

變更(第二次)臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地 都市更新事業計畫案公聽會開會通知單

聯絡人：鄭美蘭

電話：(02)2766-65068

地址：臺北市信義區松山路 257 號

受文者：

發文日期：中華民國 113 年 11 月 7 日

發文字號：創頂字第 001 號

附件：公聽會會議資料及相關資訊、開會地點位置示意圖

開會事由：變更(第二次)臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案公聽會

開會時間：中華民國 113 年 11 月 22 日(星期五)下午 2 點 30 分

開會地點：臺北市信義區忠孝東路五段 297 號 5 樓(彭園)

出席單位(人員)：臺北市都市更新處、臺北市信義區四育里里長、信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

說明：

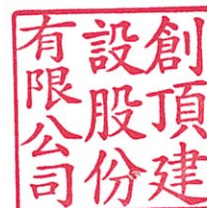
- 一、本更新單元位於臺北市政府於民國 89 年 6 月 26 日劃定之松山路、永吉路西北側更新地區，民國 108 年 5 月 28 日(府都新字第 10830095873 號)都市更新事業計畫核定在案，依都市更新條例第 86 條規定，本案得適用 108 年 1 月 30 日修正公布前(下同)之規定。依「都市更新條例第 19 條」及「都市更新條例施行細則第 6 條」規定舉辦公聽會。
- 二、依「都市更新條例施行細則」第 6 條規定，舉辦公聽會應邀請有關機關、專家學者及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 三、公聽會資訊請上專屬網頁(<http://www.tbvc.tw/>)查詢。
- 四、有關本案相關資訊，以雙掛號寄發予相關權利人，實施者並於每週一至週五(9:00 至 18:00)於辦事處(臺北市信義區松山路 172 號)提供諮詢服務。
- 五、會議資料併同本開會通知單寄出，請自行攜帶，會議當日不再另行提供。

正本：臺北市都市更新處、臺北市信義區四育里里長、臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人、學者專家。

副本：協和都市更新股份有限公司、元宏聯合建築師事務所、遠見不動產估價師事務所、信義不動產估價師聯合事務所、台住不動產估價師事務所

備註：本會議通知以掛號附回執(雙掛號)寄出

實施者：創頂建設股份有限公司



開會地點位置示意圖



變更(第二次)臺北市信義區虎林段四小段38地號等 138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫案 自辦公聽會



實施者：
創頂建設股份有限公司

出資者：
台北遷建基地都市更新股份有限公司

建築設計：
元宏聯合建築師事務所

規劃單位：
協和都市更新股份有限公司

113年11月22日

自辦公聽會 議程

程序	時間	內容
一	14:00~14:30	報到
二	14:30~14:45	實施者致詞
三	14:45~15:00	出資者致詞
四	15:00~15:20	協和都市更新股份有限公司 簡報說明
五	15:20~15:40	提問及回應
六	15:40~16:00	學者專家致詞
七	16:00	會議結束

第1頁

簡報大綱

- 計畫緣起與目標
- 計畫地區範圍
- 現況說明
- 容積獎勵
- 建築規劃設計
- 實施方式說明
- 現有巷道廢止計畫
- 拆遷安置計畫
- 財務計畫
- 實施預定進度

第2頁

本次事業計畫 僅變更實施者、出資者 其餘內容不變

- **實施者：**
台北遷建基地都市更新股份有限公司
變更為 創頂建設股份有限公司
- **出資者：**
山圓建設股份有限公司
變更為 台北遷建基地都市更新股份有限公司
- 不重新選屋
- 事業計畫及權變計畫只變更第壹章，其餘章節內容不變

第3頁

計畫緣起與目標

● 法令依據

本案事業計畫業經臺北市政府108年5月28日府都新字第10830095873號函准予核定實施，依都市更新條例第86條規定，本案得適用108年1月30日修正公布前(下同)之規定。依據都市更新條例第19條、第22條及97年2月29日府都規字第09730017900號「變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」辦理。

● 計畫目標

本基地範圍內建物平均年齡約50年以上的加強磚造及R.C.建物，在缺乏管理及維護的情況下，形成窳陋地區，對住戶之公共安全、衛生及當地之市容觀瞻影響甚鉅，因此本更新計畫將採用拆除重建方式，以達到促進土地合理利用、改善居住環境品質、改善市容觀瞻。

