

擬訂臺北市中山區長安段二小段625地號等11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：劉宇傑建築師事務所

115.6.26

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

- 本更新單元依「臺北市都市更新自治條例第15條第3項」之規定，申請自行劃定更新單元併送事業計畫案。
- 依據「都市更新條例」第32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

- 115年6月12日、15日、16日報紙刊登
- 114年6月15日張貼公告於中山區埤頭里公佈欄
- 115年6月15日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函、選配通知函及選配相關文件
- 115年6月26日舉辦本案自辦公聽會及選配說明會

實施者—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
- 出資比例：66%

出資者—德謙建設股份有限公司

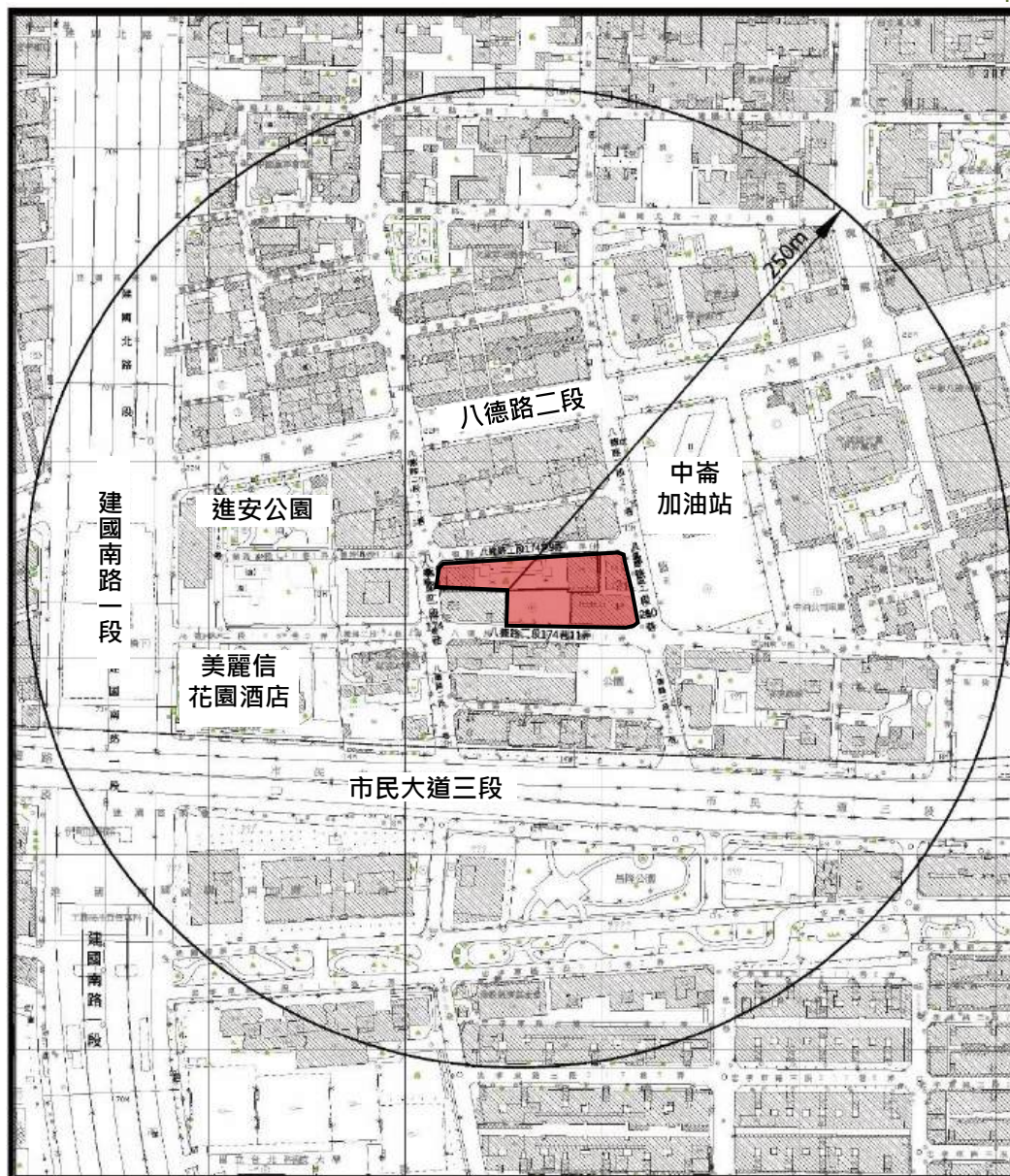
- 統一編號：42822056
- 地址：臺北市大安區安和路2段5號4樓之3
- 電話：(02)2704-9477
- 出資比例：34%

事業計畫

計畫範圍

更新單元位置

- 中山區八德路二段210巷以西、八德路二段174巷11弄以北、八德路二段174巷以東、八德路二段174巷9弄以南所圍街廓北側
- 鄰近建國南路一段、市民大道及美麗信花園酒店



現況分析

本更新單元包含臺北市中山區長安段二小段625~635地號等11筆土地，面積2,904.00m²

(一)土地使用分區

第三種住宅區

建蔽率：45%

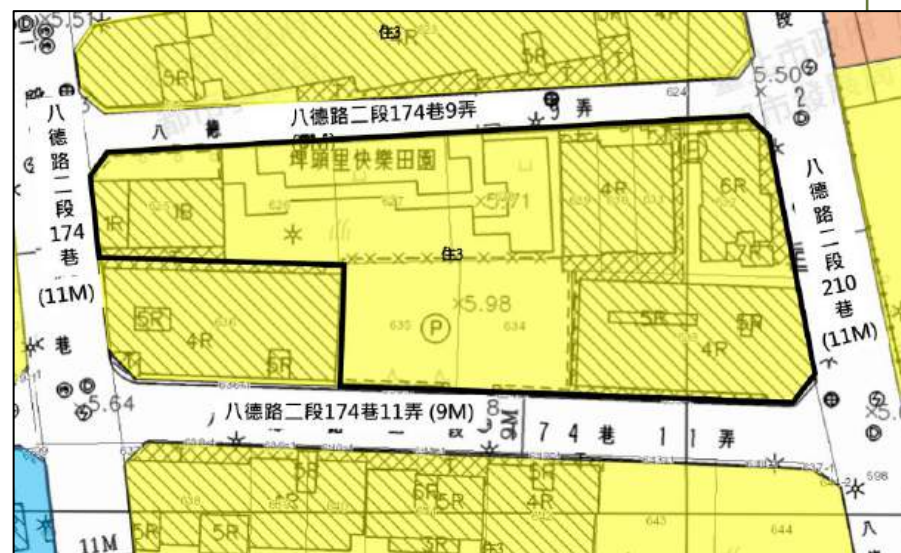
法定容積率：225%

基準容積：6,534.00m²

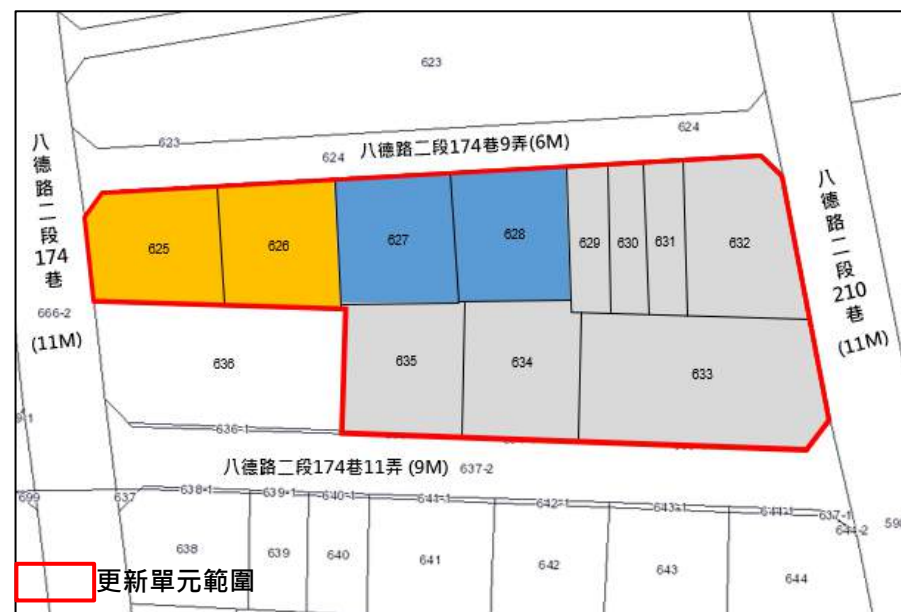
(二)土地權屬

私有：1,809.00m²(62.29%)

公有：1,095.00m²(37.71%)



更新單元範圍 第三種住宅區



更新單元範圍 私有土地 國有土地/財政部國有財產署 國有土地/國防部政治作戰局

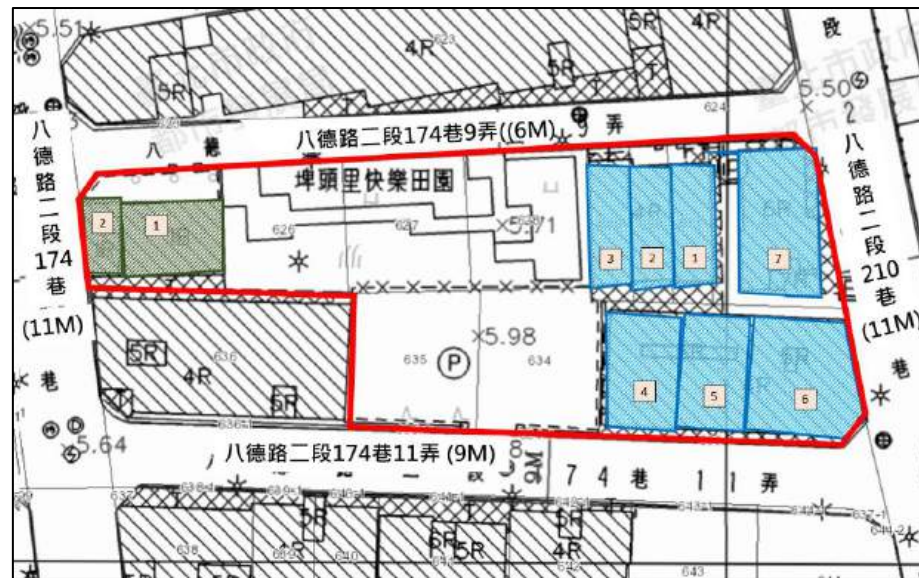
所有單位/管理單位	地號	面積(m ²)
中華民國/ 國產署	625	271.00
	626	267.00
中華民國/ 國防部政治作戰局	627	276.00
	628	281.00
合計	共4筆	1,095.00

(三)合法建築物權屬

更新單元內計31筆建號，共
3,940.71 m²，均為私有。

(四)其他土地改良物：

- 625地號(國有土地)上有兩棟1層樓建物
- 惟該建物非為國有且無產權登記，屋況年久失修，多年來均未找到所有權人，也無人提出持有建物之證明，故認定為無主屋。



更新單元範圍

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



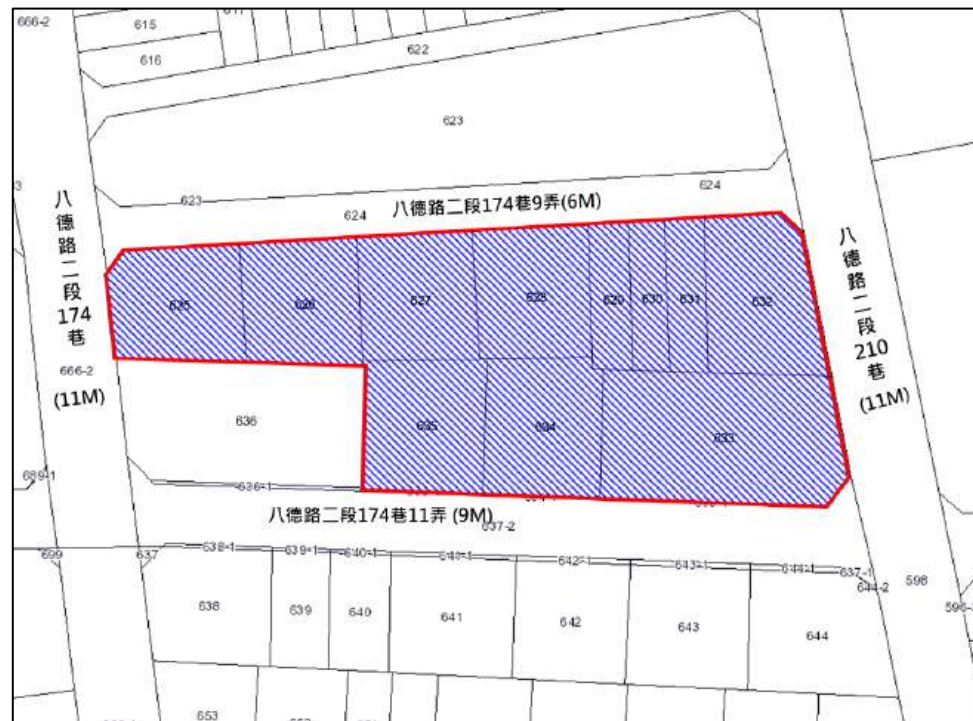
處理方式及區段劃分

(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



□ 更新單元範圍 ■ 重建區段

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、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= 2,904.00 m²x225%=6,534.00 m²)		獎勵值(m²)	獎勵容積(%)
中央容積獎勵			
#5原容獎勵	原建築容積高於基準容積者	200.36	3.07%
#6性能評估	結構安全性能評估-未達最低等級	217.84	3.33%
#10綠建築	取得綠建築銀級	392.04	6.00%
#11智慧建築	取得智慧建築黃金級	392.04	6.00%
#13耐震設計	取得耐震標章	653.40	10.00%
#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	228.69	3.50%
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。	65.34	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。	915.99	14.02%
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。	196.02	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。	40.07	0.61%
都市更新容積獎勵值合計		3,301.79	50.53%
都市更新容積獎勵值上限(A)		3,267.00	50.00%
其他容積獎勵項目(防災都更)(B)		601.10	9.20%
容積移轉(C)		2, 613.60	40.00%
容積額度核算(A+B+C)		6,481.70	99.20%

註：本表所列實際容積獎勵額度以審議會審定為準

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

$$6,534.00\text{m}^2 \times 1.5 = \underline{9,801.00\text{m}^2} < 6,534.00 + 3,301.79 = \underline{9,835.79\text{m}^2} \text{更新後總容積 (不符合)}$$

故本案以基準容積之1.5倍上限9,801.00m²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

$$= \text{基準容積} + \text{都市更新獎勵容積} + \text{防災型都市更新獎勵} + \text{容積移轉} < \text{基準容積} \times 2$$

$$= 6,534.00\text{m}^2 + 3,267.00\text{m}^2 + 601.10\text{m}^2 + 2,613.60\text{m}^2 < \underline{6,534.00\text{m}^2} \times 2$$

$$= 13,015.70\text{m}^2 < 13,068.00\text{m}^2 \dots (\text{符合})$$

$$\text{允建容積率檢核} : 13,015.70\text{m}^2 / 6,534.00\text{m}^2 \times 100\% = 199.20\% \dots (\text{符合})$$

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31筆，總計拆除面積約3,940.71 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。
- * 逾期末領取者，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。

選配原則

1. 原一樓優先選配一樓店面。
2. 二樓以上以原樓層原面向優先選配。
3. 本案無法滿足一戶一車位，為顧及公平，以更新前權值比分配車位數為原則，其餘若不需要車位或超過一部車位，須不影響其他所有權人選配權益並與實施者合意。
4. 無障礙汽車位(B1-176、B2-120、B3-67) 及垃圾臨停車位未提供選配；另機車位屬於共有部分，未提供選配。
5. 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。
6. 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。
7. 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	2,087,032,379	本案為地上24層、地下4層建築物，營建費用以鋼筋混凝土造第三級提列，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
	申請建築容積獎勵費用	11,387,500	綠建築(含建築能效)、智慧建築
	權利變換費用	141,477,492	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	350,210,785	
	貸款利息	159,304,916	配合營建費用調整
	稅捐	95,229,974	包含印花稅及營業稅
	管理費用	779,520,299	包括人事行政(4.50%)、銷售(5.80%)及風險管理(15.68%)
	共同負擔費用總計	3,624,163,345	

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。

本案依據巨秉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	98.76	1,435,961	141,815,520
2F~24F 一般住宅	6,259.01	1,328,147	8,312,883,568
B1F~B4F 坡道平面車位	175 (不含公設車位)	3,009,143	526,600,000
合計	6,357.77		8,981,299,088

項目		金額(元)
土地 所有權人	共同負擔(B)	3,624,163,345
	更新後應分配權利總價值(C=A-B)	5,357,135,743
共同負擔比例		40.35%

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

建築設計

劉宇傑建築師事務所

面積計算表

[illegible]



色彩計畫 / 素材說明

c: 磁磚或塗料 (深灰色)

d: 鋁方管

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)

f: 磁磚或塗料 (近黑色)

b: 磁磚或塗料 (淺灰色)

e: 使用仿清水磚塗料

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)

e: 使用仿清水磚塗料

f: 磁磚或塗料 (近黑色)

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)

主要外牆材料

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)



b: 磁磚或塗料 (淺灰色)



c: 磁磚或塗料 (深灰色)



f: 磁磚或塗料 (近黑色)





色彩計畫 / 素材說明

主要外牆材料

a：石材、磁磚或塗料（白色）



b：磁磚或塗料（淺灰色）



c：磁磚或塗料（深灰色）



f：磁磚或塗料（近黑色）



c：磁磚或塗料（深灰色）

d：鋁方管

a：石材貼面（白色）

f：磁磚或塗料（近黑色）

b：磁磚或塗料（淺灰色）

a：石材、磁磚或塗料（白色）

a：石材、磁磚或塗料（白色）

e：使用仿清水模塗料

f：磁磚或塗料（近黑色）

k：塗料（白色）



色彩計畫 / 素材說明

g: 鋁方管

g: 鋁方管

c: 磁磚或塗料 (深灰色)

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)

f: 磁磚或塗料 (近黑色)

b: 磁磚或塗料 (淺灰色)

e: 使用仿清水模塗料

g: 100x100 鋁方管, @560

h: 100x100 和 100x325 磚, @560

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)

b: 磁磚或塗料 (淺灰色)

n: 塗料 (透明)

m: 塗料 (黑色)

k: 塗料 (白色)

l: 扶手

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)

主要外牆材料

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)



b: 磁磚或塗料 (淺灰色)



c: 磁磚或塗料 (深灰色)



f: 磁磚或塗料 (近黑色)





色彩計畫 / 素材說明

g: 鋁方管

c: 磁磚或塗料 (深灰色)

