

擬訂臺北市內湖區康寧段三小段547-4地號 1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案



自辦公聽會簡報

實施者：友座建設股份有限公司

規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司

張玉樹建築師事務所

估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所

廣福不動產估價師事務所

中鼎不動產估價師事務所

中華民國113年3月23日



壹、	會議開始	10 : 30
貳、	主席致詞	10 : 30 ~ 10 : 35
參、	擬訂事業及權變計畫說明	10 : 35 ~ 11 : 00
肆、	學者專家及居民代表致詞	11 : 00 ~ 10 : 10
伍、	詢問與答覆	11 : 10 ~ 11 : 40
陸、	散會	11 : 40



議程



■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市內湖區紫雲里

夏亦芳里長

■ 臺北市都市計畫技師公會

許敏郎監事

■ 友座建設股份有限公司

■ 安邦工程顧問股份有限公司


■ 張玉樹建築師事務所

■ 友宏不動產估價師聯合事務所


■ 廣福不動產估價師事務所

■ 中鼎不動產估價師事務所

- 一、辦理緣起
- 二、自行劃定更新單元
- 三、都市更新事業計畫
- 四、建築規劃設計說明
- 五、權利變換計畫內容



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



- 本案依「臺北市都市更新自治條例」第15條規定，參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第37條規定，申請自行劃定更新單元與都市更新事業計畫一併辦理。
- 依「都市更新條例」第32條及第48條規定擬訂事業計畫及權利變換計畫，並於召開自辦公聽會後，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」第8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及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。



■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8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(113.03.11~113.03.13)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8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及周邊主要出入口。

■ 主管機關電腦網站刊登公告

依「都市更新條例」第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，公告位置：臺北市都市更新處 (<http://www.uro.taipei.gov.tw>) /便民服務/自辦公聽會。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於113年3月11日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

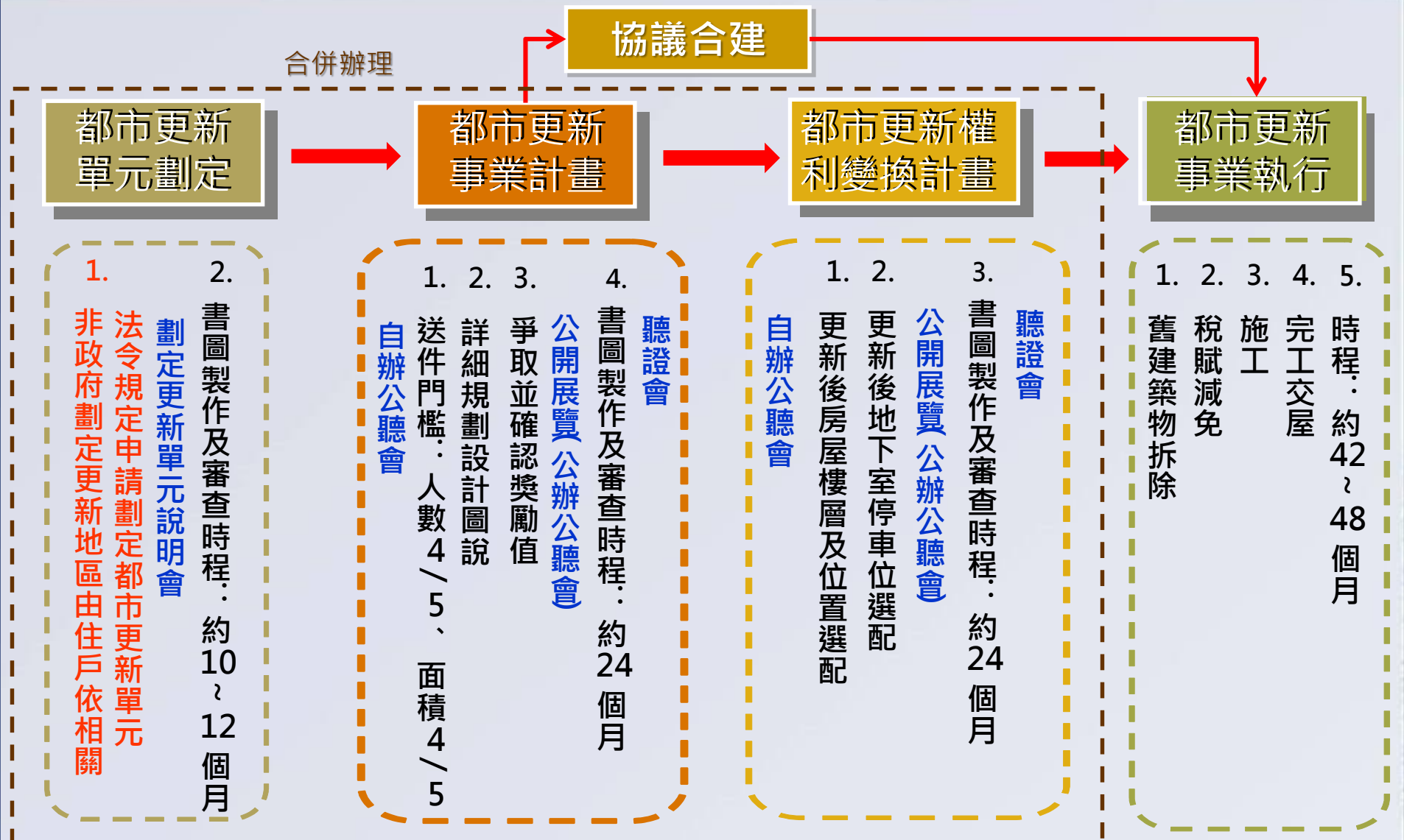
<https://youdraw.com.tw>



自行劃定更新單元



都市更新辦理程序



註1. 依「臺北市都市更新自治條例」第15條規定：參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第37條規定者，自行劃定更新單元之申請得與都市更新事業計畫一併辦理。

註2. 取得更新單元範圍內私有土地及合法建物所有權人100%以上同意且都市更新審議程序中全無爭議者，可申請都更168專案審議，加速審議時程。



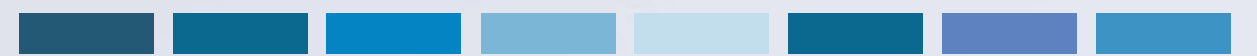
臺北市都市更新自治條例

第十二條 經主管機關劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：

更新單元劃定基準	評估結果
一、為完整之計畫街廓者。	-
二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。	符合
三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。	-
四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由提經審議會審議通過者。	-
五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。	-



劃定指標	指標評估
一、更新單元內屬非防火構造之窳陋建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上並經(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證或(二)經專業機構辦理鑑定。	-
二、更新單元內之巷道有下列情形之一者：(一)現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。(二)屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道。	-
三、更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：(一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。(二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。(三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。(四)四十年以上之鋼骨混凝土造。	符合
四、更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，足以妨害公共安全之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，且前揭建築物之構造符合前款各目年限並經下列方式之一認定者：(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。(二)經專業機構辦理鑑定。	-
五、更新單元內建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。	-
六、更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：(一)無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。(二)法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。	符合
七、更新單元內未經臺北市政府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。	-
八、更新單元內之合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。	-
九、更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一以上。	-



都市更新事業計畫



■實施者

友座建設股份有限公司

負責 人：陳坤地

公司地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號3樓

電 話：(02)2932-7899

■顧問團隊

安邦工程顧問股份有限公司(都市更新)

負責 人：郭建興

公司地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：(02)8923-6788

張玉樹建築師事務所(建築規劃設計)

負責 人：張玉樹

聯絡地址：臺北市大安區信義路四段265巷21弄14號一樓

電 話：(02)2701-2555



■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 以整體規劃設計方式，提升土地利用之效率及價值，增加都市生活機能之多元性，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。

■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境、市容觀瞻及巷弄空間，並建構安全、健康、舒適且符合地方意象之生活品質。

■ 強化地區消防及救災機能

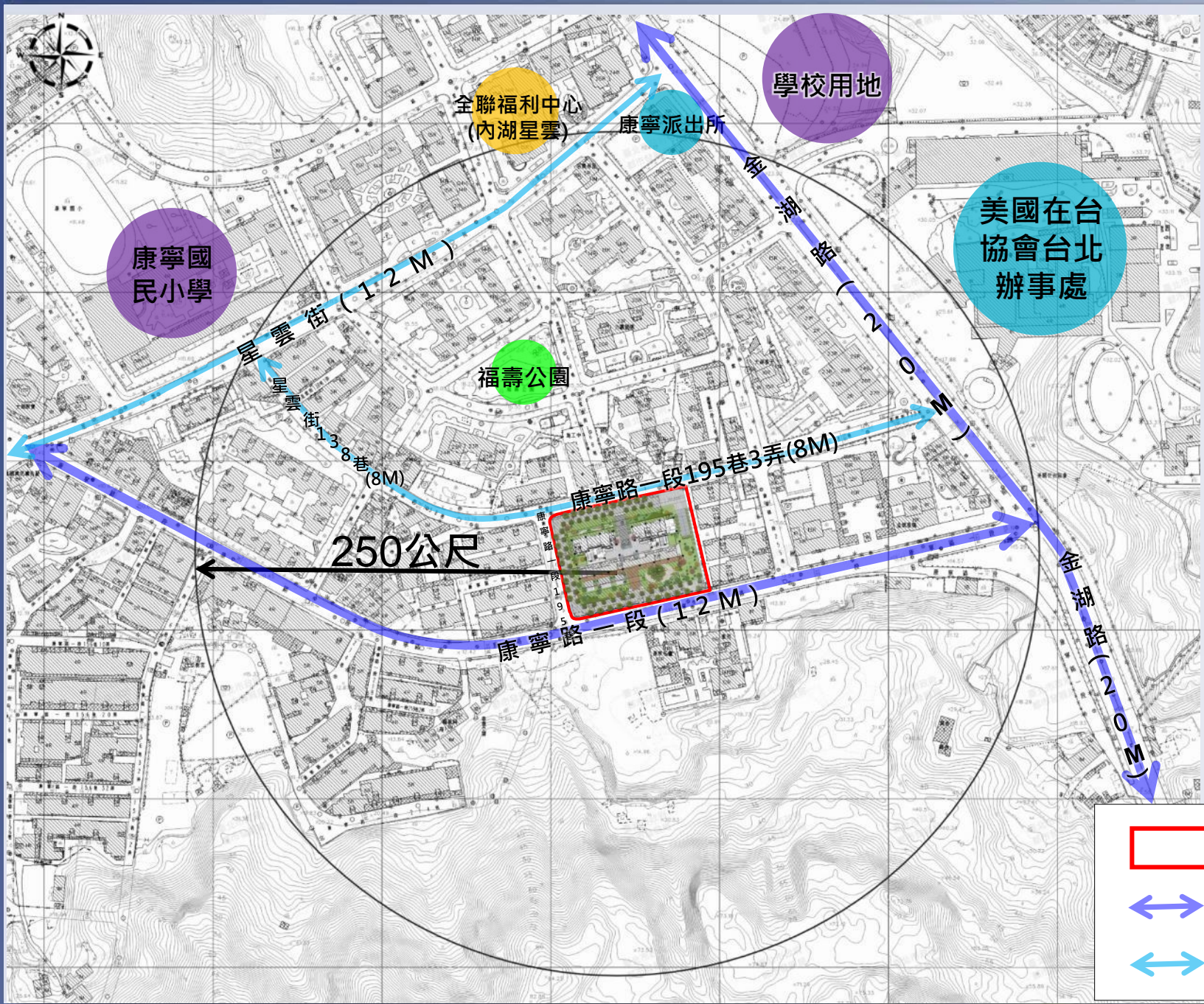
- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。



更新單元周邊區位關係



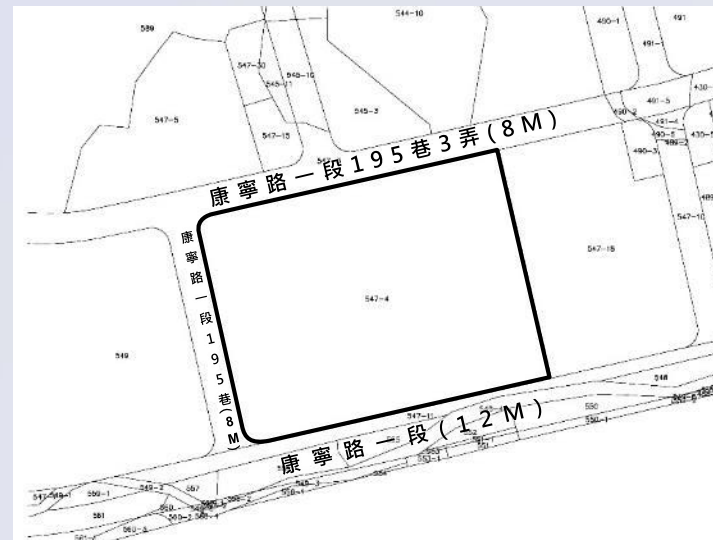
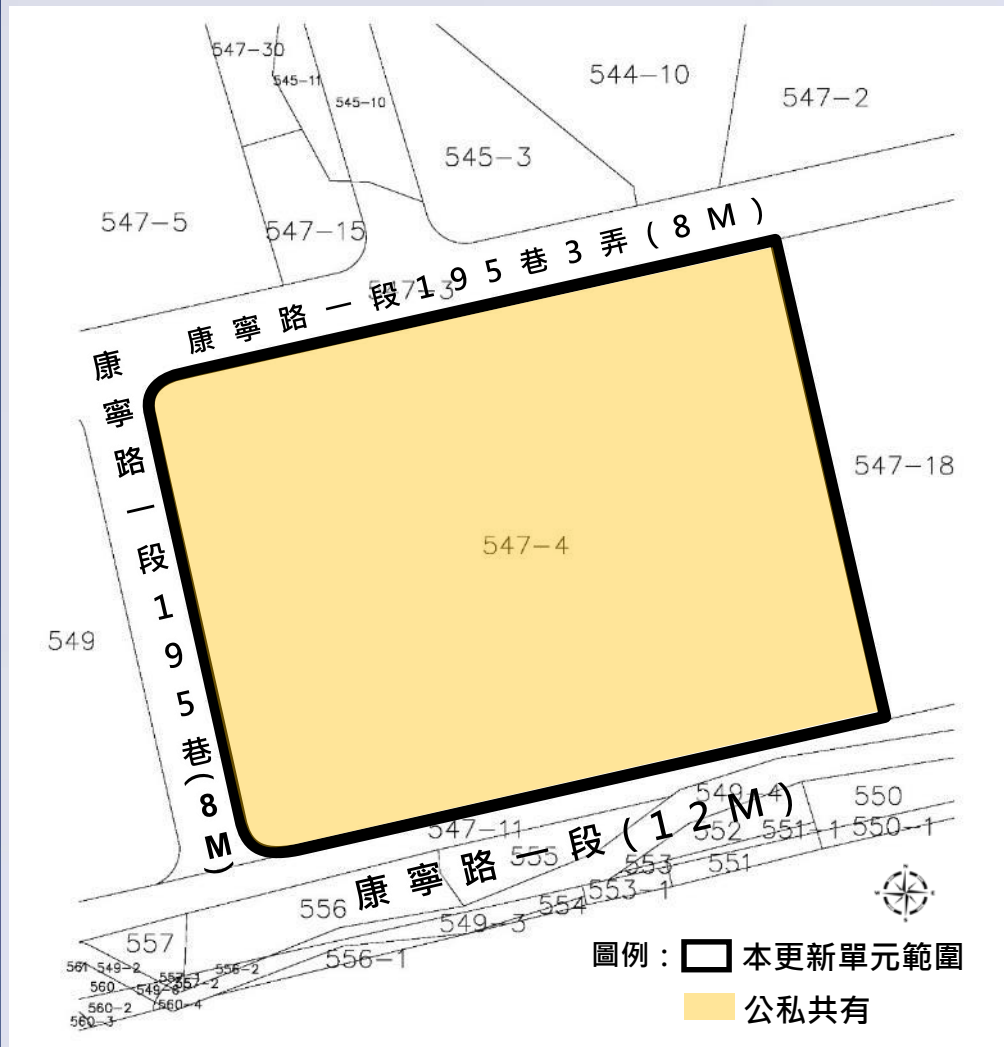
更新單元位於臺北市內湖區康寧路一段與康寧路一段195巷交叉口之東北側。

