

擬訂臺北市北投區文林段四小段209地號等3筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

自辦公聽會

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：李文勝聯合建築師事務所

114.03.30

議程

◆ 主席致詞

◆ 主管機關代表致詞

◆ 規劃報告

一、事業計畫

二、權利變換計畫

◆ 專家學者建議

◆ 問答討論

辦理緣起與法令依據

(一)辦理緣起

- 本案因範圍內同意比例已符合「都市更新條例」第37條規定，故依同條例第32、48條規定逕行擬具事業計畫及權利變換計畫，並舉辦公聽會，連同公聽會紀錄申請核定實施更新。

(二)法令依據

- 本案範圍屬臺北市政府107年12月10日公告「北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區」範圍內。
- 依據「都市更新條例」第32條、第37條、第48條及「都市更新條例施行細則」第8條規定辦理。

辦理擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫

- 114年3月17日、18日、19日報紙刊登
- 114年3月19日張貼公告於北投區榮光里公佈欄
- 114年3月19日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函、
114年3月27日選配通知函及選配相關文件
- 114年3月30日舉辦本案自辦公聽會及選配說明會

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

都市更新事業办理流程

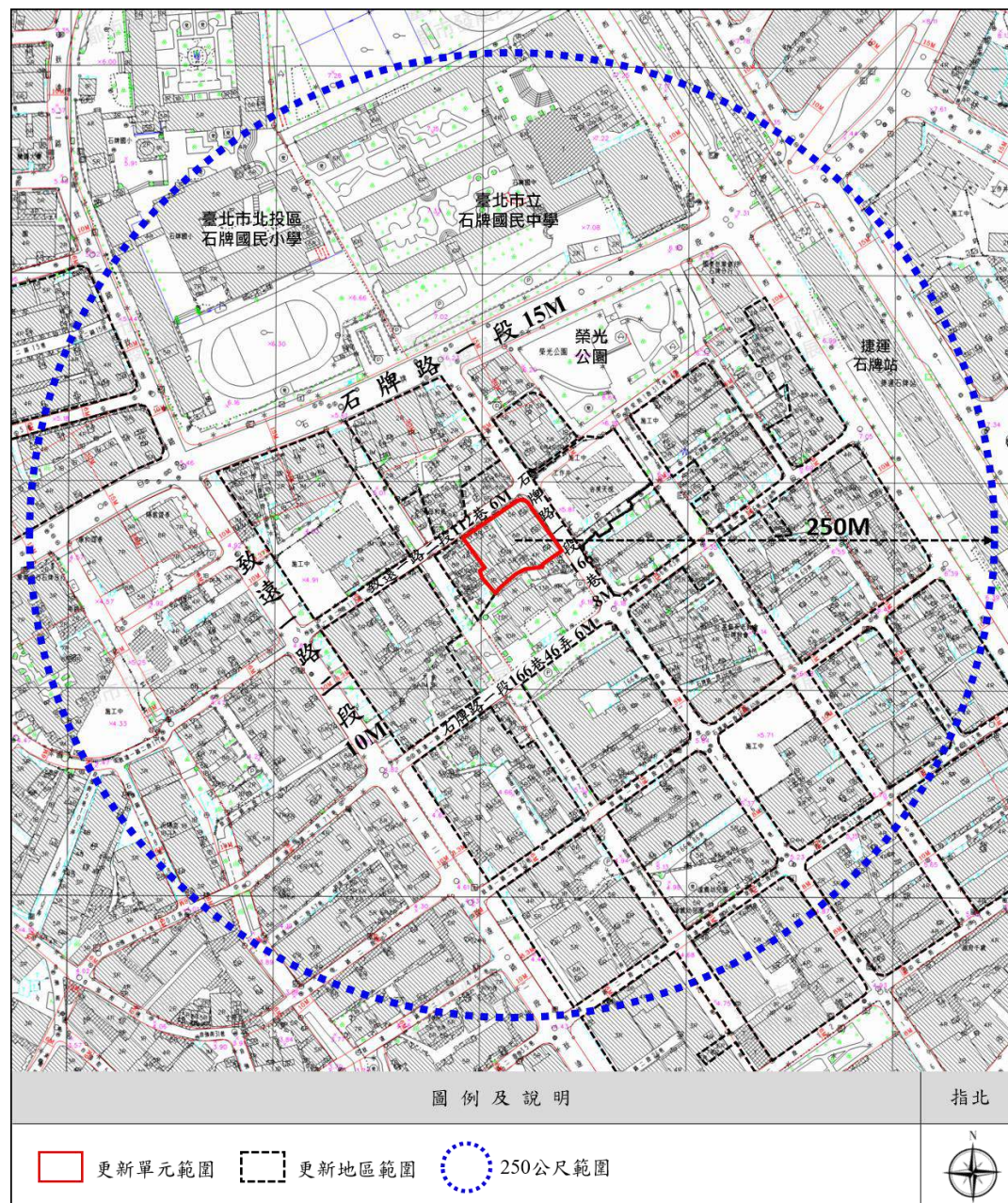


事業計畫

計畫範圍

更新單元位置

位於北投區致遠一路二段112巷(6M)以南、致遠一路二段(10M)以東、石牌路一段166巷46弄(6M)以北及石牌路一段166巷(8M)以西所圍街廓之東北側。



土地及合法建築物權屬

土地權屬

土地共3筆，面積合計1,199.00m²，
均為私有。



更新單元範圍 私有土地

合法建築物權屬

更新單元內計43筆建號，共4,045.60m²，
均為私有。



更新單元範圍

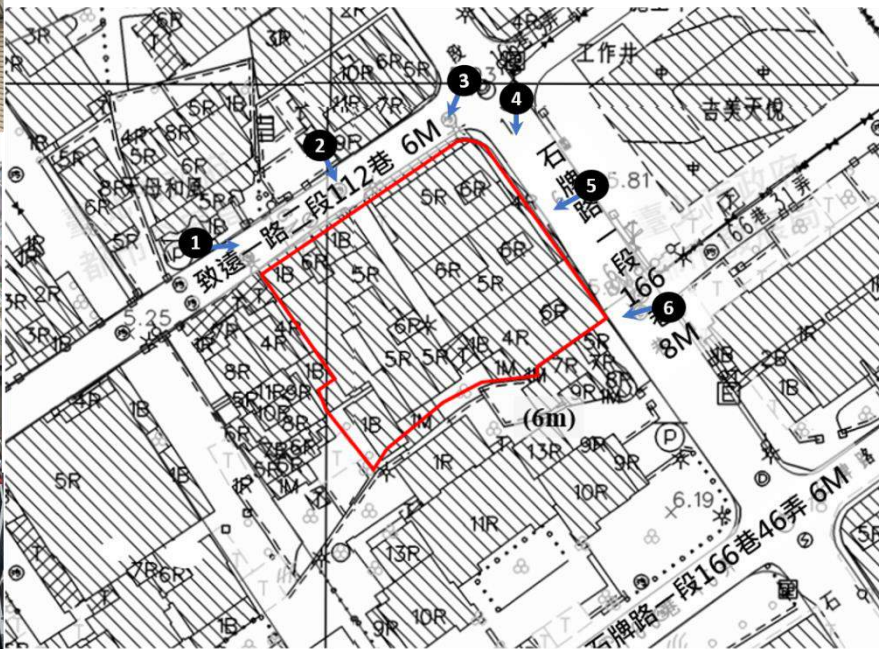
更新單元範圍及土地使用分區



更新單元範圍 第三種住宅區

使用分區	第三種住宅區
地號	209、213、214
面積(m ²)	1,199.00
建蔽率	45%
建築面積(m ²)	539.55
容積率	225%
法定容積(m ²)	2,697.75

現況照片



圖例及說明

更新單元範圍

編號



照片拍攝角度

指北



處理方式及區段劃分

(一)處理方式

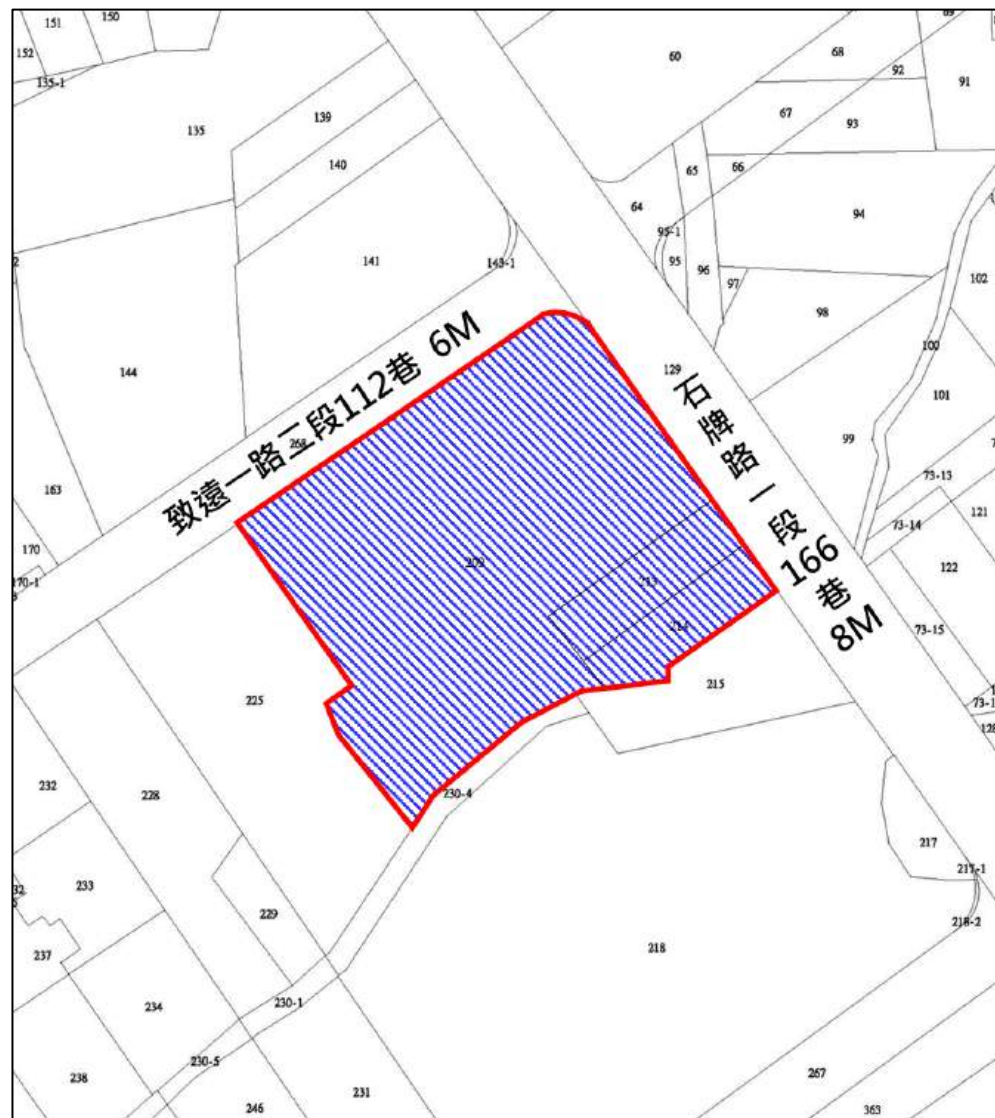
- 本案將採「重建方式」，
將更新單元內建築物全部拆除並
興建住宅大樓

(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。



更新單元範圍

重建區段

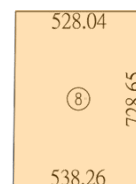
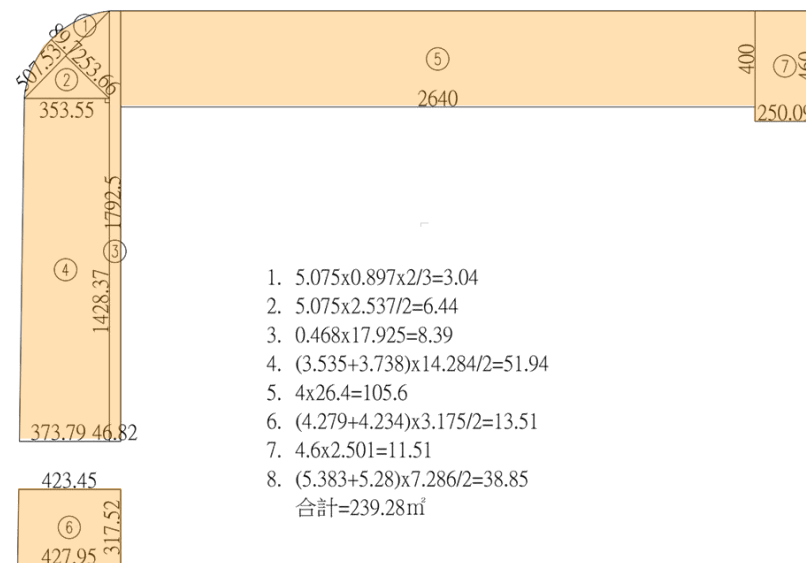
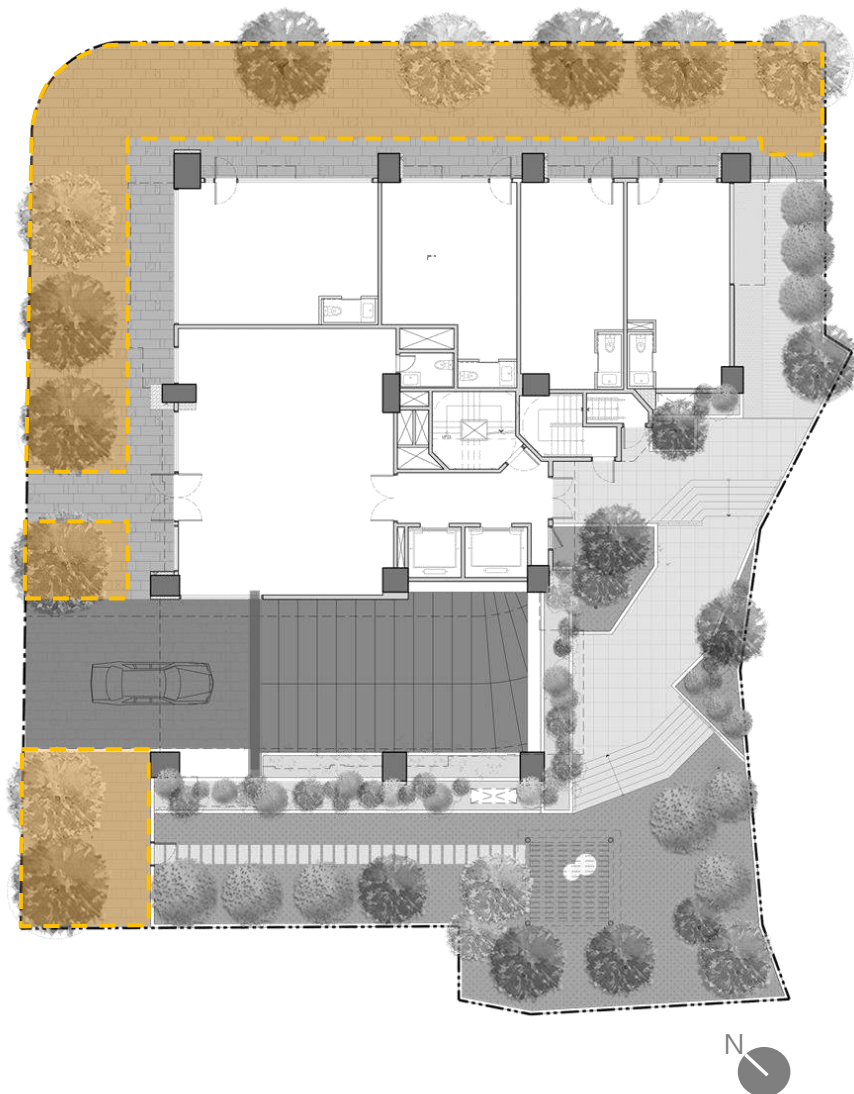
土地使用計畫 - 申請容積獎勵項目及額度

■ 本案依都市更新建築容積獎勵辦法、臺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= 1,199.00m²x225=2,697.75m²		獎勵值(m²)	獎勵容積(%)
中央容積獎勵			
#5高於基準容積	獎勵面積係依原建築基地基準容積10%計算	269.96	10.01%
#6性能評估	結構安全性能評估-未達最低等級	215.97	8.01%
#10綠建築	取得綠建築銀級	161.87	6.00%
#11智慧建築	取得智慧建築黃金級	161.87	6.00%
#12無障礙建築	取得新建住宅性能評估之無障礙環境設計建築二級	80.93	3.00%
#13耐震設計	取得結構安全性能評估三級	53.96	2.00%
#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	134.89	5.00%
臺北市都市更新容積獎勵項目			
建築規劃設計(二)	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯流量二倍以上。	26.98	1.00%
建築規劃設計(三)	留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬應均在二公尺以上至六公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	239.28	8.87%
建築規劃設計(四)	建築設計符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則。	80.93	3.00%
有助於都市更新事業之實施	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數達四、五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七以下者。	99.89	3.70%
都市更新容積獎勵合計		1,526.53	56.58%
都市更新容積獎勵上限(A)		1,348.88	50.00%
其他容積獎勵項目(防災都更)(B)		809.90	30.02%
容積移轉(C)		539.01	19.98%
容積額度核算(A+B+C)		2,697.79	100.00%
申請其他容積獎勵項目後之上限		2,697.75	100.00%

註：本表所列實際容積獎勵額度以審議會審定為準

人行步道獎勵面積圖



1. $5.075 \times 0.897 \times 2/3 = 3.04$
 2. $5.075 \times 2.537/2 = 6.44$
 3. $0.468 \times 17.925 = 8.39$
 4. $(3.535 + 3.738) \times 14.284/2 = 51.94$
 5. $4 \times 26.4 = 105.6$
 6. $(4.279 + 4.234) \times 3.175/2 = 13.51$
 7. $4.6 \times 2.501 = 11.51$
 8. $(5.383 + 5.28) \times 7.286/2 = 38.85$
- 合計=239.28m²

人行道獎勵面積
239.28m² (8.87%)

土地使用計畫 - 申請容積獎勵項目及額度

都市更新容積獎勵上限檢討

- 依都市更新建築容積獎勵辦法第19條規定及都市更新條例第65條辦理之建築容積申請，其獎勵後建築容積，不得超過基準容積之1.5倍。
- 本案以建築基地1.5倍基準容積

$$2,697.75\text{m}^2 \times 1.5 = 4,046.63\text{m}^2 < 4,227.00\text{m}^2 \text{ 更新後總容積 (不符合)}$$

故本案以基準容積之1.5倍上限4,046.63m²申請。

申請其他容積獎勵項目後之上限檢討

允建建築容積檢核

=基準容積+都市更新獎勵容積+防災型都市更新獎勵+容積移轉 < 基準容積2倍

$$= 2,697.75\text{m}^2 + 1,348.88\text{m}^2 + 809.90\text{m}^2 + 539.01\text{m}^2 > \underline{2,697.75\text{m}^2} \times 2$$

$$= 5,395.53\text{m}^2 > 5,395.50\text{m}^2 \dots (\text{不符合})$$

故本案以基準容積二倍為上限核算本計畫之容積獎勵值5,395.50m²。

$$\text{允建容積率檢核} : 5,395.50\text{m}^2 / 2,697.75\text{m}^2 \times 100\% = 200\% \dots (\text{符合})$$

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43筆，總計拆除面積約4,045.60m²

(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。

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。

(三)選配原則

1. 原一樓店面以原位次優先選配
2. 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。
3. 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。

財務計畫

■ 本案依113年10月30日臺北市『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』規定提列。

總項目	項目	金額(元)	備註
工程費用	重建費用	813,474,001	本案為地上16層、地下4層建築物，營建費用以第三級提列，包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等
權利變換費用		104,793,278	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
容積移轉費用		58,633,771	
貸款利息		46,447,025	配合營建費用調整
稅捐		23,303,215	包含印花稅及營業稅
管理費用		260,480,133	包括人事行政(5%)、銷售(6%)及風險管理(12.65%)
共同負擔費用總計		1,307,131,423	

註：實際財務計畫相關數值仍須依臺北市政府都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

本案依據中泰不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

樓層	面積(坪)/數量(個)	平均單價(元/坪；個)	總價(元)(A)
1F店面	80.46	1,176,353	96,649,400
2F~16F住宅	2,546.68	996,874	2,538,719,971
B1F 坡道平面車位	-	-	-
B2F~B4F 坡道平面車位	64	2,971,875	190,200,000
合計	2,627.14		2,823,569,371

項目		金額(元)
土地 所有權人	共同負擔(B)	1,307,131,423
	更新後應分配權利總價值(C=A-B)	1,516,437,948
共同負擔比例		46.29%

註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施進度

[illegible]

建築設計

李文勝聯合建築師事務所

土地使用計畫

開發內容

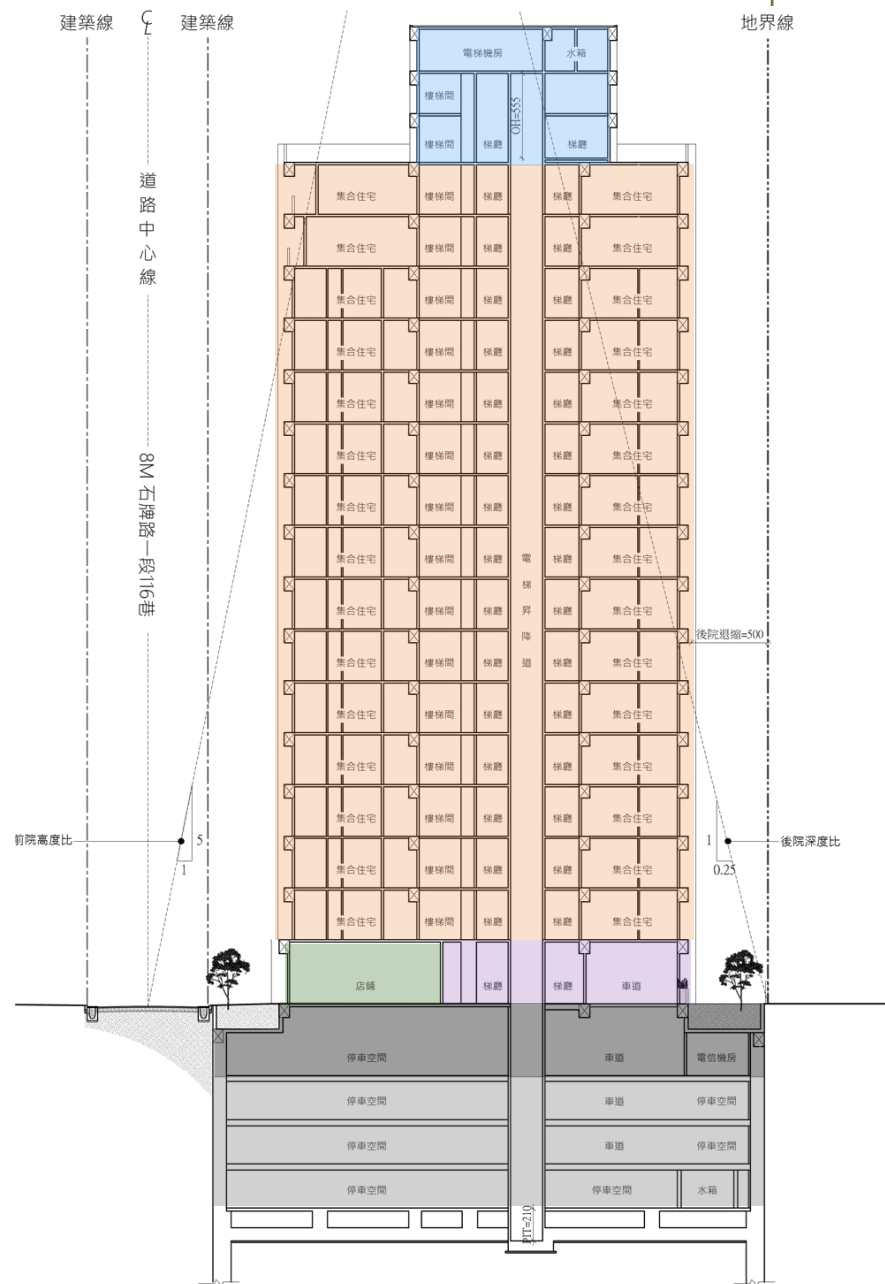
- 基地面積：**1,199 m²**
- 土地使用分區：**住三**
- 法定建蔽率：45% > 實設建蔽率 **44.99%**
- 法定+獎勵容積率：450% > 實設容積率 **450%**
- 基準容積：**2,697.75 m²**
- 建物規模：**地上16層，地下4層**
- 戶數：商業單元 **4戶**、住宅單元 **84戶**，共計 **88戶**

