

變更臺北市文山區興安段二小段68地號等2筆土地都市更新事業計畫及 擬訂臺北市文山區興安段二小段68地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案



自辦公聽會簡報

實施者：竣浩建設股份有限公司

規劃團隊：場域設計有限公司

周錦鴻建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司


估價單位：易翔不動產估價師事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

鴻創不動產估價師事務所

中華民國 1 1 1 年 9 月 2 日

壹、	簽到	10 : 30 ~ 10 : 40
貳、	會議開始	10 : 40
參、	主席致詞	10 : 40 ~ 10 : 45
肆、	變更事業計畫及擬訂權利 變換計畫說明	10 : 45 ~ 11 : 20
伍、	學者專家及居民代表致詞	11 : 20 ~ 11 : 40
陸、	詢問與答覆	11 : 40 ~ 12 : 00
柒、	散會	12 : 00




議 程




- 臺北市都市更新處
- 臺北市文山區興業里 凌錦成里長
- 臺北市都市計畫技師公會 許敏郎理事
- 竣浩建設股份有限公司
- 安邦工程顧問股份有限公司
- 場域設計有限公司
- 周錦鴻建築師事務所
- 易翔不動產估價師事務所
- 宏大不動產估價師聯合事務所
- 鴻創不動產估價師事務所

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



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



- 本更新單元於99年3月30日府都新字第09900723500號函公告實施「臺北市文山區興安段二小段68地號等2筆土地為更新單元」。
- 本更新單元於101年12月20日府都新字第10130504101號函公告實施「擬訂臺北市文山區興安段二小段68地號等2筆土地都市更新事業計畫案」。
- 本次主要變更內容如下：
 - 建築容積獎勵：
依據108年5月15日公告修正「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府111年2月24日公告修正「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」申請，並調整建築規劃配置。
 - 財務計畫：
依據110年1月15日公告修正「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110年7月公告「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列。
- 依「都市更新條例」第32條及第48條規定辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，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」第8條及第18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。應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。



■ 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\(111.08.17~111.08.19\)](#)。

■ 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[111年8月22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>



變更事業計畫內容



■ 實施者

竣浩建設股份有限公司(負責人：簡淑芳)

地 址：新北市板橋區光正街12號

電 話：(02)8965-8408

■ 顧問團隊

- **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

- **建築規劃設計**

場域設計有限公司(負責人：李立夫)

聯絡地址：臺北市忠孝東路三段192號二樓之2

電 話：(02)2741-2555

周錦鴻建築師事務所(負責人：周錦鴻)

聯絡地址：臺北市忠孝東路三段192號二樓之2

電 話：(02)2741-2555



■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地價值及效率，配合住戶之空間需求規劃重建，透過建築景觀設計，將土地利用達到最大效益及效用，提升地區整體之生活品質。

■ 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，有效改善公共安全及環境衛生，提升老舊社區之環境品質，並呼應鄰近地區逐步現代化之都市意象，沿街留設人行步道，提供大眾通行及休憩環境，並加強植栽綠化，藉此增加市容景觀。

■ 增加地區消防及救災機能

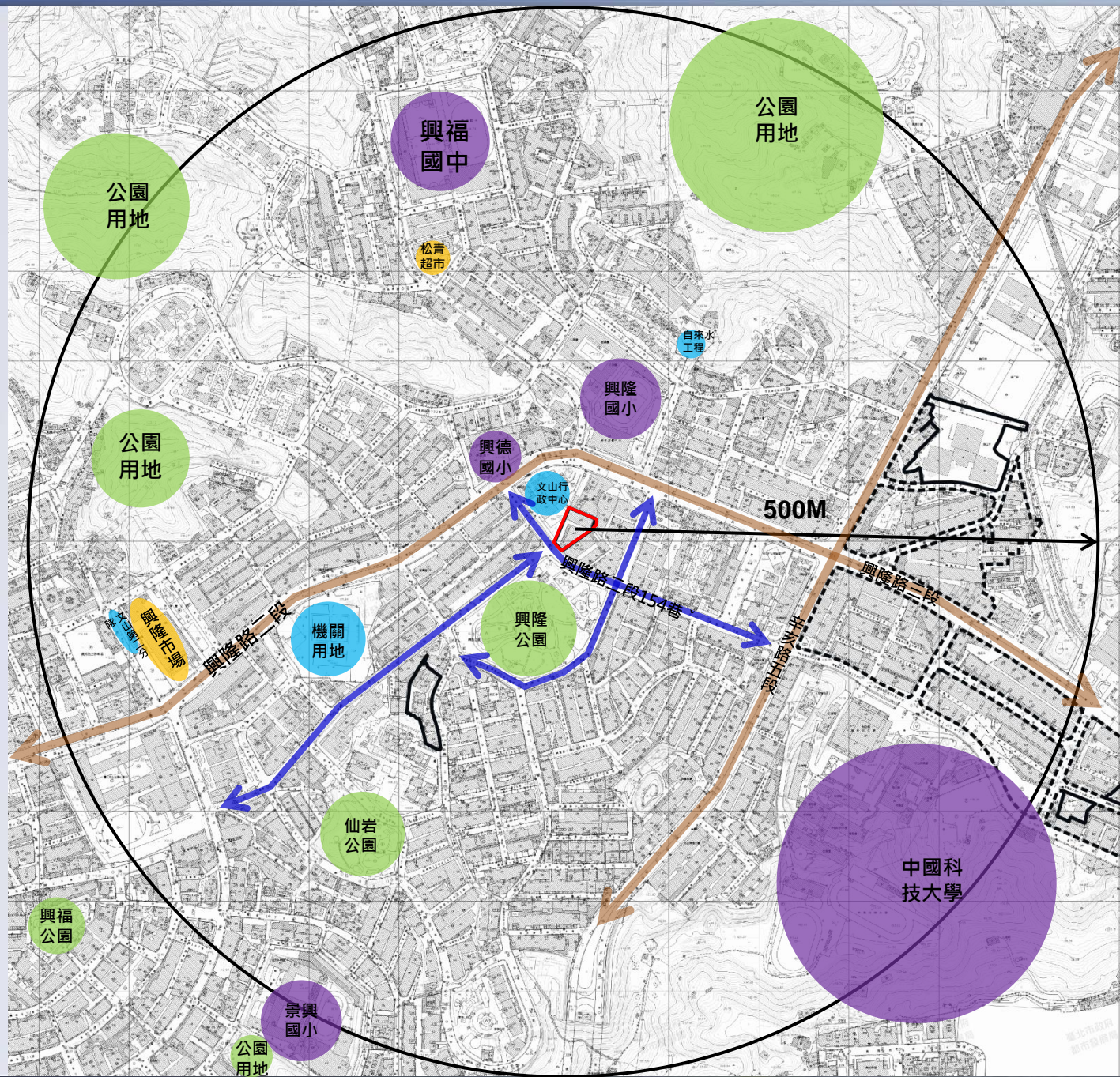
- ▶ 拆除建築物廡陋的情況與構造上之結構安全，透過現行法規之規劃設計，達到防火、耐震等基本安全之需求，留設適度之緩衝空間，增加更新單元內災害防治之機能。






■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之車行及人行動線，提供地區居民便利安全的通行動線，設置無障礙之步行環境。



更新單元周邊區位關係



-  本案更新單元
-  更新地區
-  更新單元
-  主要道路
-  次要道路



更新單元範圍包括臺北市文山區興安段二小段68及69地號，共2筆土地，土地總面積1,155.00m²(349.39坪)，土地均為私有。

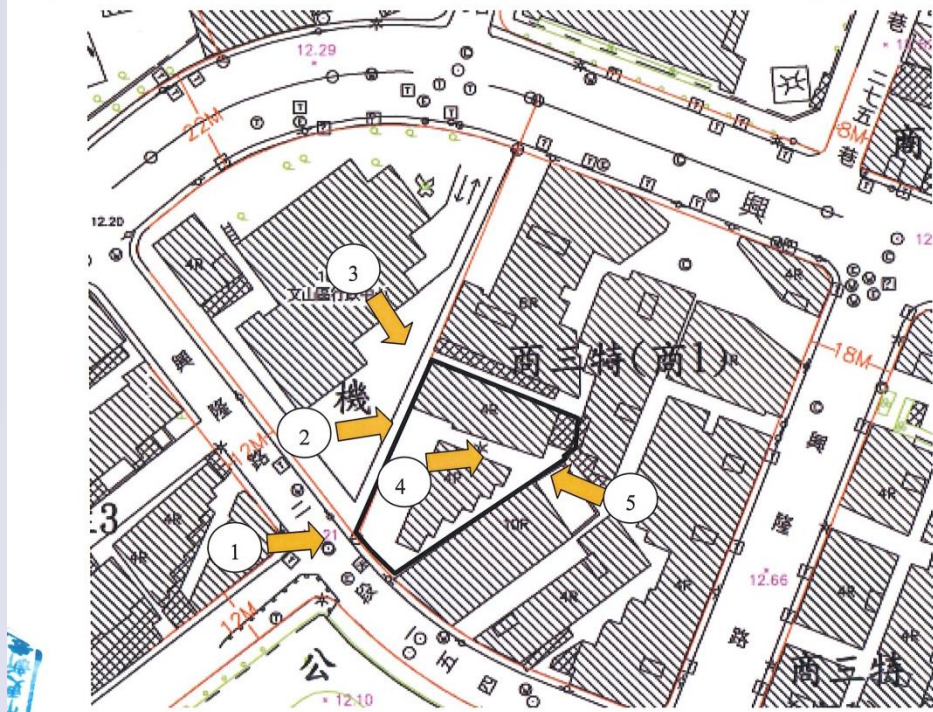
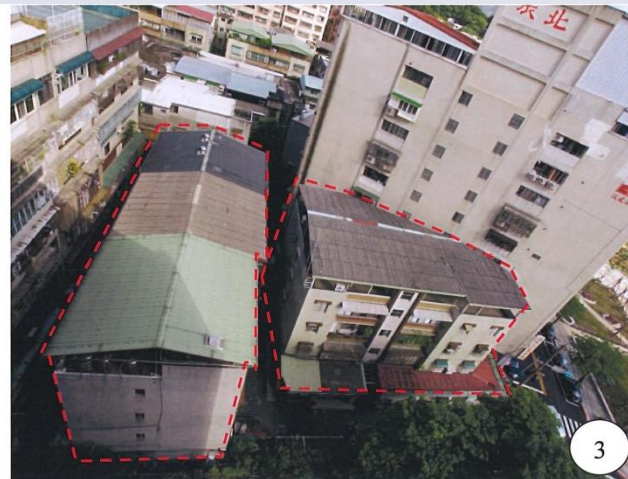
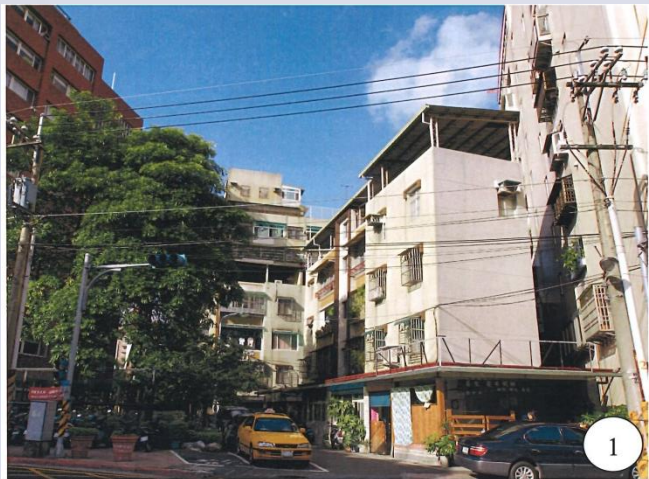
土地權屬/管理機關	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
私有土地	1,155.00	100.00	22	100.00
合計	1,155.00	100.00	22	100.00



圖例：
更新單元範圍
私有土地



更新單元範圍現況照片



更新單元範圍 拍攝角度

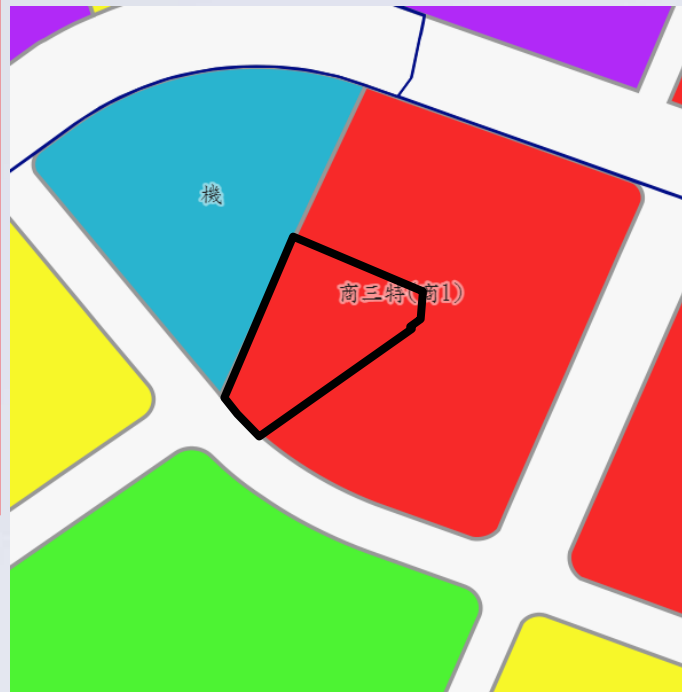
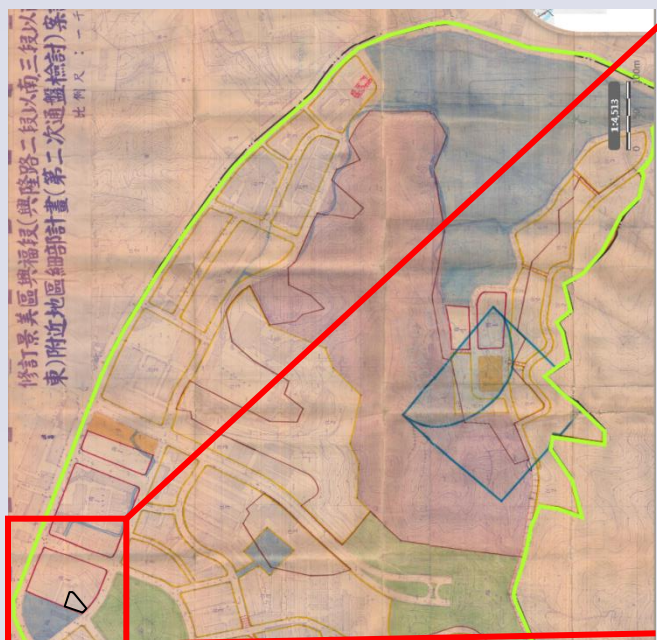


項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	22	1,155.00	22	2,186.48
公有(a)	0	0.00	0	0.00
私有(b=A-a)	22	1,155.00	22	2,186.48
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	22	1,155.00	22	2,186.48
法定同意比例	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%


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。



75年12月11日府工二字第134917號公告發布實施之「修訂景美區興福段（興隆路二段以南、三段以西、景興路以東）附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫範圍內。



面積：
1,155.00 m²
土地使用分區：
第三種商業區
(原屬商一)
建蔽率：55%
容積率：360%

 更新單元範圍

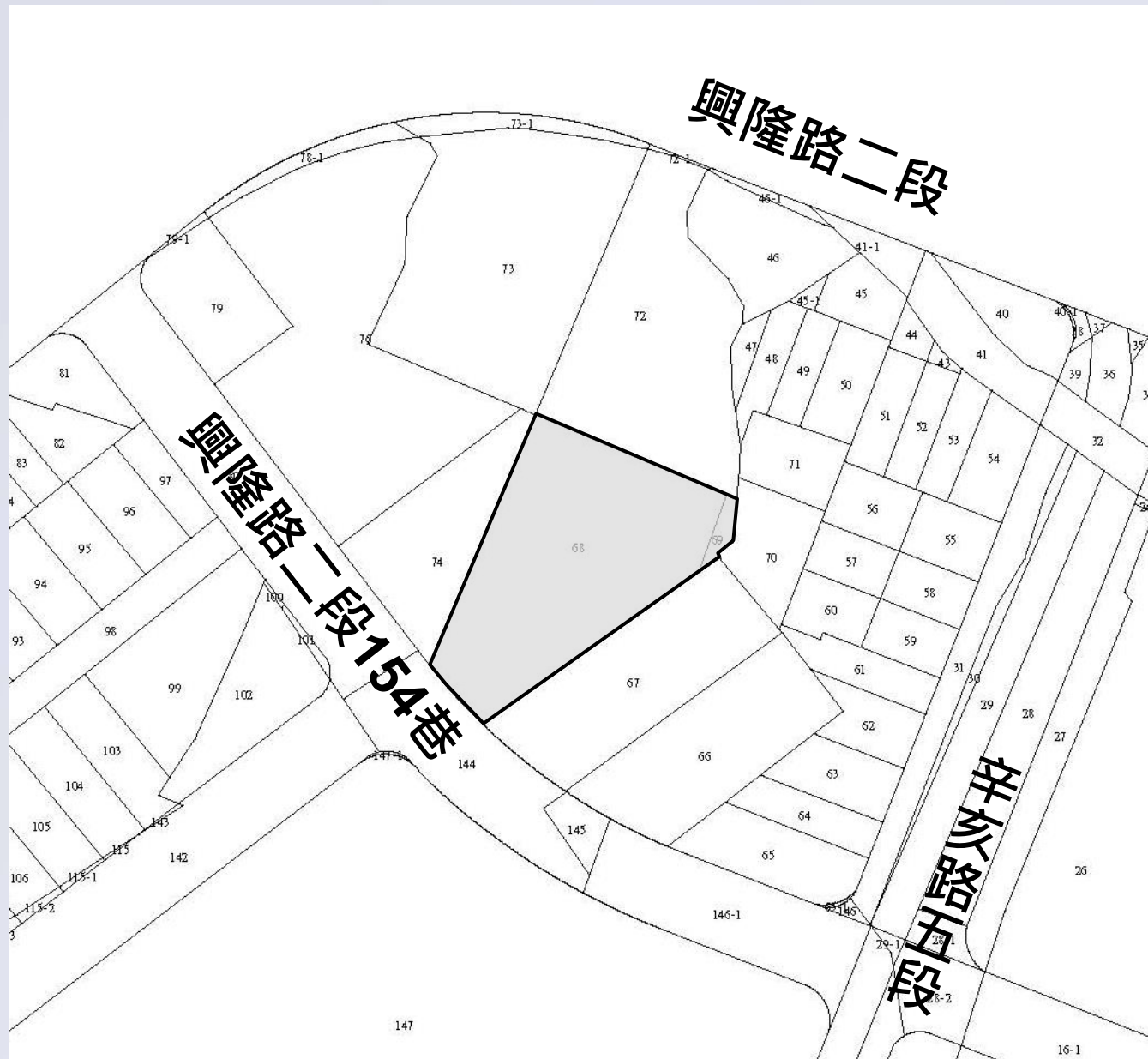
變更後

建築容積獎勵項目(法定容積：4,158.00 m ²)			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)	324.86	7.81%	
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	249.48	6.00%	
	第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)	249.48	6.00%	
	第十二條	採無障礙環境設計(第二級)	124.74	3.00%	
	第十三條	建築物耐震設計(標章)	415.80	10.00%	
	小計			1,364.36	32.81%
臺北市都市更新建築 容積獎勵辦法	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(二)	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，給予1%獎勵。	41.58	1.00%
		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。	32.10	0.77%
		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，給予3%獎勵。	124.74	3.00%
	三、有助於都市更新事業之實施	四、五層樓合法建物	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%。	81.22	1.95%
	小計			279.64	6.73%
容積獎勵合計			1,644.00	39.54%	


