

# 自辦公聽會

2024.11.30

擬訂臺北市文山區華興段四小段44-2  
地號等11筆土地都市更新事業計畫案

## 簡 報

實施者：育座建設股份有限公司

受託單位(都更規劃)：詮頡都市更新事業股份有限公司

受託單位(建築設計)：李立夫建築師事務所

受託單位(更新估價)：宏大不動產估價師聯合事務所

# 公聽會議程

時程	議程	時間
10：00~10：30	簽到	30分鐘
10：30~10：35	主席議程說明、來賓介紹	5分鐘
10：35~11：00	(一)事業計畫內容說明 (二)建築師規劃說明 (三)估價評估說明	25分鐘
11：00~11：25	Q&A	25分鐘
11：25~11：50	專家學者、主管機關指導 及實施者回應	25分鐘
11：50~	散會	

## 與會人員介紹

主席：由育座建設股份有限公司代表

劉中一副總經理擔任主席

政府機關：臺北市都市更新處代表

試院里里長 廖欽銅里長

專家學者：劉明滄建築師

規劃團隊：李立夫建築師事務所

詮頡都市更新事業股份有限公司

宏大不動產估價師聯合事務所

# 目錄

- ◎ 法令依據&計畫緣起
- ◎ 基本資料
- ◎ 事業計畫內容
- ◎ 建築規劃設計說明
- ◎ 估價評估說明
- ◎ 財務計畫

# Part1 法令依據&計畫緣起

# 法令依據

都市更新條例#32

都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、(縣)市主管機關審議通過核定發布實施；……。擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。……。前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市(縣)市主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；……。

都市更新條例  
施行細則#8

刊登報紙：於舉辦公聽會10日前刊登報紙  
3日(113/11/14、11/15、11/16)

張貼公告：於113/11/14張貼於里辦公處公  
告牌及佈告欄。

公聽會通知：於113/11/14以雙掛號方式寄  
予相關權利人(併同公聽會資訊傳  
單)

# 計畫緣起與目標

## 辦理緣起

- 建物老舊窳陋且多違章建築，有公共安全之虞。
- 基地巷道狹小，缺乏足夠人行空間。
- 建物密集且計畫道路未開闢，影響防災動線。

## 計畫目標

- 促進土地有計畫再開發利用
- 改善居住環境
- 協助開闢計畫道路，提升公共安全及防災動線。

實施者：育座建設股份有限公司

# Part2 基本資料



# 更新單元範圍

## I 更新單元範圍

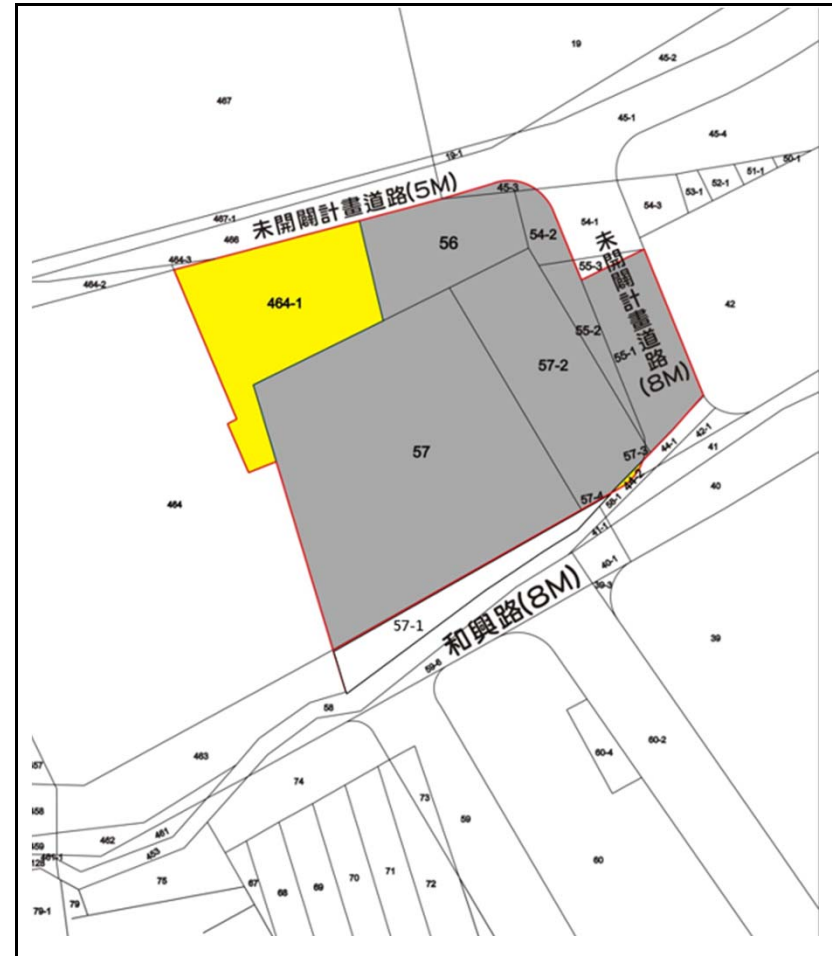
臺北市文山區華興段四小段44-2地號等11筆土地，土地面積計1,908.50m<sup>2</sup>

## II 更新單元位置

位於和興路(8M)、東側未開闢計畫道路(8M)、西側未開闢計畫道路(8M)及北側未開闢計畫道路(5M)所圍街廓之東側

## III 更新單元申請與事業計畫報核一併辦理

本案符合臺北市都市更新自治條例第15條第3項第2款規定，將更新事業計畫與簡化申請自行劃定更新單元一併辦理。

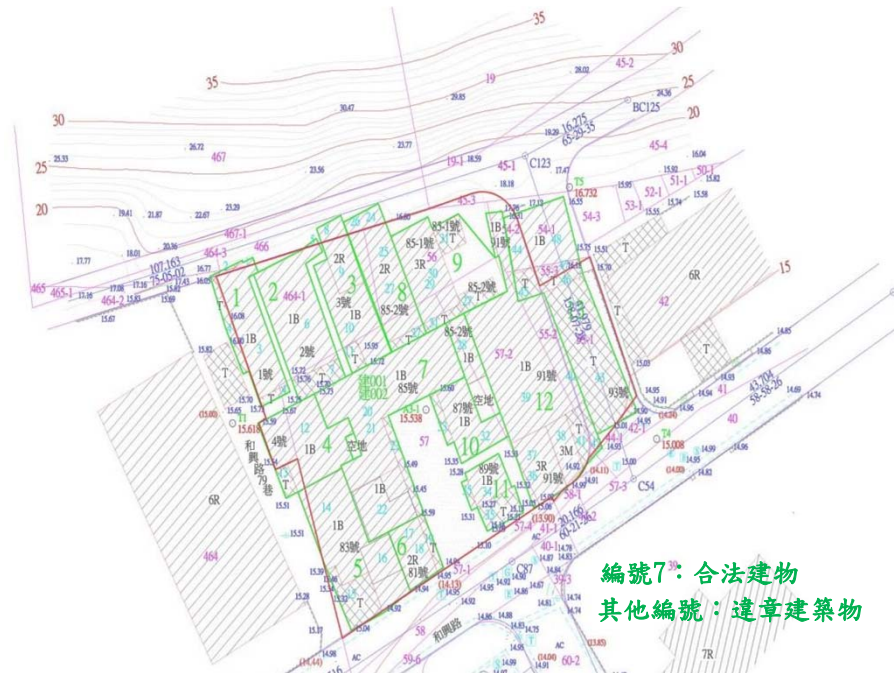


公有地 私有地 本單元

# 現況分析-土地及合法建築物

## I 土地

- 土地總面積1,908.50m<sup>2</sup>
- 住宅區：1,750m<sup>2</sup>(44-2、45-3、54-2、55-2、56、57、57-2、464-1地號等8筆土地)
- 道路用地：158.5m<sup>2</sup>(55-1、57-3、57-4地號等3筆土地)
- 權屬：公有(464-1及44-2地號)，其餘私有

