

# 擬訂臺北市文山區興隆段三小段289地號等 12筆土地都市更新事業計畫案

## 都市更新公聽會

實施者：甘霖建設股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：周簡建築師事務所

114年2月18日

### 臺北市都市更新自治條例第15條：

自行劃定更新單元之申請，參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第37條規定者，得與都市更新事業計畫一併辦理。

### 都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

### 都市更新條例第23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

### 都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

### 都市更新條例第37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

### 都市更新條例施行細則第8條：

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。前項公聽會之日期及地點，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，並應於專屬或專門網頁周知。

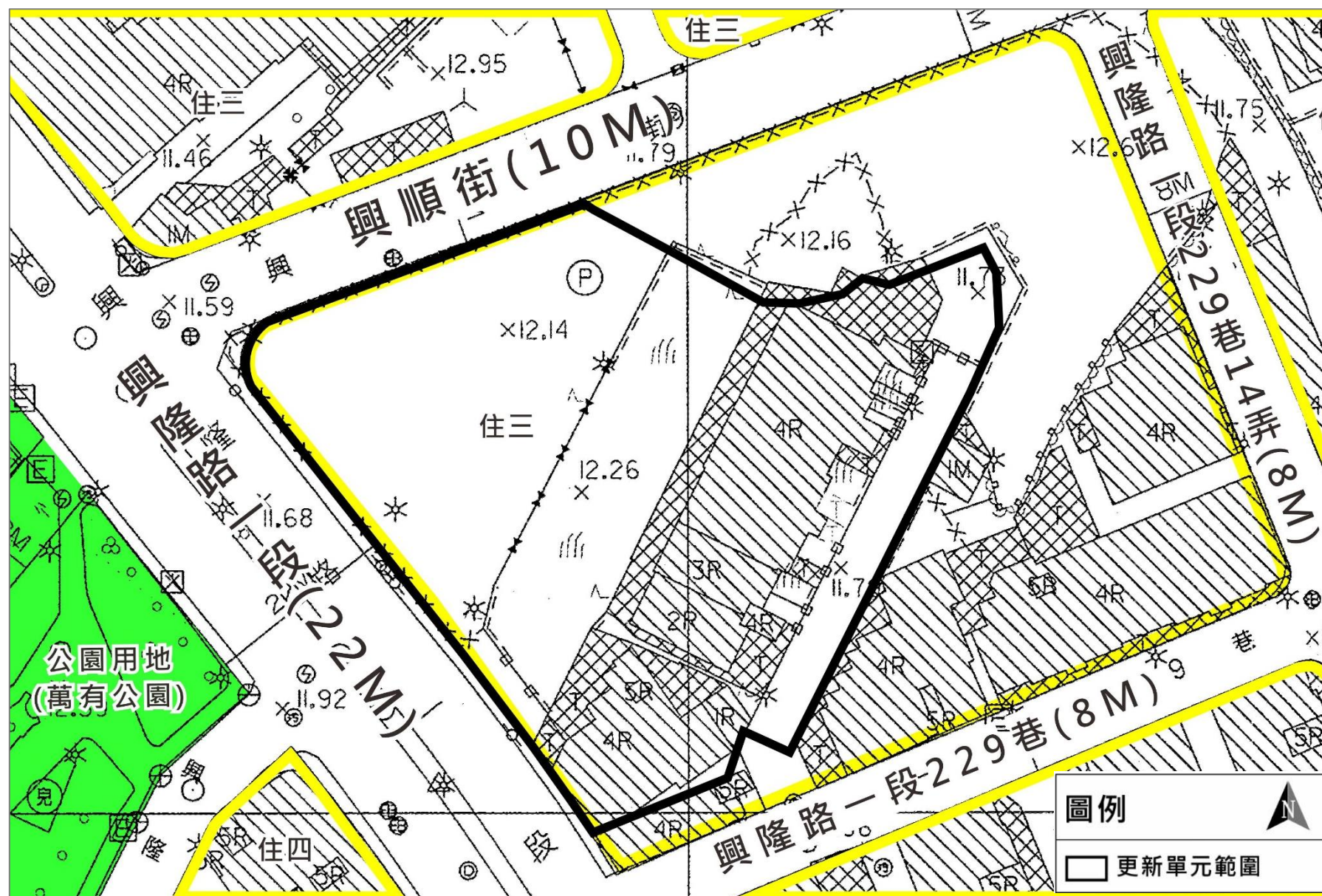
本案位於興順街以南、興隆路一段以東、興隆路一段229巷以北及興隆路一段229巷14弄以西所圍街廓範圍內，為一非完整街廓，共12筆土地，土地總面積為3,721.00m<sup>2</sup> (1,125.60坪)。

土地部分

- 所有權人共計38名，均為私有。
- 土地面積為3,721.00m<sup>2</sup>

建物部分

- 所有權人共計30名，均為私有。
- 建物面積為2,699.32m<sup>2</sup>。



使用分區	地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m <sup>2</sup> )
第三種住宅區	289、290、291、292、293、294、295、296、297、298、299、300地號	3,721.00	45%	225%	8,372.25
合計	12筆土地	3,721.00	—	—	8,372.25

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 ( 人 )
全區總和 ( A=a+b )	3,721.00	38	2,699.32	30
公有 ( a )	—	—	—	—
私有 ( b = A-a )	3,721.00	38	2,699.32	30
排除總和 ( c )	—	—	—	—
計算總和 ( B = b-c )	3,721.00	38	2,699.32	30
<b>同意比率 ( C/B )</b>	<b>100% &gt; 4/5 ( 即法定80% )</b>	<b>100% &gt; 4/5 ( 即法定80% )</b>	<b>100% &gt; 4/5 ( 即法定80% )</b>	<b>100% &gt; 4/5 ( 即法定80% )</b>
排除同意比率情事	本案無。			

※ 本案同意比率已符合都市更新條例第37條規定門檻。

※ 依都市更新條例第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。

## 細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國113年7月16日府都規字第11330477551號公告「臺北市文山區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案(第二階段)」範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關第三種住宅區規定辦理。

## 計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

## 區內及鄰近地區公共設施興修及改善計畫(本案無)

## 處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

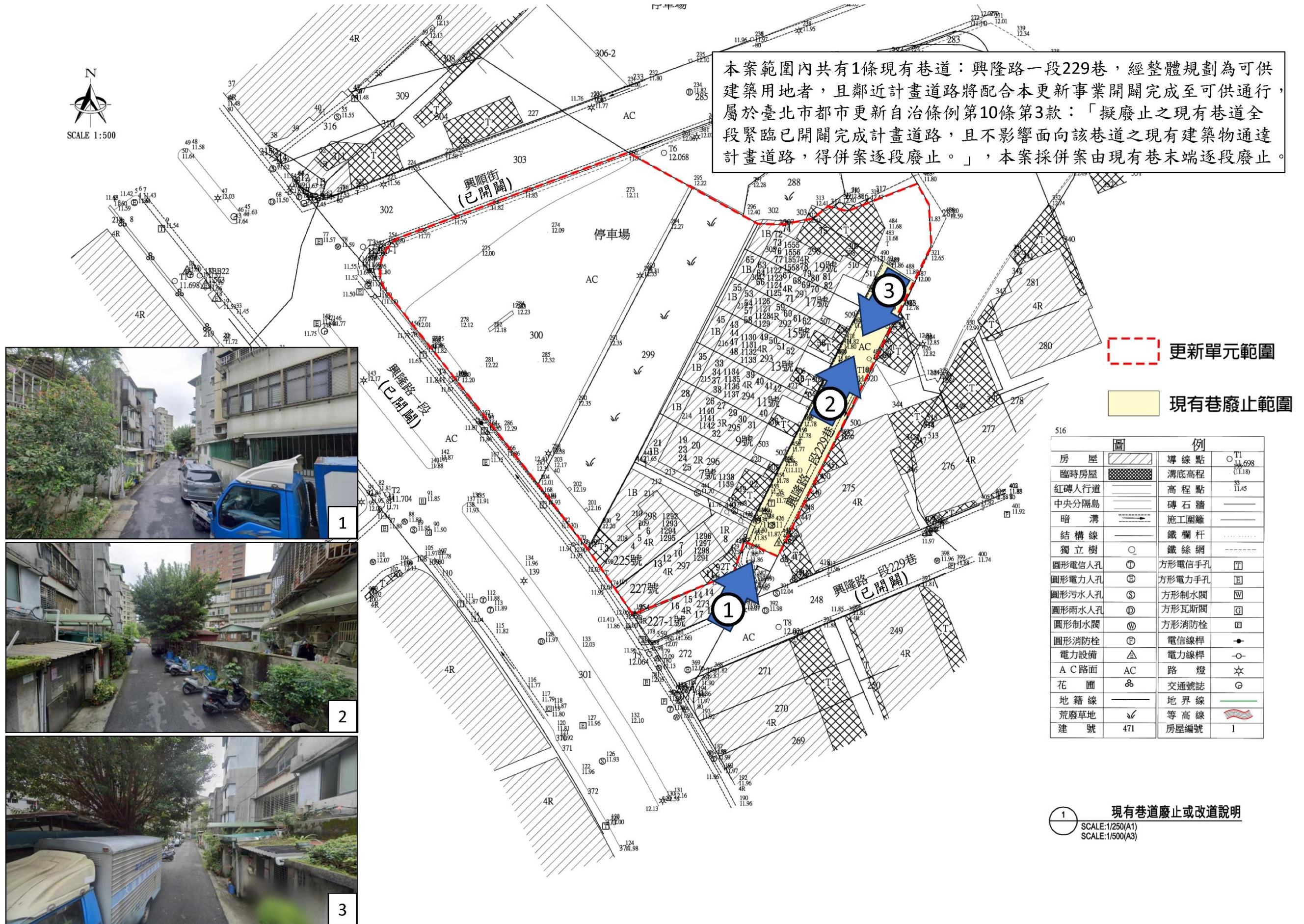
- 本案擬採重建方式處理，並以「**協議合建**」之方式實施都市更新事業。

## 拆遷安置計畫

- 拆遷安置計畫依雙方協議內容辦理。

■ 本案範圍內現有巷興隆路一段229巷，依臺北市都市更新自治條例第10條第3款：「擬廢止之現有巷道全段緊臨已開闢完成計畫道路，且不影響面向該巷道之現有建築物通達計畫道路，得併案逐段廢止。」，本案採併案由現有巷末端逐段廢止。

現有巷道廢止或改道計畫



依民國108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及民國112年9月18日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比率 (%)
中央	#5 原容積高於法定容積	0.82
	#6 建築物結構安全條件獎勵	2.52
	#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵-申請銀級	6.00
	#11 取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵-申請銀級	6.00
	#13 耐震設計獎勵-申請標章	10.00
	#14 時程獎勵	3.50
	#15 基地規模獎勵	7.10
	#16 全體同意採協議合建實施	5.00
	小計	40.94
地方 (上限20%)	雨水流出抑制系統	1.00
	留設人行步道	7.22
	建築設計符合審議原則	3.00
	合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓	0.63
		小計
	都市更新容積獎勵 合計	52.79
	都市更新容積獎勵 上限	50.00
	其他容積獎勵-危險建築物容積獎勵	9.46
	容積移轉	40.00
	容積額度總計	99.46

※ 本案申請之都市更新容積獎勵均符合「都市更新條例」第65條之規定。

依113年10月30日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及民國113年2月公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」計算。

■ 共同負擔：本案擬規劃地上22層、地下4層之建築物，建材等級以鋼筋混凝土造第三級提列

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用	2,523,737,375
B		公共設施費用	-
C		容積獎勵申請費用	12,273,235
D	都市更新費用		119,827,088
E	容積移轉費用		325,102,929
F	都市計畫變更負擔費用		-
G	貸款利息		169,648,520
H	稅捐		82,338,088
I	管理費用【廣告銷售5.89%、人事行政5%、風險16%】		897,458,480
更新事業總成本			4,130,385,715

■ 收益分析：

項目	數量(坪、個)	單價(元/坪、元/個)	總銷金額(元)
店面	422.38	1,112,899	470,066,430
住宅	7,737.69	861,732	6,667,815,350
汽車位	204	2,652,941	541,200,000
銷售總收入			7,679,081,780

■ 本案共同負擔比率為 53.79%。

備註：1.本案汽車位總數為208輛，其中4輛為無障礙車位，計入大公不計價。

2.實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。



# 實施風險控管方案

本案未來將會辦理資金信託。

## 維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二. 防水部分 ( 如浴廁、地下室連續壁體等 ) 保固 1 年。
- 三. 固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固 1 年。
- 四. 公共設施之機械設備 ( 如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分 ) 移交予管委會後保固 1 年或使用執照取得後保固 2 年，以時間早者為準。
- 五. 以上4項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀 ( 如門窗玻璃等 ) 則不在此限。

