

變更(第二次)臺北市文山區萬隆段一小段53-20地號等58筆 (原62筆)土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案



自辦公聽會簡報

實施者：大方建設股份有限公司

規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司

簡俊卿建築師事務所

中華徵信不動產估價師聯合事務所

友宏不動產估價師聯合事務所

誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所

中華民國 110 年 7 月 29 日

壹、簽到	9 : 50 ~ 10 : 00
貳、會議開始	10 : 00
參、主席致詞	10 : 00 ~ 10 : 05
肆、變更事業及權利變換計畫說明	10 : 05 ~ 10 : 15
伍、學者專家及居民代表致詞	10 : 15 ~ 10 : 25
陸、詢問與答覆	10 : 25 ~ 10 : 30
柒、散會	10 : 30



議 程



- 臺北市都市更新處
- 臺北市文山區公所
- 臺北市文山區萬年里 邱秋芳里長
- 台北市都市計畫技師公會 許敏郎理事
- 大方建設股份有限公司
- 安邦工程顧問股份有限公司
- 簡俊卿建築師事務所
- 中華徵信不動產估價師聯合事務所
- 友宏不動產估價師聯合事務所
- 誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所

- 一、辦理緣起
- 二、變更事業計畫內容
- 三、建築規劃設計說明
- 四、變更權利變換計畫內容



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起

- 本案事業計畫及權利變換計畫案業經臺北市府 99.03.18 府都新字第 09831252702 號公告核定實施；因原核定案之產品設計不符所有權人需求，且為促進環境保護、建構資源永續及節能減碳之目標，擬調整建築設計，納入綠建築理念，故於 100.07.18 向臺北市府申請變更事業計畫及權利變換計畫；惟因未同意戶陳情希望劃出更新單元範圍外，嗣經 107.02.23 召開之「臺北市都市更新及爭議處理審議會 第316次會議」決議同意本案變更更新單元範圍。
- 經於 107.10.26 與未同意戶達成和解 (104上易1087號-最高法院)；本案先行辦理變更事業計畫 (撤回變更權利變換計畫)，於 109.04.15 變更都市更新事業計畫准予核定實施。
- 依據 「都市更新條例」第86條、108年1月30日公布修正前之「都市更新條例」第19條及第29條 規定辦理變更 (第二次) 事業計畫及變更權利變換計畫，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 本次公聽會已依 「都市更新條例施行細則」(99年5月3日修正公布)第6條 規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人及其他權利關係人參加。



■ 刊登報紙

依「[都市更新條例施行細則](#)」(99年5月3日修正公布)第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於**太平洋日報**三日(110.07.14~110.07.16)

■ 張貼公告

依「[都市更新條例施行細則](#)」(99年5月3日修正公布)第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於**里辦公處公告牌**

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於110年7月15日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人

■ 專屬網頁

<https://youdraw.com.tw/>



變更事業計畫內容



■實施者

■大方建設股份有限公司 (負責人：陳坤地)

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

電話：(02) 2932-7899

傳真：(02) 2911-2702

■顧問團隊

• 都市更新

■安邦工程顧問股份有限公司 (負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02) 8923-6788

傳真：(02) 8660-6153

• 建築規劃設計

■簡俊卿建築師事務所 (負責人：簡俊卿)

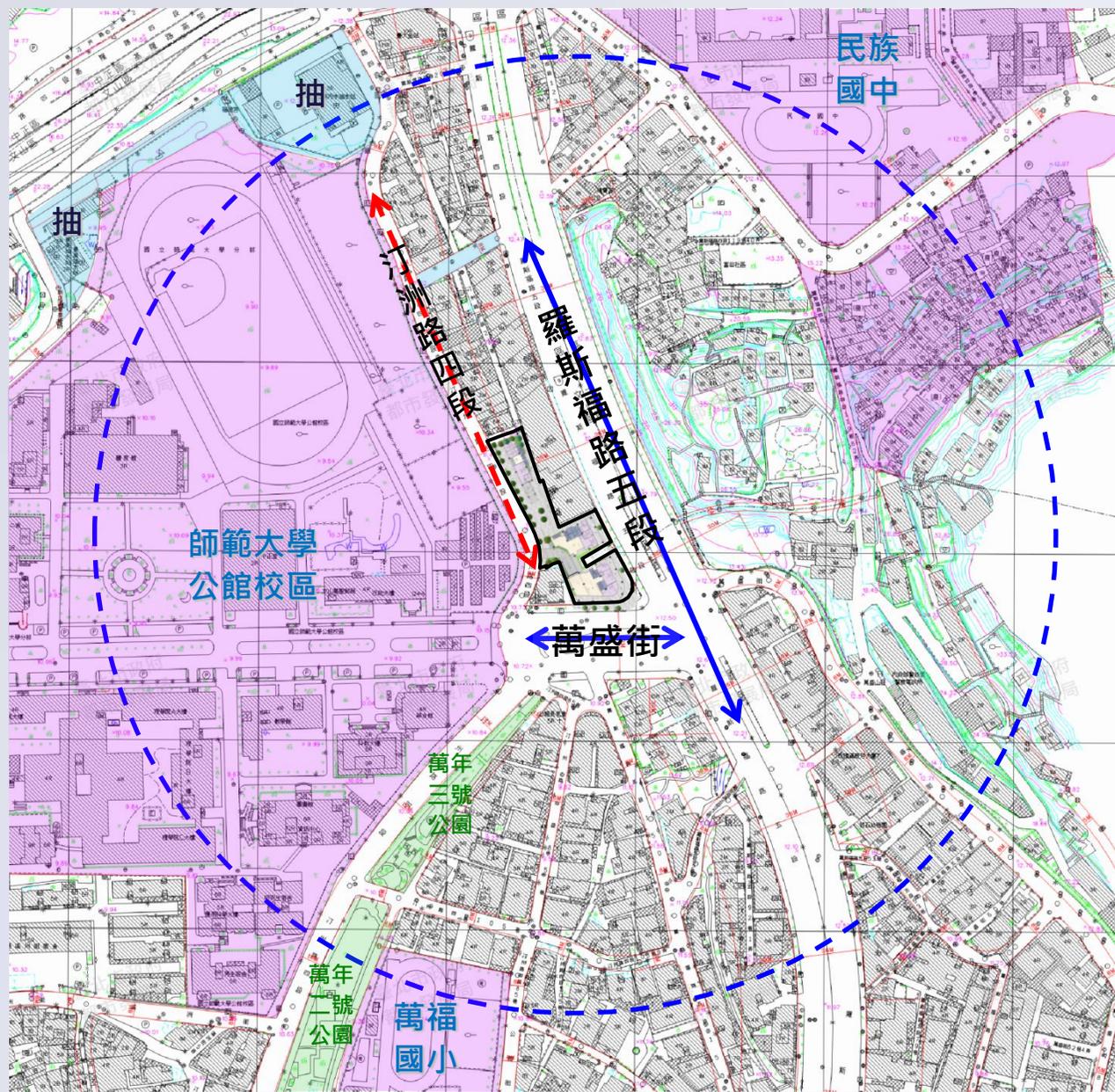
聯絡地址：臺北市松山區南京東路四段165號6樓

電話：(02) 2761-2206

傳真：(02) 2753-4036



更新單元周邊區位關係



圖例

-  更新單元
-  250M範圍線
-  周邊更新單元/地區
-  主要道路
-  次要道路



更新單元範圍與土地權屬

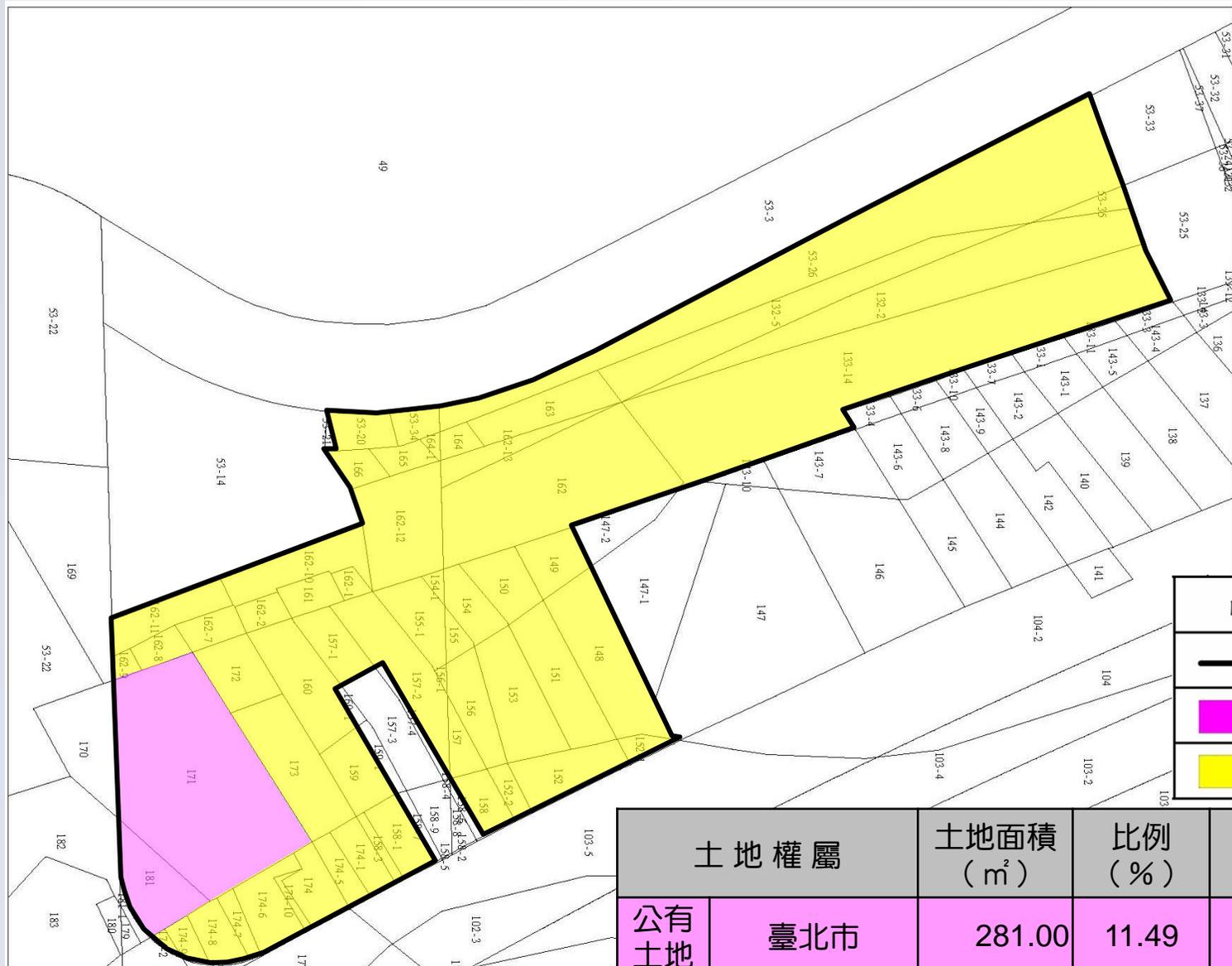


圖	例
	更新單元範圍
	公有土地
	私有土地

臺北市文山區萬隆段一小段
53-20地號等58筆土地

土地權屬		土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有 土地	臺北市	281.00	11.49	1	3.85
	私有土地	2,165.16	88.51	25	96.15
合計		2,446.16	100.00	26	100.00



更新單元範圍現況照片



更新單元全區土地使用現況(鳥瞰)圖(變更前)



更新單元全區土地使用現況(鳥瞰)圖(變更後)

未同意戶同意於實施者出示取得臺北市政府核定更新單元變更、事業計畫與權變計畫變更案及相關建造執照、拆除執照之證明文件後三個月內，自行將本變更更新單元範圍內之建物拆除。



變更事業計畫同意比例

項目	所有權人人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和(A)	26	3	2,446.16	101.36
私有總和(B)	25	3	2,165.16	101.36
排除總數(C)	1	0	32.00	0.00
計算總合(D=B-C)	24	3	2,133.16	101.36
同意數(E)	24	3	2,133.16	101.36
同意比(E/D)	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>
法定門檻(已劃定)	66.67%(2/3)	66.67%(2/3)	75.00%(3/4)	75.00%(3/4)

註：於未同意戶辦理土地共有物分割、互易及買賣後，未同意戶所有權人陳○文所持有之土地及建物將排除於本次變更更新單元範圍外。



申請容積獎勵項目及額度

獎勵後總容積 F0+△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6		原核定 F0：法定容積=8,016.01m ²		變更後 F0：法定容積=8,013.20m ²			
獎勵類別	建築容積獎勵項目	申請額度 (m ²)	佔法定容積百分比(%)	申請額度 (m ²)	佔法定容積百分比(%)		
都市更新事業建築容積獎勵	△F1	原建築容積高於法定容積。	0	0	0	0	
	△F2	居住樓地板面積不及當地平均水準者。	0	0	0	0	
	△F3	更新時程獎勵。	561.12	7.00%	560.92	7.00%	
	△F4	考量地區環境狀況。	0	0	0	0	
	△F5	更新單元規劃設計之獎勵容積	△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和	480.96	6.00%	480.79	6.00%
			△F5-2 開放空間廣場	0	0	0	0
			△F5-3 留設人行步道	592.37	7.39%	592.37	7.39%
			△F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	0	0	0	0
			△F5-5 更新單元規模	0	0	0	0
	△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	480.96	6.00%	480.79	6.00%		
△F6	為處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要之獎勵容積	1,494.73	18.65%	1,494.73	18.65%		
更新容積獎勵合計		3,610.14	45.04%	3,609.61	45.05%		
其他獎勵容積(停車獎勵)		510.00	6.36%	510.00	6.36%		
申請容積獎勵總計		4,120.14	51.40%	4,119.61	51.41%		

註：本表獎勵值僅為預估數值，實際數值應以臺北市政府核定內容為準。



■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

■ 區段劃分

本都市更新單元將全部劃分為「重建區段」。

■ 選配原則

除D棟建物為實施者與公館福德宮協議分配之單元、獎勵車位部分，依法需對外開放供公眾使用，以及無障礙汽車停車位，需計入大公外，更新後房屋單元與車位單元由全體所有權人依其權利價值選配

房屋單元及汽車停車位由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇，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。

■ 費用負擔

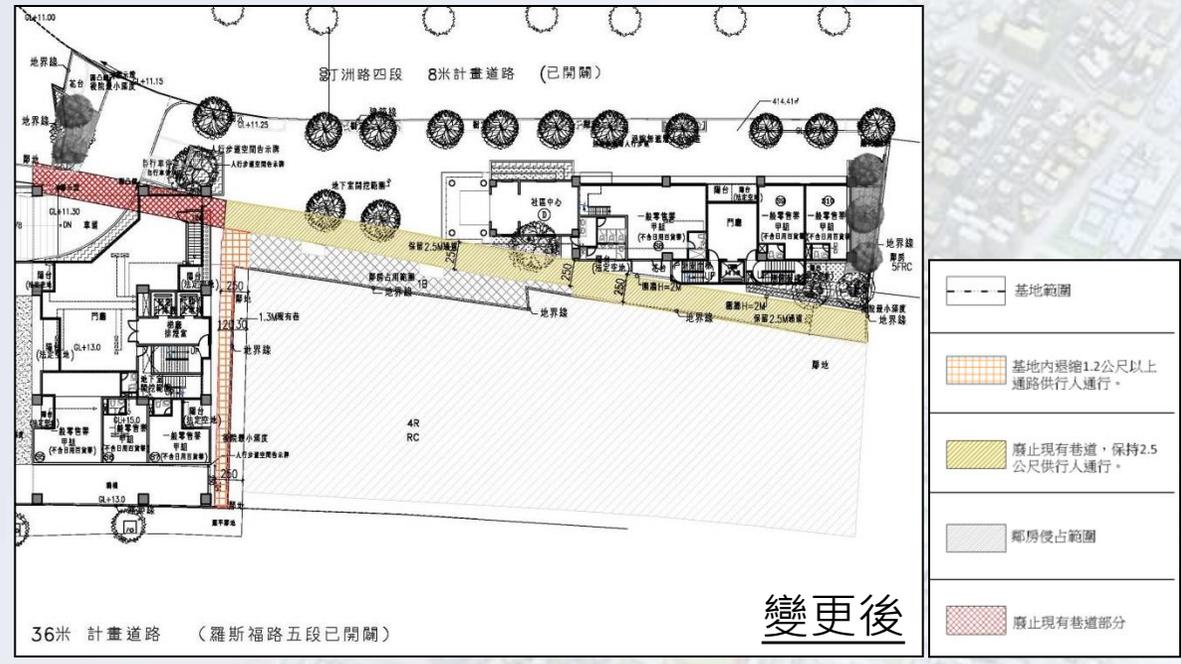
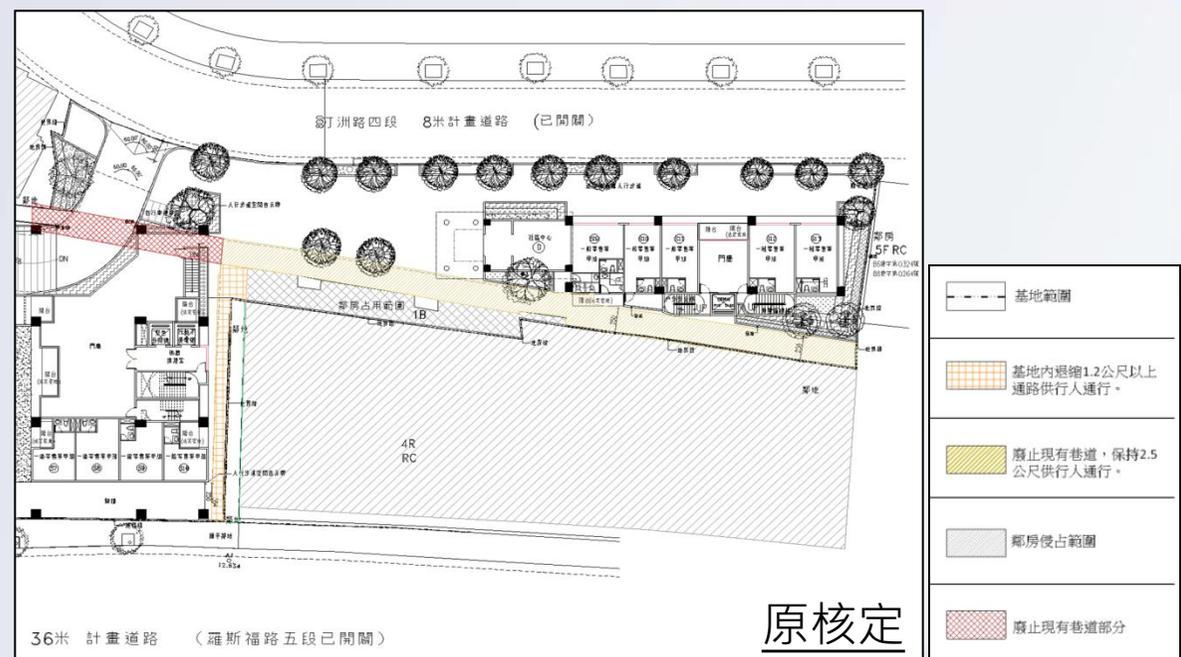
本案都市更新事業之相關辦理費用均由實施者先行以提供資金方式參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後之應分配土地及建築物折價抵付與實施者。



