

擬訂臺北市中山區正義段四小段
115地號等4筆土地都市更新事業
計畫及權利變換計畫案

都市更新相關資訊

115年5月

實施者：桓鉅建設股份有限公司



115.5.20公告核定實施

臺北市都市更新處公告欄

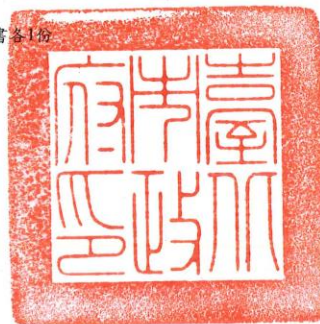
檔 號：
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國115年5月20日

發文字號：府都新字第11560007731號

附件：都市更新事業計畫書圖及權利變換計畫書各1份



主旨：公告核定實施桓鉅建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段四小段115地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」計畫書圖，並自民國115年5月21日零時起生效。

依據：都市更新條例第32條及第48條。

公告事項：

- 一、公告起迄日期：自民國115年5月21日起，至民國115年6月19日止。
- 二、網路公開閱覽及查詢方式：
 - (一)閱覽日期：自民國115年5月21日起，至115年6月19日止。
 - (二)閱覽網址：<https://uro.gov.taipei/>。
 - (三)查詢方式：進入臺北市都市更新處官網都市更新雲端查詢，並輸入本案資料搜尋即可。
 - (四)注意事項：閱覽期間涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

三、本都市更新事業計畫及權利變換計畫範圍：臺北市中山區正義段四小段115地號等4筆土地。

四、權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物預定拆遷日，請實施者依都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理。

五、公告地點及張貼處：

- (一)臺北市政府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>)，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢，計畫書圖置於市政大樓1樓東區都市計畫工作站提供閱覽)。
- (二)臺北市都市更新處公告欄。
- (三)臺北市中山區公所公告欄。
- (四)臺北市中山區民安里辦公處公告欄。
- (五)刊登臺北市政府公報(不含附件)。

市長蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員執行

更新單元土地使用現況



1



2

- 本案更新單元內土地使用現況主要為商業及停車場使用



3



4



5



6

更新單元範圍權屬及同意比率

■ 權屬 (依地政登記機關之登記謄本)

土地：面積共1,711.52m²，所有權人共計3位(含1位公有，管理機關:國有財產署)。

合法建築物：面積共105.88 m²，所有權人共計2位。

■ 同意比率

同意比率【符合】都市更新條例第37條規定，其私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四(80%)同意者。

項目	土地		合法建物	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總合(A=a+b)	1,711.52	3	105.88	2
公有(a)	12.52	1	0.00	0
其他私有(b=A-a)	1,699.00	2	105.88	2
排除總和(c)	00.0	0	0.00	0
計算總和(B=b-c)	1,699.00	2	105.88	2
同意數(C)	1,699.00	2	105.88	2
同意比率(%)(C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
法定同意比率(%)	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	符合	符合	符合	符合

申請容積獎勵說明

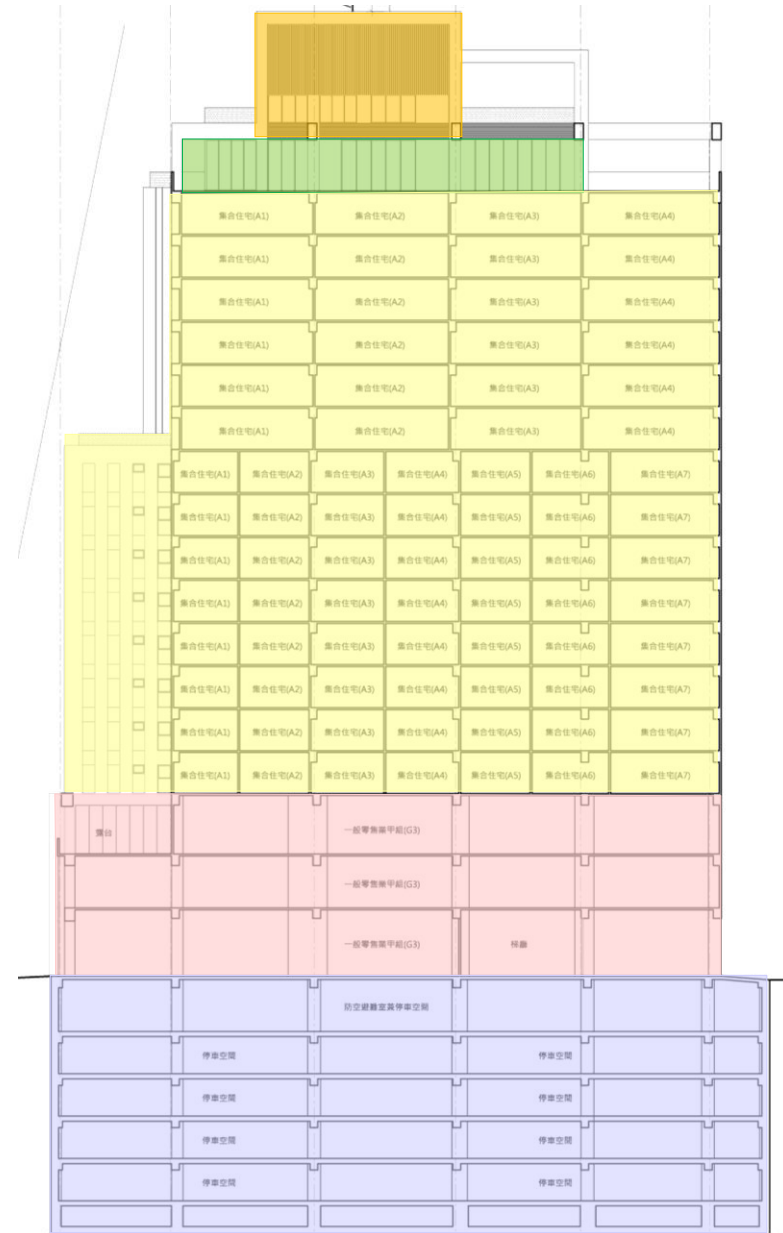
申請容積獎勵項目		額度(m ²)	佔基準容積比率	備註	
中央	#6建築物結構安全條件	39.09	0.76%	結構安全性能評估結果未達最低等級	
	#10綠建築標章	410.76	8.00%	黃金級	
	#11智慧建築標章	410.76	8.00%	黃金級	
	#13耐震設計	513.46	10.00%	耐震設計標章	
	#14時程獎勵	513.46	10.00%		
	中央都市更新容積獎勵小計		1,887.53	36.76%	
臺北	一、都市環境貢獻	建築規劃設計(二)設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上	51.35	1.00%	
		建築規劃設計(三):留設供人行走之地面道路或騎樓	342.95	6.68%	依實際設計值
		建築規劃設計(四)符合審議原則之建築設計類別	154.04	3.00%	
	二、助於都更	促進都市更新(一)捐贈都更基金	131.41	2.56%	
	臺北市都市更新容積獎勵小計		679.75	13.24%	
申請都市更新容積獎勵		2,567.28	50.00%		
131地號容積調派		999.99	19.48%		
申請容積 總計		3,567.27	69.48%		