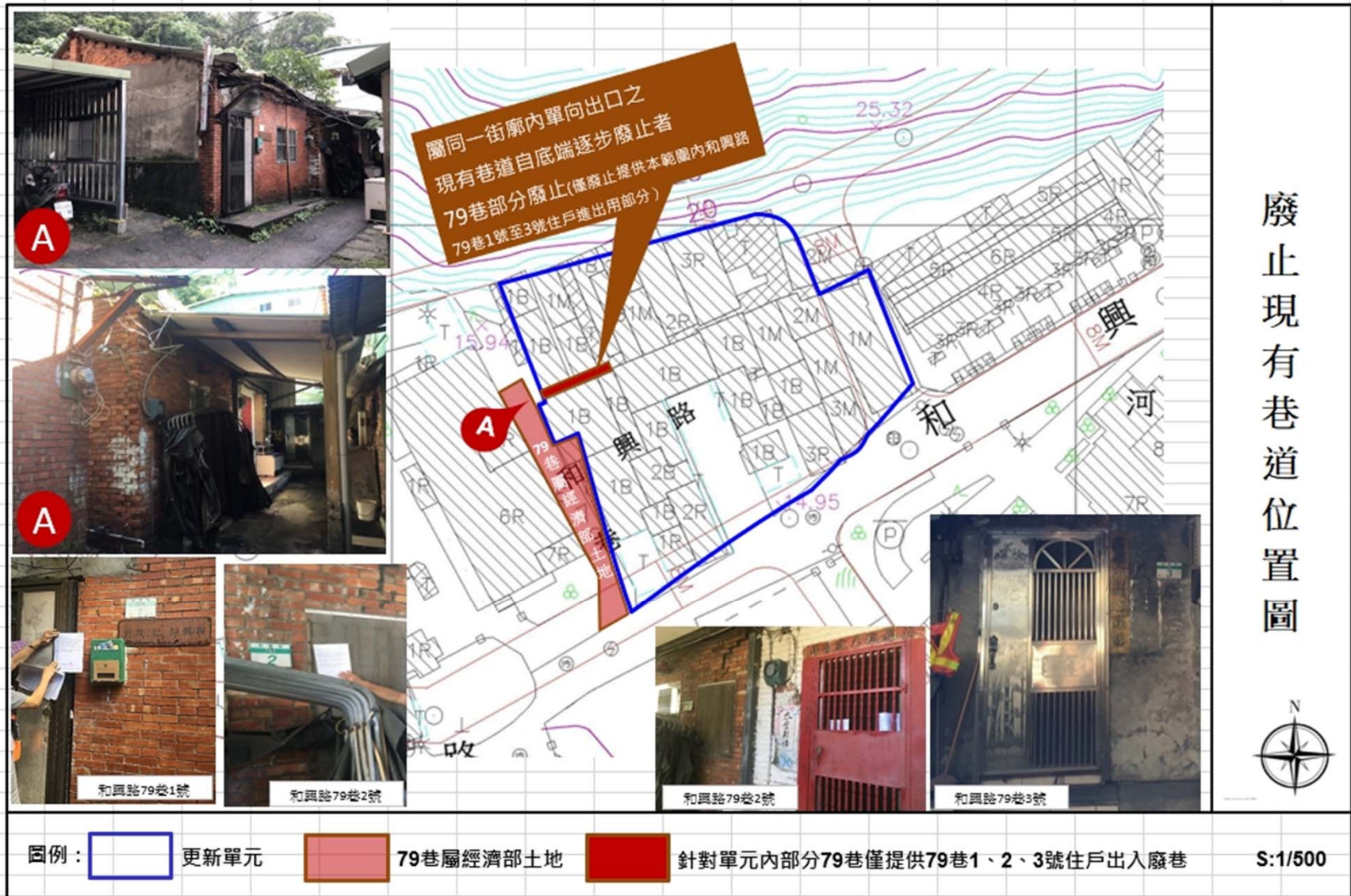


## II 合法建物

- 文山區華興段四小段1、2建號
- 1棟合法建物面積：79.31m<sup>2</sup>
  - ✓一層樓磚造、有增建頂樓加蓋情形
  - ✓屋齡約為74年
- 12個門牌(13戶)違章建築物，大多磚造及加強磚造，屋齡逾45年

權屬(管理機關)		面積(m <sup>2</sup> )	人數
公有地	國財署	322.00	1
私有地		1,586.50	97
公有合法建物		0	0
私有合法建物		79.31	102

# 現況分析-土地及建築物現況



廢止現有巷道位置圖



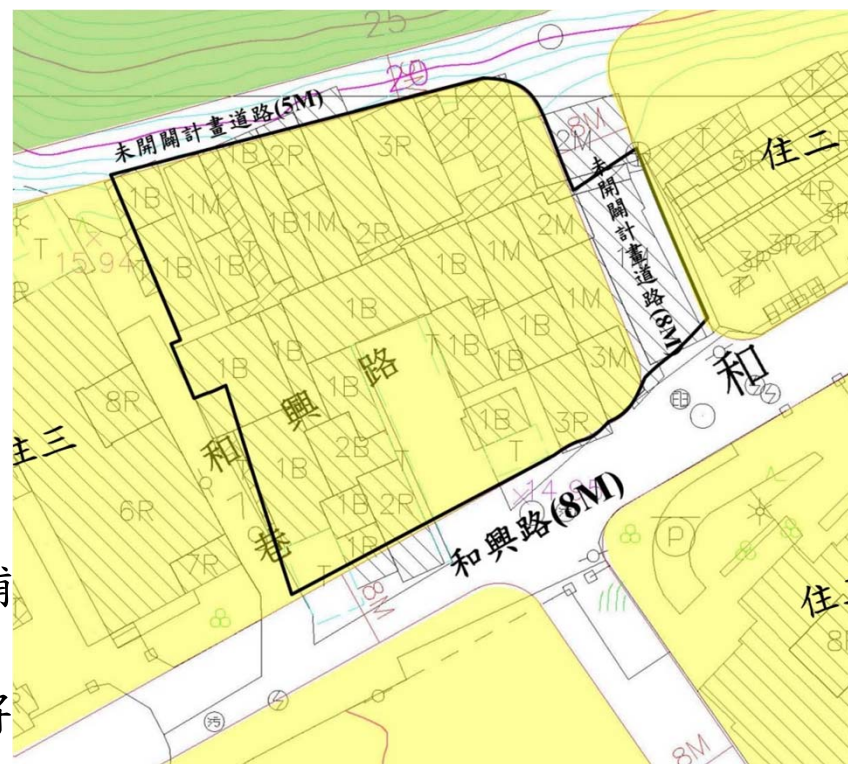
# 公共設施興修或改善構想

## I 興修或改善構想

預計開闢計畫道路範圍位於基地東側及南側8M道路，包括屬更新單元範圍內華興段四小段55-1、57-3、57-4等3筆土地及屬更新單元範圍外54-1、55-3等2筆土地，五筆土地之騰本面積為238.50m<sup>2</sup>，土地所有權人均為私有。

