

# 擬訂臺北市大同區雙連段二小段518-2地號等67筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會

實施者：毅聯建設股份有限公司  
建築設計：李岳軍建築師事務所  
規劃公司：力冠丰都市規劃有限公司

中華民國 112 年 11 月 10 日

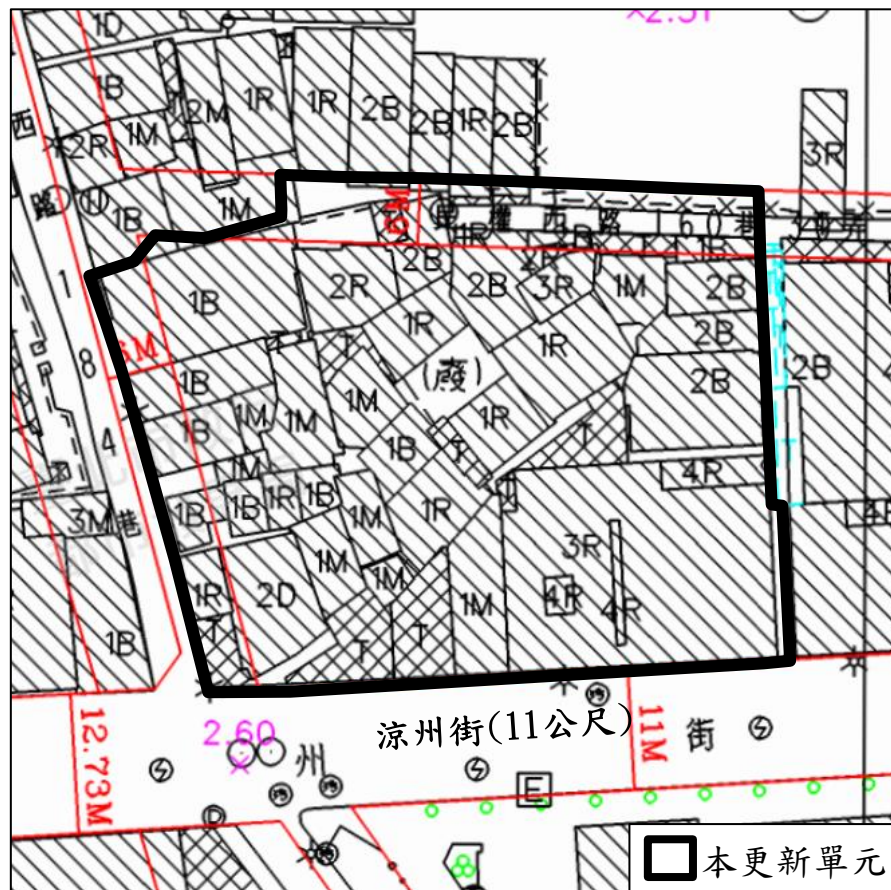
# 法令依據、計畫目標、實施方式

- 實施者：毅聯建設股份有限公司
- 法令依據：依據都市更新條例第32條及都市更新條例施行細則第8條辦理
- 更新地區公告：107年12月10日公告「大同區雙蓮國小周邊更新地區」
- 登報公告：
  - 112年10月30~11月1日 連續3天登報
  - 112年10月30日 張貼會議公告於大同區民權里佈告欄
- 區段劃分：全區皆為重建區段
- 實施方式：都市更新條例第43條規定(以協議合建方式實施之)
- 計畫目標：促進都市土地有計畫之再開發利用、改善居住環境與景觀、增進公共利益



