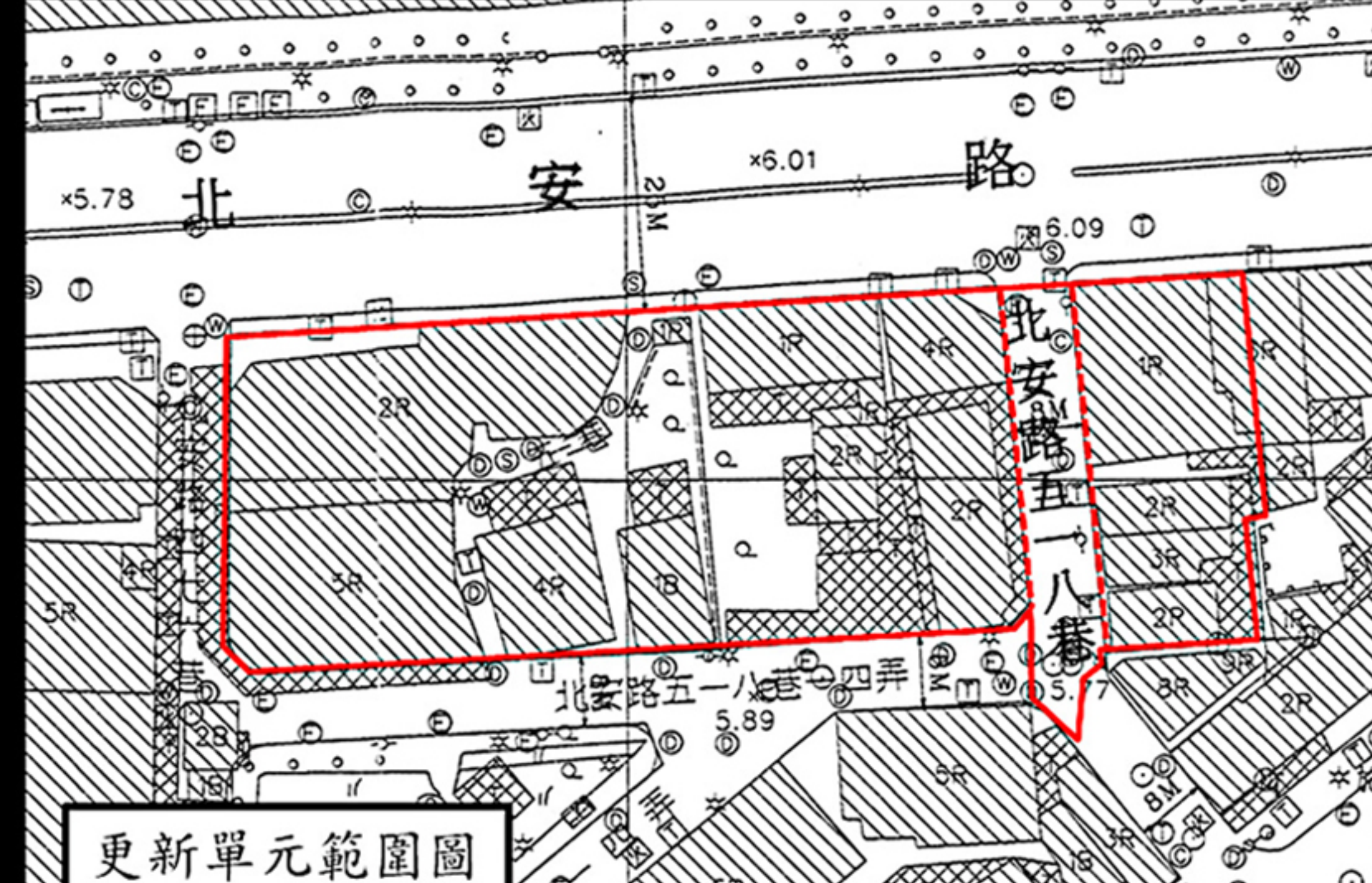


個案介紹

標題	中山區北安三小66地號等30筆土地更新概要案	
實施者與規劃團隊	預定實施者	良茂建設股份有限公司
	建築設計	寬泉聯合建築事務所
	更新規劃	寬泉聯合建築事務所
	鑑價機構	
	其他	
案件簡述	基地範圍	為北安路以南、北安路476巷以東、北安路518巷14弄以北、北安路518巷以西所圍街廓及北安路以南、北安路518巷東側之範圍
	面積	4,606 m²
	使用分區	第一種商業區、第一種商業區(特)(原第三種住宅區)
	實施方式	權利變換