第4頁

計畫地區範圍

- 基地座落：臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地
- 土地面積：5,693m²
- 建物面積：合法建物102棟，共計11,125.89 m²

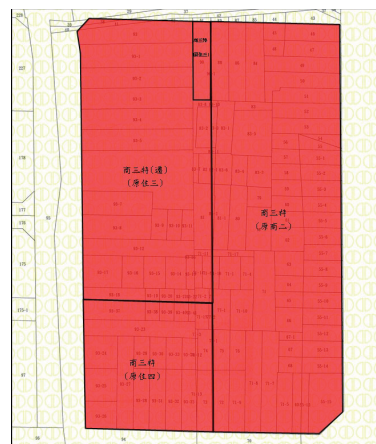


第5頁

計畫地區範圍

■ 土地使用分區

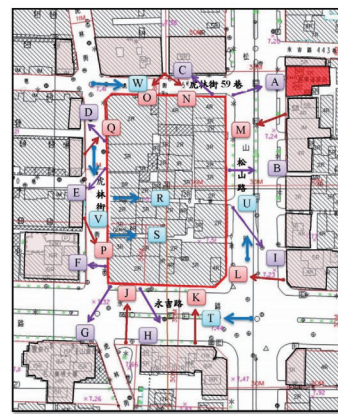
- 商三(特)(原商二)
容積率：630%；建蔽率：65%
- 商三(特)(遷)(原住三)
容積率：250%；建蔽率：45%
- 商三(特)(原住三)
容積率：225%；建蔽率：45%
- 商三(特)(原住四)
容積率：300%；建蔽率：45%