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)

f: 磁磚或塗料 (近黑色)

b: 磁磚或塗料 (淺灰色)

e: 使用仿清水模塗料

f: 磁磚或塗料 (近黑色)

k: 塗料 (白色)

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)

主要外牆材料

a: 石材、磁磚或塗料 (白色)



b: 磁磚或塗料 (淺灰色)



c: 磁磚或塗料 (深灰色)



f: 磁磚或塗料 (近黑色)



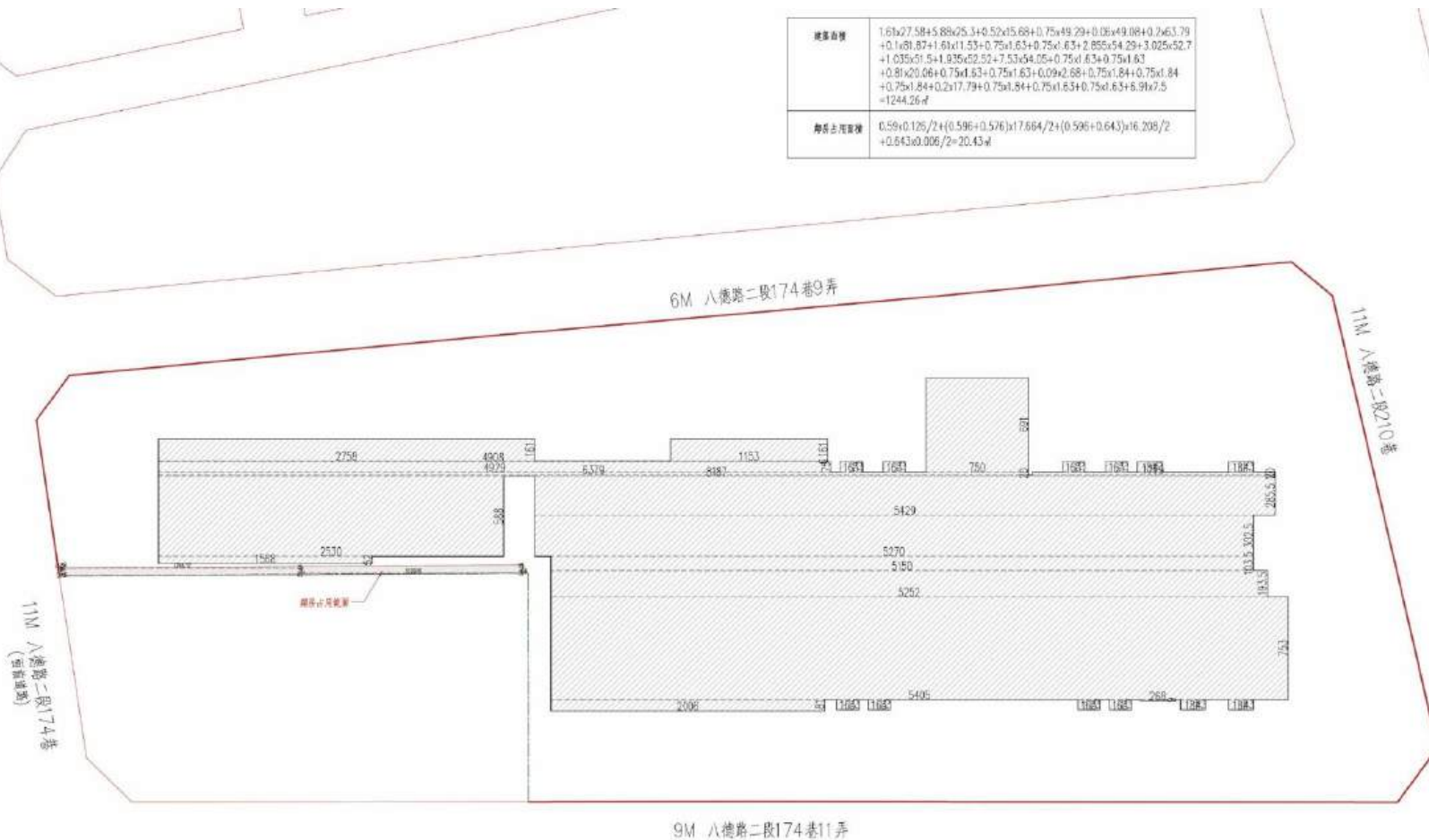


透視參考示意圖

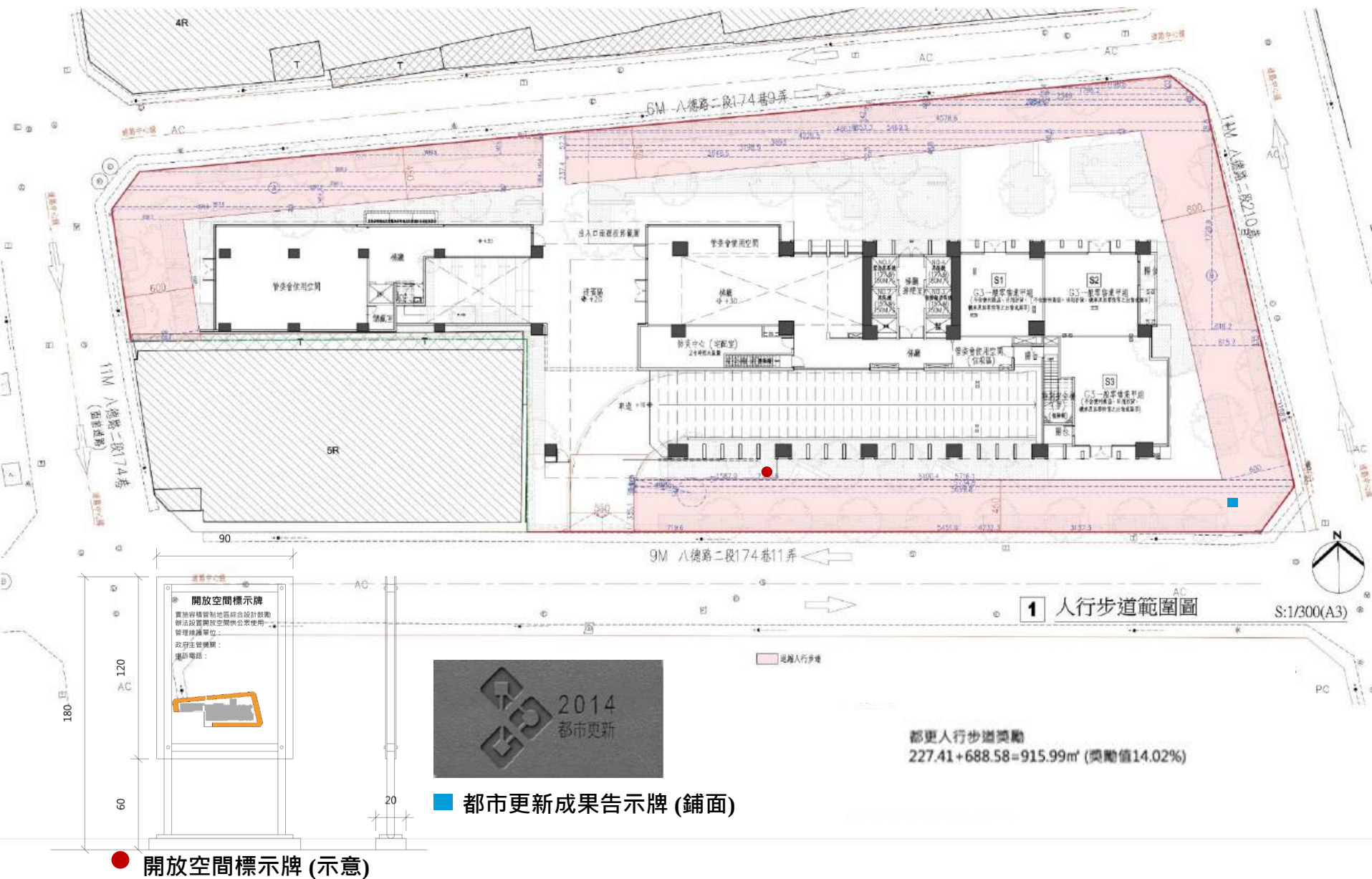


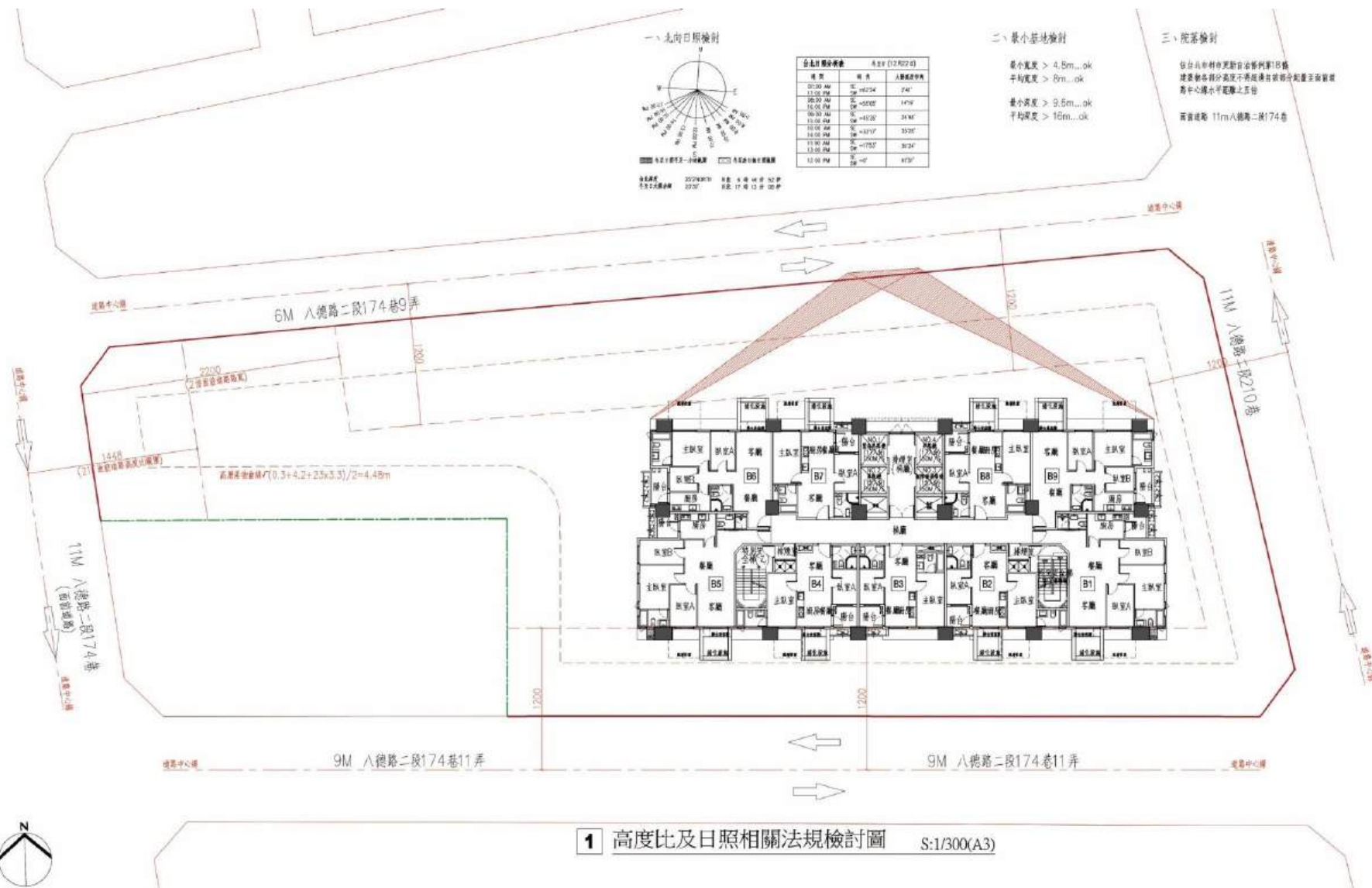
圖 例	
控制點	●
水準點	⊕
井格	⊞
AC路面	AC
PC路面	PC
碎石場	⊞
反光鏡	⊥
水深點	× (-2.33)
路沿	※
交接號誌	⊕
電力設備	⊙
圓形電力人孔	⊙
圓形污水人孔	⊙
圓形雨水人孔	⊙
方形電力人孔	⊞
圓形給水閥	⊙
圓形瓦斯閥	⊙
方形給水閥	⊞
方形瓦斯閥	⊞
方形消火的栓	⊞
獨立樹	⊞
草地	⊞
植草場	⊞
菜園	⊞
花園	⊞
市區道路	—
永久性房屋	—
磚牆	—
鐵欄	—
施工圍籬	—
圳溝	—
附溝	—
地類界	—
特殊控制線	—
堤身	—
鐵皮屋	—
地籬線、地號	—
水流方向	—

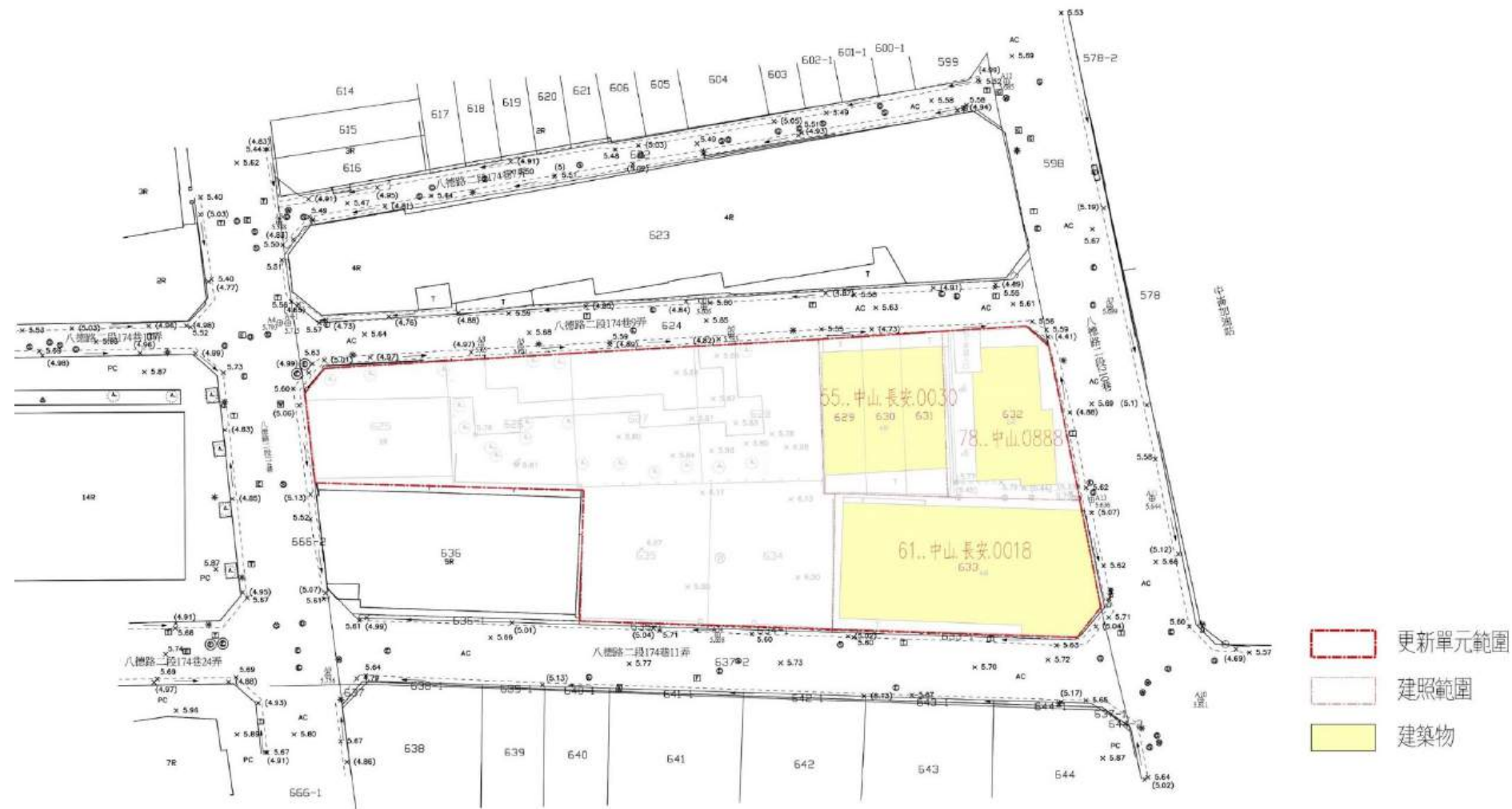
座標系統:本圖採用地政業務TWD97坐標系統施測。
高程系統:本圖引測工部局2230高程系統施測。
地籍套合部份為舊址地籍圖資料提供參考。



1 建築面積檢討圖 S:1/300(A3)







1 畸零地檢討圖

S:1/500(A3)

開放空間示意圖

四、景觀計畫

(一)景觀設計構想

基地鄰接計畫道路側沿街面留設騎樓及4米寬之無遮簷人行步道，提供安全的人行動線及充裕的都市防災活動空間。
在基地內有限的空地中增添綠意，以改善更新單元周邊無公園綠地的都市現況。讓原本缺乏綠意的周邊巷弄變得更自然且友善而輕鬆，在繁忙喧囂的街道上願意駐足停留。
我們也植入了垂直綠化的概念，在建築立面設計數個向上延伸的露台種植著小喬木，引領人願意抬頭仰望天空，感受更有深度的空間氛圍。

帶狀人行步道

本案建物沿街面留設騎樓及4米寬之無遮簷人行步道，透過模矩化鋪面設計的手法，將80M長的人行步道中，創造如同水面的漣漪般多個鋪面節點，搭配綠化的沿街面融合1F商業與住宅出入口，形塑區域內沉穩內斂的氛圍，呈現具節奏感的舒適步道。藉此改善周邊地區人行空間不足之情形，並提供居民一個安全、愉悅之通行環境。