## II 規劃設計構想

- 東側及8M計畫道路及南側和興路將鋪設柏油路面，以利車輛進出
- 東側鄰近8M計畫道路及南側和興路將退縮人行道，並植入行道樹，作為道路景觀綠化



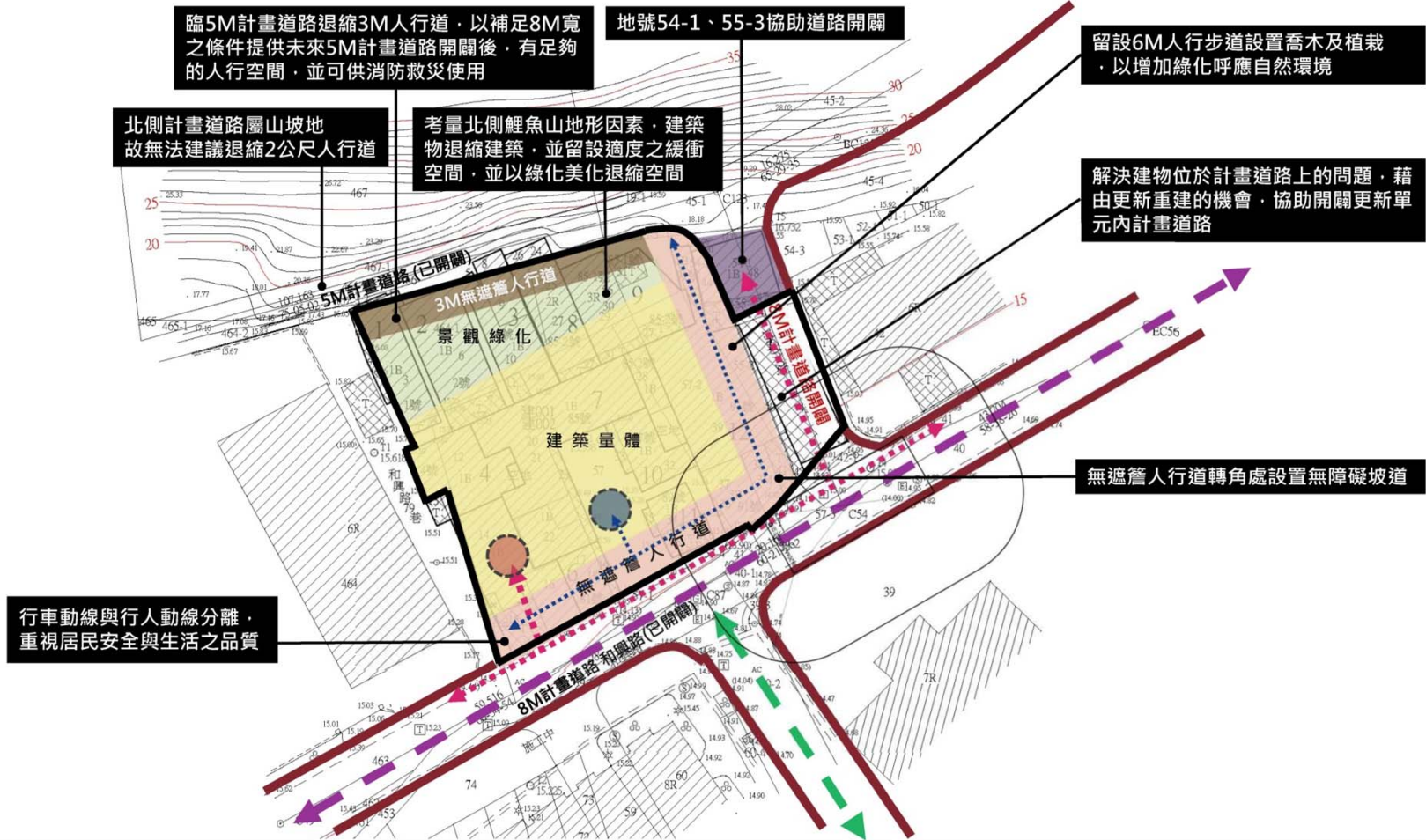


圖4:更新單元範圍內規畫構想圖  
比例尺:1/500



### 都市更新構想圖

# 細部計畫及其圖說

## I 相關都市計畫

位於99/8/31府都規字第  
09934139700號公告「臺北  
市文山區都市計畫通盤檢  
討(細部計畫案)」範圍內

## II 土地使用分區

- ✓ 第三種住宅區
- ✓ 建蔽率45%
- ✓ 容積率225%
- ✓ 協助開闢計畫道路用地



# Part3 事業計畫內容

# 同意比例門檻

法令依據：都市更新條例#37第1項第3款規定

項目	私有土地		私有合法建築物	
	所有權人	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	98	1908.50	102	79.3100
公有(a)	1	322	0	0
其他私有(b=A-a)	97	1586.5000	102	79.3100
排除總和(C)	1	1.0944	37	10.6950
計算總和(B=b-c)	96	1585.4056	65	68.6150
同意數(C)	85	1342.6819	53	57.8437
同意比例(%)(C/B)	88.54%	84.69%	81.54%	84.30%
法定同意比例(%)(C/B)	>80%	>80%	>80%	>80%



# 擬申請都更容獎額度

法令依據：依都市更新建築容積獎勵辦法及臺北市都市更新建築容積獎勵辦法申請都更獎勵

法條 依據	申請容獎項目	申請獎勵額度(m <sup>2</sup> )	占基準容積之比率(%)
中央容積獎勵項目			
#8	協助開闢公共設施用地(單元內及外)	359.85	9.14%
#10	綠建築設計獎勵(銀級)	236.25	6.00%
#12	無障礙環境設計獎勵(第2級)	118.13	3.00%
#13	耐震設計獎勵(第3級)	78.75	2.00%
#14	都市更新時程獎勵(自行劃定)	137.81	3.50%
#17	處理占有他人土地之舊違章建築戶	787.50	20.00%
臺北市容積獎勵項目一、都市環境之貢獻			
	建築規劃設計(二)	39.38	1.00%
	建築規劃設計(三)	439.96	11.17%
	建築規劃設計(四)	118.13	3.00%
二、新技術之應用			
		39.38	1.00%
申請容積獎勵總計		2,355.14	59.81%
依規定以更新容積獎勵上限申請		1,968.75	50%

實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

# 處理方式及區段劃分

## I 處理方式及區段劃分

△全區劃設為重建區段：計有44-2、45-3、54-2、55-1、55-2、56、57、57-2、57-3、57-4、464-1地號等11筆土地。

△預定實施方式：以「權利變換」方式實施

## II 無整建或維護區段計畫

## III 有關費用分擔

△依都市更新條例#51、都市更新權利變換實施辦法#19、113年10月30日修訂發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算。

△實施者投入之共同負擔費用，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，折價抵付予實施者。

# 財務計畫(更新成本)

10.18億 48.29%  
共同負擔 共同負擔比率

都市更新 實施經費 構造：RC第3級  
營建單價：210,343元/坪

項目	金額	備註
壹、工程費用	72,478萬	含營建費、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、外接水電瓦斯、公寓大廈管理基金、建築規費等
貳、權利變換費用	3,036萬	規劃費、估價費、地籍整理費用、拆遷補償費等
參、貸款利息	3,186萬	
肆、稅捐	2,730萬	含印花稅、營業稅
伍、管理費用	20,329萬	銷售管理、行政管理、信託費用、風險管理費等
總共同負擔費用	10.18億	

