

擬訂新北市中和區復興段399-7地號等44筆（原36筆） 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

公聽會

PROFESSIONAL URBAN REGENERATION & CONSTRUCTION TEAM



實施者：耕薪都市更新股份有限公司

規劃單位：耕磊都市規劃股份有限公司

建築設計：洪新發建築師事務所

本案歷程

111.10.1 都市更新事業及權變計畫白辦公聽會

111.12.26 申請都市更新事業及權變計畫報核

112.6.13 鄰地書面陳情加入本案範圍

出具同意書已達「新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點」第四條：「...事業計畫之擴大範圍部分應達本條例第三十七規定之同意比率...」。

112.7.14 檢送擴大範圍(44筆土地)之劃定檢討表

112.9.13 召開範圍諮詢審議會

112.9.21 收受會議紀錄，同意納入鄰地

112.10.27 擴大範圍說明會

依新北市政府辦理都市更新單元範圍調整作業要點第三條第二款：事業計畫申請報核後未辦理公開展覽及公聽會前，更新單元範圍調整經範圍諮詢會議先行審議後，實施者應於辦理公開展覽前召開說明會周知。

實施者

- 實施者名稱：耕薪都市更新股份有限公司
- 代表人：黃張維
- 統一編號：28175141
- 地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1
- 電話：(02)6600-3688

出資者 (出資比例50%)

- 出資者名稱：德謙建設股份有限公司
- 代表人：洪輝堅
- 統一編號：42822056
- 地址：台北市大安區安和路二段5號4樓之3
- 聯絡電話：(02)2704-9477

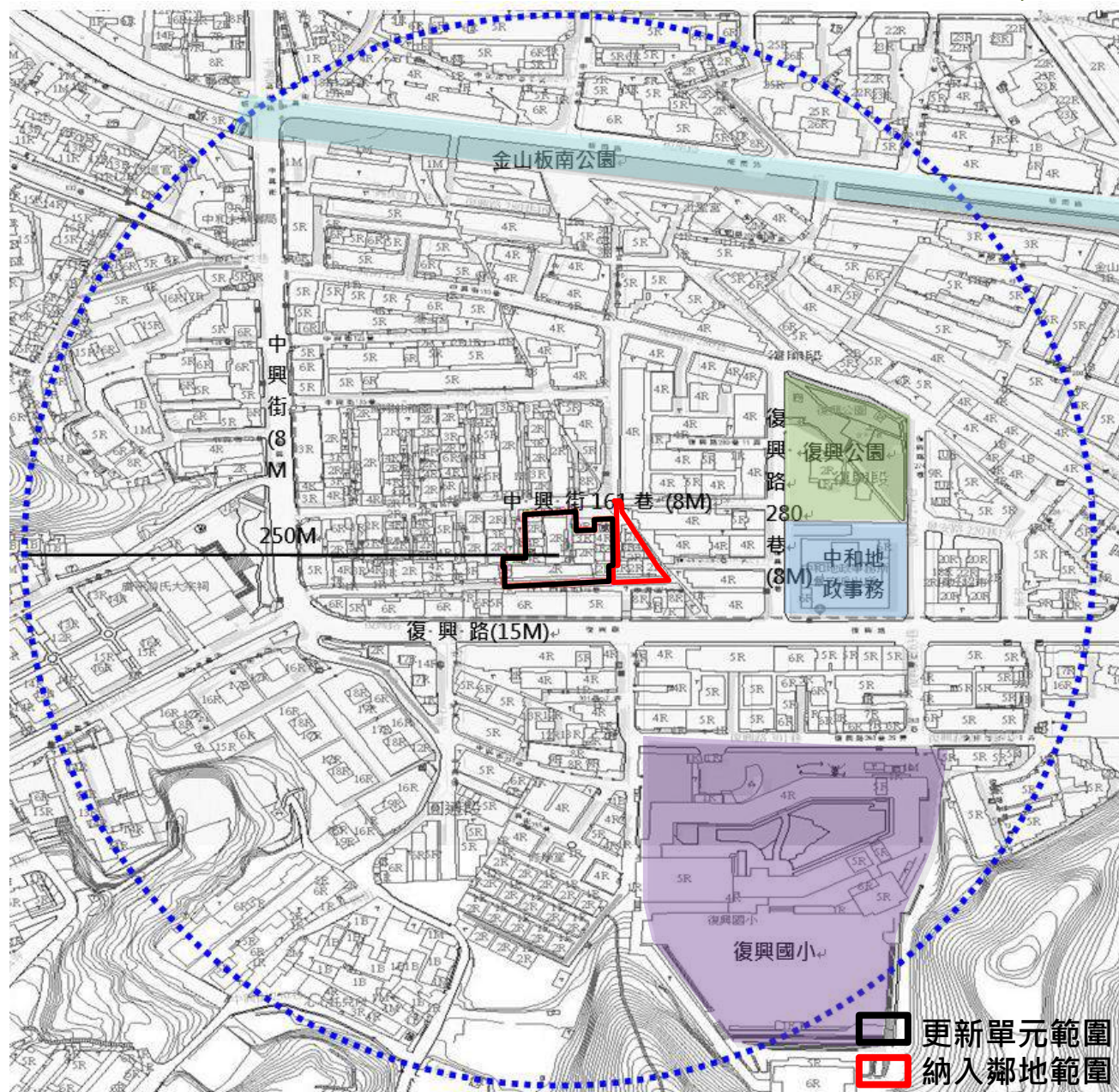
計畫範圍

(一)更新單元位置

更新單元位置

位於中和區中興街以東、復興路280巷以西、中興街161巷以南及復興路以北所圍街廓北側。

鄰近中和地政事務所、復興國小、金山板南公園



現況分析

更新單元範圍：中和區復興段399-7、571、579~592、594、597~607、617~624，共36筆，面積1,867.49m²

納入鄰地範圍：中和區復興段608、609、610、611、612、614、615、616，共8筆，面積488.75m²

(一)土地使用分區

法定容積率：300%

建蔽率：50%

(二)土地權屬

範圍內

國有：583地號

彰化縣員林市有：399-7、594地號

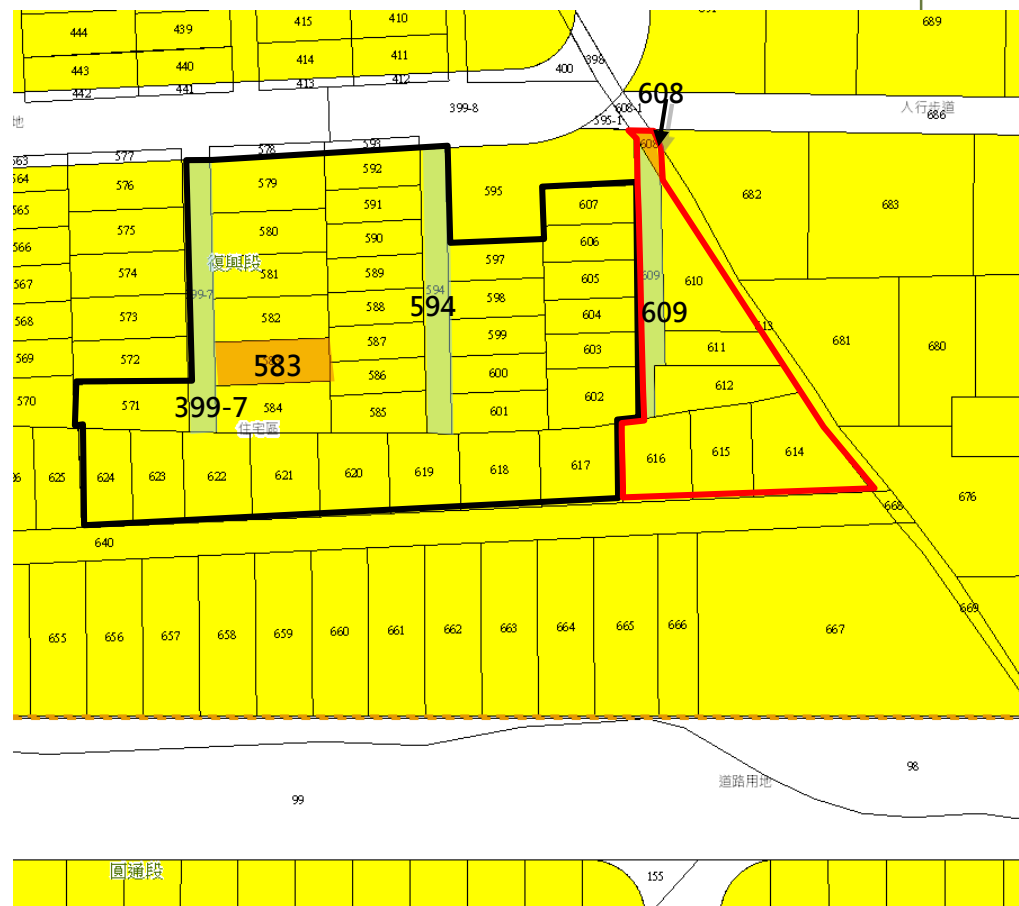
其餘私有

納入鄰地範圍

國有：608地號

彰化縣員林市有：609地號

其餘私有

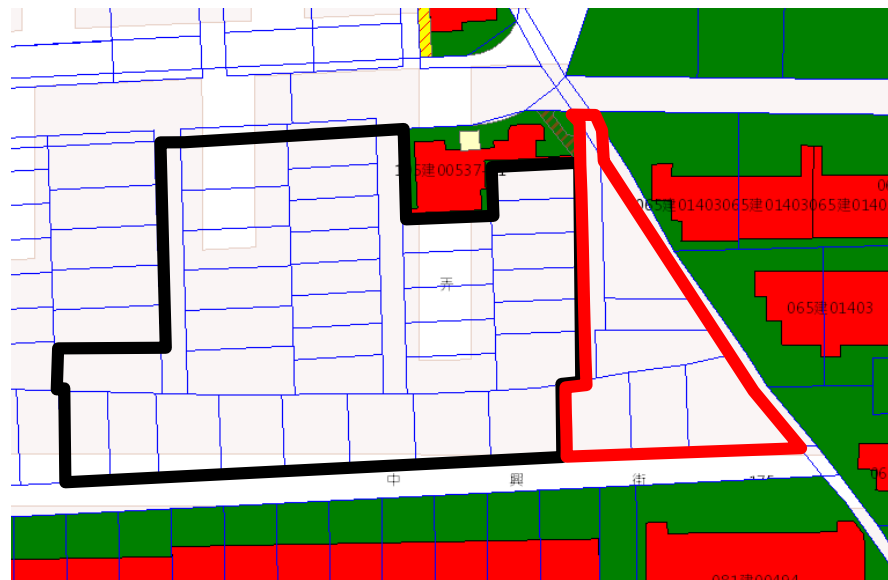


- 更新單元範圍
- 納入鄰地範圍
- 國有土地範圍
(範圍內：56.23 m² 鄰地：7.17 m²)
- 彰化縣員林市有土地範圍
(範圍內：166.56 m² 鄰地：67.05 m²)

(三)合法建物權屬

更新單元內及鄰地合計共40筆建號、40棟合法建築物，面積共2,372.64m²。

國有：60建號，66.24m²
其餘均為私有：共2,306.40 m²





同意比例計算(以擴大範圍後44筆地號計算)

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A = a + b)	2356.24	48	2,372.64	47
公有(a)	297.01	2	66.24	1
私有(b = A - a)	2059.23	46	2,306.40	46
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B = b - c)	2059.23	46	2,306.40	46
同意數(C)	1,761.64	40	1,952.40	40
同意比例(C/B)	85.55%	86.96%	84.65%	86.96%
法定門檻	80%	80%	80%	80%

➔ 納入鄰地後，同意比例已達事業計畫報核門檻。

處理方式及區段劃分

(一)處理方式

本案將採「重建方式」，將更新單元內建築物全部拆除並興建住宅大樓

(二)區段劃分

- 本更新單元全區劃設為
「重建區段」實施都市更新事業

公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修或改善計畫。

土地使用計畫 - - 申請容積獎勵項目及額度

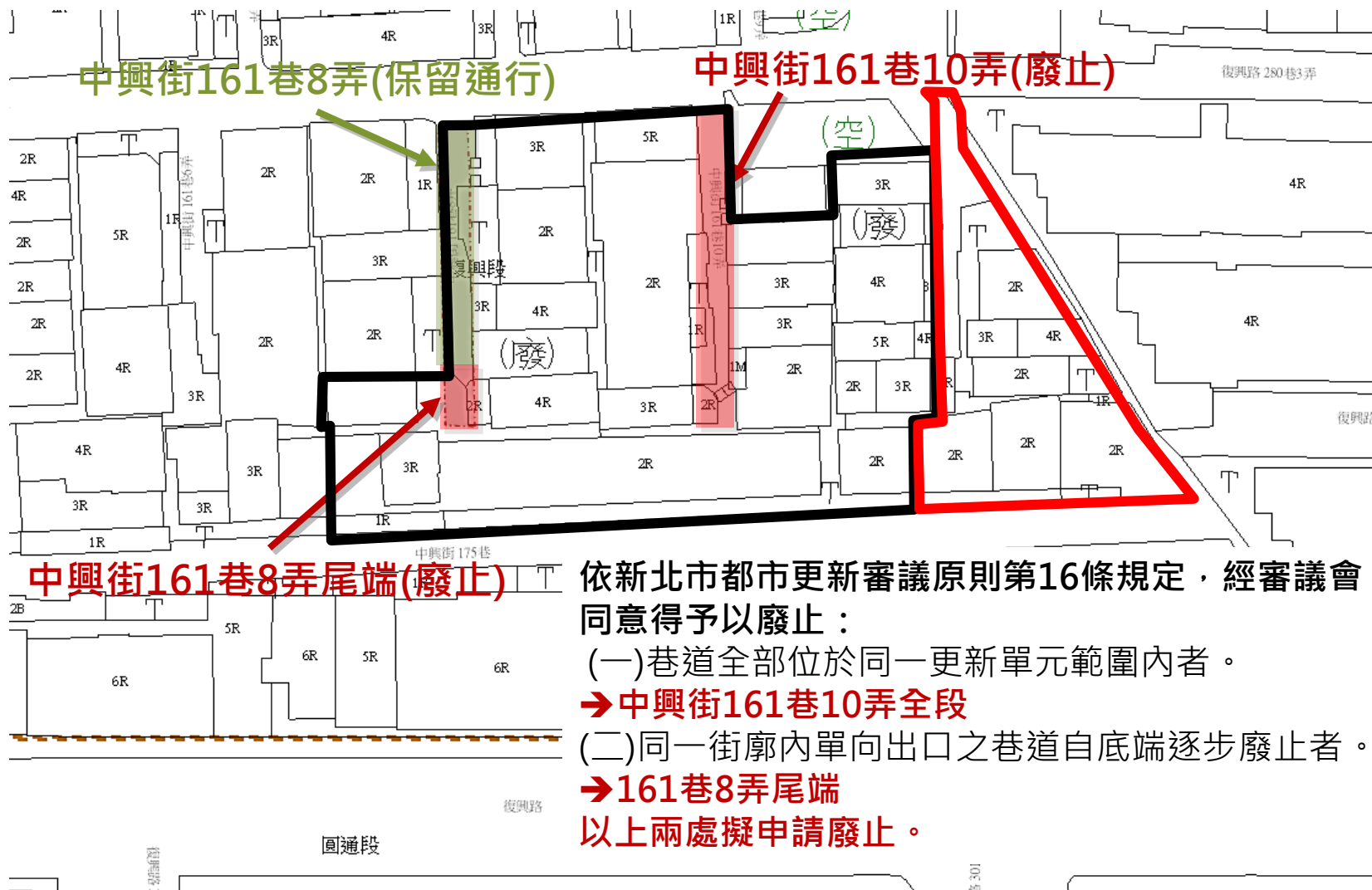
□ 本案依都市更新建築容積獎勵辦法、新北市都市更新建築容積獎勵辦法申請容積獎勵。

都更獎勵容積(基準容積= 2,356.24 m²*300%=7,068.72 m²)			獎勵值(m²)	獎勵容積(%)
中央容積獎勵				
#6性能評估	經結構安全性能評估結果未達最低等級者		494.02	6.99%
#10綠建築	取得綠建築銀級		424.12	6%
#11智慧建築	取得智慧建築銀級		424.12	6%
#13耐震設計	取得耐震設計標章		706.87	10%
#14時程獎勵	未經劃定應實施更新之地區修正施行日起5年內		494.81	7%
新北市都市更新建築容積獎勵辦法				
#2退縮獎勵	自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道或補足道路必要之路寬。自基地境界線退縮淨寬三公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。		1,060.30	15%
合計(A)			3,604.24	50.99%
依都市更新條例第65條規定，允建容積不得超過基準容積之1.5倍，故本案以 <u>上限50%(3,534.36m²)</u> 申請				
容積移轉(B)			876.52	12.4%
TOD增額容積(C)			706.87	10%
獎勵值合計(A)+(B)+(C)			5,187.63	73.39%

註：本表所列實際容積獎勵額度以審議會審定為準

現有巷廢止及保留

更新單元內涉中興街161巷8弄、10弄，本案擬保留8弄通行範圍，廢除10弄。



依新北市都市更新審議原則第16條規定，經審議會同意得予以廢止：

(一)巷道全部位於同一更新單元範圍內者。

→中興街161巷10弄全段

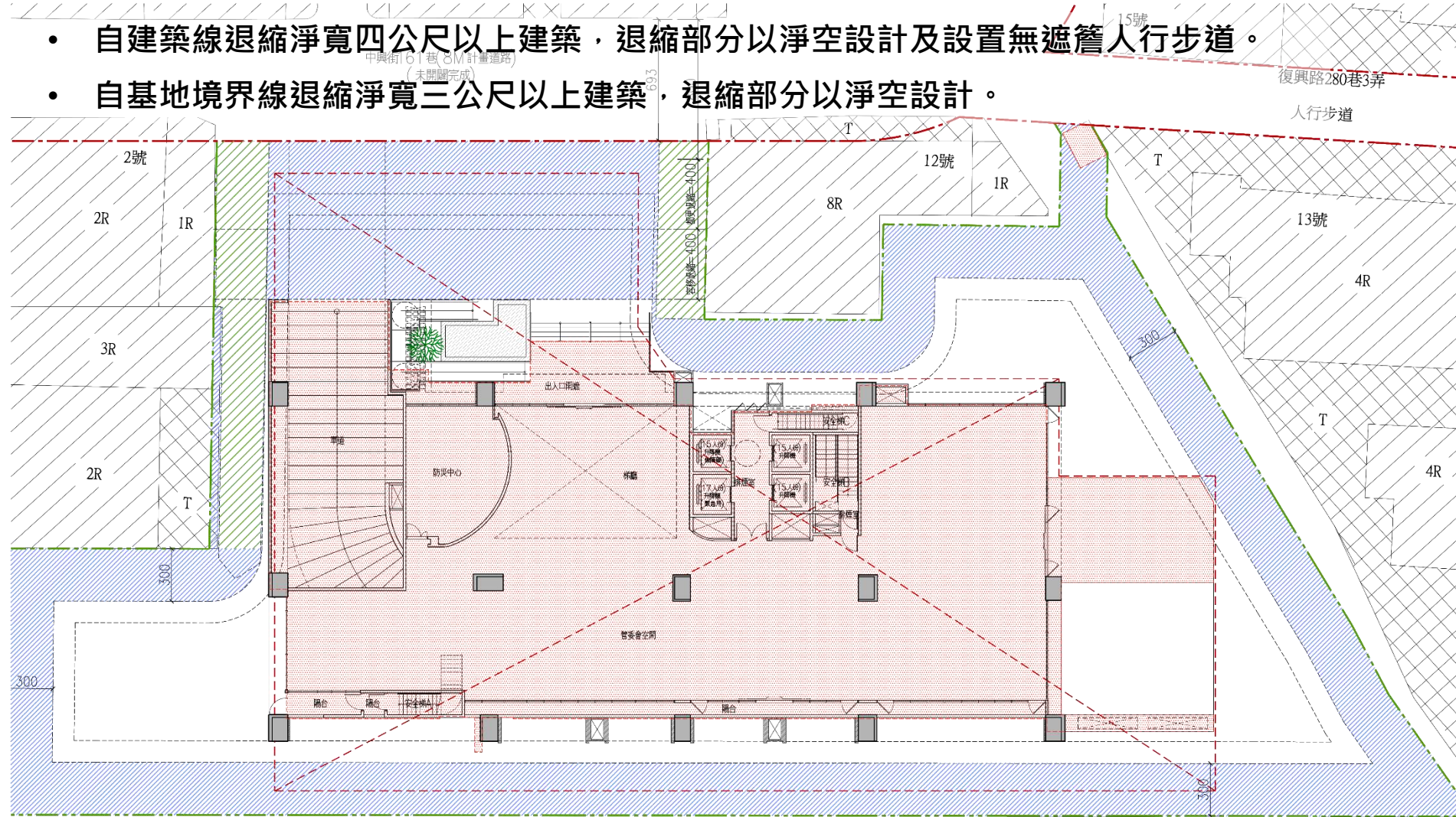
(二)同一街廓內單向出口之巷道自底端逐步廢止者。

→161巷8弄尾端

以上兩處擬申請廢止。

申請容積獎勵項目及額度-建築物規劃設計獎勵

- 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，退縮部分以淨空設計及設置無遮簷人行步道。
- 自基地境界線退縮淨寬三公公尺以上建築，退縮部分以淨空設計。



