

擬訂臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

102年11月27日公辦公聽會版

實 施 者：弘千建設股份有限公司

出 資 者：弘千建設股份有限公司
中鹿開發股份有限公司

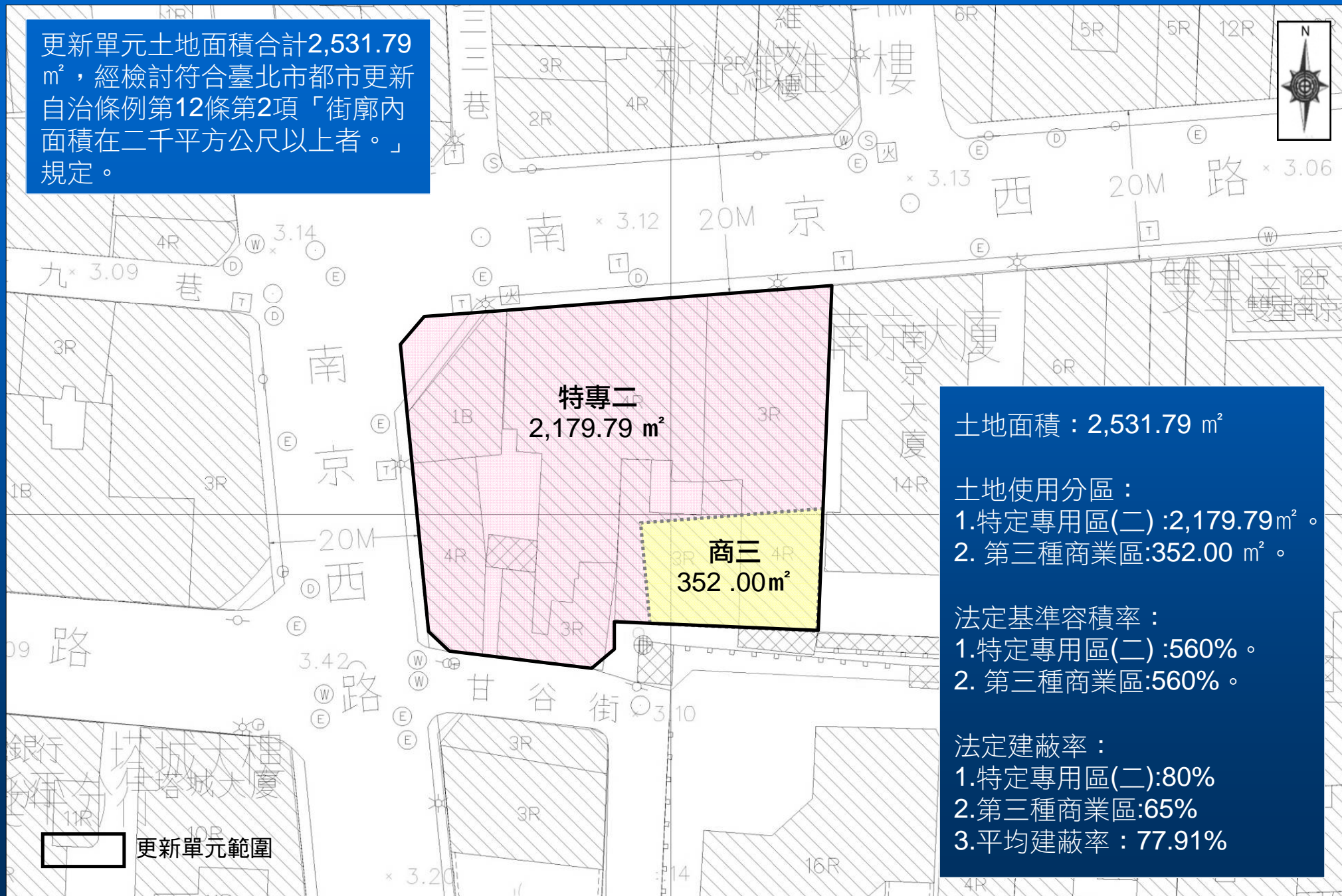
更 新 協 辦：合邑都市更新股份有限公司

建 築 設 計：三大聯合建築師事務所

- 1.更新單元座落於臺北市政府91年10月28日府都四字第09108181500號公告「劃定臺北市健康路、寶清街口西南側等五十八處都市更新地區範圍案」編號2-6大同區南京西路、塔城街口東南側更新地區
- 2.更新單元包含臺北市大同區玉泉段二小段40、40-2、43、43-2、44、44-2、51、51-2、52、57、58、60-2、60-3、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、75-4地號等29筆土地，土地面積合計2,531.79m²。
- 3.本更新單元第1次都市更新事業概要於97年9月30日經臺北市政府核准並於99年9月28日失效；第2次都市更新事業概要於101年12月27日核准在案。
- 4.本案依據都市更新條例第19條、第22條及第29條規定辦理。



更新單元土地面積合計2,531.79 m²，經檢討符合臺北市都市更新自治條例第12條第2項「街廓內面積在二千平方公尺以上者。」規定。



土地面積：2,531.79 m²

土地使用分區：

1. 特定專用區(二) :2,179.79 m²。
2. 第三種商業區:352.00 m²。

法定基準容積率：

1. 特定專用區(二) :560%。
2. 第三種商業區:560%。

法定建蔽率：

1. 特定專用區(二):80%
2. 第三種商業區:65%
3. 平均建蔽率：77.91%

■都市更新事業實施者：弘千建設股份有限公司

統一編號:89637617

代表人:葉啟昭

公司地址:臺北市大同區南京西路374號2樓

聯絡電話:(02) 2558-1561

聯絡傳真:(02) 2558-1563

■計畫目標：

- 1.促進土地合理利用
- 2.改善居住環境品質
- 3.創造協調的都市景觀
- 4.協助興闢都市計畫道路
- 5.提供週邊鄰里嶄新一致騎樓及人行道
- 6.建構節能減碳綠建築，以利都市永續發展

(一) 土地權屬

更新單元範圍內土地所有權人共計29人，其中公有2人、私有27人

(二) 合法建築物權屬

更新單元範圍內建物所有權人共27人，全數為私有

(三) 公、私有土地分布現況

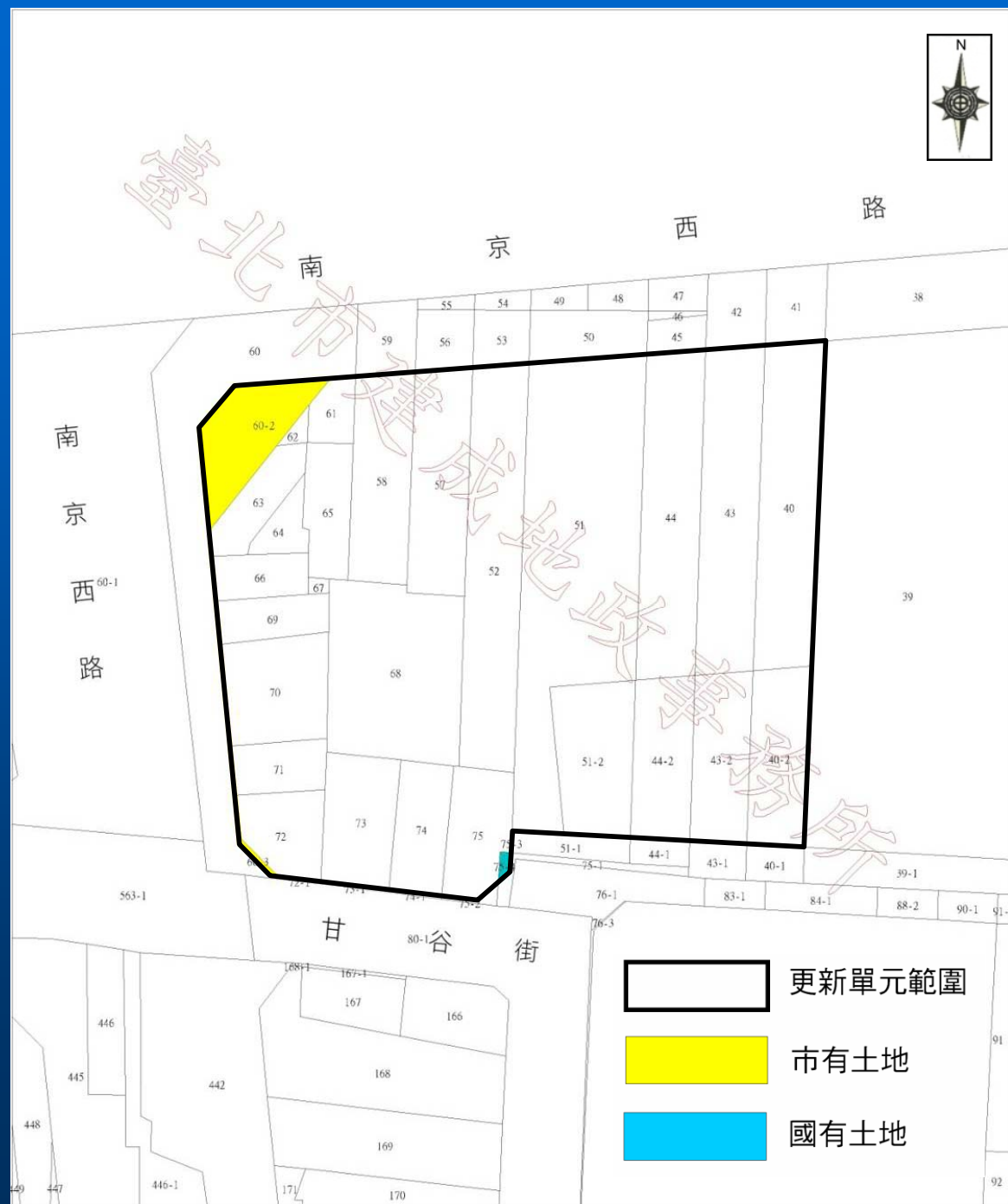
土地權屬(管理機關)		面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國 (台北市政府工務局新建工程處)	2.00	0.08%	1	3.45%
	台北市 (台北市政府工務局新建工程處)	82.00	3.24%	1	3.45%
私有土地		2,447.79	96.68%	27	93.10%
合計		2,531.79	100.00%	29	100.00%

(四) 土地使用現況

更新單元土地為第三種商業區及特定專用區(供一般商業使用)。

(五) 合法建築物現況

更新單元內計16棟建物，建物年限皆超過30年。建物使用現況沿南京西路一樓多作為店舖及辦公使用，其餘二樓以上多作辦公及住宅使用；沿甘谷街側建物多作為住宅使用。



(一)相關都市計畫說明

更新單元最近一次相關細部計畫為民國89年01月27日府都四字第8900475801號公告發布實施「擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」

(二)土地使用說明

1.土地使用分區：

特定專用區(二)(供一般商業使用) 2,179.79m²、第三種商業區352.00m²

2.法定容積率／建蔽率：

特專二560%／80%；商三560%／65%

3.允許使用組別：

■第三種商業區

(1)不允許使用

- 1 第三十五組：駕駛訓練場。
- 2 第三十八組：倉儲業。
- 3 第四十組：農產品批發業。
- 4 第四十五組：特殊病院。
- 5 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理業。
- 6 第四十七組：容易妨礙衛生之設施甲組。
- 7 第四十八組：容易妨礙衛生之設施乙組。
- 8 第五十組：農業及農業建築。
- 9 第五十三組：公害輕微之工業。
- 10 第五十四組：公害較重之工業。
- 11 第五十五組：公害較嚴重之工業。
- 12 第五十六組：危險性工業。

(2)不允許使用，但得附條件允許使用

- 1 第十二組：公用事業設施。
 - 2 第三十二組：娛樂服務業。
 - 3 第三十四組：特種服務業。
 - 4 第三十六組：殮葬服務業。
 - 5 第四十四組：宗祠及宗教建築。
 - 6 第五十二組：公害較輕微之工業。
- (3)其他經市政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之土地及建築物使用。

■特定專用區(二)(供一般商業使用)

大稻埕歷史風貌特定專用區土地及建築物使用組別容許表

土地及建築物使用組別	使用分區	特定專用區(二)(供一般商業使用)
1 獨立、雙併住宅		原有不合規定之使用
2 多戶住宅		允許使用。
3 寄宿住宅		原有不合規定之使用
4 學前教育設施		允許使用。(該組別只限地面層以上第一至第二層)
5 教育設施		允許使用。
6 社區遊憩設施		允許使用。
7 醫療保健服務業		允許使用。
8 社會福利設施		允許使用。
9 社區通訊設施		允許使用。
10 社區安全設施		允許使用。
12 公用事業設施		附條件式允許使用。
13 公務機關		允許使用。
14 人民團體		允許使用。
15 社教設施		允許使用。
16 文康設施		允許使用。
17 日常用品零售業		允許使用。
18 零售市場		允許使用。
19 一般零售業甲組		允許使用。
20 一般零售業乙組		允許使用。
21 飲食業		允許使用。
22 餐飲業		允許使用。
23 百貨公司業		允許使用。
26 日常服務業		允許使用。
27 一般服務業		允許使用。
28 一般事務所		允許使用。
29 自由職業事務所		允許使用。
30 金融保險業		允許使用。
31 修理服務業		允許使用。
32 娛樂服務業		附條件式允許使用。
33 健身服務業		允許使用。
36 殮葬服務業		附條件式允許使用。
37 旅遊及運輸服務業		允許使用。
39 一般批發業		允許使用。
41 一般旅館業		允許使用。
42 國際觀光旅館		允許使用。
44 宗祠及宗教建築		附條件式允許使用。
51 公害最輕微之工業		允許使用。

註：本表容許使用組別未規定事項並依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定辦理。

公告更新地區

事業概要階段

權利變換意願及選屋

事業計畫併權利變換計畫階段

公告劃定更新地區

事業概要核准展延

都市計畫定樁地籍分割完成

更新事業概要申請

更新事業概要核准

核准

91年10月28日

至99年9月28日

100年3月7日

101年4月25日

101年12月27日

事業計畫暨權利變換計畫公聽會

權利變換意願調查及地主選屋30天

覆請及應選主公開籤分配

100年4月15日

101年10月18日

101年10月22日至101年11月24日

101年12月05日

事業計畫暨權利變換計畫申請

事業計畫暨權利變換計畫公展30天

事業計畫暨權利變換計畫公辦公聽會

信託登記辦理完成

都市計畫暨通交調暨環境影響審議

事業計畫暨權利變換計畫審議

事業計畫暨權利變換計畫核定公告

101年12月28日

102年11月04日至102年12月03日

102年11月27日

預計102年第4季

預計104年第2季

申請建照

預計104年第2季

(一)處理方式

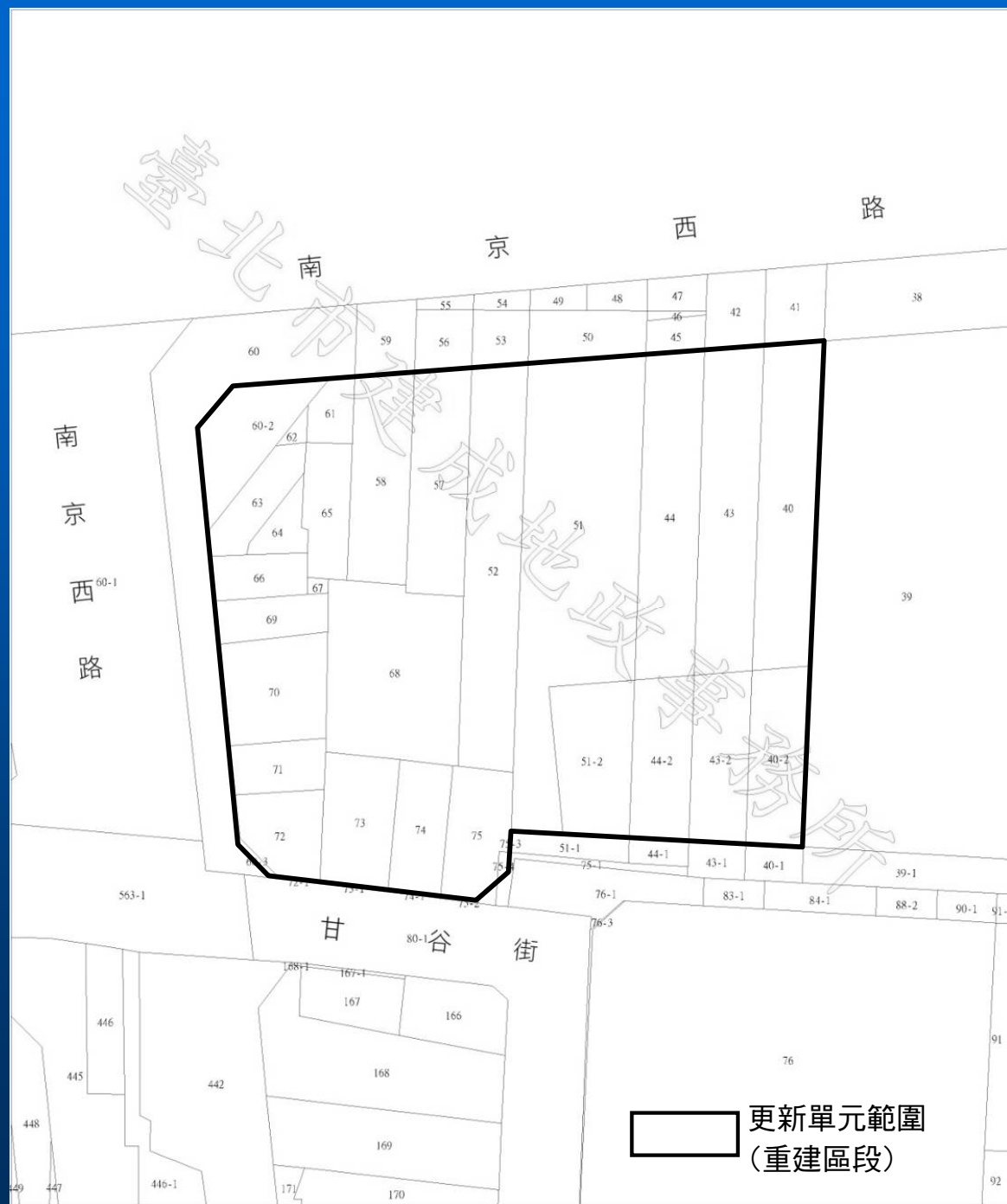
本案採權利變換方式進行都市更新事業開發，落實本案都市更新事業執行。

(二)區段劃分

本案更新單元範圍全區劃定為「重建區段」。

(三)整建維護區段計畫

本案更新單元劃定為「重建區段」，採全區重建方式進行更新，故無整建維護區段之建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。



(一)興修或改善計畫

1.興關計畫道路緣起

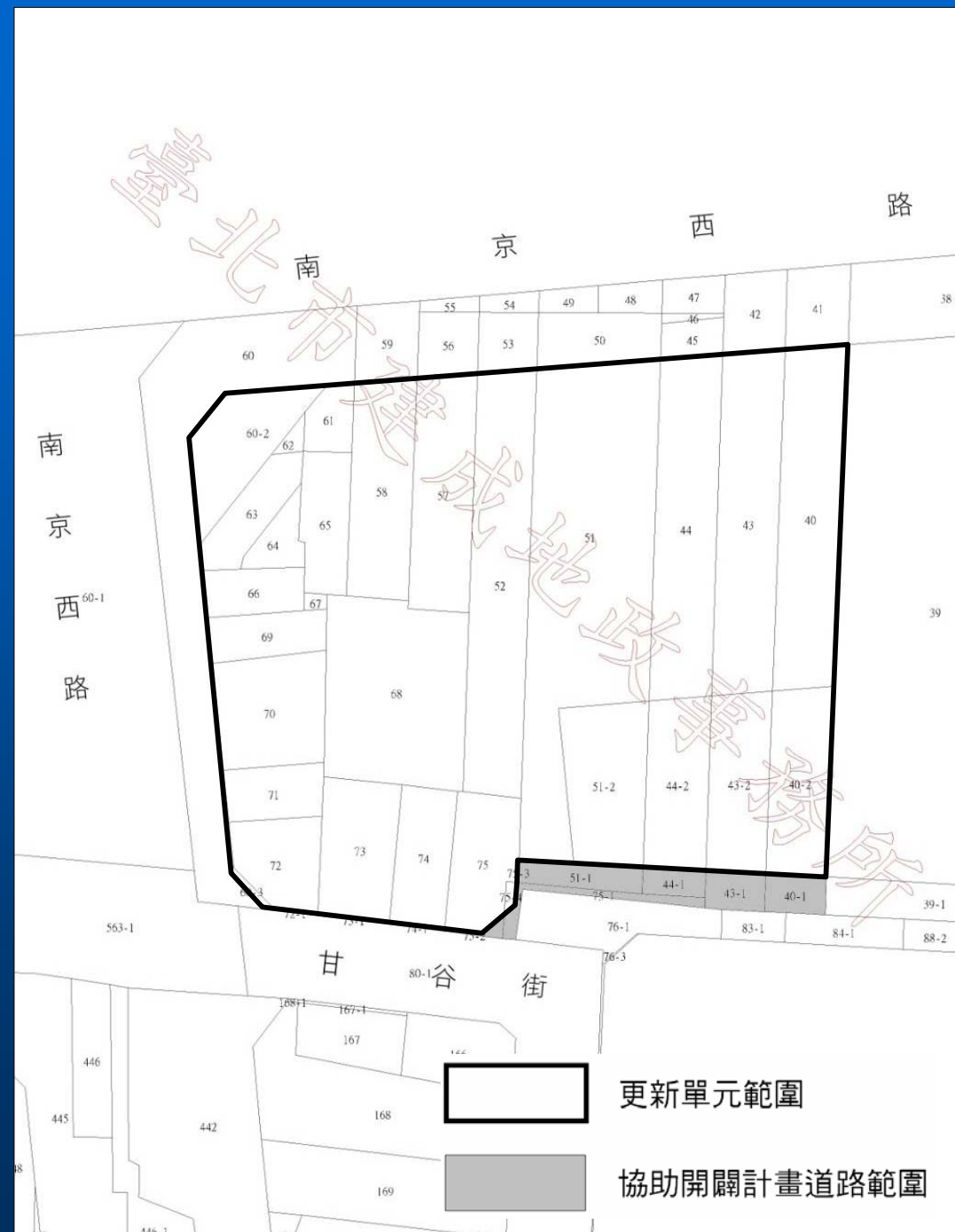
更新單元南側（8m）甘谷街道路用地部份未供通行且產權仍屬私有，實施者擬協助興關更新單元周邊計畫道路，以配合消防救災及符合管用合一之需求。

