

擬訂臺北市文山區萬隆段一小段410地號等36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：源座建設開發股份有限公司
規劃團隊：社團法人台北市不動產及土地資源發展協會
安邦工程顧問股份有限公司
李立夫建築師事務所
估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所
名成國際不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所

中華民國 1 1 3 年 6 月 2 4 日

- 壹、會議開始
- 貳、主席致詞
- 參、事業計畫及權利變換計畫
- 肆、學者專家及居民代表致詞
- 伍、詢問與答覆
- 陸、散會



議 程



■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市文山區萬和里

吳祚榮里長

■ 臺北市都市計畫技師公會

許敏郎監事

■ 源座建設開發股份有限公司

■ 社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

■ 安邦工程顧問股份有限公司

■ 李立夫建築師事務所

■ 友宏不動產估價師聯合事務所

■ 名成國際不動產估價師事務所

■ 宏大不動產估價師聯合事務所

一.辦理緣起


二.事業計畫內容

三.建築規劃設計說明

四.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(113.06.13~113.06.15)。

■ 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6月13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

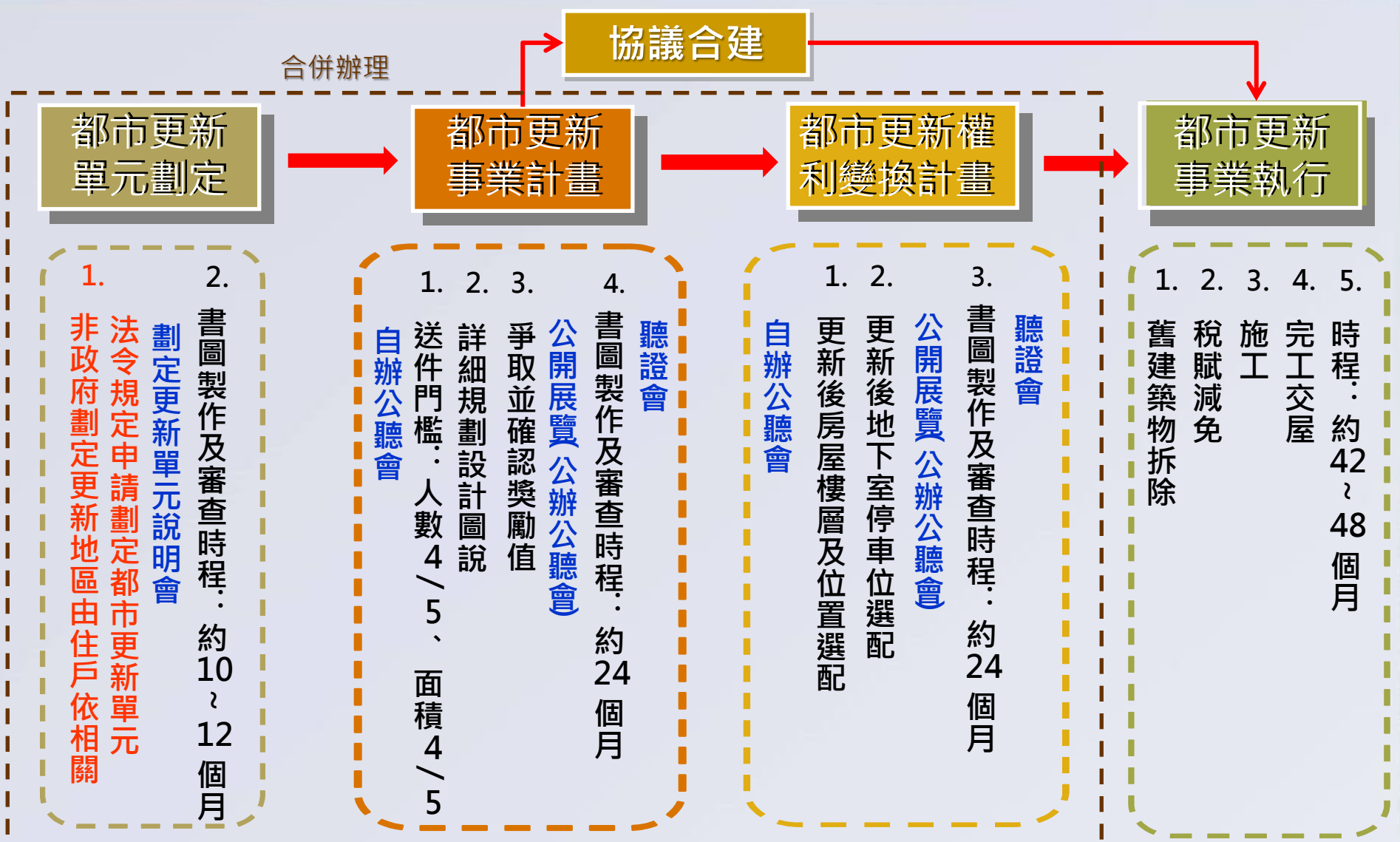
<https://youdraw.com.tw/>



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。	符合
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。	-
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。	符合
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。	-
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。	-



事業計畫內容



■ 實施者

源座建設開發股份有限公司(負責人：麥季源)

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

■ 顧問團隊

• 都市更新

社團法人台北市不動產及土地資源發展協會(理事長：陳光雄)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)8712-2549

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

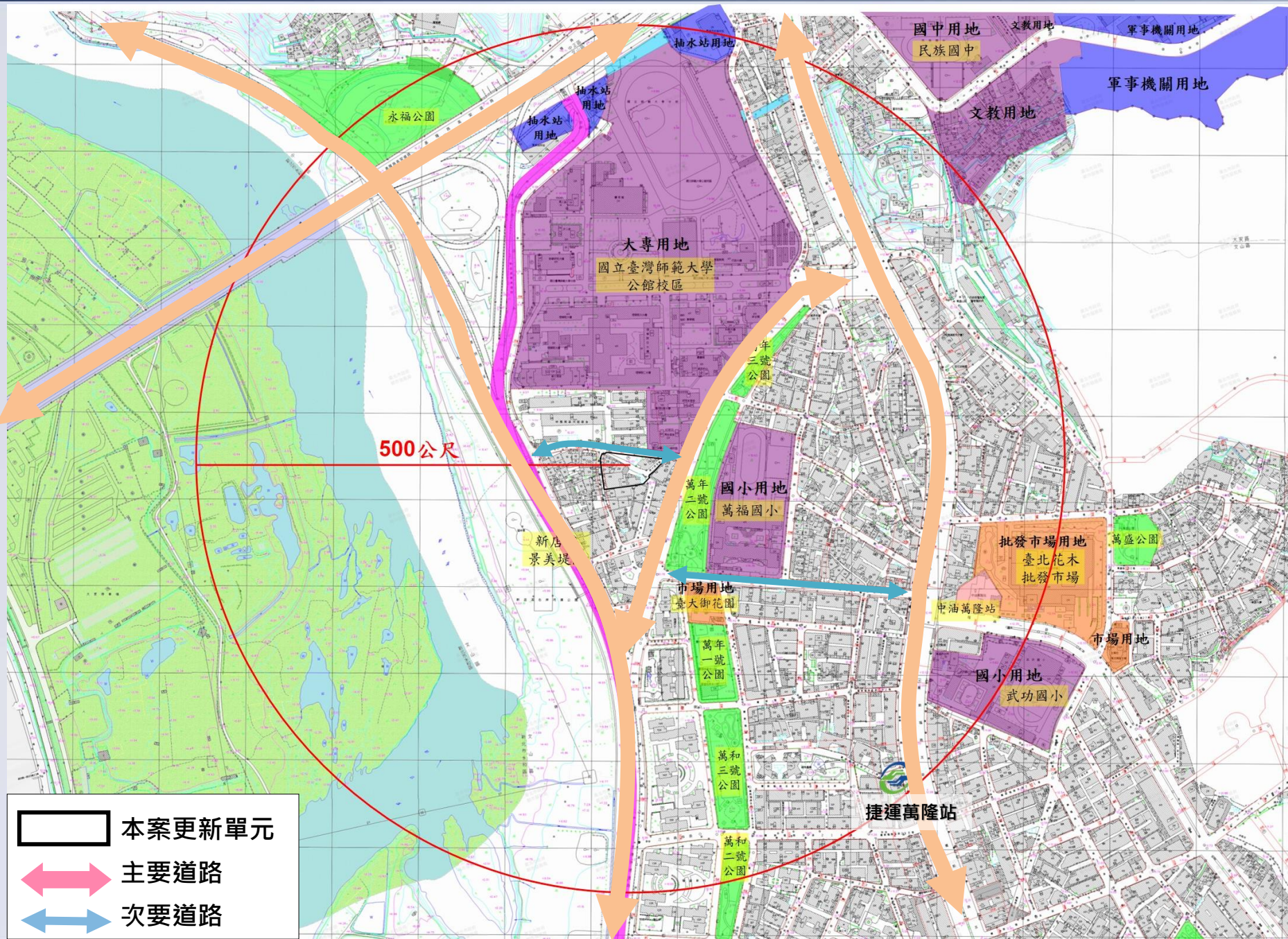
李立夫建築師事務所(負責人：李立夫)

