

擬訂臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29筆土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

109年11月17日核定實施版

實 施 者：弘千建設股份有限公司

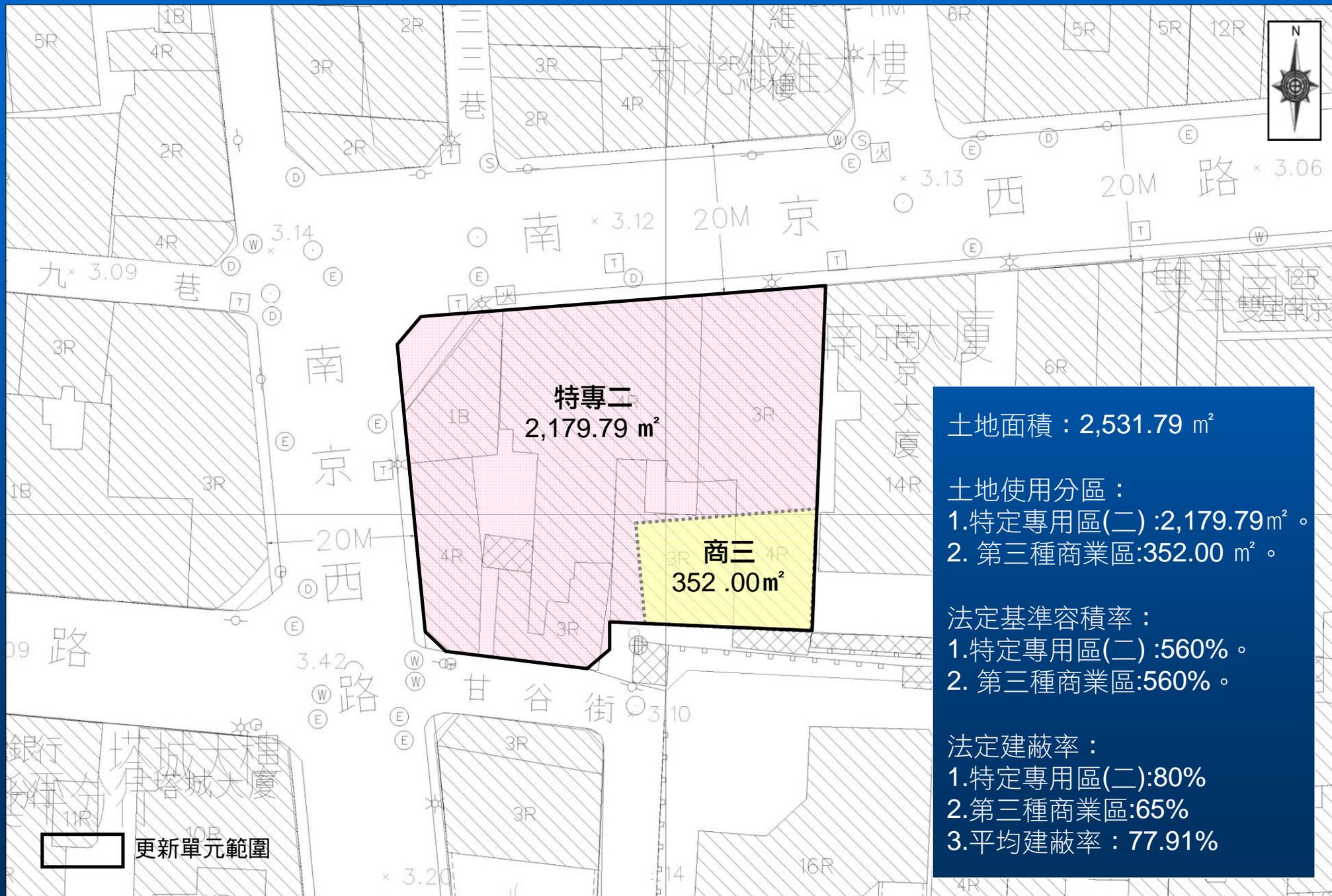
出 資 者：弘千建設股份有限公司
中鹿開發股份有限公司

更 新 協 辦：合邑都市更新股份有限公司

建 築 設 計：三大聯合建築師事務所

- 1.更新單元座落於臺北市政府91年10月28日府都四字第09108181500號公告「劃定臺北市健康路、寶清街口西南側等五十八處都市更新地區範圍案」編號2-6大同區南京西路、塔城街口東南側更新地區
- 2.更新單元包含臺北市大同區玉泉段二小段40、40-2、43、43-2、44、44-2、51、51-2、52、57、58、60-2、60-3、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、75-4地號等29筆土地，土地面積合計2,531.79m²。
- 3.本更新單元第1次都市更新事業概要於97年9月30日經臺北市政府核准並於99年9月28日失效；第2次都市更新事業概要於101年12月27日核准在案。
- 4.本案依據都市更新條例第19條、第22條及第29條規定辦理。





■都市更新事業實施者：弘千建設股份有限公司

統一編號:89637617

代表人:葉啟昭

公司地址:臺北市中正區忠孝東路二段60號4樓

聯絡電話:(02) 2391-2666

聯絡傳真:(02) 2322-3777

■計畫目標：

- 1.促進土地合理利用
- 2.改善居住環境品質
- 3.創造協調的都市景觀
- 4.協助興闢都市計畫道路
- 5.提供週邊鄰里嶄新一致騎樓及人行道
- 6.建構節能減碳綠建築，以利都市永續發展

(一) 土地權屬

更新單元範圍內土地所有權人共計**158**人，其中公有**2**人、私有**156**人

(二) 合法建築物權屬

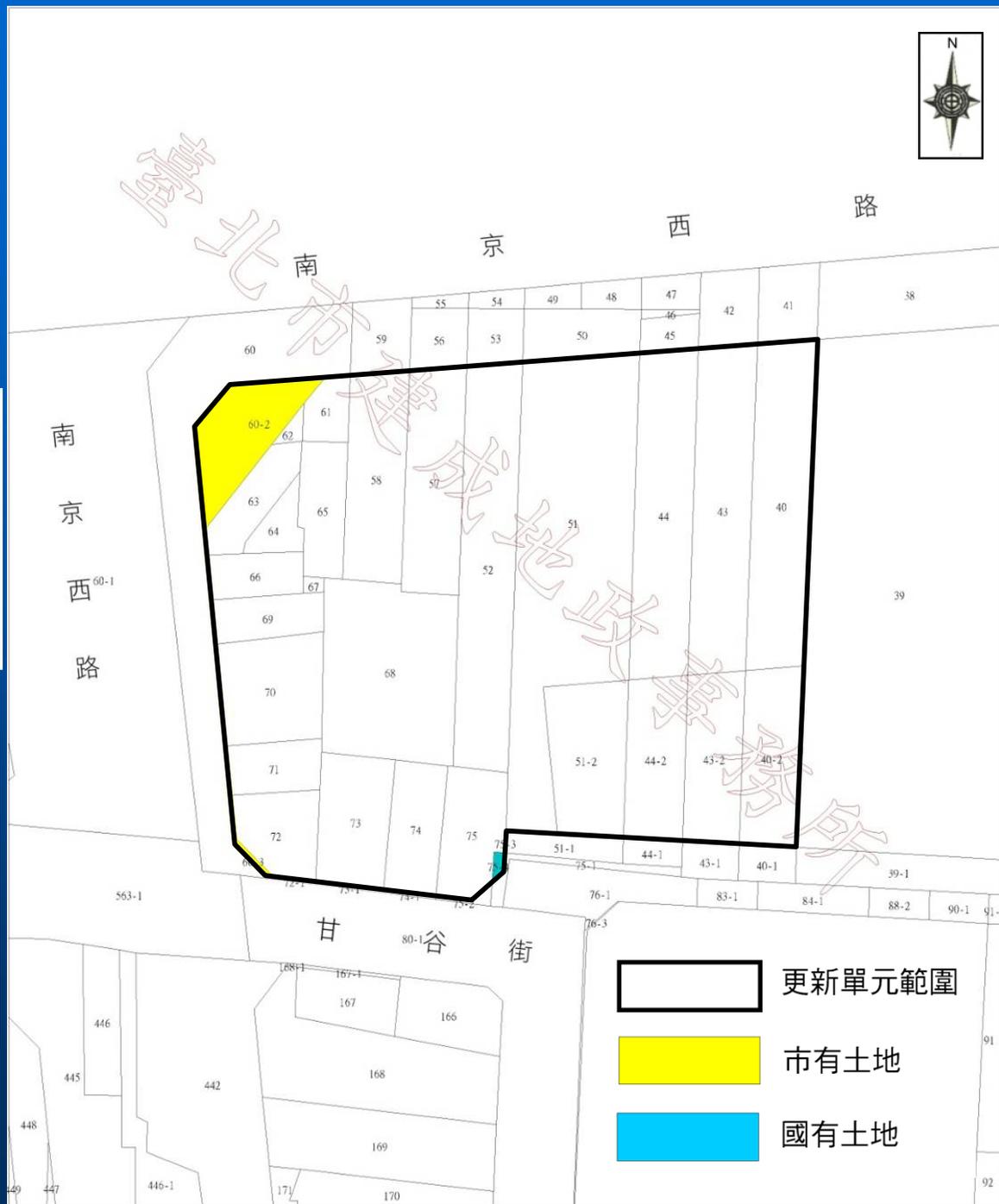
更新單元範圍內建物所有權人共**23**人，全數為私有

(三) 公、私有土地分布現況

| 土地權屬(管理機關) | | 面積(m ²) | 比例(%) | 人數(人) | 比例(%) |
|------------|--------------------|---------------------|---------|-------|---------|
| 公有土地 | 中華民國 (財政局國有財產署) | 2.00 | 0.08% | 1 | 0.63% |
| | 台北市 (臺北市政府財政局) | 82.00 | 3.24% | 1 | 0.63% |
| 私有土地 | | 2,447.79 | 96.68% | 156 | 98.74% |
| 合計 | | 2,531.79 | 100.00% | 158 | 100.00% |

(四) 109年7月事業計畫同意比

| 項目 | 土地部分 | | 合法建物部分 | |
|---------------|---------------------|----------|---------------------|----------|
| | 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) | 2,531.79 | 158 | 5,775.41 | 23 |
| 公有(a) | 84.00 | 2 | 0.00 | 0 |
| 私有(b=A-a) | 2,447.79 | 156 | 5,775.41 | 23 |
| 排除總和(c) | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 |
| 計算總和(B=A-a-c) | 2,447.79 | 156 | 5,775.41 | 23 |
| 同意數(C) | 2,341.79 | 31 | 5,775.41 | 23 |
| 同意比例%(C/B) | 95.67% | 19.87% | 100.00% | 100.00% |



(一)相關都市計畫說明

更新單元最近一次相關細部計畫為民國89年01月27日府都四字第8900475801號公告發布實施「擬訂台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區細部計畫案」

(二)土地使用說明

1.土地使用分區：

特定專用區(二)(供一般商業使用) 2,179.79m²、第三種商業區352.00m²

2.法定容積率／建蔽率：

特專二560%／80%；商三560%／65%

3.允許使用組別：

■第三種商業區

(1)不允許使用

- 1 第三十五組：駕駛訓練場。
- 2 第三十八組：倉儲業。
- 3 第四十組：農產品批發業。
- 4 第四十五組：特殊病院。
- 5 第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理業。
- 6 第四十七組：容易妨礙衛生之設施甲組。
- 7 第四十八組：容易妨礙衛生之設施乙組。
- 8 第五十組：農業及農業建築。
- 9 第五十三組：公害輕微之工業。
- 10 第五十四組：公害較重之工業。
- 11 第五十五組：公害較嚴重之工業。
- 12 第五十六組：危險性工業。

(2)不允許使用，但得附條件允許使用

- 1 第十二組：公用事業設施。
 - 2 第三十二組：娛樂服務業。
 - 3 第三十四組：特種服務業。
 - 4 第三十六組：殮葬服務業。
 - 5 第四十四組：宗祠及宗教建築。
 - 6 第五十二組：公害較輕微之工業。
- (3)其他經市政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之土地及建築物使用。

■特定專用區(二)(供一般商業使用)

大稻埕歷史風貌特定專用區土地及建築物使用組別容許表

| 土地及建築物使用組別 | 使用分區 | 特定專用區(二)(供一般商業使用) |
|-------------|------|-------------------------|
| 1 獨立、雙併住宅 | | 原有不合規定之使用 |
| 2 多戶住宅 | | 允許使用。 |
| 3 寄宿住宅 | | 原有不合規定之使用 |
| 4 學前教育設施 | | 允許使用。(該組別只限地面層以上第一至第二層) |
| 5 教育設施 | | 允許使用。 |
| 6 社區遊憩設施 | | 允許使用。 |
| 7 醫療保健服務業 | | 允許使用。 |
| 8 社會福利設施 | | 允許使用。 |
| 9 社區通訊設施 | | 允許使用。 |
| 10 社區安全設施 | | 允許使用。 |
| 12 公用事業設施 | | 附條件式允許使用。 |
| 13 公務機關 | | 允許使用。 |
| 14 人民團體 | | 允許使用。 |
| 15 社教設施 | | 允許使用。 |
| 16 文康設施 | | 允許使用。 |
| 17 日常用品零售業 | | 允許使用。 |
| 18 零售市場 | | 允許使用。 |
| 19 一般零售業甲組 | | 允許使用。 |
| 20 一般零售業乙組 | | 允許使用。 |
| 21 飲食業 | | 允許使用。 |
| 22 餐飲業 | | 允許使用。 |
| 23 百貨公司業 | | 允許使用。 |
| 26 日常服務業 | | 允許使用。 |
| 27 一般服務業 | | 允許使用。 |
| 28 一般事務所 | | 允許使用。 |
| 29 自由職業事務所 | | 允許使用。 |
| 30 金融保險業 | | 允許使用。 |
| 31 修理服務業 | | 允許使用。 |
| 32 娛樂服務業 | | 附條件式允許使用。 |
| 33 健身服務業 | | 允許使用。 |
| 36 殮葬服務業 | | 附條件式允許使用。 |
| 37 旅遊及運輸服務業 | | 允許使用。 |
| 39 一般批發業 | | 允許使用。 |
| 41 一般旅館業 | | 允許使用。 |
| 42 國際觀光旅館 | | 允許使用。 |
| 44 宗祠及宗教建築 | | 附條件式允許使用。 |
| 51 公害最輕微之工業 | | 允許使用。 |

註：本表容許使用組別未規定事項並依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定辦理。

第一次
權利變換意願及選屋

第二次
權利變換意願及選屋

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|--------------|------------|----------------|-----------------------|---------------|-----------------------|------------------|----------------|-----------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|-----------------|---------|
| 公告劃定更新地區 | 都市計畫定樁地籍分割完成 | 更新事業概要核准 | 事業計畫及權利變換計畫公聽會 | 變換意願調查地主選屋30天及公開抽籤分配 | 事業計畫及權利變換計畫申請 | 事業計畫及權利變換計畫公展30天 | 事業計畫及權利變換計畫公辦公聽會 | 事業計畫及權利變換計畫說明會 | 變換意願調查地主選屋30天及公開抽籤分配 | 都市設計及交通調查及環境影響審議 | 事業計畫及權利變換計畫送件 | 事業計畫及權利變換計畫公展30天 | 事業計畫及權利變換計畫審議 | 事業計畫及權利變換計畫核定公告 | 申請建照 |
| 91年10月28日 | 100年3月7日 | 101年12月27日 | 101年10月18日 | 101年10月11日至101年12月04日 | 101年12月28日 | 102年11月04日至102年12月03日 | 102年11月27日 | 106年2月10日 | 106年02月03日至107年10月03日 | 107年3月9日 | 107年11月12日 | 108年1月至2月 | 109年6月8日 | 109年11月17日 | 109年12月 |

(一)處理方式

本案採權利變換方式進行都市更新事業開發，落實本案都市更新事業執行。

(二)區段劃分

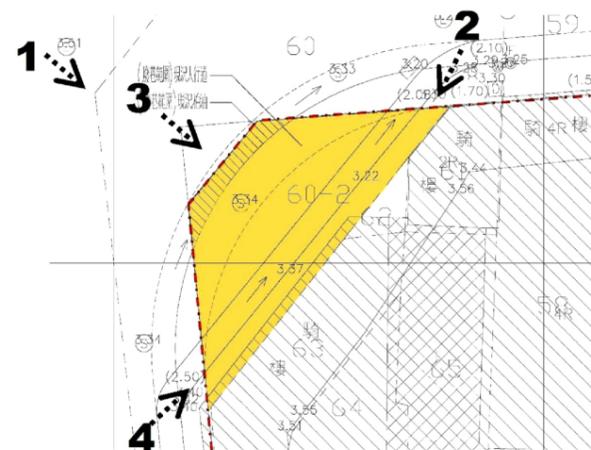
本案更新單元範圍全區劃定為「重建區段」。

(三)整建維護區段計畫

本案更新單元劃定為「重建區段」，採全區重建方式進行更新，故無整建維護區段之建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。



更新單元西北角現有巷道依105年3月31日都市設計審議委員會決議「基地內現有巷道請依規定配合辦理」意見及臺北市都市更新自治條例第10條規定，併同本案擬訂都市更新事業計畫辦理現有巷道廢止後，另依100年5月5日臺北市交通管制工程處書函說明二「案址考量提供行人較安全停等空間，請本府工程局新建工程處擴大轉角人行道範圍(轉角半徑13公尺)」意見，預計配置人行道(轉角轉彎半徑以13公尺規劃。



圖例及說明

擬廢止現有巷道

更新單元範圍

比例尺

1/300

指北



(一)興修或改善計畫

1.興關計畫道路緣起

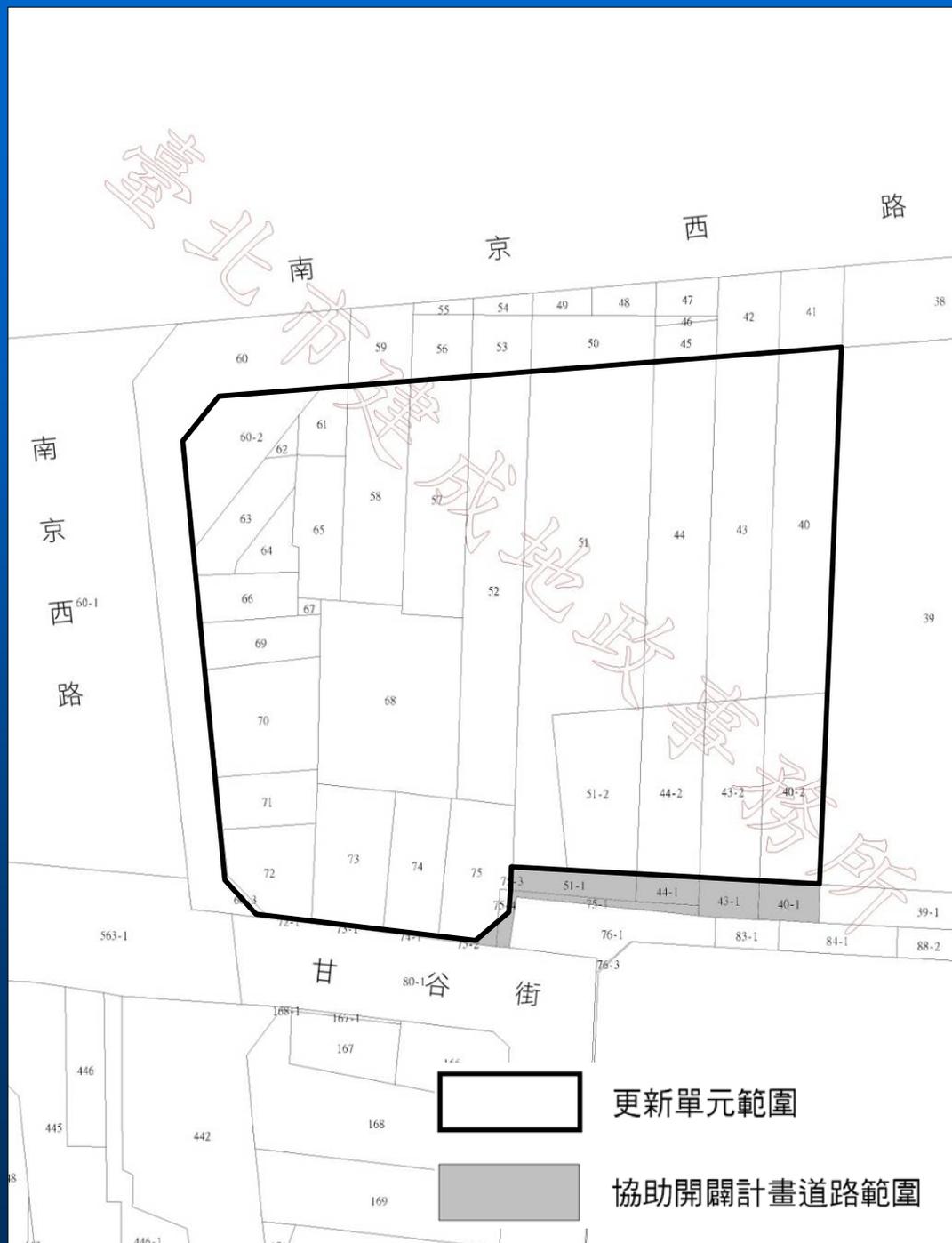
更新單元南側（8m）甘谷街道路用地部份未供通行且產權仍屬私有，實施者擬協助興關更新單元周邊計畫道路，以配合消防救災及符合管用合一之需求。

2.協助興關方式說明

實施者擬協助開闢更新單元毗鄰計畫道路範圍為40-1、43-1、44-1、51-1、72-1、73-1、74-1、75-1、75-2、75-3地號等10筆道路用地，面積合計為95.21m²。其中75-1地號為國有土地，40-1、43-1、44-1、51-1、72-1、73-1、74-1、75-2、75-3地號等9筆道路用地權屬為私有且同更新單元範圍內地主，故私有道路用地捐贈範圍面積合計80.21m²。

