

擬訂臺北市中正區臨沂段三小段48地號等7筆及臨沂段四小段9地號等18筆土地都市更新事業計畫案

第二次公辦公聽會

- 主辦單位：臺北市都市更新處
- 實施者：統一工商綜合區開發股份有限公司
- 規劃單位：弘傑城市開發股份有限公司
- 建築單位：高仲廷建築師事務所

▼計畫書下載連結



中 華 民 國 1 1 5 年 〇 月 〇 〇 日

112年11月22日

核准「劃定中正區臨沂段三小段48地號等7筆及臨沂段四小段9地號等18筆土地為更新單元」

112年12月22日

召開事業計畫自辦公聽會

112年12月29日

申請事業計畫報核

113年05月08日

第一次都市計畫變更可行性研商會議

113年08月29日

第二次都市計畫變更可行性研商會議

113年10月29日

召開地主說明會

113年12月10日至
114年01月08日

第一次公展30日

114年01月02日

第一次公辦公聽會

114年04月17日

召開細計公展說明會

114年05月15日

臺北市都市計畫第827次委員會通過

115年04月23日

臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過

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23條：

未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，**自行劃定更新單元**，依前條規定，申請實施都市更新事業。

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35條：

都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

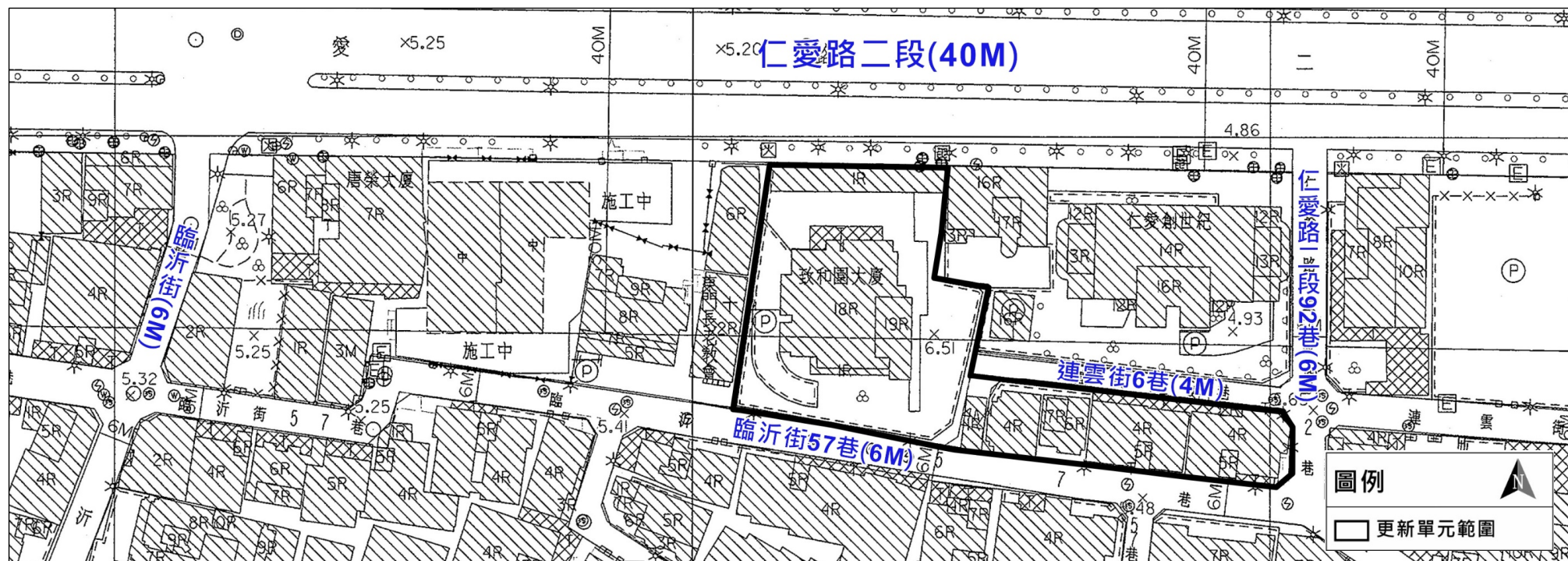
都市更新條例第37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人**均超過五分之四**，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均**超過五分之四之同意**。

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**。

- 本更新單元位於臺北市中正區仁愛路二段、仁愛路二段92巷、臨沂街57巷及臨沂街所圍街廓內之東側，以及連雲街6巷、仁愛路二段92巷、臨沂街57巷及未開闢道路所圍之完整街廓，屬跨街廓。
- 土地部分
所有權人共計21名，其中公有1名，面積共計2,391.00m²
市有土地：1筆土地，面積58.00m² (占更新單元總面積2.43%)，管理單位為臺北市政府工務局新建工程處。
其餘皆為私有土地，面積共計2,333.00m² (占更新單元總面積97.57%)。
- 建物部分
所有權人共計20名，面積13,158.93m²，皆為私有建物。



使用分區	地段	地號	土地面積 (m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	基準容積 (m ²)
住三	臨沂段	三小段49、50、51、52、53、54、 四小段9-2、10-1、15-1、16-1、16-2、17-1、18-1、18-2	1,300.25	45%	225%	2,925.55
住三之二		四小段9、10、13、14、15、16、17、17-2、18	1,030.75	45%	400%	4,123.00
道路用地		三小段48、四小段9-1	60.00	-	-	-
合計		25筆土地	2,391.00			7,048.55

變更說明：

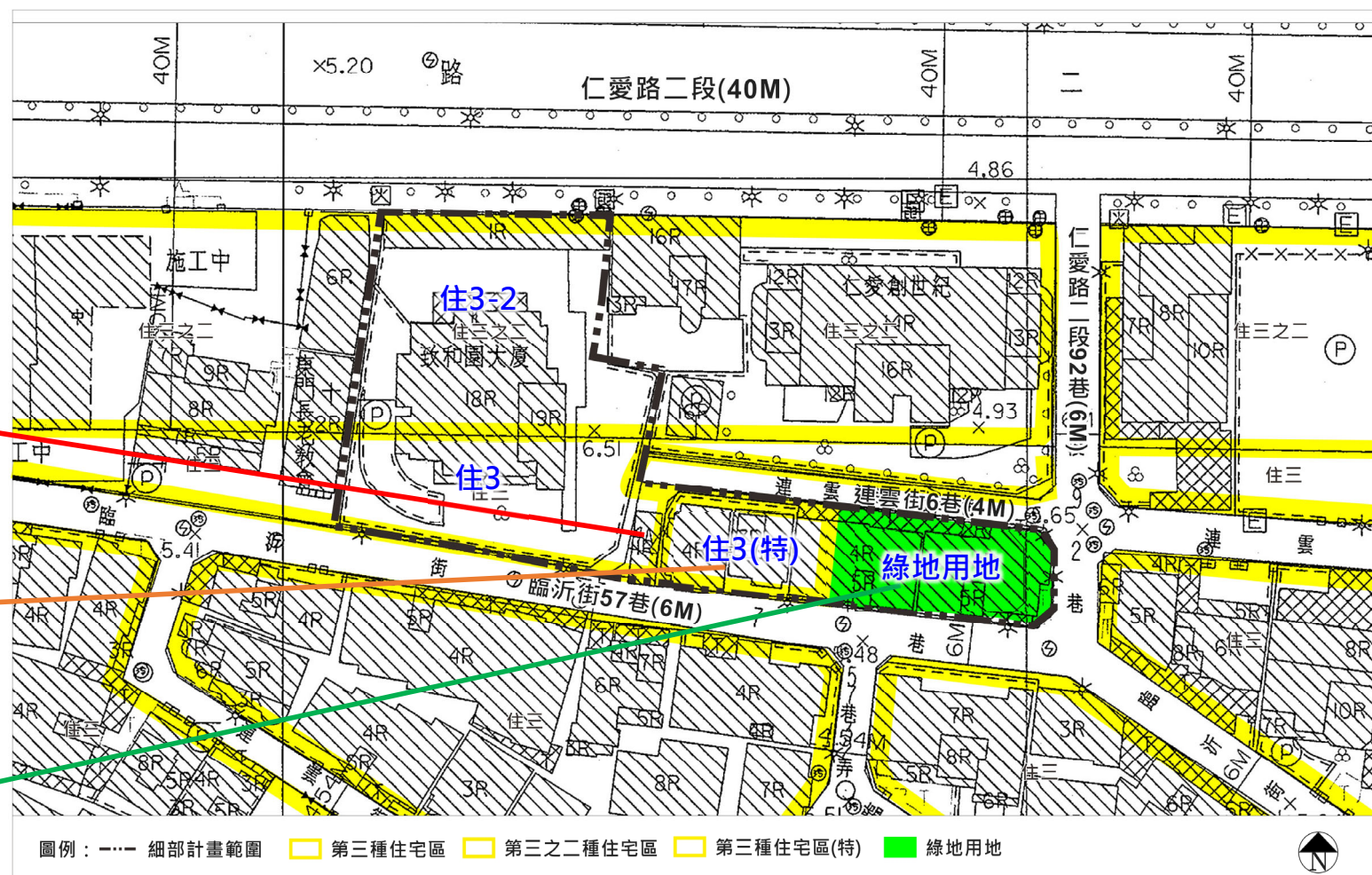
1. 東南側街廓無法合理建築規劃，故本案整併開發後具有增進都市發展之公益性。
2. 本案變更未開闢且被違章建物佔用之道路用地，改善該鄰里巷弄系統，並增進該地區公共設施開放空間系統。
3. 透過都市計畫變更將東南側變更為綠地用地，增加地區的五項公設面積，改善鄰里都市開放空間環境。

位置	使用分區	
	原計畫	新計畫
變1	臨沂段三小段48地號、臨沂段四小段9-1地號	道路用地
變2	臨沂段三小段49、50及51(部分)地號	第三種住宅區
變3	臨沂段三小段51(部分)、52、53及54地號	綠地用地

