

擬訂臺北市內湖區文德段二小段153地號等3筆土地 都市更新事業計畫案公聽會

實施者：丹棠開發股份有限公司
建築設計：黃宏輝建築師事務所
估價：景瀚不動產估價事務所



會議議程

時程	議程	時間
14:00~14:15	簽到	15分鐘
14:15~14:20	主席宣布開會、議程說明	5分鐘
14:20~14:25	來賓介紹	5分鐘
14:25~15:00	事業計畫計畫內容說明	35分鐘
15:00~15:10	綜合討論	10分鐘
15:10~15:50	專家學者指導	40分鐘
15:50~16:00	主席結論、散會	10分鐘

簡報大綱

- 壹、法令依據
- 貳、現況說明
- 參、事業計畫同意比例
- 肆、擬申請容積獎勵額度
- 伍、建築規劃設計
- 陸、實施方式及費用負擔
- 柒、拆遷安置計畫
- 捌、更新後效益

法令依據

***都市更新條例第19條**

- 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。

***都市更新條例施行細則第6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。...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。

公聽會辦理公告及通知方式

*公告

■登報：

於101年12月2日至4日（共3天）刊載於太平洋日報。

■張貼公告：

於101年12月4日（二）張貼公告於當地里公告欄。

*通知方式

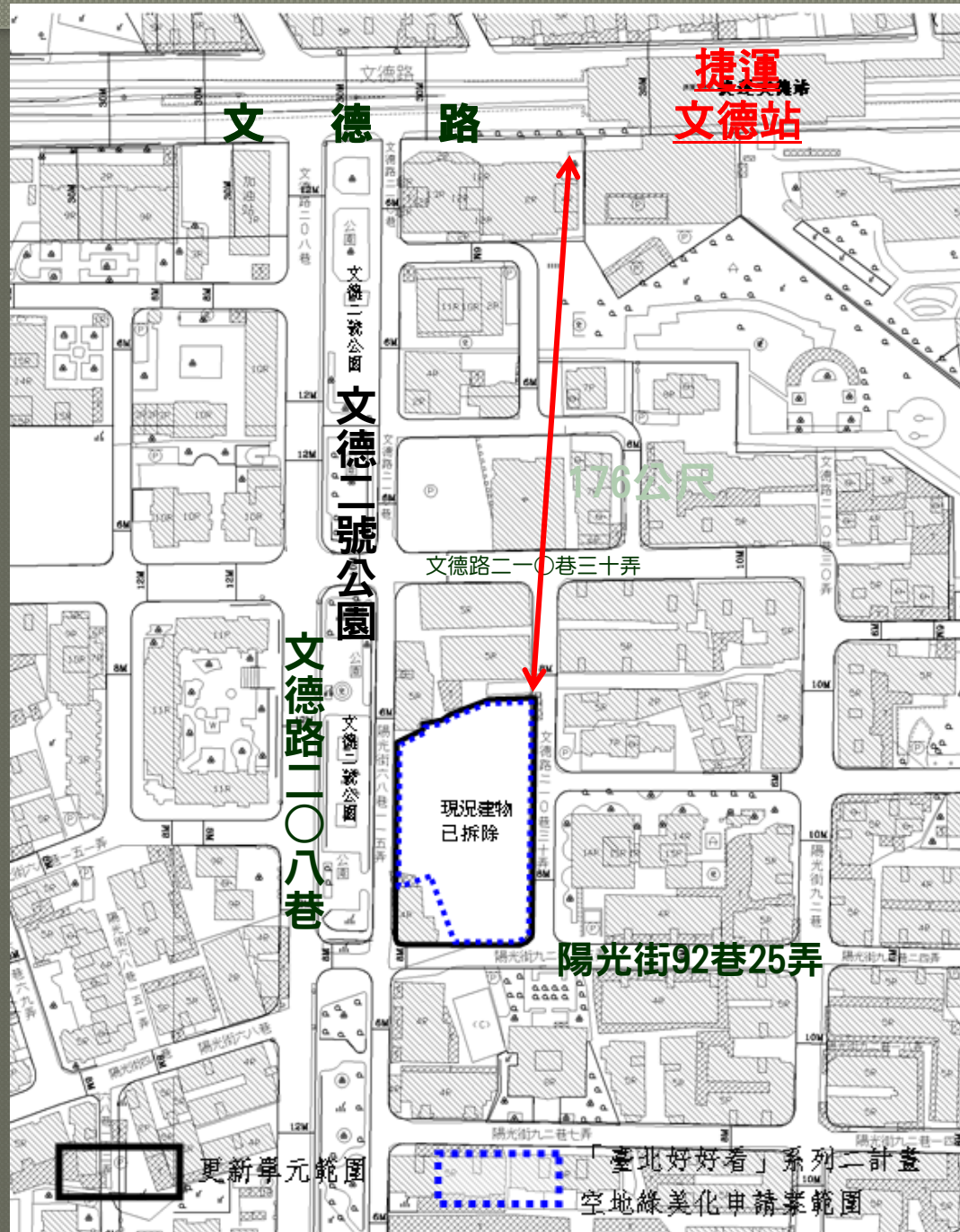
■101年12月3日以雙掛號回執寄出。



貳、現況說明

基地位置

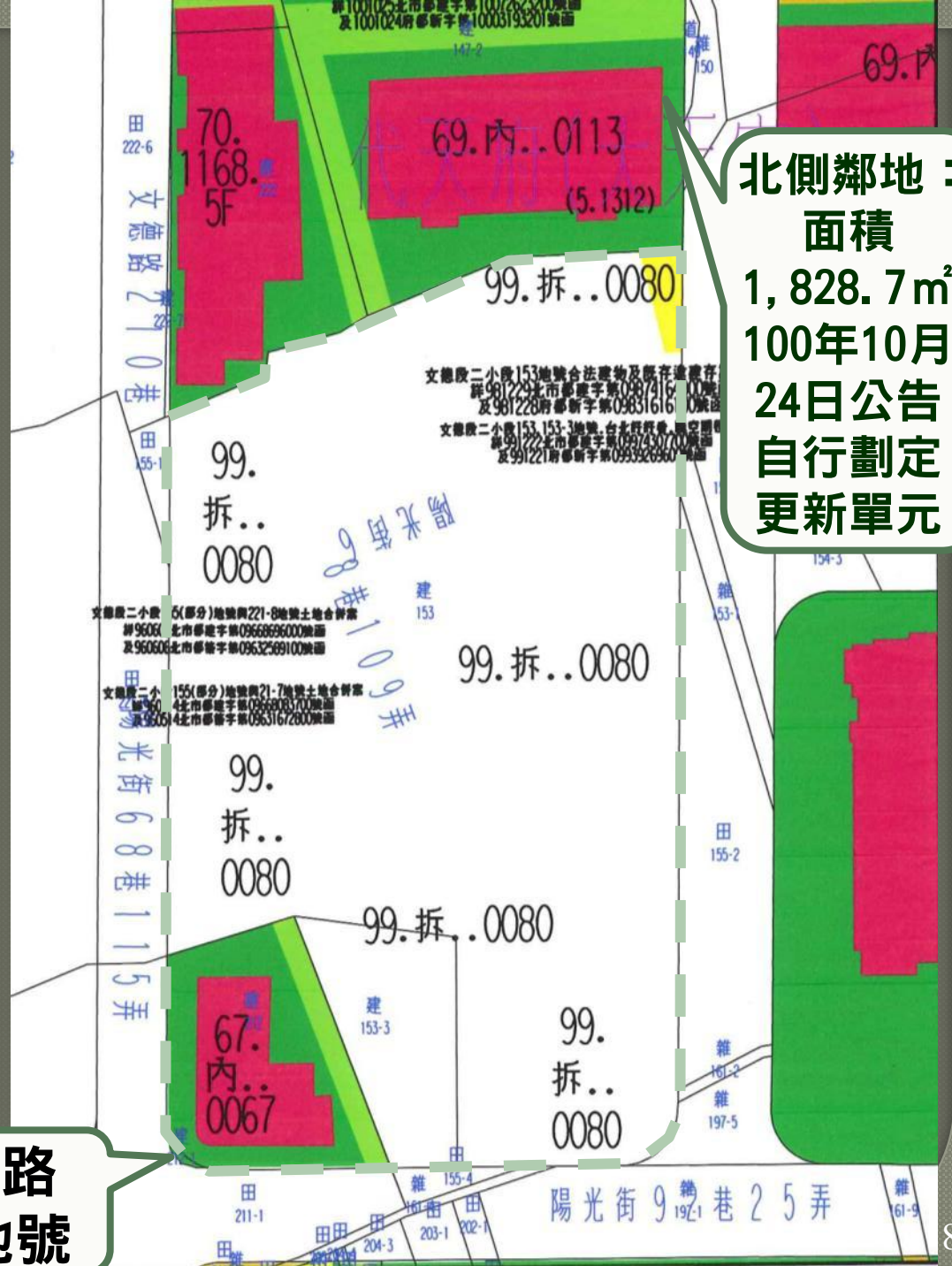
- 位於內湖區文德路208巷30弄、陽光街92巷25弄
- 臺北市政府99年8月4日公告劃定之「臺北市內湖區文德段二小段153地號等筆土地都市更新單元」範圍內
- 民國101年8月14日（府都新字第10031474400號函）核准本更新單元概要在案



基地範圍與面積

- 本更新單元原包括**153**、**153-3**、**212**地號等3筆土地，面積為3,270m²
- 因測量分割道路截角**212-1**地號（面積為2m²）
- 剔除後更新單元包括**153**、**153-3**、**212**地號等3筆土地，面積為**3,268.00m²** (988.57坪)

