

擬訂臺北市大同區雙連段一小段3地號 等44筆土地都市更新事業計畫案

都市更新公聽會

實 施 者：皇翔建設股份有限公司
都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司
建築設計：吳非士建築師事務所

115年8月21日

都市更新條例第22條：

經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關依第二十九條規定審議核准。

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第37條：

依第22條規定辦理者：其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

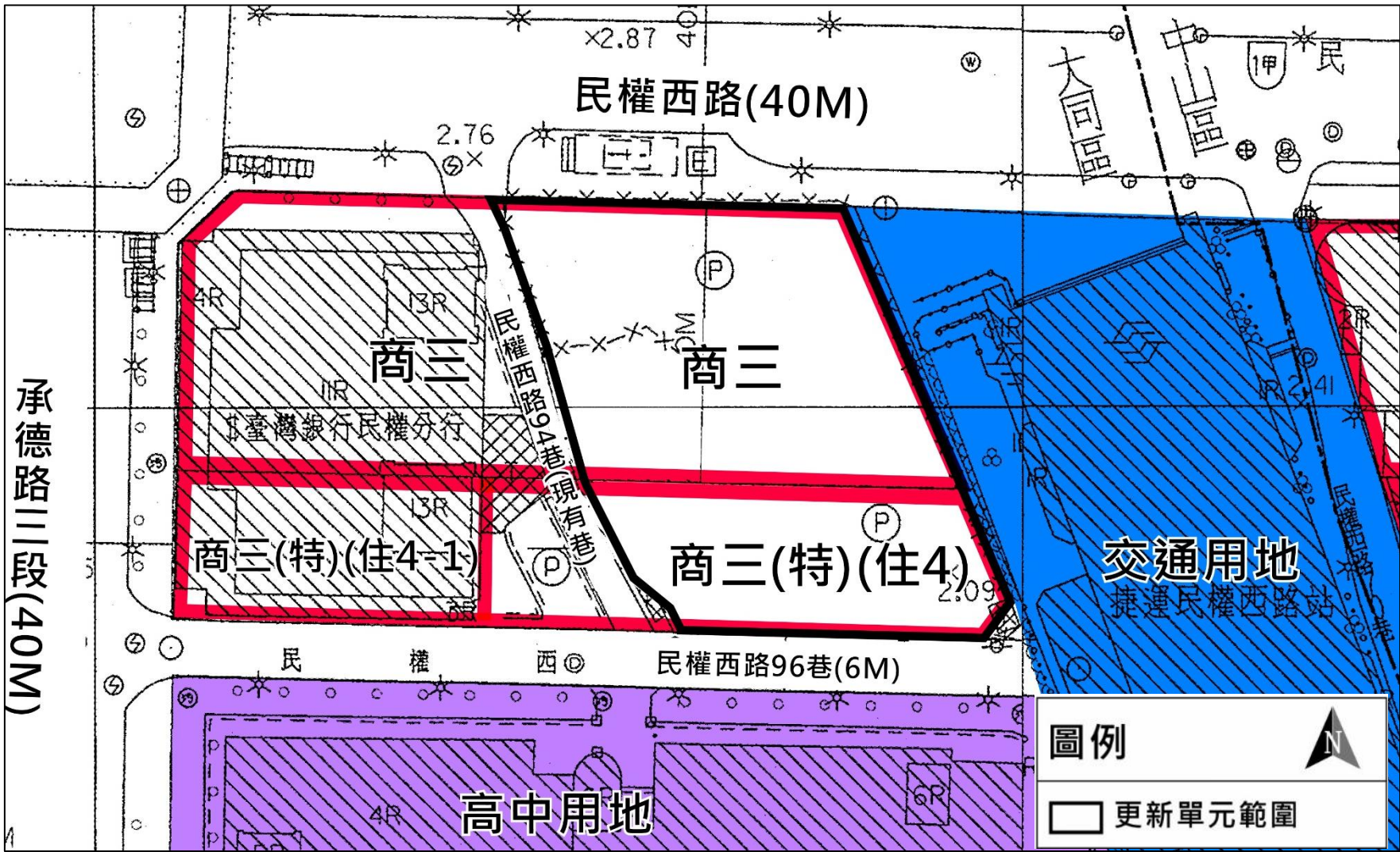
本案位於民權西路以南、承德路三段以東、民權西路96巷以北及捷運民權西路站以西所圍街廓範圍內，為一非完整街廓，共44筆土地，土地總面積為1,824.00m² (551.76坪)，屬臺北市府於民國115年4月2日公告之「大同-6雙蓮國小及蓬萊國小周邊更新地區」範圍內。

土地部分

- 所有權人計1名，均為私有
- 私有土地面積：1,824.00m²

建物部分

- 地上無建物



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
第三種商業區	3、6、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、34、35、36、37、38、39、41、44、45及46地號	1,187.92	65%	560%	6,652.35
第三種商業區 (原屬第四種住宅區)	37-1、38-1、39-1、40、41-1、41-2、44-1、58、62及63地號	636.08	50%	300%	1,908.24
合計	44筆土地	1,824.00	—	—	8,560.59

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 ($A=a+b$)	1,824.00	1	—	—
公有 (a)	—	—	—	—
私有 ($b = A-a$)	1,824.00	1	—	—
排除總和 (c)	—	—	—	—
計算總和 ($B = b-c$)	1,824.00	1	—	—
同意比率 (C/B)	100% > 3/4 (即法定75%)	100% > 3/4 (即法定75%)	同意比率 > 3/4 (即法定75%)	同意比率 > 3/4 (即法定75%)
排除同意比率情事	本案無。			

※ 本案報核時同意比率將符合都市更新條例第37條規定門檻規定。

※ 依都市更新條例第37條規定：所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國110年1月13日府都規字第10931150331號公告「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關第三種商業區及第四種住宅區規定辦理。

計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

區內及鄰近地區公共設施興修及改善計畫

本案無。

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者**皇翔建設股份有限公司**提供資金方式參與更新事業之實施。
- 本案擬採重建方式處理，並以「**自行興建**」之方式實施都市更新事業。

拆遷安置計畫

本案無地上建物。

依民國108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及民國112年9月18日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比率 (%)
中央	#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵-申請銀級	6.00%
	#11 取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵-申請銀級	6.00%
	#13 耐震設計獎勵-申請標章	10.00%
	#14 時程獎勵	5.00%
	小計	27.00%
地方 (上限20%)	雨水流出抑制系統	1.00%
	留設人行步道	4.35%
	建築設計符合審議原則	3.00%
	小計	8.35%
都市更新容積獎勵 合計		35.35%
捷運移設獎勵 合計		15.90%
申請總容積獎勵 總計		51.25%

※ 本案申請之都市更新容積獎勵均符合「都市更新條例」第65條之規定，實際仍以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

依113年10月30日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及民國113年2月公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」計算。

■ 共同負擔：本案擬規劃地上16層、地下5層之建築物，建材等級以鋼骨造第3級提列

總項目	費用(元)	備註
工程費用	2,244,685,099	含營建費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費、公寓大廈公共基金、綠建築管理維護費、建築相關規費等。
都市更新費用	44,281,946	包含規劃費及地籍整理費用。
貸款利息	105,350,321	
稅捐	2,839,150	1.包含承攬契據之印花稅 2.本案屬地主自行出資興建分回，故不提列營業稅。
管理費用	435,331,665	1.包含人事行政管理(5%)、風險管理(12.54%) 2.本案更新後由所有權人自行出資興建分回，故不予提列廣告銷售管理費。
更新事業總成本	2,832,488,181	

