

擬訂臺北市大安區通化段五小段 191-12地號等12筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公聽會

實施者：臺北市住宅及都市更新中心

出資者：冠德建設股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：大矩聯合建築師事務所

鑑價機構：連邦不動產估價師聯合事務所

天合不動產估價師聯合事務所

友宏不動產估價師聯合事務所

115年9月15日

都市更新條例第12條：

經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外、直轄市、縣(市)主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第32條規定，實施都市更新事業：

一、自行實施或經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者實施。

二、同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

- ◆ 經臺北市政府依都市更新條例第12條第1項第2款規定，以114年2月26日府授都新字第1146009399號函同意本案之實施者為臺北市住宅及都市更新中心。
- ◆ 實施者於114年9月30日至民國115年1月8日公開徵求出資人，於115年2月4日召開綜合評選，評選結果以冠德建設股份有限公司為最優申請人，與臺北市住宅及都市更新中心完成出資契約之簽訂。
- ◆ 本案非屬依都市更新條例第12條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理，故不受都市更新條例第37條第1項第1款，取得所有權人同意之限制。(內政部108年2月18日內授營更字第1080105627號函)

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第48條：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

都市更新條例施行細則第8條：

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、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參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

都市更新條例施行細則第18條：

實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

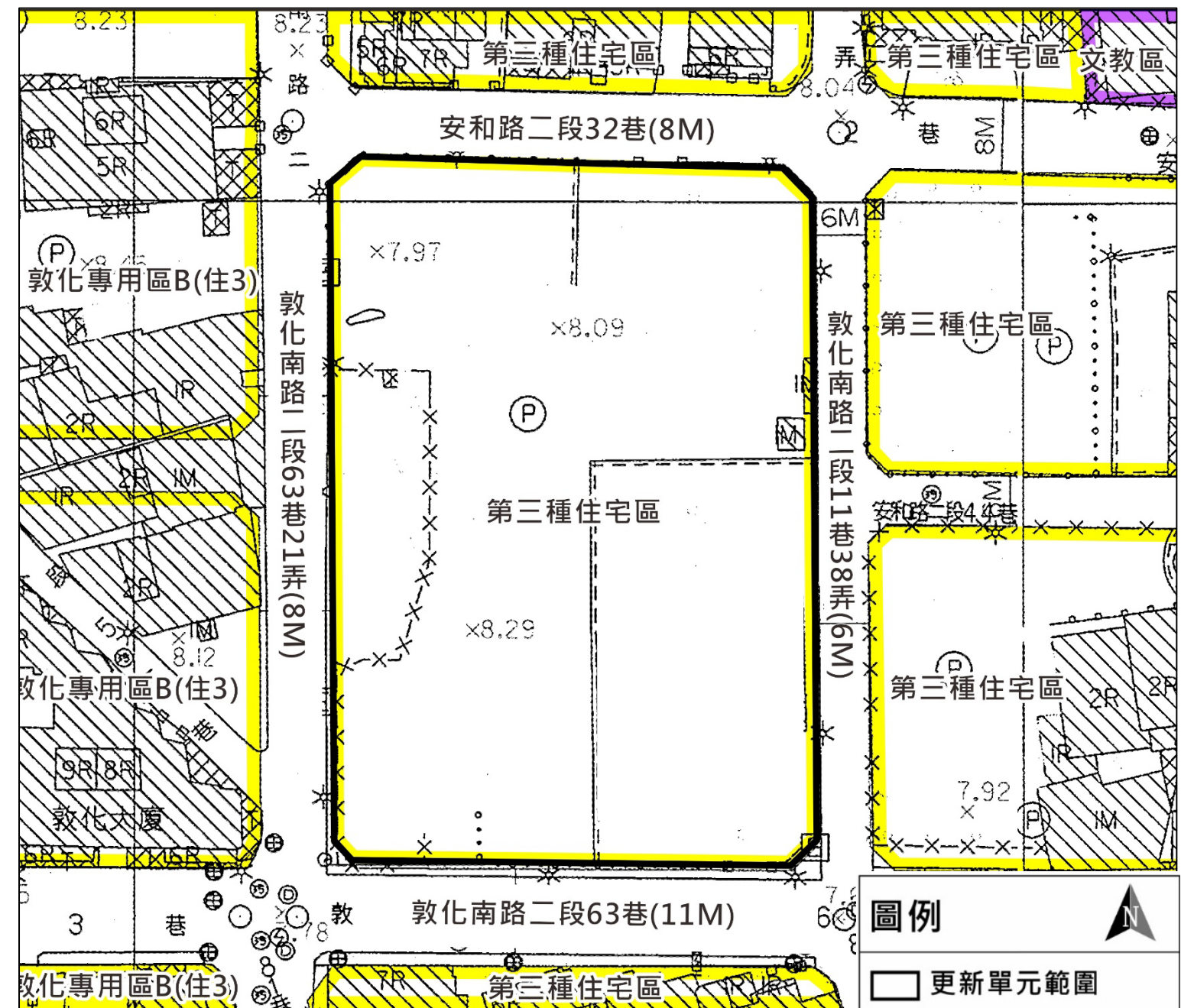
本案位於大安區安和路二段32巷以南、敦化南路二段63巷21弄以東、敦化南路二段63巷以北及敦化南路二段11巷38弄以西所圍街廓範圍內，為一完整街廓，共12筆土地，土地總面積為4,318.00 m^2 (1,036.20坪)，屬臺北市政府於民國114年1月14日公告「劃定臺北市大安區通化段五小段191-12地號等12筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案」範圍內。

土地部分

- 所有權人共計2名，其中公有1名。
- 國有土地
 - 土地面積：10.00 m^2
(占更新單元總面積0.23%)
 - 管理單位：中華民國(財產部國有財產署)
 - 土地面積：4,303.00 m^2
(占更新單元總面積99.65%)
 - 管理單位：中華民國(國防部政治作戰局)
- 私有土地
 - 土地面積：5.00 m^2
(占更新單元總面積0.12%)

建物部分

- 本更新單元內無合法建物。



使用分區	地號	土地面積(m^2)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m^2)
第三種住宅區	191-12、191-13、335、336、337、338、338-2、338-3、338-4、445-10、446-3及482-2地號	4,318.00	45%	225%	9,715.50
合計	12筆土地	4,318.00	—	—	9,715.50

細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國110年7月9日府都規字第11030344521號公告「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關第三種住宅區規定辦理。

計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

區內及鄰近地區公共設施興修及改善計畫

本案無。

拆遷安置計畫

本案無。

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採重建方式處理，並以「[權利變換](#)」之方式實施都市更新事業。
- 土地所有權人及權利變換關係人，按[其權利價值比率共同負擔](#)，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者[臺北市住宅及都市更新中心](#)具名辦理。

依民國108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及民國112年9月18日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵比率(%)
中央	#7捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	2.00
	#10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵-申請鑽石級	10.00
	#11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵-申請銀級	6.00
	#12無障礙環境設計獎勵-申請第二級	3.00
	#13耐震設計獎勵-申請第二級	4.00
	#14時程獎勵	5.00
	#15基地規模獎勵	13.90
	小計	43.90
地方 (上限20%)	留設人行步道	11.34
	捐贈都更基金	2.00
	小計	13.34
都市更新容積獎勵合計		57.24
都市更新容積獎勵(A) 【超過上限，以上限計算】		50.00
TOD容積獎勵(B)		15.00
容積額度總計(A+B)		65.00

※本案申請之都市更新容積獎勵均符合「都市更新條例」第65條之規定。

依113年10月30日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及民國113年2月公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」計算。

■ 共同負擔：本案擬規劃兩幢兩棟，一棟地上23層、地下4層及一棟地上1層之建築物，建材等級以SC造第二級提列

項次	項目		費用(元)
A	工程費用	重建費用	2,686,243,044
B		公共設施費用	-
C		容積獎勵申請費用	467,328,415
D	權利變換費用		77,074,401
E	容積移轉費用		-
F	都市計畫變更負擔費用		-
G	貸款利息		168,782,008
H	稅捐		149,635,901
I	管理費用【廣告銷售5.51%、人事行政3%、風險16%】		908,383,143
更新事業總成本			4,457,446,912

■ 收益分析：依連邦不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計

項目	數量(坪、個)	單價 (元/坪、元/個)	總銷金額(元)
店面	85.18	1,962,931	167,202,490
住宅	7,468.10	1,712,875	12,791,922,760
汽車位	212	4,030,189	854,400,000
銷售總收入			13,813,525,250

■ 本案原土地所有權人共同負擔比率為：32.27%。

■ 出資人承諾本案共同負擔比率最高不超過30.85%，故本案以30.85%之共同負擔比率，核計下列土地所有權人收益內容：

項目		計算結果
土地所有權人	土地所有權人分配比率	69.15%
	應分配房地權利價值	13,813,525,250元×69.15%=9,552,052,711元

備註：1.本案汽車位總數為215輛，其中3輛為無障礙車位，計入大公不計價。
2.本頁所載數據與本案權利變換計畫報核內容數據將有所差異，因依提列標準規定共同負擔計算須依實際選配結果修正，實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理資金信託。

維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份負責保固20年。
- 二. 防水部分保固10年。
- 三. 固定建材設備部分保固1年。
- 四. 公共設施之機械設備移交予管委會後保固1年。
- 五. 以上4項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限。

管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用[公寓大廈管理條例](#)範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	土地低度利用影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	1	117/9
2	申請建造執照	3	117/10~117/12
3	申請更新期間稅捐減免	1	118/2
4	土地補償金發放作業	2	117/10~117/11
5	地上物騰空拆除	2	118/1~118/2
6	工程施工	39	118/3~121/5
7	申請使用執照	3	121/6~121/8
8	送水送電	1	121/9
9	申請測量	1	121/10
10	釐正圖冊	1	121/11
11	接管	1	121/12
12	計算及找補差額價金	1	122/1
13	產權登記	3	122/2~122/4
14	申請更新後稅捐減免	1	122/5
15	更新成果備查	3	122/6~122/8

實施者聯絡窗口

- 實施者：臺北市住宅及都市更新中心
- 聯絡地址：臺北市信義區福德街84巷50號1樓
 - 聯絡電話：(02)2516-1855分機218
 - 聯絡人：李昆翰先生
 - 專案網站：<https://thurc.org.taipei>
 官網點選路徑為「臺北市住宅及都市更新中心」>「都市更新」>「導覽地圖」>「大安區」>「臺北市大安區通化段五小段191-12地號等12筆土地公辦都市更新案」

主管機關聯絡資訊

- 機關：內政部國土管理署
 網站：<https://www.nlma.gov.tw/>
 地址：臺北市松山區八德路2段342號
 電話：(02)8771-2345
 機關：臺北市都市更新處
 網站：<http://uro.gov.taipei/>
 地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
 法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093

備註：各階段辦理時程為預估值，須以實際審查及工程執行時間為準。

權利變換計畫

1.法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2.權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係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。

3.本案依都市更新條例第50條規定，三家估價者由實施者與土地所有權人共同指定，相關選任結果如下：

■ 實施者與土地所有權人共同指定之專業估價者：

1.連邦不動產估價師聯合事務所

2.天合不動產估價師聯合事務所

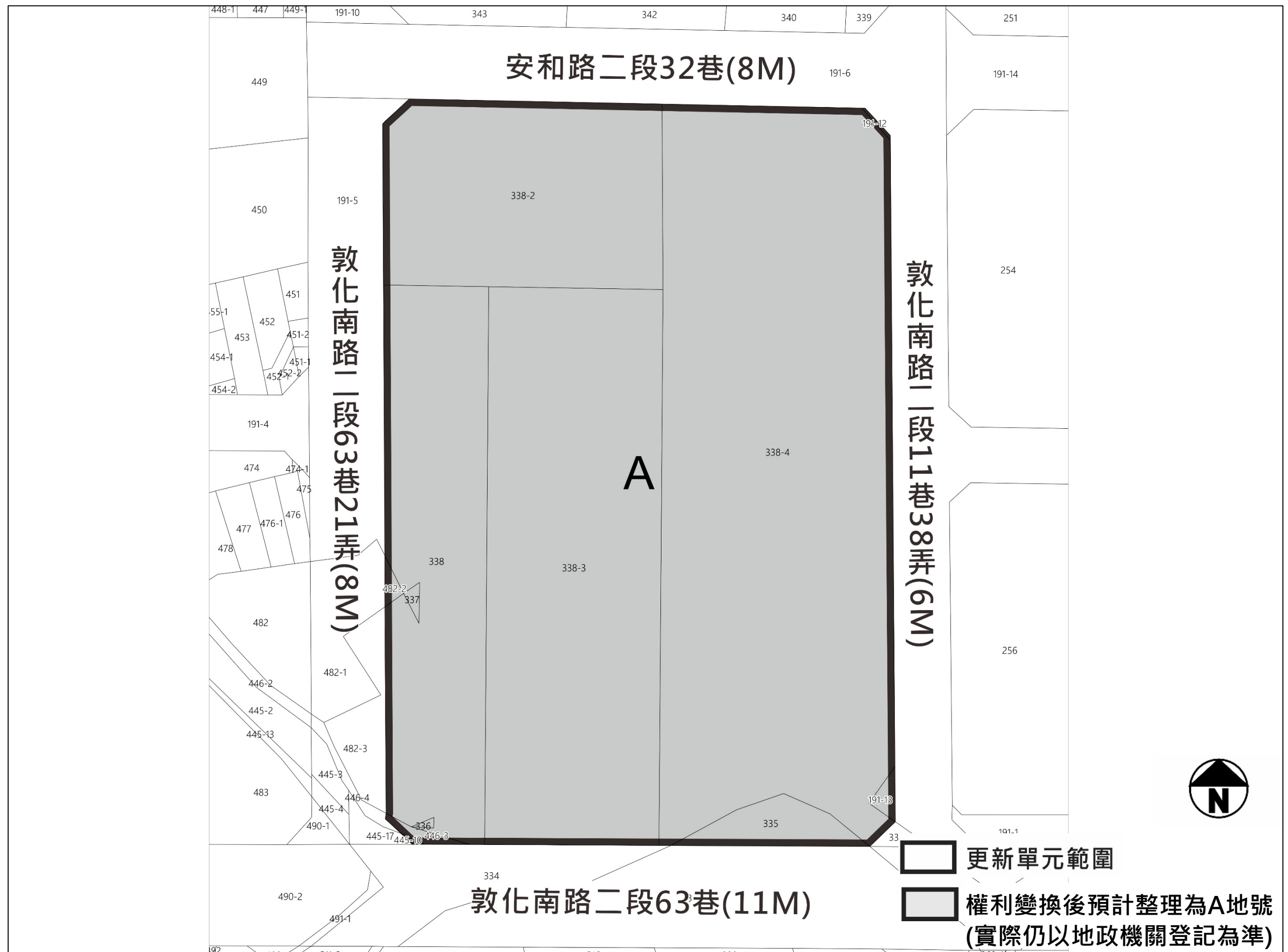
3.友宏不動產估價師聯合事務所

4.三家估價師事務所更新前後估價成果（評價基準日為民國115年7月20日）

項目		連邦不動產估價師 聯合事務所	友宏不動產估價師 聯合事務所	天合不動產估價師 聯合事務所
更新前 土地 價值	土地平均單價（元/坪）	3,470,000	3,280,000	3,460,000
	更新前土地總價（元）	4,532,496,650	4,284,319,600	4,519,434,698
更新後 房地 價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	1,962,931	1,955,638	1,928,673
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	1,712,875	1,700,729	1,708,980
	車位平均價格（元/個）	4,030,189	4,022,877	4,007,311
	更新後總權利價值（元）	13,813,525,250	13,720,642,955	13,776,668,480
土地所有權人應分配權利價值（元）		9,552,052,711	9,487,824,604	9,526,566,254

因更新前價值及更新後價值均以連邦不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據。

- 依土地使用分區，預計整理成1筆地號，實際地號仍應以地政機關登記為準。



通知申請分配



表達申請分配意願



公開抽籤

- 1.選配期間：民國115年9月16日（星期三）起至115年10月16日（星期五）止，共計31日。
 - 2.期限內表達申請分配意願及分配位置申請。
-
- 1.說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位。
 - 2.申請分配意願與申請分配結果，請於民國115年10月16日下午5時前親自送達或以雙掛號方式郵寄附件二、附件三、附件四。
-
1. 於期限內提出書面申請分配，但因選配之房屋及車位同一位置有二人以上申請者。
 2. 未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人。
 3. 公開抽籤日：民國115年10月19日(星期一)上午10時整於冠德民權大樓-15樓會議室(臺北市松山區民權東路三段169號15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。

1. 本案無障礙車位，皆計入大公不提供選配。
2. 受配人選配以「一房屋至多搭配一車位」為限。
3. 選配房屋及車位之總價值以不超過應分配權利價值110%為限，如受配人實選配價值與應分配權利價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補，若超出應分配權利價值110%以上者，須先與實施者達成協議後方得選配。
4. 若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位
 - (1)申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
 - (2)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、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
5. 公開抽籤
 - (1)如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則以公開抽籤為準。
 - (2)參酌內政部100.12.7台內營字第1000810535號函，選配申請人如有超額選配之情形，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。
6. 如不願意參與分配或不能參與分配者，未來領取補償金(以更新後應分配權利價值計算)。

附件一選配說明暨房屋及車位權值圖冊

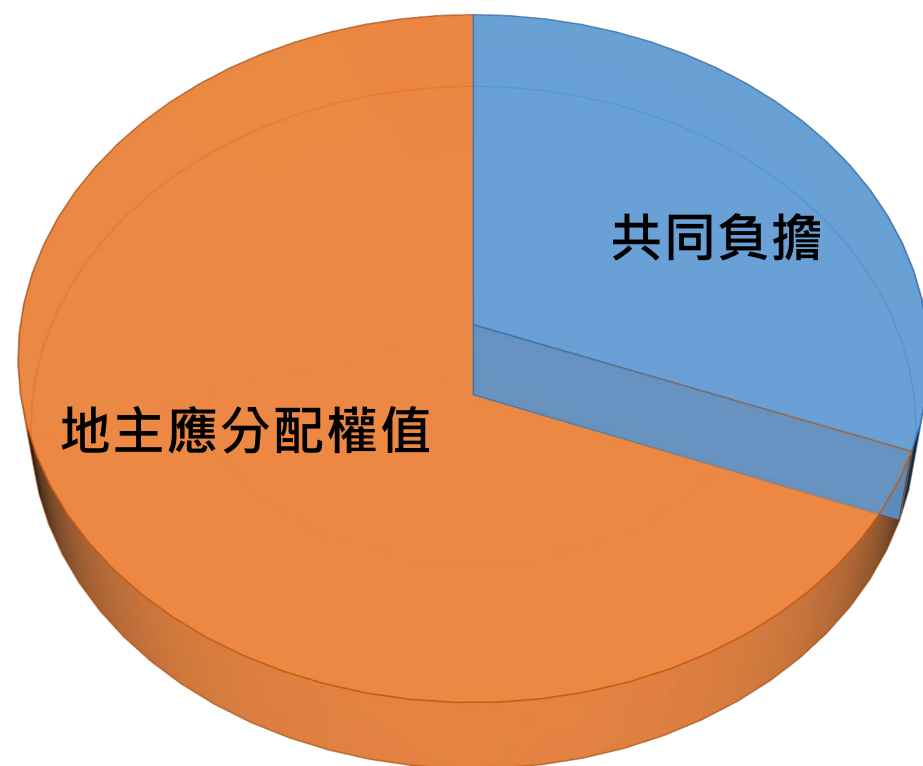
附件二權利變換意願調查表

附件三更新後分配位置申請書

附件四更新後合併分配協議書

附件五代為出席公開抽籤會議委託書

■ 選配說明暨房屋及車位權值圖冊



本案更新後房地及車位總銷售價值：
13,813,525,250元

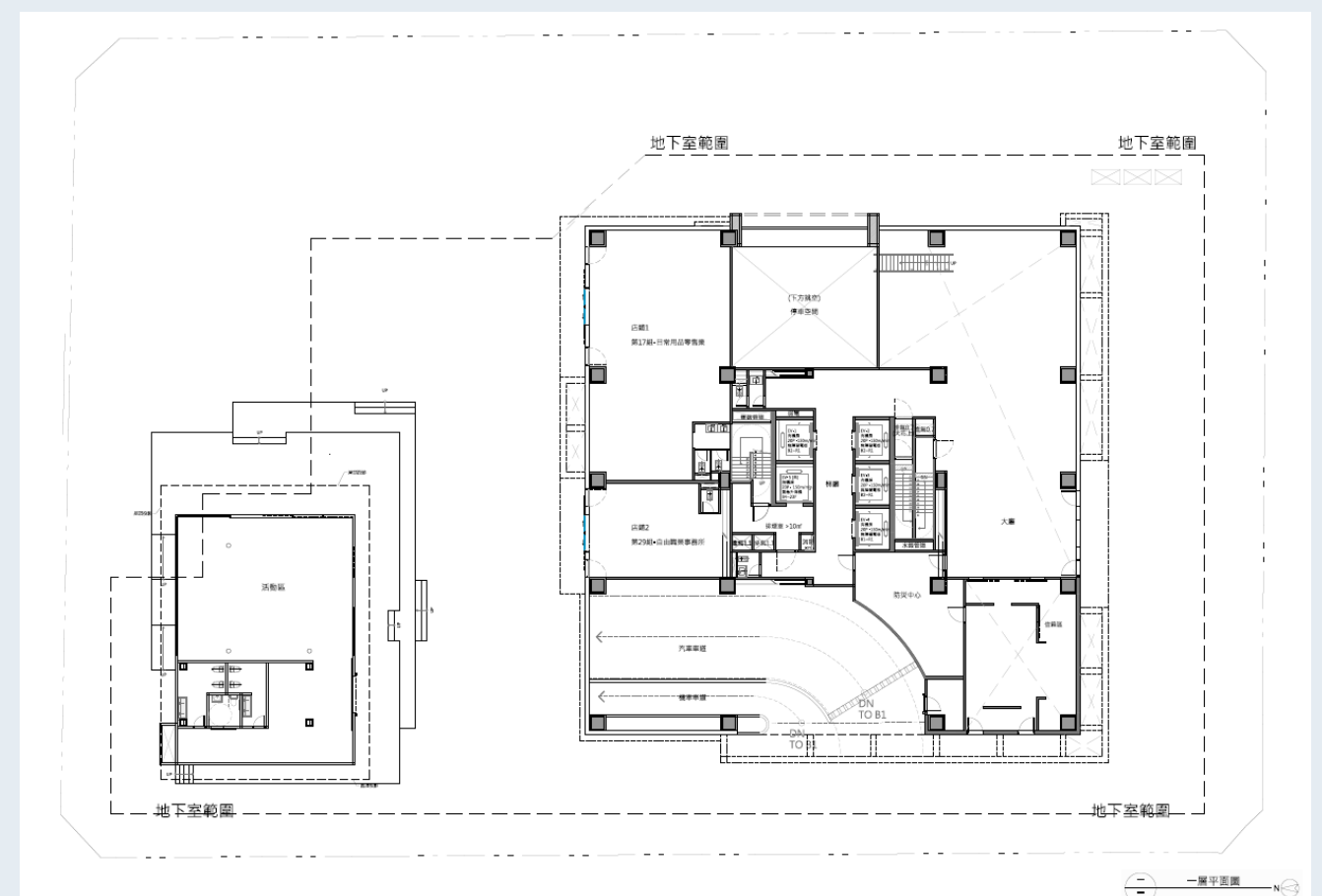
- ◆ 本案每位地主應分配權值
= 地主應分配權值 × 每人更新前權值比率
= 9,552,052,711元 × 每人更新前權值比率
* 藍色底線字體為專業估價者鑑價
- ◆ 本案最小分配單元為4F-A2、4F-A3、4F-A9戶，最小分配價值為41,112,480元。