## 管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用[公寓大廈管理條例](#)範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

## 效益評估

對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	115/2
2	申請拆除及建造執照	3	115/3-115/5
3	申請更新期間稅捐減免	1	115/6
4	地上物騰空拆除	2	115/6-115/7
5	工程施工	37	115/8-118/8
6	申請使用執照	3	118/9-118/11
7	送水送電	1	118/12
8	申請測量	1	119/1
9	申請更新後稅捐減免	1	119/2
10	更新成果備查	1	119/3

備註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

其他事項說明：

同意書簽署時點與效力

依都市更新條例第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。

實施者聯絡窗口

實施者：甘霖建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市中山區南京東路一段120號4樓
- 聯絡電話：(02) 2522-3311
- 聯絡人：廖浩志 先生
- 專案網站：  
<https://kanscorp.com.tw/case-in.php?id=40&type=project>

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

網站：<https://www.nlma.gov.tw/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：臺北市都市更新處

網站：<http://uro.gov.taipei/>

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093

# 建築設計

周簡建築師事務所

# 法令及面積檢討

法令檢討			
基地面積	住三:3,721.00m <sup>2</sup>		合計:3,721.00m <sup>2</sup>
允建建築面積	1,674.45m <sup>2</sup>		建蔽率:45%
基準容積	3,721×225%=8,372.25m <sup>2</sup>		基準容積率:225%
都市更新獎勵容積	4,186.125m <sup>2</sup> (50%)		合計:8,326.735m <sup>2</sup>
其他更新獎勵容積	防災型都更: 791.71m <sup>2</sup>	道路容移: 3348.90m <sup>2</sup> (40%)	
允建總容積	16,698.985m <sup>2</sup>		平均容積率:448.78%
設計面積檢討			
總樓地板面積	32,180.09m <sup>2</sup>		
容積樓地板面積	16,698.96m <sup>2</sup>		設計容積率:448.78%
建築規模	地上22層/地下4層		RC構造
建築面積	1,339.47m <sup>2</sup>		建蔽率:36.00%
地下層開挖面積	2,593.95m <sup>2</sup>		開挖率:69.71%
停車數(法定/實設)	汽車:180輛/實設208輛		機車:210輛/實設210輛
總戶數	共計231戶(店鋪+集合住宅)		

# 垂直樓層用途計畫:

## 地下室計4層

地下一層: 防空避難室兼停車空間、機房

地下二~四層: 停車空間、機房

## 地上建築物計22層

地上三至二十二層

共220戶(住宅)

地上二層

共5戶(住宅)

地上一層

共6戶(店鋪)

