

擬訂臺北市萬華區華江段三小段263地號等13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：住源建設股份有限公司

規劃團隊：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

長興不動產估價師聯合事務所

展碁不動產估價師聯合事務所

中華民國114年01月20日



貳、	會議開始	10 : 30
參、	主席致詞	10 : 30 ~ 10 : 35
肆、	擬訂事業及權變計畫說明	10 : 35 ~ 11 : 10
伍、	學者專家及居民代表致詞	11 : 10 ~ 11 : 20
陸、	詢問與答覆	11 : 20 ~ 11 : 50
柒、	散會	12 : 00



議程

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



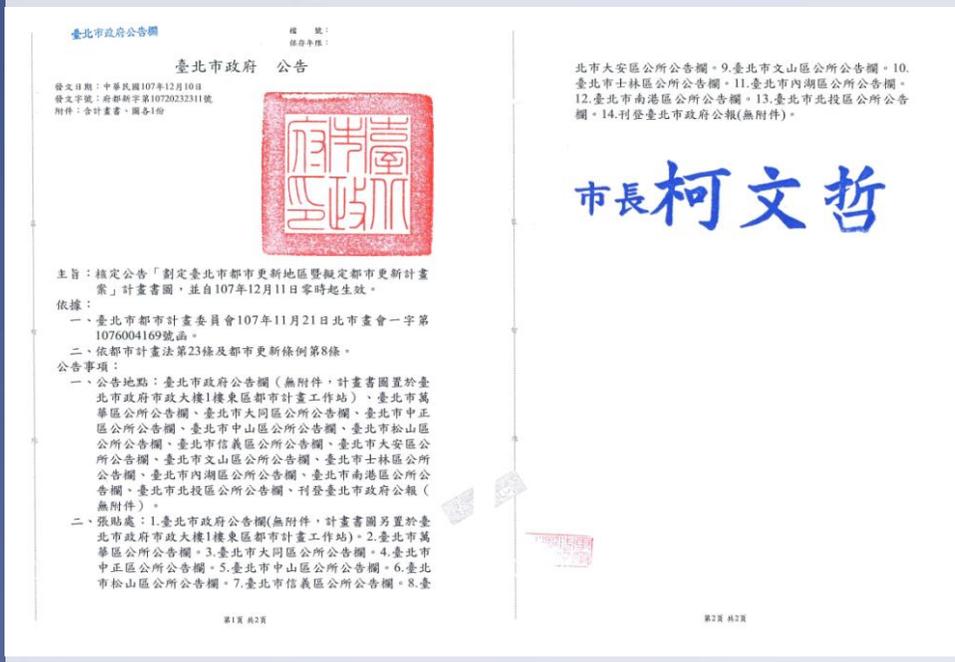
簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



- 本更新單元屬臺北市政府107年12月10日府都新字第10720232311號函公告「**萬華區-萬華-4-大理街周邊更新地區**」範圍內。
- 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(114.1.6、114.1.7、114.1.8)。

■ 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114年1月9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>



■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市萬華區糖廍里

葉玲瑜里長

■ 臺北市都市計畫技師公會

許敏郎理事

■ 住源建設股份有限公司

■ 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

■ 長興不動產估價師聯合事務所

■ 展碁不動產估價師聯合事務所



事業計畫內容



■實施者

- 住源建設股份有限公司

負責 人：陳維臻

聯絡地址：臺北市文山區羅斯福路5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(都更規劃)

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

- 李立夫建築師事務所(建築規劃設計)

負責 人：李立夫

聯絡地址：臺北市大安區忠孝東路3段192號2樓之2

電 話：(02)2741-2555



■ 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，維繫地方社會脈絡，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

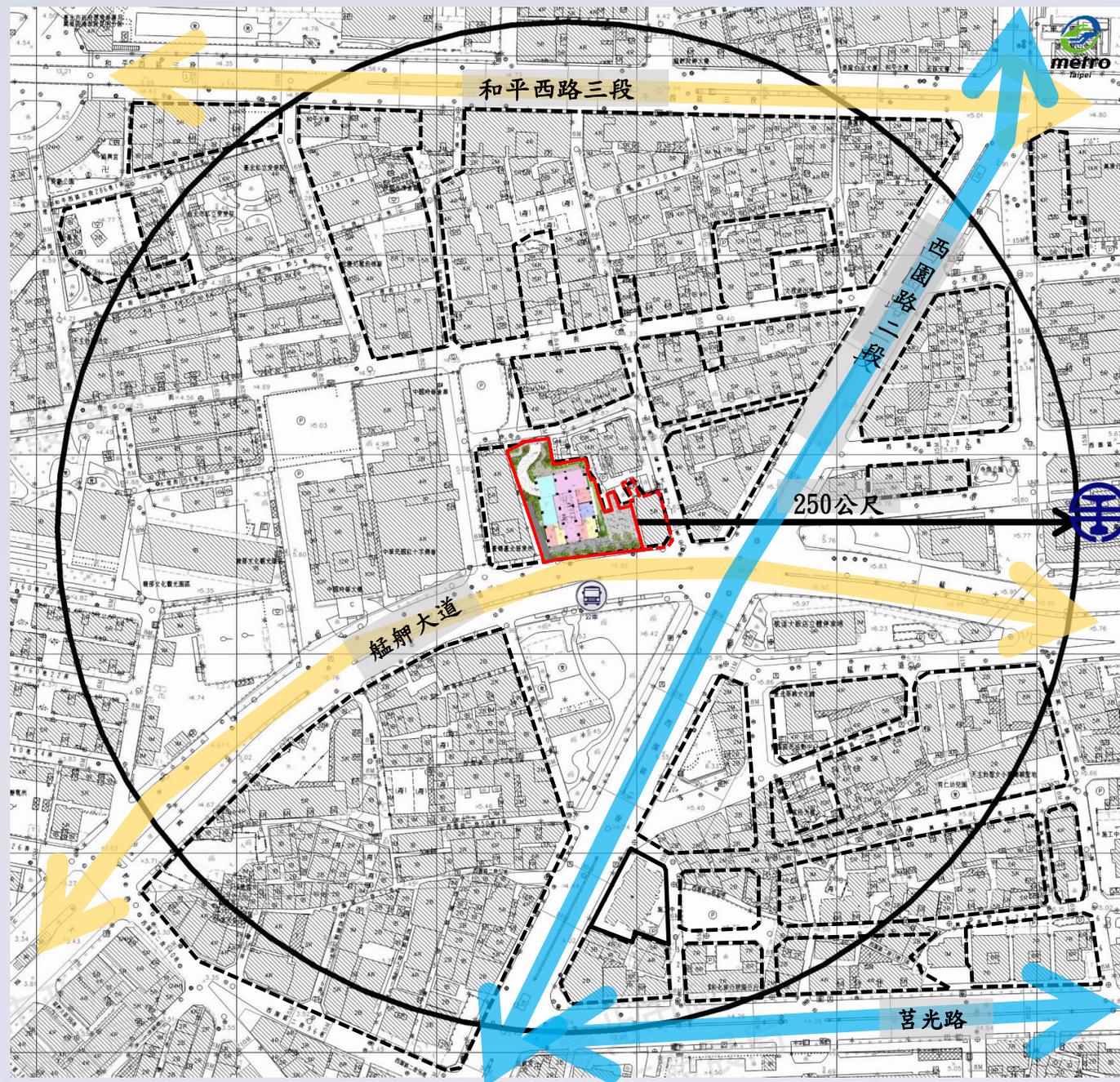
- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合**防火**、**耐震**等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。

■ 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



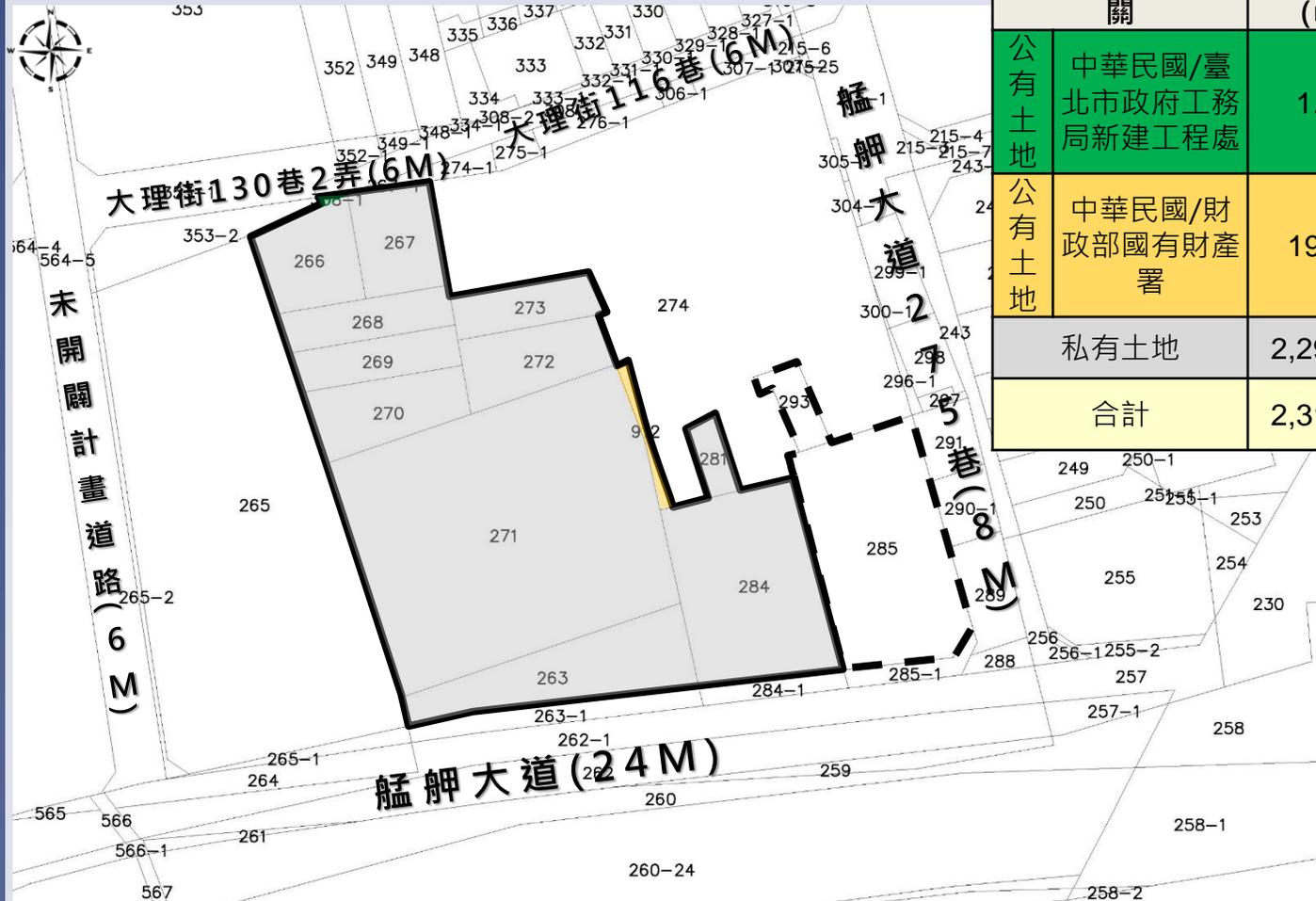
-  本案更新單元
-  東南側鄰地範圍
-  本案更新地區
-  周邊更新單元
-  主要道路
-  次要道路
-  捷運龍山寺站
-  萬華火車站



更新單元範圍包括臺北市萬華區華江段三小段263、266、267、268、269、270、271、272、273、281、284、308-1及912地號，共13筆土地，土地總面積2,312.00m²(699.38坪)。

其中2筆為公有土地，308-1地號1筆土地為中華民國所有，土地面積1.00m²，管理單位為臺北市政府工務局新建工程處，另912地號1筆土地為中華民國所有，土地面積19.00m²，管理單位為財政部國有財產署，其餘均為私有。

更新單元範圍、面積及權屬

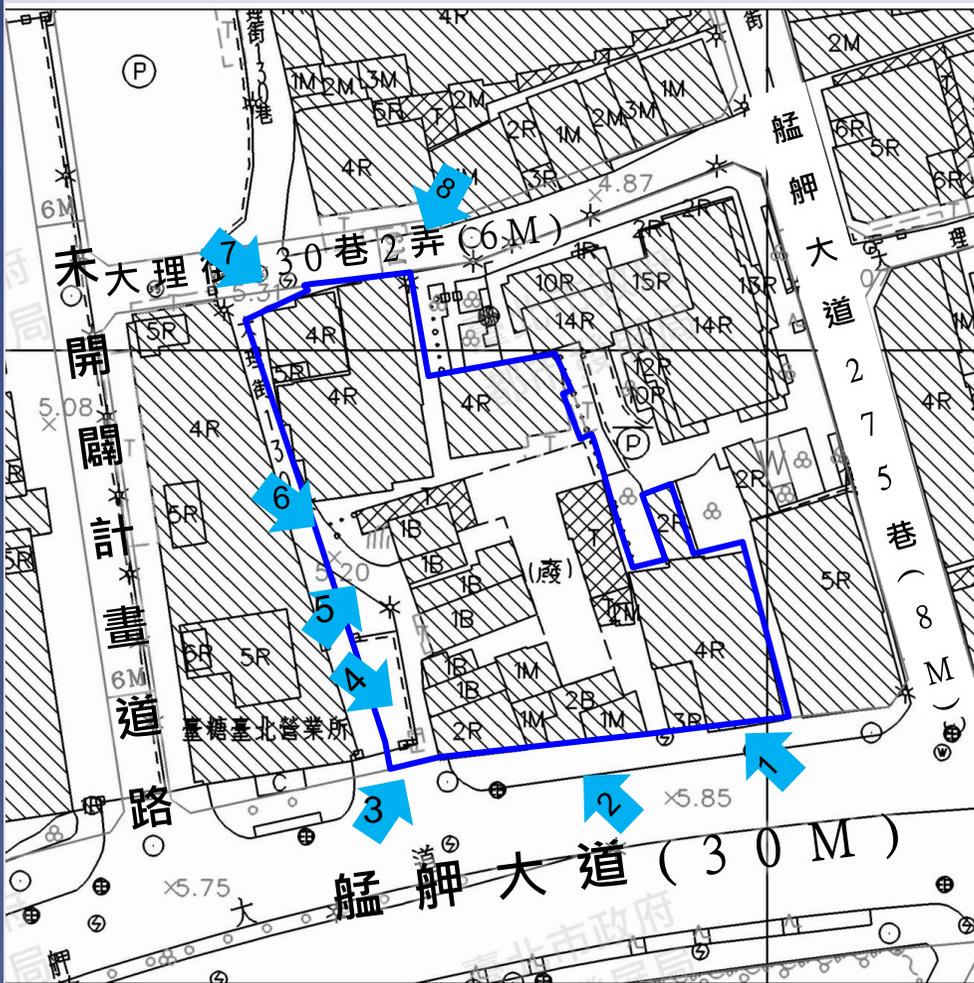


土地權屬/管理機關		土地面積 (m ²)	土地面積比例 (%)	人數 (人)	人數比例 (%)
公有土地	中華民國/臺北市政府工務局新建工程處	1.00	0.04%	1人	1.16%
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	19.00	0.82%	1人	1.16%
私有土地		2,292.00	99.13%	84人	97.67%
合計		2,312.00	100.00%	共86人	100.00%