基地申請容積獎勵

申請容積獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
都市更新	1348.88	50%
防災型都更	809.9	30.02%
容積移轉	539.01	19.98%
合計	2697.79	100%

興建計畫

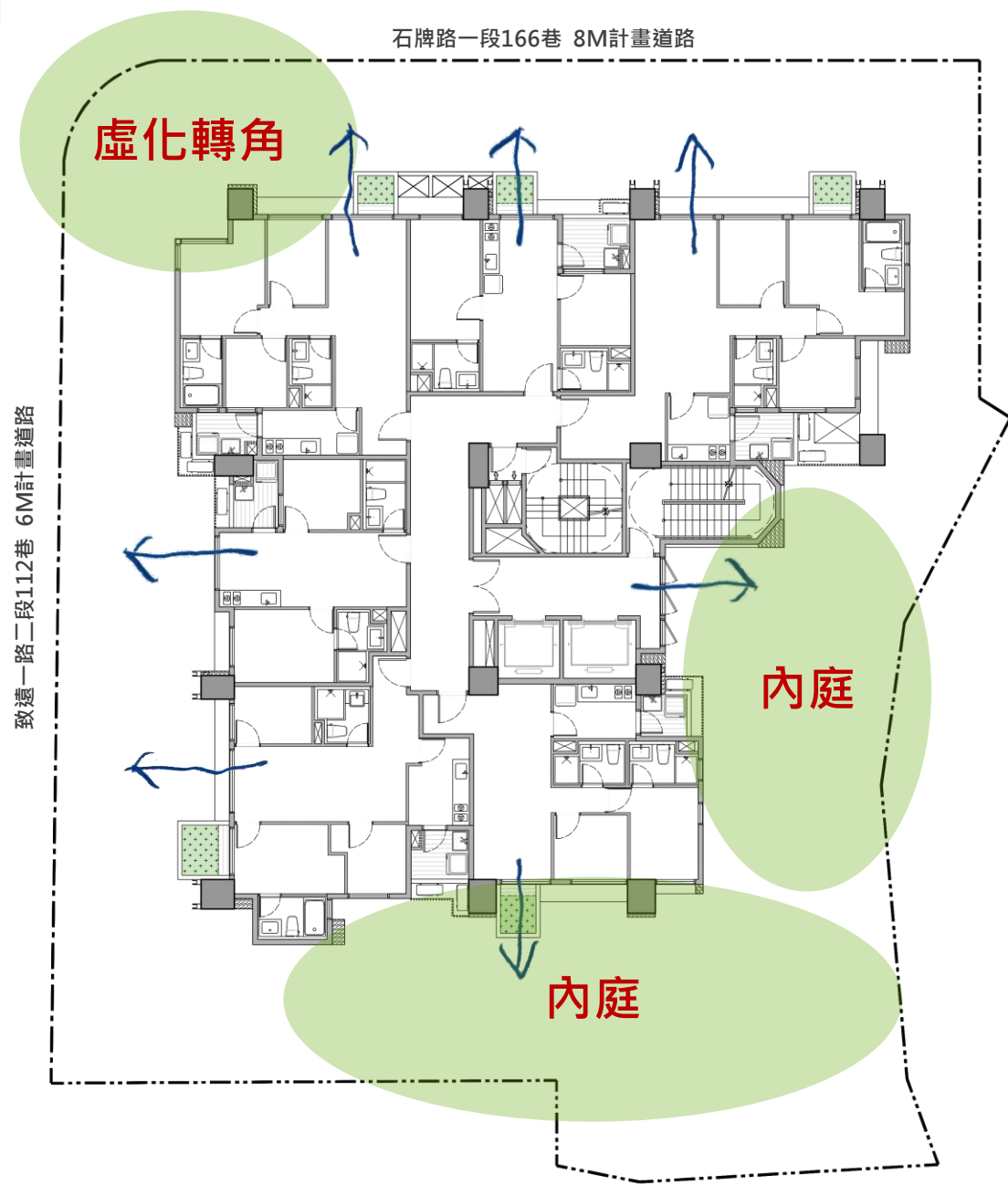
建築用途	
1F	一般零售業甲組
	管委會使用空間 梯廳
2F~16F	集合住宅
B1F	防空避難室兼停車空間
B2F~B4F	停車空間
RF	梯廳兼排煙室 電梯機房 緊急發電機室 水箱



面積表

樓層別	設計樓地板面積	容積樓地板面積	陽台面積	樓高	戶數	使用用途
B4FL	839.3	0.00	0.00	2.9	0	停車空間
B3FL	839.3	0.00	0.00	2.9	0	停車空間
B2FL	839.3	0.00	0.00	2.9	0	停車空間
B1FL	839.3	0.00	0.00	4.5	0	防空避難室兼停車空間
小計	3357.2	0.00	0.00	10.3	0	
1FL	451.67	179.79	0.00	4.2	4	一般零售業甲組(G3)、梯廳、管委會使用空間
2FL	329.08	253.23	18.62	3.4	4	集合住宅(H2)
3FL	452.08	369.3	31.55	3.4	7	集合住宅(H2)
4FL	454.16	368.65	29.13	3.4	6	集合住宅(H2)
5FL	454.16	367.96	28.2	3.4	6	集合住宅(H2)
6FL	454.16	368.65	29.13	3.4	6	集合住宅(H2)
7FL	454.16	367.96	28.2	3.4	6	集合住宅(H2)
8FL	454.16	368.65	29.13	3.4	6	集合住宅(H2)
9FL	454.16	367.96	28.2	3.4	6	集合住宅(H2)
10FL	454.16	368.65	29.13	3.4	6	集合住宅(H2)
11FL	454.16	367.96	28.2	3.4	6	集合住宅(H2)
12FL	454.16	368.65	29.13	3.4	6	集合住宅(H2)
13FL	452.64	366.38	28.16	3.4	6	集合住宅(H2)
14FL	443.9	358.73	27.93	3.4	6	集合住宅(H2)
15FL	393.31	310.26	19.97	3.4	4	集合住宅(H2)
16FL	321.48	242.33	15.59	3.4	3	集合住宅(H2)
小計	6931.6	5395.11	400.27		88	
機電空間計容積	0.41					
R1FL	80.86			3.2	0	梯廳兼排煙室
R2FL	80.86			2.8	0	電梯機房、緊急發電機室
R3FL	80.86			3	0	電梯機房、水箱
小計	242.58			9		
合計	10531.38	5395.52	400.27			
總樓地板面積合計	10531.38	m ² x	17,430	元/m ²	=	183,561,953 元
圍牆造價	54.68	m x	2,480	元/m ²	=	135,606 元
排水溝造價	119.93	m x	2,200	元/m ²	=	263,846 元
挖方造價	13988.48	m ³ x	160	元/m ²	=	2,238,157 元
總工程造價合計						186,199,563 元

配置說明



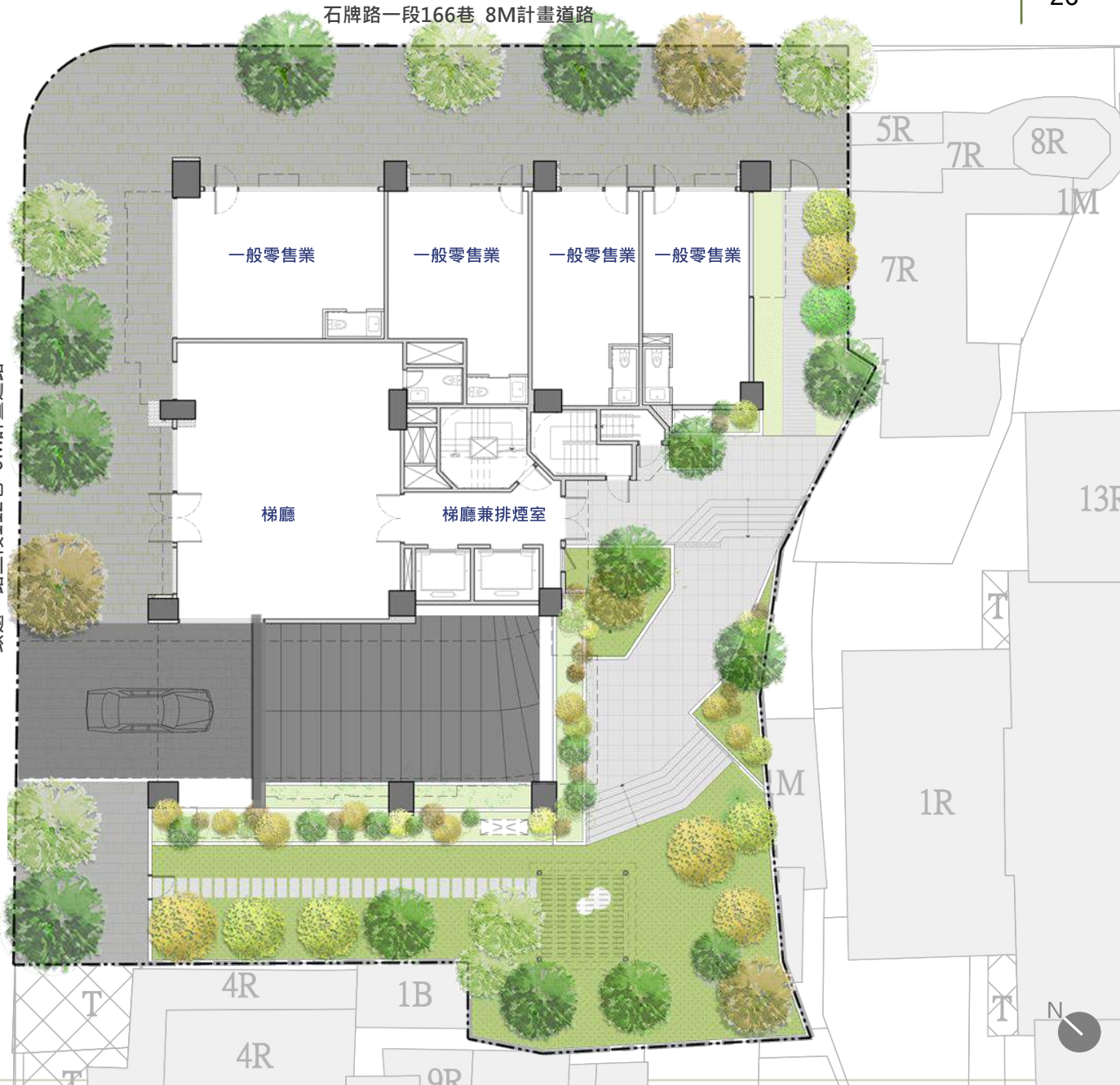
配置説明



一層平面圖

致遠一路二段112巷 6M計畫道路

石牌路一段166巷 8M計畫道路



石牌路一段166巷
8m計畫道路

致遠一路二段112巷
6m計畫道路

一般零售業 一般零售業 一般零售業 一般零售業

梯廳 梯廳兼排煙室

垂直動線
室內人行動線
汽機車動線
戶外人行動線

166巷19弄

1B 2B 1B 1B T T

5R 7R 8R 1M 7R 9R 10R 13R 1R 11R 4R 1B 4R 9R

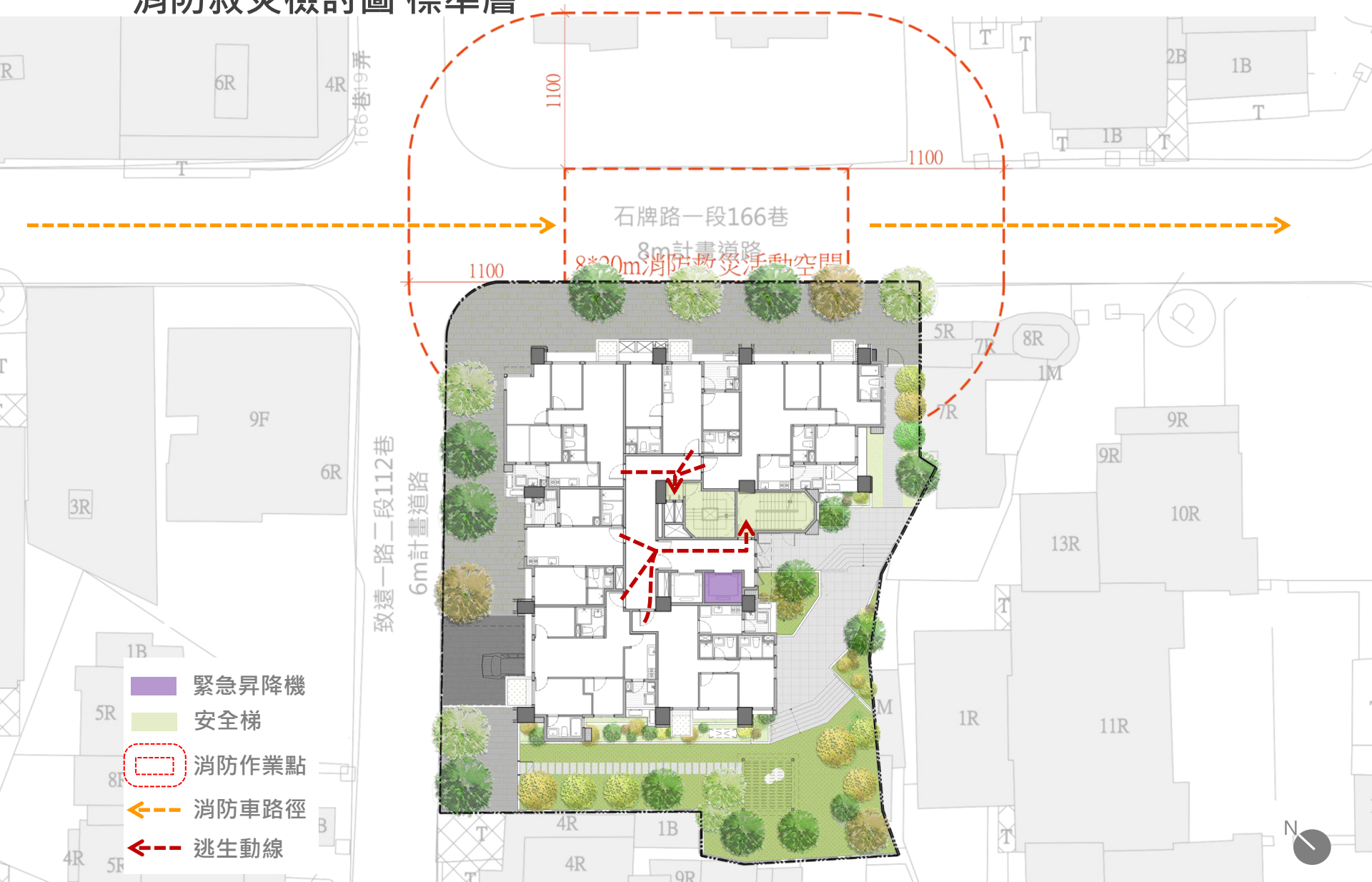
3R 9F 6R

5R 8F 4R 5R

N

[illegible]

消防救災檢討圖 標準層



二層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

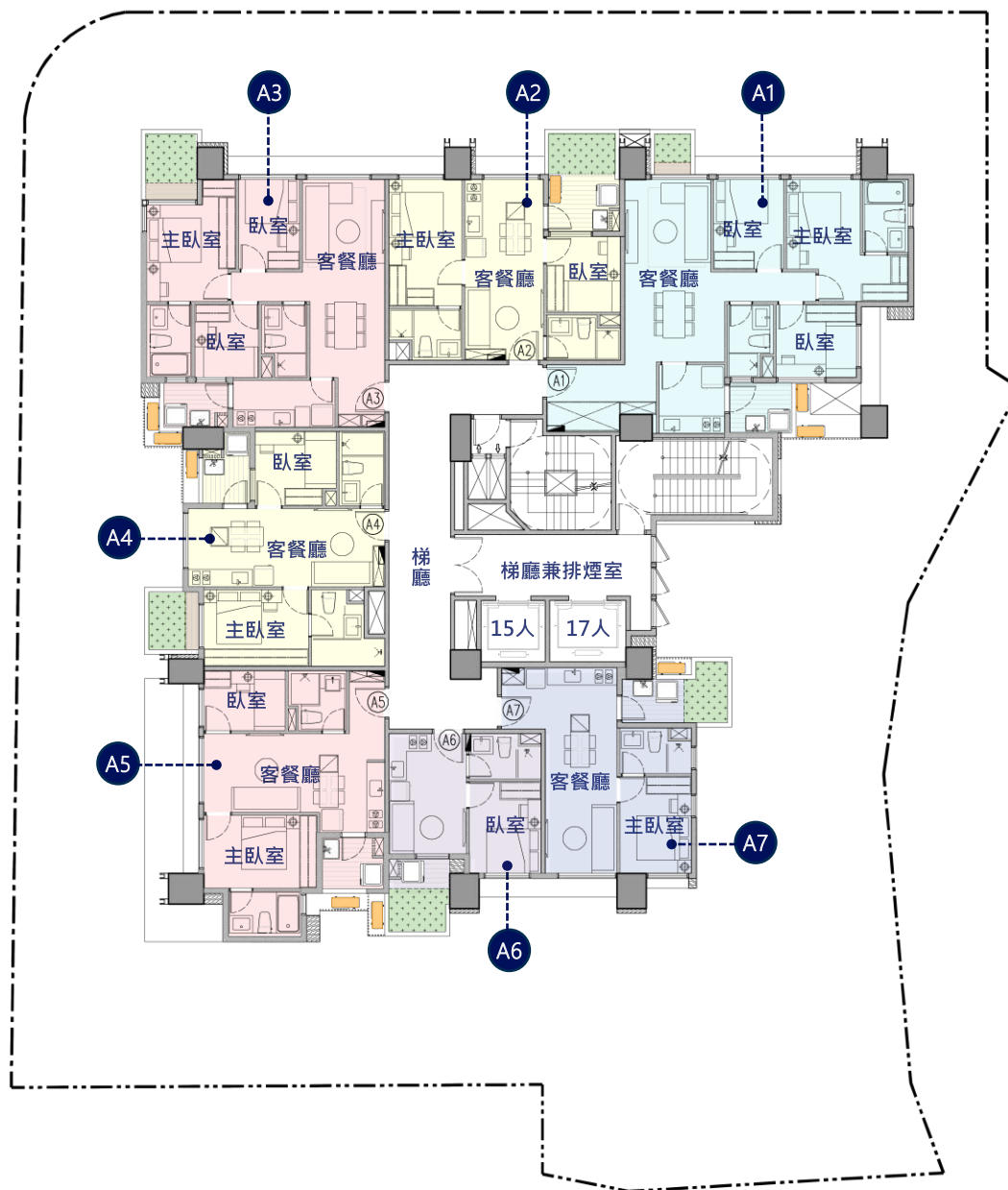
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



三層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

致遠一路二段112巷 6M計畫道路



四層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

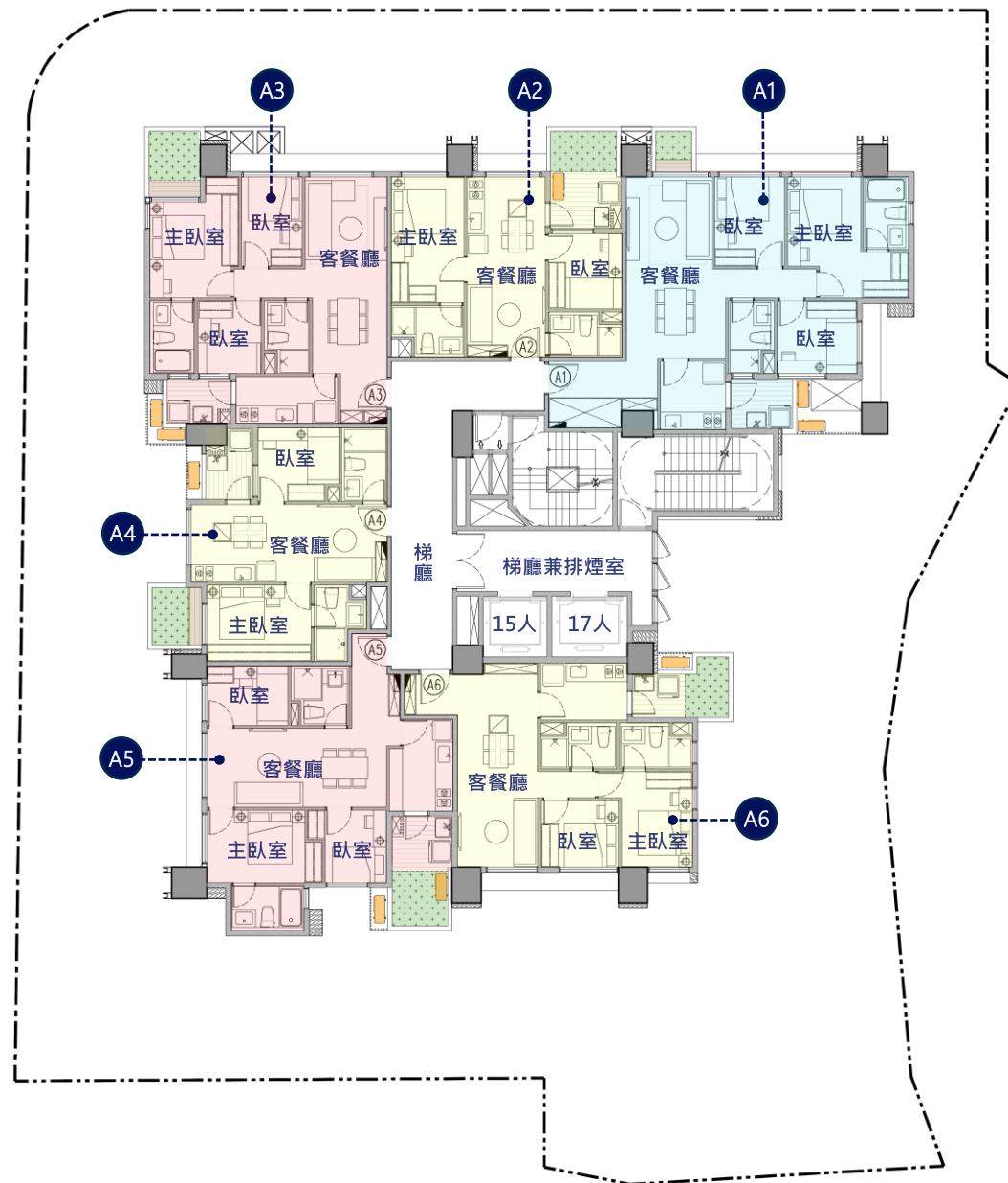
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



