

擬訂臺北市北投區桃源段四小段111 地號等2筆土地都市更新事業計畫案

自辦公聽會

實施者：臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地更新單元都市更新會
規劃單位：黃秀莊建築師事務所

109年11月22日(日)

公聽會辦理公告及通知方式

- ✓ 登 報:109年11月9日、10日、11日
- ✓ 張貼公告:109年11月11日張貼於里辦公處公告牌
- ✓ 通 知:109年11月10日寄送雙掛號，通知主管機關、專家學者、當地居民代表、更新單元內土地所有權人、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
- ✓ 傳 單:109年11月9日以投遞方式通知單元內門牌戶

本公聽會之公告及通知方式符合「都市更新條例施行細則」第8條規定：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，應檢附公聽會會議資料及相關資訊。

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，並應於專屬或專門網頁周知。

事業計劃內容說明

- 一、計畫緣起與目標
- 二、計畫地區範圍
- 三、現況分析
- 四、與都市計畫之關係
- 五、處理方式及區段劃分
- 六、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說
- 七、整建或維護計畫
- 八、保存或維護計畫
- 九、重建區段之土地使用計畫
- 十、拆遷安置計畫
- 十一、實施方式及有關費用分擔
- 十二、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則
- 十三、財務計畫
- 十四、維護管理及保固事項
- 十五、效益評估
- 十六、實施進度
- 十七、相關單位配合辦理事項
- 十八、其他應加表明之事項
- 十九、建築設計圖說

一、計畫緣起與目標

法令 依據

依據都市更新條例第32條、第37條辦理

辦理 緣起

本案為臺北市政府於109年9月24日公告之「北投區桃源段四小段111等2筆地號(惠安歐洲花城)更新地區」範圍。

本計畫範圍位於臺北市北投區中央北路三段(20m)以北、中央北路三段148巷(8m)以東、中央北路三段40巷19弄(8m)以南及中央北路三段102巷(8m)以西所圍之街廓範圍西側，範圍內之建物為**高氯離子混凝土建築物**，於99年經臺北市政府**公告列管**，建物安全堪慮，故擬透過都市更新方式以達土地之再開發利用、改善居住環境品質。

計畫 目標

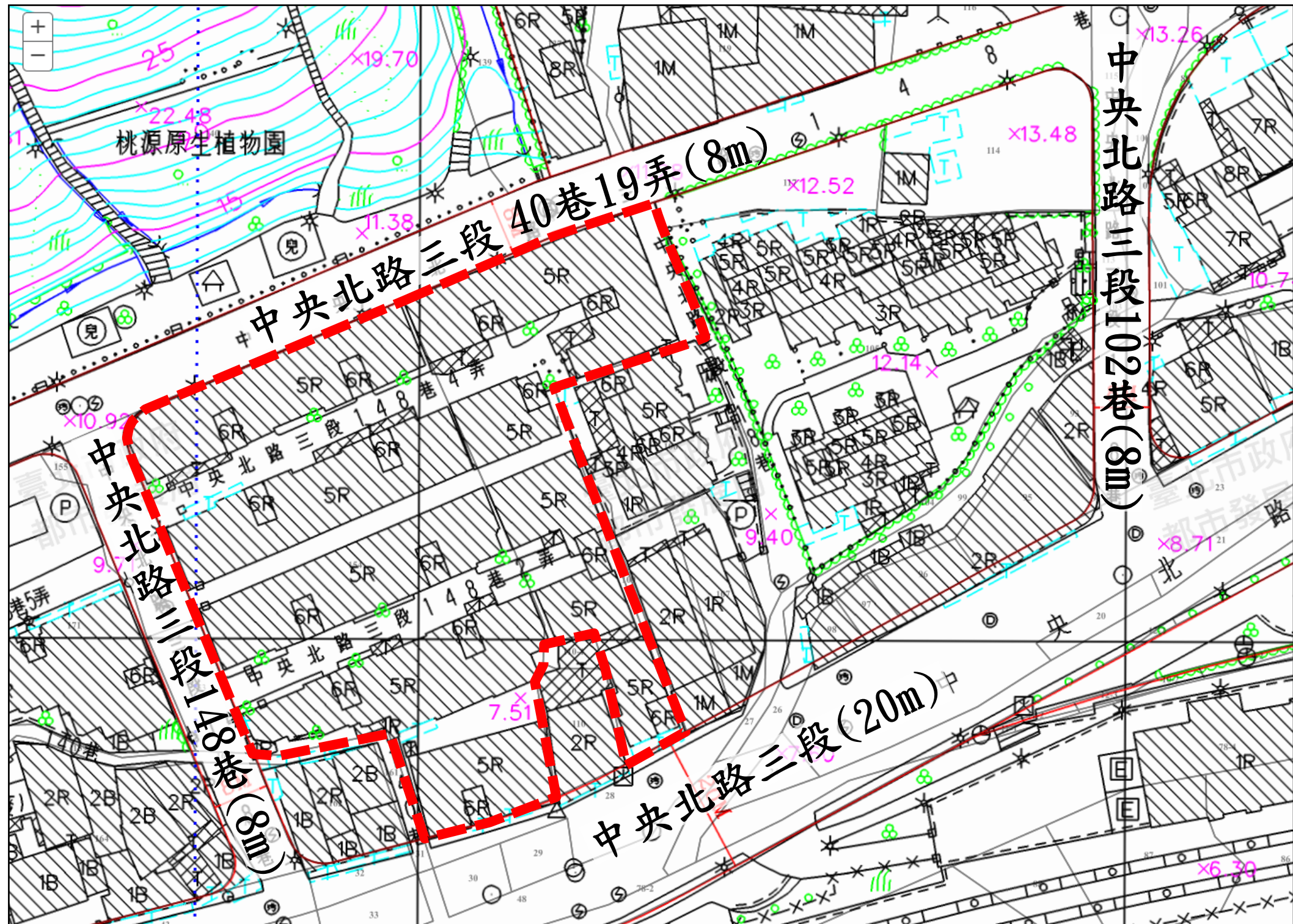
- 一、更新老舊住宅，營造優質居住生活環境
- 二、強化都市防災機能
- 三、停車需求內部化，改善巷道內路邊停車問題

