

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

▼計畫書下載連結

- 主辦單位：臺北市都市更新處
- 實施者：創頂建設股份有限公司
- 規劃單位：協和都市更新股份有限公司
- 建築單位：元宏聯合建築師事務所



  **2025.5.17-30**
雙北世界壯年運動會
WORLD MASTER GAMES



中華民國 1 1 4 年 5 月

簡報大綱

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

變更說明

章節	變更項目	原核准(第一次變更)	變更後(第二次變更)	變更說明
壹、計畫緣起與目標	實施者	台北遷建基地都市更新股份有限公司	創頂建設股份有限公司	變更實施者、出資者
	出資者	山圓建設股份有限公司	台北遷建基地都市更新股份有限公司	
貳、計畫地區範圍	合法建物筆數及面積	合法建物102筆	合法建物103筆	3331建號於114年2月4日辦理第一次登記，加計3331建號後，建物總面積為11,209.65m ²
參、現況分析	土地、建物產權	土地所有權人189人 建物所有權人177位	土地所有權人195人 建物所有權人188位	因李蕙萱等人產權異動致人數變動，一同順修附錄四、附錄五之土地、建物權屬清冊
	同意比率	土地同意面積比率70.26% 土地同意人數比率64.36% 建物同意面積比率67.52% 建物同意人數比率68.42%	土地同意面積比率68.60% 土地同意人數比率71.50% 建物同意面積比率66.69% 建物同意人數比率71.81%	因變更實施者、出資者，故重新徵求事業計畫同書，重新計算同意比例
玖、拆遷安置計畫	拆遷面積	拆除面積12,498.22m ²	拆除面積12,526.80m ²	原編號未登記5，於114年2月4日辦理第一次登記，建號為3331，加計此建號後，拆除總面積為12,526.80m ² ，因本案經108年3月8日臺北市都市更新及爭議處理審議會第365次審議審決，故提列拆遷補償費、拆遷安置費之各戶面積依第365次審議會審決之面積為計算基準，故拆遷補償費及安置金額無異動。

第2頁

變更說明

章節	原核准(第一次變更)	變更後(第二次變更)	變更說明
拾壹、財務計畫	--	- 鄰房鑑定費： 本次變更案之鄰房鑑定費(含5%營業稅)增加100,000元大於原核定金額，故依110年7月20日核定金額認列 - 建築師規劃設計費： 本次變更案之建築師規劃設計費新增23,068,903元，大於原核定金額，故依110年7月20日核定金額認列 - 都市更新規劃費用： 本次變更案之都市更新規劃費用增加525,000元，大於原核定金額，故依110年7月20日核定金額認列	本次變更案之鄰房鑑定費、建築師規劃設計費、都市更新規劃費用之合約金額大於原核定金額，為本案之穩定性，故依110年7月20日核定金額認列，增加之費用由實施者創頂建設股份有限公司自行吸收，本次變更無涉及共同負擔金額，不影響所有權人權益。
拾肆、實施進度	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，預訂於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、釐正圖冊、接管...等，預計115年10月完成更新成果備查。	本案事業計畫於108年5月核定公告、變更事業計畫於109年8月報核、110年7月核定公告、變更(第二次)事業計畫於114年3月申請報核、預計於114年11月核定公告。108年8月權利變換計畫報核、預計於115年2月權利變換計畫核定公告、115年3月申請拆照、建照，115年9月至119年1月(40.1個月)為預定工程施工期間，經申請使用執照、釐正圖冊、接管...等預計121年8月完成更新成果備查。	因新增本次變更程序，故依實際進度修正實施進度表
附錄七 住戶管理規約	由出資者山圓建設股份有限公司協助成立管委會	由實施者創頂建設股份有限公司協助成立管委會	- 實施者、出資者異動 - 依補正意見整併第37條特別約定事項於第3條第13、14款。

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)

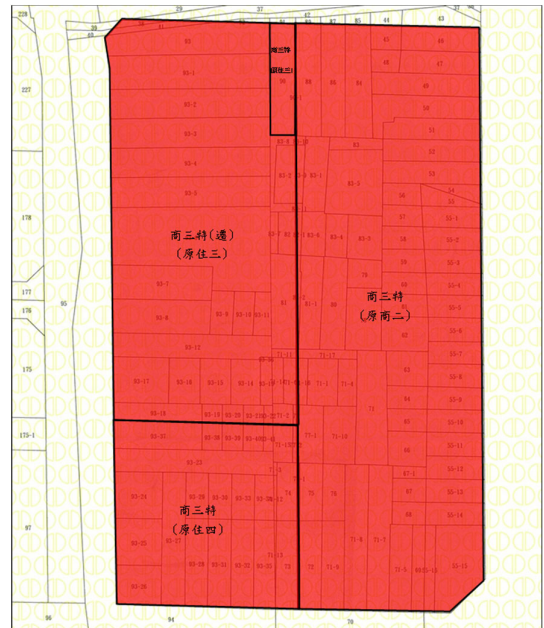
容積率：250%；建蔽率：45%

• 商三(特)(原住三)

容積率：225%；建蔽率：45%

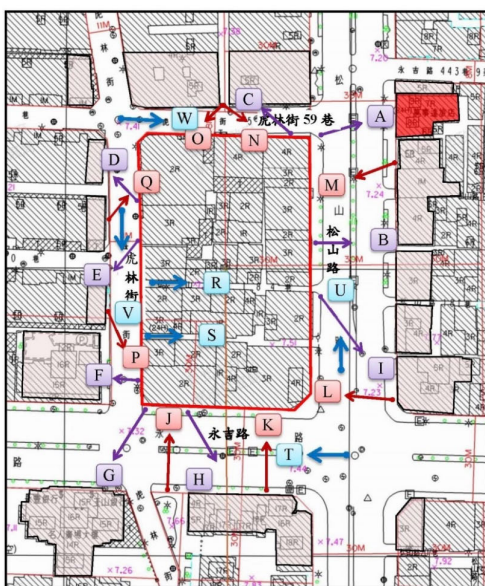
• 商三(特)(原住四)

容積率：300%；建蔽率：45%



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



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 ²)	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	5.89%	1,500.43	上限6%
	3.人行步道	5.77%	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	6.00%	1,529.31	綠建築_銀級
	△F5合計	26.86%	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	

第8頁

更新後建築計畫(維持原核定內容)