現有巷道廢止或改道計畫

現有巷道廢止或改道計畫(未變更)

擬申請廢止汀州路四段23巷末端部分，規劃廣場與步道供人行使用，並依據變更前都市更新及爭議處理審議會審查結論，實施者承諾該道路仍保持通行，且最小路寬大於2.5公尺以上，留設廣場預留消防車操作空間，並加強地面鋪面支撐材料，以確保該廣場可承受消防車之荷重。亦於住戶規約中載明不得變更使用。





總項目	說明	金額(萬元)		
		原核定	變更後	對照差異
工程費用(A)	拆除工程、營建費用、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費、公寓大廈公共基金、外接水電瓦斯管線工程費用、鄰房鑑定費、變更前後交通影響評估費	120,054.82	151,469.42	<u>31,414.60</u>
權利變換費用(B)	變更前後都市更新規劃費、變更前後不動產估價費(含技師簽證費)、更新前測量費(含技師簽證費)、土地改良物拆遷補償及安置費用、地籍整理費用	2,630.99	26,023.10	<u>23,392.11</u>
貸款利息(C)	自有資金(30%)、融資資金(70%)	3,745.18	5,554.42	<u>1,809.24</u>
稅捐(D)	印花稅、營業稅等	5,201.92	6,301.29	<u>1,099.37</u>
管理費用(E)	人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費、信託管理費	33,175.98	46,729.61	<u>13,553.63</u>
更新收入(F)	以占有他人土地之舊有違章建築戶現地安置應負擔費用提列	(7,274.30)	(195.88)	<u>(-7,078.42)</u>
合計 = (A) + (B) + (C) + (D) + (E) - (F)		157,534.60	235,881.95	<u>78,347.35</u>
共同負擔比例		39.86%	46.96%	7.10%
總銷費用		421,881.62	502,868.52	80,986.90

註：實際金額及共同負擔比例應以臺北市政府核定內容為準。



實施進度

序號	進度	110年	112年					115年					116年							
		10月	2月	3月	4月	5月	6月	2月	3月	4月	5月	6月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	8月
1	變更(第二次)事業計畫及變更權利變換計畫報核	■																		
2	變更(第二次)事業計畫及變更權利變換計畫核定公告		■																	
3	申請拆除及建造執照			■	■	■														
4	工程施工						■	■												
5	申請使用執照							■	■	■										
6	送水送電								■	■	■									
7	申請測量									■	■	■								
8	釐正圖冊										■	■	■							
9	接管											■	■	■	■					
10	計算及找補差額價金													■	■	■	■			
11	產權登記															■	■	■	■	
12	申請更新後稅捐減免																■	■	■	■
13	更新成果備查																		■	■

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



建築規劃設計說明

■ 建築變更說明

1.更新單元面積調整

更新單元範圍面積依鑑界結果調整，基地面積由原2447m²調降為2446.16 m²，減少0.84m²

2.配合地主需求調整平面

依地主意見，調整一樓一般零售業面積戶數、C棟二樓住宅改設一般零售業

3.建築平面圖僅就一、二樓店面、面積及部分綠化進行調整，三樓以上平面圖、地下室平面圖、建築造型量體及外部空間設計，皆與原核定相同。

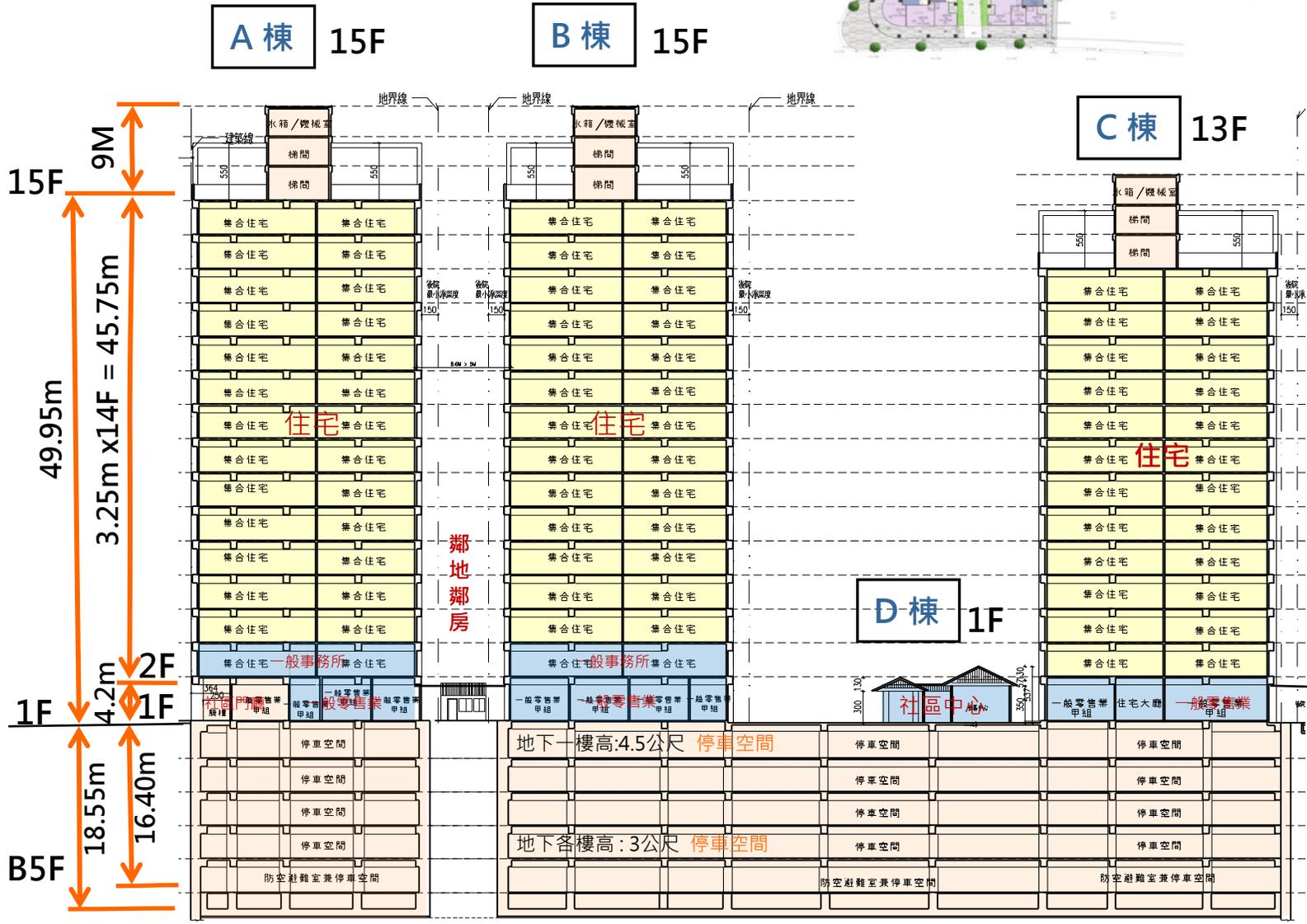
規劃說明



地上	A棟	15層
	B棟	15層
	C棟	13層
	D棟	1層
總樓高 49.95 m		

A、B棟	
1F	一般零售業、大廳
2~15F	集合住宅
C棟	
2~13F	集合住宅
D棟	
1F	社區中心

地下 5F	
B1~B5F	地下停車場
	防空避難室
地下總深度 = 18.45 m	



■ 法規檢討面積計算

分區		商三特 原(住3 住3-1 住3-2)	
基地面積		2446.16m ²	
建蔽率		45%	1181.01m ²
容積率		225% 300% 400%	8013.20m ²
獎勵 容積	都市更新	45.05%	3609.61m ²
	停車獎勵	6.36%	510.00m ²
獎勵後總容積		12132.81m ²	
停車空間 (平面式停車)		法車：127輛、獎車:34輛、自設:30輛 實設汽車：191輛 法機車：148輛、獎設機車：17輛 實設機車：165輛	
設計建蔽率		44.95%	< 45% OK!
設計容積率		495.95%	< 495.99% OK!
興建規模		地上：A、B棟15樓, C棟13樓, D棟1樓 地下：5層 共計：222戶(住宅：213戶 + 一般零售業：9戶)	

■ 變更前後比較表

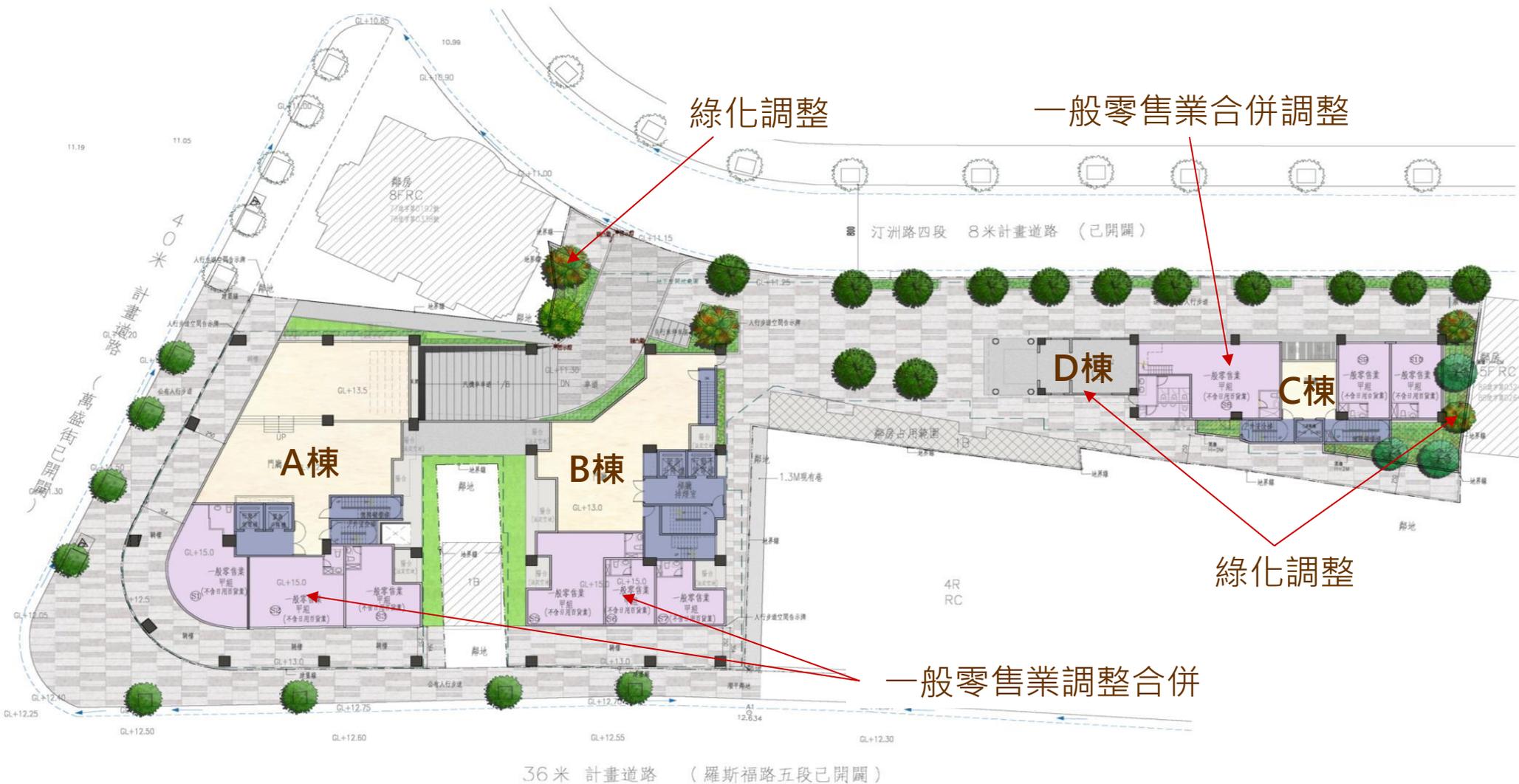
項 目	原核定	變更後	增 減 額	備註
基地面積	2447 m ²	2446.16 m ²	-0.84 m ²	依鑑界調整
基準容積	8016.01 m ²	8013.20 m ²	-2.81 m ²	因基地面積減少調整
更新獎勵容積	3610.14m ² (45.04%)	3609.61m ² (45.05%)	-0.53 m ² (+0.01%)	配合基準容積調整
停車獎勵容積	510 m ² (6.36%)	510 m ² (6.36%)	-	
允建總容積	12136.15 m ²	12132.81 m ²	-3.34m ²	配合基準容積調整 順修
總樓地板面積	25012.03 m ²	25011.75 m ²	-0.28m ²	配合基準容積調整 順修
地上樓層數 建築物高度	A、B棟15層(49.95M)	A、B棟15層(49.95M)	-	
	C棟 13層(43.45M)	C棟 13層(43.45M)	-	
使用用途	1樓一般零售業 2樓一般事務所 3樓以上住宅為主	1樓一般零售業 2樓一般事務所 3樓以上住宅為主	-	
地下室層數	B5F	B5F	-	
總 戶 數	228 戶	222 戶	-6戶	配合地主需求調整合併
汽車停車位	191 輛	191 輛	-	
機車停車位	165 輛	165輛	-	

