

# 擬訂臺北市中正區永昌段五小段303地號等22筆土地 都市更新事業計畫案 -公聽會-

實施者：合宏建設股份有限公司

規劃單位：宏盛開發股份有限公司

建築設計：徐兆立、黃俊騰建築師事務所

中華民國 105 年 3 月 12 日

# 公聽會議程

時程	議程	時間
14:00~14:10	簽到	10分鐘
14:10~14:20	來賓、團隊介紹及主持人致詞	10分鐘
14:20~15:00	事業計畫內容說明	40分鐘
15:10~15:30	綜合討論	20分鐘
15:30~15:45	來賓發言	15分鐘
15:45~15:50	結論及散會	5分鐘

# 來賓介紹

## 主持人

合宏建設  
股份有限公司

## 台北市政府

臺北市都市更新處  
中正區公所  
永昌里里長

## 專家學者

覃登科建築師  
周俊宏主任規劃師

## 規劃團隊

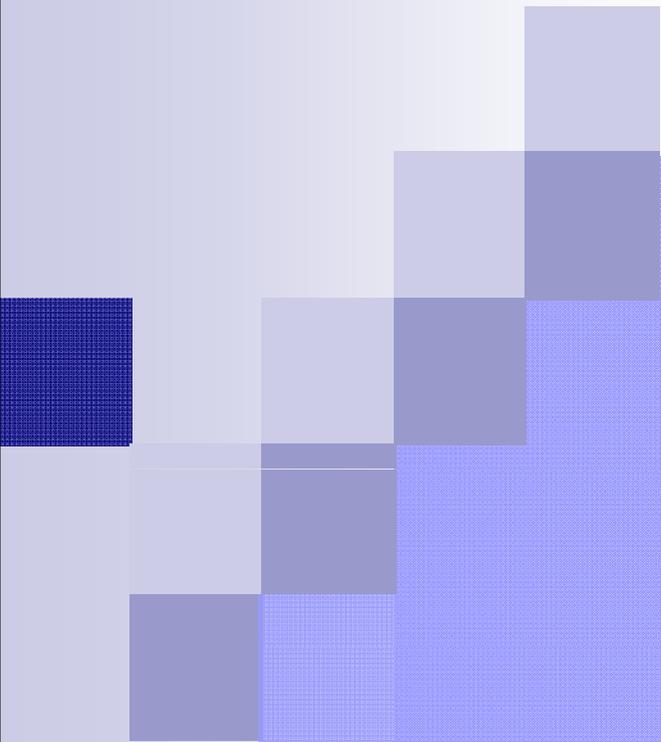
宏盛開發股份有限公司  
徐兆立、黃俊騰建築師事務所

# 簡報大綱

- 辦理緣起、依據及公聽會目的
- 事業計畫內容
- 建築規畫設計
- 後續執行工作及進度說明

# 壹、辦理緣起、依據

- 本案於民國103年3月20日經台北市政府府都新字第10230276702號函核准更新單元範圍。
- 依「都市更新條例」第19條、第22條規定辦理。依「都市更新條例施行細則」6條規定，邀請臺北市都市更新處、中正區公所、永昌里里長、及專家學者參加，並通知更新單元範圍內土地及合法建物所有權人及其他權利關係人參加。
- 登報公告：
  - 105年2月29日、3月1日、3月2日登報三天。
  - 105年3月2日張貼公告。
  - 105年3月2日寄發開會通知單及傳單。
- 計畫目標：老舊房屋重建、改善都市景觀及增加環境貢獻



# 事業計畫內容

# 更新單元位置

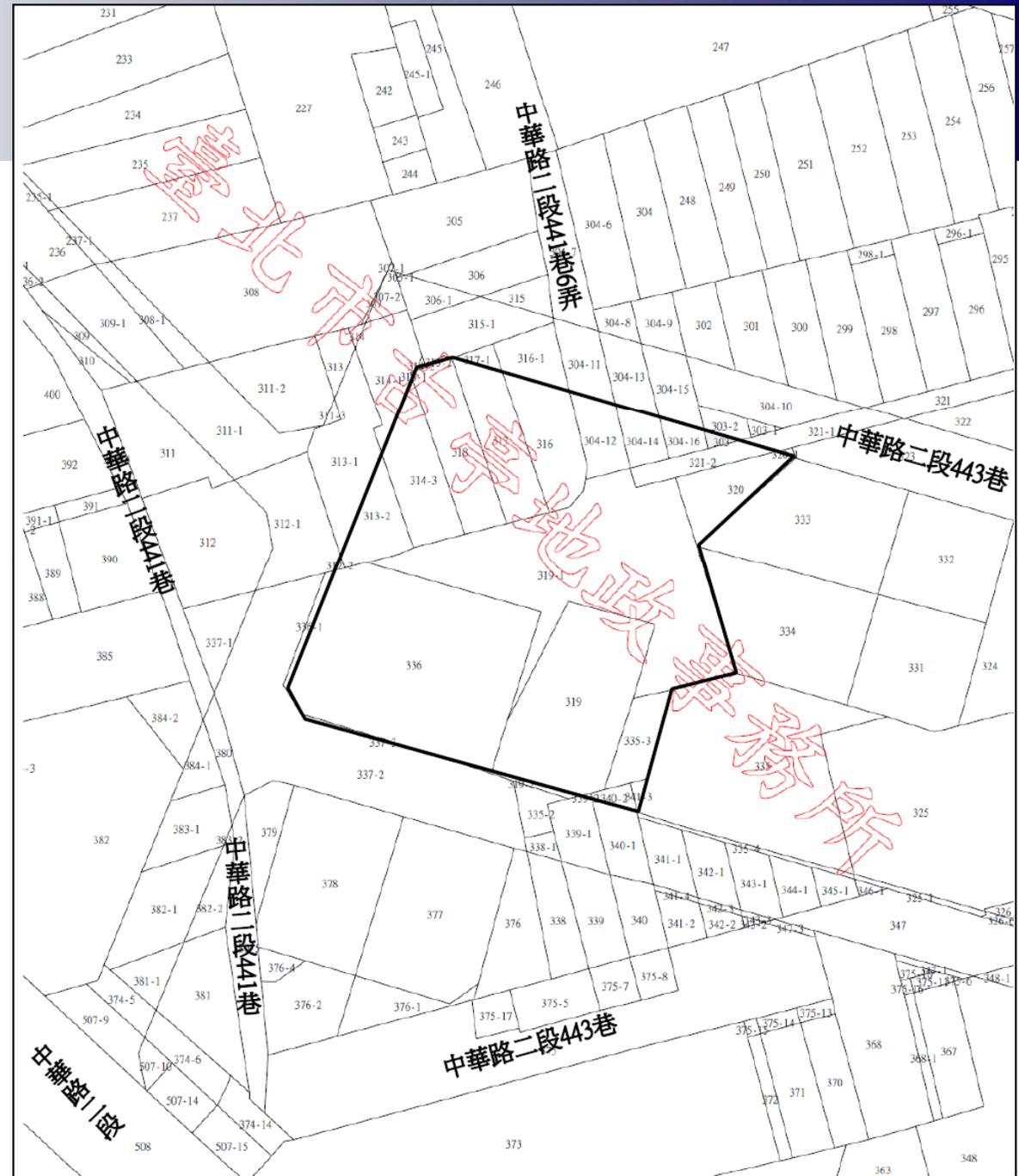
- 本案位於中華路二段及寧波西街交口西北側街廓之西側。
- 民國101年8月16日核准更新單元。
- 民國103年3月20日核准事業概要。



更新單元範圍

# 更新單元範圍

- 中正區永昌段五小段303、304-12、304-14、304-16、312-2、313-2、314-2(部分)、314-3、315-2、316、317、318、319、319-1、320、321-2、335-3、336、337-3、339-2、340-2、341-3地號等22筆土地，土地面積為1,185.30m<sup>2</sup>。
- 314-2地號於本案送件後擬辦理地籍分割，暫以0.3計算m<sup>2</sup>，實際面積依土地開發總隊測量面積為準。