- 本案更新單元
- ↔ 主要道路
- ↔ 次要道路



更新單元範圍包括臺北市內湖區康寧段三小段547-4地號1筆土地，土地總面積5,169.00m²(1,563.62坪)。

本更新單元1筆土地為公私共有土地，其中公有土地面積96.14m²為中華民國所有，管理單位為財政部國有財產署。



土地權屬		土地面積 (m ²)	比例(%)	人數 (人)	比例(%)
公有土地	中華民國/ 財政部國 有財產署	96.14	1.86%	1	0.73%
私有土地		5,072.86	98.14%	136	99.27%
合計		5,169.00	100.00%	137	100.00%

請出具同意書以利提送都市更新事業計畫申請審議

※此欄位內資訊由實施者填具，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。

※此欄位應由所有權人親自簽名及蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂臺北市內湖區康寧段三小段547-4地號1筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由友座建設股份有限公司為實施者申請之「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段547-4地號1筆土地都市更新事業計畫案」。

- 一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護
 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

採權利變換方式實施：

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率：_____%

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率_____%

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮地區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持份面積(m ²)			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地段		
	小段		
	地號		
建物層次/總樓層數			
核地板面積(m ²)	主建物面積(A)		
	附屬建物面積(B)		
	共有部分	面積(C)	
		權利範圍(D)	
	持份面積 E=C×D		
	權利範圍(F)		
持份面積(m ²)(A+B+E)×F			

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中

華

民

國

年

月

日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段547-4地號1筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率=更新後各土地所有權人應分配之權利價值/更新後土地及建物總權利價值，扣除共同負擔面積之比率計算之。
4. 權利變換分配比率=更新後之土地及建物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建物總權利價值之比率計算之。
5. 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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
6. 注意事項 3-4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際價值以主管機關核定公告實施為準。

簽署
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中

華

民

國

年

月

日

簽署
人印

以上雙框線內資訊由實施者填具



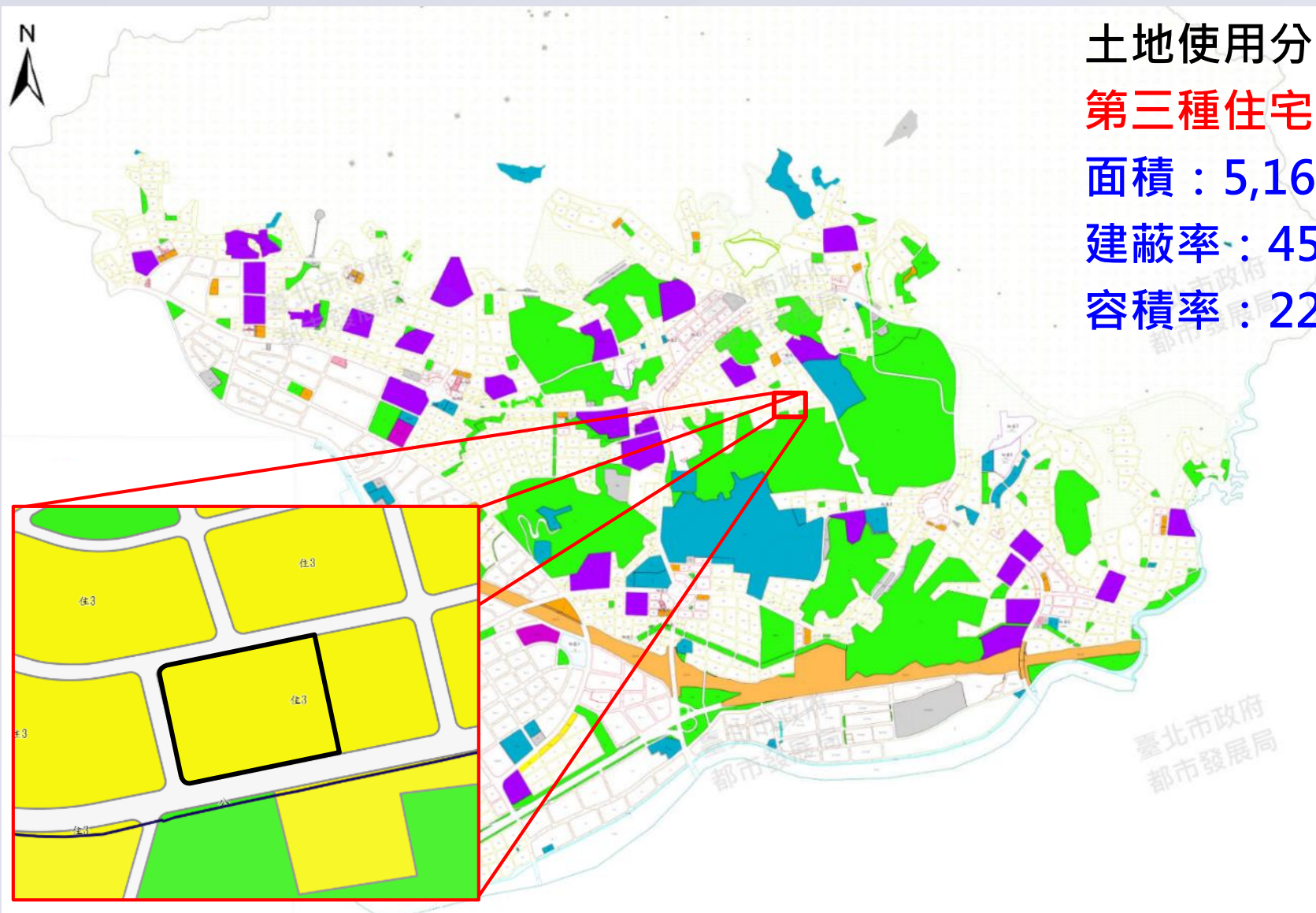
項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	139	5,169.00	139	13,977.21
公有(a)	1	96.14	1	261.01
私有(b=A-a)	138	5,072.86	138	13,716.20
排除總和(c)	0	0	0	0.00
計算總和(B=b-c)	138	5,072.86	138	13,716.20
法定同意比例%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過五分之四(80%)之同意。



108.07.17府都規字第10800049031號 臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案

細部計畫及其圖說



土地使用分區：

第三種住宅區

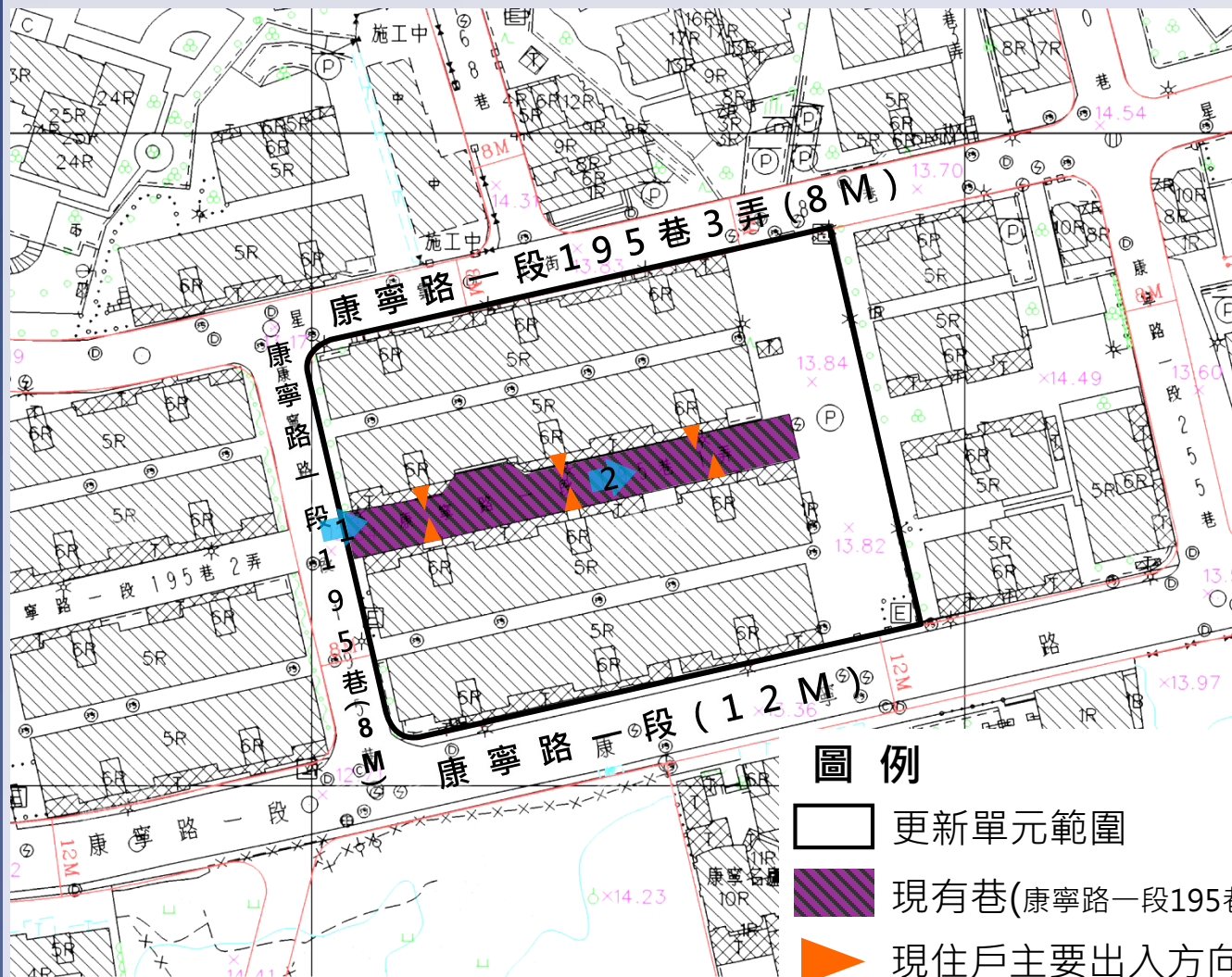
面積：5,169.00 m²

建蔽率：45%

容積率：225%



■ 擬依「臺北市都市更新自治條例第10條第1項第1款」予以廢止：本更新單元範圍內屬計畫道路之現有巷道，符合現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。





