

擬訂臺北市中正區臨沂段三小段464 地號等22筆土地

都市更新事業概要公聽會

申請人：皇翔建設股份有限公司
預定實施者：皇翔建設股份有限公司
都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

辦理緣起與法令依據

依據98年11月5日公告之「都市更新事業申請人(或實施者)辦公聽會建議說明及注意事項」相關規定辦理

都市更新條例第10條：

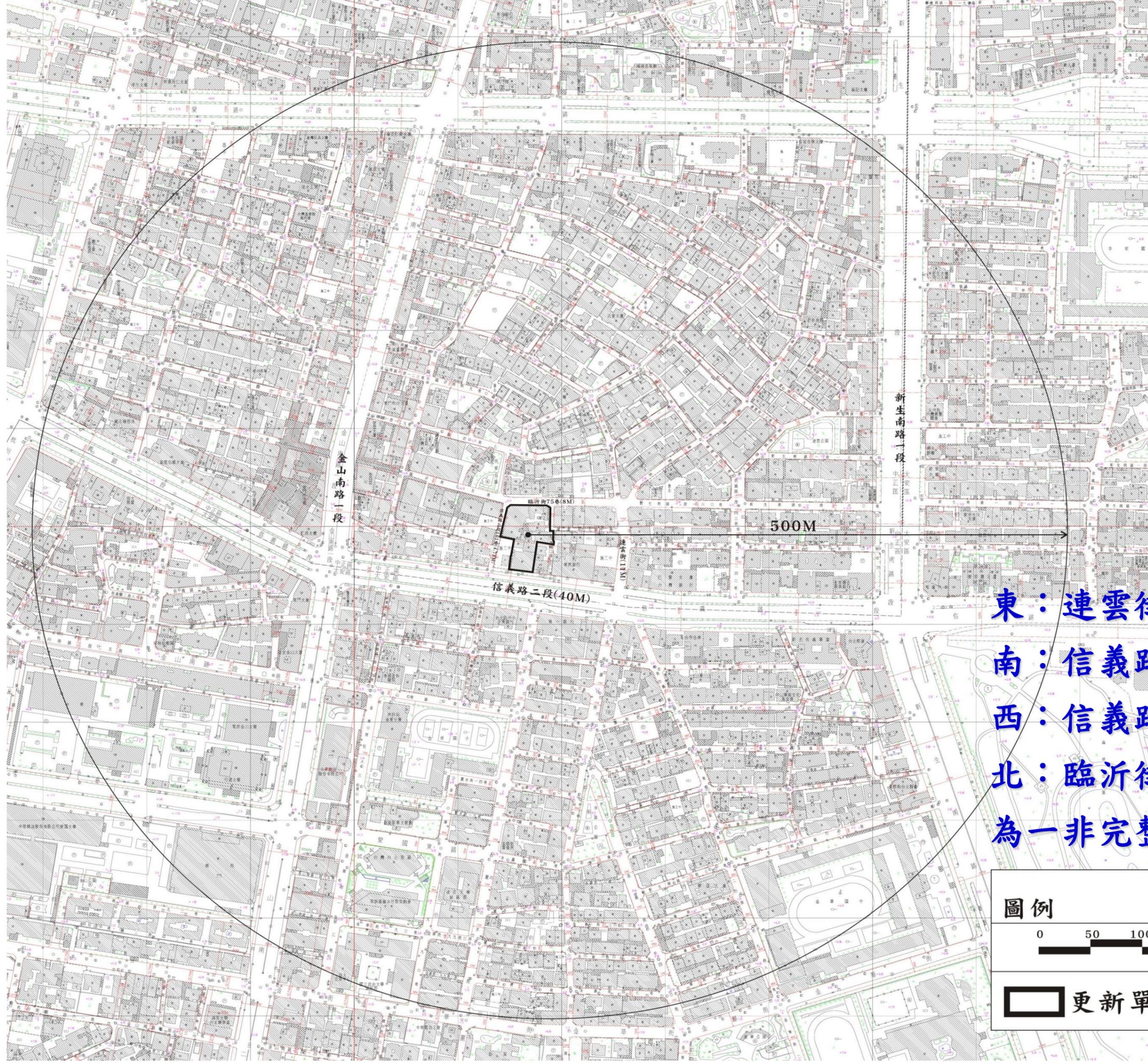
經劃定應實施更新之地區，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。