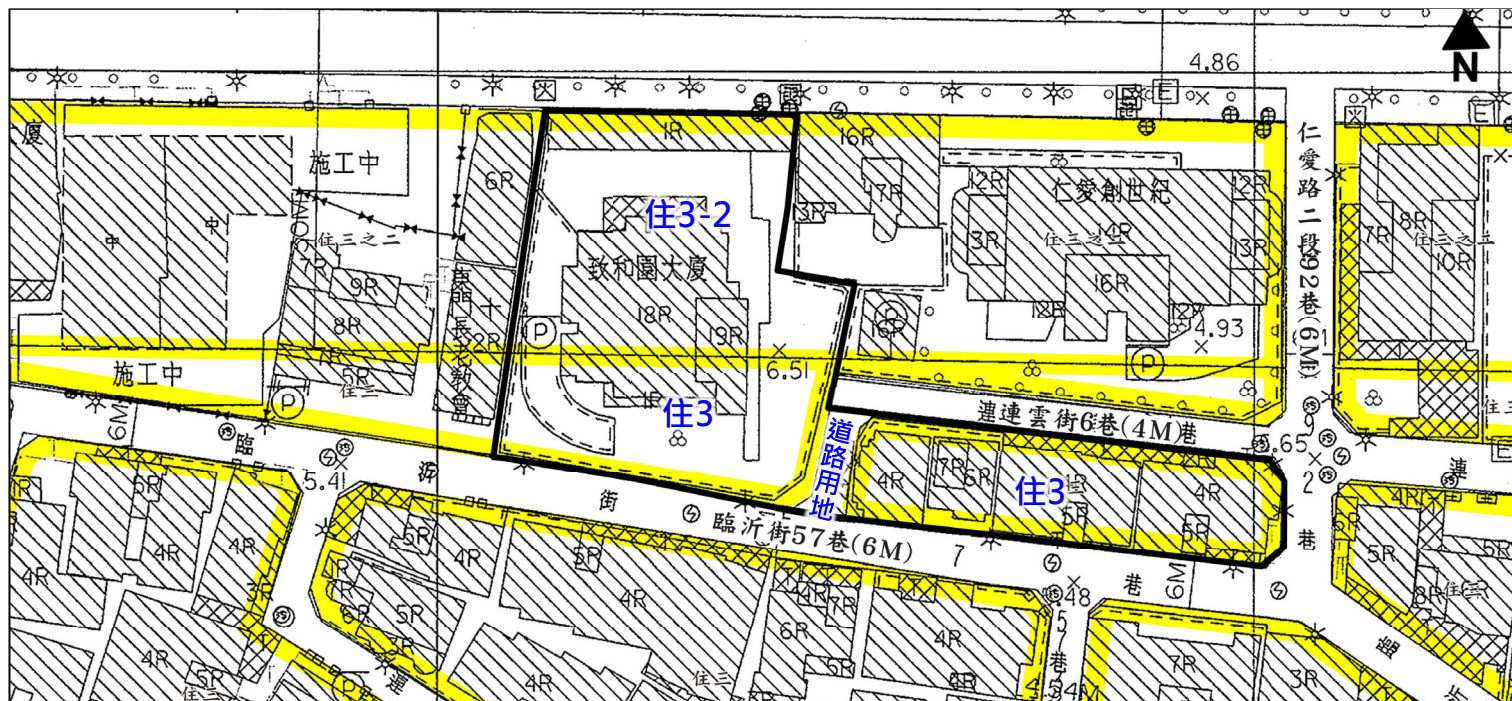
變1：道路用地
變更為第三種住宅區
【60.00m²】

變2：第三種住宅區
變更為第三種住宅區(特)
【301.00m²】

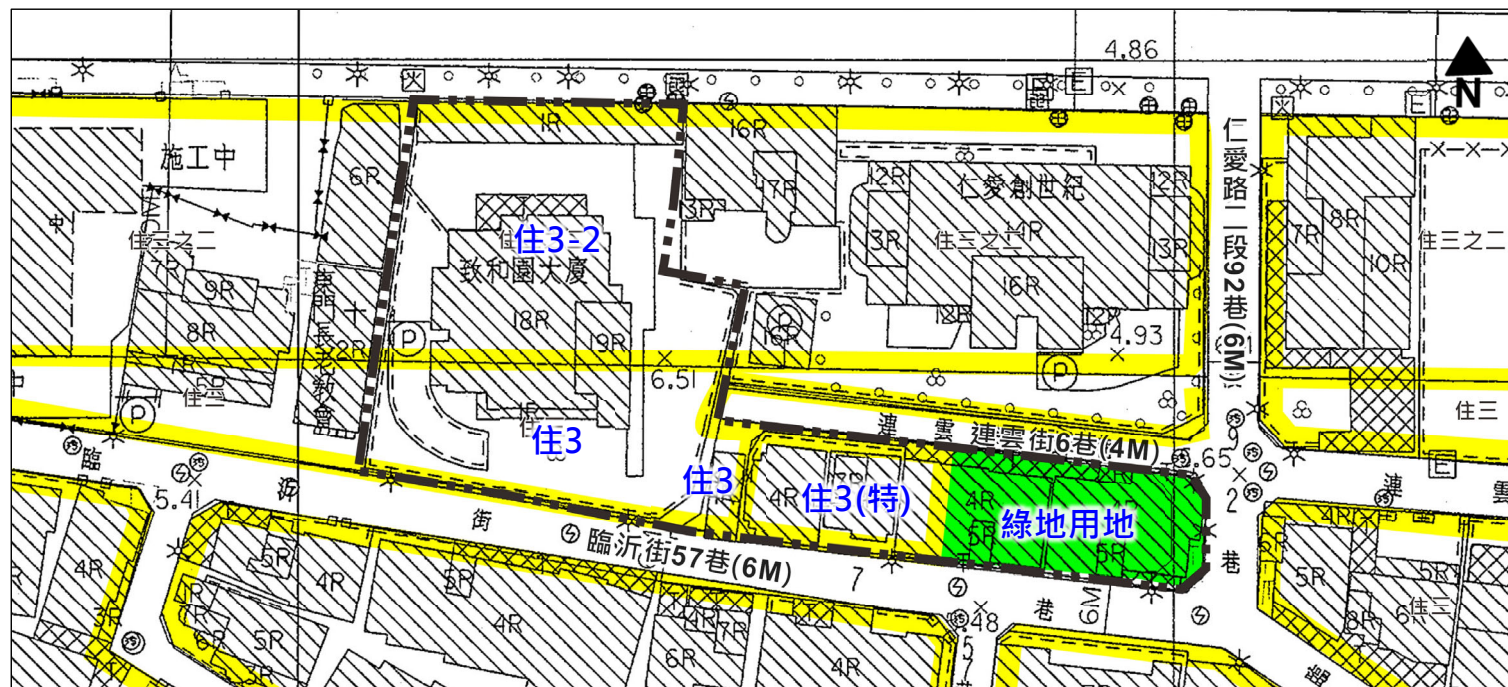
變3：第三種住宅區
變更為綠地用地
【384.00m²】



變更前



變更後



※本案已於115年5月20日取得私有土地及合法建物面積及人數100%同意

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)	2,391.00	25	13,158.93	23
公有 (a)	58.00	1	-	-
私有 (b = A-a)	2,333.00	24	13,158.93	23
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	2,333.00	24	13,158.93	23
同意比率 (%) (C/B)	97.59% > 4/5 (即法定80%)	91.67% > 4/5 (即法定80%)	98.73% > 4/5 (即法定80%)	91.30% > 4/5 (即法定80%)

細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國111年6月20日府都規字第11130026221號公告「臺北市中正區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。
- 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」有關第三種住宅區及第三之二種住宅區規定辦理。

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「協議合建」之方式實施都市更新事業。

拆遷安置計畫

- 拆遷安置計畫依雙方協議內容辦理。

依民國108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及民國112年9月18日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

更新單元內建築基地面積：2,391.00m² - 384.00m² (綠地面積) = 2,007.00m²

更新單元內之基準容積：1,030.75m² (住3-2)×400 % + 615.25m² (住3)×225 % + 60m² (住3)×225 % + 301.00m² (住3(特))×467.19% = 7,048.55m²

		第一次公展版		第二次公展版	
申請都市更新容積獎勵項目 (#容積獎勵辦法)		獎勵面積(m ²)	獎勵比率(%)	獎勵面積(m ²)	獎勵比率(%)
中央	#5高於基準容積部分核計之獎勵	127.77	1.81	100.98	1.43
	#6建築物結構安全條件獎勵	102.21	1.45	102.21	1.45
	#10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵 (申請黃金級)	563.88	8.00	563.88	8.00
	#11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵(申請黃金級)	563.88	8.00	563.88	8.00
	#12無障礙環境設計獎勵(申請第二級)	211.46	3.00	211.46	3.00
	#13耐震設計獎勵(申請標章)	704.86	10.00	704.86	10.00
	#14時程獎勵	493.40	7.00	493.40	7.00
	#15基地規模獎勵	77.06	1.09	77.06	1.09
	小計	2,844.52	40.35	2,817.73	39.97
地方 (上限 20%)	建築規劃設計(二)設置雨水流出抑制設施	70.49	1.00	70.49	1.00
	建築規劃設計(三)留設人行步道或騎樓	677.74	9.62	708.58	10.05
	促進都市更新(二)合法建築物屋齡達30年以上且樓層數四層或五層樓	25.55	0.36	25.55	0.36
	小計	773.78	10.98	804.62	11.41
都市更新容積獎勵合計		3,618.30	51.33	3,622.35	51.38
都市更新容積獎勵上限(A)		3,524.28	50.00	3,524.28	50.00
容積移轉(B)		2,819.42	40.00	2,819.42	40.00
臺北市大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉(C)		704.85	10.00	704.85	10.00
容積額度核算(A+B+C)		7,048.55	100.00	7,048.55	100.00

※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，實際仍須依臺北市政府核定內容為準。

依110年1月15日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列相關費用。

■ 共同負擔：本案擬規劃地上32層、地下6層之建築物，建材等級以鋼骨造第二級提列

項次	項目		第一次公展版	第二次公展版
			費用(元)	費用(元)
A	工程費用	重建費用	2,534,301,288	2,568,660,328
B		公共設施費用	1,536,000	1,536,000
C		容積獎勵申請費用	-	-
D	權利變換費用		639,061,237	445,632,090
E	容積移轉費用		2,122,922,574	1,915,545,440
F	都市計畫變更負擔費用		-	-
G	貸款利息		509,482,635	471,942,877
H	稅捐		139,606,479	149,480,762
I	管理費用【廣告銷售5.16%、人事行政5%、風險16%】		1,572,402,852	1,466,517,174
更新事業總成本			7,519,313,065	7,019,314,671

■ 收益分析：

項目	第一次公展版			第二次公展版		
	數量(坪、個)	單價(元/坪、元/個)	總銷金額(元)	數量(坪、個)	單價(元/坪、元/個)	總銷金額(元)
住宅	7,257.49	1,700,000	12,337,733,000	7,201.40	1,700,000	12,242,380,000
汽車位	242	3,500,000	847,000,000	244	3,500,000	854,000,000
銷售總收入			13,184,733,000	13,096,380,000		

備註：1.第二次公展版汽車位總數為245輛，其中1輛為無障礙車位，計入大公不計價。

2.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**不動產開發信託**，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	來源：本案實施者將依信託契約約定於受託(融資)銀行開立專款專用信託專戶，信託專戶之資金及其利息皆受存款保險保障，孳息扣繳憑單之開立則由受託銀行信託部轉開予實際取得之委託人即本案實施者。 控管： 1.本案之信託專戶採專款專用並以存放新台幣存款為限，並限用於完成本專案興建開發有關之費用、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出，如興建工程營建費用、廣告銷售費用、建築師設計費用、變更承造人費用、代書費用、規費、信託登記費用、法定公共基金、受託人之信託報酬、受託人委託辦理本信託相關事物所生之費用，及其他因本專案興建、銷售、處分信託財產所衍生之必要費用與支出，其餘於信託存續期間皆不得動用。 2.實施者依與本專案融資銀行所簽訂之授信契約即前述專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應檢附動撥申請書及相關證明文件，經本專案融資銀行確認審核無誤後始得動用，並將當期動撥之融資款項撥入信託專戶再由受託銀行信託專戶撥付。 3.信託存續期間，若信託專戶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銀行通知後10日內將不足之款項存入信託專戶，逾期未補足且致生之罰鍰、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」之結構部份負責保固15年。
- 二. 防水部分保固2年。
- 三. 固定建材設備部分保固1年。
- 四. 公共設施之機械設備使用執照取得後保固1年。
- 五. 以上4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則不在此限。

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。	1. 本案東南側留設空地，切結完全開放供公眾使用不設置圍牆。 2. 本案認養基地面前之公有人行道及連雲街6巷(已開闢4公尺計畫道路)，並負責維護管理。 3. 本案於開放空間規劃種植原生喬灌木及設置街道家具，增加都市綠化並提供休憩及串流。 4. 本案西側街廓留設南北向淨寬2.5公尺以上之人行通道空間，供公眾通行往來仁愛路二段及南側臨沂街57巷。
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	116/2
2	申請拆除及建造執照	3	116/3-116/5
3	申請更新期間稅捐減免	1	116/6
4	地上物騰空拆除	2	116/5-116/6
5	工程施工	54	116/7-120/12
6	申請使用執照	3	121/1-121/3
7	送水送電	2	121/4-121/5
8	申請測量	2	121/6-121/7
9	申請更新後稅捐減免	1	121/8
10	更新成果備查	1	121/9

註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

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。

實施者聯絡窗口

實施者：統一工商綜合區開發股份有限公司

- 聯絡地址：新北市新店區安興路115號12樓
- 聯絡電話：(02)2211-8015
- 聯絡人：方英琪 經理
- 專案網站：<https://tygs.zdjs.tw/>

主管機關聯絡資訊

機關：內政部國土管理署

網站：<https://www.nlma.gov.tw/>

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

網站：<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

高仲廷建築師事務所

修正內容說明

□ 容積獎勵

- 1.依都審審查意見調整騎樓留設範圍，獎勵面積由677.74m²調整為708.58m²，增加30.84m²。
- 2.原容認定配合核定公文調整。

□ 建築設計

- 1.平面配置變更，相關圖說及檢討配合調整。
- 2.各層戶數調整，總戶數由130戶變更為139戶。
- 3.地下各層樓高變更，開挖深度由21.30M，變更為23.00M。
- 4.樓層數由31層，變更為32層。
- 5.建築物高度由114.60M(含1F抬高0.6M)，變更為119.70M(含1F抬高0.6M)。
- 6.外觀造型風格變更，夜間燈光計畫配合變更。
- 7.依都審審查意見屋脊裝飾物調降高度至5M。
- 8.依都審審查意見取消31層露台。

□ 景觀設計

- 1.依都審審查意見調整全區景觀配置，植栽種類、鋪面、傢俱配合調整。
- 2.依都審審查意見南側留設雙排喬木，並增加喬木數量。
- 3.依都審審查意見增加屋突層植栽多樣性。
- 4.依都審審查意見新增露台層綠化，並補充檢討。

