擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段694地號等8筆土地都市更新事業計畫案

自辦公聽會

實 施 者：岳泰建設股份有限公司
建築設計：三門聯合建築師事務所
規劃單位：城宇國際顧問有限公司

中 華 民 國 １１５ 年 ８ 月 １２ 日

※實際內容以臺北市政府核准為準

會議程序

- 指導單位介紹

  主管機關：臺北市都市更新處

  學者專家：鄭凱文

  實 施 者：岳泰建設股份有限公司

- 規劃單位報告-城宇國際顧問有限公司
- 建築設計報告-三門聯合建築師事務所
- 綜合討論與意見交流

法令依據-事業計畫

「都市更新條例」第32條及「都市更新條例施行細則」第8條規定辦理

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。

- 本案於**民國115年7月31日**以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶，並張貼公告於當地里辦公處公布欄。並於**民國115年7月28日、115年7月29日、115年7月30日**於**太平洋日報**續刊登3日。
- 公聽會資訊網頁：**https://www.yuetai-const.com.tw/**

事業計畫-計畫地區範圍

◆ 基地位置

- 本更新單元位於臺北市內湖區內湖路一段737巷50弄(12M)、內湖路一段737巷(10M)、港墘路737巷38弄(8M)、未開闢計畫道路(6M)所圍街廓範圍內，屬於完整街廓。



本更新單元範圍

◆ 更新單元範圍

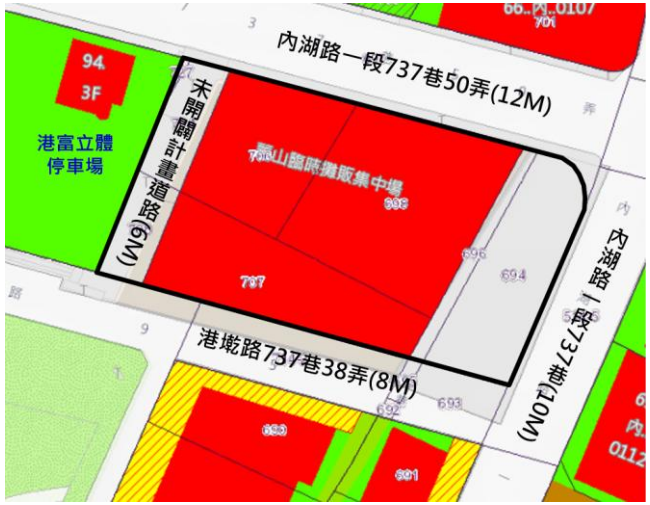
- 臺北市內湖區碧湖段三小段694地號等8筆土地。

◆ 更新單元面積

- 面積為**1,594.00**平方公尺(482.185坪)

◆ 計畫目標

- 透過都市更新改善此更新單元的環境品質現況，強化地區防災系統，並塑造安全、舒適之生活環境，亦可復甦都市機能、增進公共利益、改善居住環境與景觀，促進本區之整體發展。



本更新單元範圍

法令依據-自行劃定

「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第1款

一、為完整之計畫街廓者。

「臺北市都市更新自治條例」第15條

第一項自行劃定更新單元內所有建築物為六層以下者，得依下列規定之一辦理：
二、同意比率已達都市更新條例第三十七條規定者，第一項之申請得與都市更新事業計畫一併辦理。

自評結果	檢討方式
■符合	更新單元全部位於同街廓，指標應以全部範圍檢討
自評結果	建築物及地區環境狀況評估標準檢討方式
■符合	臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準 第二條、位於已開闢或經都市計畫變更公告之捷運場站周邊區域，以捷運車站之出入口為中心，半徑三百公尺內者，環境指標應符合一款規定。 本案距捷運車站三百公尺內，環境指標須至少符合九項中一項以上。 七、更新單元內未經臺北市政府（以下簡稱本府）開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。

事業計畫-現況分析

◆ 土地及合法建築物權屬

- 本更新單元**土地除727地號1筆土地為公私共有**，**其他均為私有**。無合法**建物**。

◆ 同意參與都市更新事業比例計算

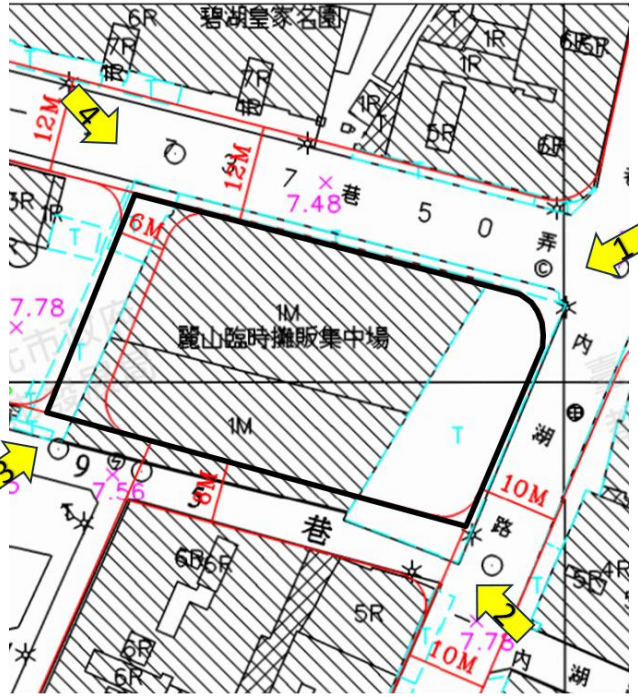
- 都市更新條例第37條：「...實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。... 」

項目 / 同意比例	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A)	1,594.00	30	0.00	0
公有(a)	0.22	2(財政部國有財產署、臺北市政府工務局新建工程處)	0.00	0
私有(b=A-a)	1,593.78	28	0.00	0
排除總合(c)	0.00	0	0.00	0
計算總合(B=b-c)	1,593.78	28	0.00	0
同意數(C)	1441.57	16	0.00	0
同意比率(%)(C/B)	90.45%	57.14%	0.00	0
法定同意比(%)	>90.00	不予計算	>90.00	不予計算

事業計畫-現況分析

更新單元周圍土地使用現況圖











事業計畫-現況分析

公共設施

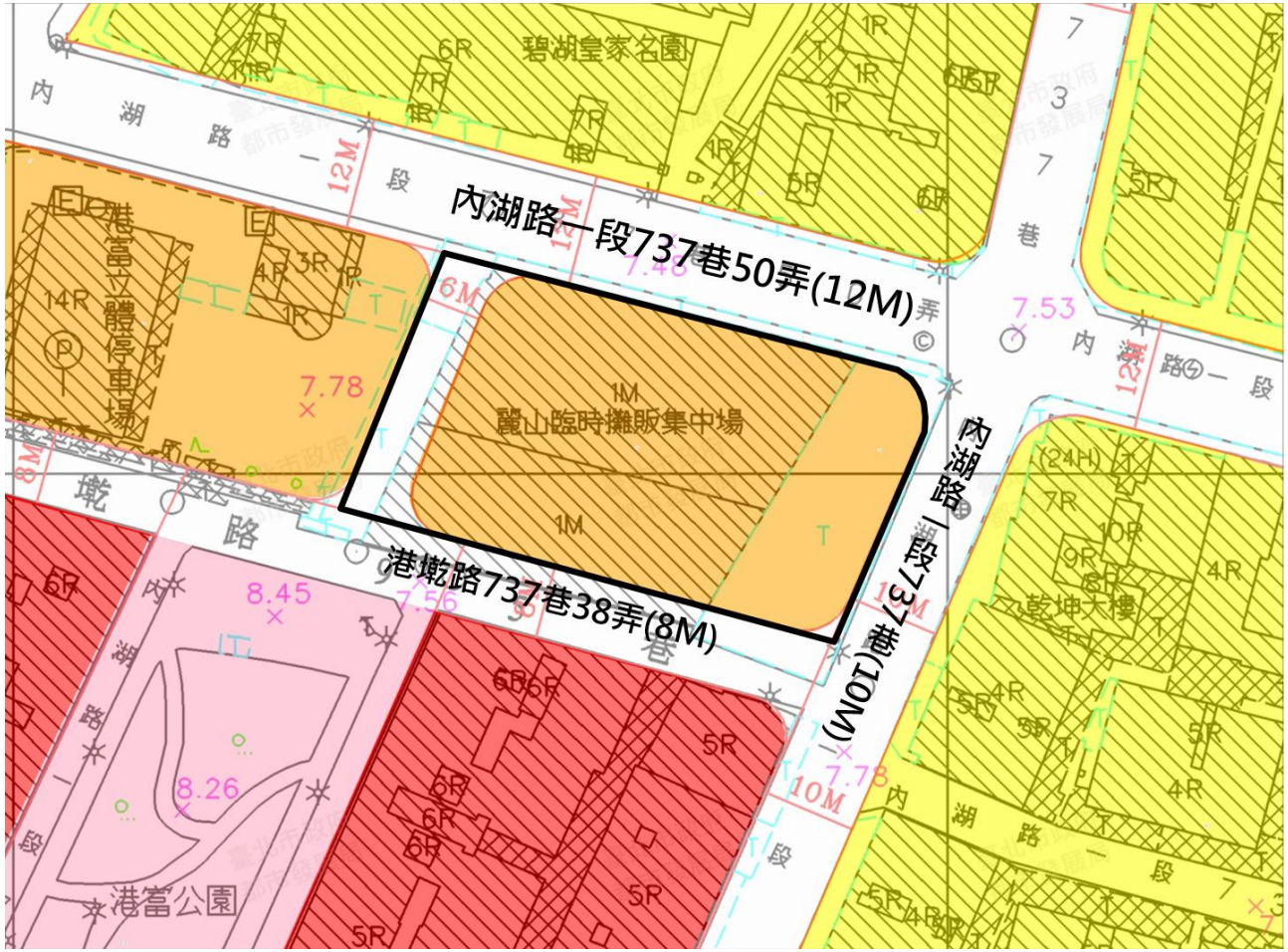
- 公園/綠地用地
- 市場用地
- 停車場用地
- 學校/國小/國中/高中用地
- 廣場用地
- 機關/電信/公共設施服務用地
- 交通用地
- 產業支援設施用地



