

臺北市南港區玉成段四小段158地號等6筆土地 都市更新事業計畫公聽會

都市更新



實施者:光世代建設開發股份有限公司
建築設計:簡俊卿建築師事務所
更新規劃:中興都更事業股份有限公司



實施者及規劃單位介紹

都市更新

實施者：光世代建設開發股份有限公司
負責人：王漢朝
統一編號：28430311
聯絡電話：(02)2703-9789
登記所在地：臺北市中正區衡陽路
102號2樓

建築設計：簡俊卿建築師事務所

更新規劃：中興都更事業股份有限公司

估價鑑價：
1. 宏大不動產估價師聯合事務所
2. 麗業不動產估價師聯合事務所
3. 巨秉不動產估價師聯合事務所

都市更新法令依據

都市更新條例

- ▶ 依據「都市更新條例」第十九條、第二十二條、及第二十九條辦理。

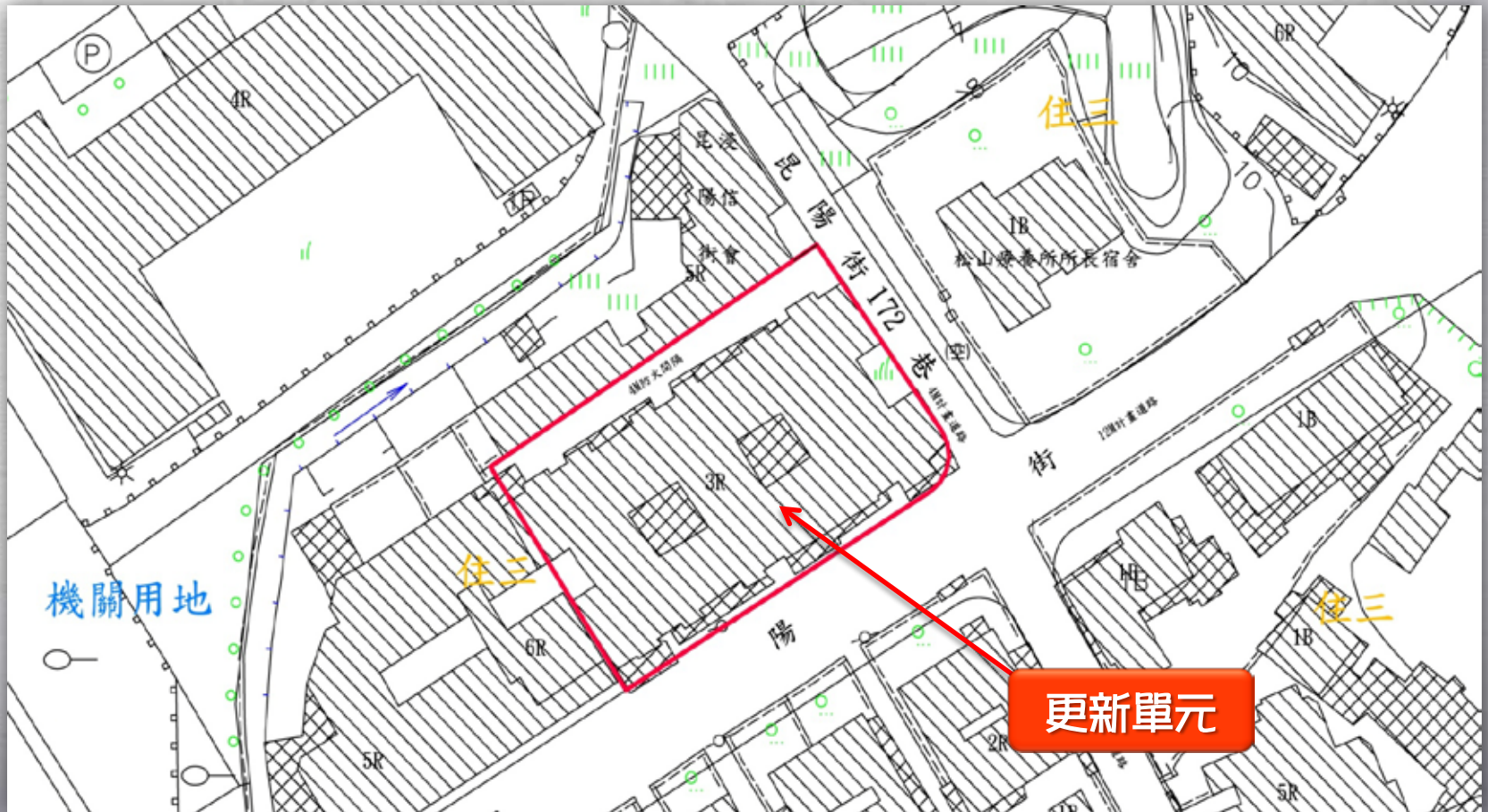
都市更新條例施行細則

第六條依本條例第十條第一項、第十九條第二項及第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。

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。

壹、本都市更新單元之範圍與面積

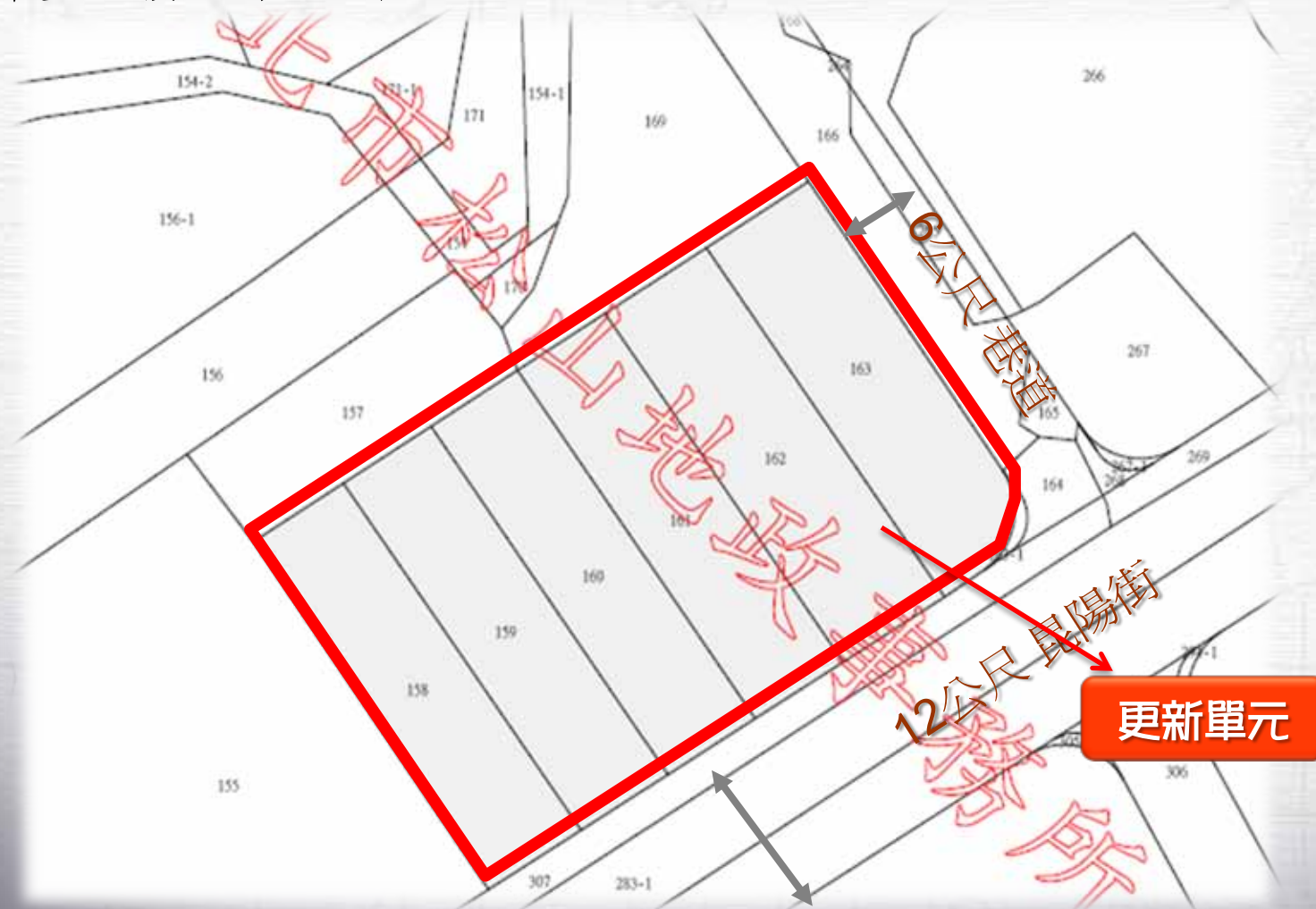
本都市更新單元位於臺北市南港區聯勤總部東側，昆陽街以北、昆陽街172巷以西及4米防火間隔以南所圍之街廓內。