更新單元範圍

# 土地權屬

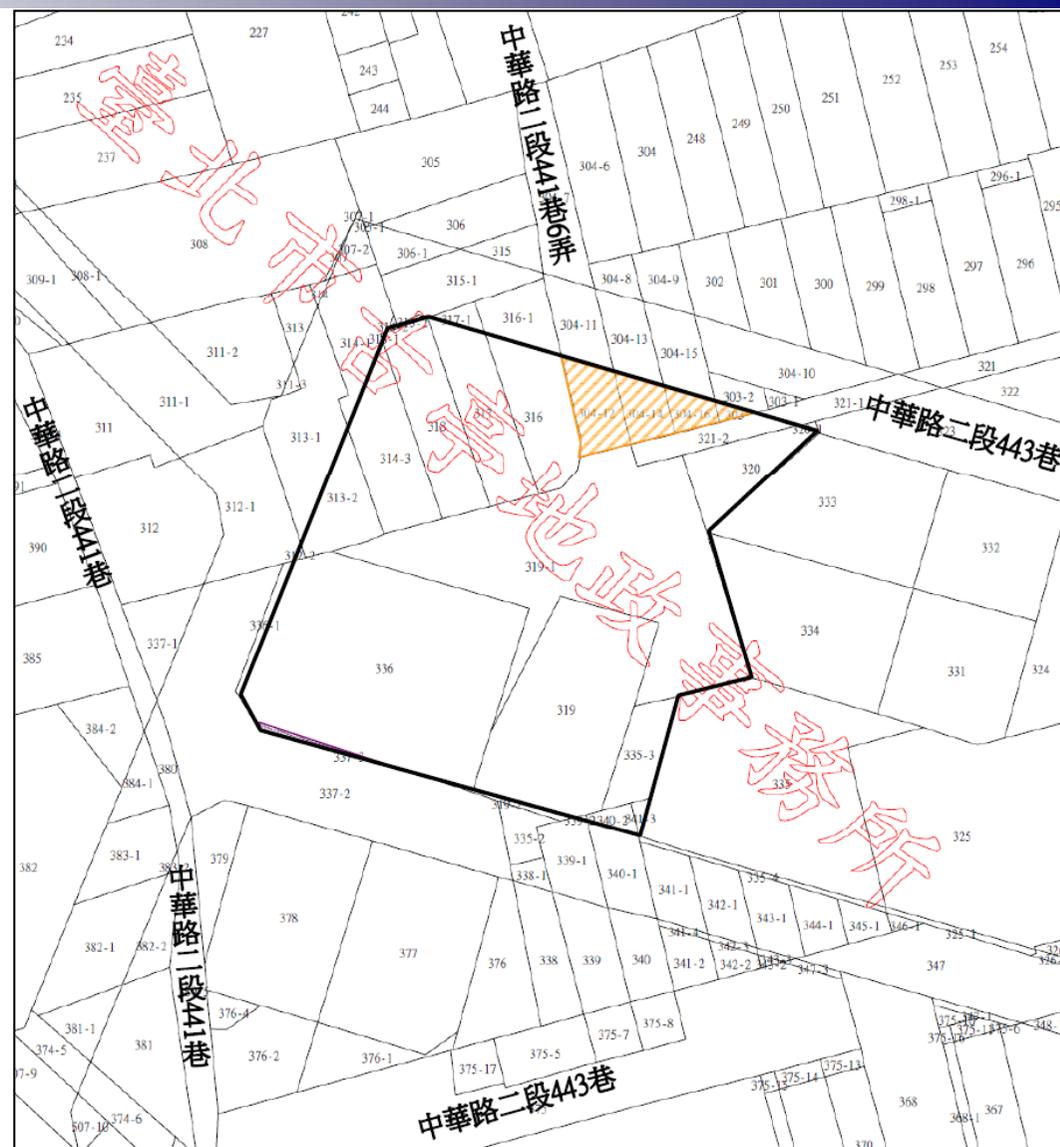
## ■ 私有：

- 土地筆數：17筆土地。
- 土地面積：1,125.30m<sup>2</sup>。
- 土地所有權人：24人。

## ■ 公有：

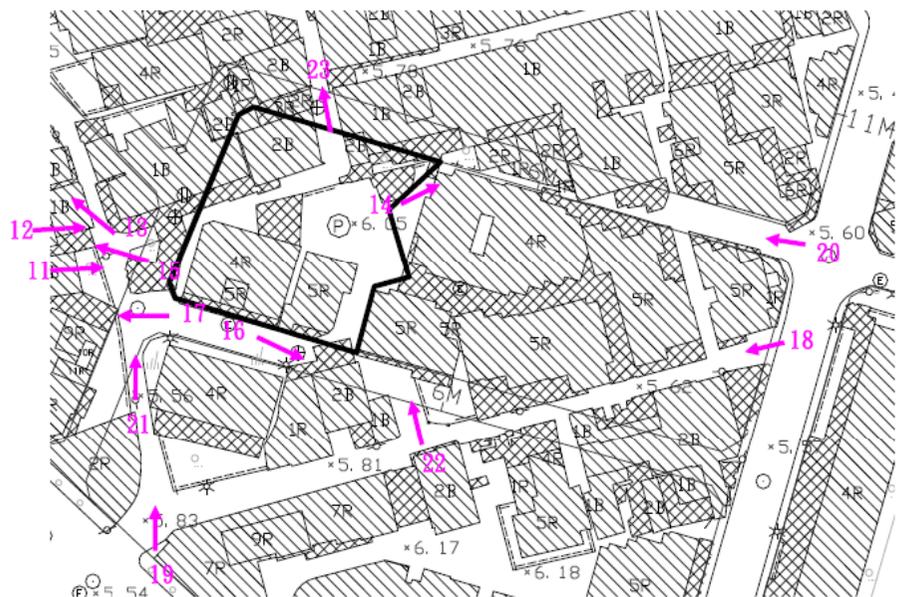
- 所有權人：財政部國有財產署(4筆)
- 土地面積：56.00m<sup>2</sup>。
- 所有權人：臺北市政府工務局(1筆)
- 土地面積：4.00m<sup>2</sup>。

類型	所有權人/管理者	面積(m <sup>2</sup> )	比例
公有	中華民國/財政部國有財產署	56.00	4.72%
	臺北市政府工務局新建工程處	4.00	0.34%
私有	24人	1,125.30	94.94%
小計		1,185.30	100.00%





# 現況照片圖



照片 15



照片 18



照片 19



照片 16



照片 20



照片 21



照片 11



照片 12



照片 13



照片 14



照片 17



照片 22



照片 23

# 同意比例

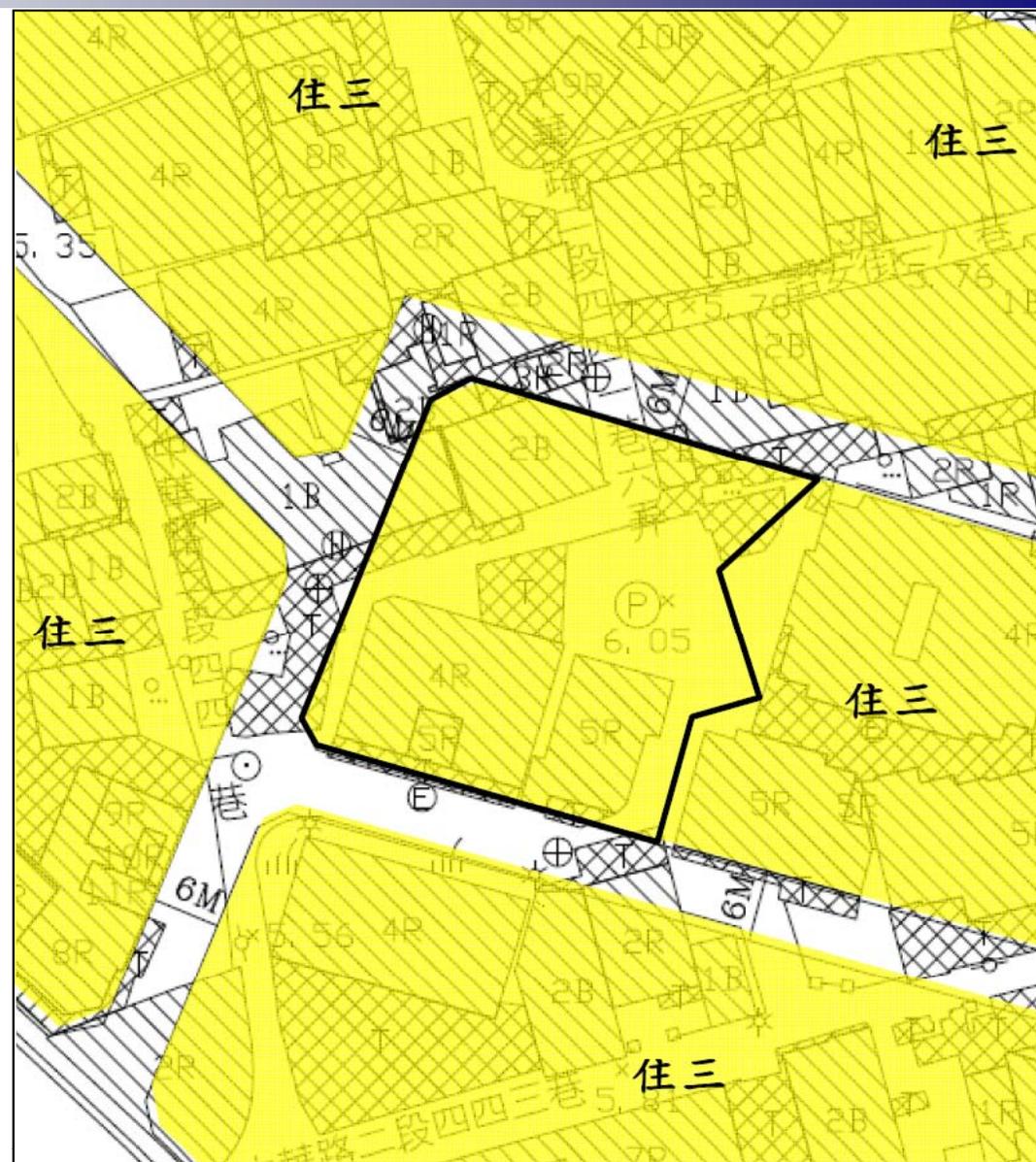
項目	土地部分		合法建物部份	
	所有權人數 (人)	面積 ( m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 ( m <sup>2</sup> )
全區總和 ( A=a+b )	26	1,185.30	19	1,716.92
公有 ( a )	2	60.00	0	0
私有 ( b=A-a )	24	1,125.30	19	1,716.92
私有排除 ( c )	0	0	0	0
計算總和 ( B=b-c )	24	1,125.30	19	1,716.92
同意數 ( C )	14	973.55	14	1,396.70
同意比例 ( % ) ( C/B )	58.33%	86.51%	73.68%	81.35%

■ 依都市更新條例第22條，若土地面積及合法建築物面積同意比例達80%以上，土地人數及合法建築物人數不予計算。

# 相關都市計畫

- 76.1.20公告之「修訂和平西路、重慶南路、水源路、中華路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」。
- 土地面積：1,185.30m<sup>2</sup>。
- 法定建築面積：533.39m<sup>2</sup>。
- 法定容積面積：2,666.93m<sup>2</sup>。

分區	面積	建蔽率	容積率	法定容積
住宅區	1,185.30	45%	225%	2666.93
合計	1,185.30	45%	225%	2666.93



更新單元範圍

住宅區

# 處理方式及實施方式

- 本案全區為重建區段。
- 本案後續採權利變換方式實施。
- 本範圍無涉及古蹟、歷史建築、受保護樹木。
- 本案協助開闢周邊計畫道路。
  - 開闢面積：540.70m<sup>2</sup>。
  - 地上物拆除面積：344.19m<sup>2</sup>。



更新單元範圍      重建區段

# 都市更新容積獎勵

擬申請容積獎勵項目		擬申請獎勵額度 ( m <sup>2</sup> )	佔基準容積百分比(%)
△F1原容積大於法定容積		-	-
△F2居住面積不及當地水準獎勵		-	-
△F3更新時程獎勵		160.02	6.00%
△F4考量地區環境 狀況獎勵	用地取得	483.06	18.11%
	拆遷補償	45.12	1.69%
	道路興闢工程	19.80	0.74%
△F4小計		400.04	15.00%
△F5更新地區規劃設計獎勵			
△F5-1量體及色彩與環境調和		266.69	10.00%
△F5-3人行步道或騎樓		503.87	18.89%
△F5-6綠建築標章之建築設計(黃金級)		160.02	6.00%
△F5小計		930.58	34.89%
△F6處理違建戶之樓地板面積獎勵			
容積獎勵合計		1,490.63	55.89%
容積獎勵上限合計		1,333.46	50.00%

# 容積獎勵計算

## ■ △F3：時程獎勵

- 本案於事業概要核准2年內提送事業計畫，可申請獎勵容積為160.02m<sup>2</sup>。(6.00%)

## ■ △F4：協助開闢公共設施

- 協助周邊計畫道路開闢，申請獎勵面積400.04m<sup>2</sup>。(上限15.00%)

項目	面積 ( m <sup>2</sup> )	費用 ( 元 )	獎勵容積 ( m <sup>2</sup> )
用地取得	285.70	71,238,720	483.06
地上物拆遷補償	344.19	6,653,867	45.12
開闢工程	540.70	2,919,780	19.80
合計			547.98

## ■ △F5-1：量體及色彩與環境調和

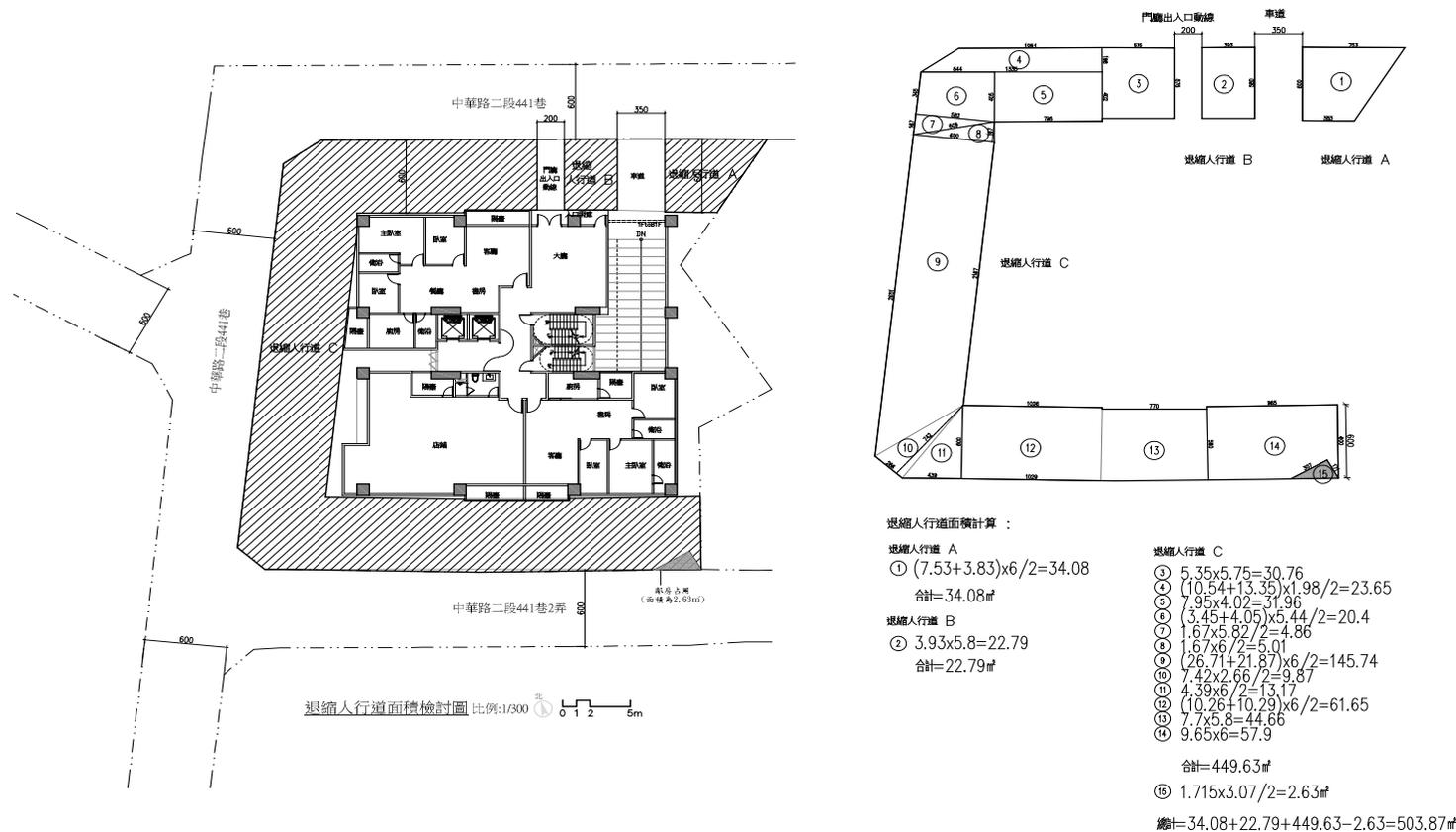
- 本案擬申請獎勵10%，可申請獎勵容積為266.69m<sup>2</sup>。