更新單元範圍現況照片



更新單元範圍

拍攝角度



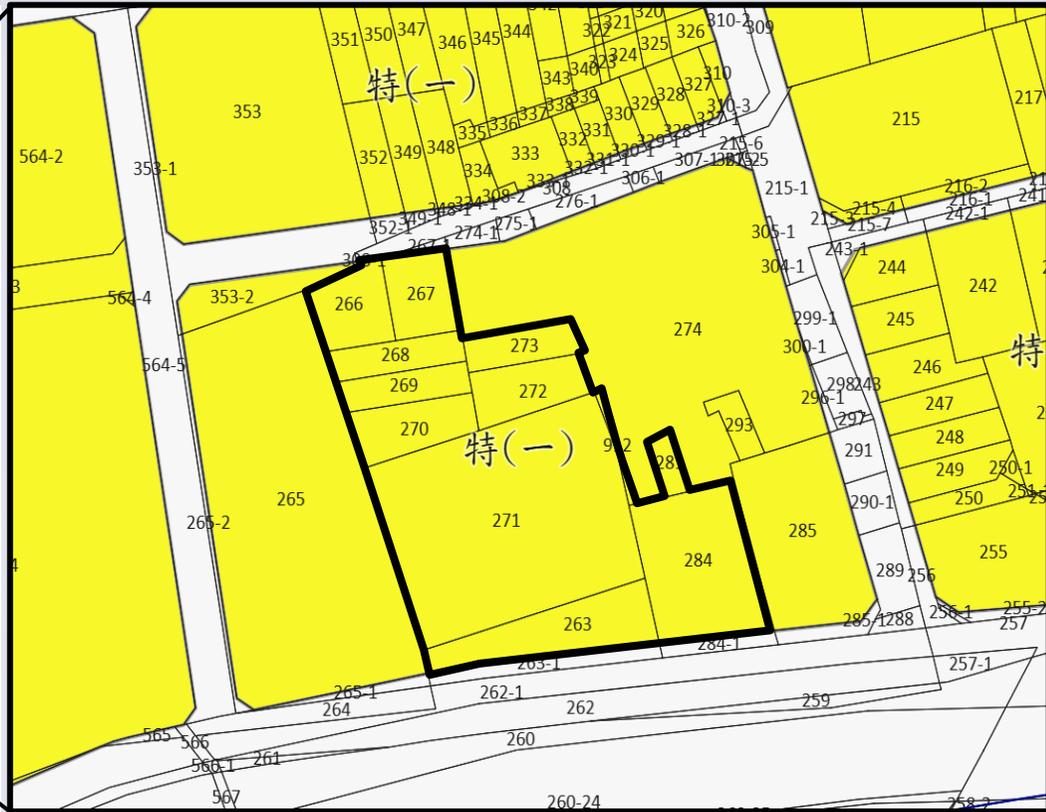
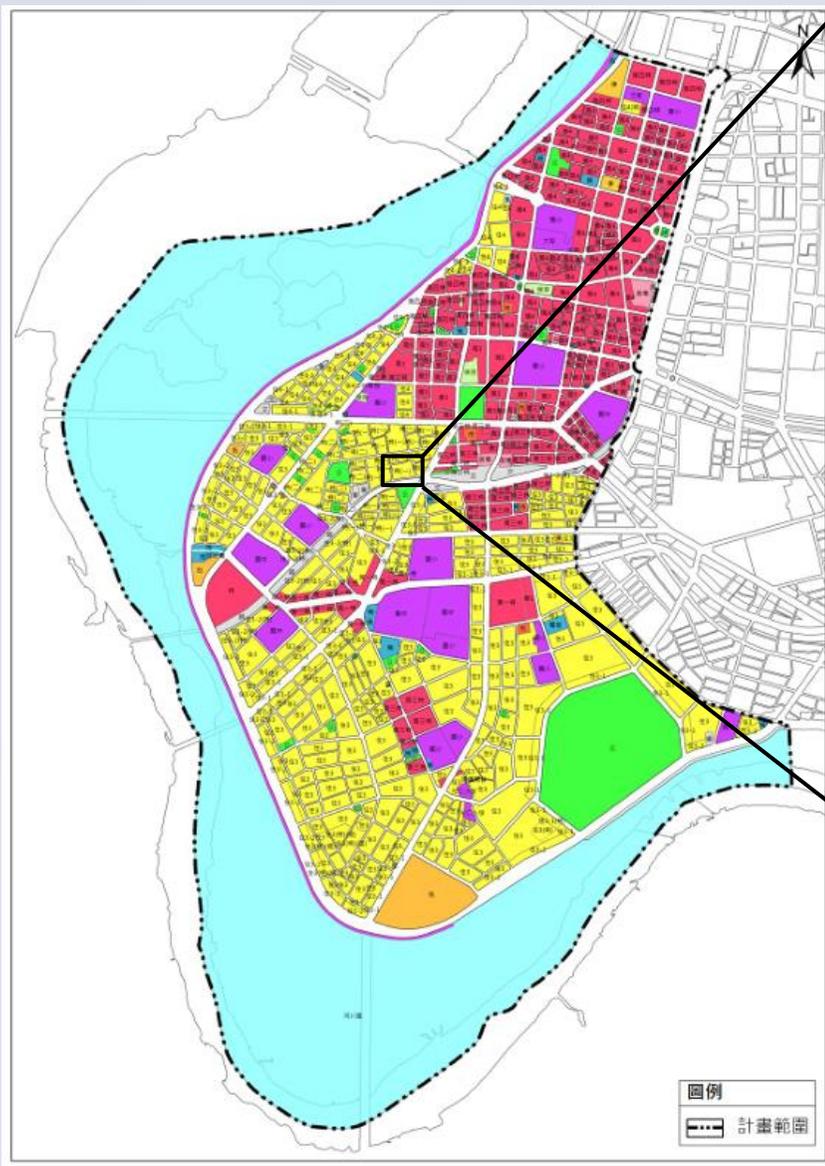
項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	86	2,312.00	72	3,077.83
公有(a)	2	20.00	0	0.00
私有(b=A-a)	84	2,292.00	72	3,077.83
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	84	2,292.00	72	3,077.83
法定同意比例	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

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四分之三(75%)之同意。



110.01.12府都規字第10931205461號 臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案

細部計畫及其圖說



圖例
--- 計畫範圍

更新單元範圍

面積：2,312.00 m²
 土地使用分區：
特定專用區(一)
 建蔽率：50%
 容積率：300%



■ 本更新單元範圍內西側之大理街130巷路段，符合「臺北市都市更新自治條例第10條第4款」規定，擬申請改道：申請改道後之新設巷道寬度大於原現有巷道平均寬度，且最小寬度不小於三公尺、不形成畸零地及不影響當地之公眾通行。



圖例

- 更新單元範圍
- 現有巷(大理街130巷)
- 現住戶主要出入方向

申請改道：貼齊地界線留設3.5公尺巷道





申請容積獎勵項目及額度

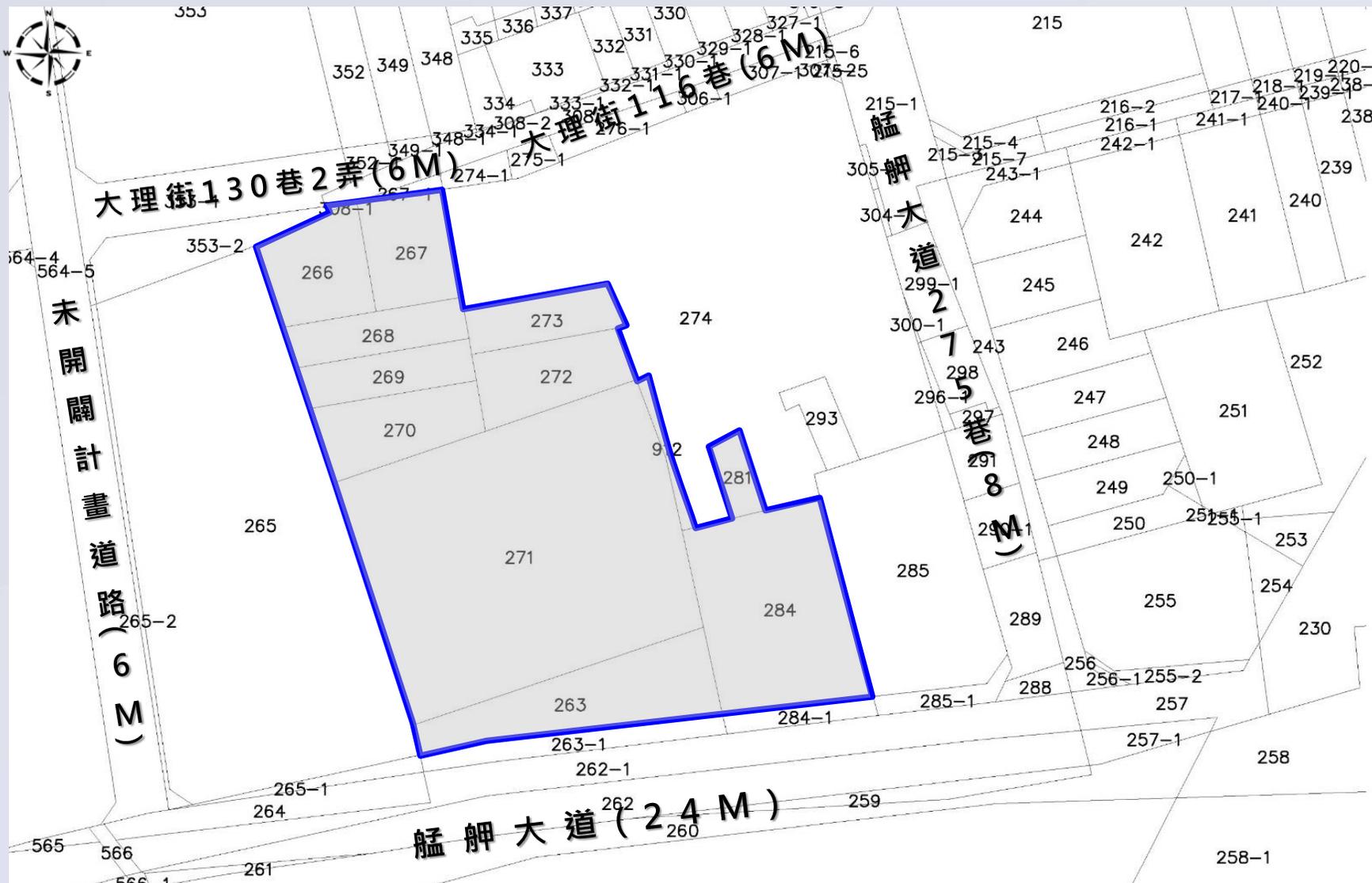
建築容積獎勵項目(法定容積：6,936.00 m ²)			申請額度(m ²)	百分比(%)	
都市更新建築容積獎勵辦法 (內政部)	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	233.07	3.36%	
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	416.16	6.00%	
	第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)	416.16	6.00%	
	第十二條	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境(第四級)	--	0.00%	
	第十三條	建築物耐震設計(耐震標章)	693.60	10.00%	
	第十四條	更新時程獎勵(劃定應實施更新地區：(於113.05.14後申請事業及權變計畫報核)	346.80	5.00%	
	小計			2,105.79	30.36%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	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。 1.法定雨水貯留量依「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」規定，視基地規模檢討之。2.應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。	69.36	1.00%
		(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。	208.08	3.00%
	都市更新促進	(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%	44.94	0.65%
	小計			322.38	4.65%
容積獎勵合計			2,428.17	35.01%	
容積獎勵之上限值(容積率400%)			2,312.00	33.33%	
臺北市防災型都市更新細部計畫案			874.01	12.60%	
大眾運輸導向申請開發許可獎勵(TOD)			1,040.40	15.00%	
申請容積獎勵總計			4,226.41	60.93%	

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。

處理方式及區段劃分



 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區位及原位次優先選配。
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. 地下層設置1部垃圾裝卸車位(車位編號131)及4部無障礙車位(車位編號83、84、116、117)，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5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5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)	1,790,824,921
	公共設施費用(B)	-
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	85,870,930
貳、權利變換費用(D)		115,916,728
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)		108,099,572
陸、稅捐(H)		56,002,747
柒、管理費用(I)		621,407,352
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		2,778,122,250
預估共同負擔比例		58.66%

註：上表依113.10.30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112.07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。



■ 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	本案於南側艋舺大道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「第四級」，實施者取得住宅性能評估之無障礙環境「第四級」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>131部汽車停車位、144部機車停車位，其中1部垃圾裝卸車位及4部無障礙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	114	115	116					120					121		122					123		
		月	3	1-12	1-4	5	9	10	11	8	9	10	11	12	1	2	7	8	9	10	11	12	1	2
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。



參與更新意願書

- 本參與更新意願書於114年1月9日併同公聽會開會通知單寄發。
- 鄰地意願調查期間為114年1月21日起至114年2月3日止，共計14日。
- 請填妥「參與更新意願書」，並郵寄至新
北市永和區保生路1號4樓之1或傳真至
(02)8660-6153，收件人：安邦工程顧問
股份有限公司。

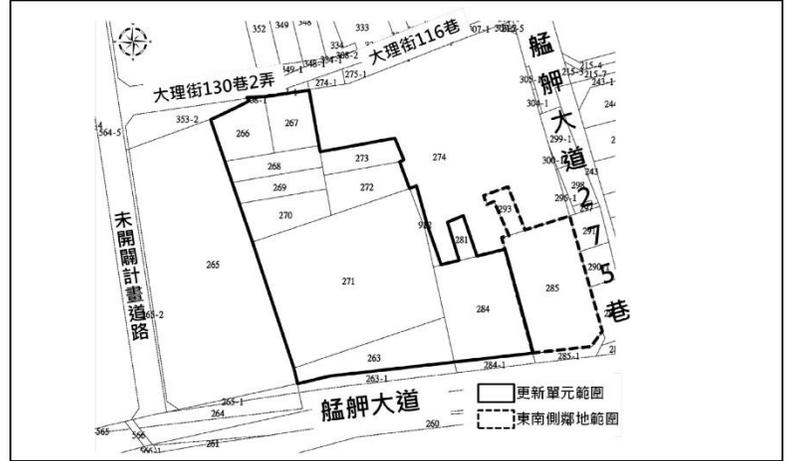
※請**勾選**意願，除作為本更新單元範圍劃定之依據外，亦作為審議會審查之參考。

※請**鄰地**所有權人簽名(勿草寫)或蓋章。
※請填寫身分證字號、聯絡地址、電話與簽署日期。

範例

附件 3

擬訂臺北市萬華區華江段三小段 263 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
參與更新意願書-東南側鄰地 (同小段 285、293 地號等 2 筆土地)
本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：



有意願 納入 住源建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市萬華區華江段三小段 263 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

無意願 納入 住源建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市萬華區華江段三小段 263 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。

所有權人： ○○○ **印** (簽名或蓋章)

統一編號： ○○○○○○○○

聯絡地址： ○○○○○○○○

聯絡電話： ○○○○○○○○

中 華 民 國 1 1 4 年 0 月 0 日



建築規劃設計說明



基地概要

申請地號	臺北市萬華區華江段三小段263地號等13筆土地		
基地面積	2,312.00m ²	使用面積	2,312.00m ²
使用分區	特定專用區(一)(比照第四種住宅區為原則)		
建蔽率	50%	法定建築面積	2,312.00x 50% =1,156.00m ²
容積率	300%	法定容積樓地板面積	2,312.00x 300%=6,936.00 m ²
	允建容積樓地板面積	6,936.00 + 2,312.00 (容積獎勵33.33%)+1,040.40 (TOD獎勵15.00%)+874.01 (防災型都更獎勵12.60%)=11,162.41 m ²	
	允建容積率	11,162.41m ² / 2,312.00m ² x 100% = 482.80%	

設計面積

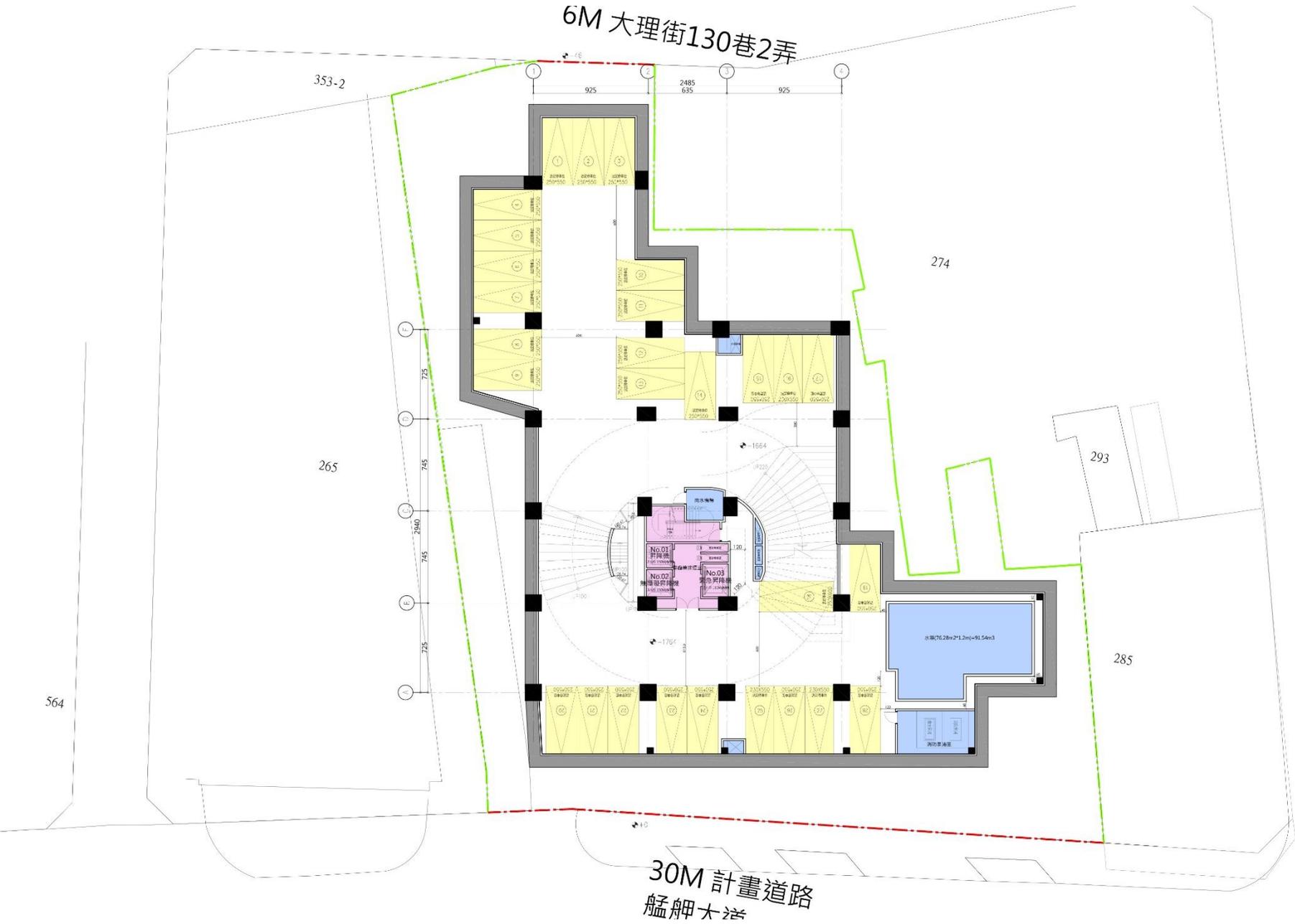
建築規模	<u>地上二十二層、地下五層</u>					
構造別	<u>1F~8F 鋼骨鋼筋混凝土造(SRC) 。9F~22F 鋼筋混凝土造(RC)</u>					
總樓地板面積	21,585.18m ²					
容積樓地板面積	11,154.89m ²					
設計容積率	482.48%					
建築面積	916.07m ²					
設計建蔽率	39.62%					
停車數量	法定汽車	121輛	自設汽車	10輛	實設汽車	<u>131輛</u>
	法定機車	144輛	自設機車	0輛	實設機車	<u>144輛</u>
戶數	<u>195戶</u>					
設計高度	75.76M (1樓抬高0.16m、1F : 4.2M、2~22層 : 3.4M×21 = 71.4M)					