事業計畫-現況分析

交通系統

- **主要道路**
  - 內湖路一段737巷50弄(12M)
- **次要道路**
  - 內湖路一段737巷(10M)
  - 港墘路737巷38弄(8M)



本更新單元範圍

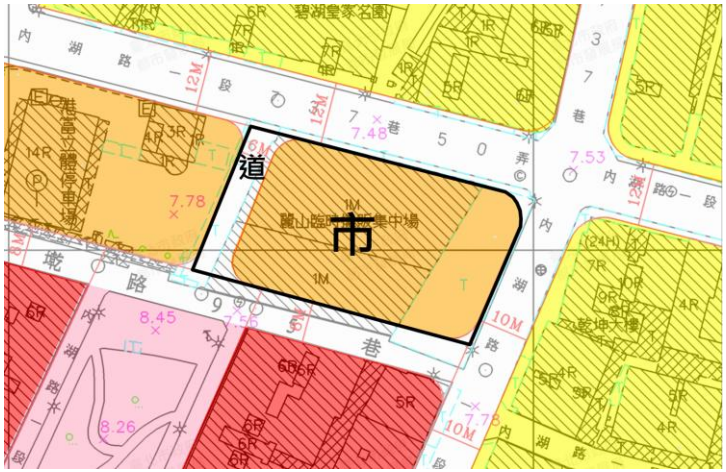
事業計畫-細部計畫及其圖說

◆ 都市計畫

- 依據民國108.07.17府都規字第10800049031號公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。

◆ 使用分區/強度

- 市場/道路用地
- 建蔽率：60%；容積率：360%



處理方式及區段劃分

◆ 處理方式

- 全部拆除**重建**

◆ 區段劃分

- 全區劃分為「**重建區段**」

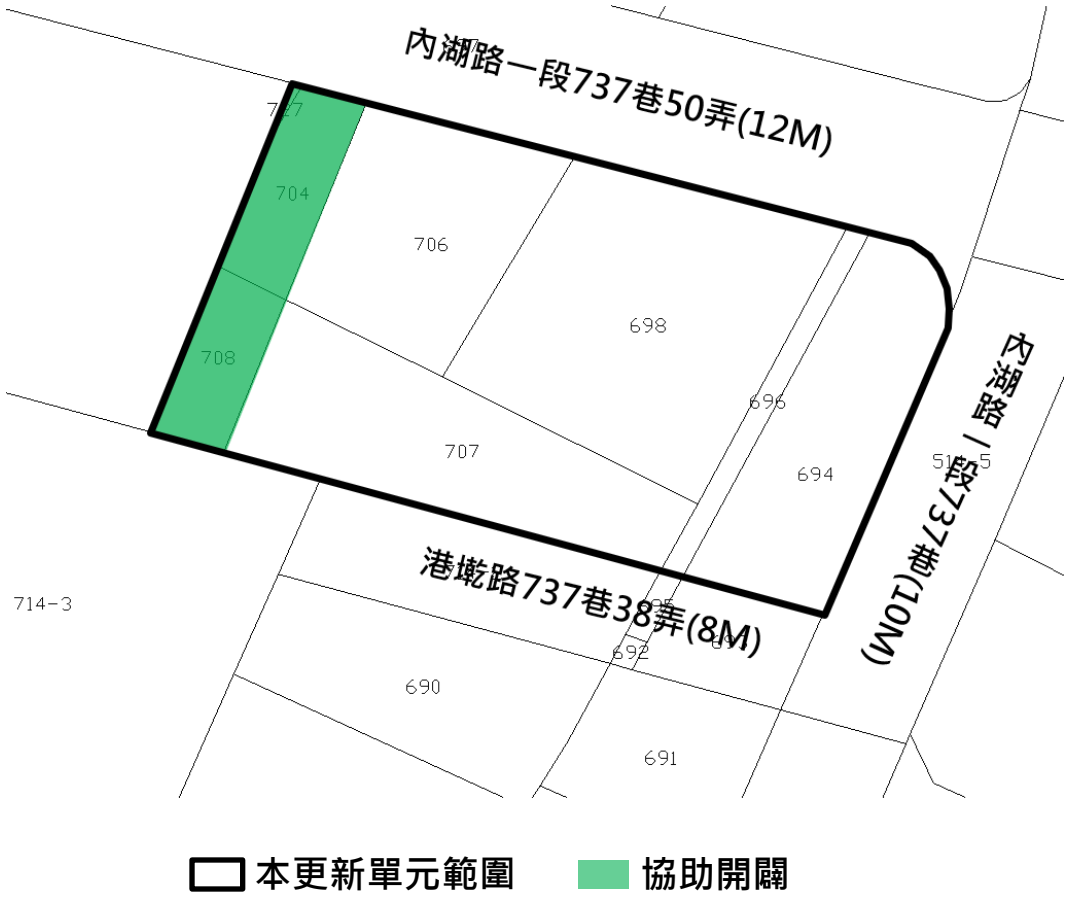
整建或維護計畫

- 本更新單元**無**整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫。

區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

◆ 開闢區內計畫道路

- 開闢範圍為內湖區碧湖段三小段704、708、727地號等三筆土地。
- 開闢面積： 173.00平方公尺
- 本案擬依都市更新條例66條規定辦理區內容積移轉。



申請容積項目及額度(申請都市更新容積獎勵值以事業計畫報核數字為準)

建築容積獎勵項目	獎勵額度(㎡)	獎勵額度(%)
# 10 取得候選綠建築證書（黃金級）	409.25	8.00%
# 11 取得候選智慧築證書（銀級）	306.94	6.00%
# 13 耐震設計獎勵（耐震設計標章）	511.56	10.00%
# 14 時程獎勵(劃定應實施更新地區：修正施行日起十年內)	179.05	3.50%
# 15 規模獎勵(劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	255.78	5.00%
中央都市更新容積獎勵 小計	**1662.57**	**32.50%**
建築規劃設計(二)-建築基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量2倍以上	51.16	1.00%
建築規劃設計(三)-留設供人行走之地面道路或騎樓，依實際留設面積給予獎勵	491.54	9.61%
建築規劃設計(四)-建築設計符合臺北市都更審議會歷次會議通案重要審議原則	153.47	3.00%
新技術之應用(一)-建築基地提供充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三以上	51.16	1.00%
臺北市都市更新容積獎勵 小計	**747.32**	**14.61%**
都市更新容積獎勵 合計	**2409.89**	**47.11%**
其他容積獎勵項目(容積移轉)	**618.99**	**12.10%**
申請容積獎勵 總計	**3028.88**	**59.21%**

事業計畫-拆遷安置計畫

◆ 合法建築物拆遷補償計畫

- 本案**無**合法建築物之補償價值。

◆ 合法建築物拆遷安置計畫

- 本案**無**合法建物拆遷安置。

◆ 其他土地改良物拆遷補償計畫

- 協議合建：依與實施者協議內容為準。
- 權利變換：本案委託「**都昕不動產估價師事務所**」針對其他土地改良物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。其他土地改良物依實際測量面積及構造類別計算補償。

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

◆ 重建區段實施方式

- **本案採「部分協議合建、部分權利變換」方式實施**

◆ 有關費用分擔

➢ 本更新事業之實施總成本，由實施者**岳泰建設股份有限公司**分擔，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

- **參照臺北市政府113年10月30日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113年2月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列相關辦理費用，經主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。**

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

◆ 選配原則

一、更新後應分配價值達最小分配單元者

- **協議合建：**與實施者達成協議合建部分，依雙方協議合約內容為準。
- **權利變換：**

1.以**自由選配**為原則。

2.受配人選擇之房屋及車位權值以可分配權值**±10%**為限，超過部分應與實施者協商。

3.**如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配**，且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則**以公開抽籤方式辦理**。

4.若欲與他人合併權值申請分配房地及車位者：

(1)於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例持分受配房地及車位。

(2)依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

◆ 選配原則

二、更新後應分配價值未達最小分配單元者

1.得與其他權利變換關係人合併分配。

2.與實施者協議現金繳納共同負擔達最小分配價值者，得選配一戶。

3.前兩點合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金以可分配權值±10%為限，超過部分應與實施者協商。

4.若未於期限內提出合併分配，或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，以領取現金補償方式辦理。

三、須抽籤情形

1.達最小分配單元價值且未於選配期限內提出分配位置申請。

2.同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配者，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。

3.抽籤當日未出席者，將由律師代為抽籤。

事業計畫-財務計畫

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

本案更新後為地下5層、地上19層，鋼筋混凝土造建築物，建材設備為第三級

總項目	金額(元)	備註
更新後可分配總價值	**4,563,045,603**	表內數值僅為預估，未來依權利變換結果及市政府審查通過為準
重建費用(A)	1,349,358,944	
公共設施費用(B)	1,903,000	
相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	10,061,650	
權利變換費用(D)	38,415,008	
申請容積移轉所支付之費用(E)	62,885,000	
都市計畫變更負擔費用(F)	0	
貸款利息(G)	69,803,087	
稅捐(H)	47,222,980	
管理費用(I)	405,244,529	
現地安置戶支付更新成本(J)	0	
費用合計(A+B+C+D+E+F+G+H+I-J)	**1,984,894,198 (43.50%)**	
土地所有權人更新後可分配價值	**2,578,151,405 (56.50%)**	

其他應加表明事項

- 本案相關容積獎勵額度、建築量體、配置及分配數字等實際數值，以臺北市都市更新審議委員會審議過為準
- 本次公聽會依據都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處(https://uro.gov.taipei/)

