

擬訂臺北市中山區榮星段六小段 657 地號 1 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫

壹、基本資料

一、基地基本資料

(一) 基地位置

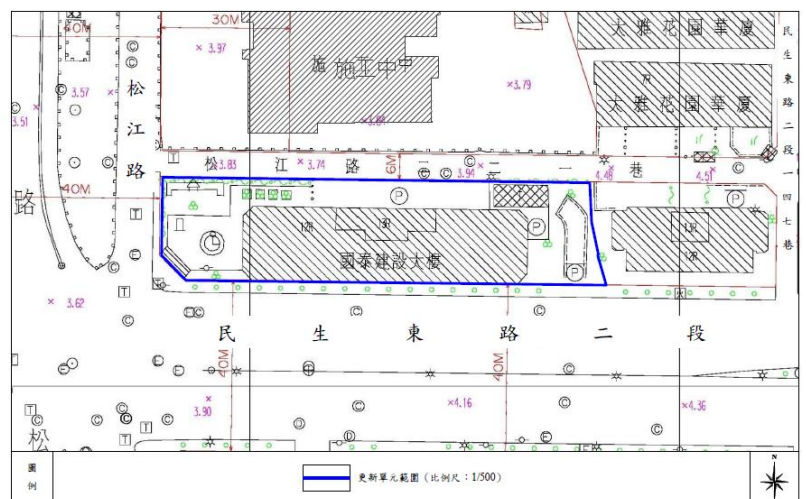
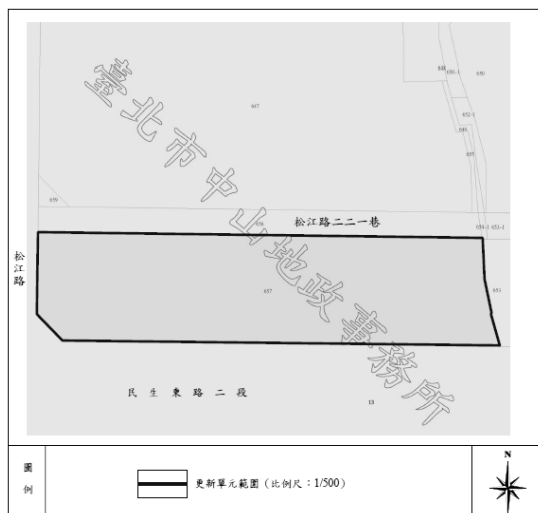
本案位於為位於中山區民生東路二段以北、松江路 221 巷以南、民生東路二段 147 巷以西與松江路以東所圍之街廓，且為完整街廓。

(二) 更新單元範圍

本案包括中山區榮星段六小段 657 地號 1 筆土地，面積合計 2,463.00 m^2 ，中山區榮星段六小段 1899、1900、1901、1902、1903、1904、1905、1906、1907、1908、1909、1910、1911、1912、1913 建號等 15 筆建物，建物總面積合計 16,294.27 m^2 。

(三) 土地及合法建築物權屬

坐落於臺北市區中山區榮星段六小段 657 地號 1 筆，土地總面積為 2,463.00 m^2 ，土地所有權人共計 4 人；更新單元範圍內合法建築物之樓地板面積合計 16,294.27 m^2 ，建物所有權人共計 4 人，且土地及建物產權全為私人所有。



(四) 公、私有土地分佈狀況

更新單元內所有土地皆為私有，共有 4 個土地所有權人，私有土地比例為 100%。

(五) 土地及建築物使用現況

1. 更新單元土地使用現況

更新單元內地面層，除部分作為地下室停車場出入口外，其餘皆作為商業使用；更新單元周邊臨民生東路二段、民生東路二段 93 巷及民生東路二段 115 巷三側之建築物現況多為商業及辦公使用，樓上層部分為住宅使用。

2. 合法建築物現況

更新單元內共計有 1 棟建物，為地上 12 層，地下 2 層鋼筋混凝土建築物，使用年限已超過 30 年，耐震設計不符合現行建築技術規則規定，建物總面積合計 16,294.27 m^2 ，合法建物所有權人共計 4 人。