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111年2月24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。

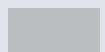


本更新單元擬採「重建」方式進行。



圖例：

 更新單元範圍

 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以不超過應分配權利價值之10%為原則。
- (3) 選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則。
- (4) 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。
- (5) 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

本案都市更新事業之相關辦理費用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與實施者。



■ 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，租金水準[一樓1,000元/坪，二樓以上800元/坪](#)，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		原核定	變更後	差異(元)
		總價(元)	總價(元)	
壹、工程費用	重建費用(A)	408,578,908	855,269,722	446,690,814
	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)		64,085,200	87,365,264	23,280,064
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--	--	--
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--	--	--
伍、貸款利息(G)		12,162,976	28,203,549	16,040,573
陸、稅捐(H)		391,757	10,930,620	10,538,863
柒、管理費用(I)		108,121,456	273,167,650	165,046,194
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		593,340,297	1,254,936,805	661,596,508
預估共同負擔比例		47.43%	53.49%	6.06%

註：上表依110.01.15修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110.07修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值僅為預估，實際應以經臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。



本案資金	共同負擔資金來源30%為實施者自有資金、70%融資貸款，所有資金來源依等比例方式， <u>提撥銀行信託專戶</u>
產權控管機制	工程完工取得 <u>使用執照辦妥建物所有權第一次登記後即屬信託目地之完成</u>
續建機制內容及啟動時點	續建機制啟動事由為：本更新案工程於施工期間， <u>無故連續停工達三個月、或因違約情事確認無力繼續興建時</u> ，經受託人催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，受託人得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜， <u>實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接</u>
續建機制變更實施者方式	為辦理本更新案工程續建需要，受託人得協助所有權人、實施者 <u>另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建</u> ，俟續建完工後，受託人應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用信託報酬、工程費用、續建相關費用、及所有權人、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依契約相關約定辦理



留設人行 步道	本案於南側興隆路二段154巷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> 。
智慧建築	依都市更新事業計畫規劃取得「銀級」智慧建築標章，實施者取得「銀級」智慧建築標章後，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。
無障礙環 境設計	依都市更新事業計畫規劃取得住宅性能評估之無障礙環境「第二級」，實施者取得住宅性能評估之無障礙環境「第二級」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。
建築物耐 震設計	依都市更新事業計畫規劃取得「耐震設計標章」，實施者取得「耐震設計標章」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。
停車位	本案規劃 <u>71部汽車停車位、71部機車停車位，機車停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，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，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	進度	111年	112年	113年					114年	115年	116年					117年							
		10-12月	1-12月	1-2月	3月	4月	5月	6月	7-12月	1-12月	1-12月	1-8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
1	都市更新變更事業計畫及權利變換計畫報核	■	■																				
2	都市更新變更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



原核准

- 1.棟數：本案為單棟建築開發。
- 2.樓層：地下3層、地上15層。
- 3.結構：RC鋼筋混凝土。
- 4.使用：
地下一層：防空避難室、停車空間。
地下二至三層：停車空間。
地上一層：一般零售、住宅、門廳、管委會使用空間。
地上二至十五層：集合住宅。
戶數：共59戶(一般零售業1戶、集合住宅58戶)。
高度：49.3M
(GL：+20、1F：4.2M、2~15層：3.2M×14=44.8M)。
(二)停車位置設置
1.汽車停車位
法定汽車停車位：53台。
自設汽車停車位：12台。
實設汽車停車位：65台。
2.機車停車位
法定機車停車位：62台。
合計機車停車位：62台。

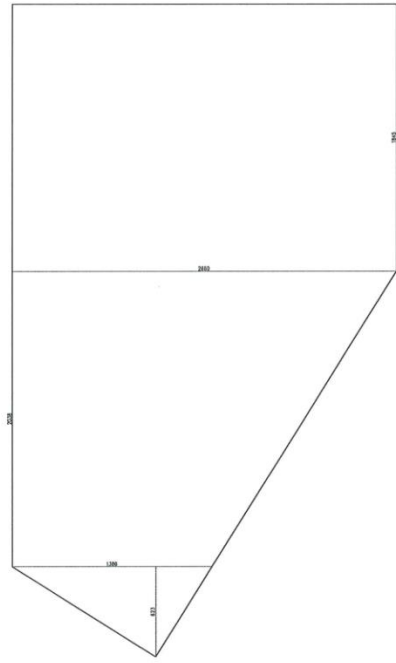
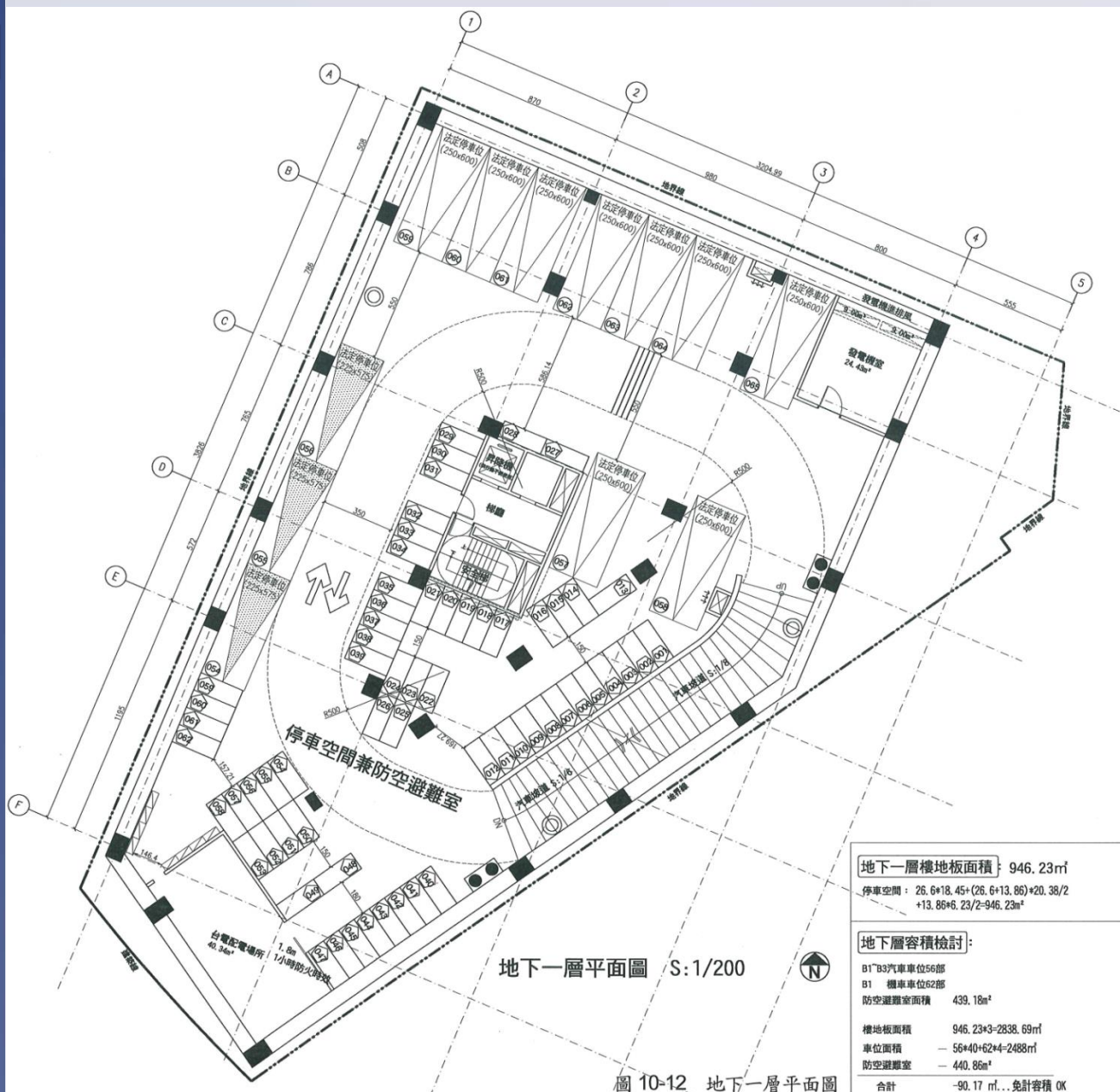
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

變更後

- 1.棟數：本案為單棟建築開發。
- 2.樓層：地下4層、地上24層。
- 3.結構：1-6層-SRC鋼骨鋼筋混凝土造
7-24層-RC鋼筋混凝土造
- 4.使用：
地下一層：防空避難室、停車空間。
地下二至四層：停車空間。
地上一層：一般零售業、防災中心、管委會使用空間。
地上二至二十四層：集合住宅。
戶數：共72戶(一般零售業1戶、集合住宅71戶)。
高度：83M
(GL：+60、1F：4.2M、2~24層：3.4M×23=78.2M)。
(二)停車位置設置
1.汽車停車位
法定汽車停車位：61台。
自設汽車停車位：10台。
實設汽車停車位：71台。
2.機車停車位
法定機車停車位：71台。
合計機車停車位：71台。

原核准

地下一層平面圖



地下一層樓地板面積 946.23m²
 停車空間：26.6*18.45+(26.6*13.86)*20.38/2 +13.86*6.23/2=946.23m²

地下層容積檢討：
 B1~B3汽車車位56部
 B1 機車車位62部
 防空避難室面積 439.18m²
 樓地板面積 946.23*3=2838.69m²
 車位面積 — 56*40+62*4=2488m²
 防空避難室 — 440.86m²
 合計 —90.17 m²...免計容積 OK

B1F室內停車空間檢討：
 自設汽車位：12輛 (編號：054~065)
 大汽車停車位：9輛 (250*600cm)
 小汽車停車位：3輛 (225*575cm)
 合計停車位：12輛
 法定機車位：62輛 (編號：001~062)
 機車停車位：62輛 (90*220cm)
 合計機車停車位：62輛

B1F~B3F停車面積總計：

	大汽車車位	小汽車車位	機械汽車車位	合計
B1F	9	3		12
B2F	16	4		20
B3F	10	5	18	33
小計	35	12	18	65

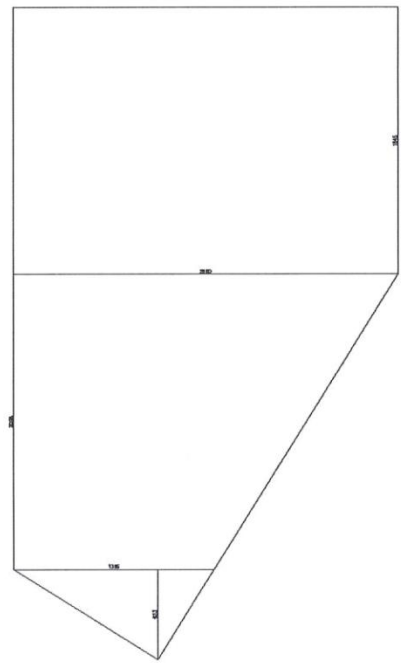
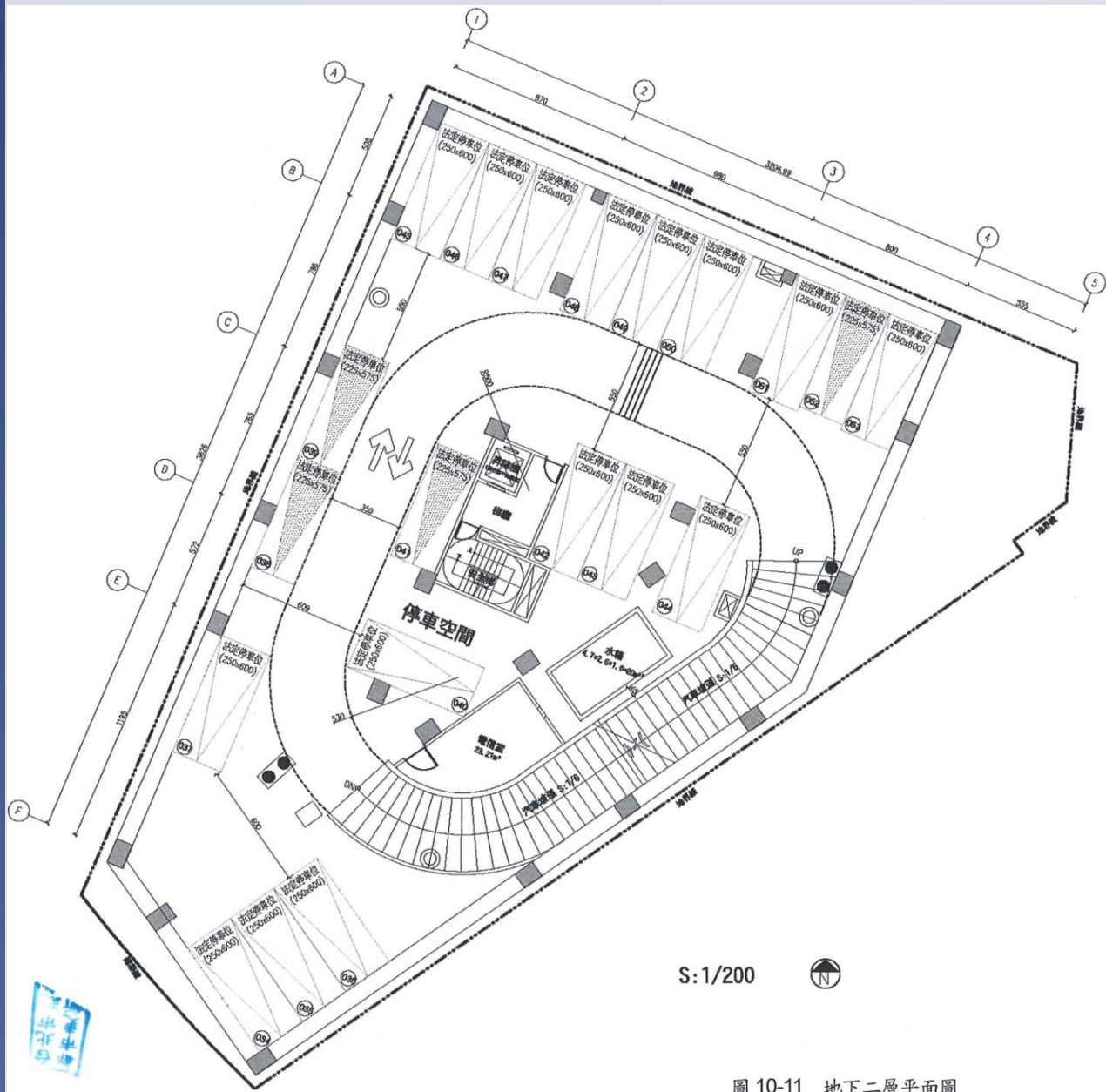


圖 10-12 地下一層平面圖



原核准

地下二層平面圖



地下二層樓地板面積：946.23m²

停車空間：26.6*18.45+(26.6*13.85)*20.38/2 +13.86*6.23/2=946.23m²

B2F室內停車空間檢討：

- 法定汽車位：20輛 (編號：034'053)
- 大汽車停車位：16輛 (250*600cm)
- 小汽車停車位：4輛 (225*575cm)