1. 自建築線退縮淨寬四公尺以上建築，自基地境界線退縮淨寬二公尺以上建築。
 2. 法定建蔽率扣除設計建蔽率之差額不得低於百分之五。
- 基地面積：2356.24 m²
 法定建蔽率：50%
 建築面積：942.44 m²
 設計建蔽率：942.44/2356.24=39.99%
 法定建蔽率－設計建蔽率=50%－39.99%=10.01%

建築面積
 退縮人行步道

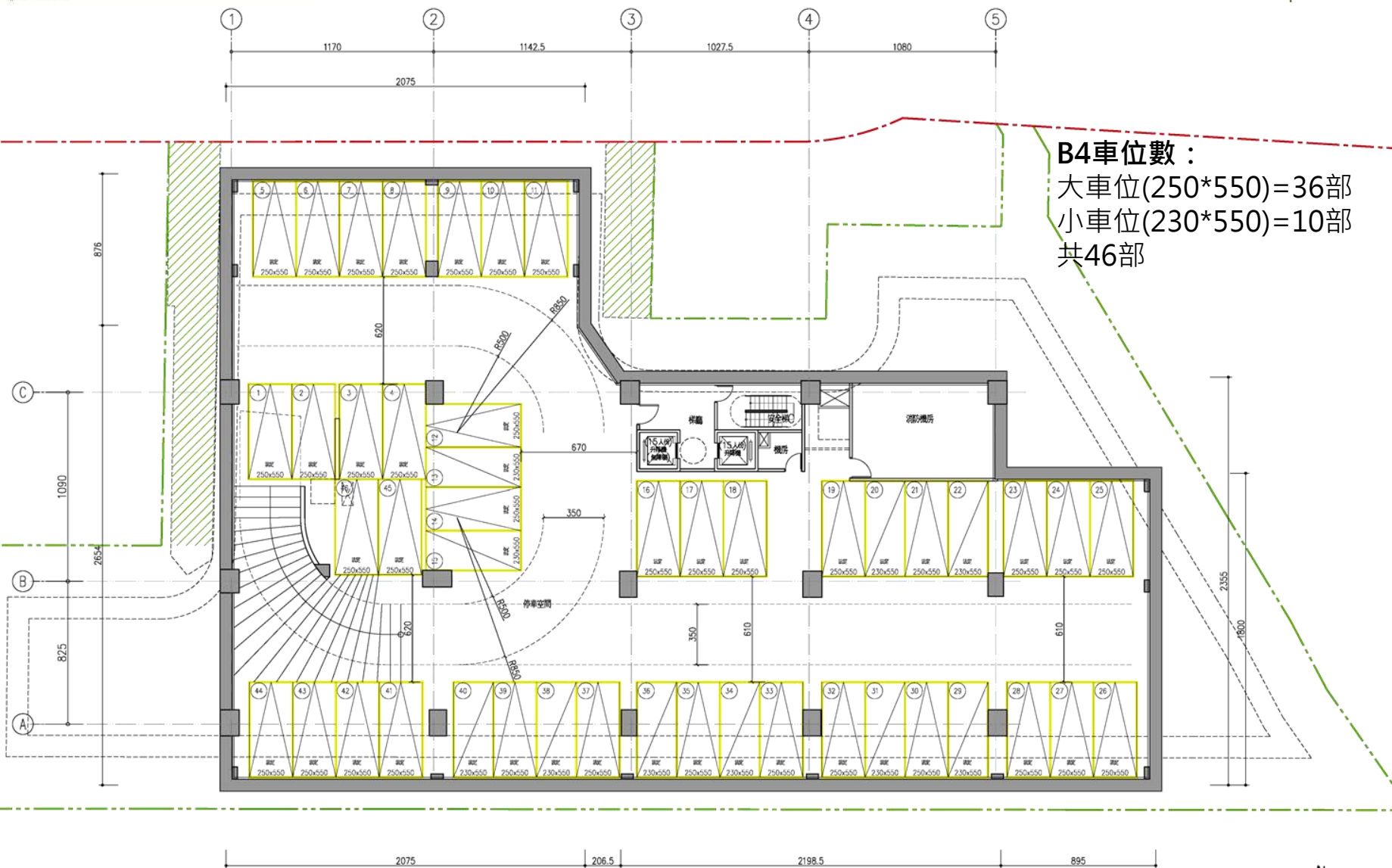
一層平面圖 S:1/200



建築規劃

- 用途：住宅大樓
- 建築規模：地上21層、地下4層
- 構造：部分SRC、部分RC
- 戶數：住宅225戶
- 坪數規劃：15~45坪住宅單元
- 車位：平面車位131部，機車位225部。





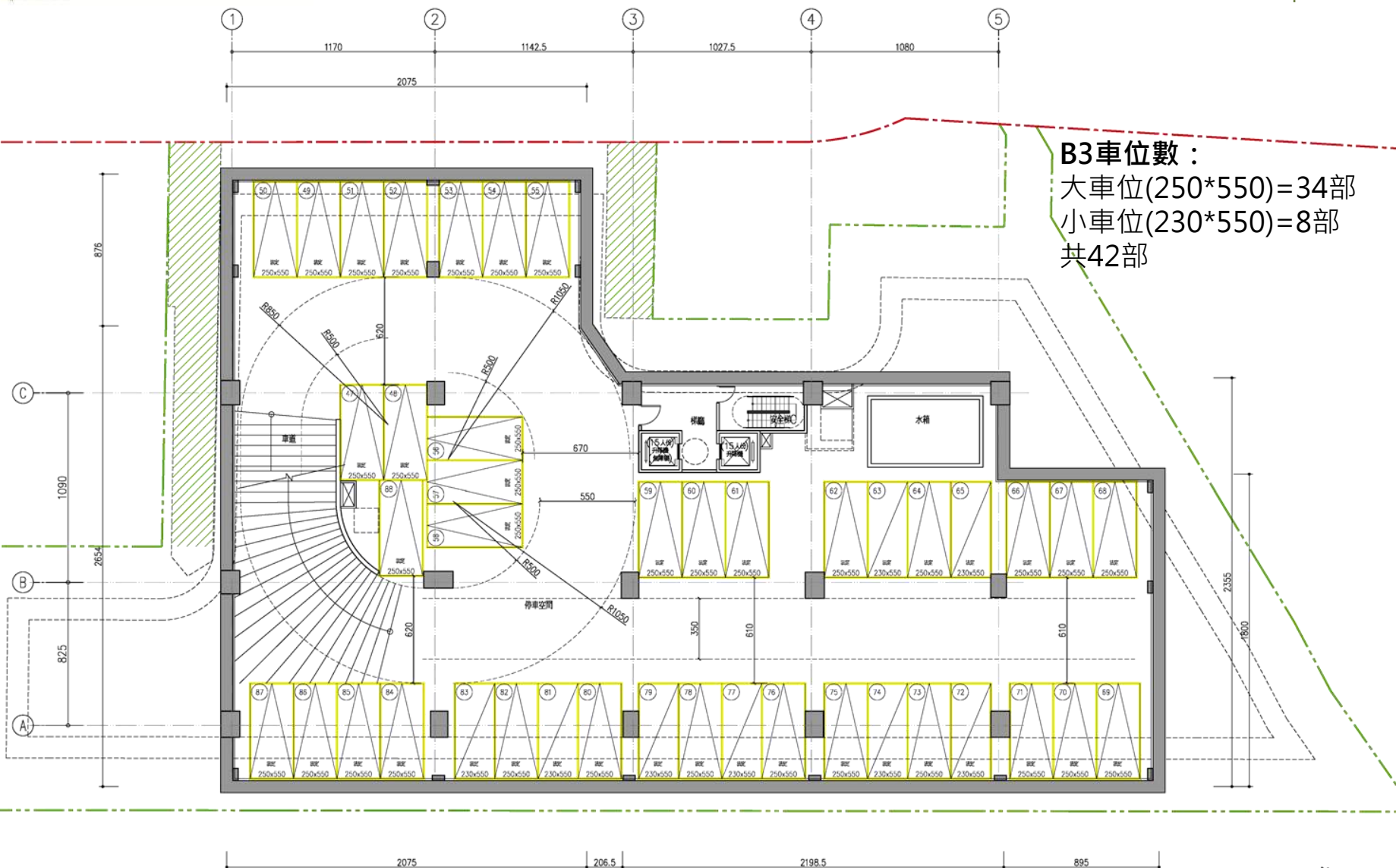
B4車位數：
大車位(250*550)=36部
小車位(230*550)=10部
共46部

一、樓地板面積=8.76*20.75+20.75*26.54+(26.54+23.55)*2.065/2+21.985*23.55+8.95*18=1463.04㎡

二、B4F車位數量
大車位(250*550)= 36部
小車位(230*550)= 10部
合計= 46部

地下四層平面圖 S:1/200





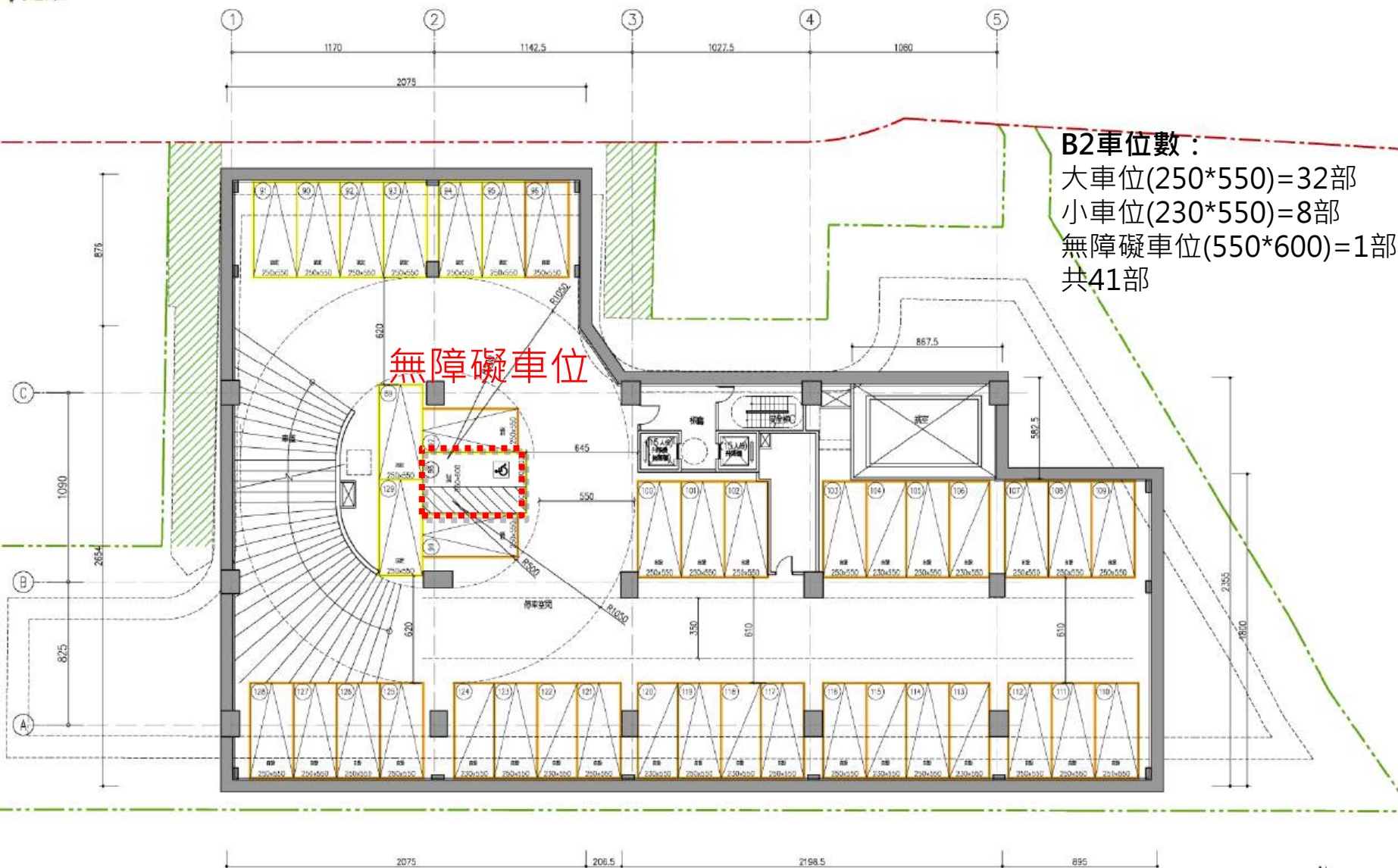
B3車位數：
大車位(250*550)=34部
小車位(230*550)=8部
共42部

一、樓地板面積=8.76*20.75+20.75*26.54+(26.54+23.55)*2.065/2+21.985*23.55+8.95*18=1463.04㎡

二、B3F 車位數量
大車位(250*550)= 34 部
小車位(230*550)= 8 部
合計= 42 部

地下三層平面圖 S:1/200



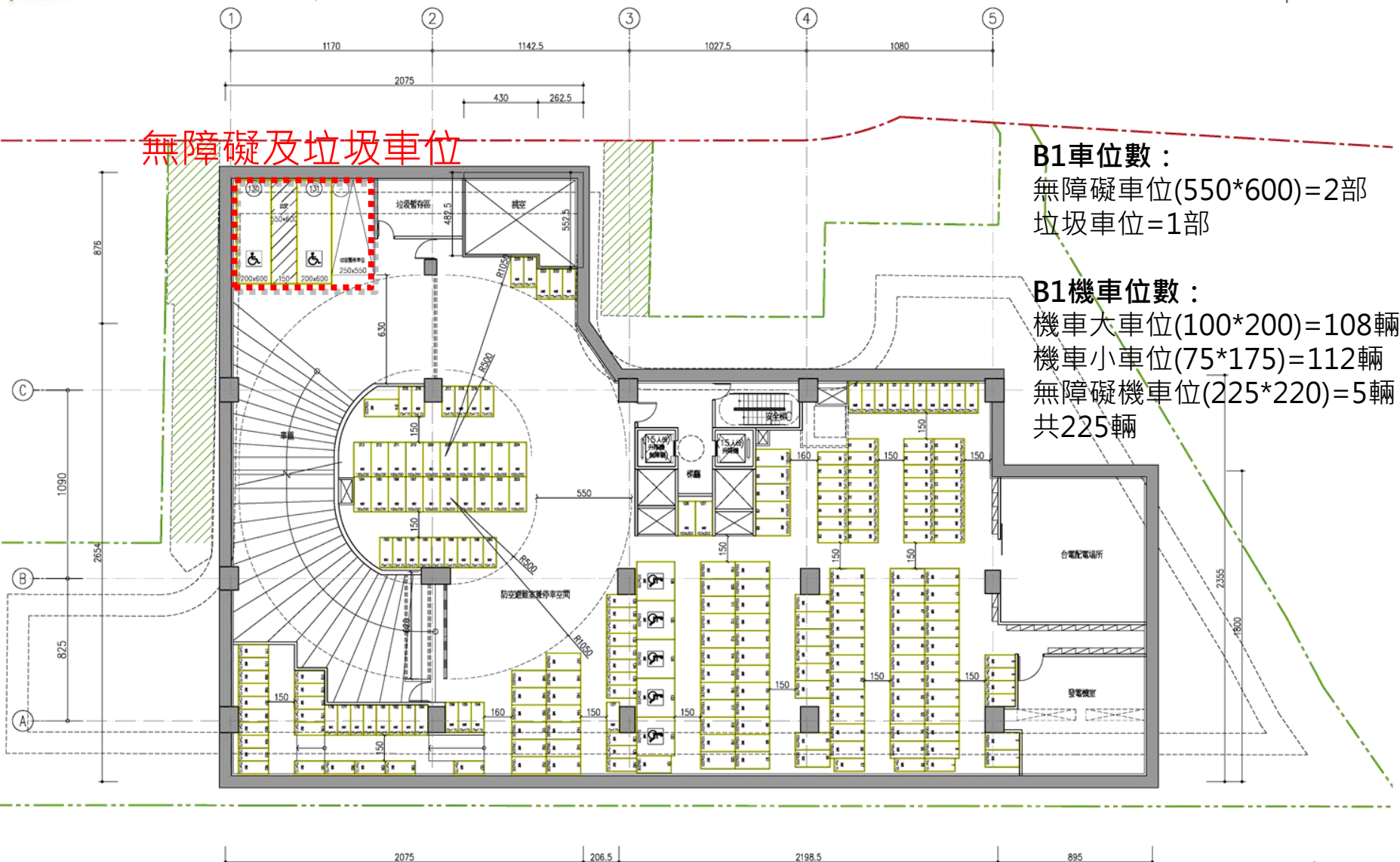


B2車位數：
 大車位(250*550)=32部
 小車位(230*550)=8部
 無障礙車位(550*600)=1部
 共41部

一、樓面面積=8.76*20.75+20.75*26.54+(26.54+23.55)*2.065/2+21.985*23.55+8.95*18-8.675*5.825=1412.51㎡

二、B2F車位數量
 大車位(250*550)= 32部
 小車位(230*550)= 8部
 無障礙車位(550*600)= 1部
 合計= 41部

地下二層平面圖 S:1/200



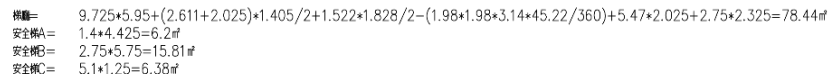
-, 樓地板面積=8.76*20.75+20.75*26.54+(26.54+23.55)*2.065/2+21.985*23.55+8.95*18-4.3*4.825-2.625*5.525=1427.79#

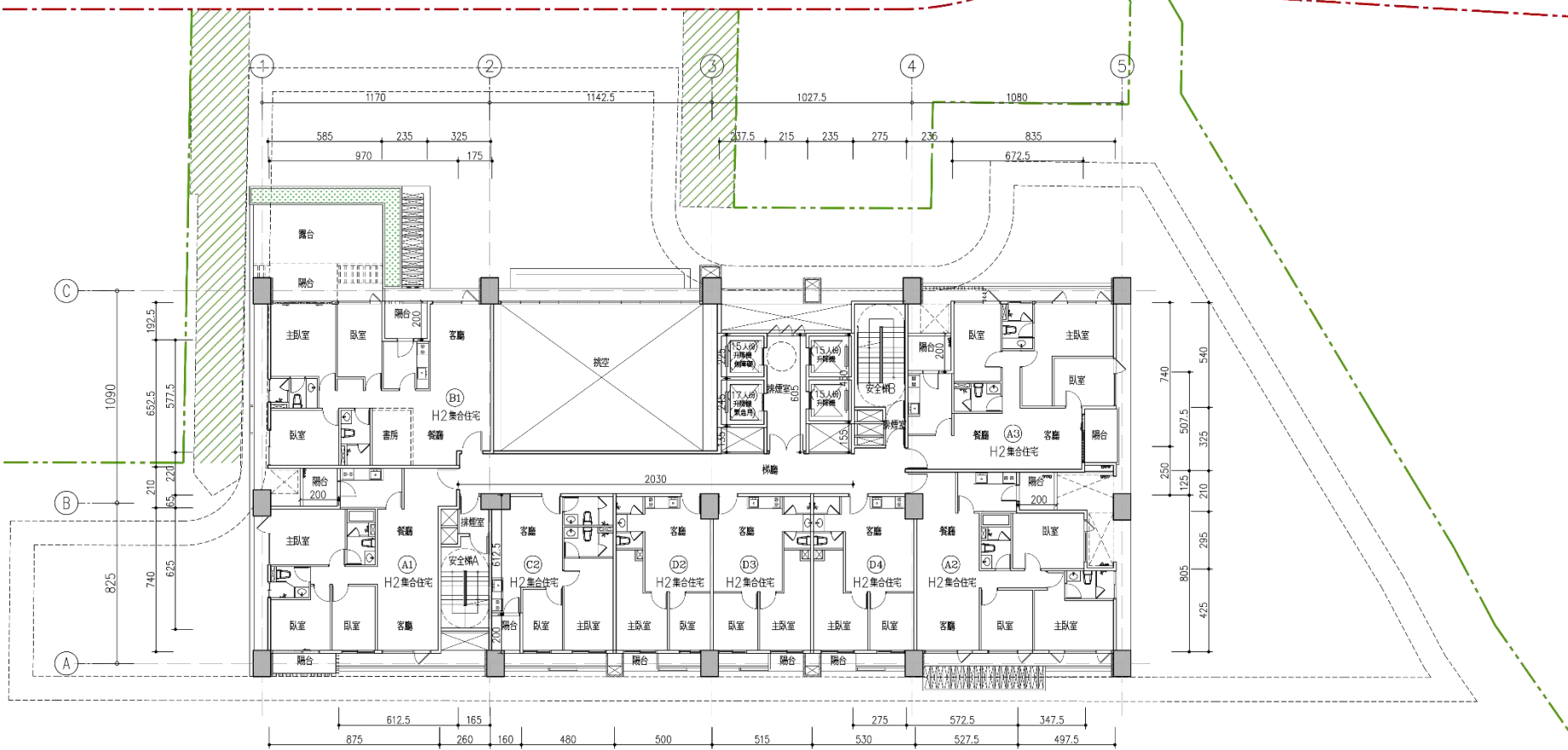
二、B1F 車位數量

大車位(250*550)=	0部	機車大車位(100*200)=	108部
小車位(230*550)=	0部	機車小車位(75*175)=	112部
無障礙車位(550*600)=	2部	無障礙機車位(225*220)=	5部
合計=	2部	合計=	225部