實施 者

臺北市北投區桃源段四小段111地號等2筆土地更新單元都市更新會

二、計畫地區範圍

本計畫範圍為北投區桃源段四小段111及154地號等2筆土地，面積共4,120.66m²。



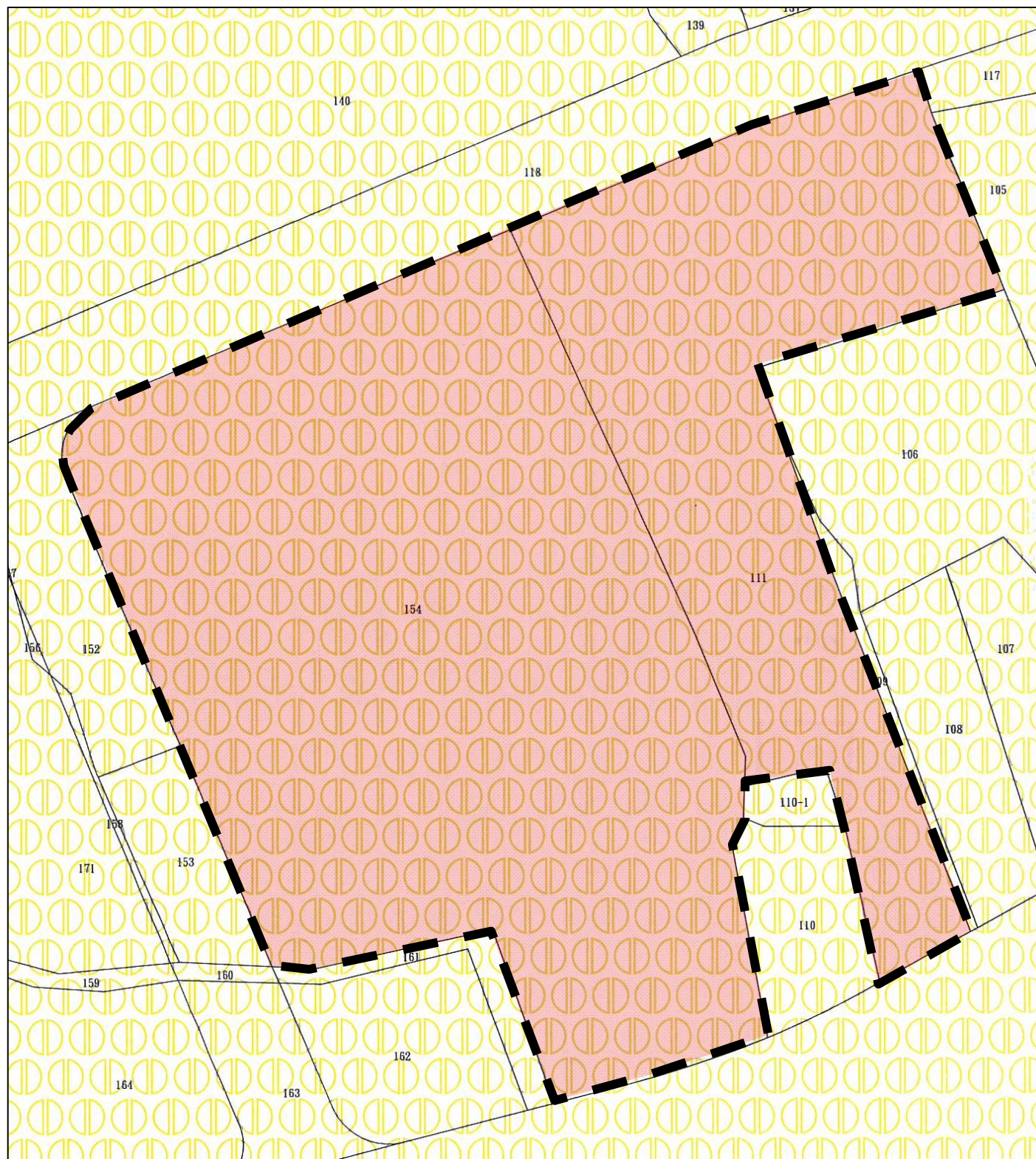