3.計畫經費說明

以都市更新事業計畫報核日之101年當期公告現值×1.2倍計算，本案捐贈土地成本為\$18,882,636元。



(一)現有巷道廢止或改道計畫

更新單元巷道廢止，詳圖。

(二)申請容積獎勵項目及額度

1. **△F3**：本案於101年4月25日申請都市更新事業概要並於101年12月27日核准，及101年12月28日申請事業計畫暨權利變換計畫報核，符合台北市政府95年6月15日公告更新時程期限延長六年規定，申請**△F3**更新時程獎勵**6%**。

2. **△F4-2**：138.60m²。

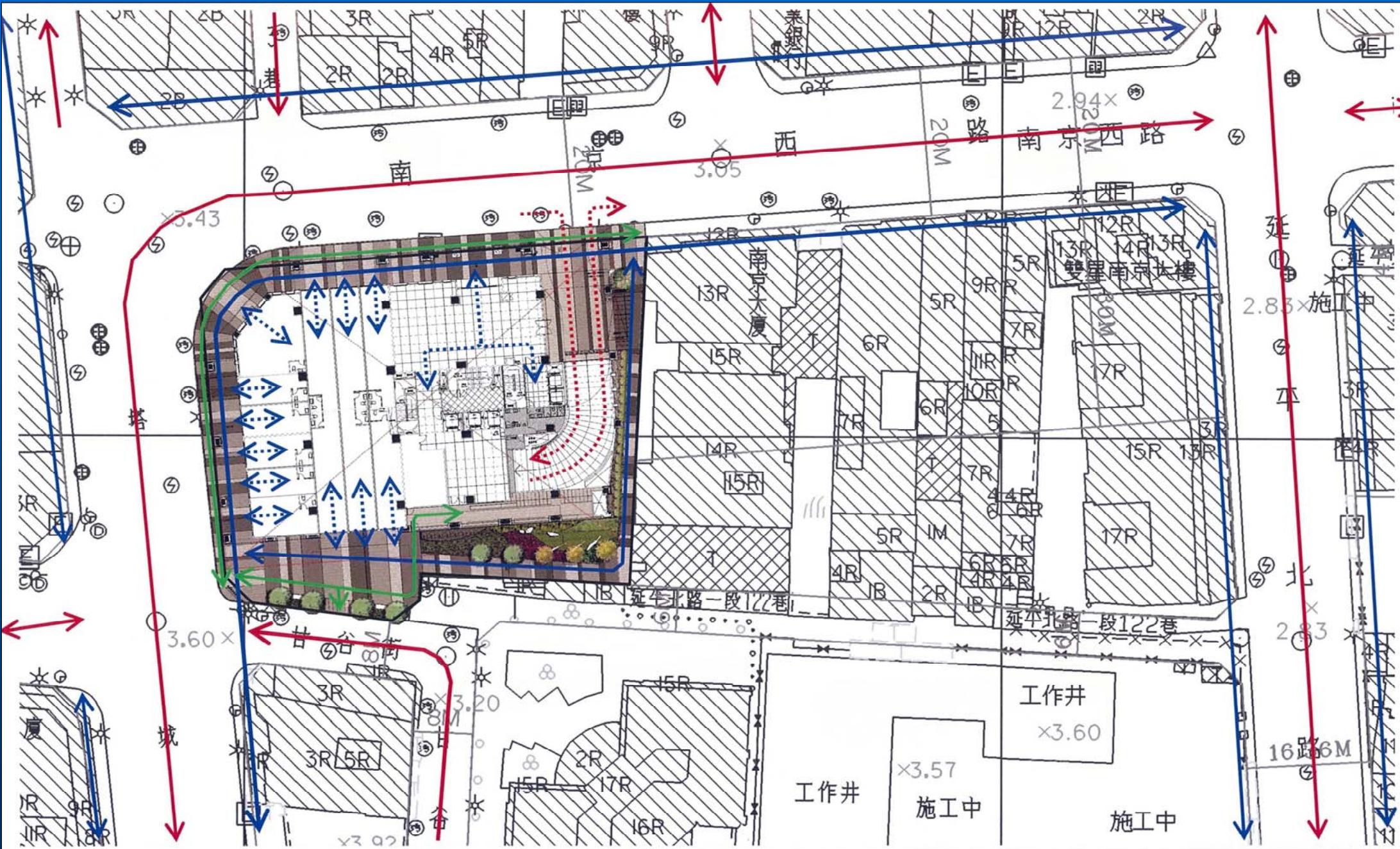
3. **△F5-1**：保存中和紡織立面以新舊嶄新大樓協調街道景觀，申請**6%**獎勵容積。

4. **△F5-3**：留設騎樓無遮簷人行步道**534.43m²**。

5. **△F5-6**：「銀級」標章等級申請**6%**獎勵容積。
本案預計繳交綠建築保證金：**\$112,914,159元**

| | | | |
|----------------------------------|-----------|---------------------------|---------------------------|
| 更新單元面積(m ²) | 2,531.79 | 商三面積(m ²) | 352.00 |
| | | 特專區(二)面積(m ²) | 2,179.79 |
| 允建法定容積(m ²) | 14,178.02 | (=2,531.79×560%) | |
| 申請獎勵容積項目 | 更新獎勵比例規定 | 申請容積比例(%) | 申請獎勵容積面積(m ²) |
| △F3更新時程獎勵 | 6% | 6.00% | 850.68 |
| △F4-2協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費 | 上限15% | 0.98% | 138.60 |
| △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 | 6%~10% | 6.00% | 850.68 |
| △F5-3供人行走之地面道路或騎樓 | 1091117圖面 | 3.77% | 534.43 |
| △F5-6建築物採綠建築設計 | 銀級(6%) | 6.00% | 850.68 |
| 申請都市更新獎勵容積額度合計 | | 22.75% | 3,225.07 |
| 法定容積+都市更新獎勵容積 | | 122.75% | 17,426.28 |

| 面積計算表 | | | | | | | | | |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| 申請地點 | 台北市大同區玉泉段二小段 40.40-2.43.43-2.44.44-2.51.51-2.52.57.58.60-2.60-3.61.62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.75-4 地號等29筆地號 | | | | | | | | |
| 使用分區 | 特(二),商三 | | | | | | | | |
| 使用基地面積 | 特(二) 2179.79㎡ ; 商三 352㎡ | | | 合計: 2531.79㎡ | | | | | |
| 基準樓地板面積(FA) | 2531.79㎡x560%=14178.02㎡ | | | | | | | | |
| 都市更新獎勵面積 | 1.更新時程獎勵(△F3) 14178.02x6%=850.68㎡ 2.建物量體色彩與環境調和: 14178.02x6%=850.68㎡ 3.沿留設人行道獎勵面積: 225.25+83.71-5.69+23.52+207.64=534.43㎡ 4.△F4-2協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施 138.60㎡ 5.△F5-6綠建築申請銀級: 14178.02x6%=850.68㎡ | | | 都市更新獎勵容積面積額度合計: 850.68+850.68+534.43+138.60+850.68=3225.07㎡ (22.75%) | | | | | |
| 建築率 | 特(二)80%,商三65% | | | | | | | | |
| 容積率 | 560% | | | | | | | | |
| 允建總容積面積ΣFA | 14178.02+3225.07=17403.09㎡ | | | | | | | | |
| 設計容積樓地板面積 | 17401.90㎡ < 17403.09㎡ ok! | | | | | | | | |
| 允建建築面積 | 2179.79*80%+352*65%=1972.63㎡ | | | | | | | | |
| 設計建築面積 | 1799.27㎡<1972.63㎡ ok! | | | | | | | | |
| 法定空地面積 | 2531.79-1972.63=559.16㎡ | | | | | | | | |
| 實設法定空地面積 | 2531.79-1799.27=732.52㎡>559.16㎡ ok! | | | | | | | | |
| 各層樓地板面積 | | 樓地板面積 | 梯廳面積 | 陽台面積 | 機電面積 | 容積樓地板面積 | 戶數 | 層高 | 用途 |
| | 地下五~地下二層 | 1989.58x4=7957.52㎡ | | | | | | 3.2 m | 停車空間 |
| | 地下一層 | 1995.74㎡ | | | | | | 3.8 m | 防空避難室兼停車空間 |
| | 小計 | 9953.26㎡ | | | | | | | |
| | 一層 | 1539.74㎡ | 276.79㎡ | 48.40㎡ | 140.80㎡ | 994.97㎡ | 12 | 4.2m (1F+0.3m) | 門廳,一般零售業甲乙組(G3) |
| | 騎樓 | 226.03㎡ | | | | | | | |
| | 二層 | 1238.60㎡ | 152.05㎡ | 71.71㎡ | 93.12㎡ | 1031.40㎡ | 4 | 3.6 m | 門廳,一般事務所(G2) |
| | 三層 | 1654.13㎡ | 152.36㎡ | 94.90㎡ | 90.11 | 1411.66㎡ | 5 | 3.8 m | 門廳,一般事務所(G2) |
| | 四層 | 698.23㎡ | 36.95㎡ | 70.42㎡ | 75.59 | 588.59㎡ | 4 | 3.4 m | 集合住宅(H2) |
| | 五~二十九層 | 640.40x25=16010㎡ | 36.95x25=923.75㎡ | 64.02x25=1600.50㎡ | 75.59x25=1889.75㎡ | 532.77x25=13319.25㎡ | 4x25=100 | 3.4m (29F3.6m) | 集合住宅(H2) |
| | 三十一層 | 402.16㎡ | 26.15㎡ | 35.28㎡ | 334.01㎡ | 43.11㎡ | | 3.6 m | 管委會空間 |
| | 小計 | 21768.89㎡ | 1568.05㎡ | 1921.21㎡ | 2623.38㎡ | 17388.98㎡ | 125 | | |
| | 屋突一層 | 263.88㎡ | | | | | | 3.4 m | 樓梯間、機電設備空間 |
| | 屋突二層 | 263.88㎡ | | | | | | 2.7 m | 樓梯間、機電設備空間 |
| 屋突三層 | 221.49㎡ | | | | | | 2.7 m | 樓梯間、機電設備空間、自來水水箱 | |
| 小計 | 749.25㎡ | | | | | | | | |
| 合計 | 32471.40㎡ | | | | >17403.09㎡+15%=2610.46㎡(計入容積12.92㎡) | 17388.98㎡ < 17403.09㎡ ok! | | | |
| 總樓地板面積(含騎樓面積) | 32471.40㎡ | | | | | | | | |
| 總容積樓地板面積 | 17388.98㎡+12.92㎡=17401.90㎡ < 17403.09㎡ ok! | | | | | | | | |
| 法定汽車檢計 | 一般零售業(甲乙組)停車檢計:(1539.74-250(車道))/100≈13部 一般事務所停車檢計:(2892.73-2000)/150+2000/100≈26部 住宅停車停車檢計:(17110.39-308.88(機電管道))/120=16801.51/120≈141部 | | | | | | 合計:180部 法定汽車停車位(含無障礙車位1部) 法定裝卸車位 1部 自設 11汽車停車位 | | 合計:192 汽車停車位 |
| 法定機車檢計 | 一般零售業(甲乙組)停車檢計:(1539.74-250(車道))/200≈7部 一般事務所停車檢計:(2892.73)/140≈21部 住宅機車停車檢計:(17110.39-308.88(機電管道))/100=16801.51/100≈169部 | | | | | | 合計:197部 法定機車停車位 | | 合計:197 機車停車位 |
| 工程造價 | 32471.4㎡x17580元+(圍牆)41.11x2100=570,933,543 元 | | | | | | | | |

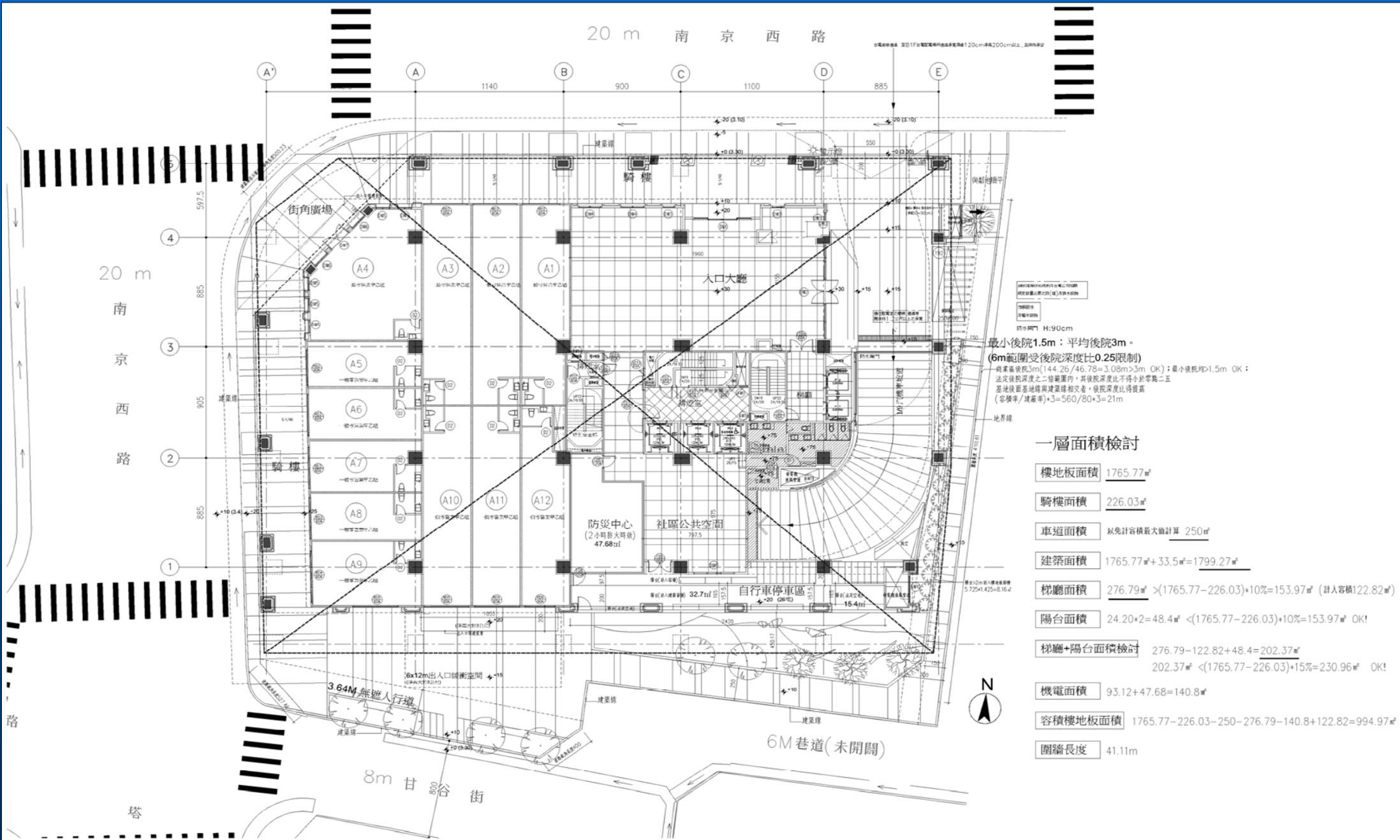


圖例及說明

- 社區車行出入口
- 社區人行出入口
- 更新單元範圍
- 車行動線
- 人行動線
- 自行車動線

比例尺
1/500

指北
▲



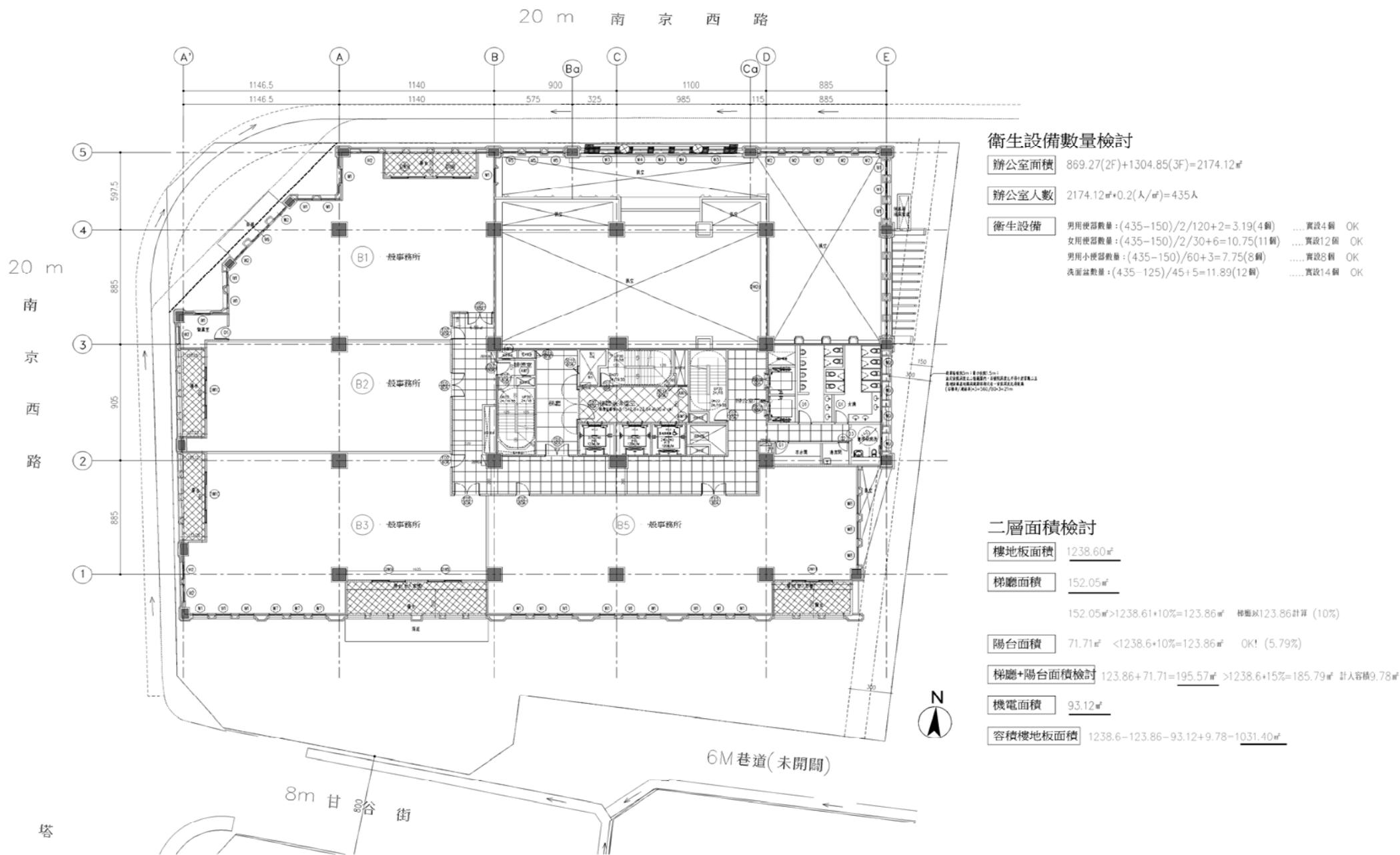
最小後院1.5m；平均後院3m。
(6m範圍受後院深度比0.25限制)
商業區後院3m(144.26/46.78=3.08m>3m OK)；最小後院均>1.5m OK；
法定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五
基地後面基地線與建築線相次者，後院深度比得提高
(容積率/建築率)*3=560/80*3=21m

一層面積檢討

- 樓地板面積 1765.77㎡
- 騎樓面積 226.03㎡
- 車道面積 以免計容積最大值計算 250㎡
- 建築面積 1765.77㎡+33.5㎡=1799.27㎡
- 梯廳面積 276.79㎡ >(1765.77-226.03)*10%=153.97㎡ (計人容積122.82㎡)
- 陽台面積 24.20*2=48.4㎡ <(1765.77-226.03)*10%=153.97㎡ OK!
- 梯廳+陽台面積檢討 276.79-122.82+48.4=202.37㎡ <(1765.77-226.03)*15%=230.96㎡ OK!
- 機電面積 93.12+47.68=140.8㎡
- 容積樓地板面積 1765.77-226.03-250-276.79-140.8+122.82=994.97㎡
- 圍牆長度 41.11m

圖例及說明

比例尺 1/300
指北



衛生設備數量檢討

| | | | |
|-------|-----------------------------------------------------------------|-------|----------|
| 辦公室面積 | $869.27(2F)+1304.85(3F)=2174.12\text{m}^2$ | | |
| 辦公室人數 | $2174.12\text{m}^2 \times 0.2(\text{人}/\text{m}^2)=435\text{人}$ | | |
| 衛生設備 | 男用便器數量： $(435-150)/2/120+2=3.19(4\text{個})$ | | 實設4個 OK |
| | 女用便器數量： $(435-150)/2/30+6=10.75(11\text{個})$ | | 實設12個 OK |
| | 男用小便器數量： $(435-150)/60+3=7.75(8\text{個})$ | | 實設8個 OK |
| | 洗面盆數量： $(435-125)/45+5=11.89(12\text{個})$ | | 實設14個 OK |

