

擬訂臺北市文山區實踐段一小段 461 地號等 7 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

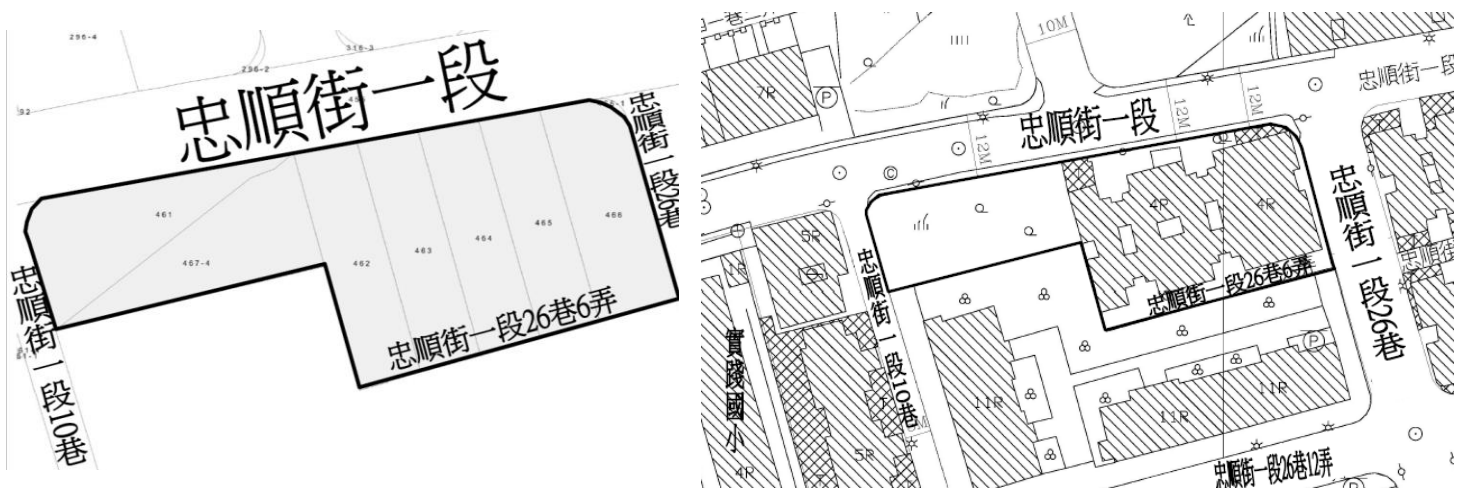
本案位於位於臺北市實踐國小西側附近，基地範圍以忠順街一段以南、忠順街一段 10 巷以東、忠順街一段 26 巷 6 弄以北及忠順街一段 26 巷以西所圍之街廓，非為完整街廓。

(二) 更新單元範圍

本案包含臺北市文山區實踐段一小段 461、462、463、464、465、466、467-4 地號等 7 筆土地，總計土地面積為 2,069.00 m^2 ，合法建築物包含臺北市文山區實踐段一小段 1046、1047、1048、1049、1050、1051、1052、1053、1054、1055、1078、1079、1080、1081、1082、1083、1084、1085、1086、1087、1088、1089、1090、1091、1092、1093、1094、1095、1096、1097、1098、1099、1100、1101、1102、1103、1104、1105、1106、1107 建號等 40 筆建物，合法建築物總面積 3,608.72 m^2 。

(三) 土地及合法建築物權屬

坐落於臺北市區實踐段一小段 461 等 7 筆土地，土地總面積為 2,069.00 m^2 ，土地所有權人共計 46 人；更新單元範圍內合法建築物之樓地板面積合計 3,608.72 m^2 ，建物所有權人共計 43 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 46 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

本更新單元位於第三種住宅區(特)，建物皆為屋齡超過 30 年以上之老舊建築，基地坐落於忠順街一段、忠順街一段 26 巷及忠順街一段 26 巷 6 弄，基地周遭道路狹小，遇尖峰時刻易有阻塞情形。另外，由於基地周遭缺乏停車空間，導致汽機車多停放於

巷道兩側，非但影響都市景觀，更降低道路品質。同時，基地內人行步道多有占用情形，基地西側也仍有空地尚未開發，亟待透過更新方式促進土地有效合理利用。

2. 合法建築物現況

本更新單元內共計有 10 棟 4 層樓合法建築物，屋齡已超過 30 年，構造為鋼筋混凝土屋況過於老舊且缺乏防災功能。

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：財團法人都市更新研究發展基金會

建築設計：葛介南建築師事務所

不動產估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所、瑞普不動產估價師聯合事務所、
歐亞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》、《修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫》，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：2,069.00 m²（約 625.87 坪）

