

擬訂臺北市中山區中山段四小段479地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

自辦公聽會

實施者：臺北市住宅及都市更新中心

出資者：昇陽建設企業股份有限公司

建築規劃：三大聯合建築師事務所

都更規劃：丹棠開發股份有限公司

鑑價單位：誠石不動產估價師聯合事務所

天易不動產估價師聯合事務所

連邦不動產估價師聯合事務所



公聽會簡報下載連結

民國115年10月13日

公聽會議程

- 日期：115年10月13日(二)
- 地點：臺北市中山區民安區民活動中心(演講廳)(臺北市中山區長安西路3號3樓之1)

時間	議程
14：00~14：30	簽到
14：30~14：35	主席致詞及來賓介紹
14：35~15：05	事業計畫及權利變換計畫內容說明
15：05~15：35	意見表達及專家學者建言
15：35~15：45	主席結論、散會

目錄

01 | 辦理緣起與法令依據

02 | 現況說明

03 | 處理方式及區段劃分

04 | 區內公共設施興修或改善計畫

05 | 整建、保存或維護計畫

06 | 容積獎勵

07 | 建築規劃設計

08 | 拆遷安置計畫

09 | 財務計畫

10 | 維護管理及保固事項

11 | 估價選定

12 | 更新前後權利價值

13 | 地主應分配價值

14 | 申請分配作業

15 | 更新後效益

16 | 實施進度

01 辦理緣起與法令依據

辦理緣起與法令依據

■ 辦理緣起

- 臺北市政府於113年10月4日府授財開字第1133025828號函同意「臺北市住宅及都市更新中心」擔任本案實施者。
- 「臺北市住宅及都市更新中心」依都市更新條例第12條至第21條規定，114年11月5日辦理公開評選徵求出資者，114年11月6日公告「昇陽建設企業股份有限公司」為最優申請人，完成簽約擔任本案出資者。

項次	時間	辦理內容
1	114年5月29日	公告招商案徵求出資者
2	114年9月29日	招商案申請截止
3	114年11月5日	召開綜合評選
4	114年11月6日	公告評選結果
5	115年1月23日	完成簽約

■ 法令依據

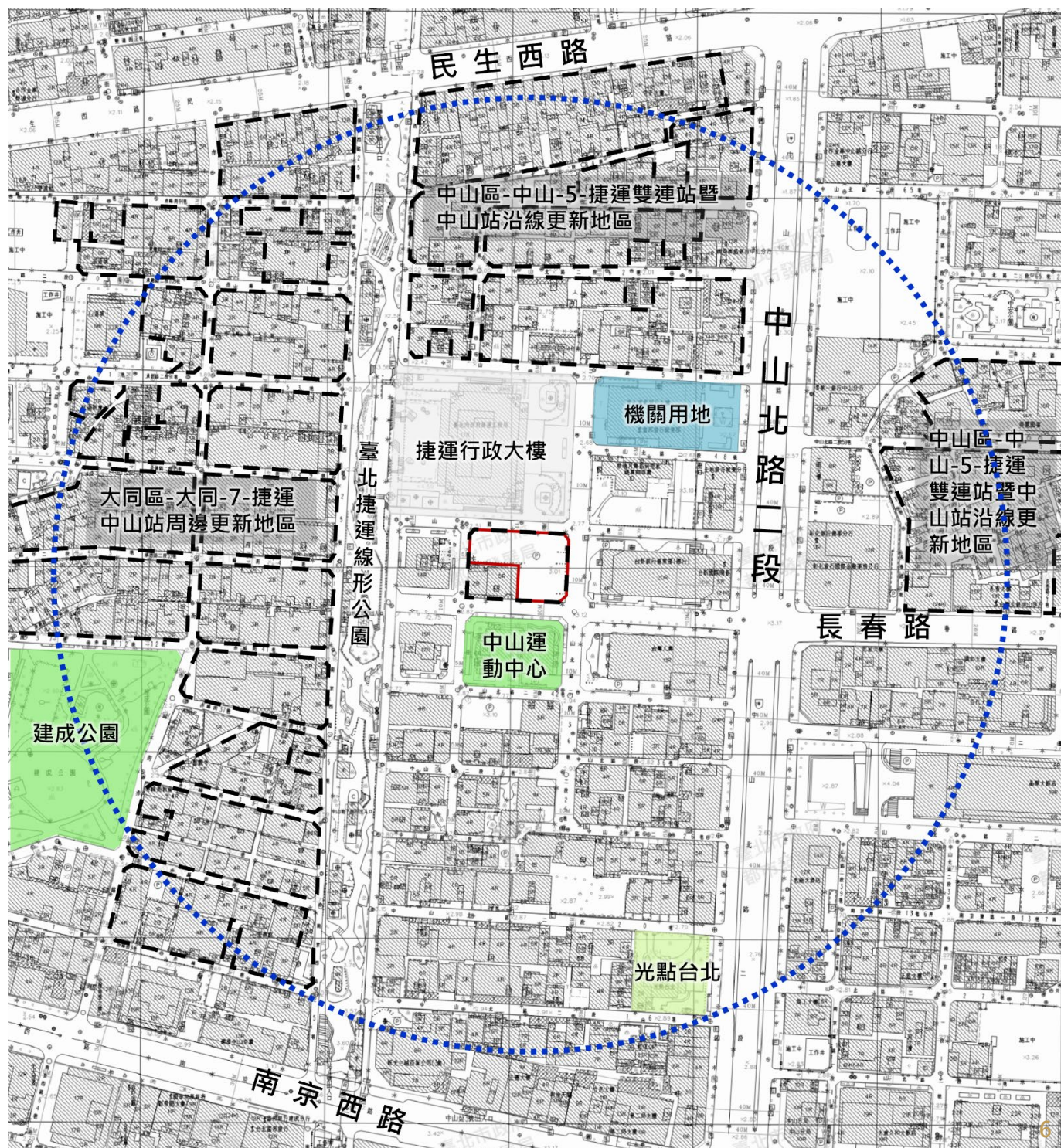
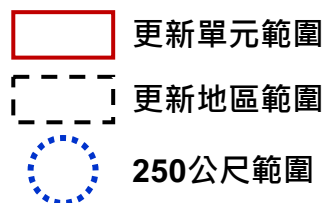
- 依都市更新條例第12條、第32條、第37條及第48條辦理。

02 現況説明

公劃更新地區

■ 更新地區

- 本案屬臺北市政府115年4月2日府都新字第11560007181號公告之「中山區-中山-5-捷運雙連站暨中山站沿線更新地區」範圍內。



更新單元位置

■ 基地位置

- 位於臺北市中山區中山北路二段44巷以北、中山北路二段46巷以南、5公尺計畫道路以東、中山北路二段36巷以西所圍街廓東北側。

■ 更新單元範圍

- 包括臺北市中山區中山段四小段479、479-1、479-2、479-3、479-4、479-5、476-6地號等7筆土地，面積共1,458.00m²。

■ 土地使用分區

- 依臺北市中山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案(第一階段)，現行使用分區為第四種住宅區，建蔽率50%，容積率300%。



使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
住四	1,458.00	50%	300%	4,374.00

權屬說明

■ 土地權屬

- 土地面積為1,458.00 m²，所有權人共計1位，公有地土地占100%。

權屬（管理機關）		面積（m ² ）	比例（%）	人數	比例（%）
公有土地	臺北市(臺北市政府財政局)	1,458.00	100%	1	100%
私有土地		-	-	-	-
合計		1,458.00	100%	1	100%