## ■ △F5-6：綠建築容積獎勵

- 本案擬申請綠建築銀級獎勵6%，可申請獎勵容積為160.02m<sup>2</sup>。

# △ F5-3：留設騎樓及無遮簷人行道

- △F5-3：臨計畫道路側均退縮6公尺人行步道，另須扣除鄰房占地面積 $2.63\text{m}^2$ ，申請獎勵面積 $503.87\text{m}^2$ 。（18.89%）



# 拆遷補償及安置計畫

## ■ 拆遷補償原則

- 因權利變換而拆除遷移建物應補償其價值（依都市更新條例第36條）
- 依臺北市都市更新自治條例第四條規定辦理。

## ■ 合法建築物拆遷補償費用

- 合法建築物面積為1,714.29m<sup>2</sup>，補償面積為1,761.00m<sup>2</sup>，補償單價為16,460元/m<sup>2</sup>，總補償費用為28,986,060元，拆除費用為1,215,839元，實際拆遷補償費用為27,770,221元。

## ■ 拆遷安置費用：補貼相關權利人於更新期間搬遷後在外居住或營業之租金補貼費用。

- 補貼合法建物面積為518.57坪，補貼單價以估價師查估1F租金水準900元/坪，2F以上700元/坪，共補貼30個月，另補償搬遷費20000元/戶，合計12,233,813元。

## ■ 本案無其他土地改良物及占有他人土地之舊違章建築物。

# 建築摘要

- 本案興建住宅大樓，地上12F，地下3樓。
- 本案採鋼筋混凝土造第三級。

使用分區	第三種住宅區	
基地面積	1,185.30m <sup>2</sup>	
建蔽率	45%	
容積率	225%	
法定容積	2,666.93m <sup>2</sup>	
都市更新獎勵	1,333.46m <sup>2</sup> ( 50% )	
獎勵後允建總容積	4,000.39m <sup>2</sup>	
停車空間	實設汽車:49輛(法車42輛、自設7輛)	
	實設機車:61輛(法車26輛、自35輛)	
總樓地板面積	約:7,946.21m <sup>2</sup>	住宅單元61戶
法定工程造價	101,885,119元	

# 共同負擔費用

- 共同負擔費用為667,644,734元。
- 共同負擔比例為41.59%。

項目		費用(元)	說明
工程費用	重建費用	394,743,537	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 工程費用採RC三級，樓地板面積7,946.21坪，營建單價為158,342元/坪</li> <li>■ 重建費用包含營建費用、綠建築費用、建築設計費用、鑑界費、鑽探費用、建築相關規費、公寓大廈管理基金、外接瓦斯水電費用、鄰房鑑定費</li> </ul>
	公共設施費用	76,363,039	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 協助周邊計畫道路開闢</li> </ul>
權利變換費用		46,915,334	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 含都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、合法建築物拆遷補償及安置費、地籍整理費</li> </ul>
貸款利息		222,495,859	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 貸款利率2.36%，貸款期間3.5年</li> </ul>
稅捐		1,485,160	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 承攬契據印花稅、讓受不動產契據印花稅、土地所有權人分配房屋之營業稅</li> </ul>
管理費用		125,641,806	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 人事行政費5%，銷售管理費6%，風險管理費11.25%，信託管理費</li> </ul>
合計		667,644,734	

# 工程費用(A)、公共設施費用(B)

項目			數量	單價/費率	複價(元)	備註	
壹、 工程費用	一、 重建費用	(一)新建 工程	1.營建費用	2,403.73坪	158,342元/坪	380,610,426	■工程費用為RC三級 ■含綠建築工程費
			2.建築設計費	1式	6,780,000元/式	6,780,000	
			3.鑑界費	22筆	4,000元/筆	88,000	
			4.鑽探費用	2孔	75,000元/孔	150,000	依合約金額提列
			5.建築相關規費	101,885,119元	0.1%	101,885	依法定工程造價千分之一計算
	(二)其他	1.公寓大廈共同管理基金	101,885,119元	2~0.5%	1,559,426		
		2.外接瓦斯、水電工程費	61戶	75,000元/戶	4,575,000		
		3.鄰房鑑定費	169戶	5,200元/戶	8,788,000	依合約金額提列	
	重建費用(A)合計：					394,743,537	
	二、 公共設施費用	(一)協助 公共設施 開闢	1.公共設施用地捐贈本市 土地成本	285.70m <sup>2</sup>	249,348元/m <sup>2</sup>	71,238,720	
2.公共設施用地地上物拆 遷補償費用			168.36m <sup>2</sup>	15,985元/m <sup>2</sup>	2,691,169		
3.公共設施工程開闢費用			540.70m <sup>2</sup>	4,500元/m <sup>2</sup>	2,433,150		
					76,363,039		

# 權利變換費用(C)

項目		數量	單價/費率	複價(元)	備註
一、都市更新規劃費		1式	3,700,000元/式	3,700,000	依合約金額提列
二、不動產估價費		1式	1,572,500元/式	1,572,500	依提列標準提列
三、測量費		1式	418,800元/式	418,800	依合約金額提列
四、土地改良物拆遷補償及安置費	1.合法建築物拆遷補償費	1,761.00m <sup>2</sup>	15,770元/m <sup>2</sup>	27,770,221	依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例
	2.合法建築物拆遷安置費	518.57坪	23,591元/坪/月	1,2233,813	■1F900元/坪、2F以上700元/坪 ■安置期間為30個月
五、地籍整理費		1式	1,220,000元/式	1,220,000	依合約金額提列
權利變換費用 ( C ) 合計：				46,915,334	

# 利息(D)、稅捐(E)、管理費用(F)

項目		單價	費率		複價(元)	說明
參、貸款利息(D)	貸款利息	1式	2.36%	3.5	22,495,859	依五大銀行平均基準利率及郵政儲金一年期定存利率，貸款期間4年
	貸款利息(D)合計：				<b>22,495,859</b>	
肆、稅捐(E)	(一)承攬契據印花稅	383,179,691元	0.1%		383,180	依相關合約費用總和提列印花稅
	(二)讓受不動產契據印花稅	116,582,340元	0.1%		116,582	依實施者實際獲配價值提列印花稅
	(三)土地所有權人分配房屋之營業稅	19,707,963元	5.0%		985,398	依土地所有權人分配房屋現值提列營業稅
	稅捐(E)合計：				<b>1,485,160</b>	
伍、管理費用(F)	人事行政管理費(F1)	540,517,768元	5.0%		27,025,888	依提列總表規定得提列5%
	營建工程管理費(F2)	-	-		-	
	銷售管理費(F3)	542,002,928元	6.0%		32,520,176	依提列總表規定得提列6%
	風險管理費(F4)	569,028,816元	11.25%		64,015,742	依提列總表規定得提列11.25%
	信託管理費(F5)	1式	2,080,000元		2,080,000	
	管理費用(F)合計：				<b>125,641,806</b>	

# 後續辦理進度

事業概要階段

事業概要送件

事業概要核准(103.03.20)

事業計畫階段

事業計畫自辦公聽會召開(105.03.12)

事業計畫申請報核(105.03.18)

事業計畫公開展覽及公辦公聽會

事業計畫審議及核定公告

- 公聽會登報日期  
105年2月29日 ~  
105年3月2日
- 公聽會張貼公告日期  
105年3月2日
- 公聽會寄送通知日期  
105年3月2日

權變計畫階段

權利變換計畫自辦公聽會召開

權利變換計畫申請報核

權利變換計畫公開展覽及公辦公聽會

權利變換計畫審議及核定公告

執行階段

實施更新事業  
(建照申請、施工、使照申請、產權登記)

# 其他應加表明事項

## ■ 實施者聯絡方式：

- 專案人員：鍾舜元副理
- 聯絡電話：02-2747-0311#313
- 聯絡地址：台北市松山區光復南路67號10樓
- 網站：<http://www.uldcc.com/>

## ■ 臺北市都市更新處聯絡方式：

- 聯絡電話：02-2321-5696
- 聯絡地址：臺北市中正區羅斯福一段8號9樓
- 網站：[http://www.uro.taipei.gov.tw/MP\\_118011.html](http://www.uro.taipei.gov.tw/MP_118011.html)

# 簽署同意書注意事項

- 注意案件名稱。
- 注意同意書實施者與申請報核之實施者是否相同。
- 注意權屬是否正確。
- 確實填寫欄位及日期。

1. 同意書所載案名需與申請案名一致。

2. 同意書載明申請人(實施者)需與報核之申請人(實施者)一致。  
3. 同意書需填具申請人(實施者)欄位。

5. 同意書需填具完整日期。

1 擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地  
都市更新事業計畫同意書

2 本人○○○同意參與由○○○為實施者所提之「擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」,同意之土地及建物權利範圍如後所列:

## 一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m <sup>2</sup> )			
權利範圍			
持分面積 (m <sup>2</sup> )			

## 二、建物

建 號			
建物門牌			
基地	地 段		
	小 段		
	地 號		
樓地板面積 (E)	總面積 (A)		
	附屬建物面積 (B)	面積 (C)	
		權利範圍(D)	
	共同使用 部分	持分面積	
		E=C*D	
	權利範圍 (F)		
持分面積 (m <sup>2</sup> ) (A+B+E)*F			

本同意書人：  
統一編號：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

人 簽  
印 署

4 (簽名並蓋章)

(如係未成年,需有法定代理人共同出具;如係法人應有其統一編號等資料。)

