

擬訂臺北市中正區城中段二小段536-2地號等 16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：弘傑永續股份有限公司
建築設計：大元聯合建築師事務所

112年6月27日

都市更新條例第22條：

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：

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。

更新案實施者：皇翔建設股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

1.本更新單元位於臺北市政府於民國107年12月10日公告之「中正-1衡陽路歷史建築物附近更新地區」範圍內

2.辦理都市更新事業計畫

- 112年6月12日至6月14日報紙刊登
- 112年6月15日張貼公告於中正區建國里公佈欄
- 112年6月15日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 111年6月27日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：弘傑永續股份有限公司（規劃單位）

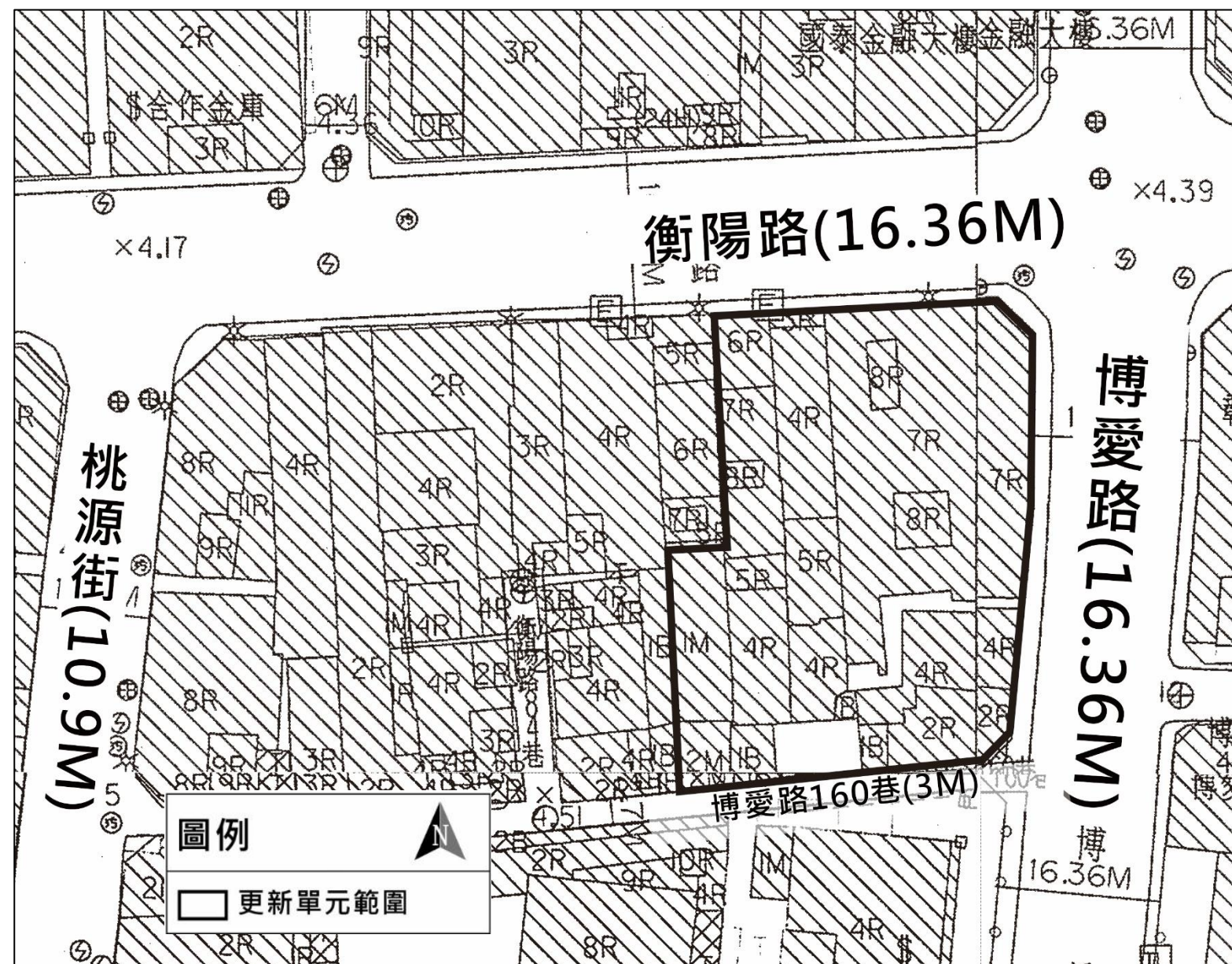
4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：連琳育 估價師

當地居民代表：臺北市中正區建國里里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

- 本案位於中正區衡陽路、博愛路、博愛路160巷及桃源街所圍街廓內之東側，為一非完整街廓，共16筆土地，總面積為1,512.00 m² (457.38坪)。
- 土地部分
 - 私有所有權人21名，面積為1,509.00 m²。
 - 公有所有權人1名，為臺北市（管理者：臺北市政府財政局），面積3.00 m²。
- 建物部分
 - 所有權人共22名，面積為6,934.57 m²，皆為私有建物。



| 使用分區 | 地號 | 土地面積(m ²) | 建蔽率(%) | 容積率(%) | 基準容積(m ²) |
|--------|---|-----------------------|--------|--------|-----------------------|
| 第四種商業區 | 536-2、537、538、539、540、541、542、543、544、545、546、547、548、549、552、553 | 1,512.00 | 75% | 800% | 12,096.00 |
| 合計 | 16筆土地 | 1,512.00 | — | — | 12,096.00 |

| 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) | 1,512.00 | 22 | 6,934.57 | 22 |
| 公有(a) | 3.00 | 1 | - | - |
| 私有 (b = A-a) | 1,509.00 | 21 | 6,934.57 | 22 |
| 同意比率(%) | 同意比率 > 75% | 同意比率 > 75% | 同意比率 > 75% | 同意比率 > 75% |

※本案同意比率依都市更新條例第37條規定計算，私有土地與私有合法建築物所有權人數及面積之同意比率應達四分之三同意，日後實際同意比率依報核為主。

細部計畫

- 本更新單元位於111年6月20日府都規字第11130026221號「臺北市中正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」有關第四種商業區規定辦理。

計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，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。

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採重建方式處理，並以「**權利變換**」之方式實施都市更新事業。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**皇翔建設股份有限公司**具名辦理。
- 土地所有權人**按其更新前權利價值比例共同負擔**，並以**權利變換後應分配之土地及建物折價抵付共同負擔費用**。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及111年02月24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 | | 獎勵面積(m ²) | 獎勵比例(%) |
|-------------------|---------------------------|-----------------------|---------|
| 中央 | 危老建築 | 885.06 | 7.32 |
| | 綠建築，申請銀級 | 725.76 | 6.00 |
| | 耐震設計，申請取得標章 | 1,209.60 | 10.00 |
| | 時程獎勵 | 1,209.60 | 10.00 |
| | 小計 | 4,030.02 | 33.32 |
| 地方 (上限 20%) | 雨水流出抑制系統 | 120.96 | 1.00 |
| | 留設人行步道或騎樓 | 251.36 | 2.08 |
| | 建築設計須符合審議原則 | 362.88 | 3.00 |
| | 合法建築物屋齡達30年以上且樓層數為四層樓或五層樓 | 38.54 | 0.32 |
| | 小計 | 773.74 | 6.40 |
| 都市更新容積獎勵合計 | | 4,803.76 | 39.72 |

本案所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。

地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

合法建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

| 總項目 | 項目 | 費用 | 備註 |
|----------------|---------------|--------------------|--|
| 工程費用 | 重建費用 | 約23億5,875萬元 | 本案構造為鋼骨造，營建費用以第二級提列，包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等 |
| | 小計 | 約23億5,875萬元 | |
| 權利變換費用 | 建築師規劃設計費 | 約4,707萬元 | 依建築師酬金標準計算 |
| | 都市更新規劃費 | 約794萬元 | 本案依委託服務合約金額提列 |
| | 不動產估價費 | 約399萬元 | 依提列標準計算 |
| | 土地改良物拆遷補償及安置費 | 約2億2,301萬元 | 依估價師提供建物殘餘價值並依審議原則不扣除拆除費用提列、拆遷安置費 |
| | 地籍整理費 | 246萬元 | 以每戶20,000元/戶提列 |
| | 小計 | 約2億8,447萬元 | |
| 貸款利息 | | 約1億7,295萬元 | |
| 稅捐 | | 約1億0,044萬元 | 包含印花稅及營業稅 |
| 管理費用 | | 約7億8,949萬元 | 包含信託、人事行政(5%)、銷售(6%)、風險(16%) |
| 更新事業總成本 | | 約37億0,610萬元 | |

註：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。

| 項目 | 數量 | 單位 | 單價 (元/坪及元/個) | 總銷金額(元) A |
|---------------|----------|----|--------------|------------|
| 店面 | 228.92 | 坪 | 2,600,000元 | 約5億9,519萬 |
| 一般事務所 | 3,681.48 | 坪 | 1,000,000元 | 約36億8,148萬 |
| 住宅 | 3,035.38 | 坪 | 1,100,000元 | 約33億3,892萬 |
| 汽車位 | 109 | 輛 | 3,600,000元 | 約3億9,240萬 |
| 銷售總收入金額小計 (A) | | | | 約80億0,799萬 |

註：本案汽車總數共111輛，其中3輛為行動不便車位應計入大公不計價。

| 項目 | | 金額(元) |
|--------|----------|-------------|
| 土地所有權人 | 共同負擔 | 約37億0,610萬元 |
| | 更新後可分配價值 | 約43億0,189萬元 |
| | 共同負擔比例 | 46.28% |

註：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

本案未來將會辦理資金信託，其風險控管方式說明如下：

| 項目 | 信託契約/後續補充承諾內容 |
|---------|---|
| 資金來源及控管 | <p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案之價金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、設計、銷售、稅費等，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後十個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。 |

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(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二. 防水部分 (如浴廁、地下室連續壁體等) 保固 5 年。
- 三. 固定建材設備部分 (如門窗框、地磚等) 保固 2 年。
- 四. 以上 3 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀 (如門窗玻璃等) 則不在此限。

1. 受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則，原店面所有權人，得優先選配更新後原位次店面。
2. 受配人選擇之房屋及車位權值以原應分配價值90%至110%區間為原則，如受配人實選配價值與應選配價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。
3. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
4. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

| 項目 | 更新前 | 更新後 |
|------|-------------------------|--------------------------|
| 建築使用 | 老舊之建築，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。 |

* 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

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 | 113/9 |
| 2 | 權利變換計畫核定公告 | 1 | 114/12 |
| 3 | 申請拆除及建造執照 | 3 | 115/1-115/3 |
| 4 | 改良物殘餘價值補償 | 2 | 115/1-115/2 |
| 5 | 申請更新期間稅捐減免 | 1 | 115/4 |
| 6 | 土地補償金發放作業 | 2 | 115/2-115/3 |
| 7 | 地上物騰空拆除 | 3 | 115/3-115/5 |
| 8 | 工程施工 | 54 | 115/5-119/10 |
| 9 | 申請使用執照 | 3 | 119/10-119/12 |
| 10 | 送水送電 | 2 | 119/12-120/1 |
| 11 | 申請測量 | 2 | 120/2-120/3 |
| 12 | 釐正圖冊 | 1 | 120/4 |
| 13 | 接管 | 1 | 120/5 |
| 14 | 計算及找補差額價金 | 2 | 120/6-120/7 |
| 15 | 產權登記 | 3 | 120/7-120/9 |
| 16 | 申請更新後稅捐減免 | 1 | 120/10 |
| 17 | 更新成果備查 | 1 | 120/11 |

註：本進度表為預估，仍須視實際進度為準。

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。

實施者及相關單位聯絡窗口

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#273
- 聯絡人：戴昇益 先生
- 專案網站：

<https://www.hhe.com.tw/tw/casesCityInfo/22101117534234>

規劃單位：弘傑永續股份有限公司

- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：莊依臻 小姐

主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署 <http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

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 <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

大元聯合建築師事務所

博愛路 16.36M

衡陽路 16.36M

沿衡陽路指定留設騎樓3.64M
111年6月20日府都規字第11130026221號
公告發布實施

基地範圍

90M落物曲線

120M落物曲線

防火間隔

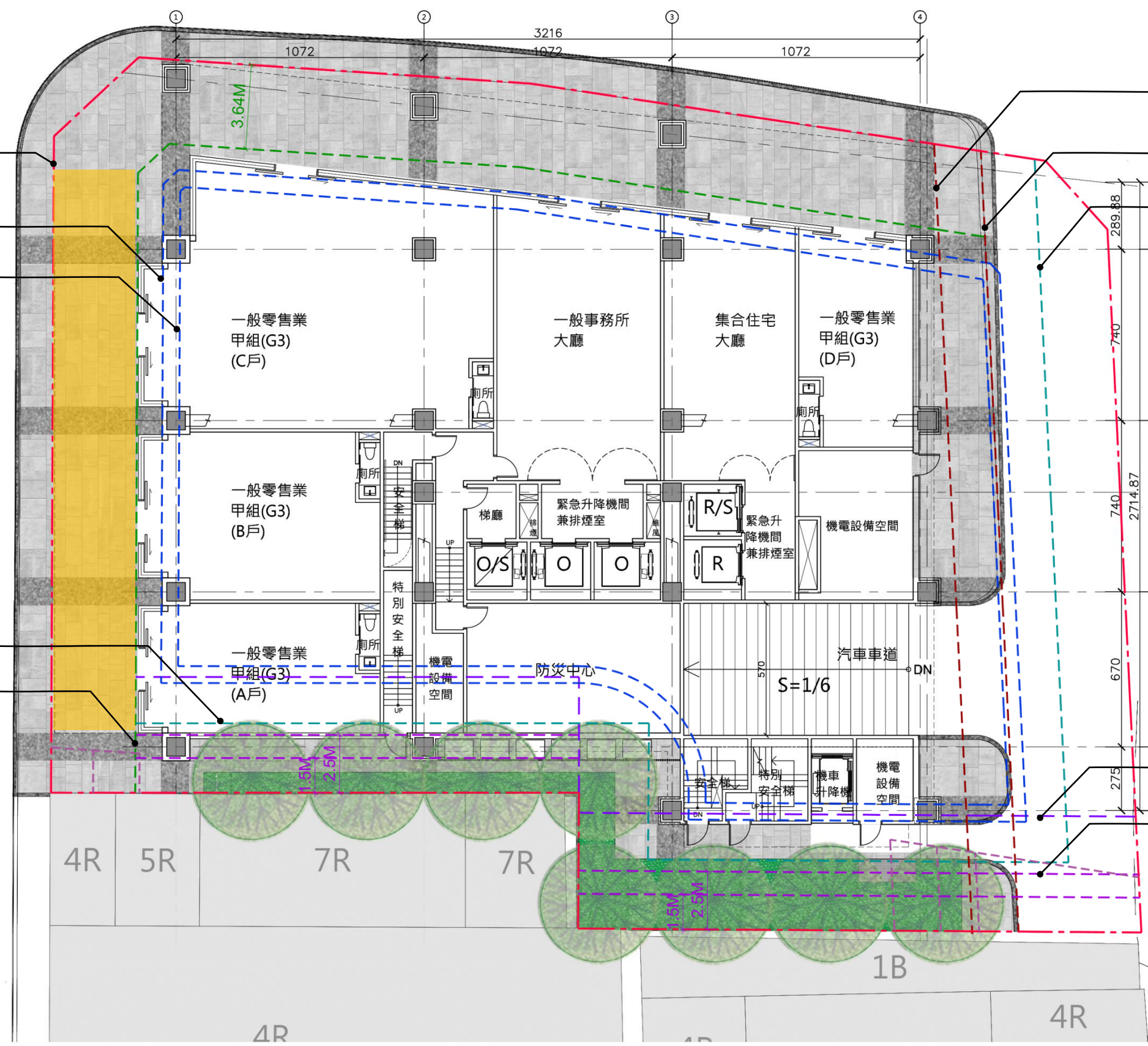
都更退縮2米無遮簷人行步道

都更補足8米計畫道路

防火間隔

5M後院

2.5M後院



●建築物高度檢討

依台北都市更新自治條例第18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。

●高層建築物

落物曲線檢討

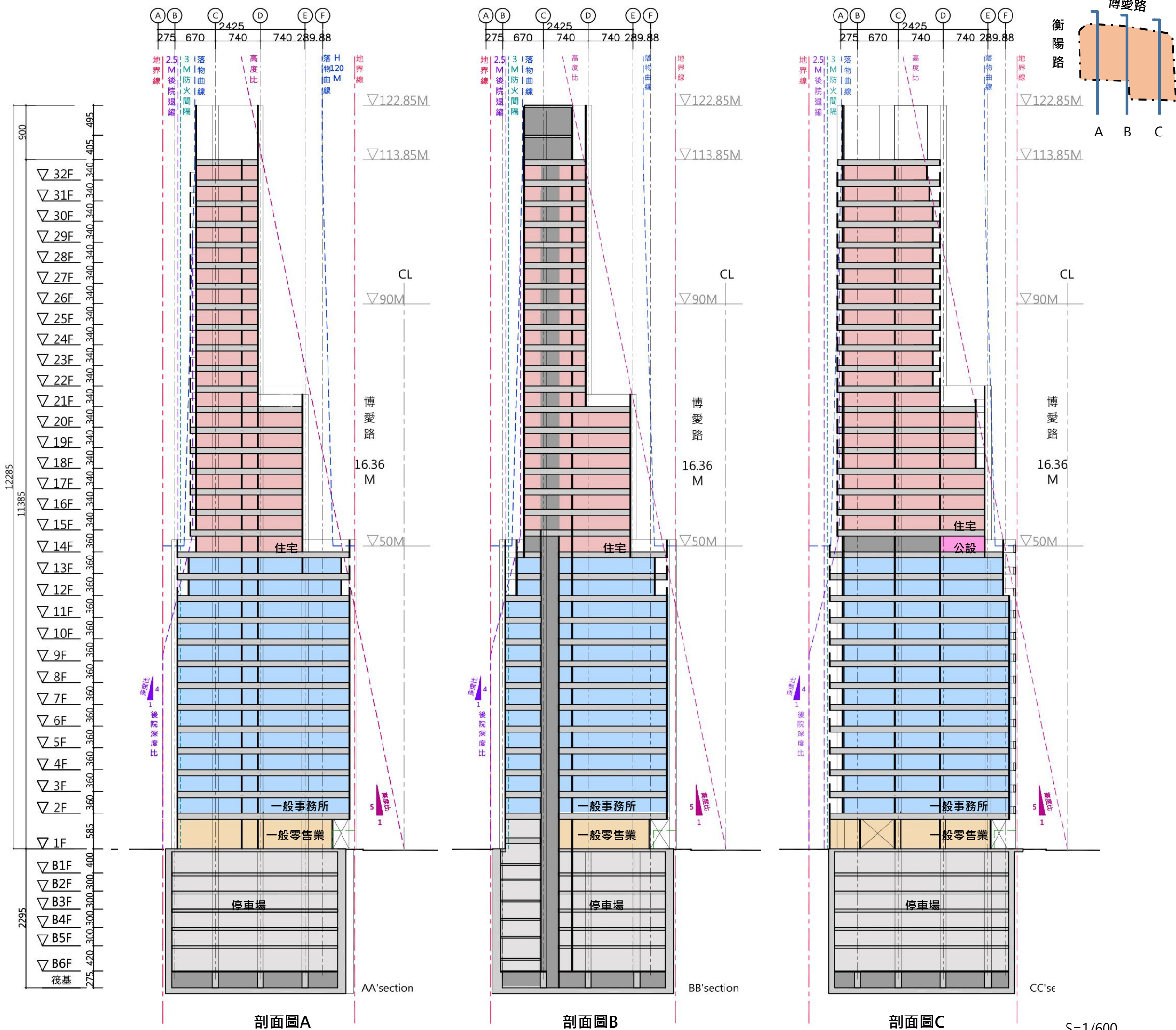
依建築技術規則第229條

1. 高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。
2. 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。