聯絡地址：台北市大安區忠孝東路三段192號2F之2

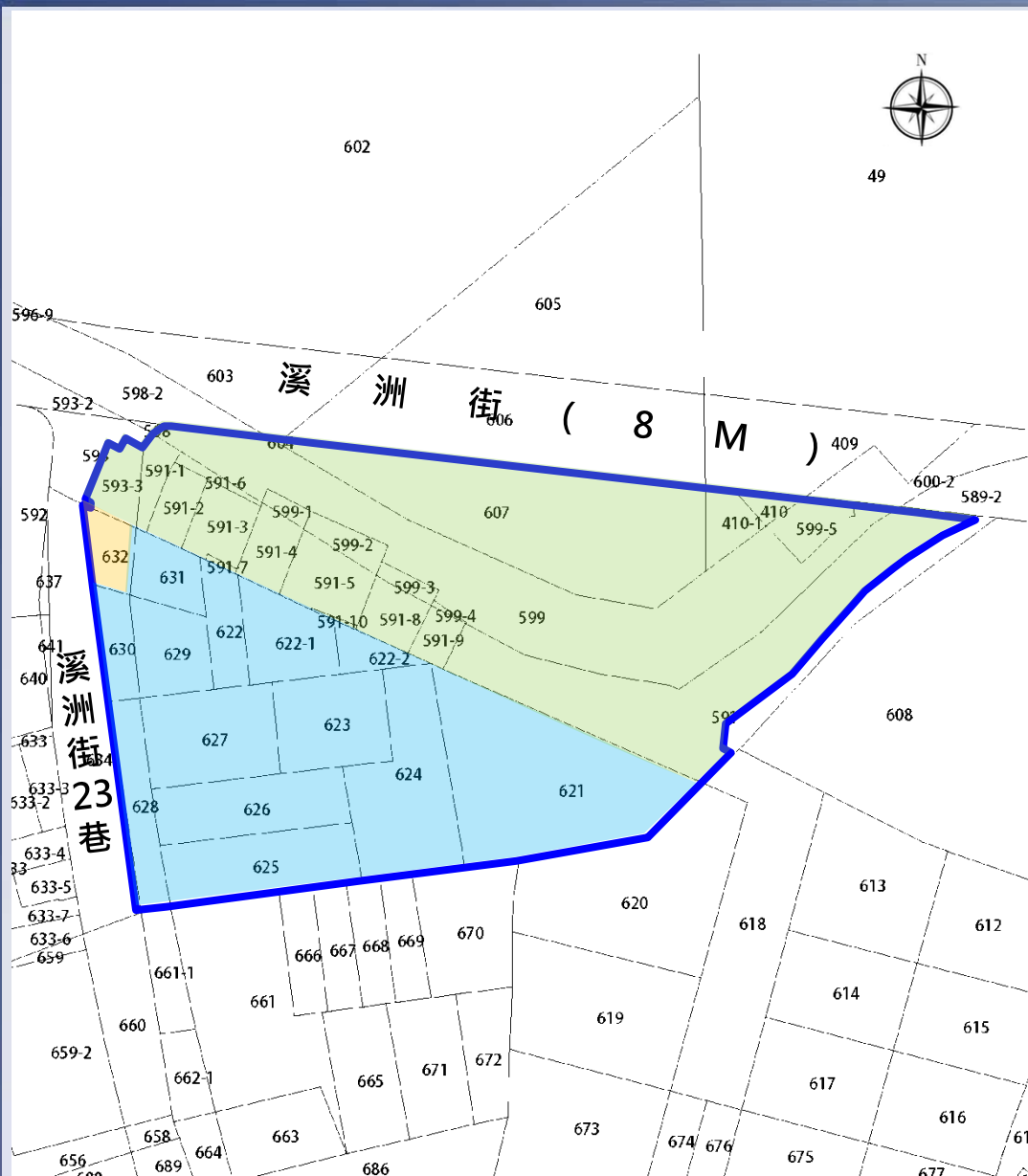
電話：(02)2741-2555



更新單元周邊區位關係



-  本案更新單元
-  主要道路
-  次要道路



更新單元範圍

文山區萬隆段一小段410地號等36筆土地，土地面積 **2,193.36m²**

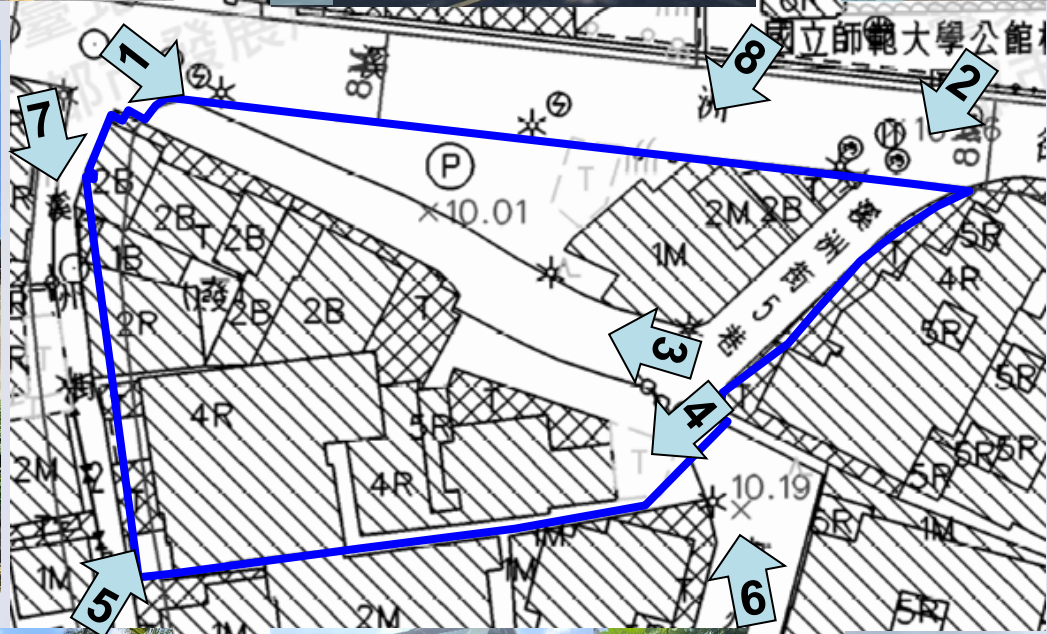
國產署於111年5月17日台財產北改字第11100149400號函回復，願意參與都更並依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第九點，分回房屋做為 **社會住宅使用**。

土地權屬 (管理機關)	土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地 國有地 (財政部國有財產署)	1,190.43	54.27%	1	3.23%
私有土地	1,002.93	45.73%	30	96.77%
合計	2,193.36	100.00	31	100.00

 更新單元範圍
 公私共有土地
 國有土地
 私有土地



更新單元範圍現況照片





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)	32	2,193.36	27	2,018.09
公有(a)	1	1,190.43	0	0.00
私有(b=A-a)	31	1,002.93	27	2,018.09
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	31	1,002.93	27	2,018.09
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。



■ 提升居住環境及生活品質

- ▶ 拆除舊有建築物，配合地主使用需求進行規劃重建，以符合實質需要。
- ▶ 臨計畫道路留設無遮簷人行步道，提供舒適之人行空間。

■ 改善市容景觀並加強植栽綠化

- ▶ 配合地區發展特色，調和都市景觀，改善整體市容觀瞻。
- ▶ 針對綠建築指標進行整體規劃，成為綠色、環保、節能及減碳之新建築。

■ 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。
- ▶ 妥善規劃消防救災動線及救災活動空間，增進災害防救之機能。

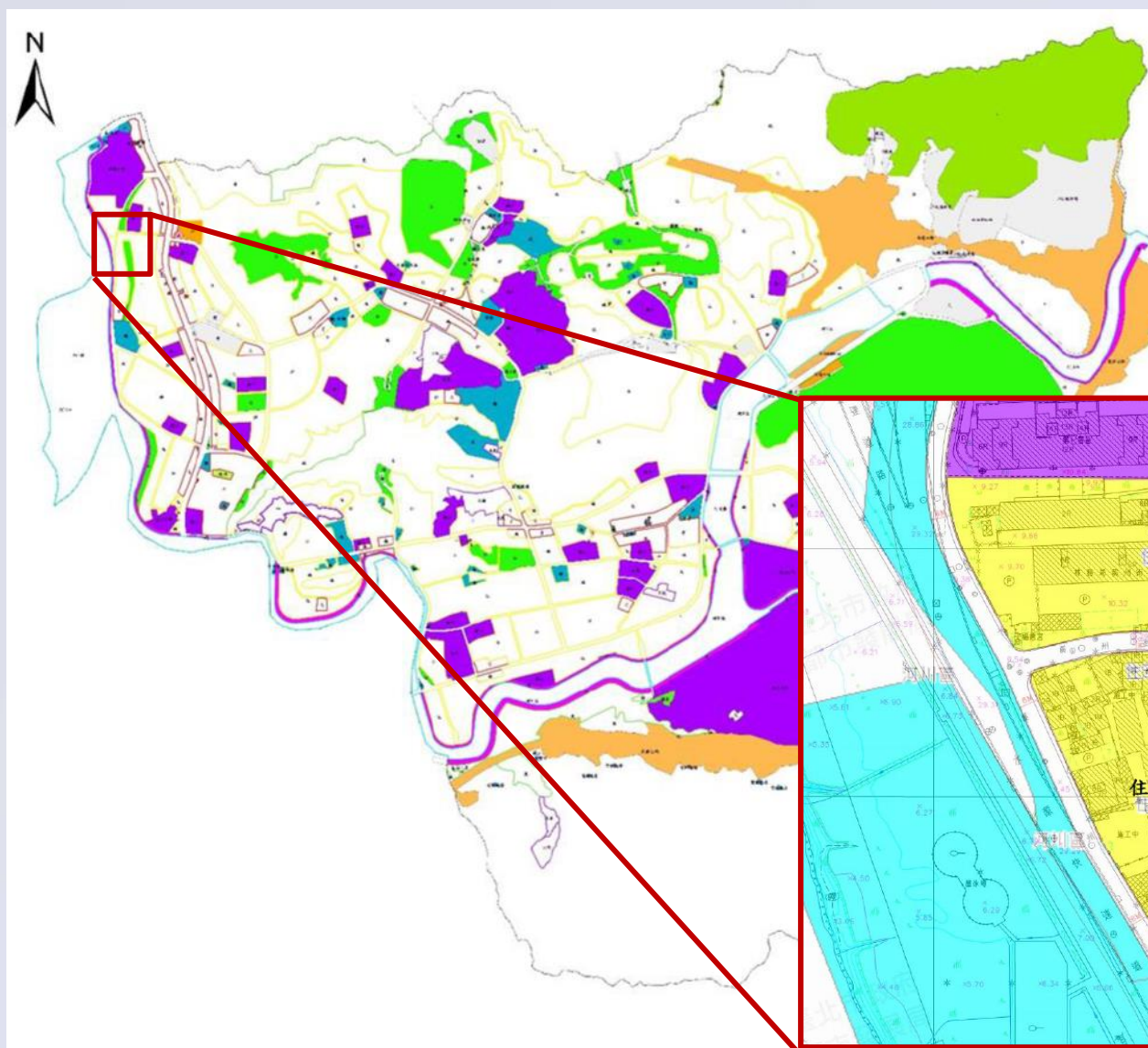
■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 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。

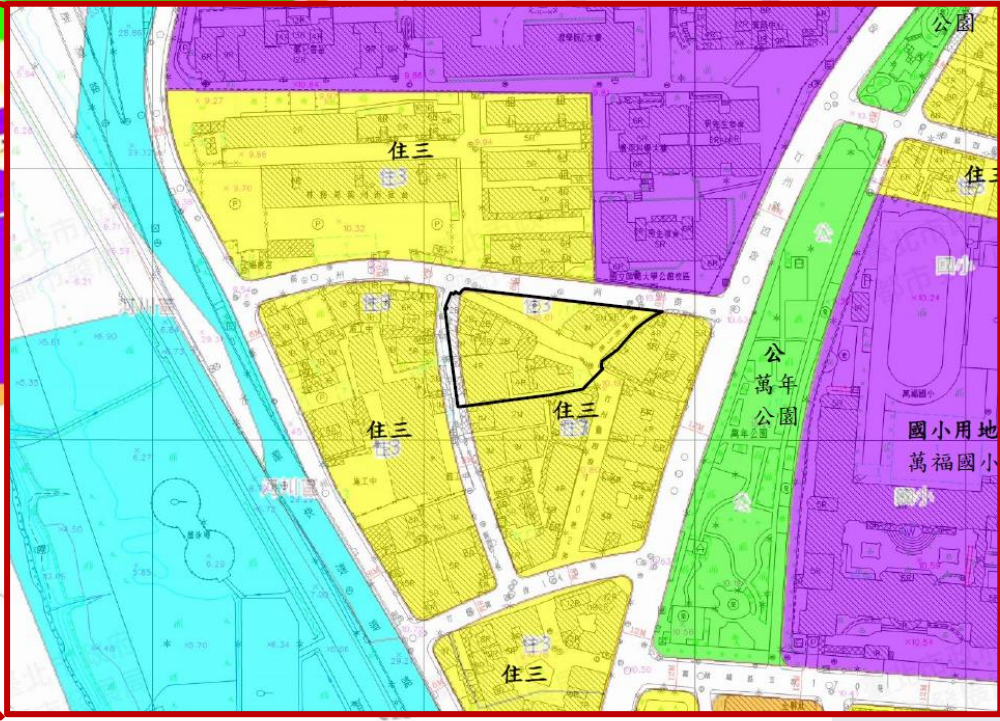


臺北市文山區都市計畫細部計畫 (第二次通盤檢討) 案 (第一階段)

細部計畫及其圖說



第三種住宅區	
面積	2,069.00m ²
建蔽率	45%
容積率	225%
道路用地	
面積	124.36m ²





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)	130.41	2.80%	
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	279.32	6.00%	
	第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)	279.32	6.00%	
	第十三條	建築物耐震設計(取得耐震設計標章)	465.53	10.00%	
	第十四條	更新時程獎勵(未經劃定應實施更新地區：修正施行日起五年後)	162.93	3.50%	
	第十七條	處理占有他人土地之舊違章建築戶	746.18	16.02%	
	小計			2,063.68	44.33%
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，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	85.32	1.83%
		(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。	139.66	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%。	30.31	0.65%
	小計			263.95	5.67%
容積獎勵合計			2,327.62	50.00%	
大眾運輸導向申請開發許可獎勵-一般區(15%)			698.29	15.00%	
容積移轉			區內	279.81	6.01%
			區外	977.14	20.99%
總申請容積合計			4,282.87	92.00%	

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。



■ 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) 社會住宅(2F~6F)僅供公有土地管理機關選配。
- (2) 實際申請之房屋單元及車位總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則，然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並應於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- (3) 選配一個房屋單元以一併選配一位停車位為原則。
- (4) 若所有權人屬更新後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

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。



■ 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，租金水準以[實施者委託不動產估價機構](#)查估，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36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)	1,378,955,117
	公共設施費用(B)	1,448,436
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	1,380,403,553
貳、權利變換費用(D)		89,590,172
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		147,400,042
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
伍、貸款利息(G)		87,506,648
陸、稅捐(H)		32,422,553
柒、管理費用(I)		451,961,319
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		2,185,896,288
預估共同負擔比例		59.31%

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113.02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且需配合選配結果調整，實際結果應以經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。

留設人行 步道	本案於北側溪洲街、西側溪洲街23巷及東側溪洲街5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	<p>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。</p> <p>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>。</p>
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。
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>114部汽車停車位(包含2部無障礙車位)、1部裝卸車位、112部機車停車位；無障礙車位、裝卸車位及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， <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

工作項目		113年		116年						120年									121年			
		7月	8月	4月	5月	8月	9月	10月	11月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	9月	10月
1	申請事業及權利變換計畫報核																					
2	事業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。