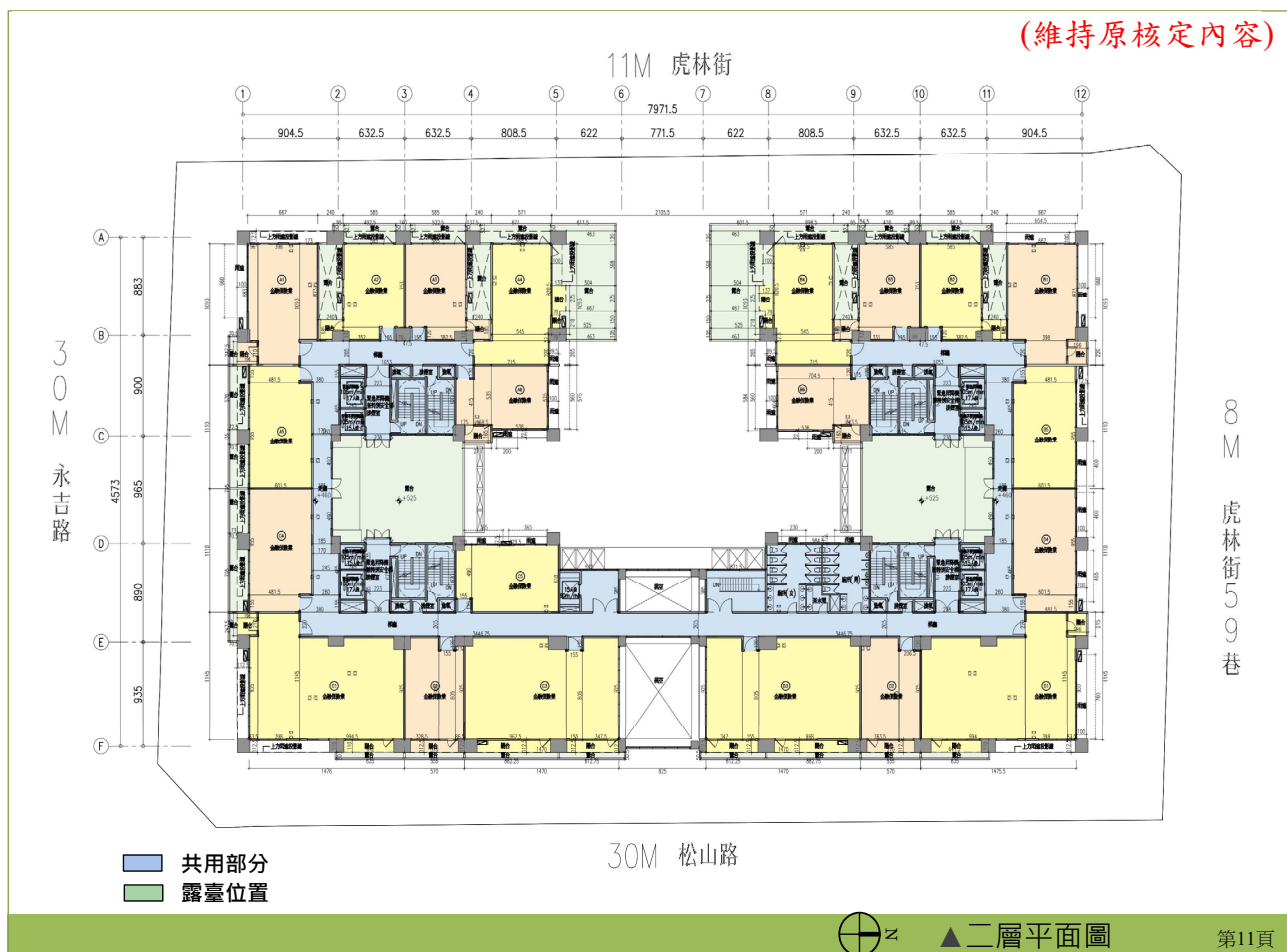
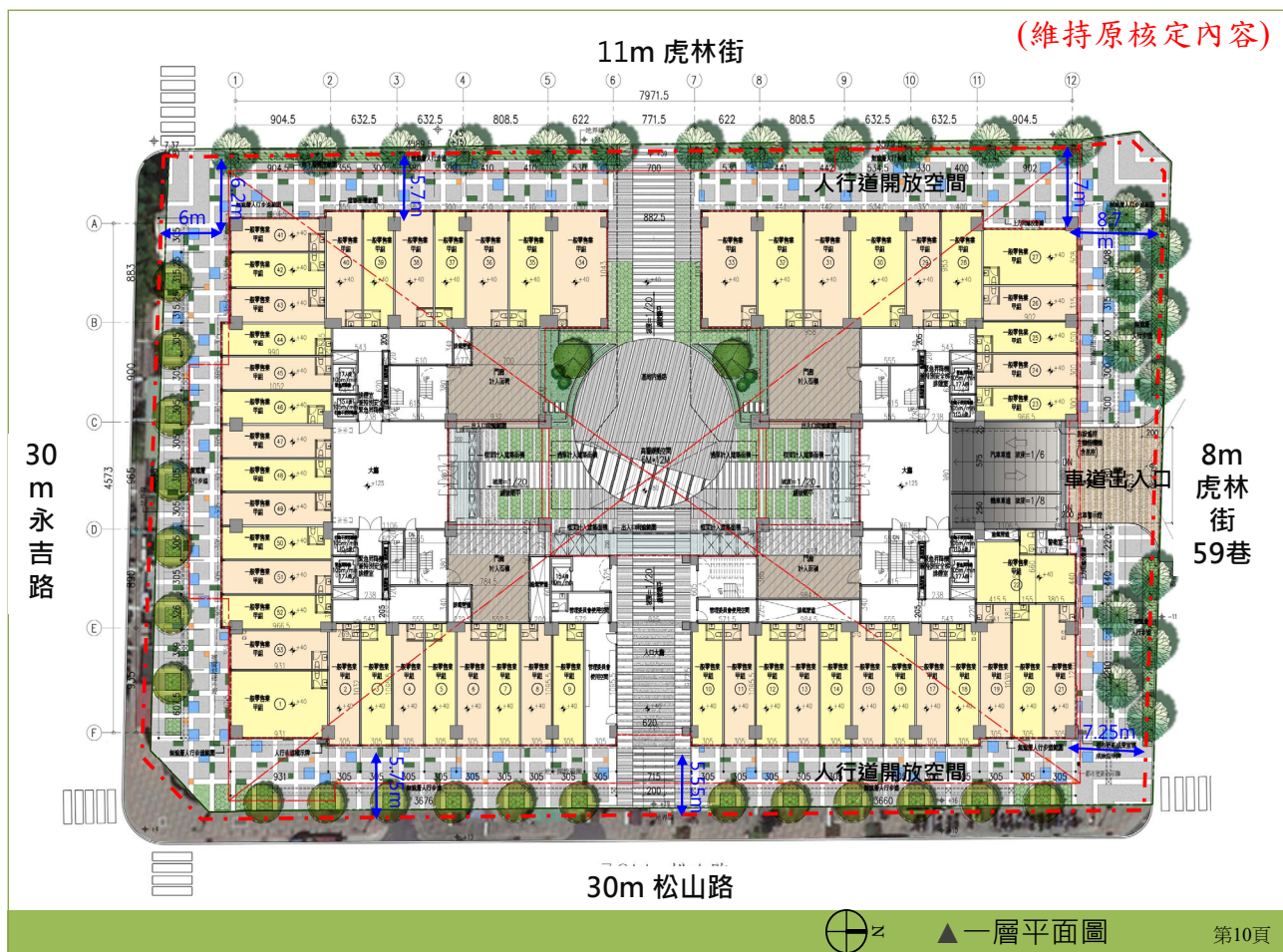
- 更新後規劃為SRC構造，地上23層、地下5層雙塔型建築物。
- 564個更新單元
店舖53戶、金融保險業21戶、住宅490戶，平面車位540位。
- 登記面積約23,381.51坪(含車位)



