

擬定臺北市中正區公園段二小段 94-1 地號等 30 筆土地 都市更新事業概要案

【核定版】



申請人：光世代建設開發股份有限公司
規劃單位：中興都更事業股份有限公司
中華民國九十九年七月

■ 計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元座落於本市中正區公園路以西、南陽街 23 巷以北、南陽街以東，南陽街 17 巷及公園路 30 巷以南所圍之街廓範圍內，公園路、襄陽路西北側更新地區。為市政府於 89 年 6 月 26 日公告更新地區範圍(詳圖 2-1 更新單元位置示意圖)

二、更新單元範圍

(一)、更新單元範圍

本都市更新單元坐落地段為臺北市中正區公園段二小段 94-1、99、100-1、101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127 地號等 30 筆土地，面積 2,308.00 m²。(詳圖 2-1 更新單元位置示意圖、圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖)

(二)、更新單元範圍內需辦理分割土地

本案更新範圍內西側 103、105、121、123、125 及 127 等 6 筆土地皆為私有地，各宗土地使用分區分別包含第四種商業區與計畫道路用地，尚未辦理分割，概要核定後由所有權人或委託實施者於事業計畫過程辦理分割。

(三)、更新單元範圍北側 94-1 地號建築物結構體處理方式

更新單元北側南陽街 17 巷 7 號屋齡 49 年為加強磚造 3 層建築物，坐落於公園段二小段 94、94-1、94-2 地號等 3 筆地號，分別位在鄰地街廓、更新單元範圍

內與都市計畫道路上，本案依 86 年 2 月 13 日「臺北市建造執照申請案之建築基地為鄰房占用處理原則」處理。(法源依據詳見附錄三)以下為內文摘錄

建築基地內部份土地被鄰房佔用(以下稱侵佔地)，其基地面積、建蔽率及容積率依下列原則計算：

1. 侵佔地應計入基地面積。
2. 侵佔地面積於檢討容積率時，該部分可視為空地。
3. 於檢討建蔽率時，基地面積先扣除侵佔地面積後，再就剩餘部份核算建蔽率。

三、更新單元鄰地協調

(一)、法令依據

主管機關劃定為應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合第十二條之規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

無法依前項原則辦理者，應於依都市更新條例第十條規定舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請實施都市更新事業。
前項協調不成時，土地及合法建築物所有權人得申請主管機關協調。

(二)、協調過程

1.98 年 12 月 31 召開協調會

其中鄰地中正區公園段二小段 97 地號地上物為 12 樓商業住宅大樓，現況屋齡 26 年足堪使用，亦不符合都市更新事業建築容積獎勵項目及評定基準相關申

請獎勵規定，召開協調會知所有權人都市更新相關權益義務(合建條件、更新後分配試算)，會議過程所有權人表達更新後分配無法滿足期望，經過協商訂於98年12月31日前提供區分所有權人會議逾3分之2同意參與合併辦理更新之會議記錄與參與都市更新計畫意願調查表相關文件，申請人於概要報核前並無收到任何相關鄰地97地號所有權人提供之區分所有權人會議記錄或個人表達想參與都市更新計畫意願調查表，因此按目前規畫範圍申請。其協調會會議記錄與相關證明文件詳見附錄二。