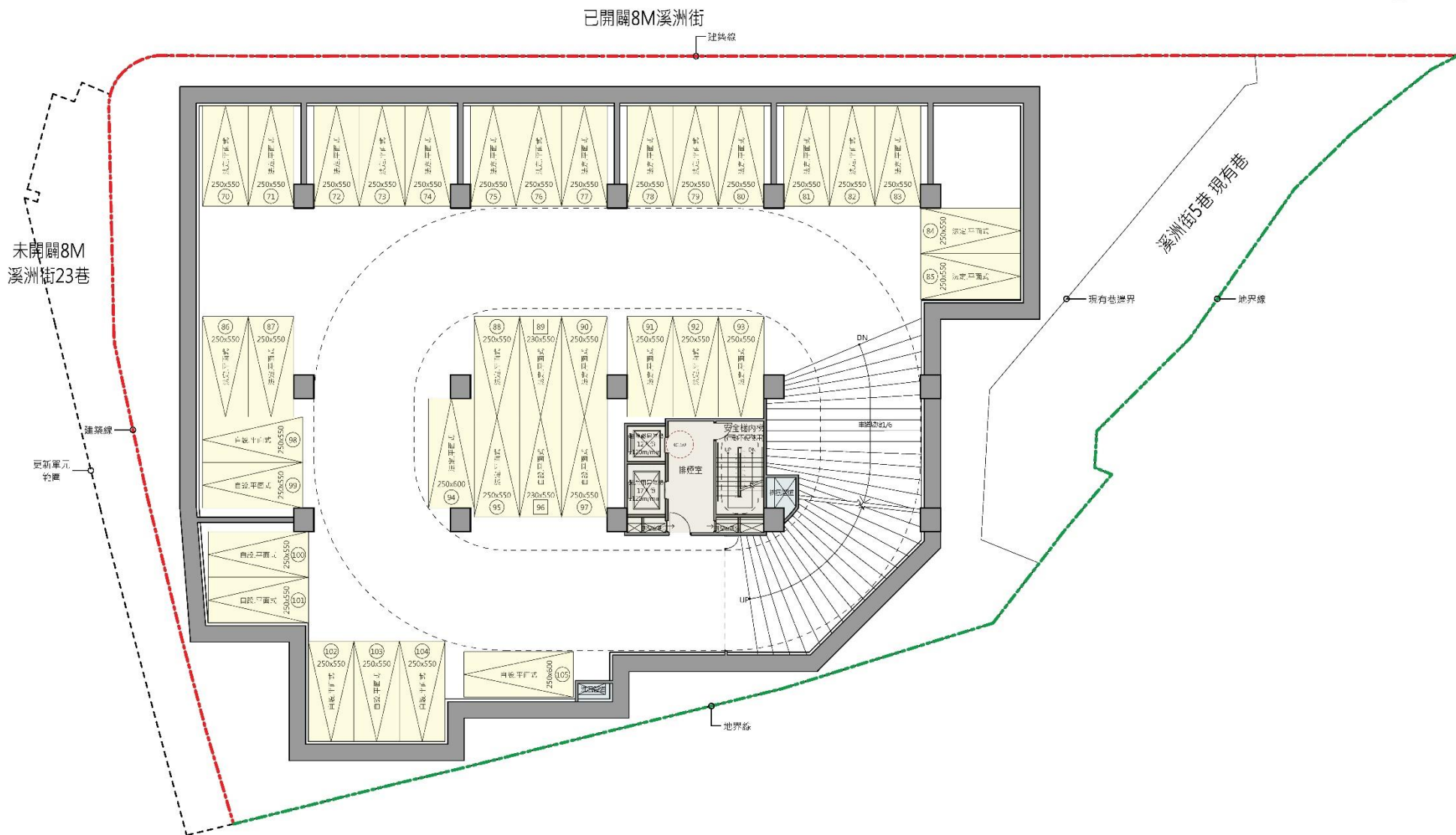
建築規劃設計說明

建築概要說明

項目	內容	備註
計畫範圍	文山區萬隆段一小段410地號等36筆土地	
基地面積	2069.00m ²	第三種住宅區
允建建築面積	931.05m ²	2069x45%=931.05
A：法定容積面積	4655.25m ²	2069x225%=4655.25
申請容積獎勵面積		
A1：都市更新獎勵	2327.63m ²	50.00%
A2：大眾運輸導向 申請開發許可獎勵	698.29m ²	15.00%
A3：容積移轉	1256.92m ²	27.00%
允建容積總計面積	A+A1+A2+A3=8938.09m²	432% (法定容積+各項獎勵)
設計容積面積	8932.47m ²	431.73%
建築量體	地上22層、地下4層	
建物高度	地上75.9M、地下15.8M	
總樓地板面積	17085.22m ²	地上層+地下層+屋突
單元戶數	150戶	
建物用途	1F：入口大廳、管委會空間、一般零售業 2-22F：集合住宅	
停車位數量	汽車114部、機車112部	
地下室開挖率	65.66%	65.66%<法定開挖率70%
設計建築面積	656.22m ² (31.72%)	31.72%<法定建蔽率45%

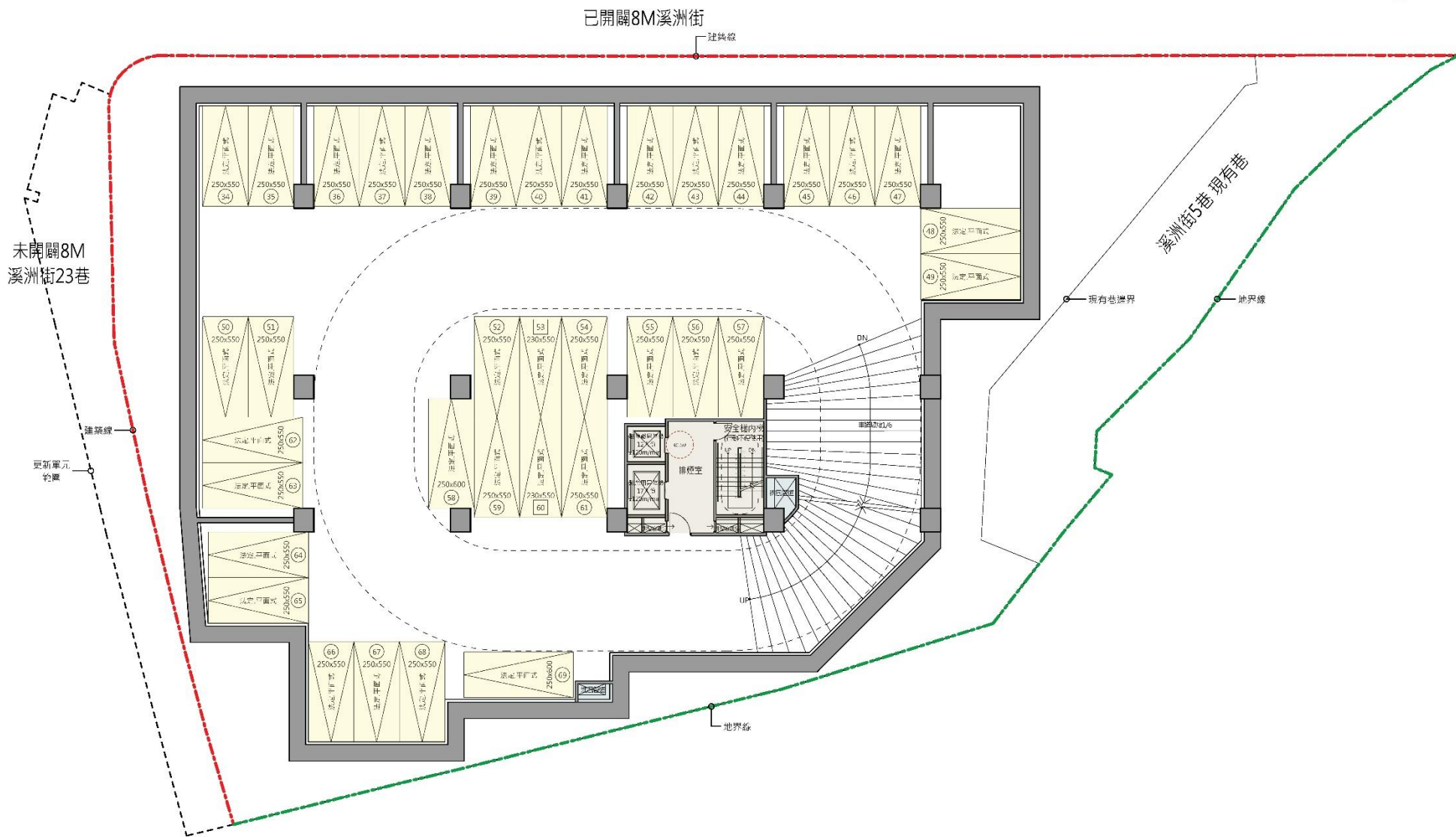
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

地下二層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

地下三層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

地下四層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

二層平面圖

社會住宅



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

三層平面圖

社會住宅



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

四層至六層平面圖

社會住宅



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

七層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

八層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

十層至十六平面圖



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

十八層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

十九層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

二十層平面圖



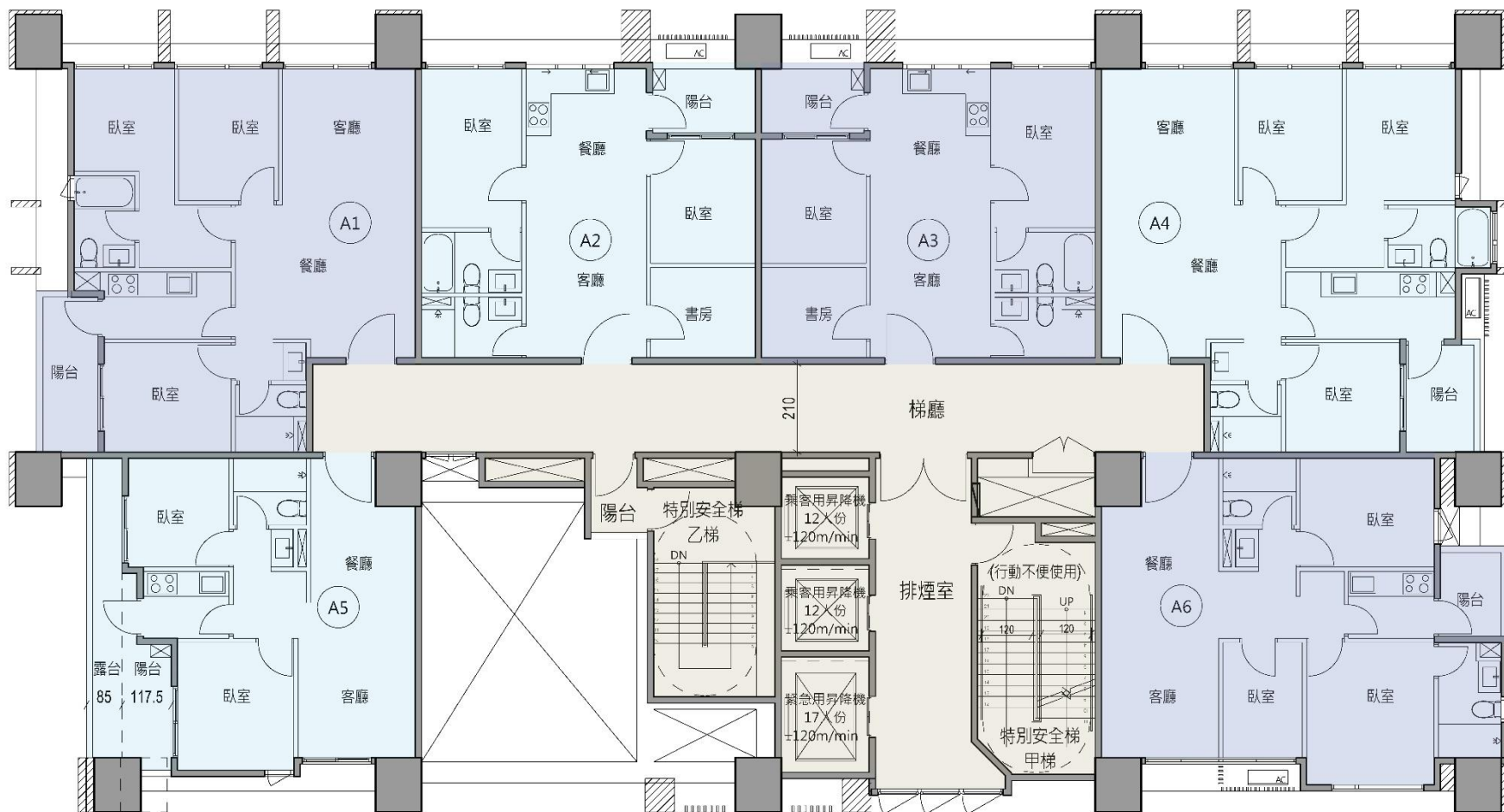
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

