

玖、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無現有巷道，無涉及廢巷或改道計畫。

二、申請容積獎勵項目及額度

(一) 申請都市更新容積獎勵

更新單元內建築基地面積：2,141.00 ㎡

更新單元內之基準容積：4,817.25 ㎡

申請容積獎勵項目(#容積獎勵辦法)			申請獎勵額度(m ²)	佔基準容積百分比(%)
中央都市更新容積獎勵項目	#5 高於基準容積部分核計之獎勵		0.00	0.00
	#6 建築物結構安全條件獎勵		376.71	7.82
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵		0.00	0.00
	#8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵		0.00	0.00
	#9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵		0.00	0.00
	#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵		289.04	6.00
	#11 取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵		289.04	6.00
	#12 無障礙環境設計獎勵		144.52	3.00
	#13 耐震設計獎勵		96.35	2.00
	#14 時程獎勵		337.21	7.00
	#15 基地規模獎勵		0.00	0.00
	#16 全體同意採協議合建實施		0.00	0.00
	#17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵		0.00	0.00
	中央都市更新容積獎勵小計		1,532.87	31.82
臺北市都市更新容積獎勵項目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	0.00	0.00
		建築規劃設計(二)	48.17	1.00
		建築規劃設計(三)	605.00	12.56
		建築規劃設計(四)	144.52	3.00
		建築規劃設計(五)	0.00	0.00
		改善都市環境	0.00	0.00
	二、新技術之應用	新技術應用	0.00	0.00
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(一)	0.00	0.00
		促進都市更新(二)	94.18	1.96
	臺北市都市更新容積獎勵小計		891.87	18.52
都市更新容積獎勵合計(A)			2,424.74	50.34
都市更新容積獎勵上限(B)			2,408.63	50.00
其他容積獎勵項目(開放空間、老舊市場重建等)(C)			0.00	0.00
容積移轉(D)			2,408.62	50.00
容積額度核算(B+C+D)			4,817.25	100.00

註：實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

(二) 中央都市更新容積獎勵項目

1.#5 高於基準容積部份核計之獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

2.#6 建築物結構安全條件獎勵

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，依據都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定，申請原建築基地基準容積 8%之獎勵容積。(建築物經結構安全性能初評資料、使用執照存根、使用執照竣工圖詳附錄六。)

使照編號	地號	使照執照登載 基地面積(㎡)	基準容積率(%)	原建築基地基準容積面積 (㎡)
57 使字 1287 號	454	2,092.85	225	4,708.91
	454-1			
小計				4,708.91

註 1：原建築基地基準容積面積係依使用執照登載基地面積(2,092.85 ㎡)做為計算基準，非以原建築基地坐落地號土地面積(2,141.00 ㎡)計算。

註 2：57 使字 1287 號使用執照所載建築地址為朱厝崙段 226-1 及 228-1 地號，依據新舊地建號網站查詢結果，454 地號之舊地號為朱厝崙段 228 地號，454-1 地號之舊地號為朱厝崙段 231 地號，朱厝崙段 228 地號之舊地號為朱厝崙段 226-1、228-1、230 及 231 地號。

容積獎勵面積＝原建築基地基準容積×8%＝4,708.91 ㎡×8%＝376.71 ㎡

3.#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

4.#8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

5.#9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

6.#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵

本案都市計畫未訂定最低等級，故本案採銀級綠建築設計，申請 6%容積獎勵，計 289.04 ㎡，實施者應繳交之綠建築保證金為 82,232,574 元，本案依 2023 年版綠建築計畫檢討詳附錄六，並保證於領得本更新案使用執照後二年內，取得「銀級」綠建築標章。(報核時土地公告現值查詢結果詳附錄十。)

容積獎勵面積＝基準容積×6%＝4,817.25 ㎡×6%＝289.04 ㎡

綠建築保證金＝事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值×0.7×獎勵面積

＝406,432 元/㎡×0.7×289.04 ㎡＝82,232,574 元

建築基地地號	面積(㎡) A	公告土地現值(元/㎡) B	複值 C=A*B
454	1,692.00	409,466	692,816,472

建築基地地號	面積(m ²) A	公告土地現值(元/m ²) B	複值 C=A*B
454-1	449.00	395,000	177,355,000
小計	2,141.00	--	870,171,472
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)			406,432

7.#11 取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵

本案採銀級智慧建築設計，申請 6%容積獎勵，計 289.04 m²，實施者應繳交之智慧建築保證金為 82,232,574 元，本案依 2016 年版智慧建築計畫檢討詳附錄六，並保證於領得本更新案使用執照後二年內，取得「銀級」智慧建築標章。(報核時土地公告現值查詢結果詳附錄十。)

容積獎勵面積＝基準容積×6%＝4,817.25 m²×6%＝289.04 m²

智慧建築保證金＝事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值×0.7×獎勵面積

＝406,432 元/m²×0.7×289.04 m²＝82,232,574 元

建築基地地號	面積(m ²) A	公告土地現值(元/m ²) B	複值 C=A*B
454	1,692.00	409,466	692,816,472
454-1	449.00	395,000	177,355,000
小計	2,141.00	--	870,171,472
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)			406,432

8.#12 無障礙環境設計獎勵

本案無障礙環境設計採住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達第二級，申請 3%容積獎勵，計 144.52 m²，實施者應繳交之無障礙環境設計保證金為 41,116,287 元，本案依住宅性能評估實施辦法檢討詳附錄六，並保證於領得本更新案使用執照後二年內，通過評估。(報核時土地公告現值查詢結果詳附錄十。)

容積獎勵面積＝基準容積×3%＝4,817.25 m²×3%＝144.52 m²

無障礙環境設計保證金＝事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值×0.7×獎勵面積

＝406,432 元/m²×0.7×144.52 m²＝41,116,287 元

建築基地地號	面積(m ²) A	公告土地現值(元/m ²) B	複值 C=A*B
454	1,692.00	409,466	692,816,472
454-1	449.00	395,000	177,355,000
小計	2,141.00	--	870,171,472
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)			406,432

9.#13 耐震設計獎勵

本案耐震設計採住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能達第三級，申請 2%容積獎勵，計 96.35 m²，實施者應繳交之耐震設計保證金為 27,411,807 元，本案依住宅性能評估實施辦法檢討詳附錄六，並保證於領

擬訂臺北市中山區長安段一小段 454 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案

得本更新案使用執照後二年內，通過評估。(報核時土地公告現值查詢結果詳附錄十。)

容積獎勵面積＝基準容積×2%＝4,817.25 m²×2%＝96.35 m²

耐震設計保證金＝事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值×0.7×獎勵面積

＝406,432 元/m²×0.7×96.35 m²＝27,411,807 元

建築基地地號	面積(m ²) A	公告土地現值(元/m ²) B	複值 C=A*B
454	1,692.00	409,466	692,816,472
454-1	449.00	395,000	177,355,000
小計	2,141.00	--	870,171,472
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²)			406,432

10.#14 更新時程獎勵

本更新單元屬未經劃定應實施更新之地區，實施者於 112 年 12 月 1 日擬訂都市更新事業計畫報核，符合都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條第 1 項第 2 款第 1 目之規定，依規定申請基準容積 7%之獎勵容積。

容積獎勵面積＝基準容積×7%＝4,817.25 m²×7%＝337.21 m²

11.#15 基地規模獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

12.#16 全體同意採協議合建實施

本案無申請本項容積獎勵。

13.#17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

(三) 臺北市都市更新容積獎勵項目

依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法申請容積獎勵項目有建築規劃設計(二)獎勵、建築規劃設計(三)獎勵、建築規劃設計(四)獎勵及促進都市更新(二)獎勵，共 4 項(詳見臺北市都市更新建築容積獎勵項目檢核表)，獎勵後建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。

該建築基地 0.2 倍基準容積

＝4,817.25 m²×0.2＝963.45 m²>911.18 m²更新後總容積 (OK)

1.建築規劃設計(一)獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

2.建築規劃設計(二)獎勵

本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，申請

獎勵容積 1%，詳圖 9-7 雨水流出抑制設施及排水系統分析資料及圖說。

容積獎勵面積＝基準容積×1%＝4,817.25 m²×1%＝48.17 m²

3.建築規劃設計(三)獎勵

本案留設供人行走之地面道路或騎樓面積 605.00 m²，詳圖 9-1 人行步道面積檢討圖。

4.建築規劃設計(四)獎勵

本案符合臺北市政府都市發展局 113 年 5 月 13 日北市都新字第 1136011650 號函修正，臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，申請獎勵容積 3%。

容積獎勵面積＝基準容積×3%＝4,817.25 m²×3%＝144.52 m²

項目	編號	通案審議原則	設計說明	自評
建築設計	1	基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書： (1)機車停車位達400輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計為原則，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採2公尺以上設計為原則，坡道斜率宜小於1/8，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達400輛時，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於1/8。 (2)機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上，倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則。經審議會決議得設置地面層，則該停車空間周邊應以透空處理,不得設置實牆。 (3)車道出入口，應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。	(1)本案規劃設置機車數量計155輛<400輛，與汽車共用坡道，並規劃寬度大於6公尺寬車道出入口進出，坡道斜率小於1/8。詳見第9-31、9-33頁。 (2)本案機車未設置於地面層，且機車動線淨寬皆1.5公尺，詳見第9-31頁。 (3)車道出入口設置警示、管制號誌及車輛停等空間，並與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色區分及以防滑處	符合規定

