

擬訂臺北市信義區信義段二小段 142 地號等 11 筆土地 都市更新事業計畫案 公聽會公告

主旨：公告「擬訂臺北市信義區信義段二小段 142 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會召開時間、地點。

說明：

- 一、依據「都市更新條例」第 32 條及「都市更新條例施行細則」第 8 條規定，舉辦公聽會，應邀請有關機關、專家學者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。
- 二、公聽會資訊請上專屬網頁 <http://www.pycg.com.tw/index.php> 查詢。
- 三、有關本案相關資訊以雙掛號寄發予相關權利人。
- 四、開會時間：民國 111 年 5 月 30 日(星期一)下午 3：00
- 五、開會地址：臺北市信義區松山路 294 號 4 樓（臺北市立圖書館永春分館-4 樓多功能活動室）
- 六、配合嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心防疫措施，若有異動將另行通知，敬請見諒。

因應「嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)」疫情防治措施，為維護參與人員健康安全，請自備口罩並全程配戴或保持社交距離，若額溫超過 37.5℃ 以上請勿入場。另 臺端得以書面(或郵寄)方式說明，有關 臺端所陳寶貴意見將載列於計畫書內並供主管機關參考。

實施者：璞慧建設股份有限公司



中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 2 0 日

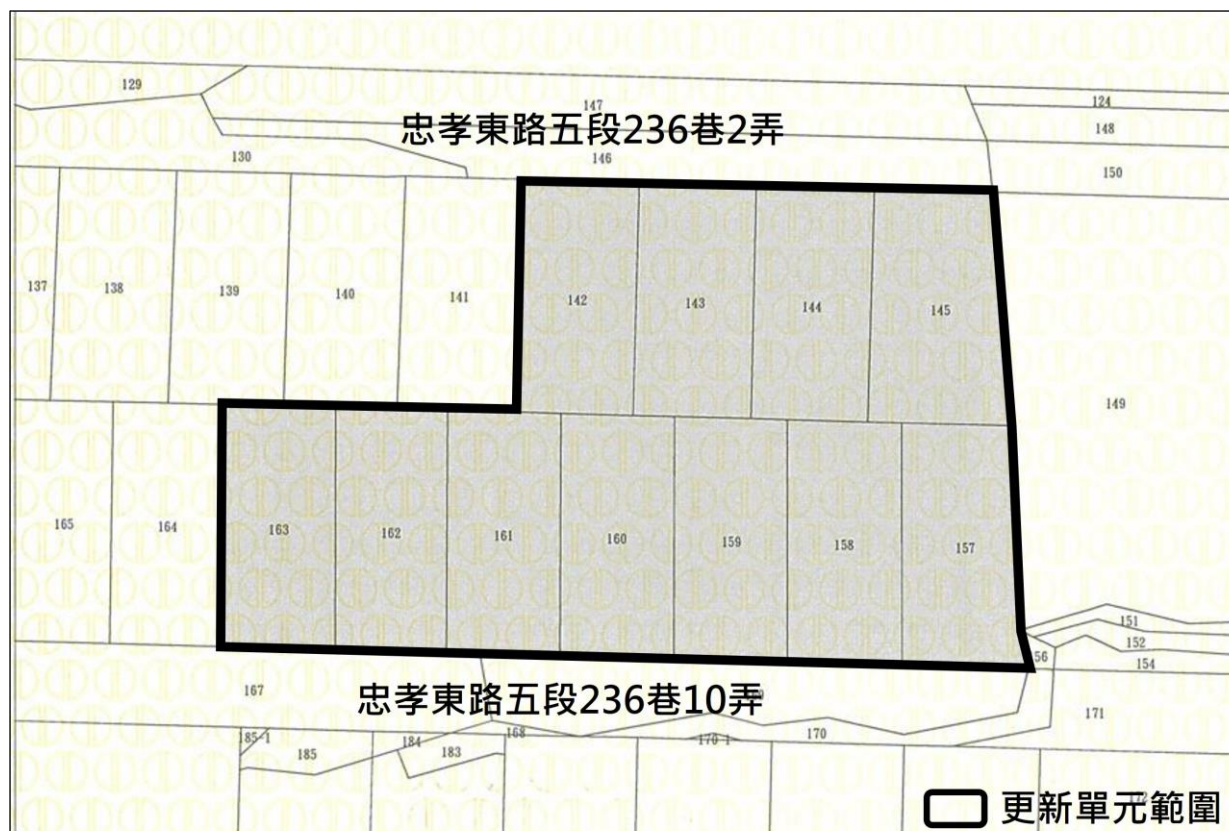
擬訂臺北市信義區信義段二小段 142 地號等 11 筆土地 都市更新事業計畫案

公聽會開會地點位置示意圖

開會地點：臺北市信義區松山路 294 號 4 樓
(臺北市立圖書館永春分館-4 樓多功能活動室)



更新單元範圍示意圖



擬訂臺北市區信義段二小段142地號11筆土地 都市更新事業計畫案

專案網頁資訊

民國111年5月30日

實施者：璞慧建設股份有限公司

規劃單位：劉宇傑建築師事務所
台北再開發規劃股份有限公司

1 公聽會之辦理

2 更新單元簡介

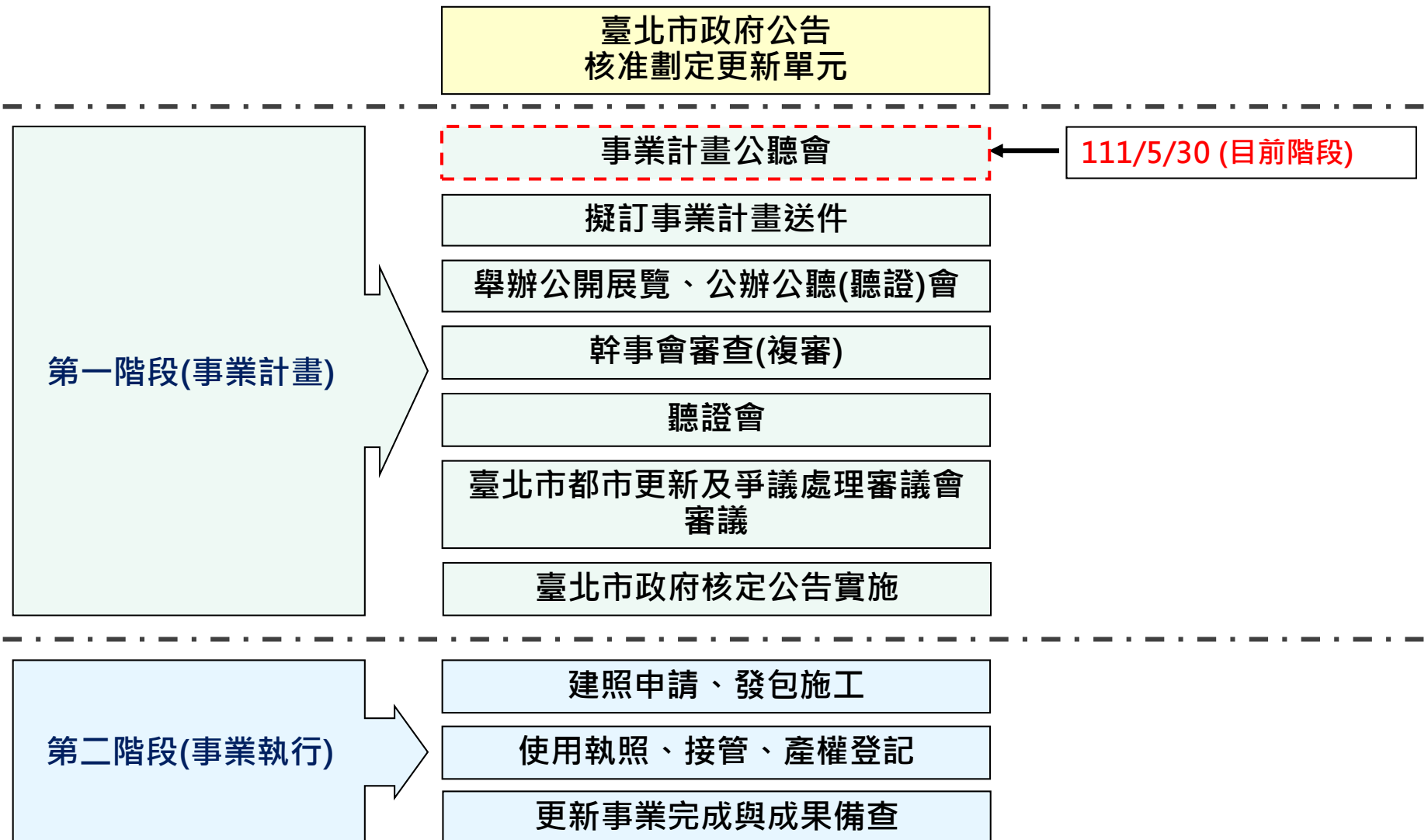
3 事業計畫概述

3-1 建築設計說明

3-2 實施方式及財務計畫

1 公聽會之辦理

1 都市更新辦理程序



2 更新單元簡介

2 辦理緣起/法令依據

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

110068

臺北市信義區忠孝東路五段236巷

受文者：雷耀榮

發文日期：中華民國111年3月28日

發文字號：府都新字第1116000809號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：更新單元檢討書、圖各1份

地址：104105臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：蕭鈞毅

電話：02-27815696轉3029

電子信箱：ur00860@mail.taipei.
gov.tw

主旨：核准雷耀榮君委託台北再開發規劃股份有限公司依都市更新條例規定申請自行劃定「臺北市信義區信義段二小段142地號等11筆土地為更新單元」一案，請查照。

說明：

- 一、依雷耀榮君署期110年11月17日申請表（補正日期111年1月18日）及都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。
- 二、受處分人：雷耀榮君、身分證統一編號：R10313****。
- 三、本案更新單元範圍包含信義區信義段二小段142、143、144、145、157、158、159、160、161、162及163地號等11筆土地。
- 四、本案係核准雷耀榮君申請自行劃定更新單元範圍，後續請依臺北市都市更新自治條例第15條規定，自獲准6個月內擬具事業概要或1年內擬具都市更新事業計畫報核。但已向市政府申請籌組都市更新會者，都市更新事業計畫報核期限得申請延長6個月，延長次數並以2次為限。未依規定報核者，本處分自動失效，並應依規定重新申請。
- 五、本案後續擬具都市更新事業概要或事業計畫注意事項：
(一)畸零地檢討：本案更新單元經劉宇傑建築師簽證確認無

■ 辦理緣起

本案經臺北市政府於111年3月28日府都新字第1116000809號核准自行劃定「臺北市信義區信義段二小段142地號等11筆土地為更新單元」更新單元。

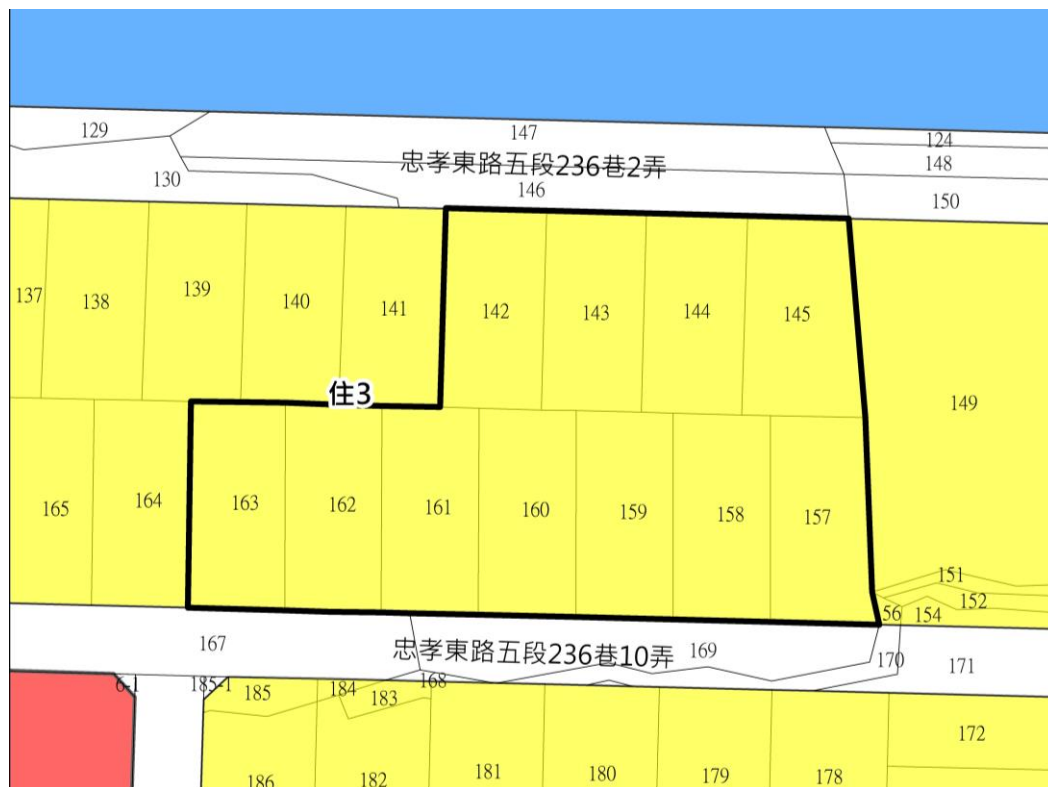
■ 法令依據

依據都市更新條例第32條、第37條及臺北市都市更新自治條例辦理。

3 事業計畫概述

3 計畫地區範圍

- 更新單元範圍：臺北市信義區信義段二小段142地號等11筆土地
- 更新單元面積：1,729.00m²
- 使用分區、容積率、建蔽率：第三種住宅區，容積率225%，建蔽率45%
- 與都市計畫之關係說明：更新單元位於臺北市政府77年8月24日公告「修訂忠孝東路、松山、南港區界線、信義計畫界線所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨擬定水森坡附近地區細部計畫配合修訂主要計畫案」計畫範圍內。