建築概要

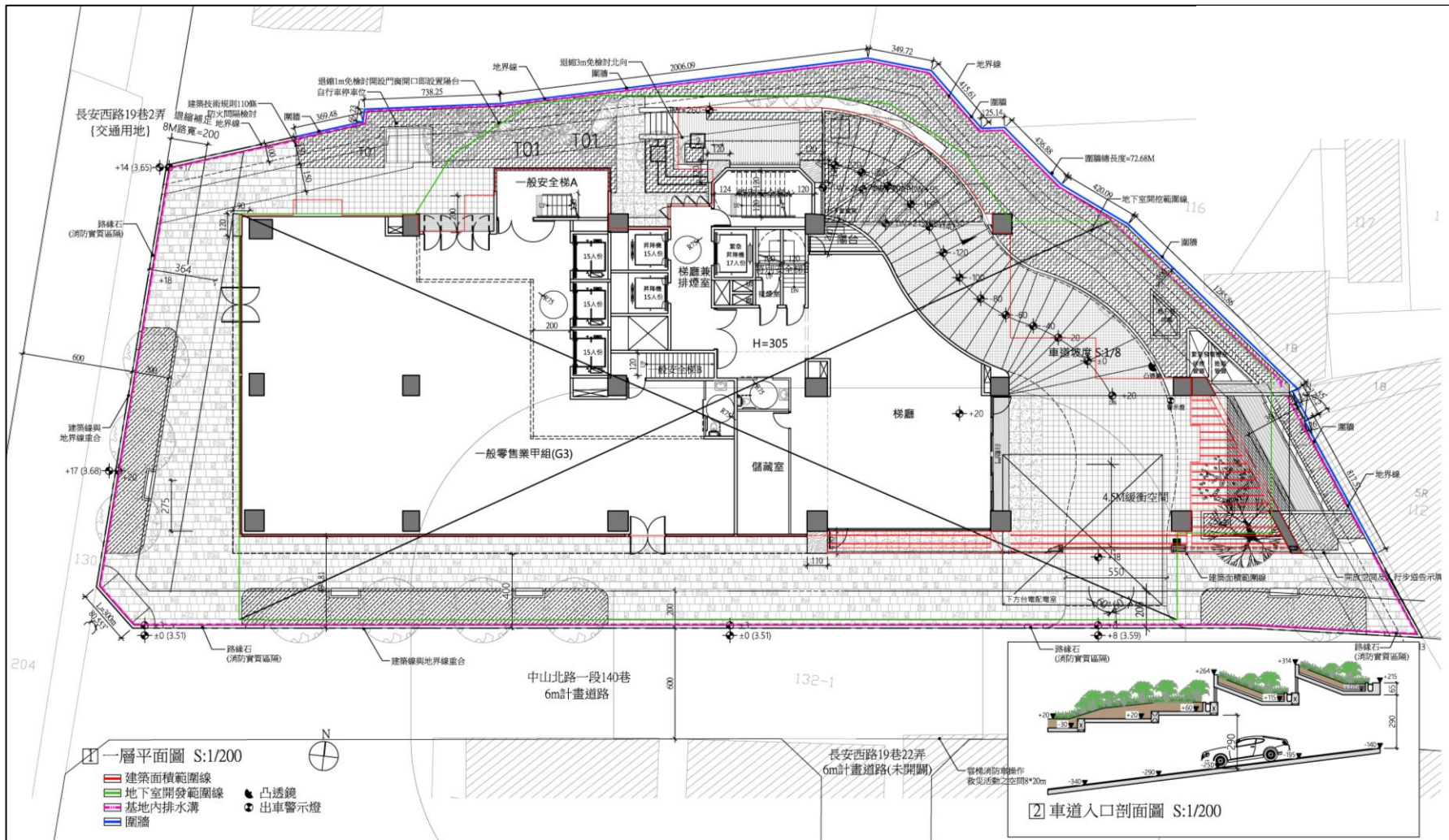
- 擬興建地上18層、地下5層，RC造之住宅大樓。

- RF1 ~ RF3 樓梯間、屋頂水箱、機械室
- 18F 梯廳、管委會使用空間
- 4F ~ 17F 集合住宅
- 1F ~ 3F 一般零售業甲組
- B1 ~ B4 防空避難室、停車空間