□ 其他

消防救災依都審審查意見將8MX20M消防救災空間調整至計畫道路上。

第一次公展版vs第二次公展版 變更項目說明

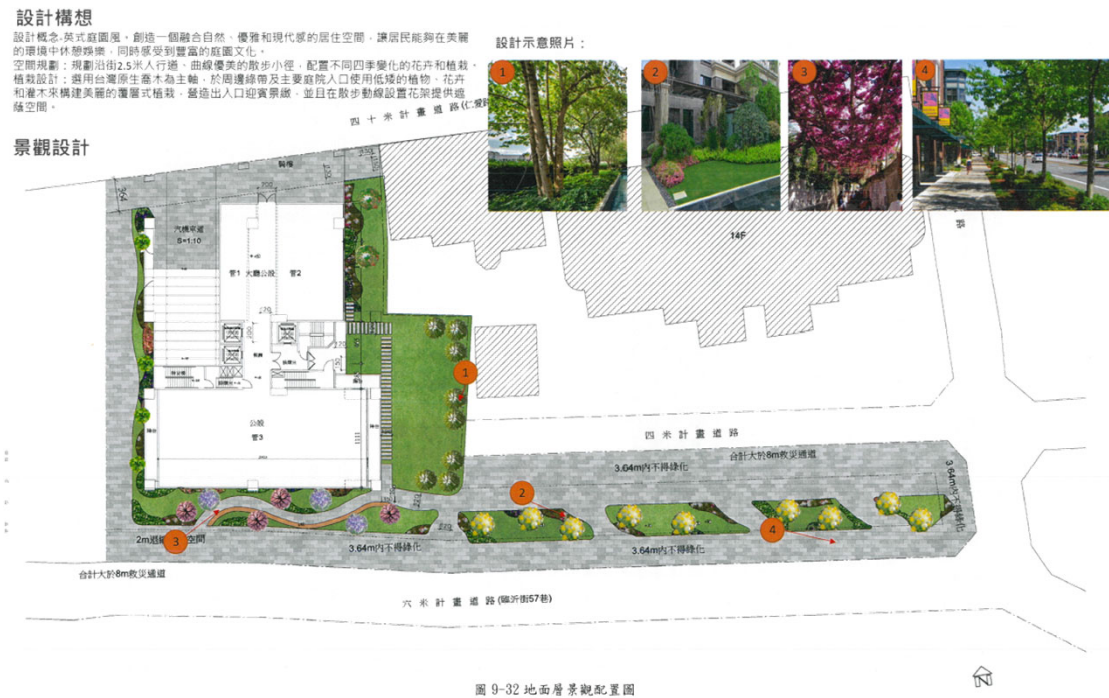
修正內容說明

項目	第一次公展版	第二次公展版
規劃量體	地上31層、地下6層	地上32層、地下6層
構造	SS構造	SC構造
用途	1F：一般零售業、梯廳，2F：餐飲業，3F：飲食業 4F：一般事務所、供管委會使用空間 5F-20F：一般事務所	B6F~B2F 停車空間 B1F 防空避難室兼停車空間 1F：騎樓、梯廳、管委會空間， 2、3、5F：集合住宅 4F：集合住宅、機房 6F~32F：集合住宅
戶數	130戶	139戶
車位數	汽車位243部(含4部無障礙車位) 機車位172部	汽車位245部(含2部無障礙車位) 機車位171部

建築規劃設計修正說明_全區景觀配置調整

第一次公展版

第二次公展版



設計構想

本案景觀規劃以周邊道路作為公共空間延伸，透過開放空間退縮與連續人行動線設計，串聯街道與基地內部空間。基地內配置三處廣場節點，對應不同鄰道路段，作為人行動線之轉換與停留空間，強化街道與社區之間的連結關係。廣場鋪面以連續幾何形式引導人流，維持主要通行動線之順暢，並於適當位置配置低尺度街道家具，結合植栽與地坪高差，提供居民短暫停留與休憩使用，同時避免影響通行安全，使道路、廣場與公共活動空間連貫且具吸引力的公共空間系統。