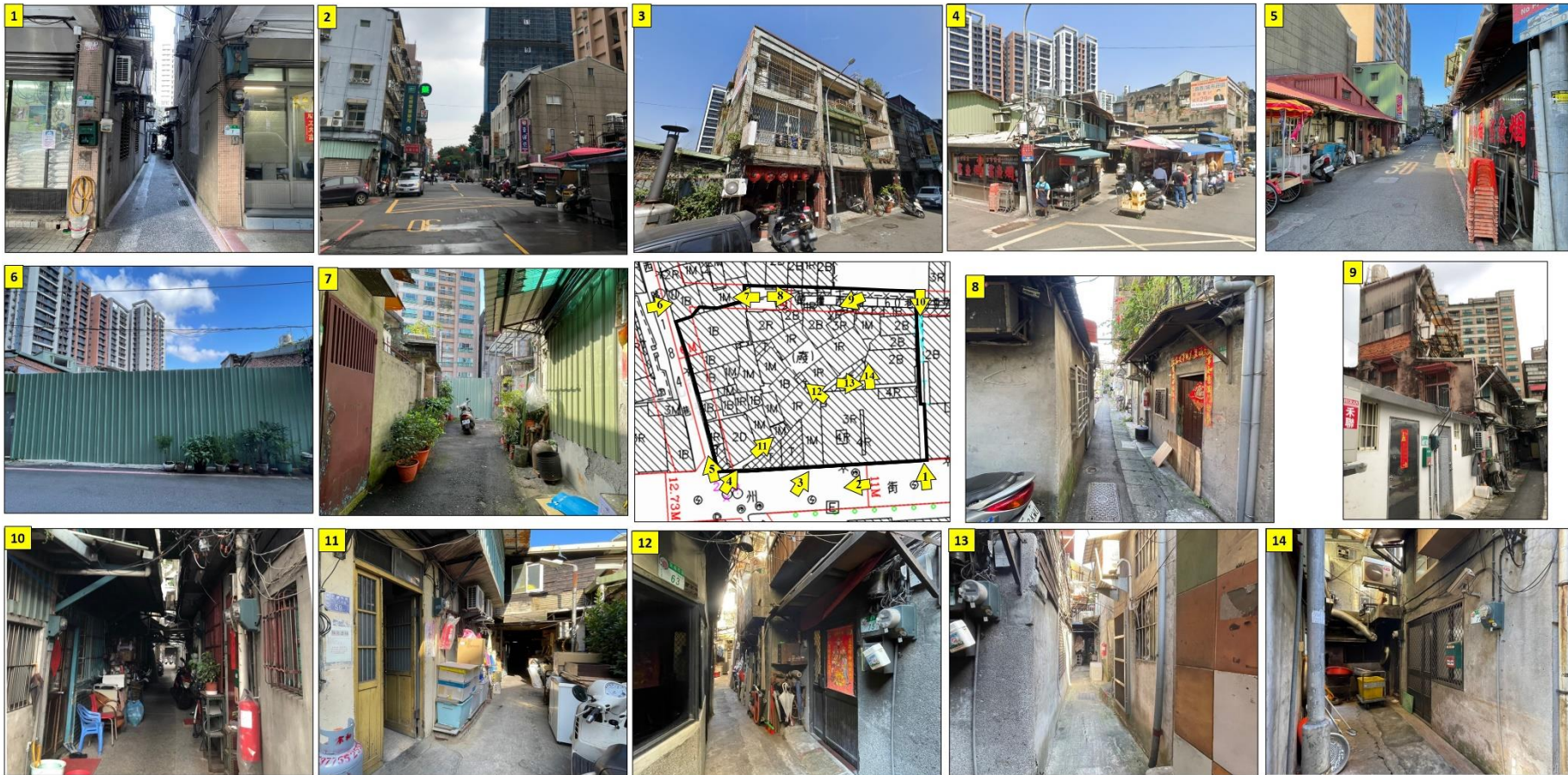
## 更新單元位置及範圍

- 本案更新單元位於臺北市大同區民權西路160巷(11公尺)以西、涼州街(11公尺)以北、民權西路184巷(尚未開闢計畫道路)以東及民權西路160巷30弄(尚未開闢計畫道路)以南之街廓西側，屬於非完整街廓。
- 經函詢文化局及水利工程處確認區內無涉受保護樹木、文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物、溝渠。



## 更新單元現況及周邊環境

- 本案基地範圍少部分為合法建物(有建築物登記簿謄本)，使用年限已超過30年，其餘多為舊違章建築物，多屬1至2層低矮平房或老舊窳陋建築物，且大部分為佔有他人土地之舊違章戶，周邊環境雜亂，考量住戶安全問題，亟待更新改建。
- 本案土地及建物均為私有。



# 交通現況

- 基地周邊現況交通以捷運及公車為主。
- 本案500公尺步行距離範圍內可達捷運民權西路站及大橋頭站。
- 對外公車行駛路線，集中於主要道路上，如承德路、重慶北路二段、民權西路等，路線眾多，交通十分便利。