樓層	戶數
屋突1至3層	-
1至3層	店鋪：3戶
4至18層	住宅：144戶
地下1至5層	-
小計	147戶
停車位	汽車位：127部，機車位：94部

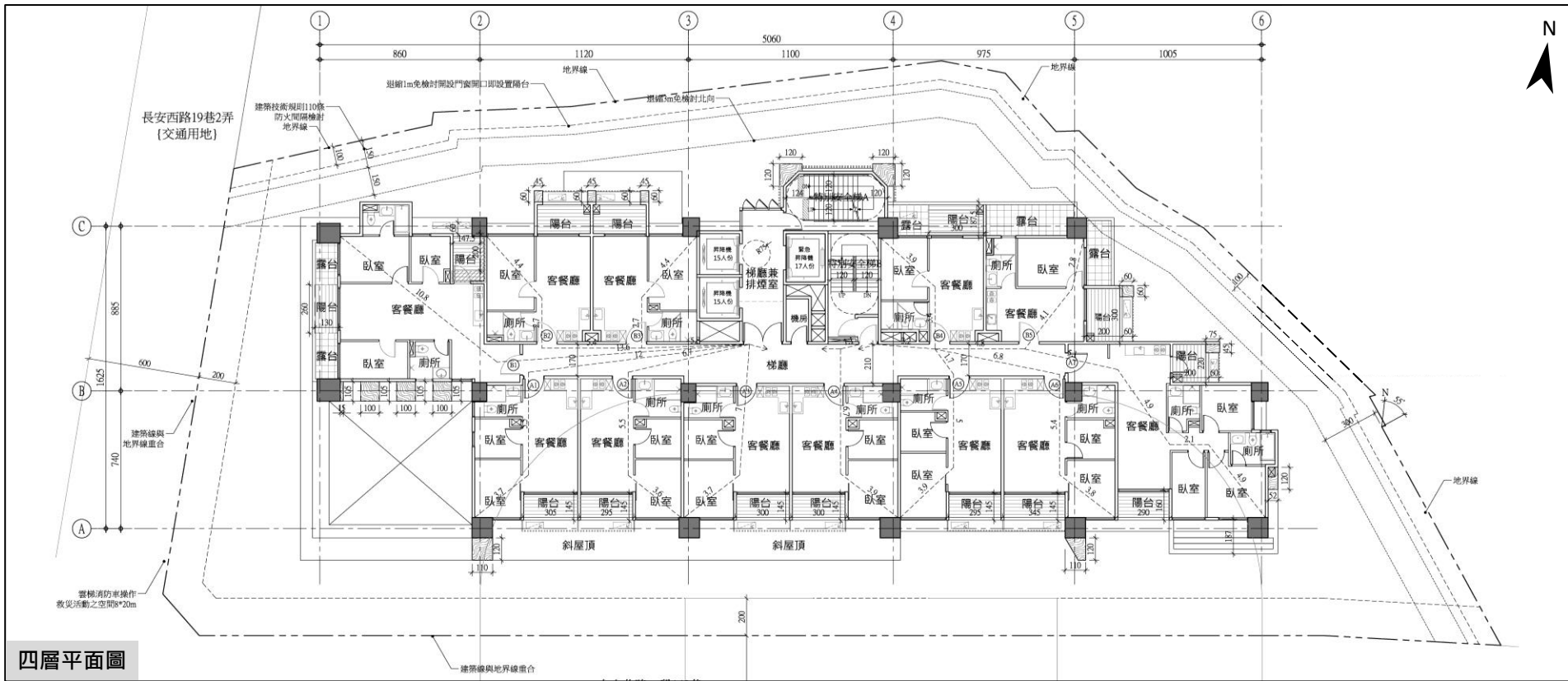


一層平面圖



註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

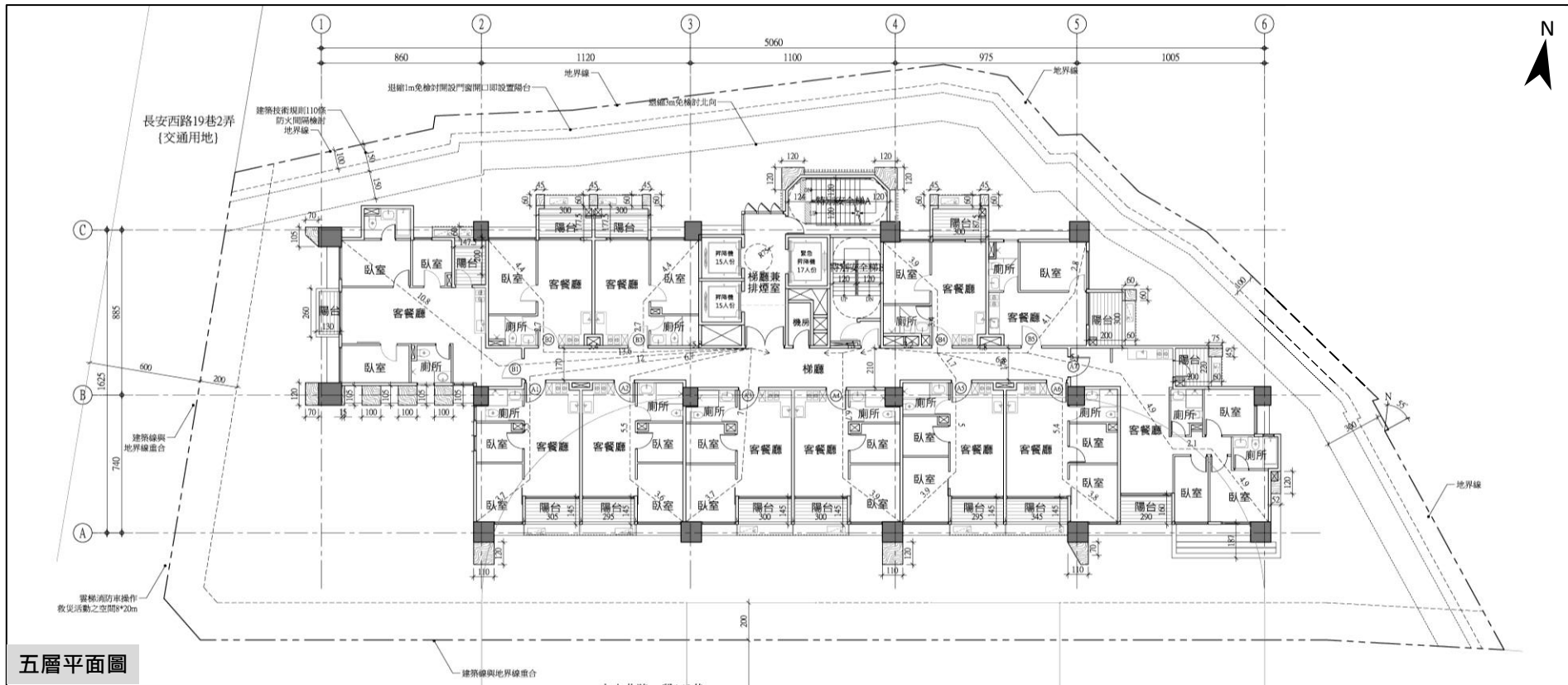
四層平面圖



四層平面圖

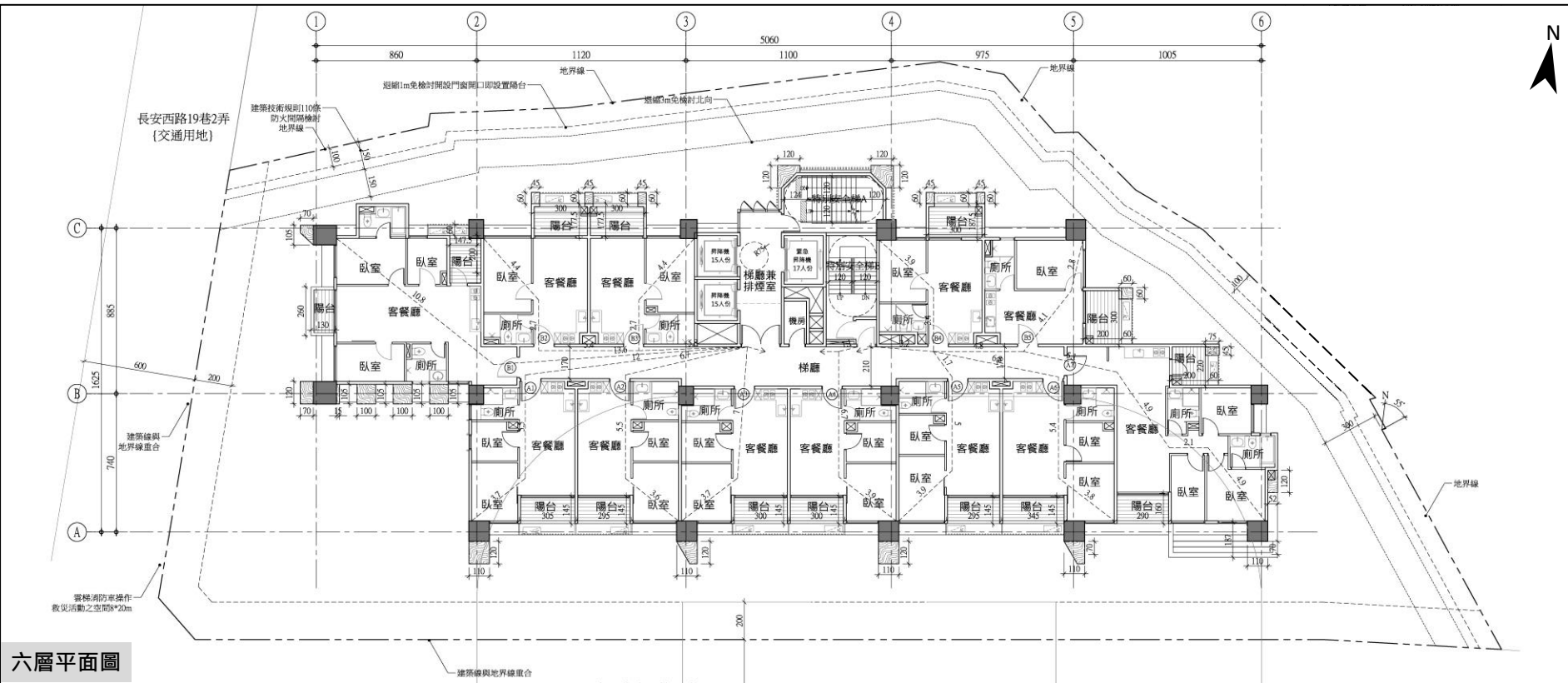
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