都市更新條例施行細則第6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參加，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。

都市更新事業概要

更新單元位置



東：連雲街及信義路二段181巷
南：信義路二段
西：信義路二段161巷
北：臨沂街75巷及連雲街74巷
為一非完整街廓。

圖例

0 50 100 M

更新單元範圍

地籍現況

臺北市中正區臨沂段
三小段464地號等22筆
土地，總面積
2,377.00m²(約719.04
坪)

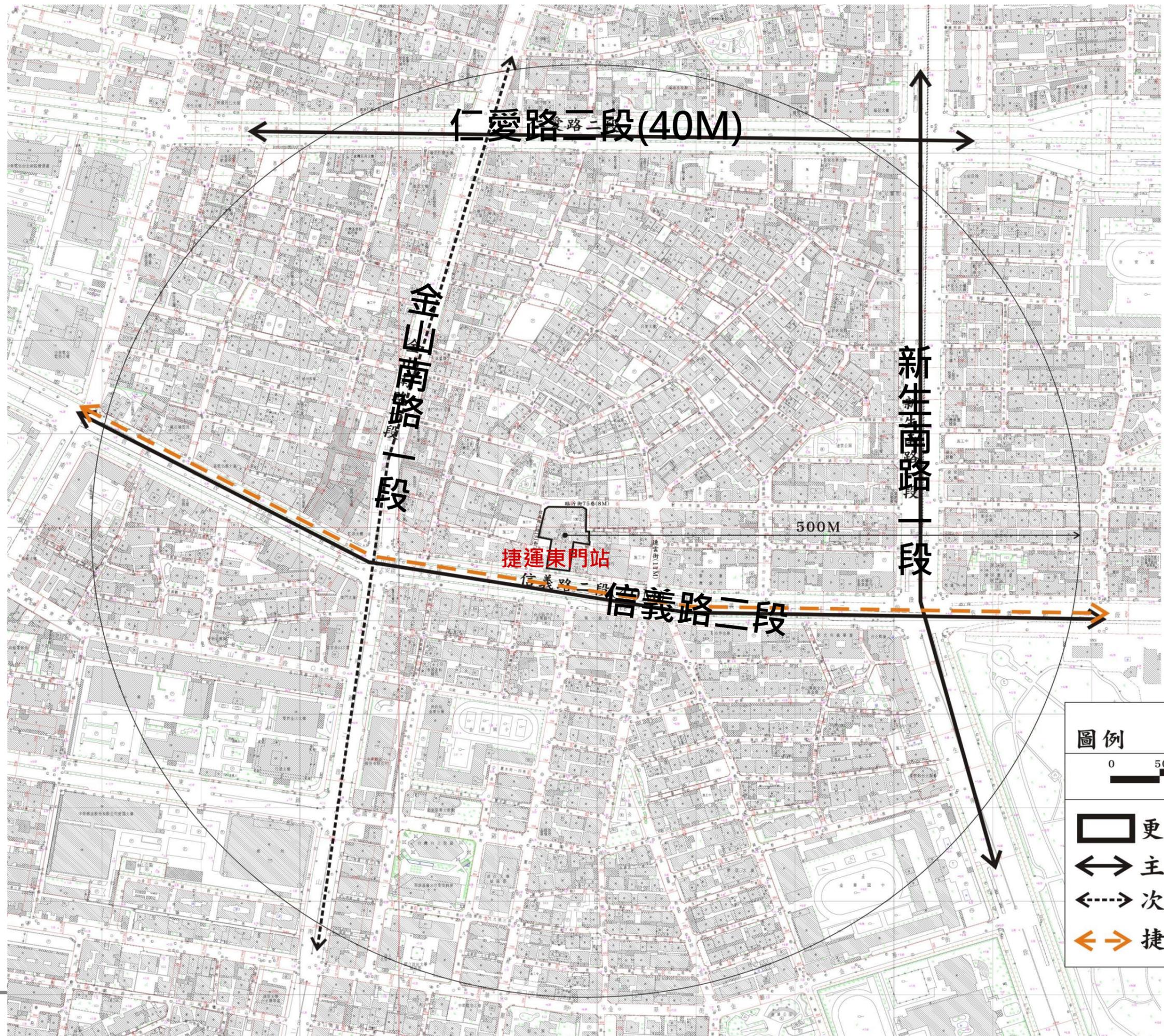
同小段474-5地號為國
有土地(管理者：財政
部國有財產局)，面積
為12.00平方公尺