1F景觀平面圖 S:1/200

(二) 植栽構想

1. 喬木

基地內喬木均為台灣原生種，並選擇季節色彩變換明顯、誘鳥誘蝶的樹種。



1F景觀平面圖 S:1/200

2. 灌木

選擇具有不同色彩的葉子、花朵、果實，同時具花香和誘鳥誘蝶之灌木，以複層植栽方式，豐富景觀的層次。

3. 地被

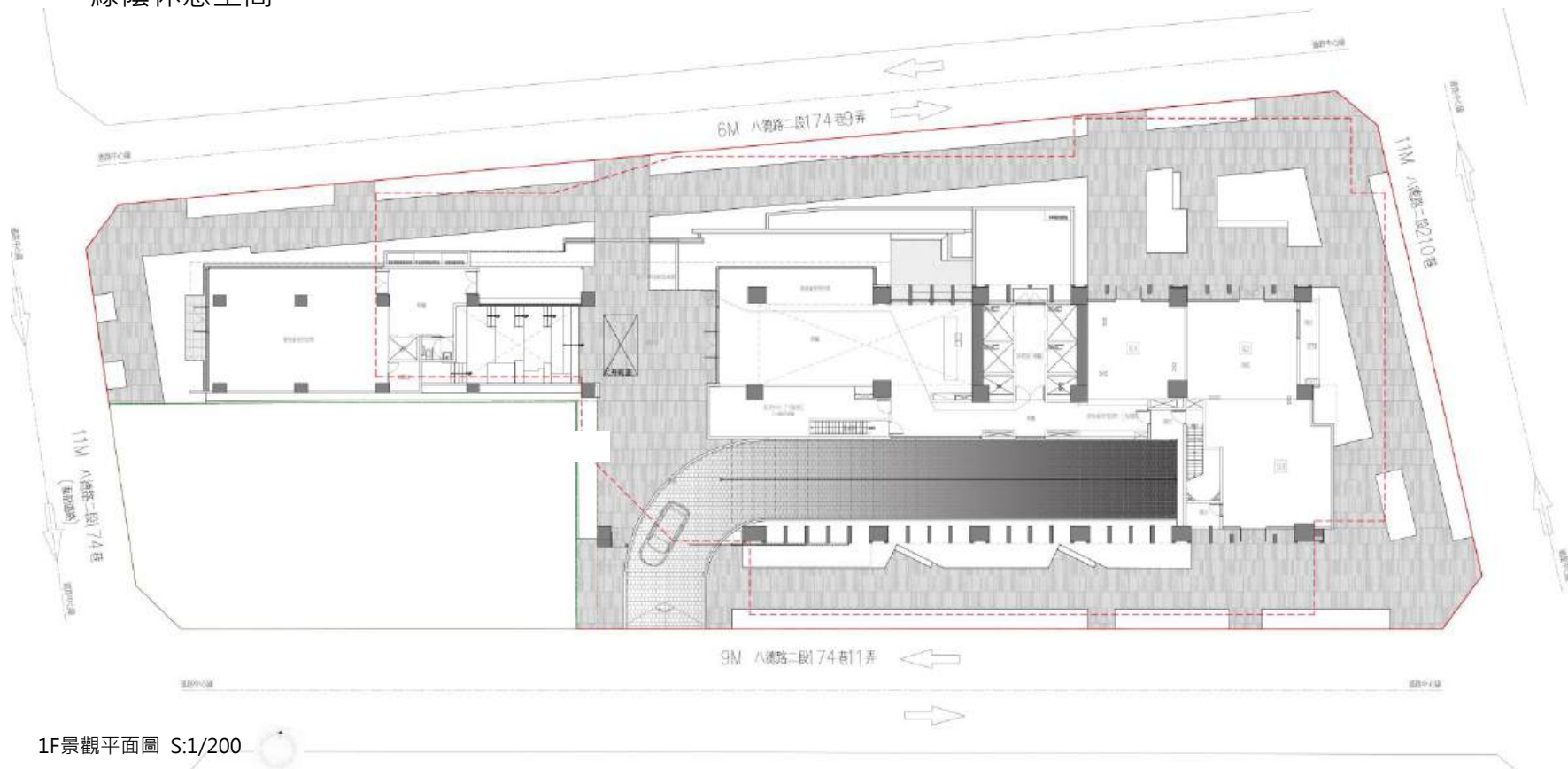
依「台北市建築物暨法定空地綠化實施要點」之規定，本案地面綠化以地被類為主。本案選用較耐陰、低維護的草種。



1F景觀平面圖 S:1/200

(三)鋪面計畫

1. 鋪面以簡單且重複性的分割比例呈現漣漪般的大小節點。並引導行人動線至各出入口空間。
2. 鋪面方向順應沿街步道，配合沿街面種植的喬木，塑造多層次的舒適綠蔭休憩空間。



(四)屋頂景觀計畫

1. 由不同的覆土深度而創造出多層次的景觀植栽和平台，增加可供住戶活動休憩的空間。
2. 大面積的綠屋頂和高架地板能大幅提昇屋頂的隔熱能力，並增加基地的保水量。
3. 由屋頂探出頭的大喬木，將綠意提升至都市尺度的空中花園。



1 屋突一層平面圖

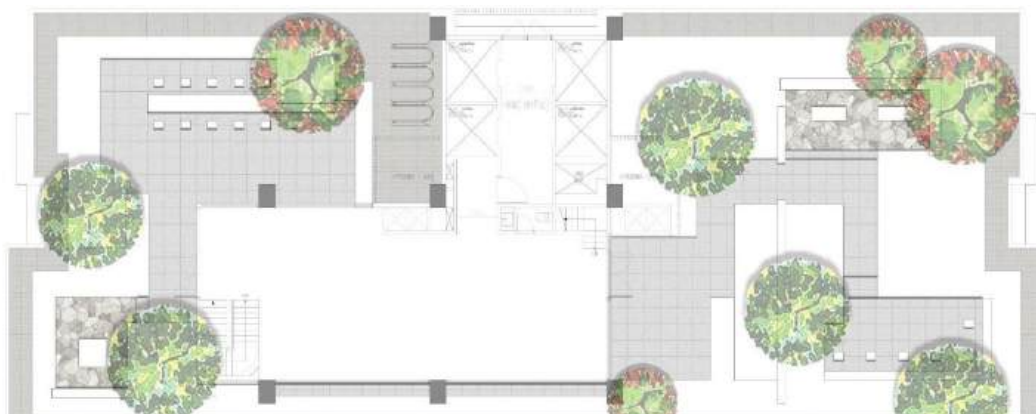
S:1/300(A3)



(五)屋頂植栽計畫

1.小喬木

屋頂的小喬木選擇容易維護的樹種。



1 屋突一層平面圖 S:1/300(A3)

2.灌木

選擇具有不同色彩的葉子、花朵同時誘鳥誘蝶之灌木，以複層植栽方式，豐富屋頂景觀的層次。



1 屋突一層平面圖 S:1/300(A3)

(六)屋頂鋪面計畫

採用高架木地板，除了帶來溫暖的庭園氛圍，也有助於屋頂隔熱。



參考示意圖



參考示意圖



參考示意圖



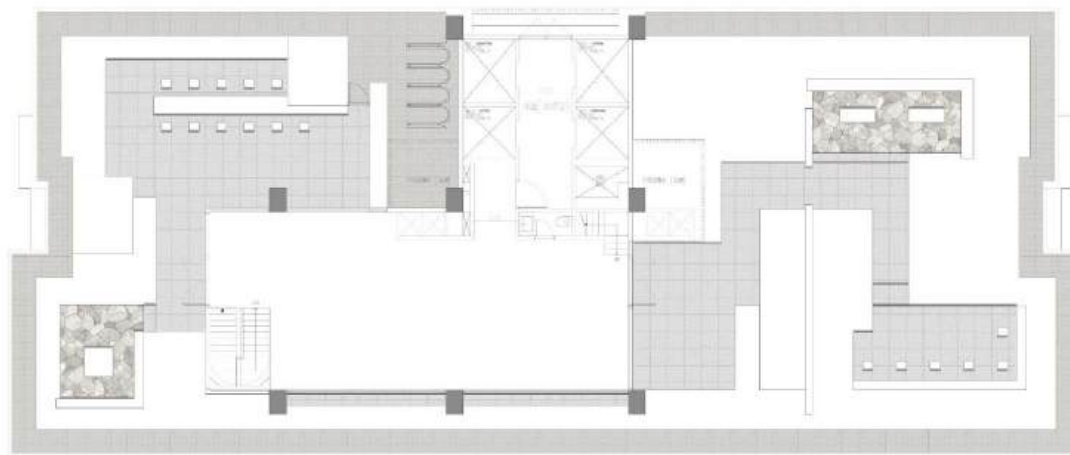
參考示意圖



參考示意圖



參考示意圖



1 屋突一層平面圖

S:1/300(A3)

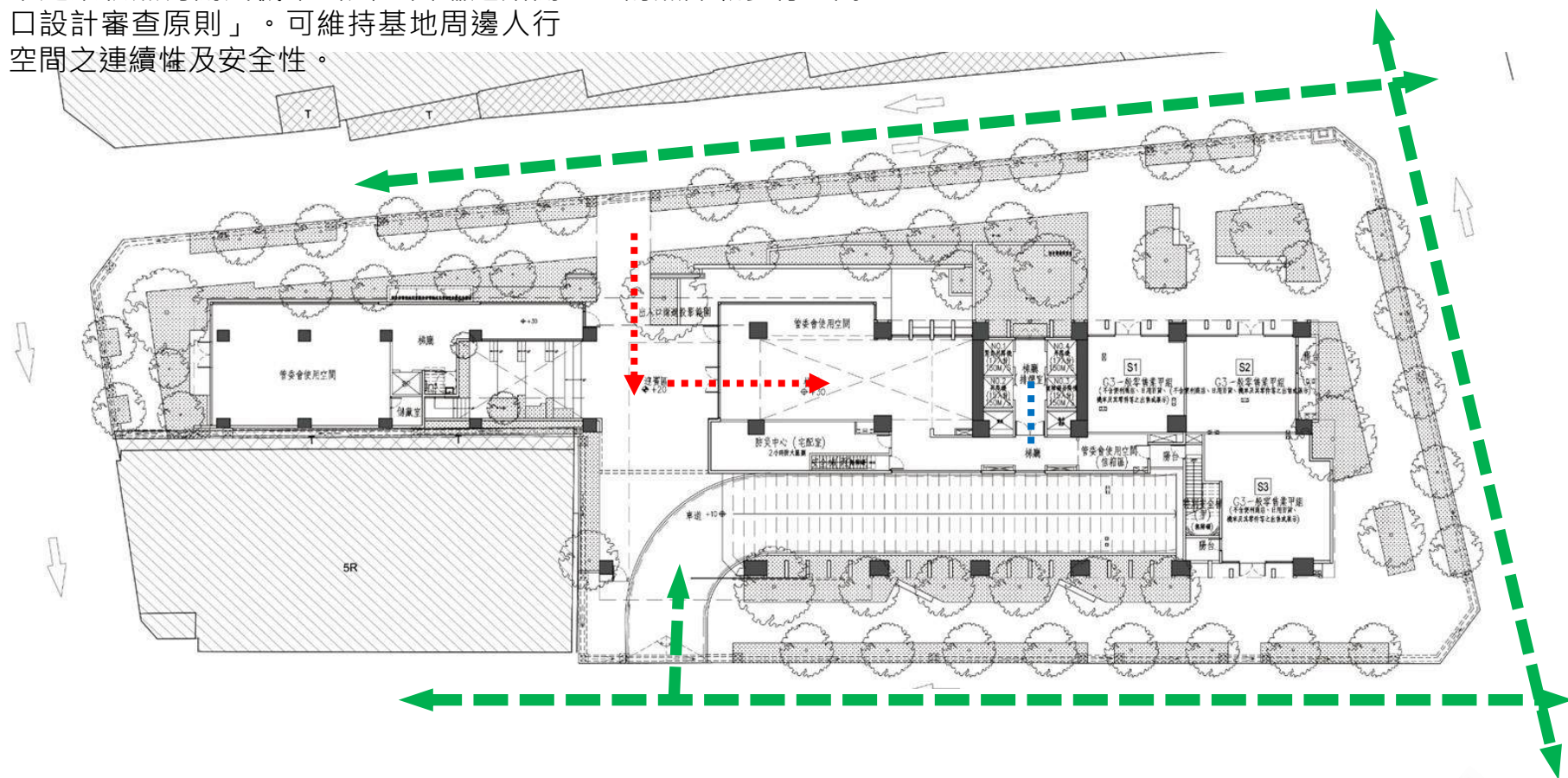
車行與人行交通動線系統

(一) 車行動線 - 單一出入口

本案的車行動線採單車道，將車道出入口配置於距十字路口的最遠處，符合「臺北市建築執照有關汽機車出入口面臨道路開口設計審查原則」。可維持基地周邊人行空間之連續性及安全性。

(二) 人行動線 - 人車分道的無障礙通路

在狹窄的基地仍然退縮寬達4m的人行步道，並予以順平，以提供所有行人友善的無障礙步行空間。



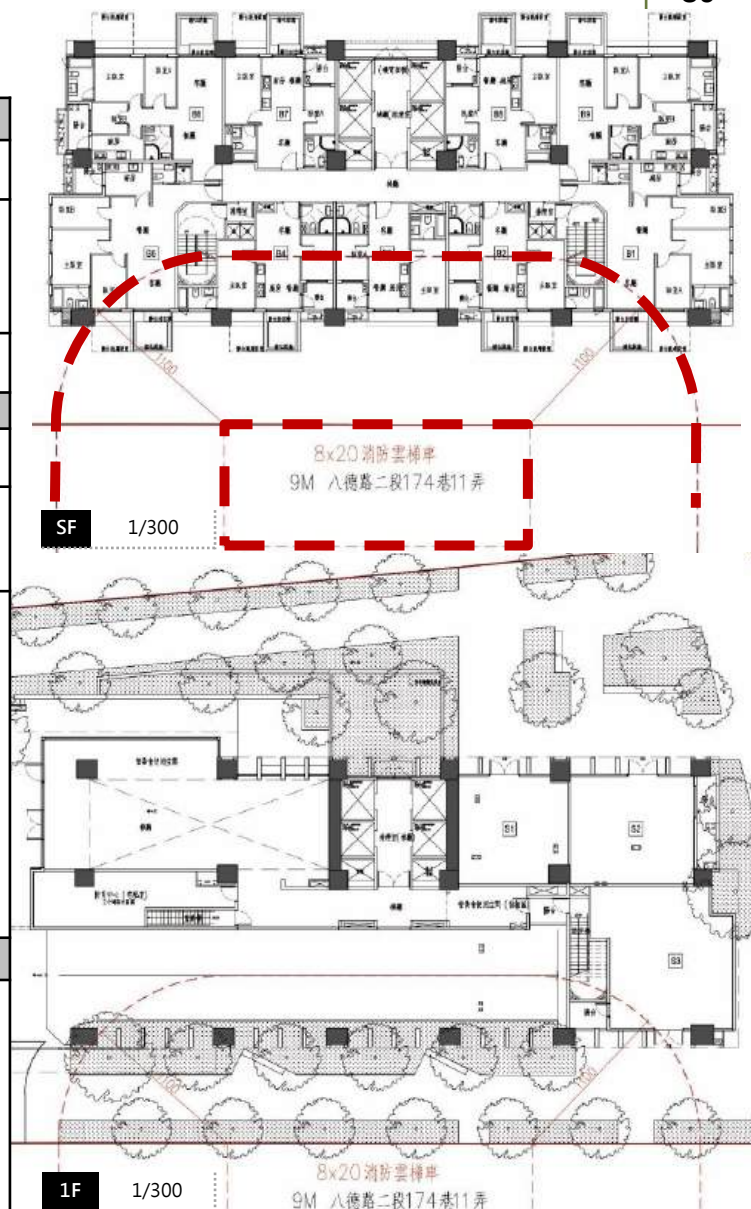
.....➡ 行人動線(住戶)

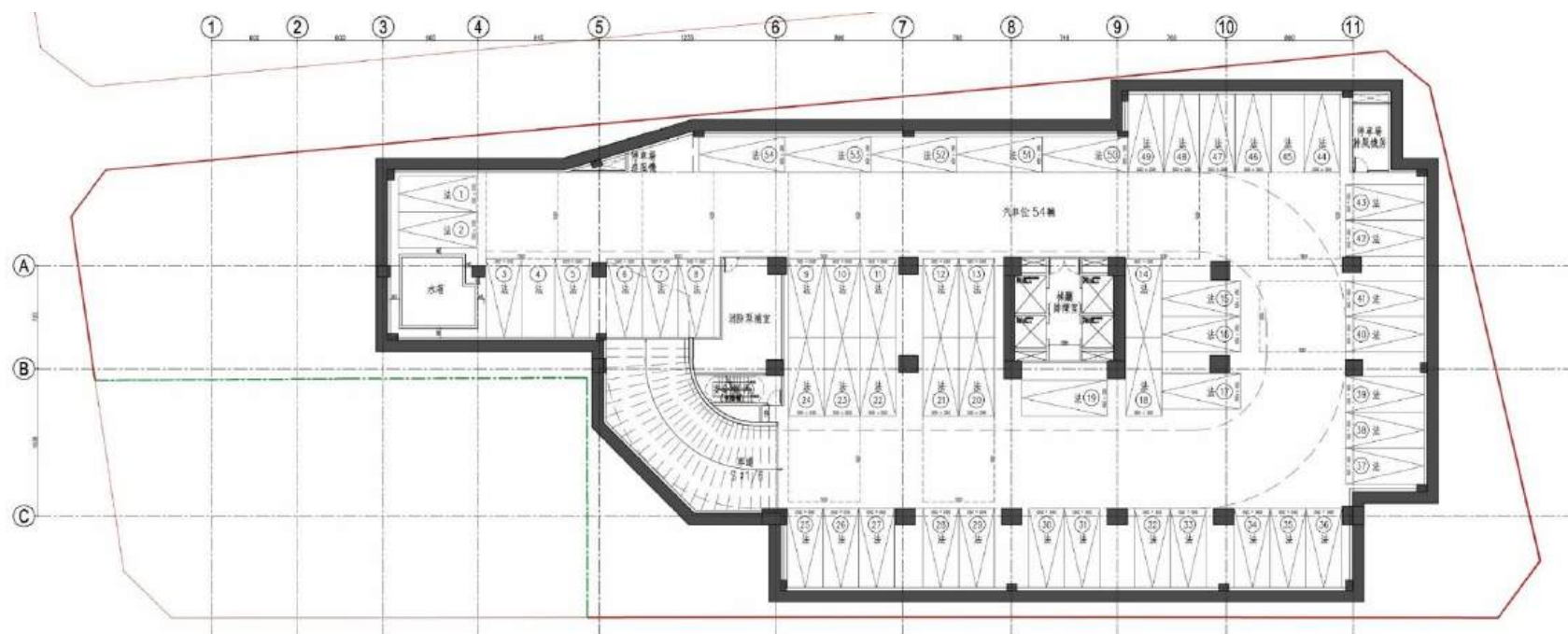
——➡ 車行動線

消防車輛救災

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定(內政部民國102年07月22日台內營字第1020807424號函)規劃設置消防車輛救災動線及消防車輛救災活動空間

一.消防車輛救災動線指導原則:	
(一)	供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
(二)	供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
(三)	道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。
二.消防車輛救災活動空間指導原則:	
(一)	五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。
(二)	六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。
(三)	供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。 4.坡度應在百分之五以下。 5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。
三.狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則:	
(一)	狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。
(二)	狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。
(三)	攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

