

擬訂臺北市萬華區萬大段二小段123-3地號 等44筆土地都市更新事業計畫案

事業計畫公聽會

實施者：岳泰建設股份有限公司

規劃單位：城宇國際顧問有限公司

建築設計：朱文熙建築師事務所

中華民國113年12月29日

簡報大綱

■ 指導單位介紹

主管機關：臺北市都市更新整合發展協會

(臺北市都市更新處代表)

學者專家：許君薇 委員

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-朱文熙建築師事務所

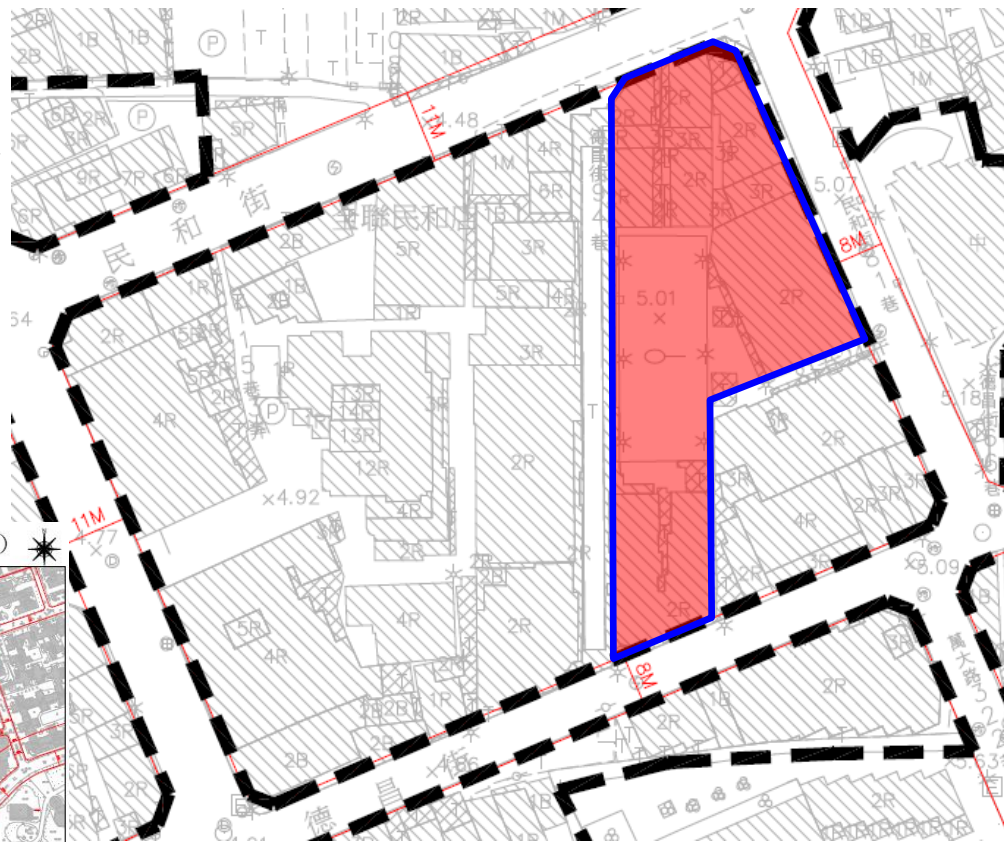
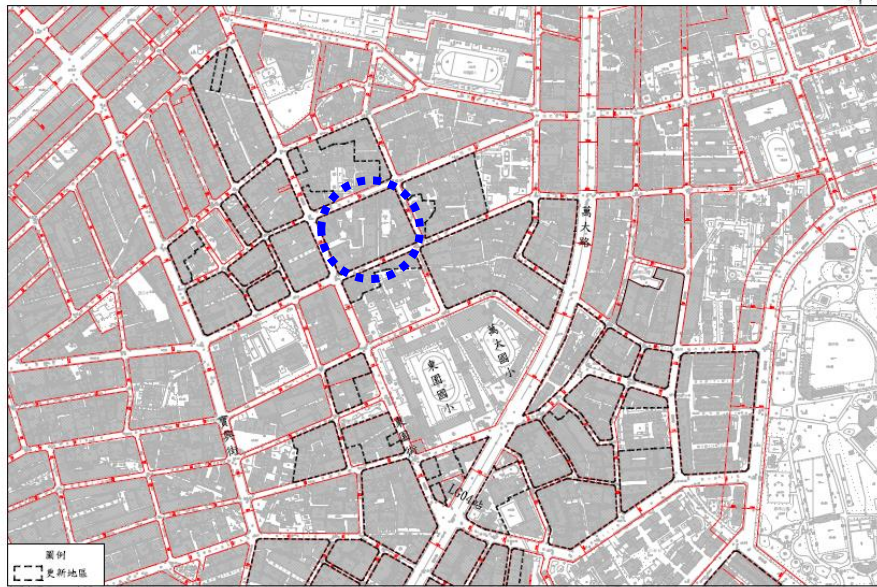
■ 綜合討論與意見交流

01 辦理緣起與法令依據

► 辦理緣起

- 110年7月20日市府公告劃定更新地區
- 萬華區-萬華-8-捷運加蚋站 (LG04) 暨南機場一、三號基地整建住宅周邊更新地區

萬華區-萬華-8-捷運加蚋站(LG04)暨南機場一、三號基地整建住宅周邊更新地區(1/2)



更新單元

01 辦理緣起與法令依據

➤ 自行劃定

「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第1款

四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。

「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之申請，得依下列規定之一辦理：

二、參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第三十七條規定者，得與都市更新事業計畫一併辦理。

01 辦理緣起與法令依據

▶ 法令依據

「都市更新條例」第32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8條

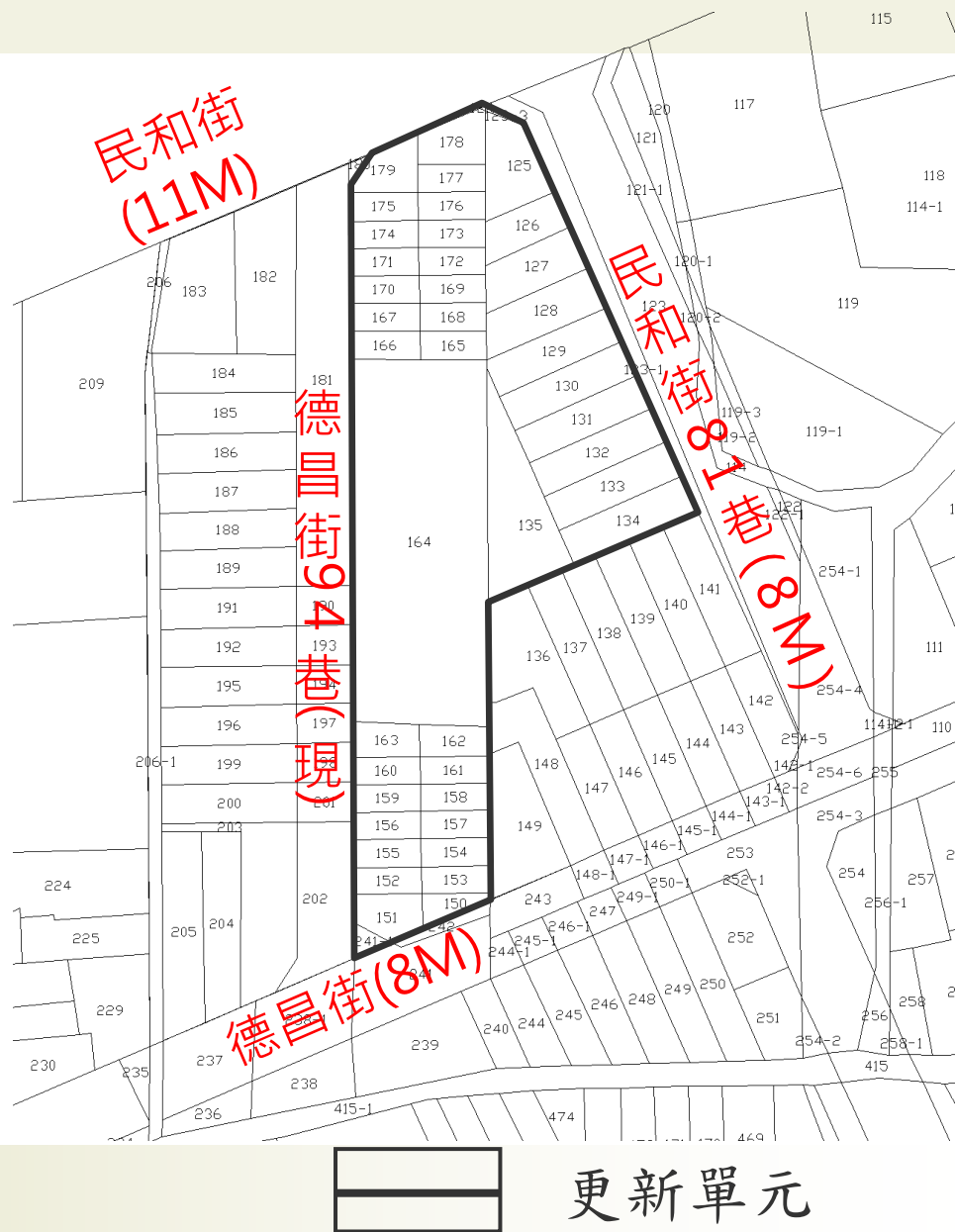
- 依本條例第二十二條第一項、第三十二條第二項或第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 前項公聽會之通知，其依本條例第二十二條第一項或第三十二條第二項辦理者，應檢附公聽會會議資料及相關資訊；其依本條例第三十二條第三項辦理者，應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。
- 第一項公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌；其依本條例第三十二條第二項或第三項辦理者，並應於專屬或專門網頁周知。