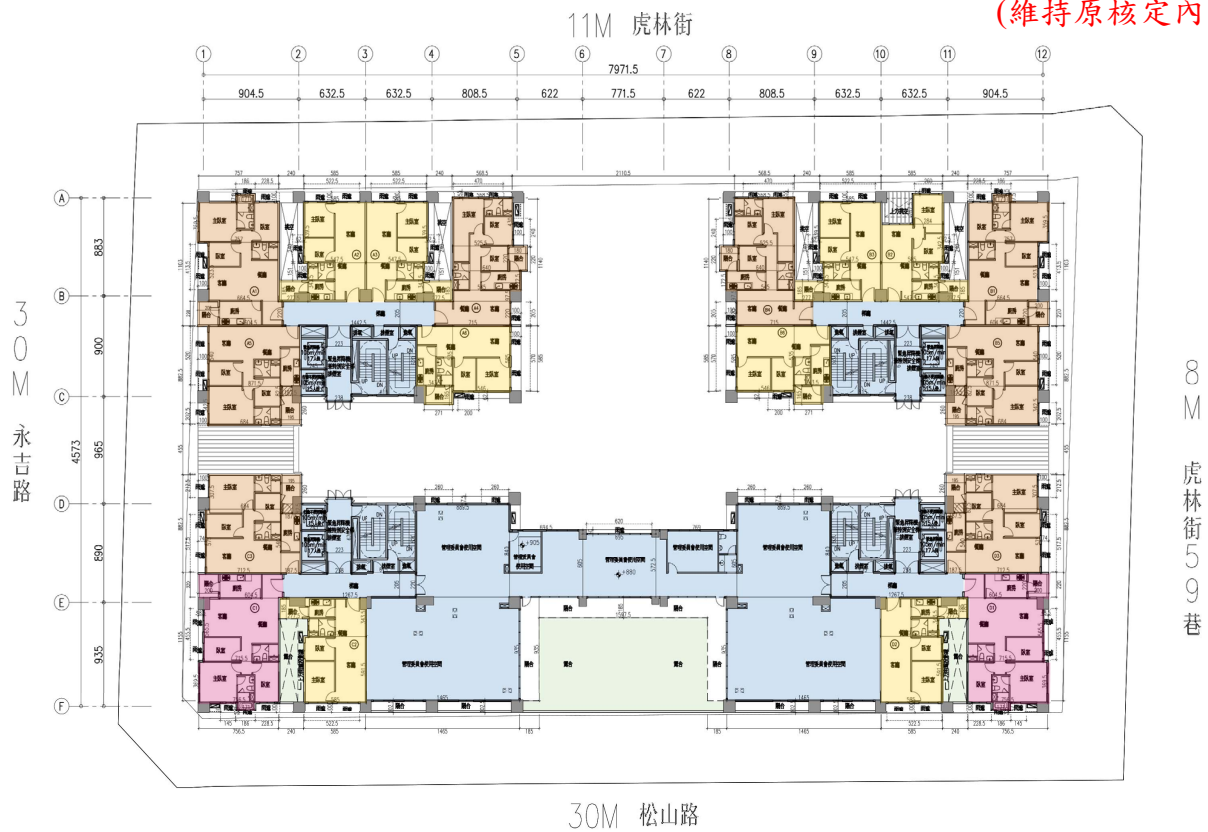
更新前

更新後

第9頁



(維持原核定內容)



三層平面圖

第12頁

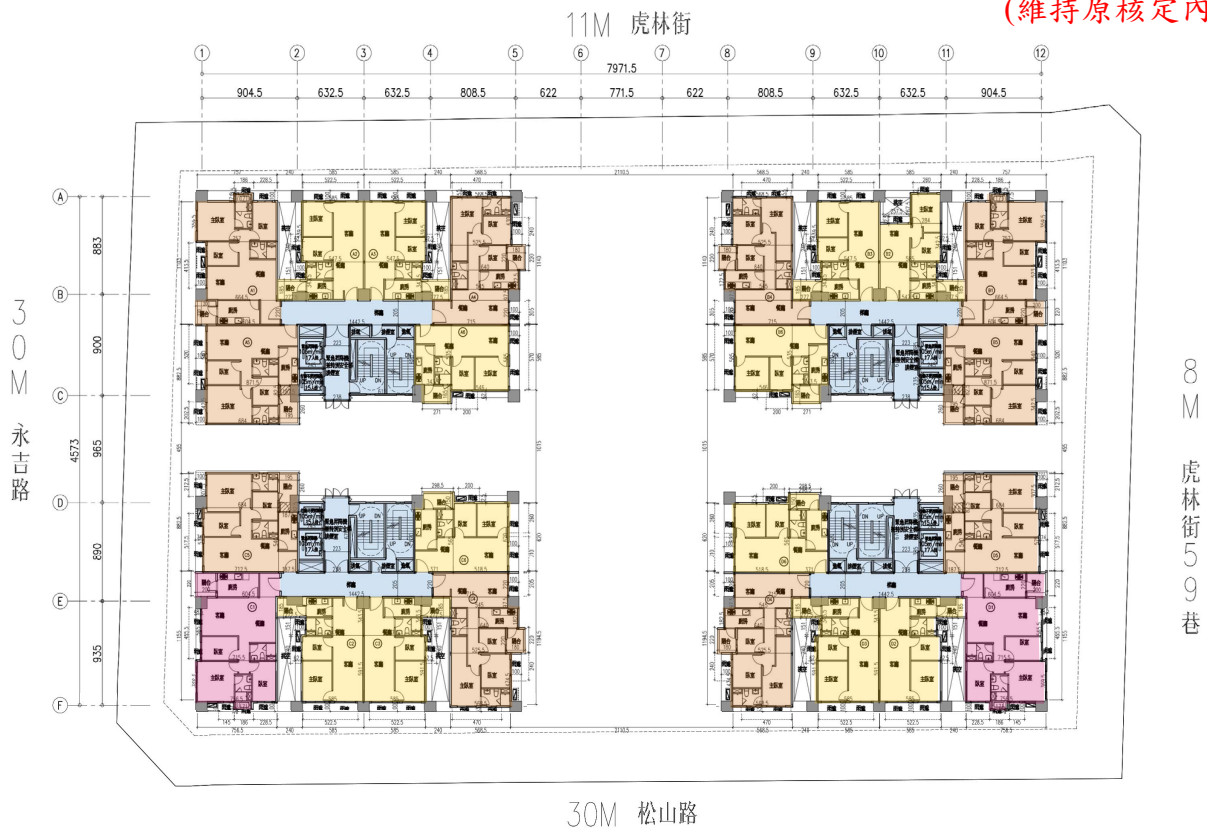
(維持原核定內容)



四層平面圖

第13頁

(維持原核定內容)