項目	編號	通案審議原則	設計說明	自評
		(4)機車停放地面層時，應於規約內註記不可擅自變更作其他用途。	理，且不得妨礙行人之通行，詳見第9-26、9-28、9-29、9-31、9-33頁、9-53、9-54。 (4)本案無機車停放地面層，皆規劃停放於地下一層。	
	2	應針對建物各項立面整理規劃空調機設置區位，並於規約中明訂不得自行變動。	本案空調機設置於東、西及南向，規約中明定不得自行變動，詳見第9-70、9-71頁、附9-13。	符合規定
	3	基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。	本案依「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並已套繪周邊人行道佈設情形。詳見第3-13、9-24頁。	符合規定
	4	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。	本案臨建築線側皆有留設大於4M之無遮簷人行道，並提供2.5M 人行有效步道。基地西北側鄰地現況為慧日講堂圍牆，僅公有人行道有連續性；基地東北側建築線鄰遼寧夜市攤販，目前現況已拆除侵占範圍，並於都審階段申請透空圍牆設置，未來與攤販間為透空圍牆加綠圍籬設置。基地南側退縮6米無遮簷人行道，東南側現況為福聚宮外牆，西南側為慧日講堂圍牆，詳見第9-9、9-24、9-25、9-54、9-63頁。	符合規定
	5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達1.5公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或	地面層植栽覆土深度1.5公尺符合規定，屋頂植栽覆土深度符合規定，且滿足種植品項的覆土深度需	符合規定

項目	編號	通案審議原則	設計說明	自評
		灌木。	求，選擇品項達抗風樹種之灌木，詳見第9-57~9-62、9-67頁。	
	6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。	本案成果告示牌設置於基地西北側，詳見第9-66頁。	符合規定
	7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。	本案設置2公尺高圍牆，鄰開放空間之圍牆透空率大於70%，詳見第9-63~9-64頁。	符合規定
	8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。	本案開放空間使用景觀矮燈，詳見第9-56頁。	符合規定
	9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。	本案法定適用日為112.12.01，本案免設置高層建築緩衝空間。	符合規定
	10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。	本案使用分區為第三種住宅區。	符合規定

5.建築規劃設計(五)獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

6.改善都市環境獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

7.新技術應用獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

8.促進都市更新(一)獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

9.促進都市更新(二)獎勵

本案屋齡達三十年以上合法4層樓建築共計有2棟，且皆無設置電梯設備，申請獎勵容積面積94.18 m²。(使用執照存根、使用執照竣工圖詳附錄六。)

使照編號	地號	使照執照登載基地面積(m ²)	基準容積率(%)	原建築基地基準容積面積(m ²)
	454	2,092.85	225	4,708.91

57 使字 1287 號	454-1			
小計				4,708.91

註1：原建築基地基準容積面積係依使用執照登載基地面積(2,092.85 m²)做為計算基準，非以原建築基地坐落地號土地面積(2,141.00 m²)計算。

註2：57 使字 1287 號使用執照所載建築地址為朱厝崙段 226-1 及 228-1 地號，依據新舊地建號網站查詢結果，454 地號之舊地號為朱厝崙段 228 地號，454-1 地號之舊地號為朱厝崙段 231 地號，朱厝崙段 228 地號之舊地號為朱厝崙段 226-1、228-1、230 及 231 地號。

容積獎勵面積＝原建築基地基準容積×2%＝4,708.91 m²×2%＝94.18 m²

(四)容積移轉

本案容積移轉(繳納容積代金及捐贈公共設施用地)於民國 113 年 1 月 24 日(府授都綜字第 1133000409 號函)書審通過，申請移入總容積量為 1,926.90 平方公尺，佔接受基地法定容積 40.00%，以繳納容積代金方式擬移入容積量為 963.45 平方公尺(20.00%)，以送出基地擬移入容積量為 963.45 平方公尺(20.00%)，另於民國 113 年 8 月 16 日(府授都綜字第 1133002284 號函)，變更申請人一事，准予備查，詳附錄七其他獎勵證明文件。

本案古蹟土地容積移轉前於民國 113 年 2 月 7 日(府都綜字第 1133001522 號函)取得臺北市政府容積移轉許可證明，移入容積量為 481.72 平方公尺，經臺北市政府於民國 113 年 12 月 13 日(府授都綜字第 1133090701 號函)撤銷許可證明，後續分別於民國 114 年 4 月 17 日(府都綜字第 1143026425 號函)及民國 114 年 5 月 7 日(府都綜字第 1143004634 號函)取得許可證明，移入容積量為 428.07 平方公尺及 53.65 平方公尺，累積移入容積量為 481.72 平方公尺，佔接受基地法定容積 10.00%，詳附錄七其他獎勵證明文件。

地號	基準容積(m ²)	都市計畫容積移轉		大稻埕容積移轉		古蹟容積移轉	
		申請額度(%)	申請面積(m ²)	申請額度(%)	申請面積(m ²)	申請額度(%)	申請面積(m ²)
454	3,807.00	40.00	1,522.80	--	--	10.00	380.70
454-1	1,010.25	40.00	404.10	--	--	10.00	101.02
小計	4,817.25	40.00	1,926.90	--	--	10.00	481.72

本案容積移轉合計申請 50.00%，移入容積量體為 2,408.62 m²，符合臺北市容積移轉審查許可自治條例第 9 條之規定。(有關容積移轉前、後比較效益評估詳 P.15-1)

(五)容積獎勵上限檢討

依都市更新建築容積獎勵辦法第 19 條規定及都市更新條例第 65 條辦理之建築容積申請，其獎勵後建築容積，不得超過基準容積之 1.5 倍。

該建築基地 1.5 倍基準容積
＝4,817.25 m²×1.5＝7,225.88 m²≥7,225.88 m² (OK)

本案基準容積 4,817.25 m²加計都市更新獎勵容積 2,408.63 m²及容積移轉 2,408.62 m²，合計為 9,634.50 m²，本案更新後總容積未超過基準容積 2 倍。

4,817.25 m²×2＝9,634.50 m²≥9,634.50 m²更新後總容積 (OK)