2.99年3月20召開都市更新事業概要公聽會

依規定舉辦公聽會時，通知相鄰土地及其合法建築物所有權人邀請其參加公聽會。

(三)、後續辦理情形

於事業計畫過程實施者將向主管機關申請公辦協調會，徵詢參與更新之意願。

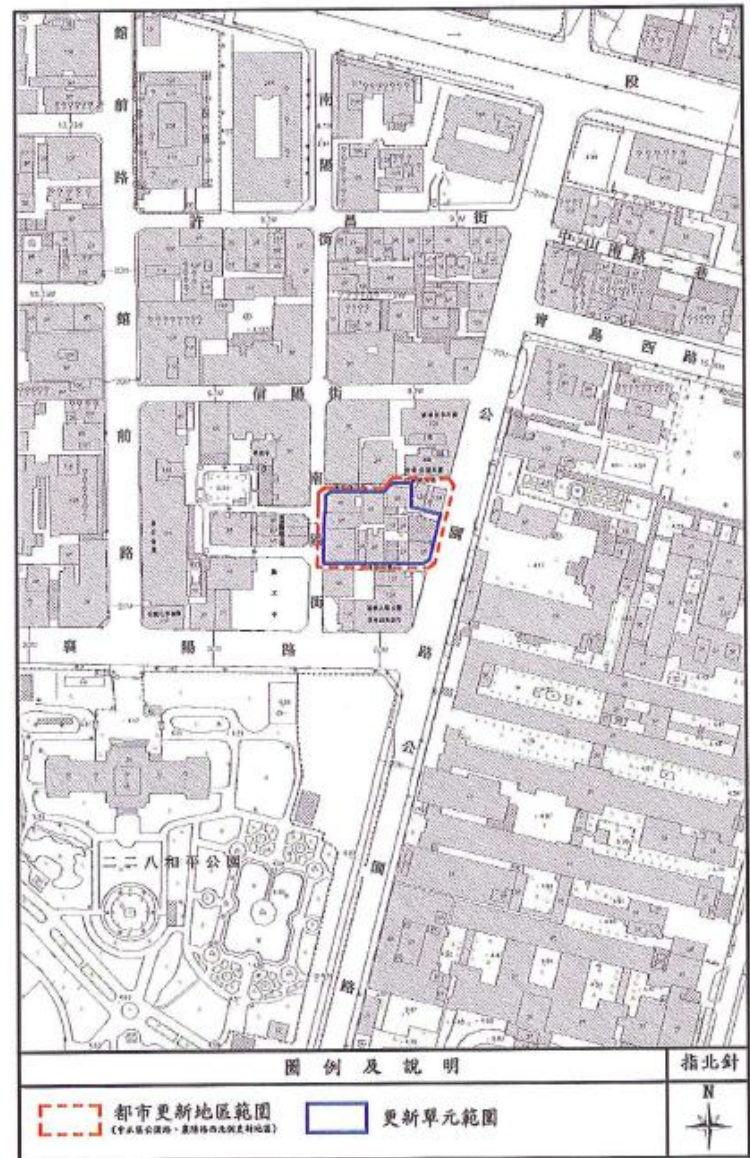


圖 2-1:更新單元位置示意圖

擬定臺北市中正區公園段二小段 94-1 地號等 30 筆土地都市更新事業概要案

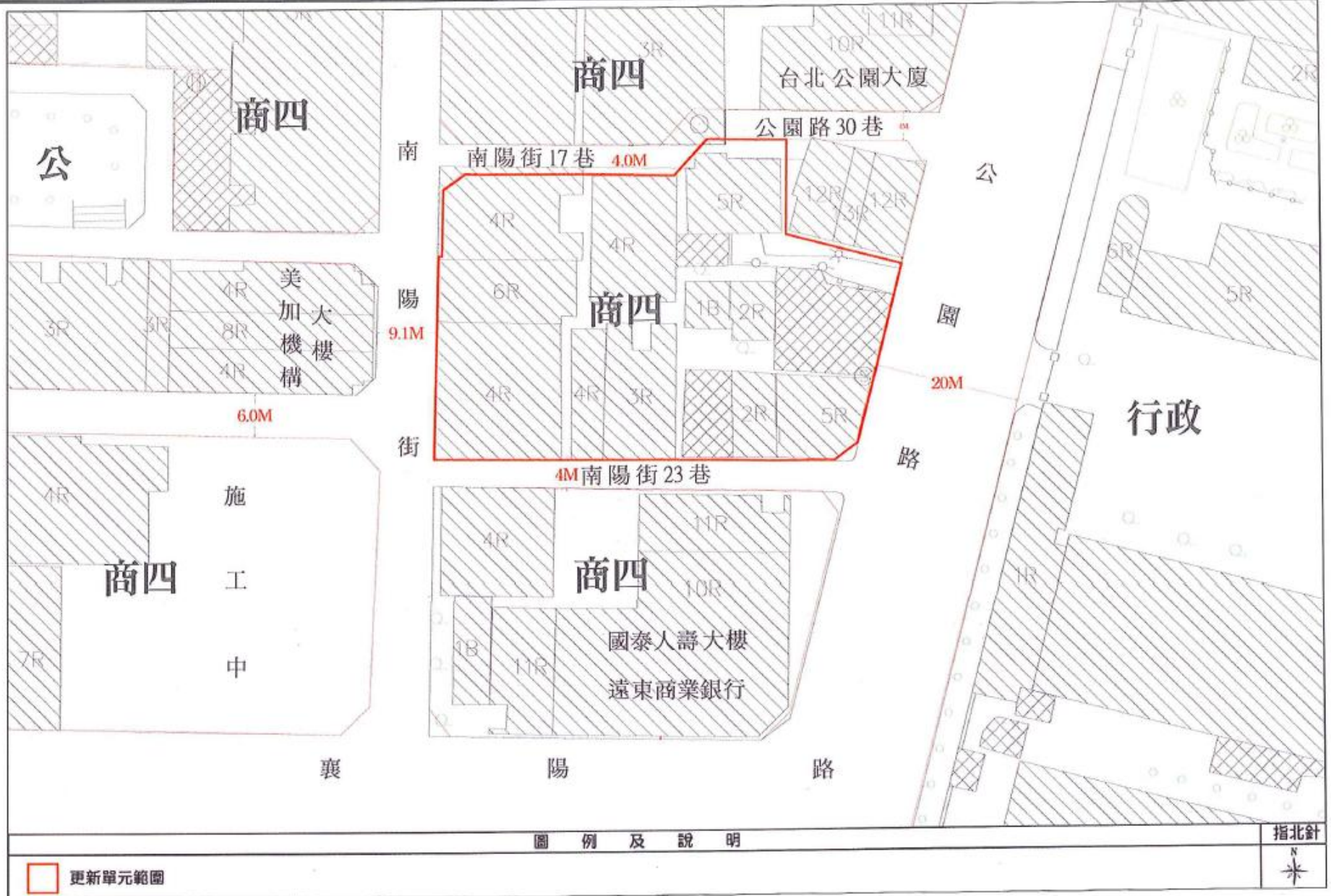


圖 2-3 更新單元地形套繪圖(s:1/500)