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下五層平面圖



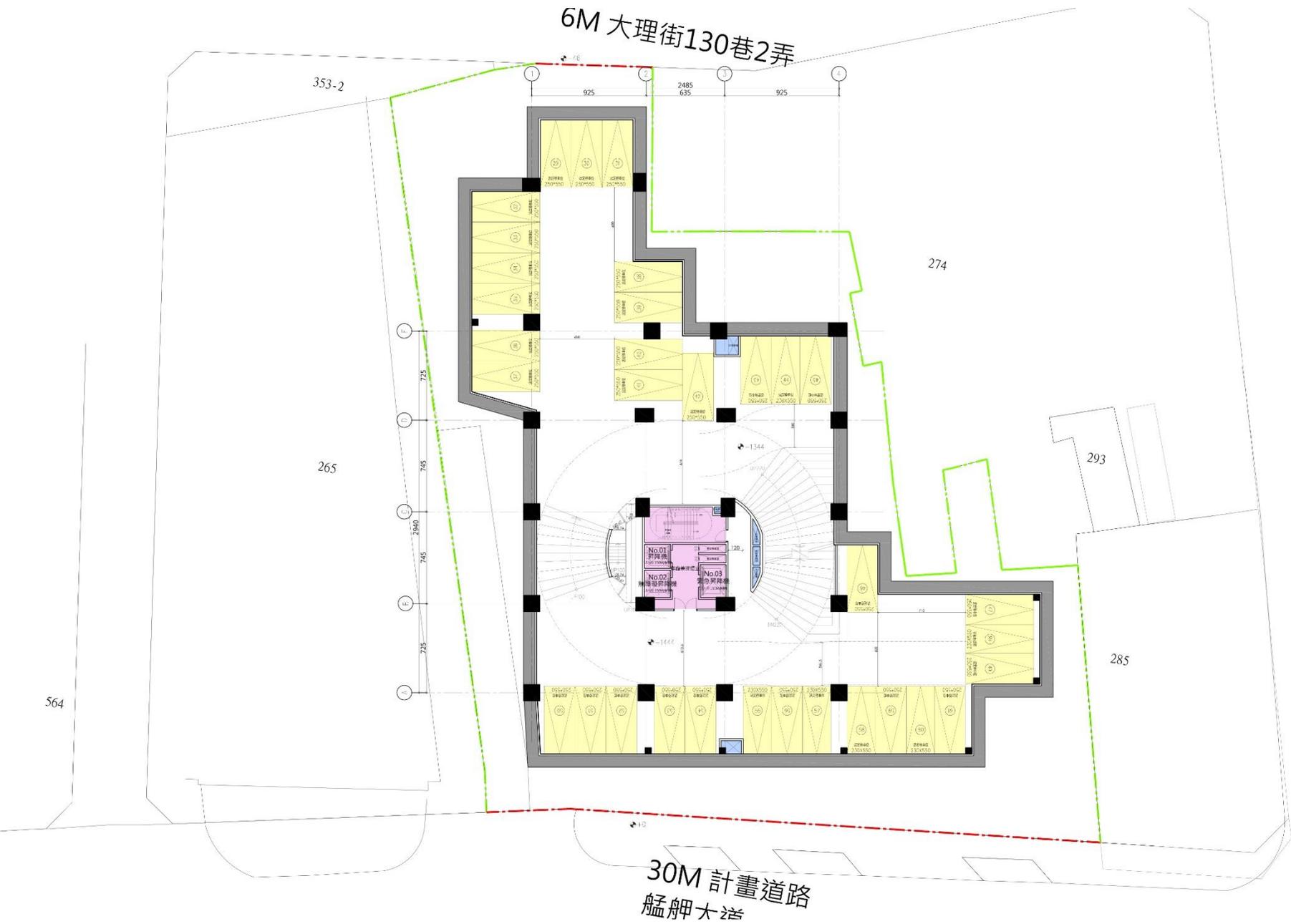
6M 大理街130巷2弄



30M 計畫道路
艋舺大道

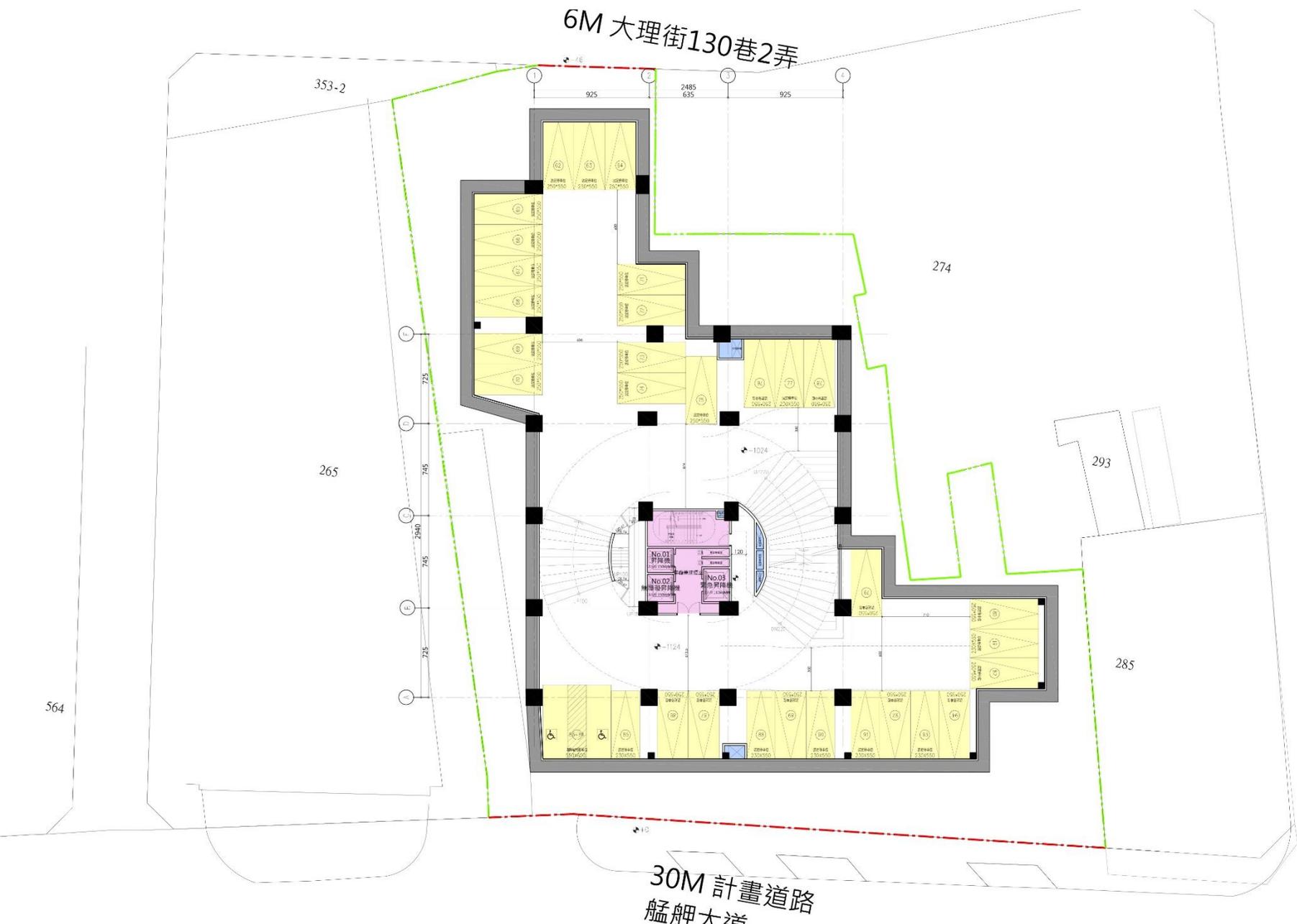
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下四層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下三層平面圖

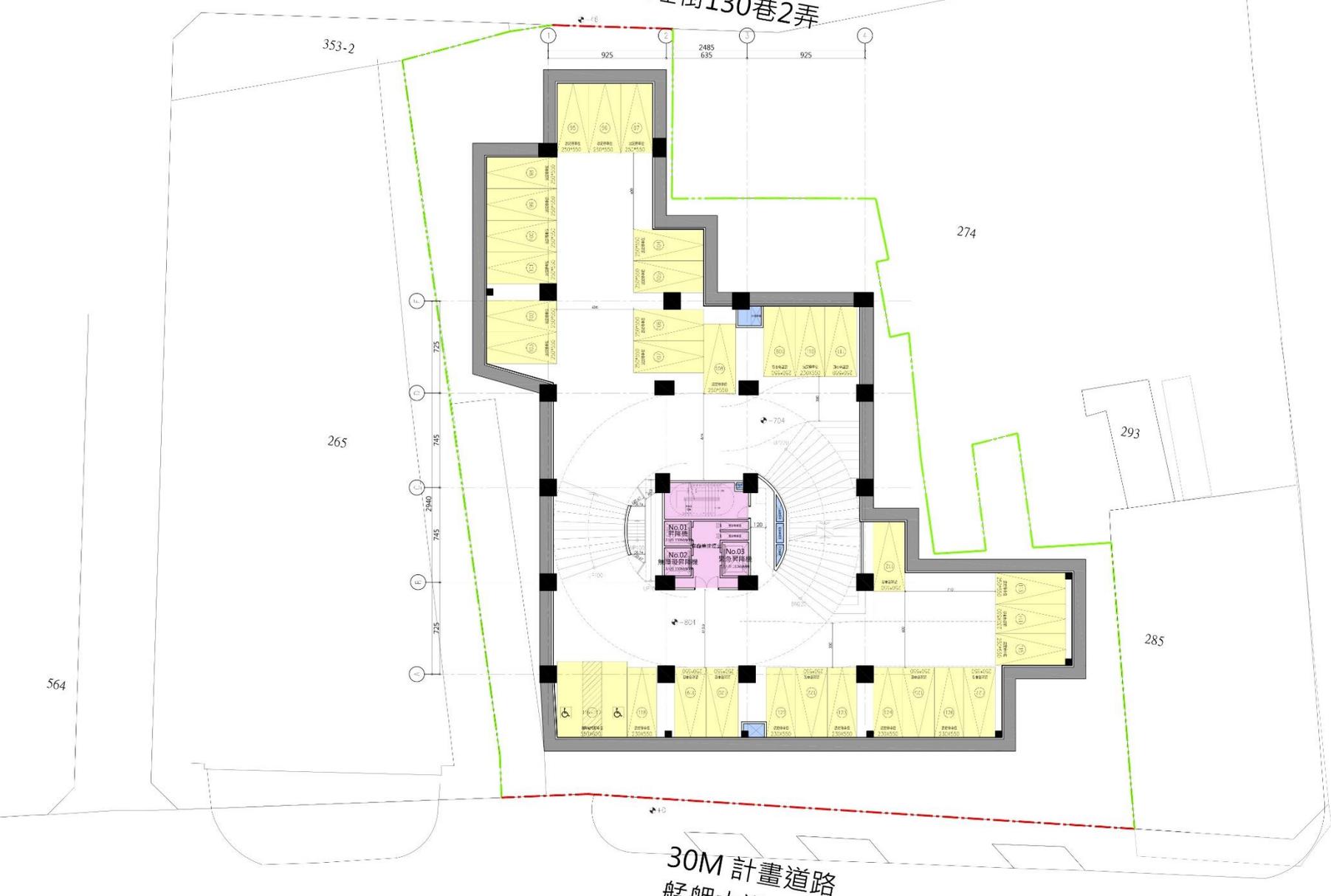


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下二層平面圖



6M 大理街130巷2弄



30M 計畫道路
艋舺大道

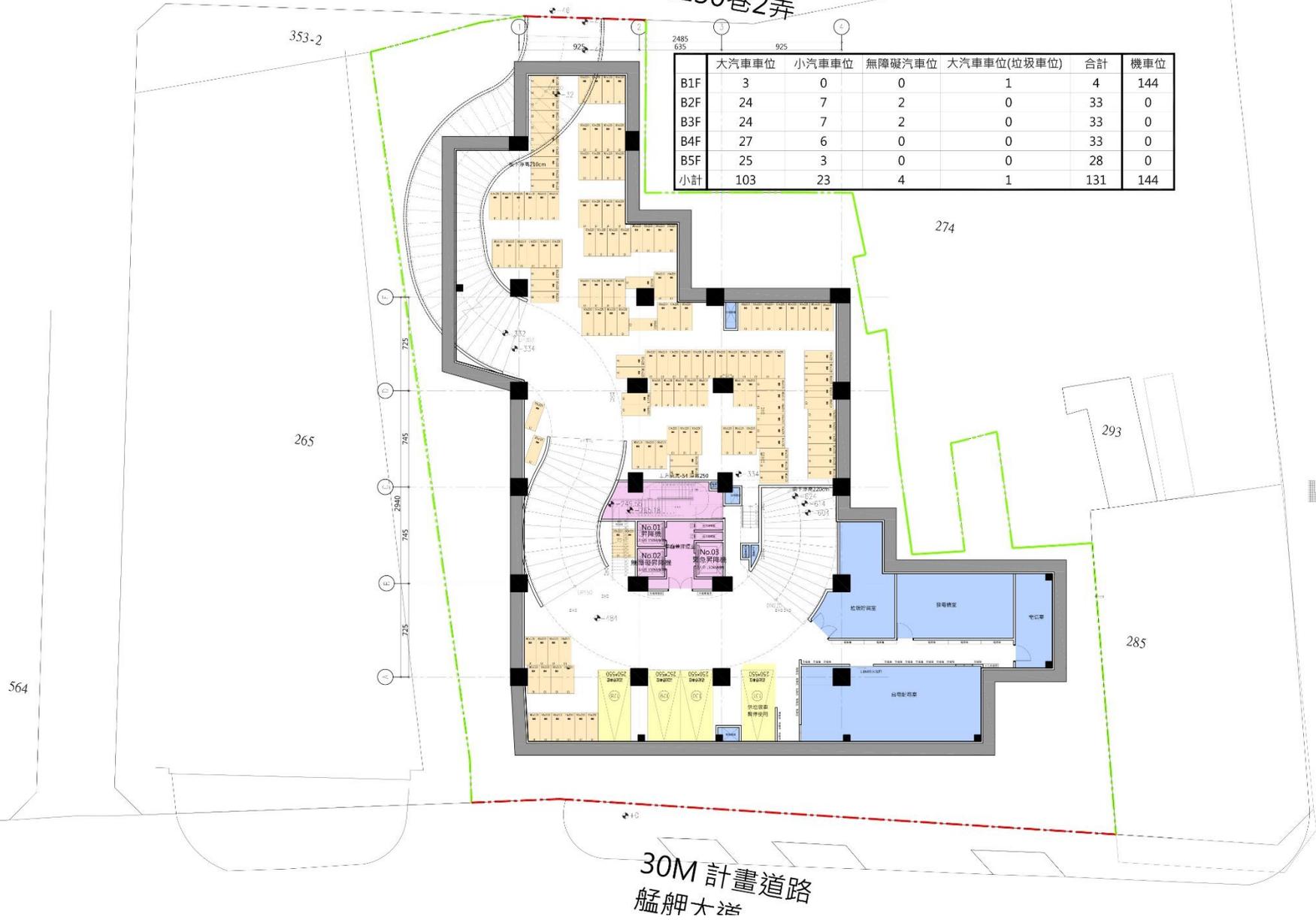
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下一層平面圖



6M 大理街130巷2弄

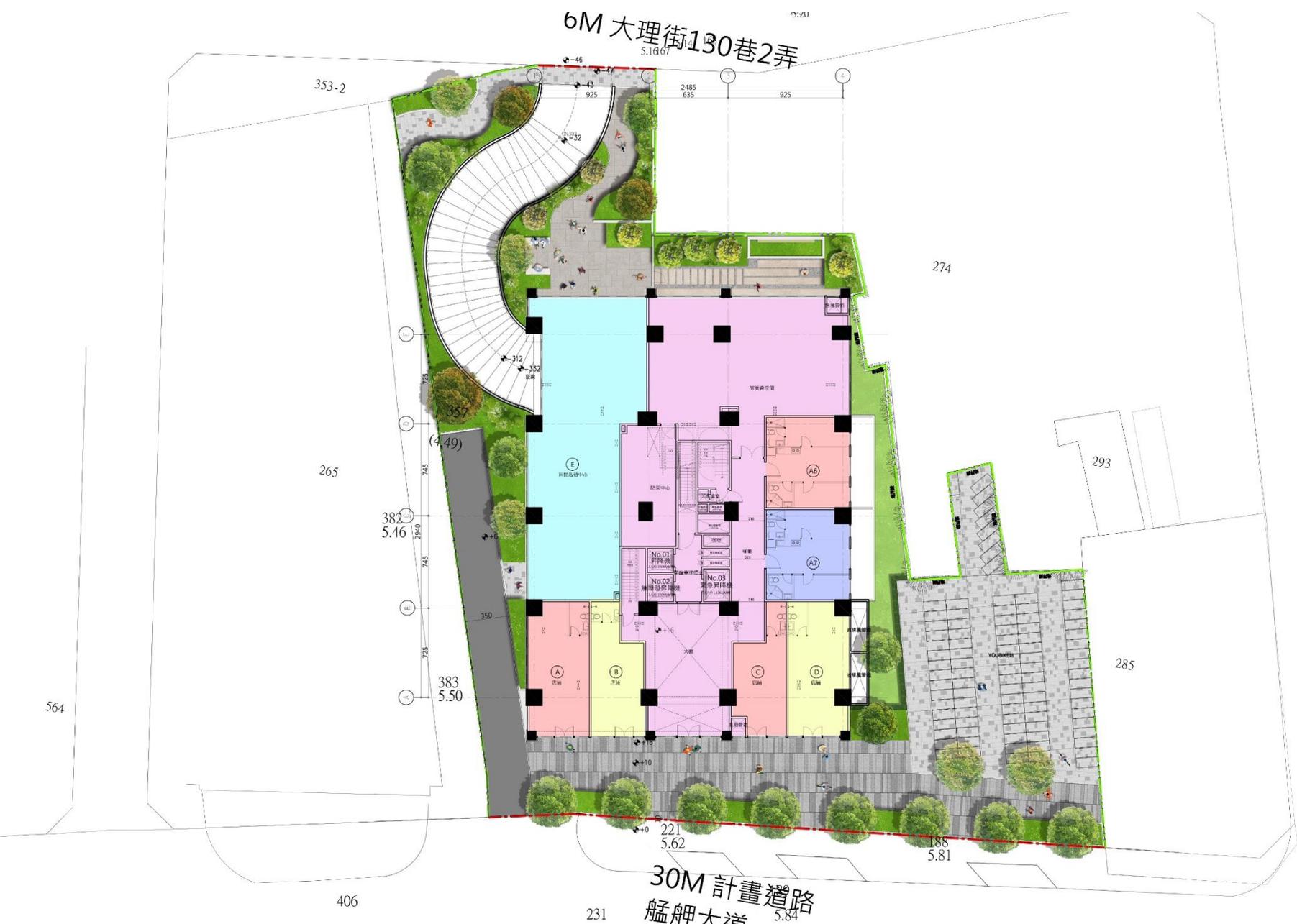
	大汽車車位	小汽車車位	無障礙汽車位	大汽車車位(垃圾車位)	合計	機車位
B1F	3	0	0	1	4	144
B2F	24	7	2	0	33	0
B3F	24	7	2	0	33	0
B4F	27	6	0	0	33	0
B5F	25	3	0	0	28	0
小計	103	23	4	1	131	144



