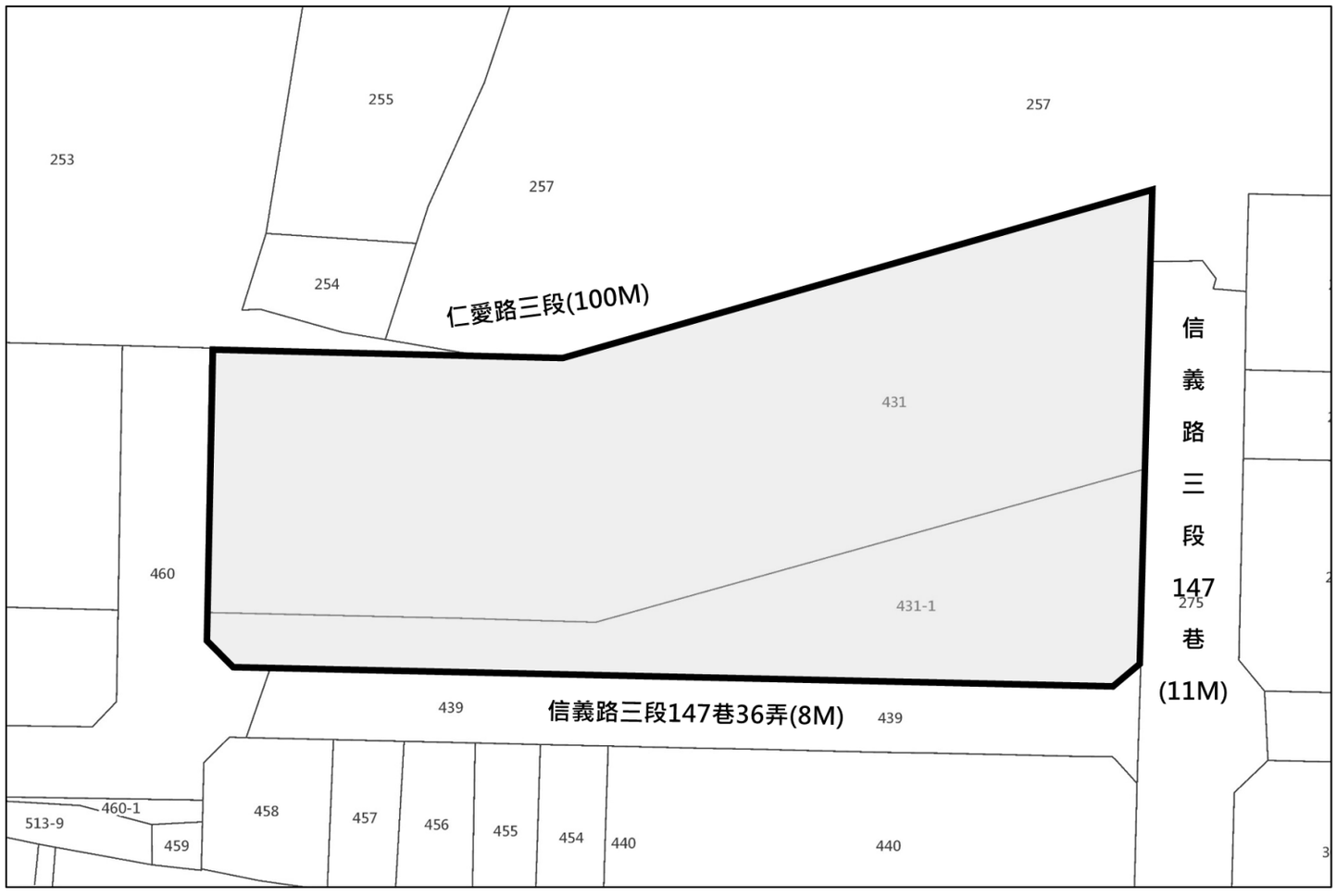
壹、基地基本資料

基地基本資料			
基地位置	本更新單元位於臺北市大安區仁愛路三段以南、信義路三段147巷以西、信義路三段147巷36弄以北所圍完整街廓。	基地範圍	本更新單元範圍包括臺北市大安區懷生段二小段431、431-1地號等2筆。
基地面積	本更新單元範圍包括臺北市大安區懷生段二小段431地號等2筆土地，面積共計4,520.00㎡。	土地使用分區	第3種住宅區及第3-2種住宅區



