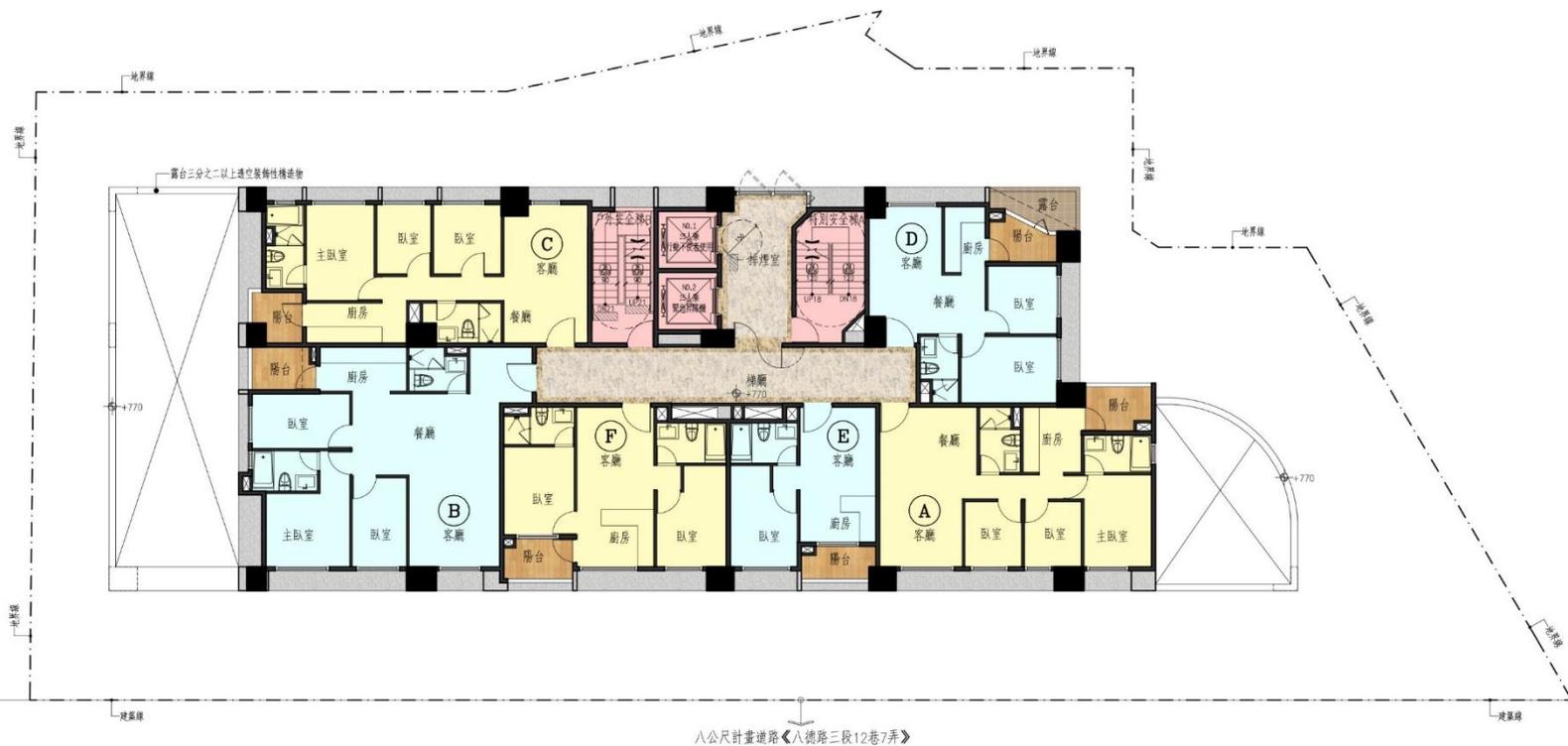
單層設置一般零售業3戶

八公尺計畫道路《八德路三段12巷7弄》

壹層平面圖 Scale 1/200

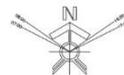


參層平面圖



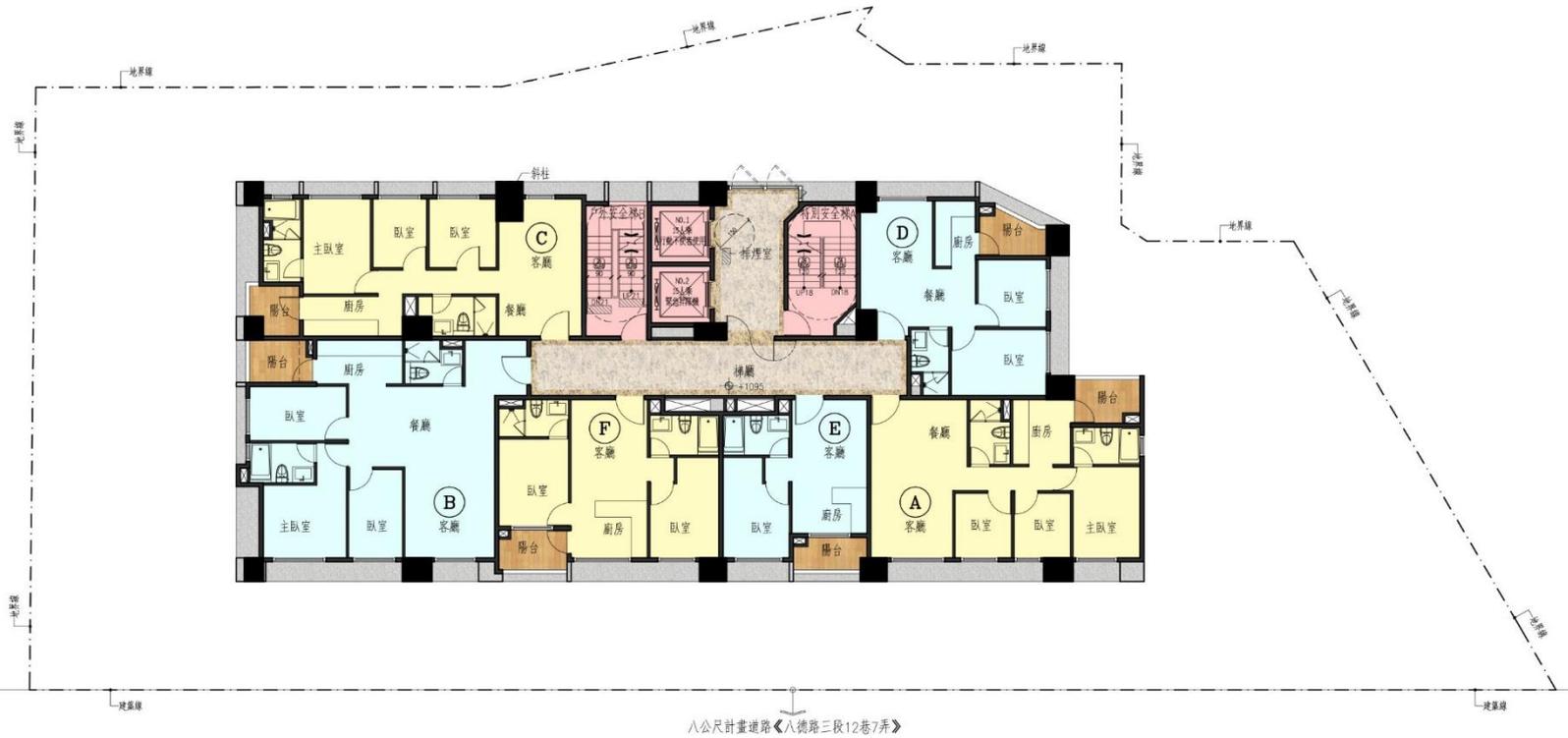