■ 收益分析：

項目	數量(坪、個)	單價 (元/坪、元/個)	總銷金額(元)
金融保險業	101.80	2,100,000	213,780,683
餐飲業	148.99	1,785,000	265,953,130
一般事務所	5,555.52	1,095,116	6,083,941,557
汽車位	115	3,127,826	359,700,000
銷售總收入			6,923,375,370

備註：1.本案汽車位總數為116輛，其中1輛無障礙車位(地下二層編號106)，計入大公不計價。

2.實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

採自行興建方式興建，故不辦理資金信託或不動產開發信託，風險由土地所有權人自行管控。

維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份負責保固 15 年。
- 二. 防水部分保固 1 年。
- 三. 固定建材設備部分保固 1 年。

效益評估

對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫核定公告	1	117/2
2	申請建造執照	3	117/3~117/5
3	申請更新期間稅捐減免	1	117/6
4	工程施工	29	117/7~119/11
5	申請使用執照	3	119/12~120/2
6	送水送電	1	120/3
7	申請測量	1	120/4
8	申請更新後稅捐減免	1	120/5
9	更新成果備查	3	120/6~120/8

備註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

其他事項說明：

同意書簽署時點與效力

依都市更新條例第37條規定：所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

實施者聯絡窗口

實施者：皇翔建設股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市中正區博愛路38號8樓
- 聯絡電話：(02) 2388-2898
- 聯絡人：董濬豪 先生
- 專案網站：<https://www.hhe.com.tw/tw/casesCity>

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

網站：<https://www.nlma.gov.tw/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：臺北市都市更新處

網站：<http://uro.gov.taipei/>

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093

建築設計

吳非士建築師事務所

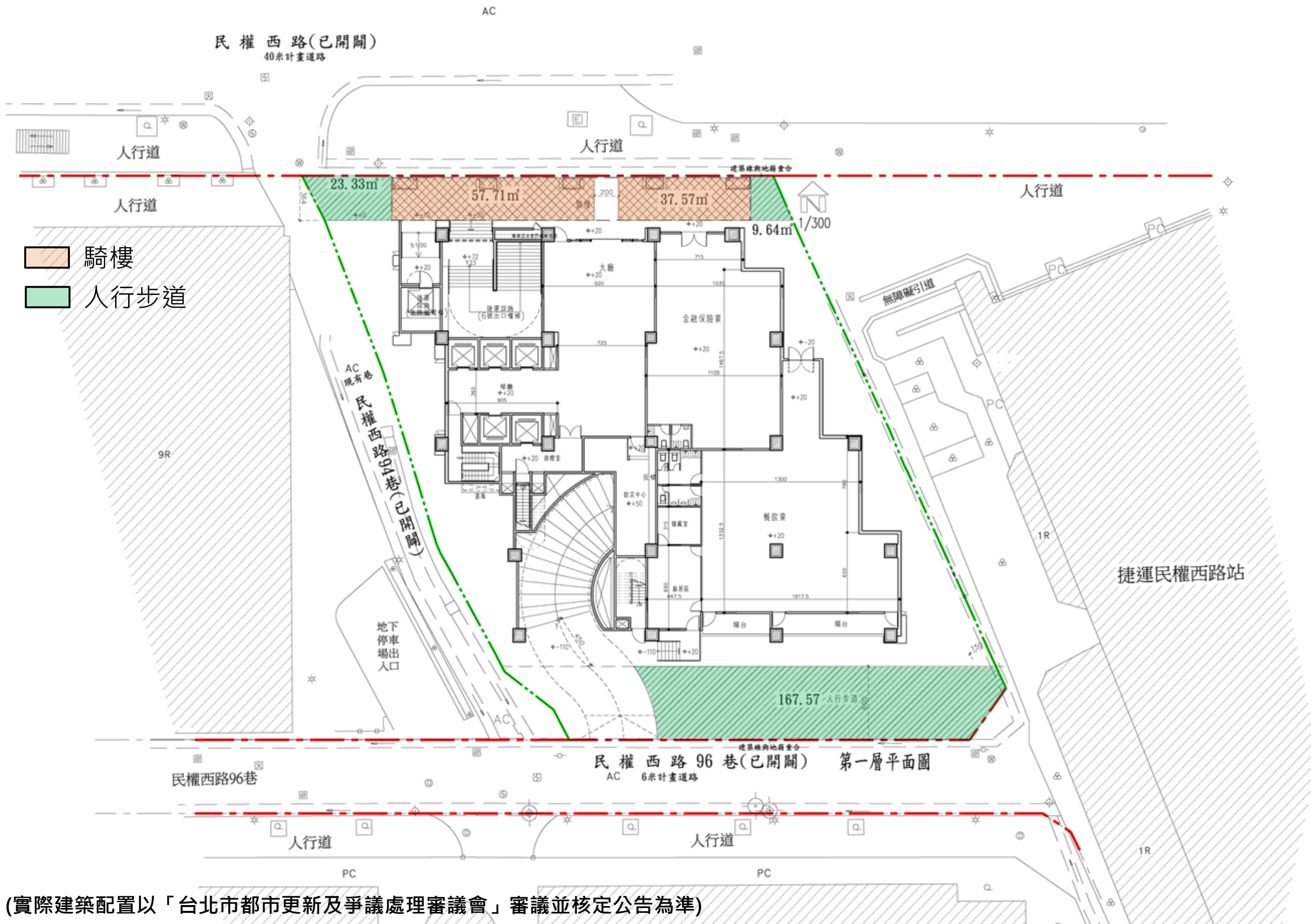
建築設計概要說明

基地面積	第三種商業區、 第三種商業區(原屬第四種住宅區)	1,824.00㎡
使用用途	鋼骨構造 地下5層 地上16層	B5：停車空間；機械室
		B4~B2：停車空間、捷運設施
		B1：防空避難室兼停車空間、捷運設施、機械室
		1F：金融保險業、餐飲業、捷運設施、管委會使用空間
		2F：管委會使用空間、捷運設施
		3F~16F：一般事務所
基準容積	1,187.92*560%+636.08*300%=8,560.59㎡	
申請總容積獎勵	都更獎勵=35.35%(3,026.17㎡) 捷運移設獎勵=15.90%(1,361.49㎡)	
總容積面積	12,606.90㎡，8,560.59+3,026.17+1,361.49=12,948.25㎡...OK	
地上層樓地板面積	16,252.70㎡	
總樓地板面積	23,133.75㎡	
規劃戶數	金融保險業：1戶 餐飲業：1戶 一般事務所：14戶	
停車數	實設汽車停車位：119部(含無障礙車位2部、裝卸車位3部) 實設機車停車位：117部	

※寄發之簡報內容誤植，特此更正說明。

PLAN

人行步道圖



(實際建築配置以「台北市都市更新及爭議處理審議會」審議並核定公告為準)