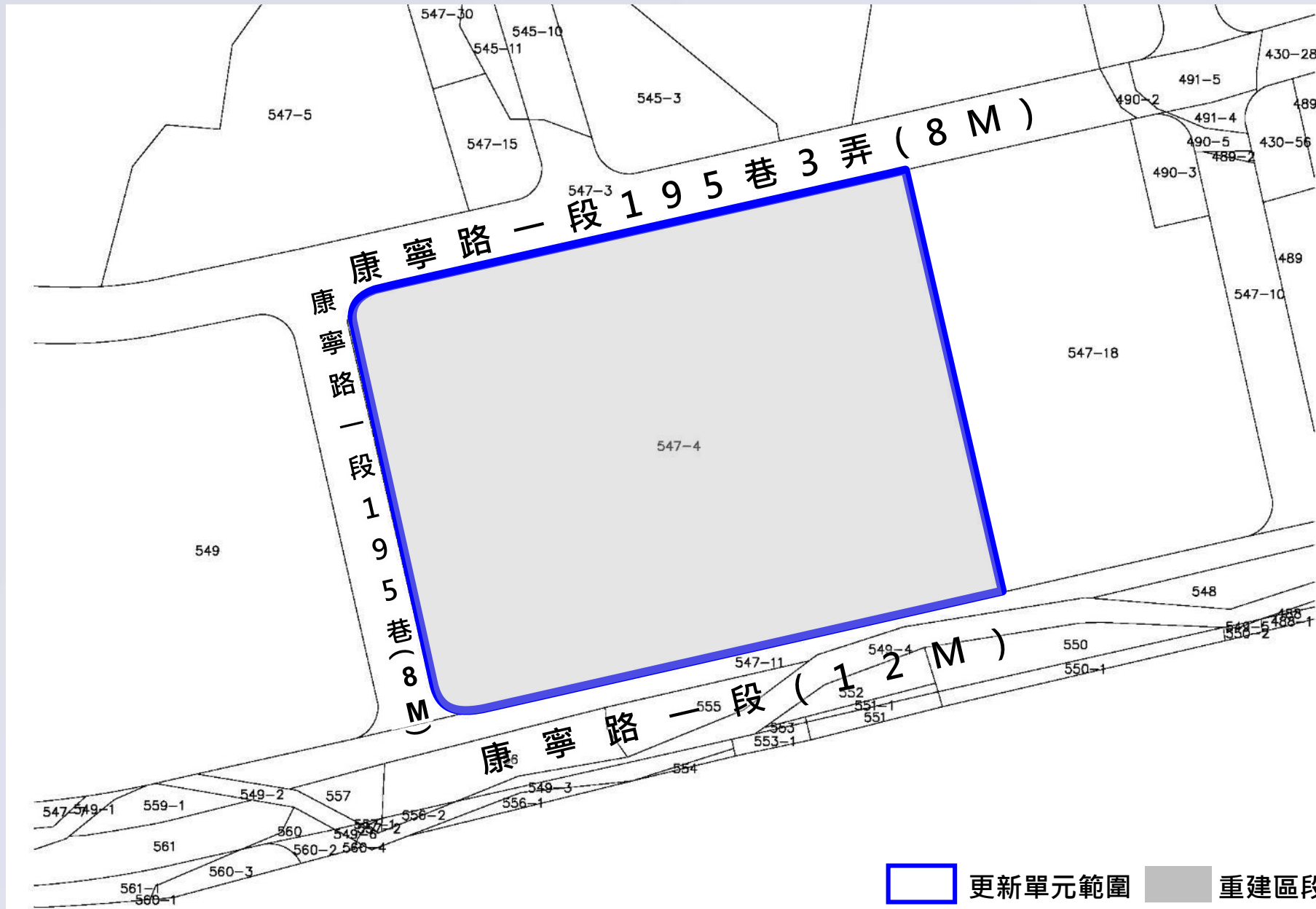
申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目			申請額度(m ²)	百分比(%)	
都市更新建築容積獎勵 辦法內政部	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	930.42	8.00%	
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	697.82	6.00%	
	第十三條	建築物耐震設計(第三級)	232.61	2.00%	
	第十四條	更新時程獎勵(於113.05.14前申請事業及權變計畫報核)	814.12	7.00%	
	第十五條	都市更新事業計畫範圍重建區段土地面積達一定規模以上者	1,314.22	11.30%	
	小計			3,989.18	34.30%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築 規劃 設計	(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，及以貯留滲透設計，其設計經由建築師簽證	1,232.53	10.60%
		(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，給予3%獎勵。	348.91	3.00%
	促進 都市 更新	(二)	更新單元內現有合法建築物之屋齡達30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7/10以下者。 1.合法建築物為四層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之2%。 2.合法建築物為五層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之4%。	465.21	4.00%
	小計			2,046.65	17.60%
容積獎勵合計			6,035.82	51.90%	
容積獎勵之上限值(法定容積1.5倍)			5,815.13	50.00%	
容積移轉40%			4,652.10	40.00%	
容積獎勵之上限值(法定容積1.5倍)(面積5,815.13 m ²) + 容積移轉40%			10,467.23	90.00%	

註：上表係依內政部108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府112年9月18日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。



本更新單元擬採「重建」方式進行，全區劃分為一個重建區段。





■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

■ 選配原則

1. 一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
2. 實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之110%為原則。超過應分配權利價值之110%部分，視為超額選配，超額選配之申請，除需與實施者協議外，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。
3. 選配一個房屋單元以一併選配一位停車位為原則。
4. 地下一層設置1部垃圾車位及6部無障礙車位(車位編號28、29、37、38、39、46)，均計入大公無開放選配，無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。
5. 若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
6. 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。

■ 經費分攤原則

本案更新事業之實施總成本由實施者先行墊付資金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應分配土地及建築物折價抵付予實施者。



■ 合法建築物之補償及安置

- 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。
- 有關本案現住戶安置方式，[按實施者委託不動產估價機構評定之租金水準](#)，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之[租金補貼](#)，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

■ 其他土地改良物之補償

- 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依[都市更新條例第57條](#)規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。



都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		總價(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	\$3,689,478,406
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--
貳、權利變換費用(D)		\$407,410,943
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		\$669,860,790
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
伍、貸款利息(G)		\$226,462,885
陸、稅捐(H)		\$146,023,418
柒、管理費用(I)		\$1,405,654,314
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		\$6,544,890,755
預估共同負擔比例		53.03%

註：上表依110.01.15公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113.02公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值需配合選配結果調整，且實際數值應以臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。



■ 風險控管方案

- ▶ 本案以土地及資金信託方式實施風險控管。



留設友善 人行空間	本案於北側康寧路一段195巷3弄、西側康寧路一段195巷及南側康寧路一段留設無遮簷人行道以供公眾使用並通行，且各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
綠建築	本案依都市更新事業計畫規劃取得「銀級」綠建築標章，實施者取得「銀級」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。 依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定， <u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u> 。
建築物耐 震設計	依都市更新事業計畫規劃取得 <u>新建住宅性能評估之結構安全性能第三級</u> ，實施者取得新建住宅性能評估之結構安全性能第三級後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
停車位	本案規劃 <u>306部汽車停車位、269部機車停車位，其中6部無障礙車位、1部垃圾車位為社區共用車位</u> ，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果 告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由 <u>管理委員會負責後續管理維護</u> 。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， <u>結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年</u> ，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



實施進度

序號	項目/進度	年	113		114	115				116		120								121							
			月	5	6-12	1-12	1-6	7	8-11	12	1	2	1	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8
1	事業計畫及權利變換計畫報核																										
2	事業計畫及權利變換計畫核定公告																										
3	申請拆除及建造執照																										
4	改良物殘餘價值補償																										
5	申請更新期間稅捐減免																										
6	土地補償金發放作業																										
7	地上物騰空拆除																										
8	工程施工																										
9	申請使用執照																										
10	送水送電																										
11	申請測量																										
12	釐正圖冊																										
13	接管																										
14	計算及找補差額價金																										
15	產權登記																										
16	申請更新後稅捐減免																										
17	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

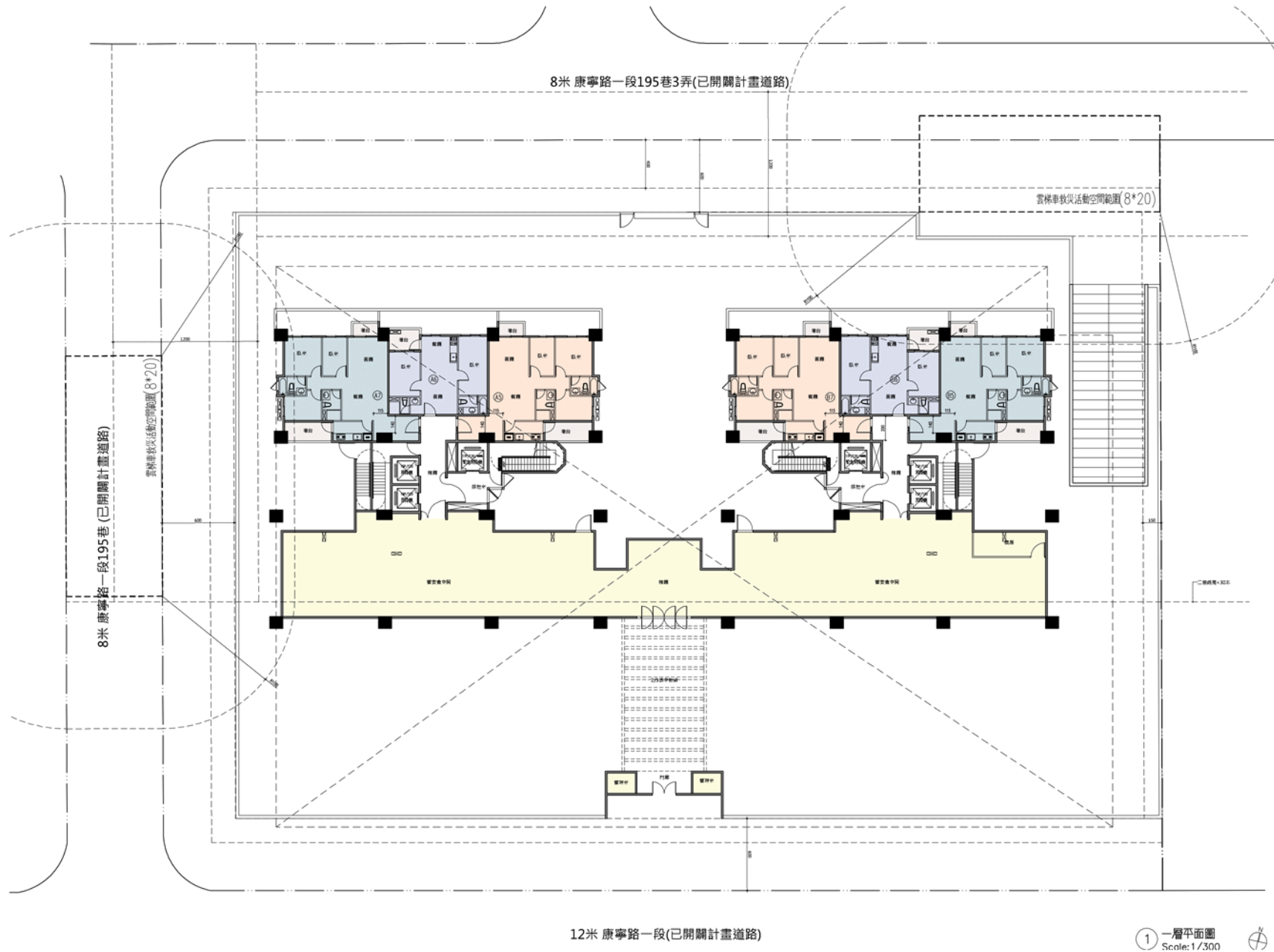
建築概要說明

基地概要			
申請地號	臺北市內湖區康寧段三小段547-4地號		
基地面積	5,169.00m ²	使用面積	5,169.00m ²
使用分區	住三		
建蔽率	45%	法定建築面積	5,169.00x 45% = 2,326.05m ²
容積率	225%	法定容積樓地板面積	5,169.00x 225% = 11,630.25m ²
	允建容積樓地板面積	11,630.25+5,815.13(容積獎勵50%)+4,652.10(容積移轉40%)=22,097.48m ²	
	允建容積率	22,097.48m ² / 5,169.00m ² x 100% = 427.50%	

設計面積						
建築規模	<u>地上二十六層、地下四層</u>					
構造別	<u>鋼骨鋼筋混凝土造</u>					
總樓地板面積	40,304.24m ²					
容積樓地板面積	22,097.24m ²					
設計容積率	427.50%					
建築面積	1,197.58m ²					
設計建蔽率	23.17%					
停車數量	法定汽車	225輛	自設汽車	81輛	實設汽車	<u>306輛</u>
	法定機車	269輛	自設機車	0輛	實設機車	<u>269輛</u>
戶數	<u>306戶</u>					
設計高度	89.7m					

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

一層平面圖



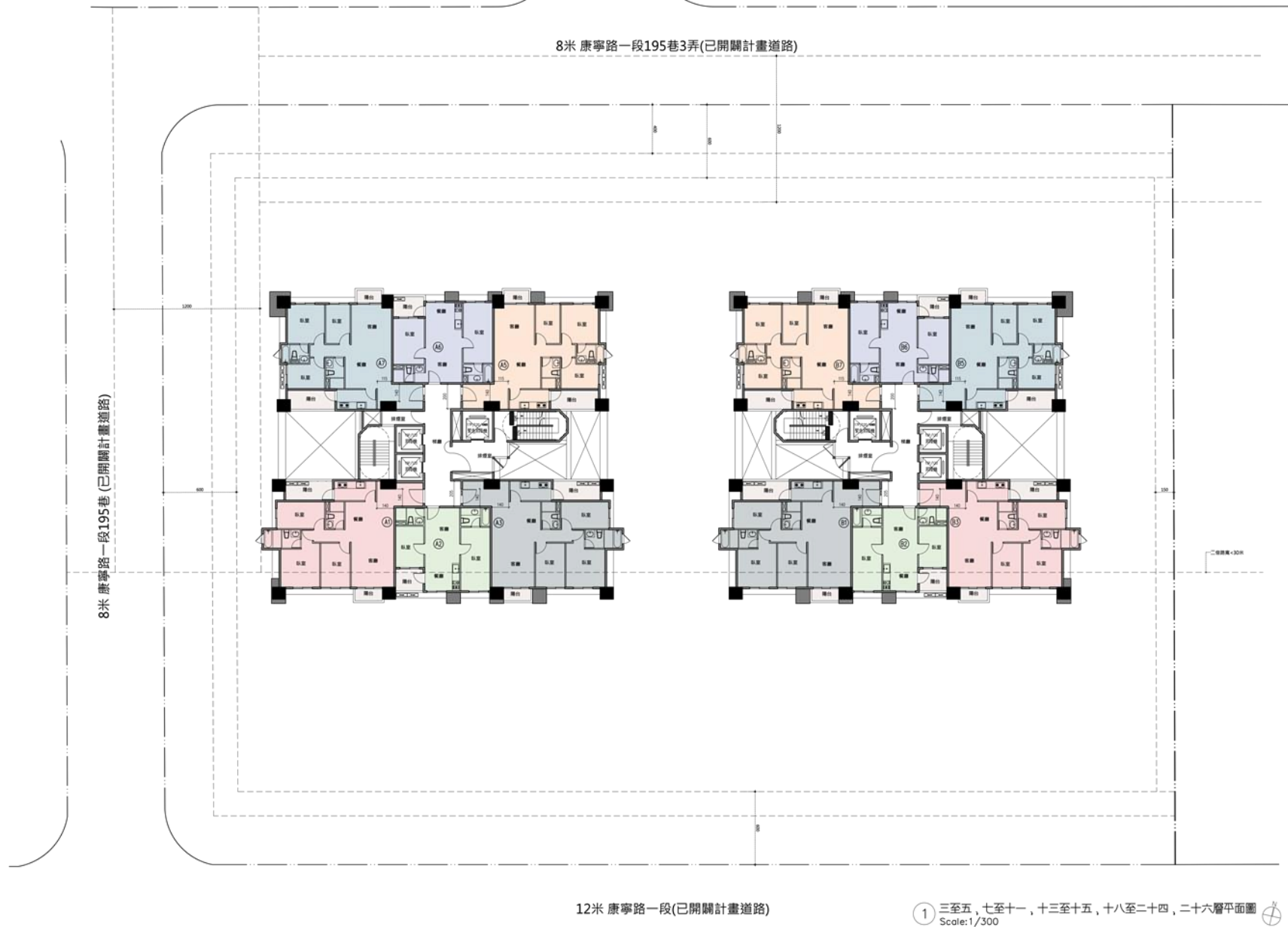
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