其餘為私有土地，土
地所有權人共計44名



項目	權屬	人數	比例	面積 (m ²)	比例 (%)
土地	公有	1	2.22%	12.00	0.50%
	私有	44	97.78%	2,365.00	99.50%
	合計	45	100%	2,377.00	100%
合法建築物	私有	43	100%	5,615.62	100%

交通動線

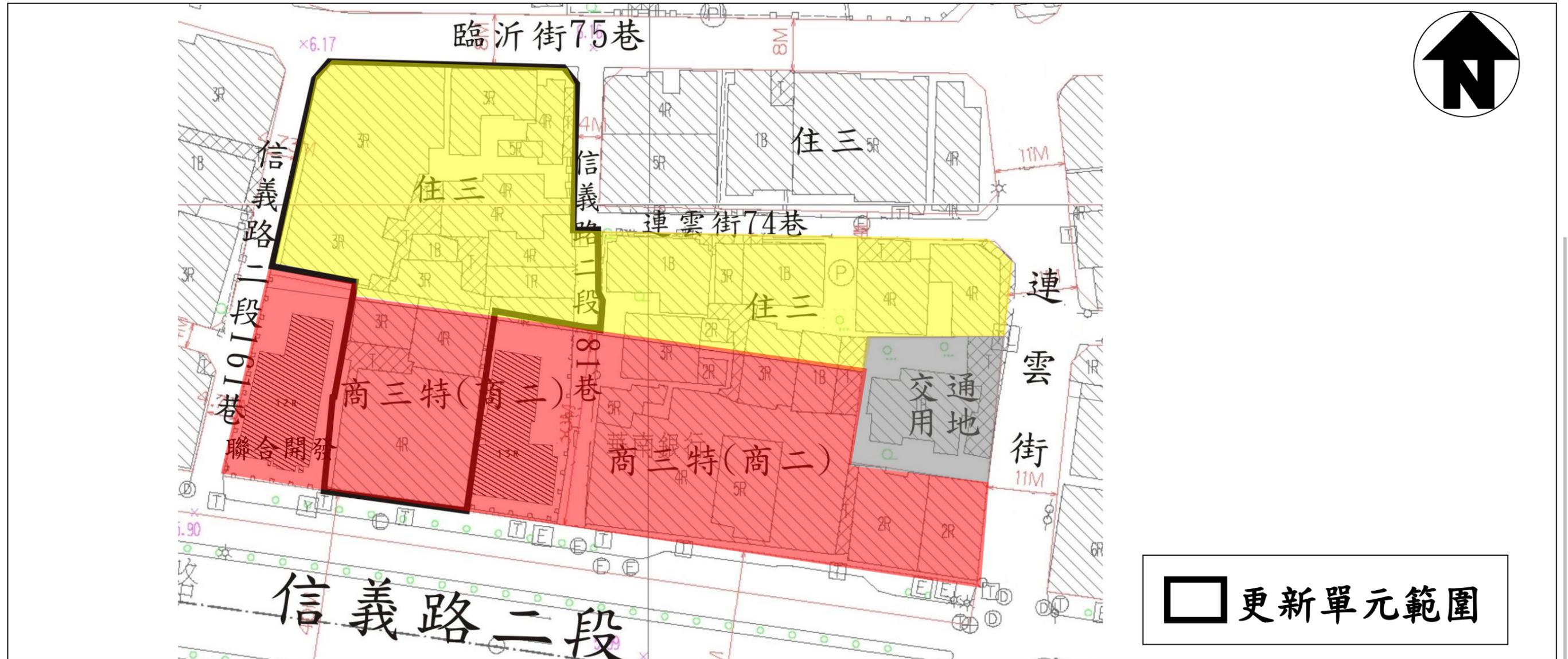


圖例

0 50 100 M

- 更新單元範圍
- 主要道路
- 次要道路
- 捷運信義線

土地使用現況

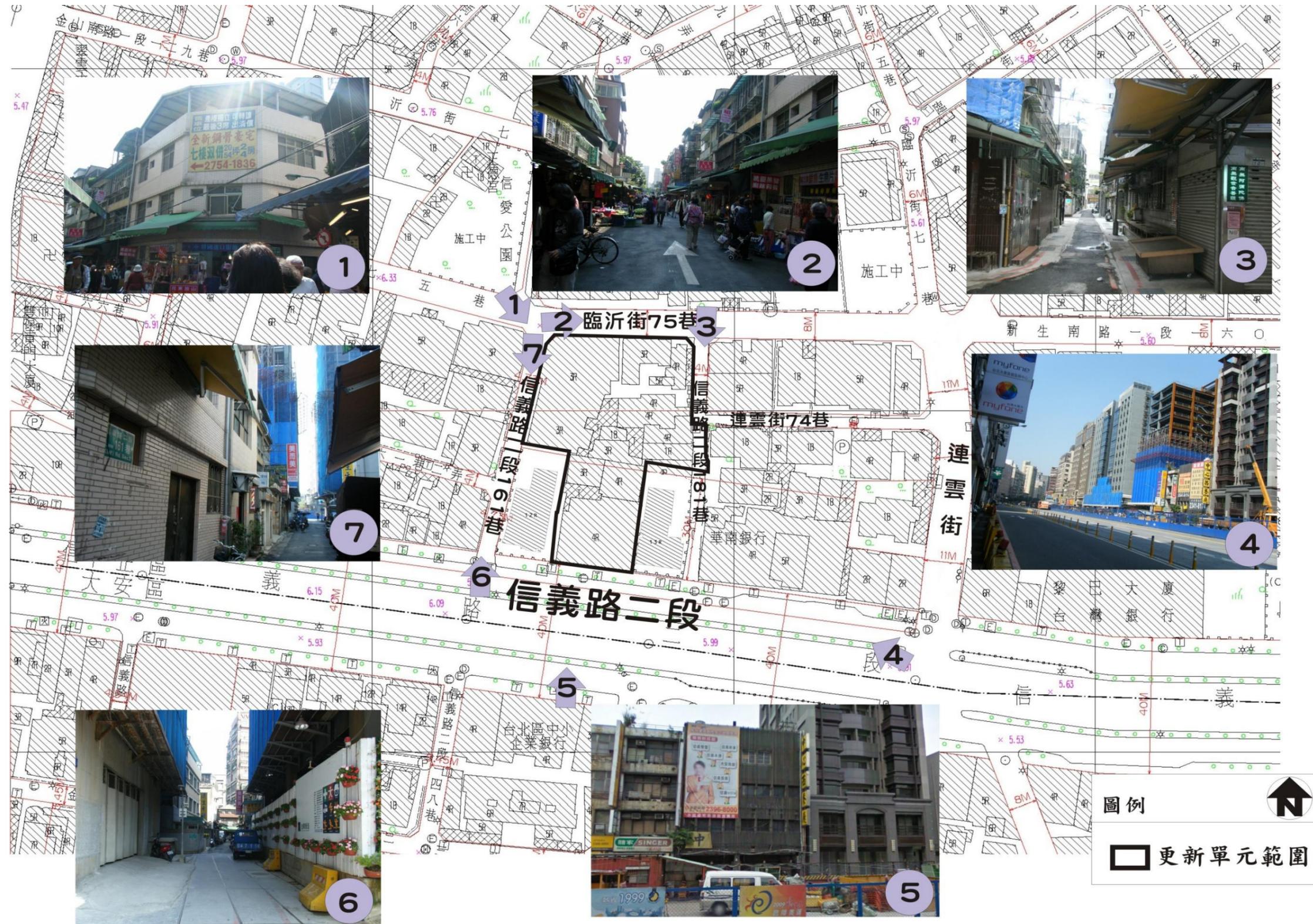


使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
商三特 (原屬商二)	464、465、466	681.00	65	630	4,290.30
住三	464-1、466-1、470、471、472、473、474 474-1、474-2、474-5、475、476、477 478、479、480、481、482及483	1,696.00	45	225	3,816.00
合計	22筆土地	2,377.00			8,106.30

※臨沂段三小段477及478地號之使用分區屬「第三種住宅區，但是否在道路用地(公共設施用地)(應依建築線或俟地籍測量分割後，再確定)」

- 更新單元範圍17棟合法建築物，屋齡逾三十年以上，建物老舊窳陋。
- 居住環境品質不佳，無法與鄰近之捷運東門站相呼應，影響市容觀瞻。