  法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093
- 網際網路空間資料閱覽
  - 本案相關內容之公告網址為https://www.yuetai-const.com.tw/
- 本案都市更新相關諮詢電話及服務處
  - 聯絡地址：110502臺北市信義區基隆路二段51號12樓之3
  - 聯絡電話：(02)2736-2168

實施進度

- 117年10月　事業計畫及權變核定
- 118年06月　申領建照
- 118年09月　地上物拆除騰空
- 118年12月~122年06月 興建施工
- 122年12月　申領使用執照
- 123年08月　產權登記

序號	進度	117年					118年					119年~121年				122年				123年				124年
		1月	~	10月	11月	12月	3月	6月	9月	10月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月
1	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告	■	■	■																				
2	申請拆除及建造執照				■	■	■	■																
3	改良物殘餘價值補償				■	■	■																	
4	申請更新期間稅捐減免								■															
5	土地補償金發放作業				■	■	■																	
6	地上物騰空拆除								■	■														
7	工程施工										■	■	■	■	■	■	■							
8	申請使用執照																	■						
9	送水送電																		■					
10	申請測量																			■	■			
11	釐正圖冊																					■		
12	接管																					■		
13	計算及找補差額價金																						■	
14	產權登記																						■	
15	申請更新後稅捐減免																						■	
16	更新成果備查																							■

註：表內時程僅為預估，實際依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議進度為準。

建築設計

建築面積表

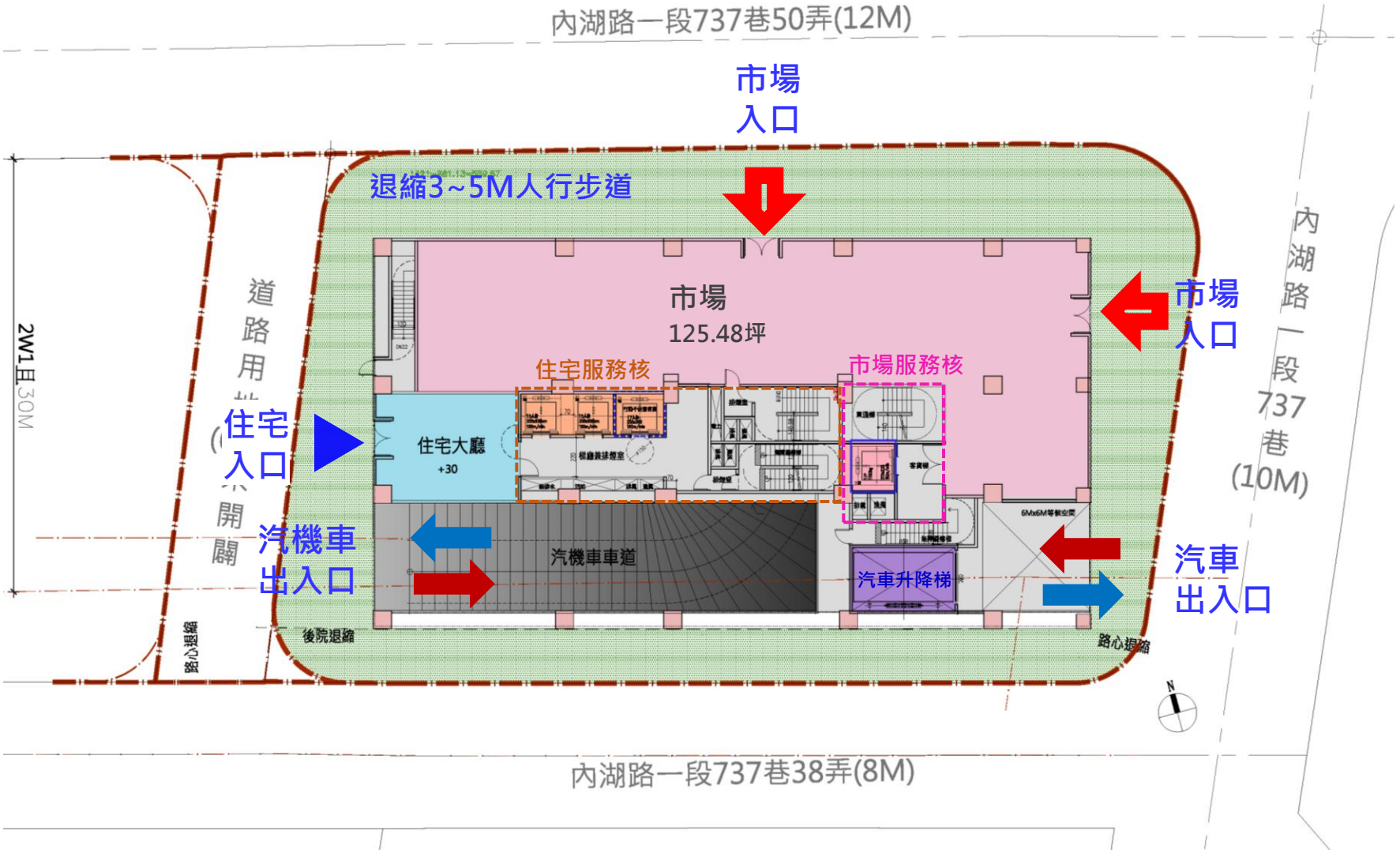
使用分區		第一種商業區
基地面積		1594.00㎡ (市場1421㎡ + 道路173㎡)
建蔽率/容積率		60% / 360%
基準容積		5115.60㎡
都市更新容積獎勵		2409.89㎡（47.11%）
容積移轉		618.99㎡（12.1%）
開發強度	允建容積	8144.48㎡（573.15% / 容積率）
	實際建築面積	852.09㎡（59.96%）
	總樓地板面積	15550.15㎡
興建計畫	構造、樓層數	地上 19層、地下 5 層、高度 69.80 M 1 幢 1 棟 RC結構建築物
	戶數	總計 116戶（店面2戶，住宅114戶）
	車位數	汽車：法定 86 部(含無障礙 2 部)、自設 2 部； 裝卸 3 部, 實設 91 部 機車：法定 106 部(含無障礙 2 部)、自設 0 部； 實設 106 部

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

地上一層平面圖

市場類型	品牌舉例	坪數(含倉庫)
小型社區超市	頂好Express	120~180
標準超市	全聯一般店	200~300
大型社區超市	家樂福超市	300~500

樓層	坪數
1F	125.48坪
2F	253.95坪
合計	379.43坪

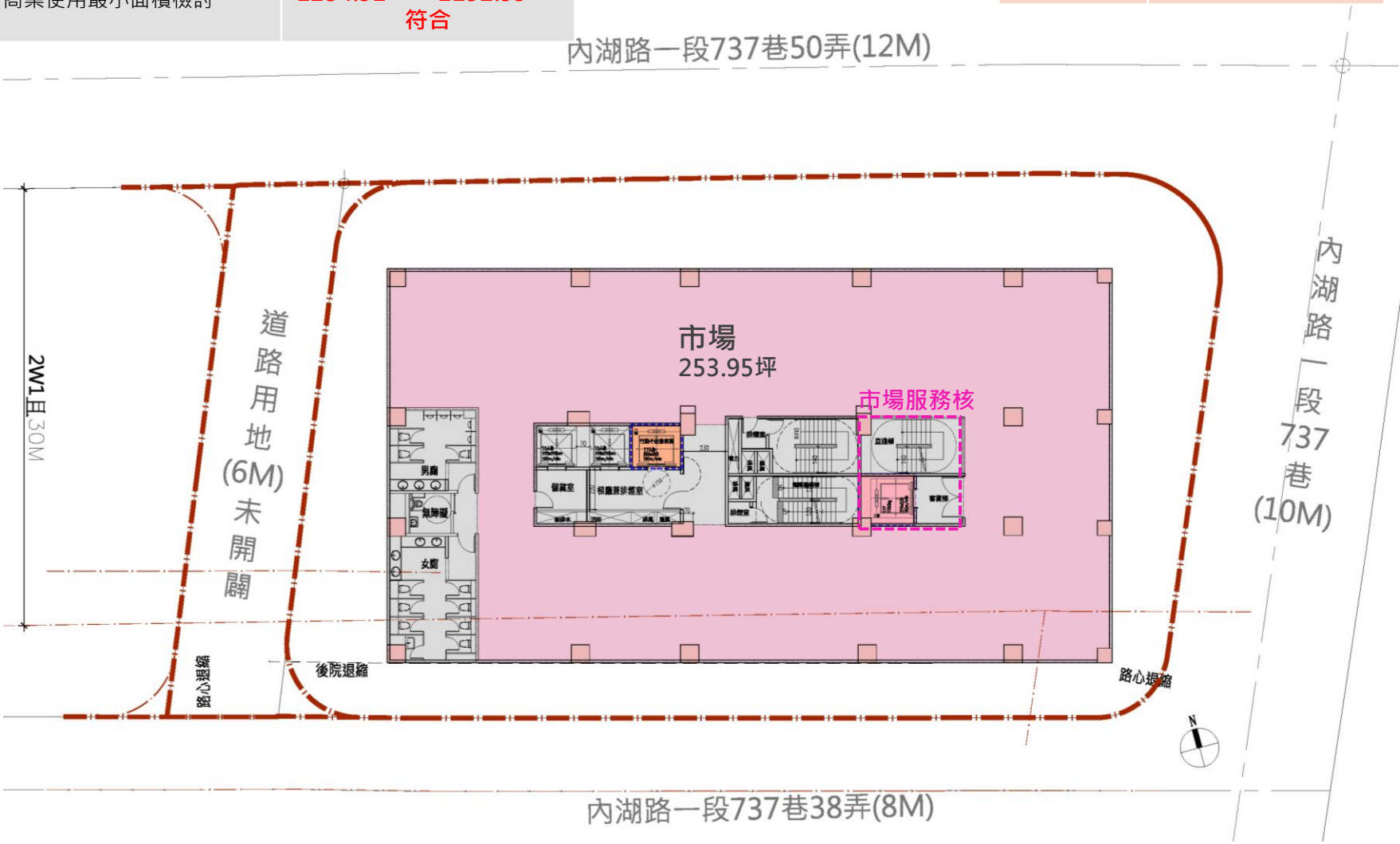


※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

地上二層平面圖

樓層範圍	面積 (㎡)	合計 (㎡)	建築面積 x70%x2倍
地面一層	414.82	1254.31	1192.93
地上二層	839.49		
商業使用最小面積檢討		1254.31㎡ > 1192.93㎡ 符合	