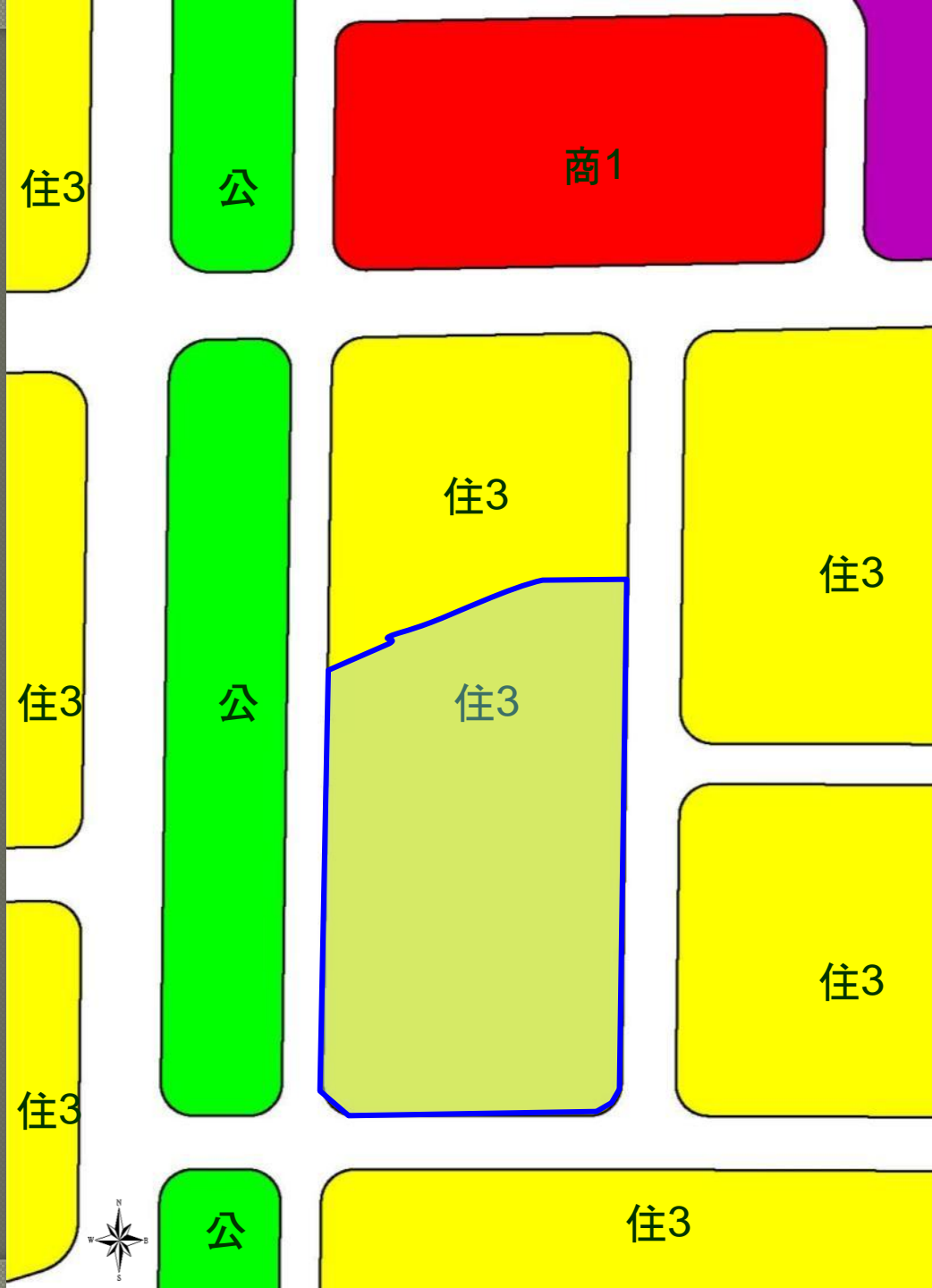
剔除道路
212-1地號



土地使用分區

- 土地使用分區：第三種住宅區
- 建蔽率：45%
- 容積率：225%
- 基準容積：7,353.00m²
(2,224.28坪)