●後院深度比檢討

依台北市土地分區管理自治條例第27條

第四種商業區內建築物須設置後院，其深度不得小於二·五公尺，且最小淨深度不得小於一·五公尺。



剖面圖A

剖面圖B

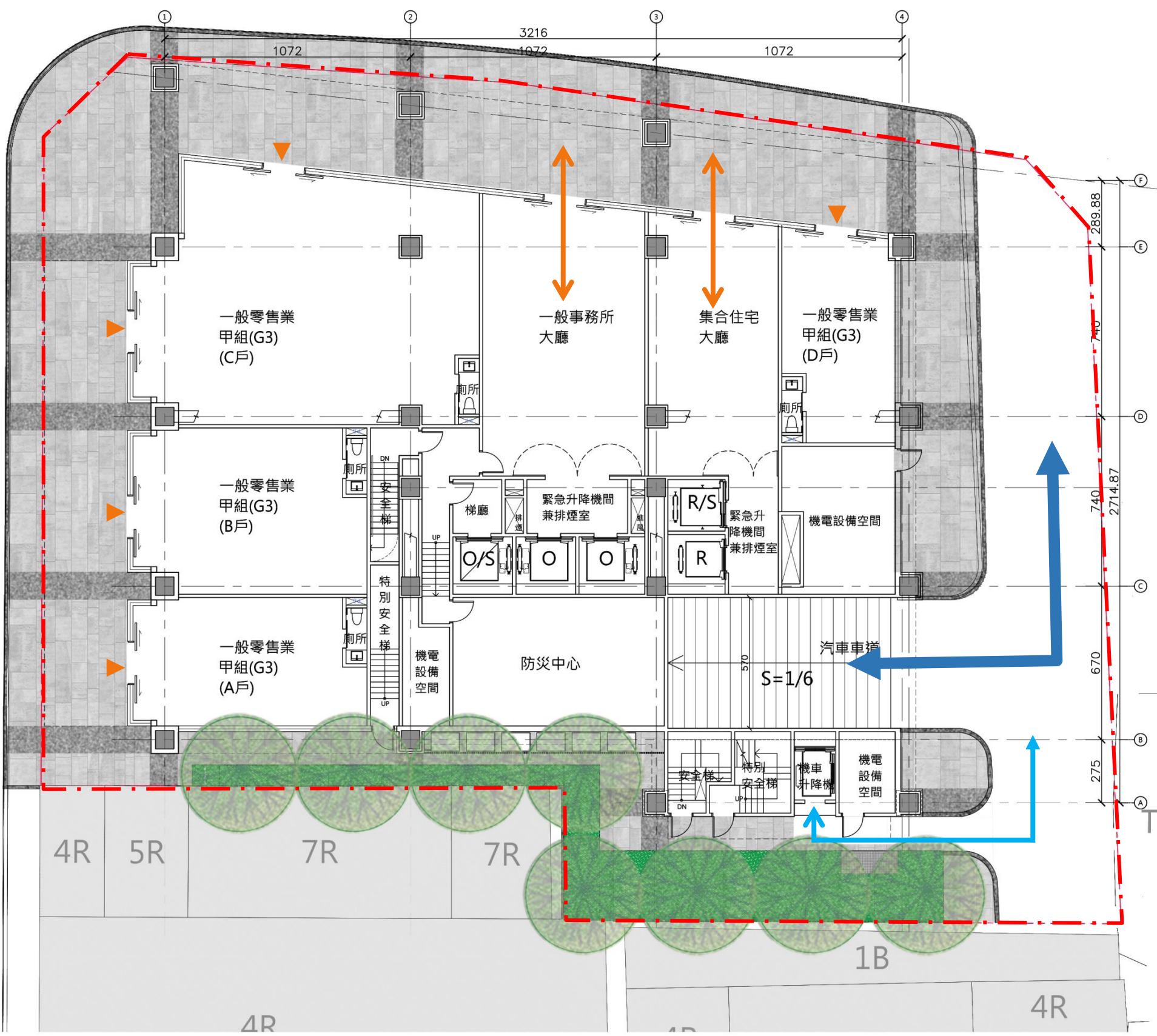
剖面圖C

S=1/600

動線系統

衡陽路
16.36M

博愛路 16.36M



- 人行動線
- 汽車動線
- 機車動線

N
S=1/200

一樓景觀配置

●景觀計畫

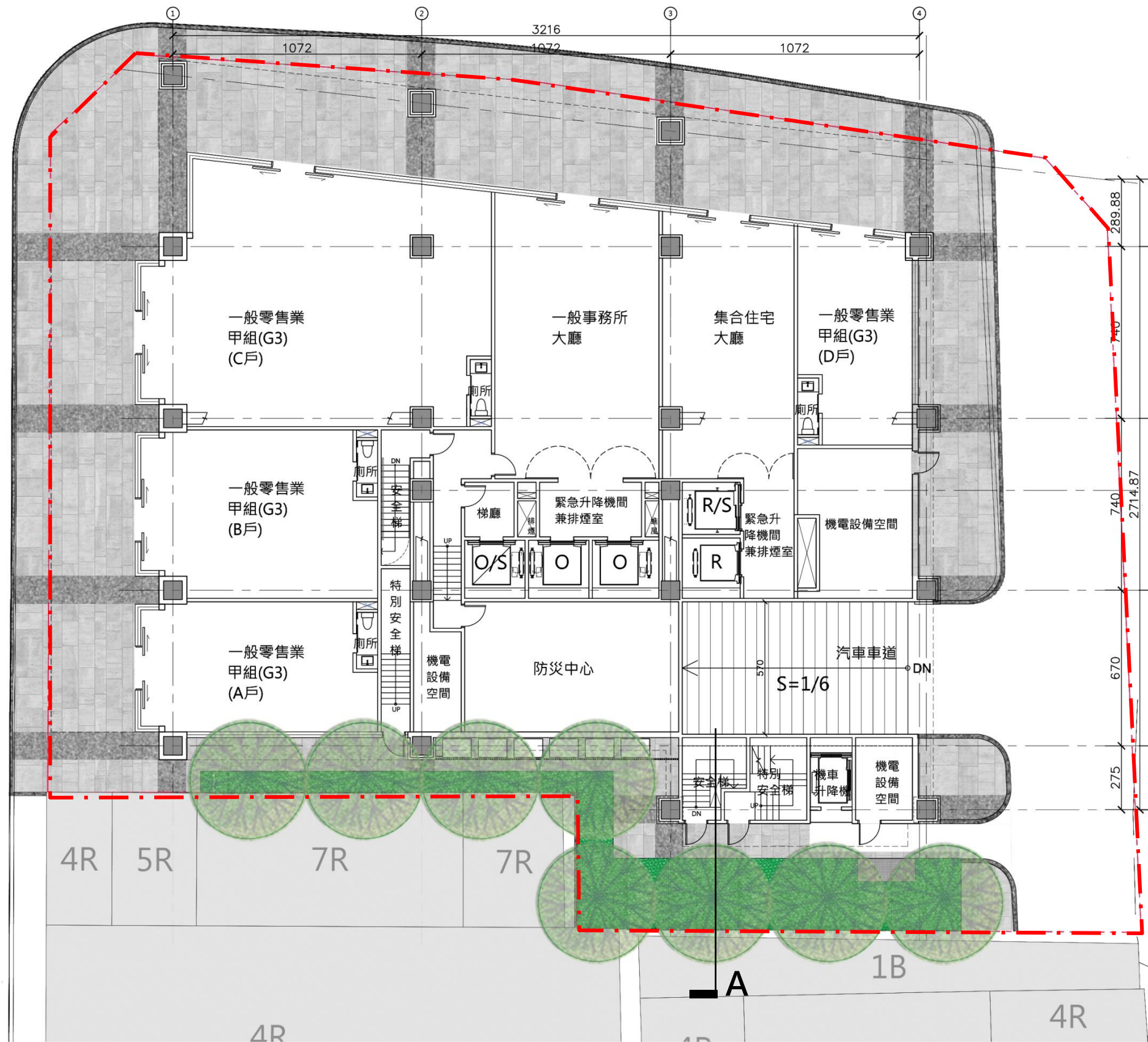
本案為創造開放空間的完整性，建築量體集中設置於基地中間位置。
藉由基地北側、東側留設騎樓人行道，創造帶狀式開放空間，以提昇人行空間的品質與舒適度，提空高間綠化品質。

●一層植栽計畫

於鄰房側配置喬木，軟化建築界面，並運用多元的植栽，隨著季節轉換、多層次造型，提供良好的緩衝空間。

衡陽路
16.36M

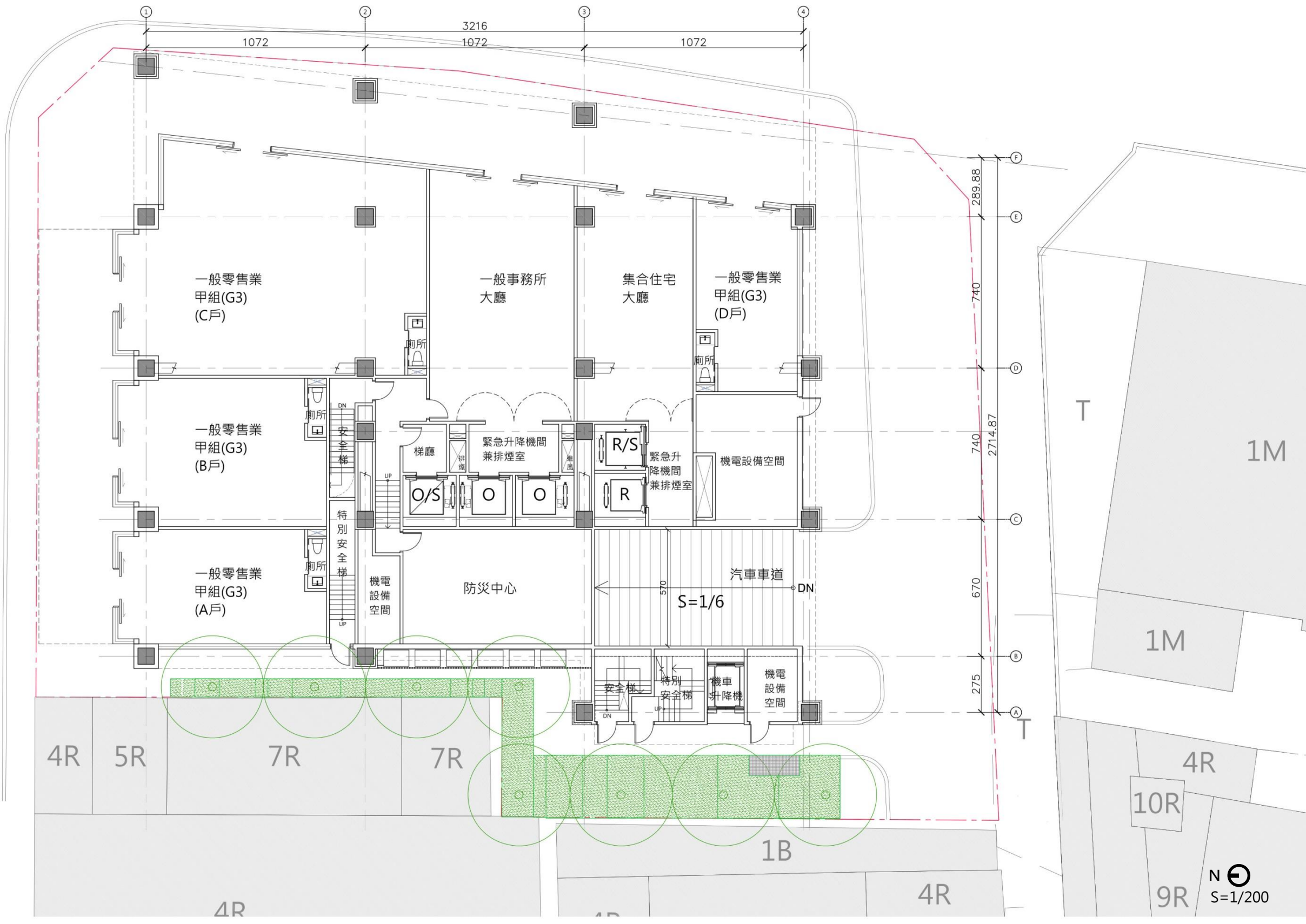
博愛路 16.36M



N
S=1/200

衡陽路
16.36M

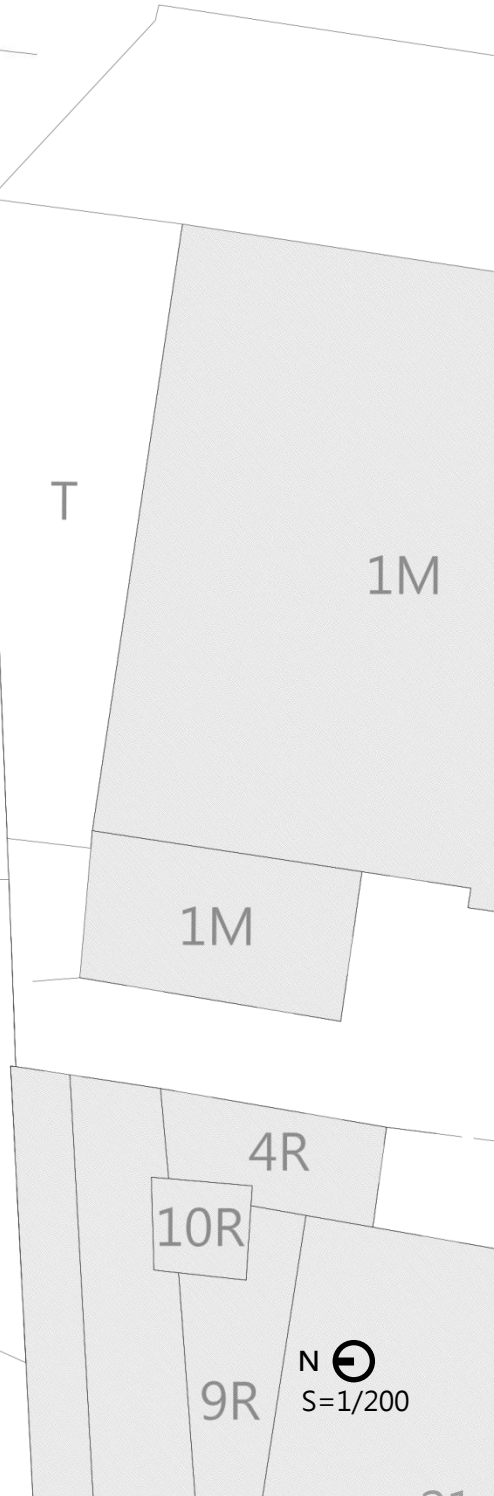
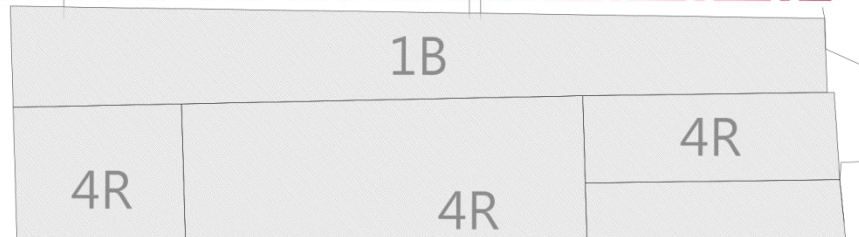
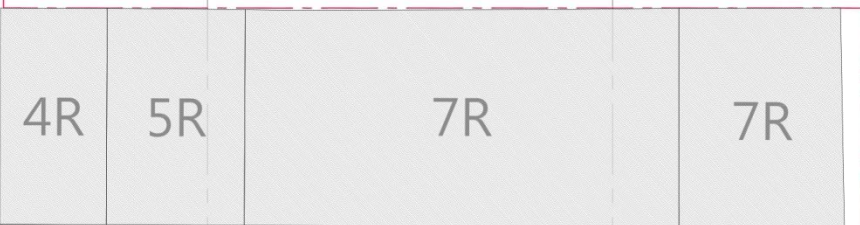
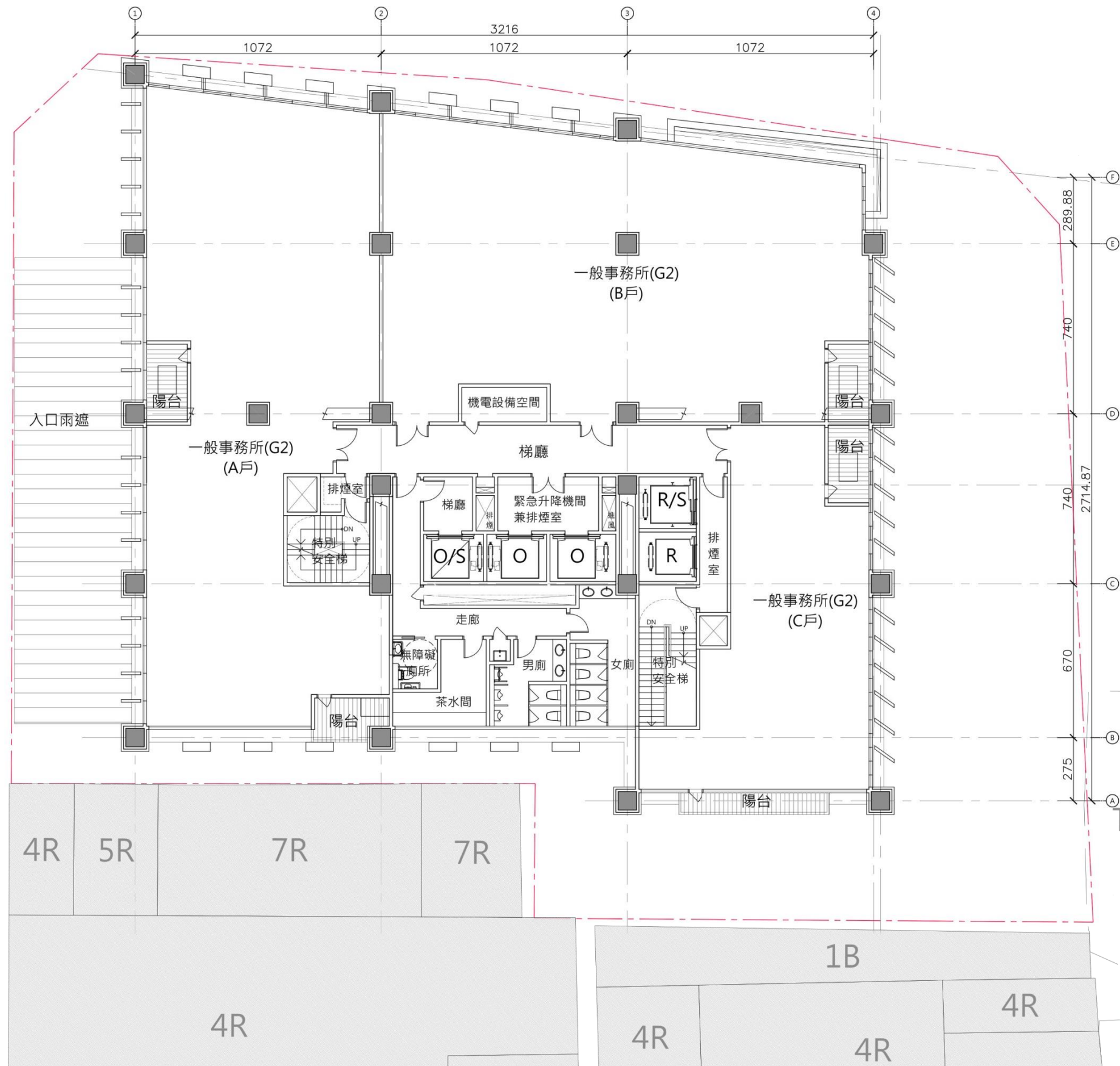
博愛路 16.36M