■同意參與都市更新事業計畫比例

本更新單元依據都市更新條例範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意。詳表 5-4 同意參與更新事業概要統計表

表 5-4 同意參與更新事業概要統計表

項目	土地部分		合法建築物	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總合(A=a+b)	2,308.00	47.00	5,939.79	43.00
公有(a)	610.00	1.00	34.72	1.00
私有(b=A-a)	1,698.00	46.00	5,905.07	42.00
排除總和(c)	0.00	0.00	0.00	0.00
計算總和(B=b-c)	1,698.00	46.00	5,905.07	42.00
同意數(C)	580.50	19.00	1224.12	19.00
同意比例 (%)(C/B)	34.19%	41.30%	20.73%	45.24%

■土地使用及建築物現況

(一)、土地使用現況

本都市更新單元範圍內，均係低度開發老舊窳陋建築，沿公園路與南陽街皆為住商混合使用，更新單元街廓周圍計畫道路除北側部分尚未完成開闢其他均已開闢供公眾行人、車輛通行使用。(5-2 更新單元建築套繪圖、圖 5-3: 更新單元周圍土地使用現況示意圖)

(二)、合法建築物現況

本更新單元土地上共有建築物 13 棟，皆為老舊建物，其構造為鋼筋混凝土造，樓層數為 1~6 樓，均無電梯設備及地下停車使用空間，皆於民國 42 年至 72 年間建築完成，目前 1 樓多作公司與店家使用外，其餘均作為自住使用，

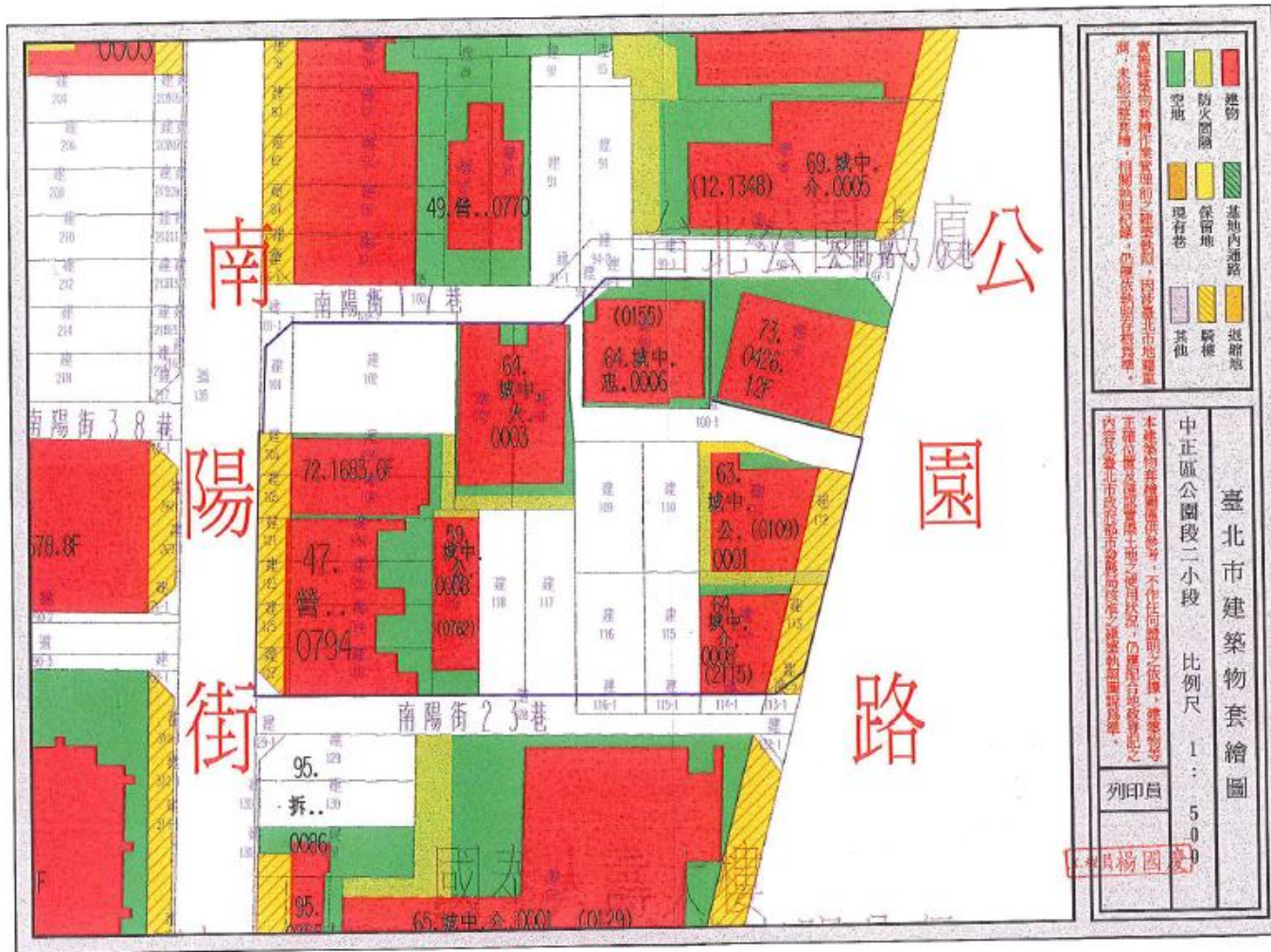
早期使用空間與老舊建築設備，與周遭環境亦不協調，已難符合現代都市化生活之機能需求。詳見圖 5-3: 更新單元周圍土地使用現況示意圖