3. 其他土地改良物

本更新單元內無其他土地改良物。

4. 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

二、申請人、規劃單位介紹

實施者：國泰建設股份有限公司

規劃單位：力冠丰都市規劃有限公司

建築設計：三大聯合建築師事務所

不動產估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所、第一太平戴維斯不動產估價師事務所、瑞普不動產估價師聯合事務所

貳、獎勵容積申請

一、法令依據

依《都市更新條例》、《臺北市都市更新自治條例》、《都市更新建築容積獎勵辦法》、，申請容積獎勵。

二、申請獎勵容積及項目

(一) 基本條件設定說明

1. 更新單元內建築基地面積：2,463.00 m²（約 745.056 坪）

2. 更新單元內之基準容積：9,852.00 m²（約 2,980.23 坪）

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)
△F1 原容積高於法定容積		1,913.83	19.42%
△F3 更新時程獎勵		689.64	7.00%
△F4-2 協助開闢計畫道路		862.11	8.75%
△F5 更新地區 規劃設計獎勵	△F5-1 建築設計	985.20	10.00%
	△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	627.32	6.37%
	△F5-6 綠建築設計(黃金級)	788.16	8.00%
	△F5 小計	2,400.68	24.37%
都市更新容積獎勵合計		5,865.13	59.53%
其他：容積移轉		3,940.80	40.00%
申請容積獎勵總計		9,807.06	99.54%

註：本表所列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定為準。

(二) 都市更新建築容積獎勵額度檢討

依據 99 年 2 月 25 日都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定：「依第 6 條至第 12 條規定給予獎勵後之建築容積，…，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積…」，另 △F1 獎勵、△F4-2 獎勵非屬本辦法之容積獎勵上限檢討範圍內，故上限檢討計算式如下：

都市更新獎勵後之建築容積 3,090.32 m²（為△F3+△F5 獎勵）+ 允建容積 9,852 m² = 12,942.32 m² < 建築基地 1.5 倍之法定容積 14,778.00 m²，符合規定。

(三) 其他容積獎勵

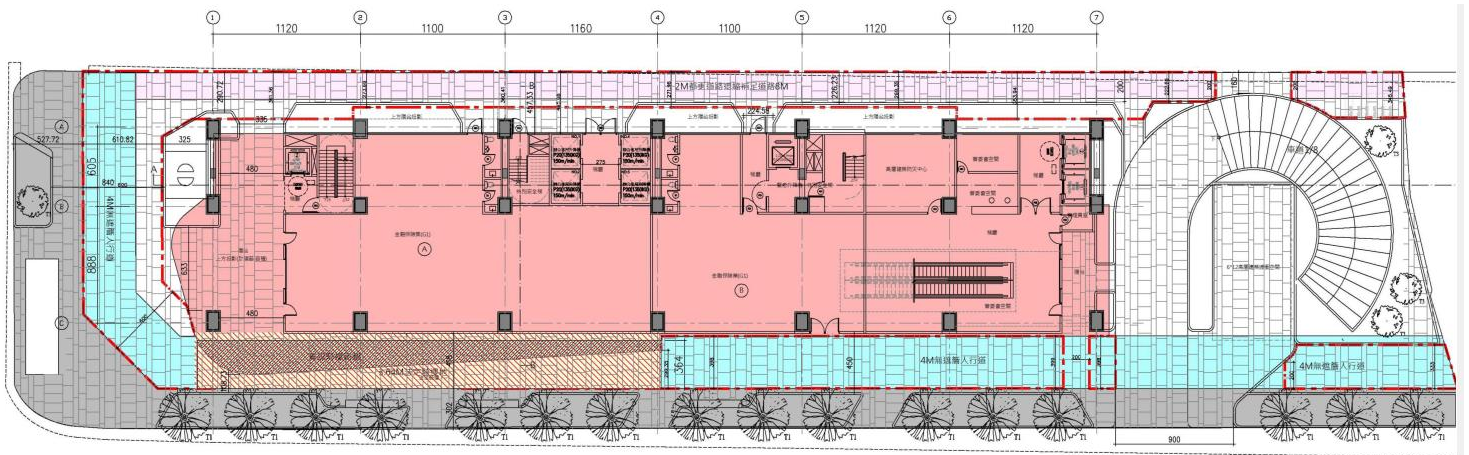
本案本案依 101 年 11 月 1 日府都規字第 10137591400 號函及 102 年 1 月 2 日府規字

