

擬訂臺北市松山區寶清段一小段256地號等11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：毅聯建設股份有限公司

建築設計：蔡家欣建築師事務所

規劃公司：力冠丰都市規劃有限公司

中華民國 1 1 3 年 3 月

# 公聽會議程

時間	議程
14：30—14：35	主席致詞
14：35—15：00	規劃單位簡報
15：00—15：30	綜合討論
15：30—15：45	來賓及上級單位指導
15：45—	散會

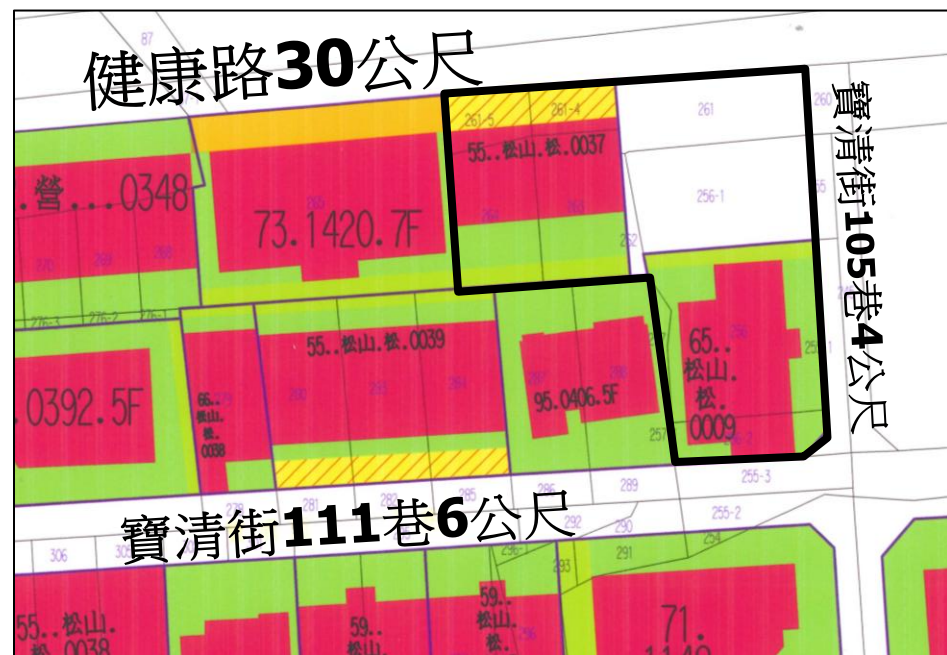
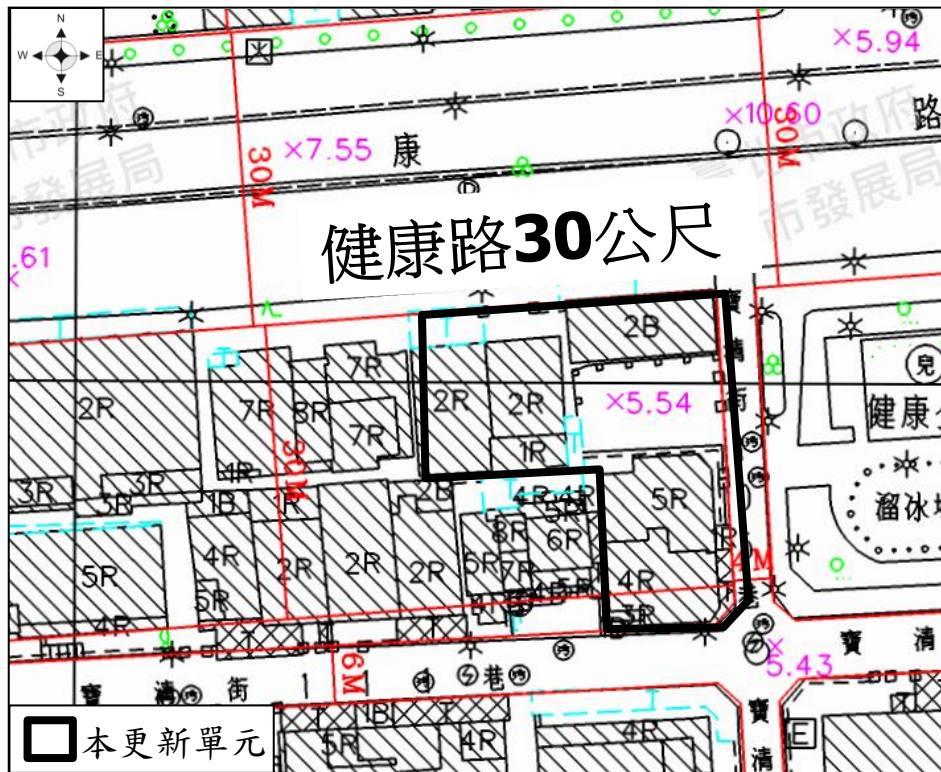
- 出席人員：臺北市都市更新處、學者專家（鐘少佑委員）、臺北市松山區安平里里長、本更新單元之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人。

# 法令依據、計畫目標、實施方式

- 實施者：毅聯建設股份有限公司
- 法令依據：依據都市更新條例第32條、第 37 條及第48條及都市更新條例施行細則第8條辦理
- 更新地區劃定公告：臺北市政府107年12月10日府都新字第10720232311號公告「捷運南京三民站周邊更新地區」範圍內。
- 本案於112年10月31日辦竣逕為分割，新增256-2、257-1共2筆地號，更新單元土地由原9筆修正為11筆，單元範圍及總面積不變。
- 公聽會登報公告：
  - 113年3/7、3/8、3/9 連續3天登報
  - 113年3月8日 張貼會議公告於松山區安平里佈告欄
  - 113年3月21日 召開自辦公聽會
- 區段劃分：全區皆為重建區段
- 實施方式：都市更新條例第48條規定，以權利變換方式實施。
- 計畫目標：促進都市土地有計畫之再開發利用、改善居住環境與景觀、增進公共利益

## 更新單元位置及範圍

- 位於臺北市松山區健康路(30公尺)、寶清街105巷(4公尺)、寶清街111巷(6公尺)及寶清街(15公尺)所圍街廓內之東側，非屬完整街廓。
- 經查詢臺北市政府文化局網站，非屬列管之古蹟、歷史建築及暫定歷史建築及未涉及受保護樹木。