五層平面圖



註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

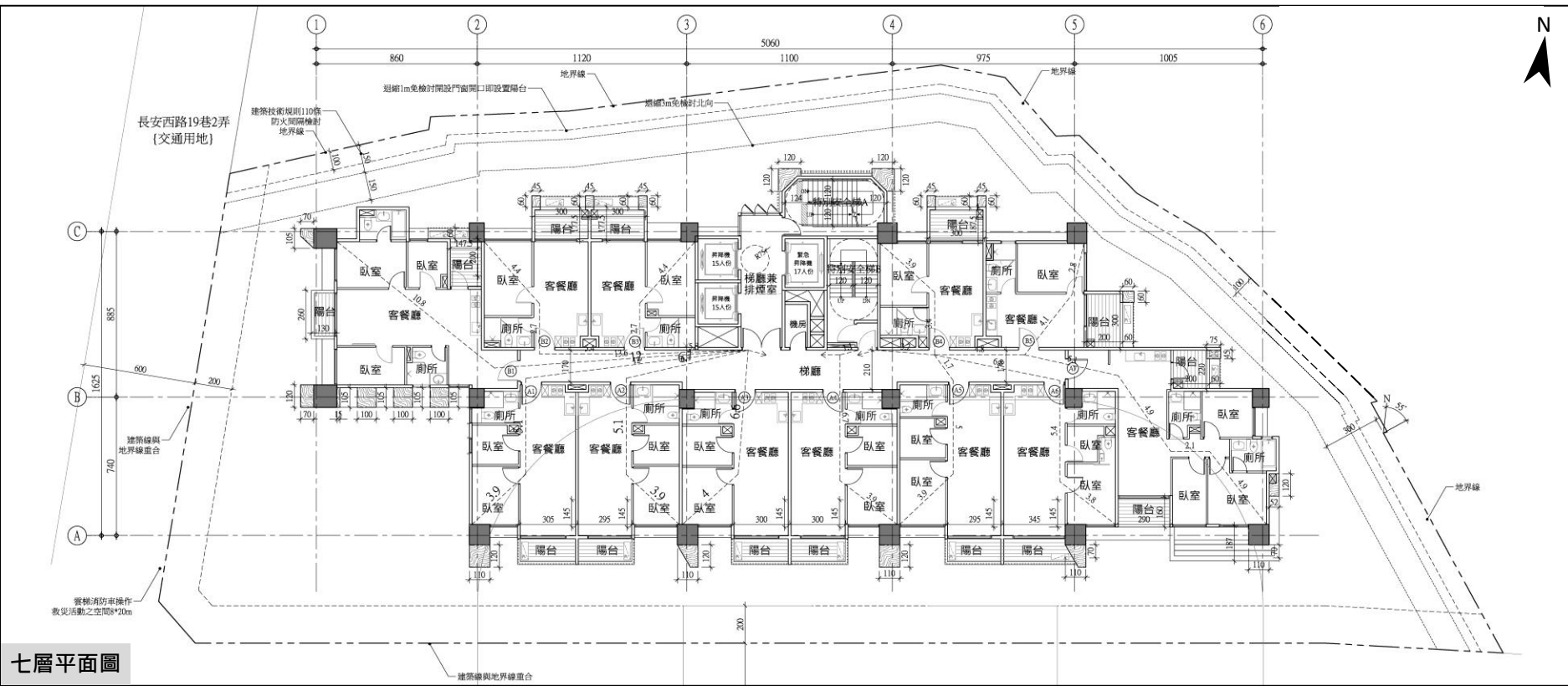
六層平面圖



六層平面圖

註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

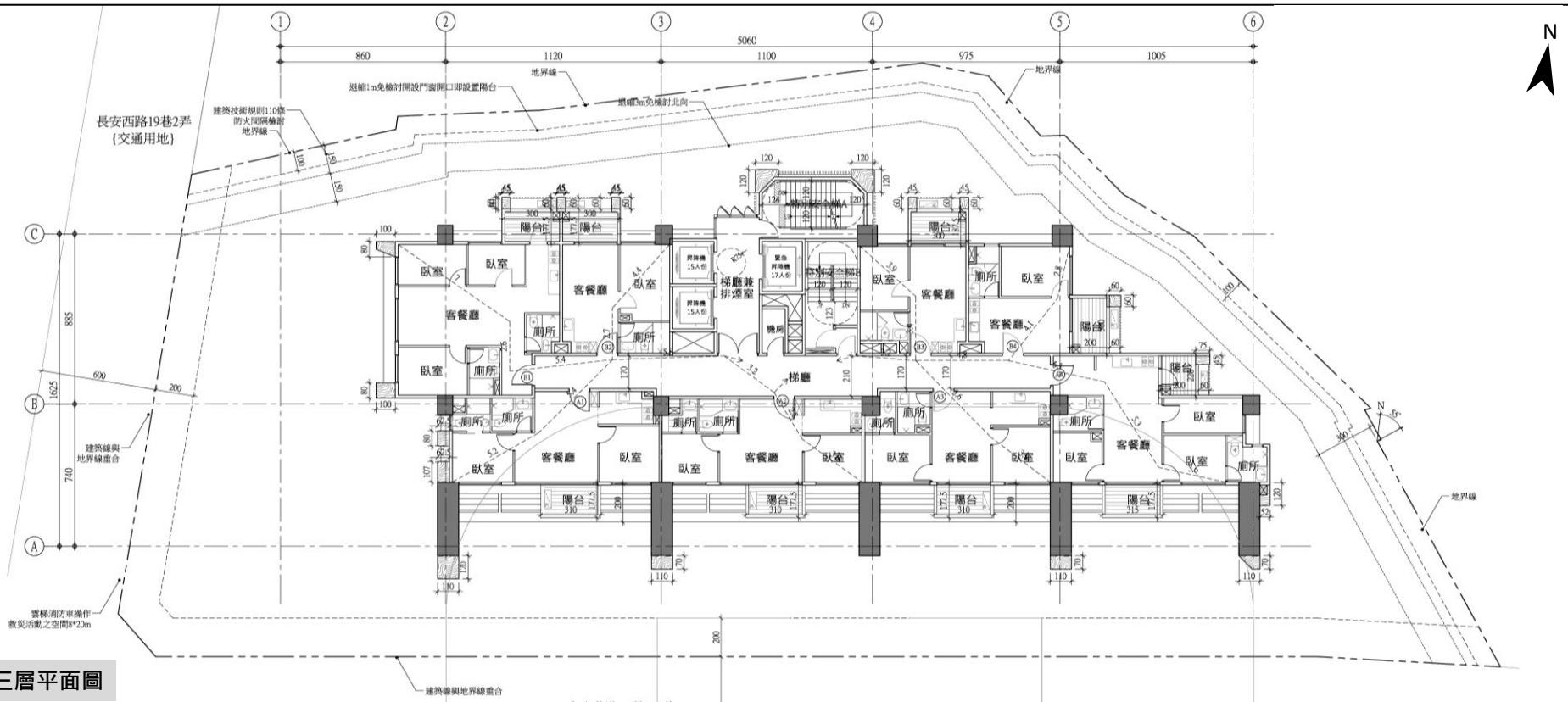
七層平面圖



七層平面圖

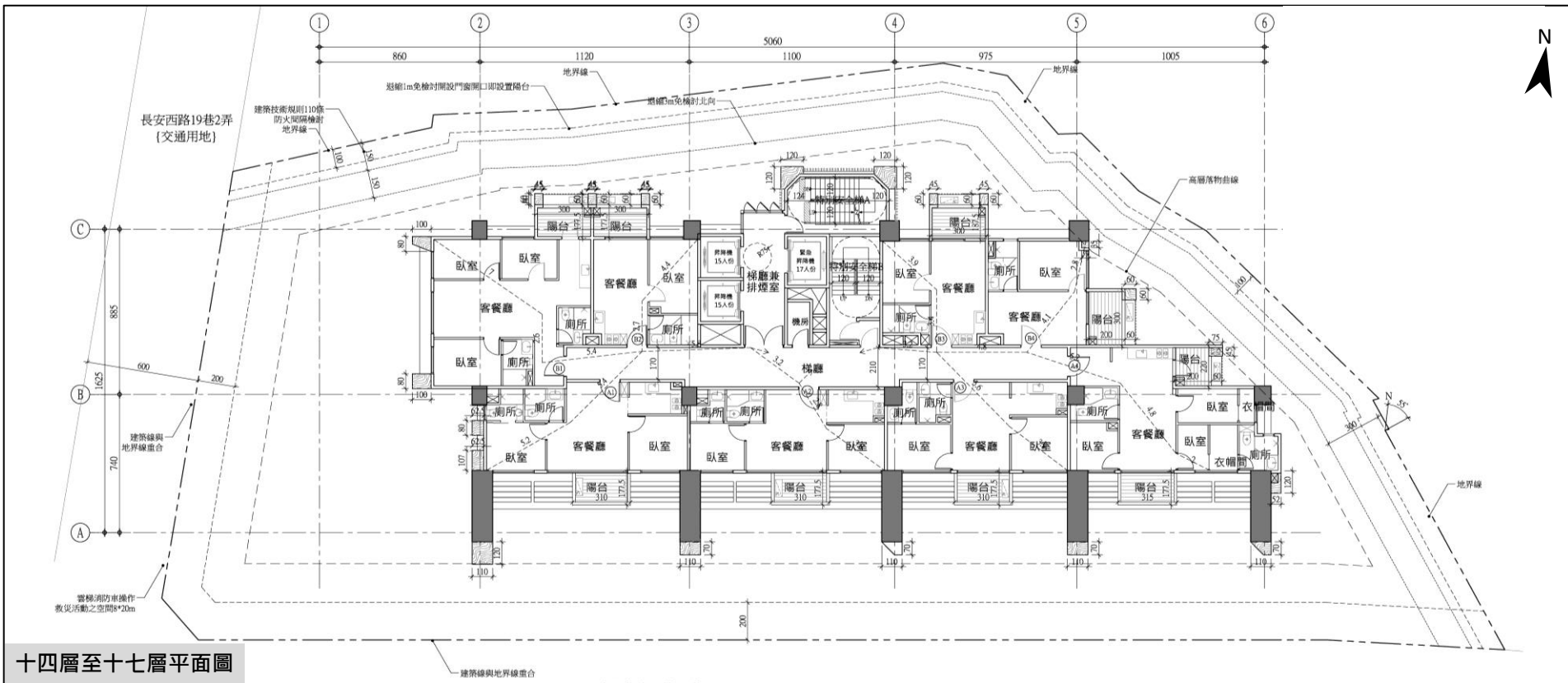
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

十三層平面圖



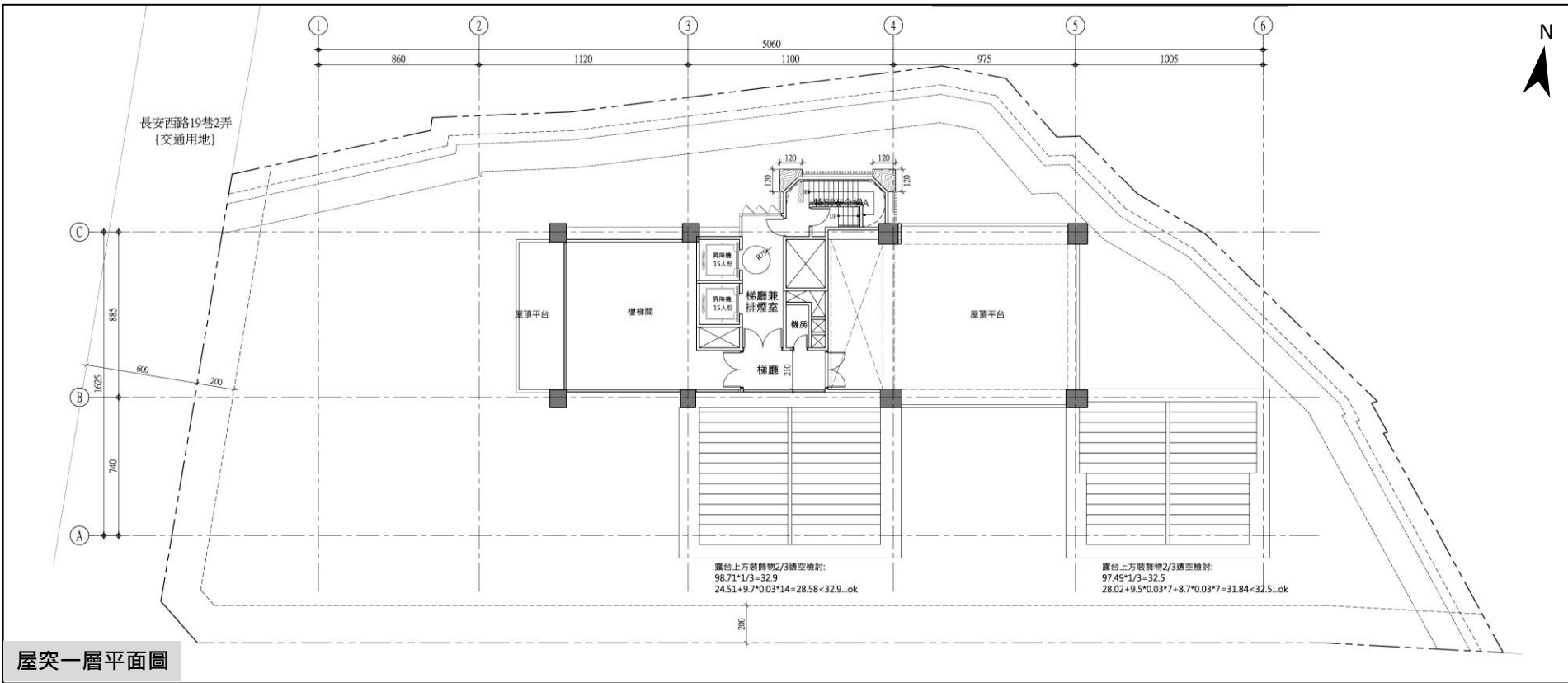
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

十四層至十七層平面圖



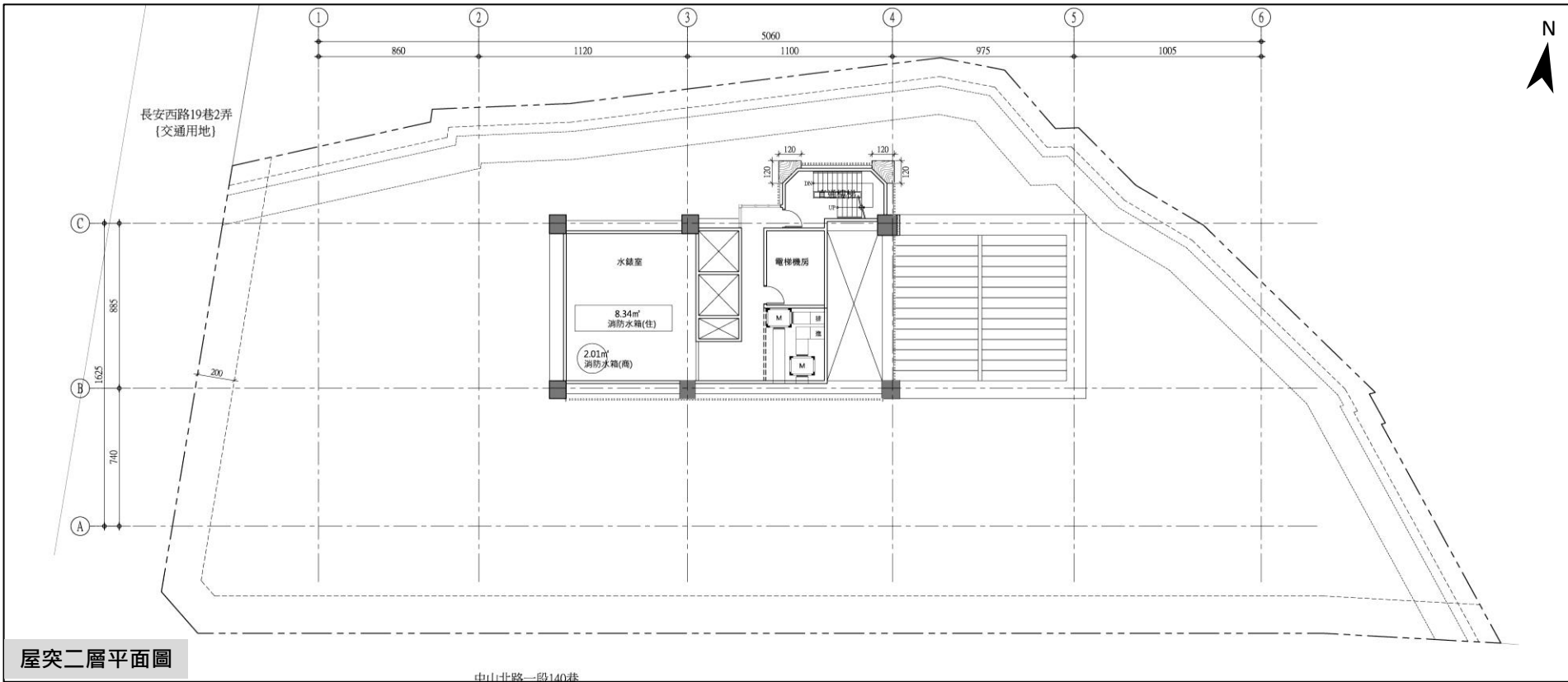
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

