

擬訂臺北市松山區敦化段五小段 2 地號等 4 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

壹、基本資料

一、基地基本資料

(一) 基地位置

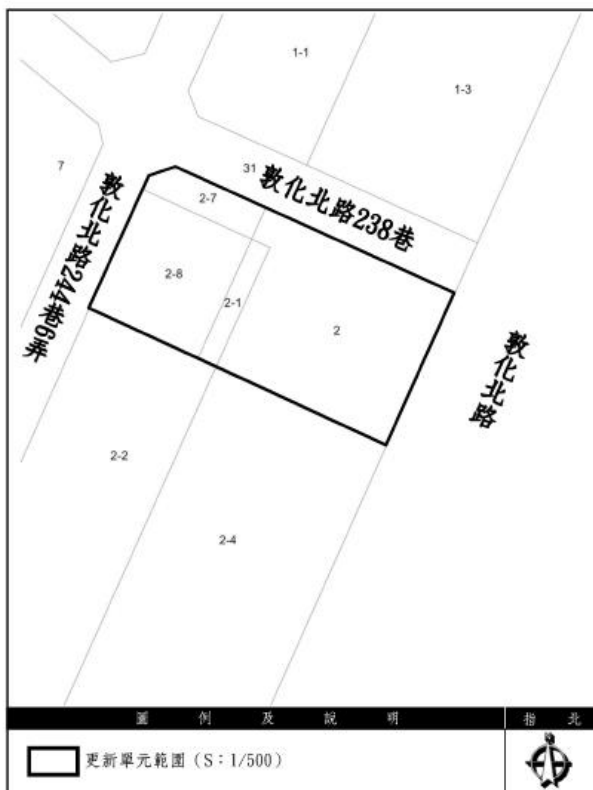
本案位於臺北市敦化南北路特定專用區內，現況為國泰世華商銀敦北分行，多為商業及辦公使用，周邊商辦大樓林立，除東側鄰近綠意盎然且寬闊之敦化北路，另有捷運文湖線之中山國中站及松山機場，基地範圍以敦化北路以西、敦化北路 222 巷以北、敦化北路 244 巷 6 弄以東、敦化北路 238 巷以南所圍之街廓北側，非為完整街廓。

(二) 更新單元範圍

本案包含臺北市松山區敦化段五小段 2、2-1、2-7、2-8 地號等 4 筆土地，總計土地面積為 1,137.00 m^2 ，合法建築物包含臺北市松山區敦化段五小段 3266、3267、3268、3269、3670、3671、3672、3673、3674、3288、4408、4409 建號等 12 筆建物，合法建築物總面積 8,393.26 m^2 。

(三) 土地及合法建築物權屬

坐落於臺北市區松山區敦化段五小段 2 等 4 筆土地，土地總面積為 1,137.00 m^2 ，土地所有權人共計 2 人；更新單元範圍內合法建築物之樓地板面積合計 8,393.26 m^2 ，建物所有權人共計 2 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 2 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

基地範圍雖三面臨路，然北側及西側鄰近之路寬 8 公尺巷弄，因有部分路邊停車之情形，加上南側及其他建築物緊鄰，未來若災害發生，可能影響防救災動。

而東側雖臨敦化北路並留設人行動線，然此動線規劃卻未能延續，使得巷弄內人車動線未能區隔，亦容易造成公共安全之疑慮。

2. 合法建築物現況

本更新單元內僅 1 棟建築物，為民國 72 年建造完成之地上 7 層、地下 2 層之鋼筋混凝土建物，屋齡迄今逾 30 年，現況主要為商業辦公使用。

本更新單元位處優質發展區段，惟現況缺乏完善之人行動線規劃，且建築物年限已逾 30 年，除耐震防災功能降低，亦無法滿足使用者需求，未來更難以負荷整體環境商業發展需求，故未來希望藉由都市更新改善現況，進而推動周邊環境更新發展。

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：丹棠開發股份有限公司

建築設計：陳傳宗建築師事務所

不動產估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所

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：1,137.00 m² (約 343.94 坪)

2. 更新單元內之基準容積：3,828.75 m² (1,158.20 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		1735.95	45.39%
△F3 更新時程獎勵		268.01	7.00%
△F5 更新地區 規劃設計獎勵	△F5-1 建築設計	382.88	10.00%
	△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	287.52	7.51%
	△F5-6 綠建築設計(銀級)	229.73	6.00%
	△F5 小計	900.13	23.51%
都市更新容積獎勵合計		2,906.09	75.90%
申請容積獎勵總計		2,906.09	75.90%