# 更新單元範圍內產權分佈

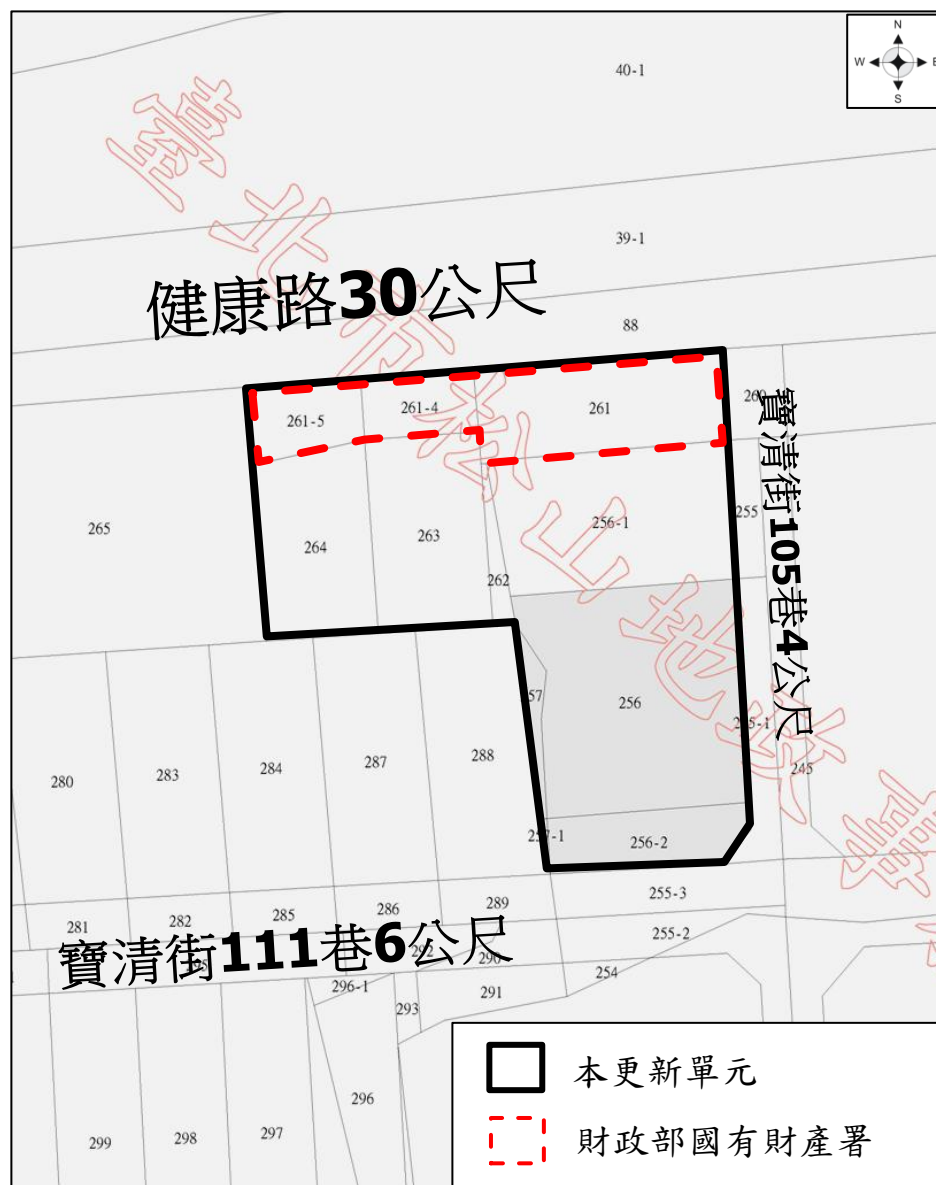
## ■ 土地：

- 私有面積：772m<sup>2</sup>(17人)
- 國有面積：171m<sup>2</sup>(1人)，管理單位財政部國有財產署。

## ■ 建物均為私有：

- 面積：729.30m<sup>2</sup>(8人)

權屬	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地 (國有)	171	22.15%	1	5.88%
私有土地	601	77.85%	16	94.12%
<b>合計</b>	<b>772</b>	<b>100%</b>	<b>17</b>	<b>100%</b>
公有合法建築物	-	-	-	-
私有合法建築物	729.30	100%	8	100%
<b>合計</b>	<b>729.30</b>	<b>100%</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>



# 目前同意比例說明

本案事業計畫同意比例已達法定門檻。

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	772.00	18	729.30	8
公有 (a)	171.00	1	0	0
其他私有 (b=A-a)	601.00	17	729.30	8
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	601.00	17	729.30	8
同意數 (C)	459.00	16	729.30	8
同意比例 (%) (C/B)	76.37%	94.12%	100%	100%
法定同意比例 (%)	<b>75%</b>	<b>75%</b>	<b>75%</b>	<b>75%</b>



# 更新單元現況及周邊環境

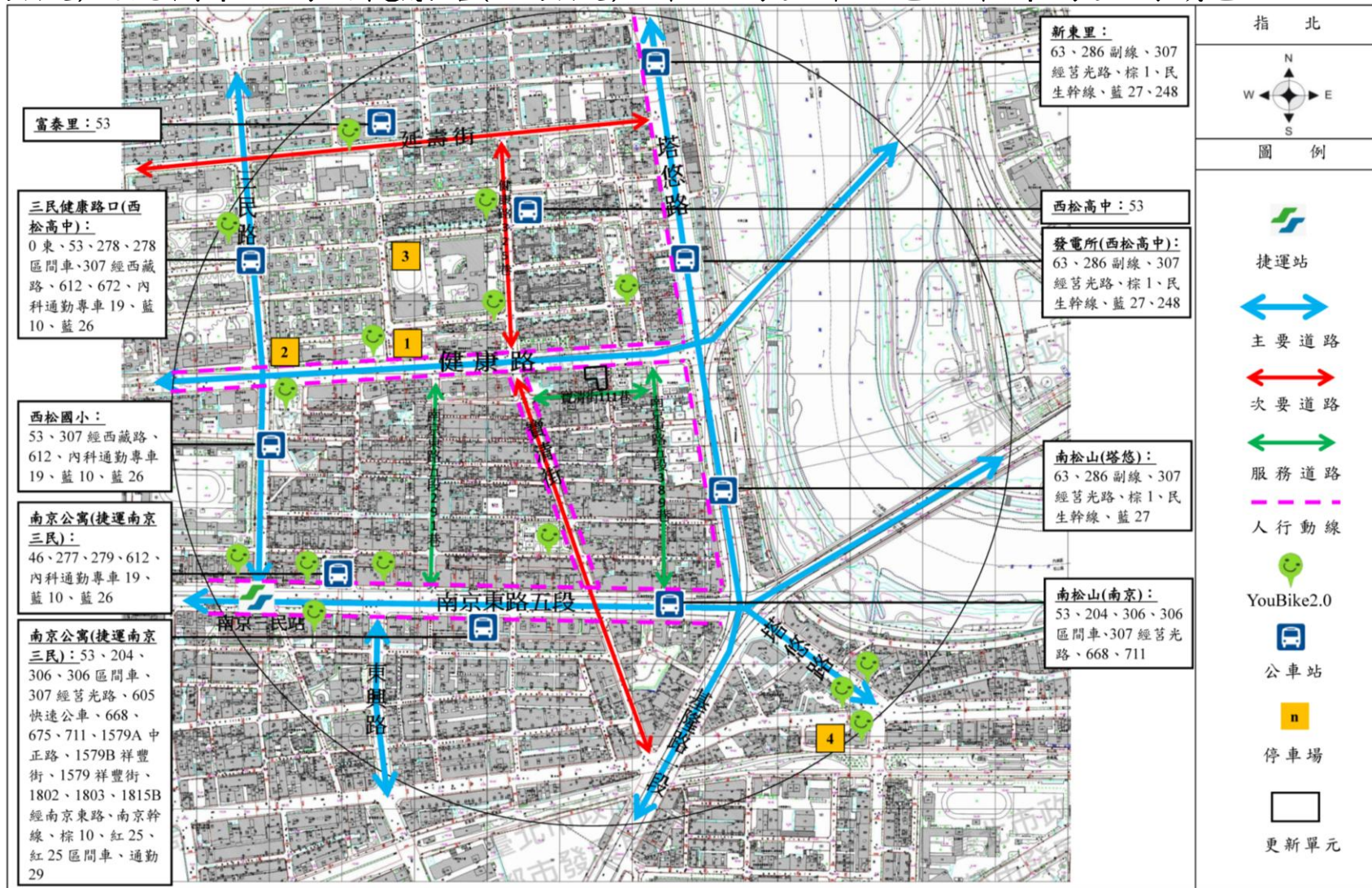
本更新單元內現況建築物，分別為2樓及4樓加強磚造及鋼筋混凝土之老舊建築物，使用年限均逾30年，亟待更新改建。