原核定



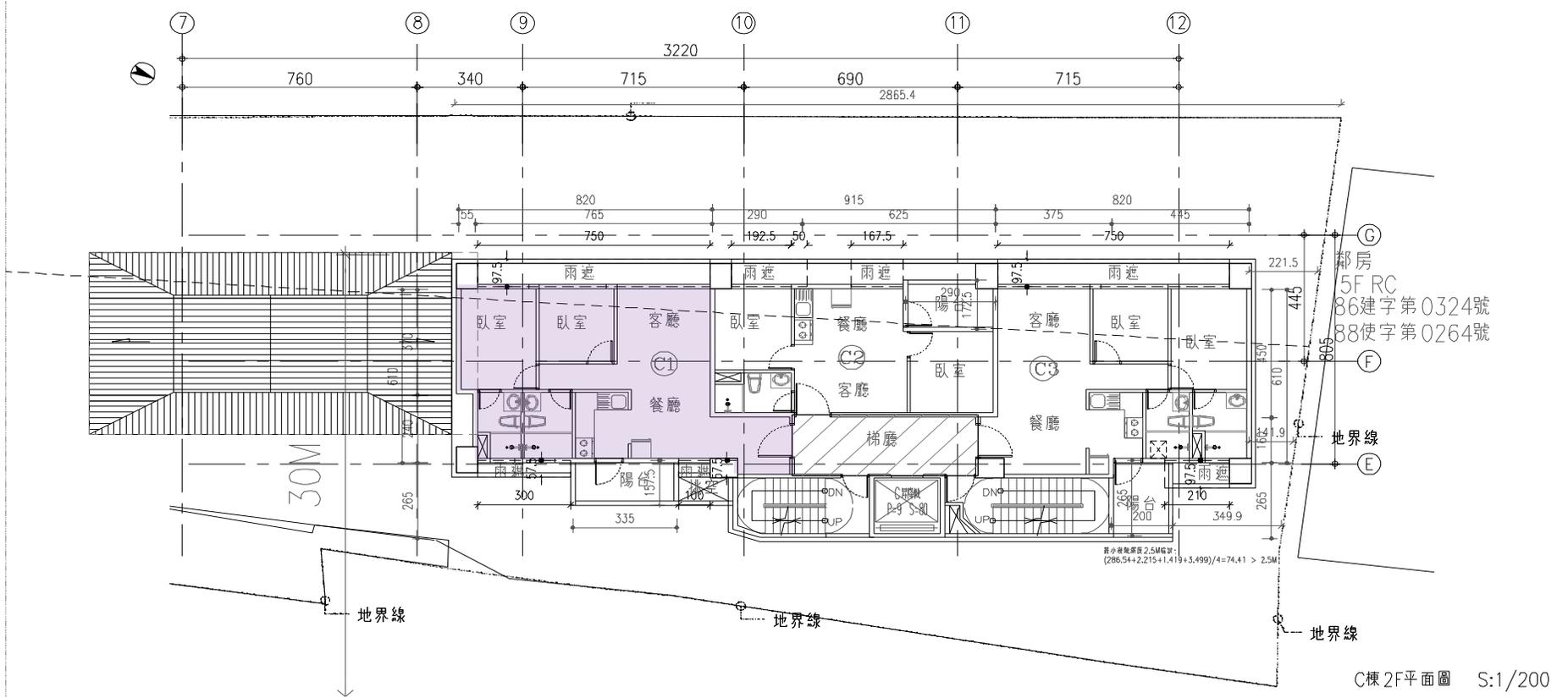
一層平面圖

變更後



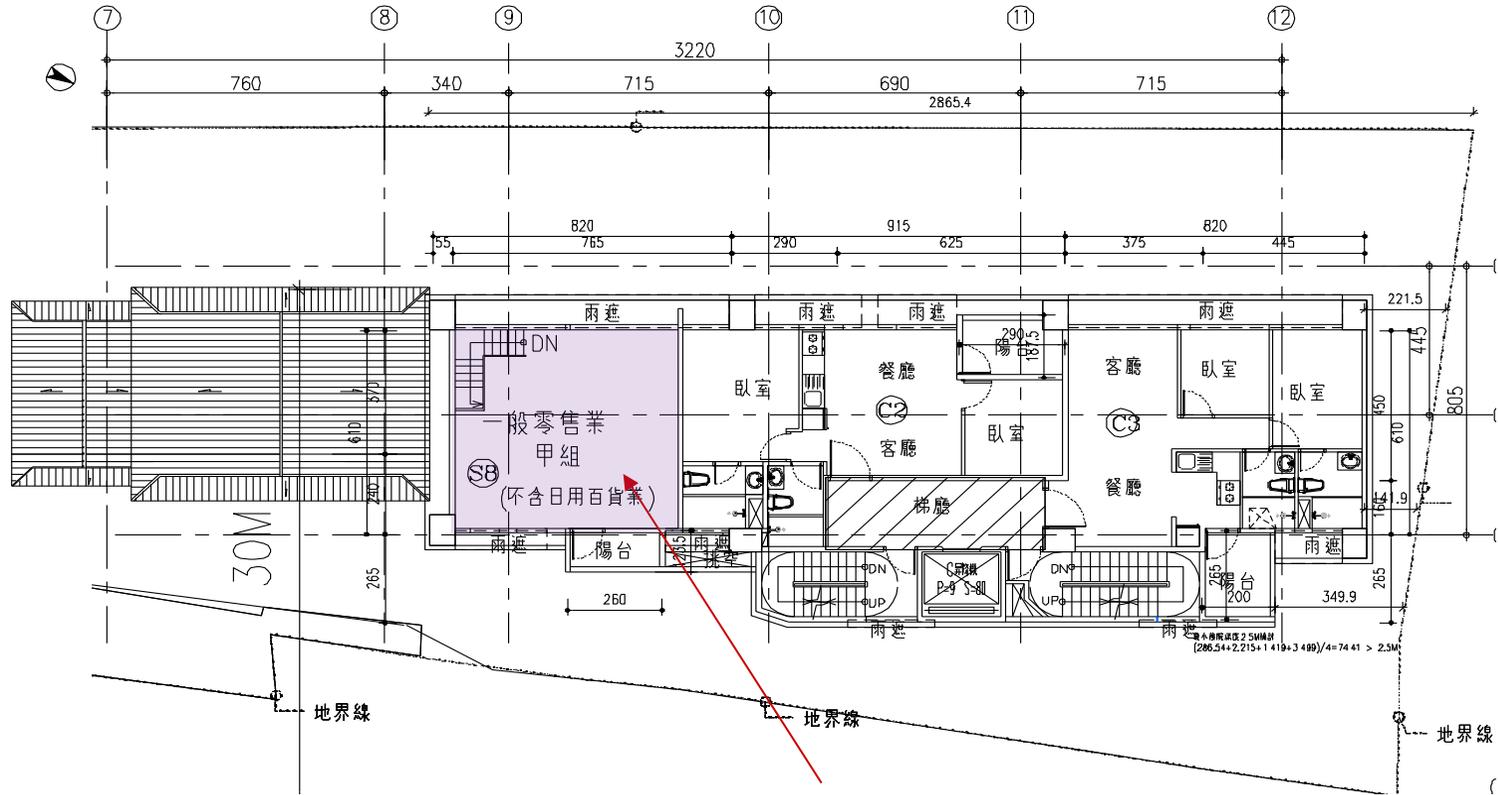
一層平面圖

原核定



C棟 二層平面圖

變更後

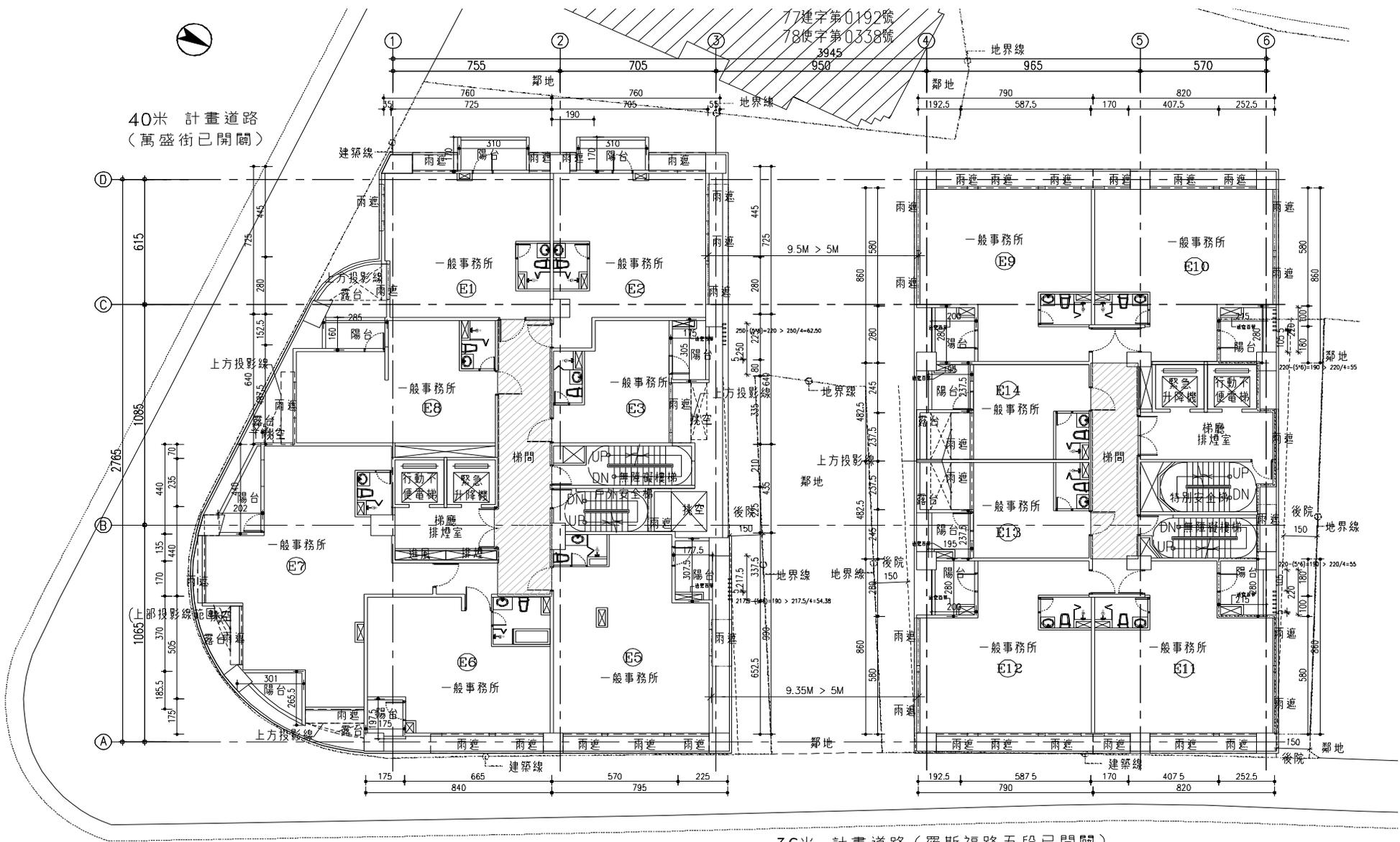


C棟二樓住宅改設為一般零售業

C棟 二層平面圖

圖面未涉及變更

77建字第0192號
78使字第0338號
3945
950

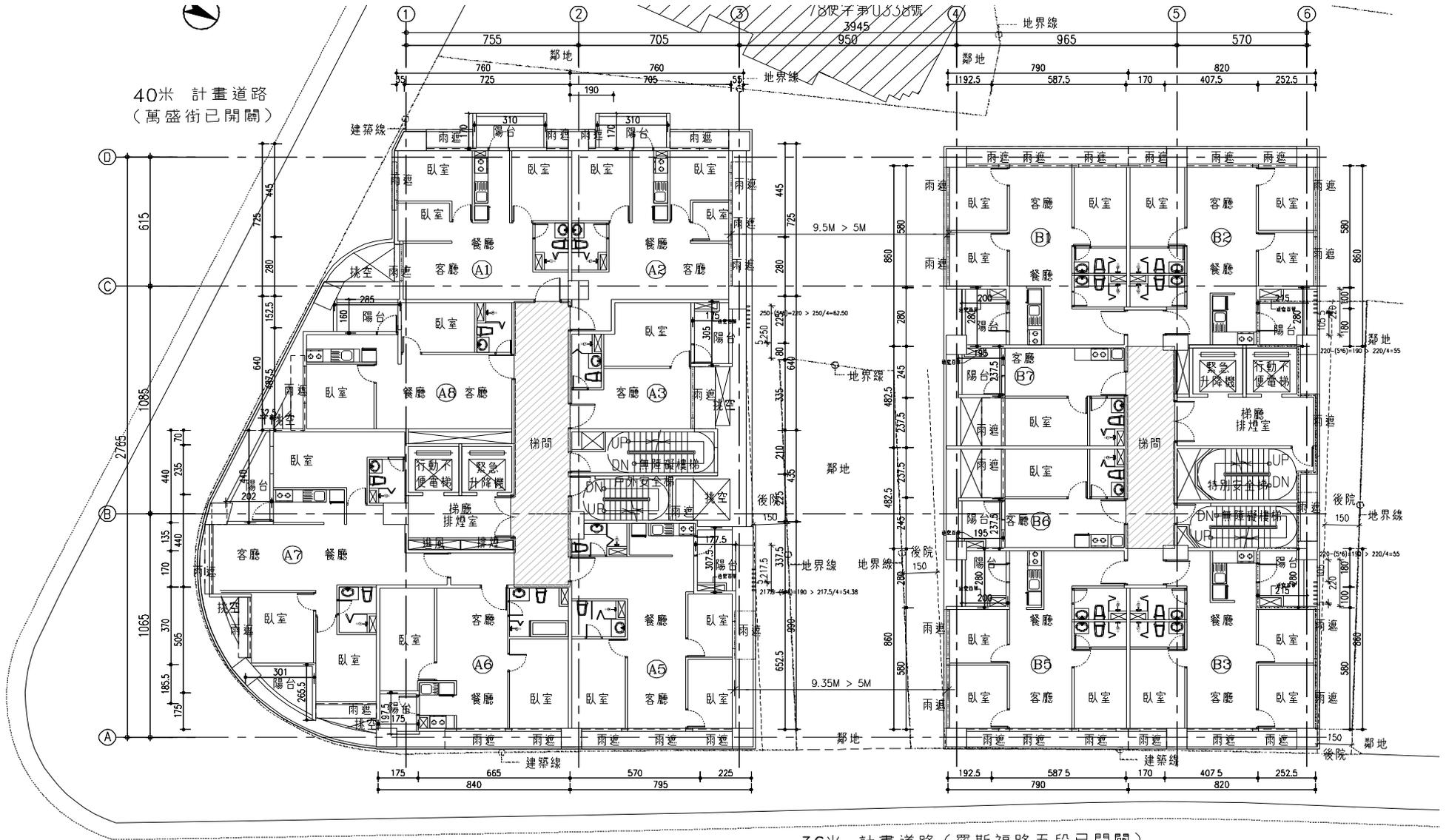


40米 計畫道路
(萬盛街已開闢)

36米 計畫道路(羅斯福路五段已開闢)

A、B棟 二層平面圖

圖面未涉及變更



36米 計畫道路 (羅斯福路五段已開闢)

A、B棟 4F~8F平面圖 S:1/200

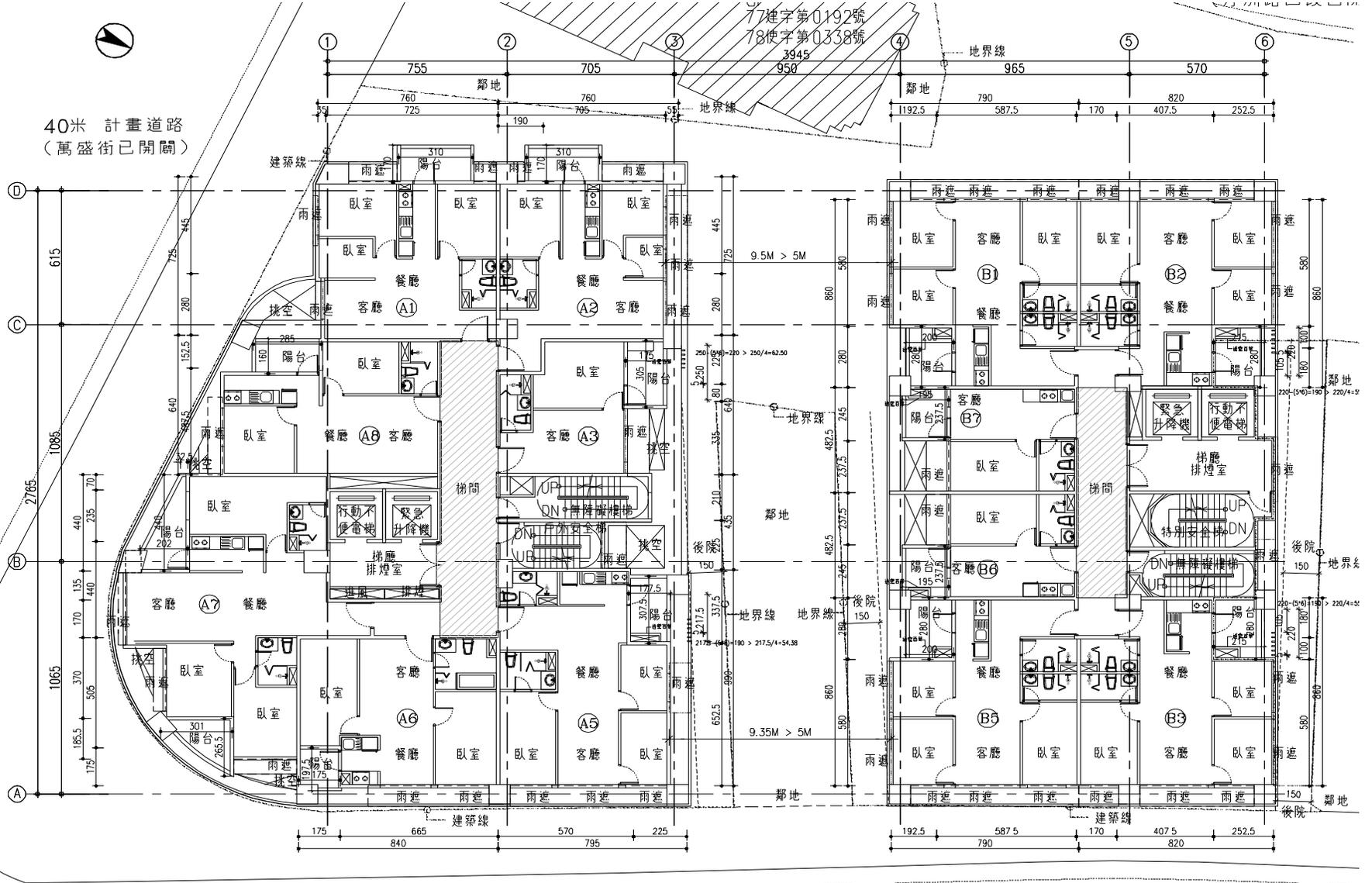
A、B棟 三至八層平面圖

圖面未涉及變更

77建字第0192號
78使字第0338號
3945
950

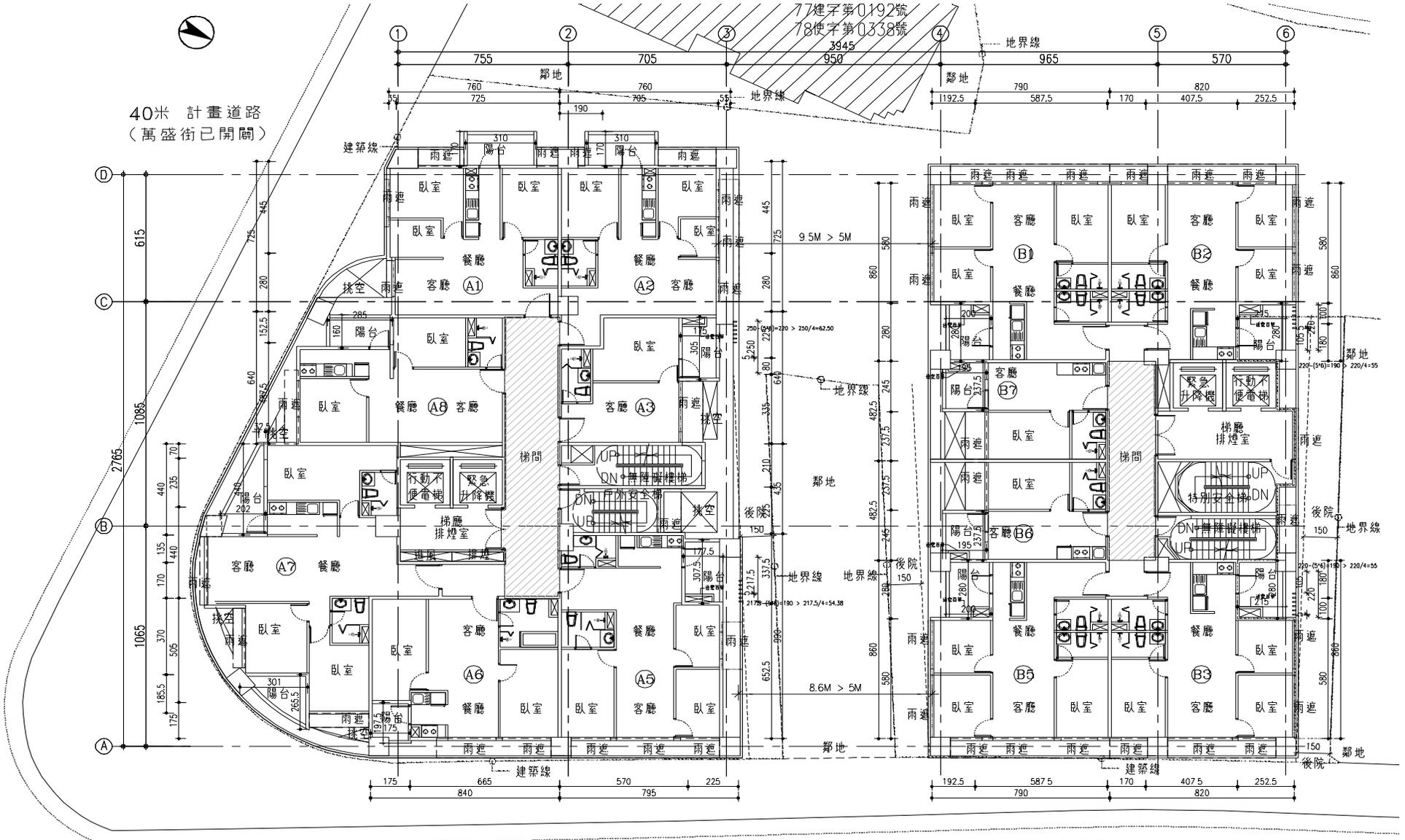
40米 計畫道路
(萬盛街已開闢)