二十一層平面圖



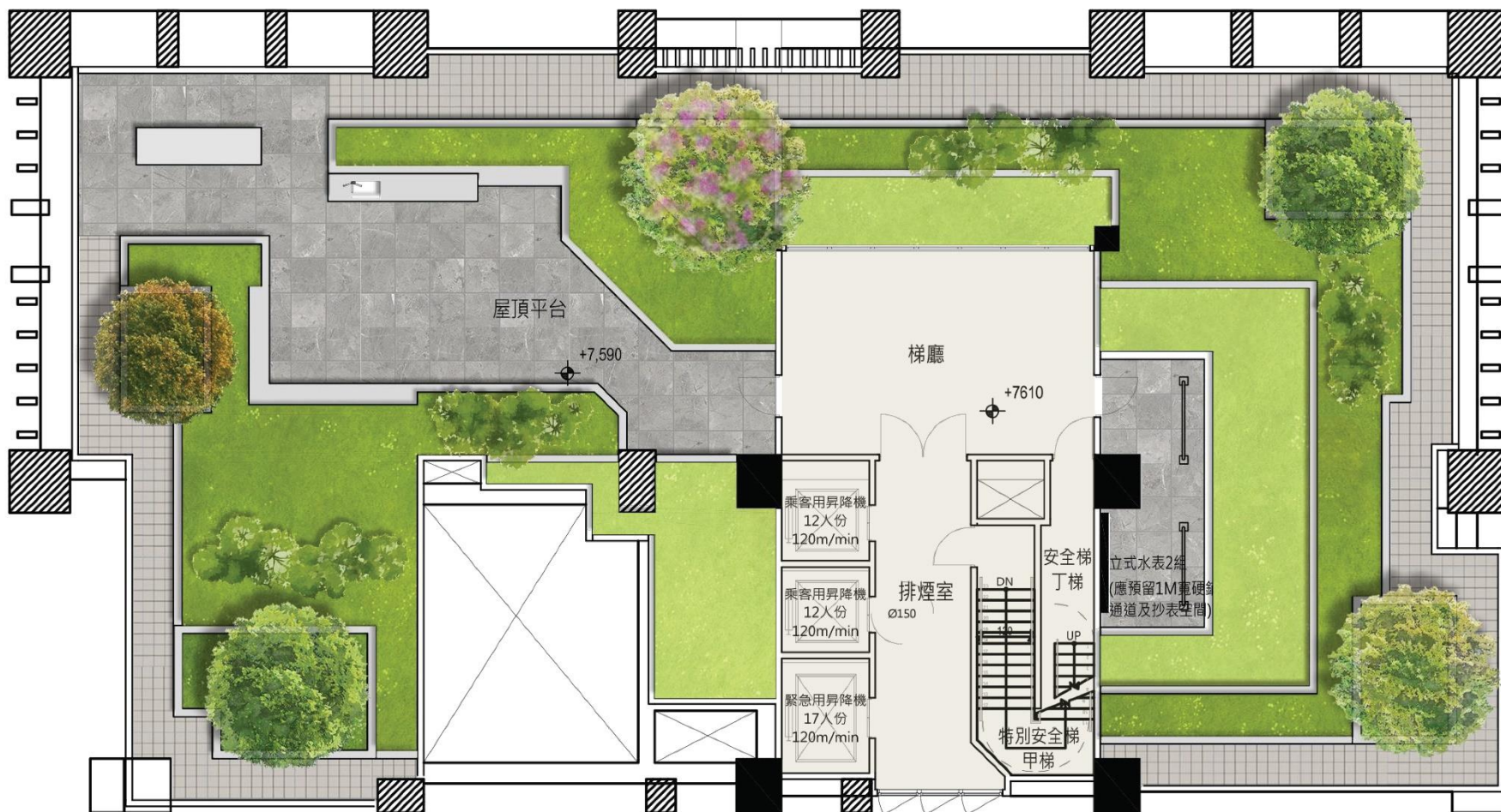
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

二十二層平面圖



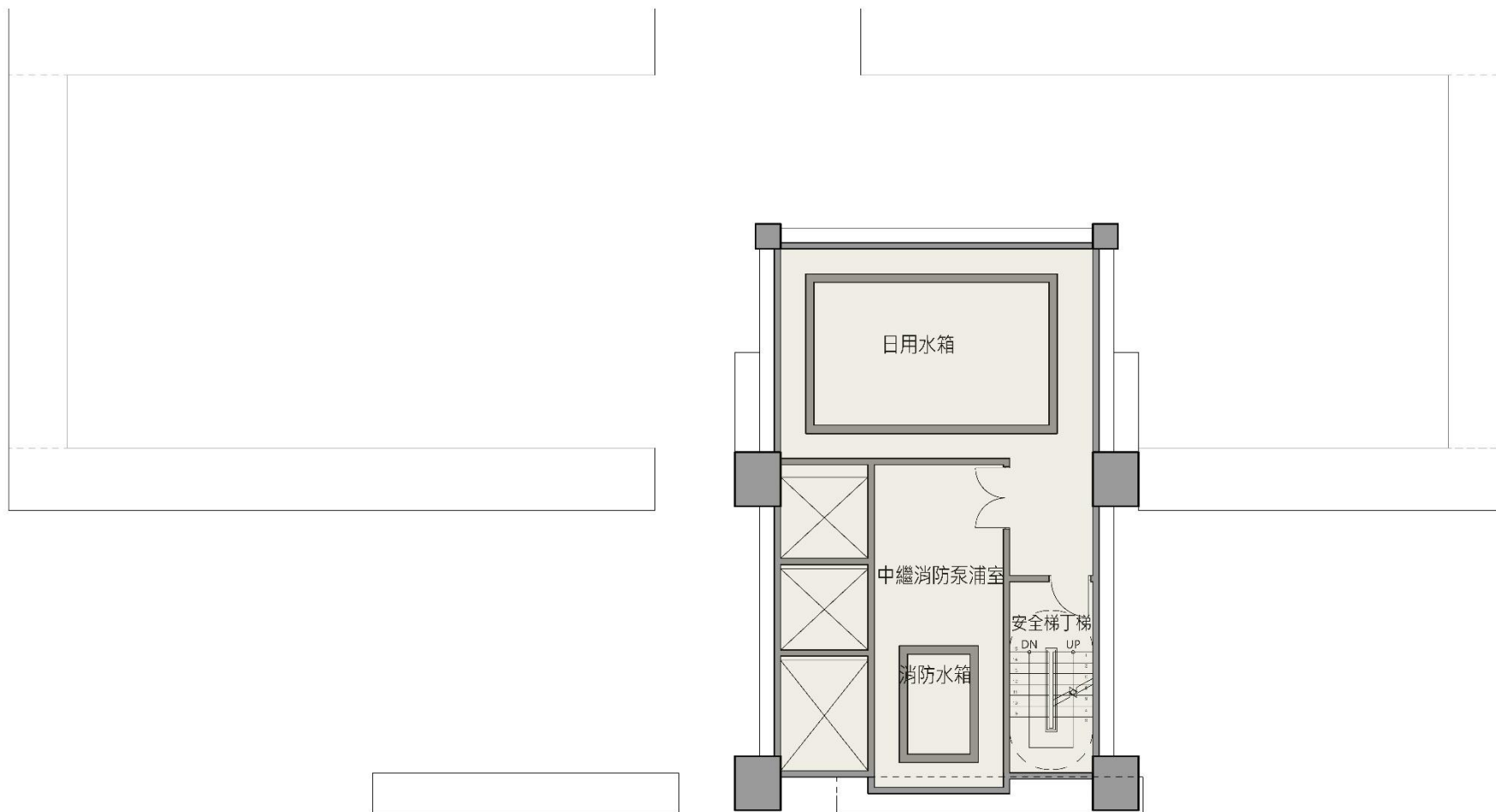
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

屋突一層平面圖



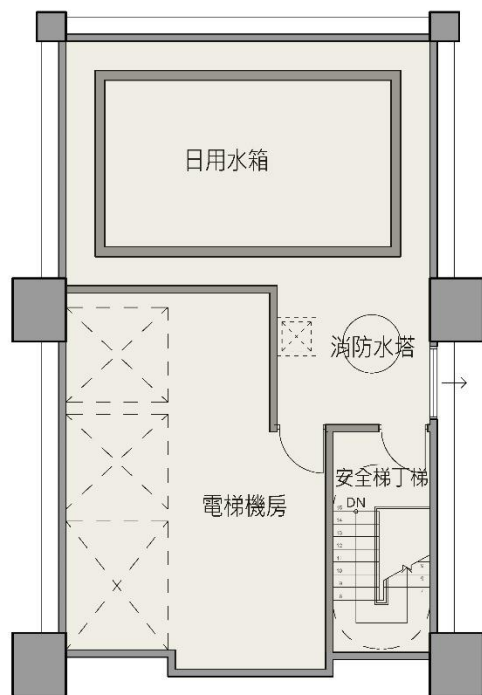
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

屋突二層平面圖

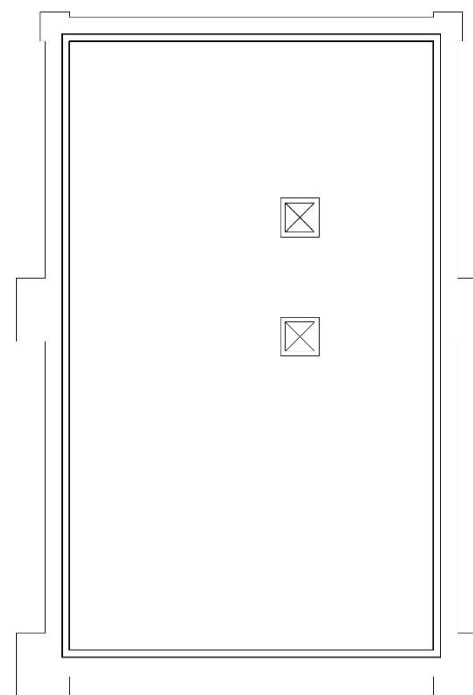


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

屋突三層平面圖



屋突三層平面圖



屋突頂層平面圖

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

外觀透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

外觀透視圖



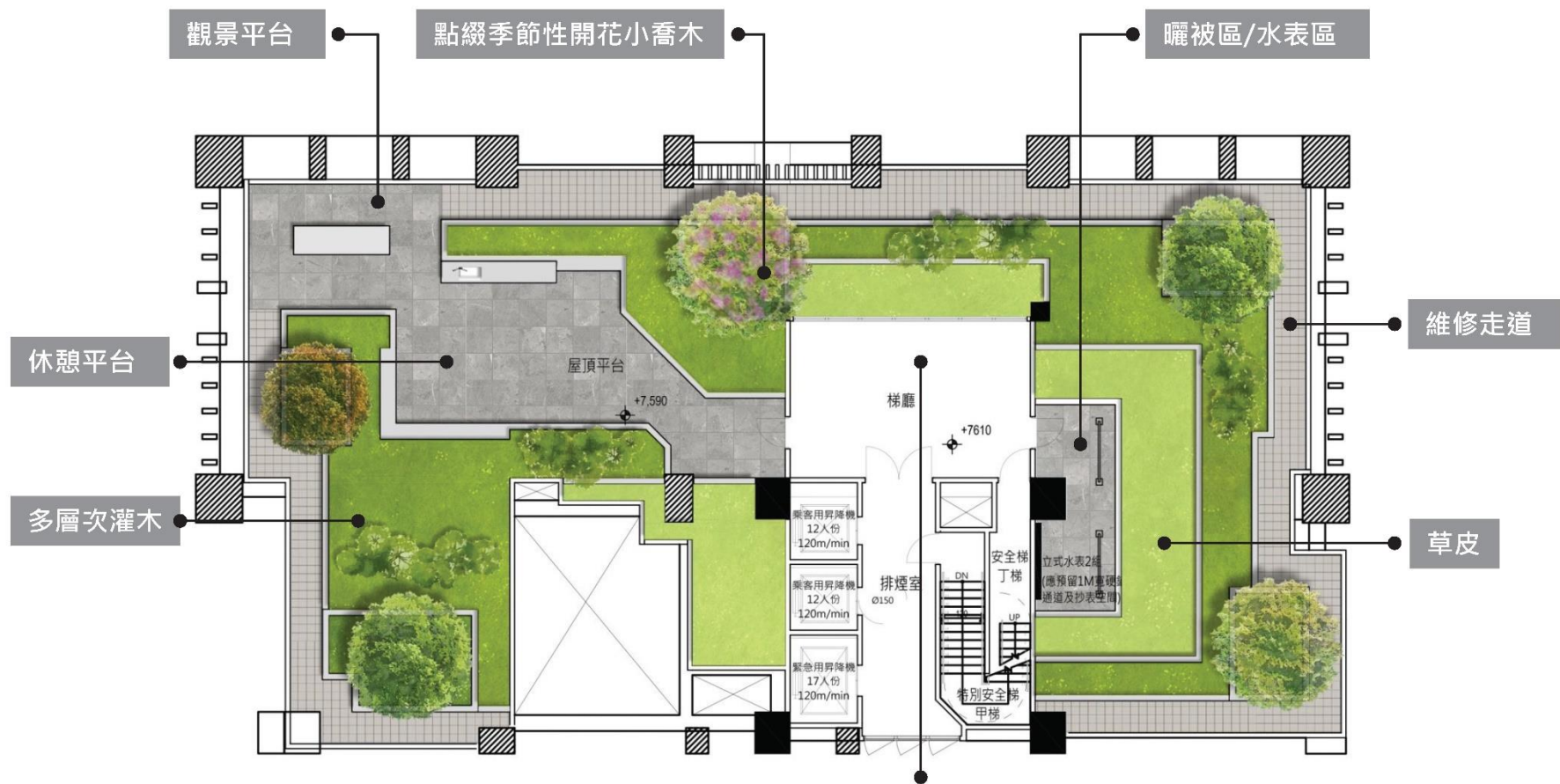
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