第 10139739700 號函容積移轉書面審查核准，移入容積為法定容積之 40% ($2,463 \text{ m}^2 \times 40\% \times 40\% = 3940.80 \text{ m}^2$)。

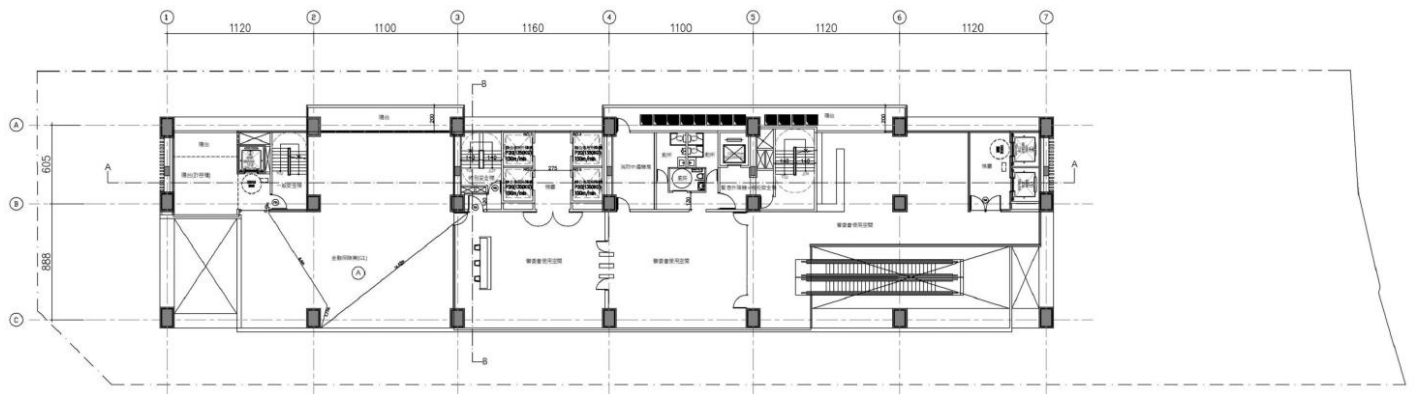
參、建築規劃設計

一、建築計畫

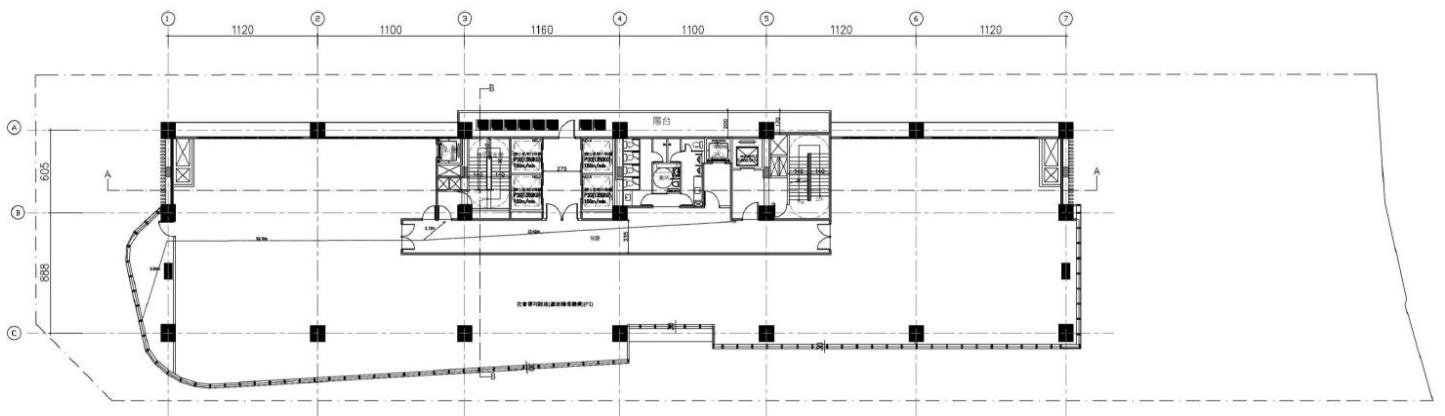
本案更新後擬興建 1 棟地上 21 層、地下 5 層之鋼筋混凝土(RC)構造之商業辦公綜合大樓，其中地下一層至地上二層為金融保險業 (4 戶)，地上三至五層為產後護理機構 (3 戶)、地上六至二十一層為一般事務所 (32 戶)，地下二至五層為防空避難室、停車空間及機房；興建之總樓地板面積為 $31,373.55 \text{ m}^2$ ，開發後基地設計建蔽率為 44.92%，設計容積率為 781.81%。