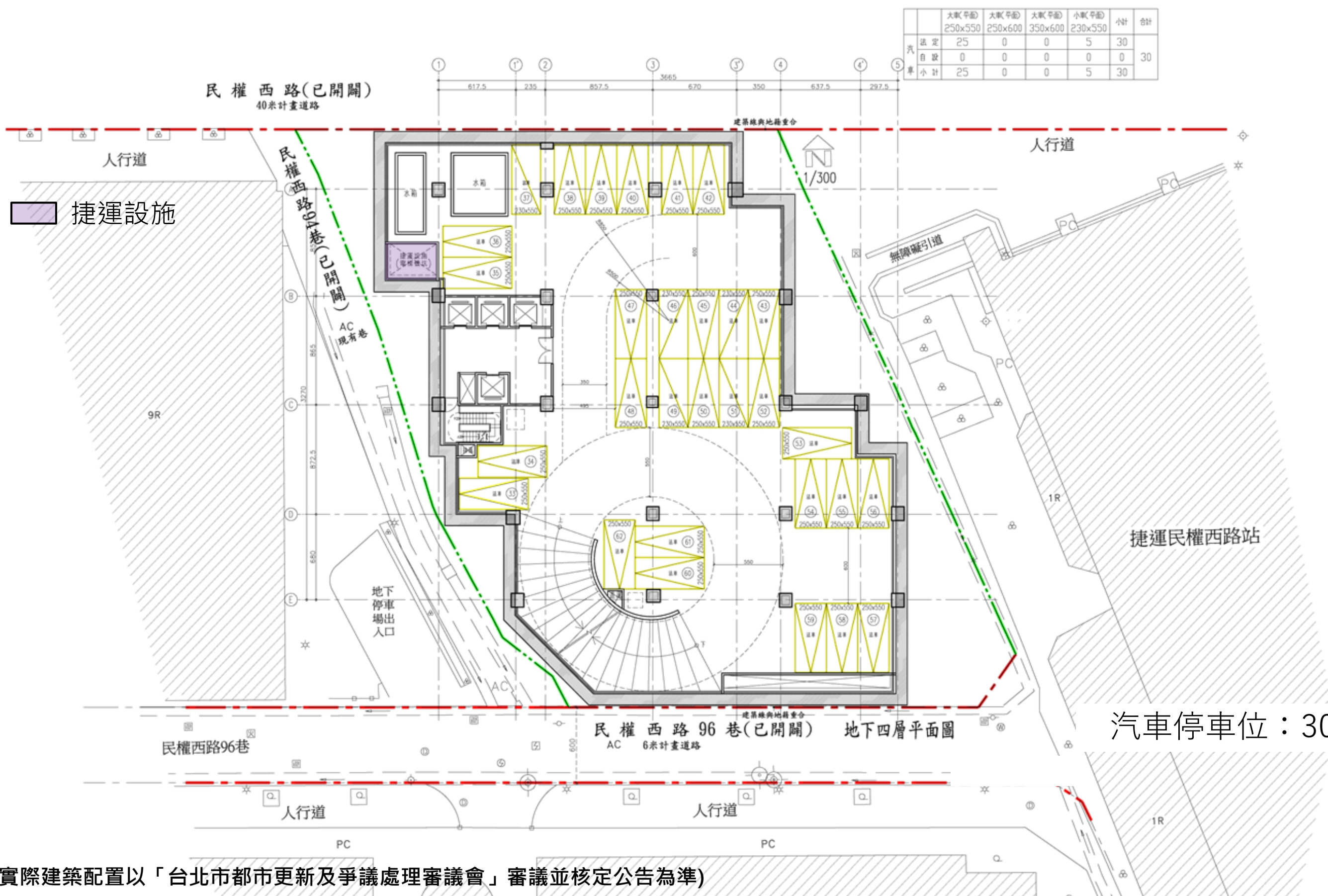
PLAN

地下五層平面圖



PLAN

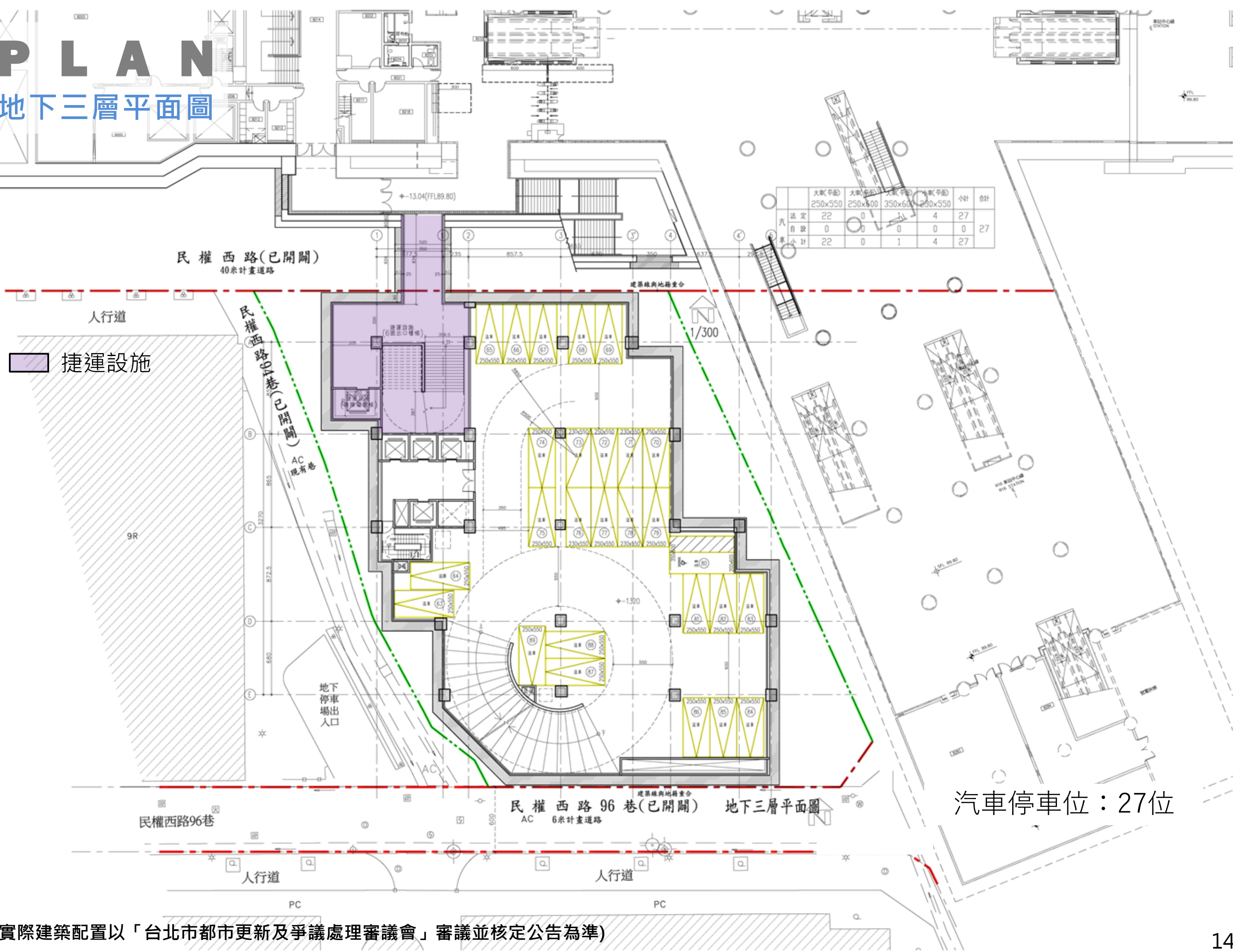
地下四層平面圖



(實際建築配置以「台北市都市更新及爭議處理審議會」審議並核定公告為準)