合計停車位：20輛

S:1/200



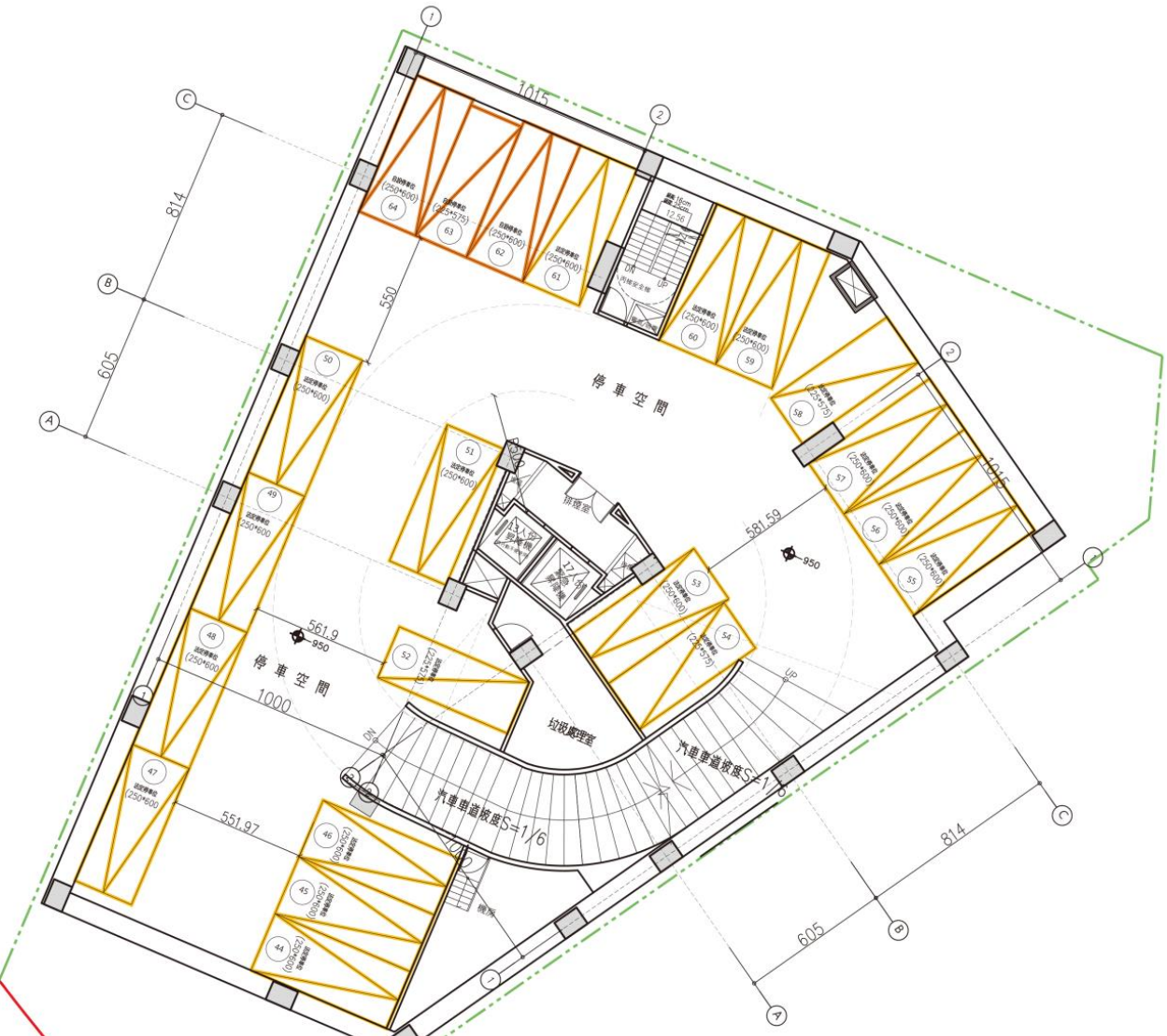
圖 10-11 地下二層平面圖



變更後

變更內容項目說明

- 1. 結構變更
- 2. 服務核變更



地下二層樓地板面積計算:

- ① $21.36 \times 7.712 / 2 = 82.36$
 - ② $(34.228 + 21.36) \times 11.448 / 2 = 318.19$
 - ③ $(34.228 + 30.748) \times 3.455 / 2 = 112.25$
 - ④ $(30.748 + 32.362) \times 1.435 / 2 = 45.28$
 - ⑤ $(32.362 + 22.42) \times 9.87 / 2 = 270.35$
 - ⑥ $22.42 \times 5.936 / 2 = 66.54$
- 合計: 894.97㎡

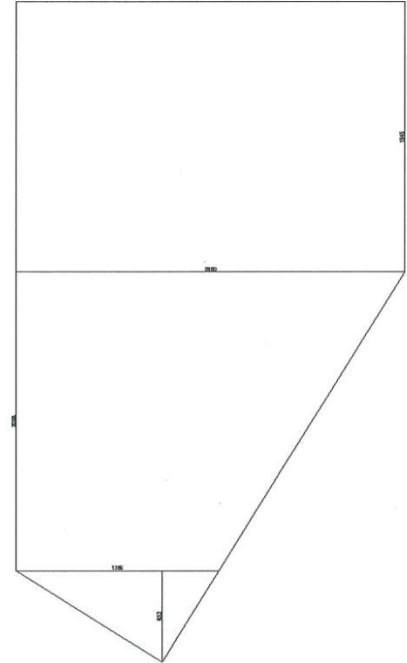
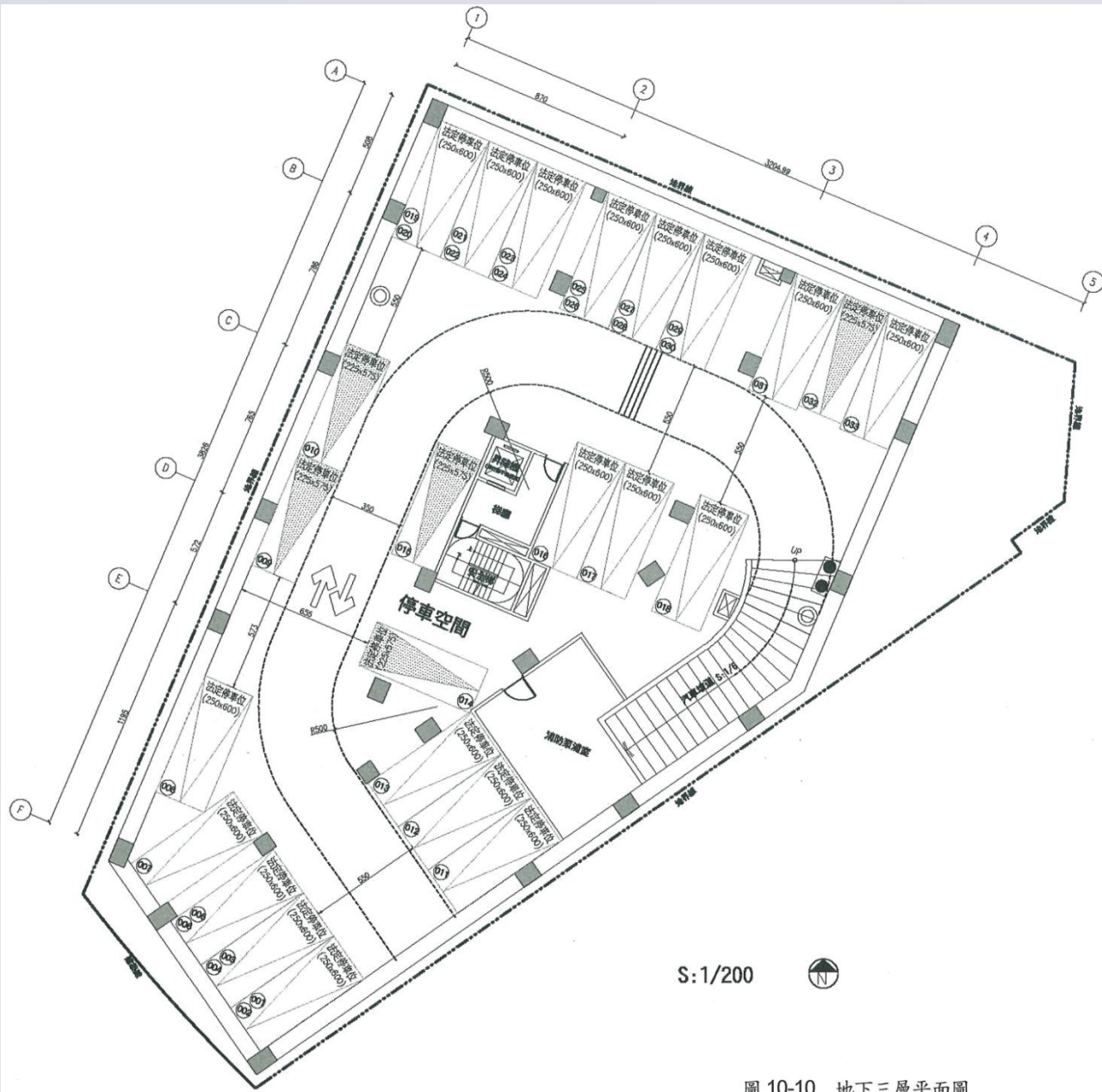
B1F~B4F 停車面積總計:

	法定汽車單位		自設汽車單位		合計
	大汽車單位 250*600	小汽車單位 225*575	大汽車單位 250*600	小汽車單位 225*575	
B1F	/		5	2	7
B2F	15	3	2	1	21
B3F	18	3	/		21
B4F	15	7	/		22
小計	48	13	7	3	71

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



原核准



地下三層樓地板面積：946.23㎡

停車空間：26.6*18.45+(26.6+13.85)*20.38/2+13.85*6.23/2=946.23㎡

B3F室內停車空間檢討：

法定汽車位：33輛 (圖號：001~033)

- 大汽車停車位：10輛 (250*600cm)
- 小汽車停車位：5輛 (225*575cm)
- 機車停車位：18輛 (250*600cm)

合計停車位：33輛

S:1/200



圖 10-10 地下三層平面圖

變更後

變更內容項目說明

- 1. 結構變更
- 2. 服務核變更

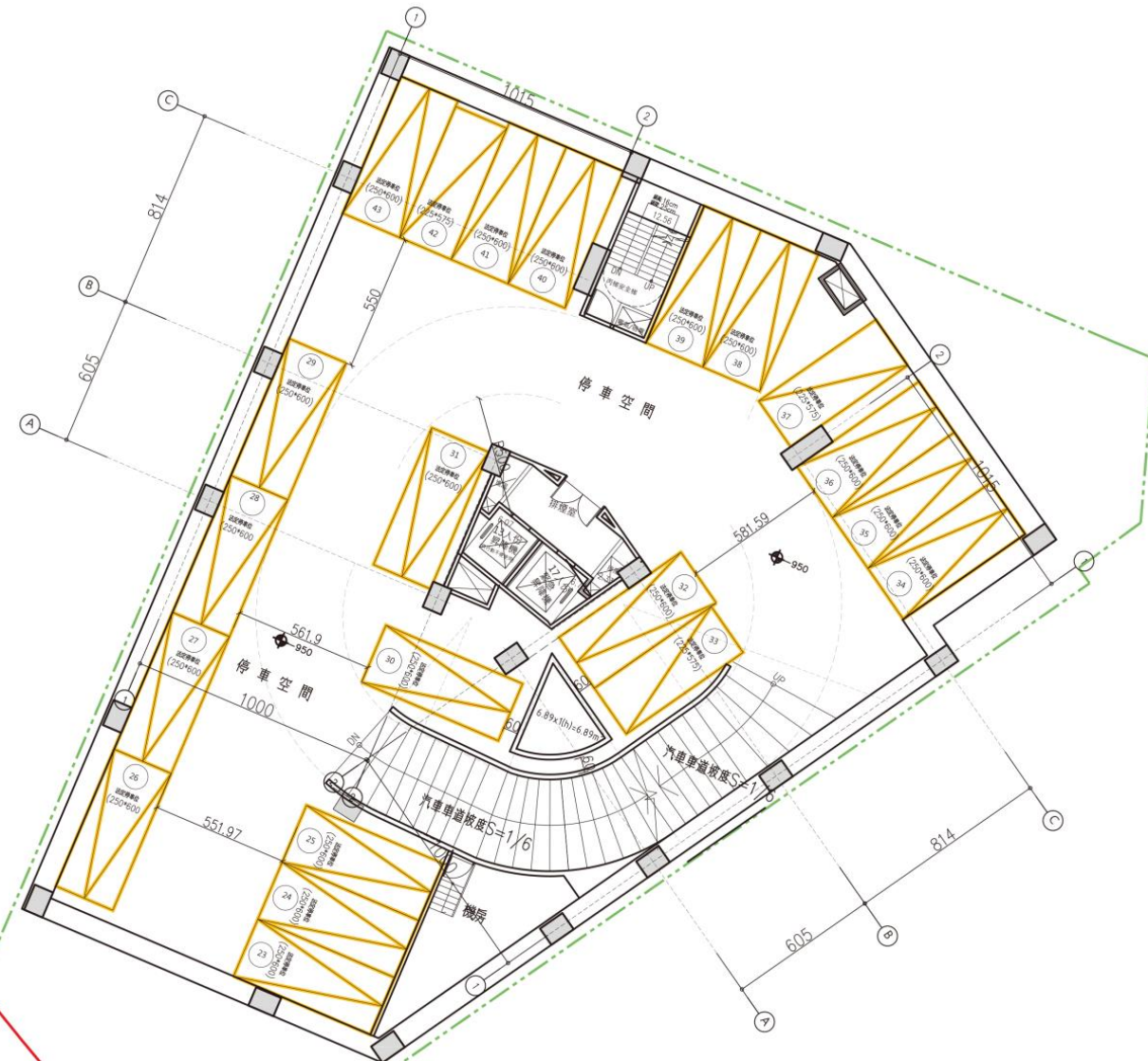
地下一層樓地板面積計算:

- ① $21.36 \times 7.712 / 2 = 82.36$
- ② $(34.228 + 21.36) \times 11.448 / 2 = 318.19$
- ③ $(34.228 + 30.748) \times 3.455 / 2 = 112.25$
- ④ $(30.748 + 32.362) \times 1.435 / 2 = 45.28$
- ⑤ $(32.362 + 22.42) \times 9.87 / 2 = 270.35$
- ⑥ $22.42 \times 5.936 / 2 = 66.54$

合計: 894.97㎡

B1F~B4F 停車面積總計:

	法定汽車車位		自設汽車車位		合計
	大汽車車位 250*600	小汽車車位 225*575	大汽車車位 250*600	小汽車車位 225*575	
B1F			5	2	7
B2F	15	3	2	1	21
B3F	18	3			21
B4F	15	7			22
小計	48	13	7	3	71



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

S=1/200

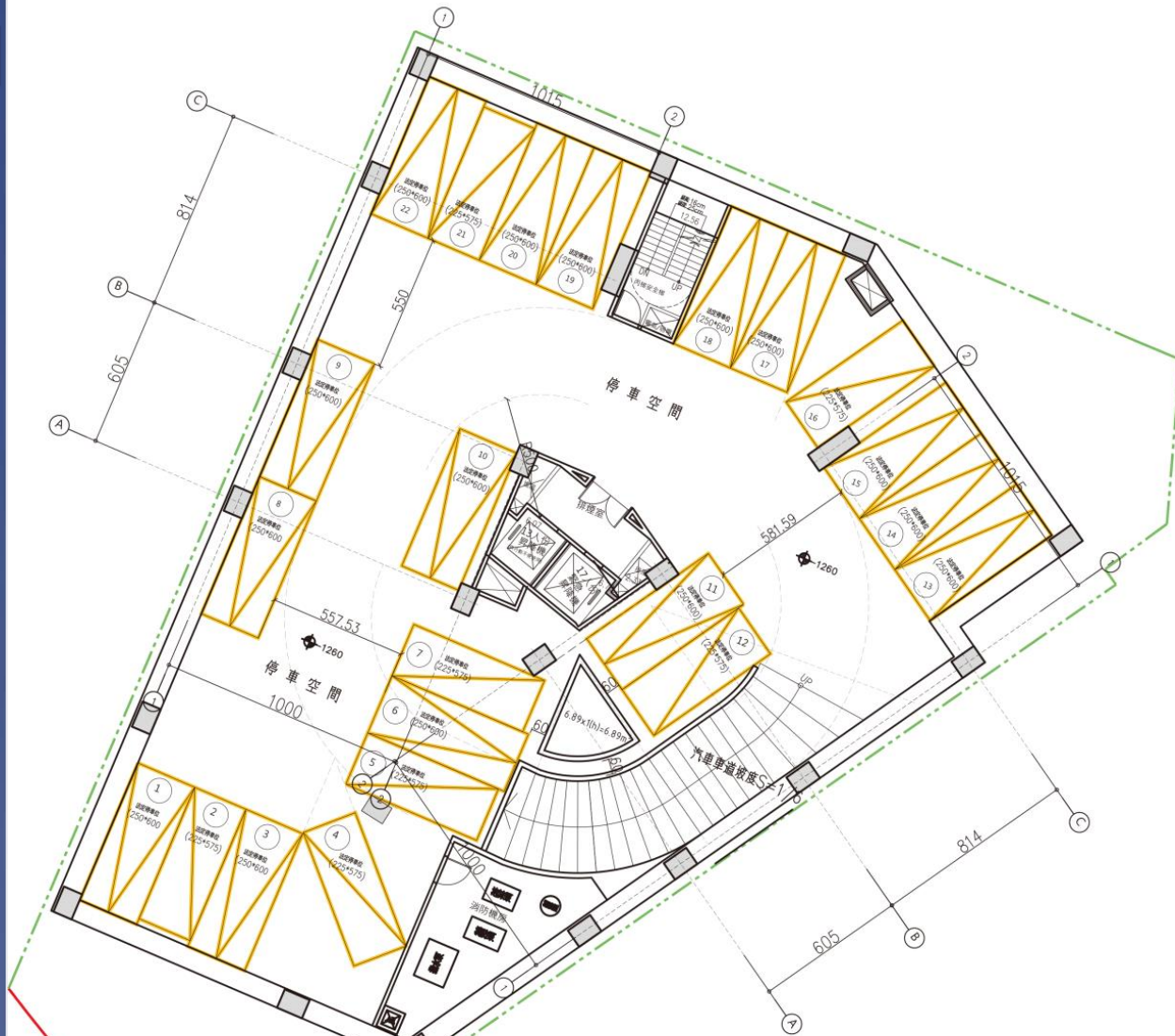




變更後新增

變更內容項目說明

1. 增加地下四層
2. 結構變更
3. 服務核變更
4. 車位增加6部



地下一層樓地板面積計算:

- ① $21.36 \times 7.712 / 2 = 82.36$
- ② $(34.228 + 21.36) \times 11.448 / 2 = 318.19$
- ③ $(34.228 + 30.748) \times 3.455 / 2 = 112.25$
- ④ $(30.748 + 32.362) \times 1.435 / 2 = 45.28$
- ⑤ $(32.362 + 22.42) \times 9.87 / 2 = 270.35$
- ⑥ $22.42 \times 5.936 / 2 = 66.54$