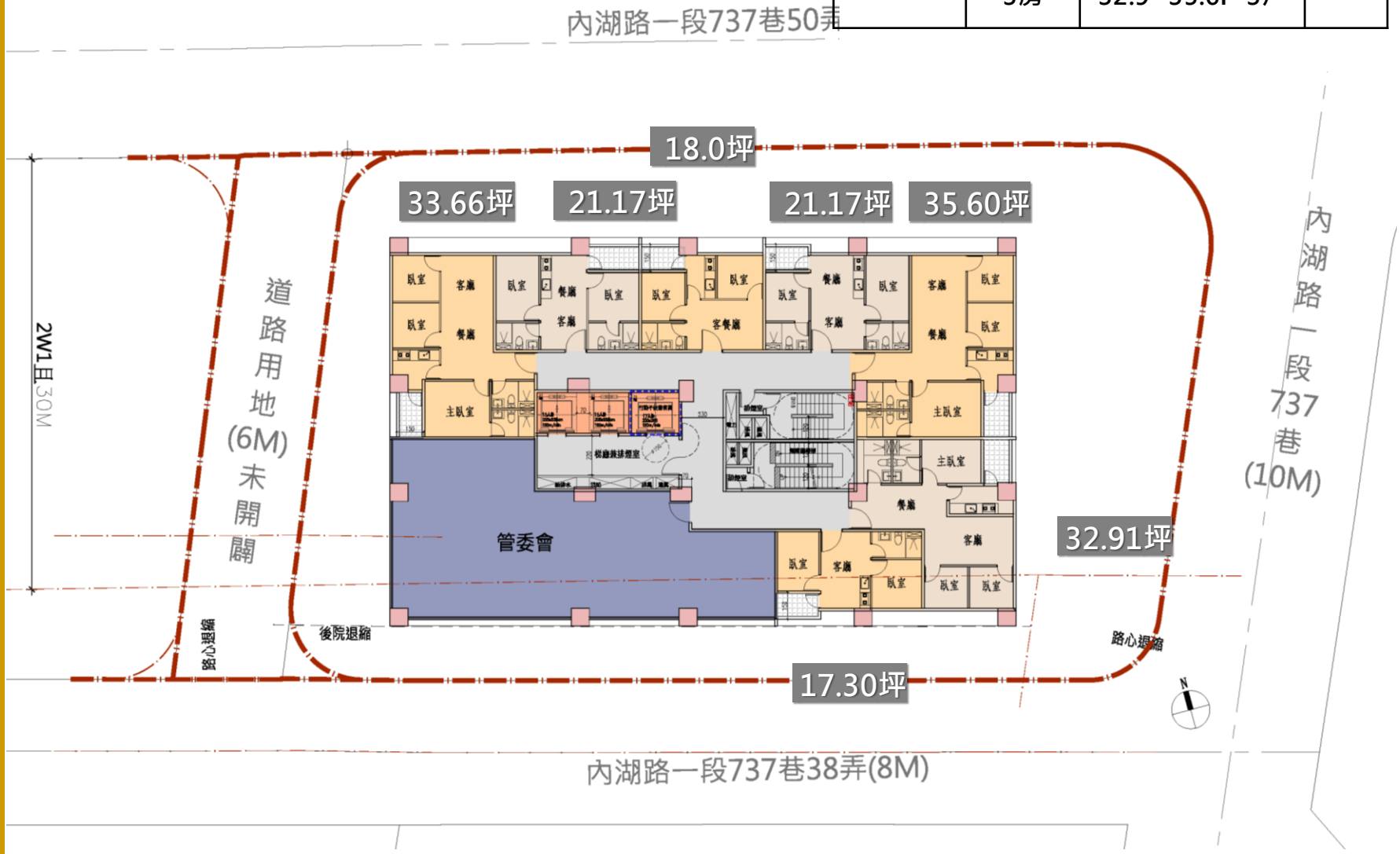
樓層	坪數
1F	125.48坪
2F	253.95坪
合計	379.43坪



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

地上三層平面圖(3F)

項目	格局	戶	合計
集合住宅	2房	17.3~18P-2戶	7戶
	2房2衛	21.17P-2戶	
	3房	32.9~35.6P-3戶	

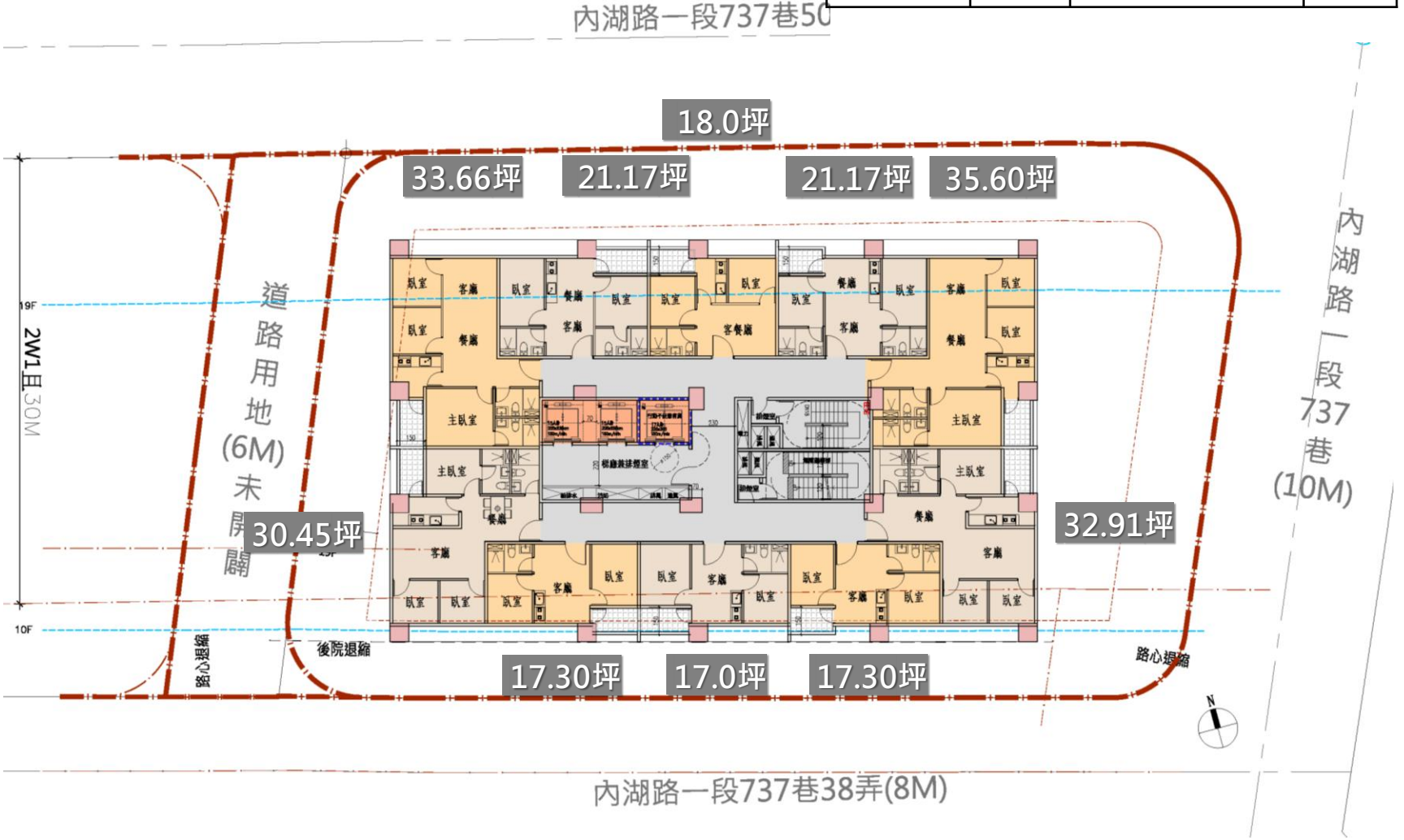


※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

地上四至十層平面圖

標準層平面圖(4F~10F)