石牌路一段166巷 8M計畫道路

五層平面圖

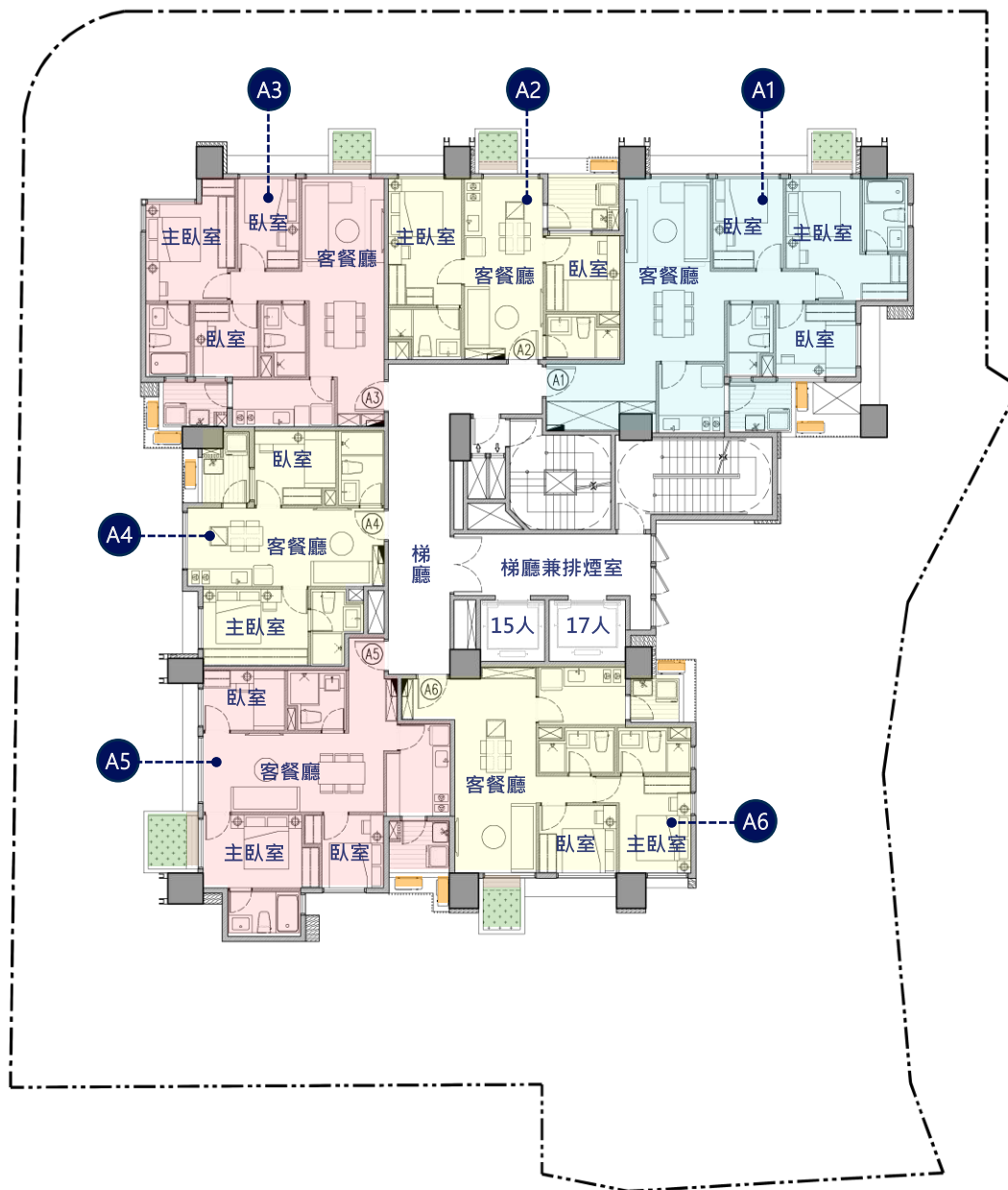
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



六層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

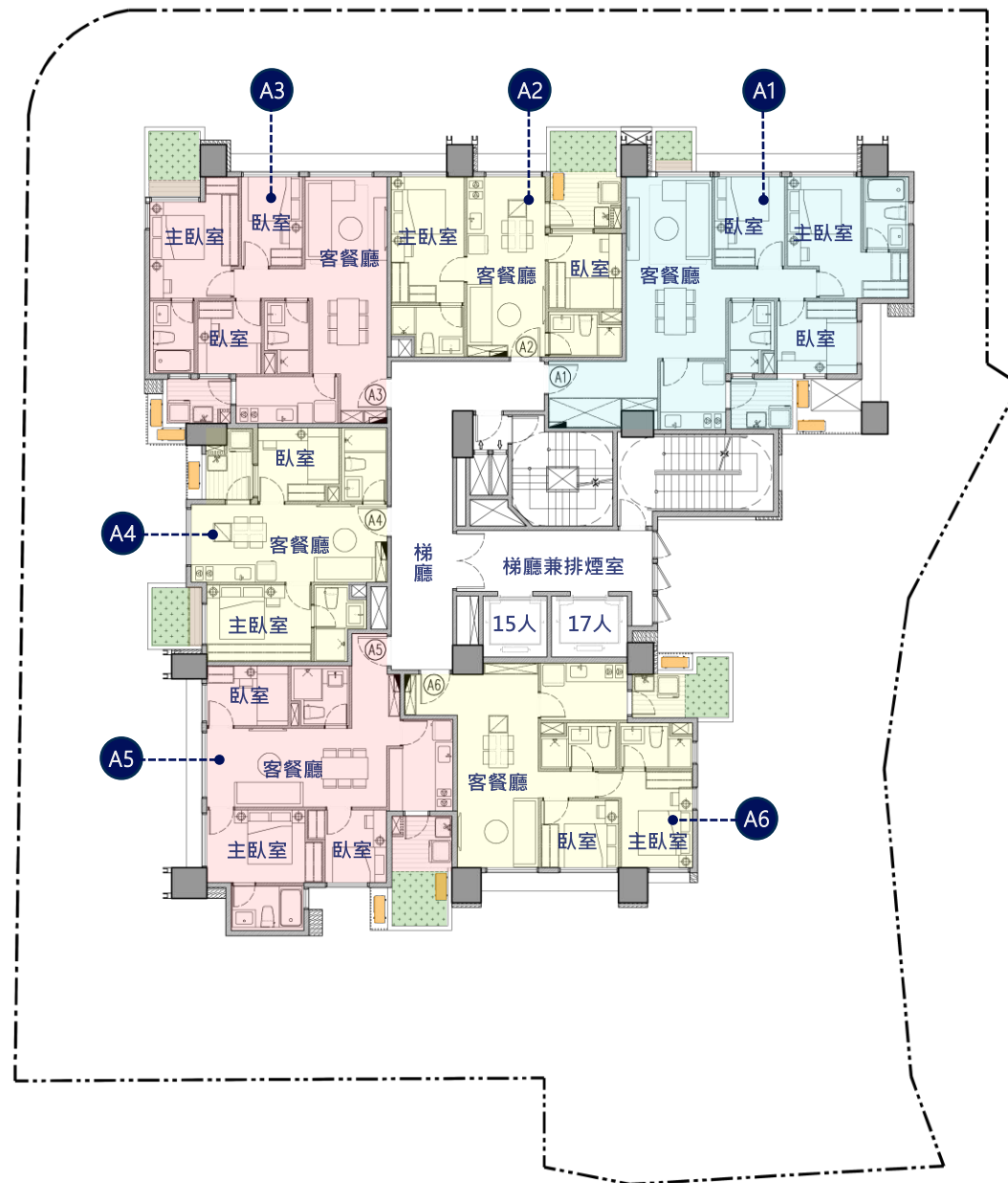
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



石牌路一段166巷 8M計畫道路

七層平面圖

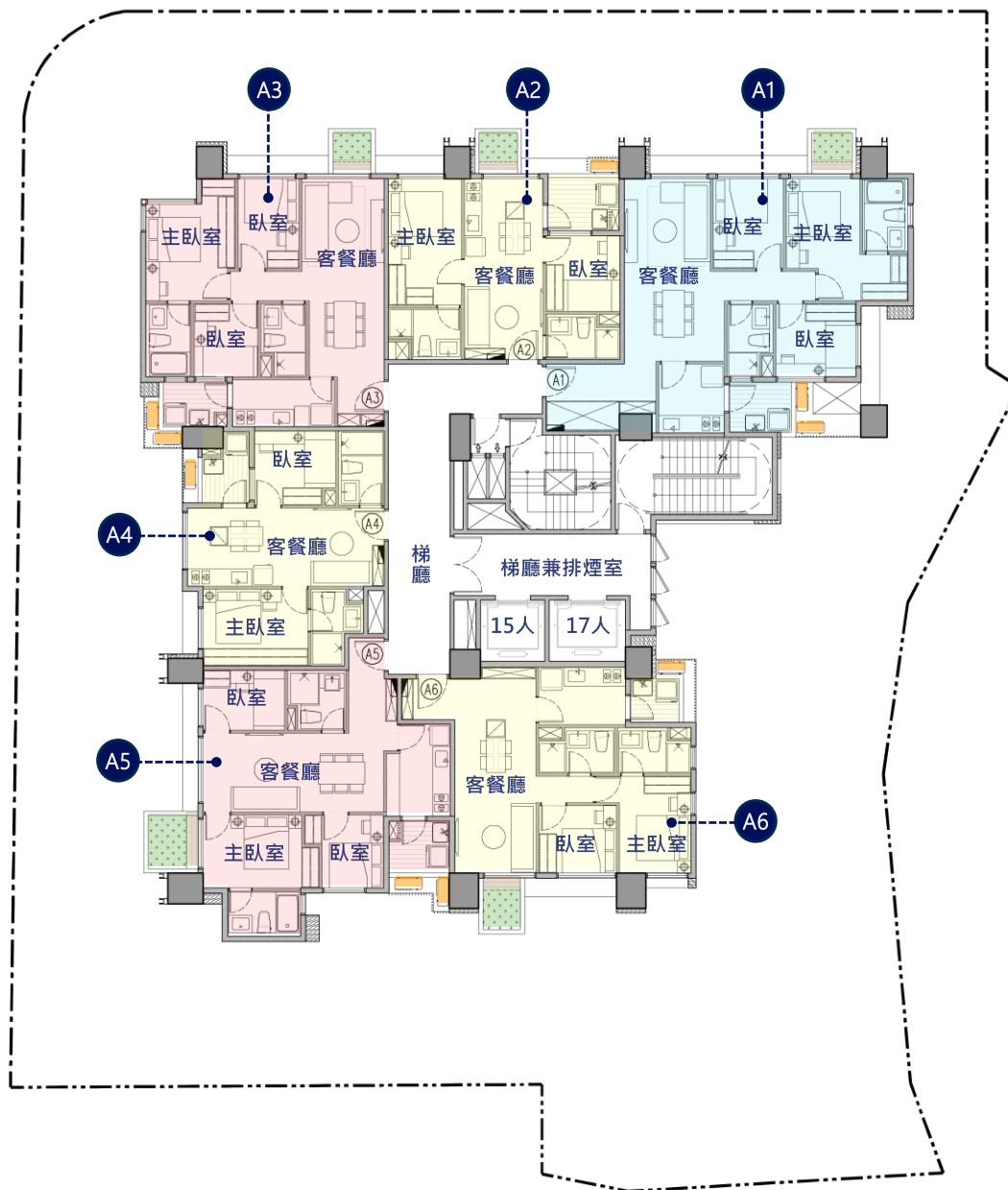
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



八層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

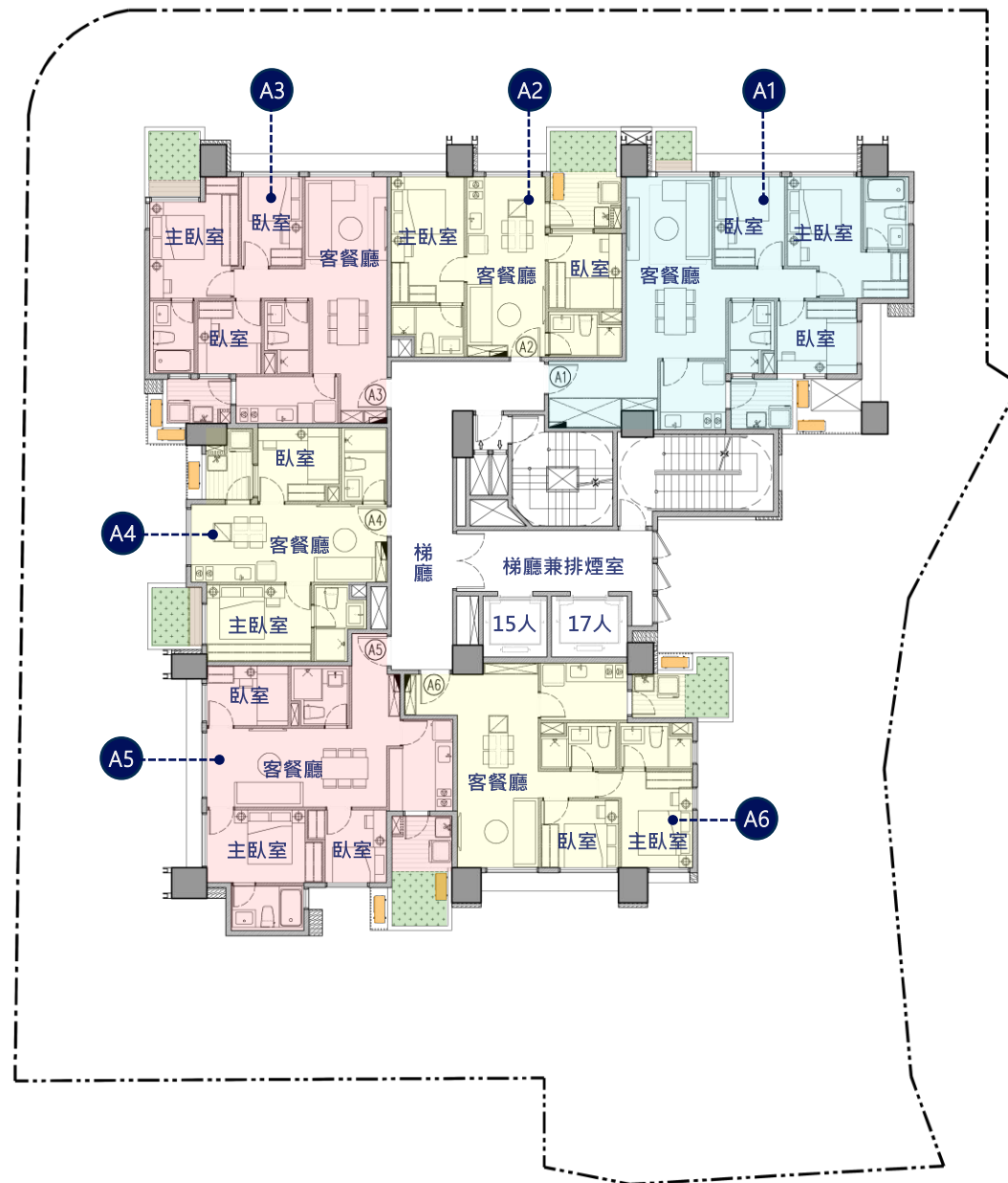
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



石牌路一段166巷 8M計畫道路

九層平面圖

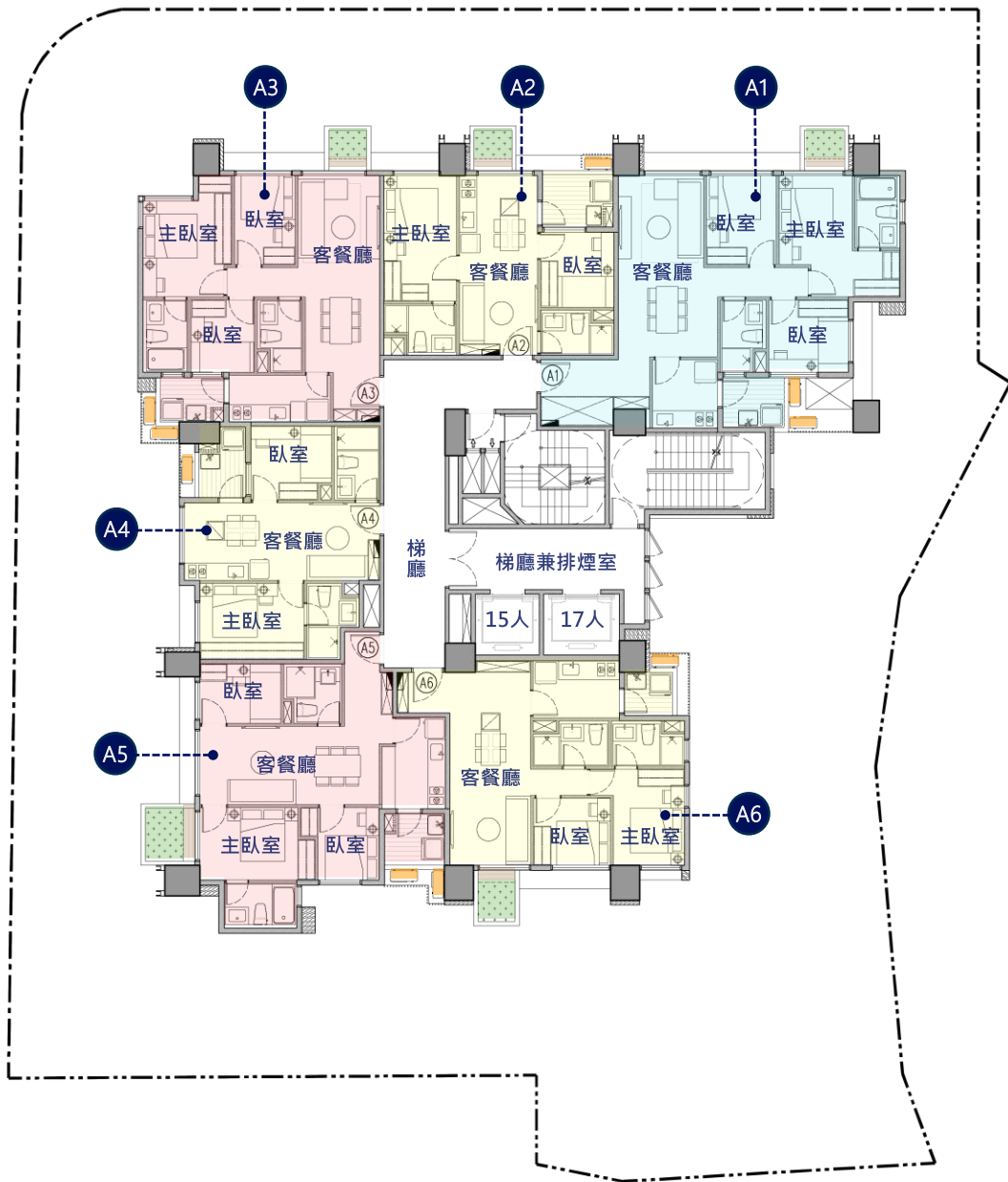
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



十層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

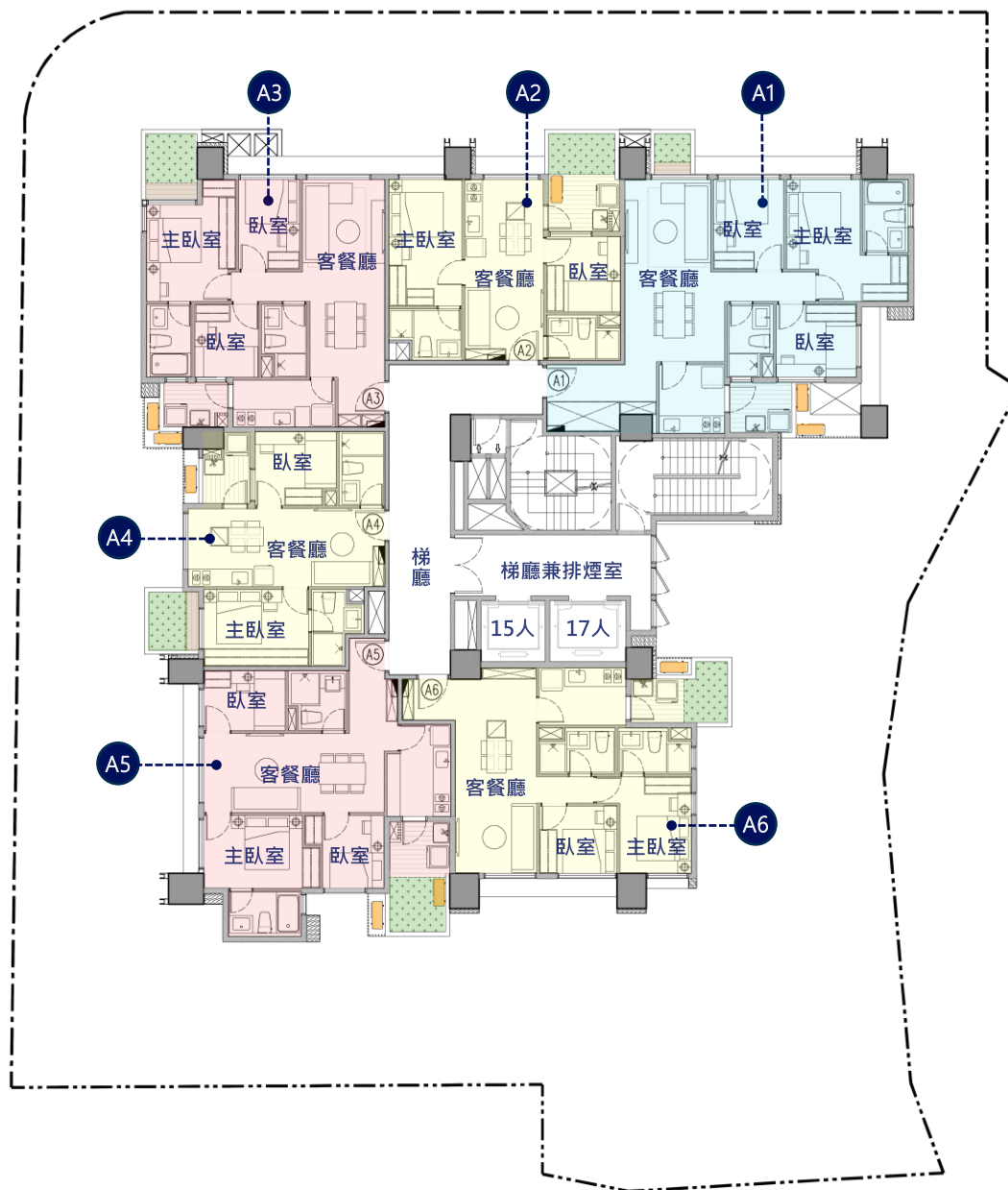
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