2.協助興關方式說明

實施者擬協助開闢更新單元毗鄰計畫道路範圍為40-1、43-1、44-1、51-1、72-1、73-1、74-1、75-1、75-2、75-3地號等10筆道路用地，面積合計為95.21m²。其中75-1地號為國有土地，40-1、43-1、44-1、51-1、72-1、73-1、74-1、75-2、75-3地號等9筆道路用地權屬為私有且同更新單元範圍內地主，故私有道路用地捐贈範圍面積合計80.21m²。

3.計畫經費說明

以都市更新事業計畫報核日之101年當期公告現值×1.2倍計算，本案捐贈土地成本為\$18,882,636元。



(一)現有巷道廢止或改道計畫

更新單元內無巷道廢止或改道計畫。

(二)申請容積獎勵項目及額度

1. **△F3**：本案於101年4月25日申請都市更新事業概要並於101年12月27日核准，及101年12月28日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，符合台北市政府95年6月15日公告更新時程期限延長六年規定，申請**△F3**更新時程獎勵**6%**。

2. **△F4-2**：

$$\frac{\$18,882,636 \text{ 元(道路用地土地取得費用)}}{\text{銷售淨利}\$412,972 \text{ 元/坪}} = 45.72 \text{ 坪} = 151.14 \text{ m}^2$$

3. **△F5-1**：建築物量體為單棟設計，以與鄰近地區都市紋理調和為規劃原則，並配合大稻埕既有都市景觀意象，融合區域內街道景觀，申請**6%**獎勵容積。

4. **△F5-3**：留設騎樓及無遮簷人行步道合計**580.80m²**。

5. **△F5-6**：本案經檢討符合「銀級」標章等級，申請**6%**獎勵容積。

本案預計繳交綠建築保證金：**\$106,270,374元**

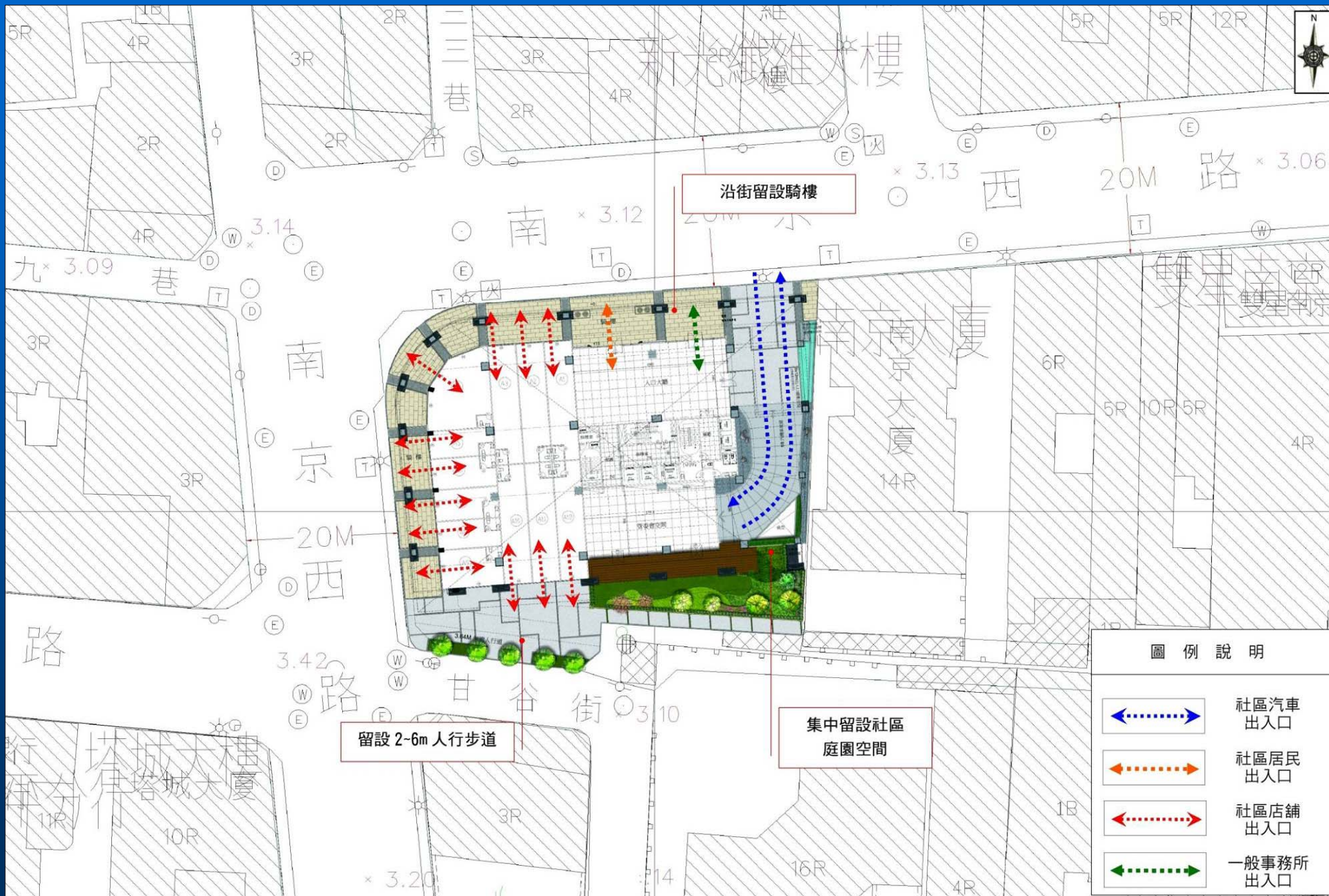
申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)	
△F1 以原容積高於法定容積	0.00	0.00%	
△F2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準	0.00	0.00%	
△F3 更新時程獎勵	850.68	6.00%	
△F4 考量地區環境狀況			
△F4-1 捐贈公益設施	0.00	0.00%	
△F4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施	151.14	1.07%	
△F4-3 協助附近有建築物進行整建及維護	0.00	0.00%	
△F4 小計	151.14	1.07%	
△F5 更新地區規劃設計獎勵			
△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	850.68	6.00%	
△F5-2 開放式空間廣場	0.00	0.00%	
△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	580.80	4.10%	
△F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	0.00	0.00%	
△F5-5 更新單元規模	(1)範圍包括一個以上完整街廓	0.00	0.00%
	(2)範圍面積在 3000 平方公尺以上	0.00	0.00%
△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	850.68	6.00%	
△F5 小計	2,282.16	16.10%	
△F6 處理占有他人土地之舊違章建築戶	0.00	0.00%	
更新容積獎勵合計	3,283.98	23.17%	
其他獎勵容積項目合計	0.00	0.00%	
申請容積獎勵總計	3,283.98	23.17%	

註：本案建築容積獎勵額度，後續仍應依都市更新及爭議處理審議會核定額度為準。

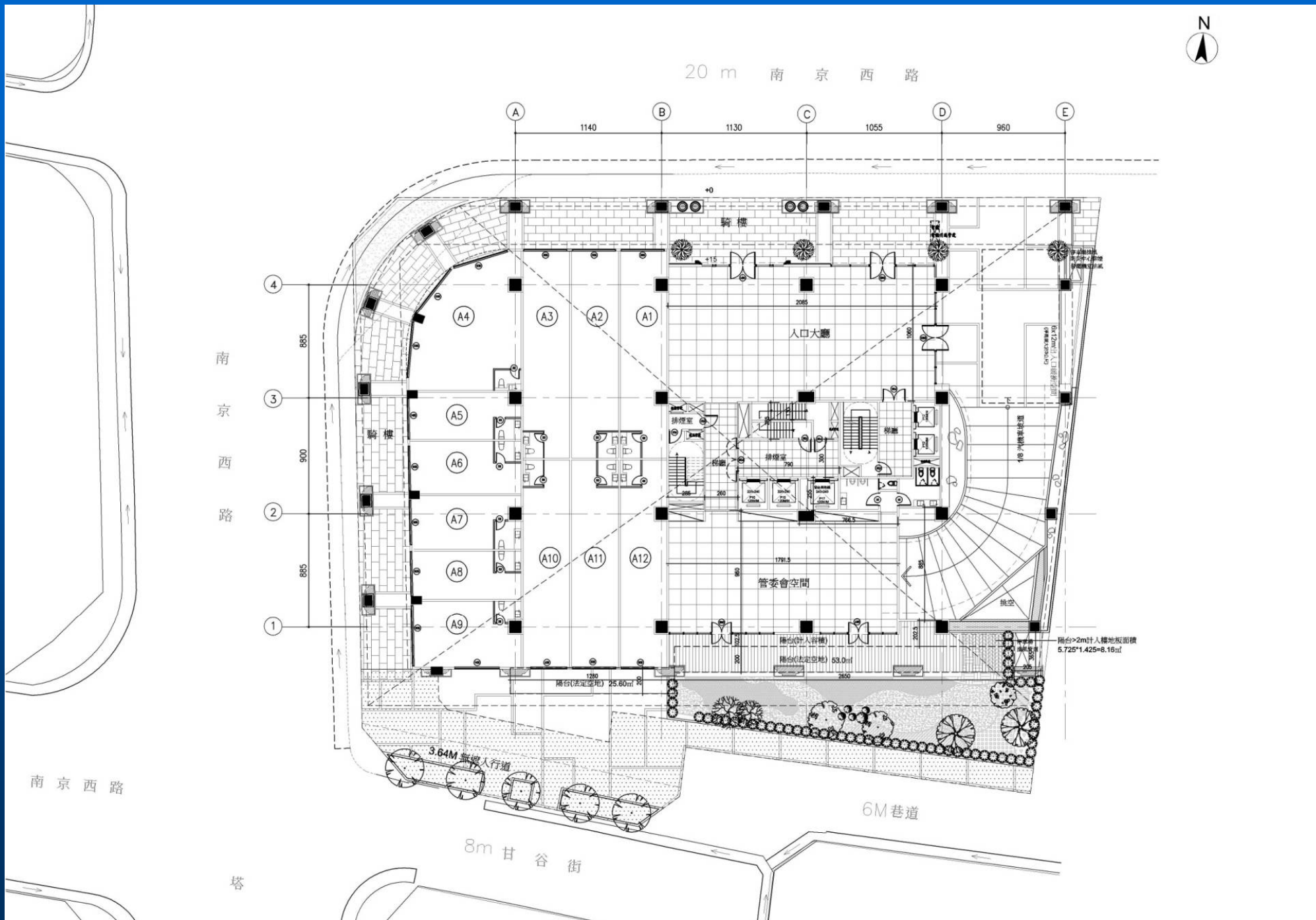
(四)建築興建計畫

面積計算表								
申請地點	台北市大同區玉泉段二小段		40,40-2,43,43-2,44,44-2,51,51-2,52,57,58,60-2,60-3,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,75-4				地號等29筆地號	
使用分區	特(二),商三							
使用基地面積	特(二) 2179.79㎡ ; 商三 352㎡							合計: 2531.79㎡
基準樓地板面積(FA)	2531.79㎡x560%=14178.02㎡							
都市更新獎勵面積	1.更新時程獎勵(△F3) 14178.02x6%=850.68㎡		都市更新獎勵容積面積額度合計: 850.68+850.68+580.8+151.14+850.68=3283.98㎡ (23.17%)					
	2.建物風色與環境調和: 14178.02x6%=850.68㎡							
	3.沿留設人行道獎勵面積: 329.06+26.96+224.78=580.8㎡							
	4.△F4-2協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施 151.14㎡							
	5.△F5-6綠建築申請獎勵: 14178.02x6%=850.68㎡							
建蔽率	特(二)80%,商三65%							
容積率	560%							
允建總容積面積 FA	14178.02+3283.98=17462.00㎡							
設計容積樓地板面積	17461.98㎡ <17462.00㎡ ok!							
允建建築面積	2179.79*80%+352*65%=1972.63㎡							
設計建築面積	1925.44㎡<1972.63㎡ ok!							
法定空地面積	2531.79-1972.63=559.16㎡							
實設法定空地面積	2531.79-1925.44=606.35㎡>559.16㎡ ok!							
各層樓地板面積		樓地板面積	梯廳面積	陽台面積	機電面積	容積樓地板面積	戶數	用途
	地下五~地下二層	2002.02x4=8008.08㎡						停車空間
	地下一層	2002.02㎡						停車空間
	小計	10010.1㎡						
	一層	1636.89㎡	163.69	78.60㎡	278.11㎡	945.09㎡	12	門廳,一般零售業甲乙組
	騎層	279.54㎡						
	二層	1157.84㎡	115.78㎡	64.58㎡	103.02㎡	945.72㎡	4	門廳,一般事務所
	三層	1661.91㎡	120.03㎡	175.50㎡	89.00㎡	1499.12㎡	4	門廳,一般事務所
	四層	828.38㎡	41.93㎡	82.07㎡	80.01㎡	706.44㎡	4	集合住宅
	五層	785.68㎡	39.47㎡	86.50㎡	80.01㎡	674.32㎡	4	集合住宅
	六~十二層	785.68x7=5499.76㎡	39.47x7=276.29㎡	79.92x7=559.44㎡	80.01x7=560.07㎡	667.74x7=4674.18㎡	4x7=28	集合住宅
	十三層	785.68㎡	39.47㎡	79.92㎡	118.90㎡	628.85㎡	4	集合住宅
	十四~二十一層	785.68x8=6285.44㎡	39.47x8=315.76㎡	79.92x8=639.36㎡	80.01x8=640.08㎡	667.74x8=5341.92㎡	4x8=32	集合住宅
	二十二層	708.92㎡	21.84㎡	97.79㎡	80.01㎡	633.97㎡	2	集合住宅
	二十三層	611.06㎡	21.84㎡	73.83㎡	80.01㎡	521.93㎡	2	集合住宅
	二十四層	600.00㎡	21.84㎡	78.02㎡	80.01㎡	516.17㎡	2	集合住宅
	二十五層	443.90㎡	21.84㎡	44.00㎡	80.01㎡	342.00㎡		集合住宅
	二十六層	402.92㎡	21.84㎡	38.10㎡	348.81㎡	32.27㎡		管委會使用空間
	小計	21687.92㎡	1221.62㎡	2097.71㎡	2618.05㎡	17461.98㎡	98	
					<17466.97*15%=2620.05㎡ ok!	<17462.00 ok!		
	屋突一層	287.89㎡						
	屋突二層	287.89㎡						
	屋突三層	117.80㎡						
	小計	693.58㎡						
	合計	32391.6㎡						
	總樓地板面積(不含騎樓面積)	32391.6						
總容積樓地板面積	17461.98㎡ < 17462.00 ok!							
法定汽車檢討	一般零售業(甲乙組)停車檢討:(1636.89-250(車道))/100=14部		一般事務所停車檢討:(2819.75-2000)/150+2000/100=26部		住宅停車檢討:(16954.59-38.89(機車))/120=141部		合計: 181部 法定汽車停車位 法定車位單位 1部 自設 21汽車停車位	
法定機車檢討	一般零售業(甲乙組)停車檢討: (1636.89-250(車道))/200=7部		一般事務所停車檢討: 2819.75/140=21部		住宅機車停車檢討:(16954.59-38.89(機車))/100=170部		合計: 198部 法定機車停車位	
工程造價	32391.6 x17580元+(圓輪)41.8x21004=569,532,108 元							

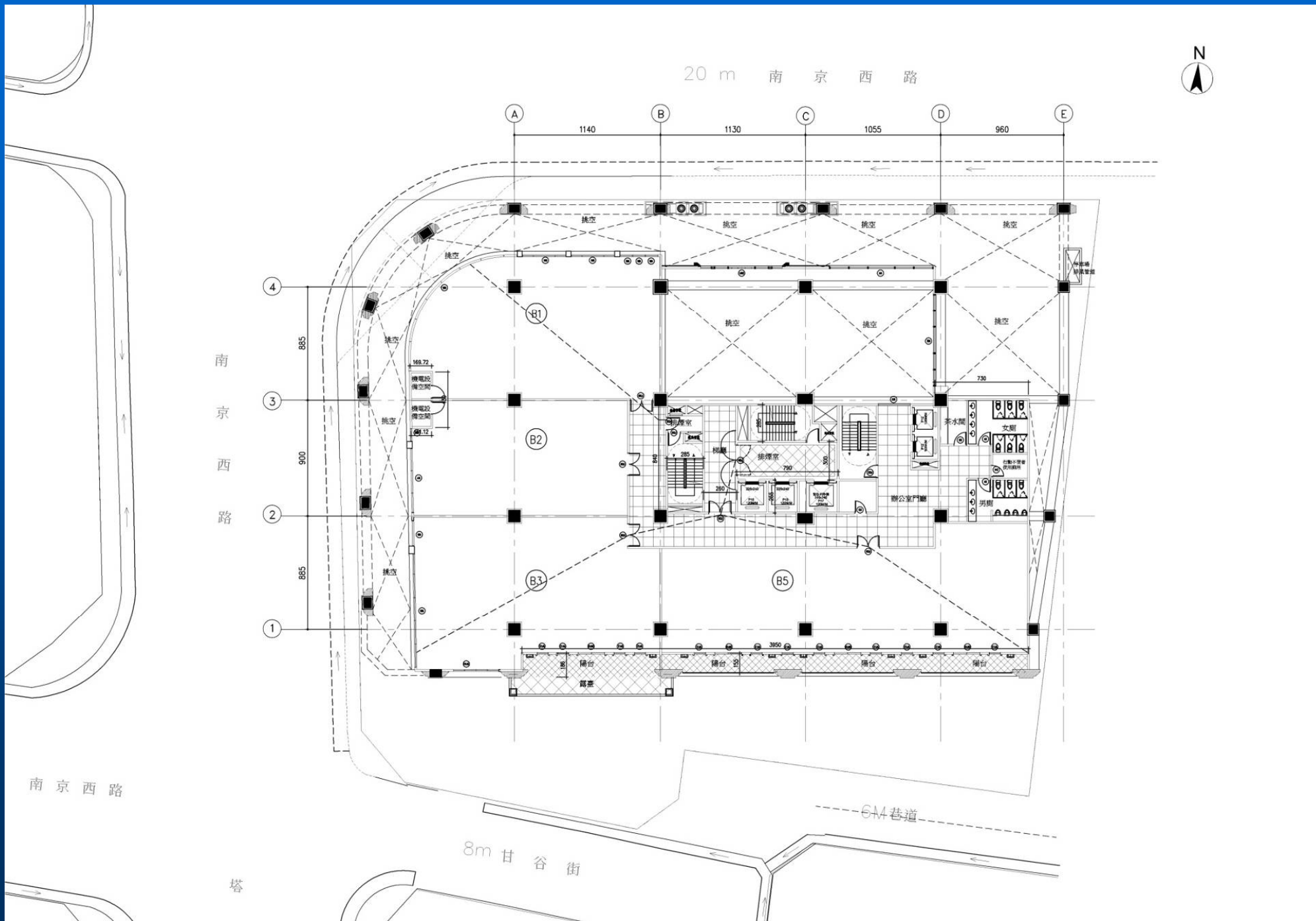
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