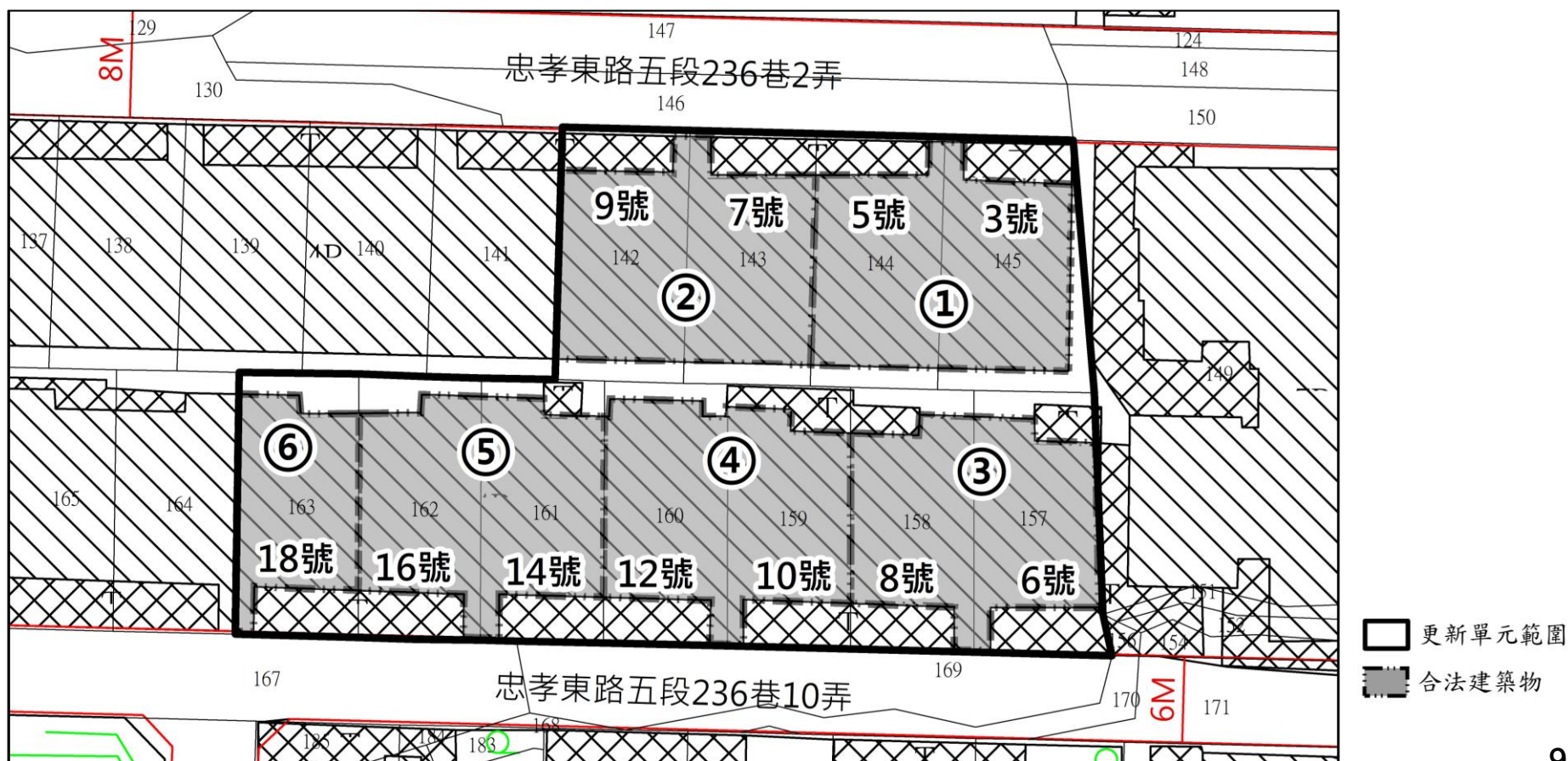


- 更新單元範圍
- 第三種住宅區
- 機關用地
- 住宅區
- 業務設施區

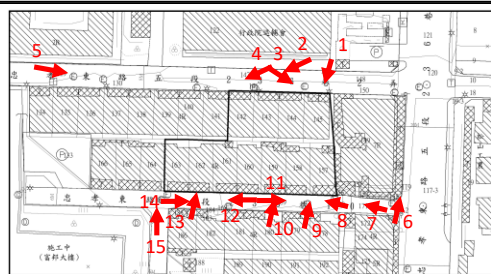
3 現況分析

- 土地使用現況：
商業及住宅使用。

- 建物現況：
更新單元內共有2幢6棟合法建築物，為民國66年興建完成之4層樓鋼筋混凝土造建物(066使0167、066使0324)，現況均為住宅使用。



3 現況分析



更新單元位置圖



1



2



3



4



5 忠孝東路 236 巷 2 弄(8M)



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15 (共同梯保留予鄰地建築物通行)

3 計畫目標

- 一、促進土地合理有效利用，更新再造老舊街區
- 二、規劃公共開放空間，提升地區生活品質
- 三、透過綠建築及整體景觀規劃，增進都市景觀。
- 四、規劃停車空間、提升建築物結構安全與消防救災功能。

3 土地及合法建築物權屬、同意比率

■ 權屬 (依地政登記機關之登記謄本)

土地：面積共1,729.00m²，所有權人共計48人。

合法建築物：合法建築物44戶，面積共1,729.00 m²，所有權人共計48人。

■ 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)
全區總合(A=a+b)	1,729.00	48	4,820.92	48
公有(a)	0	0	0	0
其他私有(b=A-a)	1,729.00	48	4,820.92	48
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	1,729.00	48	4,820.92	48
同意數(C)	1,729.00	48	4,820.92	48
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

註：上表數據應依事業計畫報核日為準。

3 實施者、共同出資人、處理方式、區段劃分、區內公共設施興修或改善計畫

一、實施者

璞慧建設股份有限公司。

二、共同出資人

本案無。

三、處理方式

全部採「重建」方式辦理都市更新事業。

四、區段劃分

全區為「重建區段」實施都市更新事業，無整建或維護區段之計畫。

五、區內公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修或改善計畫

3 整建或維護區段、文化資產保存或維護計畫說明

一、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護說明

本案無整建或維護計畫。

二、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫

本更新單元110年10月21日北市文化文資字第1103024431號函復範圍內無涉及本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，故無保存或維護計畫。

3 擬申請之容積獎勵說明

申請容積獎勵項目(#都市更新建築容積獎勵辦法)			申請獎勵額度(m²)	佔基準容積百分比	備註
中央都市更新容積獎勵項目	#5高於基準容積部分核計之獎勵		389.03	10.00%	依建築師檢討結果為準
	#6建築物結構安全條件獎勵		311.22	8.00%	結構安全性能評估結果未達最低等級
	#10綠建築標章之建築設計獎勵		233.42	6.00%	銀級
	#14時程獎勵		272.32	7.00%	自劃
	#16全體同意採協議合建實施		194.51	5.00%	門牌>20戶+100%同意
	中央都市更新容積獎勵小計		1,400.50	36.00%	
臺北市都市更新容積獎勵項目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(三):留設供人行走之地面道路或騎樓	351.05	9.02%	依實際留設面積
		建築規劃設計(四):符合審議原則之建築設計類別	116.71	3.00%	上限3%・依審議結果確定(註)
	三、有助於都市更新事業之實施	現有合法建築物之屋齡達30年以上，且4、5層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數之7/10以下	77.81	2.00%	066使0167、066使0324
	臺北市都市更新容積獎勵小計		545.57	14.02%	
	都市更新容積獎勵合計		1,946.07	50.02%	
申請都市更新容積獎勵上限		1,945.13	50.00%	(上限50%)	
容積移轉		1,556.10	40.00%		
增額容積合計		3,501.23	90.00%	(上限)	

註：上表數據為預估值，實際獎勵額度以臺北市政府審議核定事業計畫結果為準。

3-1 事業計畫概述

3-1-1設計目標構想

一、設計目標及構想

本案位於信義區忠孝東路五段236巷西側住宅區內，臨接8米及6米計畫道路，北側機關用地現為行政院國軍退除役官兵輔導委員會圖書資料中心，周邊現況除鄰接主要道路之街廓為商業性使用外，其餘多為40年以上的老舊住宅，基地無鄰接綠地公園，距離周邊六處公園用地（富生公園、富台公園、中全公園、念儒公園、松德公園、信義安康社區公園）500公尺以上。

由於8M及6M巷道略為狹小且無既有人行道，故本案退縮留設人行步道供居民使用，同時改善過往巷弄狹小救災不易的情況。

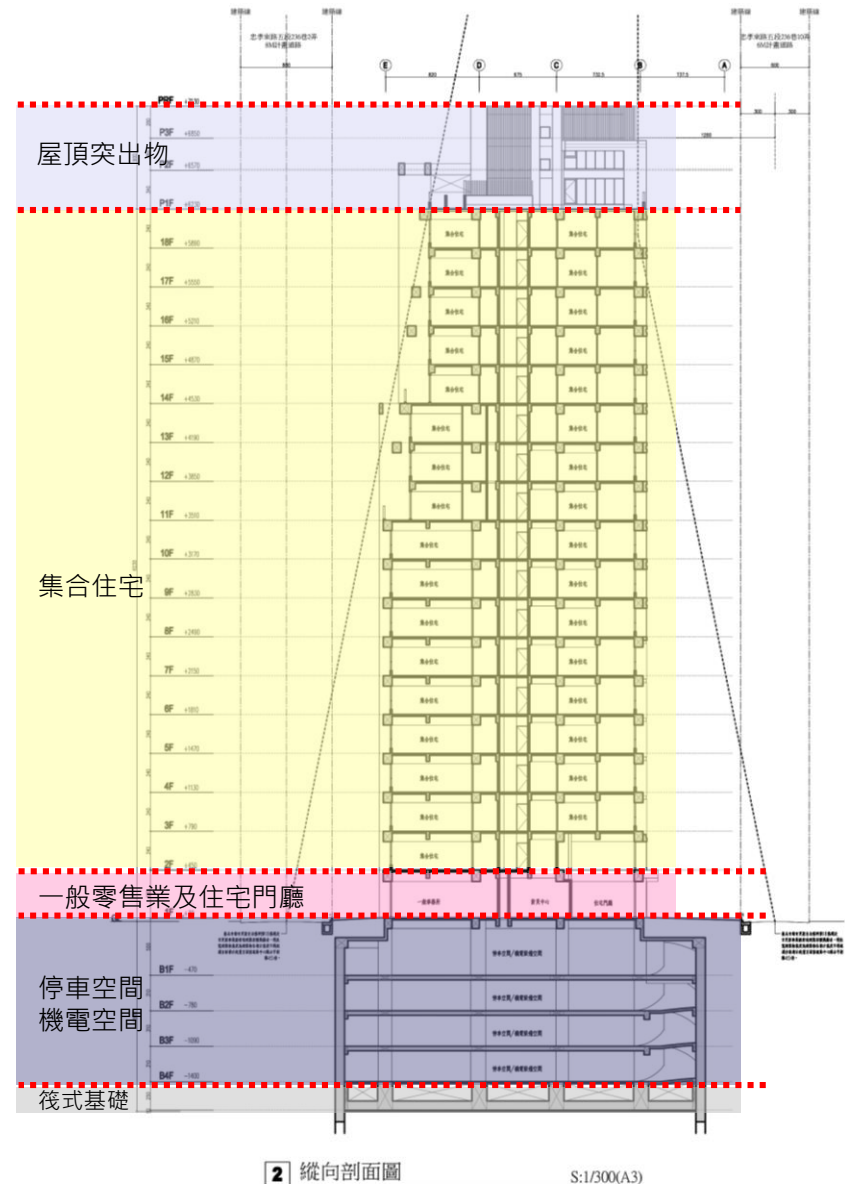
本案為單棟18層的超高層建築，具有地標建築特色，且基地位處信義區周邊，為呼應信義區多元且國際化的建築樣貌，呈現特色的天際線。立面設計上以水平模矩化的幾何造型錯落配置，帶有律動感與陶朱隱園互相產生方圓對比遙相呼應，打破傳統柱樑結構的造型束縛，使建築量體產生獨特樣貌。



3-1-2 空間配置計畫

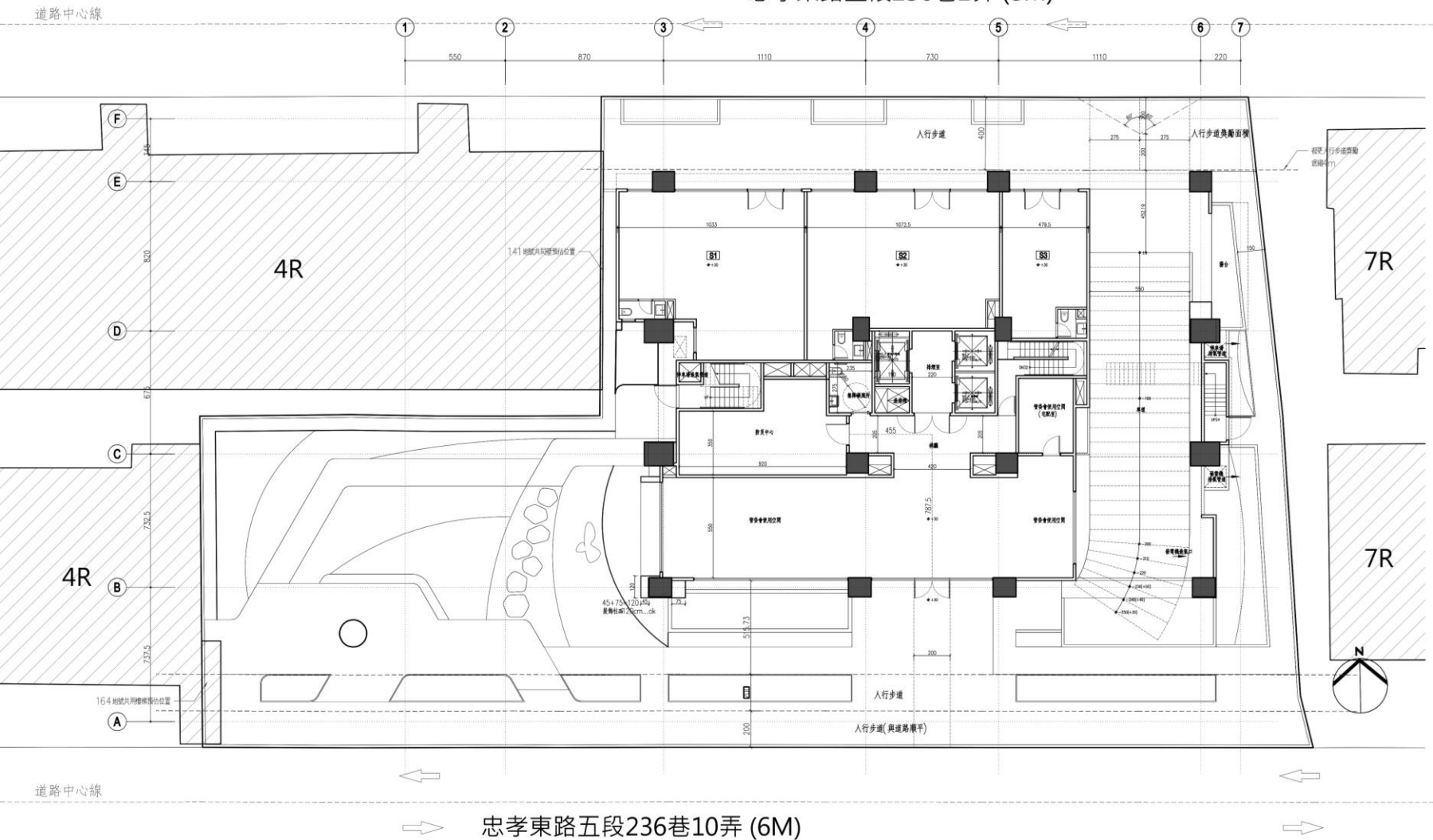
基地座落	信義區信義段二小段 142地號 等 11 筆
使用分區	住三
基地面積	1729m ² (約523坪)
法定容積	3890.25m ² (225%)
都更獎勵容積	1945.13m ² (50%)
容積移轉	1556.10m ² (40%)
構造	RC第三級
建築規模	地下4層，地上18層
建築物高度	62.3m
戶數	集合住宅99戶 一般零售業3戶
車位數量	汽車97輛、機車94輛
總樓地板面積	14620.35m ²