各項目之金額數目以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

# 拆遷安置計畫：拆遷補償與安置(合法建物)

## I 法令依據/計算基準

由實施者依都市更新條例第57條委託專業估價者查估後評定之結果為準。

## II 實際發放(若由實施者代為拆除)

△拆遷補償＝登記面積×補償單價－拆除費用

△拆遷補償費發放對象為本案更新單元範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本所載之所有權人為準。

## III 發放時間(權變實施辦法#25)：

權利變換計畫核定發布實施之日起10日內通知。

補償面積共計：79.31m<sup>2</sup>，以未扣除拆除費用之額度提列  
225,558元

# 拆遷安置計畫：拆遷安置(租金補貼-合法建物)

## I 法令依據/計算基準

都更權變實施辦法#19、113年10月30日修訂發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算

## II 提列原則：依租金補貼方式辦理

△拆遷安置費(租金補貼)=居住面積×租金水準×安置期間

△發放對象為合法建築物所有權人，騰本面積共計79.31m<sup>2</sup>

△租金水準：由估價師提供「民間業者租屋行情」以每坪680元(206元/m<sup>2</sup>)認列

△安置期間：以36個月計算

△發放時間：建物騰空拆除點交後發放。

拆遷安置費(租金補貼)共計588,163元

# 拆遷安置計畫：拆遷補償(其他土地改良物)

## I 法令依據/計算基準

由實施者依都市更新條例第57條委託專業估價者查估後評定之結果為準。

## II 實際發放(若由實施者代為拆除)

△拆遷補償＝實測面積×補償單價－拆除費用

△拆遷補償費發放對象為本案更新單元範圍內之其他土地改良物，分為「合法建物增建部分」及「非占有他人土地之舊違章建築」。

## III 發放時間(權變實施辦法#25)：

權利變換計畫核定發布實施之日起10日內通知。

補償面積共計：906.63m<sup>2</sup>，以未扣除拆除費用之額度提列2,487,210元

拆遷安置計畫：占有他人土地舊違章建物(現金補償)

I 法令依據：依都市更新條例#62

II 處理方案式：

本更新單元內共有12個門牌(計13戶)占有他人土地舊違章建築戶，由實施者以現金補償方式處理，並依都市更新容積獎勵辦法#17規定申請處理占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵。

預計協議補償面積1243.35m<sup>2</sup>，  
補償金額共計3,178,555元(暫列)

# 財務計畫(收益分析)

## I 總銷金額

約21.07億元  
總銷金額

項目	數量	總銷金額(元)
住宅單元 (地面層)	61.5坪	46,554,980
住宅單元 (2F以上)	2,786.84坪	1,887,457,560
汽車位總銷	70位	173,300,000
總銷金額：		2,107,312,540

## II 共同負擔比率

約10.18億元共同負擔  
48.29%共同負擔比率

## III 分配比率：權利人更新前比例分回

$100\% - 48.29\% = 51.71\%$   
共同負擔比率      分配比率

實際金額及比率以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準



# 預定實施進度

都更階段	程序內容	預定時間/時程
事業計畫及自 劃單元一併辦 理階段	自辦公聽會召開 申請報核 公開展覽(30日)及公辦公聽會 審議、核定及公告	113/11/30~115/6/30
權利變換計畫 階段	自辦公聽會召開 申請報核 公開展覽(30日)及公辦公聽會 審議、核定及公告	115/7/1~116/6/30
執行階段	建照申請、施工、使照申請、 找補差額價金、產權登記	116/7/1~120/6/30