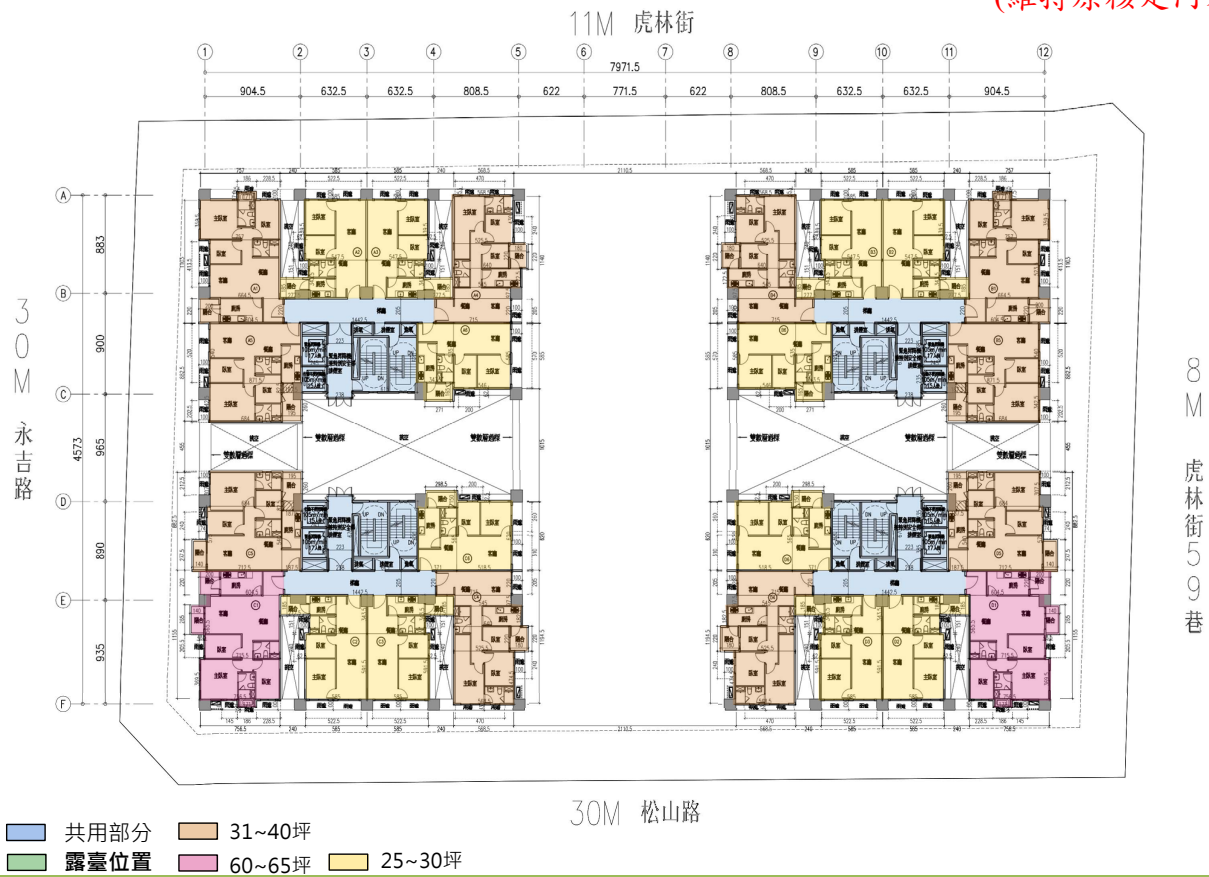
▲五層平面圖

(維持原核定內容)



▲六-十八層平面圖

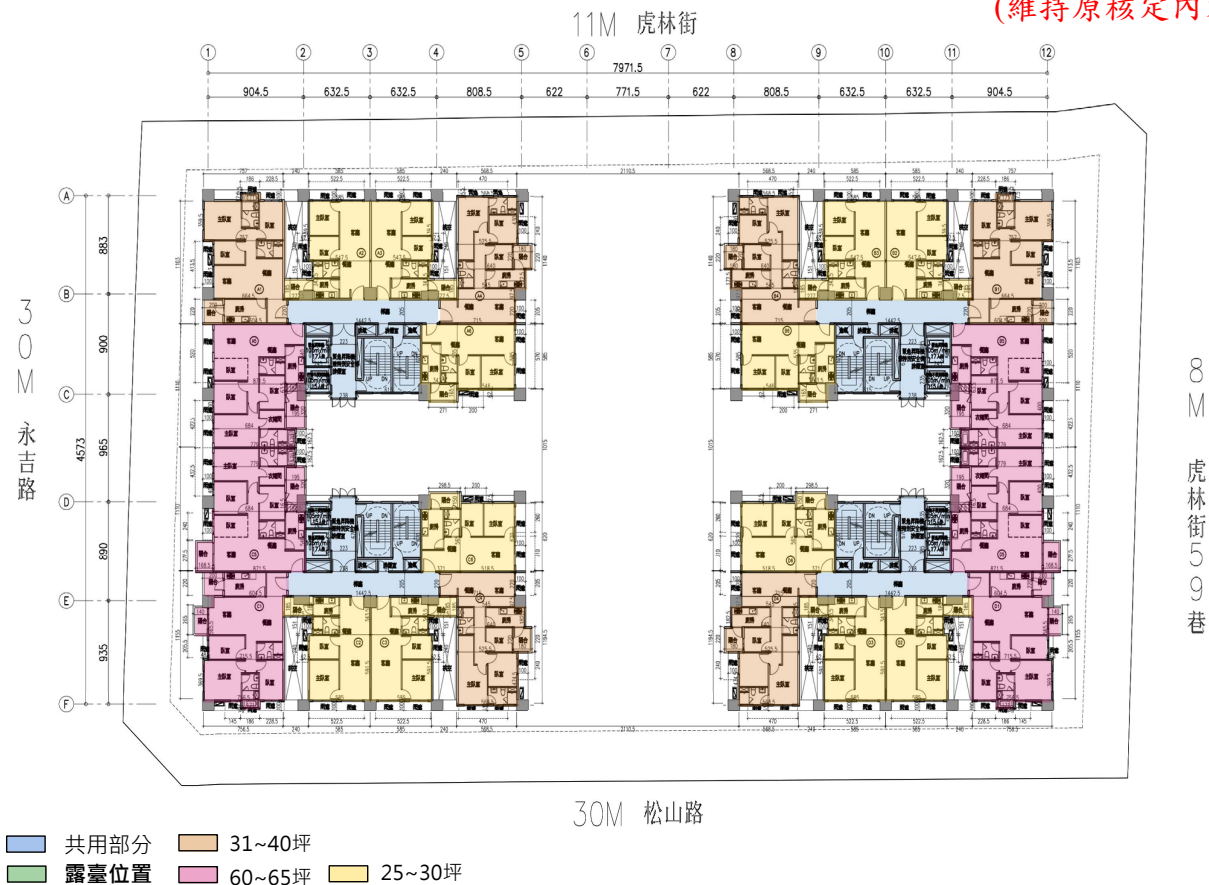
(維持原核定內容)



▲十九-二十層平面圖

第16頁

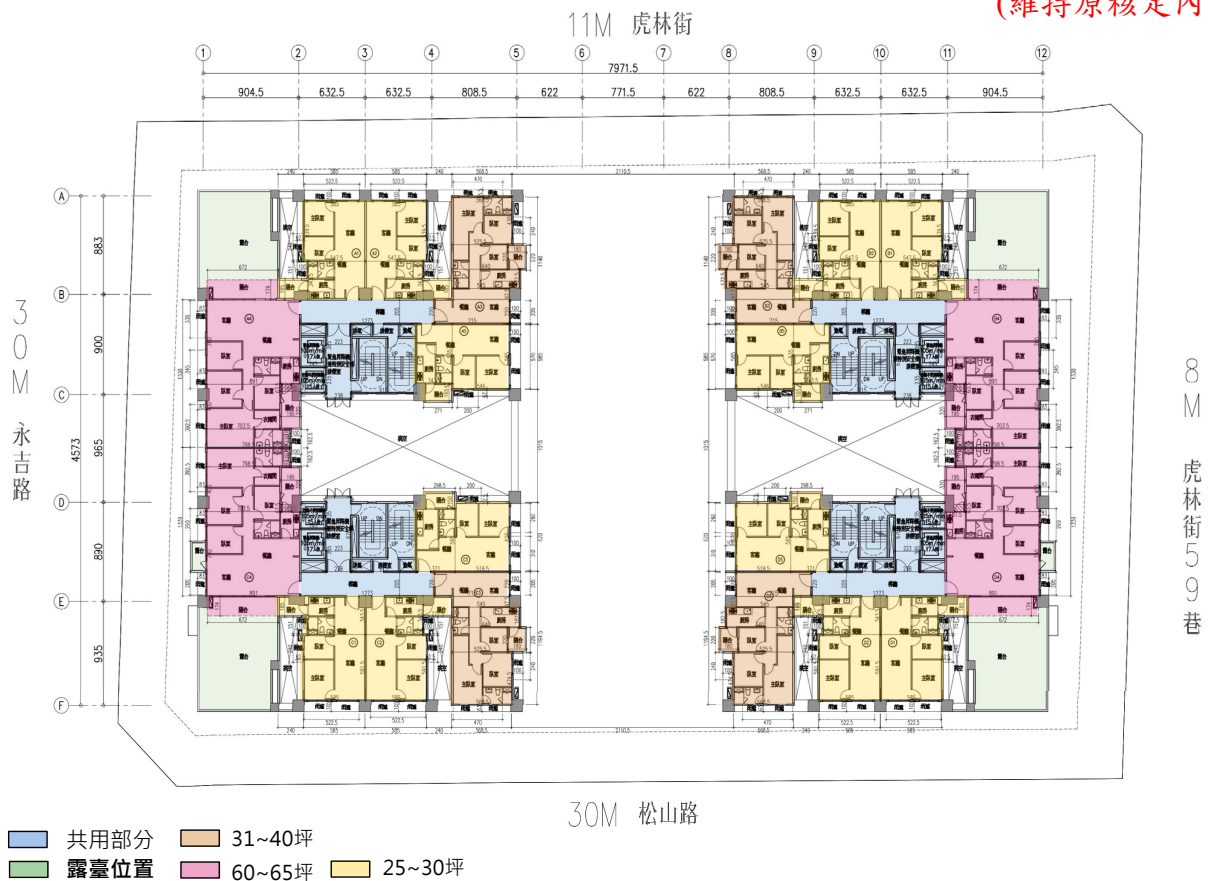
(維持原核定內容)



