

臺灣銀行捷運圓山站西側地區都市更新案 整合、規劃及招商

所有權人說明會

主辦機關：內政部營建署、國家住宅及都市更新中心籌備處

規劃單位：財團法人國土規劃及不動產資訊中心

協力單位：台灣都市更新公司

鼎漢工程顧問公司

首席建築師事務所

元宏不動產估價師聯合事務所

建業法律事務所

民國107年7月26日

- 一、議程及辦理目的
- 二、工作進度及期程
- 三、計畫範圍
- 四、土地權屬
- 五、實施方式
- 六、定位與構想
- 七、開發方式及內容
- 八、建築設計
- 九、財務計畫

一、議程及辦理目的 - 議程

規劃時間：107年7月26日(星期四)下午7時00分

規劃地點：臺北市大同區至聖里里辦公室（臺北市承德路三段214巷12號）

主辦單位：內政部營建署、國家住宅及都市更新中心籌備處

規劃單位：財團法人國土規劃及不動產資訊中心

時間（下午）	議程
7:00-7:10	報到
7:10-7:15	引言
7:15-8:15	內容說明： 1.本案進度報告及未來規劃 2.土地所有權人參與都市更新之權利價值分配
8:15-9:00	綜合座談：建議與討論

一、議程及辦理目的 - 議程

邀請對象：

內政部營建署、國家住宅及都市更新中心籌備處、臺北市都市更新處、臺北市政府工務局、臺北市政府財政局、臺北市大同區公所、至聖里王里長清標、保安里張里長賦脈、臺灣銀行股份有限公司、劉萬來、劉有木、劉瑞文、劉有義。