	屋頂突出物(R1F-R3F)
	集合住宅(2F-18F)
	一般零售業(1F)
	停車及機電空間(B1F~B4F)
	筏基



3-1-2 空間配置計畫

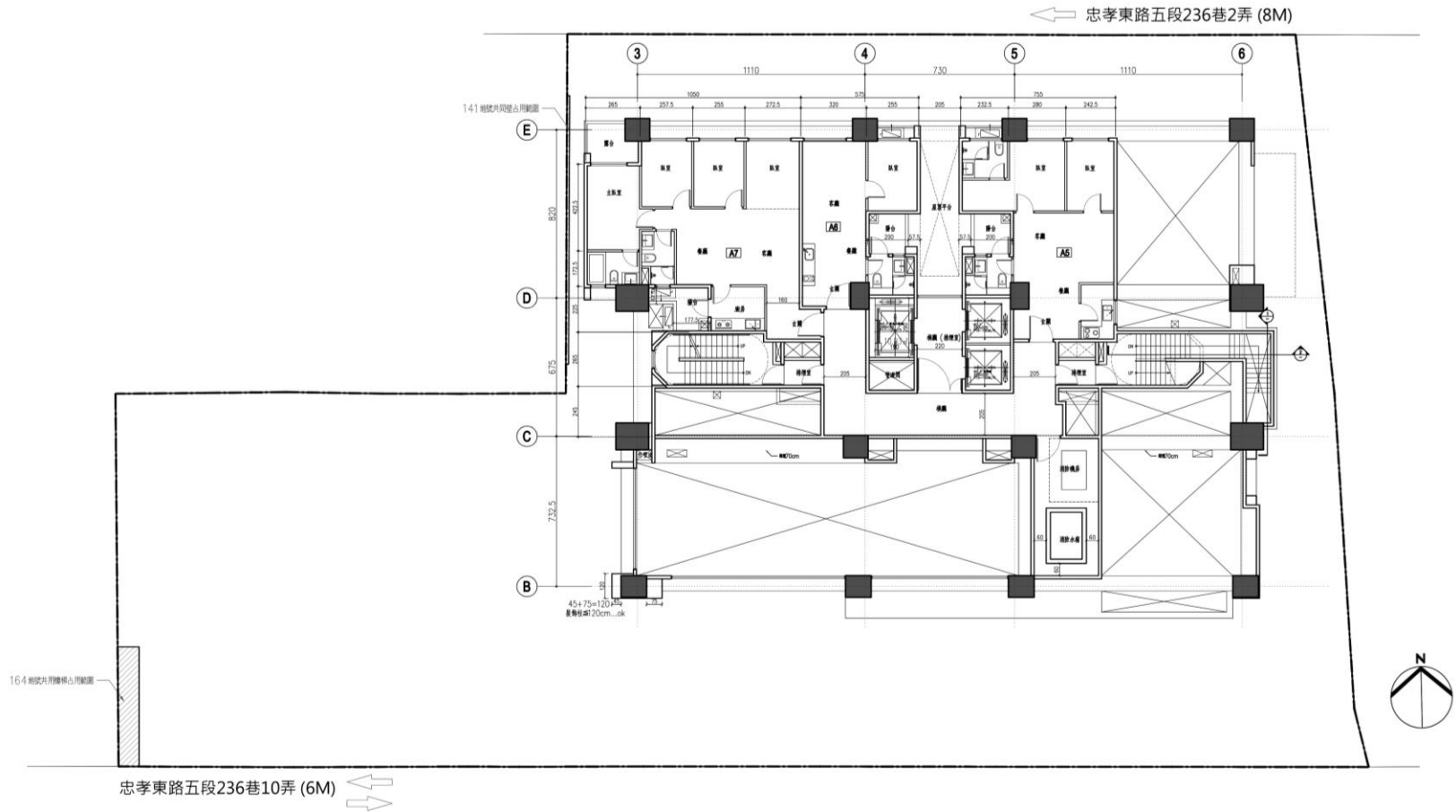
忠孝東路五段236巷2弄 (8M)



一層平面圖 S:1/200

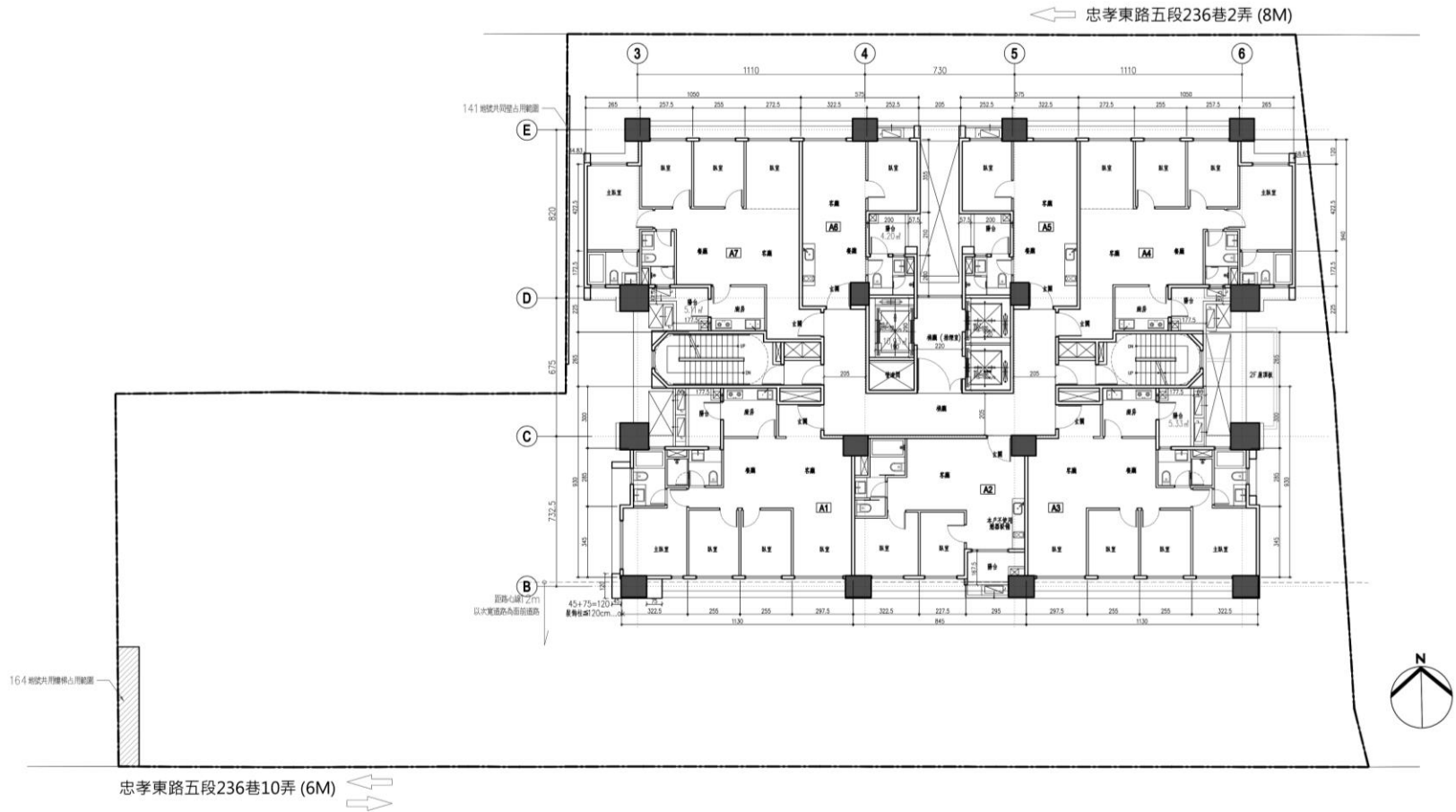
註：以上說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

