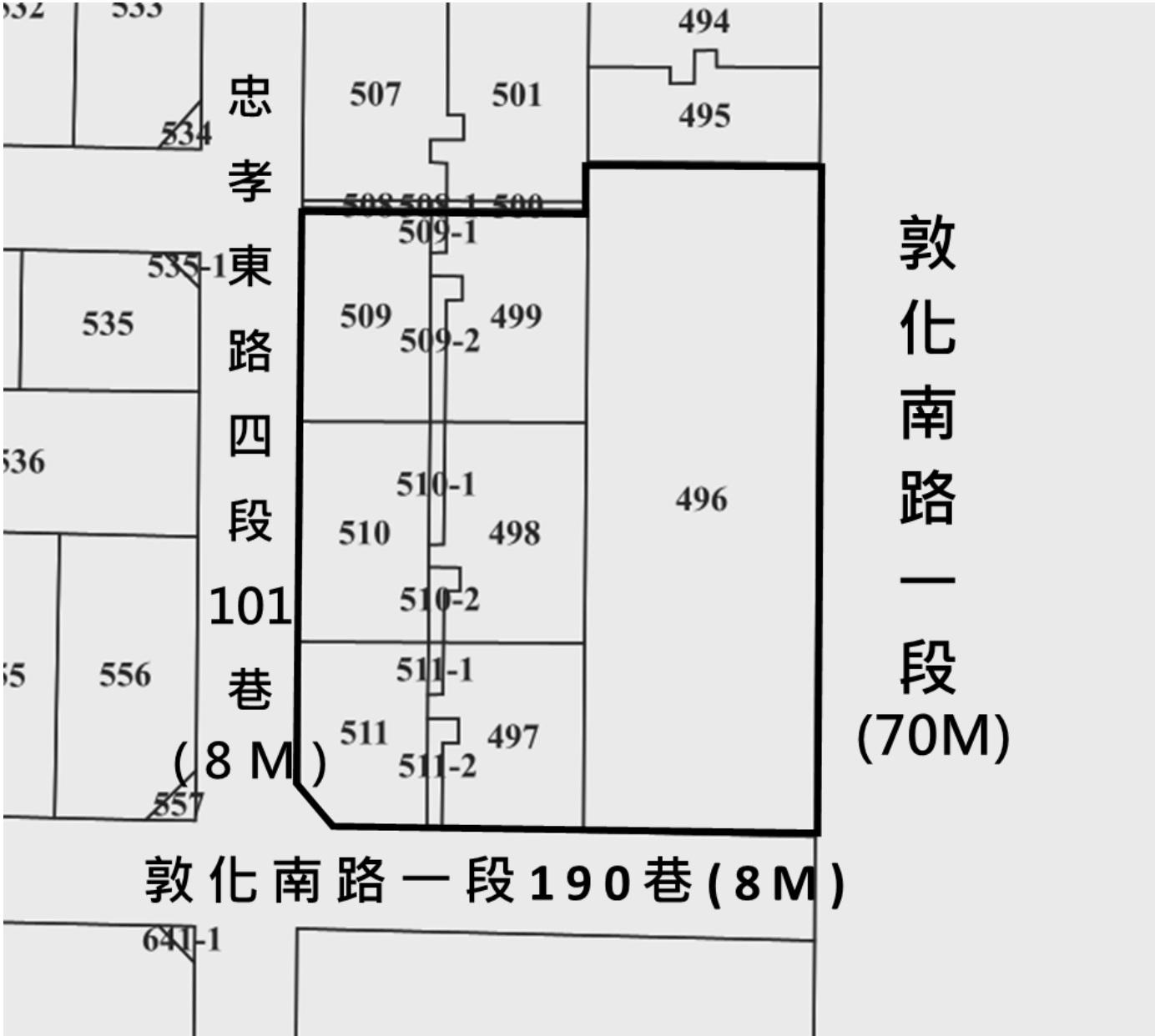


壹、基地基本資料

基地基本資料						
基地位置	本更新單元位於臺北市大安區敦化南路一段以西、敦化南路一段190巷以北、忠孝東路四段101巷以東、敦化南路一段160巷以南所圍街廓南側，屬於非完整街廓。		基地範圍	本更新單元範圍包括臺北市大安區復興段一小段496、497、498、499、509、509-1、509-2、510、510-1、510-2、511、511-1、511-2地號等13筆土地		
基地面積	本更新單元範圍包括臺北市大安區復興段一小段496地號等13筆土地，面積共計1,969.00m²		土地使用分區	敦化南北路特定專用區(A區)(原屬住4) 敦化南北路特定專用區(A區)(原屬住4-1)		
			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	蕭博文建築師事務所	
				都更規劃	里美都市開發股份有限公司	
			過程說明			
			113/11/01		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(m²)			佔基準容積百分比(%)
			建築基地1	建築基地2	合計	
中央都市更新容積獎勵項目	#5高於基準容積部份核計之獎勵			依都市更新條例第65條第2項第2款及第3項規定辦理 5,336.83×1.3=6,937.88	6,937.88	93.66%
	#6建築物結構安全條件獎勵		177.20		177.20	2.39%
	#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		296.59		296.59	4.00%
	#11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵		296.59		296.59	4.00%
	#12無障礙環境設計獎勵		148.30		148.30	2.00%
	#13耐震設計獎勵		370.74		370.74	5.00%
	#14時程獎勵		129.76		129.76	1.75%
	#15基地規模獎勵		-		-	-
	#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		1,419.18		8,357.06	112.80%
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(一)			-	