項目	格局	戶	合計
集合住宅	2房	17.3~18P-4戶	10戶
	2房2衛	21.17P-2戶	
	3房	32.9~35.6P-4戶	

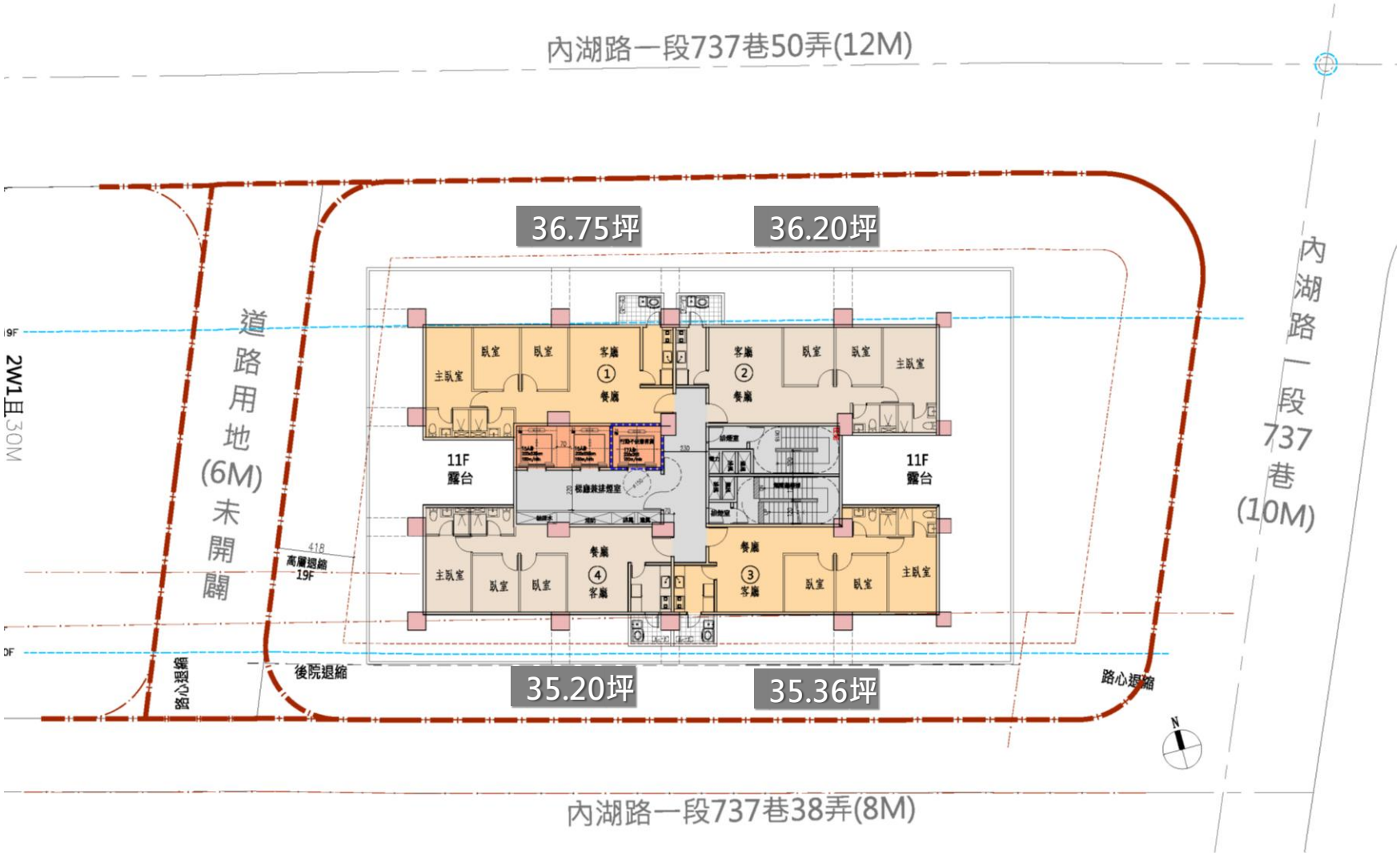


※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

地上十一至十九層平面圖

標準層平面圖(11F~19F)