辦理方式

發文通知（掛號附回執）電話確認並事前溝通。

一、議程及辦理目的 - 辦理目的

(一) 針對本案目前進度報告及相關報告書修正重點項目

(二) 說明本案未來規劃：

- 更新單元範圍及權屬
- 實施方式
- 定位與構想
- 開發方式及內容
- 建築設計
- 財務計畫（權利價值分配）



二、工作進度及期程



三、計畫範圍



本更新單元以庫倫街為分界
劃分成南北兩街廓

南街廓：重建區段A

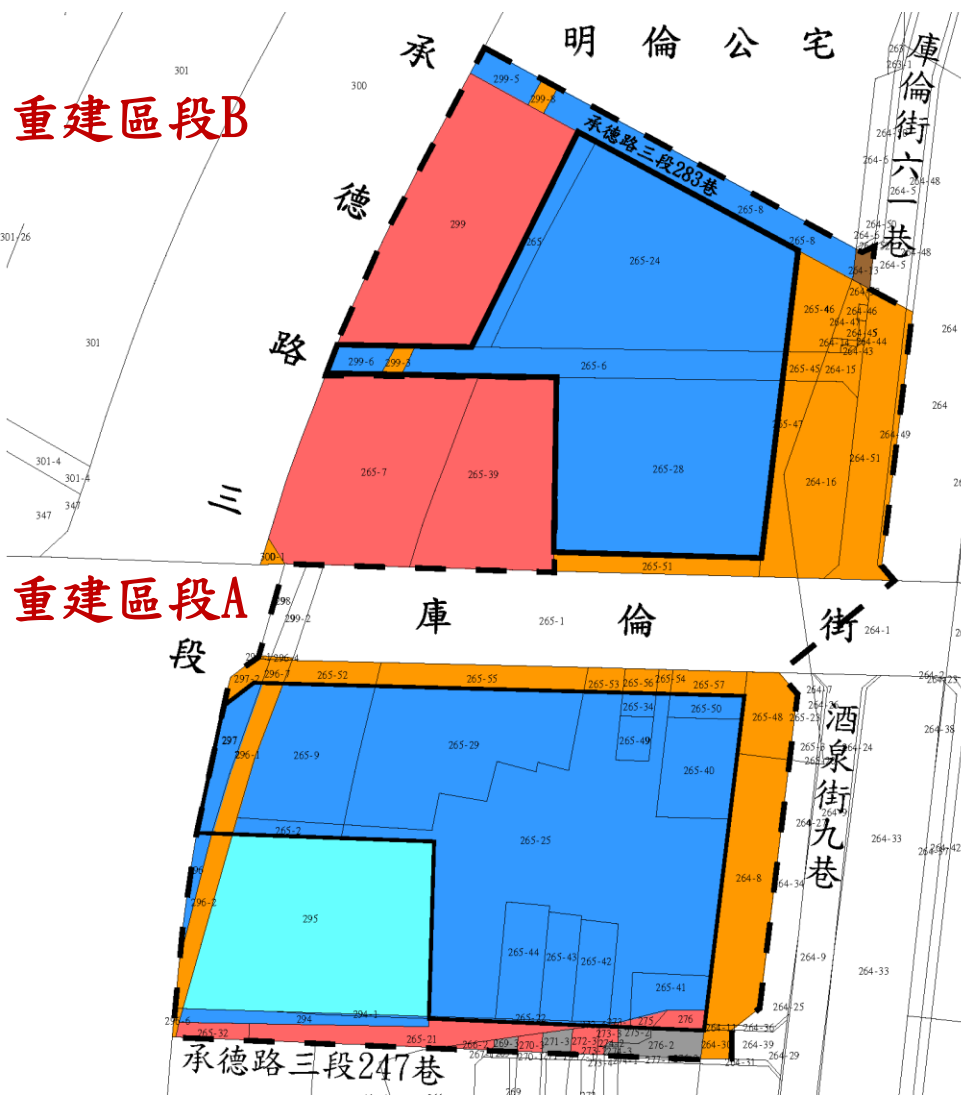
北街廓：重建區段B

面積合計9,984m²

四、土地權屬

重建區段B

重建區段A

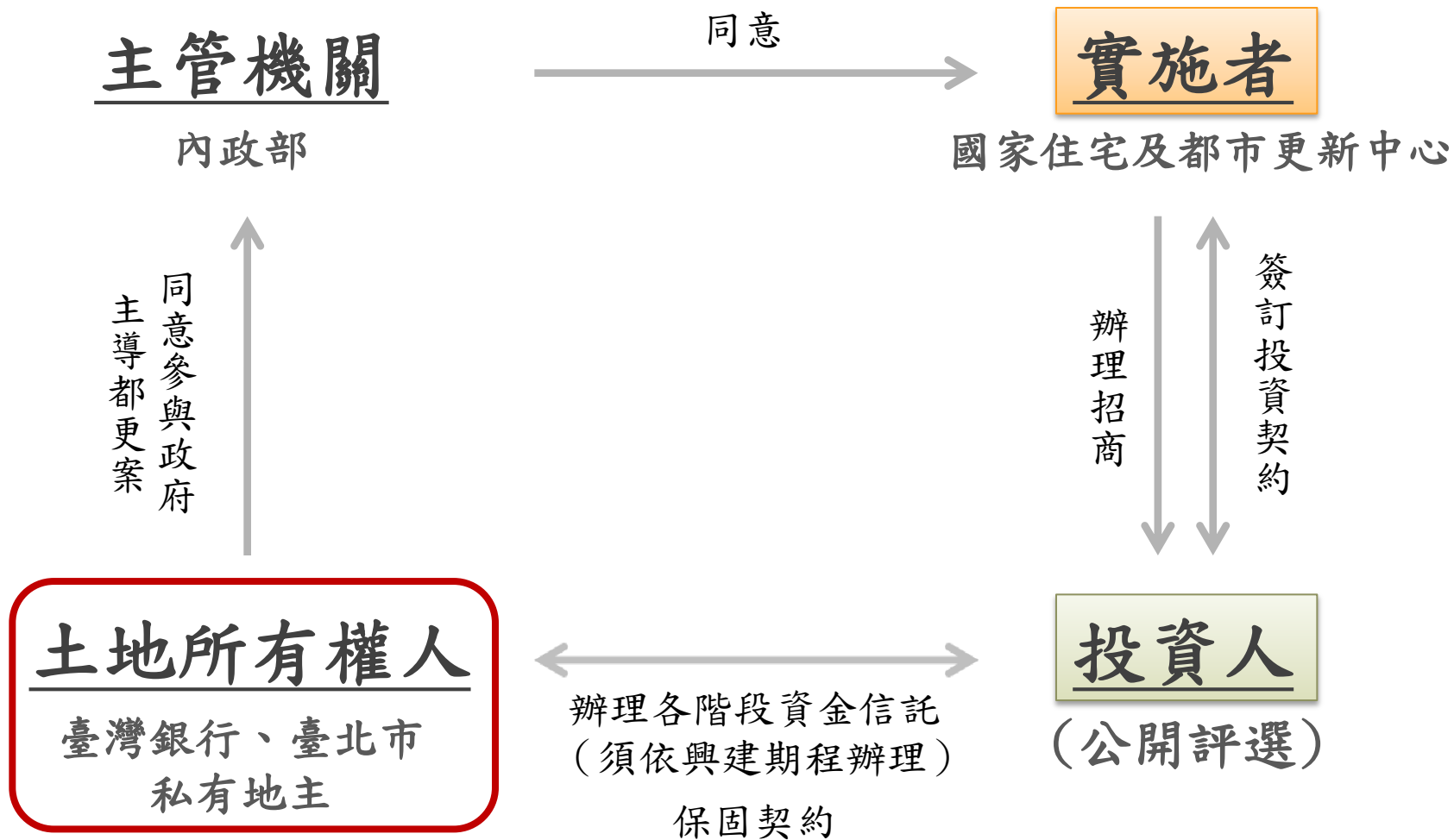