都市更新

本都市更新單元之範圍與面積

- 一、計畫範圍：臺北市南港區玉成段四小段158、159、160、161、162、163地號等共6筆土地。
- 二、計畫面積：1,277平方公尺。



都市更新

貳、更新單元土地及建物使用現況

一. 土地使用現況

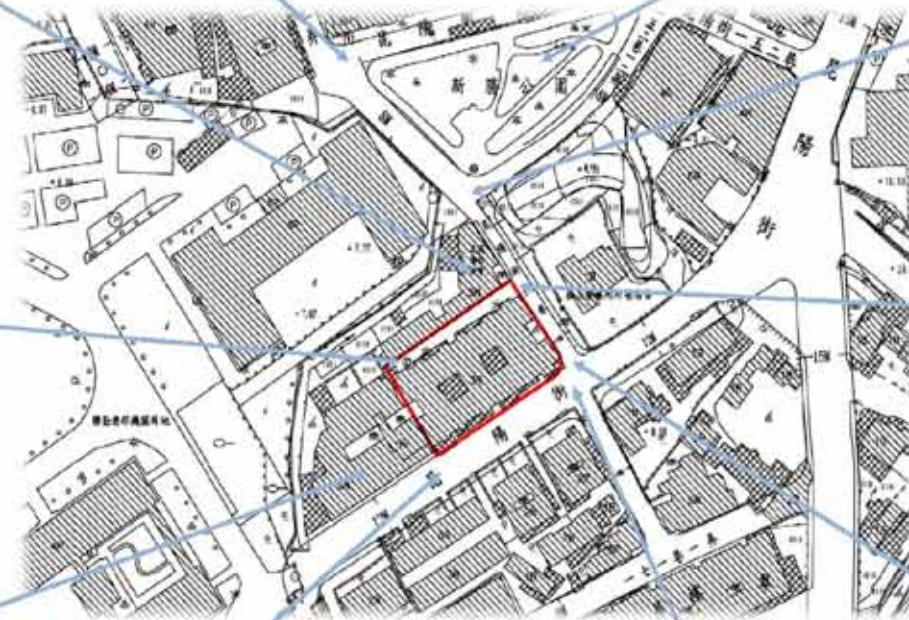
目前本更新單元範圍內皆屬私有土地，分屬於38人所有，建築物為三層樓加強磚造建築，現況環境窳陋頹廢且有公共安全及衛生之虞，皆作為住宅使用。周圍計畫道路均已開闢供公眾行人、車輛通行，街道空間尚維持著親切、幽靜之意象。

二. 建築物使用現況

本計畫範圍土地上依建物謄本登載地上現有36筆合法建築物，建物面積為 2595.81 m²，多為老舊建物，並難符合現代都市化生活之機能需求，與附近建築環境亦不協調。

都市更新

更新單元現況照片



參、土地及建物權屬

土地權屬—本計畫範圍內無公有土地；均為私有土地，分屬於38人所有面積為1,277m²。

建物權屬—合法建築物建號共計36筆，全部均為私人所有，所有權人共計有37人。

土地權屬		土地面積 (m ²)	比例(%)	人數	比例(%)
公有 土地	國有地	0	0.00%	0	0.00%
	市有地	0	0.00%	0	0.00%
私有土地		1,277	100.00%	38	100.00%
合計		1,277	100.00%	38	100.00%