(一)可分配權值清冊：由客觀公正三家估價公司估價，本案專業估價者為：

- 1.連邦不動產估價師聯合事務所
- 2.天合不動產估價師聯合事務所
- 3.友宏不動產估價師聯合事務所

並依估值最高者為估價依據（本案擇定連邦不動產估價師聯合事務所之估價結果）

(二)房屋及車位權值圖冊：



- 權利變換意願調查表
- 表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件
- 如不願意參與分配或不能參與分配者，未來領取補償金(以更新後應分配權利價值計算)，並依都市更新權利變換實施辦法第九條規定辦理。

附件二

「擬訂臺北市大安區通化段五小段 191-12 地號等 12 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

都市更新權利變換意願調查表

本人 A君 對於臺北市大安區通化段五小段 191-12 地號等 12 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 A君 為臺北市大安區通化段五小段 191-12 地號等 12 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：A君 印（簽名並蓋章）

身分證字號(統一編號)：A123456789（如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料）

聯絡地址(營業所在地)：臺北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

更新後分配位置申請書

- 填具右側所示更新後分配位置申請書
- 申請分配後，找補金額將依地政機關測量釐正面積後核計差額價金。

附件三

「擬訂臺北市大安區通化段五小段 191-12 地號等 12 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

更新後分配位置申請書

填寫人：A君

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：(舉例：如選取 3 樓 A1 戶，則單元編號請填寫「3F-A1」)

3F-A1 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「車位編號」為：(舉例：如選取地下四樓編號 1 之車位，則車位編號請填寫「B4-1」)

B4-1 等，共 1 部。

說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
(1) 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。
(2) 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。
- 本表請於民國 115 年 10 月 16 日(星期五)下午五時前以雙掛號郵寄或親自送達臺北市住宅及都市更新中心(臺北市信義區福德街 84 巷 50 號 1 樓)，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民國 115 年 10 月 19 日(星期一)上午 10 時整，地點為冠德民權大樓-15 樓會議室(臺北市松山區民權東路三段 169 號 15 樓)。
- 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：A君 (簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)：123456789

聯絡地址(營業所在地)：臺北市○○區○○路○○巷○○號○○樓

聯絡電話：(02) 2345-6789

中華民國 115 年 9 月 30 日

附件三 1/1

- 更新後合併分配協議書
- 如果想與他人合併權值一起分配，未來並互相持分房屋及車位時才需要填寫
- 應填寫各自受配房地及車位比例(房屋及車位持分比例應一致)。
- 依都市更新權利變換實施辦法第十八條規定，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。

舉例：

- ※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位
- ※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

「擬訂臺北市大安區通化段五小段191-12地號等12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 A君、B君 等土地所有權人，共 2 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 3F-A1；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 B4-1。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	車位編號	所有權人姓名		權利範圍	備註
3F-A1	B4-1	1	A君	45/100	
		2	B君	55/100	
		3		/	
		1		/	
		2		/	
		3		/	
		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、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人基本資料

立協議書人 (簽名)	身分證 字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1 A君	A123456789	臺北市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-5555	印
2 B君	A123456780	臺北市○○區 ○○路○○巷 ○○號○○樓	2277-6666	印
3				

中華民國 115 年 9 月 30 日

■ 代為出席公開抽籤會議委託書

- 若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書請他人代理，否則將由見證律師代抽選。

附件五

「擬訂臺北市大安區通化段五小段 191-12 地號等 12 筆土地都市更新
權利變換計畫案」

代為出席公開抽籤會議委託書

本人_____同意委託_____全權代理本人出席民國 115 年 10 月 19 日(星期一)上午 10 時整於冠德民權大樓-15 樓會議室(臺北市松山區民權東路三段 169 號 15 樓)舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位並簽認，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：(簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人：(簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

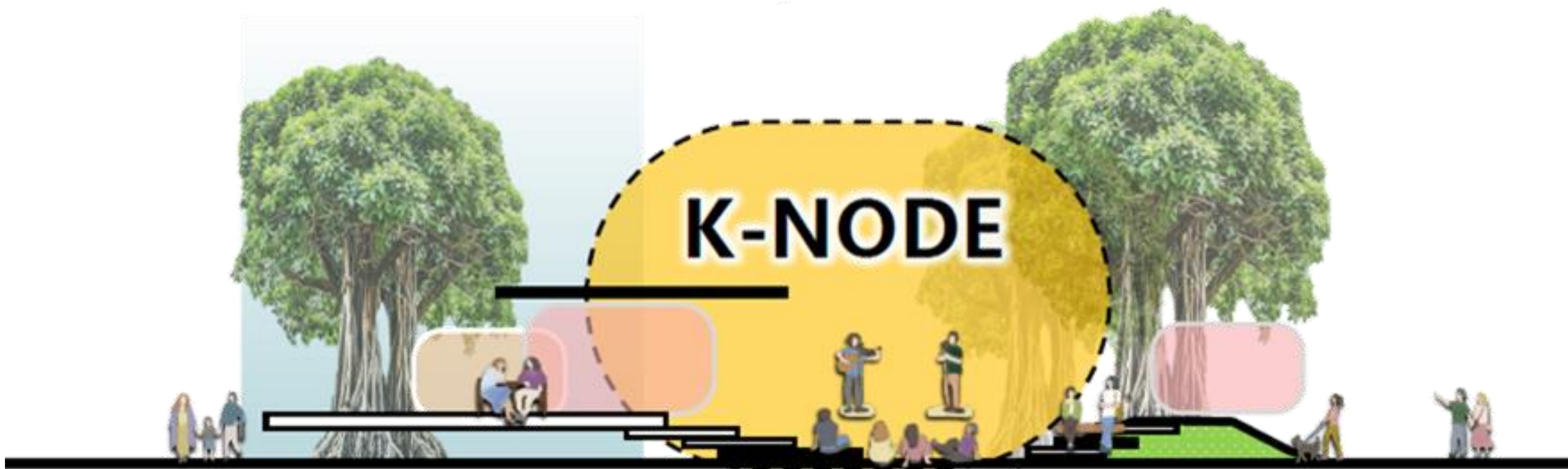
電話：

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

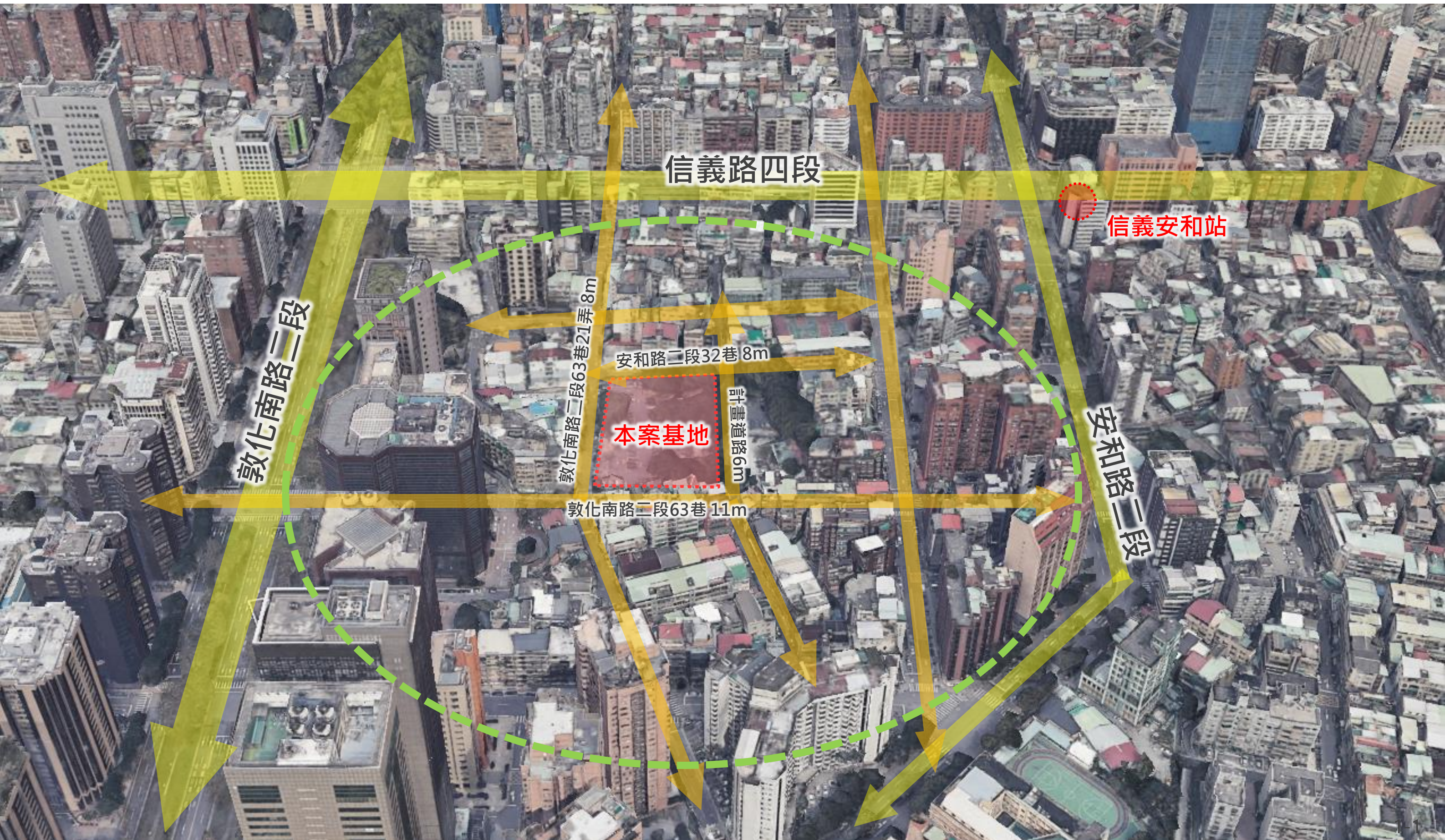
中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附件五 1/1

建築設計 與 景觀計畫



00 都更概要說明





暖心

安心



創心

靜心



匠心

引領地區發展
網絡核心據點





01 設計目標構想

- 整體配置規劃 -

1. 雙棟配置

2. 集中開放空間，創造活動場域

老樹原地保留

集中綠地

區民中心結合廣場最大化使用

3. 串聯東西向人行動線

連結周圍通行

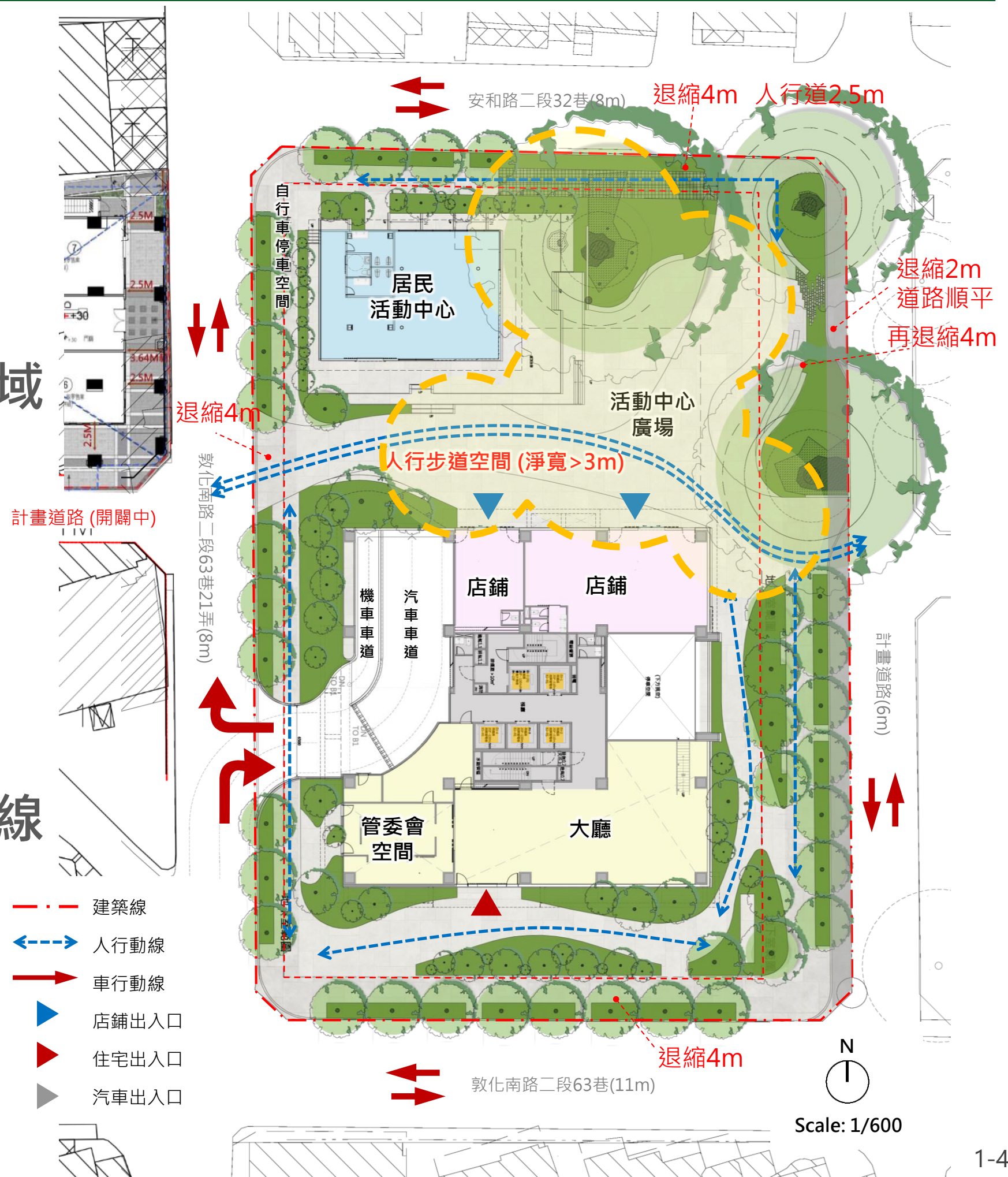
4. 減少交通衝擊，優化車行動線

次要道路配置

車道出入口內化

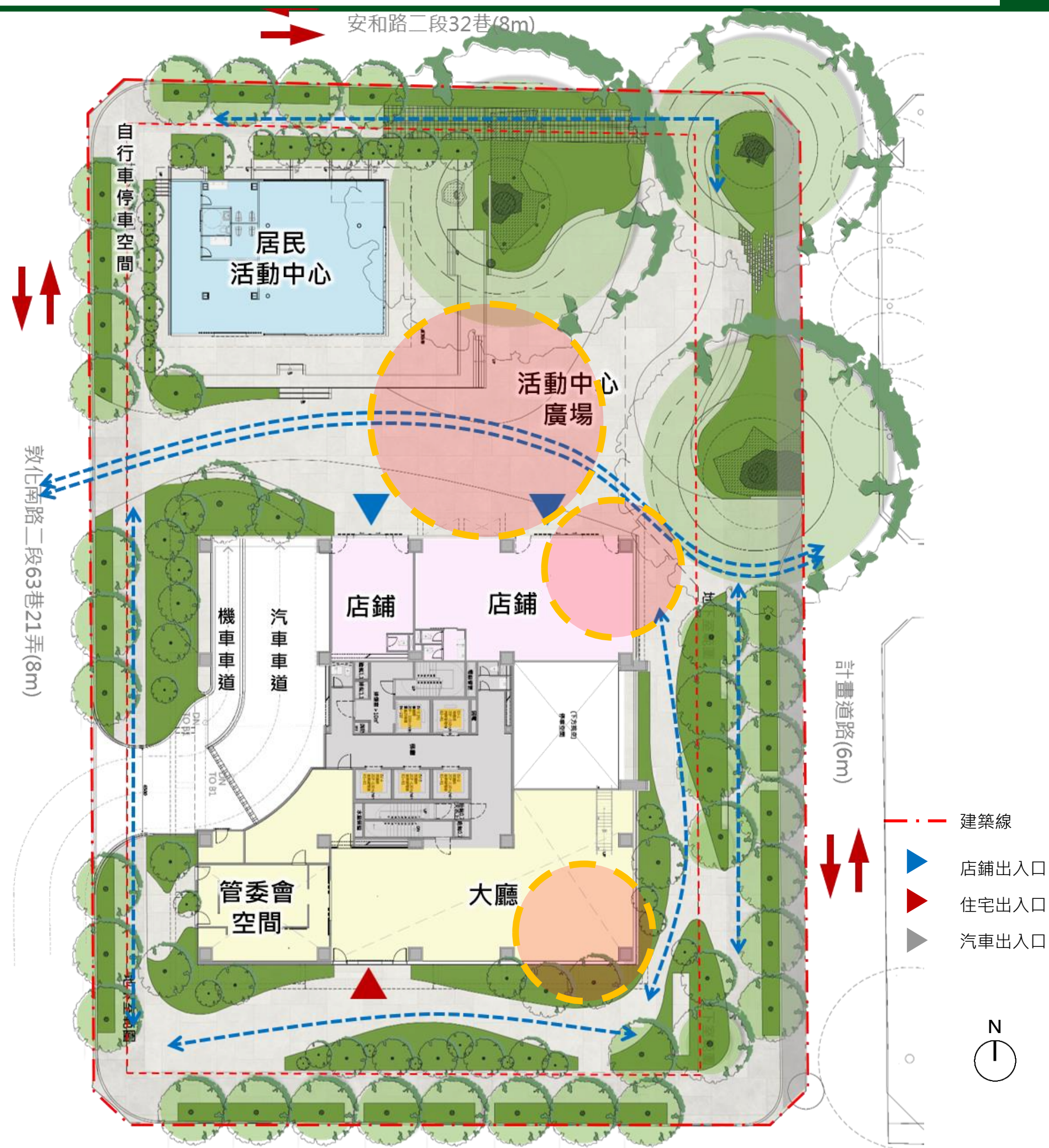
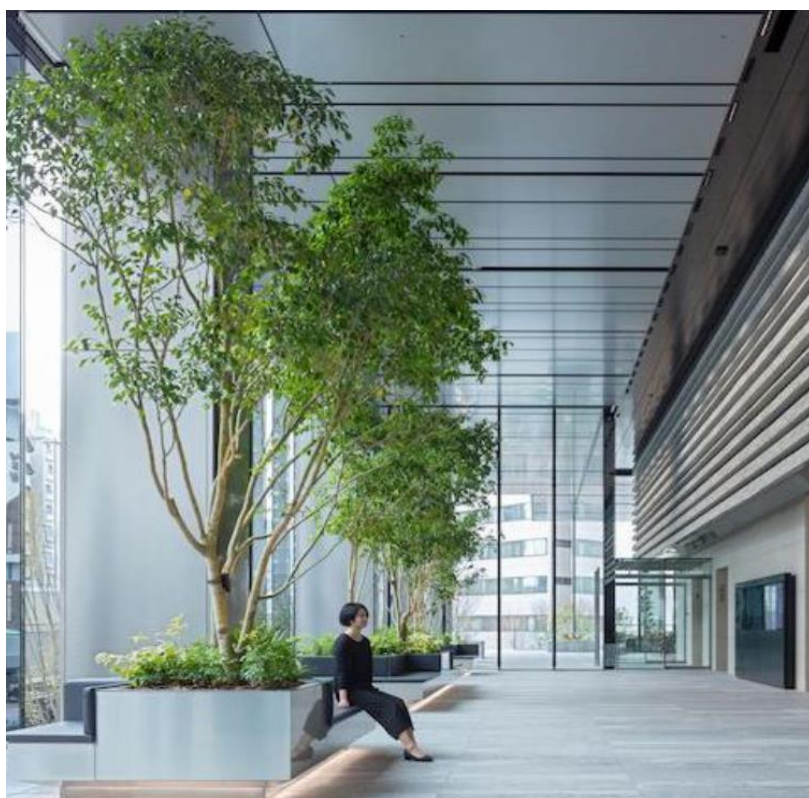
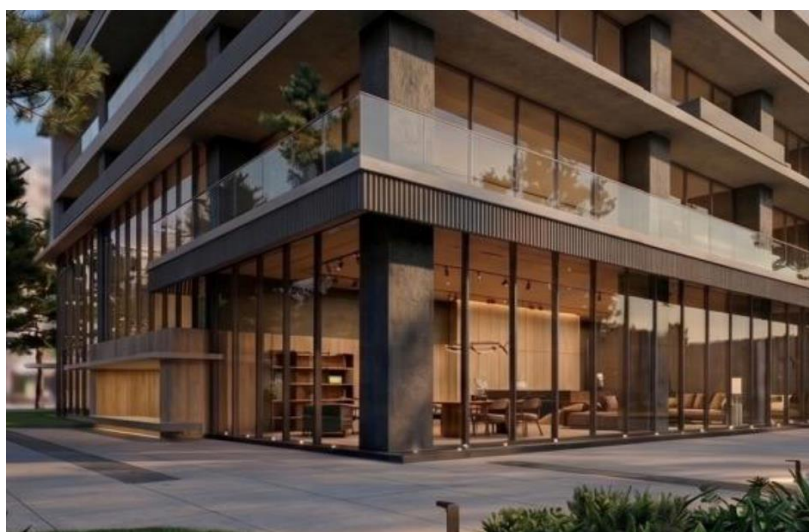
保留北側廣場完整性