36米 計畫道路 (羅斯福路五段已開闢)



A、B棟 九至十三層平面圖

圖面未涉及變更

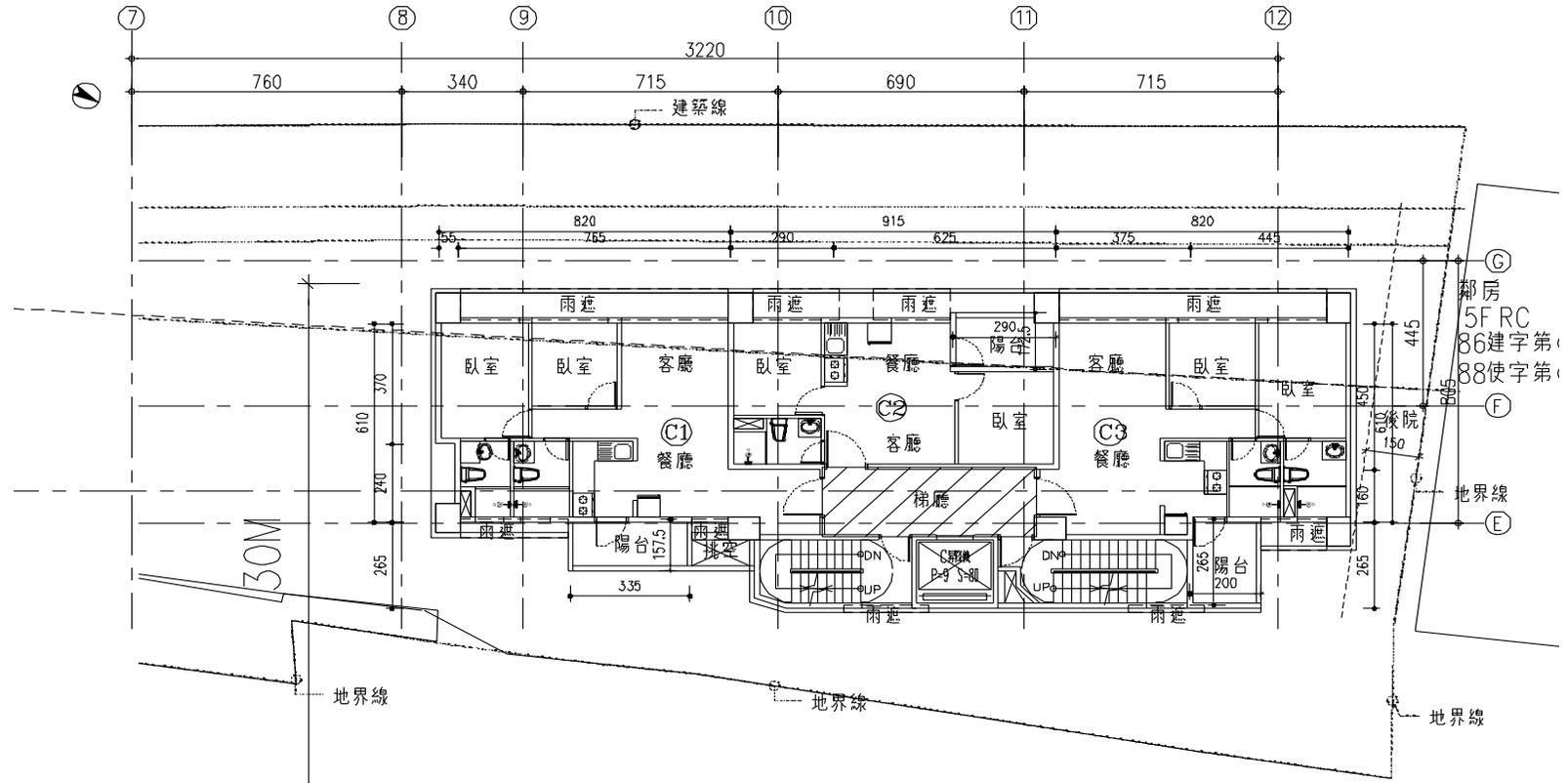


36米 計畫道路 (羅斯福路五段已開闢)

