

變更臺北市南港區玉成段二小段 40 地號等 3 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

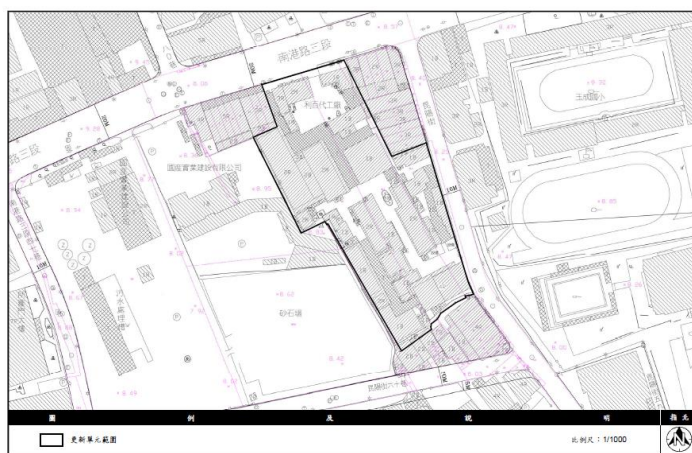
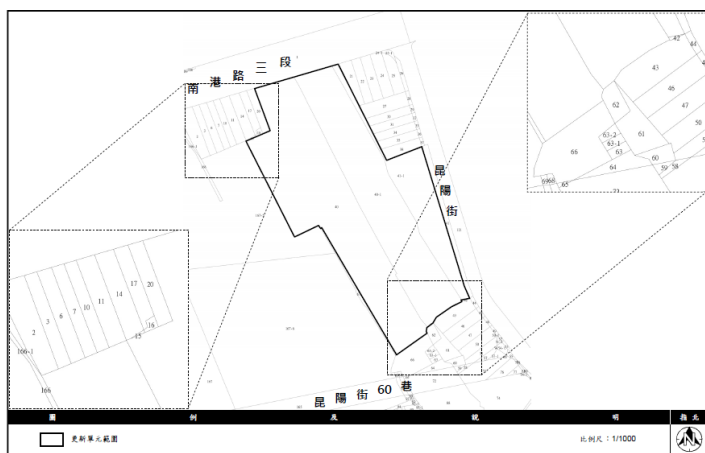
本更新單元位於臺北市南港區南港路三段 47 巷以東、昆陽街以西、南港路三段以南及昆陽街 60 巷以北所圍之街廓東側。

(二) 更新單元範圍

本更新單元位於臺北市政府於民國 101 年 4 月 10 日以府都規字第 10100985700 號公告實施之「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」劃設之更新地區範圍內；範圍內土地包括南港區玉成段二小段 40、40-1、41-1 等 3 筆土地，面積共計 8,904.00 m²；範圍內合法建築物包括南港區玉成段二小段 13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、26、27、28、29、30、1191、1192、1193、1194 等 21 筆建號，面積共計 4,984.21 m²。

(三) 土地及合法建築物權屬

範圍內土地包括南港區玉成段二小段 40 等 3 筆土地，面積共計 8,904.00 m²，土地所有權人共計 1 人；合法建築物包括南港區玉成段二小段 13 等 21 筆建號，面積共計 4,984.21 m²，合法建築物所有權人數共計為 1 人。



(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 1 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

本更新單元土地使用分區為第三種工業區，現況共有 18 棟建築物，多為廠房使用；除位於「變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案」劃設之更新地區範圍內，周邊亦有 7 處已公告之更新單元(4 處更新單元尚未辦理後續階段、3 處已辦理事業計畫審查)與 3 處更新地區；本案所在地區主要沿南港路三段周邊發展廠房、辦公、零售商業等，配合鐵路地下化後劃設大型公園、北部流行音樂中心等重要建設，本案未來退縮留設人行步道可與其他開放空間串聯，並強化區域消防救災機能。