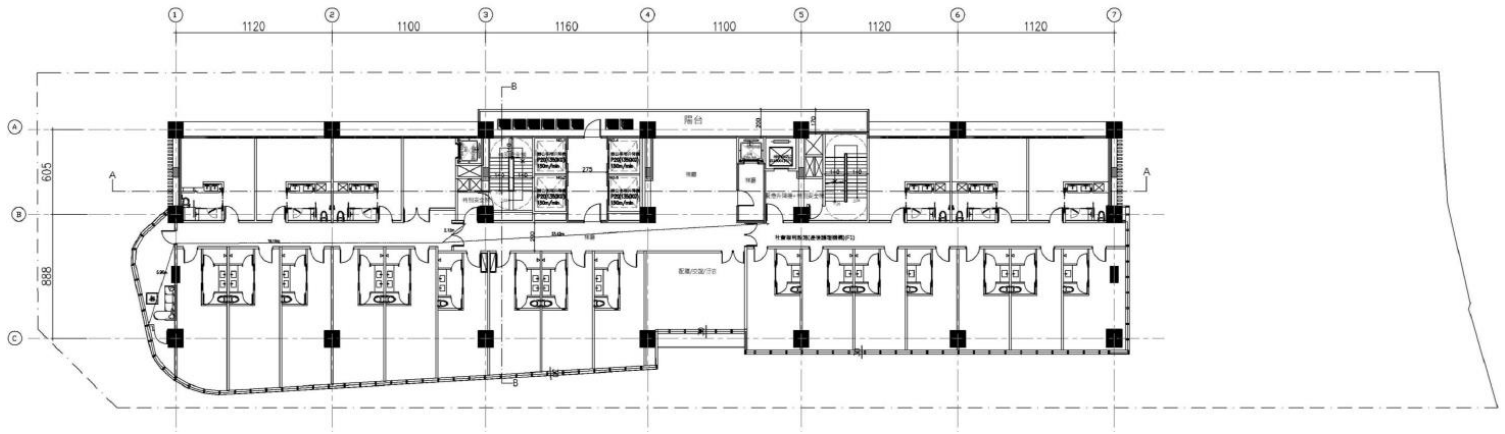
地上一層平面圖



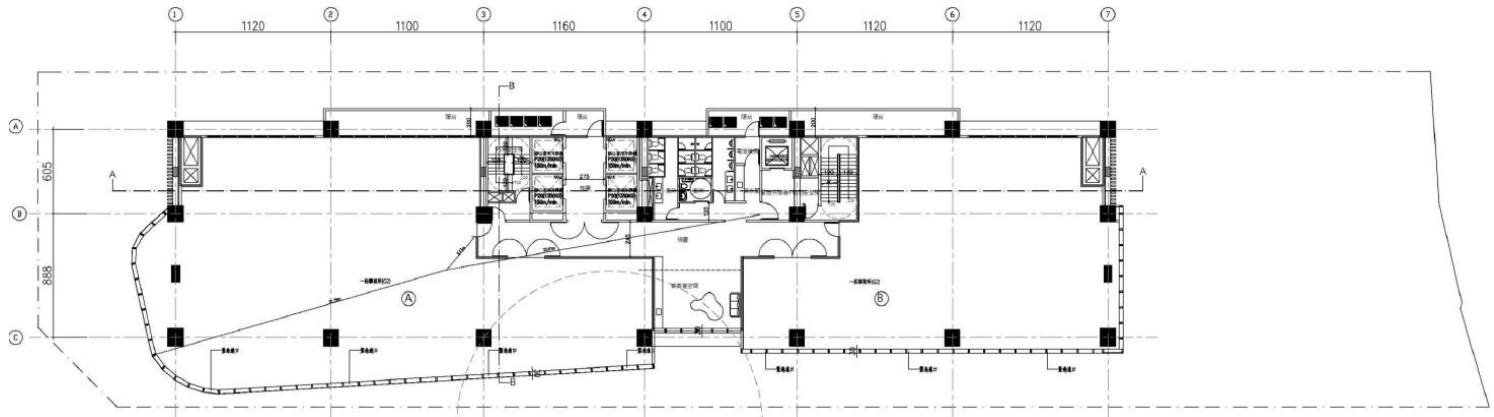
地上二層平面圖



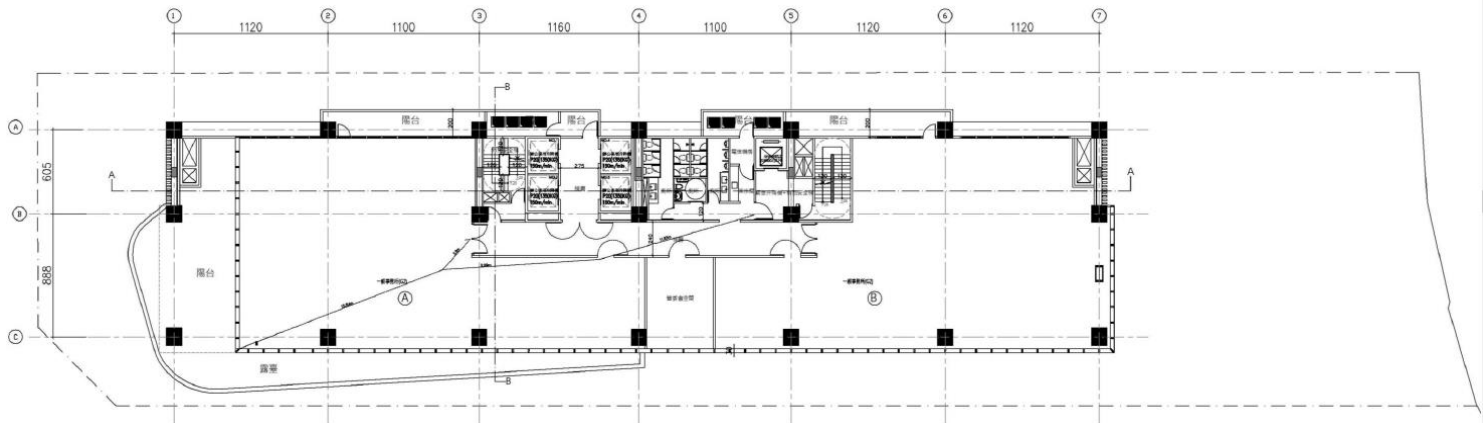
地上三層平面圖



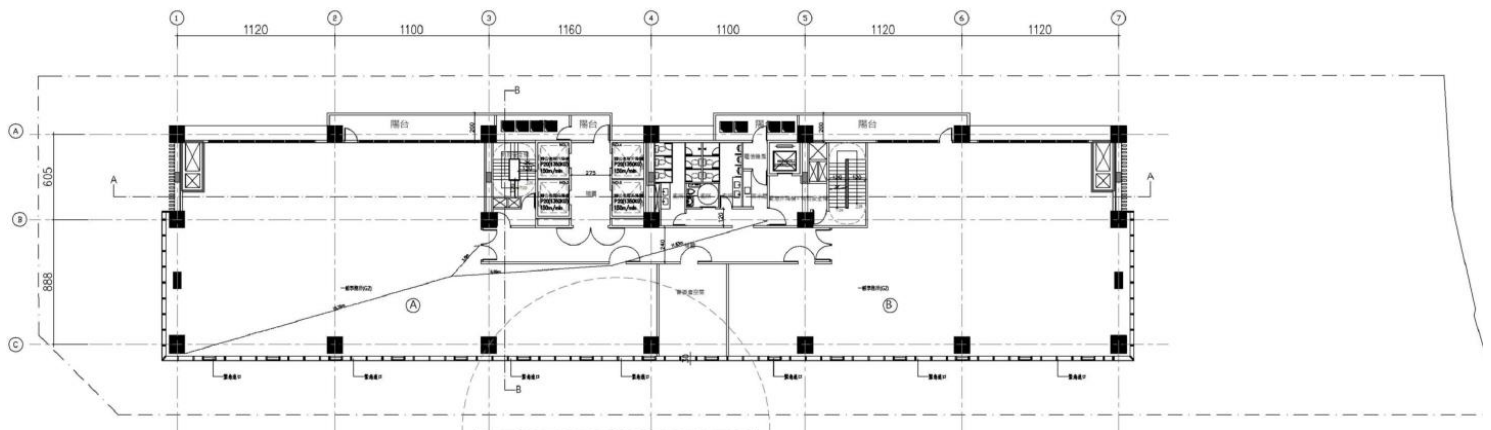