於舉辦公聽會時邀請本更新單元範圍內之土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、臺北市都市更新處、萬華區公所、萬華區全德里里長、學者專家。

於中華民國113年12月18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113年12月16日至民國113年12月18日於太平洋日報連續刊登3日。

02 更新單元範圍

- 臺北市萬華區全德里
- 東園街(11M)以東、民和街(11M)以南、民和街81巷(8M)以西、德昌街(8M)以北所圍之街廓東側
- 萬大段二小段123-3地號等44筆土地
- 更新單元面積1,960.00m²



03 實施者

- 岳泰建設股份有限公司(代表人：羅明珠)
- 統一編號：27754874
- 聯絡地址：臺北市信義區基隆路2段51號12樓之3
- 聯絡電話：02-27362168

04 計畫目標

- 現況多為老舊無電梯公寓，建物結構安全堪慮且防災機能不足。藉由都市更新重建，改善居住環境及提升居住安全
- 整體規劃集中留設開放空間，使土地發揮最大效用
- 基地內規劃足夠之停車空間
- 沿街面留設人行步道及騎樓，延續周邊人行系統，使居民進出及來往行人有舒適、安全、便利之人行空間

05 更新單元現況分析

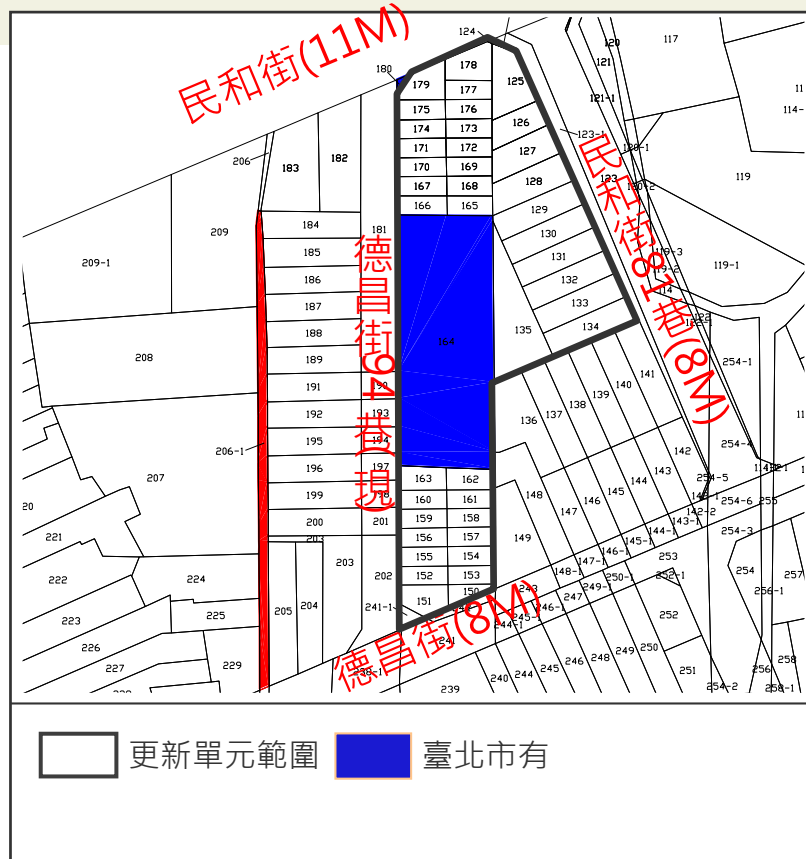
● 土地及建物權屬

◆ 公有土地：588.00m² (30.00%)

➢ 臺北市/臺北市市場處/臺北市政府財政局

◆ 私有土地：1,372.00m² (70.00%)

◆ 私有建物：1,916.74m² (100%)



項目	土地部分				合法建築物部分			
	面積(m ²)	比例(%)	所有權人	比例(%)	面積(m ²)	比例(%)	所有權人	比例(%)
公有(a)	588.00	30.00%	1	2.63%	0	0.00%	0	0.00%
私有(b)	1,372.00	70.00%	37	97.37%	1,916.74	100%	32	100%
全區總和 (A=a+b)	1,960.00	100%	38	100%	1,916.74	100%	32	100%

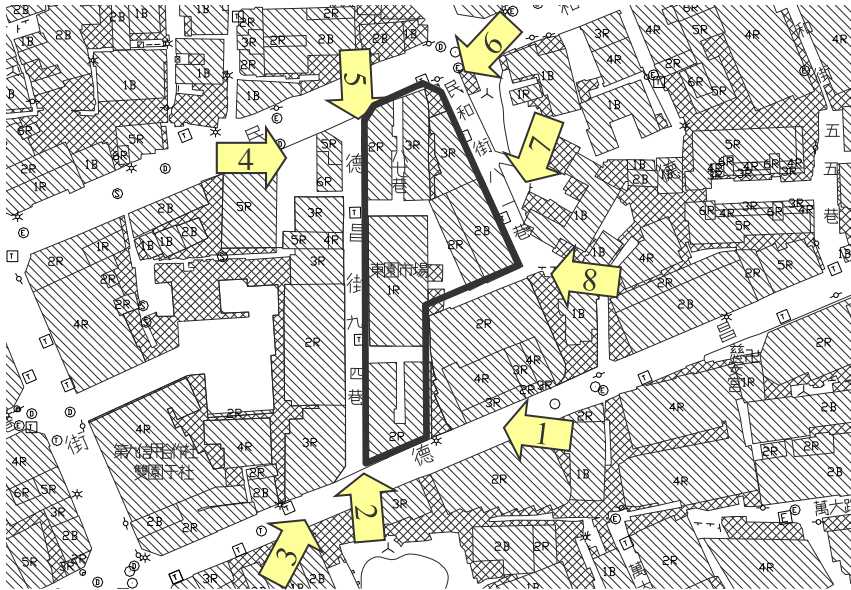
05 更新單元現況分析

► 同意比率

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
同意比例				
全區總和(A)	1,960.00	38	1,916.74	32
公有(a)	588	1	0	0
私有(b=A-a)	1,372.00	37	1,916.74	32
排除總合(c)	0	0	0	0
計算總合(B=b-c)	1,372.00	37	1,916.74	32
法定同意數(C)	1,029.00	28	1,437.56	24
法定同意比(%)	>75%	>75%	>75%	>75%

