

# 擬訂臺北市士林區海光段 一小段248地號等20筆土 地都市更新事業計畫及權 利變換計畫案

## 公聽會簡報

實施者：臺北市政府

規劃單位：財團法人臺北市都市更新推動中心

民國107年3月21日



# 會議議程

- 日期：107年03月21日(三)下午6時30分整
- 地點：葫蘆堵區民活動中心

時間	議程	時間
6：15 ~ 6：30	簽到就座、領取資料	15分鐘
6：30 ~ 6：40	主席致詞及來賓介紹	10分鐘
6：40 ~ 7：00	實施者簡報本案內容	20分鐘
7：00 ~ 7：15	主管機關、學者專家建言	15分鐘
7：15 ~ 7：45	意見交流及綜合討論	30分鐘
7：45	會議結束	

# 簡報大綱



- 壹、辦理緣起與目的
- 貳、基地現況分析
- 參、事業計畫說明
- 肆、權利變換計畫說明
- 伍、建築設計說明

# 壹、辦理緣起與目標

- 一、辦理緣起
- 二、辦理依據
- 三、計畫目標

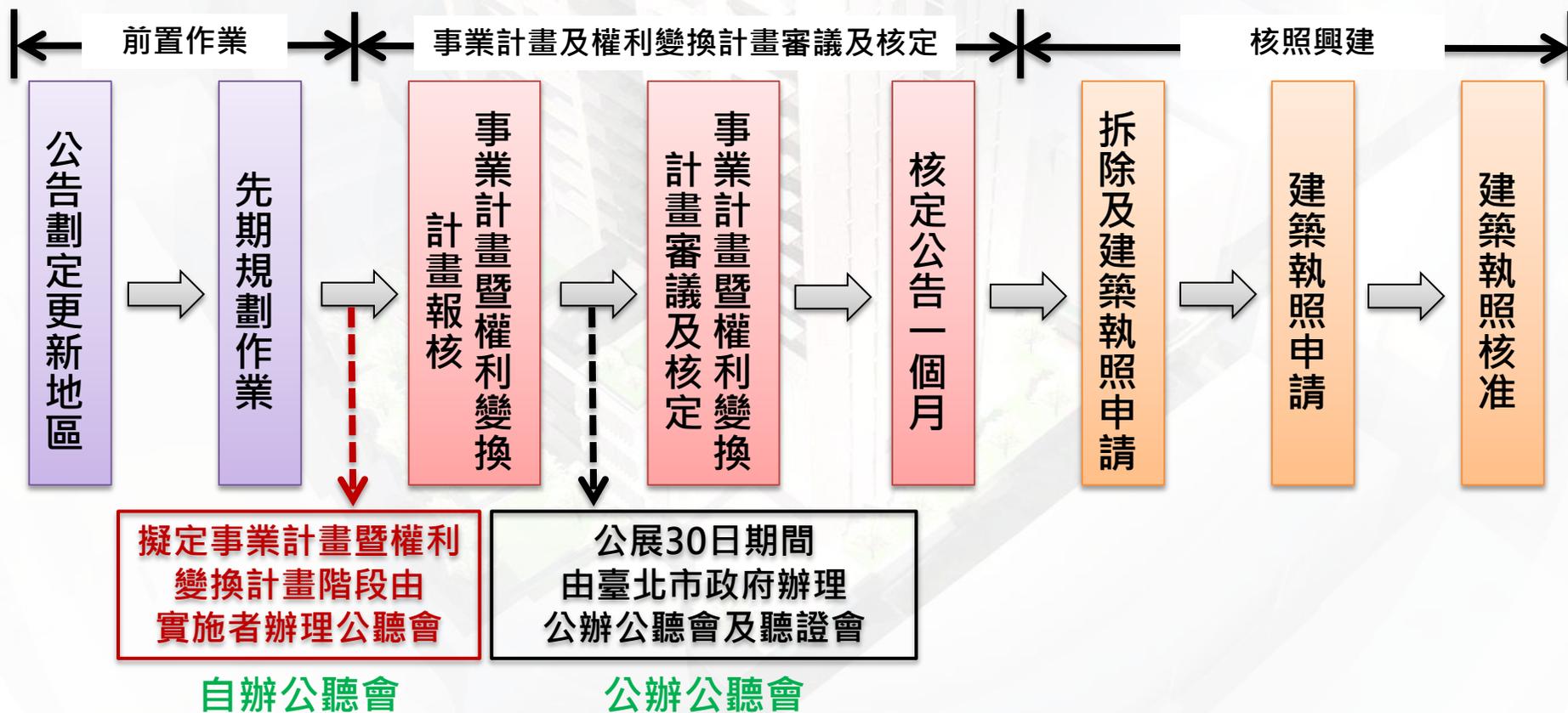


# 壹、辦理緣起與目的

## 辦理依據

公聽會辦理依據：

- 都市更新條例第9、19、29條。
- 都市更新條例施行細則第6、11、11-1條辦理。



# 壹、辦理緣起與目的

## 辦理依據

### ➤ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前連續三日(107.03.07.~107.03.09.)分別刊登於中國時報、聯合報及蘋果日報-全國公告。

### ➤ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於臺北市都市更新處及葫蘆里辦公處等公佈欄。

### ➤ 土地所有權人及其他權利關係人通知

於107.03.06.以掛號寄出。

### ➤ 網頁公告

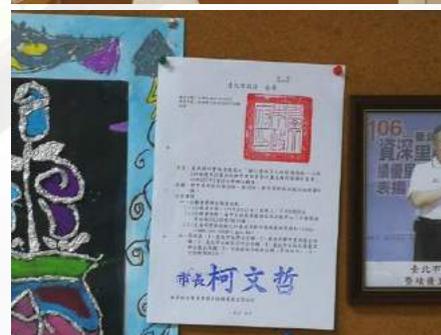
<https://uro.gov.taipei/>



臺北市都市更新處



葫蘆里辦公處



# 壹、辦理緣起與目的

## 緣起及目的

102年1月31日公告劃定為更新地區

106年3月3日辦理鄰地協調會

106年3月15日辦理鄰地協調會

106年11月10日公告劃定本區並配合劃定擴大更新地區

106年12月21日、107年03月02日召開所有權人研商會議

### 士林再生計畫 公辦都市更新

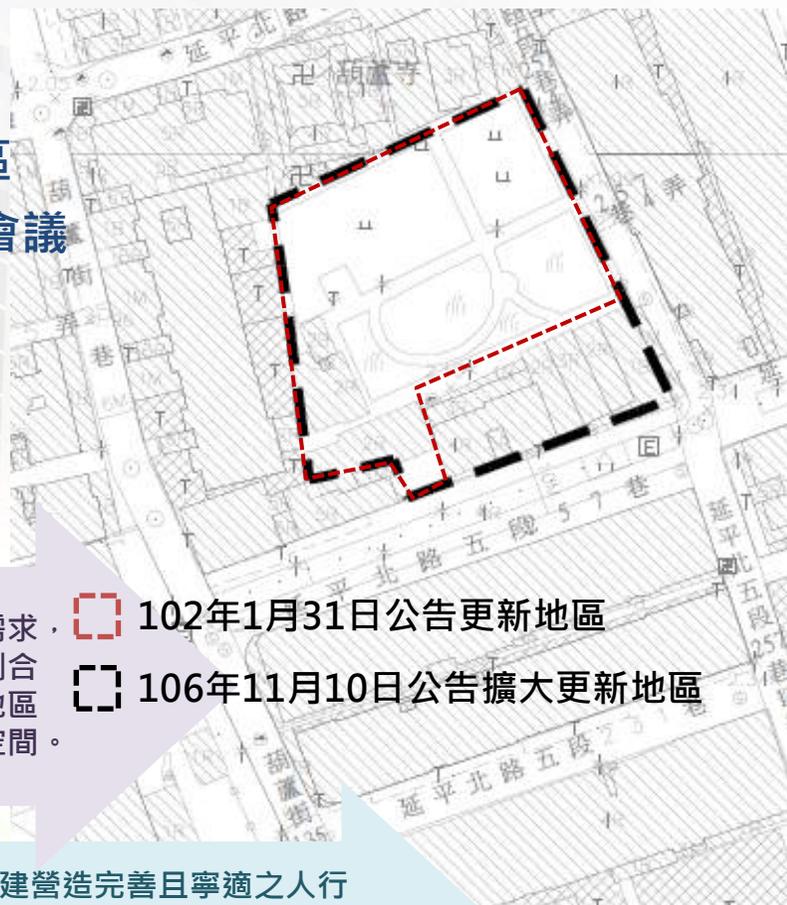
透過都市更新重建方式，改善老舊窳陋建物使用情形，同時市有土地活化並提升使用效益，提供多元且優質之生活服務機能，期能改善居住環境品質，進而帶動整體社子地區活化再生。

### 健全社區防災 安全生活家園

通盤考量整體防災空間及機能之需求，藉由退縮建築保留防火空間並規劃合理建物棟距，加強通風、採光與地區防救災機能，塑造安全安心居住空間。

### 改善居住環境 提升都市生活 機能

都市更新重建營造完善且寧適之人行步道及開放空間景觀設計，同時引入嬰幼兒托育、老人照護等社會福利設施；並適度規劃公共停車供周邊住戶使用，友善鄰里增進都市更新效益。



102年1月31日公告更新地區

106年11月10日公告擴大更新地區

# 貳、基地現況分析

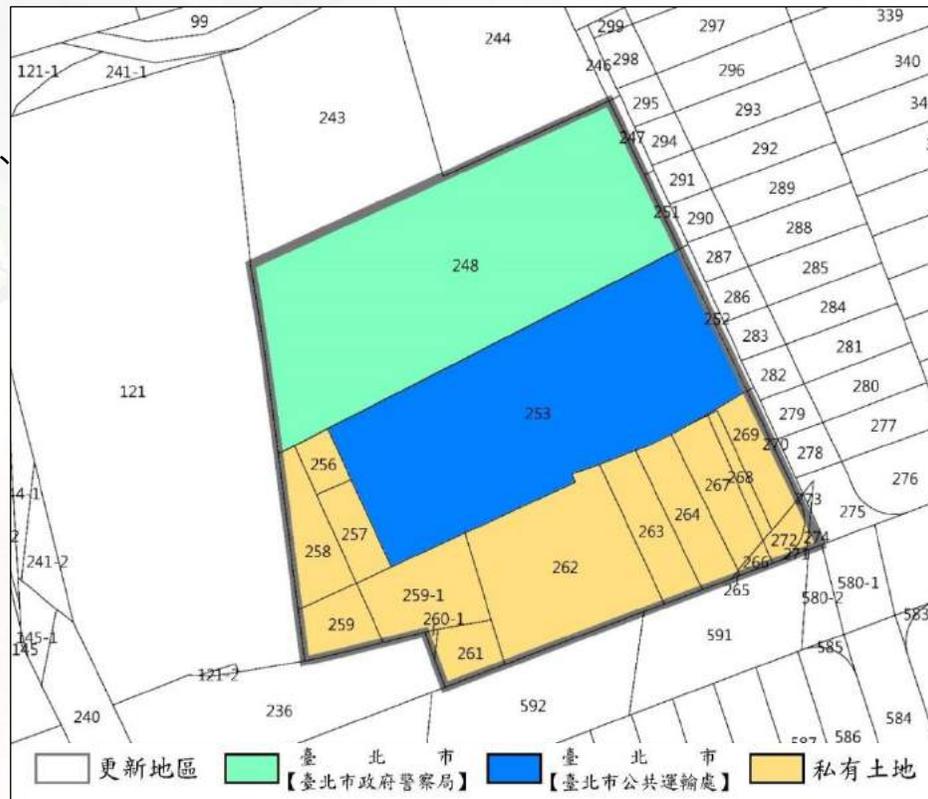
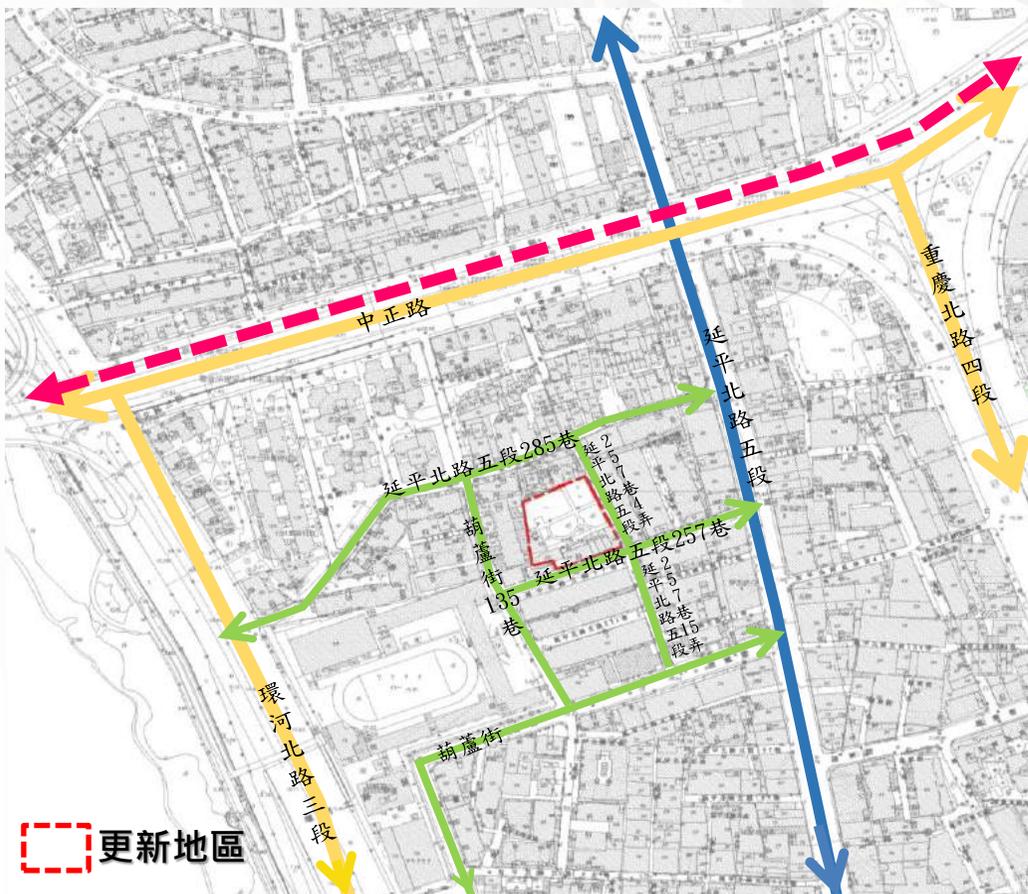
- 單元位置及權屬
- 更新單元基地現況
- 周邊公共設施開闢情形
- 細部計畫及其圖說