		建築規劃設計(二)	37.07	37.07	0.5%	
		建築規劃設計(三)	324.36	324.36	4.38%	
		建築規劃設計(四)	111.22	111.22	1.50%	
		建築規劃設計(五)	-	-	-	
	改善都市環境		-	-	-	
			-	-	-	
	二、新技術之應用	新技術應用	-	-	-	
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(一)	-	-	-	
		促進都市更新(二)	-	-	-	
	臺北市都市更新容積獎勵小計		472.65	-	472.65	6.38%
都市更新容積獎勵合計（A）		1,891.83	6,937.88	8,829.71	119.18%	
都市更新容積獎勵上限（B）		1,853.71	6,937.88	8,791.59	118.69%	
其他容積獎勵項目 （開放空間、老舊市場重建等）（C）		-	-	-	-	
容積移轉（D）		2,315.83			31.26%	
容積額度核算（B+C+D）		11,107.42			149.95%	

備註：上述資訊同113年11月1日自辦公聽會說明，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幢1棟，地上22層、地下6層，採鋼骨結構設計建築物，外觀設計利用造型框架將巨型的量體切分，爭取每個單元最大採光及景觀面，三樓退縮作為商用及住宅分，大露臺延續公共空間，將林蔭道美景效能最大化。高樓層深淺錯落的立體綠化陽台不只豐富立面，深陽台遮陰涼適符合基地體感降溫策略。
人車動線設計原則	本基地周邊街廓範圍多設有實體或標線型人行道空間，敦化北路周邊建築除道路人行道外多另設有無遮簷人行道或騎樓空間，主要路口亦均設有行穿線及交通號誌管控，維護人行空間安全。基地東側敦化南路一段為主要行車動線，集合住宅人行入口設置於敦化南路側，與忠孝東路四段101巷商用空間人形路口分流，.臨路設置騎樓或無遮簷人行道，提供舒適且無障礙步行空間銜接都市系統，友善鄰里。
景觀植栽設計構想	基地位於台北市黃金地段，周邊商店林立，因此期望本案重於引入綠意，優化人行步道景觀，打造更優質的空間環境，並適度阻隔汽機車所帶來的壓迫感，為住戶與行人提供愜意舒適的步行體驗。鋪面設計採用與建築外牆相同語彙的形式，運用垂直與水平的線性元素，創造出深淺跳躍的韻律及編織圖樣，在規正的線條中又保有優美律感。
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。