都市更新

肆、都市更新事業計畫報核同意比例

都市更新

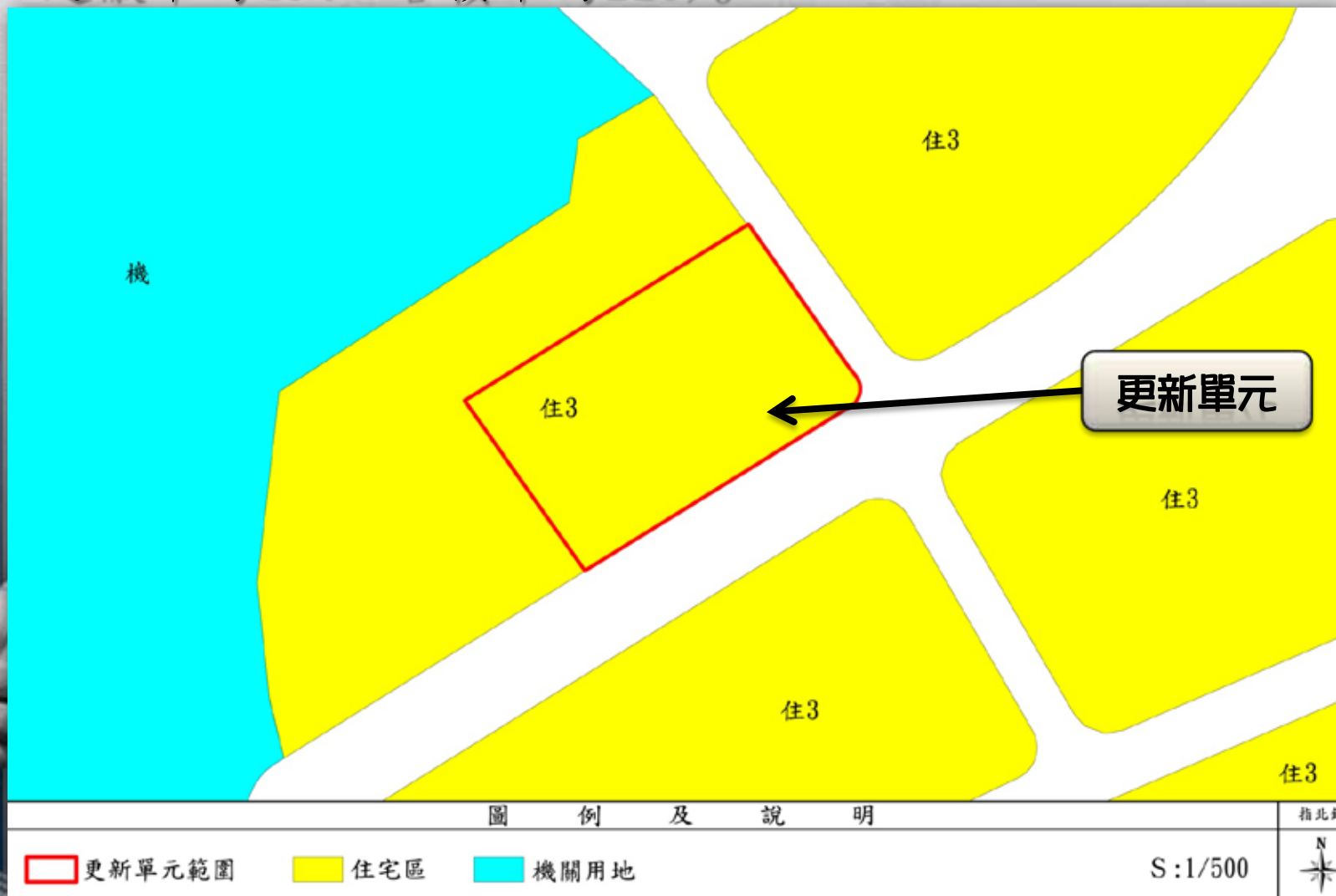
依據都市更新條例第二十二條

實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 $2/3$ ，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 $3/4$ 之同意。

但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。

伍、土地使用分區說明

本都市更新單元計畫範圍之土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為45%，容積率為225%。



更新單元使用分區圖

陸、擬申請更新獎勵容積

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)
F 法定容積		2,873.25	100.00%
F0 原建築容積		0.00	-----
△F1 原建築容積高於法定容積		0.00	0.00%
△F2 居住面積不及當地水準獎勵		0.00	0.00%
△F3 更新時程獎勵		201.13	7.00%
△F4 考量地區環境	△F4-1 公益設施捐贈	0.00	0.00%
	△F4-2 協助開闢計畫道路	0.00	0.00%
	△F4-3 協助市有建築整建與維護	0.00	0.00%
	△F4小計	0.00	0.00%
△F5 更新地區規劃設計獎勵	△F5-1 量體、造型、色彩、座落方位與環境調和	287.33	10.00%
	△F5-2 開放式空間廣場	0.00	0.00%
	△F5-3 人行步道	289.46	10.07%
	△F5-4 保存經核定具紀念性或藝術價值之建築物	0.00	0.00%
	△F5-5 更新單元規模	0.00	0.00%
	△F5-6 綠建築	172.40	6.00%
	△F5小計	749.18	26.07%
△F6處理佔有他人土地舊違章建築戶獎勵		0.00	0.00%
更新容積獎勵合計		950.31	33.07%
其他獎勵容積			
1.增設停車位獎勵16.18%		1326.98	46.18%
2.容積移轉 30%			
申請容積獎勵總計		2277.28	79.26%
法定容積+獎勵總容積		5150.53	179.26%



柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

都市更新單元基地上之現有建築物將採用全部拆除重建方式進行，無劃分更新區段之計畫。實施者採權利變換方式實施都市更新事業，興建地上16層地下4層集合住宅大樓社區。

二、區段劃分

本更新單元擬將更新單元全區劃為「重建區段」實施都市更新事業。

都市更新

捌、拆遷補償計畫

本都市更新單元範圍內合法建築物，於拆屋重建期間，擬先由實施者先行協議補償建物拆遷處理費、搬遷費及房屋津貼，由現住戶自行覓地安置，更新完成後依雙方協議內容分配應有之相關權利，其拆遷安置計畫內容分述如下：

一、地上物拆除計畫

更新範圍內地上已登記建物，經協議由實施者先行提供拆遷補償及安置費用，辦理拆遷與安置作業。

二、合法建築物之補償與安置

本都市更新單元內之合法建物，擬依「臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法」計算建築物重建價格作為拆遷補償費，居住人口拆遷補償費以一戶3人計算補貼建物所有權人，由建物所有權人自行覓地搬遷，其地上建築物由實施者依法申請拆除執照，辦理拆除騰空作業，重建完成後依其權利價值選擇分配房屋或領取現金補償。

都
市
更
新

玖、實施方式及費用分擔

都市更新

一、實施方式

都市更新單元基地上之現有建築物將採用全部拆除重建方式進行。實施者採權利變換方式實施都市更新事業，興建地上16層地下4層集合住宅大樓社區。

二、費用分擔原則

本更新案在規劃過程所需之各項費用及重建過程中所需之工程費管銷費…等相關費用由實施者先行提供資金，參與都市更新事業之實施。

更新單元內土地所有權人，依「都市更新條例」相關規定計算其共同負擔比例，經權利變換方式分配土地及建物，折價抵付予實施者。

拾、現階段更新事業流程

事業計畫公聽會
2010.8.03



擬定權利變換計畫書

申請分配建物與車位

重覆登記、未登記者公開抽籤

權利變換公開展覽公聽會

幹事會審查

都市更新審議會委員會審議

取得核准函、事業計畫與權利變換計畫公告

權利變換公聽會

約3個月

5個月

以上為預估更新進度時程，實際進度以市政府核定為準

拾壹、建築計畫說明

法規檢討面積

規模:地上16層 地下4層

使用分區		住3	
基地面積		1277m ²	
建蔽率		45 %	574.65m ²
容積率		225%	2873.25m ²
獎勵 容積	都市更新 (+綠建築6%) 33.07%	950.3m ²	
	停車獎勵 16.18%	465m ²	
	容積移轉30%	861.98m ²	
獎勵後總容積		5150.53m ²	
停車空間		法定停車:52輛，獎勵汽車:31輛 總計車位:83輛 總設機車:78輛 (依台北市土地管制規則 規定)	
地面層 總樓地板面積(含陽台)		約 6786m ²	地上16層 地下 4層 共計:住宅63戶
地下開挖率		約69.9% <70%	依”台北市都市審議辦法” 開挖率70%限制

