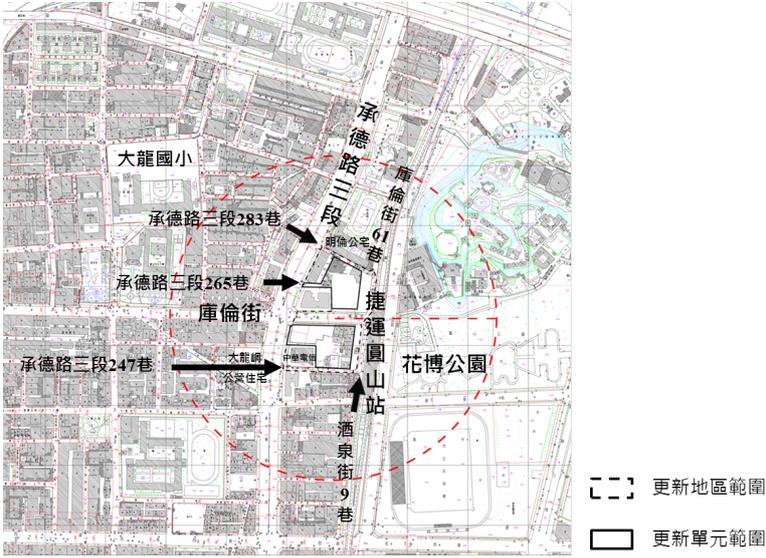


案名	臺北市捷運圓山站西側都市更新案		
實施者	將由國家住宅及都市更新中心擔任	開發方式	權利變換

**簡介**

本案位於臺北市捷運圓山站西側地區，以庫倫街南、北兩側劃為都市更新地區，更新單元以南為重建區段 A，以北為重建區段 B；本案產品定位重建區段 B 規劃為住商複合區、重建區段 A 規劃為複合區商業使用。都市更新單元範圍重建區段 A 面積 5,722 平方公尺，重建區段 B 面積 4,262 平方公尺，合計 9,984 平方公尺，其中臺灣銀行土地比例佔 97.76%，公有土地比例佔 1.63%，私有土地比例佔 0.61%，私有土地同意都市更新比例達 100%，總允建容積樓地板面積 12,450.38 平方公尺，未來將由實施者透過權利變換方式辦理開發，期望透過本示範計畫帶動周邊地區都市更新。

基地位置及範圍	範圍地址	臺北市大同區大龍段一小段 265 地號等 25 筆土地
---------	------	-----------------------------



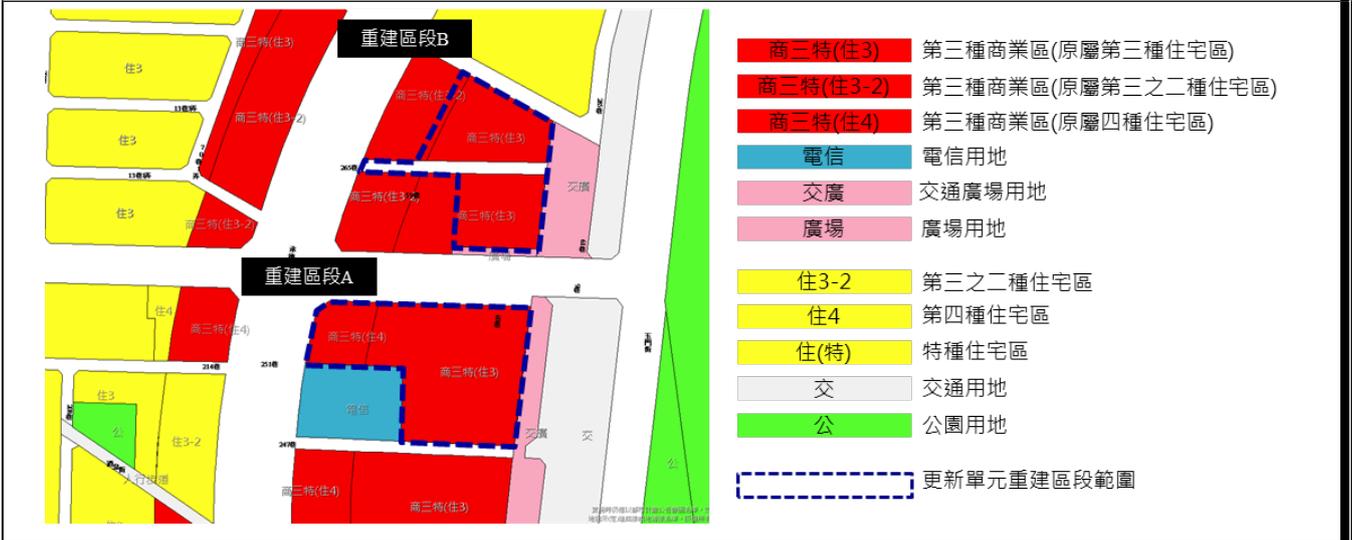
更新單元面積 9,984 平方公尺	臺灣銀行土地面積 (平方公尺)	9,760
	臺灣銀行土地比例 (%)	97.76
	公有土地面積 (平方公尺)	163
	公有土地比例 (%)	1.63
	私有土地面積 (平方公尺)	61
	私有土地比例 (%)	0.61