基地周邊道路示意圖

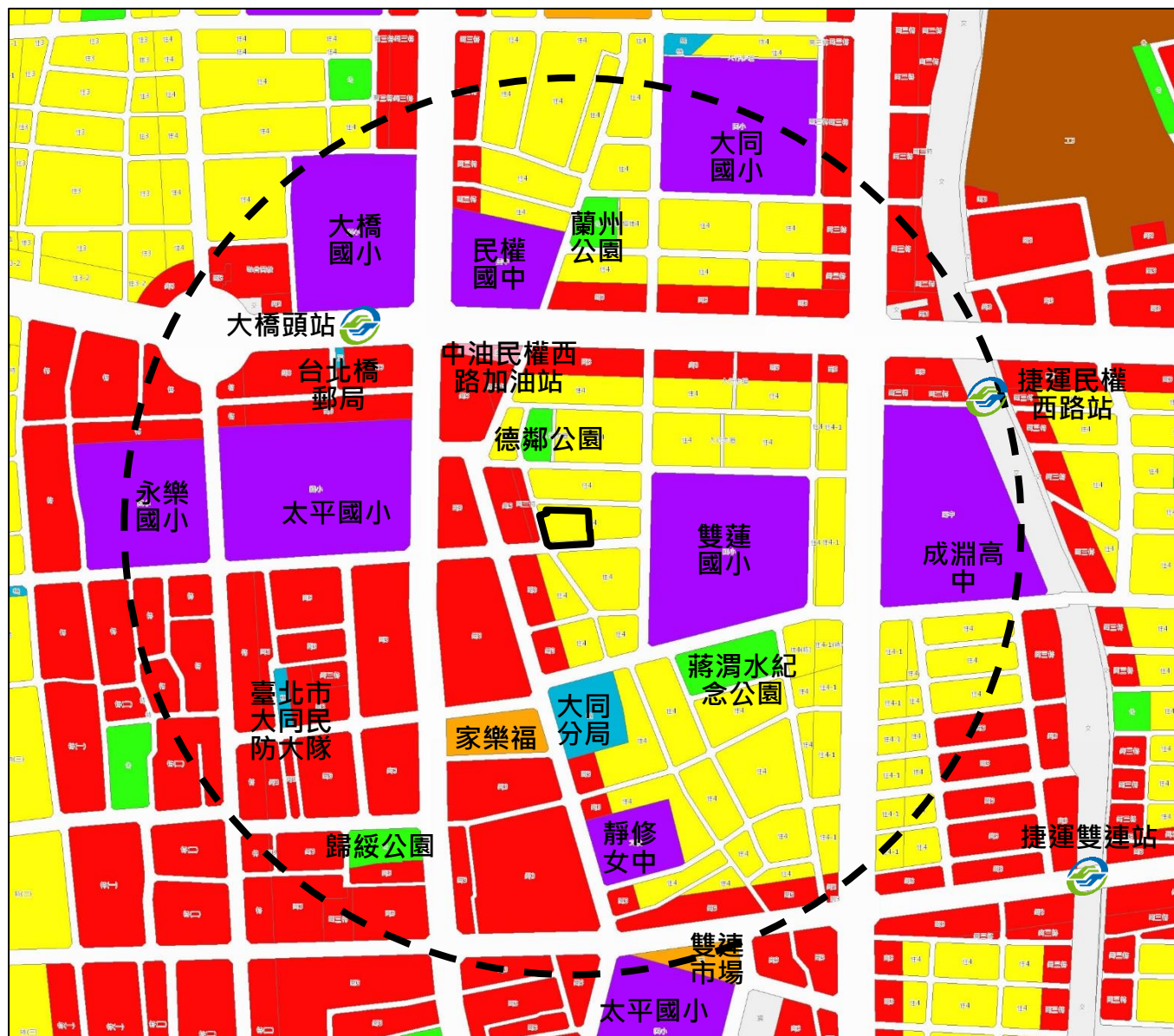


基地周邊大眾運輸系統站位示意圖

# 土地使用分區及附近土地使用現況

■ 周邊現況北側為德鄰公園，東側鄰近雙蓮國小、另南側有大同分局及家樂福大賣場，主次要道路兩側，現況多為一樓商業使用，二樓以上為住商混合使用。

■ 更新單元及周邊使用分區以第四種住宅區、第三種商業區為主，基地內多為住宅使用為主，建物密集且老舊，巷道狹窄防災功能不足。



# 與都市計畫之關係(細部計畫)

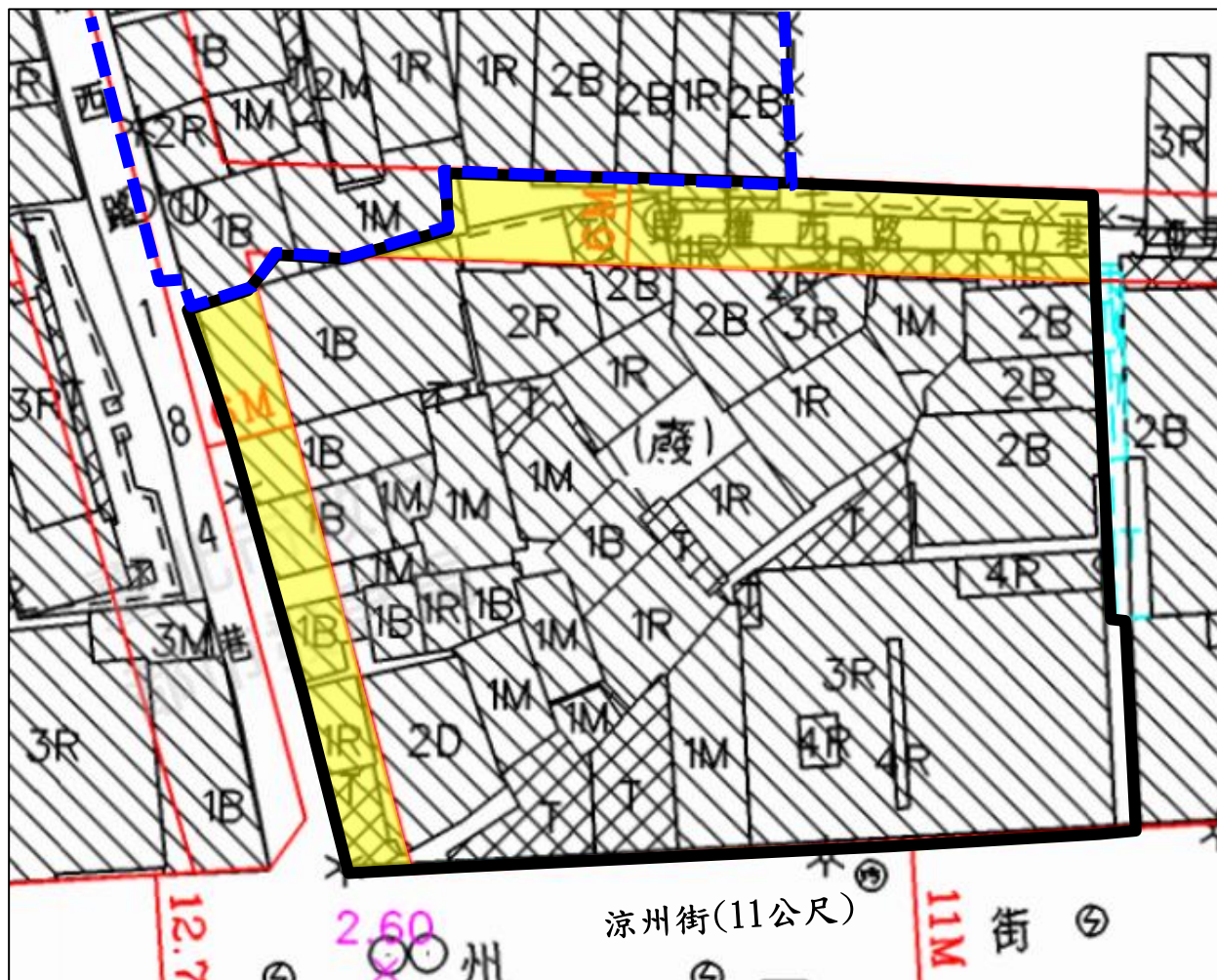
相關都市計畫名稱	文號	與本案相關之內容概要
劃定臺北市都更新地區暨擬定都市更新計畫案	107.12.10 府都新字第10720232311號	劃定為都市更新地區。
臺北市大同區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	109.11.19 府都規字第10931176661號	本更新單元之土地使用分區仍維持住宅使用
臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	110.1.13 府都規字第10931150331號	本單元位於本細部計畫內，土地使用分區依臺北市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理

## ■ 土地使用分區


使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率	建築面積 (m <sup>2</sup> )	容積率	法定容積 (m <sup>2</sup> )
住四	2,074.00	50%	1,037.00	300%	6,222.00
道路用地	415.60	-	-	-	-


# 區內公共設施興修或改善計畫

本案協助興闢及取得範圍內北側及西側計畫道路，以都市更新條例第66條容積移轉方式取得，後續配合都市更新事業推動期程，協助開闢道路用地且將土地登記為市有。



## 圖例

 本更新單元(67筆)

 協助興闢及取得計畫道路範圍(申請都市更新條例第66條容積移轉方式取得)

 北側鄰地都更案範圍

【變更臺北市大同區雙連段二小段517地號等31筆(原30筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案(實施者:尚志資產開發股份有限公司)一業申請審議會審議】

涼州街(11公尺)

11M街



# 申請獎勵項目及額度

項目	申請獎勵面積(m <sup>2</sup> )	佔基準容積百分比(%)	備註
#6建築物結構安全條件獎勵	103.14	1.66%	1.以『營照』執照(51營字第0072號)申請，有建物騰本無使照建物，依建築師檢討執照圖之原建築基地面積計算。 2.俟都更事業計畫報核後，再申請【合法建築物簡化認定】審查程序。
#13耐震設計獎勵	622.20	10.00%	結構設計符合「建築技術規則」之耐震設計規定，預計取得耐震設計標章。
#14時程獎勵	622.20	10.00%	更新地區且113/5/15前報核事業計畫
#17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵	1,244.40	20.00%	1.每戶申請上限為94.5m <sup>2</sup> 2.已超過上限20%，以上限值申請
中央都市更新容積獎勵小計	2,591.94	41.66%	
建築規劃設計(二)-雨水貯留	62.22	1.00%	設置雨水流出抑制設施達法定雨水貯留量二倍以上
建築規劃設計(三)-人行空間	306.65	4.93%	依本案留設步道面積核實計算
建築規劃設計(四)-審議原則	186.66	3.00%	建築設計符合審議通案原則
臺北市都市更新容積獎勵小計	555.53	8.93%	
都市更新容積獎勵合計	3,147.47	50.59%	
都市更新容積獎勵上限	3,111.00	50.00%	都更獎勵上限值 以法定容積+0.5倍法定容積檢討上限
都市計畫容積移轉	1,307.67	21.02%	
都更條例第66條區內容移	1,181.13	18.98%	
獎勵合計	5,599.80	90.00%	