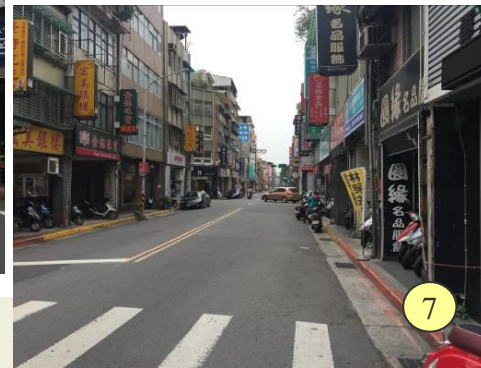
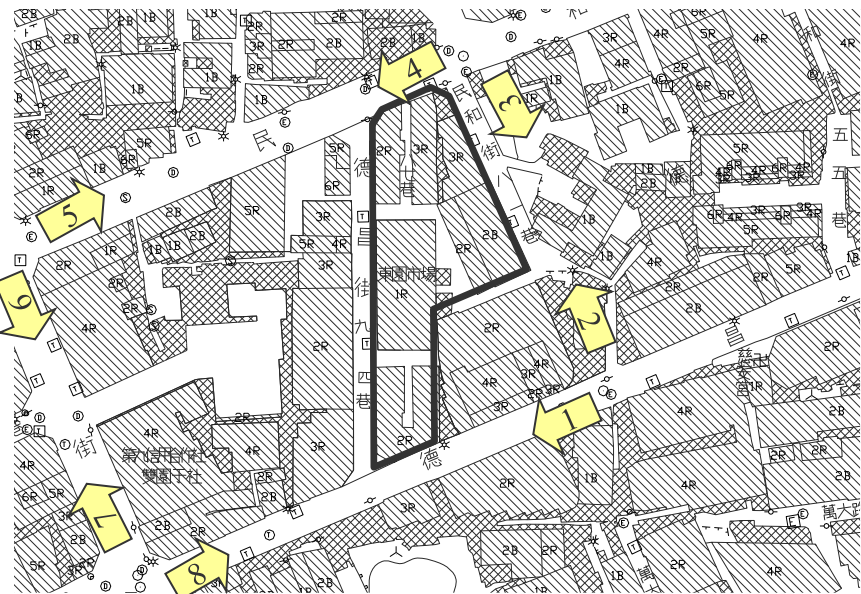
05 更新單元現況分析

● 更新單元內土地使用現況



05 更新單元現況分析

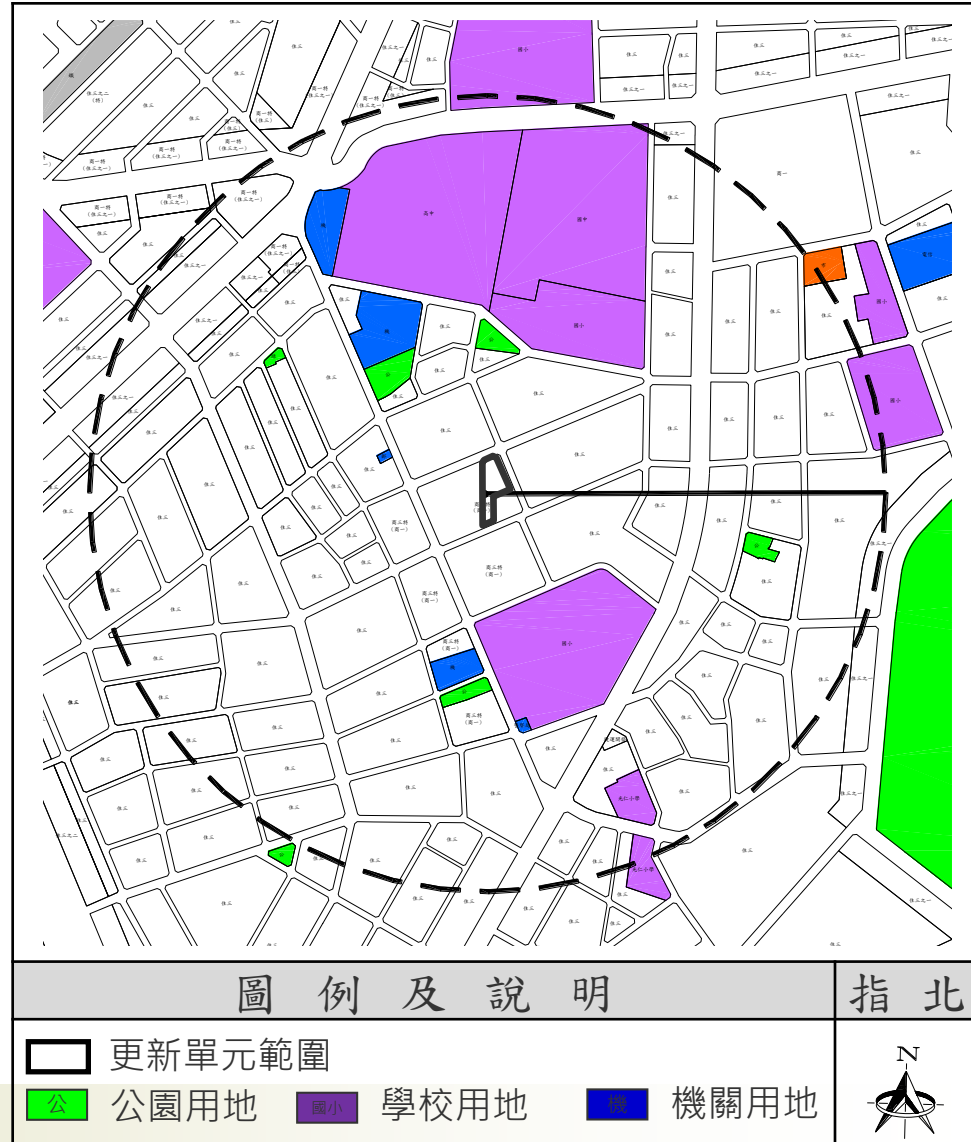
● 更新單元鄰近土地使用現況



05 更新單元現況分析

● 公共設施現況

- **學校設施**：台北市立西園國小、新和國小、東園國小、萬大國小、萬華國中、華江高中及私立光仁小學
- **公園用地**：西園公園、保德公園、壽德公園及交通部公路總局重大橋樑工程處南側公園
- **機關用地**：【台北市政府消防局第一大隊萬華中隊、西園路派出所、台北市立圖書館萬華分館、保安警察大隊、萬華區民活動中心】、交通部公路總局重大橋樑工程處、【萬華區健康服務中心、萬華區衛生所】及東園派出所



06 細部計畫及圖說

➤ 都市計畫

- 本更新單元位於110.01.12府都規字第10931205461號公告「臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案」

➤ 使用分區

- 商三特(商1)

➤ 使用強度

- 建蔽率:55%
- 容積率:360%



07 處理方式及其區段劃分

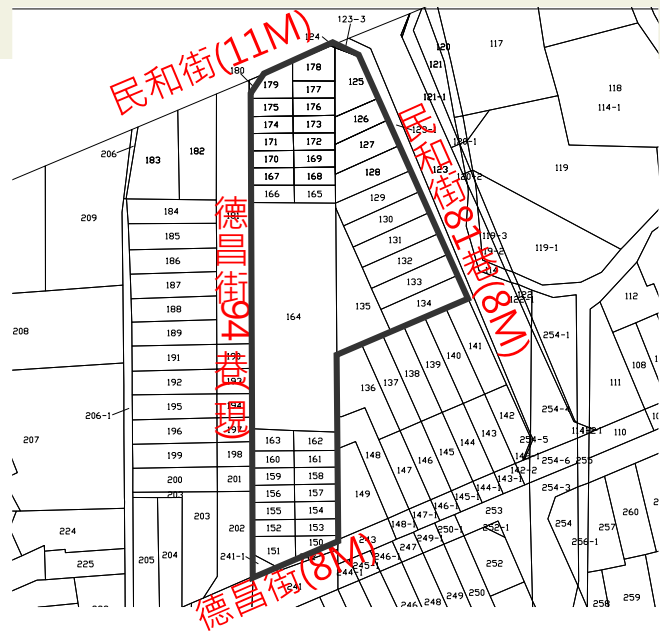
➤ 處理方式

- 全部拆除重建

➤ 區段劃分

- 全區劃分為「重建區段」

■ 重建區段



08 區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- 本更新單元無涉及公共設施興修或改善計畫

09 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

10 更新獎勵容積預估說明

建築容積獎勵項目	獎勵額度(m ²)	獎勵額度(%)
# 6 建築物結構安全條件獎勵 (申請結構初評/未達乙級/合法建築物8%)	340.99	4.84%
# 10 取得候選綠建築證書 (銀級)	423.14	6.00%
# 11 取得候選智慧築證書 (銀級)	423.14	6.00%
# 12 無障礙設計獎勵 (新建住宅性能評估之無障礙設計達第二級)	211.57	3.00%
# 13 耐震設計獎勵 (耐震設計標章)	705.24	10.00%
# 14 時程獎勵(劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	352.62	5.00%
中央都市更新容積獎勵 小計	2456.70	34.84%
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	70.52	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	470.04	6.66%
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	211.57	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	70.52	1.00%
臺北市都市更新容積獎勵 小計	822.65	11.66%
都市更新容積獎勵 合計	3279.36	46.50%
都市更新容積獎勵 上限	3526.20	50.00%
其他容積獎勵項目(容積移轉)	0	0%
申請容積獎勵 總計	3279.36	46.50%