實施者:光世代建設

《臺北市南港區玉成段四小段158地號等6筆土地都市更新事業計畫案》

拾貳、建築規劃平面圖

1. 留設景觀庭園
2. 退縮3.5M~6M以上人行步道
3. 高層建築 依法留設 6X12M緩衝空間



拾參、建築規劃立面圖

16F
52.4M

建築三段式觀看模式

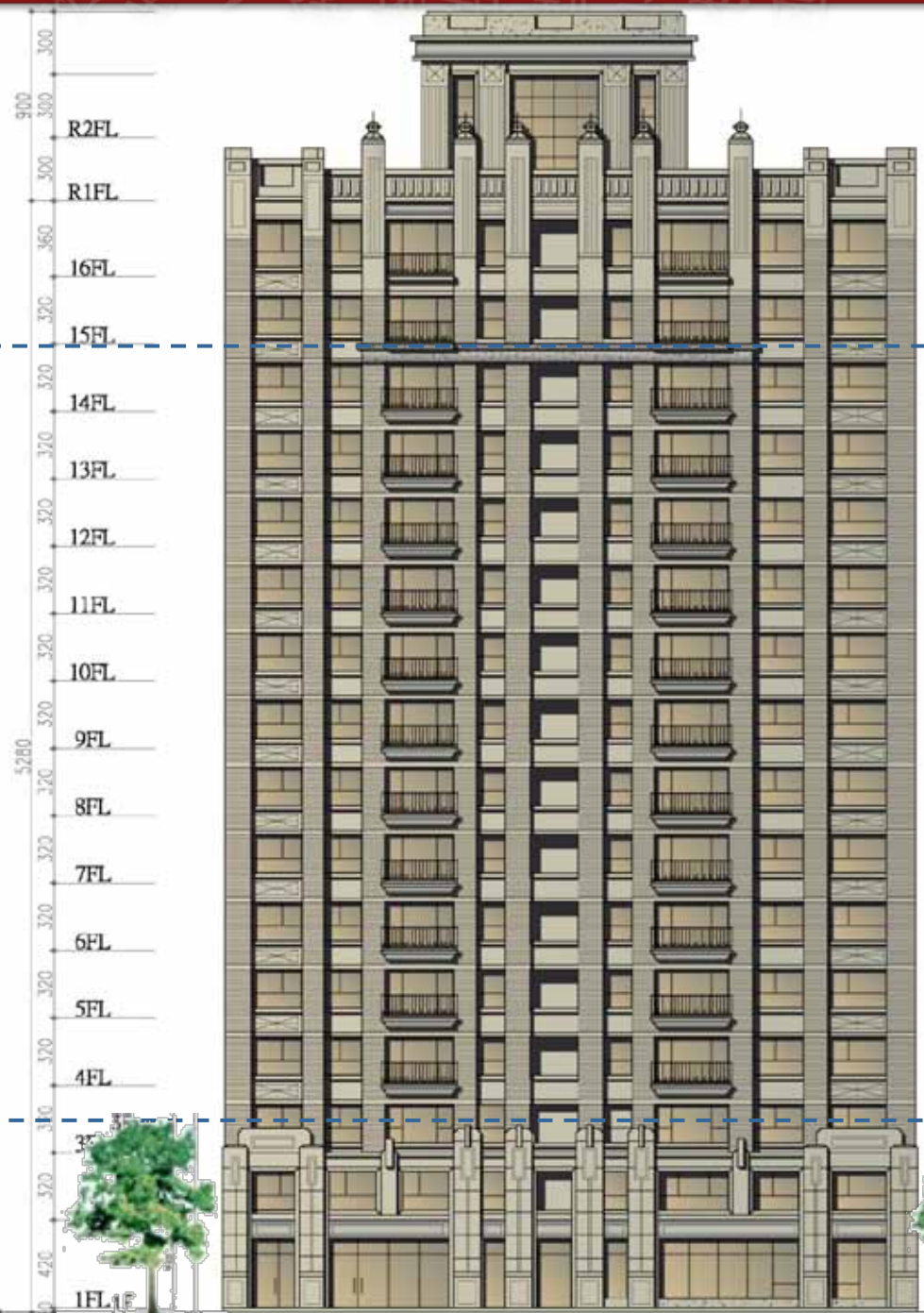
頂冠空間

都市意象



主體空間

街道尺度



16F

15F

基座空間

人行尺度



2F

1F

實施者:光世代建設

《臺北市南港區玉成段四小段158地號等6筆土地都市更新事業計畫案》

本案都市更新事業相關諮詢處

都市更新

光世代建設開發股份有限公司

聯絡電話:27039789

連絡地址:台北市中正區愛國東路31號-業務大樓4F

本都更案相關進度資料查詢網址:

<http://www.light-era.com.tw/achievement.php>

臺北市都市更新處

聯絡電話: 2-2321-5696(事業科)

地址:臺北市中正區羅斯福路1段8號9樓(中正區行政中心南門大樓9樓)

網址:<http://www.uro.taipei.gov.tw/>



都市更新

簡·報·結·束
敬·請·指·正

※實際內容以屆時市政府核准之事業計畫版本為準