總計:231戶

## 各樓層高度(建築物高度76.2M)

屋突三層 280cm

屋突二層 300cm

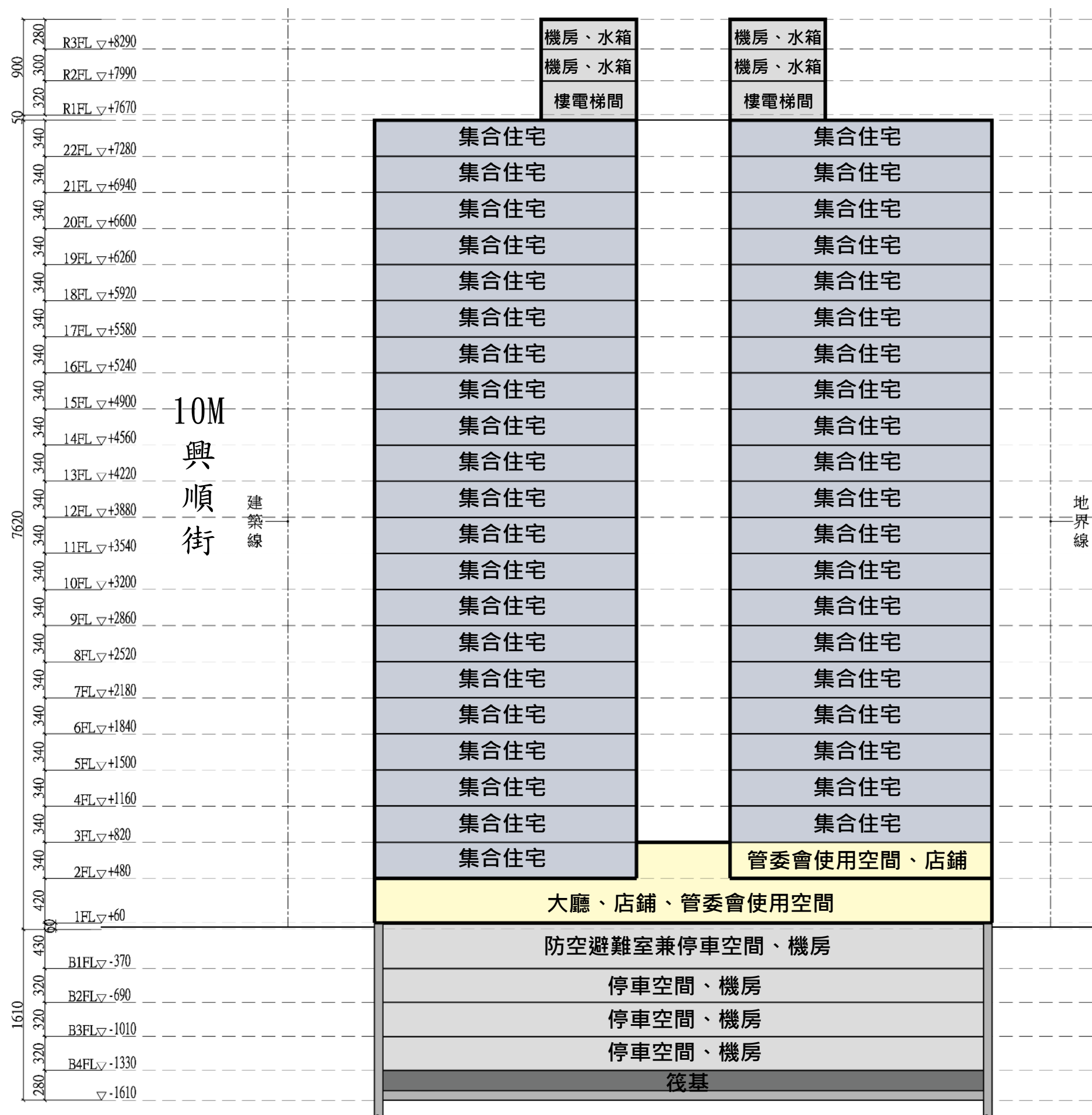
屋突一層 320cm

二~二十二層 340cm

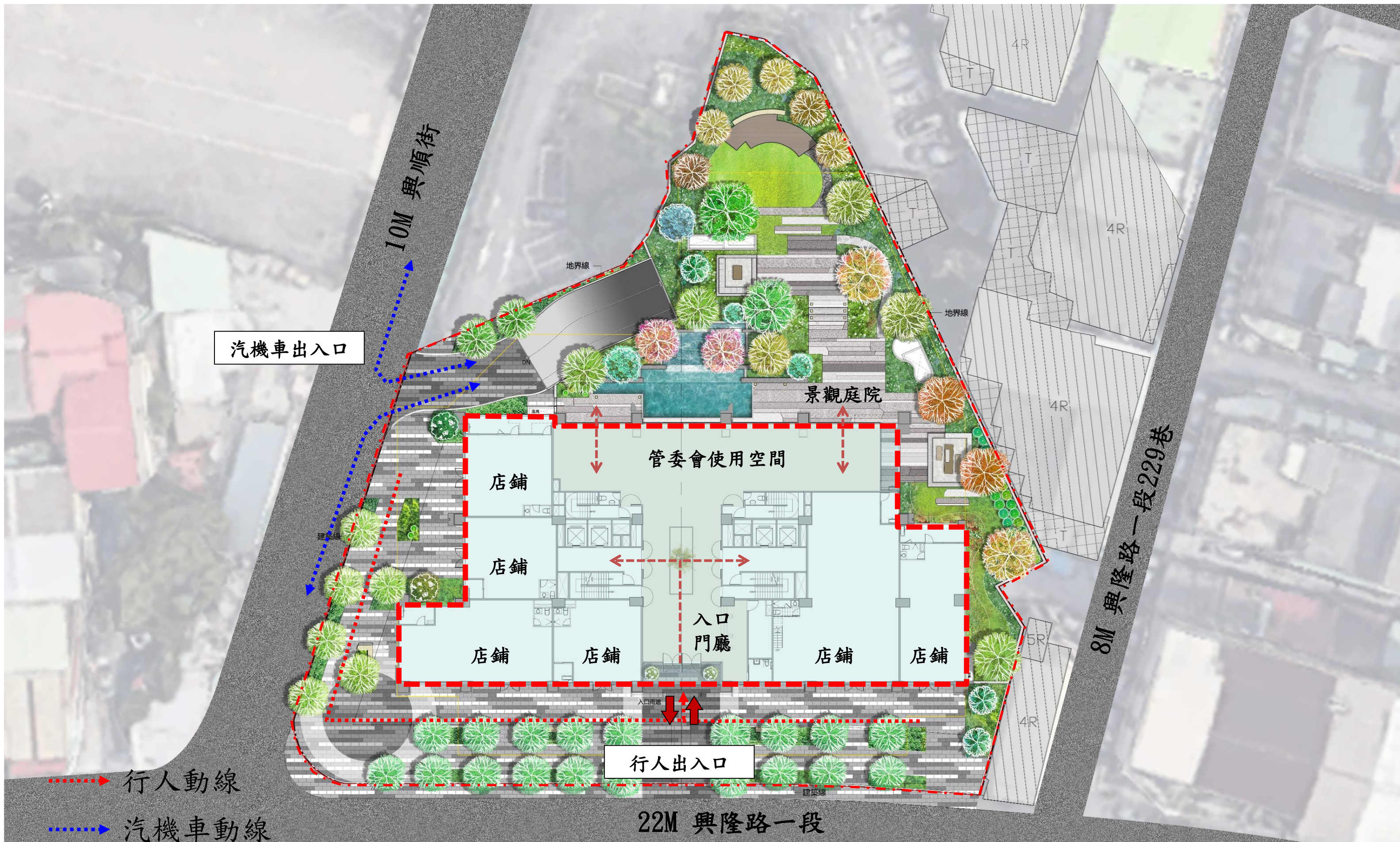
一層 420cm

地下一層 430cm

地下二~四層 320cm



# 人車動線規劃構想





# 防災配置計畫



■ 緊急昇降機

← 救災及避難動線

← 雲梯車救災動線

8x20M  
消防救災空間

22M 興隆路一段

圖面以都更核定版本為準



# 一層平面圖



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 店鋪單元
- 門廳及管委會使用空間
- 陽台

22M 興隆路一段

8M 興隆路一段229巷

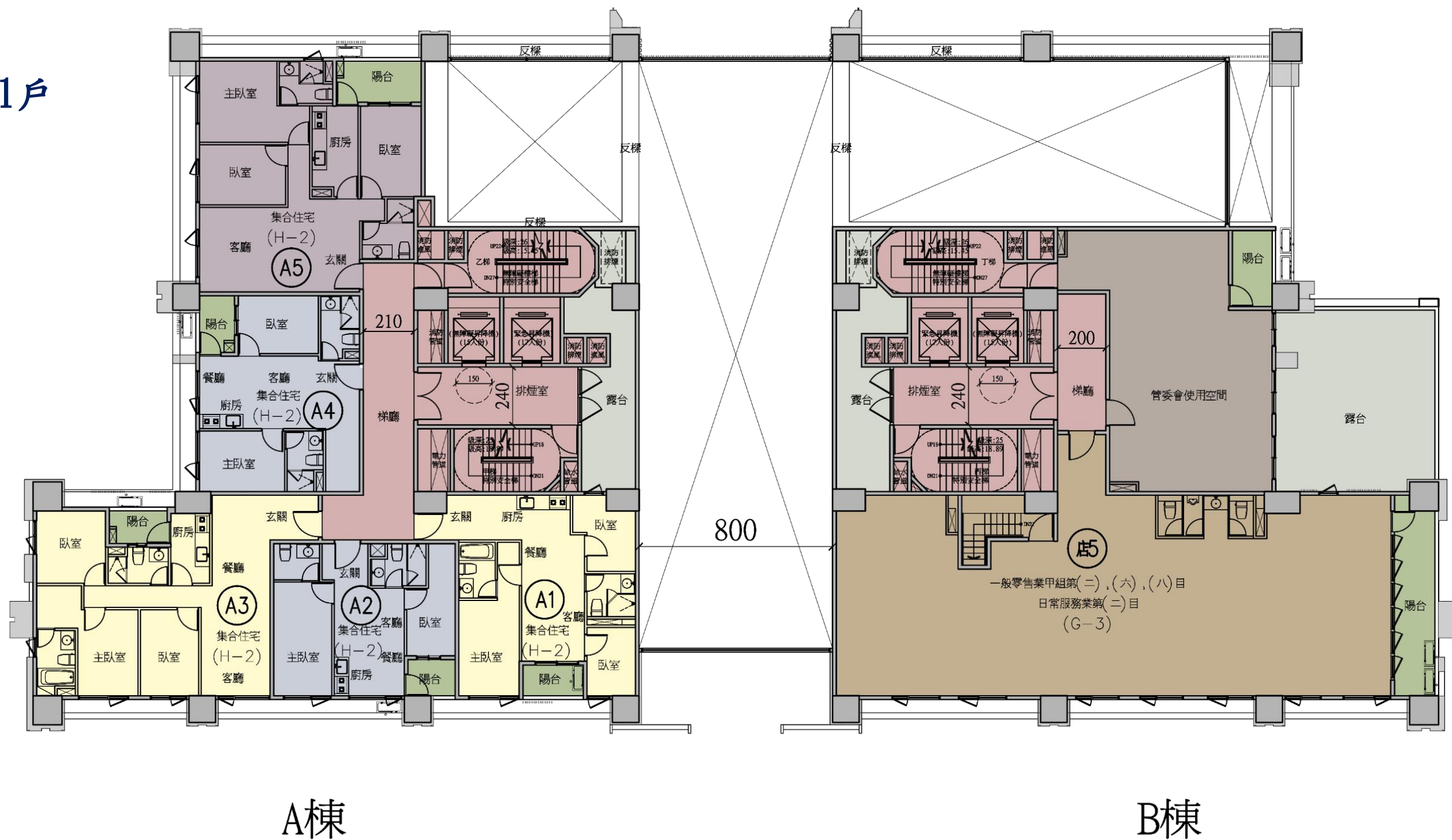
圖面以都更核定版本為準，實際坪數以地政機關登記為準

# 二層平面圖



- 本層A棟5戶、B棟1戶
- 各棟配置2座電梯  
1座緊急昇降機  
1座特別安全梯

-  樓電梯廳
-  店鋪單元
-  管委會使用空間