三、現況分析

土地及合法建築物權屬

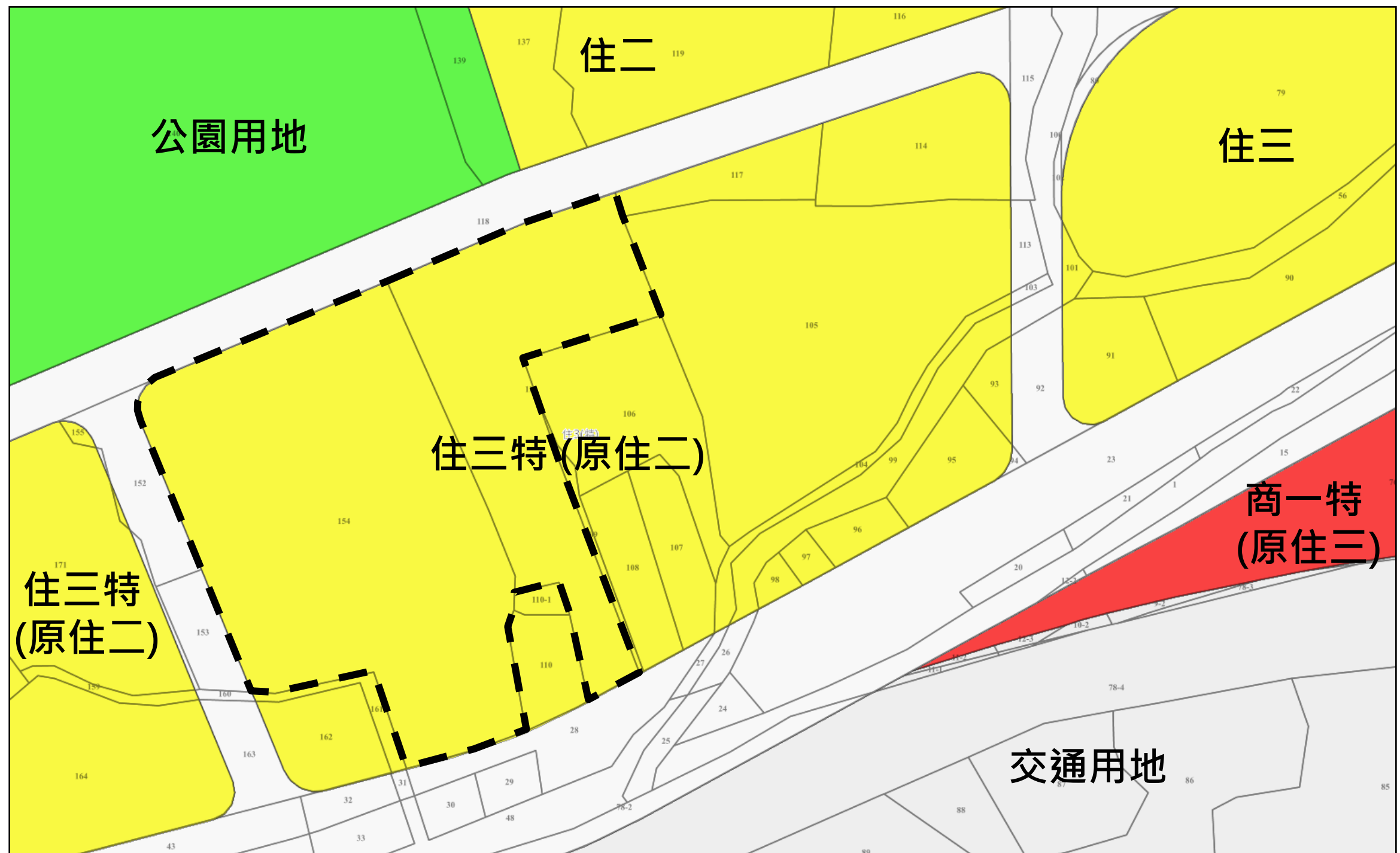
本案範圍內包含2筆土地
土地總面積為4,120.66m²
所有權人共計142位，**皆為私有**