建築物現況



更新目標：配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理有效利用，創造健康安全生活空間。

處理及區段劃分方式

■更新事業處理方式

本更新單元將採行**重建方式**，拆除基地內現有地上物重新整理

■區段劃分方式

本更新單元採**一次整體開發**執行重建計畫



申請容積獎勵概算

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	比率 (%)
△F1以原容積高於法定容積	—	—
△F2多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準	—	—
△F3更新時程獎勵	567.44	7.00
△F4考量地區環境狀況	—	—
△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	639.02	7.88
△F5-3供人行走之地面道路或騎樓	510.34	6.30
△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計	486.38	6.00
△F6處理占有他人土地之舊違章建築戶	—	—
更新容積獎勵合計	2,203.18	27.18

※本案所申請之都市更新容積獎勵符合都市更新建築容積獎勵辦法第13條之規定。

※本表所列申請容積獎勵額度僅係預估階段，實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

實施方式及費用分擔

■ 實施方式

- 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，於原址重建集合住宅。

■ 費用分擔原則

- 實施者以提供資金方式，參與都市更新事業之實施。
- 土地所有權人則**按其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。

建築設計

建築面積計算表

項 目		說 明		
1	基地位置	臺北市中正區臨沂段三小段464地號等22筆土地		
2	基地使用分區	商三特(原屬商2)、住三		
3	基地面積(m ²)	2,377.00		
4	法定建蔽率(%)及容積率(%)	商三特(原屬商2)：65%、630%；住三：45%、225%		
5	都市更新獎勵容積(m ²)	2,203.18m ²		
6	允建容積率及樓地板面積(m ²)	10,309.48m ² (433.72%)		
7	實設建築面積(m ²)	1,231.68m ² (51.82%)		
8	總樓地板面積(m ²)	20,055.72m ²		
9	實設總容積樓地板面積(m ²)	10,309.48m ² (433.94%)		
10	樓層數		A棟(前)	B棟(後)
	樓層數		20層	15層
	戶數	店面	3戶	11戶
		住宅	36戶	69戶
	合計		119戶	
11	停車數量	汽車位	法定停車位數量110部，實設121部	
		機車位	法定機車位數量126部，實設144部	
12	開挖率		70.28%	

簡報結束