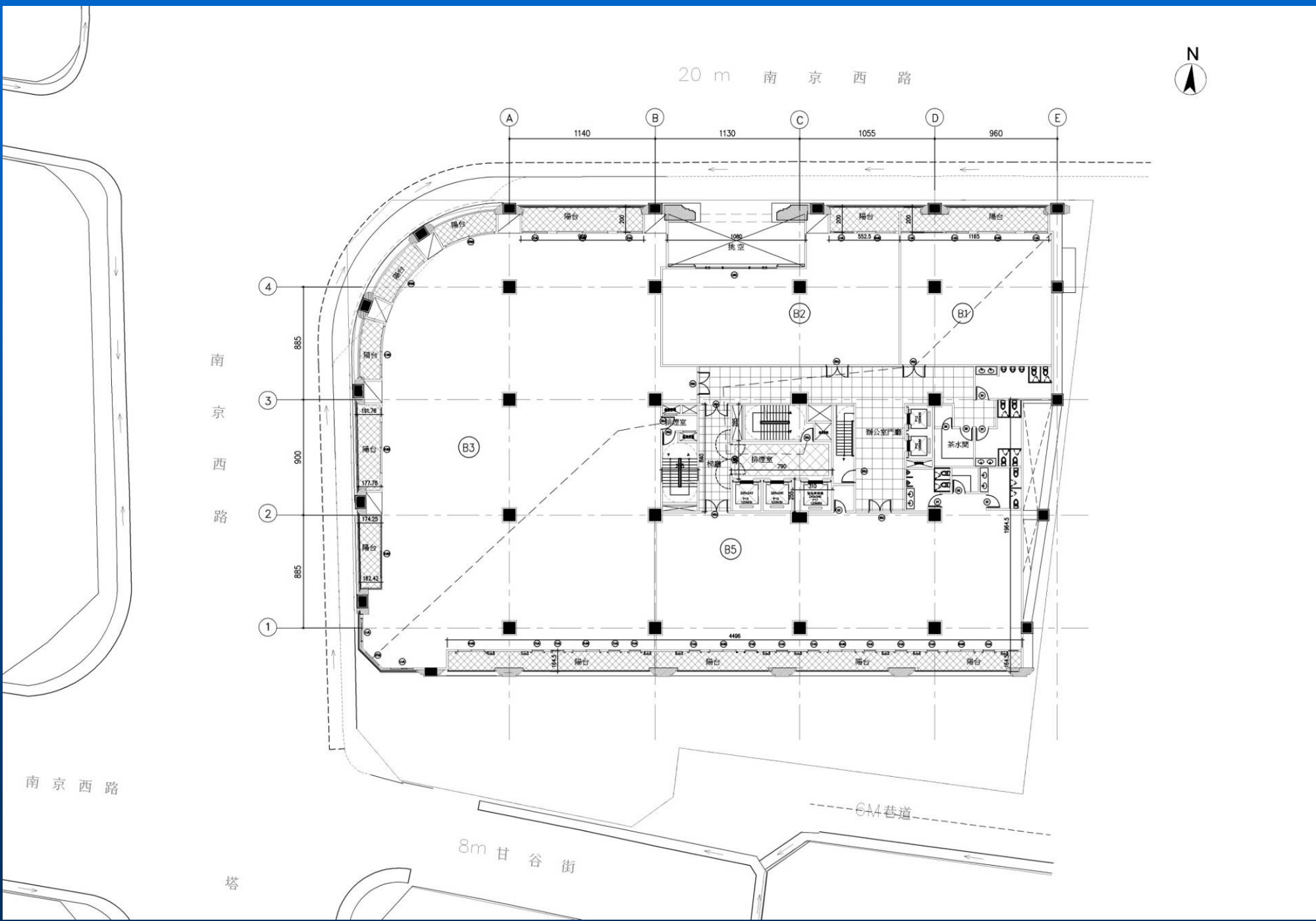
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定圖面及數據為準。



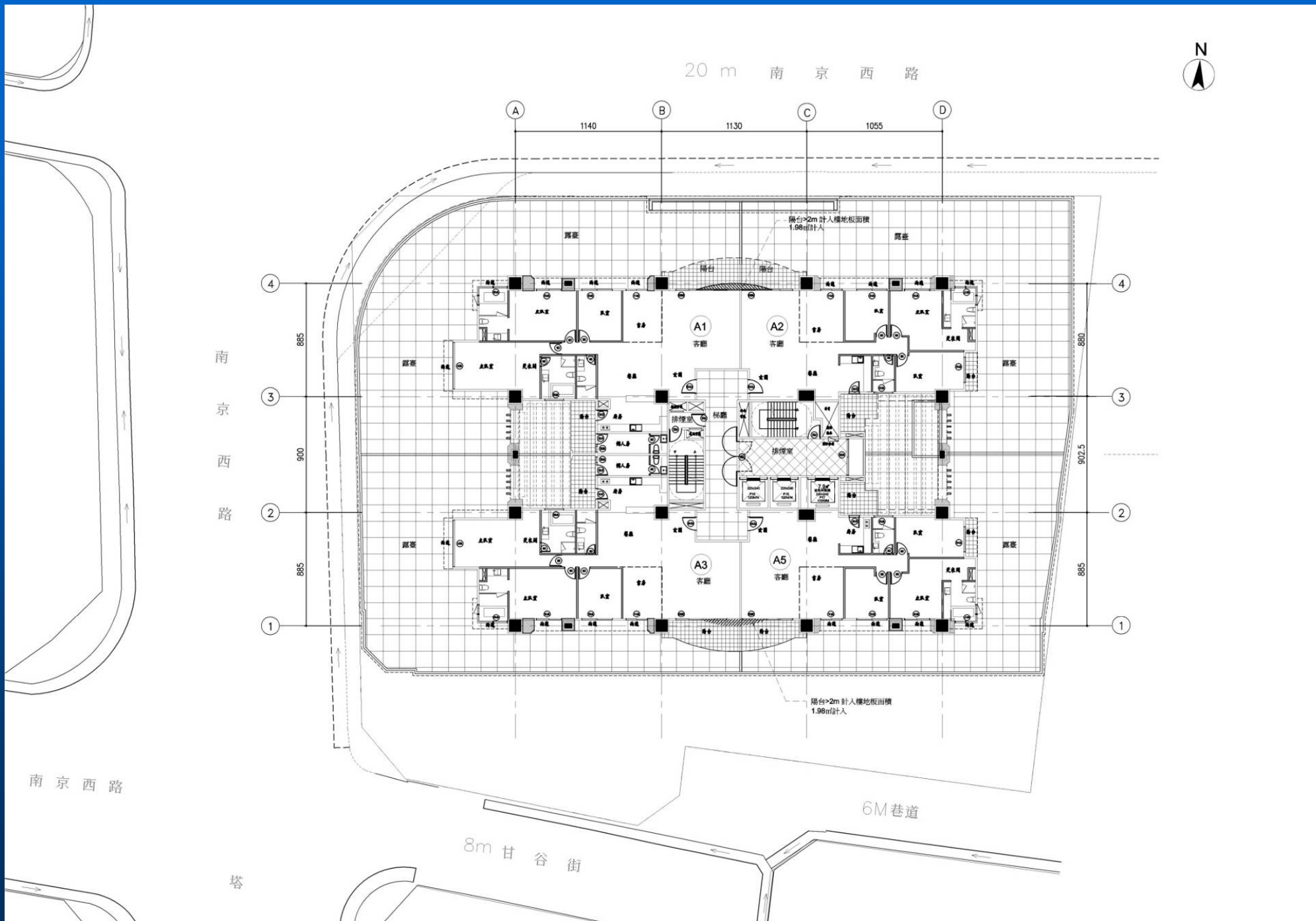
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



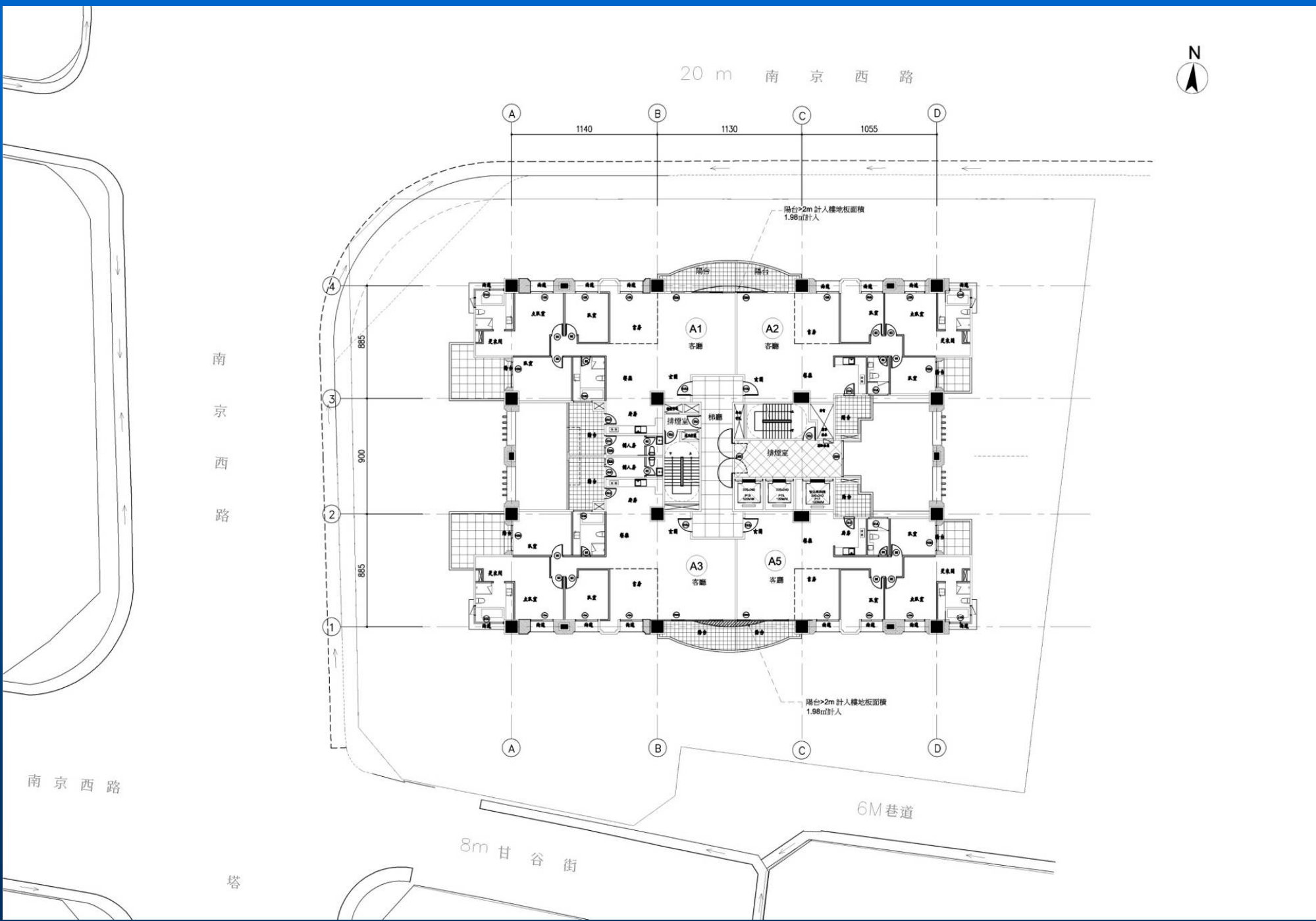
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



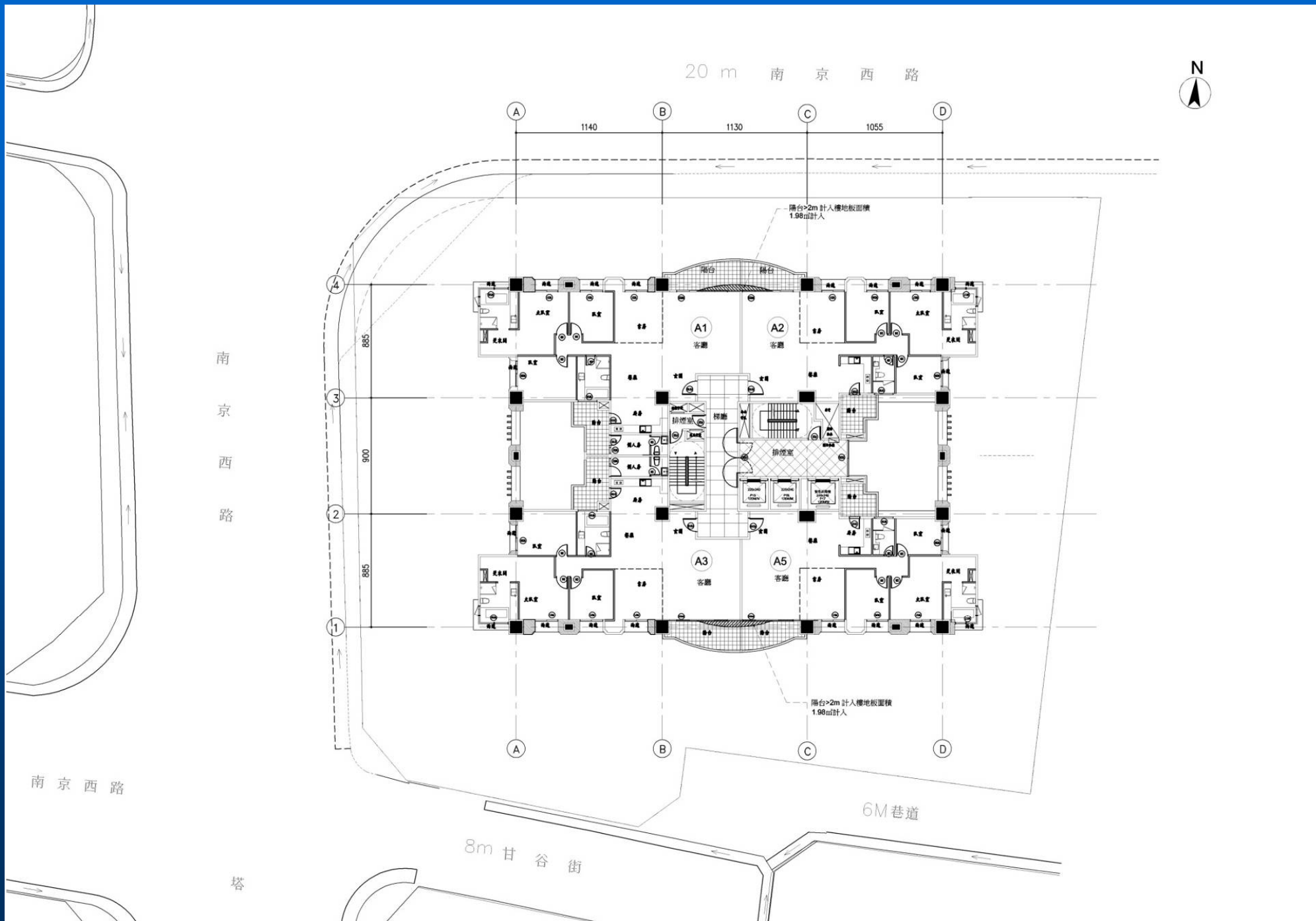
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



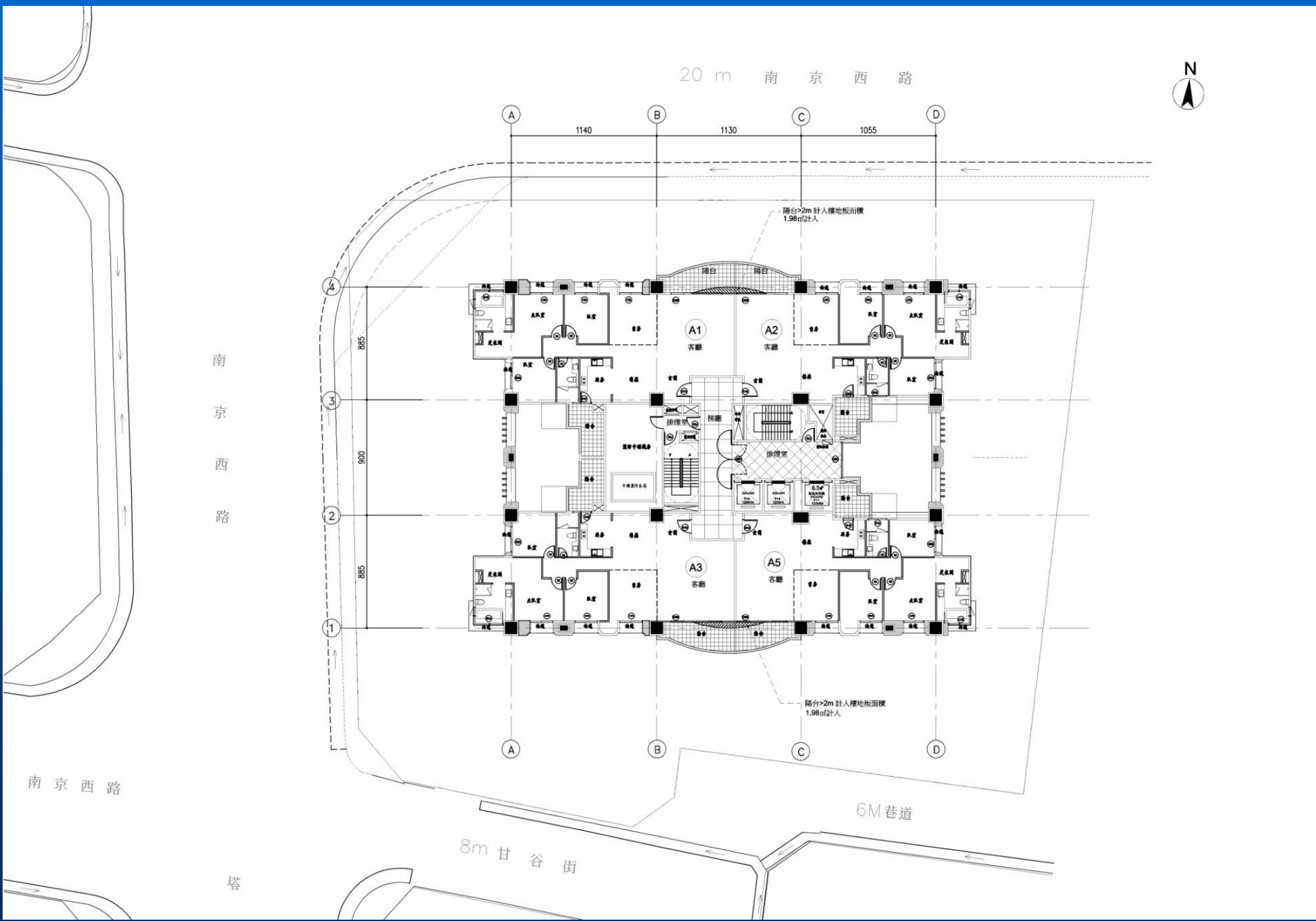
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定圖面及數據為準。



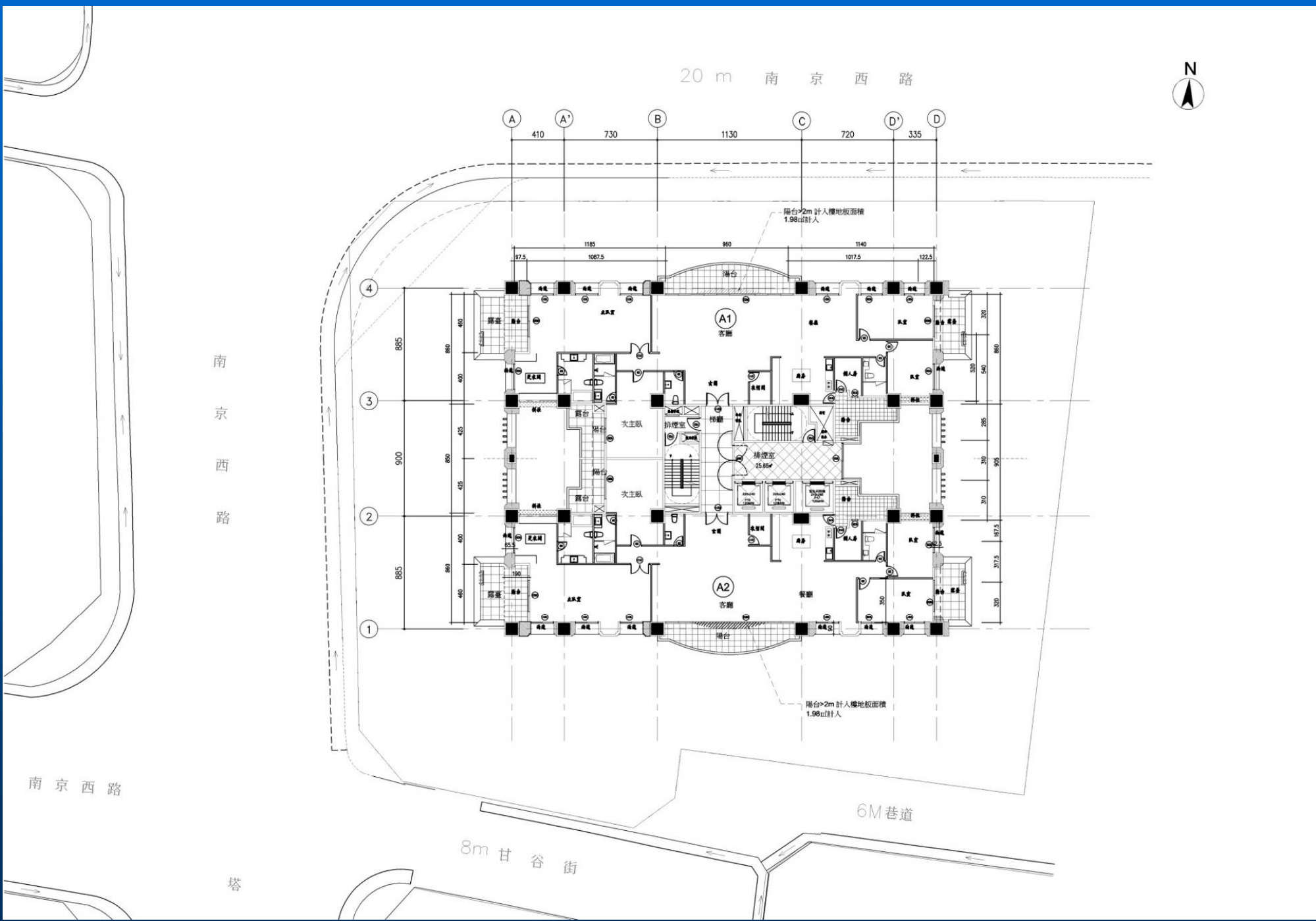
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