所有權人 管理機關	土地		合法建築物	
	面積 (m ²)	比例 (%)	面積 (m ²)	比例 (%)
臺灣銀行	9,760	97.76%	0	0%
臺北市	163	1.63%	0	0%
私有合計	61	0.61%	0	0%
合計	9,984	100.00%	0	0%

範圍內土地合計25筆，包含臺灣銀行股份有限公司所有土地19筆、市有土地2筆、私人土地4筆。土地權屬臺灣銀行股份有限公司之土地佔97.76%、市有土地佔1.63%、私人土地佔0.61%。

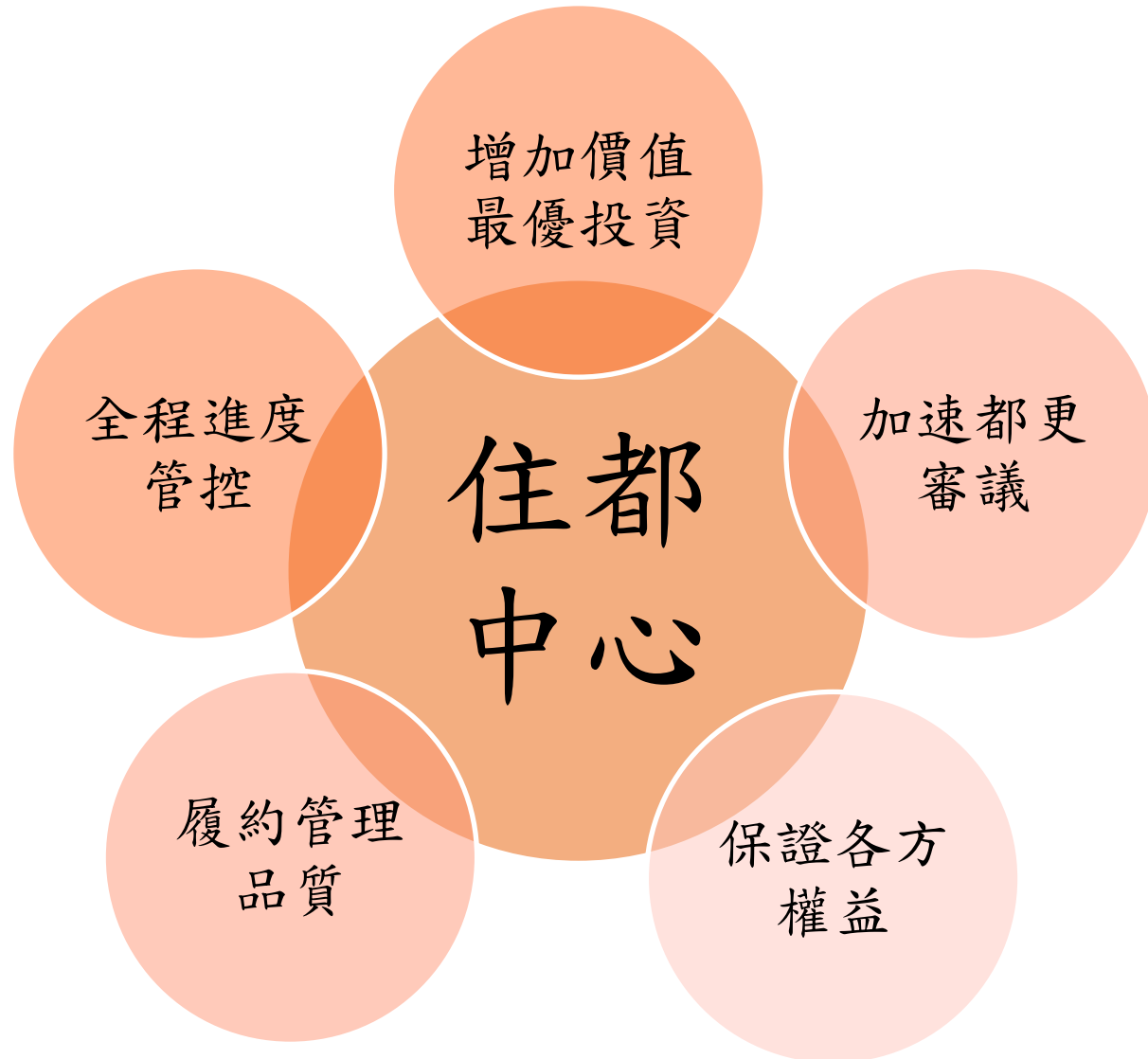
- -
 -
 -
 -
 -
 -
 -
- 更新單元範圍 更新地區範圍 臺灣銀行 私有地 交通部臺灣鐵路管理局 臺北市 公私共有(財政部國產署) 中華電信