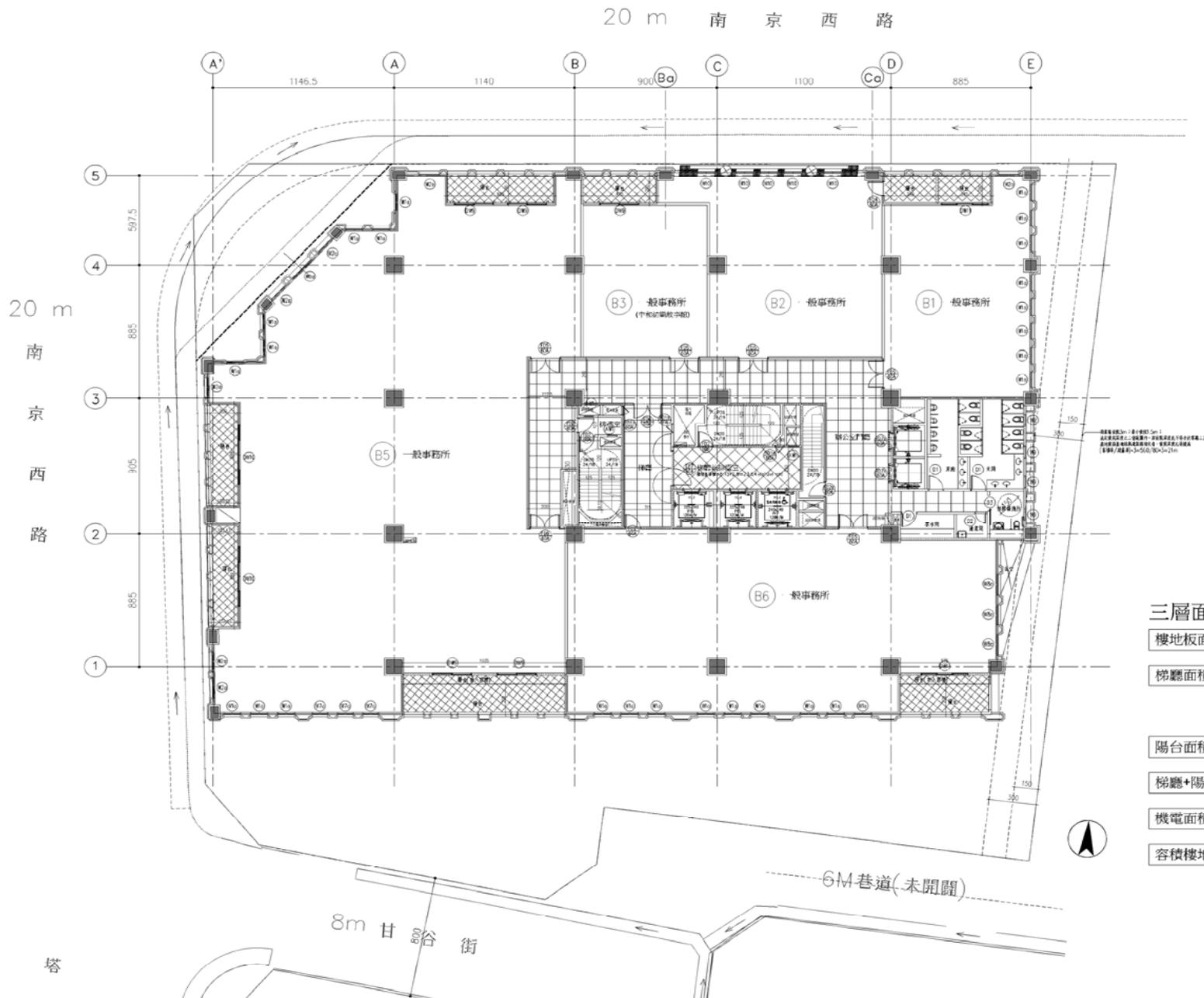
二層面積檢討

| | | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 樓地板面積 | 1238.60 m^2 | | |
| 梯廳面積 | 152.05 m^2 | | |
| | $152.05\text{m}^2 > 1238.61 \times 10\% = 123.86\text{m}^2$ 梯廳以123.86計算 (10%) | | |
| 陽台面積 | 71.71 $\text{m}^2 < 1238.6 \times 10\% = 123.86\text{m}^2$ OK! (5.79%) | | |
| 梯廳+陽台面積檢討 | $123.86 + 71.71 = 195.57\text{m}^2 > 1238.6 \times 15\% = 185.79\text{m}^2$ 計入容積9.78 m^2 | | |
| 機電面積 | 93.12 m^2 | | |
| 容積樓地板面積 | $1238.6 - 123.86 - 93.12 + 9.78 = 1031.40\text{m}^2$ | | |

圖例及說明

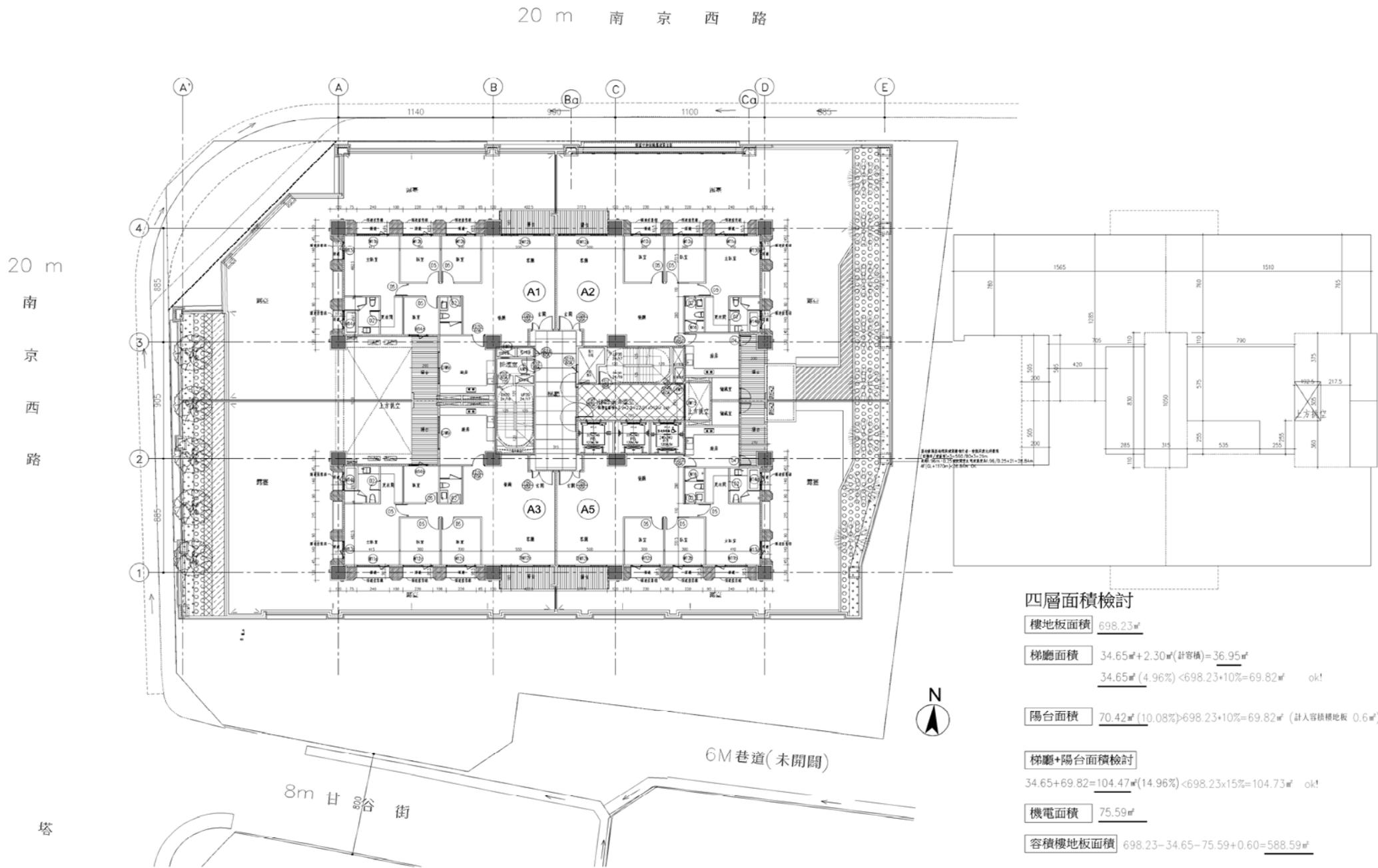
比例尺
1/300

指北
N



三層面積檢討

| | |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 樓地板面積 | 1654.13㎡ |
| 梯廳面積 | 152.36㎡ |
| 152.36㎡ < 1654.13 × 10% = 165.41㎡ (9.21%) OK! | |
| 陽台面積 | 94.9㎡ |
| 94.9㎡ < 1654.13 × 10% = 165.41㎡ OK! (5.73%) | |
| 梯廳+陽台面積檢討 | 152.36 + 94.9 = 247.26㎡ < 1654.13 × 15% = 248.12㎡ OK! |
| 機電面積 | 90.11㎡ |
| 容積樓地板面積 | 1654.13 - 152.36 - 90.11 = 1411.66㎡ |



四層面積檢討

| | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 樓地板面積 | 698.23㎡ |
| 梯廳面積 | 34.65㎡ + 2.30㎡ (計容積) = 36.95㎡ 34.65㎡ (4.96%) < 698.23 × 10% = 69.82㎡ ok! |
| 陽台面積 | 70.42㎡ (10.08%) > 698.23 × 10% = 69.82㎡ (計入容積樓地板 0.6㎡) ok! |
| 梯廳+陽台面積檢討 | 34.65 + 69.82 = 104.47㎡ (14.96%) < 698.23 × 15% = 104.73㎡ ok! |
| 機電面積 | 75.59㎡ |
| 容積樓地板面積 | 698.23 - 34.65 - 75.59 + 0.60 = 588.59㎡ |

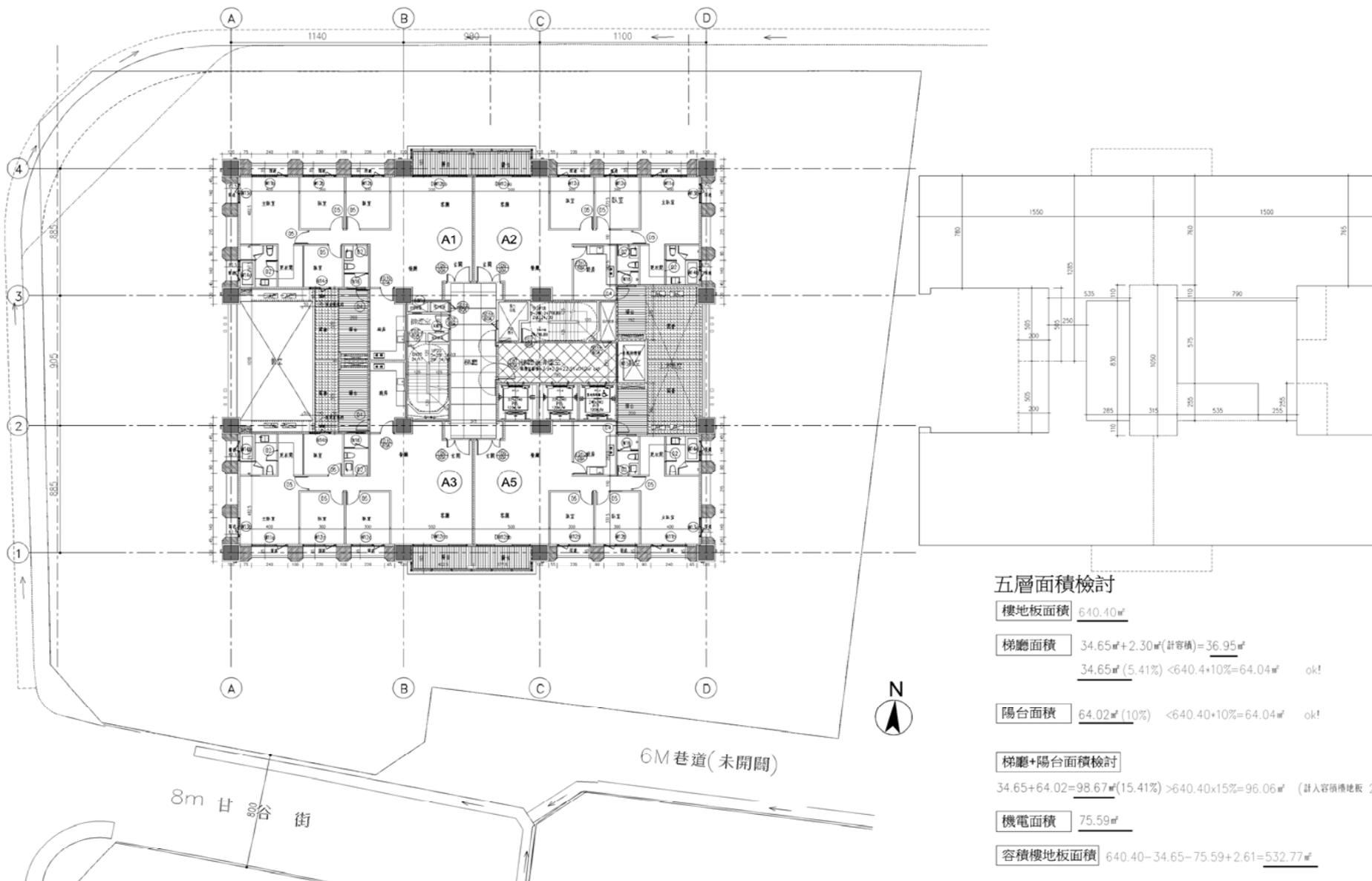
圖例及說明

比例尺
1/300

指北
N

20 m 南京西路

20 m
南京西路



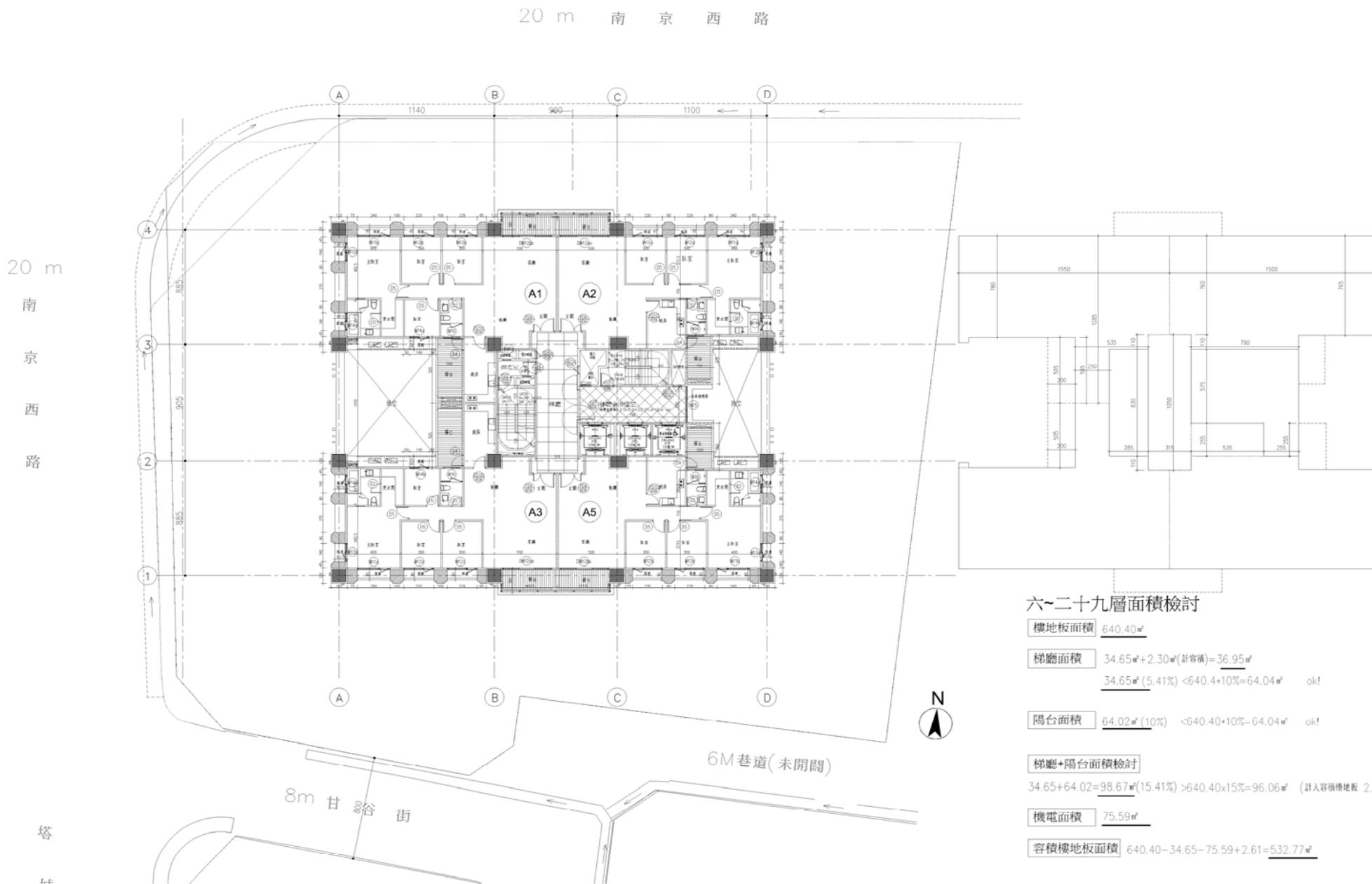
五層面積檢討

| | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|
| 樓地板面積 | 640.40㎡ |
| 梯廳面積 | 34.65㎡+2.30㎡(計容積)=36.95㎡ 34.65㎡ (5.41%) < 640.40×10%=64.04㎡ ok! |
| 陽台面積 | 64.02㎡ (10%) < 640.40×10%=64.04㎡ ok! |
| 梯廳+陽台面積檢討 | 34.65+64.02=98.67㎡ (15.41%) > 640.40×15%=96.06㎡ (計入容積樓地板 2.61㎡)ok! |
| 機電面積 | 75.59㎡ |
| 容積樓地板面積 | 640.40-34.65-75.59+2.61=532.77㎡ |

圖例及說明

比例尺
1/300

指北
N



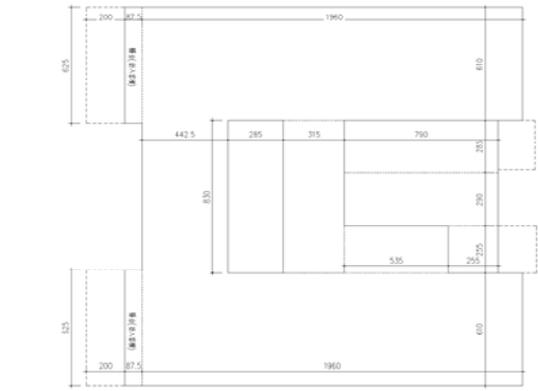
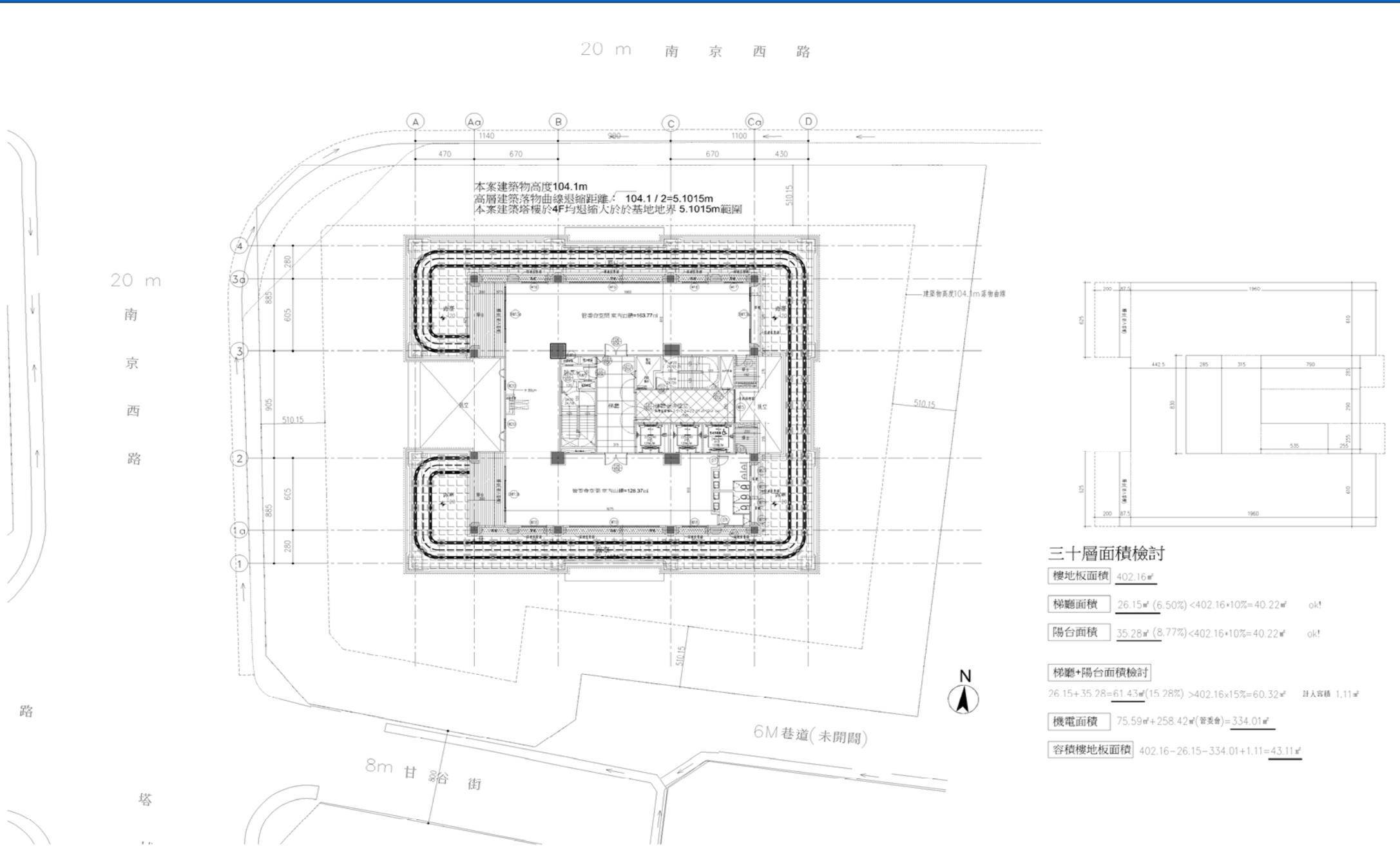
六~二十九層面積檢討

| | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|
| 樓地板面積 | 640.40㎡ |
| 梯廳面積 | 34.65㎡+2.30㎡(計容積)=36.95㎡ 34.65㎡ (5.41%) < 640.4×10%=64.04㎡ ok! |
| 陽台面積 | 64.02㎡ (10%) < 640.40×10%=64.04㎡ ok! |
| 梯廳+陽台面積檢討 | 34.65+64.02=98.67㎡(15.41%) > 640.40×15%=96.06㎡ (計入容積樓地板 2.61㎡)ok! |
| 機電面積 | 75.59㎡ |
| 容積樓地板面積 | 640.40-34.65-75.59+2.61=532.77㎡ |