T字型入口避開車輛衝突



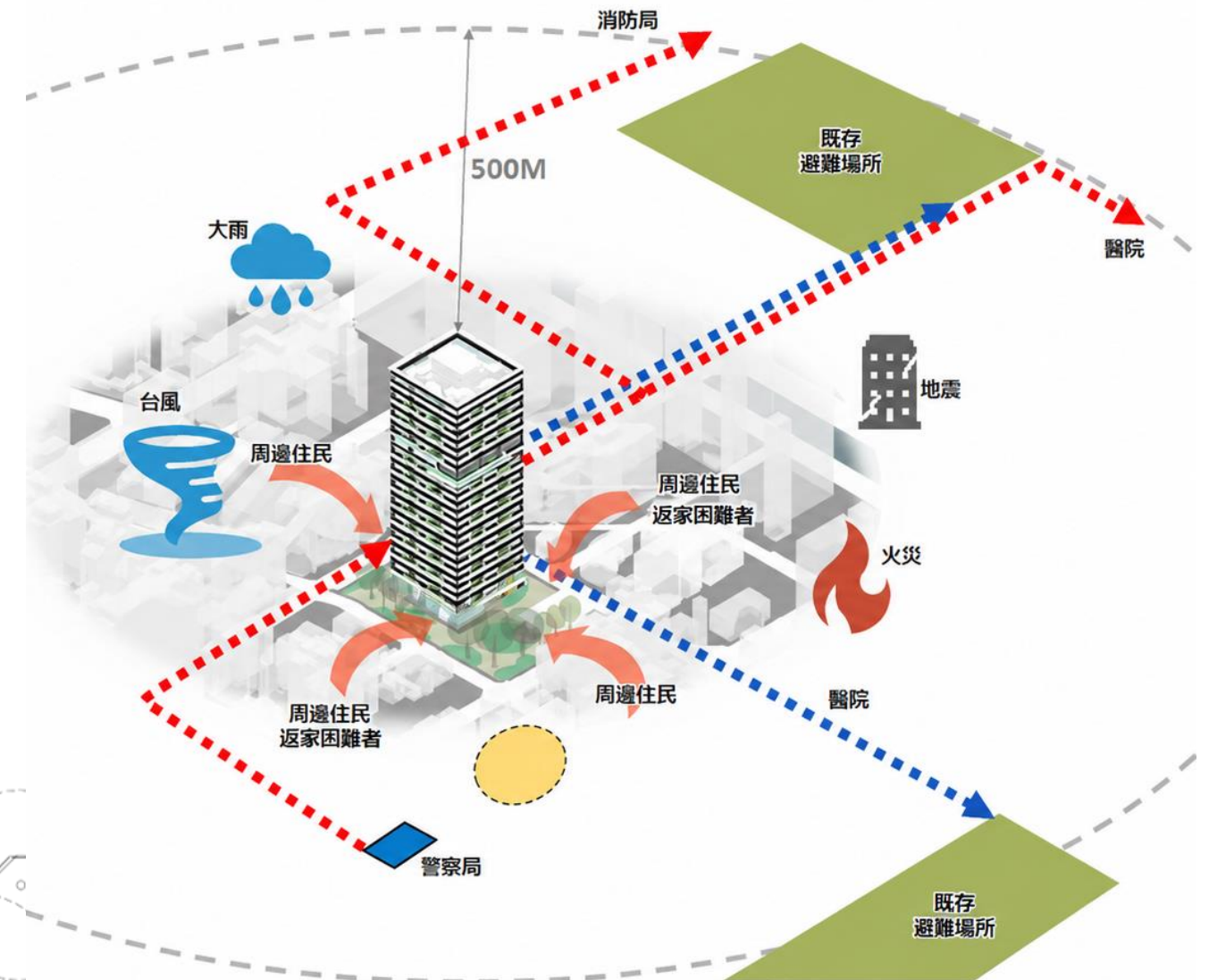
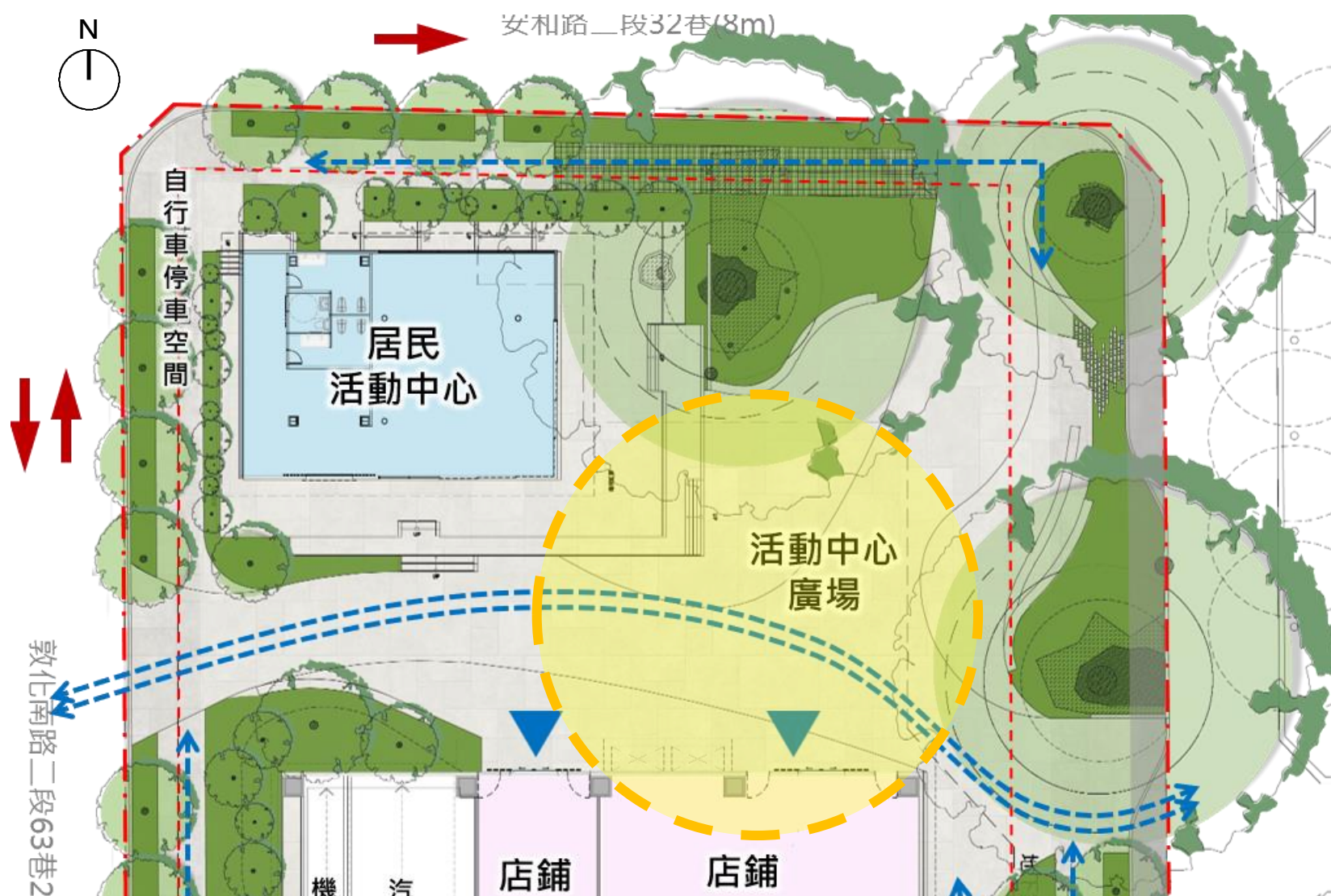
01 設計目標構想

- 整體配置規劃 -



1.多用途廣場空間

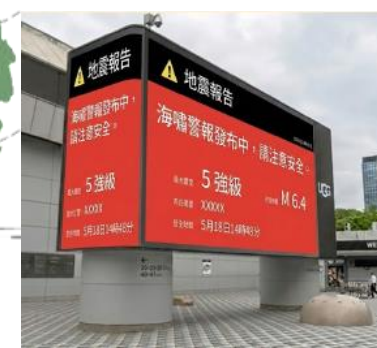
平時作為居民休憩場所
災害時成為防災避難據點



避難廣場



物資供給



情爆發佈據點



緊急輸送



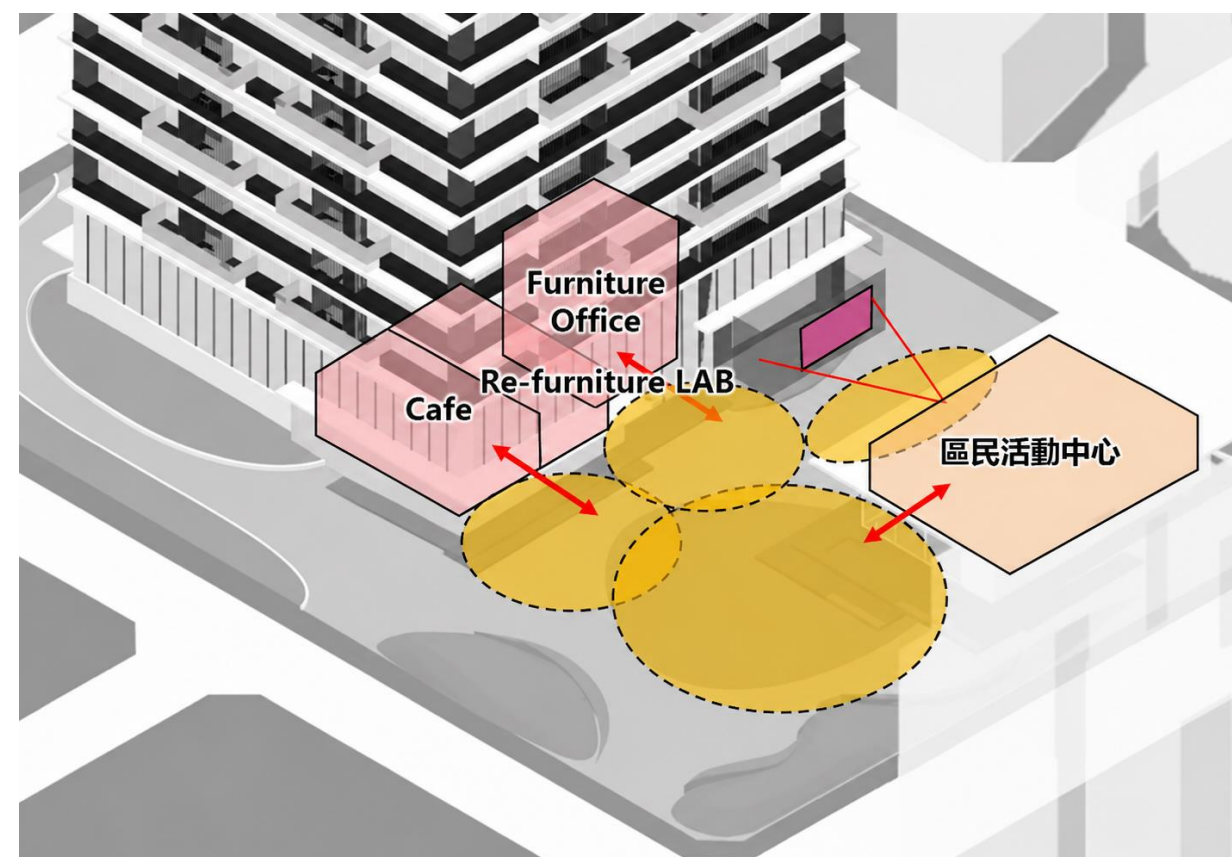
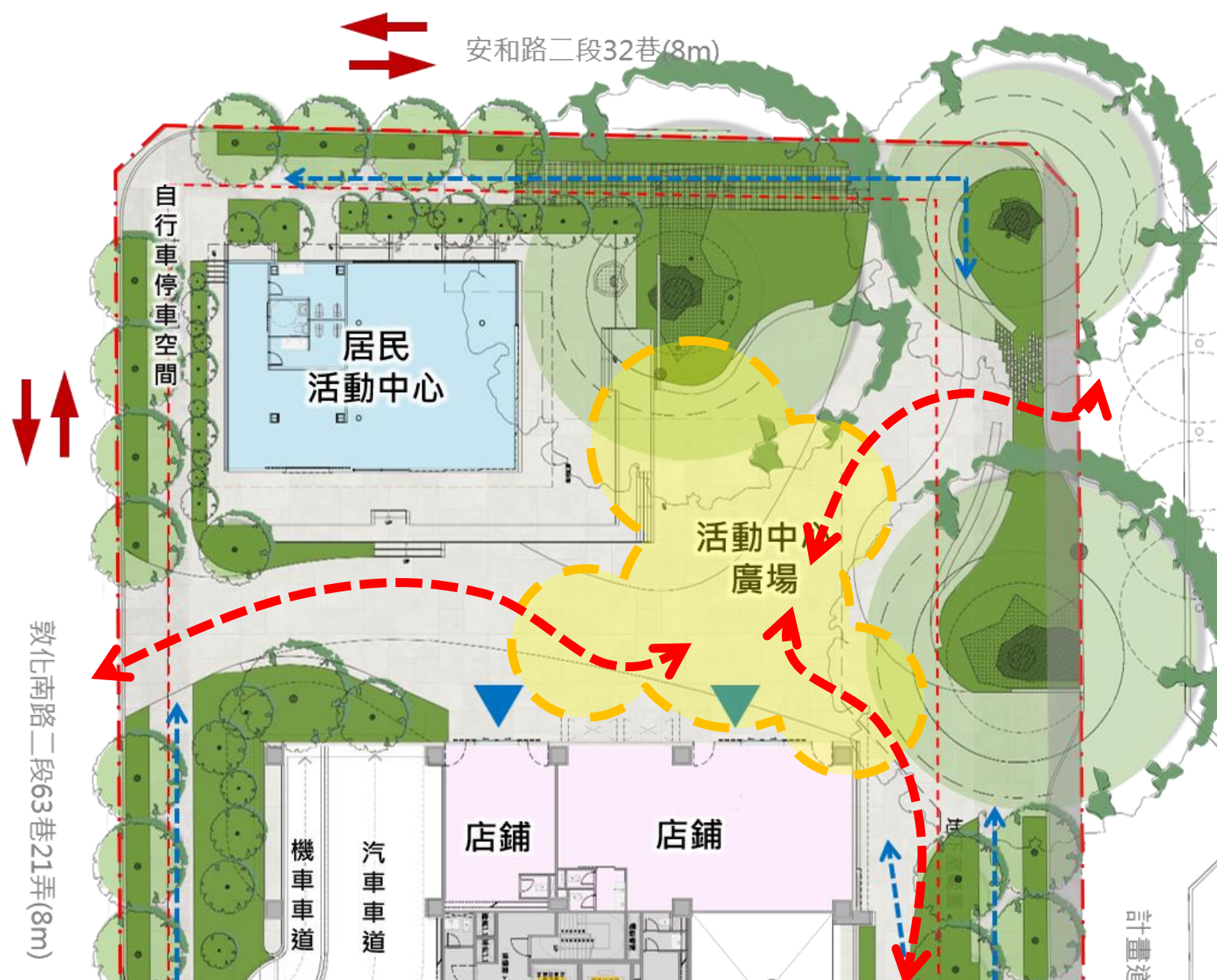
備蓄倉庫

01 設計目標構想

- 區民活動中心與防災示範基地 -

2. 廣場多元活動

廣場整合交流、展示、共創與共享機能



01 設計目標構想

- 溫暖多元的生活體驗 -



高頻日常共享



彈性多元交誼



景觀舒壓露臺

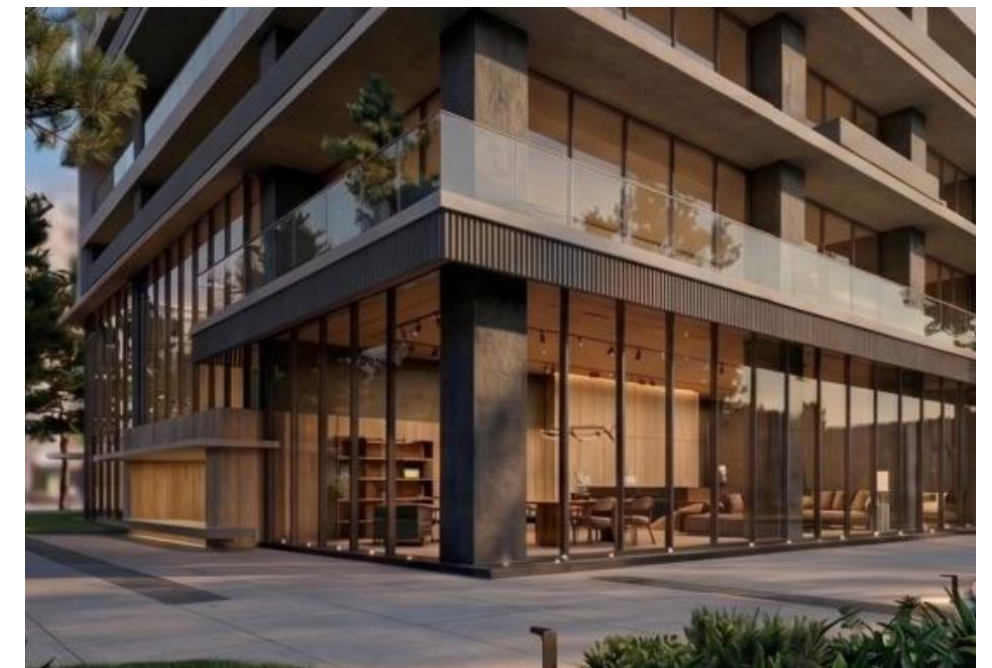
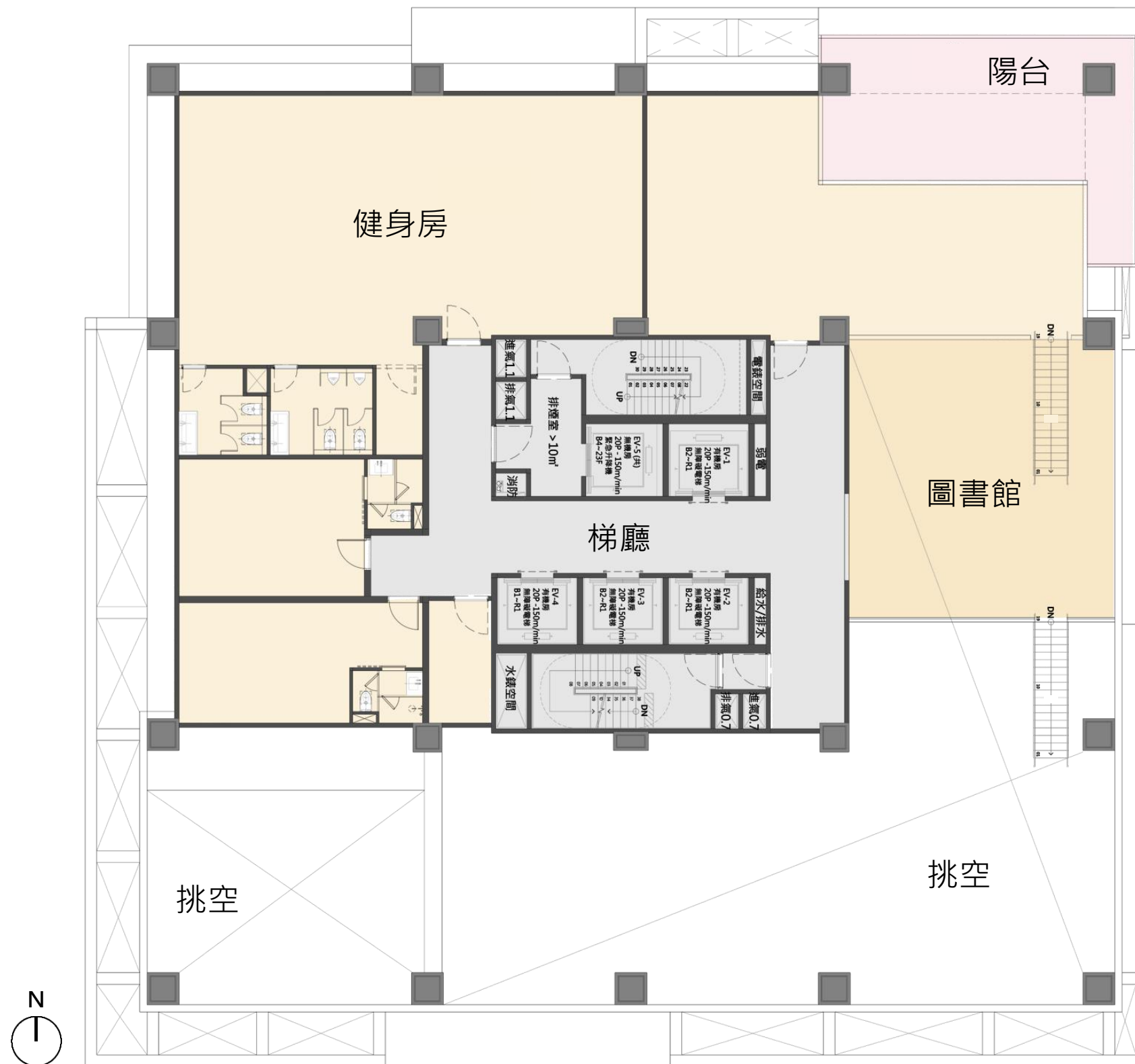