五、實施方式



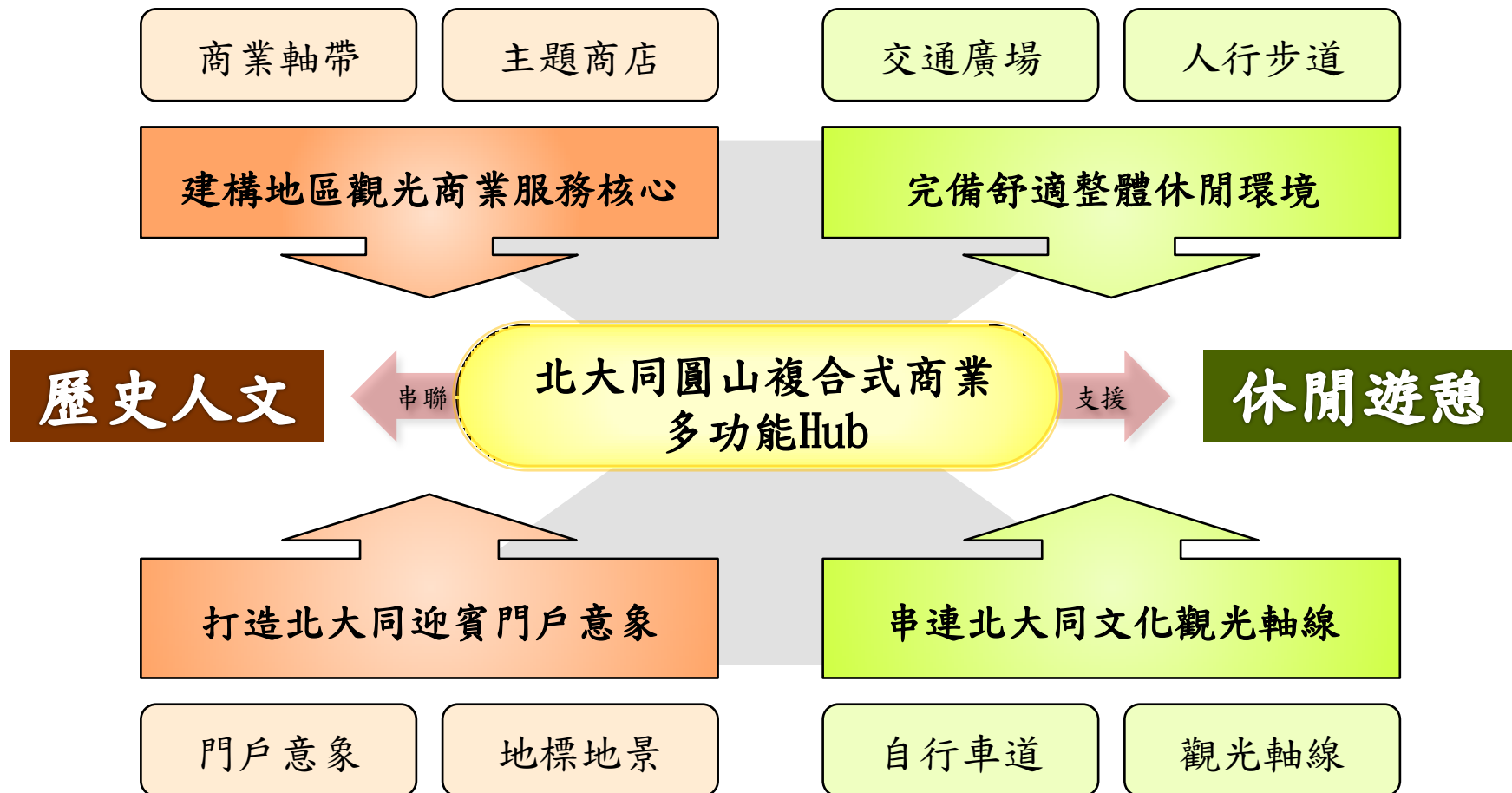
本案採權利變換方式實施，經內政部同意由國家住宅及都市更新中心擔任實施者，公開評選投資人。