2. 合法建築物現況

本更新單元內共計 18 棟合法建築物，門牌均為南港路三段 9 號，其中 8 棟屬民國 45、

47 年興建之 1 樓磚造，9 棟屬民國 46、52 年興建之 1~3 樓加強磚造，1 棟屬民國 67 年興建之 4 樓鋼筋混凝土造建築，多為廠房使用。

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：安邦工程顧問股份有限公司

建築設計：李文勝建築師事務所

不動產估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所、巨秉不動產估價師聯合事務所、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：8,904.00 m² (2,693.46 坪)
2. 更新單元內之基準容積：26,712.00 m² (8,080.38 坪)

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)
△F5 更新地區 規劃設計獎勵	△F5-1 建築設計	2,671.00	10.00%
	△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	675.09	2.53%
	△F5-5 更新單元規模	3,926.66	14.70%
	△F5-6 綠建築設計 (銀級)	1,602.72	6.00%
	△F5 小計	8,875.67	33.23%
都市更新容積獎勵合計		8,875.67	33.23%
其他：容積移轉		7,337.78	27.47%
申請容積獎勵總計		16,213.45	60.70%

(二) 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△F1、△F2、△F3、△F5、△F6 之容積獎勵，加總不得超過法定容積之 0.5 倍。

本案之建築容積獎勵上限 = 26,712.00 m² × 0.5 = 13,356.00 m²

本案之建築容積獎勵上限檢討 F = △F1 + △F2 + △F3 + △F5 + △F6

$$= 0 \text{ m}^2 + 0 \text{ m}^2 + 0 \text{ m}^2 + 8,875.67 \text{ m}^2 + 0 \text{ m}^2$$