一層平面圖

博愛路 16.36M

衡陽路
16.36M

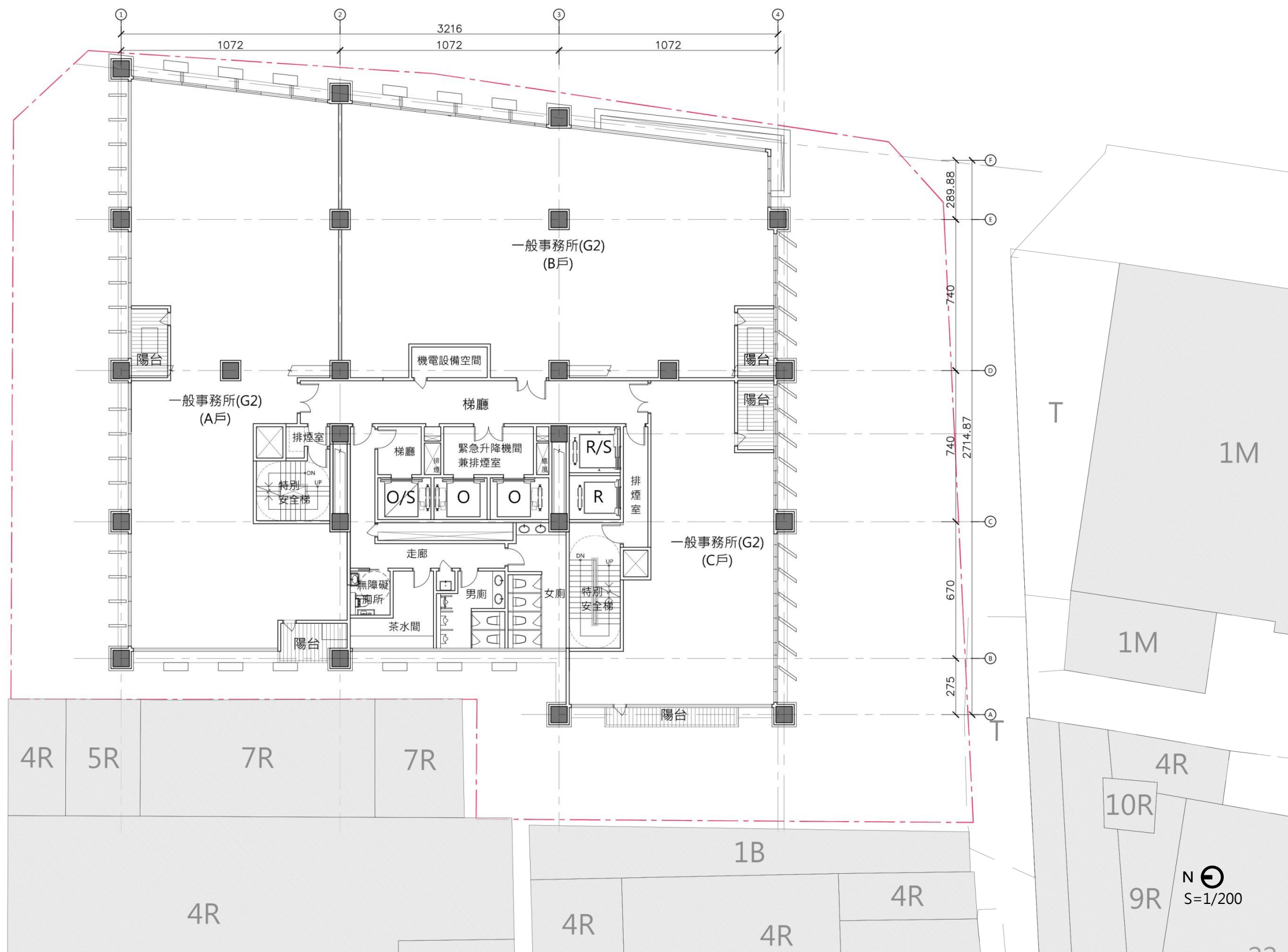


N
S=1/200

二至四七至八十一層平面圖

衡陽路
16.36M

博愛路 16.36M

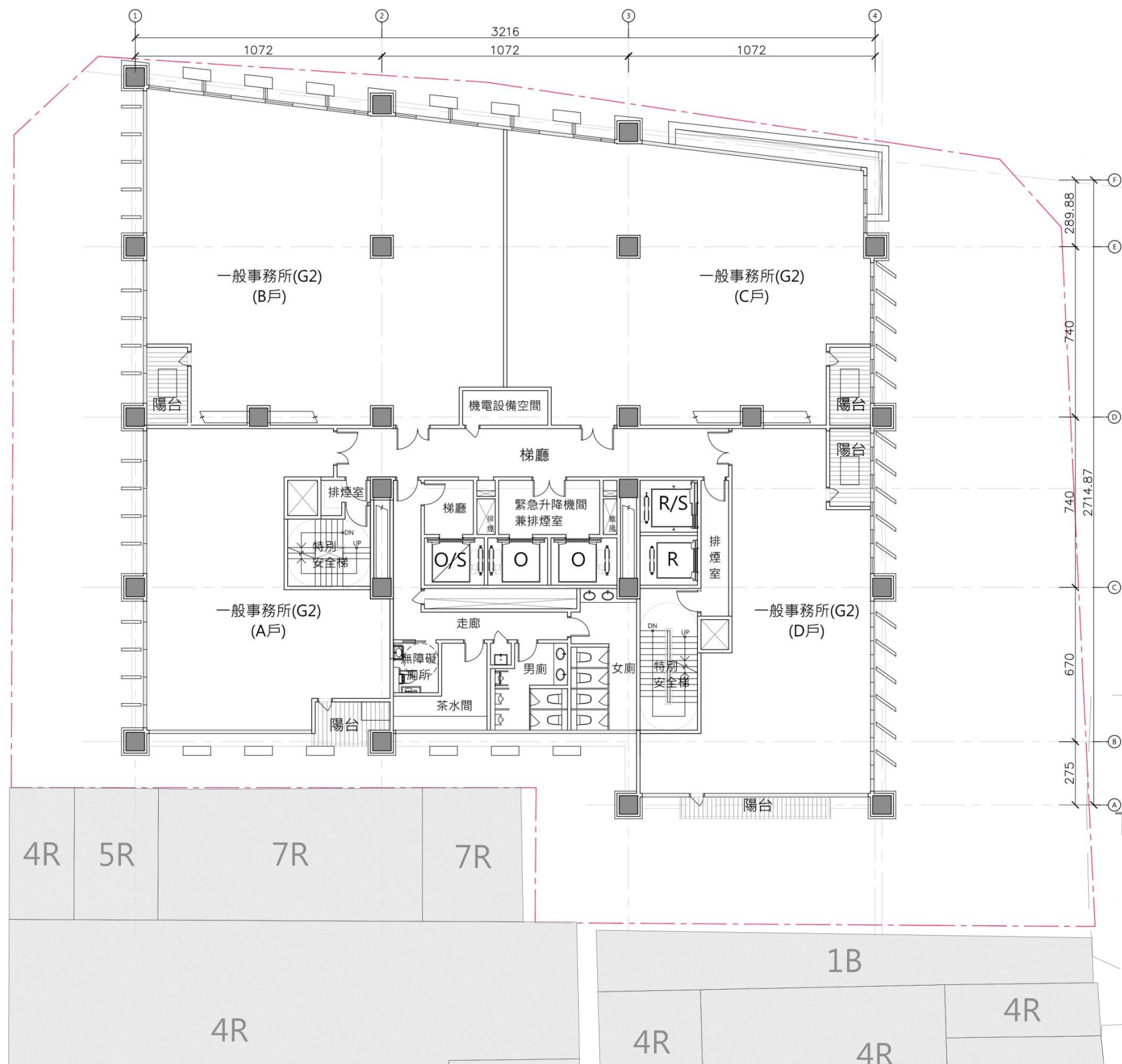


N
S=1/200

五至六 九至十層平面圖

衡陽路
16.36M

博愛路 16.36M

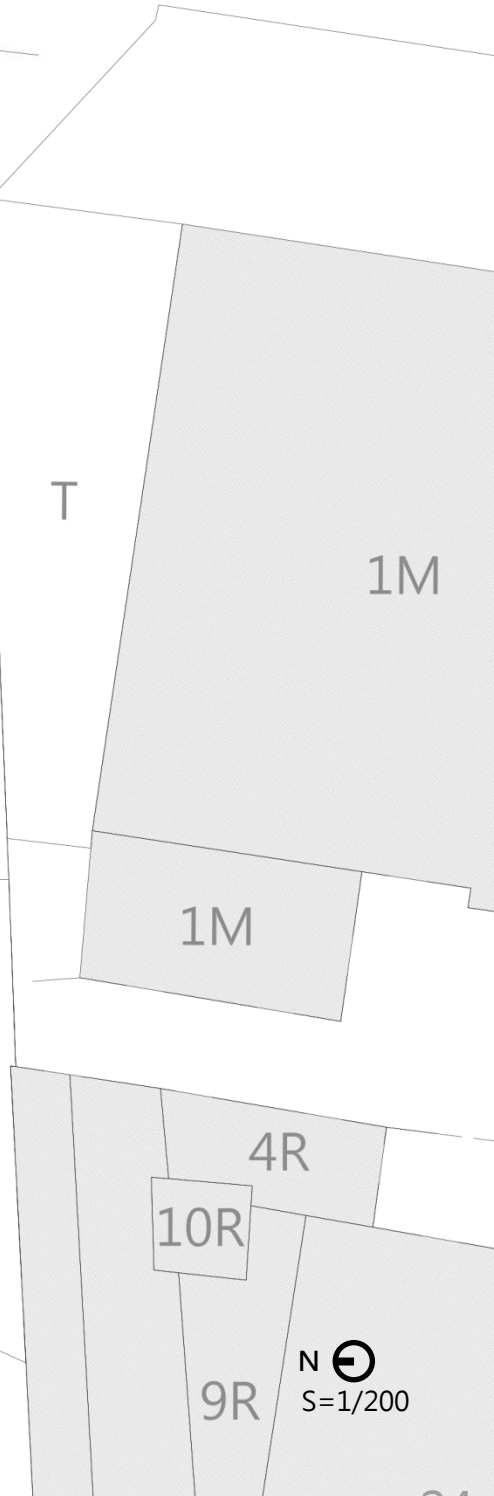
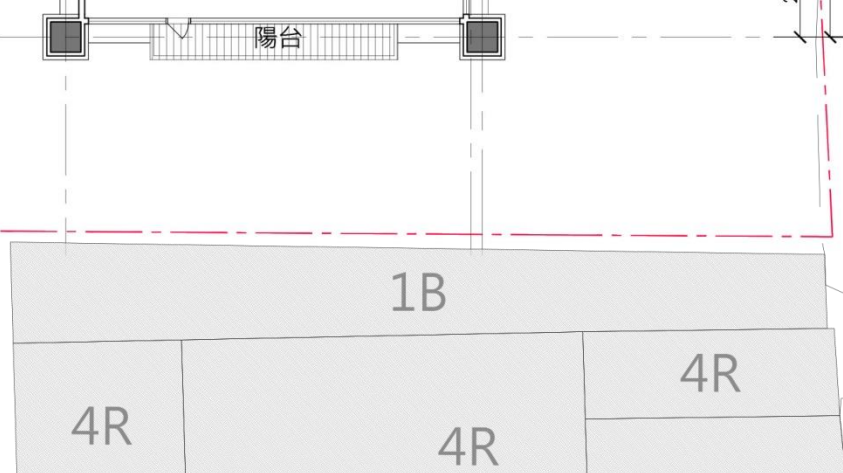
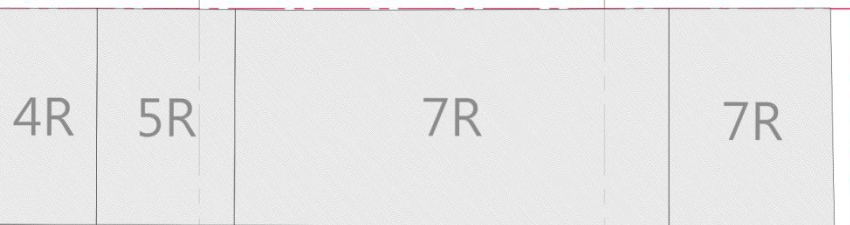
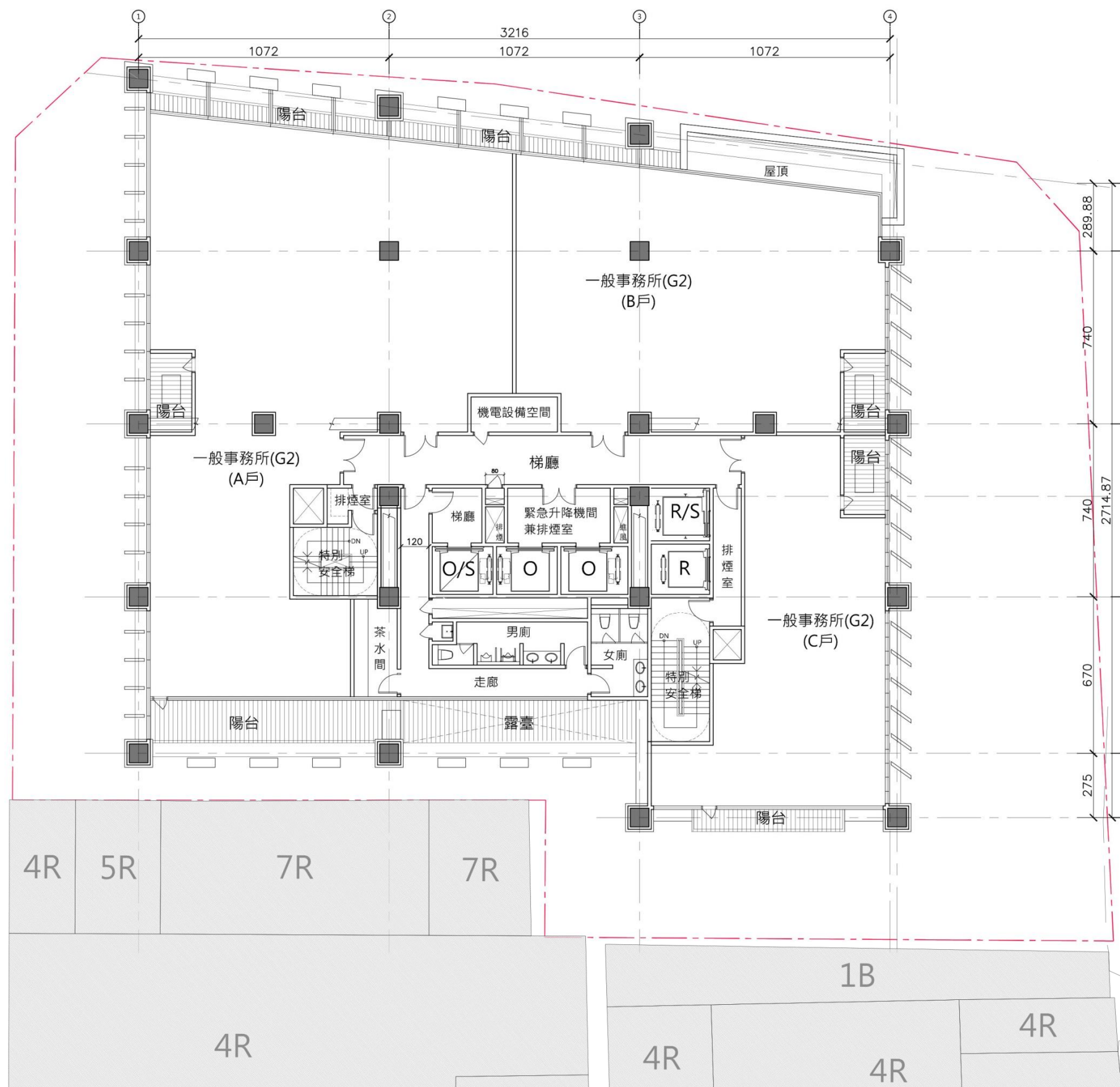


N
S=1/200

十一層平面圖

博愛路 16.36M

衡陽路
16.36M

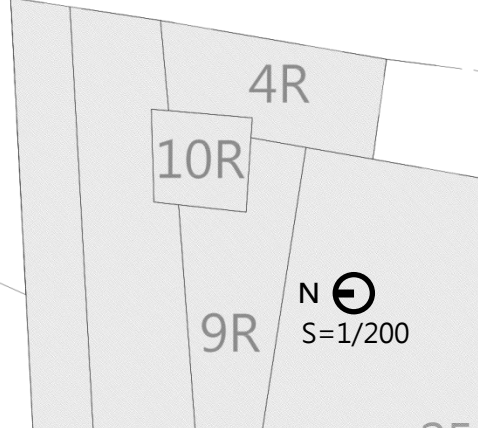
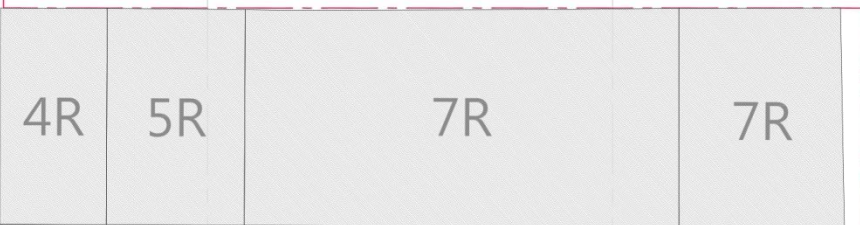
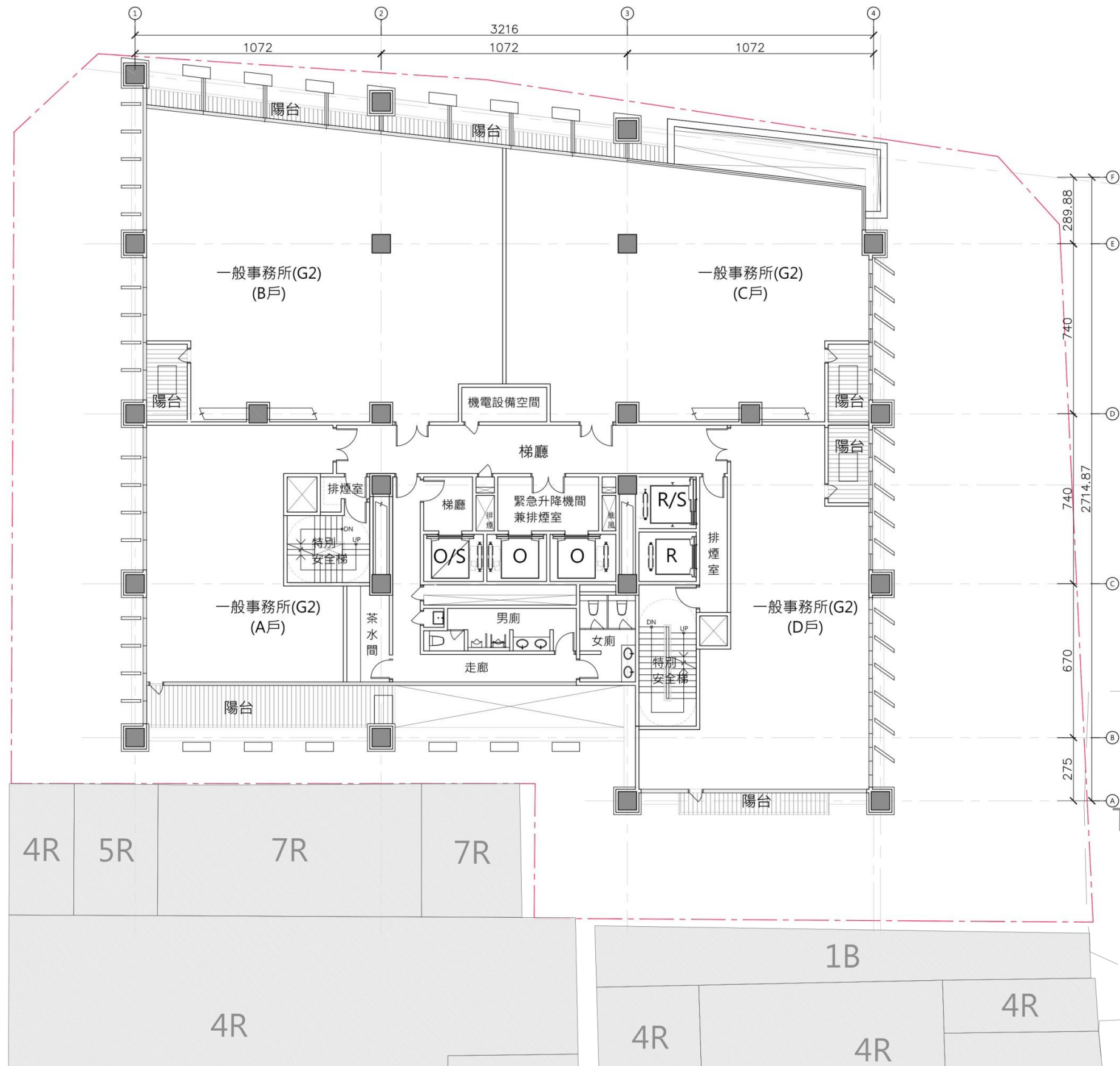


N
S=1/200

十二層平面圖

衡陽路
16.36M

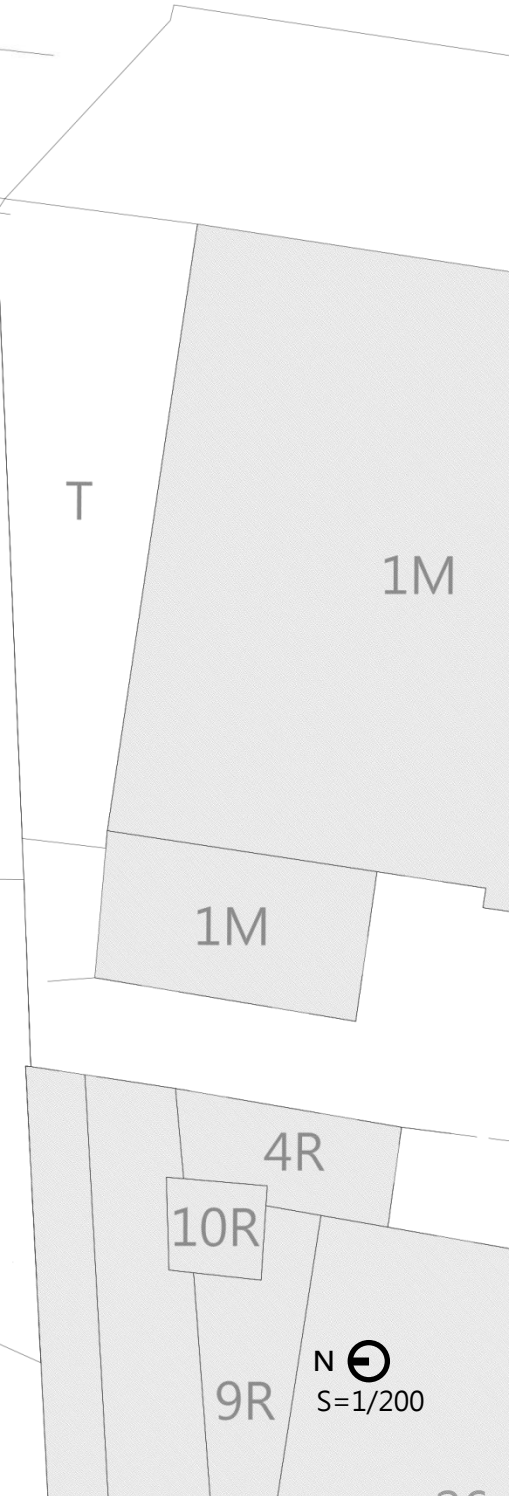
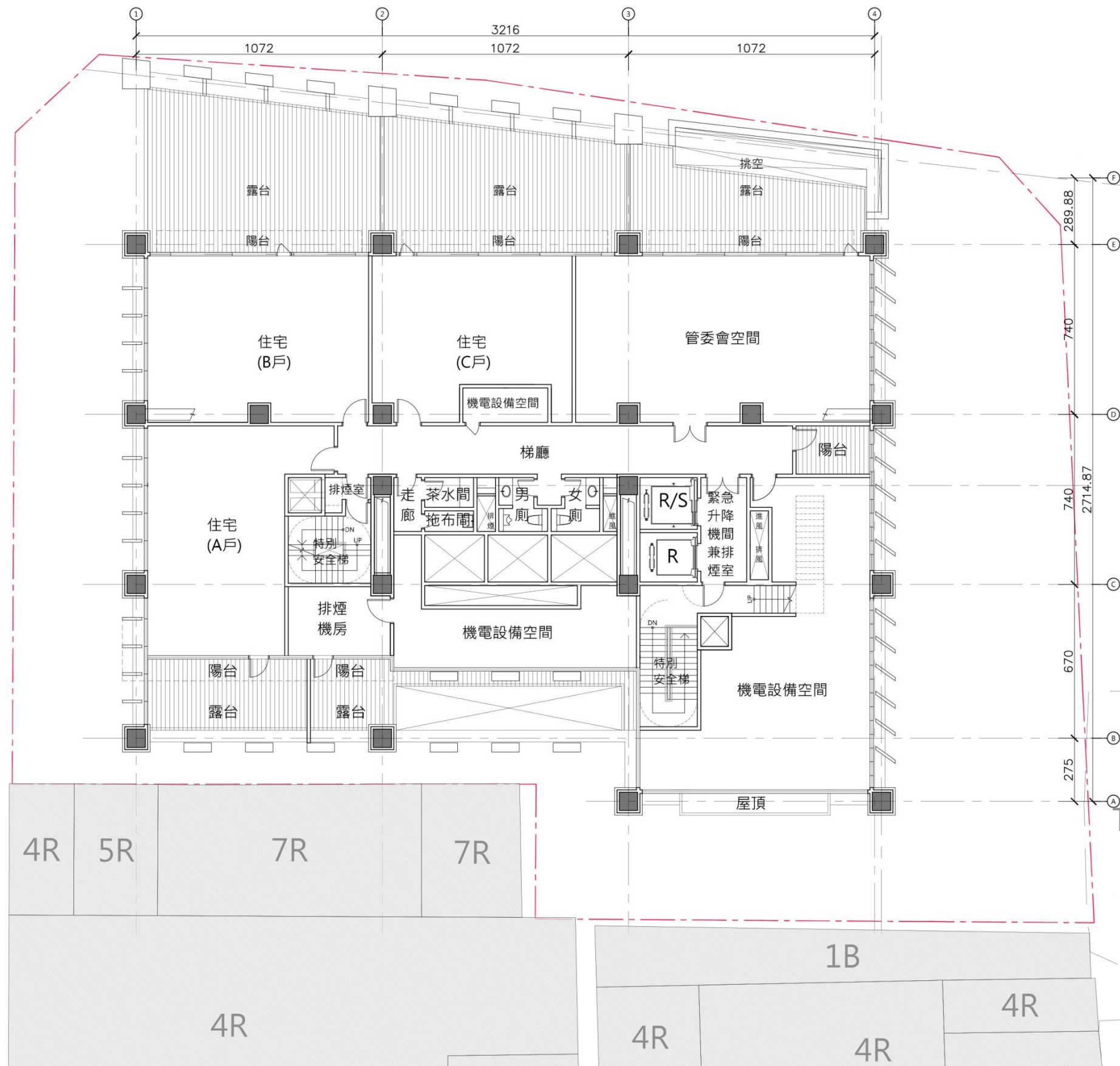
博愛路 16.36M