▲二十一層平面圖

第17頁

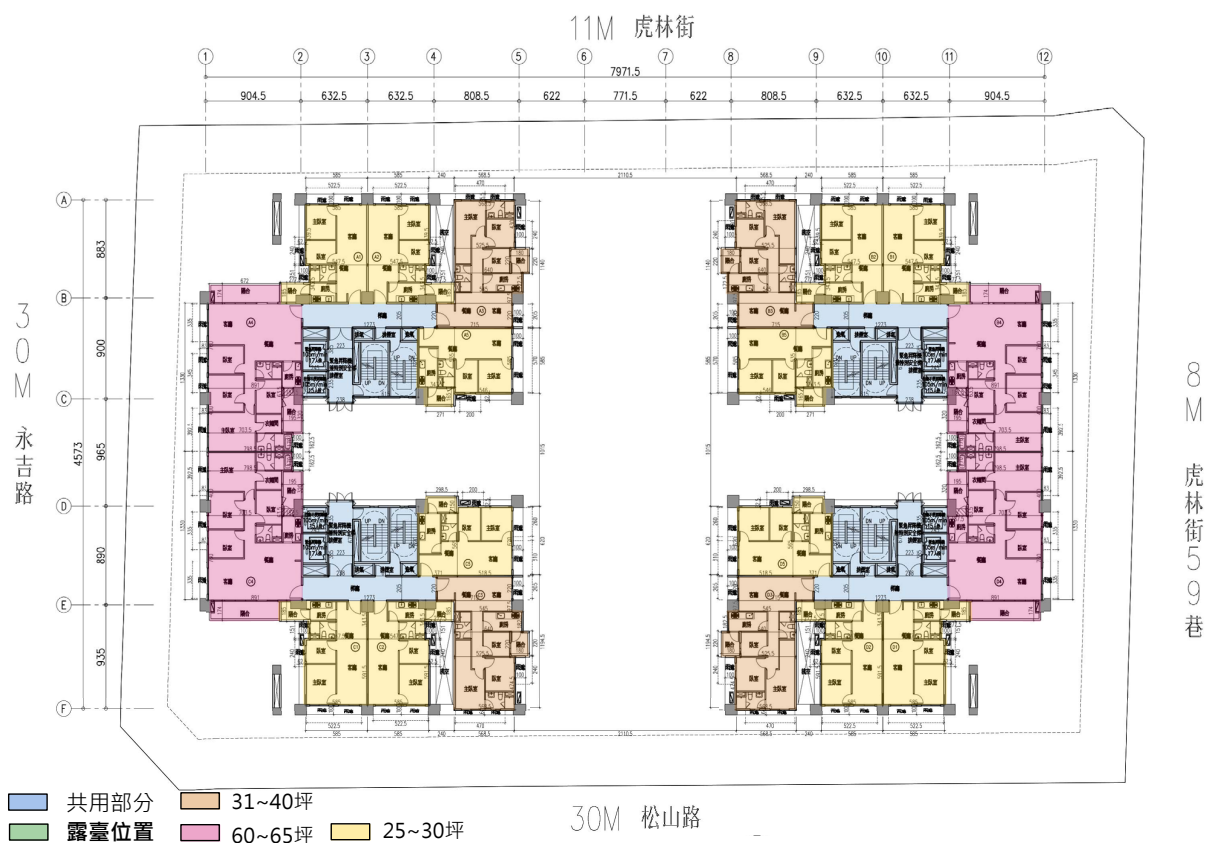
(維持原核定內容)



▲二十二層平面圖

第18頁

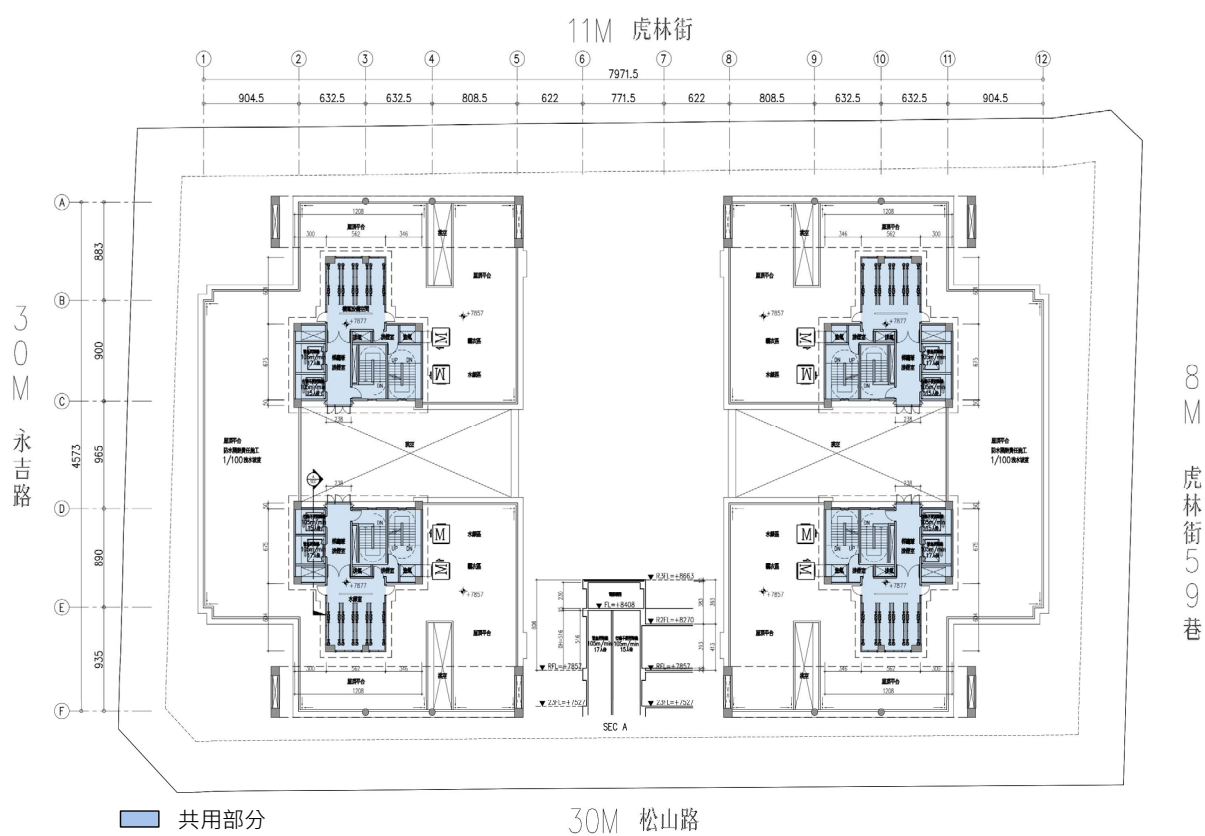
(維持原核定內容)