實施者、規劃單位介紹		
實施者		璞永建設股份有限公司
顧問單位	建築設計	元創建築師事務所
	都更規劃	里美都市開發股份有限公司

過程說明	
113/11/15	都市更新事業計畫自辦公聽會
113/11/27	申請都市更新事業計畫報核

貳、容積獎勵試算

獎勵容積申請	
法令依據	依據都市更新條例第65條辦理、都市更新建築容積獎勵辦法、臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

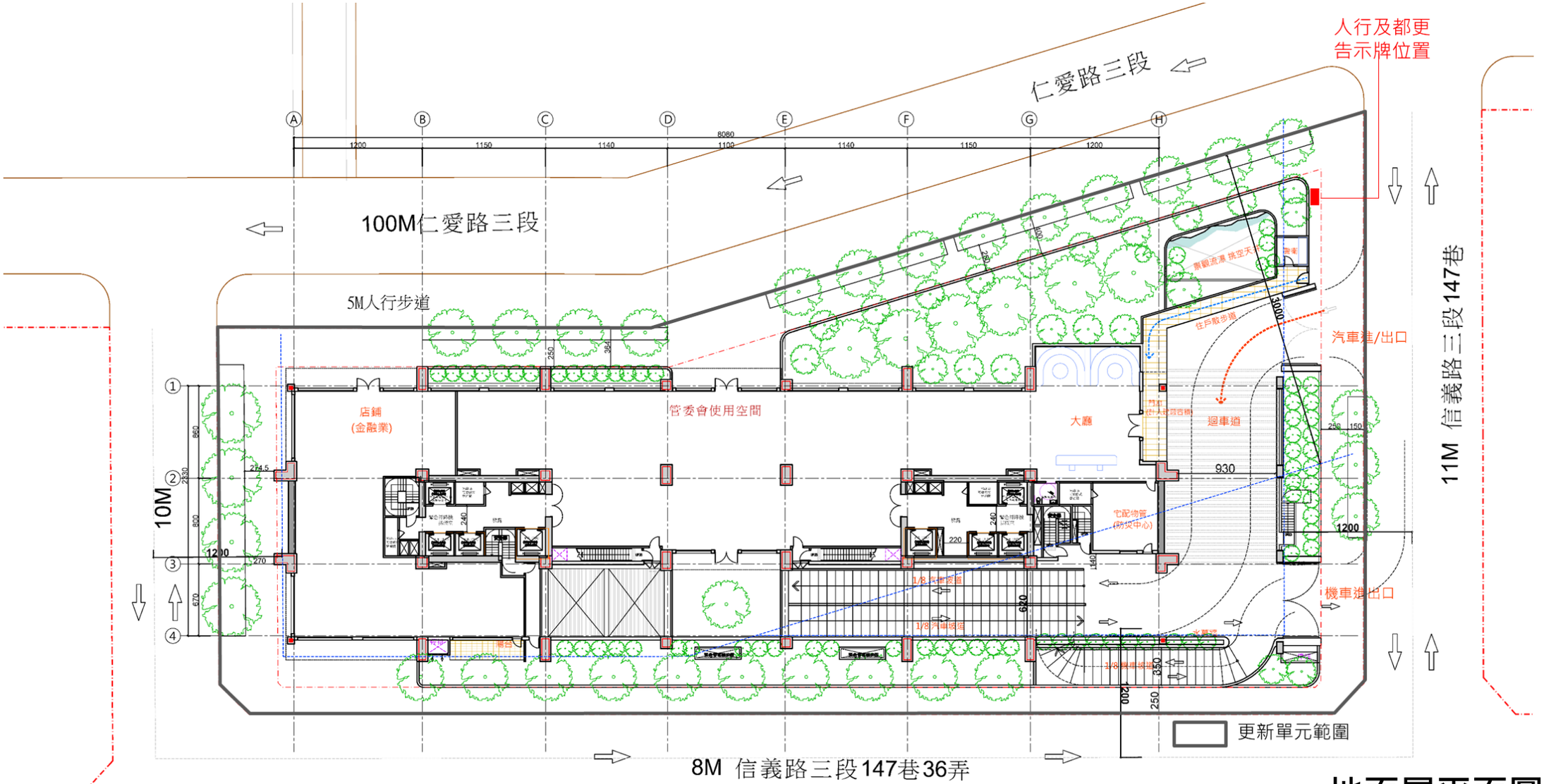
申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）		申請獎勵額度（㎡）	佔基準容積百分比（%）
中央都市更新容積獎勵項目	#5高於基準容積部分核計之獎勵	地上容積 12,257.49㎡ 地下容積 1,277.50㎡	84.90%
	#6建築物結構安全條件獎勵	1,275.15㎡	8.00%
	#7捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	-	-
	#8協助取得及開闢公共設施用地獎勵	-	-
	#9歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵	-	-
	#10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵	956.49㎡	6.00%
	#11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵	956.49㎡	6.00%
	#12無障礙環境設計獎勵	-	-
	#13耐震設計獎勵	-	-
	#14時程獎勵	557.95㎡	3.50%
	#15基地規模獎勵	2,321.08㎡	14.56%
	#16全體同意採協議合建實施	-	-
	#17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵	-	-
	中央都市更新容積獎勵小計	地上容積 18,324.65㎡ 地下容積 1,277.50㎡	122.96%
都市更新容積獎勵合計	申請上限a+b= (A) a.地上層容積獎勵上限=(原容積28,198.99㎡x1.2)-15,941.50㎡(基準容積) b.地下層容積獎勵上限=(原容積1,277.50㎡x1.2)-0.00㎡(基準容積)	地上容積 17,897.29㎡ 地下容積 1,533.00㎡	121.88%
其他容積獎勵項目: 防災型都更獎勵（B）		4,781.80㎡	30%
容積移轉 （C）		-	-
容積額度核算上限（A+B+C） 地上層容積=1.2倍原容積+防災都更獎勵 地下層容積=地下層1.2倍原容積		地上容積 22,679.09㎡ 地下容積 1,533.00㎡	151.88%

