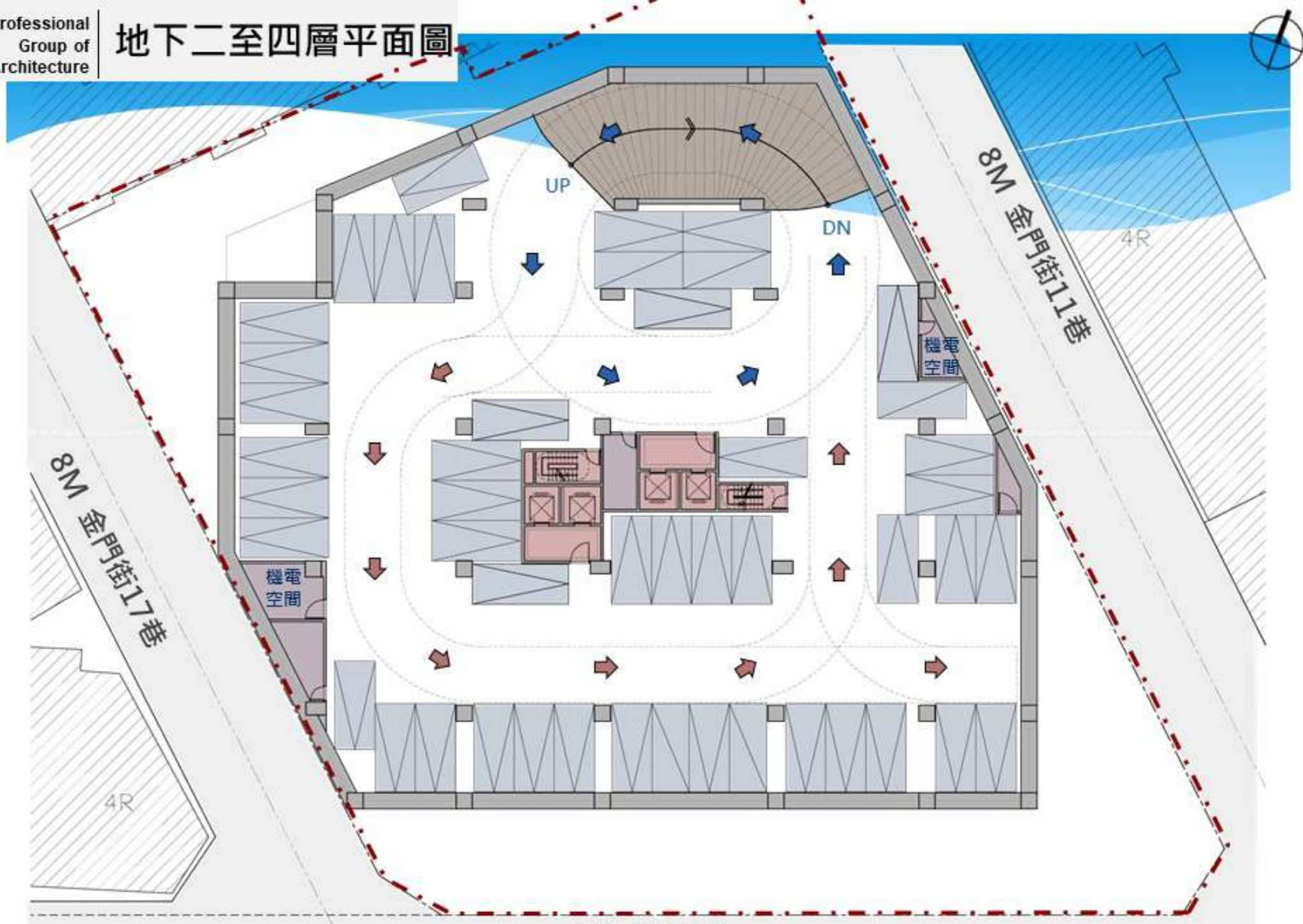


地下二至四層平面圖



■ H = 3.2 M
■ 當層汽車：47輛

44M 師大路

■ 本圖僅供參考，實際以臺北市政府核准書圖為準

← 汽車動線 ■ 汽車坡道 ■ 機電空間 ■ 汽車車位 ■ 樓電梯廳

屋突

屋身

基座

27F 92.90m



東北向立面圖



東南向立面圖

屋
空

屋
身

基
座

27F 92.90m



西南向立面圖



西北向立面圖

簡報完畢，敬請指教

甘霖建設股份有限公司

地址：臺北市中山區南京東路一段120號4樓

電話：(02)2522-3311

相關法令資訊請洽

台北市都市更新處

地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓(宏盛國際金融中心)

法令諮詢專線：(02)2781-5696 分機 3093

臺北市中正區河堤段一小段 554地號等18筆土地

都市更新案事業概要公聽會

申請人：甘霖建設股份有限公司

建築設計：PGA 周簡聯合建築師事務所

日期：2022年11月06日

法令依據、計畫緣起

法令依據

依據都市更新條例第22條、都市更新條例施行細則第8條及臺北市都市更新自治條例辦理等相關法令辦理。

辦理緣起

本案依臺北市都市更新自治例第15條第3項，自行劃定更新單元申請與都市更新事業概要一併辦理，本更新單元符合本市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準第2條第3款、第5款及第6款規定