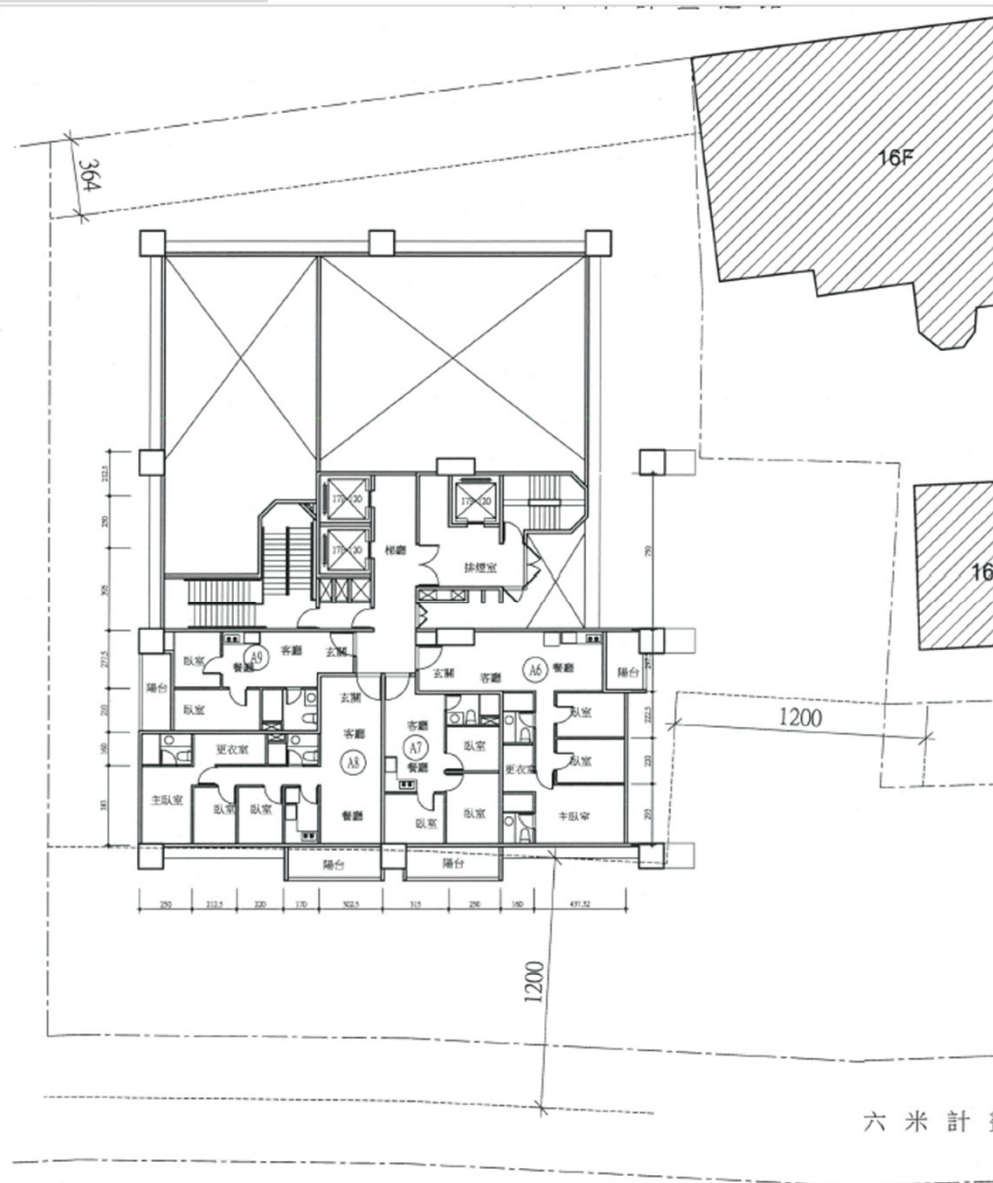


修正內容：

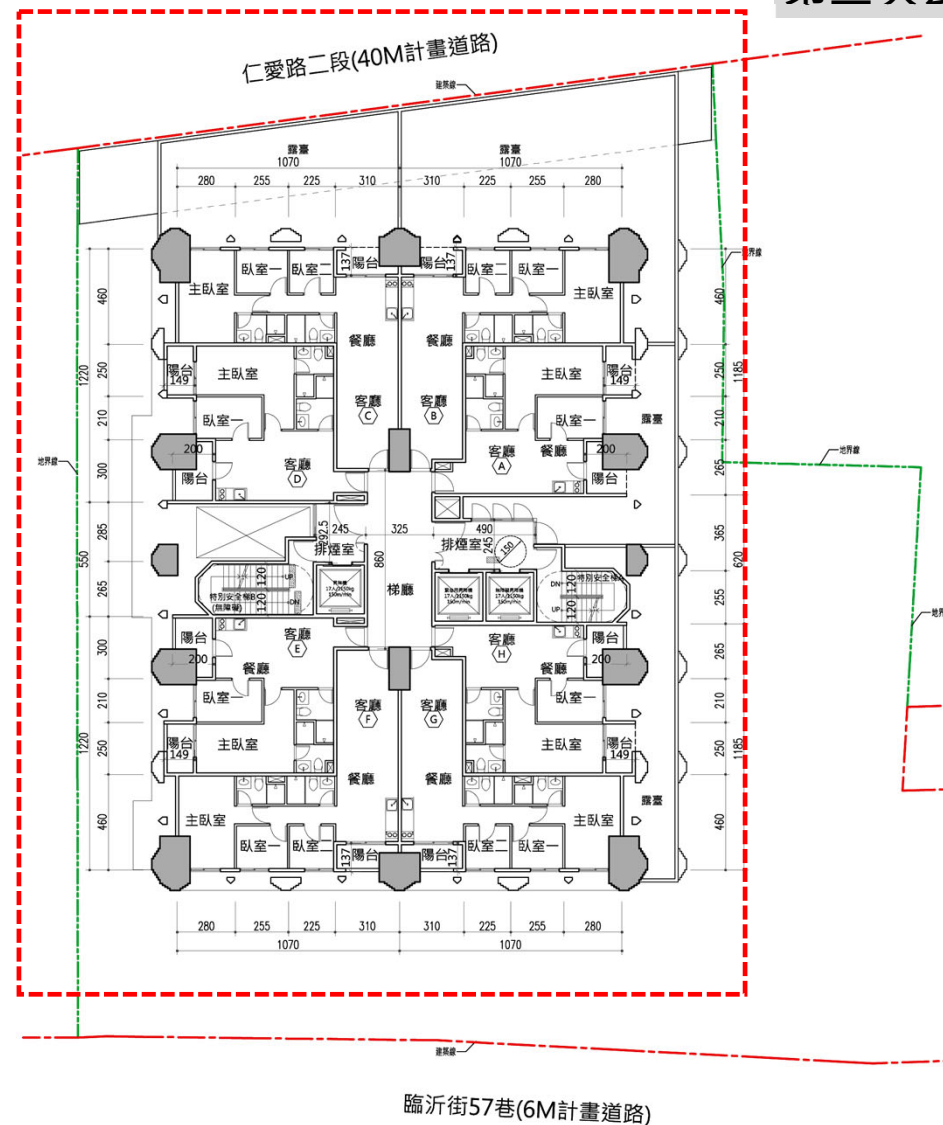
依都審審查意見調整景觀配置。

建築規劃設計修正說明_二層平面圖

第一次公展版



第二次公展版



修正內容：

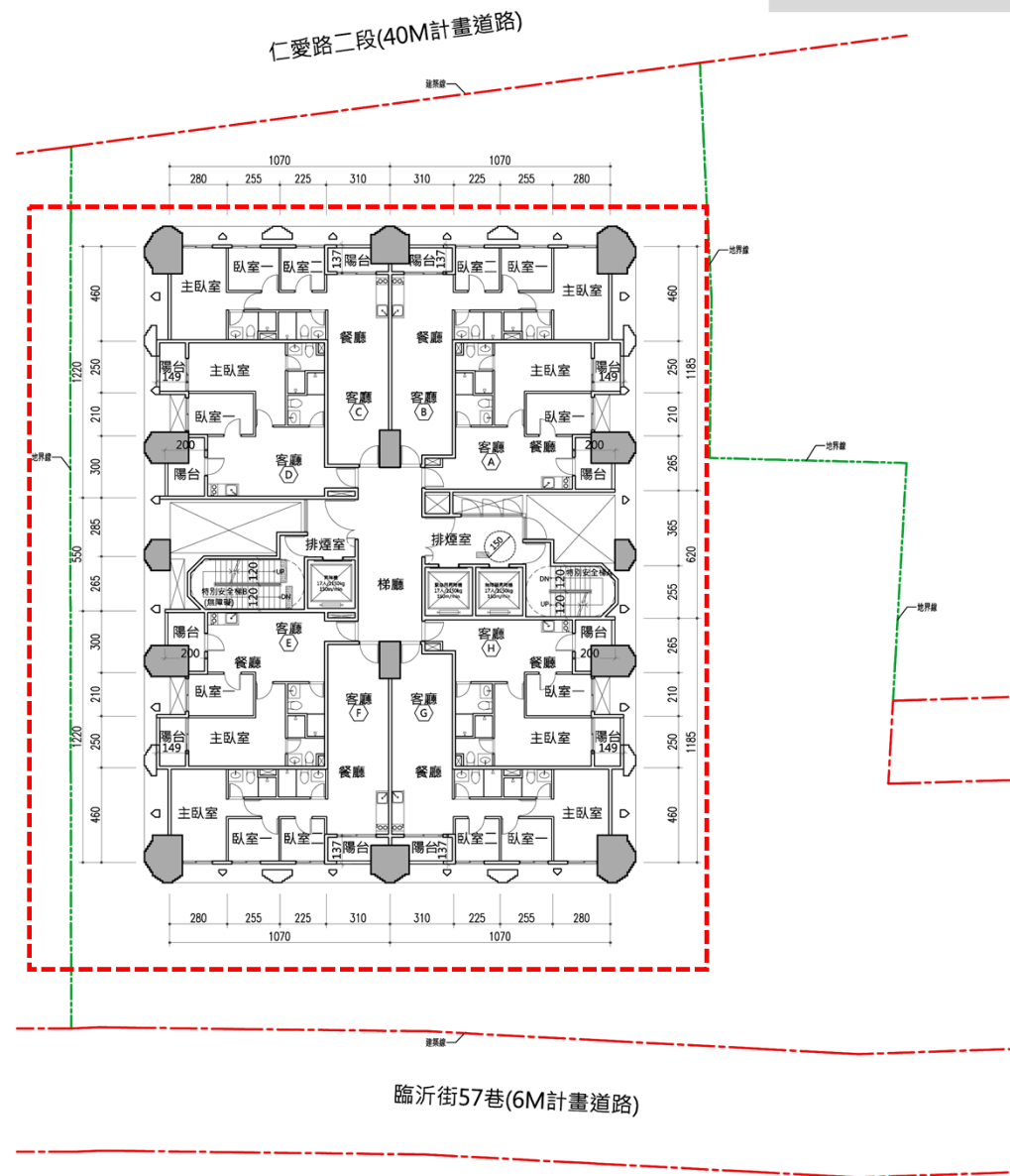
- 1.配合救災需求取消挑空設置，戶數變更，
- 2.中央服務核配置變更，各戶配置變更。