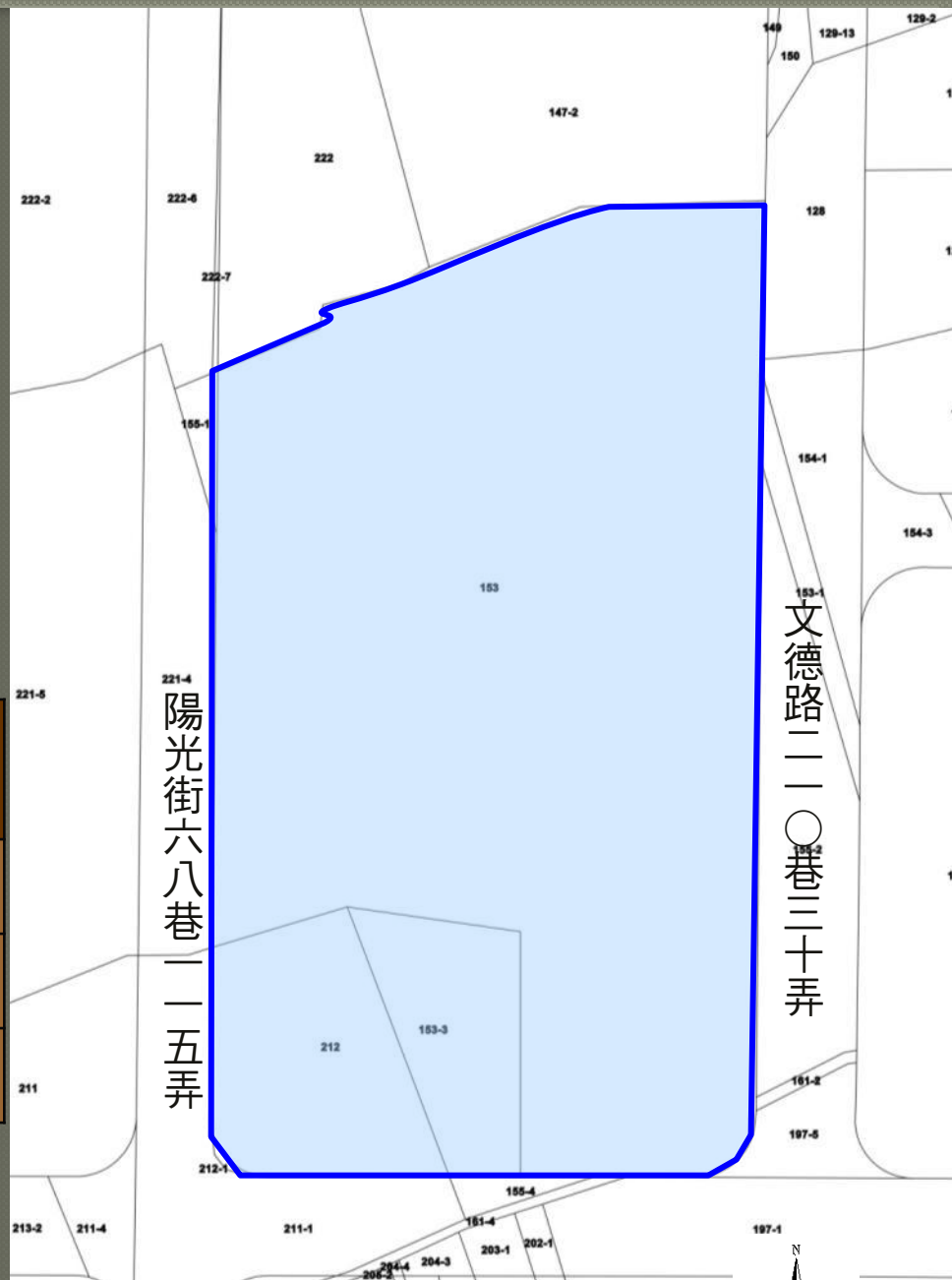
 重建區段（同更新單元範圍）



土地權屬

- **全為私有**，歷經**3年**整合後所有權人數為1人。
- 共計地號153、153-3、212等3筆土地。

土地權屬	土地面積 (m ²)	比例 (%)
公有土地	0	0%
私有土地	3,268.00	100.00%
合計	3,268.00	100.00%

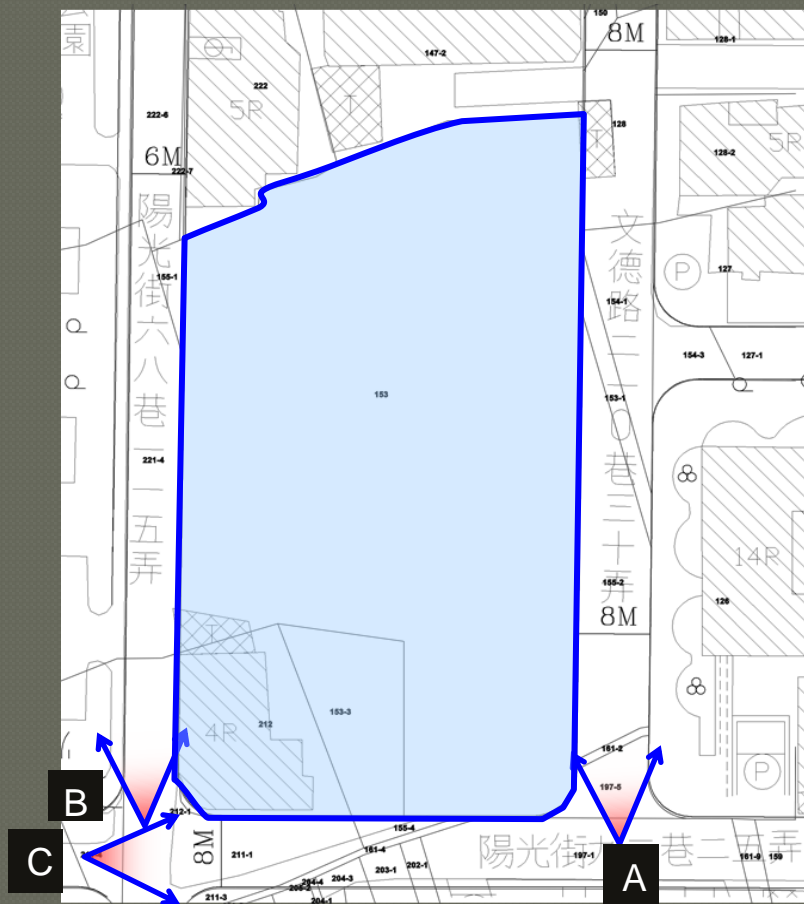


更新單元範圍

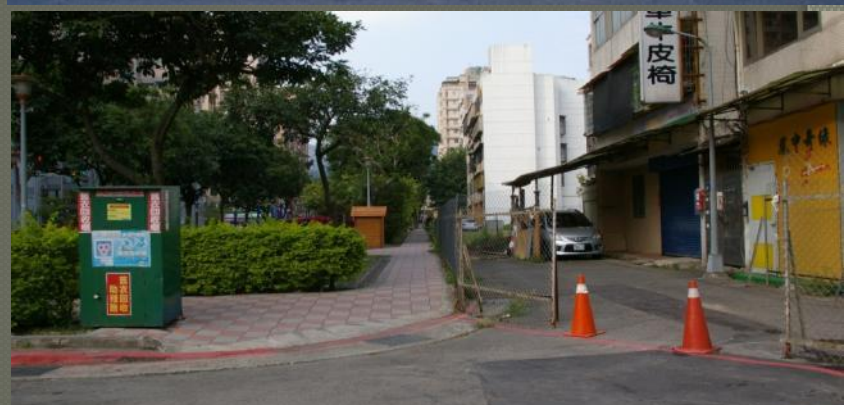


基地現況

- 周邊計畫道路多未開闢，且部分遭佔用



A 基地東側計畫道路 (已通行)

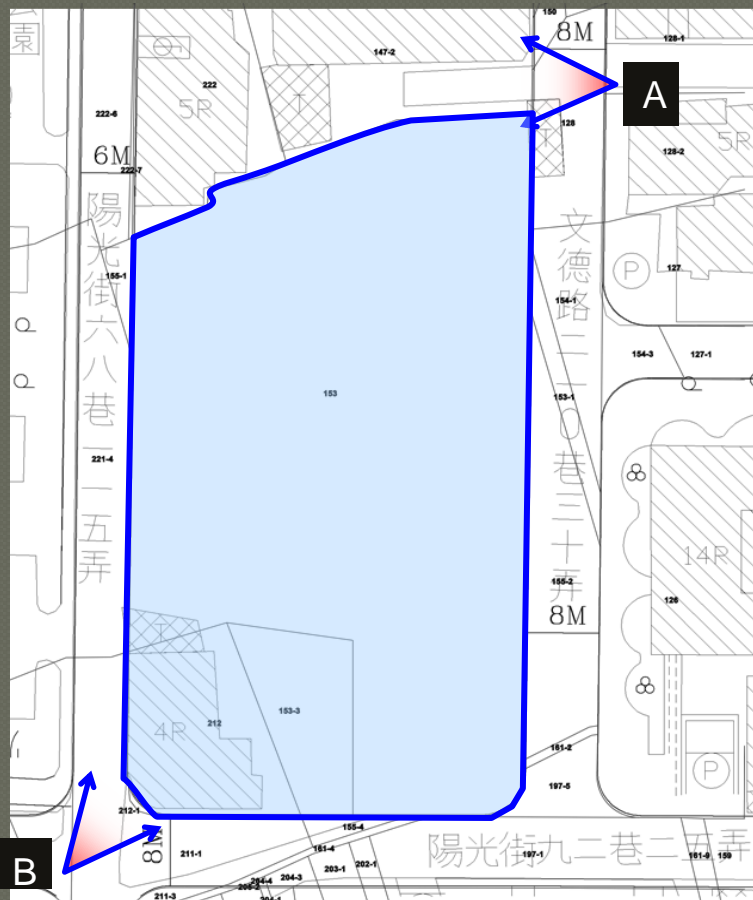


B 基地西側 6 M 未開闢道路



C 基地南側 8 M 未開闢道路

基地現況



A. 北側鄰地



B. 212地號合法建物(4層樓鋼筋混凝土造)

參、事業計畫同意比例

➤更新條例第22條規定同意參與都市更新事業事業比例

①土地及合法建物所有權人 > 2/3

②土地及合法建物總面積 > 3/4

項目	土地部分		合法建物部分	
	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)
全區總和 (A=a+b)	1	3,268.00	1	794.04
公有 (a)	-	-	-	-
其他私有 (b=A-a)	1	3,268.00	1	794.04
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	1	3,268.00	1	794.04
應達同意門檻	2/3	3/4	2/3	3/4
本案同意比例 (%)	100.00%	100.00 %	100.00%	100.00%