申請人

申請人：甘霖建設股份有限公司

負責人：甘智文

公司所在地：臺北市南京東路一段120號4樓

聯絡電話：02-2522-3311

統一編號：27758766

更新單元位置

本更新單元位於中正區師大路(44m寬)北側、金門街17巷(8m寬)東側、金門街11巷(8m寬)西側及金門街(7m寬)南側之計畫道路所圍繞之街廓範圍，如下圖所示。



 更新單元街廓

 更新單元範圍

更新單元範圍 (土地)

更新單元地號：

臺北市中正區河堤段一小段554、555、558、559、562、563、566、567、570、571、574、575、578、579、582、583、586、587地號，共18筆土地，面積2,761平方公尺。



公、私有土地分布狀況

| 土地權屬(管理機關) | | 土地面積 (m ²) | 比例(%) | 人數(人) | 比例(%) |
|------------|----------|---------------------------|--------|-------|--------|
| 公有 土地 | 國有地 | 65.00 | 2.354 | 1 | 1.282 |
| | 縣(市)有地 | 0.00 | 0.000 | 0 | 0.000 |
| | 鄉(鎮市區)有地 | 0.00 | 0.000 | 0 | 0.000 |
| 私有土地 | | 2,696.00 | 97.646 | 77 | 98.718 |
| 合計 | | 2,761.00 | 100 | 78 | 100 |

公有土地所有權人：中華民國

管 理 者：行政院農業委員會農田水利署

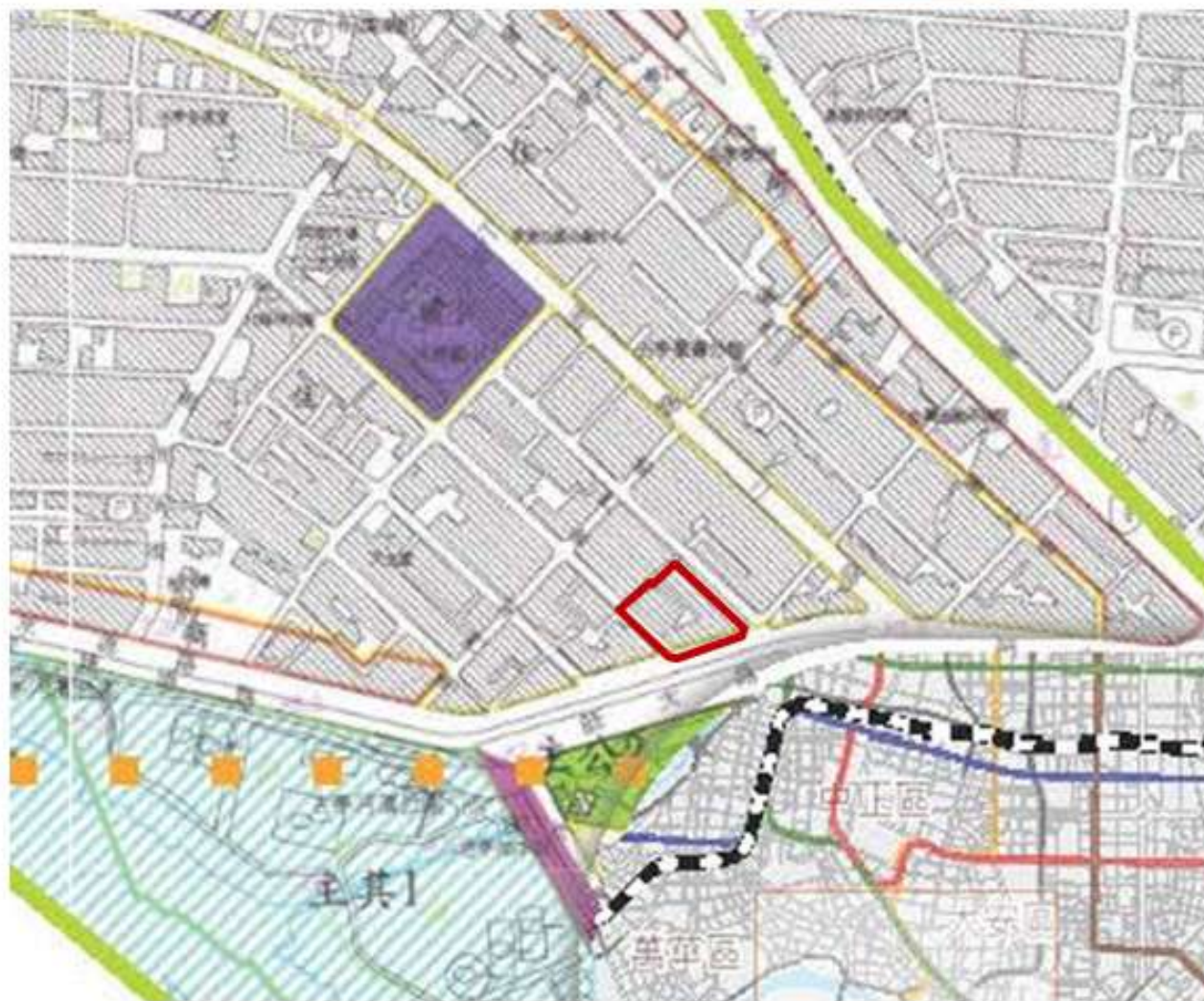
更新單元範圍（合法建物）


更新單元建號：臺北市中正區河堤段一小段122、123、124、125、126、127、128、129、134、135、136、137、138、139、140、141、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155、156、157、158、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、185、186、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214、215、216、217、218、建號等64筆，面積7,865.92平方公尺。