建築規劃設計修正說明_三、五層平面圖

第一次公展版



第二次公展版



修正內容：中央服務核配置變更，各戶配置變更。

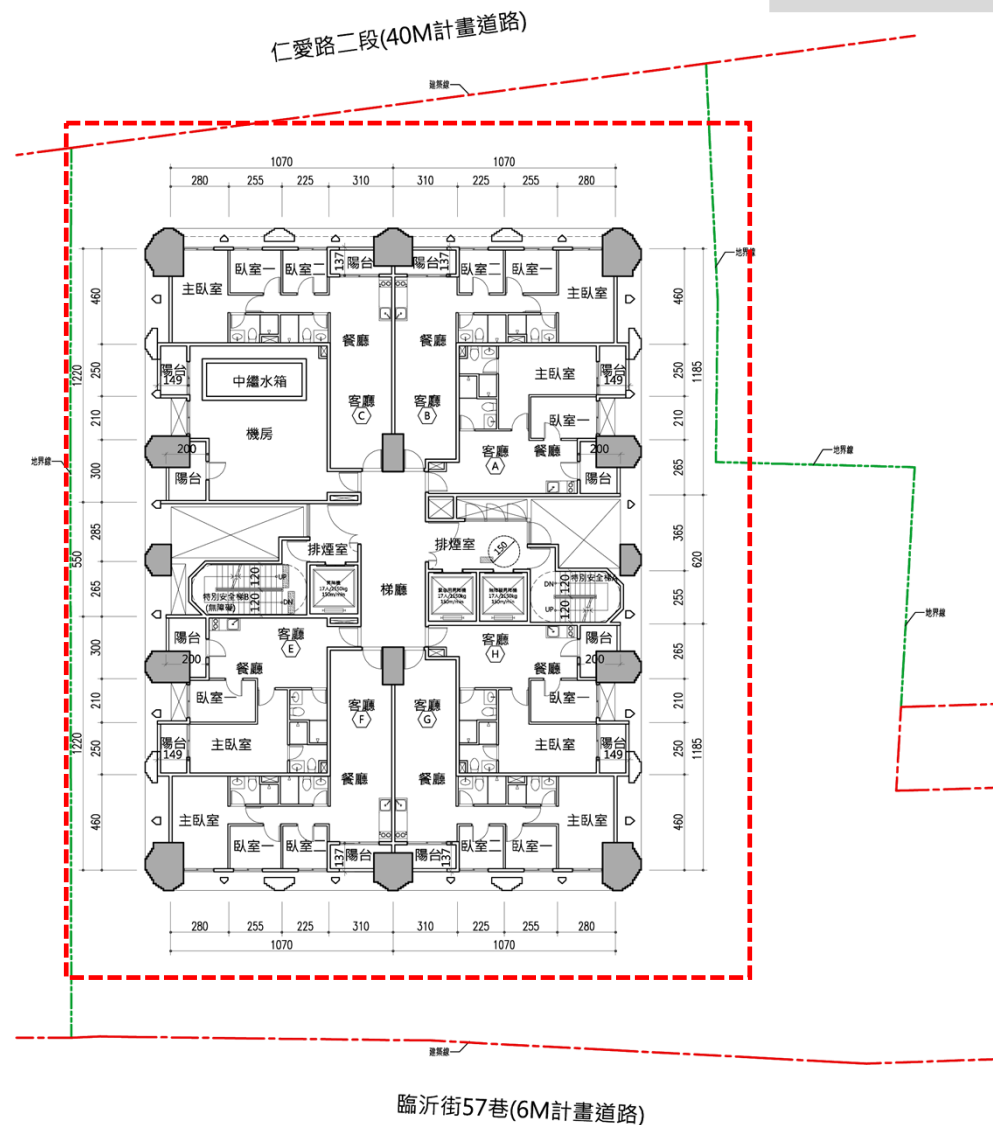
19

建築規劃設計修正說明_四層平面圖

第一次公展版



第二次公展版



修正內容：

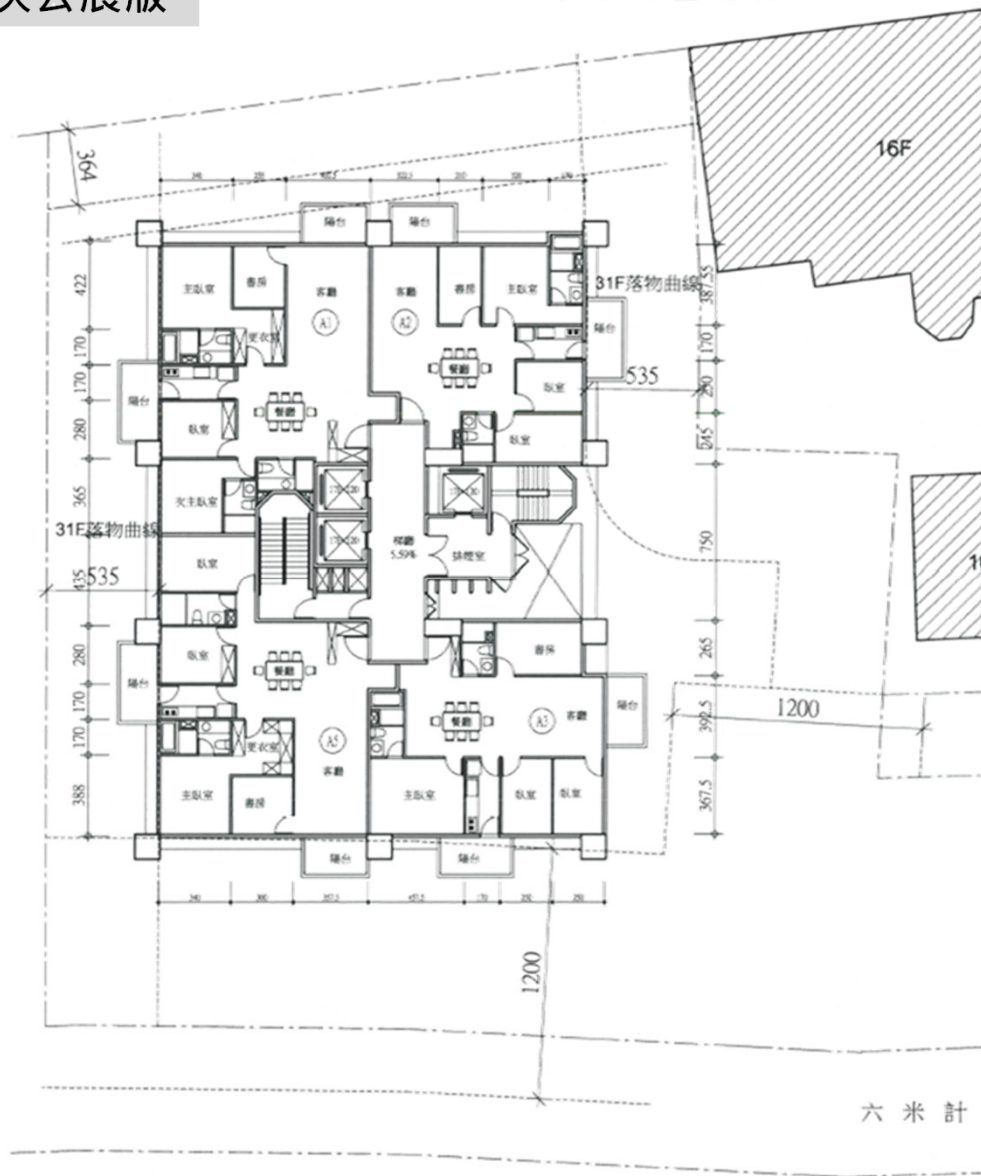
- 1.增加中繼機房，戶數變更。
- 2.中央服務核配置變更，各戶配置變更。

20

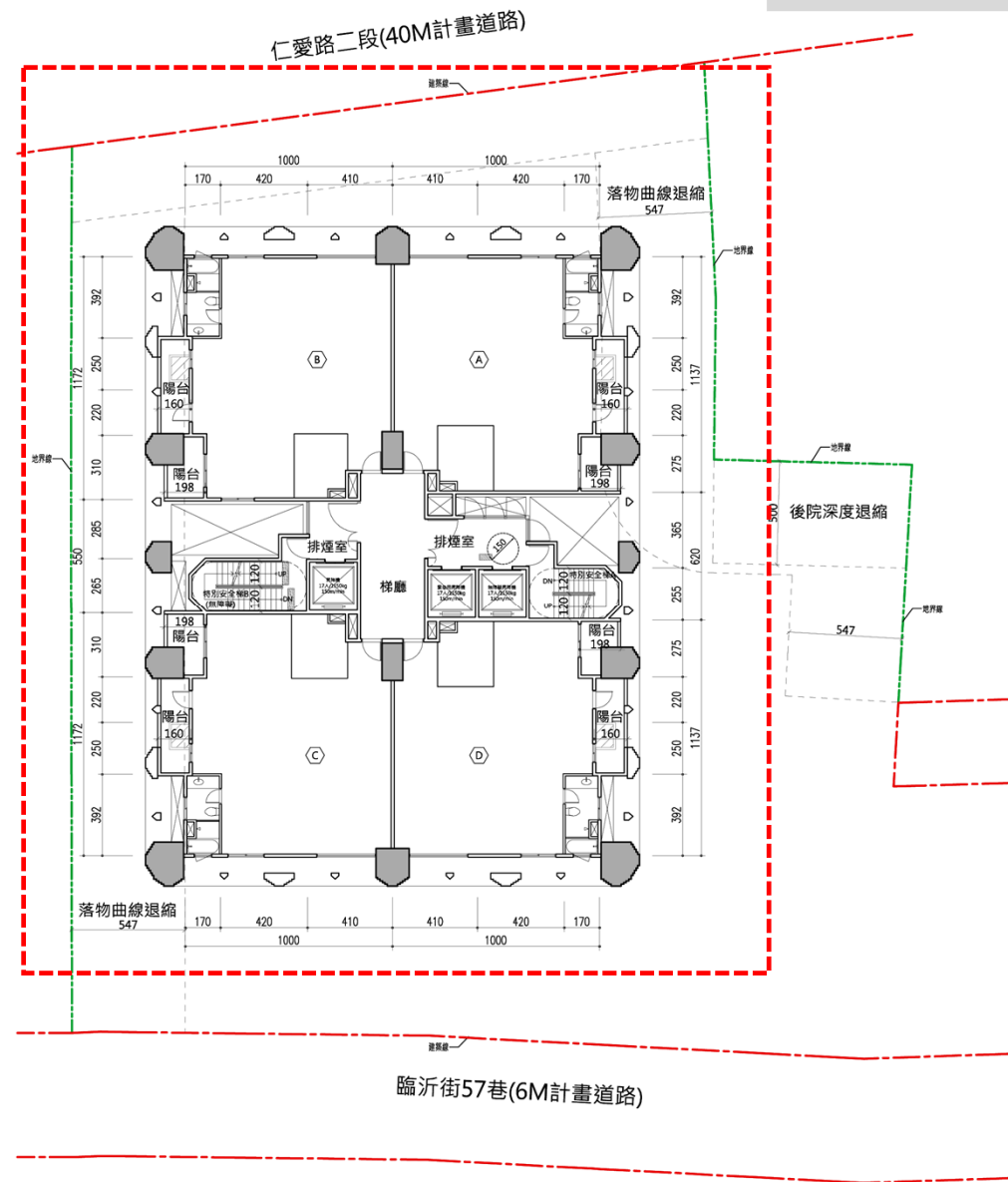
建築規劃設計修正說明_六至三十二層平面圖

第一次公展版

四十米計畫道路



第二次公展版



修正內容：中央服務核配置變更，取消戶內隔間。

21

建築規劃設計修正說明_屋突層平面圖

第一次公展版

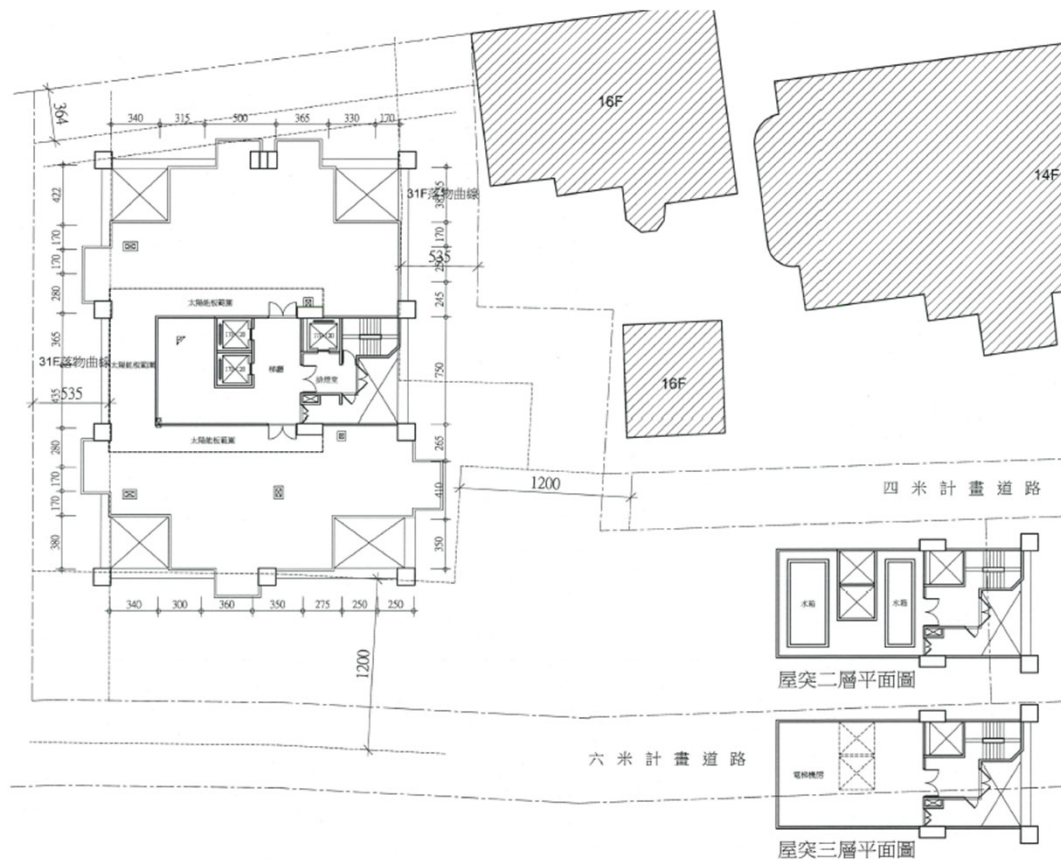
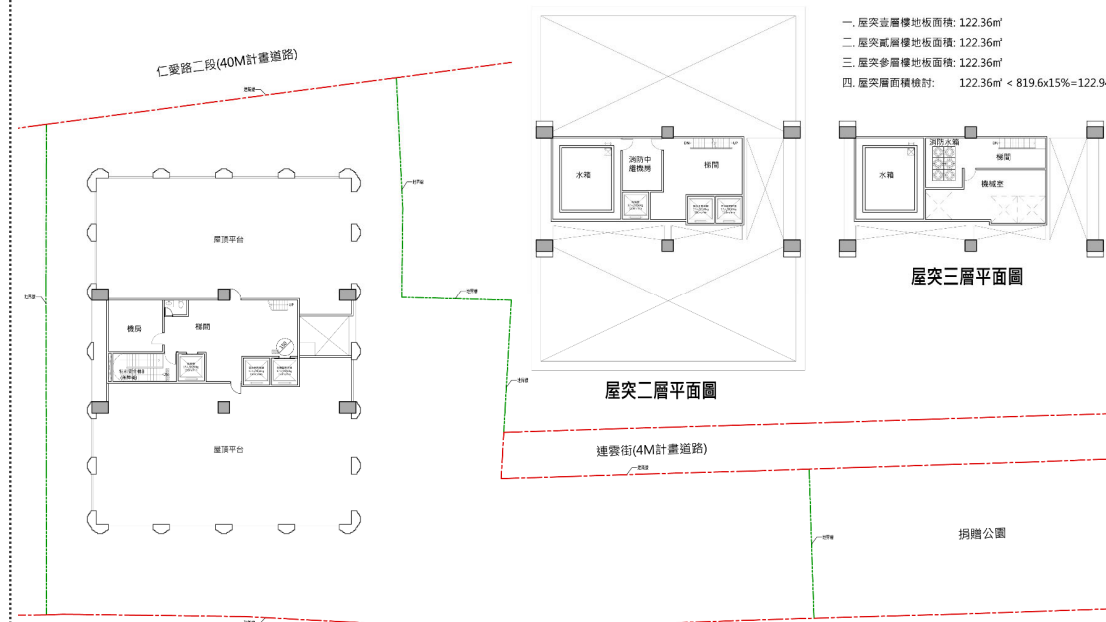


圖 9-27 屋突層平面圖 (S: 1/250)

第二次公展版



- 一、屋突壹層樓地板面積: 122.36m²
- 二、屋突貳層樓地板面積: 122.36m²
- 三、屋突參層樓地板面積: 122.36m²
- 四、屋突層面積檢討: $122.36m^2 < 819.6 \times 15\% = 122.94$

屋突三層平面圖

屋突二層平面圖

連雲街(4M計畫道路)

捐贈公園

修正內容：中央服務核配置變更，平面配置變更。

22

建築規劃設計修正說明_地下二層平面圖

第一次公展版

第二次公展版

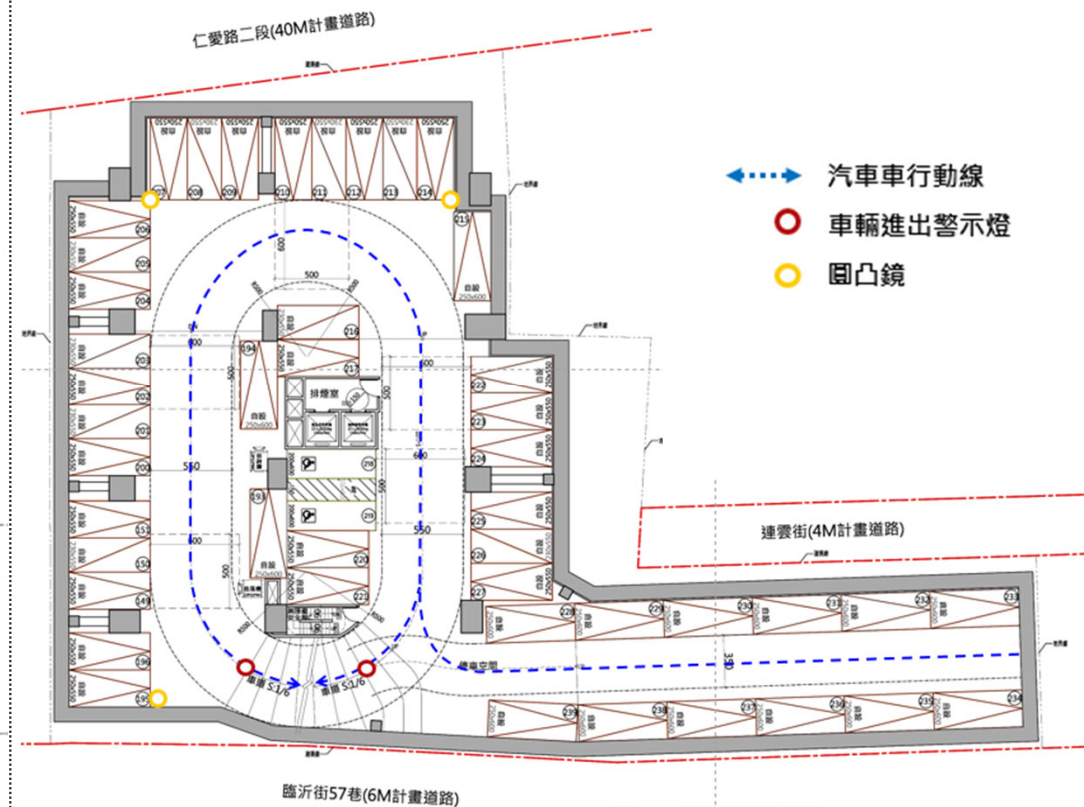
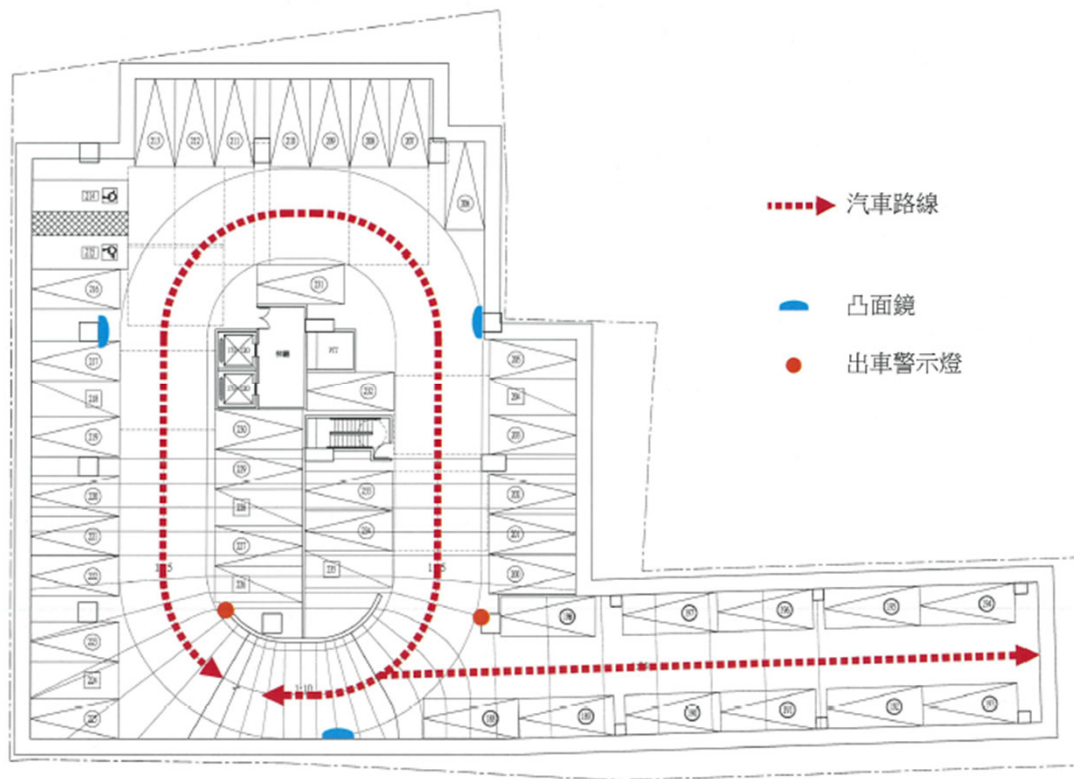