$$= 8,875.67 \text{ m}^2 < 13,356.00 \text{ m}^2$$

因本案申請容積獎勵小於法定容積之 0.5 倍，符合規定，故本案擬申請都市更新容積

獎勵 8,875.67 m²，再加上△F4 獎勵之 0.00 m²，共 8,875.67 m²。

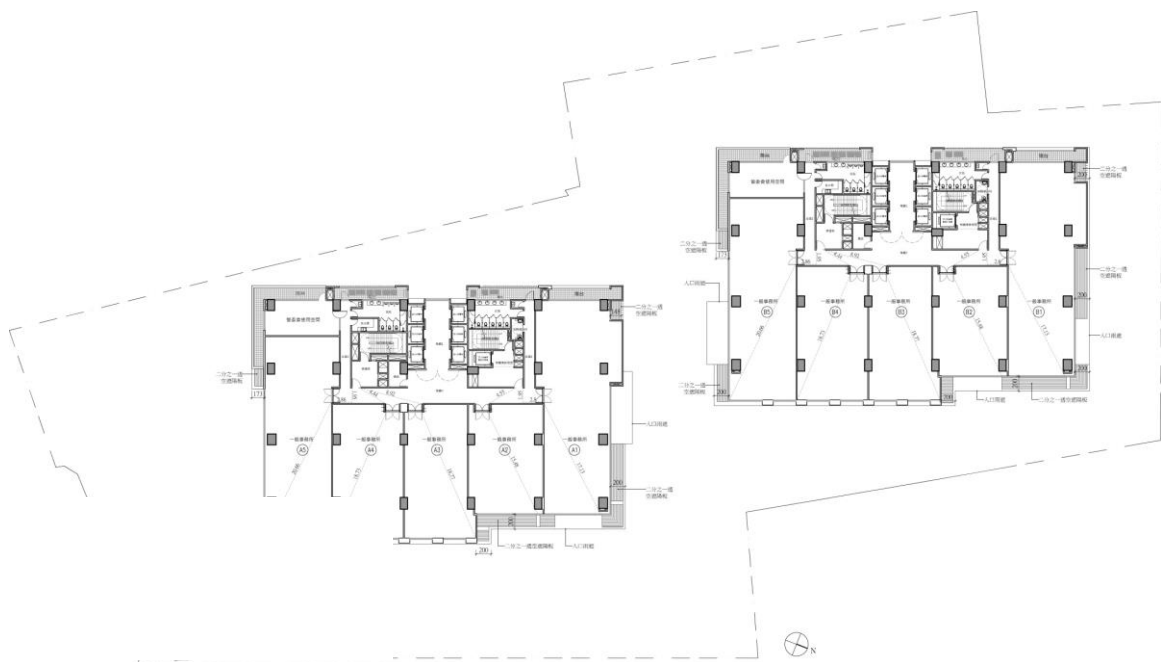
參、建築規劃設計

一、建築計畫

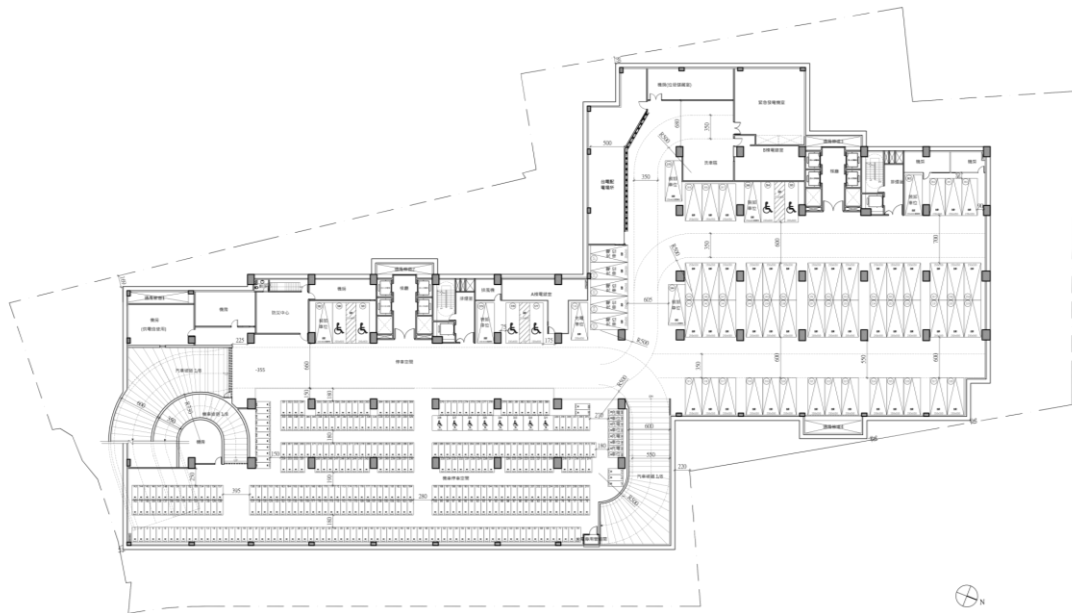
本案更新後擬興建 1 幢 2 棟地上 18 層、地下 3 層之鋼筋混凝土(RC)構造之商業辦公大樓，其中地上一層店面共 8 戶 (A 棟為日常服務業及餐飲業、B 棟為金融保險業及餐飲業)，地上二至十八層為一般事務所共 170 戶(每棟每層各 5 戶)，地下一層為防空避難室兼停車空間及機房，地下三層則為停車空間與機房。興建之總樓地板面積為 72,734.38 m²，開發後基地設計建蔽率為 35.24%，設計容積率為 482.09%。