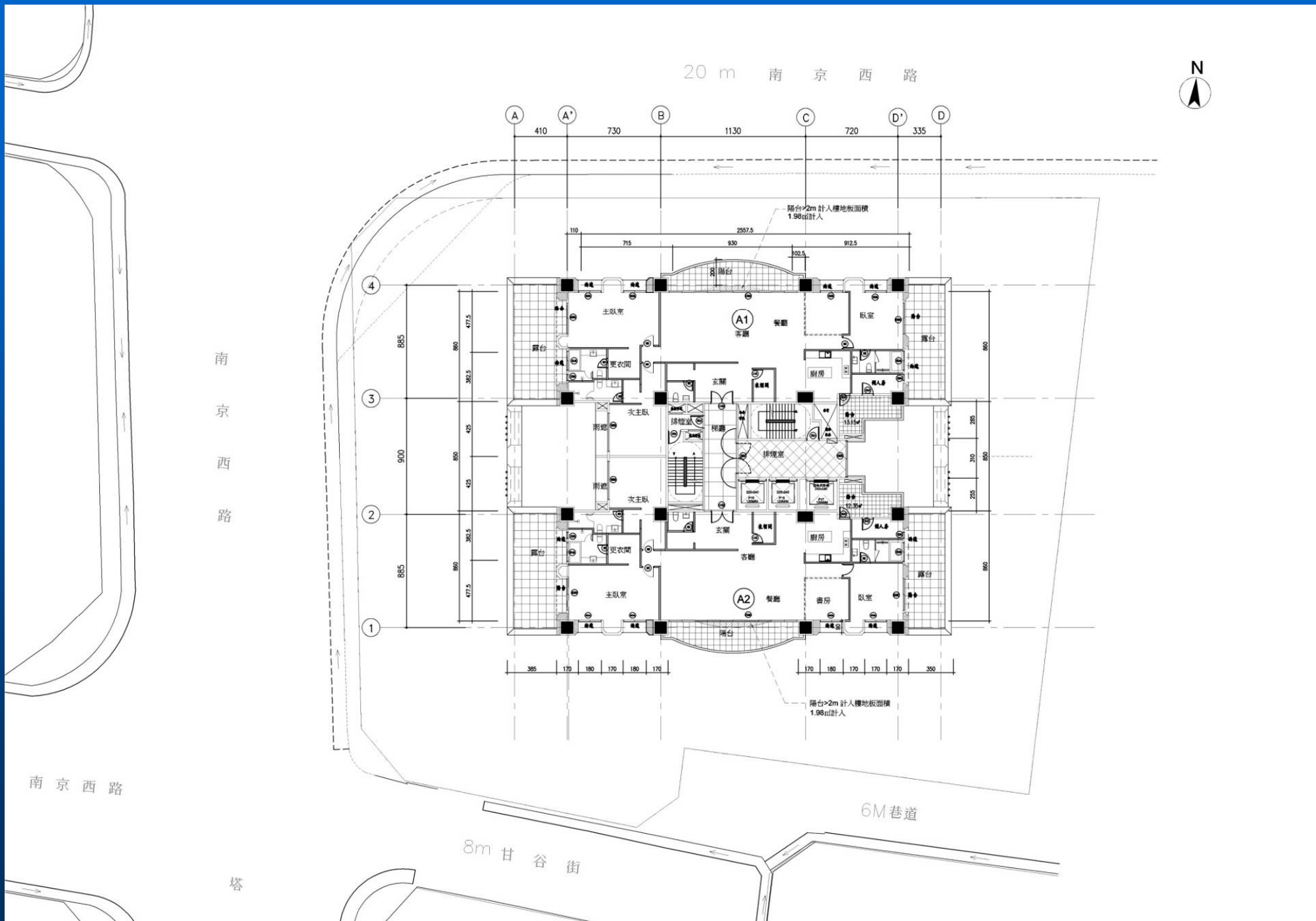
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定圖面及數據為準。



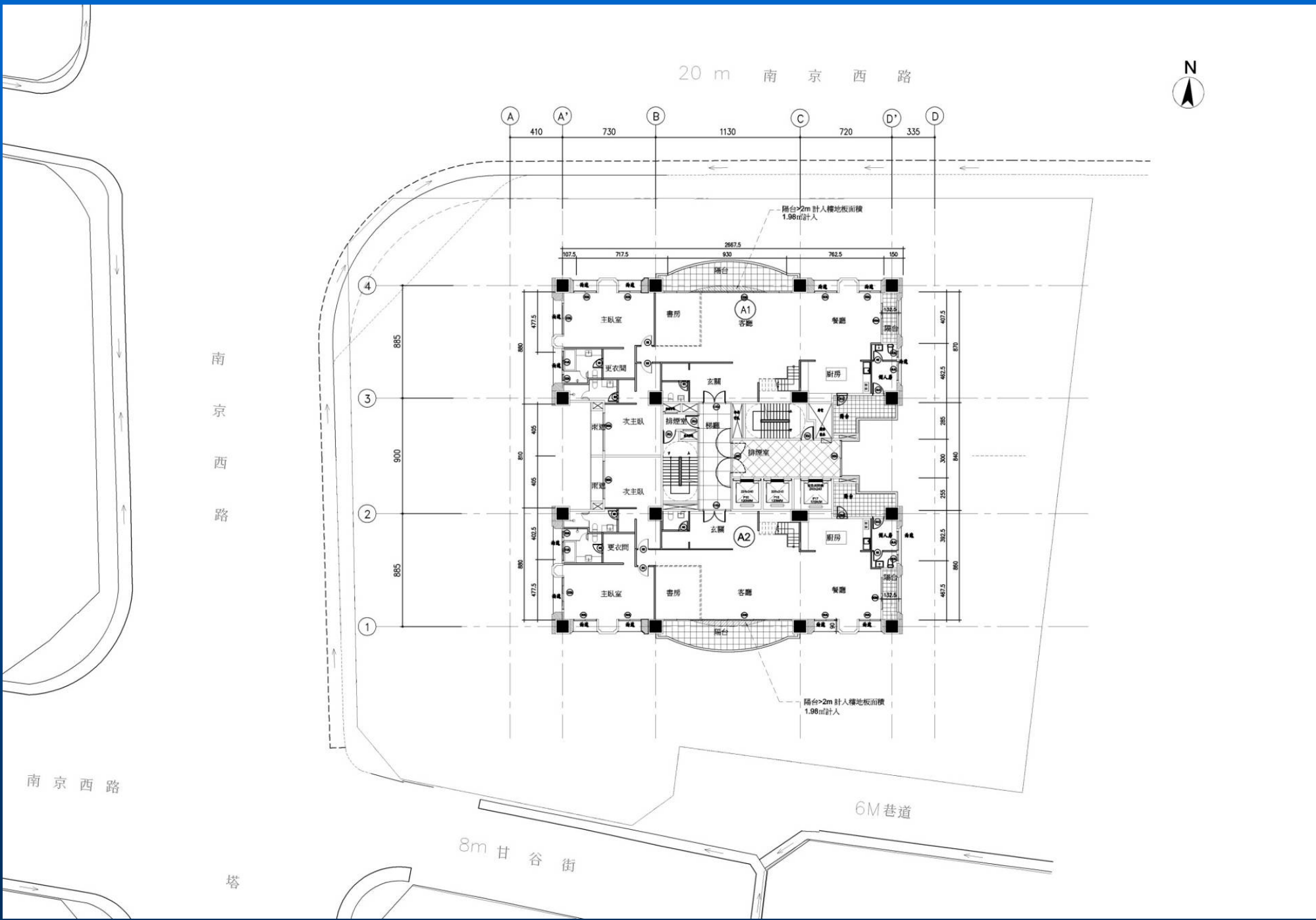
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定圖面及數據為準。



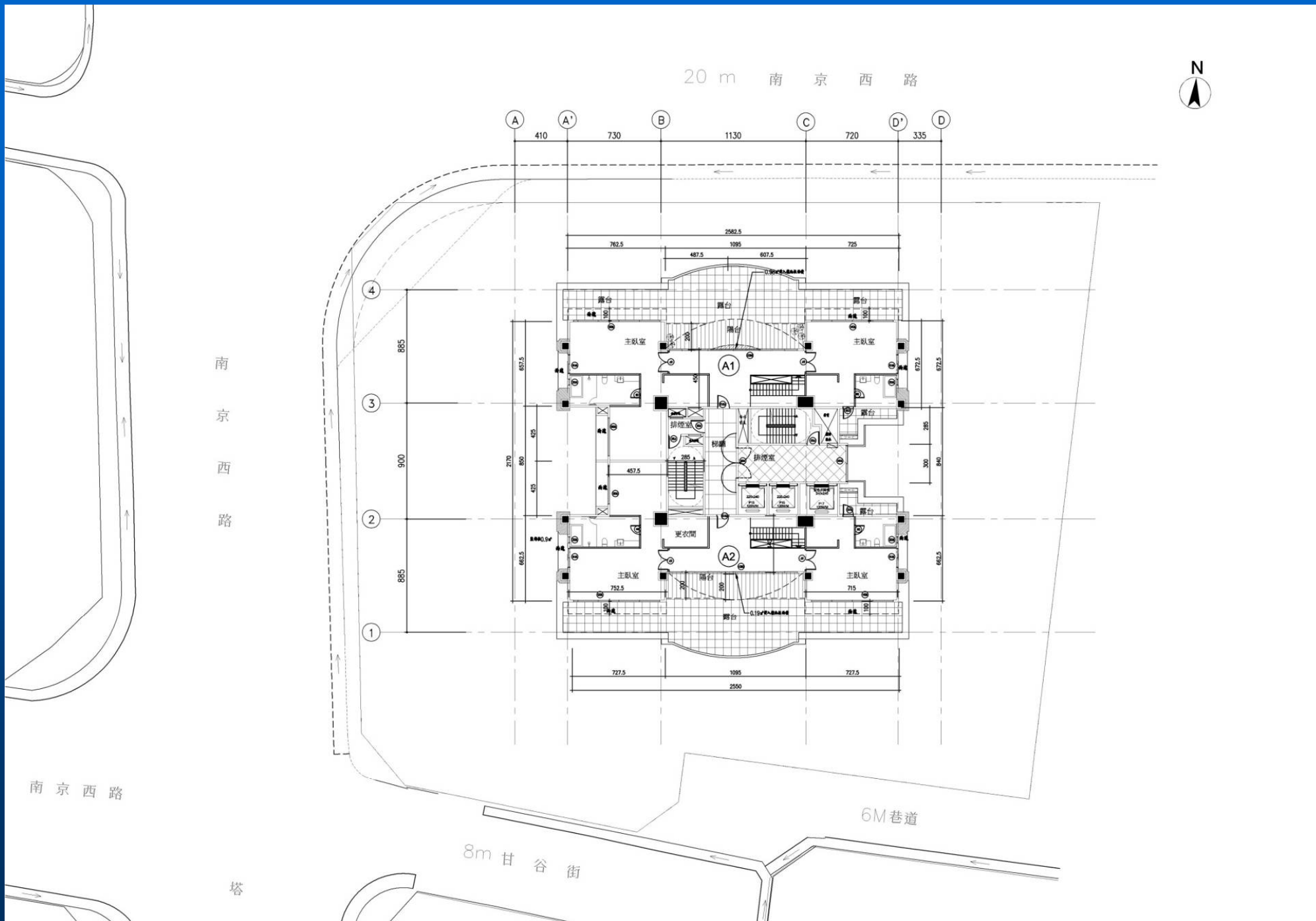
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市府核定圖面及數據為準。



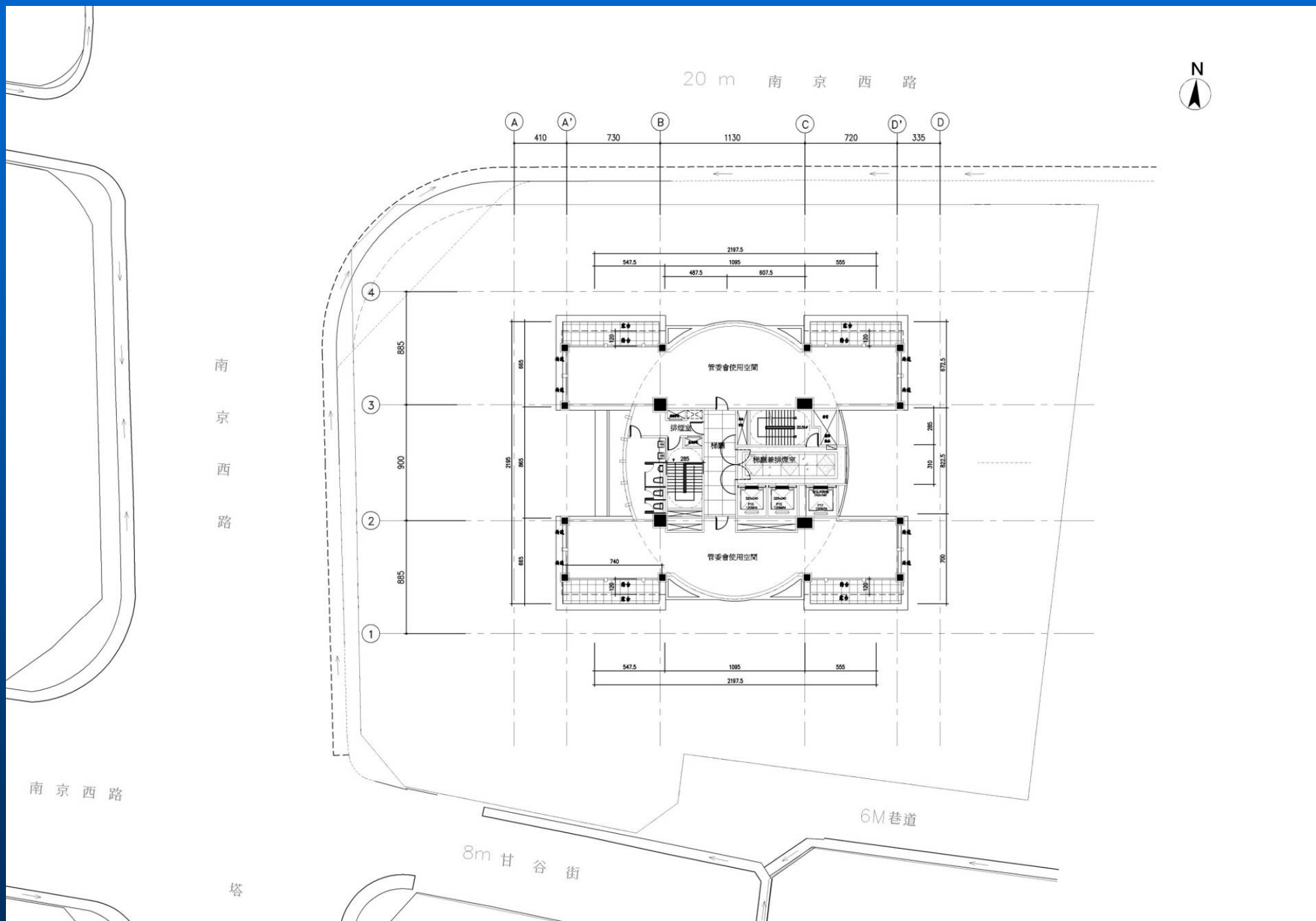
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定圖面及數據為準。



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

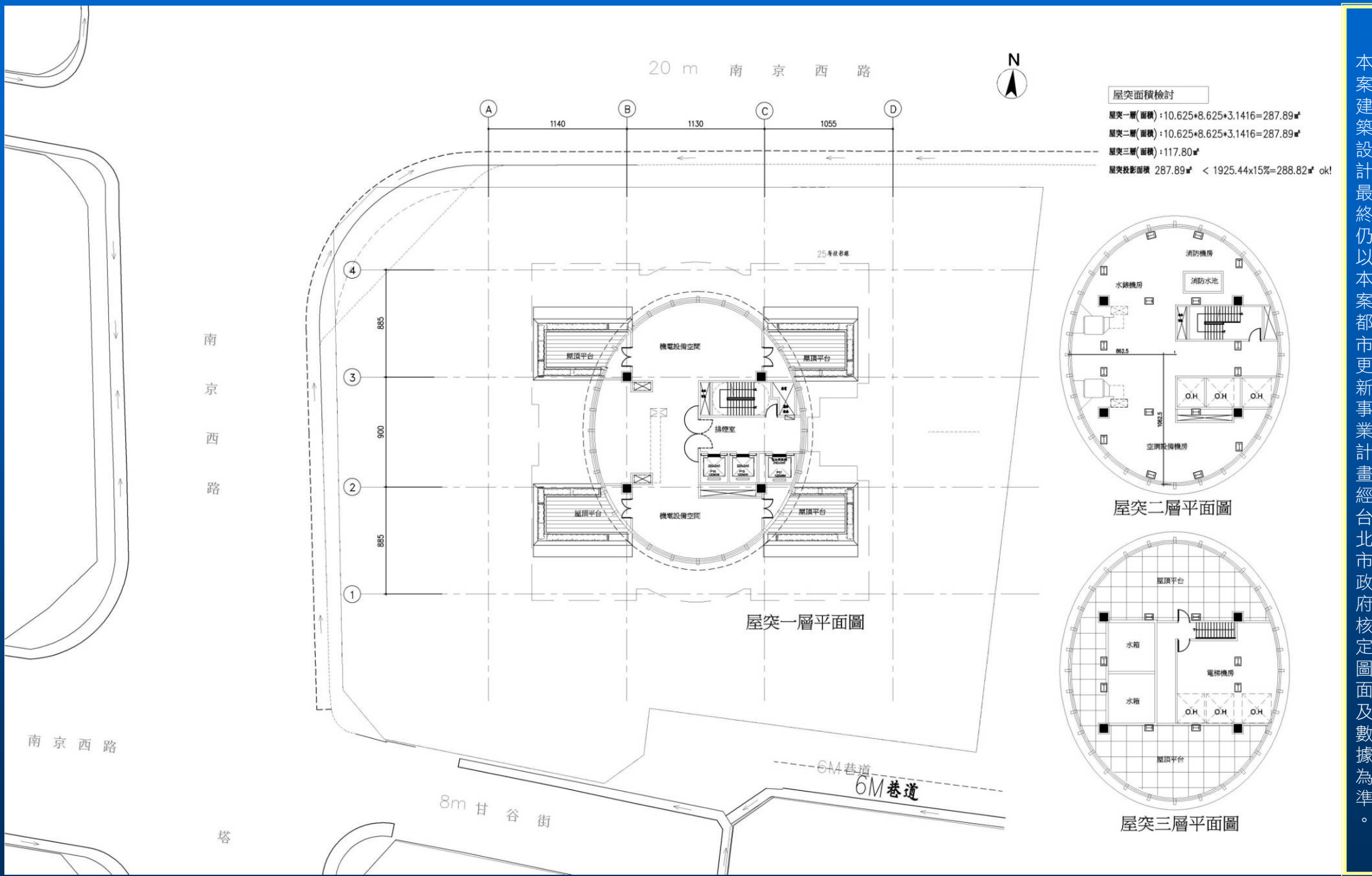


本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市府核定圖面及數據為準。



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定圖面及數據為準。

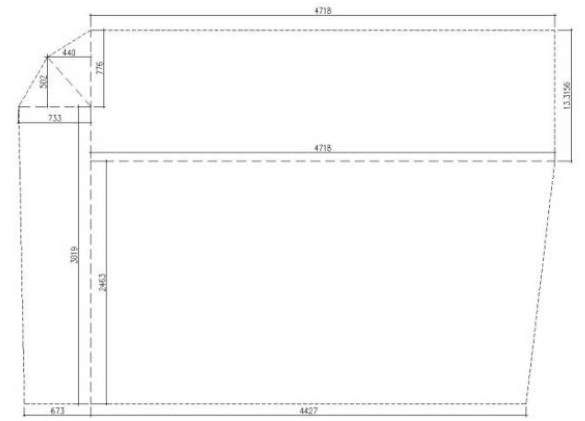
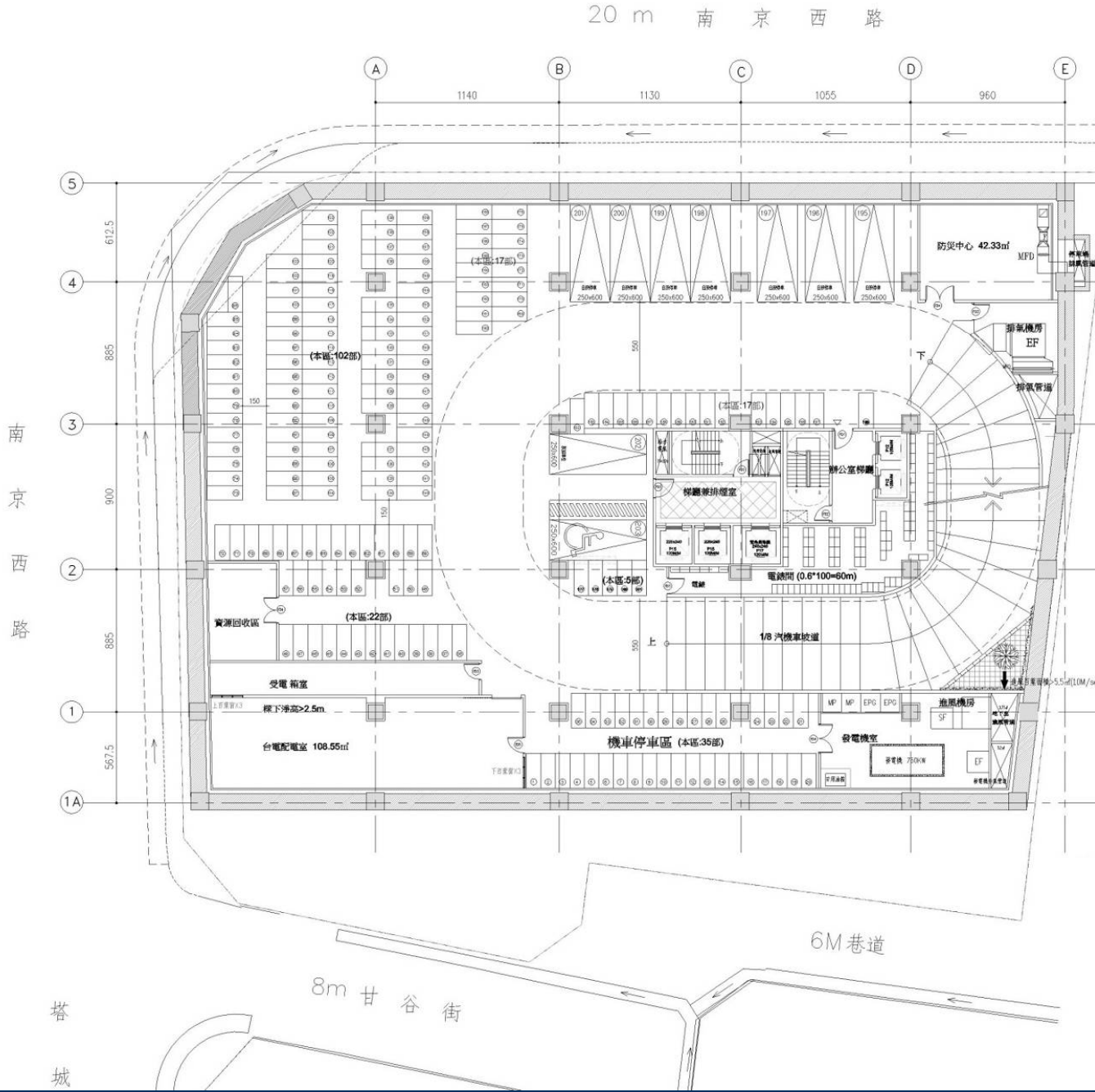


屋突面積檢討

屋突一層(面積)	: 10.625 × 8.625 + 3.1416 = 287.89㎡
屋突二層(面積)	: 10.625 × 8.625 + 3.1416 = 287.89㎡
屋突三層(面積)	: 117.80㎡
屋突投影面積	287.89㎡ < 1925.44 × 15% = 288.82㎡ ok!