※本表係依目前設計結果檢討計算，後續應以審議核定數據為準

擬訂臺北市大同區雙連段二小段518-2地號等67筆土地都市更新事業計畫案-公聽會-

# 財務計畫

總項目	總價(元)	提列說明
壹、工程費用	約15.59億元	1.A棟地上18層/B棟地上15層、地下5層，採鋼筋混凝土造、第三級建材 2.物價指數月份為112年9月 3.含重建費用、公共設施開闢費用等
貳、都市更新費用(D)	約0.57億元	含規劃費、拆遷補償及拆遷安置費用、地籍整理費等費用
參、申請容積移轉所支付之費用(E)	約1.08億元	本案申請21.02%
肆、都市計畫變更負擔費用(F)	-	本案無
伍、貸款利息(G)	約0.79億元	貸款期間依規定計算為43.1個月
陸、稅捐(H)	約0.68億元	1.含印花稅及營業稅 2.以112年公告現值計算，後續配合報核日修正
柒、管理費用(I)	約5.04億元	含廣告銷售管理費、人事行政管理費及風險管理費等費用
總計：	約23.76億元	

➤本表依110年1月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110年7月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項等規定」。

➤以上數據係以目前設計結果估算，未來以審查後核定數據為準。

## 拆遷安置計畫

本案為協議合建，其拆遷安置計畫依雙方契約內容辦理。

## 實施風險控管方案

## 其他應加表明之事項

- 本案實施風險控管方案依不動產開發信託方式辦理。

- 本案未來擬依都市更新條例第70條及「股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」規定，申請投資抵減。

## 效益評估

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	46	184
汽車停車位		178
機車停車位		145
留設人行步道及騎樓面積		306.65m <sup>2</sup>
透水鋪面（有/無）	無	有
保護樹木規劃（有/無）	無	無
歷史古蹟保存規劃（有/無）	無	無
無障礙設施規劃（有/無）	無	有
滲透井規劃（有/無）	無	有
其他	無	耐震設計獎勵、雨水流出抑制設施、協助開闢計畫道路

# 實施進度預估

作業項目	進度預估
都市更新事業計畫核定公告	114年6月
申請拆除及建照執照	114年7月~12月
改良物殘餘價值補償	114年7月~8月
地上物騰空拆除	114年11月~115年4月
申請更新期間稅捐減免	115年3月~115年4月
建築物新建工程	115年5月~119年3月
申請使用執照	119年4月~7月
送水送電	119年8月~9月
申請測量	119年10月~11月
產權登記	119年12月~120年1月
申請更新後稅捐減免	120年2月
都市更新成果備查	120年3月

➤ 本表係預估進度，未來應以實際審查進度為準。

# 01 土地開發量

基地面積=2074.0平方公尺

規劃樓層數=一幢兩棟

A棟(地上十八層；地下五層) 9.72M

B棟(地上十五層；地下五層)

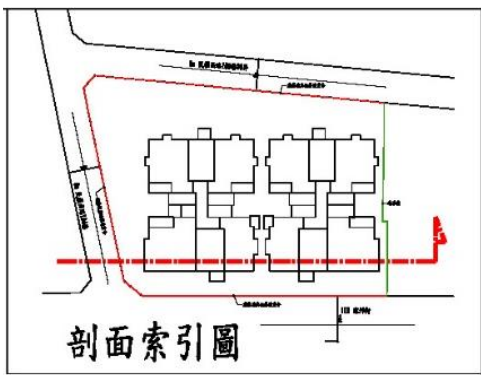
使用分區=第四種住宅區

容積率 = 300%

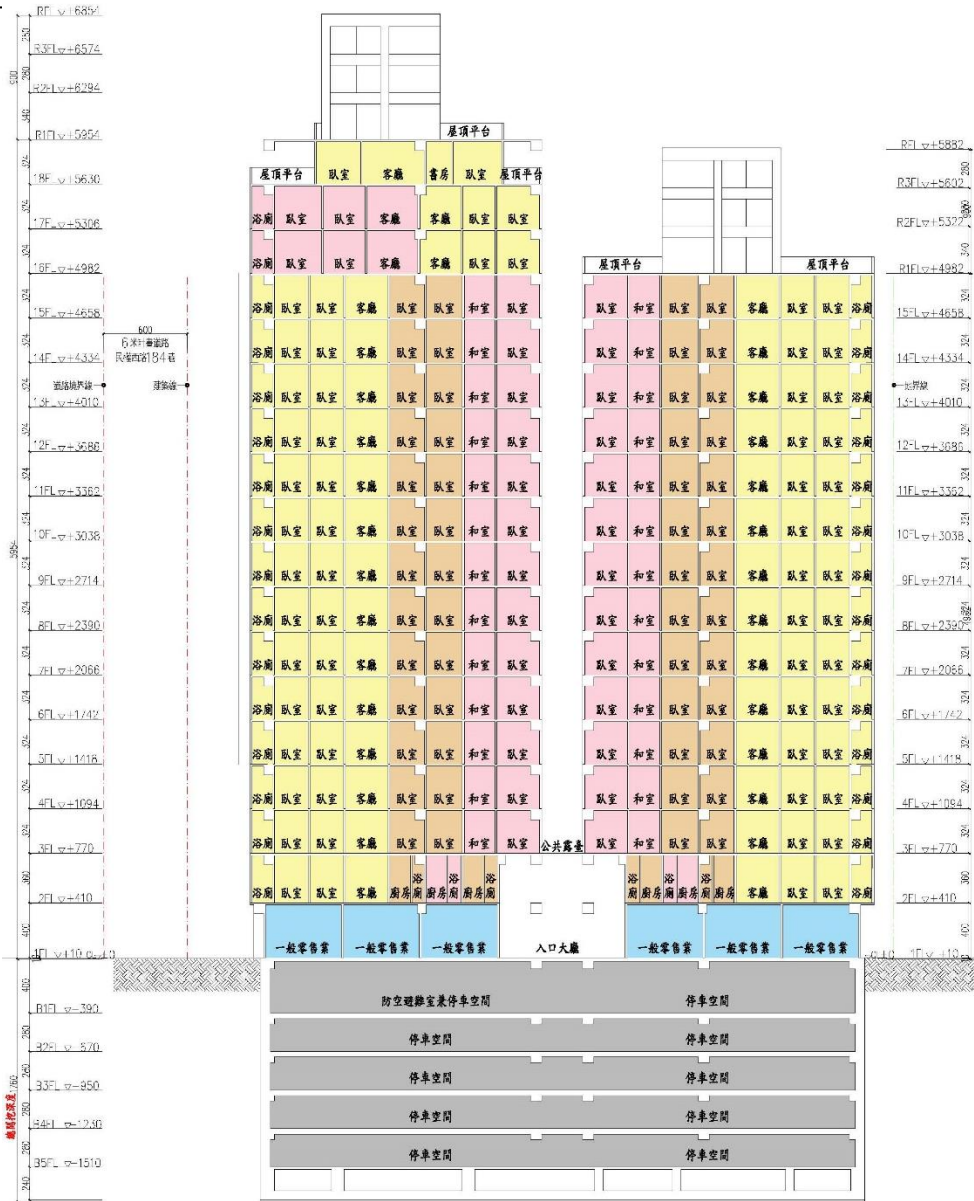
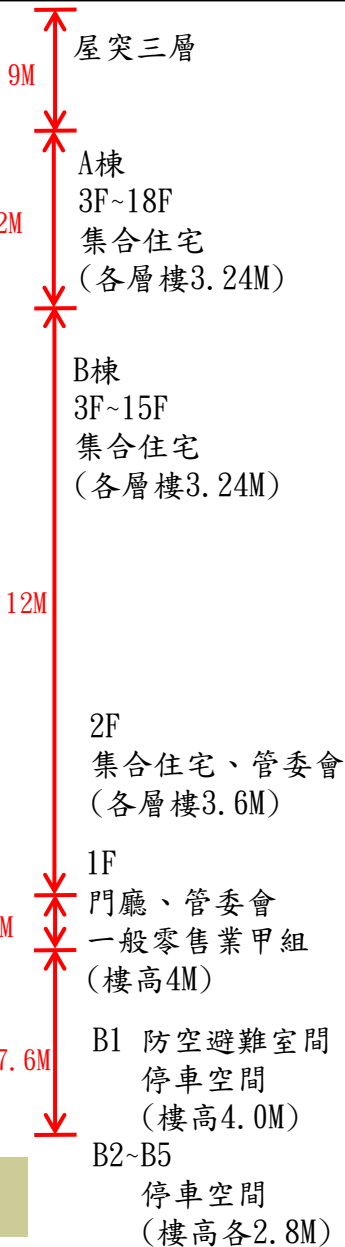
建蔽率 = 50%