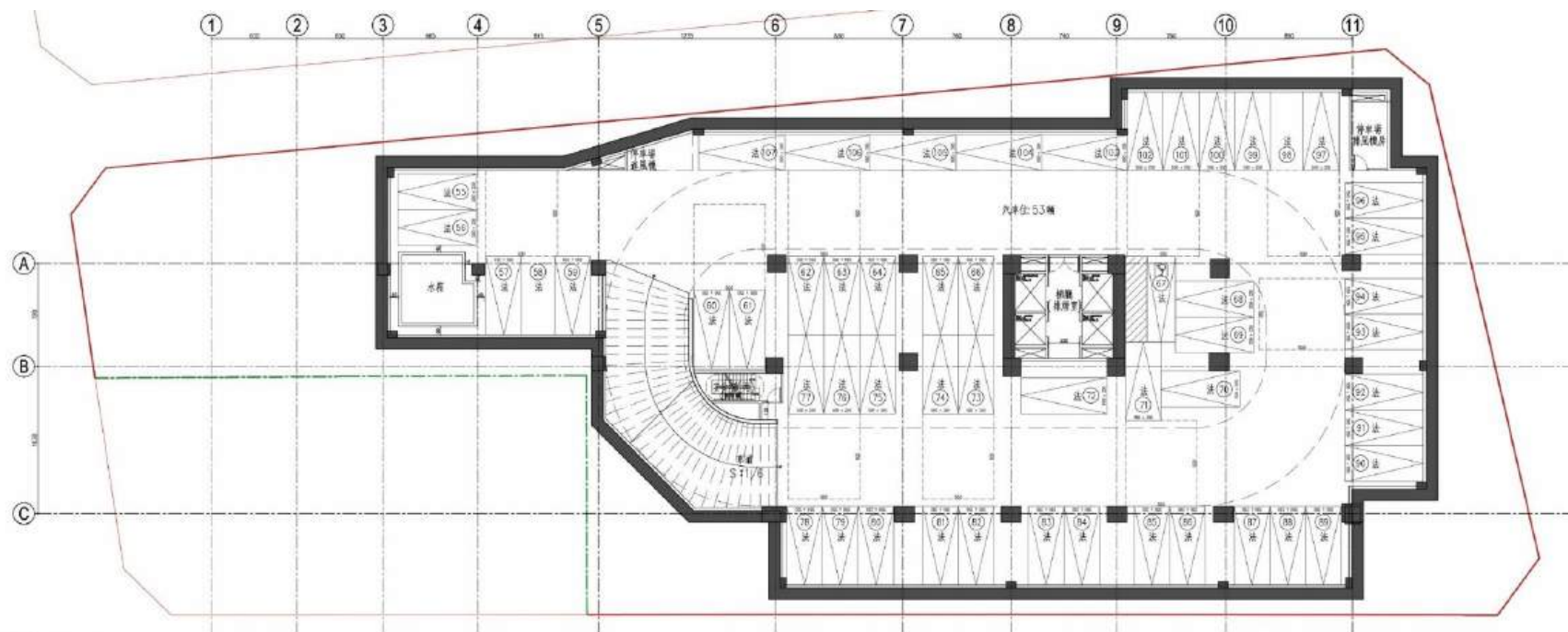




1 地下四層平面圖

S:1/300(A3)

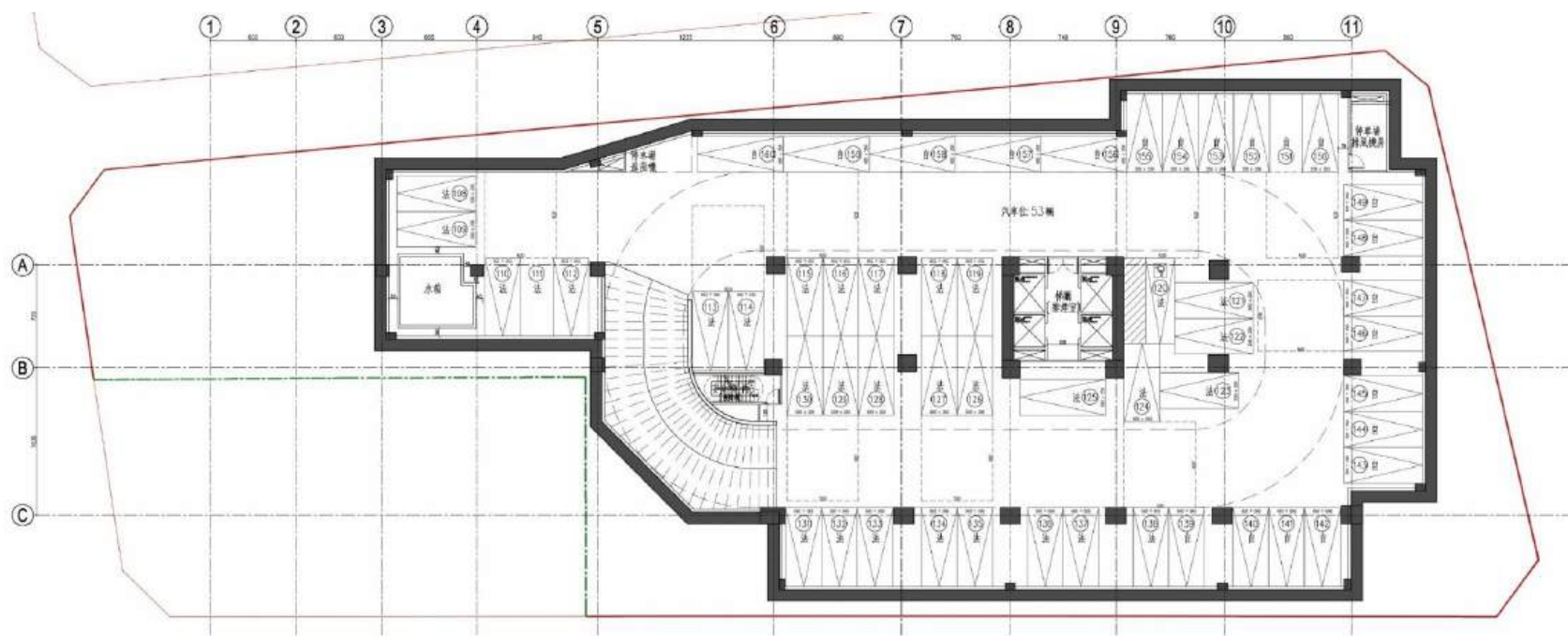
樓地板面積		2009.89	
B4F停車位			
	法定	自設	合計
汽車位	54	0	54



1 地下三層平面圖

S:1/300(A3)

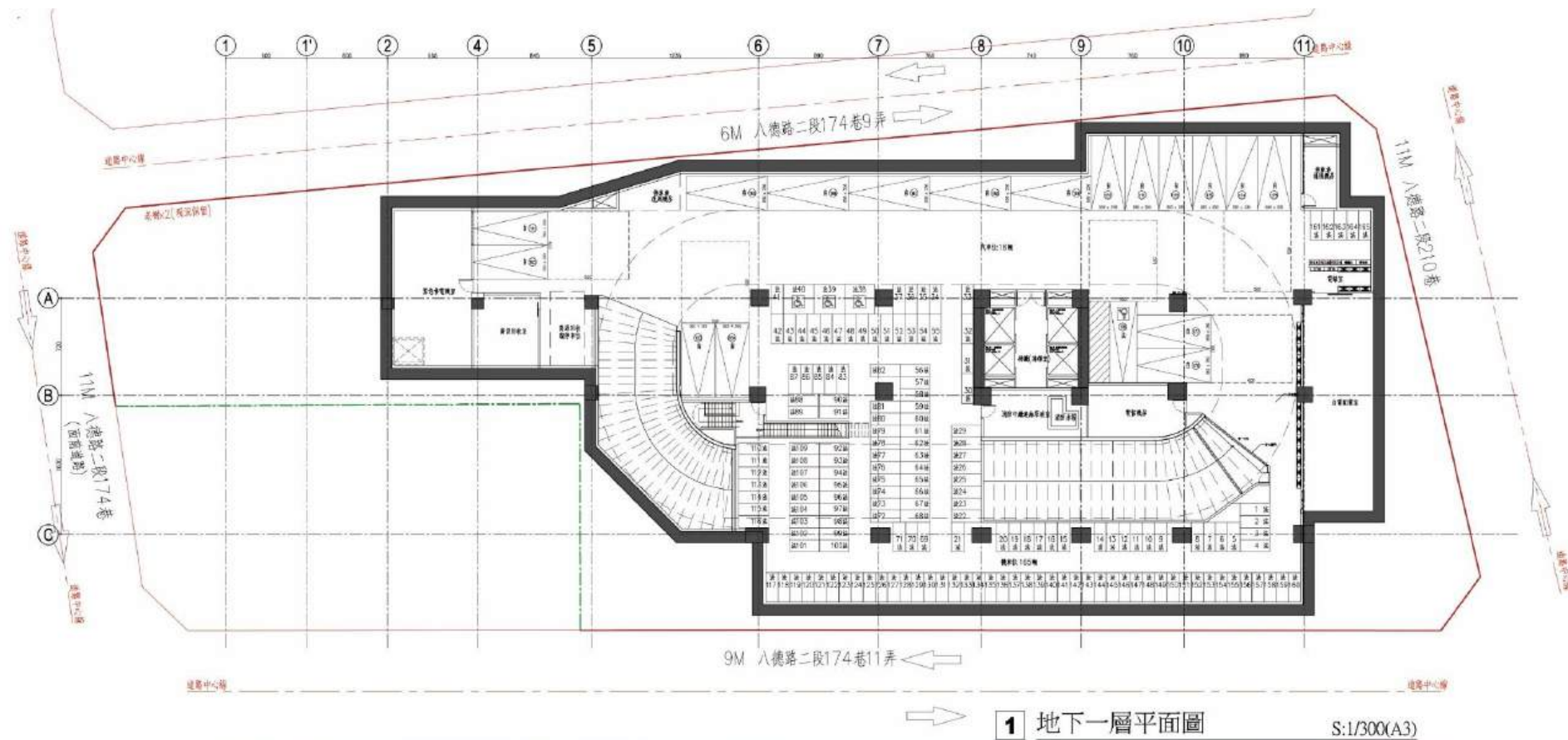
樓地板面積		2009.89	
B3F停車位			
	法定	自設	合計
汽車位	53	0	53



1 地下二層平面圖

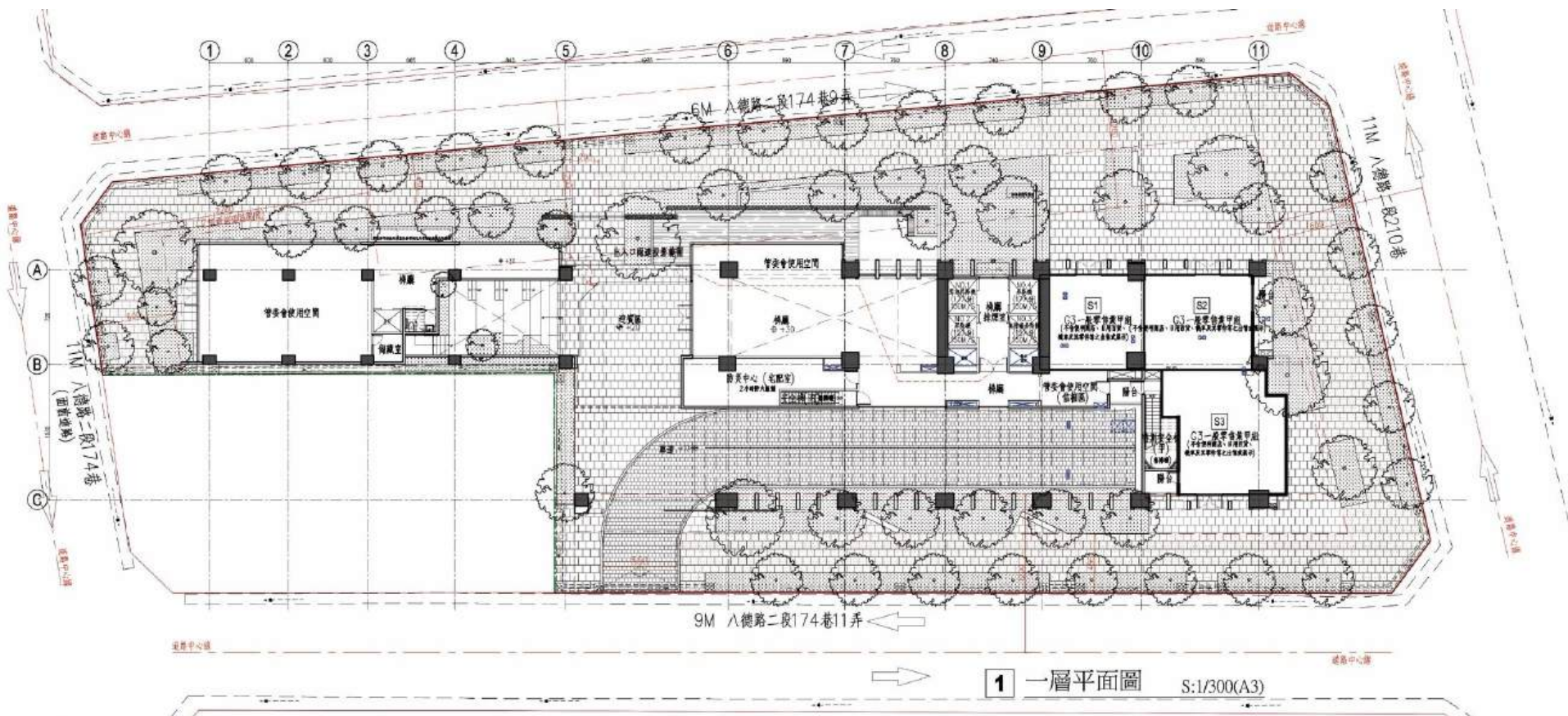
S:1/300(A3)

樓地板面積		2009.89	
B2F停車位			
	法定	自設	合計
汽車位	31	22	53

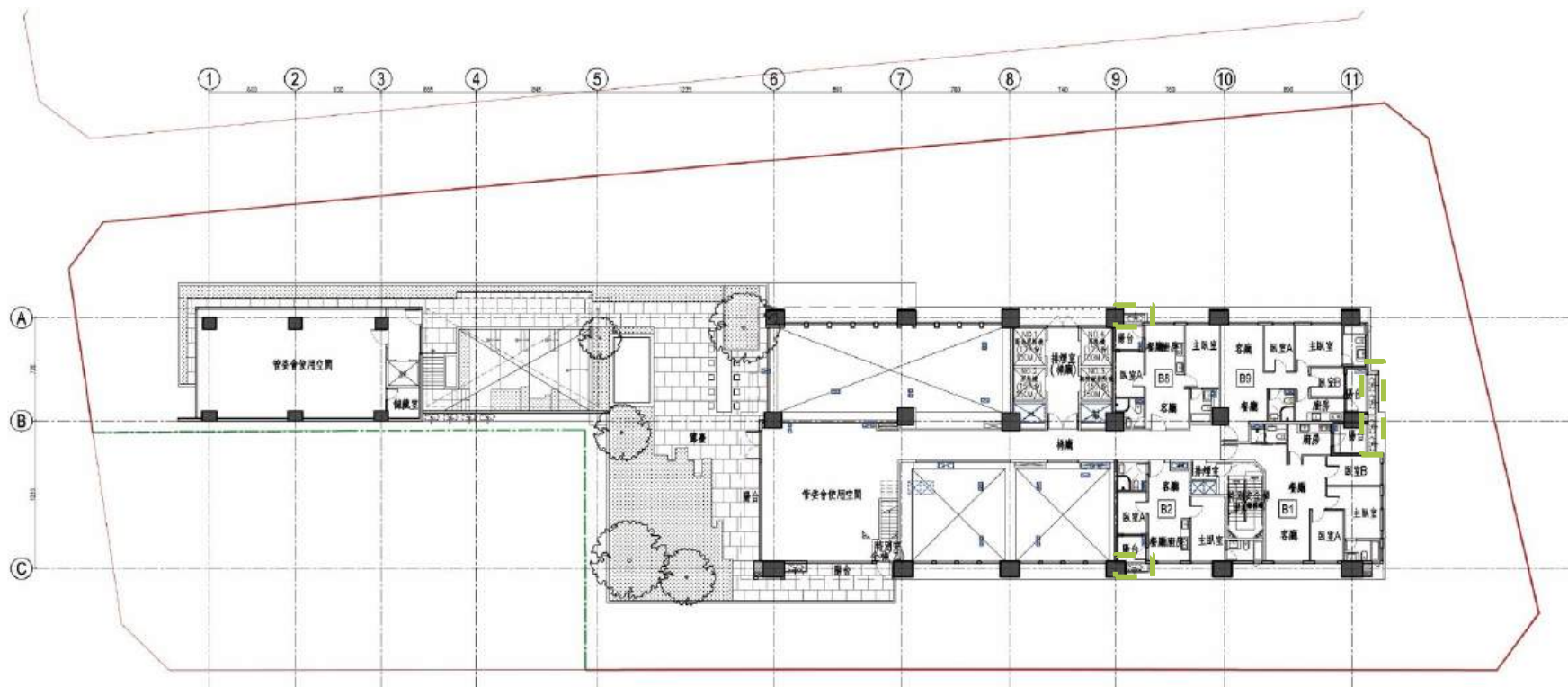


		法定	自設	小計	合計
汽車	B1F	1	17	18	178
	B2F	53	0	53	
	B3F	53	0	53	
	B4F	54	0	54	
機車	B1F	165	0	165	165