5 中華民國○○○年○○月○○日

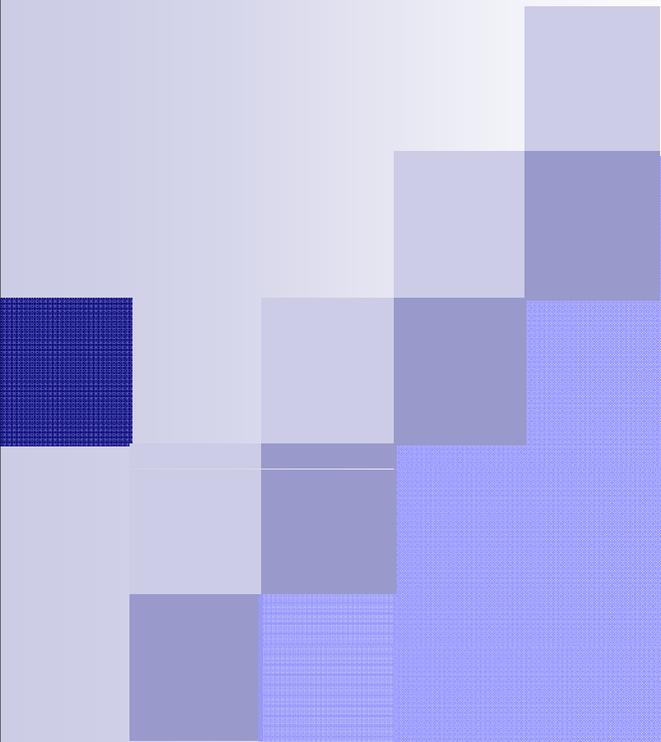
■ 本人已知悉本更新計畫內容,且本同意書僅限於「擬訂(或變更)臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地更新事業計畫案」使用,禁止移作他用。

■ 本事業計畫案同意書一經簽定,如欲撤銷,需依臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序規定辦理。