(三)、佔有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內佔有他人土地之舊違章建築戶共 2 棟 4 層樓建物，座落於同地段 101、102 地號兩筆土地皆為市有地，其中南陽街 19 號為 1959 年 3 月 30 日初編，南陽街 21 號為 1971 年 1 月 12 日初編。

規劃單位分別於 98 年 7 月 22 日文號為興隆字第 0980722001 號與 98 年 8 月 24 日文號為中興字第 0980824001 號函詢臺北市政府財政局其地上物相關權屬資料，該局分別於 98 年 8 月 3 日文號 09803557200 號與 98 年 8 月 27 日發文字號北市財開字第 0983256800 號回文詳(附錄一)，更新範圍內公有地惟 101、102 有地上物佔有情形，依據該局回文內容其地上物租用與佔用關係由李淑賢、蘇伯達、葉洪霞等人租用及周忠君占用。礙於法令規定尚未釐清之間先後佔用與承租情形，事業概要階段皆依臺北市都市更新自治條例第十九條規定△F6 申請處理佔有他人土地舊違章建築戶獎勵，並以現地、異地安置或現金補償方式安置違章戶。

擬定臺北市中正區公園段二小段 94-1 地號等 30 筆土地都市更新事業概要案



5-2 更新單元建築委繪圖

■更新單元周圍土地使用現況

擬定臺北市中正區公園段二小段 94-1 地號等 30 筆土地都市更新事業概要案

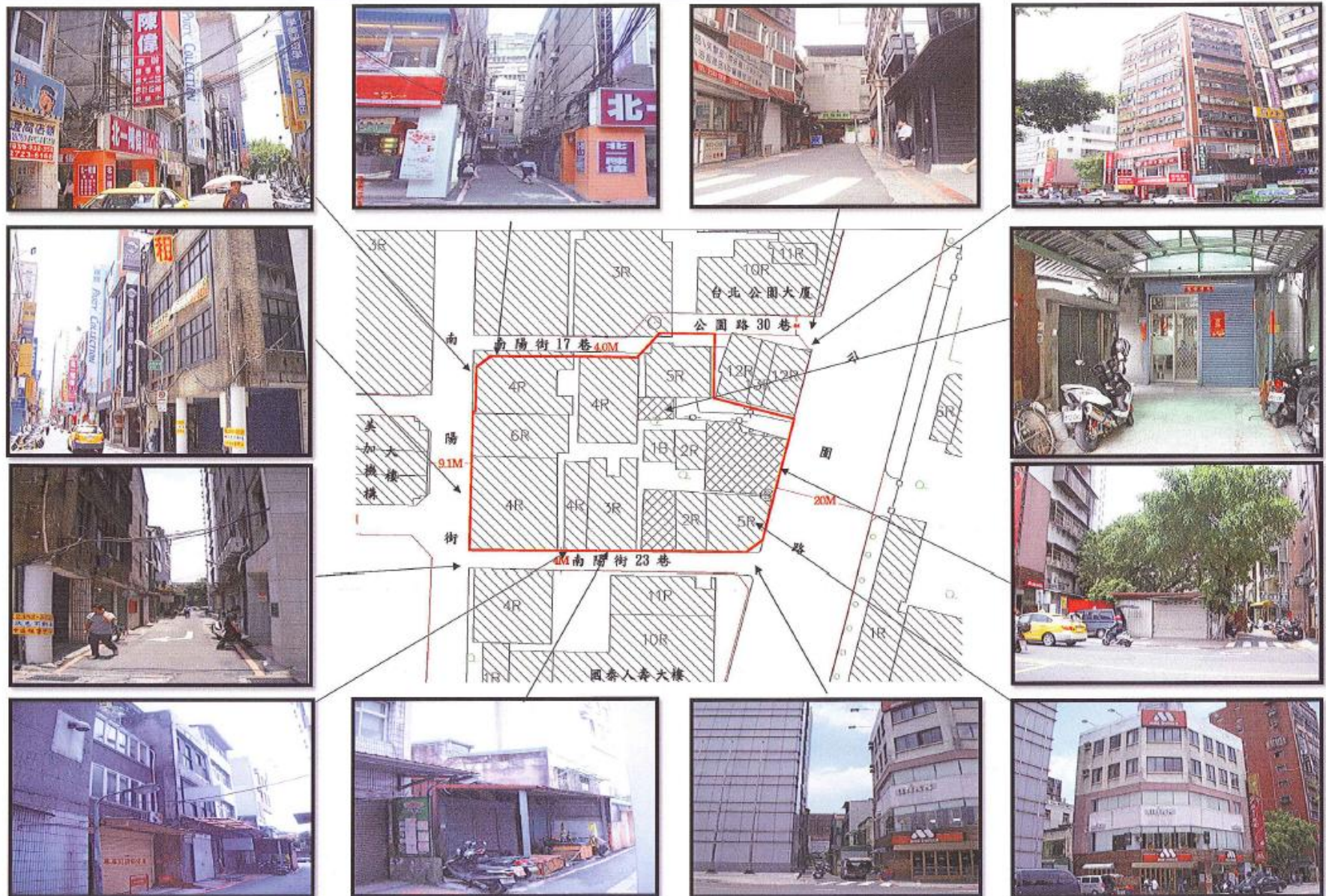


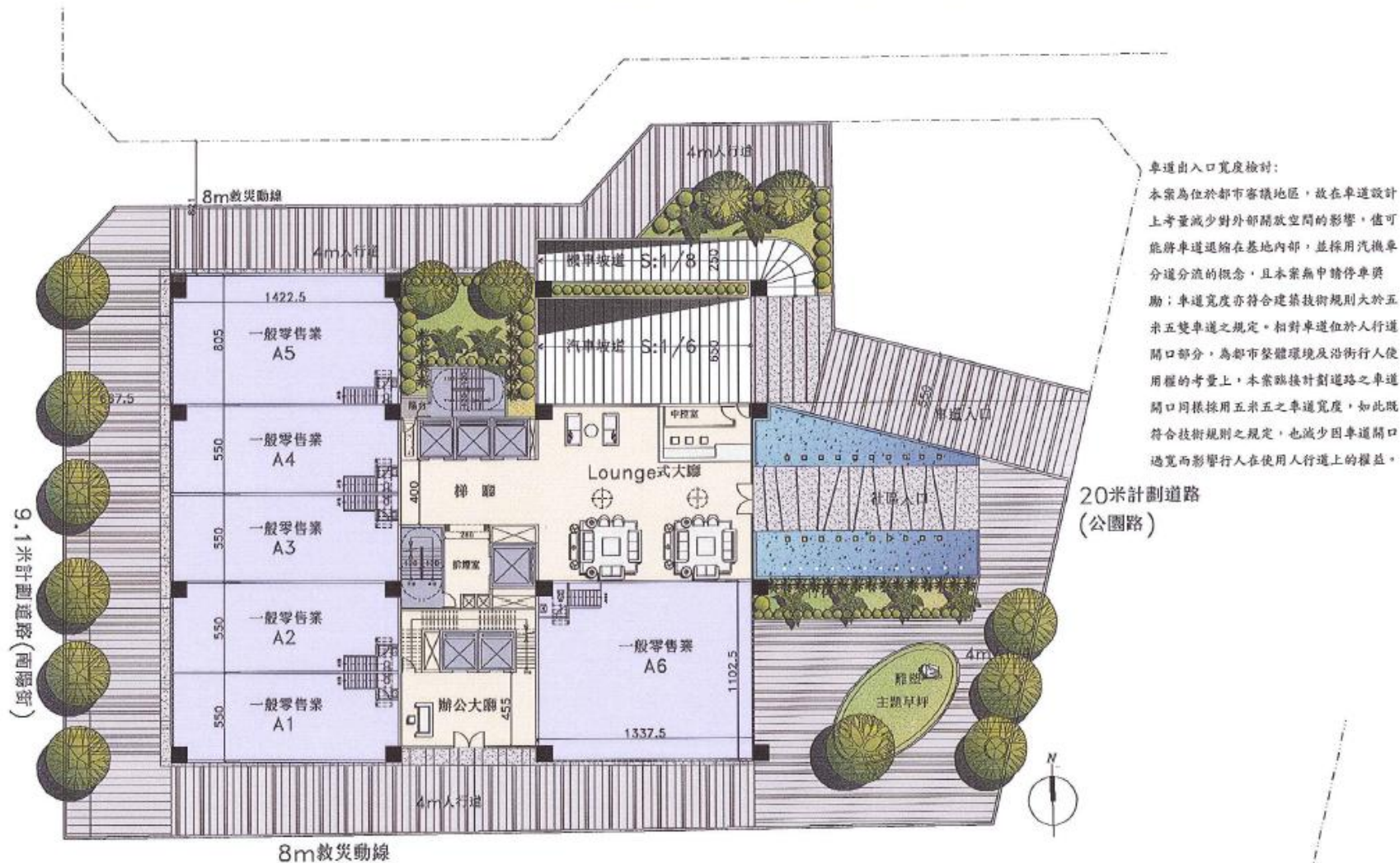
圖 5-3:更新單元周圍土地使用現況示意圖

■獎勵容積試算

申請容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)