A、B棟 14F~15F平面圖 S:1/200

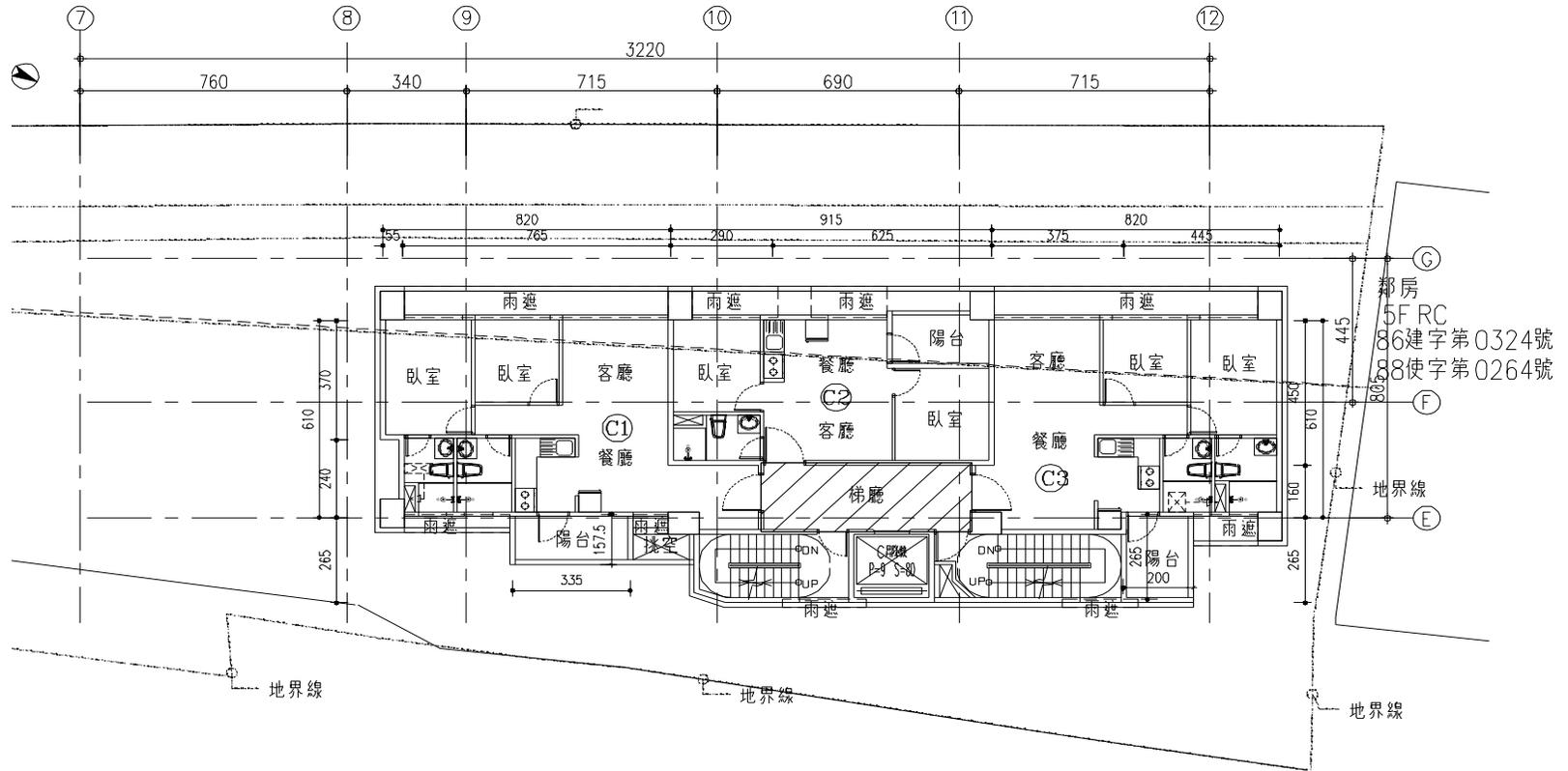
A、B棟 十四至十五層平面圖

圖面未涉及變更



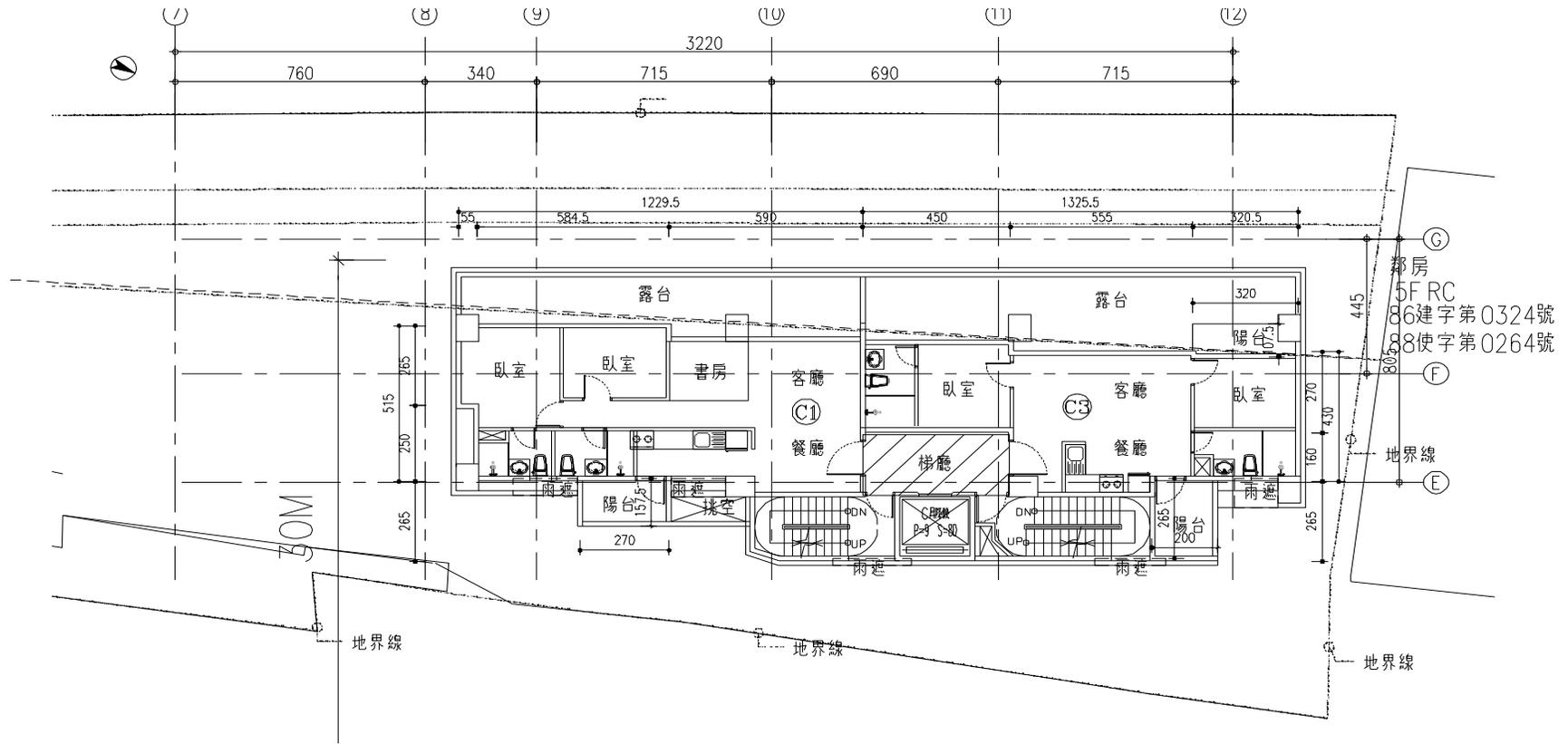
C棟 三層平面圖

圖面未涉及變更



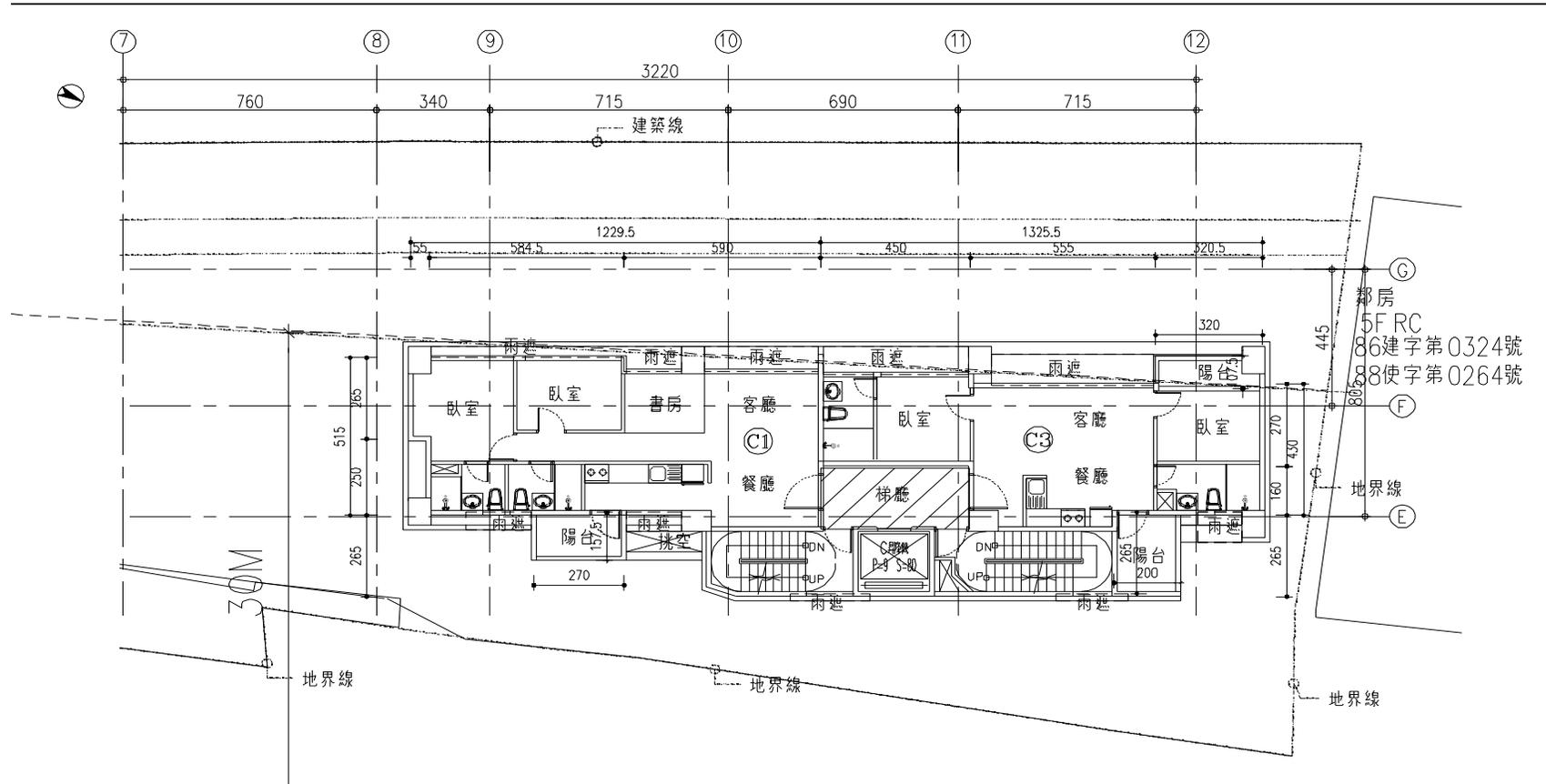
C棟 四至八層平面圖

圖面未涉及變更



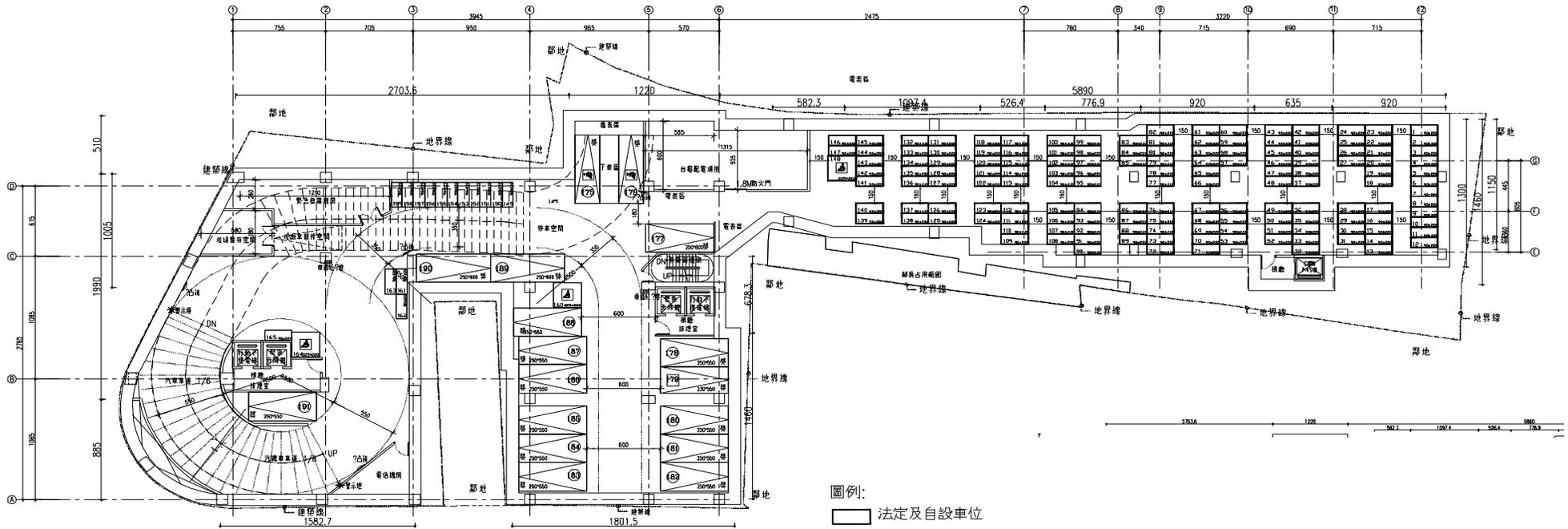
C棟 九層平面圖

圖面未涉及變更



C棟 十至十三層平面圖

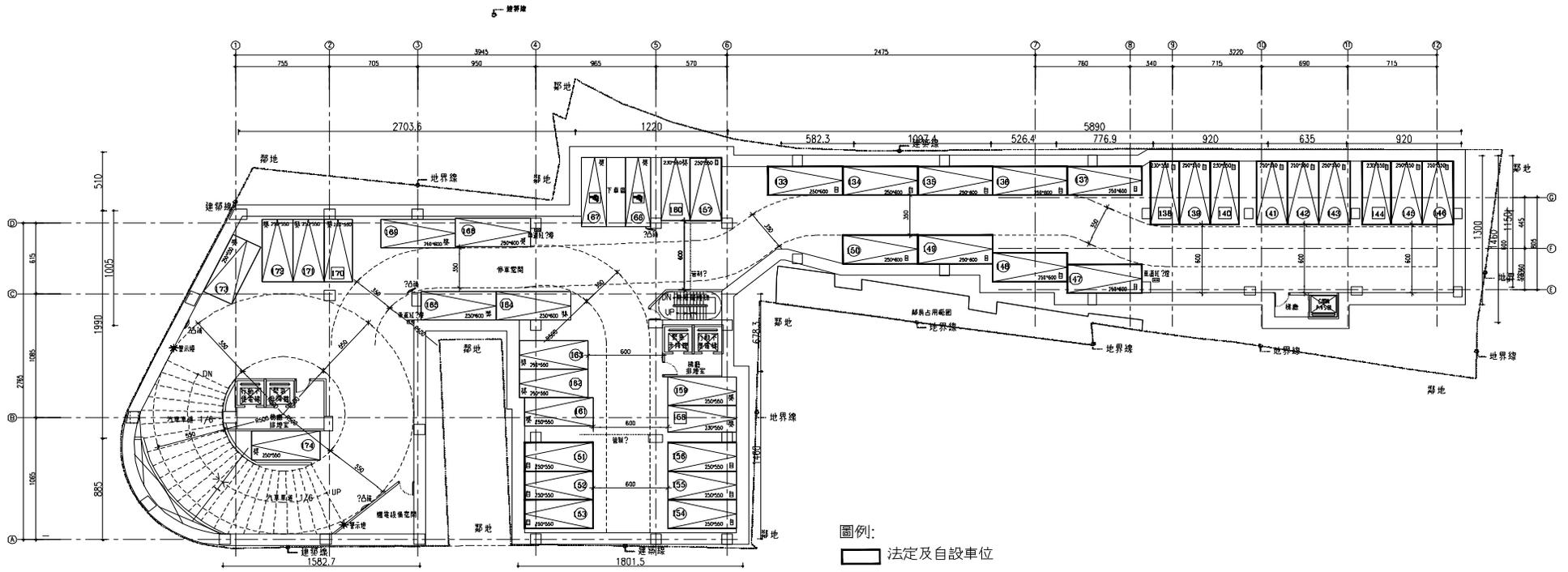
圖面未涉及變更



- 圖例:
- 法定及自設車位
 - 獎勵車位
 - 圓凸鏡
 - 警示燈
 - 管制柵欄機
 - 車道紅綠燈

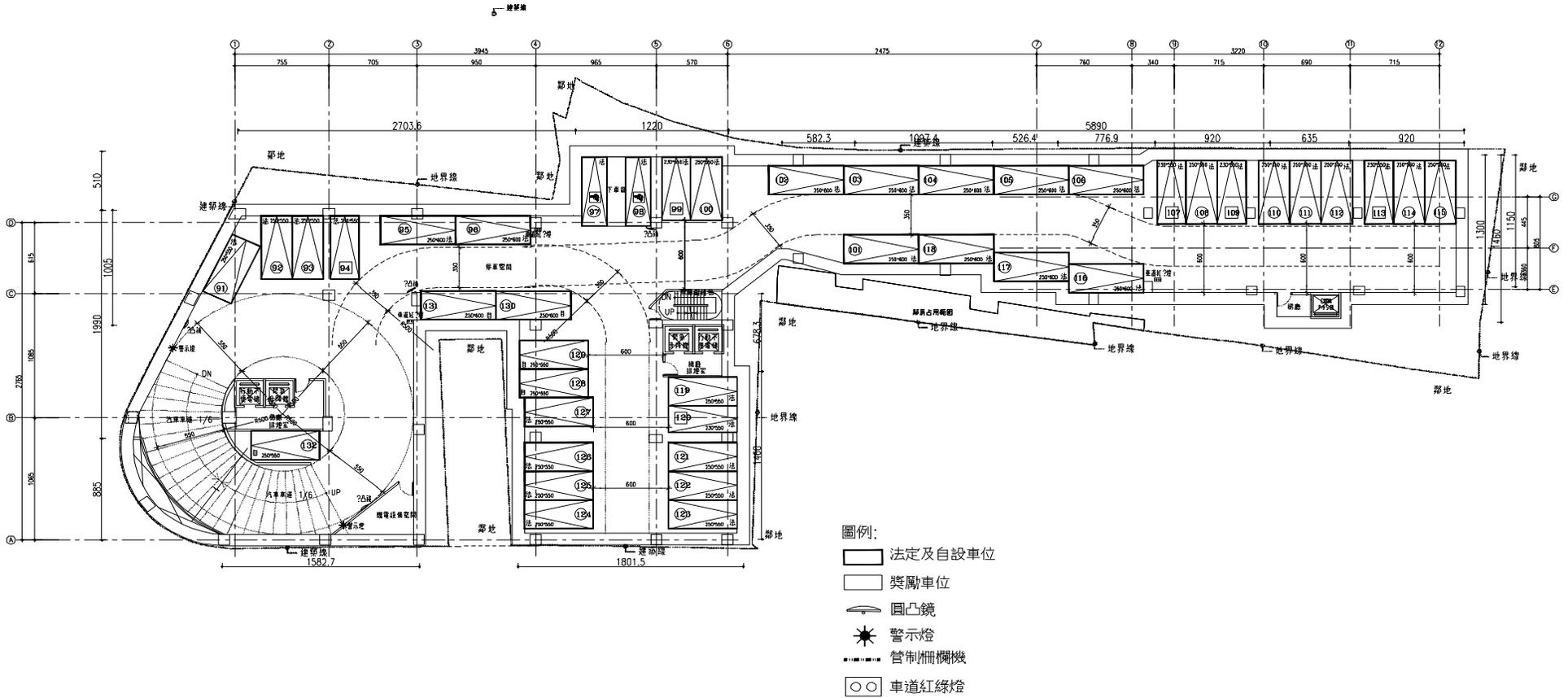
地下一層平面圖

圖面未涉及變更



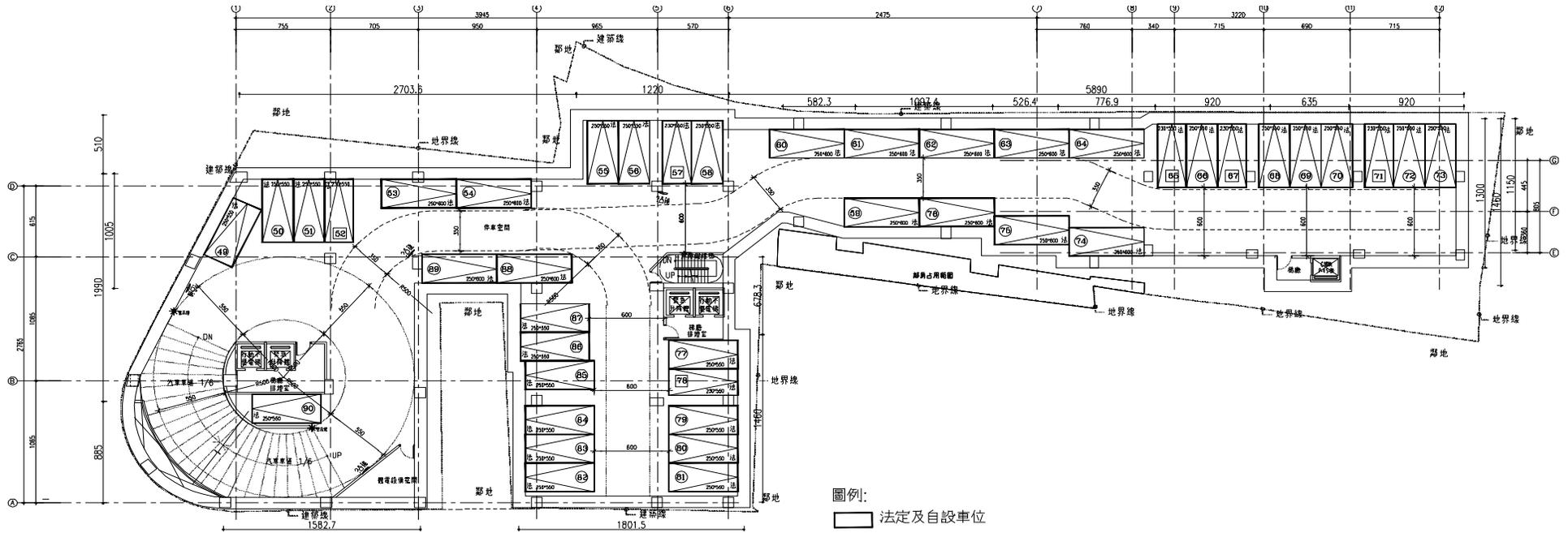
地下二層平面圖

圖面未涉及變更



地下三層平面圖

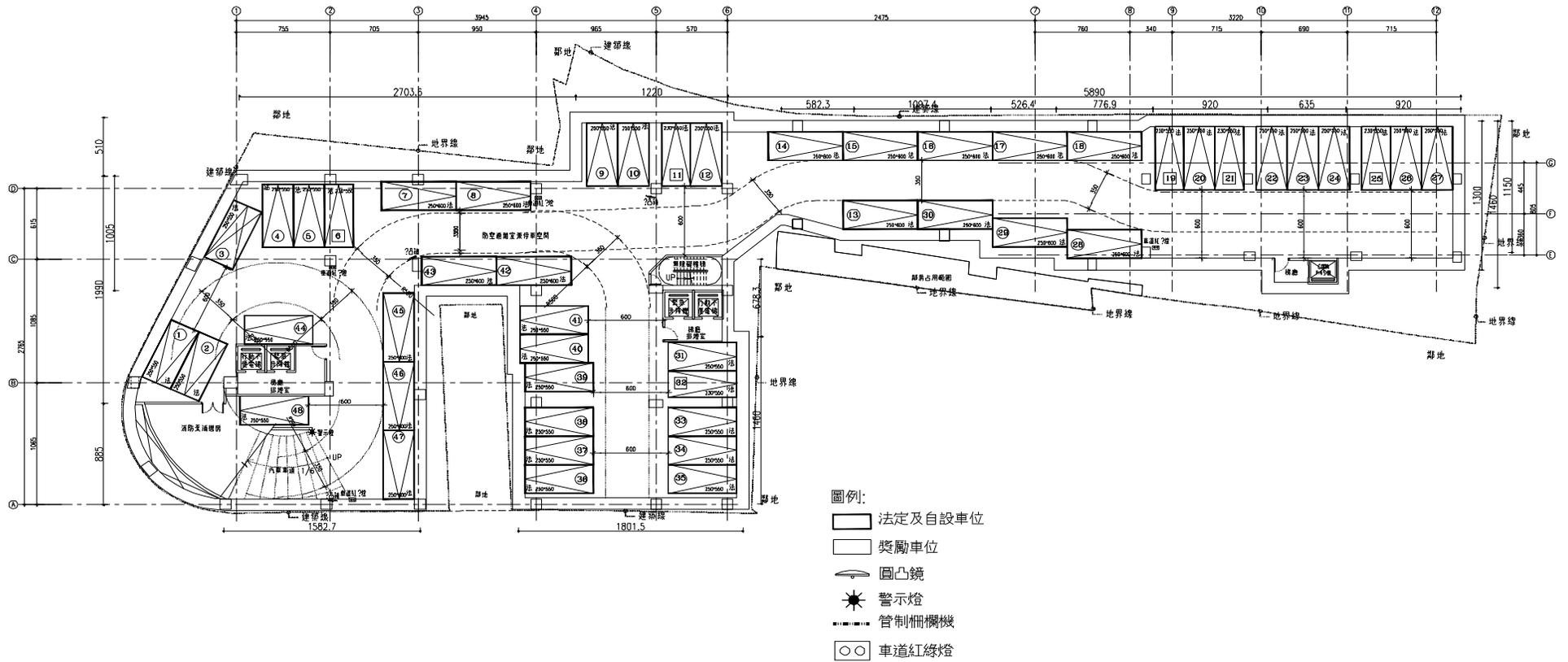
圖面未涉及變更



- 圖例:
- 法定及自設車位
 - 獎勵車位
 - 圓凸鏡
 - 警示燈
 - 管制柵欄機
 - 車道紅綠燈

地下四層平面圖

圖面未涉及變更



地下五層平面圖

● 更新範圍完整性

△ F5-1環境公益性說明

1. 人行步道的退縮與庭園綠意的共享

認養萬盛街、羅斯福路側之公有人行道，沿汀州路側退縮留設3.5~6m人行步道，供公眾通行使用。

2. 建築物量體與都市關係

基地本身為狹長型不規則形基地，由基地形態破碎，因此建築量體配置，不適合往超高層發展，因此量體規劃控制在15樓以下，高度不超過五十公尺。並將建築配置在基地上寬深度較充足的三處位置。另外配置上建築物與地界及鄰棟建築物間都保持良好的間距。

3. 留設開放式的廣場

原有基地內空地予以保留，設置開放式廣場，成為文康設施之戶外活動空間，並開放供公眾活動使用，串連原現有巷，形成新的生活路徑，維持社區原有的歷史記憶和當地的生活互動。



基地環境現況(羅斯福路)

更新範圍完整性

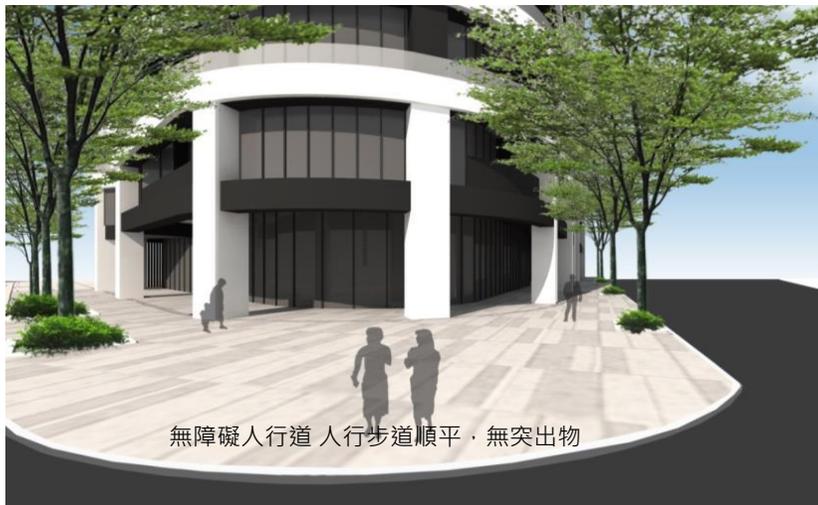
△F5-1環境公益性說明

- 1.認養萬盛街、羅斯福路側之公有人行步道，沿汀州路側退縮留設3.5~6m人行步道，供公眾使用
- 2.汀州路側留設17mx11m社區廣場，供公眾使用以增進都市公益性
- 3.現有巷部分改道，並加寬基地內現有巷寬度，保持2.5公尺以上之通行淨寬
- 4.改善外部空間並開放供公眾使用