樓地板面積		2009.89	
B1F停車位			
	法定	自設	合計
汽車位	1	17	18
機車位	165	0	165



上方管道範圍



1 二層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機



室外機



上方管道範圍



上方管道範圍

1 三層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機

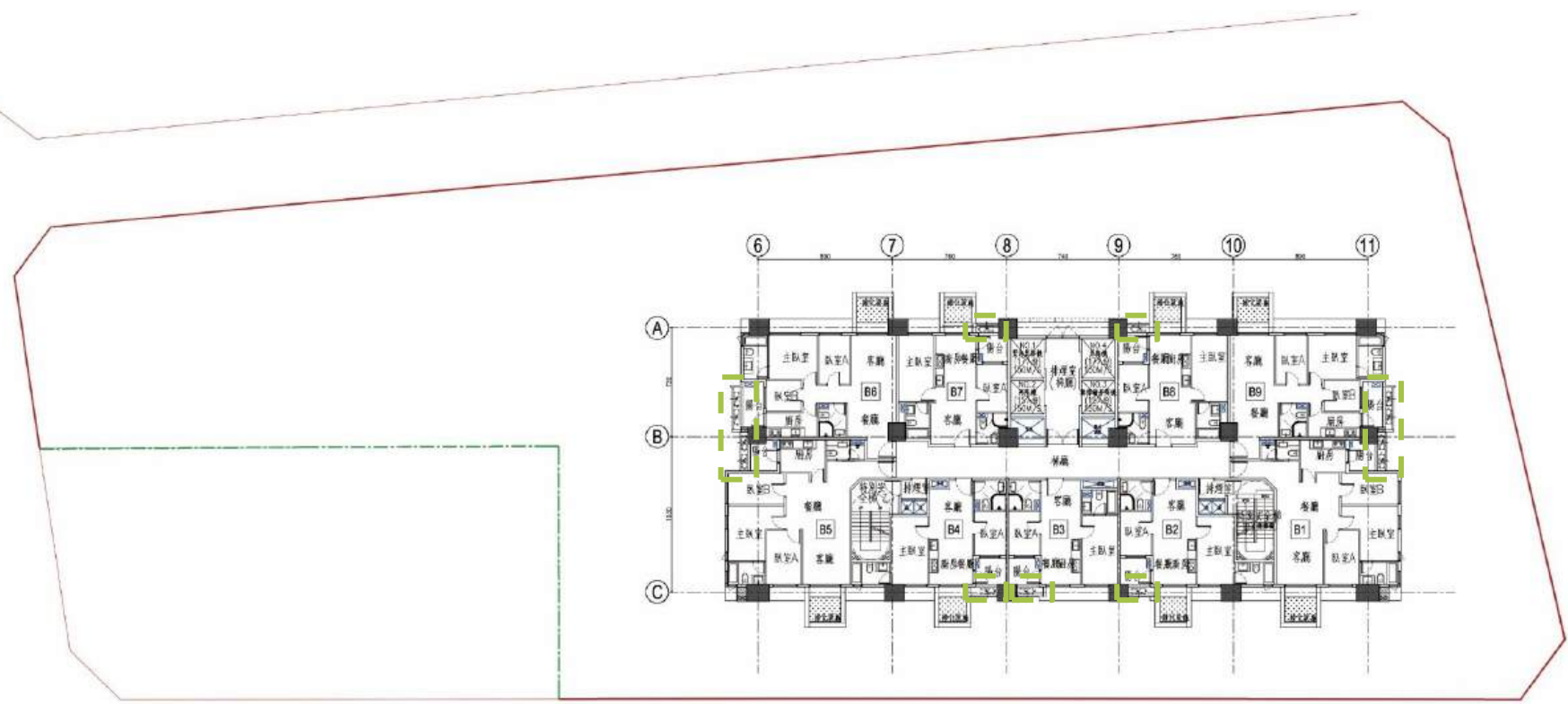


上方管道範圍

1 四層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

戶內無轉管、緩降機

室外機

1 五層平面圖 S:1/300(A3)

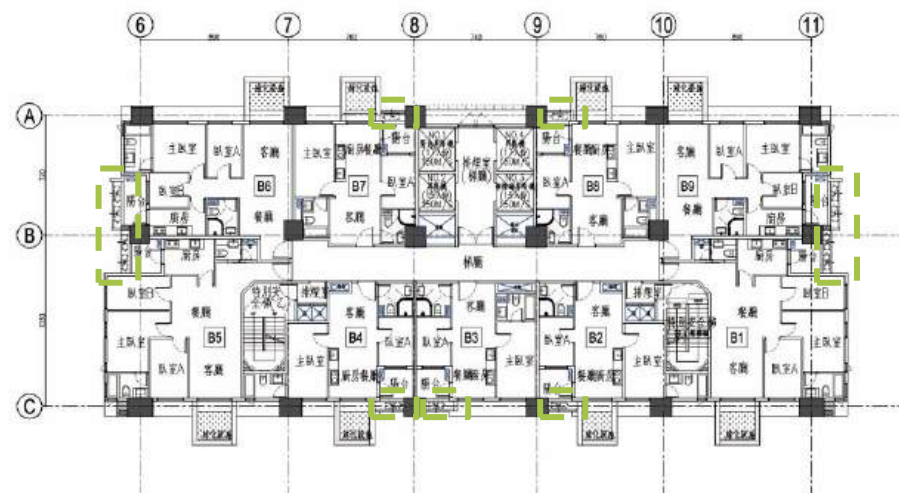


上方管道範圍

1 六層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

1 七層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

1 八層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

1 九層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機

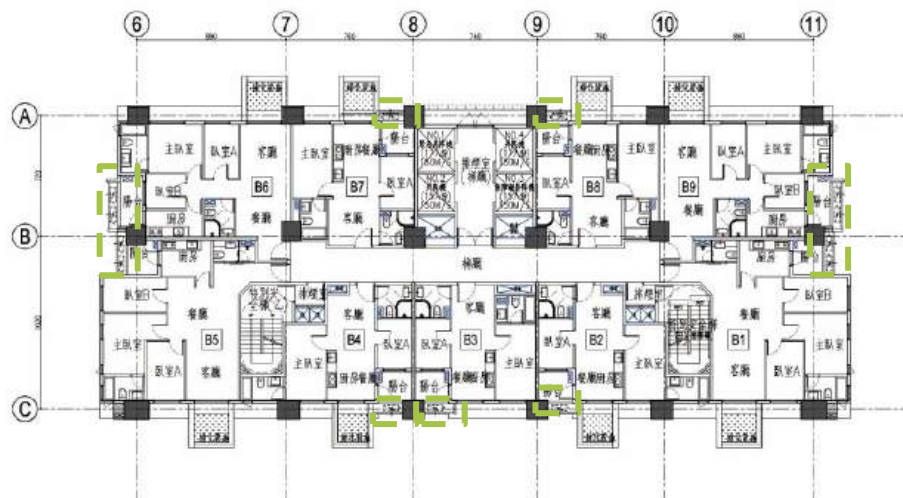


上方管道範圍

1 十層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

1 十一層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機

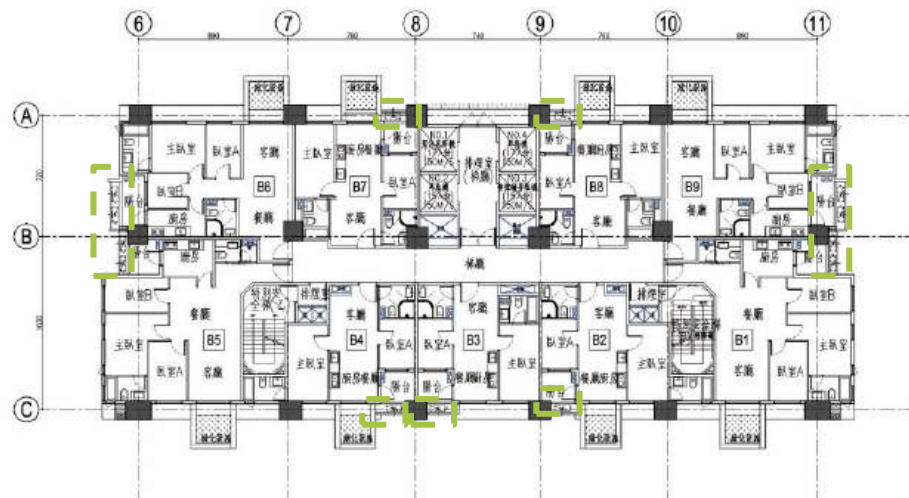


上方管道範圍

1 十二層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

1 十三層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

1 十四層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

1 十五層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

1 十六層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

1 十七層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

1 十八層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機

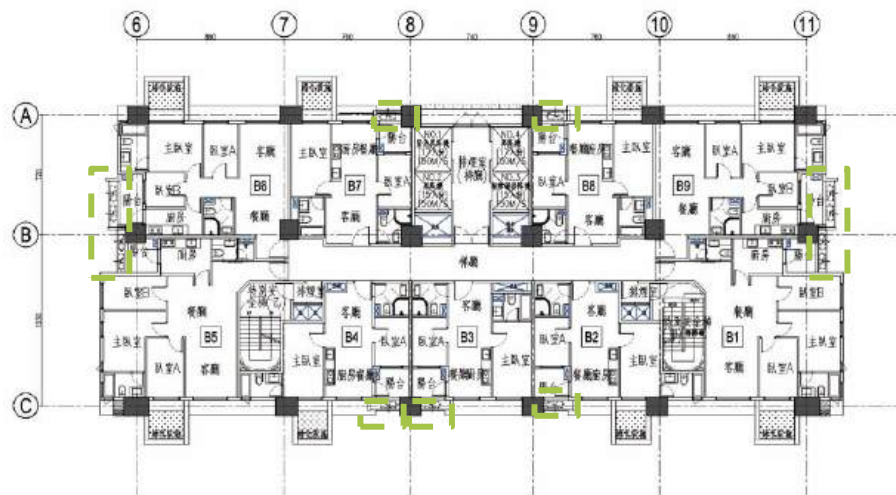


上方管道範圍

1 十九層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

1 二十層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

1 二十一層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機



上方管道範圍

戶內無轉管、緩降機

室外機

1 二十二層平面圖 S:1/300(A3)



上方管道範圍

1 二十三層平面圖 S:1/300(A3)

戶內無轉管、緩降機

室外機

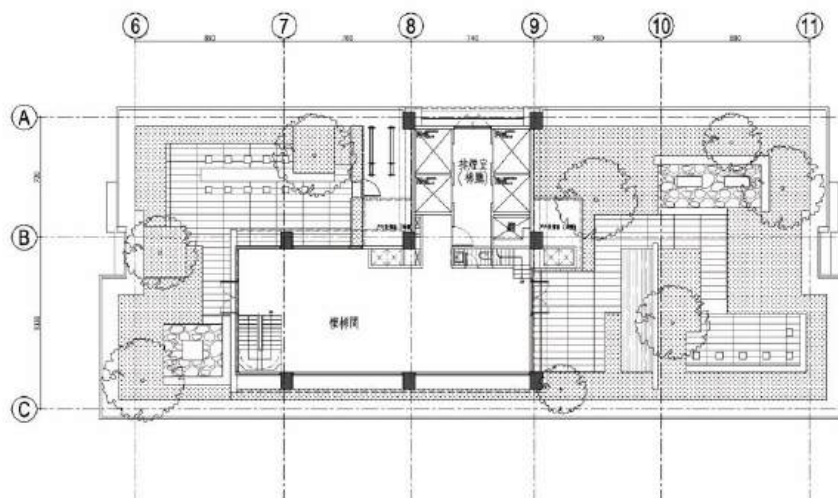


上方管道範圍

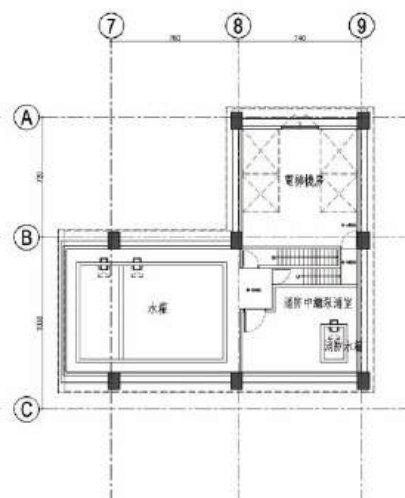
戶內無轉管、緩降機

室外機

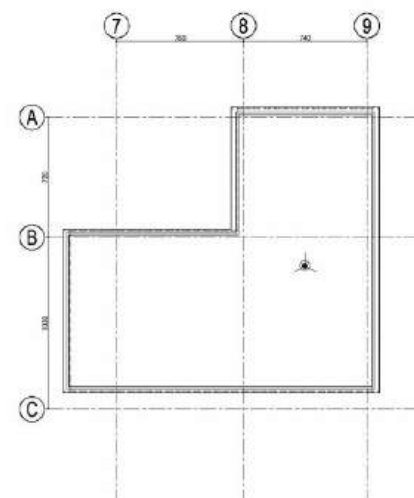
2 二十四層平面圖 S:1/300(A3)



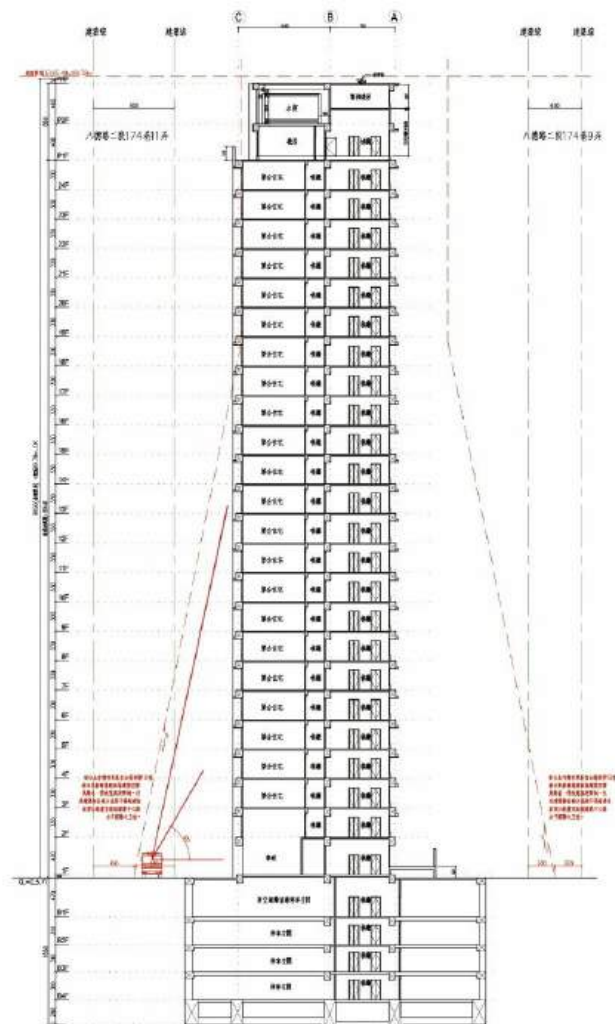
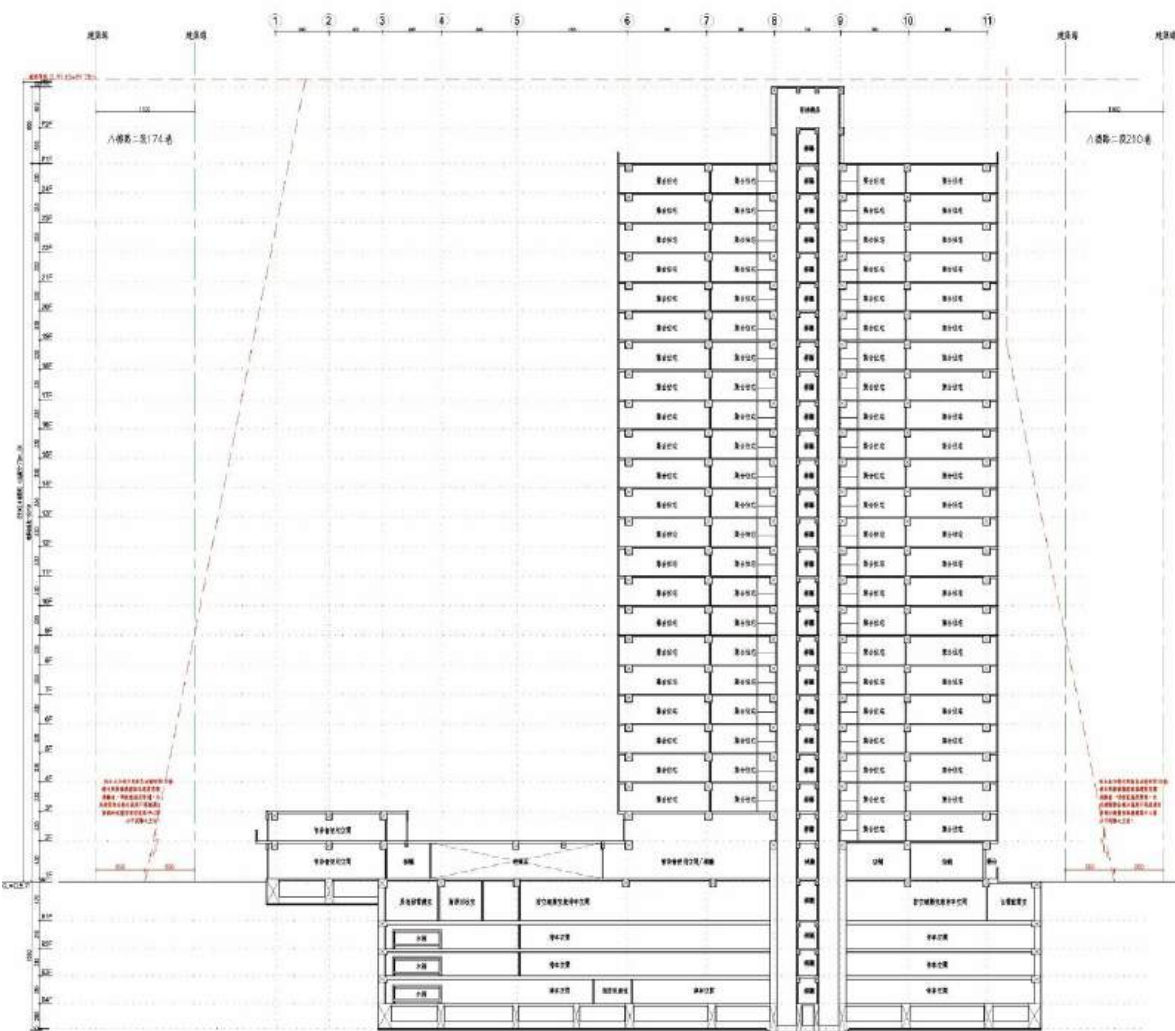
1 屋突一層平面圖 S:1/300(A3)



2 屋突二層平面圖 S:1/300(A3)



3 屋頂層平面圖 S:1/300(A3)



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114.08.15寄發會議通知，114.08.29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(114.05.23版)抽選正取二家，備取三家

■ 抽籤及選任結果

正取	正取1	地家不動產估價師聯合事務所
	正取2	元大不動產估價師事務所
備取	備取1	天易不動產估價師聯合事務所
	備取2	麗頁不動產估價師聯合事務所
	備取3	長興不動產估價師聯合事務所

■ 選任結果

- 實施者指定一家：

1. 巨秉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. 地家不動產估價師聯合事務所
3. 元大不動產估價師事務所

更新前後權利價值估價

■ 評價基準日：115年3月31日

■ 本案預計於115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

- 委託巨秉不動產估價師聯合事務所、地家不動產估價師聯合事務所、元大不動產估價師事務所等3家專業估價者進行更新前、後價值查估。
- 選擇巨秉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		巨秉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)	2,800,000
	更新前土地總價(元)	2,459,688,000
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,435,961
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	1,328,147
	車位平均價格(元/個)	3,009,143
	更新後總權利價值(元)	8,981,299,088
土地所有權人應分配權利價值(元)		5,357,135,743