石牌路一段166巷 8M計畫道路

十一層平面圖

致遠一路二段112巷 6M計畫道路



石牌路一段166巷 8M計畫道路

十二層平面圖

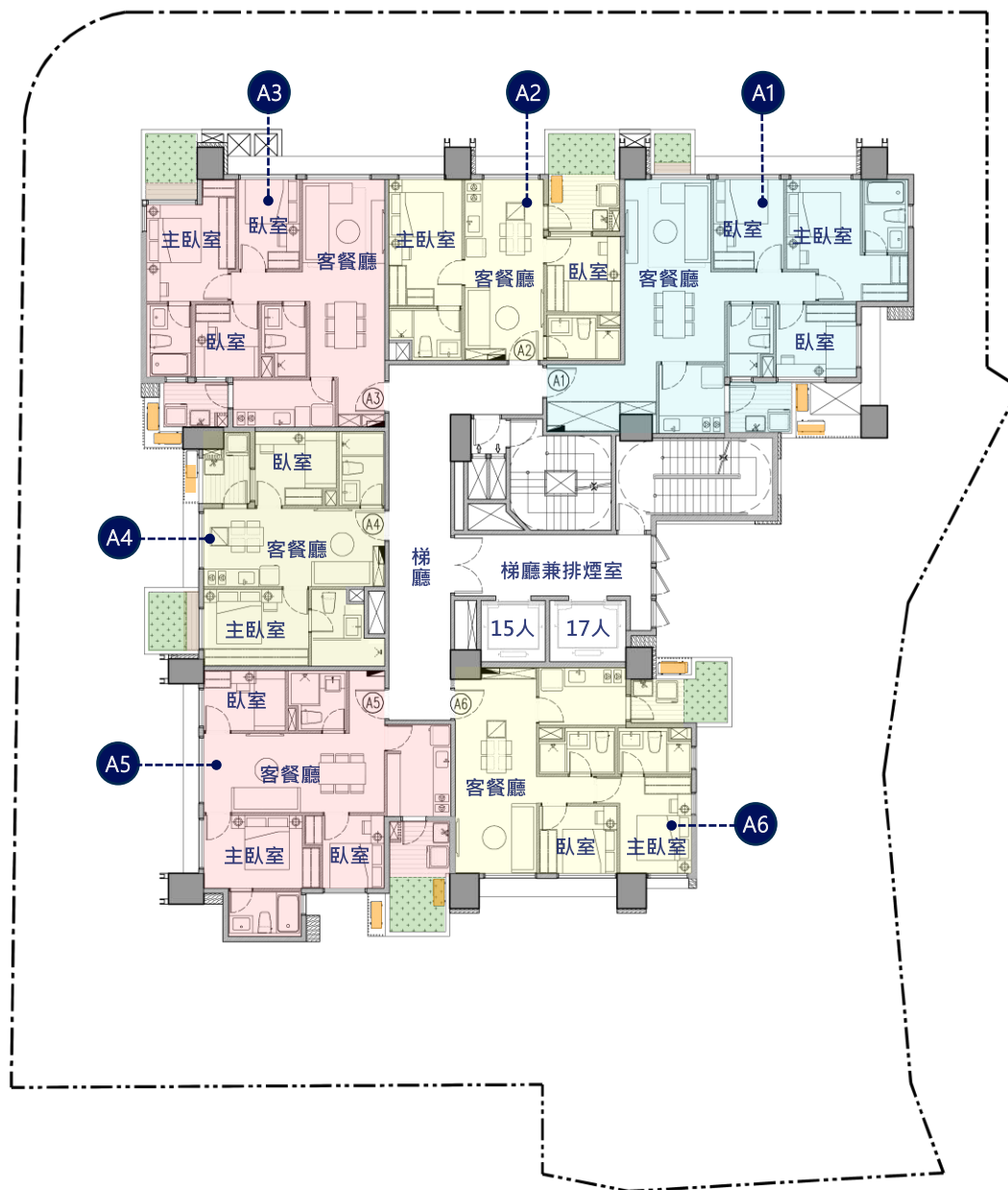
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



石牌路一段166巷 8M計畫道路

十三層平面圖

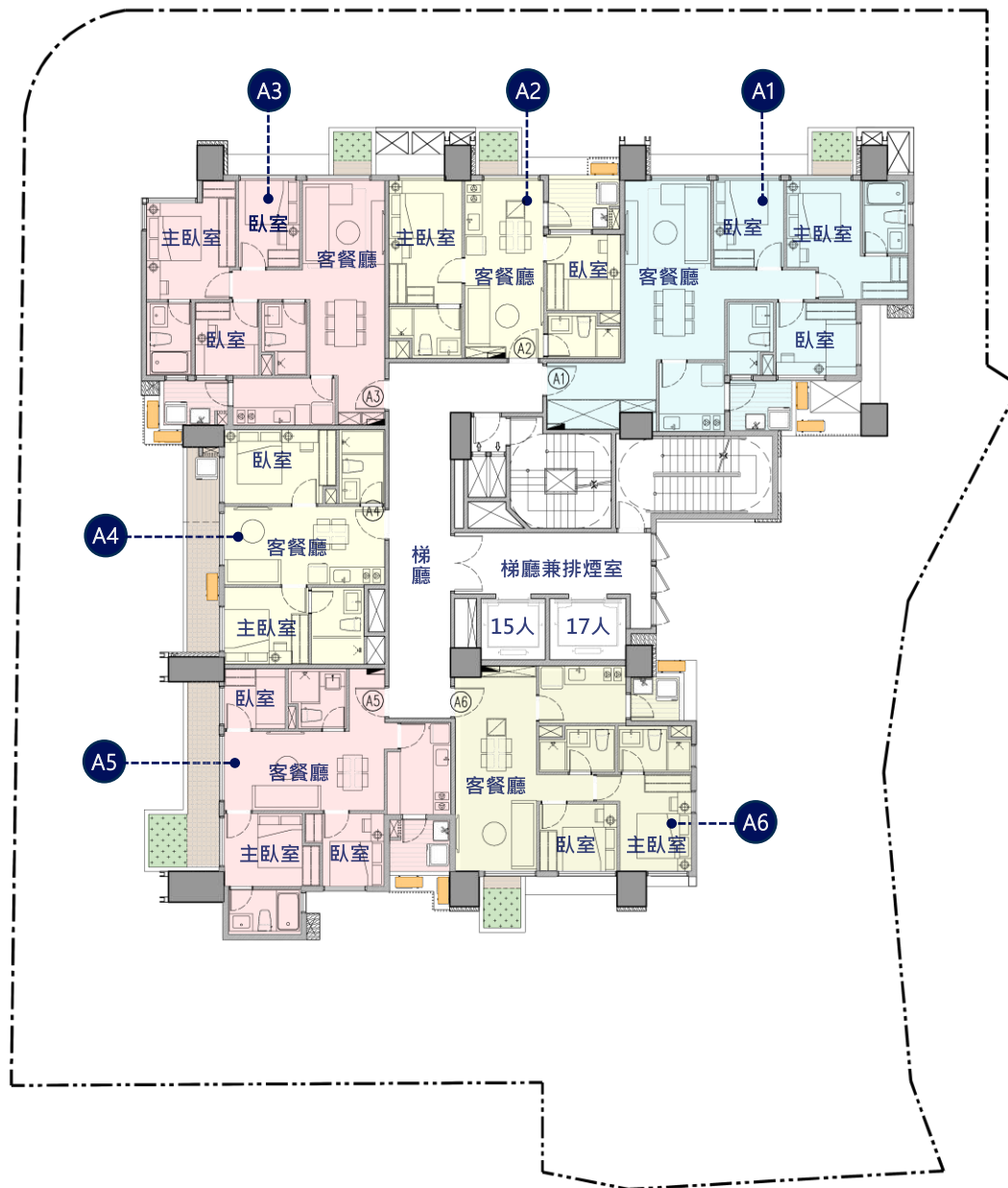
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



十四層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

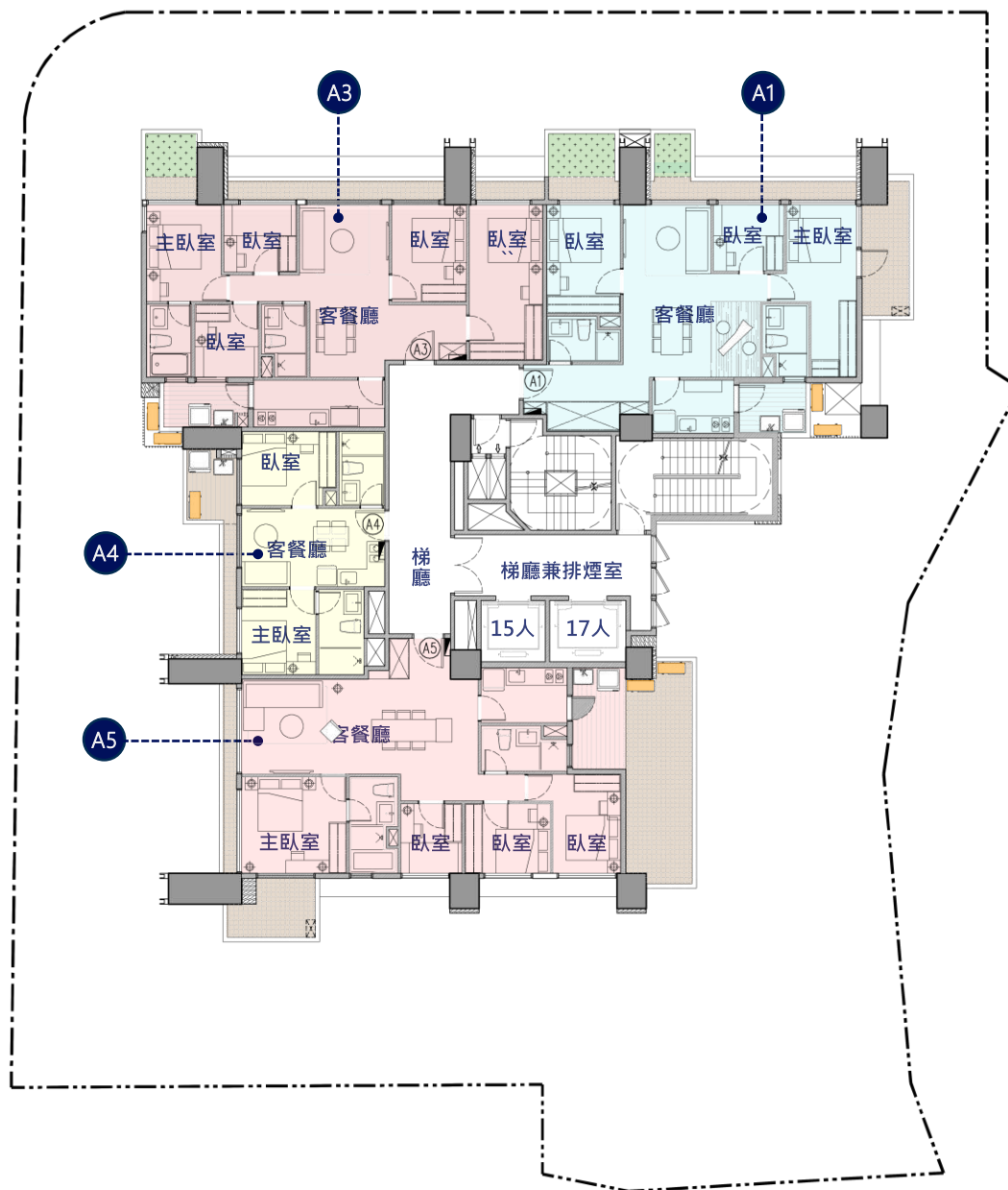
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



石牌路一段166巷 8M計畫道路

十五層平面圖

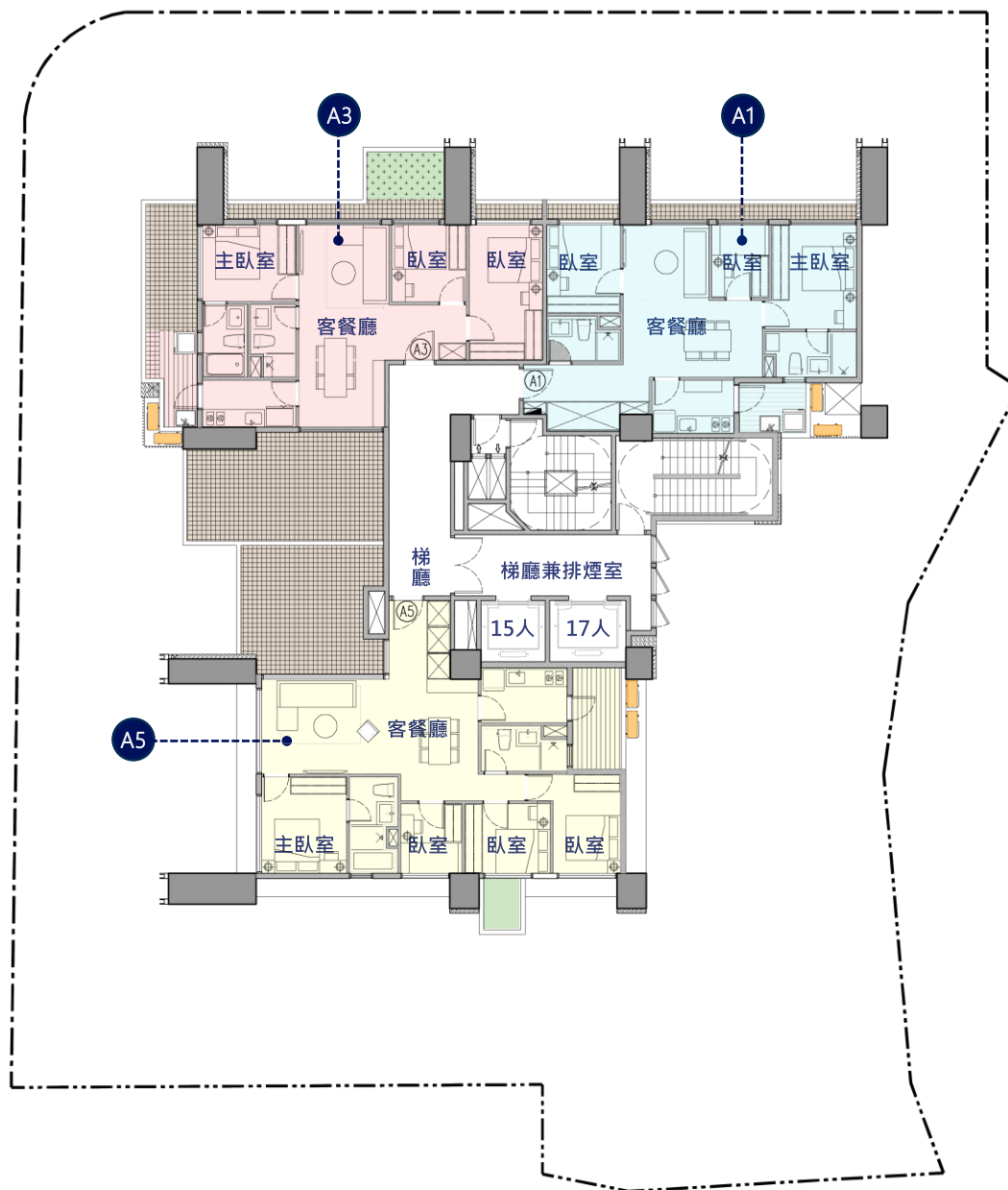
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



石牌路一段166巷 8M計畫道路

十六層平面圖

致遠一路二段112巷 6M計畫道路



石牌路一段166巷 8M計畫道路

屋突一層平面圖

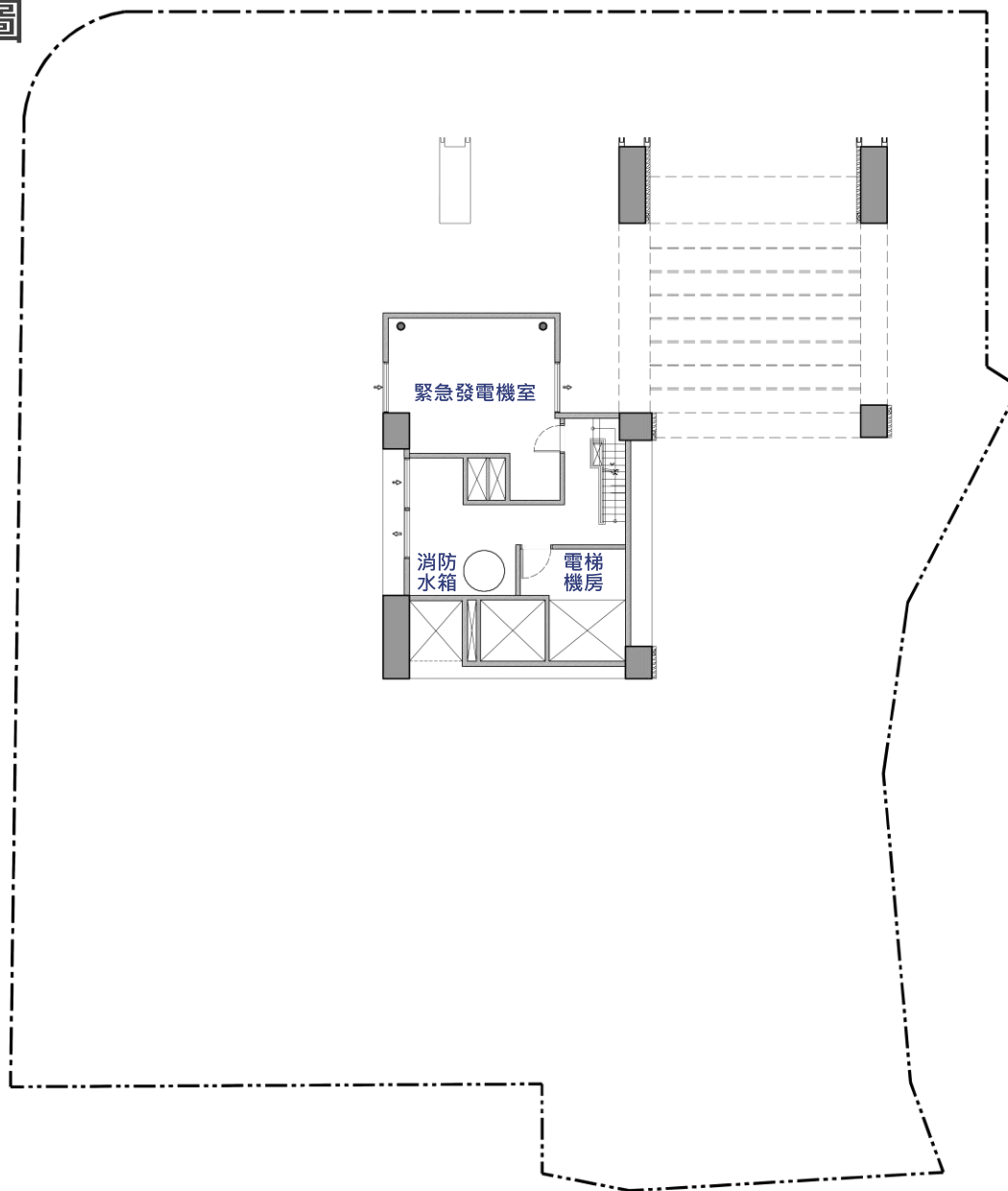
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