▲二十三層平面圖

第19頁

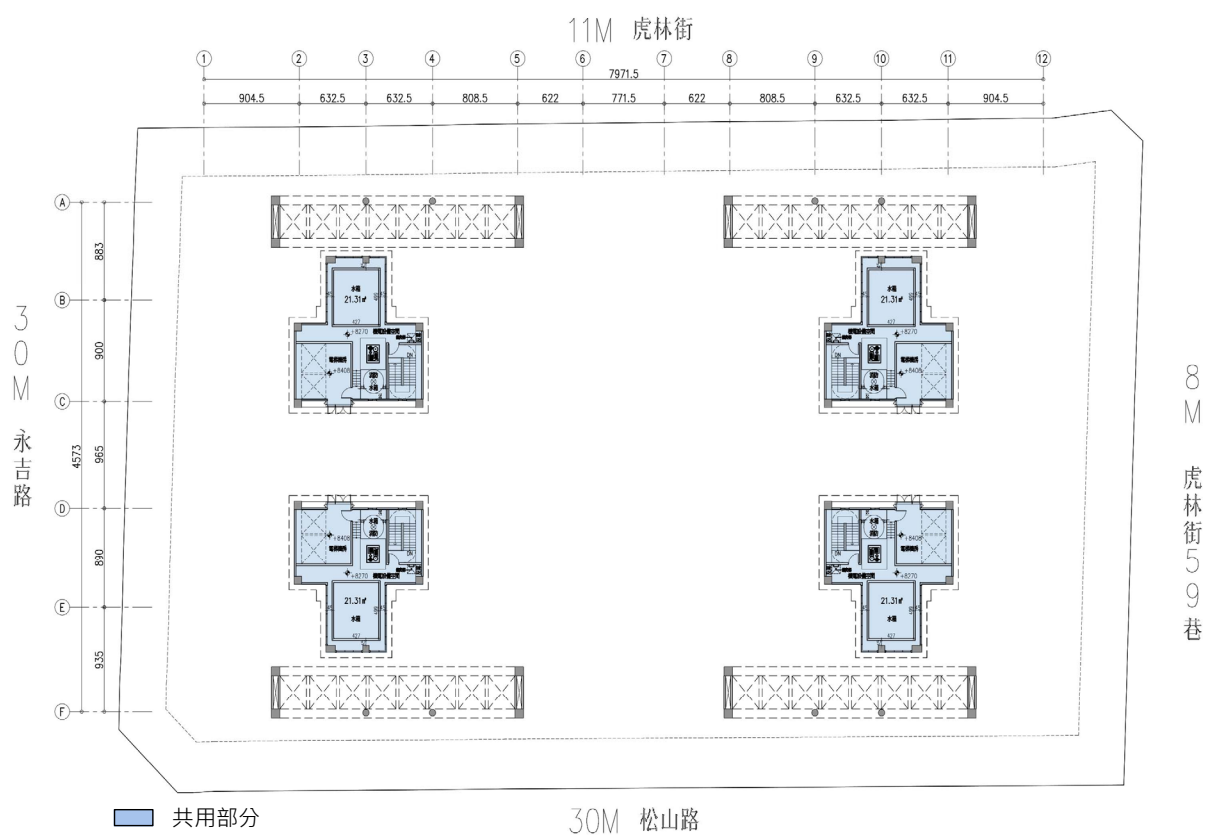
(維持原核定內容)



▲屋突一層平面圖

第20頁

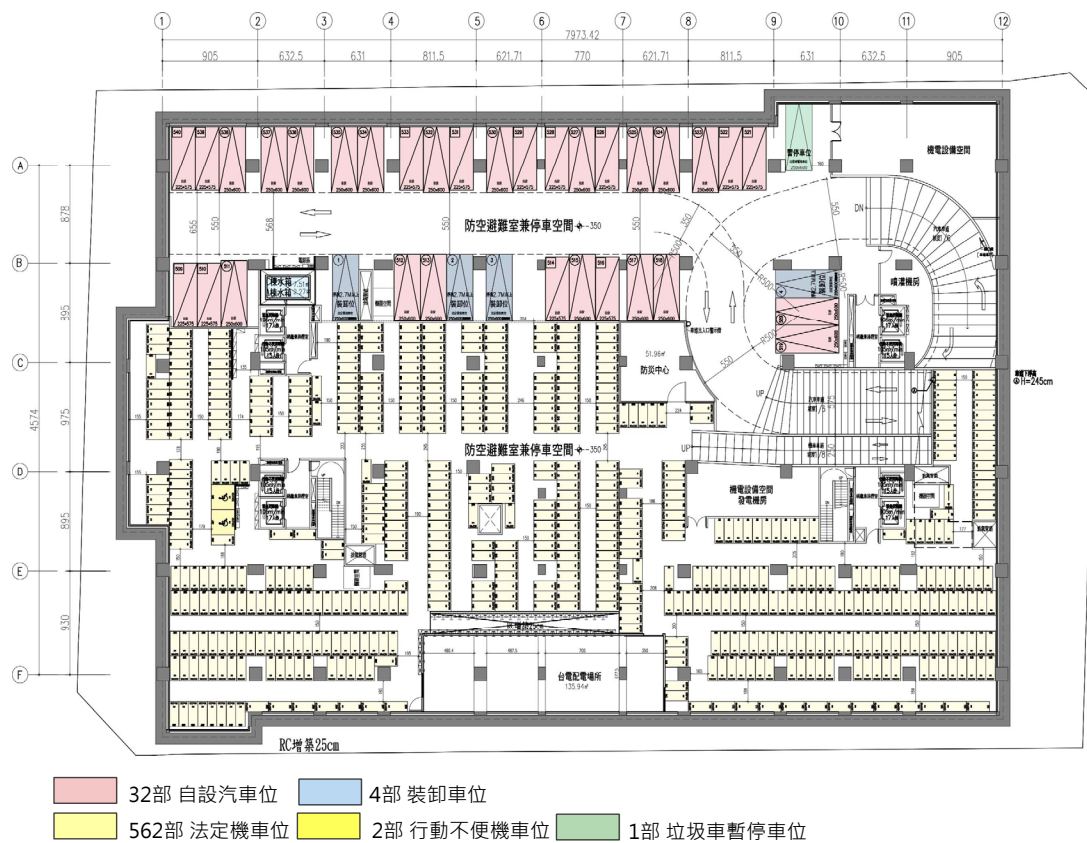
(維持原核定內容)