積極社區參與



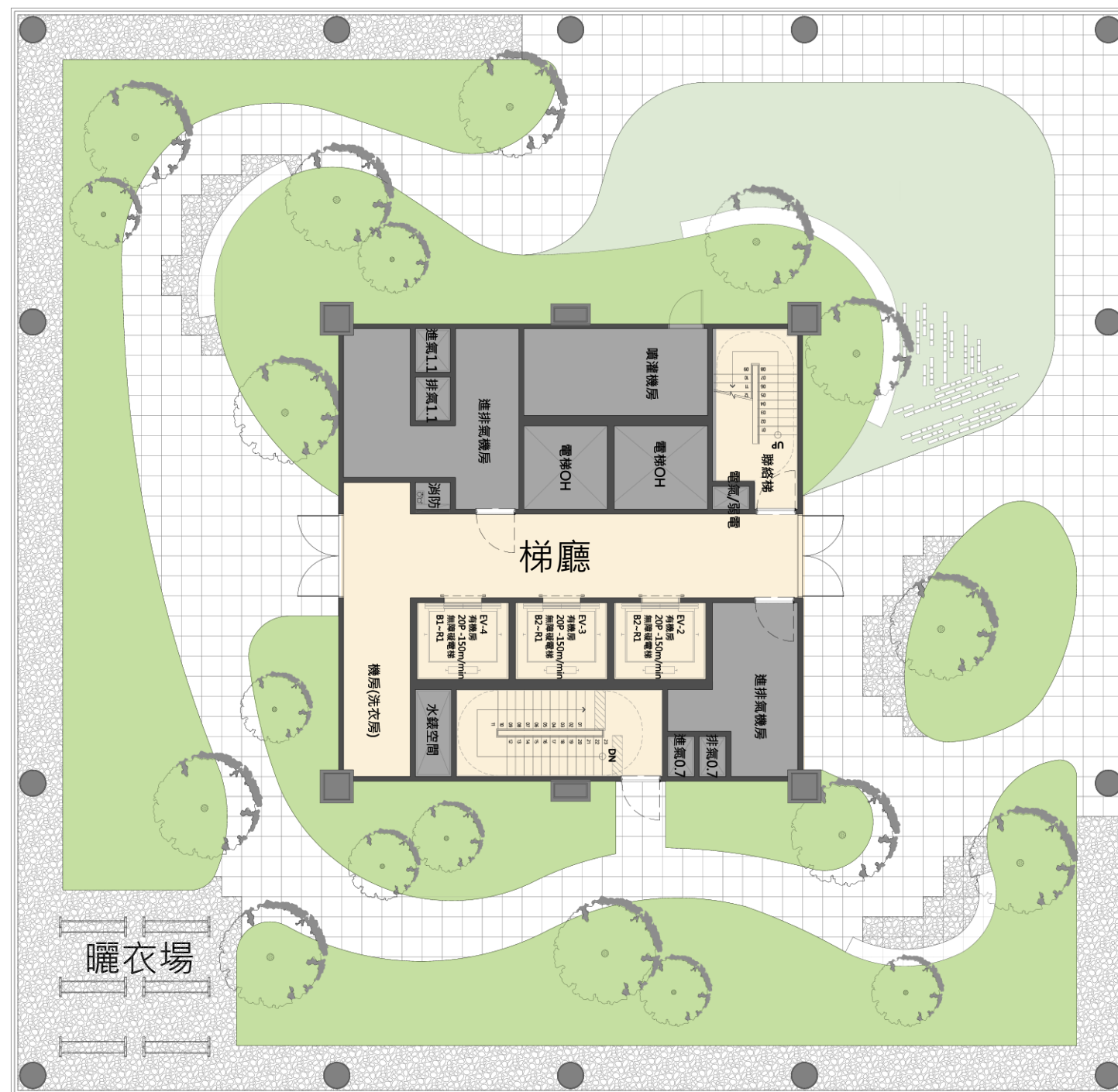
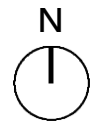
01 設計目標構想

- 溫暖多元的生活體驗 -



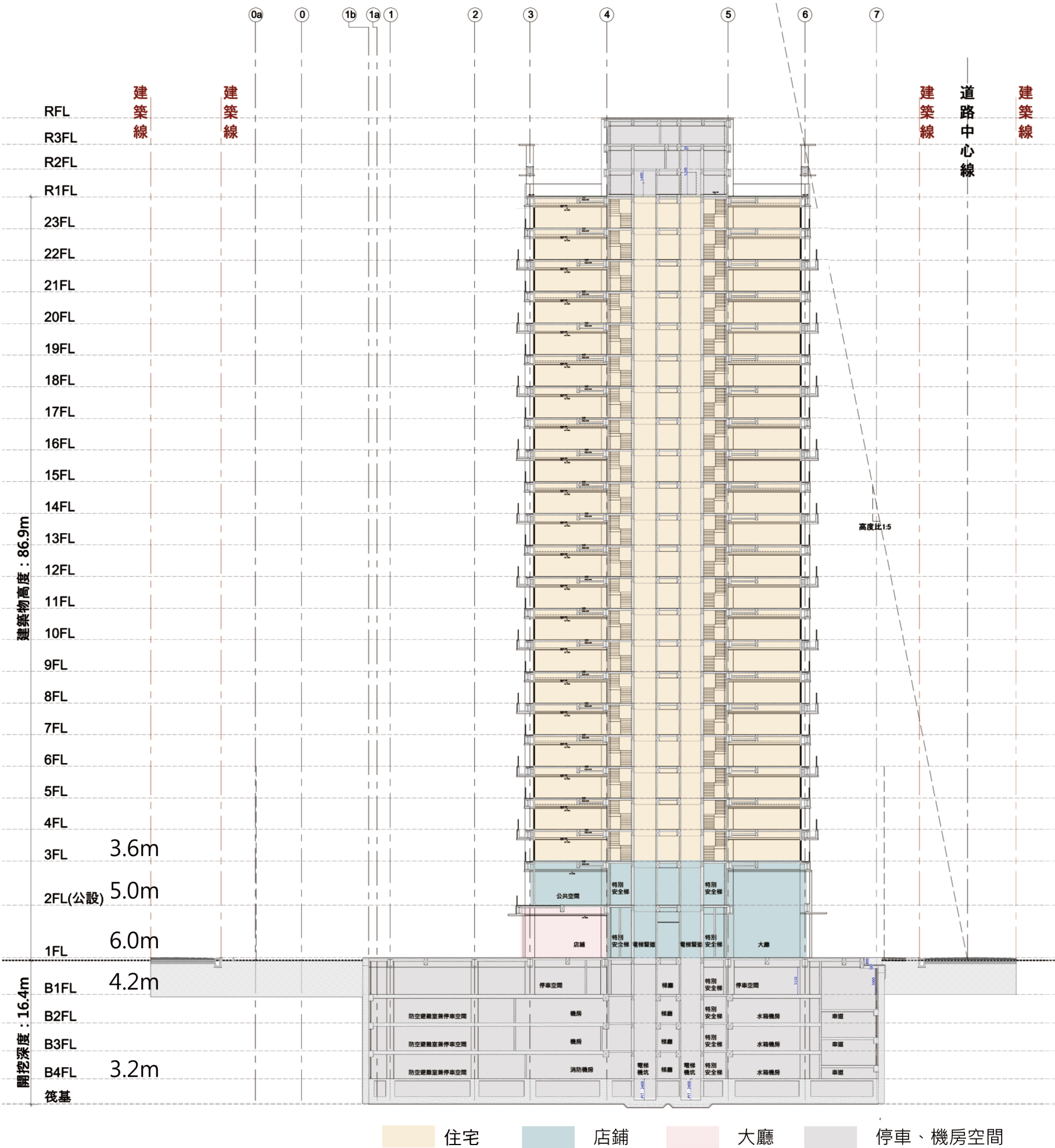
01 設計目標構想

- 溫暖多元的生活體驗 -



02 開發量體規劃

實設法令檢討		
使用分區	第三種住宅區	
基地面積	4,318.00 m²	
基準容積	225%	9,715.50 m²
都市更新獎勵容積	50%	4,857.75 m²
TOD獎勵容積	15%	1,457.33 m²
允建總容積	371.25%	16,029.75 m²
法定建築面積	45%	1943.10 m²
設計面積檢討		
建築規模	2幢2棟，地下4層 A棟(集合住宅)=地上 23 層 B棟(活動中心)=地上 1 層	
設計總樓地板面積	31967.89 m²	
設計容積樓地板面積	371.23%	16029.75 m²
設計建築面積	30.82%	1330.65 m²
設計開挖面積	61.03%	2635.20 m²
實設汽車數量	215輛(含無障礙 3 輛)	
實設機車數量	208輛(含無障礙 4 輛)	
實設裝卸車位數量	0輛	
總戶數	255戶 (區民中心1戶/店鋪2戶/住宅252戶)	



03 景觀規劃

1. 受保護老樹原地保留
2. 基地內現有喬木現地移植
3. 新增小喬木增添豐富綠景
4. 集中綠地與廣場最大留設

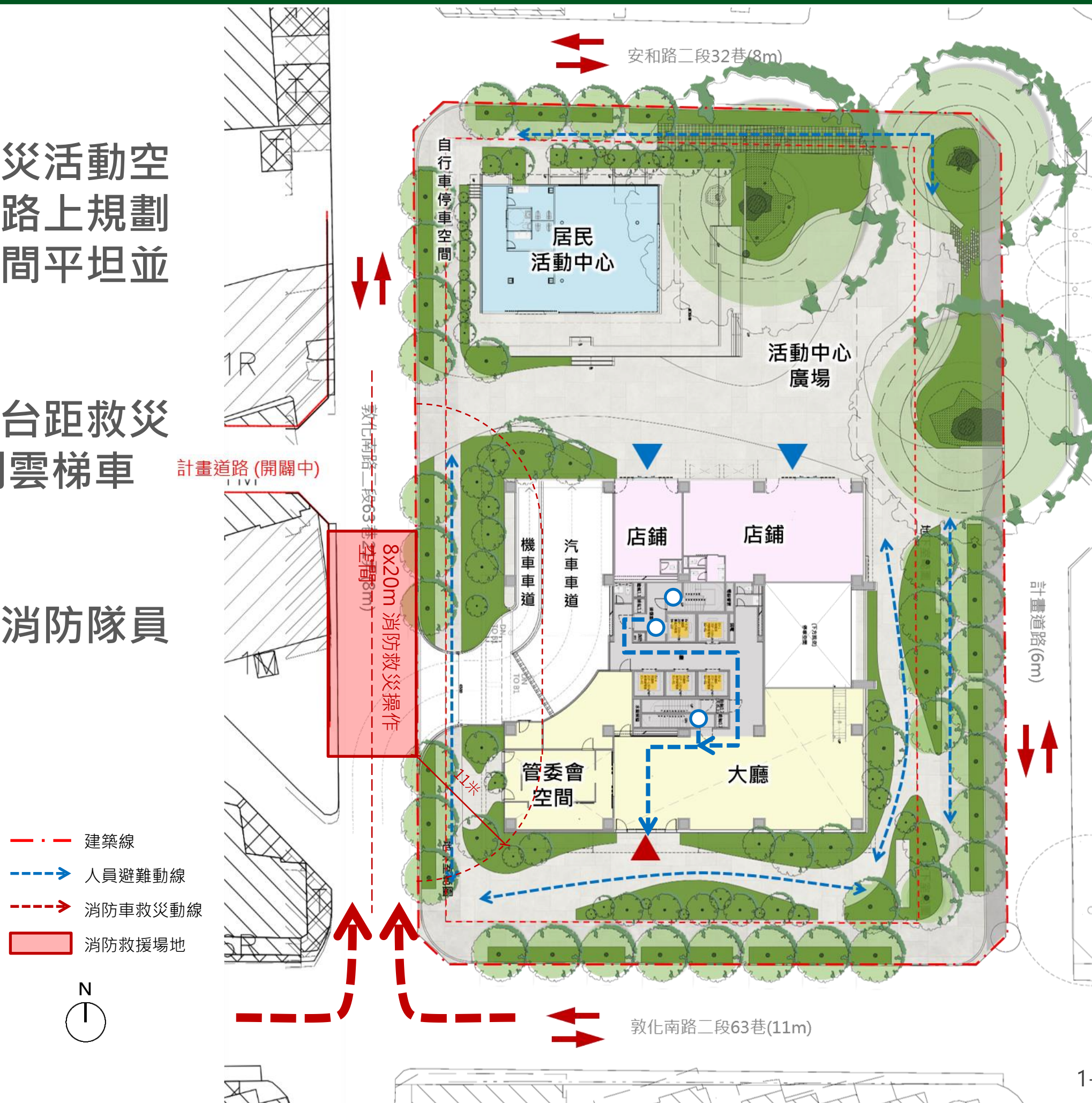


04 救災避難動線

本案依據劃設消防車輛救災活動空間指導原則在基地西側道路上規劃救災活動之空間，救災空間平坦並無相關障礙物

建築外牆側規劃陽台，陽台距救災空間皆於11米範圍內以利雲梯車操作進入救災

規劃緊急升降機一座，供消防隊員進入至各樓層。



05 結構耐震設計

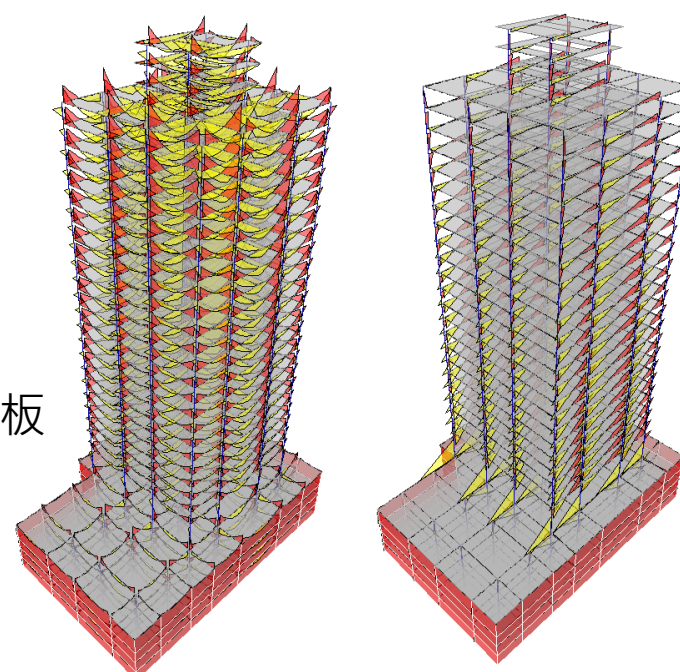
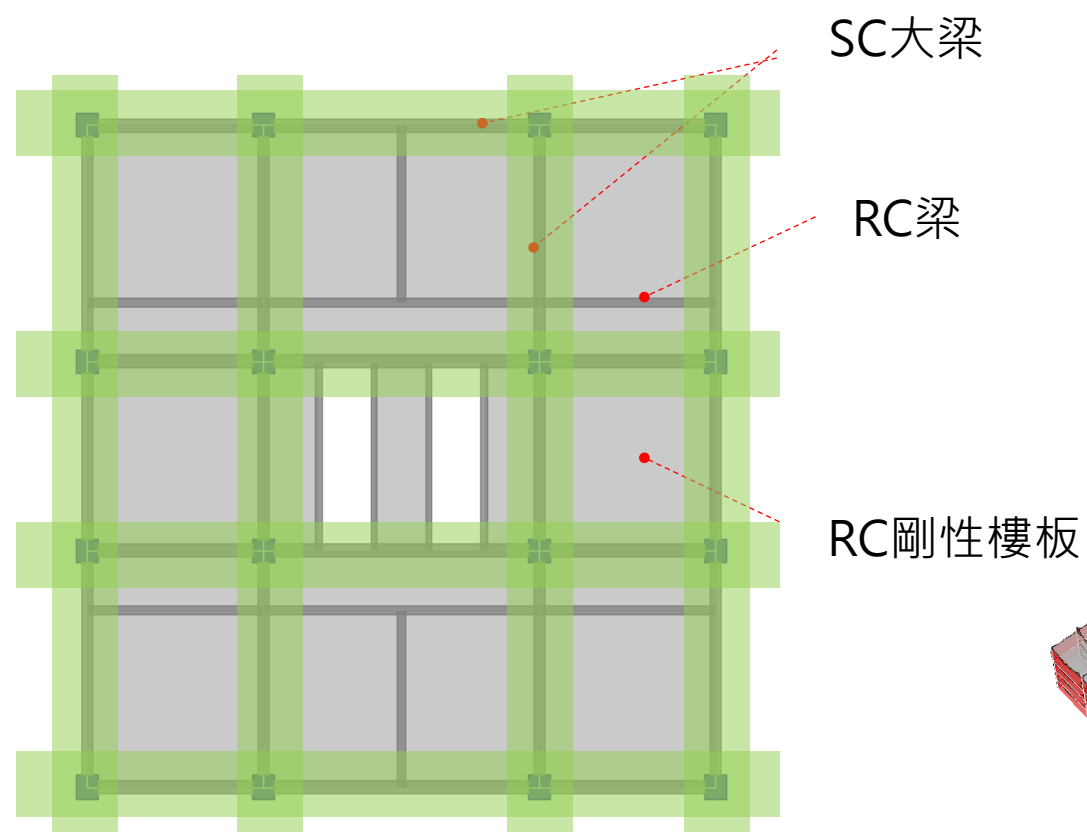
- 合理與勻稱的結構系統設計是最有效的建築減碳設計 -