30M 計畫道路
艋舺大道

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



6M 大理街130巷2弄



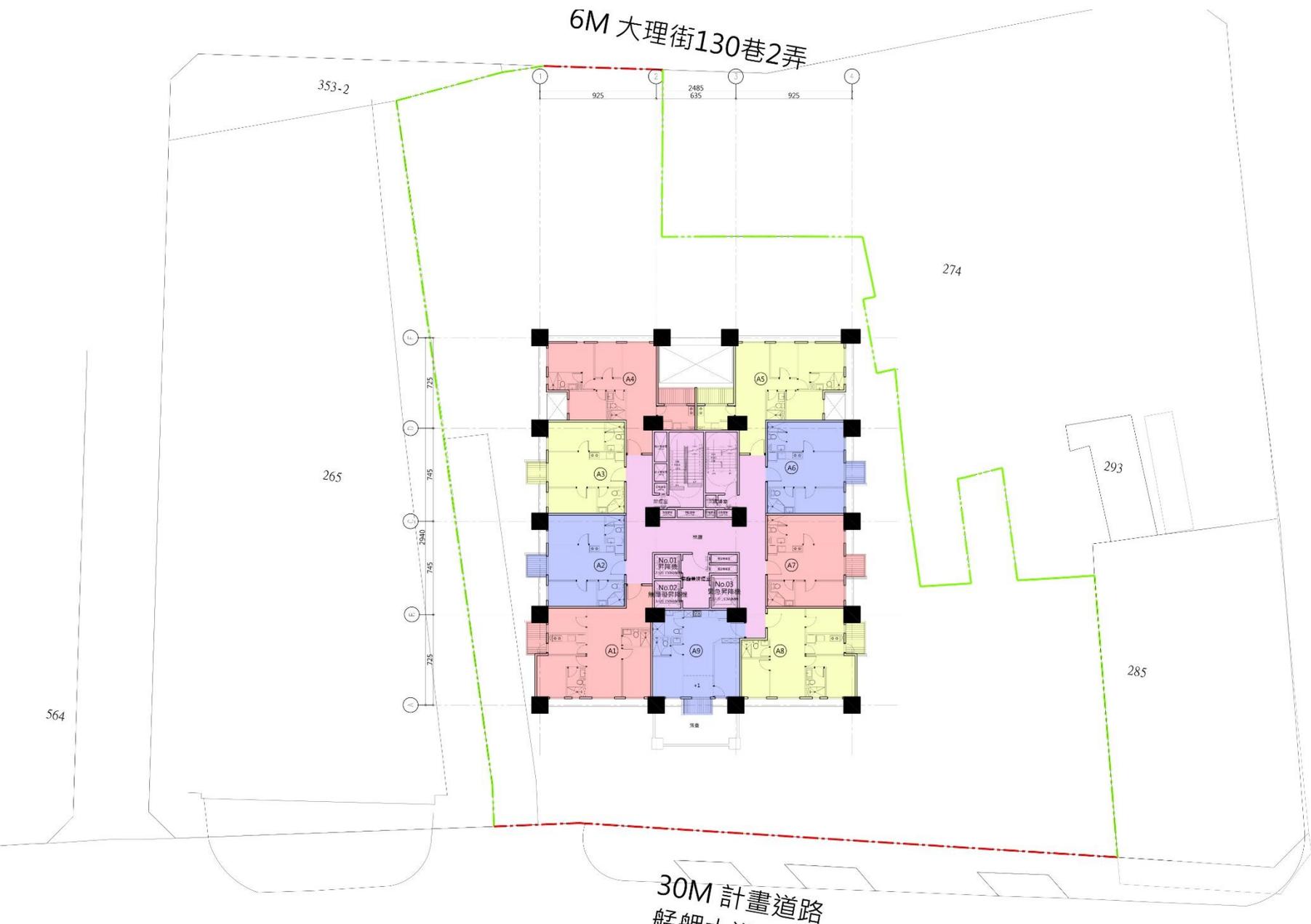
30M 計畫道路
艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

三層平面圖



6M 大理街130巷2弄



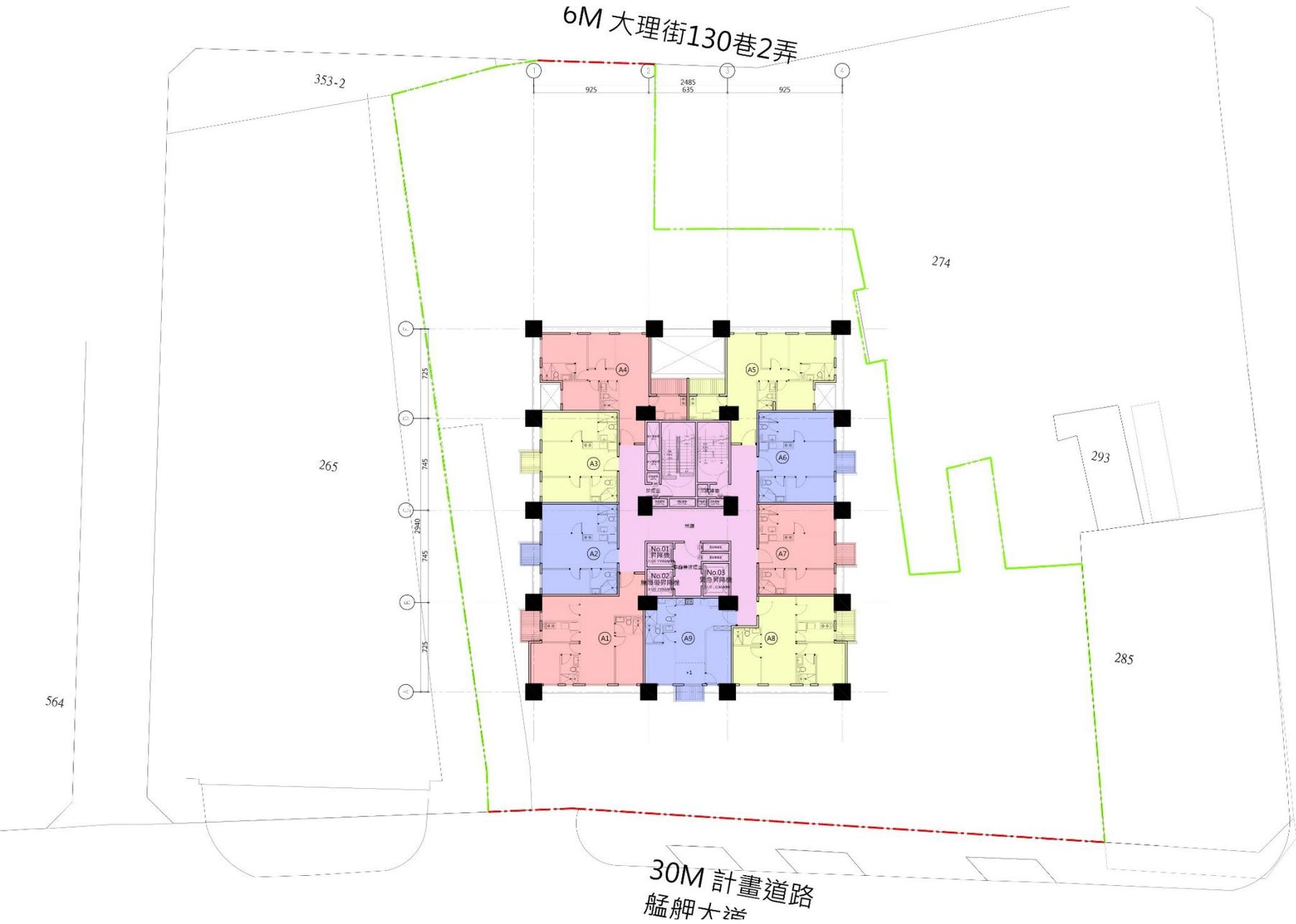
30M 計畫道路
艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

四至十層平面圖



6M 大理街130巷2弄

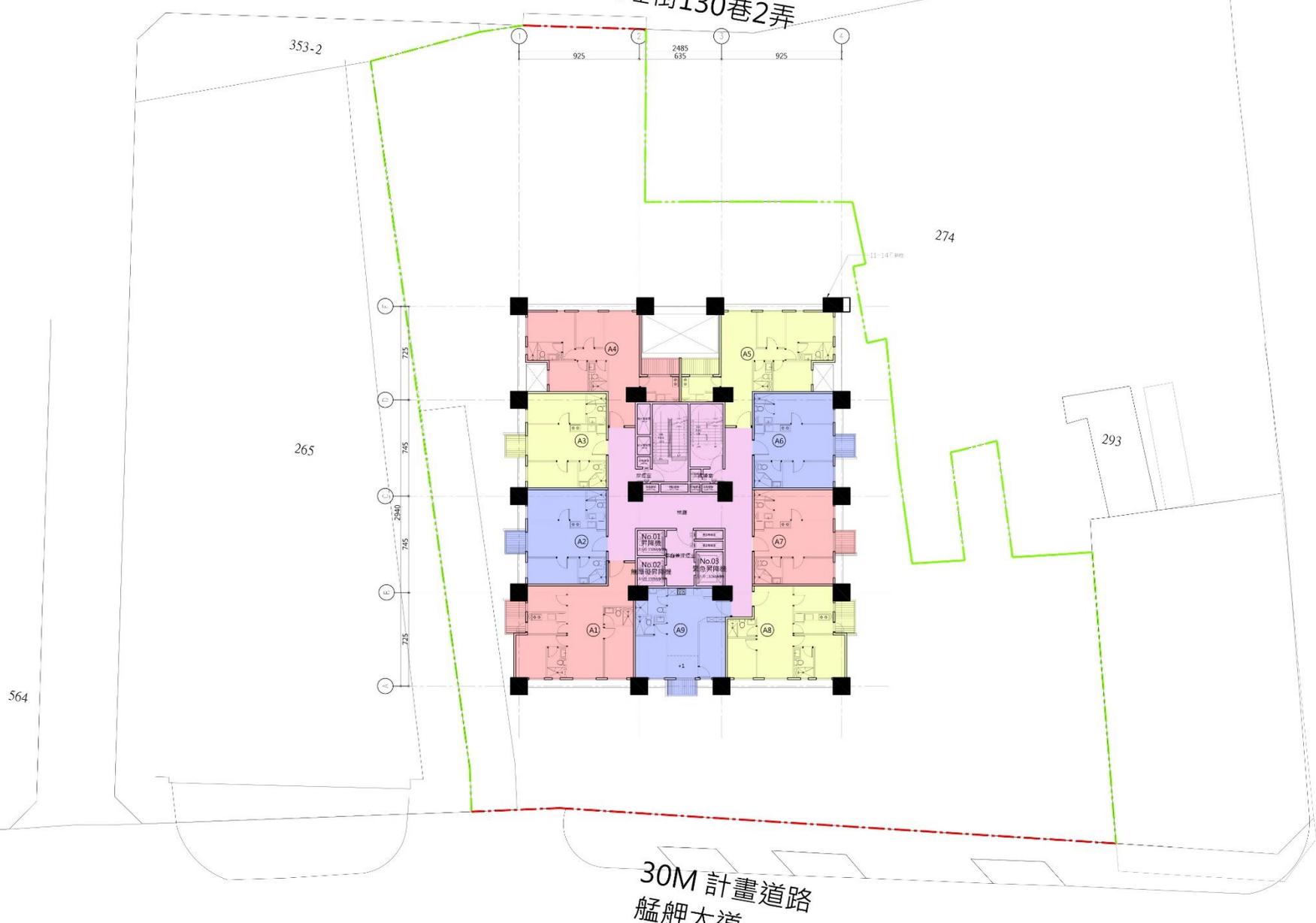


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十一層平面圖



6M 大理街130巷2弄



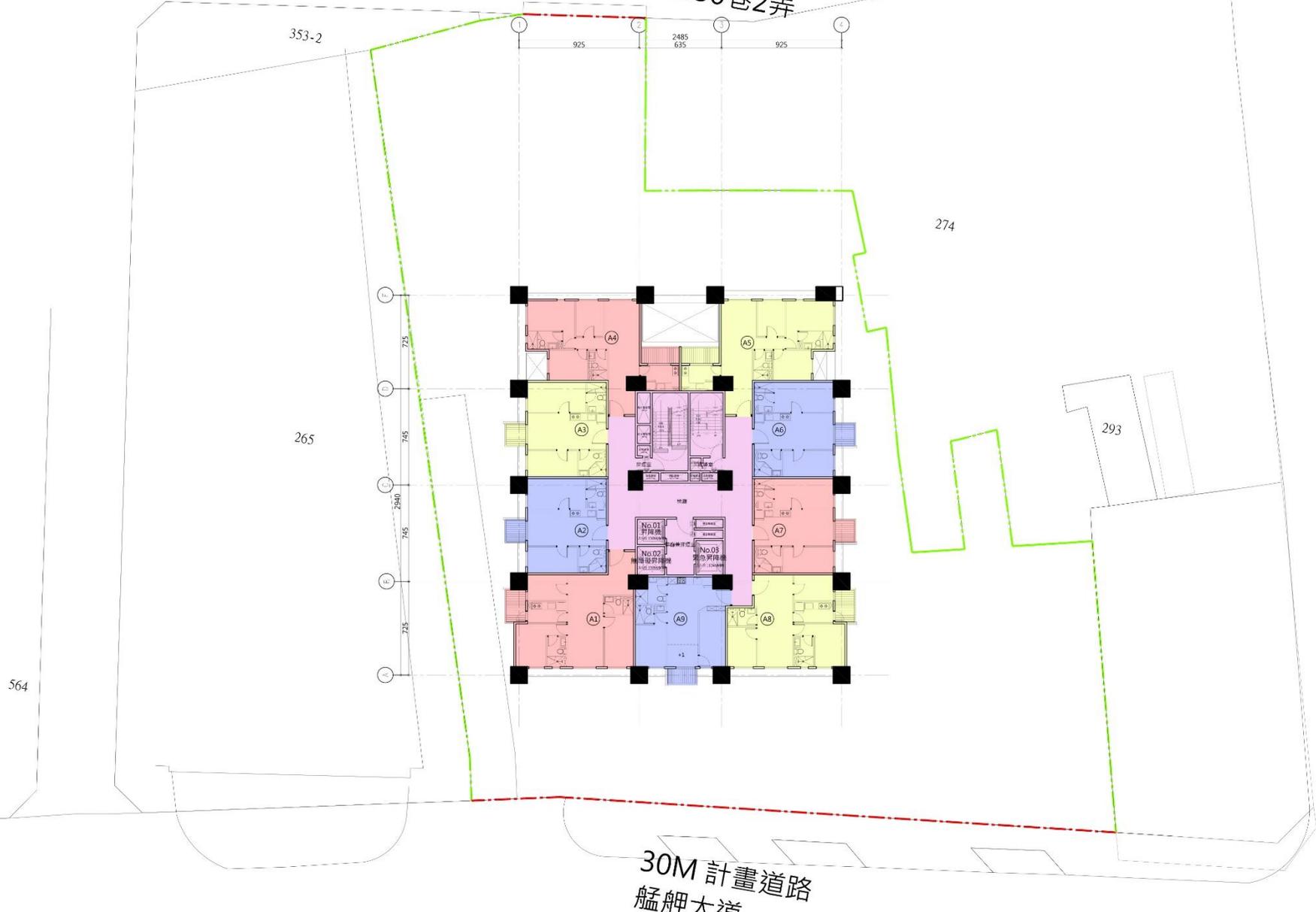
30M 計畫道路
艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十二層平面圖