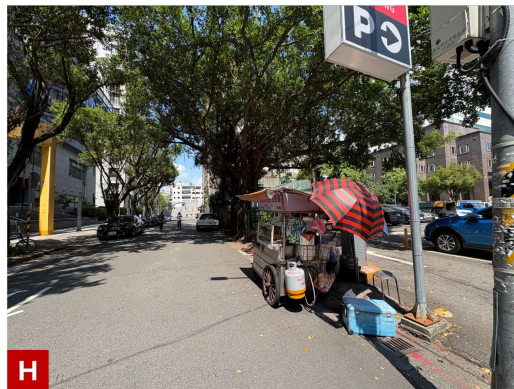
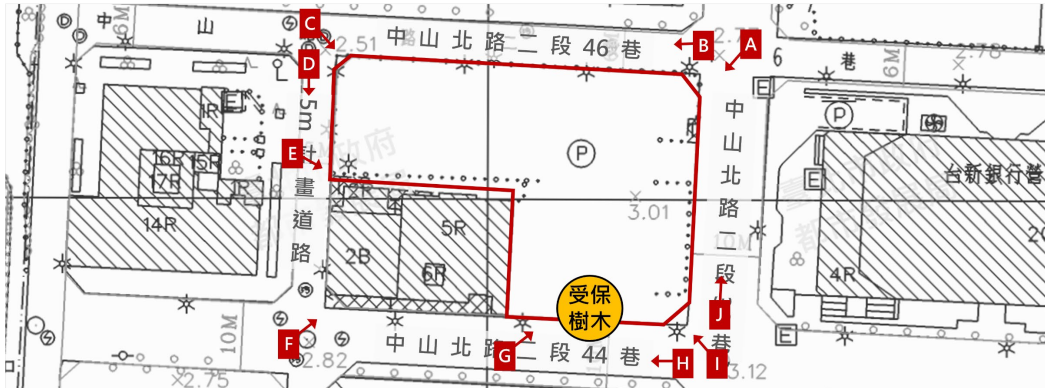
■ 建物權屬

- 本案更新單元範圍內無合法建物。

■ 同意比率

- 本案依都市更新條例第12條第1項第2款規定同意自行實施，免予檢討。

更新單元現況



03 處理方式及區段劃分

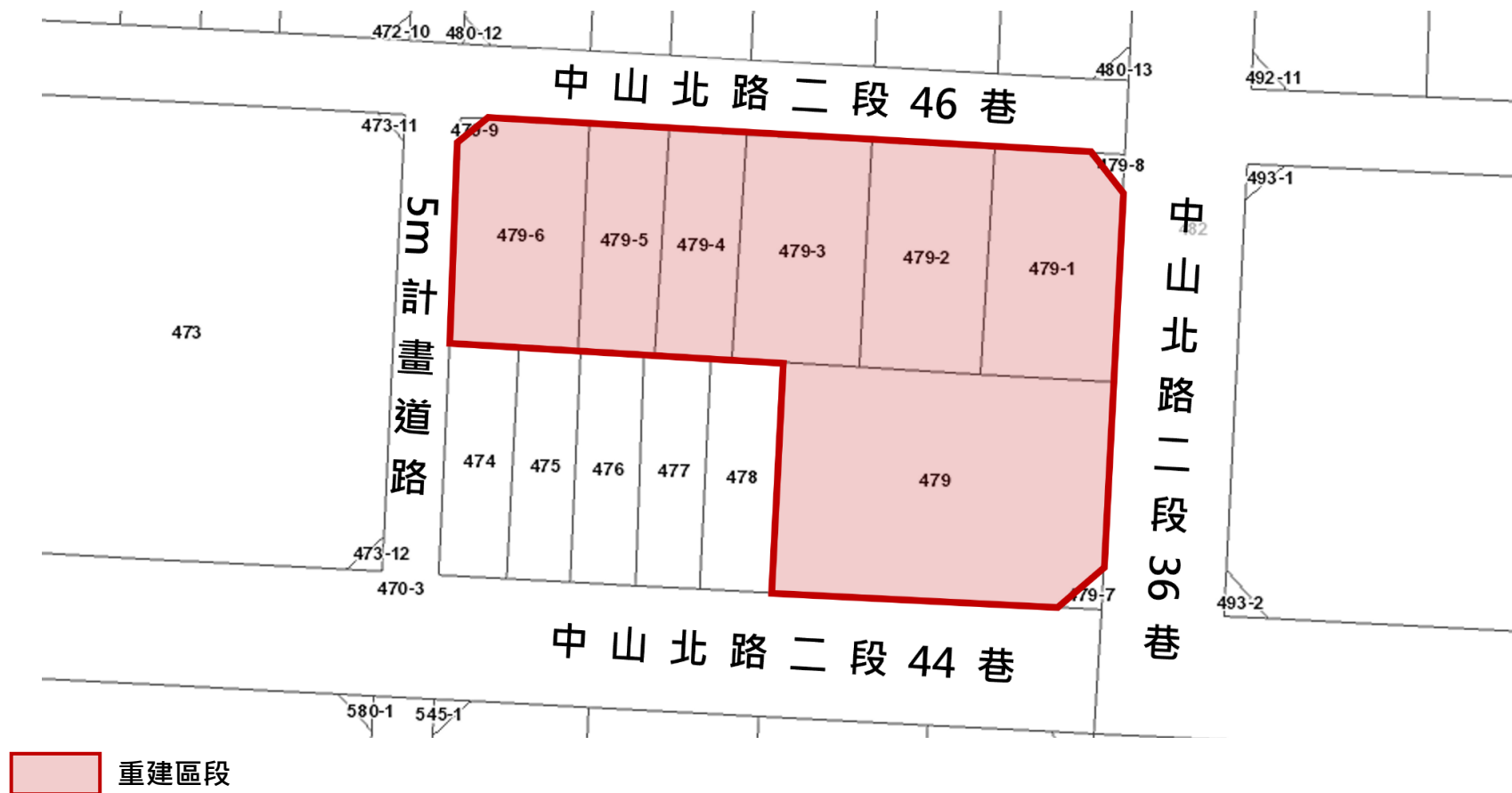
處理方式及區段劃分

■ 處理方式

- 本更新單元擬採「重建」方式進行。

■ 區段劃分

- 本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



04 區內公共設施興修或改善計畫

區內公共設施興修或改善計畫

- 本案無。

05 整建、保存或維護計畫

整建、保存或維護計畫

■ 整建或維護計畫

- 本案無。

■ 保存或維護計畫

- 本案隔巷東北角鄰近蔡瑞月舞蹈研究社，為臺北市市定古蹟，為減少施工期間對該古蹟之影響，須事先施作鄰房現況鑑定及安全監測設施佈設，並依據《文化資產保存法》規定，不得破壞古蹟的完整性、遮蓋外貌或阻塞觀覽通道，後續將視相關法規規定向主管機關申請審議。

06 容積獎勵

容積獎勵

■ 基準容積4,374.00m²，申請獎勵容積(50%): 2,187.00 m²

項目		獎勵額度(m ²)	佔基準容積(%)
§10綠建築獎勵(鑽石級)		437.40	10%
§11智慧建築獎勵(銀級)		262.44	6%
§12無障礙環境獎勵(第二級)		131.22	3%
§13耐震設計(標章)		437.40	10%
§14時程獎勵		218.70	5%
中央都市更新容積獎勵小計(A)		1,487.16	34%
一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(二)-雨水貯留量達法定二倍以上	43.74	1%
	建築規劃設計(三)-留設人行道或騎樓	465.53	10.64%
	建築規劃設計(四)-符合通案審議原則	131.22	3%
三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(一)-捐贈都更基金	87.48	2%
臺北市都市更新獎勵合計(B)		727.97	16.64%
都市更新容積獎勵總計(A+B)		2,215.13	50.64%
都市更新容積獎勵上限		2,187.00	50.00%
本案申請容積獎勵		2,187.00	50.00%

註：應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

07 建築規劃設計

建築興建計畫

- 本案規劃一幢一棟，地上17層，地下4層建築物
- 建築構造 – SRC造

面積概要表		
基地面積		1,458m ²
使用分區		第四種住宅區
建蔽率		50%
容積率		300%
獎勵容積	都市更新獎勵	2,187m ² (50%)
獎勵後允建總容積		6,561m ²
停車空間		實設汽車：78部 (法定 70 部，自設 8 部)
		實設機車：84部 (法定 84 部，自設 0 部)
總樓地板面積		12,581.36m ²
樓高說明		一層4.2M / 二至十三層3.4M / 十四至十七層3.55M

配置及動線說明

圖例說明

▲ 住宅出入口 ▲ 汽、機車道出入口 <--> 人行動線 <--> 汽機車動線



一層平面圖

圖例說明

門廳 公設 陽台 樓電梯廳



二層平面圖

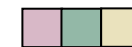
圖例說明

住宅 陽台 樓電梯廳



三層至十四層平面圖

■ 圖例說明



住宅 陽台 樓電梯廳



中山北路二段46巷(6M單向)

建築線

A1

A2

A3

A4

建築線

5M計畫道路(單向)

地界線

地界線

建築線

A5

A6

中山北路二段36巷(10M雙向)

A7

建築線

中山北路二段44巷(10M雙向)

十五層平面圖

圖例說明

住宅 陽台 樓電梯廳



■ 圖例說明

   住宅  陽台  樓電梯廳



中山北路二段46巷(6M單向)