本案範圍內包含132筆建號
合法建物總面積為15,181.5m²
所有權人共計136位，**皆為私有**

圖例	
	本案範圍
	私有土地



四、與都市計畫之關係



使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	建築面積(m ²)	法定容積(m ²)
住三特(原住二)	4, 120. 66	35	120	1, 442. 23	4, 944. 79

五、處理方式及區段劃分

- ◆處理方式 - 本更新單元重建方式辦理都市更新事業
- ◆區段劃分 - 本更新單元全區皆為重建區段

六、區內公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修或改善計畫

七、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

八、保存或維護計畫

本更新單元範圍內無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。

九、重建區段之土地使用計畫

◆ 都更容積獎勵-本案基準容積4,944.79m²

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
<都更容積獎勵辦法>		
§5 原建築容積高於法定容積	6,903.39	139.61%
§6 通知限期拆除、補強或結構安全性能評估未達最低等級	494.48	10.00%
§14 時程獎勵	494.48	10.00%
§15 範圍含完整街廓或面積達一定規模者	410.42	8.30%
<臺北市都市更新容積獎勵辦法>		
一、都市環境之貢獻 - 建築規劃設計(三)	594.18	12.02%
更新容積獎勵合計	8,896.95	179.93%
更新容積獎勵上限	8,386.83	169.61%
(本案申請更新獎勵超過上限，故以上限8,386.83m ² 申請)		
其他獎勵(海砂屋)	3,554.45	71.88%

註：獎勵值以臺北市都市更新及爭議處理審議委員會審定為準

十、拆遷安置計畫

- ◆ 本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值。
- ◆ 本案無其他土地改良物及占有他人土地之舊違章建築戶。

十一、實施方式及有關費用分擔

- ◆ 實施方式－依權利變換之方式實施都市更新事業。
- ◆ 有關費用分擔

按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例，計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者。預估可能產生費用項目與分擔方式，依臺北市都市發展局107年7月23日公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」內提列項目編列。

十二、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案無公有財產。

十三、財務計畫

修改

項目		金額	說明
工程費用	營建費用	120,462萬元	本案以RC造16至20層(第二級)加成後核計
	鑑界費	0.8萬元	更新前共2筆，每筆以4,000元提列。
	鑽探費	52萬元	土地面積共4120.66m ² ，土地面積600m ² 鑽探一孔，每孔75,000元估算。
	鄰房鑑定費	60萬元	本案鑑定範圍內(半徑13M*4)之戶數×鑑定費，以每戶6,000元計之
	外接水、電、瓦斯管線工程費	1,680萬元	更新後每戶以75,000元提列，包含自來水費用、電力費用、瓦斯接管費用。
	公寓大廈管理基金	336萬元	依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定，本條例第18條第1項第1款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。
	建築相關規費	46萬元	建照規費以法定工程造價0.1%計算
	相關委外審查之費用	19萬元	結構外審:15萬+工程造價/10000
小計		122,658萬元	

十三、財務計畫

修改

項目		金額	說明
權利變換費用	建築師建築設計費	3,745萬元	依合約提列。
	都市更新規劃費用	1,348萬元	依合約提列。
	估價費用(含計師簽證費)	350萬元	依合約提列。
	拆遷補償費	11,379萬元	以未扣除拆除費之額度提列。
	拆遷安置費用	17,853萬元	以謄本登記面積*280元/m²*3年6個月
	地籍整理費	448萬元	以更新後每戶20,000元/戶提列。
小計		35,125萬元	
貸款利息		8,436萬元	-
稅捐		5,856萬元	包含印花稅及營業稅。
管理費用	廣告銷售管理費	10,324萬元	依規範以費率6%提列。
	信託管理費	946萬元	信託管理費暫以所有權人數*10000+(土地公告現值+營建費用)*千分之五提列。
	更新會運作費用	8,311萬元	依規範以費率5%提列。
	風險管理費	25,254萬元	依規範以費率14%提列。
共同負擔總計		21億6,913萬元	