屋突一層平面圖



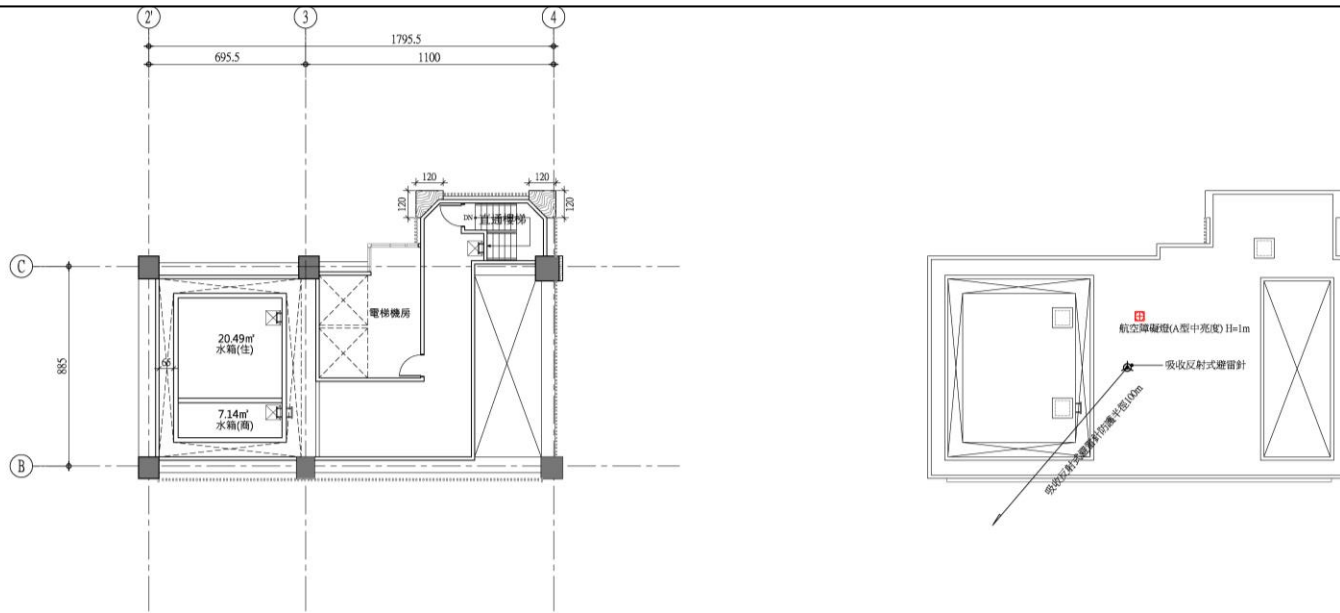
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