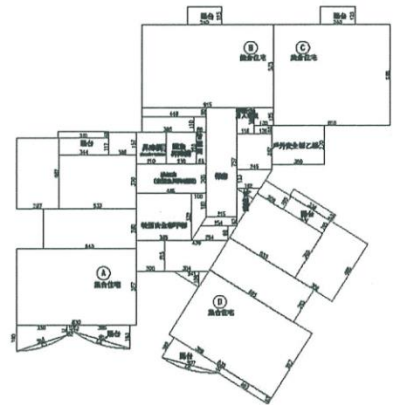
合計: 894.97[㎡]

B1F~B4F 停車面積總計:

	法定汽車車位		自設汽車車位		合計
	大汽車車位 250*600	小汽車車位 225*575	大汽車車位 250*600	小汽車車位 225*575	
B1F			5	2	7
B2F	15	3	2	1	21
B3F	18	3			21
B4F	15	7			22
小計	48	13	7	3	71

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

原核准



S:1/200

圖 10-14 二層平面圖

<p>二層樓地板面積：414.3㎡</p> <p>安全梯甲梯：3.85×3.22+(1.62×3.22)×1/2=14.82㎡ 安全梯乙梯：3.64×2.7+2.45×2.47+(2.45×1.62)×1.33/2=18.48㎡</p> <p>樓梯：2.15×7.57+(2.15×2.54)×0.62/2+2.54×0.99+(3.04×4.93)×2.15/2+2.41×1.08/2=29.53㎡</p> <p>緊急昇降梯：2.2×2.1=4.62㎡</p> <p>昇降梯：2.2×2.1=4.62㎡</p> <p>排煙室：4.88×2.05=9.96㎡</p> <p>管道間：0.86×1.1+0.66×2.2+3.05×1.37/2=4.48㎡</p> <p>A戶：1.89×1.57+5.33×3.7+2.97×4.87+6.38×2.8+2.15×8.3+5.27+(1.8+0.71)×3.5/2+3.66×0.27×2/3=108.25㎡</p> <p>B戶：9.15×6.73+4.46×0.6+3.8×1.1=63.07㎡</p> <p>C戶：8.1×6.08+1.35×1.25+1.25×0.55=58.92㎡</p> <p>D戶：2.09×1.05+5.33×3.6+3.02×4.65+6.85×2.65+8.35×5.27+4.03×0.45=99.4㎡</p> <p>梯廳+計入管線：1.19×1.8+2.14㎡</p>	<p>容積樓地板面積：332.4㎡ (建築技術規則162條第1款)</p> <p>同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯乙梯-梯廳面積-緊急昇降梯-排煙室-管道間- 414.3-14.82-18.48-29.53-4.62-9.96-4.48=382.4㎡</p> <p>梯廳面積：29.53㎡ (建築技術規則162條第一款) 同樓地板面積：29.53㎡</p> <p>29.53㎡< 樓地板面積414.3×10%-41.43㎡...OK</p> <p>陽台+梯廳面積檢核：56.28㎡ (建築技術規則162條第一款) 梯廳+陽台：29.53㎡+26.76=56.29㎡</p> <p>56.28㎡< 樓地板面積414.3×15%-62.15㎡...OK</p>	<p>陽台面積：26.75㎡ (建築技術規則第162條第3款、162條第1款)</p> <p>A戶：(0.47×1.63)×3.86/2+4.02×0.33+2/3×3.44+1.17+3.51+0.48=10.05㎡</p> <p>B戶：2.4×1.25=3.00㎡</p> <p>C戶：2.4×1.25=3.00㎡</p> <p>D戶：(0.44×1.62)×3.89/2+4.07×0.33+2/3×3.24+1.05+3.39+0.53=10.1㎡</p> <p>合計：26.75㎡< 樓地板面積414.3×10%-41.43㎡...OK</p> <p>機電設備空間+安全梯面積：52.37㎡ (建築技術規則解釋令彙編162條)</p> <p>安全梯甲梯：3.85×3.22+(1.62×3.22)×1/2=14.82㎡</p> <p>安全梯乙梯：3.64×2.7+2.45×2.47+(2.45×1.62)×1.33/2=18.48㎡</p> <p>緊急昇降梯：2.2×2.1=4.62㎡</p> <p>排煙室：4.88×2.05=9.96㎡</p> <p>管道間：0.86×1.1+0.66×2.2+3.05×1.37/2=4.48㎡</p> <p>合計：52.37㎡</p>
--	---	---

變更後

變更內容項目說明

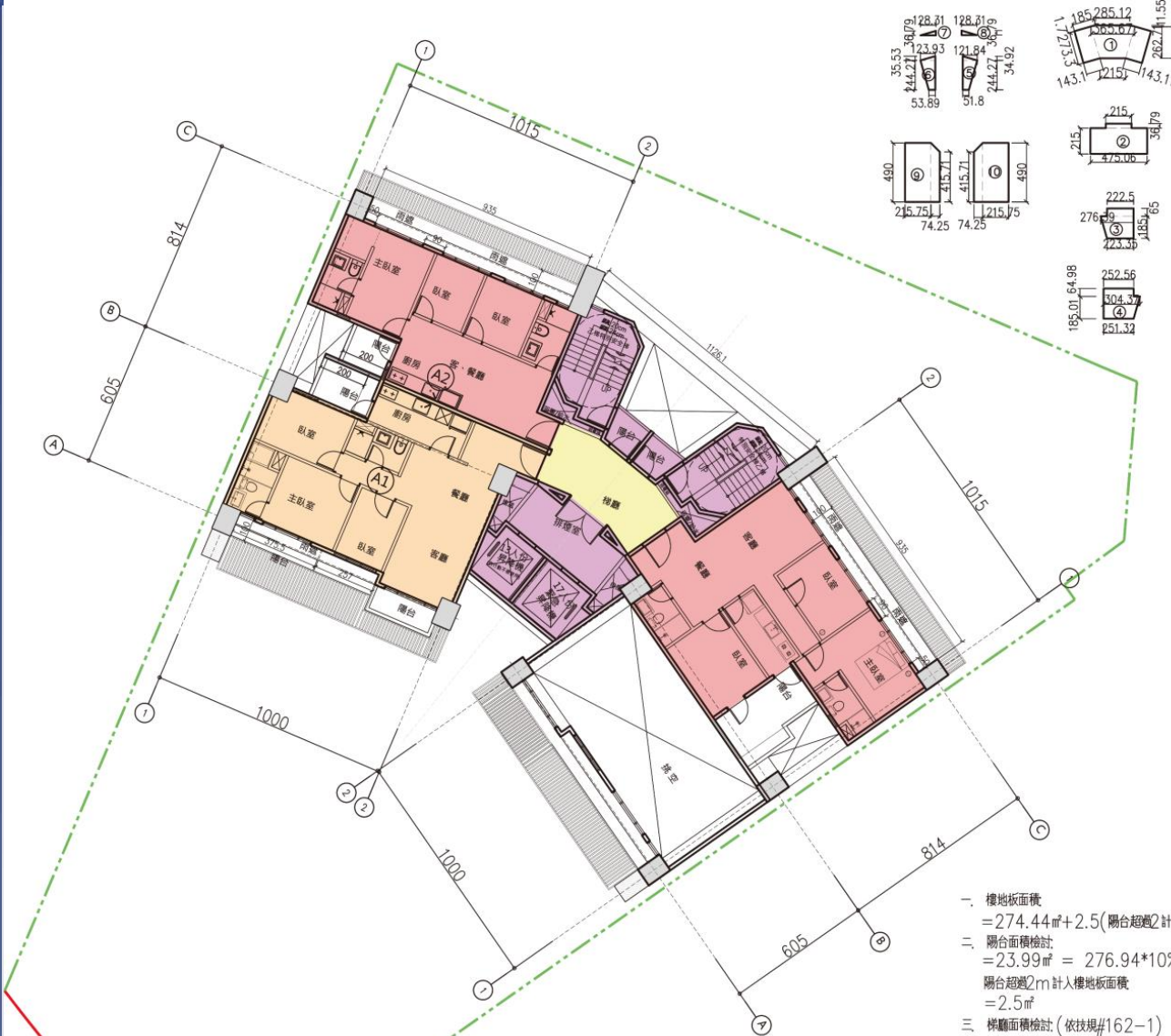
- 1.各戶、服務核、門梯廳變更
- 2.結構變更

樓地板面積計算:
 A1 戶室內面積計算
 $4.05 \times 5.6 + 6.4 \times 6.05 + 7.6 \times 1.375 + 0.45 \times 3.28 = 73.33 \text{ m}^2$
 A2 戶室內面積計算
 $4.04 \times 4.05 + 5.815 \times 6.55 + 1.375 \times 1.05 = 55.89 \text{ m}^2$
 A3 戶室內面積計算
 $6.55 \times 0.4 + 10.6 \times 4.04 + 7.6 \times 2.75 + 0.95 \times 6.4 = 72.42 \text{ m}^2$
 樓電梯間、管道面積 201.64 m^2

- $(1.85 \times 0.017) \times 2 + 2.8512 + 3.6567 \times 0.115 / 2 + (3.6567 + 2.15) \times 2.6271 / 2 + 2.733 \times 1.4311 \times 2 = 15.89$
- $0.3679 \times 2.15 + 4.7506 \times 2.15 = 11.0$
- $2.225 \times 0.65 + (2.7639 + 2.2335) \times 1.85 / 2 = 6.07 \text{ m}^2$
- $0.6498 \times 2.5256 + (3.0437 + 2.5132) \times 1.85 / 2 = 6.78$
- $1.2184 \times 0.3492 / 2 + (1.2184 + 0.518) \times 2.4427 / 2 = 2.33$
- $1.2393 \times 0.3553 / 2 + (1.2393 + 0.5389) \times 2.4427 / 2 = 2.39$
- $1.2831 \times 0.3679 / 2 = 0.24$
- $1.2831 \times 0.3679 / 2 = 0.24$
- $2.1575 \times 4.9 + (4.9 + 4.1571) \times 0.7425 / 2 = 13.93$
- $2.1575 \times 4.9 + (4.9 + 4.1571) \times 0.7425 / 2 = 13.93$

樓地板面積合計 : $201.64 + 72.8 = 274.44 \text{ m}^2$

- 一、樓地板面積
 $= 274.44 \text{ m}^2 + 2.5 (\text{陽台超2m計入}) = 276.94 \text{ m}^2$
 - 二、陽台面積檢討
 $= 23.99 \text{ m}^2 = 276.94 \times 10\% = 27.69 \text{ m}^2$
 陽台超過2m計入樓地板面積
 $= 2.5 \text{ m}^2$
 - 三、梯廳面積檢討 (依技規#162-1)
 $= 26.89 \text{ m}^2 < 276.94 \times 10\% = 27.69 \text{ m}^2$
 - 四、陽台+梯廳面積檢討 (依技規#162-1)
 $= 23.99 + 26.89 = 50.88 \text{ m}^2 < 276.94 \times 15\% = 41.54 \text{ m}^2$
 $= 50.88 \text{ m}^2 - 41.54 = 9.34 \text{ m}^2$
 - 五、依技規#162-2檢討之免計容積面積
 $= 39.84 \text{ m}^2$
 - 六、實設容積樓地板面積 (依技規#162)
 $276.94 - 26.89 - 39.84 + 9.34 = 219.55 \text{ m}^2$
 - 七、戶數 : 3戶
- 陽台面積 \square
 A1戶 $1.825 \times 2 + 1.2 \times 2.905 = 7.14$
 A2戶 $1.775 \times 2 = 3.55$
 A3戶 $(1.775 + 2.325) \times 2.0 = 8.2$
 公用陽台 $(1.87 + 1.426) \times 1.55 / 2 = 5.1$
 23.99 m^2
- 陽台超過2m計入樓地板面積 \square
 A1戶 $1.825 \times 0.6 = 1.1$
 A3戶 $2.325 \times 0.6 = 1.4$
 2.5 m^2
- 162-1 條技術規則 \square
 ① ② $15.89 + 11.0 = 26.89 \text{ m}^2$
 162-2 條技術規則 \square
 ④ ~ ⑩ $= 39.84$

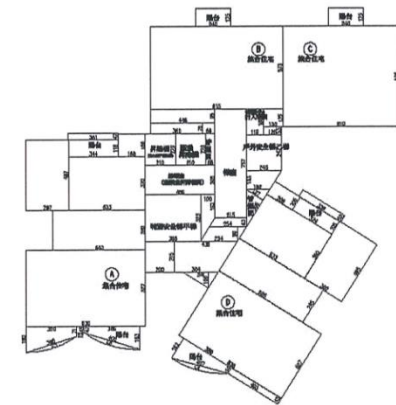


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

原核准



三、九、十五層平面圖



興隆路二段154巷
已開闢12m計劃道路

S:1/200

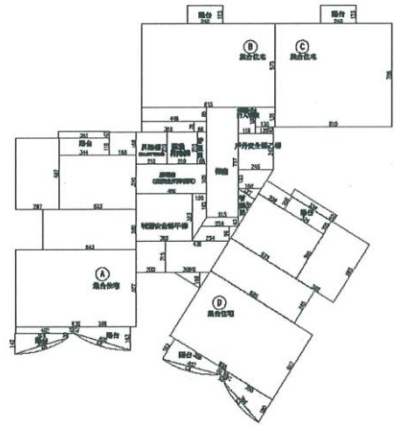
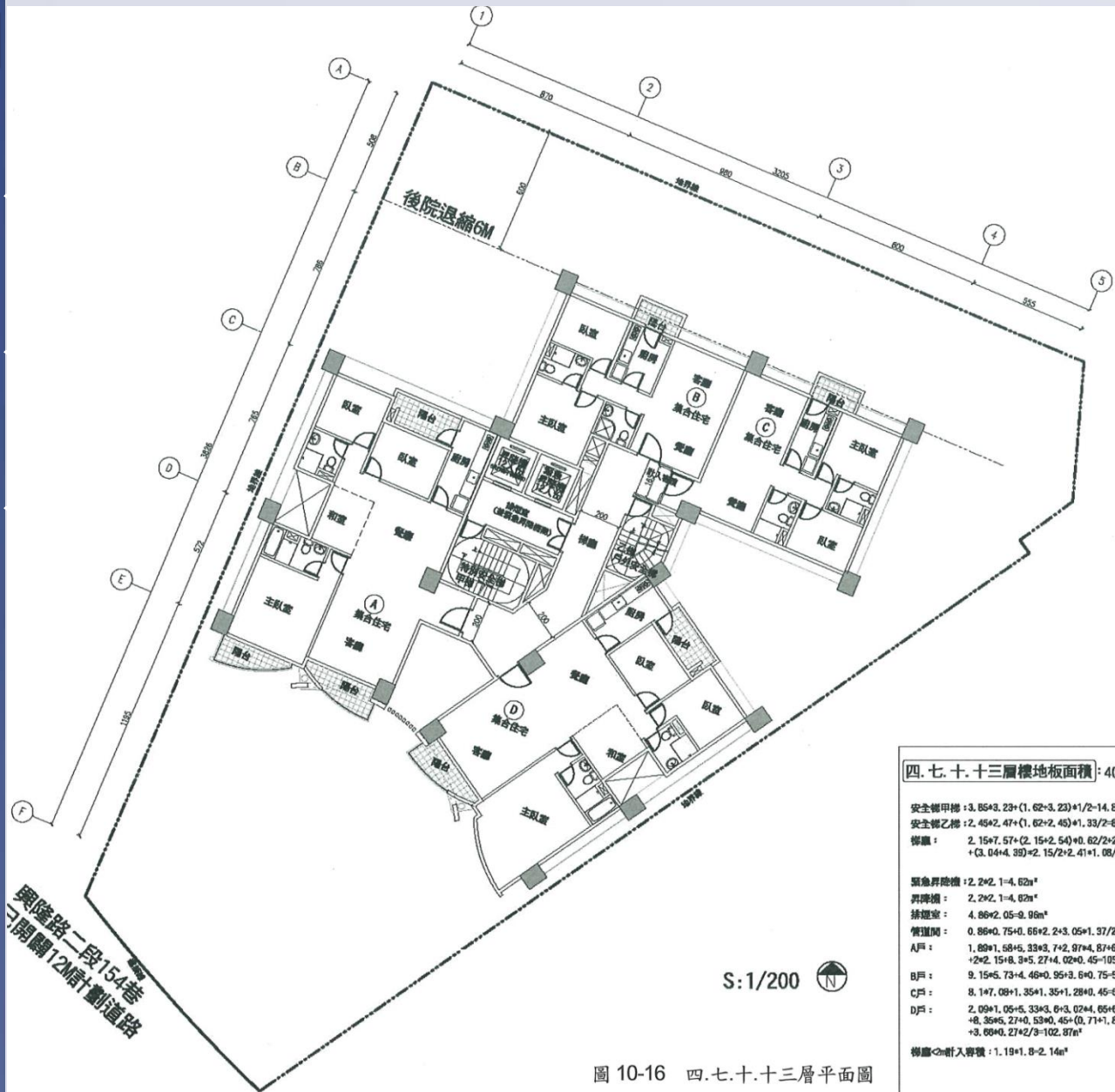
圖 10-15 三、九、十五層平面圖