本案規劃地上23層、地下4層之集合住宅。
上部結構採用鋼骨外包牆覆混凝土之SC構造
於地震時能發揮其韌性及剛性。

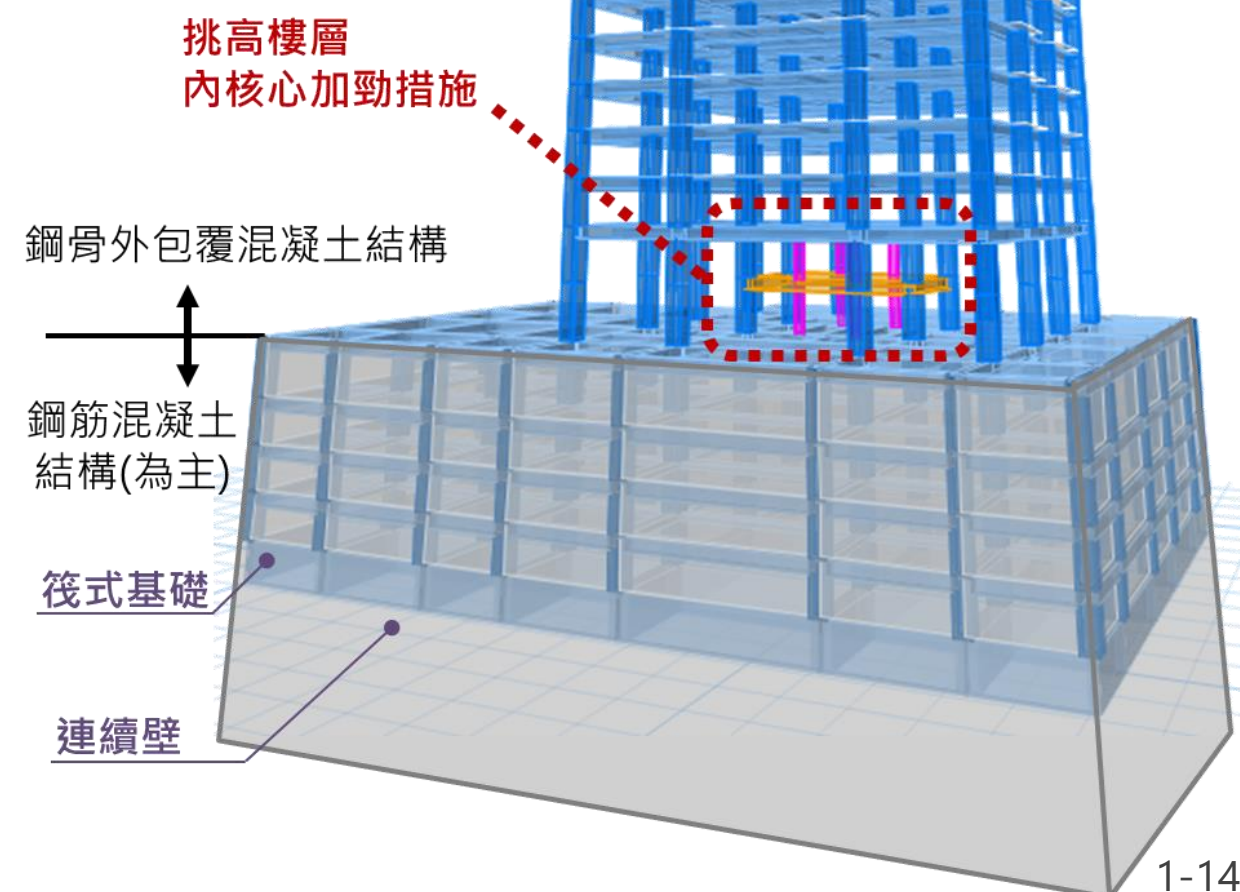
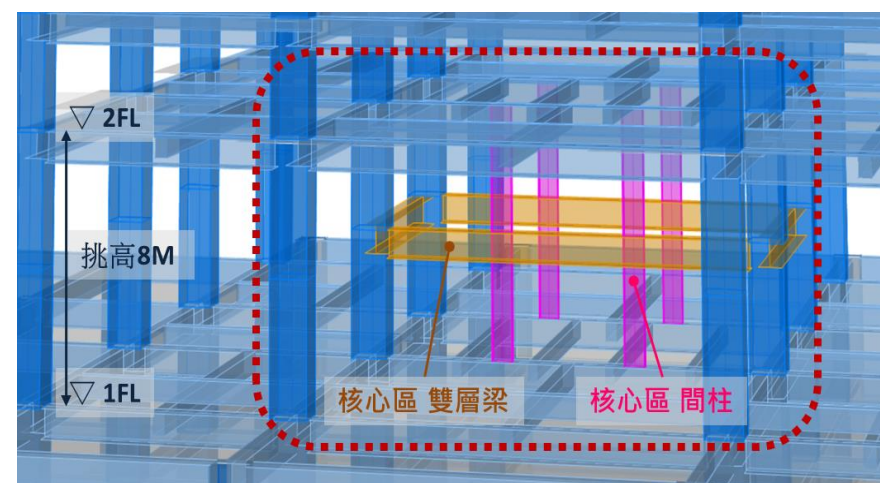
於1F挑高樓層為保留空間之通暢及靈活性，
將設置間柱及雙層樑以加強結構勁度及強度

下部結構規劃主要採用鋼筋混凝土之RC構造
搭配無樑版系統

基礎型式採用剛性較大之筏式基礎搭配地中壁及扶壁
擋土設施採用連續壁

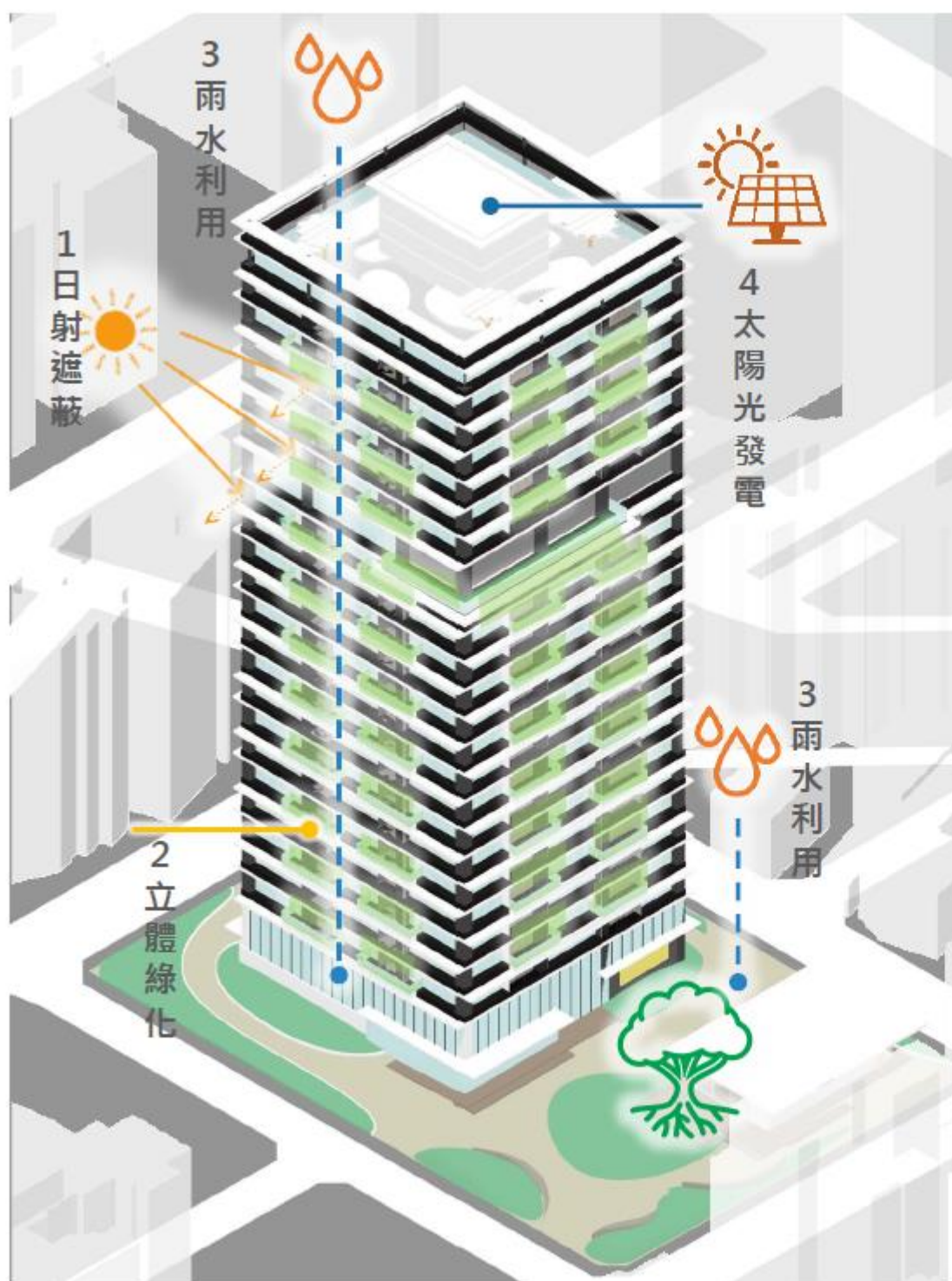


結構DL變形分析

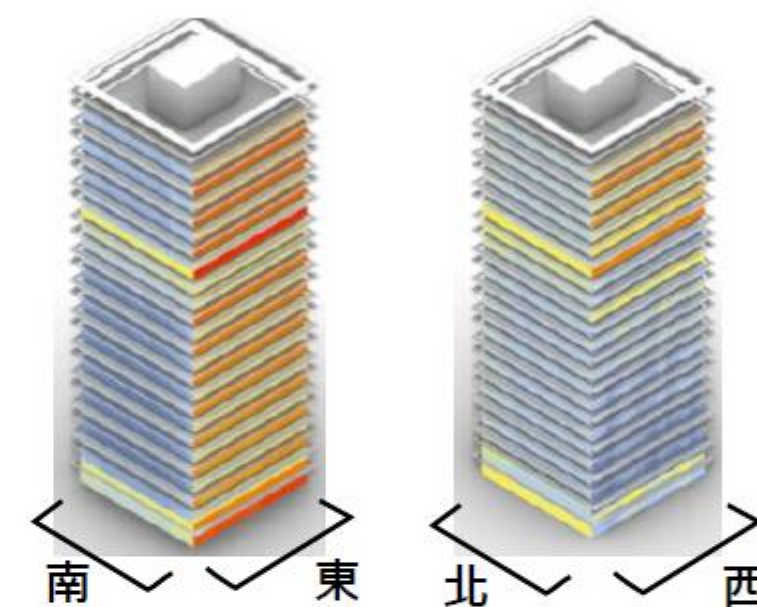
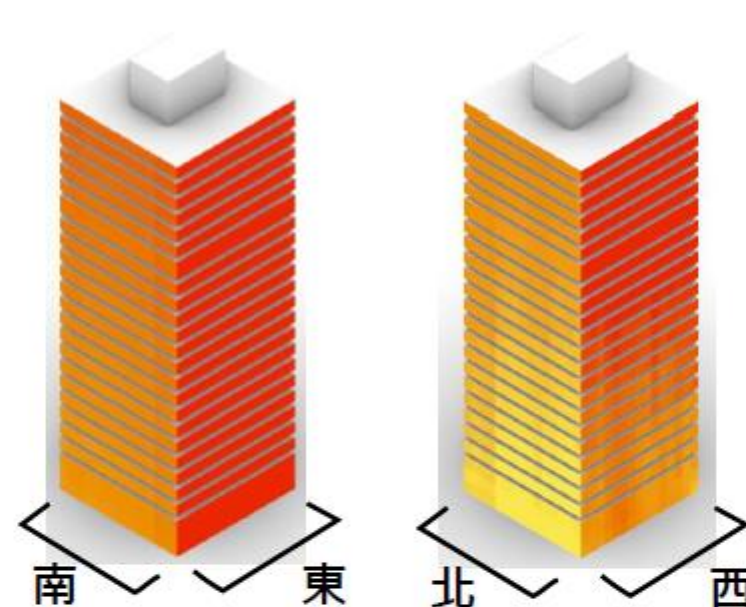