第6頁

現況說明

本案更新單元內四週臨路之一樓皆做為商業使用，二樓以上及臨巷內一樓為住家使用



更新單元範圍



第7頁

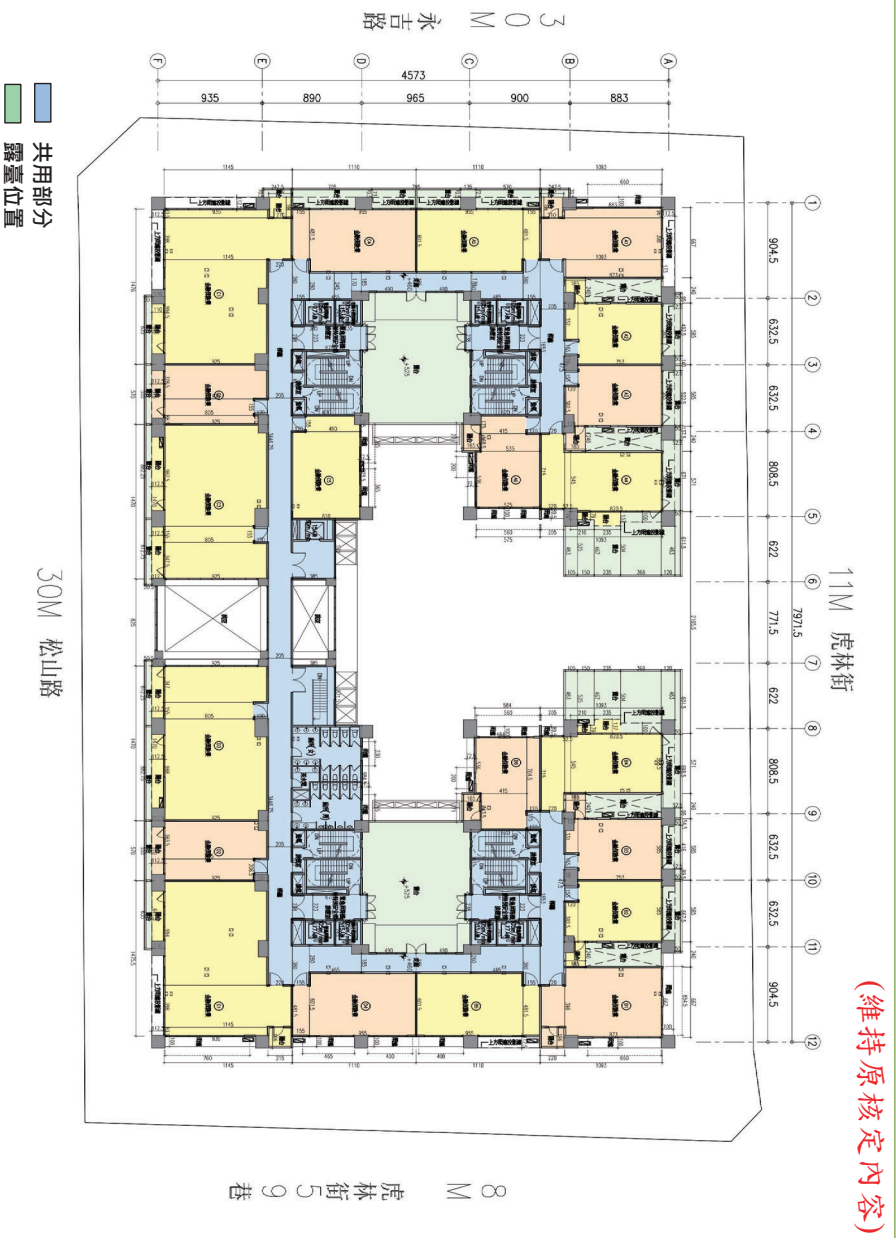
108年5月28日已核定容積獎勵

容積獎勵項目	獎勵容積計算			
	額度(%)	容積(m ³)	說明	
△ F5 規劃設計獎勵	1.建築設計與鄰近地區建築物相互調和	1,500.43	上限6%	
	3.人行步道	1,470.50	依實設面積計算	
	5.更新單元規模	2.00%	509.77	完整街廓
		7.20%	1,835.17	依面積規模計算
	6.綠建築標章之建築設計	1,529.31	綠建築_銀級	
	△F5合計	6,845.18		
開發期程獎勵	15.00%	3,823.28	依「變更台北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案」本案適用2年之內，15%獎勵。	
更新容積獎勵合計	41.86%	10,668.46		

更新後建築計畫(維持原核定內容)

- 更新後規劃為SRC構造，地上23層、地下5層雙塔型建築物。
- 564個更新單元
店鋪53戶、金融保險業21戶、住宅490戶，平面車位540位。
- 登記面積約23,381.51坪(含車位)





(維持原核定內容)



三層平面圖

第12頁

(維持原核定內容)



四層平面圖

第13頁

(維持原核定內容)



▲五層平面圖

第14頁

(維持原核定內容)



▲六十八層平面圖

第15頁

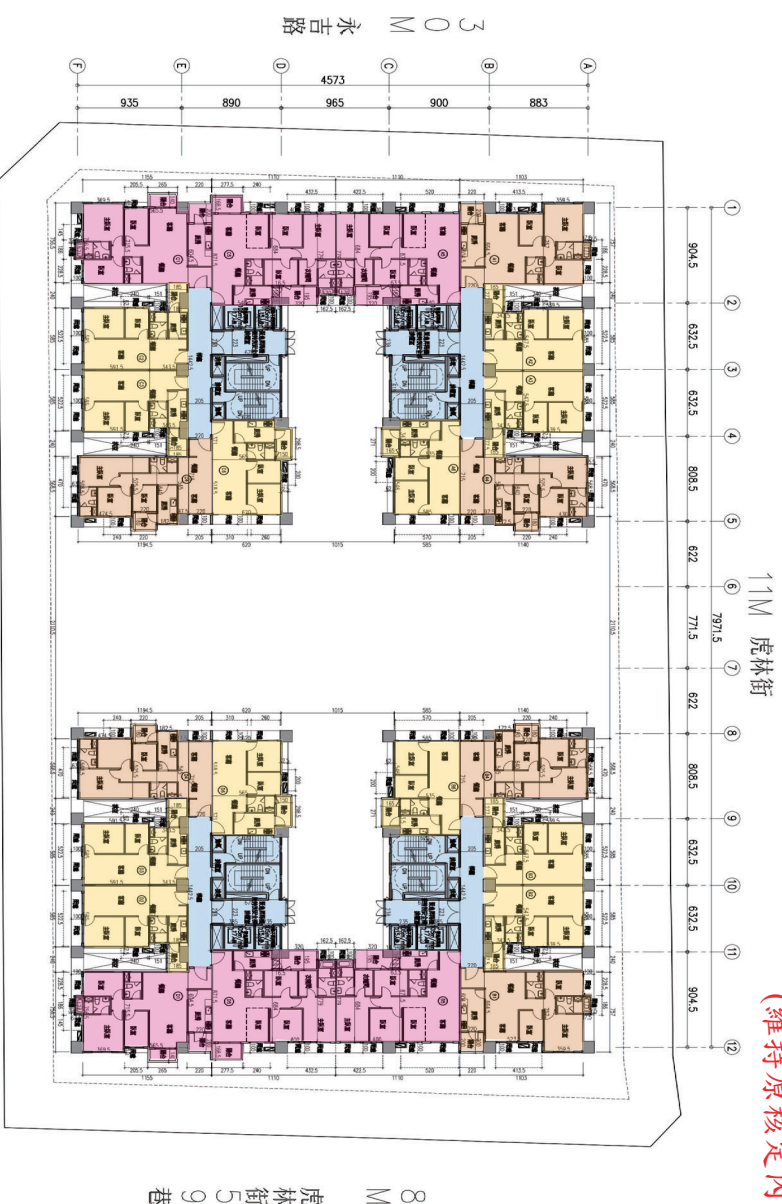
(維持原核定內容)