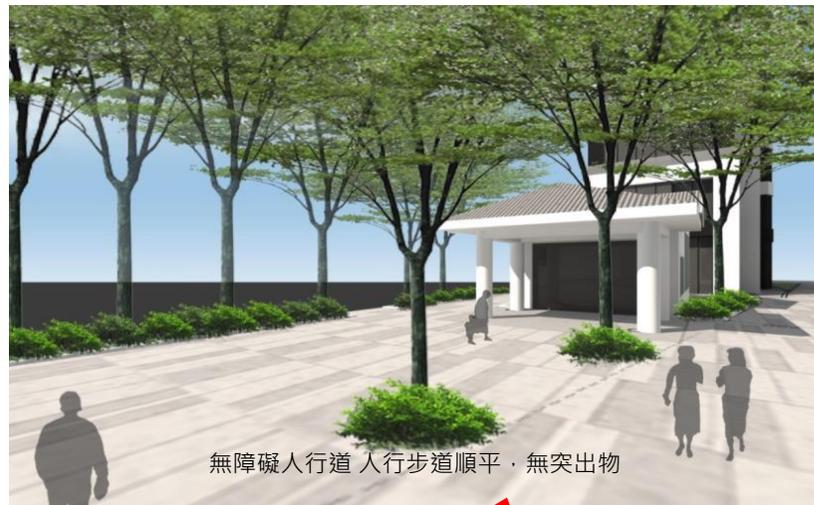


● 留設開放空間及人行步道 △F5-1環境公益性說明

A 認養退縮人行步道，在塑造街角廣場，提供無障設置，提升都市景觀與戶外活動休閒空間品質。



B 留設16mx11m社區廣場，增進都市公益，並供作都市防災廣場使用。



庭園景觀說明

公有人行道予以認養，鋪面設計採整體規劃，設置無障礙坡道，以坡道連接基地內外之開放空間及廣場。



● 推動無障礙環境設計

△ F5-1 環境公益性說明

無障礙空間系統說明

依據「建築技術規則建築設計施工編」

第十章 公共建築物行動不便者使用設施(第167~177條)

條文說明。

1. 建築技術規則第167條

法規規定內容

為便利行動不便者進出及使用，公共建築物應依本章規定設置各項無障礙設施。

說明：

為本章節法令開宗明義之闡述，即無障礙設施除依以下各條文內容設置外，最終應以「便利行動不便者進出及使用」為目標，故以下各條文說明另以建議施做方式補充說明。

2. 設施標誌

法規規定內容

公共建築物內設有供行動不便者使用之設施者，應於明顯處所設置行動不便者使用設施之標誌。

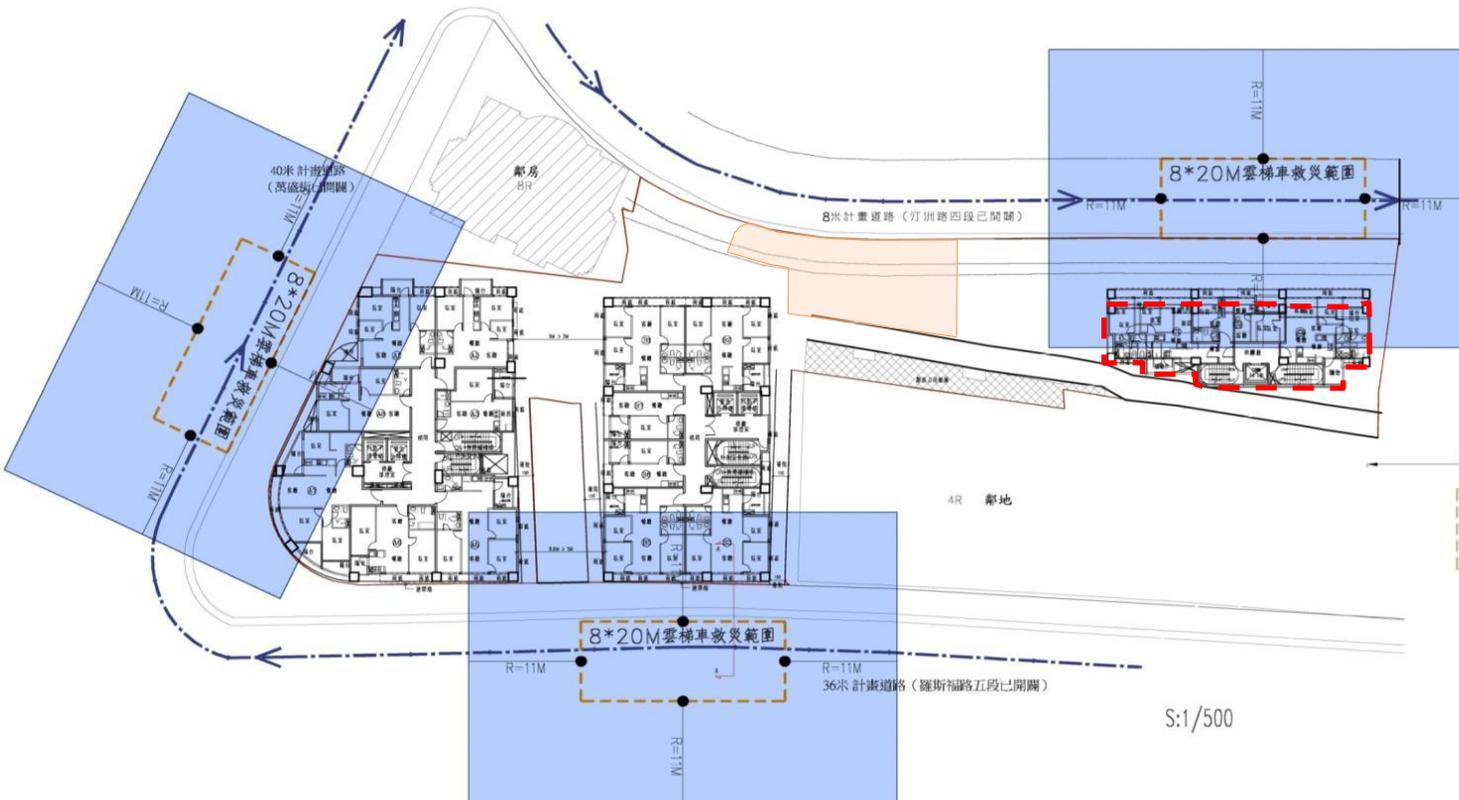


● 消防救災區域動線規劃

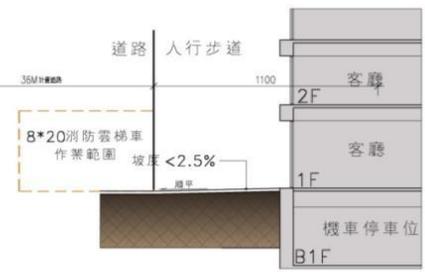
更新單元周邊防災救災計畫系統圖

- 圖例：
- 更新地區(單元)範圍
 - 消防車行進動線
 - 消防作業點
 - 8m*20m消防雲梯車作業空間因雲梯車停放位置於地下室開挖範圍內故結構配合加強考慮1.5倍消防車之荷重,雲梯車行經之開放空間範圍與道路高程順平無高差,雲梯消防車操作救災空間與建築物外滯留開口水平距離應在十一公尺以下。
 - 防災避難場所
 - 10F-13F平面層

法令依據	防災計畫	配合規定於各層設置火警自動警報設備、自動滅水設備、拾音層以上設置偵煙型探測器。	法令檢討
消防車輛救災動線計畫	依102年7月22日內政部台內營字第1020807424號函		
法令內容			
一、消防車輛救災動線指導原則			
1.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3.5公尺以上之淨寬,及4.5公尺以上之淨高。		本案不適用	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
2.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4公尺以上之淨寬,及4.5公尺以上之淨高。		符合規定,本案為六層以上建築物,供消防車輛通行道路為8M及11M>4M。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
3.道路積聚及交叉路口設計應儘量考慮適合各區防災特性之消防車行駛需求。		依規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
二、消防車輛救災活動空間之指導原則			
1.五層以下建築物,消防車輛救災活動所需空間淨高度為4.1公尺以上。		本案不適用	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
2.六層以上或高度超過20公尺之建築物,於避難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車操作救災活動空間,如緊急進口,替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺,並應規畫可供雲梯車進入建築基地之通路。		符合規定,本案為六層以上建築,於外滯及陽台開口距離道路小於11M處,規劃雲梯消防車操作救災活動之空間。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
3.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6公尺、長15公尺以上;十層以上建築物,應為寬8公尺、長20公尺以上。		符合規定,本案規劃為十層以上建築,雲梯消防車救災活動之空間為寬8公尺、長20公尺。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
(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。		符合規定,本案供雲梯消防車救災活動空間保持平坦。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
(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嚴重雲梯消防車之1.5倍總重量。(臺北市政府消防局嚴重雲梯消防車為50噸重)		符合規定,本案供雲梯消防車救災活動空間檢討結構承重75噸以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
(4)坡度應在5%以下。		符合規定,本案供雲梯消防車救災活動空間為平坦之硬鋪面且坡度小於5%。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合
(5)雲梯消防車操作救災空間與建築物外滯留開口水平距離應在11公尺以下。		符合規定,本案規劃雲梯消防車操作救災空間與建築物外滯留開口水平距離小於11M。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合



依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐修檢討均符合規定。



A-A 消防動線剖面示意圖

S:1/500

● 預計取得綠建築標章 銀級

(1) 生物多樣性指標(小於2公頃基地得免本指標評估)

本案基地面積小於2公頃，免本指標評估

(2) 綠化量指標

- a. 本建蔽率44.81%，以爭取更多綠地
- b. 本案基地四周種植喬木及灌木等原生種植物，減少二氧化碳排放。
- c. 本案植栽設計採用生態複層綠化方法

(3) 基地保水指標

- a. 本案減少開挖率增加裸露地被爭取較大保水設計
- b. 建築空地盡量保留綠地，並增加保水土壤體積
- c. 本案將人行步道、廣場全面透水性之設計

(4) 日常節能指標

- a. 本案建外殼耗能計算依住宅節約能源設計技術規範評估並符合。
 - ☆ 建築外殼耗能評估合格，室內遮陽和深窗設計
- b. 空調節能
 - ☆ 設置變頻空調並採減量設置
- c. 照明節能
 - ☆ 居室有充足開窗面以利自然採光
 - ☆ 各燈具裝設電子安定器
 - ☆ 採節照明燈具。



(5) 二氧化碳減量指標

- a. 建築物平、立面均勻單純，沒有激烈退縮出挑變化
- b. 本案為RC構造設計，使用高性能混凝土，並採用輕量化隔間牆設計

(6) 廢棄物減量指標

- a. 本案為RC構造使用高性能混凝土設計減少水泥使用量
- b. 本案採營建自動化施工，使用系統模版與乾式隔間

(7) 室內環境指標

- a. 良好的音環境-增加牆及樓版的隔音效能，增加窗的氣密性。
- b. 良好的光環境-使用高透光率的玻璃，所有居室有採光深度3倍以上之自然採光，空間照明光源有防眩光隔柵及類似設施
- c. 良好之通風換氣環境-居室空間均為可自然通風空間，
- d. 室內建材裝修-基本構造裝修量採簡單裝修並採用綠建材。

(8) 水資源指標

- a. 本案全部採用符合省水標章標準規格之器具
- b. 設置雨水貯集利用設施

(9) 污水垃圾指標

- a. 所有生活雜排水及污水確實接管至污水下水道排放
- b. 設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱
- c. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運
- d. 具體執行資源垃圾分類回收系統
- e. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施
- f. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且長期維持良好者

經財團法人台灣建築中心審查，預計在 綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、室內環境指標、水資源指標、污水垃圾改善指標等八項綠建築指標，並預計得分達31.98分，可取得綠建築銀級標章

● 建築造型量體色彩與環境調合 △F5-1環境公益性說明

本地區鄰近之現有建築物並無統一之造型風貌，羅斯福路大部份為待改建之老舊連棟公寓，鄰近之師大分部建築為暖褐色系之後現代風格建築，別具校園人文風情，萬盛街建築則以灰褐色系為主，多以簡約的線條，秩序的開窗之現代建築風格為主。

造型設計原則

1. 地標建築

本基地主量體配置在羅斯福路及萬盛街交叉路口，屬都市之景觀節點位置，擬塑造地標建築物意象。

2. 人文環境之學院建築風貌

本基地鄰近師大分部，為強化整體區域之人文風貌，建立本地區之人文特色，採兼俱風古典及樸實之現代典雅風貌之造型，塑造大方、素雅之精緻建築意象。



師範大學分部

色彩設計原則

3. 與都市環境融合

配合周圍環境現況，建築物主體色彩選擇以淺色系為主，以南側鄰棟建築相呼應，並可降低都市空間可能的壓迫感，並在湛藍天空下，反映出素雅之的視覺感受，與都市大環境相調合。

淺色系外牆，亦有明亮、素雅、親新的感覺，和師大分部之校園意向相呼應。



西側萬盛街鄰房

圓弧造型轉角
視覺焦點塑造

雙塔地標建築
整合性設計



明亮、素雅、親
新的人文藝風格

● 建築造型量體色彩與環境調合 △F5-1環境公益性說明

立面造型說明

TWINTOWER

本面向羅斯福路側為建主物要要立面，但因中央被鄰地建築區隔開來，形成二棟無法連接之建築，為使整體立面不至被切斷，在雙塔建築造型的設計上，以同調性之線版、框架，將兩棟建築造型予以整合，產生有趣的空間對話造型，也暗示雙塔量體為同一建築使用。

地標建築 都市視覺焦點

羅斯福路為萬盛街交叉口為都市之視覺節點，應妥善處理量體安排，打造城市地標，本案採圓型量體設計與都市環境呼應，並強調轉角處之垂直性，創造高直性的地標立面。

建築立面三段式設計

造型分三段式立面設計，本案臨鄰近新店溪，四週屬多空曠空間，亦近河岸建築，都市層級焦點自然形成，因此著重屋突之造型設計。

減少立面量體感

建築物立面呈現，利用材質及分色的計劃，將量體予打散，並產生立面上的層次感次成進出面，有交消除建築物量體感。



都市層級

屋突以框架展示富變化而活潑的整體立面感，樹型剪影為概念延伸，創造天際線豐富樣貌，除創造都市視覺焦點外，同時建立區域地標意象。

街道層級

量體上的垂直大框架，配合帶狀水平線條，強調俐落的水平性，表現量體之律動性，傳達建築虛體玻璃盒之韻律意象。

人行層級

配合沿街人行步道，減少都市景觀衝突感，立面強調細部石材基座餘波裡穿透感，創造新風華。

建築造型量體色彩與環境調合 △F5-1環境公益性說明

立面色彩及材質計畫

材料計畫

建築物外牆採以石材為主，以期表現出整體明亮、尊貴、潔淨具質感的建築意象，另搭配深色系之金屬窗框、飾版、及金屬格柵及框架，塑造沉穩簡約的整體風格。

基座

採全石材基座，以灰白色系花崗石為主要色調，石材表面處理，採光面及水沖面，搭配石材線版及垂直溝縫設計，表現外觀的細緻質感。

主體

主體牆面亦採大片石材設計，以石材溝縫分割形成層間線版，塑造立面層次紋理。

垂直及水平飾版

屋頂設以金屬格柵及百葉為屋突之主要材質，標準層也適度輔以水平向的金屬飾版包覆窗台。



材質色彩說明



● 建築造型量體色彩與環境調合 △F5-1環境公益性說明

■ A、B棟 環境模擬圖



● 建築造型量體色彩與環境調合 △F5-1環境公益性說明

■ C棟 環境模擬圖





變更權利變換計畫內容



變更事業及權變計畫研擬

建築規劃 | 土地相關權利協調處理 | 權利變換意願調查 | 更新前權利價值評估

更新後權利價值評估

作業時程：約 1~2個月

事業及權變公聽會
(110.07.29)

申請分配選屋(110.07.16~08.29)
公開抽籤(110.09.01)

選屋時程：不得少於30日
(權利變換實施辦法(97年8月25日修正公布)第11條)

變更事業及權變計畫書圖製作

市府公展
公辦公聽會

變更事業及權變計畫報核

聽證會

都市更新幹事會審議

都市更新審議委員會審議

變更事業及權變計畫核定發布實施



都市更新條例第3條

權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金

都市更新條例第30條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用等，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納

都市更新條例第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金



- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之
- 本案委託「中華徵信不動產估價師聯合事務所」、「友宏不動產估價師聯合事務所」及「誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日訂為民國110年4月30日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		中華徵信	友宏	誠正海峽兩岸
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,344,000	2,300,000	2,283,300
	土地總價(元)	1,734,474,210	1,701,915,820	1,689,558,374
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,010,473	996,761	976,489
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	727,222	724,543	718,044
	車位平均單價(元/個)	2,039,946	2,022,162	2,121,892
	更新後總權利價值(元)	5,028,685,236	5,006,282,156	4,980,945,930