外觀透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

屋頂層景觀配置圖



梯廳景觀示意

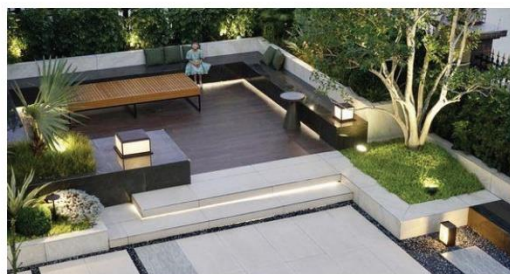
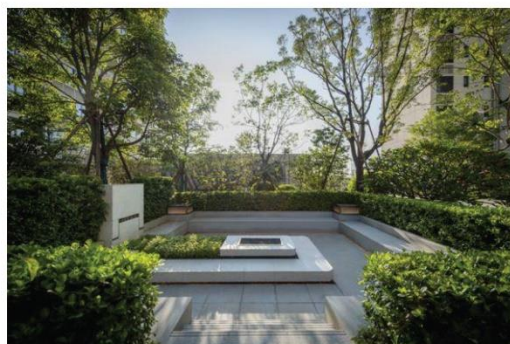
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

景觀示意圖

灌木植栽以塊狀配置為基底，佐以不同葉形的植栽設計帶出屋頂花園的休閒風格

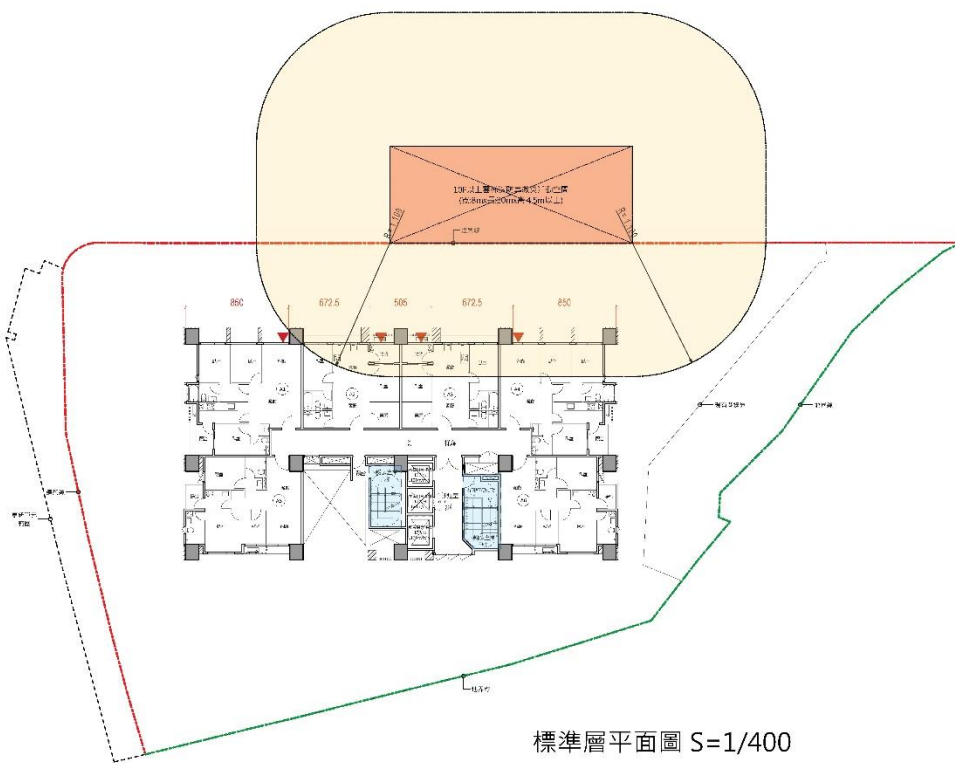
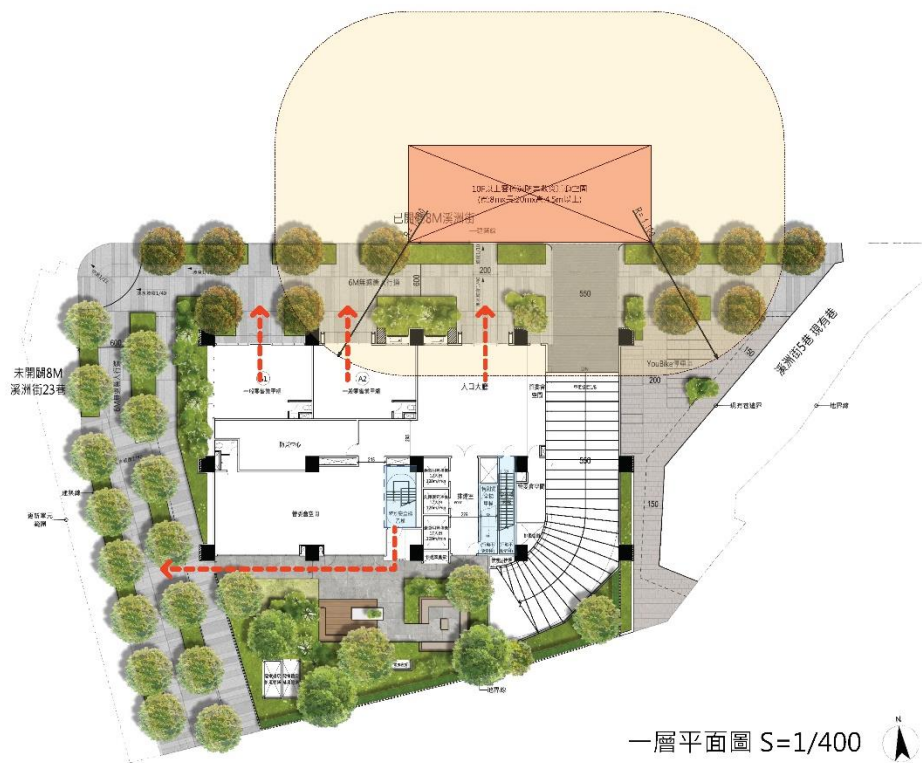


花台結合座椅



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準

消防救災配置圖



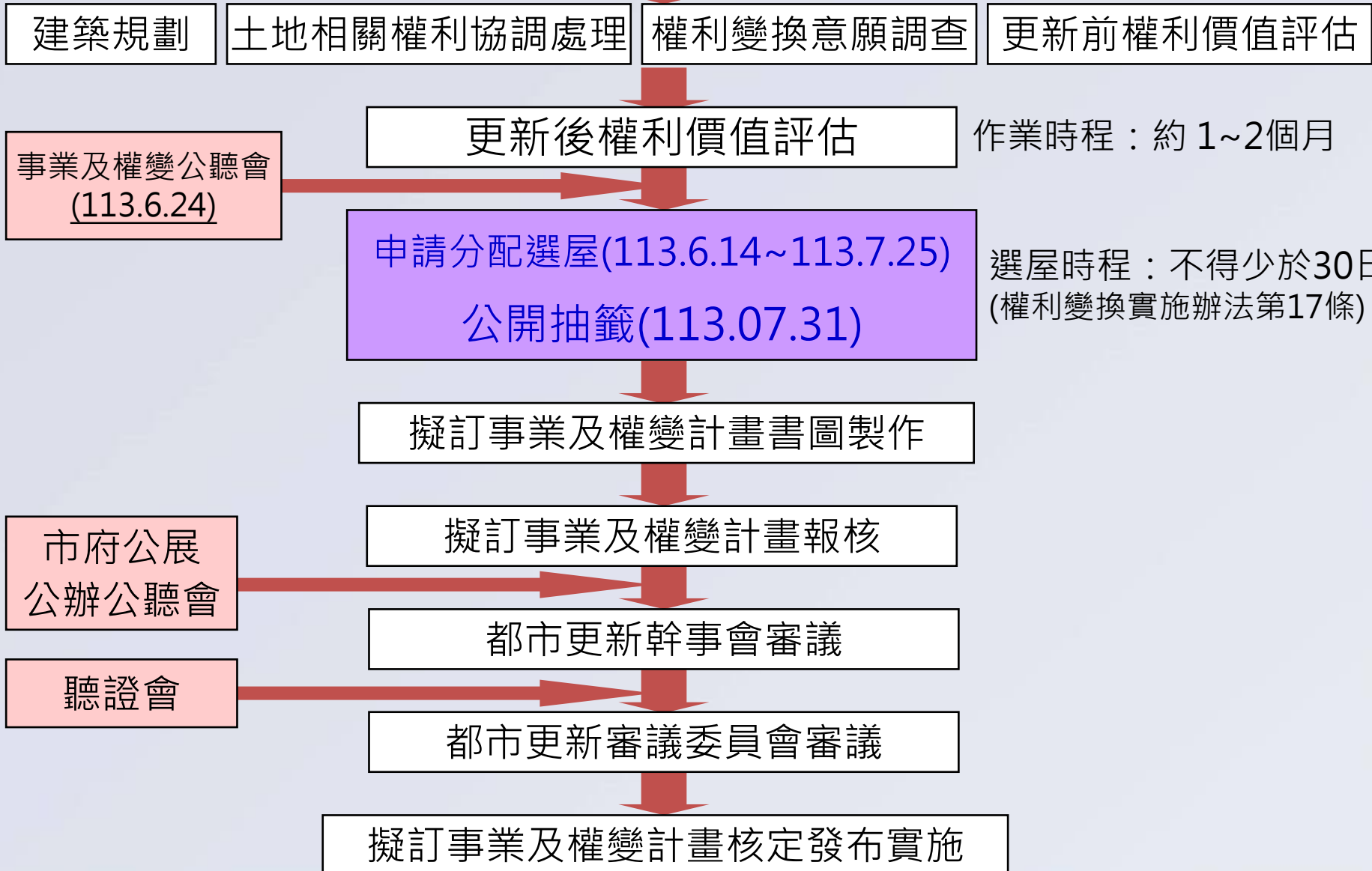
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準



權利變換計畫內容



擬訂事業及權變計畫研擬





■ 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4月18日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國113年4月29日下午2時30分假台北市文山區羅斯福路五段150巷35號辦理專業估價者選任作業，並依據112年8月15日版府都新字第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1：112-友宏不動產估價師聯合事務所/楊瓊慈
 - 正取2：23-宏大不動產估價師聯合事務所/林韋宏
 - 備取1：52-景瀚不動產估價師聯合事務所/陳怡均
 - 備取2：45-鴻創不動產估價師事務所/紀國鴻
 - 備取3：81-宏邦不動產估價師事務所/李青塘



- 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」、「名成國際不動產估價師聯合事務所」及「宏大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		友宏	名成	宏大
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,651,436	1,634,527	1,617,131
	土地總價(元)	1,095,713,374	1,084,494,637	1,072,953,284
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,135,982	1,105,369	1,121,477
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	839,918	836,774	837,959
	車位平均單價(元/個)	2,802,703	2,793,243	2,767,117
	更新後總權利價值(元)	3,748,828,717	3,733,637,581	3,736,290,587

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

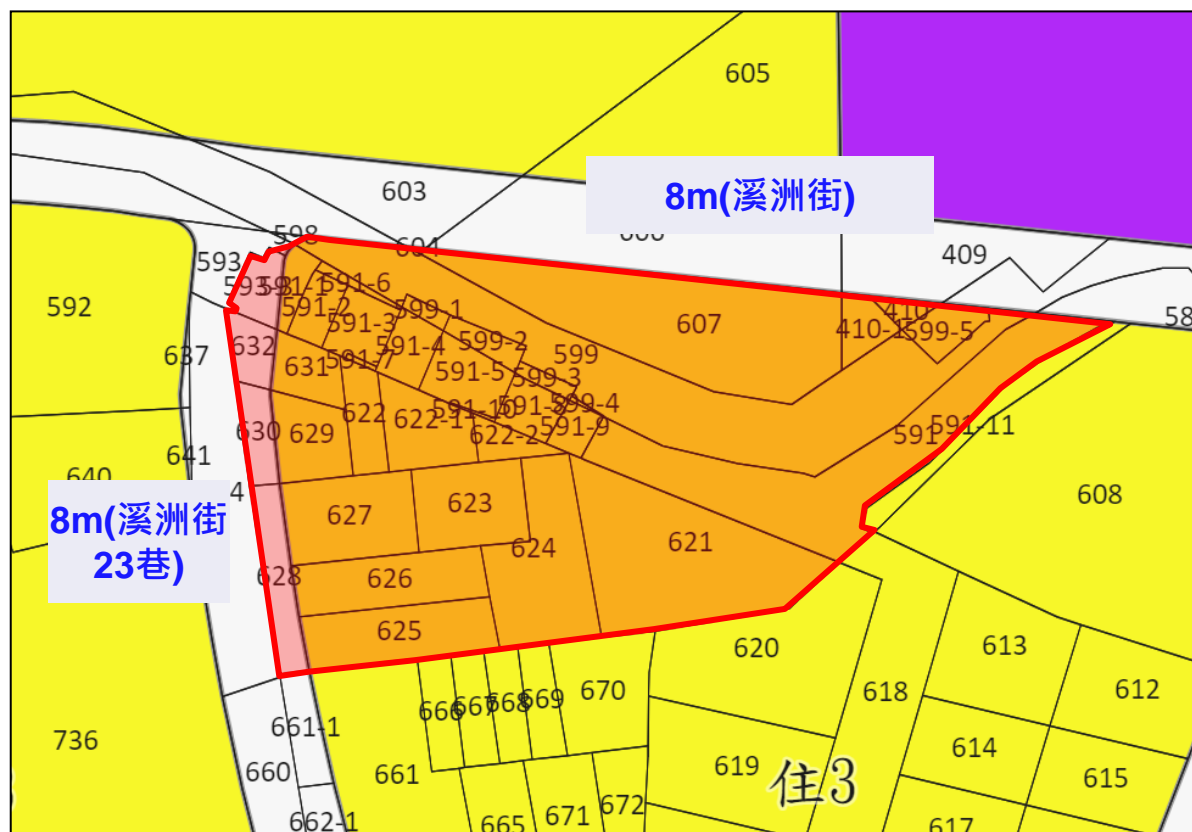
- 一、基本資料
- 二、更新前估價條件
- 三、更新前價值評估步驟
- 四、更新前權利價值評估
- 五、更新後不動產說明
- 六、更新後估價條件
- 七、更新後權利價值評估