地下一層平面圖 S:1/200







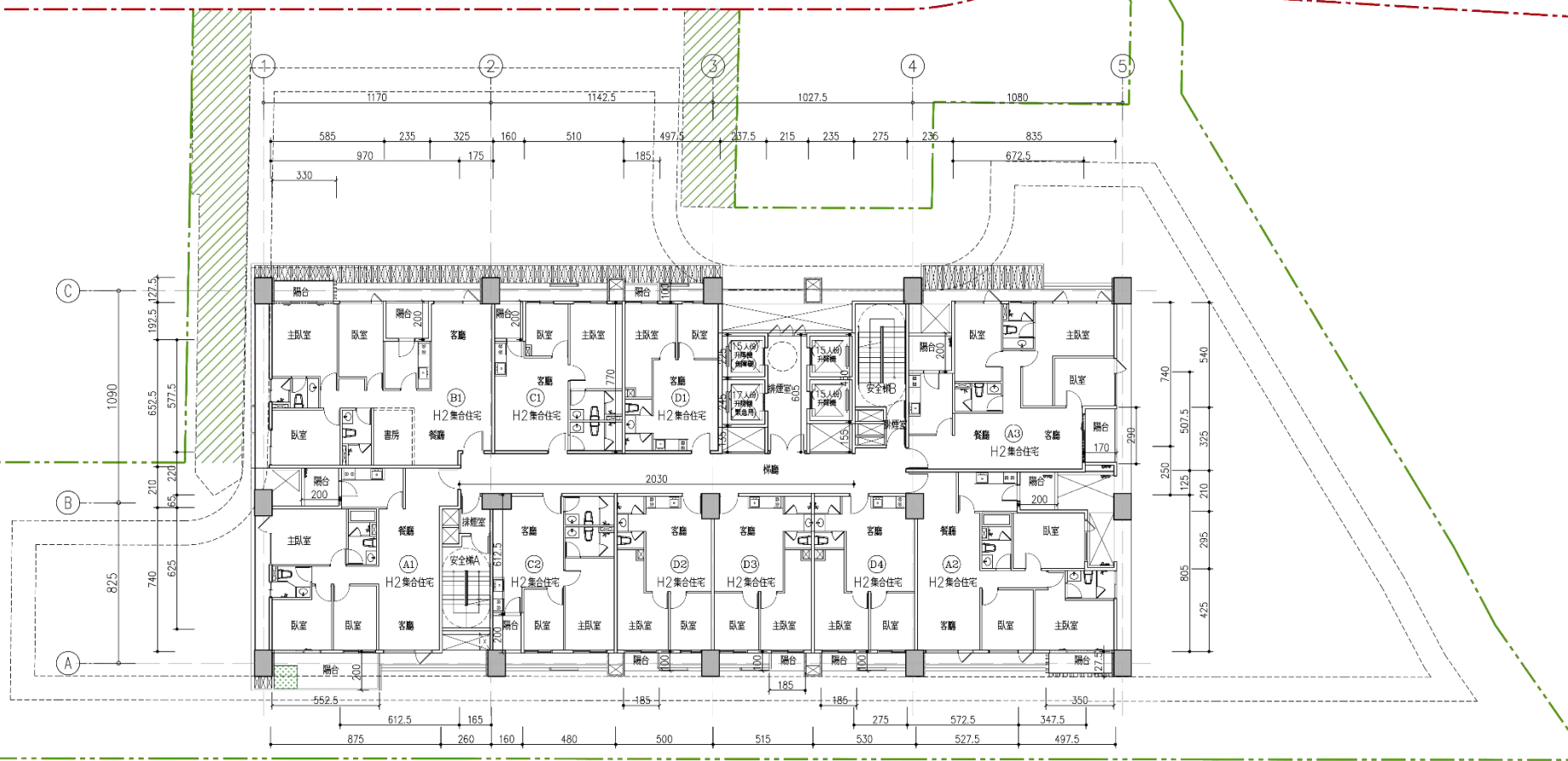
A1戶= 6.125*2.1+7.4*8.75=77.61㎡
 A2戶= 5.725*1.25+5.275*8.05+3.475*2.95+4.975*4.25=81.02㎡
 A3戶= 2.35*5.075+6.725*3.25+8.35*5.4=78.87㎡
 B1戶= 1.925*5.85+6.525*9.7+3.25*1.925+1.75*5.775=90.92㎡
 C2戶= 1.6*6.125+4.8*8.05=48.44㎡
 D2戶= 8.05*5=40.25㎡
 D3戶= 8.05*5.15=41.46㎡
 D4戶= 8.05*5.3=42.67㎡

A1戶陽台= 2.1*2+1.275*3.5=8.66㎡
 A2戶陽台= 2*2.1=4.2㎡
 A3戶陽台= 2.35*2+1.85*2.9=10.07㎡
 B1戶陽台= 2.35*2+2*3.43=11.56㎡
 C2戶陽台= 1.6*2=3.2㎡
 D2戶陽台= 1*1.85=1.85㎡
 D3戶陽台= 1*1.85=1.85㎡
 D4戶陽台= 1*1.85=1.85㎡

樓梯= 20.3*2.2+2.75*2.5=51.54㎡
 安全梯A= 1.65*0.65+2.6*6.25=17.32㎡
 安全梯B= 2.75*7.4=20.35㎡
 管井= 2.375*1.35+2.35*1.55=6.85㎡
 排煙室= 2.15*6.05=13.01㎡
 升降機= 2.375*2.25+2.35*4.5=15.92㎡
 緊急升降機= 2.375*2.45=5.82㎡

二層平面圖 S: 1/200





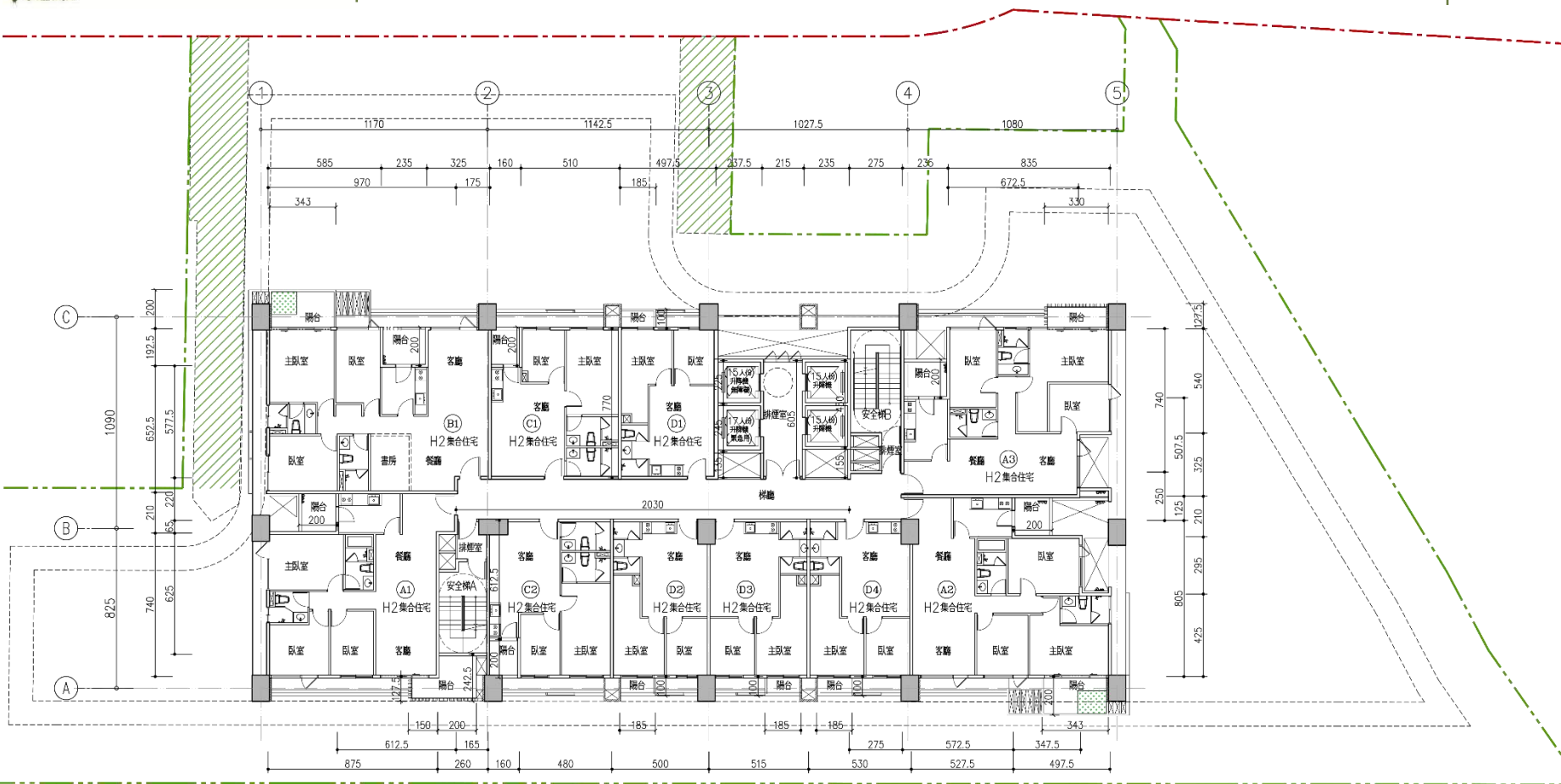
A1戶= $6.125 \times 2.1 + 7.4 \times 8.75 = 77.61 \text{ m}^2$
 A2戶= $5.725 \times 1.25 + 5.275 \times 8.05 + 3.475 \times 2.95 + 4.975 \times 4.25 = 81.02 \text{ m}^2$
 A3戶= $2.35 \times 5.075 + 6.725 \times 3.25 + 8.35 \times 5.4 = 78.87 \text{ m}^2$
 B1戶= $1.925 \times 5.85 + 6.525 \times 9.7 + 3.25 \times 1.925 + 1.75 \times 5.775 = 90.92 \text{ m}^2$
 C1戶= $1.6 \times 5.775 + 5.1 \times 7.7 = 48.51 \text{ m}^2$
 C2戶= $1.6 \times 6.125 + 4.8 \times 8.05 = 48.44 \text{ m}^2$
 D1戶= $4.975 \times 7.7 = 38.31 \text{ m}^2$
 D2戶= $8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
 D3戶= $8.05 \times 5.15 = 41.46 \text{ m}^2$
 D4戶= $8.05 \times 5.3 = 42.67 \text{ m}^2$

樓梯= $20.3 \times 2.2 + 2.75 \times 2.5 = 51.54 \text{ m}^2$
 安全梯A= $1.65 \times 0.65 + 2.6 \times 6.25 = 17.32 \text{ m}^2$
 安全梯B= $2.75 \times 7.4 = 20.35 \text{ m}^2$
 管井= $2.375 \times 1.35 + 2.35 \times 1.55 = 6.85 \text{ m}^2$
 排煙室= $2.15 \times 6.05 = 13.01 \text{ m}^2$
 升降機= $2.375 \times 2.25 + 2.35 \times 4.5 = 15.92 \text{ m}^2$
 緊急升降機= $2.375 \times 2.45 = 5.82 \text{ m}^2$

A1戶陽台= $2.1 \times 2 + 2 \times 5.525 = 15.25 \text{ m}^2$
 A2戶陽台= $2 \times 2.1 + 1.275 \times 3.5 = 8.66 \text{ m}^2$
 A3戶陽台= $2.35 \times 2 + 1.7 \times 2.9 = 9.63 \text{ m}^2$
 B1戶陽台= $2.35 \times 2 + 1.275 \times 3.3 = 8.91 \text{ m}^2$
 C1戶陽台= $1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
 C2戶陽台= $1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
 D1戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
 D2戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
 D3戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
 D4戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$

三層平面圖 S: 1/200





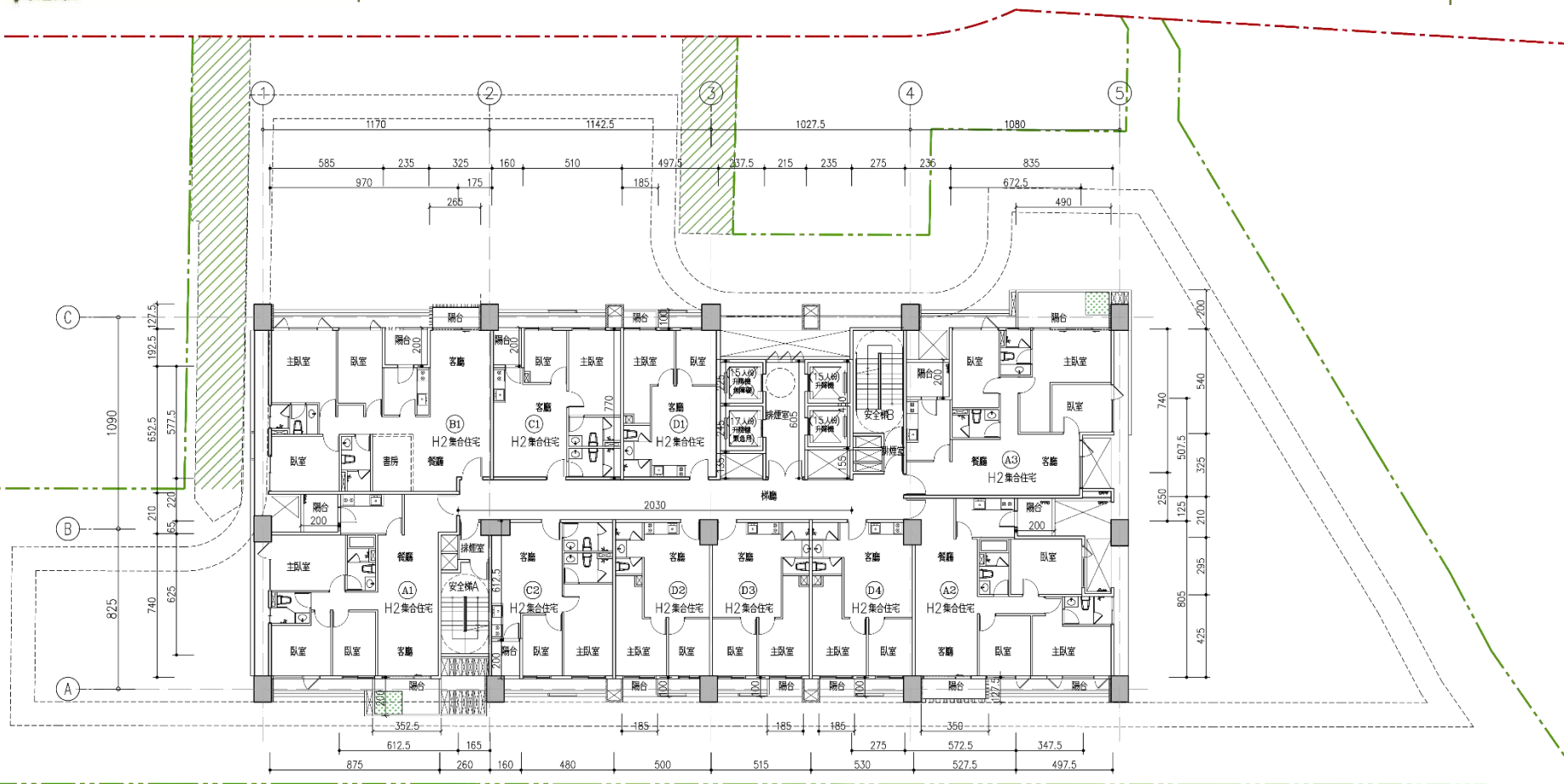
A1戶= 6.125*2.1+7.4*8.75=77.61㎡
 A2戶= 5.725*1.25+5.275*8.05+3.475*2.95+4.975*4.25=81.02㎡
 A3戶= 2.35*5.075+6.725*3.25+8.35*5.4=78.87㎡
 B1戶= 1.925*5.85+6.525*9.7+3.25*1.925+1.75*5.775=90.92㎡
 C1戶= 1.6*5.775+5.1*7.7=48.51㎡
 C2戶= 1.6*6.125+4.8*8.05=48.44㎡
 D1戶= 4.975*7.7=38.31㎡
 D2戶= 8.05*5=40.25㎡
 D3戶= 8.05*5.15=41.46㎡
 D4戶= 8.05*5.3=42.67㎡

樓梯= 20.3*2.2+2.75*2.5=51.54㎡
 安全梯A= 1.65*0.65+2.6*6.25=17.32㎡
 安全梯B= 2.75*7.4=20.35㎡
 管井= 2.375*1.35+2.35*1.55=6.85㎡
 排煙室= 2.15*6.05=13.01㎡
 升降機= 2.375*2.25+2.35*4.5=15.92㎡
 緊急升降機= 2.375*2.45=5.82㎡

A1戶陽台= 2.1*2+2*2.425+1.5*1.275=10.96㎡
 A2戶陽台= 2*2.1+2*3.43=11.06㎡
 A3戶陽台= 2.35*2+1.275*3.3=8.91㎡
 B1戶陽台= 2.35*2+2*3.43=11.56㎡
 C1戶陽台= 1.6*2=3.2㎡
 C2戶陽台= 1.6*2=3.2㎡
 D1戶陽台= 1*1.85=1.85㎡
 D2戶陽台= 1*1.85=1.85㎡
 D3戶陽台= 1*1.85=1.85㎡
 D4戶陽台= 1*1.85=1.85㎡

四、八、十二層平面圖 S:1/200





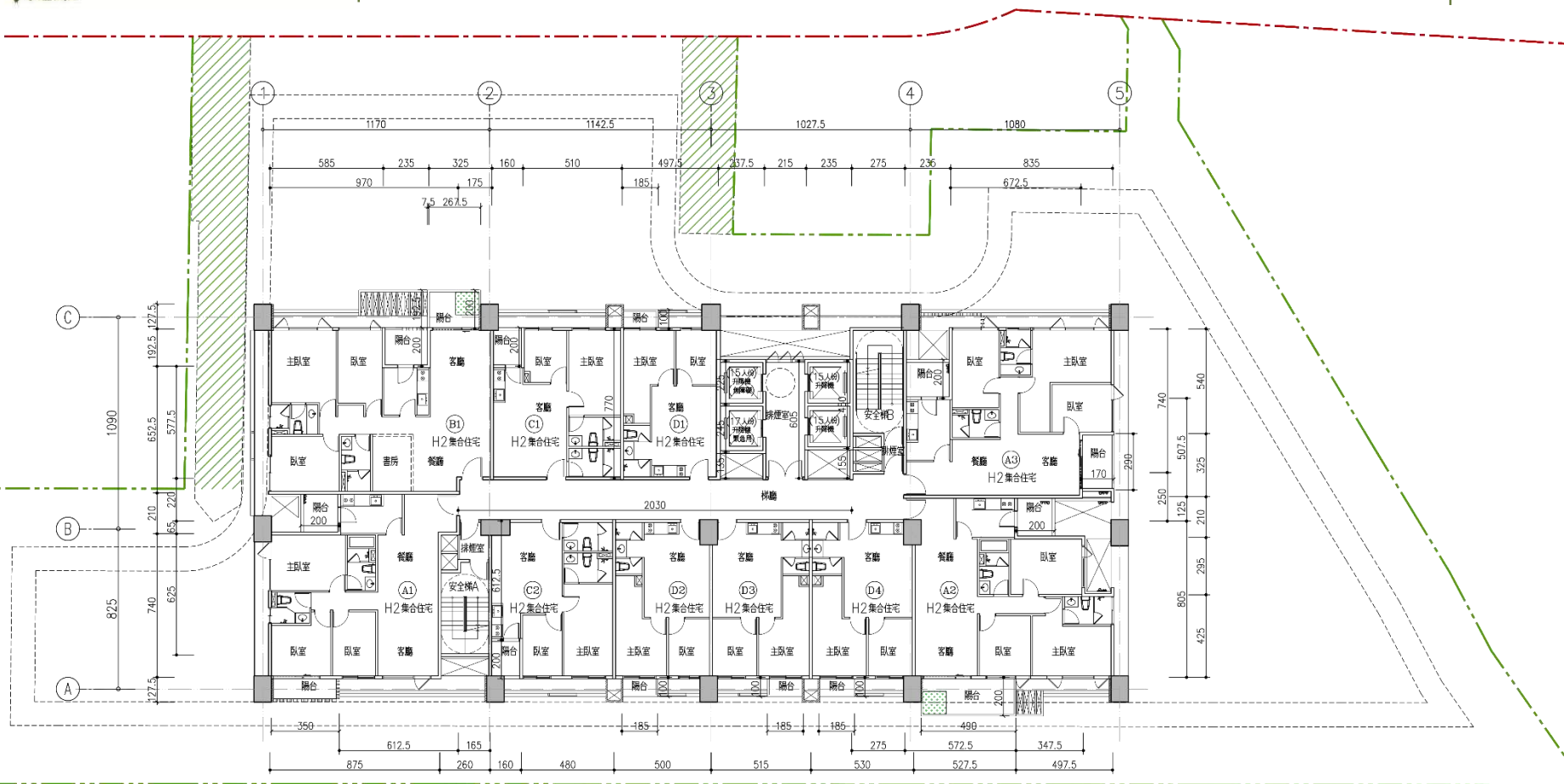
A1戶= $6.125 \times 2.1 + 7.4 \times 8.75 = 77.61 \text{ m}^2$
 A2戶= $5.725 \times 1.25 + 5.275 \times 8.05 + 3.475 \times 2.95 + 4.975 \times 4.25 = 81.02 \text{ m}^2$
 A3戶= $2.35 \times 5.075 + 6.725 \times 3.25 + 8.35 \times 5.4 = 78.87 \text{ m}^2$
 B1戶= $1.925 \times 5.85 + 6.525 \times 9.7 + 3.25 \times 1.925 + 1.75 \times 5.775 = 90.92 \text{ m}^2$
 C1戶= $1.6 \times 5.775 + 5.1 \times 7.7 = 48.51 \text{ m}^2$
 C2戶= $1.6 \times 6.125 + 4.8 \times 8.05 = 48.44 \text{ m}^2$
 D1戶= $4.975 \times 7.7 = 38.31 \text{ m}^2$
 D2戶= $8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
 D3戶= $8.05 \times 5.15 = 41.46 \text{ m}^2$
 D4戶= $8.05 \times 5.3 = 42.67 \text{ m}^2$