<p>三、九、十五層樓地板面積：404.87m²</p> <p>安全梯甲梯：3.85×3.23+(1.62+3.23)×1/2-14.85m² 安全梯乙梯：2.45×2.47+(1.62+2.45)×1.33/2-8.76m² 梯廳：2.15×7.57+(2.15+2.54)×0.62/2+2.54×0.99 +(3.04+4.39)×2.15/2+2.41×1.08/2-29.53m²</p> <p>緊急昇降梯：2.2×2.1=4.62m² 昇降梯：2.2×2.1=4.62m² 梯道室：4.86×2.05=9.96m² 管道間：0.86×0.75+0.66×2.2+3.05×1.37/2-4.10m² A戶：1.88×1.58+5.33×3.7+2.87×4.87+5.38×2.8 +2×2.15+8.3×3.27+0.52×0.45 +(1.8+0.71)×3.5/2+3.56×0.27+2/3=108.5m² B戶：9.15×5.73+4.46×0.95+3.6×0.75-59.37m² C戶：8.1×6.98+1.35×1.25+1.25×0.55-58.82m² D戶：2.09×1.05+5.33×3.6+3.02×4.65+6.85×2.65 +8.35×5.27+4.03×0.45-99.4m² 梯廳<2m計入容積：1.19×1.8-2.14m²</p>	<p>容積樓地板面積：332.95m² (建築技術規則162條第1款)</p> <p>同樣地板面積-安全梯甲梯-安全梯乙梯-梯廳面積 -緊急昇降梯-梯道室-管道間- 404.87-14.86-8.76-29.53-4.62-9.96-4.19 -332.95m²</p> <p>梯廳面積：29.53m² (建築技術規則162條第一款) 同樣地板面積：29.53m²</p> <p>29.53m²< 樓地板面積404.87×10%-40.49m²...OK</p> <p>陽台+梯廳面積檢討：56.25m² (建築技術規則162條第一款) 梯廳+陽台：29.53m²+26.72=56.25m² 56.25m²< 樓地板面積404.87×10%-40.49m²...OK</p>	<p>陽台面積：26.72m² (建築技術規則第1條第3款+162條第1款)</p> <p>A戶：(0.47+1.63)×3.86/2+4.02×0.33+2/3 +3.44×1.19+3.51×0.47-10.85m² B戶：2.4×1.25=3.00m² C戶：2.4×1.25=3.00m² D戶：(0.44+1.62)×3.89/2+4.07×0.33+2/3 +3.24×1.05+3.39×0.52-10.07m²</p> <p>合計+26.72m²< 樓地板面積404.87×10%-40.49m²...OK</p> <p>機電設備空間+安全梯面積：42.39m² (建築技術規則解釋法令彙編162條) 安全梯甲梯：3.85×3.23+(1.62+3.23)×1/2-14.85m² 安全梯乙梯：2.45×2.47+(1.62+2.45)×1.33/2-8.76m² 緊急昇降梯：2.2×2.1=4.62m² 梯道室：4.86×2.05=9.96m² 管道間：0.86×0.75+0.66×2.2+3.05×1.37/2-4.10m²</p> <p>合計：42.39m²</p>
--	---	---

原核准



四、七、十、十二層平面圖



興隆路二段154巷
中開關12計劃道路

圖 10-16 四、七、十、十三層平面圖

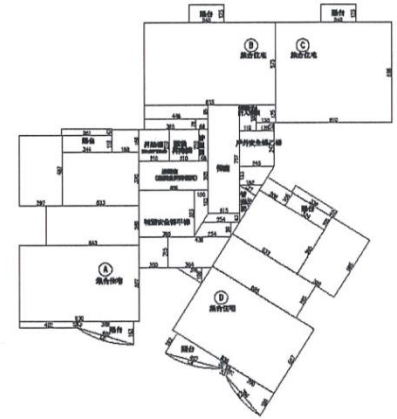
<p>四、七、十、十三層樓地板面積：405.69㎡</p> <p>安全梯甲梯：3.85*3.23*(1.62+3.23)*1/2-14.86㎡ 安全梯乙梯：2.45*2.47*(1.62+2.45)*1.33/2-8.76㎡ 梯廳：2.15*7.57+(2.15+2.54)*0.82/2-2.54*0.69 +(3.04+4.39)*2.15/2+2.41*1.08/2-29.53㎡</p> <p>緊急昇降梯：2.2*2.1-4.62㎡ 昇降梯：2.2*2.1-4.62㎡ 排煙室：4.86*2.05-9.96㎡ 管道間：0.86*0.75+0.66*2.2+3.05*1.37/2-4.19㎡ A戶：1.80*1.58+5.33*3.7+2.97*4.87+6.28*2.8 +2*2.15*8.3+5.27*4.02+0.45-105.03㎡ B戶：9.15*5.73+4.46*0.95+3.6*0.75-58.37㎡ C戶：8.1*7.08+1.35*1.35+1.28*0.45-62.74㎡ D戶：2.09*1.05+5.33*3.6+3.02*4.65+8.85*2.65 +8.35*5.27+0.53*0.45+(0.71+1.8)*3.5/2 +3.60*0.27+2/3-102.87㎡ 梯廳+計入容積：1.1*1.8-2.14㎡</p>	<p>容積樓地板面積：333.77㎡ (建築技術規則162條第1款)</p> <p>同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯乙梯-梯廳面積 -緊急昇降梯-排煙室-管道間- 405.69-14.86-8.76-29.53-4.62-9.96-4.19 =333.77㎡</p> <p>梯廳面積：29.53㎡ (建築技術規則162條第1款) 同樓地板面積：29.53㎡</p> <p>29.53㎡< 樓地板面積405.69*10%-40.57㎡...OK</p>	<p>陽台面積：30.59㎡ (建築技術規則第1條第3款、162條第1款)</p> <p>A戶：(0.3+1.42)*3.65/2+3.82*0.29/2/3 +(0.47+1.63)*3.85/2+4.02*0.33+2/3 +3.44*1.18+3.51*0.47-14.52㎡ B戶：2.4*1.25-3.00㎡ C戶：2.4*1.25-3.00㎡ D戶：(0.44+1.62)*3.89/2+4.07*0.33+2/3 +3.24*1.05+3.39*0.52-10.07㎡</p> <p>合計：30.59㎡< 樓地板面積405.69*10%-40.57㎡...OK</p> <p>機電設備空間+安全梯面積：42.39㎡ (建築技術規則第162條第1款)</p> <p>安全梯甲梯：3.85*3.23*(1.62+3.23)*1/2-14.86㎡ 安全梯乙梯：2.45*2.47*(1.62+2.45)*1.33/2-8.76㎡ 緊急昇降梯：2.2*2.1-4.62㎡ 排煙室：4.86*2.05-9.96㎡ 管道間：0.86*0.75+0.66*2.2+3.05*1.37/2-4.19㎡</p> <p>合計：42.39㎡</p>
<p>陽台+梯廳面積檢討：60.12㎡ (建築技術規則162條第1款) 梯廳+陽台：29.53㎡+30.59=60.12㎡ 60.12㎡< 樓地板面積405.69*15%-60.86㎡...OK</p>		



原核准



興隆路二段154巷
已開闢12米計畫道路



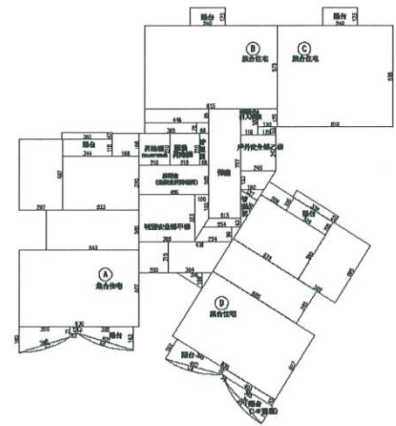
<p>五、十一層樓地板面積：404.87㎡</p> <p>安全梯甲梯：3.85×3.23+(1.62×3.23)×1/2=14.86㎡ 安全梯乙梯：2.45×2.47+(1.62×2.45)×1.33/2=8.76㎡ 梯廳：2.15×7.57+(2.15×2.54)×0.62/2+2.54×0.89+(3.04×4.39)×2.15/2+2.41×1.08/2=29.53㎡</p> <p>緊急昇降梯：2.2×2.1=4.62㎡ 昇降梯：2.2×2.1=4.62㎡ 排煙室：4.86×2.05=9.96㎡ 管道間：0.86×0.75+0.66×2.2+3.05×1.37/2+4.19㎡ A戶：1.89×1.58+5.33×3.7+2.97×4.57+6.38×2.8+2×2.15×3.3+5.27×4.02+0.45×1.05=33.31㎡ B戶：9.15×5.73+4.49×0.95+3.5×0.75+5.9.37㎡ C戶：8.1×6.88+1.35×1.25+1.25×0.55+5.8.82㎡ D戶：2.09×1.05+5.33×3.5+3.02×4.65+6.85×2.65+0.35×3.27+0.53×0.45+0.71×1.5+3.5/2+3.89×0.27×2/3=102.87㎡ 梯廳<2>計入面積：1.19×1.8=2.14㎡</p>	<p>容積樓地板面積：332.95㎡ (建築技術規則162條第一款)</p> <p>四樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯乙梯-梯廳面積-緊急昇降梯-排煙室-管道間- 404.87-14.86-8.76-29.53-4.62-9.96-4.19-332.95㎡</p>	<p>陽台面積：26.73㎡ (建築技術規則第1條第3款、162條第1款)</p> <p>A戶：(0.47+1.63)×3.86/2+4.02×0.33×2/3+3.44×1.18+3.51×0.47=10.66㎡ B戶：2.4×1.25=3.00㎡ C戶：2.4×1.25=3.00㎡ D戶：(0.44+1.62)×3.9/2+4.07×0.33×2/3+3.24×1.05+3.39×0.52=10.06㎡</p> <p>合計：26.73㎡< 樓地板面積404.87×10%=40.49㎡...OK</p>
<p>緊急昇降梯：2.2×2.1=4.62㎡ 昇降梯：2.2×2.1=4.62㎡ 排煙室：4.86×2.05=9.96㎡ 管道間：0.86×0.75+0.66×2.2+3.05×1.37/2+4.19㎡ A戶：1.89×1.58+5.33×3.7+2.97×4.57+6.38×2.8+2×2.15×3.3+5.27×4.02+0.45×1.05=33.31㎡ B戶：9.15×5.73+4.49×0.95+3.5×0.75+5.9.37㎡ C戶：8.1×6.88+1.35×1.25+1.25×0.55+5.8.82㎡ D戶：2.09×1.05+5.33×3.5+3.02×4.65+6.85×2.65+0.35×3.27+0.53×0.45+0.71×1.5+3.5/2+3.89×0.27×2/3=102.87㎡ 梯廳<2>計入面積：1.19×1.8=2.14㎡</p>	<p>梯廳面積：29.53㎡ (建築技術規則162條第一款)</p> <p>四樓地板面積：29.53㎡ 29.53㎡< 樓地板面積404.87×10%=40.49㎡...OK</p>	<p>機電設備空間+安全梯面積：42.39㎡ (建築技術規則解釋函令彙編162條)</p> <p>安全梯甲梯：3.85×3.23+(1.62×3.23)×1/2=14.86㎡ 安全梯乙梯：2.45×2.47+(1.62×2.45)×1.33/2=8.76㎡ 緊急昇降梯：2.2×2.1=4.62㎡ 排煙室：4.86×2.05=9.96㎡ 管道間：0.86×0.75+0.66×2.2+3.05×1.37/2+4.19㎡</p> <p>合計：42.39㎡</p>
<p>陽台+梯廳面積檢討：56.26㎡ (建築技術規則162條第一款)</p> <p>梯廳+陽台：29.53㎡+26.73=56.26㎡ 56.26㎡< 樓地板面積404.87×15%=60.73㎡...OK</p>		

圖 10-17 五、十一層平面圖

原核准



六、八、十二、十四層平面圖



興隆路二段154巷
12號12層計劃道路

圖 10-18 六.八.十二.十四層平面圖

<p>六.八.十二.十四層樓地板面積：404.87㎡</p> <p>安全梯甲梯：3.85×3.23×(1.62+3.23)×1/2-14.86㎡ 安全梯乙梯：2.45×2.47×(1.62+2.45)×1.33/2-8.78㎡</p> <p>樓梯：2.15×7.57×(2.15+2.54)×0.62/2+2.54×0.99+(3.04+4.39)×2.15/2+2.41×1.08/2-29.53㎡</p> <p>緊急昇降機：2.2×2.1-4.62㎡</p> <p>昇降機：2.2×2.1-4.62㎡</p> <p>排煙室：4.86×2.05-9.86㎡</p> <p>管道間：0.86×0.75+0.66×2.2+3.05×1.37/2-4.19㎡</p> <p>A戶：1.89×1.58+5.33×3.7+2.97×4.87+6.38×2.8+2×2.15×8.3+5.27×0.45+0.52+(0.71×1.8)×3.5/2+3.55×0.27+2/3-108.5㎡</p> <p>B戶：9.15×5.73+4.46×0.95+3.6×0.75-58.37㎡</p> <p>C戶：8.1×6.98+1.35×1.25+1.26×0.55-58.82㎡</p> <p>D戶：2.09×1.05+5.33×3.6+3.02×4.85+8.65×2.85+8.35×5.27+4.03×0.45-89.4㎡</p> <p>梯廳<2m計入容積：1.19×1.8-2.14㎡</p>	<p>容積樓地板面積：332.95㎡</p> <p>(建築技術規則162條第1款)</p> <p>同樓地板面積-安全梯甲梯-安全梯乙梯-候梯面積-緊急昇降機-排煙室-管道間 404.87-14.86-8.78-29.53-4.62-9.86-4.19-332.95㎡</p> <p>梯廳面積：29.53㎡</p> <p>(建築技術規則162條第1款)</p> <p>同樓地板面積面積：29.53㎡</p> <p>29.53㎡< 樓地板面積404.87×10%-40.49㎡...OK</p> <p>陽台+梯廳面積檢討：60.15㎡</p> <p>(建築技術規則162條第1款)</p> <p>梯廳+陽台：29.53㎡+30.62-56.28㎡</p> <p>60.15㎡< 樓地板面積404.87×15%-60.73㎡...OK</p>	<p>陽台面積：30.62㎡</p> <p>(建築技術規則162條第3款、162條第1款)</p> <p>A戶：(0.47+1.63)×3.86/2+4.02×0.33+2/3+3.44×1.18+3.51×0.47-10.65㎡</p> <p>B戶：2.4×1.25-3.00㎡</p> <p>C戶：2.4×1.25-3.00㎡</p> <p>D戶：(0.44+1.62)×3.9/2+4.07×0.33+2/3+(0.30+1.43)×3.65/2+3.82×0.29+2/3+3.24×1.05+3.39×0.52-13.97㎡</p> <p>合計：30.62㎡< 樓地板面積404.87×10%-40.49㎡...OK</p> <p>機電設備空間+安全梯面積：42.39㎡</p> <p>(建築技術規則解釋令彙編162條)</p> <p>安全梯甲梯：3.85×3.23×(1.62+3.23)×1/2-14.86㎡</p> <p>安全梯乙梯：2.45×2.47×(1.62+2.45)×1.33/2-8.78㎡</p> <p>緊急昇降機：2.2×2.1-4.62㎡</p> <p>排煙室：4.86×2.05-9.86㎡</p> <p>管道間：0.86×0.75+0.66×2.2+3.05×1.37/2-4.19㎡</p> <p>合計：42.39㎡</p>
--	---	---



變更後

變更內容項目說明

- 1.各戶、服務核、門梯廳變更
- 2.結構變更

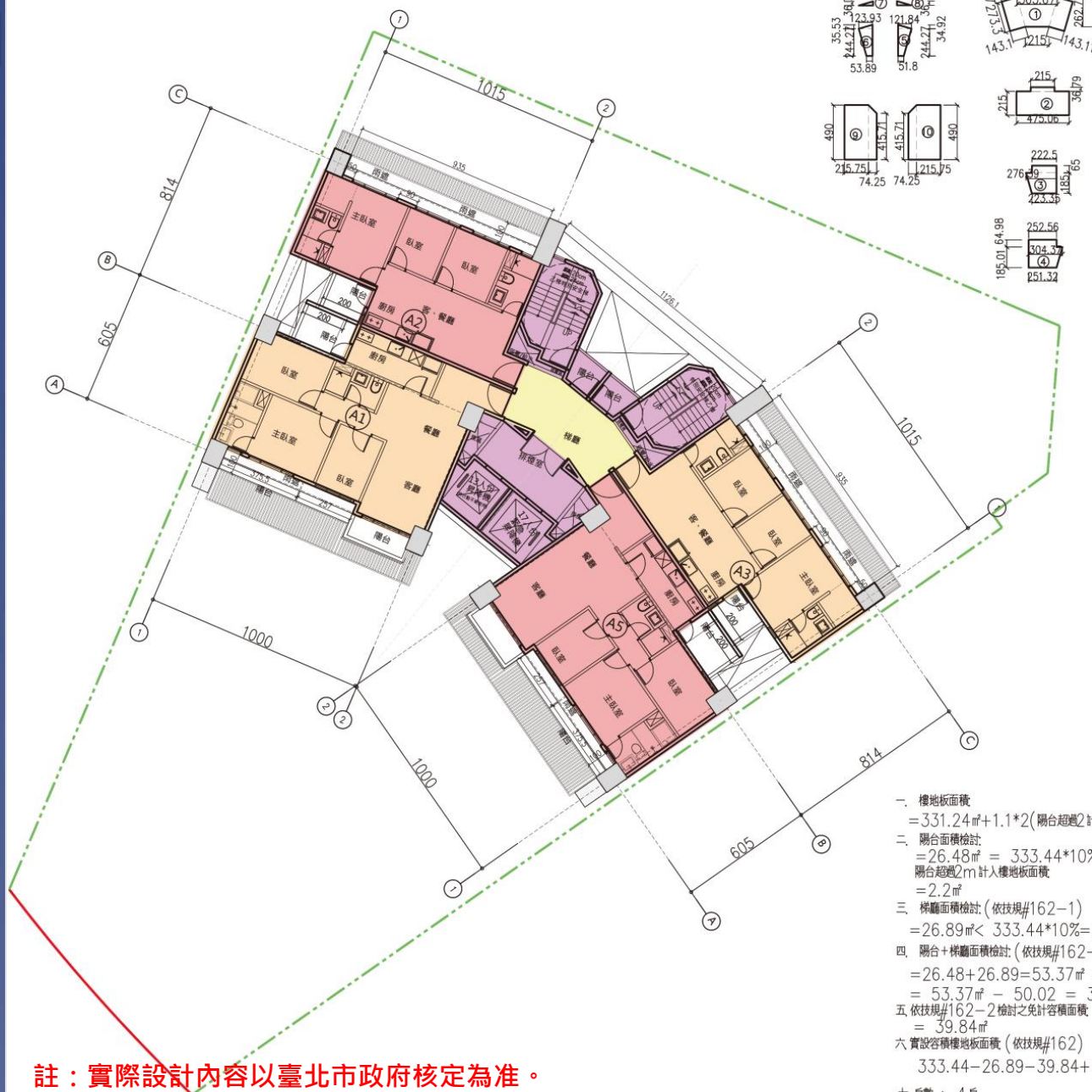
樓地板面積計算:
 A1 戶室內面積計算
 $4.05 \times 5.6 + 6.4 \times 6.05 + 7.6 * 1.375 + 0.45 * 3.28 = 73.33 \text{ m}^2$
 A2 戶室內面積計算
 $4.04 \times 4.05 + 5.815 \times 6.55 + 1.375 \times 1.05 = 55.89 \text{ m}^2$
 A3 戶室內面積計算
 $4.04 \times 4.05 + 5.815 \times 6.55 + 1.375 \times 1.05 = 55.89 \text{ m}^2$
 A5 戶室內面積計算
 $4.05 \times 5.6 + 6.4 \times 6.05 + 7.6 * 1.375 + 0.45 * 3.28 = 73.33 \text{ m}^2$
 258.44 m²