十四層平面圖

博愛路 16.36M

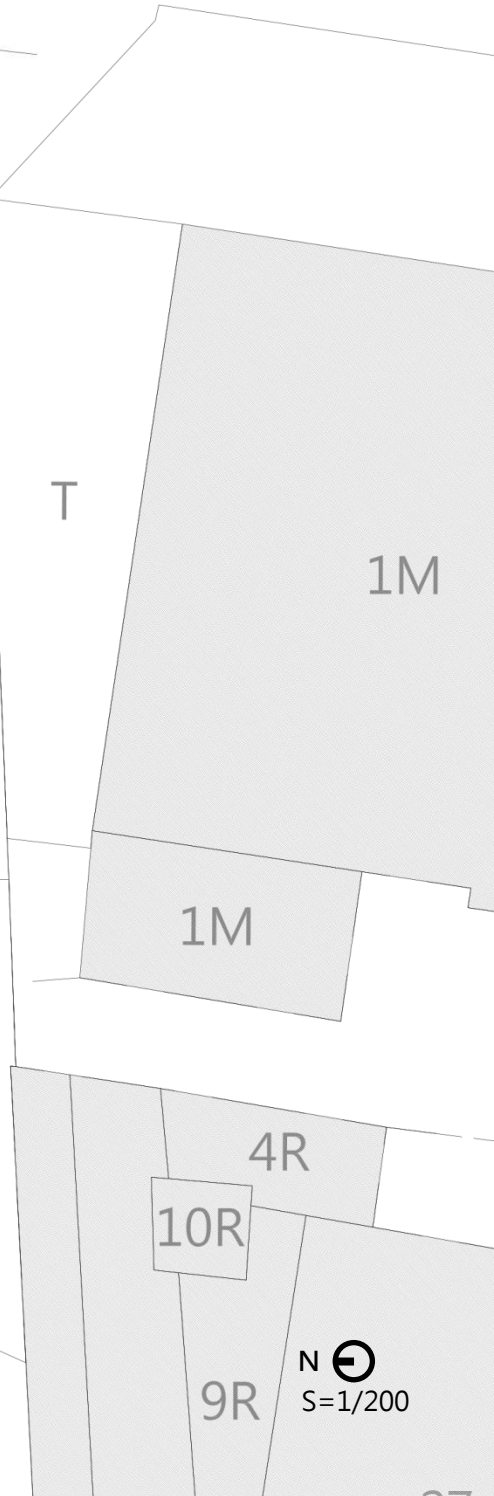
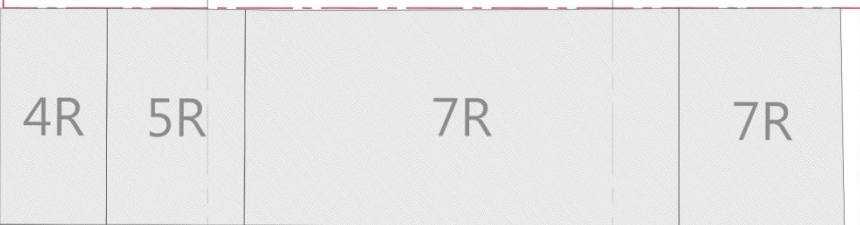
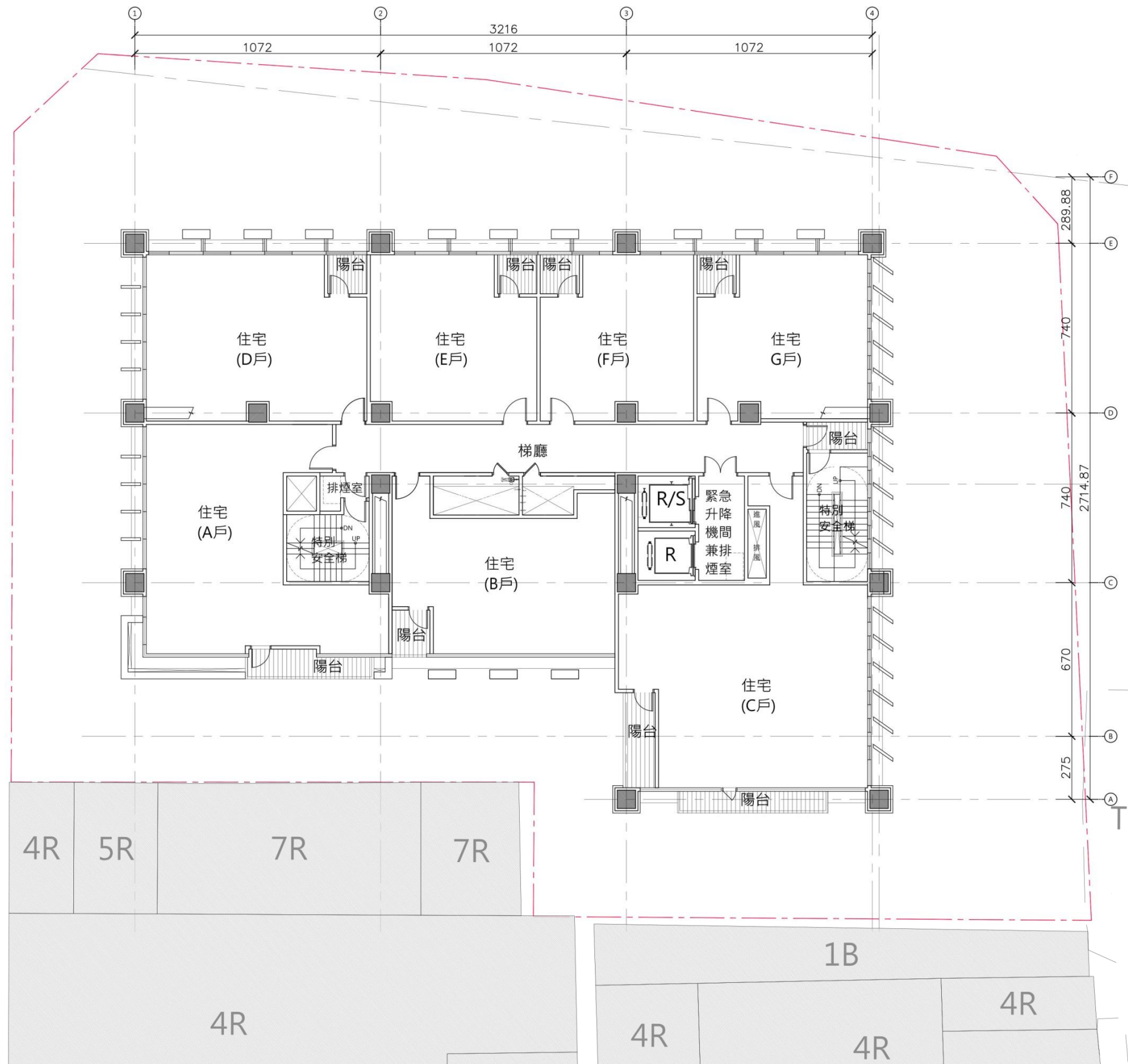
衡陽路
16.36M



十五至十七層平面圖

衡陽路
16.36M

博愛路 16.36M

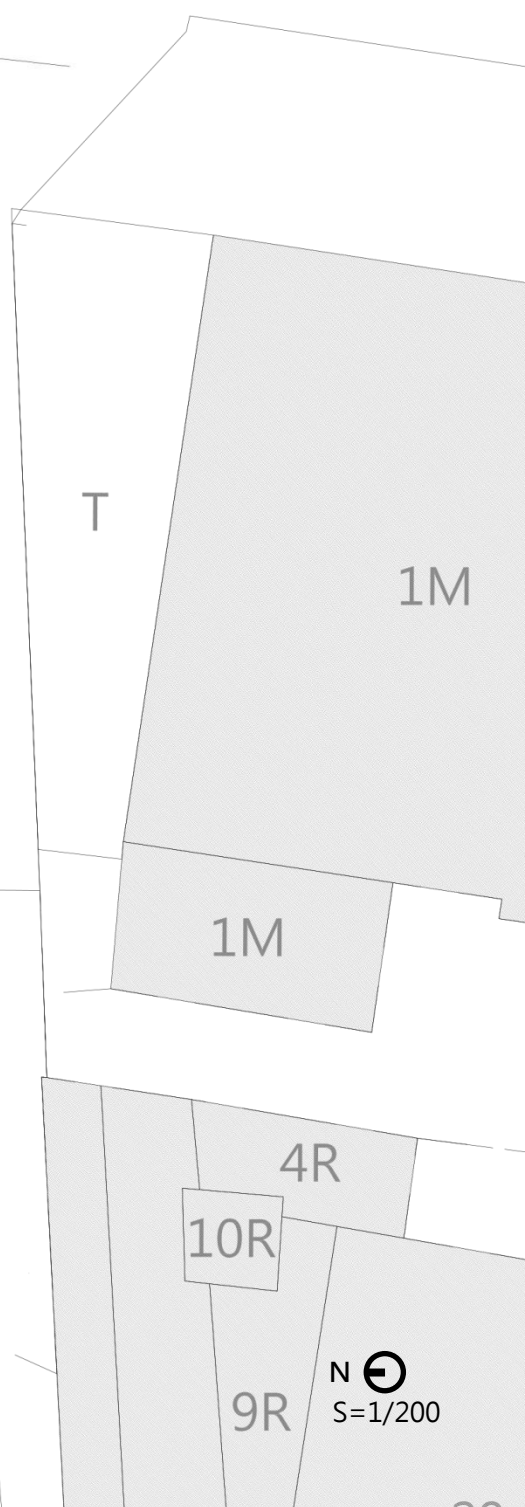
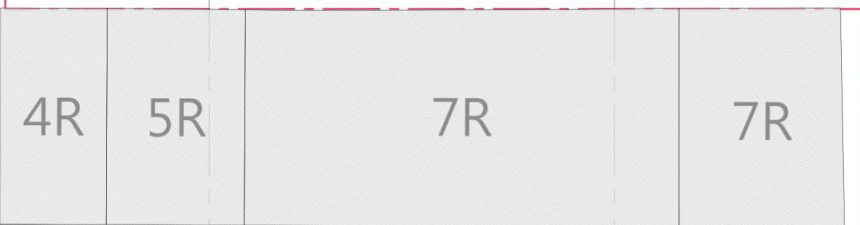
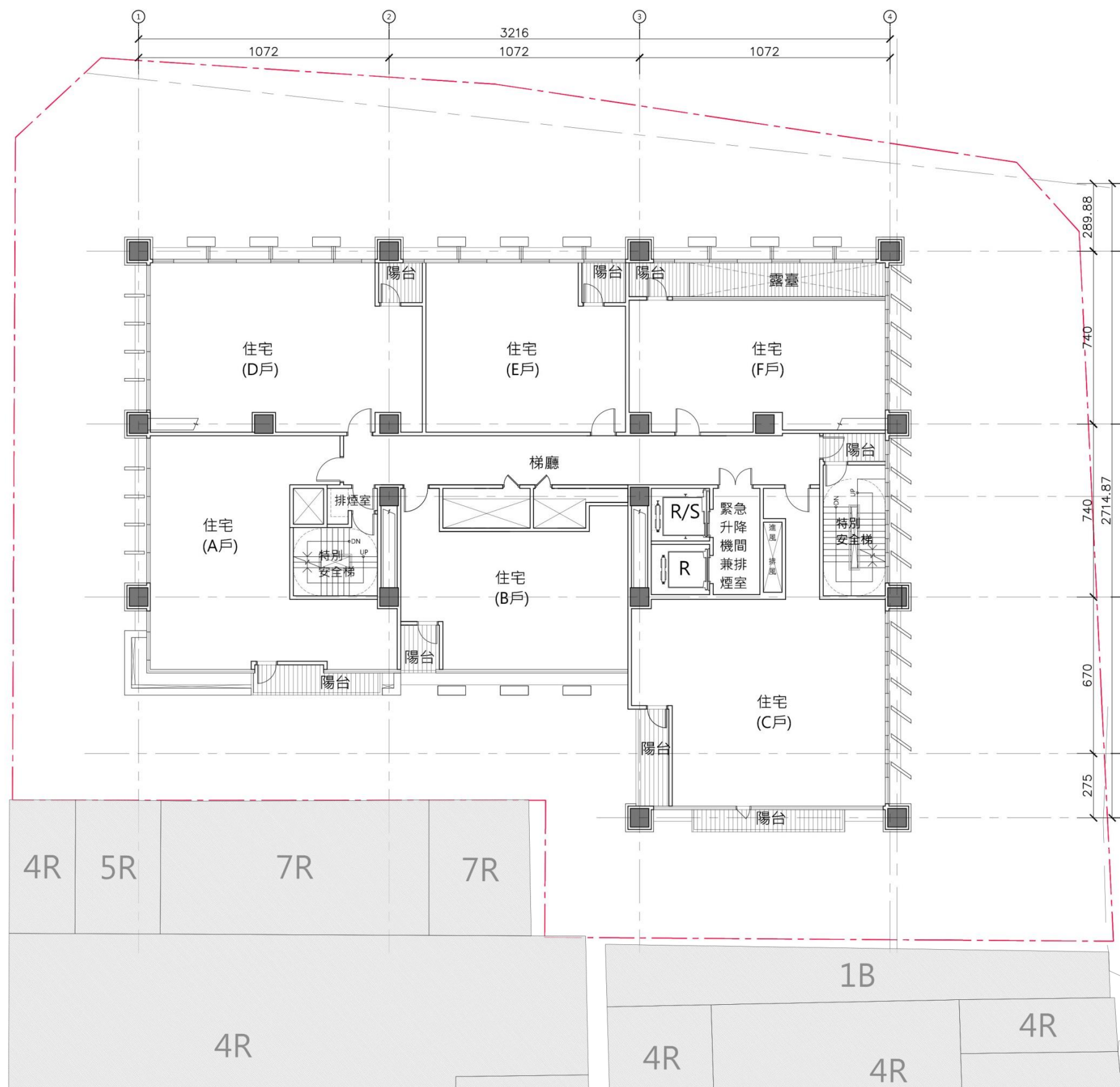


N
S=1/200

十八層平面圖

博愛路 16.36M

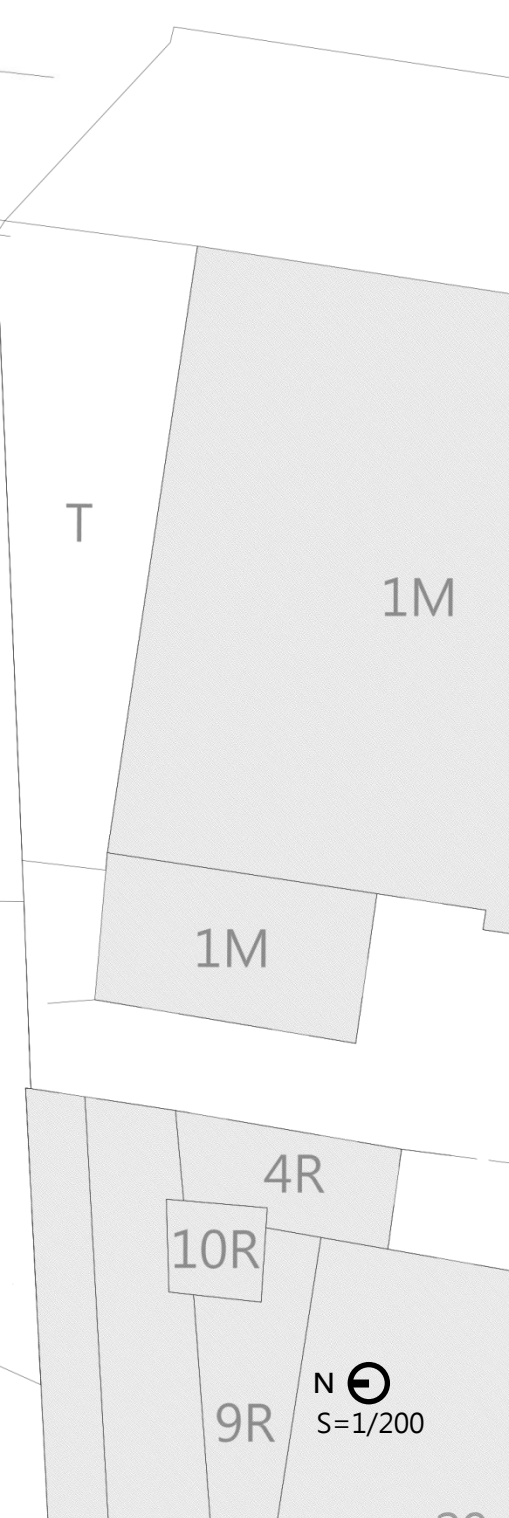
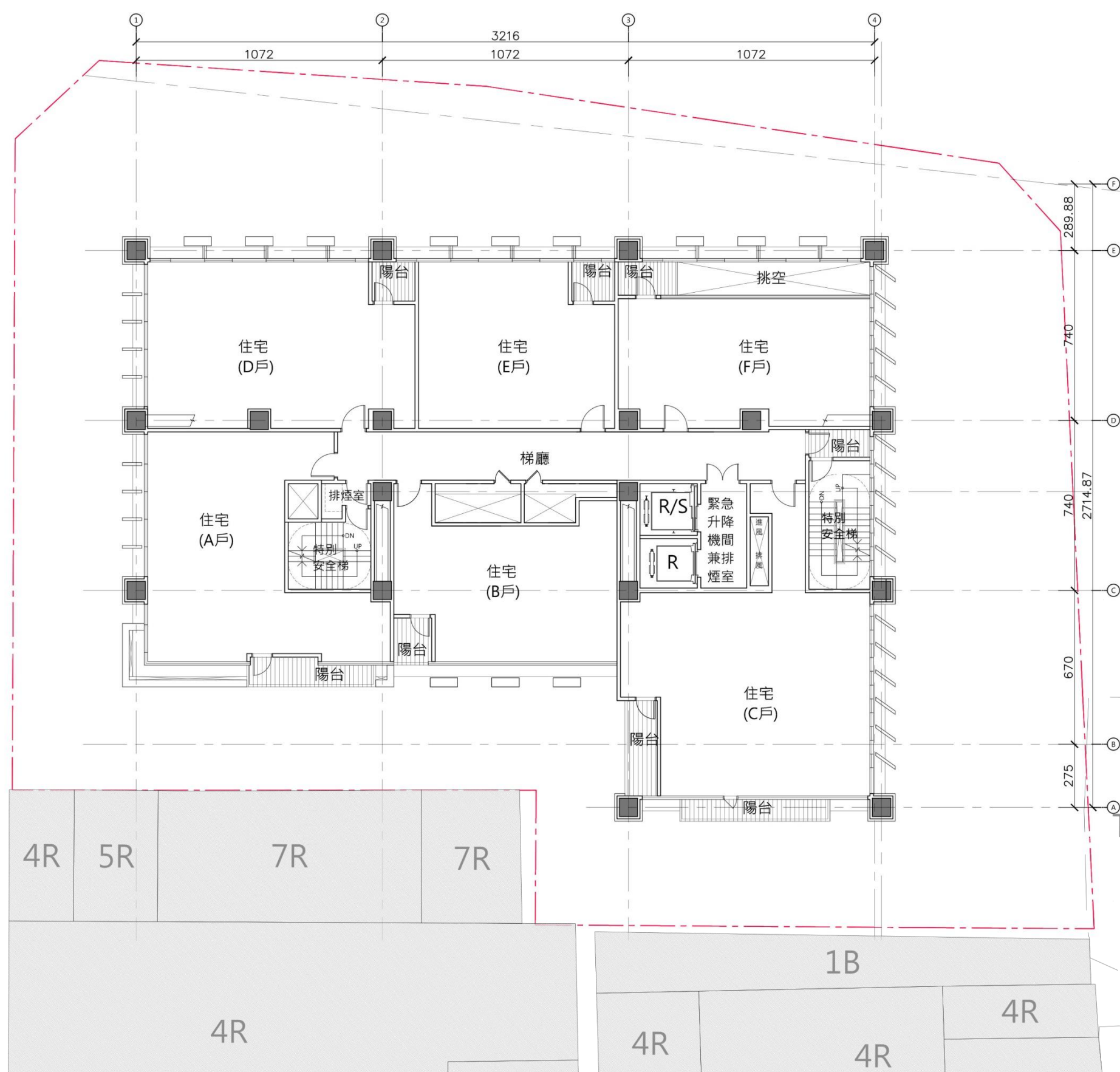
衡陽路
16.36M