本案原容積經臺北市政府都市發展局114年1月6日北市都建字第1136048341號函認定備查。
更新單元內原建築容積：地上層28,198.99㎡+地下層1,277.50㎡=29,476.49㎡

備註：都更獎勵項目與額度應以臺北市政府審議事業計畫核定公告為準。

參、建築興建計畫

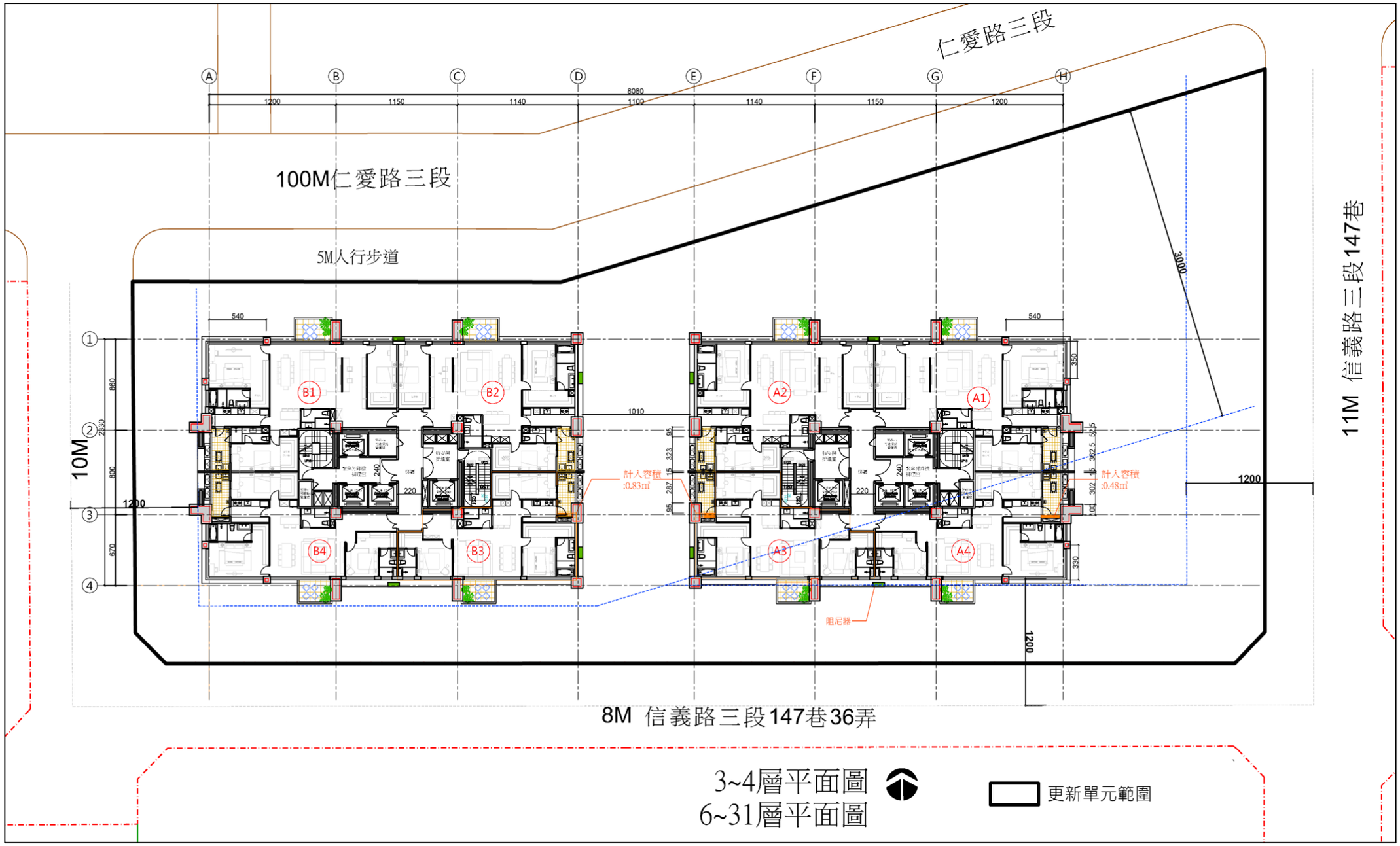
建築興建計畫	
建築物配置、量體、造型、色彩	本案擬興建1棟，地上32層、地下7層，採SC鋼骨結構設計建築物，設計以現代建築語彙及不同材質的使用詮釋建築之美，突顯建築物形體設計與機能性結合。因應結構柱樑外露，以雙塔造型，頂部32層連結，整體架構呈現門字型，並利用垂直不同材質差異製造出韻律，達成整體建築物分割比例上的協調性與美感，同時呼應城市與接鄰環境的層次。
人車動線設計原則	人車動線配合周邊環境及基地條件採人車動線分離設計，配合整體都市紋理，依土管細部計畫規定仁愛路三段沿線已留設5米人行空間，車行進出動線配置在基地東側信義路三段147巷，以減少對主要路口之交通衝擊。
景觀植栽設計構想	本案在地面一層及屋頂層均有規劃植栽設計，不但可調和建築物及都市整體景觀外，及有調節微氣候之功能，提供人遮陰避暑的空間，另一方面也增加生物棲息的地方，期望能達到與自然相互共榮。屋頂層設置屋頂花園，一方面可淨化空氣及增加屋頂隔熱，有效降低建築 物整體熱能，一方面適當規劃休閒區域，提供住戶生活休憩空間，活絡住戶間情感交流。
防災與逃生避難計畫	依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定(內政部民國102 年07月22 日台內營字第1020807424 號函)，規劃設置消防車救災動線及消防車救災活動空間。