▲屋突二層平面圖

第21頁

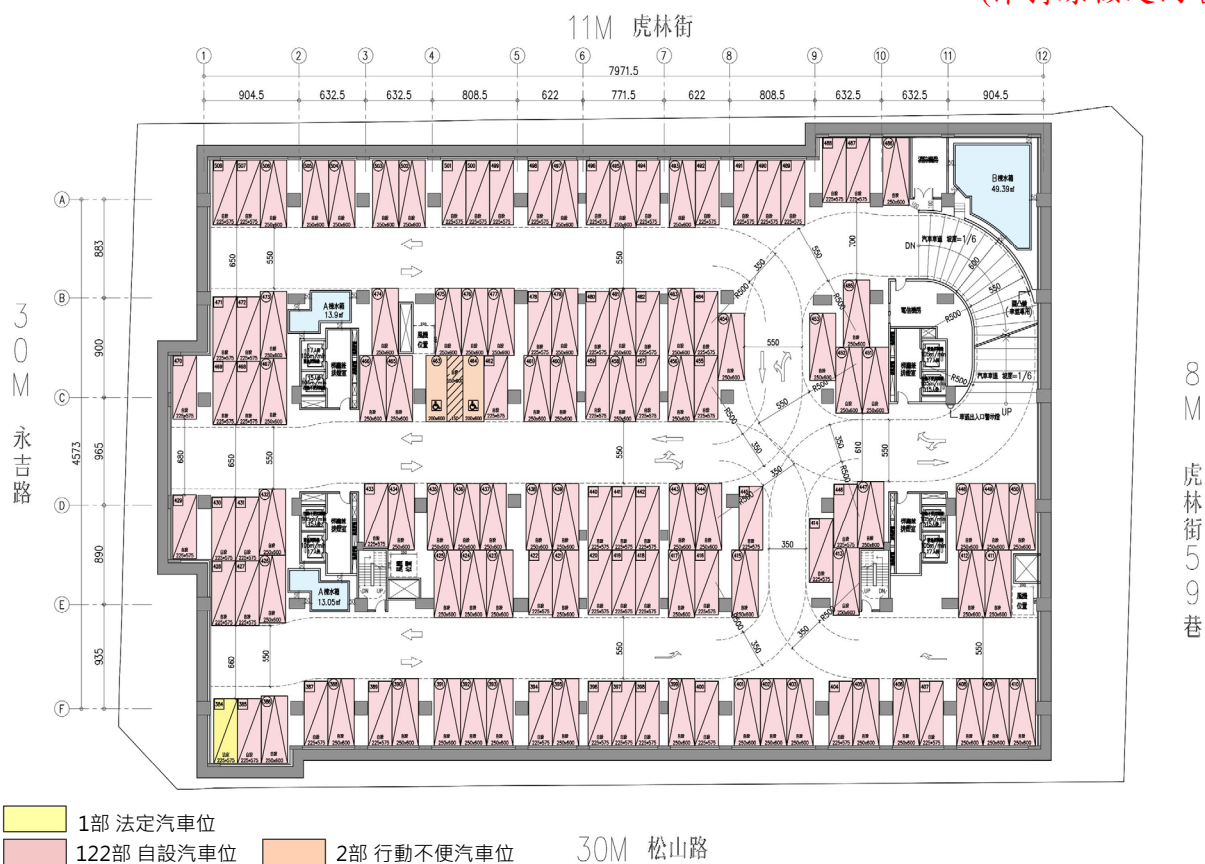
(維持原核定內容)



▲地下一層平面圖

第22頁

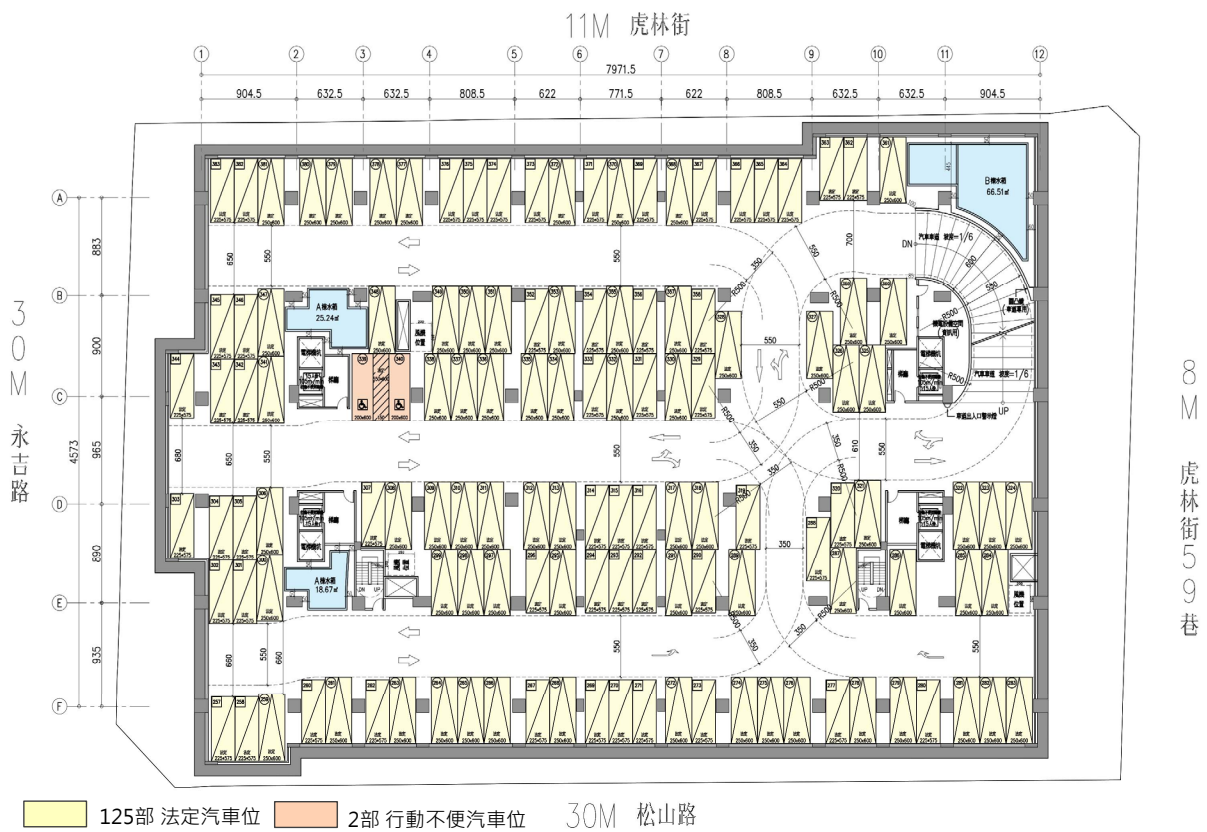
(維持原核定內容)