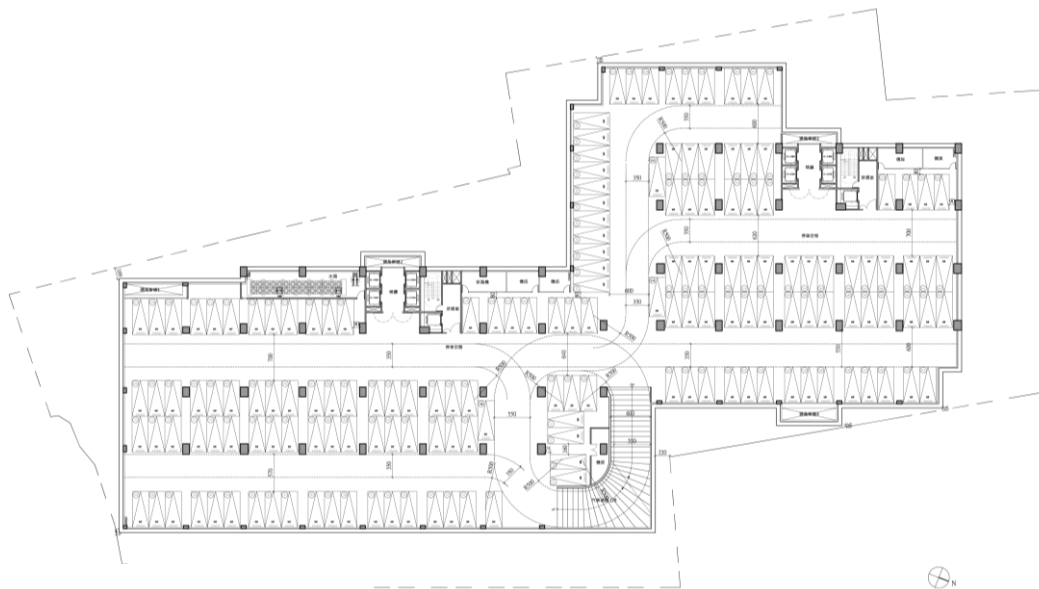
一樓平面圖



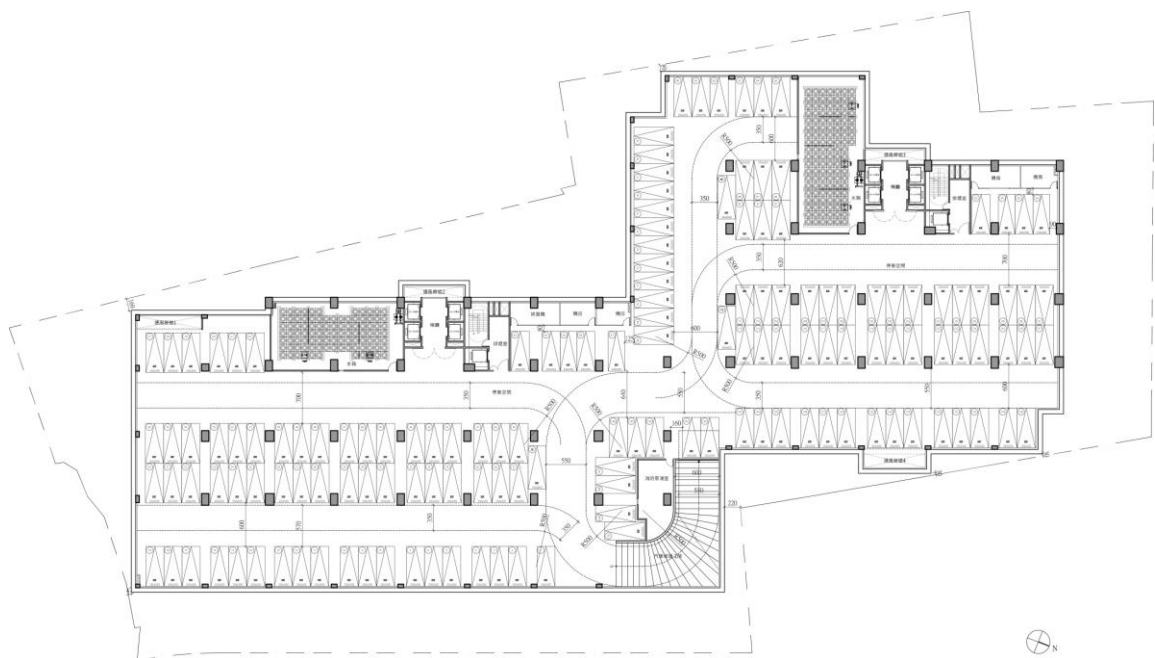
二至十八樓平面圖



地下一層平面圖



地下二層平面圖



地下三層平面圖

肆、拆遷安置計畫

一、合法建築物之補償與安置

依臺北市都市更新自治條例第 4 條規定，合法建築物拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第 36 條第 2 項規定查定，但其金額得比照「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」有關規定之標準辦理。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，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

本案事業計畫預估實施總成本共同負擔為 5,394,959,651 元，總銷售價值為 10,966,492,457 元，共同負擔比例為 49.19%，惟實際仍依變更事業計畫及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 19,264.29 坪（日常服務業、餐飲業及金融保險業及 794.03 坪、一般事務所 18,470.26 坪）、坡道平面車位共 364 部。