06 綠建築

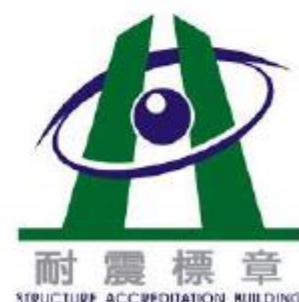
- 打造鑽石級綠建築低碳永續基地 -



■ 水平挑簷大幅減少夏季日射負荷50%



■ 建築永續標章



耐震建築
六級



智慧建築
銀級



綠建築
鑽石級



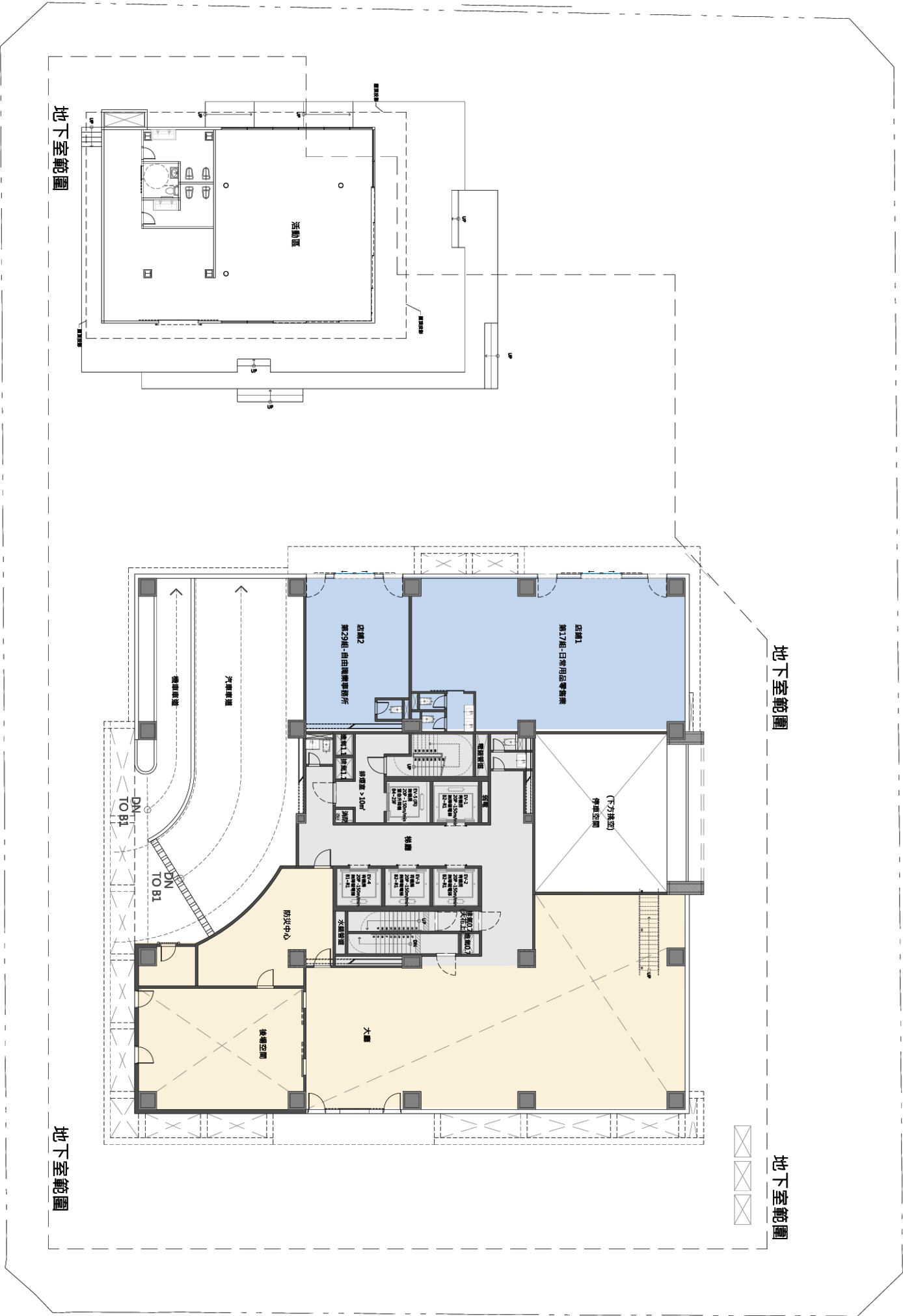
低碳建築
2級



建築能效
1+

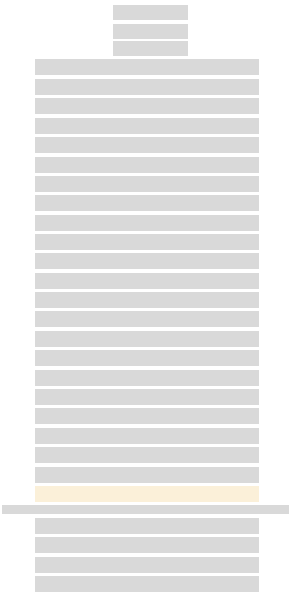


07 各層平面圖



01F

- 大廳、管委會空間
- 店舖
- 服務空間



N
Scale: 1/150

07 各層平面圖



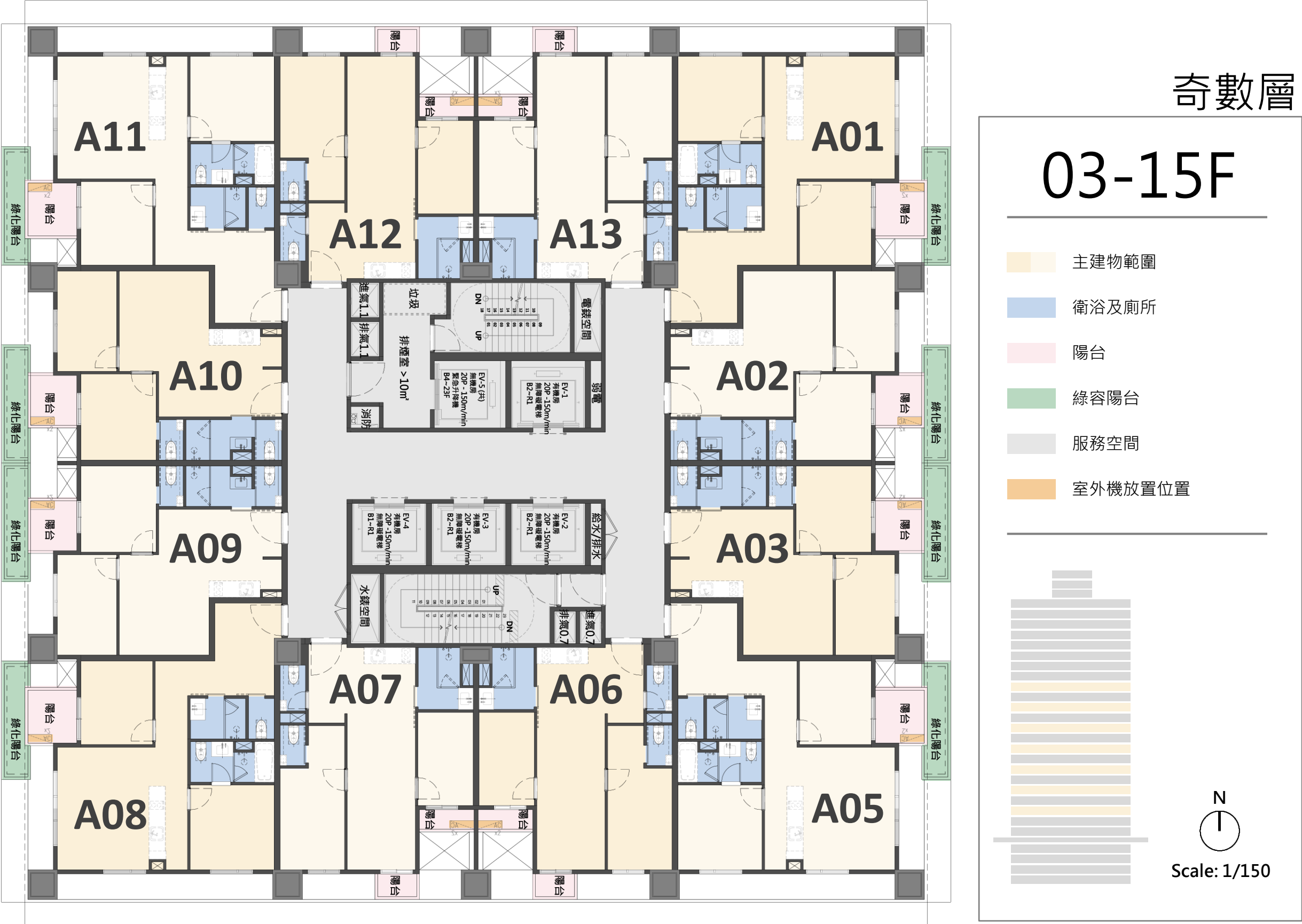
02F

- 管委會空間
- 管委會空間
- 服務空間
- 陽台



N
Scale: 1/150

07 各層平面圖



07 各層平面圖

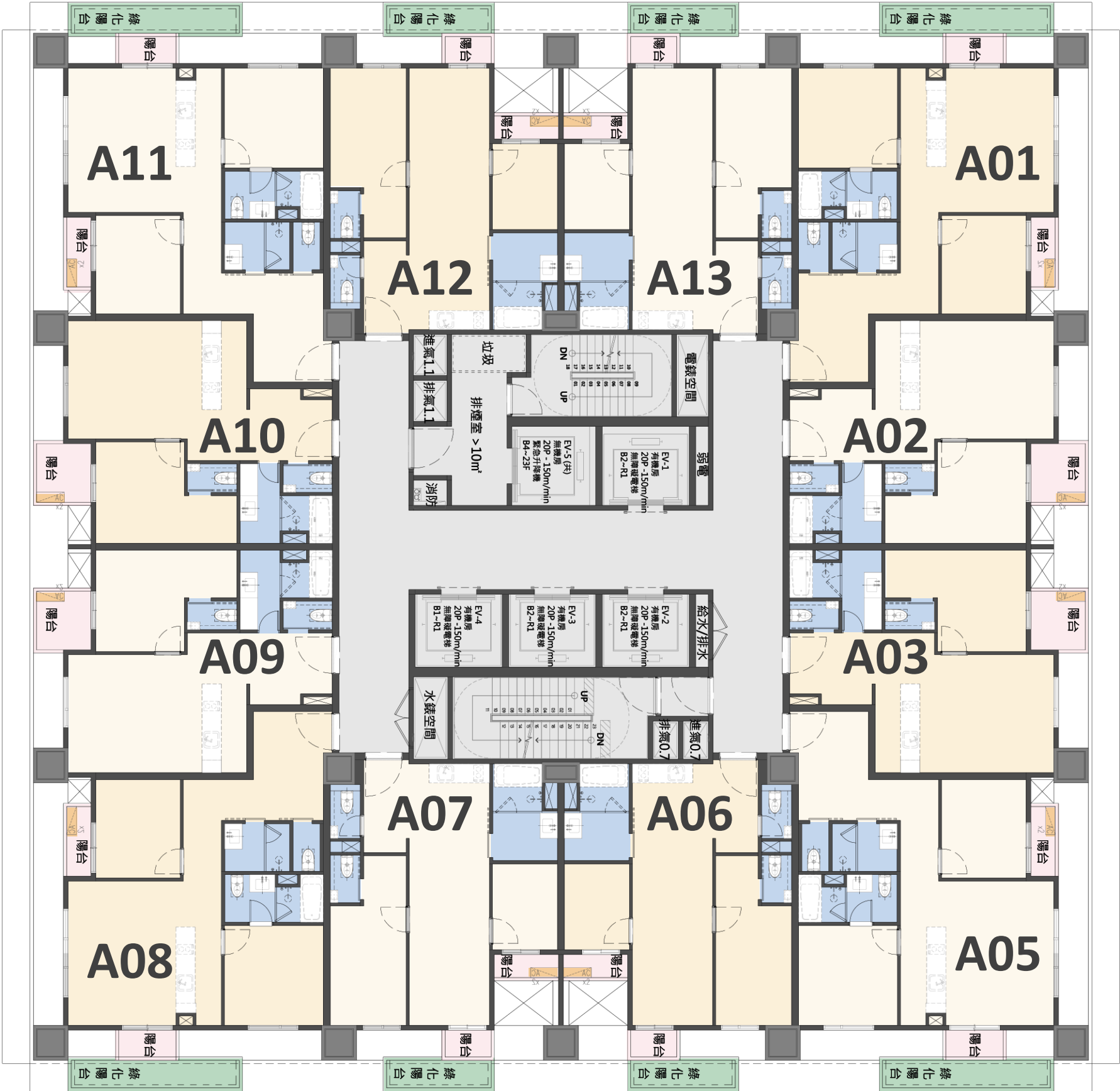


17F

- 主建物範圍
- 衛浴及廁所
- 陽台
- 綠容陽台
- 服務空間
- 室外機放置位置



07 各層平面圖



偶數層

18-22F

主建物範圍

衛浴及廁所

陽台

綠容陽台

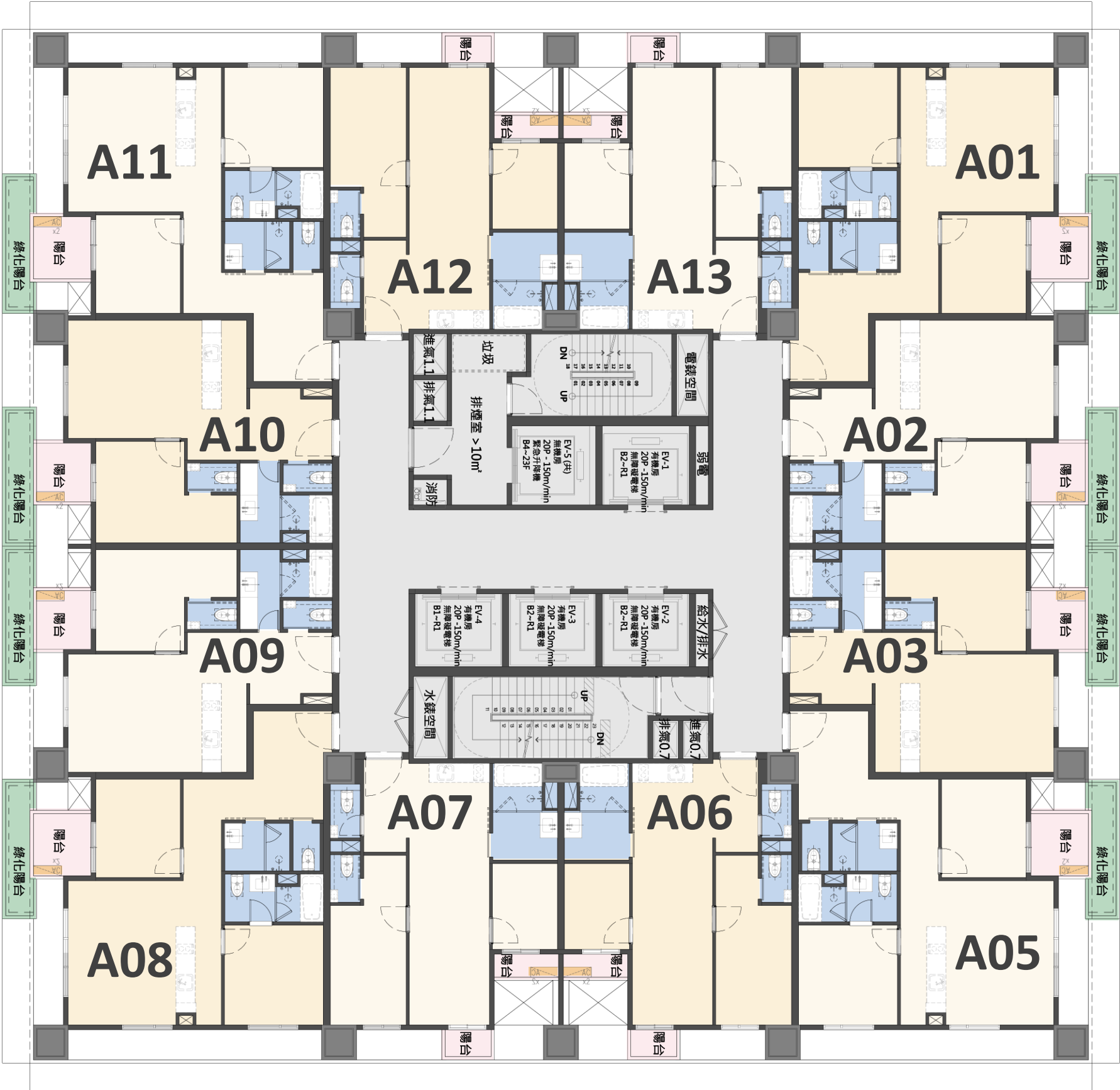
服務空間

室外機放置位置

N

Scale: 1/150

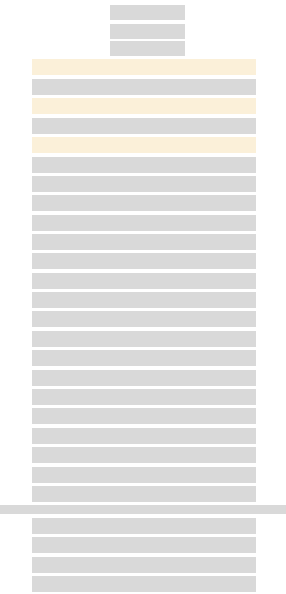
07 各層平面圖



奇數層

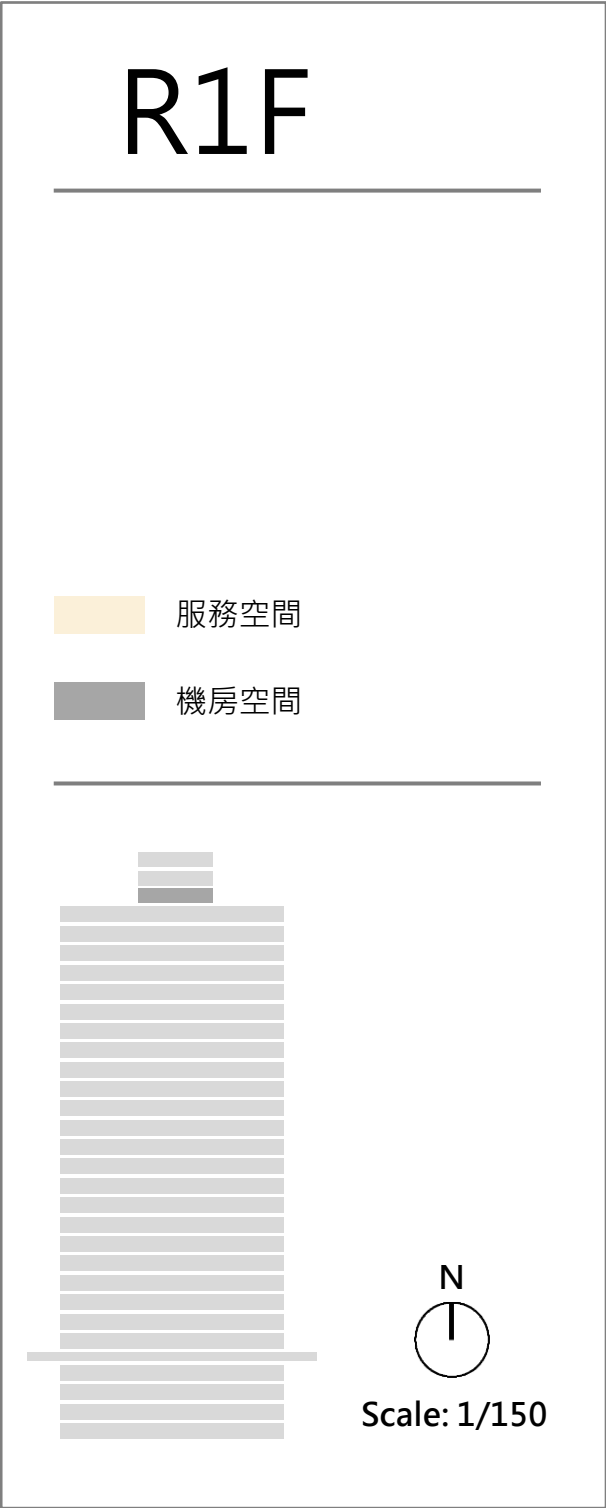
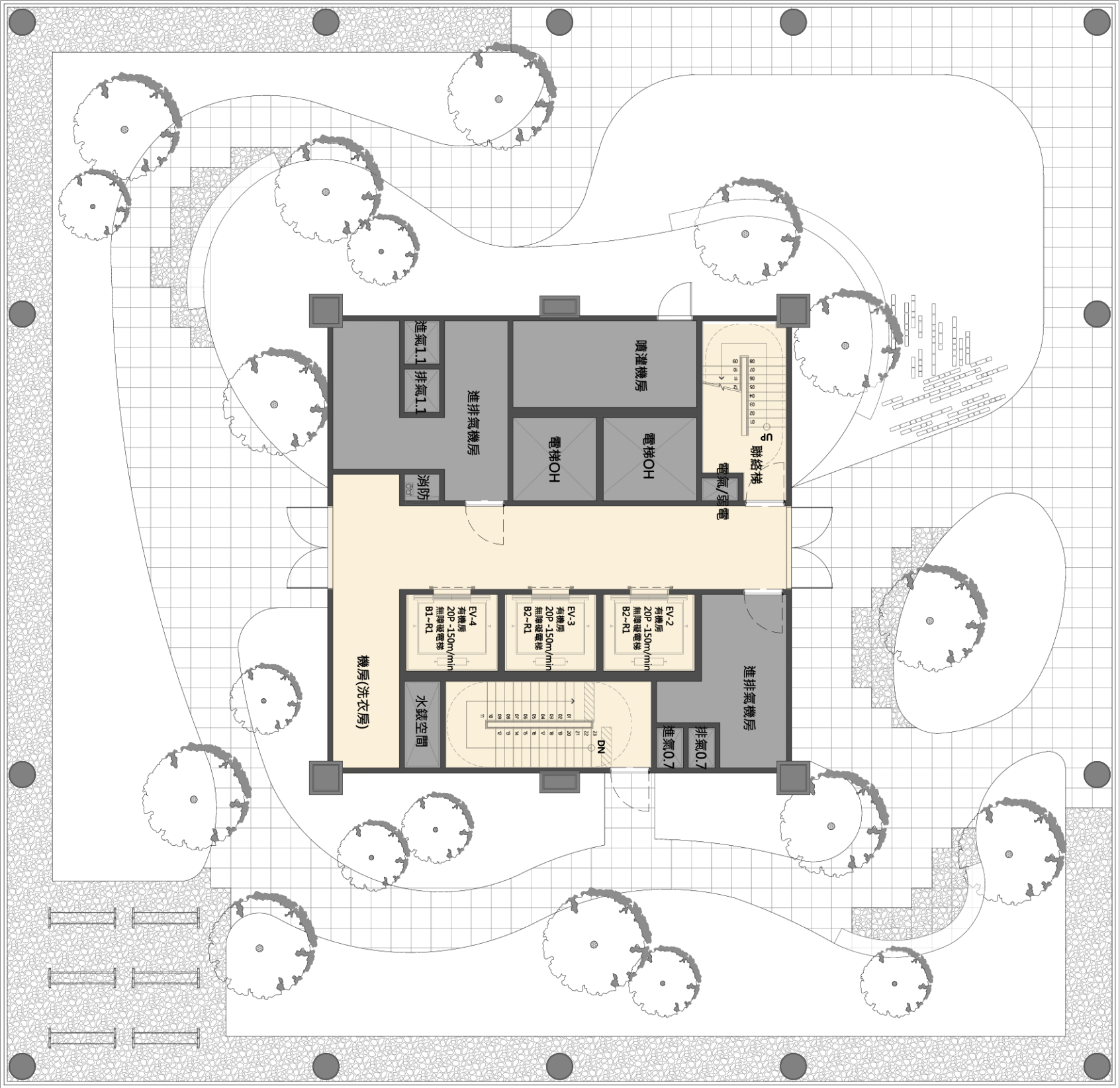
19-23F