單層設置集合住宅6戶

八公尺計畫道路《八德路三段12巷7弄》



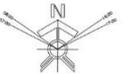
參層平面圖 Scale 1/200

肆層平面圖



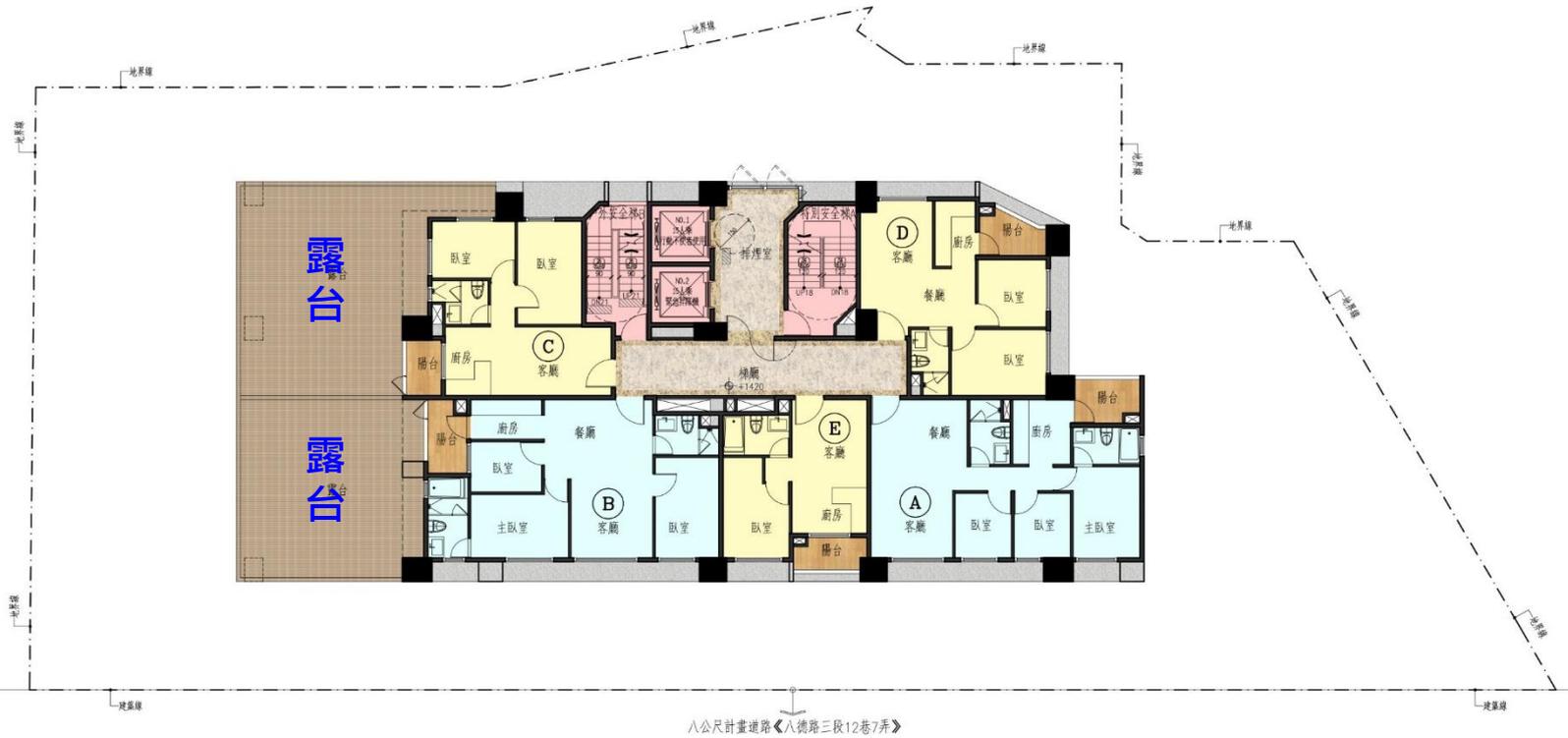
單層設置集合住宅6戶

八公尺計畫道路《八德路三段12巷7弄》