一、基本資料

(一)更新單元範圍：台北市文山區萬隆段一小段410地號等36筆

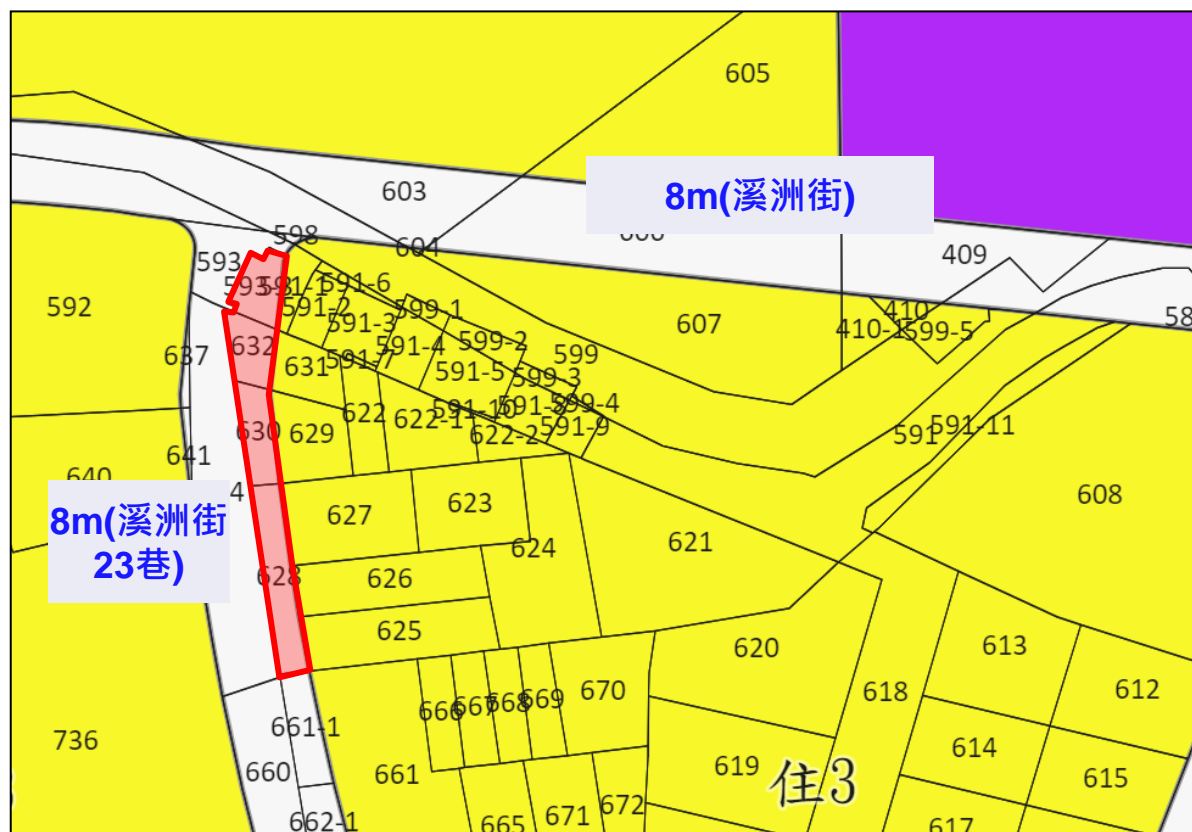
(二)土地面積：2,193.36平方公尺(663.4914坪)

(三)使用分區：第三種住宅區、道路用地



一、基本資料

- 道路用地：124.36平方公尺(37.6189坪)

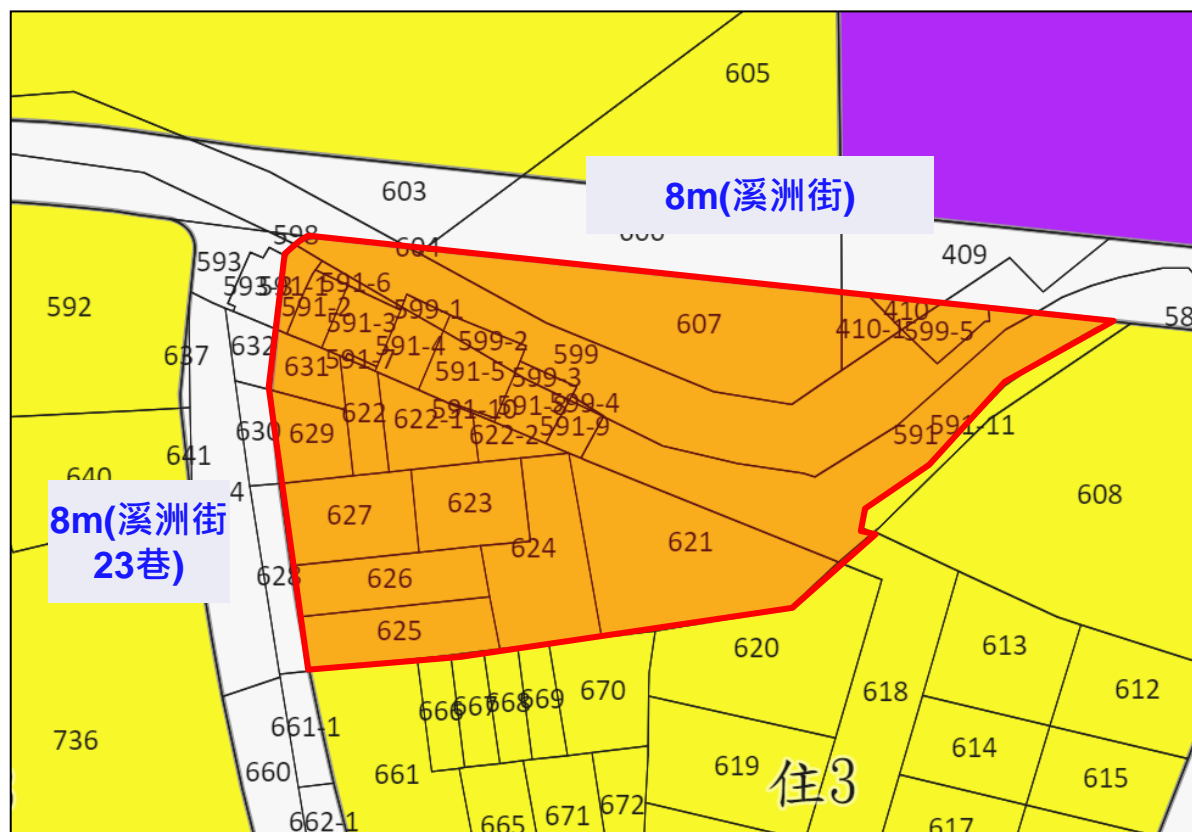


一、基本資料

■ 第三種住宅區：2069.00平方公尺(625.8725坪)

(四)法定容積率/建蔽率：45%/225%

(五)加計專屬獎勵折減後容積率：231.24%



二、更新前估價條件

(一)權利變換評價基準日：

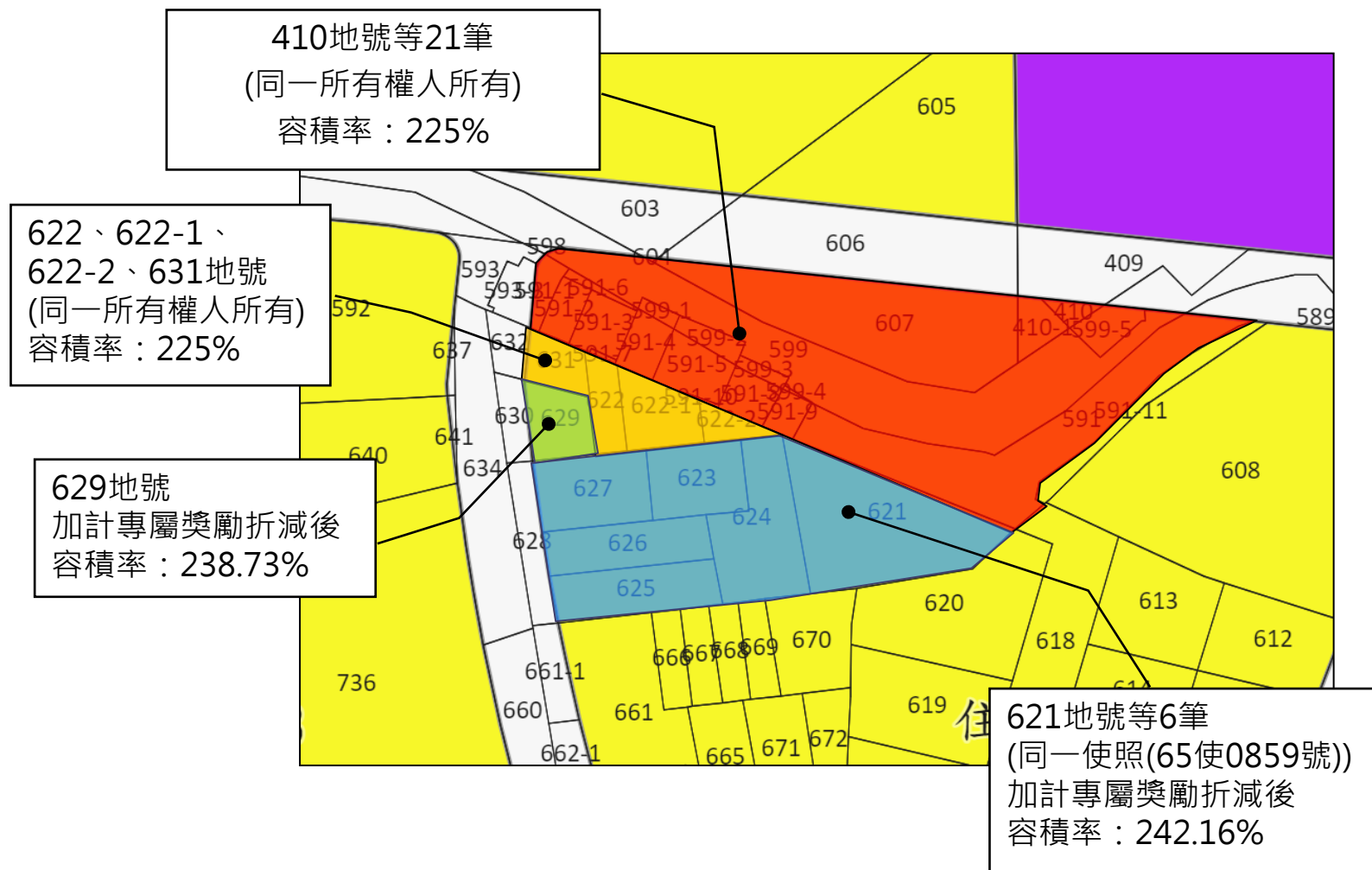
113年4月30日

(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，評估各宗土地更新前權利價值。

(三)更新前各宗土地劃定以相鄰土地為同一所有權人及同一建照或使照為劃分原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分如右表；另單元內其他土地為各自一宗土地。