# 貳、基地現況分析

## 單元位置及權屬

臺北市士林區海光段一小段248、253、256、257、258、259、259-1、260-1、261、262、263、264、265、266、267、268、269、271、272、274地號等20筆土地，面積共計2,550m<sup>2</sup>。



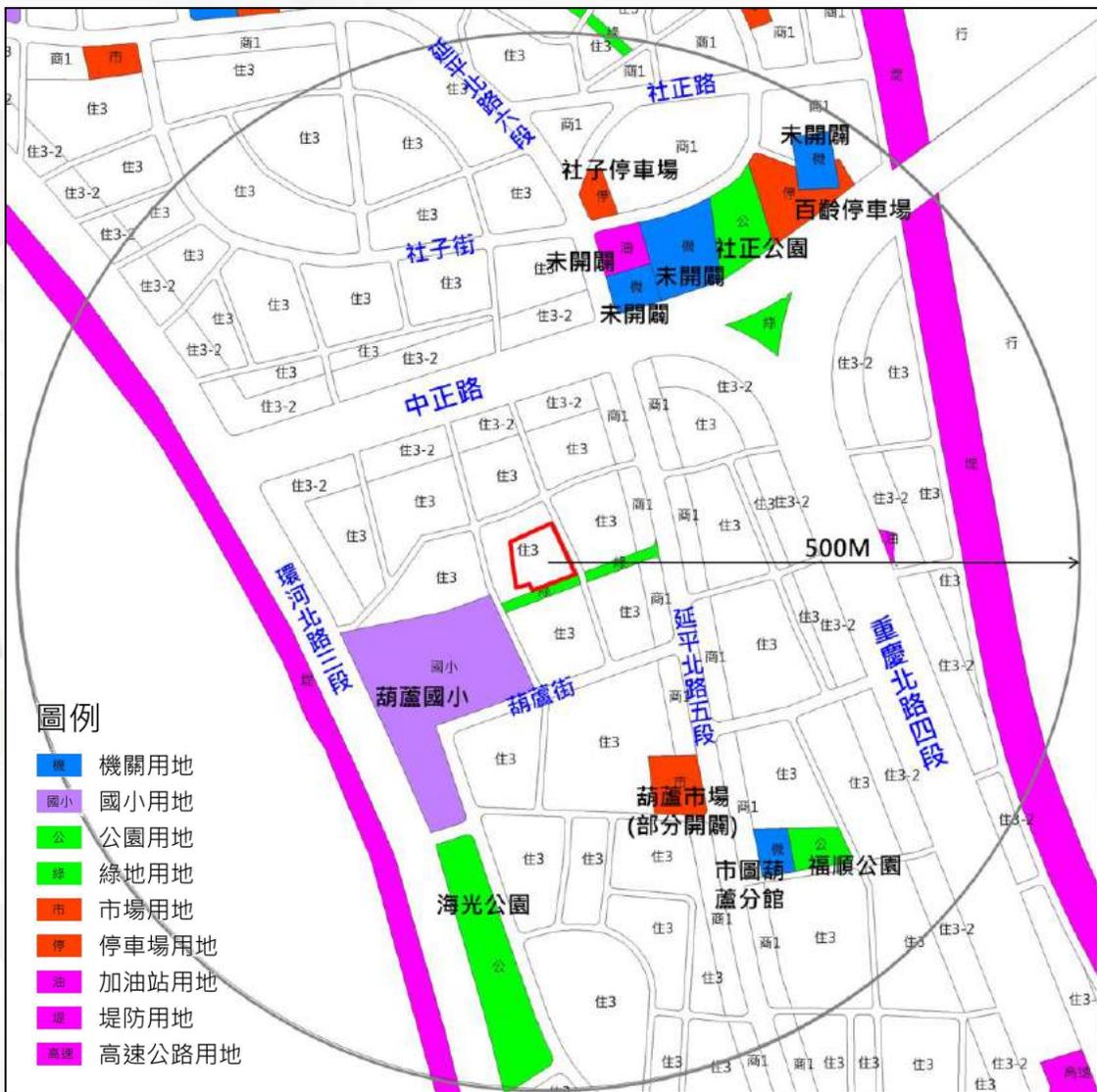
權屬 (管理機關)		面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有土地	臺北市 (警察局)	876.00	34.35	1	4.17
	臺北市 (公共運輸處)	741.00	29.06		
	小計	1,617.00	63.41		
私有土地		933.00	36.59	23	95.83
合計		2,550.00	100.00	24	100.00
私有合法建築物		1,381.92	100.00	15	100.00
合計		1,381.92	100.00	15	100.00



# 貳、基地現況分析

## 周邊公共設施開闢情形

公共設施項目	設施名稱	開闢情形
學校用地	葫蘆國小	已開闢
公園用地	社正公園	已開闢
	海光公園	已開闢
	福順公園	已開闢
綠地用地	基地南側綠地	已開闢
機關用地	東北側機關用地	未開闢
	東南側機關用地 (士林圖書館社子分館)	已開闢
市場用地	葫蘆堵市場	已開闢
加油站用地	北側加油站	未開闢
停車場用地	社正停車場	已開闢
	百齡停車場	已開闢



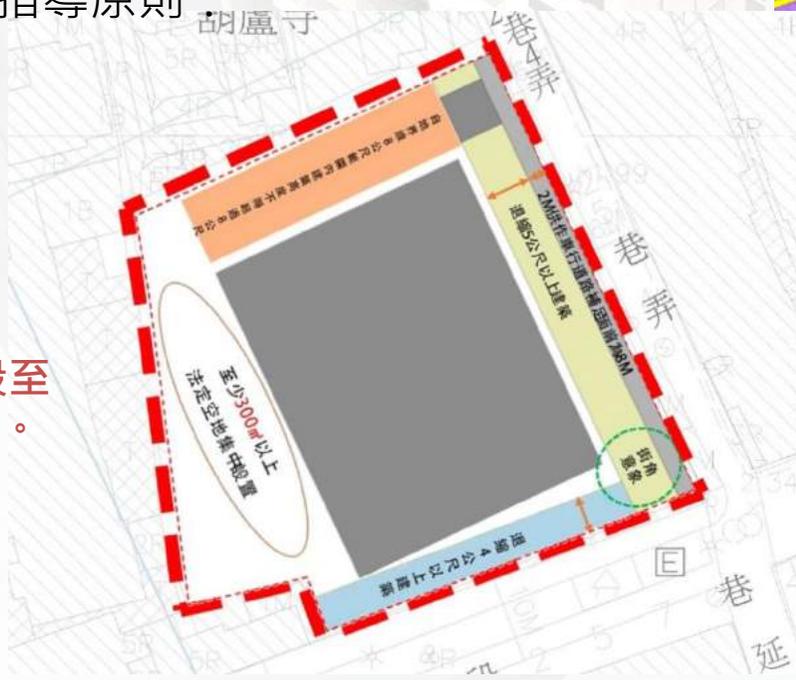
# 貳、基地現況分析

## 細部計畫及其圖說

- 屬於「修訂士林區社子堤內、高速公路以北附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)」範圍內。
- 位於「擬定臺北市士林區海光段一小段248地號等20筆土地都市更新計畫暨配合擴大劃定同小段地號等11筆土地為更新地區」。
- 土地使用分區為**第三種住宅區**，建蔽率為45%，容積率為225%。
- 都市更新計畫之指導原則：



計畫範圍內集中留設至少300m<sup>2</sup>之法定空地。



鄰接東側6M計畫道路側，應退縮2M作道路使用，以補足面前道路8M。

鄰接南側10M綠地側應退縮4M以上建築為原則。

# 參、事業計畫說明

- 實施方式
- 申請獎勵項目及額度
- 財務計畫-成本分析
- 財務計畫-共同負擔分析
- 拆遷安置計畫
- 管理維護計畫
- 效益評估
- 更新計畫時程



### □ 更新事業處理方式

本更新事業處理方式為全區段重建

### □ 更新事業區段劃分

全區劃分為1個重建區段

### □ 更新事業實施方式

本案都市更新事業以權利變換方式實施

### □ 實施者

本案係依據「都市更新條例」第9條，由臺北市政府擔任實施者之公辦都市更新案。

### □ 費用負擔方式

土地所有權人按其權利價值比利共同負擔，並以「權利變換」後應分配之土地及建物折價抵付。



□ 更新單元範圍

# 參、事業計畫說明

## 申請獎勵項目及額度

本案基地面積為2,550 m<sup>2</sup>(住三、建蔽率45%、容積率225%)，法定基準容積為5,737.50 m<sup>2</sup>，依「臺北市都市更新自治條例第19條」計算容積獎勵，如下說明：

申請容積獎勵項目		獎勵面積 ( m <sup>2</sup> )	基準容積比率 ( % )
△F1以原容積高於法定容積		-	-
△F2更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵		-	-
△F3更新時程獎勵		573.75m <sup>2</sup>	10.00%
△F4 考量 地區 環境 狀況	△F4-1捐贈公益設施	860.63m <sup>2</sup>	15.00%
	△F4-2協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊都市計畫公共設施 所需工程、拆遷安置經費及捐贈道路用地成本經費，或協 助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費	33.10m <sup>2</sup>	0.58%
	△F4小計	893.73m <sup>2</sup>	15.58%
△F5 更新 地區 規劃 設計 獎勵	△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和	573.75m <sup>2</sup>	10.00%
	△F5-2開放空間廣場	-	-
	△F5-3留設人行步道	270.00m <sup>2</sup>	4.70%
	△F5-4保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	-	-
	△F5-5更新單元規模	-	-
	△F5-6綠建築標章之建築設計	344.25m <sup>2</sup>	6.00%
	△F5小計	1,188.00m <sup>2</sup>	20.70%
△F6處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵		-	-
更新容積獎勵合計		2,655.48 m <sup>2</sup>	46.28%
其他獎勵容積 ( 開放空間、容積移轉、停車獎勵、老舊市場重建等 )		-	-
容積獎勵總計		2,655.48m <sup>2</sup>	46.28%