二層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

標準層平面圖(三至五層、七至十一層、十三至十五層、十八至二十四層及二十六層)



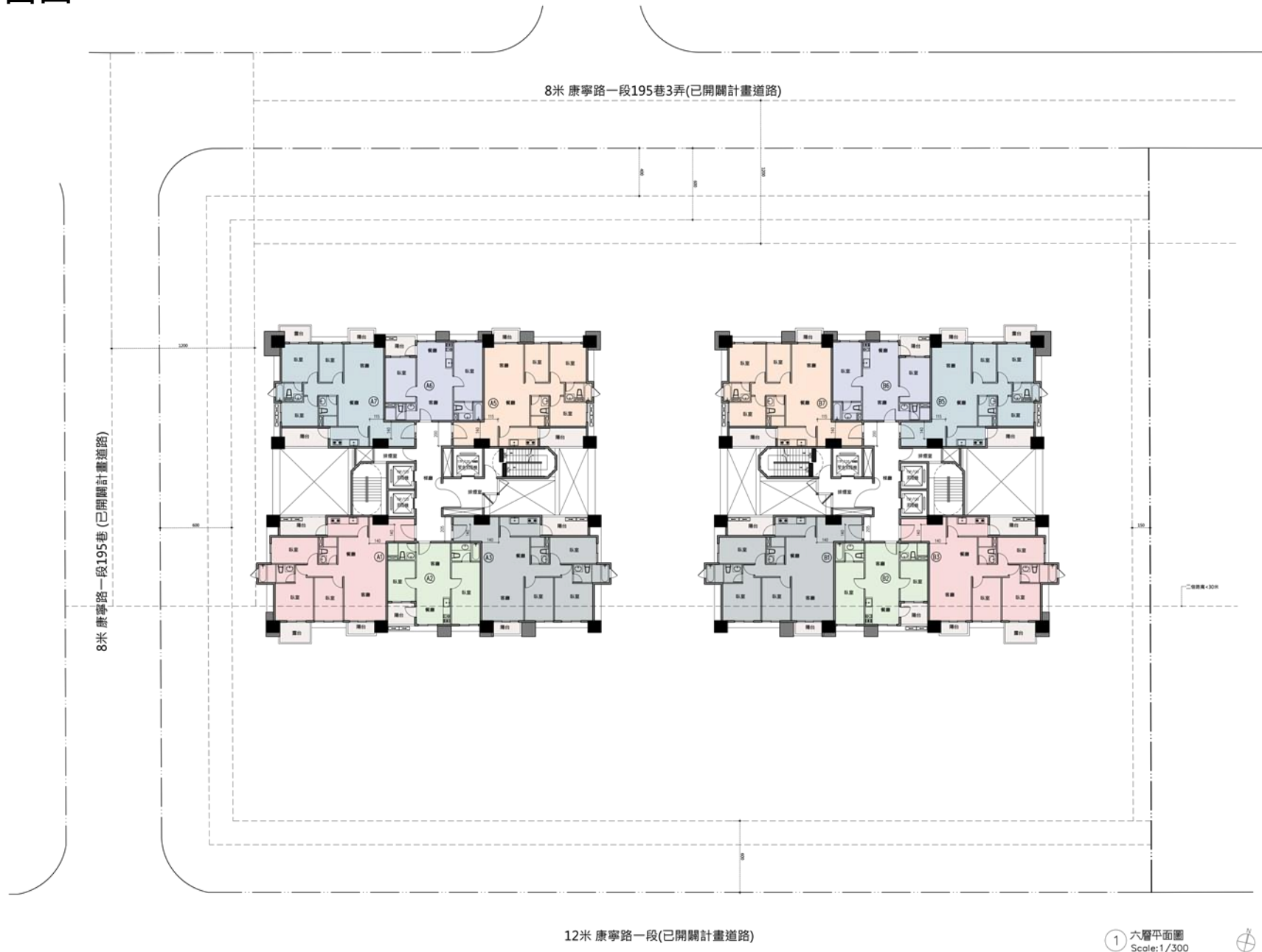
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

標準層平面圖



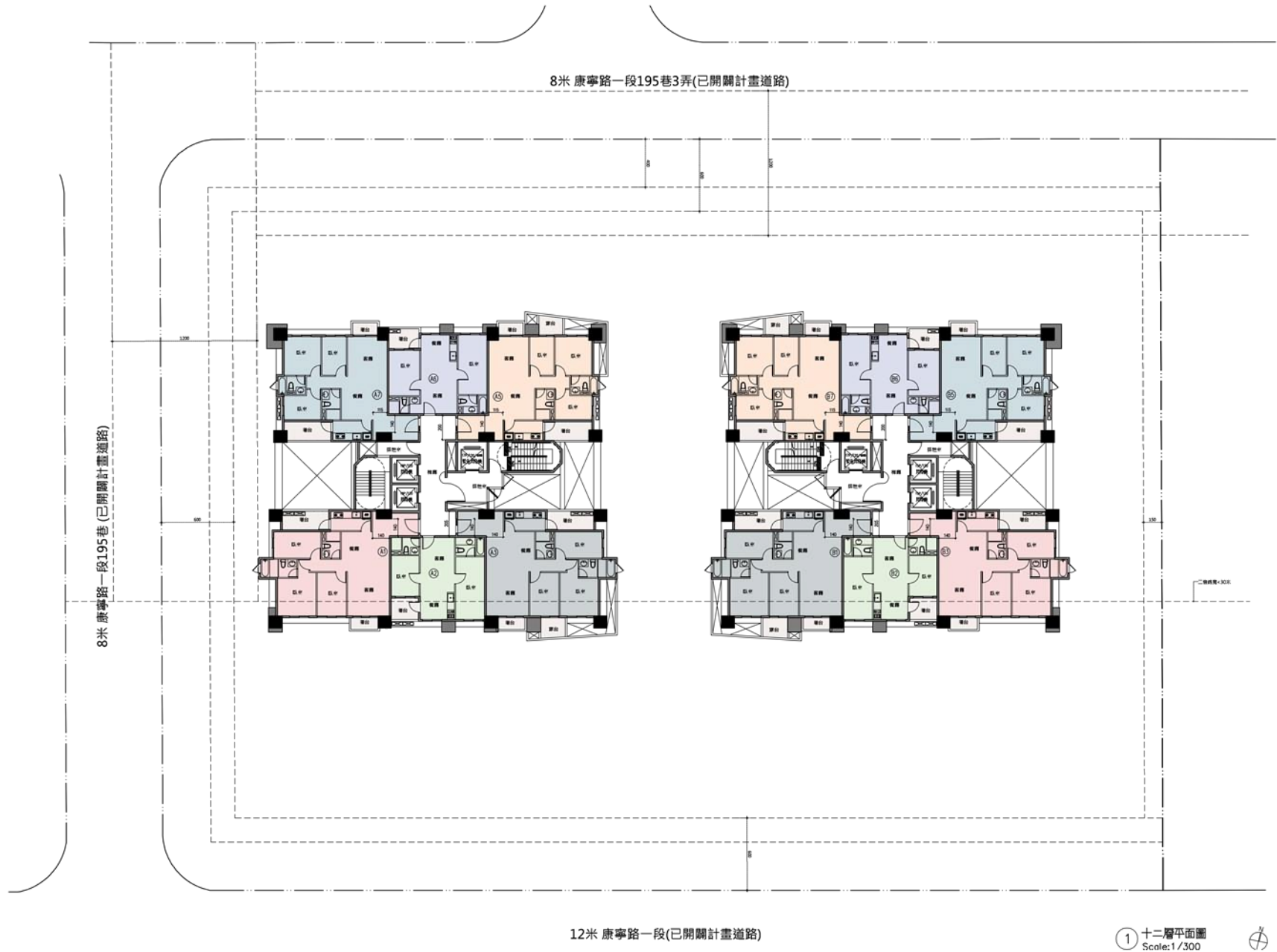
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

六層平面圖



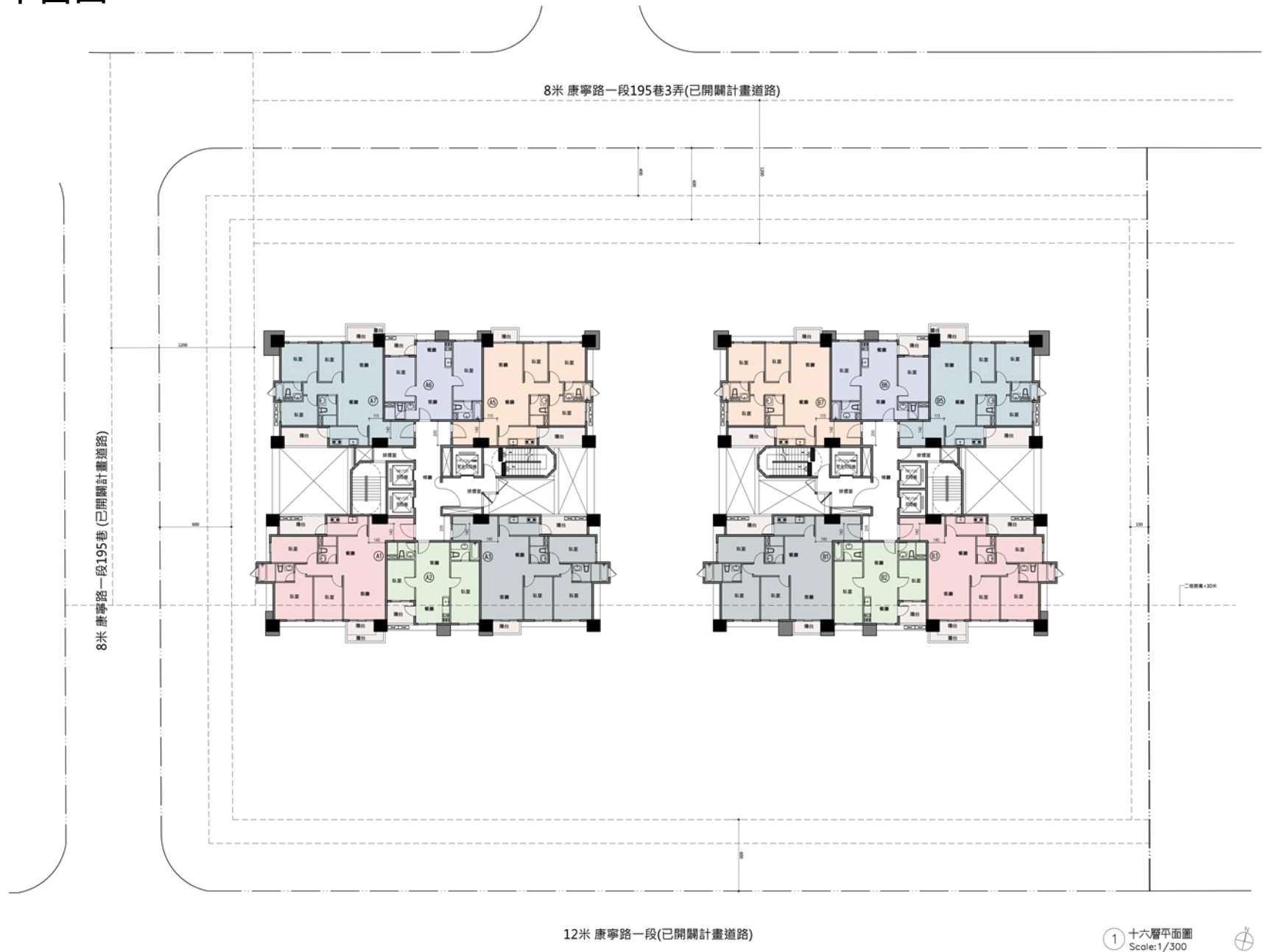
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十二層平面圖



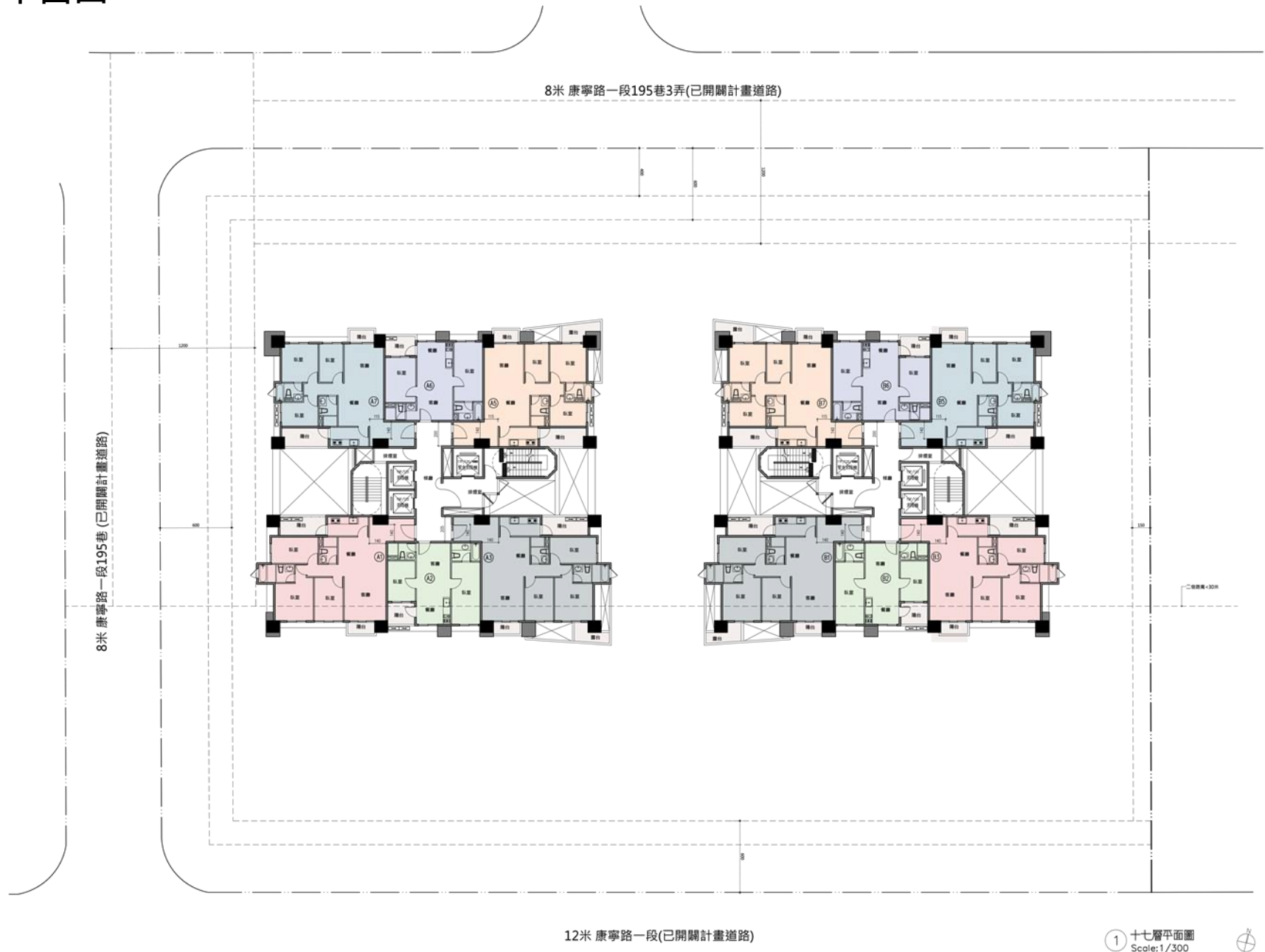
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十六層平面圖