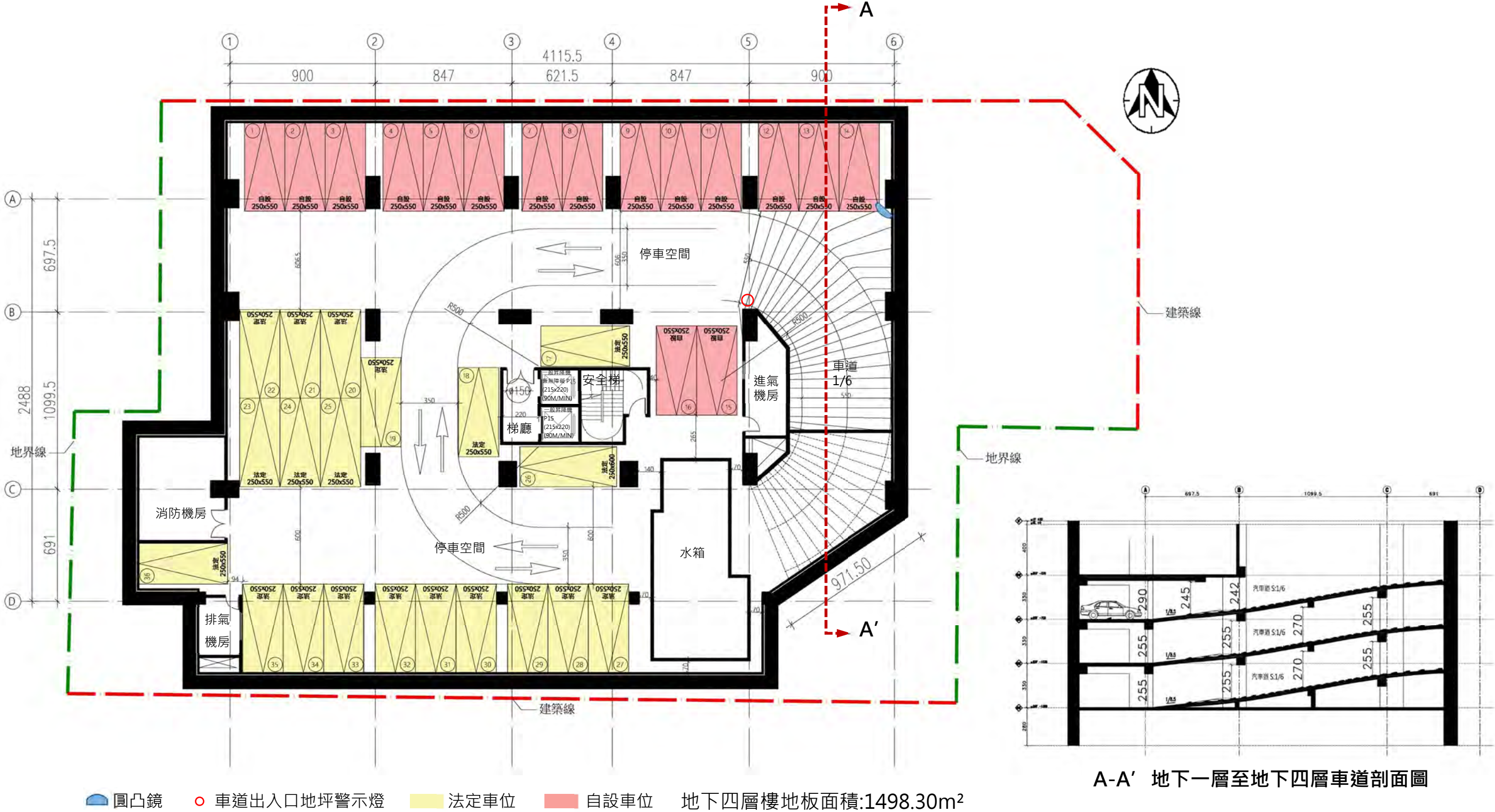


圖 9-14 地下四層平面圖 1：250

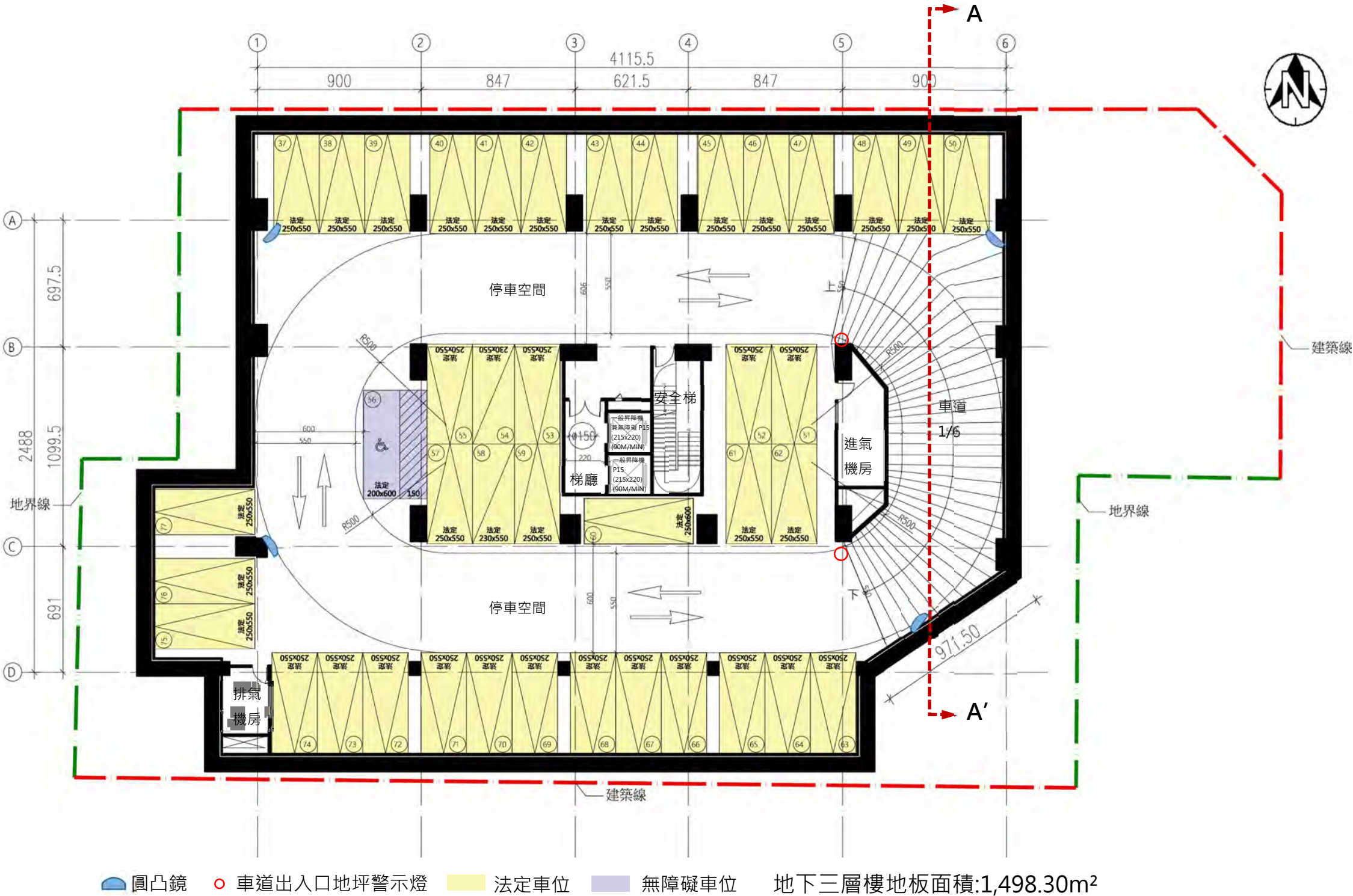


圖 9-16 地下三層平面圖 1 : 250

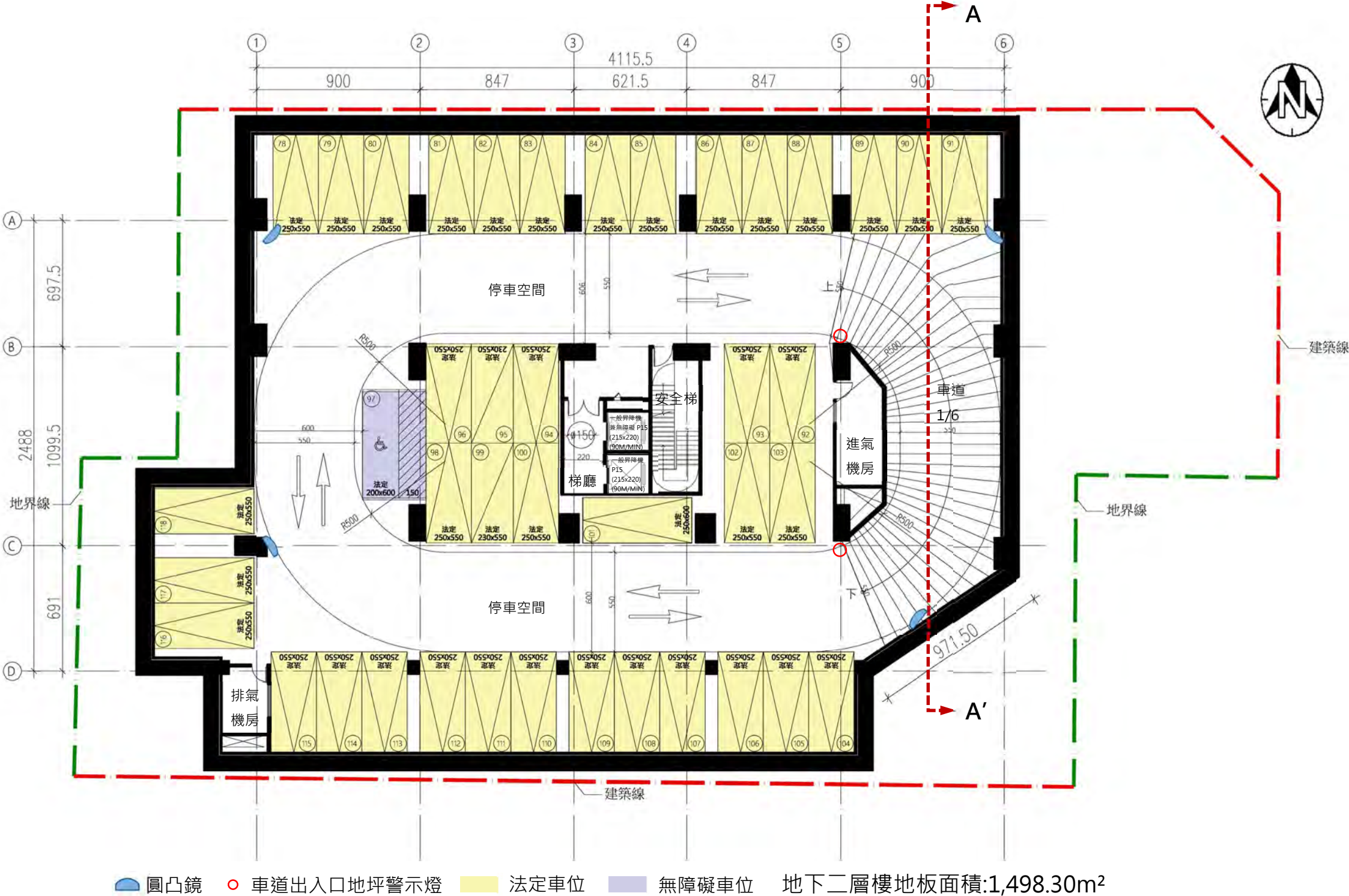
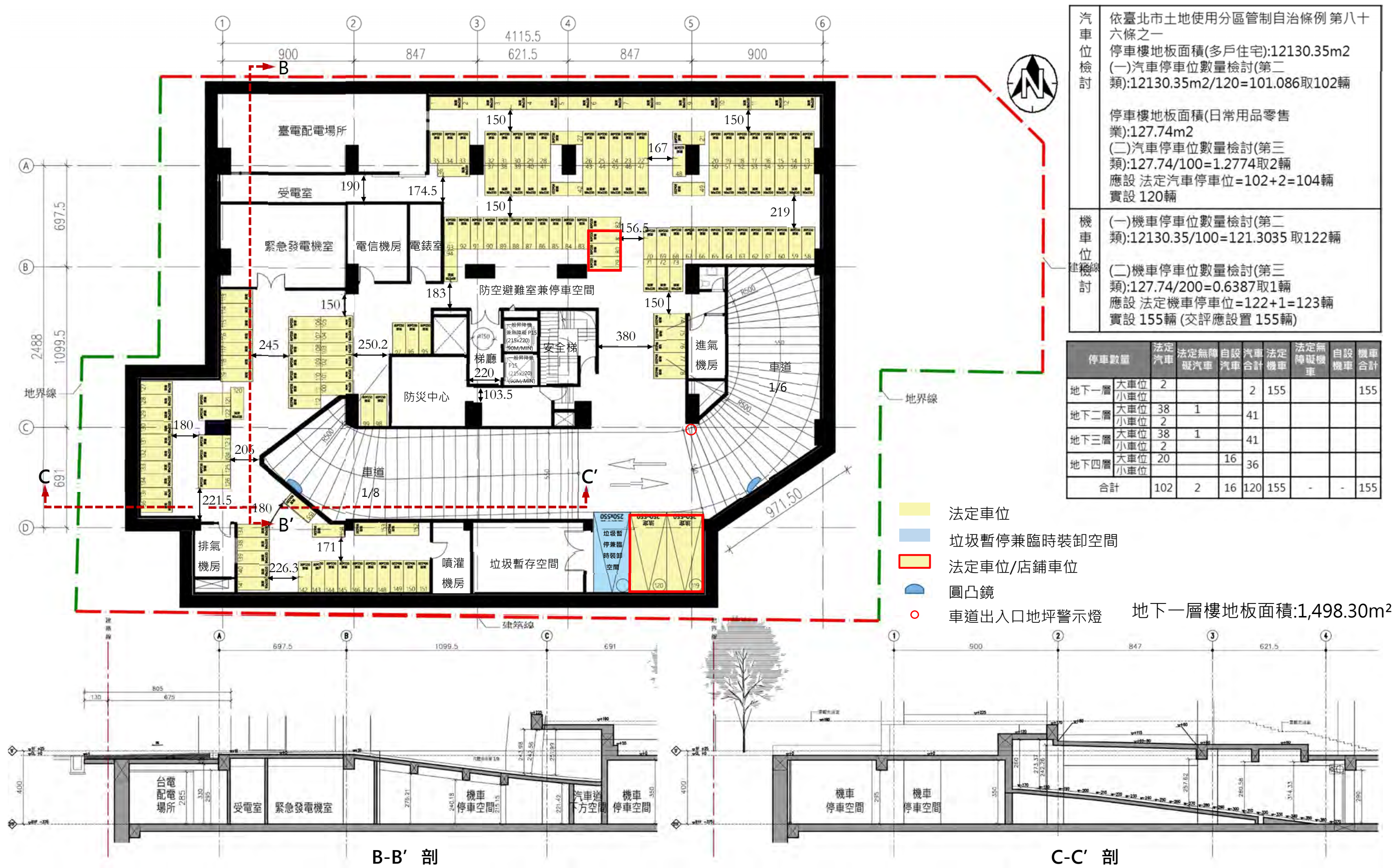