十九至二十層平面圖

衡陽路
16.36M

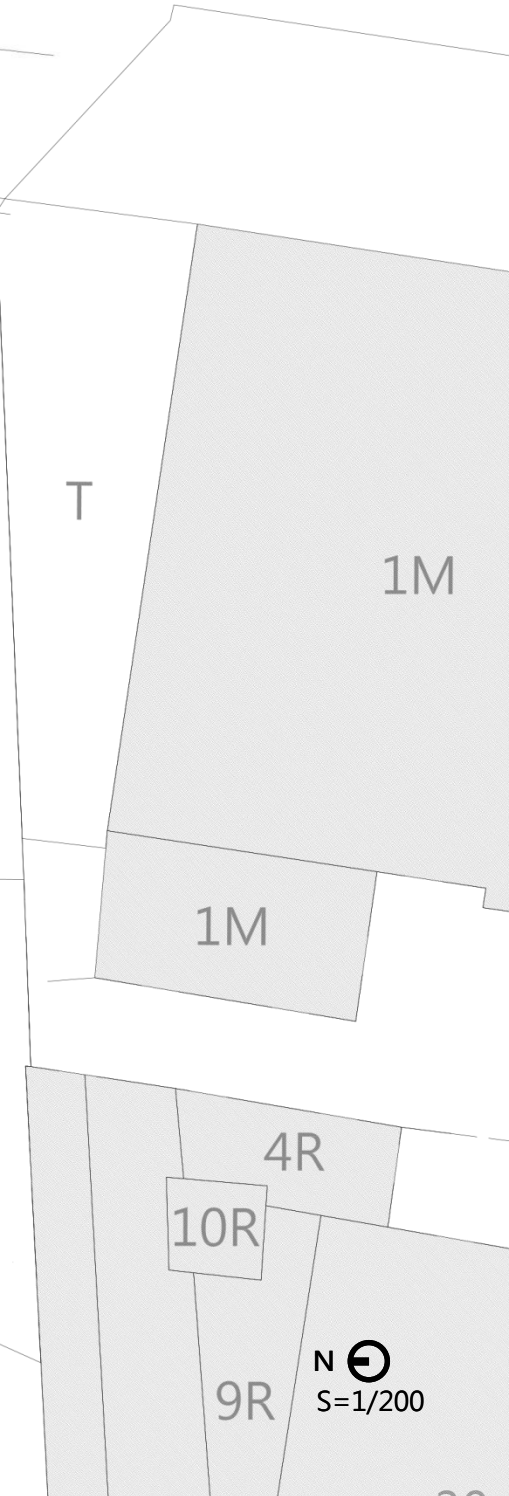
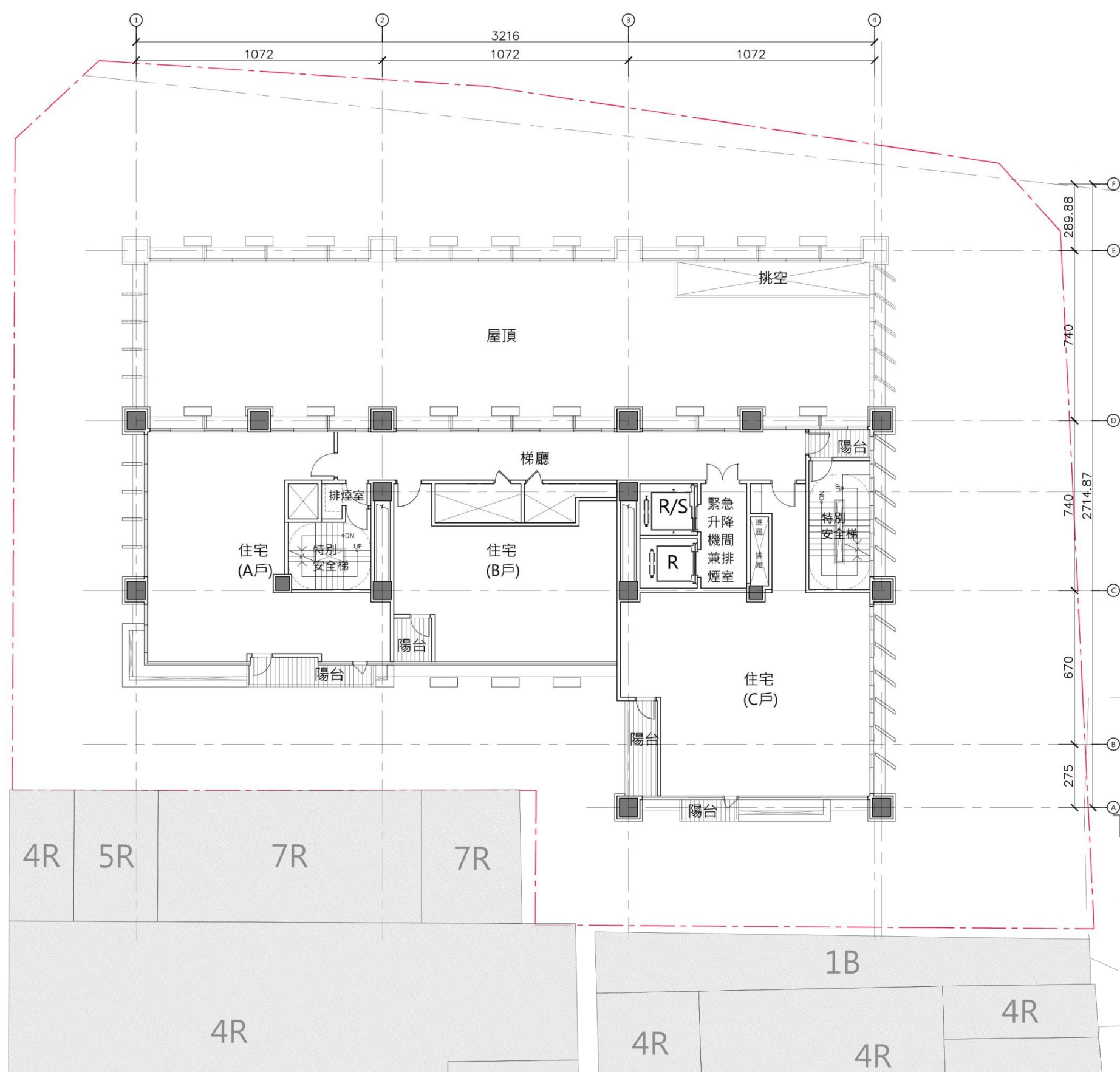
博愛路 16.36M



二十一層平面圖

衡陽路
16.36M

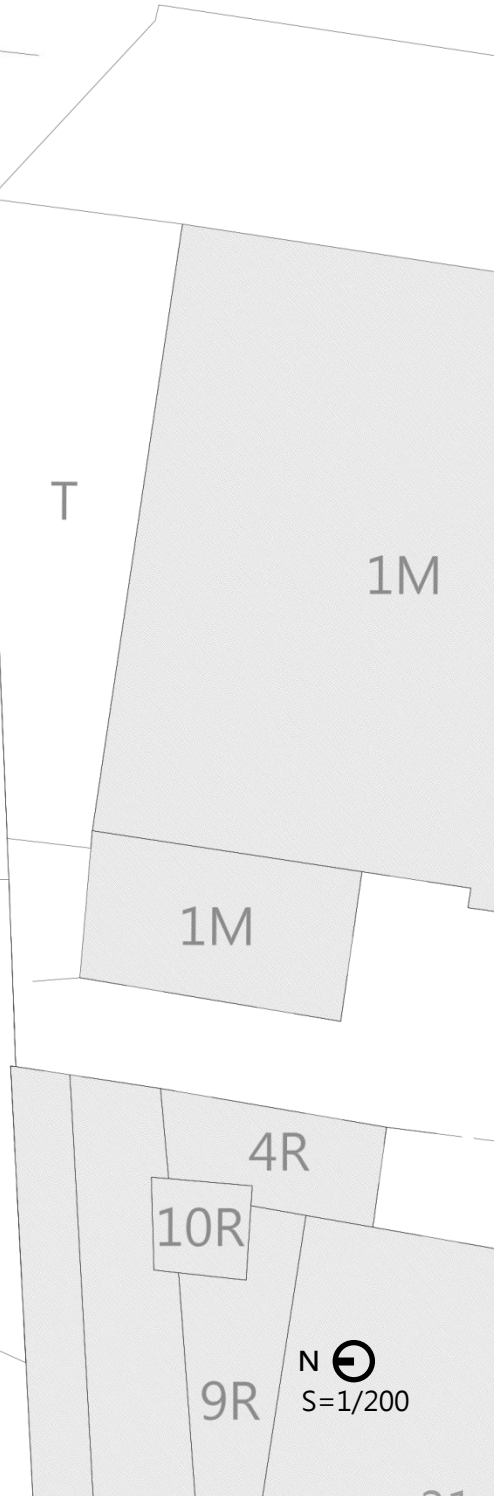
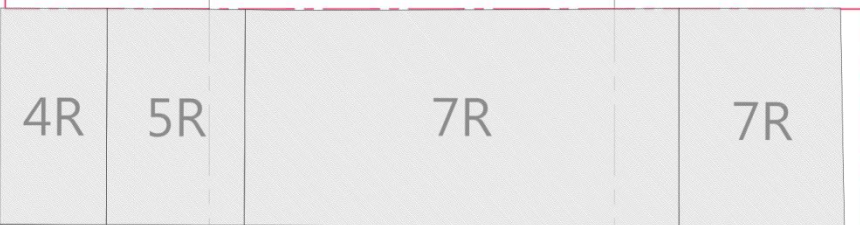
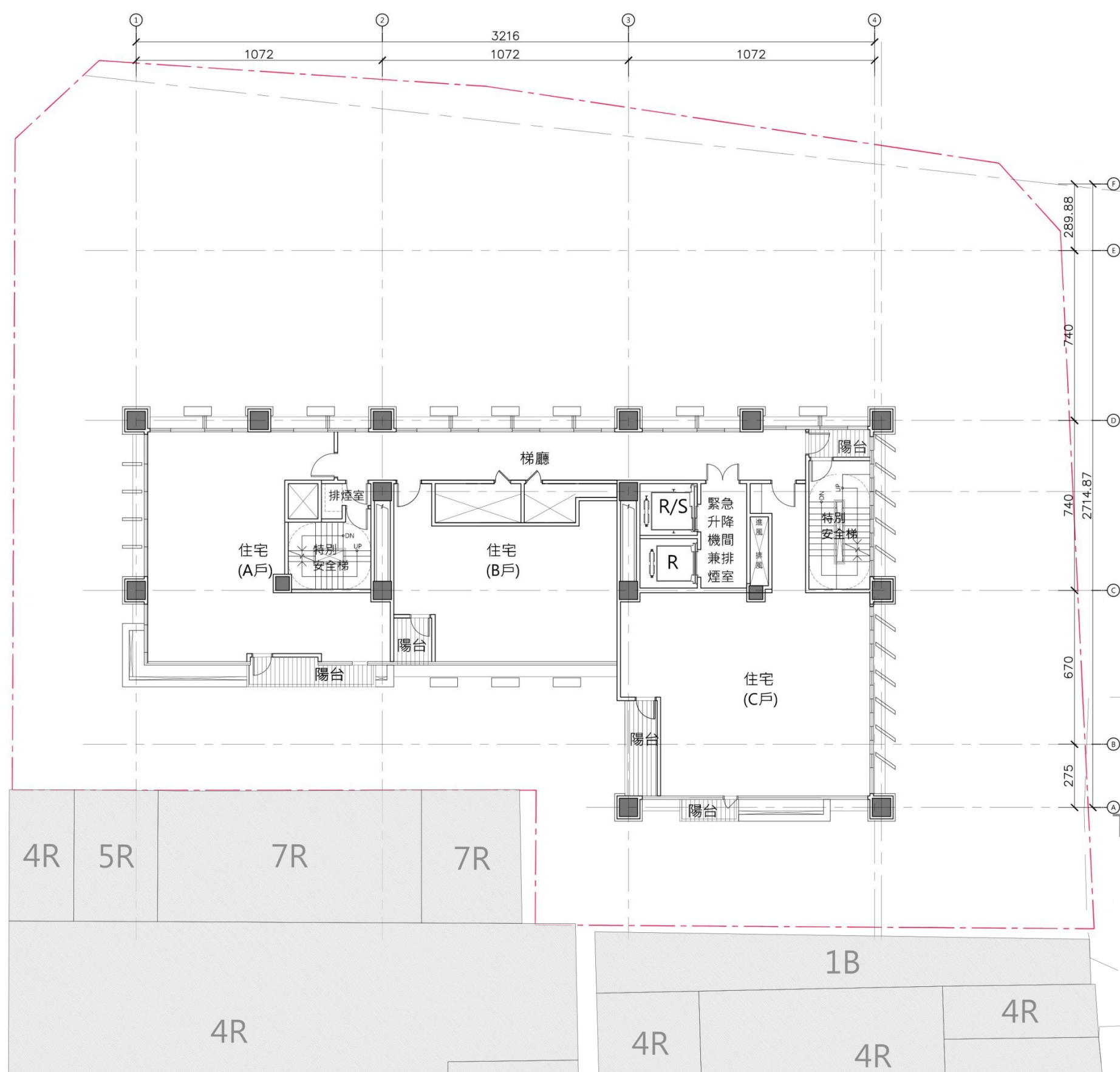
博愛路 16.36M



二十一至二十八層平面圖

衡陽路
16.36M

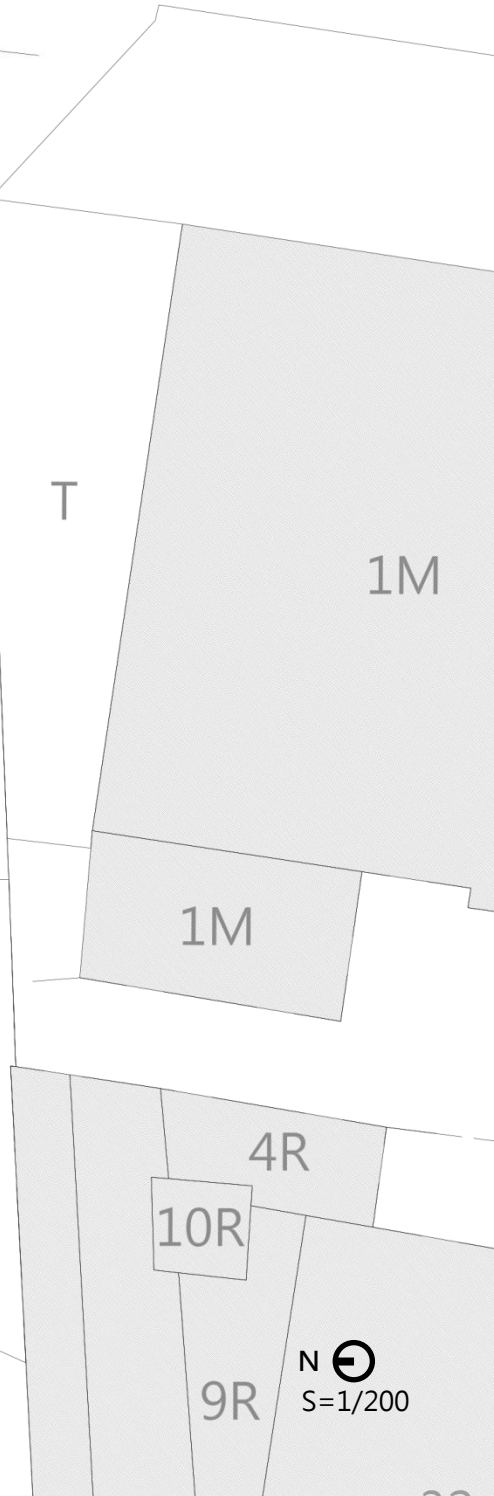
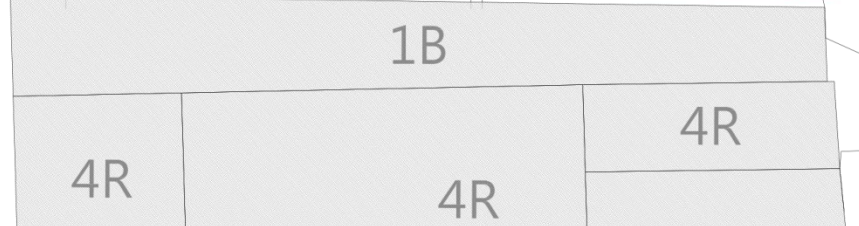
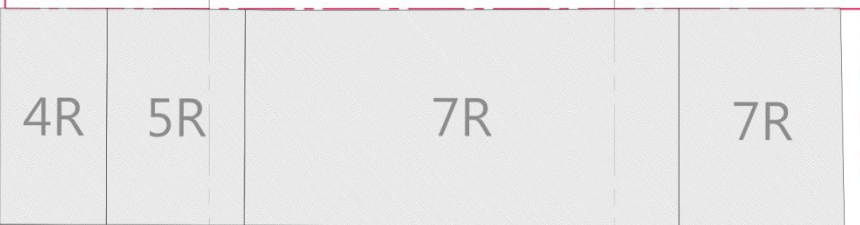
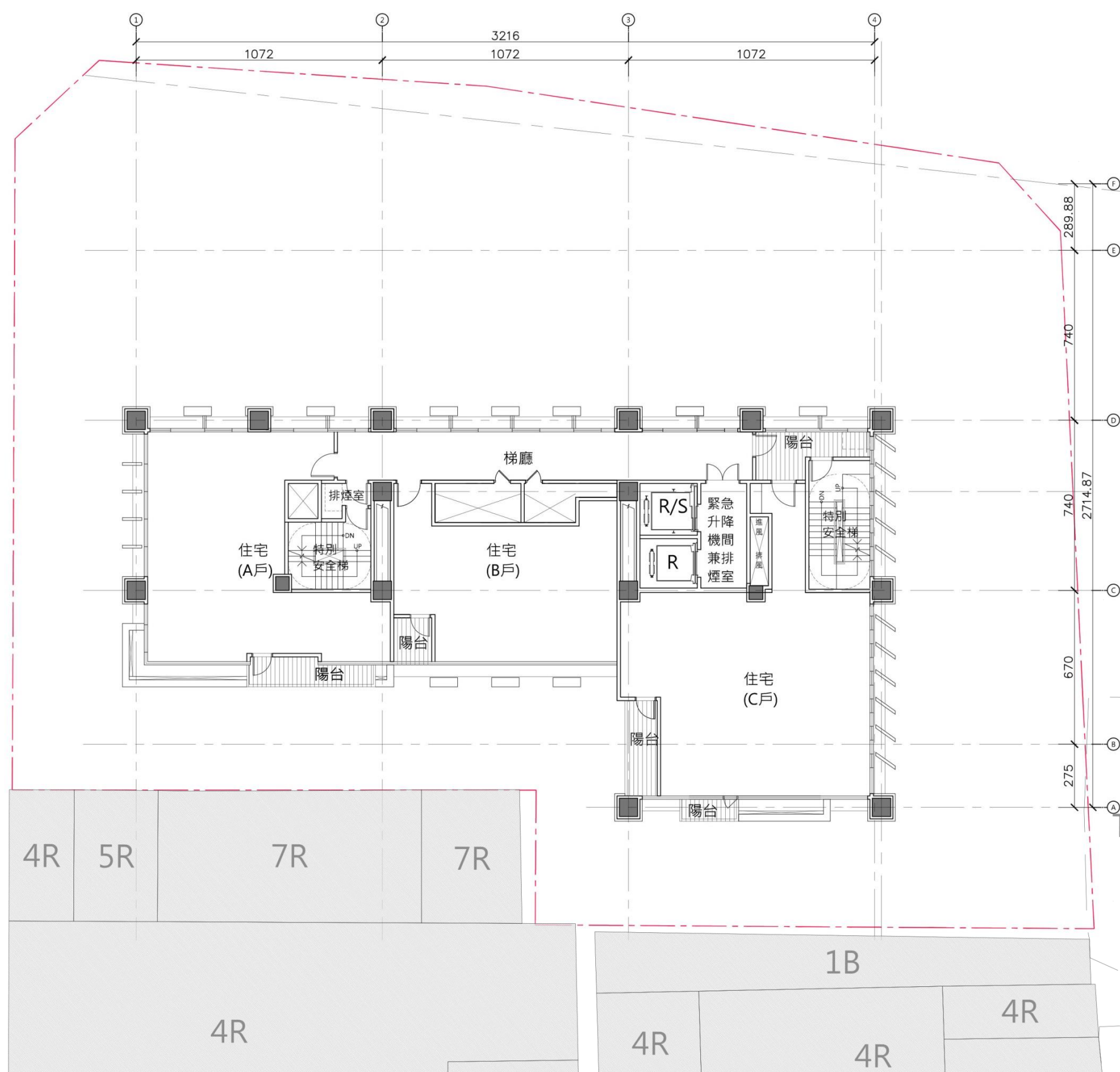
博愛路 16.36M