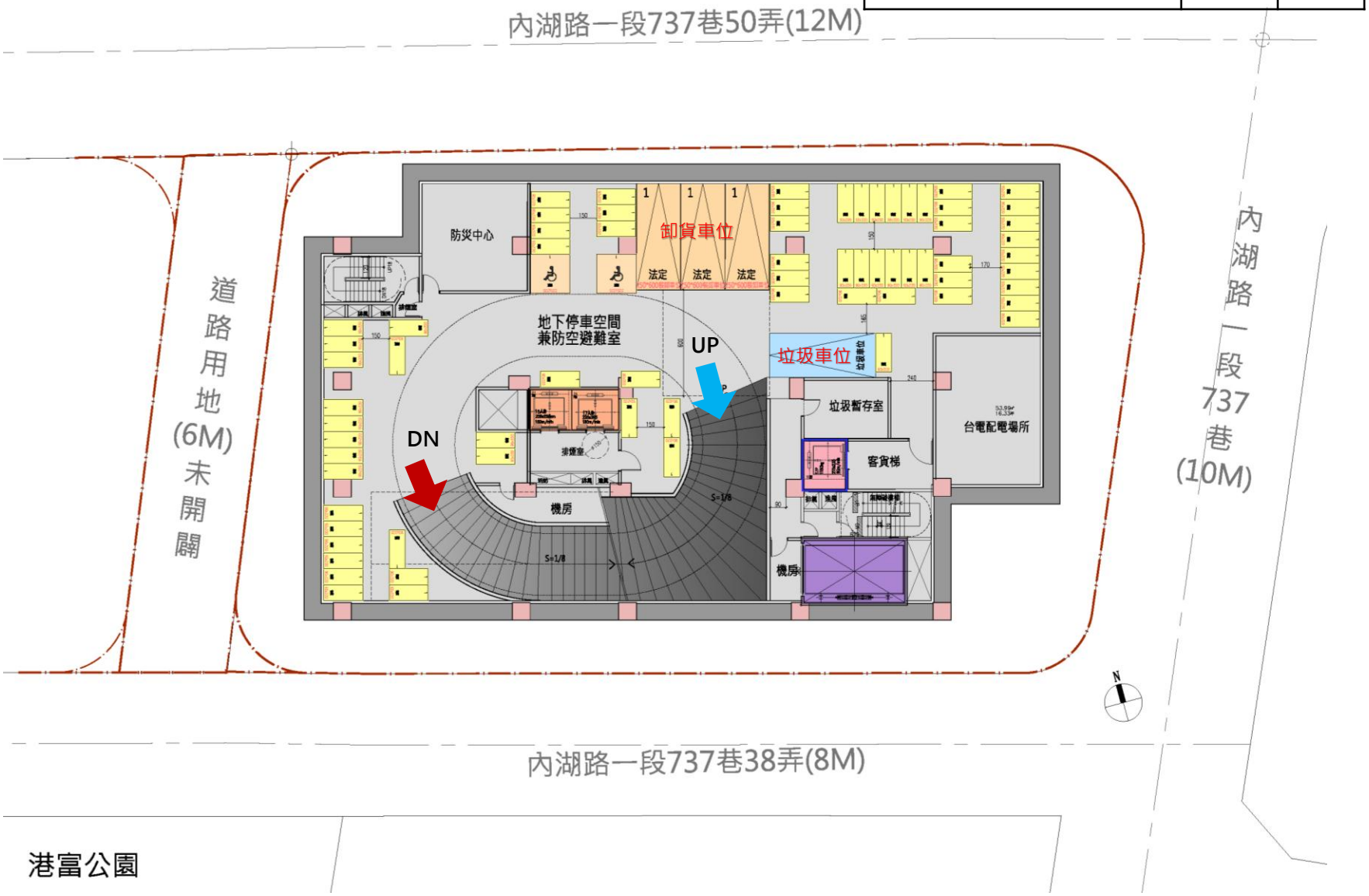
項目	格局	戶	合計
集合住宅	3房	35.2~36.75P-4戶	4戶



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

地下一層平面圖

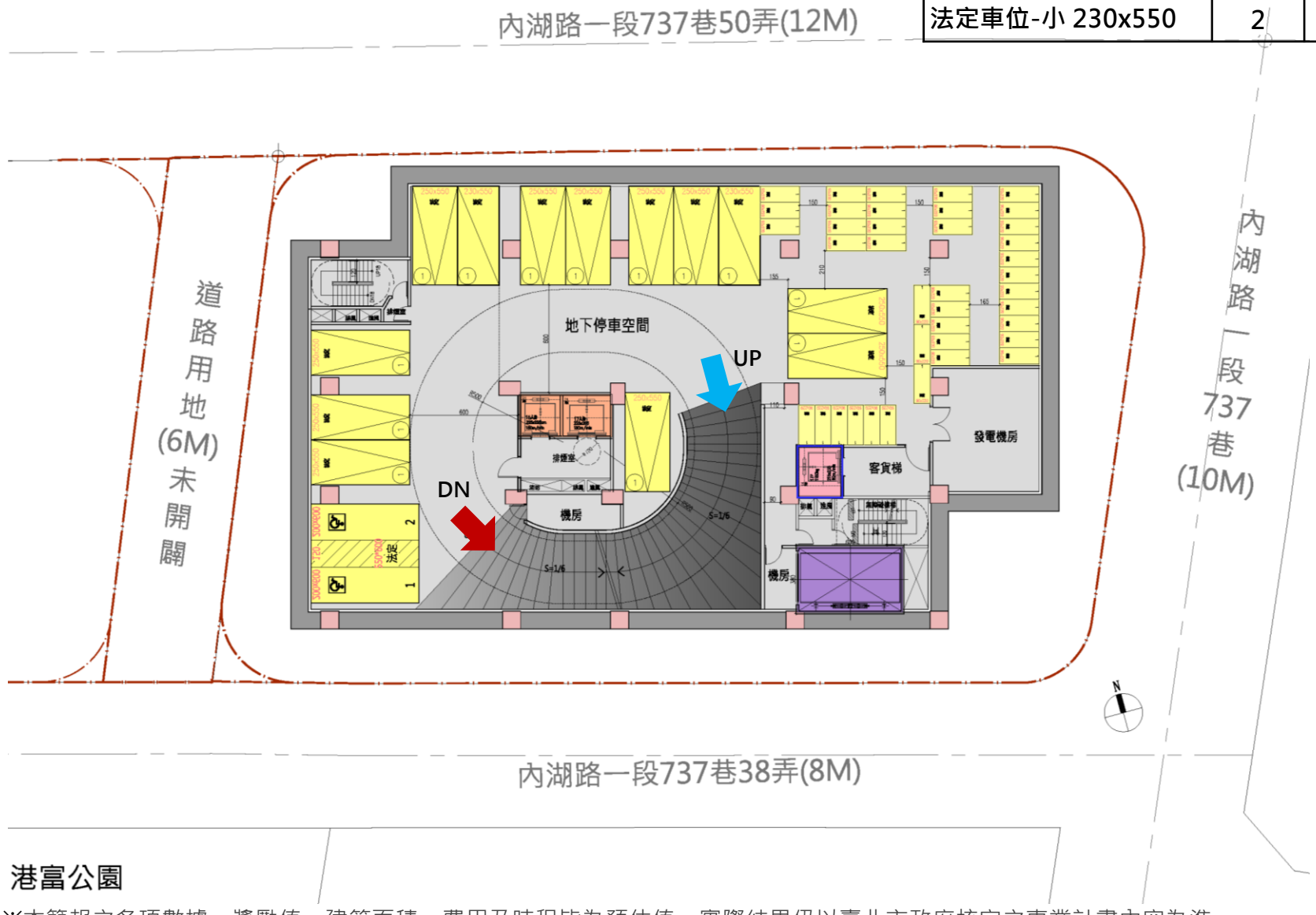
項目	數量	合計
法定機車位	68	-
法定裝卸車位-大 250x600	3	



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

地下二層平面圖

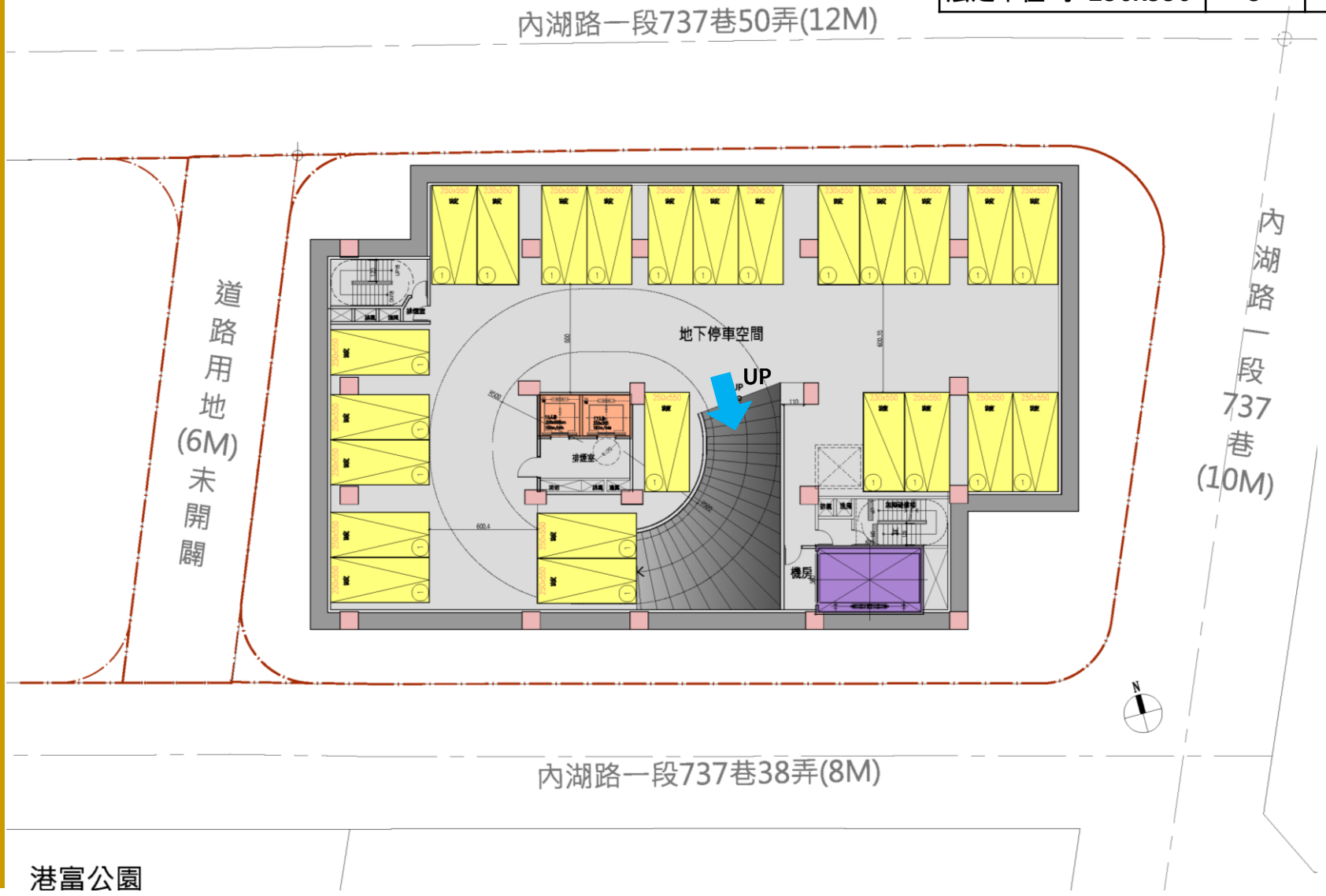
項目	數量	合計
法定機車位	39	15
法定車位-大 250x550	13	
法定車位-小 230x550	2	



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

地下三層平面圖

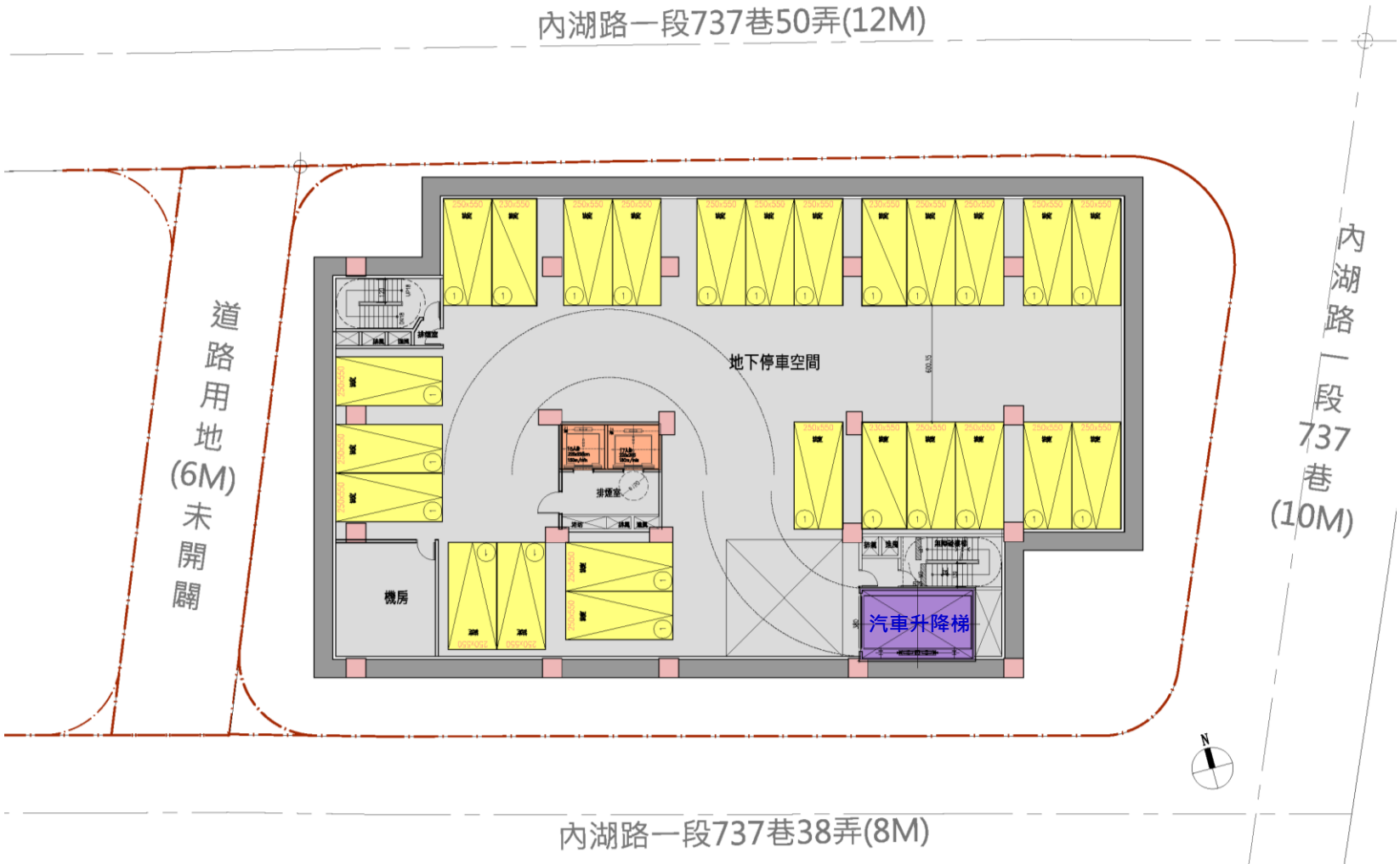
項目	數量	合計
法定車位-大 250x550	21	24
法定車位-小 230x550	3	