3-1-2 空間配置計畫



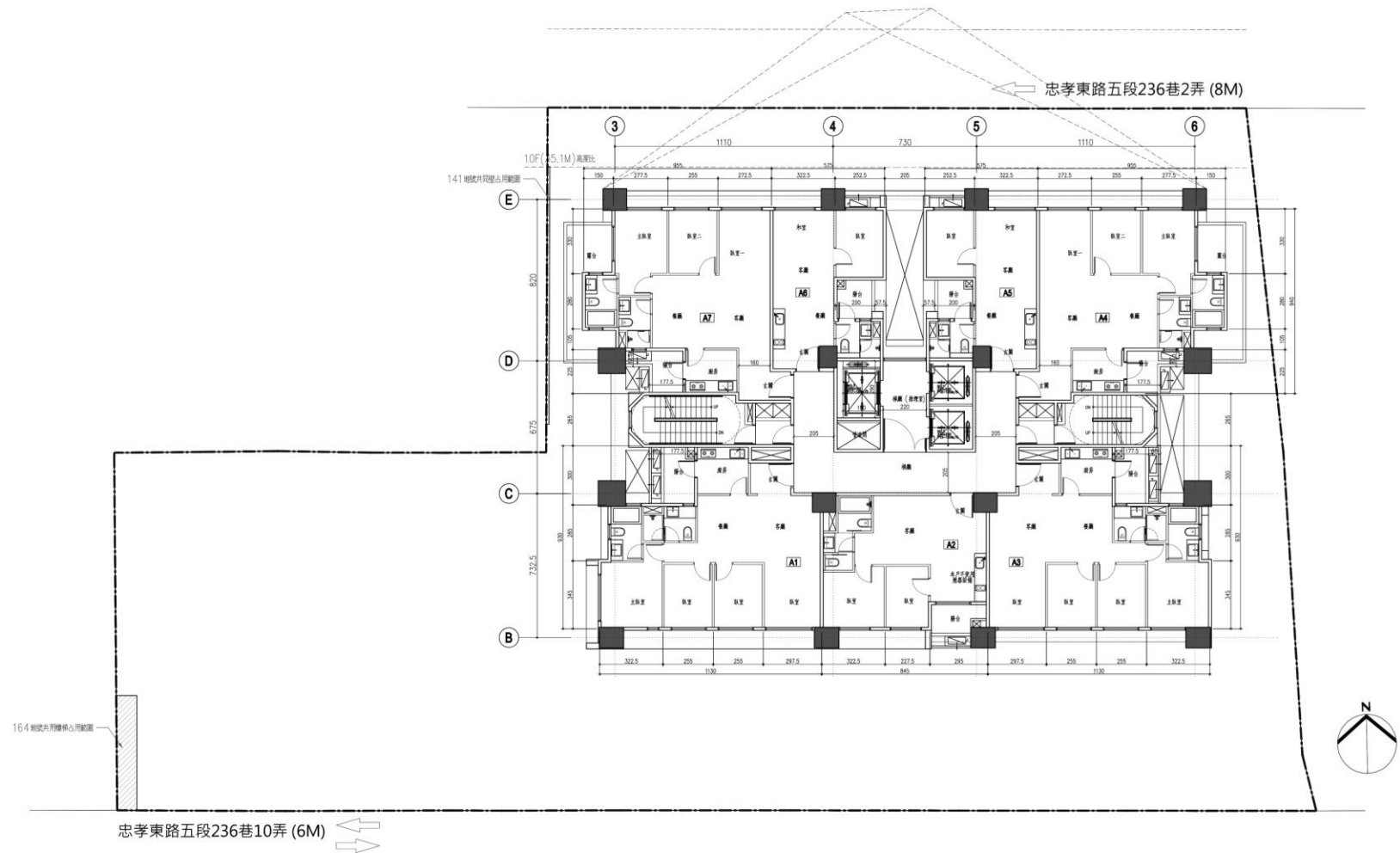
二層平面圖 S:1/200

3-1-2 空間配置計畫



三至九層平面圖 S:1/200

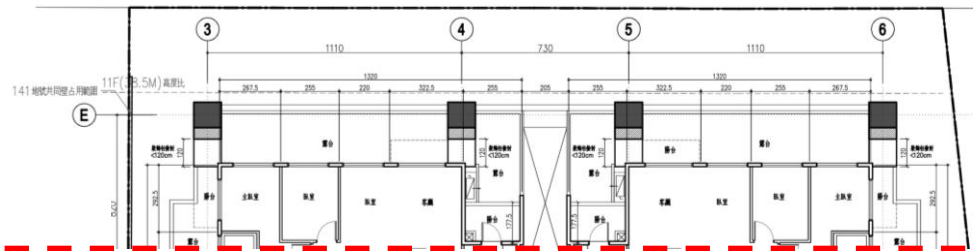
3-1-2 空間配置計畫



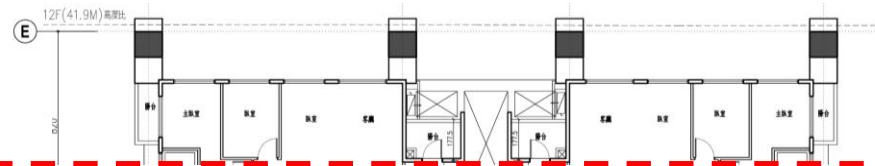
十層平面圖 S:1/200

3-1-2 空間配置計畫

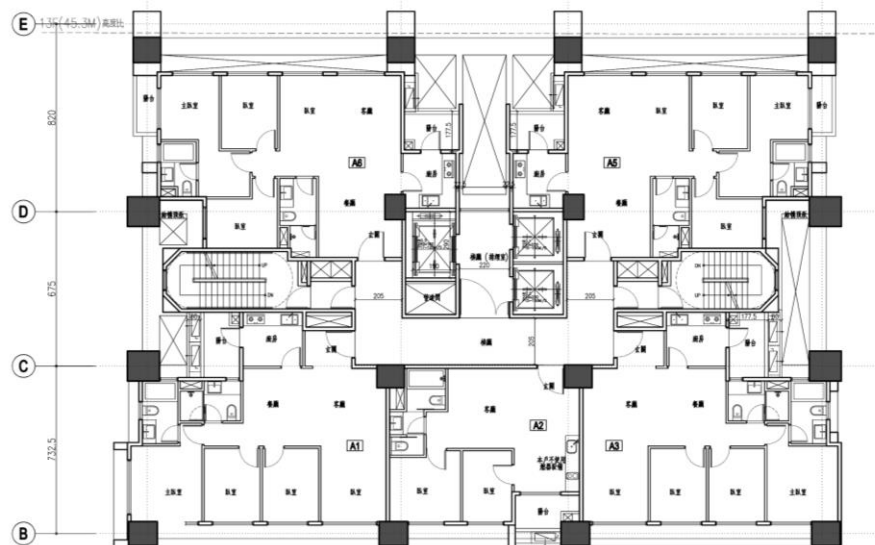
十一層平面圖 S:1/200



十二層平面圖 S:1/200



十三層平面圖 S:1/200



十一至十三層平面圖 S:1/200

3-1-2 空間配置計畫

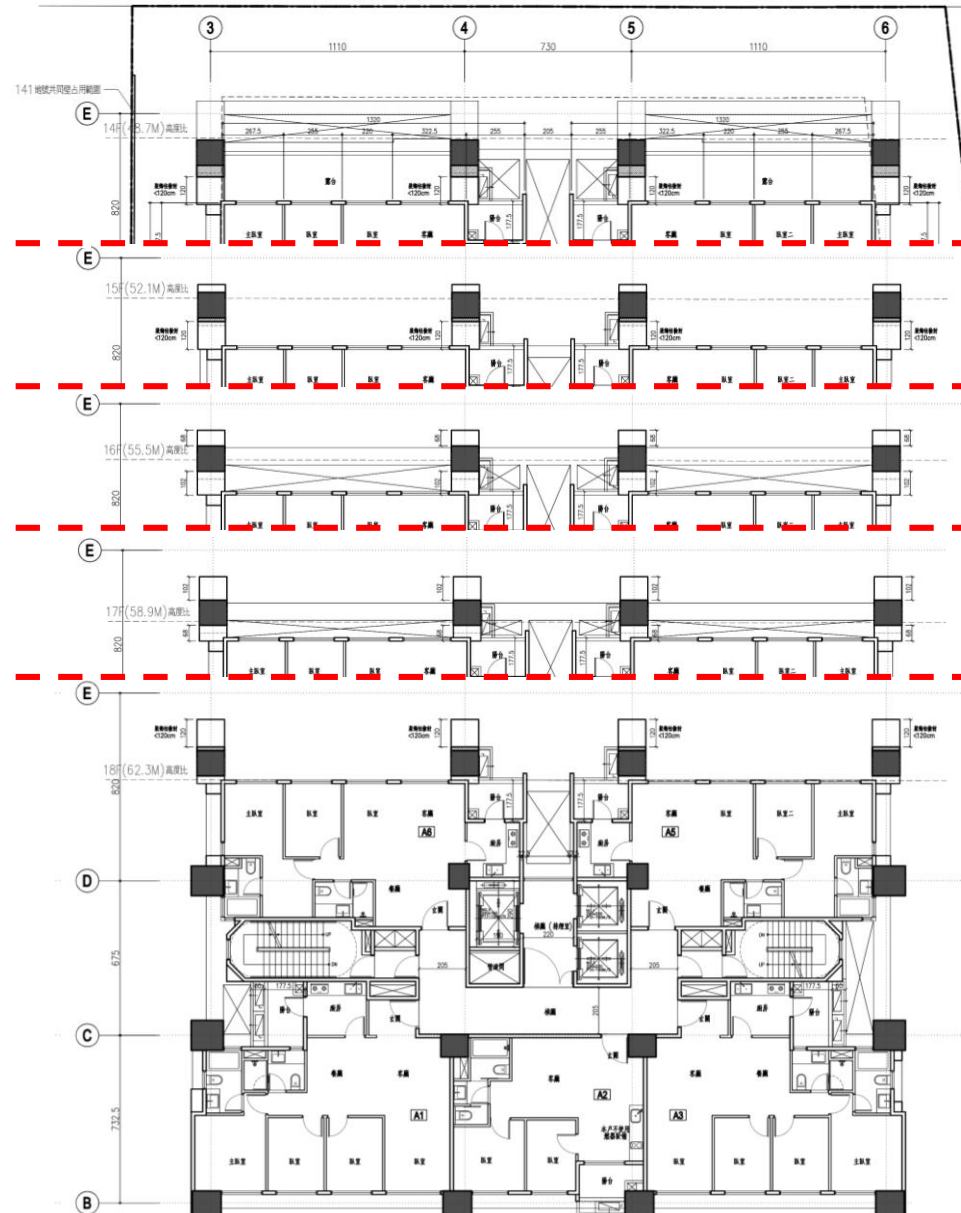
十四層平面圖 S:1/200

十五層平面圖 S:1/200

十六層平面圖 S:1/200

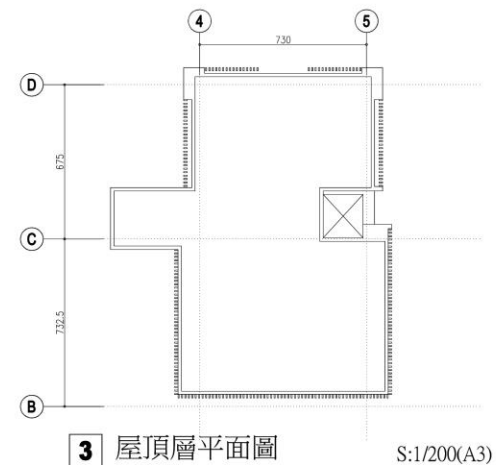
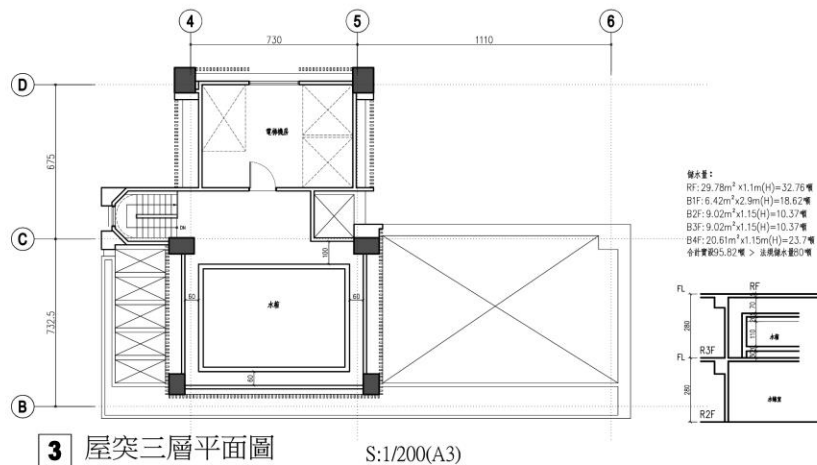
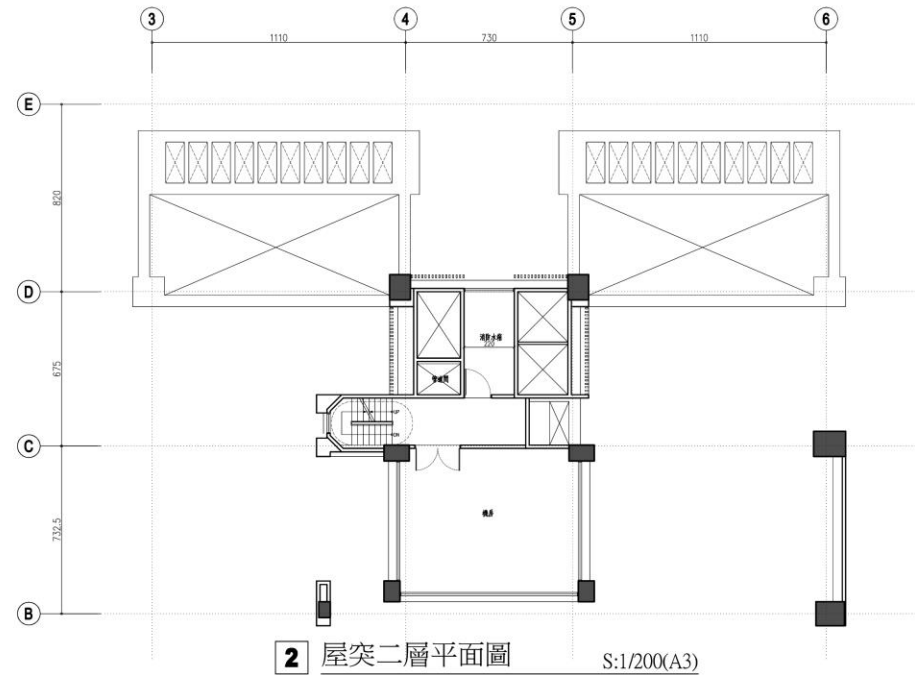
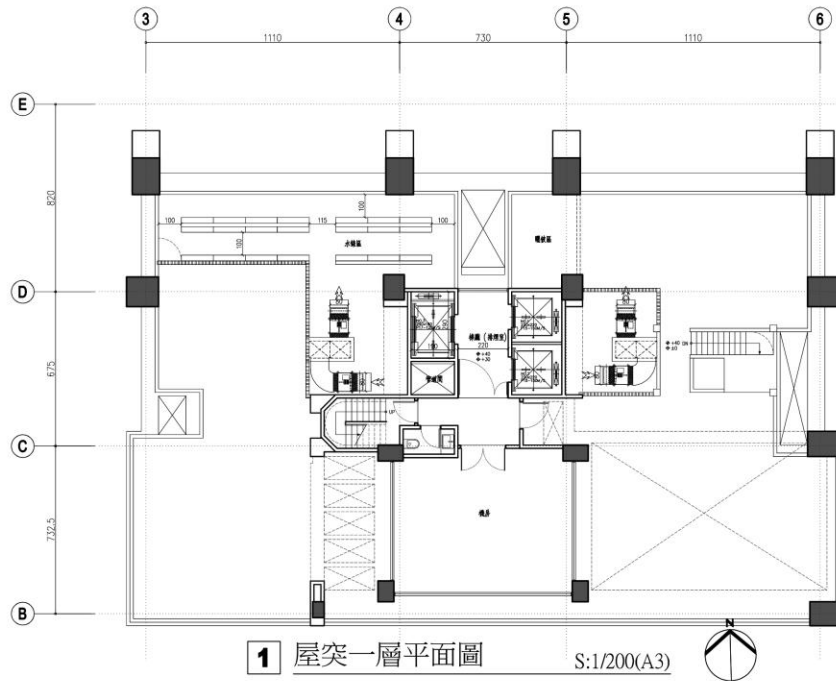
十七層平面圖 S:1/200