註1.申請都市更新容積獎勵值以事業計畫報核數字為準

註2.實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準

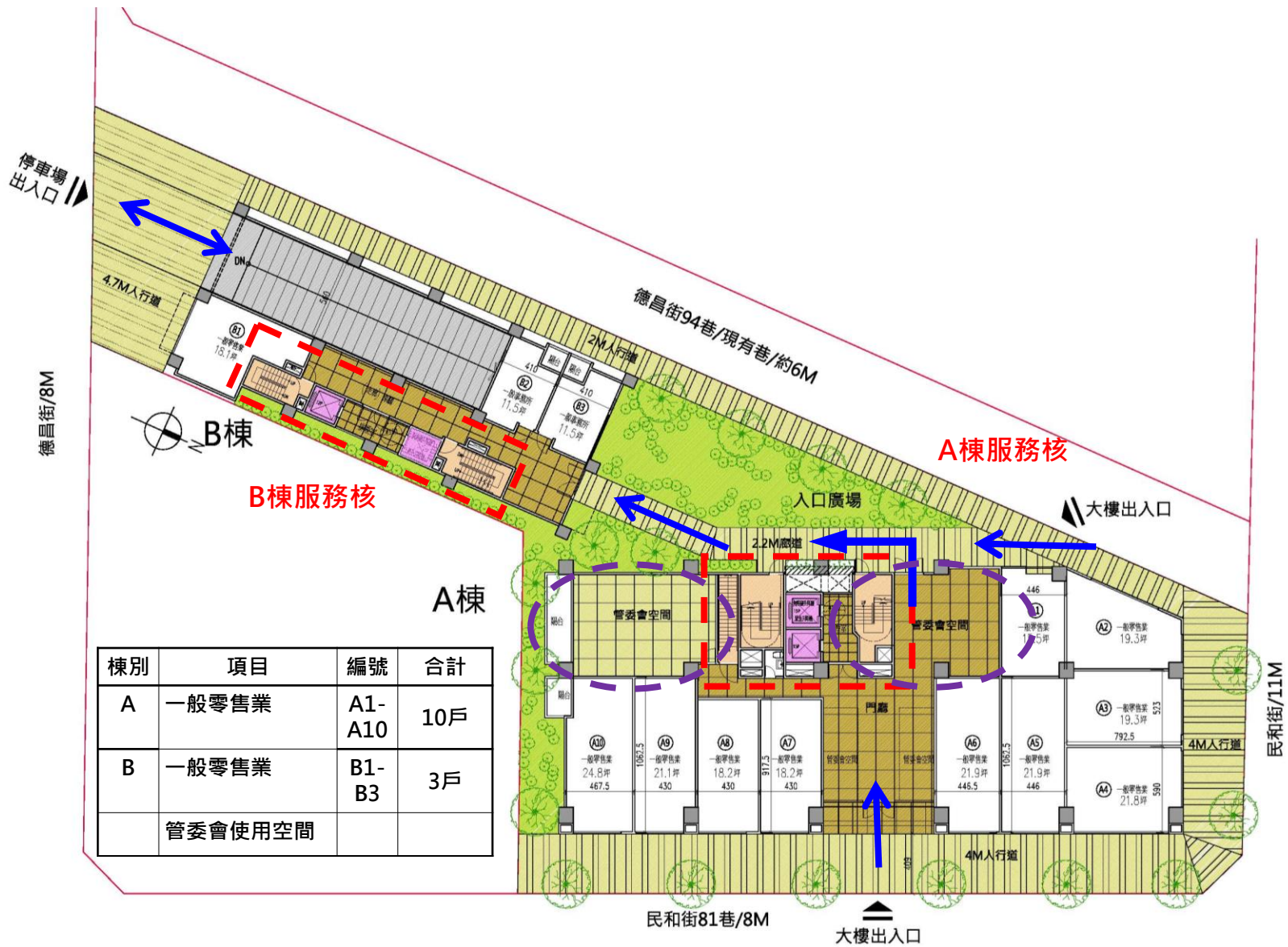
11 建築設計

建築面積表

使用分區		第三種商業區 (原屬商一)
基地面積		1959.00m ²
建蔽率/容積率		55% / 360%
基準容積		7052.40m ²
都市更新容積獎勵		3279.36m ² (46.50%)
容積移轉		0m ² (0%)
開發強度	允建容積	10331.76m ² (527.40% / 容積率)
	實際建築面積	1054.33m ² (53.82%)
	總樓地板面積	19605.77m ²
興建計畫	構造、樓層數	地上 15層、地下 4 層、高度 49.15 M 1 幢 2 棟 RC結構建築物
	戶數	總計 215戶 (店面13戶，辦公室34戶，住宅168戶)
	車位數	汽車：法定 110 部(含無障礙 2 部)、自設 11 部； 實設 121 部 機車：法定 126 部(含無障礙 3 部)、自設 2 部； 實設 128 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