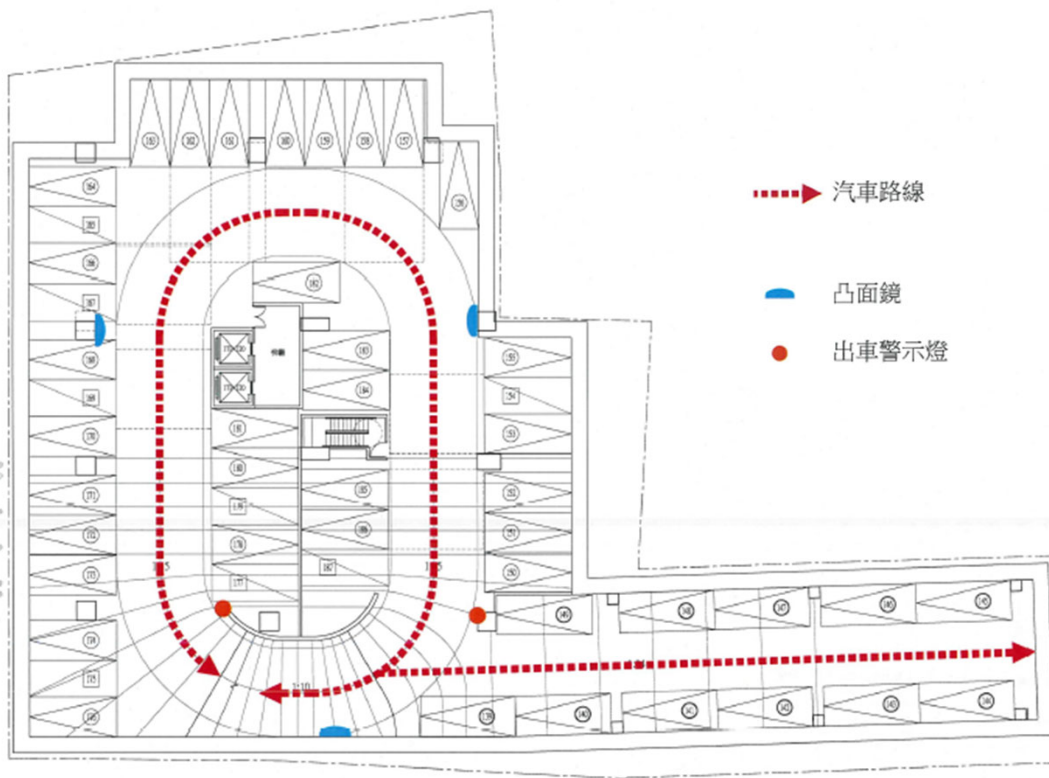
圖9-14 地下二層平面圖

修正內容：中央服務核配置變更，平面配置變更。

24

建築規劃設計修正說明_地下三層平面圖

第一次公展版



第二次公展版

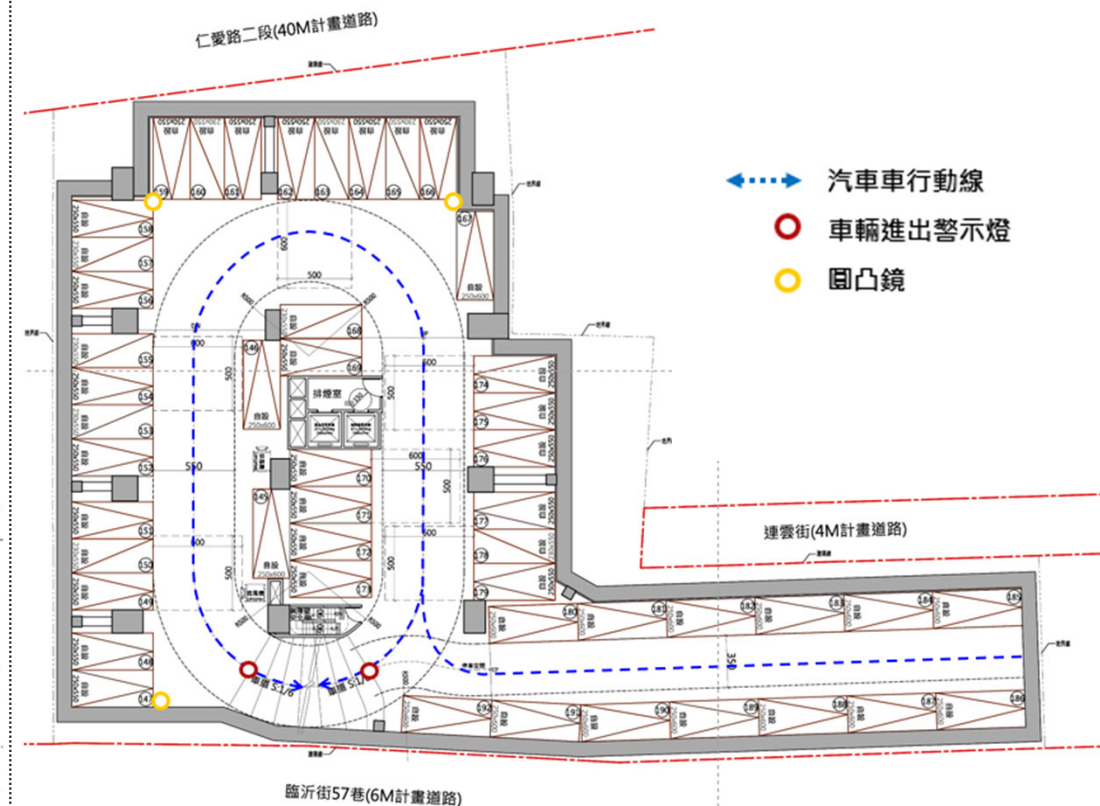


圖9-13 地下三層平面圖

修正內容：中央服務核配置變更，平面配置變更。

25

建築規劃設計修正說明_地下四層平面圖

第一次公展版

第二次公展版

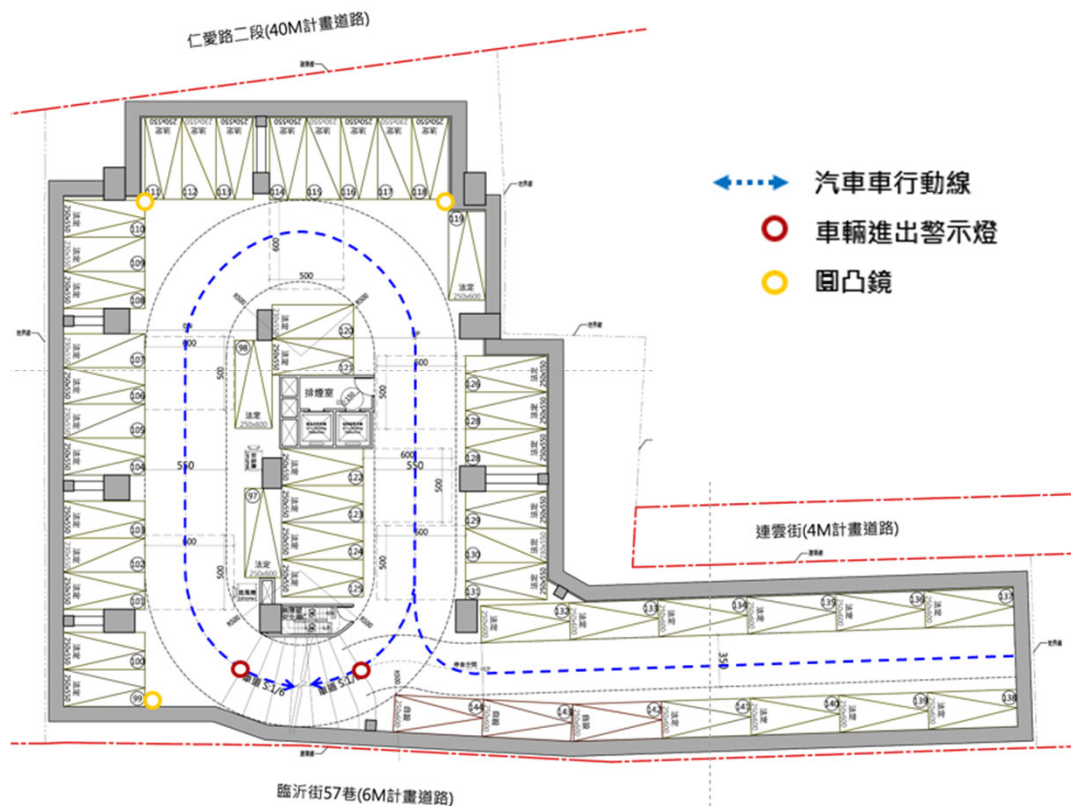
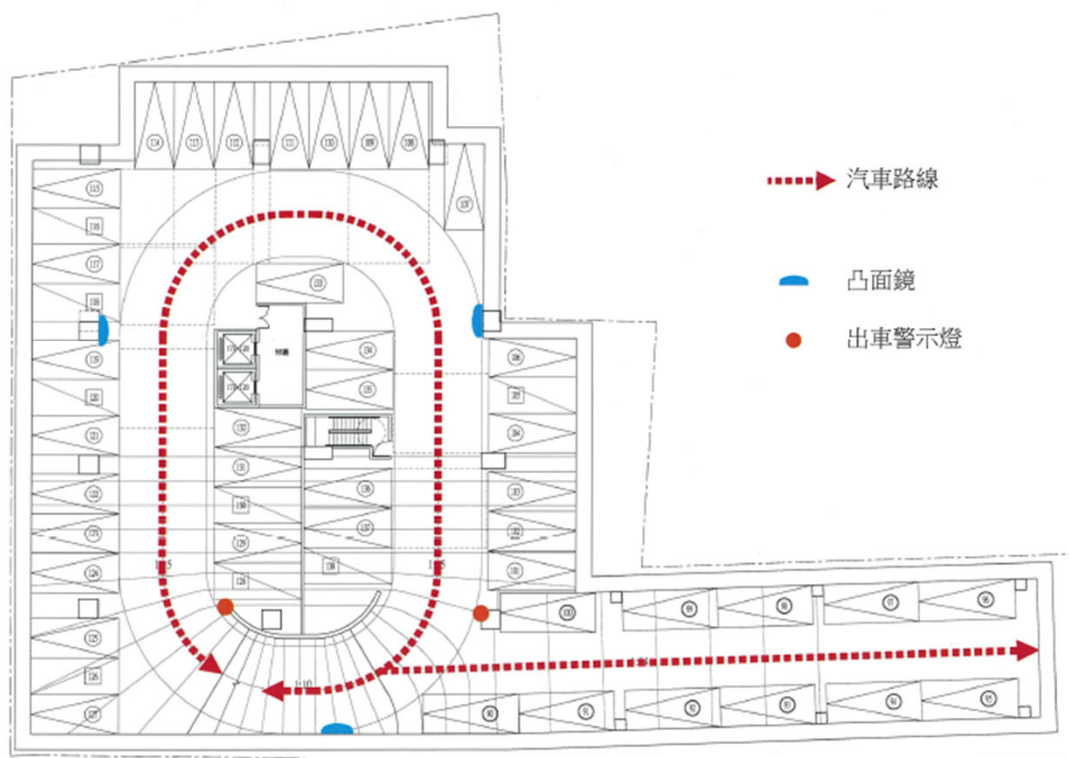