-  30坪以下住宅單元
-  30-39坪住宅單元
-  40坪以上住宅單元
-  陽台
-  露台

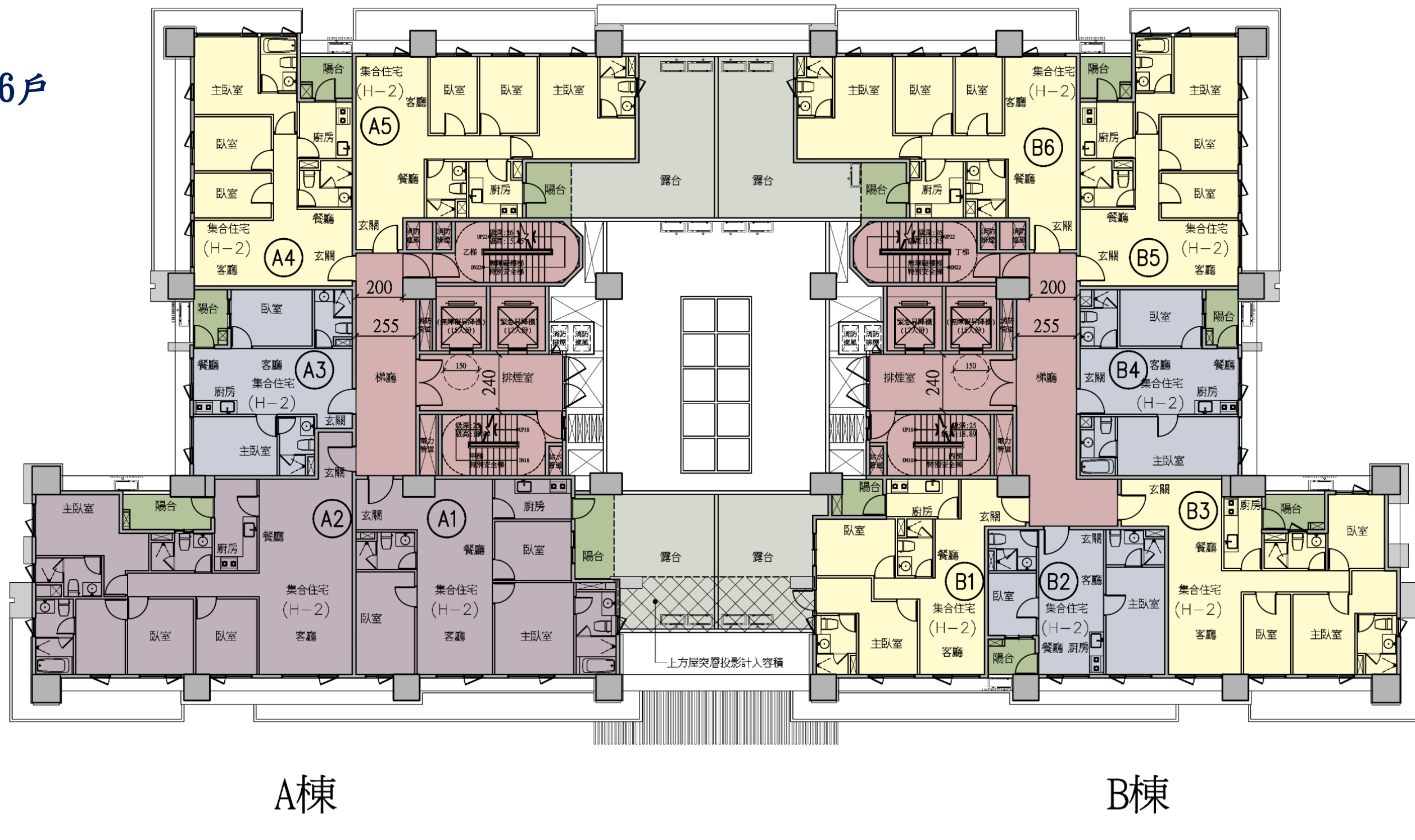


圖面以都更核定版本為準，實際坪數以地政機關登記為準

# 三層平面圖



- 本層A棟5戶、B棟6戶
- 各棟配置2座電梯  
1座緊急昇降機  
1座特別安全梯



- 樓電梯廳
- 30坪以下住宅單元
- 30-39坪住宅單元
- 40坪以上住宅單元
- 陽台
- 露台

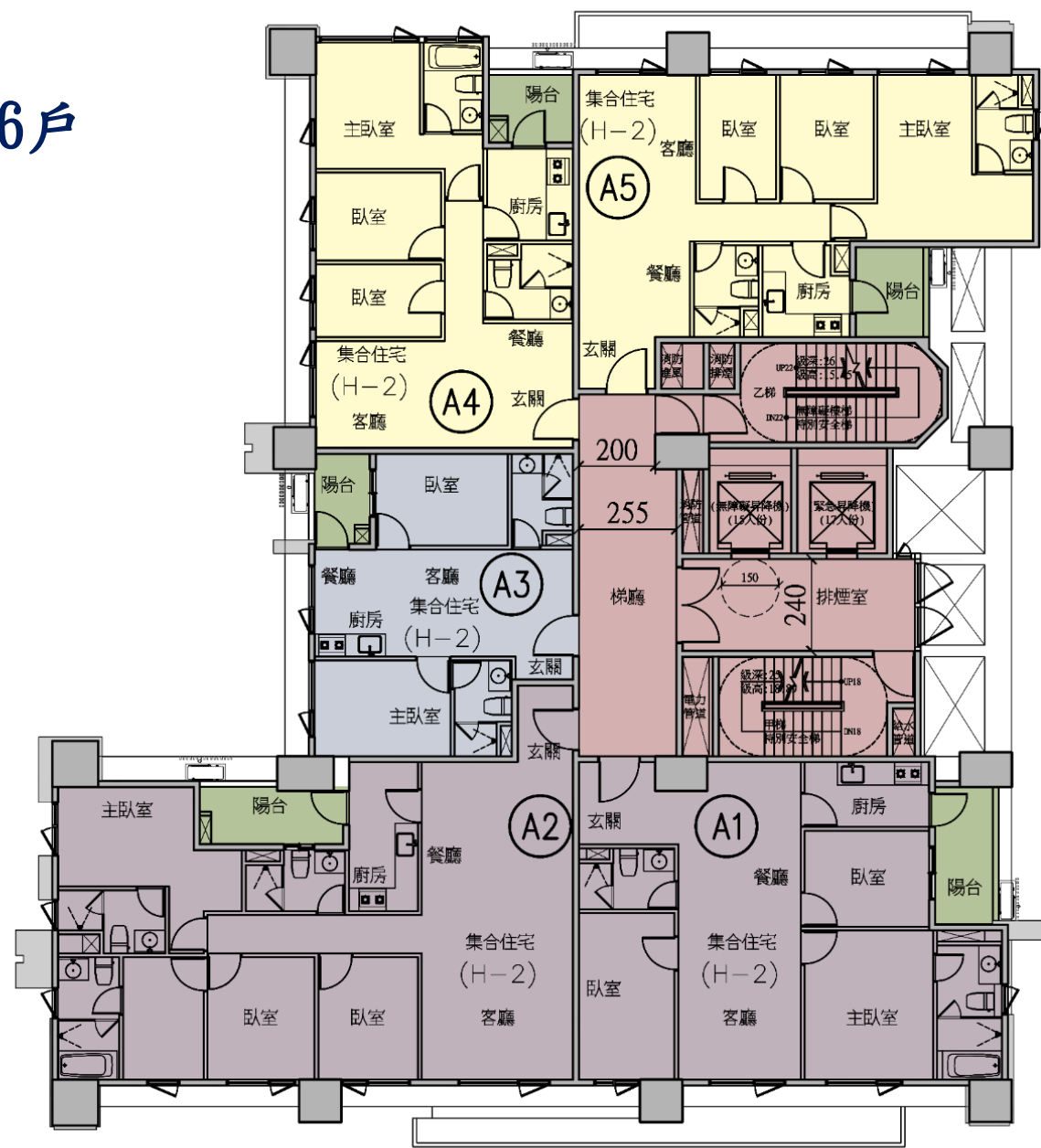
圖面以都更核定版本為準，實際坪數以地政機關登記為準

# 四、六層平面圖

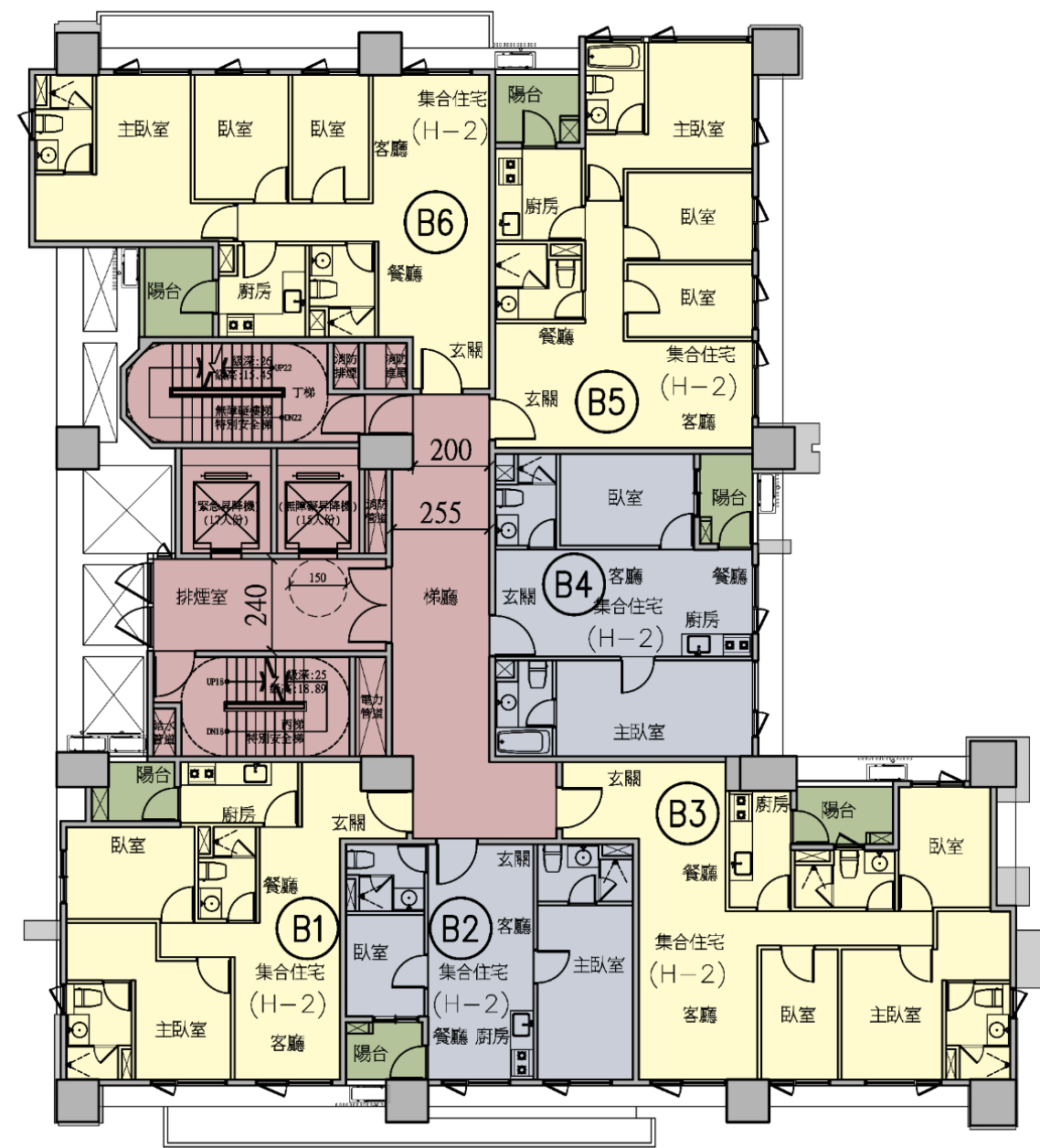


- 本層A棟5戶、B棟6戶
- 各棟配置2座電梯  
1座緊急昇降機  
1座特別安全梯

-  樓電梯廳
-  30坪以下住宅單元
-  30-39坪住宅單元
-  40坪以上住宅單元
-  陽台
-  露台



A棟



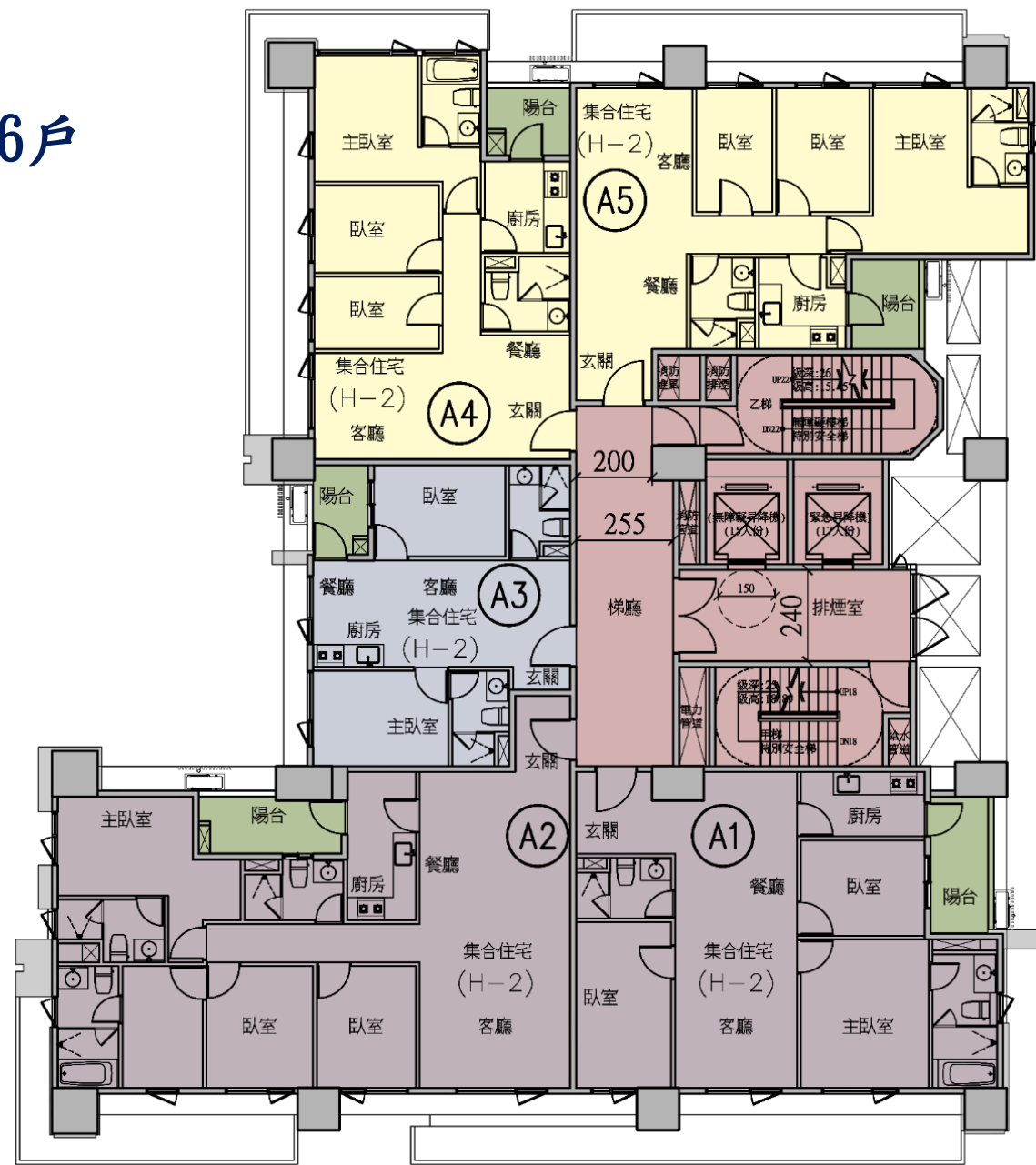
B棟

# 五層平面圖

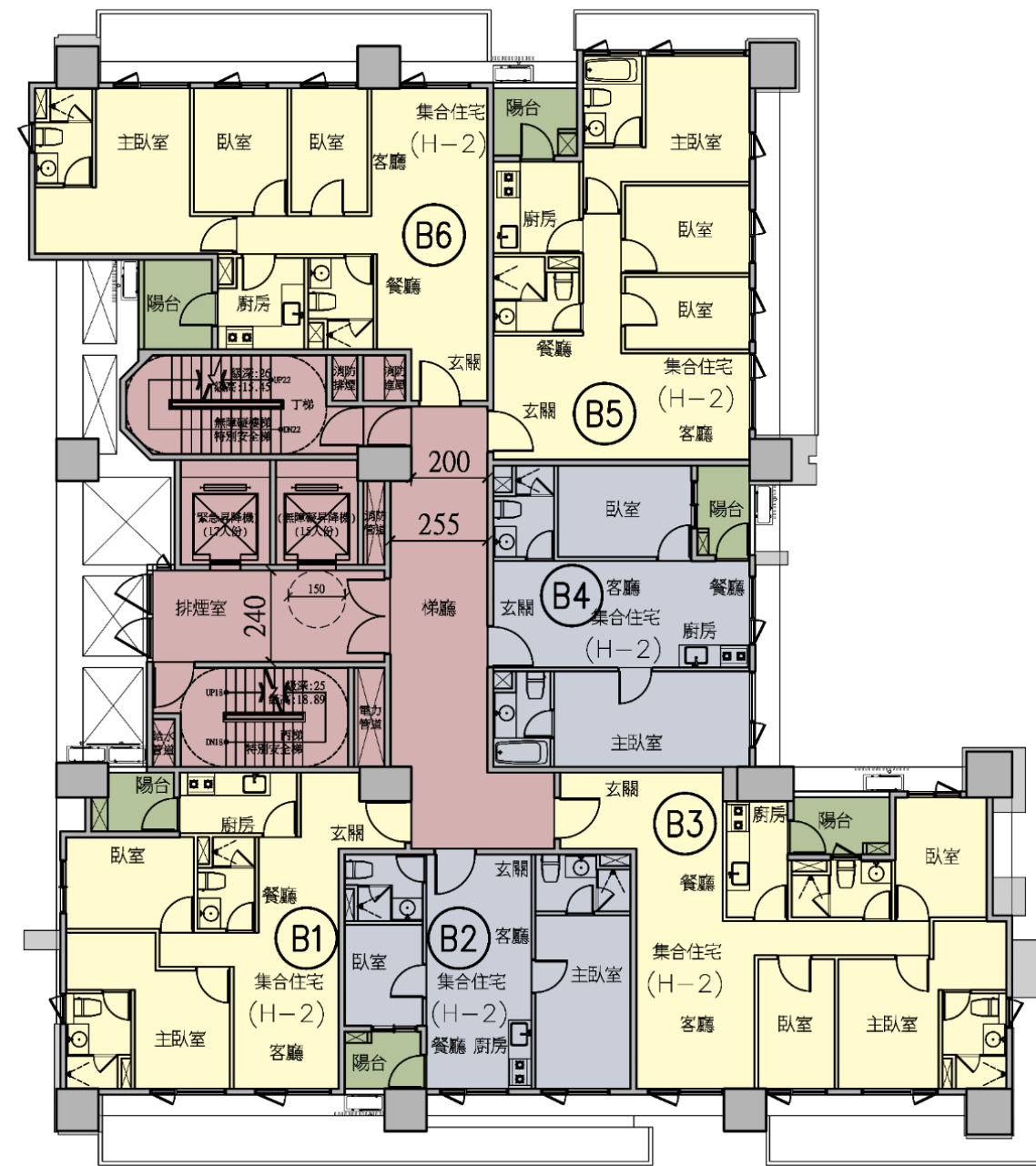