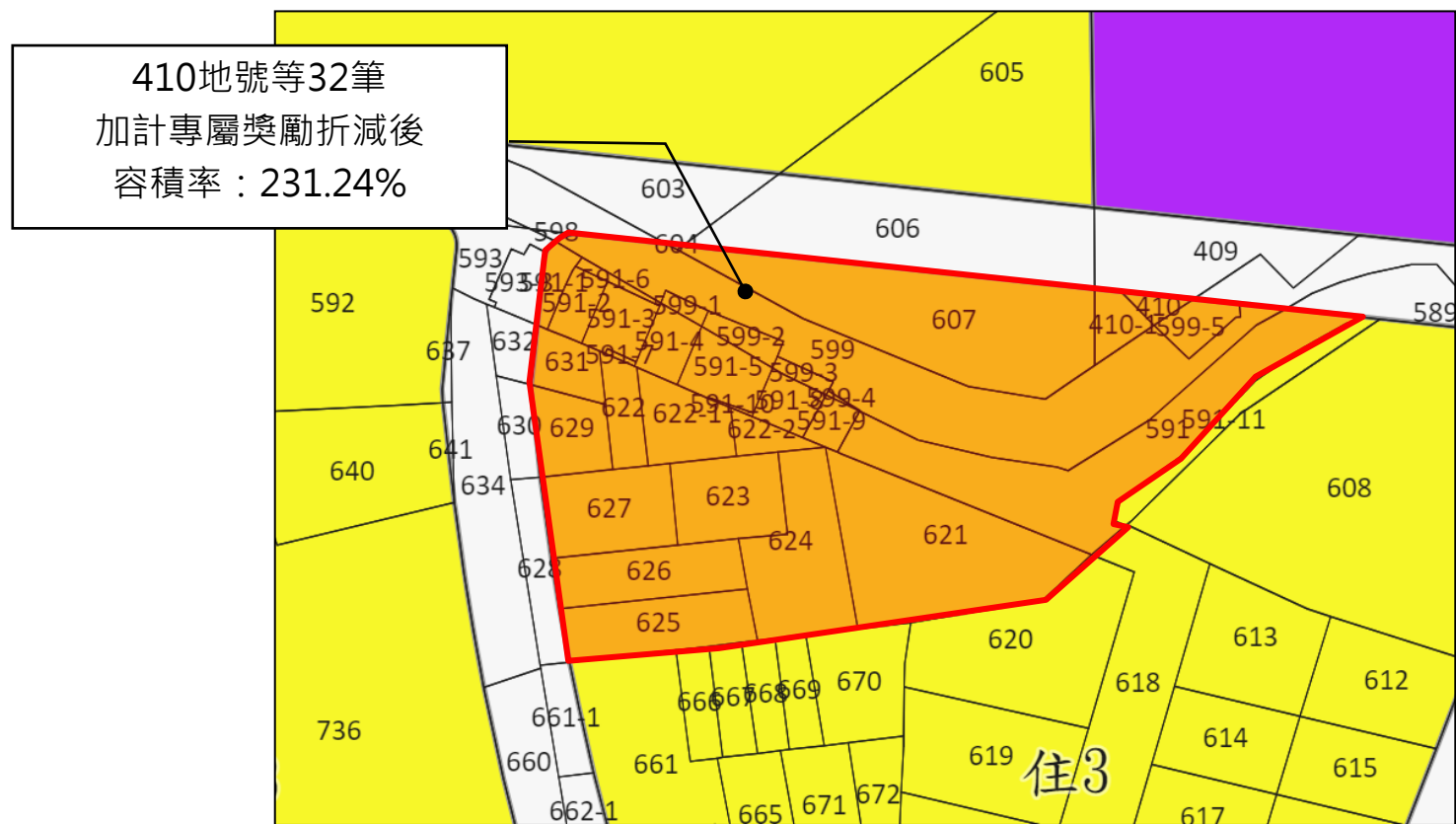
地號	宗地劃分說明
410地號等21筆	同一所有權人
622、622-1、622-2、631	同一所有權人
629	--
621地號等6筆	同一使照(65使0859號)

二、更新前估價條件



二、更新前估價條件

(三)本次選定410地號等32筆作為比準地，再進行更新前各宗土地價值評估。



二、更新前估價條件

- (四)更新單元內629地號、621地號等6筆土地，申請「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，依照第六號公報都更報告書範本規定，前述土地係以申請之獎勵容積，評估其更新前土地權利價值，但需考量容積折減。
- (五)更新單元內之區分所有建物皆為住宅使用，本次選定溪洲街23巷7號3樓為住宅比準單元。

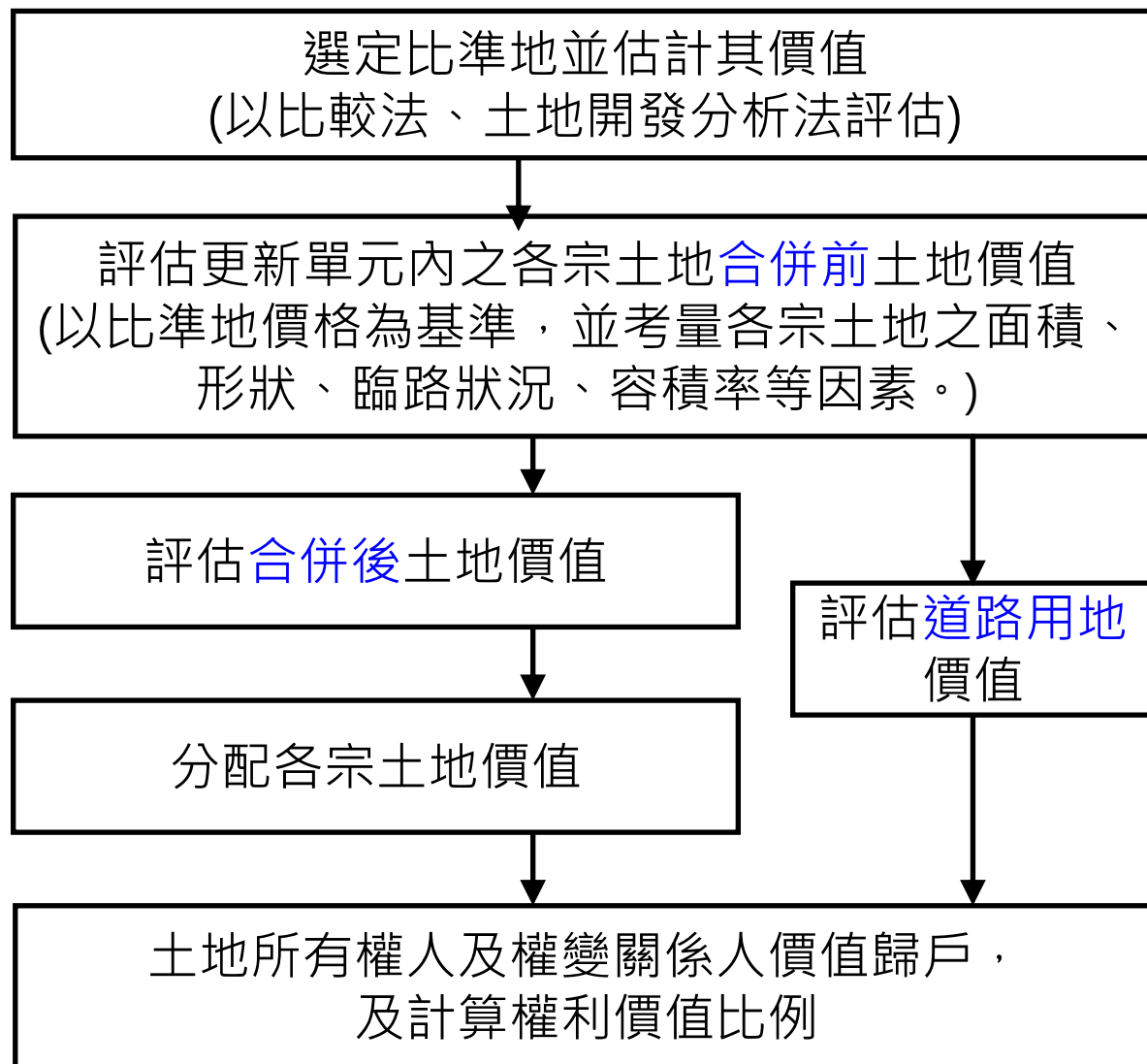
二、更新前估價條件

(六)本案合法建物屋齡已接近不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，故以延長後經濟耐用年數60年為前提進行評估。

使照	構造	建築完成日	屋齡	經濟耐用年數(年)	延長後經濟耐用年數(年)
--	磚造	民國56年10月15日	57	30	60
65使0859號	鋼筋混凝土造	民國65年5月31日	48	50	60