以上資料仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會審核通過為準

# 參、事業計畫說明

## 財務計畫-成本分析

項目		費用(元)	備註
壹、工程費用	一、重建費用 ( A )	708,517,899	RC二級
	二、公共設施費用 ( B )	2,671,200	
貳、權利變換費用 ( C )	一、都市更新規劃費用	5,410,000	
	二、不動產估價費用	1,800,000	
	三、更新前測量費用	90,000	
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	44,257,596	
	五、地籍整理費用	1,880,000	
參、貸款利息 ( D )		2,510,699	
肆、稅捐 ( E )	一、印花稅	861,201	
	二、營業稅	25,863,820	
伍、管理費用 ( F )	一、人事行政管理費用 ( F1 )	15,342,748	
	二、營建工程管理費 ( F2 )	-	
	三、銷售管理費 ( F3 )	-	
	四、風險管理費 ( F4 )	16,184,103	
	五、信託管理費 ( F5 )	-	
陸、容積移轉費用 ( G )		-	
柒、都市計畫變更負擔費用 ( H )		-	
都市更新實施總經費-合計		825,389,266	

以上資料仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會審核通過為準

項目	數量 (坪)	單價 (元/坪)	複價 (元)	備註
1 住宅	2,823.05	521,432	1,472,027,550	
2 公益設施	1,117.23	533,653	596,212,920	
3 停車位	96	2,060,417	197,800,000	
整體更新事業開發收入合計 (元)			2,266,040,470	
都市更新實施總經費 (元)			825,389,266	
共同負擔比例			36.42%	

### (一) 整體更新事業財務分析

更新事業開發收入為2,266,040,470元，更新事業實施總成本為825,389,266元，土地成本為848,512,500元，投資時程3年，整體年報酬率為11.79%。

### (二) 實施者部分

更新事業實施經費809,205,163元(不含風險管理費)，更新後實施者可分回折價抵付費為825,389,266元，報酬率為2.00%。

### (三) 土地所有權人部分

土地所有權人更新後應分配權利價值為1,440,651,204元，土地成本為848,512,500元，投資時程3年，整體年報酬率為23.26%。

# 參、事業計畫說明

## 拆遷安置計畫(建物拆除補償)

□ 法令依據：《都市更新條例》第36條、《臺北市都市更新自治條例》第4條

□ 補償原則：單價標準比照《臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例》

拆遷補償費用=騰本面積×重建單價

(註：合法建築物補償面積不足66 m<sup>2</sup>者，以66 m<sup>2</sup>計；其他土地改良物依實際測量面積計算)

□ 發放/拆除時程

➤ 拆遷補償費:權變計畫核定公告後10日內通知，15日內發放完畢。

➤ 建築物應由所有權人自行拆除，依《都市更新條例》第36條規定:若由實施者代為拆除者，則拆除費用於發放之補償金額內扣除。

➤ 拆除時程:計畫核定發布後10日內通知，公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於2個月。

□ 拆遷補償金額計算

對象	拆遷補償費用(A)	建物拆除費用(B)	實際補償費用(A-B)
合法建築物	24,185,720元	891,475元	23,294,245元
其他土地改良物	10,493,337元	177,418元	10,315,919元
合計	34,679,057元	1,068,893元	33,610,164元

- 法令依據：《都市更新權利變換實施辦法》第13條、「都市更新事業及權利變換計畫內有規費用提列總表」規定
- 提列原則：依租金補貼方式辦理  
拆遷安置費(租金補貼)=居住(營業)面積x租金水準x安置期間
- 發放時點：建物騰空拆除點交後，一次發放。
- 拆遷補償金額計算

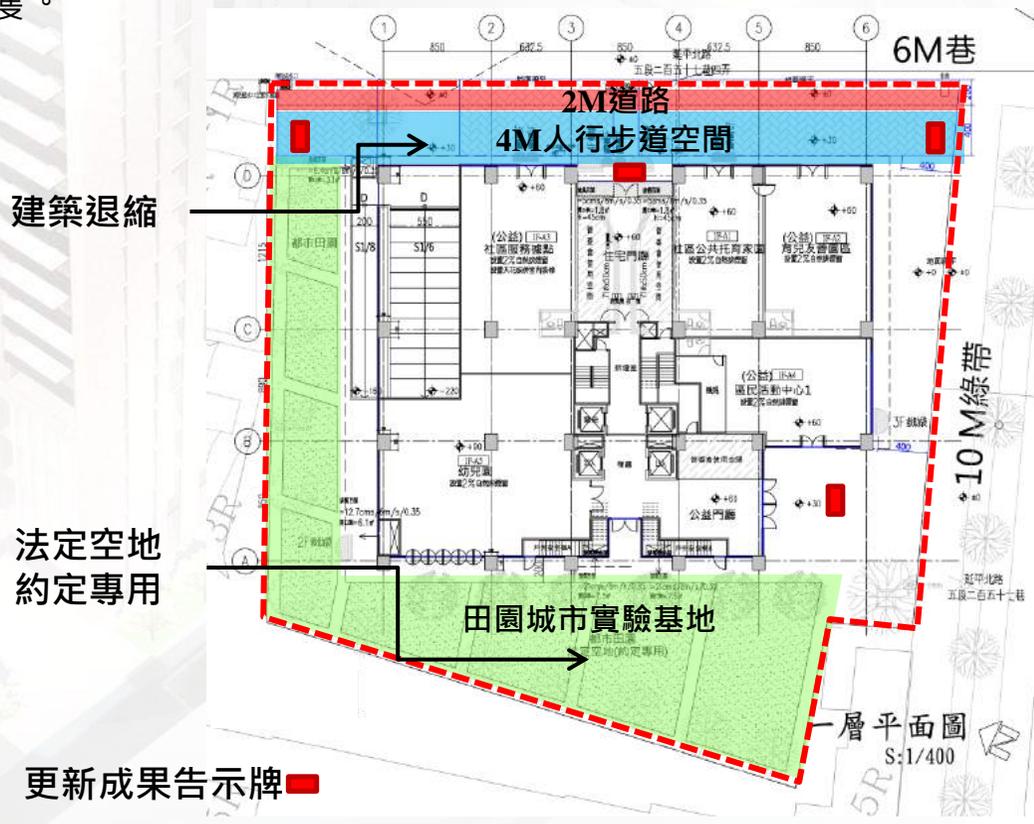
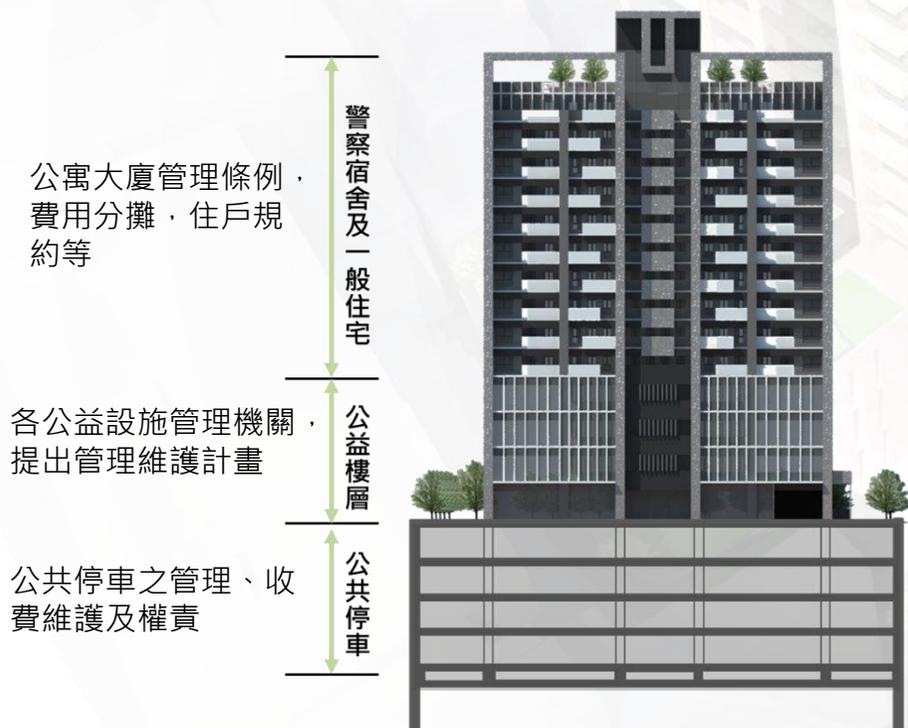
### 補償內容

發放對象	合法建築物	
補償單價	透天厝(1、2樓)	198元/m <sup>2</sup> /月
	四樓公寓-1F	224元/m <sup>2</sup> /月
	四樓公寓-2F以上	172元/m <sup>2</sup> /月
補貼時間	36個月	
租金補貼費用	9,578,539元	

# 參、事業計畫說明

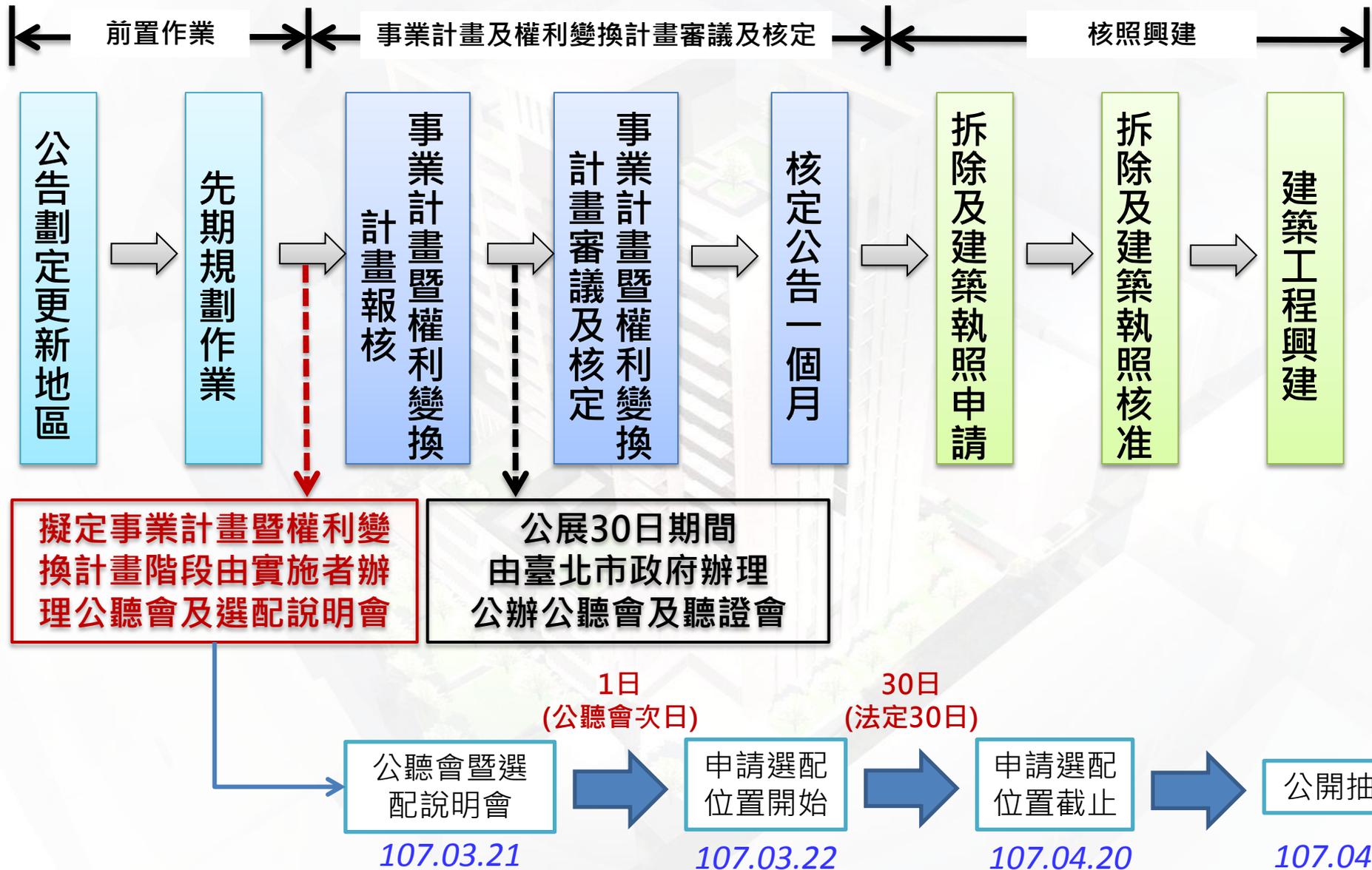
## 管理維護計畫

- ❑ 建築退縮留設人行步道及補足8M計畫道路寬度確保消防救災動線。
- ❑ 法定空地約定專用，供作田園城市實驗基地。
- ❑ 住戶管理規約：
  - 1F~4F公益設施管理維護。
  - 5F~14F住戶管理維護。
  - 地下室提供公共停車，公共停車管理維護。
- ❑ 更新成果告示牌