2. 更新單元內之基準容積：4,655.25 m²（1,408.21 坪），

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率(%)
△F3 更新時程獎勵		325.87	7.00%
△F4-2 協助開闢計畫道路		698.29	15.00%
△F5 更新地區 規劃設計獎勵	△F5-1 建築設計	372.42	8.00%
	△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	492.74	10.58%
	△F5-6 綠建築設計（黃金級）	372.42	8.00%
	△F5 小計	1,237.58	26.58%
都市更新容積獎勵合計		2,261.74	48.58%
其他：老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助 專案計畫		1,018.69	21.88%
申請容積獎勵總計		3,280.43	70.46%

(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四條規定，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 $=4,655.25\text{ m}^2 \times 0.5 = 2,327.63\text{ m}^2$

$$\begin{aligned}\text{本案之建築容積獎勵上限檢討 } F &= \triangle F1 + \triangle F2 + \triangle F3 + \triangle F5 + \triangle F6 \\ &= 0\text{ m}^2 + 0\text{ m}^2 + 325.87\text{ m}^2 + 1,237.58\text{ m}^2 + 0\text{ m}^2 \\ &= 1,563.45\text{ m}^2 < 2,327.63\text{ m}^2\end{aligned}$$

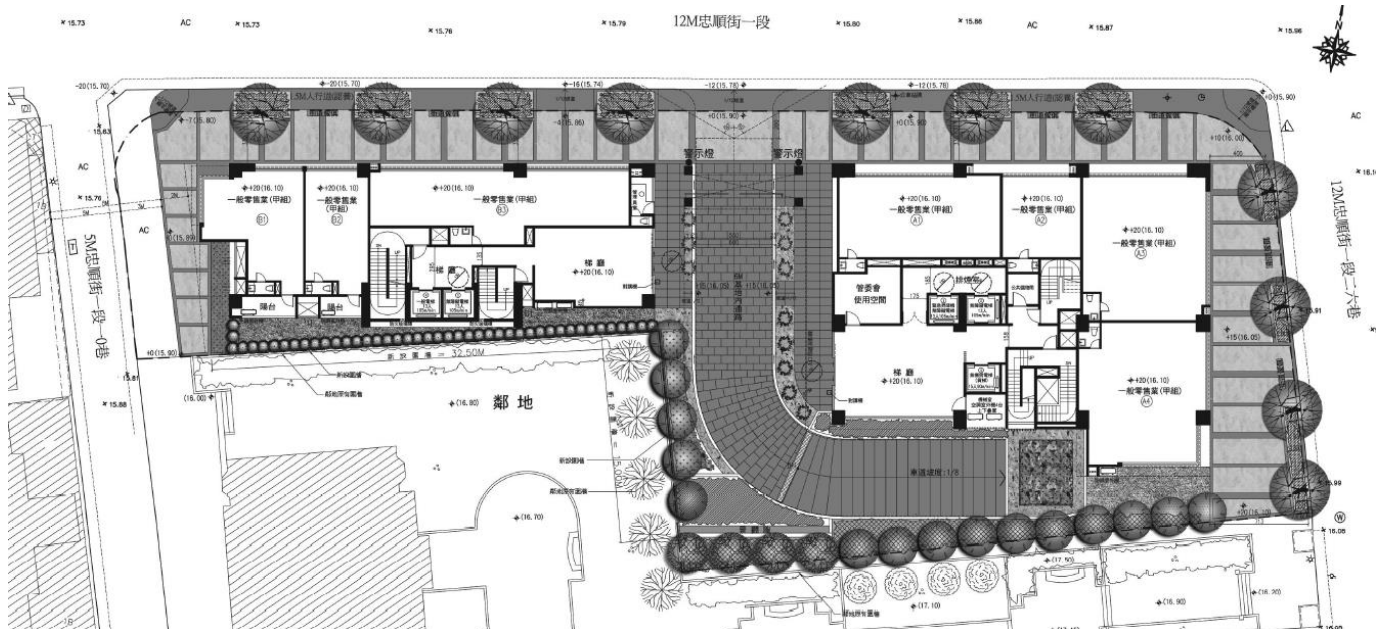
因本案申請容積獎勵小於法定容積之 0.5 倍，符合規定，故本案擬申請容積獎勵 $1,563.45\text{ m}^2$ ，再加上 $\triangle F4$ 獎勵之 698.29 m^2 ，共 $2,261.74\text{ m}^2$ 。