註：實際之共同負擔費用須經臺北市都市更新及爭議處理審議委員會審定為準。

十四、維護管理及保固事項

◆管理委員會

服務範圍包含：公共設施、公共機電設備、公共環境衛生、供住戶公共使用之電器及其他設備之管理維護事項；管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項；公共安全之維護及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項；對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

◆住戶費用負擔及收支基準

- ✓ 公共設施使用費收入：由管理委員會統一收取，標準俟管委會成立時另訂之。
- ✓ 經常管理費：按月繳交，其標準按持有房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算。自交屋日起不論遷入與否一律全額收取。車位所有權人車位數按月繳交。
- ✓ 公共設備水電費：由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。
- ✓ 臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。
- ✓ 管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

◆住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務，如有其他未盡事宜，並同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

十五、效益評估

◆ 政府方面

- ✓ 使都市中窳陋環境更新，改善都市市容觀瞻，塑造都市整體形象。
- ✓ 老舊社區因人文地理因素改建不易，民間與政府共同推動，帶動老舊社區之更新改建。
- ✓ 發揮土地應有之機能，使其能配合政府重大建設。

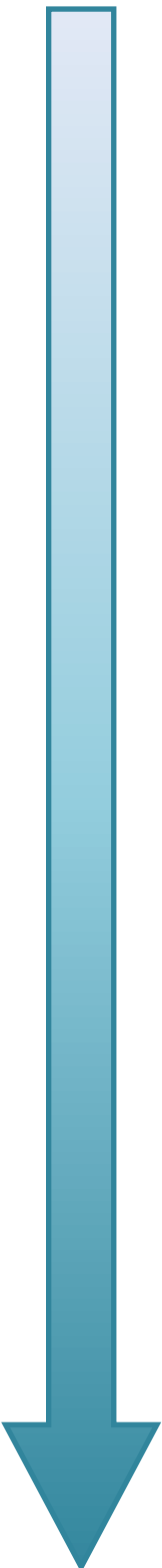
◆ 地區居民方面

- ✓ 提供安全防災之居住環境，提升居民生活品質。
- ✓ 規劃良好人行動線及環境品質，串連全區人行空間系統，增進居民間之交流。

◆ 地主方面

- ✓ 藉由都市更新整體規劃改善環境，提升土地使用效益。

十六、實施進度



● 更新地區公告	109.09.24
● 事業計劃自辦公聽會	109.11.22
● 事業計劃報核	109.12
● 事業計劃審查	約8個月
● 事業計劃公開展覽	30日
● 事業計劃公辦公聽會	1日
● 事業計劃審議	約5個月
● 事業計劃聽證	約1個月
● 事業計劃核定公告實施	約2個月
● 權利變換計畫擬定、核定公告實施	約18個月
● 申請建築執照	約3個月
● 施工期間	約36個月
● 申請使用執照	約2個月
● 成果備查、建物移交及差額找補	約3個月