F 法定容積		18,464.00	100.00%
F0 原建築容積		0.00	-----
ΔF1 原建築容積高於法定容積		0.00	0.00%
ΔF2 居住面積不及當地水準獎勵		0.00	0.00%
ΔF3 更新時程獎勵		923.20	5.00%
ΔF4 考量 地區 環境 狀況	ΔF4-1 公益設施捐贈	0.00	0.00%
	ΔF4-2 協助開闢計畫道路	0.00	0.00%
	ΔF4-3 協助市有建築整建與維護	0.00	0.00%
	ΔF4小計	0.00	0.00%
ΔF5 更新 地區 規劃 設計 獎勵	ΔF5-1 量體、造型、色彩、座落方位與環境調和(商業區上限)	1,107.84	6.00%
	ΔF5-2 開放式空間廣場	0.00	0.00%
	ΔF5-3 人行步道	494.10	2.68%
	ΔF5-4 保存經核定具紀念性或藝術價值之建築物	0.00	0.00%
	ΔF5-5 更新單元規模	0.00	0.00%
	ΔF5-6 綠建築	0.00	0.00%
	ΔF5小計	1,601.94	8.68%
ΔF6處理佔有他人土地舊違章建築戶獎勵		375.60	2.03%
更新容積獎勵合計		2,900.74	15.71%
其他獎勵容積(開放空間、容積移轉等)		1296.38	7.02%
申請容積獎勵總計		4197.12	22.73%
法定容積+獎勵總容積		22661.12	122.73%

■ 建築規劃-一樓平面圖

擬定臺北市中正區公園段二小段 94-1 地號等 30 筆土地都市更新事業概要案



車道出入口寬度檢討：
本案為位於都市密實地區，故在車道設計上考量減少對外部開放空間的影響，儘可能將車道退縮在基地內部，並採用汽機車分道分流的概念，且本案無申請停車獎勵；車道寬度亦符合建築技術規則大於五米五雙車道之規定。相對車道位於人行道開口部分，為都市整體環境及沿街行人使用權的考量上，本案擬接計劃道路之車道開口同樣採用五米五之車道寬度，如此既符合技術規則之規定，也減少因車道開口過寬而影響行人在使用人行道上的權益。