圖 9-17 地下二層平面圖 1 : 250



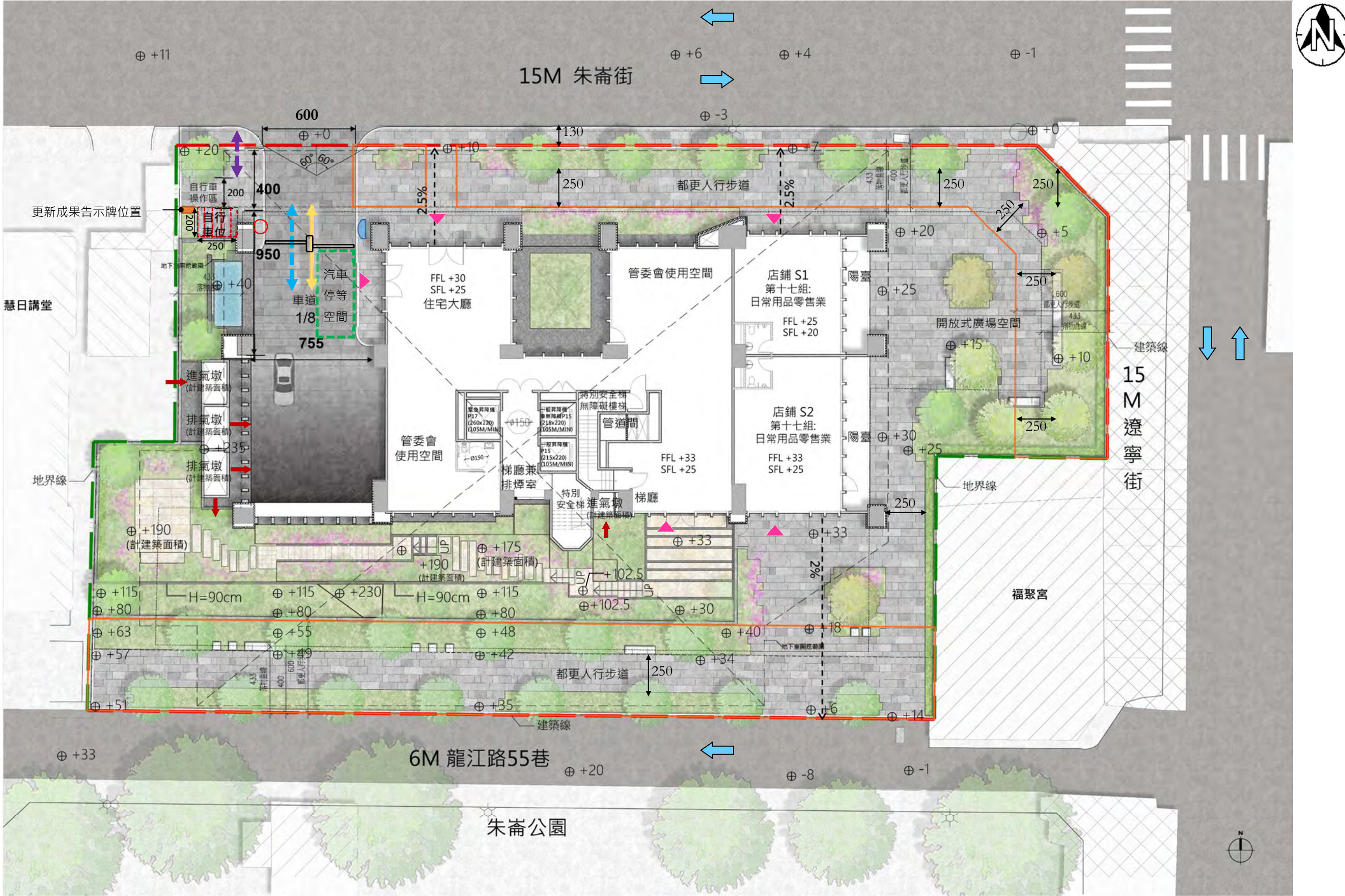
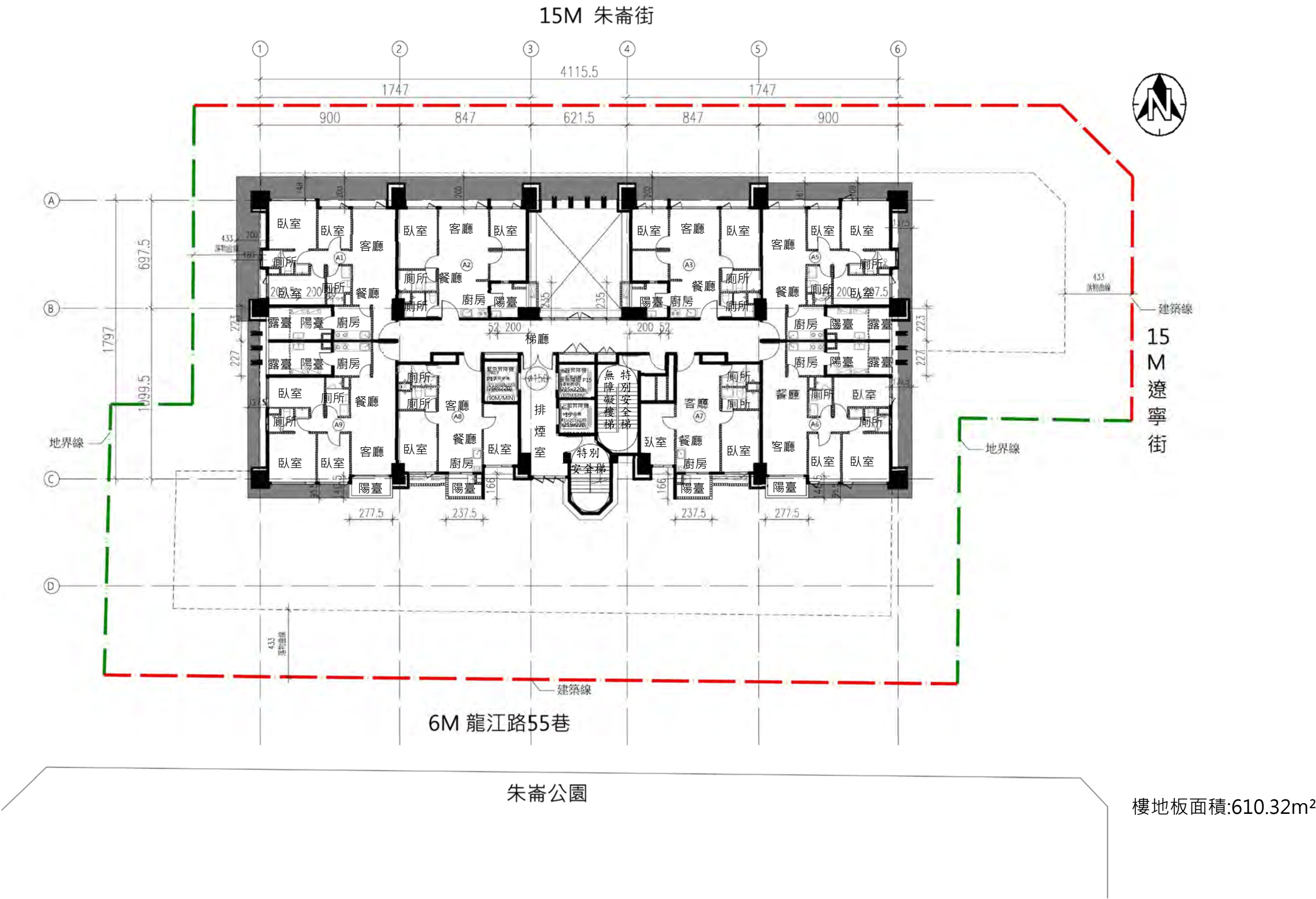