# Part4 建築規劃設計說明

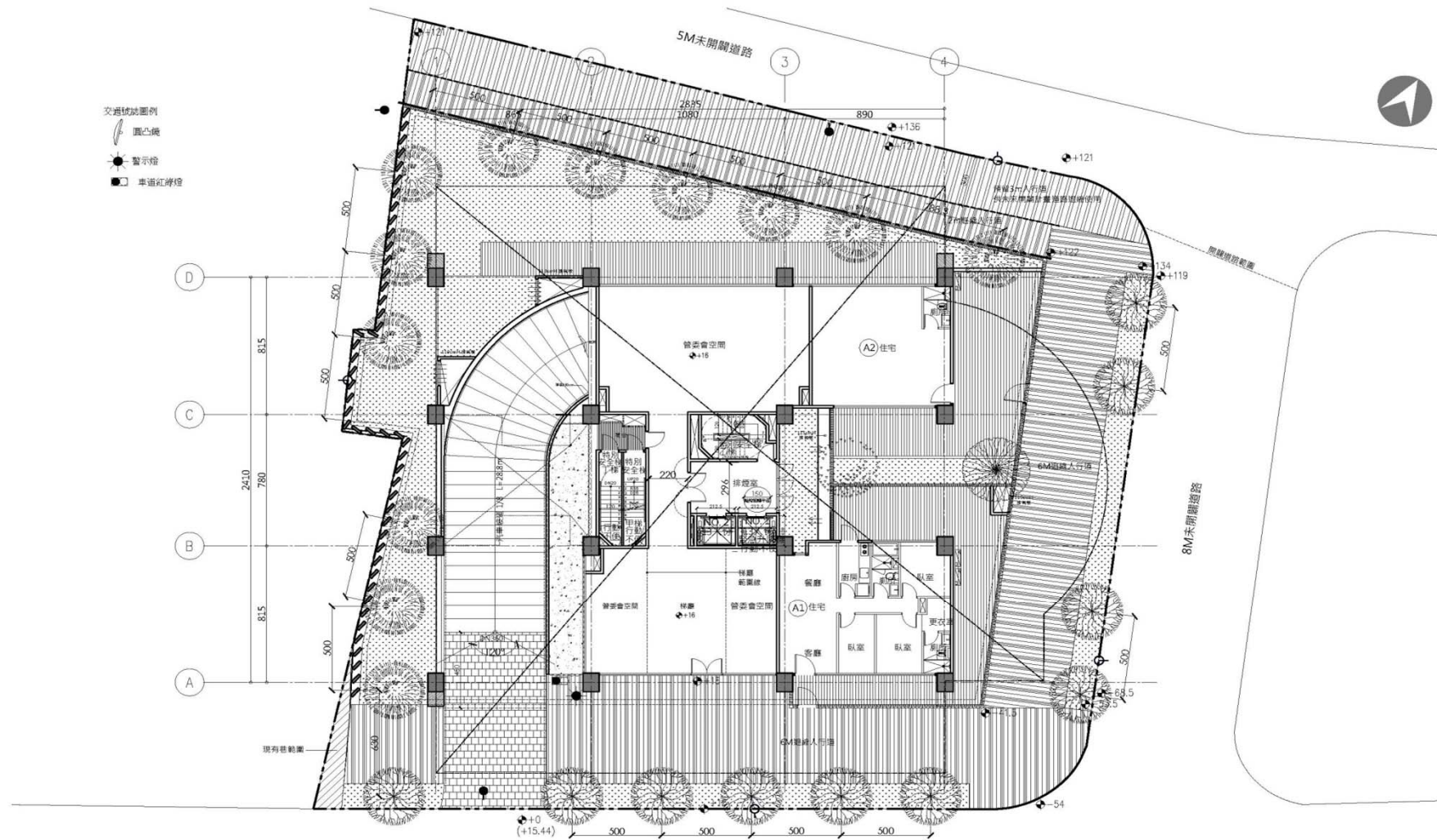
# 面積計算表

項目		內容										
申請基地位置		台北市文山區華興段四小段44-2、45-3、54-2、55-1、55-2、56、57、57-2、57-3、57-4、464-1地號等11筆										
使用分區及組別		住三										
建築	基地面積(m <sup>2</sup> )	1750.00m <sup>2</sup>										
	土地管制要點	基準容積率(%)	225.00%	基準建蔽率(%)	45.00%	45.00%						
基地	基準建築面積(m <sup>2</sup> )	1750.00m <sup>2</sup>	x	45.00%	=	787.50m <sup>2</sup>						
	基準樓地板面積(m <sup>2</sup> )	1750.00m <sup>2</sup>	x	225.00%	=	3937.50m <sup>2</sup>						
基本資料	基準空地面積(m <sup>2</sup> )	1750.00m <sup>2</sup>										
	適用獎勵面積(都更)	1968.75m <sup>2</sup>	50.00%									
	允建容積樓地板面積	5906.25m <sup>2</sup>	337.50%									
	實設建築面積(m <sup>2</sup> )/實設建蔽率(%)	546.64m <sup>2</sup>	31.24%									
	實設容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )/實設容積率(%)	5906.24m <sup>2</sup>	337.50%									
	實設空地面積(m <sup>2</sup> )	1203.36m <sup>2</sup>										
建築物概要	各層面積計算		樓地板面積(m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	停車空間	機電設備空間(m <sup>2</sup> )	陽台面積(m <sup>2</sup> )	戶數(戶)	樓高(m)	用途	備註	
	地下層	B1F	1143.45						3.6	停車空間兼防空避難室		
		B2F	1143.45						3.1	停車空間		
		B3F	1143.45						3.1	停車空間		
		小計	3430.35						9.8			
	地上層	1F	482.70	142.64	102.83	188.96	4.48	2	4.2	入口大廳、管委會空間、集合住宅		
		2F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		3F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		4F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		5F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		6F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		7F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		8F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		9F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		10F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		11F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		12F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		13F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		14F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
		15F	489.79	411.13	0.00	50.34	45.12	6	3.2	集合住宅		
	小計	7339.76	5898.46	102.83	893.72	636.16	86	49				
	屋突層	R1F	68.13						3	樓梯間		
		R2F	68.13						2.85	樓梯間·消防水箱		
		R3F	68.13						3.15	樓梯間·機房·水箱		
		小計	204.39									
	機電空間檢討		法定機電空間	885.94 m <sup>2</sup>	> 設計機電空間	893.72 m <sup>2</sup>	· 設計內容積	7.78 m <sup>2</sup>				
	總樓地板面積 總計(m <sup>2</sup> )		10974.50	5898.46		893.72	636.16					
	設計總樓地板面積		10974.50m <sup>2</sup>									
設計容積樓地板面積		5906.24m <sup>2</sup> < 5906.25m <sup>2</sup> ...OK!										
設計建築面積		546.64m <sup>2</sup> < 1750.00m <sup>2</sup> x 45% = 787.50m <sup>2</sup> ...OK!										
設計建蔽率		31.24% < 45.00% ...OK!										
設計總高度檢討		1FL 0.20M + 49.00 M = 49.20 M										
建築基地設計檢討	法定空地面積檢討		法定空地面積	962.50m <sup>2</sup>								
			實際空地面積	1203.36m <sup>2</sup> > 962.50m <sup>2</sup> ...OK!								
	停車數量檢討 市土地使用分區管制自治條例	(台北)	機車	一般零售業	0.00m <sup>2</sup>	/200	=	00位				
				一般事務所	0.00m <sup>2</sup>	/200	=	00位				
			汽車	住宅	7339.76m <sup>2</sup>	-102.83m <sup>2</sup>	/100	=	73位			
				合計	應設法定機車		73位	· 實設機車	73位	...OK!		
			汽車	一般零售業	0.00m <sup>2</sup>	/100	=	00位				
				一般事務所	0.00m <sup>2</sup>	/100	=	00位				
				住宅	7339.76m <sup>2</sup>	-102.83m <sup>2</sup>	/120	=	61位			
				合計	應設法定汽車		61位	· 實設 法定汽車	61位	,自設汽車9位 共70位 =70位...OK!		
法定裝卸車位數量檢討		裝卸車位										
地下室開挖率檢討		1143.45m <sup>2</sup> / 1750.00m <sup>2</sup> = 65.34%										
工程造價		10974.50 * 14660 = 160,886,170 元										