屋突二層平面圖

屋突三層平面圖



面積計算示意圖

樓地板面積

47.18*13.3156+(47.18+44.26)*24.63/2+(6.73+7.33)*30.19/2+7.33*5.02/2+7.76*4.40/2=2002.02㎡

免計容積機電面積

42.30㎡

汽車停車數量

自設大車位(250x600): 8 部
自設小車位(225x575): 0 部
法定換卸停車位(250x600): 1 部

合計: 9 部

停車數量檢討

集合住宅面積 828.38+785.68*17+708.92+611.06+600+446.75+402.92-38.89(機電設備空間)=16915.7㎡
一般零售業面積 1636.89-250(車庫)=1386.89㎡
一般事務所面積 1157.84+1661.91=2819.75㎡
法定汽車數量計算
1. 集合住宅法定停車數量 16915.7/120=140.85≈141部
2. 一般事務所法定停車數量 (2819.75-2000)/150+2000/100=26部
3. 一般零售業法定停車數量 1386.89/100=13.867≈14部
法定汽車總數量 141+26+14=181部
法定機車總數量 16915.7/100+2819.75/140+1386.89/200≈170+21+7≈198部
本層實設機車停車位(90x220): 合計共 198 部 ok!

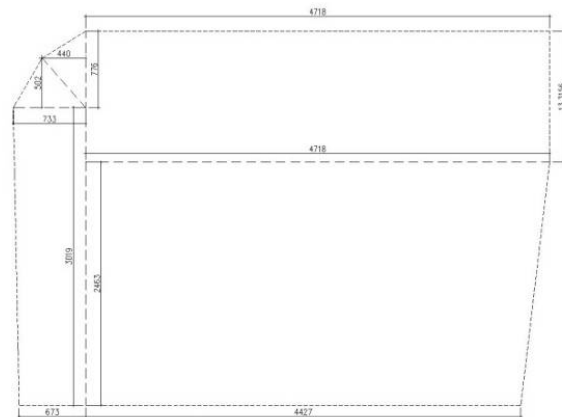
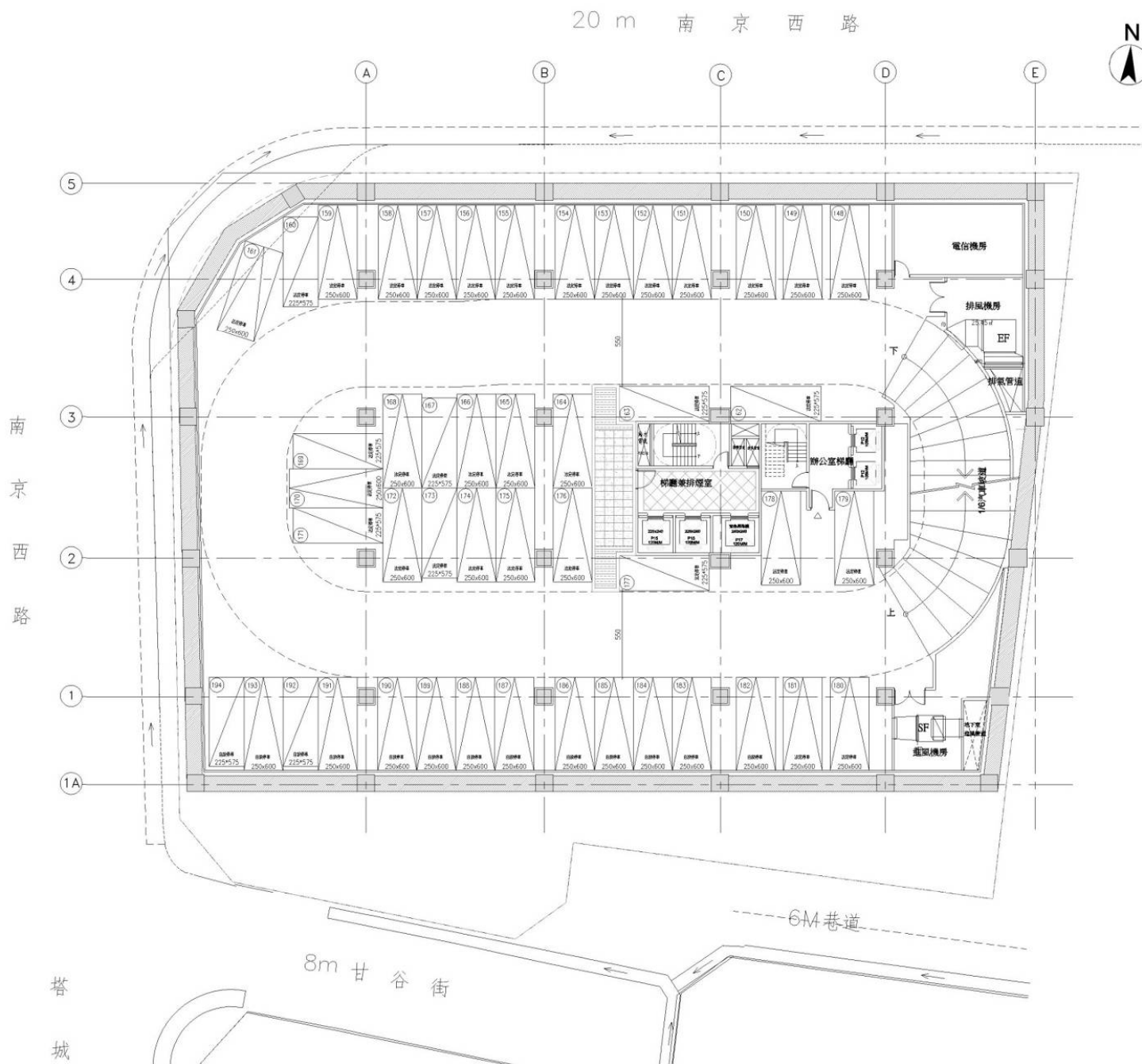
地下容積檢討

2002.02x5=10010.1㎡ < 1925.44+203x40+198x4=10837.44㎡ ok!

地下開挖率檢討

(2002.02/2531.79)x100%=79.07% < 80% ok!

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市府核定圖面及數據為準。



面積計算示意圖

樓地板面積

$$47.18 \times 13.3156 + (47.18 + 44.26) \times 24.63 / 2 + (6.73 + 7.33) \times 30.19 / 2 + 7.33 \times 5.02 / 2 + 7.76 \times 4.40 / 2 = 2002.02 \text{ m}^2$$

汽車停車數量

法定汽車大單位(250x600): 26 部
法定汽車小單位(225x575): 8 部
合計: 34 部

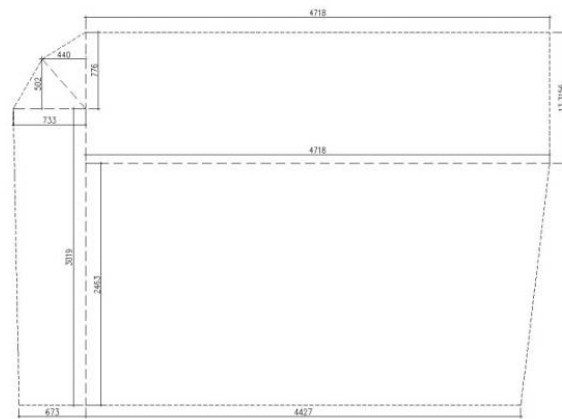
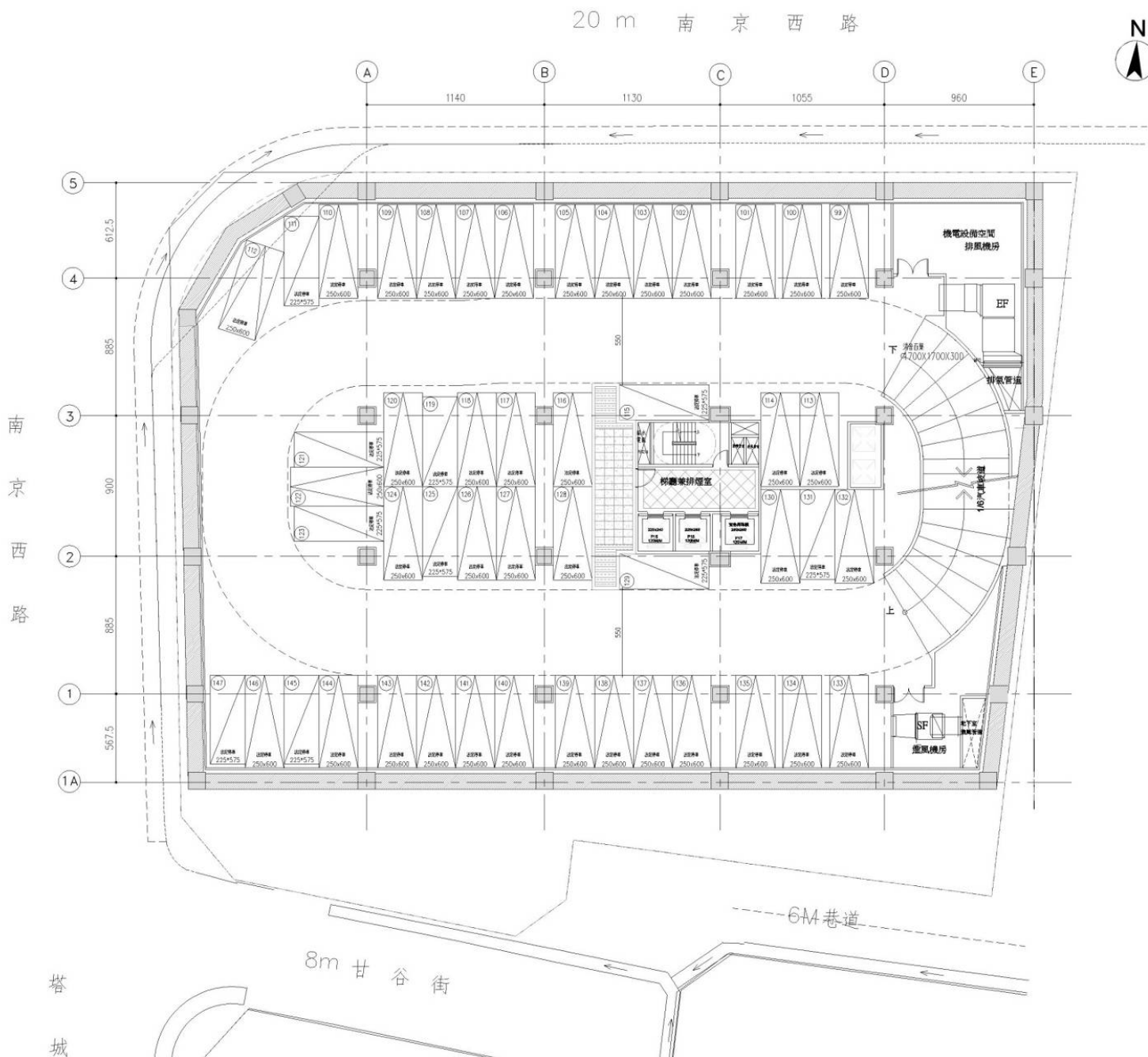
自設汽車大單位(250x600): 11 部
自設汽車小單位(225x575): 2 部
合計: 13 部

本層汽車停車數量合計: 47 部

汽車停車數量

汽車大單位(250x600): 37 部
汽車小單位(225x575): 10 部
合計: 47 部

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市府核定圖面及數據為準。



面積計算示意圖

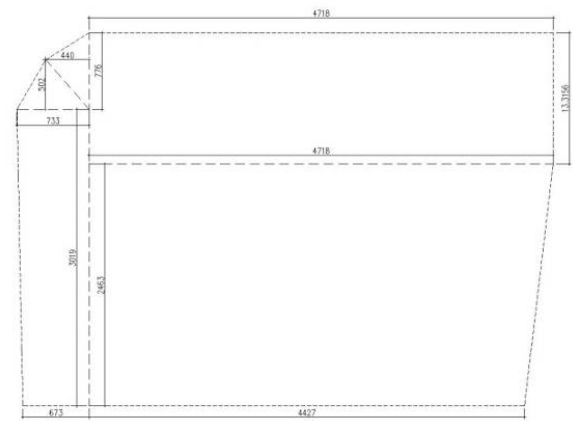
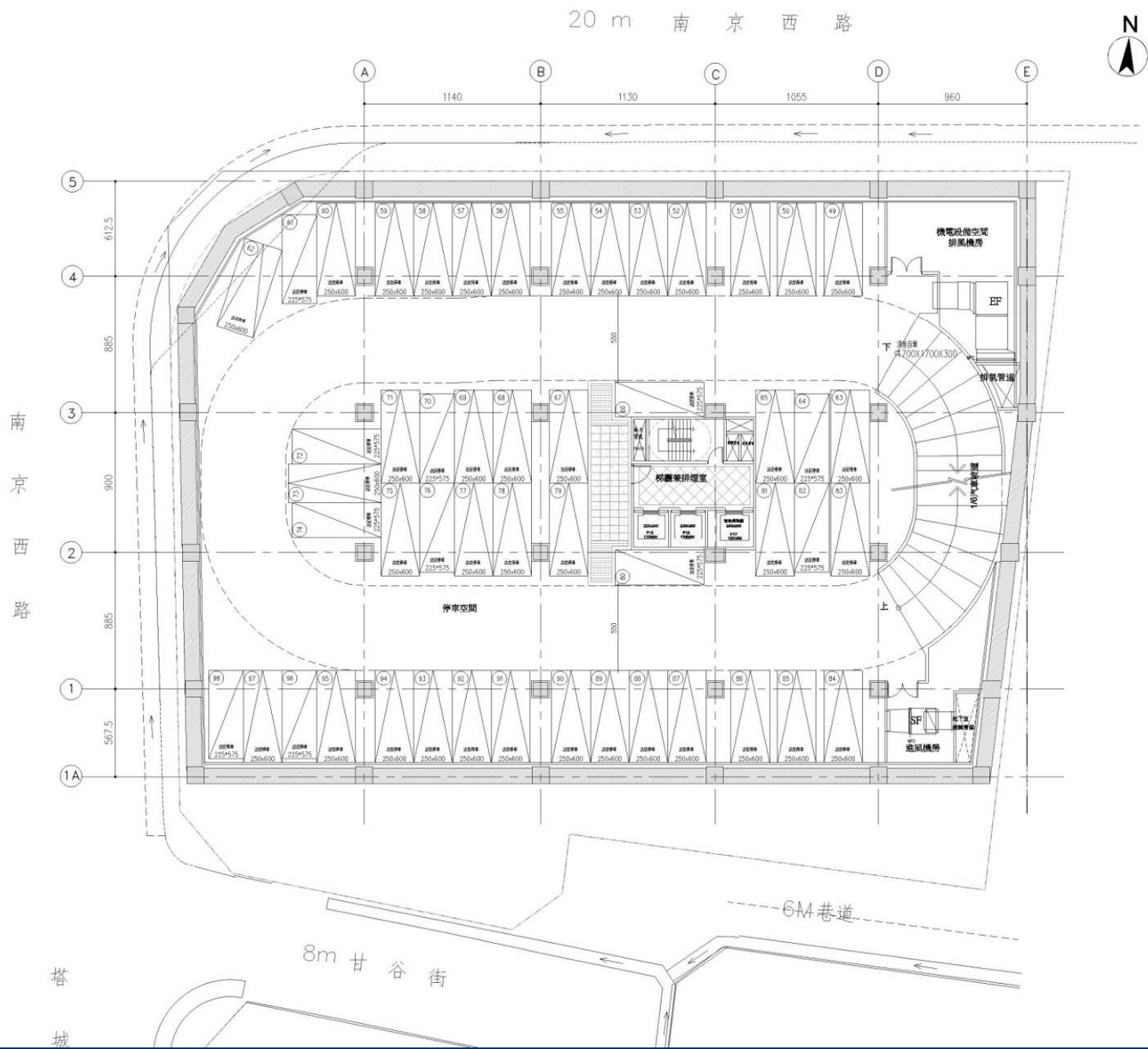
樓地板面積

$$47.18 \times 13.3156 + (47.18 + 44.26) \times 24.63 / 2 + (6.73 + 7.33) \times 30.19 / 2 + 7.33 \times 5.02 / 2 + 7.76 \times 4.40 / 2 = 2002.02 \text{ m}^2$$

汽車停車數量

法定汽車大車位 (250x600): 39 部
法定汽車小車位 (225x575): 10 部
合計: 49 部

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



面積計算示意圖

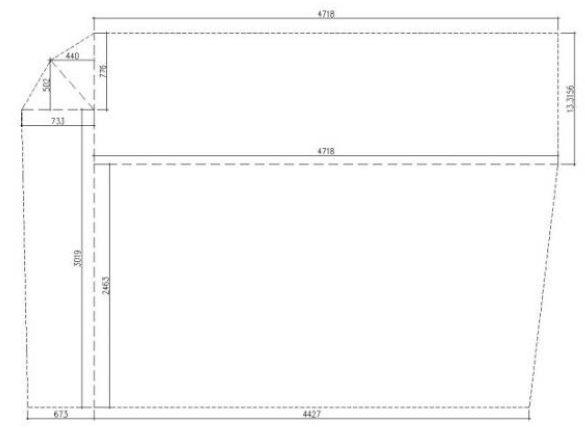
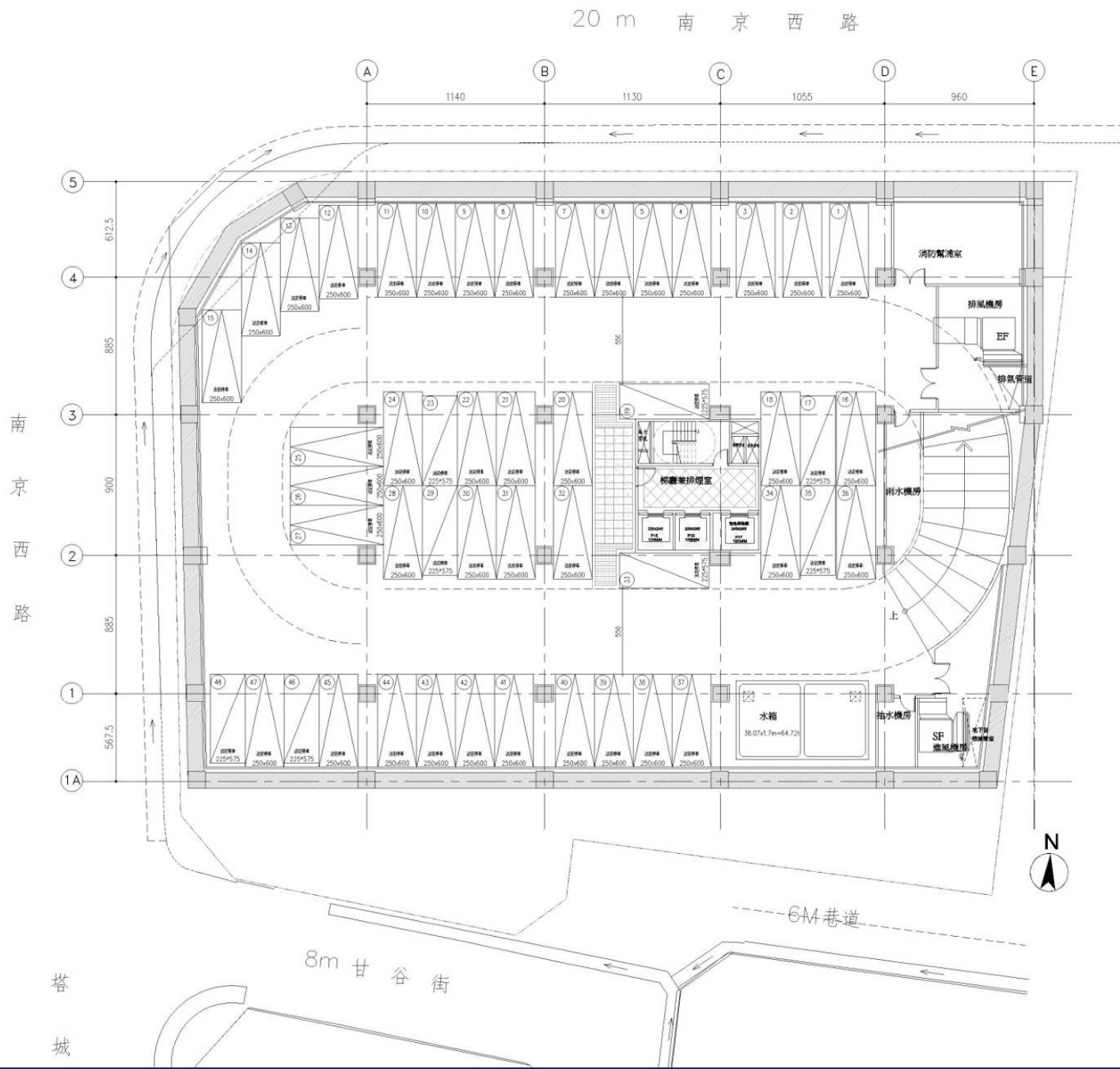
樓地板面積

$$47.18 \times 13.3156 + (47.18 + 44.26) \times 24.63 / 2 + (6.73 + 7.33) \times 30.19 / 2 + 7.33 \times 5.02 / 2 + 7.76 \times 4.40 / 2 = 2002.02 \text{ m}^2$$