地面層平面圖

備註：都市更新計畫內容應以臺北市政府審議事業計畫核定公告為準。

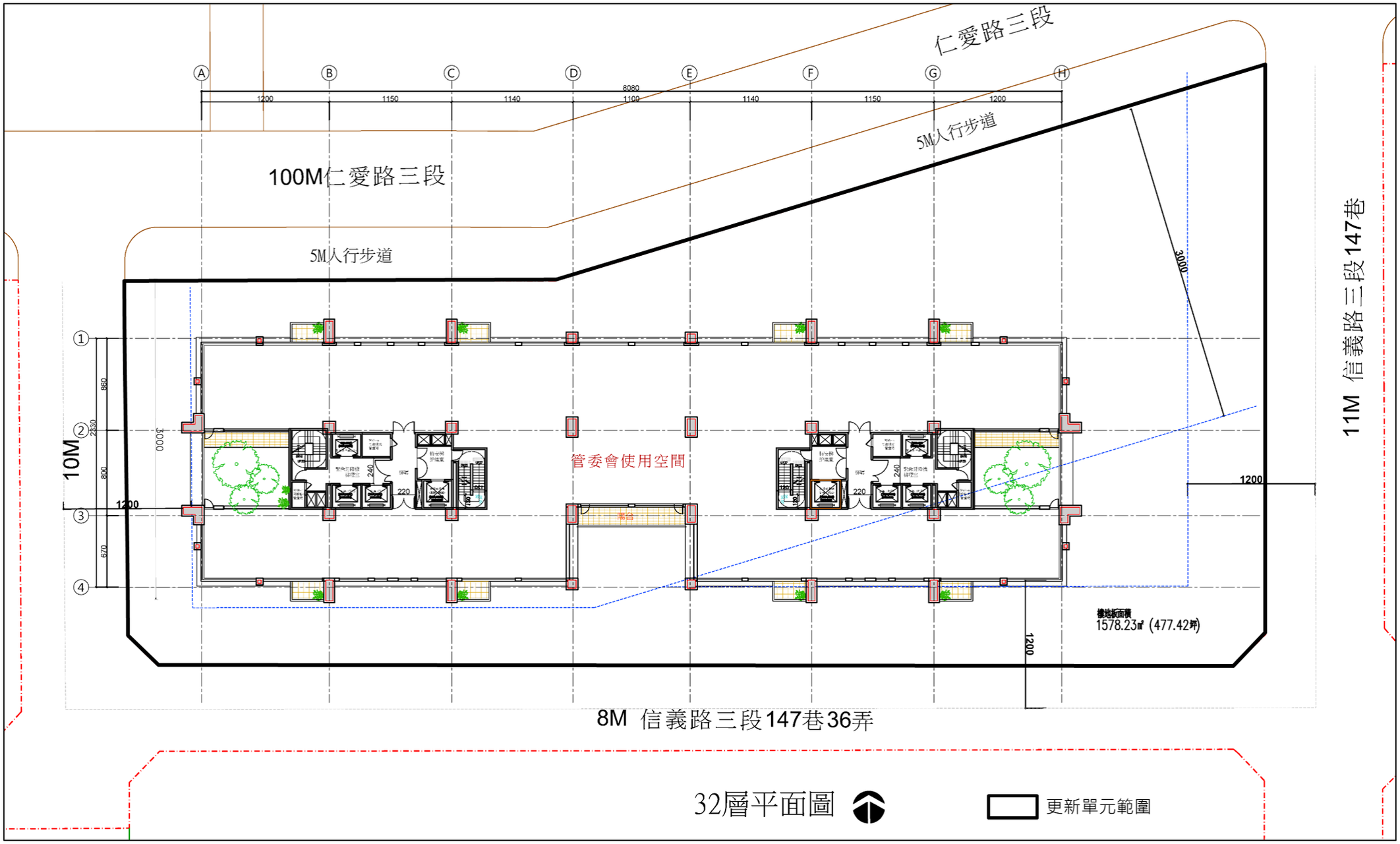
參、建築興建計畫



標準層平面圖

備註：都市更新計畫內容應以臺北市政府審議事業計畫核定公告為準。

參、建築興建計畫



屋頂層平面圖

備註：都市更新計畫內容應以臺北市政府審議事業計畫核定公告為準。

參、建築興建計畫

視覺模擬圖

備註：都市更新計畫內容應以臺北市政府審議事業計畫核定公告為準。

肆、拆遷補償及安置費用

<table>
<tr><th colspan="3">土地改良物拆遷補償費</th></tr>
<tr><td rowspan="2">地上拆遷計畫</td><td>法令依據、預計拆遷時程</td><td>本案採協議合建方式辦理，預計拆遷時程依協議內容辦理。</td></tr>
<tr><td>拆除方式、面積及費用</td><td>
<table>
<tr><th>項目</th><th>拆除面積（㎡）</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>合法建築物</td><td>36,928.60</td><td>依謄本面積計算</td></tr>
<tr><td>占有他人土地舊違章建築戶</td><td>-</td><td>本案無</td></tr>
<tr><td>其他土地改良物</td><td>-</td><td>本案無</td></tr>
<tr><td>合計</td><td>36,928.60</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">合法建築物及其他改良物建築戶
之補償與安置</td><td>一、合法建築物之補償與安置
本案採協議合建方式，合法建築物之補償與安置費依協議內容為準。
(一)地上物拆遷計畫
本案地上物統一由實施者代為拆除。
二、其他土地改良物之補償
本案無其他土地改良物。</td></tr>
<tr><td colspan="2">補償金發放時程</td><td>全區採協議合建方式實施， 依據雙方協議內容辦理。</td></tr>
</table>

備註:財務計畫及事業計畫內容，未來實際以臺北市政府審議核定結果為準。

伍、有關費用負擔及選配資訊

<table>
<tr><th colspan="3">費用負擔</th></tr>
<tr><td rowspan="2">成本說明</td><td>更新事業實施經費</td><td>
<table>
<tr><th>提列項目</th><th>提列金額(元)</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>壹.工程費用</td><td>8,216,412,782</td><td>營建費用(SC第三級)