PLAN

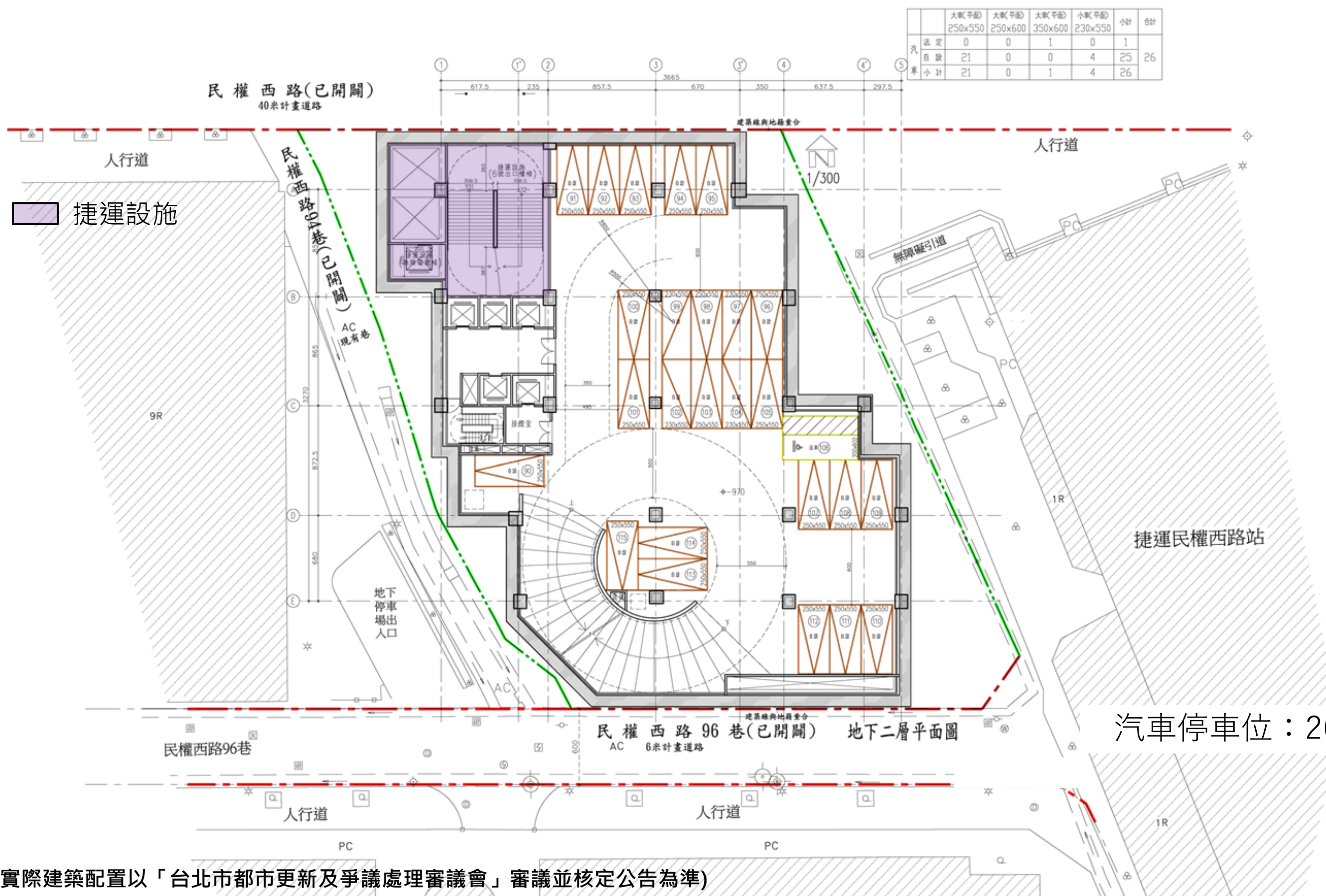
地下三層平面圖



(實際建築配置以「台北市都市更新及爭議處理審議會」審議並核定公告為準)

PLAN

地下二層平面圖



(實際建築配置以「台北市都市更新及爭議處理審議會」審議並核定公告為準)