二十九層平面圖

衡陽路
16.36M

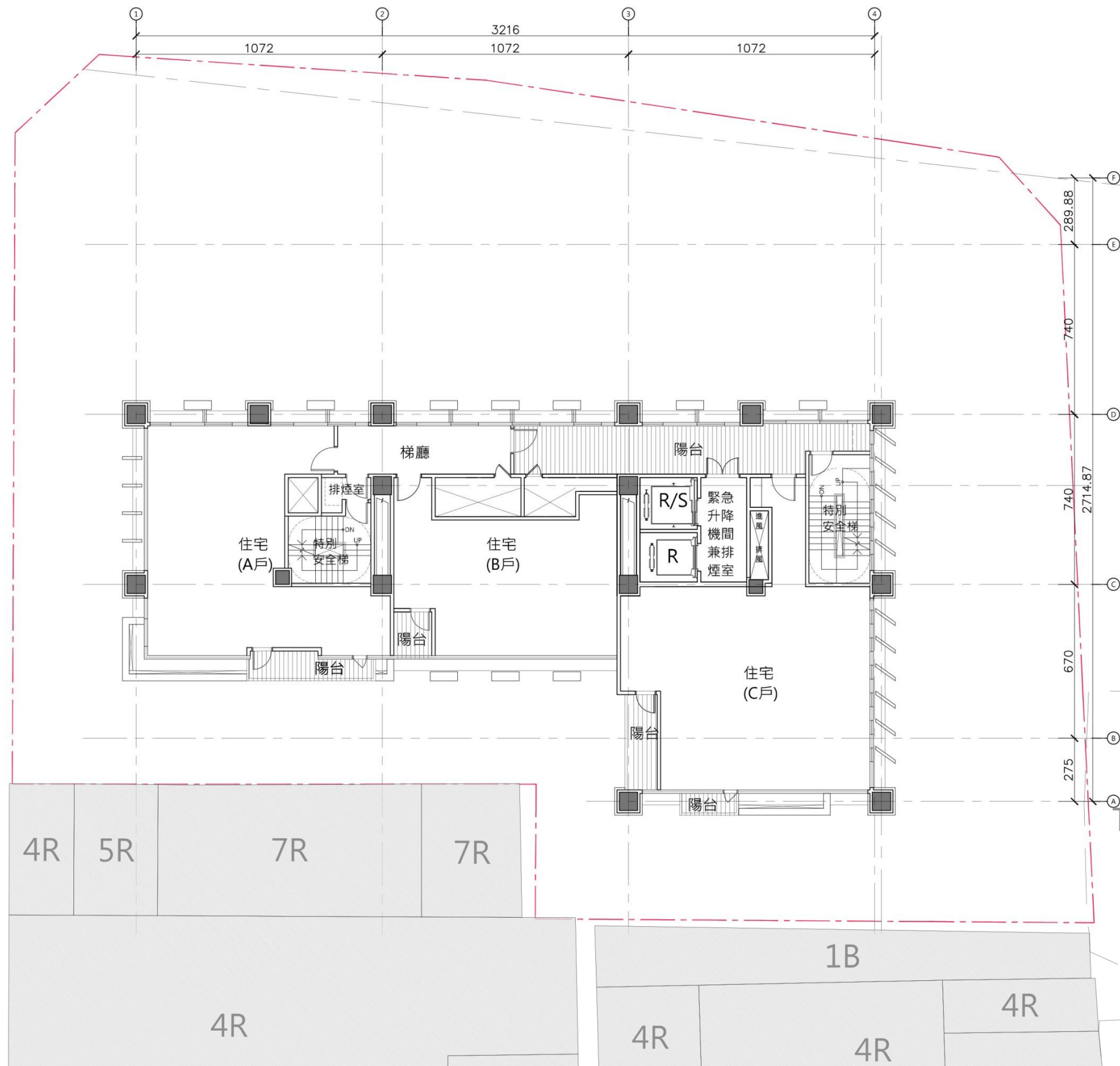
博愛路 16.36M



N
S=1/200

衡陽路
16.36M

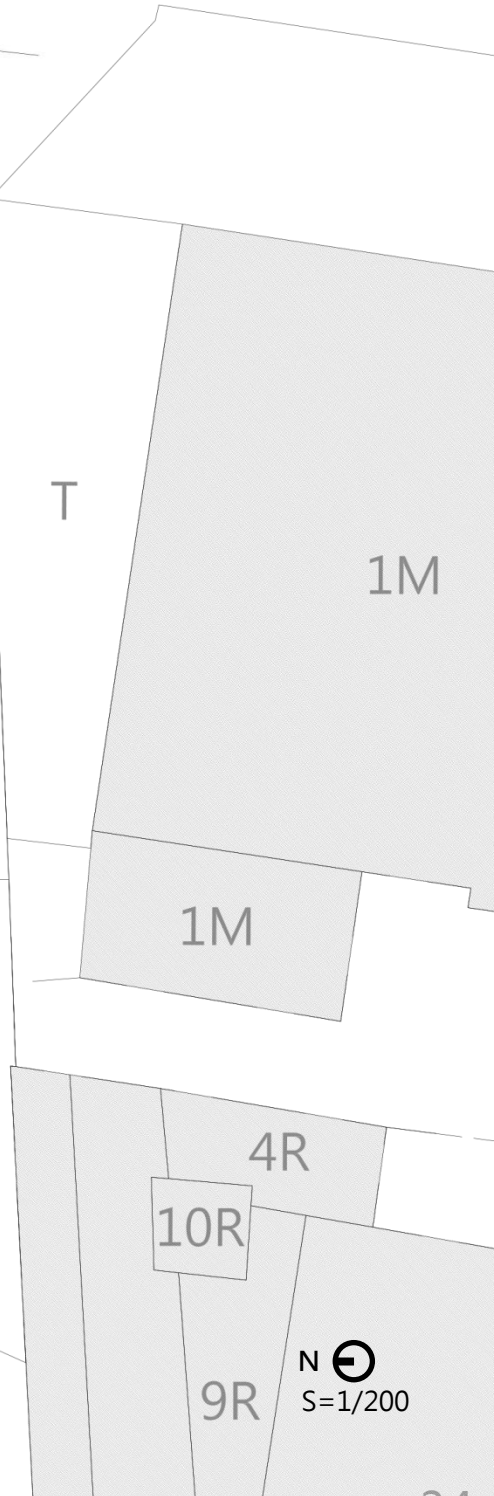
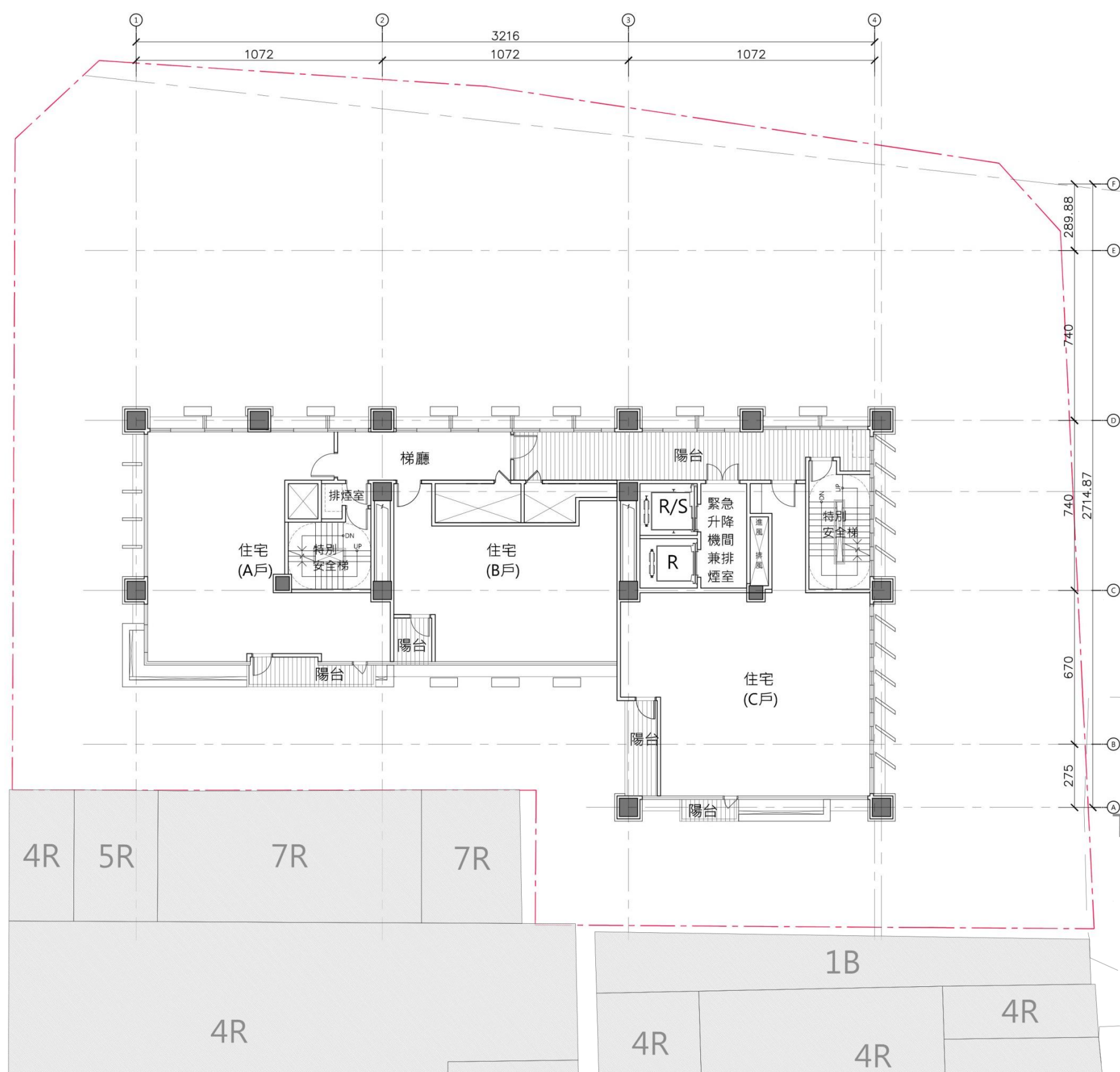
博愛路 16.36M