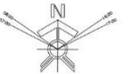
肆層平面圖 Scale 1/200

伍層平面圖



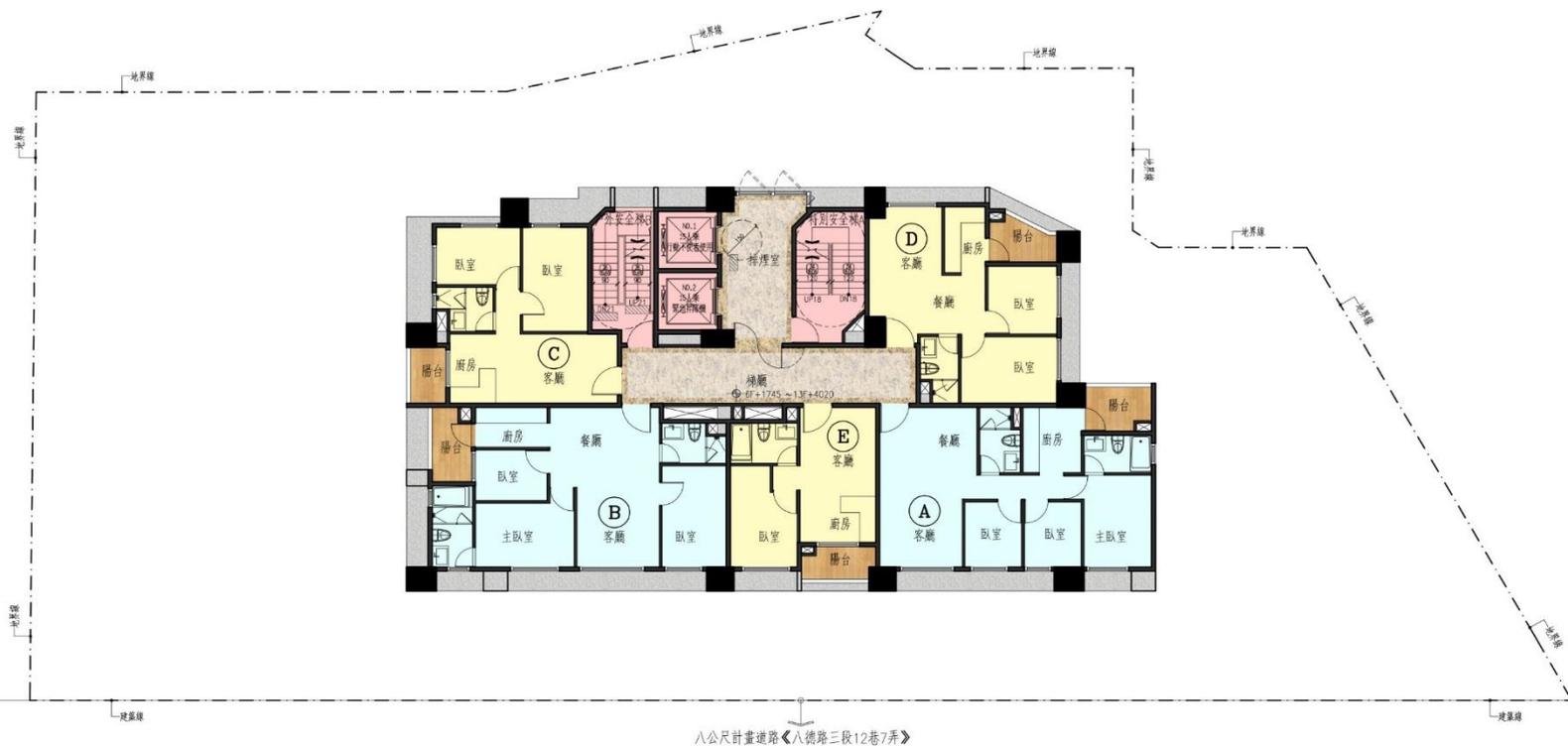
單層設置集合住宅5戶

八公尺計畫道路《八德路三段12巷7弄》



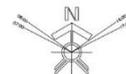