鑑界.鑽探.鄰房鑑定.外接水電瓦斯管線工程費.公寓大廈管理基金.綠建築維護管理費.建築相關規費.相關委外審查費用等。</td></tr>
<tr><td>貳.都市更新費用</td><td>2,118,011,567</td><td>建築師規劃設計費.都市更新規劃費.估價費.更新前測量費.其他規劃簽證費.拆遷補償及安置費用.地籍整理費等。</td></tr>
<tr><td>參.容積移轉支付費用</td><td>-</td><td>本案無涉及。</td></tr>
<tr><td>肆.都市計畫變更負擔費用</td><td>-</td><td>本案無涉及。</td></tr>
<tr><td>伍.貸款利息</td><td>786,455,902</td><td>依標準提列計算。</td></tr>
<tr><td>陸.稅捐</td><td>460,220,115</td><td>印花稅、營業稅等。</td></tr>
<tr><td>柒.管理費用</td><td>2,992,264,227</td><td>廣告銷售管理費.人事行政管理費. 風險管理費。</td></tr>
<tr><td>總　計</td><td>14,573,364,593</td><td>依臺北市政府實際審查結果為準</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>整體更新事業開發收入</td><td>40,060,457,200元</td></tr>
<tr><th colspan="3">選配資訊</th></tr>
<tr><td colspan="2">選配原則</td><td>本案採協議合建方式辦理，房地分配依協議內容辦理。</td></tr>
</table>

備註1:上表數據及計畫內容未來實際以臺北市政府審議核定結果為準。
備註2: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，目前依規定參數之金額暫估。

陸、實施進度

序號	進度	115 年				116 年 1 月-119 年 12 月	120 年		
		1-3 月	4-6 月	7-9 月	10-12 月		1-3 月	4-6 月	7-9 月
1	都市更新事業計畫核定公告	■	■						
2	申請拆除及建造執照			■					
3	改良物殘餘價值補償			■					
4	申請更新期間稅捐減免			■					
5	地上物騰空拆除				■				
6	工程施工				■	■			
7	申請使用執照						■		
8	送水送電						■		
9	申請測量						■		
10	釐正圖冊						■		
11	產權登記							■	
12	申請更新後稅捐減免							■	
13	更新成果備查								■