五、實施方式 - 國家住宅及都市更新中心 擔任實施者優點



六、定位與構想

- 打造「北大同圓山複合式商業多功能Hub」
- 引進支援遊憩觀光之商業活動產業



七、開發方式及內容

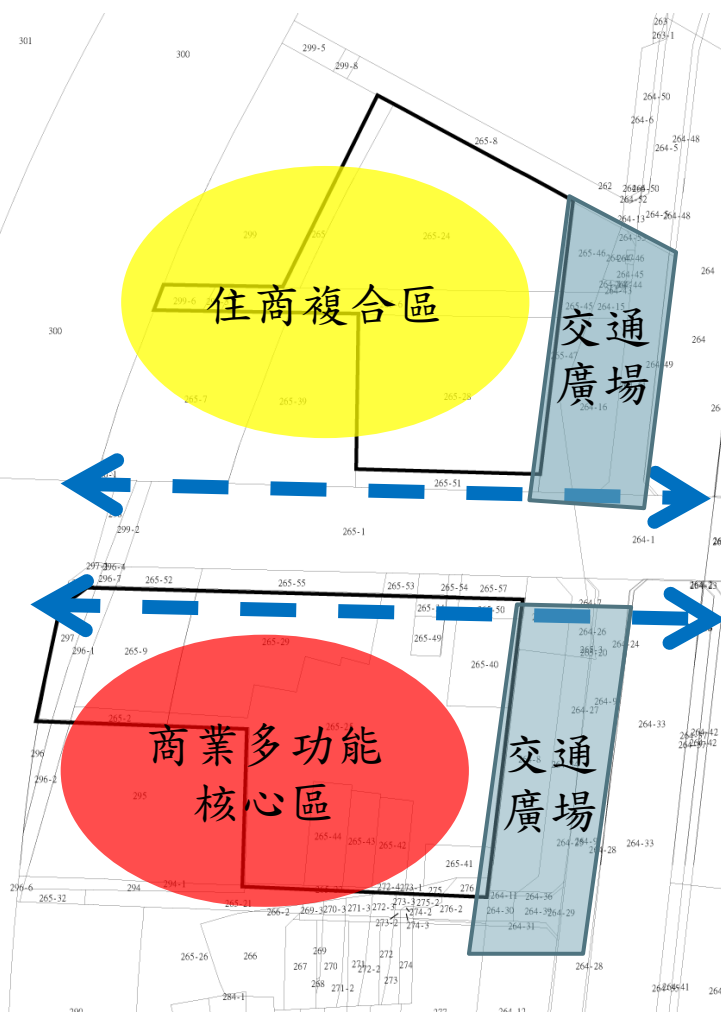
重建區段B:

未來將重建區段A私有土地集中分配至庫倫街北側之重建區段B，因面臨庫倫街具商業氣息部分，故街廓**南側**規劃以**商業辦公**機能為主，街廓**北側**則以**住宅**為主，屬商辦住混合使用之街廓。

維持路線型商業區**低樓層**的**商業活動**，**高樓層**則可考慮設置出租**住宅**，達成公辦都更執行政府住宅政策的任務，同時亦可保障A區的私地主的權益，發展成地面層提供小型店面的公益住宅大樓。

重建區段A:

未來由地主台灣銀行設定地上權自行開發。



七、開發方式及內容

本案擬申請容積獎勵項目及額度（草案）

△F3：更新時程獎勵

△F4：考量地區環境狀況

△F4-2協助開闢或管理維護毗鄰基地公共設施

一、交通廣場開闢費用

1. 用地取得（交通廣場用地）

2. 交通廣場興建費用

3. 捐贈交通廣場維護費用

二、協助開闢計畫道路（承德路三段247巷）

1. 私人同意的土地取得部分

2. 協助開闢計畫道路工程費用

三、捐贈歷史建物修復費用

△F5：更新基地規劃設計獎勵

△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和

△F5-3供人行走之地面道路或騎樓

△F5-5更新單元規模

△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計

△F6：處理占有他人土地之舊違章建築戶

申請容積獎勵上限 $\triangle F3 + \triangle F4-2 + \triangle F5-1 + \triangle F5-3 + \triangle F5-5 + \triangle F5-6 + \triangle F6 \leq 50\%$

本案無申請獎勵項目

△F1：以原容積高於法定容積

△F2 更新後分配之樓地板面積不及當地居住平均水準

△F4：考量地區環境狀況

△F4-1 捐贈公益設施

△F4-3 協助附近市有建築物進行整建及維護

△F5：更新基地規劃設計獎勵

△F5-2 開放式空間廣場

△F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築

註：

本表所列容積獎勵額度試算僅供參考，實際數額以都市更新及爭議處理審議會審定為準。

依都市更新建築容積獎勵辦法第十三條規定，獎勵後建築容積不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積。