樓梯= $20.3 \times 2.2 + 2.75 \times 2.5 = 51.54 \text{ m}^2$
 安全梯A= $1.65 \times 0.65 + 2.6 \times 6.25 = 17.32 \text{ m}^2$
 安全梯B= $2.75 \times 7.4 = 20.35 \text{ m}^2$
 管井= $2.375 \times 1.35 + 2.35 \times 1.55 = 6.85 \text{ m}^2$
 排煙室= $2.15 \times 6.05 = 13.01 \text{ m}^2$
 升降機= $2.375 \times 2.25 + 2.35 \times 4.5 = 15.92 \text{ m}^2$
 緊急升降機= $2.375 \times 2.45 = 5.82 \text{ m}^2$

A1戶陽台= $2.1 \times 2 + 2 \times 3.525 = 11.25 \text{ m}^2$
 A2戶陽台= $2 \times 2.1 + 1.275 \times 3.5 = 8.66 \text{ m}^2$
 A3戶陽台= $2.35 \times 2 + 2.4 \times 9 = 14.5 \text{ m}^2$
 B1戶陽台= $2.35 \times 2 + 1.275 \times 2.65 = 8.08 \text{ m}^2$
 C1戶陽台= $1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
 C2戶陽台= $1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
 D1戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
 D2戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
 D3戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
 D4戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$

五, 九層平面圖 S: 1/200





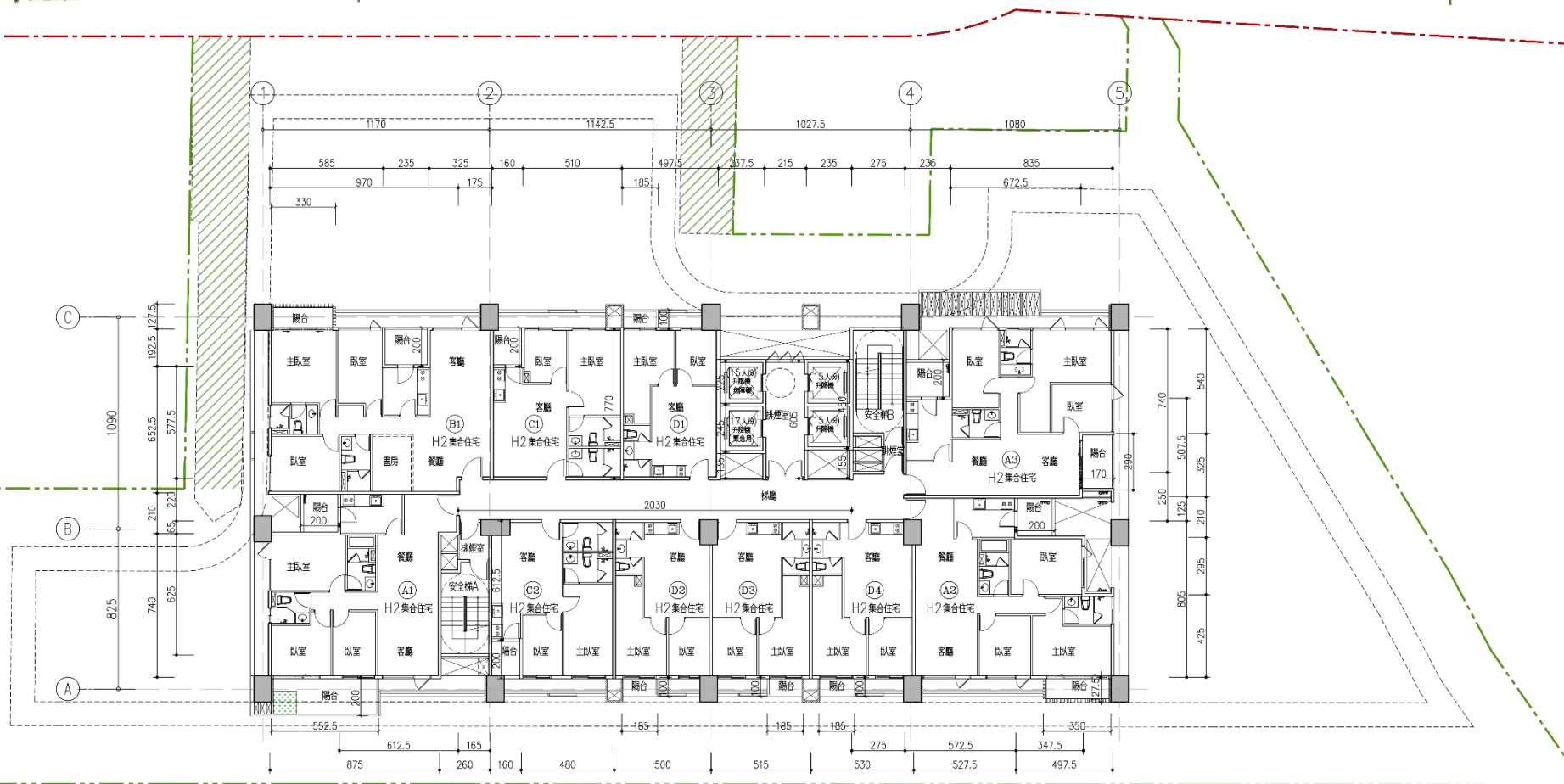
A1戶= $6.125 \times 2.1 + 7.4 \times 8.75 = 77.61 \text{ m}^2$
 A2戶= $5.725 \times 1.25 + 5.275 \times 8.05 + 3.475 \times 2.95 + 4.975 \times 4.25 = 81.02 \text{ m}^2$
 A3戶= $2.35 \times 5.075 + 6.725 \times 3.25 + 8.35 \times 5.4 = 78.87 \text{ m}^2$
 B1戶= $1.925 \times 5.85 + 6.525 \times 9.7 + 3.25 \times 1.925 + 1.75 \times 5.775 = 90.92 \text{ m}^2$
 C1戶= $1.6 \times 5.775 + 5.1 \times 7.7 = 48.51 \text{ m}^2$
 C2戶= $1.6 \times 6.125 + 4.8 \times 8.05 = 48.44 \text{ m}^2$
 D1戶= $4.975 \times 7.7 = 38.31 \text{ m}^2$
 D2戶= $8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
 D3戶= $8.05 \times 5.15 = 41.46 \text{ m}^2$
 D4戶= $8.05 \times 5.3 = 42.67 \text{ m}^2$

樓梯= $20.3 \times 2.2 + 2.75 \times 2.5 = 51.54 \text{ m}^2$
 安全梯A= $1.65 \times 0.65 + 2.6 \times 6.25 = 17.32 \text{ m}^2$
 安全梯B= $2.75 \times 7.4 = 20.35 \text{ m}^2$
 管井= $2.375 \times 1.35 + 2.35 \times 1.55 = 6.85 \text{ m}^2$
 排煙室= $2.15 \times 6.05 = 13.01 \text{ m}^2$
 升降機= $2.375 \times 2.25 + 2.35 \times 4.5 = 15.92 \text{ m}^2$
 緊急升降機= $2.375 \times 2.45 = 5.82 \text{ m}^2$

A1戶陽台= $2.1 \times 2 + 1.275 \times 3.5 = 8.66 \text{ m}^2$
 A2戶陽台= $2 \times 2.1 + 2 \times 4.9 = 14 \text{ m}^2$
 A3戶陽台= $2.35 \times 2 + 1.7 \times 2.9 = 9.63 \text{ m}^2$
 B1戶陽台= $2.35 \times 2 + 2 \times 2.75 = 10.2 \text{ m}^2$
 C1戶陽台= $1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
 C2戶陽台= $1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
 D1戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
 D2戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
 D3戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
 D4戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$

六、十層平面圖 S: 1/200





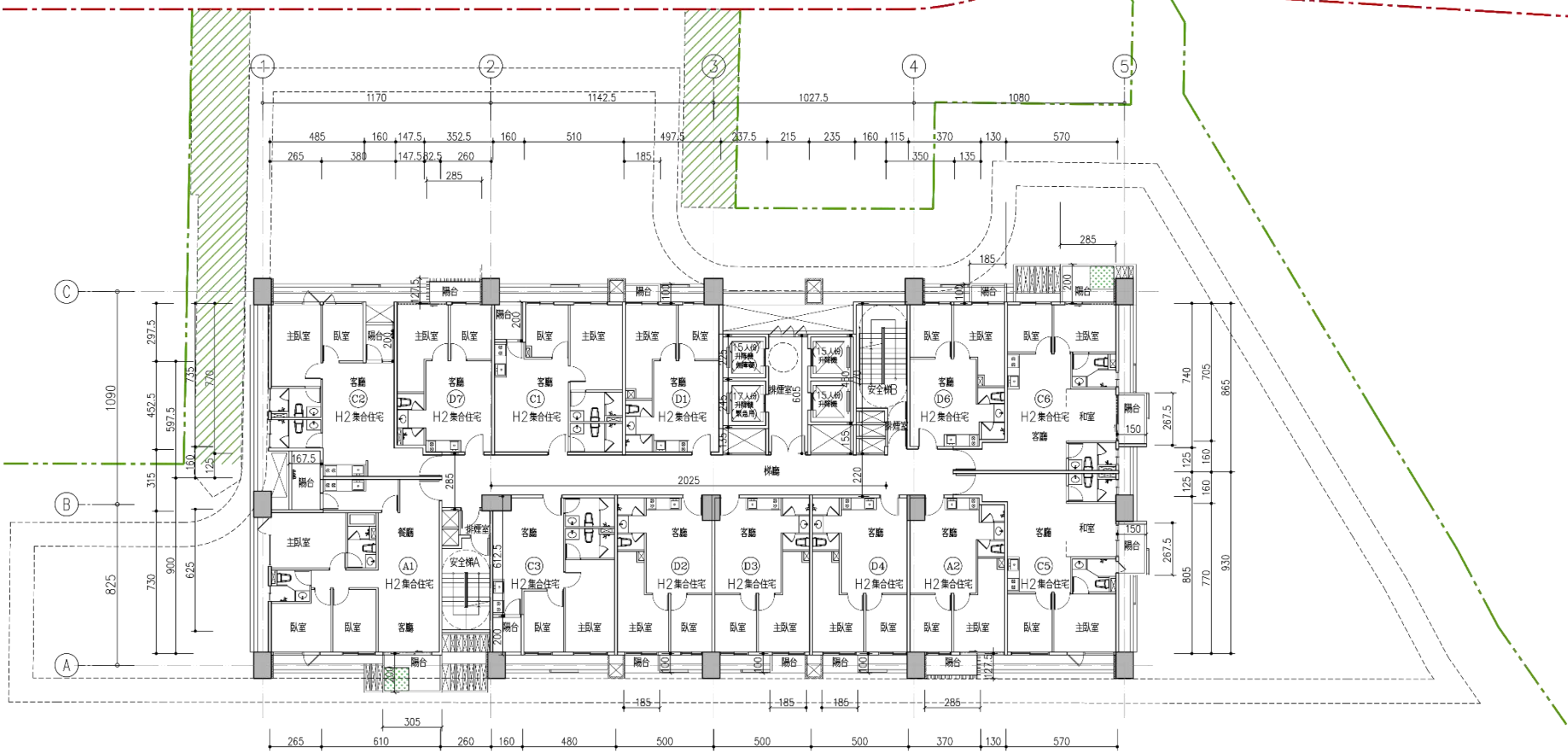
A1戶= $6.125 \times 2.1 + 7.4 \times 8.75 = 77.61 \text{ m}^2$
 A2戶= $5.725 \times 1.25 + 5.275 \times 8.05 + 3.475 \times 2.95 + 4.975 \times 4.25 = 81.02 \text{ m}^2$
 A3戶= $2.35 \times 5.075 + 6.725 \times 3.25 + 8.35 \times 5.4 = 78.87 \text{ m}^2$
 B1戶= $1.925 \times 5.85 + 6.525 \times 9.7 + 3.25 \times 1.925 + 1.75 \times 5.775 = 90.92 \text{ m}^2$
 C1戶= $1.6 \times 5.775 + 5.1 \times 7.7 = 48.51 \text{ m}^2$
 C2戶= $1.6 \times 6.125 + 4.8 \times 8.05 = 48.44 \text{ m}^2$
 D1戶= $4.975 \times 7.7 = 38.31 \text{ m}^2$
 D2戶= $8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
 D3戶= $8.05 \times 5.15 = 41.46 \text{ m}^2$
 D4戶= $8.05 \times 5.3 = 42.67 \text{ m}^2$

樓梯= $20.3 \times 2.2 + 2.75 \times 2.5 = 51.54 \text{ m}^2$
 安全梯A= $1.65 \times 0.65 + 2.6 \times 6.25 = 17.32 \text{ m}^2$
 安全梯B= $2.75 \times 7.4 = 20.35 \text{ m}^2$
 管井= $2.375 \times 1.35 + 2.35 \times 1.55 = 6.85 \text{ m}^2$
 排煙室= $2.15 \times 6.05 = 13.01 \text{ m}^2$
 升降機= $2.375 \times 2.25 + 2.35 \times 4.5 = 15.92 \text{ m}^2$
 緊急升降機= $2.375 \times 2.45 = 5.82 \text{ m}^2$

A1戶陽台= $2.1 \times 2 + 2 \times 5.525 = 15.25 \text{ m}^2$
 A2戶陽台= $2 \times 2.1 + 1.275 \times 3.5 = 8.66 \text{ m}^2$
 A3戶陽台= $2.35 \times 2 + 1.7 \times 2.9 = 9.63 \text{ m}^2$
 B1戶陽台= $2.35 \times 2 + 1.275 \times 3.3 = 8.91 \text{ m}^2$
 C1戶陽台= $1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
 C2戶陽台= $1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
 D1戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
 D2戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
 D3戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
 D4戶陽台= $1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$

七、十一層平面圖 S:1/200



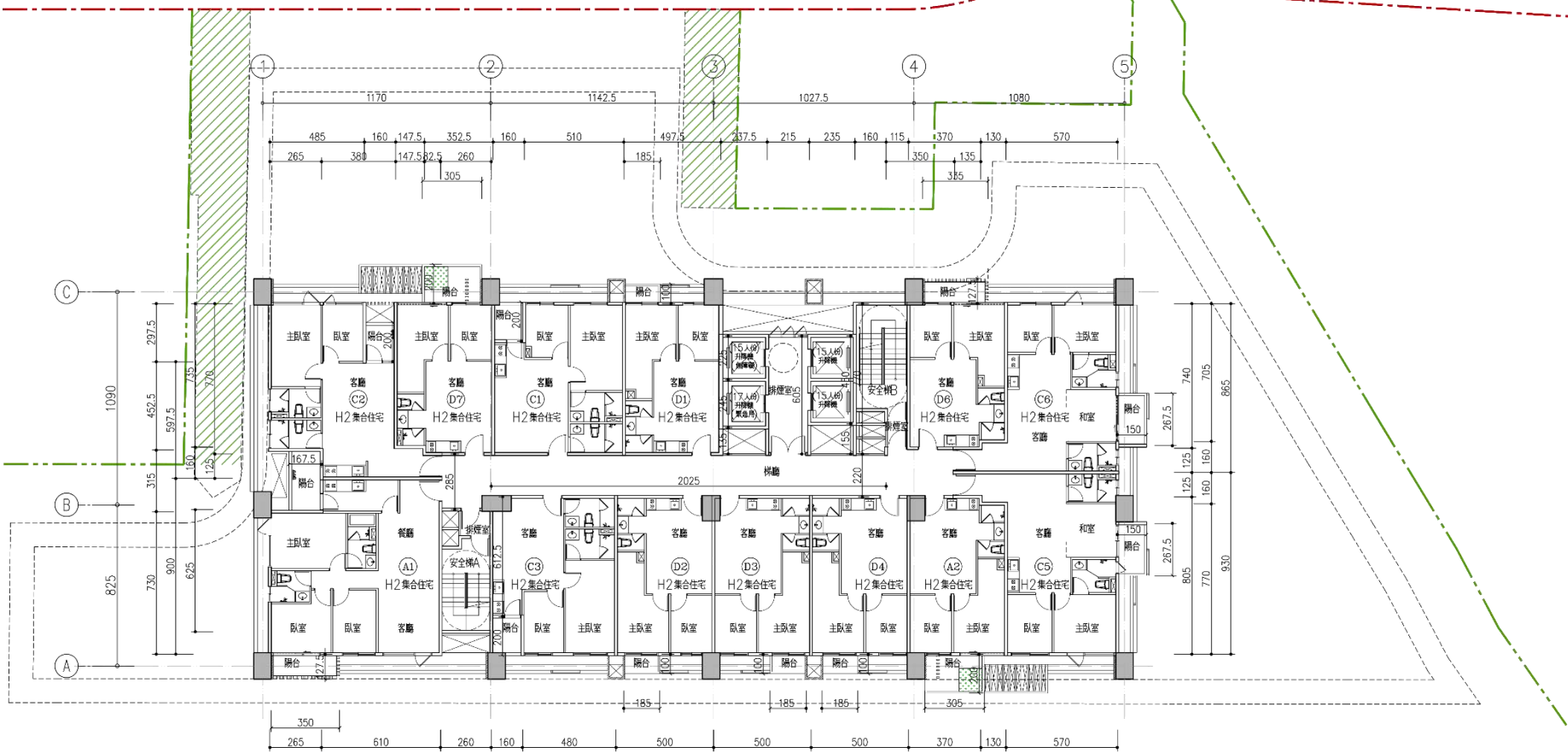


A1 戶=	$7.3 \times 2.65 + 6.1 \times 9 = 74.25 \text{ m}^2$
C1 戶=	$5.1 \times 7.7 + 1.6 \times 5.775 = 48.51 \text{ m}^2$
C2 戶=	$4.85 \times 2.975 + 4.525 \times 2.65 + 3.8 \times 5.975 + 1.6 \times 1.475 + 1.25 \times 0.825 = 52.52 \text{ m}^2$
C3 戶=	$1.6 \times 6.125 + 4.8 \times 8.05 = 48.44 \text{ m}^2$
C4 戶=	$1.25 \times 1.35 + 1.3 \times 1.6 + 5.7 \times 9.3 = 56.78 \text{ m}^2$
C5 戶=	$1.25 \times 1.35 + 1.3 \times 1.6 + 5.7 \times 8.65 = 53.07 \text{ m}^2$
D1 戶=	$4.975 \times 7.7 = 38.31 \text{ m}^2$
D2 戶=	$8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
D3 戶=	$8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
D4 戶=	$8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
D5 戶=	$3.7 \times 8.05 + 1.3 \times 7.7 = 39.8 \text{ m}^2$
D6 戶=	$7.4 \times 3.7 + 1.3 \times 7.05 = 36.55 \text{ m}^2$
D7 戶=	$1.475 \times 7.35 + 3.525 \times 7.7 = 37.98 \text{ m}^2$
樓梯=	$2.6 \times 2.85 + 20.25 \times 2.2 + 3.5 \times (1.25 + 1.25) = 60.71 \text{ m}^2$
安全梯A=	$2.6 \times 6.25 = 16.25 \text{ m}^2$
安全梯B=	$1.15 \times 7.4 + 1.6 \times 7.7 = 20.83 \text{ m}^2$
管井=	$2.375 \times 1.35 + 2.35 \times 1.55 = 6.85 \text{ m}^2$