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

地下四層平面圖

項目	數量	合計
法定車位-大 250x550	22	25
法定車位-小 230x550	3	



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

地下五層平面圖

項目	數量	合計
法定車位-大 250x550	21	24
法定車位-小 230x550	3	



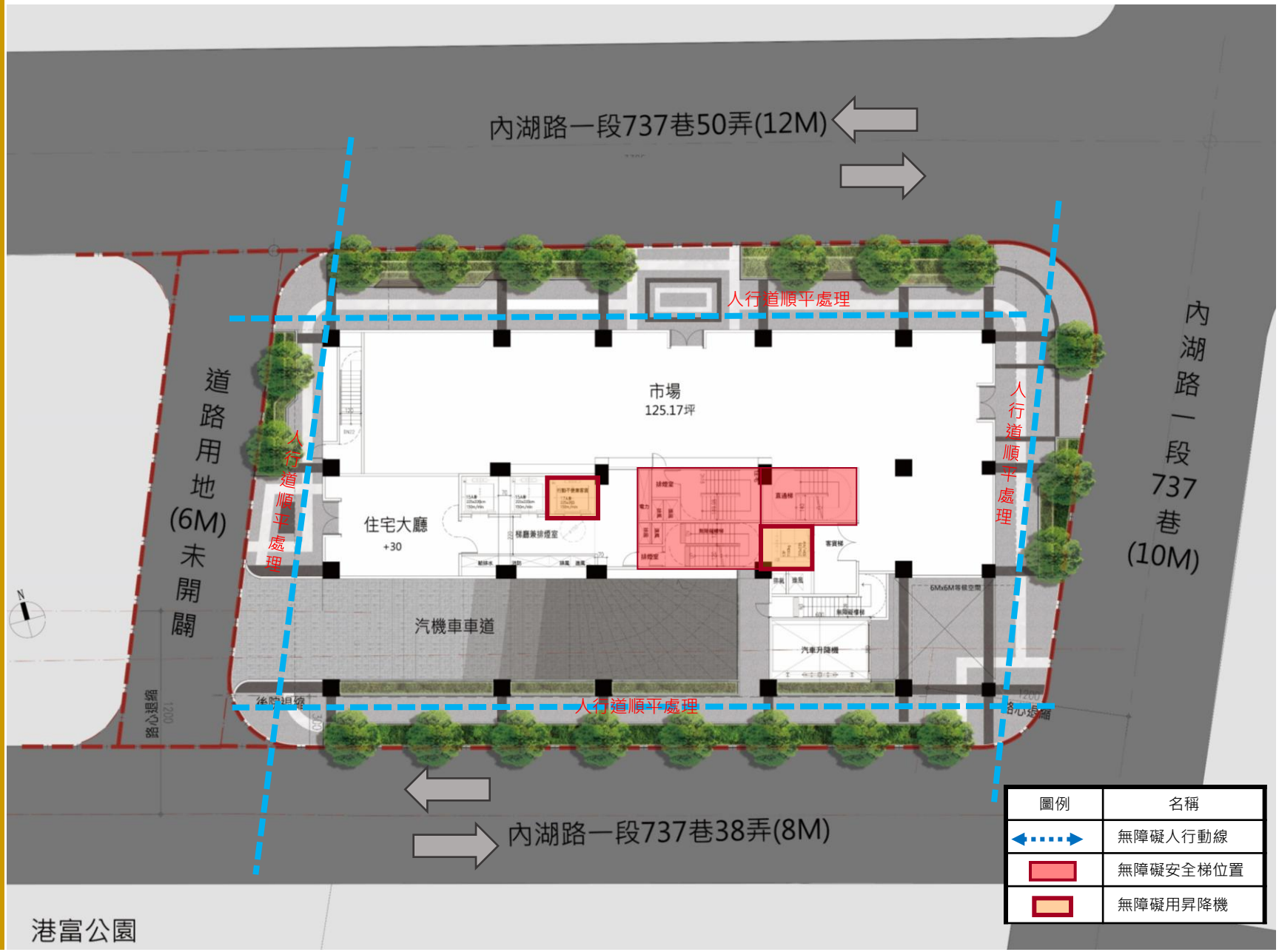
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

人車動線規劃說明圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

無障礙空間規劃說明圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

防災檢討圖

依劃設消防車輛就災活動空間指導原則規定

本案配合高、低樓層規劃適宜之消防救災活動空間，使各棟建築物在意外發生時皆有適當之消防救災活動空間可供救災車輛使用，確保住戶安全。

為使消防雲梯車輛之動線暢行，在基地開放空間與景觀設計上以平坦無阻礙之方式規劃；此外，消防雲梯車操作活動空間地面有足夠之承重能力，消防救災空間與建築物外牆開口水平距離皆控制在11公尺以下，以上皆符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則。

圖例	名稱
	8×20M 雲梯車作業空間
	車行疏散動線
	人行疏散動線
	安全梯位置
	雲梯車救災半徑 （11M）範圍
	消防人員 救災動線
	緊急用昇降機 (兼貨用)



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

防災檢討圖

依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐條檢討

一、消防車輛救災動線指導原則

(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬及4.5公尺以上之淨高。

(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬及4.5公尺以上之淨高。

檢討：本案建築物消防車輛通行之道路北向臨接內湖路一段737巷50弄(12M)計畫道路提供之救災通路，至少達4公尺以上之淨寬及4.5公尺以上之淨高。本案符合規定。

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為參考。 檢討：本案符合規定。

二、消防車輛救災活動空間指導原則

(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為4.10公尺以上。

(二) 六層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4.0公尺以上通路各處之緊急進口、其代窗戶或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討：本案建築物設置之緊急進口位於12米內湖路一段737巷(0弄(12M)，外牆上的緊急進口(窗戶、陽台等)，提供消防救災空間水平距離皆小於11M，可供雲梯消防車操作救災活動之空間，本案符合規定。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：六層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為 8公尺、長20公尺以上。

檢討：本案設置一處８Ｍ×２０Ｍ消防救災空間，符合規定。

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量。

檢討：消防救災活動空間部分位於地下開挖範圍及公共排水溝上方，結構補強另檢附結構技師簽證。

4.坡度應在百分之五以下。

5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11公尺以下。

檢討：本案設置外牆開口水平距離均在11公尺以下, 符合規定。

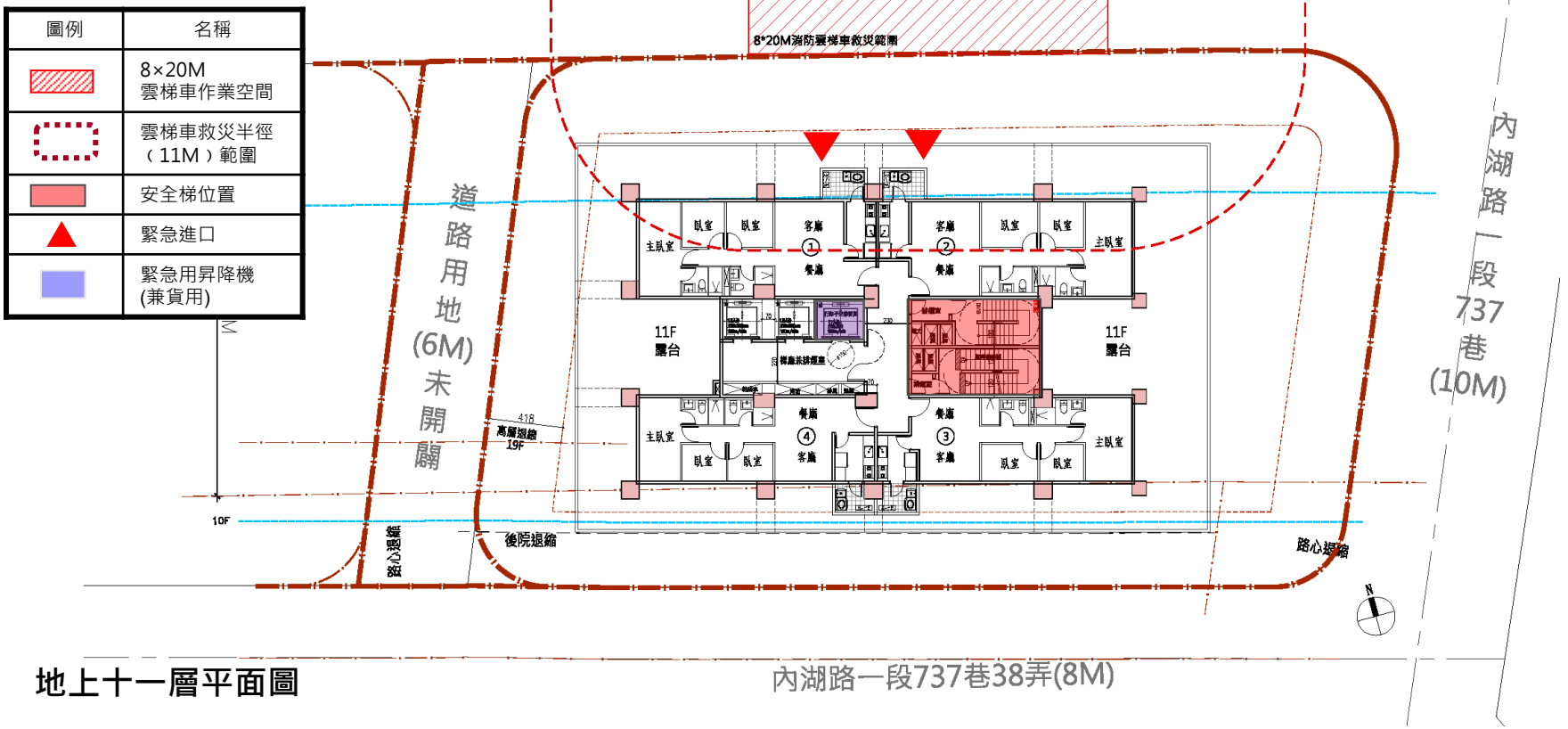
三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

(一) 狹小道路巷弄設攤路避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過1.5公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在4.6公尺以上，違者依建築法處理。

(二) 狹小道路巷弄中間勿規劃設置杜燈或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。

(三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害時能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石 油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

檢討：本案檢討無狹小道路巷道。



地上十一層平面圖

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

立面規劃構想

現代簡約(水平線條)

- 水平延伸線條
- 律動的建築語彙
- 線條變化、律動美學
- 流線導角使建築圓滑



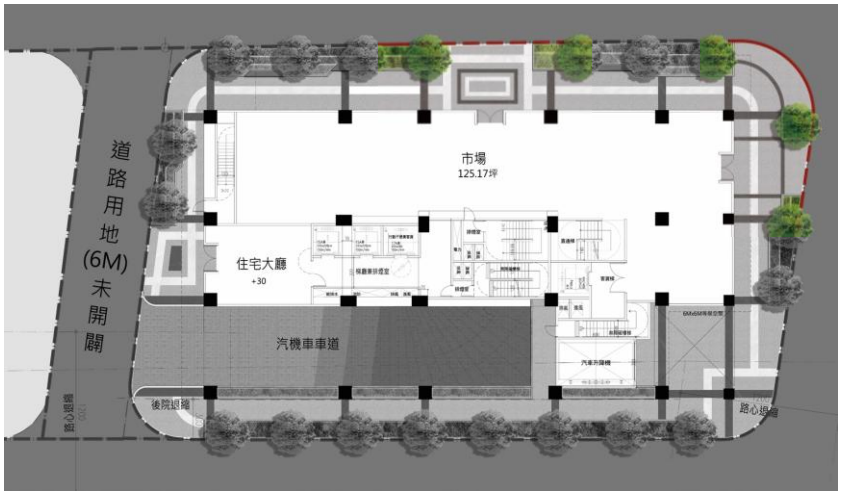
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