本案權利變換鑑價結果，以「中華徵信不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據

簡報大綱

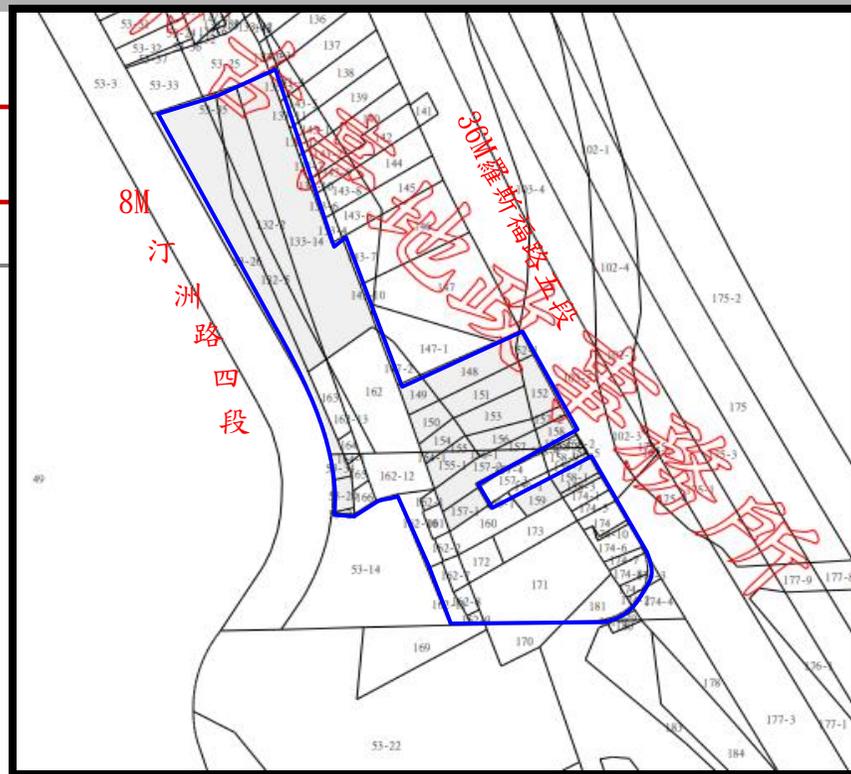
- 基本資料
- 估價條件
- 估價流程
- 更新前權利價值評估
- 更新後權利價值評估



基本資料

基本資料說明

- 價格日期：110年04月30日
- 估價目的：都市更新權利價值變換
- 勘估標的：臺北市文山區萬隆段一小段
53-20地號58筆(原62筆)土地。
- 更新前
 - 土地面積：2,446.16平方公尺。
(739.9634坪)
 - 土地使用分區：第三種住宅區、
第三種之二種住宅區、第三之一種住宅區。
- 更新後
 - 住宅店面大樓：地上13~15層、地下5層。
 - 建物面積：28,572.97平方公尺(8,643.32坪)。
 - 車位數：185個



估價條件(1/4)

- 更新前
 - 更新前各權利人權利價值以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格。
 - 更新前土地價格評估係以其法定容積及原容積作為評估依據，不加計獎勵容積。

估價條件(2/4)

- 更新單元內各筆土地依「同一所有權人之毗鄰土地視為同宗土地」或「同一建照」為劃分原則，重新劃分成各宗土地。本案將更新單元內符合同一所有權人或同一建照之毗鄰土地劃分如下：



同一坵塊之地號	土地所有權人	備註
53-20	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：大方建設股份有限公司)	同一所有權人
53-26、53-34、53-35	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳亞生)	同一所有權人
161	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮)	同一所有權人
132-2、132-5	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮)	同一所有權人
149	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮)	同一所有權人

估價條件(2/4)

同一坵塊之地號	土地所有權人	備註
162-1	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮)	同一所有權人
162-11	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮)	同一所有權人
133-14	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：邱照達)	同一所有權人
162-10	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：邱照達)	同一所有權人
163	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：邱照達)	同一所有權人
165	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：邱照達)	同一所有權人
148	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮、吳哲、大方建設股份有限公司)	同一所有權人
150	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：徐麗姬、陳忠亮、吳哲、大方建設股份有限公司、周仲威、陳柏翰、陳武雄、邱祥桂、郭玉枝)	同一所有權人
155、155-1	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳坤地、徐麗姬、陳忠亮、吳哲、大方建設股份有限公司、周仲威、陳柏翰、陳武雄、邱祥桂、郭玉枝)	同一所有權人
151	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：郭玉枝)	同一所有權人
152	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮、吳哲、尤俊傑)	同一所有權人
154、154-1	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮、吳哲、尤俊傑)	同一所有權人
152-1	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：吳哲)	同一所有權人
162、162-12、162-13	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：吳哲)	同一所有權人
174-2、174-9	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：吳哲)	同一所有權人

估價條件(2/4)

同一坵塊之地號	土地所有權人	備註
174-7	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：吳哲)	同一所有權人
152-2	陳子文、吳哲、陳忠亮	同一所有權人
157-1	陳子文、吳哲、陳忠亮	同一所有權人
158-1、159	陳子文、吳哲、陳忠亮	同一所有權人
153	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮、陳柏翰、陳澄)	同一所有權人
162-7、162-8	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮、陳柏翰、陳澄)	同一所有權人
160、173	陳忠亮、陳柏翰、陳澄	同一所有權人
174	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮、陳柏翰、陳澄)	同一所有權人
156、156-1	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮、吳哲)	同一所有權人
158-3、174-1、174-5	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮、吳哲)	同一所有權人
162-2	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮、吳哲)	同一所有權人
162-9	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮、吳哲)	同一所有權人
174-8	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮、吳哲)	同一所有權人
174-10	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳忠亮、吳哲)	同一所有權人
157、157-2、158	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳柏翰、陳亞生、陳澄、陳延源、陳姍鈴、楊芳菁、邱惠堅、吳棋甄、陳灃蓁、林玉華、吳政諺、馬惠雯)	同一所有權人

估價條件(2/4)

同一坵塊之地號	土地所有權人	備註
164、164-1	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳坤地、徐麗姬、陳忠亮、吳哲、邱照達、陳亞生)	同一所有權人
166	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：陳柏翰)	同一所有權人
172	祭祀公業陳任桂(陳金玉)	同一所有權人
174-6	臺灣中小企業銀行股份有限公司(委託人：林素慧)	同一所有權人
171、181	台北市(臺北市政府財政局)	同一所有權人

估價條件(3/4)

- 本次更新前各宗土地素地價格則先選定定162-7地號等17筆為比準地(詳如下表)，評估其合理價格後，再依各宗土地個別條件之優劣，推估各宗土地合理價格。

項次	比準地地號	面積(m ²)	面積(坪)
1	162-7	15.00	4.54
2	162-8	11.00	3.33
3	162-9	4.00	1.21
4	162-11	30.00	9.08
5	171	239.00	72.30
6	172	32.00	9.68
7	173	63.00	19.06
8	174	24.00	7.26
9	174-1	19.00	5.75
10	174-2	3.00	0.91
11	174-5	14.00	4.24
12	174-6	32.00	9.68
13	174-7	9.00	2.72
14	174-8	19.00	5.75
15	174-9	8.00	2.42
16	174-10	3.00	0.91
17	181	42.00	12.71
合計		567.00	171.52

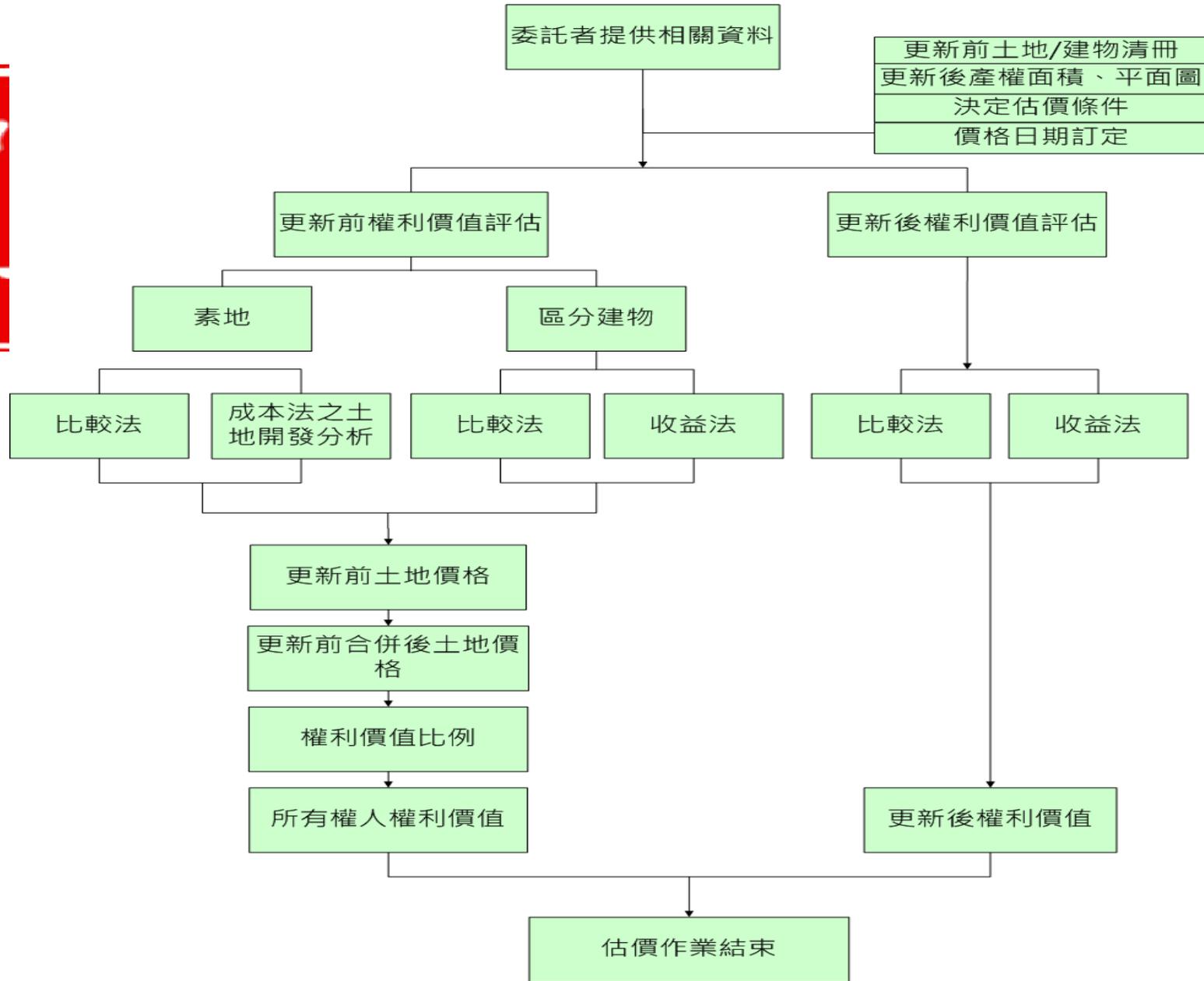
估價條件(4/4)

• 更新後

- 更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之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連性等因素，以都市更新評價基準日當時(民國110年04月30日)之新成屋價格查估之。
- 評估更新後各戶價格，商業單元選定1F-S5戶、住宅單元選定8F-B5作為比準戶、車位為B3坡道平面式(250*600)為比準車位。
- 更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露台，並設有約定專用。本次考量露台使用效益之前提下，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。



估價流程





更新前權利價值評估

更新前土地價格評估

- 以比較法及土地開發分析法決定比準地及合併後土地價格
- 比準地單價：2,738,000元/坪
- 合併後土地價格2,351,000元/坪，
總值1,739,653,953元。



更新前各宗土地權利價值

●以比準地價格為基準，依面積、地形、路寬等個別條件修正調整決定各宗地價格。

地號	開發適宜性	宗地面積 (坪)	修正率 (%)	平均容積率 (%)	修正率 (%)	地形	修正率 (%)	臨路面數	修正率 (%)	寬深比	修正率 (%)	綜合 修正率 (%)	標準宗地 單價 (元/坪)	合併前修正後 土地單價 (元)	土地總價(元)	合併前各筆土 地價值比例(%)
53-20	-15%	5.1425	0%	400.00%	0%	梯形	0%	1	-	1.9788	-	-15.0%	2,721,000	2,313,000	11,894,603	0.8349%
153-26 153-34 153-35	-15%	83.1875	0%	234.27%	-36%	長方形	0%	1	-	17.3127	-	-51.0%		1,333,000	110,888,938	7.7891%
161	-15%	4.2350	0%	400.00%	0%	不規則形	0%	0	-	-	-	-15.0%		2,313,000	9,795,555	0.6876%
132-2 132-5	-15%	68.9700	0%	270.07%	-28%	長方形	0%	0	-	-	-	-43.0%		1,551,000	106,972,470	7.5117%
149	-15%	7.5625	0%	300.00%	-22%	不規則形	0%	0	-	-	-	-37.0%		1,714,000	12,962,125	0.9102%
162-1	-15%	1.8150	0%	400.00%	0%	長方形	0%	0	-	-	-	-15.0%		2,313,000	4,198,095	0.2947%



更新前各宗土地權利價值

地號	開發適宜性	宗地面積(坪)	修正率(%)	平均容積率(%)	修正率(%)	地形	修正率(%)	臨路面數	修正率(%)	寬深比	修正率(%)	綜合修正率	標準宗地單價(元/評)	合併前修正後土地單價(元)	土地總價	合併前各筆土地價值比例(%)
162-11	-15%	9.0750	0%	400.00%	0%	長方形	0%	1	-	0.5333	-	15.0%	2,721,000	2,313,000	20,990,475	1.4734%
133-14	-15%	106.7825	0%	300.00%	-22%	長方形	0%	1	-	0.0255	-	-37.0%		1,714,000	183,025,205	12.8518%
162-10	-15%	12.1000	0%	400.00%	0%	長方形	0%	0	-	-	-	-15.0%		2,313,000	27,987,300	1.9645%
163	-15%	11.4950	0%	225.00%	-37%	長方形	0%	0	-	-	-	-52.0%		1,306,000	15,012,470	1.0538%
165	-15%	3.3275	0%	400.00%	0%	長方形	0%	0	-	-	-	-15.0%		2,313,000	7,696,508	0.5402%
148	-15%	22.9900	0%	300.00%	-22%	不規則形	0%	0	-	-	-	-37.0%		1,714,000	39,404,860	2.7670%
150	-15%	8.4700	0%	300.00%	-22%	長方形	0%	0	-	-	-	-37.0%		1,714,000	14,517,580	1.0194%
155 155-1	-15%	10.8900	0%	380.56%	-5%	長方形	0%	0	-	-	-	-20.0%		2,177,000	23,707,530	1.6640%
151	-15%	16.0325	0%	300.00%	-22%	長方形	0%	0	-	-	-	-37.0%		1,714,000	27,479,705	1.9296%
152	-15%	11.1925	0%	300.00%	-22%	梯形	0%	1	-	2.7027	-	-37.0%		1,714,000	19,183,945	1.3471%
154 154-1	-15%	7.8650	0%	311.54%	-19%	梯形	0%	0	-	-	-	-34.0%		1,796,000	14,125,540	0.9916%



更新前各宗土地權利價值

地號	開發適宜性	宗地面積 (坪)	修正率 (%)	平均容積率 (%)	修正率 (%)	地形	修正率 (%)	臨路面 數	修正率 (%)	寬深比	修正率 (%)	綜合 修正率	標準宗地 單價(元/評)	合併前修正後 土地單價(元)	土地總價	合併前各筆土地 價值比例(%)
152-1	-15%	2.4200	0%	300.00%	-22%	梯形	0%	1	-	1.7778	-	-37.0%	2,721,000	1,714,000	4,147,880	0.2913%
162 162-12 162-13	-15%	77.7425	0%	320.72%	-17%	長方形	0%	0	-	-	-	-32.0%		1,850,000	143,823,625	10.0998%
174-2 174-9	-15%	3.3275	0%	400.00%	0%	梯形	0%	1	-	1.8333	-	-15.0%		2,313,000	7,696,508	0.5402%
174-7	-15%	2.7225	0%	400.00%	0%	梯形	0%	1	-	6.0000	-	-15.0%		2,313,000	6,297,143	0.4420%
152-2	-15%	2.7225	0%	300.00%	-22%	梯形	0%	1	-	0.1878	-	-37.0%		1,714,000	4,666,365	0.3277%
157-1	-15%	7.5988	0%	400.00%	0%	不規則 形	0%	1	-	0.5450	-	-15.0%		2,313,000	17,576,024	1.2337%
158-1 159	-15%	15.0282	0%	400.00%	0%	不規則 形	0%	0	-	-	-	-15.0%		2,313,000	34,760,227	2.4399%
153	-15%	16.3350	0%	300.00%	-22%	梯形	0%	0	-	-	-	-37.0%		1,714,000	27,998,190	1.9660%
162-7 162-8	-15%	7.8650	0%	400.00%	0%	梯形	0%	0	-	-	-	-15.0%		2,313,000	18,191,745	1.2769%
160 173	-15%	34.8873	0%	400.00%	0%	不規則 形	0%	0	-	-	-	-15.0%		2,313,000	80,694,383	5.6642%
174	-15%	7.2600	0%	400.00%	0%	長方形	0%	1	-	0.4428	-	-15.0%		2,313,000	16,792,380	1.1787%



更新前各宗土地權利價值

地號	開發適宜性	宗地面積(坪)	修正率(%)	平均容積率(%)	修正率(%)	地形	修正率(%)	臨路面數	修正率(%)	寬深比	修正率(%)	綜合修正率	標準宗地單價(元/評)	合併前修正後土地單價(元)	土地總價	合併前各筆土地價值比例(%)
156 156-1	-15%	9.6800	0%	306.25%	-20%	梯形	0%	0	-	-	-	-35.0%	2,738,000	1,769,000	17,123,920	1.2022%
158-3 174-1 174-5	-15%	11.7975	0%	400.00%	0%	長方形	0%	1	-	0.6748	-	-15.0%		2,313,000	27,287,618	1.9154%
162-2	-15%	3.3275	0%	400.00%	0%	長方形	0%	0	-	-	-	-15.0%		2,313,000	7,696,508	0.5402%
162-9	-15%	1.2100	0%	400.00%	0%	長方形	0%	1	-	1.3225	-	-15.0%		2,313,000	2,798,730	0.1965%
174-8	-15%	5.7475	0%	400.00%	0%	梯形	0%	1	-	1.0189	-	-15.0%		2,313,000	13,293,968	0.9331%
174-10	-15%	0.9075	0%	400.00%	0%	不規則形	0%	1	-	0.2133	-	-15.0%		2,313,000	2,099,048	0.1473%
157 157-2 158	-15%	26.9316	0%	363.84%	-8%	長方形	0%	1	-	0.1376	-	-23.0%		2,095,000	56,421,650	3.9610%
164 164-1	-15%	3.3275	0%	272.73%	-27%	長方形	0%	0	-	-	-	-42.0%		1,578,000	5,250,795	0.3687%
166	-15%	3.6300	0%	400.00%	0%	梯形	0%	0	-	-	-	-15.0%		2,313,000	8,396,190	0.5894%
172	-15%	9.6800	0%	400.00%	0%	長方形	0%	0	-	-	-	-15.0%		2,313,000	22,389,840	1.5716%
174-6	-15%	9.6800	0%	400.00%	0%	不規則形	0%	1	-	0.5513	-	-15.0%		2,313,000	22,389,840	1.5716%
171、181	0%	85.0025	0%	400.00%	0%	梯形	0%	1	-1%	2.2242	-1%	-2.0%		2,667,000	226,701,668	15.9121%