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：115年6月15日以雙掛號郵寄
- 選配期間：115年6月27日起至115年7月27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115年7月27日前親自送達或以雙掛號方式郵寄

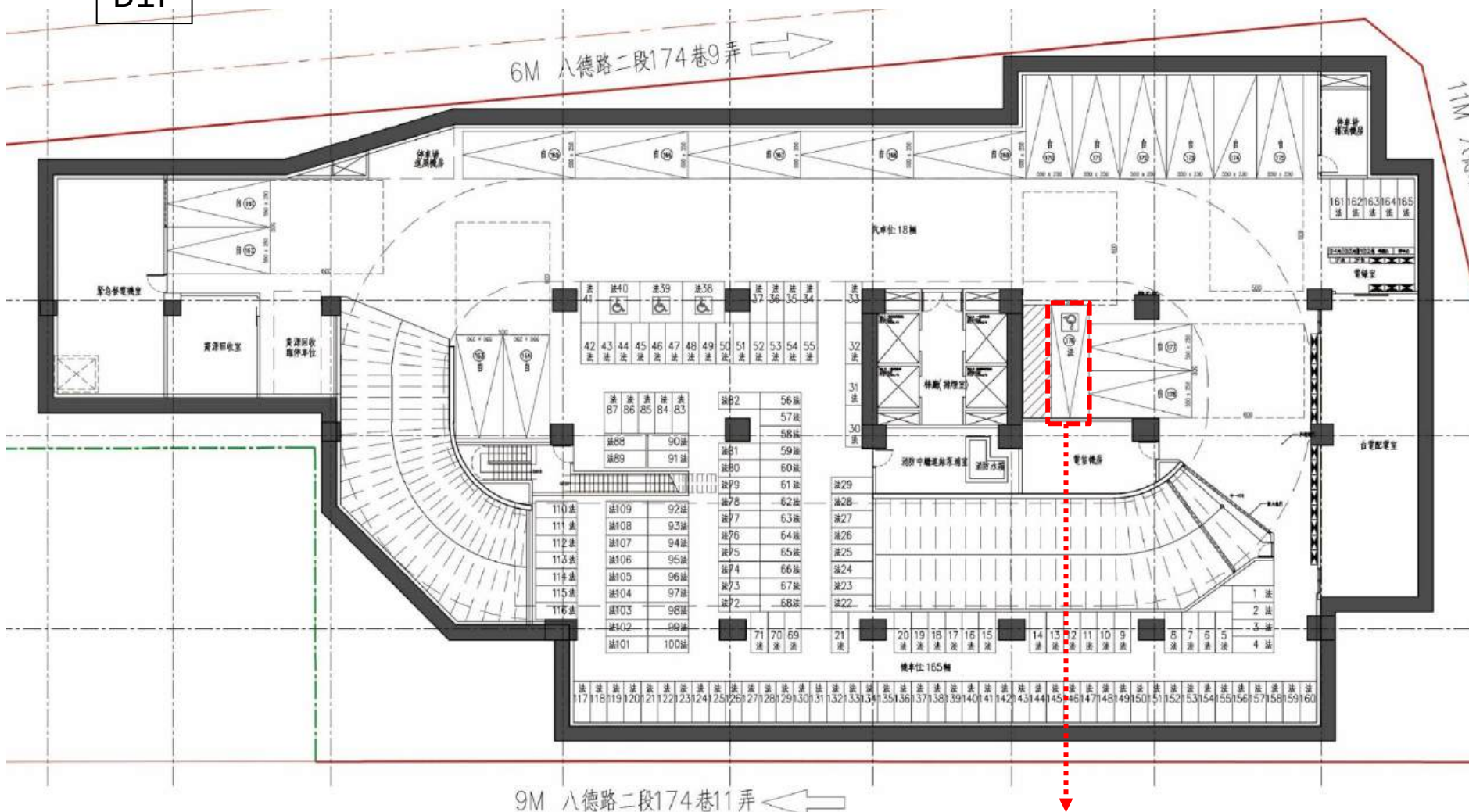
公開抽籤

- 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：115年7月29日(五)下午2時30分
- 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

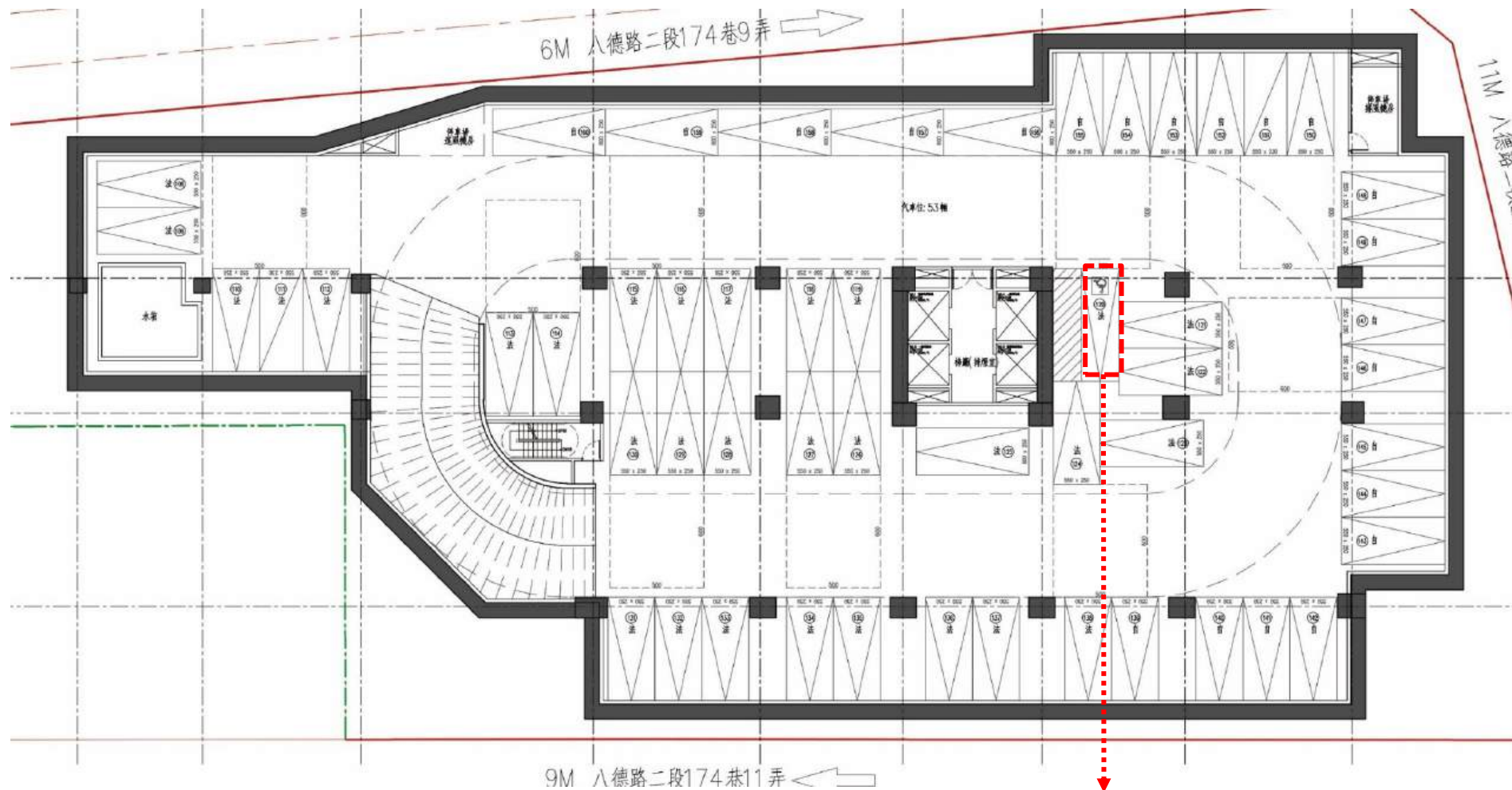
申請分配文件

- 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

B1F

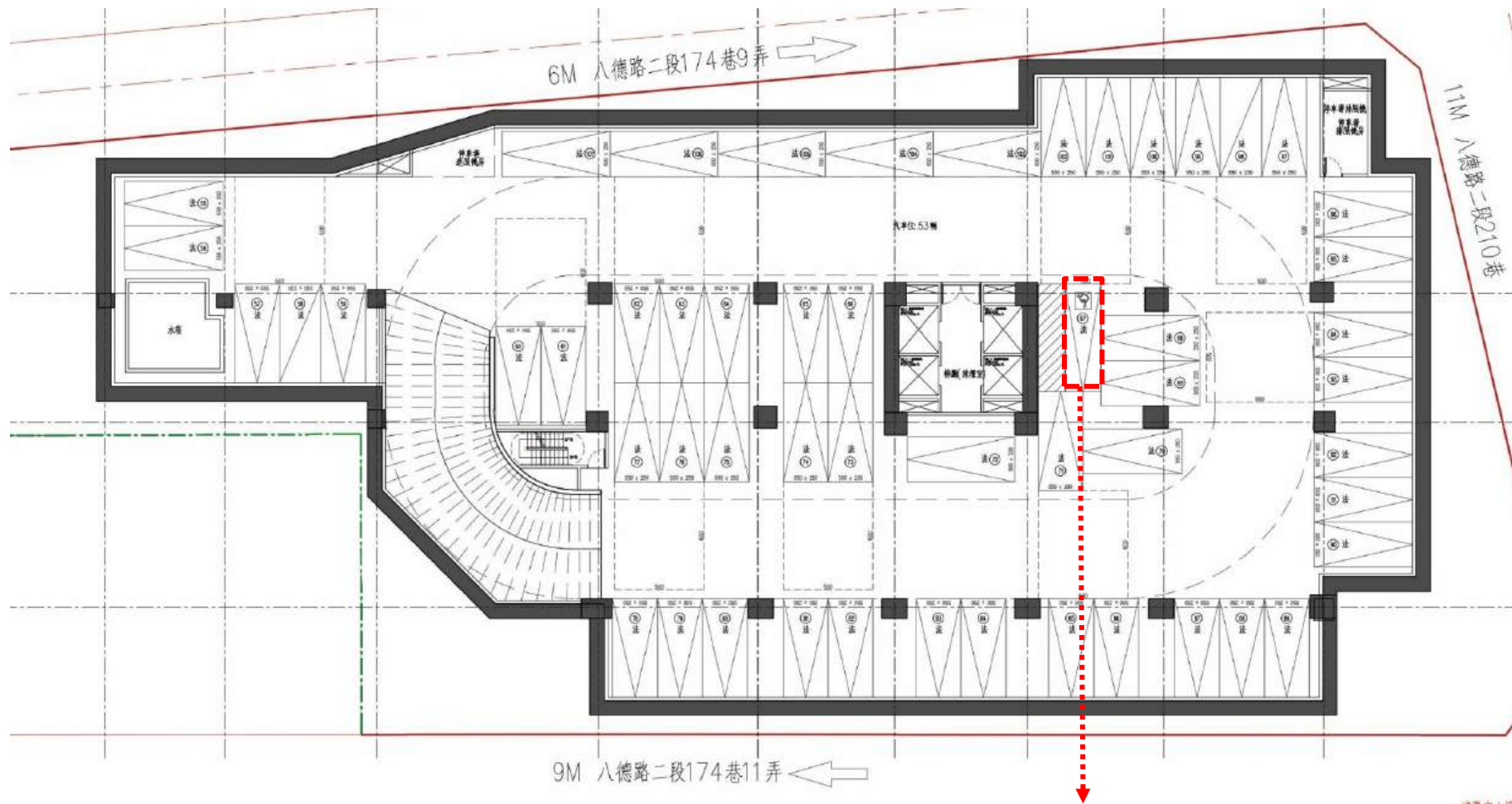


B2F



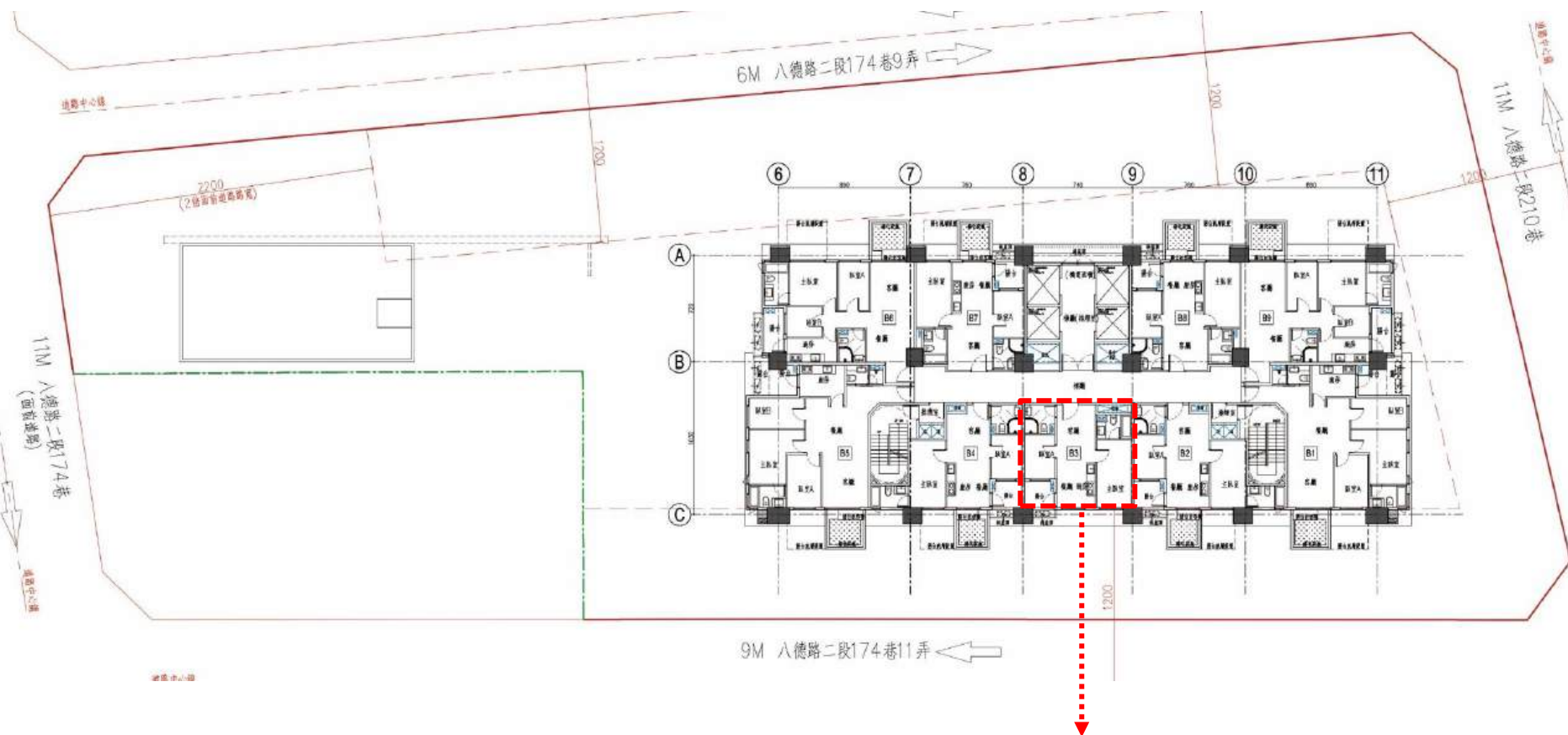
無障礙車位
編號B2-120
未提供選配

B3F



無障礙車位
編號B3-67
未提供選配

3F



本案建物最小價值分配單元為
【3F-B3】
 主建物面積47.37m²
 價值28,243,800元

擬訂臺北市中山區長安段二小段 625 地號等 11 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_____對於臺北市中山區長安段二小段 625 地號等 11 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_____為臺北市中山區長安段二小段 625 地號等 11 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)

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

擬訂臺北市中山區長安段二小段 625 地號等 11 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：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
 - 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。
 - 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。
- 本表請於 115 年 7 月 27 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 115 年 7 月 29 日下午 2 時 30 分，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)。
- 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

簽名+蓋章都要

所有權人：（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

擬訂臺北市中山區長安段二小段 625 地號等 11 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	1/2	
	2	1/2	
	3		
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1	1/2	
	2	1/2	
	3		

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

巨秉不動產估價師聯合事務所

臺北市中山區長安段
二小段625地號等11筆土地
都市更新權利變換估價



巨秉不動產估價師聯合事務所
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

簡 報 大 綱

- 權利變換價值評估法源及內容
- 勘估標的基本條件說明
- 更新前不動產價值
 - 估價條件
 - 評估流程
 - 土地評估
 - 立體化地價
- 更新後不動產價值
 - 估價條件
 - 評估流程
 - 土地評估
 - 立體化地價

評估法源及內容

■ 都市更新權利變換估價法源依據

- 不動產估價技術規則
- 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（114年7月發布）
- 其他估價公報及作業通則