參、建築規劃設計

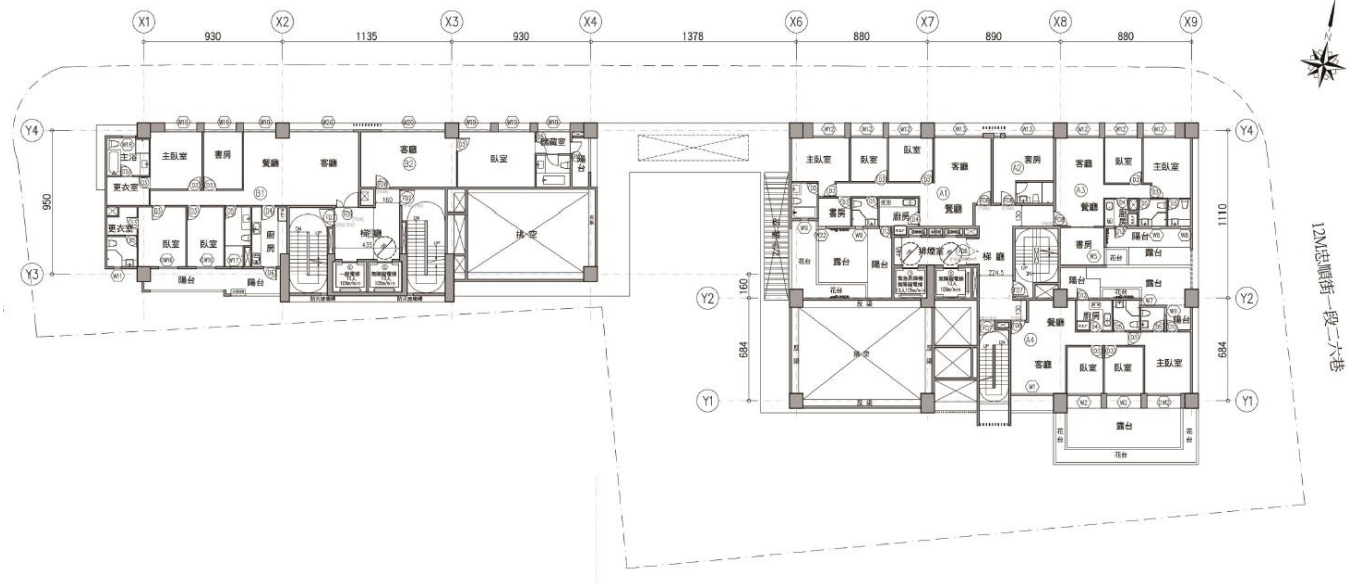
一、建築計畫

本案規劃興建 RC 造，建築配置為一幢 2 棟 12、14 樓量體，以一字型配置，地下室開挖至 4 樓，並設置 106 席停車位（含 2 席無障礙車位）及 92 席機車位，均符合法定標準，地下停車車道入口設置在忠順街一段。

1 樓作為商業使用（7 戶）、2~14 樓規劃為集合住宅（74 戶），屋突規劃為公設及機電空間。興建之總樓地板面積為 $15,476.53\text{ m}^2$ （4,681.65 坪），開發後基地設計建蔽率為 43.99%、設計容積率為 383.55%。