# 基地周邊環境



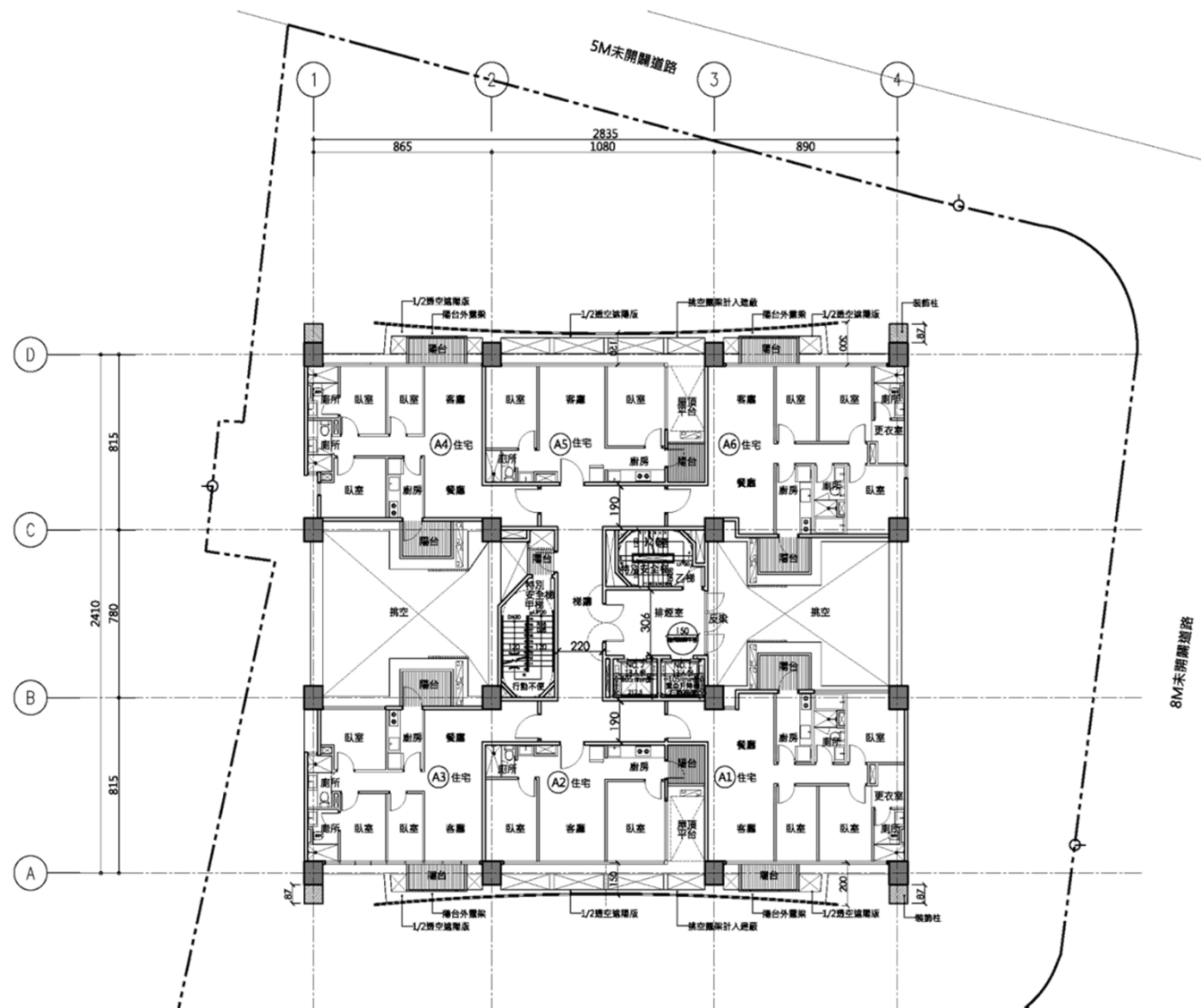
# 地面一層平面圖



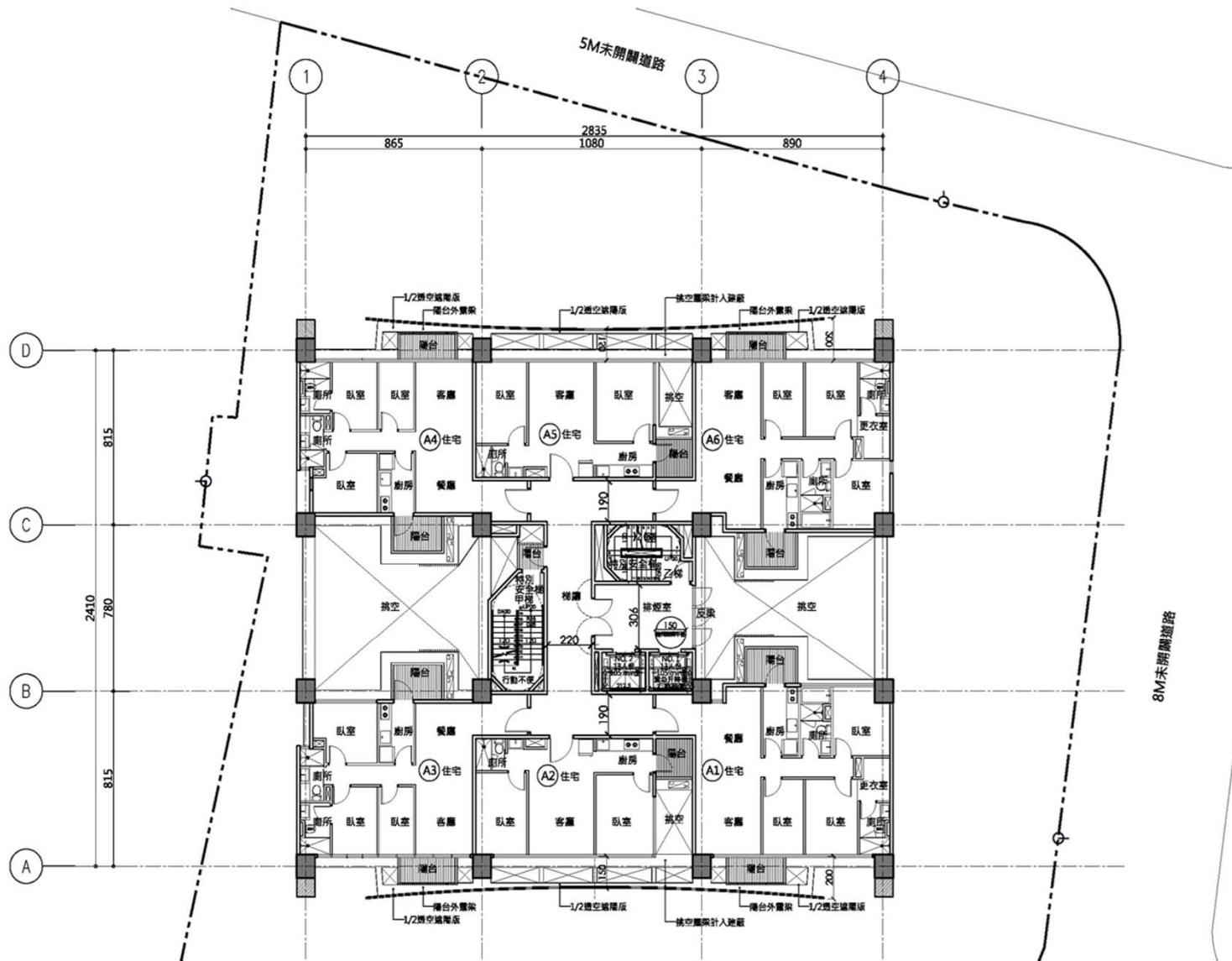
8M和興路

① 地面一層平面圖 S:1/200

# 二層平面圖



# 三~十五層平面圖

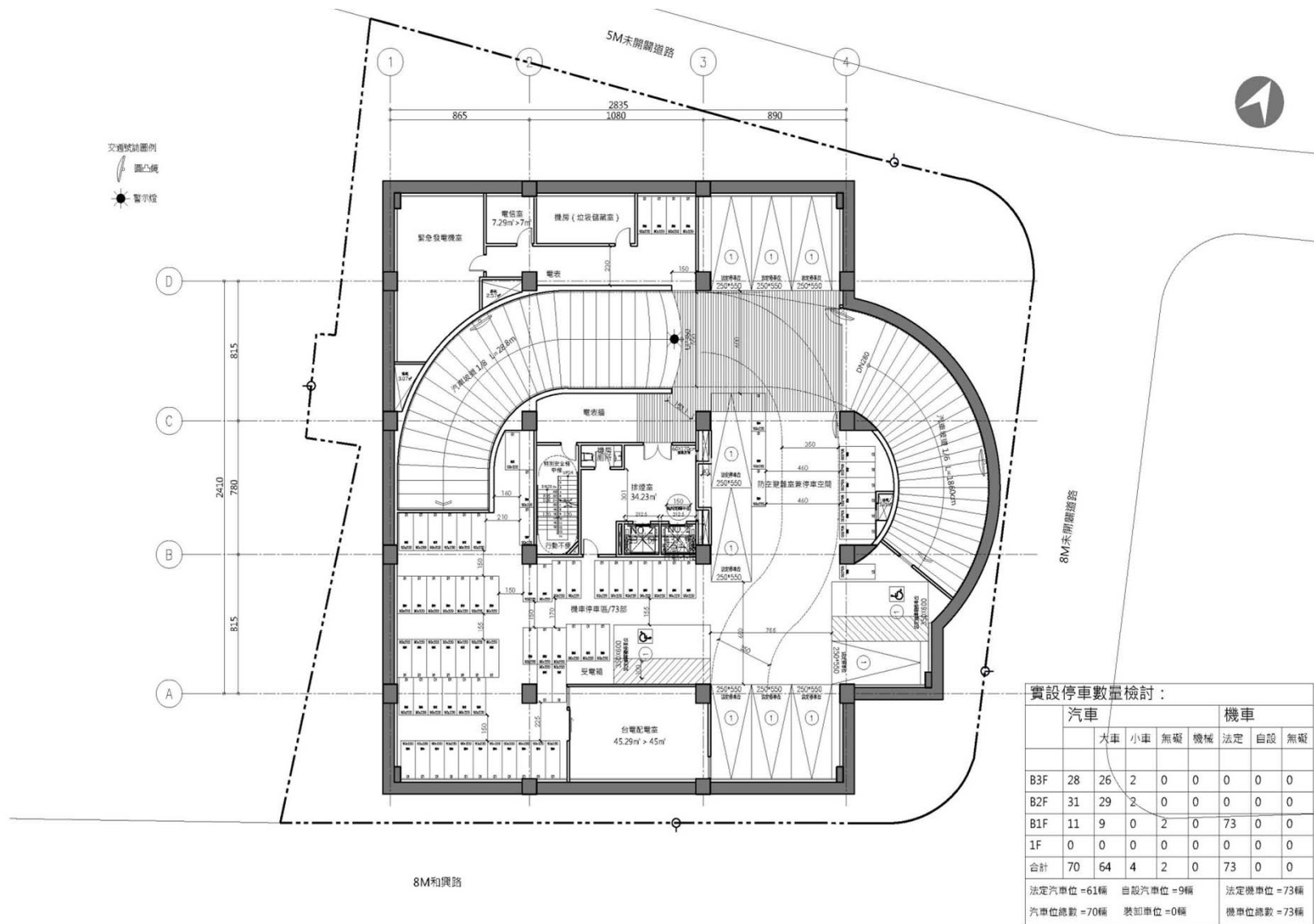


8M未開闢道路





# 地下一層平面圖



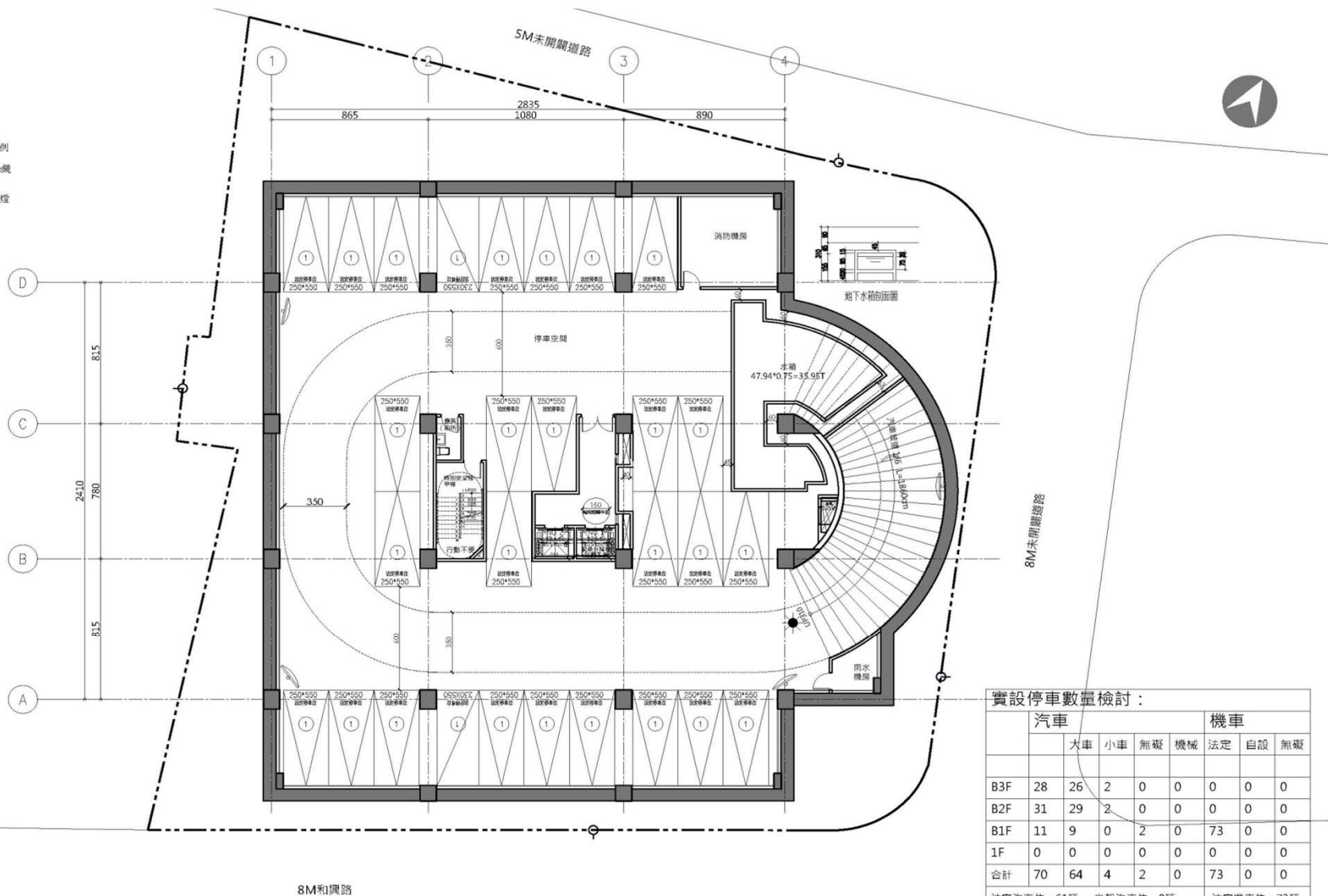
實設停車數量檢討：

	汽車				機車		
	大車	小車	無礙	機械	法定	自設	無礙
B3F	28	26	2	0	0	0	0
B2F	31	29	2	0	0	0	0