相關都市計畫及圖說

本更新單元位於
111.05.11府都規字第
11100934581號公告

臺北市中正區都市計畫
通盤檢討(主要計畫)
(第一階段)案範圍內




 更新單元範圍

更新單元土地使用分區



第3-2種住宅區
建蔽率45%；
容積率400%
面積：1,574.78m²

第3種住宅區
建蔽率45%；
容積率225%
面積：1186.22m²
土地面積合計：
2,761.00m²

 更新單元範圍

計畫目標

本案更新單元位於臺北市中心的老舊地區，更新單元平均建物年齡約30年以上的磚造房屋，在缺乏管理及維護的情況下，以致逐漸衰敗，形成窳陋地區，對住戶之公共安全、衛生及當地之市容觀瞻影響甚鉅。因此未來將採用拆除重建方式，以達成如下之計畫目標：

一、促進土地合理利用

- (一)提高更新單元容積率使用，強化土地使用強度。
- (二)以都市更新為手段，增加該區住宅空間量。
- (三)配合住戶需求，妥適規劃，使其擁有完善使用空間並解決改善老舊社區停車問題。

肆、計畫目標【續】

二、改善居住環境品質

- (一)消除髒亂、窳陋，創造健康舒適之居住環境。
- (二)提供停車空間、解決停車問題，間接促進道路發揮其功能。
- (三)藉重建方式解決土地使用問題，提供良好之居住空間，提高生活品質。

三、改善市容觀瞻

- (一)消除老舊建築，調合都市景觀，改善市容觀瞻。
- (二)透過植栽綠化，增進視覺的美感。

同意參與更新事業概要統計

| 項目 | 土地部分 | | 合法建築物部分 | |
|-------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 面積 (m ²) | 所有權人數 (人) | 面積 (m ²) | 所有權人數 (人) |
| 全區總和 (A=a+b) | 2,761.00 | 78 | 7,865.92 | 77 |
| 公有 (a) | 65.00 | 1 | 0.00 | 0 |
| 私有 (b=A-a) | 2,696.00 | 77 | 7,865.92 | 77 |
| 排除總和 (c) | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 |
| 計算總和 (B=b-c) | 2,696.00 | 1 | 7,865.92 | 77 |
| 同意數 (C) | 1,856.25 | 53 | 5,164.38 | 53 |
| 同意比例 (%) (C/B) | 68.85 | 68.83 | 65.66 | 68.83 |
| 法定同意比例 (%) | ≥50 | ≥50 | ≥50 | ≥50 |

統計至111/10/15

擬申請都市更新容積獎勵

| 申請獎勵項目 | 獎勵容積 | 基準容積比率 |
|----------------|----------|--------|
| 住宅安全性能評估未達最低等級 | 217.03 | 8% |
| 綠建築設計獎勵 | 538.09 | 6% |
| 智慧建築設計獎勵 | 538.09 | 6% |
| 無障礙環境設計獎勵 | 269.04 | 3% |
| 耐震設計獎勵 | 896.81 | 10% |
| 都市更新時程獎勵 | 627.77 | 7% |
| 都市環境貢獻 | 807.13 | 9% |
| 新技術應用 | 89.68 | 1% |
| 申請都市更新獎勵總額度 | 4,484.06 | 50% |
| 預估道路地容積移轉 | 3,587.24 | 40% |

■ 實際獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

處理方式及其劃分

本案未來更新事業預計處理方式將採重建方式辦理，無整建、維護等區段。

整建或維護計畫

本案以拆除重建為處理方式，故無整建或維護計畫。

實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

全案未來預計採用權利變換方式辦理。

二、有關費用分擔

(一)經費項目

1.工程費用

(1)新建工程(2)其他費用

2.權利變換費用

(1)都市更新規劃費(2)不動產估價費(3)更新前測量費

(4)土地改良物拆遷補償及安置費(5)地籍整理費

3.貸款利息

4.稅捐

5.管理費用

實施方式及有關費用分擔【續】

(二)費用分擔方式

由實施者提供資金部分，辦理都市更新事業，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後分配之土地及建築物抵價抵付。