屋突二層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

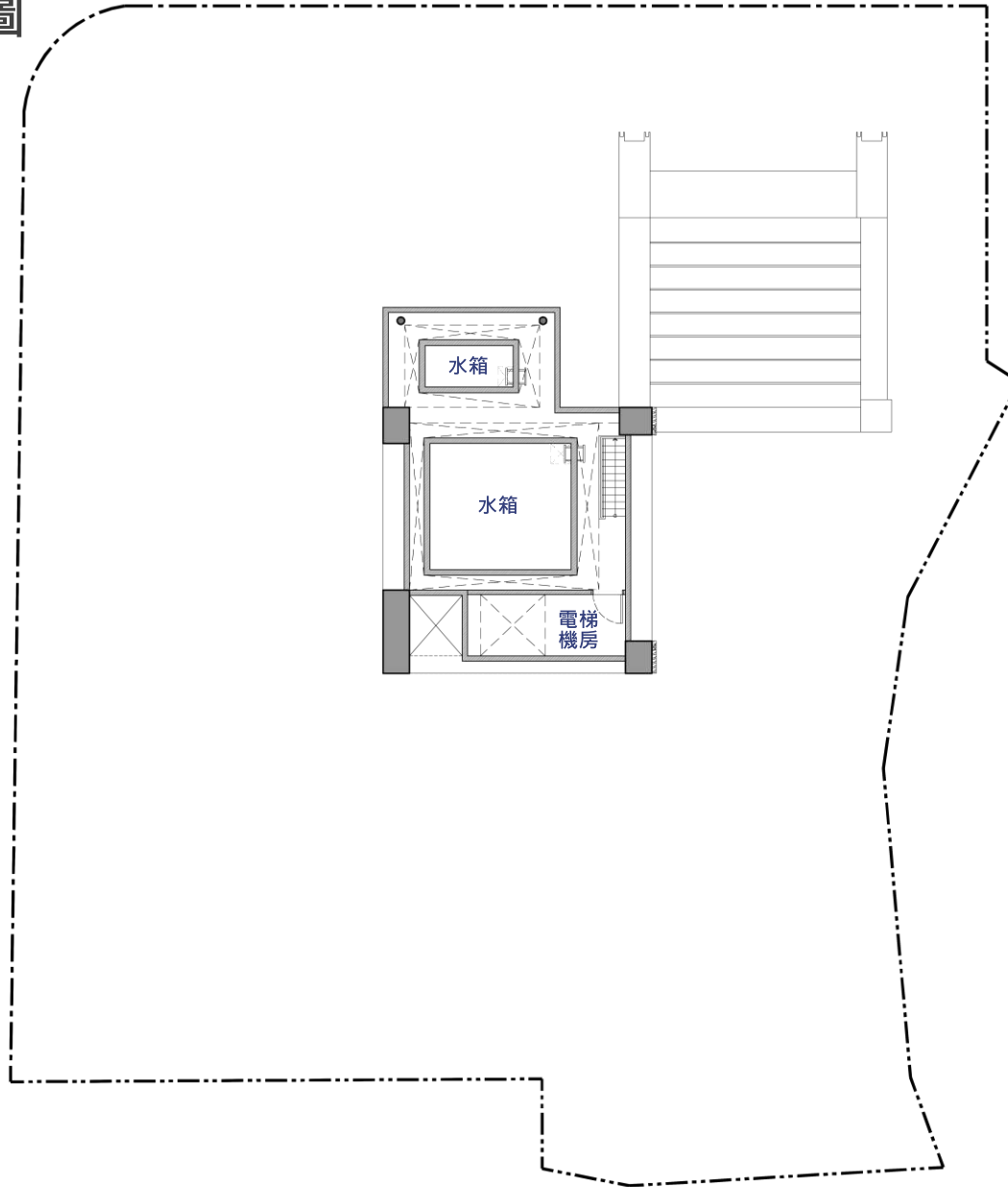
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



屋突三層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

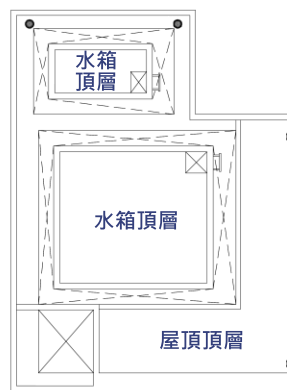
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



屋頂層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

致遠一路二段112巷 6M計畫道路



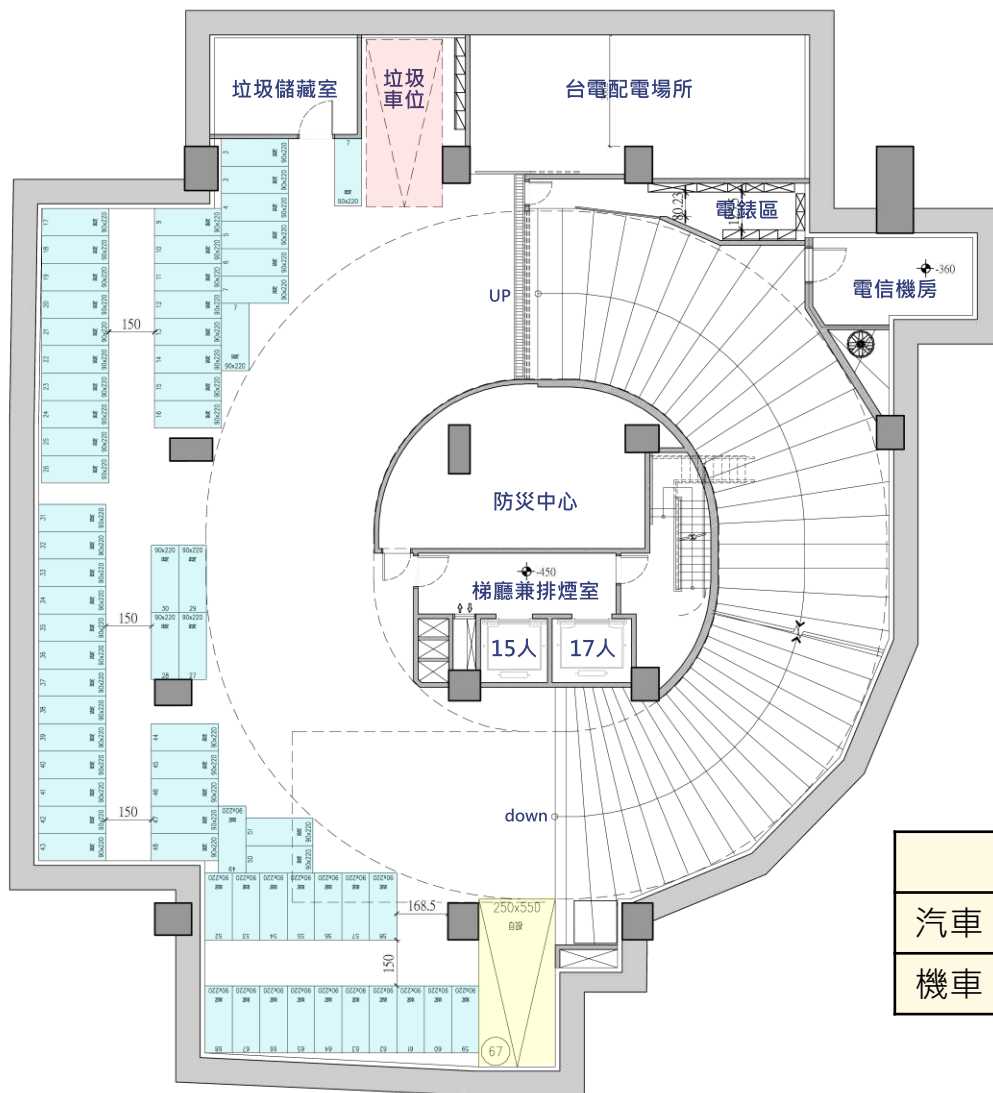
停車系統

法定機車位	68部
實設機車位	68部 $\geq$ 68部 ...O.K.
法定汽車位	58部
實設汽車位	67部 $\geq$ 58部 ...O.K.
自設汽車位	9部
戶數	店舖4戶，住宅84戶，合計88戶
車戶比	67輛/88戶=0.76
樓層數	地下四層
實設開挖率	70% $\geq$ 都審法定開挖率 70% ...O.K.

地下一層平面圖

石碑路一段166巷 8M計畫道路

致遠一路二段112巷 6M計畫道路



	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	1	22	22	22	67
機車	68	-	-	-	68

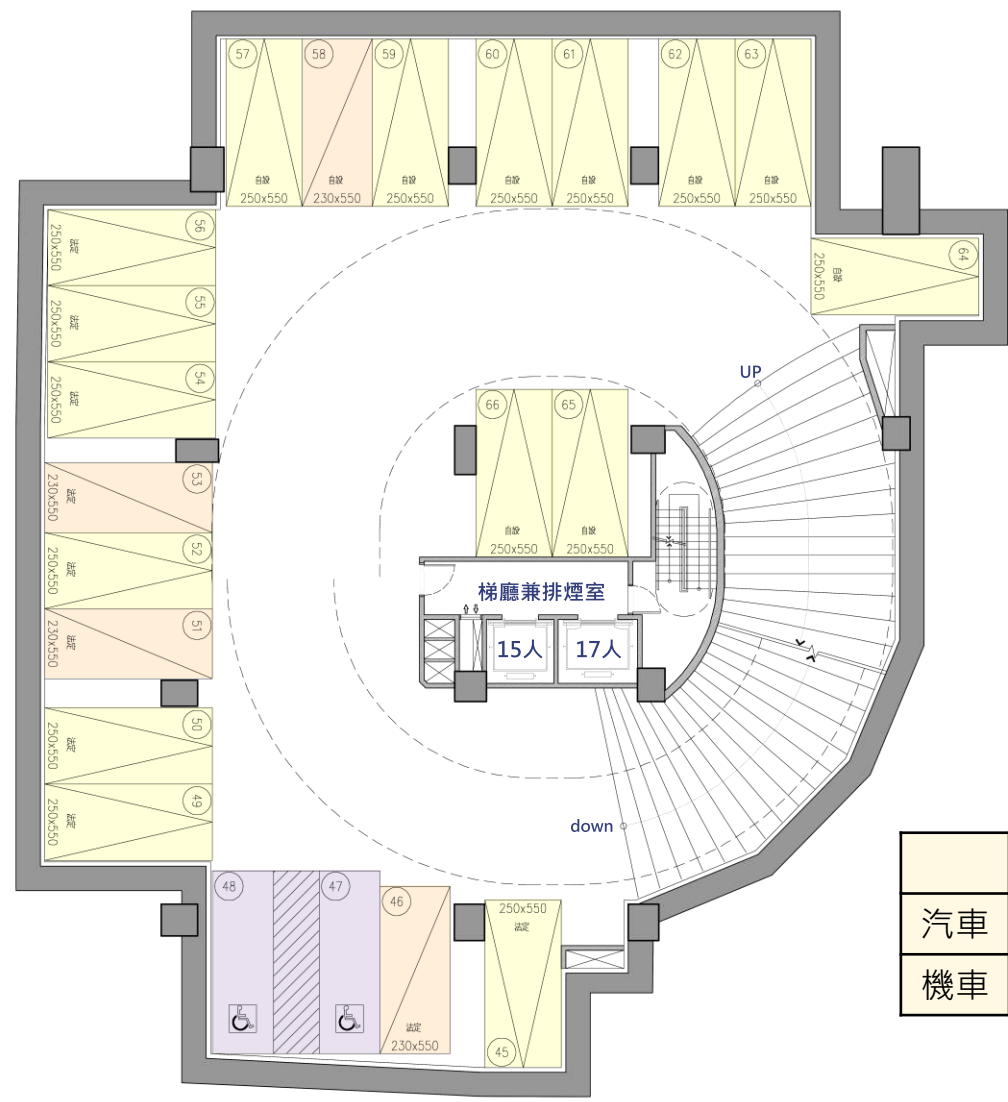
垃圾車位 大汽車位X1 機車位X66



地下二層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

致遠一路二段112巷 6M計畫道路

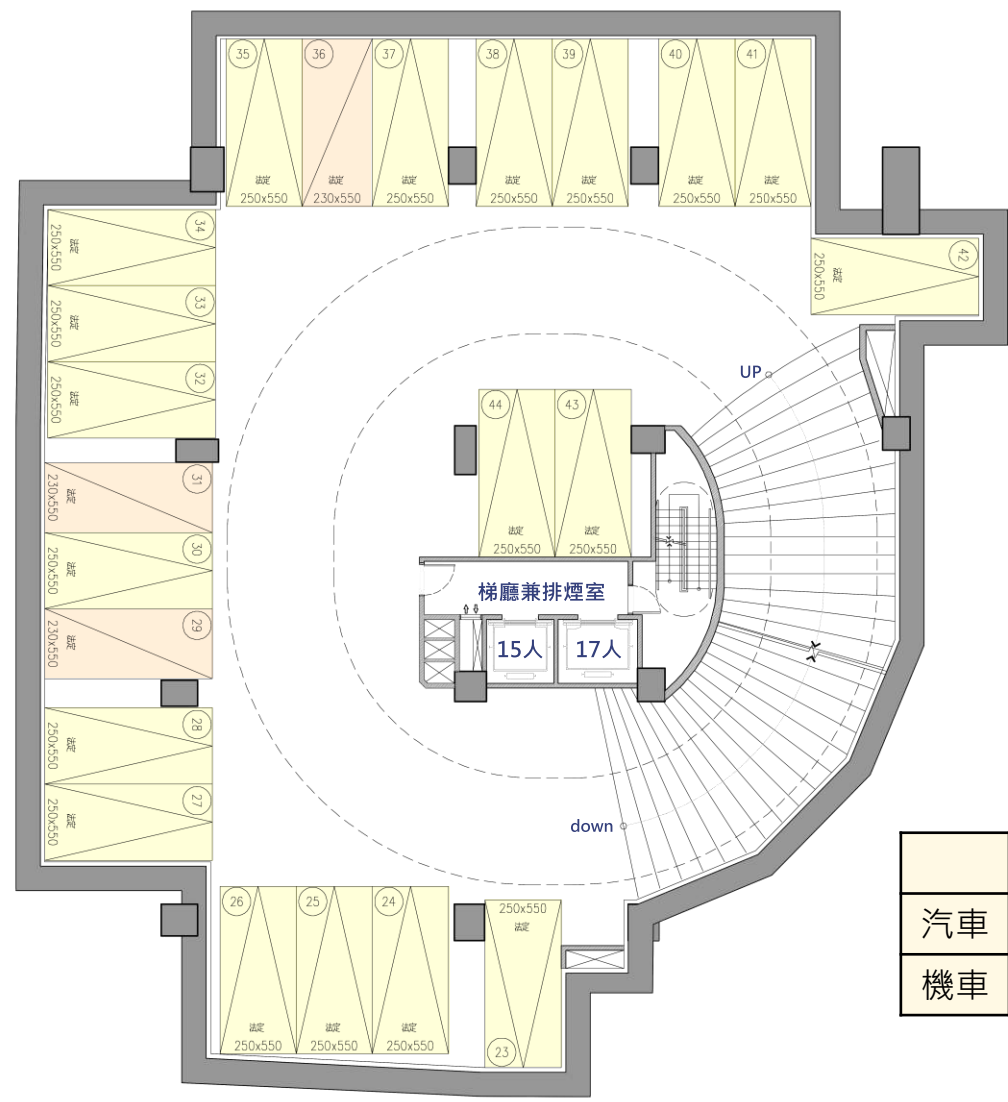


	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	1	22	22	22	67
機車	66	-	-	-	66

地下三層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

致遠一路二段112巷 6M計畫道路

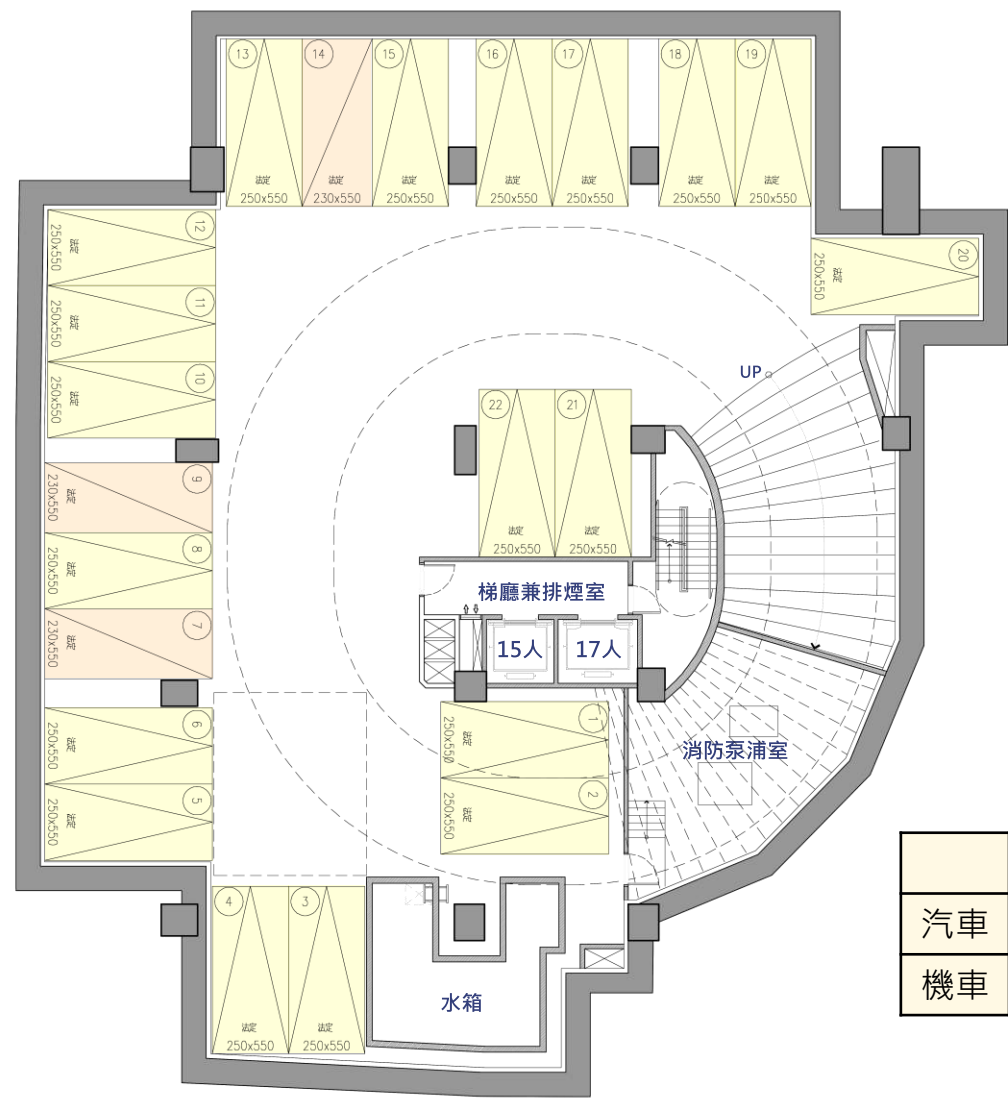


	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	1	22	22	22	67
機車	66	-	-	-	66

地下四層平面圖

石牌路一段166巷 8M計畫道路

致遠一路二段112巷 6M計畫道路

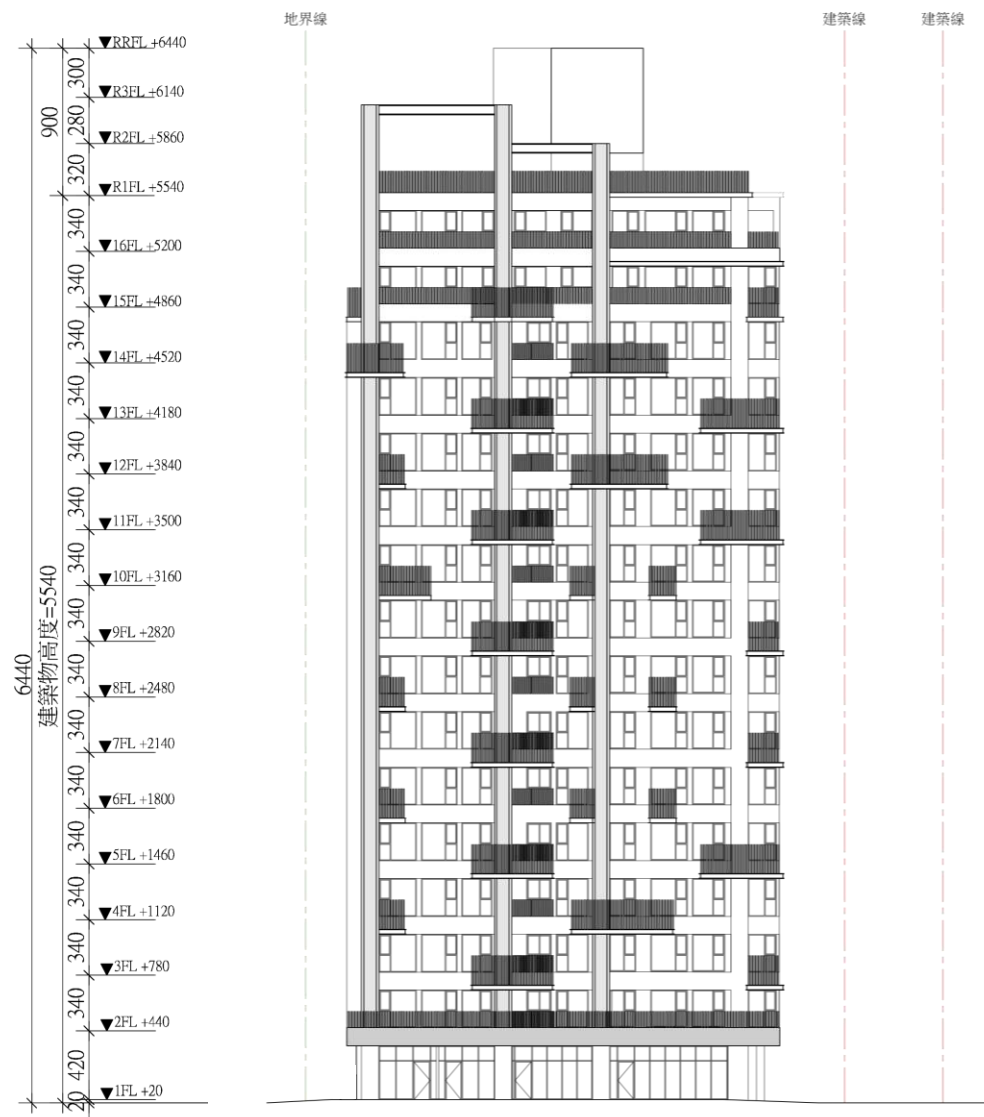


	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	1	22	22	22	67
機車	66	-	-	-	66

小汽車位X3 大汽車位X19



正向立面圖



致遠一路二段112巷

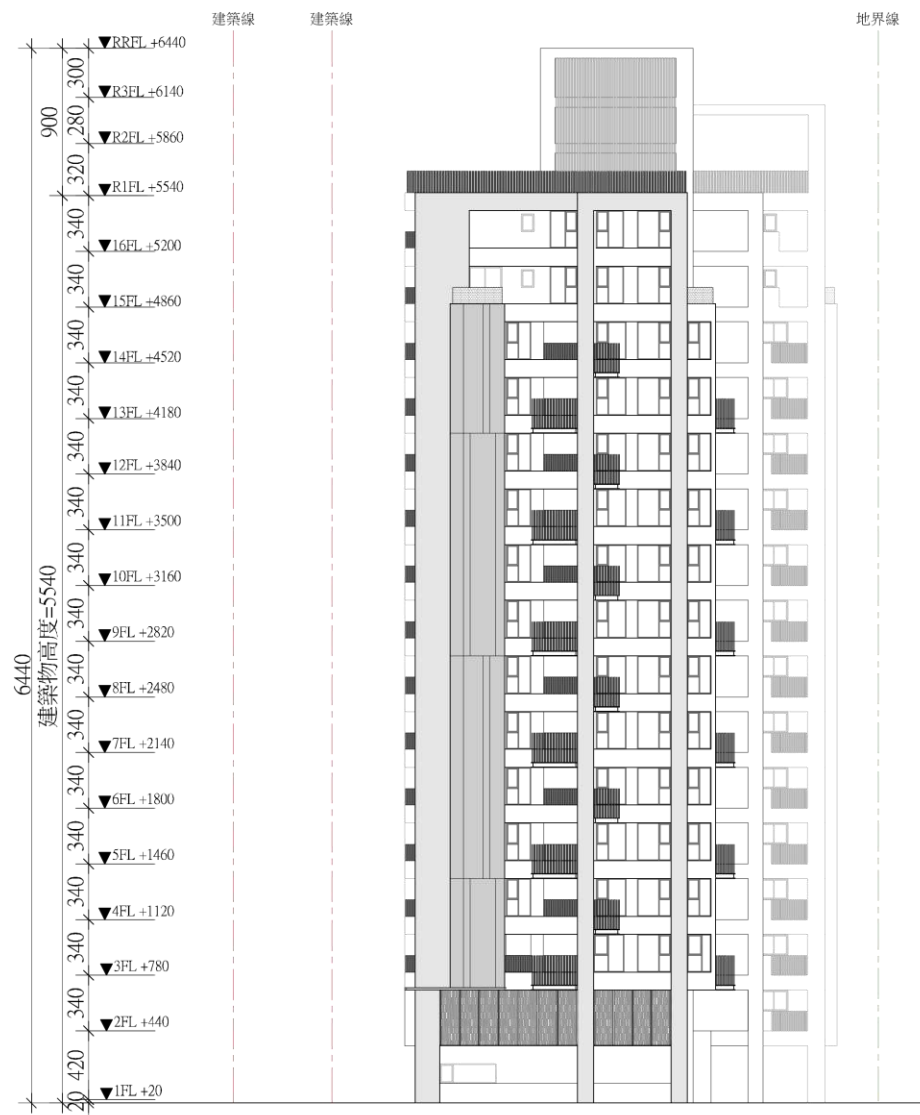
Architectural elevation drawing of a building facade. The drawing shows a multi-story building with a central vertical section and two side sections. The central section is shaded gray. The side sections show window patterns and balconies. To the left of the building, a vertical scale indicates the building height and floor levels. The total height is 6440. The building height is 5540. The floor levels are marked as follows:

- ▼RRFL +6440
- ▼R3FL +6140
- ▼R2FL +5860
- ▼R1FL +5540
- ▼16FL +5200
- ▼15FL +4860
- ▼14FL +4520
- ▼13FL +4180
- ▼12FL +3840
- ▼11FL +3500
- ▼10FL +3160
- ▼9FL +2820
- ▼8FL +2480
- ▼7FL +2140
- ▼6FL +1800
- ▼5FL +1460
- ▼4FL +1120
- ▼3FL +780
- ▼2FL +440
- ▼1FL +20

The vertical scale also indicates the building height of 6440 and the building height of 5540. The drawing is labeled with "建築線" (Building Line) and "地界線" (Boundary Line) at the top.