B1F	11	9	0	2	0	73	0
1F	0	0	0	0	0	0	0
合計	70	64	4	2	0	73	0
法定汽車位 = 61輛		自設汽車位 = 9輛		法定機車位 = 73輛			
汽車位總數 = 70輛		裝設單位 = 0輛		機車位總數 = 73輛			



# 地下三層平面圖

- 交通標誌圖例
- 圓凸鏡
  - 警示燈

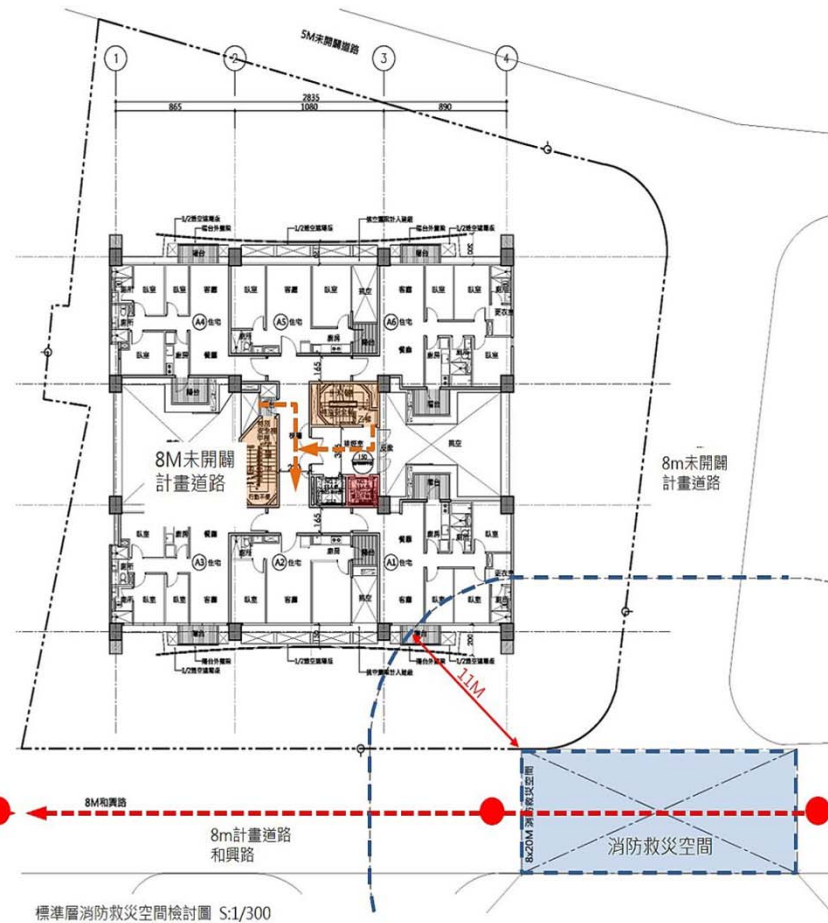


實設停車數量檢討：

	汽車				機車		
	大車	小車	無礙	機械	法定	自設	無礙
B3F	28	26	2	0	0	0	0
B2F	31	29	2	0	0	0	0
B1F	11	9	0	2	0	73	0
1F	0	0	0	0	0	0	0
合計	70	64	4	2	0	73	0