6M 大理街130巷2弄



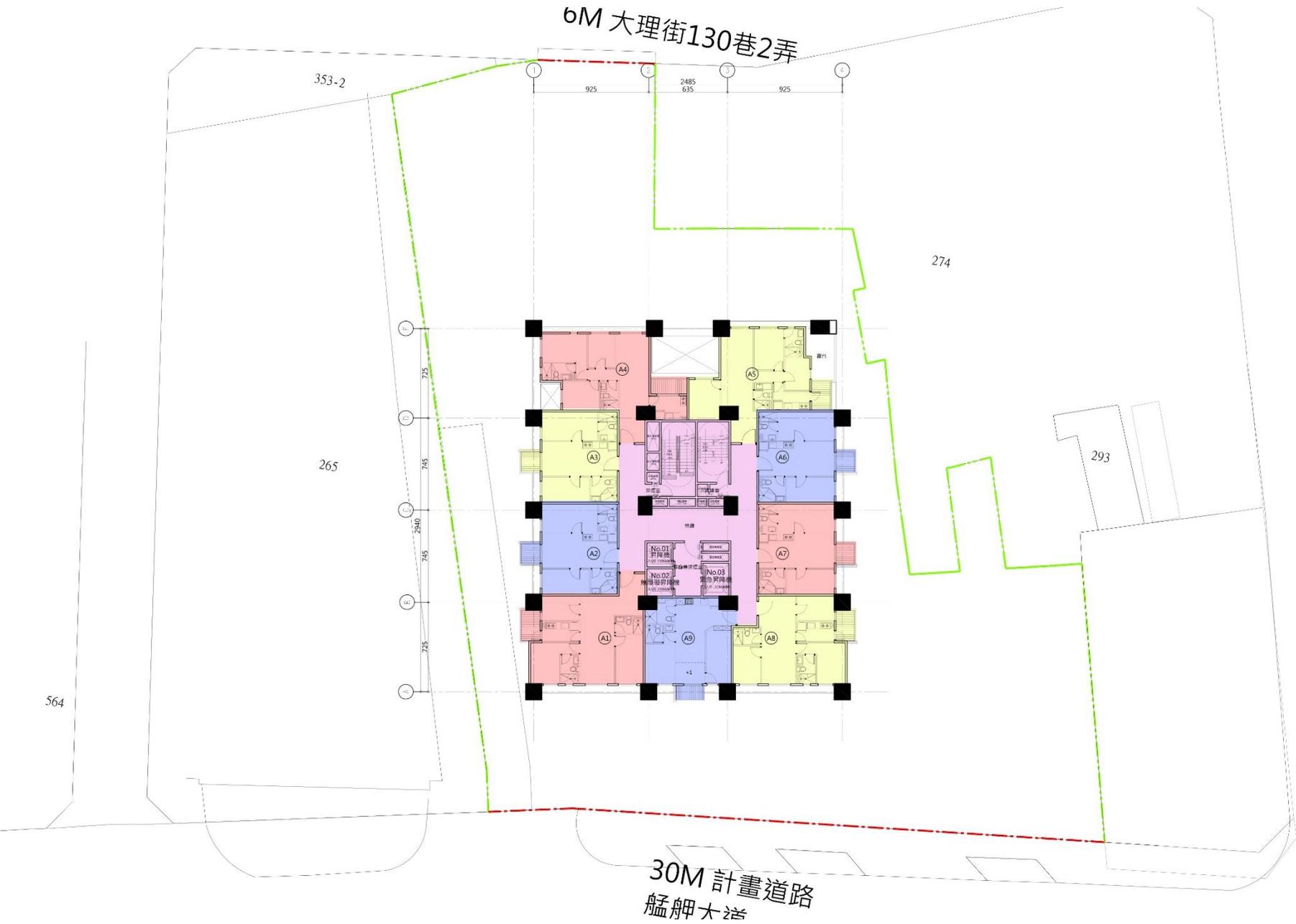
30M 計畫道路
艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十三層平面圖



6M 大理街130巷2弄



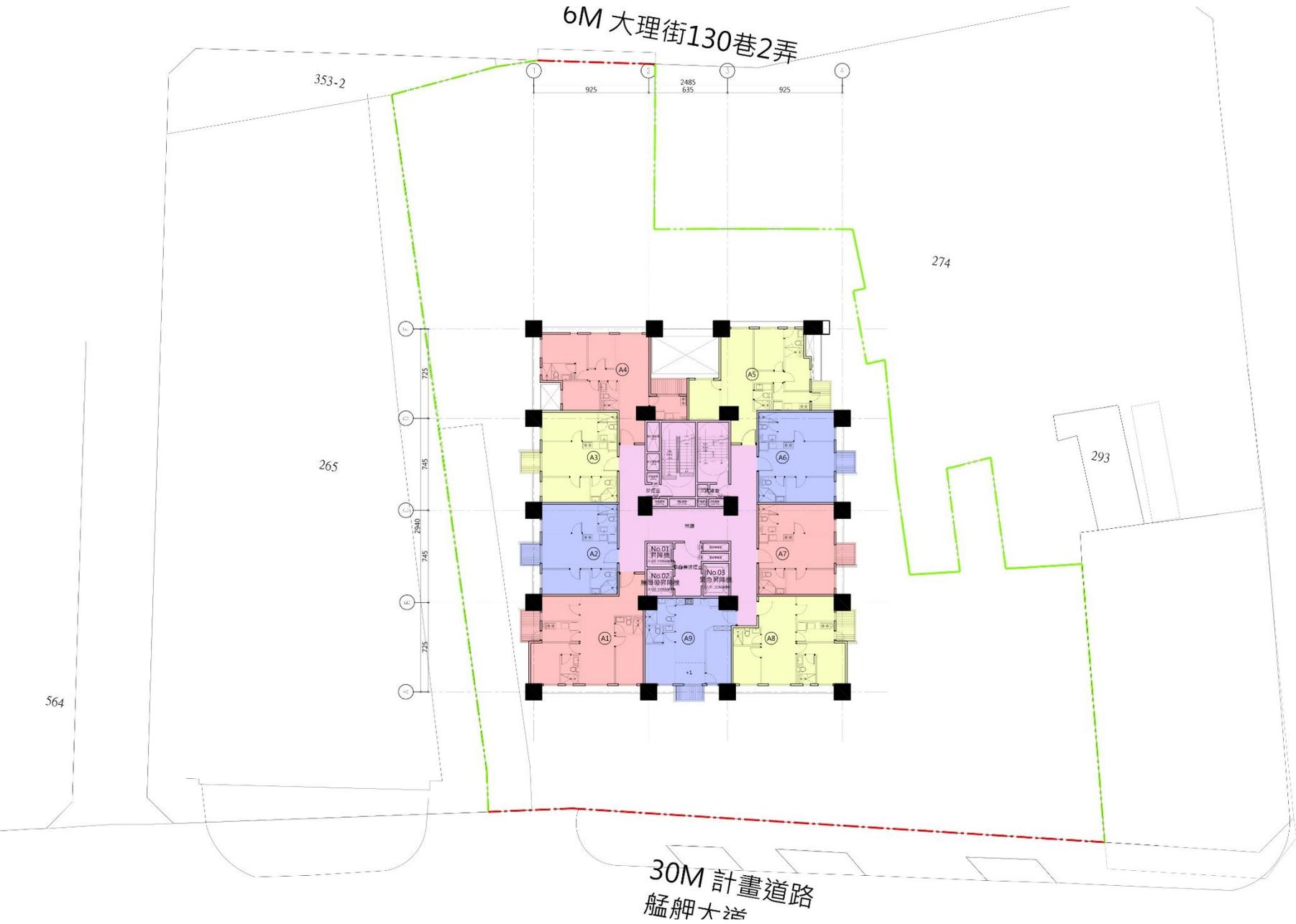
30M 計畫道路
艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十四層平面圖



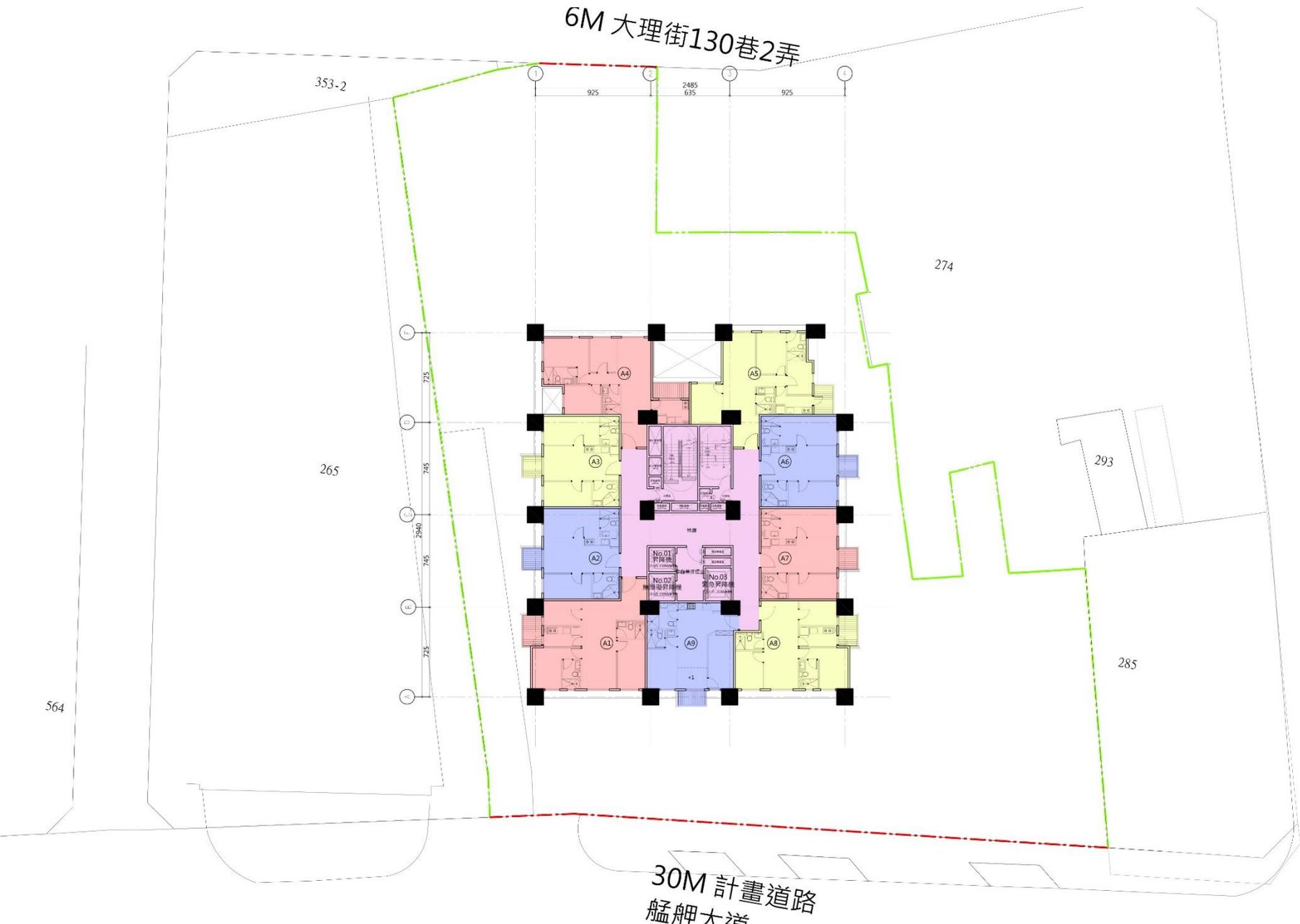
6M 大理街130巷2弄



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十五至二十一層平面圖

6M 大理街130巷2弄

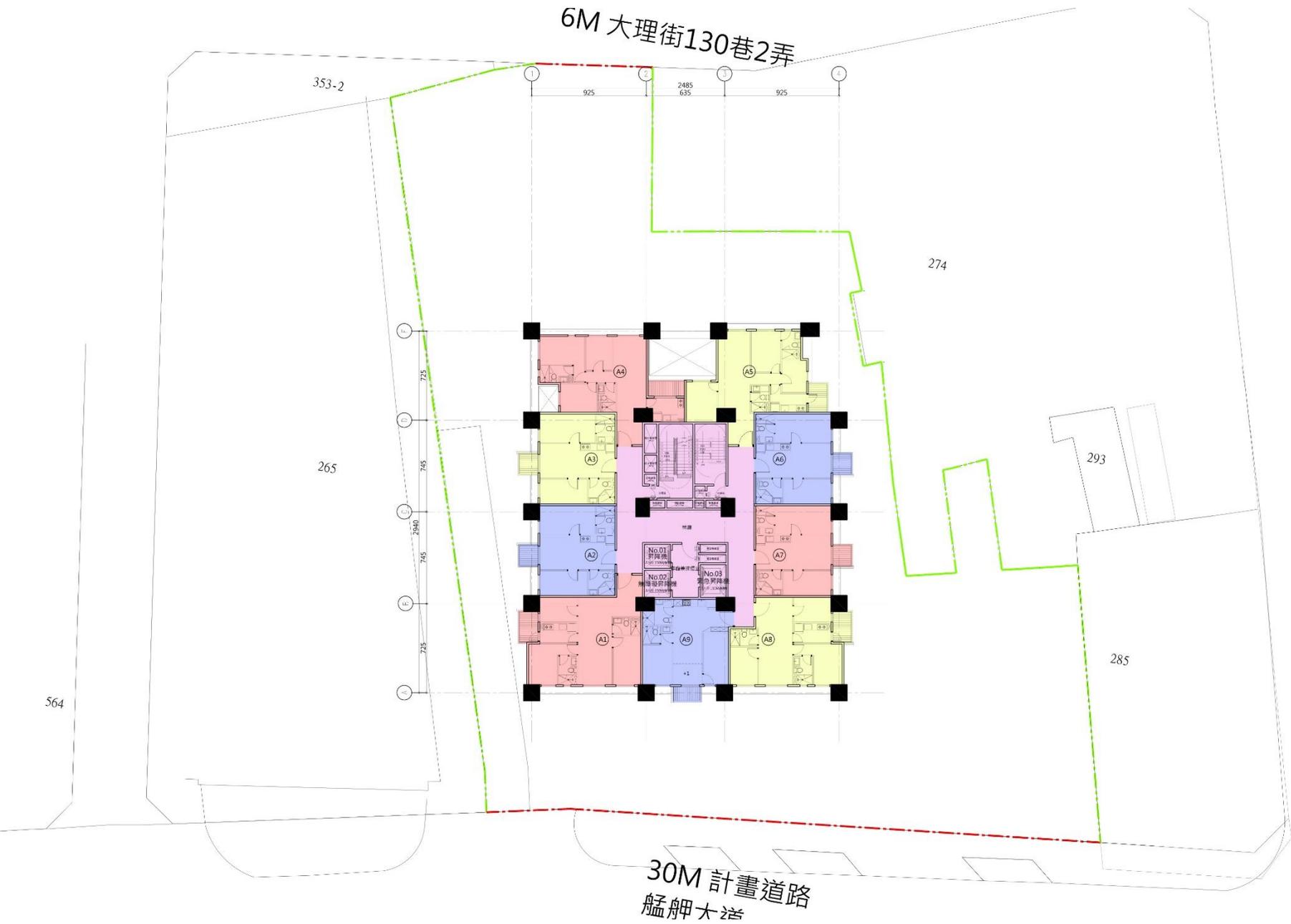


30M 計畫道路
艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

二十二層平面圖

6M 大理街130巷2弄



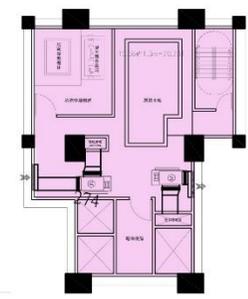
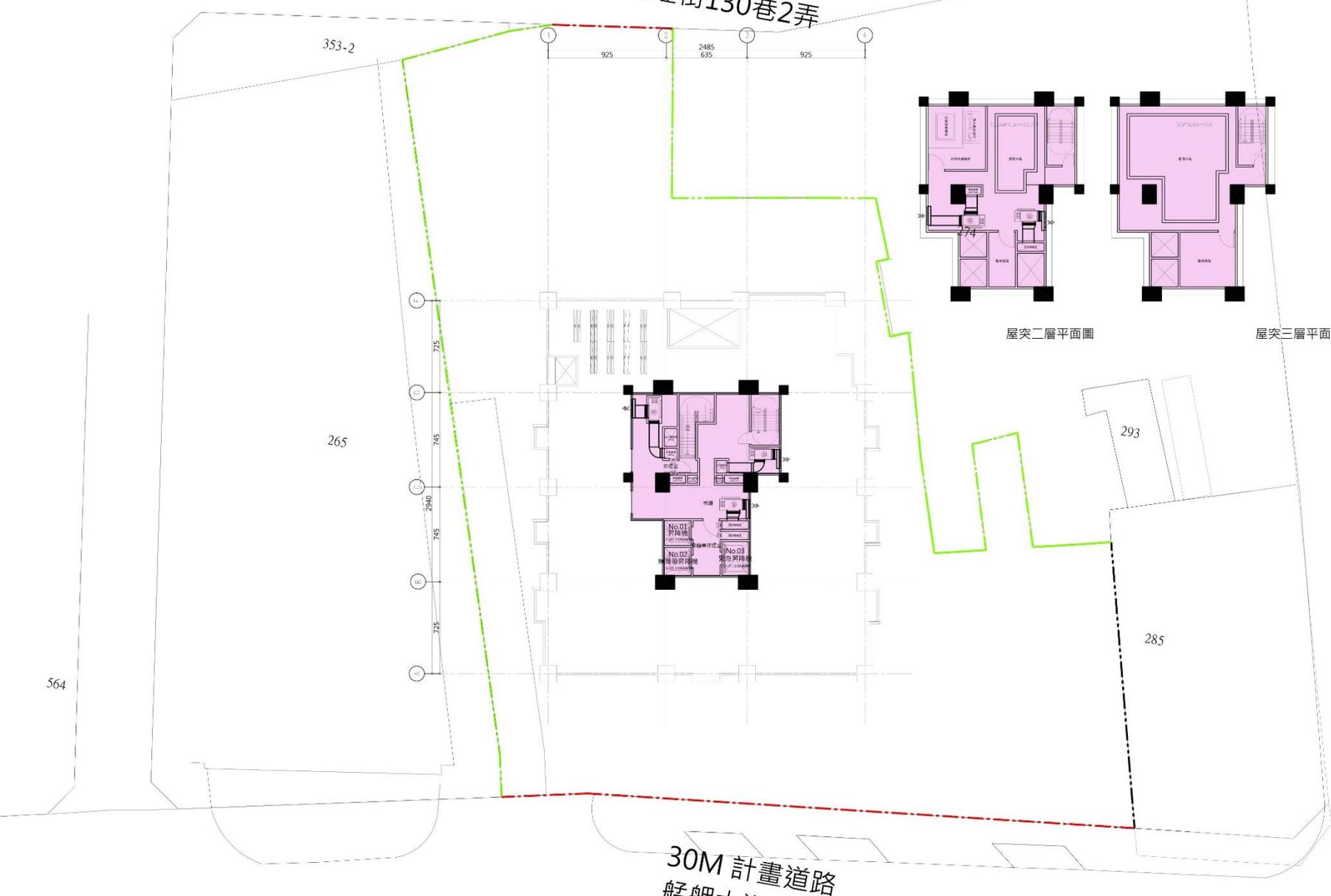
30M 計畫道路
艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