- 本層A棟5戶、B棟6戶
- 各棟配置2座電梯  
1座緊急昇降機  
1座特別安全梯

-  樓電梯廳
-  30坪以下住宅單元
-  30-39坪住宅單元
-  40坪以上住宅單元
-  陽台
-  露台



A棟



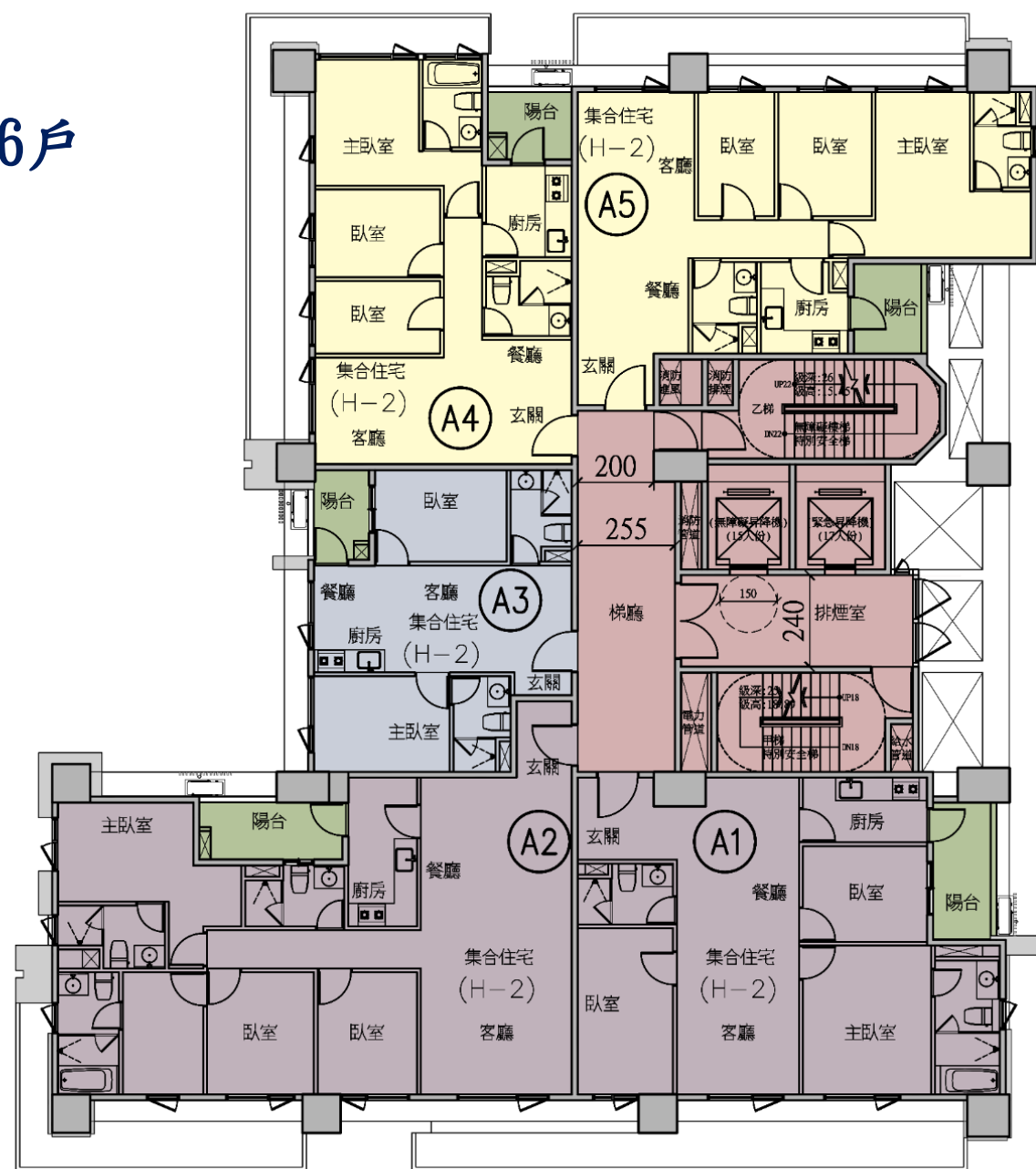
B棟

# 七、九、十一、十三、十五、十七層平面圖

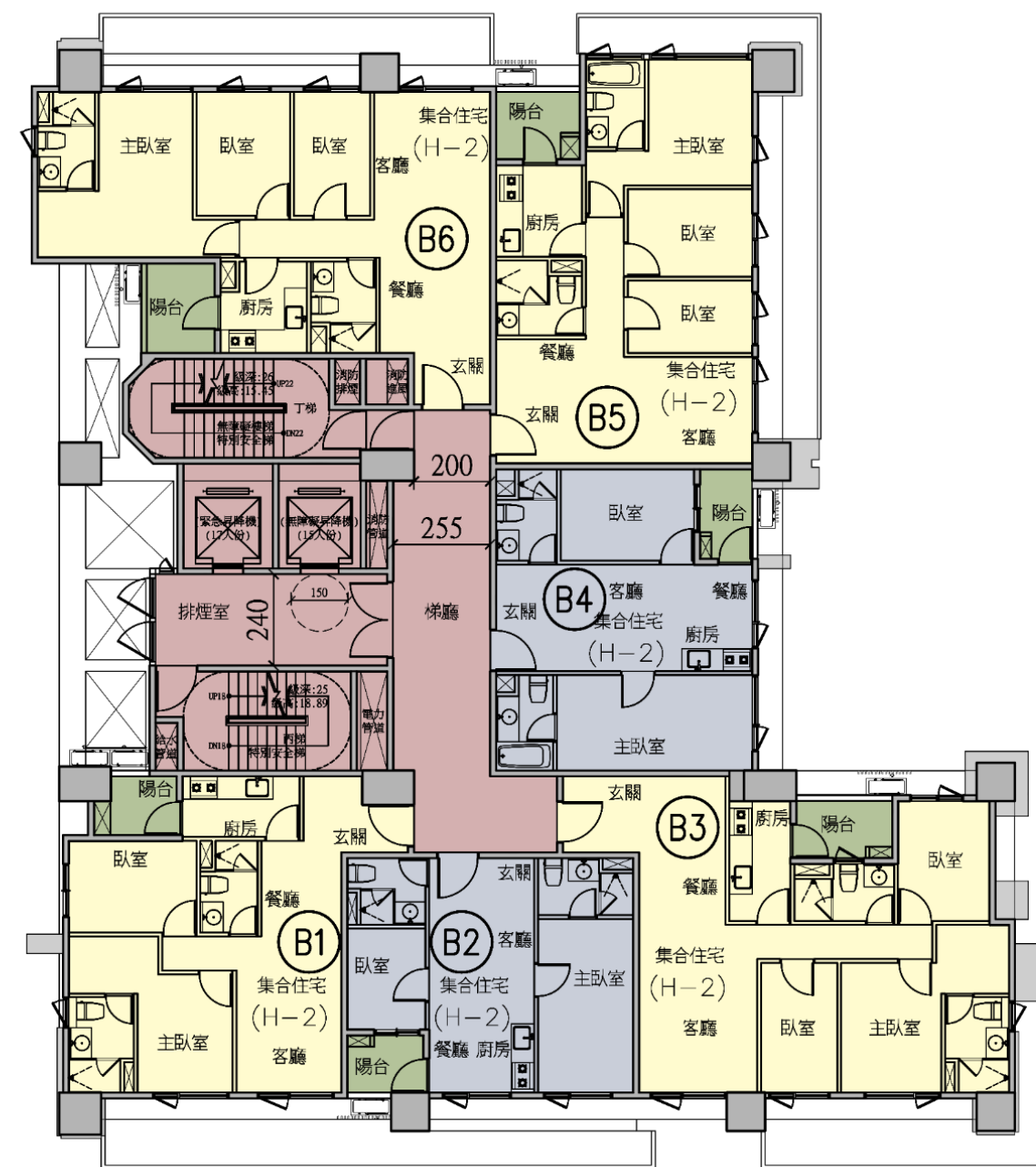


- 本層A棟5戶、B棟6戶
- 各棟配置2座電梯  
1座緊急昇降機  
1座特別安全梯

-  樓電梯廳
-  30坪以下住宅單元
-  30-39坪住宅單元
-  40坪以上住宅單元
-  陽台
-  露台



A棟



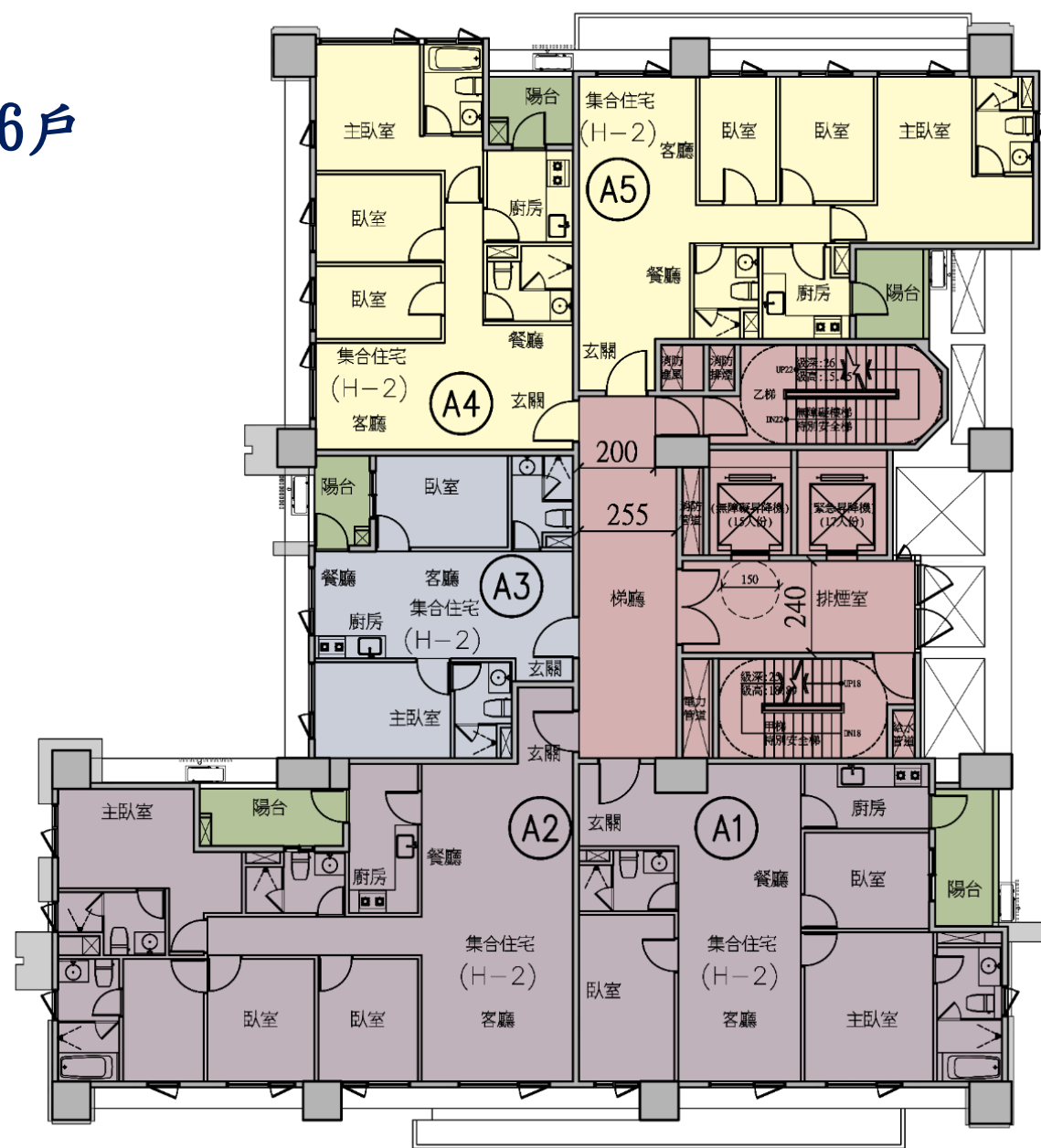
B棟

# 八、十、十二、十四、十六層平面圖

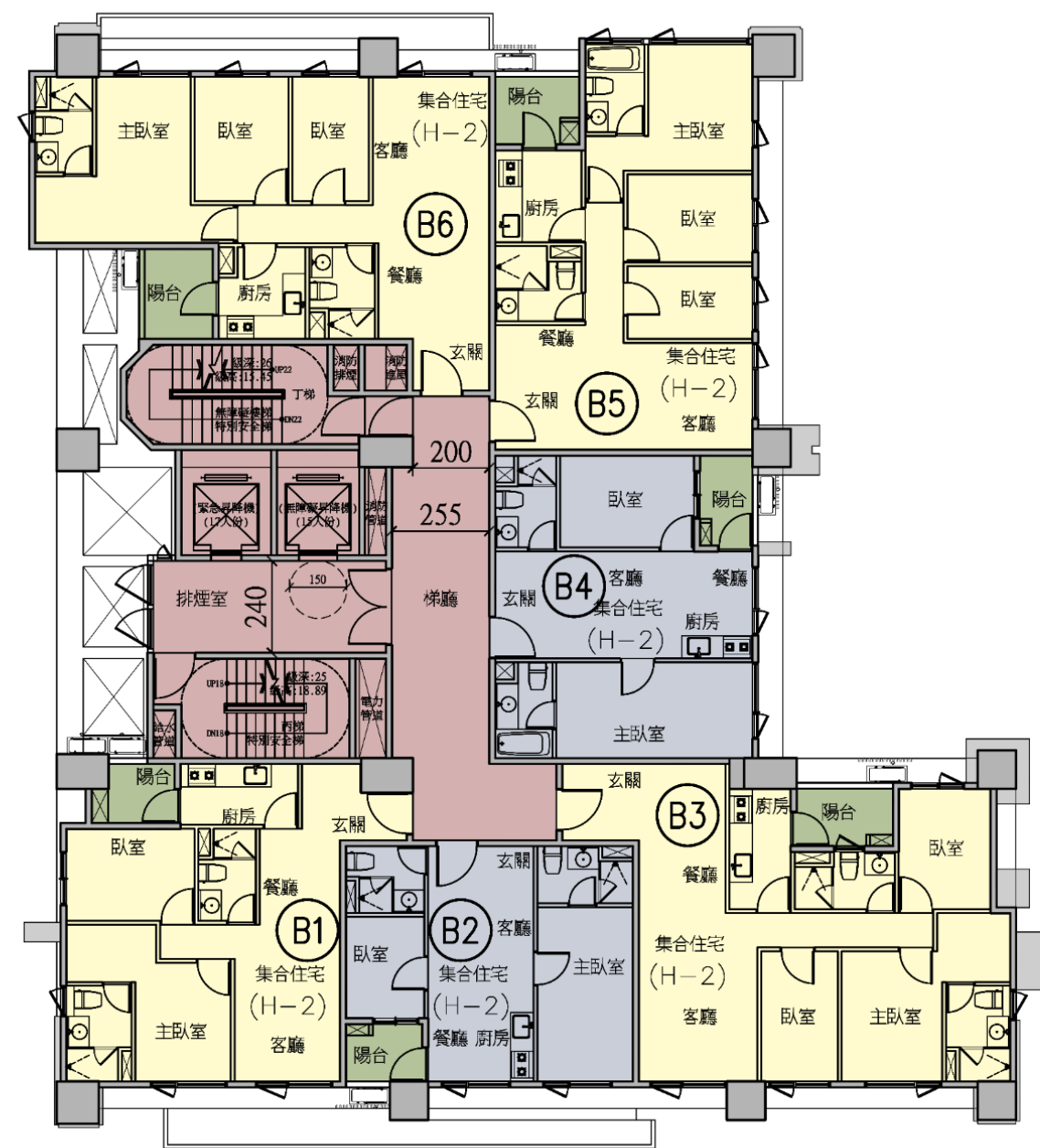


- 本層A棟5戶、B棟6戶
- 各棟配置2座電梯  
1座緊急昇降機  
1座特別安全梯

-  樓電梯廳
-  30坪以下住宅單元
-  30-39坪住宅單元
-  40坪以上住宅單元
-  陽台