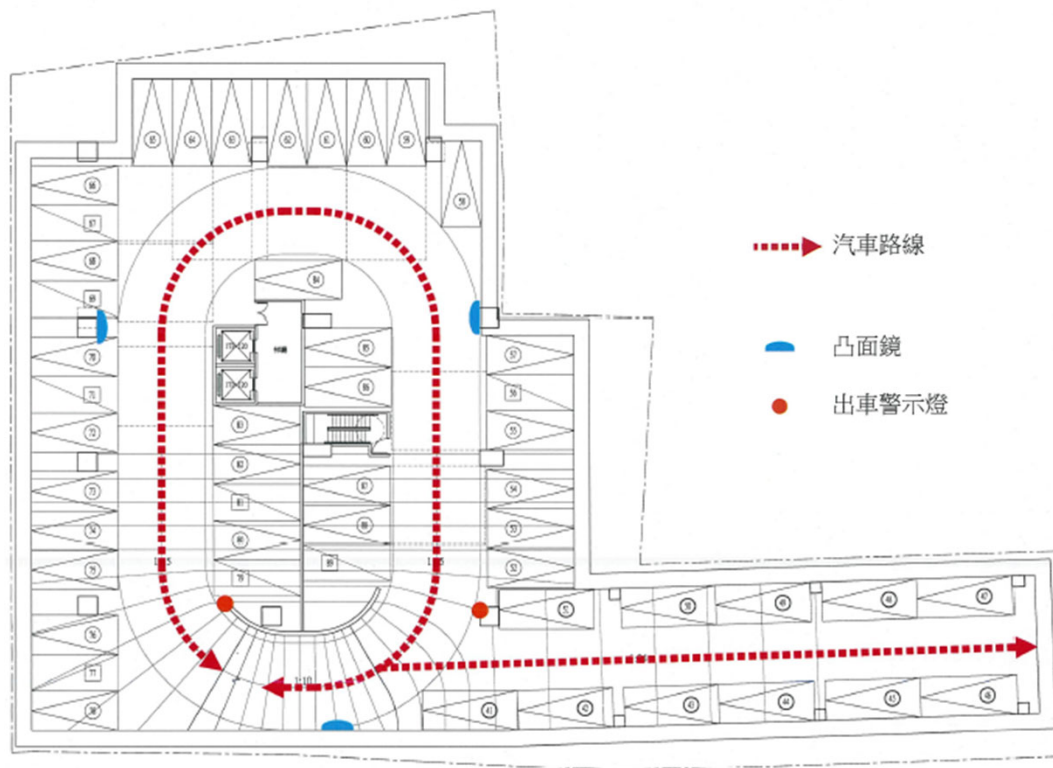
圖9-12 地下四層平面圖

修正內容：中央服務核配置變更，平面配置變更。

26

建築規劃設計修正說明_地下五層平面圖

第一次公展版



第二次公展版

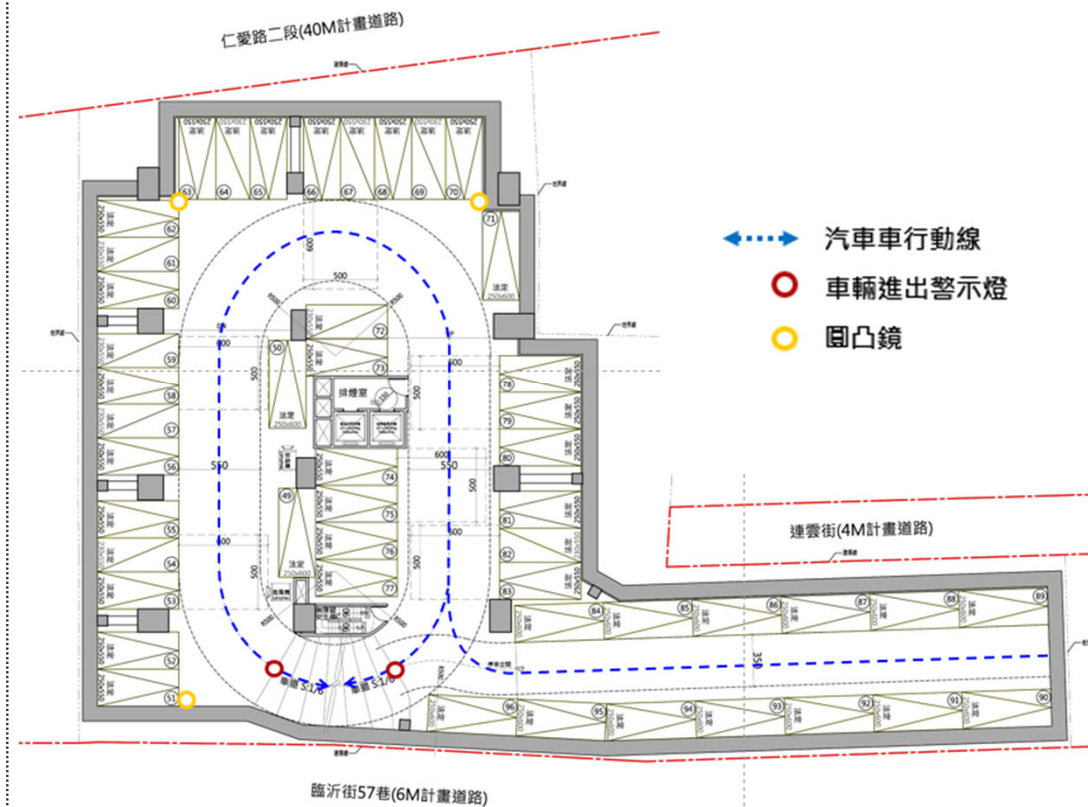


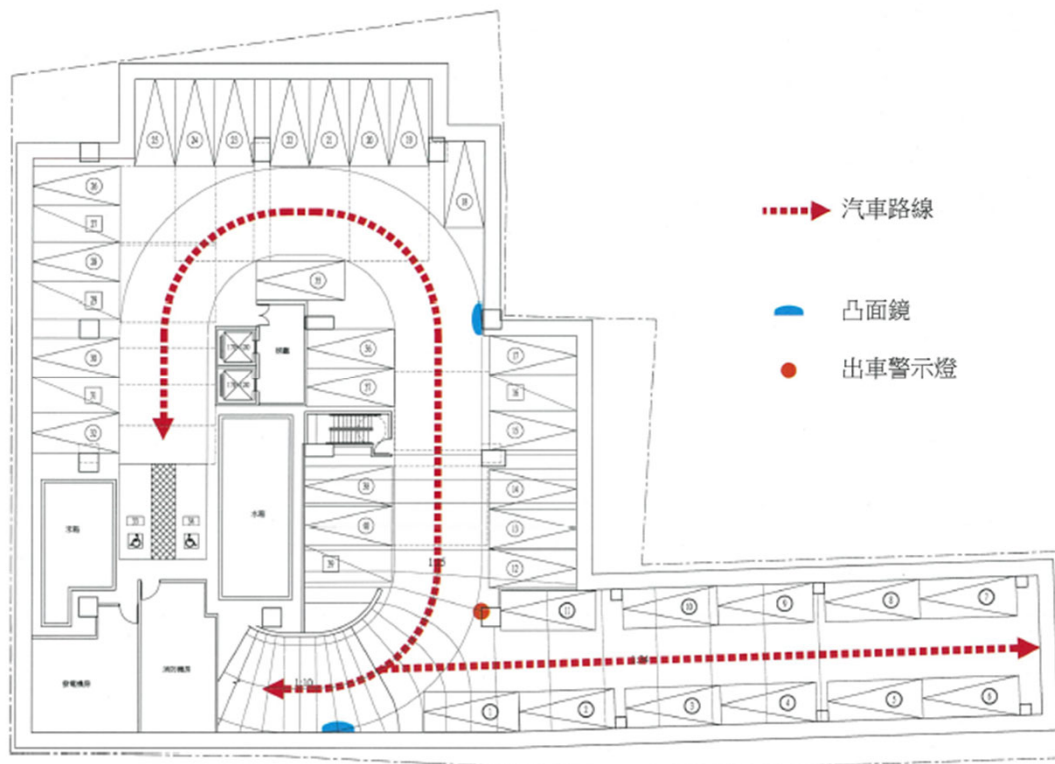
圖9-11 地下五層平面圖

修正內容：中央服務核配置變更，平面配置變更。

27

建築規劃設計修正說明_地下六層平面圖

第一次公展版



第二次公展版

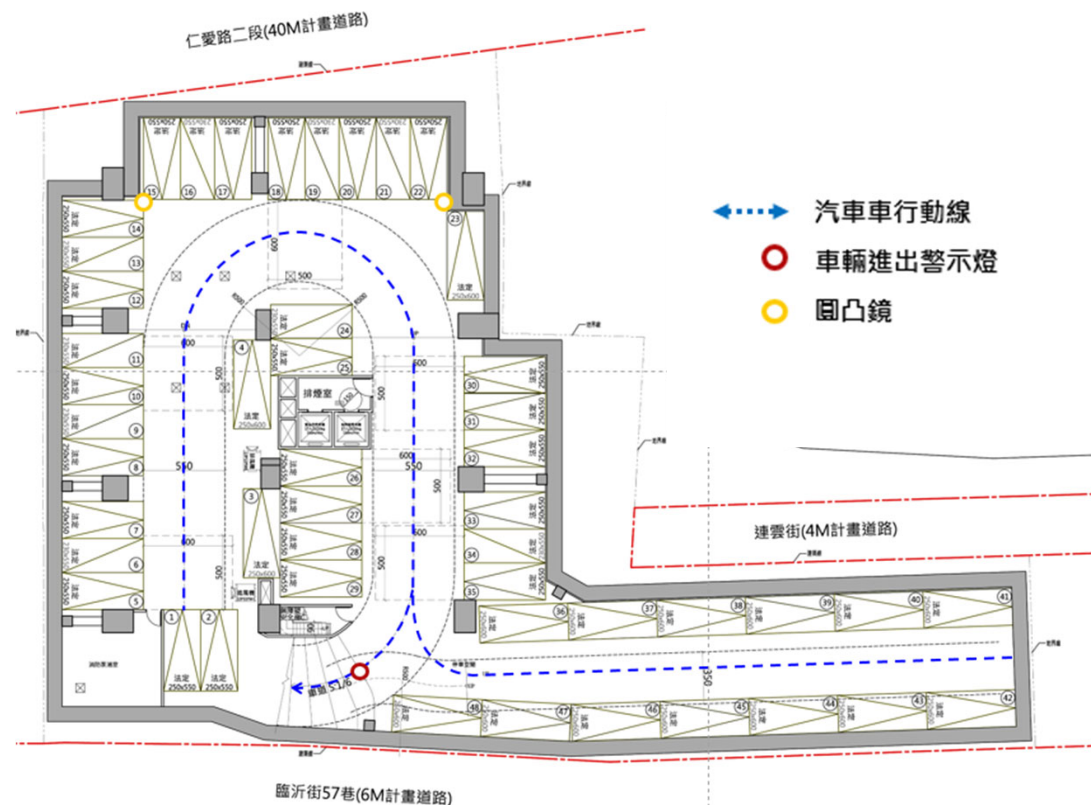


圖9-10 地下六層平面圖

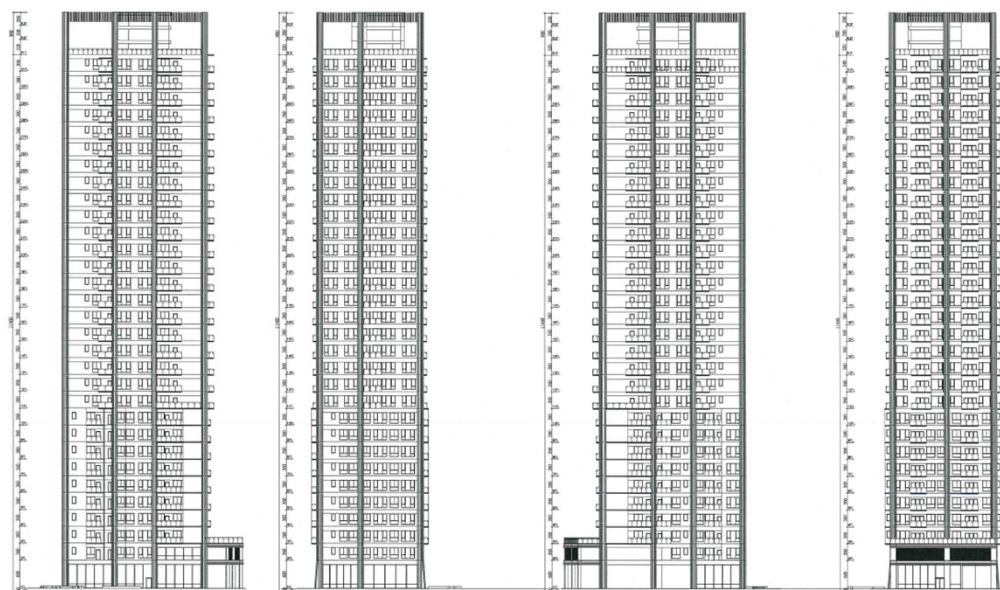
修正內容：中央服務核配置變更，平面配置變更。

28

建築規劃設計修正說明_建物高度變更

第一次公展版

第二次公展版



東向立面圖 SCALE=1/600

南向立面圖 SCALE=1/600

西向立面圖 SCALE=1/600

北向立面圖 SCALE=1/600

圖 9-28 各向立面圖



修正內容：

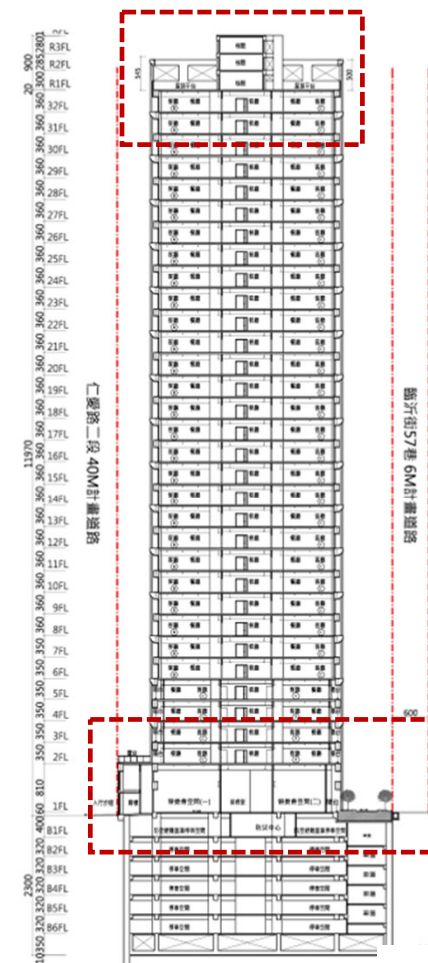
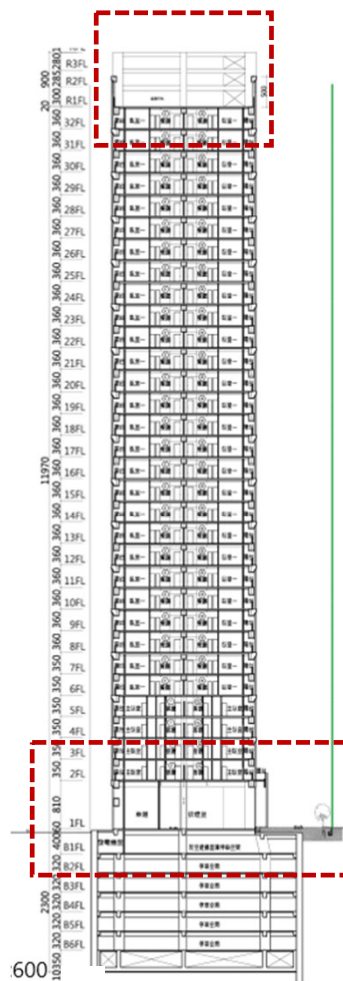
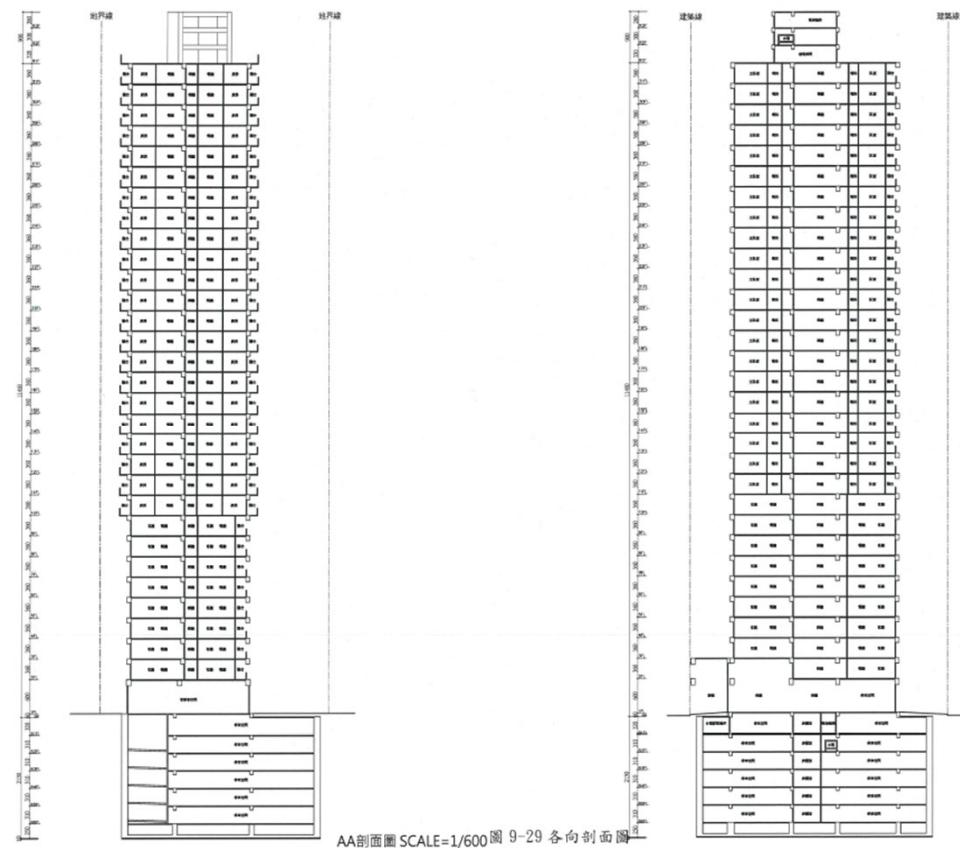
- 1.樓層數由31層，變更為32層。