七、開發方式及內容

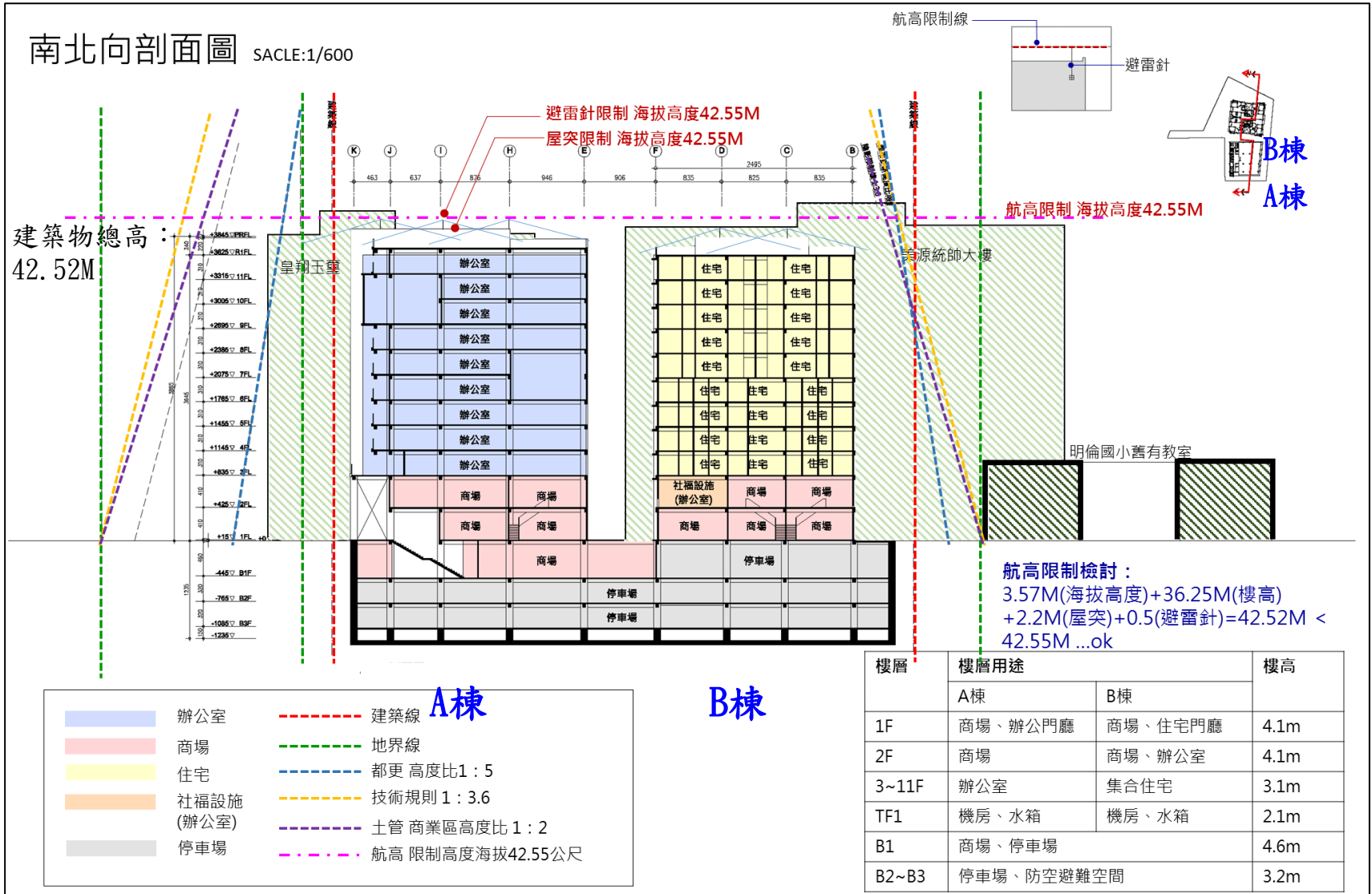
1. 本案以都市更新權利變換方式實施，依權利價值比例分回重建。
2. 臺灣銀行股份有限公司依權值分回重建區段A素地及重建區段B房地。
3. 臺北市政府依權值分回重建區段B區段房地。
4. 私地主4名依權值分回重建區段B區段房地。
5. 本案投資人依共同負擔比例分回重建區段B區段房地。

重建區段B重建區段B - 估算面積 (草案)			
基地面積(m ²)		4,262m ² (可建築面積3,689m ²)	
建築面積 (法定建蔽率45%)		1,660.05m ²	
總允建容積樓地板面積 (含都更獎勵50%) (容積率337.5%)		12,450.38m ²	
建築高度(M/樓)		36.45m/11樓	
樓層		容積樓地板面積(m ²)	樓地板面積(m ²)
A棟	1F (一般零售業/一般事務所)	601.08m ²	736.57m ²
	2F(一般零售業/一般事務所)	473.94m ²	512.62m ²
	3-11F(一般事務所)	5,031.77m ²	5,898.71m ²
B棟	1F(一般零售業/住宅)	434.10m ²	725.74m ²
	2F (一般零售業/社福設施)	588.38m ²	693.06m ²
	3F~11F(住宅)	4,843.13m ²	5,569.34m ²
B1 (一般零售業)		454.71m ²	454.71m ²
B1-B3(停車空間)		汽車：138位/機車：147位	
總計		12,427.11m ²	14,590.75m ²