本案已達100%事業計畫同意比例

肆、擬申請都市更新容積獎勵額度

➤ 基準容積：7,353.00m²（2,224.28坪）

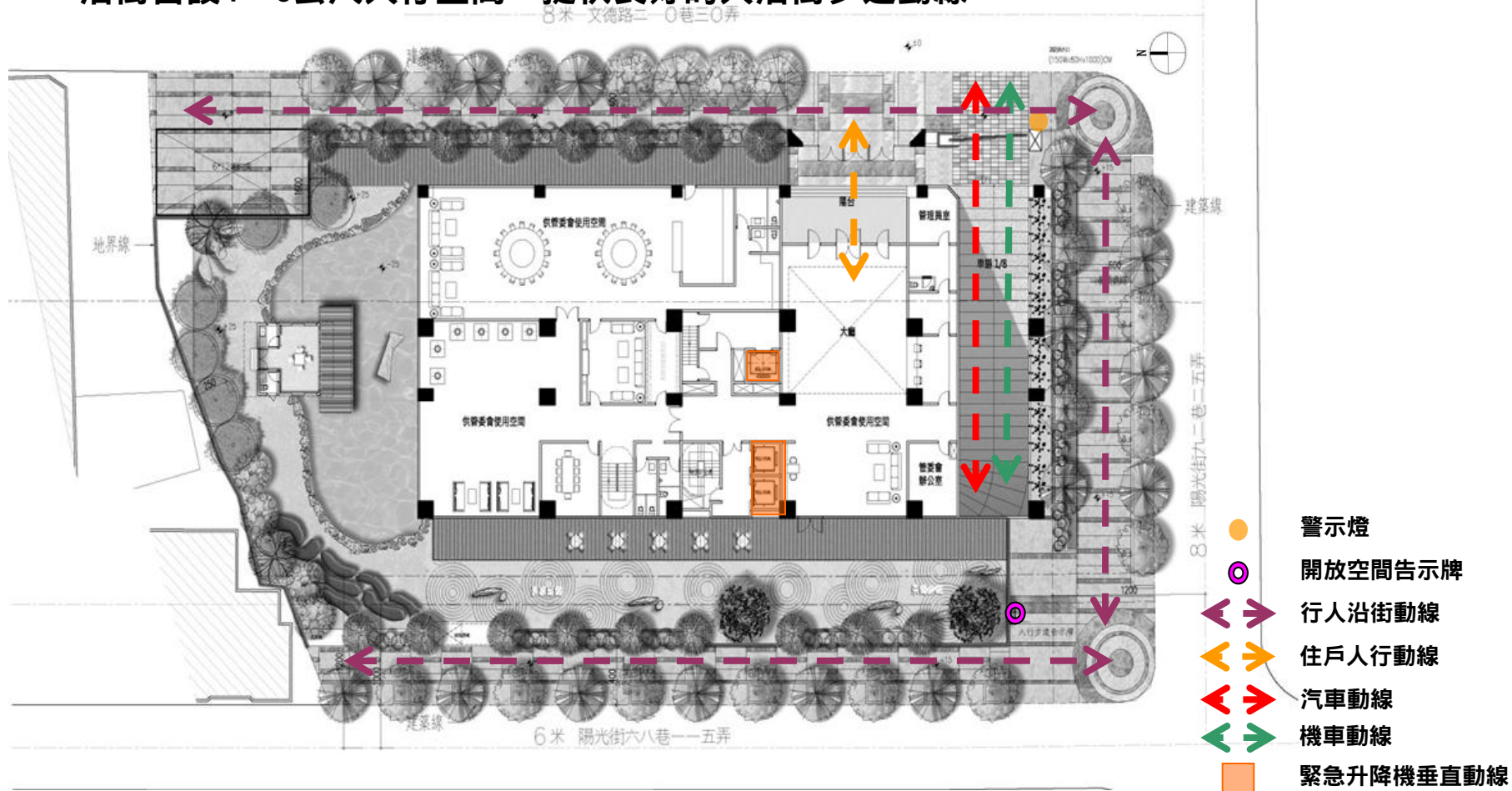
申請容積獎勵項目	獎勵面積（m ² ）	比例（%）
△F3更新時程獎勵	514.71	7.00%
△F4考量地區環境狀況獎勵（協助開闢計畫道路）	633.09	8.61%
△F5更新地區規劃設計獎勵		
建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙及防災	735.30	10.00%
供人行走之地面道路或騎樓	758.14	10.31%
更新單元規模	235.30	3.20%
建築基地及建築物採綠建築設計（黃金級）	588.24	8.00%
都市更新合計	3,464.78	47.12%

伍、建築規劃設計

(黃宏輝建築師事務所)

一：規劃設計及說明（人車動線設計原則）

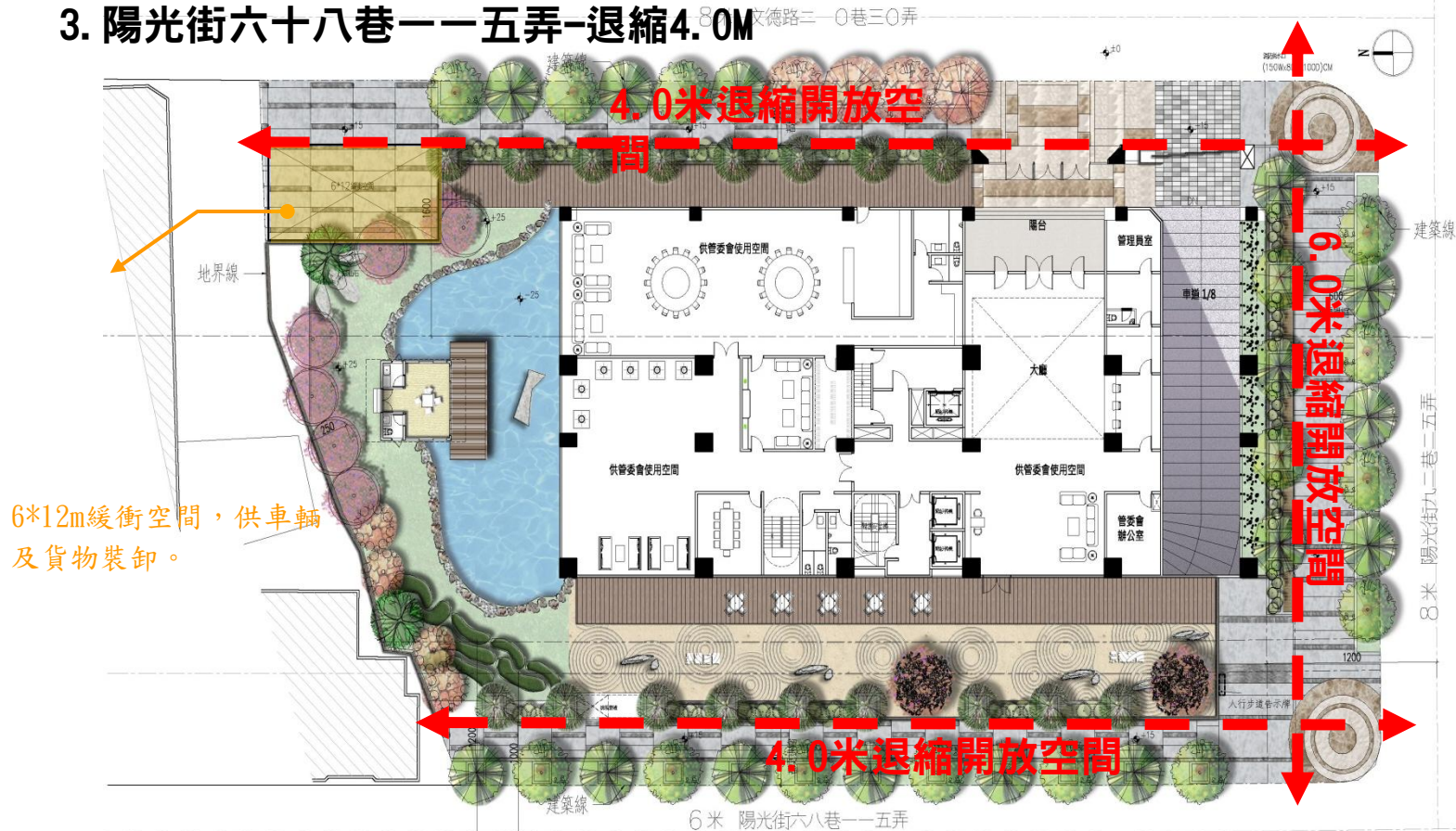
- 車輛出入口集中，車輛出入口位於東側，採雙向進出管制以減少外部節點。
- 人車分道：提供優質的人行空間。
- 增進車道出入口之交通安全：於車道出入口設置警示燈號聲響。
- 沿街留設4，6公尺人行空間，提供良好的人沿街步道動線。