景觀配置計畫–一層景觀平面圖



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

景觀配置計畫–一層景觀示意圖
鋪面設計示意圖





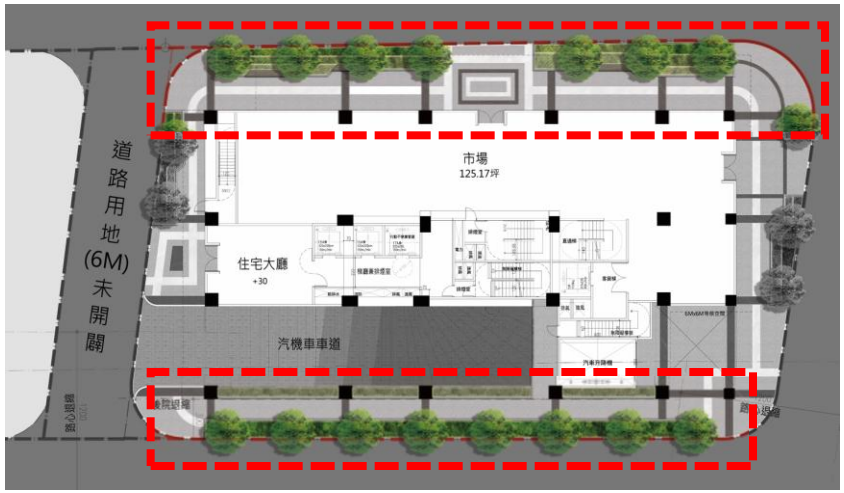




※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

景觀配置計畫

景觀配置計畫–一層景觀示意圖







沿街座椅



綠蔭廊道



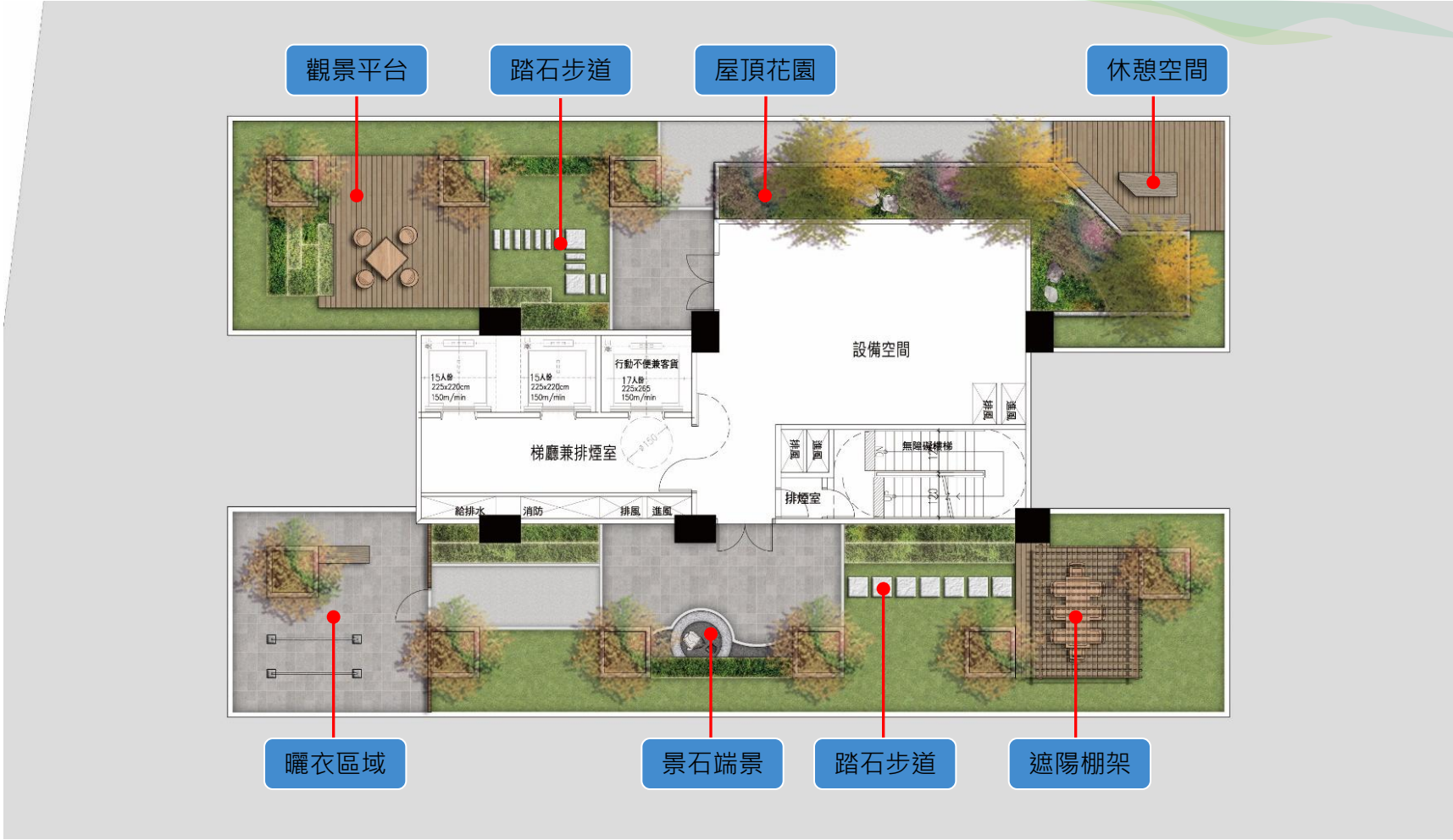
複層植栽

※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

景觀配置計畫–屋頂景觀平面圖

金 面 山

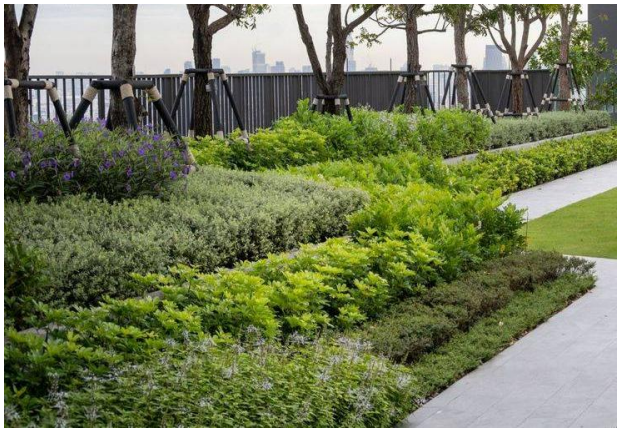
內湖路一段737巷50弄(12M)



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

景觀配置計畫–屋頂景觀示意圖







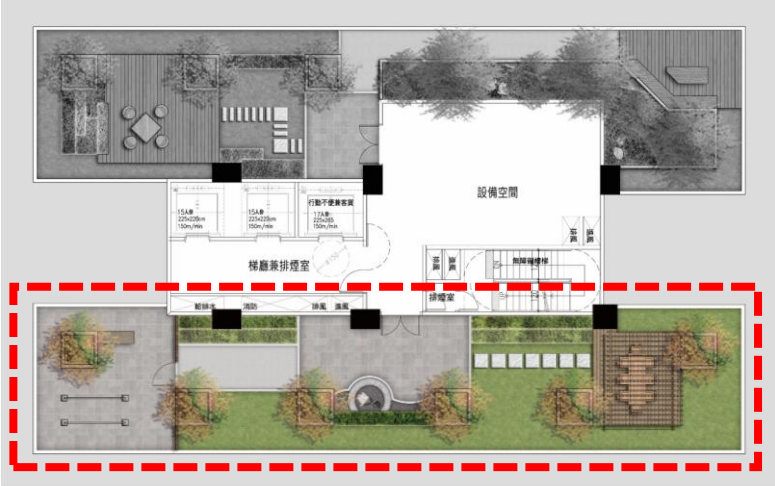




※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

景觀配置計畫

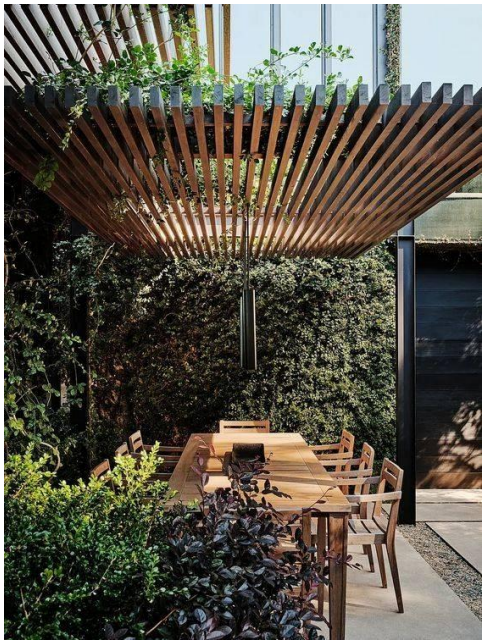
景觀配置計畫–屋頂景觀示意圖




石藝端景


遮陽棚架


踏石步道



※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

簡報結束



類別		土地(筆)	面積(㎡)	比例(%)
公私共有	財政部國有財產署	1	0.11	0.01
	臺北市政府工務局新建工程處		0.11	0.01
	7位私有所有權人		1.78	0.11
私有		7	1,592.00	99.87
總計		8	1,594.00	100.00