

「臺北市大安區懷生段二小段 548 地號等 21 筆土地
(信義市場)公辦都市更新」案
意願調查說明資料

臺北市政府都市發展局

109 年 2 月

壹、本案緣起

本案位於信義路三段 111 巷 16 弄、信義路三段、信義路三段 111 巷、信義路三段 99 巷所圍街廓，鄰近師大附中及大安森林公園，距捷運大安森林公園站及大安站皆約 300 公尺，屬市中心精華地帶，惟現況建物屋齡老舊、開發強度較低，未能符合都市發展之機能。

都市更新條例自 87 年 11 月 11 日施行迄今已近二十一年，都市更新案多由民間主導開發，為突破過去都市更新面臨之困境，臺北市政府近年積極推動公辦都市更新，更於 105 年 3 月底發布實施「臺北市公辦都市更新實施辦法」，以解決過去都市更新案由民間主導開發爭議不斷、自劃更新單元過小、缺乏公益性、弱勢整宅與海砂屋等災損建物協助及已取得拆除執照之更新案無法執行等困境，由政府基於公共利益、公共安全及緊急危難之由被動受理民辦更新事業審議，轉為主動投入更新規劃及開發，引導全市各區之更新發展，以達到大規模都市再生效果。

本案緣於信義市場現況建物老舊且達使用年限，市府預計於 111 年 7 月底前輔導攤商退場後收回，未來將興建公共設施服務地區居民。同時考量信義市場周邊四、五層樓建築物屋齡達 40 年屆臨建築物使用年限，市府擬整合信義市場周邊鄰近私有地一併納入都市更新範圍重建，以加強地區防災機能、改善景觀並提高生活品質。為評估信義市場及周邊鄰近私有地納入公辦都更之適宜性，後續並將再視各項更新評估結果及地區居民意願情形，評估較適宜之更新方案，辦理此次說明會及意願調查。

貳、本案目標

本案擬以公辦都市更新之方式，達到追求公共利益，維護公共安全，以及積極活化市有財產等三項目標：

一、公共利益

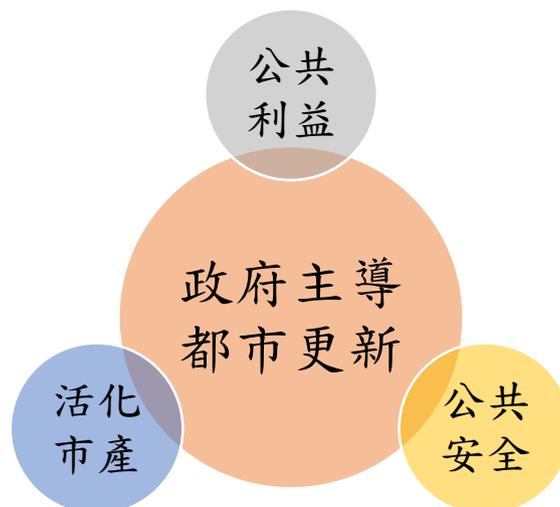
政府公辦都市更新係回歸整體都市發展的思維，以政策策略引導公益性，以復甦都市機能並提升都市發展。

二、公共安全

為改良老舊窳陋建物及非防火構造或鄰棟間隔不足，政府主導推動都市更新著重協助建築物以重建、整建及維護建築物本身及基地周邊安全。

三、活化市產

政府主導推動都市更新為提升市有土地利用效能、提升市有財產之價值，並策動周邊私有土地整合，積極地活化公有土地，並藉此成為提升都市機能、改善環境品質及引導地區再生之引擎。



參、評估調查範圍

本次評估範圍包含大安區懷生段二小段 548 地號等 21 筆土地，面積計約 4,637 平方公尺，其中公有土地占 40.87%，管理機關為台北市市場管理處，私有土地占 59.13%現況 1 樓多做商舖使用。