# 參、事業計畫說明

## 更新計畫時程



# 肆、權利變換計畫說明

- 更新前後權利價值鑑價
- 選配通知及選配資料
- 更新前權利價值
- 更新後各單元價值
- 選配原則
- 權利變換意願調查表
- 分配申請書
- 合併分配協議書



# 肆、權利變換計畫說明

## 更新前後權利價值鑑價

- 評價基準日：本案以**中華民國106年12月15日**訂為評價基準日。
- 三家鑑價機構：  
宏大不動產估價師聯合事務所、泛亞不動產估價師聯合事務所、友宏不動產估價師事務所
- 以「宏大不動產估價師聯合事務所」鑑價結果計算更新前土地價值最高，更新後總價值亦最高，為保障土地所有權人之最高應分配權益，採用「宏大不動產估價師聯合事務所」之鑑價結果作為權利變換計算之依據。

項目		宏大不動產估價師聯合事務所	泛亞不動產估價師聯合事務所	友宏不動產估價師事務所
更新前 土地價值	合併後土地平均單價(萬元/坪)	1,100,000	1,050,000	1,080,000
	合併後土地總價(元)	848,512,500	809,943,750	833,085,108
更新後 房地價值	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	521,483	511,321	511,560
	一至四樓一般事務所平均建價(元/坪)	533,653	502,195	508,231
	五樓以上住家平均建坪價(元/坪)	521,432	517,967	517,110
	車位平均價格(元/個)	2,060,417	1,961,458	1,910,417
	更新後總權利價值(元)	2,266,040,470	2,211,613,436	2,211,038,825
更新成本-共同負擔費用(元)		825,389,266	825,389,266	825,389,266
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,440,651,204	1,386,224,170	1,385,649,559

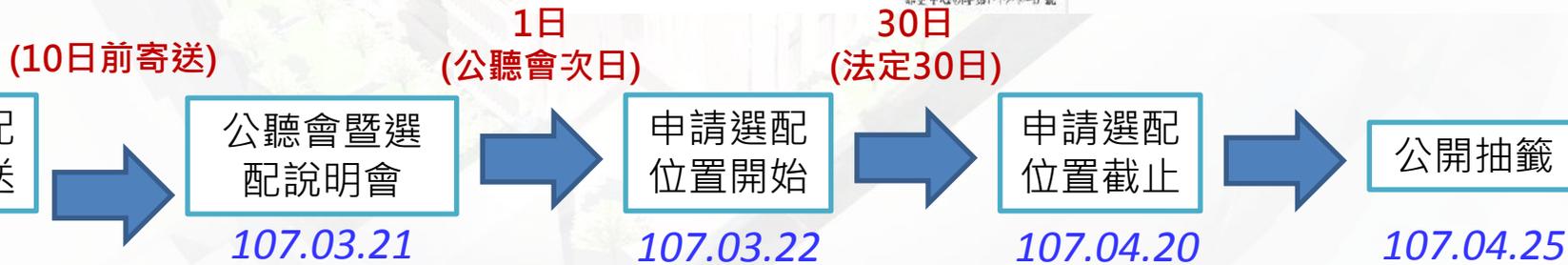
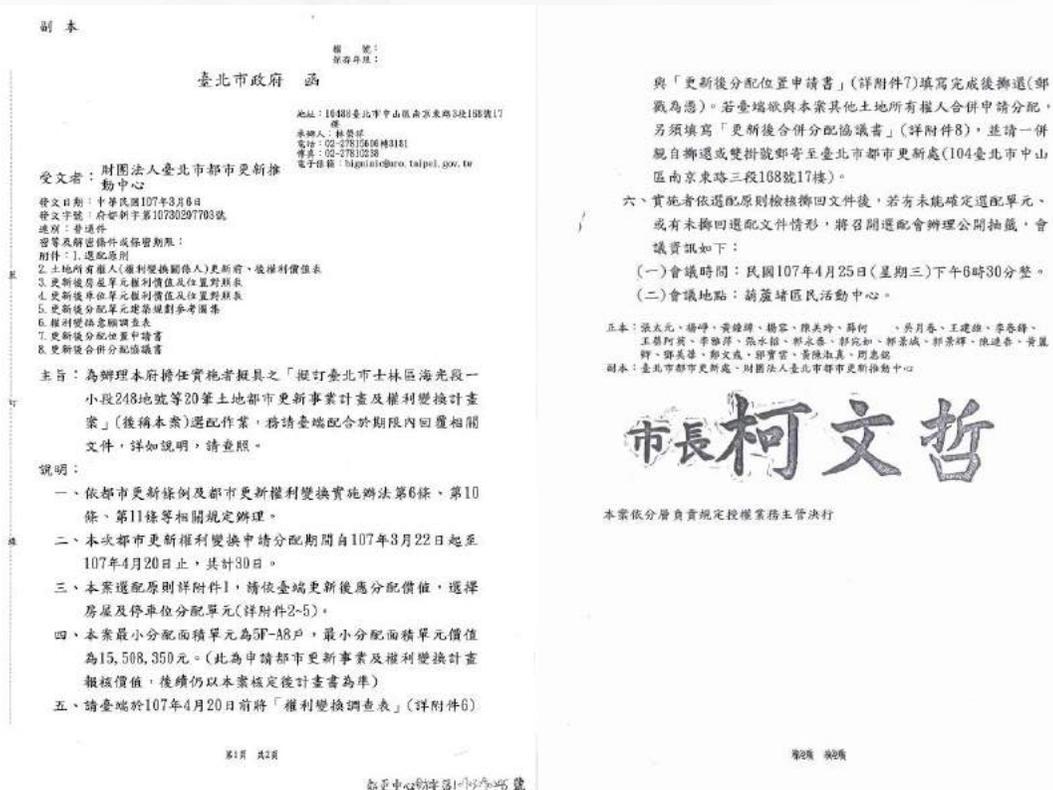
# 肆、權利變換計畫說明

## 選配通知及選配資料

■ 通知選配函文及選配資料已於**107年03月06日**寄發。

■ 選配資料包含以下：

1. 所有權人更新前、後權利價值表
2. 更新後房屋單元權利價值及位置對照表
3. 更新單元車位權利直價值及位置對照表
4. 更新後分配單元建築規劃參考圖集
5. 權利變換意願調查表
6. 更新後分配位置申請書
7. 更新後合併分配協議書



◆ 請於**107.04.20**申請選配截止日連同選配申請書及同意書一併回執於更新處

# 肆、權利變換計畫說明

## 更新前權利價值

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	土地面積 ( m <sup>2</sup> )	權利範圍		更新前土地 權利價值(元)	更新前土地 權利價值比例(%)	更新前土地 各戶權利價值(元)	更新前土地 權利價值比例-歸人(%)
				分子	分母				
1	臺北市	248、253	1,617.00	1	1	550,189,649	64.8417%	550,189,649	64.8417%
2	周O銘	256	25.00	1	1	7,744,814	0.9128%	7,744,814	0.9128%
3	張O元	257	44.00	1	1	13,630,873	1.6064%	13,630,873	1.6064%
4	楊O	258、259	123.98	1	1	38,408,082	4.5265%	38,408,082	4.5265%
5	楊O	259-1	105.02	1	1	32,874,733	3.8744%	32,874,733	3.8744%
6	陳O玲	260-1、261	42.00	1	1	13,433,202	1.5831%	13,433,202	1.5831%
7	薛OO楹	262	275.00	1	8	89,826,882	10.5864%	14,529,323	1.7123%
8	吳O春	262		1	8			10,174,407	1.1991%
9	黃O卿	262		1	8			10,154,502	1.1967%
10	王OO英	262		1	8			10,269,791	1.2103%
11	陳O泰	262		1	8			10,060,188	1.1856%
12	郭O城	262		1	16			4,974,105	0.5862%
13	郭O輝	262		1	16			4,974,105	0.5862%
14	張O招	262		1	8			14,680,664	1.7302%
15	王O雄	262		1	8			10,009,798	1.1797%
16	李O萍	263		74.00	1			1	23,668,022
17	李O鋒	264、265、266、 271、272	102.00	1	1	32,987,075	3.8876%	32,987,075	5.7118%
		268、269	75.00	5	24	24,765,583	2.9187%	15,478,489	
18	郭O泰	268、269		1	12			2,063,799	0.2432%
19	鄧O華	268、269		5	24			5,159,496	0.6081%
20	郭O如	268、269		1	12			2,063,799	0.2432%
21	鄭O彧	267	66.00	1	1	20,660,183	2.4349%	20,660,183	2.4349%
22	郭O雲	274	4.00	1	2	323,402	0.0381%	161,701	0.0191%
23	黃OO真	274		1	4			80,851	0.0095%
24	黃O緯	274		1	4			80,851	0.0095%
總計				2,553.00					848,512,500