A1 戶陽台=	$3.15 \times 1.675 + 2 \times 3.05 = 11.38 \text{ m}^2$
C1 戶陽台=	$1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
C2 戶陽台=	$1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
C3 戶陽台=	$1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
C4 戶陽台=	$1.5 \times 2.675 = 4.01 \text{ m}^2$
C5 戶陽台=	$1.5 \times 2.675 + 2 \times 2.85 = 9.71 \text{ m}^2$
D1 戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D2 戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D3 戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D4 戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D5 戶陽台=	$1.275 \times 2.85 = 3.63 \text{ m}^2$
D6 戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D7 戶陽台=	$1.275 \times 2.85 = 3.63 \text{ m}^2$
排煙室=	$2.15 \times 6.05 = 13.01 \text{ m}^2$
升降機=	$2.375 \times 2.25 + 2.35 \times 4.5 = 15.92 \text{ m}^2$
緊急升降機=	$2.375 \times 2.45 = 5.82 \text{ m}^2$

十三、十七層平面圖 S:1/200



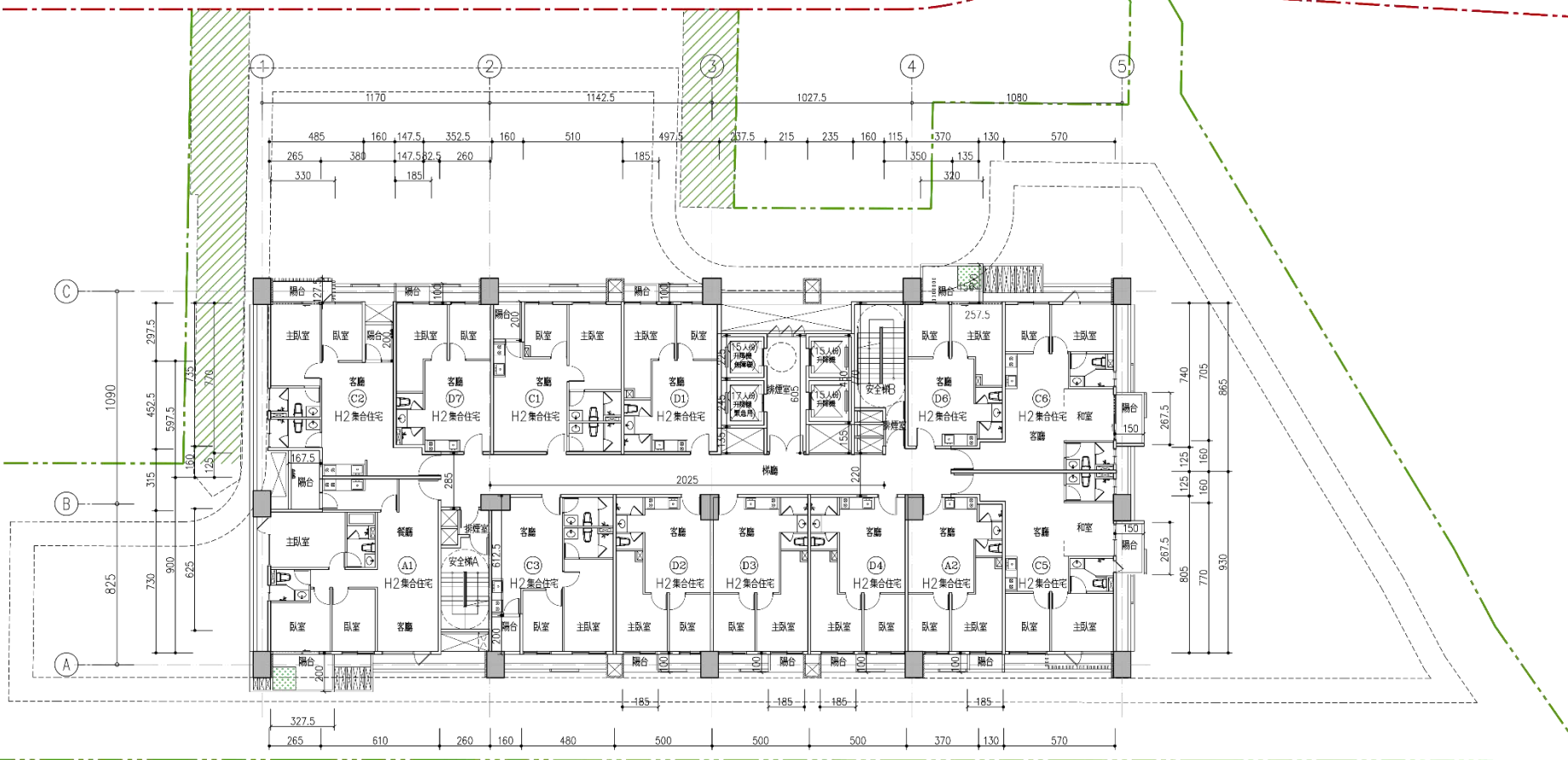


A1戶=	7.3*2.65+6.1*9=74.25㎡
C1戶=	5.1*7.7+1.6*5.775=48.51㎡
C2戶=	4.85*2.975+4.525*2.65+3.8*5.975+1.6*1.475+1.25*0.825=52.52㎡
C3戶=	1.6*6.125+4.8*8.05=48.44㎡
C4戶=	1.25*1.35+1.3*1.6+5.7*9.3=56.78㎡
C5戶=	1.25*1.35+1.3*1.6+5.7*8.65=53.07㎡
D1戶=	4.975*7.7=38.31㎡
D2戶=	8.05*5=40.25㎡
D3戶=	8.05*5=40.25㎡
D4戶=	8.05*5=40.25㎡
D5戶=	3.7*8.05+1.3*7.7=39.8㎡
D6戶=	7.4*3.7+1.3*7.05=36.55㎡
D7戶=	1.475*7.35+3.525*7.7=37.98㎡
樓梯=	2.6*2.85+20.25*2.2+3.5*(1.25+1.25)=60.71㎡
安全梯A=	2.6*6.25=16.25㎡
安全梯B=	1.15*7.4+1.6*7.7=20.83㎡
管井=	2.375*1.35+2.35*1.55=6.85㎡

A1戶陽台=	3.15*1.675+1.275*3.5=9.74㎡
C1戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C2戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C3戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C4戶陽台=	1.5*2.675=4.01㎡
C5戶陽台=	1.5*2.675=4.01㎡
D1戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D2戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D3戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D4戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D5戶陽台=	2*3.05=6.1㎡
D6戶陽台=	1.275*3.35=4.27㎡
D7戶陽台=	2*3.05=6.1㎡
排煙室=	2.15*6.05=13.01㎡
緊急升降梯=	2.375*2.25+2.35*4.5=15.92㎡
緊急升降梯=	2.375*2.45=5.82㎡

十四層平面圖 S:1/200



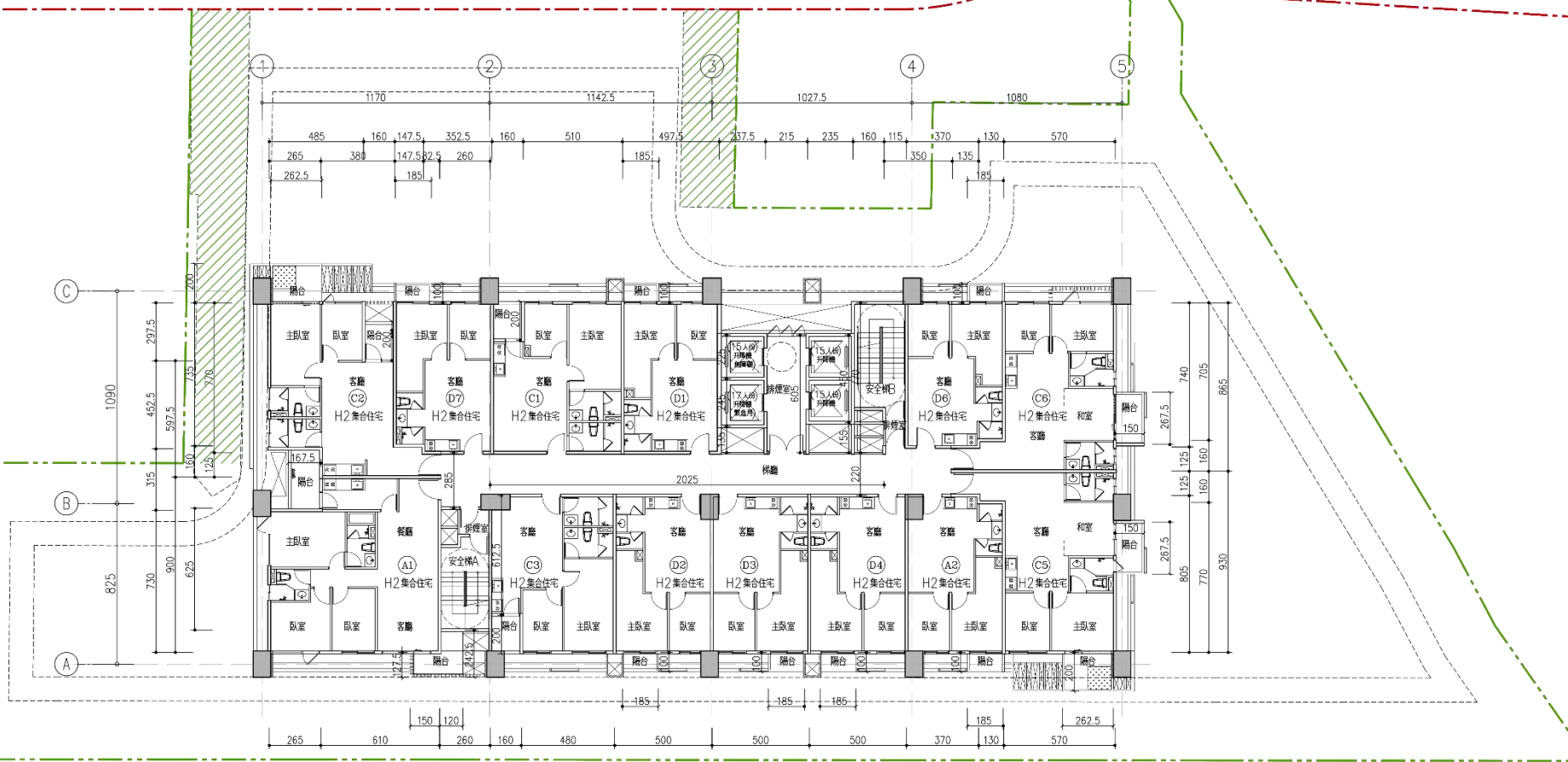


A1戶=	7.3*2.65+6.1*9=74.25㎡
C1戶=	5.1*7.7+1.6*5.775=48.51㎡
C2戶=	4.85*2.975+4.525*2.65+3.8*5.975+1.6*1.475+1.25*0.825=52.52㎡
C3戶=	1.6*6.125+4.8*8.05=48.44㎡
C4戶=	1.25*1.35+1.3*1.6+5.7*9.3=56.78㎡
C5戶=	1.25*1.35+1.3*1.6+5.7*8.65=53.07㎡
D1戶=	4.975*7.7=38.31㎡
D2戶=	8.05*5=40.25㎡
D3戶=	8.05*5=40.25㎡
D4戶=	8.05*5=40.25㎡
D5戶=	3.7*8.05+1.3*7.7=39.8㎡
D6戶=	7.4*3.7+1.3*7.05=36.55㎡
D7戶=	1.475*7.35+3.525*7.7=37.98㎡
樓梯=	2.6*2.85+20.25*2.2+3.5*(1.25+1.25)=60.71㎡
安全梯A=	2.6*6.25=16.25㎡
安全梯B=	1.15*7.4+1.6*7.7=20.83㎡
管井=	2.375*1.35+2.35*1.55=6.85㎡

A1戶陽台=	3.15*1.675+2*3.275=11.83㎡
C1戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C2戶陽台=	1.6*2+1.275*3.3=7.41㎡
C3戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C4戶陽台=	1.5*2.675=4.01㎡
C5戶陽台=	1.5*2.675=4.01㎡
D1戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D2戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D3戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D4戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D5戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D6戶陽台=	2*3.2=6.4㎡
D7戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
排煙室=	2.15*6.05=13.01㎡
升降機=	2.375*2.25+2.35*4.5=15.92㎡
緊急升降機=	2.375*2.45=5.82㎡

十五層平面圖 S:1/200



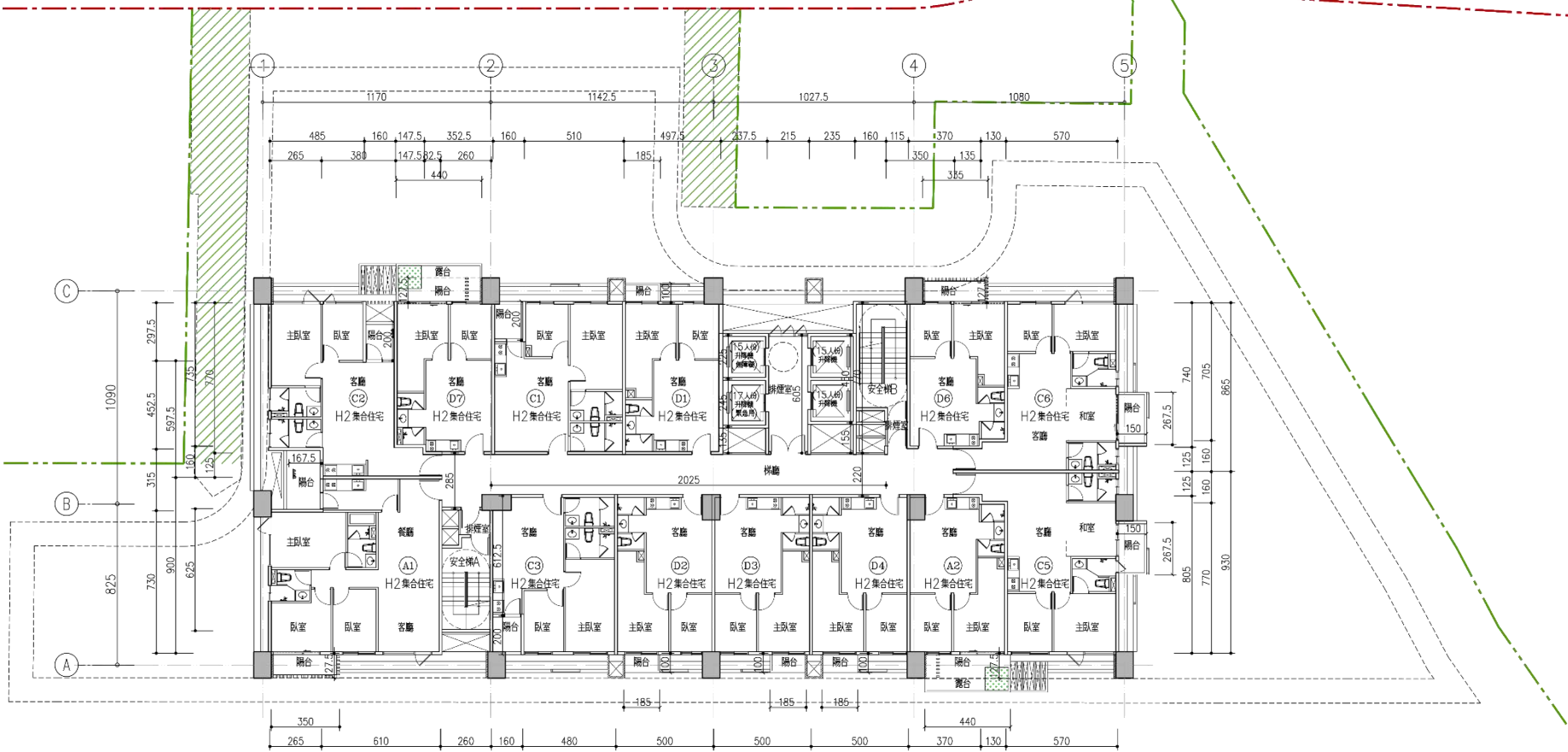


A1戶=	$7.3 \times 2.65 + 6.1 \times 9 = 74.25 \text{ m}^2$
C1戶=	$5.1 \times 7.7 + 1.6 \times 5.775 = 48.51 \text{ m}^2$
C2戶=	$4.85 \times 2.975 + 4.525 \times 2.65 + 3.8 \times 5.975 + 1.6 \times 1.475 + 1.25 \times 0.825 = 52.52 \text{ m}^2$
C3戶=	$1.6 \times 6.125 + 4.8 \times 8.05 = 48.44 \text{ m}^2$
C4戶=	$1.25 \times 1.35 + 1.3 \times 1.6 + 5.7 \times 9.3 = 56.78 \text{ m}^2$
C5戶=	$1.25 \times 1.35 + 1.3 \times 1.6 + 5.7 \times 8.65 = 53.07 \text{ m}^2$
D1戶=	$4.975 \times 7.7 = 38.31 \text{ m}^2$
D2戶=	$8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
D3戶=	$8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
D4戶=	$8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
D5戶=	$3.7 \times 8.05 + 1.3 \times 7.7 = 39.8 \text{ m}^2$
D6戶=	$7.4 \times 3.7 + 1.3 \times 7.05 = 36.55 \text{ m}^2$
D7戶=	$1.475 \times 7.35 + 3.525 \times 7.7 = 37.98 \text{ m}^2$
樓梯=	$2.6 \times 2.85 + 20.25 \times 2.2 + 3.5 \times (1.25 + 1.25) = 60.71 \text{ m}^2$
安全梯A=	$2.6 \times 6.25 = 16.25 \text{ m}^2$
安全梯B=	$1.15 \times 7.4 + 1.6 \times 7.7 = 20.83 \text{ m}^2$
管井=	$2.375 \times 1.35 + 2.35 \times 1.55 = 6.85 \text{ m}^2$

A1戶陽台=	$3.15 \times 1.675 + 1.2 \times 2.425 + 1.5 \times 1.275 = 10.1 \text{ m}^2$
C1戶陽台=	$1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
C2戶陽台=	$1.6 \times 2 + 2 \times 2.625 = 8.45 \text{ m}^2$
C3戶陽台=	$1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
C4戶陽台=	$1.5 \times 2.675 + 2 \times 2.625 = 9.26 \text{ m}^2$
C5戶陽台=	$1.5 \times 2.675 = 4.01 \text{ m}^2$
D1戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D2戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D3戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D4戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D5戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D6戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D7戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
排煙室=	$2.15 \times 6.05 = 13.01 \text{ m}^2$
升降梯=	$2.375 \times 2.25 + 2.35 \times 4.5 = 15.92 \text{ m}^2$
緊急升降梯=	$2.375 \times 2.45 = 5.82 \text{ m}^2$

十六層平面圖 S:1/200



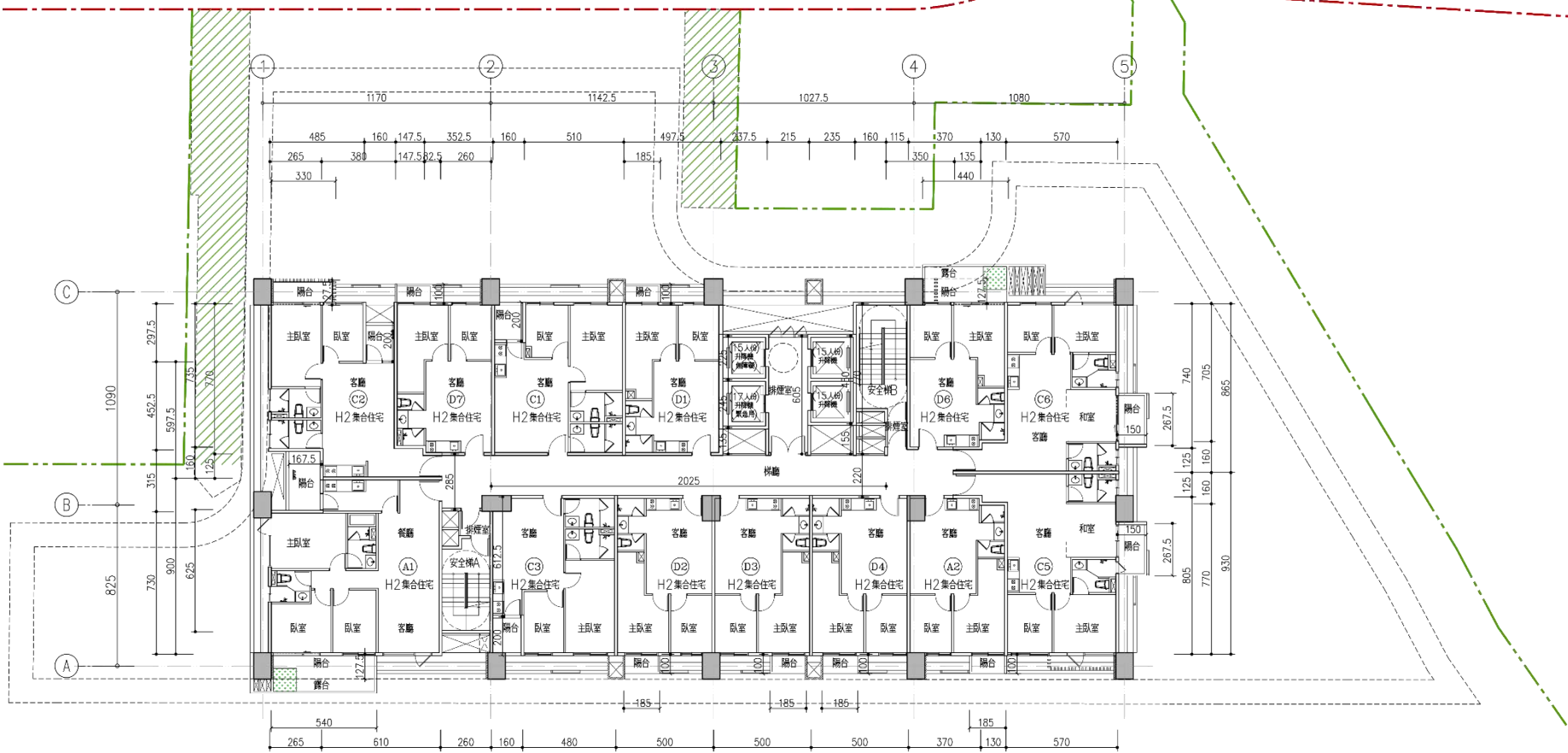


A1戶=	7.3*2.65+6.1*9=74.25㎡
C1戶=	5.1*7.7+1.6*5.775=48.51㎡
C2戶=	4.85*2.975+4.525*2.65+3.8*5.975+1.6*1.475+1.25*0.825=52.52㎡
C3戶=	1.6*6.125+4.8*8.05=48.44㎡
C4戶=	1.25*1.35+1.3*1.6+5.7*9.3=56.78㎡
C5戶=	1.25*1.35+1.3*1.6+5.7*8.65=53.07㎡
D1戶=	4.975*7.7=38.31㎡
D2戶=	8.05*5=40.25㎡
D3戶=	8.05*5=40.25㎡
D4戶=	8.05*5=40.25㎡
D5戶=	3.7*8.05+1.3*7.7=39.8㎡
D6戶=	7.4*3.7+1.3*7.05=36.55㎡
D7戶=	1.475*7.35+3.525*7.7=37.98㎡
樓梯=	2.6*2.85+20.25*2.2+3.5*(1.25+1.25)=60.71㎡
安全梯A=	2.6*6.25=16.25㎡
安全梯B=	1.15*7.4+1.6*7.7=20.83㎡
管井=	2.375*1.35+2.35*1.55=6.85㎡