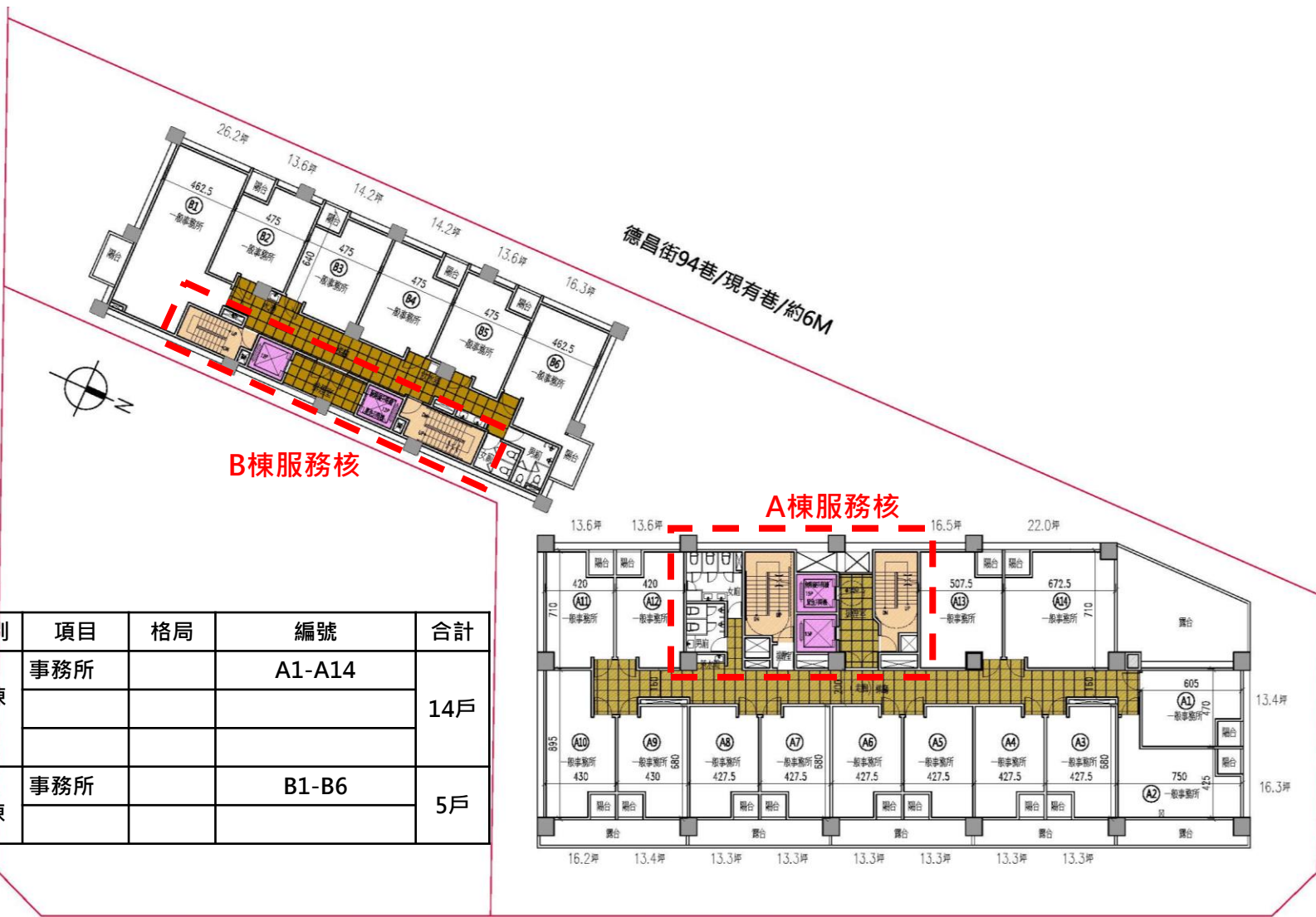


地上一層平面圖

※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。

地上二層平面圖

德昌街/8M



德昌街94巷/現有巷/約6M

B棟服務核

A棟服務核

棟別	項目	格局	編號	合計
A棟	事務所		A1-A14	14戶
B棟	事務所		B1-B6	5戶

民和街81巷/8M

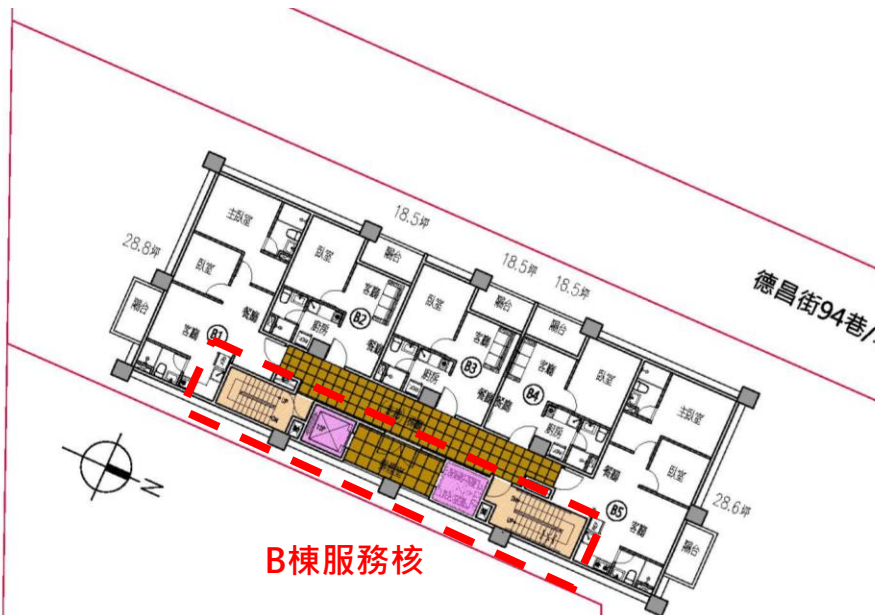
民和街/11M

地上二層平面圖

※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。

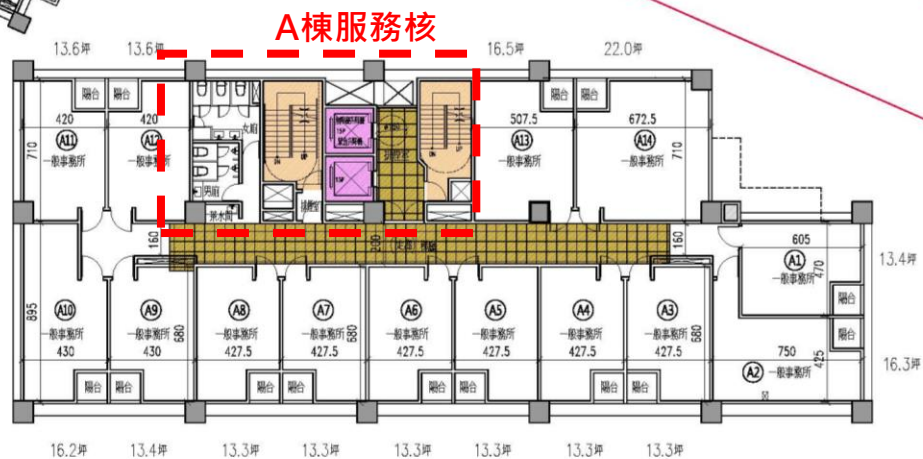
地上三層平面圖

德昌街/8M



樓層範圍	面積 (m ²)	合計 (m ²)	建築面積 x70%x2倍
A棟-地面一層	431.75	1503.35	1476.06
A棟-地上二層	399.72		
A棟-地上三層	399.72		
B棟-地上一層	83.50		
B棟-地上二層	188.66		
商業使用最小面積檢討		1503.35 m ² > 1476.06 m ² 符合	

棟別	項目	格局	編號	合計
A棟	事務所		A1-A14	14戶
B棟	集合住宅	2+2房	B1、B5	5戶
	集合住宅	1+1房	B2、B3、B4	



民和街81巷/8M

地上三層平面圖

※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。

地上四至十五層平面圖標準層



- B棟部分樓層社會住宅：
- 1、預計分配40-42戶
 - 2、1房1廳30戶，2房1廳12戶
 - 3、預計分配8-9個樓層

棟別	項目	格局	編號	合計
A棟	集合住宅	3+2房	A1、A5、A6	9戶
	集合住宅	2+2房	A2、A3、A4、A9	
	集合住宅	1+1房	A7、A8	
B棟	集合住宅	2+2房	B1、B5	5戶
	集合住宅	1+1房	B2、B3、B4	

地上四層至十五層平面圖(標準層)