伍層平面圖 Scale 1/200

陸層至拾參層平面圖



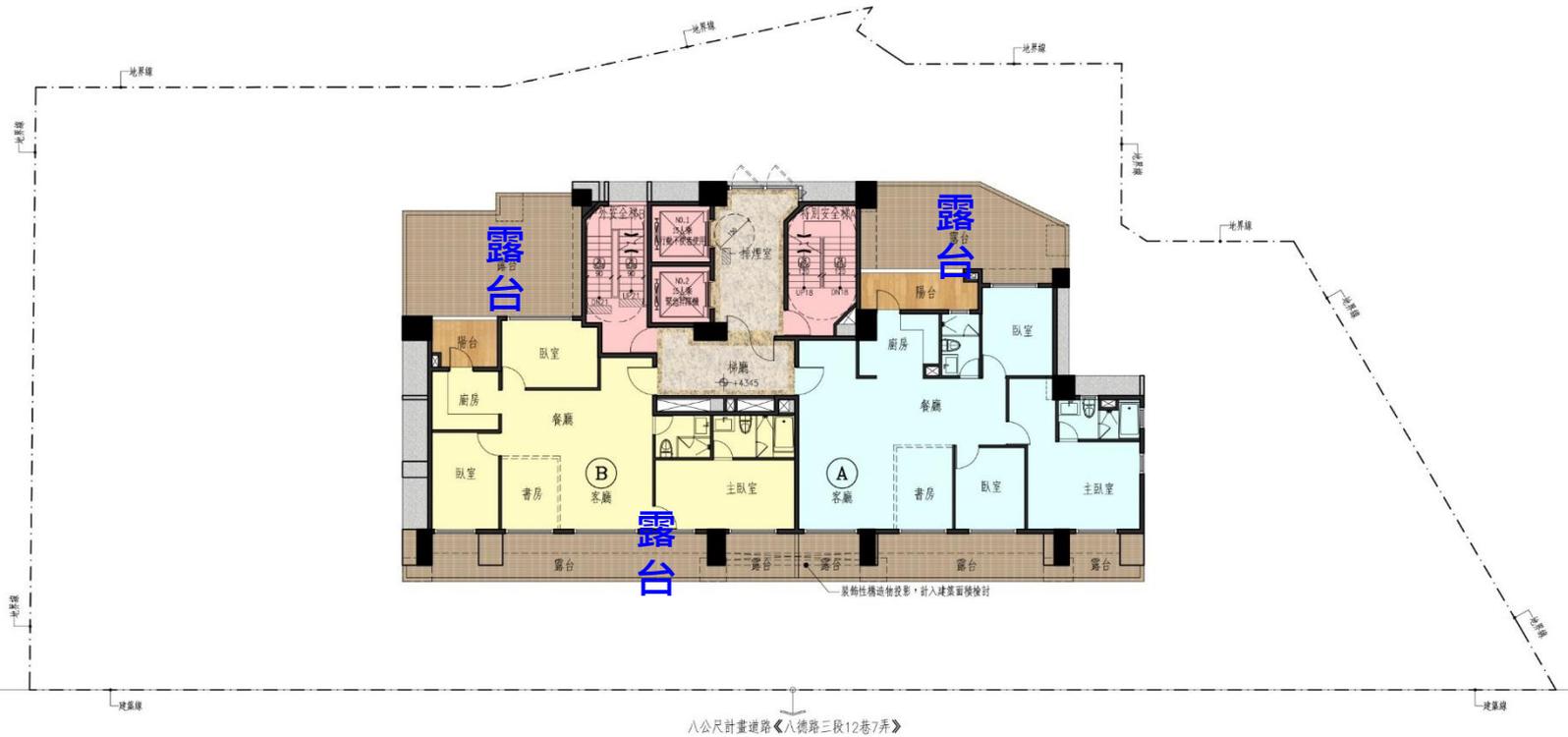
單層設置集合住宅5戶

八公尺計畫道路《八德路三段12巷7弄》



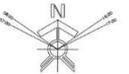
陸層至拾參層平面圖 Scale 1/200

拾肆層平面圖