A1戶陽台=	3.15*1.98+1.275*3.5=10.7㎡
C1戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C2戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C3戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C4戶陽台=	1.5*2.675=4.01㎡
C5戶陽台=	1.5*2.675=4.01㎡
D1戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D2戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D3戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D4戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D5戶陽台=	1.275*4.4=5.61㎡
D6戶陽台=	1.275*3.35=4.27㎡
D7戶陽台=	1.275*4.4=5.61㎡
排煙室=	2.15*6.05=13.01㎡
升降梯=	2.375*2.25+2.35*4.5=15.92㎡
緊急升降梯=	2.375*2.45=5.82㎡

十八層平面圖 S:1/200



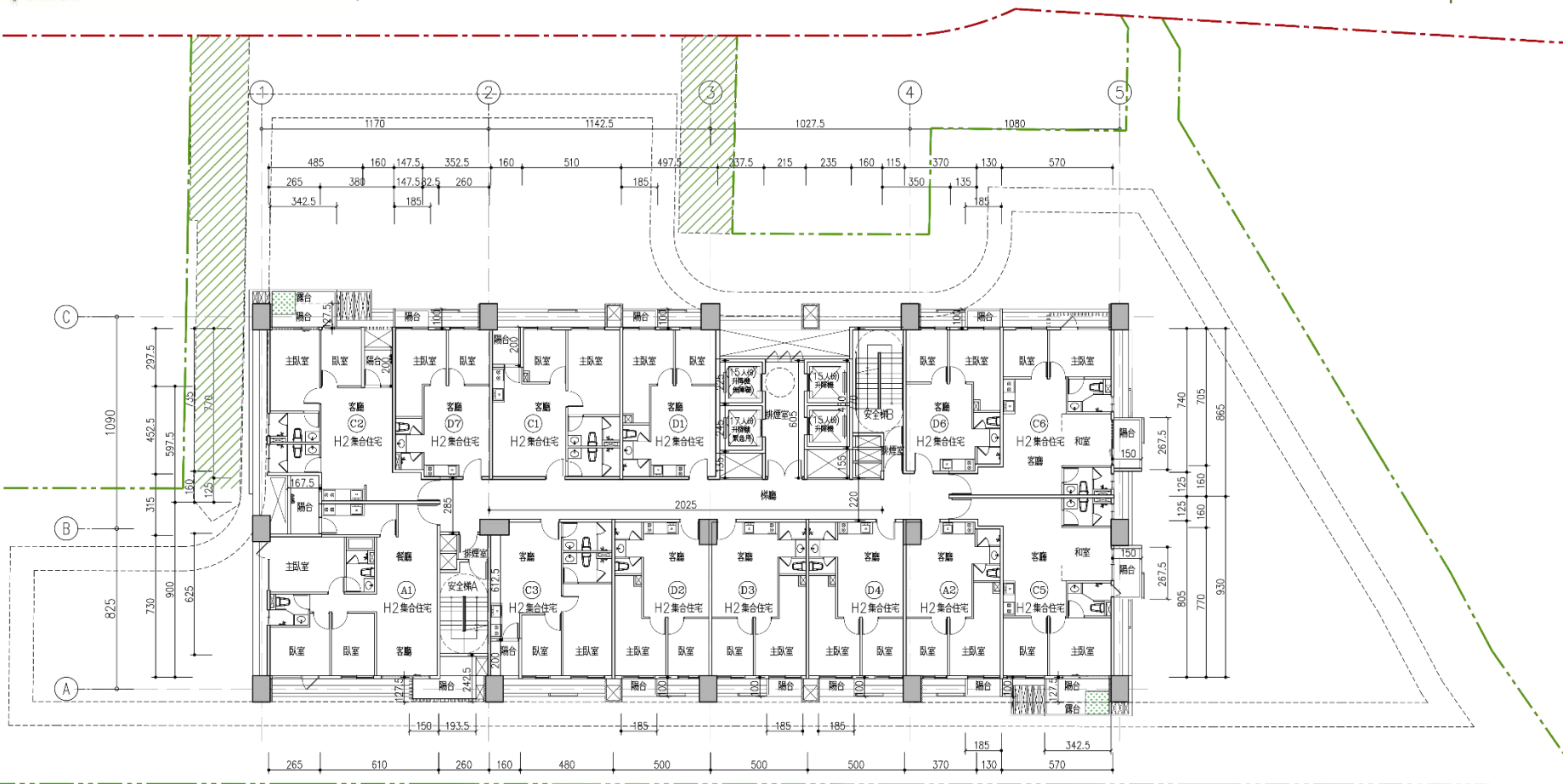


A1戶=	7.3*2.65+6.1*9=74.25㎡
C1戶=	5.1*7.7+1.6*5.775=48.51㎡
C2戶=	4.85*2.975+4.525*2.65+3.8*5.975+1.6*1.475+1.25*0.825=52.52㎡
C3戶=	1.6*6.125+4.8*8.05=48.44㎡
C4戶=	1.25*1.35+1.3*1.6+5.7*9.3=56.78㎡
C5戶=	1.25*1.35+1.3*1.6+5.7*8.65=53.07㎡
D1戶=	4.975*7.7=38.31㎡
D2戶=	8.05*5=40.25㎡
D3戶=	8.05*5=40.25㎡
D4戶=	8.05*5=40.25㎡
D5戶=	3.7*8.05+1.3*7.7=39.8㎡
D6戶=	7.4*3.7+1.3*7.05=36.55㎡
D7戶=	1.475*7.35+3.525*7.7=37.98㎡
樓梯=	2.6*2.85+20.25*2.2+3.5*(1.25+1.25)=60.71㎡
安全梯A=	2.6*6.25=16.25㎡
安全梯B=	1.15*7.4+1.6*7.7=20.83㎡
管井=	2.375*1.35+2.35*1.55=6.85㎡

A1戶陽台=	3.15*1.84+1.275*5.4=12.68㎡
C1戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C2戶陽台=	1.6*2+1.275*3.3=7.41㎡
C3戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C4戶陽台=	1.5*2.675=4.01㎡
C5戶陽台=	1.5*2.675=4.01㎡
D1戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D2戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D3戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D4戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D5戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D6戶陽台=	1.275*4.4=5.61㎡
D7戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
排煙室=	2.15*6.05=13.01㎡
升降梯=	2.375*2.25+2.35*4.5=15.92㎡
緊急升降梯=	2.375*2.45=5.82㎡

十九層平面圖 S:1/200



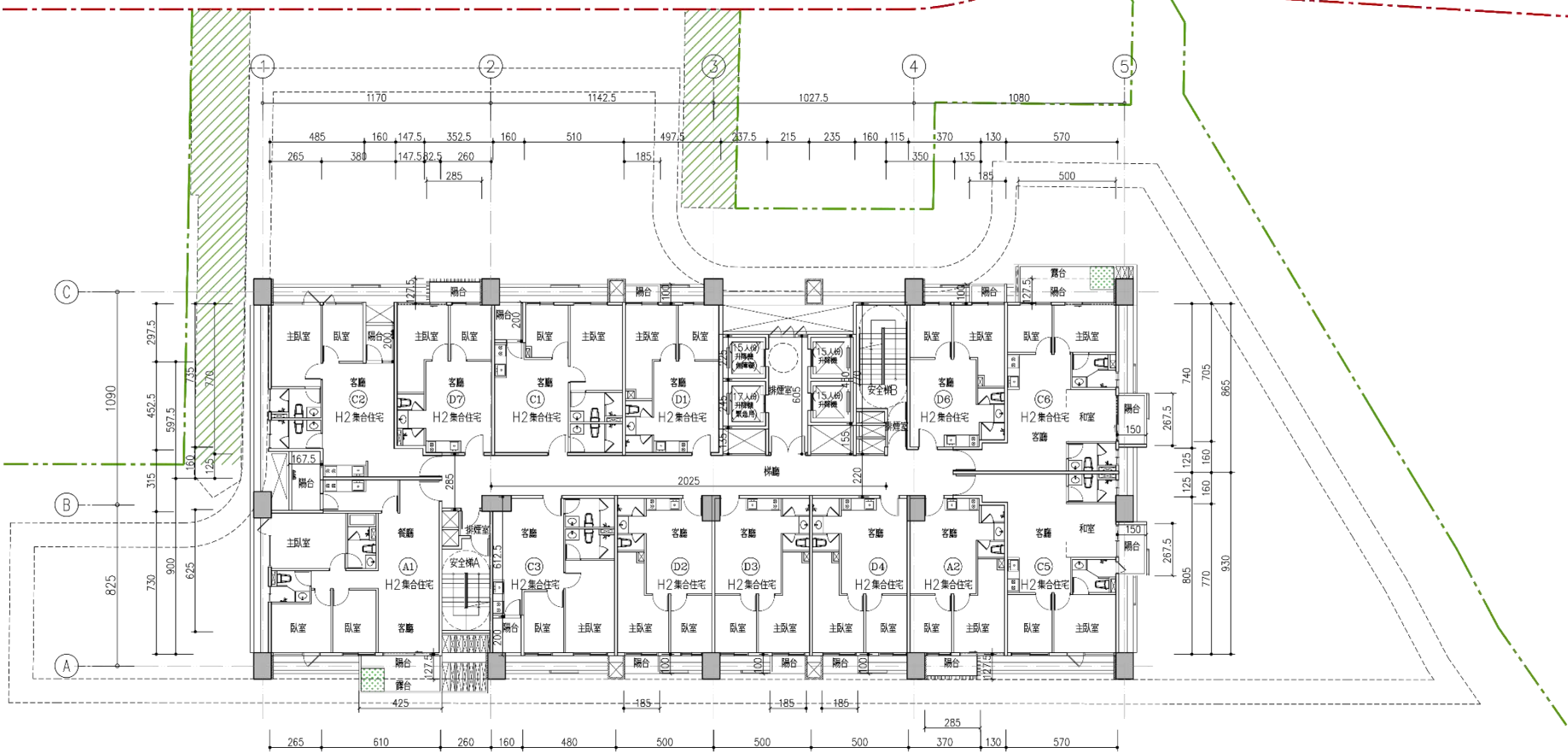


A1 戶=	$7.3 \times 2.65 + 6.1 \times 9 = 74.25 \text{ m}^2$
C1 戶=	$5.1 \times 7.7 + 1.6 \times 5.775 = 48.51 \text{ m}^2$
C2 戶=	$4.85 \times 2.975 + 4.525 \times 2.65 + 3.8 \times 5.975 + 1.6 \times 1.475 + 1.25 \times 0.825 = 52.52 \text{ m}^2$
C3 戶=	$1.6 \times 6.125 + 4.8 \times 8.05 = 48.44 \text{ m}^2$
C4 戶=	$1.25 \times 1.35 + 1.3 \times 1.6 + 5.7 \times 9.3 = 56.78 \text{ m}^2$
C5 戶=	$1.25 \times 1.35 + 1.3 \times 1.6 + 5.7 \times 8.65 = 53.07 \text{ m}^2$
D1 戶=	$4.975 \times 7.7 = 38.31 \text{ m}^2$
D2 戶=	$8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
D3 戶=	$8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
D4 戶=	$8.05 \times 5 = 40.25 \text{ m}^2$
D5 戶=	$3.7 \times 8.05 + 1.3 \times 7.7 = 39.8 \text{ m}^2$
D6 戶=	$7.4 \times 3.7 + 1.3 \times 7.05 = 36.55 \text{ m}^2$
D7 戶=	$1.475 \times 7.35 + 3.525 \times 7.7 = 37.98 \text{ m}^2$
樓梯=	$2.6 \times 2.85 + 20.25 \times 2.2 + 3.5 \times (1.25 + 1.25) = 60.71 \text{ m}^2$
安全梯A=	$2.6 \times 6.25 = 16.25 \text{ m}^2$
安全梯B=	$1.15 \times 7.4 + 1.6 \times 7.7 = 20.83 \text{ m}^2$
管渠=	$2.375 \times 1.35 + 2.35 \times 1.55 = 6.85 \text{ m}^2$

A1 戶陽台=	$3.15 \times 1.675 + 1.935 \times 2.425 + 1.275 \times 1.5 = 11.88 \text{ m}^2$
C1 戶陽台=	$1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
C2 戶陽台=	$1.6 \times 2 + 1.275 \times 3.425 = 7.57 \text{ m}^2$
C3 戶陽台=	$1.6 \times 2 = 3.2 \text{ m}^2$
C4 戶陽台=	$1.5 \times 2.675 + 1.275 \times 3.425 = 8.38 \text{ m}^2$
C5 戶陽台=	$1.5 \times 2.675 = 4.01 \text{ m}^2$
D1 戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D2 戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D3 戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D4 戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D5 戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D6 戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
D7 戶陽台=	$1 \times 1.85 = 1.85 \text{ m}^2$
排煙室=	$2.15 \times 6.05 = 13.01 \text{ m}^2$
升降梯=	$2.375 \times 2.25 + 2.35 \times 4.5 = 15.92 \text{ m}^2$
緊急升降梯=	$2.375 \times 2.45 = 5.82 \text{ m}^2$

二十層平面圖 S:1/200



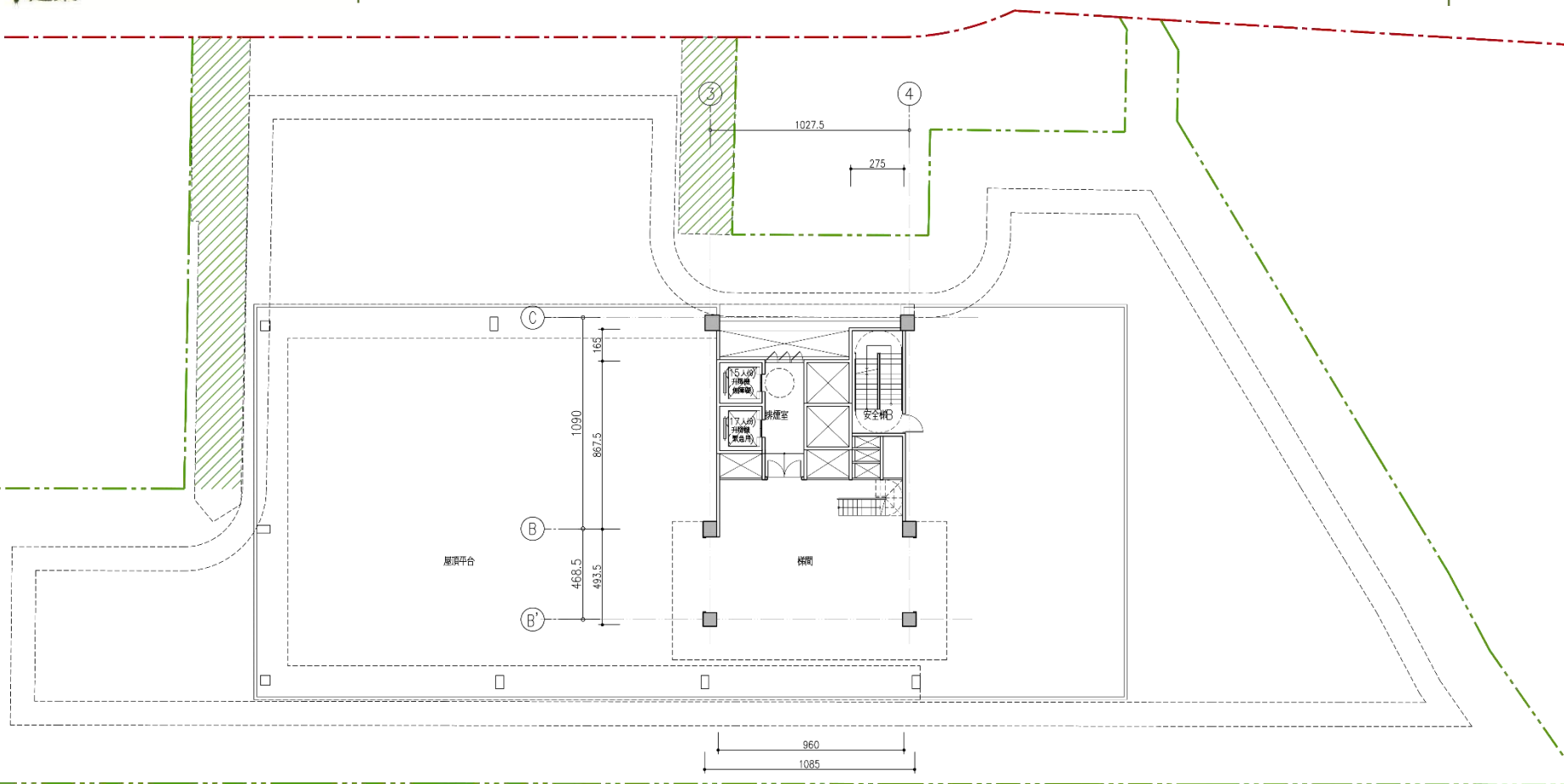


A1戶=	7.3*2.65+6.1*9=74.25㎡
C1戶=	5.1*7.7+1.6*5.775=48.51㎡
C2戶=	4.85*2.975+4.525*2.65+3.8*5.975+1.6*1.475+1.25*0.825=52.52㎡
C3戶=	1.6*6.125+4.8*8.05=48.44㎡
C4戶=	1.25*1.35+1.3*1.6+5.7*9.3=56.78㎡
C5戶=	1.25*1.35+1.3*1.6+5.7*8.65=53.07㎡
D1戶=	4.975*7.7=38.31㎡
D2戶=	8.05*5=40.25㎡
D3戶=	8.05*5=40.25㎡
D4戶=	8.05*5=40.25㎡
D5戶=	3.7*8.05+1.3*7.7=39.8㎡
D6戶=	7.4*3.7+1.3*7.05=36.55㎡
D7戶=	1.475*7.35+3.525*7.7=37.98㎡
樓梯=	2.6*2.85+20.25*2.2+3.5*(1.25+1.25)=60.71㎡
安全梯A=	2.6*6.25=16.25㎡
安全梯B=	1.15*7.4+1.6*7.7=20.83㎡
管井=	2.375*1.35+2.35*1.55=6.85㎡

A1戶陽台=	3.15*1.675+1.275*4.25=10.7㎡
C1戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C2戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C3戶陽台=	1.6*2=3.2㎡
C4戶陽台=	1.5*2.675=4.01㎡
C5戶陽台=	1.5*2.675+1.275*5=10.39㎡
D1戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D2戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D3戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D4戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D5戶陽台=	1.275*2.85=3.63㎡
D6戶陽台=	1*1.85=1.85㎡
D7戶陽台=	1.275*2.85=3.63㎡
管井室=	2.15*6.05=13.01㎡
升降機=	2.375*2.25+2.35*4.5=15.92㎡
緊急升降機=	2.375*2.45=5.82㎡