# 交通現況

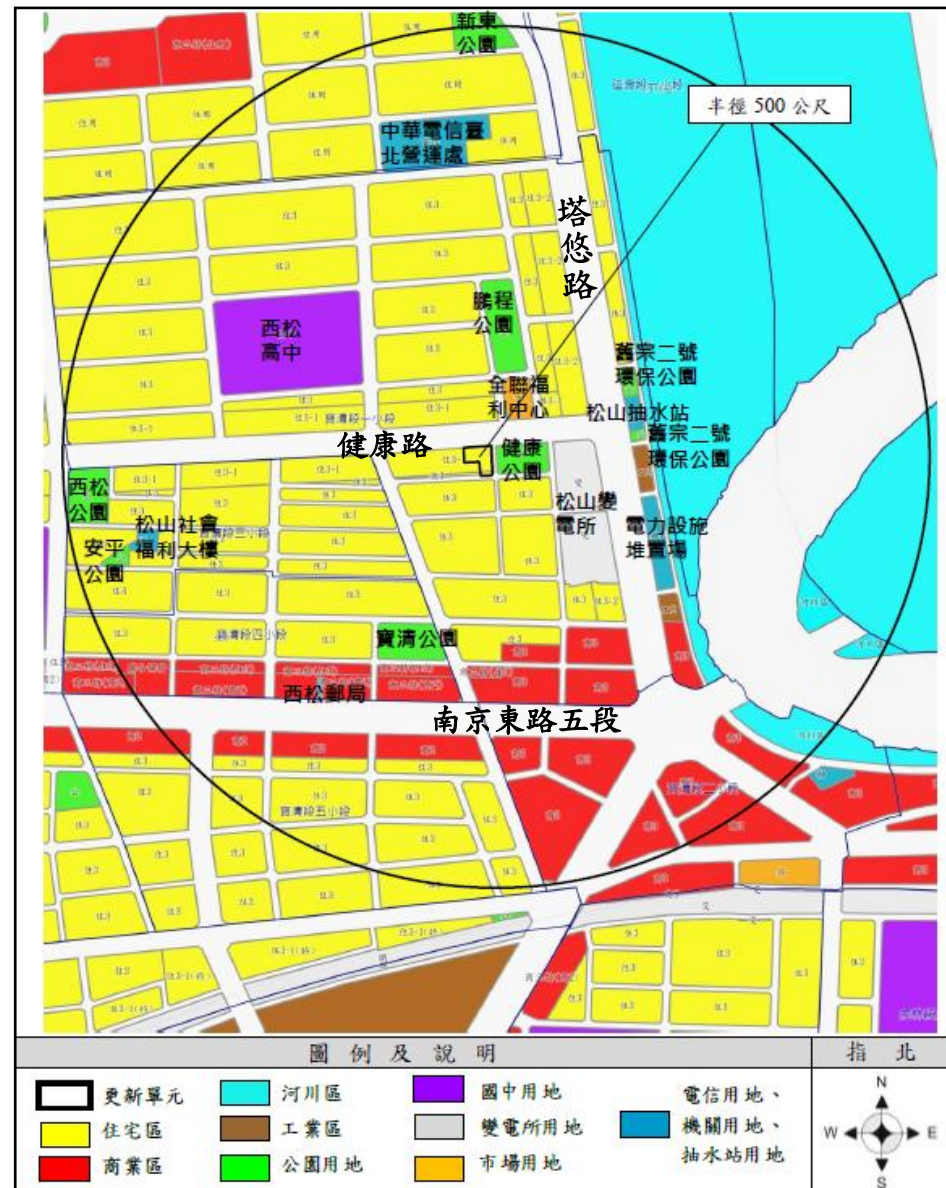
- 本更新單元東側南北向塔悠路（40公尺），往北為中山區；南側東西向南京東路(40公尺)及北側東西向之健康路(30公尺)，往西可至中山區，往東可至內湖區。





# 土地使用分區及附近土地使用現況

- 附近土地使用分區主要以住宅區為主；更新單元500公尺範圍內有公園用地、市場用地及學校用地，已開闢完成，鄰近公園，整體生活機能佳。



# 與都市計畫之關係(細部計畫)

相關都市計畫名稱	頒訂日期			文號	與本案相關之內容概要
	年	月	日		
修訂民生東路新社區南側異線撫遠街、南京東路、敦化北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	73	10	26	府都二字第44595號	除下列規定者外，適用臺北市土地使用分區管制規則，其餘未規定事項悉依有法令辦理。住3-1建蔽率不得超過50%，容積率得提高至300%。惟建築基地面臨30公尺計畫道路之面寬應在16公尺以上為原則，否則其容積率仍應依住3(225%)之規定辦理。
劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案	107	12	10	府都新字第10720232311	公告劃定為松山-4捷運南京三民站周邊更新地區。
臺北市松山區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	108	3	12	府都規字第10800905451號	建議於捷運場站周邊、市民大道沿線劃設更新地區。
臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	108	4	25	府都規字第10830178021號	依照本市土地使用分區管制自治條例等相關規定辦理(住3容積率225%、住3-1容積率300%，建蔽率45%)。

## 土地使用分區

使用分區	基地面積	建蔽率	允建面積	容積率	基準容積
第三之一種住宅區	722.44m <sup>2</sup>	45%	325.10m <sup>2</sup>	300%	2,167.32m <sup>2</sup>
第三種住宅區	49.56m <sup>2</sup>	45%	22.30m <sup>2</sup>	225%	111.51m <sup>2</sup>
合計	772.00 m <sup>2</sup>		347.40 m <sup>2</sup>		2278.83 m <sup>2</sup>

# 申請獎勵項目及額度

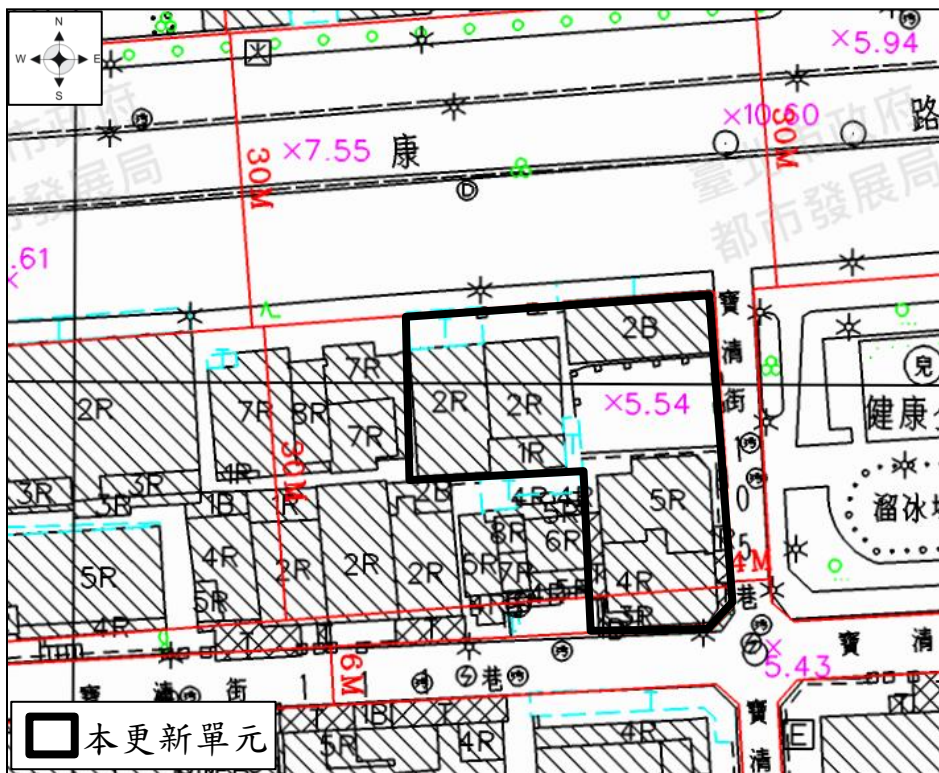
\*本表所列容積獎勵額度僅供參考，  
未來以事權計畫核定內容為準。

申請容積獎勵項目 (#容積獎勵辦法)		申請獎勵 額度(m <sup>2</sup> )	佔基準容 積百分比	說明	
中央 都市 更新 容積 獎勵	#6建築物結構安全條件獎勵 經結構安全性能評估結果未達最低 等級8%	59.52	2.61%	依使照執造座落原建築基地面積申 請8%計算，且業經公會確認結構安 全性能評估結果未達最低等級	
	#11智慧建築標章之建築設計獎勵	182.31	8.00%	黃金級	
	#13耐震設計標章獎勵	227.88	10.00%		
	#14時程獎勵	227.88	10.00%	公劃113/5/15(不含)前報核事業計畫	
	<b>中央都市更新容積獎勵小計</b>	<b>697.59</b>	<b>30.61%</b>		
臺北 市都 市更 新容 積獎 勵	一、都 市環 境 之貢 獻	建築規劃設計(二)	22.79	1.00%	設置雨水流出抑制設施達法定雨水 貯留量二倍以上
		建築規劃設計(三)	344.70	15.13%	依本案留設步道面積核實計算
		建築規劃設計(四)	68.36	3.00%	建築設計符合審議通案原則
	三、促 進都 市更 新(二)	合法建築物屋齡達30年以 上，且樓層數達4、5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。	14.88	0.65%	合法建築物之樓層數為四層樓者， 給予該棟合法建築物坐落之建築基 地基準容積百分之二
	<b>臺北市都市更新容積獎勵小計</b>	<b>450.73</b>	<b>19.78%</b>		
<b>都市更新容積獎勵合計(X)</b>		<b>1,148.32</b>	<b>50.39%</b>	已逾上限50.39%>50%	
<b>都市更新容積獎勵上限</b>		<b>1,139.42</b>	<b>50.00%</b>	以法定容積+0.5倍法定容積檢討上限	