致遠一路二段112巷

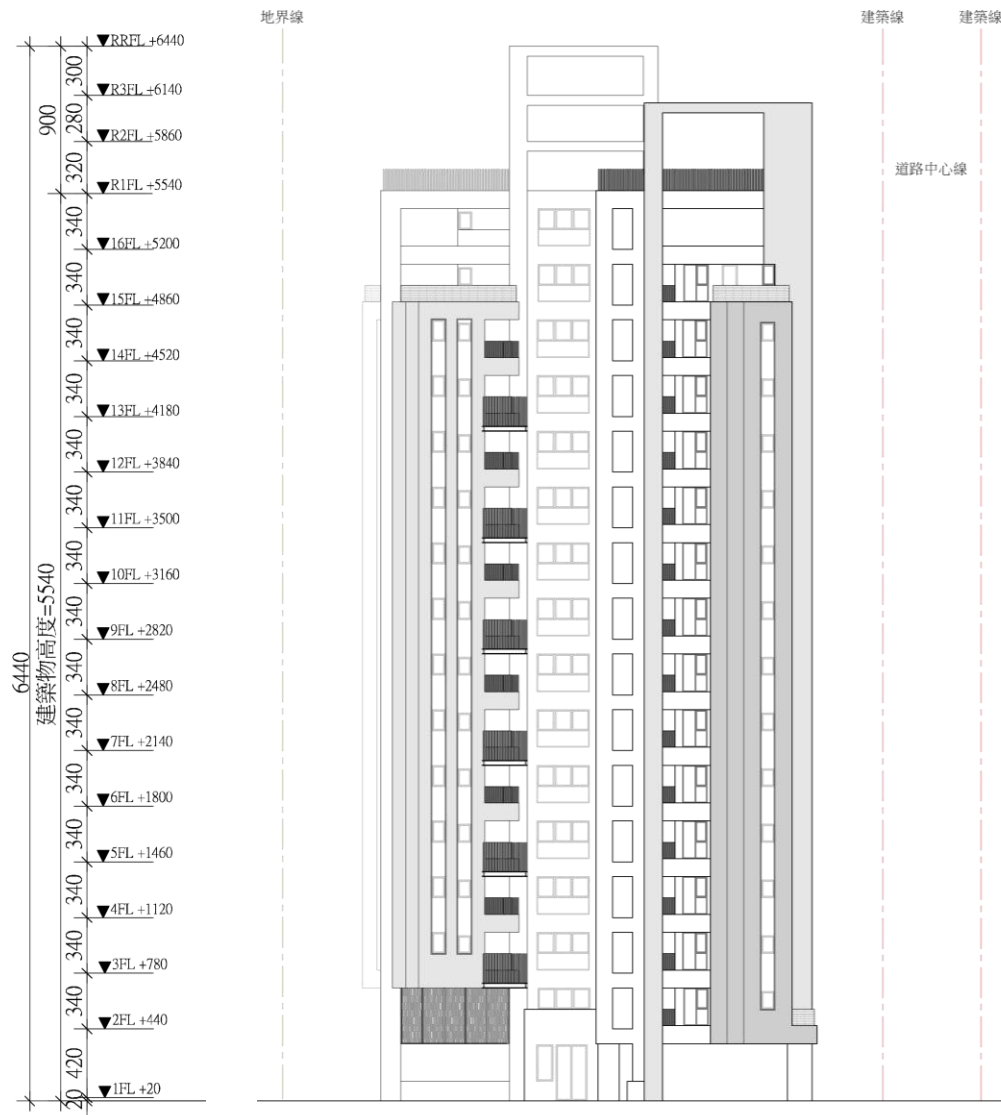
背向立面圖



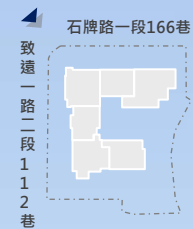
致遠一路二段112巷



左向立面圖



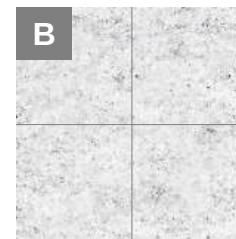
透視圖



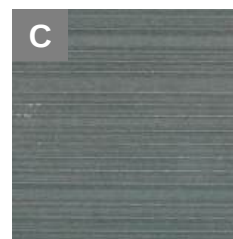
正向立面



A
基座/裝飾柱
A:灰白色 石材



B
外牆
B:灰白色 仿石材磚



C
外牆/樑帶
C:深灰色 磁磚



D
裝飾柱
D:木色 金屬



E
欄杆/陽台
E:霧銀色 金屬



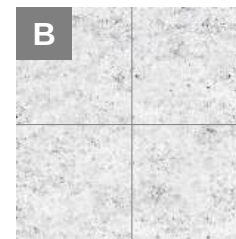
F
玻璃
F:淺灰色系 玻璃

立面材質說明

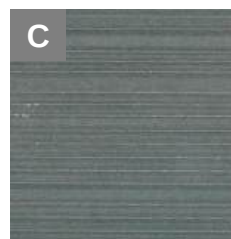
右向立面



A
基座/裝飾柱
A:灰白色 石材



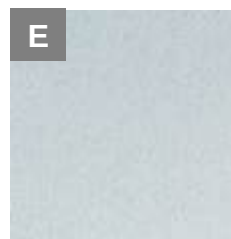
B
外牆
B:灰白色 仿石材磚



C
外牆/樑帶
C:深灰色 磁磚



D
裝飾柱
D:木色 金屬



E
欄杆/陽台
E:霧銀色 金屬



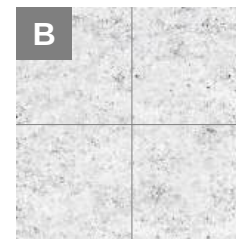
F
玻璃
F:淺灰色系 玻璃

立面材質說明

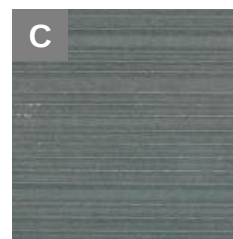
背向立面



A
基座/裝飾柱
A:灰白色 石材



B
外牆
B:灰白色 仿石材磚



C
外牆/樑帶
C:深灰色 磁磚



D
裝飾柱
D:木色 金屬



E
欄杆/陽台
E:霧銀色 金屬



F
玻璃
F:淺灰色系 玻璃

立面材質說明

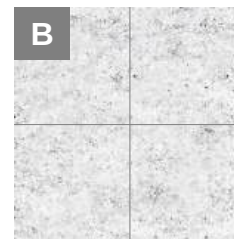
右向立面



A

基座/裝飾柱

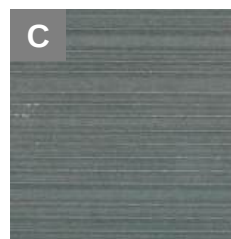
A:灰白色 石材



B

外牆

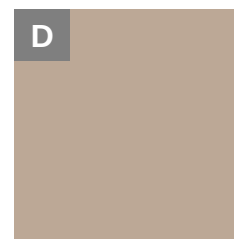
B:灰白色 仿石材磚



C

外牆/樑帶

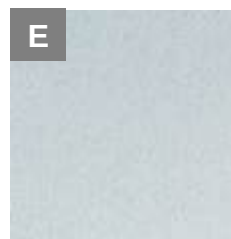
C:深灰色 磁磚



D

裝飾柱

D:木色 金屬



E

欄杆/陽台

E:霧銀色 金屬



F

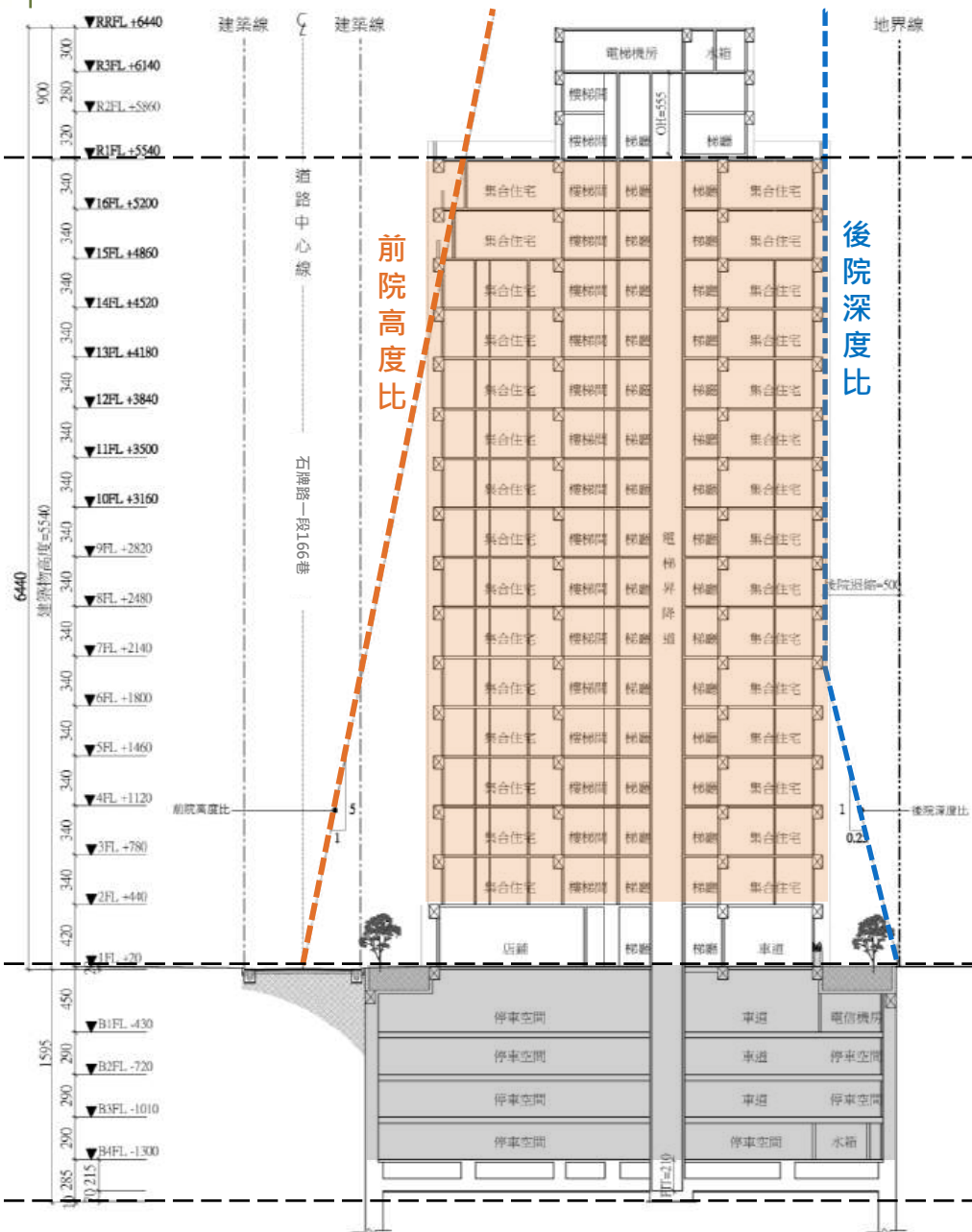
玻璃

F:淺灰色系 玻璃

立面材質說明

地上十六層
建築物高度= 55.4m

地下四層
開挖深度= 15.95m



石牌路一段166巷

致遠一路一段112巷



各層樓高

B4F~B2F	=2.9m
B1F	=4.5m
1F	=4.2m
2F~16F	=3.4m
R1F	=3.2m
R2F	=2.8m
R3F	=3.0m

集合住宅
地下停車位

權利變換計畫

更新前後權利價值估價

■ 估價選任

- 因本案專業估價者未能由實施者與全體土地及建物所有權人共同指定，故依都市更新條例第50條及權利變換實施辦法第6、7條辦理估價師選任會議，抽選正取二家、備取三家專業估價者。

1. 本案於113.8.22寄發會議通知，113.9.8召開選任會議。
2. 邀請鄭敏郎律師擔任公正第三人在場見證。
3. 依臺北市專業估價者建議名單(113.7.9版)抽選正取二家，備取三家

■ 抽籤及選任結果

正取	正取1	文山不動產估價師事務所
	正取2	展碁不動產估價師聯合事務所
備取	備取1	巨秉不動產估價師聯合事務所
	備取2	信義不動產估價師聯合事務所
	備取3	敏達不動產估價師聯合事務所

■ 選任結果

- 實施者指定一家：
 1. 中泰不動產估價師聯合事務所
- 其餘兩家協議後委任正取兩家：
 2. 文山不動產估價師事務所
 3. 展碁不動產估價師聯合事務所

更新前後權利價值估價

■ 評價基準日：114年3月1日

■ 本案預計於114年7月報核，其日期於權利變換計畫報核日前6個月內。

■ 鑑價結果比較

■ 委託中泰不動產估價師聯合事務所、文山不動產估價師事務所、展碁不動產估價師聯合事務所等3家專業估價者進行更新前、後價值查估。

■ 選擇中泰不動產估價師聯合事務所，因其更新後總價值最高，對於本案權利變換範圍內之地主及相關權利人最為有利。

項目		中泰不動產估價師 聯合事務所	文山不動產估價師 事務所	展碁不動產估價師 聯合事務所
更新前土地 價值	土地平均單價(元/坪)	2,450,000	2,300,000	2,368,000
	更新前土地總價(元)	888,608,875	834,348,000	858,867,680
更新後房地 價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,176,353	1,169,709	1,187,858
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	996,874	965,981	952,351
	車位平均價格(元/個)	2,971,875	2,879,688	2,929,688
	更新後總權利價值(元)	2,823,569,371	2,738,460,377	2,708,407,540
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,516,437,948	1,431,328,954	1,401,276,117

申請分配及公開抽籤作業方式

申請分配 位置通知

- 寄發選配通知：114年03月27日以雙掛號郵寄
- 選配期間：114年04月03日起至114年05月05日
- 期限內表達申請分配意願及分配位置申請

申請分配 意願

- 表達選配意願及填選適當分配單元及車位
- 請於114年05月05日前親自送達或以雙掛號方式郵寄

公開抽籤

- 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
- 公開抽籤日：114年05月09日(五)下午2時
- 地點：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