▲十九-二十層平面圖

第16頁

(維持原核定內容)



▲二十一層平面圖

第17頁

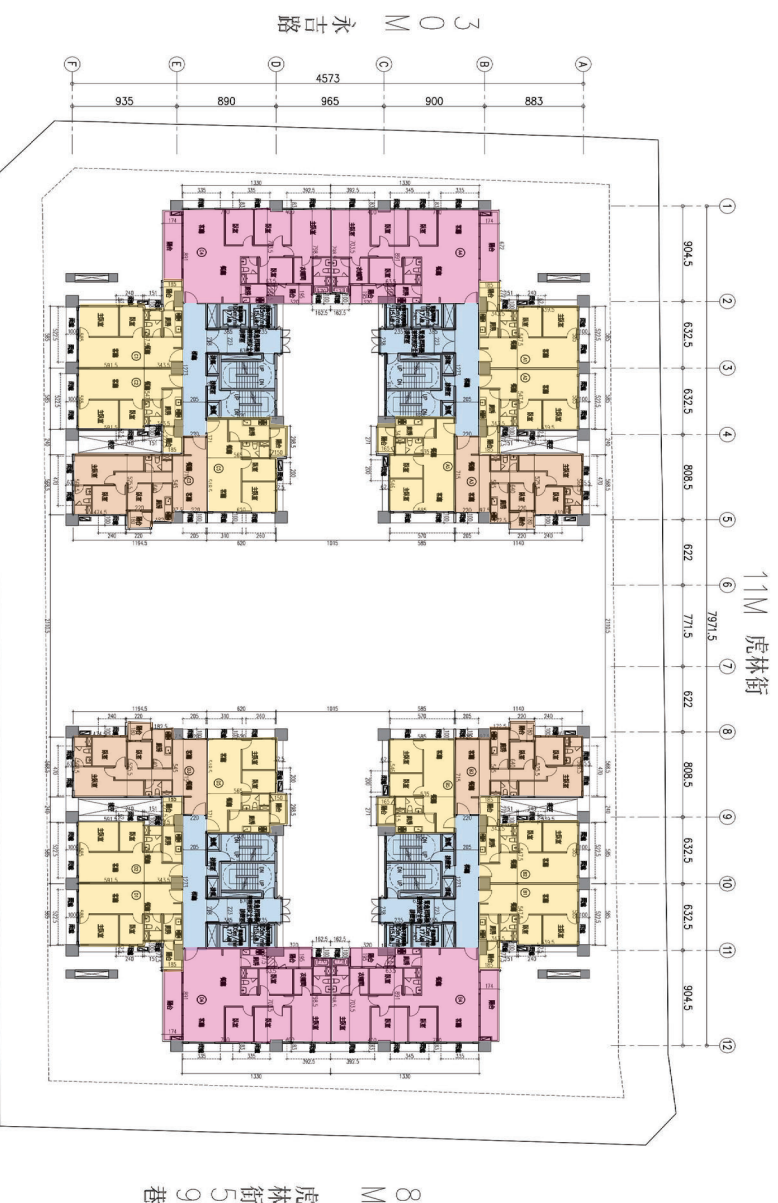
(維持原核定內容)