屋突二層平面圖



註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

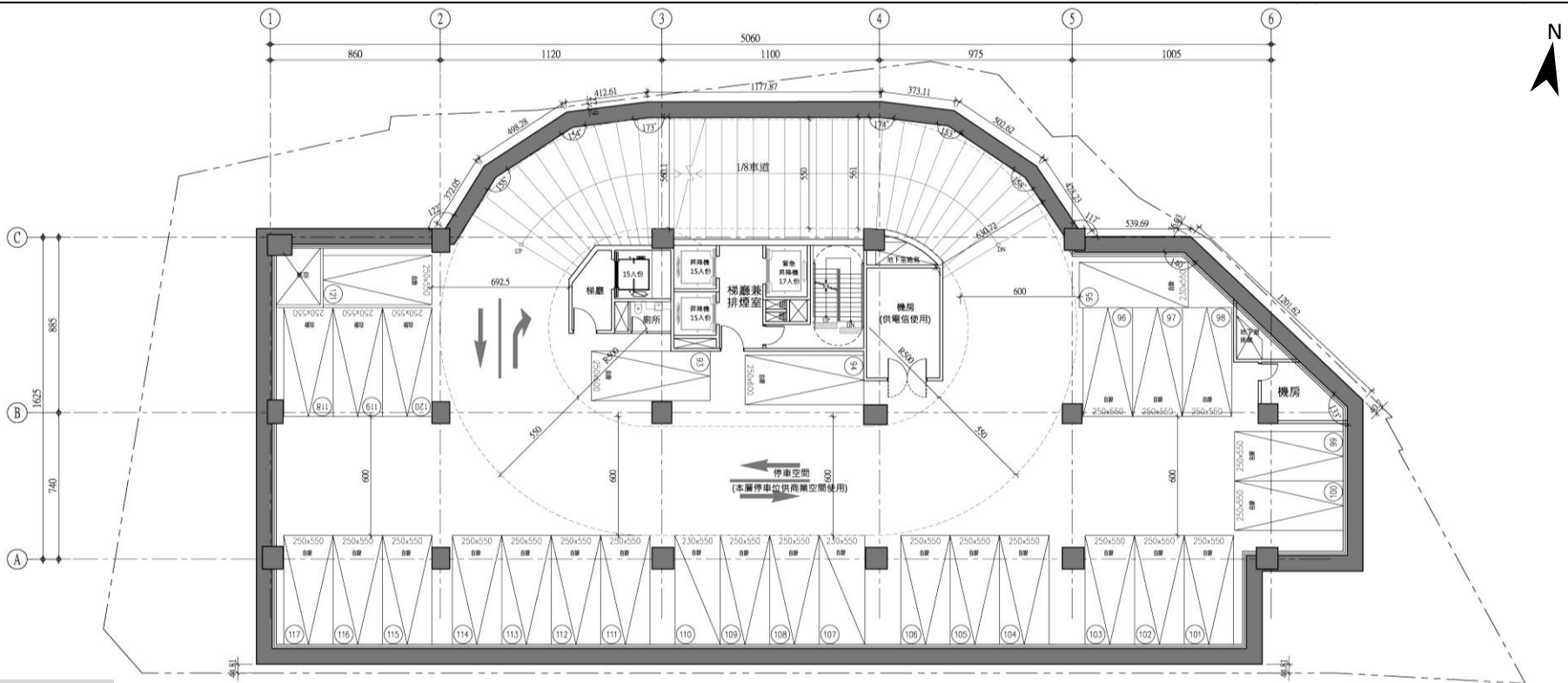
屋突三層至屋頂層平面圖



屋突三層至屋頂層平面圖

註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

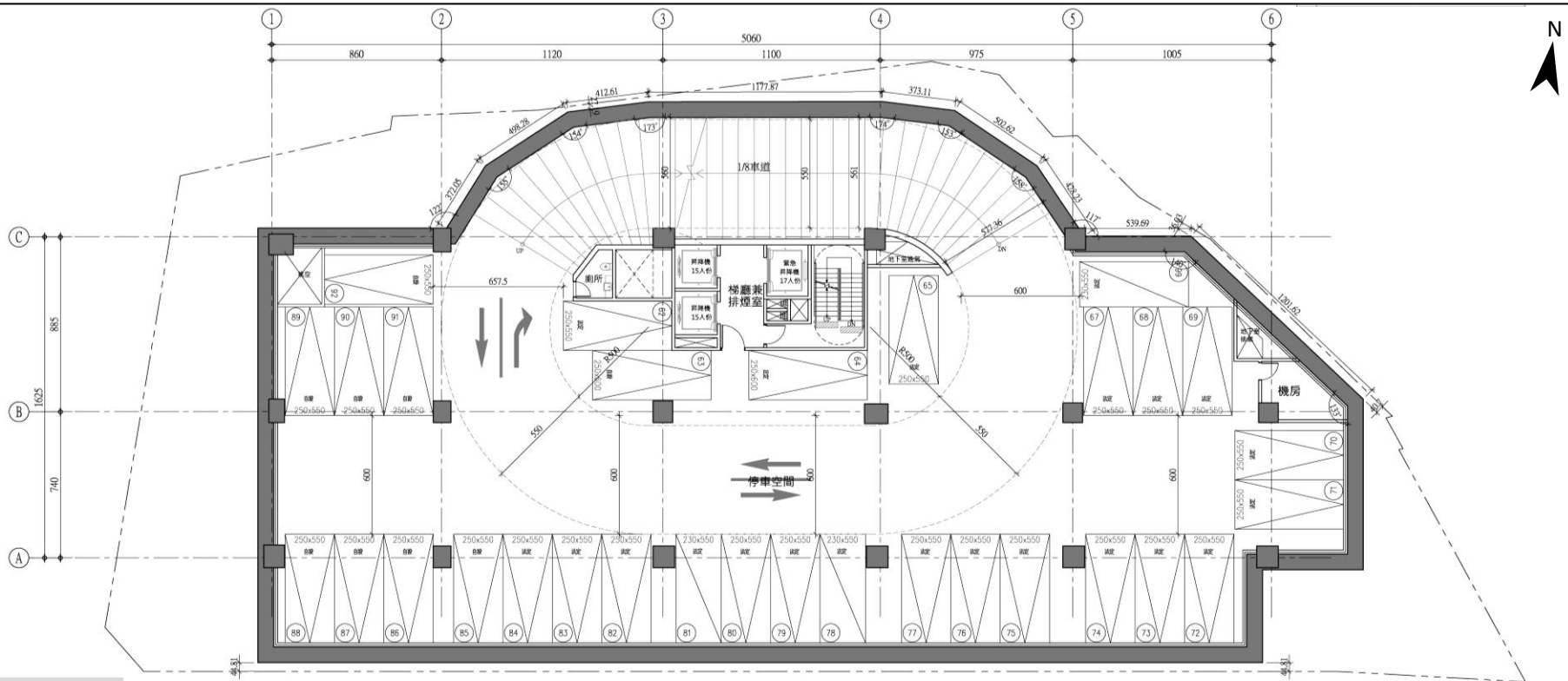
地下二層平面圖



地下二層平面圖

註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

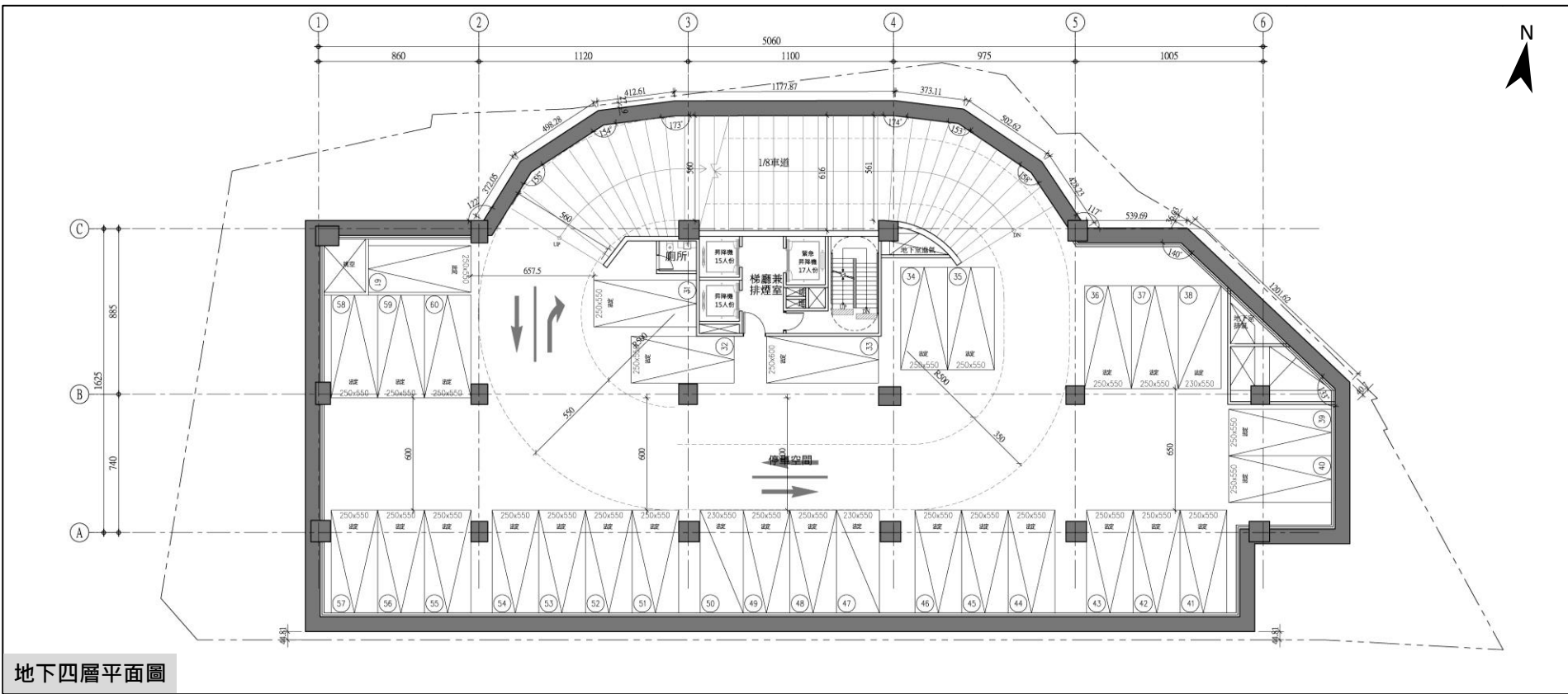
地下三層平面圖



地下三層平面圖

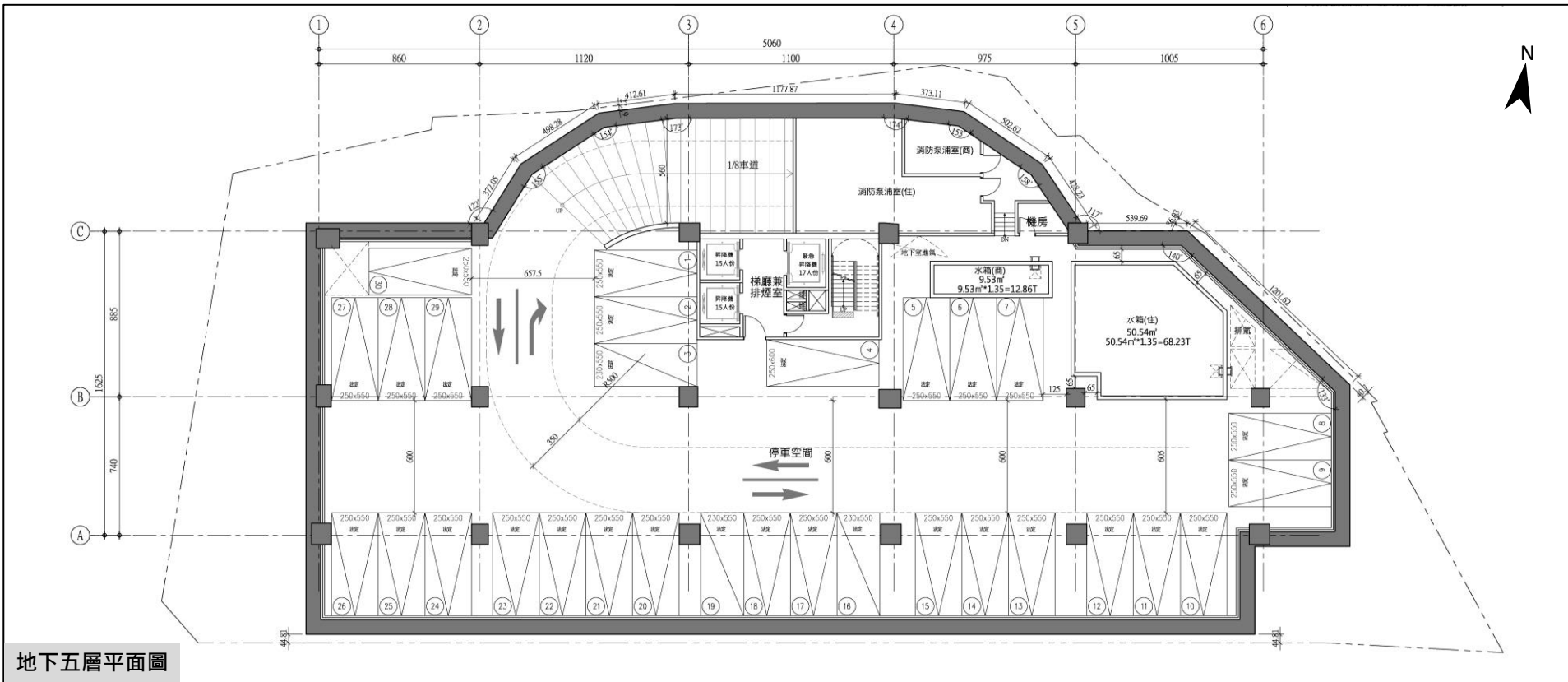
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

地下四層平面圖



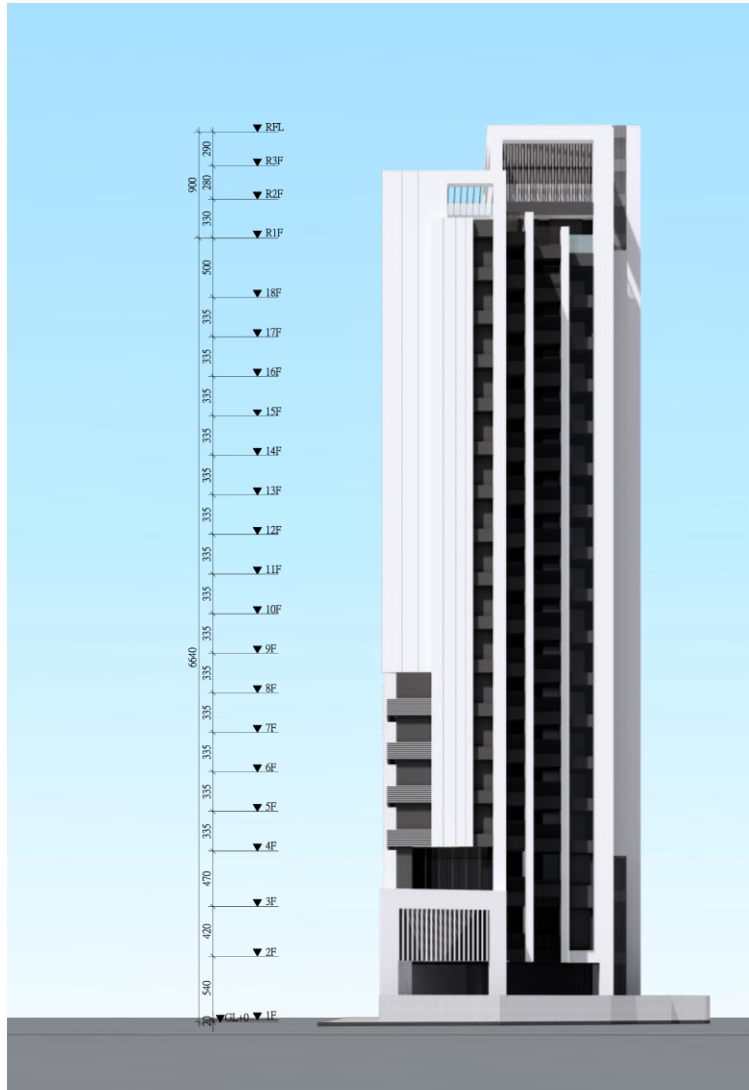
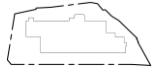
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