# 中央/建築物結構安全條件獎勵(#6)、北市/促進都市更新(二) 獎勵檢討說明(30年以上四層樓無設置電梯設備)

使用分區	坐落基地面積(m <sup>2</sup> )	坐落基地基準容積 (m <sup>2</sup> )	樓層數	使照號碼
住3	49.56m <sup>2</sup>	111.51m <sup>2</sup>	4	66-0721
住3-1	210.81m <sup>2</sup>	632.43m <sup>2</sup>		
#6建築物結構安全條件獎勵： 經結構安全性能評估結果未達最低等級		$(210.81*300\%)+(49.56*225\%)*8\%=59.52m^2$		
促進都市更新(二)： 合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二		$(210.81*300\%)+(49.56*225\%)*2\%=14.88m^2$		



# 財務計畫-約提列6.19億元

- 1、本財務計畫依110年1月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113年2月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」等規定編列。
- 2、本案共同負擔比率：**37.86%** (後續依選屋結果調整修正)
- 3、本案估價基準日為112年11月30日

總項目		總價	提列說明
壹、工程費用	一、重建費用(A)合計	約4.18億元	地上14層、地下3層，採鋼筋混凝土造、第三級建材
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)合計：	約0.03億元	
貳、權利變換費用(D)		約0.39億元	含規劃費、土地改良物拆遷補償及安置費用、地籍整理費等費用
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		-	本案無
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		-	本案無
伍、貸款利息(G)		約0.17億元	貸款期間依規定計算為36.6個月
陸、稅捐(H)		約0.19億元	含印花稅及營業稅，營業稅因尚未完成選屋，後續配合選屋結果計算。
柒、管理費用 (I)		約1.23億元	包含廣告銷售管理費、人事行政管理費及風險管理費等費用，廣告銷售管理費因尚未完成選屋，後續配合選屋結果計算
總計：		約6.19億元	

※本表係依目前建築設計結果檢討計算，後續應以審議核定數據為準。

- 土地改良物拆遷補償(含合法建築物及其他土地改良物)
  - 拆遷補償價格依鴻創不動產估價所估之建物殘餘價值編列。
  - 補償面積：補償面積：合法建築物以謄本登載面積為準；其他土地改良物(含合法建物增建)面積以測量結果為準。
  
- 合法建築物拆遷安置費(租金補貼)
  - 安置面積：以合法建築物謄本登載面積為準。
  - 租金水準：依估價所估之市場行情編列，分別為一樓住家1,320元/坪、二樓以上1,100元/坪。
  - 安置期間：以30.3個月提列。



## ■ 本案管理維護計畫節錄以下特別約定事項，需請住戶留意並配合：

- 本大樓退縮留設之人行步道面積共344.70平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，不得設置圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更。
- 為顧及使用便利性，本大樓露台由A1-2F、A2-2F、A3-2F住宅單元管理使用，並另訂定分管契約管理之。
- 地下一層設置42輛機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
- 地下二層編號35、34無障礙停車位未來屬社區公共使用，由管理委員會負責管理維護。

## ■ 保固事項：

- 本新建大樓之工程結構(如樑、柱、樓梯、結構牆)，自交屋起負責保固十五年。
- 固定建材設備部份(門窗、地磚、衛浴、廚具)負責保固一年，但若係因所有權人使用、維護保養不當，或不可抗力等非可歸責於營造廠之因素而損毀者，不在此限
- 但因所有權人自行變更裝潢工程，人為不當使用或天然災害及人力不可抗拒所引起之損壞不在此限，不負前項保固及任何法律責任。

# 實施風險控管方案

■ 本案實施風險控管方案以不動產開發信託方式辦理。

## 效益評估

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	11	53
汽車停車位		43(含2部無障礙車位)
機車停車位		42
留設人行步道及騎樓面積		334.70m <sup>2</sup>
透水鋪面(有/無)	無	有
保護樹木規劃(有/無)	無	無
歷史古蹟保存規劃(有/無)	無	無
無障礙設施規劃(有/無)	無	有
滲透井規劃(有/無)	無	有
其他	無	智慧建築黃金級、耐震設計標章、雨水流出抑制設施

## 其他應加表明之事項

■ 本案未來擬依都市更新條例第70條及「股份有限公司組織之都市更新事業機構及協助實施者投資於都市更新地區適用投資抵減辦法」規定，申請投資抵減。

# 都市更新辦理進度預估

序號	進度	115年	115年	115年	115年	115年	115年	115年	115年	119年	119年	120年	120年	120年	120年	120年	120年	120年	120年	
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月
1	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告	■																		
2	申請拆除及建造執照		■	■	■	■	■													
3	改良物殘餘價值補償		■																	
4	申請更新期間稅捐減免							■												
5	土地補償金發放作業			■	■	■														
6	地上物騰空拆除					■	■	■												
7	工程施工								■	■	■	■	■							
8	申請使用執照									■	■	■	■	■						
9	送水送電												■	■	■					
10	申請測量													■	■	■				
11	釐正圖冊														■	■				
12	接管															■	■			
13	計算及找補差額價金																■	■		
14	產權登記																	■	■	
15	申請更新後稅捐減免																		■	■
16	都市更新成果備查																			■