本次調查評估，係針對範圍內私有土地與建物所有權人之意願進行探詢，作為後續都更推動之參考依據。

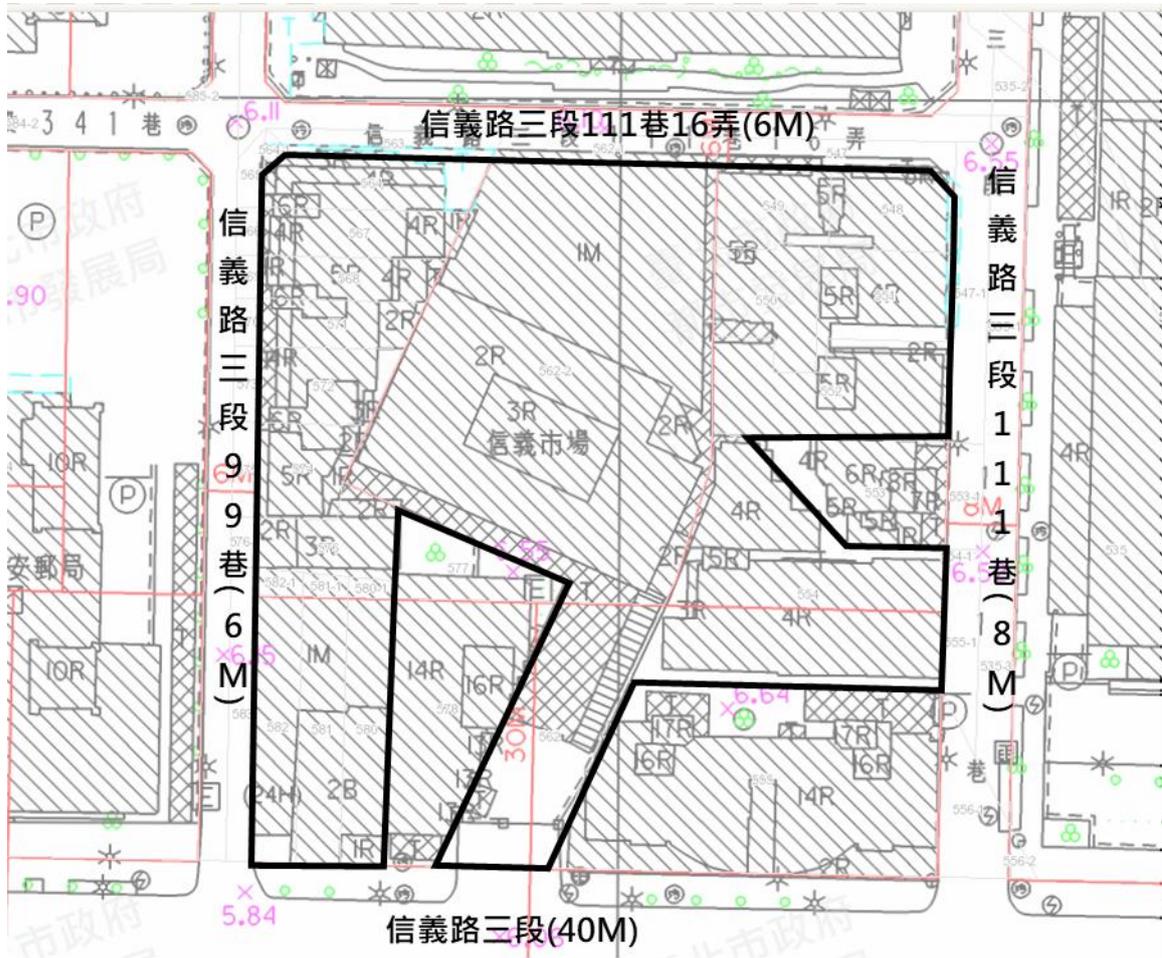


圖1 評估調查範圍圖

肆、初步規劃方案與財務評估

一、建築開發方案

本案依前述評估範圍，初步評估可爭取容積獎勵為 50%(詳表 1)，更新後可興建地上 27 層、地下 5 層之建築物，總銷售坪數為 10,152.98 坪，以及 222 位平面車位，

更新後預計於地面層設置商業空間(店鋪)、2F~3F 設置公共服務設施，4F 以上規劃做住宅使用(其中市府分回部分規劃做社會住宅使用)，詳表 2 所示。

二、更新成本與效益

本案初步估算更新共同負擔(成本)約為 47.00 億元(以 SRC3 級興建水準評估，詳表 2)；於更新後，地面層之平均價格預估為 150~350 萬元/坪，2 樓以上為 125 萬/坪，車位預估為 400 萬/位，更新後共可創造約 140.84 億元之不動產價值。本案初步估計，所有權人需負擔之共同負擔比例為 33.37%。

三、初步分配及結果

本案之初步分配，劃分為 8 處區塊進行分配試算(同一所有權人或同一使照進行區劃)。經試算結果，私有土地之所有權人分配之面積，與原使用面積比較(謄本登記主建物)，皆有機會分回原使用面積。

表1 都市更新容積獎勵評估表

申請容積獎勵項目			獎勵條件	獎勵面積 (m ²)	基準容積比 率	備註
中央	6	綠建築	上限 = 10%	1,193.97	8.00%	黃金級
中央	7	智慧建築	上限 = 10%	895.48	6.00%	銀級
中央	8	無障礙環境設計	上限 = 5%	596.99	4.00%	住宅性能第一級
中央	9	耐震設計	上限 = 10%	895.48	6.00%	住宅性能第一級
中央	10	時程獎勵 (一定時程以內)	上限 = 10%	1,492.46	10.00%	
中央	11	重建區段規模獎勵 (一定規模以上)	上限 = 35%	1,462.62	9.80%	
中央	合計				43.80%	
地方	1	一、都市環境之貢獻： 建築規劃設計 (一)-建築設計		298.49	2.00%	
地方	2	一、都市環境之貢獻： 建築規劃設計 (二)-兩水		149.25	1.00%	
地方	3	一、都市環境之貢獻： 建築規劃設計 (三)-人行空間		301.78	2.02%	沿6m道路退縮2m
地方	4	一、都市環境之貢獻： 建築規劃設計 (四)-符合審議原則		447.74	3.00%	
地方	5	二、新技術之應用-電動車		149.25	1.00%	
地方	合計				9.02%	
都市更新容積獎勵合計				7,883.51	52.82%	
都市更新容積獎勵上限				7,462.32	50.00%	