PLAN

地下一層平面圖

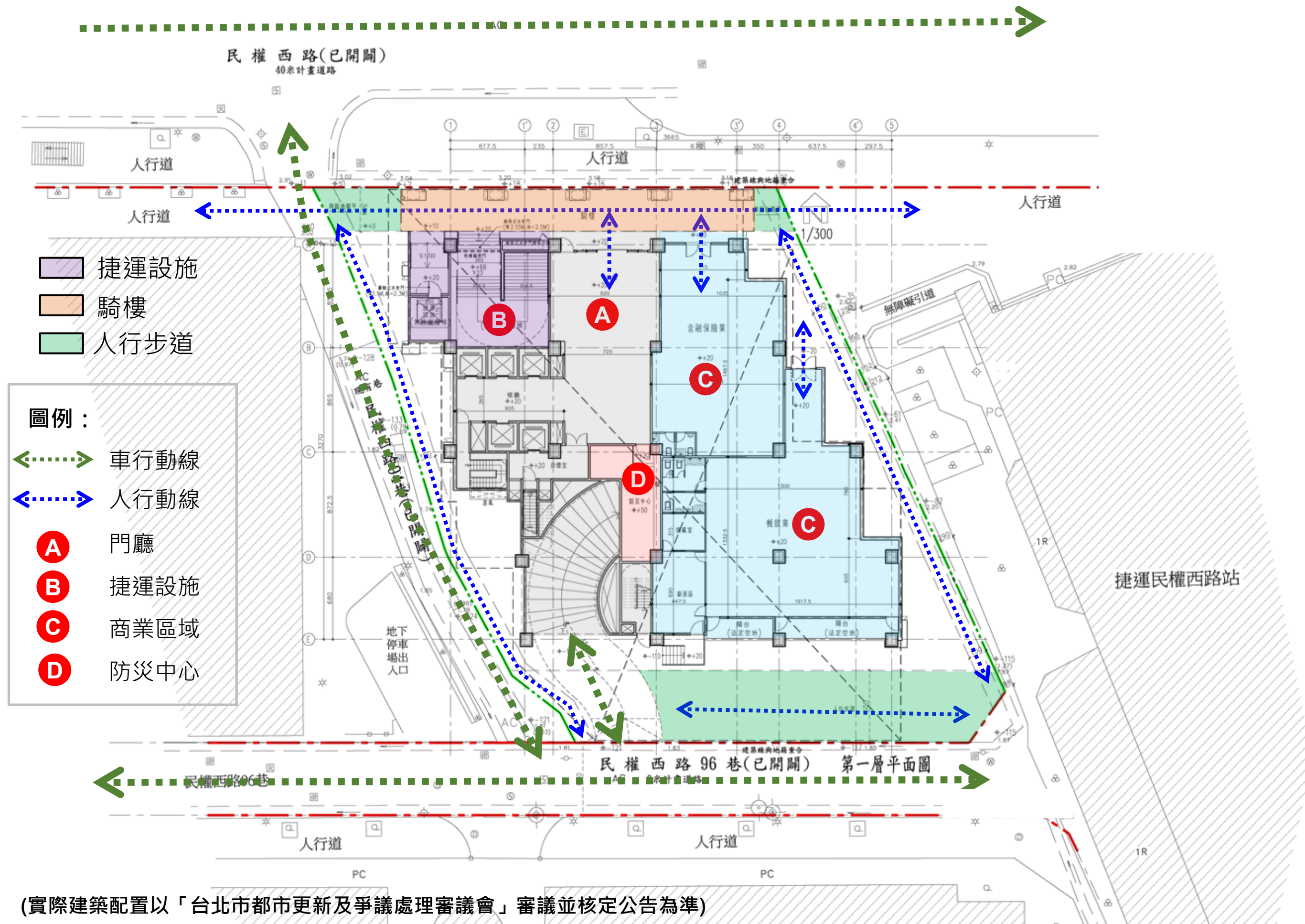


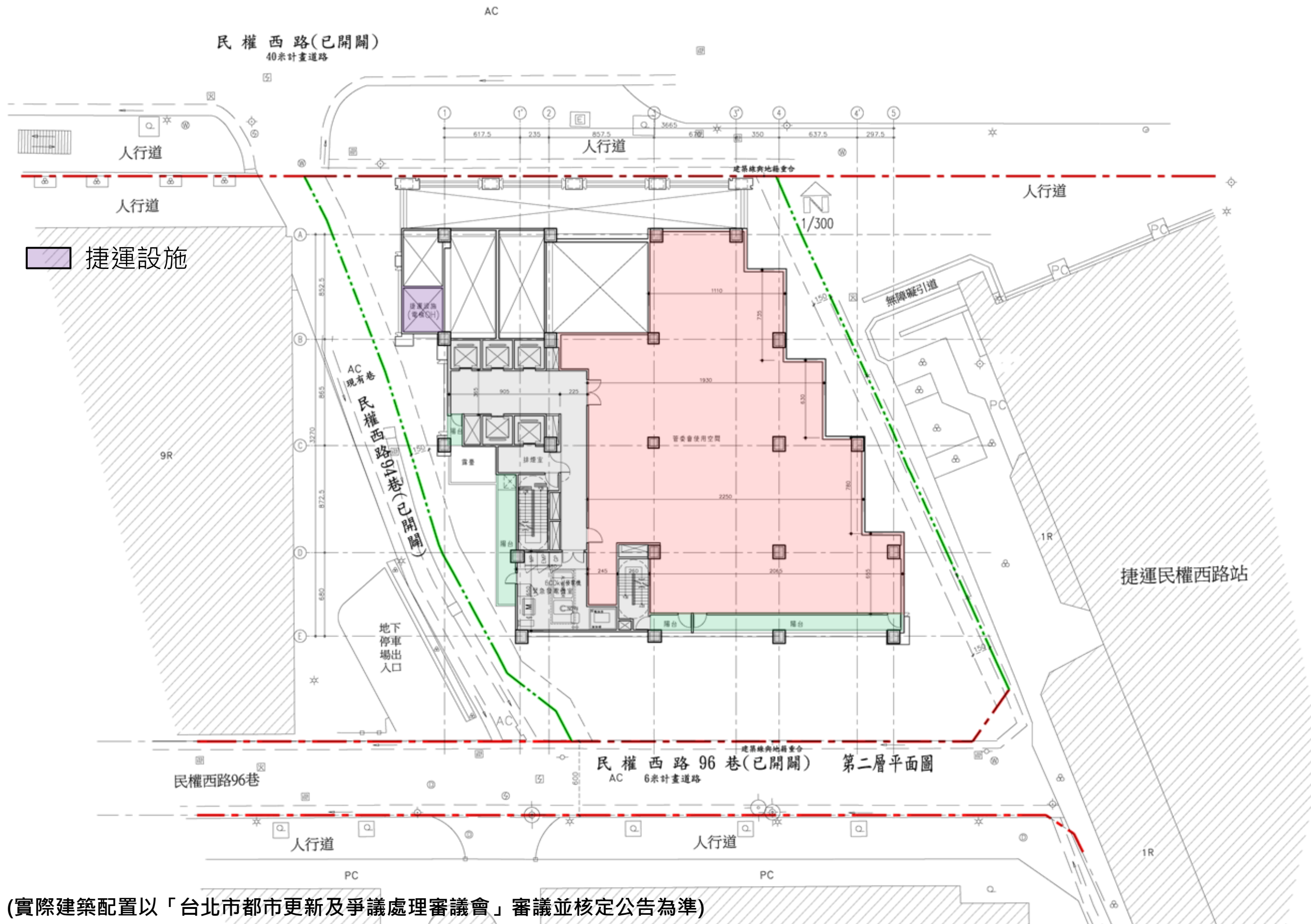
※寄發之簡報內容誤植，特此更正說明。

(實際建築配置以「台北市都市更新及爭議處理審議會」審議並核定公告為準)