※本表係預估進度，未來應以實際審查進度為準。  
 以上預估進度，不含市場經濟大環境等不可歸責實施者之因素。



# 智慧建築獎勵檢討(#11)

佈建環境訊息感測、顯示與警示功能的健康舒適管理設計方案

保留未來擴充性及靈活性，同時考量使用與維修之便利，延長生命週期，提高整合度。

配合現有規章建置設施管理系統，藉由智慧化管理，提高建築物內所有設施設備維護管理之效率

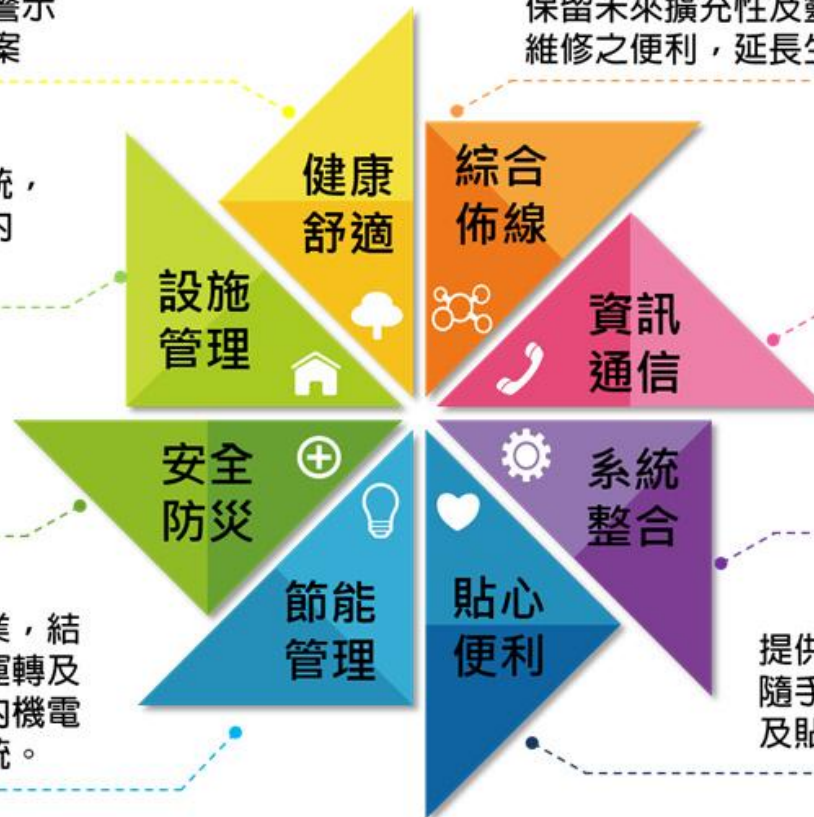
導入綜合佈線之整合概念，顧及未來資訊科技升級擴充所需，提供專屬佈線規劃設計。

安全防災系統智慧化設計，設置中央監控室，將防災中心與警衛室結合

機電設備中央監控集中管理，建立整合系統，強化水平管理監控系統並與子系統整合互動。

能源管理採網路監控連線作業，結合圖控資訊，顯示設施設備運轉及能源使用狀況，建構建築物內機電設備監控數位化、自動化系統。

提供貼心通用的無障礙空間環境、隨手可得的各種資訊顯示服務，以及貼心便利的生活娛樂服務等



# 智慧建築獎勵檢討(#11)

## (二)、取分項目說明

一、綜合佈線-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類 黃金級自評
1.1 佈線規劃 與設計	1.1.1佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	2
	1.1.2佈線相關設備室採高架地板設計。	1
	1.1.3主纜佈線採用光纖化架構設計。	1
	1.1.4工作區(10m2)/住宅內廳房配置RJ-45插座三組以上。	1
	1.1.5水平/工作區、或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接線器材(例如：使用Cat6等級之UTP水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接線面板)。	1
1.2 佈線應用 與服務	1.2.1支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	2
	1.2.2支援光纖資訊通訊相關服務(如：FTTB或FITH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	2
	1.2.3支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	2
	1.2.4支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	2
1.3 佈線性能 與整合	1.3.1佈線「系統等級」可達Cat 6(或等同)以上之標準。	1
	1.3.2配置之佈線可支援300Mbps(含)以上之傳輸速率。	2
	1.3.3電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	2
	1.3.4電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	1
1.4 佈線管理 與維護	1.4.2具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	2
	1.4.3具備維護管理計畫。	1
鼓勵項目得分小計		23

二、資訊通信-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類 黃金級自評
2.2 數位式(含 IP)電話交 換	2.2.2整合公眾行動通信提供無線分機的功能。	2
	2.3 區域網路	2.3.1在適當公共空間配置適量無線區域網路。
2.4 公眾行動 通信涵蓋	2.3.2網管系統提供中文圖形化介面操作功能。	1
	2.3.3網管系統提供遠端監控及操作功能。	1
	2.4.1以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角。	4
2.6 公共資訊 顯示	2.4.2提供建築物內多家行動通信業者通信無死角。	2
	2.6.1在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等。	2
	2.6.2緊急狀況時可以顯示相關之緊急訊息。	2
鼓勵項目得分小計		16

三、系統整合-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類 黃金級自評
3.1 中央監控 系統之整 合效能	3.1.1納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力。	2
	3.1.2具監控系統動態數據資料庫之產出能力、結構內容項目與整合銜接方式。	3
	3.1.3具監控系統動態資料圖形化分析之功能、內容項目。	2
3.2 系統整合 平台	3.2.1各專業子系統之通訊協議均需轉換成TCP/IP協議整合於中央監控系統平台。	3
3.3 系統整合 之具體互 動關聯	3.3.1可具與對講系統相關之連動作為。	2
	3.3.4可具與門禁系統相關之連動作為。	2
	3.3.5可具與監視攝影系統相關之連動作為。	2
3.4 系統整合 之操作與 管理	3.4.1設置提供各監控系統操作與管理之專屬中央監控室。	3
	3.4.2影像攝影系統採Web化操作環境。	2
	3.4.3門禁管理系統採Web化操作環境。	2
鼓勵項目得分小計		23

四、設施管理-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類 黃金級自評
4.1 資產管理	4.1.1資產管理制度(包括不動產標的產權、租賃管理)。	3
	4.1.2設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)	3
4.2 效能管理	4.2.1預期使用機能需求評估與規劃(包括使/建照記載、各空間機能用途配置計畫等)。	2
	4.2.2訂定管理績效評估標準，包括訂定管制事項、績效目標及評估方式等。	2
	4.2.3提供資訊收集、記錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能(產製各類管理報表)。	3
	4.2.4訂定品質管理制度，如：ISO、SOP包括各項管理作業的作業流程標準及作業規範。	2
4.3 維護管理	4.3.1訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、履約等)。	3
4.4 維護管理	4.4.1訂定各項設施設備管理維護規範(例：法規規範、作業週期、費用預算、水質管理、耗材明細、技術規範、人資需求、證照項目、管理辦法等)。	3
	4.4.2訂定智能化設施設備危機處理與緊急應變計畫(包括資安、當機、駭客入侵等)。	2
4.5 長期修繕	4.5.1訂定長期修繕計畫(含預算)(以建築生命週期為基礎編訂包括建物、設備的整建、維護及更新時程計畫及經費)。	2
	4.5.2訂定長期修繕財務籌措計畫(長期修繕計畫預算的經費源)。	1
鼓勵項目得分小計		26

# 智慧建築獎勵檢討(#11)

五、安全防災-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類 黃金級自評
5.1 防火系統	5.1.4 防火系統故障時發出信號警報並標示出故障位置。	1
5.2 防水系統	5.2.1 設置漏水警告設備：於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號。	1
	5.2.2 設置滲水偵測設備：建築物之地下或低窪地區設置滲水偵測設備。	1
5.3 門禁系統	5.3.1 系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。 ※「住宿類」給2分。	2
	5.3.2 系統提供使用者向中央監控室直接報警之功能。※「住宿類」給2分。	2
	5.3.3 設置自動門禁管制設備：設置系統指紋或虹膜或靜脈或紅外線臉部辨識系統等。 ※「住宿類」給2分。	2
5.4 停車管理系統	5.4.2 系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能(如e-Tag及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統)。	1
5.5 緊急防災求救系統	註：5.5 緊急防災求救系統之項目最高給5分，住宿類則給6分。	
	5.5.1 具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號通報之整合性功能。	1
	5.5.2 具瓦斯洩漏與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能。	1
	5.5.3 具遠端控制或自動遮斷有害氣體外洩之整合性功能，或裝設微電腦瓦斯錶。	1
	5.5.4 緊急求助系統能與監視系統連動；系統能顯示求救訊號之樓層或位置。	1
5.5 緊急防災求救系統	5.5.7 地震時可自動關閉瓦斯及控制升降機至最近樓層部分之設施。	1
鼓勵項目得分小計		15

六、節能管理-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類 黃金級自評
6.1 能源管理	6.1.1 空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能。	1
6.2 設備效率	6.2.1 採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機、窗(壁)型、分離型及箱型空調機。	2
6.3 節能技術	6.3.2 空調設備智慧化節能(如：人感、主機運轉台數控制、全熱交換器、多聯變頻、變風量、變水量、二氧化碳濃度外氣量控制、外氣冷房、室內機(窗型、分離型、多聯變頻)內建人體日照感應技術、App或ICT雲端應用管理等系統，具有智慧控制技術之節能效益)。	2
	6.3.3 照明設備智慧化節能(如：採用晝光利用、時程控制、人員感知控制、情境模式控制、調光控制、App或ICT雲端應用管理等智慧照明技術)。	3
鼓勵項目得分小計		8