汽車停車數量

法定汽車大車位(250x600): 39 部
 法定汽車小車位(225x575): 11 部
 合計: 50 部

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



面積計算示意圖

樓地板面積

$$47.18 \times 13.3156 + (47.18 + 44.26) \times 24.63 / 2 + (6.73 + 7.33) \times 30.19 / 2 + 7.33 \times 5.02 / 2 + 7.76 \times 4.40 / 2 = 2002.02 \text{ m}^2$$

汽車停車數量

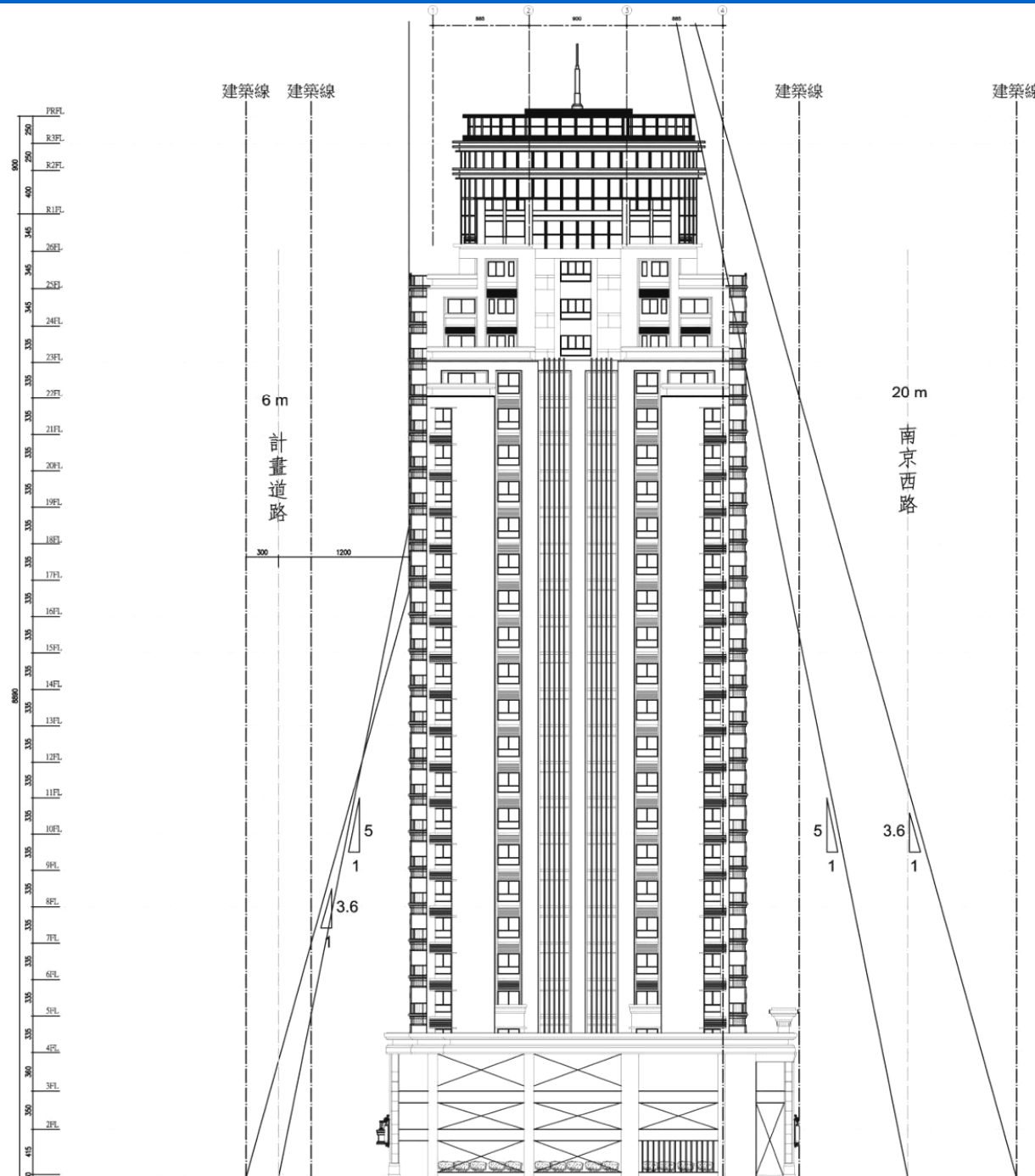
法定汽車大車位(250x600): 40 部
 法定汽車小車位(225x575): 8 部
 合計: 48 部

樓層	法定汽車位		自設汽車位		合計	法定機車位 (90x220)
	大車位 (250x600)	小車位 (225x575)	大車位 (250x600)	小車位 (225x575)		
B1FL	1 部 (法定裝卸)		8 部	0 部	9 部	198 部
B2FL	26 部	8 部	11 部	2 部	47 部	
B3FL	39 部	10 部	0 部	0 部	49 部	
B4FL	39 部	11 部	0 部	0 部	50 部	
B5FL	40 部	8 部	0 部	0 部	48 部	
合計	145 部	37 部	19 部	2 部	203 部	198 部

汽車停車檢討

汽車小車位(225x575): 37+2=39 部 <(停車數四分之-) 203/4=50.75 部 OK!

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市府核定圖面及數據為準。

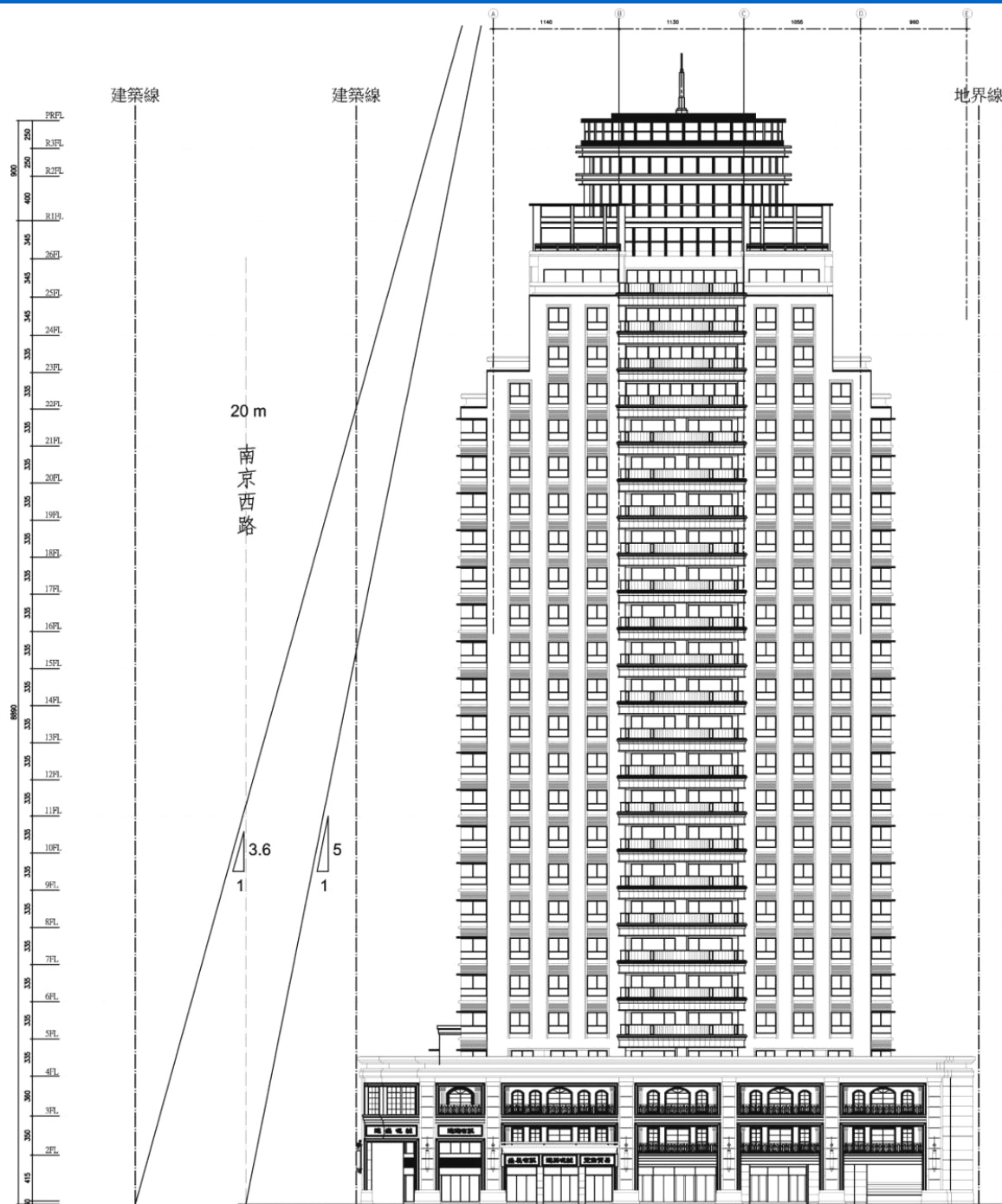


高度比檢討

- 一、臺北市土地使用分區管制自治條例：
 - 第二條 第25款建築物不計建築物高度者與不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。
 - 第十三條 住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：.....二、建築基地面積超過500平方公尺者，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內.....。
- 二、臺北市都市更新自治條例：
 - 第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。
- 三、本案規劃設計
 - 面前道路中心至建築線距離： $20 / 2 = 10M$
 - 建築物24層外牆中心至建築線退縮距離： $7.3M$
 - 本案24層建築物高度： $82.0M$
 - $82.0M < (10.0M + 7.3M) \times 5 = 86.5M$OK!
 - 建築物26層外牆中心至建築線退縮距離： $9.17M$
 - 本案26層建築物高度： $88.9M$
 - $88.90M < (10.0M + 9.17M) \times 5 = 95.85M$OK!

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

東向立面圖

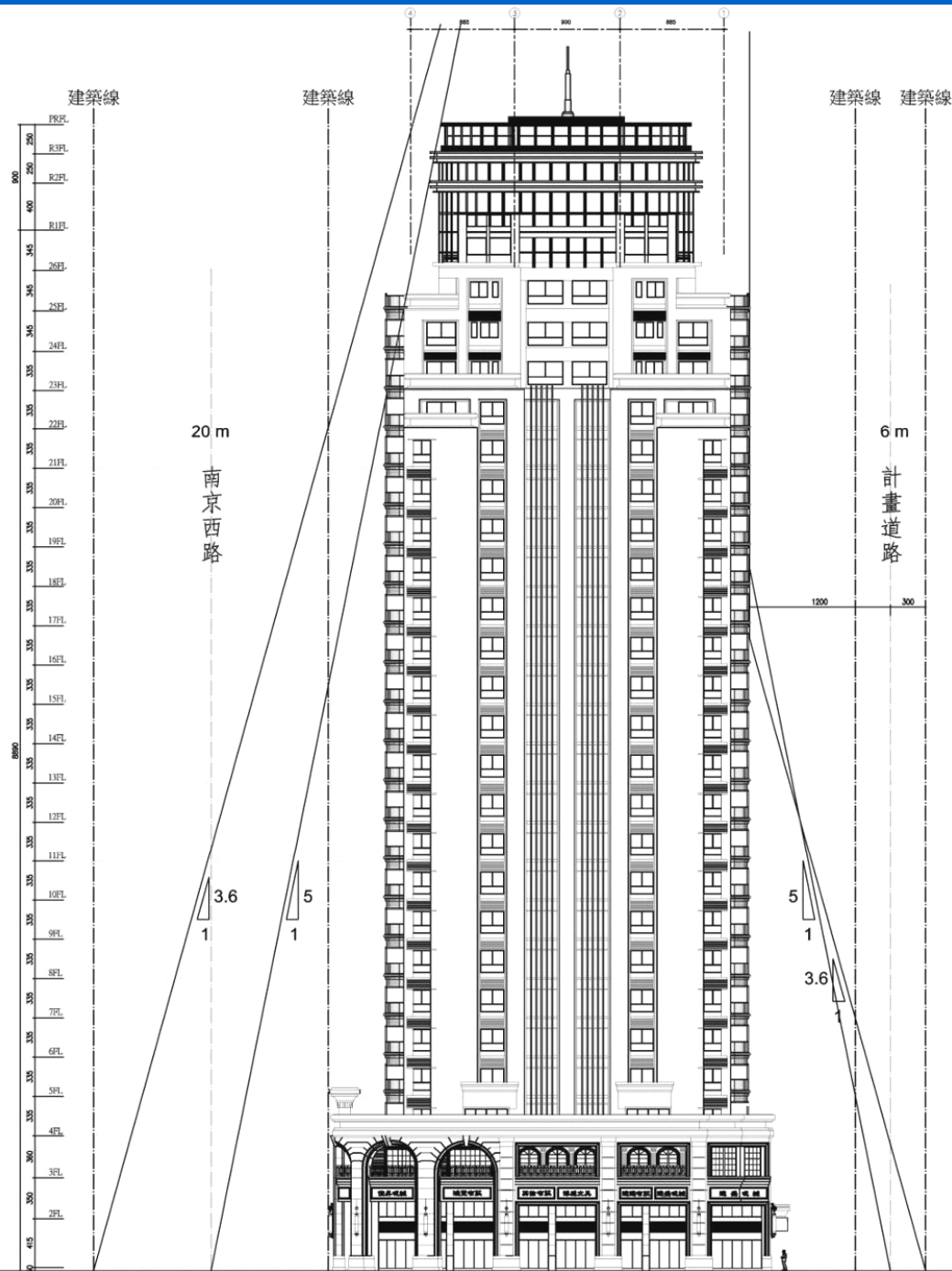


高度比檢討

- 一、臺北市土地使用分區管制自治條例：
 - 第二條 第25款建築物不計建築物高度者與不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。
 - 第十三條 住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：.....二、建築基地面積超過500平方公尺者，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內.....。
- 二、臺北市都市更新自治條例：
 - 第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。
- 三、本案規劃設計
 - 面前道路中心至建築線距離：20/2=10M
 - 建築物高層外牆中心至建築線退縮距離：11.45M
 - 本案建築物高度：88.90M
 - 88.90M < (10.0M+11.45M)×5 = 107.25M.....OK!

南向立面圖

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



高度比檢討

一、臺北市土地使用分區管制自治條例：

第二條 第25款建築物不計建築物高度者與不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。

第十三條 住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：.....二、建築基地面積超過500平方公尺者，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內.....。

二、臺北市都市更新自治條例：

第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

三、本案規劃設計

面前道路中心至建築線距離：20/2=10M

建築物24層外牆中心至建築線退縮距離：7.3M

本案24層建築物高度：82.0M

$82.0M < (10.0M + 7.3M) \times 5 = 86.5M \dots \dots OK!$

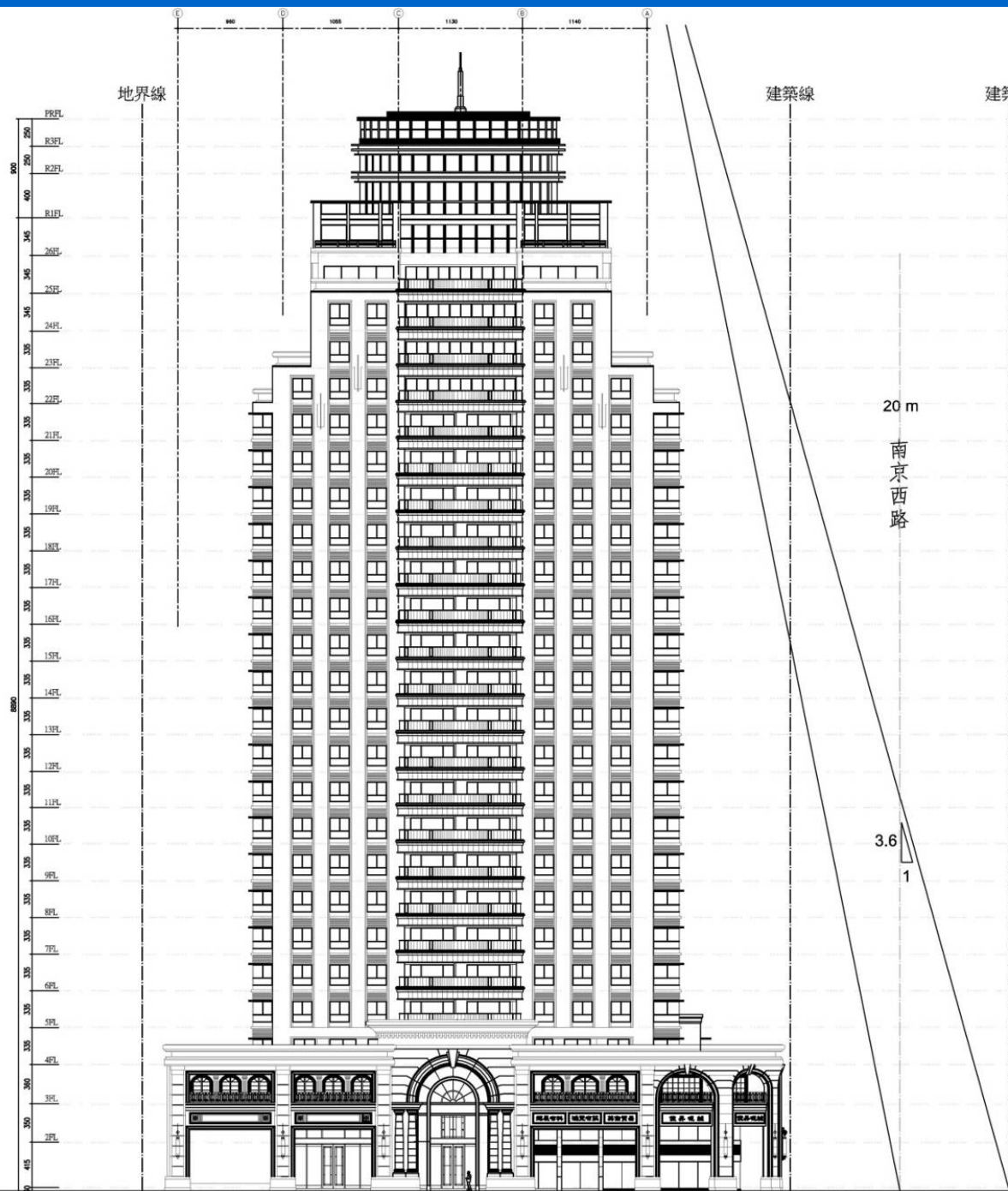
建築物26層外牆中心至建築線退縮距離：9.17M

本案26層建築物高度：88.9M

$88.90M < (10.0M + 9.17M) \times 5 = 95.85M \dots \dots OK!$

西向立面圖

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



高度比檢討
建築線

一、臺北市土地使用分區管制自治條例：
 第二條 第25款建築物不計建築物高度者與不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。
 第十三條 住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：.....二、建築基地面積超過500平方公尺者，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內.....。

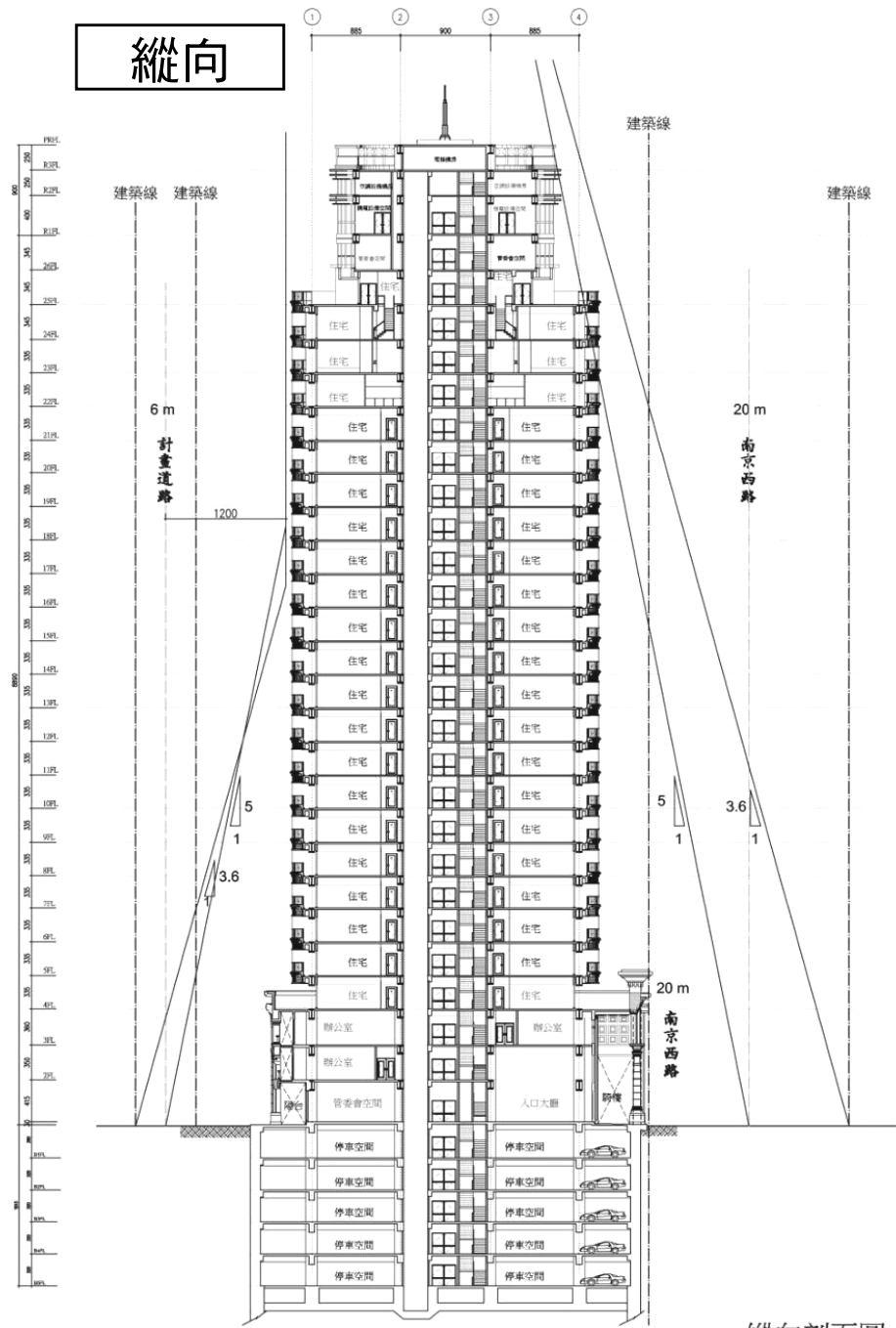
二、臺北市都市更新自治條例：
 第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

三、本案規劃設計
 面前道路中心至建築線距離：20 / 2 = 10M
 建築物高層外牆中心至建築線退縮距離：11.45M
 本案建築物高度：88.90M
 88.90M < (10.0M + 11.45M) × 5 = 107.25M.....OK!