圖例及說明

比例尺
1/300

指北
↑



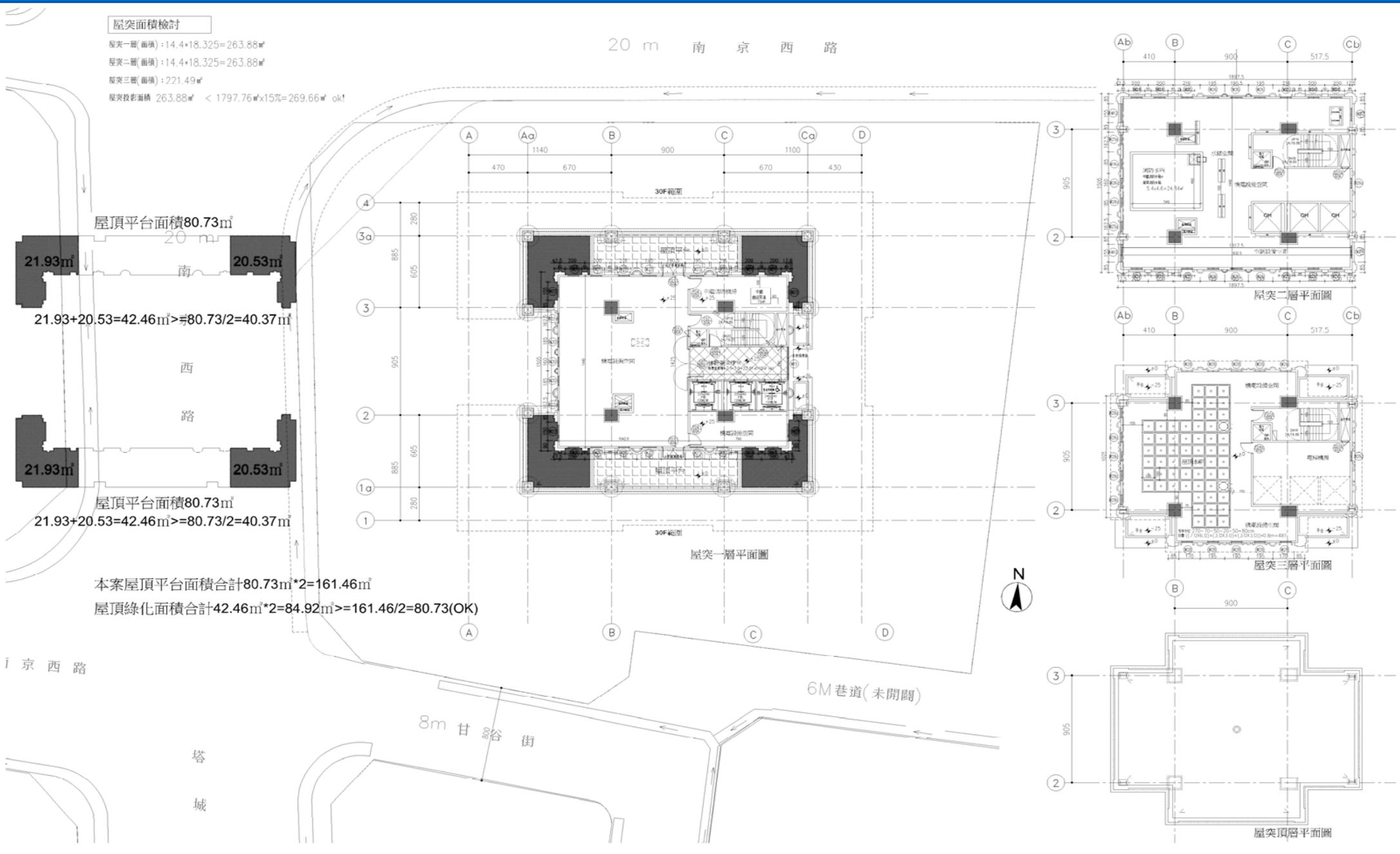
三十層面積檢討

| | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------|
| 樓地板面積 | 402.16㎡ |
| 梯廳面積 | 26.15㎡ (6.50%) < 402.16 × 10% = 40.22㎡ ok! |
| 陽台面積 | 35.28㎡ (8.77%) < 402.16 × 10% = 40.22㎡ ok! |
| 梯廳+陽台面積檢討 | 26.15 + 35.28 = 61.43㎡ (15.28%) > 402.16 × 15% = 60.32㎡ 計入容積 1.11㎡ |
| 機電面積 | 75.59㎡ + 258.42㎡ (管委會) = 334.01㎡ |
| 容積樓地板面積 | 402.16 - 26.15 - 334.01 + 1.11 = 43.11㎡ |

圖例及說明

比例尺
1/300

指北
↑



屋突面積檢討

屋突一層(面積): $14.4 \times 18.325 = 263.88 \text{ m}^2$
 屋突二層(面積): $14.4 \times 18.325 = 263.88 \text{ m}^2$
 屋突三層(面積): 221.49 m^2
 屋突投影面積 $263.88 \text{ m}^2 < 1797.76 \text{ m}^2 \times 15\% = 269.66 \text{ m}^2$ ok!

屋頂平台面積 80.73 m^2
 $21.93 \text{ m}^2 + 20.53 \text{ m}^2 = 42.46 \text{ m}^2 \geq 80.73 / 2 = 40.37 \text{ m}^2$

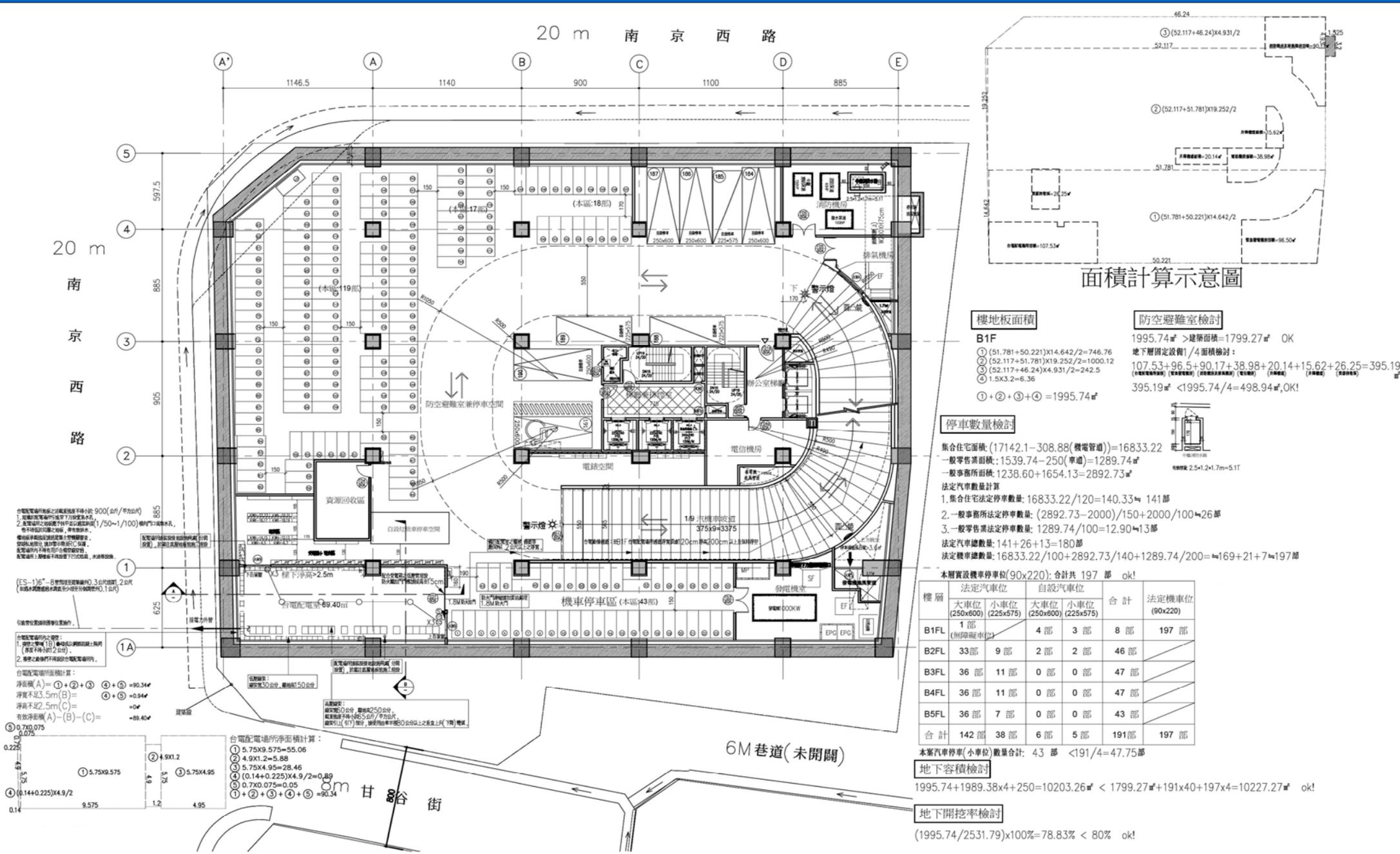
屋頂平台面積 80.73 m^2
 $21.93 \text{ m}^2 + 20.53 \text{ m}^2 = 42.46 \text{ m}^2 \geq 80.73 / 2 = 40.37 \text{ m}^2$

本案屋頂平台面積合計 $80.73 \text{ m}^2 \times 2 = 161.46 \text{ m}^2$
 屋頂綠化面積合計 $42.46 \text{ m}^2 \times 2 = 84.92 \text{ m}^2 \geq 161.46 / 2 = 80.73$ (OK)

圖例及說明

比例尺
1/300

指北



面積計算示意圖

樓地板面積

B1F

- ① (51.781+50.221)X14.642/2=746.76
- ② (52.117+51.781)X19.252/2=1000.12
- ③ (52.117+46.24)X4.931/2=242.5
- ④ 1.5X3.2=6.36

①+②+③+④=1995.74㎡

防空避難室檢討

1995.74㎡ > 建築面積=1799.27㎡ OK
 地下層固定設備1/4面積檢討：
 107.53+96.5+90.17+38.98+20.14+15.62+26.25=395.19
 (含電機室面積) (含電機室面積) (含電機室面積) (含電機室面積) (含電機室面積) (含電機室面積) (含電機室面積)
 395.19㎡ < 1995.74/4=498.94㎡, OK!

停車數量檢討

集合住宅面積: (17142.1-308.88(機電管道))=16833.22
 一般零售業面積: 1539.74-250(車道)=1289.74㎡
 一般事務所面積: 1238.60+1654.13=2892.73㎡
 法定汽車數量計算
 1. 集合住宅法定停車數量: 16833.22/120=140.33≈141部
 2. 一般事務所法定停車數量: (2892.73-2000)/150+2000/100≈26部
 3. 一般零售業法定停車數量: 1289.74/100=12.90≈13部
 法定汽車總數量: 141+26+13=180部
 法定機車總數量: 16833.22/100+2892.73/140+1289.74/200=≈169+21+7=197部

本層實設機車停車位(90x220): 合計共 197 部 ok!

| 樓層 | 法定汽車位 | | 自設汽車位 | | 合計 | 法定機車位 (90x220) |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|------|-------------------|
| | 大車位 (250x600) | 小車位 (225x575) | 大車位 (250x600) | 小車位 (225x575) | | |
| B1FL | 1部 (無障礙車位) | 0部 | 4部 | 3部 | 8部 | 197部 |
| B2FL | 33部 | 9部 | 2部 | 2部 | 46部 | |
| B3FL | 36部 | 11部 | 0部 | 0部 | 47部 | |
| B4FL | 36部 | 11部 | 0部 | 0部 | 47部 | |
| B5FL | 36部 | 7部 | 0部 | 0部 | 43部 | |
| 合計 | 142部 | 38部 | 6部 | 5部 | 191部 | 197部 |

本案汽車停車(小車位)數量合計: 43 部 < 191/4=47.75部

地下容積檢討

1995.74+1989.38x4+250=10203.26㎡ < 1799.27㎡+191x40+197x4=10227.27㎡ ok!

地下開挖率檢討

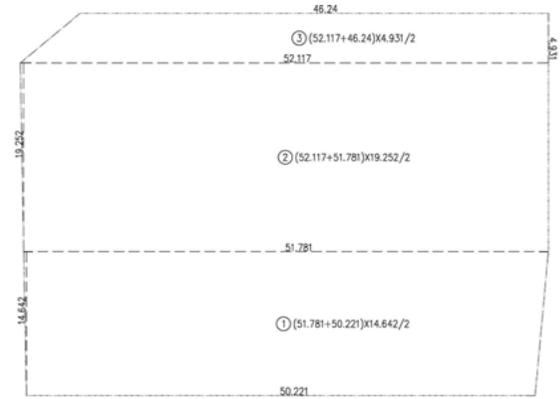
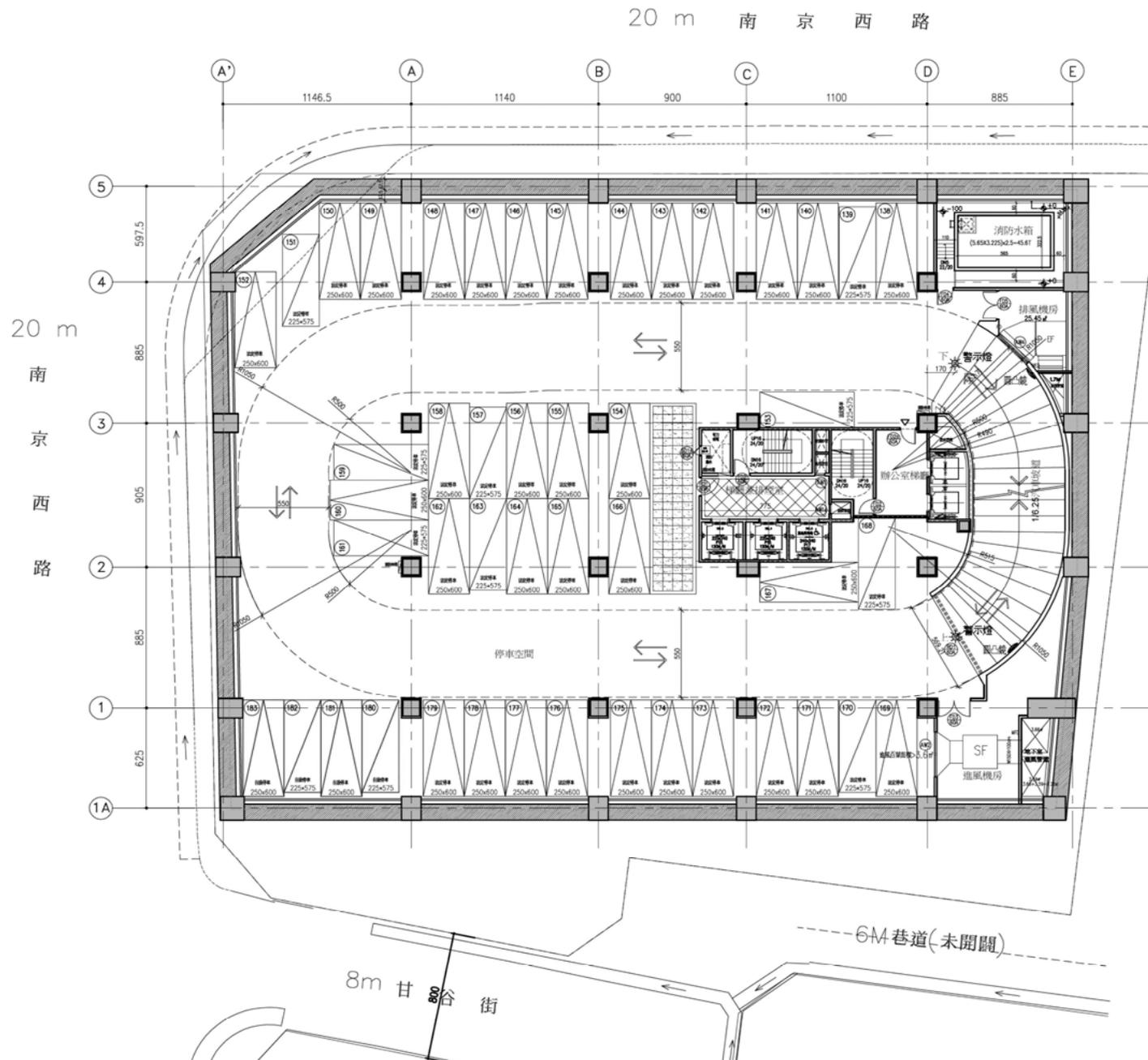
(1995.74/2531.79)x100%=78.83% < 80% ok!

台電電管所面積之計算應扣除不小於 900 (sq/平方公尺)
 1. 建築面積(1) 應扣除面積(1) 應扣除面積(1)
 2. 建築面積(2) 應扣除面積(2) 應扣除面積(2)
 3. 建築面積(3) 應扣除面積(3) 應扣除面積(3)
 4. 建築面積(4) 應扣除面積(4) 應扣除面積(4)
 5. 建築面積(5) 應扣除面積(5) 應扣除面積(5)
 6. 建築面積(6) 應扣除面積(6) 應扣除面積(6)
 7. 建築面積(7) 應扣除面積(7) 應扣除面積(7)
 8. 建築面積(8) 應扣除面積(8) 應扣除面積(8)
 9. 建築面積(9) 應扣除面積(9) 應扣除面積(9)
 10. 建築面積(10) 應扣除面積(10) 應扣除面積(10)

台電電管所面積計算：
 淨面積(A)=①+②+③ ①+④=90.34㎡
 淨高不足3.5m(B)=
 ①+⑤=0.94㎡
 淨高不足2.5m(C)=
 ①+⑥=0.94㎡
 有效淨面積(A)-(B)-(C)=
 ①+⑦=0.70x0.075
 0.075

台電電管所淨面積計算：
 ① 5.75x9.575=55.06
 ② 4.9x1.2=5.88
 ③ 5.75x4.95=28.46
 ④ (0.14+0.225)X4.9/2=0.89
 ⑤ 0.7x0.075=0.05
 ①+②+③+④+⑤=90.34