- 主建物範圍
- 衛浴及廁所
- 陽台
- 綠容陽台
- 服務空間
- 室外機放置位置



N
Scale: 1/150

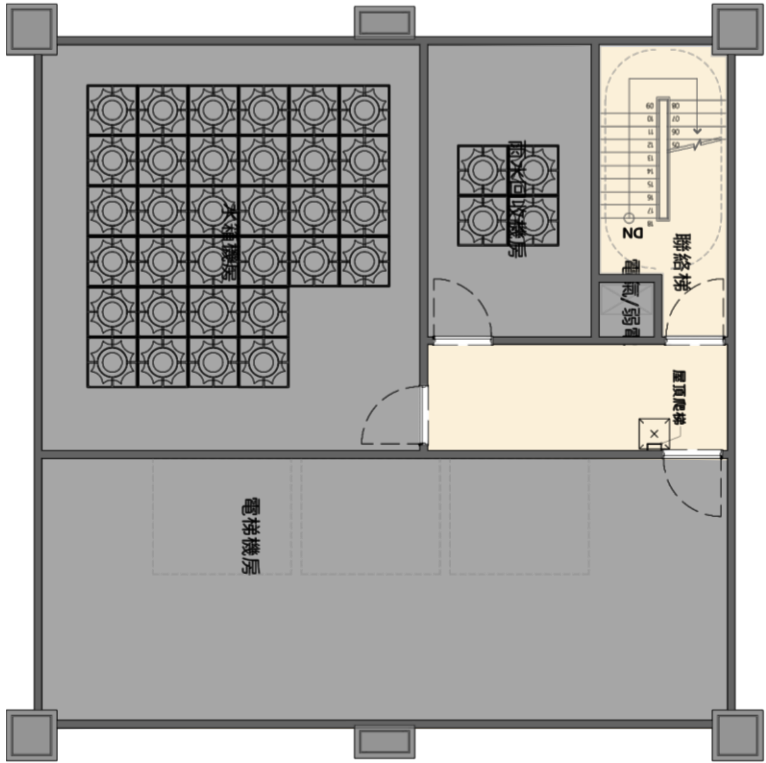
07 各層平面圖



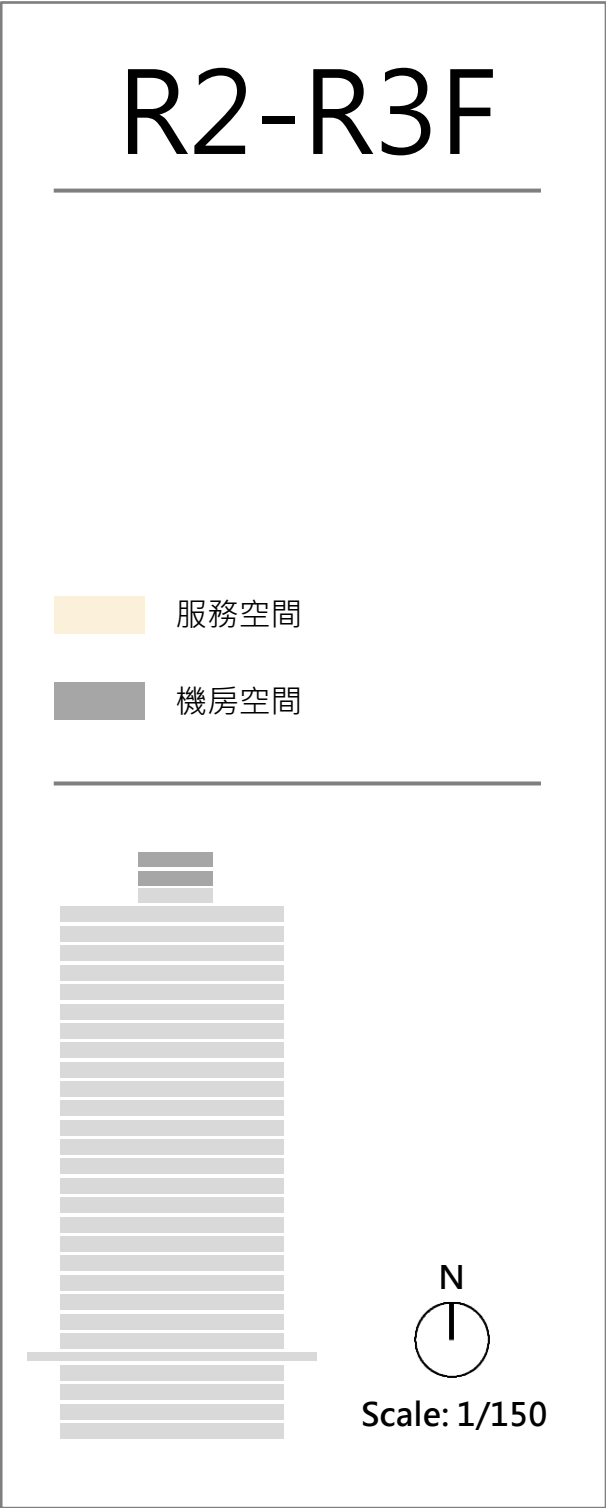
07 各層平面圖



R2F



R3F



07 各層平面圖



B1F

服務空間

機房空間

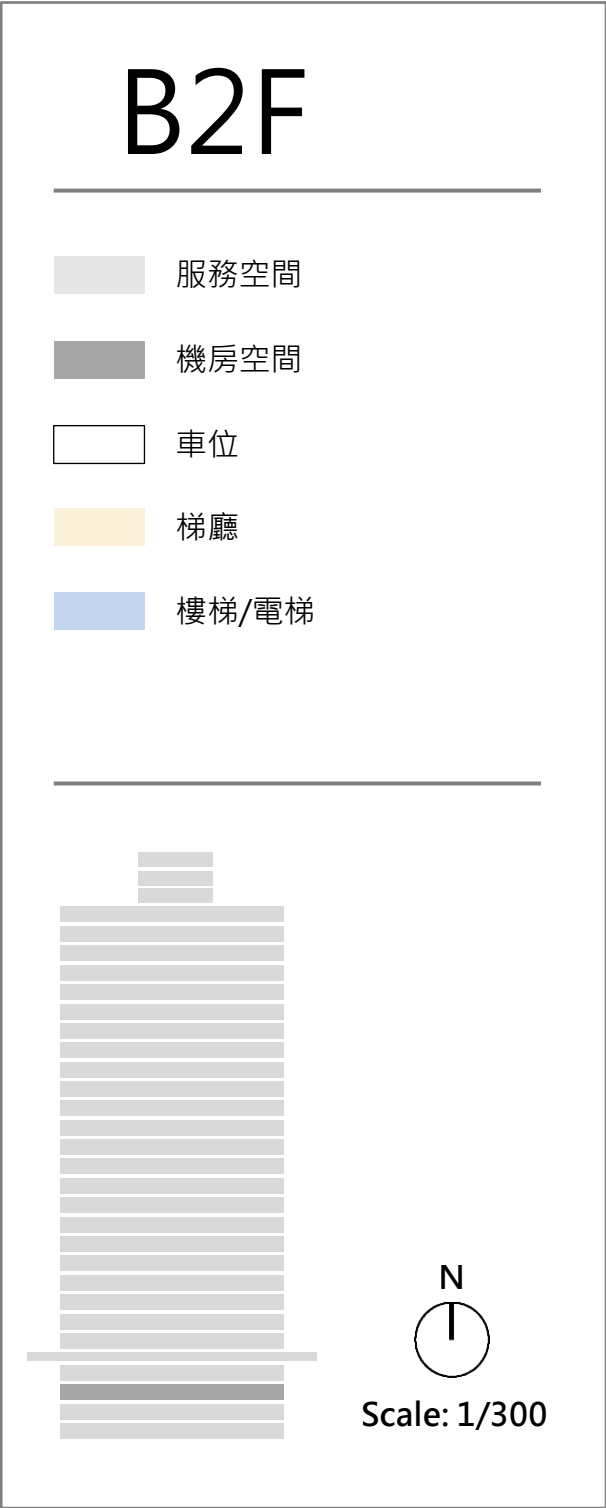
車位

梯廳

樓梯/電梯

Scale: 1/300

07 各層平面圖

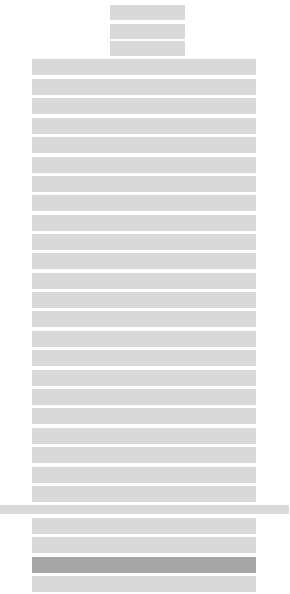


07 各層平面圖



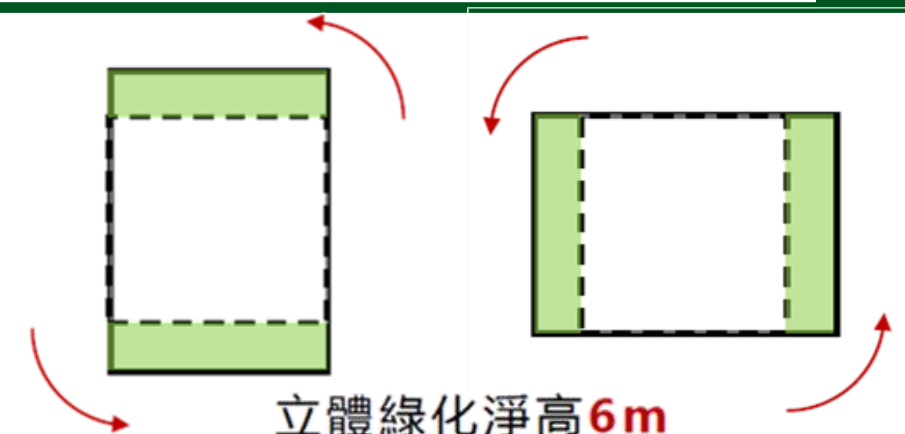
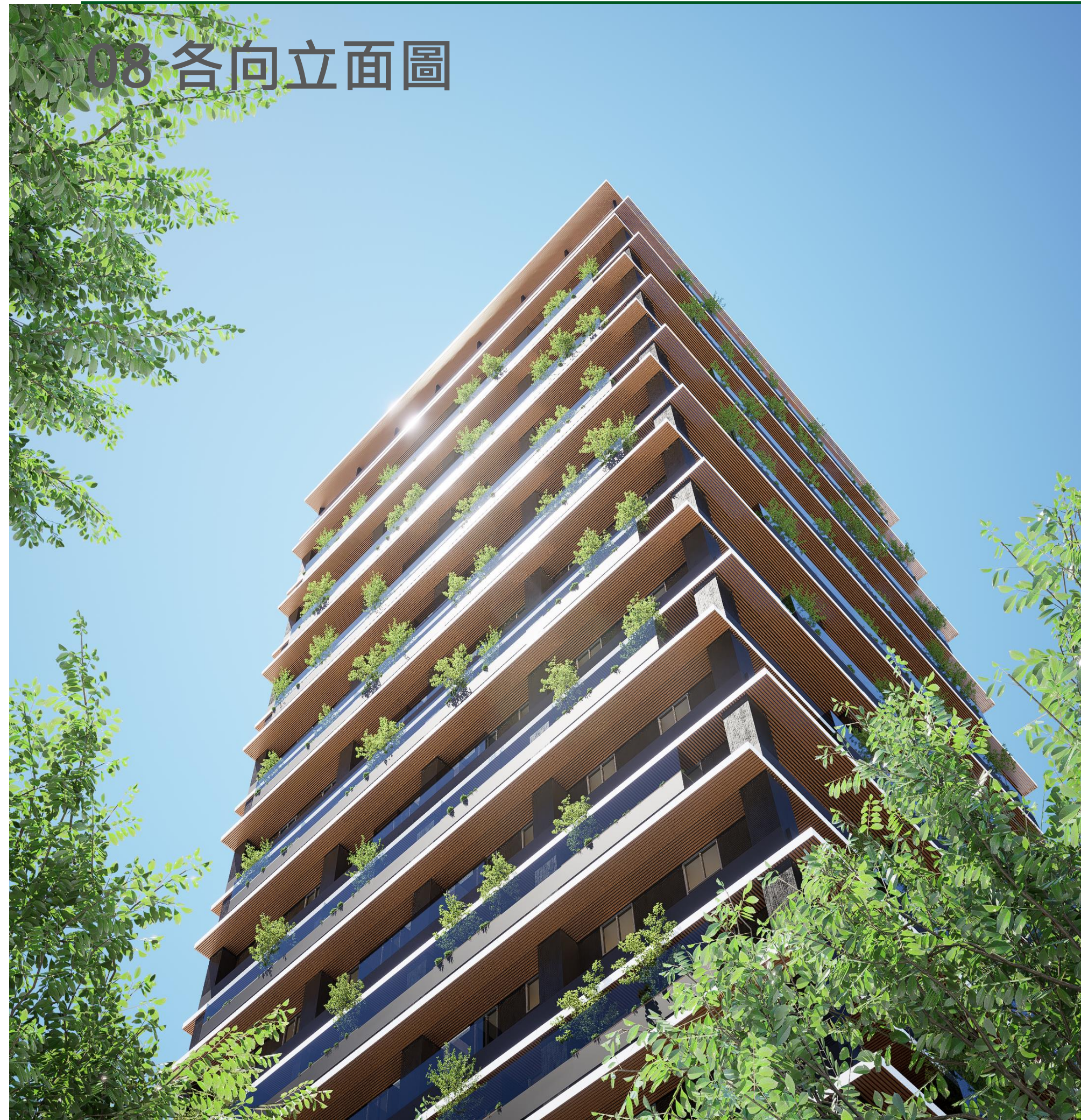
B3F

- 服務空間
- 機房空間
- 車位
- 梯廳
- 樓梯/電梯



N
Scale: 1/300

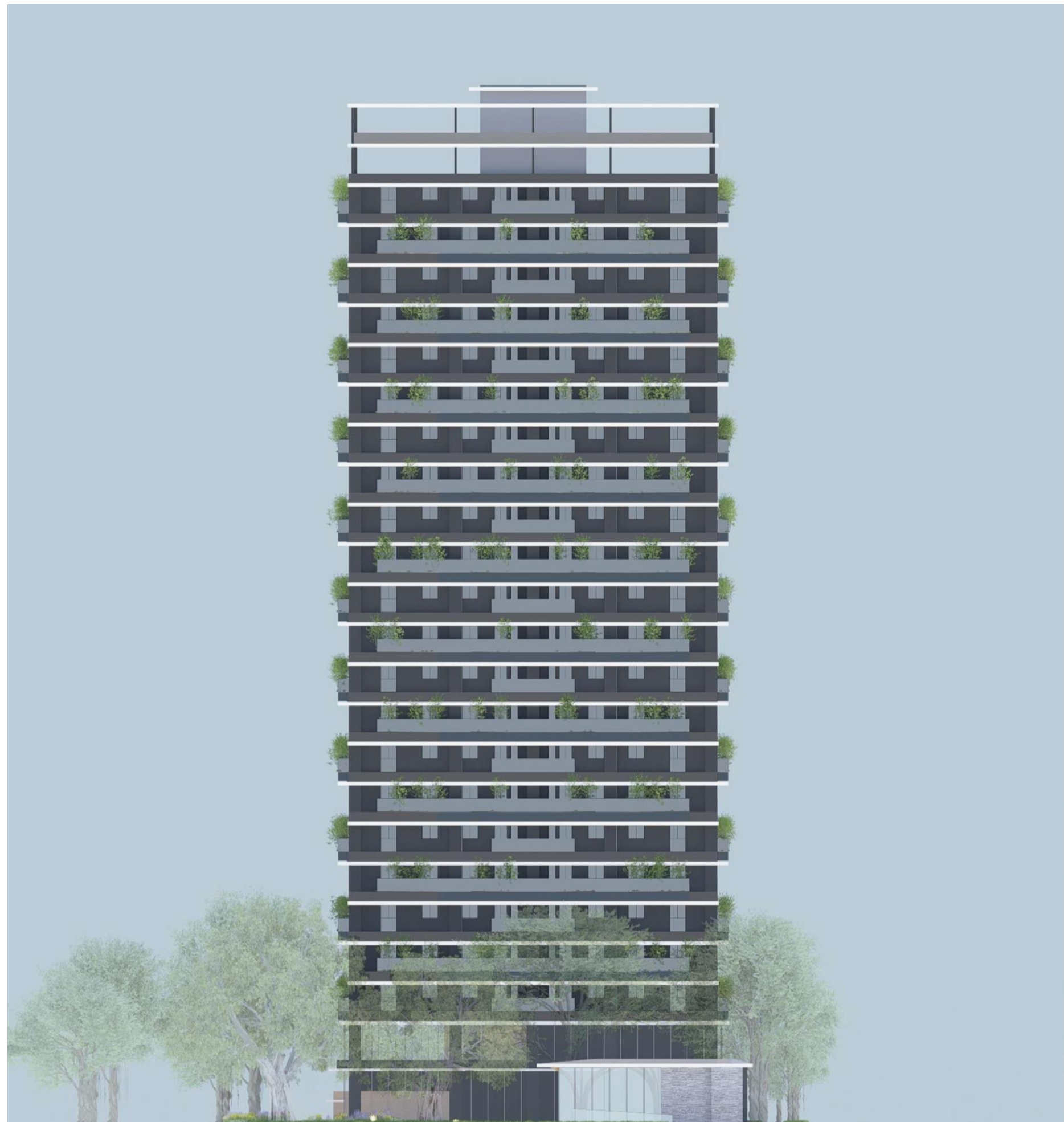
08 各向立面圖



立體綠化淨高**6m**
將陽台綠化奇偶跳層設置



08 各向立面圖



北向立面圖

08 各向立面圖



東向立面圖

08 各向立面圖

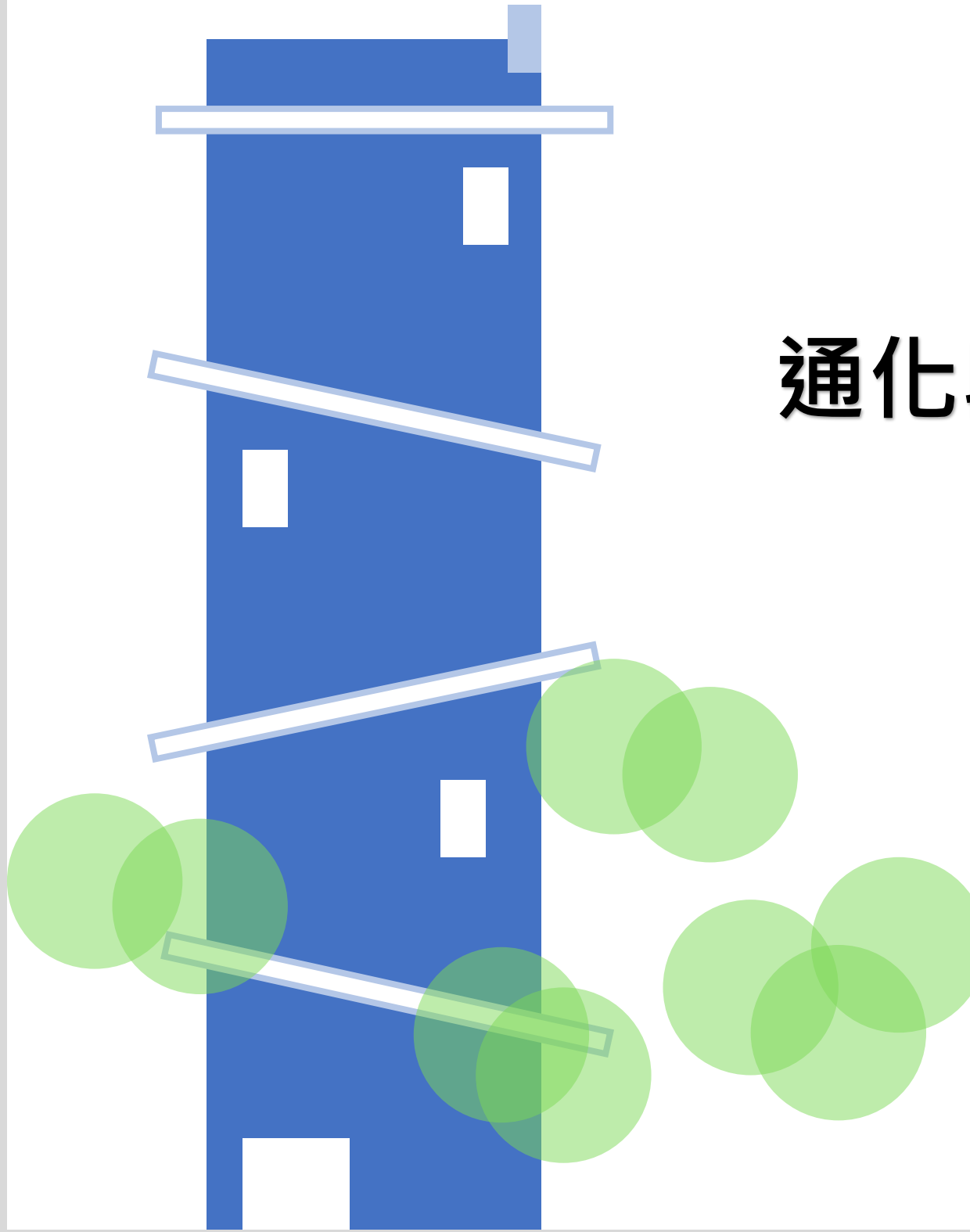


南向立面圖

08 各向立面圖



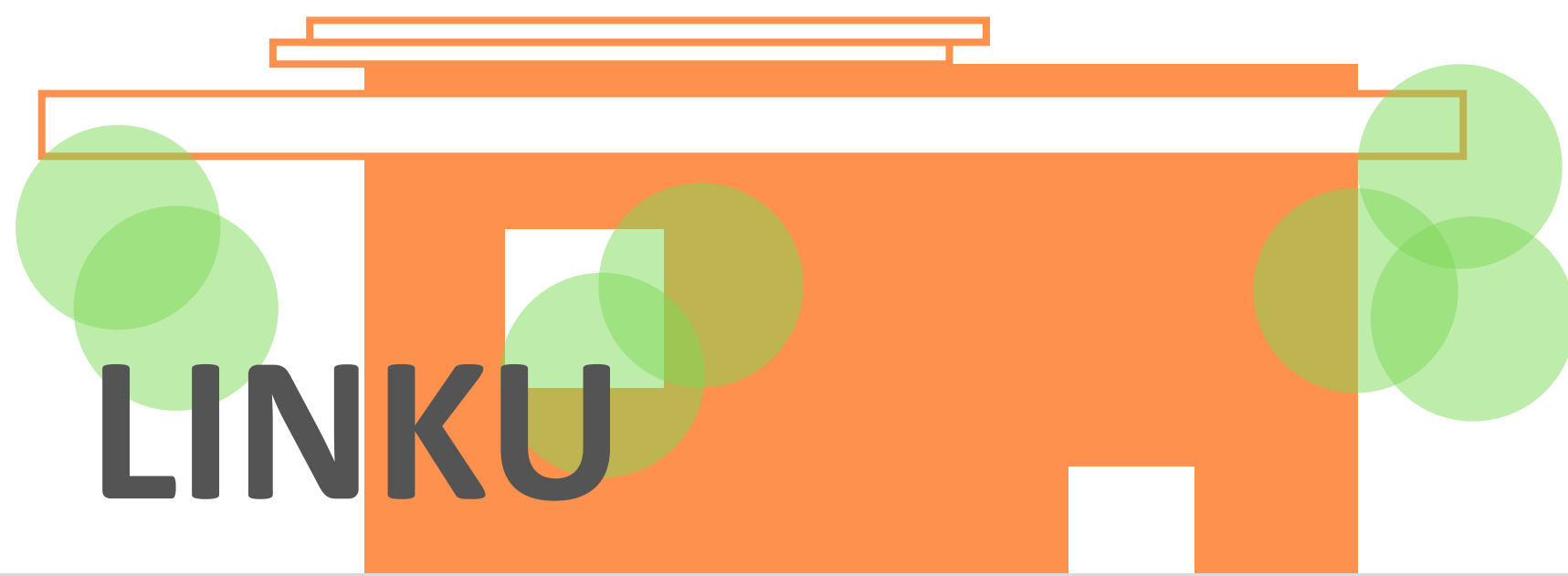
西向立面圖



臺北市大安區

通化段五小段191-12地號等12筆土地

都市更新權利變換估價說明



LINKU

權利變換價值評估法源及內容

◆都市更新權利變換估價法源依據：

不動產估價技術規則

「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」

中華民國不動產估價師公會全國聯合會作業通則

◆評估內容：

更新前所有權人及權利變換關係人之權利價值及比例

更新後各分配單元及車位之權利價值

更新前估價條件

◆ 價格日期：115年7月20日。

◆ 更新前估價條件：

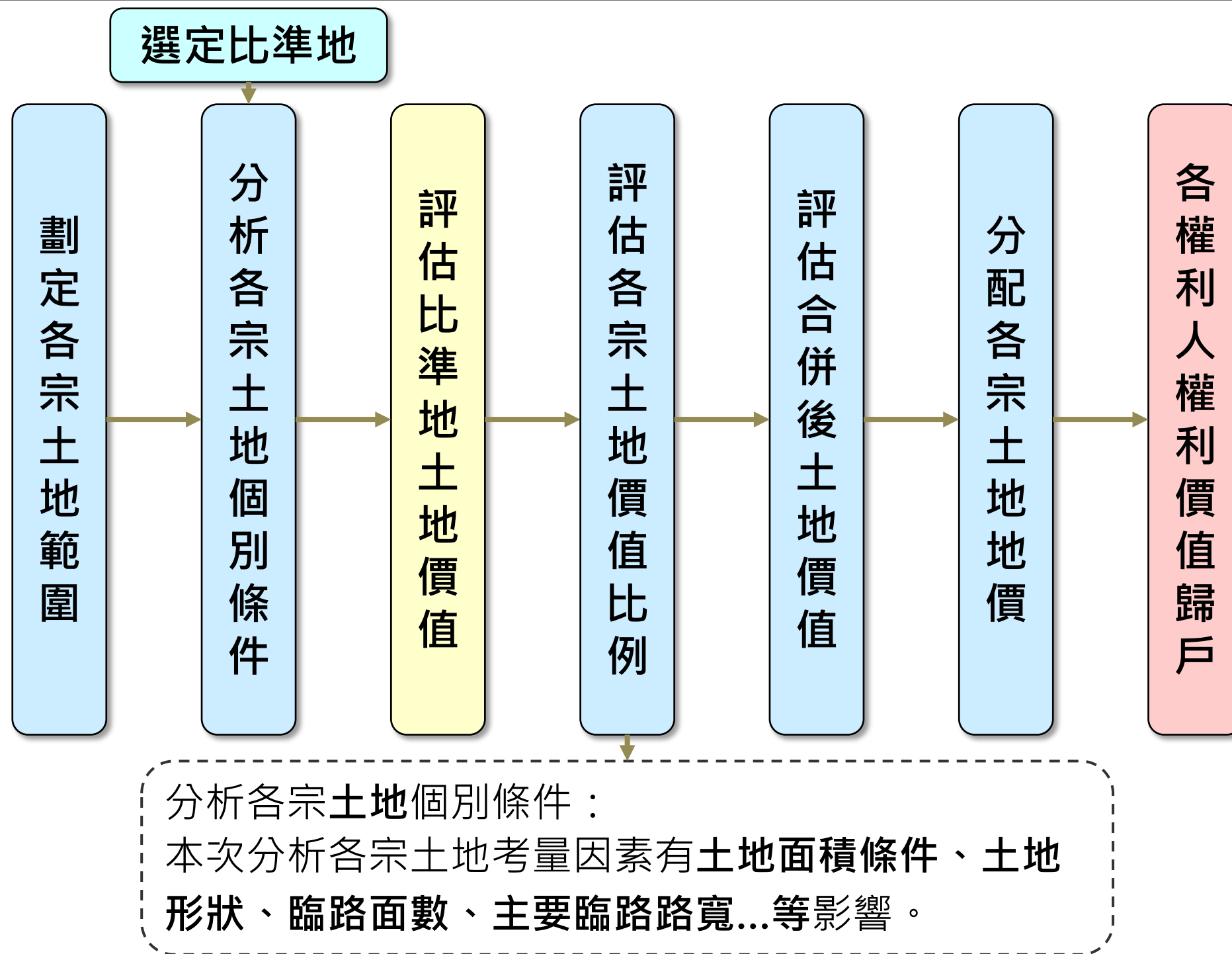
1.更新單元內各宗土地之劃分，係以「價格日期當時毗鄰數筆土地為同一所有權人」視為同一宗土地為劃分原則，劃分結果如下：

宗地編號	地號	劃分依據
A	191-12、191-13、335、336、337、338、 338-2、338-3、338-4、445-10、446-3	相鄰且同一所有權人
B	482-2	

2.本次選定整宗更新單元為比準地，評估更新單元內各土地之合理價格。

3.更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用情況且不考慮任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各土地合理價值。