(三) 都市更新建築容積獎勵額度檢討

1. 都市更新建築容積獎勵辦法第十三條規定，依都市更新條例第四十四條辦理之建築容積申請，其獎勵後建築容積不得超過「各該建築基地 1.5 倍之法定容積」或「各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積」。

$$\begin{aligned}\text{本案之建築容積獎勵上限} &= \text{原建築容積 } 5,566.70 \text{ m}^2 + 0.3 \times \text{法定容積 } 3,828.75 \\ &= 6,715.33 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{本案都市更新獎勵後建築容積} &= \text{法定容積 } 3,828.75 \text{ m}^2 + \text{申請容積獎勵 } 2,906.09 \text{ m}^2 \\ &= 6,734.84 \text{ m}^2 > 6,715.33 \text{ m}^2\end{aligned}$$

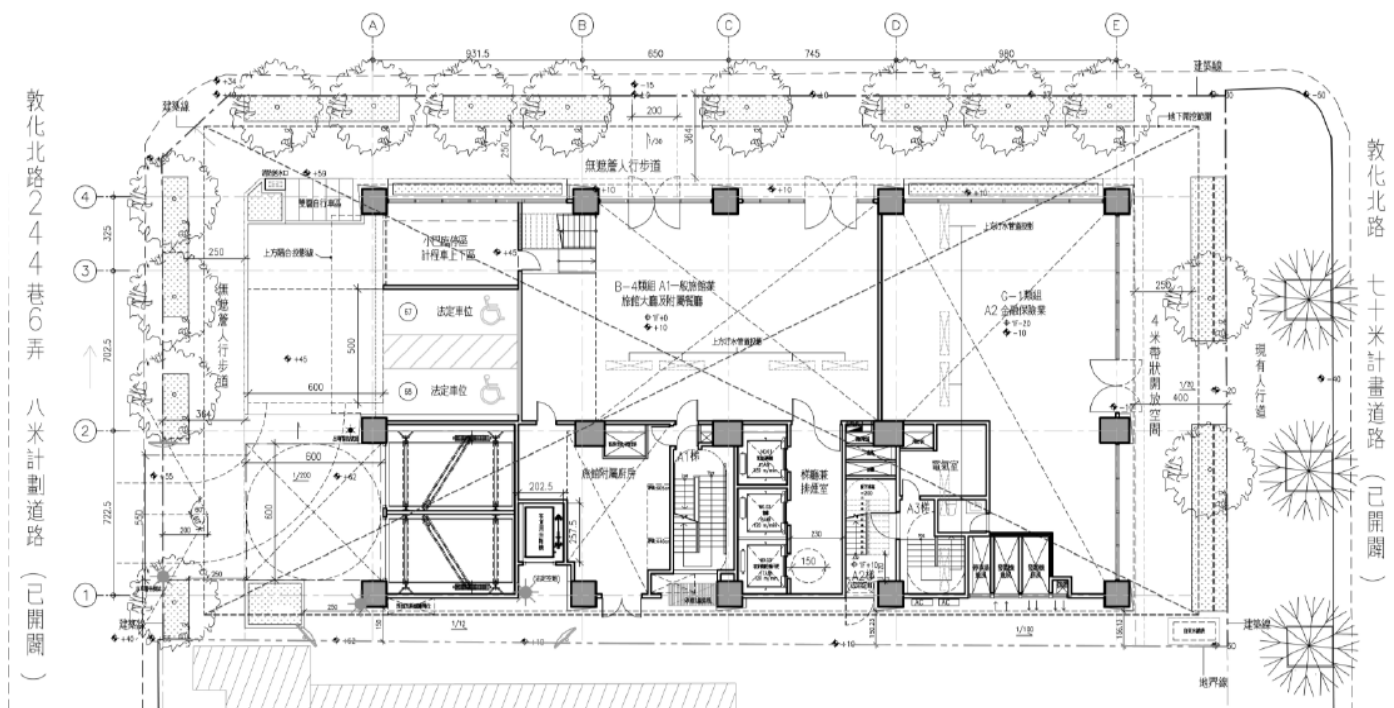
因本案申請容積獎勵大於容積獎勵上限，不符合規定，故本案允建容積 6,715.33 m²。

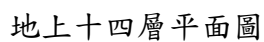
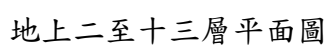
參、建築規劃設計

一、建築計畫

本案更新後擬興建 1 棟地上 14 層、地下 3 層之鋼筋混凝土(RC)構造之商業旅館綜合大樓，並規劃 1 戶金融服務業單元、1 戶旅館單元。其中地上一層為旅館及金融保險業，地上二至十四層為一般旅館業，地下一層為旅館附屬空間及停車空間，地下二層為防空避難室兼停車空間及機房，地下三層則為停車空間與機房。興建之總樓地板面積為 10,784.70 m²，開發後基地設計建蔽率為 50.00%，設計容積率為 590.05%。

地上一層平面圖





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

本案權利變換計畫預估實施總成本共同負擔為 1,199,070,101 元，總銷售價值為 3,495,209,392 元，共同負擔比例預估為 34.31%，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 3,018.03 坪（金融保險業 53.35 坪、一般旅館業 2,964.68 坪）、升降平面及機械車位共 64 部。