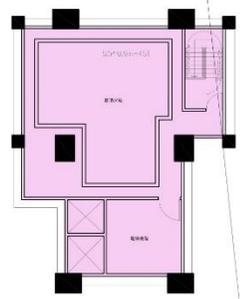
屋突層平面圖



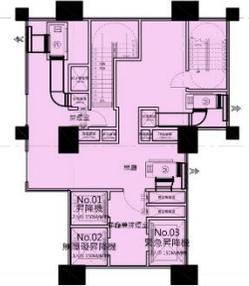
6M 大理街130巷2弄



屋突二層平面圖



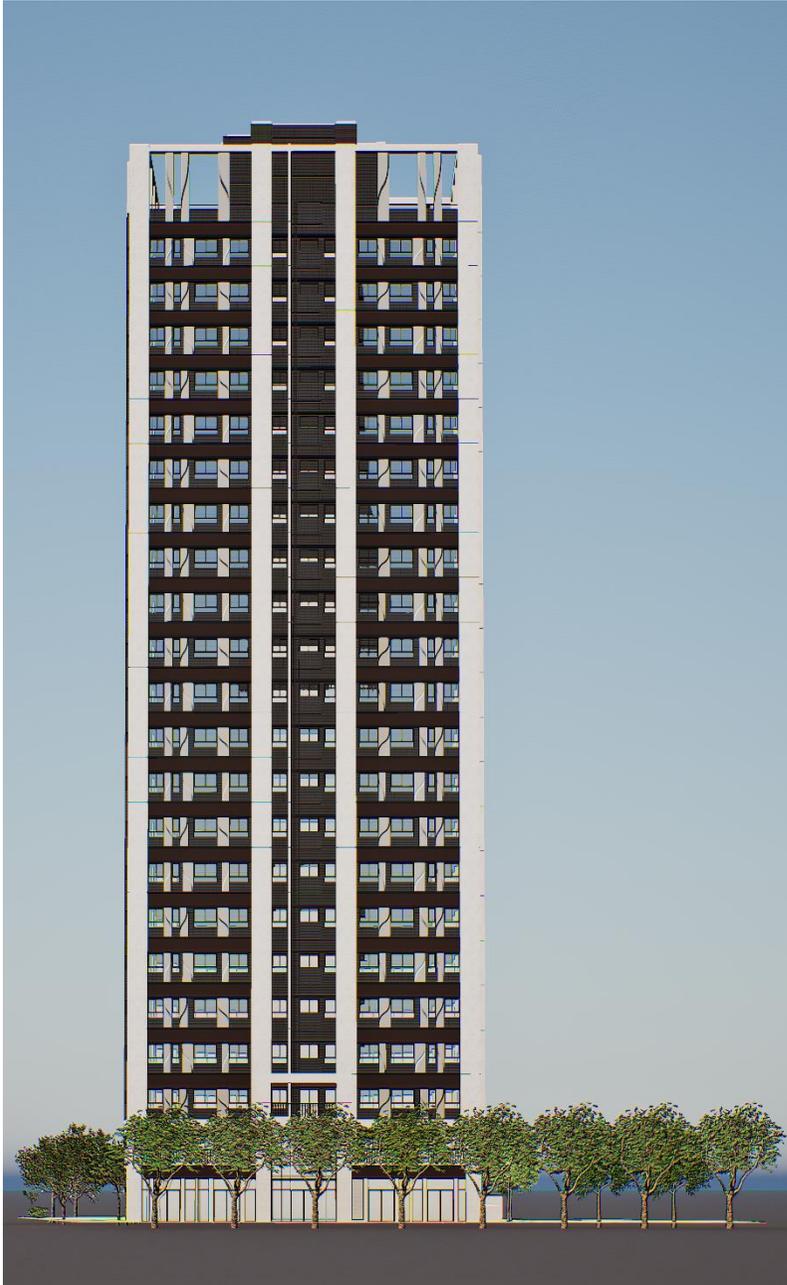
屋突三層平面圖



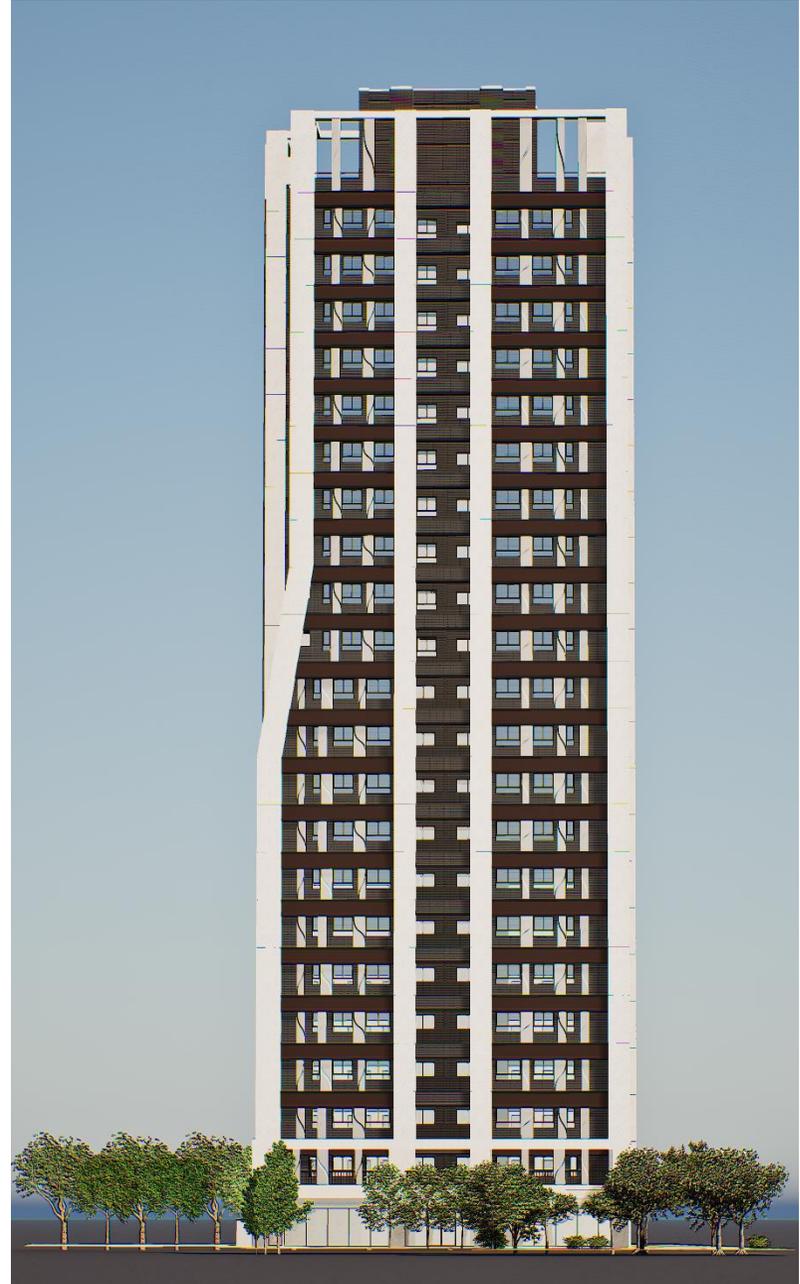
30M 計畫道路
艋舺大道

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

南向立面圖



北向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

西向立面圖



東向立面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖



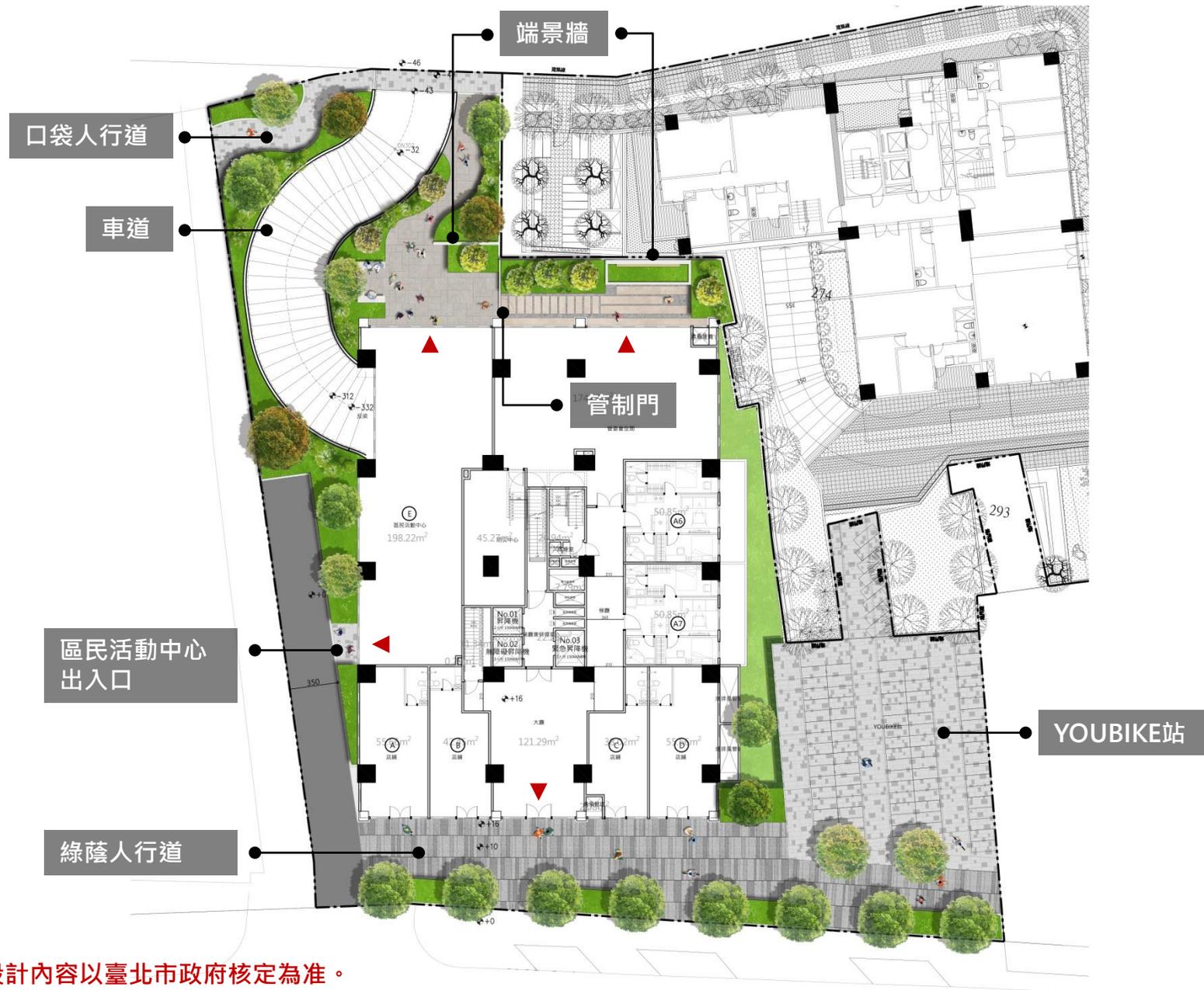
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

一層景觀平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

屋突層景觀平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

一層景觀示意圖



綠蔭人行道



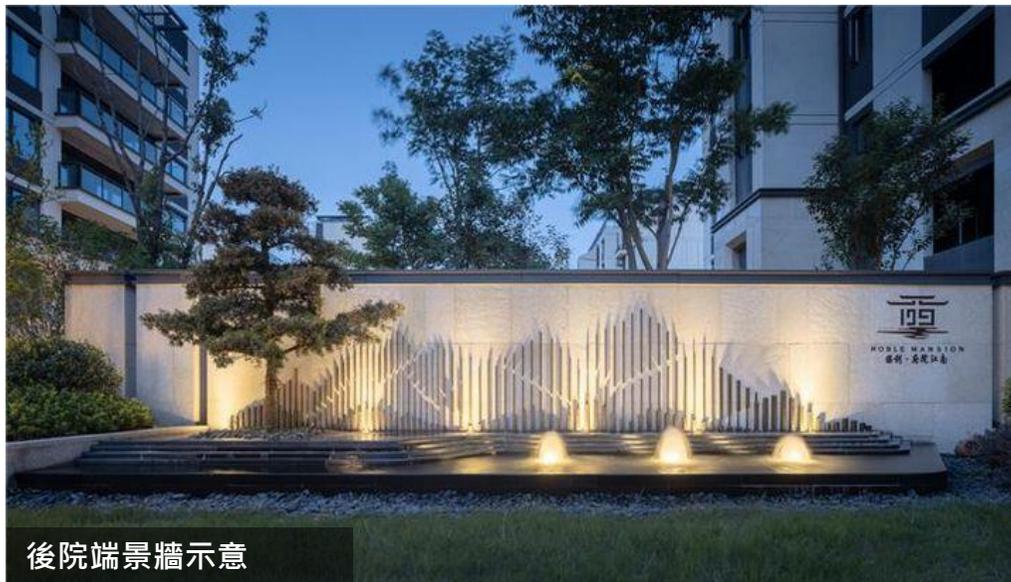
人行道鋪面



後院開放空間動線風格示意



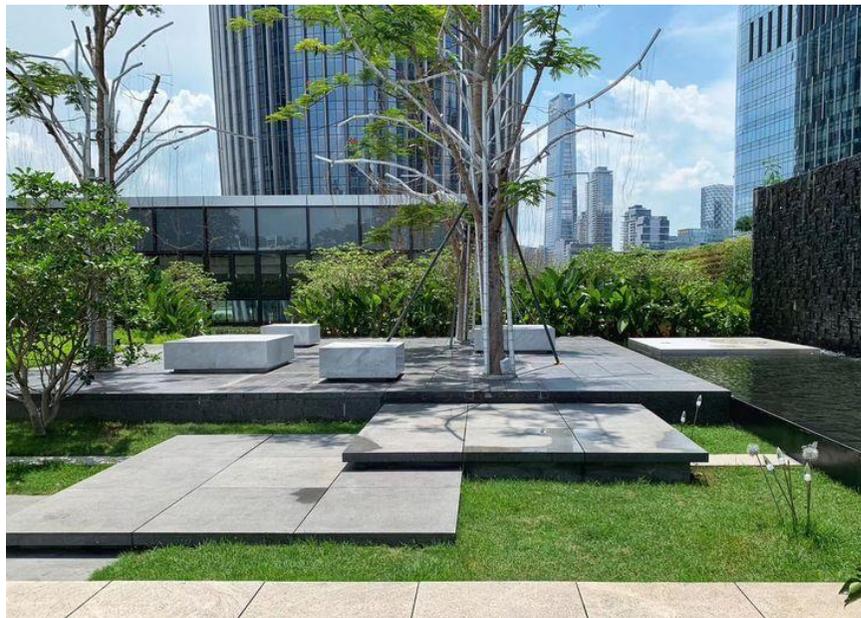
人行道植栽植栽風格



後院端景牆示意

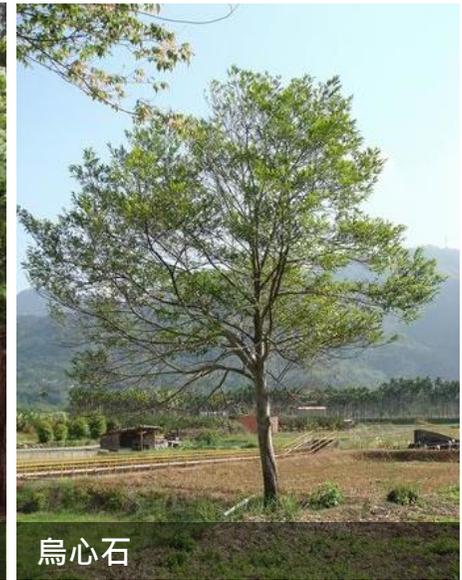
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

屋突層景觀示意圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

喬木建議(台灣原生種)



消防救災標準層配置圖

6M 大理街130巷2弄



564

353-2

265

274

293

285



8x20M 雲梯車救災範圍

30M 救災範圍

大理街130巷2弄

註：實際設計內容以臺北市府核定為準。



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

事業及權變公聽會
(114.1.20)

更新後權利價值評估

作業時程：約 1~2個月

申請分配選屋(114.1.10~113.2.20)
公開抽籤(114.2.25)

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8月23日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國113年9月3日下午2時整假臺北市萬華區廣州街152巷10號2樓(萬華區新富區民活動中心)辦理專業估價者選任作業，並依據113年7月9日府都新字第1136005927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1：100-長興不動產估價師聯合事務所/林涵瑜
 - 正取2：117-展碁不動產估價師聯合事務所/袁漢昇
 - 備取1：10-台灣大華不動產估價師聯合事務所/林震星
 - 備取2：75-行遠不動產估價師事務所/黃景昇
 - 備取3：87-昇揚不動產估價師聯合事務所/樂中文