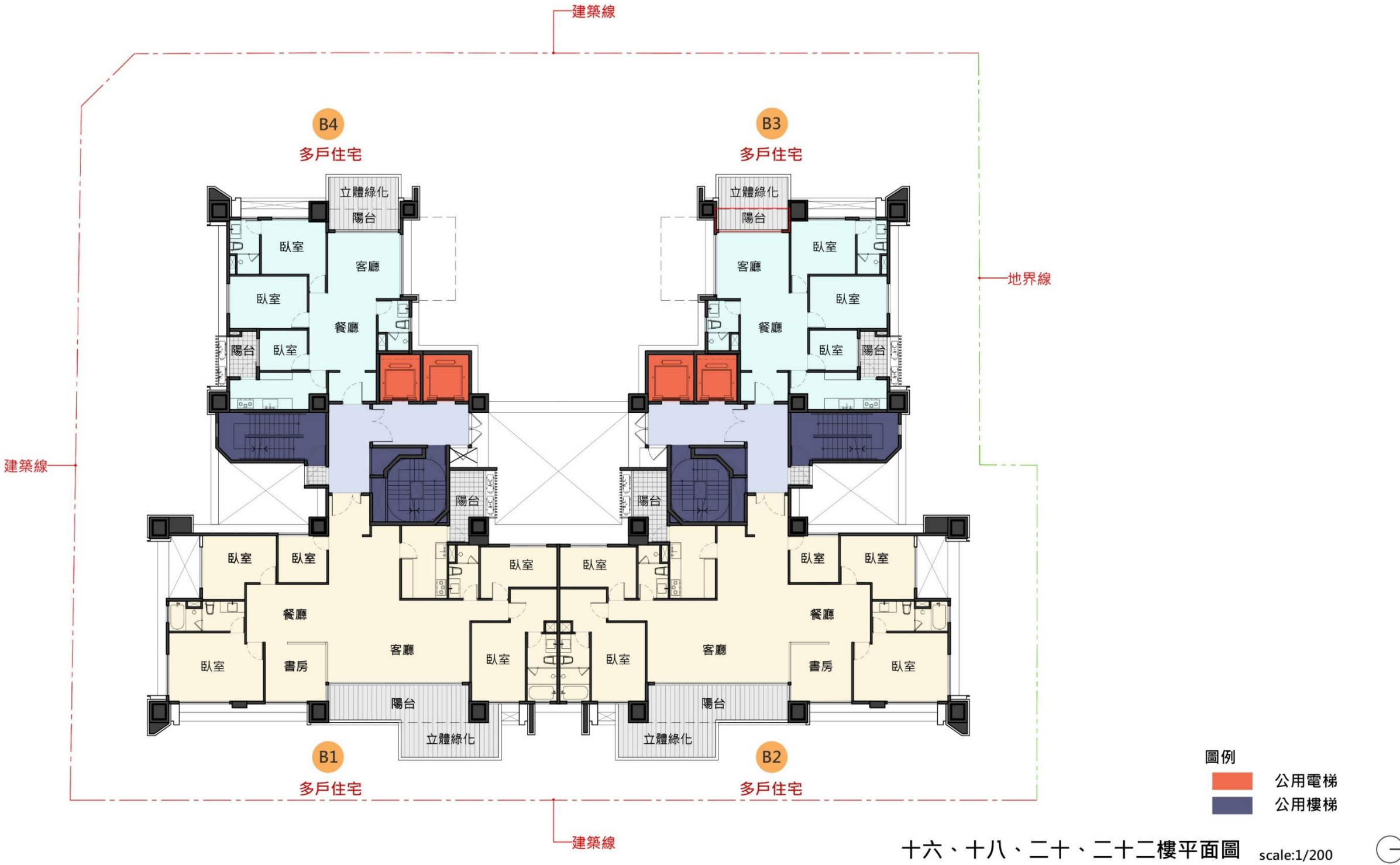


參、建築興建計畫



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



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



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



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、土地改良物拆遷補償費

土地改良物拆遷補償費																		
地上拆遷計畫	法令依據	本案採部分協議合建及部分權利變換方式辦理，合建部分預計拆遷時程依協議內容辦理；權利變換部分預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。																
	拆除方式、面積及費用	<table><tr><th>項目</th><th>拆除面積 (m²)</th><th>說明</th></tr><tr><td>合法建築物</td><td>9,339.25</td><td>依謄本面積計算</td></tr><tr><td>占有他人舊違章建築戶</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>其他土地改良物</td><td>591.75</td><td>依測量報告計算</td></tr><tr><td>合計</td><td>9,931.00</td><td>-</td></tr></table>		項目	拆除面積 (m²)	說明	合法建築物	9,339.25	依謄本面積計算	占有他人舊違章建築戶	-	-	其他土地改良物	591.75	依測量報告計算	合計	9,931.00	-
	項目	拆除面積 (m²)	說明															
	合法建築物	9,339.25	依謄本面積計算															
占有他人舊違章建築戶	-	-																
其他土地改良物	591.75	依測量報告計算																
合計	9,931.00	-																
預計拆除時程	● 權利變換計畫公告 ● 第 10 天 拆遷公告及通知 ● 第 40 天 拆遷公告期滿 ● 第 90 天 公告拆遷日(開始進行拆除工程) ◆ 第 120 天 拆除完成日																	
合法建築物及其他改良物建築戶之補償與安置		一、合法建築物之補償與安置 本案採部分協議合建及部分權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理。 (一)殘餘價值及安置費 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委託專業估價者查估後評定之。 二、其他土地改良物之補償 (一)其他土地改良物之認定 本更新單元內之其他土地改良物，包含非合法建築物、依附於合法建築物之未登記增建、加蓋部分之實測面積。 (二)補償價值查定 本更新單元之其他土地改良物補償價值，係由實施者委託專業估價者查估，其殘餘價值之補償依據，並依建築師測繪面積計算，																