圖例及說明



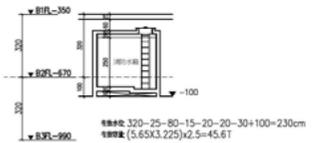
B2F~B5F面積計算示意圖

樓地板面積

B2F~B5F

- ① (51.781+50.221)X14.642/2=746.76
- ② (52.117+51.781)X19.252/2=1000.12
- ③ (52.117+46.24)X4.931/2=242.5

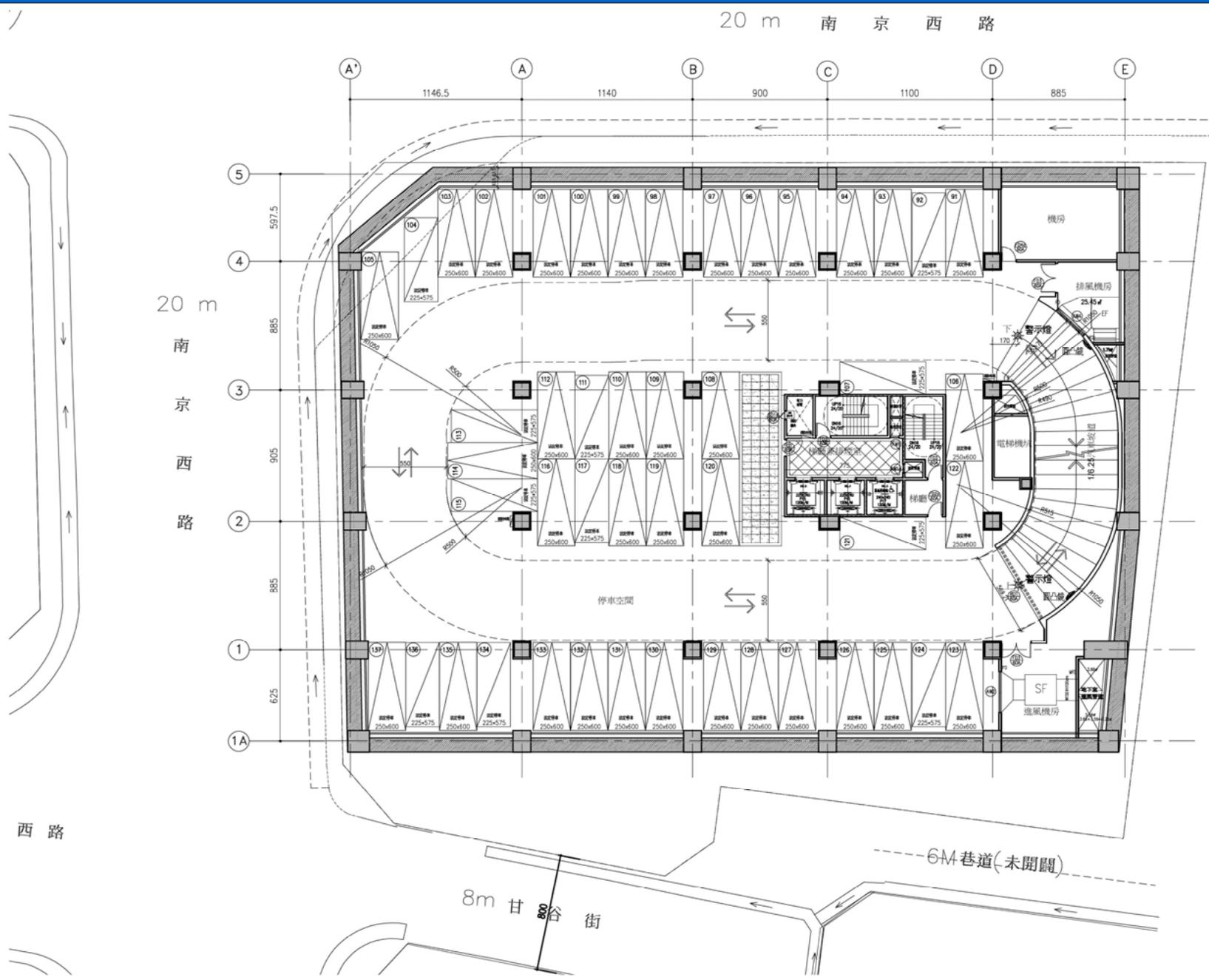
① + ② + ③ = 1989.38㎡



圖例及說明

比例尺
1/300

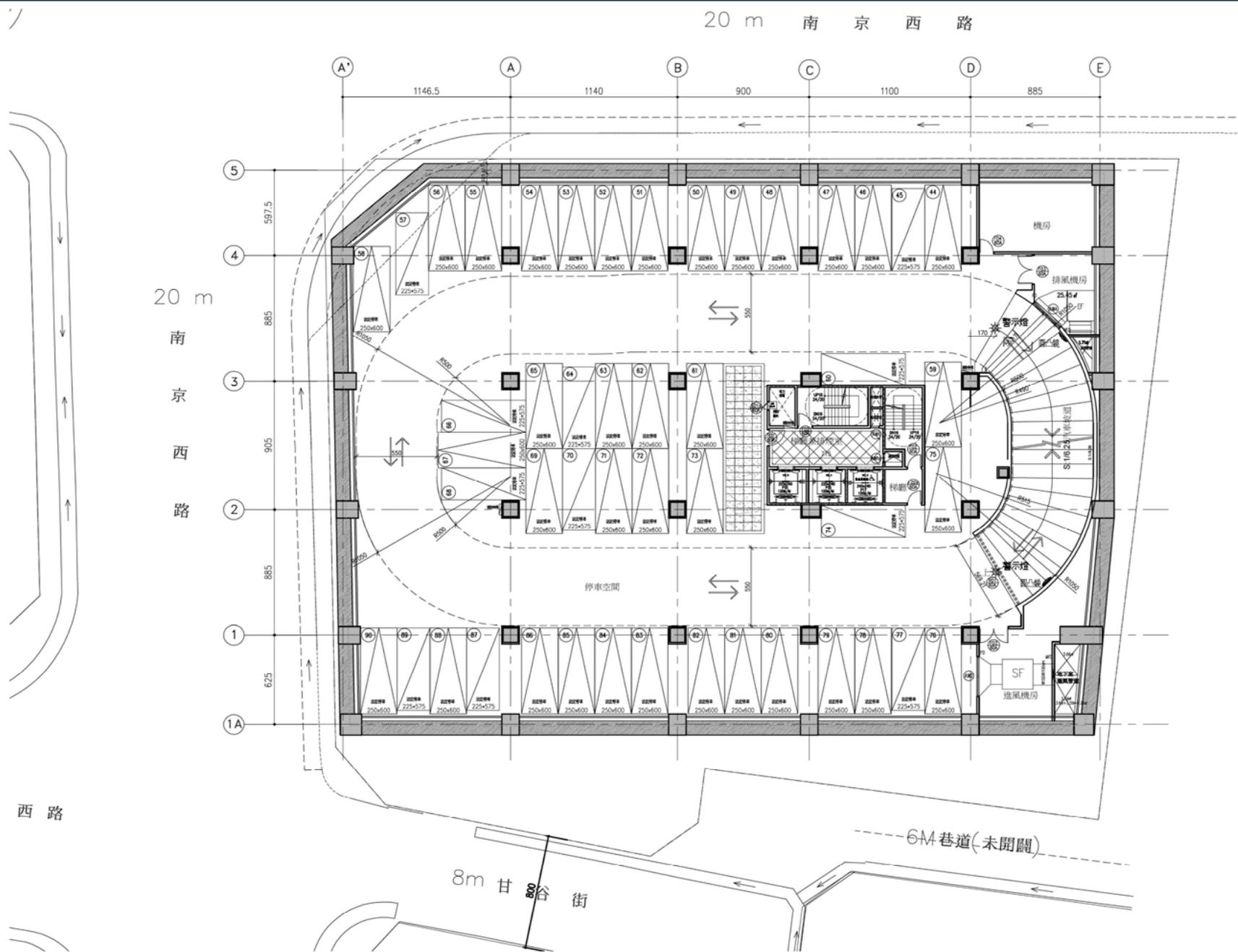
指北
▲



圖例及說明

比例尺
1/300

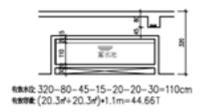
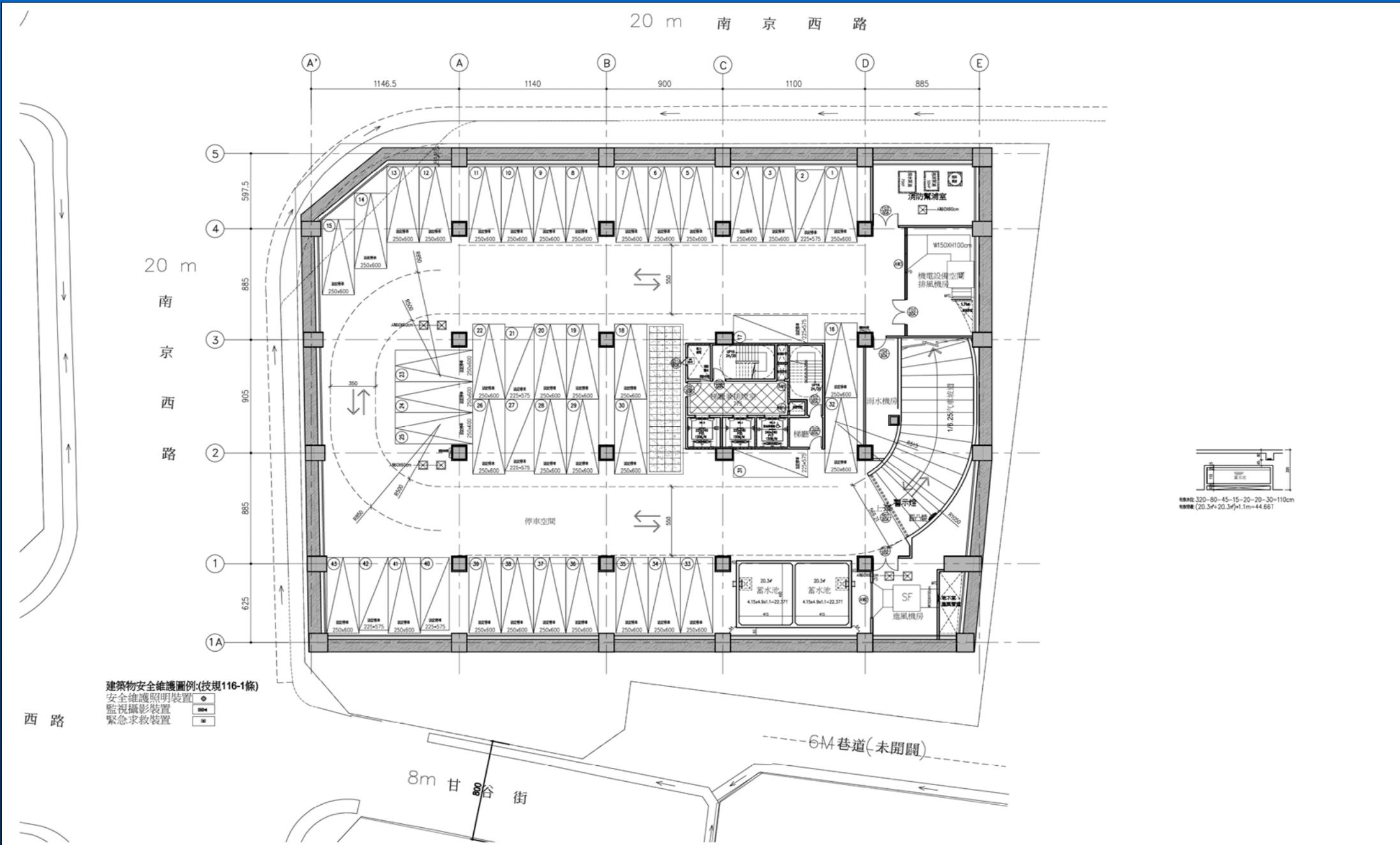
指北
▲



圖例及說明

比例尺
1/300

指北
▲

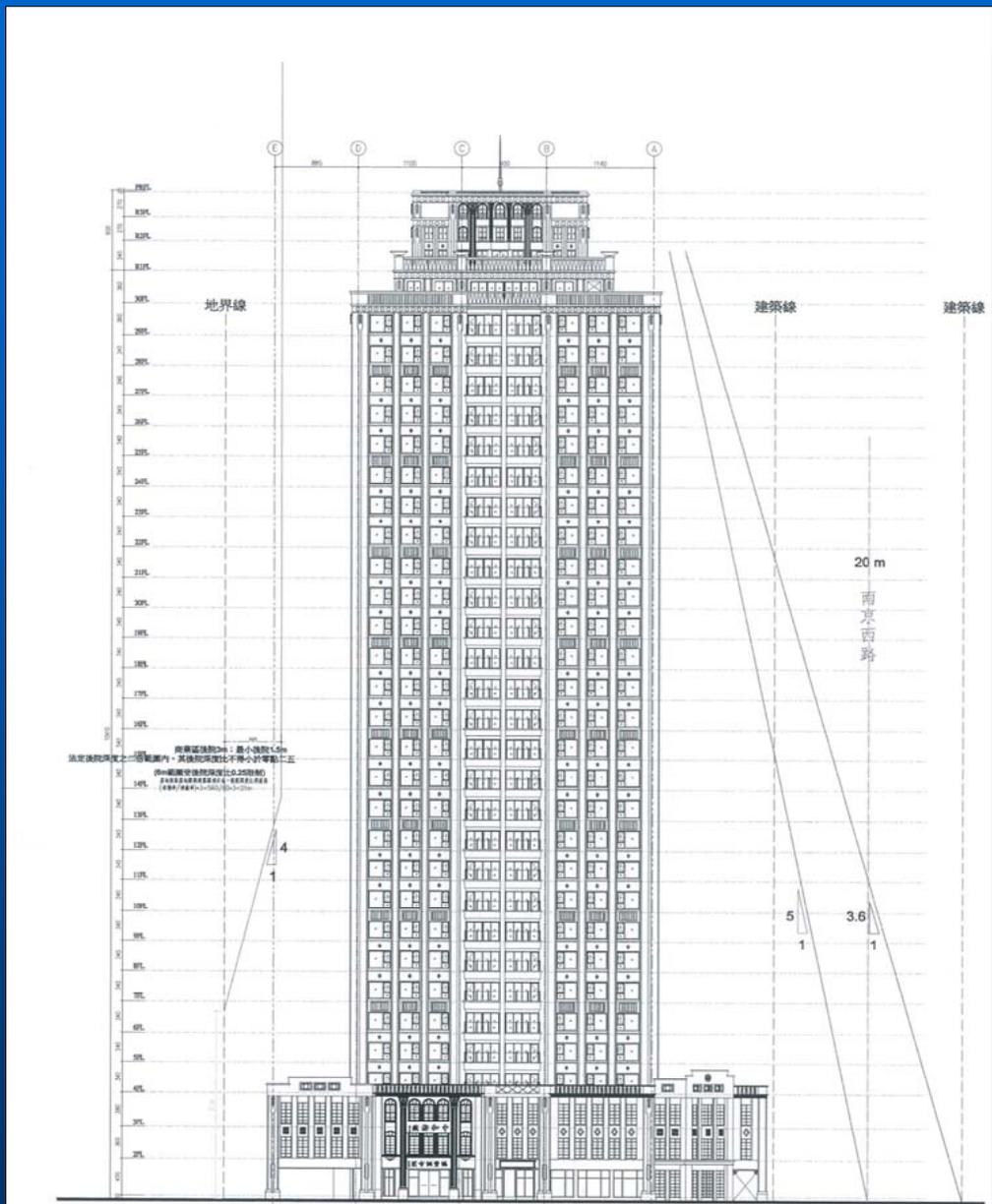


建築物安全維護圖例(技規116-1條)
 安全維護照明裝置
 監視攝影裝置
 緊急求救裝置

圖例及說明

比例尺
1/300

指北
▲



高度比檢討

一、臺北市土地使用分區管制自治條例：

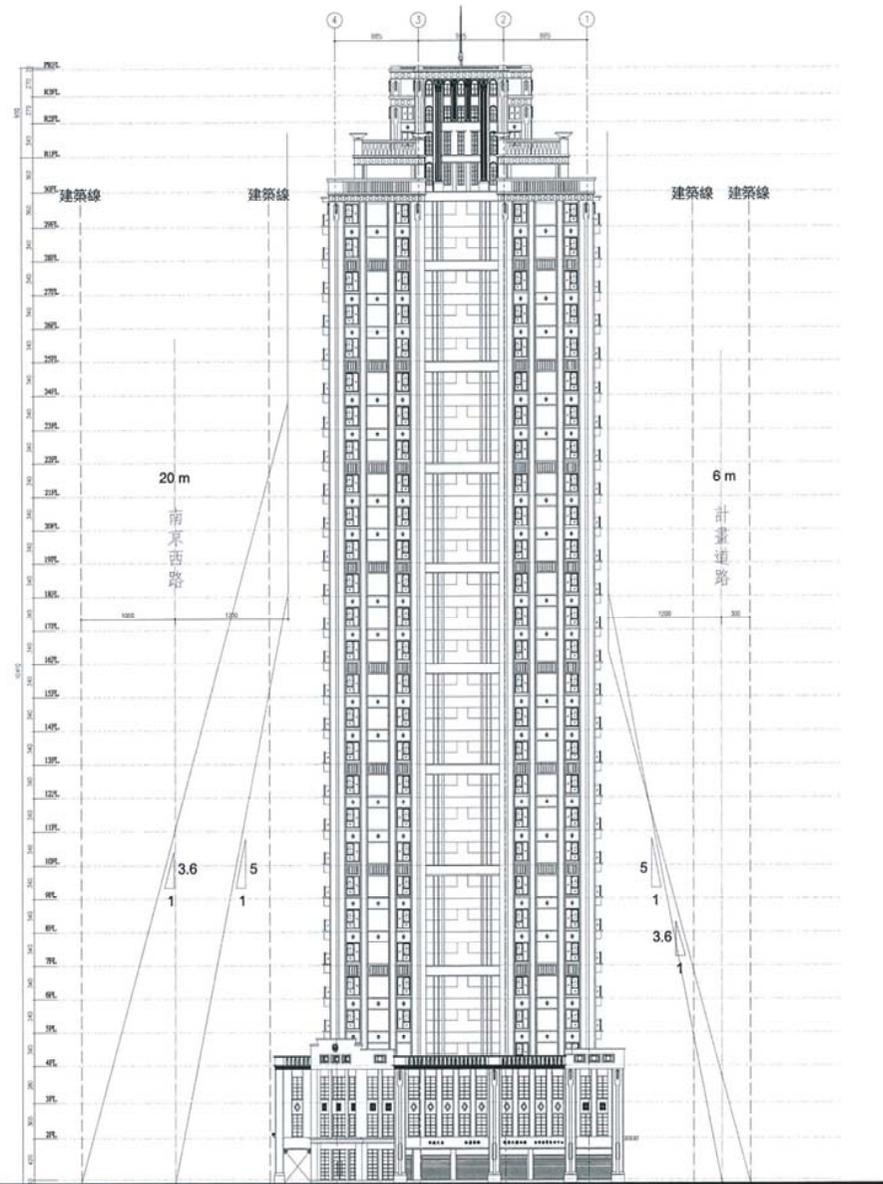
- 第二條 第25款建築物不計建築物高度者與不計建築面積之陽台、屋簷、雨篷、附建及後院基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。
- 第十三條 住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：.....二、建築基地面積超過500平方公尺者，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內.....。

二、臺北市都市更新自治條例：

- 第十八條 都市更新事業計畫核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制，但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面對道路中心線水平距離之五倍。
- 住宅區內建築物自建築基地之後至基地線規定之後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制(附表)。(如不申請高度放寬，則應以已定高度比檢討高度，得不受後院深度比限制)

三、本案規劃設計

- 面對道路中心至建築線距離：20 / 2 = 10M
- 建築物29層外牆中心至建築線退縮距離：12.85M
- 本案29層建築物高度：100.50M
- 100.50M < (10.0M + 12.85M) * 5 = 114.25M.....OK!
- 建築物30層外牆中心至建築線退縮距離：18.92M
- 本案26層建築物高度：104.10M
- 104.10M < (10.0M + 18.92M) * 5 = 144.6M.....OK!
- 本案留設平均後院>3m，最小後院>1.5m，且後院6m範圍內後院高度比>0.25
- 基地後面基地線與建築線相交者，後院深度比得提高(容積率/建築率)*3=50/80*3=21m



高度比檢討

一、臺北市土地使用分區管制自治條例：

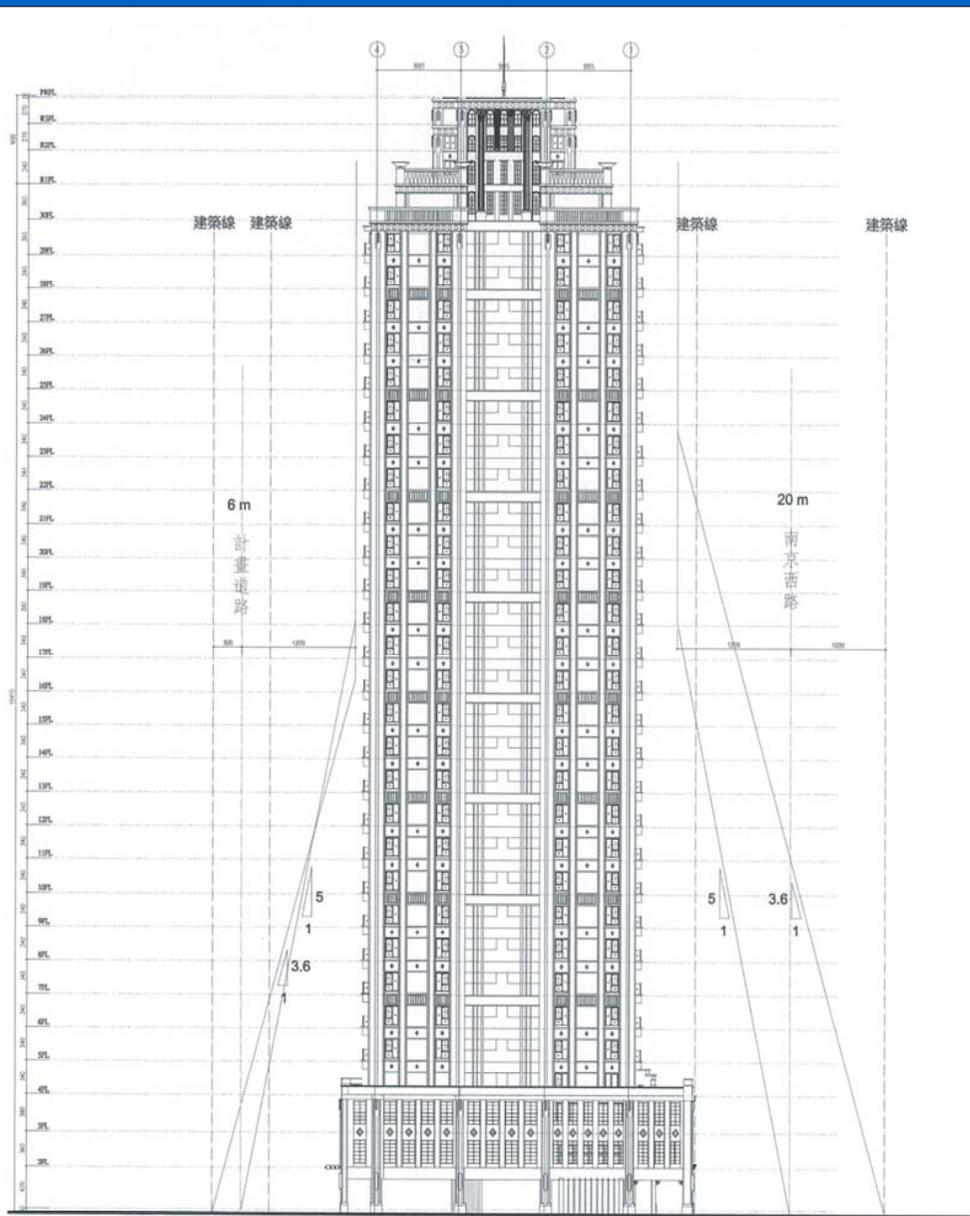
- 第二條 第25款 建築物不計建築物高度者與不計建築物之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。
- 第十三條 住宅區內建築基地面積二倍以上道路，其高度比之計算如下：.....二、建築基地面積超過500平方公尺者，以其他道路中心線各深逾十二公尺範圍內.....。

二、臺北市都市更新自治條例：

- 第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至前面道路中心線水平距離之五倍。
- 商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定高度起算之二樓範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制(即免)，
(如不申請高度放寬，則適用(2)高度比檢討高度，得不受後院深度比限制)