—建築線

A3

A4

建築線

5M 計畫道路(單向)

地界線

地界線

建築線

中山北路二段36巷(10M雙向)

A5

A6

A7

— 建築線

中山北路二段44巷(10M雙向)

十七層平面圖

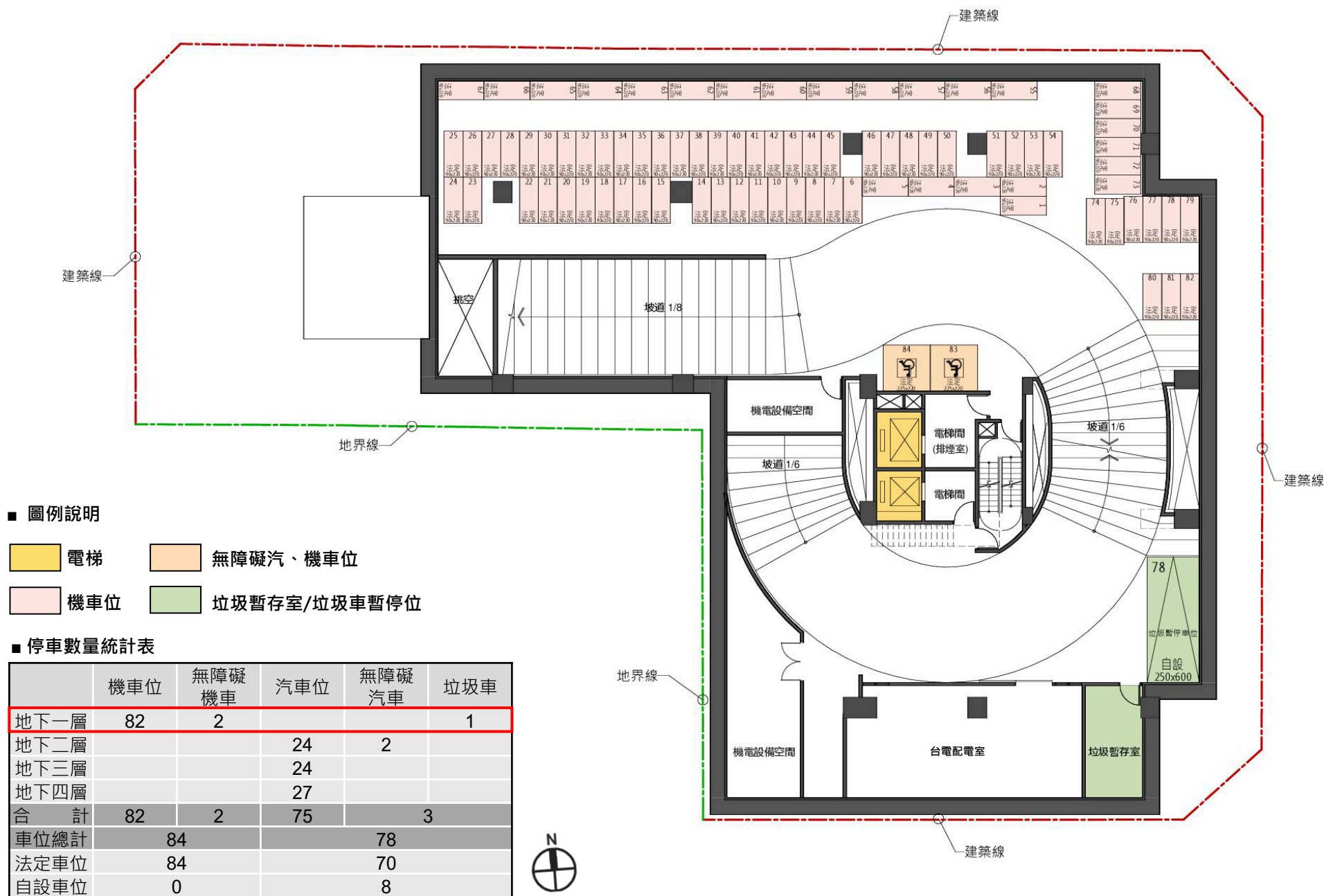
圖例說明

住宅 陽台 樓電梯廳

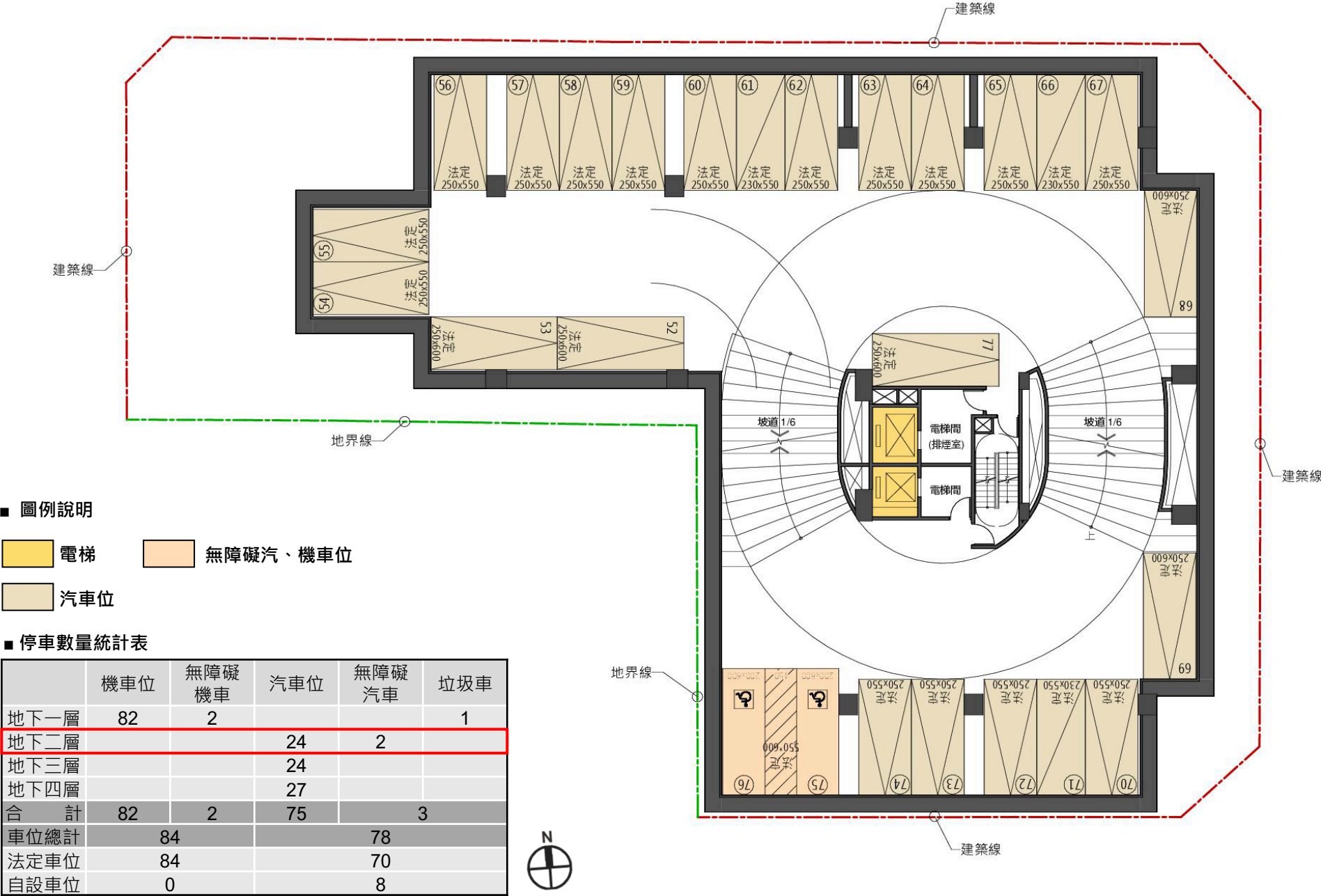


屋突一至三層平面圖

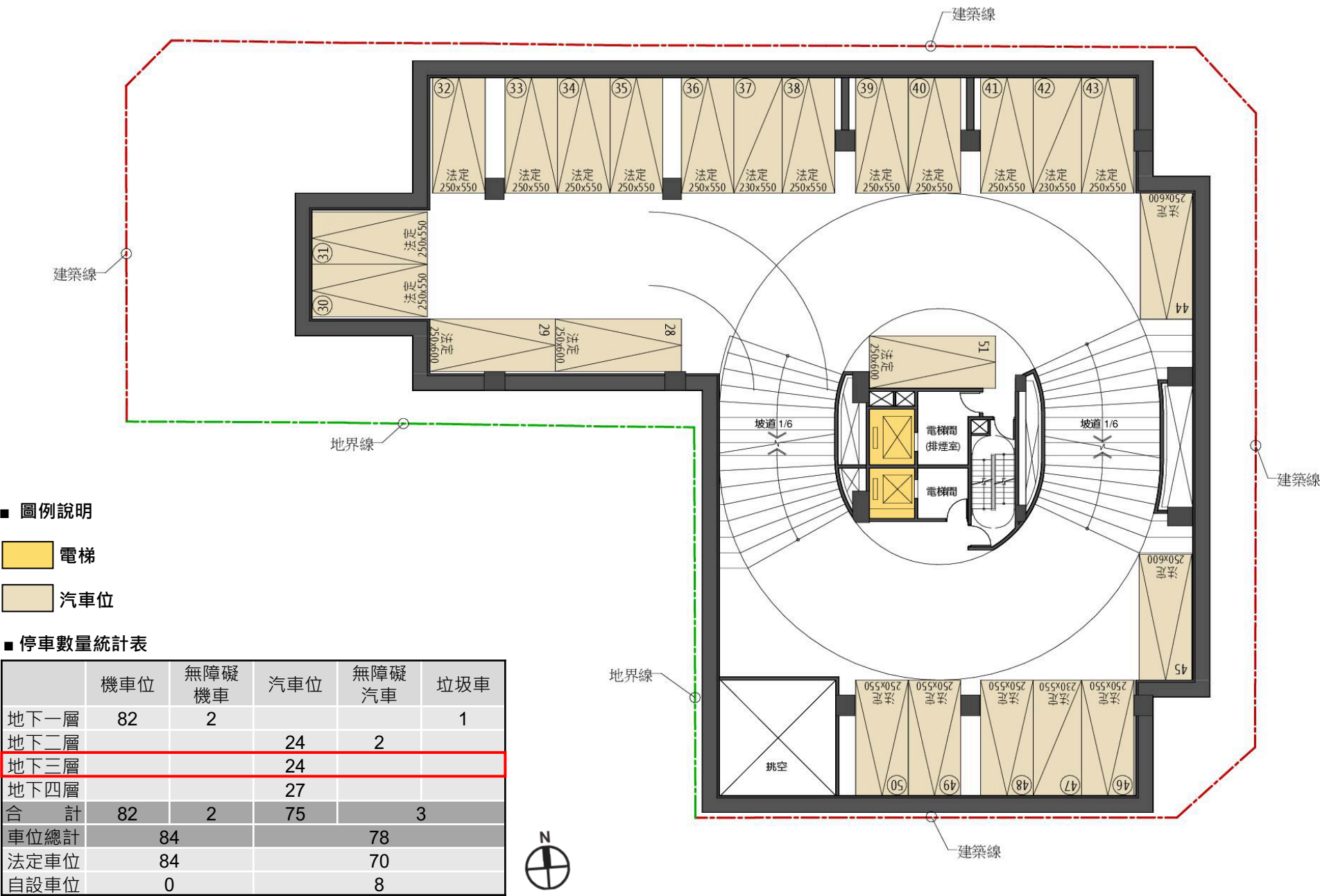




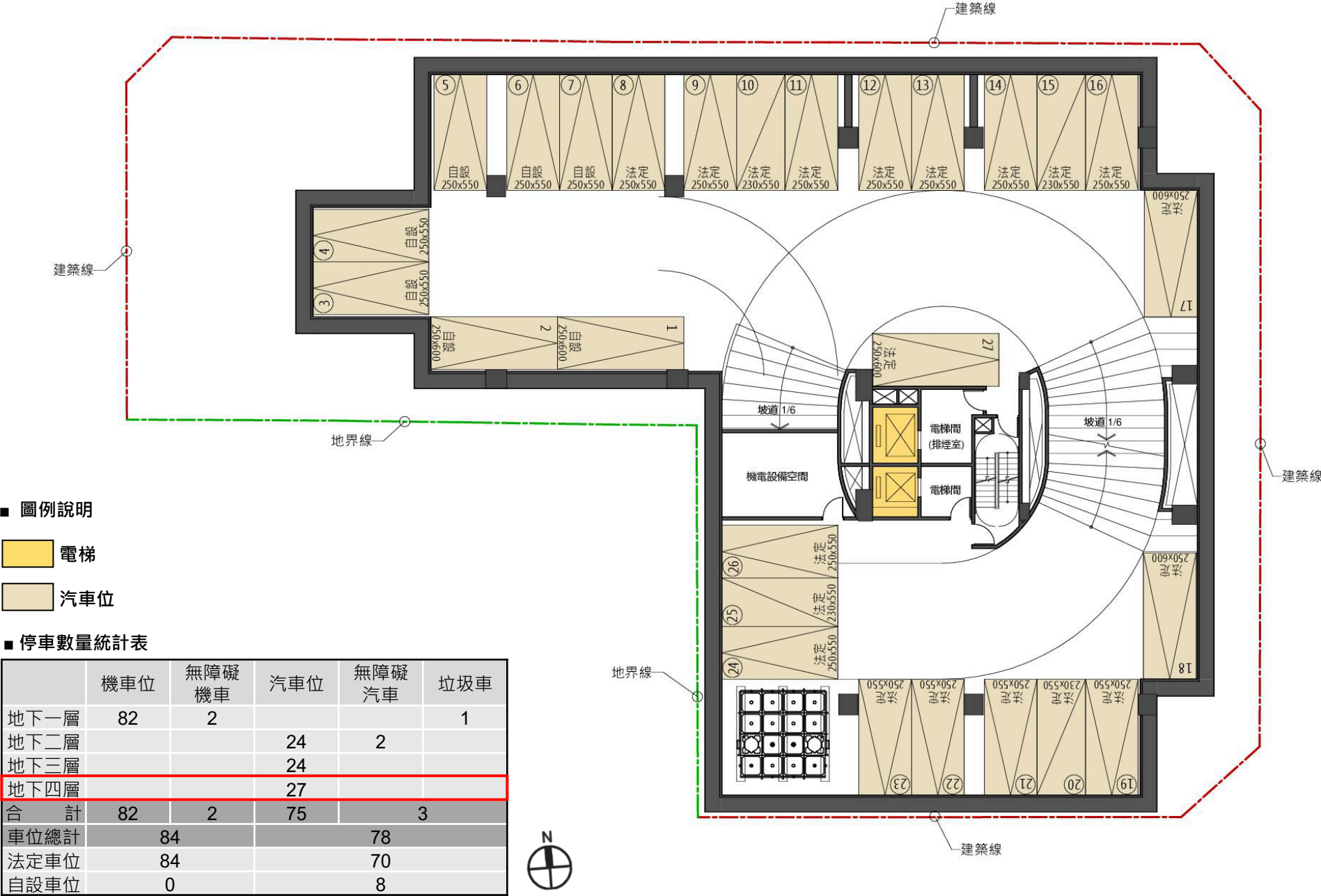
地下二層平面圖



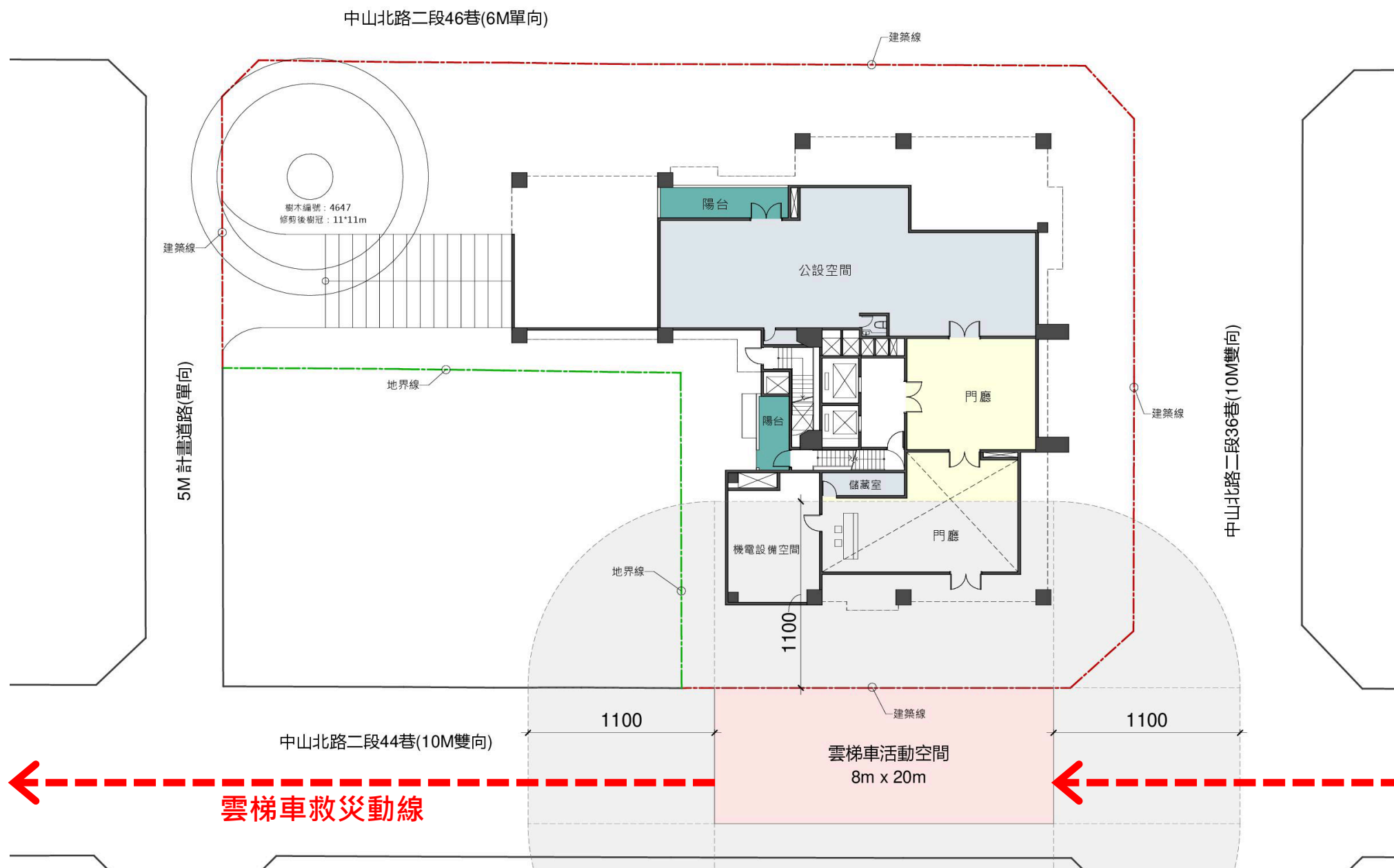
地下三層平面圖