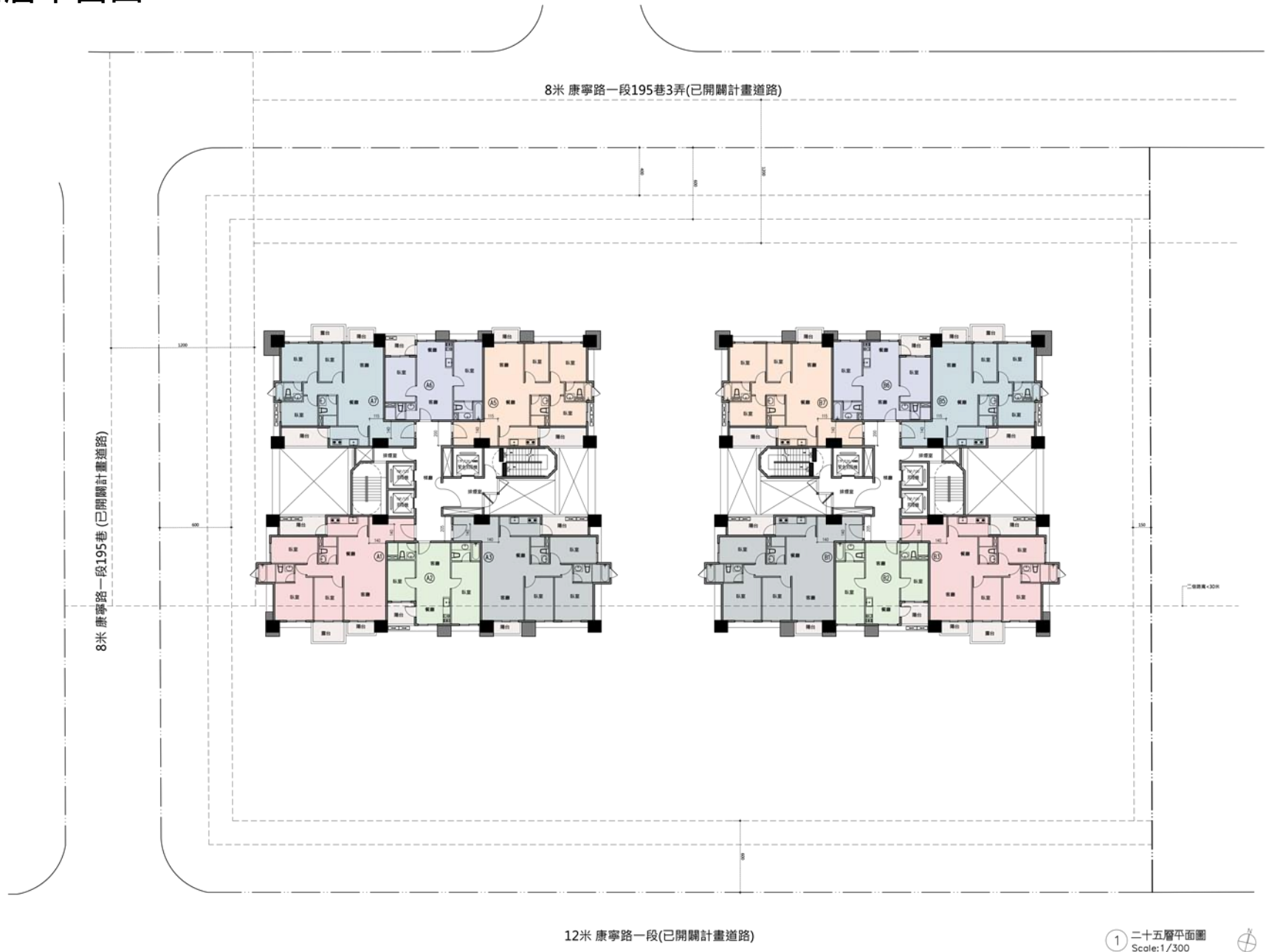
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十七層平面圖



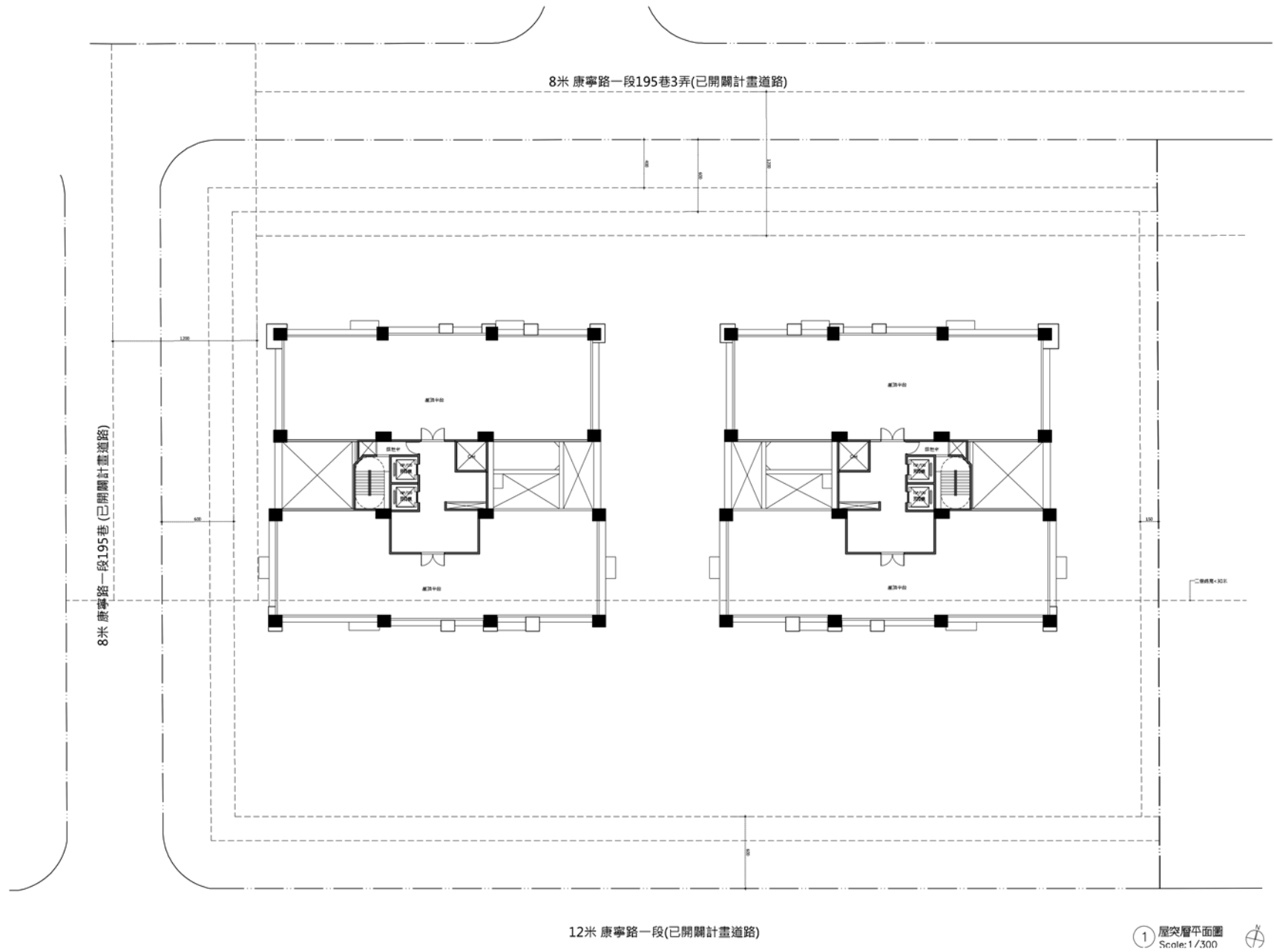
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

二十五層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

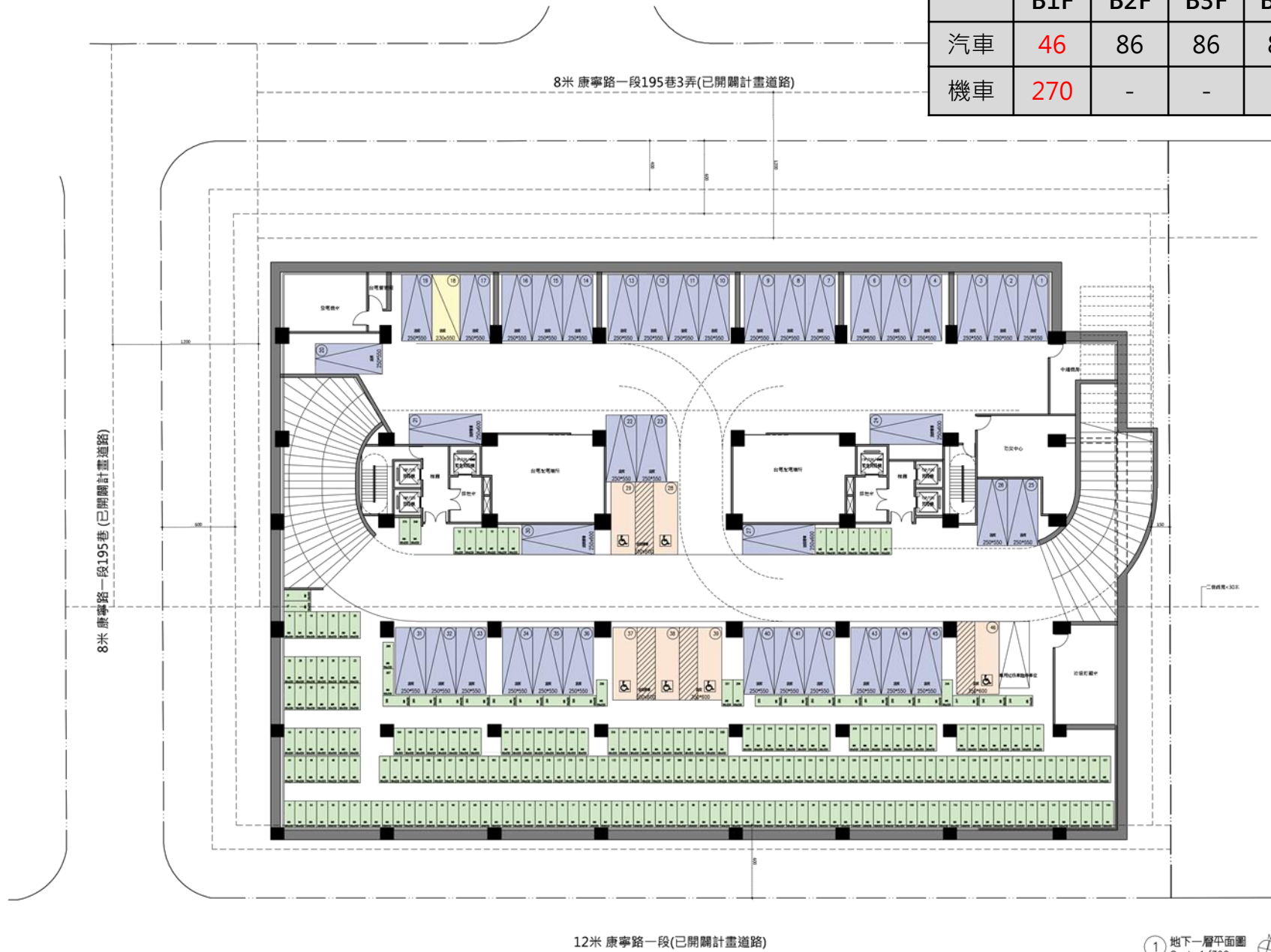
屋突層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下一層平面圖