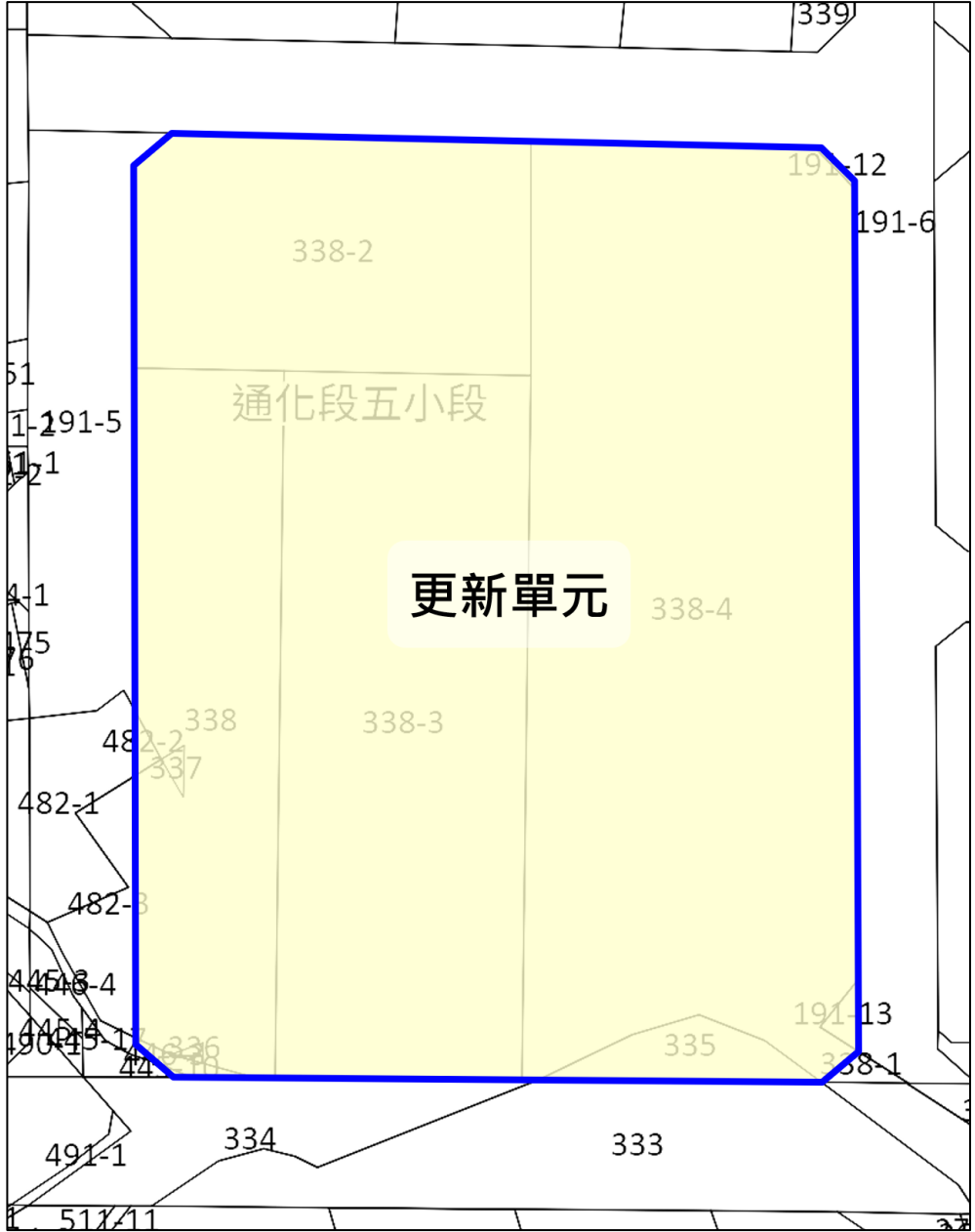
更新前價值評估流程



註：以上為本案依前述估價條件評估之土地價格，各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新前比準地及土地權利總價

地段地號	臺北市大安區通化段五小段 191-12地號等12筆土地
土地面積	4,318.00 m ² (約1,306.1950坪)
土地使用分區	第三種住宅區
容積率(%)	225%
比準地單價 (元/坪)	3,470,000元/坪
整體更新單元 土地權利總價(元)	4,532,496,650元



註：以上為本案依前述估價條件評估之土地價格，各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

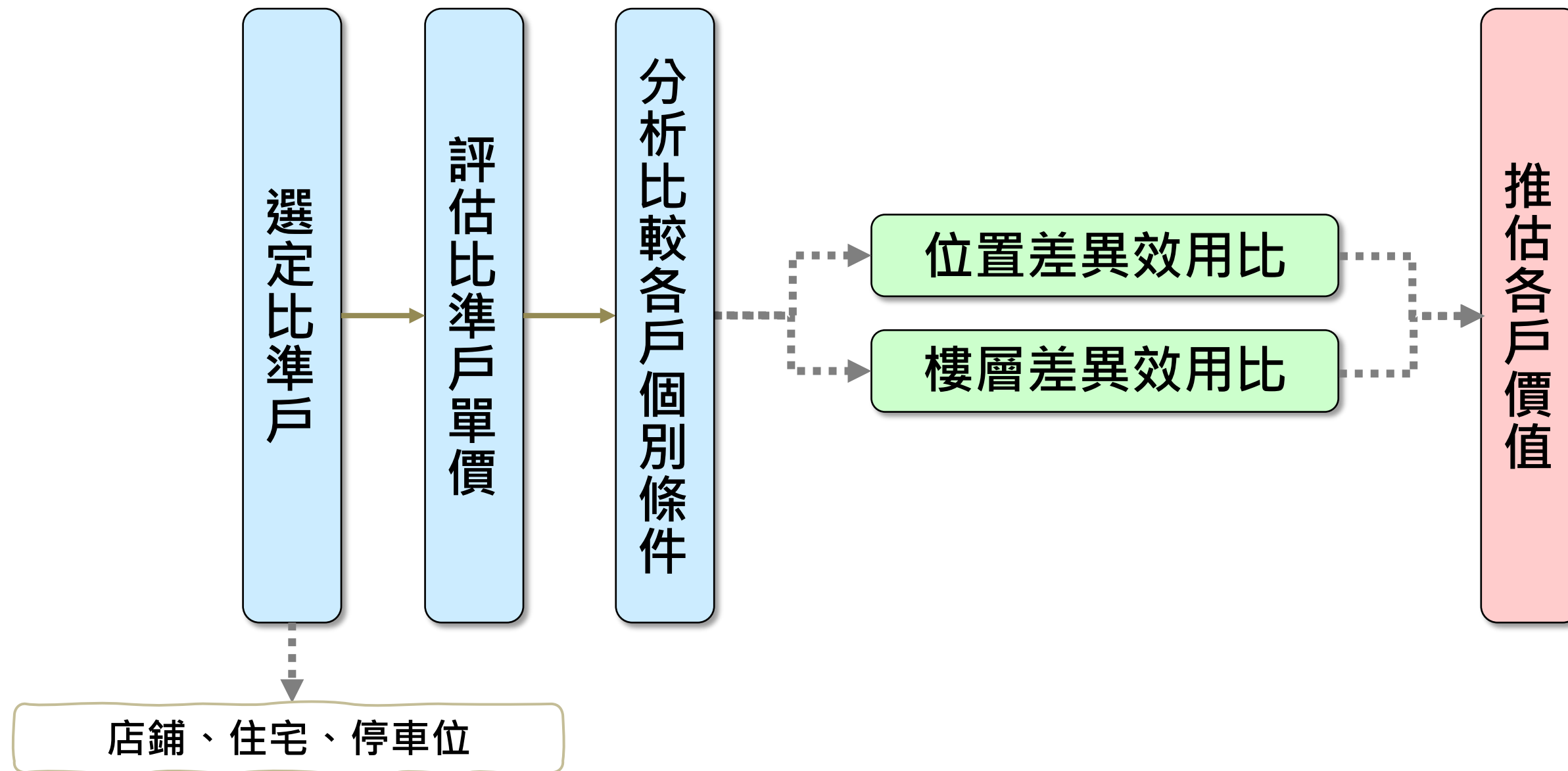
更新後估價條件

◆ 價格日期：115年07月20日。

◆ 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前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.評估更新後各戶價格，選定「1F-店鋪1」作為地面層比準戶、「13F-A12戶」作為樓上層比準戶及「B2-156號」作為車位比準單元。
- 3.更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有綠化設施，並設有約定專用，本次評估考量綠化設施使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。
- 4.更新後規劃公益設施部分(區民活動中心)，本次不評估其價值。

更新後價值評估流程

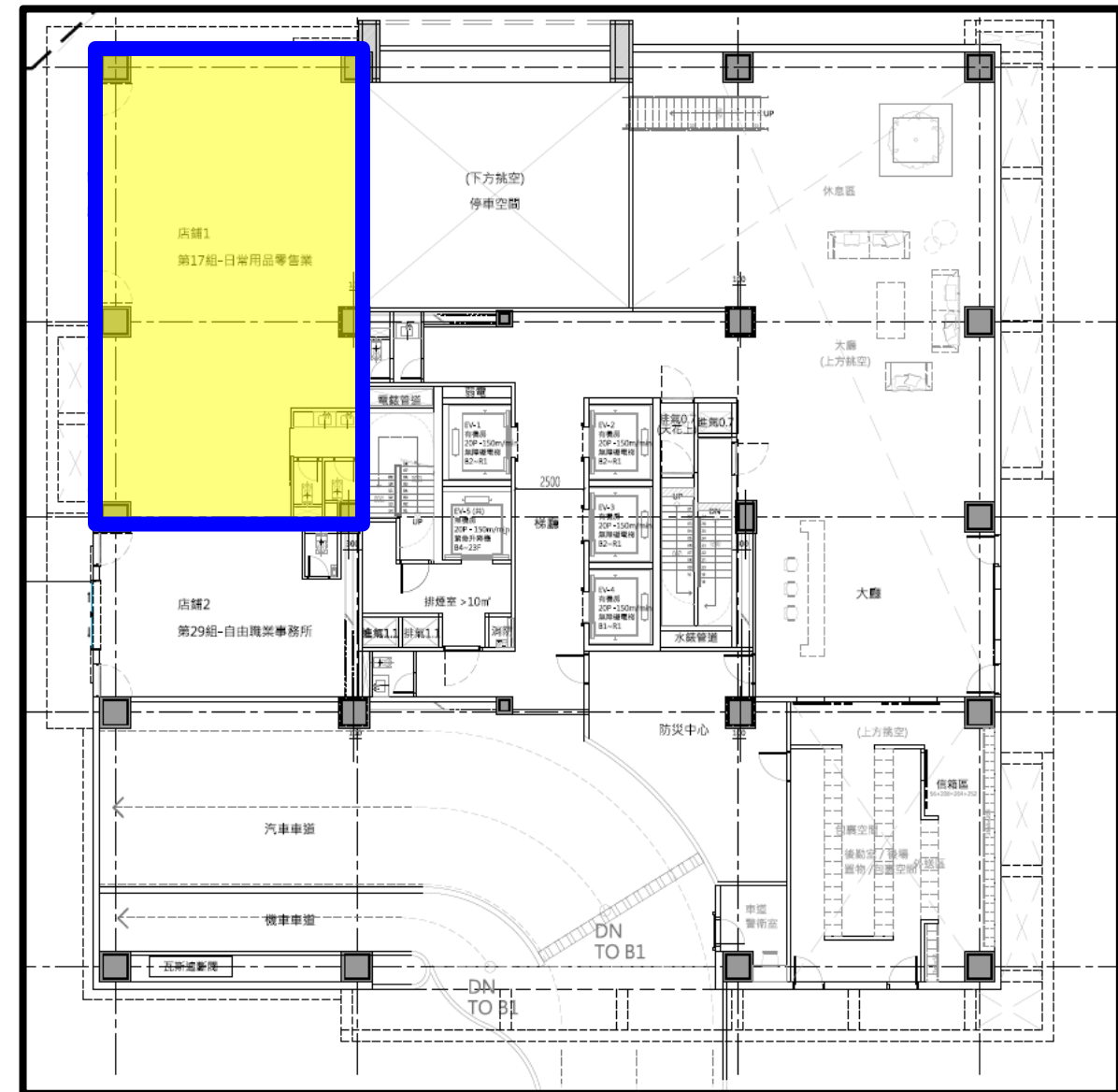


更新後價值評估-店鋪

店鋪比準單元

樓層	戶別	建物面積
1F	店鋪1	61.89坪

分析各店鋪個別條件：
考量因素有面積條件、角邊間、面寬、車道影響...等影響。



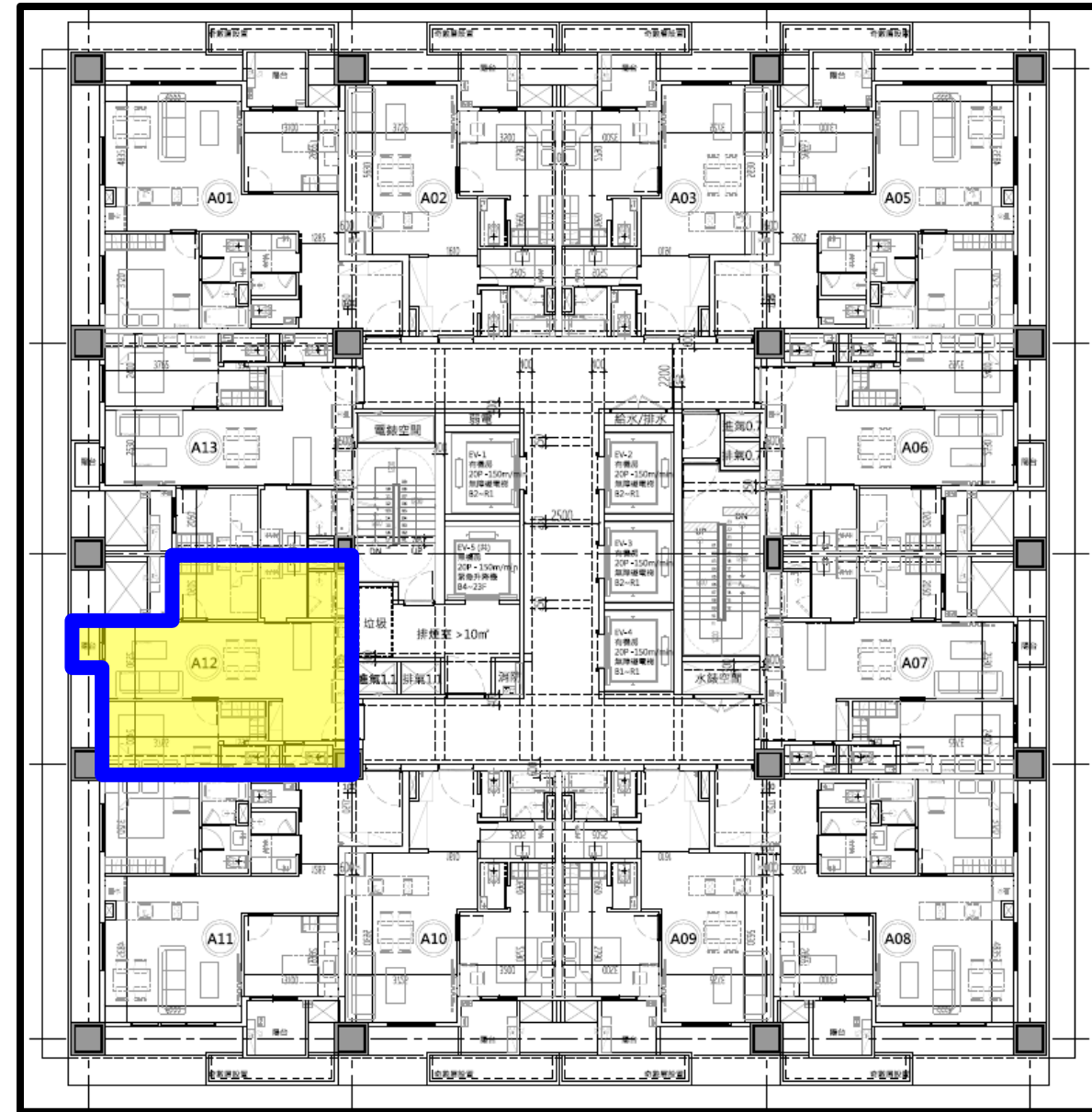
註：各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-住宅

住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積
13F	A12	28.41坪

分析各住宅個別條件：
考量因素有面積條件、通風採光、車道影響、視野棟距及樓層差異...等影響。



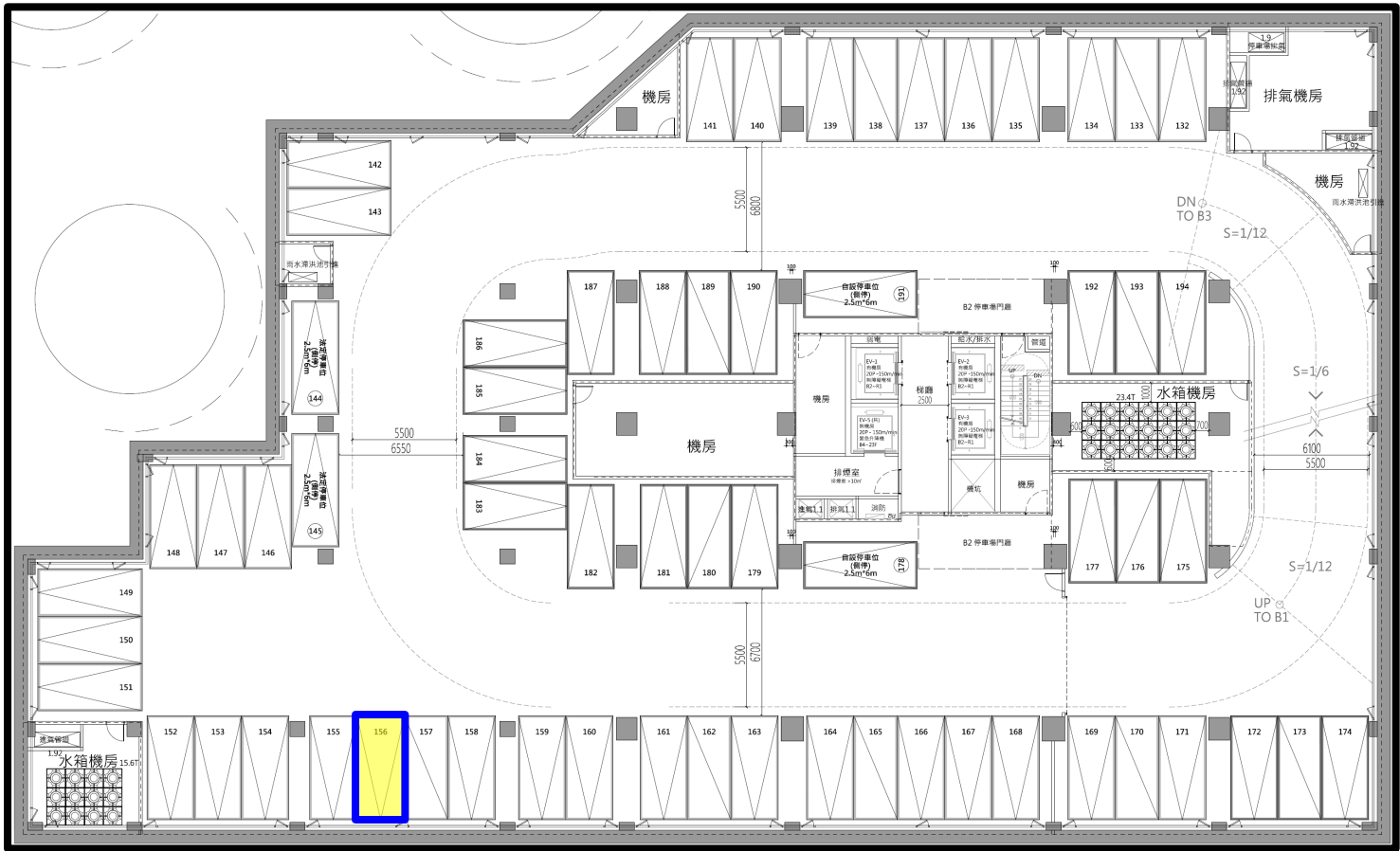
註：各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-車位

車位比準單元

樓層	編號	型式	大小
B2F	156	坡道平面	250cm*550cm

分析各車位個別條件：
考量因素有樓層、車位尺寸、停車
車便利性、車側空間...等影響。



註：各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估結果

1、店鋪比準單元價格評估為：1,990,000元/坪

住宅比準單元價格評估為：1,720,000元/坪

車位比準單元價格評估為：4,200,000元/個

2、更新後價格結論：

用途	樓層	面積(坪)；數量(個)	總價(元)	平均單價(元/坪)
店鋪	1F	85.18	167,202,490	1,962,931
住宅	3F-23F	7,468.10	12,791,922,760	1,712,875
建物合計		7,553.28	12,959,125,250	1,715,695
坡道平面停車位	B1-B4	212	854,400,000	4,030,189
全案總銷(元)			13,813,525,250	

註1：各評估值皆依照委託人提供之圖面及相關數值進行評估，若圖面等相關數值有所變動，則會對各評估值造成一定影響，需請注意。

註2：各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。



感謝聆聽

LINKU