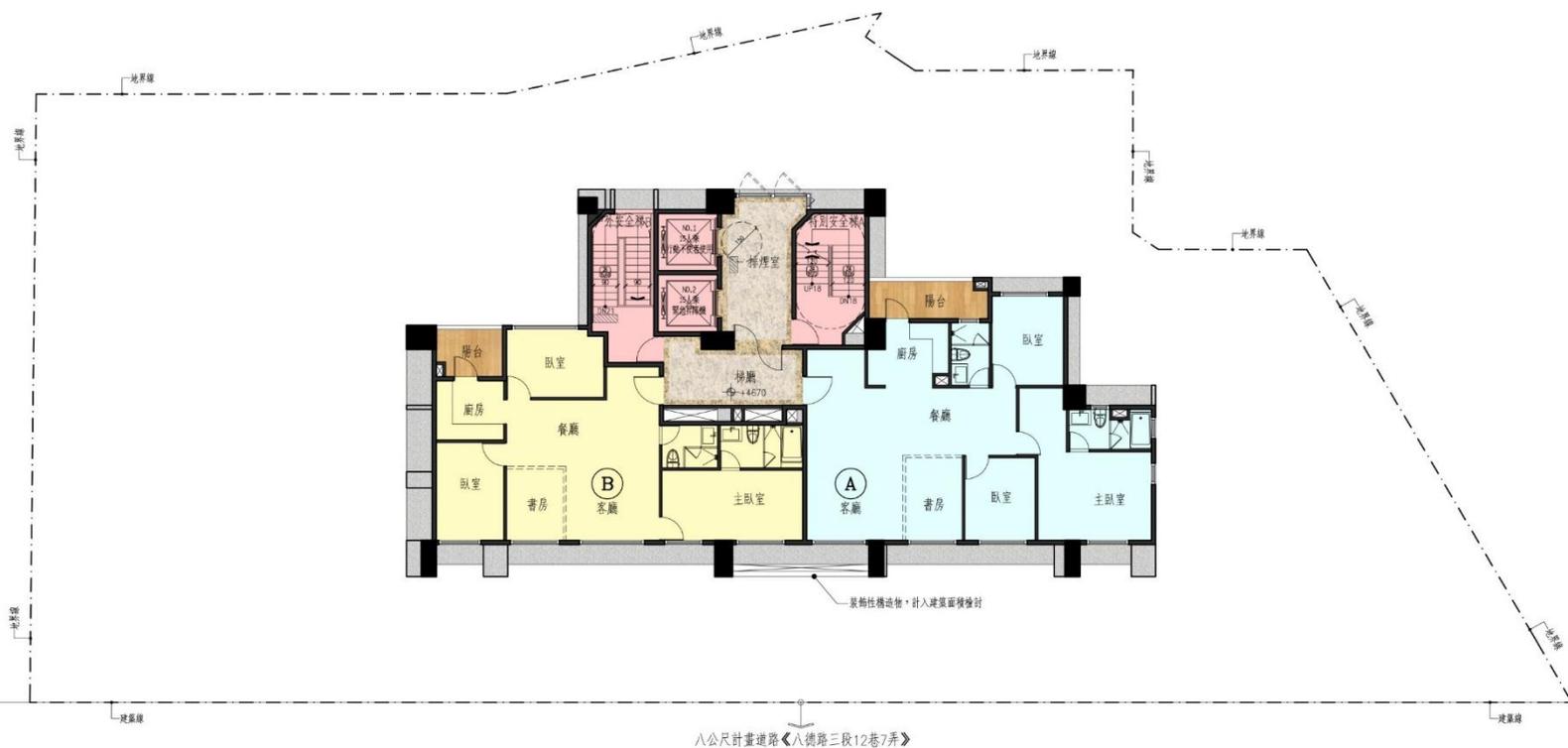
單層設置集合住宅2戶

八公尺計畫道路《八德路三段12巷7弄》



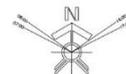
拾肆層平面圖 Scale 1/200

拾伍層平面圖



單層設置集合住宅2戶

八公尺計畫道路《八德路三段12巷7弄》