規劃汽車停車數量=178輛

規劃機車停車數量=145輛



橫向剖面圖

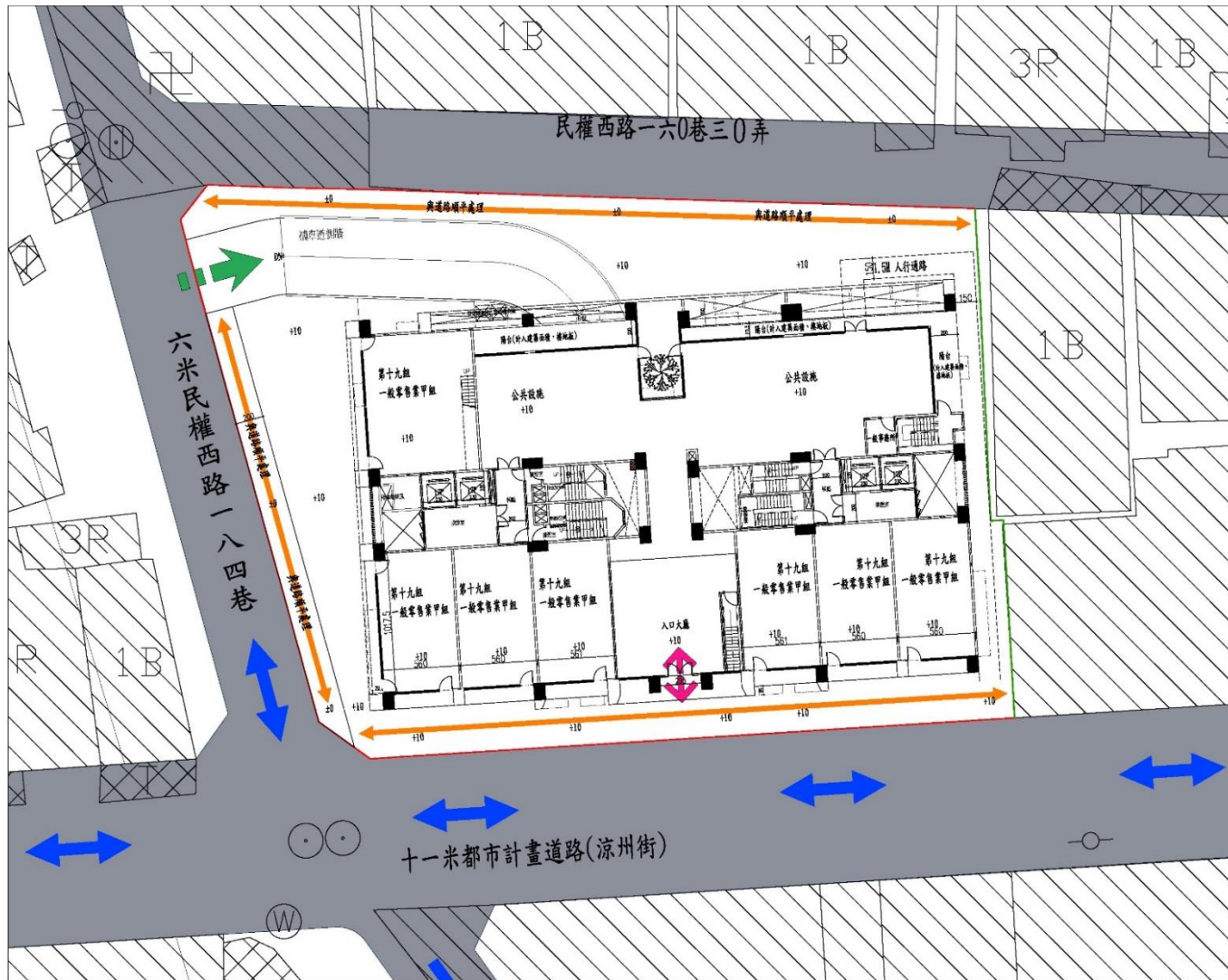


實際設計以審議結果為準



# 02 都市更新環境貢獻及公益性

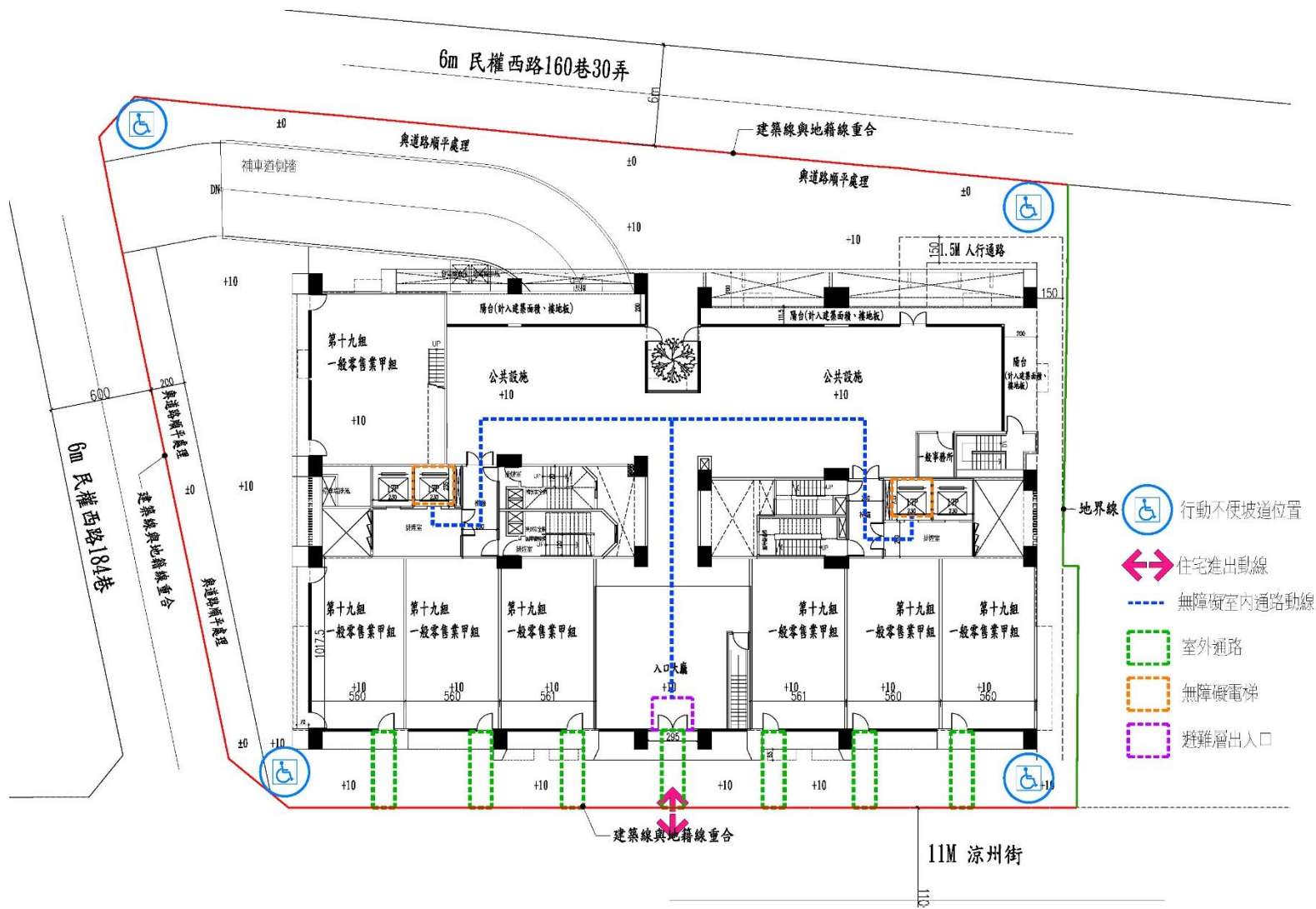
本案無現有巷道，無涉及廢巷或改道計畫。



- ↔ 主要入口
- ↔ 道路車行動線系統
- ↔ 人行步道動線系統
- ↔ 汽機車出入動線

實際設計以審議結果為準

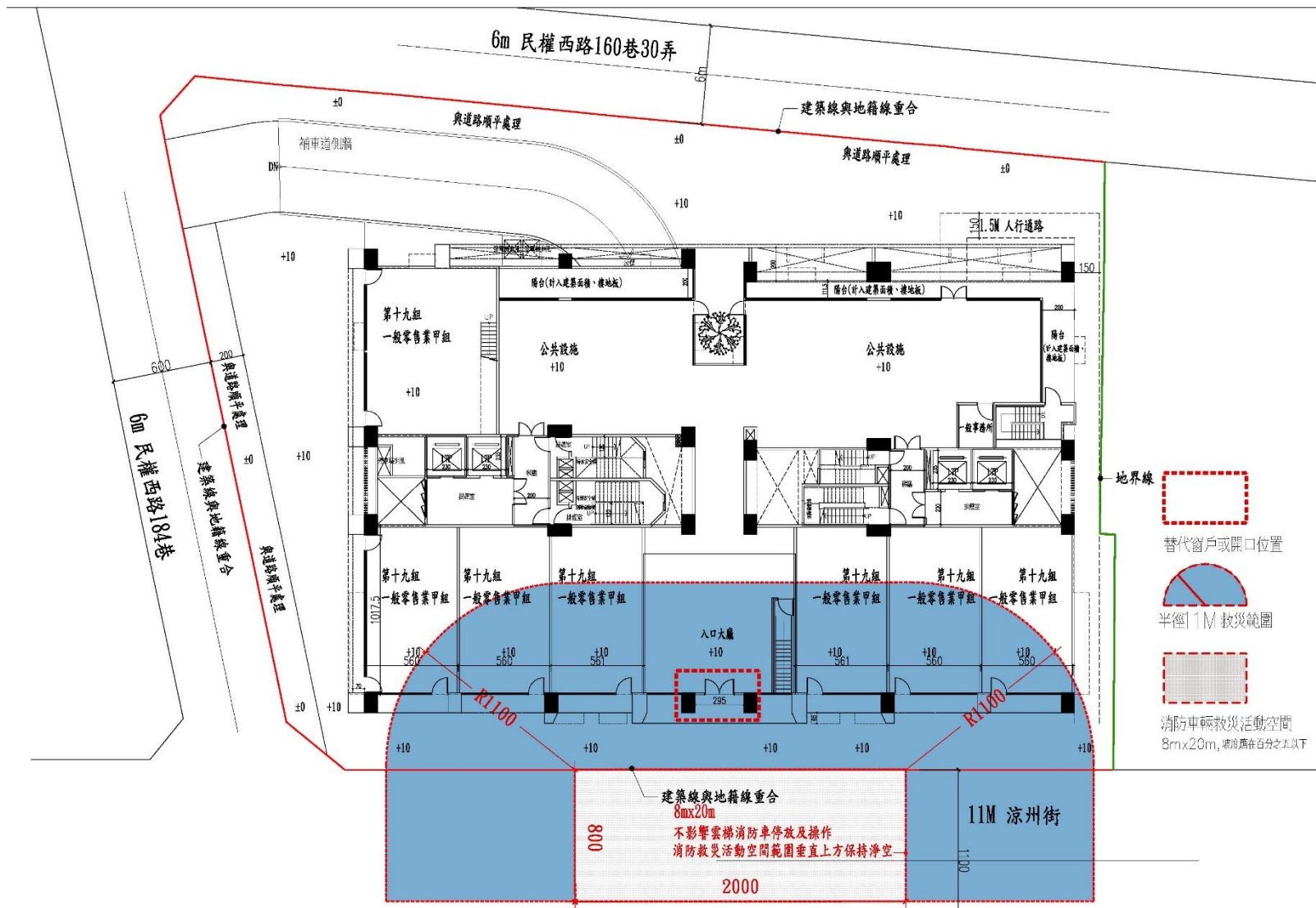