# 肆、權利變換計畫說明

## 更新後各單元價值

樓層	單元編號	管委會		A6	A7	管委會			A8	A9
14F	產權面積(坪)			32.70	30.53				30.54	32.70
	每坪單價(元/坪)			550,000	550,000				550,000	556,000
	該戶總價值(元)			17,985,000	16,791,500				16,797,000	18,181,200
	單元編號	A1	A2	A6	A7	A3	A4	A5	A8	A9
13F	產權面積(坪)	36.47	32.05	33.66	31.36	32.57	32.05	36.47	31.33	33.66
	每坪單價(元/坪)	540,000	540,000	540,000	540,000	540,000	540,000	545,000	540,000	545,000
	該戶總價值(元)	19,693,800	17,307,000	18,176,400	16,934,400	17,587,800	17,307,000	19,876,150	16,918,200	18,344,700
	單元編號	A1	A2	A6	A7	A3	A4	A5	A8	A9
12F	產權面積(坪)	36.47	32.05	33.66	31.36	32.57	32.05	36.47	31.33	33.66
	每坪單價(元/坪)	535,000	535,000	535,000	535,000	535,000	535,000	540,000	535,000	540,000
	該戶總價值(元)	19,511,450	17,146,750	18,008,100	16,777,600	17,424,950	17,146,750	19,693,800	16,761,550	18,176,400
	單元編號	A1	A2	A6	A7	A3	A4	A5	A8	A9
11F	產權面積(坪)	36.47	32.05	33.66	31.36	32.57	32.05	36.47	31.33	33.66
	每坪單價(元/坪)	530,000	530,000	530,000	530,000	530,000	530,000	535,000	530,000	535,000
	該戶總價值(元)	19,329,100	16,986,500	17,839,800	16,620,800	17,262,100	16,986,500	19,511,450	16,604,900	18,008,100
	單元編號	A1	A2	A6	A7	A3	A4	A5	A8	A9
10F	產權面積(坪)	36.47	32.05	33.66	31.36	32.57	32.05	36.47	31.33	33.66
	每坪單價(元/坪)	520,000	525,000	520,000	525,000	525,000	525,000	530,000	525,000	530,000
	該戶總價值(元)	18,964,400	16,826,250	17,503,200	16,464,000	17,099,250	16,826,250	19,329,100	16,448,250	17,839,800
	單元編號	A1	A2	A6	A7	A3	A4	A5	A8	A9
9F	產權面積(坪)	36.47	32.05	33.66	31.36	32.57	32.05	36.47	31.33	33.66
	每坪單價(元/坪)	515,000	520,000	515,000	520,000	520,000	520,000	525,000	520,000	525,000
	該戶總價值(元)	18,782,050	16,666,000	17,334,900	16,307,200	16,936,400	16,666,000	19,146,750	16,291,600	17,671,500
	單元編號	A1	A2	A6	A7	A3	A4	A5	A8	A9
8F	產權面積(坪)	36.47	32.05	33.66	31.36	32.57	32.05	36.47	31.33	33.66
	每坪單價(元/坪)	510,000	515,000	510,000	515,000	515,000	515,000	520,000	515,000	520,000
	該戶總價值(元)	18,599,700	16,505,750	17,166,600	16,150,400	16,773,550	16,505,750	18,964,400	16,134,950	17,503,200
	單元編號	A1	A2	A6	A7	A3	A4	A5	A8	A9
7F	產權面積(坪)	36.47	32.05	33.66	31.36	32.57	32.05	36.47	31.33	33.66
	每坪單價(元/坪)	505,000	510,000	505,000	510,000	510,000	510,000	515,000	510,000	515,000
	該戶總價值(元)	18,417,350	16,345,500	16,998,300	15,993,600	16,610,700	16,345,500	18,782,050	15,978,300	17,334,900
	單元編號	A1	A2	A6	A7	A3	A4	A5	A8	A9
6F	產權面積(坪)	36.47	32.05	33.66	31.36	32.57	32.05	36.47	31.33	33.66
	每坪單價(元/坪)	500,000	505,000	500,000	505,000	505,000	505,000	510,000	505,000	510,000
	該戶總價值(元)	18,235,000	16,185,250	16,830,000	15,836,800	16,447,850	16,185,250	18,599,700	15,821,650	17,166,600
	單元編號	A1	A2	A6	A7	A3	A4	A5	A8	A9
5F	產權面積(坪)	36.47	32.05	33.66	31.36	32.57	32.05	36.47	31.33	33.66
	每坪單價(元/坪)	490,000	500,000	485,000	495,000	500,000	500,000	505,000	495,000	500,000
	該戶總價值(元)	17,870,300	16,025,000	16,325,100	15,523,200	16,285,000	16,025,000	18,417,350	15,508,350	16,830,000
	單元編號	A1-社會局日間作業設施								
4F	產權面積(坪)	191.81								
	每坪單價(元/坪)	494,888								
	該戶總價值(元)	94,924,400								
	單元編號	挑空								
3F	單元編號	A1-老人日間照顧中心								
	產權面積(坪)	405.74								
	每坪單價(元/坪)	497,000								
	該戶總價值(元)	201,652,780								
2F	單元編號	A1-幼兒園				A2-區民活動中心2				
	產權面積(坪)	263.07				122.07				
	每坪單價(元/坪)	512,252				665,735				
	該戶總價值(元)	134,758,120				81,266,240				
1F	單元編號	車道	A3-社區服務據點(捐贈公益設施)	A5-幼兒園	門廳	A1 社區公共托育家園	A2-育兒友善園區(捐贈公益設施)	A4-區民活動中心1(捐贈公益設施)		
	產權面積(坪)		65.49	92.11		42.43	50.65	51.9		
	每坪單價(元/坪)		-	612,000		642,000	-	-		
	該戶總價值(元)		-	56,371,320		27,240,060	-	-		

樓層層次	車位形式	個數(位)	單價(元/位)	車位權利價值(元)
地下一層	坡道平面(250×550)	8	2,200,000	17,600,000
地下二層	坡道平面(250×550)	43	2,100,000	90,300,000
地下二層	坡道平面(225×575)	1	2,000,000	2,000,000
地下三層	坡道平面(250×550)	43	2,000,000	86,000,000
地下三層	坡道平面(225×575)	1	1,900,000	1,900,000
合計		96	2,060,417	197,800,000

□ 本案採權利變換方式辦理，房地分配原則如下：

- 一. 本案1F~4F公益設施空間由臺北市政府(公地主及實施者)分回，5F~14F住宅單元由私有土地權人優先選配，剩餘部分臺北市政府(公地主及實施者)分回。
- 二. 更新前 1 戶房屋選配更新後 1 個建築單元；更新後 1 戶房屋以選配 1 個車位為原則。
- 三. 受配人「實際分配價值」以不超過「應分配價值+10%」為原則。若欲超選者需經實施者同意，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。
- 四. 同一單元或車位重複選配之情形，實施者將通知協調更換選配單元。若協調不成，將以公開抽籤方式決定。
- 五. 未於通知選配期限提出更新後分配位置申請書者，由實施者依本選配原則，在無人選配且低於其應分配價值之單元代為抽籤選配，但若無人選配單元價值均大於其應分配價值時，則於最接近其應分配價值之單元代為選配。

模擬選配位置及樓層順序

更新後	更新前
14F(住宅單元)	原地主優先選配； 其餘由臺北市政府(公地主及 實施者)分回
13F(住宅單元)	
12F(住宅單元)	
11F(住宅單元)	
10F(住宅單元)	
9F(住宅單元)	
8F(住宅單元)	
7F(住宅單元)	
6F(住宅單元)	
5F(住宅單元)	
4F(公益設施)	臺北市政府(公地主及實施者)
3F(公益設施)	
2F(公益設施)	
1F(公益設施)	

# 肆、權利變換計畫說明

## 權利變換意願調查表

請勾選是否願意參加權利變換

- 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋
- 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○

○筆土地都市更新權利變換計畫案

### 權利變換意願調查表

本人\_\_\_\_\_對於○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○  
○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）：

- 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋。
- 不願意參與權利變換分配，領取補償金。

本人\_\_\_\_\_為○○（縣市）○○（鄉鎮市區）○○段○小段○○地號等○  
○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 <sup>2</sup> )	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )

二、建物：\_\_\_\_\_筆建號

建號				
建物門牌				
總面積 (m <sup>2</sup> )				
權利範圍				
持分面積 (m <sup>2</sup> )				

所有權人：

人印 (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

# 肆、權利變換計畫說明

# 分配申請書

## 分配單元編號請對照

10F	單元編號	A1	A2	A6	A7	A3
	產權面積(坪)	36.47	32.05	33.66	31.36	32.57
	每坪單價(元/坪)	520,000	525,000	520,000	525,000	525,000
	該戶總價值(元)	18,964,400	16,826,250	17,503,200	16,464,000	17,099,250
9F	單元編號	A1	A2	A6	A7	A3
	產權面積(坪)	36.47	32.05	33.66	31.36	32.57
	每坪單價(元/坪)	515,000	520,000	515,000	520,000	520,000
	該戶總價值(元)	18,782,050	16,666,000	17,334,900	16,307,200	16,936,400
8F	單元編號	A1	A2	A6	A7	A3
	產權面積(坪)	36.47	32.05	33.66	31.36	32.57
	每坪單價(元/坪)	510,000	515,000	510,000	515,000	515,000
	該戶總價值(元)	18,599,700	16,505,750	17,166,600	16,150,400	16,773,550

## 停車位之位置編號請對照

樓層	車位編號	車位屬性	規格(公分)	車位價值(元)
地下一層	B1-1	坡道平面	(250×550)	2,200,000
地下一層	B1-2	坡道平面	(250×550)	2,200,000
地下一層	B1-3	坡道平面	(250×550)	2,200,000
地下一層	B1-4	坡道平面	(250×550)	2,200,000
地下一層	B1-5	坡道平面	(250×550)	2,200,000
地下一層	B1-6	坡道平面	(250×550)	2,200,000
地下一層	B1-7	坡道平面	(250×550)	2,200,000
地下一層	B1-8	坡道平面	(250×550)	2,200,000
地下二層	B1-9	坡道平面	(250×550)	2,100,000
地下二層	B1-10	坡道平面	(250×550)	2,100,000

擬定○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號等  
○○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、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為 **9FA6** 等共 **1** 個單元

二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 **1** 位，其「車位位置代碼」為 **B1-3**

說明：

- 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○○年○○月○○日○○時前以雙掛號郵寄或親自送達○○○實施者。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11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○○年○○月○○日(上/下)午○時，地點為○○○。
- 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

此致 ○○○○(實施者)

所有權人：

人印 (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

# 肆、權利變換計畫說明

## 合併分配協議書

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第12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				

每人皆需  
簽名蓋章

擬定○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○段○小段○○地號  
等○○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，協議更新後合併分配建築單元及車位，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12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				

每人皆需  
簽名蓋章

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

# 伍、建築設計說明

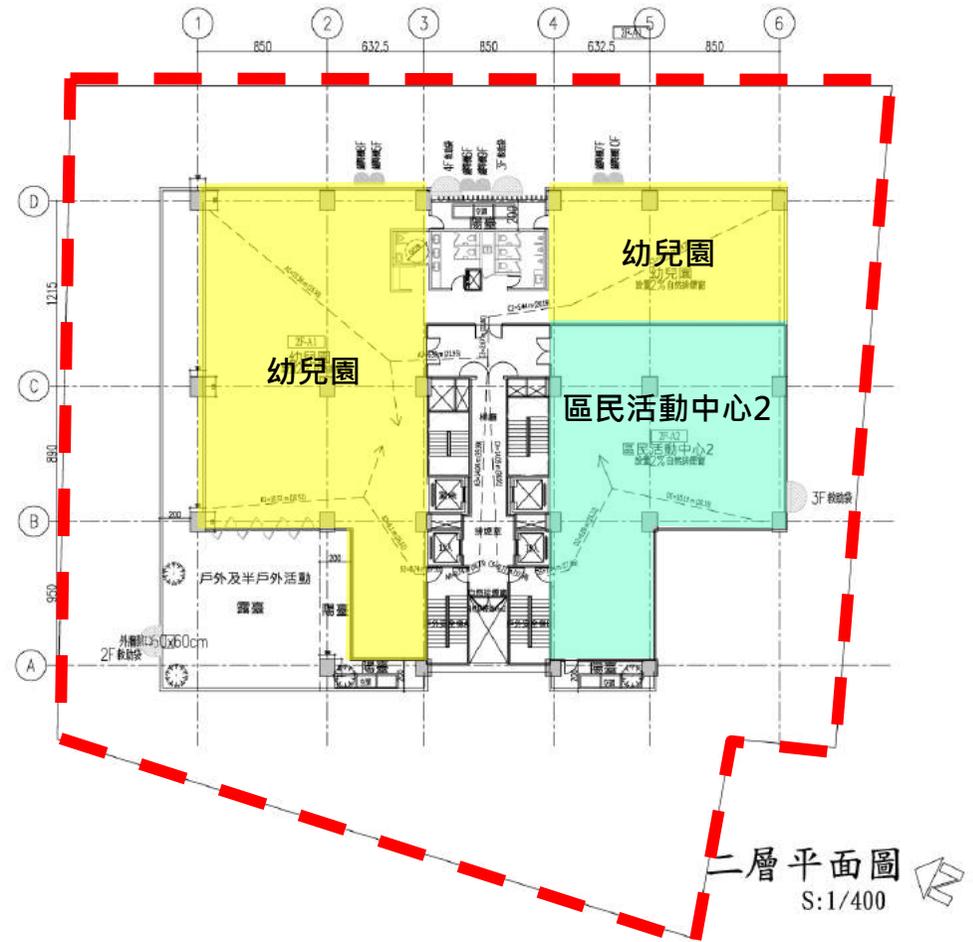
- 建築量體設計
- 各樓層配置說明
- 消防安全檢討
- 建築立面、剖面及透視圖



項次	內容		重建區段
1	基地座落		臺北市士林區海光段一小段248地號等20筆土地
2	基地面積		2,550.00m <sup>2</sup>
3	土地使用分區		第三種住宅區
4	建蔽率		43.39%
5	設計容積率		328.93%
6	總樓地板面積		16,494.56m <sup>2</sup>
7	停車空間	汽車車位	實設汽車位100輛 (法定汽車位83輛；自設汽車位17輛)
		機車車位	實設機車位139輛 (法定機車位109輛；自設機車位30輛)
8	層棟戶數		地下3層、地上14層、共94戶
9	地上1~4層		社會福利設施(公共托育家園、親子友善園區、幼兒園、區民活動中心、老人日間照顧中心、社會局日間作業設施、社區服務據點)
10	地上5層以上		住宅單元85戶