- 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」、「長興不動產估價師事務所」及「展碁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11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	長興	展碁
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,170,000	2,150,000	2,160,000
	土地總價(元)	1,517,654,600	1,503,667,000	1,510,660,800
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,061,320	1,023,910	1,034,272
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	849,221	847,046	847,055
	車位平均單價(元/個)	2,716,667	2,640,476	2,708,730
	更新後總權利價值(元)	4,736,186,438	4,710,672,245	4,720,711,710

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

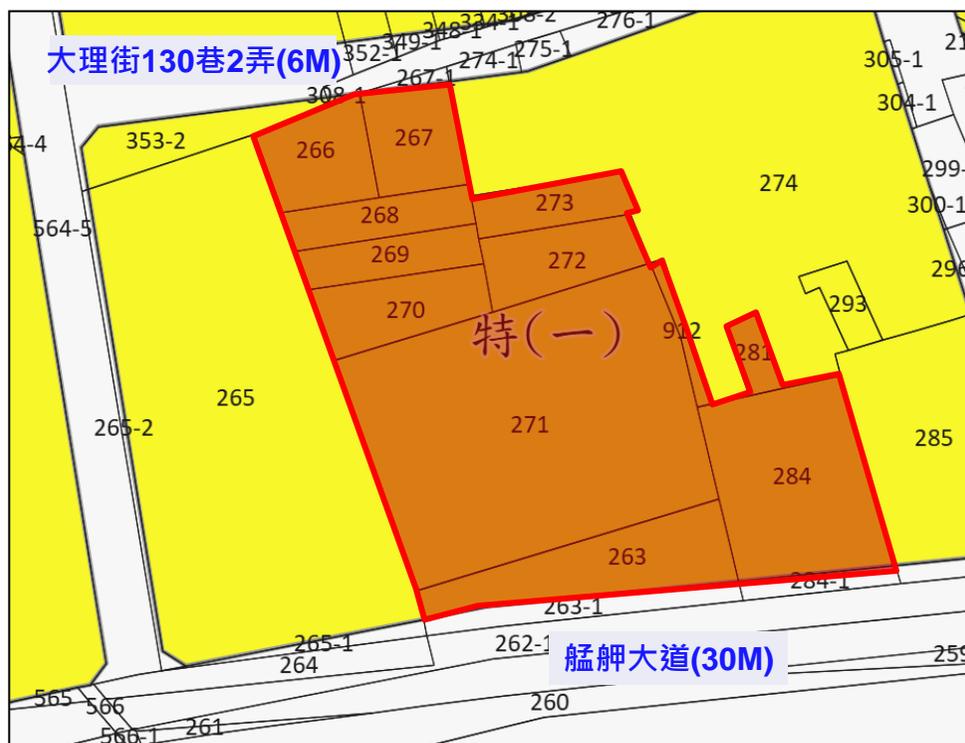
(一)更新單元範圍：台北市萬華區華江段三小段263地號等13筆

(二)土地面積：2,312.00平方公尺(699.3800坪)

(三)使用分區：特定專用區(一)

(四)法定容積率/建蔽率：50%/300%

(五)加計專屬獎勵折減後容積率：332.91%



二、更新前估價條件

(一)權利變換評價基準日：

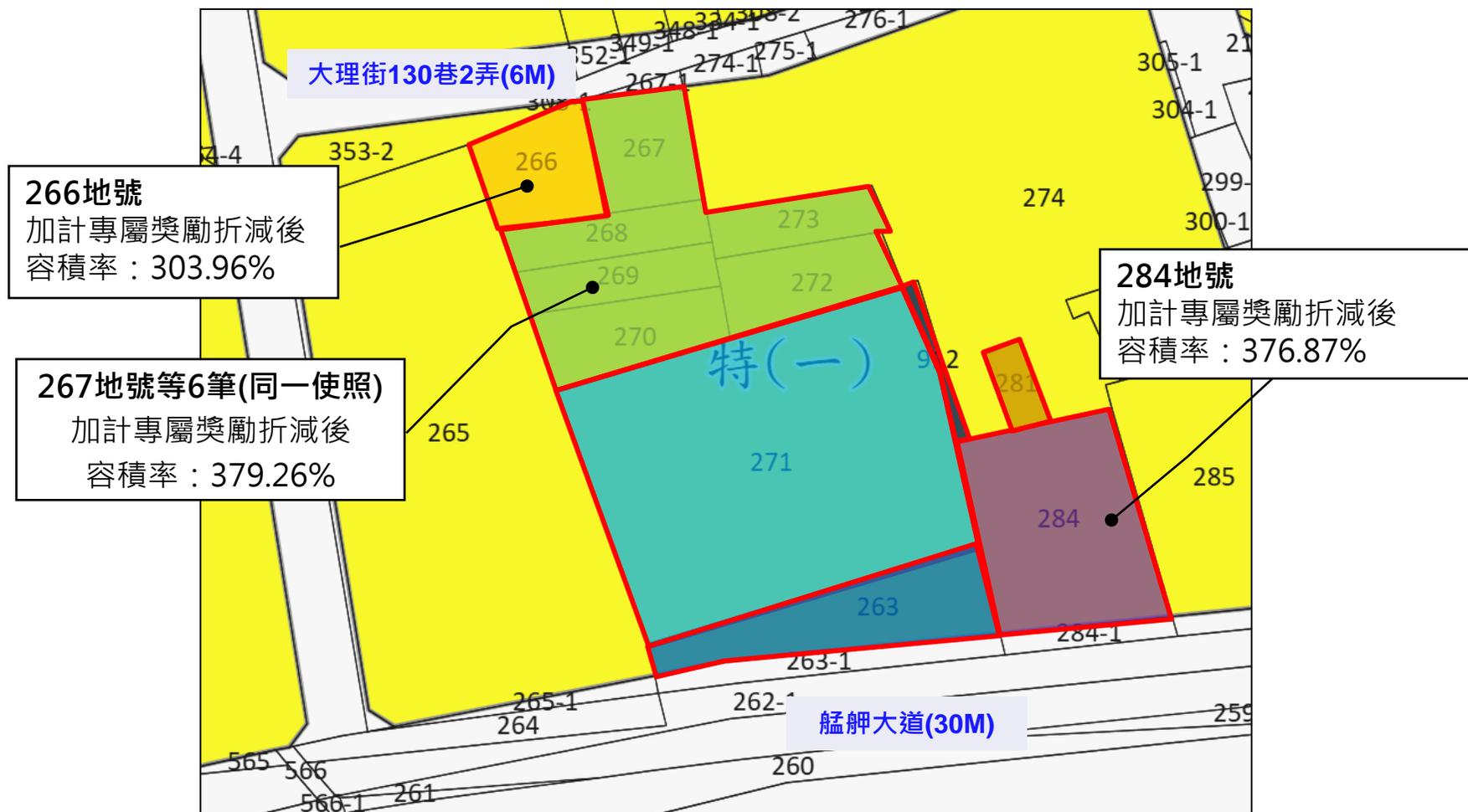
113年11月30日

(二)更新前權利人之權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下，加計「結構安全性能評估」、「合法4層樓公寓」及「防災型都更」之專屬獎勵，評估土地更新前權利價值。

(三)更新前各宗土地劃分係以相鄰土地為同一所有權人或同一建照(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，依上述原則本案分宗結果如下：

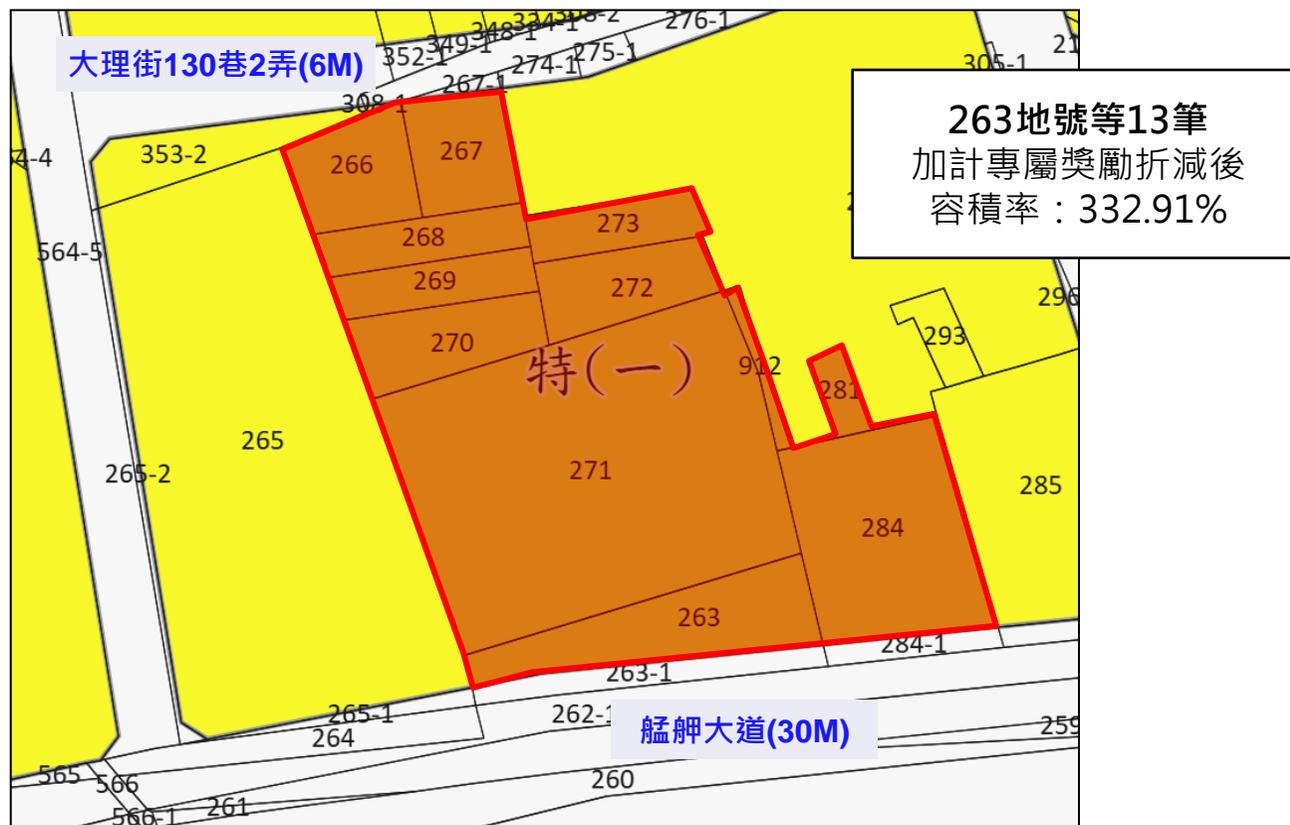
編號	地號	使用分區	劃分原則
1	263	特定專用區(一)	
2	266	特定專用區(一)	(66使字2128號)
3	267等6筆土地	特定專用區(一)	同一使照 (63使字0080號)
4	271	特定專用區(一)	
5	281	特定專用區(一)	
6	284	特定專用區(一)	(59使字0130號)
7	308-1	特定專用區(一)	
8	912	特定專用區(一)	

二、更新前估價條件



二、更新前估價條件

(四)更新前土地素地價值評估時，選定263地號等13筆土地(考慮折減後專屬獎勵容積)作為比準地，考量各宗土地與比準地之個別條件差異推估各宗土地之地價。



二、更新前估價條件

(六)評估更新前各區分所有建物價格，商業部分，地面層選定**艋舺大道279號**作為比準戶、住宅部分，樓上層選定**大理街130巷2弄1號三樓**為比準戶。

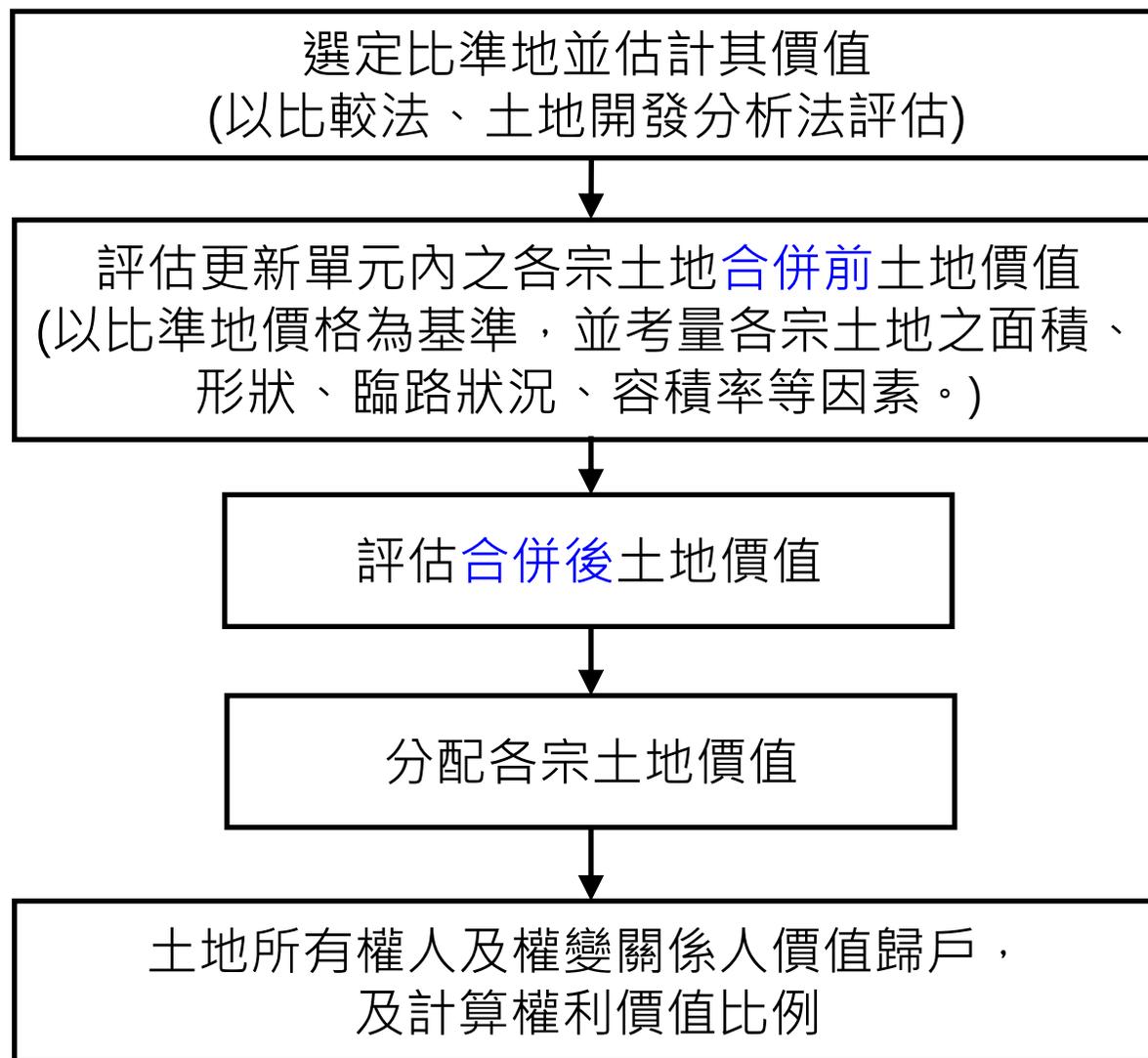
(七)進行區分所有建物價值評估時，因屋齡已接近或超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，故觀察各幢建物目前維護情況，依不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則，以調整後之經濟耐用年數為前提進行評估，如下表

使照/建號	構造	建築完成日	屋齡	經濟耐用年數(年)	調整經濟耐用年數 尚可使用(年)
66使字2128號	鋼筋混凝土造	民國66年11月13日	47	50	9-13
63使字0080號		民國62年12月26日	51		
59使字0130號	加強磚造	民國59年1月24日	55	35	2
2702建號	木造	民國49年7月15日	64	10	2
578、579建號	磚造			25	

二、更新前估價條件

- (八)更新單元範圍內263、271、284地號有土地建物持分不均之情形，故以建物產權面積比例計算其合理土地持分面積，最後依據實際土地持分面積與合理土地持分面積進行價值找補之計算。
- (九)合法建築物所有權之權利價值係依「修訂『臺北市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』」規定，以固定期間收益法且無支付地租進行建物使用權價值評估。依不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則，本案加強磚造、木造及磚造建物以調整後賸餘經濟耐用年數(2年)再加計20年，即尚可使用期間共計**22年**且年地租不予列計之情況下評估。
- (十)更新單元範圍內284地號之建物，有謄本登載建築完成日期不一之情形，本次評估皆以使用執照發照日期(即民國59年1月24日)為準；更新單元範圍內267、271地號之建物，有謄本未登載建築完成日期之情形，本次評估以2702建號門牌初編日期(民國49年7月15日)為準。