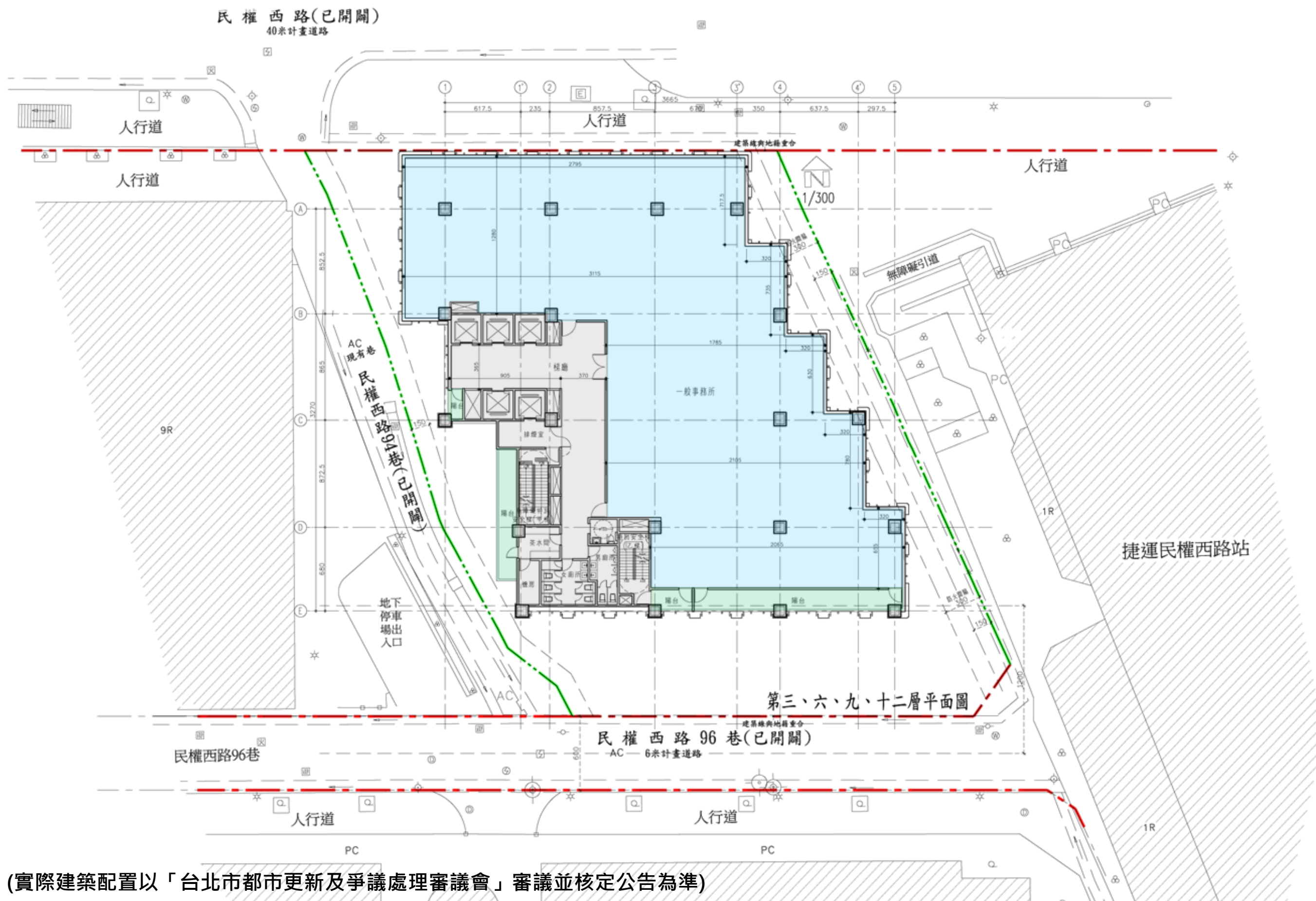
PLAN

一層平面圖





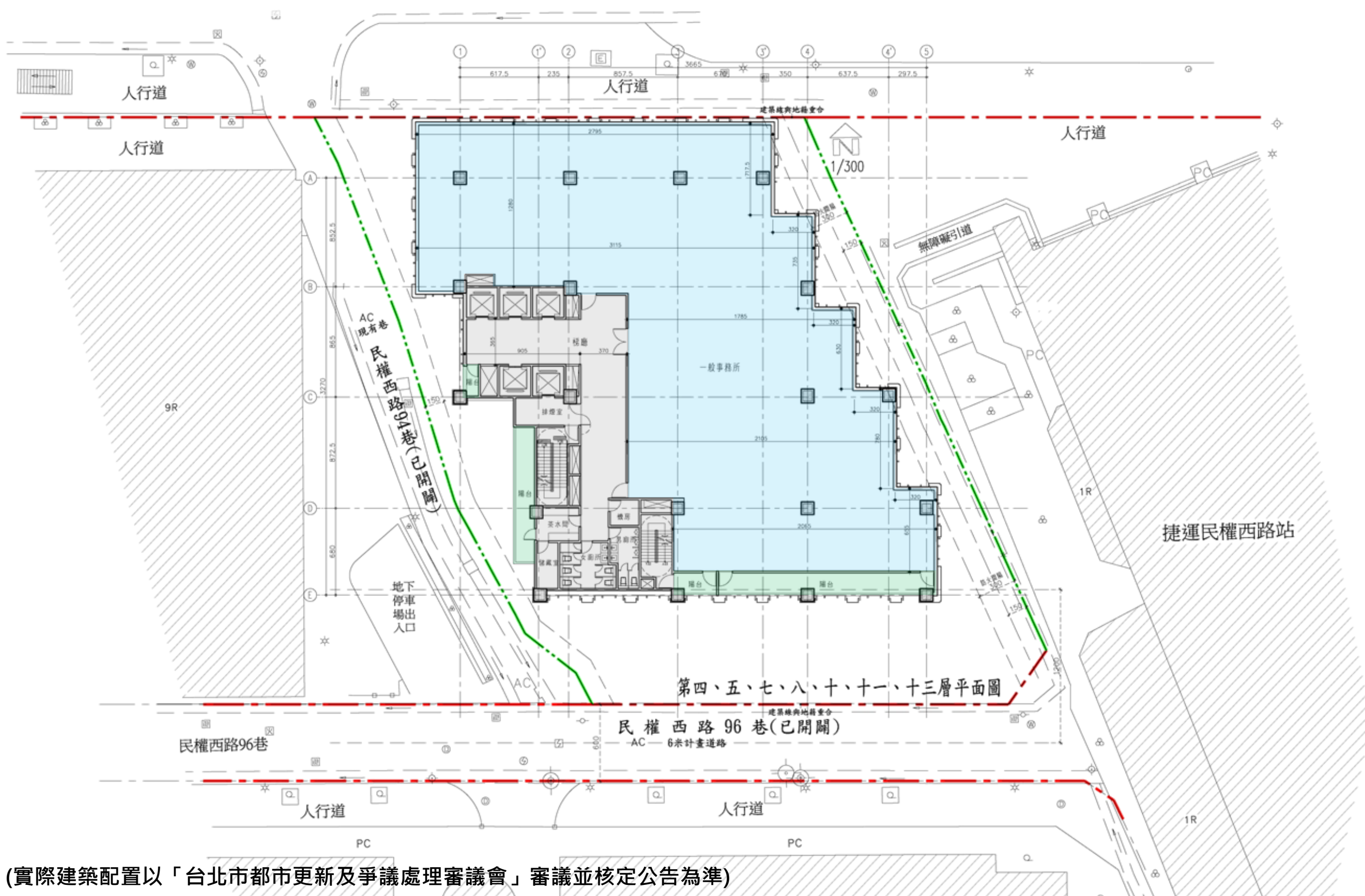
三、六、九、十 二層平面圖



PLAN