十七、相關單位配合辦理事項

暫無。

十八、其他應加表明之事項

本案專屬網站：<https://www.trusted.com.tw/taipei-beitou-01>

十九、建築設計圖說 < 建築面積計算表 >

修改

面積計算表						
1	基地地號	北投區桃源段四小段 111 地號等 2 筆土地				
2	基地使用分區	第三種住宅區(特)(原第二種住宅區)				
3	基地面積 (m ²)	謄本面積：4,120.66 m ² / 實測面積：4,120.66 m ²		騎樓地	0.00 m ²	其 他 0.00 m ²
4	法定建蔽率 (%)	35%				
5	法定建築面積 (m ²)	4,120.66 × 35 % = 1,442.23 m ²				
6	法定容積率 (%)	120%				
7	基準容積 (m ²)	(基地面積) × (基準容積率) = 4,120.66 × 120 % = 4,944.79 m ²				
8	都市更新獎勵容積 (%)	169.61 %				
9	其他獎勵容積 (%)	71.88 % (高氯離子混凝土建築物重建容積獎勵)				
10	允建容積率 (%)	409.79 %				
11	允建總容積樓地板面積 (m ²)	16,886.07 m ²				
12	設計建蔽率 (%)	30.54 %	實設建築面積 (m ²)	1,258.46 m ²		
13	法定空地面積 (m ²)	2,678.43 m ²	實設空地面積 (m ²)	2,862.20 m ²		
14	實設總樓地板面積 (m ²)	16,882.81 m ²	實設容積率 (%)	(實設總樓地板面積) / (基地面積) = 409.71%		
15	樓層興建數	地上 19 層、地下 3 層		開挖率 (%)	67.50%	
	各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)
	地下二層至地下三層	2,781.03 *2	0.00	-	停車空間	3.0 *2
	地下一層	2,781.03	0.00	-	停車空間	3.0
	一層	1,226.42	706.93	8	集合住宅、管委會使用空間	4.2
	二層至十九層	1,105.82 *18	898.66 *18	12*18	集合住宅	3.2 *18
	屋突一層至屋突三層	188.77 *3	0.00	-	樓梯間、電梯機房	3.0 *3
	小計 (m ²)	30,040.58	16,882.81	224	-	70.8(不含屋突)
	總樓地板面積總計 (m ²)	30,040.58 m ²				
16	雜項工程物	無				
17	法定工程造價 (元/坪)	50,876 元 × 9,087.28 坪 = 462,324,526 元				
18	汽車停車數量	法定汽車停車位 177 部。獎勵汽車停車位 0 部；自設汽車停車位 9 部；實設汽車停車位 178 部				
19	機車停車數量	法定機車停車位 212 部。獎勵機車停車位 0 部；自設機車停車位 0 部；實設機車停車位 212 部				
20	裝卸位及其他停車數量	無				

十九、建築設計圖說 <一層平面圖>

修改



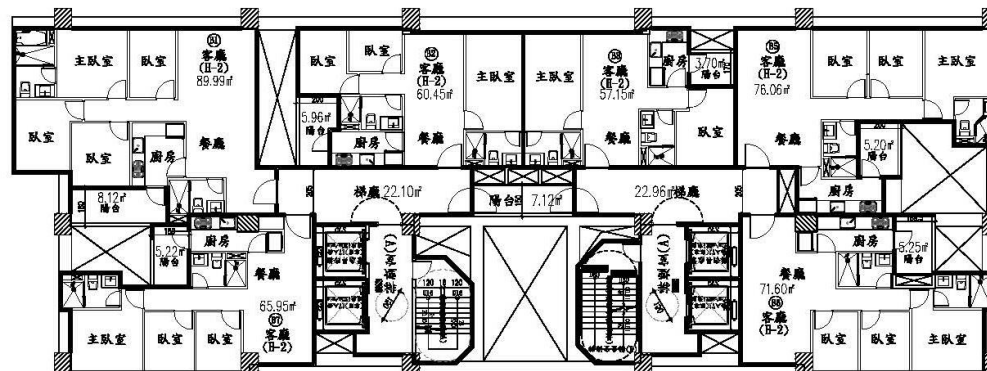
十九、建築設計圖說 <二層至十九層平面圖>

修改

中央北路三段148巷(8米道路已開闢)

中央北路三段148巷(8米道路已開闢)

銷坪:(44.96坪) 銷坪:(30.90坪) 銷坪:(27.89坪) 銷坪:(37.24坪)

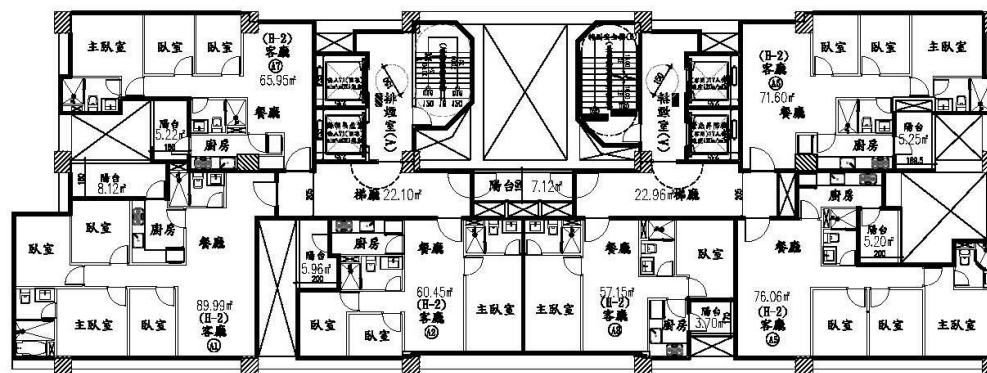


銷坪:(32.62坪)