※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



地下一層平面圖

※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。

地下二層平面圖

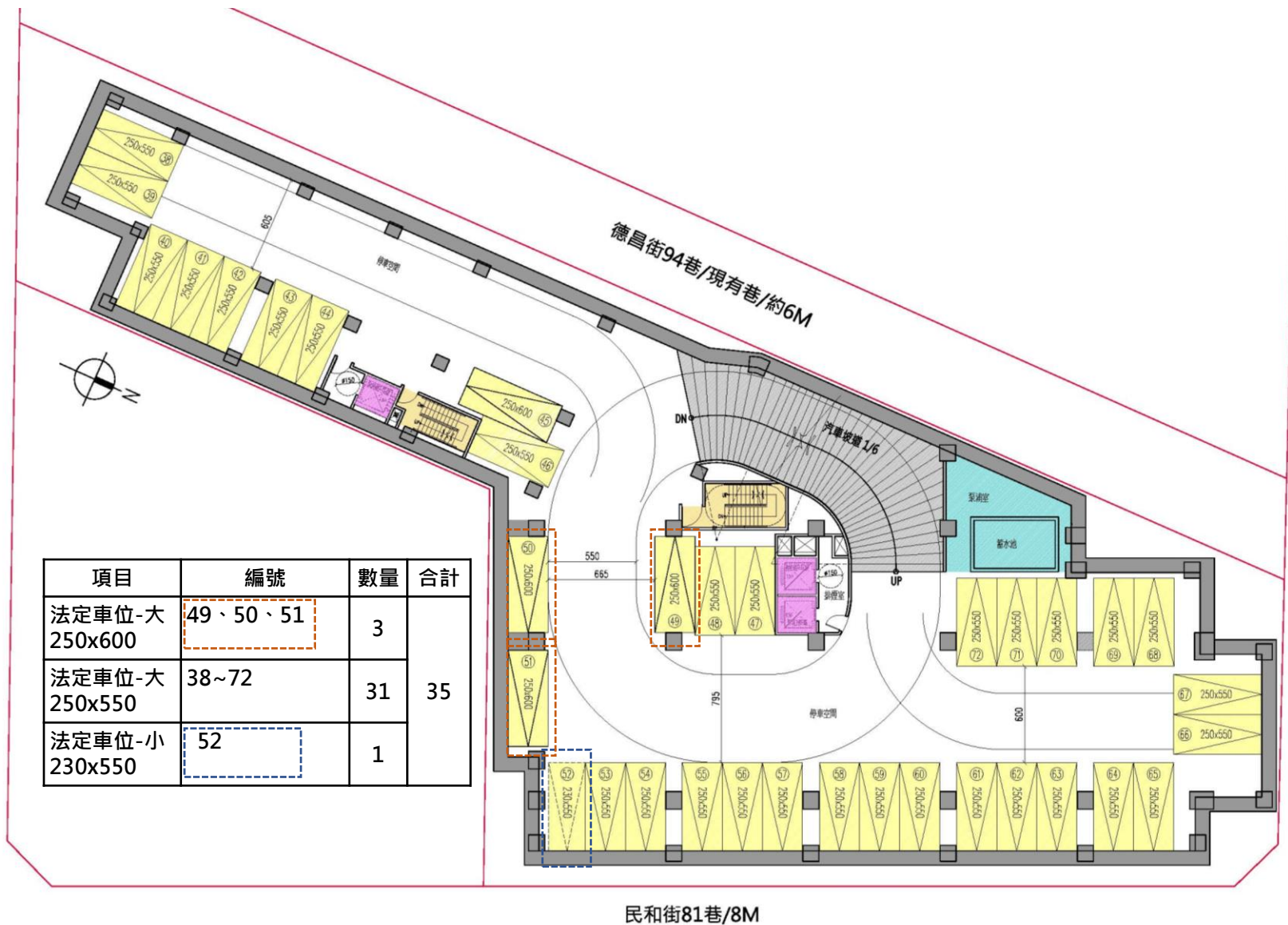


地下二層平面圖

※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。

地下三層平面圖

德昌街/8M

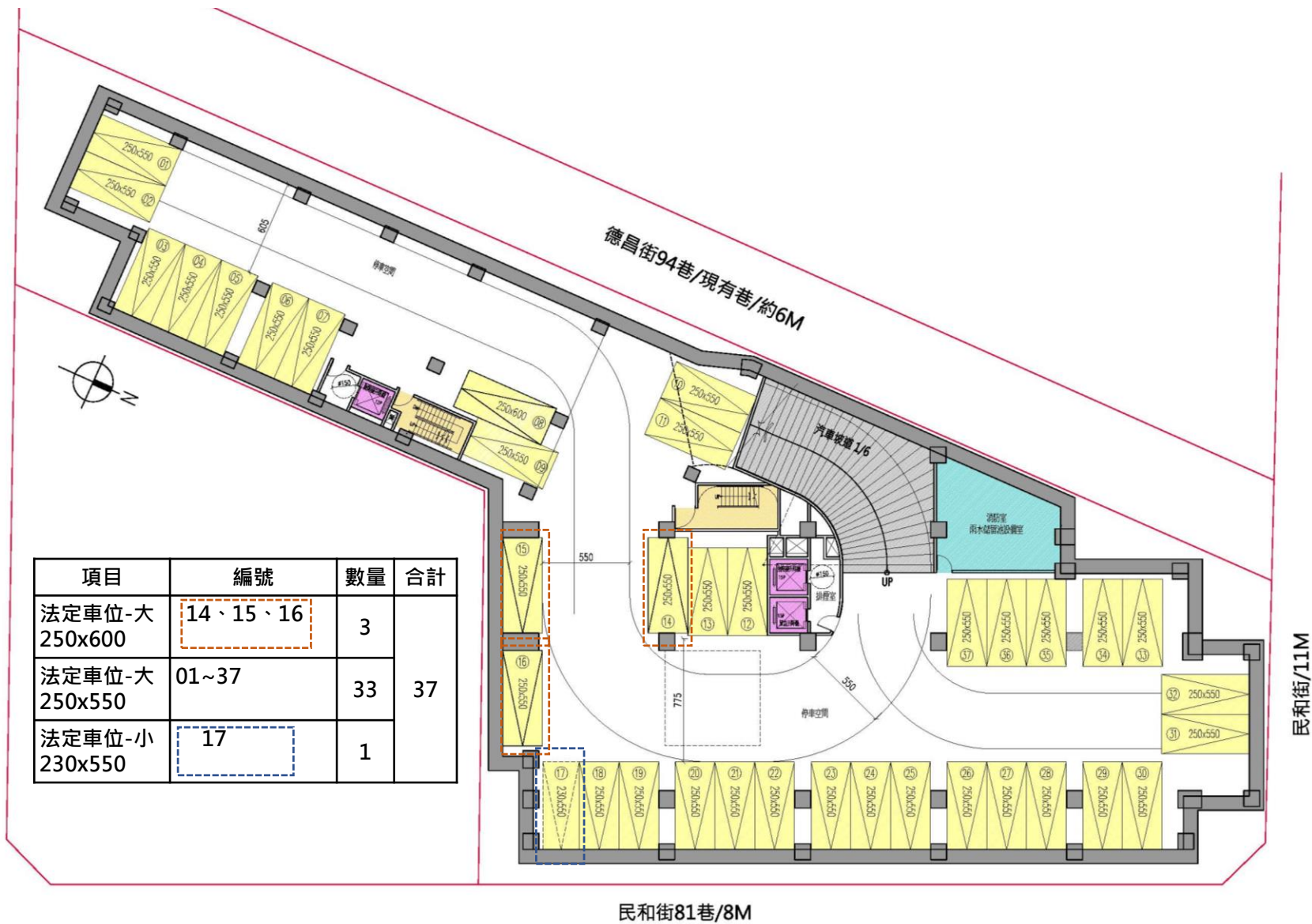


地下三層平面圖