三、本案規劃設計

- 前面道路中心至建築線距離：20 / 2 = 10M
- 建築物29層外牆中心至建築線退縮距離：12.85M
- 本案29層建築物高度：100.50M
- $100.50M < (10.0M + 12.85M) \times 5 = 114.25M$OK!
- 建築物30層外牆中心至建築線退縮距離：18.92M
- 本案26層建築物高度：104.10M
- $104.10M < (10.0M + 18.92M) \times 5 = 144.6M$OK!
- 本案留設平均後院>3m，最小後院>1.5m，且後院6m範圍內後院高度比=0.25
- 基地後面基地線與建築線相交者，後院深度比得提高(容積率/建築率) $\times 3 = 560/80 \times 3 = 21m$



高度比檢討

一、臺北市土地使用分區管制自治條例：

第二條 第25款.....建築物不計建築物高度者與不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院高度比之限制。

第十三條 住宅區內建築基地應接二條以上道路，其高度比之計算如下：.....二、建築基地面積超過500平方公尺者，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內.....。

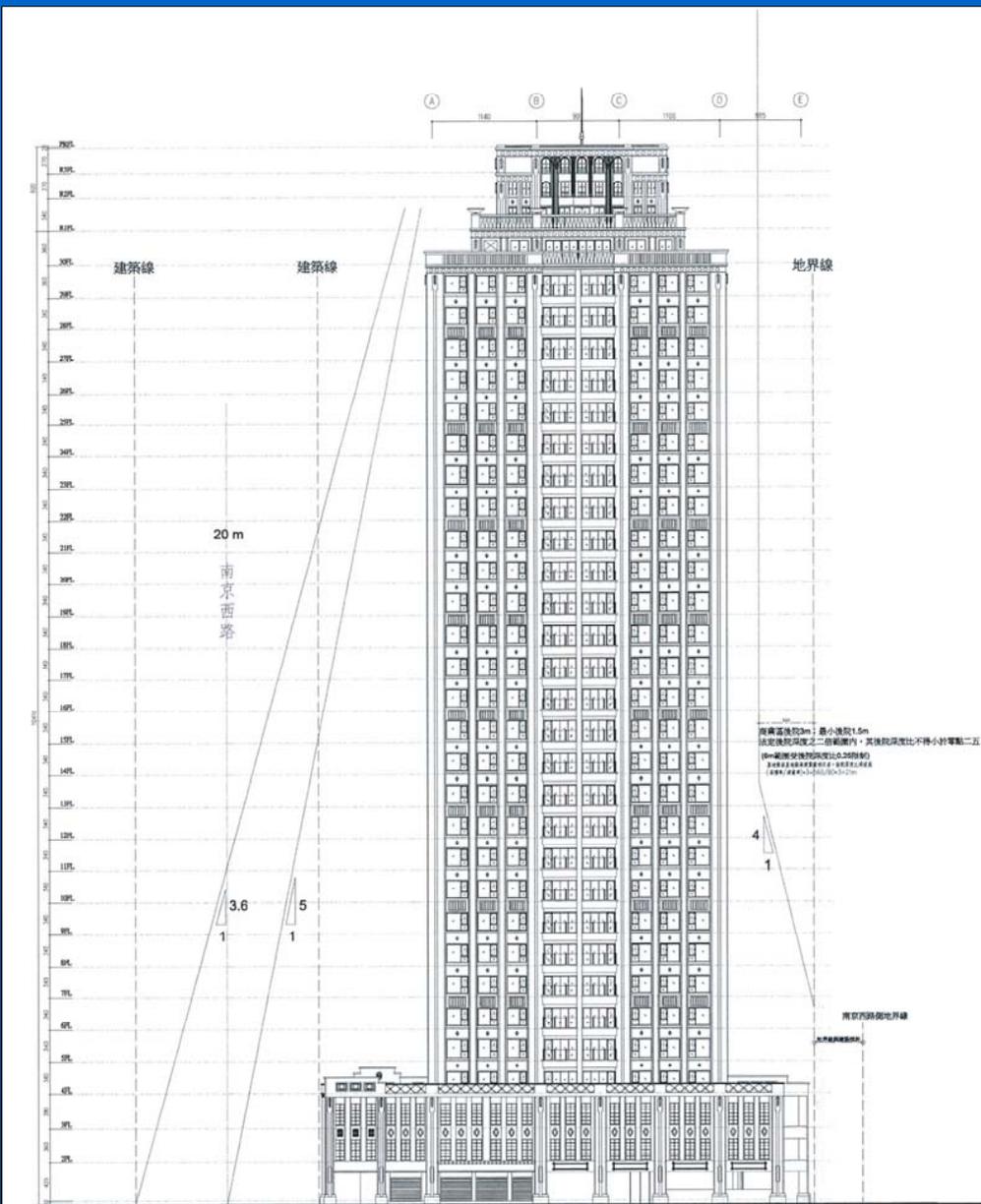
二、臺北市都市更新自治條例：

第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起算至面前道路中心線水平距離之五倍。

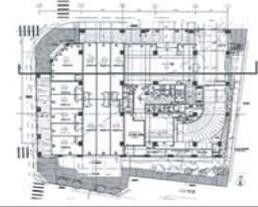
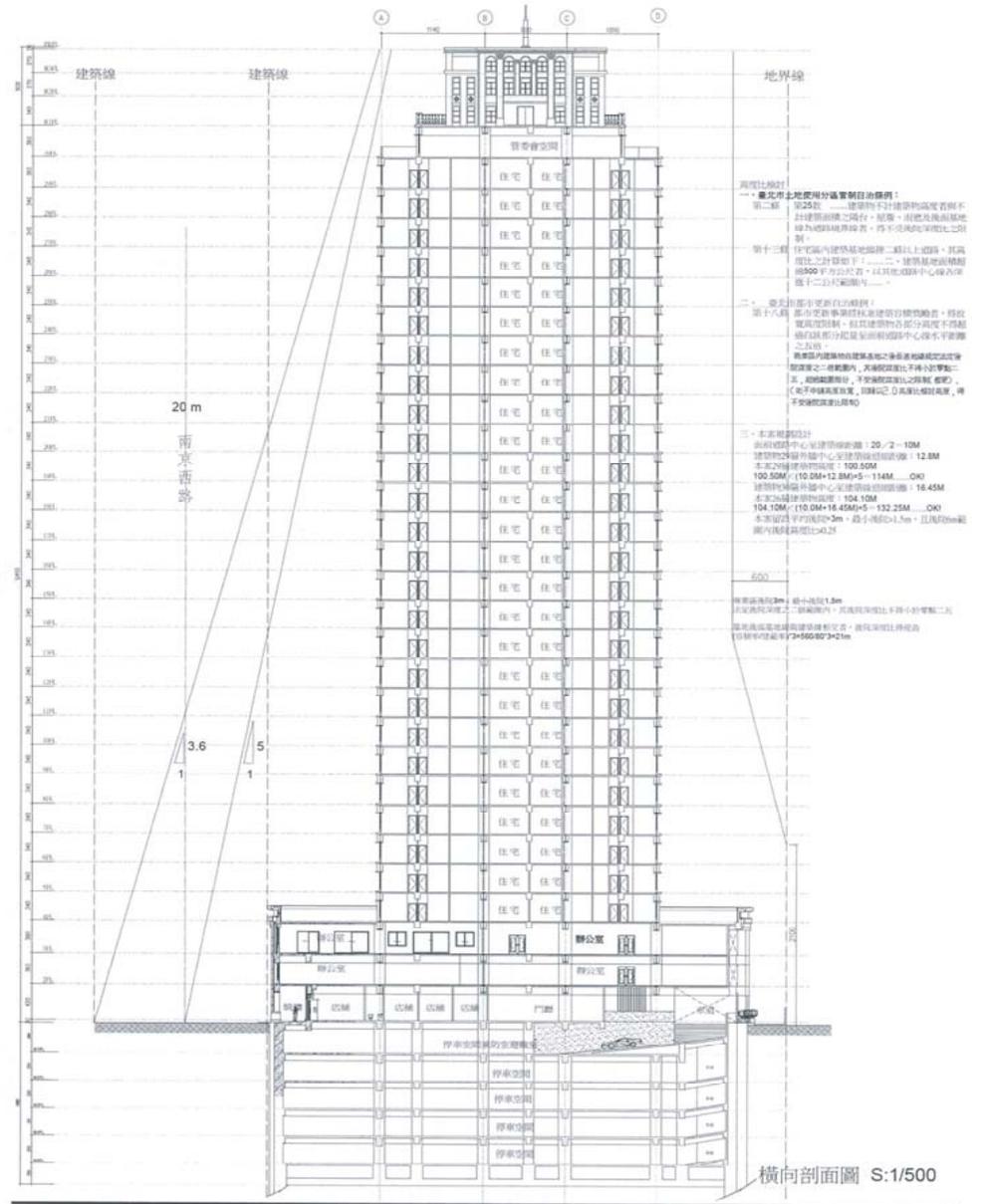
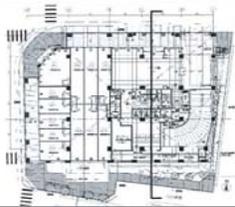
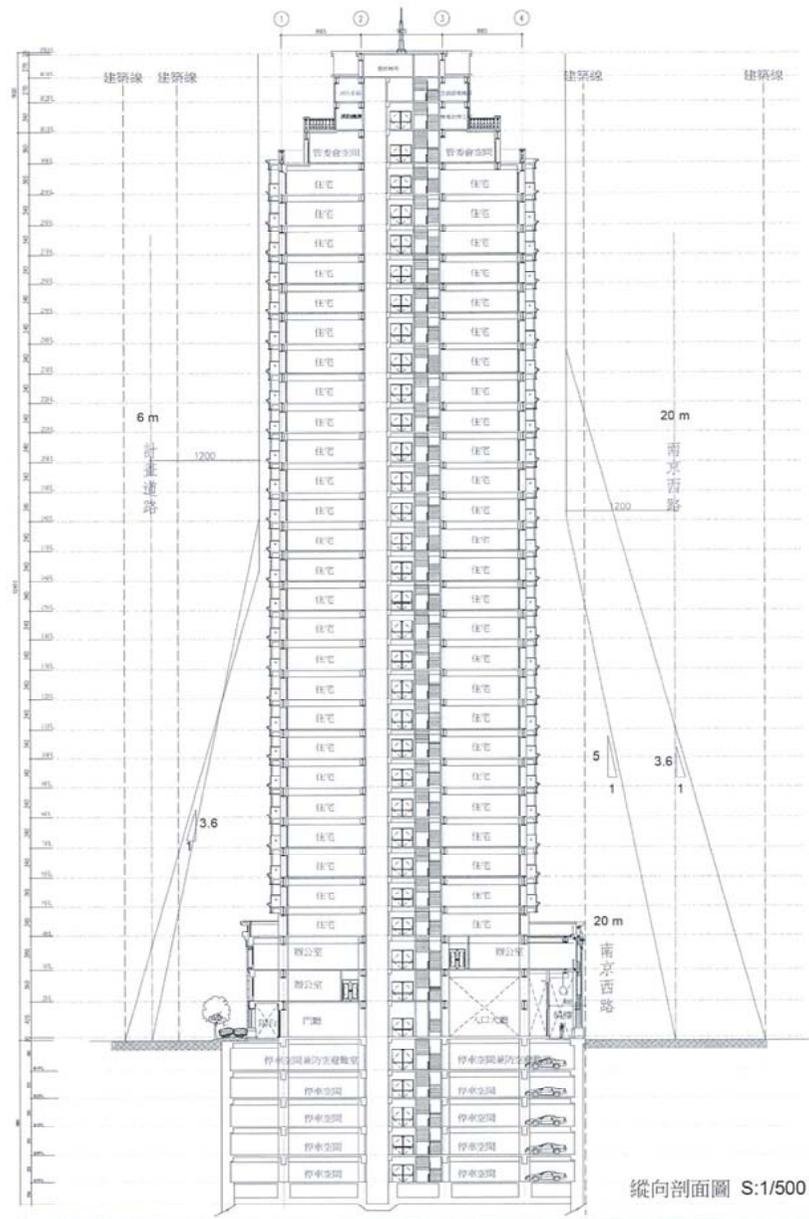
商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比之限制(變更)。(如不申請高度放寬，則應以已訂高度比檢討高度，得不受後院深度比限制)

三、本案規劃設計

面前道路中心至建築線距離：20/2=10M
建築物29層外牆中心至建築線退縮距離：12.85M
本案29層建築物高度：100.50M
100.50M < (10.0M+12.85M)*5=114.25M.....OK!
建築物30層外牆中心至建築線退縮距離：18.92M
本案26層建築物高度：104.10M
104.10M < (10.0M+18.92M)*5=144.6M.....OK!
本案留設平均後院>3m，最小後院>1.5m，且後院6m範圍內後院高度比>0.25
基地後面基地線與建築線相交者，後院深度比得提高(容積率/建蔽率)*3=56080*3=21m



- 高度比檢討
- 一、臺北市土地使用分區管制自治條例：
 - 第二條 第25款建築物不計建築物高度者與不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮及後面基地線為道路境界線者，得不受後院深度比之限制。
 - 第十三條 住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：.....二、建築基地面積超過500平方公尺者，以其他道路中心線各深處十二公尺範圍內.....。
 - 二、臺北市都市更新自治條例：
 - 第十八條 都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。
 - 三、本案規劃設計
 - 面前道路中心至建築線距離：20/2=10M
 - 建築物29層外牆中心至建築線距離：12.85M
 - 本案29層建築物高度：100.50M
 - 100.50M < (10.0M*12.85M)*5=114.25M.....OK!
 - 建築物30層外牆中心至建築線距離：18.92M
 - 本案30層建築物高度：104.10M
 - 104.10M < (10.0M*18.92M)*5=144.6M.....OK!
 - 本案留設平均後院>3m，最小後院>1.5m，且後院6m範圍內後院高度比>0.25
 - 基地後面基地線與建築線相交者，後院深度比得提高(容積率/建築率)*3=560/80*3=21m



高度比例尺

一、臺北市政府都市更新條例自治條例：
 第二條 高度 ——建築物設計建築高度若與不計樓頂高度之陽台、屋簷、雨遮及屋頂基地線為起算線計算者，其高度應以基地中心為準。
 第十三條 住宅區內建築物基地面積二層以上部分，其高度比之計算如下：……二、建築基地面積超過500平方公尺者，其高度應以基地中心為準。
 第二十八條 都市更新事業計畫建築容積獎勵者，得設置高度限制，但其建築物各部分高度不得超過其基地面積及基地中心與基地中心之距離之五倍。
 獎勵容積內建築物建築基地之高度限制規定等相關規定之限制，不得超過基地面積之限制。……（此字樣與高度無關，應係口誤或設計錯誤，請不安插高度限制字樣）

三、本案建築設計
 基地面積中心至建築線距離：20、2-10M
 建築物外牆中心至建築線距離：12.8M
 本案之每層樓板面積：100.50M
 100.50M÷(10.0M+12.8M)×5=11.4M……OK
 建築物外牆中心至建築線距離：16.45M
 本案之每層樓板面積：104.10M
 104.10M÷(10.0M+16.45M)×5=13.25M……OK
 本案每層平均高度約3m，最小樓高1.5m，且每層面積內高度其高度比>0.25

500
 標準層高度3m，最小樓高1.5m
 本案高度之限制在二層範圍內，其高度應以不計樓頂高度之陽台、屋簷、雨遮及屋頂基地線為起算線計算者，其高度應以基地中心為準。
 計算高度應以基地中心為準
 計算高度應以基地中心為準

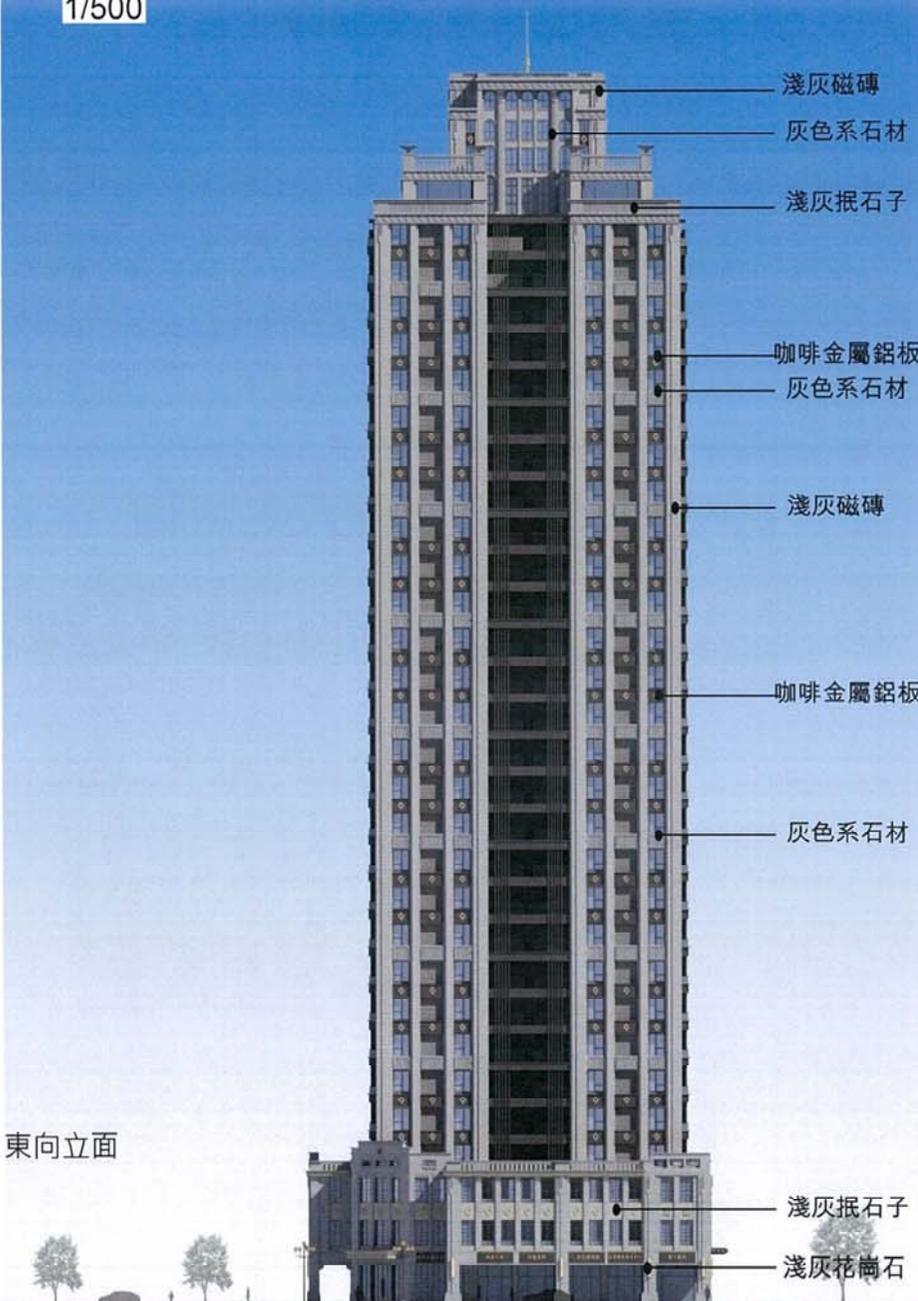
北向立面圖

1/500



西向立面圖

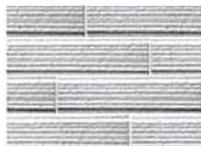
1/500



淺灰(YR6-8)石材



茶色(RY2-4)玻璃



淺灰(YR4-6)磁磚

淺灰(YR4-6)磁磚



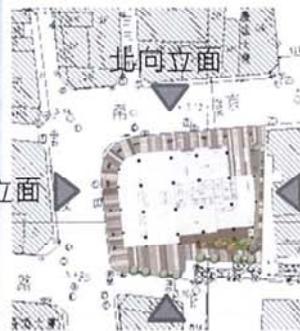
淺灰(YR4-6)振石子



咖啡(RP2-3)金屬鋁板



淺咖啡(10YR2-3)金屬鋁板



南向立面

西向立面

東向立面

淺灰振石子

淺灰花崗石

淺灰磁磚

灰色系石材

淺灰振石子

咖啡金屬鋁板

灰色系石材

淺灰磁磚

咖啡金屬鋁板

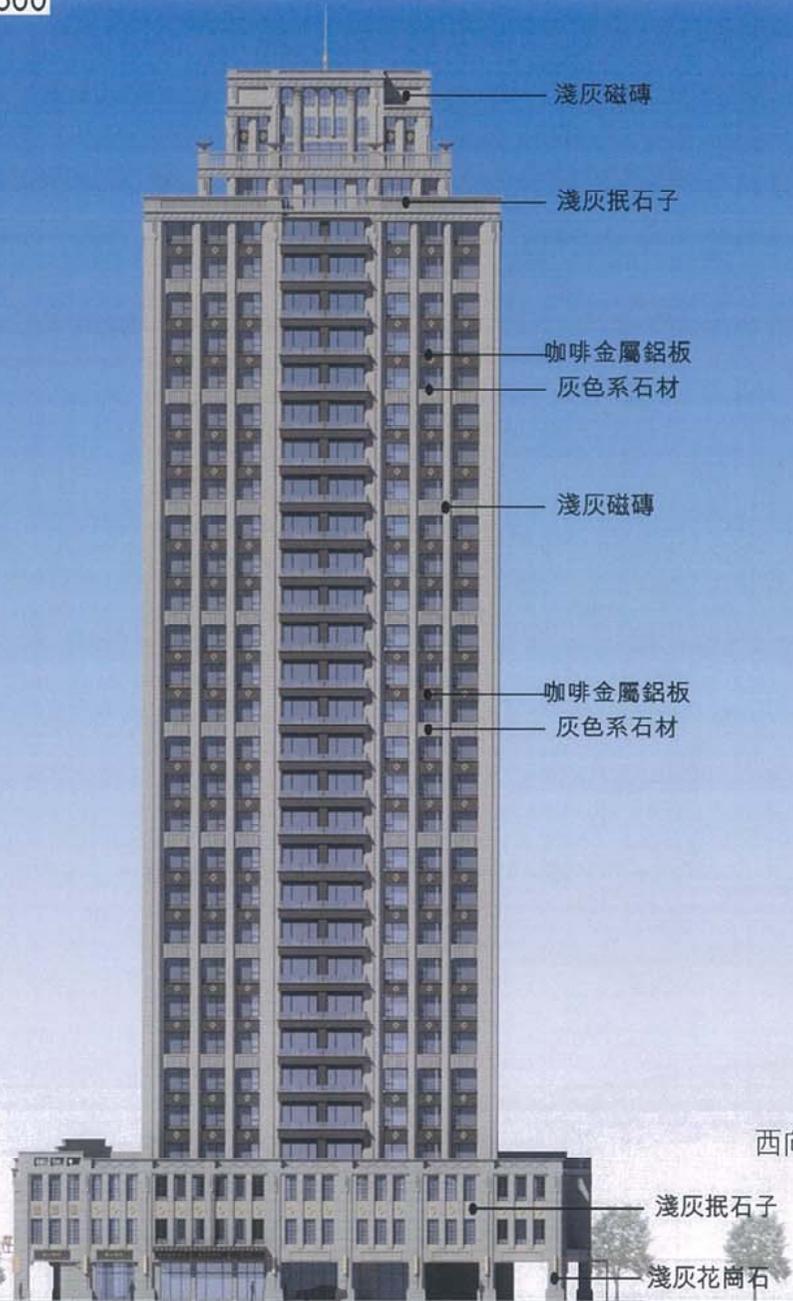
灰色系石材

淺灰振石子

淺灰花崗石

南向立面圖

1/500



東向立面圖

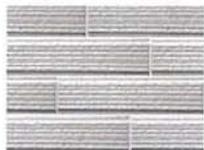
1/500



淺灰(YR6-8)石材



茶色(RY2-4)玻璃



淺灰(YR4-6磁磚)