-  露台



A棟



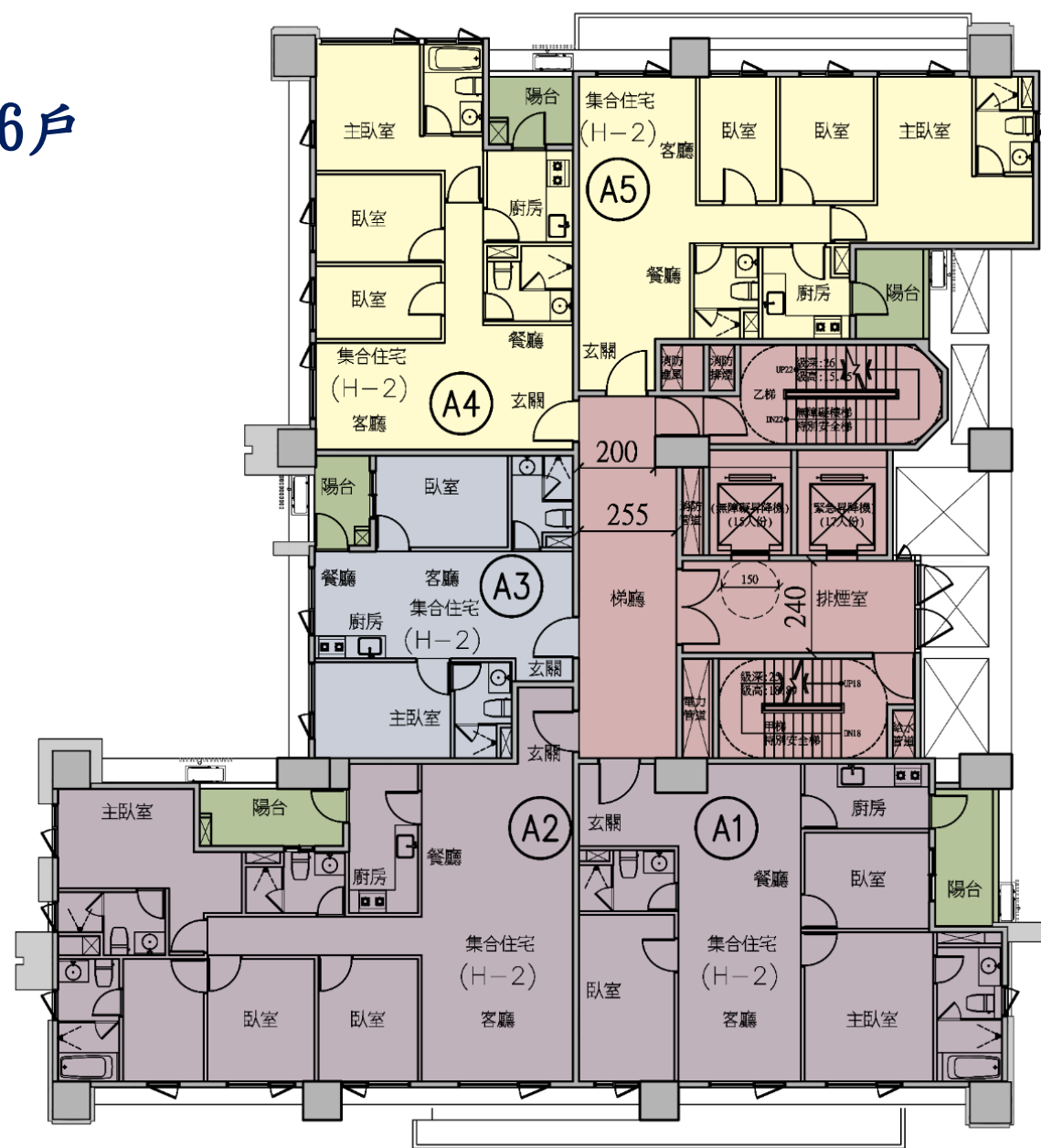
B棟

# 十八、二十、二十二層平面圖

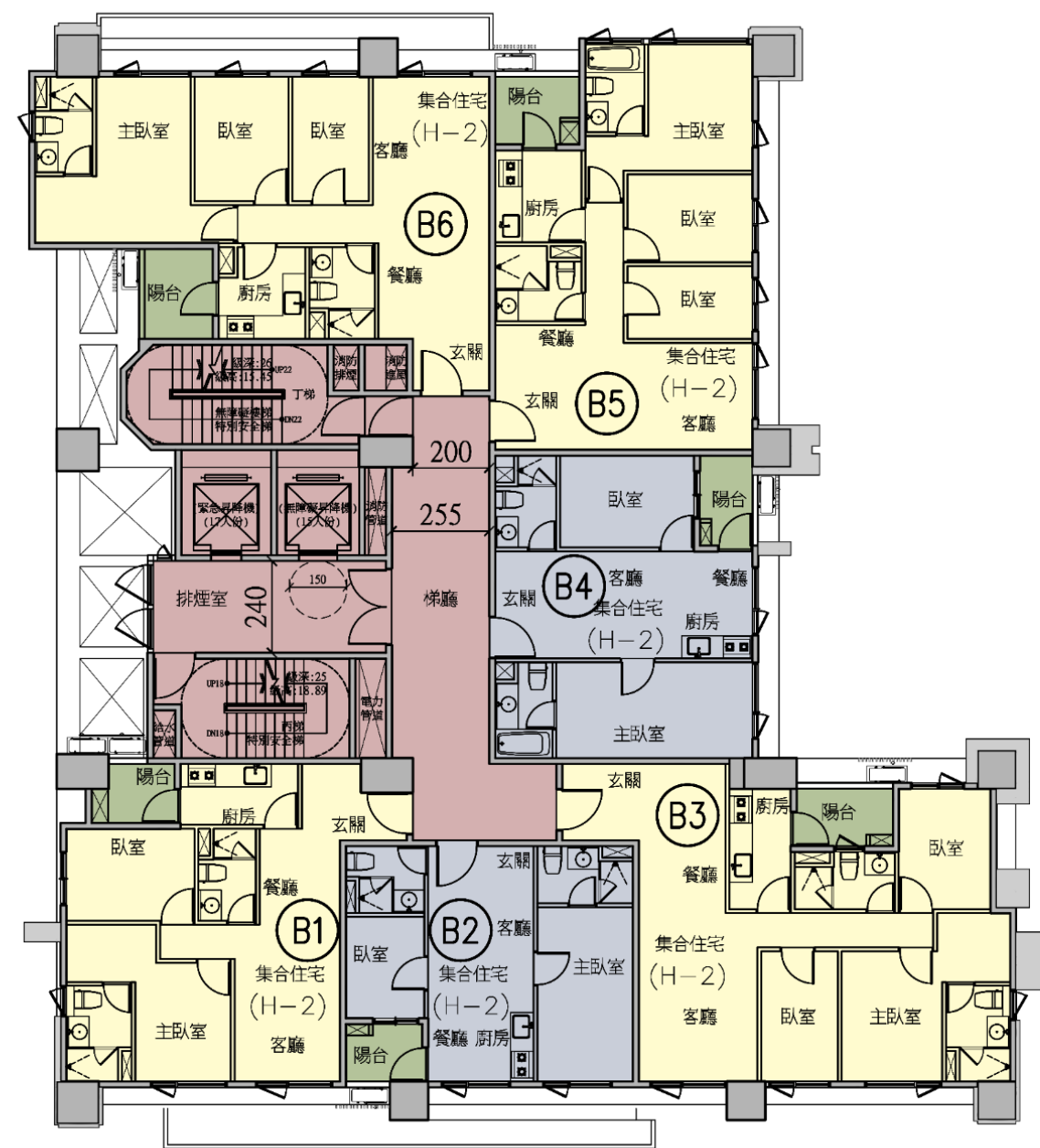


- 本層A棟5戶、B棟6戶
- 各棟配置2座電梯  
1座緊急昇降機  
1座特別安全梯

-  樓電梯廳
-  30坪以下住宅單元
-  30-39坪住宅單元
-  40坪以上住宅單元
-  陽台
-  露台



A棟



B棟

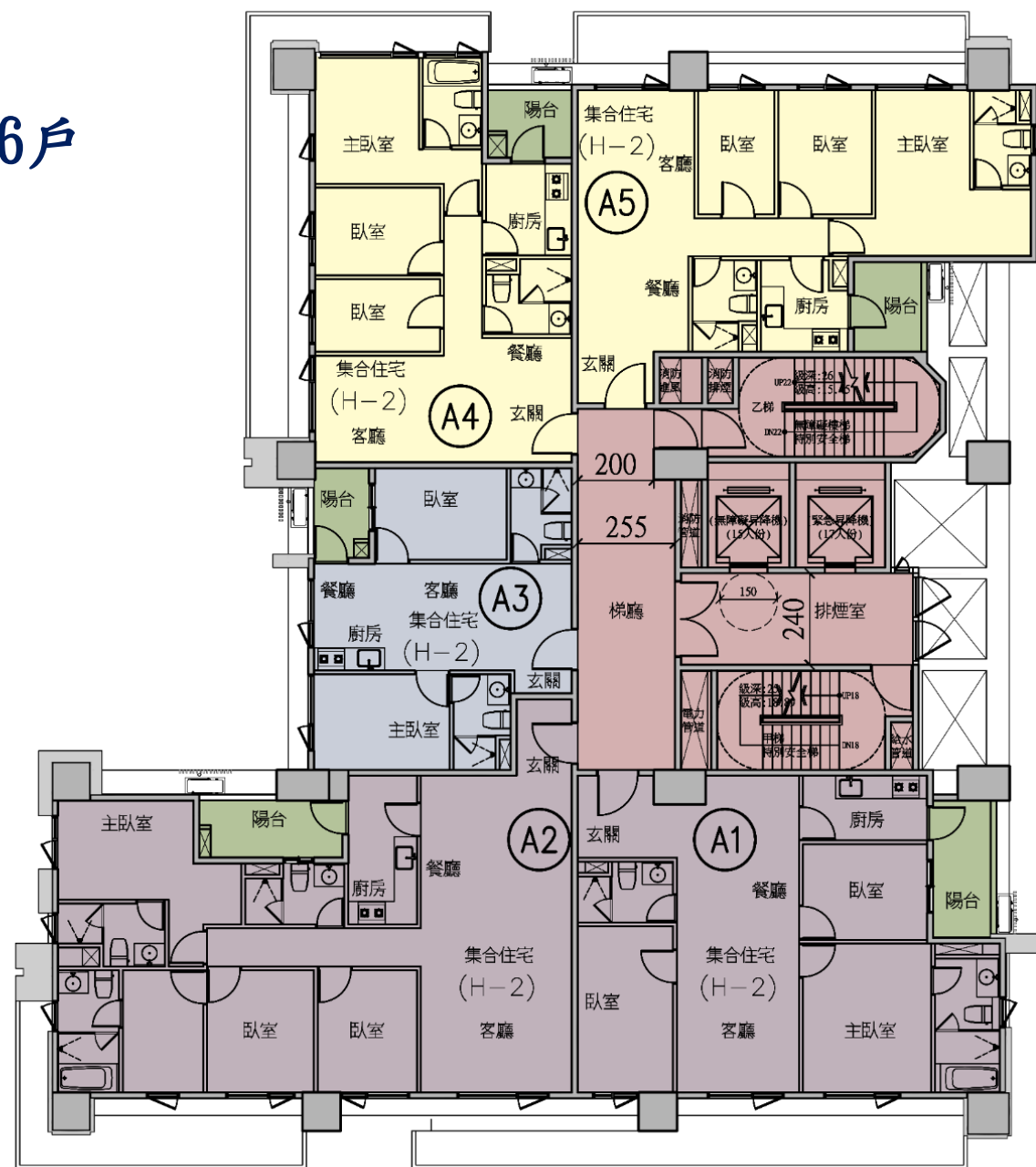


# 十九、二十一層平面圖

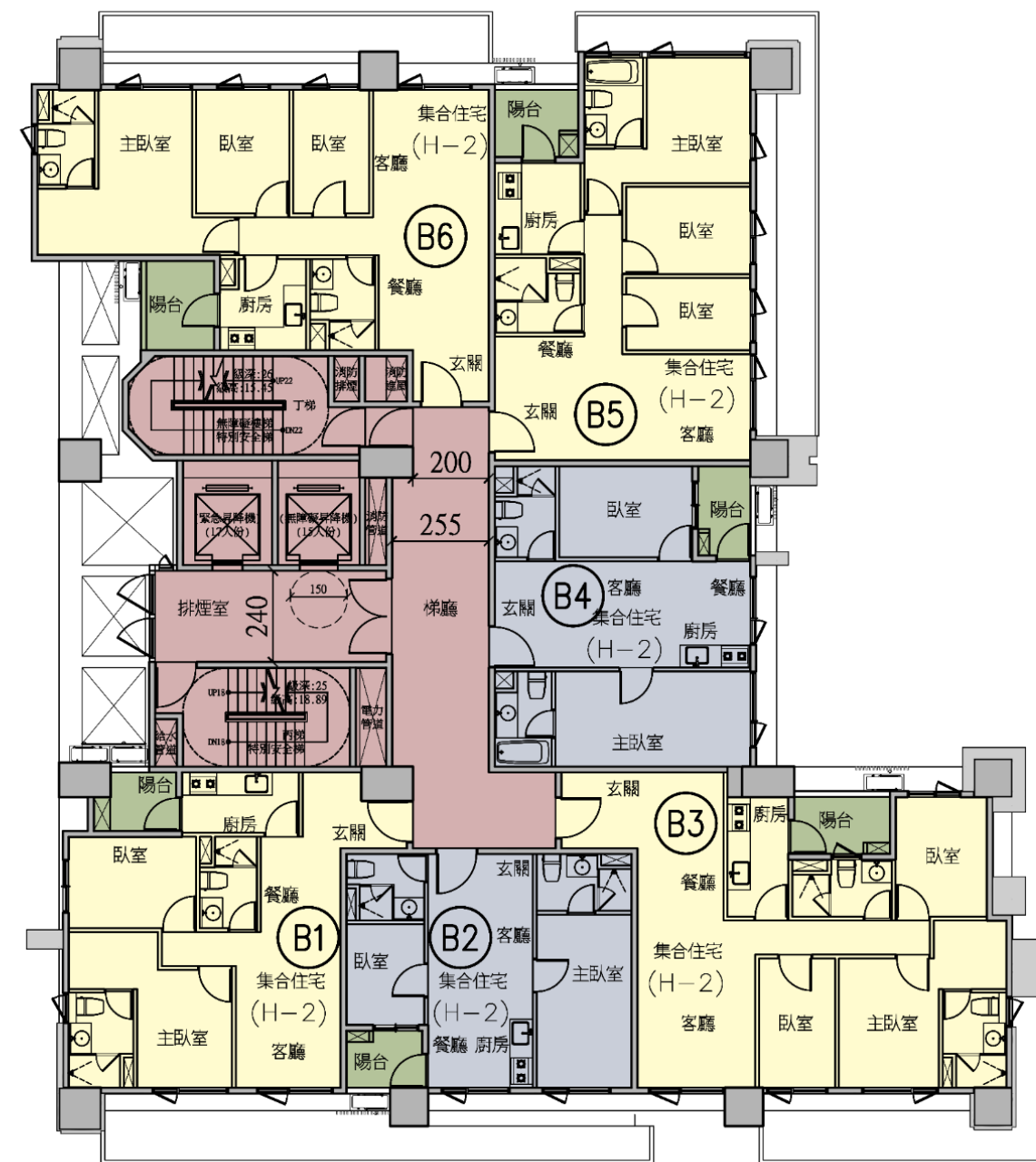


- 本層A棟5戶、B棟6戶
- 各棟配置2座電梯  
1座緊急昇降機  
1座特別安全梯

-  樓電梯廳
-  30坪以下住宅單元
-  30-39坪住宅單元
-  40坪以上住宅單元
-  陽台
-  露台



A棟



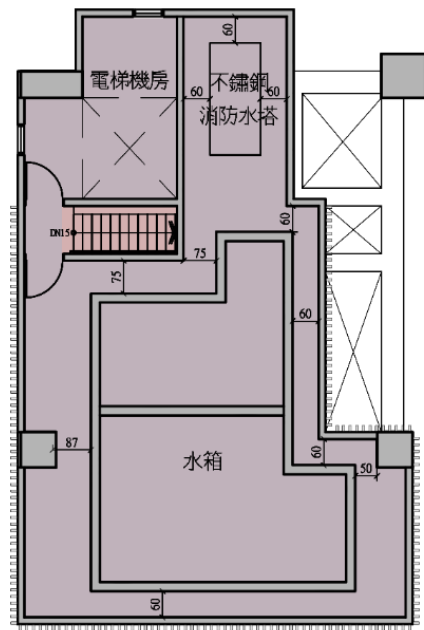
B棟

# 屋突一層平面圖

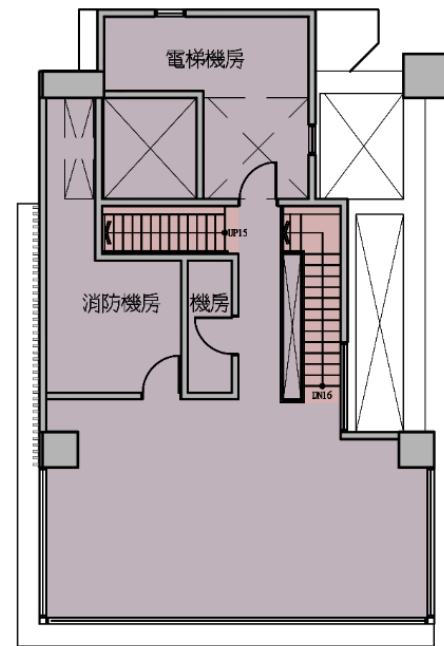


圖面以都更核定版本為準，實際坪數以地政機關登記為準