拆遷安置計畫

一、合法建築物之補償與安置

(一)法令依據

依都市更新條例第57條規定。

(二)合法建築物認定

以辦理建物保存登記完竣者為原則。

二、其他土地改良物之補償與安置

本案目前無其他土地改良物。

財務計畫（更新成本）

| 項目 | 金額 | 備註 |
|----------|----------|--|
| 壹.工程費用 | 210,787萬 | 含營建費,鑑界費,鑽探費,鄰房鑑定費,外接水電瓦斯,公寓大廈管理基金,建築規費等 |
| 貳.權利變換費用 | 11,784萬 | 規劃費,鑑價公司估價費,地籍整理費,拆遷補償費等 |
| 參.貸款利息 | 9,635萬 | |
| 肆.稅捐 | 6,588萬 | 含印花稅,營業稅 |
| 伍.管理費用 | 52,002萬 | 銷售管理,行政管理,信託費用,風險管理費等 |
| 總共同負擔費用 | 290,797萬 | |

財務計畫（更新收益及共同負擔比）

| 項目 | 數量 | 銷售金額 |
|-------|-----------|-----------|
| 地面層 | 478.00坪 | 57,360萬 |
| 二樓以上 | 7,562.00坪 | 6,06,109萬 |
| 汽車位總銷 | 202位 | 56,560萬 |
| 總收入金額 | | 720,029萬 |

共同負擔比率計算

更新總成本（共同負擔）=290,797萬，佔總收入40.39%

權利人分回比率計算

$100\% - 40.39\%$ （共同負擔比率）=59.61%（分配比率）

實施進度

| 都更階段 | 程序內容 | 預定時程 |
|--------|--------------------------------------|----------------------|
| 事業概要階段 | 申請報核 審議及核准公告 | 111年11月 預估112年上半年 |
| 事業計畫階段 | 自辦公聽會 申請報核 公展及公辦公聽會 審議及核准公告 | 預估112年7月~113年下半年 |
| 權變計畫階段 | 自辦公聽會 申請報核 公展及公辦公聽會 審議及核准公告 | 預估114年1月~115年上半年 |
| 執行階段 | 執照申請、施工及 產權登記 | 115年下半年~120年下半年 |

The image shows a modern waterfront deck with a wooden floor. In the foreground, there are several light-colored, curved lounge chairs with white square ottomans. The deck overlooks a body of water where several white birds are swimming. In the background, a city skyline is visible under a blue sky with scattered clouds. A large green tree is on the right side of the deck.

建築物規劃 設計說明

| | | |
|--------|-------------------------|---|
| 案名 | 臺北市中正區河堤段都市更新計畫案 | |
| 說明 | 一、申請位置 | 臺北市中正區河堤段554地號等18筆土地 |
| | 二、設計單位 | PGA周簡建築師事務所 |
| | 三、申請人 | 甘霖建設股份有限公司 |
| | 四、土地使用分區 | 住三 (建蔽率：45%，容積率：225%) 住三之二 (建蔽率：45%，容積率：400%) |
| | 五、設計概要 | 地上27層，地下5層(鋼筋混凝土造) |
| 設計內容概述 | (一)建築基地面積 | 2761.00m ² |
| | (二)設計建築面積 | 1184.61 m ² |
| | (三)設計建蔽率 | 42.71% ≤ 47.91%...OK |
| | (四)設計開挖率 | 68.24% ≤ 70.00%...OK |
| | (五)法定基準容積 | 9,024.50 m ² |
| | (六)都市更新獎勵 | 4,512.25 m ² (50%) |
| | (七)公設容積移轉 | 3,609.80 m ² (40%) |
| | (八)總容積樓地板 | 17,146.55 m ² < 17,146.55 m ² (允建總容積樓地板)...OK |
| | (九)總樓地板面積 | 30,719.00 m ² |
| | (十)法定停車數量 | 實設汽車202輛 (法定178輛) 機車213輛 (法定213輛) |
| 六、法令依據 | 依據臺北市中正區都市計畫通盤檢討 (細部計畫) | |