二十一層平面圖 S:1/200

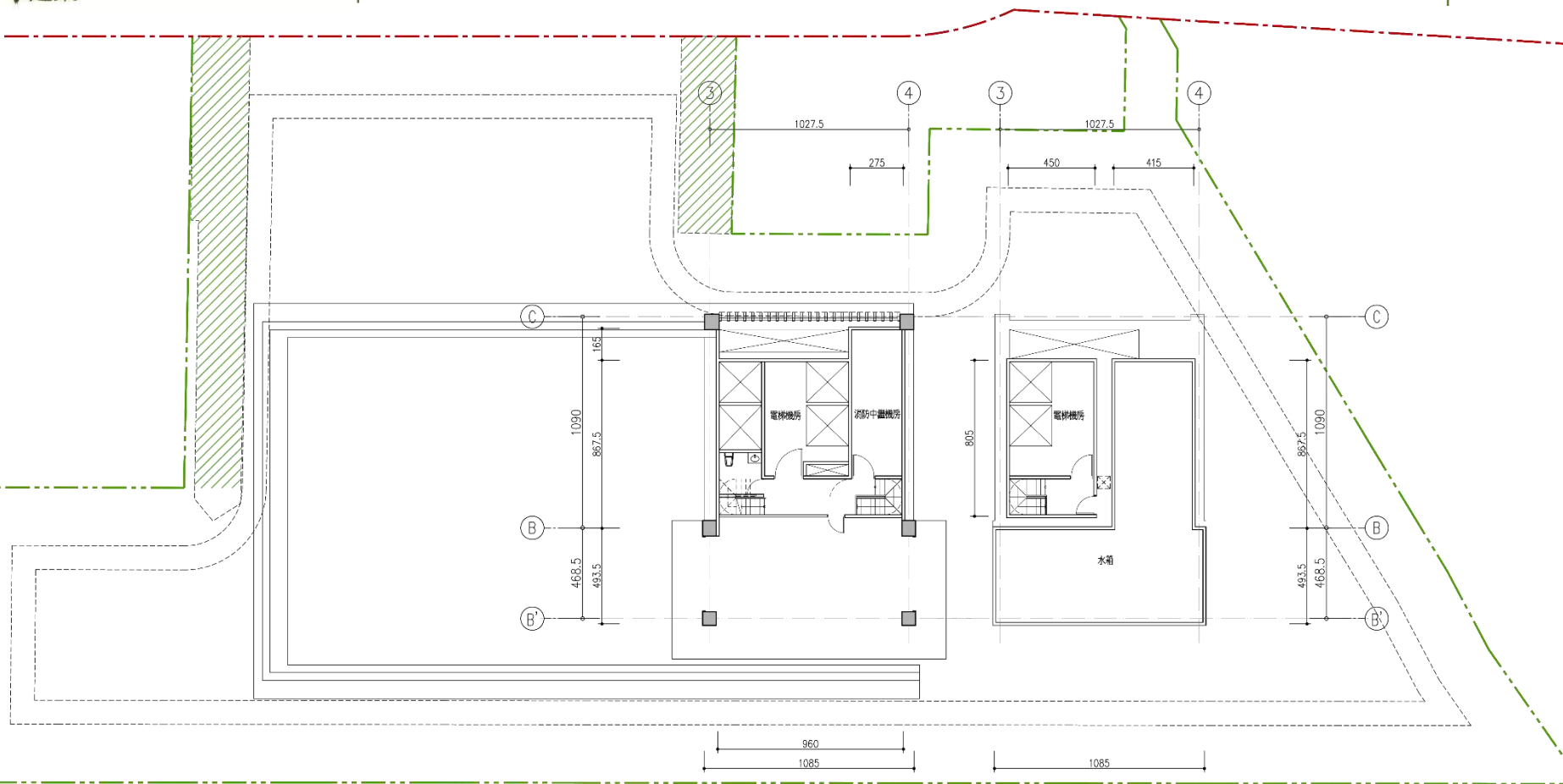




屋突一層平面圖 S: 1/200

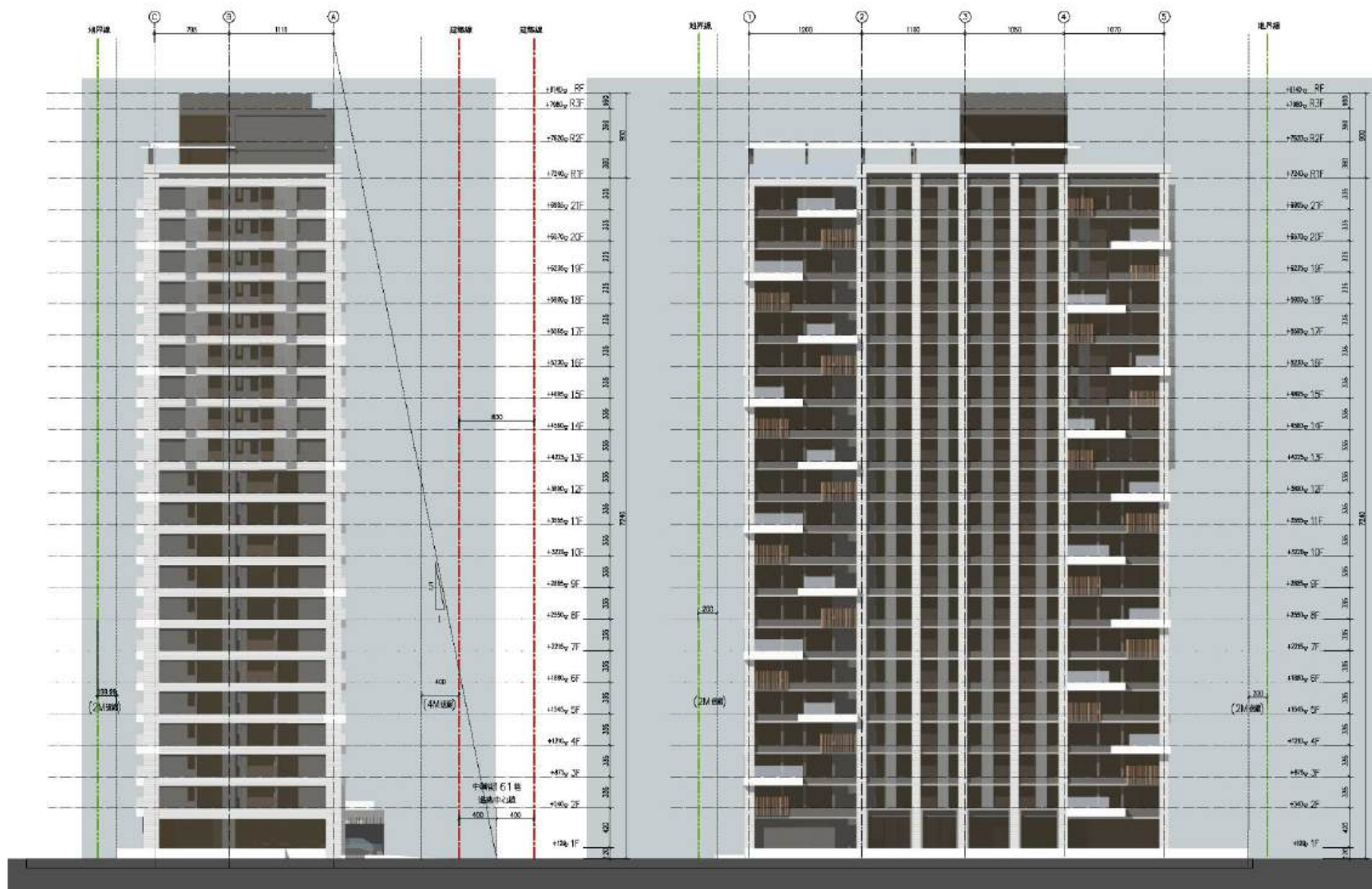


—, R1F 樓地板面積 = $2.75 \times 1.65 + 9.6 \times 8.675 + 10.85 \times 4.935 = 141.36 \text{ m}^2$



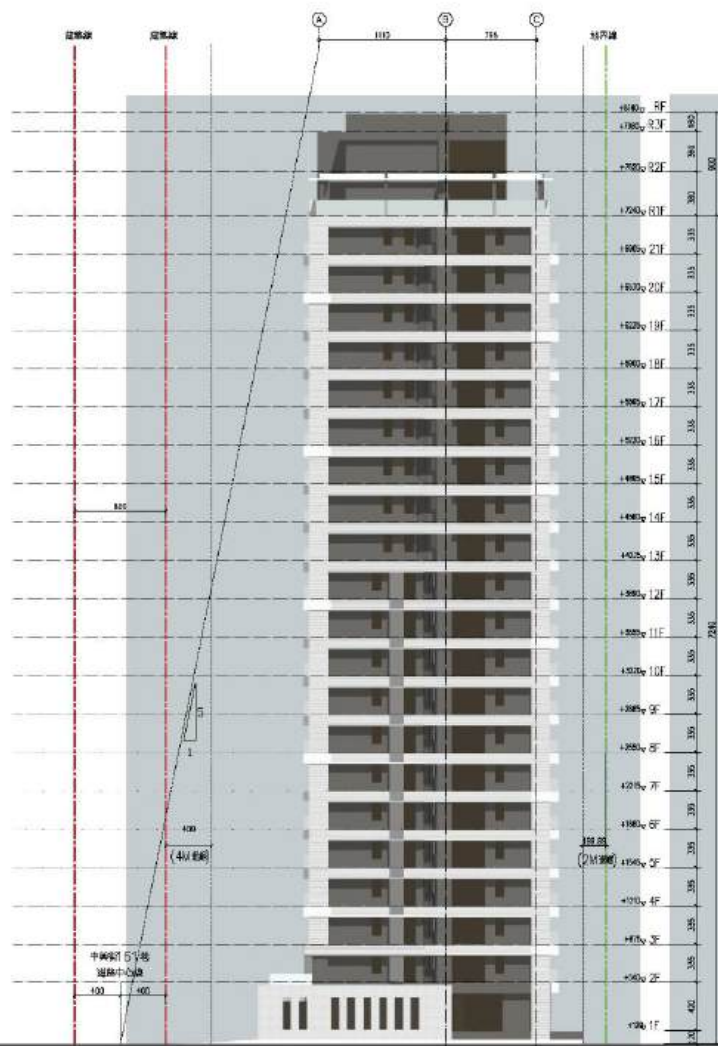
屋突二，三層平面圖 S:1/200

—, R2F 樓地板面積 = $2.75 \times 1.65 + 9.6 \times 8.675 + 10.85 \times 4.935 = 141.36 \text{ m}^2$
 —, R3F 樓地板面積 = $4.5 \times 8.05 + 4.15 \times 8.675 + 10.85 \times 4.935 = 125.77 \text{ m}^2$

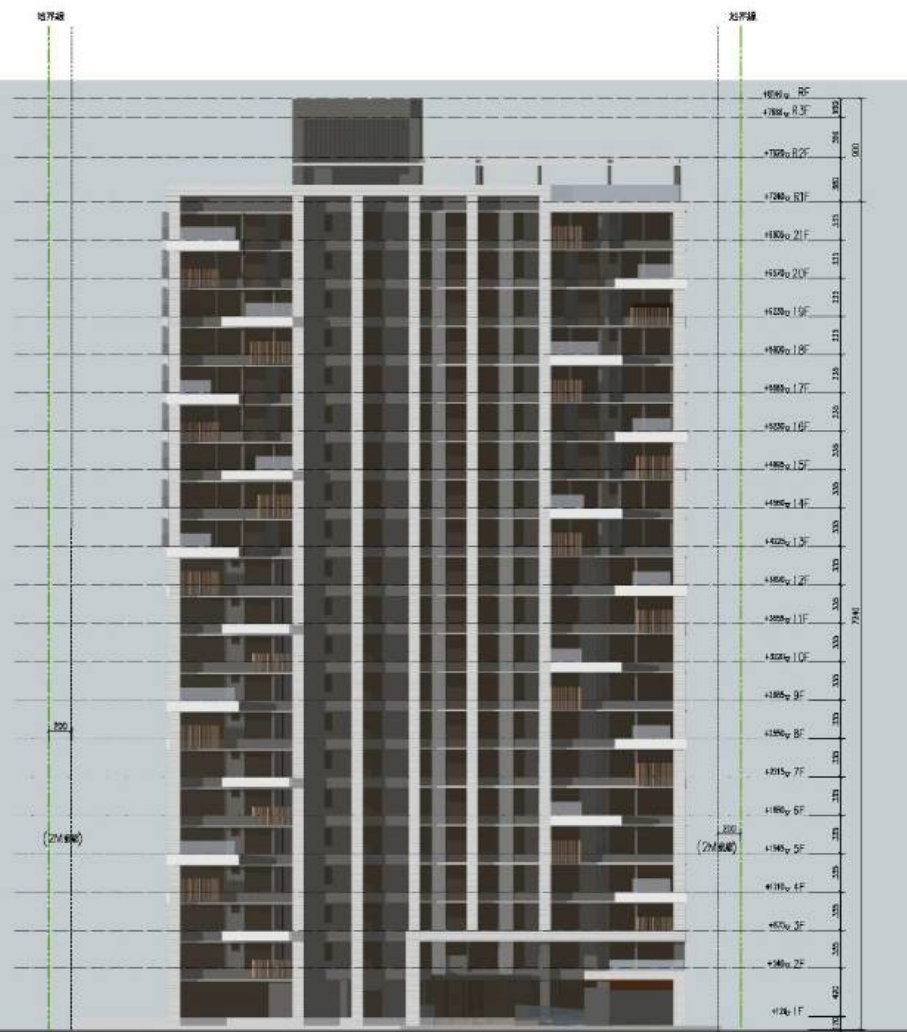


東向立面圖 S:1/400

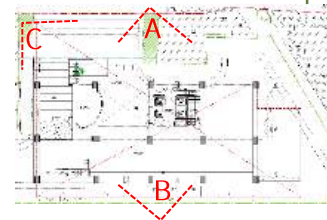
南向立面圖 S:1/400

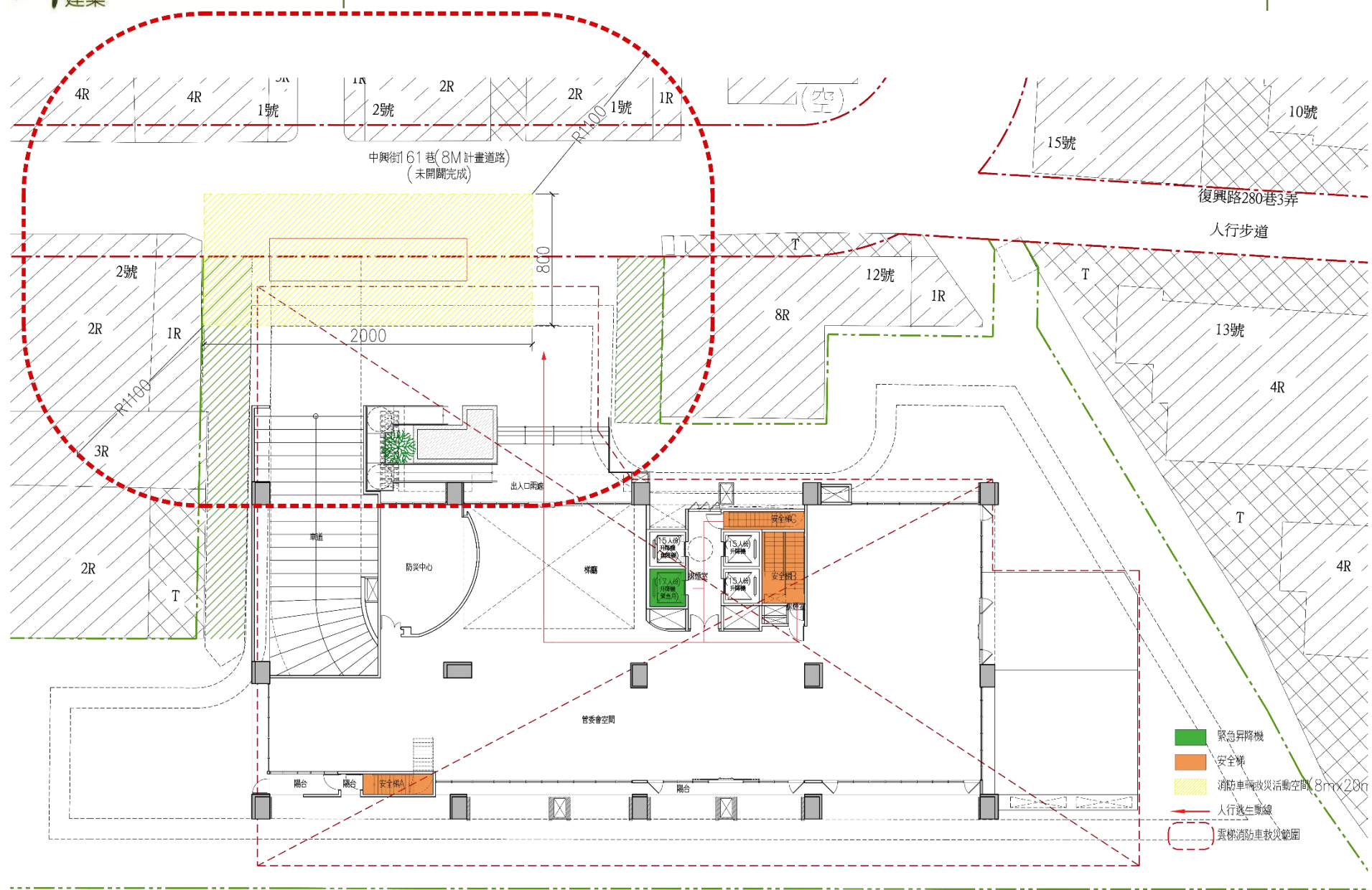


西向立面圖 S:1/400



北向立面圖 S:1/400





八、拆遷安置計畫

(一)地上物拆遷計畫

- 本案地上物由實施者統一代為拆除，本更新單元內計有合法建號40筆，總計面積2,372.64m²，以及其他土地改良物1筆，面積74.06 m²。

(二)合法建築物之補償與安置

- 法令依據

- 都市更新條例第57條、都市更新權利變換實施辦法第24條

- 拆遷補償費

- 依據都市更新條例第57條規定，補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
 - 發放對象：更新單元範圍內合法建築物及土地改良物所有權人
 - 發放時程：於權利變換計畫核定發布日起10日內通知該建物所有權人領取，並依核定版權利變換計畫報告書所載之通知領取期限發給完畢。
 - * 逾期未領取者，依法提存
 - 安置方式：合法建物於拆屋重建期間擬由實施者依法辦理提存。現住戶自行覓地安置，由實施者依雙方協議支付租金及搬遷費用補貼，更新完成後依協議內容分配應有之相關權利。

九、實施方式、費用負擔及選配原則

(一)實施方式

- 本都市更新事業以「權利變換」方式實施之

(二)費用負擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者提估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。

(二)選配原則

1. 原一樓住戶優先選配一樓單元，並以原位次分配為原則
2. 二樓以上開放選配，亦以原位次分配為原則
3. 選房如超出其應分配價值時，其超選部分之差額找補，以不超過該選配單元權利價值之10%為原則。若超過須不影響其他所有權人選配權益並經實施者合意。
4. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函(略以)：「... 土地所有 權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法 第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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之規定,係針對 應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

十、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

(一)處理方式 都市更新事業範圍內國有土地處理原則

- 更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，執行機關依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

(一)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺。

(二)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達二千平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

(三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

- 1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
- 2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

依前項規定參與分配更新後之房地時，如與其他土地所有權人或權利變換關係有申請分配同一位置，經洽實施者協調結果，確無其他適當房地可供分配者，得就該部分分配權利金

十、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

(二)更新後之分配使用原則 國有非公用土地參與都市更新注意事項(節錄)

- 實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。
- 國有土地總面積達二千平方公尺者，以申請分配獨棟或具獨立口之更新後建築物及其土地之應有部分為原則，並要求實施者於都市更新事業計畫載明。
- 申請分配之位置，以集中為原則，必要時得考量下列原則：
 - 1、更新前國有土地主要所在區位。
 - 2、邊間優先。
- 更新後建築物供店舖與住宅混合使用者，除國有土地之位置原即臨接道路，得依直接臨路之各宗國有土地面積與更新單元土地總面積之比例申請分配店舖外，以申請分配住宅為原則。
- 申請分配辦公處所、住宅、店舖等建築物時，應依事業計畫選配原則申請分配足額停車位，並以法定停車位為優先，其位置以同基地位置及近地面層為原則。

十一、財務計畫

■ 本案依『新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表』規定提列。

總項目	項目	金額(元)
壹、工程費用	一、重建費用(A) (包括拆除工程、新建工程及其他必要費用)	1,411,874,104
	二、公共及公益設施(B)	0
貳、申請各項建築容積獎勵後續管 理維護計畫相關經費及委辦費(B)		8,197,308
參、權利變換費用(C) (包括都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、拆遷補償費及地籍整 理費用及其他費用等)		47,546,462
肆、貸款利息(D)		51,937,682
伍、稅捐(E)		45,372,698
陸、管理費用(F) (包括人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費及風險管理費等)		405,505,099
柒、都市計畫變更負擔費用(G)		0
捌、容積移轉費用(H)		24,082,791
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計 (約54.86%)		1,994,516,145

註：財務計畫相關數值依新北市政府都市更新審議會審議結果為準。

五、實施進度

序號	進度	114年								~	116年			117年								
		1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月		10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月
3	事業及權利變換計畫核定公告																					
4	申請拆除及建造執照																					
5	改良物殘餘價值補償																					
6	申請更新期間稅捐減免																					
7	土地補償金發放作業																					
8	地上物騰空拆除																					
9	工程施工																					
10	申請使用執照																					
11	送水送電																					
12	申請測量																					
13	整正圖冊																					
14	接管																					
15	計算及找補差額價金																					
16	產權登記																					
17	申請更新後稅捐減免																					
18	更新成果備查																					