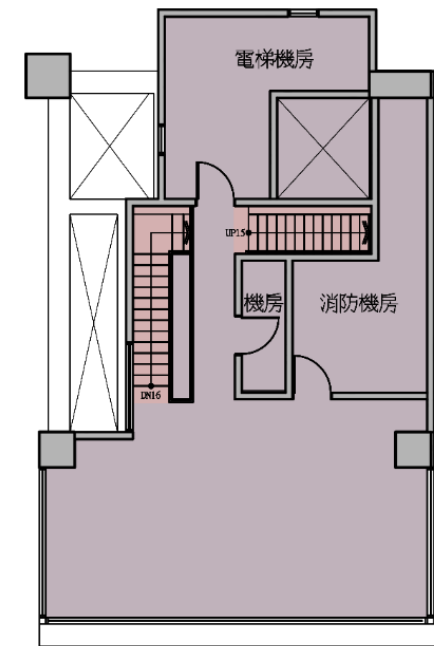
# 屋突二至三層平面圖



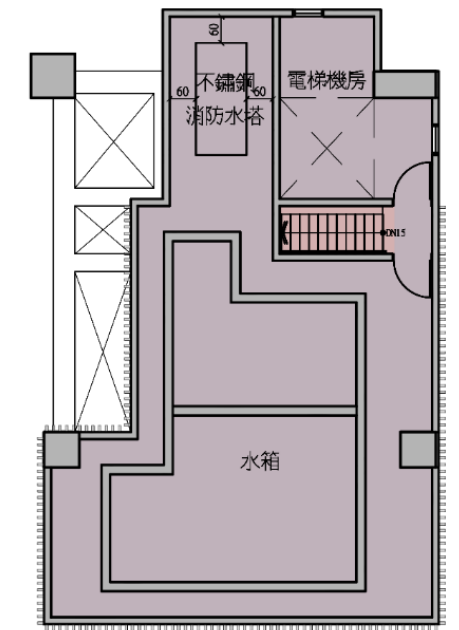
A棟屋突三層平面圖 H:280CM



A棟屋突二層平面圖 H:300CM



B棟屋突二層平面圖 H:300CM



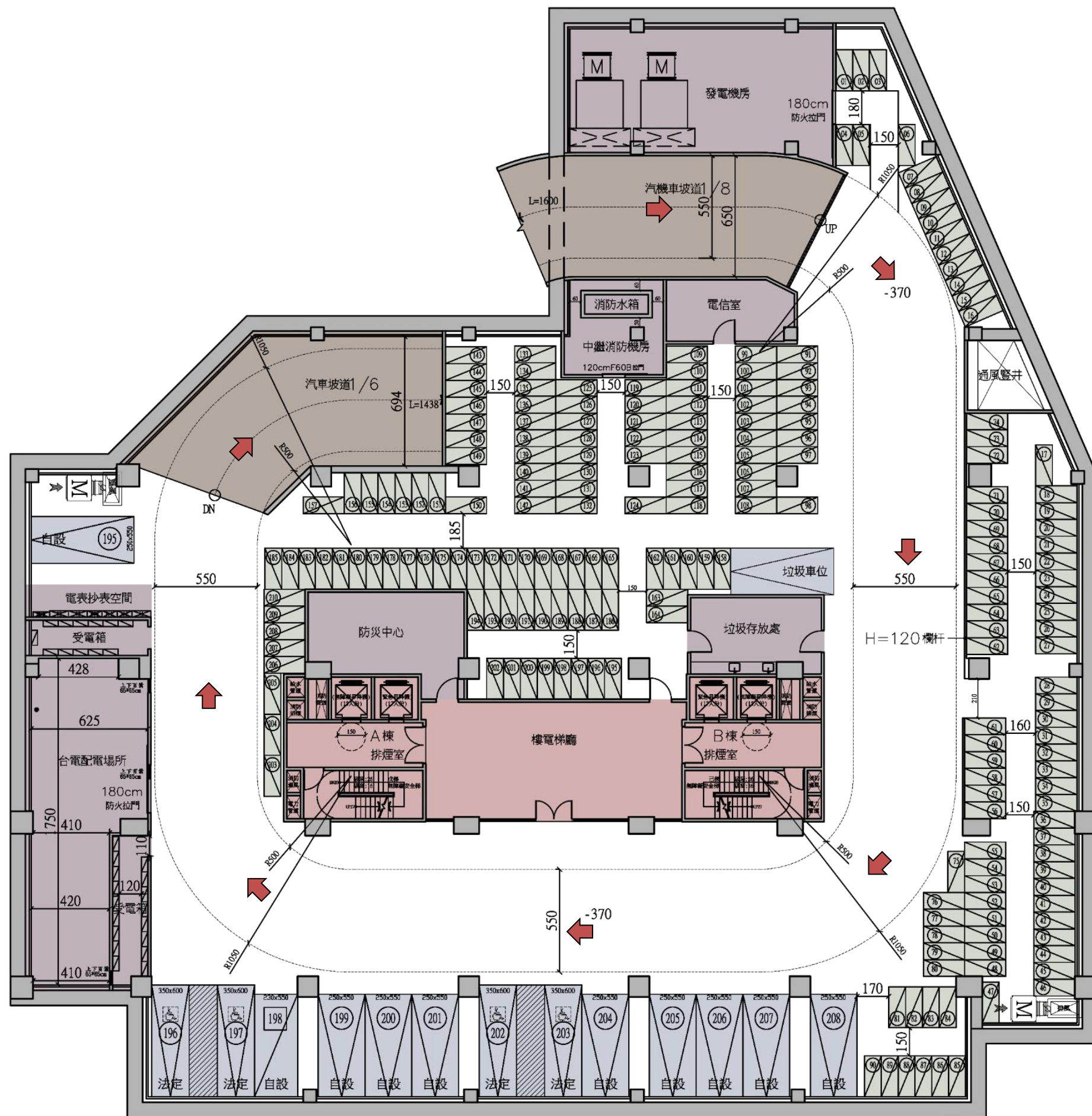
B棟屋突三層平面圖 H:280CM

- 樓電梯廳
- 機電空間

# 地下一層平面圖



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機車車位
- 機電空間
- 行車動線



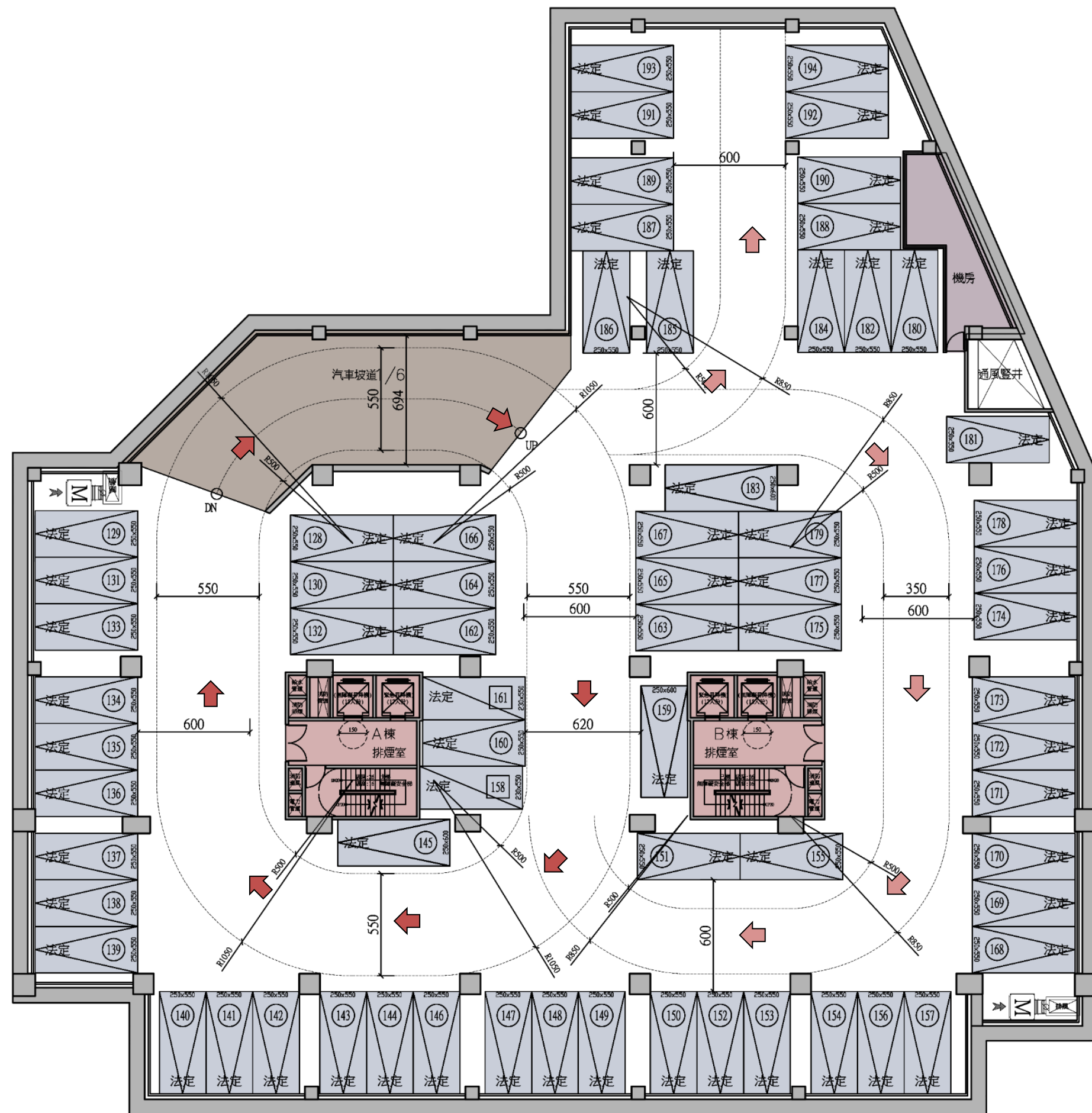
- 當層機車停車：210部
- 當層汽車停車：14部
- B1-B4F汽車停車共：208部

圖面以都更核定版本為準，實際坪數以地政機關登記為準

# 地下二層平面圖



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機車車位
- 機電空間
- 行車動線



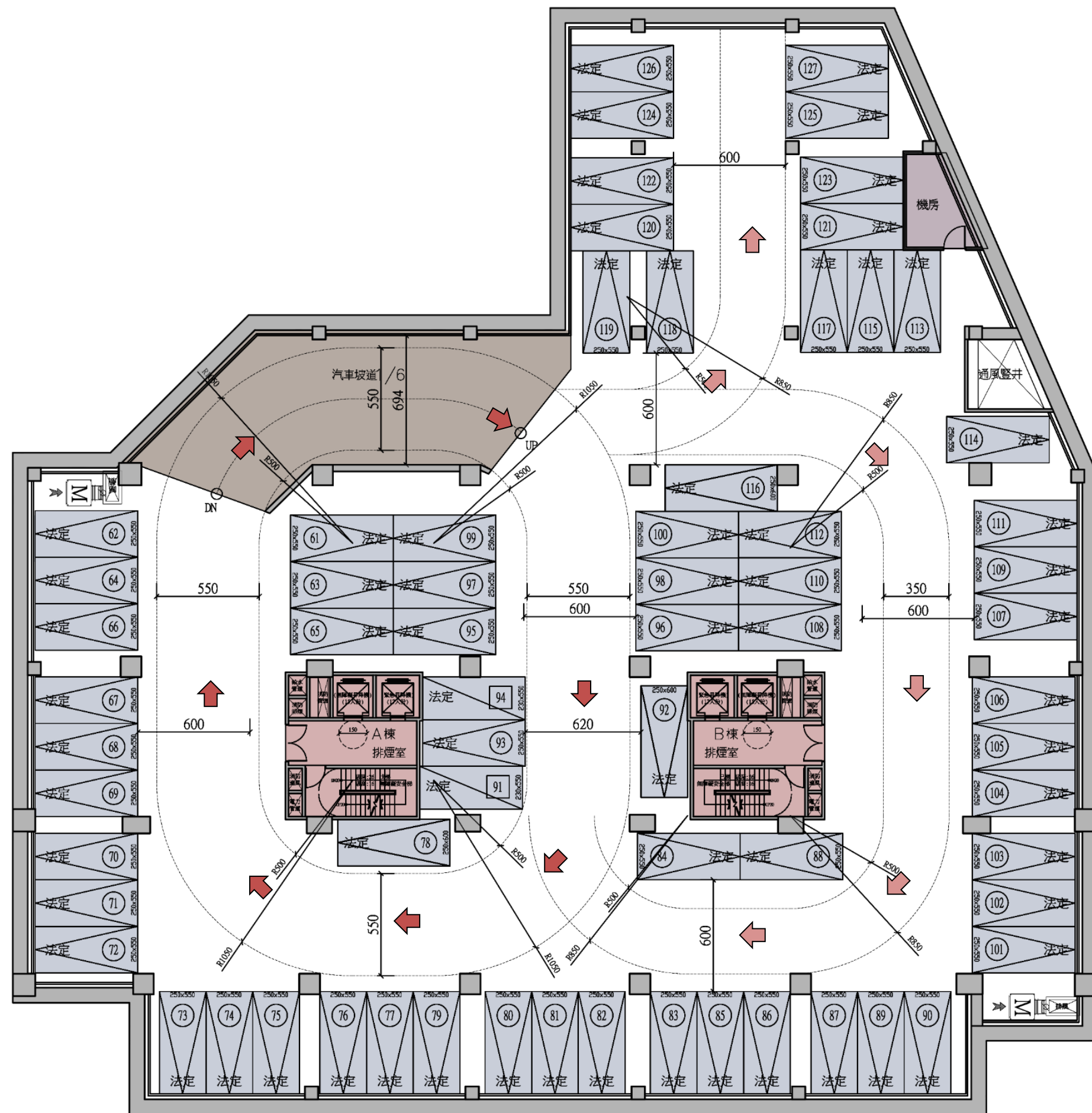