三十一層平面圖

衡陽路
16.36M

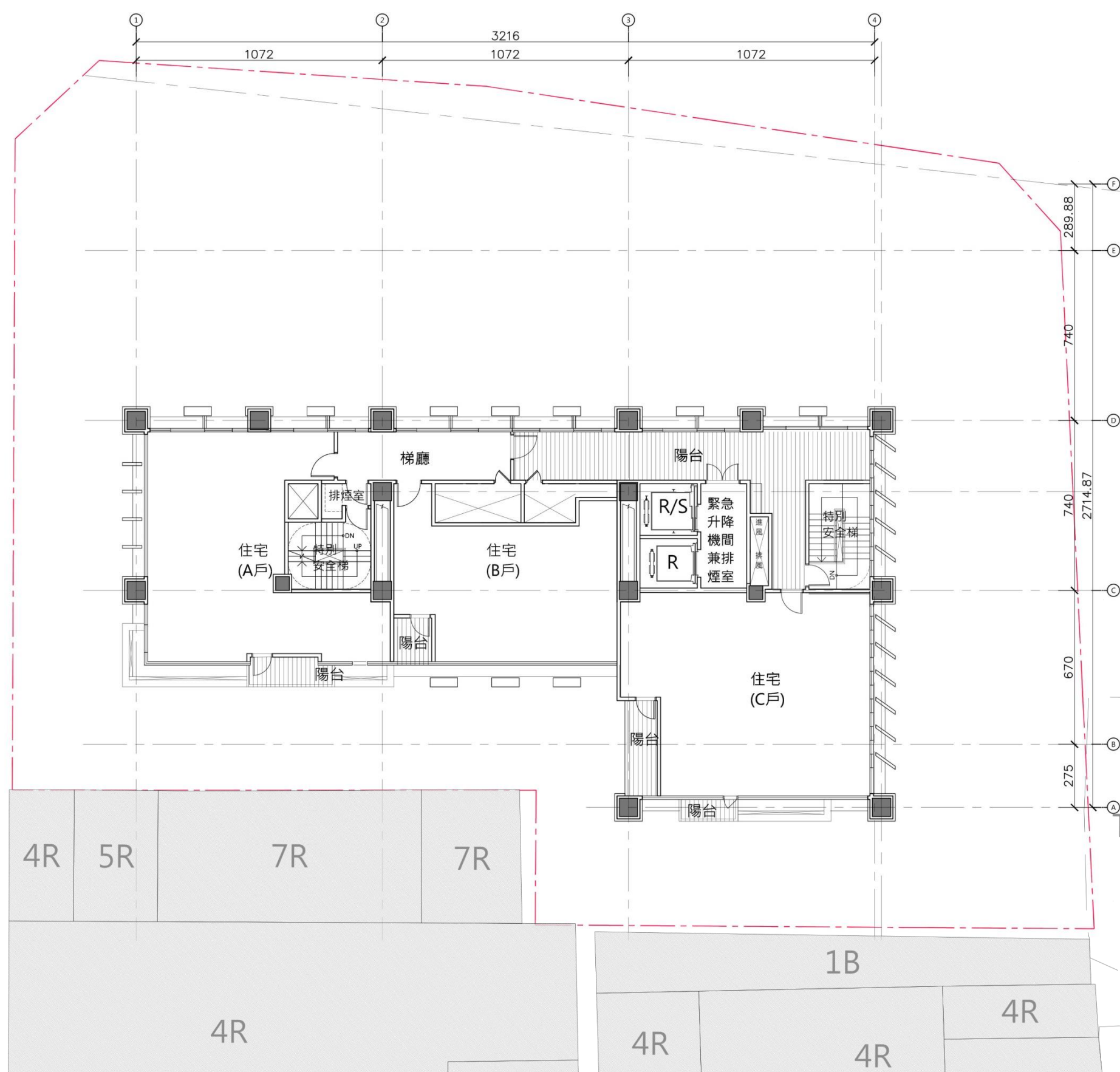
博愛路 16.36M



三十二層平面圖

衡陽路
16.36M

博愛路 16.36M

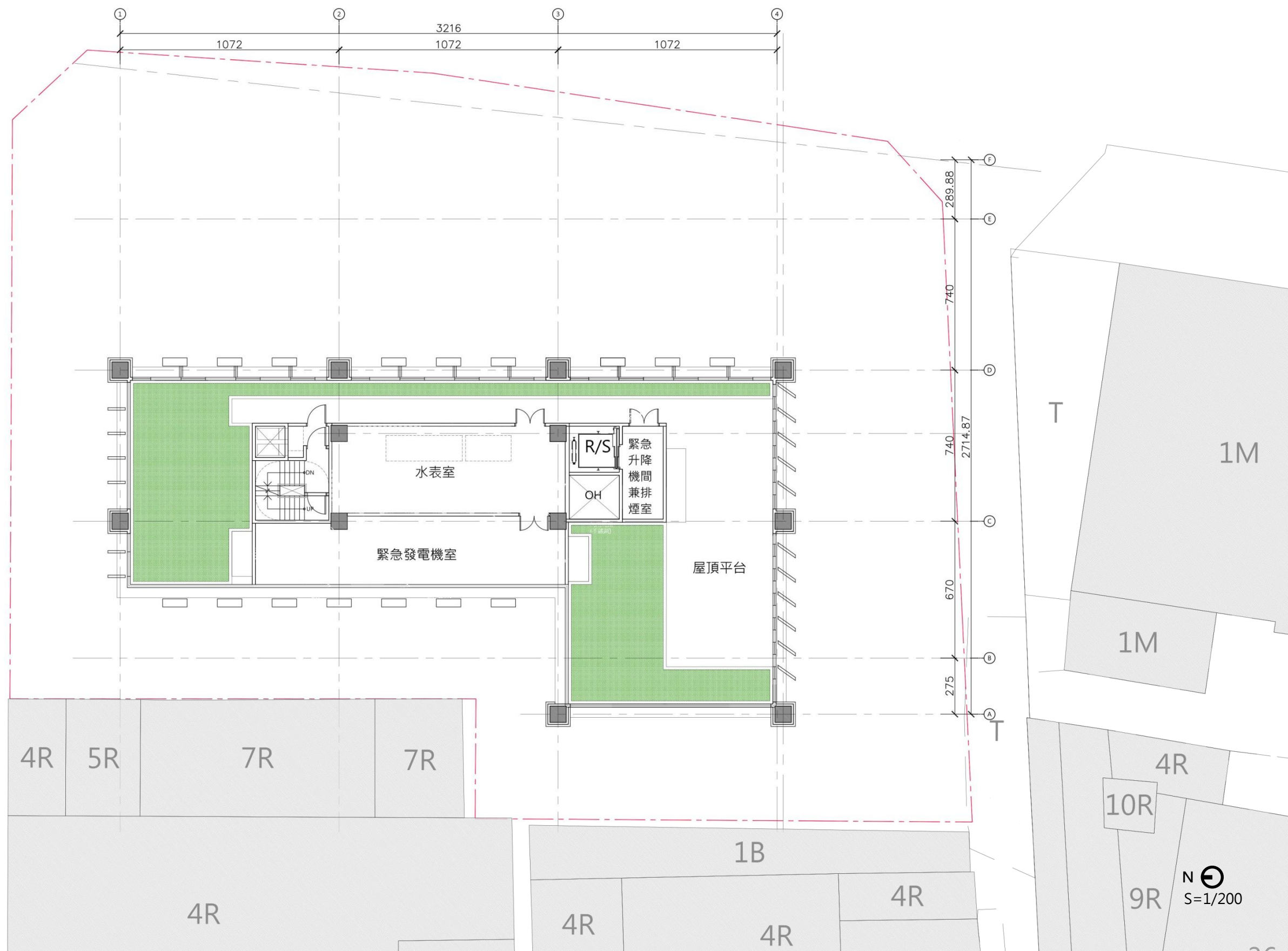


N
S=1/200

屋突一層平面圖

衡陽路
16.36M

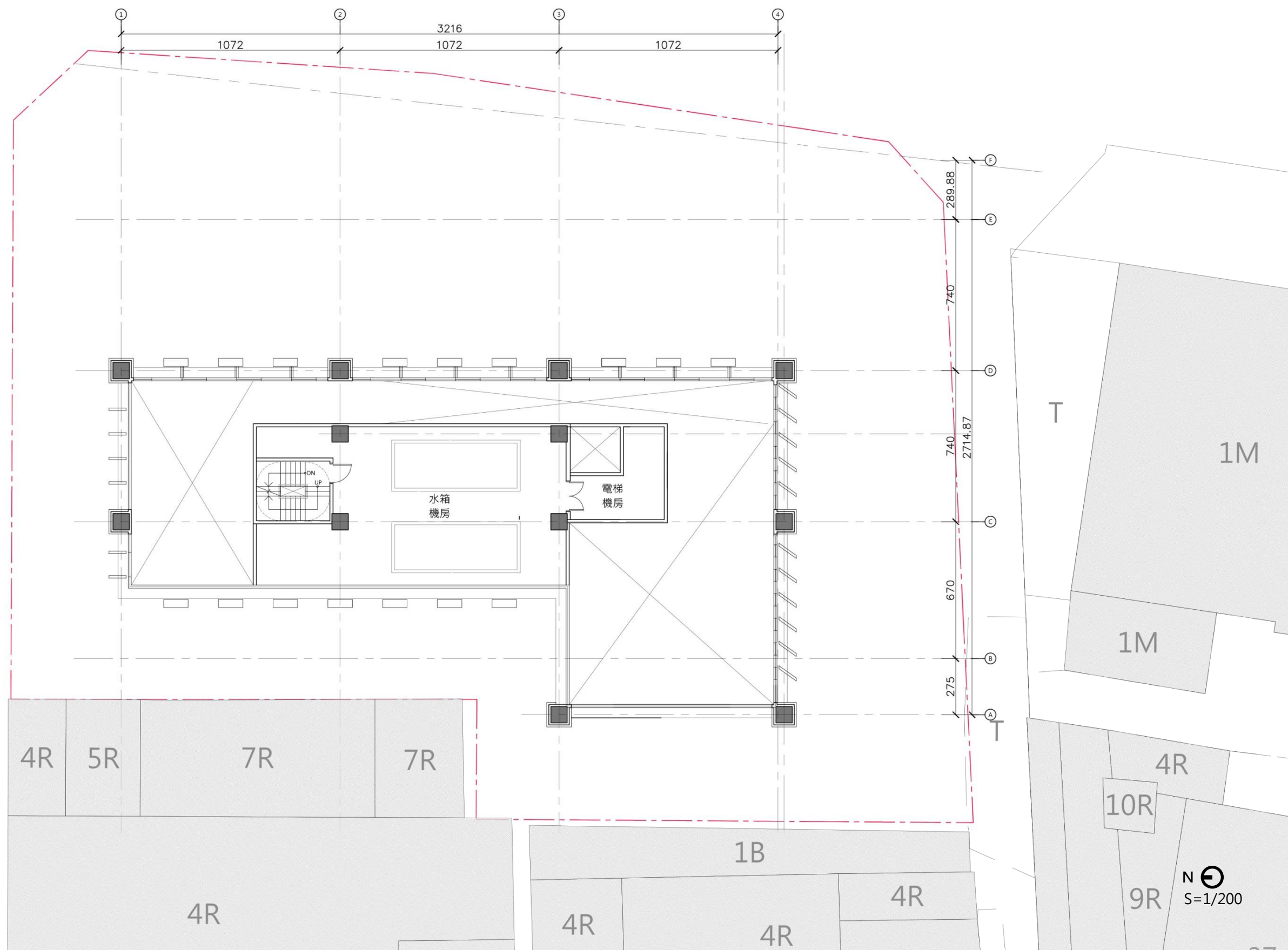
博愛路 16.36M



屋突二層平面圖

博愛路 16.36M

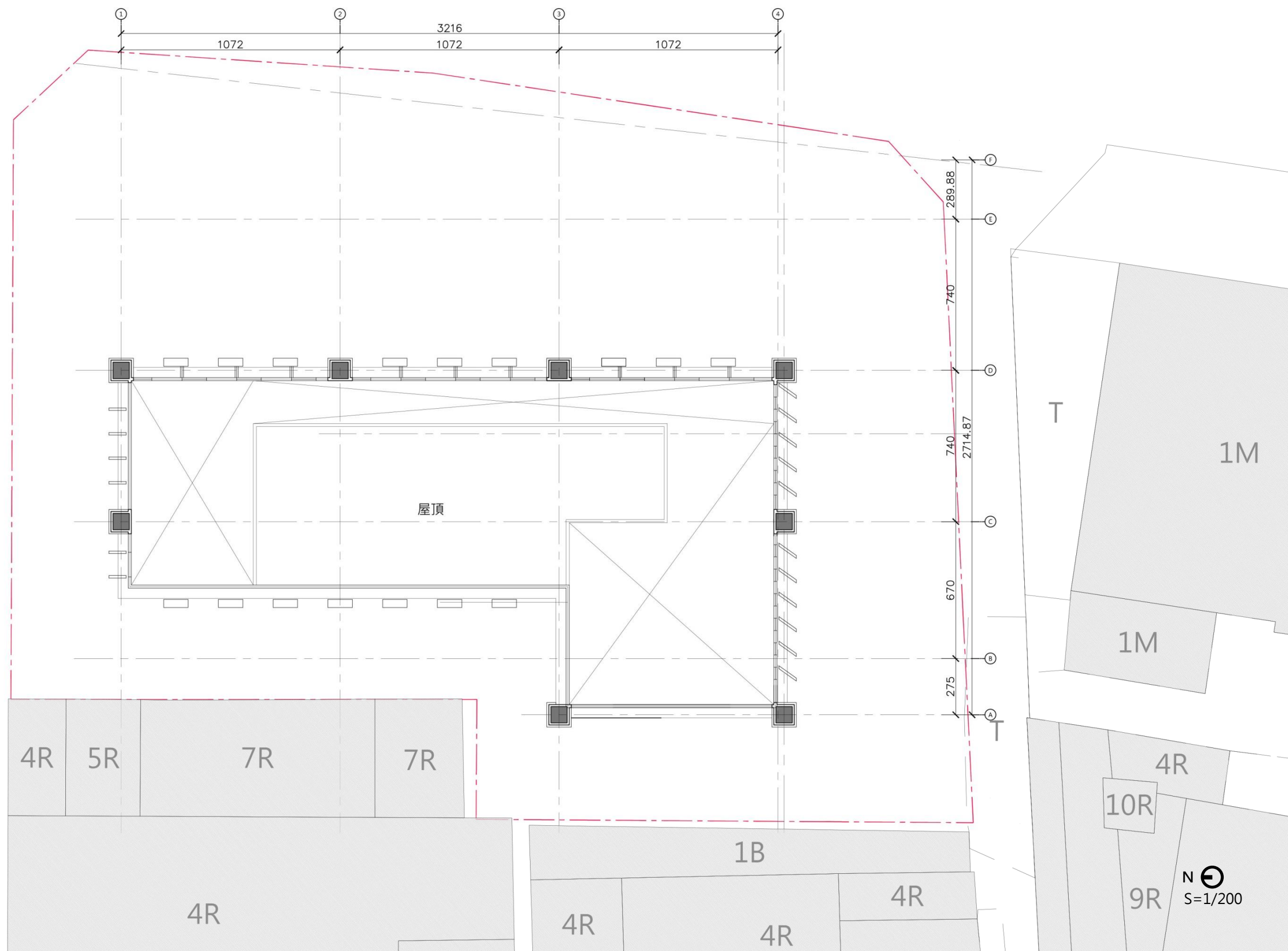
衡陽路
16.36M



屋頂層平面圖

博愛路 16.36M

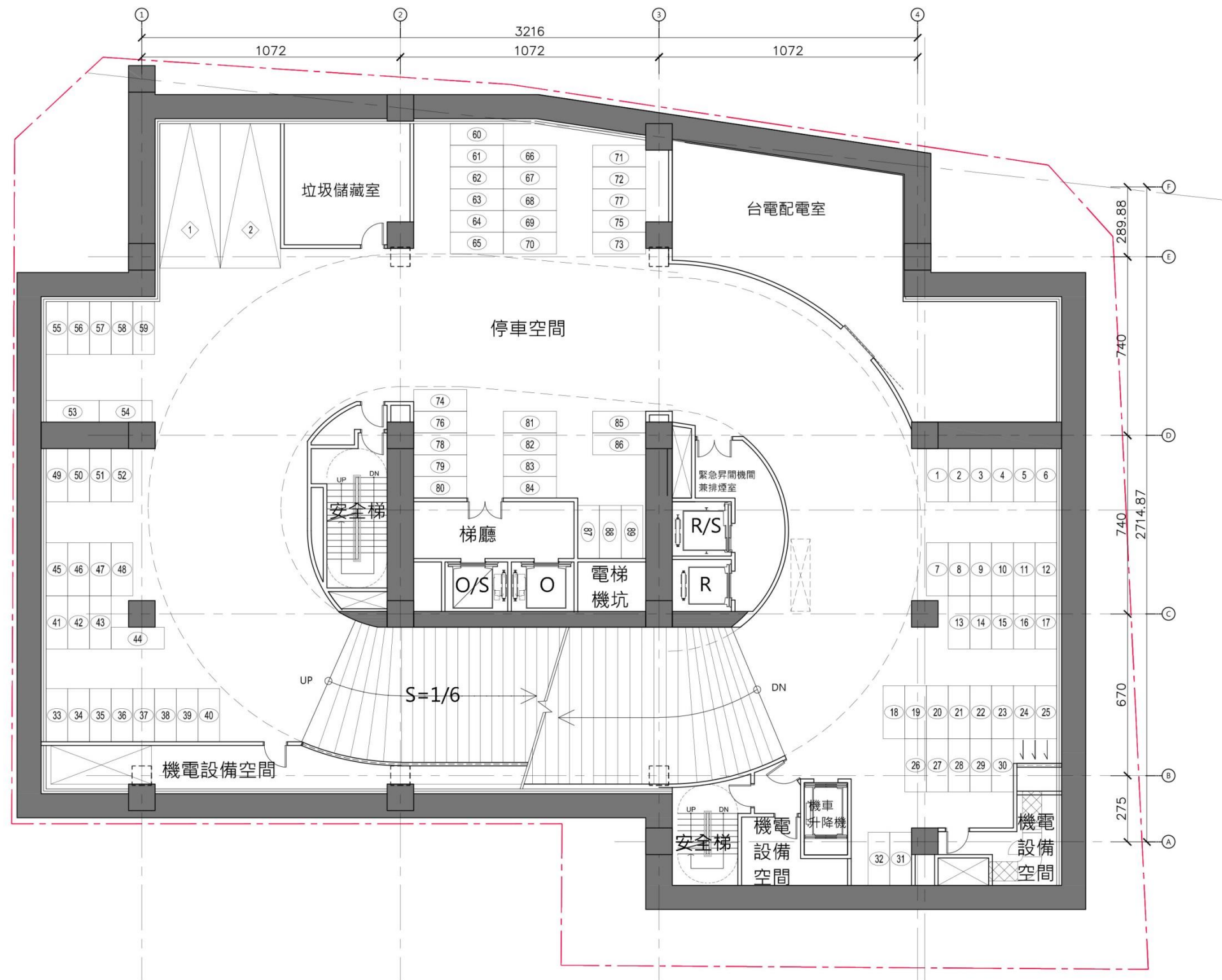
衡陽路
16.36M



N
S=1/200

地下一層平面圖

| 圖例 | 圖例說明 |
|----|---|
| | 法定機車位 |
| | 法定大車位 250cmx550cm |
| | 法定小車位 230cmx550cm |
| | 法定裝卸車位 250cmx600cm |
| | 無障礙車位 單一：350cmx600cm 相鄰：550cmx600cm |

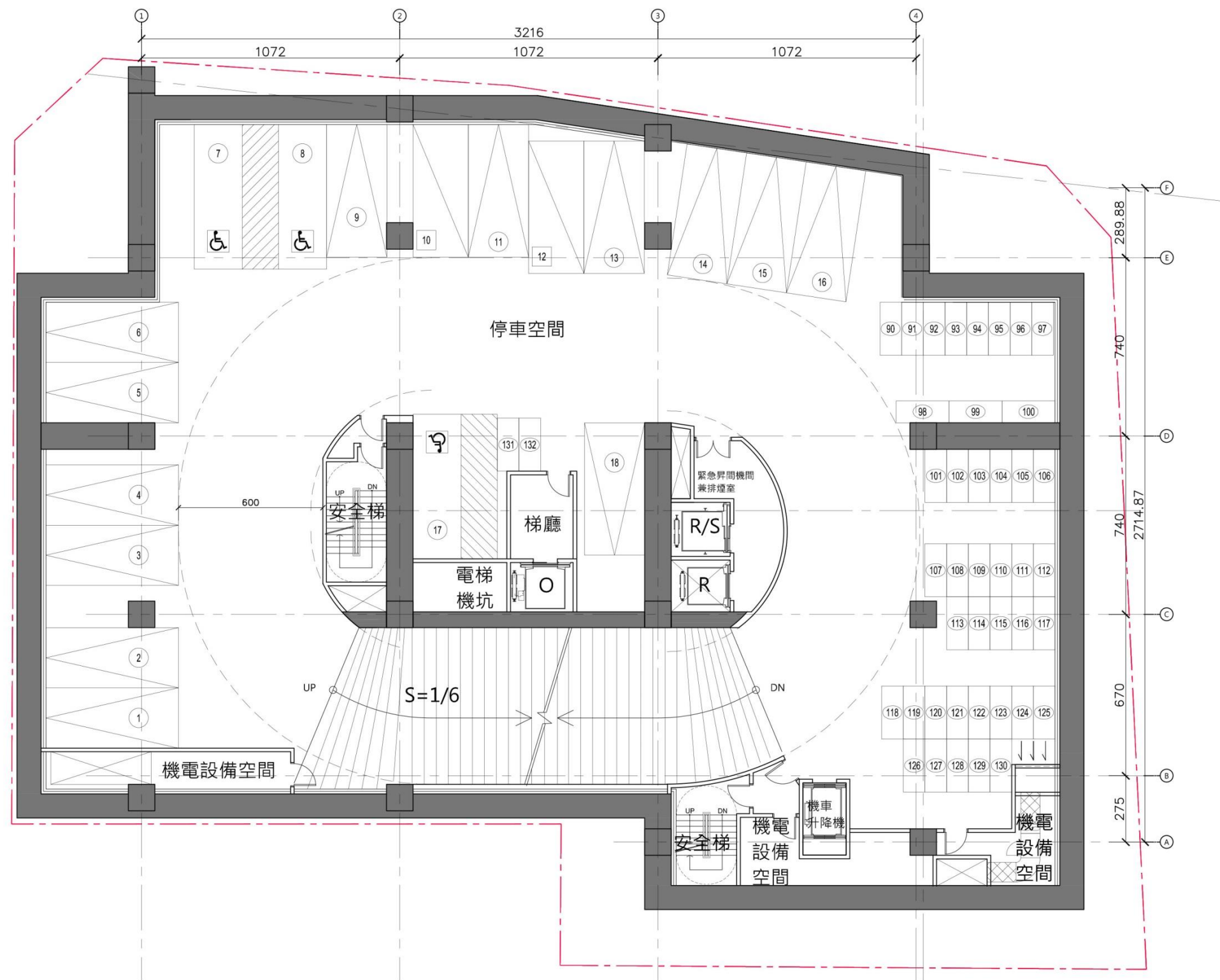


機車車位：89台
裝卸車位：2台

N
S=1/200

地下二層平面圖

| 圖例 | 圖例說明 |
|----|---|
| | 法定機車位 |
| | 法定大車位 250cmx550cm |
| | 法定小車位 230cmx550cm |
| | 法定裝卸車位 250cmx600cm |
| | 無障礙車位 單一：350cmx600cm 相鄰：550cmx600cm |

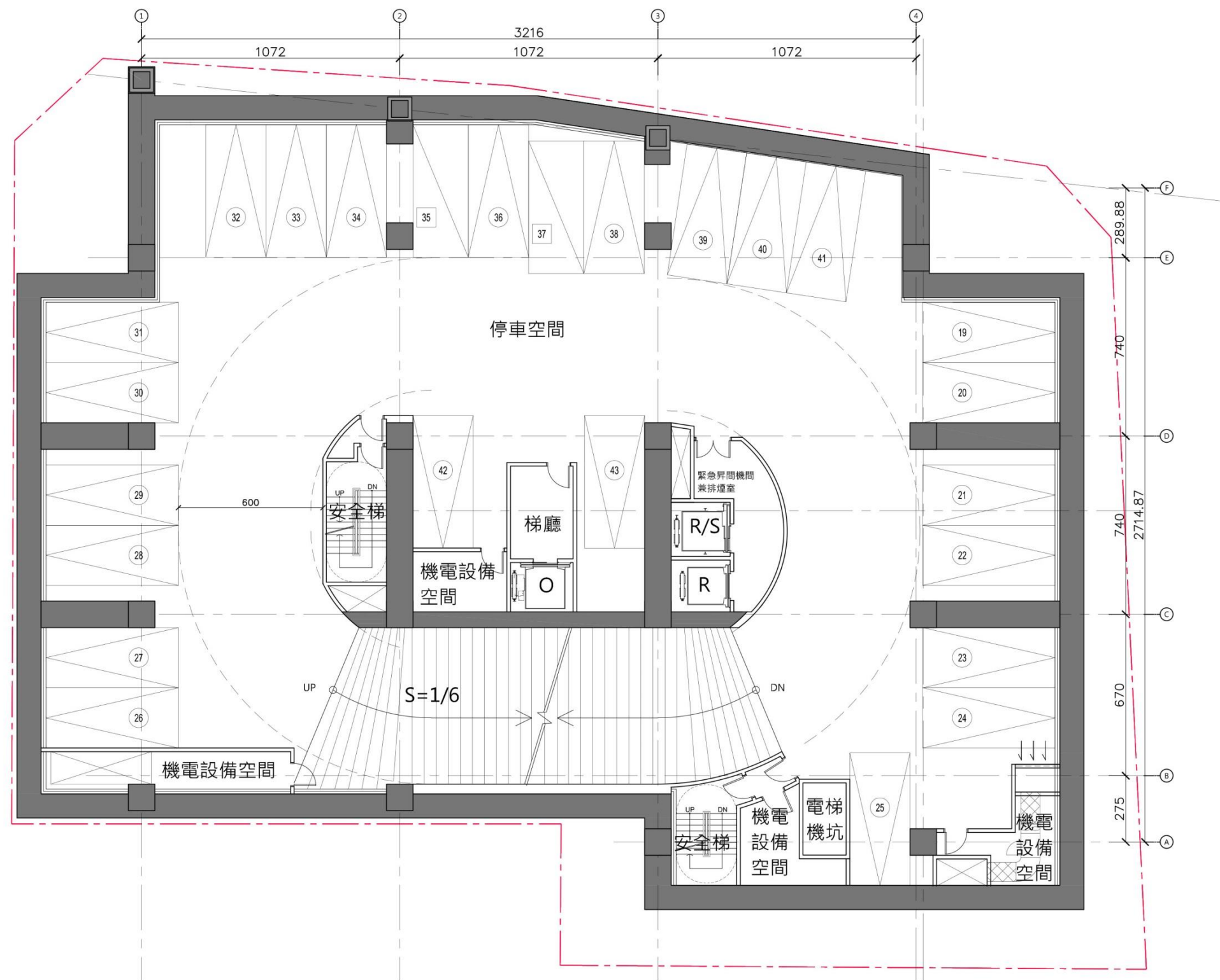


機車車位：43台
汽車車位：18台

N
S=1/200

地下二層平面圖

| 圖例 | 圖例說明 |
|----|---|
| | 法定機車位 |
| | 法定大車位 250cmx550cm |
| | 法定小車位 230cmx550cm |
| | 法定裝卸車位 250cmx600cm |
| | 無障礙車位 單一：350cmx600cm 相鄰：550cmx600cm |

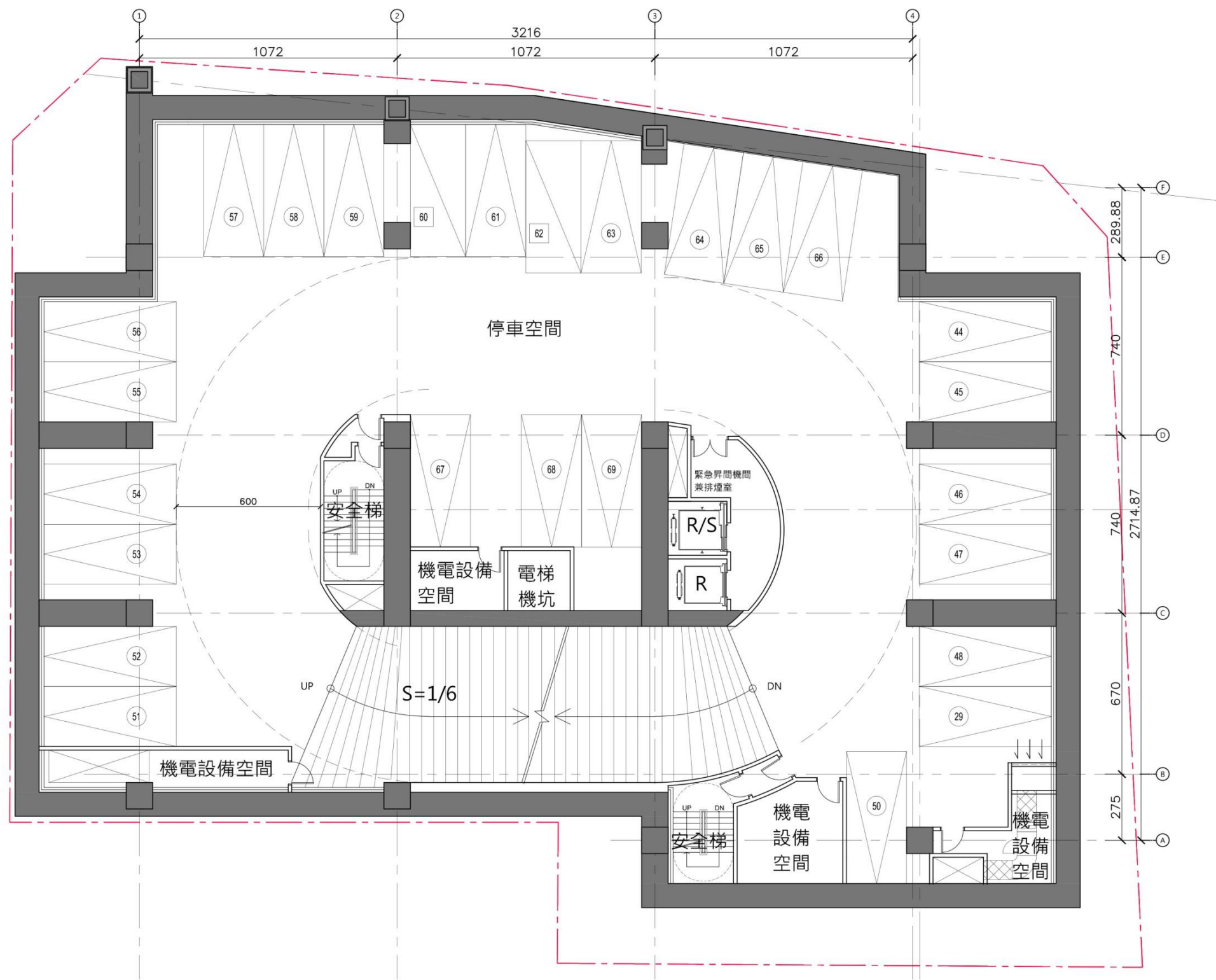


汽車車位：25台

N
S=1/200

地下四層平面圖

| 圖例 | 圖例說明 |
|----|---|
| | 法定機車位 |
| | 法定大車位 250cmx550cm |
| | 法定小車位 230cmx550cm |
| | 法定裝卸車位 250cmx600cm |
| | 無障礙車位 單一：350cmx600cm 相鄰：550cmx600cm |

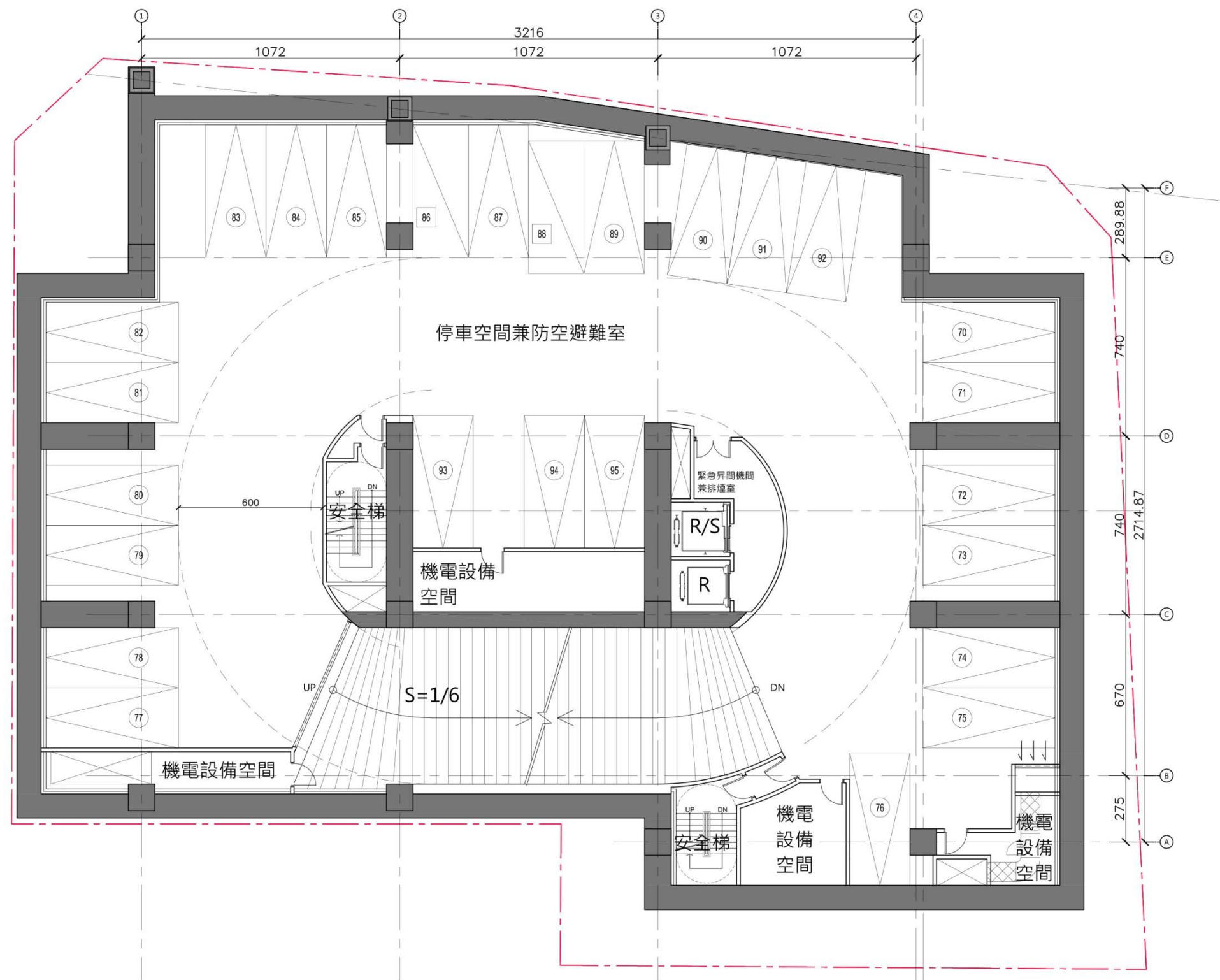


汽車車位：26台

N S=1/200

地下五層平面圖

| 圖例 | 圖例說明 |
|----|---|
| | 法定機車位 |
| | 法定大車位 250cmx550cm |
| | 法定小車位 230cmx550cm |
| | 法定裝卸車位 250cmx600cm |
| | 無障礙車位 單一：350cmx600cm 相鄰：550cmx600cm |