6. 同意書所載產權資料需與立同意書人報核時權屬資料一致。

註:建物登記謄本如未載明附屬建物用途面積者,則不需填列左表(B)項。

4. 立同意書人需簽名及蓋章。



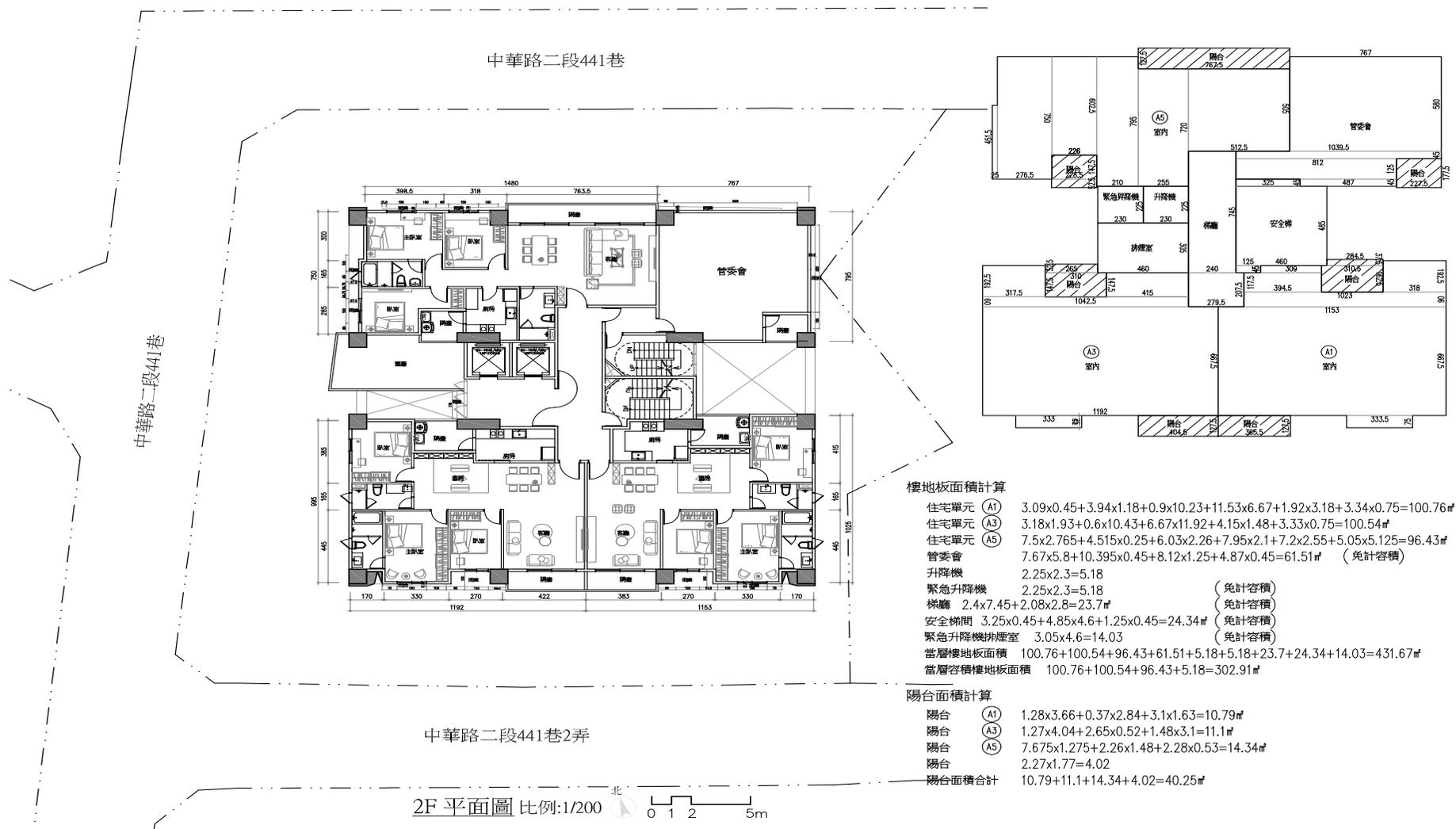
# 建築規劃設計內容

# 全區配置圖

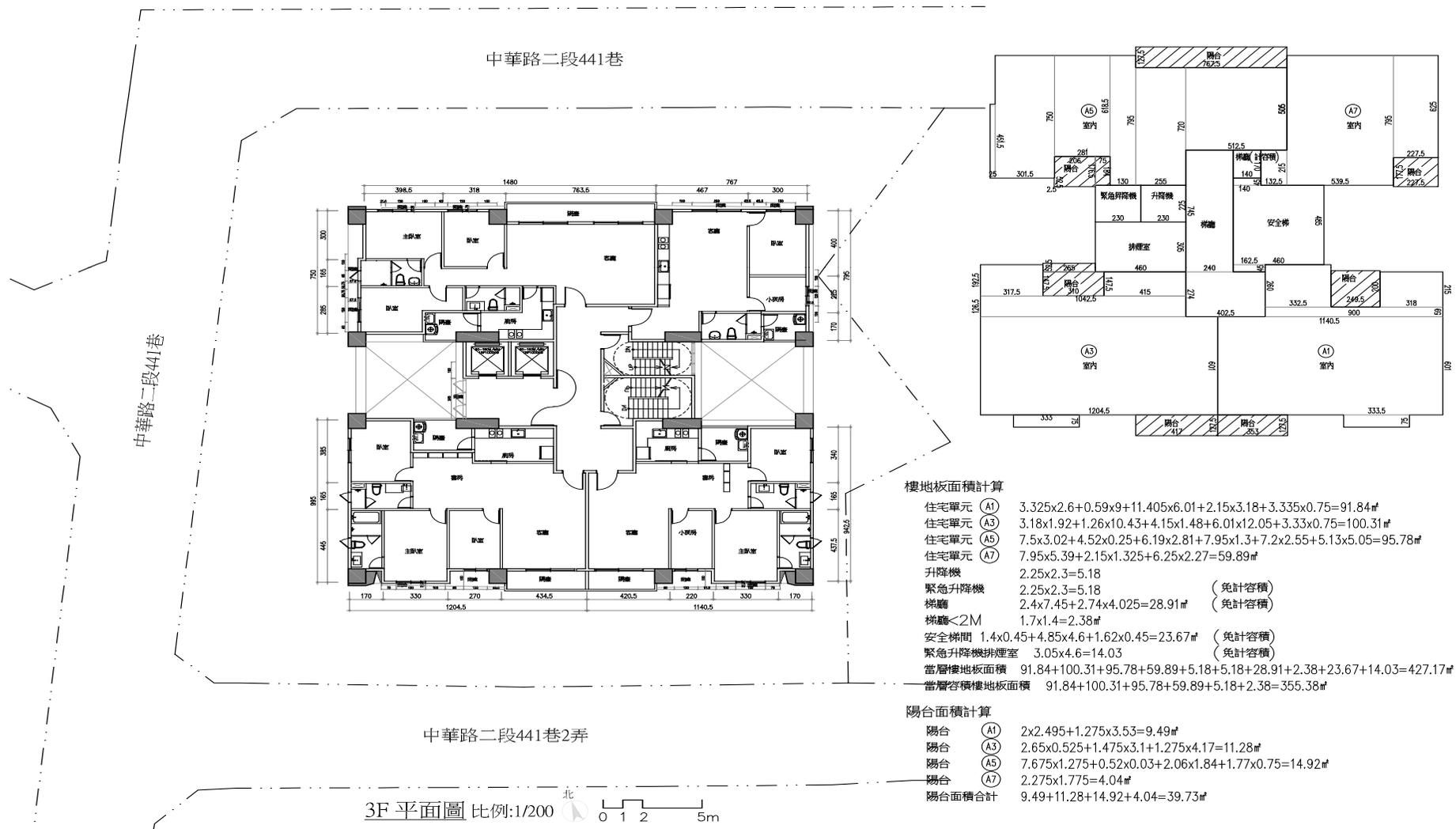




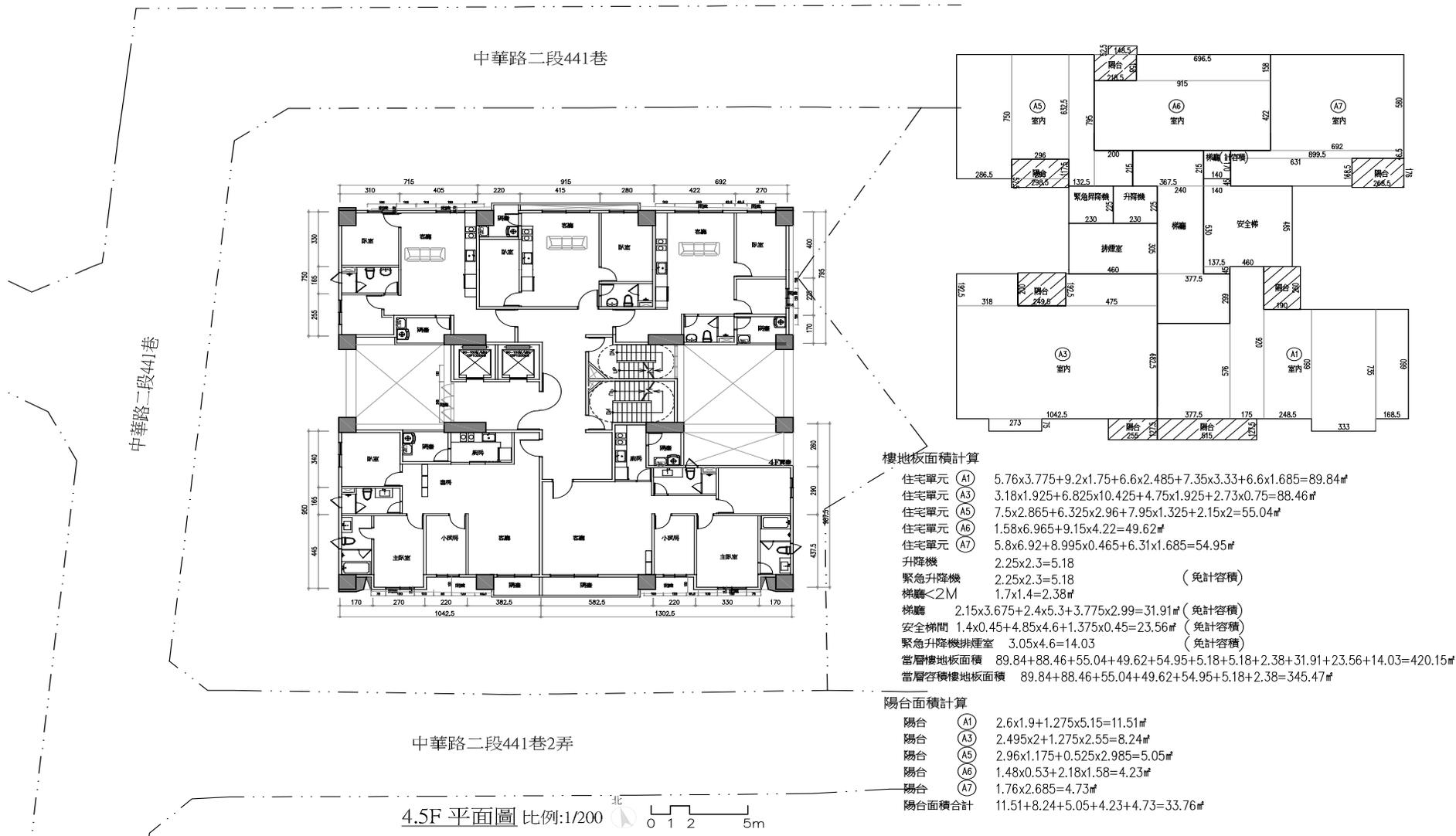
# 2F平面圖



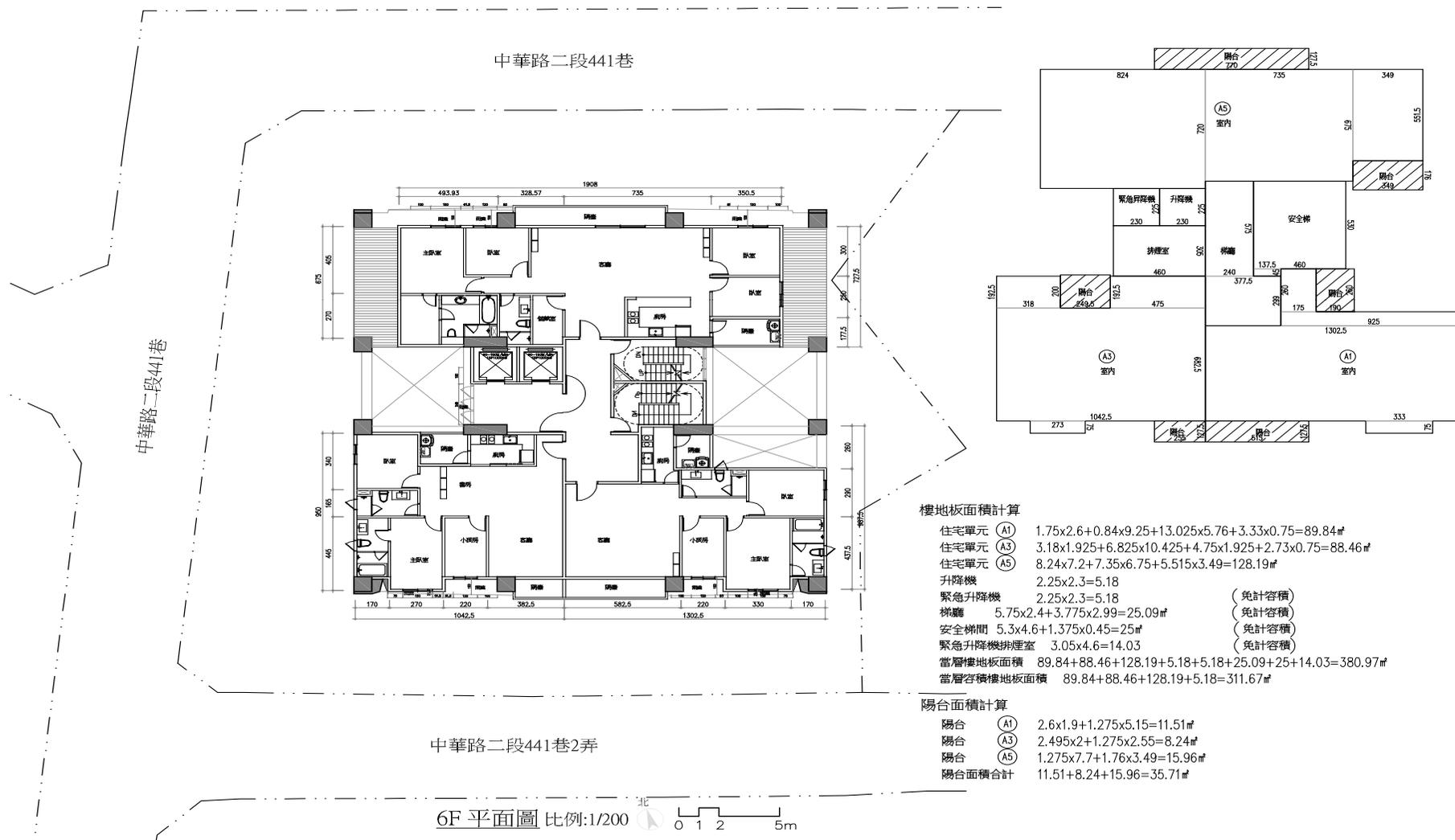
# 3F平面圖



# 4F、5F平面圖



# 6F標準層平面圖



**樓地板面積計算**

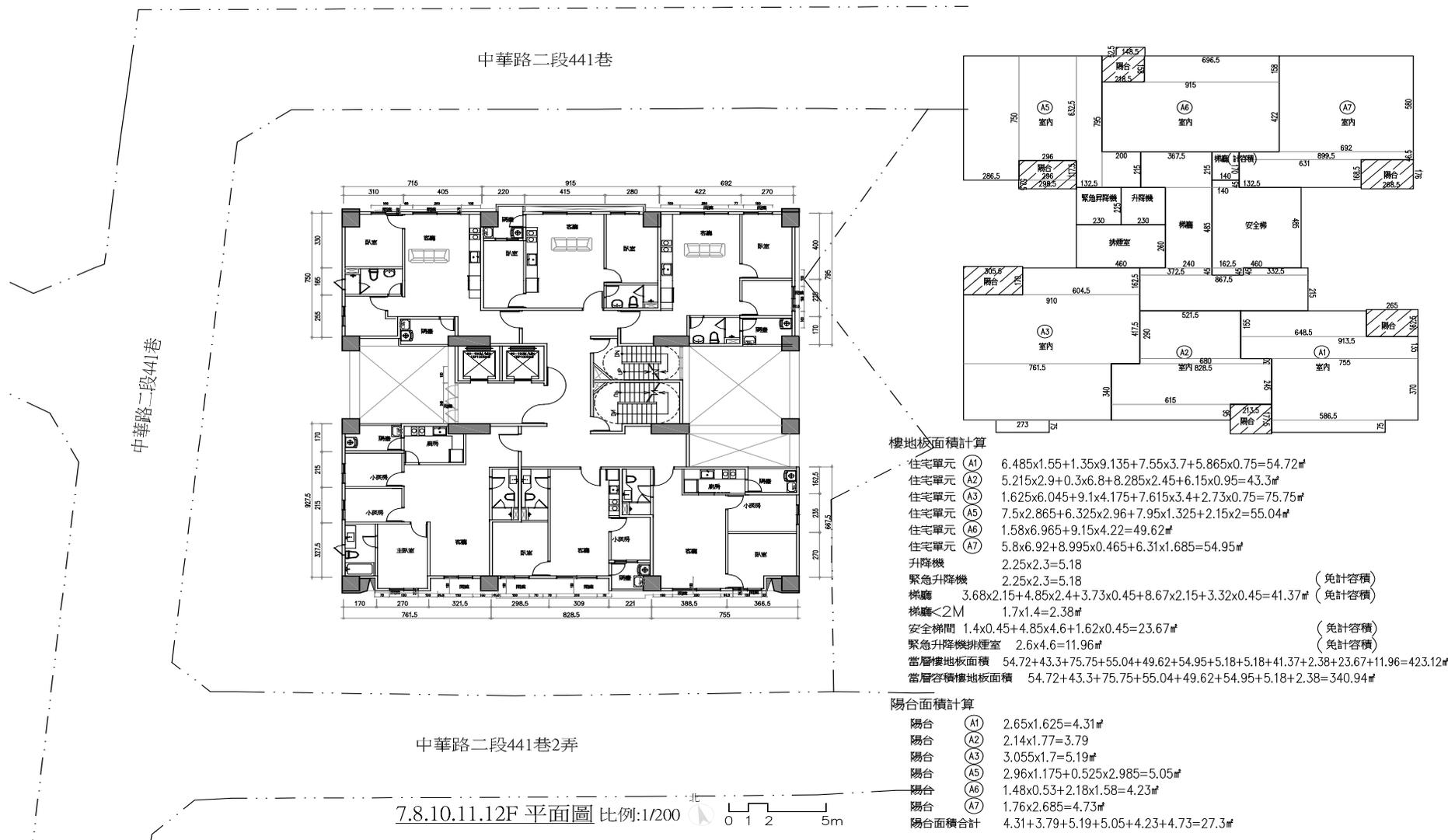
住宅單元 (A1)	$1.75 \times 2.6 + 0.84 \times 9.25 + 13.025 \times 5.76 + 3.33 \times 0.75 = 89.84 \text{ m}^2$	
住宅單元 (A3)	$3.18 \times 1.925 + 6.825 \times 10.425 + 4.75 \times 1.925 + 2.73 \times 0.75 = 88.46 \text{ m}^2$	
住宅單元 (A5)	$8.24 \times 7.2 + 7.35 \times 6.75 + 5.515 \times 3.49 = 128.19 \text{ m}^2$	
升降機	$2.25 \times 2.3 = 5.18$	
緊急升降機	$2.25 \times 2.3 = 5.18$	(免計容積)
梯廳	$5.75 \times 2.4 + 3.775 \times 2.99 = 25.09 \text{ m}^2$	(免計容積)
安全梯間	$5.3 \times 4.6 + 1.375 \times 0.45 = 25 \text{ m}^2$	(免計容積)
緊急升降機排煙室	$3.05 \times 4.6 = 14.03$	(免計容積)
當層樓地板面積	$89.84 + 88.46 + 128.19 + 5.18 + 5.18 + 25.09 + 25 + 14.03 = 380.97 \text{ m}^2$	
當層容積樓地板面積	$89.84 + 88.46 + 128.19 + 5.18 = 311.67 \text{ m}^2$	