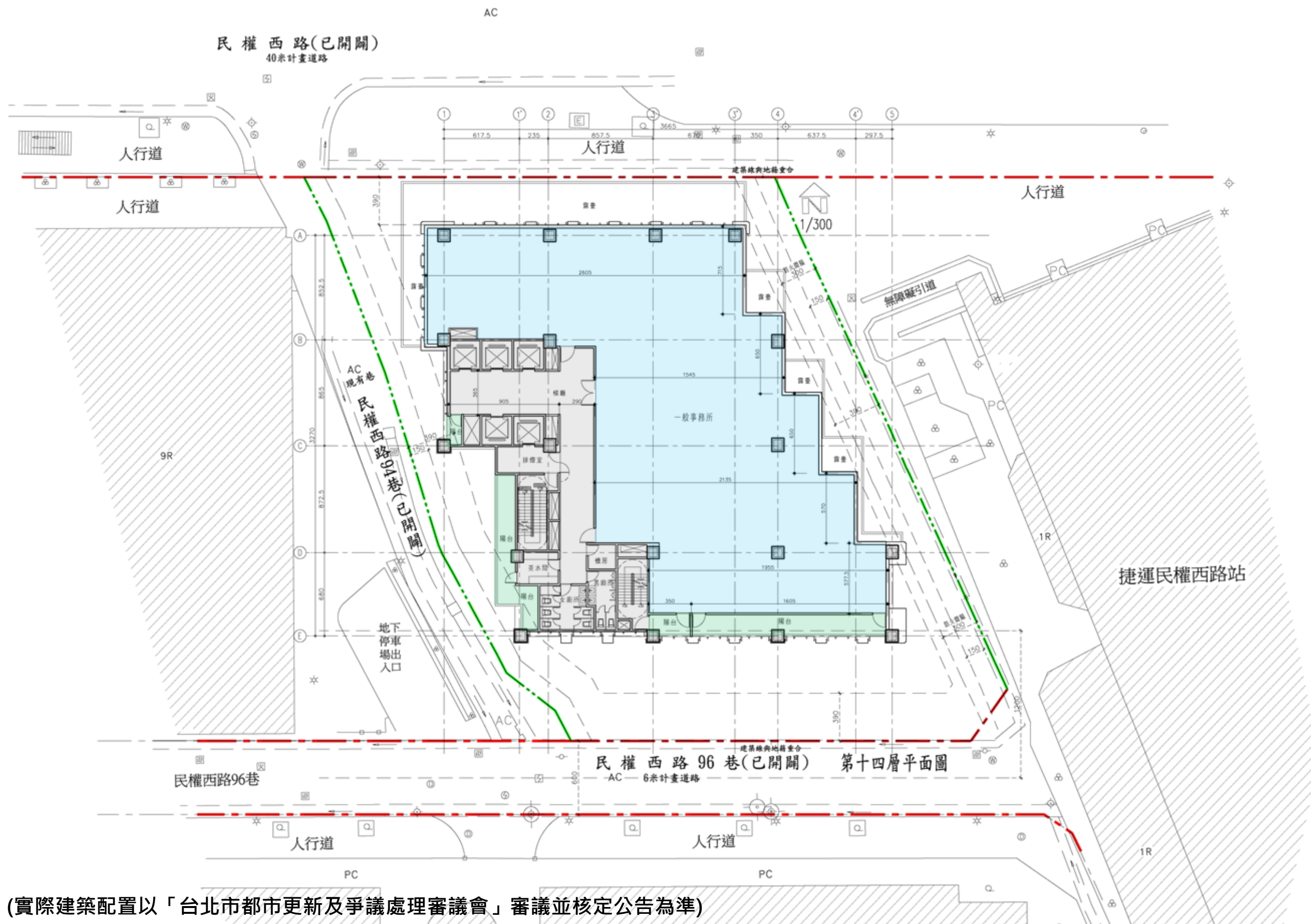
四、五、七、八、
十、十一、十三
層平面圖

民權西路(已開闢)
40米計畫道路

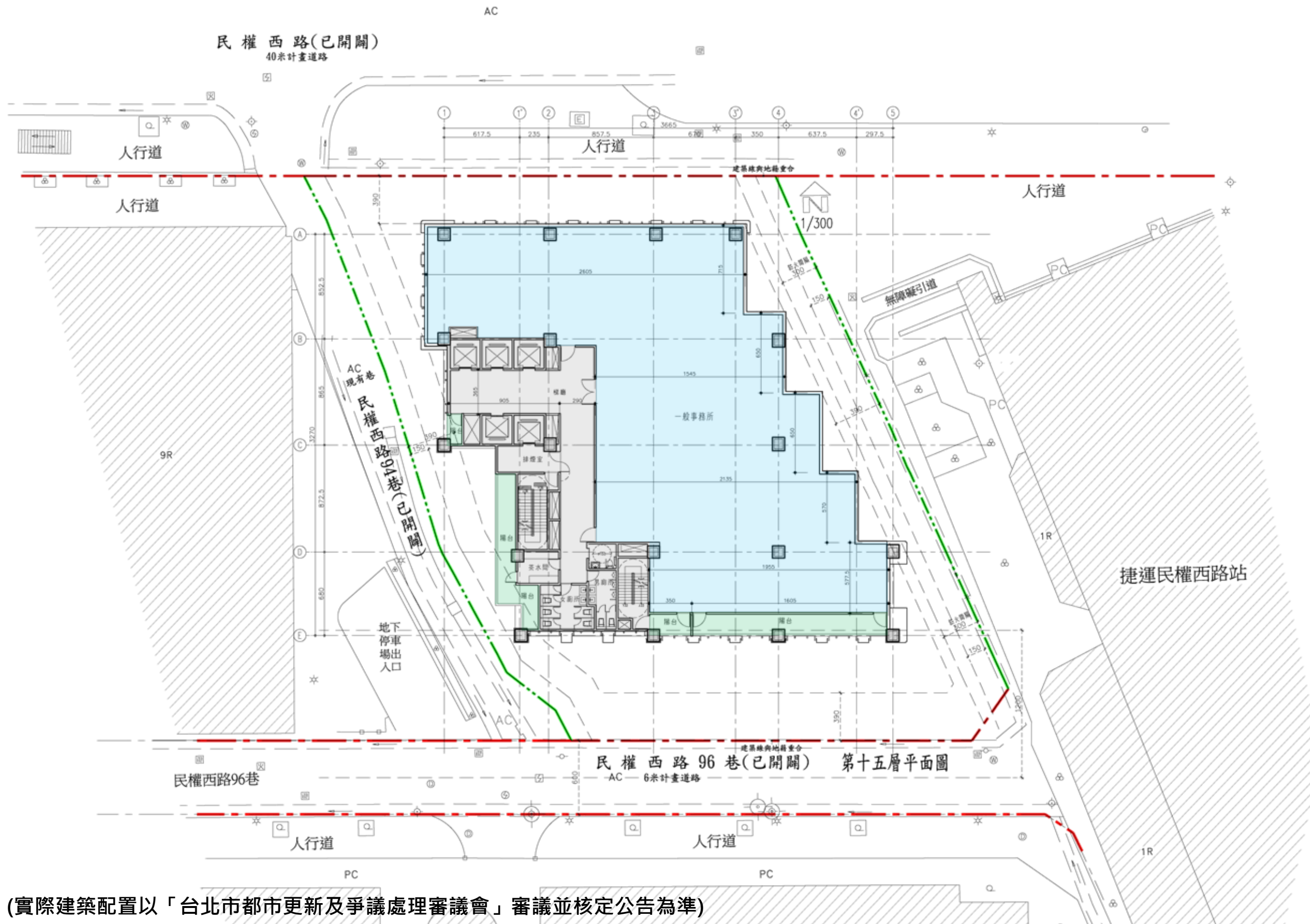


(實際建築配置以「台北市都市更新及爭議處理審議會」審議並核定公告為準)