圖 10-3: 一層平面圖 S:1/250

■ 建築規劃-量體設計

擬定臺北市中正區公園段二小段 94-1 地號等 30 筆土地都市更新事業概要案

二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位

建築量體、造型、色彩計畫

造型風格計畫

造型風格上，以現代簡約+新古典之新穎風格，搭配大片玻璃窗與玻璃盒造型設計，創造豐富之陰影及立面形式，塑造創新與活潑的時尚意象。

1. 立面形式注重室內空間與立面造型的呼應，賦予現代感的形式，讓視覺從新古典、簡約的牆面向上至屋頂圓形金屬帷幕玻璃框架的現代風格作收尾端點，塑造新地標之建築意象。
2. 因應亞熱帶氣候，採深窗式設計，賦予建築物豐富陰影與立面表情，並達到遮陽節能設計。
3. 配合空間機能適當開窗，戶戶通風採光原則，塑造良好的居住環境，以遠綠建築的外殼節能、晝光運用之照明節能，足夠通風以減少空調的使用。
4. 柱梁設計合理安排，以求內部空間格局方正，使空間的運用安排更具彈性。
5. 為讓量體比例達到協調，塑造地區更新案的指標，在頂層往中心點退縮與圓形量體造型，結合造型片牆設計以塑造其新地標意象。

設計理念

更新單元位於台北車站附近，鄰近房子普遍以4~5層之中低層建築物居多，部分已興建中高5~10層之商辦建築。在設計上，其量體及色彩方面主要為淺褐色、淺咖啡金的外牆面，加上淺咖啡色玻璃、以及重點鋁框帷幕與圓騰玻璃的屋頂設計，塑造特殊簡約協和風格。本更新單元為四面臨路之基地，地屬優勢地段，故考慮以新古典+現代簡約風格搭配設計，期能型塑未來成為附近更新地區，新的整體地區風格。