# 伍、建築設計說明

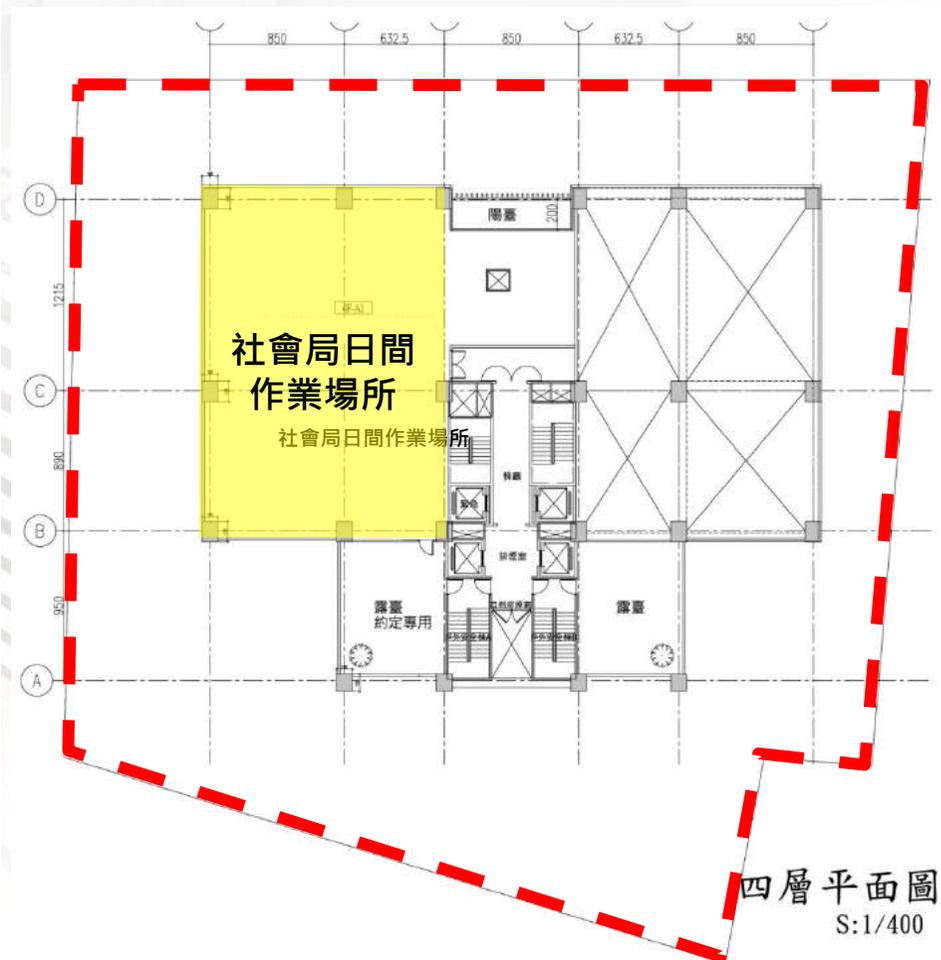
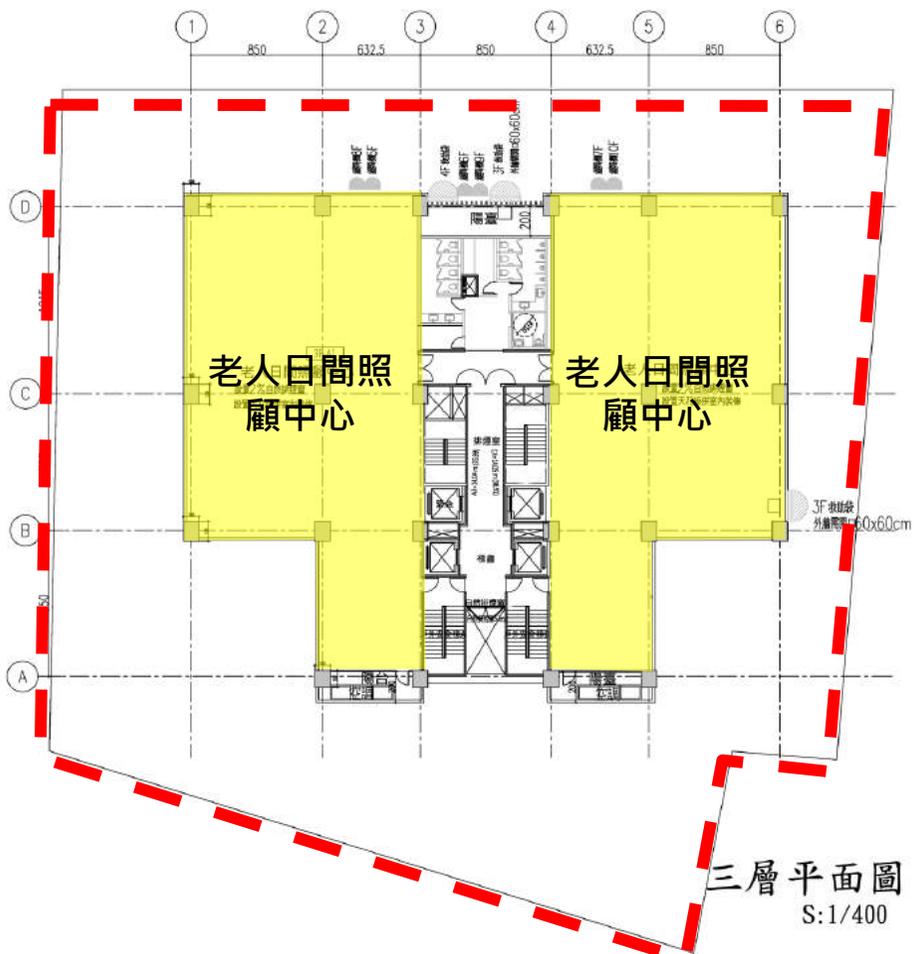
## 建築規劃設計-一、二樓配置