▲二十三層平面圖

第18頁

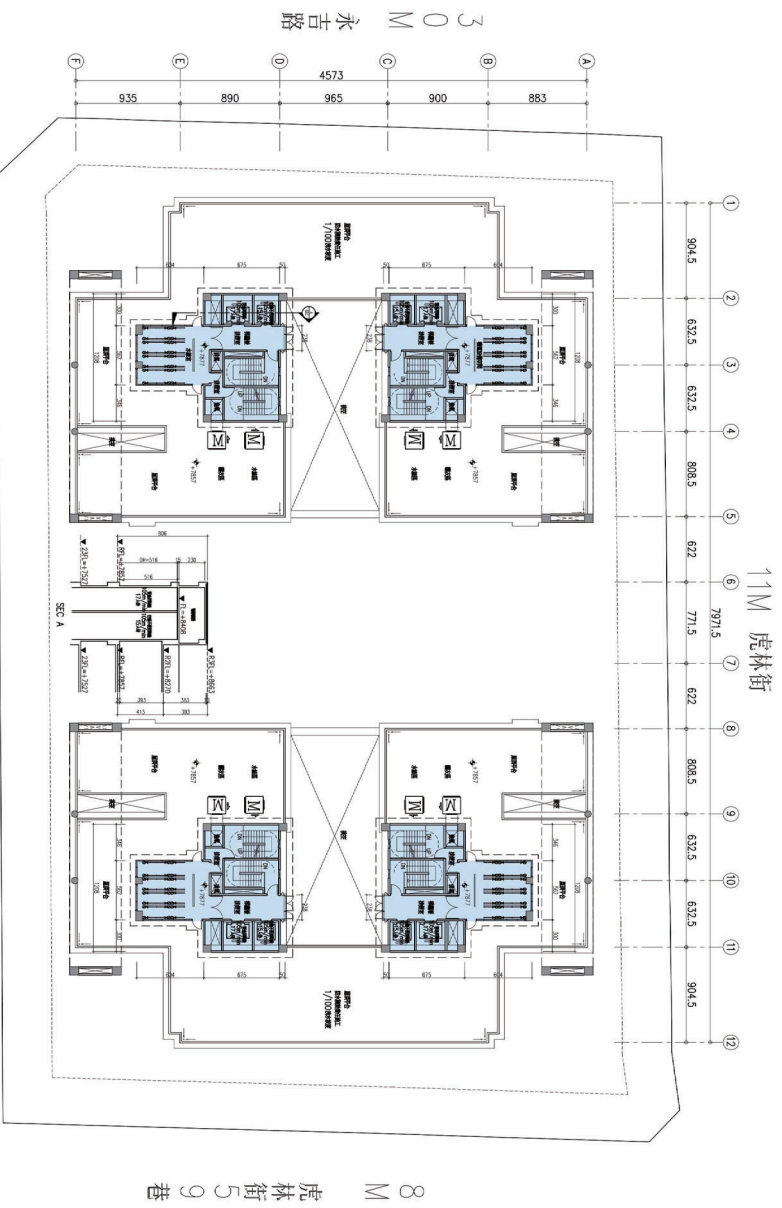
(維持原核定內容)