備註：事業計畫與權利變換計畫併送，財務計畫相關數據應以臺北市政府審議核定為準。

伍、實施方式及有關費用分擔

選配資訊	
重建區段實施方式	依據都市更新條例第44條規定，就達成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之。
有關費用分擔-重建區段	本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。
選配原則	本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，房地選配原則如下： 依都市更新權利變換實施辦法第17條「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；其於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。」辦理。 (一)依原位次優先分回該區位房屋為原則，若應分配價值仍足以分配其他住宅單元時，以可選配之住宅單元為原則。原臨敦化南路一段之店鋪所有權人更新後優先選配敦化南路一段原位次店鋪單元；原臨敦化南路一段190巷之店鋪所有權人更新後優先選配臨敦化南路一段190巷原位次店鋪單元；原臨忠孝東路四段101巷之店鋪所有權人更新後優先選配忠孝東路四段101巷原位次店鋪單元；其他所有權人則依原位次優先分配該區住宅單元，以符合前項原位次分配原則。 (二)地下各層停車位不可單獨申請分配。 (三)地下一層B1F-174裝卸車位、地下二層B2F-170垃圾車位及B2F-171無障礙車位，納入公設持分不開放選配。 (四)應分配價值及實際分配價值之差額價金應於釐正圖冊後，以現金找補方式為之；實際分配價值為「店鋪、辦公、住宅、停車位」之價值加總，若高於應分配價值時，需補繳差額價金，其差額價金不得超過1個分配單元之10%價值為原則；若低於應分配價值時，則領取差額價金。 (五)需與其他權利人合併申請分配者，請於提出更新後分配位置申請書時一併繳回更新後合併分配協議書；選配申請人需自行協議權利範圍持分比例。 (六)所有權人於應分配外超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，並非屬第(八)點公開抽籤之適用範圍。(依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函)。 (七)應分配價值未達最小分配單元價值願意繳納差額價金參與分配者，若未於申請分配期間與實施者就補足差額價金之額度與期限達成書面協議，或未與其他所有權人合併申請分配，依都市更新權利變換實施辦法第十條發放補償金辦理。 (八)未於申請分配期間內提出申請分配者，或同1位置有2人以上申請分配時，若協調不成，則以公開抽籤決定之，公開抽籤之時間、地點將另行通知。 (九)申請分配單元及停車位規劃設計圖面位置、面積、及金額，均以臺北市政府核定公告之權利變換計畫結果為準，分配單元及停車位若因審議結果而有部分調整(如：更新獎勵、建築設計等)，則依據原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以分配。

備註1:上述分配結果及計畫內容未來實際以臺北市政府審議核定結果為準。

伍、財務計畫

權利變換所需費用				
成本說明	更新事業實施經費			
		提列項目	提列金額(元)	說明
		壹.工程費用 重建費用	2,933,063,989	營建費用(SC第三級) 鑑界費用.鑽探費用.鄰房鑑定費用.外接水電瓦斯管線工程 費用.公寓大廈管理基金.綠建築維護管理費用.建築相關規 費用.相關委外審查費用.公共設施用地捐贈土地成本等。
		貳.權利變換費用	553,790,718	建築師規劃設計費用.都市更新規劃費用.估價費用.更新前 測量費用.其他規劃簽證費用.拆遷補償及安置費用.地籍整 理費用。
		參.容積移轉支付費用	542,510,000	容移成本未來依實際購買合約金額及容移代金審查為準。
		肆.都市計畫變更負擔費用	-	本案無涉及。
		伍.貸款利息	268,504,345	
		陸.稅捐	152,855,031	印花稅、營業稅等。
		柒.管理費用	1,182,524,296	廣告銷售管理費.信託管理費.人事行政管理費.風險管理費。
		總計	5,648,001,647	
	整體更新事業開發收入	14,144,492,871元		

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113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				117年				118年				119年				120年
		1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月
1	都市更新事業計畫核定公告																					
2	舉辦權利變換計畫自辦公聽會																					
3	申請都市更新權利變換計畫報核																					
4	權利變換計畫申請公告公開展覽																					
5	權利變換計畫申請幹事會審查																					
6	權利變換計畫申請幹事會審議																					
7	都市更新權利變換計畫核定公告																					
8	申請拆除及建造執照																					
9	改良物殘餘價值補償																					
10	申請更新期間稅捐減免																					
11	土地補償金發放作業																					
12	地上物騰空拆除																					
13	工程施工																					
14	申請使用執照																					
15	送水送電																					
16	申請測量																					
17	釐正圖冊																					
18	接管																					
19	計算及找補差額價金																					
20	產權登記																					
21	申請更新後稅捐減																					
22	更新成果備查																					