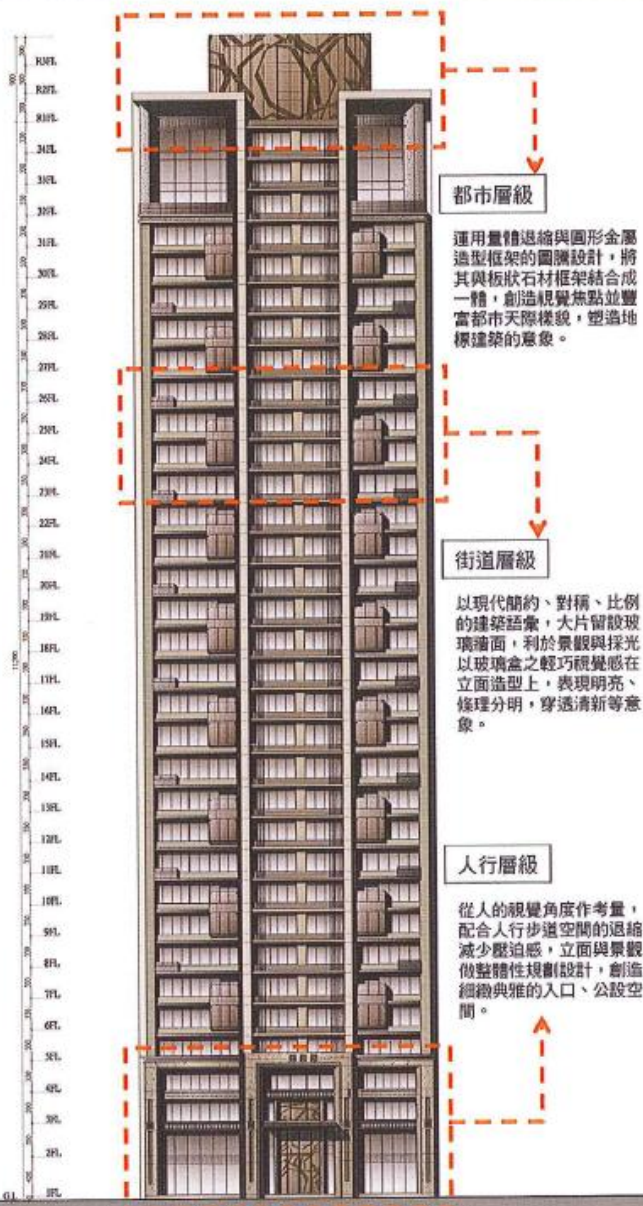
建築量體造型設計原則

本案為四面臨路商業區基地，在造型與整體環境的搭配上，採高樓層的住宅大樓作為配置規劃，在地面層以廣場空間與店面留設規劃結合成整體設計。故設計上，首要考慮都市環境的視覺景觀影響，依基地分析結果，基地東側的20米公園路為主要道路，故以該側為本案的主要立面規劃。

量體設計上：

承襲古典三段層次立面規劃原則，分為都市、街道、人行三層級，考慮形體比例的美感平衡問題。重視以細部收邊設計部分，讓不同材質之中界面轉換收頭連續密細膩，以提昇整體建築品質創造高品質之住宅風格。

圖 11-3: 量體規劃示意圖



■拆遷安置計畫

一、地上物拆除計畫

(一)、法令依據

依據都市更新條例第 36 條規定「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

都市更新條例第 41 條規定「權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第 32 條規定辦理。」

依臺北市都市更新自治條例第 4 條規定「主管機關實施都市更新事業計畫範圍內建築及農作改良物之拆遷補償暨違章建築處理，準用臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理。都市更新建設事業准由私人團體辦理時，其拆遷補償不得低於前項標準。」

(二)、拆遷計畫

本都市更新單元內地上現有建築物 43 戶，皆為合法建築物面積為 5,939.79 m²，依據附錄三處理原則扣除為鄰房占用之 3 筆建號面積，建號 1415 面積為 102.47 m²、建號 3406 面積為 102.47 m²、建號 3407 面積為 102.47 m²；
 $5,939.79 \text{ m}^2 - 102.47 \text{ m}^2 - 102.47 \text{ m}^2 - 102.47 \text{ m}^2 = 5,632.38 \text{ m}^2$

本案地上物拆遷預計於事業計畫核准公告期滿後實施者通知各所有人於 30 日內領取拆遷安置補償費，遷移並自行拆除地上物，逾期未領取者，同意由實施者代為拆除，若仍無法拆除者將依都市更新條例第 36 條規定提列拆遷費用，移請主管機關代為拆除及遷移。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者依「臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法」計算建築物重建價格作為拆遷補償費，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

二、合法建築物之補償與安置

本都市更新單元內之合法建物，擬依「臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法」計算建築物重建價格作為拆遷補償費，居住人口拆遷補償費以一戶四人計算補貼建物所有權人，由建物所有權人自行覓地搬遷，其地上建築物由實施者依法申請拆除執照，辦理拆除騰空作業，重建完成後依其權利價值選擇分配房屋或領取現金補償。