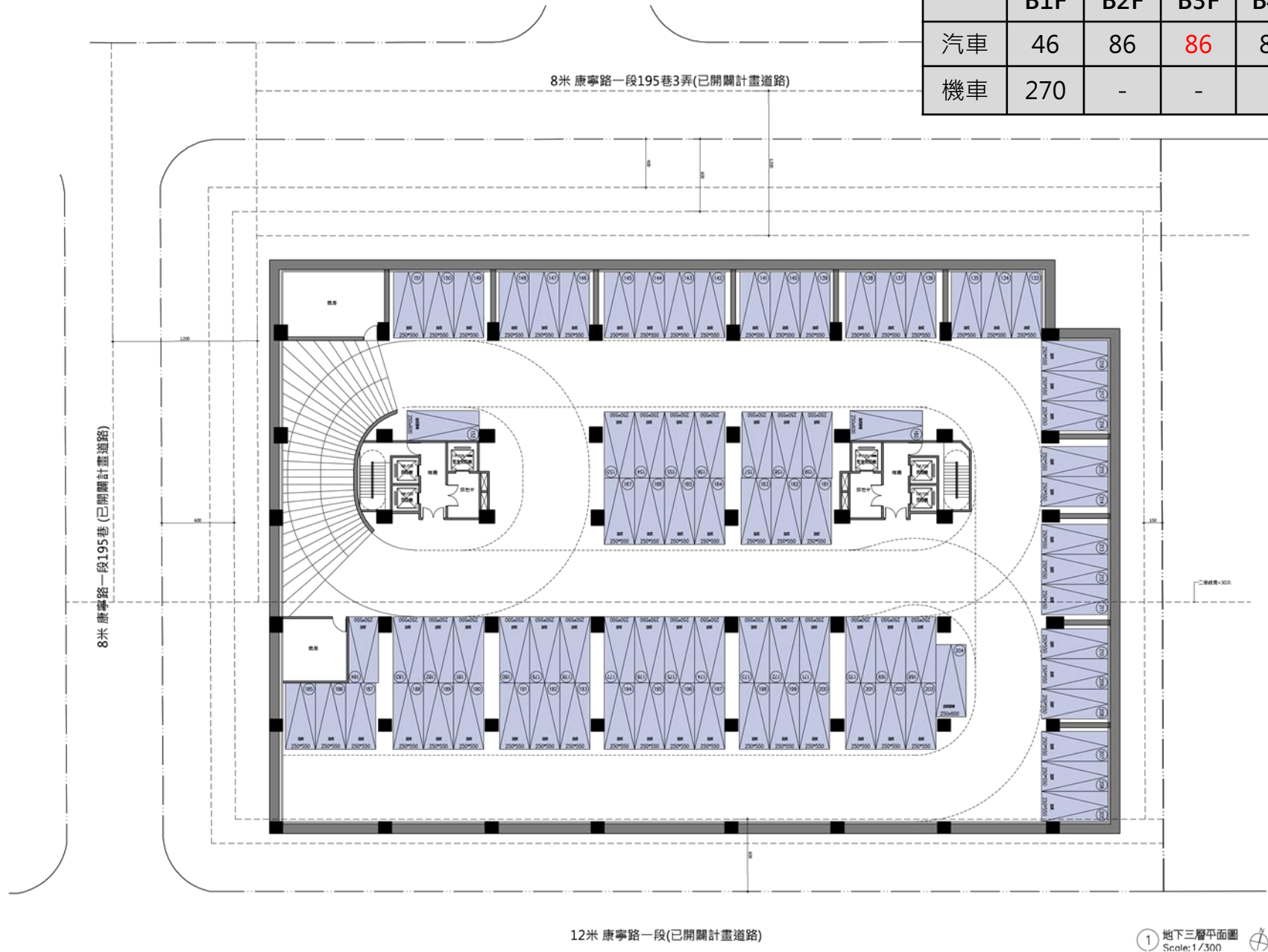
	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	46	86	86	88	306
機車	270	-	-	-	270



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下三層平面圖

	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	46	86	86	88	306
機車	270	-	-	-	270



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

南向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

北向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

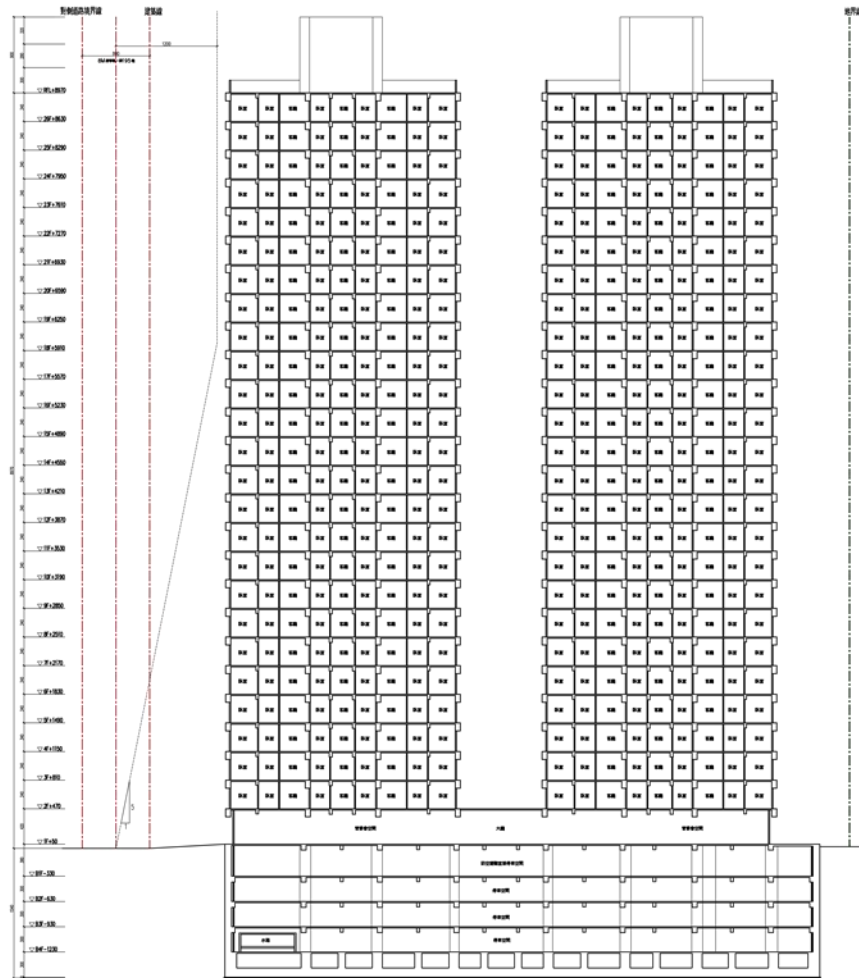
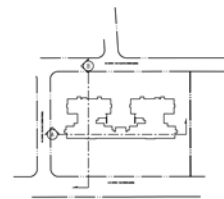
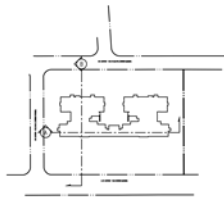
東向立面圖



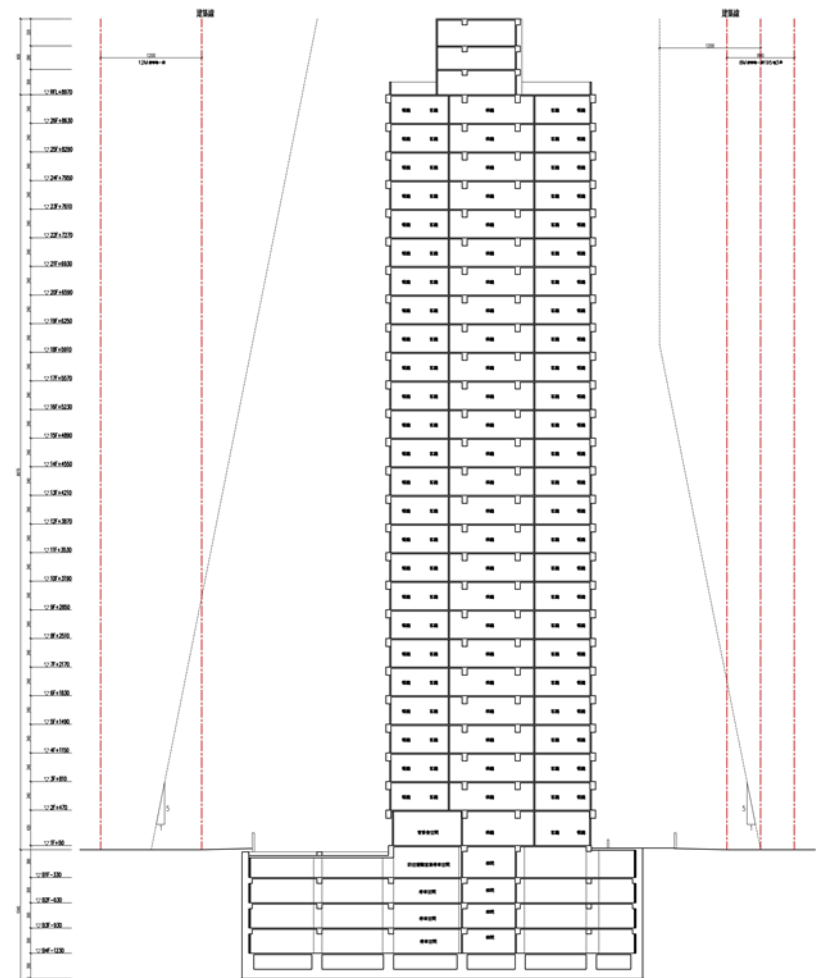
西向立面圖



剖面圖



橫向剖面圖



縱向剖面圖

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



人車動線示意圖



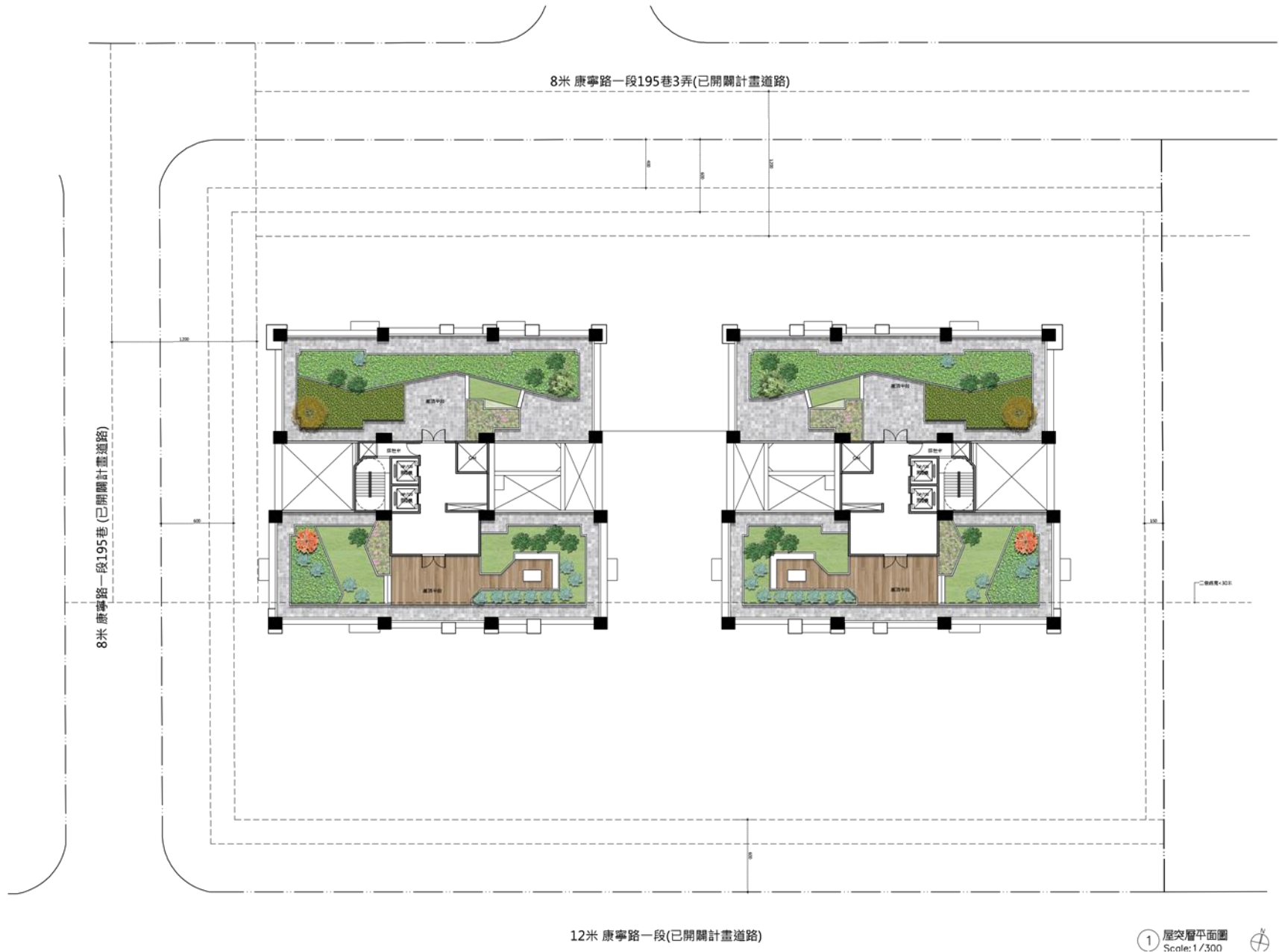
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地面層景觀平面圖



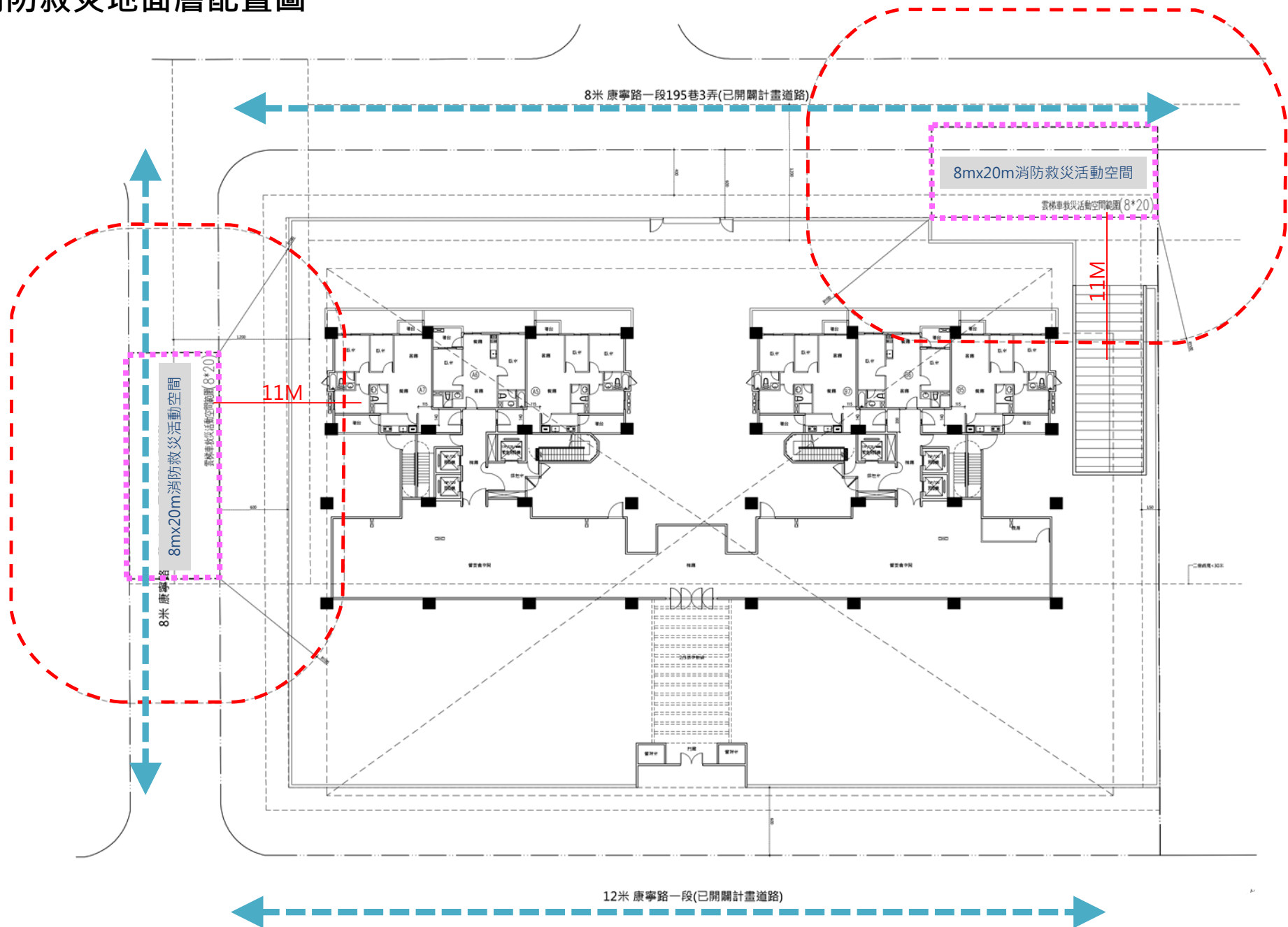
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