-  行動不便坡道位置
-  住宅進出動線
-  無障礙至內通路動線
-  室外通路
-  無障礙電梯
-  避難層出入口

實際設計以審議結果為準

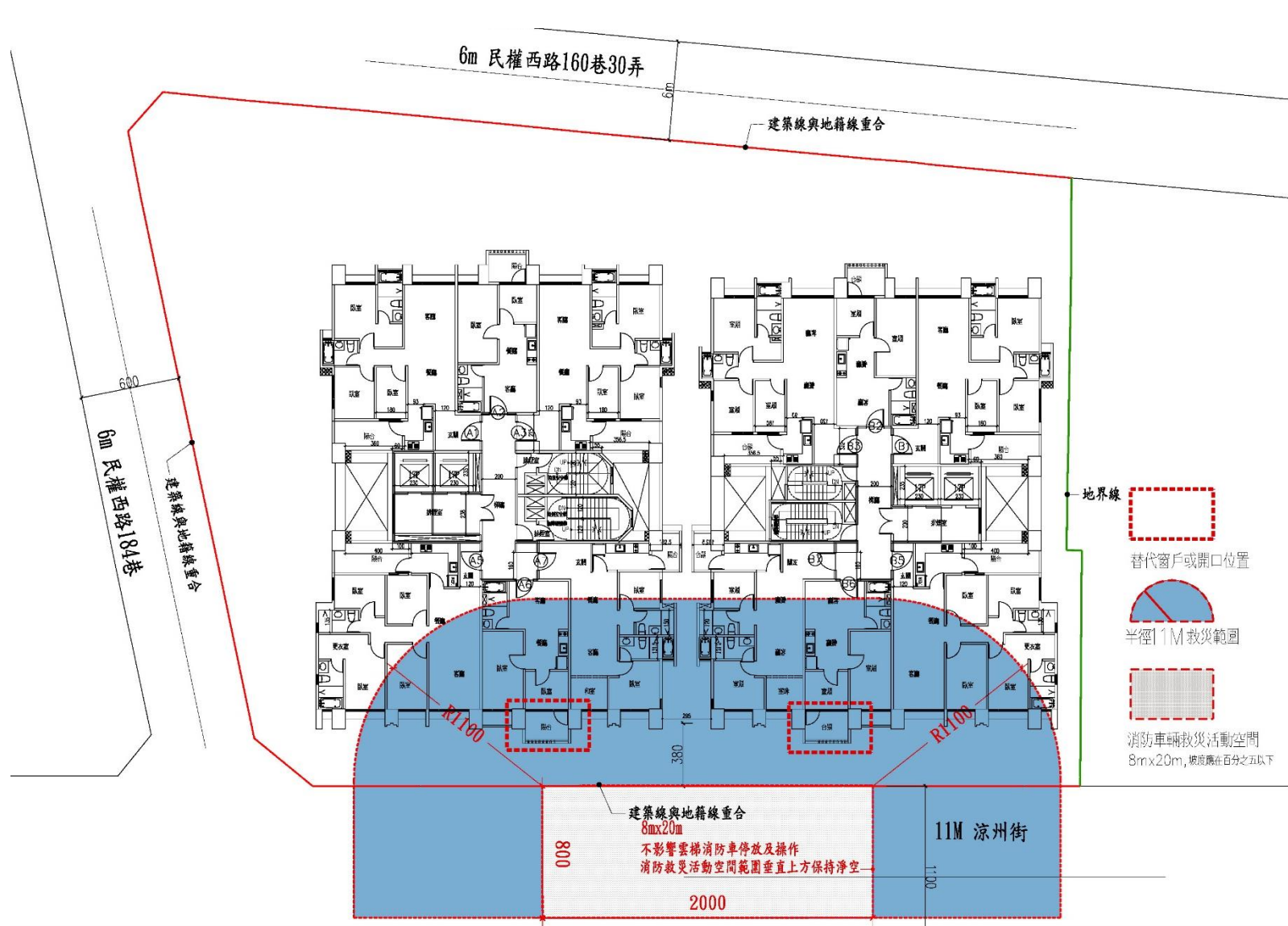




實際設計以審議結果為準







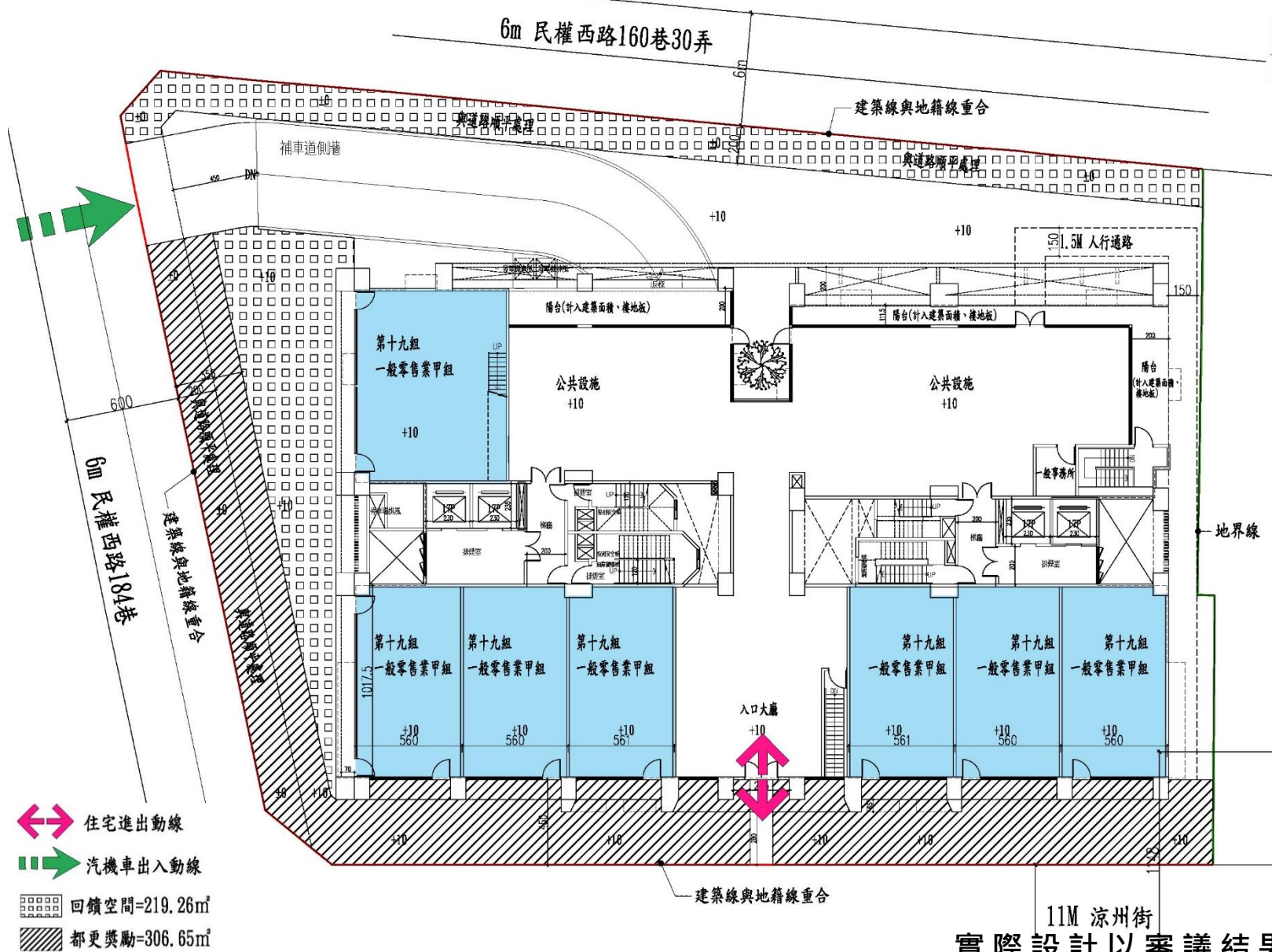
實際設計以審議結果為準



- 喬木**
- 流蘇
  - 櫻花
  - 青楓
  - 光臘樹(誘甲蟲)
  - 九芎(誘鳥蝶)
  - 白水木
- 灌木**
- 地毯草
  - 黃金露花