七、健康舒適-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類 黃金級自評
7.1 室內空間健康舒適	7.1.2 在居室設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	2
	7.1.3 在居室設置室內濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	2
7.2 健康管理系統	7.2.1 具傳輸功能之生理監測裝置(如血壓偵測、心跳偵測、血糖偵測等)。	1
7.3 生活服務系統	7.3.1 具數位化生活服務平台，提供使用者方便快速的生活資訊查詢。	1
	7.3.2 於公共區域提供具有多樣性的娛樂服務(如影音的隨選視訊、多方遊戲競賽以及視訊享受等)。	1
	7.3.6 結合資訊平台、安全監控、使用者習慣以及時程進行適宜之管理、提醒與服務，且介面可簡易操作，並可快速與使用者互動。	1
鼓勵項目得分小計		8

八、智慧創新-鼓勵項目評估內容		
項目	評估內容	住宅類 黃金級自評
8.3 應用創新設備系統	8.3.1 應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	1
鼓勵項目得分小計		1

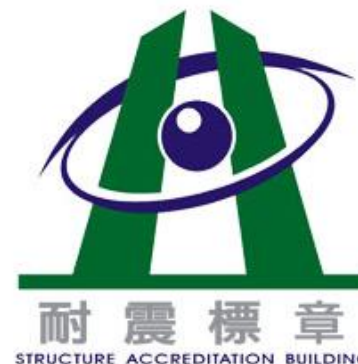


# 建築物耐震設計獎勵檢討(#13)

結構系統	<input type="checkbox"/> 承重牆系統：	<input type="checkbox"/> 計算書 <input type="checkbox"/> 結構圖 <input type="checkbox"/> 其他
	<input type="checkbox"/> 架構系統：	
	<input type="checkbox"/> 抗彎矩構架系統 <input checked="" type="checkbox"/> 特殊抗彎矩構架： <input type="checkbox"/> 部分韌性抗彎矩構架： <input type="checkbox"/> 特殊鋼桁 <input type="checkbox"/> 抗彎矩構架：	
	<input type="checkbox"/> 具特殊抗彎矩構架之二元系統 <input type="checkbox"/> 剪力牆： <input type="checkbox"/> 斜撐：	
材料規格	<input type="checkbox"/> 混凝土種類 ( 採第一型普通水泥，另鋼野柱內灌為scc自充填混凝土 ) <input type="checkbox"/> 混凝土設計強度 ( 4000psi~8000psi ) <input type="checkbox"/> 鋼筋種類： <input type="checkbox"/> SD280 <input type="checkbox"/> SD35 <input type="checkbox"/> SD420 <input type="checkbox"/> SD420W <input type="checkbox"/> SD28W <input type="checkbox"/> 高強度補強鋼筋 <input checked="" type="checkbox"/> SD490W <input type="checkbox"/> 鋼骨種類： <input type="checkbox"/> SNB <input type="checkbox"/> SNC <input type="checkbox"/> SM <input type="checkbox"/> SS	<input type="checkbox"/> 計算書 <input type="checkbox"/> 結構圖 <input type="checkbox"/> 其他