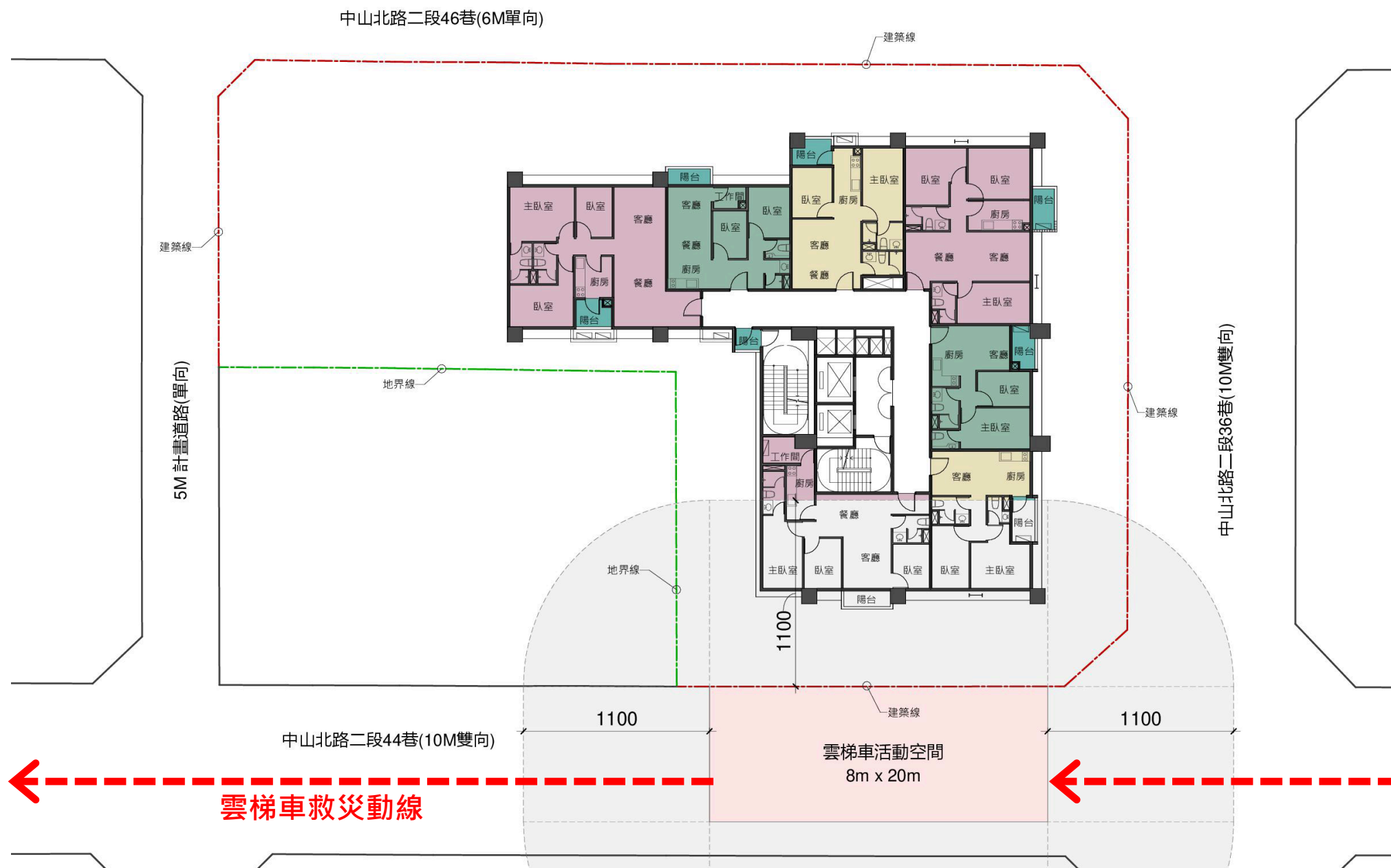
地下四層平面圖



消防救災說明(一層消防規劃平面圖)



消防救災說明(標準層消防規劃平面圖)



地面層景觀配置圖



十五層露臺層景觀配置圖



屋頂層景觀配置圖



地面層植栽計畫



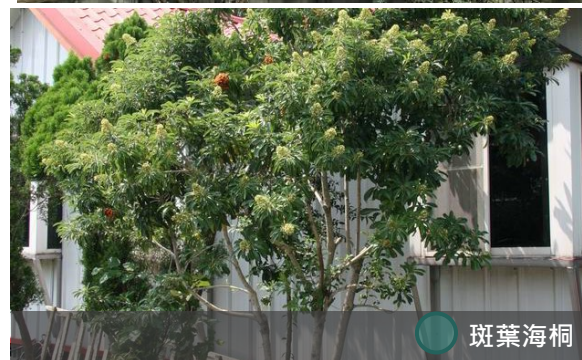
喬木



屋頂層植栽計畫



喬木



南向立面圖及建築透視



東向立面圖及建築透視



北向立面圖及建築透視



西向立面圖及建築透視



08 拆遷安置計畫

拆遷安置計畫

■ 地上物拆遷計畫

- 本計畫無地上物。

■ 合法建築物之補償與安置

- 本案無合法建築物。

■ 其他土地改良物補償

- 本案無其他土地改良物。

09 財務計畫

財務計畫

■ 實施方式

- 本案以「權利變換」方式實施之，由出資者提供資金，並由更新單元內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。

■ 共同負擔

- 依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列。

項目	提列金額(億元)	備註
工程費用	11.20	營建費用〈28萬元/坪〉、特殊因素費用 都更基金約2,749萬元
權利變換費用	0.34	規劃簽證費、更新前測量費、地籍整理費...等
利息	0.52	三成自有資金與七成融資，年利率約2.54%
稅捐	0.51	印花稅、土地所有權人分回房屋之營業稅...等
管理費用	3.25	人事行政費(3%)、銷售管理費(6%)、風險管理費 (16%)
合計	15.82	共同負擔比率為35.29%
認列	14.79	承諾共同負擔比率32.99%