■ 本表僅供參考，實際以臺北市政府核准書圖為準

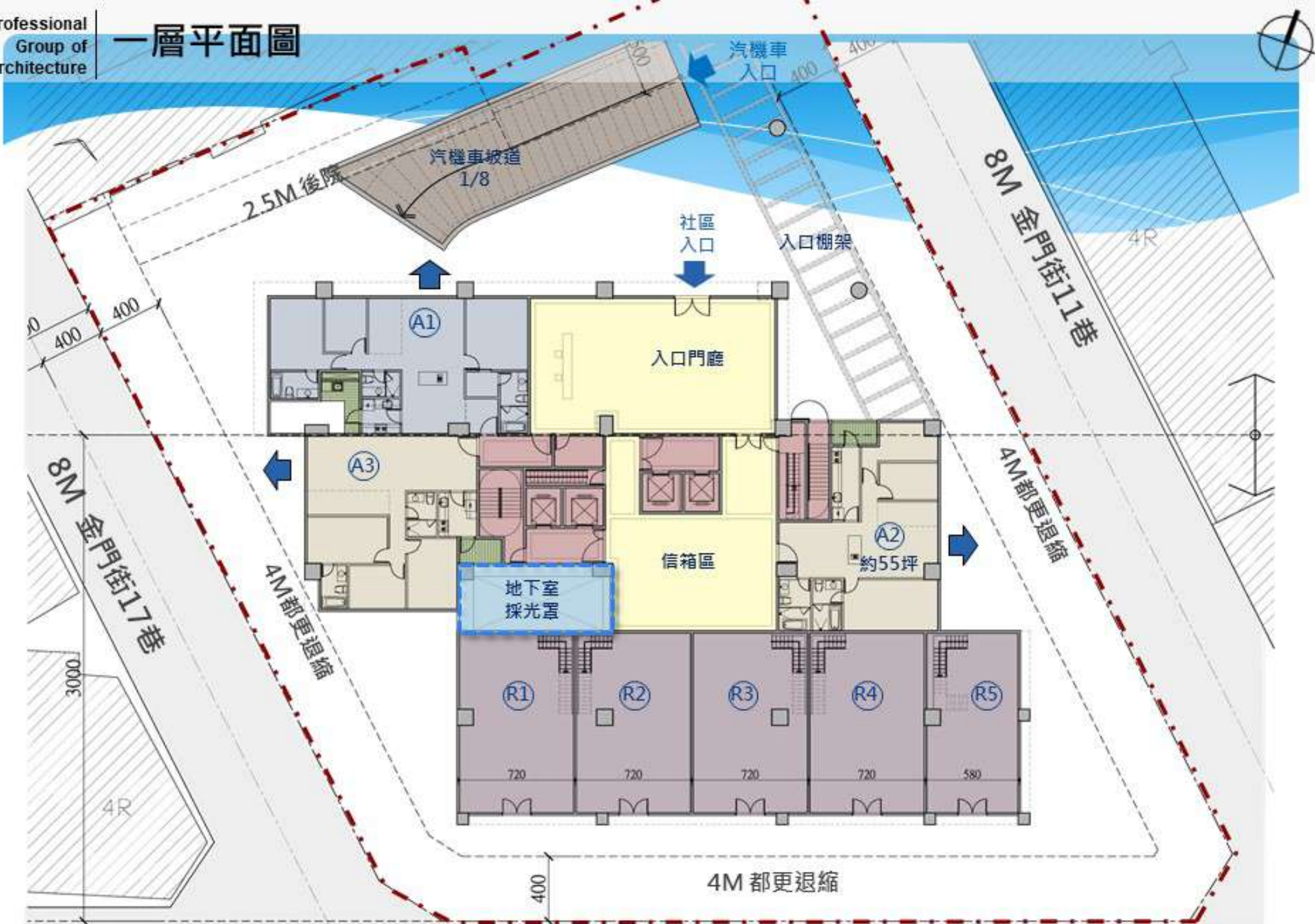
一層景觀配置圖



■ H = 4.2+0.3 M

■ 本圖僅供參考，實際以臺北市政府核准書圖為準

一層平面圖



44M 師大路

■ 本圖僅供參考，實際以臺北市政府核准書圖為準

■ H = 4.2+0.3 M

- 住宅門廳
- 店舖
- 住宅 60坪
- 住宅 55坪
- 陽台
- 汽機車坡道
- 樓電梯廳

二層平面圖



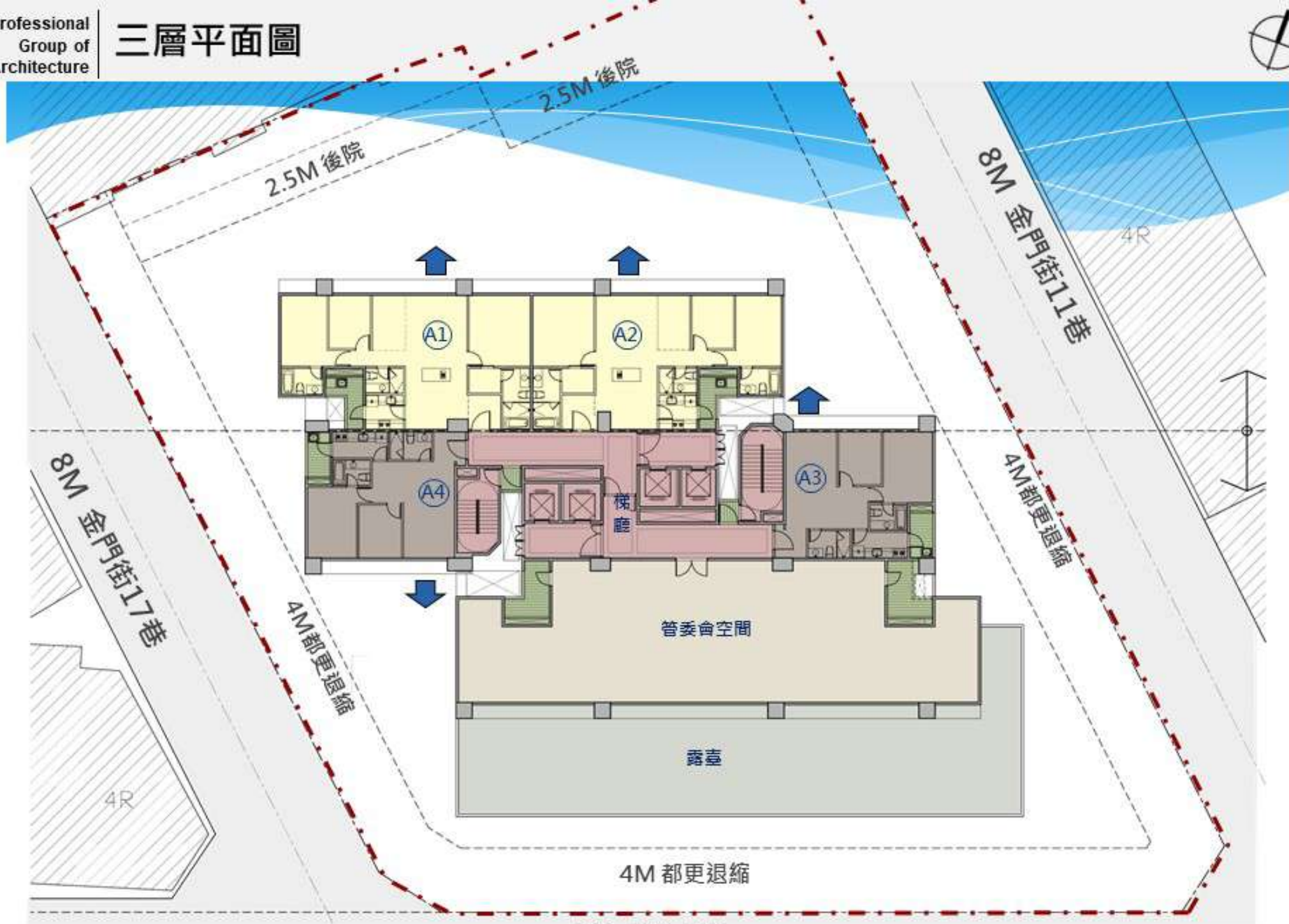
■ H = 3.40 M