更新前

●土地權屬說明
更新單元土地座落於台北市中山區北安段三小段66、102、102-1、102-2、107、108、109、110、111、112、113、114、114-1、194-1、196、197、198、199、200、201-1、202(此地號部分位於計畫道路上，尚未分割，部份使用)、203、204、205、206、207、208、209、211、214-2地號等30筆土地，共計126位所有權人。其中102-1(部份)、202、203地號等3筆土地為由財政部國有財產署及台北市新建工處管理之土地，約佔更新單元1.6%。
●建物現況說明
建築物除其中2棟4層加強磚造與2棟1層磚造暨1棟5層RC構造，其餘大部分為2層加強磚造之建築物。



過程 推動過程進度說明

日期	過程進度	
2014-04-24	事業概要核定	
2012-06-13	申請事業概要報核	
2012-03-07	自辦事業概要公聽會	
2000-06-26	劃定於「中山區大直國小附近更新地區」內	

規劃

●規劃設計說明
更新單元A1基地為地上19層，地下3層住商大樓；A2基地為地上9層，地下2層住宅大樓設計規劃退縮6米以上人行步道，營造都市公共空間，加上周邊種植行道樹，減輕建築量體對道路造成之壓迫感，亦阻絕都市行車噪音，提昇住戶品質。 建築外觀上區分為垂直向度延伸與水平向度交錯效果，達到合諧平衡關係。整體立面上透過幾何分割設計，讓建築呈現交錯排列組合趣味性，另外添加幾何曲線語彙，提昇本建築外觀設計之整體性與現代感。 材料以大地色為主，融入周圍環境，減少色彩對環境突兀感，建築外觀主體以深、淺兩色系面磚為主，以相近但明亮度不同面磚作立面分割，並於局部使用銘格柵金屬材料，創造視覺效果不同變化。

3D建築外觀



獎勵

A1基地	申請獎勵容積項目	獎勵面積(m²)	基準容積比率(%)
ΔF1	以原容積高於法定容積部分	477.89	3.89
ΔF2	數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準		
ΔF3	更新時程獎勵	736.56	6.00
ΔF4	考量地區環境狀況 協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施	547.38	4.46
ΔF5	更新地區規劃設計獎勵	1、建築設計與鄰近地區建築物相互調和	1,227.60
		2、開放空間廣場	
		3、人行步道或騎樓	1,334.40
		4、保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	
		5-1、完整街廓	613.80
		5-2、更新單元規模	417.38
		6、建築基地及建築物採綠建築設計	736.56
	ΔF5小計	4,329.74	35.27
ΔF6	處理佔有他人舊違章建築戶獎勵		
更新獎勵合計		6,091.57	49.62
註：實際申請獎勵容積得審議會審議為準。			

A2基地	申請獎勵容積項目	獎勵面積(m²)	基準容積比率(%)
ΔF1	以原容積高於法定容積部分		
ΔF2	數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準		
ΔF3	更新時程獎勵	110.30	6.00
ΔF4	考量地區環境狀況 協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施	134.84	7.34
ΔF5	更新地區規劃設計獎勵	1、建築設計與鄰近地區建築物相互調和	183.83
		2、開放空間廣場	
		3、人行步道或騎樓	189.58
		4、保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	
		5-1、完整街廓	
		5-2、更新單元規模	
		6、建築基地及建築物採綠建築設計	
	ΔF5小計	373.41	20.31
ΔF6	處理佔有他人舊違章建築戶獎勵		
更新獎勵合計		618.55	33.65
註：實際申請獎勵容積得審議會審議為準。			

效益

●土地權屬說明
1.所有權人之效益： (1)消除低度使用問題，促進土地合理有效利用。 (2)新建房屋在建築設備、服務及空間等軟體設施均較原有居住品質大幅提昇
2.整體公眾之效益： (1)老舊建物更新後，建築設計符合地區特色，並增加空地及植栽綠化，增加整體市容景觀的美感，亦提昇都市整體環境品質。 (2)更新後建築物於沿街面留設寬闊人行步道，提供住戶與使用者舒適便利的步行環境。 (3)更新完成後改善不良都市空間，消除有礙社會安全死角。
3.政府的效益： (1)消除窳陋環境，改善市區老化之實質環境不良現象，改善市容觀瞻。 (2)本區為台北市政府劃定為都市更新地區，藉由本案之推動，得以落實都市更新政策之實施。 (3)本案規劃優質住商大樓，可發揮土地應有的機能。