註：本表僅供參考

八、建築設計

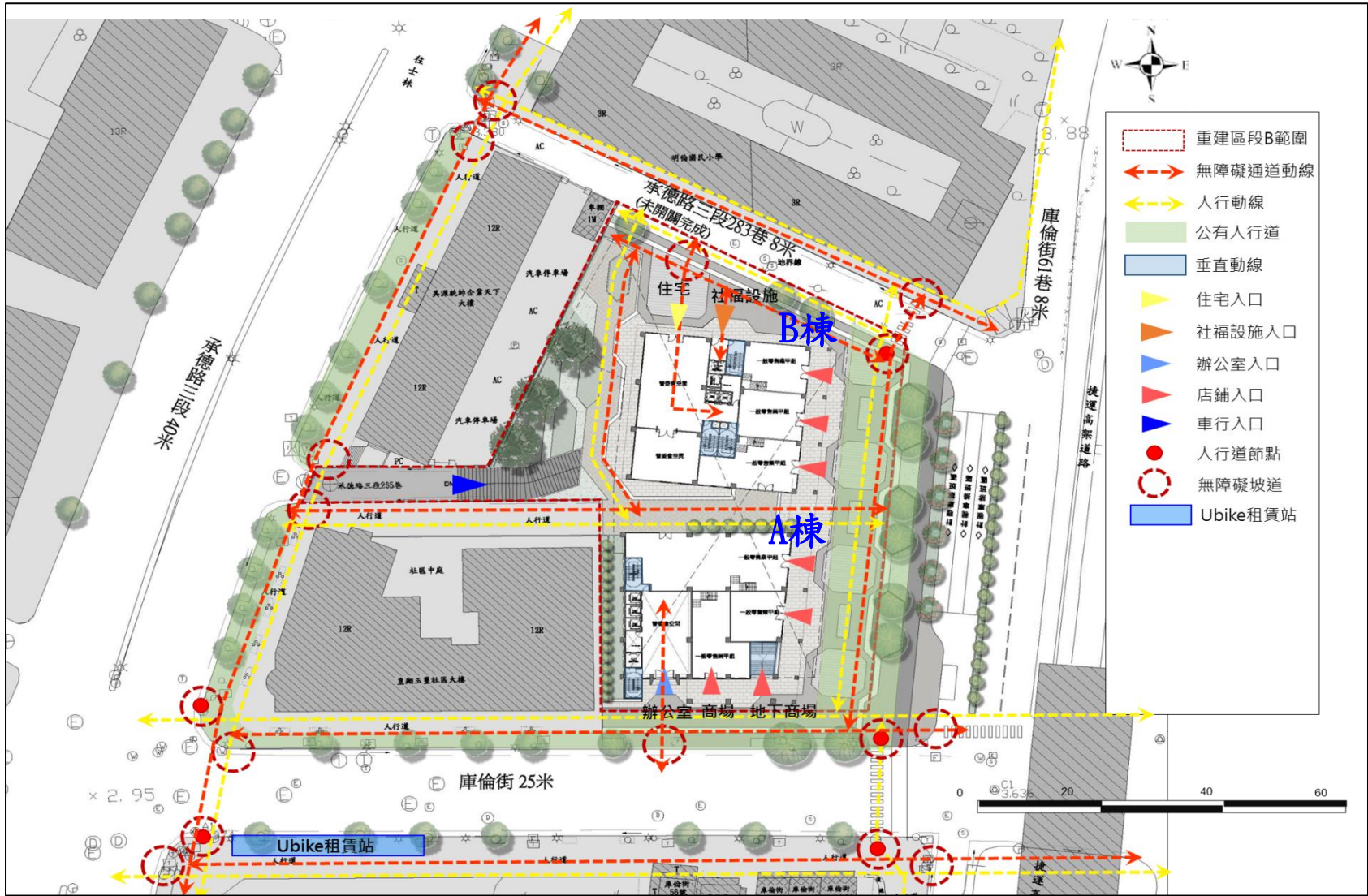
■樓層配置圖(草案) - 重建區段B



註：本圖僅供參考

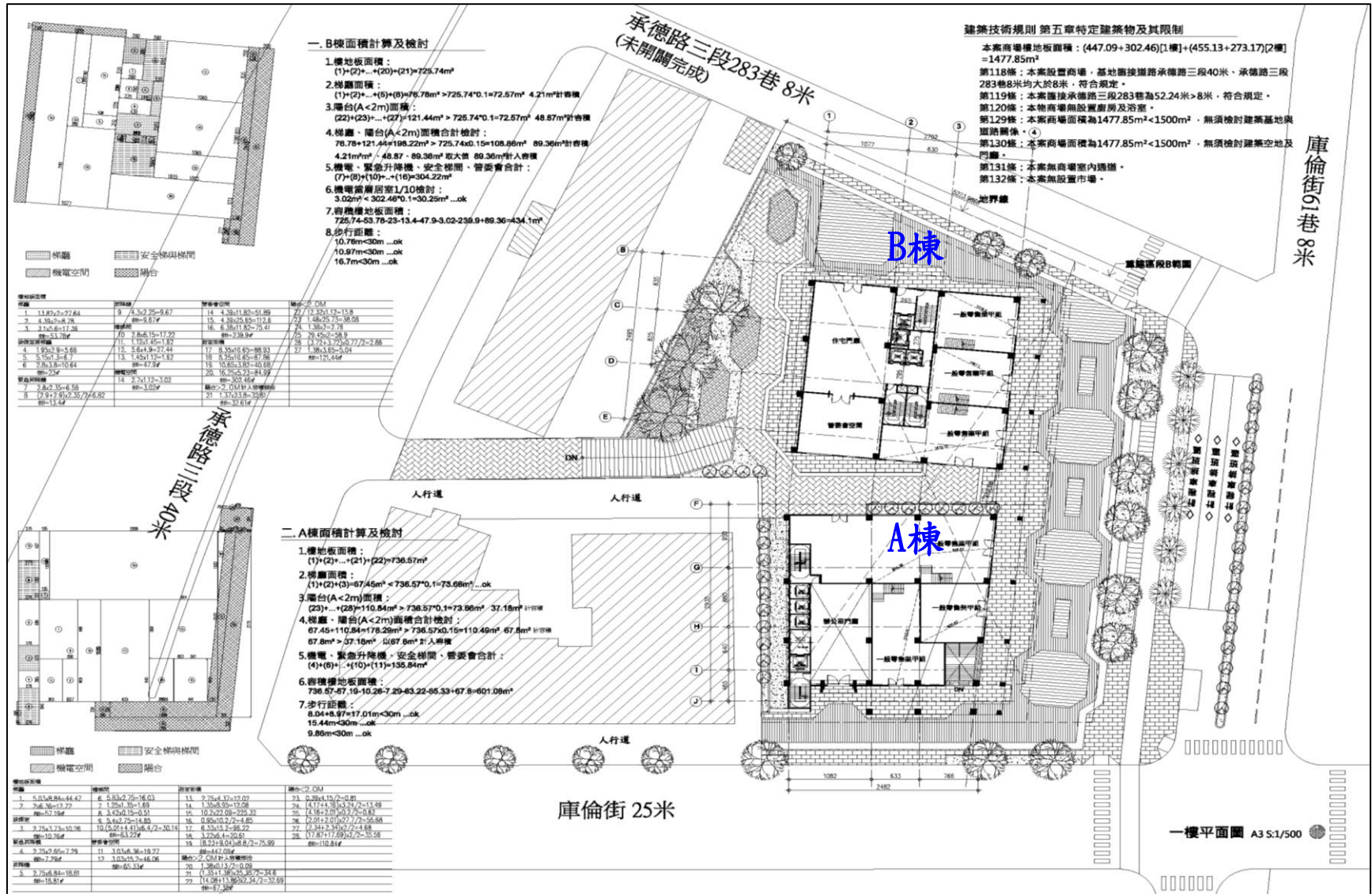
八、建築設計

■動線配置(草案) - 重建區段B



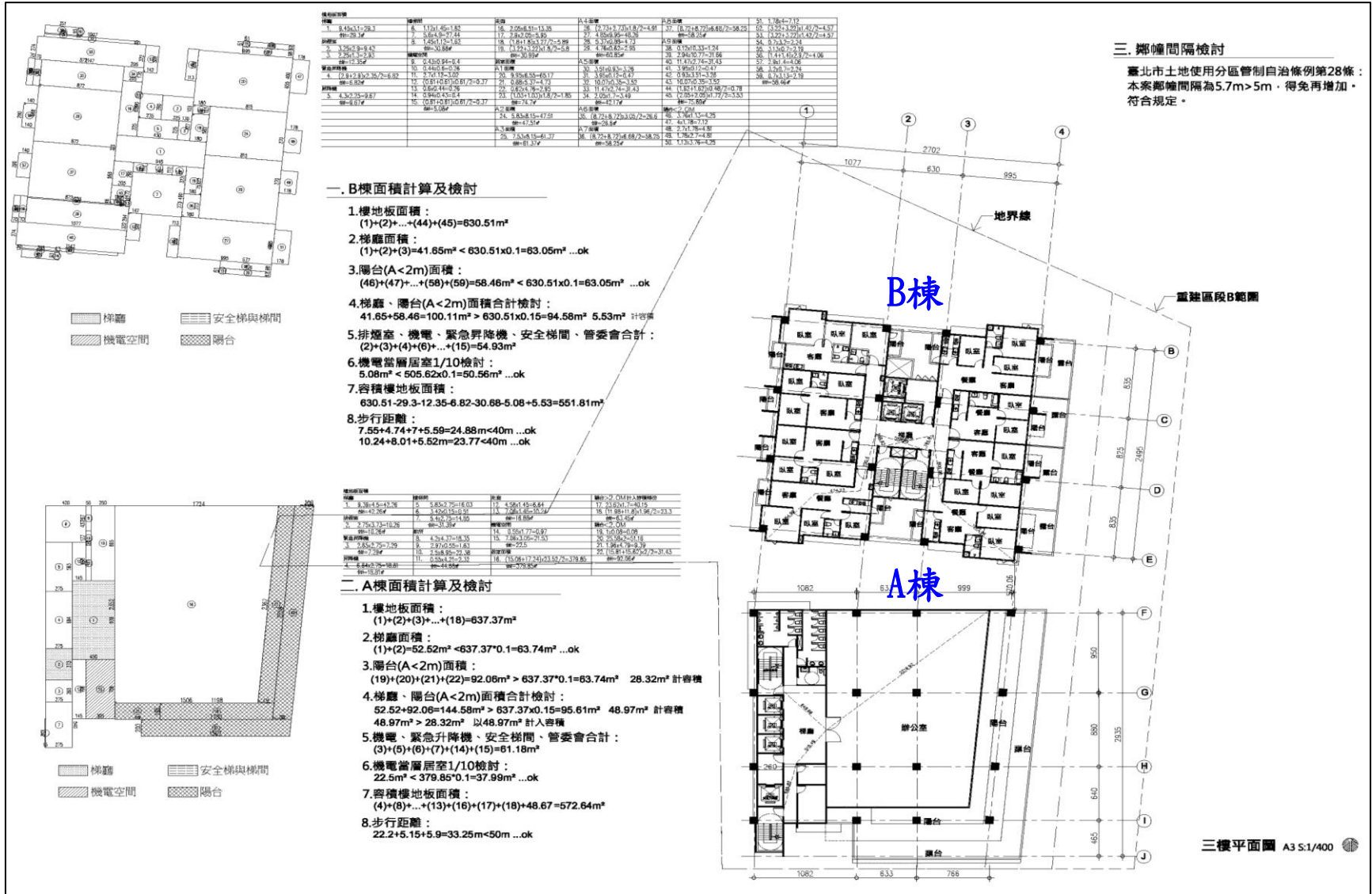
八、建築設計

■重建區段B - 1樓層配置(草案)



八、建築設計

■重建區段B - 標準層配置(草案)