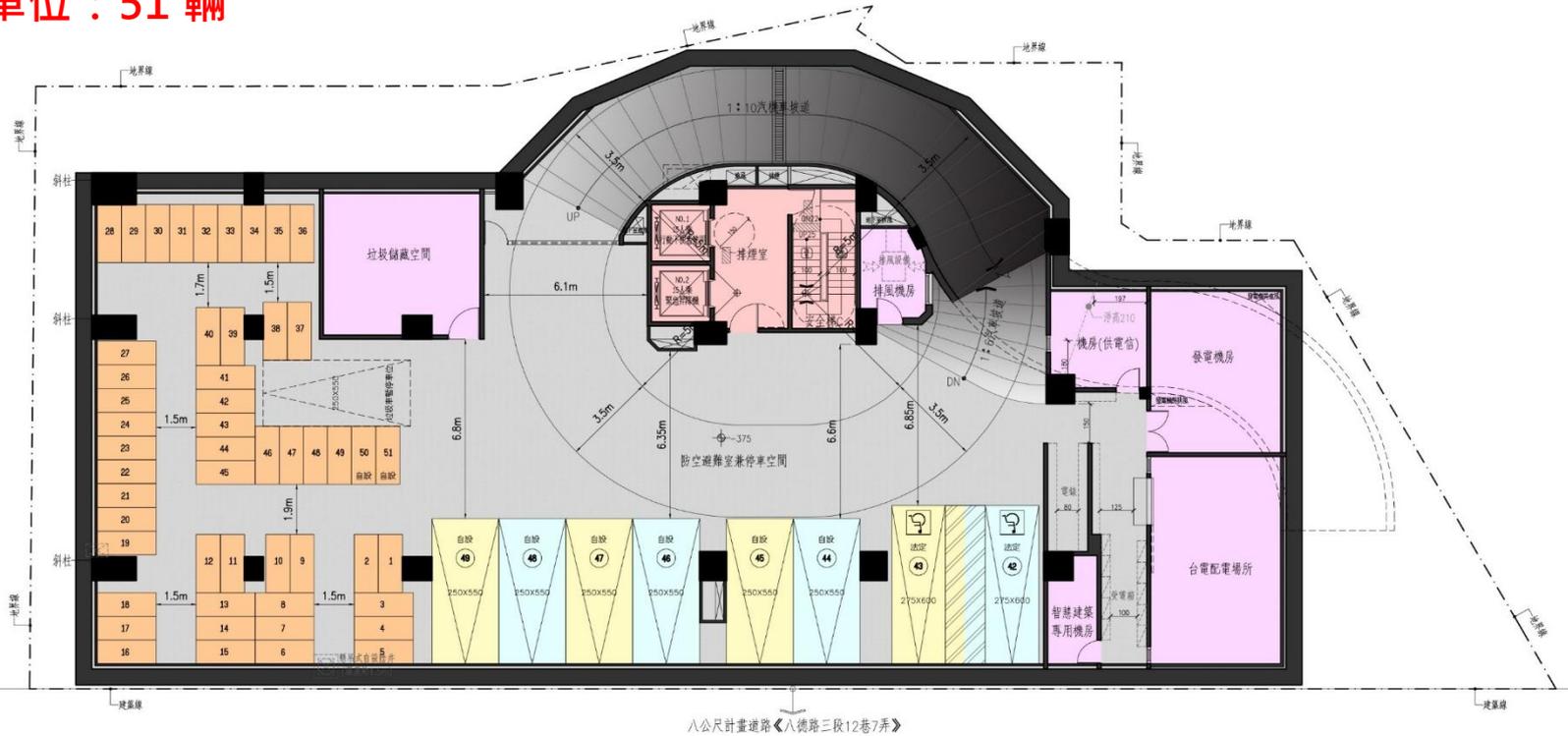
拾伍層平面圖 Scale 1/200

地下壹層平面圖

本案B1F~B3F停車位合計

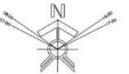
汽車停車位：49輛

機車停車位：51輛



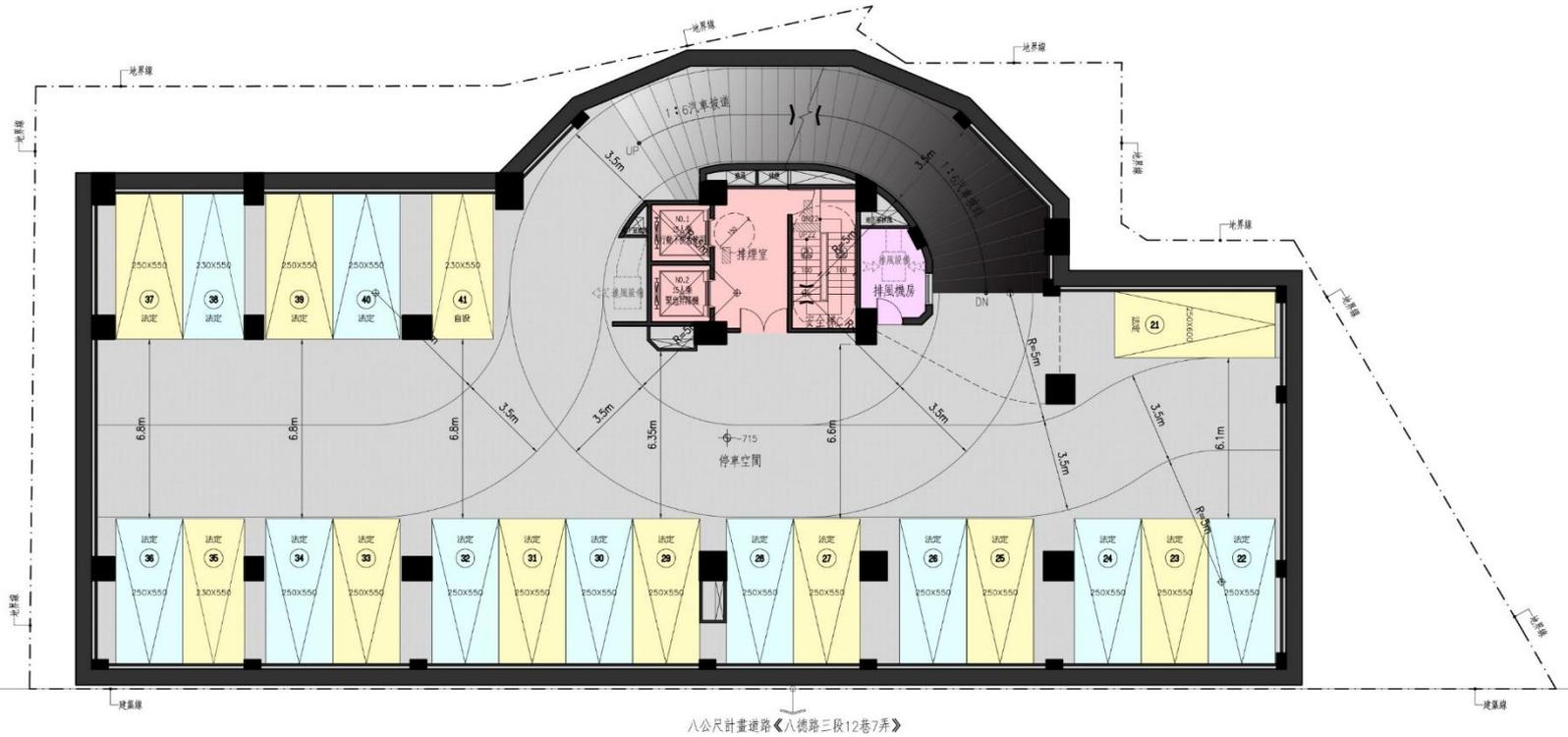