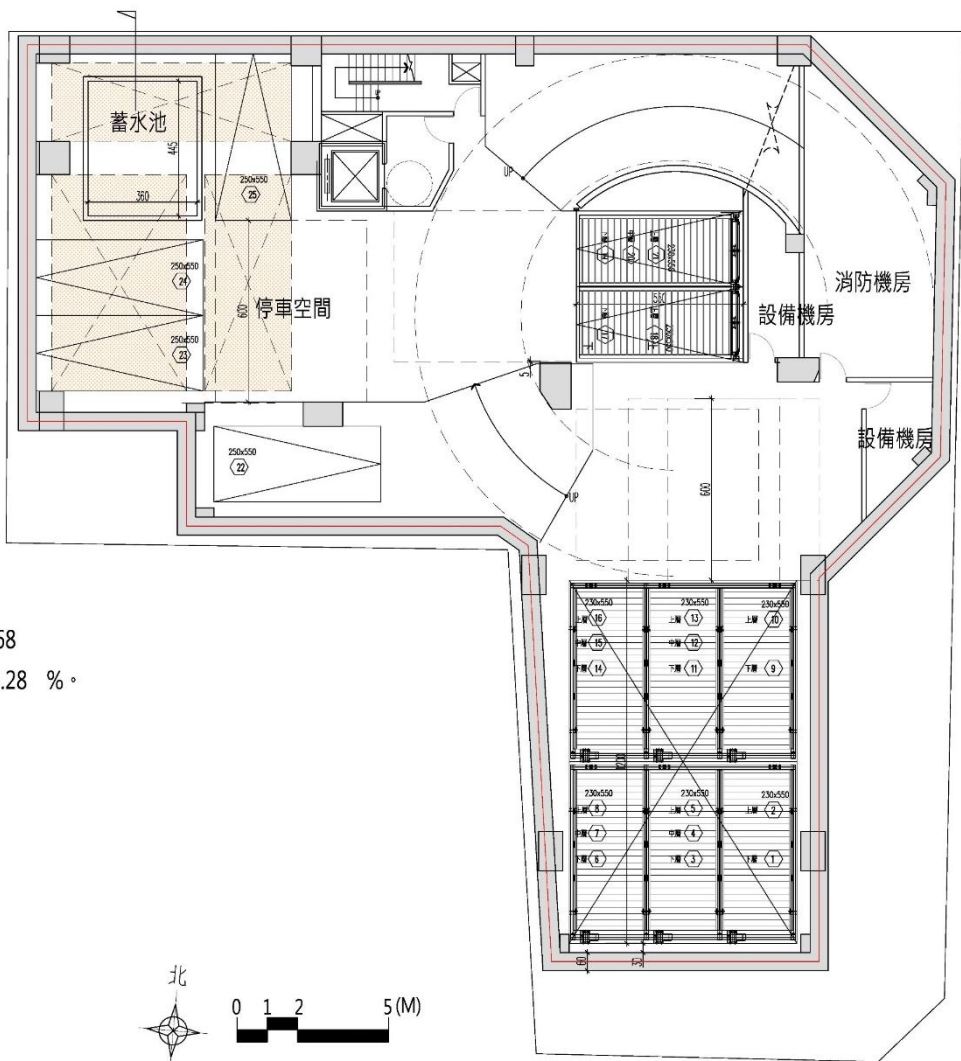
結構設計符合「建築技術規則」之耐震設計規定。

本案為取得耐震設計標章，故申請都市更新獎勵10%。

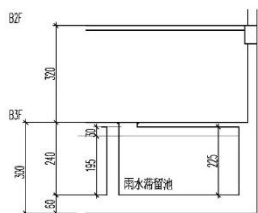


# 北市建築規劃設計(二)獎勵檢討(設置雨水流出抑制設施)

本案規劃開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，申請獎勵容積1%。



雨水滯留池面積=72.66  
 雨水滯留池容量=73.63x1.95=141.68  
 實際與法定雨水貯留量比率： 235.28 %。

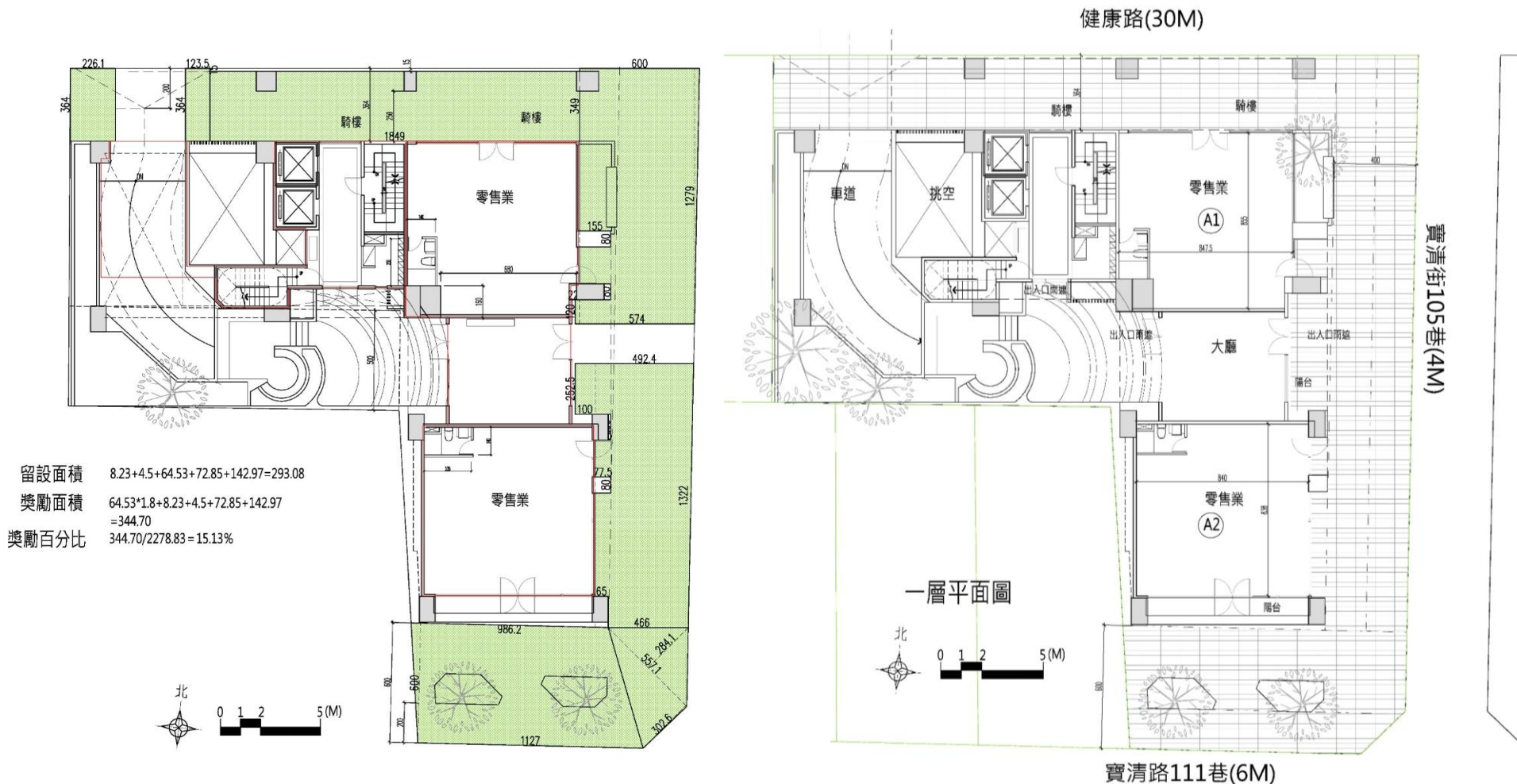


a 雨水滯留池剖面圖

檢討標準每平方公尺應貯留0.078立方公尺。法定雨水貯留量： 60.22 立方公尺。

# 北市建築規劃設計(三)獎勵檢討(退縮人行步道)

北側退縮留設騎樓、西及南側臨計畫道路，退縮留設4~6公尺人行步道，獎勵面積344.7m<sup>2</sup>。退縮補足8公尺與道路順平，因基地面積未達1,000平方公尺，得免再退縮2公尺。



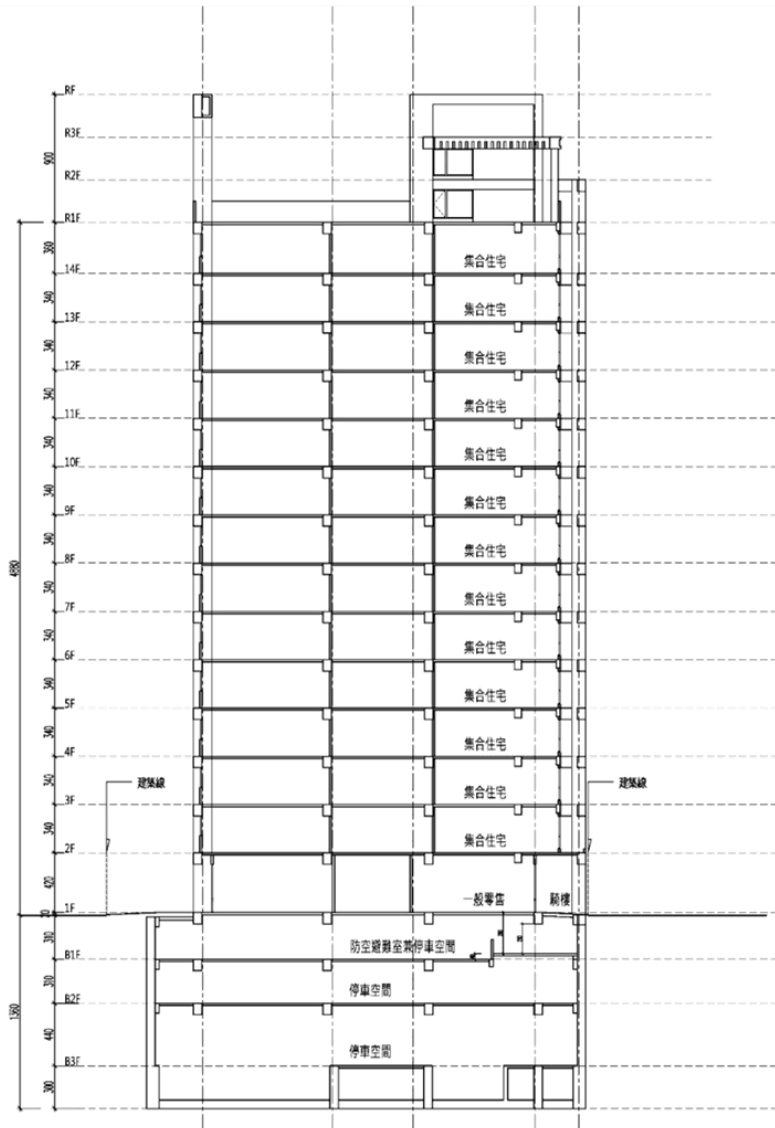
# 北市建築規劃設計(四)獎勵檢討(符合通案審議原則建築設計類別)

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

編號	規定項目	設計檢討
1	<p>基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書：</p> <p>(1) 機車停車位達 400 輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採 3.5 公尺以上雙車道設計為原則，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採 2 公尺以上設計為原則，坡道斜率宜小於 1/8，並分流管理汽機車動線；機車停車位未達 400 輛時，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於 1/8。</p> <p>(2) 機車停車動線淨寬應達 1.5 公尺以上，倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則。經審議會決議得設置地面層，則該停車空間周邊應以透空處理，不得設置實牆。</p> <p>(3) 車道出入口，應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。</p> <p>(4) 機車停放地面層時，應於規約內註記不可擅自變更作其他用途。</p>	<p>(1) 本案機車數量未達 400 輛，汽機車共用坡道斜率為 1/8，符合規定。</p> <p>(2) 本案機車動線淨寬大於 1.5 公尺，且集中設置於地下層，符合規定。</p> <p>(3) 本案車道出入口設警示、管制號誌及車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及防滑處理，無妨礙行人之通行。符合規定。</p> <p>(4) 本案機車集中設置於地下層，符合規定。</p>
2	應針對建物各項立面整理規劃空調機設置區位，並於規約中明訂不得自行變動。	已標示空調室外機設置位置，並加註於規約中明訂不得自行變動。
3	基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。	基地周邊人行道及騎樓配置符合相關設計原則，並已套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。
4	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。	建物設計及動線規劃已配合週邊原有地區發展之情況。
5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另有開屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。	本案喬木植栽皆位於未開挖地下室範圍，且屋頂植栽為灌木及地被，符合相關規定。
6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。	本案設置成果告示牌於街角空間
7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於 2 公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過 45 公分、透空率不得小於 70% 為原則。	臨建築線皆未設置圍牆。
8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。	開放空間未使用投樹燈
9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。	本案非屬高層建築
10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。	本案非屬商業區