十八層平面圖 S:1/200



十四至十八層平面圖 S:1/200

3-1-2 空間配置計畫



註：以上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。

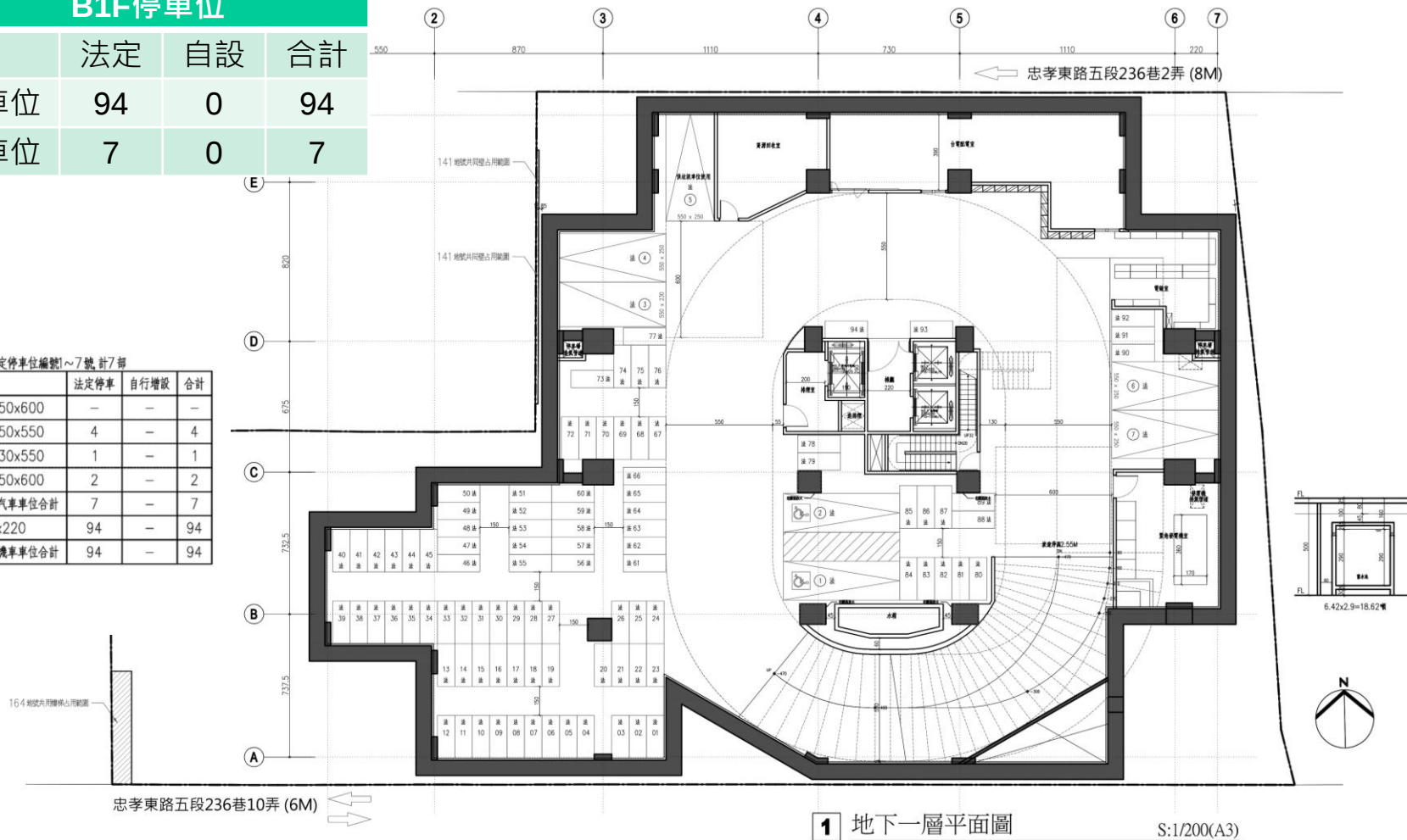
3-1-2 空間配置計畫

B1F停車位

	法定	自設	合計
機車位	94	0	94
汽車位	7	0	7

本層汽車法定停車位編號1~7號計7部

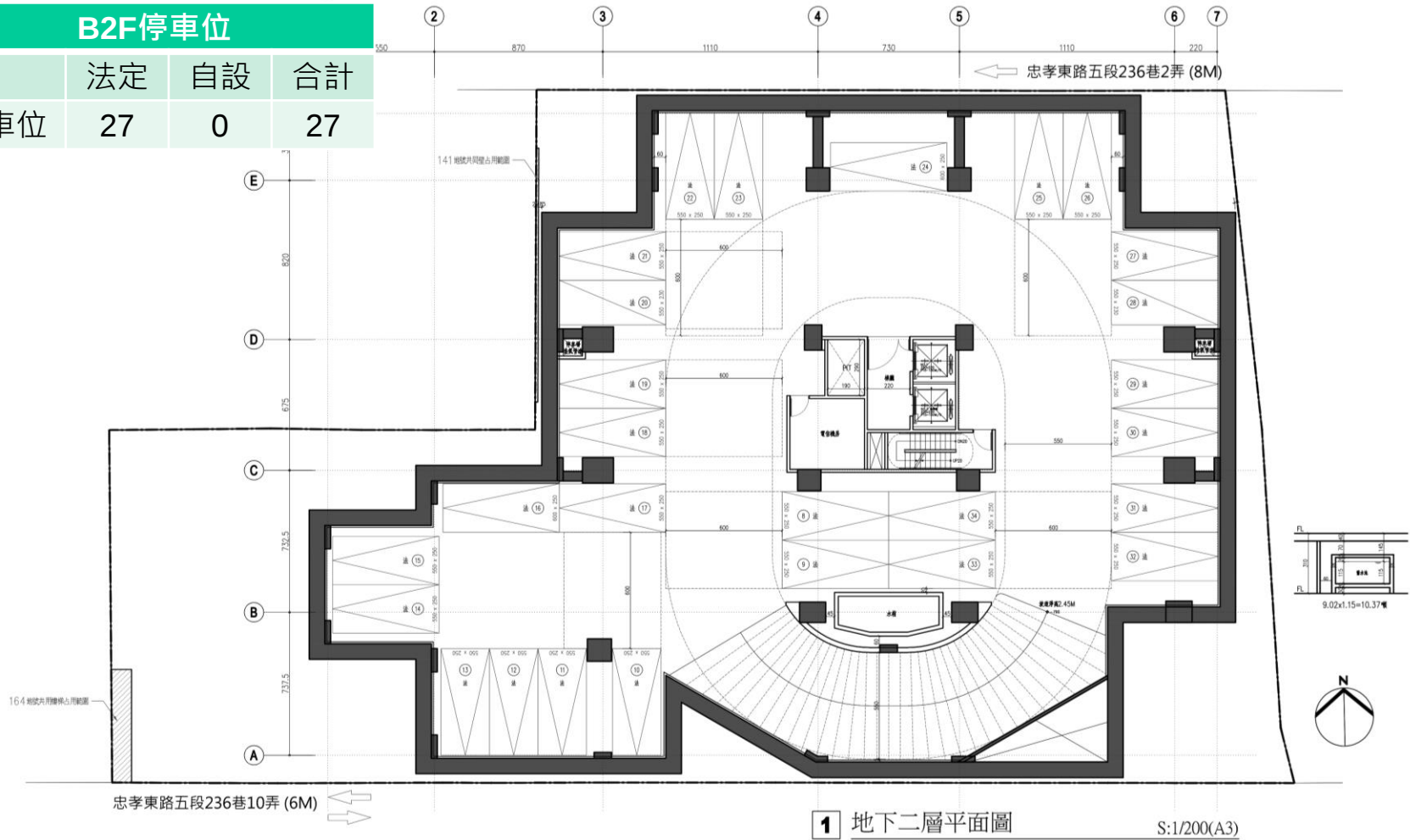
本層	法定停車	自行增設	合計
大車位 250x600	—	—	—
大車位 250x550	4	—	4
小車位 230x550	1	—	1
無障礙 350x600	2	—	2
汽車車位合計	7	—	7
機車 90x220	94	—	94
機車車位合計	94	—	94