北向立面圖

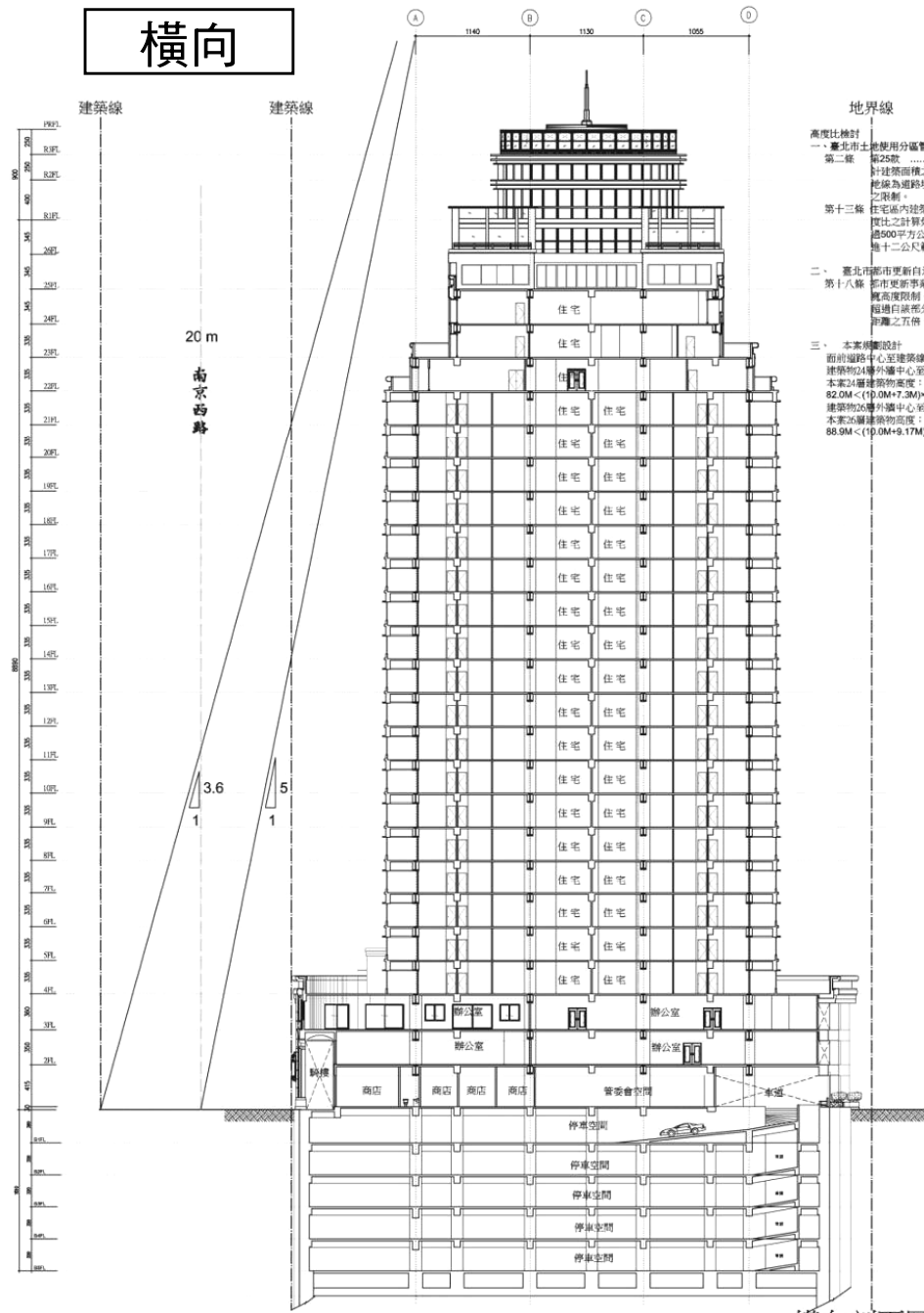
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市府核定圖面及數據為準。

縱向



縱向剖面圖：

橫向



橫向剖面圖

- 地界線
- 高度比檢討
- 一、臺北市土地使用分區管制自治條例：
 - 第二條 第25款建築物不計建築物高度者與不計建築面積之陽台、屋簷、附樓及後面基地線為道路境界線者，得不受後列高度比之限制。
 - 第十二條 住宅區內建築基地縱深二條以上道路，其高度比之計算如下：.....二、建築基地面積超過500平方公尺者，以其他道路中心線各深地十二公尺範圍內.....。
- 二、臺北市都市更新自治條例：
- 第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得認寬高度限制，但其建築物各部分高度不得超過自該部分配置至前道路中心線水平距離之五倍。
- 三、本案規劃設計
- 面於道路中心至建築線距離：20/2=10M
 - 建築物2層外牆中心至建築線距離：7.3M
 - 本案26層建築物高度：82.0M
 - 82.0M < (19.0M+7.3M) * 5 = 86.5MOK!
 - 建築物26層外牆中心至建築線距離：9.17M
 - 本案26層建築物高度：88.9M
 - 88.9M < (19.0M+9.17M) * 5 = 95.85MOK!

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市府核定圖面及數據為準。

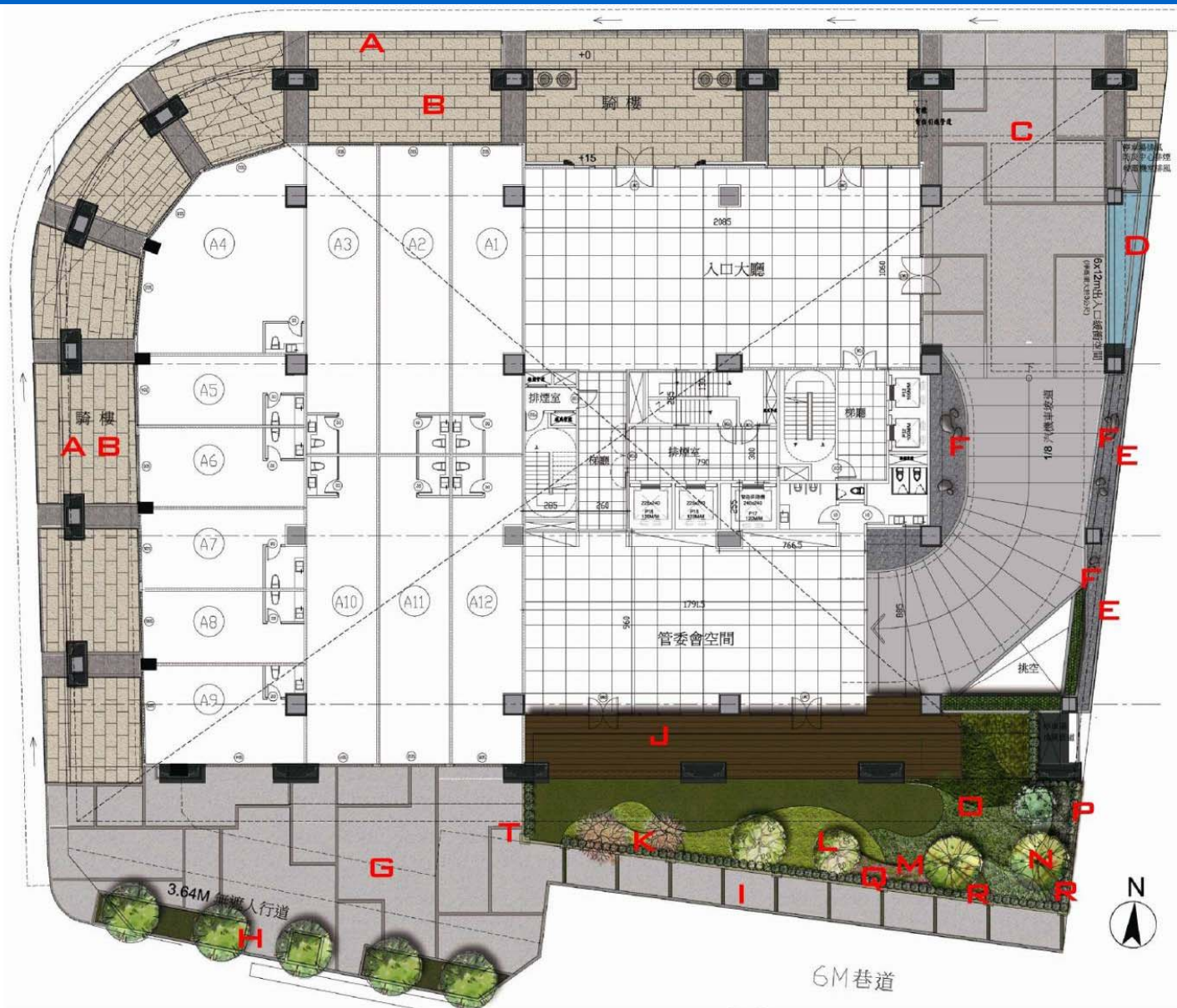


本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定圖面及數據為準。

設計理念：

以簡約的景觀設計手法，呼應建築豐富的古典調性；著重感官知覺的線條、色彩、材質及燈光等情境塑造，襯托整體規劃的精緻感；更以空間軸線轉換與節點串聯來豐富空間變化感，營造簡單而高雅的住宅景觀空間。

- A 現有人行道
- B 騎樓鋪面
- C 車道入口鋪面意象
- D 車道入口水牆
- E 景觀背牆
- F 碎石乾景點綴
- G 鋪面意象廣場
- H 綠蔭行道樹
- I 綠意人行道
- J 放鬆平台
- K 特色焦點樹
- L 點景樹
- M 綠意灌木叢
- N 焦點大樹
- O 自然草坪
- P 整型綠籬
- R 造型圍牆



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

植栽計畫



■ 植栽(灌木及草花地被)計畫表

分類	圖例	中名	數量	單位	規 格			密度	備 註
					高 (CM)	寬 (CM)	胸圍 (CM)		
喬木		光臘樹	5	株	5	4	15	--	
		樟樹	2	株	6	5	20	--	
		山櫻花	2	株	3	2	10	--	
		木犀木	2	株	5	4	12	--	
		茶梅	1	株	2.5	2	5	--	
灌木		細葉杜鵑	9	m ²	0.3	0.2	--	36株/m ²	
		野牡丹	10.7	m ²	0.4	0.3	--	25株/m ²	
		球型七里香	1	株	0.8	0.8	--	--	
		球型七里香	2	株	0.5	0.5	--	--	
		文殊蘭	1.2	m ²	0.4	0.4	--	16株/m ²	
		芙蓉菊	3.4	m ²	0.2	0.2	--	49株/m ²	
		蘭嶼羅漢松	53	株	1.8	0.8	--	--	
		厚葉石斑木	6.4	m ²	0.5	0.5	--	9株/m ²	
		腎蕨	1.7	m ²	0.3	0.2	--	36株/m ²	
		蕪掌草	7.8	m ²	0.3	0.3	--	16株/m ²	
草花 地被		地毯草	107.8	m ²	--	--	--	--	
		玉龍草	9.9	m ²	--	--	--	144株/m ²	
		越橘葉蔓榕	10.5	m ²	--	--	--	--	
		斑葉沿階草	7.5	m ²	--	--	--	49株/m ²	



櫻花



樟樹



光臘樹



木犀木



茶梅



野牡丹



細葉杜鵑



腎蕨



蘭嶼羅漢松



厚葉石斑木



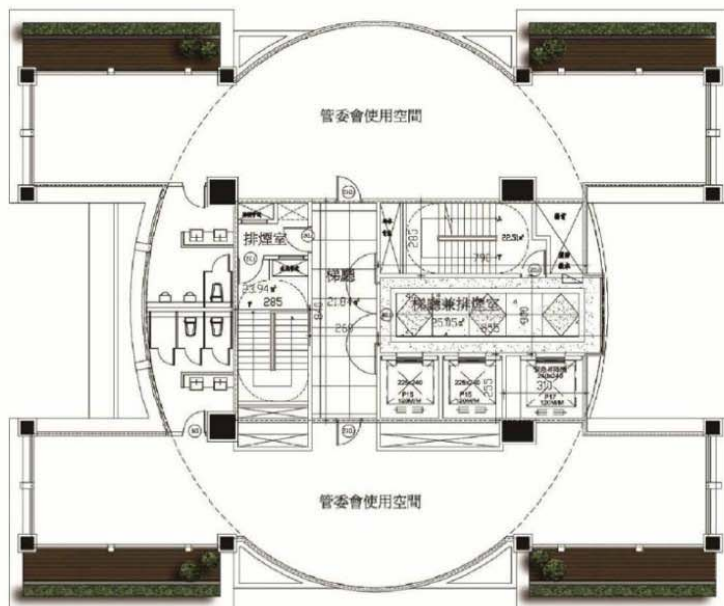
芙蓉菊



越橘葉蔓榕

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

26樓社區中心戶外露台



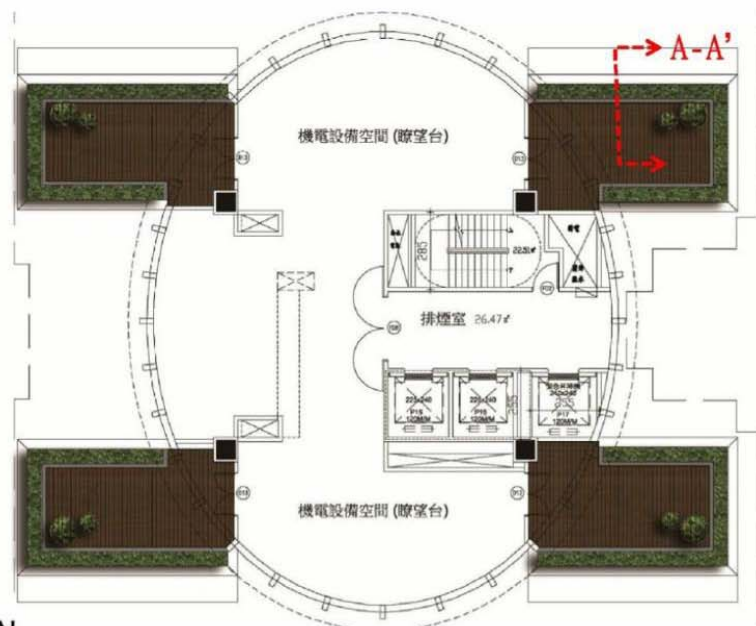
■ 植栽(灌木及草花地被)計畫表

分類	圖例	中名	數量	單位	規 格			密度	備 註
					高 (CM)	冠 幅 (CM)	間 距 (CM)		
灌木		小葉厚殼樹(大)	4	株	0.8	0.8	--	--	
		小葉厚殼樹(小)	4	株	0.6	0.6	--	--	
		日本女貞	13.6	m ²	0.4	0.3	--	25株/m ²	



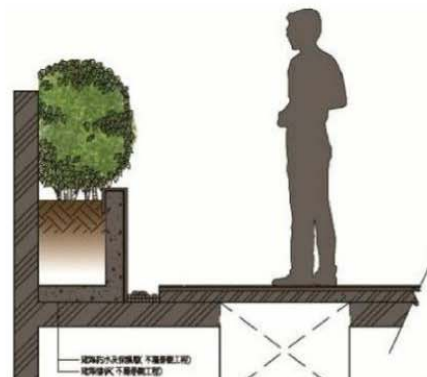
26樓社區中心與戶外的結合...
有休憩座椅與盆景，讓人更親近的尺度。

屋突一層屋頂露台



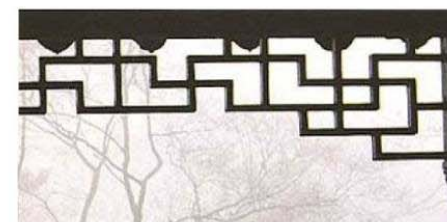
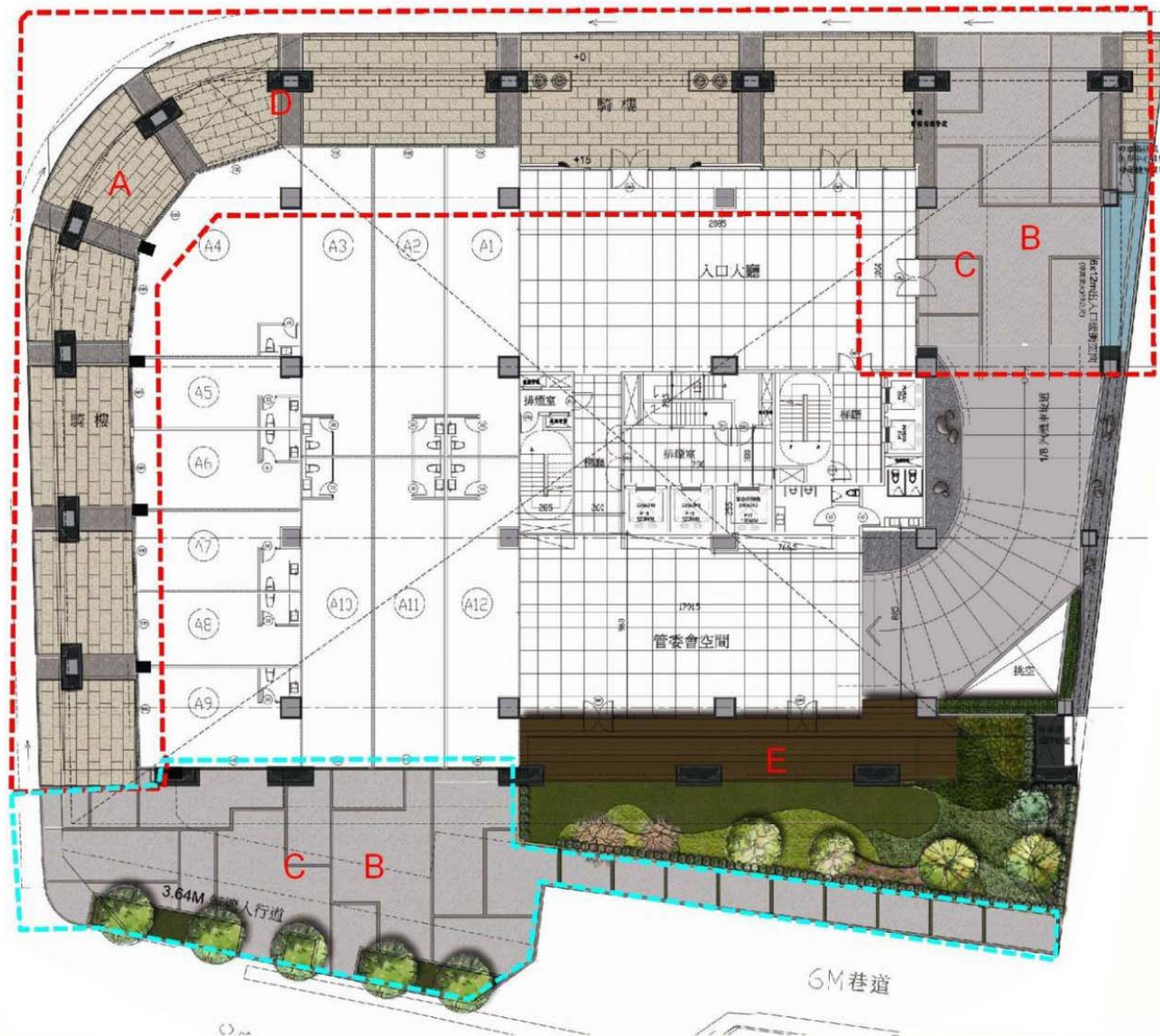
■ 植栽計畫表