屋頂層景觀平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

消防救災地面層配置圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



權利變換計畫內容



擬訂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 (113.03.23)

申請分配選屋(113.03.12~113.04.22)
公開抽籤(113.04.27)

選屋時程：不得少於30日
(權利變換實施辦法第17條)

擬訂事業及權變計畫書圖製作

市府公展
公辦公聽會

擬訂事業及權變計畫報核

都市更新幹事會審議

聽證會

都市更新審議委員會審議

擬訂事業及權變計畫核定發布實施



■都市新更條例第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、實施者或與實施者協議出資之人，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比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

■都市更新條例第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於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率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；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率，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。



- 依據「都市更新條例」第50條規定，估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中以公開、隨機方式選任之。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
 - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
 - 二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
 - 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
 - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於113年2月1日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國113年2月16日上午10時30分假臺北市內湖區星雲街161巷3號1樓(內湖區清白區民活動中心)辦理專業估價者選任作業，並依據112年8月15日府都新字第1126016217號函之臺北市專業估價者建議名單辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
 - 正取1：88-廣福不動產估價師事務所/黃國保
 - 正取2：67-中鼎不動產估價師事務所/簡武池
 - 備取1：42-高源不動產估價師聯合事務所/陳碧源
 - 備取2：29-中泰不動產估價師聯合事務所/鄭惟元
 - 備取3：106-地家不動產估價師事務所/白志杰



- 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「友宏不動產估價師聯合事務所」、「廣福不動產估價師事務所」及「中鼎不動產估價師事務所」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113年1月31日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		友宏	廣福	中鼎
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,250,000	2,200,000	2,150,000
	土地總價(元)	3,518,150,625	3,439,969,500	3,361,788,375
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,249,171	1,245,297	1,208,912
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	1,024,488	1,017,061	1,019,547
	車位平均單價(元/個)	2,724,667	2,679,667	2,709,333
	更新後總權利價值(元)	12,341,961,100	12,277,166,338	12,309,167,195

註：實際數值應以經臺北市政府核定內容為準。

本案權利變換鑑價結果，以「友宏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。

友宏不動產估價師聯合事務所

YOU-HONG Real Estate Appraiser Firm

權利變換估價說明

- 一、基本資料
- 二、更新前估價條件
- 三、更新前價值評估步驟
- 四、更新前權利價值評估
- 五、更新後不動產說明
- 六、更新後估價條件
- 七、更新後權利價值評估

一、基本資料

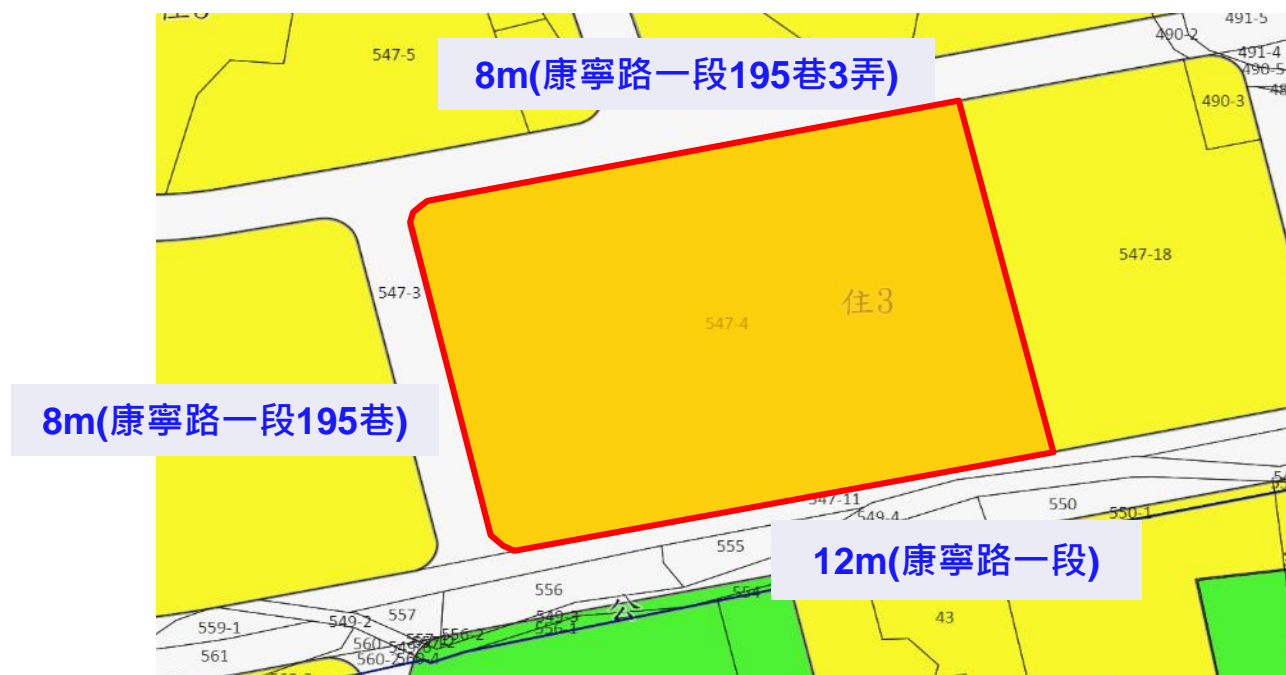
(一)更新單元範圍：臺北市內湖區康寧段三小段547-4地號土地

(二)土地面積：5,169.00平方公尺(1,563.62坪)

(三)使用分區：第三種住宅區

(四)法定容積率/建蔽率：45%/225%

(五)平均容積率：243.85%



二、更新前估價條件

(一)權利變換評價基準日：

113年01月31日

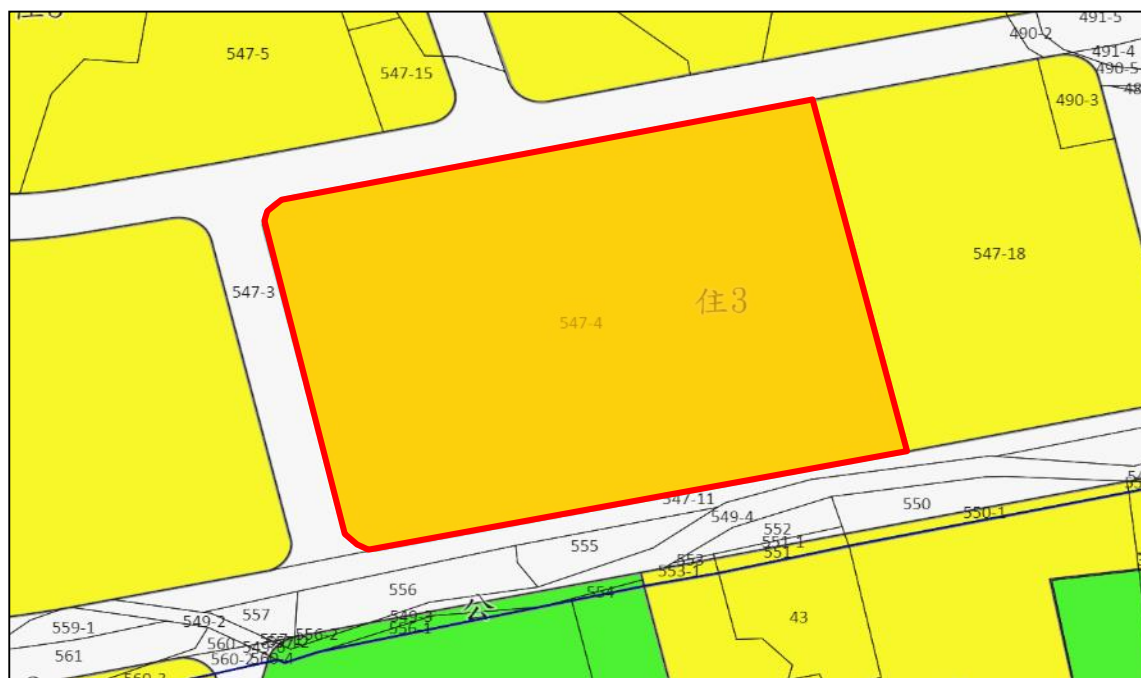
(二)更新前各權利人之土地權利價值，以土地素地價格為基礎，價格種類為正常價格。在合併利用狀況，加計「結構安全性未達最低等級」及「合法四層樓以上建築」之容積獎勵，評估土地更新前權利價值。

(三)更新前土地權利價值應以法定容積加計專屬獎勵後，進行折減評估之，計算如下表。

地號	面積(m ²)	法定容積率(%)	法定容積(m ²)	折減後獎勵容積(m ²)	加計獎勵容積折減後平均容積率(%)
547-4	5169.00	225.00%	11,630.25	974.30	243.85%

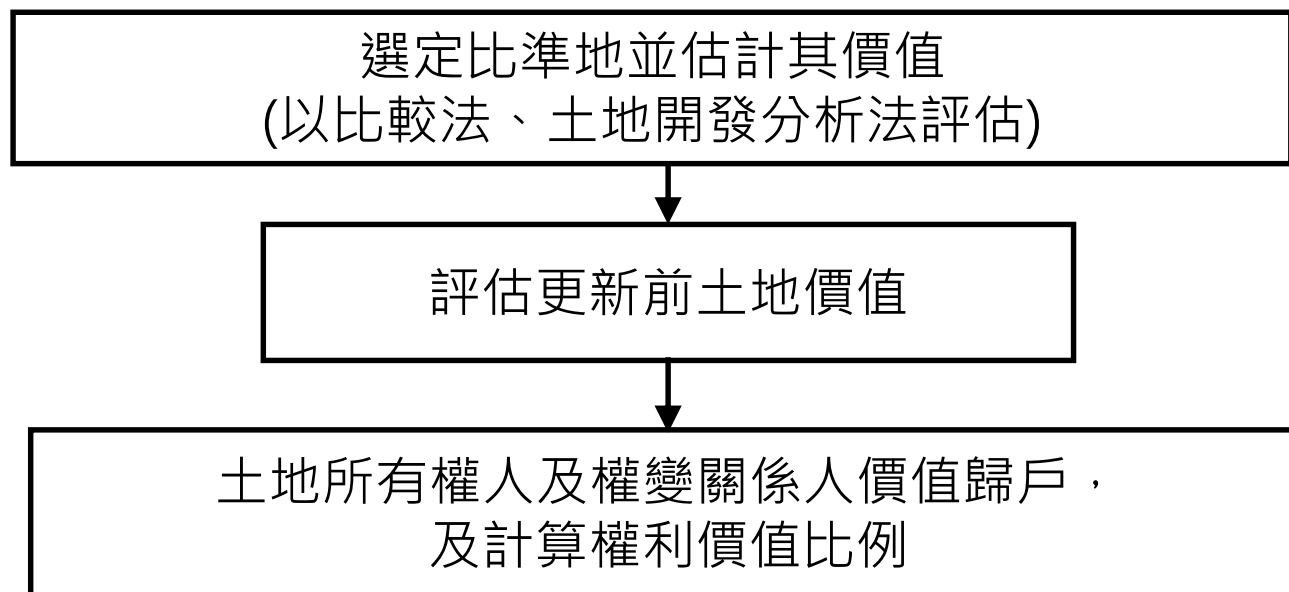
二、更新前估價條件

(四)本次以更新前整宗土地為比準地，進行更新前土地價值評估。



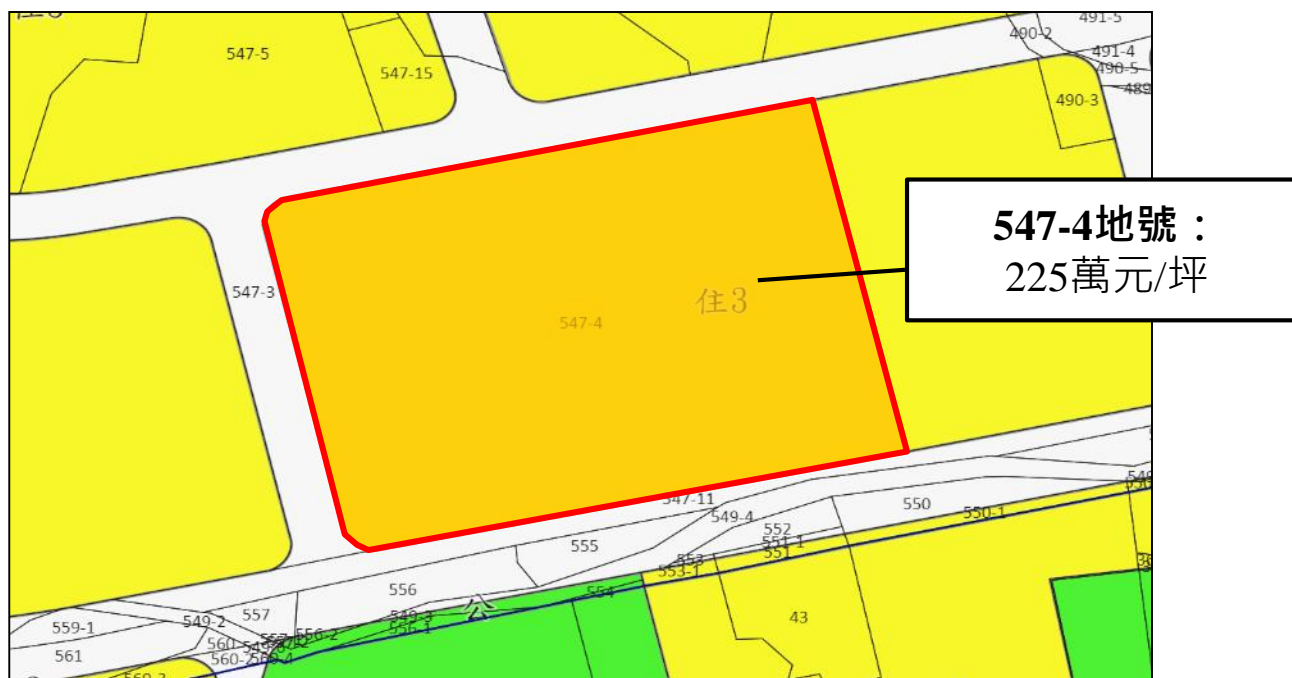
(五)評估更新前各區分所有建物價格，地面層建物選定康寧路一段195巷1弄7號作為比準戶、樓上層選定康寧路一段195巷1弄7號四樓為比準戶。