- 樓電梯間、普通面積
- ① $(1.85 * 0.017) * 2 + 2.8512 + 3.6567 * 0.115 / 2 + (3.6567 + 2.15) * 2.6271 / 2 + 2.733 * 1.4311 * 2 = 15.89$
 - ② $0.3679 \times 2.15 + 4.7506 \times 2.15 = 11.0$
 - ③ $2.225 \times 0.65 + (2.7639 + 2.2335) \times 1.85 / 2 = 6.07 \text{ m}^2$
 - ④ $0.6498 \times 2.5256 + (3.0437 + 2.5132) \times 1.85 / 2 = 6.78$
 - ⑤ $1.2184 * 0.3492 / 2 + (1.2184 + 0.518) * 2.4427 / 2 = 2.33$
 - ⑥ $1.2393 \times 0.3553 / 2 + (1.2393 + 0.5389) \times 2.4427 / 2 = 2.39$
 - ⑦ $1.2831 \times 0.3679 / 2 = 0.24$
 - ⑧ $1.2831 \times 0.3679 / 2 = 0.24$
 - ⑨ $2.1575 \times 4.9 + (4.9 + 4.1571) \times 0.7425 / 2 = 13.93$
 - ⑩ $2.1575 \times 4.9 + (4.9 + 4.1571) \times 0.7425 / 2 = 13.93$
- 72.8 m²

樓地板面積合計 : 258.44 + 72.8 = 331.24 m²

- 一、樓地板面積
 $= 331.24 \text{ m}^2 + 1.1 * 2 (\text{陽台超寬2計入}) = 333.44$
 - 二、陽台面積檢討
 $= 26.48 \text{ m}^2 = 333.44 * 10\% = 33.34 \text{ m}^2$
 陽台超寬2m計入樓地板面積
 $= 2.2 \text{ m}^2$
 - 三、梯廳面積檢討 (依技規#162-1)
 $= 26.89 \text{ m}^2 < 333.44 * 10\% = 33.34 \text{ m}^2$
 - 四、陽台+梯廳面積檢討 (依技規#162-1)
 $= 26.48 + 26.89 = 53.37 \text{ m}^2 < 333.44 * 15\% = 50.02 \text{ m}^2$
 $= 53.37 \text{ m}^2 - 50.02 = 3.35 \text{ m}^2$
 - 五、依技規#162-2檢討之免計容積面積
 $= 39.84 \text{ m}^2$
 - 六、實設容積樓地板面積 (依技規#162)
 $333.44 - 26.89 - 39.84 + 3.35 = 270.06 \text{ m}^2$
- 七戶數 : 4戶

- 陽台面積
- A1戶 $1.825 \times 2 + 1.2 \times 2.905 = 7.14$
 - A2戶 $1.775 \times 2 = 3.55$
 - A3戶 $1.775 \times 2 = 3.55$
 - A5戶 $1.825 \times 2 + 1.2 \times 2.905 = 7.14$
 - 公用陽台 $(1.87 + 1.426) \times 1.55 / 2 = 5.1$
- 26.48 m²
- 陽台超寬2m計入樓地板面積
- A1戶 $1.825 \times 0.6 = 1.1$
 - A5戶 $1.825 \times 0.6 = 1.1$
- 2.2 m²
- 162-1條技術規則
- ① ② $15.89 + 11.0 = 26.89 \text{ m}^2$
 - 162-2條技術規則
 - ④ ~ ⑩ $= 39.84$



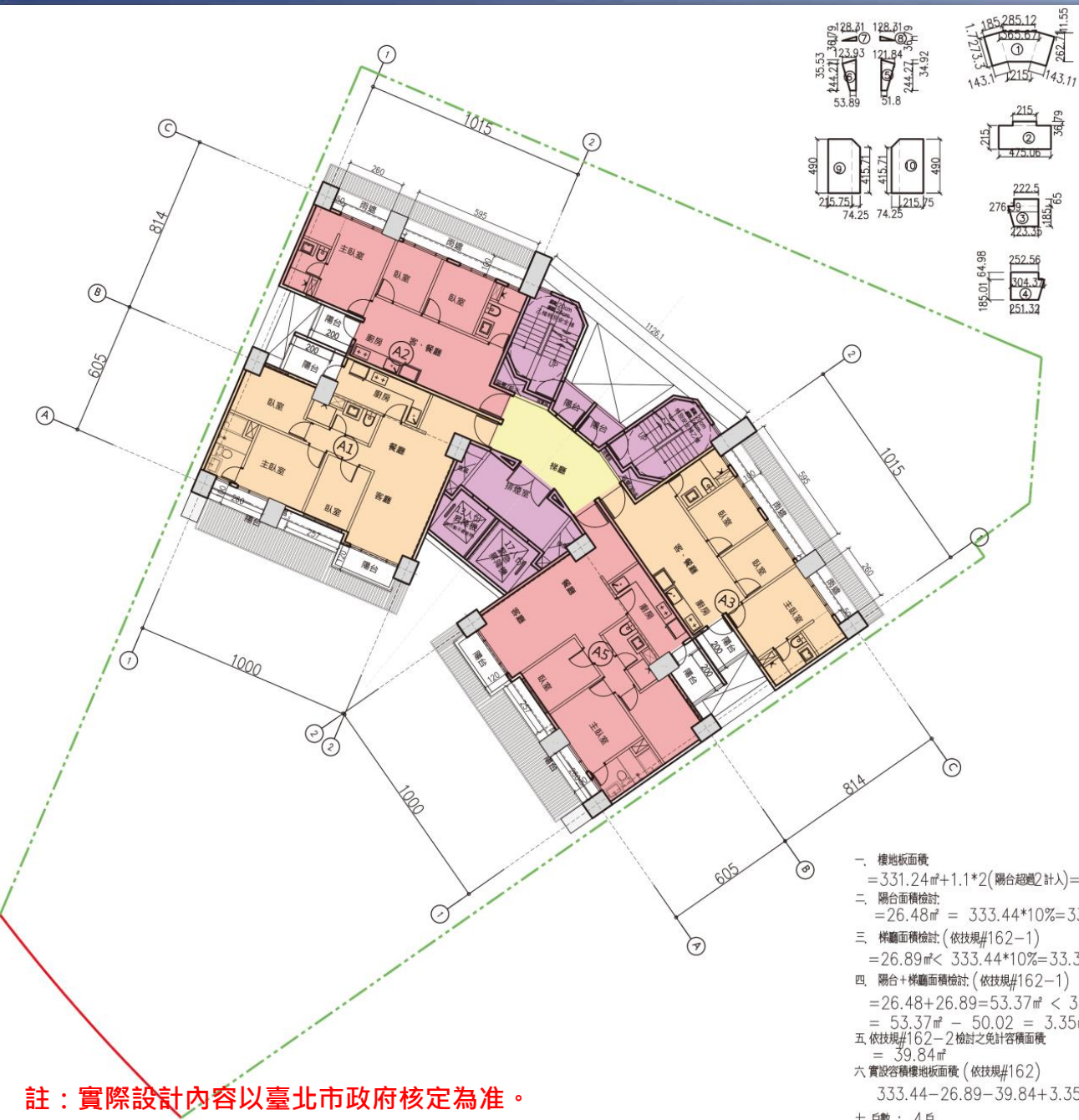
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



變更後

變更內容項目說明

- 1.各戶、服務核、門梯廳變更
- 2.結構變更



樓地板面積計算:
 A1 戶室內面積計算
 $4.05 \times 5.6 + 6.4 \times 6.05 + 7.6 \times 1.375 + 0.45 \times 3.28 = 73.33 \text{ m}^2$
 A2 戶室內面積計算
 $4.04 \times 4.05 + 5.815 \times 6.55 + 1.375 \times 1.05 = 55.89 \text{ m}^2$
 A3 戶室內面積計算
 $4.04 \times 4.05 + 5.815 \times 6.55 + 1.375 \times 1.05 = 55.89 \text{ m}^2$
 A5 戶室內面積計算
 $4.05 \times 5.6 + 6.4 \times 6.05 + 7.6 \times 1.375 + 0.45 \times 3.28 = 73.33 \text{ m}^2$
 258.44 m²

樓電梯間、管道面積:
 ① $(1.85 \times 0.017) \times 2 + 2.8512 + 3.6567 \times 0.115 / 2 + (3.6567 + 2.15) \times 2.6271 / 2 + 2.733 \times 1.4311 \times 2 = 15.89$
 ② $0.3679 \times 2.15 + 4.7506 \times 2.15 = 11.0$
 ③ $2.225 \times 0.65 + (2.7639 + 2.2335) \times 1.85 / 2 = 6.07 \text{ m}^2$
 ④ $0.6498 \times 2.5256 + (3.0437 + 2.5132) \times 1.85 / 2 = 6.78$
 ⑤ $1.2184 \times 0.3492 / 2 + (1.2184 + 0.518) \times 2.4427 / 2 = 2.33$
 ⑥ $1.2393 \times 0.3553 / 2 + (1.2393 + 0.5389) \times 2.4427 / 2 = 2.39$
 ⑦ $1.2831 \times 0.3679 / 2 = 0.24$
 ⑧ $1.2831 \times 0.3679 / 2 = 0.24$
 ⑨ $2.157 \times 4.9 + (4.9 + 4.157) \times 0.743 / 2 = 13.93$
 ⑩ $2.157 \times 4.9 + (4.9 + 4.157) \times 0.743 / 2 = 13.93$
 72.8 m²

樓地板面積合計：258.44+72.8=331.24 m²

- 一、樓地板面積
 $= 331.24 \text{ m}^2 + 1.1 \times 2 (\text{陽台超過} 2 \text{ 計入}) = 333.44$
- 二、陽台面積檢計:
 $= 26.48 \text{ m}^2 = 333.44 \times 10\% = 33.34 \text{ m}^2$
- 三、梯廳面積檢計: (依技規#162-1)
 $= 26.89 \text{ m}^2 < 333.44 \times 10\% = 33.34 \text{ m}^2$
- 四、陽台+梯廳面積檢計: (依技規#162-1)
 $= 26.48 + 26.89 = 53.37 \text{ m}^2 < 333.44 \times 15\% = 50.02 \text{ m}^2$
 $= 53.37 \text{ m}^2 - 50.02 = 3.35 \text{ m}^2$
- 五、依技規#162-2檢計之免計容積面積
 $= 39.84 \text{ m}^2$
- 六、實設各種樓地板面積 (依技規#162)
 $333.44 - 26.89 - 39.84 + 3.35 = 270.06 \text{ m}^2$
- 七、戶數：4 戶

陽台面積

A1 戶 $1.825 \times 2 + 1.2 \times 2.905 = 7.14$
 A2 戶 $1.775 \times 2 = 3.55$
 A3 戶 $1.775 \times 2 = 3.55$
 A5 戶 $1.825 \times 2 + 1.2 \times 2.905 = 7.14$
 公用陽台 $(1.87 + 1.426) \times 1.55 / 2 = 5.1$
 26.48 m²

陽台超過 2m 計入樓地板面積

A1 戶 $1.825 \times 0.6 = 1.1$
 A5 戶 $1.825 \times 0.6 = 1.1$
 2.2 m²

162-1 條技術規則

① ② $15.89 + 11.0 = 26.89 \text{ m}^2$

162-2 條技術規則

④ ~ ⑩ = 39.84

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



變更後

變更內容項目說明

- 1.各戶、服務核、門梯廳變更
- 2.結構變更

A1 戶室內面積計算
 $6.45 \times 4.44 + 7.5 \times 2.75 + 6.05 \times 6.3 = 87.38 \text{ m}^2$
 A2 戶室內面積計算
 $6.45 \times 4.44 + 7.5 \times 2.75 + 6.05 \times 6.3 = 87.38 \text{ m}^2$
 174.76 m²

- 樓電梯間、管道面積
- ① $(1.85 \times 0.017) \times 2 + 2.8512 + 3.6567 \times 0.115 / 2 + (3.6567 + 2.15) \times 2.6271 / 2 + 2.733 \times 1.4311 \times 2 = 15.89$
 - ② $0.3679 \times 2.15 + 4.7506 \times 2.15 = 11.0$
 - ③ $2.225 \times 0.65 + (2.7639 + 2.2335) \times 1.85 / 2 = 6.07 \text{ m}^2$
 - ④ $0.6498 \times 2.5256 + (3.0437 + 2.5132) \times 1.85 / 2 = 6.78$
 - ⑤ $1.2184 \times 0.3492 / 2 + (1.2184 + 0.518) \times 2.4427 / 2 = 2.33$
 - ⑥ $1.2393 \times 0.3553 / 2 + (1.2393 + 0.5389) \times 2.4427 / 2 = 2.39$
 - ⑦ $1.2831 \times 0.3679 / 2 = 0.24$
 - ⑧ $1.2831 \times 0.3679 / 2 = 0.24$
 - ⑨ $2.1575 \times 4.9 + (4.9 + 4.1571) \times 0.7425 / 2 = 13.93$
 - ⑩ $2.1575 \times 4.9 + (4.9 + 4.1571) \times 0.7425 / 2 = 13.93$
- 72.8 m²

樓地板面積合計 : 174.76 + 72.8 = 247.56 m²

陽台面積		162-1 條技術規則	
A1 戶	$2.735 \times 1.5 + 1.6 \times 2.98 = 8.87$	① ②	$15.89 + 11.0 = 26.89 \text{ m}^2$
A2 戶	$2.735 \times 1.5 + 1.6 \times 2.98 = 8.87$	162-2 條技術規則	
公用陽台	$(1.87 + 1.426) \times 1.55 / 2 = 5.1$	④ ~ ⑨	39.84
	22.84 m ²		

- 一、樓地板面積 = 247.56 m²
 - 二、陽台面積檢計 = 22.84 m² = 247.57 * 10% = 24.76 m²
 - 三、梯廳面積檢計 (依技規#162-1) = 24.76 m² = 247.57 * 10% = 24.76 m²
 - 四、陽台+梯廳面積檢計 (依技規#162-1) = 22.84 + 24.76 = 47.6 m² < 247.57 * 15% = 37.14 m²
= 47.6 m² - 37.14 = 10.46 m²
 - 五、依技規#162-2 檢計之免計容積面積 = 39.84 m²
 - 六、實設容積樓地板面積 (依技規#162) = 247.57 - 24.76 - 39.84 + 10.46 = 193.43 m²
- 七、戶數 : 2 戶

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



變更後新增

變更內容項目說明

- 1.各戶、服務核、門梯廳變更
- 2.結構變更

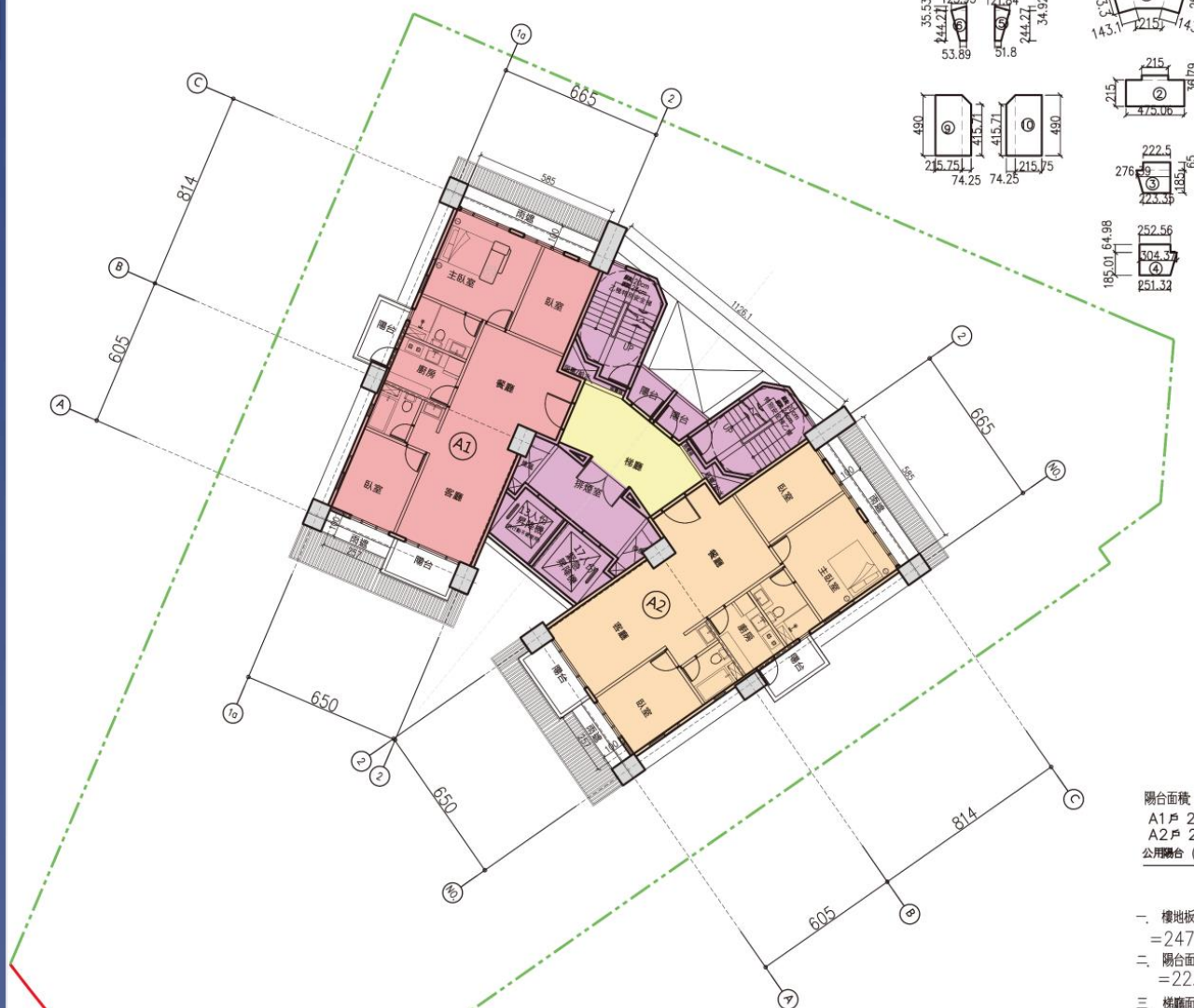
A1 戶室內面積計算
 $6.45 \times 4.44 + 7.5 \times 2.75 + 6.05 \times 6.3 = 87.38 \text{ m}^2$
 A2 戶室內面積計算
 $6.45 \times 4.44 + 7.5 \times 2.75 + 6.05 \times 6.3 = 87.38 \text{ m}^2$
 174.76 m²