B1F停車位：
汽車停車位_8輛
機車停車位_51輛

八公尺計畫道路《八德路三段12巷7弄》



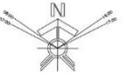
地下室壹層平面圖 Scale 1/200

地下貳層平面圖



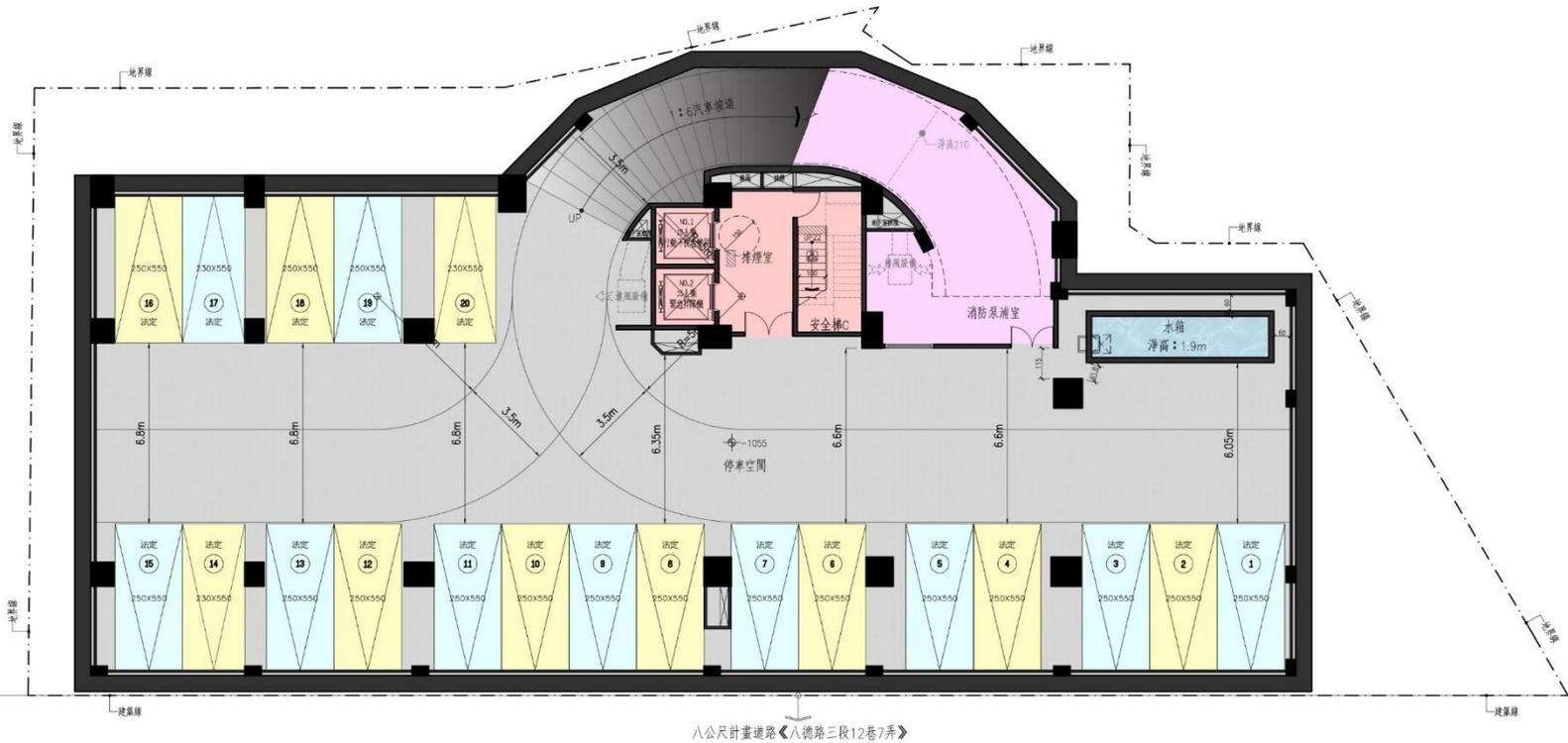
B2F停車位：
汽車停車位_21輛

八公尺計畫道路《八德路三段12巷7弄》



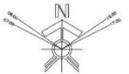
地下室貳層平面圖 Scale 1/200

地下參層平面圖



B3F停車位：
汽車停車位_20輛

八公尺計畫道路《八德路三段12巷7弄》



地下室參層平面圖 Scale 1/200

3D模擬圖



3D模擬圖



簡報結束，敬請指教！