圖 9-21 一層平面圖 1：250



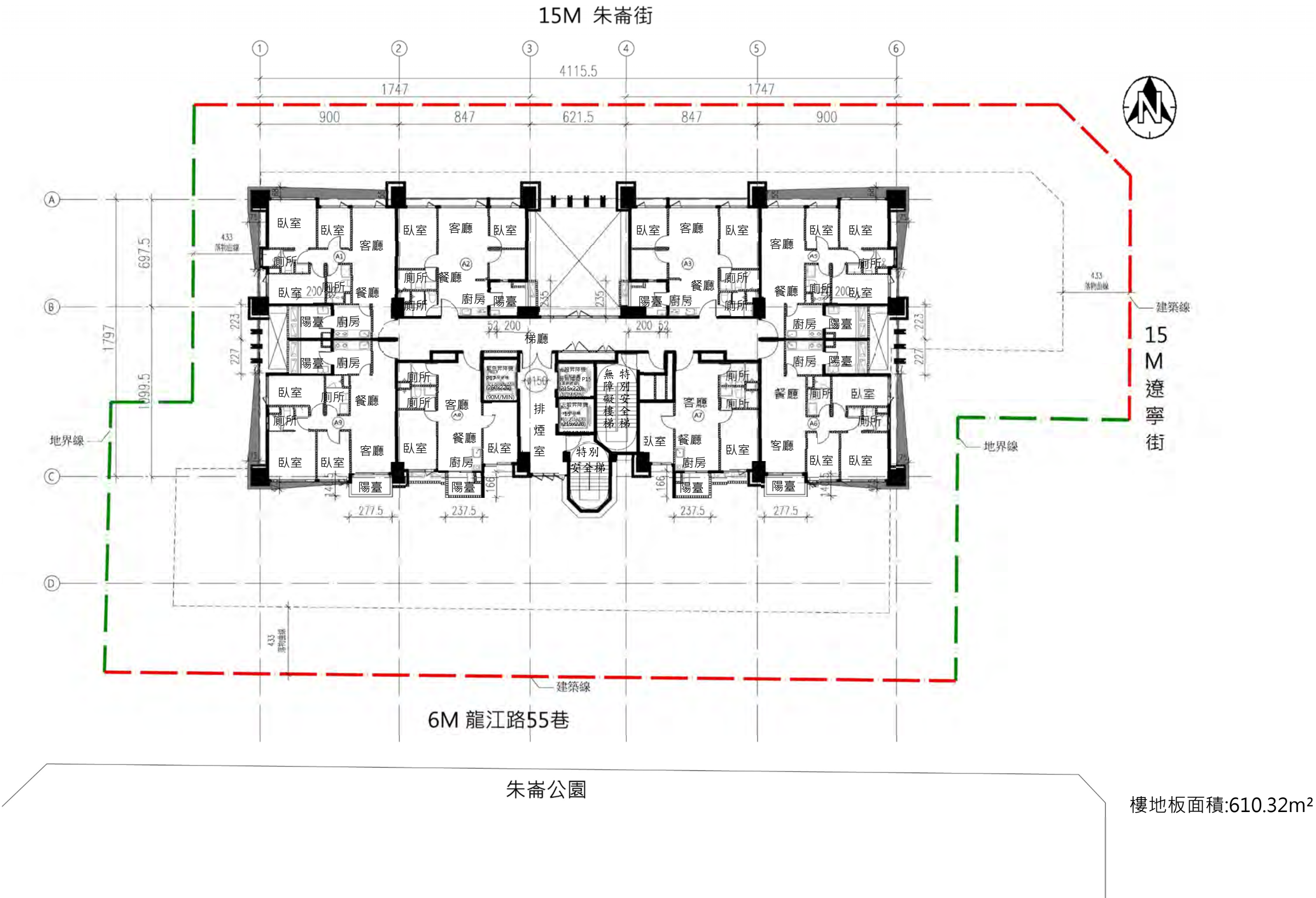


圖 9-26 三至十九層平面圖(奇數層)1：250

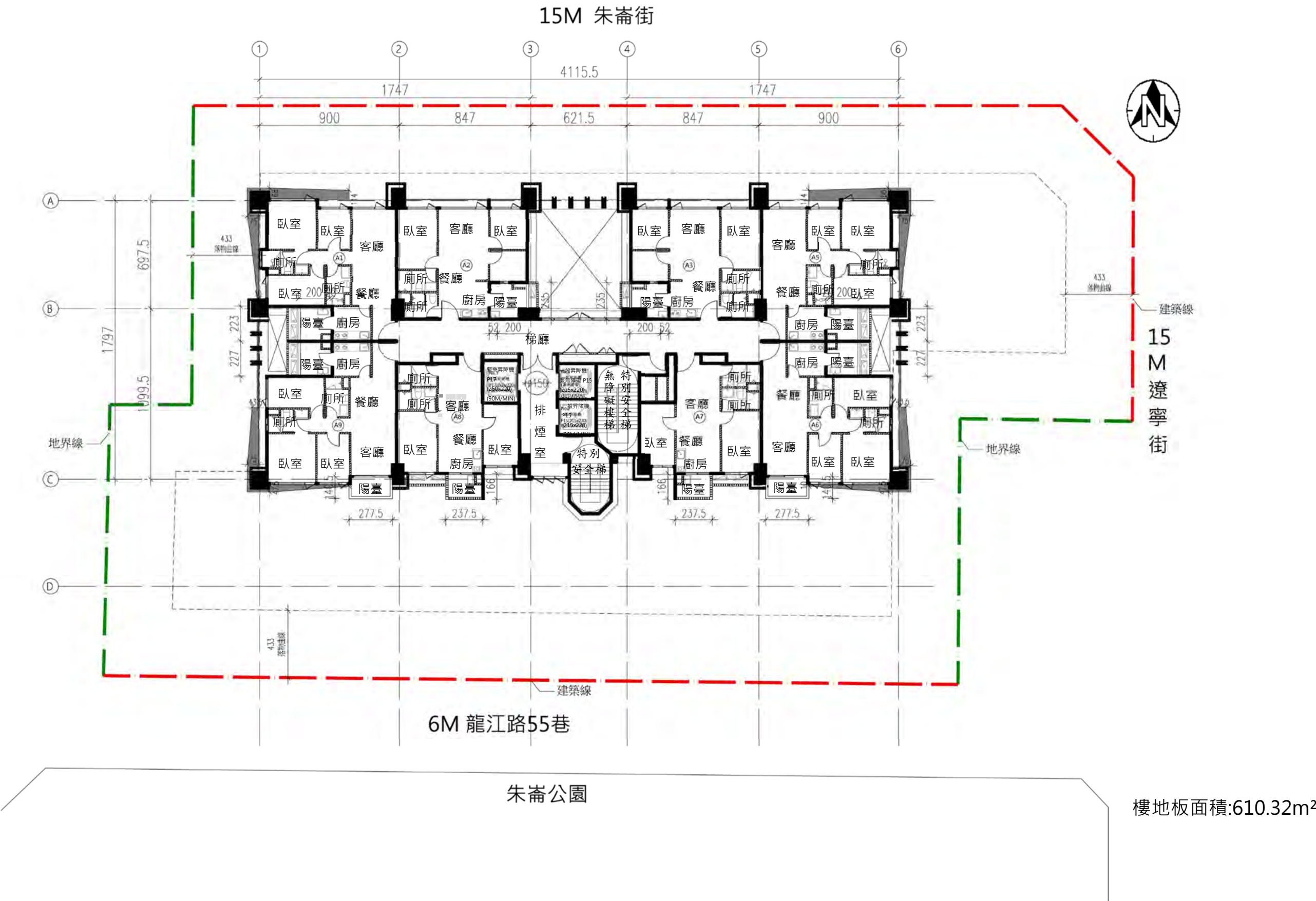


圖 9-28 四至二十層平面圖(偶數層)1：250

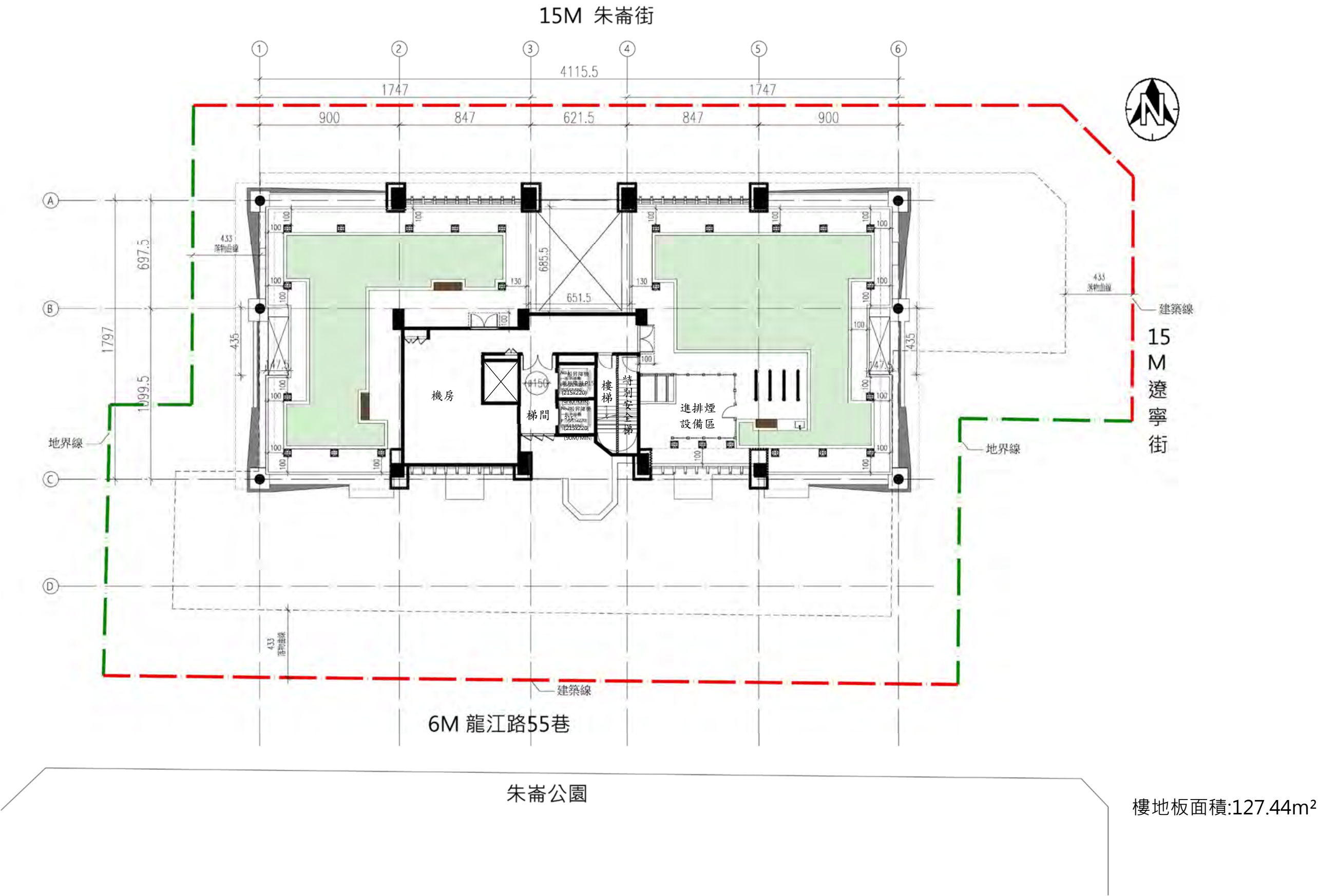


圖 9-30 屋突一層平面圖 1 : 250

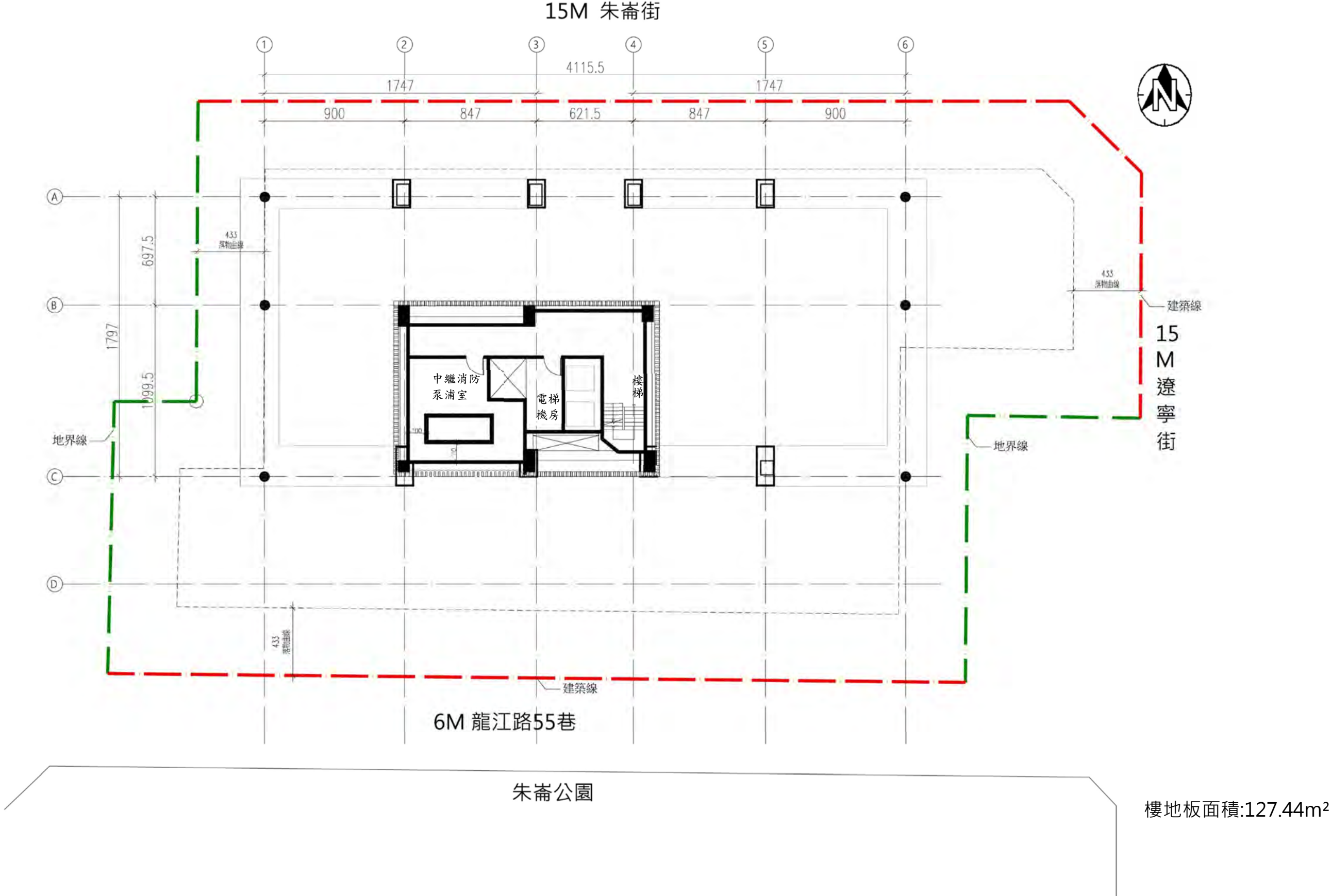


圖 9-31 屋突二層平面圖 1：250

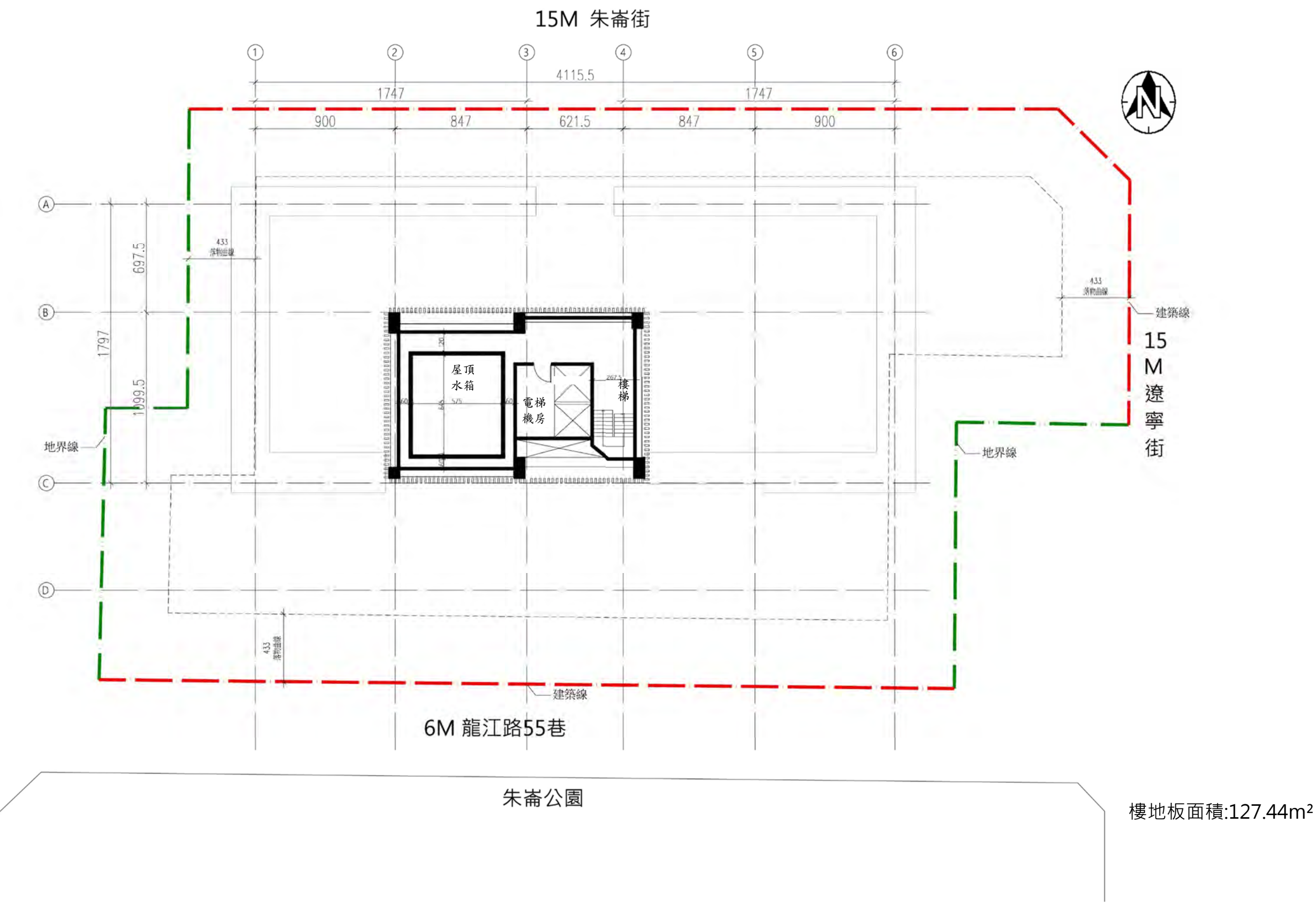


圖 9-32 屋突三層平面圖 1：250

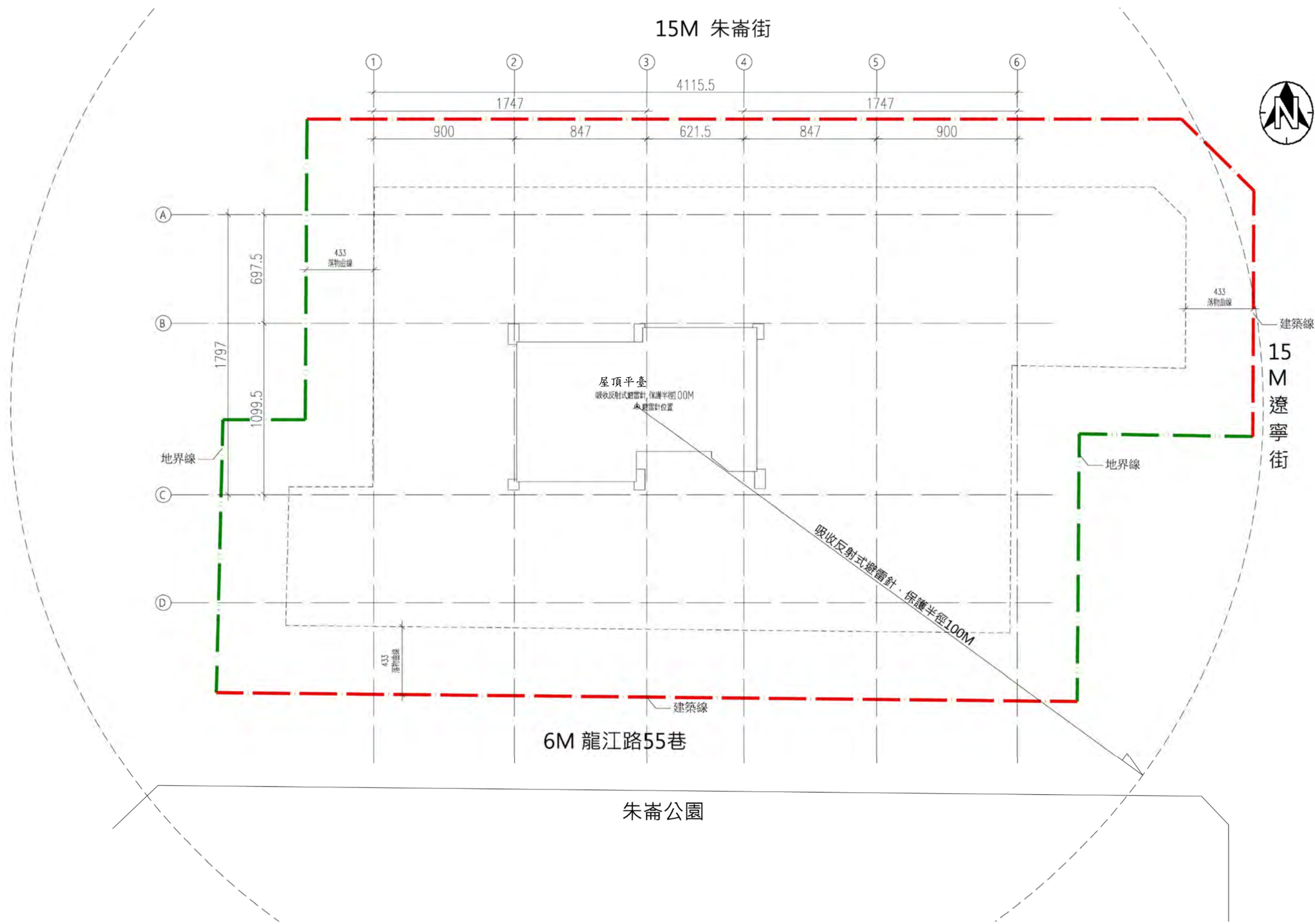


圖 9-33 屋頂層平面圖 1：250



圖 9-35 東向、南向立面圖 1：400

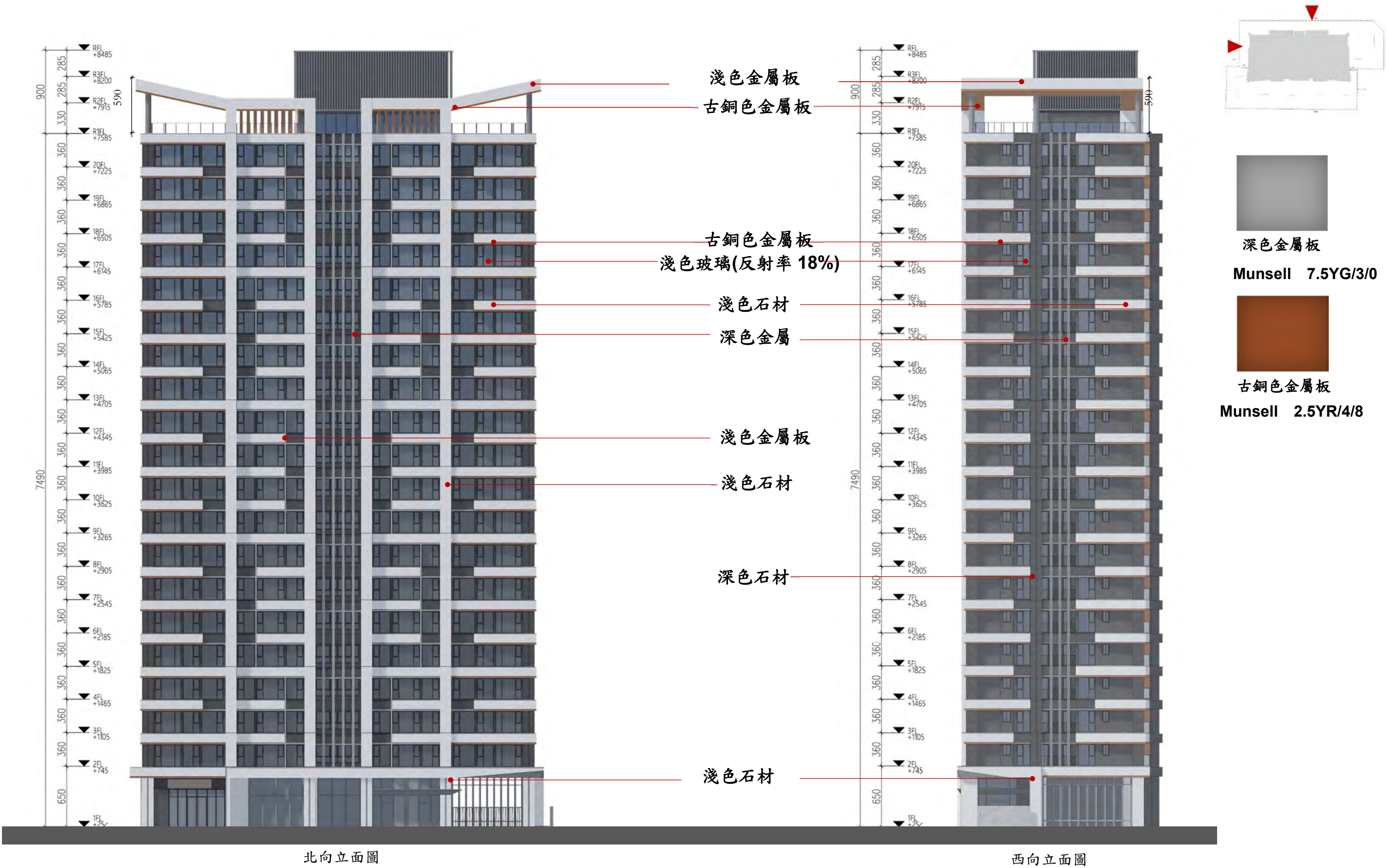


圖 9-36 西向、北向立面圖 1：400

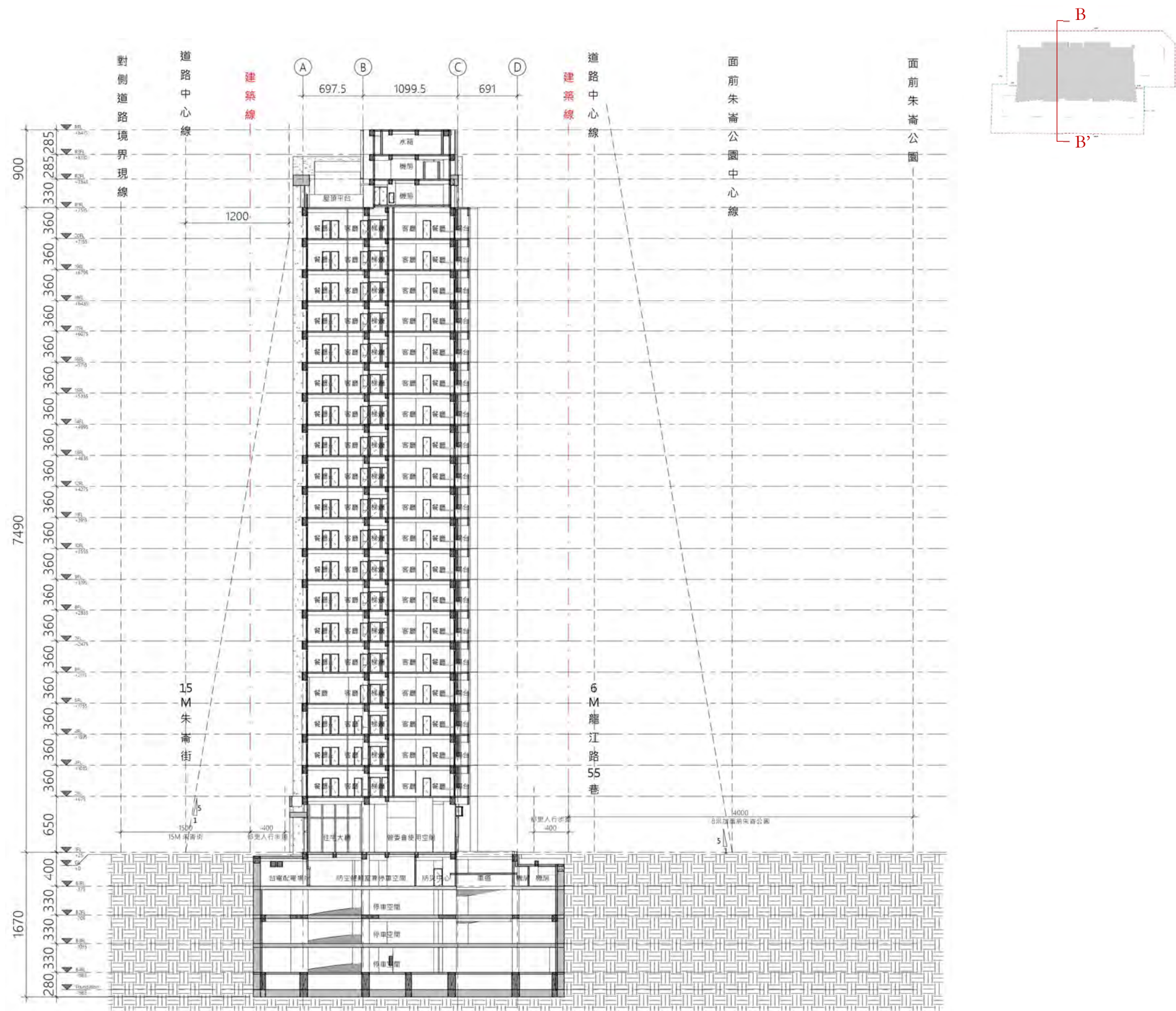


圖 9-37 縱向剖面圖 1：500

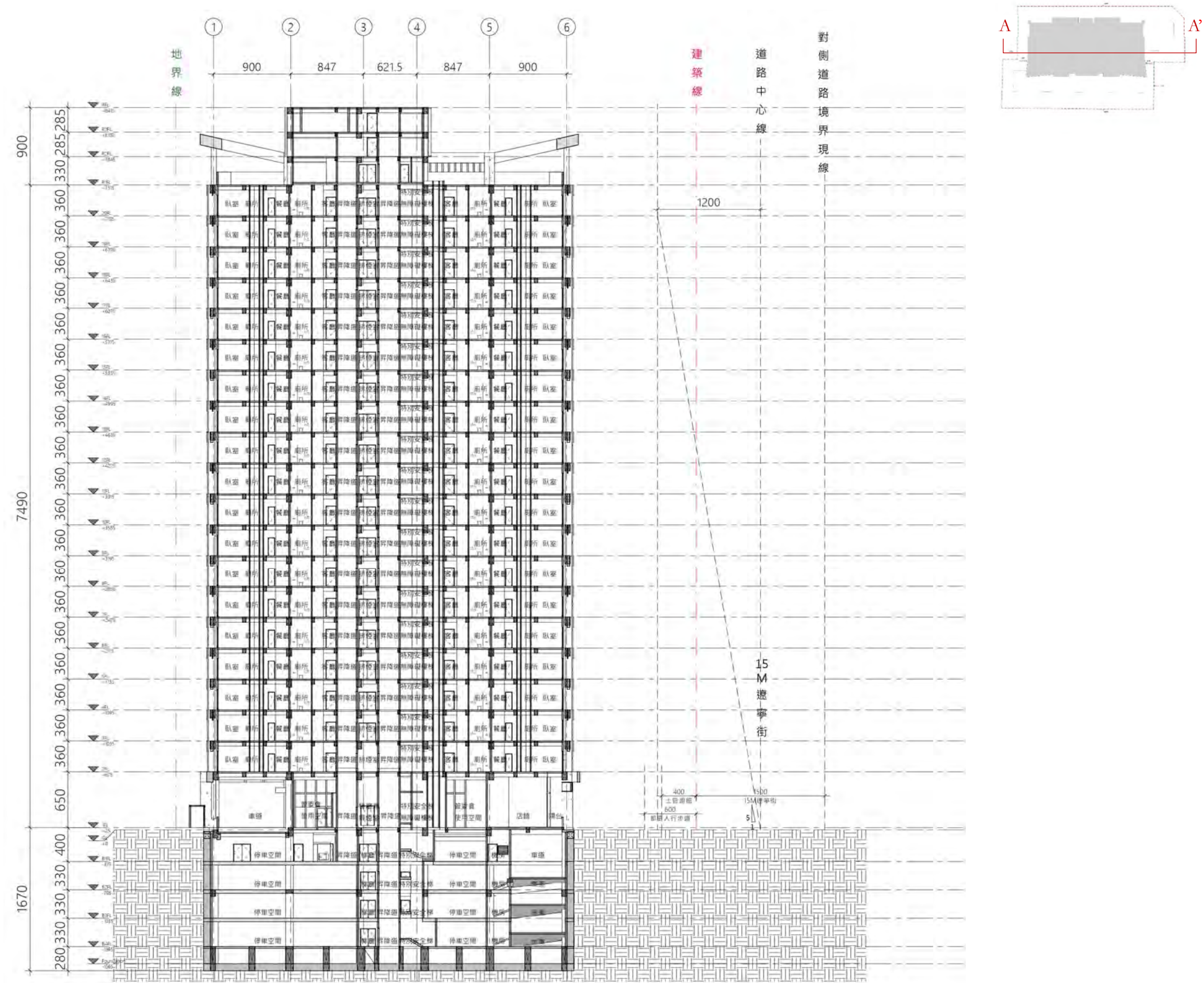


圖 9-38 橫向剖面圖 1：500