註：應以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

10 維護管理及保固事項

維護管理事項

■ 留設人行步道

- 基地留設人行步道面積：464.39m²，由本大樓管理維護，提供不特定公眾使用，並設置標示牌，非經主管機關核准不得變更且不得變更使用。

■ 出入口及動線

- 於出入口兩側設置感應式警示裝置，維護基地停車場出入口之行人安全，並於基地內出入口前設置路面高突，以減緩車輛離開基地時之速度。

■ 停車空間之維護管理

- B1汽車編號78及B2汽車編號75、76，係供社區公共使用，不提供選配，其中編號75、76屬無障礙車位，應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，不得約定專用且不可擅自變更作其他用途。

■ 雨水流出抑制設施

- 地下室筏基內留設4個雨水滯留池，雨水貯留量達法定之2倍，管理委員會應就相關設施平時及颱風豪雨期間分別規劃維護保養，日後不得自行變動或作為他用。

保固事項

■ 建築物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯、植栽保活

- 保固期間為2年

■ 建築物防水工程保固

- 保固期間為10年

■ 建築物結構安全保固

- 保固期間為30年

11 估價選定

估價選定：由實施者與土地所有權人共同指定

■ 法令依據

- 都市更新條例第50條第2項、都市更新權利變換實施辦法第6條、實施契約7.5.1辦理

■ 估價目的：為計算都市更新獎勵涉及及銷售單價之估定

- 委託誠石、天易、連邦等三家估價師事務所負責估價
- 誠石更新前後估值最高，對地主最有利，故以誠石估價為權利變換試算基礎。

■ 本案評定基準日訂於115年8月31日

項目		誠石	天易	連邦
更新前土地價格	更新前土地單價(元/坪)	3,100,000	3,000,000	3,000,000
	更新前土地總價(元)	1,367,239,500	1,323,135,000	1,323,135,000
更新後房地價格	二樓以上平均單價(元/坪)	1,344,697	1,281,364	1,325,753
	車位平均價格(元/個)	3,508,000	3,495,333	3,421,333
	更新後總價值(元)	4,484,608,759	4,284,834,402	4,418,635,794

註：實際金額以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

CornerStone

誠石不動產估價師聯合事務所

臺北市中山區中山段四小段479地號 等7筆土地更新單元價值評估

簡報人：魏瑋萱估價師



誠石
CornerStone

一、估價條件

(一)價格日期：民國115年8月31日

(二)更新前估價條件：

1. 更新前各權利人之權利價值，原則係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況，且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。
2. 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一土地所有權人」或「同一張建造(營造)執照或使用執照」視為同一宗土地。依上述原則本案分宗結果如下：

地號	劃分原因
479、479-1、479-2、479-3、479-4、479-5、479-6	同一所有權人

一、估價條件

(三)更新後估價條件：

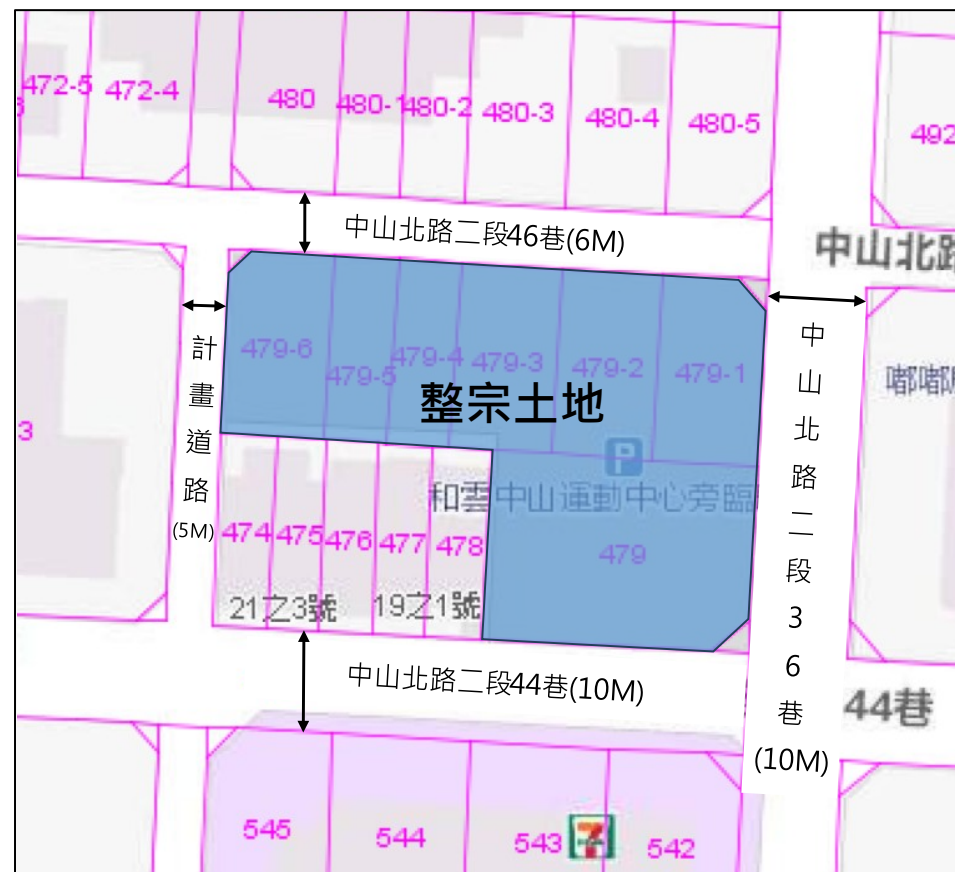
1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以**都市更新評價基準日**當時之新成屋價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，住宅選定「**11F-A4**」作為比準單元，停車位選定「**B3-38**」作為比準單元。
3. 更新後部分區分所有建物另有規劃設有**露臺**者，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

二、更新前價值評估

(一)更新前建地價值估價說明：

使用分區	第四種住宅區
土地面積(m ²)	1,458.00
土地面積(坪)	441.0450
法定容積率	300.00%
整宗建地 單價(元/坪)	<u>3,100,000</u>
更新前建地 總權利價值(元)	<u>1,367,239,500</u>

上表土地面積(m²)僅表列至小數點第二位；土地面積(坪)僅表列至小數點第四位，其後未四捨五入，於此補充說明。



備註：左表為本次預估計算分配數字，日後仍需以**權利變換報告書及審議委員會審議通過**為準。

二、更新前價值評估

(二)更新前權利價值比例：

依各筆土地個別條件評估其地價，並分配合併後地價。

以各所有權人權利價值，除以更新前建地總值，進而求得各權利人更新前價值比例。

(詳選配**附件-更新前後應分配價值表**)