備註：事業計畫與權利變換計畫分送，財務計畫相關數據及實施進度應以臺北市政府審議核定為準。

柒、公聽會會議記錄

「擬訂臺北市大安區復興段一小段 496 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會回應綜理表

開會時間：中華民國 113 年 11 月 1 日(五) 上午 10 時 30 分
開會地點：臺北市客家文化會館-4 樓大會議室(臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 4 樓)
依據 113 年 10 月 17 日里(都)字第 1131017001 號

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
一	專家學者 林佑璘委員	1.各位住戶、與會更新處代表、實施者團隊大家早安，特此澄清，本人雖服務於內政部國土管理署，不過今日角色為臺北市都市新更新及爭議處理審議會委員，未來案子送件後，會有各單位委員做審閱。 2.有關容積獎勵部分，基地為 2 種土地使用分區及前後分別有 12 層樓光武大樓及 4 層樓光武西村，本案將容積獎勵做分算：光武西村用基準容積之 1.5 倍，光武大樓則是用原容積之 1.3 倍。原容積之 1.3 倍這部分，建請規劃單位檢附證明文件，因為要申請原容之 1.3 倍依照民國 110 年更新條例修正後，針對海砂屋或耐震能力不足(ID 值 < 0.35)，光武大樓是否符合耐震能力不足(ID 值 < 0.35)需檢附相關證明，若符合可以使用原容積之 1.3 倍。建議光武大樓及光武西村分別做計算及檢核。另外各項獎勵不是這麼了解，例如：耐震標章獎勵應為基準容積 10%，簡報內容為基準容積 5%；時程獎勵申請應為 3.5%，簡報內容為 1.75%，皆為法規規定之一半，是否已達到法規之上限?建議依法申請的部分都呈現，最後總獎勵部分再做補充。 3.本案為部分協議合建、部分權利變換，建請選配原則分開寫。協議合建部分選配為依照實施者與地主雙方合意的內容。另選配原則部分敘述不明確，差額價金不得超過 1 個分配單元之 10%價值，是為個人權利價值 10%還是面積 10%可以優先選配?建請清楚說明。 4.有關費用負擔部分，可以現金繳納共同負擔費用指的是地主可以就 40%，不要抵付要全額出資嗎?我相信應該不是，所以現金繳納共同負擔還是有一個範圍，要搭配後面的選配原則說明清楚。 5.最後，光武新村在民國 85 年就在談都更，至今已經過了 20 幾年，看到一個成熟的都更案已經整合到送件階段，感到欣慰，預祝本案能夠順利圓滿進行	1.敬悉。 2.容積獎勵值，本案採光武大樓及光武西村分別計算，光武大樓採 1.3 倍原容積獎勵計算，因此無額外申請其他獎勵，光武新村則以法定容積 50%逐項檢討獎勵值，兩宗基地獎勵分別計算合併加總，就全案檢視獎勵數據看起來較分宗檢討數字較小的原因。 3.有關選配原則第四點，差額價金不得超過 1 個分配單元之 10%，基本應該優先滿足所有權人的應分配，「超選的部分」其差額價金不得超過 1 個分配單元之 10%價值，選配原則文字內容我們再作檢討。 部分協議合建選配原則，併同審議程序再行補充文字內容。 敬悉。 敬悉。
二	臺北市都市更新處代表 臺北市都市更新整合發展協會 鍾中信先生	1.臺北市都市更新處對於自辦公聽會皆委託臺北市都市更新整合發展協會出席。公聽會分兩種，今天召開的自辦公聽會，以及後續送件會召開公辦公聽會，會議由都更處親自主持，無委託協會出席，特此說明。 2.公聽會為公開透明程序，目的是讓地主能夠表達意見，做為後續規劃或委員審議的參考。 3.本案為部分協議合建部分權利變換，地主較關心的為稅賦方面，規劃單位也有說明清楚。民眾對都更相關法令問題可以到南京東路三段 168 號 17 樓，時間為上午 9:00-12:00、下午 13:30-17:30，電話為(02)2781-5696 分機 3093 做諮詢。	敬悉。 敬悉。 敬悉。

捌、法令諮詢

法令諮詢		
更新案办理流程及相關法令查詢	更新案办理流程	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	蕭博文建築師事務所
	聯絡地址	臺北市中山區建國北路一段88巷12號1樓
	聯絡電話	(02)2509-6596
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