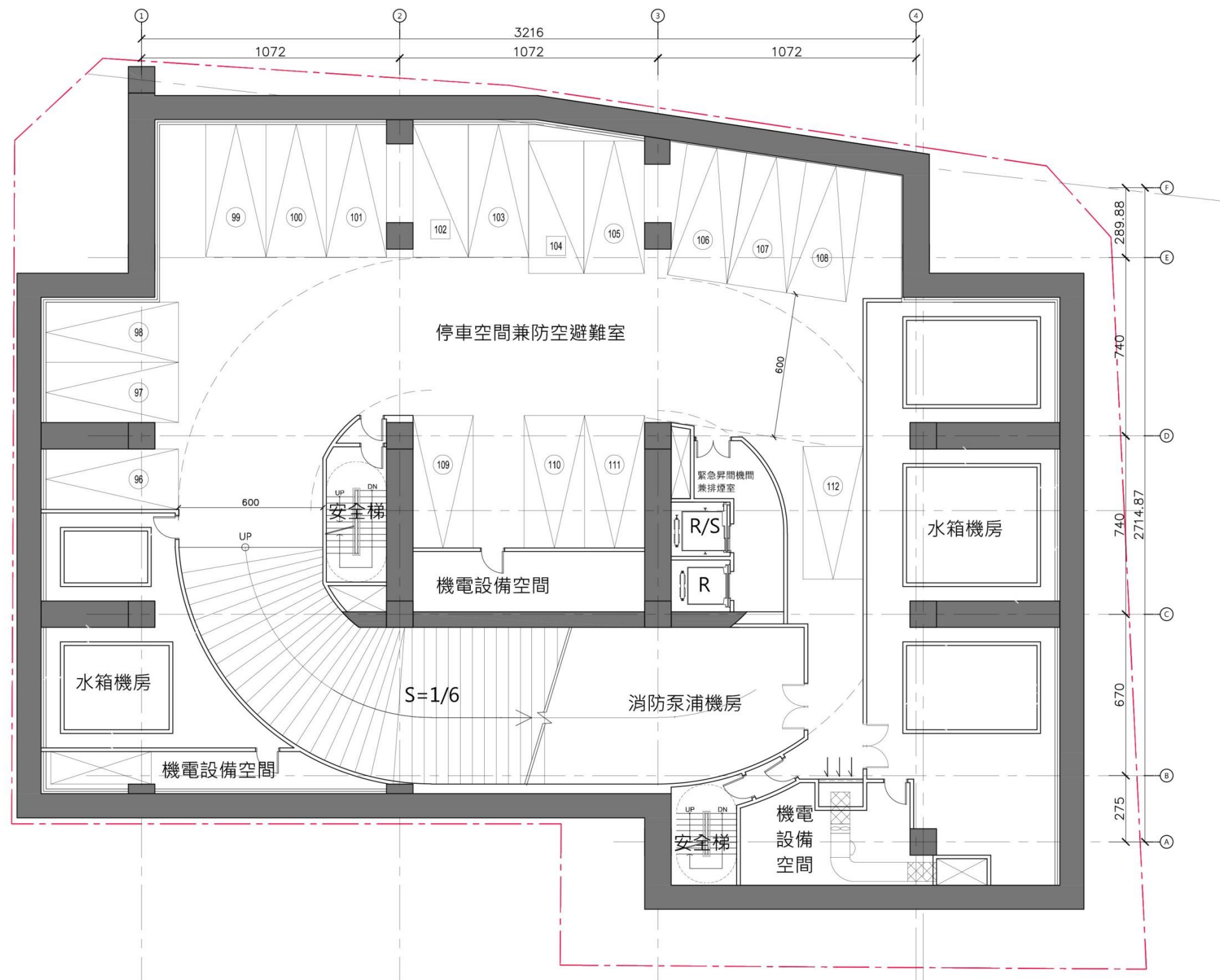


汽車車位：26台

N S=1/200

地下六層平面圖

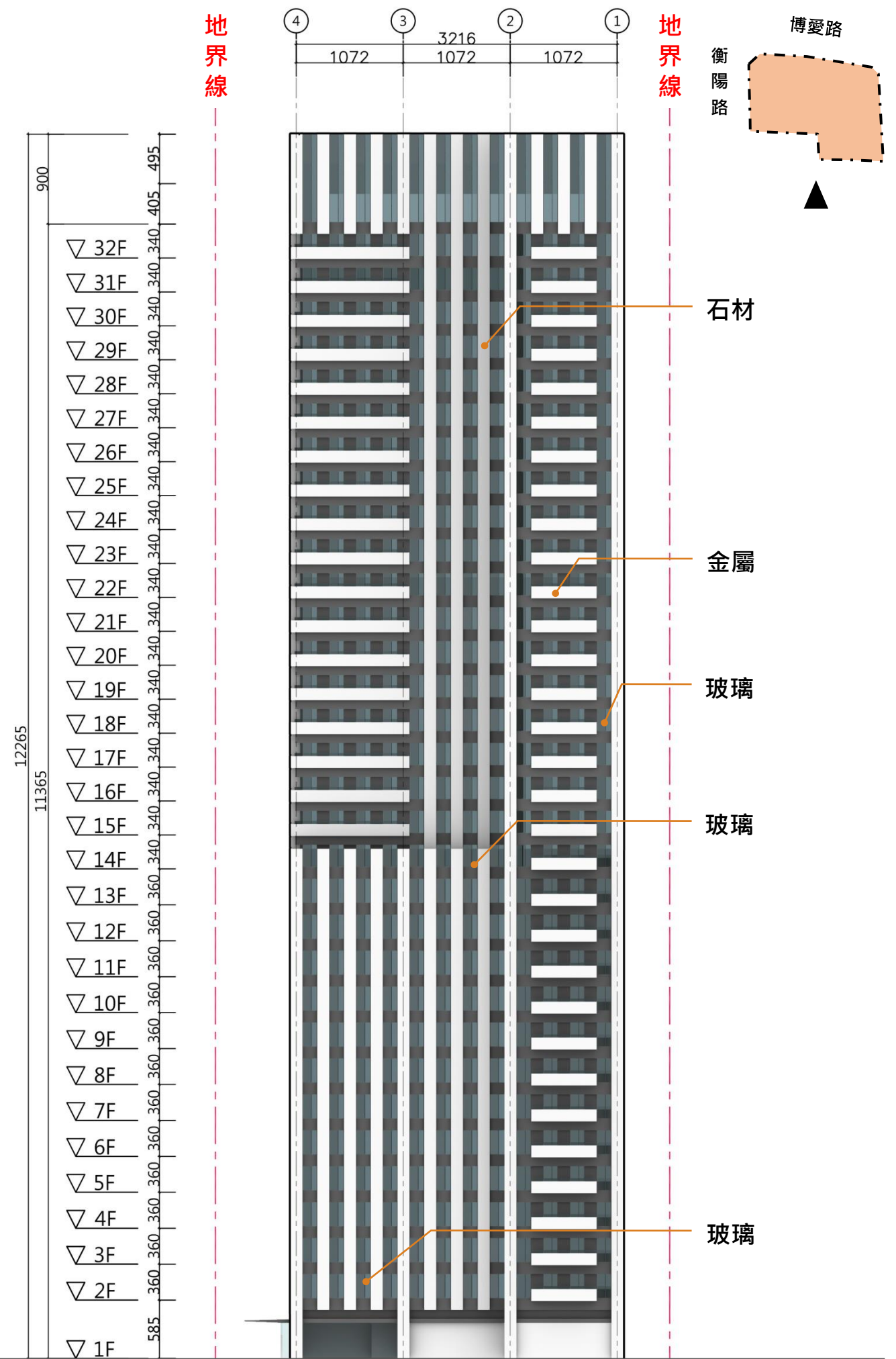
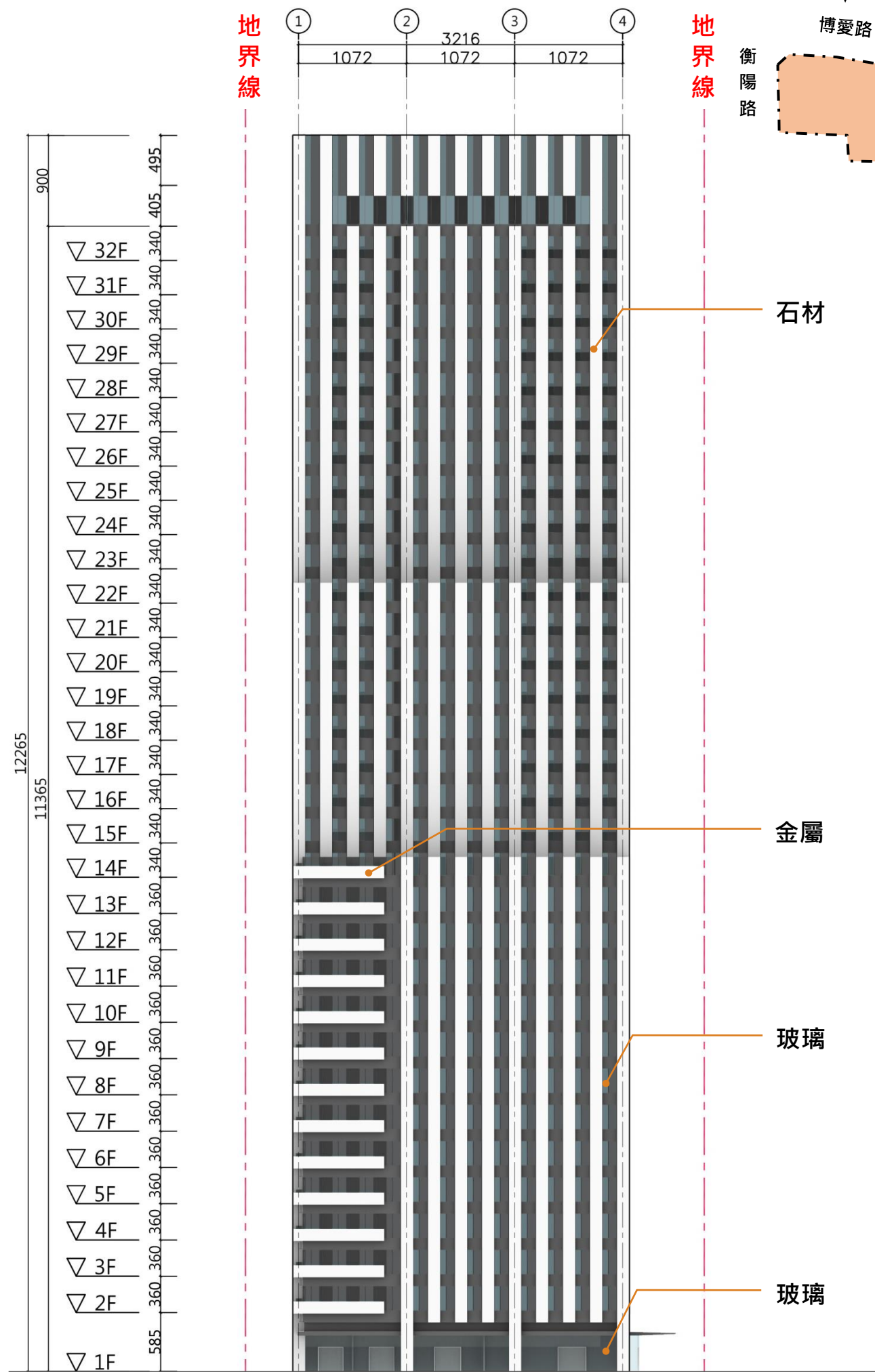
| 圖例 | 圖例說明 |
|----|---|
| | 法定機車位 |
| | 法定大車位 250cmx550cm |
| | 法定小車位 230cmx550cm |
| | 法定裝卸車位 250cmx600cm |
| | 無障礙車位 單一：350cmx600cm 相鄰：550cmx600cm |



汽車車位：17台

N S=1/200

東向西向立面材質色彩圖



S=1/600



●公共空間照明計畫

以景觀照明為主，採用間接或二次反射燈具安裝，降低造成行人眩光得影響，提供人行空間舒適的照明，避免過多燈具設置造成光害影響市容。



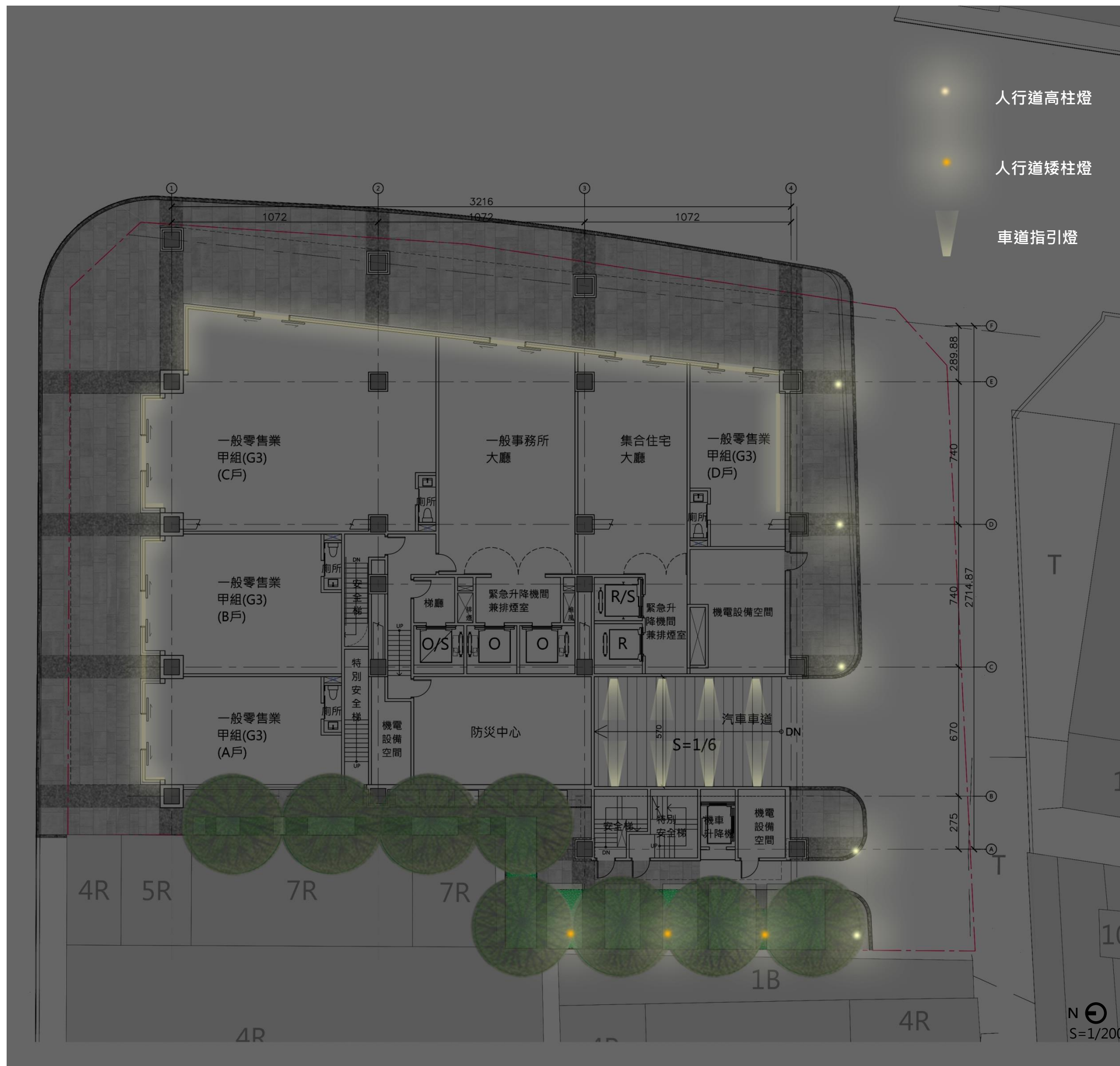
人行道高柱燈



景觀矮柱燈



車道指引燈



人行道高柱燈

人行道矮柱燈

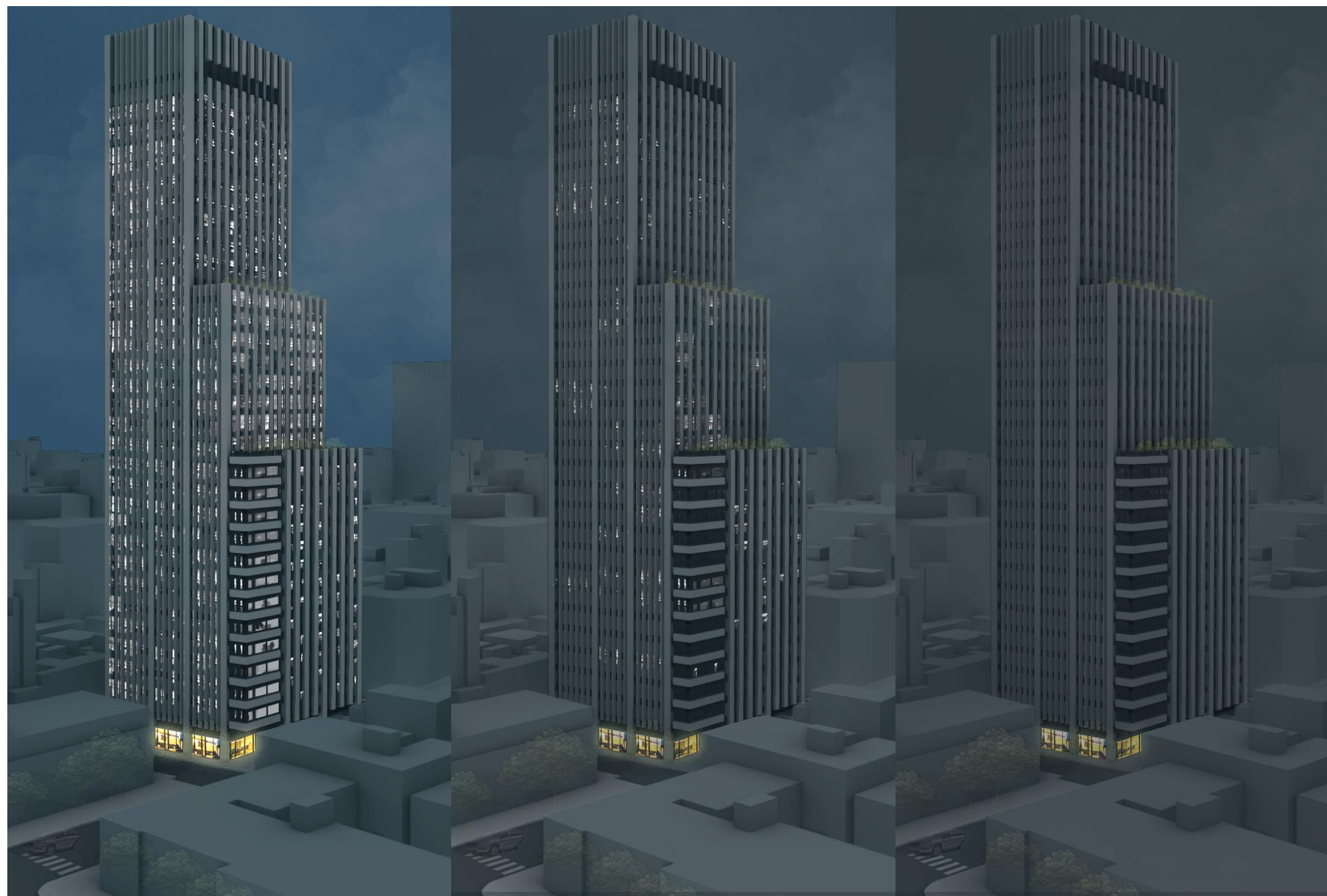
車道指引燈

●夜間照明計畫

本案燈光規劃為型塑建築立面線條並採用間接或二次反射燈具避免造成燈源可視造成光害。

●照明時段說明

照明計畫係考量建築立面整體效果並配合節能減碳，依據不同時段調整照明強度，減少能源消耗及造成光害。



19:00-22:00

22:00-24:00

24:00-02:00

簡報結束