3-1-2 空間配置計畫

B2F停車位

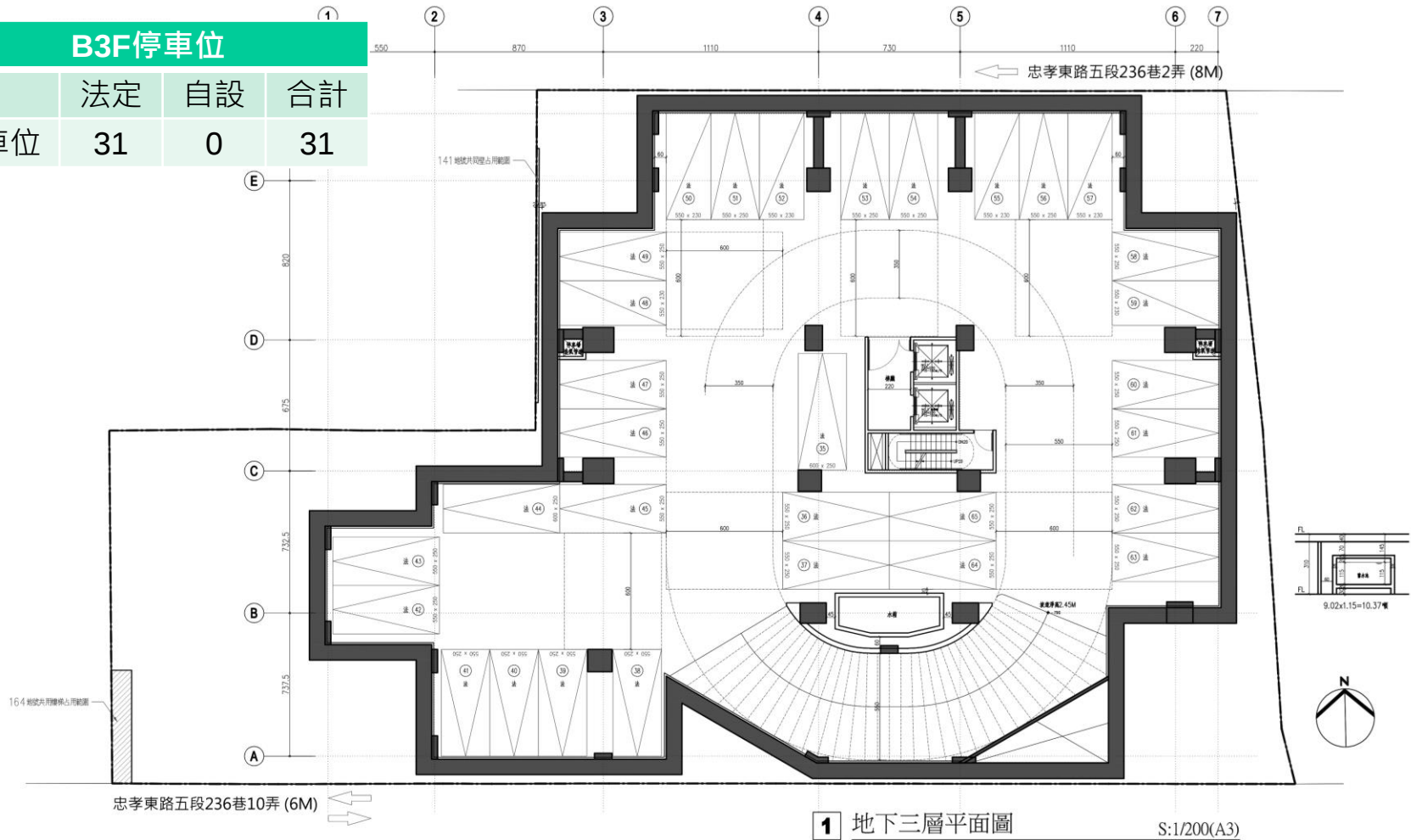
	法定	自設	合計
汽車位	27	0	27



3-1-2 空間配置計畫

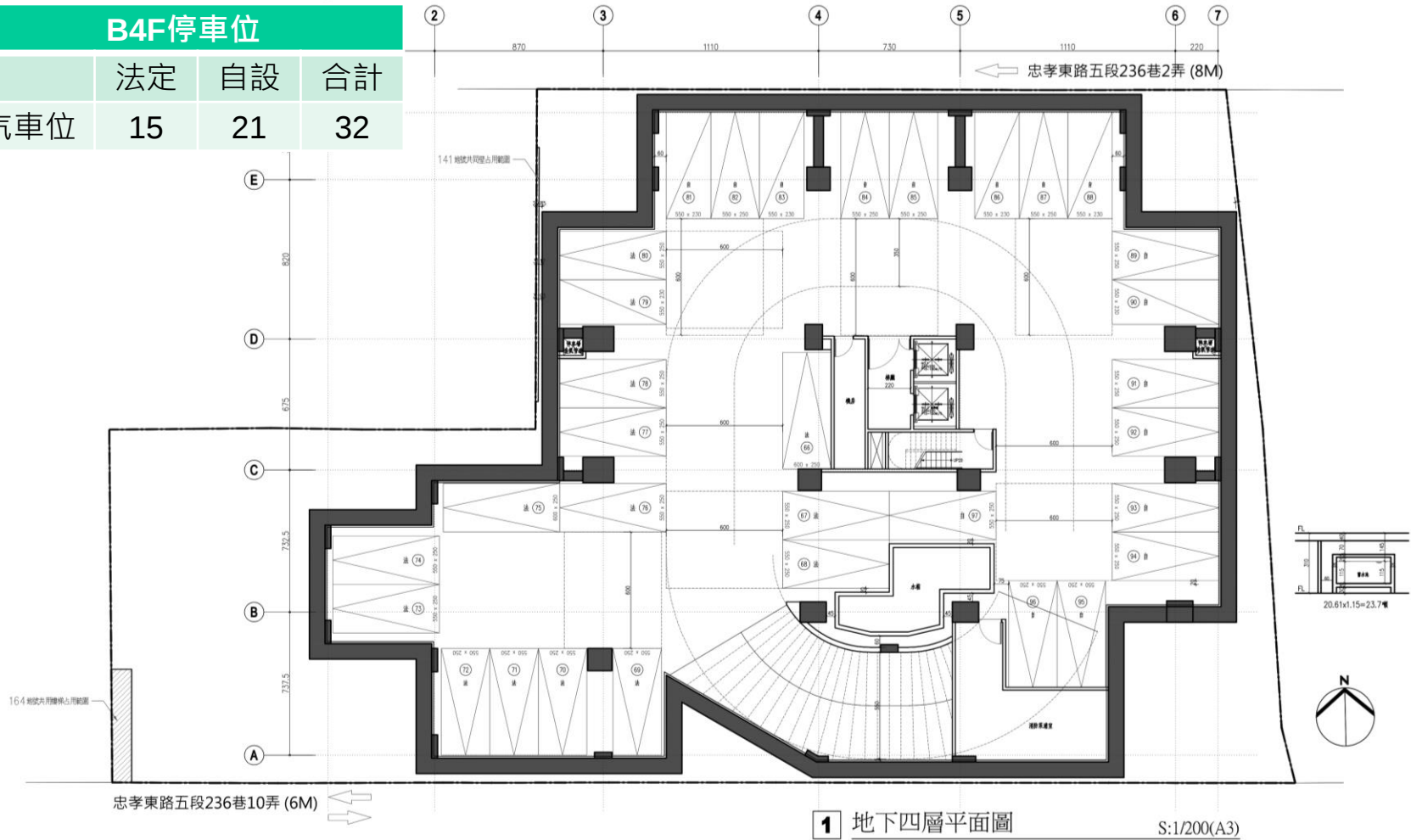
B3F停車位

	法定	自設	合計
汽車位	31	0	31



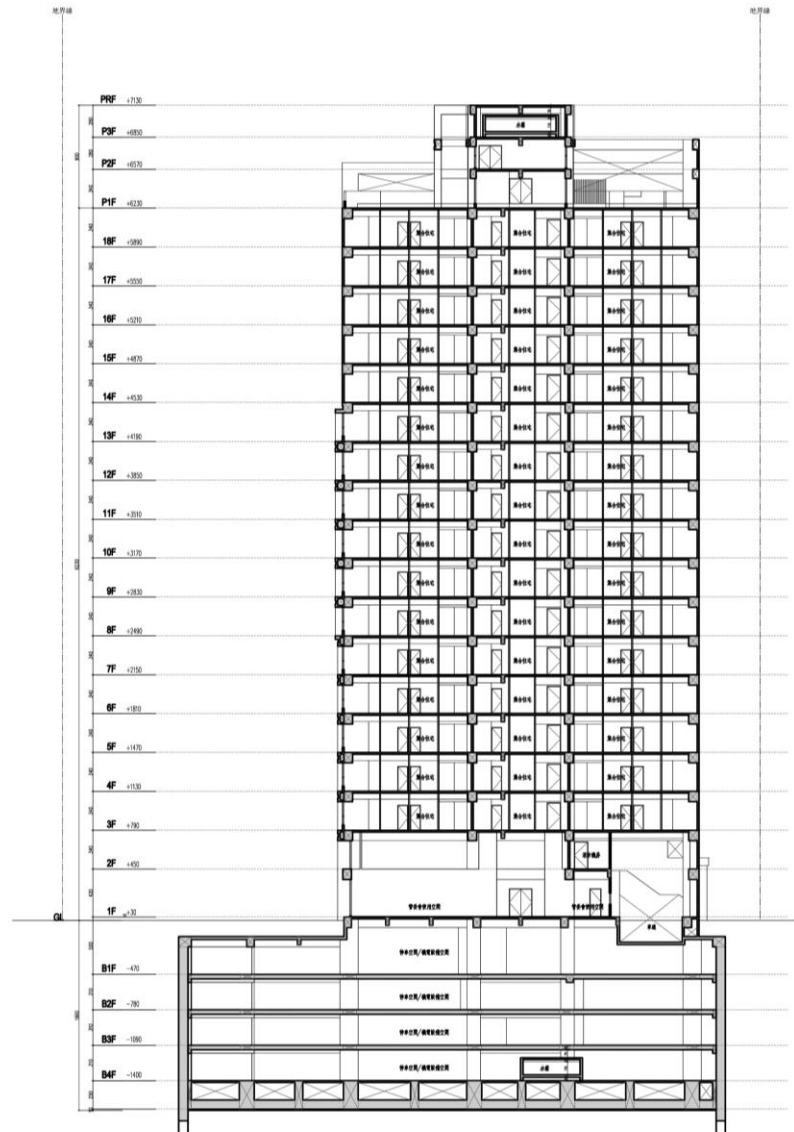
3-1-2 空間配置計畫

B4F停車位			
	法定	自設	合計
汽車位	15	21	32



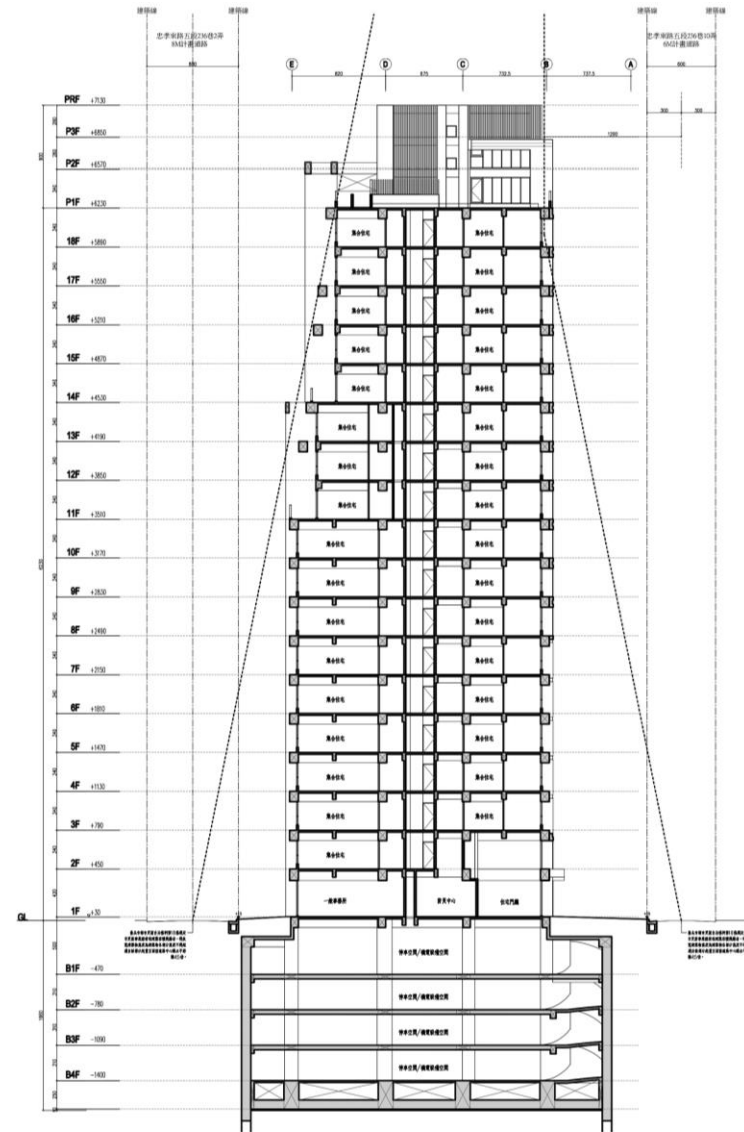
註：以上說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

3-1-2 空間配置計畫



1 橫向剖面圖

S:1/300(A3)



2 縱向剖面圖

S:1/300(A3)

註：以上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。

3-1-3 量體及透視模擬

建築量體、造型、色彩、坐落方位

(一) 坐落方位

1. 基地位在南北臨路的巷弄中，為了避免造成對周邊環境的壓迫，仍然先退縮4米以上的人行步道再配置建築。在4米的人行步道中保留2米與道路順平提供緊急消防救災使用。
2. 放大街道尺度使得人行空間的舒適性大為改善。地面層規劃三間一般零售業使用的店舖，活化周邊住宅區的生活機能。
3. 建築物主要開窗面採南北向配置，為室內提供更多日照，東西向多為大面實牆阻隔東西曬，提高室內居住品質，達到節能減碳的目標。
4. 建築物平面規劃採低建蔽率配置，將法定空地集中留設一處綠化開放空間供鄰里居民使用。提供舒適安全兼具人文休閒之都市空間、活化鄰里間居民的互動。

(二) 立面量體、造型

1. 我們希望將裝飾性元素（隔柵、遮陽）減到最少，呈現簡約的輕量設計，因此採用重複式的模矩陣列呈現具有節奏感的造型語法，激起如同漣漪般的效應，為環境注入新的活力。
2. 採用質樸的磁磚配色和細節，利用石材建構水平語彙形塑量體內涵，來讓外觀簡潔有力，並產生個性化。
3. 我們不希望住宅社區裡值入一個姿態高傲、具高度防衛外殼的怪獸，因此以充滿想像的窗格及量體的韻律感讓建築充滿生命力，讓生活的漣漪觸動人，一個彷彿可以裝進很多故事、充滿想像的社區。
4. 用少量的造形框架來修飾屋頂突出物的比例，創造有層次、富想像空間的天際線。避免過度膨脹量體對都市產生壓迫。



註：以上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。

3-1-3 量體及透視模擬



註：以上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。

3-1-3 量體及透視模擬

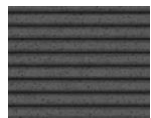
建築量體、造型、色彩、坐落方位

(三) 材料與色彩計畫

1. 以淺色磁磚形塑主要量體質感搭配深色石材處理水平元素，另採用深色系的磚襯底，搭配淺色金屬飾條及灰色玻璃，整體色彩計畫利用深淺色對比來重新詮釋動態有機的立面元素，於都市空間中產生漂浮的空間框架，構成特色風貌。
2. 利用風格化的磁磚紋理堆砌出模矩化量體，創造立面錯動漣漪的效果，俐落的水平元素提供大面通風及採光，同時賦予住宅於窄巷弄間之私密性。建物西南角臨開放空間一隅，以層疊的幾何量體連結南側與西側的塊體元素，延續地面的開放空間延伸至立面上形成街角地標，並以呈現水泥色原始的肌理融入環境，為區域空間植入新的生活想像。