以上資料仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會審核通過為準

# 伍、建築設計說明

## 建築規劃設計-三、四樓配置



以上資料仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會審核通過為準

# 伍、建築設計說明

## 建築規劃設計-五~十三樓配置

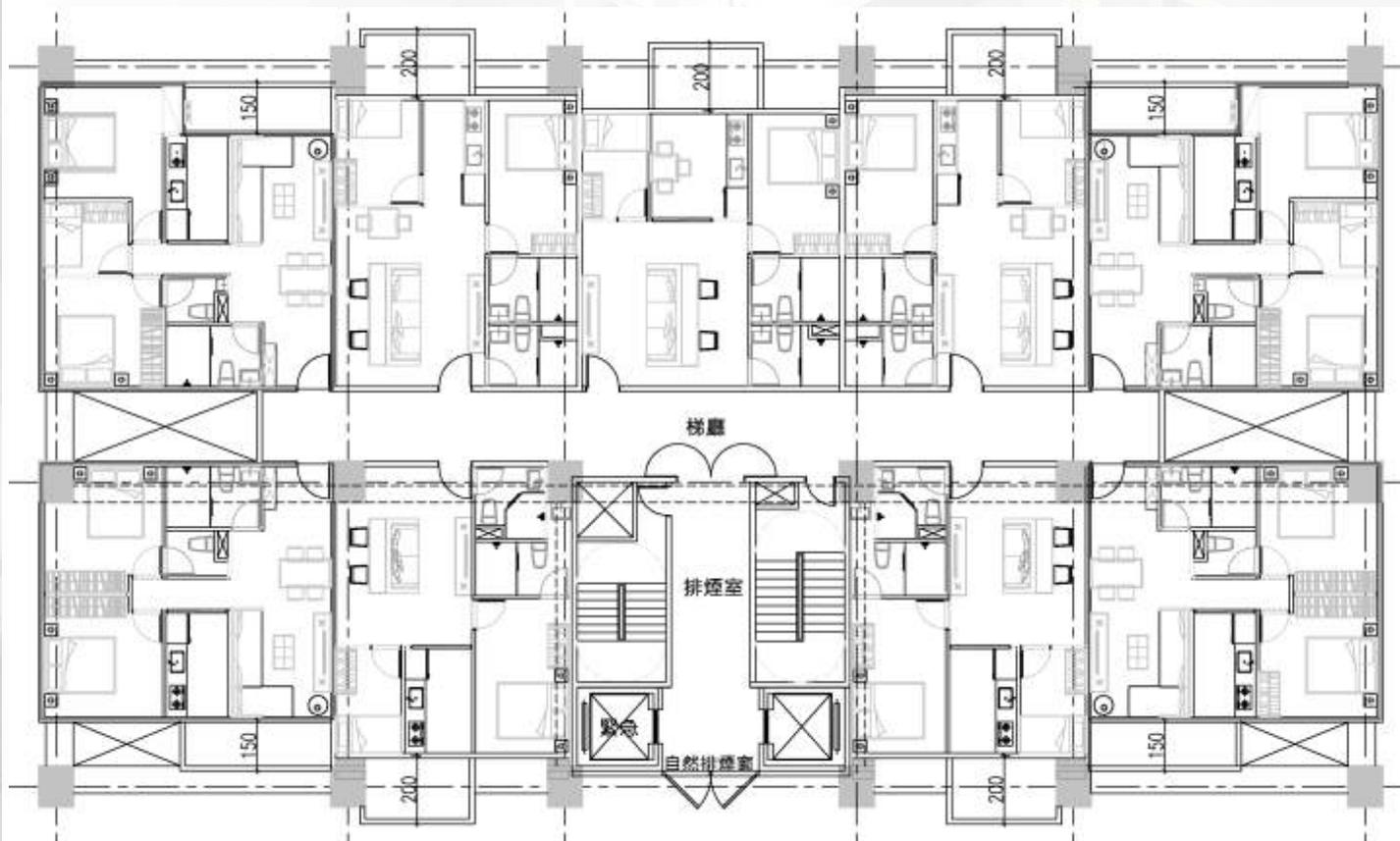
**5F-A1**  
36.47坪

**5F-A2**  
32.05坪

**5F-A3**  
32.57坪

**5F-A4**  
32.05坪

**5F-A5**  
36.47坪

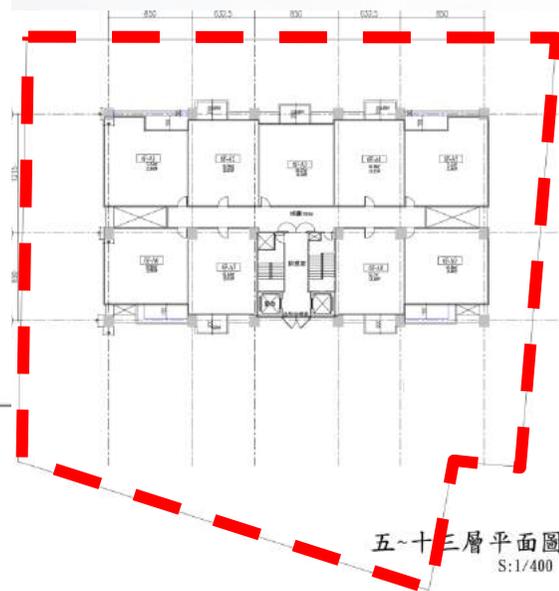


**5F-A6**  
33.66坪

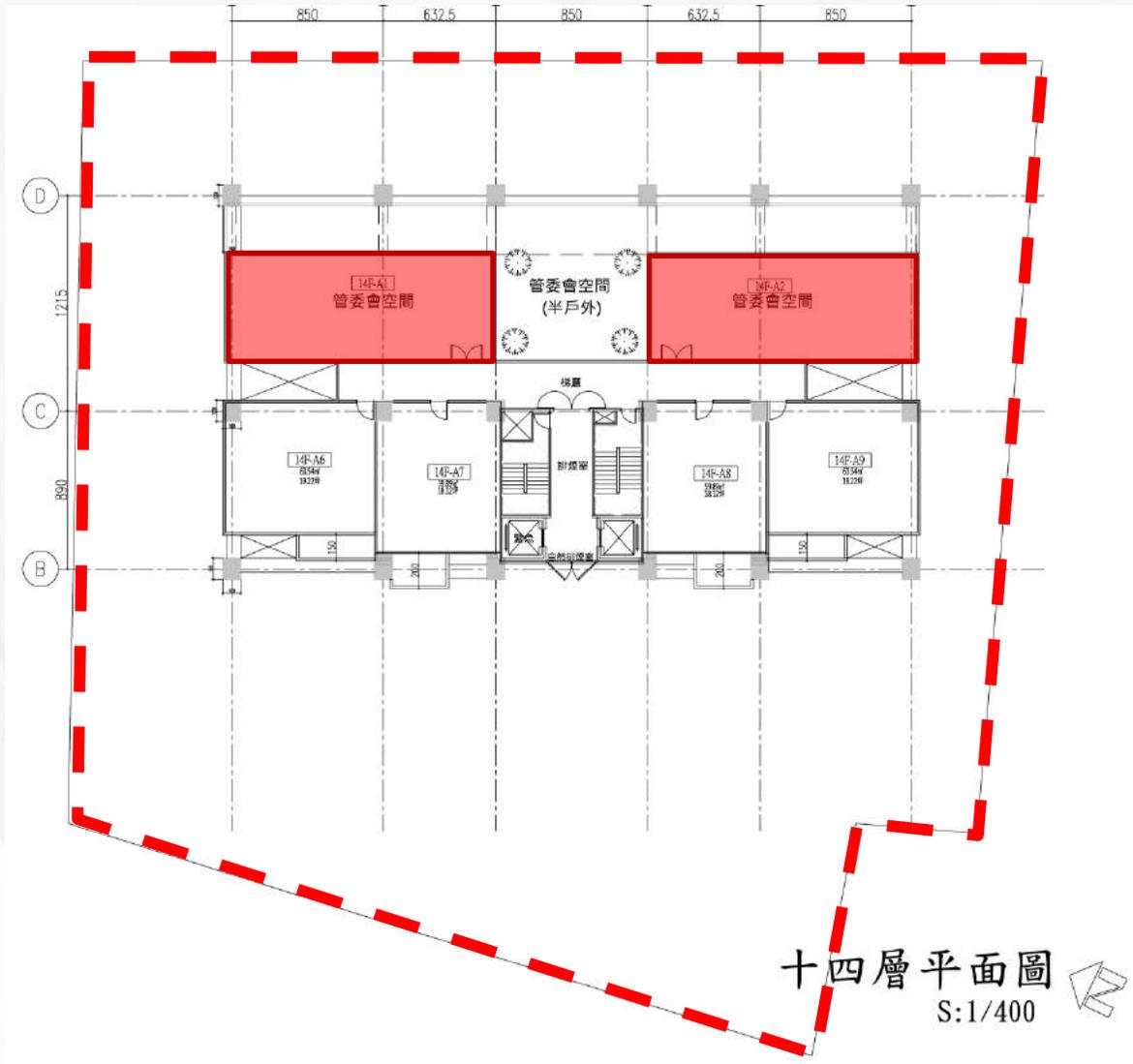
**5F-A7**  
31.36坪

**5F-A8**  
31.33坪

**5F-A9**  
33.66坪



以上資料仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會審核通過為準

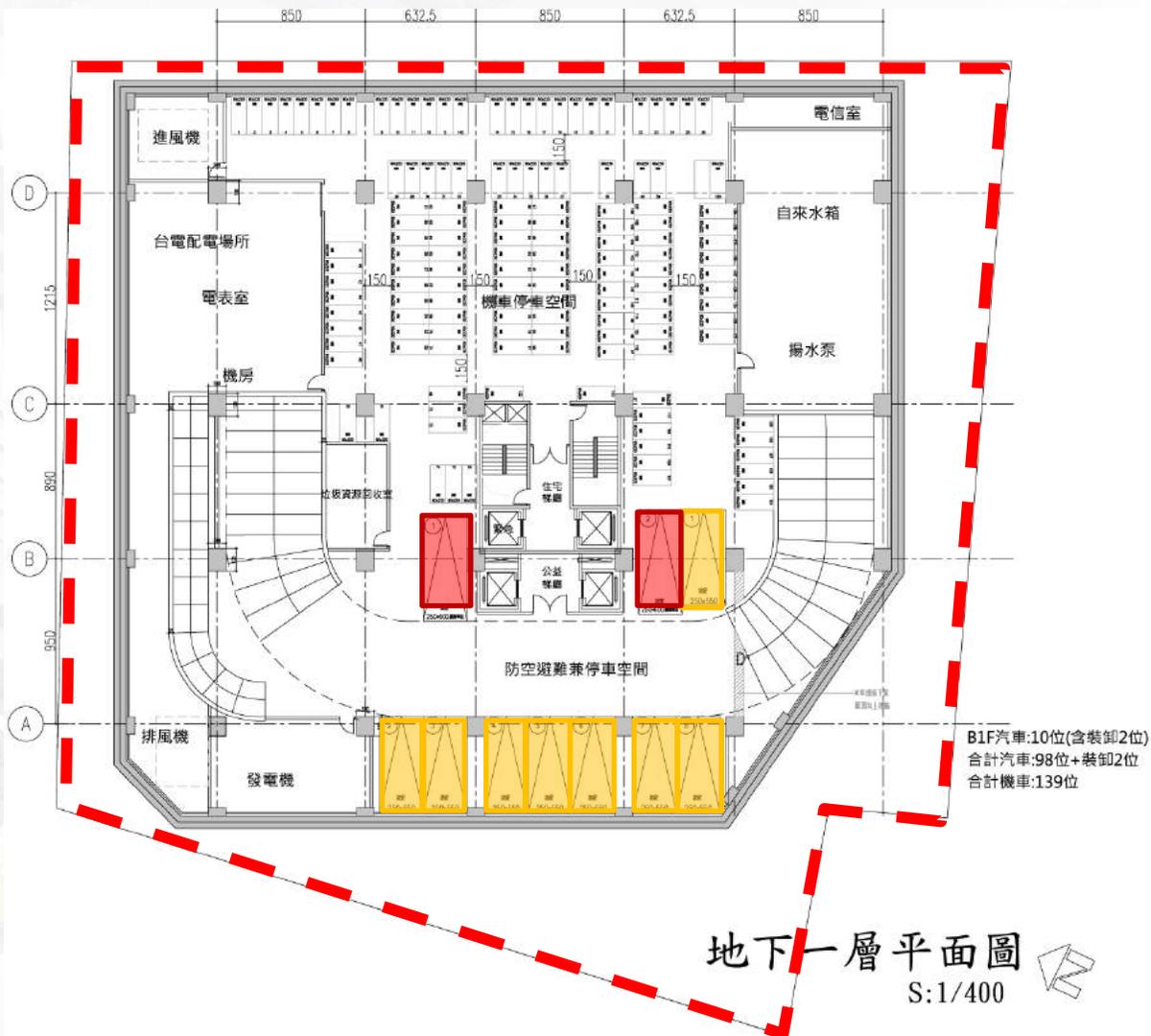


以上資料仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會審核通過為準

# 伍、建築設計說明

## 建築規劃設計-地下一層配置

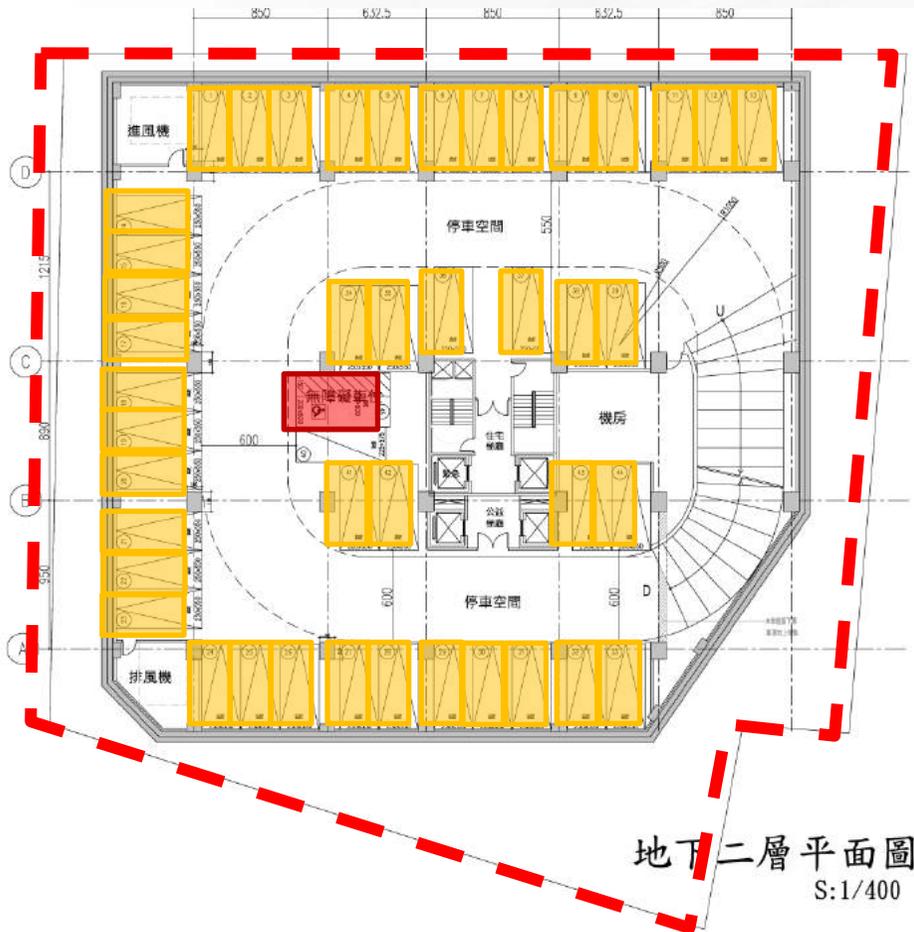
項目	汽車停車位	機車停車位
法定車位	83	109
實設車位	100	139



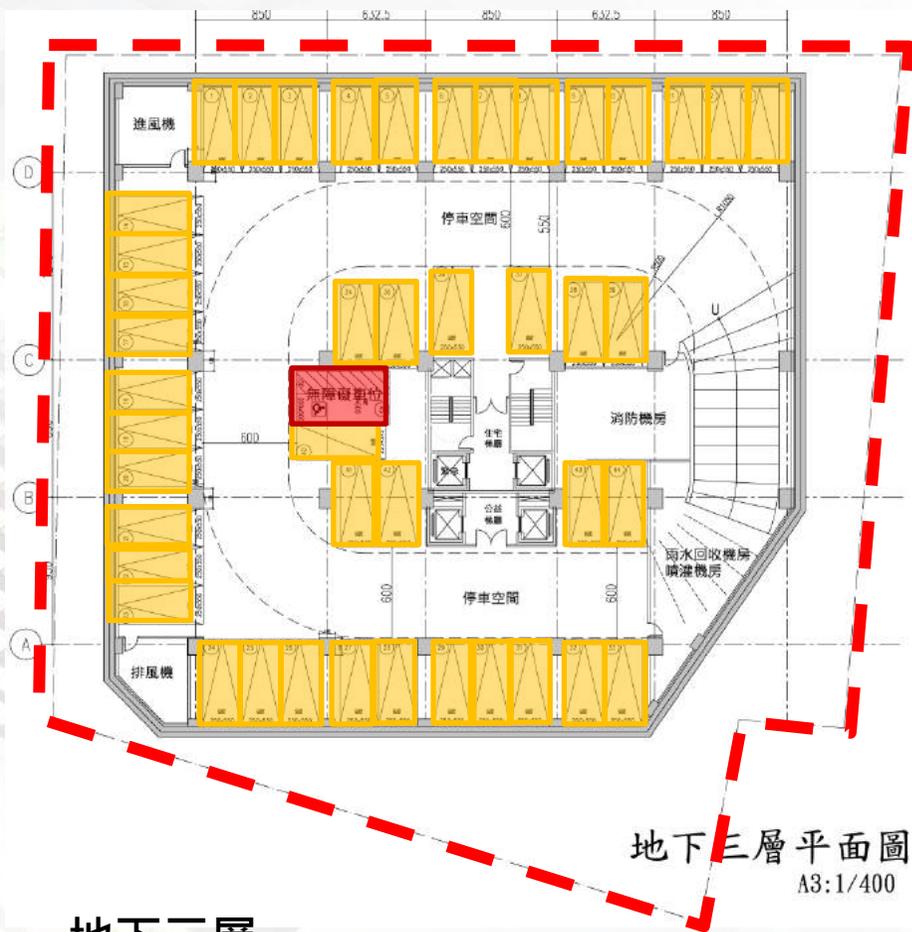
地下一層：  
機車位139輛  
汽車停車位8輛  
裝卸停車位2輛

# 伍、建築設計說明

## 建築規劃設計-地下二、三層配置



地下二層  
法定停車位44席  
無障礙停車位1席