備註：都市更新事業計畫實施進度應以臺北市政府審議及核定為準。

柒、公聽會會議記錄

「擬訂臺北市大安區懷生段二小段431地號等2筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會發言要點 回應綜理表

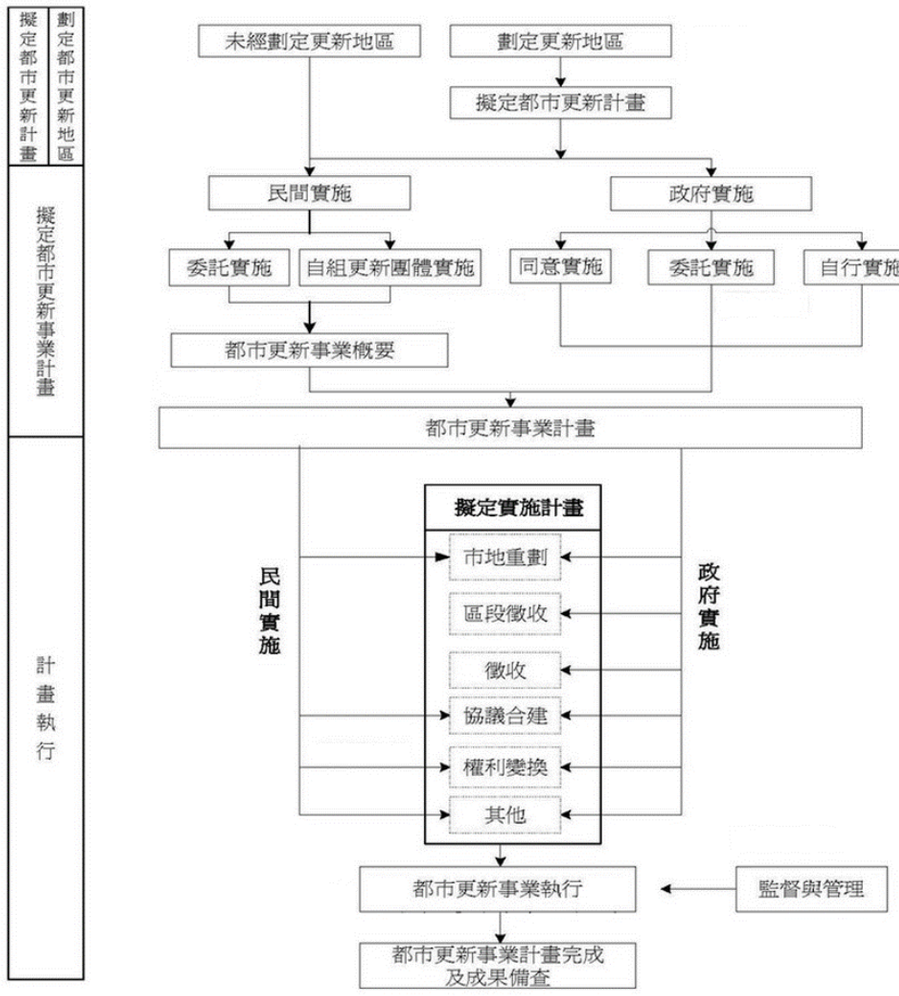
一、時間：民國113年11月15日(星期五)上午10時30分

二、地點：芙蓉大樓管委會會議室(臺北市大安區仁愛路三段136號地下一樓)