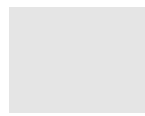
磁磚-淺色



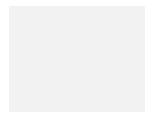
磁磚-深灰色



石材-深色



玻璃-灰+清



金屬-淺色

金屬-淺色

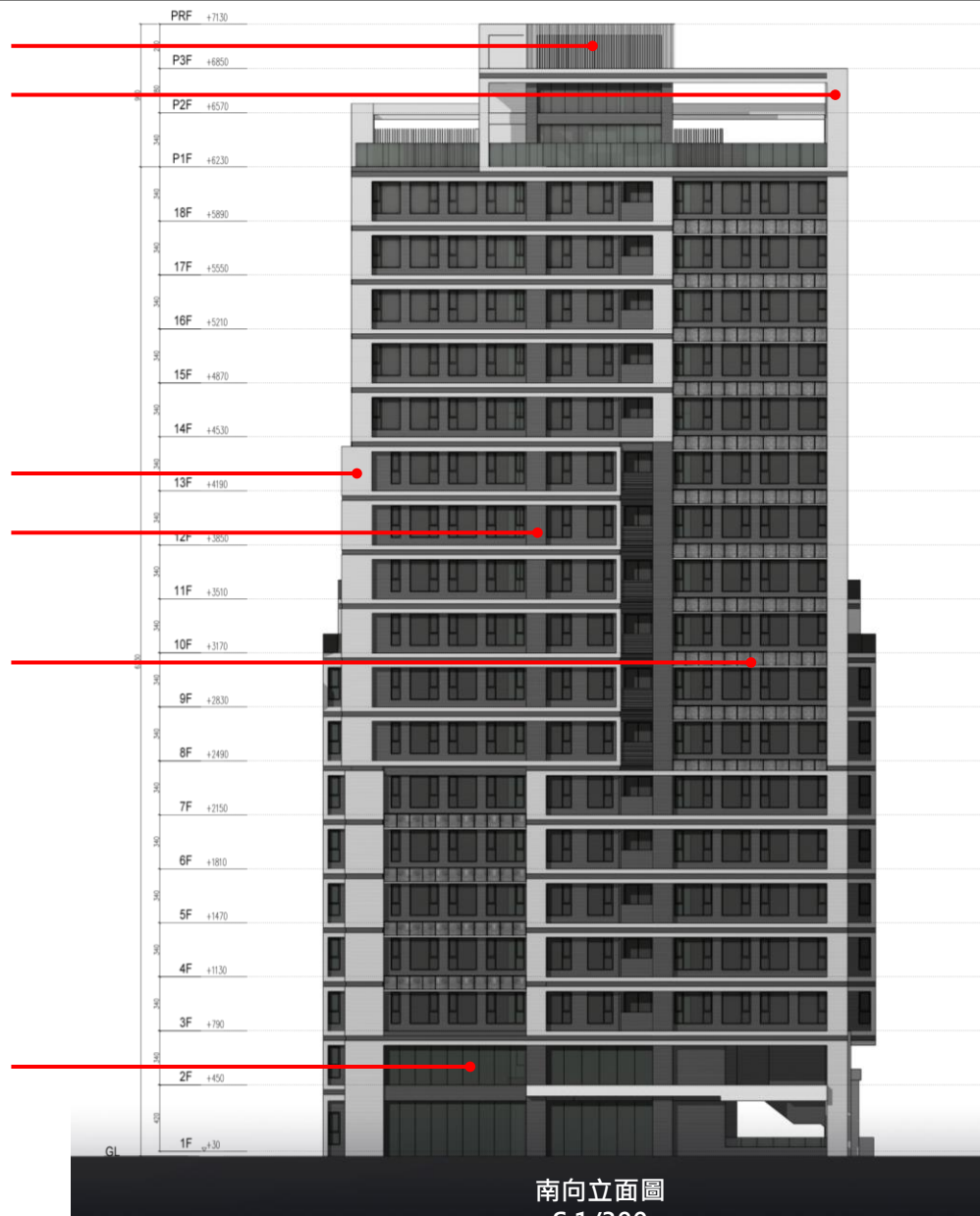
磁磚-淺色

磁磚-淺色

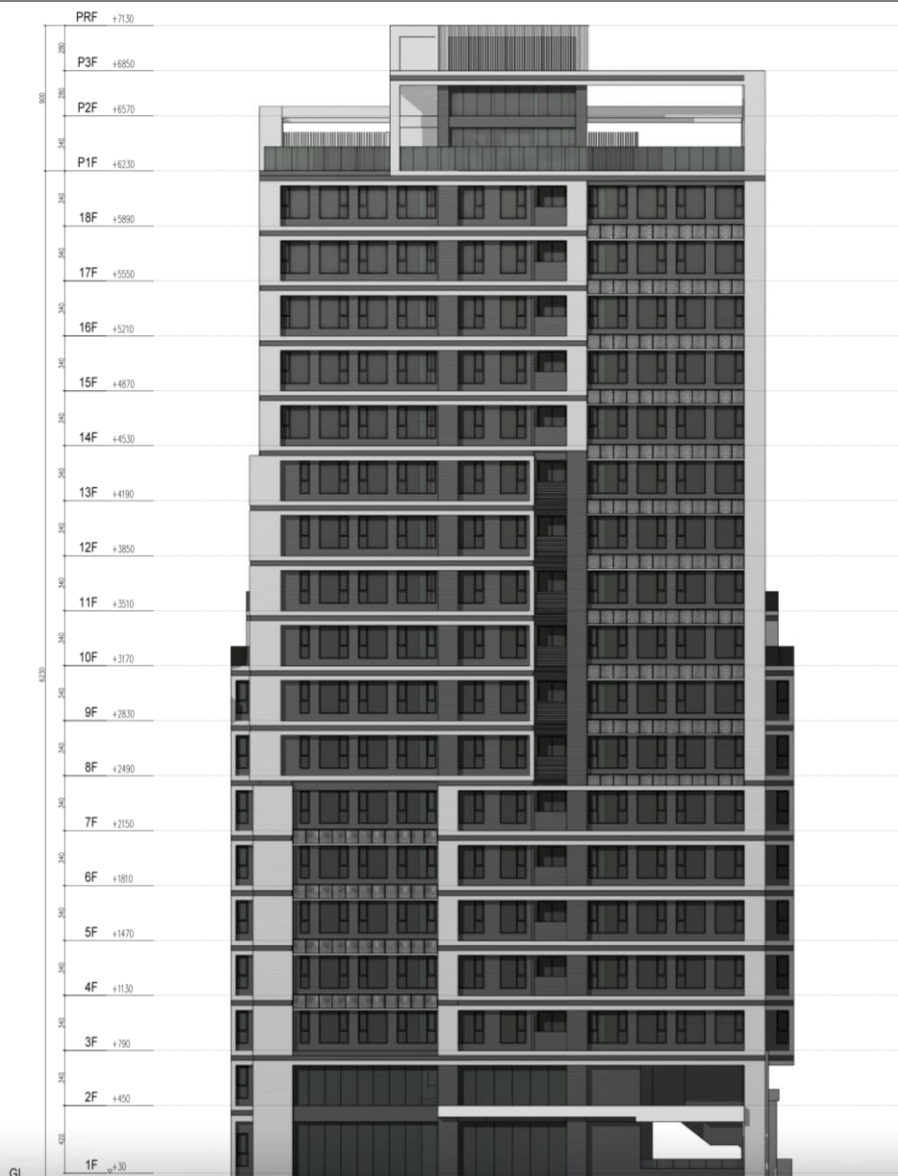
磁磚-深灰色

石材-深色

玻璃-灰+清



3-1-3 量體及透視模擬



南向立面圖

6-1/200

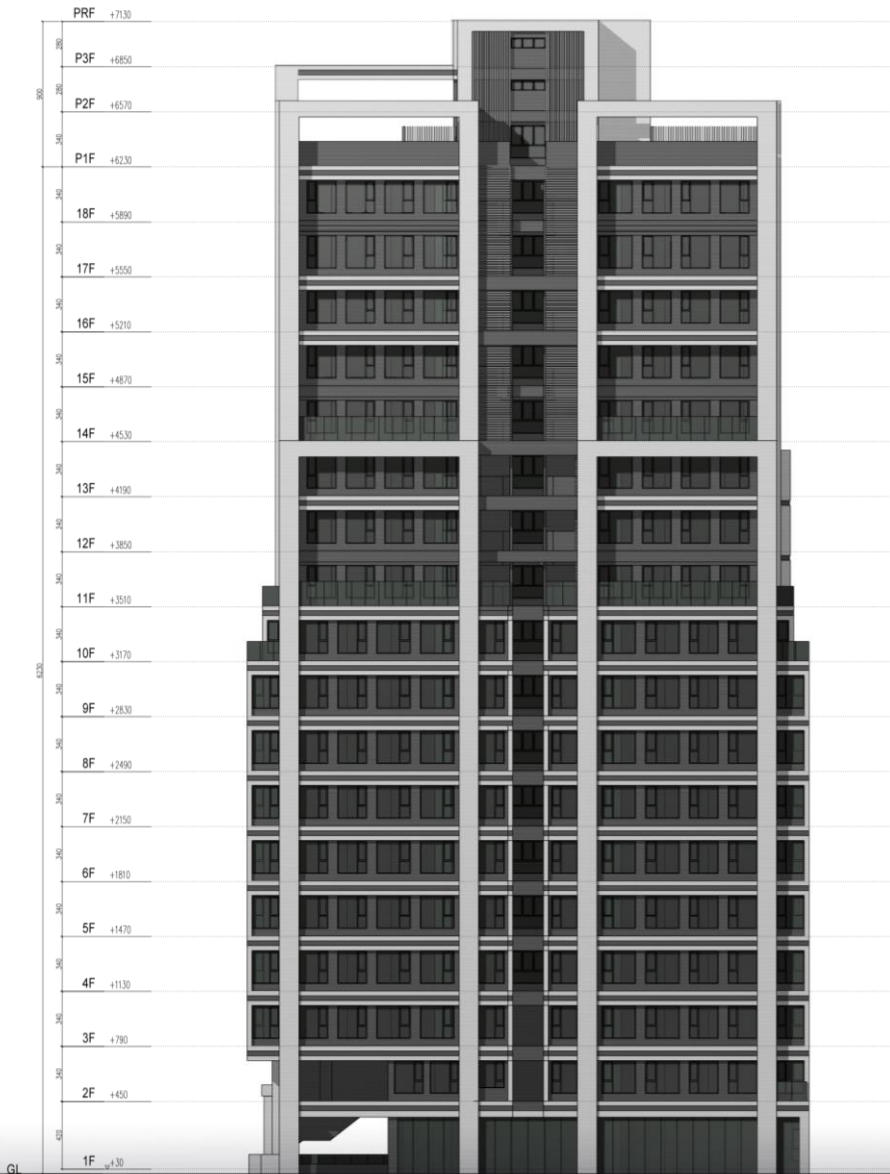


西向立面圖

6-1/200

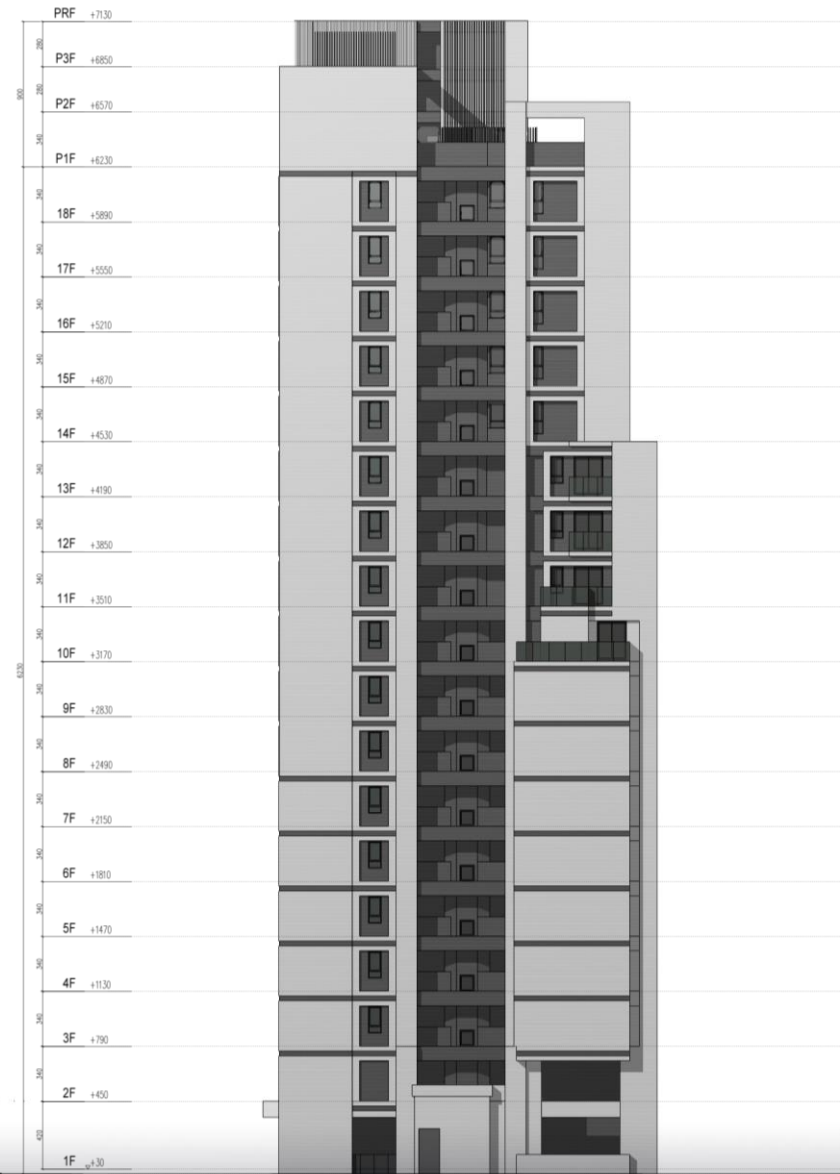
註：以上說明最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載內容為準。

3-1-3 量體及透視模擬



北向立面圖

6-1/200



東向立面圖

6-1/200

註：以上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。

3-1-4 人車動線計畫

車行與人行交通動線系統

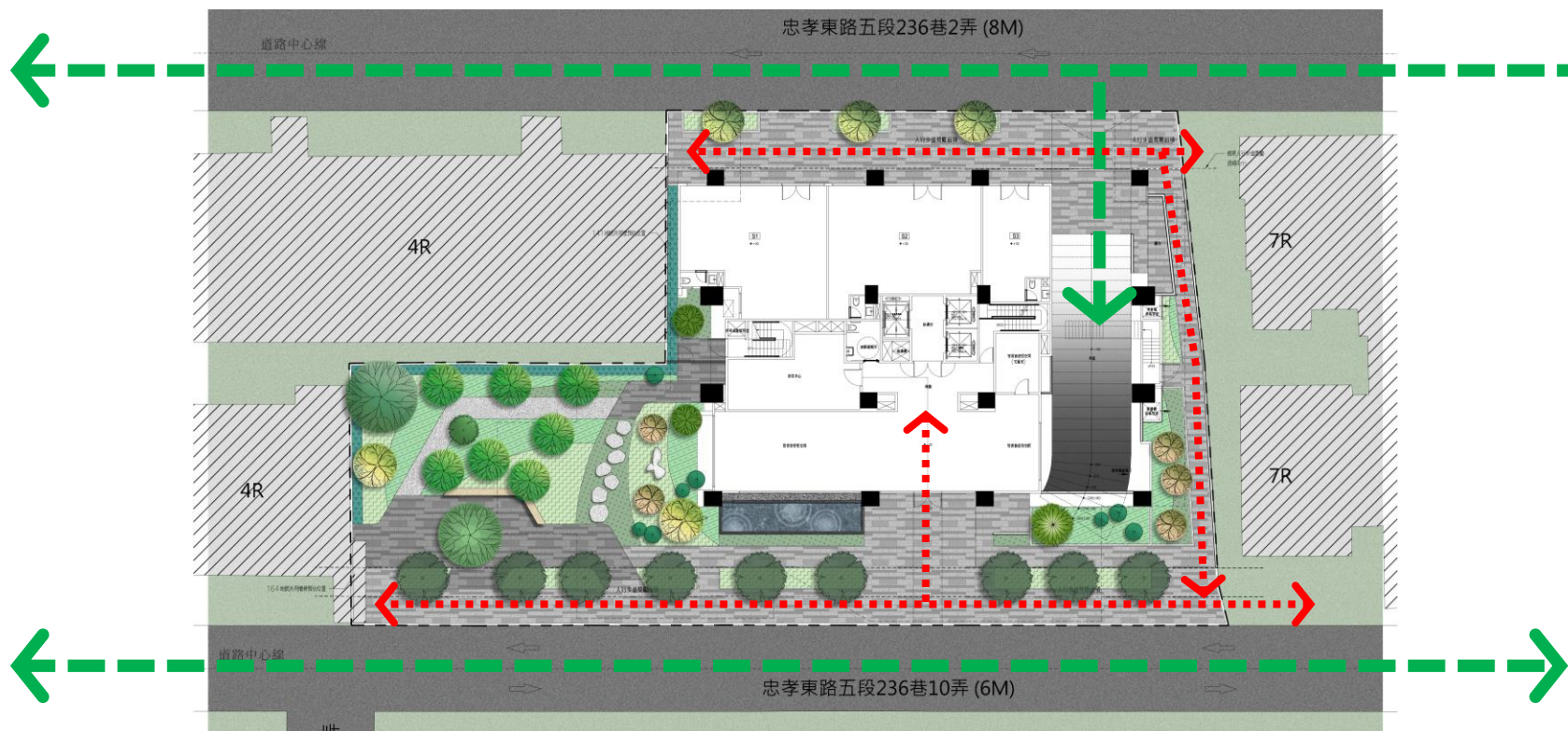
(一) 車行動線 - 單一出入口

本案的車行動線採雙車道配置，將車道出入口配置於基地臨較寬道路8M計畫道路一側，且距離周邊十字路口10M以上符合「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」。可維持基地周邊人行空間之連續性及安全性。

(二) 人行動線 - 人車分道的無障礙通路

基地退縮寬達4m的無遮簷人行步道，以提供所有行人友善的無障礙步行空間。

.....➡ 行人動線(住戶)
- - - ➡ 車行動線



地面層人車動線示意圖
S:1/300

3-1-5 防災計畫

防災與逃生避難計畫

(三) 消防車救災活動空間規劃

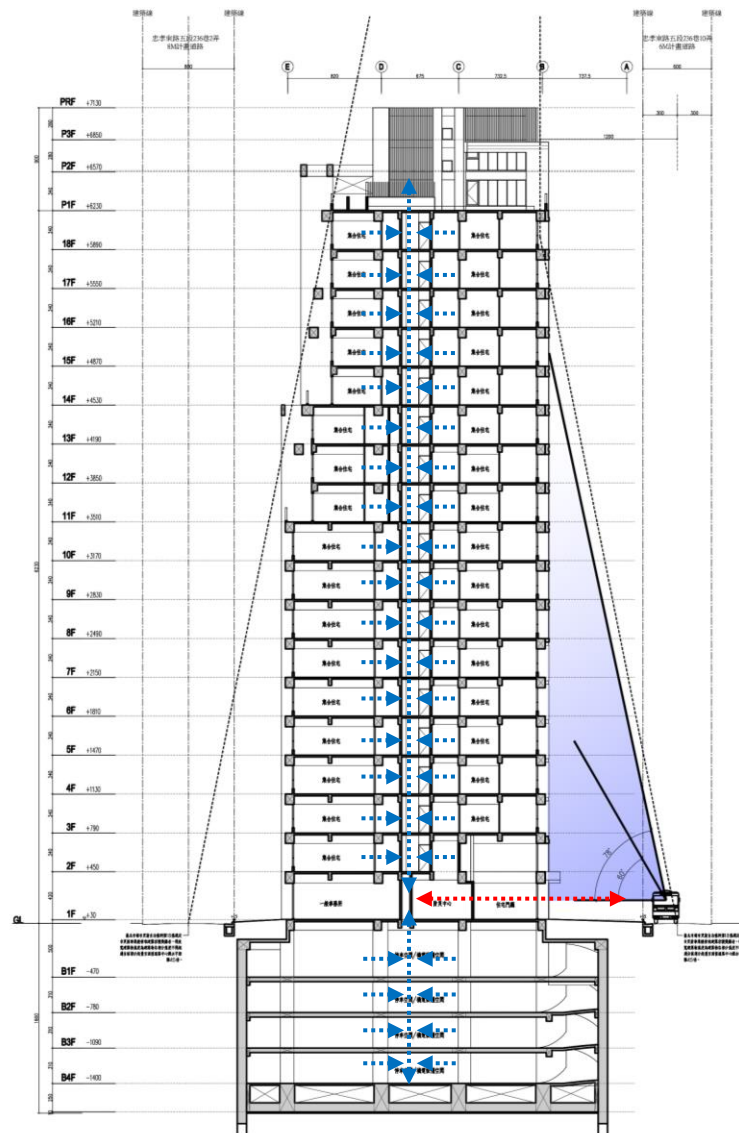
1. 長寬尺寸：本案為10層以上建築物，應為寬8m、長20m以上。
2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量。
4. 坡度應在5%以下。
5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在11m以下。