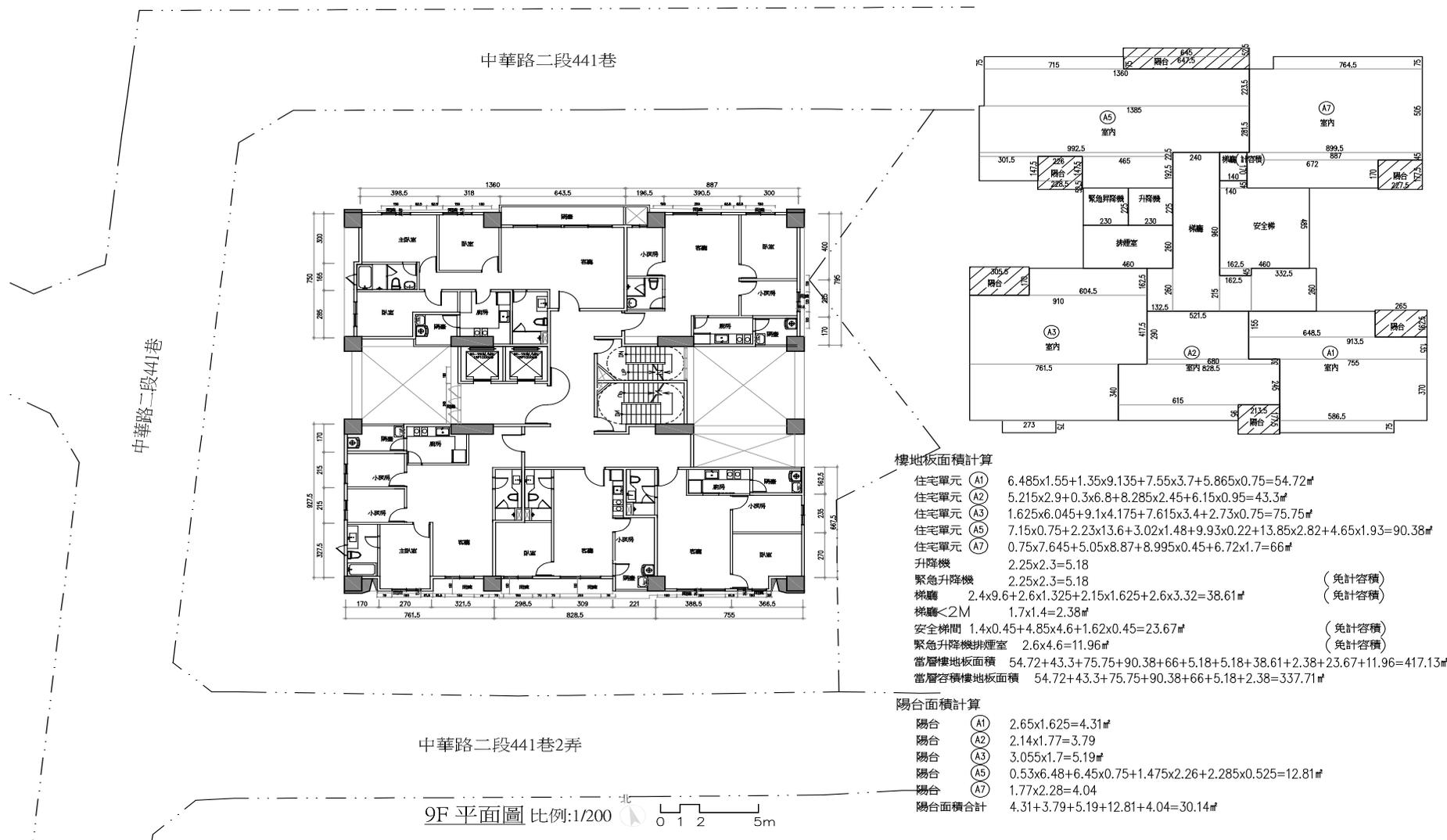
**陽台面積計算**

陽台 (A1)	$2.6 \times 1.9 + 1.275 \times 5.15 = 11.51 \text{ m}^2$
陽台 (A3)	$2.495 \times 2 + 1.275 \times 2.55 = 8.24 \text{ m}^2$
陽台 (A5)	$1.275 \times 7.7 + 1.76 \times 3.49 = 15.96 \text{ m}^2$
陽台面積合計	$11.51 + 8.24 + 15.96 = 35.71 \text{ m}^2$