(七)本更新單元內部分土地為道路用地將進行區內容積移轉，道路用地之容積率全部移入更新單元內，價格以其可提供之容積率評估之。

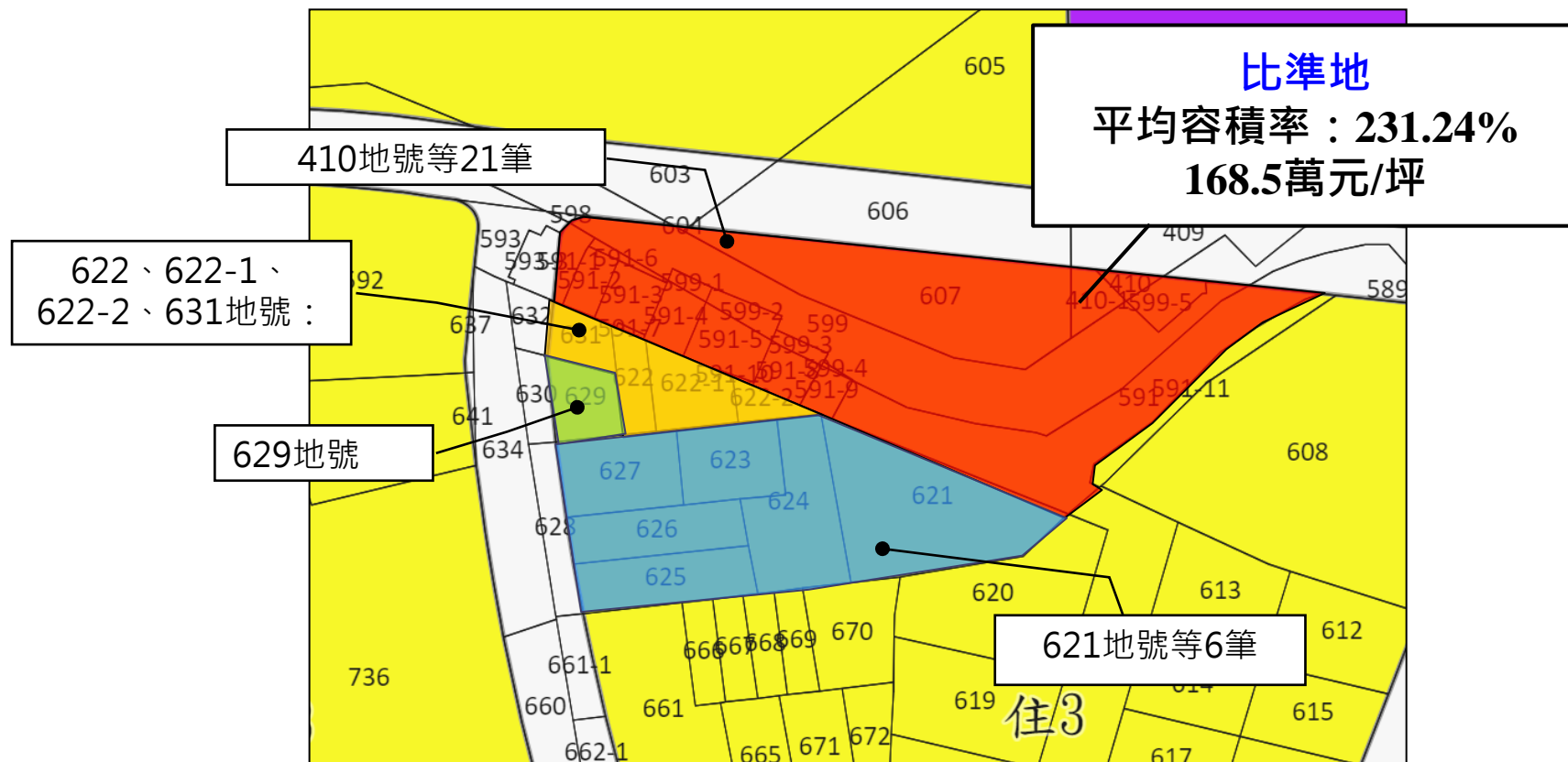
三、更新前價值評估步驟



四、更新前權利價值評估

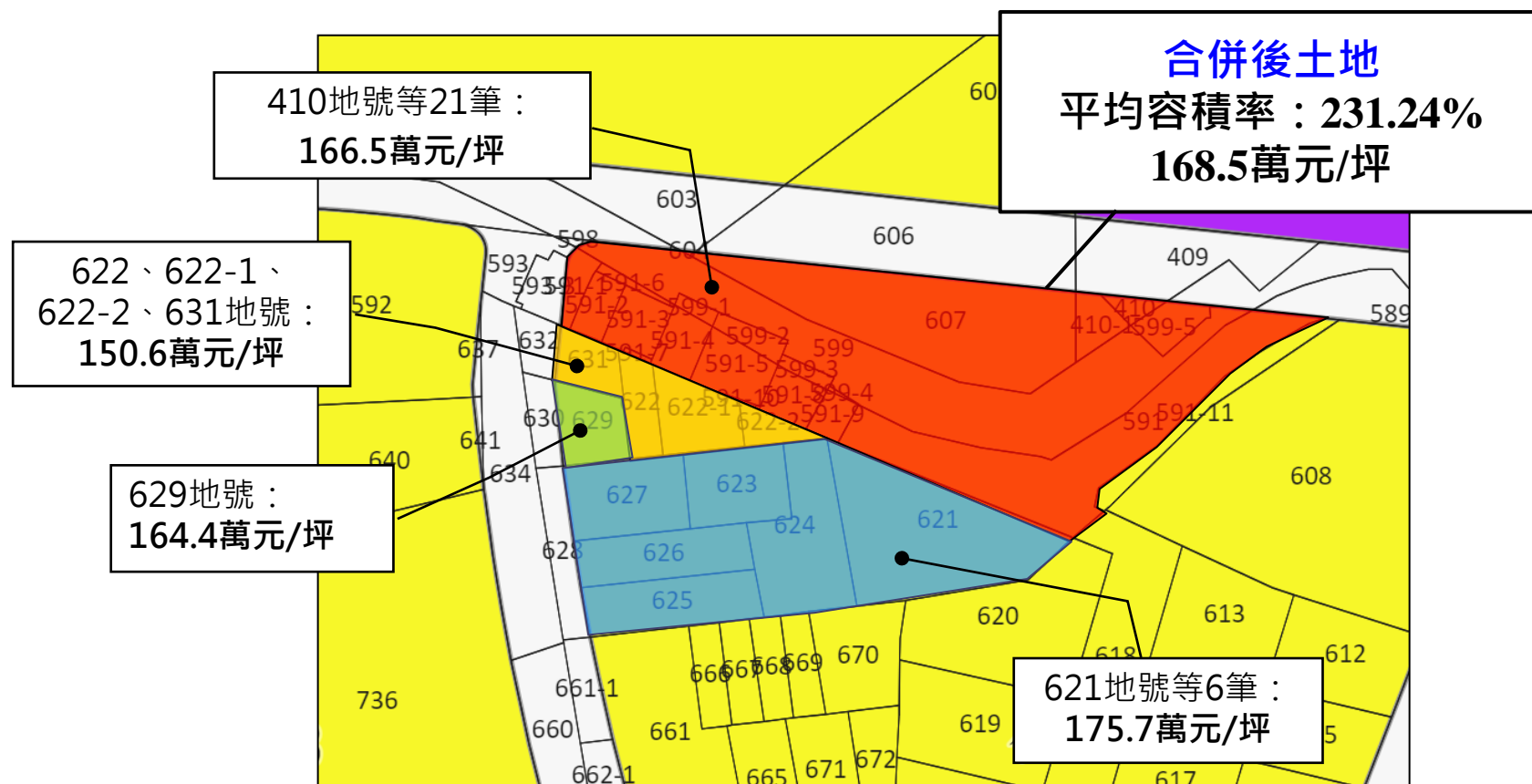
步驟一：評估合併前各宗土地之價值

以比準地價格為基準，並考量各宗土地之個別條件差異(例如：面積、形狀、臨路狀況、容積率等因素)評估。



四、更新前權利價值評估

步驟二：評估更新前合併後土地價格



四、更新前權利價值評估

步驟三：評估更新前各區分所有建物之權利價值

選定溪洲街23巷7號3樓為比準單元

→區分建物地價立體化

步驟四：評估道路用地價格


面積：124.36平方公尺(37.6189坪)

道路用地價格以其容積貢獻程度評估之。

四、更新前權利價值評估

步驟五：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	5,***,***
合計			1,111,516,509


$$\begin{aligned} \text{某甲比例} &= \\ 5,***,*** / 1,111,516,509 \\ &= 0.4729\% \end{aligned}$$

五、更新後不動產說明

更新後建築規劃設計

- (一)產品型態：店面住宅大樓
- (二)建築樓層：地上22層/地下4層
- (三)建築結構：1-3F SRC / 其餘樓層 RC
- (四)規劃戶數：店面-2戶、住宅-148戶
- (五)公設比：約34%
- (六)車位數量：坡道平面111個

六、更新後估價條件

- (一)權利變換評價基準日：**113年4月30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，店面選定**1F-A2戶**、住宅選定**8F-A3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**B3-43號**大車位作為比準車位。
- (四)更新後於部分分配單元設有約定專用露台。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。

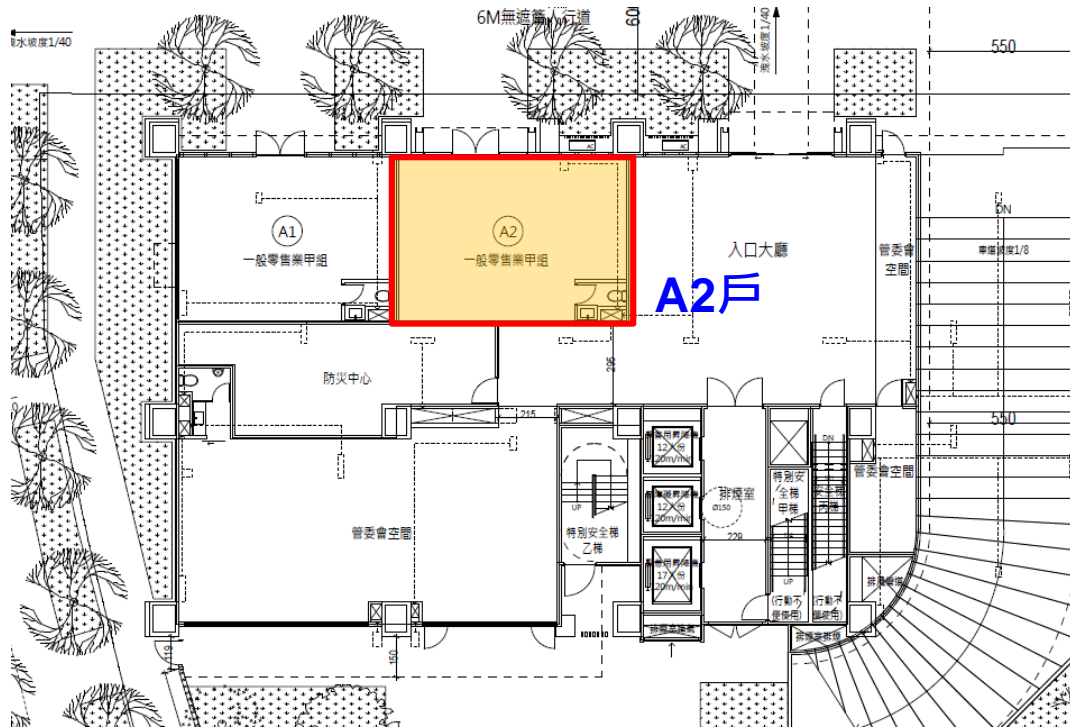
六、更新後權利價值評估(店面)

比準單元(1F-A2戶)：1,250,000元/坪

水平效用比調整

(採光、商效)

店面各戶價值



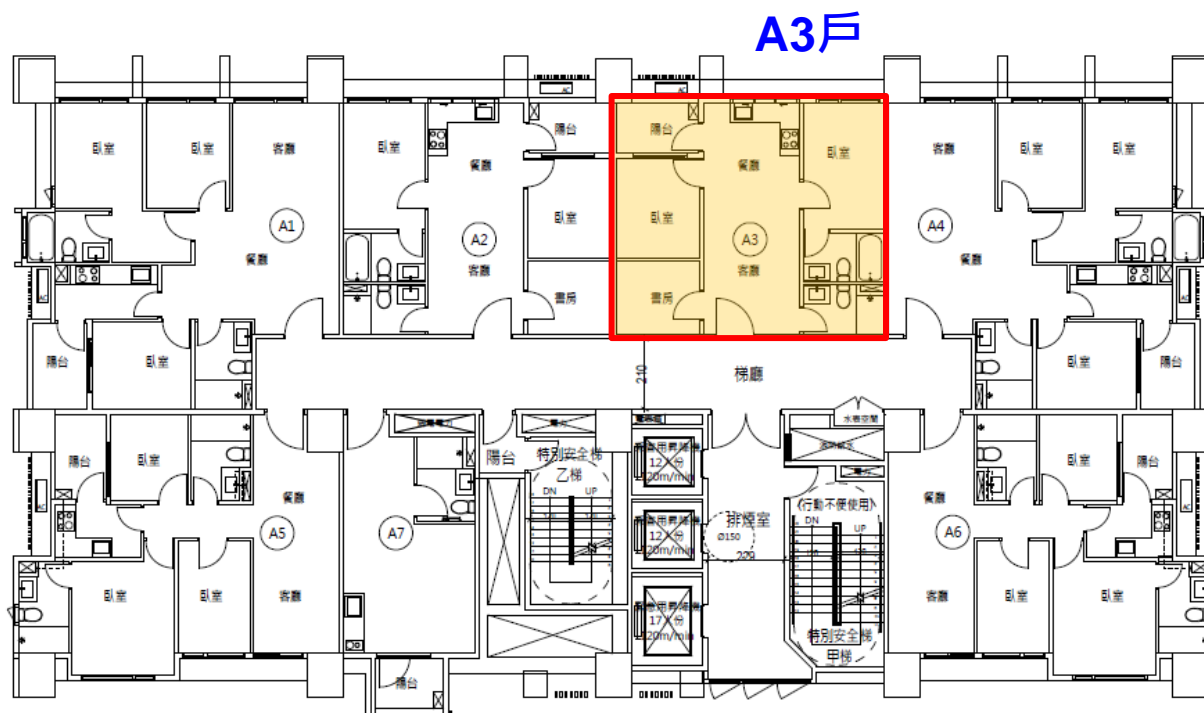
六、更新後權利價值評估(住家)

比準單元(8F-A3戶)：813,000元/坪

樓層別、水平效用比調整

(面積、採光、景觀、噪音、
產品規劃、轉管)

住家各戶價值



六、更新後權利價值評估(車位)

樓層	位置	車位形式	車位大小	數量	單價(個/元)	總價(元)	備註(車號)
B1	普通	平面車位	大	5	3,000,000	15,000,000	
	靠牆		大	1	2,950,000	2,950,000	106
B2	普通	平面車位	稍大	2	2,950,000	5,900,000	
	普通		大	26	2,900,000	75,400,000	
	靠牆		大	6	2,850,000	17,100,000	70、84、85、 86、101、102
	普通		小	2	2,800,000	5,600,000	
B3	普通	平面車位	稍大	2	2,850,000	5,700,000	
	普通		大	26	2,800,000	72,800,000	
	靠牆		大	6	2,750,000	16,500,000	34、48、49、 50、65、66
	普通		小	2	2,700,000	5,400,000	
B4	普通	平面車位	稍大	1	2,750,000	2,750,000	
	普通		大	26	2,700,000	70,200,000	
	靠牆		大	4	2,650,000	10,600,000	13、23、29、30
	普通		小	2	2,600,000	5,200,000	
合計				111	2,802,703	311,100,000	

七、更新後權利價值評估

登記用途	樓層	面積(坪)	權利價值合計(元) (含露台)	平均建坪單價(元/坪)
店面	1F	48.33	54,902,025	1,135,982
住家	2-22F	4,027.57	3,382,826,692	839,918
全棟小計		4,075.90	3,437,728,717	843,428
車位		111	311,100,000	2,802,703
總計		--	3,748,828,717	--



■ 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6月13日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自113年6月14日起至113年7月25日止。請於113年7月25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3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價值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7月31日下午2時30分，地點為臺北市文山區萬隆街47-12號地下室。



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於113年6月13日寄發
- 截止選配日期為113年7月25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

擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 410 地號等 36 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_____對於臺北市文山區萬隆段一小段 410 地號等 36 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_____為臺北市文山區萬隆段一小段 410 地號等 36 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6月13日寄發
- 截止選配日期為113年7月25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)：8F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B4-1。
 ※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

擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 410 地號等 36 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 7 月 25 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：友座雍園建設股份有限公司」，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 7 月 31 日下午 2 時 30 分，地點為臺北市文山區萬隆街 47-12 號地下室。
- 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

舉例

擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 410 地號等 36 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、
抵押、假扣押或假處分者，不得合併申請。

立協議書人

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

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於113年6月13日寄發
- 截止選配日期為113年7月25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)：8F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B4-1。
 ※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。



土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

附件 4

舉例 擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 410 地號等 36 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
1		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權						

備註：

- 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)。
- 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)社會住宅(2F~6F)僅供公有土地管理機關選配。(2)實際申請之房屋單元及車位總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110% 為原則，然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之 110% 者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配，並應於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。(3)選配一個房屋單元以一併選配一位停車位為原則。(4)若所有權人屬更新後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。
- 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(7F-A2、7F-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 113 年 6 月 14 日起至 113 年 7 月 25 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。
- 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。



- 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：
 - 源座建設開發股份有限公司**
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