法定汽車位 = 61輛    自設汽車位 = 9輛    法定機車位 = 73輛  
 汽車位總數 = 70輛    裝卸車位 = 0輛    機車位總數 = 73輛

# 消防救災空間檢討



- 消防作業點
- ← - - - - - 消防車路徑
- - - - - 8X20m 消防車救災空間
- ← - - - - - 救災動線
- 安全梯
- 緊急升降機

# Part5 估價評估說明

## 更新單元基本資料

- 更新單元：

文山區華興段四小段44-2地號等12筆土地

- 基地面積：577.32坪(1,908.50m<sup>2</sup>)

- 使用分區：

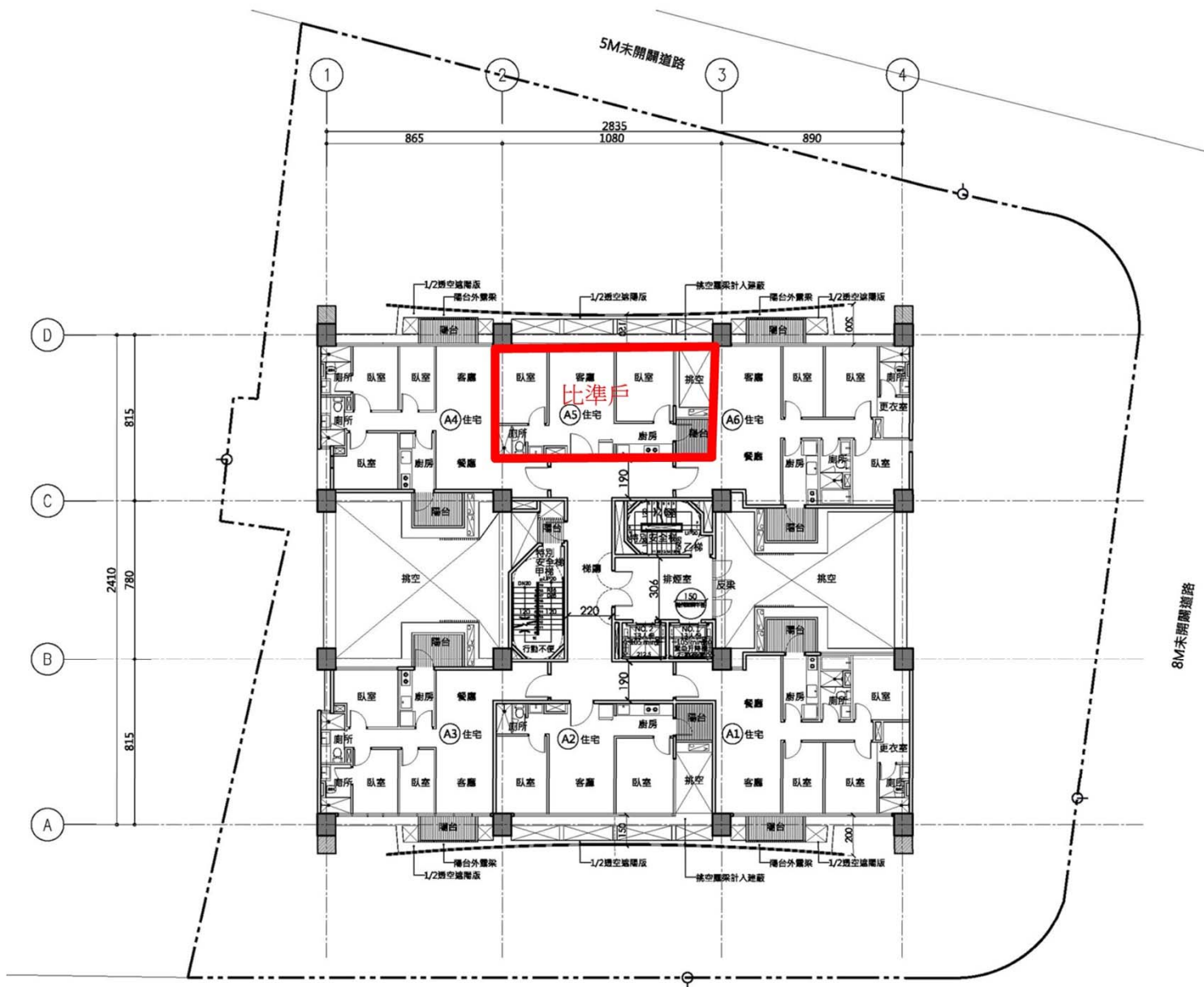
第三種住宅區(建蔽率45%、法定容積率225%)、道路用地(55-1、57-3、57-4地號)

- 臨路情況：

三面臨路(8M和興路/8M未開闢道路/5M未開闢道路)



# 勘估標的位置圖





# 更新後權利價值評估

- 產品類型：住宅大樓
- 建築樓層：地上15層、地下3層
- 住宅規劃：  
地面層以上皆為住家使用  
地面層規劃二戶，二至十五層  
(每層規劃六戶)

# 更新後權利價值評估

## 住家比準戶

樓層	單元	面積(坪)	通風採光	視野	車道影響	建物單價 (元/坪)
4	A5	24.27	兩面採光(差)	一面視野	無影響	640,000

## 住家比較項目

面積  
通風採光  
視野  
車道影響

-----  
樓層別效用比

# 更新後車位權利價值評估

總數(部)	樓層	種類	個數	單價	車位總價
70	B1	無障礙車位	2	2,800,000	5,600,000
		大車位	9	2,600,000	23,400,000
	B2	大車位	29	2,500,000	72,500,000
		小車位	2	2,400,000	4,800,000
	B3	大車位	26	2,400,000	62,400,000
		小車位	2	2,300,000	4,600,000
車位合計			70		173,300,000

本案確定數字以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議核定結果為準

## 更新後建築物及其土地權利價值

	面積(坪)	總銷金額(元)	均價(元/坪)
1F	61.50	46,554,980	756,992
2F以上	2,786.84	1,887,457,560	677,275
小計		1,934,012,540	

住宅總銷(元)	1,934,012,540
車位總銷(元)	173,300,000
全案總銷(元)	2,107,312,540

價格日期：113年7月1日  
建築材料：鋼筋混凝土造

本案確定數字以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議核定結果為準

## -聯絡窗口-

規劃單位：詮頡都市更新事業股份有限公司

- 地址：臺北市信義區忠孝東路五段1-1號3樓
- 電話：0932-038232
- 聯絡人：張杏端 總經理
- 更新案專屬網站：<http://www.friendshipqgroup.com.tw/>

主管機關：臺北市都市更新處

- 地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓  
(宏盛國際金融中心)
- 電話：(02)2781-5696分機3093

簡報完畢. Q&A