一：規劃設計及說明 (退縮開放空間)

沿道路週邊退縮4, 6M建築, 改善週邊街弄狹窄之街道景觀, 增加行之舒適感

1. 文德路二一〇巷三〇弄-退縮4.0M
2. 陽光街九十二巷二十五弄-退縮6.0M
3. 陽光街六十八巷一一五弄-退縮4.0M



二：各層平面圖

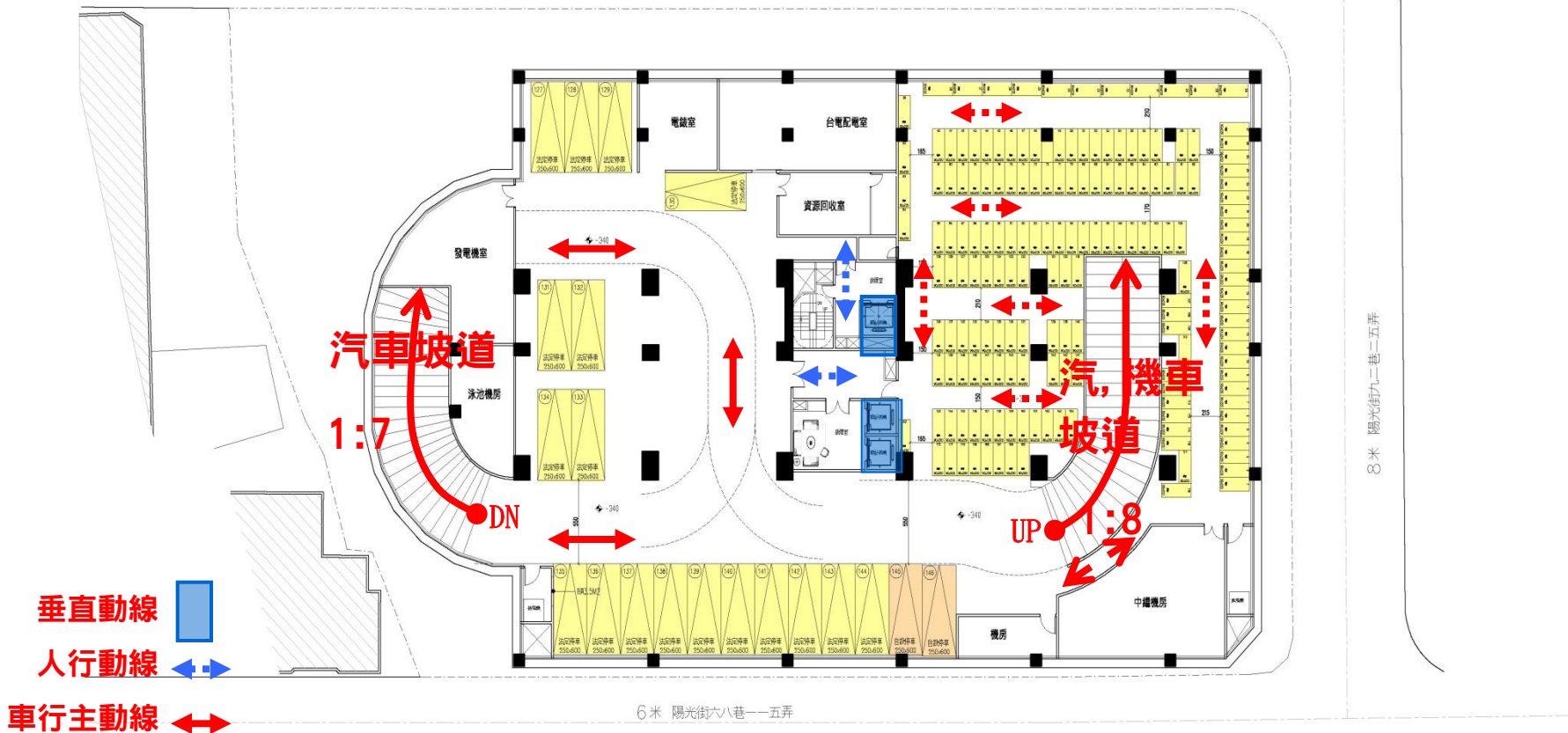
汽車車位：20部 (20大)

機車車位：172部

樓地板面積：2385.47(73%)