※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。

地下四層平面圖

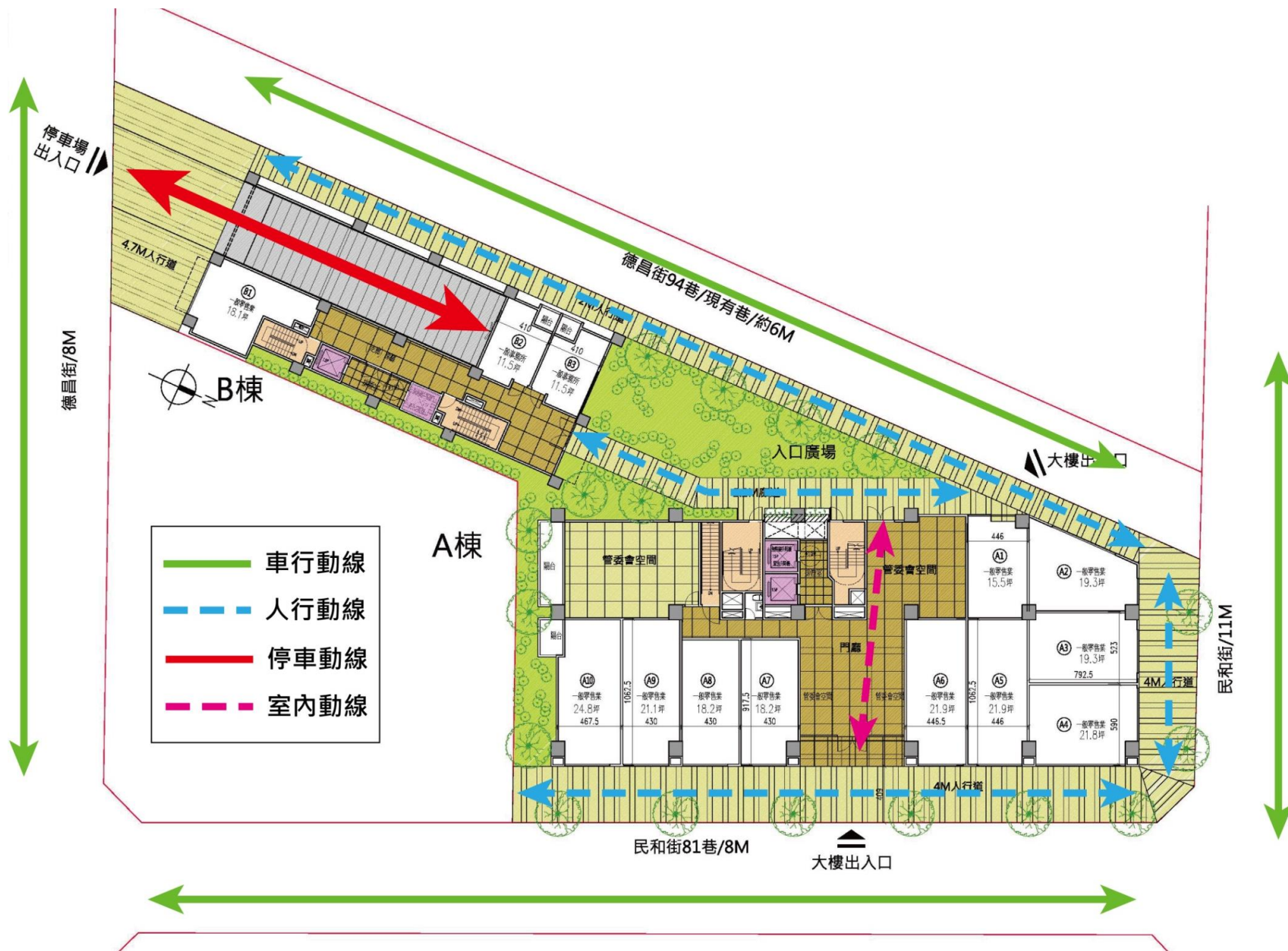
德昌街/8M



地下四層平面圖

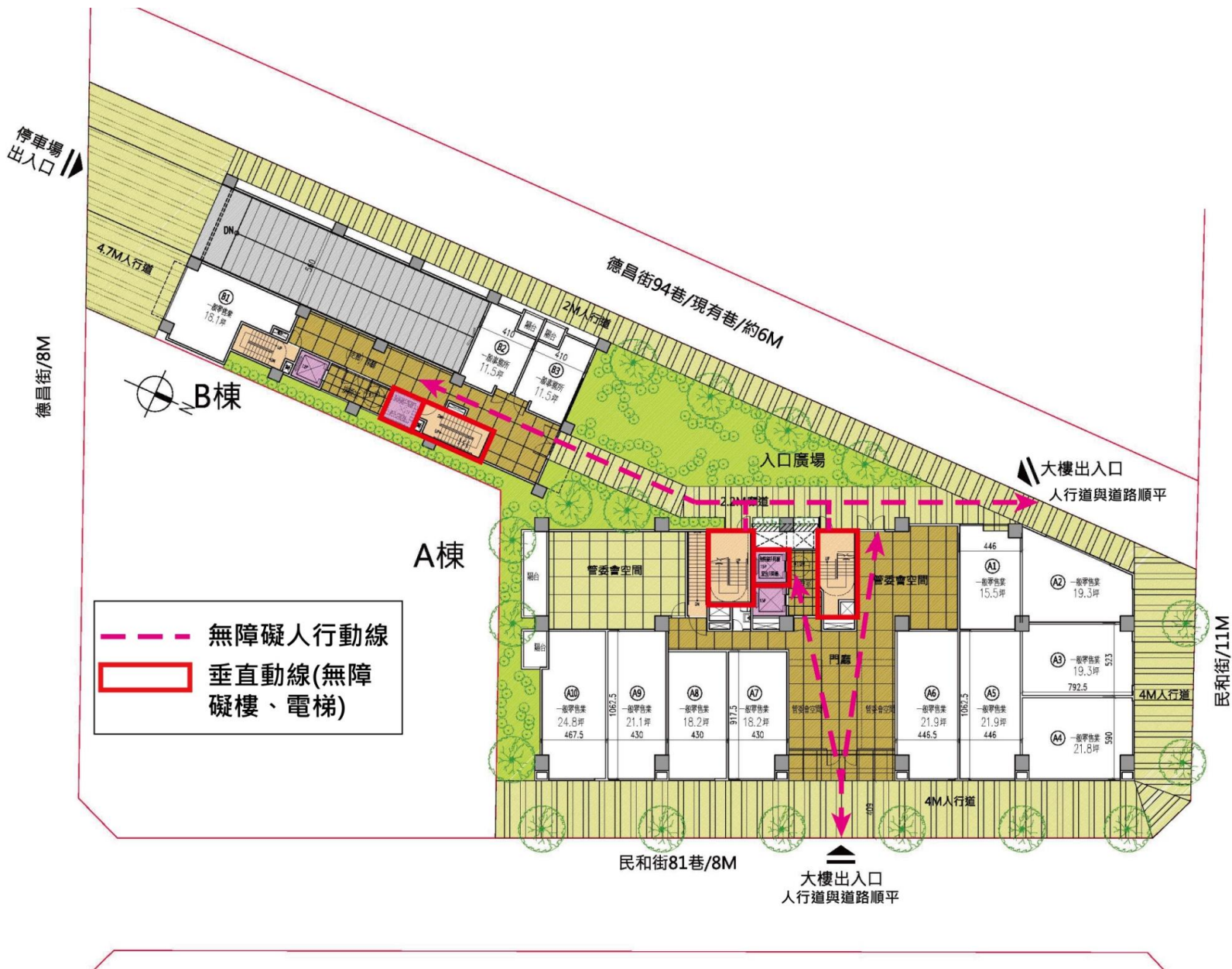
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

人車動線規劃說明圖



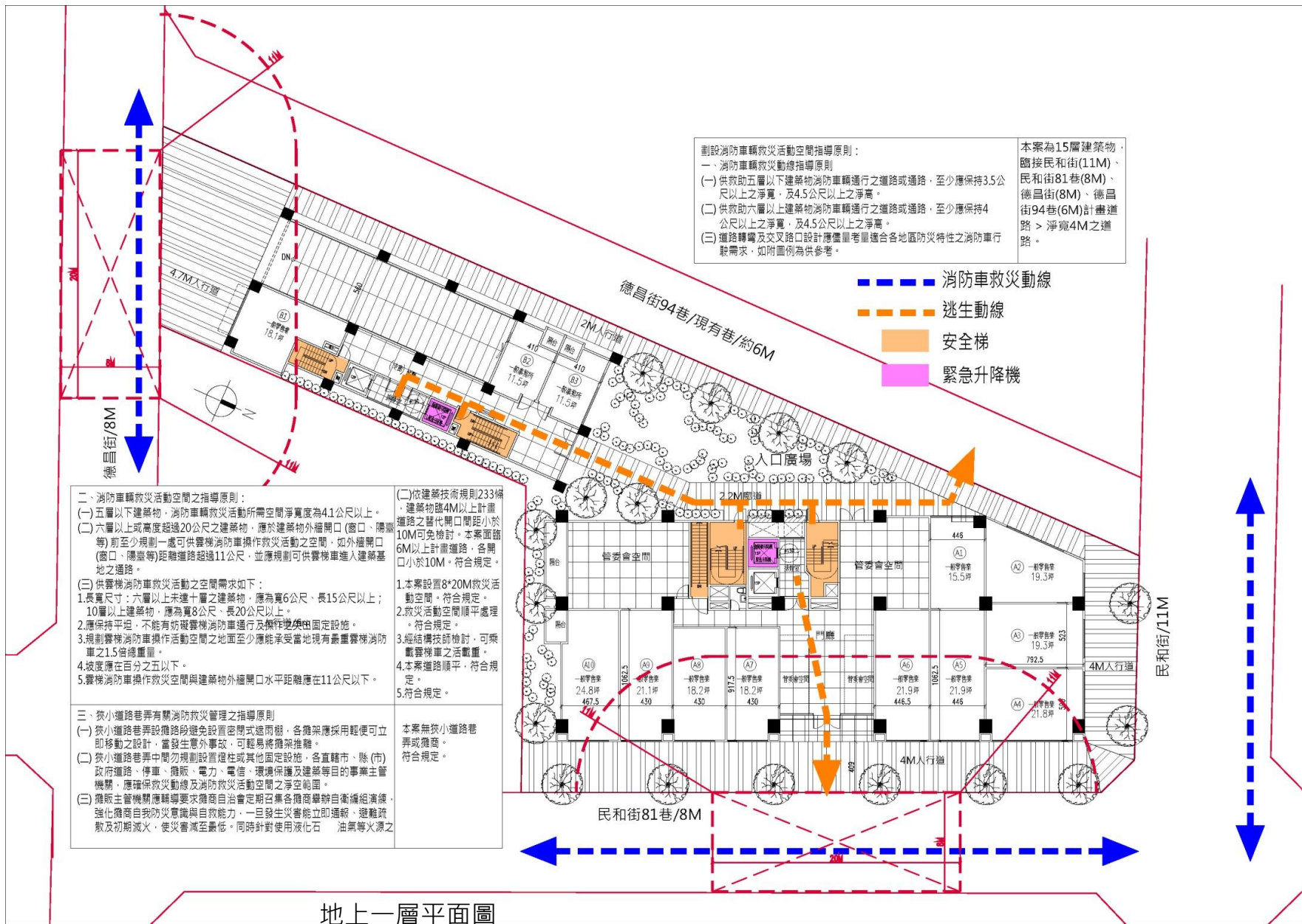
※本簡報之各項數據、獎勵值、建築面積、費用及時程皆為預估值，實際結果仍以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