地下五層平面圖



註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

立面圖



東向立面圖



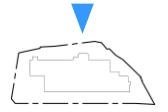
南向立面圖

註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

立面圖



西向立面圖



北向立面圖

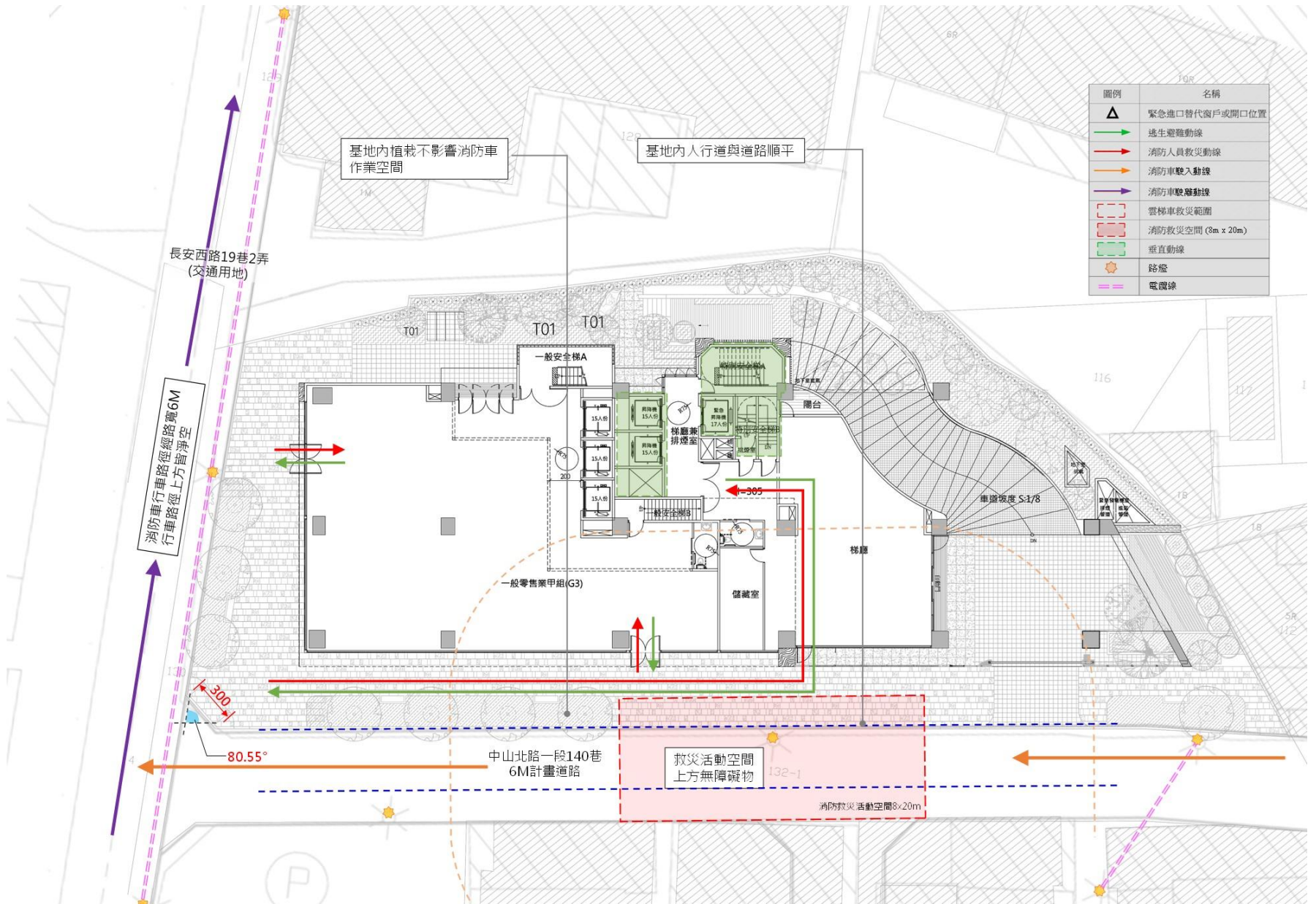
註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

透視模擬圖



註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

消防救災動線規劃示意圖



註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

景觀配置圖(一)

- 串聯都市景觀空間
- 開放的街角廣場
- 綠色環繞的人行步道
- 大量綠化的連續式植穴



綠色環繞的人行散步道



大量綠化的連續式植穴

註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

景觀配置圖(二)

- 休憩型的街道傢俱
- 設置自行車格
- 鄰房側配置複層植栽

設置自行車格4輛



鄰房側複層植栽



休憩型的街道傢俱

--- 路緣石 註：以上圖資及說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

一、合法建築物

依「都市更新條例」第57條、「臺北市都市更新自治條例」第4條、「都市更新權利變換實施辦法」第19條第1項第5款，及臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等規定辦理。

(一)發放對象：合法建築物所有權人。

(二)拆遷補償費：

1.拆遷補償費用:依估價師實際查估之建物殘餘價值提列，總計約**11.6萬餘元**

2.實際發放費用=拆遷補償費(約**11.6萬餘元**)-代為拆除費(約**6.5萬餘元**)
=約**5.1萬餘元**

(三)拆遷安置費(租金補貼)：

經實施者向合法建築物所有權人說明後，依範圍內全體合法建築物所有權人**出具之聲明書表達自願放棄領取合法建築物拆遷安置費**並同意配合後續都市更新事業計畫辦理，故本案**不提列合法建築物拆遷安置費**。

財務計畫

■費用總表

項目		總價(萬元)	說明
壹、工程費用	重建費用	約11億5802萬	包含營建費用、鑑界、鑽探、相關基金、建築相關規費、相關委外審查之相關費用...等
貳、權利變換費用		約3187萬	包含建築師規劃設計費、更新規劃費、估價費用、其他規劃簽證費用、測量費用、地籍整理費...等
參、貸款利息		約3985萬	
肆、稅捐		約5504萬	包含印花稅、營業稅等
伍、管理費用		約3億2450萬	包含人事行政管理費、風險管理費等
總計		約16億 928萬	

註：上表數據為便於閱讀顯示至萬元，實際應以事業計畫及權利變換計畫核定結果為準。

■共同負擔比例

項目		金額	比例
更新後 總價值	土地所有權人應分配	35億2376萬1763元	約68.65%
	共同負擔(實施者及出資人分配)	16億 928萬4187元	約31.35%

註：上表數據已依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定計算。

權利變換估價結果

- 評價基準日：110年6月30日
- 更新後土地所有權人分配價值最有利者為麗業不動產估價師聯合事務所，為本案權利變換計算依據

項目		麗業不動產估價師事務所	信義不動產估價師聯合事務所	巨秉不動產估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(元/坪)	3,380,000	3,200,000	3,300,000
	更新前土地總價(元)	1,749,943,624	1,656,751,360	1,708,524,840
更新後 房地價值	地面層(1樓~3樓店面)平均建坪單價(元/坪)	1,272,264	1,226,830	1,265,799
	四樓以上住宅平均建坪單價(元/坪)	1,078,666	1,025,753	1,056,771
	車位平均價格(元/個)	2,841,322	2,743,802	2,828,926
	更新後總權利價值(元)	5,133,045,950	4,899,622,310	5,049,512,517
土地所有權人應分配權利價值(元)		3,523,761,763	3,290,338,123	3,440,228,330

申請分配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之權利變換比率詳見權利變換計畫書所載。

依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，訂定本案申請分配原則如下：

1.土地所有權人及權利變換關係人選配更新後建築單元及停車位如下：

(1)更新後建築單元由地上一層往上集中且連續分配。

(2)停車位由地下層開始集中且連續分配，各層停車位數量則依共同負擔比例分配。


2.實際申請分配之權利價值為分配更新後建築單元與停車位兩項價值加總，以不超過應分配價值為原則，實際分配權利價值相較應分配價值為少時，則計算應領取之差額價金。

申請分配結果

分配單元：

樓層	戶號											
18F	管委會使用空間											
17F	17A1, 17A2, 17A3, 17A4				17B1, 17B2, 17B3, 17B4							
16F	16A1, 16A2, 16A3, 16A4				16B1, 16B2, 16B3, 16B4							
15F	15A1, 15A2, 15A3, 15A4				15B1, 15B2, 15B3, 15B4							
14F	14A1, 14A2, 14A3, 14A4				14B1, 14B2, 14B3, 14B4							
13F	13A1, 13A2, 13A3, 13A4				13B1, 13B2, 13B3, 13B4							
12F	12A1, 12A2, 12A3, 12A4				12B1, 12B2, 12B3, 12B4							
11F	11A1	11A2	11A3	11A4	11A5	11A6	11A7	11B1	11B2	11B3	11B4	11B5
10F	10A1	10A2	10A3	10A4	10A5	10A6	10A7	10B1	10B2	10B3	10B4	10B5
9F	9A1	9A2	9A3	9A4	9A5	9A6	9A7	9B1	9B2	9B3	9B4	9B5
8F	8A1	8A2	8A3	8A4	8A5	8A6	8A7	8B1	8B2	8B3	8B4	8B5
7F	7A1	7A2	7A3	7A4	7A5	7A6	7A7	7B1	7B2	7B3	7B4	7B5
6F	6A1	6A2	6A3	6A4	6A5	6A6	6A7	6B1	6B2	6B3	6B4	6B5
5F	5A1	5A2	5A3	5A4	5A5	5A6	5A7	5B1	5B2	5B3	5B4	5B5
4F	4A1	4A2	4A3	4A4	4A5	4A6	4A7	4B1	4B2	4B3	4B4	4B5
3F	3A											
2F	2A											
1F	1A				梯廳				梯廳			