淺灰(YR4-6抿石子)



咖啡(RP2-3)金屬鋁板



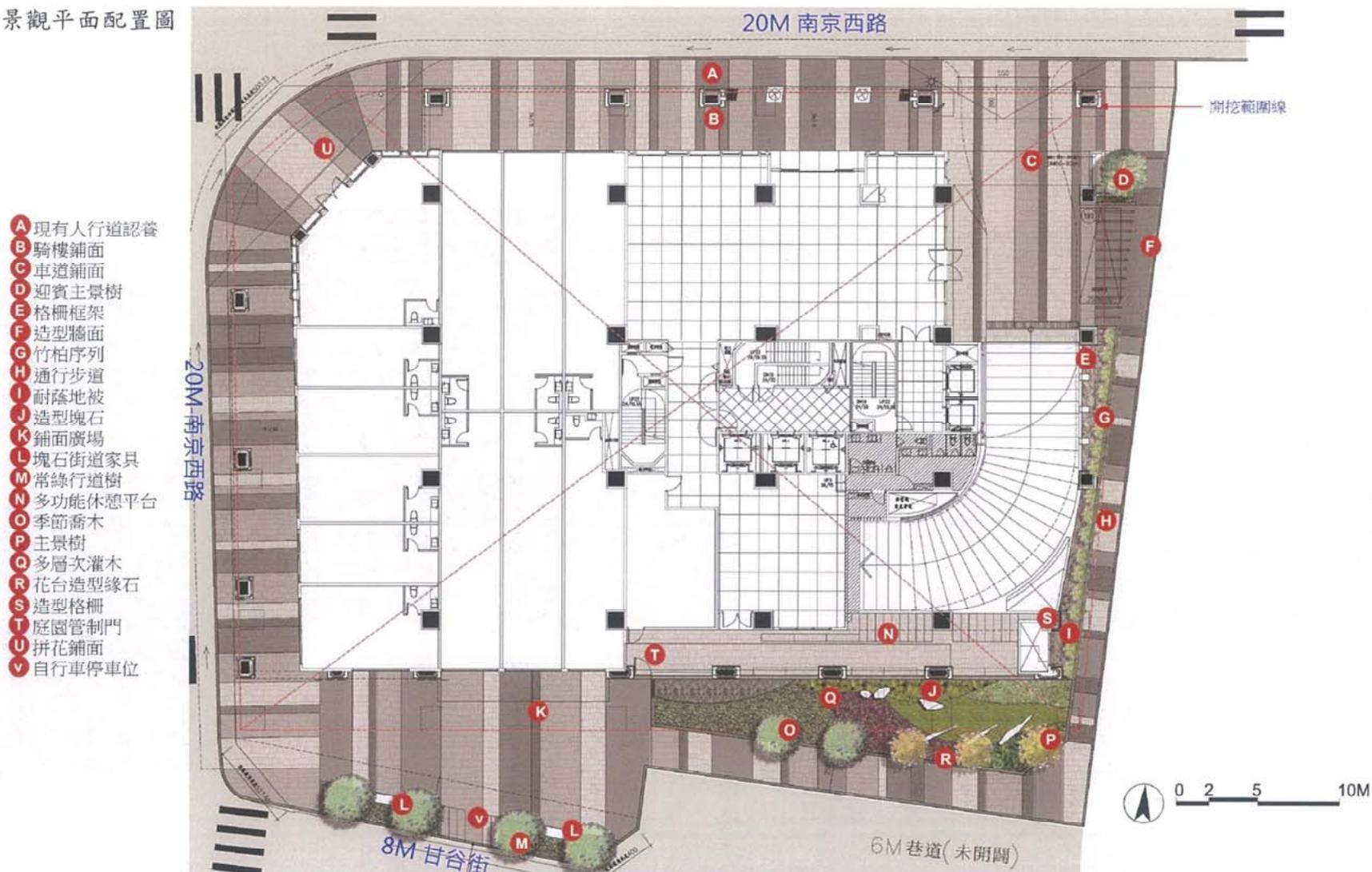
北向立面

西向立面

東向立面

南向立面

景觀平面配置圖

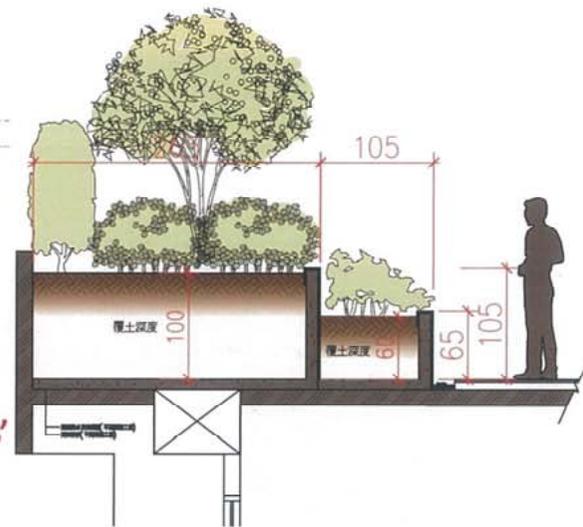
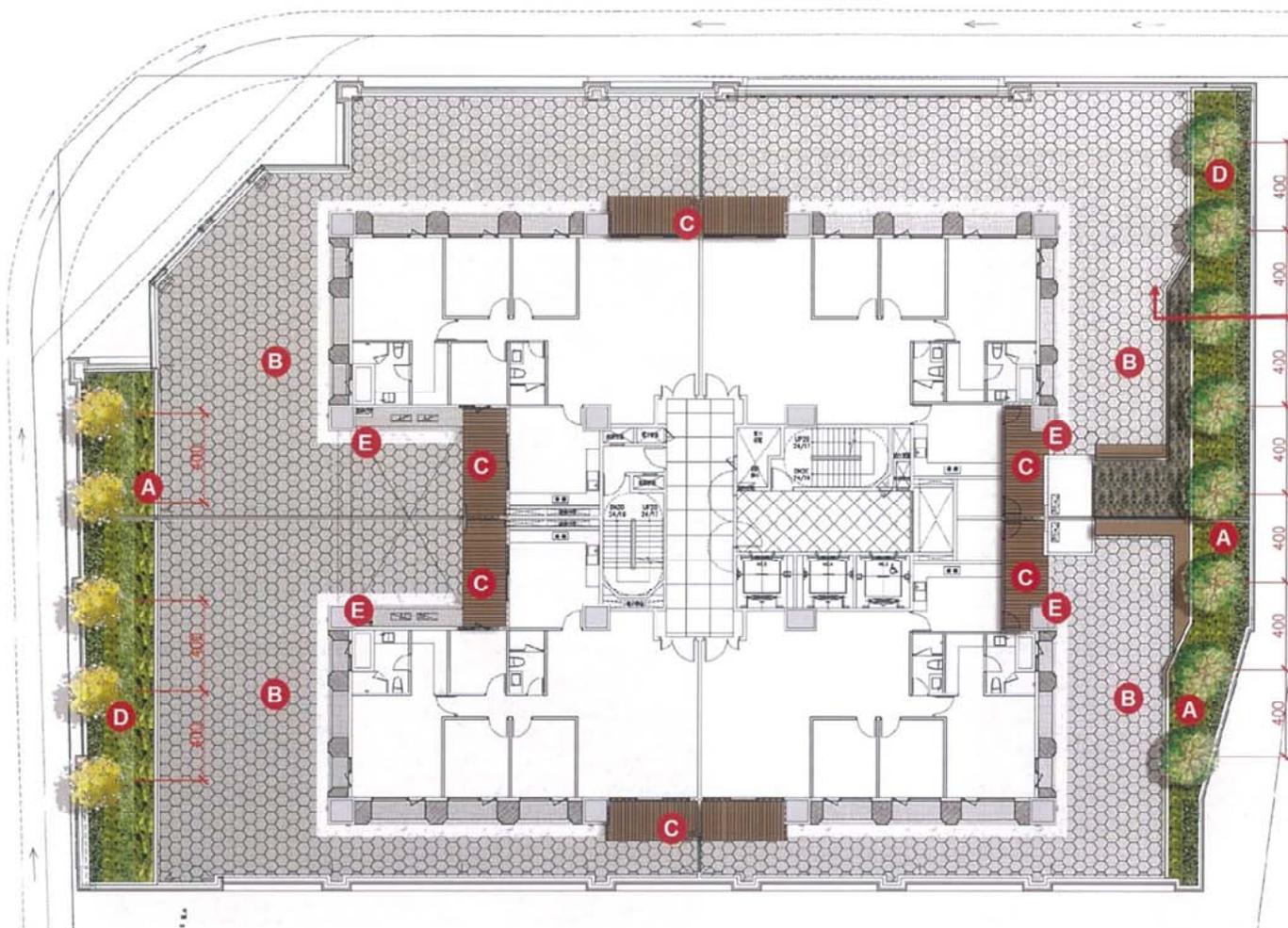


圖例及說明

比例尺
1/300

指北

4F 景觀平面配置圖



■ 植栽計畫表

| 分類 | 圖例 | 中名 | 規格 | | | 數量 | 單位 | 覆土深度 | 備註 |
|----|----|-----|------|------|-------|----|----|------|----|
| | | | 高(M) | 寬(M) | 樹冠(M) | | | | |
| 喬木 | | 楓港柿 | 1-2 | 0.5 | 10-12 | 8 | 株 | 1M | |
| | | 青剛櫟 | 1-2 | 0.5 | 10-12 | 5 | 株 | 1M | |

■ 植栽計畫表

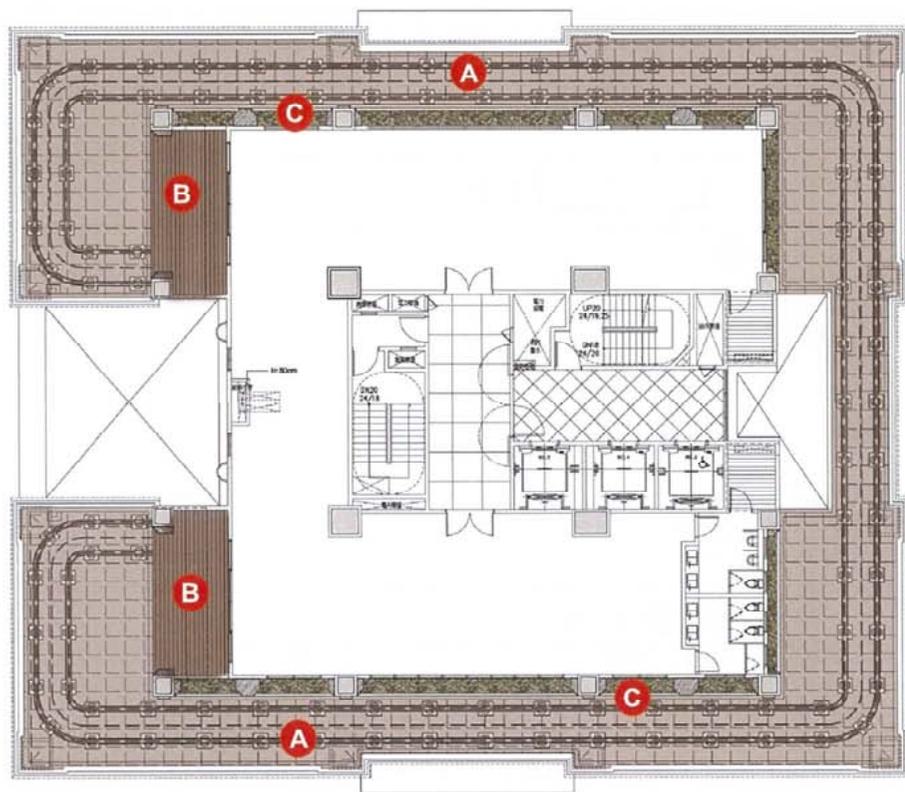
| 分類 | 圖例 | 中名 | 規格 | | 數量 | 單位 | 覆土深度 | 備註 |
|----|----|---------|------|------|--------|----------------|-------|----|
| | | | 高(M) | 寬(M) | | | | |
| 灌木 | | 象牙木 | 0.6 | 0.3 | 126.73 | m ² | >0.6M | |
| | | 丹戎(七葉樹) | 0.6 | 0.3 | | | | |
| | | 珊瑚木 | 0.6 | 0.3 | | | | |
| | | 小葉黃楊 | 0.6 | 0.3 | | | | |
| | | 日本女貞 | 0.6 | 0.3 | | | | |

- A** 多層次植栽
- B** 造型復古鋪面
- C** 休憩木平台
- D** 主景樹
- E** 碎石排水溝



楓港柿 青剛櫟 象牙木

30F露臺景觀平面配置圖



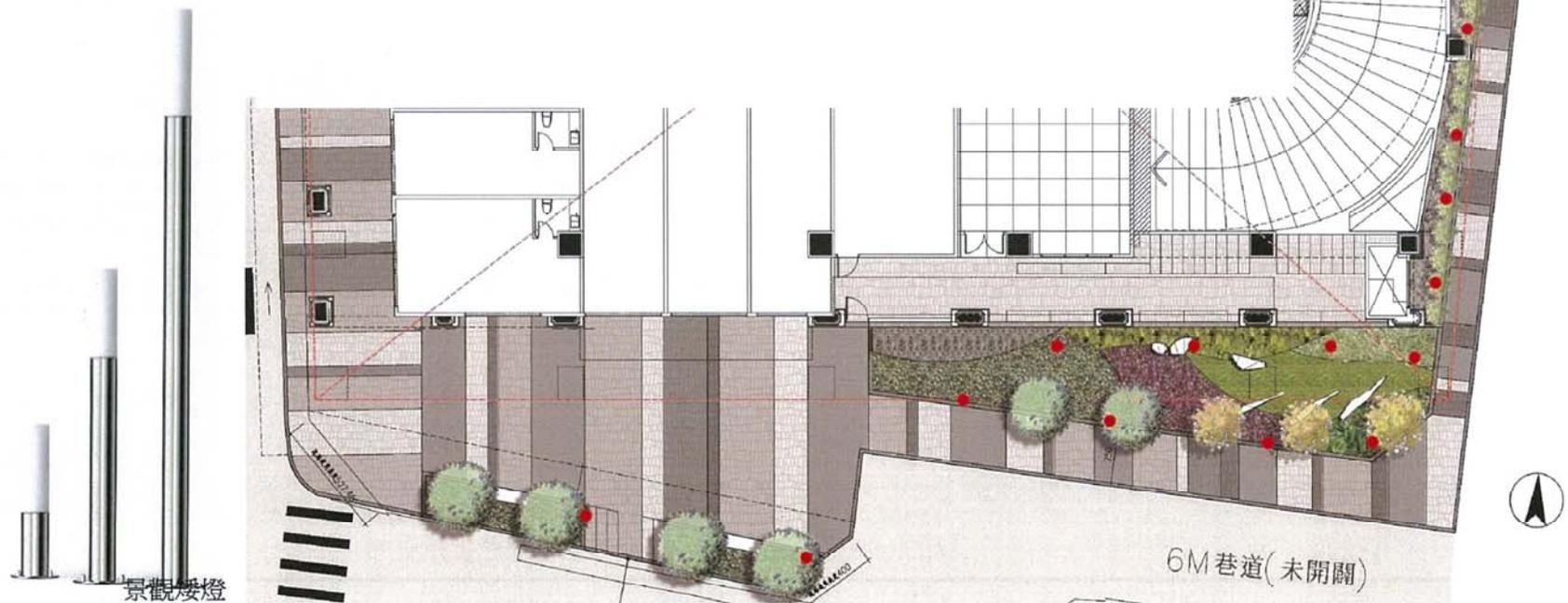
- A** 造型復古鋪面
- B** 休憩木平台
- C** 灌木花台



仙丹花

景觀照明系統圖

| 圖例 | 名稱 | 數量 |
|----|------|----|
| ● | 景觀矮燈 | 17 |
| | | |



模擬圖說

仿現況舊建築立面設計

街角現況



未來都市環境



呼應歷史城區的建築裙樓基座設計：

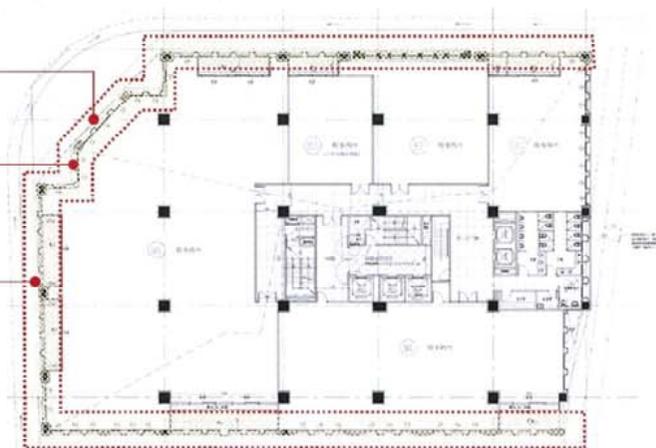
- (1)保留原中和紡織舊建物立面，重建於本案裙樓正立面。
- (2)建物基座搭配大稻埕傳統店屋"四柱三窗"的元素，配合圓拱收頭及樑帶關係變化，建構出建築主體之量體型式。
- (3)本案建物基座量體搭配鄰近歷史城區建築群，以灰色系石材搭配深咖啡色系金屬窗框，建立穩重及調和之建築基座外觀。
- (4)配合原街區之四柱三窗比例及現代建築之結構系統跨距，創造符合歷史精神之現代建築整體規劃。
- (5)建築裙樓於南京西路街角部分以迪化街語彙設計，以減緩南京西路路口之壓迫感，並增加整體建築與環境之調和。

保留既有四柱三窗形式

仿既有舊建物開窗及線板語彙

仿舊建築柱牆形式語彙

仿舊建築山牆及線板語彙



立面保存

立面展開圖

現況

未來



基地範圍

地界線

建築線

立面保存

裙樓立面以現況建物建築語彙，尊重原有建築風格，仿舊新作。
保留原中和紡織建物立面，重現歷史風華。

39 40 43 44 51 52 57 58 61

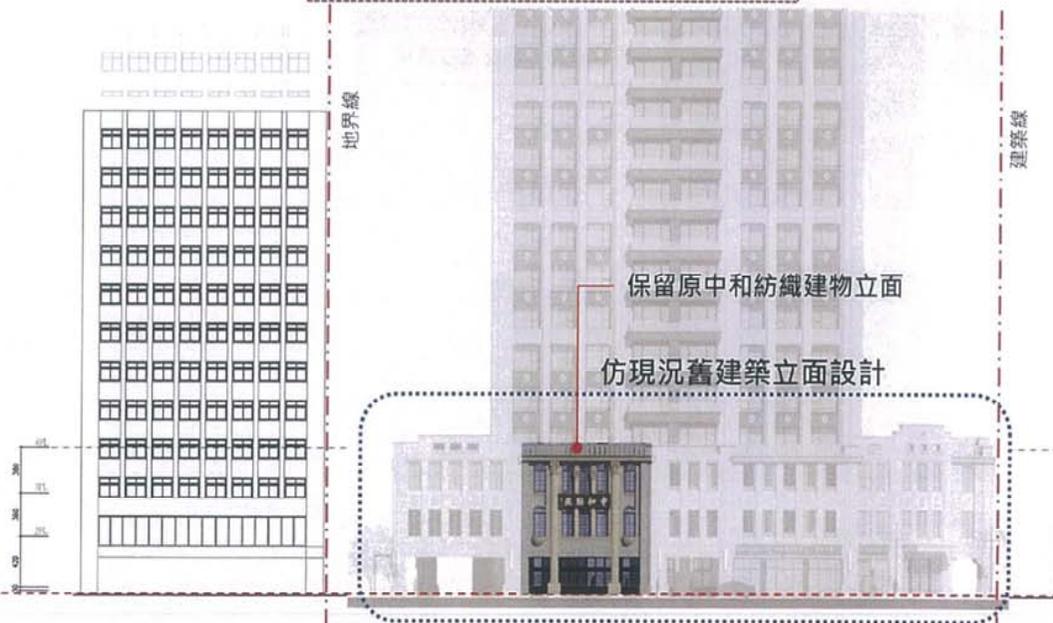
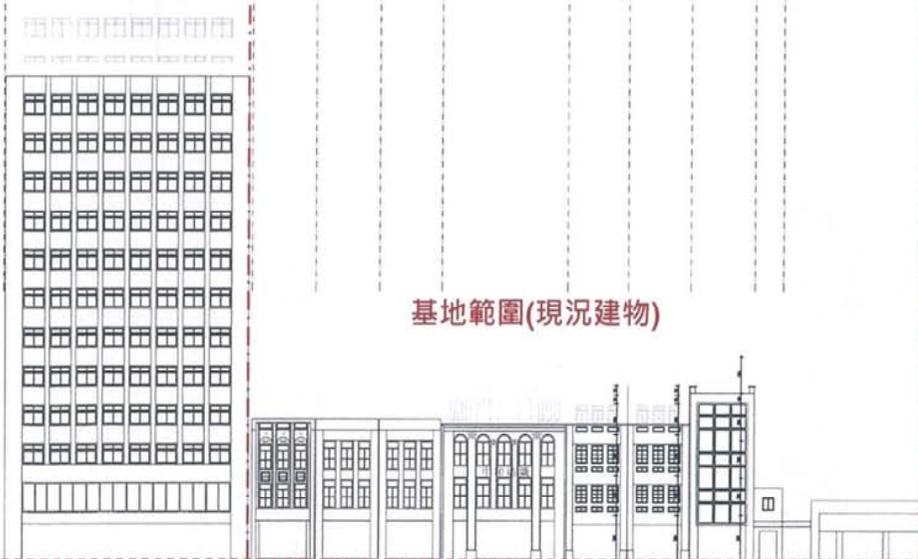
基地範圍(現況建物)