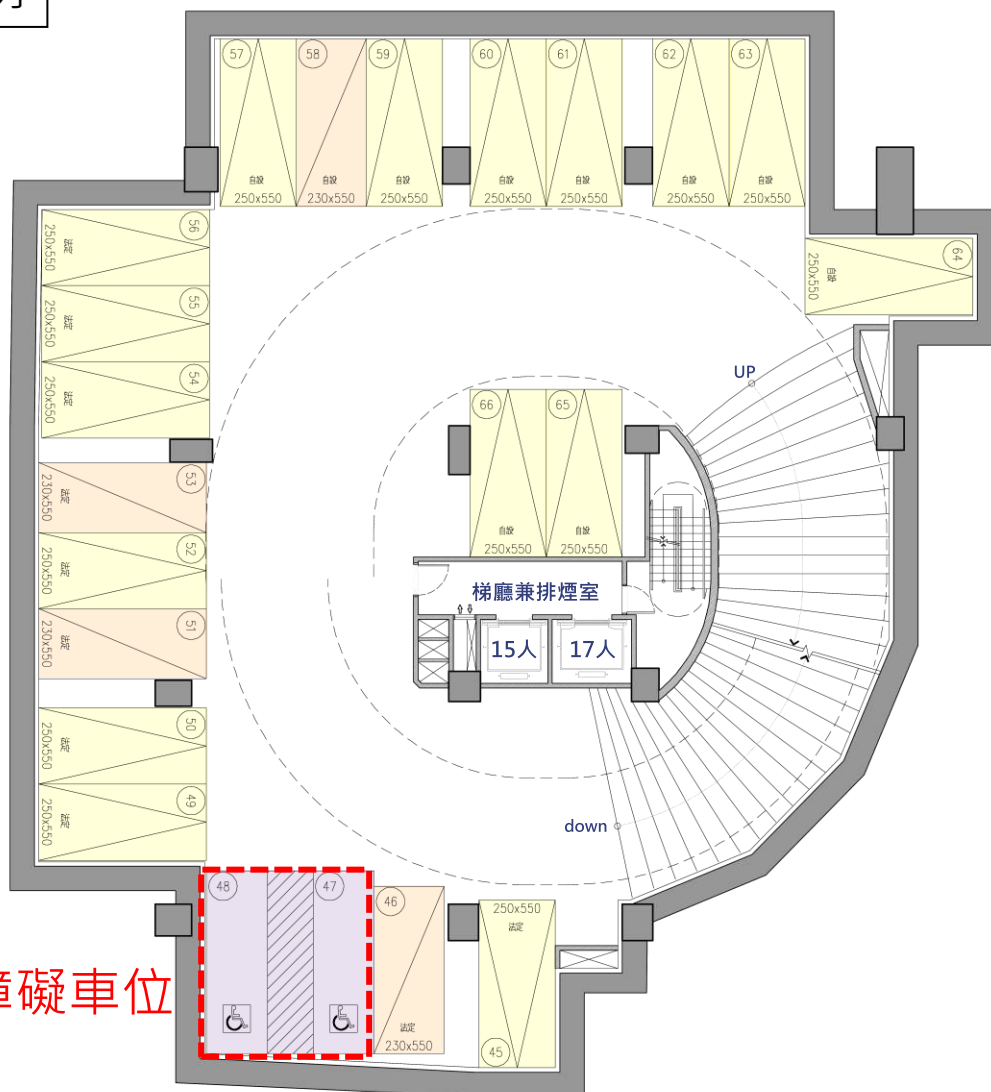
申請分配文件

- 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

以B2F為例

石牌路一段166巷 8M計畫道路

致遠一路二段112巷 6M計畫道路



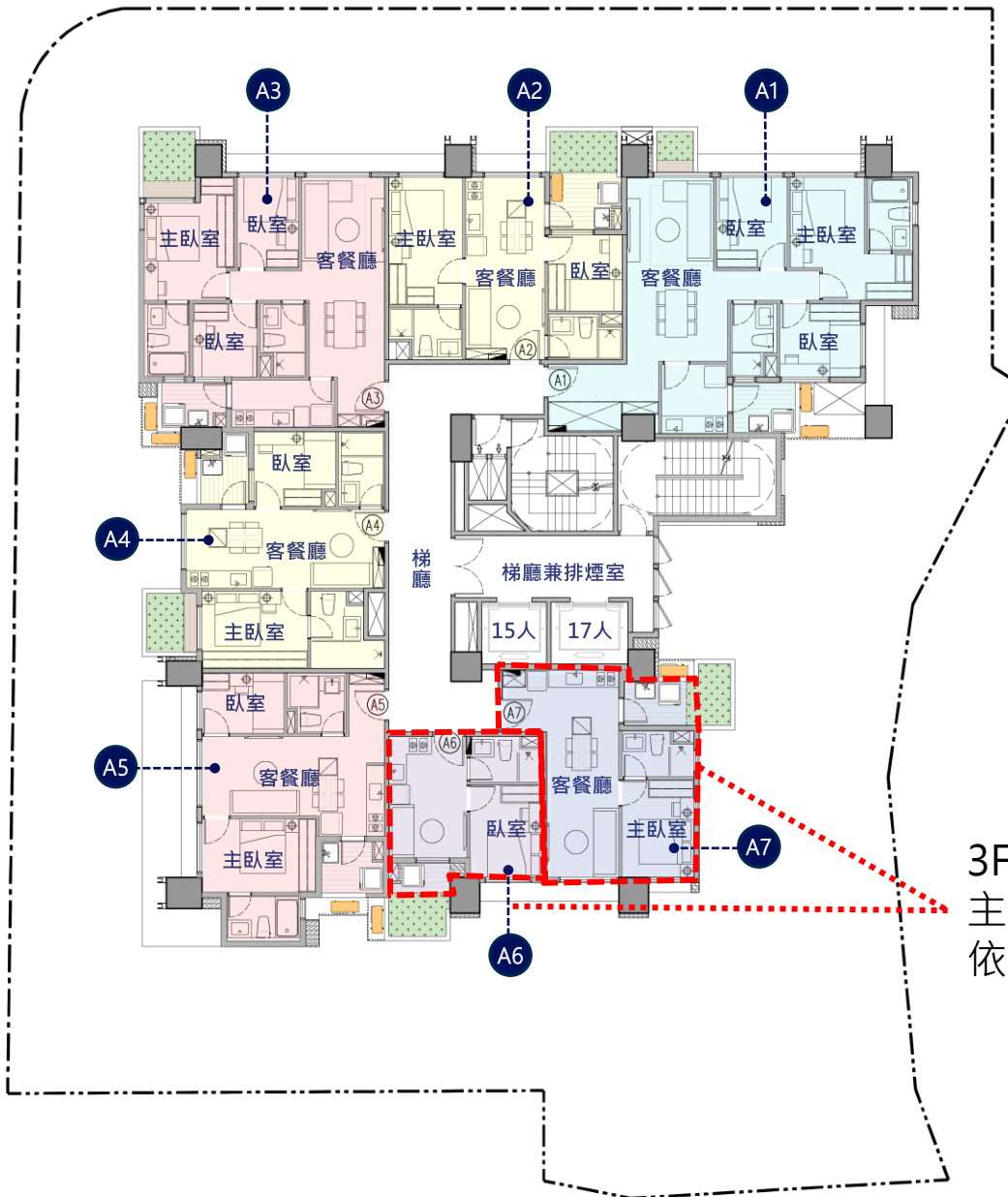
無障礙車位

無障礙車位 (編號B2-47、B2-48) 未提供選配

石牌路一段166巷 8M計畫道路

3F

致遠一路二段112巷 6M計畫道路

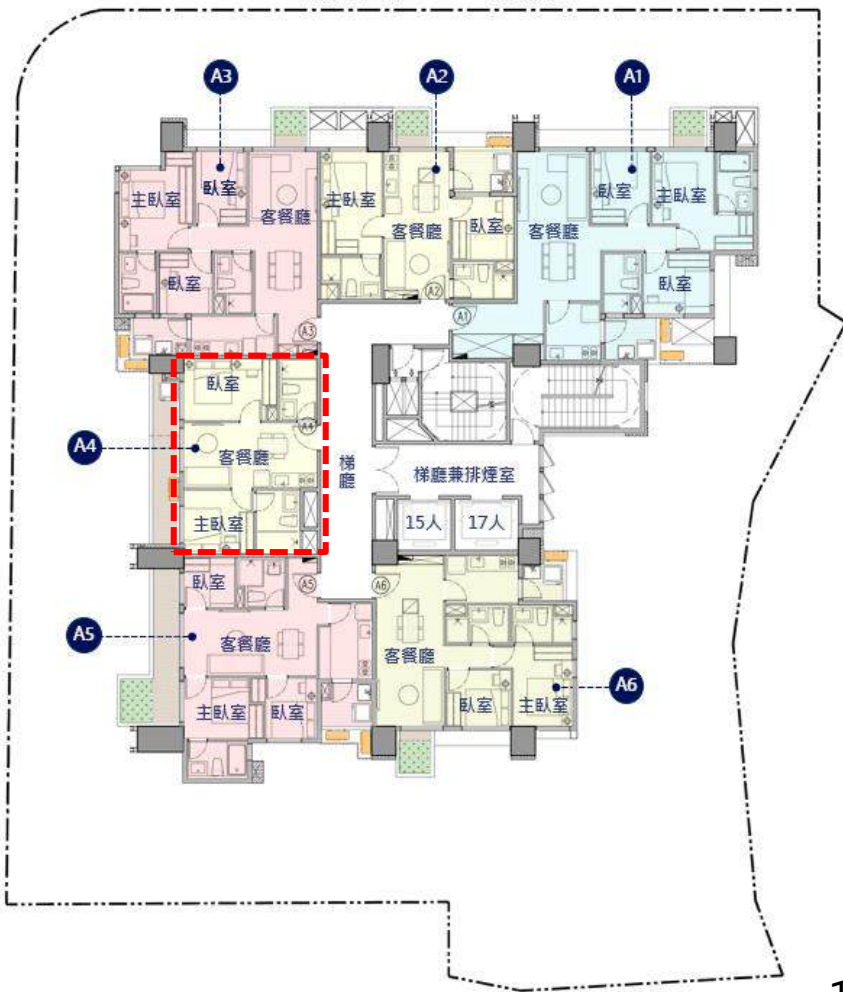


3F編號A6、A7，
主建物小於46m²，
依規定未提供選配

14F

石牌路一段166巷 8M計畫道路

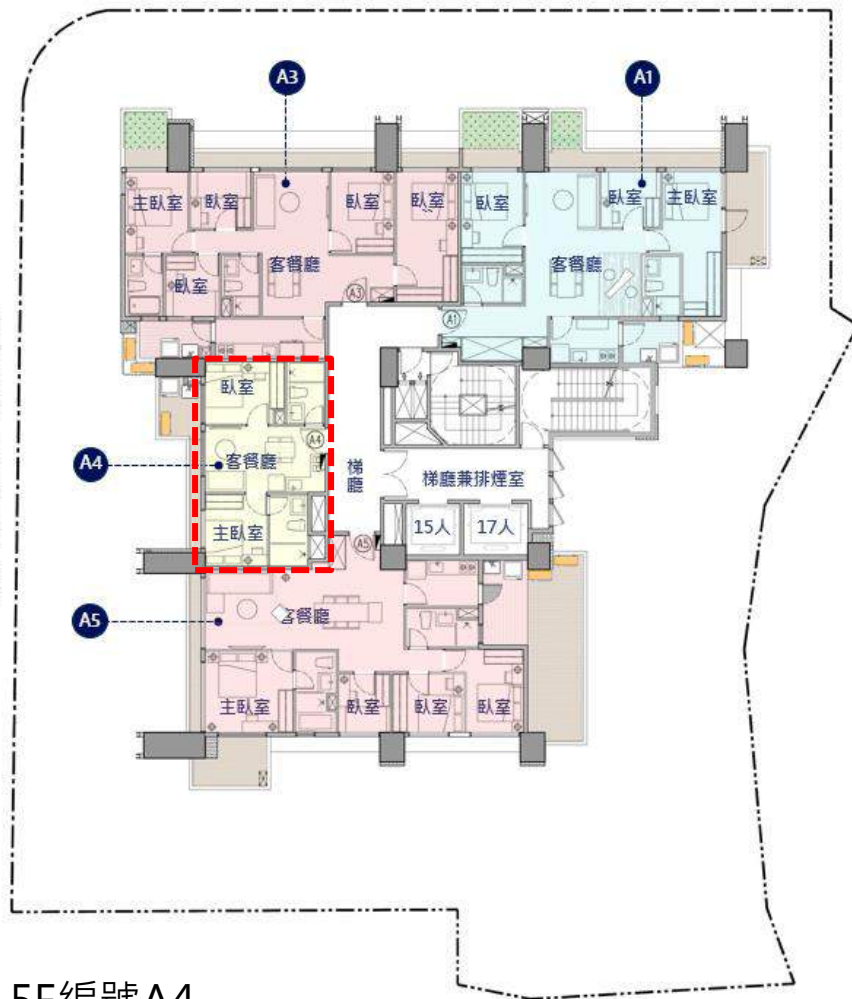
致遠一路二段112巷 6M計畫道路



15F

石牌路一段166巷 8M計畫道路

致遠一路二段112巷 6M計畫道路

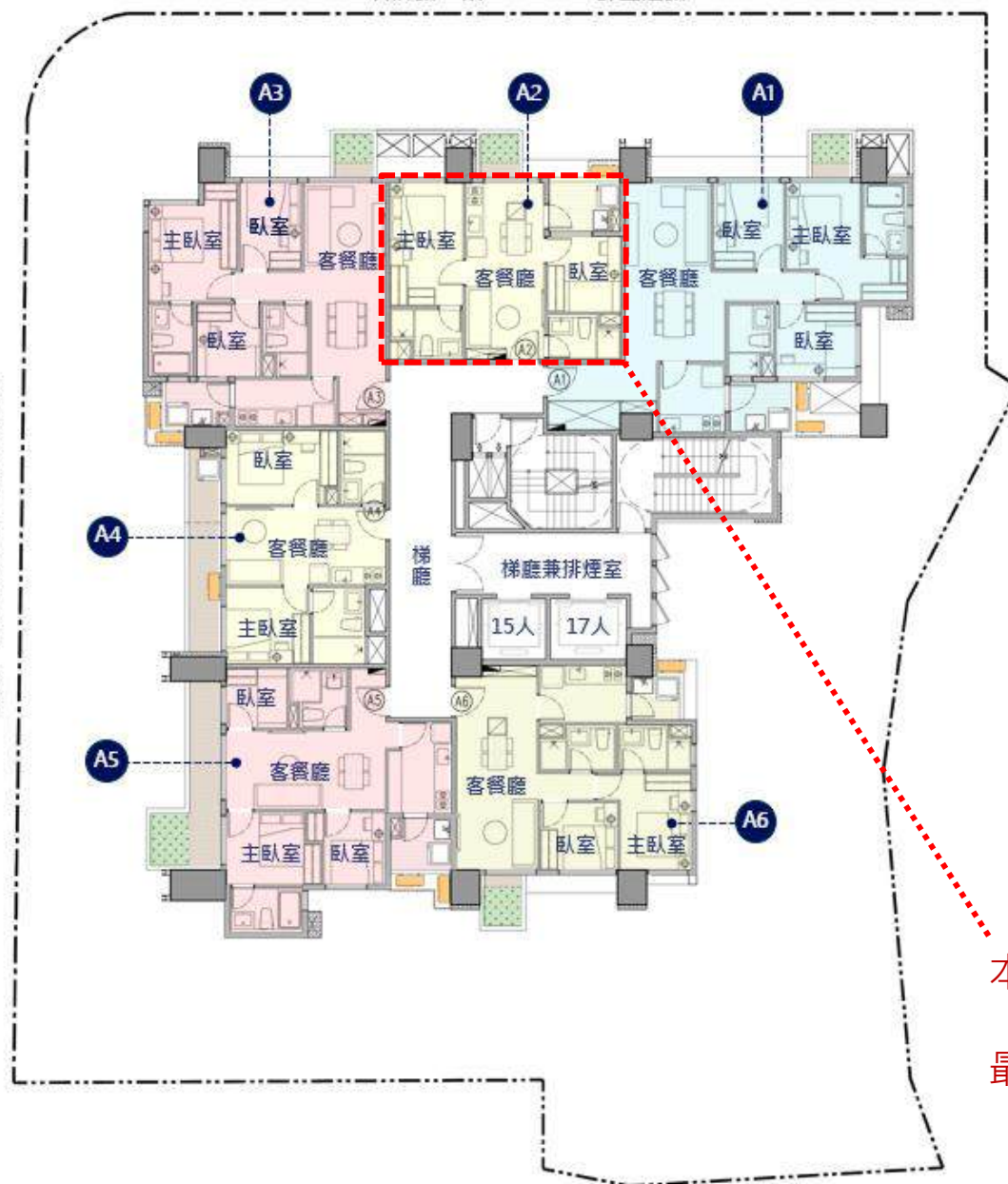


14F~15F編號A4，
主建物小於46m²，
依規定未提供選配

石牌路一段166巷 8M計畫道路

14F

致遠一路二段112巷 6M計畫道路



本案建物最小分配單元為
【14F-A2】主建物面積46.41m²
最小分配價值為25,395,280元

擬訂臺北市北投區文林段四小段 209 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市北投區文林段四小段 209 地號等 3 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下（請勾選一項）：

☒ 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。

☐ 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為臺北市北投區文林段四小段 209 地號等 3 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：_____筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)
文林段	四小段				

二、建物：_____筆建號

建號					
建物門牌					
總面積(m ²)					
權利範圍					
持分面積(m ²)					

所有權人：簽名+蓋章都要 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

編號

擬訂臺北市北投區文林段四小段 209 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為 **11F-2**
_____等共 **1** 個單元。

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 **1** 位，其「車位位置代碼」為 **B2-7**
_____。

說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配

(1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。

(2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。

2. 本表請於 114 年 5 月 5 日下午 6 時前以雙掛號郵寄或親自送達耕薪都市更新股份有限公司，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 114 年 5 月 9 日下午 2 時，地點為耕薪都市更新股份有限公司(臺北市松山區八德路三段 20 號 7 樓之 1)。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準

所有權人：

簽名+蓋章都要 (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

擬訂臺北市北投區文林段四小段 209 地號等 3 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

也要出具分配位置申請書

立協議書人 **A君、B君** _____ 等
土地所有權人，共 2 位，協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 _____；申請分配之車位共 _____ 位，其「車位編號」為 _____。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1		
	2		
	3		
		1/2	
		1/2	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1		
	2		
	3		
		1/2	
		1/2	

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

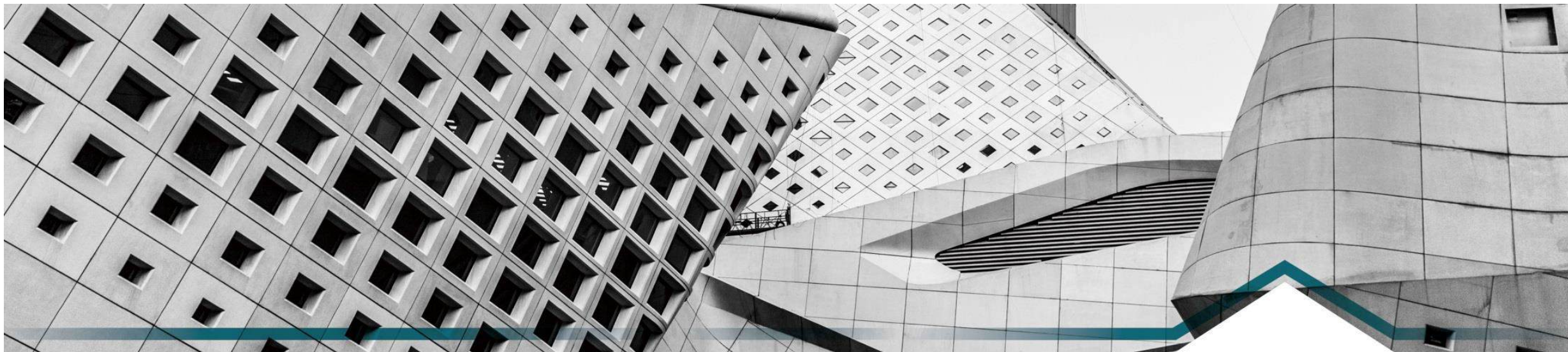
立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

更新前後估價說明

中泰不動產估價師聯合事務所



中泰

不動產估價師聯合事務所

ZONETAI REAL ESTATE APPRAISERS FIRM

臺北市北投區文林段四小段209地號等3筆土地 都市更新權利變換概述

114.03

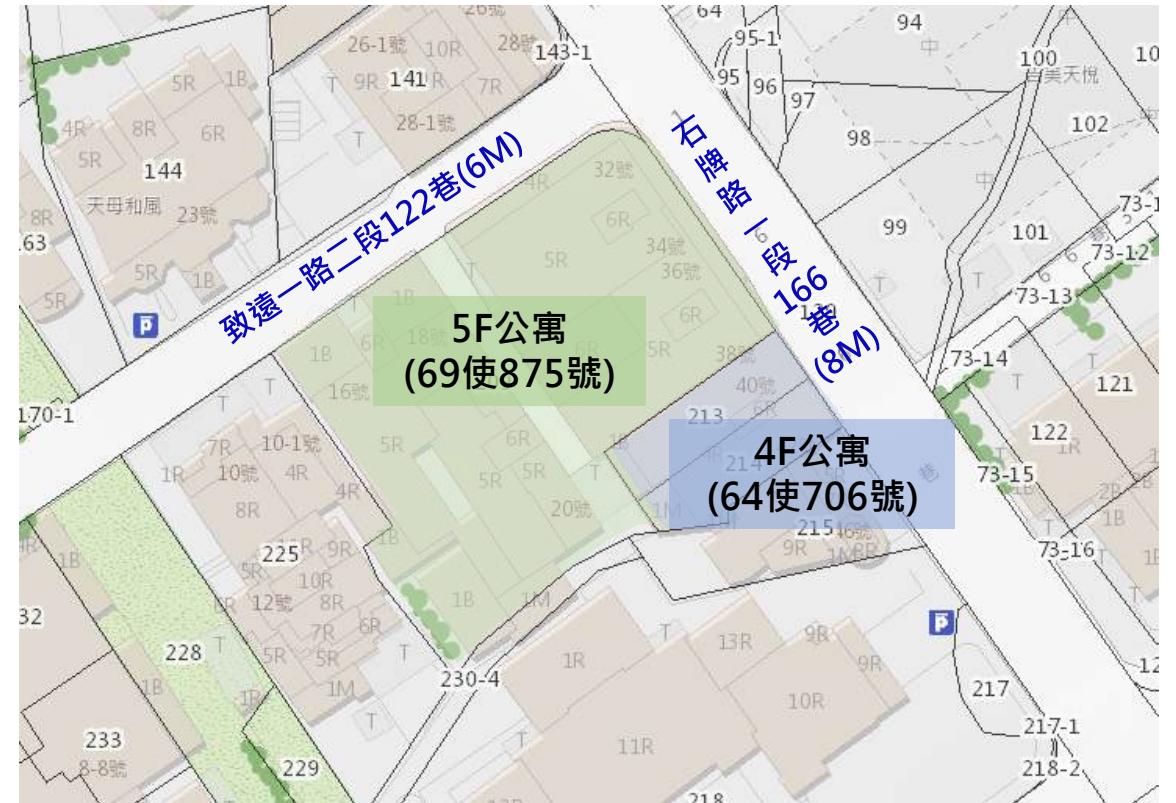
簡報目錄

- ◆基本資料及估價條件
- ◆更新前權利價值評估
- ◆更新後權利價值評估

勘估標的基本資料



土地面積：1,199.00平方公尺，約為362.70坪
使用分區：第三種住宅區(建蔽率45%、容積率225%)
臨路條件：兩面臨路(8、6M計畫道路)



- 209地號及213、214地號地上分別坐落地上5層公寓(69使875號)及地上4層公寓(64使706號)，屋齡約45、50年
- 建物現況臨石牌路一段166巷地面層多為店面使用、其餘多為住家使用

估價條件-1

■ 價格日期：民國114年03月01日

項目	條件說明
1 地價評估基礎	更新前各權利人之權利價值，係以 法定容積之土地素地價格 為基礎，在合併利用情況下，加計更新單元內部分土地申請「 原容積高於基準容積獎勵 」、「 建築物結構安全條件獎勵 」、「 合法四、五層樓之建築物容積獎勵 」、「 防災型都市更新容積獎勵 」之都市更新獎勵，不考量其他任何獎勵容積，評估各宗土地更新前權利價值。

估價條件-2

項目

條件說明

更新前各宗土地之劃分原則，以毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「**同一張使用執照**視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

2

分宗

宗地編號	地 號	劃分原因	二次分宗	
			編號	地號
1	209	--	-	-
2	213	同一使照 (64 使 706 號)	2-1	213
	214		2-2	214

估價條件-3

項目

條件說明

2

分宗

1. 本案部分地號有「原容積高於基準容積獎勵」、「建築物結構安全條件獎勵」、「合法四、五層樓之建築物容積獎勵」、「防災型都市更新容積獎勵」專屬獎勵容積，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會（下稱全聯會）第六號公報之規定，在不影響更新單元內其他土地對其餘容積獎勵分享權利之原則下，考量**專屬容積貢獻值**，評估更新前土地權利價值，結果如下表所示：

宗地編號	地號	面積(M ²)	容積獎勵(M ²)				含專屬獎勵容積率	考量專屬容積貢獻值後之容積率
			原容積高於基準容積	合法四、五層樓之建築物	建築物結構安全條件	防災型都市更新		
1	209	1,020.00	229.50	91.80	183.60	688.50	342.00%	316.19%
2	213	179.00	40.27	8.05	32.22	120.83	337.50%	312.69%
	214							

2. 本次評估選定**更新單元整宗合併後土地做為比準地**(容積率為**315.67%**之條件下)且以比準地為價格基礎，考量更新單元內各宗土地個別條件推估更新前各宗土地價格。

估價條件-4

項目	條件說明
3 更新前 區分建物評估	1. 更新範圍內之區分所有建物價值評估，本次選定石牌路一段166巷36號（41769建號）、石牌路一段166巷36號三樓（41771建號）分別做為更新前店面、住宅比準戶，評估比準戶之合理價格後，依各戶個別條件之優劣，評估更新前各戶區分建物權利價值。 2. 更新單元內合法建物屋齡已臨近全聯會第四號公報所載之經濟耐用年數，本次依據全聯會發布「第一號估價作業通則」，觀察其維護保養情形並考量公平性，延長經濟耐用年數至55年，進行建物殘值評估。 3. 本次不考慮增建、改建之狀況，以一般裝潢及屋況為基礎計算更新前區分建物合理價值。

估價條件-5

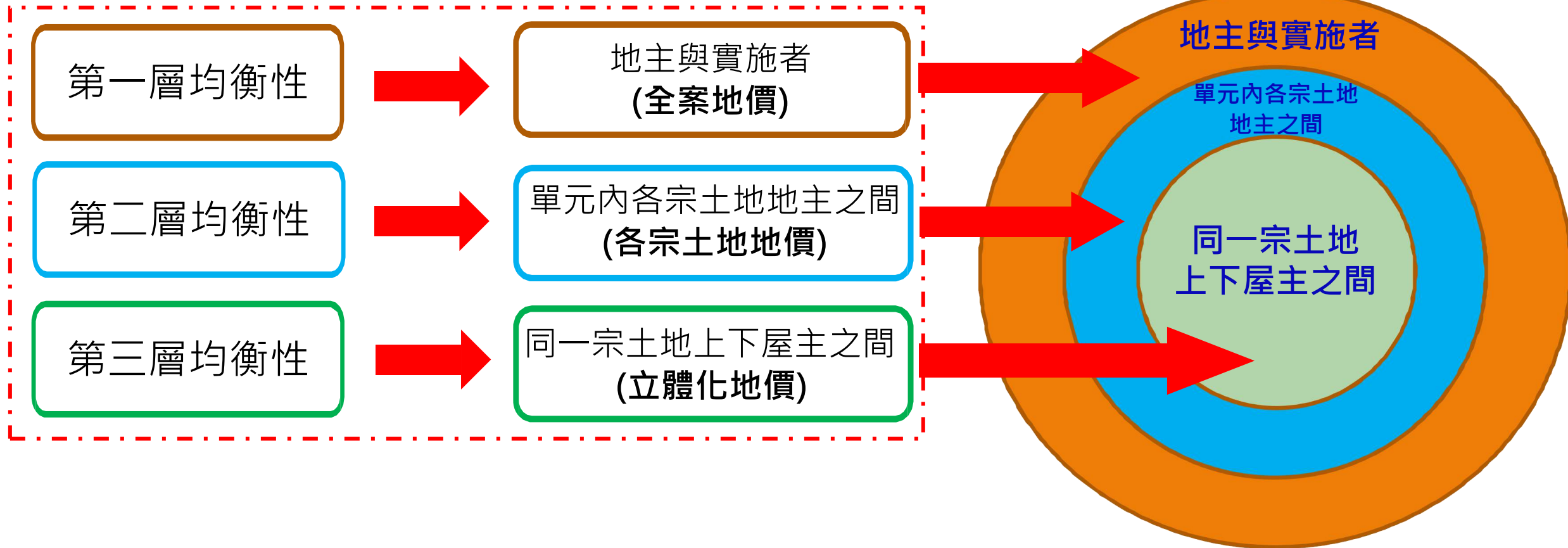
項目	條件說明
4 特殊情形	更新單元內宗地編號1（209地號）建物所有權人與該建物所坐落之土地所有權人有土地持分不一之情況，故依不動產估價技術規則126-2條、臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，以及中華民國不動產估價師公會全國聯合會「第一號估價作業通則」相關規定進行價格找補；其中合法建物之權利價值採以一定期間收益法進行評估，有關一定期間之計算，考量建物所有權包含土地使用權價值時，以賸餘經濟耐用年數加計20年為前提進行評估。