44M 師大路

■ 本圖僅供參考，實際以臺北市政府核准書圖為準

- 管委會空間
- 店舖
- 樓電梯廳

三層平面圖



■ H = 3.40 M

44M 師大路

■ 本圖僅供參考，實際以臺北市政府核准書圖為準

- 管委會空間
- 約57坪
- 約35坪
- 露台
- 陽台
- 樓電梯廳

四至十五層平面圖



■ H = 3.40 M

44M 師大路

■ 本圖僅供參考，實際以臺北市政府核准書圖為準

- 約62坪
- 約57坪
- 約35坪
- 陽台
- 樓電梯廳

十六至二十七層平面圖

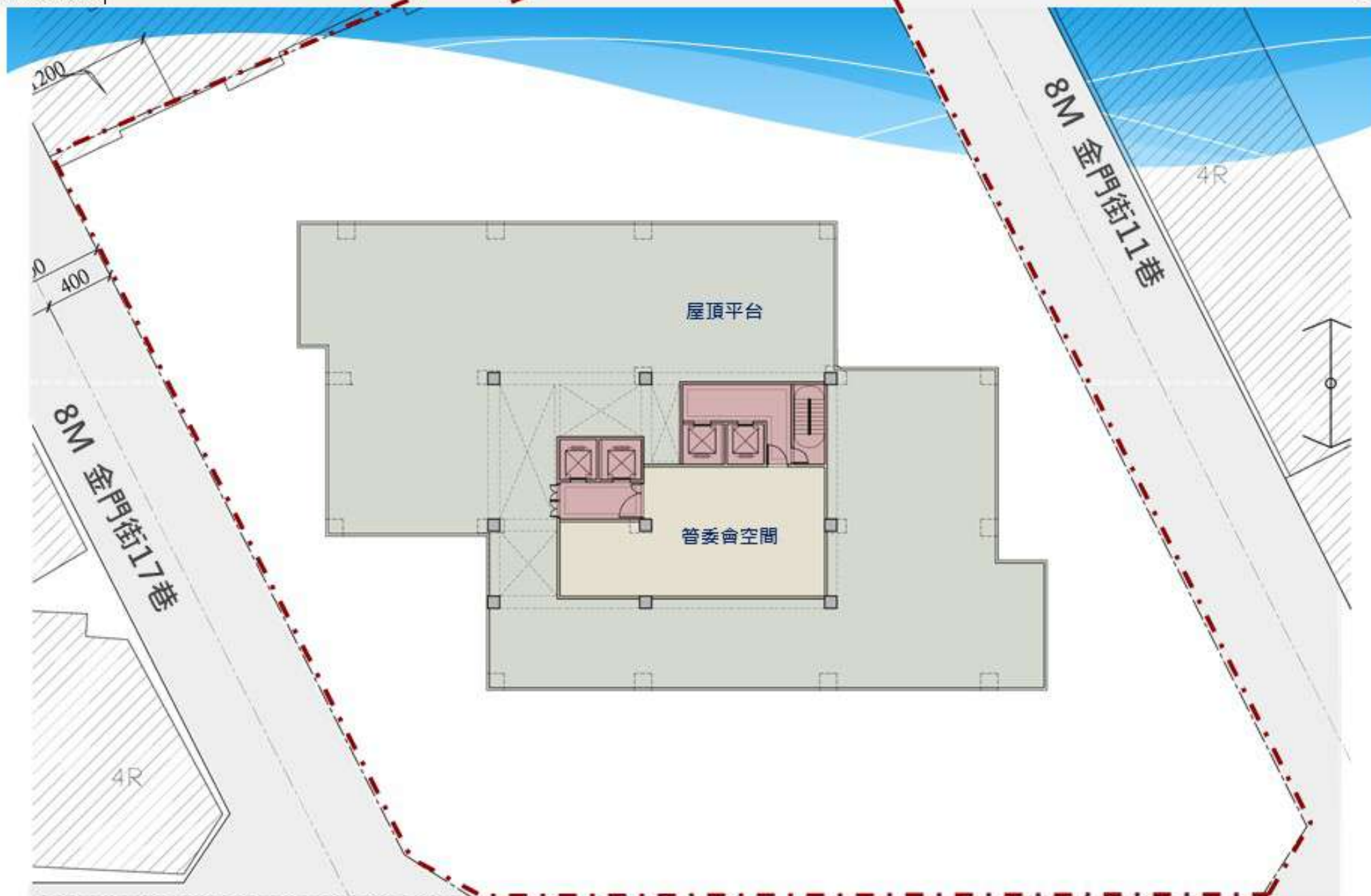