- 2.建築物高度由114.60M(含1F抬高0.6M)，變更為119.70M(含1F抬高0.6M)

29

建築規劃設計修正說明_建物高度變更

第一次公展版

第二次公展版



修正內容：

- 1.1F樓高由6M，變更為8.1M。
- 2.建築物高度由114.60M(含1F抬高0.6M)，變更為119.70M(含1F抬高0.6M)
- 3.屋脊裝飾物由9.0M，變更為5.0M。

建築規劃設計修正說明_外觀造型

第一次公展版



第二次公展版



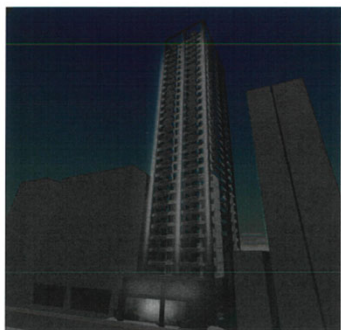
修正內容：外觀造型風格變更。

31

建築規劃設計修正說明_夜間燈光

第一次公展版

第二次公展版



18:00-21:00

夜間照明燈光全開，採暖色光，強調建物框架線條。



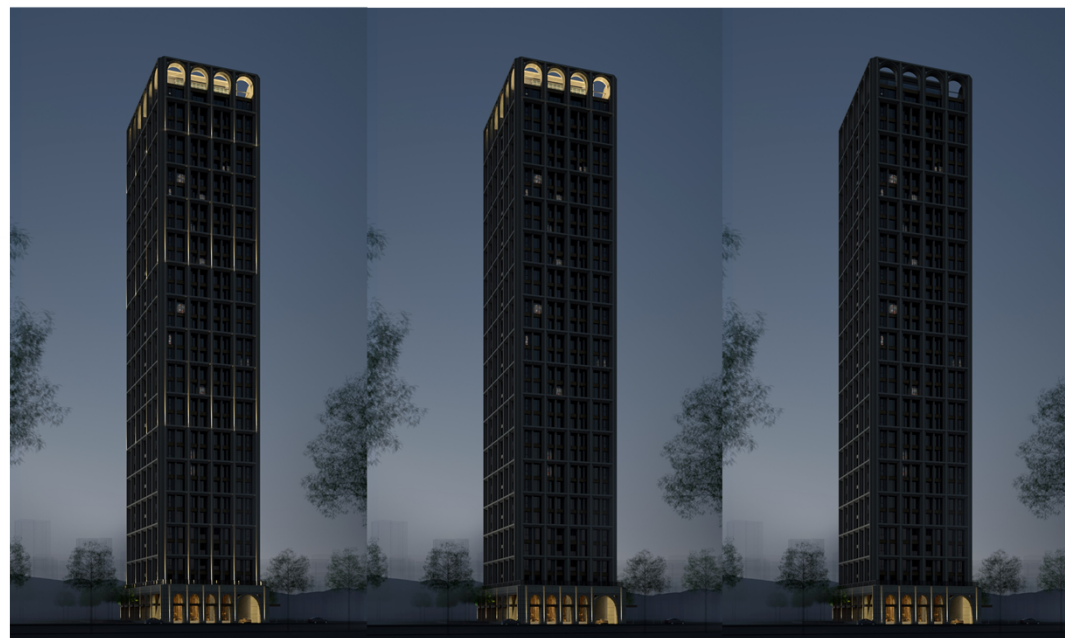
21:00-24:00

住戶睡眠時段，減少立面光源。



24:00-06:00

黎明前的時段，僅留入口光源，提供地面騎樓照明。



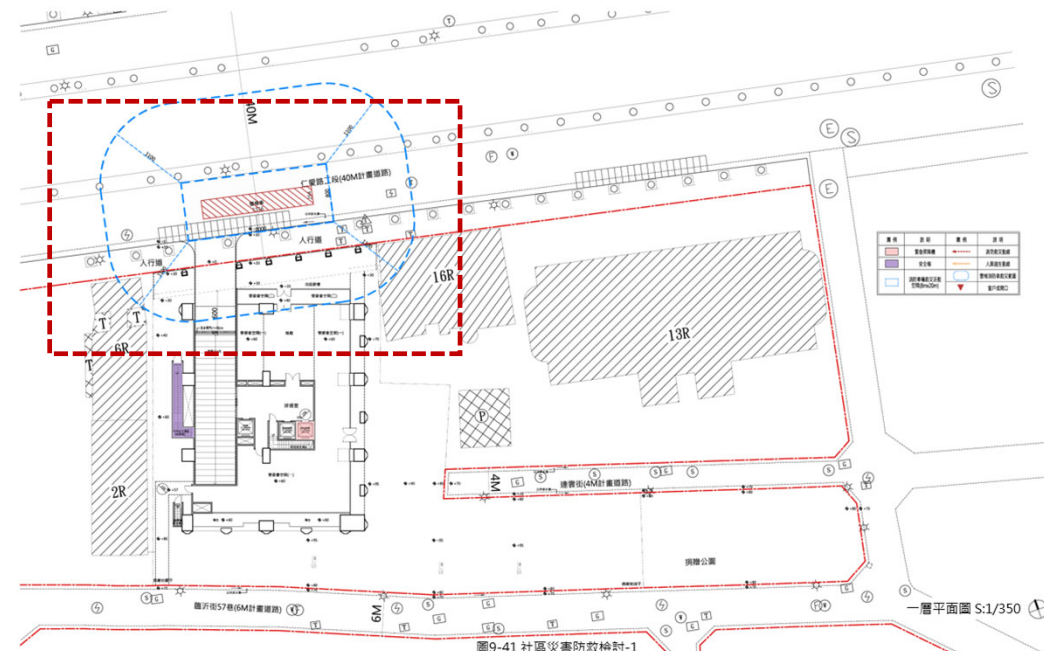
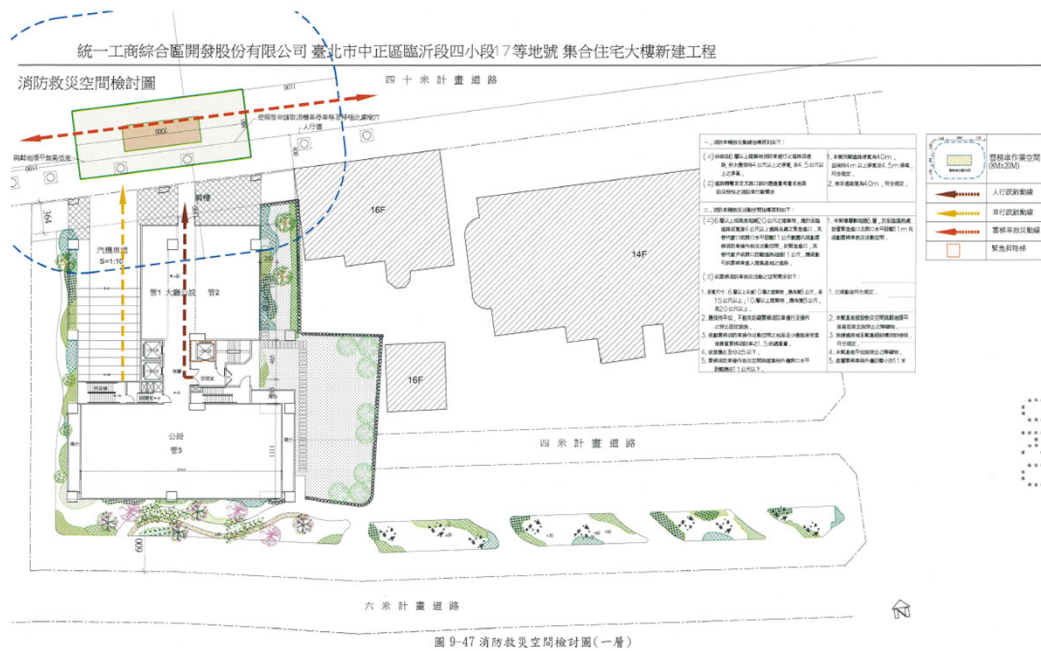
晚間18:00~21:00

晚間21:00~24:00

晚間24:00~06:00

修正內容：外觀造型風格變更，夜間燈光計畫配合變更。

32



修正內容：

- 1.依都審審查意見將8MX20M消防救災空間調整至計畫道路上。
- 2.底圖配合抽換修正

簡報結束