保留原中和紡織建物立面

仿現況舊建築立面設計

地界線

建築線



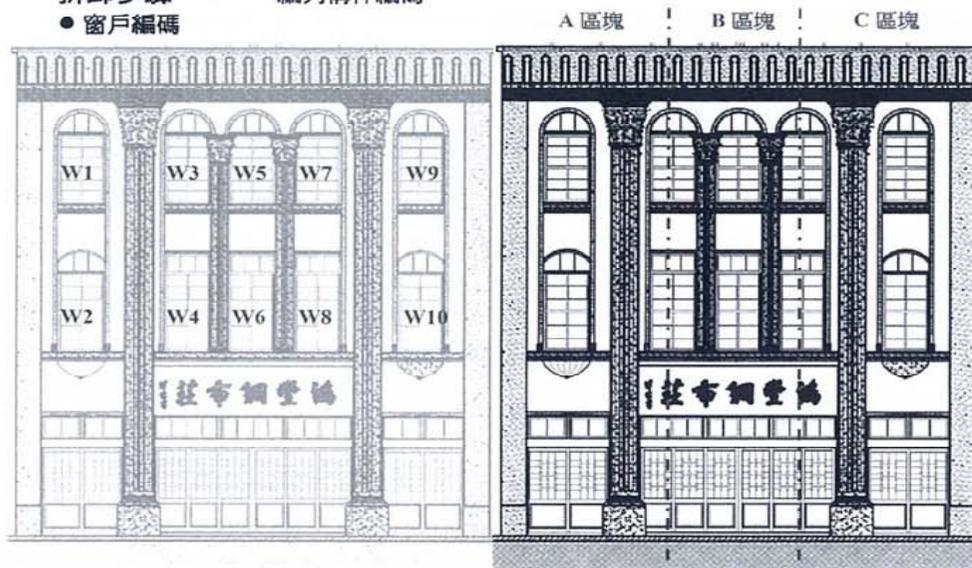
25 舊建築物(中和紡織)立面保存初步計畫說明

(二) 施工階段依現況選擇可保留之構件並編碼及材料堪用性研判

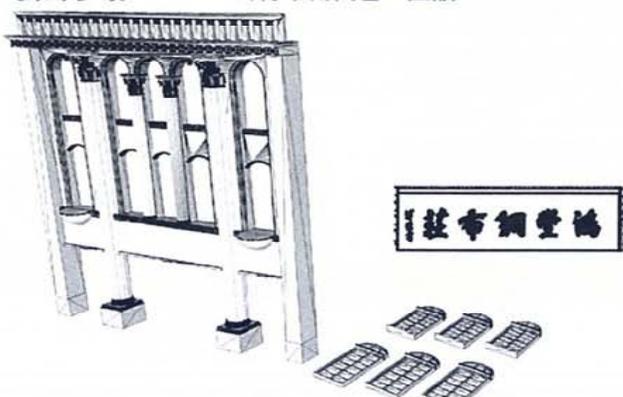
1. 本階段依「中和紡織立面」之現場狀況，先行模擬其構件之完整形貌
2. 應於整體大樓拆除前施作本工項
3. 拆解過程加以影像紀錄

拆卸步驟一： 編列構件編碼

- 窗戶編碼

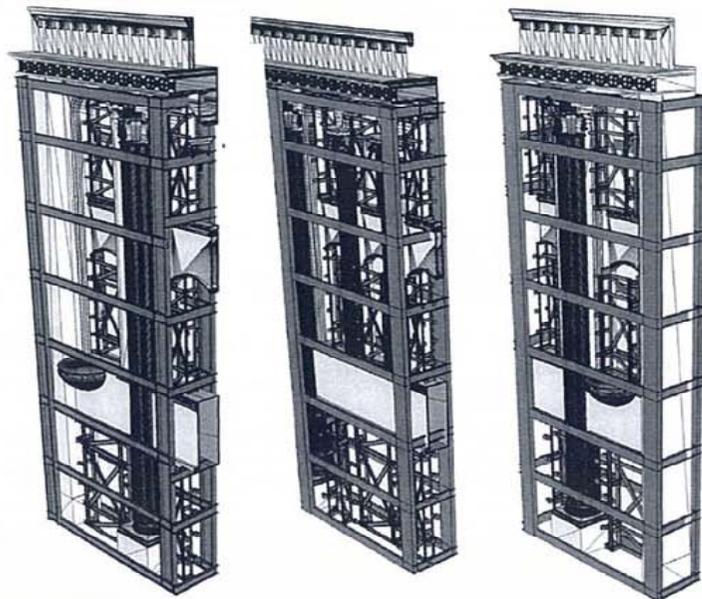


拆卸步驟二： 卸除堪用門窗、匾額

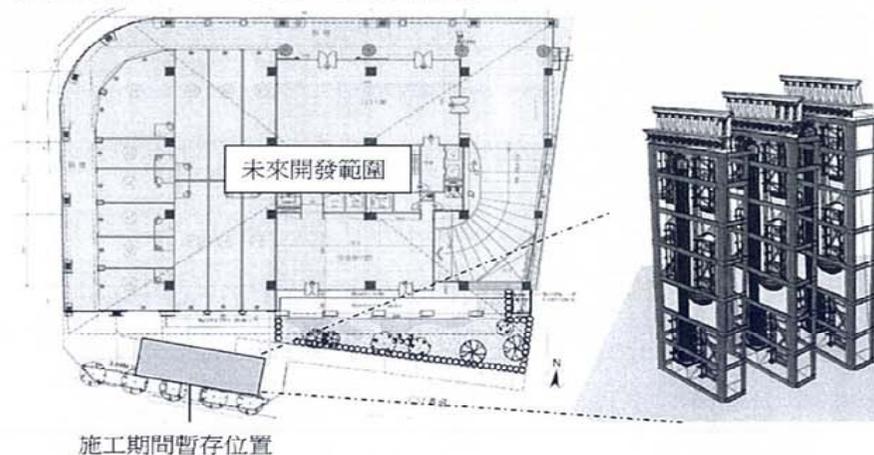


拆卸步驟三： 加固+切割

- 使用鋼柱加固—考量便於吊裝及拆卸後之補強
- 開口部加固
- 整體外框加勁、加固



拆卸步驟四： 吊裝後，存放於未開挖位置



■ 現況環境模擬

基地位於南京西路與迪化街口轉角，基地鄰近特歷史城區(迪化街)，具有本區風貌特色。



■ 現況環境模擬

鳥瞰圖：由迪化街鳥瞰本案建築。



| 總項目 | 項目 | 細項 | 總價(元) | 提列說明 | |
|---------------------------------------------|--------------------|------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 壹、工程費用 | 一、重建費用(A) | (一)拆除工程 | 建築物拆除費 | - | 本案拆除費用 2,319,295 元已於拆遷補償費中扣除。 |
| | | (二)新建工程 | 1.營建費用 | 1,947,938,460 | 1.營建費用=總樓地板面積×工程單價=32,471.40 m ² ×59,989 元/m ² =1,947,938,460 元。 |
| | | | 2.建築設計費用 | 40,167,848 | 按臺北市建築師公會建築師酬金標準(公共及高層建築中級標準)計算 |
| | | | 3.鑑界費 | 116,000 | 鑑界費=更新前地號數×4000 元/筆=29×4000 元/筆=116,000 元 |
| | | | 4.鑽探費用 | 375,000 | 鑽探費用=鑽探孔數×75,000 元/孔=5×75,000 元/孔=375,000 元 |
| | | | 5.建築相關規費 | 570,934 | 應於建物造價之千分之一提列。法定工程造價 570,933,543×1‰=570,934 元 |
| | | | 6.立面切割保存重組費用 | 11,289,600 | 1.本案委託中鹿營造(股)辦理，依合約金額\$11,289,600 元計列。 |
| | | (三)其他必要費用 | 1.公寓大廈管理基金 | 3,904,668 | 依公寓大廈管理條例施行細則核計 |
| | | | 3.外接水電瓦斯管線工程費 | 9,375,000 | 水、電、瓦斯管線工程費=更新後戶數×75,000 元/戶=125 戶×75,000 元/戶=9,375,000 元。 |
| | | | 5.其他-交通影響評估 | 900,000 | 委託鼎漢國際工程顧問(股)辦理，依合約金額\$80 萬+修訂補充合約\$10 萬元計列。 |
| | | | 6.其他-環境影響評估 | 1,960,000 | 委託光宇工程顧問(股)辦理，依合約金額\$166 萬+追加費用金額\$30 萬元計列。 |
| | | | 7.其他-舊建築蒐集測調查 | 2,100,000 | 委託匡傑有限公司辦理，依合約金額載列。 |
| | | 重建費用(A)合計： | | | 2,018,697,510 |
| 公共設施費用(道路地捐贈土地成本)(B)合計： | | | 18,882,636 | 協助開闢道路面積 95.21 m ² (捐贈私有道路面積 80.21 m ²)，以 101 年度公告現值總額×1.2 倍計算 | |
| 貳、權利變換費用 | 一、都市更新規劃費用 | | 7,760,000 | 都市更新事業概要、事業計畫、權利變換計畫皆委託合邑都市更新(股)辦理。 | |
| | 二、不動產估價費用(含技師簽證費用) | | 1,100,000 | 宏大、景翰、李林合約認列。 | |
| | 四、土地改良物 | (一)合法建築物拆遷補償費 | 96,791,898 | | |
| | | (二)合法建築物拆遷補償安置費用 | 34,752,984 | | |
| | 五、地籍整理費 | | 2,500,000 | 地籍整理費用=更新後戶數×20,000 元/戶=125 戶×20,000 元/戶=2,500,000 元 | |
| | 權利變換費用(C)合計： | | | 142,904,882 | |
| 參、貸款利息(D) | | | 86,570,016 | | |
| 肆、稅捐(E) | 印花稅 | | 2,402,302 | | |
| | 營業稅 | | 20,775,480 | | |
| | 稅捐(E)合計： | | | 23,177,782 | |
| 伍、管理費用(F) | 一、人事行政管理費(F1) | | 113,352,752 | 5% | |
| | 二、營建工程管理費(F2) | | - | | |
| | 三、銷售管理費(F3) | | 147,464,902 | 6% | |
| | 四、風險管理費(F4) | | 288,430,269 | 12% | |
| | 五、信託管理費(F5) | | 0 | 依 109 年 6 月 8 日審議會決議，不提列本項費用，由實施者自行吸收。 | |
| | 管理費用(F)合計： | | | 549,247,923 | |
| 都市更新事業總費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計： | | | 2,839,480,749 | | |
| 權利變換共同負擔費用 | | | 2,839,480,749 | | |
| 更新後土地建築物價值 | | | 6,554,326,902 | | |
| 權利變換共同負擔比例 | | | 43.3222% | | |

(一)合法建築物之補償與安置

1.合法建築物拆遷補償費

依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」重建單價基準表下級標準及合法建物登記面積計算拆遷補償費。

本案合法建物總面積**5,775.41** m²，依「臺北市都市更新審議委員會歷次會議通案重要審議原則」規定，建築物拆除時點位於劃定更新地區前，不予計入建築物殘餘價值，且亦不予計算建物拆除費用，另依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第十條規定合法建築物或舊有違章建築全部拆除者，其拆除面積未達**66** m²，一律以**66** m²計算拆遷補償費，本案補償面積為**5,908** m²。

合法建築物補償單價依規定三至四層加強磚造以**\$17,170**元/m²計算、三層磚造以**\$17,170**元/m²計算、二層磚造及木造以**\$16,460**元/m²計算，本案合法建築物拆遷補償費為**\$96,791,898**元。

2.合法建築物拆遷補償安置費用

本案實施者與合法建築物所有權人達成協議，擬補償更新單元**1**樓合法建築物所有權人每月租金補貼**1,000**元/坪，**2**樓~**4**樓合法建築物所有權人每月租金補貼**500**元/坪，安置期間以**36**個月計算，本案拆遷安置費為**\$34,752,984**元。

註:葉OO及王OO為自行出資興建並與達成協議，不發放合法建築物拆遷補償安置費用。

3.補償金發放時程

本案將依都市更新權利變換實施辦法第**20**條「因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第三十六條第二項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給之。」規定於權利變換計畫核定發布日起十五日內發給之。

- (一)三家估價事務所：宏大不動產估價師聯合事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所、李林國際不動產估價師事務所
- (二)權利變換估價結果，宏大不動產更新前後價值皆為最高，亦即對地主最有利，故實施者選定宏大不動產估價師聯合事務所作權利變換計算依據。
- (三)評價基準日：101年10月1日。三家權利變換估價結果，詳下表。

涉及個資，不予公開。

- (三)權利變換意願調查申請分配結果(涉及個人資料的保障，若有需要請洽實施者或臺北市都市更新處)
- (四)地主更新後分配清冊及預估差額價金表
(涉及個人資料的保障，若有需要請洽實施者或臺北市都市更新處)
- (五)現金補償之計算與發放(涉及個人資料的保障，若有需要請洽實施者或臺北市都市更新處)
- (六)估價結果 本案權利變換估價選定更新後土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值最高之宏大不動產估價師聯合事務所估價結果作為本案權利變換計算依據
(涉及個人資料的保障，若有需要請洽實施者或臺北市都市更新處)

(一)權利變換意願調查及申請分配房屋車位對象：

產權異動者及未出具前次權利變換意願調查者，則併此次辦理重新選配程序再次辦理權利變換意願調查及申請分配房屋車位，共計**35**位。

(二)第2次權利變換住宅意願調查及申請分配房屋車位法定**30**日期間：自**106年2月13日**至**3月20日**止。

(三)法定最小分配單元面積為**24.06**坪及價值為**\$16,934,461**元。

(四)選屋原則

1.本案更新後地面層店舖，由原位置店舖之建物所有權人優先選配。

2.本案更新後地上**28**層及**29**層住宅不開放選配。

若經都市更新審議會決議下修獎勵值，實施者擬採減層方式處理，故不開放選配本案更新後地上**28**層及**29**層住宅；若選配地上**28**層及**29**層住宅，視為同意「當本案建築設計減層後，致原選分配單元不存在時，僅能選配選屋期間結束及公開抽籤後剩餘之分配單元及車位」。

3.本案申請分配房屋車位之差額價金以不超過個人免出資應分配更新後價值**15%**為原則。經實施者確認其財務無虞時，不在此限。

4.本案仍依**101年10月22日**至**11月24日**權利變換意願調查結果辦理重新選配程序

產權異動者及未出具前次權利變換意願調查者，併此次辦理重新選配程序再次辦理權利變換意願調查。

(五)公開抽籤結果

本案應選屋之土地所有權人**王○**(已歿列管)未出具書面申請分配，故於**107年10月3日**於永樂市場**8**樓大稻埕戲苑多功能簡報室進行公開抽籤分配，由臺北市大同區永樂里陳福春里長擔任抽籤代表，房屋抽籤分配結果為**3**樓**B1**、**10**樓**A3**；汽車停車位抽籤分配結果為籤號**B3F-122**、**B3F-123**、**B5F-29**、**B5F-30**。

(一)更新前後效益評估比較

| 評估項目 | 更新前狀況 | 更新效益 |
|---------------|--------------------|----------------------|
| 更新前後戶數 | 21戶 | 125戶 |
| 更新後原地安置所有權人數 | 34人 | 25人 |
| 安置違章戶數 | 無違章戶 | 無違章戶 |
| 汽車停車位 | 0部 | 192部 |
| 機車停車位 | 0部 | 197部 |
| 提供公益設施面積 | 無提供 | 無提供 |
| 留設人行步道及騎樓面積 | 約270m ² | 553.96m ² |
| 開放空間面積(東側步道) | 無提供 | 57.17m ² |
| 開闢計畫道路面積 | 無 | 95.21m ² |
| 透水鋪面(有/無) | 無 | 有 |
| 保護樹木規劃(有/無) | 無 | 無 |
| 歷史古蹟保存規劃(有/無) | 無 | 保存中和紡織立面 |
| 無障礙設施規劃(有/無) | 無 | 有 |
| 滲透井規劃(有/無) | 無 | 有 |
| 其他 | 無 | 設置中和紡織故事館 |

(二)實施後實質效益評估

1. 對政府而言

- (1)本都市更新案可加速推動地區整體更新。
- (2)消弭窳陋環境，改善市區老化無法自行更新地區。
- (3)更新美化區內整體景觀，提昇與協調區域整體都市景觀。
- (4)改善原有土地低度使用，發揮住宅區應有都市機能。
- (5)更新後土地與建物良善使用，亦能有效增加政府稅收。
- (6)藉由都市更新獎勵容積有效安置與解決現有更新單元之舊屋重建問題。

2. 對土地建物所有權人而言

- (1)解決土地混雜集體開發更新困境。
- (2)提供嶄新高品質居住生活環境空間。
- (3)整體規劃設計以創造集體最大的效益。

3. 對鄰里及區域公眾而言

- (1)沿街留設人行步道，提供大眾舒適便利安全的步行環境。
- (2)建設高品質住商社區，有效提昇整體住宅環境品質水準。
- (3)提升本社區之都市防災機能，減少災害之發生。
- (4)設計符合地區特色建築風格，美化市容觀瞻。

4. 對實施者而言

- (1)依循實施者與土地建物所有權人權利變換來確實執行。
- (2)建設高品質住商社區，塑造公司品牌形象。
- (3)累積公司執行都市更新實績，厚植公司產業競爭力。

| 識別碼 | 任務名稱 | 工期 | 開始時間 | 完成時間 |
|-----|-----------------------|---------|-----------|-----------|
| 1 | 擬訂事業及權變計畫核定實施 | 1 工作日 | 109/11/17 | 109/11/17 |
| 2 | 分配結果及網頁資訊連結通知 | 1 工作日 | 109/12/18 | 109/12/18 |
| 3 | 不參與價金(國有)查欠稅及完稅 | 1 工作日 | 110/1/4 | 110/1/4 |
| 4 | 不參與價金(國有)發放通知 | 1 工作日 | 110/1/26 | 110/1/26 |
| 5 | 不參與價金(國有)土地囑託過戶實施者 | 1 工作日 | 110/2/26 | 110/2/26 |
| 6 | 申請建照拆照 | 1 工作日 | 109/12/2 | 109/12/2 |
| 7 | 建照拆照核發 | 1 工作日 | 110/3/5 | 110/3/5 |
| 8 | 拆遷通知及租金補貼發放開始 | 1 工作日 | 110/4/7 | 110/4/7 |
| 9 | 地上建物拆除 | 66 工作日 | 110/4/8 | 110/7/8 |
| 10 | 更新後建物預售 | 167 工作日 | 110/7/9 | 111/2/28 |
| 11 | 興建期間 | 914 工作日 | 111/3/1 | 114/8/29 |
| 12 | 申請使照(含綠建築保證金繳交及道路地捐贈) | 1 工作日 | 114/5/1 | 114/5/1 |
| 13 | 申請建物成果測量預審 | 1 工作日 | 114/5/2 | 114/5/2 |
| 14 | 使照核發 | 1 工作日 | 114/9/1 | 114/9/1 |
| 15 | 建物成果測量圖核發 | 1 工作日 | 114/9/23 | 114/9/23 |
| 16 | <釐正圖冊+土地信託>變更權變計畫製作 | 1 工作日 | 114/10/24 | 114/10/24 |
| 17 | <釐正圖冊+土地信託>變更權變計畫報核 | 1 工作日 | 114/10/27 | 114/10/27 |
| 18 | <釐正圖冊+土地信託>變更權變計畫核定 | 1 工作日 | 115/2/27 | 115/2/27 |
| 19 | 綠標章取得及保證金退回 | 22 工作日 | 115/3/5 | 115/4/3 |
| 20 | 不參與戶(權利金)查欠稅及完稅 | 10 工作日 | 115/3/2 | 115/3/13 |
| 21 | 差額價金及更新後權利金通知及繳納發放 | 22 工作日 | 115/4/20 | 115/5/19 |
| 22 | 更新後土地建物權利變換囑託登記申請 | 1 工作日 | 115/6/3 | 115/6/3 |
| 23 | 交屋及更新後土地建物權狀發放 | 66 工作日 | 115/6/4 | 115/9/3 |
| 24 | 更新成果報告製作(含會計師專案簽證報告) | 22 工作日 | 115/9/4 | 115/10/5 |
| 25 | 更新成果報告送件 | 1 工作日 | 115/10/6 | 115/10/6 |
| 26 | 更新成果報告備查通過 | 1 工作日 | 116/2/8 | 116/2/8 |