 土地所有權人及權利變換關係人

 實施者及出資者

申請分配結果

■ 停車位：

樓層	車位編號									
B1	122	123	124	125	126	127				
B2	121	120	119	118	117	116	115	114	113	112
	111	110	109	108	107	106	105	104	103	102
	101	100	99	98	97	96	95	94	93	
B3	92	91	90	89	88	87	86	85	84	83
	82	81	80	79	78	77	76	75	74	73
	72	71	70	69	68	67	66	65	64	63
	62									
B4	61	60	59	58	57	56	55	54	53	52
	51	50	49	48	47	46	45	44	43	42
	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	31									
B5	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21
	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11
	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1

註：編號126、127無障礙車位，編號123、124裝卸車位，編號122、125車位，該6個車位為區分所有權人共有，未來供管委會因應臨時停車需求運用。



土地所有權人及權利變換關係人

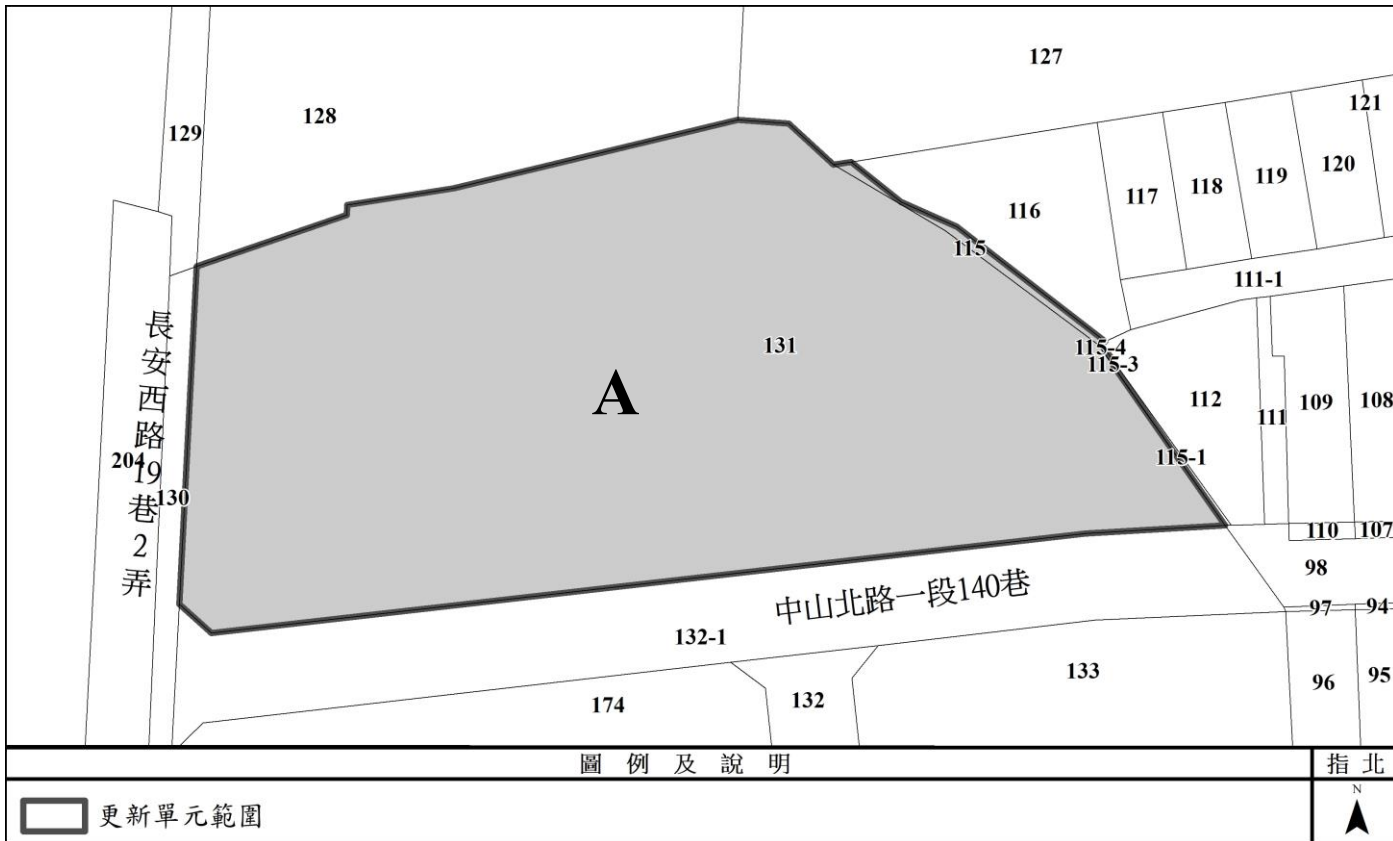


實施者及出資者

地籍整理計畫

更新後土地預計整併為1筆土地，更新後地號依地政登記主管機關規定辦理。

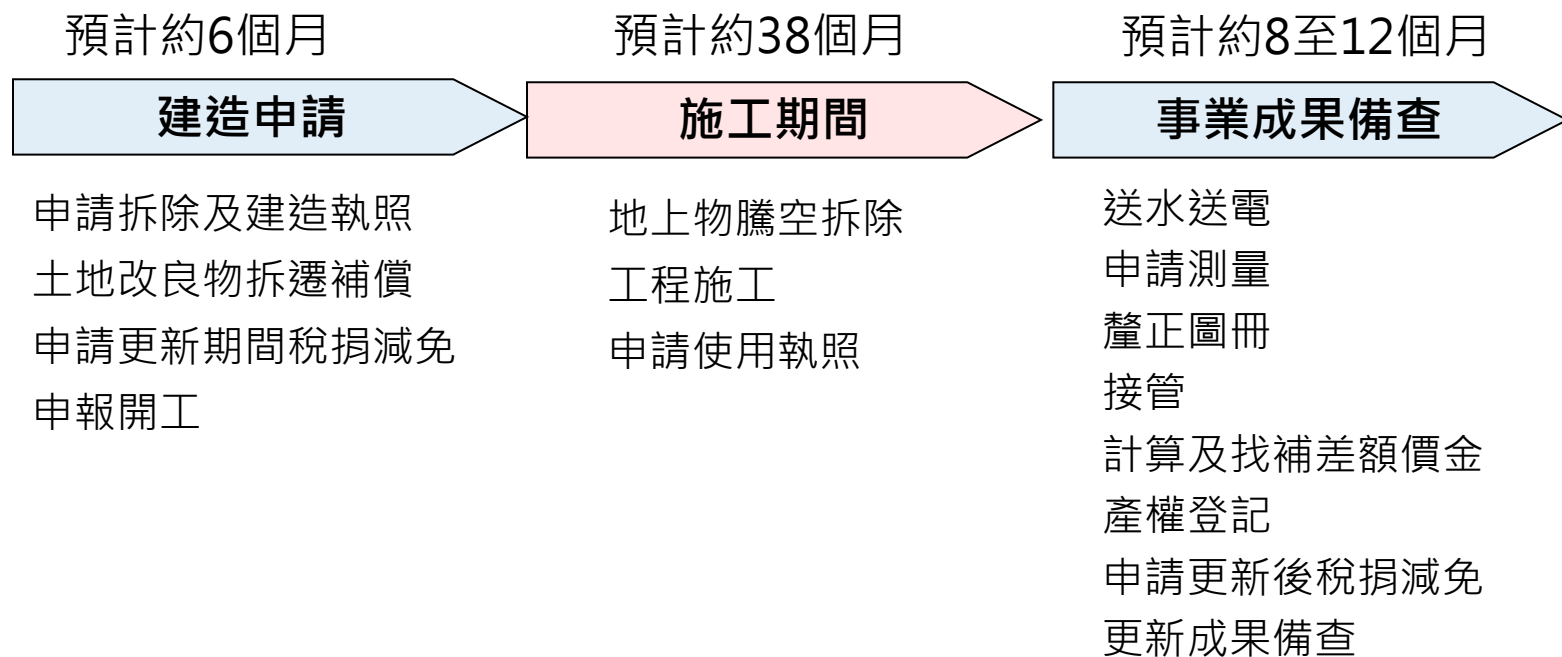
序號	更新前地號	面積(m ²)	土地使用分區	更新後合併暫編地號	土地面積(m ²)
1	115	12.00	第三種商業區	A	1,711.52
2	115-3	0.21	第三種商業區		
3	115-4	0.31	第三種商業區		
4	131	1,699.00	第三種商業區		
合計	4筆	1,711.52			1,711.52



實施進度

本案須經都市更新事業計畫、權利變換計畫審議程序，俟事業計畫及及權利變換計畫核定公告實施後至更新事業成果備查歷時預估約**52至56個月**。

事業及權變計畫核定公告實施



註：上圖數據為預估值，以臺北市政府審議核定後實際執行進度為準。

都市更新資訊及聯絡方式



本案專案網頁內容：<http://www.trp.tw>



相關意見與疑問請洽：

- **桓鉅建設股份有限公司**
- 聯絡電話：**(02)2713-6288分機210**
- 聯絡地址：臺北市松山區民生東路三段128號9樓



有關都市更新及相關法令規定可參閱臺北市都市更新處
網站/法規資訊：<https://uro.gov.taipei/Default.aspx>，
或洽臺北市都市更新處 (02)2781-5696(法令諮詢專線分
機3093)