銷坪:(35.22坪)

銷坪:(32.62坪)

銷坪:(35.22坪)



銷坪:(44.96坪)

銷坪:(30.90坪)

銷坪:(27.89坪)

銷坪:(37.24坪)

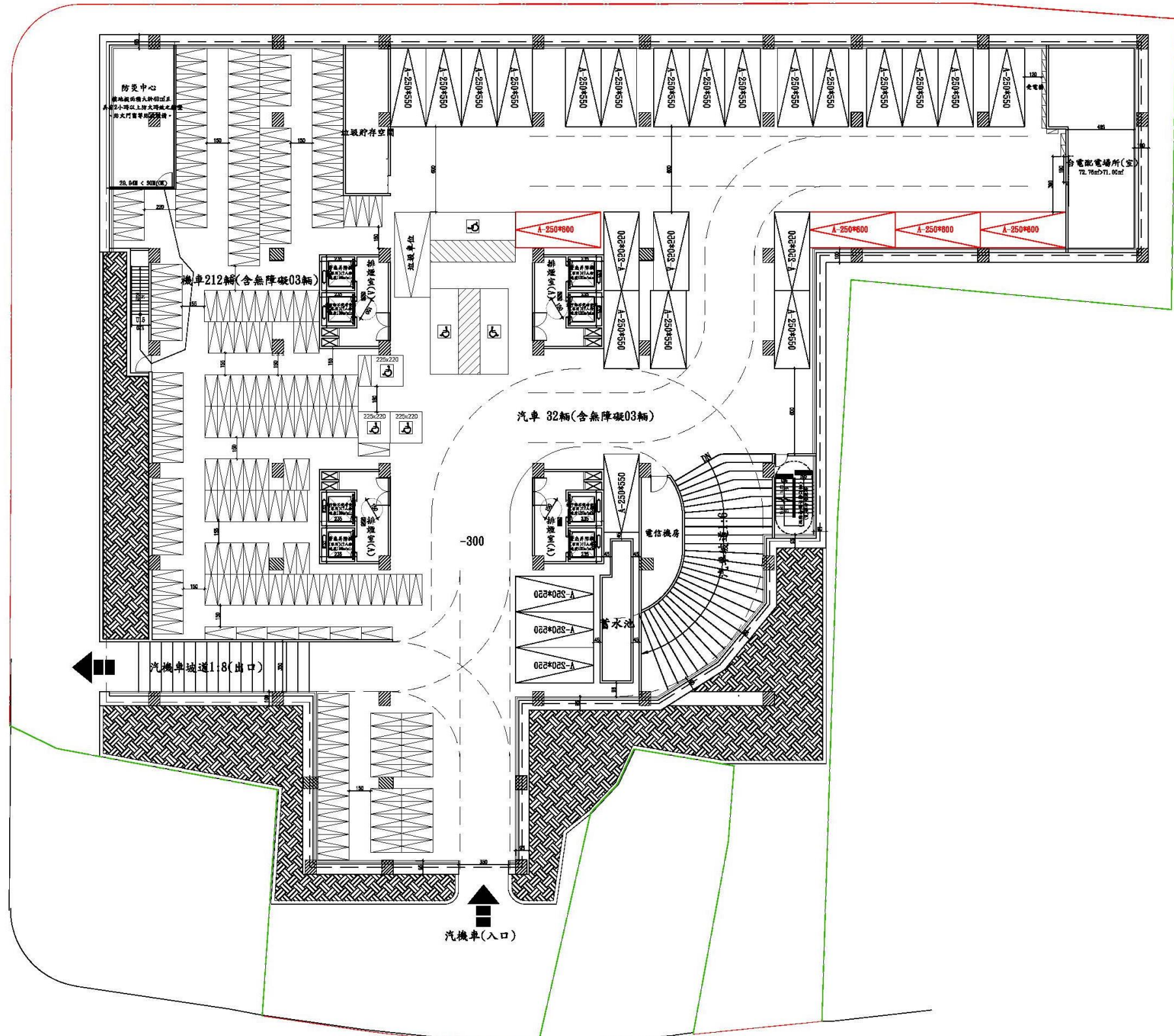
中央北路三段(20米道路已開闢)

十九、建築設計圖說 < 地下一層平面圖 >

修改

中央北路三段148巷(8米道路已開闢)