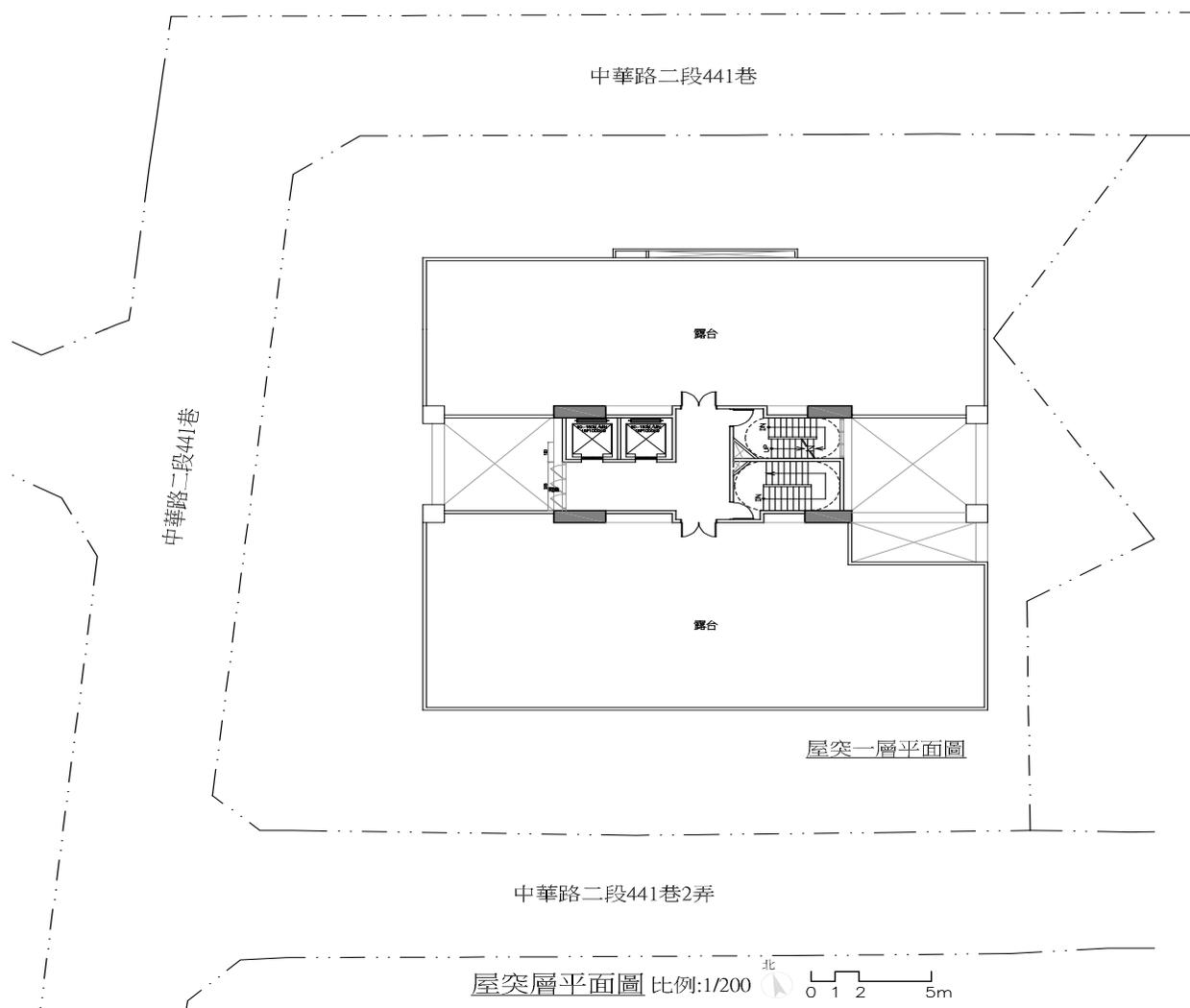
# 7F、8F、10F、11F、12F平面圖



# 9F平面圖



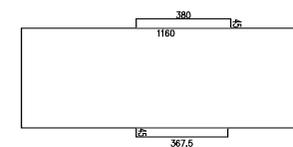
# 屋突層平面圖



屋突二層平面圖

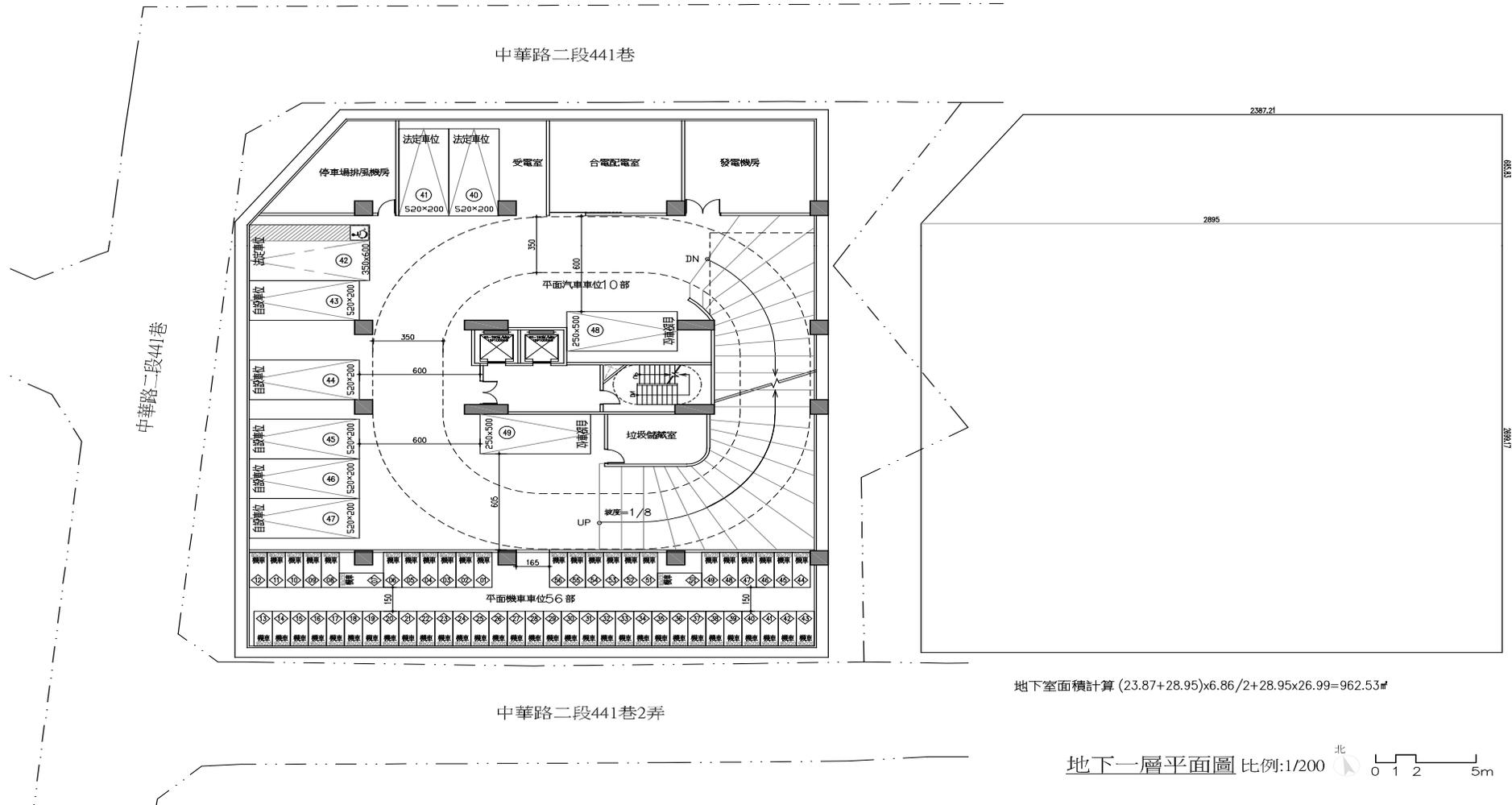


屋突三層平面圖

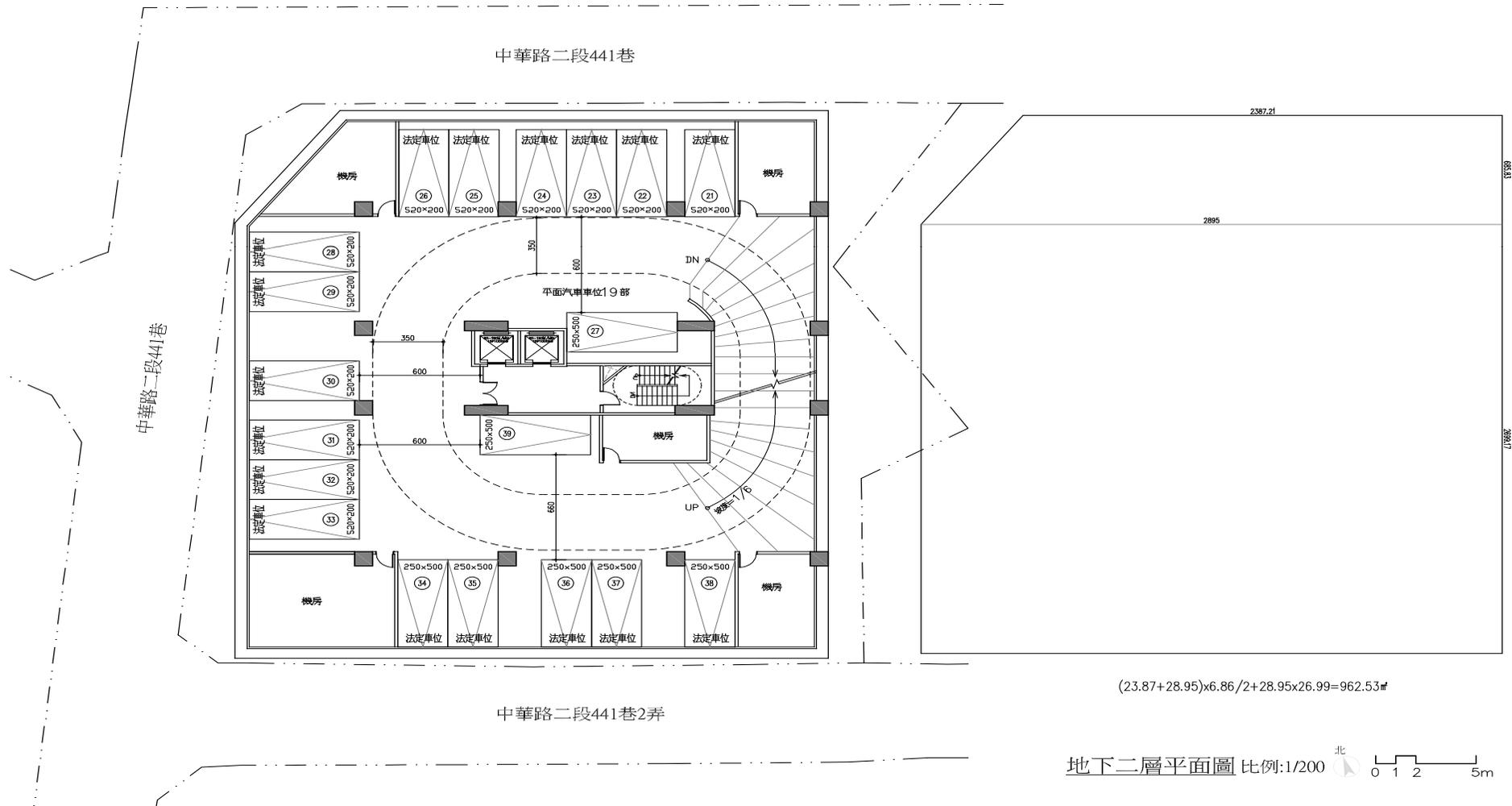


樓地板面積計算  $0.45 \times 3.8 + 11.6 \times 4.85 + 0.45 \times 3.68 = 59.63\text{m}^2$