⊕ ▲ 地下二層平面圖

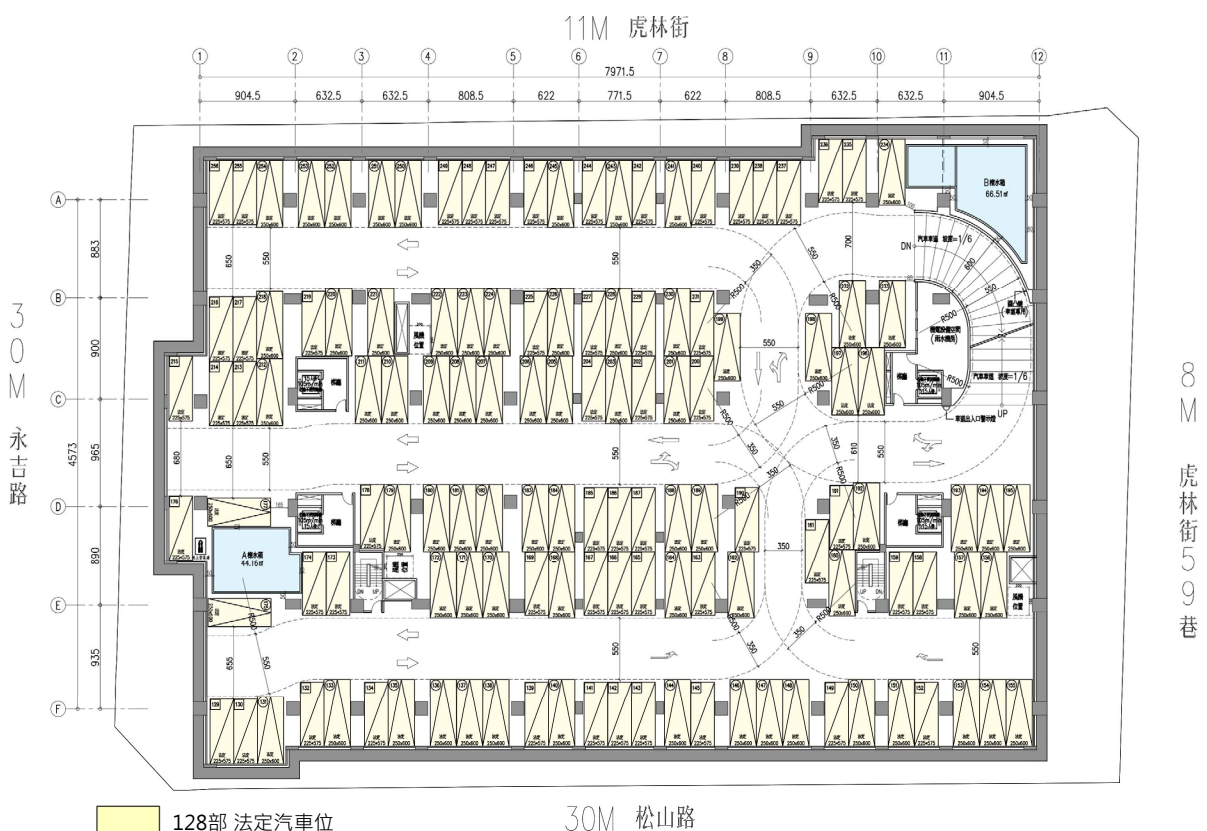
第23頁

(維持原核定內容)



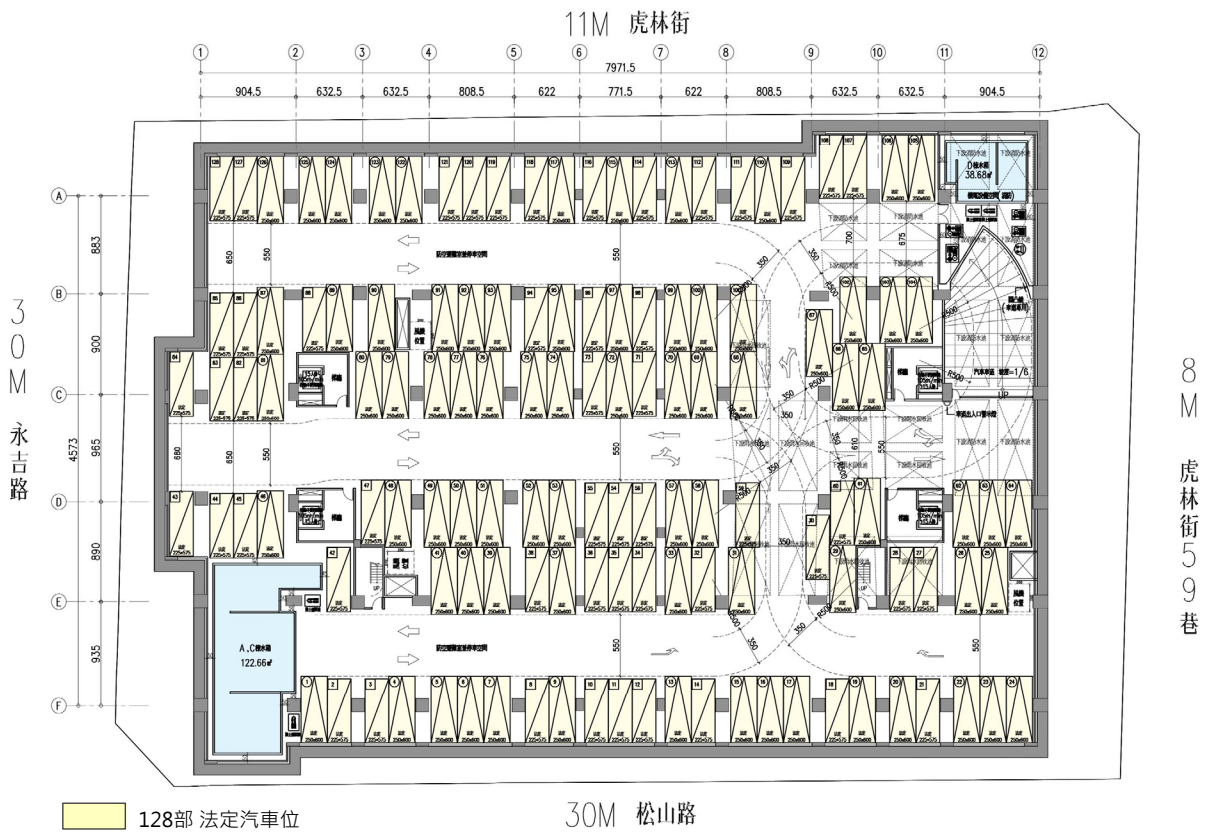
第24頁

(維持原核定內容)



第25頁

(維持原核定內容)



▲地下五層平面圖

第26頁

實施方式說明(維持原核定內容)

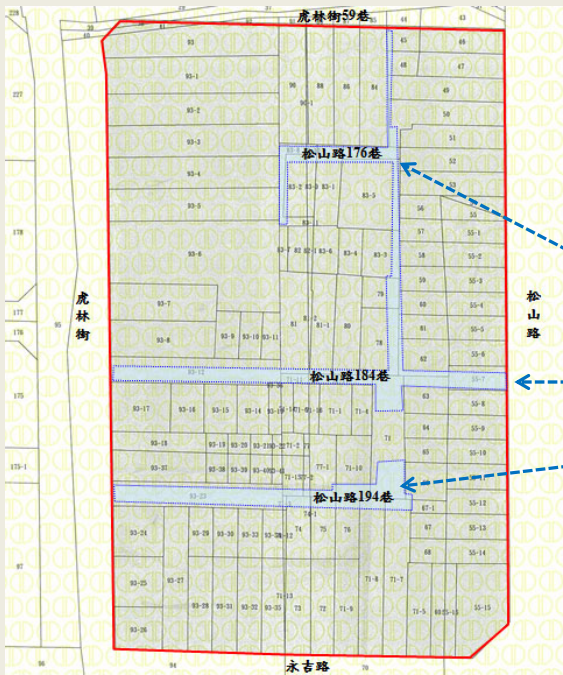


■權利變換意義

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

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/>。

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

本案事業計畫於108年5月核定公告、變更事業計畫於109年8月報核、110年7月核定公告、**變更(第二次)事業計畫於114年3月申請報核**、預計於114年11月核定公告。108年8月權利變換計畫報核、**預計於115年2月權利變換計畫核定公告**、115年3月申請拆照、建照，115年9月至119年1月(40.1個月)為預定工程施工期間，經申請使用執照、釐正圖冊、接管...等，預計121年8月完成更新成果備查。

序號	地 區	107年	108年	109年	110年	111-112年	113-114年	115年	116-118年	119年	120年	121年
1	查辦申請公開展覽條件	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
2	事業計畫核定公告											
3	變更事業計畫報核、審議											
4	變更事業計畫核定公告											
5	變更(第二次)事業計畫報核、審議											
6	變更(第二次)事業計畫核定公告											
7	申請權利變換計畫報核、審議											
8	權利變換計畫核定公告											
9	申請拆照及建造執照											
10	改良物及綠地價值補償											
11	申請更新期間稅額減免											
12	拆遷補償金發放作業											
13	地上物搬遷拆除											
14	工程施工											
15	申請使用執照											
16	送水送電											
17	申請測量											
18	釐正圖冊											
19	接管											
20	計算及核補差額償金											
21	產權登記											
22	申請更新後稅額減免											
23	更新成果備查											

簡報結束