地上四至五層平面圖

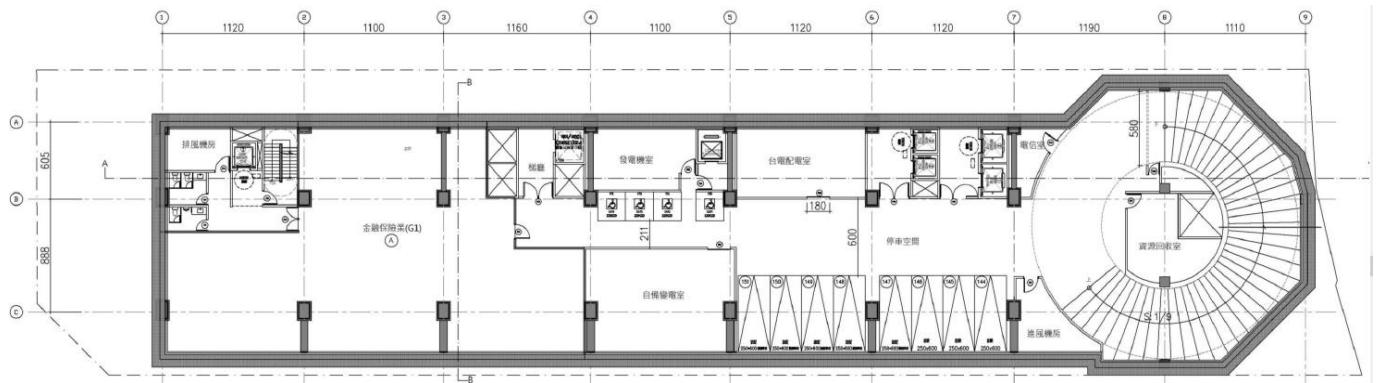


地上六至十二層平面圖

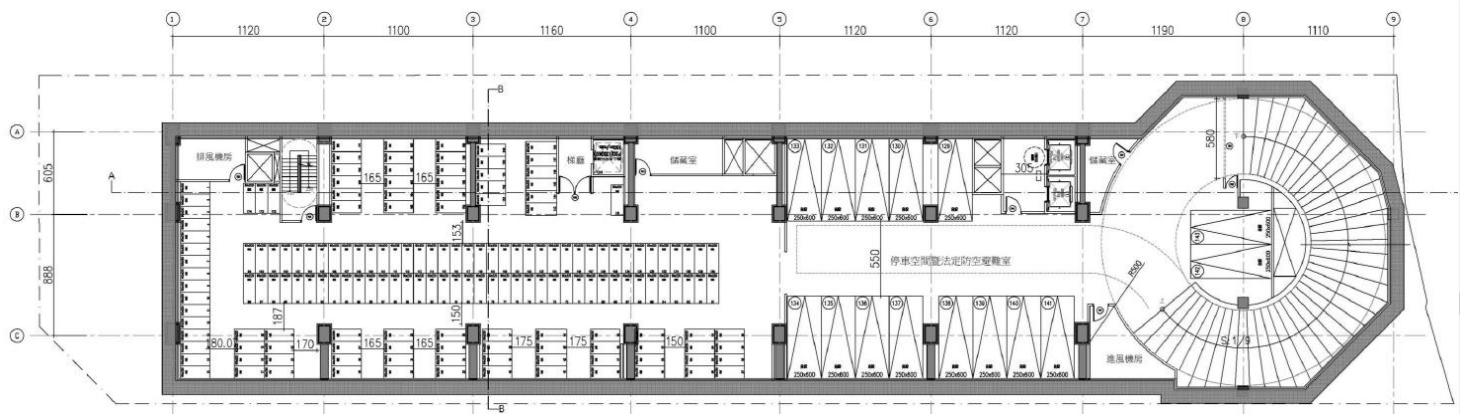


地上十三層

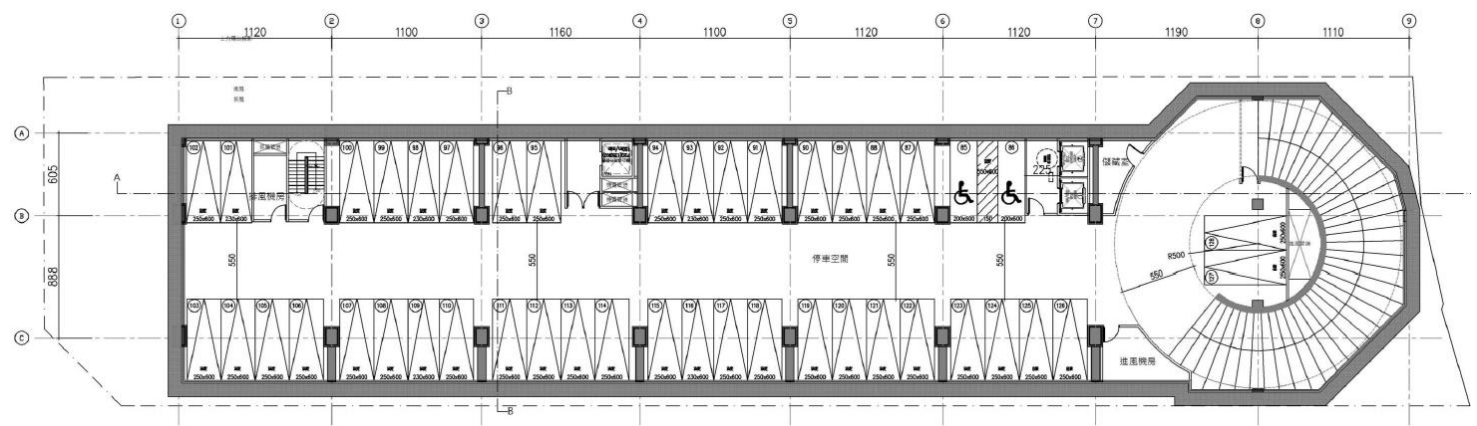




地下一層平面圖



地下二層平面圖



地下三至五層平面圖

肆、拆遷安置計畫

一、合法建築物之補償與安置

依都市更新條例第 36 條規定，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，其補償金額由實施者查定之，代為拆除費用在補償金額內扣回。

二、其他土地改良物之補償與安置

本案無其他土地改良物，故無其他土地改良物處理方案。

伍、財務計畫

本案事業計畫及權利變換計畫預估實施總成本共同負擔為\$5,529,780,941 元，總銷

售價值為\$11,557,500,130 元，共同負擔比例預估為 47.85%，惟實際仍依權利變換計畫通過公告核定為準。

本案房屋總產權登記面積為 8,752.60 坪（金融保險業 614.31 坪、產後護理機構 1,337.13 坪、一般事務所 6,801.16 坪）、平面車位共 140 部。