三、依據113年10月31日里(都)字第1131031001號函

項次	單位/發表人	意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
1	大安區和安里 翁德東 里長	1. 有關 B6頁財務計畫，請教一下何謂 SC 第三級? 2. 芙蓉大樓位於仁愛路三段側，周邊平時上班時間有停車需求，透過都市更新重建後可以停車內部化很好!對周邊里民交通也可改善。 3. 本案都更過程如果有需要里辦和里民通知或協調的事務，實施者可以先和里辦提出討論，可盡量避免問題產生。	1.依據臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項中標準單價表之建材設備等級係依個案所使用建材及設備而定，目前113年2月版有分第二級或第三級，本案依第三級提列為最高等級。 2.~3. 謝謝里長指導，本案未來都更過程中，有關涉及里內議題或施工過程需要注意的地方，實施者會與里長與里辦溝通討論，謝謝!	-
2	專家學者 洪啟祥 所長/估價師	1. 各位早上好，很榮幸來參加本案公聽會，方才簡報內有提到本案目標100%同意送件，並可採都更150或168專案進行，如此後續都更程序可以加速。 2. 本案總允建容積量體大，且原地下容積回歸地下計算，規劃設計層面請實施者團隊留意公設比計算是否會有影響。 3. 中繼水箱、轉管等設施位置建議圖面標示清楚讓地主了解。 4. 本案未來是仁愛路上的指標個案，預祝本案都更順利重建!	敬悉。 敬悉。 敬悉。 敬悉。	-
3	臺北市都市更新處 代表 臺北市都市更新整合發展協會 朱萬真 委員	1. 我是都市更新整合發展協會指派列席本案公聽會的代表，如主持人所提今日公聽會為法定程序，主要是為了蒐集各住戶及專家學者對本案的意見並載入事業計畫書內。 2. 提醒各位，都更150或168專案需100%同意「且無爭議」，若地主有陳情意見則168專案的身份可能會被解列，故建議後續地主有意見想提出，可先行和實施者溝通討論。 3. 提醒實施者團隊，今年12月1日起公告適用一版最新的提列總表，若未來送件時點為12月後送件，應依最新公告法令調整財務計畫，以上提醒，也讓地主了解。 4. 今日簡報有提到本案地下層原容積面積更新後返回地下層計算，未拿到地面上作使用，建請載明於計畫書內，寫清楚這樣後續審查程序也會比較單純。	敬悉。 敬悉。 敬悉。 敬悉。	-
4	都更顧問單位- 里仁更新股份有限公司	1. 本案實施者璞永建設股份有限公司已出具委託書，委託里美都市開發股份有限公司 陳毅修擔任此公聽會主席，特此說明。 2. 收到臺北市都市更新處113年11月14日北市都新事字第1136017245號函，特此說明:本案刊登新聞紙因受康芮颱風影響異動，故增刊「台灣新生報」，刊登日期無異動(113/10/31~113/11/2共3日)，刊登及公告作業都如期在法定程序內完成。	-	-

捌、法令諮詢

法令諮詢		
更新案辦理流程及相關法令查詢	更新案辦理流程	都市更新作業流程 都市更新推動流程分為劃定都市更新地區及擬定都市更新計畫、擬定都市更新事業計畫、與計畫之執行等三個階段，而權利變換計畫則視實際實施方式是否採權利變換方式而定。 
相關法令查詢 (建議超連結至政府機關法律條文之網站)		(1)都市更新條例 (2)都市更新條例施行細則 (3)臺北市都市更新自治條例
都市更新相關網站連結		1.臺北市都市更新處 https://uro.gov.taipei/ 2.內政部營建署全球資訊網 https://www.cpami.gov.tw/ 3.臺北市都市計畫委員會 https://www.tupc.gov.taipei/ 4.臺北市都市設計審議 https://www.gis.udd.gov.taipei/Main.aspx

玖、其他、聯絡方式

其他		
計畫書內容提供相關權利人閱覽方式	歡迎本案相關權利人至本實施者公司交流本案計畫書內容	
意見交流、反應之功能	於本公司網站上設置客服專區，以供本案相關權利人做意見之交流，網址如下： http://www.pycg.com.tw/	
聯絡方式		
實施者	實施者	璞永建設股份有限公司
	聯絡地址	臺北市中山區中山北路二段65巷2弄9號
	聯絡電話	(02)2577-9118
建築設計	設計單位	元創建築師事務所
	聯絡地址	臺北市松山區民權東路三段142號4樓之1(502室)
	聯絡電話	(02)2717-1585
都更規劃	規劃單位	里美都市開發股份有限公司
	聯絡地址	臺北市中正區北平東路30號14樓
	聯絡電話	(02)3322-1538