三、更新前價值評估步驟



四、更新前權利價值評估

步驟一：評估更新前土地之價值



四、更新前權利價值評估

步驟二：評估更新前各區分所有建物之權利價值

地面層選定康寧路一段195巷1弄7號為比準單元

樓上層選定康寧路一段195巷1弄7號四樓為比準單元

→區分建物地價立體化

步驟三：將各所有權人之價值歸戶並計算比例

編號	地號	所有人	各土地權利價值
1	A		
2	B		
3	...	某甲	26,***,***
合計			3,518,150,625

$$\begin{aligned} \text{某甲比例} &= \\ 26,***,*** / 3,518,150,625 \\ &= 0.7407\% \end{aligned}$$

五、更新後不動產說明

更新後建築規劃設計

(一)產品型態：住宅大樓

(二)建築樓層：地上26層/地下4層

(三)建築結構：SRC

(四)規劃戶數：住宅-306戶

(五)公設比：約33~34%

(六)車位數量：坡道平面300個

六、更新後估價條件

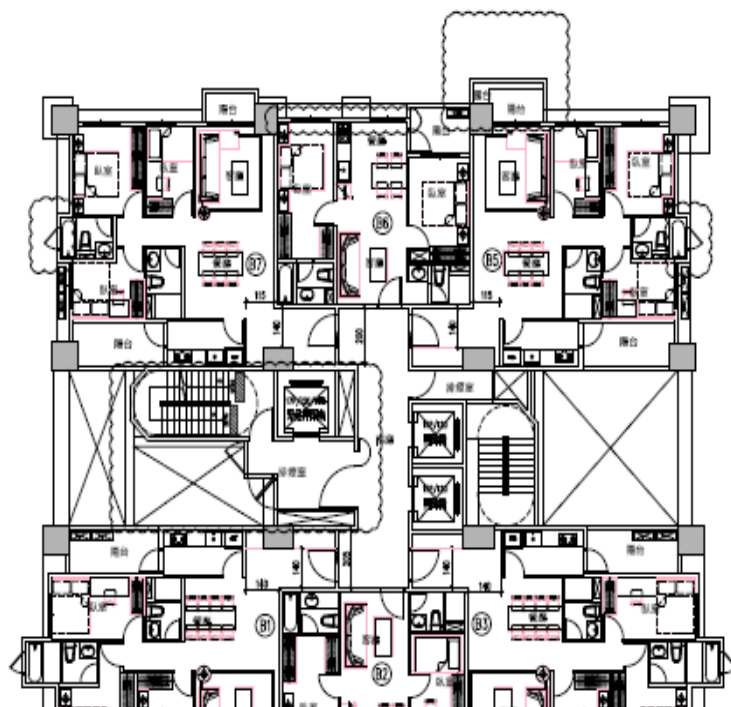
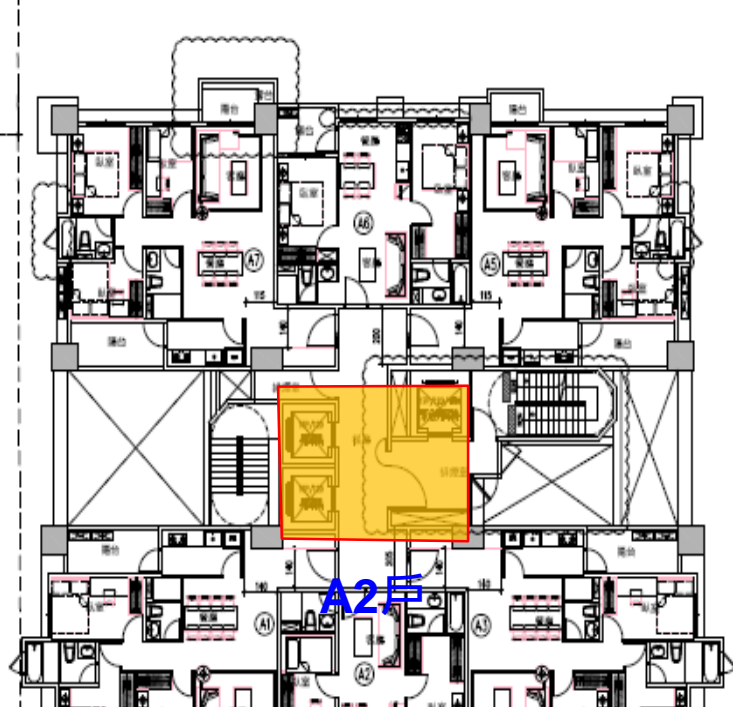
- (一)權利變換評價基準日：**113年01月31日**
- (二)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格估定。
- (三)評估更新後各戶價格，住宅選定**12F-A2戶**作為比準單元。
- (四)評估更新後地下各層車位價格，選定車位編號**B2-82號**
(250x550)大車位作為比準車位。
- (五)更新後部分分配單元設有專用露臺，本次考量露臺使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

七、更新後權利價值評估(住家)

樓層別、水平效用比調整

比準單元(12F-A2戶)：1,025,000元/坪

→ 住家各戶價值
(面積、採光、景觀、產品規劃)



七、更新後權利價值評估(車位)

樓層	車位形式	車位大小	位置	數量(個)	單價(個/元)	總價(元)
B1	平面車位	加大	普通	4	2,900,000	11,600,000
	平面車位	大	普通	32	2,900,000	92,800,000
	平面車位	大	稍劣	3	2,850,000	8,550,000
	平面車位	小	普通	1	2,800,000	2,800,000
B2	平面車位	加大	普通	3	2,850,000	8,550,000
	平面車位	大	普通	79	2,800,000	221,200,000
	平面車位	大	稍劣	4	2,750,000	11,000,000
B3	平面車位	加大	普通	3	2,750,000	8,250,000
	平面車位	大	普通	79	2,700,000	213,300,000
	平面車位	大	稍劣	4	2,650,000	10,600,000
B4	平面車位	加大	普通	2	2,650,000	5,300,000
	平面車位	大	普通	83	2,600,000	215,800,000
	平面車位	大	稍劣	3	2,550,000	7,650,000
合計				300	2,724,667	817,400,000

七、更新後權利價值評估

用途	樓層	面積(坪)	權利價值合計(元) (含露台)	平均建坪單價 (元/坪)
住宅	1F	212.28	265,174,048	1,249,171
	2-26F	10,990.26	11,259,387,052	1,024,488
小計		11,202.54	11,524,561,100	
車位	地下1-4樓	300	817,400,000	2,724,667
更新後總價(含車位)			12,341,961,100	



■ 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17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及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，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30天。



- 本案選配通知已於113年3月11日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自113年3月12日起至113年4月22日止。請於113年4月22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，本公司於申請分配期間於「臺北市文山區羅斯福路五段125號三樓、星期一至五，上午十點至下午五點」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113年4月27日上午10時30分，地點為臺北市內湖區康寧路1段20號1樓(內湖區紫星區民活動中心)。



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於113年3月11日寄發
- 截止選配日期為113年4月22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

擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 547-4 地號 1 筆土地
 都市更新權利變換計畫案
 都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市內湖區康寧段三小段 547-4 地號 1 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_____為臺北市內湖區康寧段三小段 547-4 地號 1 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113年3月11日寄發
- 截止選配日期為113年4月22日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(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)：2F-A6。
 車位單元(填寫範例)：B1-40。
 ※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

擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 547-4 地號 1 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、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為

_____等共_____個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____

_____等共_____部。

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。實際申請之房屋單元及車位價值以不超過應分配權利價值之 110% 為原則。
- 本表請於 113 年 4 月 22 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 號三樓，實施者：友座建設股份有限公司」，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 113 年 4 月 27 日上午 10 時 30 分，地點為臺北市內湖區康寧路 1 段 20 號 1 樓(內湖區紫星區民活動中心)。
- 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：_____

(簽名及蓋章)

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113年3月11日寄發
- 截止選配日期為113年4月22日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(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)：2F-A6。
 車位單元(填寫範例)：B1-40。
 ※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

擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 547-4 地號 1 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，協議合併分配更新後建築單元，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第 18 條規定，更新前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

擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 547-4 地號 1 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

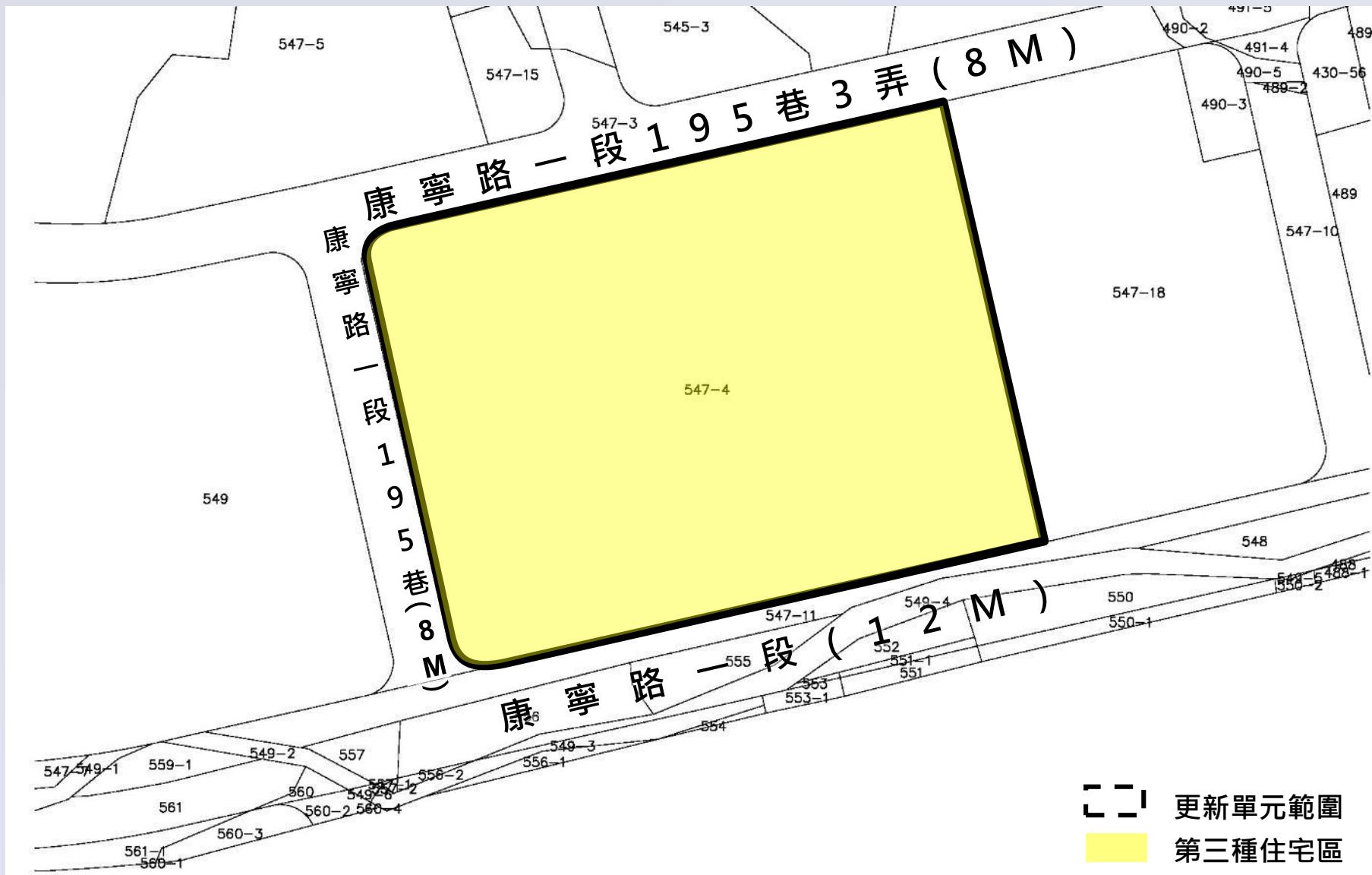
編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例 (%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度 (元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元

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 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 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)一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配；(2)實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110% 為原則。超過應分配權利價值之 110% 部分，視為超額選配，超額選配之申請，除需與實施者協議外，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限；(3)選配一個房屋單元以一併選配一位停車位為原則；(4)地下一層設置 1 部垃圾車位及 6 部無障礙車位(車位編號 28、29、37、38、39、46)，均計入大公無開放選配，無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用；(5)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金；(6)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。
3. 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(4F-B2)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於遷屋作業期限內(自 113 年 3 月 11 日起至 113 年 4 月 22 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 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)；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。
4. 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**第三種住宅區**合併編定為**1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：
 - 友座建設股份有限公司**
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
 - 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 #3093
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>)

謝謝！



敬請指教