圖 9-39 透視圖

拾、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

（一）拆遷方式及面積

項目	拆除面積（m ² ）	說明
合法建築物	1,759.36	依謄本面積計算
	832.09	具合法建築物證明，但無產權登記建物
合計	2,591.45	-

註：具合法建築物證明，但無產權登記之建物面積為依據 112 拆字第 0091 號拆除執照上登載之建物面積進行計算，建物一層面積為 380.58 m²，二層面積為 217.72 m²，三層面積為 109.12 m²，四層面積為 109.12 m²，附屬建物面積為 15.55 m²，合計為 832.09 m²。

（二）預計拆遷時程

本案採自行興建方式辦理，拆除時程於請得拆除執照後辦理拆除作業。

二、合法建築物之補償與安置

本案採自行興建方式辦理，合法建築物之補償與安置費不予提列。

三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

拾參、財務計畫

一、成本說明

後續本都市更新事業之相關辦理費用，依 110 年 1 月 15 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」概估，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下。本章財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準。

總項目	項目	總價(元)	備註
壹、工程費用（A） <u>62.30</u> %	一、重建費用	1,483,174,688	
	二、公共設施費用	0	
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用	0	
	工程費用（A）合計：	1,483,174,688	
貳、都市更新費用（B） <u>1.27</u> %	一、規劃費	27,269,074	
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	0	
	三、地籍整理費用	3,080,000	
	四、其他必要之費用	0	
	都市更新費用（B）合計：	30,349,074	
參、申請容積移轉所支付之費用（C） <u>21.08</u> %		501,744,969	
肆、都市計畫變更負擔費用（D） <u>0.00</u> %		0	
伍、貸款利息（E） <u>4.87</u> %		115,890,303	
陸、稅捐（F） <u>0.00</u> %		0	
柒、管理費用（G） <u>10.48</u> %		249,390,952	
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) 總計：		2,380,549,986	
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) -收入 總計：		2,380,549,986	

拾陸、實施進度

本案以自行興建方式辦理，預計自事業計畫核定公告至地上物騰空拆除完成約 5 個月，工程施工期約 34 個月，申請使用執照至產權登記約 6 個月，申請更新後稅捐減免及成果備查約 6 個月，共歷時 51 個月。

序 號	進度	114 年						117 年			118 年							
		7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	10 月
1	都市更新事業計畫核定公告																	
2	申請拆除及建造執照																	
3	改良物殘餘價值補償																	
4	申請更新期間稅捐減免																	
5	地上物騰空拆除																	
6	工程施工																	
7	申請使用執照																	
8	送水送電																	
9	申請測量																	
10	產權登記																	
11	申請更新後稅捐減免																	
12	更新成果備查																	

註：上表實施進度僅為預估，未來應配合實際行政作業及審查時間而調整。