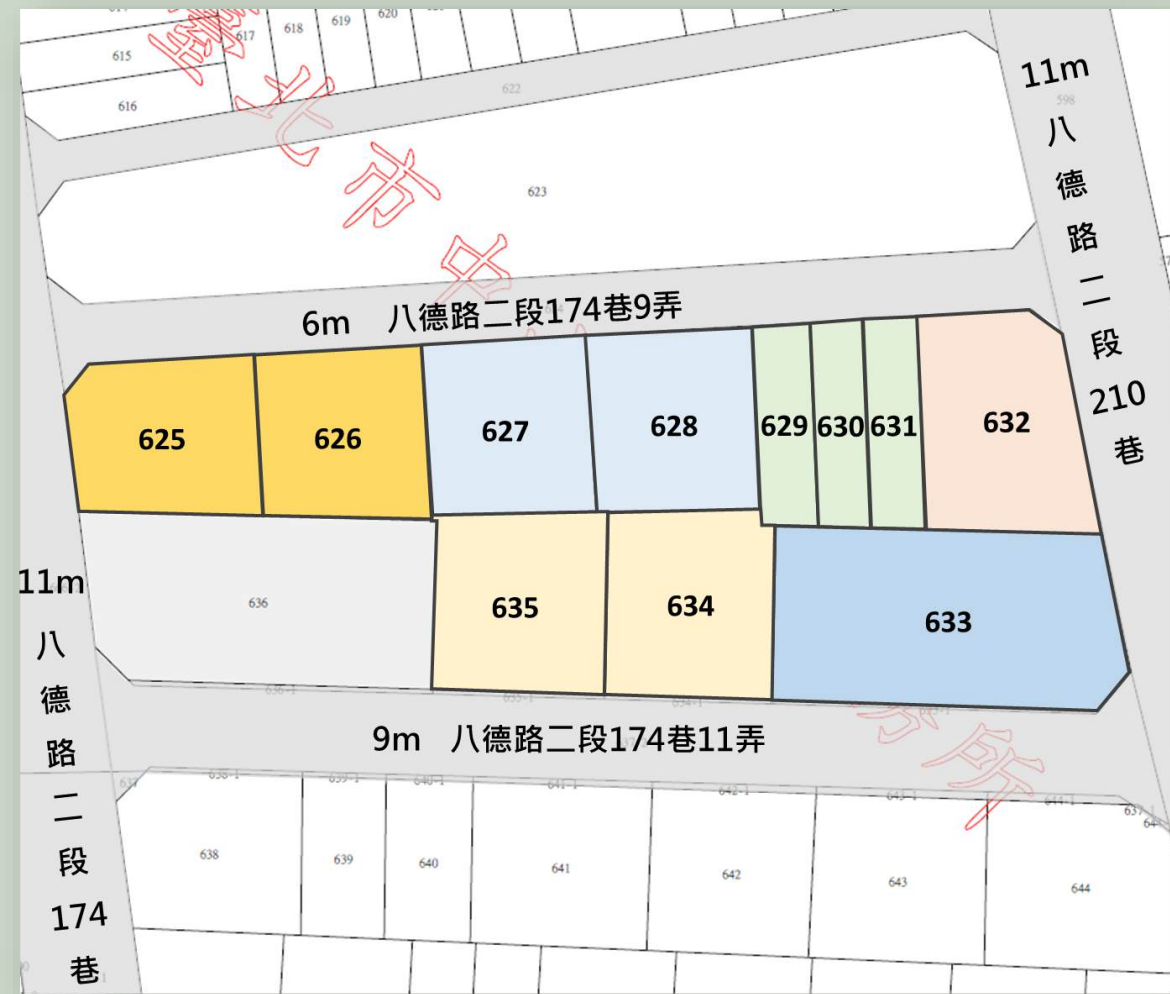
■ 評估內容

- 更新前各權利人之權利價值及價值比例
- 更新後各分配單元之權利價值



勘估標的

基地基本條件



- 土地面積 (m^2) : 2,904.00
- 土地面積 (坪) : 878.4600
- 使用分區 : 第三種住宅區
- 法定建蔽率 : 45%
- 法定容積率 : 225%
- 臨路條件 :
 - 八德路二段174巷 (約11m)
 - 八德路二段210巷 (約11m)
 - 八德路二段174巷11弄 (約9m)
 - 八德路二段174巷9弄 (約6m)



更新前不動產

估價條件

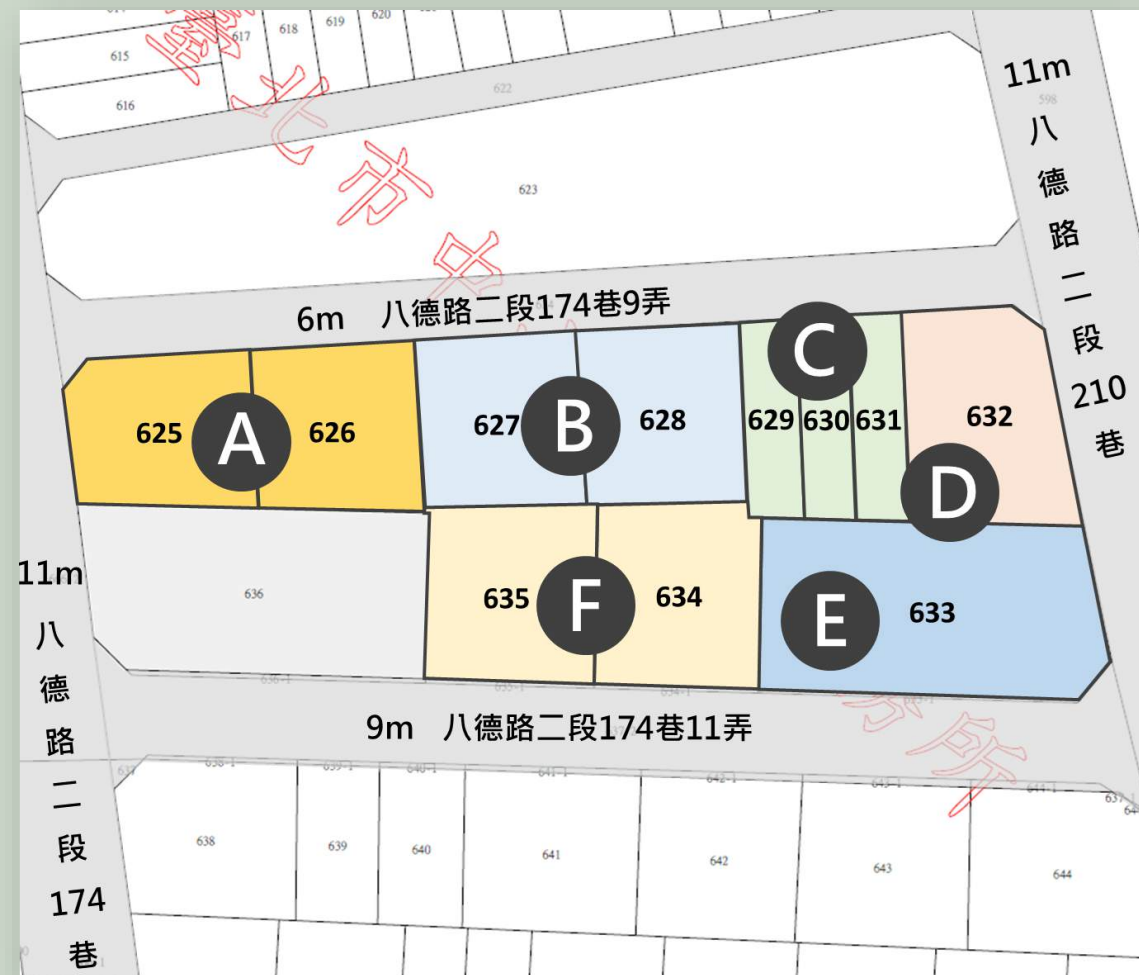
- 價格日期：民國115年03月31日
- 估價條件：
 1. 專屬獎勵：更新前土地權利價值，係以**法定容積率**為依據之土地素地價格為基礎，不考量其他獎勵容積。因本案有申請**原容積、危險建築、合法建物**獎勵容積屬各自土地專屬申請之獎勵，依「**臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項**」之規定進行評估。
 2. 土地分宗：更新前各宗土地之劃分原則依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「**同一所有權人視為同一宗土地**」或「**同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地**」之原則，將更新範圍內土地進行分宗。
 3. 比準單元：更新前各宗土地價值，選定**整宗土地**為比準地。



更新前不動產

估價條件

分宗	地號	面積(m ²)	分宗依據	分宗後面積(m ²)
A	625	271.00	同一所有權人	538.00
	626	267.00		
B	627	276.00	同一所有權人	557.00
	628	281.00		
C	629	110.00	56使字第326號	323.00
	630	104.00		
	631	109.00		
D	632	324.00	80使字195號	324.00
E	633	582.00	62使字1312號	582.00
F	634	291.00	同一所有權人	580.00
	635	289.00		
合計		2,904.00		2,904.00

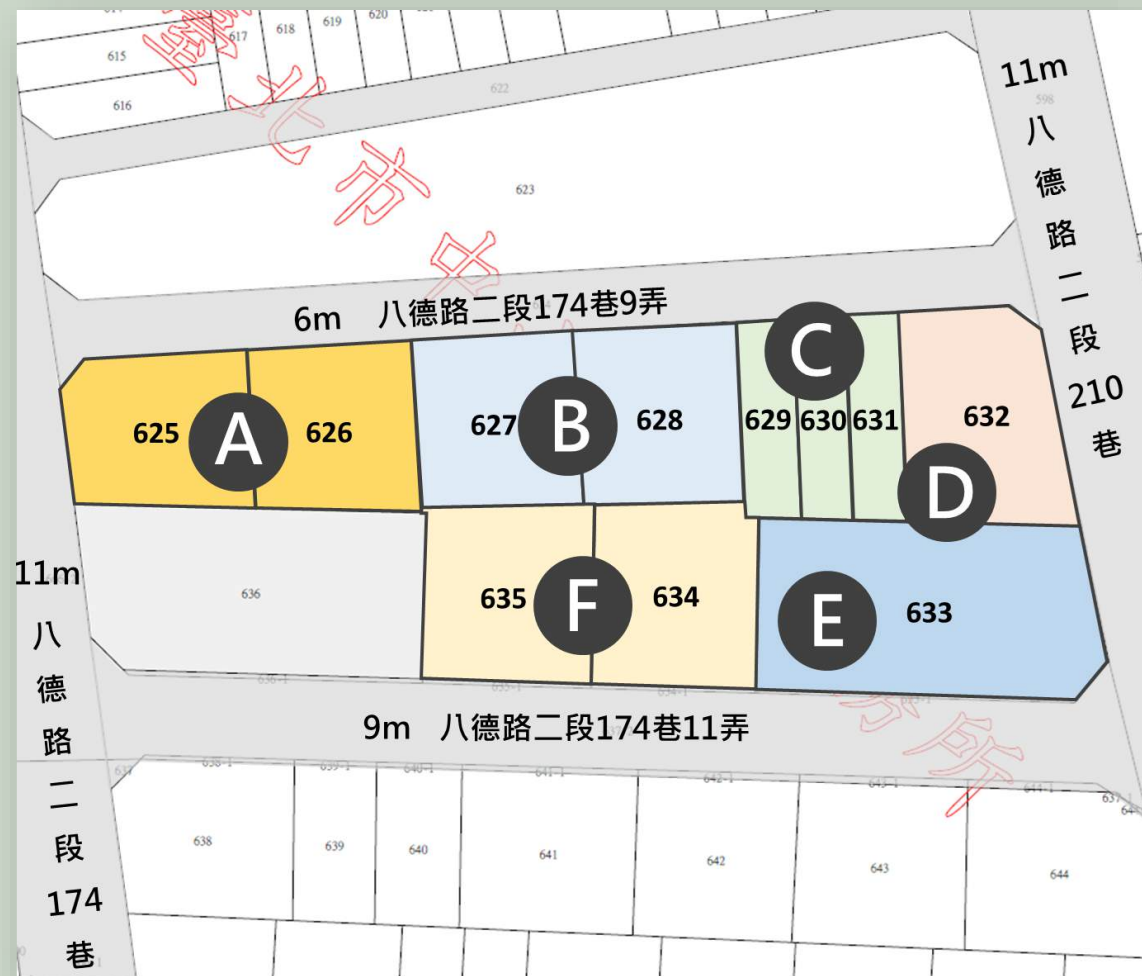


更新前不動產

估價條件

分宗	地號	面積(m ²)	原容積 獎勵(m ²)	結構 獎勵(m ²)	4F 獎勵(m ²)	防災 獎勵(m ²)
A	625	271.00				
	626	267.00				
B	627	276.00				
	628	281.00				
C	629	110.00	23.09	18.47	4.62	69.26
	630	104.00	22.69	18.15	4.54	68.06
	631	109.00	23.88	19.10	4.78	71.63
D	632	324.00		57.55		
E	633	582.00	130.71	104.57	26.14	392.14
F	634	291.00				
	635	289.00				

合計 2,904.00



■ 依本案檢討獎勵明細計算。



更新前不動產

估價條件

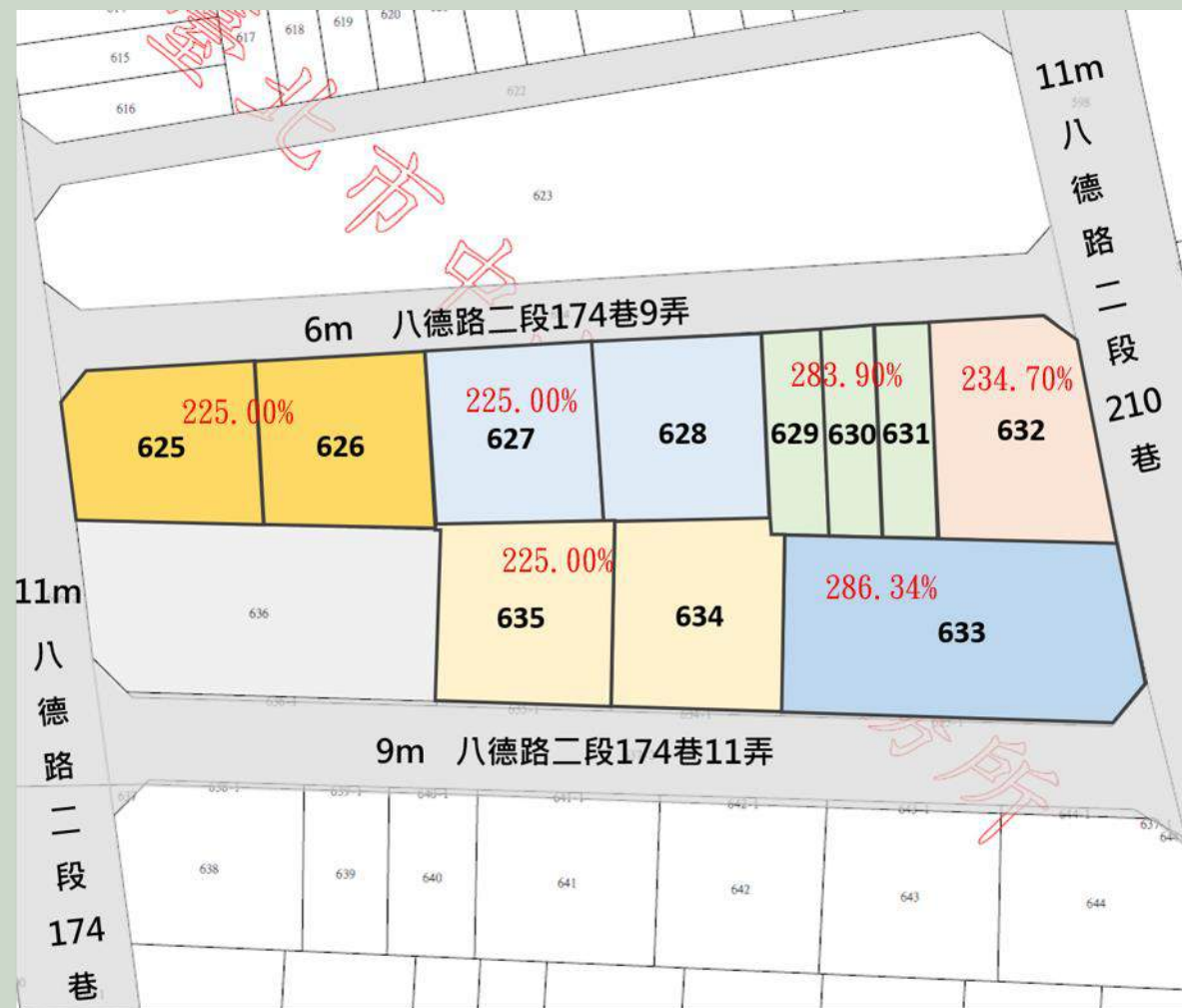
項目		獎勵比率	獎勵面積(m ²)
都市更新	原容積	3.07%	200.36
	危險建築	3.33%	217.84
	綠建築	6.00%	392.04
	智慧建築	6.00%	392.04
	耐震設計	10.00%	653.40
	時程獎勵	3.50%	228.69
	小計	31.90%	2,084.38
	雨水	1.00%	65.34
	人行道或騎樓	14.02%	915.99
	審議原則	3.00%	196.02
地方	四、五層樓合法建物	0.61%	40.07
	小計	18.63%	1,217.42
合計		50.53%	3,301.80
上限		50.00%	3,267.00
容積移轉		40.00%	2,613.60
防災都更		9.20%	601.09
合計		99.20%	6,481.69
專屬獎勵合計		16.14%	1,054.54
折算率		183.06%	



更新前不動產

估價條件

分宗	地號	面積(m ²)	折算前		容積率
			專屬獎勵 小計(m ²)	專屬獎勵 小計(m ²)	
A	625	271.00			225.00%
	626	267.00			225.00%
B	627	276.00			225.00%
	628	281.00			225.00%
C	629	110.00	115.43	63.05	283.90%
	630	104.00	113.44	61.97	
	631	109.00	119.39	65.22	
D	632	324.00	57.55	31.44	234.70%
E	633	582.00	653.57	357.02	286.34%
F	634	291.00			225.00%
	635	289.00			225.00%
合計		2,904.00	1,059.37	578.70	244.93%