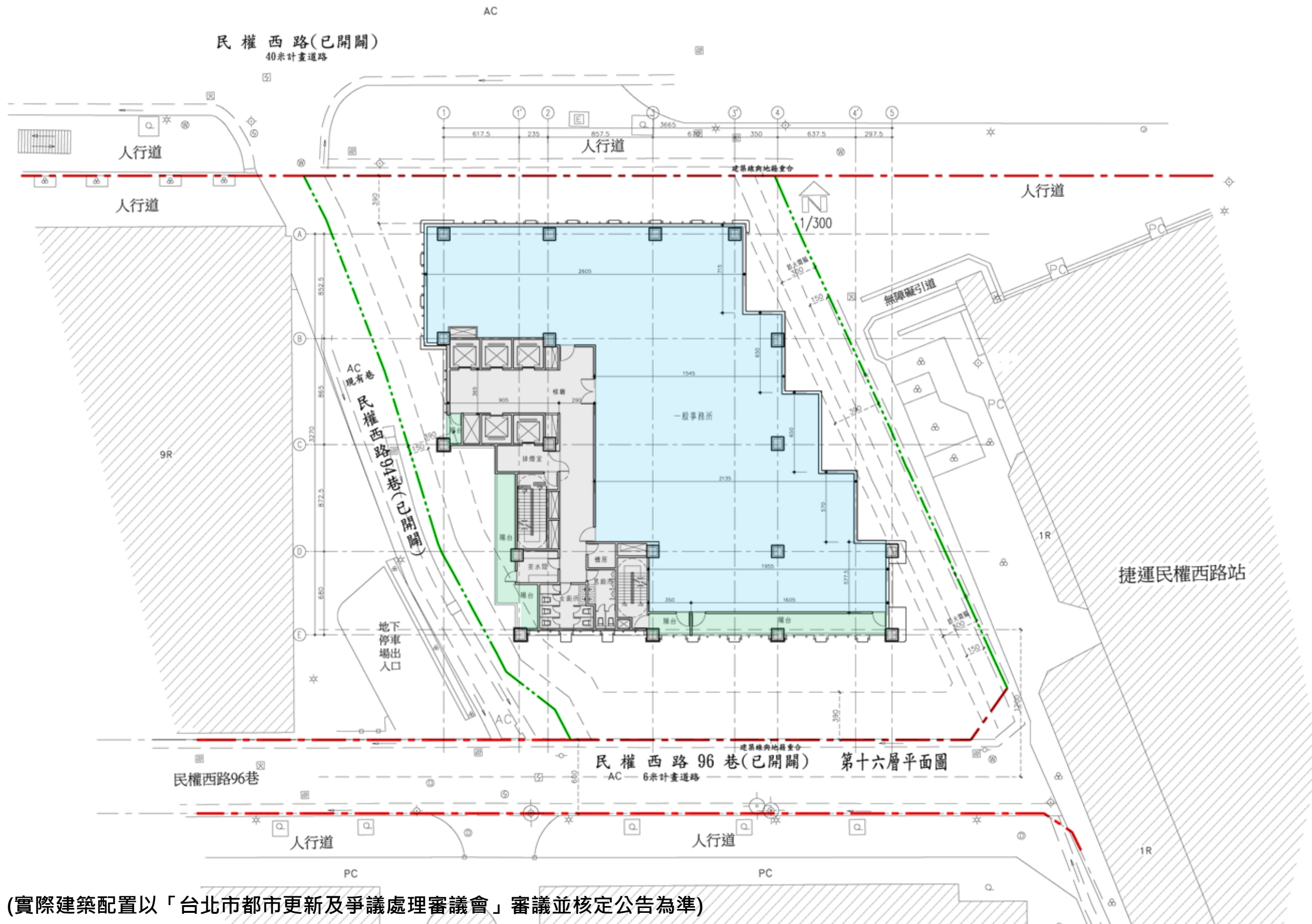
十四層平面圖



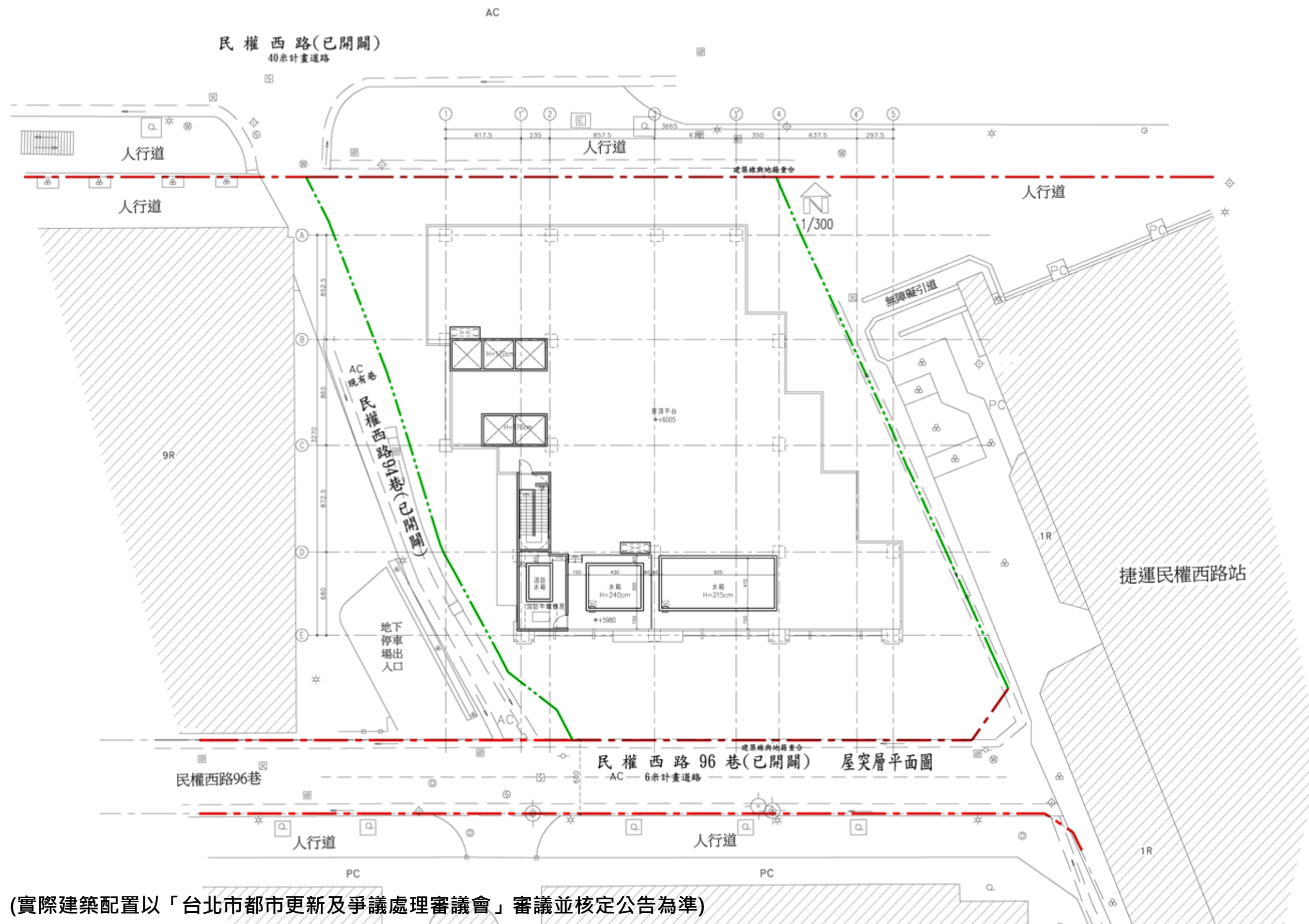
十五層平面圖



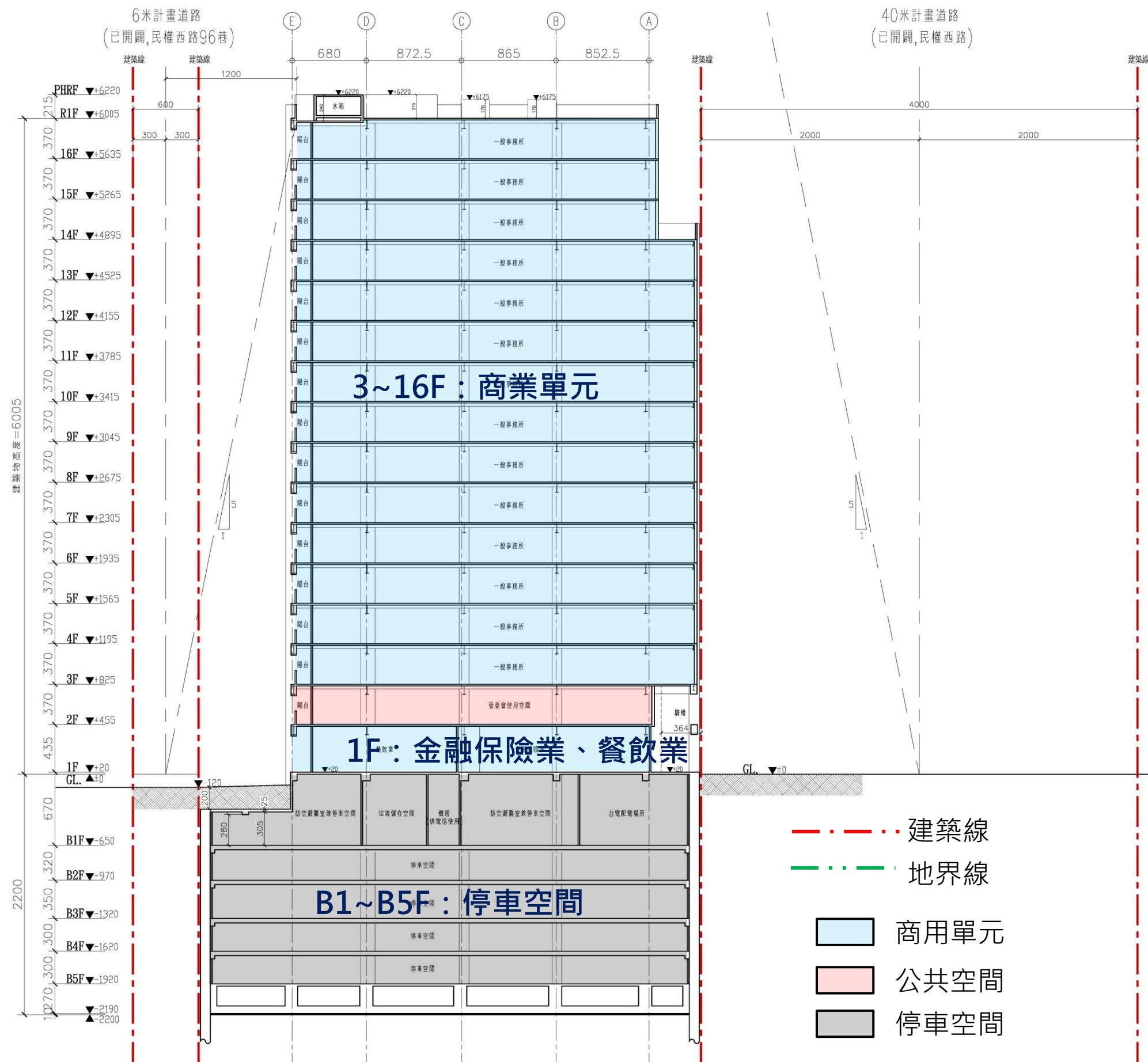
十六層平面圖



屋突層平面圖



剖面圖



(實際建築配置以「台北市都市更新及爭議處理審議會」審議並核定公告為準)



(實際建築配置以「台北市都市更新及爭議處理審議會」審議並核定公告為準)

簡報結束