擬定臺北市中正區公園段二小段 94-1 地號等 30 筆土地都市更新事業概要案

■都市更新事業實施經費預估

表 15-2:都市更新事業實施總經費成本表

總項目	項目	細 項	總 價	單 位	備 註	
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一)拆除工程(建築物拆除費用)	5,632,379	元		
		(二)新建工程	1. 營建費用(含公益設施產權面積)	2,401,337,464	元	營建費用=總樓地板面積×標準單價
			2. 建築設計費	37,376,090	元	依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算
			3. 總界費	120,000	元	每筆土地以4,000元核計
			4. 鑽探費	200,000	元	每孔鑽探費以50,000元計算提列
			5. 建築相關規費	571,901	元	以公定造價1/1000計算提列
		(三)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	3,909,507	元	依公寓大廈管理條例規定計算
			2. 開放空間基金	4,686,414	元	
			3.(興建期間)空氣污染防治費	253,312	元	依空氣污染防治費收費辦法規定核計。
			4. 外排水、電、瓦斯管線工程費	565,000	元	以每戶50,000元計算提列
	5. 鄰房安全鑑定與鄰房保固費		700,000	元	以每戶3,500元計算提列	
	6. 環境影響評估費		3,000,000	元	預估顧問公司報價	
	7. 交通影響評估費		300,000	元	預估顧問公司報價	
	8. 消防性能測試費		3,000,000	元	預估顧問公司報價	
	重建費用 (A) 合計:			2,461,652,066	元	
	二、公共設施費用(E)	(一)計畫道路開闢	公共設施用地捐贈台北市之土地成本	0	元	
			計畫道路上地上物遷補償費	0	元	
計畫道路工程開闢費			0	元		
(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		0	元			
(三)其他必要費用		0	元			
公共設施費用 (B) 合計:			0	元		
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費(含調查費)		7,128,000	元	依都市更新規劃費認列標準計算	
	二、不動產估價費(含技師簽證費)		1,560,000	元	以一家估價師事務所估價服務費用為520,000提列	
	三、更新前測量費(含技師簽證費)		120,000	元	依地上物與既成巷道數量×測量費標準(元/單位)。	
	四、土地改良物拆遷及安置費(本項費用以折算價值換更新後房地者,不得列計)	(一)合法建築物	1. 建築物拆遷補償費	89,669,599	元	依公共工程拆遷標準計算提列
			2. 其他土地改良物拆遷補償費	0	元	
			3. 合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)	58,491,330	元	依公共工程拆遷標準計算提列
	(二)舊有違章建築	1. 建築物拆遷補償費	0	元		
		2. 其他土地改良物拆遷補償費	0	元		
五、地籍整理費		1,356,000	元			
六、信託費用		27,433,375	元			
權利變換費用 (C) 合計:			165,758,303	元		
參、貸款利息(D)	貸款利息 (D) 合計:		116,864,595	元	(A + B + C - 公寓大廈管理基金 - 開放空間基金 - 舊有違章建築拆遷補償費) × 利率 × 年期, 折半計算。	
肆、稅捐(E)	印花稅等		2,454,054	元	設立典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立憑以向主管機關申請物權登記如契據以千分之一稅率計算。	
稅捐 (E) 合計:			2,454,054	元		
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費 (F1) (A+B+C+D) × 5%		137,213,748	元	人事行政管理費 F1 = (A+B+C+D) × 5%	
	二、營建工程管理費 (F2)		0	元		
	三、銷售管理費 (F3) (A+B+C+D+E) × 6%		164,803,741	元	銷售管理費 F3 = (A+B+C+D+E) × 6%	
	四、風險管理費 (F4) (A+B+C+D+E+F1) × 12%		346,073,132	元	風險管理費 F4 = (A+B+C+D+E+F1) × 12%	
管理費用 (F) 合計:			648,090,621	元		
共同負擔費用 (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F) 總計:			3,394,819,640	元		

擬定臺北市中正區公園段二小段 94-1 地號等 30 筆土地都市更新事業概要案

■實施進度

表 16-1:預定都市更新進度流程表

作業項目	2010			2011												2012												2013-2015	2016								
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月		6月	7月	8月	9月					
更新事業概要報核與核定	約二個月 更新事業概要報核與核定																																				
事業計畫與權利變換計畫公聽會	約20天 登報及張貼公告，寄發所有權人與權利關係人公聽會通知 製作簡報說明資料 公聽會記錄																																				
擬定事業計畫與權利變換計畫書	約二個月 同意書(需3/4以上合法土地建物) 交通影響評估 財務計畫 安置計畫 查估繼續 設計圖 製作事業計畫書 權利轉換計畫書 (2008.7.30)																																				
繼續公司價值鑑定	約一個月																																				
選擇分配	約85天 申請分配																																				
重複者公開抽籤	約20天 未登記、重複登記部份公開抽籤																																				
事業計畫與權利變換計畫審核	約六個月																																				
事業計畫與權利變換計畫公展	約一個月																																				
事業計畫與權利變換計畫公辦公聽會	約一個月 承辦員審查登報更新處辦理公開展覽與公聽會 製作簡報說明資料 公聽會記錄																																				
事業計畫幹事會審議	約二個月 製作簡報說明資料 參與審議作業回覆意見																																				
修正更新事業計畫書	約一個月 依審查意見修正設計圖與計畫書																																				
事業計畫委員會審核	約二個月 製作簡報說明資料 參與審議作業回覆意見																																				
修正更新事業計畫書	約一個月 依審查意見修正設計圖與計畫書																																				
核准函取得、事業計畫與權利變換計畫公告	約20-30天																																				
不願不能參與者現金補償	權利變換公告後1個月																																				
申請建照	約二個月 依據核准之事業計畫內容補充建照申請所需之圖面 俾主管機關提出建照申請																																				
整地圍籬砍移	約一個月																																				
預售房屋	約二個月																																				
營建施工	約需二年半																																				
請領使用執照與產權登記	約二個月																																				
找補差額價金	完工交屋時																																				
交屋進駐	約一個月																																				
成果備查	完工交屋後二個月																																				
備註	本預定實施進度表為預定實施進度，未來將視基地辦理都市更新進度情形適時調整之。																																				

■99年3月20日公聽會

第一次公聽會召開公告張貼照片

編號	說明	99年3月5日張貼於中正區黎明里里辦公室公告欄
		專業概要公聽會公告
1	明	



第一次公聽會開會照片

編號	說明	臺北市中正區衡陽路102號2樓
		中華民國九十九年三月二十日 星期六 上午十點整
1	明	公聽會簽到照片



編號	說明	99年3月5日張貼於中正區黎明里里辦公室公告欄
		專業概要公聽會公告
2	明	



編號	說明	臺北市中正區衡陽路102號2樓
		中華民國九十九年三月二十日 星期六 上午十點整
2	明	公聽會會議中照片