總車位：146部

8米 文德路二一〇巷三〇弄



垂直動線



人行動線



車行主動線



6米 陽光街八巷一一五弄

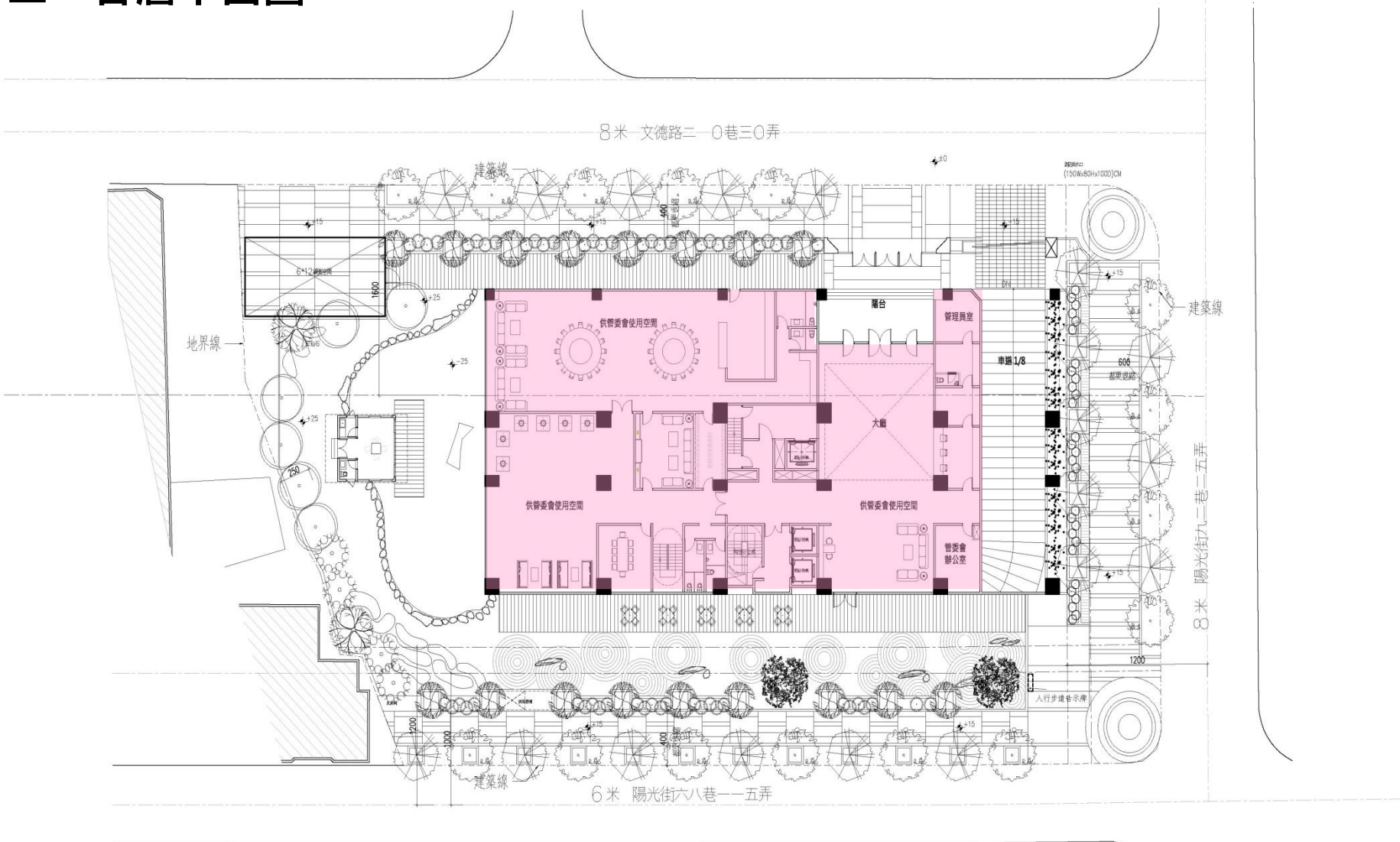
8米 陽光街九二巷二五弄

地下一層平面圖

S:1/300

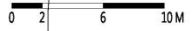


二：各層平面圖



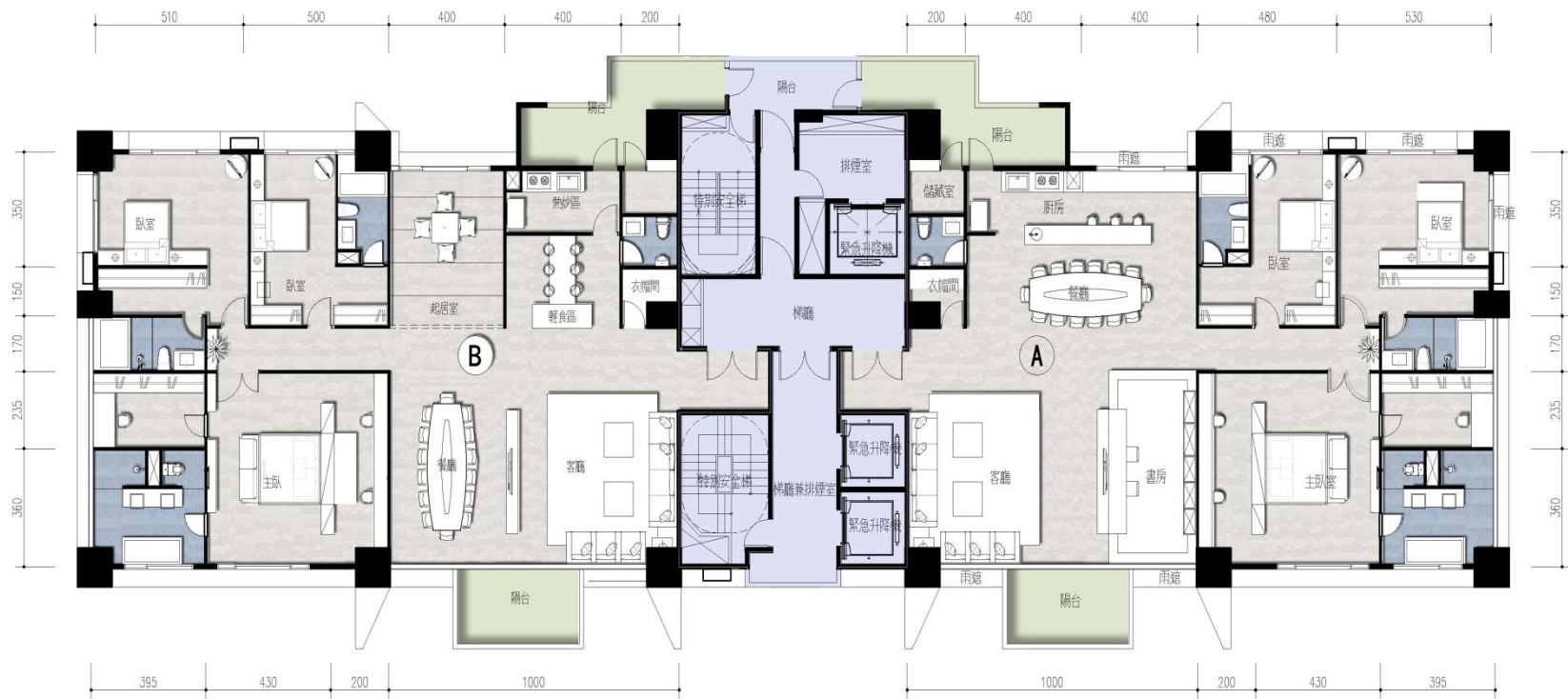
一層平面圖

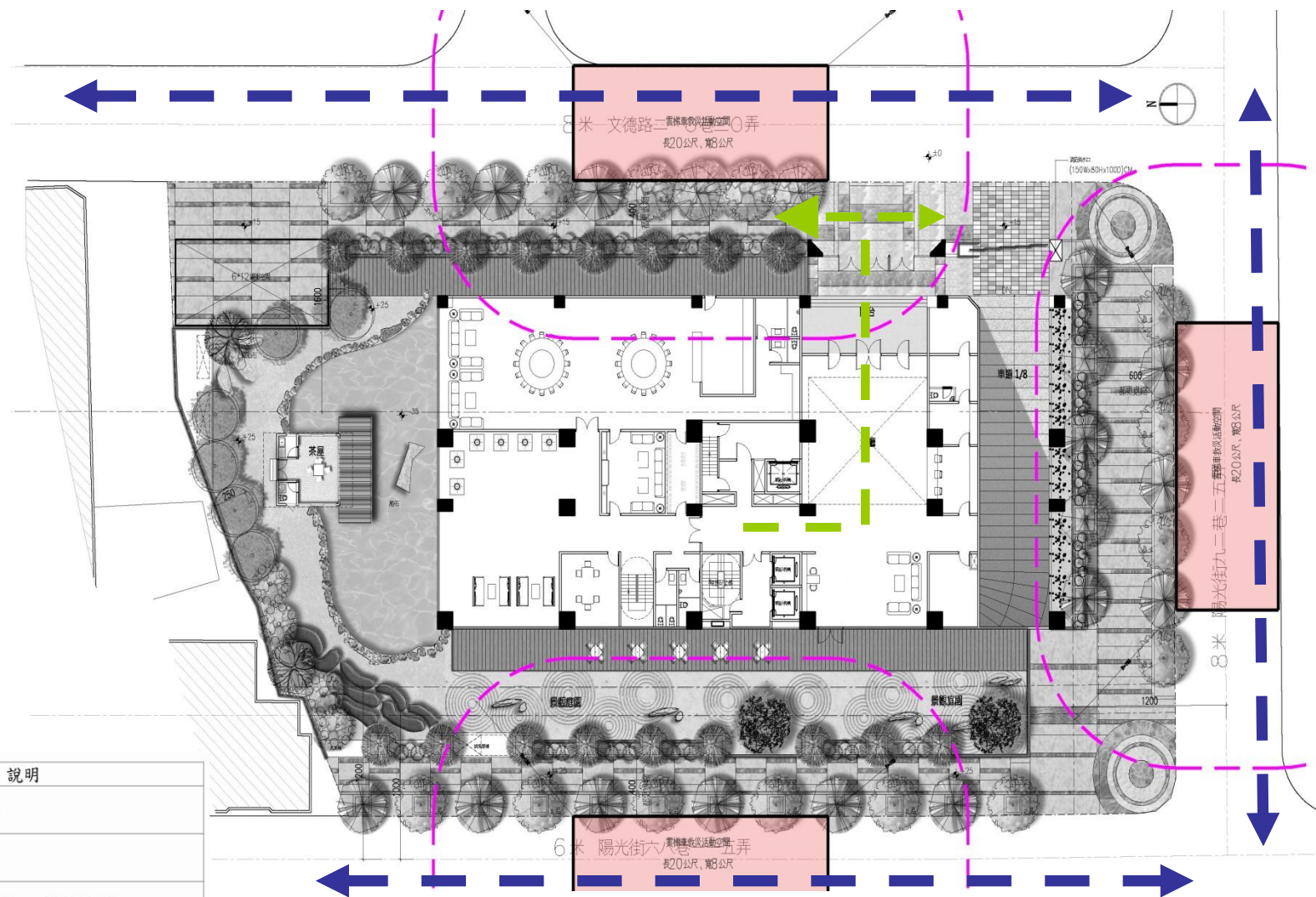
S:1/300



三：單元設計

單元傢配圖





圖例	說明
	人員逃生動線
	消防救災動線
	雲梯消防車救災空間(8M*20M)
	雲梯消防車救災水平距離

陸、實施方式及費用負擔

➤ 處理方式

全區皆採「重建」方式進行。

➤ 實施方式

本案採「**土地所有權人自行投資興建**」方式，並委由代理實施者實施都市更新事業。

➤ 更新事業費用

本案都市更新事業費用由**土地所有權人**支付。

柒、拆遷安置計畫

➤ 法令依據

- 依照臺北市都市更新自治條例第4條之規定辦理
其金額得比照「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」辦理
- 依都市更新條例第36條之規定，拆除費用於發放之補償金額內扣除

➤ 拆遷補償原則

- 因合法建物即為本案投資人所有，故**不計列**本項費用。
- 僅列計拆除費用

捌、更新後效益

➤ 地主之效益

- 透過都市更新，享有稅捐減免
- 透過都市更新，提升原土地之使用效益與價值
- 提供符合現代都市生活之住居

➤ 公共效益

- 增加人行步道之留設，塑造地區之良好步行空間
- 創造優質的生活空間與市容景觀
- 改善土地價值，增加稅收
- 解決區內停車需求問題
- 增加地區防救災性能

注意事項

- * 本案相關容積獎勵額度、建築量體、建築配置…等實際數值，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。
- * 有關更新法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地 (<http://www.uro.taipei.gov.tw/>)

簡 報 結 束
敬 請 指 教