• 當層汽車停車：67 部

圖面以都更核定版本為準，實際坪數以地政機關登記為準

# 地下三層平面圖



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機車車位
- 機電空間
- 行車動線



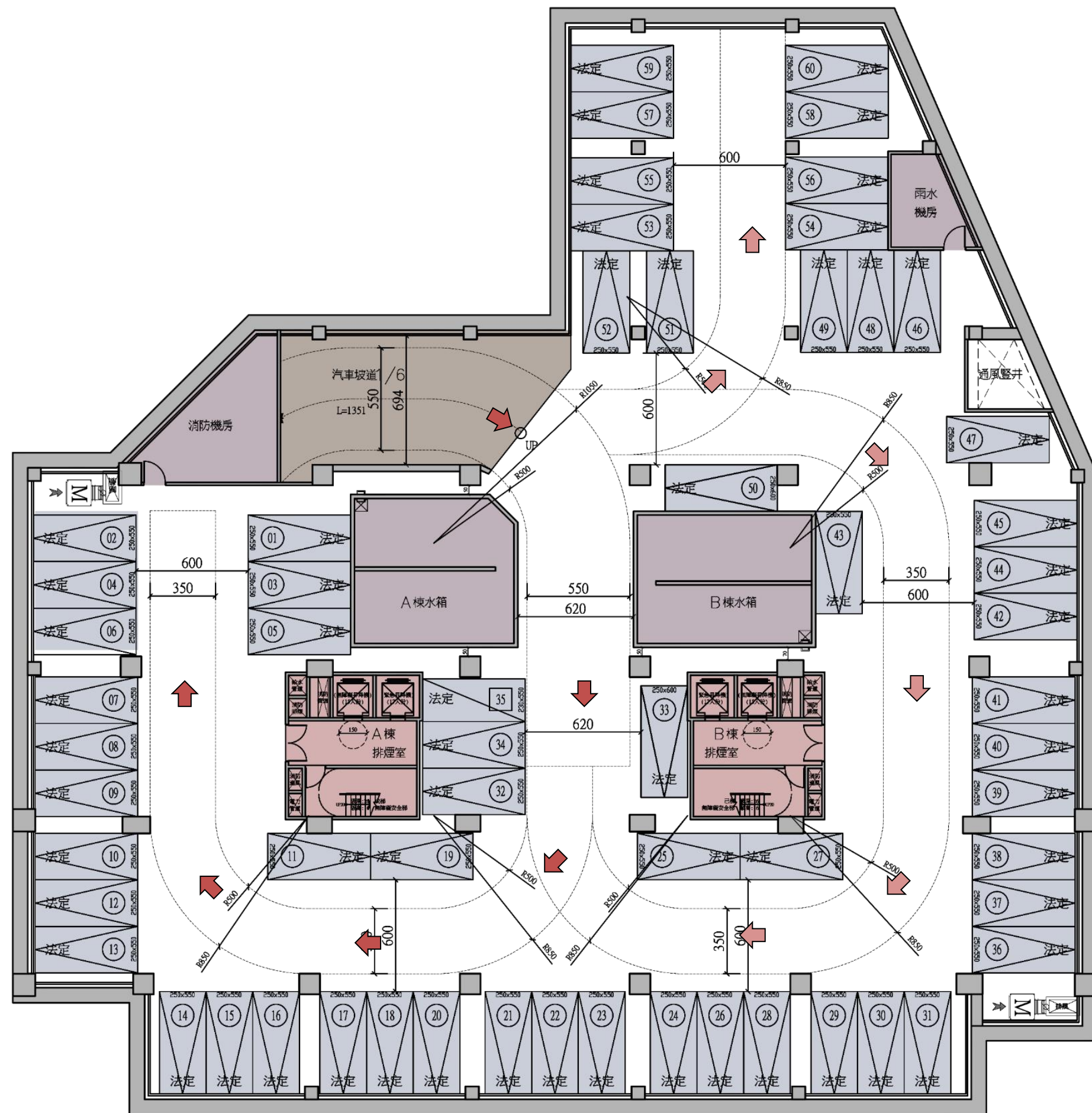
• 當層汽車停車：67 部

圖面以都更核定版本為準，實際坪數以地政機關登記為準

# 地下四層平面圖



- 樓電梯廳
- 汽車坡道
- 汽車車位
- 機車車位
- 機電空間
- 行車動線



• 當層汽車停車：60部

圖面以都更核定版本為準，實際坪數以地政機關登記為準

# 西南向、西北向立面圖





# 東北向、東南向立面圖



# 建築外觀設計

PROFESSIONAL GROUP OF  
ARCHITECTURE



# 建築外觀設計

PROFESSIONAL GROUP OF  
ARCHITECTURE



# 建築外觀設計

PROFESSIONAL GROUP OF  
ARCHITECTURE



# 建築外觀設計

PROFESSIONAL GROUP OF  
ARCHITECTURE



簡報結束