更新前各宗土地權利價值

地號	合併前各筆土地價值比例	合併後土地總額(元)	合併前各筆土地分配合併後土地價值總額(元)
53-20	0.8349%	1,734,474,210	14,481,470
153-26 153-34 153-35	7.7891%		135,099,120
161	0.6876%		11,925,916
132-2 132-5	7.5117%		130,288,193
149	0.9102%		15,786,885
162-1	0.2947%		5,111,107
162-11	1.4734%		25,555,533
133-14	12.8518%		222,910,804
162-10	1.9645%		34,074,044
163	1.0538%		18,278,741



更新前各宗土地權利價值

地號	合併前各筆土地價值比例	合併後土地總額(元)	合併前各筆土地分配合併後土地價值總額(元)
165	0.5402%	1,734,474,210	9,370,363
148	2.7670%		47,992,128
150	1.0194%		17,681,310
155 155-1	1.6640%		28,861,170
151	1.9296%		33,468,195
152	1.3471%		23,364,589
154 154-1	0.9916%		17,198,826
152-1	0.2913%		5,051,803
162 162-12 162-13	10.0998%		175,178,221
174-2 174-9	0.5402%		9,370,363



更新前各宗土地權利價值

地號	合併前各筆土地價值 比例	合併後土地總額(元)	合併前各筆土地分配 合併後土地價值總額(元)
174-7	0.4420%	1,734,474,210	7,666,661
152-2	0.3277%		5,683,279
157-1	1.2337%		21,398,500
158-1 159	2.4399%		42,319,963
153	1.9660%		34,099,670
162-7 162-8	1.2769%		22,148,129
160 173	5.6642%		98,243,988
174	1.1787%		20,444,427
156 156-1	1.2022%		20,851,500
158-3 174-1 174-5	1.9154%		33,222,194



更新前各宗土地權利價值

地號	合併前各筆土地價值比例	合併後土地總額(元)	合併前各筆土地分配合併後土地價值總額(元)
162-2	0.5402%	1,734,474,210	9,370,363
162-9	0.1965%		3,407,404
174-8	0.9331%		16,185,172
174-10	0.1473%		2,555,554
157 157-2 158	3.9610%		68,702,777
164 164-1	0.3687%		6,394,557
166	0.5894%		10,222,213
172	1.5716%		27,259,236
174-6	1.5716%		27,259,236
171、181	15.9121%		275,990,609



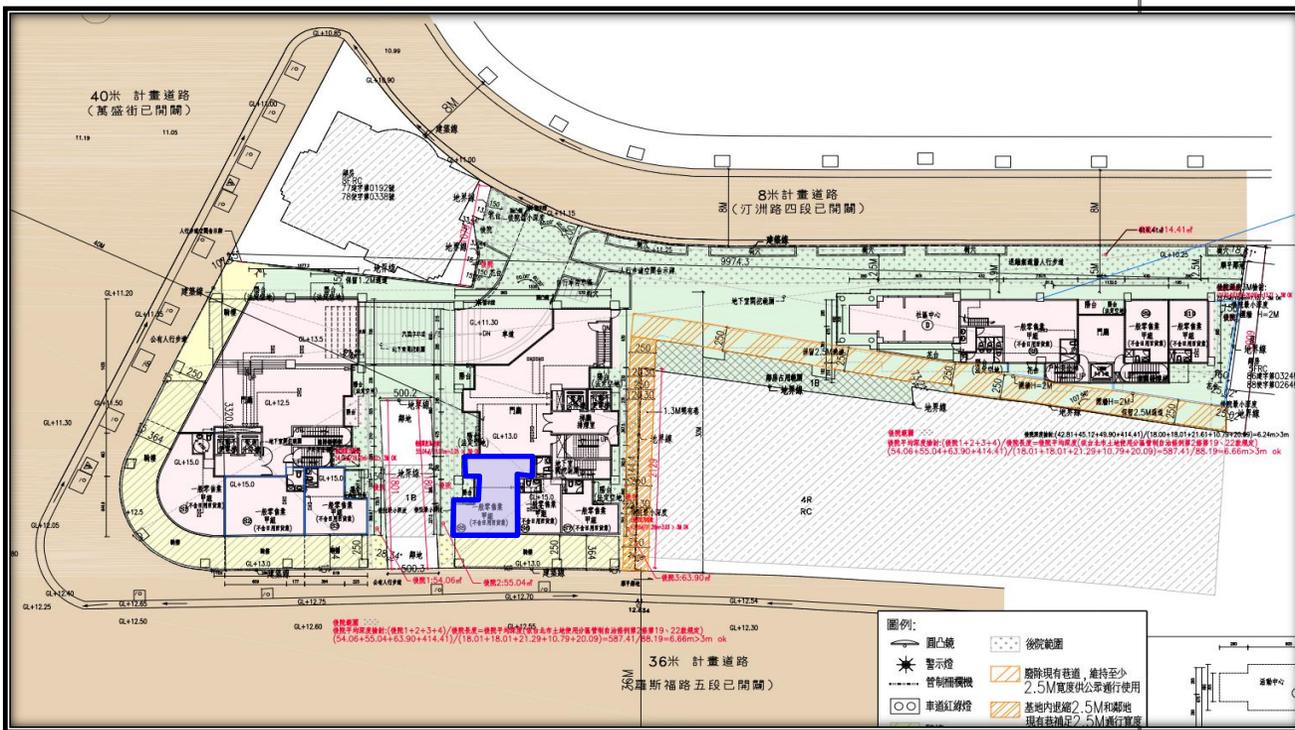
更新後權利價值評估

更新後區分權利價值評估

- ◆ 建築型式：地上15層和地下5層鋼筋混凝土造住宅大樓。
- ◆ 採用RC三級建材
- ◆ 地面層規劃一般零售業，面積約10坪~28坪不等
- ◆ 樓上層2F規劃為辦公室，3F以上主要規劃作住宅使用
 - ◆ A棟面積有17-43坪左右住宅單元。
 - ◆ B、C棟主要坪數規劃為30-33坪不等及14、20坪之住宅單元。
 - ◆ 主力坪數為30-40坪左右之住宅單元。

更新後區分權利價值評估

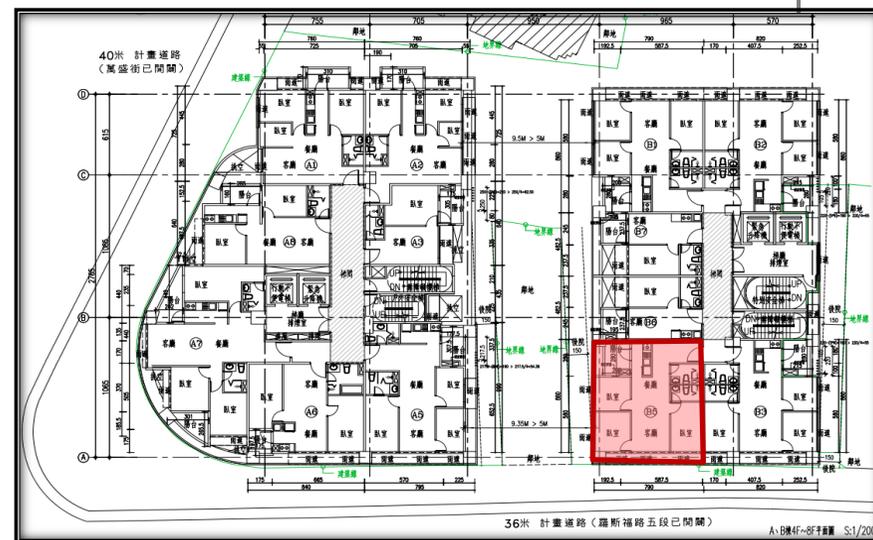
- ◆ 本次勘估標的依更新後建物使用性質分別選定比準單元，
- ◆ 地面層(一般零售業)以S5戶1樓為比準戶。
- ◆ 樓上住宅用則以B5戶8樓為標準層比準戶。



1F比準戶示意圖

更新後區分權利價值評估

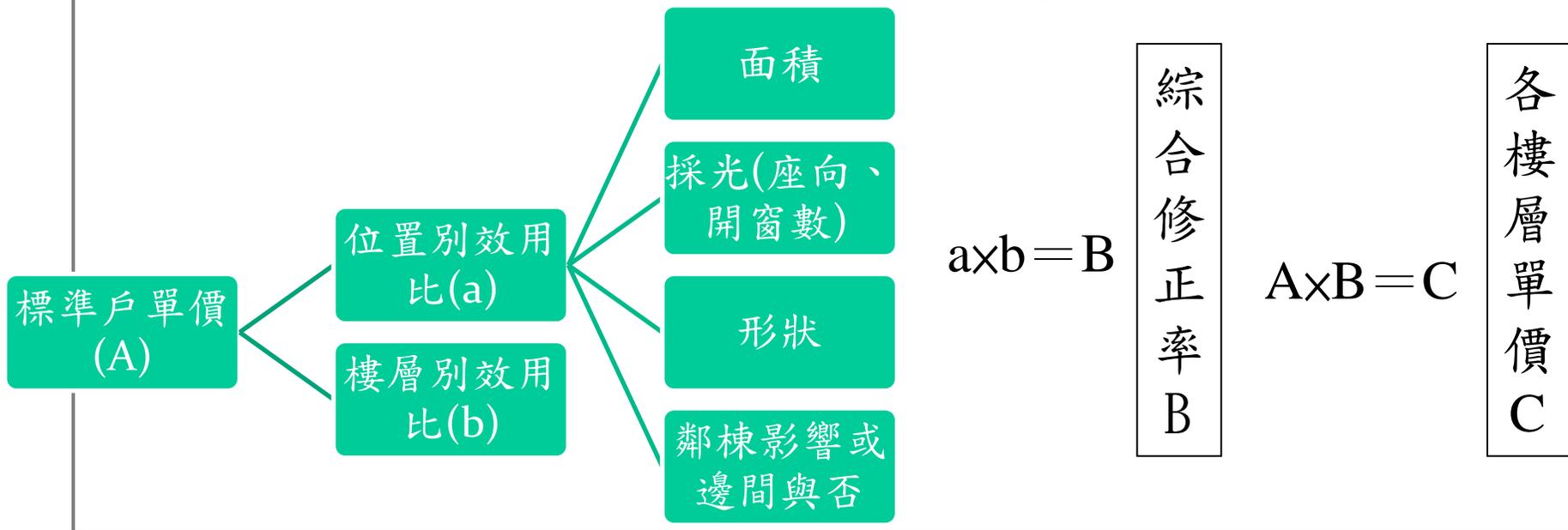
- ◆ 經訪價及搜尋案例比較，本區域
 - 新成屋樓上層行情約介於**70萬元/坪至80萬元/坪**之間
 - 地面層一樓商業效益尚可者行情約介於**100萬元/坪至120萬元/坪**之間
- ◆ 更新後標準戶單價
 - 地面層評估為**110萬元/坪(S5)**
 - 樓上層住宅標準戶單價評估為**73.1萬元/坪(B5-8樓)**
 - 辦公室標準戶評估為**71.5萬元/坪(E12)**



B5-8F標準戶示意圖

更新後區分權利價值評估

- ◆ 將各店面或住宅單元依據以「位置別效用比率」修正其水平價差及「樓層別效用比率」修正其垂直價差，將各項修正比率相乘即得各戶之「綜合修正率」。



更新後區分權利價值評估

樓層別效用比

以8樓為標準層	
樓層	修正率
2F	0%
3F	-1%
4F	-2%
5F	-1%
6F	-1%
7F	0%
8F	0%
9F	1%
10F	1%
11F	2%
12F	2%
13F	3%
14F	3%
15F	4%

位置別效用比

水平位置	位置	約定專用面積	面積	商業效益
S1~S8棟-1F	100%-103%	98%-100%	99%-104%	100%
S9、S10棟-1F	85%~103%	98%-100%	100%-103%	100%

水平位置	位置、視野與寧適度	通風、日照、採光	面積
A棟-樓上層	100%	96%-100%	98%-103%
B棟-樓上層	100%	96%-100%	98%-103%
C棟-樓上層	100%	96%-100%	100%-102%

更新後區分權利價值評估-分戶價格修正說明(例)

地面層

戶號	樓層	面積(坪)	樓層別效用比修正(%)	水平效用比修正(%)	面積修正(%)	其他修正(%)	綜合修正率(%)	標準層單價(元/坪)	試算各戶建坪單價(元/坪)
S1	1F	25.70	100.0%	103.0%	100.0%	98.0%	101%	1,100,000	1,111,000

樓上層

戶號	樓層	面積(坪)	樓層別效用比修正	水平效用比修正	面積修正(%)	其他修正(%)	綜合修正率	標準層單價	試算各戶建坪單價(元/坪)
B2	5F	33.27	99%	97.0%	100.0%	100%	96%	750,000	720,000

更新後區分權利價值評估-

- 露臺價格(約定專用部分)評估：考量市場交易習慣，本次以該戶評估建坪單價30%評估。
- 停車位價格評估：以市場比較法決定

樓層	車位型態	車位單價(元/個)
B1	無障礙車位	2,330,000
	平面大車位	2,300,000
	平面中車位	2,270,000
	平面小車位	2,250,000
B2	無障礙車位	2,230,000
	平面大車位	2,200,000
	平面中車位	2,170,000
	平面小車位	2,150,000
B3	無障礙車位	2,130,000
	平面大車位	2,100,000
	平面中車位	2,070,000
	平面小車位	2,050,000
B4	平面大車位	2,000,000
	平面中車位	1,970,000
	平面小車位	1,950,000
B5	平面大車位	1,900,000
	平面中車位	1,870,000
	平面小車位	1,850,000

更新前後權利價值

更新前	比準地土地 價格(元/坪)	比準地土地 總價(元)	整體更新單元 土地權利單價 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
	2,721,000	466,699,118	2,344,000	1,734,474,210
更新後	地面層平均 建坪單價(元/ 坪)	二樓以上平 均建坪單價 (元/坪)	車位平均價格 (元/個)	更新後總權利 價值(元)
	1,010,473	727,222	2,039,946	5,028,685,236

■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■ 都市更新權利變換實施辦法 第11條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。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。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。



- 本案選配通知已重新於110年7月15日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自110年7月16日起至110年8月29日止。請於110年8月29日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，申請分配期間於「臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓、星期一至五，上午九點至下午五點」均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為110年9月1日下午二時三十分，地點為臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓會議室(大方建設股份有限公司)。



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於110年7月15日寄發
- 截止選配日期為110年8月29日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。

※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。

※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 58 筆(原 62 筆)
土地都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 58 筆(原 62 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)：

- 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。
- 不願意參與權利變換分配，領取補償金。

本人_____為臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 58 筆(原 62 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(mi)	權利範圍	持分面積(mi)

二、建物：____筆建號

建號	建物門牌	總面積(mi)	權利範圍	持分面積(mi)

所有權人：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日



更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於110年7月15日寄發
- 截止選配日期為110年8月29日
- 請於通知截止日期內將本申請書擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：5F-A1。
 車位單元(填寫範例)：23。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 58 筆(原 62 筆)
 土地都市更新權利變換計畫案

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_____等共_____個單元。

二、汽車停車位部份：
 本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____等共_____位車位。

說明：
 1.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 110 年 8 月 29 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓，實施者：大方建設股份有限公司」，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(97 年 8 月 25 日修正公布)第 11 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 110 年 9 月 1 日下午 2 時 30 分，地點為大方建設股份有限公司(臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓會議室)。
 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：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日



更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於110年7月15日寄發
- 截止選配日期為110年8月29日
- 請於通知截止日期內將本協議書擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：5F-A1。
 車位單元(填寫範例)：23。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 58 筆(原 62 筆)

土地都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，共_____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			
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
1			
2			
3			

請注意：依都市更新權利變換實施辦法(97年8月25日修正公布)第12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



土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 58 筆(原 62 筆)土地都市更新權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權						

備註：

1. 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 86 條、108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 31 條及「都市更新權利變換實施辦法」(97 年 8 月 25 日修正公布)第 7-1 條及第 7-2 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
2. 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1)房屋單元由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇；(2)實際選配後找補以不超過一個分配單元為原則；(3)一個房屋單元以選配一席汽車停車位為原則；(4)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理；(5)若所有權人屬應分配價值 E 項更新後應分配權利價值未達最小分配面積價值(4F-A8)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋期間與實施者協議繳納差額價金之期限；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
3. 本案相關權利價值數據應以臺北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區商三特(原屬住三、住三之一、住三之二)，合併編定為3筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址：<https://youdraw.com.tw/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：

大方建設股份有限公司

聯絡電話：(02)2932-7899

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

簡俊卿建築師事務所

聯絡電話：(02)2761-2206

聯絡地址：臺北市松山區南京東路四段165號6樓

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一

臺北市都市更新處

聯絡電話：(02)2781-5696

聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)