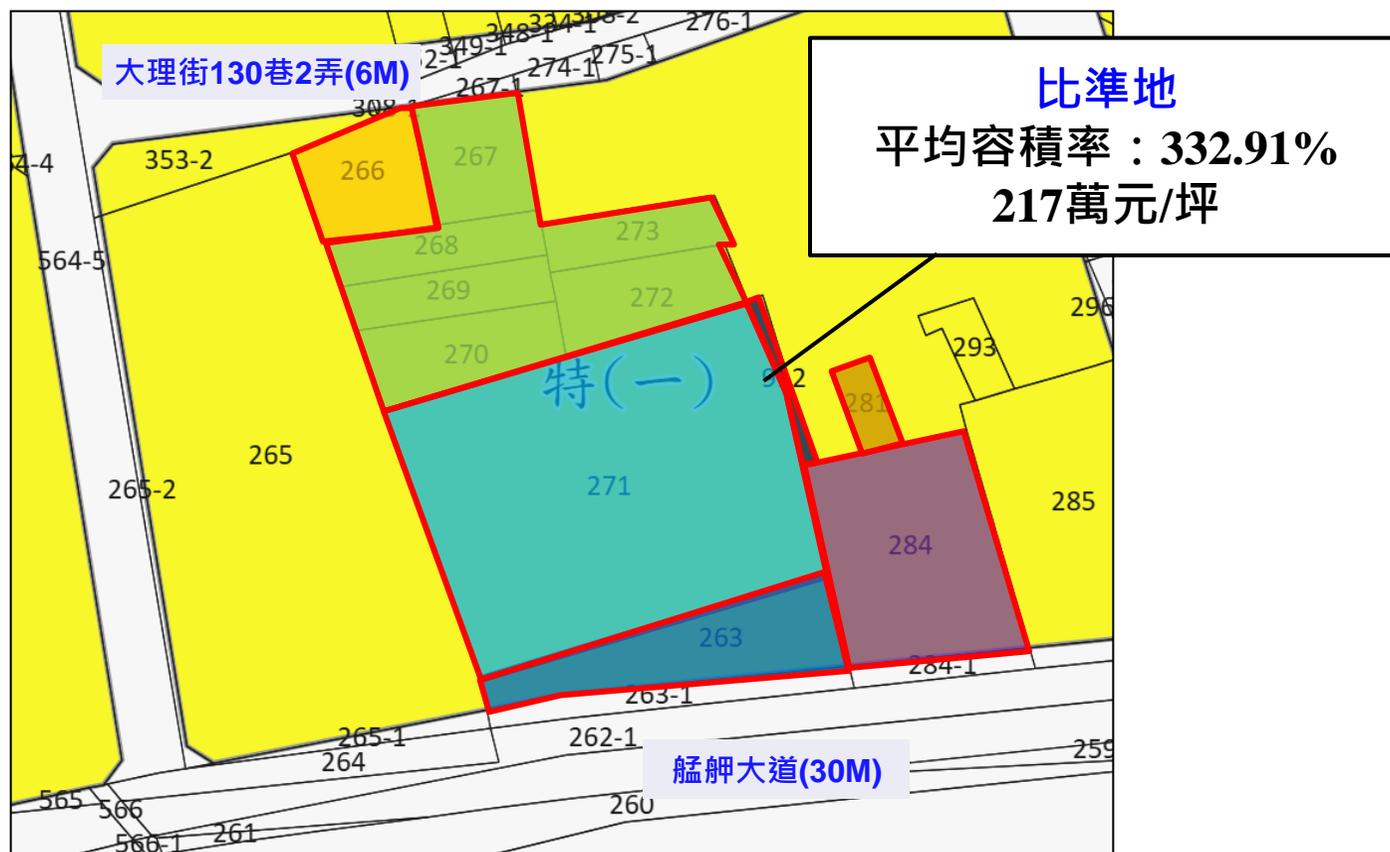
三、更新前價值評估步驟



四、更新前權利價值評估

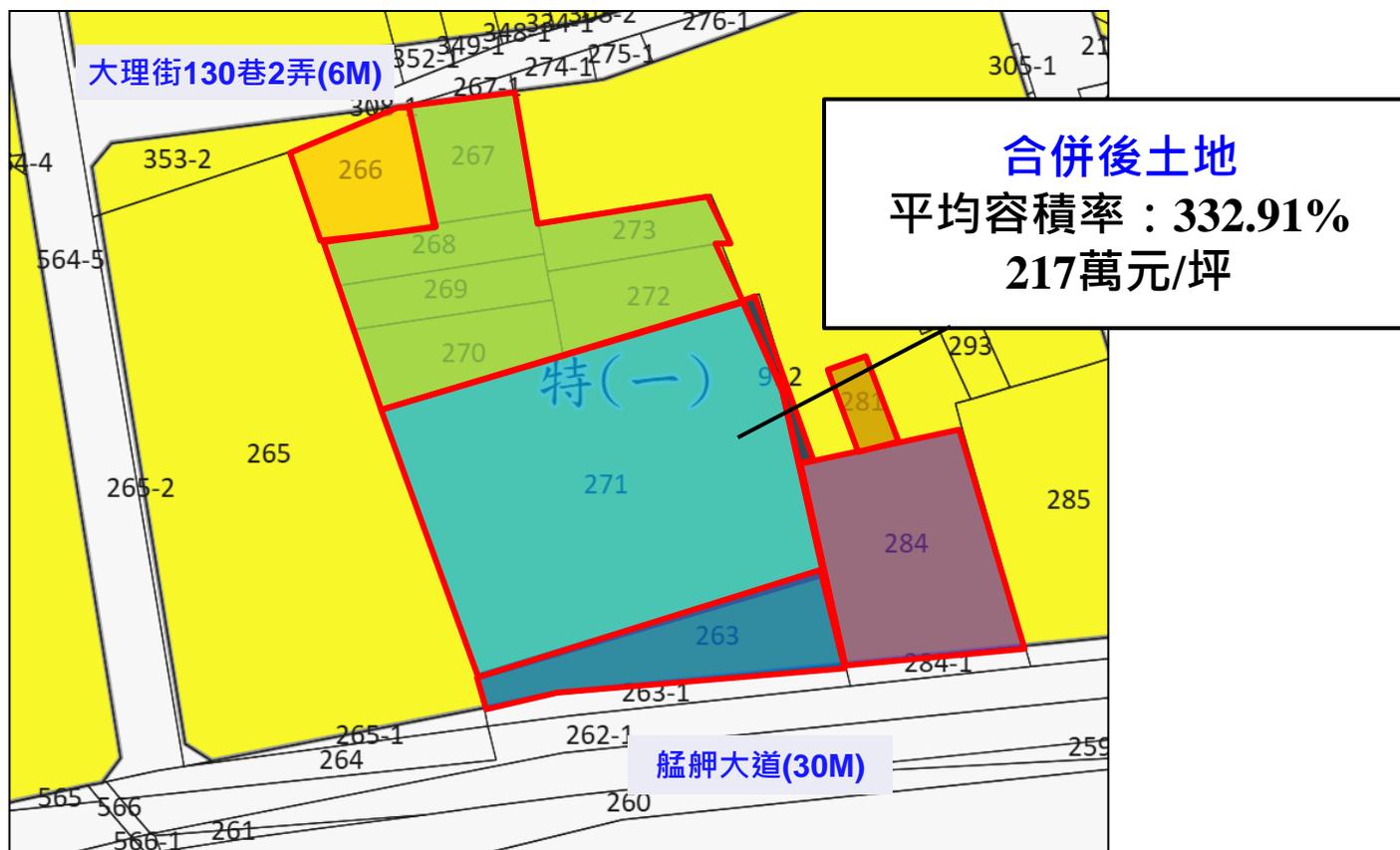
步驟一：評估合併前各宗土地之價值

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
地面層選定艋舺大道279號為比準單元、
樓上選定大理街130巷2弄1號三樓為比準單元
→區分建物地價立體化

步驟四：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	9,***,***
合計			1,517,654,600

$$\begin{aligned} \text{某甲比例} &= \\ 9,***,*** &/ 1,517,654,600 \\ &= 0.6076\% \end{aligned}$$

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5層

(三)建築結構：1-8F SRC / 其餘樓層 RC

(四)規劃戶數：店面-4戶、

區民活動中心-1戶(捐贈公益設施不計入價值)

住宅-190戶

(五)公設比：約33%

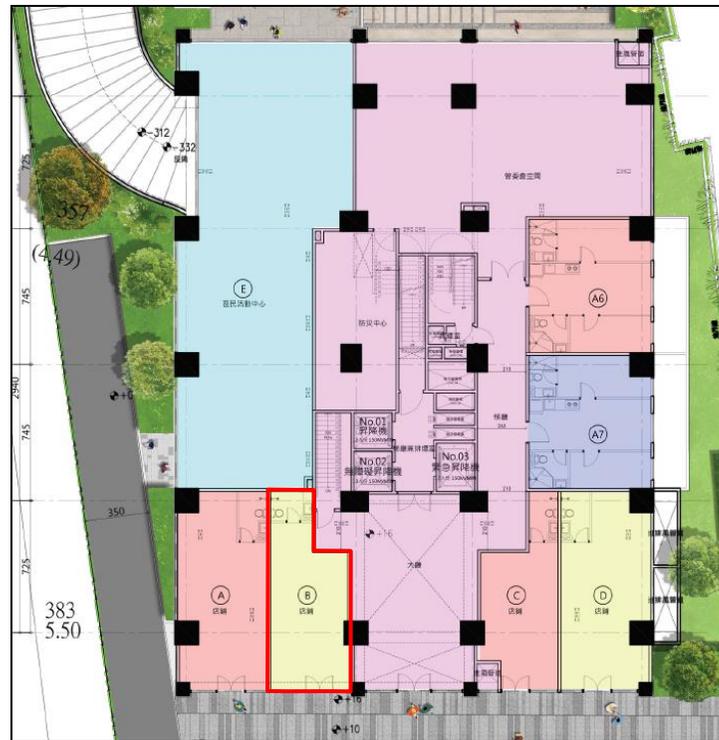
(六)車位數量：坡道平面126個

六、更新後估價條件

- (一)權利變換評價基準日：**113年11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-B戶**、住宅選定**10F-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**B3**大車位作為比準車位。
- (五)更新後於部分分配單元設有約定專用露台及庭院。本次考量露台及庭院使用效益之前提下，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-B戶)：1,100,000元/坪 $\xrightarrow{\text{水平效用比調整 (採光、商效等)}}$ 店面各戶價值



B戶

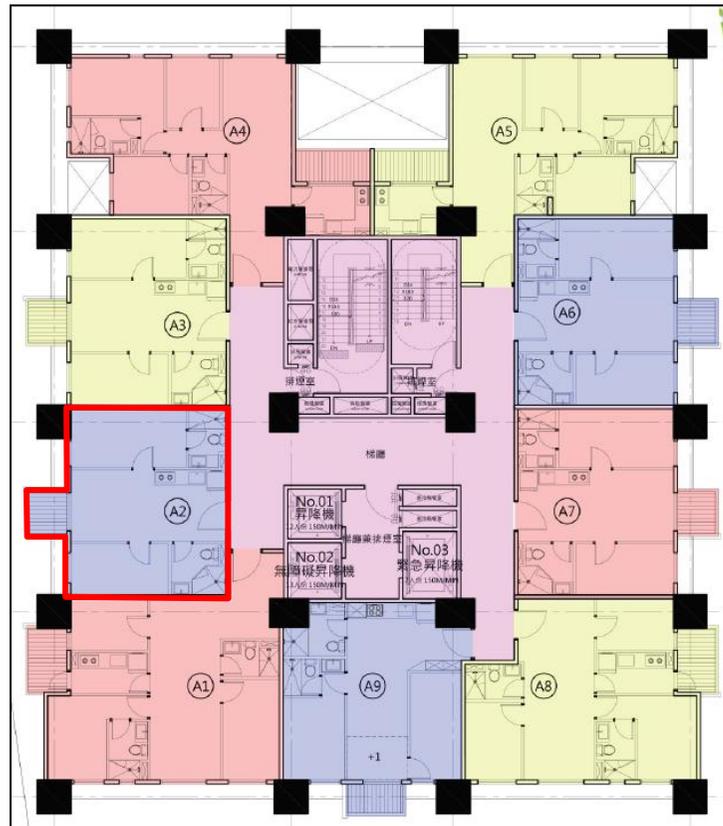
六、更新後權利價值評估(住家)

比準單元(10F-A2戶)：831,000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

10F-A2戶



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	3	3,000,000	9,000,000	
B2	普通	平面車位	大	16	2,900,000	46,400,000	
	靠牆		大	8	2,800,000	22,400,000	95、97、98、104、 111、112、113、115
	普通		小	7	2,800,000	19,600,000	
B3	普通	平面車位	大	16	2,800,000	44,800,000	
	靠牆		大	8	2,700,000	21,600,000	62、64、65、71、 78、79、80、82
	普通		小	7	2,700,000	18,900,000	
B4	普通	平面車位	大	19	2,700,000	51,300,000	
	靠牆		大	8	2,600,000	20,800,000	29、31、32、38、 45、46、47、49
	普通		小	6	2,600,000	15,600,000	
B5	普通	平面車位	大	19	2,600,000	49,400,000	
	靠牆		大	6	2,500,000	15,000,000	1、3、4、10、17、19
	普通		小	3	2,500,000	7,500,000	
合計				126	2,716,667	342,300,000	

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)
1F		134.34	142,577,686	1,061,320
2-22F		5,006.13	4,251,308,752	849,221
全棟小計		5,140.47	4,393,886,438	
車位		126	342,300,000	2,716,667
總計		--	4,736,186,438	--

備註：區民活動中心不計入價值



■ 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114年1月9日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自114年1月10日起至114年2月20日止。請於114年2月20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114年2月25日上午10時30分，地點為臺北市萬華區艋舺大道101號3樓(萬華區富福區民活動中心)。



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於114年1月9日寄發
- 截止選配日期為114年2月20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

擬訂臺北市萬華區華江段三小段 263 地號等 13 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_____對於臺北市萬華區華江段三小段 263 地號等 13 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_____為臺北市萬華區華江段三小段 263 地號等 13 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 1 1 4 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114年1月9日寄發
- 截止選配日期為114年2月20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)：B4-40。

※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

擬訂臺北市萬華區華江段三小段 263 地號等 13 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 114 年 2 月 20 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：住源建設股份有限公司」，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 114 年 2 月 25 日上午 10 時 30 分，地點為臺北市萬華區艋舺大道 101 號 3 樓(萬華區富福區民活動中心)。
- 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 1 1 4 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114年1月9日寄發
- 截止選配日期為114年2月20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)：B4-40。
 ※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

擬訂臺北市萬華區華江段三小段 263 地號等 13 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		
	4		
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
	1		
	2		
	3		
	4		
	1		
	2		
	3		
	4		

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				
4				

中華民國 1 1 4 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

擬訂臺北市萬華區華江段三小段 263 地號等 13 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

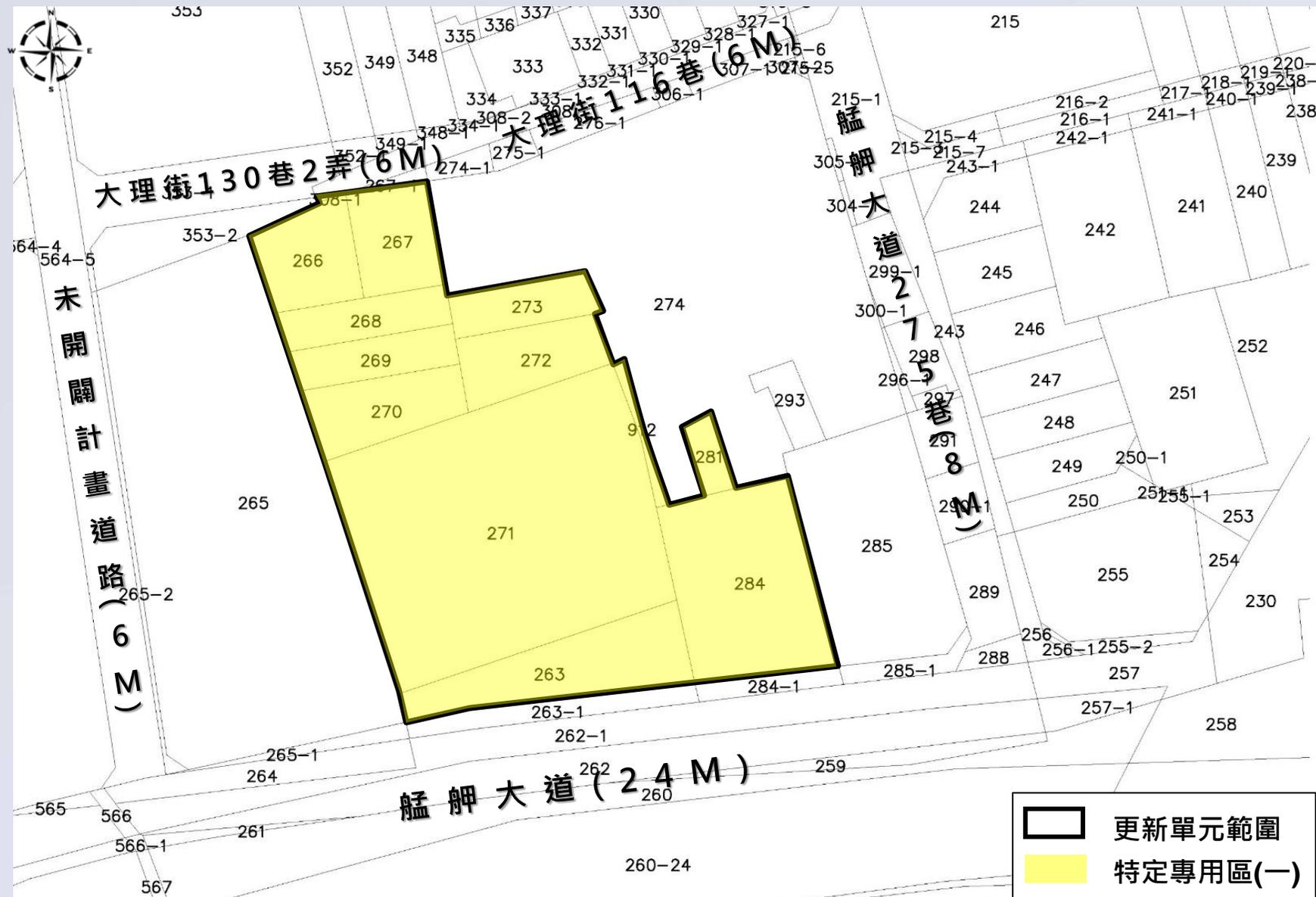
編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例 (%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元

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區位及原位次優先選配；(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)地下層設置 1 部垃圾裝卸車位(車位編號 131)及 4 部無障礙車位(車位編號 83、84、116、117)，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-A6)，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 114 年 1 月 10 日起至 114 年 2 月 20 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**特定專用區(一)**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：
 - 住源建設股份有限公司**
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 #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