註：本表數據僅為初步評估，實際數值應以更新報核資料為準。

表2 都市更新共同負擔表

項次	項目		金額(元)
A	工程費用	重建費用	2,962,524,678
B		公共設施費用	-
C		容積獎勵申請費用	-
D	權利變換費用		333,213,033
E	容積移轉費用		-
F	都市計畫變更負擔費用		-
G	貸款利息		160,842,130
H	稅捐	印花稅	4,173,618
		營業稅	156,585,279
I	管理費用	營建工程管理費	17,282,899
		廣告銷售管理費	256,515,120
		信託管理費	49,991,607
		人事行政管理費用	155,546,093
		風險管理費	603,661,573
合計			4,700,336,030

註：本表數據僅為初步評估，實際數值應以更新報核資料為準。

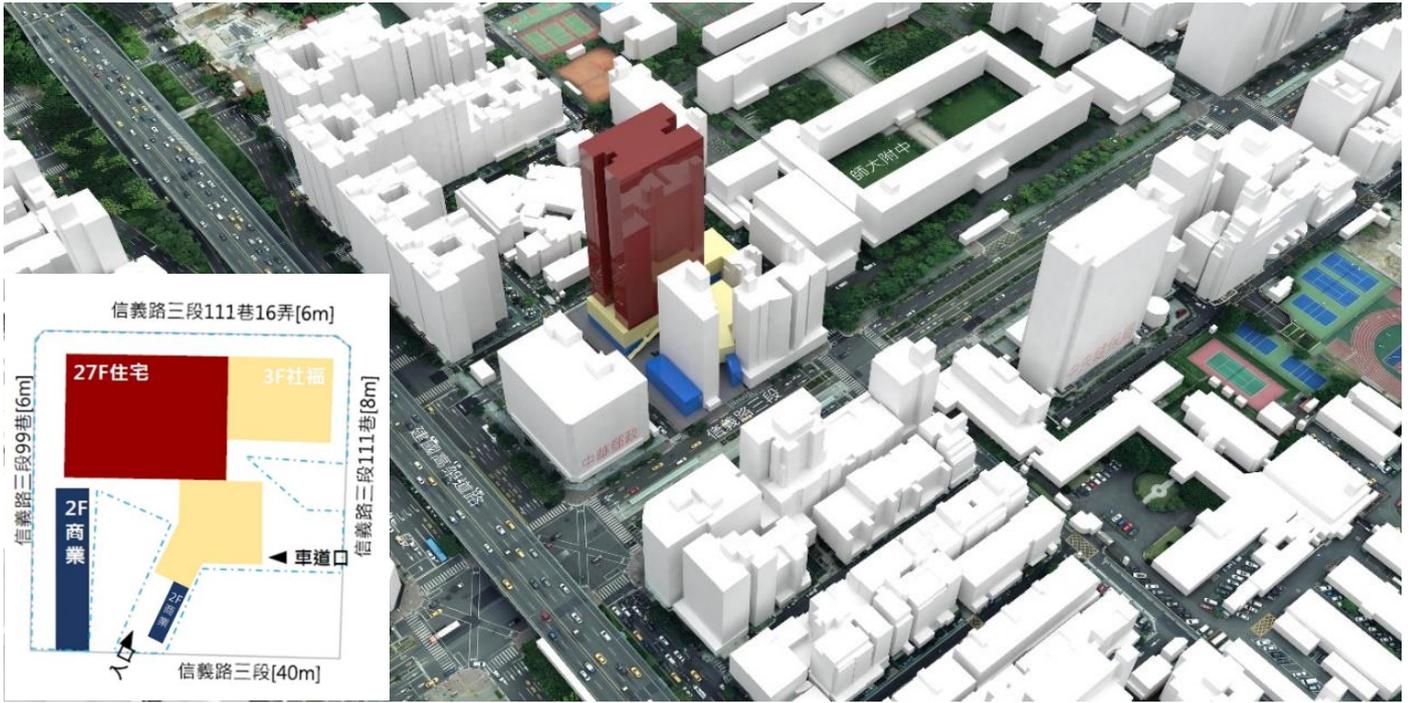


圖2 初步建物規劃方案