$$\text{更新前價值比例} = \frac{\text{所有權人權利價值}}{\text{更新前建地總值}}$$

三、更新後價值評估

(一)更新後住宅估價說明：

1. 住宅比準價格：1,360,000元/坪。(11F-A4戶，建物面積39.47坪。)
2. 推估各戶住宅價格調整項目：面積、格局、通風採光、棟距、轉管等。

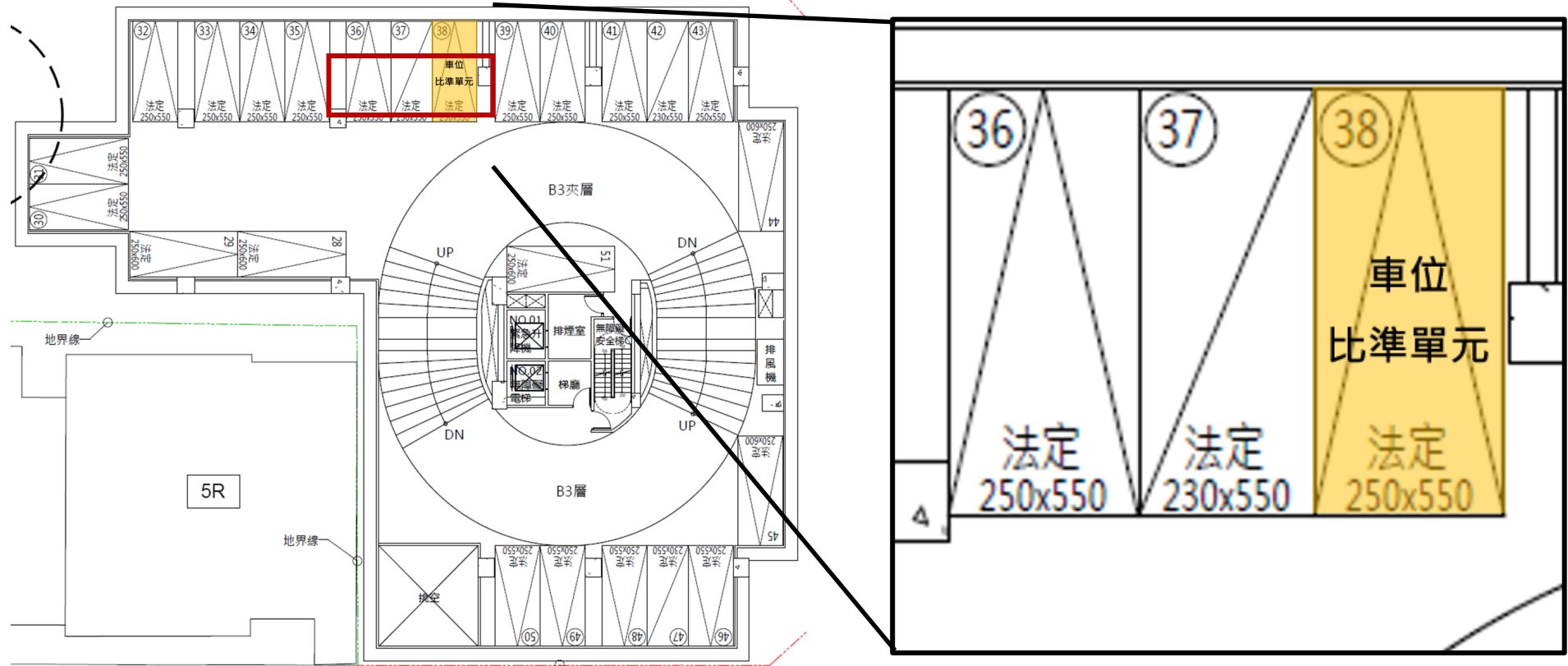


備註：上述為本次預估計算分配數字，日後仍需以權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

三、更新後價值評估

(二)更新後車位估價說明：

1. 車位比準價格：3,600,000元/個。(B3-編號38)
2. 推估車位價格調整項目：樓層、車格尺寸、開車門空間、停車難易度等。



三、更新後價值評估

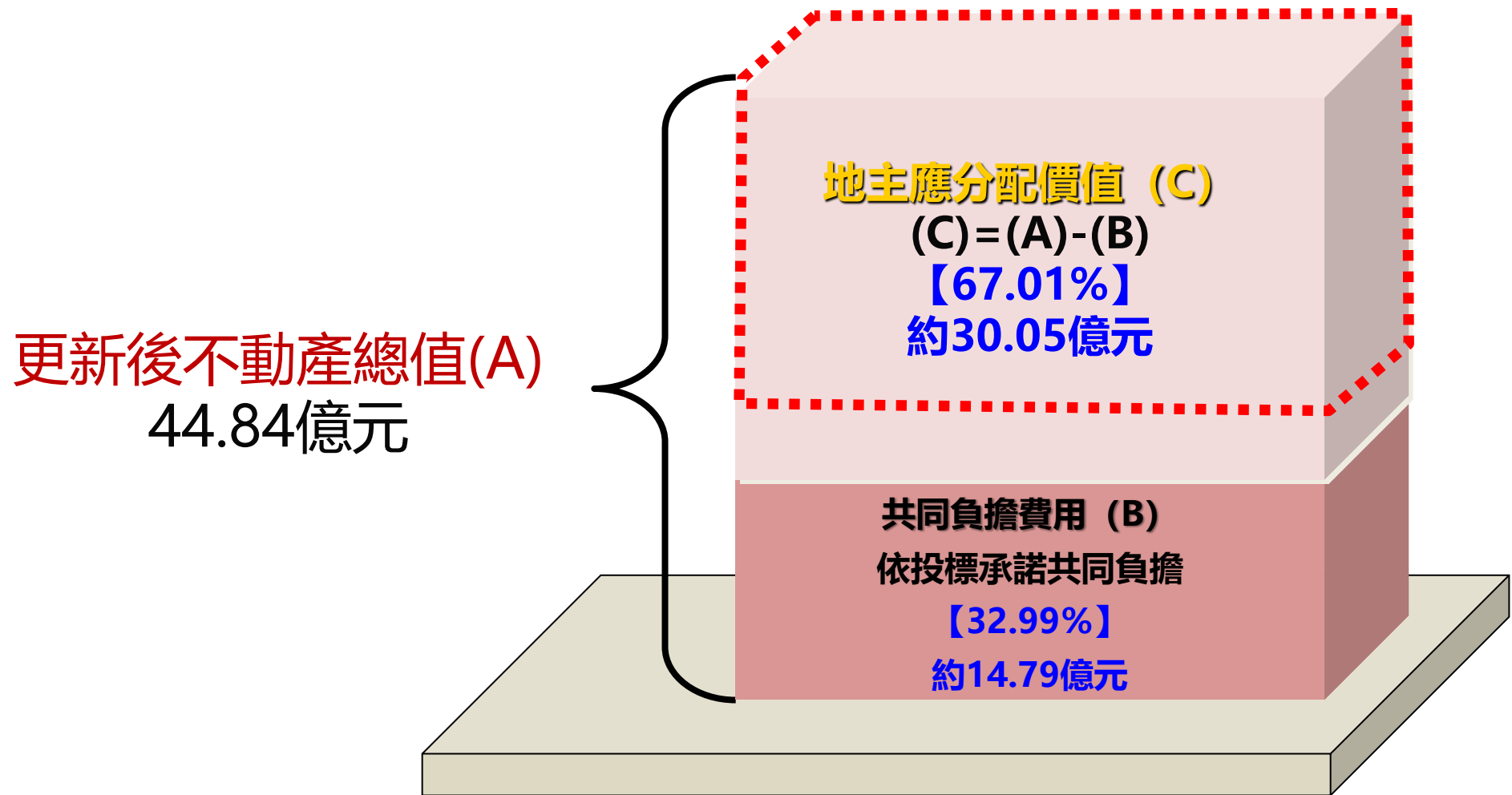
(三)更新後價格結論：

樓層	產品類別	建物面積(坪) 車位數量(個)	更新後總價(元)	平均單價 (元/坪;元/個)
2F以上	住宅	3,137.48	4,219,129,710	1,344,697
B2~B4	坡道平面車位	75	263,100,000	3,508,000
合計			4,484,608,759	

備註：上述為本次預估計算分配數字，日後仍需以權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

13 地主應分配價值

以承諾共同負擔32.99%進行分配



註：實際金額以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

14 申請分配作業

申請分配作業

■ 調查權變參與意願(權變實施辦法#5)

- 參與分配更新後土地及建築物之意願。
- 更新後土地及建築物分配位置或領取權利金之意願。

■ 更新後之土地及建築物由權利人自行選配(權變實施辦法#11)

- 依都市更新事業計畫表明分配方式。
- 由土地所有權人或權利變換關係人自行選配。

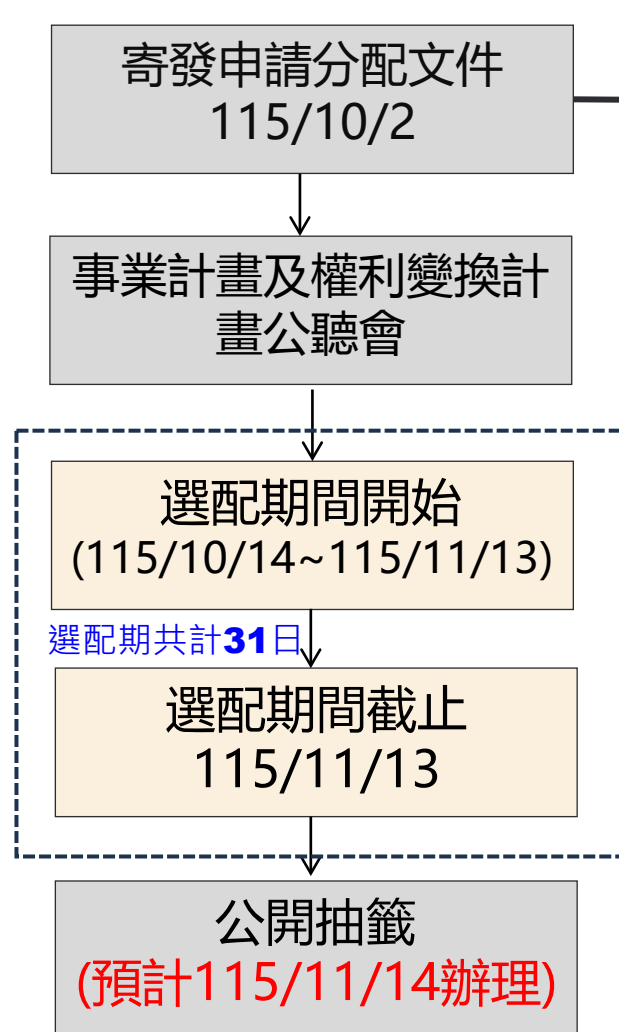
■ 訂定期限辦理選配申請作業(權變實施辦法#11)