**更新單元都市計畫 (土地使用分區)**

土地使用分區		分區面積 (平方公尺)	分區比例 (%)	容積率 (%)	建蔽率 (%)
重建區段 A	第三種商業區 (特) (第三種住宅區)	4,769.00	83.34	225	45
	第三種商業區 (特) (第四種住宅區)	953.00	16.66	300	50
	<b>合計</b>	<b>5,722.00</b>	<b>100.00</b>	-	-
重建區段 B	第三種商業區 (特) (第三種住宅區)	3,511.00	82.38	225	45
	第三種商業區 (特)	178.00	4.18	225	45

	(第三之二種住宅區)				
	道路用地 (變更交廣用地)	573.00	13.44	-	-
	合計	4,262.00	100.00	-	-
<b>總計</b>		<b>9,984.00</b>	<b>100.00</b>	-	-

**更新單元(土地使用分區圖)**



**更新事業興建規劃**

開闢公共設施或捐贈內容	1.協助開闢公共設施(交通廣場用地、承德路三段 247 巷) 2.捐贈交通廣場維護費用及歷史建物修復費用
容積獎勵項目	<b>本案擬申請容積獎勵項目及額度(草案)</b>
	<b>△F3：更新時程獎勵</b>
	<b>△F4：考量地區環境狀況</b>
	<b>△F4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地公共設施</b>
	一、交通廣場開闢費用
	1.用地取得(交通廣場用地)
	2.交通廣場興建費用
	3.捐贈交通廣場維護費用
	二、協助開闢計畫道路(承德路三段 247 巷)
	1.私人同意的土地取得部分
	2.協助開闢計畫道路工程費用
	三、捐贈歷史建物修復費用
	<b>△F5：更新基地規劃設計獎勵</b>
<b>△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和</b>	
<b>△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓</b>	
<b>△F5-5 更新單元規模</b>	
<b>△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計</b>	
<b>△F6：處理占有他人土地之舊違章建築戶</b>	
申請容積獎勵上限 $\Delta F3 + \Delta F4-2 + \Delta F5-1 + \Delta F5-3 + \Delta F5-5 + \Delta F5-6 + \Delta F6 \leq 50\%$	
<b>本案無申請獎勵項目</b>	
<b>△F1：以原容積高於法定容積</b>	

	△F2：更新後分配之樓地板面積不及當地居住平均水準	
	△F4：考量地區環境狀況	
	△F4-1 捐贈公益設施	
	△F4-3 協助附近市有建築物進行整建及維護	
	△F5：更新基地規劃設計獎勵	
	△F5-2 開放式空間廣場	
	△F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	
其他項目	綠建築黃金級	
容獎上限	≤50%	
共同負擔比	全案：20.57%，重建區段 B：39.88%	
<b>目前辦理情形</b>		
刻正辦理都市設計準則送臺北市政府審議、 招商文件修正及審查作業。		
<b>招商時程</b>	<b>招商方式</b>	
107 年年底公告招商	採 3 階段：「資格審查」、「綜合評選」、「價格評決」	
<b>投資潛力</b>		
預估投資總額（億） 14.05 億元	預估政府投資	0 億元
	預估民間投資	14.05 億元
總允建容積樓地板面積 12,450.38 平方公尺	總銷金額（億）	投資報酬率
	35.24 億元	105.60%
<b>投資人及興建者條件</b>		
一般資格	限單一公司，且依公司法設立之股份有限公司，外國公司則需符合經濟部投資審議委員會規定。	
財務資格	1. 申請人為單一公司者，其淨值不低於新臺幣 8.52 億元整。 2. 流動資產不低於流動負債之 1.2 倍。	
能力資格	1. 於本案公告日前 10 年內，申請人於國內曾擔任起造人或承造人曾完成之住宅或商業使用建築開發實績，累計建築總樓地板面積不低於 22,000 平方公尺。 2. 於本案公告日前 10 年內，申請人曾擔任實施者或出資人辦理都市更新案件，且都市更新事業計畫及權利變換計畫經核定。	
<b>聯絡窗口</b>		
 招商單位：HURC 國家住宅及都市更新中心 聯絡人：許宸寧 連絡電話：02-2100-6439 電子信箱：dangelrous@hurc.org.tw		規劃單位：財團法人國土規劃及不動產資訊中心 聯絡人：李紹安 連絡電話：02-2351-2179 轉 303 傳真：02-2351-2180 電子信箱：simonli@mail.ippi.org.tw 本案網址：http://yuanshan.ippi.org.tw/