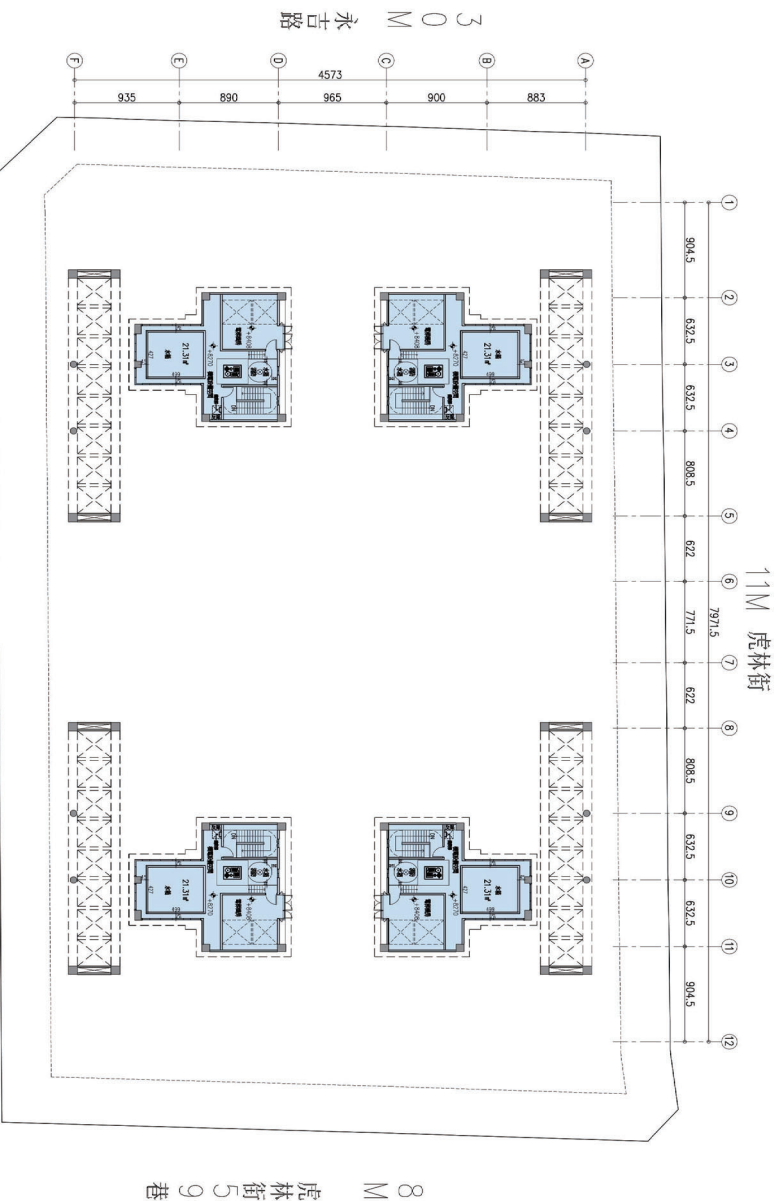
▲二十三層平面圖

第19頁

(維持原核定內容)



(維持原核定內容)



[illegible]

第22頁

11M 虎林街

904.5 630.5 632.5 808.5 622 771.5 622 808.5 632.5 630.5 904.5

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

935 890 965 900 883

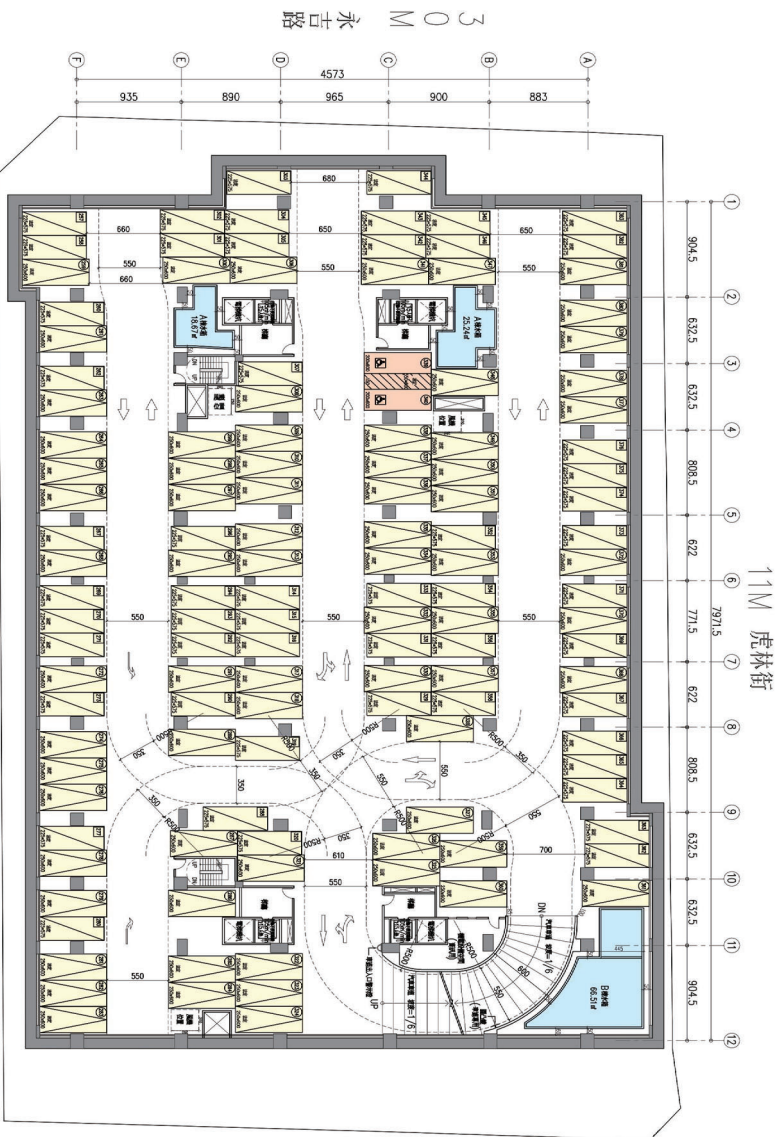
A 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 93