- 樓電梯間、管道面積
- ① $(1.85 \times 0.017) \times 2 + 2.8512 + 3.6567 \times 0.115 / 2 + (3.6567 + 2.15) \times 2.6271 / 2 + 2.733 \times 1.4311 \times 2 = 15.89$
 - ② $0.3679 \times 2.15 + 4.7506 \times 2.15 = 11.0$
 - ③ $2.225 \times 0.65 + (2.7639 + 2.2335) \times 1.85 / 2 = 6.07 \text{ m}^2$
 - ④ $0.6498 \times 2.5256 + (3.0437 + 2.5132) \times 1.85 / 2 = 6.78$
 - ⑤ $1.2184 \times 0.3492 / 2 + (1.2184 + 0.518) \times 2.4427 / 2 = 2.33$
 - ⑥ $1.2393 \times 0.3553 / 2 + (1.2393 + 0.5389) \times 2.4427 / 2 = 2.39$
 - ⑦ $1.2831 \times 0.3679 / 2 = 0.24$
 - ⑧ $1.2831 \times 0.3679 / 2 = 0.24$
 - ⑨ $2.1575 \times 4.9 + (4.9 + 4.1571) \times 0.7425 / 2 = 13.93$
 - ⑩ $2.1575 \times 4.9 + (4.9 + 4.1571) \times 0.7425 / 2 = 13.93$

樓地板面積合計 : 174.76 + 72.8 = 247.56 m²

陽台面積		162-1 條技術規則	
A1 戶	$2.735 \times 1.5 + 1.6 \times 2.98 = 8.87$	① ②	$15.89 + 11.0 = 26.89 \text{ m}^2$
A2 戶	$2.735 \times 1.5 + 1.6 \times 2.98 = 8.87$	162-2 條技術規則	
公用陽台	$(1.87 + 1.426) \times 1.55 / 2 = 5.1$	④ ~ ⑨	39.84
	22.84 m ²		

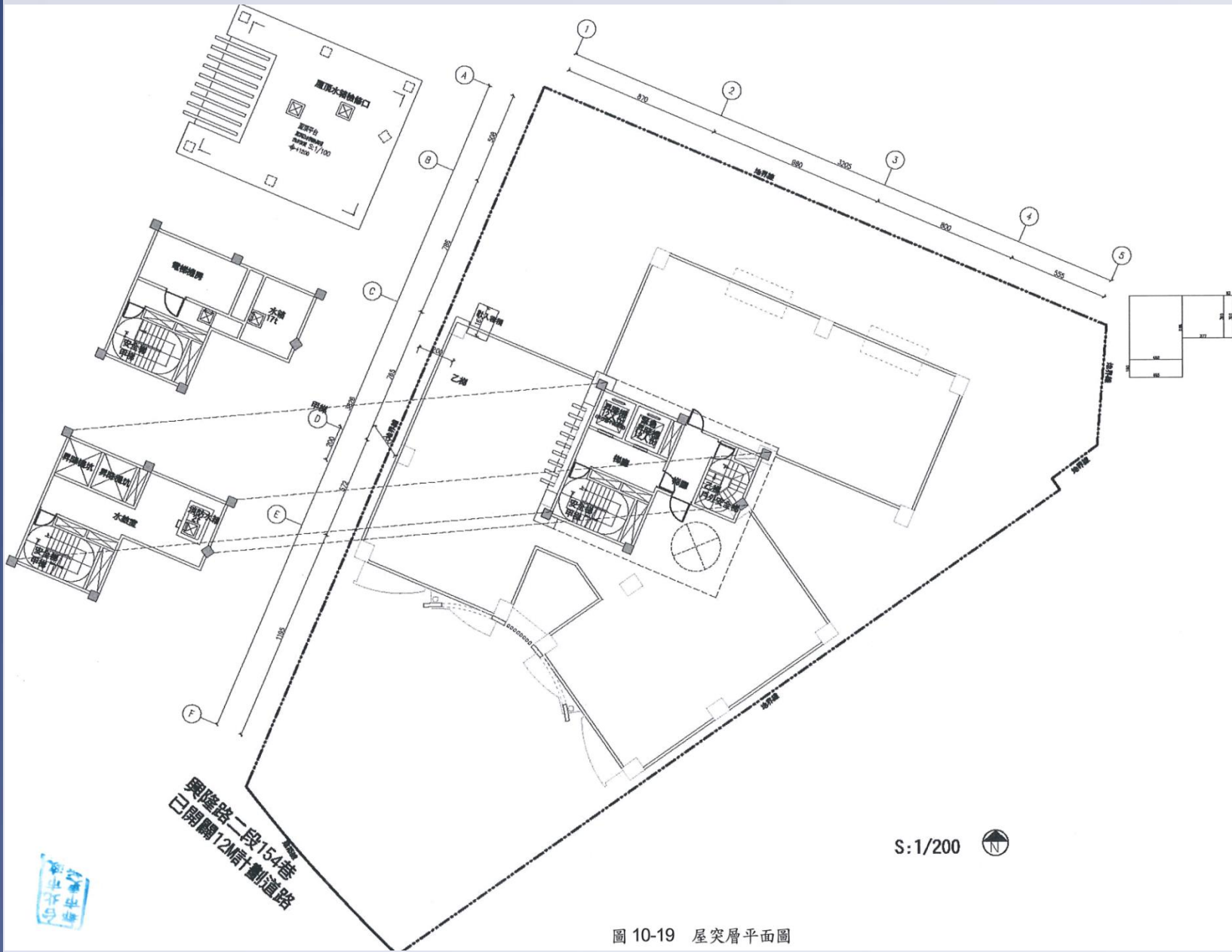
- 一、樓地板面積 = 247.56 m²
- 二、陽台面積檢討 = 22.84 m² = 247.57 * 10% = 24.76 m²
- 三、梯廳面積檢討 (依技規#162-1) = 24.76 m² = 247.57 * 10% = 24.76 m²
- 四、陽台+梯廳面積檢討 (依技規#162-1) = 22.84 + 24.76 = 47.6 m² < 247.57 * 15% = 37.14 m²
= 47.6 m² - 37.14 = 10.46 m²
- 五、依技規#162-2 檢討之免計容積面積 = 39.84 m²
- 六、實設容積樓地板面積 (依技規#162) = 247.57 - 24.76 - 39.84 + 10.46 = 193.43 m²
- 七、戶數 : 2 戶



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



原核准



屋突一層樓地板面積	:54.22 m ²
$3.9 \times 0.83 + 3.77 \times 3.9 + 4.85 \times 5.88$ $+ (4.85 + 4.85) \times 1.6 / 2 = 54.22 \text{m}^2$	
54.22m ² < 建築面積440.86m ² /8=55.10 ... OK!	
屋突二層樓地板面積	:54.22 m ²
$3.9 \times 0.83 + 3.77 \times 3.9 + 4.85 \times 5.88$ $+ (4.85 + 4.85) \times 1.6 / 2 = 54.22 \text{m}^2$	
54.22m ² < 建築面積440.86m ² /8=55.10 ... OK!	
屋突三層樓地板面積	:54.22 m ²
$3.9 \times 0.83 + 3.77 \times 3.9 + 4.85 \times 5.88$ $+ (4.85 + 4.85) \times 1.6 / 2 = 54.22 \text{m}^2$	
54.22m ² < 建築面積440.86m ² /8=55.10 ... OK!	

圖 10-19 屋突層平面圖



變更後

突一層面積

$$4.899 \times 2.157 + (4.154 + 4.899) \times 0.745 / 2 + (4.9 + 4.155) \times 0.745 / 2 + 2.157 \times 4.9 / 2 + (0.018 + 0.227) \times 1.852 / 2 + (2.641 + 2.581) \times 0.017 / 2 + (2.846 + 7.05) \times 0.711 / 2 + (5.723 + 7.112) \times 2.425 / 2 + (3.071 + 5.723) \times 4.624 / 2 + (4.466 + 4.811) \times 1.1 / 2 + (4.466 + 4.59) \times 0.411 / 2 = 74.99$$

突二層面積

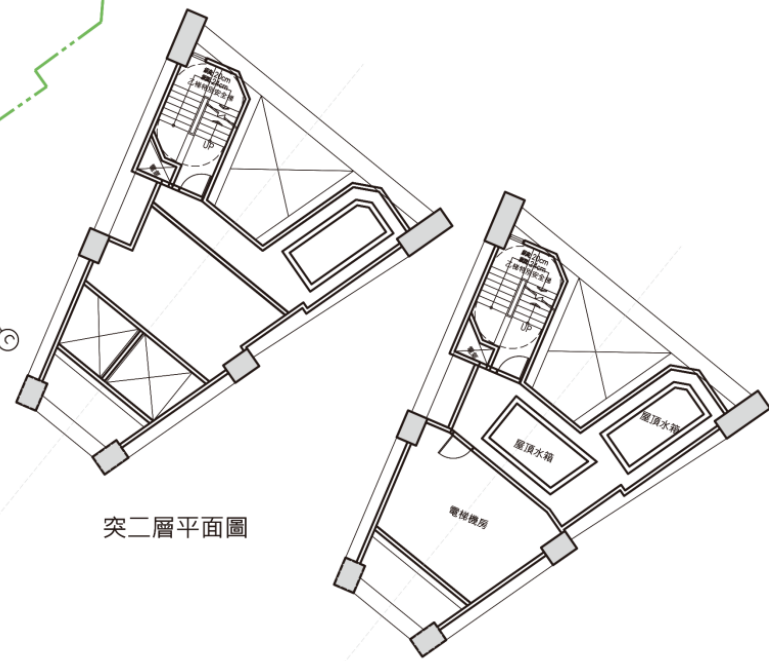
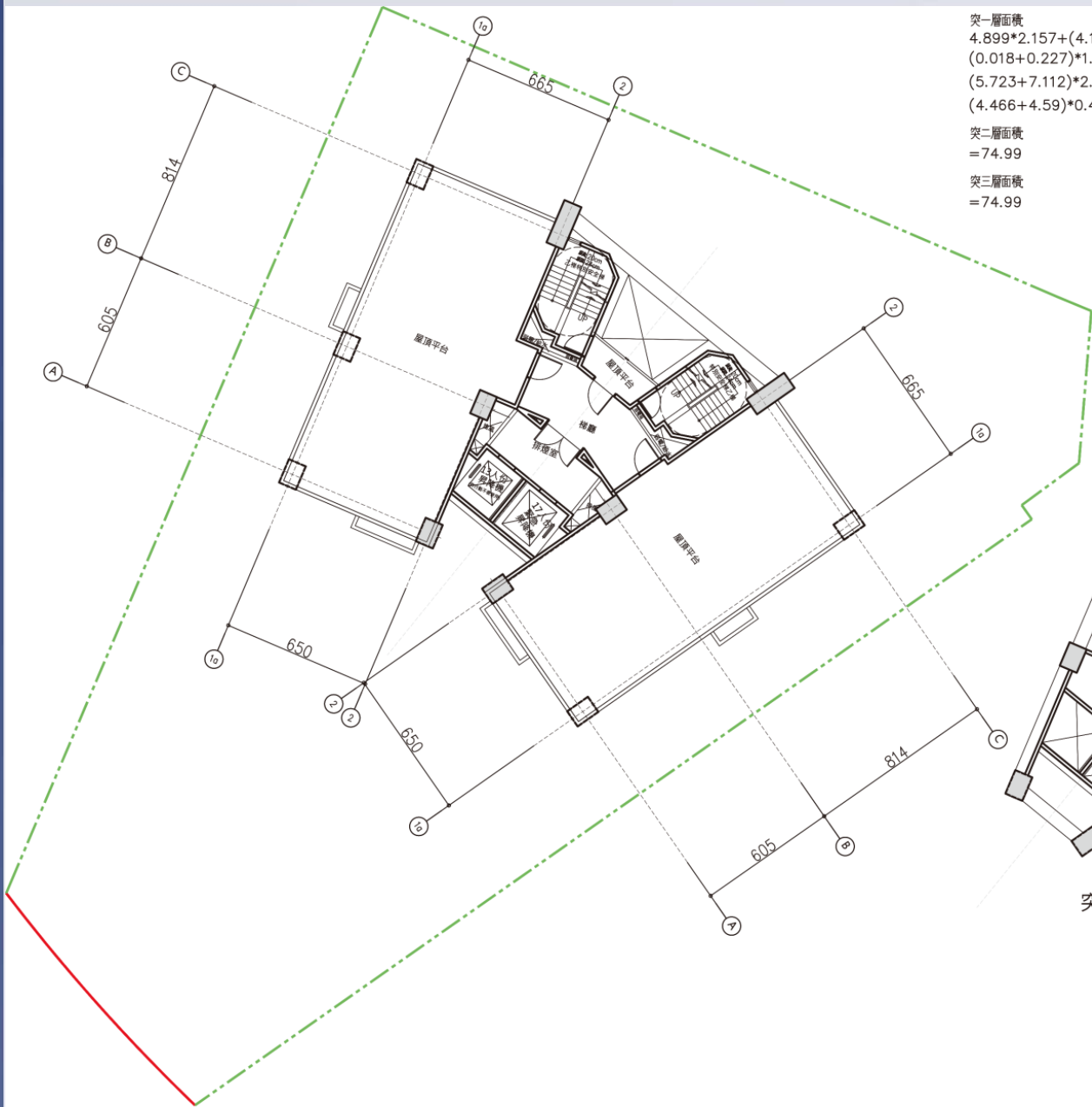
= 74.99