分類	圖例	中名	數量	單位	規 格			密度	備 註
					高 (CM)	冠 幅 (CM)	間 距 (CM)		
灌木		小葉厚殼樹(大)	4	株	0.8	0.8	--	--	
		小葉厚殼樹(小)	4	株	0.6	0.6	--	--	
		日本女貞	33.8	m ²	0.4	0.3	--	25株/m ²	

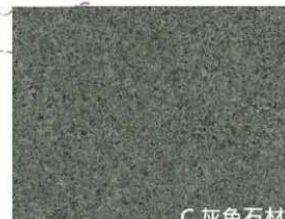
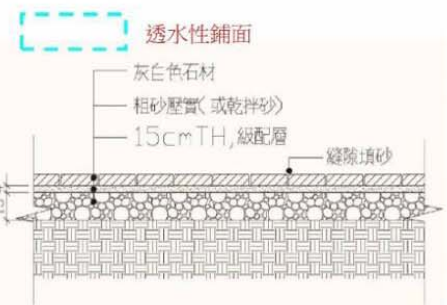


Section A-A'

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市府核定圖面及數據為準。



中式語彙轉化再鋪面分割上……
車道入口導引及南側廣場鋪面pattern整體考量



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



圖例	名稱	數量
●	景觀矮燈	7
▲	投射燈	11
▽	水底投射燈	3

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

1. 建築設計與鄰近地區建築物相互調和：

- (1) 建築物配合大稻埕既有都市景觀意象，融合區域內街道景觀，並陳古今風貌。
- (2) 建物配置以面朝北側南京西路為主，各立面皆以正立面來規劃整體意象，其座落方位為坐南朝北。

2. 建構無障礙環境：

- (1) 沿街留設騎樓及2~6m無遮簷人行道並與街道順平處理。
- (2) 依規定於地面一層留設無障礙出入坡道，建構便利的無障礙環境。
- (3) 建物內部設計以通用設計為原則。

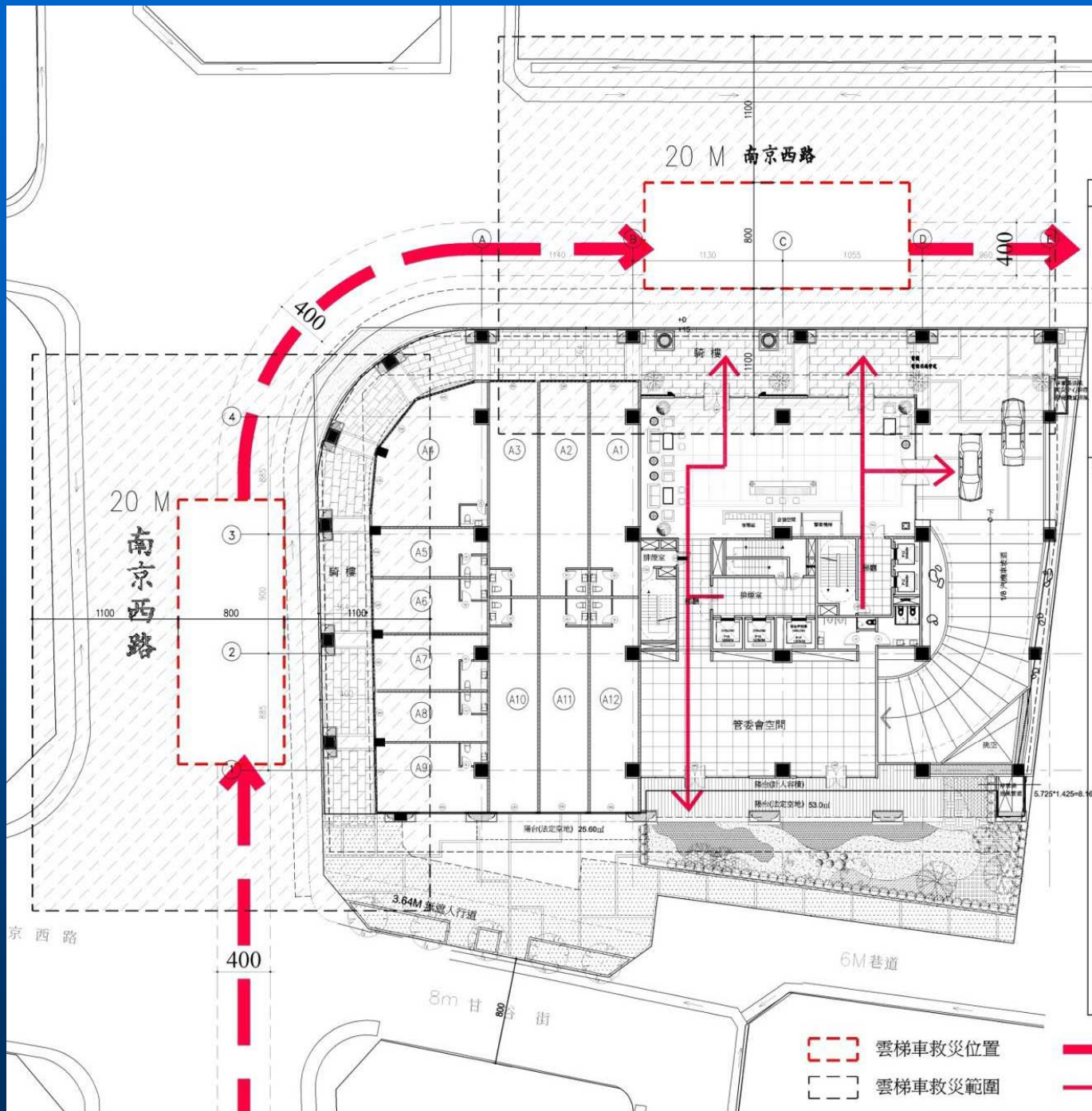
3. 都市防災空間規劃：

- (1) 社區庭園空間集中留設於南側，急難時可供作緊急避難空間使用。
- (2) 透過加強建物耐震結構，以強化防災系統，沿街人行步道可供作消防救災臨時活動空間，進而提升整體都市防災機能。

4. 社區貢獻度：

- (1) 活絡週遭區域都市機能並改善居住環境。
- (2) 本案提供充足停車位，緩解老舊街區停車需求及藉由留設無遮簷人行步道及騎樓，延續都市生活動線。
- (3) 本案協助與闢南側計畫道路，利於鄰近街廓消防救災使用。





消防救災車輛動線檢討

法規規定	設計回應
<p>一、消防車輛救災動線指導原則</p> <p>(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三·五公尺以上之淨寬，及四·五公尺以上之淨高。</p> <p>(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四·五公尺以上之淨高。</p> <p>(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。</p>	<p>(一) 本案為地上26層，依本條(二)檢討</p> <p>(二) 本建築案大樓鄰三面臨計畫道路。檢討結果皆符合淨寬及淨高規定。</p> <p>(三) 本基地面臨8及20公尺計畫道路，道路轉彎及交叉路口考量適合消防車行駛需求。</p>
<p>二、消防車輛救災活動空間之指導原則</p> <p>(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四·一公尺以上。</p> <p>(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽臺等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽臺等）距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。</p> <p>(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一·五倍總重量。 4. 坡度應在百分之五以下。 5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。</p>	<p>(一) 本案為地上26層，依本條(二)檢討</p> <p>(二) 本案住宅大樓可供救災之陽台，距離消防車輛救災活動空間約為9.18公尺 < 11公尺 (O.K)</p> <p>(三) 雲梯消防車救災活動之空間檢討 1. 本案供雲梯消防車救災活動之空間為寬八公尺、長二十公尺以上，防車行駛需求。 2. 平坦且無突出之固定設施。 3. 本案供雲梯消防車救災活動之空間位於計畫道路範圍內，其載重強度符合規定。 4. 本案救災活動空間為現有道路坡度救災活動之空間設計為百分之五以下 5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離9.18公尺(O.K)</p>

 雲梯車救災位置
 雲梯車救災範圍
→ 消防救災車輛動線
→ 逃生避難動線

(一)都市更新事業所須費用及項目

本案都市更新事業實施總費用為\$2,851,983,251元

(二)都市更新事業所須費用經費來源

3成自有資金=\$855,594,976元
7成銀行融資=\$1,996,388,275元

(三)共同負擔比例=46.0016%

總項目	項目	細項	總價(元)	提列標準	
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程	建築物拆除費	2,319,295	拆除單價依事業及權變費用提列總表規定計算。
		(二)新建工程	1. 營建費用	1,969,490,259	1. 營建費用=總樓地板面積×工程單價 2. 本案興建總樓地板面積為32,391.60㎡(9798.46坪)，平均每坪造價以201,000元計算
			2. 建築設計費用	45,379,028	本案建築設計委託三大聯合建築師事務所，以實際合約金額認列
			3. 鑑界費	116,000	鑑界費=更新前地號數(29筆土地)×4000元/筆
			4. 鑽探費用	375,000	鑽探費用=鑽探孔數(5孔)×75,000元/孔
			5. 建築相關規費	569,532	建照規費以法定工程造价1/1000計算
		(三)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	3,897,661	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，提列公共基金。
			2. 開放空間基金	-	本案無此項費用
			3. 外接水、電、瓦斯管線工程費	7,350,000	每戶依事業及權變費用提列總表規定以75,000元計算，計98戶。
			4. 鄰房鑑定費	-	本案無此項費用
	重建費用(A)合計：			2,029,496,775	
	二、公共設施費用(B)	(一)協助公共設施開闢	1. 公共設施用地捐贈本市土地成本	18,882,636	本案與關道路面積95.21㎡(捐贈私有道路面積80.21㎡)，以101年度公告現值總額×1.2倍計算
			2. 公共設施用地上物拆遷補償費	-	本案無此項費用
			3. 公共設施工程開闢費	-	不提列
(二)協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費		-	本案無此項費用		
公共設施費用(B)合計：			18,882,636		
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費用	都市更新概要及事業計畫書費	3,200,000	本案都市更新事業概要、事業計畫、權利變換計畫書皆委託合邑都市更新(股)。以實際合約金額認列。	
		都市更新權利變換計畫書費	3,000,000		
		計畫執行與成果報核	1,500,000		
	二、不動產估價費用(含技師簽證費用)	-	1,100,000	本案委託宏大不動產估價師聯合事務所、李林國際不動產估價師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所。以實際合約金額認列。	
	三、更新前測量費用(含技師簽證費)	-	-	本案無此項費用	
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)合法建築物拆遷補償費	101,204,301	依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」重建單價基準表(下級)及合法建物登記面積計算拆遷補償費(含扣除拆除費用)	
			(二)合法建築物拆遷補償安置費用	50,423,415	1樓合法建物補助1,000元/㎡/月，2樓以上合法建物補助500元/㎡/月，期間以42個月計算
			(三)占有他人舊有違章建築拆遷補償費用	-	本案無此項費用
			(四)其他土地改良物拆遷補償費用	-	本案無此項費用
	五、地籍整理費	-	1,960,000	依規定更新後每戶以\$20,000元計算，本案計98戶。	
六、其他	-	-	本案無此項費用		
權利變換費用(C)合計：			162,387,716		
參、貸款利息(D)	[1] (拆遷補償費+容積移轉費用)×貸款年利率×貸款期間	-	7,389,938	貸款期間=事業計畫核定至開工(6個月)+更新期間(24個月)+取得使照到產權登記(6個月)=36個月=3年	
	[2] (A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5	-	76,877,835	貸款年利率=自有資金比例0.3×郵政儲金一年定期存款利率1.37+融資比例0.7×五大銀行平均基準利率2.89=2.434%	
貸款利息(D)合計：			84,267,773		
肆、稅捐(E)	印花稅	-	2,473,329	含承攬契據、讓售不動產契據之印花稅	
	營業稅	-	19,662,934	依土地所有權人分回房屋現值課徵之營業稅	
稅捐(E)合計：			22,136,263		
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費(F1)	-	114,751,745	人事行政管理費(F1)=(A+B+C+D+G+H)×5%	
	二、營建工程管理費(F2)	-	-	本案無此項費用	
	三、銷售管理費(F3)	-	128,229,594	銷售管理費(F3)=(實施者獲配之單元及單位總價值)×6%	
	四、風險管理費(F4)	-	291,830,749	風險管理費(F4)=(A+B+C+D+E+F1+G+H)×12%	
	五、信託管理費(F5)	-	-	本案無此項費用	
管理費用(F)合計：			534,812,088		
容積移轉費用(G)、都市計畫變更負擔費用(H)合計：			-	本案無此項費用	
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：			2,851,983,251		
更新後建物及單位總價值			6,199,747,500	建物 5,691,047,500 + 單位 508,700,000 = 6,199,747,500元	
權利變換共同負擔比例			46.0016%		

(一)選屋原則

1.本案權利變換意願調查及申請分配房屋車位對象：

本案全部土地所有權人共**29**人及部分建物所有權人共計**2**人，上述土地所有權人及權利變換關係人對象合計**30**人。

另**2**位(曾三才、曾瑞脇)建物所有權人其持有建物已拆除無辦理建物滅失且無土地所有權，依相關規定無法評定其更新前權利價值，另依更新審議原則規定建築物拆除時點位於劃定更新地區前，補償金額不予計入建築物殘餘價值，且不予計算拆除費用，故不列入本案權利變換意願調查及申請分配房屋車位對象。

3.本案實施者選定宏大不動產估價師聯合事務所作權利變換計算依據。

4.本案權利變換意願調查及申請分配房屋車位法定**30**日期間：自101年10月22日至11月24日止。

5.本案更新後地面層店舖，由原位置店舖之建物所有權人優先選配。

6.本案最小分配單元說明

本案最小分配住宅單元為**5樓A5**(預估登記產權面積：**251.13**m²、預估室內面積**149.59**m²)符合臺北市都市更新自治條例第**11**條規定，「……最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於**46**平方公尺」規定。

7.本案法定最小分配住宅單元面積為**23.39**坪及價值為**\$15,784,952**元。

(二)公開抽籤結果

本案權利變換意願調查及申請分配房屋車位法定期間至**101**年**11**月**24**日止，其應選屋之土地所有權人**王研**(已歿)未出具書面申請分配。

1.本案於民國**101**年**12**月**4**日於永樂市場**8**樓大稻埕戲苑多功能簡報室進行公開抽籤分配，由臺北市大同區永樂里陳福春里長擔任抽籤代表，並由思齊法律事務所-林森敏律師擔任見證人。

2.建物單元抽籤結果為籤號**3**(**3B1**、**8A2**)；汽車停車位抽籤結果為籤號**4**(**B2F-173**、**B2F-177**、**B5F-18**、**B5F-34**)。

(三)權利變換意願調查申請分配結果(涉及個人資料的保障，若有需要請洽實施者或臺北市都市更新處)

(四)地主更新後分配清冊及預估差額價金表(涉及個人資料的保障，若有需要請洽實施者或臺北市都市更新處)

(五)現金補償之計算與發放(涉及個人資料的保障，若有需要請洽實施者或臺北市都市更新處)

(六)估價結果

本案權利變換估價選定更新後土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值最高之 宏大不動產估價師聯合事務所估價結果作為本案權利變換計算依據

項目		宏大不動產估價師聯合事務所	李林國際不動產估價師事務所	景瀚不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	\$3,000,000	\$2,980,000	\$2,970,000
	更新前土地總價(元)	\$2,297,599,200	\$2,282,282,170	\$2,274,623,505
更新後 房地價值	地面層零售業平均建坪單價(元/坪)	\$1,043,983	\$1,029,713	\$1,075,418
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	\$667,933	\$664,404	\$666,600
	四樓以上平均建坪單價(元/坪)	\$674,859	\$674,166	\$678,521
	車位平均價格(元/個)	\$2,530,846	\$2,507,960	\$2,413,930
	更新後總權利價值	\$6,199,747,500	\$6,162,959,139	\$6,172,990,133
土地所有權人應分配權利價值(元)		\$3,347,764,249	\$3,310,975,888	\$3,321,006,882

(一)合法建築物之補償與安置

1.合法建築物拆遷補償費

依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」重建單價基準表下級標準及合法建物登記面積計算拆遷補償費。

本案合法建物總面積**6,108.88**m²，其**380**建號現況已不存在，依「臺北市都市更新審議委員會歷次會議通案重要審議原則」規定，建築物拆除時點位於劃定更新地區前，不予計入建築物殘餘價值，且亦不予計算建物拆除費用，另依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第十條規定合法建築物或舊有違章建築全部拆除者，其拆除面積未達**66**m²，一律以**66**m²計算拆遷補償費，本案補償面積為**5,899.71**m²。

合法建築物補償單價依規定三至四層加強磚造以**\$17,170**元/m²計算、三層磚造以**\$17,170**元/m²計算、二層磚造及木造以**\$16,460**元/m²計算，本案合法建築物拆遷補償費為**\$101,204,301**元。

2.合法建築物拆遷補償安置費用

本案實施者與合法建築物所有權人達成協議，擬補償更新單元**1**樓合法建築物所有權人每月租金補貼**1,000**元/坪，**2**樓~**4**樓合法建築物所有權人每月租金補貼**500**元/坪，安置期間以**42**個月計算，本案拆遷安置費為**\$50,423,415**元。

3.補償金發放時程

本案將依都市更新權利變換實施辦法第**20**條「因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第三十六條第二項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給之。」規定於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給之。

(一)更新前後效益評估比較

評估項目		更新前	更新後
政府	地區發展	地區發展無法連貫	整體街廓更新發展
	都市景觀	中低樓老舊建物	嶄新地標建物
	土地使用	低度使用	合理使用
	都市機能	無法發揮	合理發揮
	財政稅收	地價稅、房屋稅及相關土地使用或營業稅收(少)	地價稅、房屋稅及相關土地使用或營業稅收(多)
土地所有權人	土地產權	所有權混雜	更新開發共創贏面
	土地規模	不具規模	整體開發
	居住品質	居住環境品質低落	嶄新高品質居住生活環境
鄰里及區域公眾	開放空間	無提供	沿街留設人行道
	社區品質	建物老舊	嶄新社區
	都市防災	無助益	留設人行道及戶外庭園可供作鄰里救災防災空間
	鄰里景觀	建物老舊	嶄新地標建物
實施者	更新實績	持續經營	厚植企業都市更新實力
	品牌形象	持續經營	有利都市更新品牌形象
	競爭力	持續經營	提昇都市更新競爭力

(二)實施後實質效益評估

1. 對政府而言

- (1)本都市更新案可加速推動地區整體更新。
- (2)消弭窳陋環境，改善市區老化無法自行更新地區。
- (3)更新美化區內整體景觀，提昇與協調區域整體都市景觀。
- (4)改善原有土地低度使用，發揮住宅區應有都市機能。
- (5)更新後土地與建物良善使用，亦能有效增加政府稅收。
- (6)藉由都市更新獎勵容積有效安置與解決現有更新單元之舊屋重建問題。

2. 對土地建物所有權人而言

- (1)解決土地混雜集體開發更新困境。
- (2)提供嶄新高品質居住生活環境空間。
- (3)整體規劃設計以創造集體最大的效益。

3. 對鄰里及區域公眾而言

- (1)沿街留設人行步道，提供大眾舒適便利安全的步行環境。
- (2)建設高品質住商社區，有效提昇整體住宅環境品質水準。
- (3)提升本社區之都市防災機能，減少災害之發生。
- (4)設計符合地區特色建築風格，美化市容觀瞻。

4. 對實施者而言

- (1)依循實施者與土地建物所有權人權利變換來確實執行。
- (2)建設高品質住商社區，塑造公司品牌形象。
- (3)累積公司執行都市更新實績，厚植公司產業競爭力。

(一)本案須辦理都市設計及土地使用開發許可審議

(二)本案須辦理環境影響評估

(三)土地及建物辦理信託事宜

本案預計於102年辦理土地及建物信託，以保障更新單元所有權人及實施者權益。

(四)都市更新事業出資者說明

1.法令依據

本案都市更新事業以權利變換方式實施，提供資金協助辦理都市更新事業者，得依都市更新條例第3條第5款「.....提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分。準此，僅提供資金協助辦理都市更新事業者，得依都市更新條例相關規定，納入權利變換計畫參與分配，並依前開條例第43條規定辦理登記。」規定，納入權利變換計畫參與分配並依規定辦理登記。

2.出資者：

弘千建設股份有限公司、中鹿開發股份有限公司

出資者：弘千建設股份有限公司

統一編號：89637617

負責人：葉啟昭

聯絡電話：(02)2558-1561

聯絡傳真：(02)2558-1563

公司地址：臺北市大同區南京西路374號2樓

出資者：中鹿開發股份有限公司

統一編號：53127013

負責人：小野寺俊博

聯絡電話：(02)2522-9005

公司地址：臺北市中山區中山北路二段65巷9號2樓

3.出資者出資權利義務及分回比例

弘千建設股份有限公司：百分之六十(60%)。

中鹿開發股份有限公司：百分之四十(40%)。

- 有關更新相關法令規定可參閱
臺北市都市更新處／法令園地之網頁資料
(<http://www.uro.taipei.gov.tw/>)。
- 本更新案資訊可連結合邑都市更新股份有限公司網站首頁之案件資訊
(<http://www.har.com.tw>)。