■ H = 3.40 M

■ 本圖僅供參考，實際以臺北市政府核准書圖為準

- 約46坪
- 約43坪
- 約35坪
- 約30坪
- 陽台
- 樓電梯廳

屋突一層平面圖

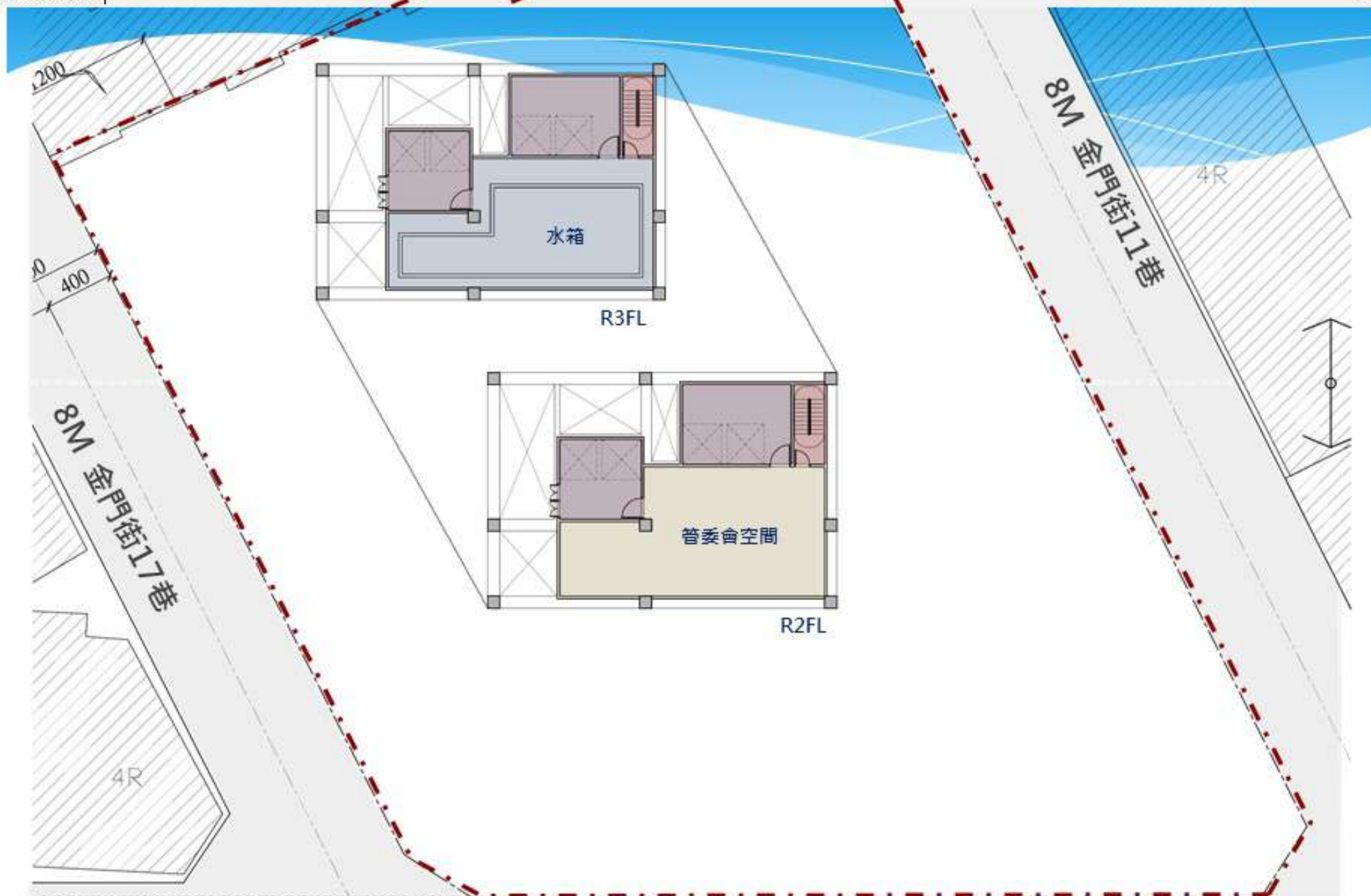


■ H = 3.40 M

■ 本圖僅供參考，實際以臺北市政府核准書圖為準

- 水箱
- 機房
- 露臺
- 管委會空間
- 陽台
- 樓電梯廳

屋突二至三層平面圖

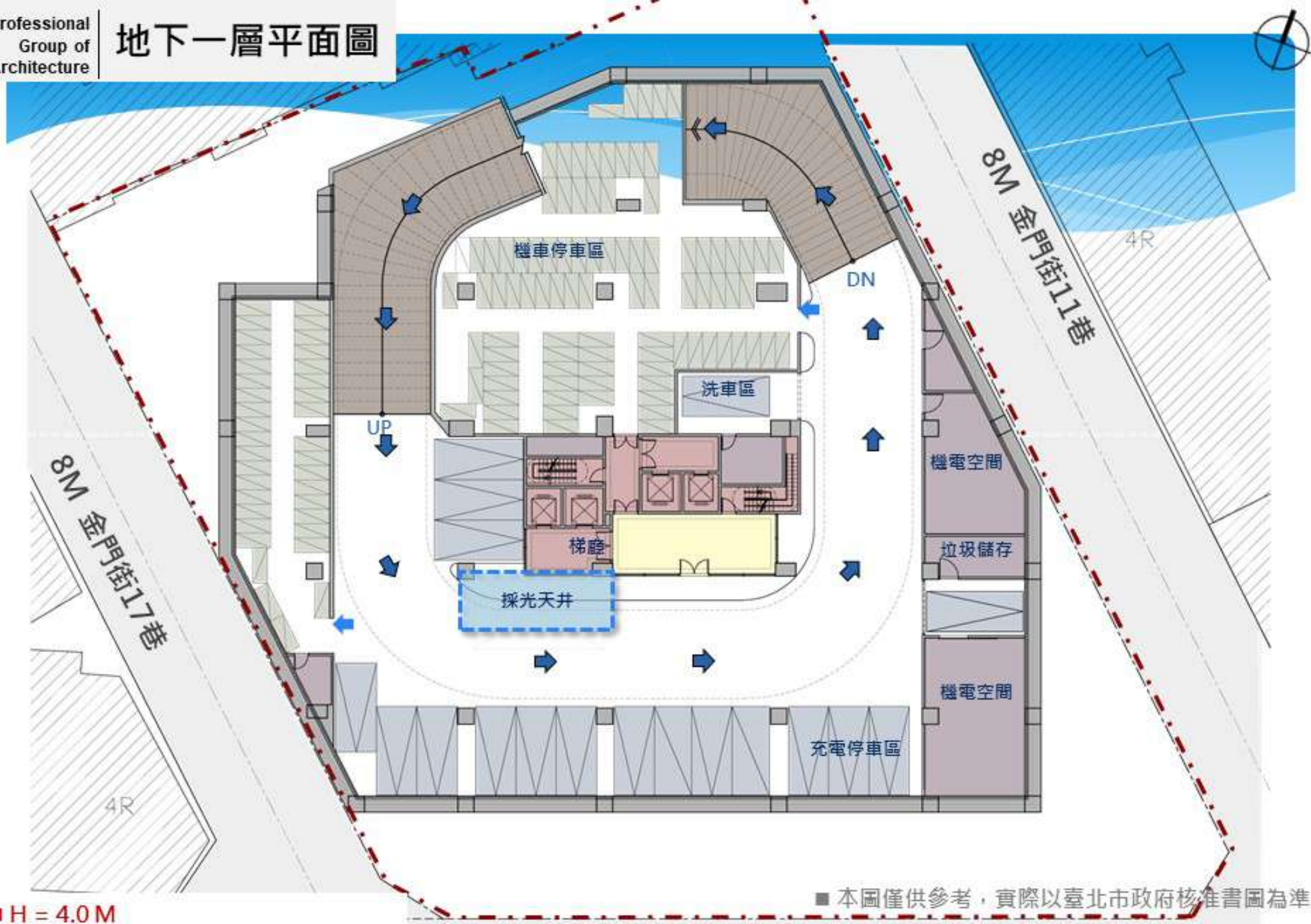


■ $H = 2.80M(RF 2) + 2.80M(RF 3)$

■ 本圖僅供參考，實際以臺北市政府核准書圖為準

- 水箱
- 機房
- 露臺
- 管委會空間
- 陽台
- 樓電梯廳

地下一層平面圖



- H = 4.0 M
- 機車總計：213輛(法定:213輛)
- 當層汽車：16輛
- 汽車總計：202輛(法定:178輛)

■ 本圖僅供參考，實際以臺北市政府核准書圖為準

| | | |
|--------|--------|--------|
| ← 汽車動線 | ← 機車動線 | ■ 汽機車道 |
| ■ 機電空間 | ■ 機車車位 | ■ 汽車車位 |
| | | ■ 樓電梯廳 |