更新前不動產

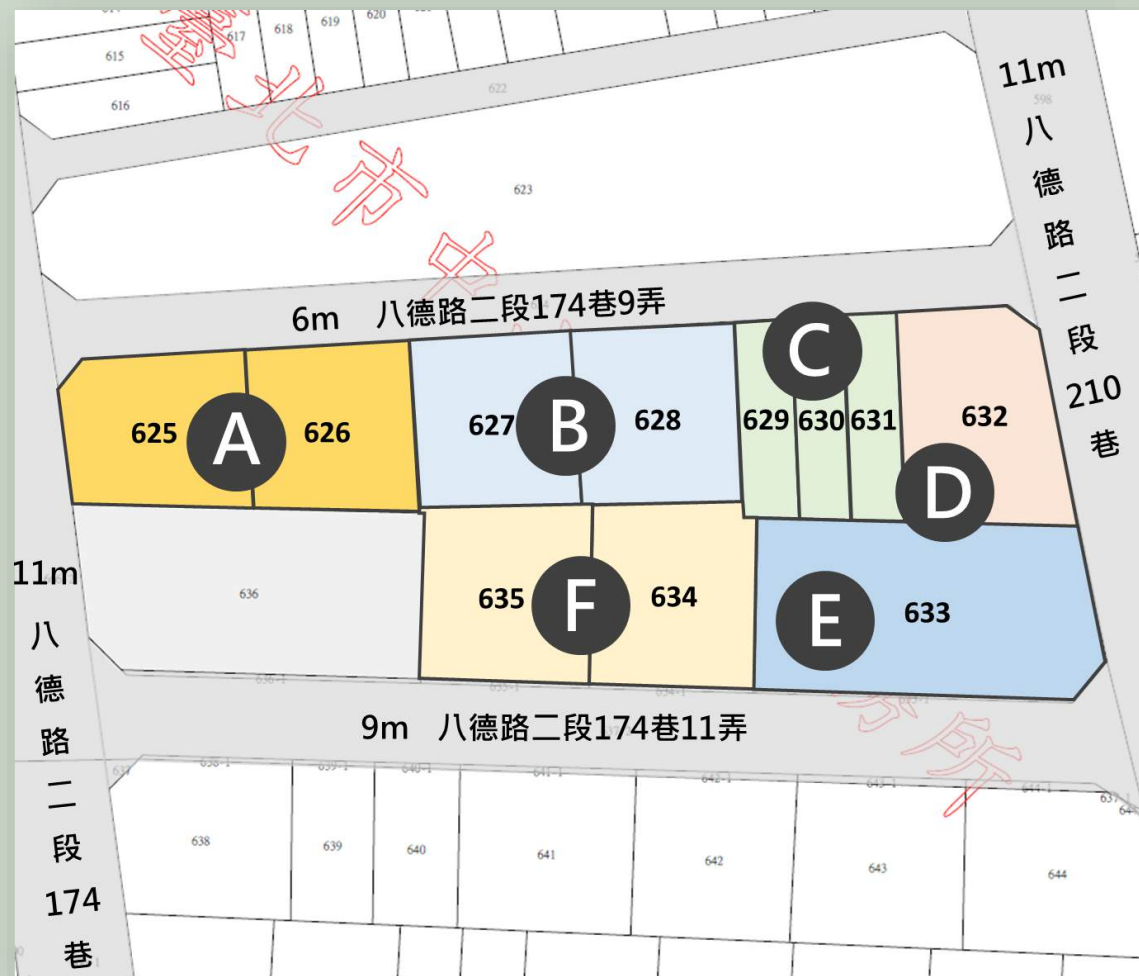
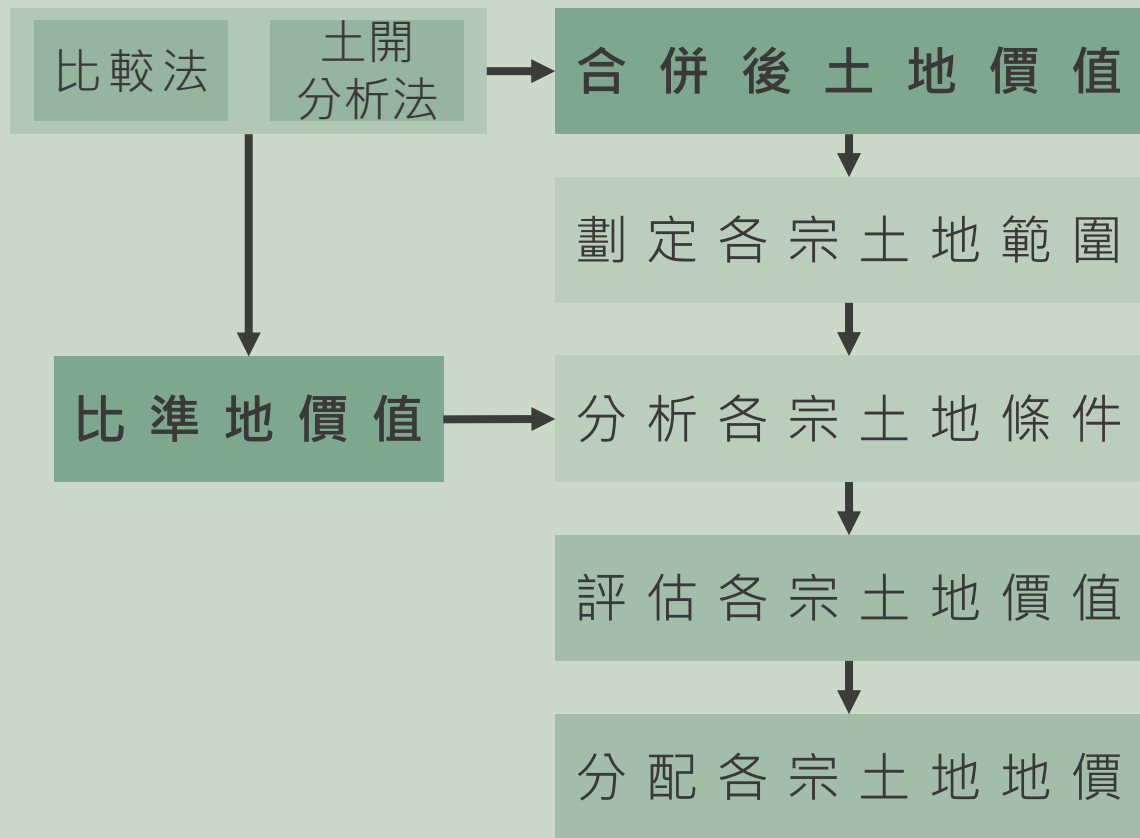
估價條件

4. **比準單元**：更新前各戶區分所有建物價值，選定「**八德路二段174巷11弄11號四樓**」為比準單元。
5. **陽台補登**：經檢視八德路二段174巷9弄16號門牌號之樓上層部分戶別已陽台補登，致各戶附屬建物面積不同，依使用執照竣工圖，該門牌號二至四樓皆有陽台且面積相當，為維持評估之合理性，**假設未補登戶別(四樓)之陽台面積與已補登戶別(二、三樓)之陽台面積一致**。
6. **土建不對等**：更新單元土地**633地號**有**建物面積與其土地持分面積有顯不相當之情形**，依「**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**」之規定進行評估。
7. **延長年期**：本案合法建物**屋齡已超過或接近**不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，評估考量建物所有權包含土地使用權價值時，依「**中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號作業通則**」，可收益年數以剩餘耐用年數加計**30年**計算；屋齡已超過耐用年數者，可收益年數則以尚可使用**30年**計算。



更新前不動產

評估流程 & 土地評估

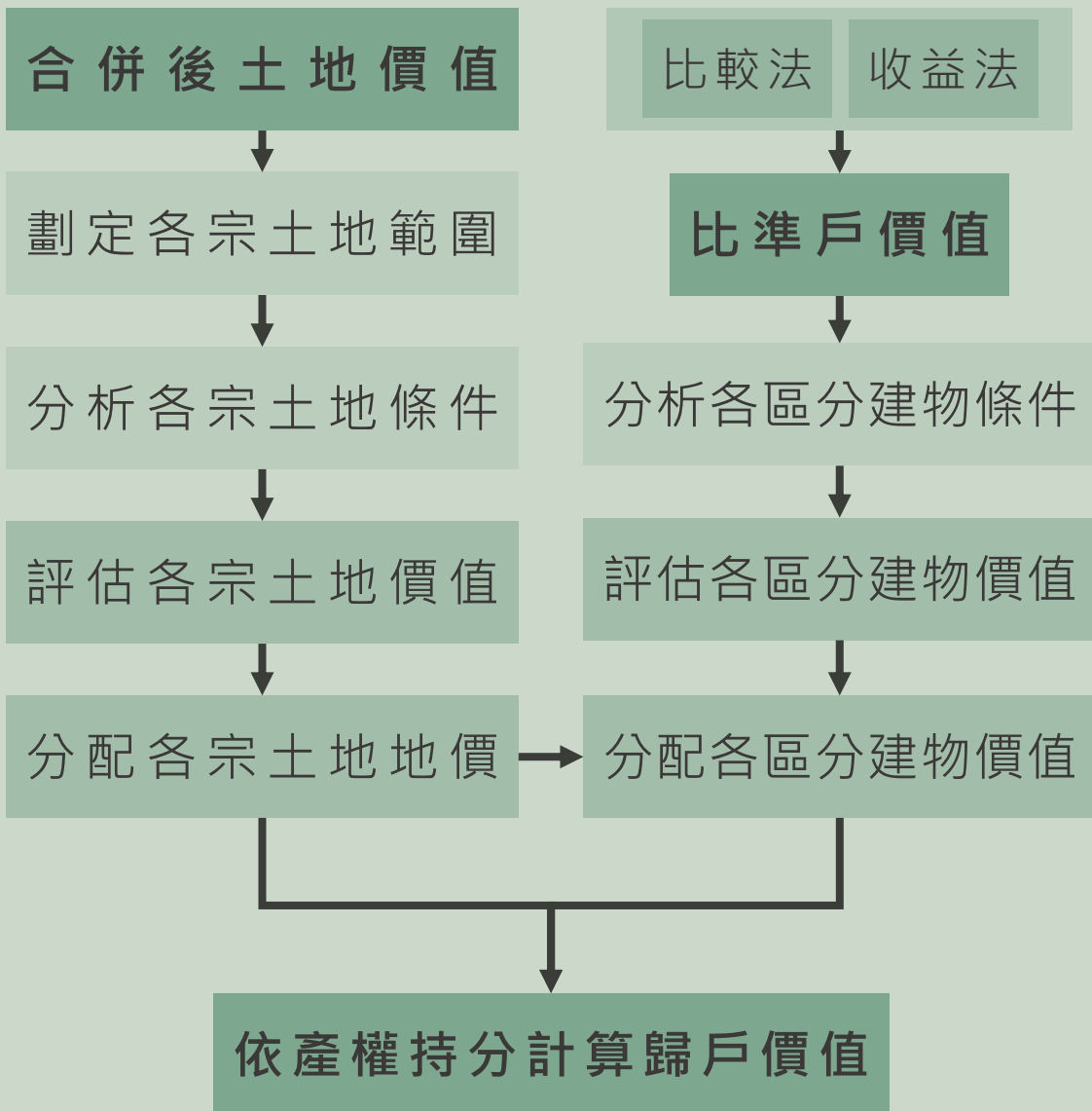


- 依各宗地面積大小、容積率、臨路數、主要臨路面、等條件調整。



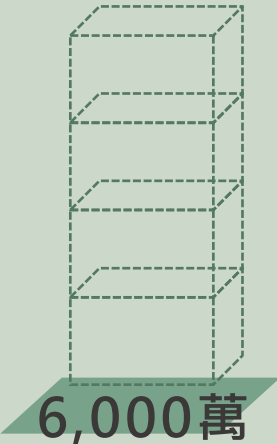
更新前不動產

評估流程 & 立體化地價說明

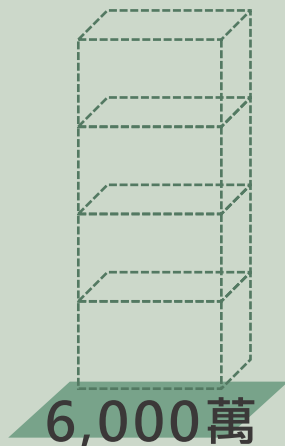


立體化地價

	房地總價	比例	權利價值
4F : 1,005萬	24.16%	分 算 地 價 →	1,450萬
3F : 1,000萬	24.04%		1,442萬
2F : 1,005萬	24.16%		1,450萬
1F : 1,150萬	27.64%		1,659萬
共 : 4,160萬	100.00%		6,000萬



6,000萬



註：本數值為試算範例參考，非本案之情形。

- 樓上層比準單元：72.0萬元/坪
- 各戶評估：依樓層、面積、屋齡、採光面、臨路數、主要臨路面、結構、公設比、建物類型、視野景觀等條件調整。

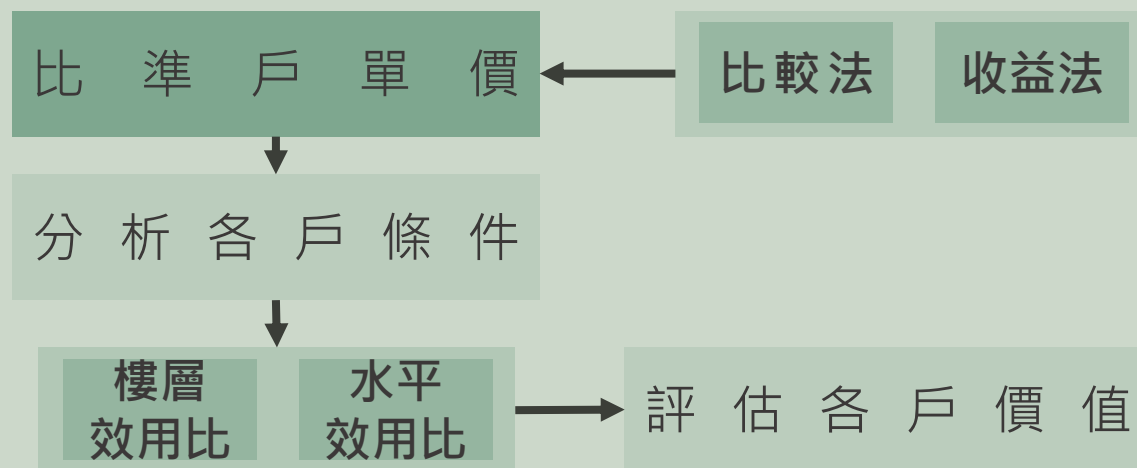


更新後不動產

估價條件

■ 估價條件：

1. 本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，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。
2. 本次評估更新後價格，一般零售業選定以地面層「**1F-S2**」為比準單元，住宅選定以「**10F-B3**」為比準單元，停車位以編號「**B2-145**」車位為比準單元。
3. 更新後區分所有建物如有規劃**約定專用**，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值



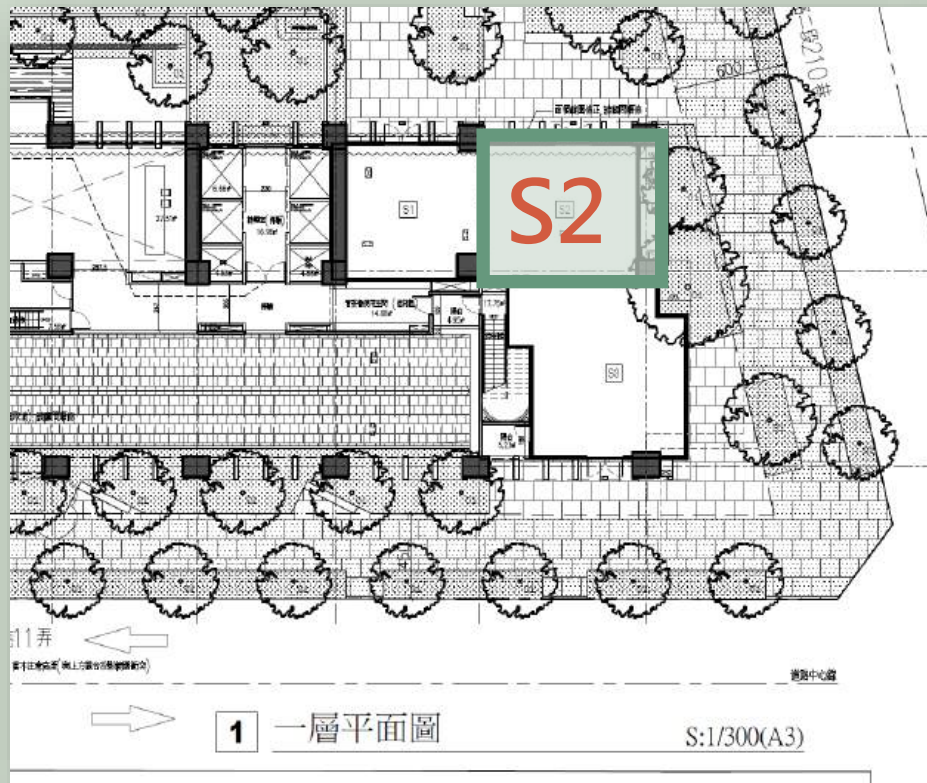
更新後不動產

各單元評估

店鋪：1F-S2

依各戶面積、採光、臨路數、主要面路、車道影響等條件調整。

1F各戶單價區間：141.6~143.1萬元/坪

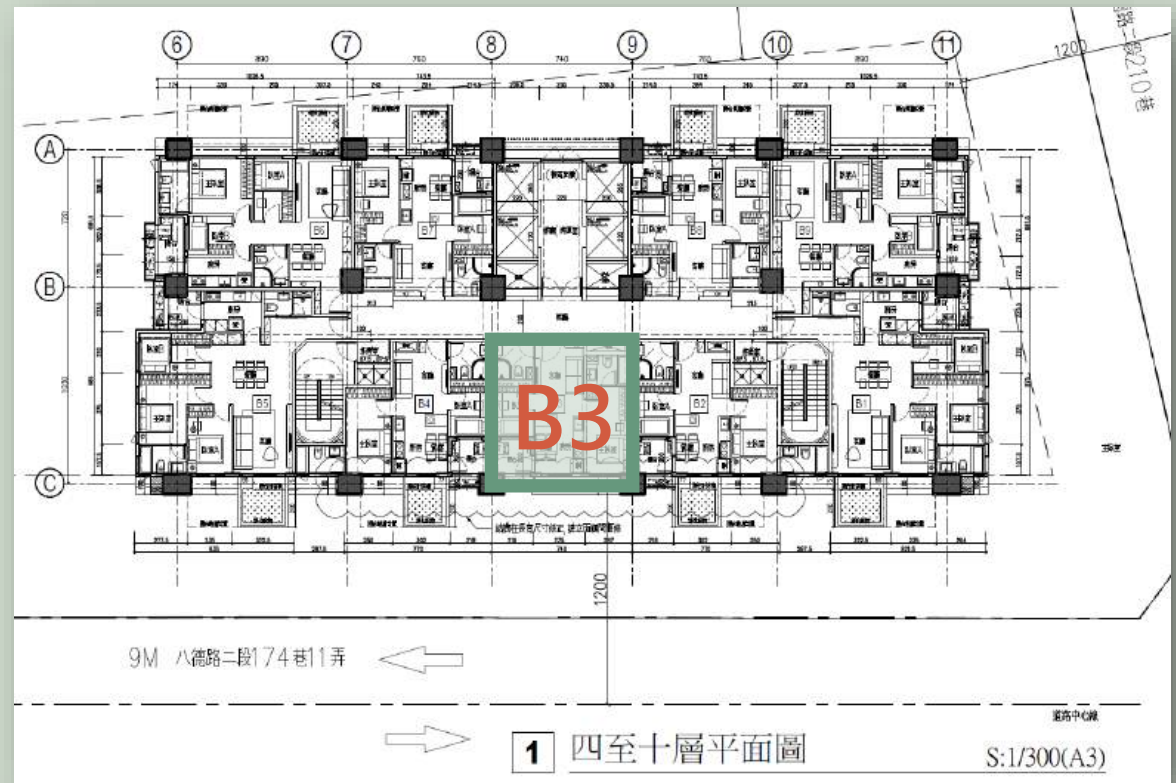


住宅：10F-B3

依各戶樓層、面積、採光、臨路數、主要面路、車道影響、視野景觀等條件調整。

各戶單價區間：114.6~146.2萬元/坪(不含約定專用)

各戶單價區間：114.6~148.9萬元/坪(含約定專用)



更新後不動產

價格結論

地上地下	產品	樓層	面積(坪)；車位數(個)	總價(元)	平均單價(元/坪；元/個)
地上層	店	1F	98.76	141,815,520	1,435,961
	住	2-24F	6,259.01	8,312,883,568	1,328,147
		小計	6,357.77	8,454,699,088	1,329,821
地下層	車位	B1-4	175	526,600,000	3,009,143
總銷售金額					8,981,299,088

- 本次估價結果依實施者提供目前版本更新後建築平面圖、面積清冊。
- 本次估價結果（包含更新前與更新後）為本案送件初步數值，各價格及估價係數皆須由都市更新審議會審查公告核定後，方為定值。



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 #207

聯絡人：華國鼎 協理

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