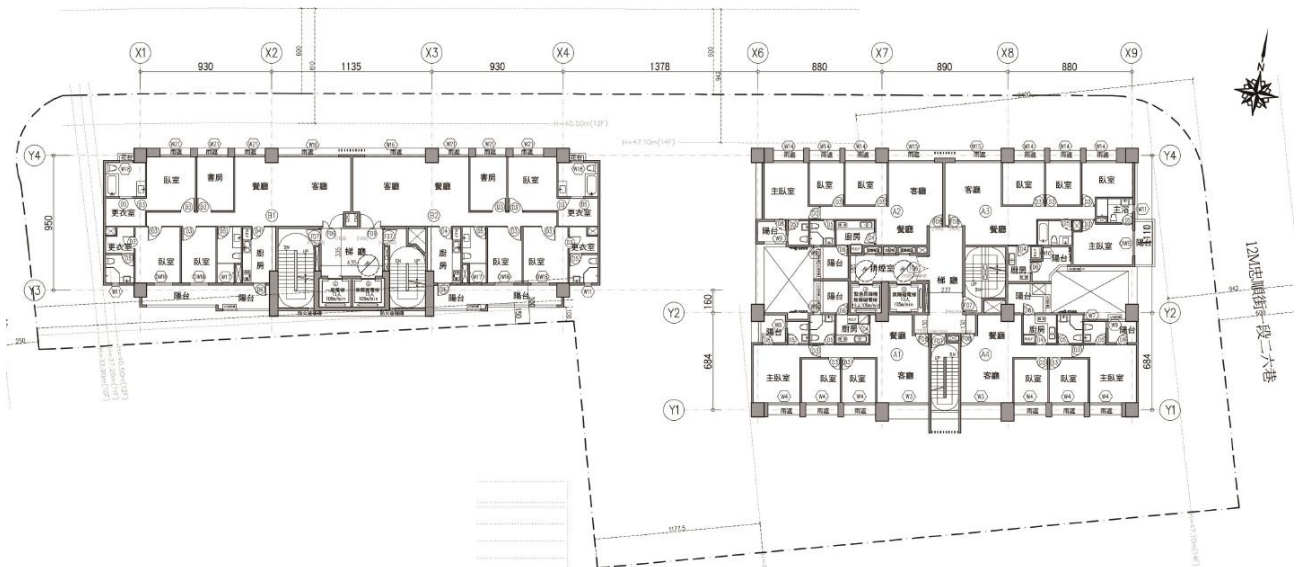


一樓平面圖

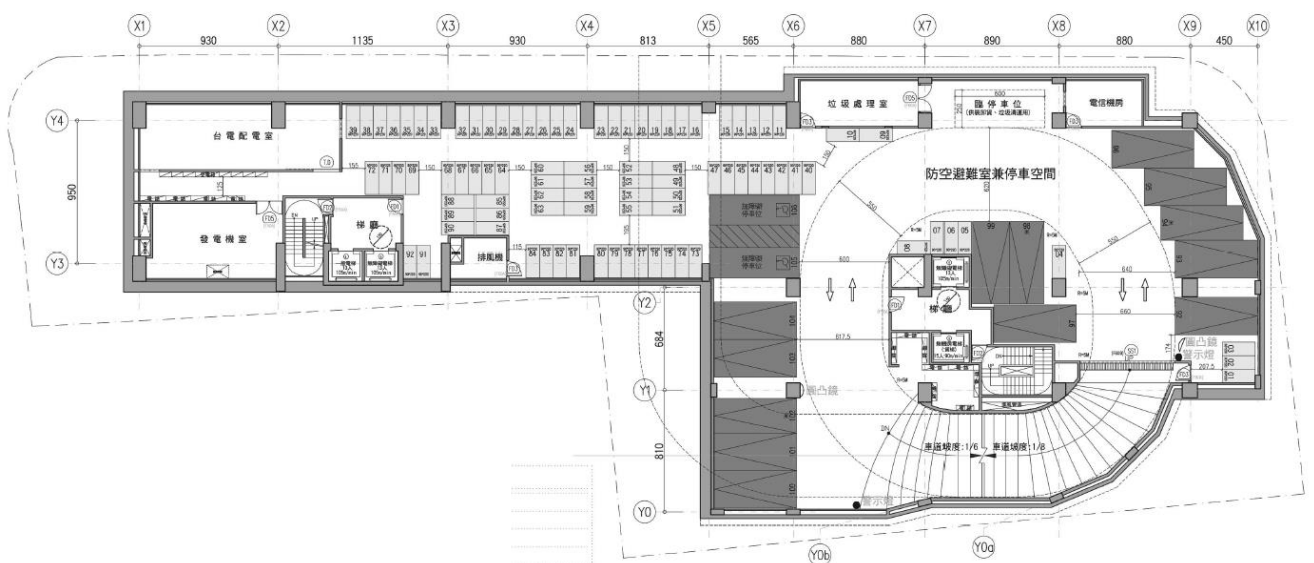


二樓平面圖

12M忠順街一段



三樓至十二樓、三至十四樓平面圖



地下一層平面圖

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

本案實施總成本共同負擔為 1,019,019,513 元，總銷售價值為 2,522,209,420 元，共同負擔比例為 40.40%，惟依權利變換簡易變更規定，實施成本僅提列 1,017,207,059 元，共同負擔比例維持為 40.33%。

本案房屋總產權登記面積為 3,653.29 坪、坡道式平面車位共 104 部。