中央北路三段148巷(8米道路已開闢)



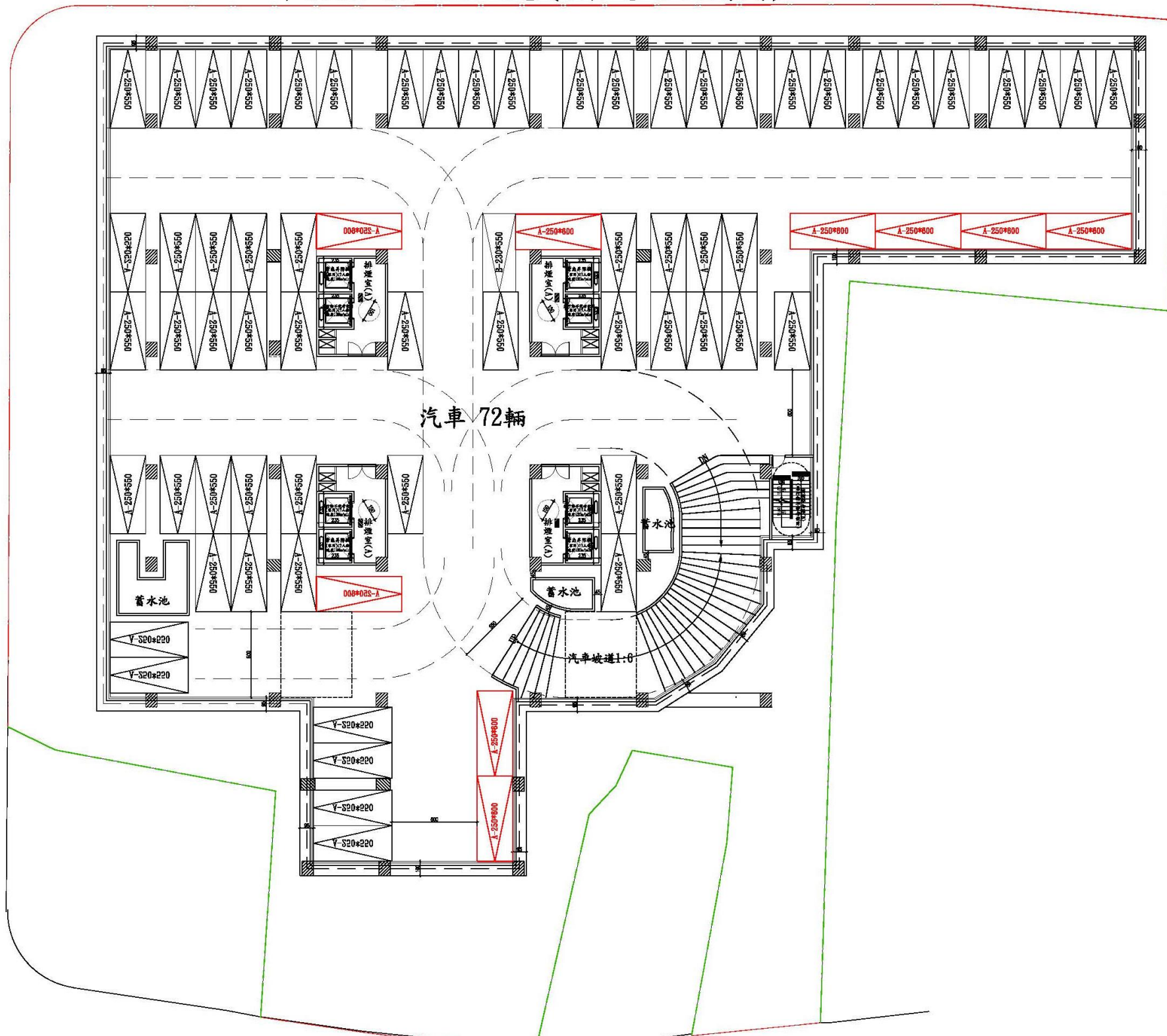
中央北路三段(20米道路已開闢)

十九、建築設計圖說 < 地下二層平面圖 >

修改

中央北路三段148巷(8米道路已開闢)

中央北路三段148巷(8米道路已開闢)



中央北路三段(20米道路已開闢)

十九、建築設計圖說 < 地下三層平面圖 >

修改

中央北路三段148巷(8米道路已開闢)

中央北路三段148巷(8米道路已開闢)



中央北路三段(20米道路已開闢)

簡報結束

住戶Q&A

專家學者發言

更新處代表發言