30M 松山路



第23頁

(維持原核定內容)



(維持原核定內容)





實施方式說明(維持原核定內容)

■權利變換意義

係透過**公開、公正**的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，以互助合作的方式實施都市更新。

第27頁

現有巷道廢止計畫(維持原核定內容)



- 擬廢止更新單元內非屬計畫道路之現有巷道分別為：

- 松山路176巷
- 松山路184巷
- 松山路194巷

第28頁

拆遷安置計畫(維持原核定內容)

- 參與權利變換者，依都更條例第36條規定發予拆遷補償金，由實施者代為處理地上物拆除作業，其拆除費用須於補償金額內扣回。
- 於更新期間發放住戶搬遷費及安置費
- 本案專屬網址<http://www.tbvc.tw/>。

第29頁

財務計畫(維持原核定內容)

項 目		金 額 (NT\$)
工程費用		4,450,284,847
權利變換費用		497,761,376
貸款利息		213,317,361
稅捐		225,958,320
管理費用	一、營建工程管理費	0
	二、銷售管理費	281,218,203
	三、信託管理費用	9,650,000
	四、人事行政管理費	258,068,179
	五、風險管理費	846,808,512
	小 計	1,395,744,894
總 計		6,783,066,798

實際費用數額以臺北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載內容為準

第30頁

財務計畫(維持原核定內容)

項 目		金 額 (NT\$)
總銷金額		18,512,106,477
實施經費		6,783,066,798
分配比例	地 主	63.36%
	實施者	36.64%

實際費用數額以臺北市政府核定公告之權利變換計畫書圖所載內容為準

創頂建設承諾
地主有簽信託
契約及變更事
業計畫同意書
者，分配比例
為65%

第31頁

實施預定進度(維持原核定內容)

本案事業計畫重新公開展覽版於107年10月17日送件，於108年5月事業計畫核定公告、109年8月變更事業計畫報核，預計於110年7月變更事業計畫核定公告。108年8月權利變換計畫報核、110年8月權利變換計畫核定公告、110年9月申請拆照、建照，110年11月至114年2月(40個月)為預定工程施工期間，經申請使用執照、整正圖冊、接管...等，預計115年10月完成更新成果備查。

申請使用執照、變更圖冊、換發執照、預計 115 年 10 月完成更新範圍圖表																																																	
序號	進 度	107 年			108 年			109 年		110 年				111 年	112 年	113 年				114 年				115 年																									
		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8-12 月	8-12 月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1-12	1-12	1-12	1-12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6		
1	重新申請公開展覽要件																																																
2	事業計畫核定公告																																																
3	變更事業計畫報核																																																
4	變更事業計畫核定公告																																																
5	申請權利變換計畫報核																																																
6	權利變換計畫核定公告																																																
7	申請拆照及建造執照																																																
8	改良物後搬遷補償																																																
9	申請更新期間稅額減免																																																
10	將遷補償金發放作業																																																
11	地上物搬遷拆除																																																
12	工程施作																																																
13	申請使用執照																																																
14	送水送電																																																
15	申請測量																																																
16	整正圖冊																																																
17	接管																																																
18	計算及核實遷補償金																																																
19	產權登記																																																
20	申請更新後稅額減免																																																
21	更新成果備查																																																

註：本預定實施進度表為預定實施進度，未來將視基地辦理都市更新進度情形適時調整。

第32頁

簡報結束 提問及回應