地下三層  
法定停車位44席  
無障礙停車位1席

以上資料仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會審核通過為準

退縮2米補足8米道路寬度，確保消防救災需求

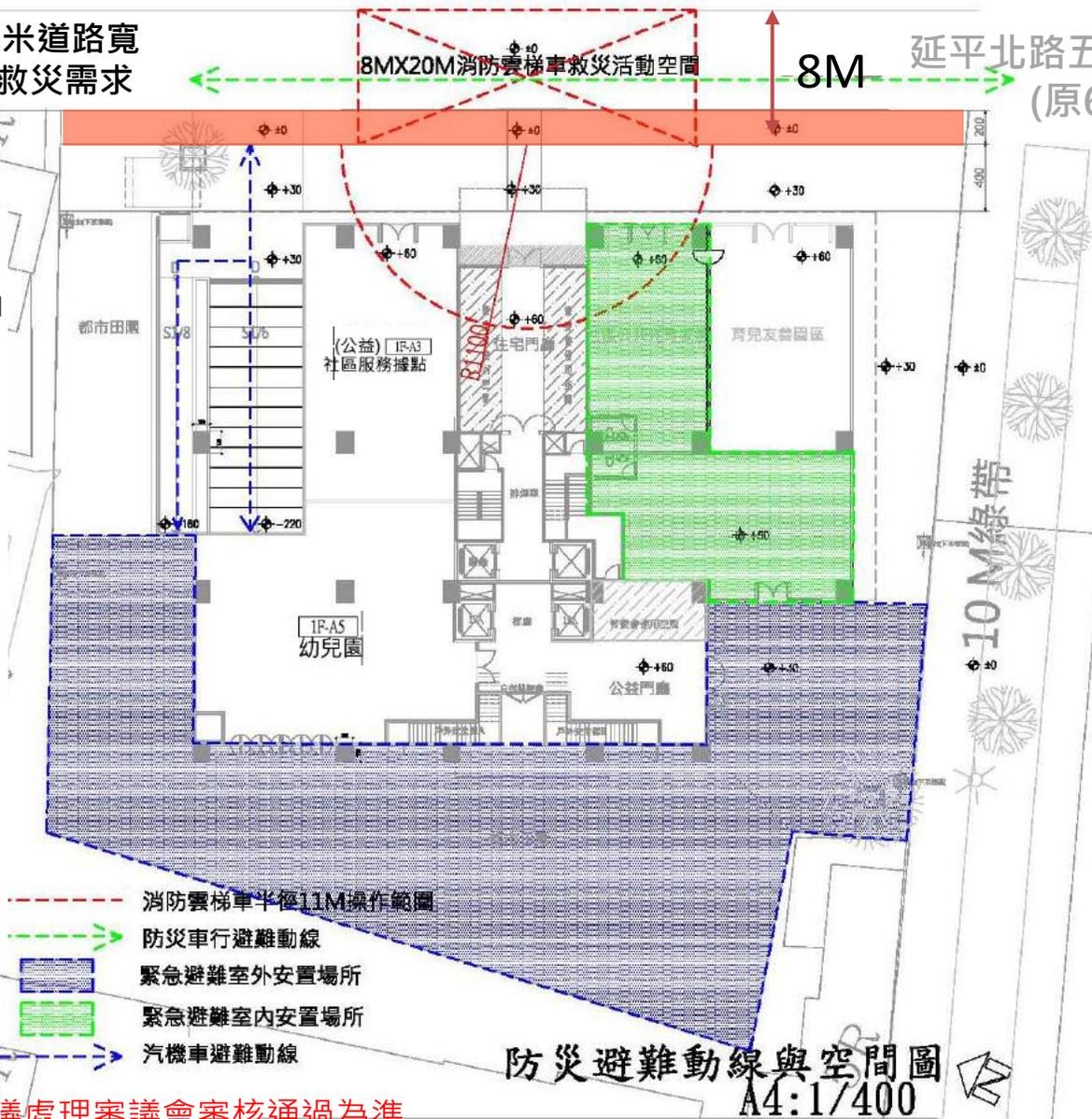
8MX20M消防雲梯車救災活動空間

8M

延平北路五段257巷4弄  
(原6M寬)

## 依據內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」

- 供救助**六層以上建築物**消防車輛通行之道路或通路，**至少應保持四公尺以上之淨寬**，及**四公尺以上之淨高**。
- 供雲梯消防車救災活動之空間需求，**十層以上建築物**，路寬應為寬八公尺、長二十公尺以上。
- **雲梯消防車操作救災空間**與建築物外牆開口**水平距離應在十一公尺以下**。

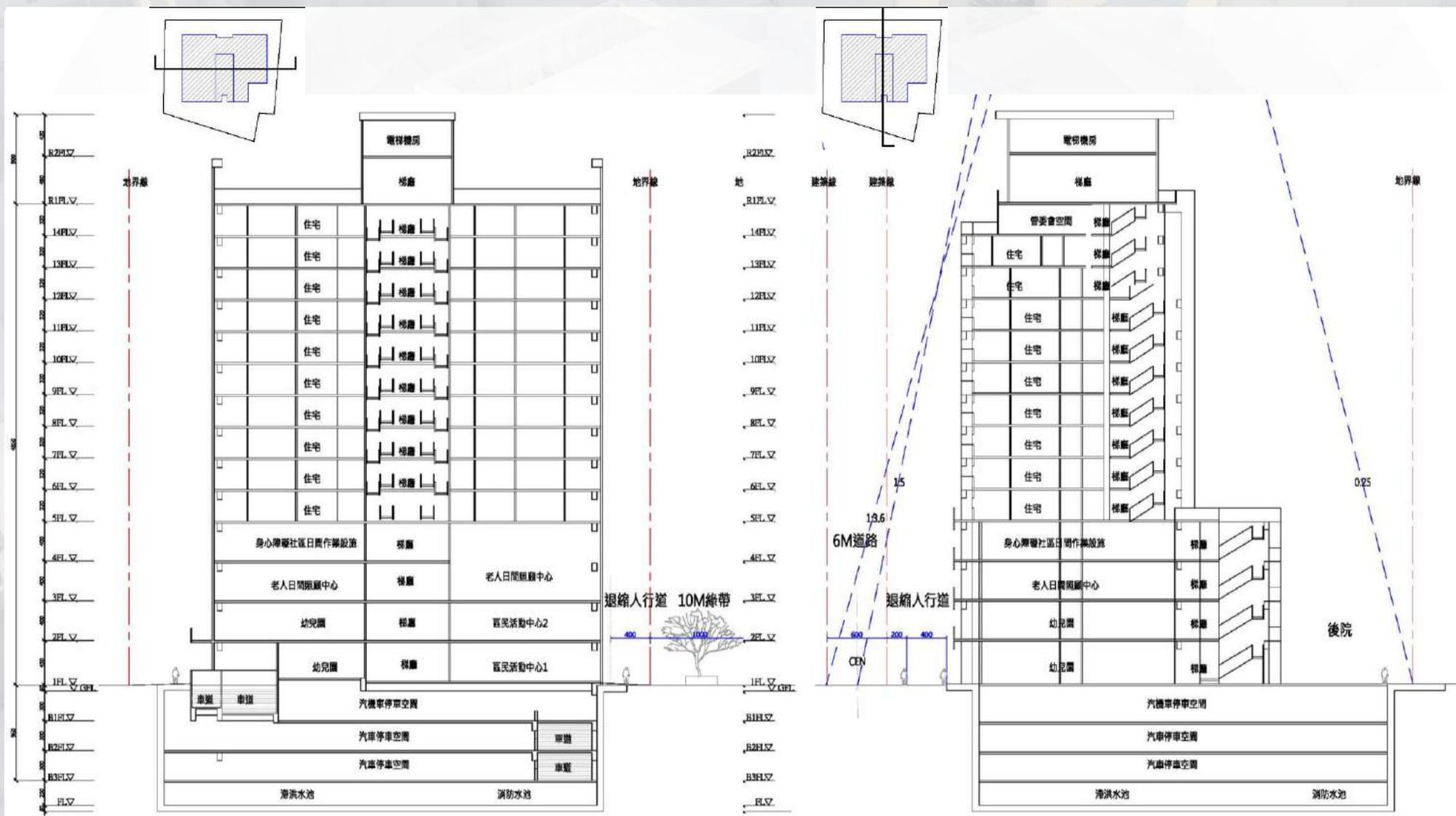


防災避難動線與空間圖

A4:1/400

# 伍、建築設計說明

# 建築規劃設計-剖面圖



東西向剖面圖

南北向剖面圖

以上資料仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會審核通過為準



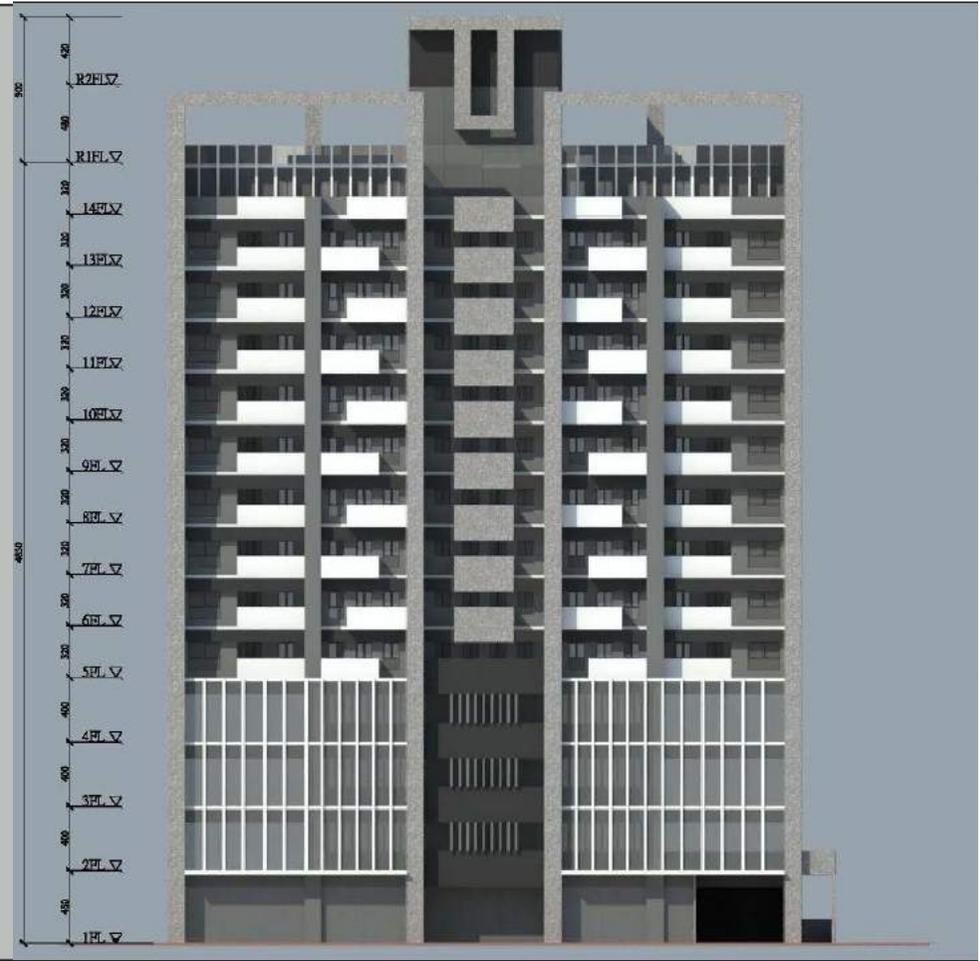
西北向立面圖



東南向立面圖



西南向立面圖



東北向立面圖



以上資料仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會審核通過為準



以上資料仍須經臺北市都市更新及爭議處理審議會審核通過為準

# 簡報結束 敬請指導

## 聯絡資訊

### 臺北市都市更新處

104臺北市中山區南京東路三段168號17樓

林榮祥2781-5696#3181

### 財團法人臺北市都市更新推動中心

104臺北市中山區南京東路三段168號16樓

劉筱蕾2731-5798#618

林佳良2731-5798#617