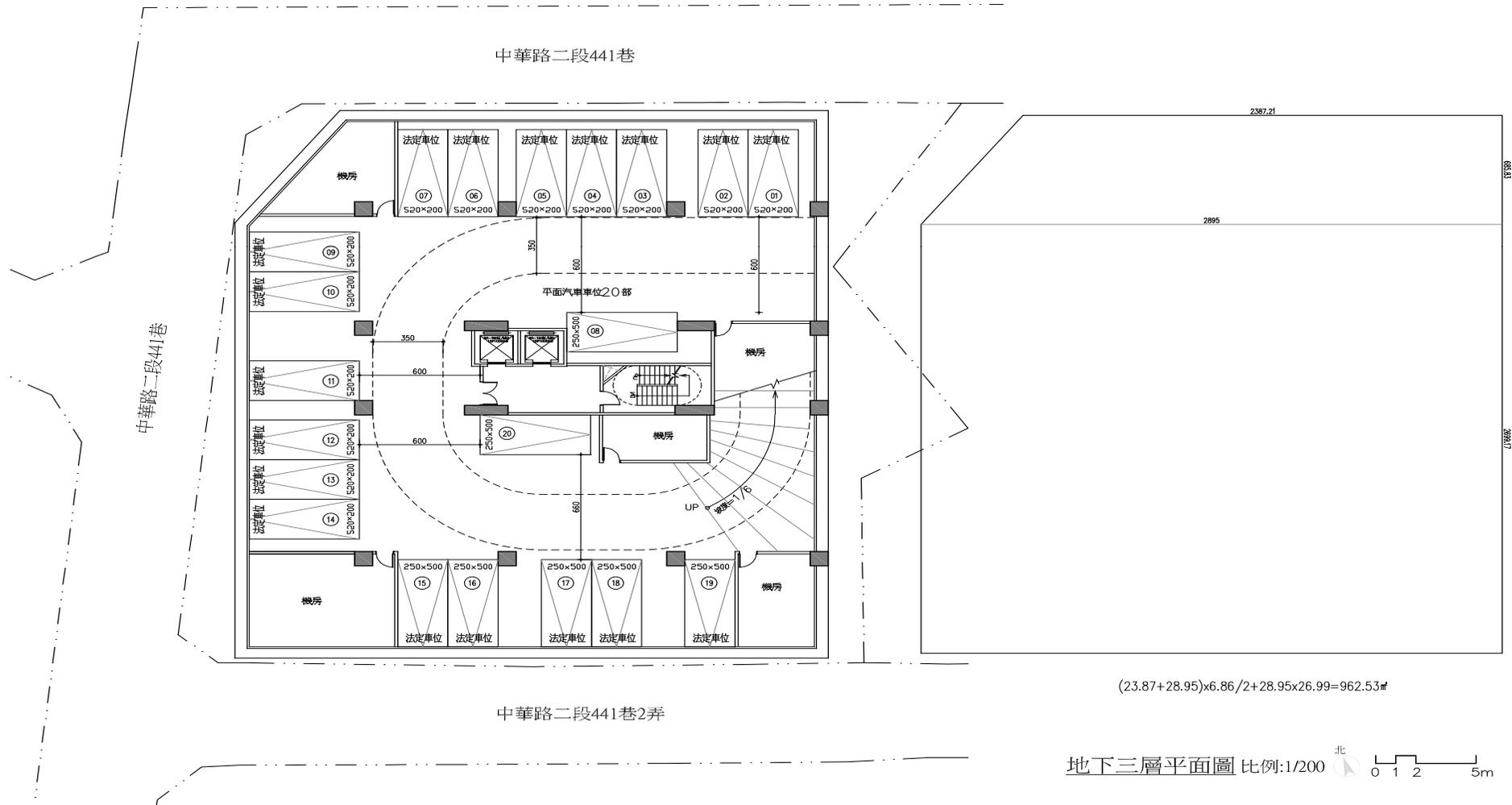
# B1平面圖



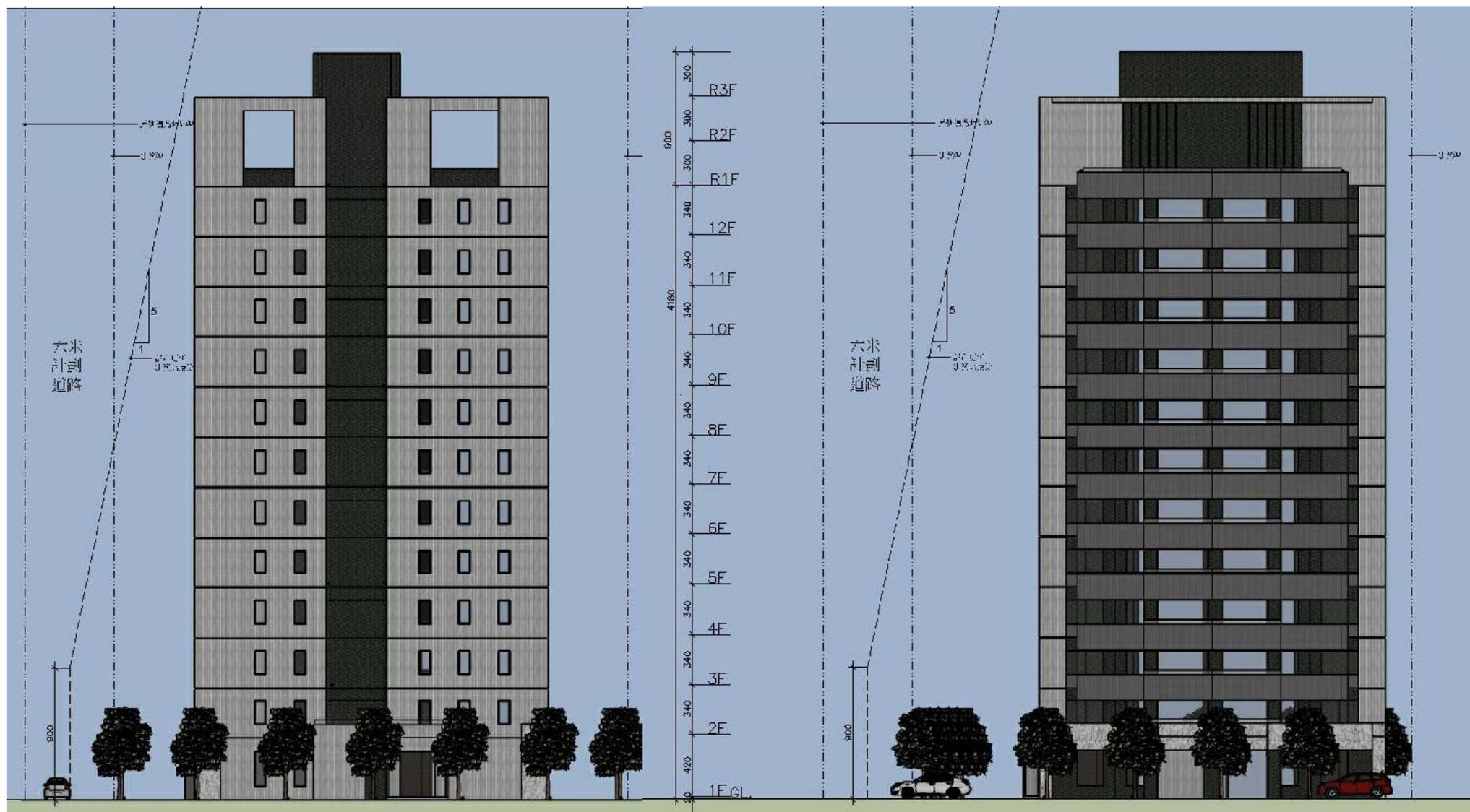
# B2平面圖



# B3平面圖



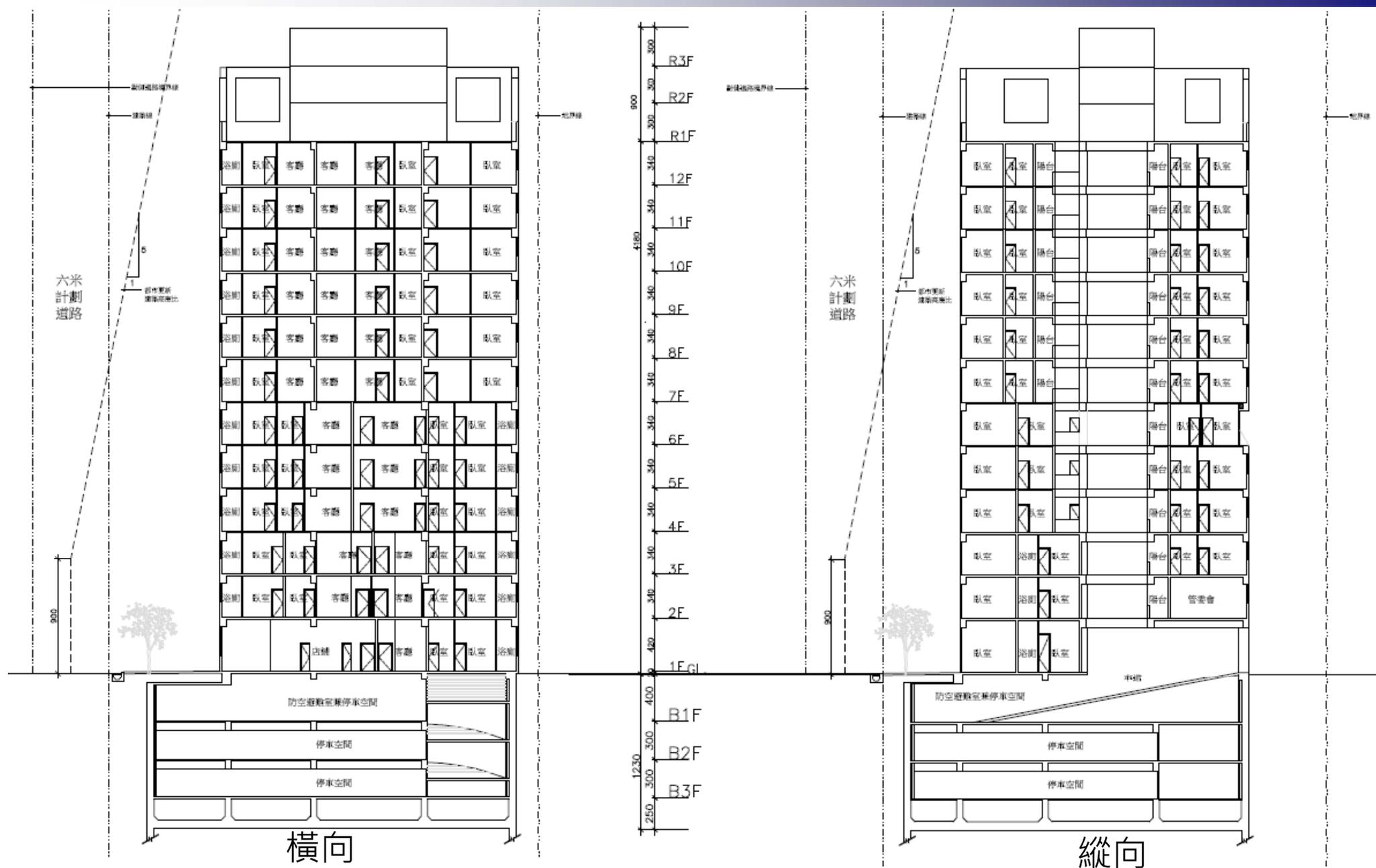
# 立面圖



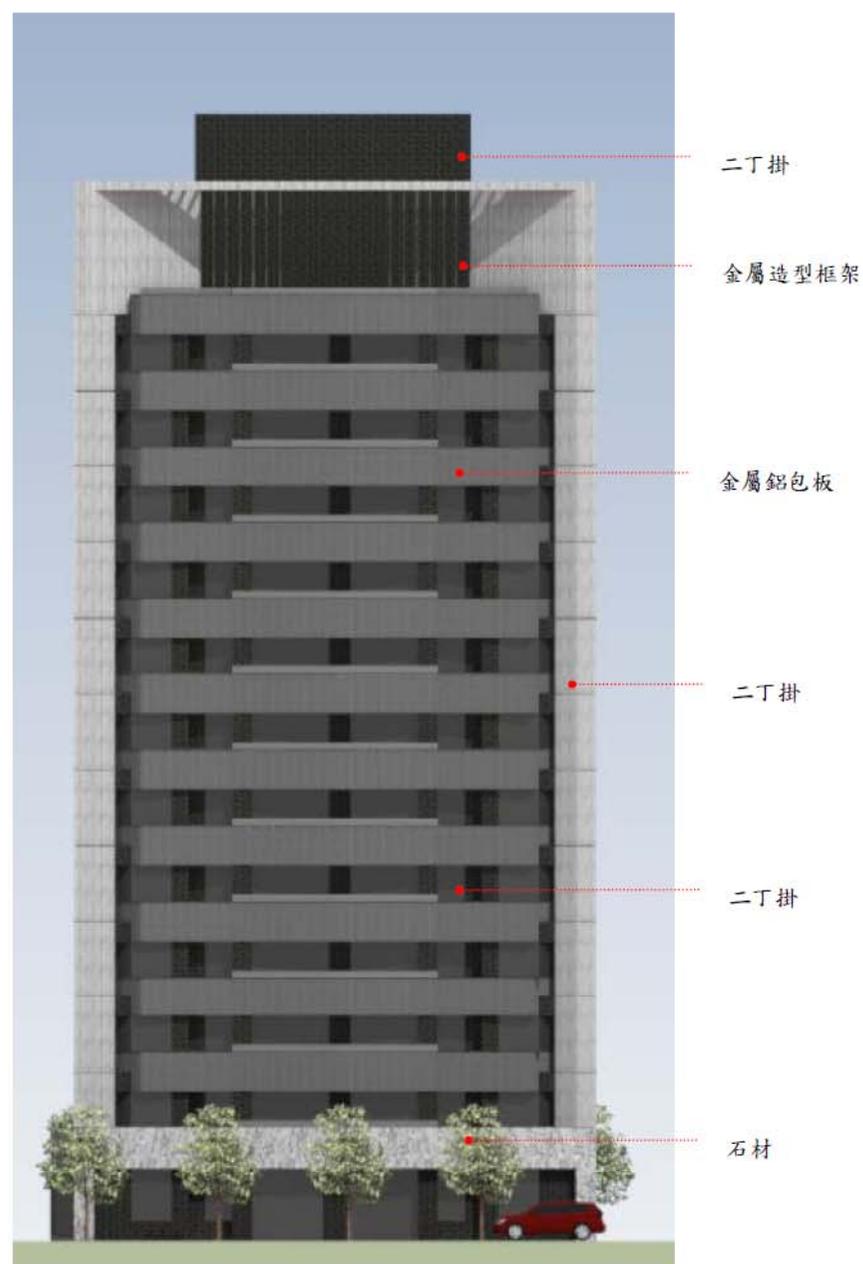
東向

南向

# 剖面圖



# 立面設計



# 視覺景觀模擬圖



# 現況模擬圖



# 人車動線設計圖



# 景觀配置圖



「都市綠洲」社區庭園



可坐靠休憩造型矮墩與草坪



林蔭人行道



青楓



樟樹



南天竹



鵝掌藤



馬櫻丹



仙丹



七里香



瑪格麗特



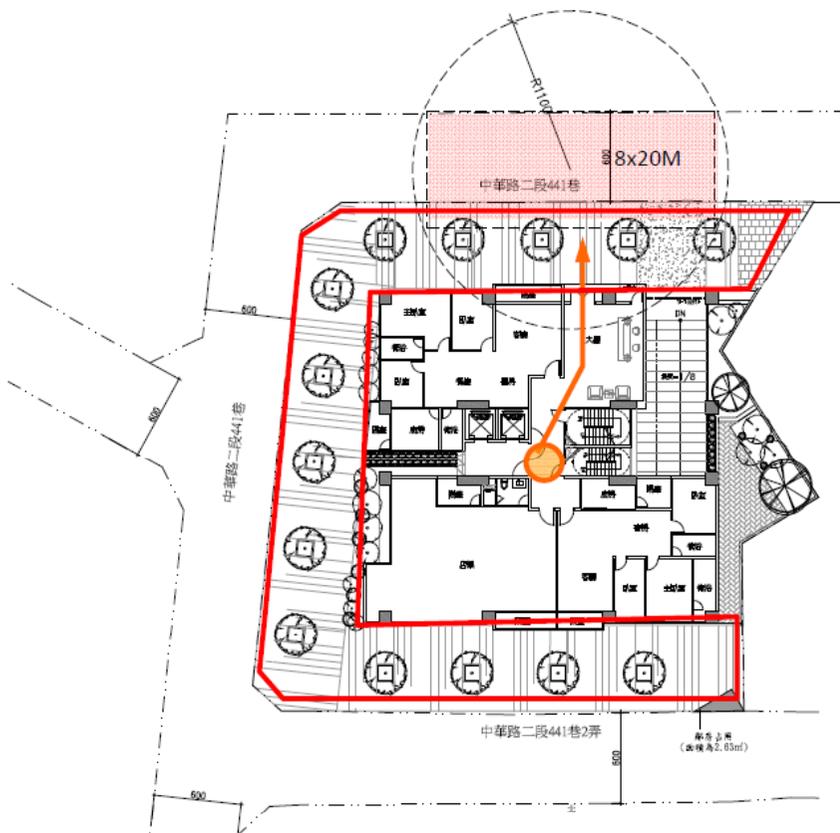
台北草



杜鵑

# 防災計畫圖

一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。



8m×20m 消防車救災活動空間

社區居民逃生疏散動線

人行步道

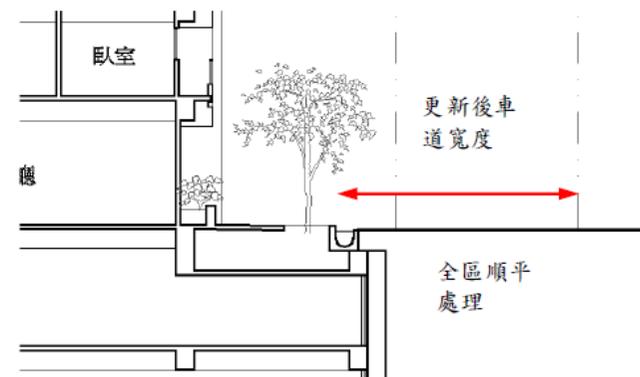
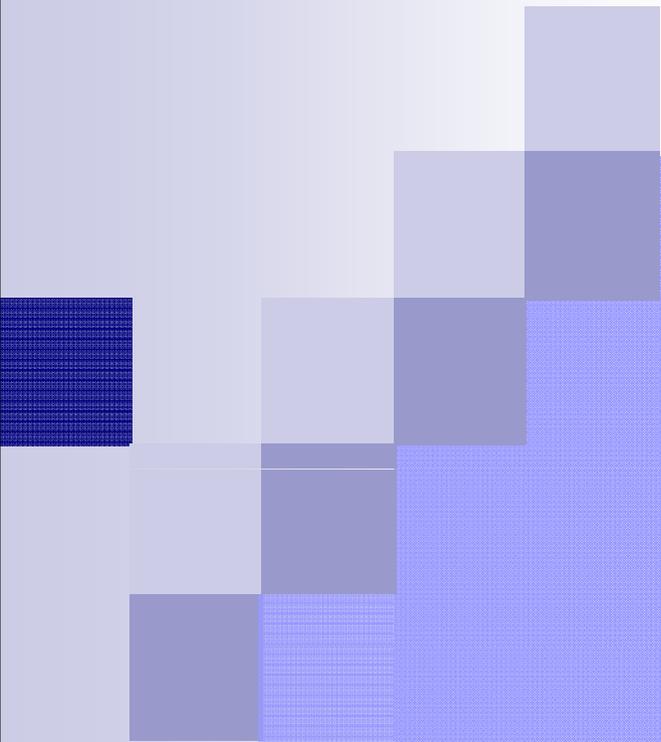


圖 12-2 消防車救災活動空間剖面圖



簡報結束  
綜合討論