地面層逃生動線

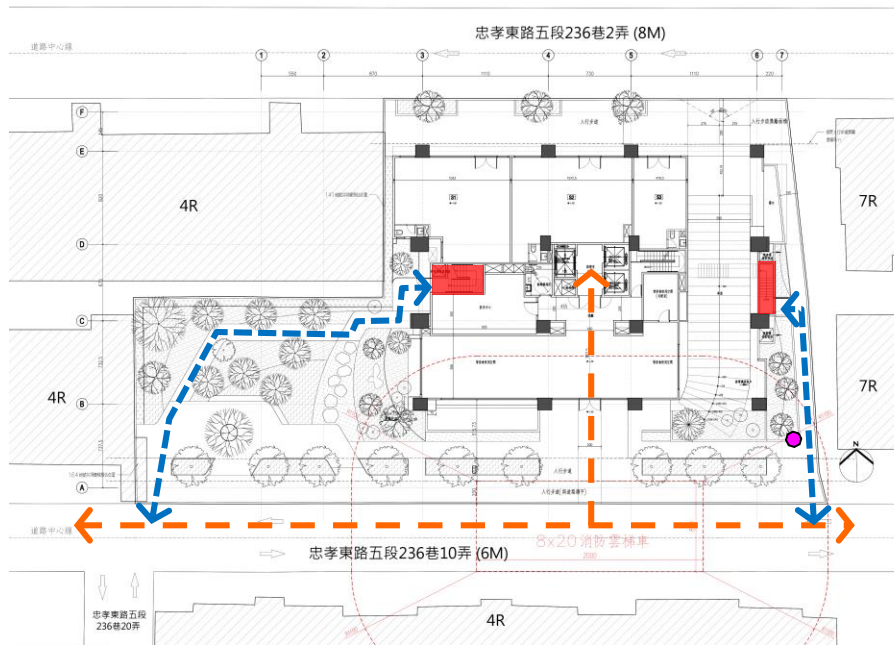


垂直逃生動線

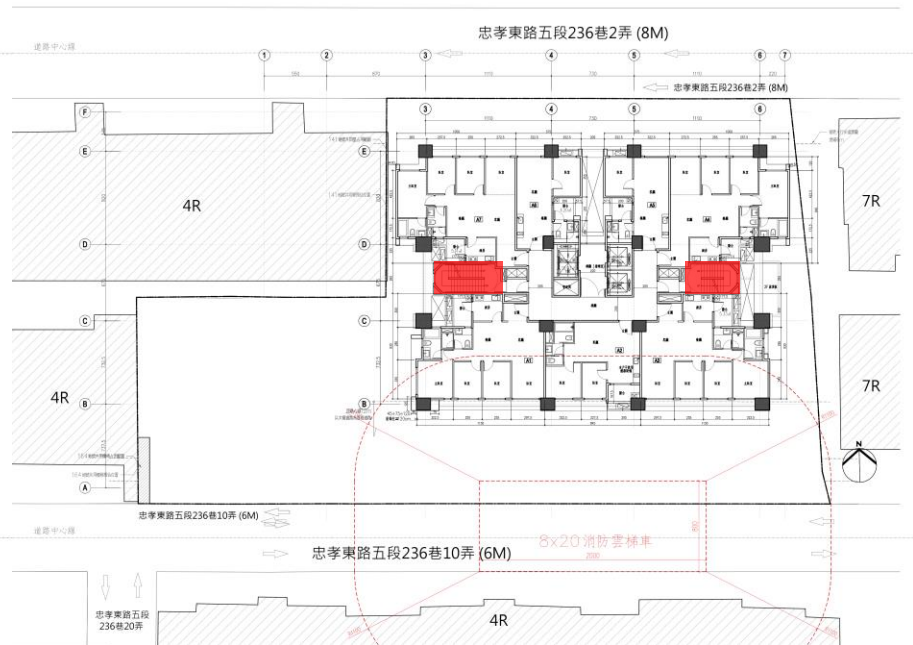


雲梯車救災活動空間圖
S:1/400

3-1-5 防災計畫



地面層雲梯車救災平面圖
S:1/400



標準層雲梯車救災平面圖
S:1/400

-  消防送水口
-  安全梯
-   逃生避難動線
-   消防救災動線

3-1-6 景觀計畫

1F 景觀平面配置圖



景觀設計構想

本基地為南北向雙面臨路之基地，由於基地特性關係，於北側設置4米退縮人行道，並才用沿街樹穴綠化方式呈現友善綠化商店街環境，西南側則設置都市節點小公園綠化及活動廣場，在有限的都市尺度下，提供周遭民眾休憩的去處，並設置步道、座椅等設施可使用，除綠化庭園之外也提供沿街綠帶種植喬木搭配水景，在高強度開發的都市尺度呈現林蔭步道的優活感。

1. 綠蔭景觀大道
2. 活動廣場
3. 休憩造型座椅

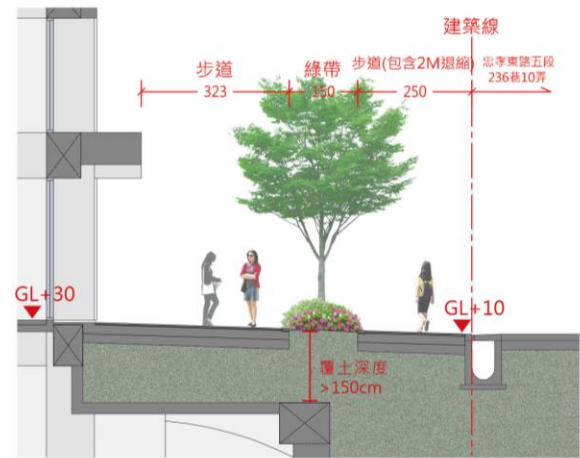
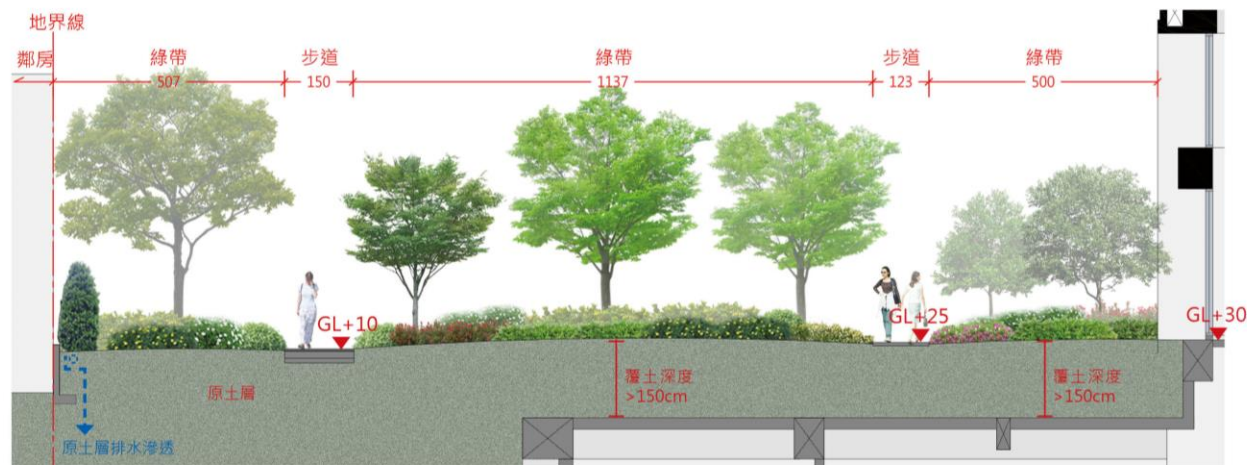
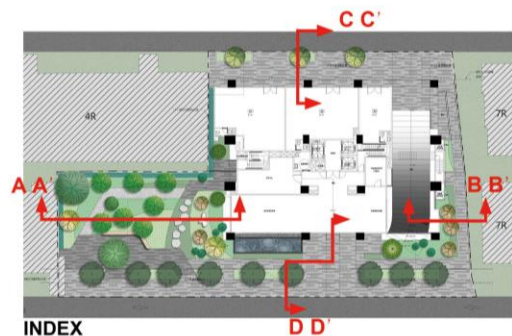
4. 主景喬木
5. 休憩步道
6. 景觀水池

7. 景觀商業步道
8. 車道出入口

scale 1/200

3-1-6 景觀計畫

1F 景觀剖面圖



3-1-7 綠建築設計說明



本案申請銀級綠建築標章，達成8大指標

都市更新建築容積獎勵辦法 #10 綠建築標章(銀級)
233.42m²(6%)

- 擬取得「銀級」綠建築候選證書及綠建築標章。
- 本案申請2019年版住宿類綠建築銀級標章，檢討：
 - (1)綠化量、
 - (2)基地保水、
 - (3)日常節能、
 - (4)CO2減量、
 - (5)廢棄物減量
 - (6)水資源、
 - (7)污水及垃圾改善、
- 8項指標綜合評估得分44.49分 > 41分以上，
- 評定為銀級綠建築。

3-2 實施方式、相關收益分擔

本案以「**協議合建**」方式實施，相關收益分配事項，由實施者與土地及合法建築物所有權人依協議合約分配更新後房地。

3-2 拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一)拆除面積

包括臺北市信義區信義段二小段176建號等44筆合法建築物，面積共4,820.92m²，合法建物所有權人共計48位。

(二)預計拆遷時程

本案採協議合建方式辦理，預計拆遷時程依協議內容辦理。

二、合法建築物之補償與安置

本案採協議合建方式辦理，依協議辦理，不提列本項。

3-2 財務計畫

- **總表** 依110年臺北市都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列標準規定，
實施方式為協議合建者，得簡要說明實施經費成本明細。

項目一	項目二	總價(萬元)	說明
壹、工程費用	重建費用	10億0,146餘萬	包含營建費用、申請容積獎勵支付費用、鑑界、鑽探、其他必要費用...等
貳、都市更新費用		2,659餘萬	包含建築師規劃設計費、更新規劃費、測量費用、地籍整理費...等
參、貸款利息		3300餘萬	貸款期間為40.6個月(核定後至開工6個月+更新期間31.6個月+使照後3個月)
肆、稅捐		7,503餘萬	因本案採協議合建方式得免列印花稅，營業稅依財政部函釋公式(二)提列。
伍、管理費用		2億6,748餘萬	包含人事、銷售、風險管理費，信託管理費依協議辦理不提列。
總計		14億2,946餘萬	本案以協議合建為實施方式，故簡要說明財務計畫事項，依所有權人與實施者計協議及分配辦理。

註1：上表數據，以事業計畫核定結果為準。

註2：為便於閱讀，本表財務計畫內容皆四捨五入至萬元。

3-2 財務計畫

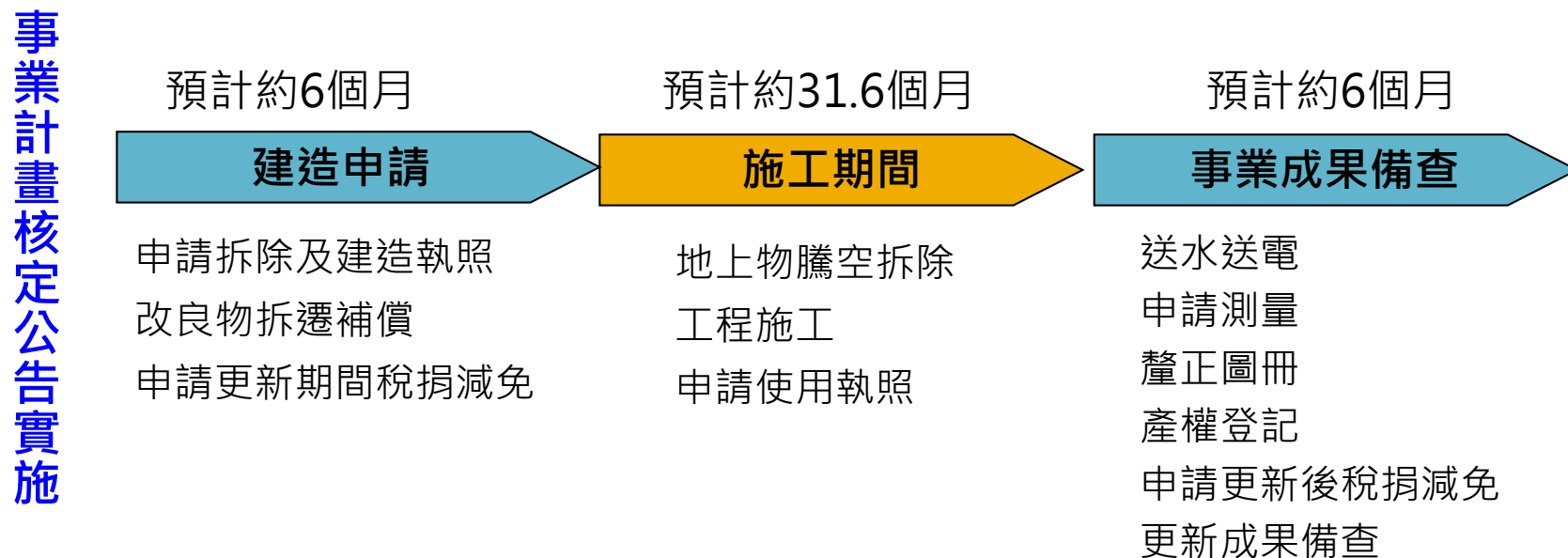
■ 收入

項目		面積	單位	單價		合計	單位
1	地上層	3,577.37	坪	140萬	元/坪	50億 0,831萬	元
2	停車位	91	個	300萬	元/個	2億7,300萬	元
整體更新事業開發收入合計						52億 8,131萬	元

註：上表數據為便利閱讀本表金額四捨五入至萬元，財務計畫供參。

3-2 實施進度

本案採協議合建方式，需經都市更新事業計畫審議程序，俟事業計畫核定公告實施後至更新事業成果備查歷時預估**約43.6個月**。



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。

3-2 效益評估

評估項目	更新前	更新後
更新前後戶數	44	102戶
更新後原地安置所有權人數	-	依協議結果
安置違章戶數	-	-
汽車停車位	無	97個
機車停車位	無	94個
留設人行步道面積	無	351.05m ²

註1：上表數據，實際應以事業計畫核定結果為準。

3-2 維護管理及保固事項、相關單位配合辦理事項

一、實施者風險控管方案

依據都市更新條例第36條第3項規定，本案都市更新事業計畫以重建方式處理者，採「不動產開發信託」辦理。

二、維護管理及保固事項

維護管理後續依公寓大廈管理條例規定辦理，並依本案相關約定事項(如：留設人行步道、綠建築、更新成果告示牌等)於住戶管理規約說明執行並載列於計畫書內。

三、相關單位配合辦理事項

本案無涉及。

3-2 其他應表明事項

一、本案專案網頁內容：

<http://www.trp.tw>

二、相關諮詢服務請洽：

璞慧建設股份有限公司 楊家榮 先生

聯絡電話：(02)2577-9118

聯絡地址：臺北市中山區中山北路2段65巷2弄9號

3-2 後續辦理事項

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、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)

簡報結束 敬請指教

本案相關容積獎勵額度、建築量體及配置、財務計畫等實際數值，應以臺北市都市更新審議會審議通過與核定為準。