估價條件-6

項目	條件說明
5 更新後 價值評估	1. 更新後權利價值評估標的依不動產估價技術規則128條，權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。 2. 本次以店鋪(三)戶、7F-A3戶及地下三層坡道平面大車位 (250cm x 550cm 編號37)分別做為更新後店面、住宅及車位之比準單元，依各單元條件之優劣，評估更新後區分建物權利價值。 3. 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、綠化設施，並設有約定專用。本次估價考量其使用效益，評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

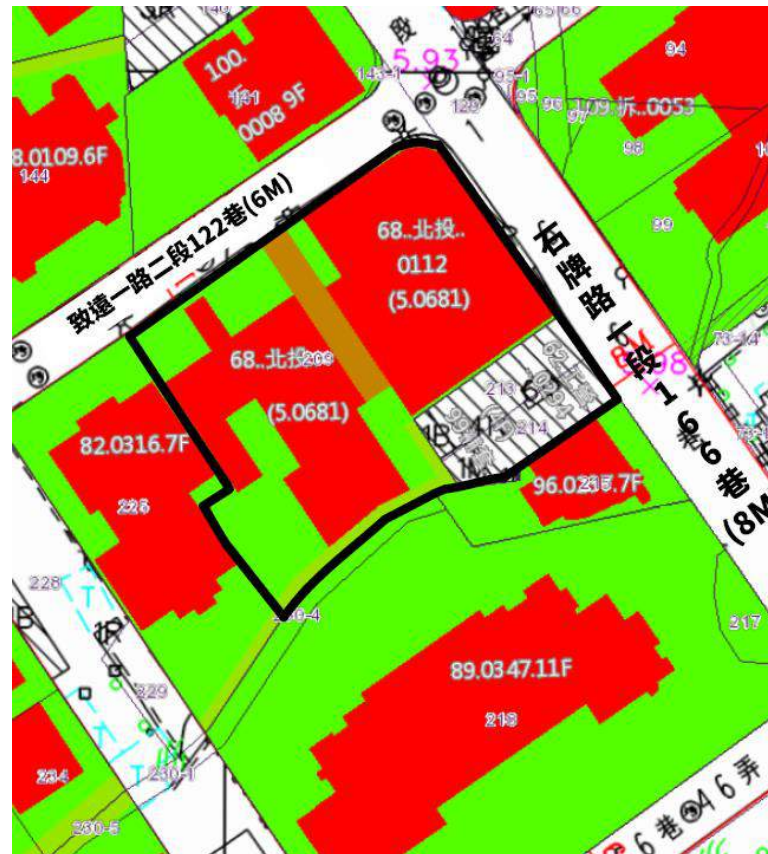
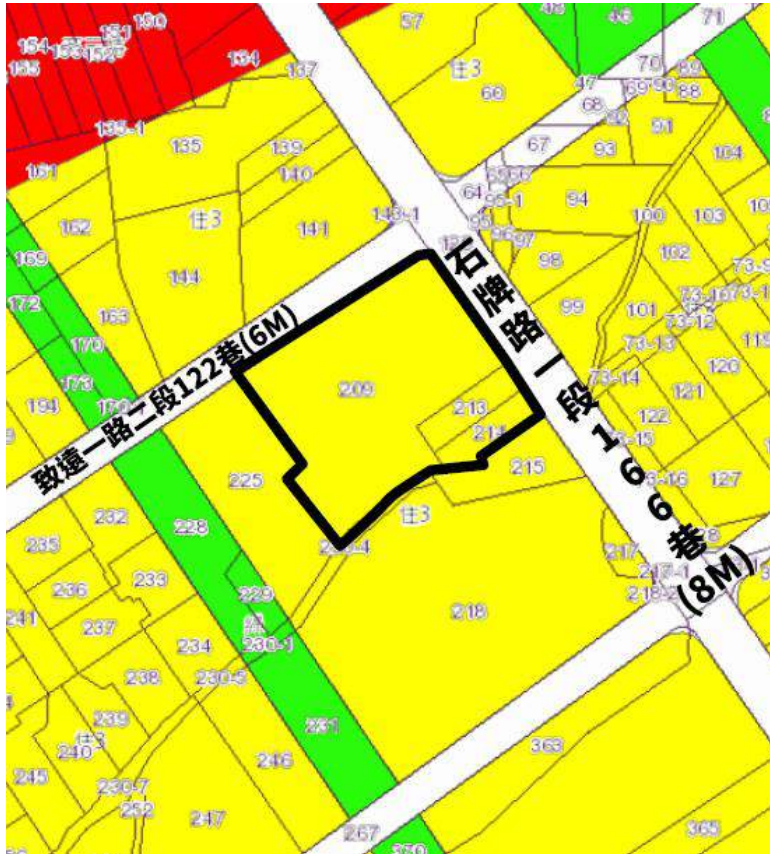
估價說明_更新前土地價值

◆ 價格均衡



估價說明_更新前土地價值

◆ 各宗土地條件分析



Step1：整宗土地價格

採**比較法**、**土開法**評估都更單元
比準地(亦為合併後土地價值)

Step2：推估各筆土地

依據前述估價條件，分別評估3
筆土地，依據各宗土地個別條件
各項差異，**分別推估各宗土地價
格，計算價值比例**

Step3：按比例分配整宗地價

按前述推估價值比例，分配合併
後整宗土地價值(同比準地)，即
各宗土地更新前權利價值

備註：最終確定之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

- 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245萬/坪，**合併後整宗土地權利價值約為8.88億。**



本次評估比準地價格後，依據比準地與各宗土地「面積」、「形狀」、「臨路條件」、「面寬」、「臨路寬」、「角地」、「商效」、「容積率」等條件差異推估各宗土地價格。

求取更新前宗地價值比例，分配合併後整宗土地價值。

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)

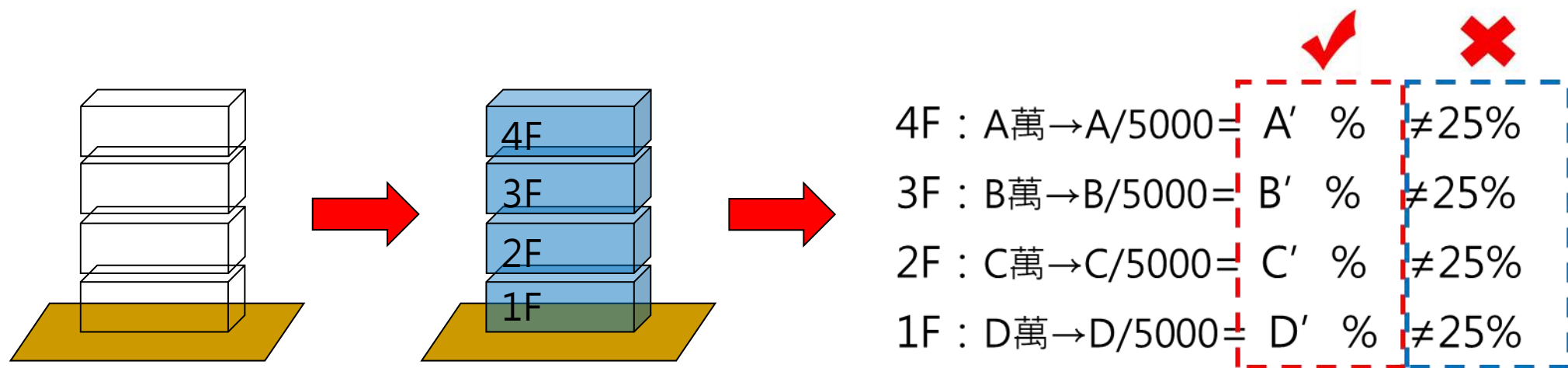
- 各宗土地合併後地價約229萬/坪~248萬/坪，如下表：

分宗	地號	面積(坪)	容積率(%)	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)	備註
合併後基地		362.70	315.67%	245	88,861	--	--	--	
1	209	308.55	316.19%	243	74,978	85.99%	76,412	247.6	考量專屬獎勵折減
2	213	54.15	312.69%	225.6	12,216	14.01%	6,329	229.9	
3	214						6,120		
						100.00%	88,861		

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_更新前區分所有建物地價立體化

依不動產估價技術規則第126條辦理



素地地價6,000萬
(土地持分皆相同)

區分建物總價5,000萬
(主建物面積相當)

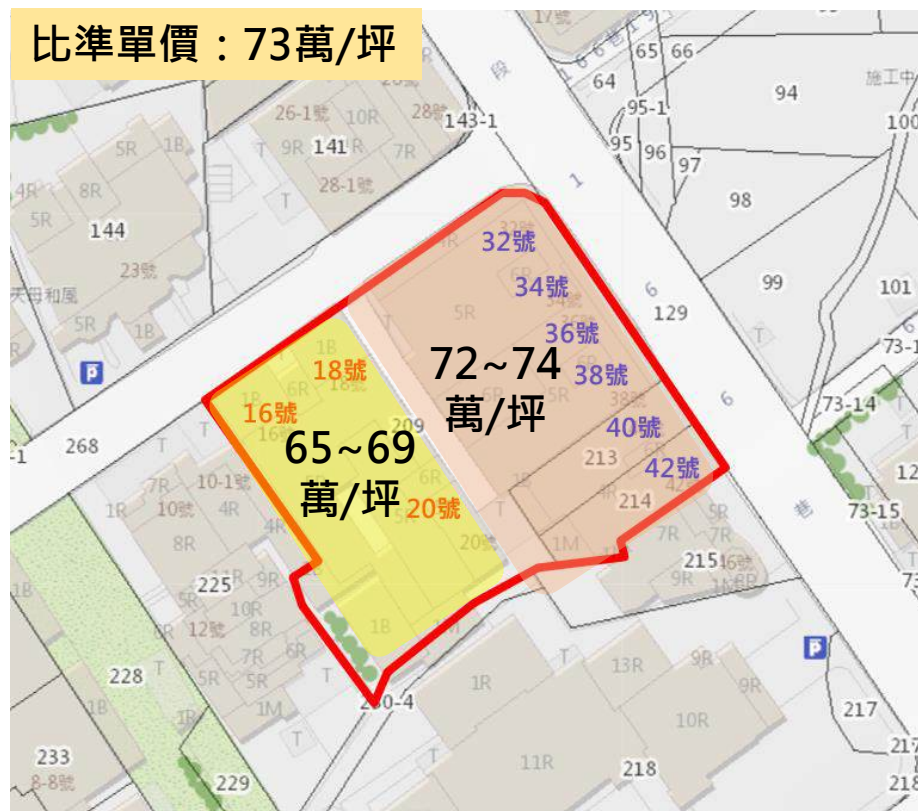
區分建物地價比例(立體化地價)

現況區分建物各戶價格以價格日期當時估計，由本事務所訪查當地類似交易案例，考量『樓層』、『通風採光』、『使用效益』、『道路種別』、『面前道路寬度』、『商效』等各戶條件差異，決定更新前地面及樓上單價，再進行立體化地價評估，以計算各權利人更新前權利價值。

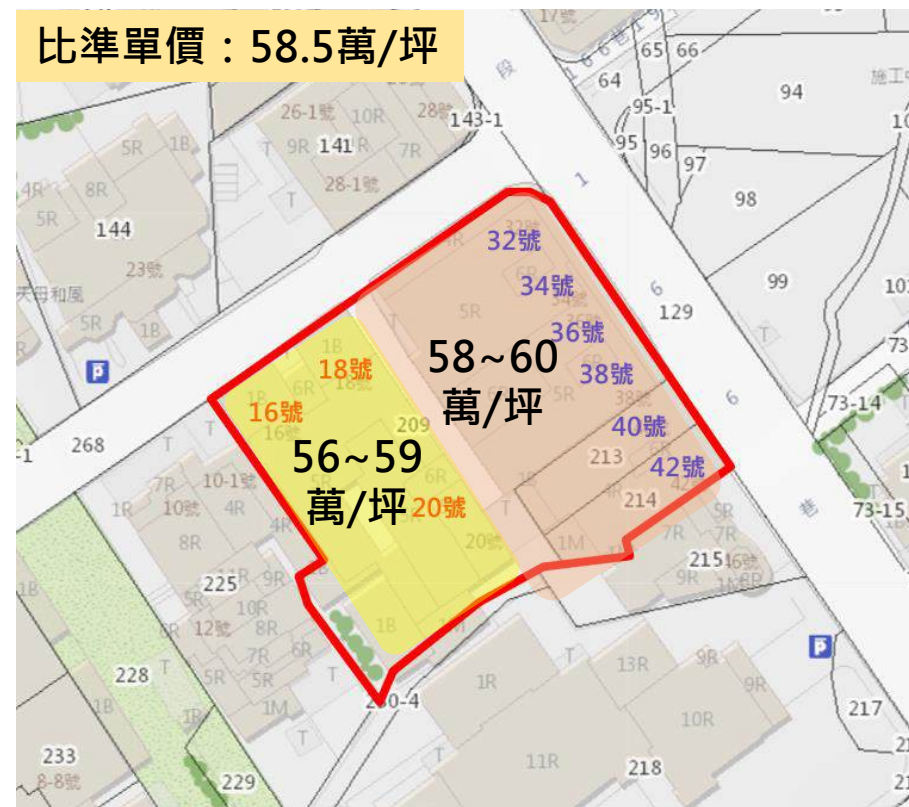
備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

估價說明_更新前區分所有建物評估

地面層區分建物價格層次



樓上層區分建物價格層次(3F為例)

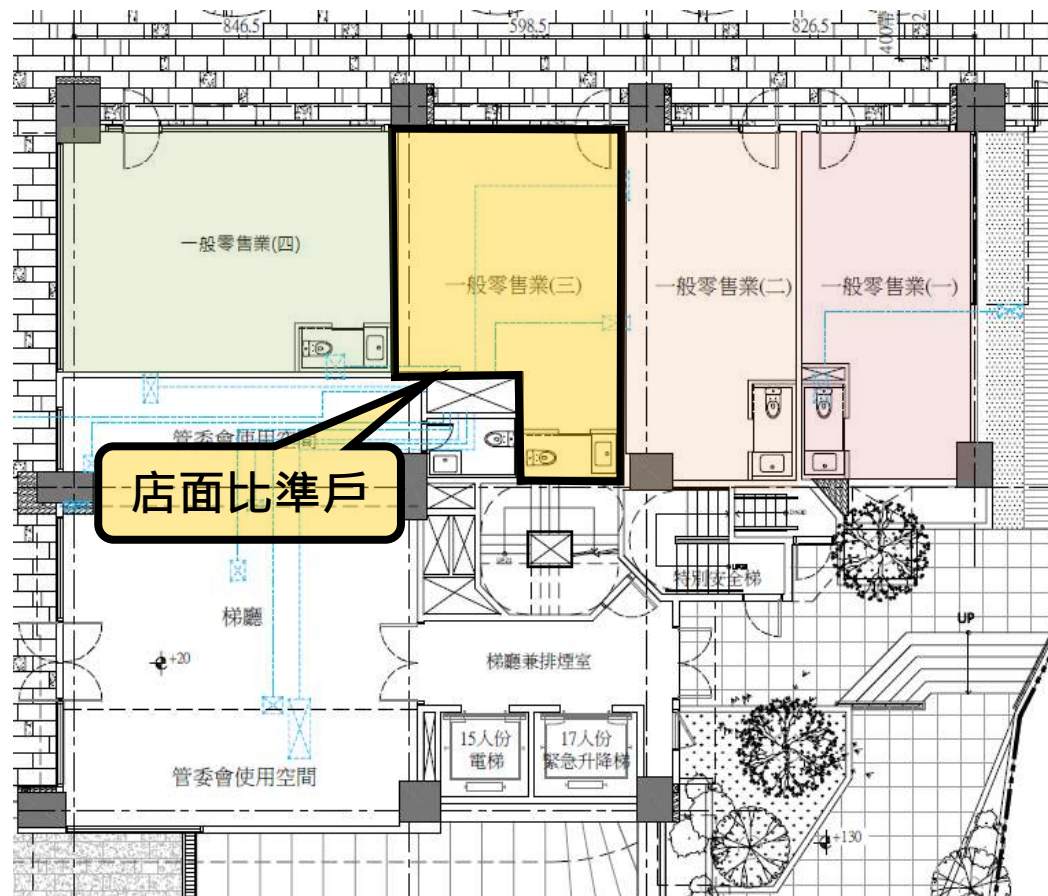


備註：最終權利價值以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明

估價說明_更新後規劃建築量體

- 產品型態：店面住宅大樓
- 建築樓層：地上**16**層、地下**4**層
- 建物結構：鋼筋混凝土造
- 社區戶數：店面**4**戶、住家**84**戶，合計**88**戶
- 坪數規劃：住家**24~40**坪(標準層6戶)
- 公設比：約34~35%
- 車位資訊：坡道平面車位，可售車位共**64**個(另含2個行動不便車位)

估價說明_更新後比準戶價格推估

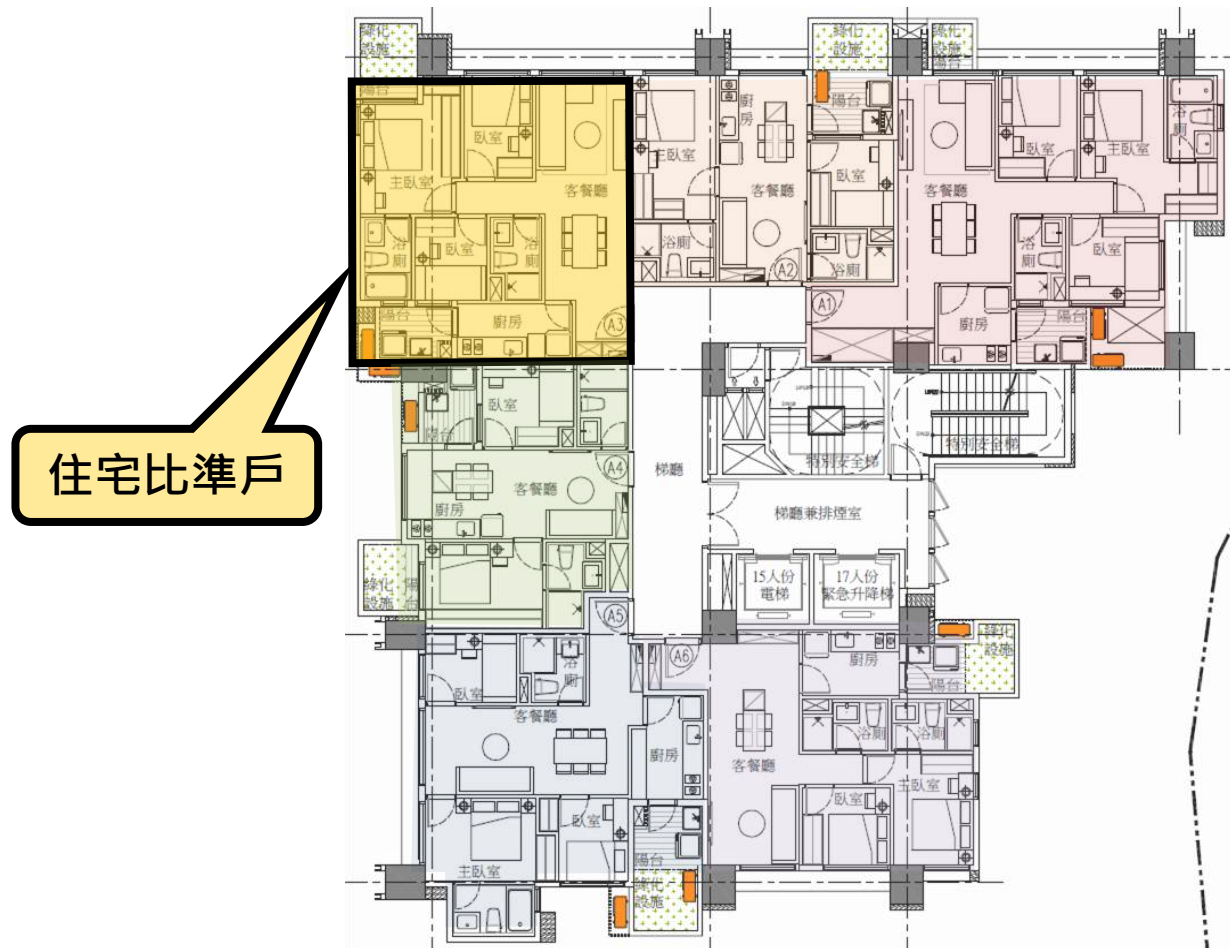


店面比準戶【店鋪(三)戶】

- 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**店面比準戶**為**117.5萬/坪**。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶**面積、角間、面寬**條件差異，推估各戶價格約**116.3~119.3萬/坪**。

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_更新後比準戶價格推估



住宅比準戶【7F-A3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宅比準戶為97萬/坪。
- 依前述評估比準戶價格之後，考量各戶面積、樓層、通風採光、視野棟距、單層戶數、附屬建物比、電梯影響等條件差異，推估各戶價格約90.7~118.8萬/坪。
- 車位比準單價300萬/個，另依據樓層、尺寸、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
1F店面	80.46	117.6萬/坪	0.947億
2F以上	2,546.68坪	99.7萬/坪	25.387億
車位	64個	297.2萬/個	1.902億
合計	--	--	28.236億

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
	245萬/坪	8.886億		8.886億
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
	117.6萬/坪	99.7萬/坪	297.2萬/個	28.236億

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

簡報結束
敬請指教



中泰估價

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：鍾惠安 經理

網站：<https://www.in-life.com.tw/ing/>

都市更新相關諮詢

內政部營建署

地址：臺北市松山區八德路二段342號

電話：(02)8771-2345

臺北市政府都市更新處

地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓

電話：(02)2781-5696

網站：<https://uro.gov.taipei/>

簡報結束敬請指正