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。

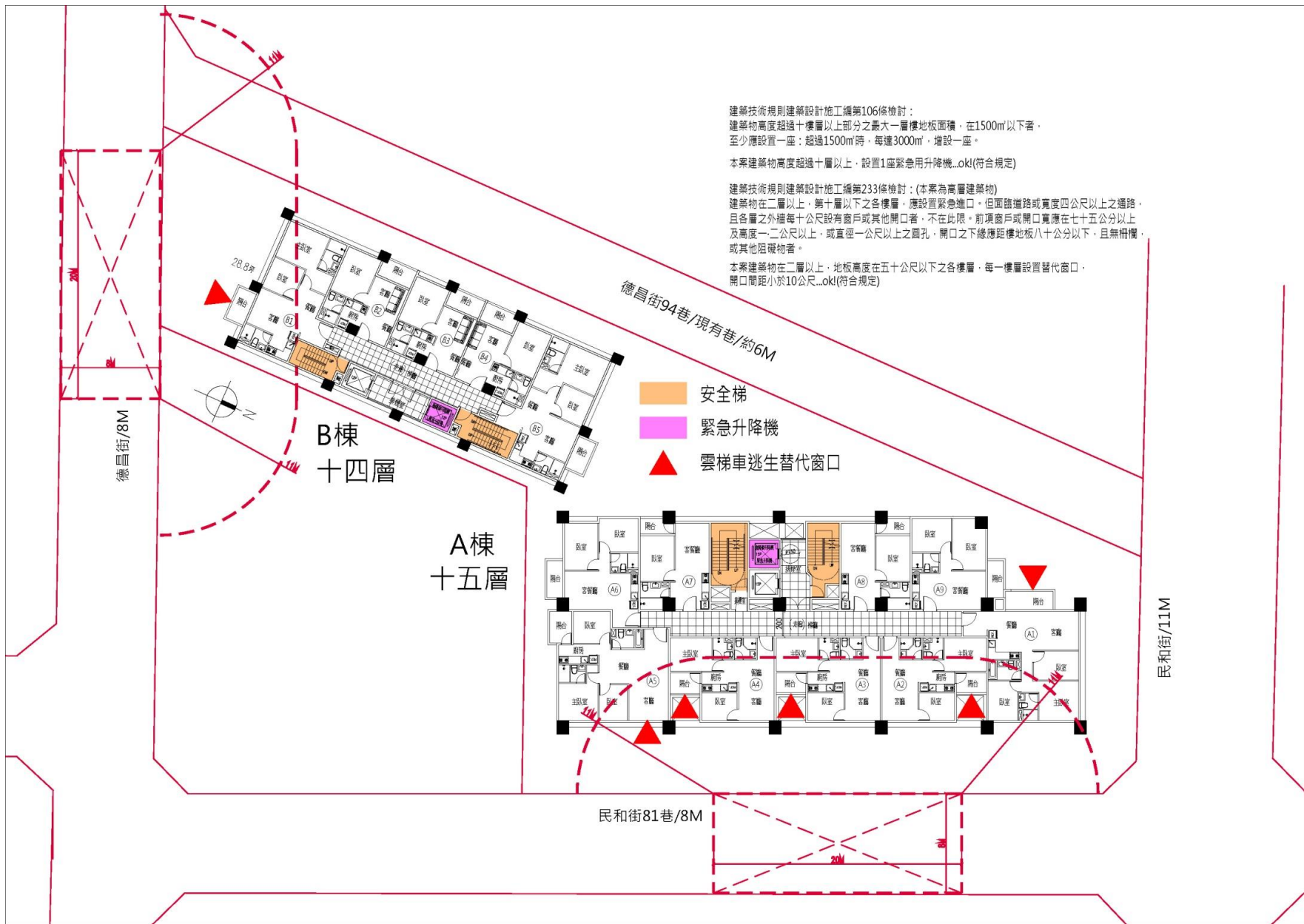
社區災害防救檢討圖



地上一層平面圖

※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。

社區災害防救檢討圖



※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。

正向(東向)立面圖



※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。

左向(南向)立面圖



※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。

透視面圖
東北向
民和街側



※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。

透視面圖(西南向)
德昌街側



德昌街94巷

德昌街

※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。

透視面圖 東向



東向(正向)立面圖

※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。

透視面圖 西向



西向(背向)立面圖

※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。



南向(左向)立面圖

※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。

12 實施方式及有關負擔

◆ 重建區段實施方式

- ▶ 「都市更新條例」第44條：以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。**對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。**
- ▶ 本案依前述規定，超過五分之四部分與實施者協議合建，不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

◆ 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110年1月15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。**

12 實施方式及有關負擔

◆ 分配原則

本案採『**部分協議合建**、**部分權利變換**方式』實施

◆ 壹、更新後應分配價值**達**最小分配單元者之原則：

➤ **協議合建**部分: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**部分:

1.以**自由選配**為原則。

2.更新前原一樓地主優先選配更新後一樓分配單元。其餘依更新前原坐落 位置選配更新後原相對位置。

3.受配人選配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。

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。

12 實施方式及有關負擔

◆ 分配原則

◆ 貳、未達最小分配單元者之分配原則

- 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，應繳納之差額價金應遵守「選配之房屋及車位權值以可分配權值±10%為限」之原則。
- 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。

◆ 參、需抽籤情形

- 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。

13 拆遷安置計畫

◆ 合法建築物拆遷補償計畫

- ▶ 本案委託「**不動產估價師事務所**」針對合法建築物之結構、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。
- ▶ 合法建物依建物登記簿謄本所載面積計算補償。

◆ 合法建築物拆遷安置計畫

- ▶ 本案委託「**不動產估價師事務所**」查估，以合法建物謄本登載面積計算補貼。
- ▶ 租金補貼期間：依110年1月15日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列標準計算。

◆ 其他土地改良物拆遷補償計畫

- ▶ 本案委託「**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。

14 財務計畫

依110年1月15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」概估。

總項目	金額(元)	備註
更新後可分配總價值	4,173,413,800	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)	1,462,178,345	
公共設施費用(B)	0	
相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	0	
權利變換費用(D)	109,082,326	
容積移轉所支付之費用(E)	0	
都市計畫變更負擔費用(F)	0	
貸款利息(G)	69,048,043	
稅捐(H)	52,298,796	
管理費用(I)	423,041,291	
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)	2,115,648,800(50.69%)	
土地所有權人更新後可分配價值	2,057,765,000(49.31%)	

15 管理維護計畫

➤ 管理委員會

- 由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會
- 主任委員一名、副主任委員一名、財務委員、委員數名
- 每二個月召開管理委員會會議乙次
- 委員會會議應有過半數以上之委員出席參加

➤ 公共基金及管理費設置及收支基準

- 管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分攤之
- 公共基金依每月管理費百分之二十收繳
- 以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶
- 共用部分及其相關設施之修繕

➤ 管理事項

- 人行步道與騎樓管理：留設之人行步道與騎樓，不得為約定專用及設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物或禁止公眾通行，並由本公寓大廈公共管理基金維護
- 停車管理：規劃汽車停車位、機車停車位。其設備之管理及維護，由停車位之所有權人(使用人)負擔
- 外觀管理：應按起造人之規劃永久維護使用，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途

16 效益評估

項目	更新效益
政府	<ol style="list-style-type: none">1.消弭窳陋環境，改善市區老舊環境不良現象，改變市容觀瞻。2.本更新單元周邊地區多為老舊公寓，本案若能更新完成，將成為鄰近地區都市更新成功指標。
土地所有權人	<ol style="list-style-type: none">1.提供良好且設有停車空間的居住環境，提高生活品質。2.提升建築物結構與房地產價值，增加居住安全性。3.可依據「都市更新條例」之相關內容規定享有稅賦減免優惠。 (1)地價稅：更新期間土地無法使用者免徵；仍可繼續使用者減半徵收。 (2)更新後地價稅及房屋稅減半徵收兩年。 (3)土增稅及契稅：第一次移轉減免40%，折價抵付共同負擔部分免徵。
實施者	老舊社區改建不易，透過都市更新機制若能更新成功，增加實施者業績，並有助於後續其他老舊社區都市更新事業
整體環境	<ol style="list-style-type: none">1.沿街面留設人行步道及騎樓，提供大眾舒適便利的步行環境。2.增加空地及植栽綠化，增加視覺美感。3.設計符合地區特色之建築風格，美化市容觀瞻。4.改善不良的都市空間，消除危害社會治安之死角。5.消除高建蔽率低容積率之密集之不良使用，促進土地合理利用。

17 實施進度

序號	進度	115年				116年			117年	118年	119年												120年													
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3-12月	1~12月	1~12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9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。

18 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：臺北市信義區基隆路2段51號12樓之3
 - 聯絡電話：(02)27362168

簡報完畢
敬請指教