突三層面積

= 74.99

變更內容項目說明

1. 服務核變更
2. 結構變更



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。





北向立面圖





南向立面圖





西向立面圖





東向立面圖





外觀透視圖



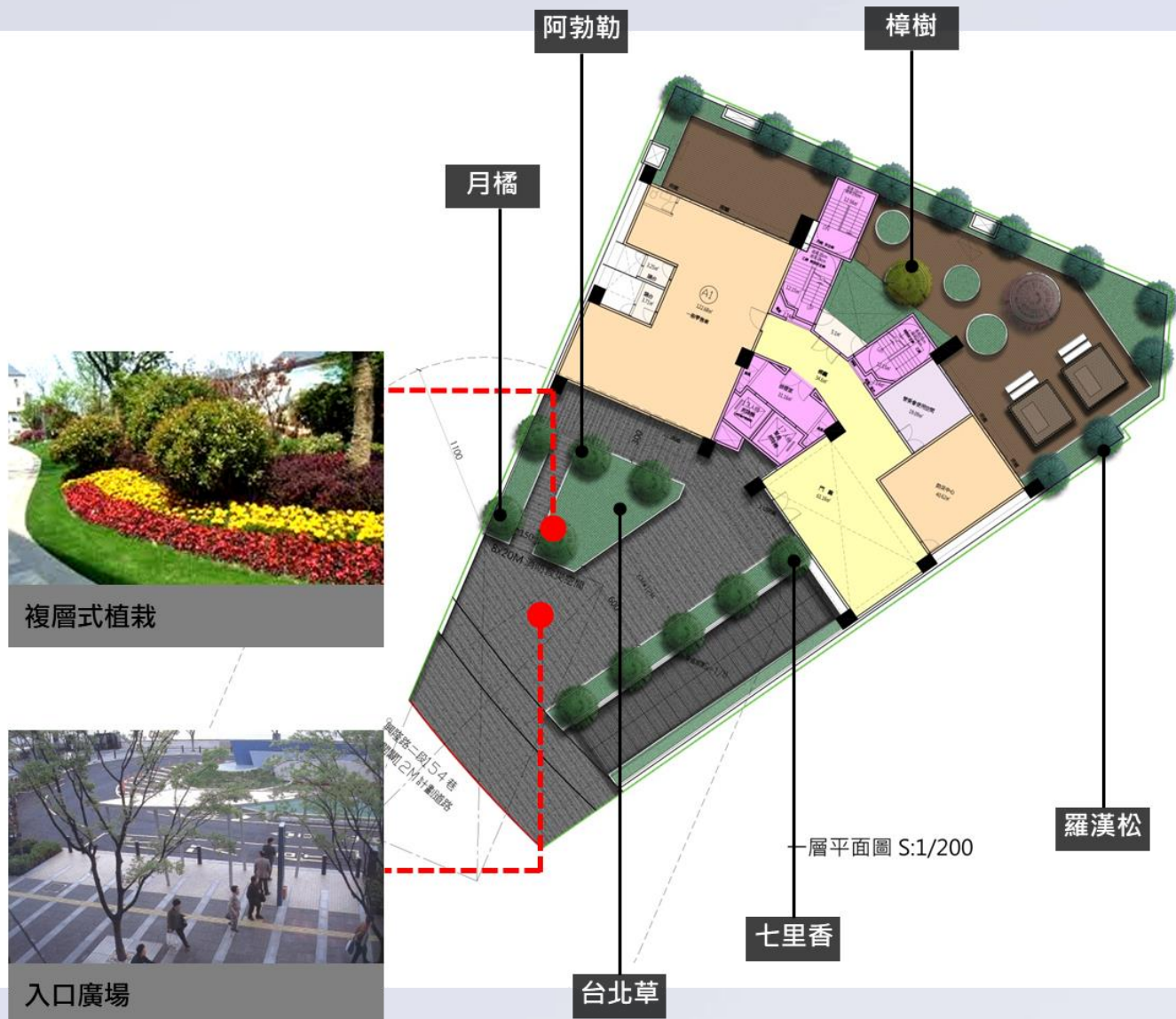


外觀透視圖





開放空間及景觀設計說明



複層式植栽



入口廣場

地被



台北草

喬木



阿勃勒



樟樹

灌木



羅漢松



七里香



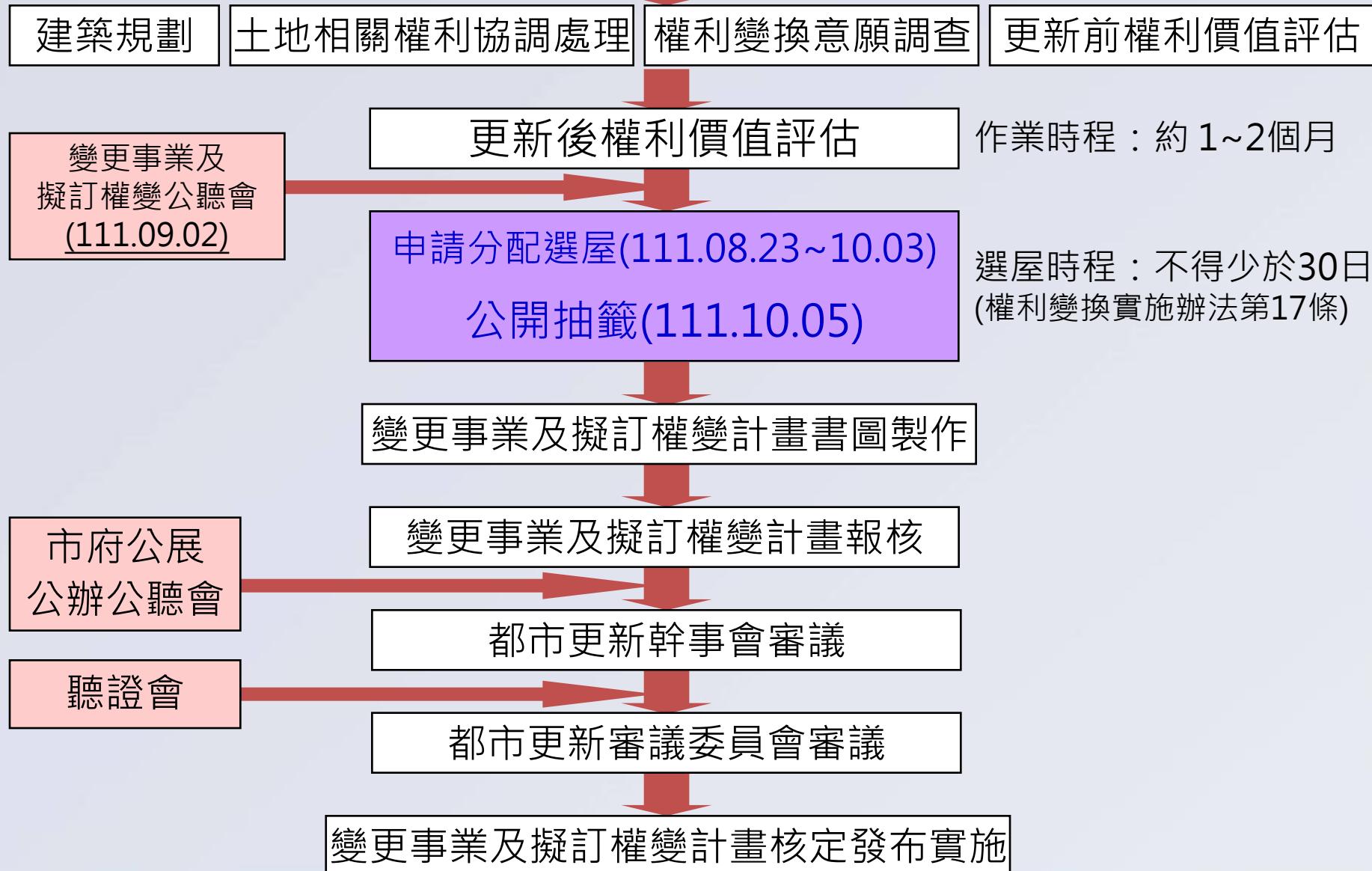
月橘



權利變換計畫內容



變更事業及擬訂權變計畫研擬





■ 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、稅捐及管理費用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。



- 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111年4月29日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國111年5月12日上午10時整假臺北市文山區興隆路二段160號10樓（興業區民活動中心-教室）辦理專業估價者選任作業，並依據110年8月10日府都新字第1106020017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1：20-宏大不動產估價師聯合事務所/林韋宏
 - 正取2：81-華信不動產估價師聯合事務所/江晨旭
 - 備取1：9-巨秉不動產估價師聯合事務所/張能政
 - 備取2：4-元宏不動產估價師聯合事務所/黃莉芳
 - 備取3：41-鴻創不動產估價師事務所/紀國鴻



- 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地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「易翔不動產估價師事務所」、「宏大不動產估價師聯合事務所」及「鴻創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111年6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		易翔	宏大	鴻創
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,100,000	2,040,000	2,090,000
	土地總價(元)	733,713,750	712,750,500	730,219,875
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	940,000	900,000	900,000
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	745,983	738,150	745,325
	車位平均單價(元/個)	2,588,873	2,191,549	2,407,746
	更新後總權利價值(元)	2,346,001,470	2,293,352,463	2,328,978,396

本案權利變換鑑價結果，以「易翔不動產估價師事務所」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。



臺北市文山區
興安段二小段
68地號等2筆土地
更新單元

權利變換估價說明

大綱

- 一、權利變換價值評估依據及內容
- 二、估價條件
- 三、更新前權利價值評估過程
- 四、更新後不動產價值評估過程
- 五、全案估價摘要



權利變換價值評估依據及內容

評估依據:

- 不動產估價技術規則
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會-第六號公報「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」。

評估內容:

- 評估更新前各土地所有權人之權利價值比例。
- 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

估價條件

1. 評價基準日：中華民國111年6月30日。
2. 更新前估價條件：
 - (1) 更新前各權利人之土地權利價值，係基於更新單元內各筆土地合併利用，以法定容積為基礎，除加計更新前之專屬獎勵外，不考慮其他容積獎勵為前提進行評估。
 - (2) 更新前68地號土地擬申請結構安全性能評估結果未達最低等級之獎勵，故更新前土地權利價值應考慮上述之專屬獎勵，並依容積折減規定計算評估之。

更新前估價條件

- (3) 更新前各宗土地劃定以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分。
- (4) 更新前區分所有建物室內以一般正常情況下進行評估，不考量各別建物之裝潢情形。此外，更新前有部分區分所有建物之地面層或頂樓等處有增建違章建物之情形，該部分之使用效益亦不在考量範圍內。
- (5) 本次評估更新前權利價值選定合併後68、69地號為比準地；建物以興隆路二段154巷1號及興隆路二段154巷1號3樓為比準單元。

更新前價值評估步驟



更新前價值評估-土地

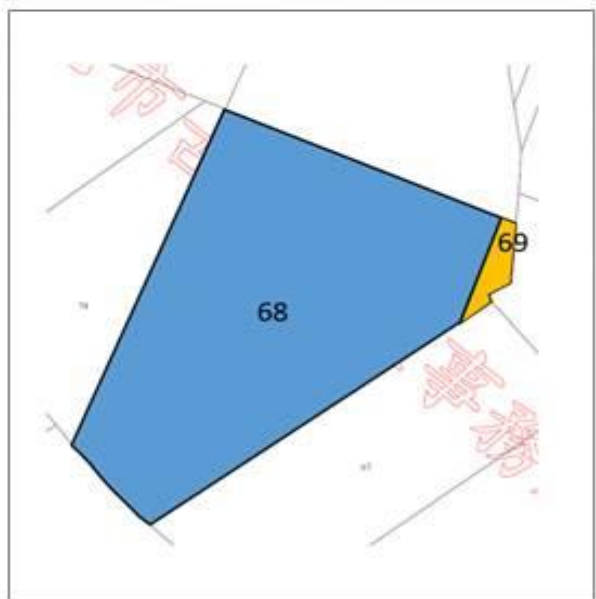
- ✎ 本次選定68、69地號為比準地(與合併後範圍相同)，採用比較法及土地開發分析法等2種估價方法評估。
- ✎ 以比準地價格為基礎，考量各宗土地個別條件(如面積、形狀、臨路情況、面寬、容積率等)，分別評估各宗土地價格，並用以分配合併後土地價格。

選定比準地

評估比準地單價

個別條件調整

評估各宗土地價格



比準地土地價格

NT\$ 210 萬/坪

合併後土地價格

NT\$ 210 萬/坪

更新前價值評估-立體化

- 🏠 依更新前建物主要用途分別選定比準戶，並以比較法及收益法等2種估價方法評估其價格。
- 🏠 以比準戶價格為基礎，考量更新前各戶之個別條件後分別評估其房地價格，並依不動產技術規則第125~126-1條規定，計算立體化後基地權利價值。

選定比準戶

評估比準戶單價

個別條件調整

評估各戶價格

1樓比準戶
(興隆路二段
154巷1號)

NT\$ **72.5** 萬元/坪

個別條件修正

面積、採光、商效、景觀等

平均約
NT\$ **62.9** 萬元/坪

樓上層比準戶
(興隆路二段
154巷1號三樓)

NT\$ **52.8** 萬元/坪

個別條件修正

樓層、面積、採光、景觀等

平均約
NT\$ **50.7** 萬元/坪

更新後估價條件

2.更新後估價條件：

- (1) 更新後之分配單元，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後樓層別效用比等因素，以估價基準日之新成屋價格查估之。
- (2) 更新後分配單元於15樓設有約定專用露臺，考量其約定專用之使用效益，予以評估更新後權利價值。
- (3) 更新後分別選定1樓A1戶為店舖比準單元、10樓A1戶為住家比準單元、B2平面大車位(250x600)為比準車位。

更新後價值評估步驟

以實施者提供建築圖說
及預訂登記面積為基礎

依產品類型分別選定比
準戶及比準車位

評估比準戶及比準車位
價格

依個別條件評估各單元
及車位價格



更新後價值評估

- 🏠 依更新後建物主要用途分別選定比準戶，並以比較法及收益法等2種估價方法評估其價格。
- 🏠 以比準戶(或比準車位)價格為基礎，考量更新後各單元(或車位)之個別條件後分別評估其房地價格及車位價格。

選定比準戶

評估比準戶單價

個別條件調整

評估各戶價格

店舖比準戶
1F-A

NT\$ **94.0** 萬元/坪

個別條件修正

面積、採光、商效、景觀等

平均約
NT\$ **94.0** 萬元/坪

住家比準戶
10F-A1

NT\$ **72.0** 萬元/坪

個別條件修正

樓層、面積、採光、景觀等

平均約
NT\$ **74.6** 萬元/坪

車位比準
B2-大車位

NT\$ **270** 萬元/坪

個別條件修正

樓層、形式、便利性等

平均約
NT\$ **258.9** 萬元/坪

更新後價值評估

	面積	總價	單價
1層店面	57.62坪	54,162,800元	940,000元/坪
2~24層住家	2825.84坪	2,108,028,670元	745,983元/坪
地上層小計	2883.46坪	2,162,191,470元	749,860元/坪
B1~B4層停車位	71個	183,810,000元	2,588,873元/個
全棟合計		2,346,001,470元	



全案估價摘要

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)
	2,100,000	733,713,750	2,100,000	733,713,750
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)
	940,000	745,983	2,588,873	2,346,001,470

以上評估結果仍需以都市更新及爭議處理審議會審議會審議結果為準。





■ 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111年8月22日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自111年8月23日起至111年10月03日止。請於111年10月03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111年10月05日下午2時30分，地點為臺北市文山區羅斯福路五段125號三樓(友座建設機構-文山辦公室)。



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於111年8月22日寄發
- 截止選配日期為111年10月03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

擬訂臺北市文山區興安段二小段 68 地號等 2 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_____對於臺北市文山區興安段二小段 68 地號等 2 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_____為臺北市文山區興安段二小段 68 地號等 2 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111年8月22日寄發
- 截止選配日期為111年10月03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)：3F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B1-67。

※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

擬訂臺北市文山區興安段二小段 68 地號等 2 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。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
- 本表請於 111 年 10 月 3 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：竣浩建設股份有限公司」，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 111 年 10 月 5 日下午二時三十分，地點為臺北市文山區羅斯福路五段 125 號三樓(友座建設機構-文山辦公室)。
- 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111年8月22日寄發
- 截止選配日期為111年10月03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)：3F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B1-67。
 ※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

擬訂臺北市文山區興安段二小段 68 地號等 2 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

擬訂臺北市文山區興安段二小段 68 地號等 2 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

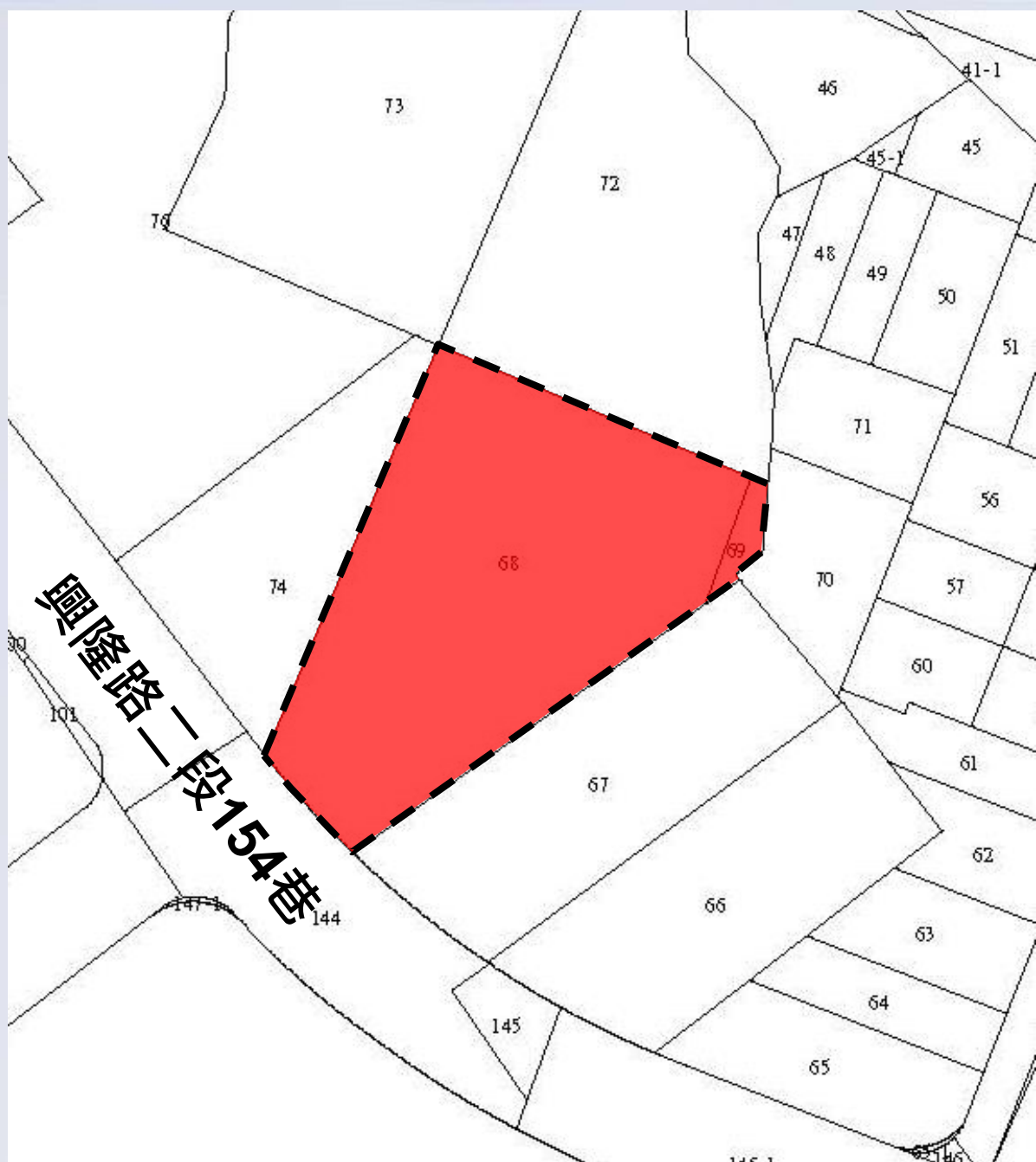
編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例 (%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度 (元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元



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以不超過應分配權利價值之 10% 為原則；(3)選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則；(4)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；(5)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-A3)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 111 年 8 月 23 日起至 111 年 10 月 03 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**第一種商業區**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。



-  更新單元範圍
-  第三種商業區
(原屬商一)



- 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：
 - 竣浩建設股份有限公司**
聯絡電話：(02)2932-7899
聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路五段125號三樓
 - 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 分機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