- 期限不得少於30日。

■ 公開抽籤(權變實施辦法#17)

- 未於規定期限內提出申請者。
- 兩位以上所有權人同時申請同一分配單元。

申請分配作業流程



一、權利變換申請分配函文

二、附件

1. 附件一：房地選配原則
2. 附表二：更新後分配單元權利價值及位置對照表
3. 附件三：更新後停車位價值表
4. 附件四：更新後分配單元建築規劃參考圖集
5. 附件五：更新前後應分配權利價值表
6. 附件六：權利變換意願調查表
7. 附件七：更新後分配位置申請書
8. 附件八：更新後合併分配協議書

※ 請以雙掛號郵寄或親送至「臺北市住宅及都市更新中心」，須以書面方式表達申請意願及分配位置

申請分配原則

1. 選屋以更新前之戶為單位，更新前一戶以得選配更新後一戶為原則。私有土地及建築物所有權人與權利變換關係人可合併應分配權利價值後進行選配。
2. 依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。
3. 應分配權利價值未達最小分配面積單元而無法分配時，則以現金補償為原則。
4. 更新前為店舖之所有權戶得優先選配更新後店舖，亦得改選樓上層住宅單元。
5. 停車位：地下室汽車停車位之選配，以更新後之戶為單位，一戶得選配一個車位為限。
6. 二人以上選配同一住宅單元或車位時，出資者應協助私有土地及建築物所有權人間協調，協調未果依規定以公開抽籤決定。
7. 實際選配價值以不超過應分配權利價值 $\pm 10\%$ 為上下限。未逾應分配權值10%者，為多選，實際選配價值與應分配權利價值有差異時，雙方互為找補；逾10%者，為超選，選配申請人如有超選之情形，應經與實施者協商並取得實施者同意後選配，並簽訂超額選配契約。
8. 參酌內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。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之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。
9. 選配期間內未表達選配意願者，則以公開抽籤方式分配之，實施者將以不超過應分配價值為原則代為抽籤。
10. 分配單元及停車位若因審議有部分調整，則以原位次精神予以分配。

公開抽籤說明

■ 預計115年11月14日下午2時整辦理本案公開抽籤

- 時間：115年11月14日(星期六)下午2時整
- 地點：昇陽建設企業股份有限公司(臺北市大安區忠孝東路四段289號12樓)
- 如所有權人均已選配完成且無重覆選配情形，則無須辦理公開抽籤。

■ 出席人員

- 除不願參與者及不能參與分配者，若未於選配期限前提出分配位置申請，或經協調後同一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤為準。
- 實施者將以不超過應分配價值為原則代為抽籤。

15 更新後效益

更新後效益

地主之效益

- 享有稅捐減免。
- 活化資產、增加價值。
- 整體規劃設計，創造最大效益。

地區里民之效益

- 提供豐富的景觀及公共服務。
- 提供多元的公益設施空間。
- 改善地區良好步行空間。

整體環境之效益

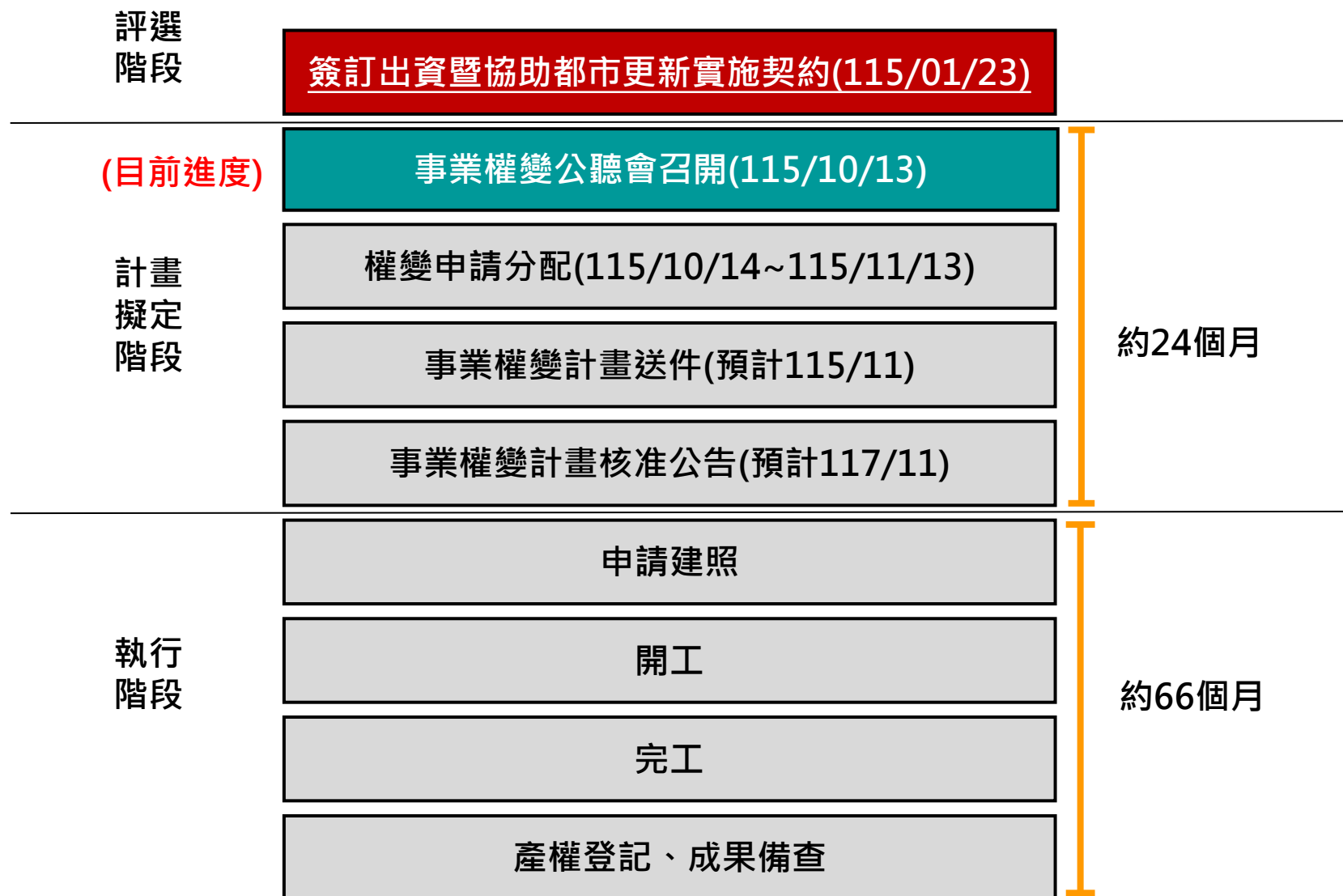
- 改善現有環境，增進土地使用效益。
- 改善市容景觀，形塑優質的公共環境。
- 改善公共安全與公共衛生。

政府部分之效益

- 活化政府資產，創造公共利益。
- 改善環境美化市容，提升生活機能。
- 引入投資、就業機會、促進區域整合和經濟發展。

16 實施進度

實施進度



諮詢窗口

■ 實施者

- 臺北市住宅及都市更新中心
- 地點：臺北市信義區福德街84巷50號1樓
- 承辦人員：梁育甄 小姐
- 電話：(02)2516-1855 分機292

■ 出資者

- 昇陽建設企業股份有限公司
- 地點：臺北市大安區忠孝東路四段289號12樓
- 承辦人員：余建廷 先生
- 電話：(02)2777-1355 分機1551

■ 諮詢服務時間：週一至週五 上午9:30至下午5:30