  - 桂花
  - 朱槿(誘鳥蝶)
  - 杜鵑
  - 宮粉仙丹

實際設計以審議結果為準

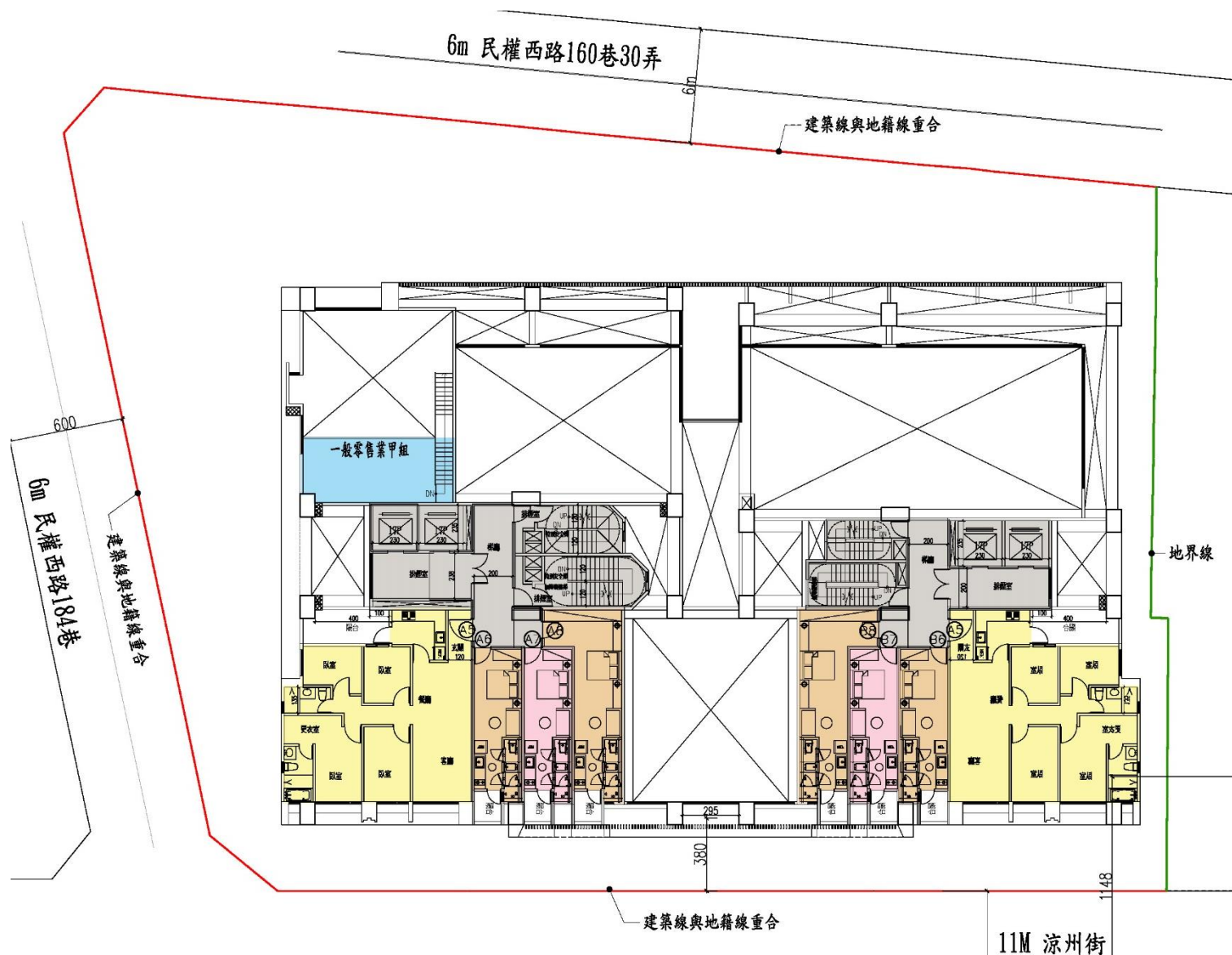




-  住宅進出動線
-  汽機車出入動線
-  回饋空間=219.26m<sup>2</sup>
-  都更獎勵=306.65m<sup>2</sup>

11M 涼州街  
實際設計以審議結果為準





實際設計以審議結果為準







實際設計以審議結果為準



模擬圖1



模擬圖2

- ◆實施者：毅聯建設股份有限公司
- ◆連絡電話：(02)2553-1838
- ◆專案窗口：陳翊庭 經理
- ◆聯絡地址：臺北市大同區涼州街2-12號
- ◆本案專屬網頁：<https://reurl.cc/x67n2b>
  
- ◆規劃團隊
- ◆建築設計—李岳軍建築師事務所
- ◆規劃公司—力冠丰都市規劃有限公司
  
- ◆臺北市都市更新處諮詢方式
- ◆連絡電話：02-27815696
- ◆法令諮詢專線：(02)2781-5696 分機3093
- ◆傳真：(02)2781-0639
- ◆地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