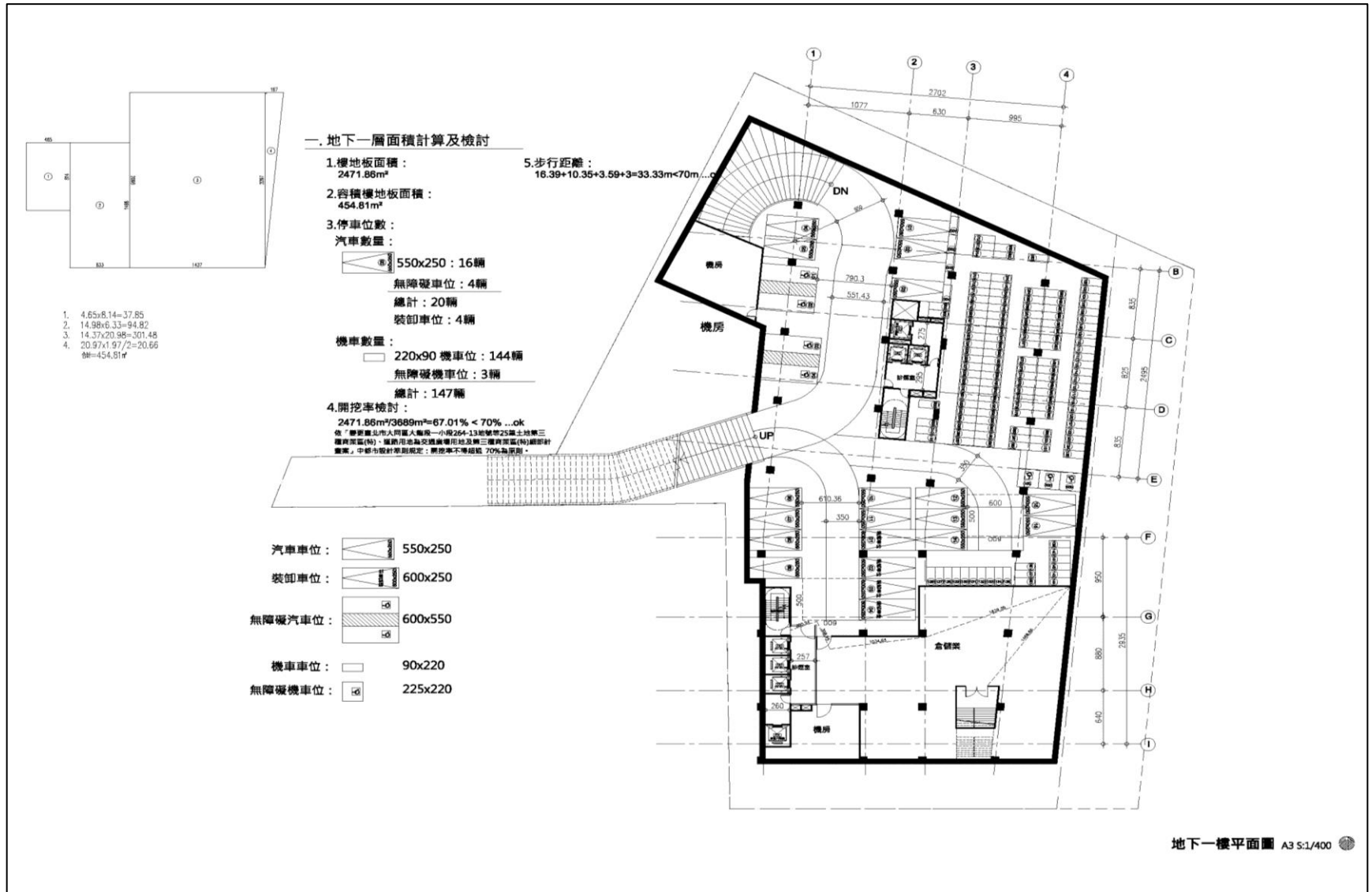
三. 鄰幢間隔檢討

臺北市土地使用分區管制自治條例第28條：
本案鄰幢間隔為5.7m>5m，得免再增加，符合規定。

註：本圖僅供參考

八、建築設計

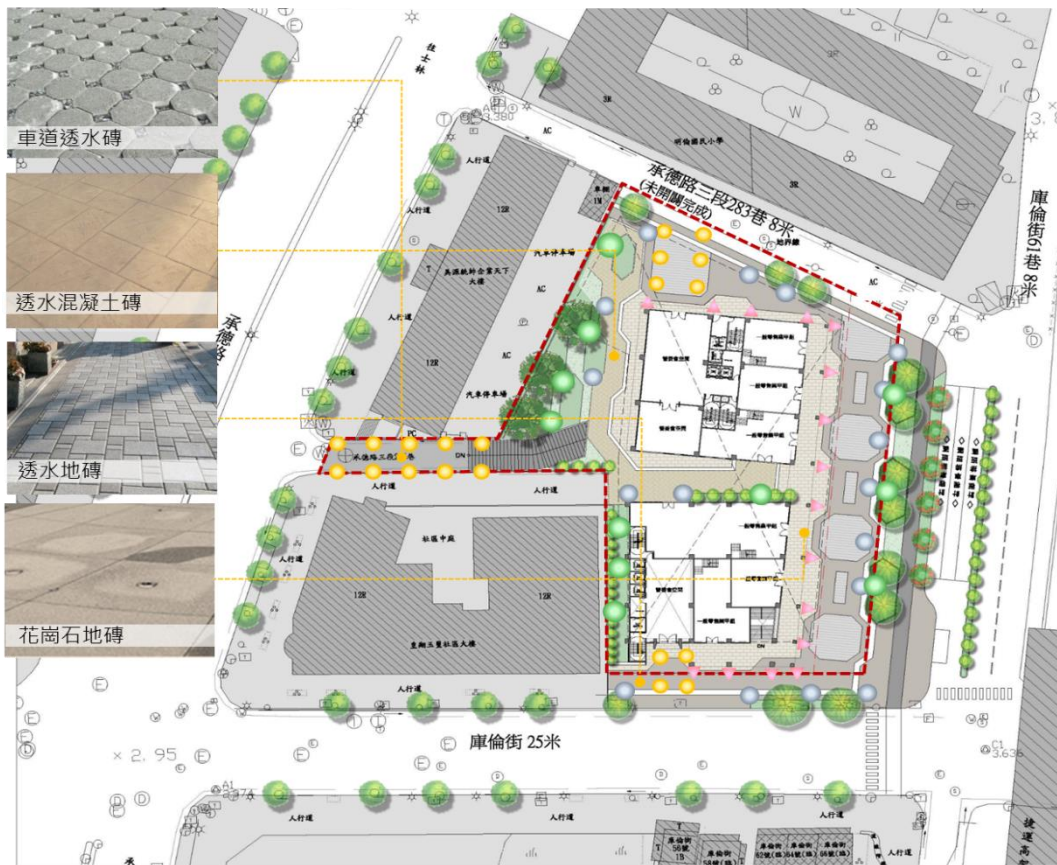
■ 重建區段B - 地下一~三層配置(草案)



註：本圖僅供參考

八、建築設計

■ 重建區段B - 景觀鋪面設計(草案)



鋪面材質構想:

基地地坪鋪面，遵守以下原則：戶外鋪面材質以抗壓、抗彎、耐磨、吸水率、止滑及平整為原則，並考量無障礙行人使用。

考量人潮動線，設計鋪面變化，用以匯集、引導人群。

為配合鄰地設計延續性鋪面，基地於帶狀開發空間設置花崗石鋪面，並採用透水工法，同一材質鋪面僅色彩上作區別，產生警示作用。

車道下坡採車道磚設計，人行道鋪面採用透水性鋪面設計，增加基地透水性。出入口、車道地面順平、防滑。

圖例	材質名稱	規格	色彩說明	防滑係數
	花崗石地磚	Th=3cm	灰褐色系	≥0.55
	透水混凝土磚	Th=6cm	米黃色系	≥0.55
	透水地磚	Th=6cm	淺灰色系	≥0.55
	車道透水磚	Th=8cm	灰色系	≥0.55

名稱	室外壁掛照明燈具	草叢燈	地燈	路燈
圖示				
示意圖				
數量	16	11	20	17
照度lux	150	100	80	200

註：本圖僅供參考

八、建築設計

■ 重建區段B - 全區透視圖(草案)



九、財務計畫

臺灣銀行選配重建
區段A單一產權土地
(約30.5億)

臺銀與其餘地主分
配B之房地

針對更新單元重建區段
B房地之共同負擔

針對更新單元重建區段A及重建區段B土地
共同負擔

辦理權利變換後地主獲得權利價值，可依差額找補方式進行選配。

設計上盡可能符合地主最小面積住宅分回，且未來投資人亦具備附買回機制。

權利人	選配項目	選配金額
臺灣銀行	A區段土地	約52億
	B區段房地	
臺北市	B區段房地	約1億
劉萬來	B區段房地	約1千7百萬
劉瑞文	B區段房地	約7百萬
劉有木	B區段房地	約5百萬
劉有義	B區段房地	約5百萬
實施者 (投資人)	B區段房地	約14億
更新單元重建區段B 共同負擔比率		39.96%
全案共同負擔比率		20.62%

註：本表僅供參考

主辦單位： 內政部營建署
聯絡人： 許宸寧 幫工程司
電話： 02-8771-2769
電子信箱： dangelrous@cpami.gov.tw

規劃單位： 財團法人國土規劃及不動產資訊中心
聯絡人： 李紹安 助理研究員
電話： 02-2351-2179 *303
電子信箱： simonli@mail.ippi.org.tw

簡報完畢 敬請指教