同意書簽署時點與效力依都市更新條例第37條規定

除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

權利變換計畫

依權利變換實施辦法第6、7條於111.5.31辦理估價師選任會議，並委託中泰不動產估價師聯合事務所、陳銘光不動產估價師事務所、麗業不動產估價師聯合事務所辦理本案更新前後價值評估，擇對地主最有利者。

一、評價基準日：111年6月30日

- 本案於111年12月報核，其日期於權利變換計畫報核日前6個月內。

二、估價結果

■ 更新後鑑價結果

- 全案總銷為3,635,509,334元
- 更新後各分配單元總權利價值合計為3,347,359,334元
- 更新後地下層停車位總價值合計為288,150,000元

共同負擔

■ 用地負擔

- 本權利變換範圍內並無公共設施用地

■ 費用負擔

- 本案共同負擔費用總額共1,994,516,145元
- 本案更新後總價值為3,635,509,334元
- 平均費用負擔比例
 - $\text{平均費用負擔比例} = \text{共同負擔費用} / \text{更新後總價值} \times 100\%$
 - $= \frac{1,994,516,145\text{元}}{3,635,509,334\text{元}} \times 100\% = 54.86\%$

■ 土地所有權人平均共同負擔比例

- $= \text{平均公共設施用地負擔比例} + \text{平均費用負擔比例}$
- $= 0\% + 54.86\% = 54.86\%$

勘估標的基本資料



712.76坪

使用分區：住宅區(建蔽率50%、容積率300%)

臨路條件：兩面臨路(8M計畫道路、4M



地上建物為4層樓以下之透天厝，屋況老舊窳陋

建物現況利用皆以住家使用為主

本案無區分建物型態，無須拆分立體地價

估價條件-1

- 價格日期：民國111年6月30日
- 更新前估價條件：
 - 更新前各權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格，**評估在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下**，以法定容積推估權利變換前各宗土地權利價值。
 - 更新前土地劃分原則，一般以價格日期當時「**毗鄰數筆土地為同一（組）所有權人**」或「**同一張建築執照或使用執照**」時，視為同一筆土地，宗地劃分如下：

地號	使用分區	面積(坪)	面積小計(坪)	分宗原則
580	住宅區	16.9370	33.7076	同一所有權人
581	住宅區	16.7706		
591	住宅區	11.0624	23.0233	同一所有權人
592	住宅區	11.9609		

備註：其餘40筆土地各自為一宗土地，共計42宗

- 更新前合併前後土地價值評估以**合併後整宗基地做為比準地**。

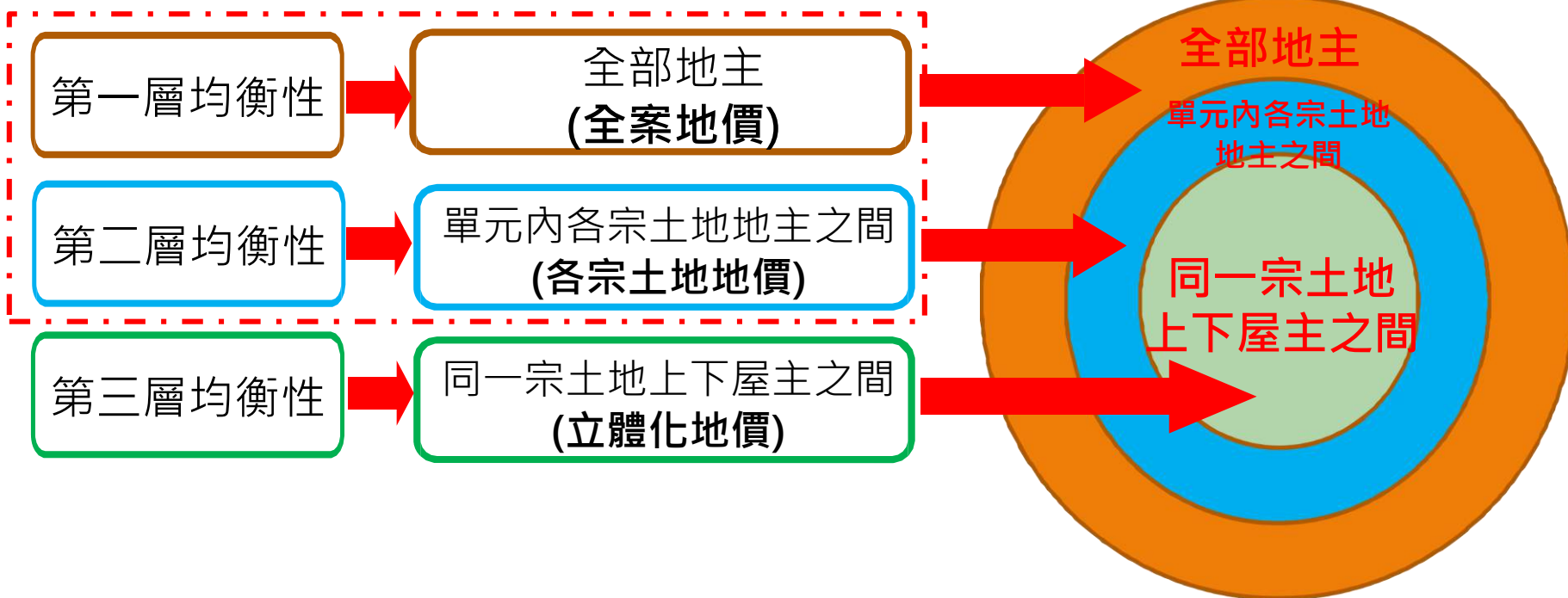
估價條件-2

• 更新後估價條件：

- 更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以**新成屋價格查估之**。
- 評估更新後各戶價格，選定**第8層戶別編號【C1】戶做為住宅比準戶**；停車位選定**地下二層編號101號車位**(尺寸：250*550)做為車位比準單元。
- 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺並設有約定專用，本次估價**考量露臺使用效益**評估其合理價值。

估價說明_更新前土地價值

◆ 價格均衡



估價說明_更新前土地價值

- 依據估價技術規則採土地開發分析法及比較法做為估價方法，初步評估勘估標的合併後整宗土地價格為136萬/坪，合併後整宗土地權利價值約為9.69億。



本次評估比準地價格後，再依據比準地與各宗土地「面積」、「形狀」、「臨路條件」、「臨路寬度」、「出入方便性」、「使用效益(建地VS現有巷)」等條件差異，推估各宗土地價格。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新前土地價值(續)

各宗土地合併後地價約123萬/坪~145萬/坪，如下表

分宗	地號	面積(坪)	合併前各筆土地(萬/坪)	合併前各筆土地價值(萬)	合併前各筆價值比例(%)	合併後土地總額(萬)	合併後土地單價(萬/坪)	分宗	地號	面積(坪)	合併前各筆土地(萬/坪)	合併前各筆土地價值(萬)	合併前各筆價值比例(%)	合併後土地總額(萬)	合併後土地單價(萬/坪)
合併後基地		712.76	165	96,936	--	--	--	合併後基地		712.76	165	96,936	--	--	--
1	399-7	25.60	105.4	2,699	3.37%	3,271	127.8	22	603	11.17	111.5	1,246	1.56%	1,510	135.2
2	571	18.82	111.5	2,099	2.62%	2,544	135.2	23	604	11.06	111.5	1,233	1.54%	1,495	135.2
3	579	21.57	119.0	2,566	3.21%	3,110	144.2	24	605	12.13	111.5	1,353	1.69%	1,640	135.2
4	580、581	33.71	114.2	3,851	4.81%	4,667	138.5	25	606	11.85	112.2	1,329	1.66%	1,611	136.0
5	582	17.07	111.5	1,903	2.38%	2,307	135.2	26	607	12.19	112.2	1,368	1.71%	1,658	136.0
6	583	17.01	111.5	1,897	2.37%	2,299	135.2	27	608	2.17	106.8	232	0.29%	281	129.4
7	584	19.50	111.5	2,175	2.72%	2,636	135.2	28	609	20.28	102.0	2,069	2.59%	2,508	123.6
8	585	13.05	111.5	1,455	1.82%	1,764	135.2	29	610	25.45	108.8	2,769	3.46%	3,356	131.9
9	586	11.06	111.5	1,233	1.54%	1,494	135.2	30	611	12.65	110.2	1,393	1.74%	1,689	133.5
10	587	11.43	111.5	1,275	1.59%	1,546	135.2	31	612	19.30	110.2	2,126	2.66%	2,577	133.5
11	588	11.14	111.5	1,242	1.55%	1,506	135.2	32	614	28.54	113.6	3,241	4.05%	3,928	137.6
12	589	11.14	112.2	1,250	1.56%	1,515	136.0	33	615	19.15	114.2	2,188	2.74%	2,651	138.5
13	590	11.24	112.2	1,262	1.58%	1,529	136.0	34	616	20.31	114.2	2,320	2.90%	2,812	138.5
14	591、592	23.02	119.7	2,755	3.45%	3,340	145.1	35	617	21.49	114.2	2,455	3.07%	2,976	138.5
15	594	24.78	108.1	2,679	3.35%	3,247	131.0	36	618	21.08	114.2	2,408	3.01%	2,919	138.5
16	597	12.41	112.2	1,393	1.74%	1,688	136.0	37	619	18.98	114.2	2,168	2.71%	2,627	138.5
17	598	12.35	111.5	1,377	1.72%	1,669	135.2	38	620	19.69	114.2	2,249	2.81%	2,726	138.5
18	599	12.25	111.5	1,366	1.71%	1,656	135.2	39	621	19.78	114.2	2,260	2.83%	2,739	138.5
19	600	12.22	111.5	1,362	1.70%	1,651	135.2	40	622	20.50	114.2	2,342	2.93%	2,839	138.5
20	601	13.26	111.5	1,479	1.85%	1,793	135.2	41	623	16.61	113.6	1,886	2.36%	2,286	137.6
21	602	18.58	111.5	2,072	2.59%	2,511	135.2	42	624	17.18	113.6	1,951	2.44%	2,364	137.6

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

(Sonic Corporation)

The map displays the Zhonghe area in New Taipei City, Taiwan, centered around Expressway 64. Five real estate projects are highlighted with green building icons and blue callout boxes:

- 弘暉大禧(預售)**: Located near Yuan Tong Road 141 Alley.
- 永邦恆美**: Located near Yuan Tong Road 305 Alley.
- 歐洲捷座**: Located near Hui Xing Road 329.
- 香榭麗池**: Located near Nan Shan Road 256.
- 好站(預售)**: Located near He Ping Street.

A red label "勘估標的" (Appraisal Target) points to the location between Hui Xing Road and Nan Shan Road.

社區名稱	弘暉大禧(預售)
門牌位置	圓通路141巷
總戶數	160戶
基地面積	995坪
樓層規劃	15F/B4
成交均價	50~60萬/坪

社區名稱	景安之丘
門牌位置	明禮街11巷
總戶數	178戶
基地面積	968坪
樓層規劃	21F/B4
成交均價	50~65萬/坪

社區名稱	永邦恆美
門牌位置	圓通路305巷
總戶數	187戶
基地面積	974坪
樓層規劃	14F/B4
成交均價	45~55萬/坪

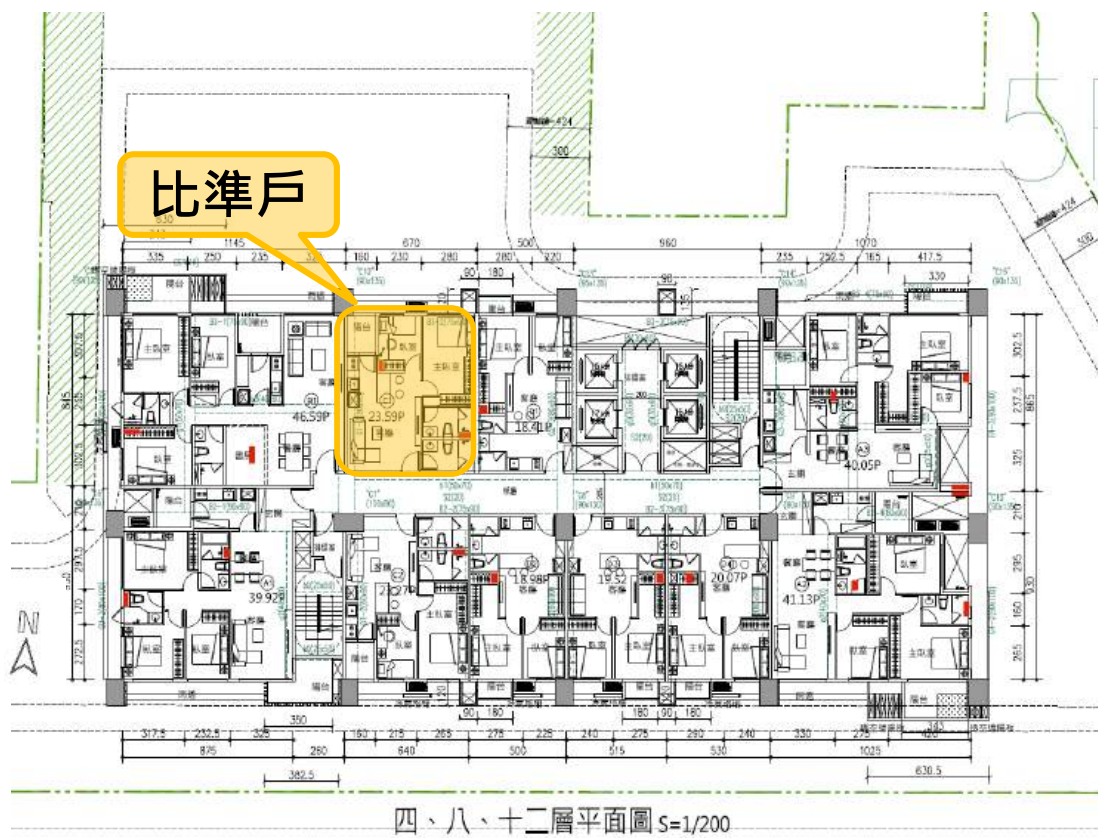
社區名稱	歐洲捷座
門牌位置	復興路329號
總戶數	76戶
基地面積	287坪
樓層規劃	13F/B3
成交均價	45~54萬/坪

社區名稱	香榭麗池
門牌位置	南山路256號
總戶數	192戶
基地面積	1086坪
樓層規劃	14F/B4
成交均價	45~55萬/坪

社區名稱	好站(預售)
門牌位置	和平街
總戶數	103戶
基地面積	319坪
樓層規劃	12F/B3
成交均價	55~60萬/坪

估價說明_更新後比準戶價格推估

住家比準戶【8F-C1戶】



- 依據不動產估價技術規則規定，蒐集周邊合適案例，採比較法及收益法做為估價方法，初步評估勘估標的住家比準戶為55.3萬/坪。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶面積、通風採光、視野景觀、格局規劃、樑柱影響條件差異，推估各戶價格。
- 車位比準單價240萬/個，另依據樓層、尺寸、停車便利性等車位條件差異修正，決定車位總價。

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新後評估價值結論

項目	面積/個數	平均單價	總價
住家(2F以上)	5,934.20坪	56.4萬/坪	33.47億
車位	131個	225.1萬/個	2.88億
合計	--	--	36.35億

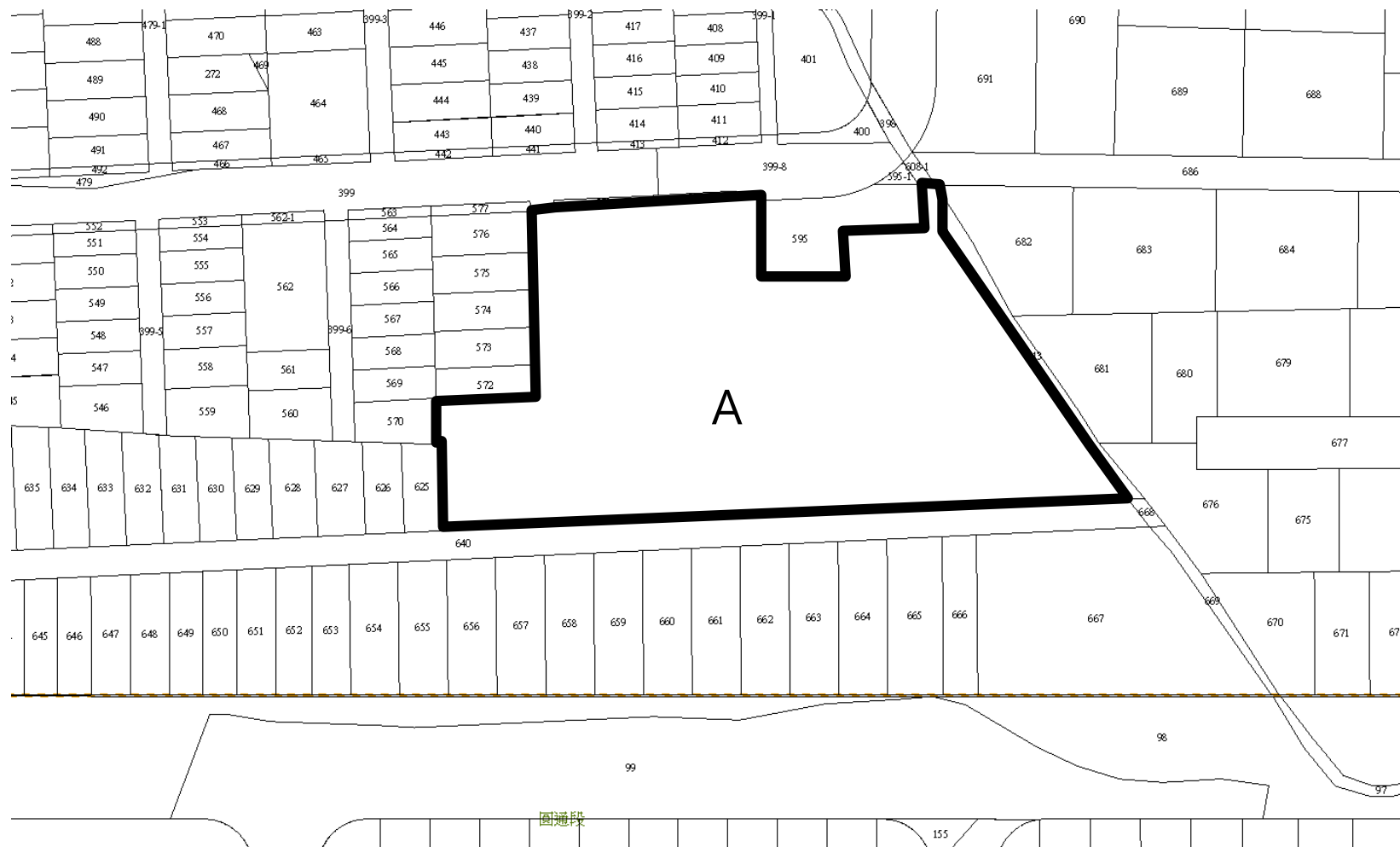
估價說明_更新前後權利價值表

更新前	合併前			合併後
	比準地單價		比準地總價	合併後總價
	136萬/坪		9.69億	9.69億
更新後	1F平均單價	2F以上平均單價	停車位平均單價	更新後總價
	--萬/坪	56.4萬/坪	225.1萬/個	36.35億

備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

地籍整理計畫

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號
- 實際地號仍須以地政機關登記為準



四、申請分配及公開抽籤作業方式

■申請分配位置通知

■預計112年10月30日以雙掛號郵寄

■附件資料：

附件1：權利變換意願調查表

附件2：更新後分配位置申請書

附件3：更新後合併分配協議書

附件4：更新後應分配價值表

附件5：建物及停車位位置編號、面積及價值資料

附件6：建物及停車位位置編號平面圖

■申請分配期間：預計112年11月1日至112年11月30日(共計30天)

■未於申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理

- 預定公開抽籤日為112年12月8日(五)下午2時
- 地點為耕薪都市更新股份有限公司大會議室(臺北市松山區八德路3段20號7樓之1)
- 抽籤方式：由律師見證，先抽順序籤，再抽位置籤

■不願及不能參與分配者

最小分配單元	主建物面積	總價
3F-D1	18.45坪	9,796,950元

若應分配價值未達最小分配單元總價者，將列為不能參與分配者。

- 本案不願參與分配者：0人
- 本案不能參與分配者：0人

聯絡窗口

實施者：耕薪都市更新股份有限公司

地址：臺北市松山區八德路三段20號7樓之1

電話：(02)6600-3688

聯絡人：林廷倫副理

網站：<https://www.in-life.com.tw/ing/>
<https://drive.google.com/drive/folders/1MlIC0hSh-yE8vzOZAY9z54k1g1CkE6O1?usp=sharing>

都市更新相關諮詢

內政部國土管理署

地址：臺北市松山區八德路二段342號

電話：(02)8771-2345

新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：(02)2950-6206

網站：<https://www.uro.ntpc.gov.tw/>

簡報結束敬請指正