# 建築設計部分：建築設計概要

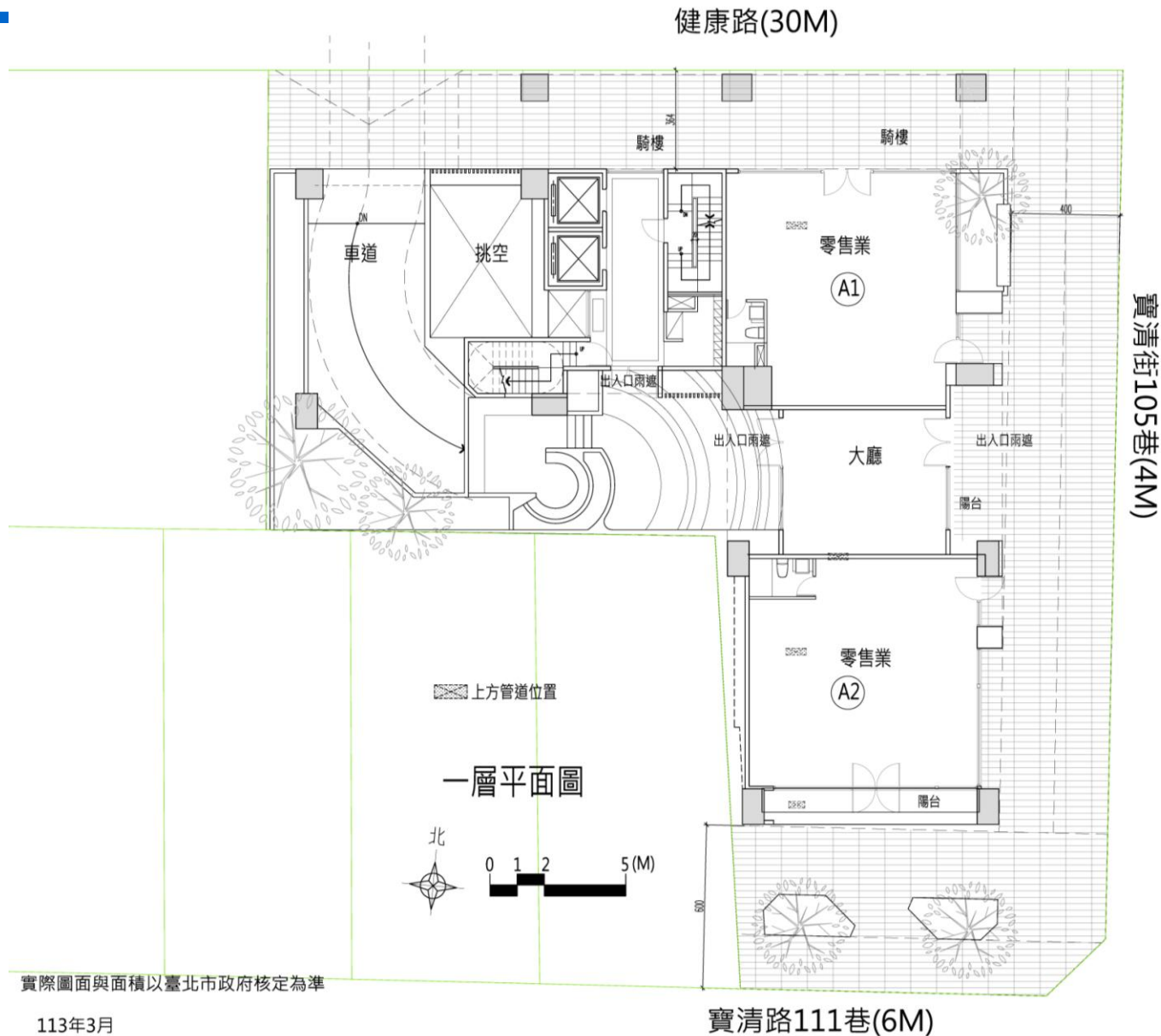


(建築物高度)剖面圖

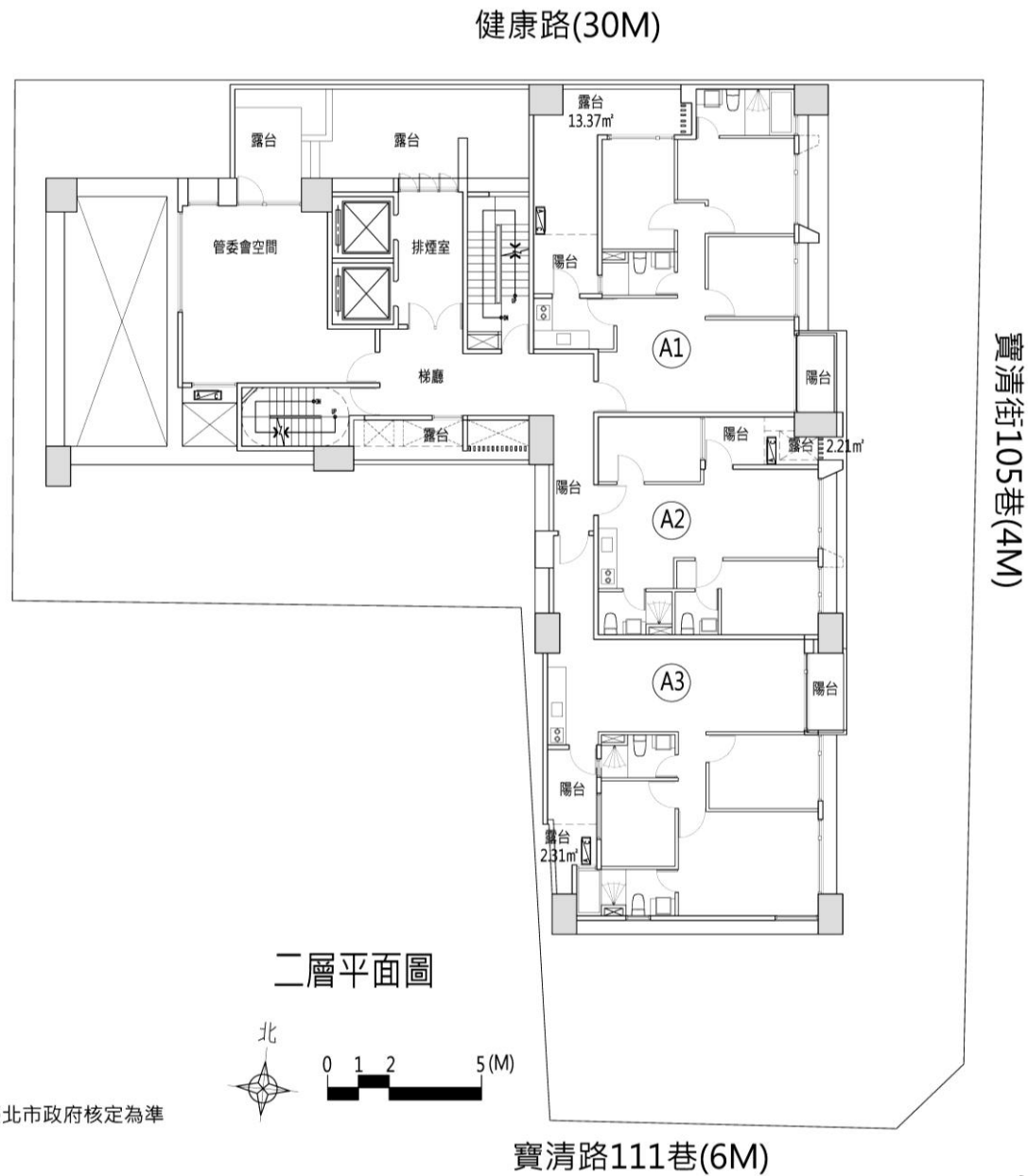
## 建築設計概要

- 基地面積：772m<sup>2</sup>
- 規劃樓層數：1幢1棟(地上14層，地下3層)
- 使用分區：住3-1(建蔽率45%、容積率300%)、住3(建蔽率45%、容積率225%)
- 設計建蔽、容積率：44.92%、442.77%
- 規劃戶數：53戶
- 規劃汽車停車數量：43輛(法定36輛、自設7輛)
- 規劃機車停車數量：42輛
- 後續以審議核定結果為準

# 各層平面圖



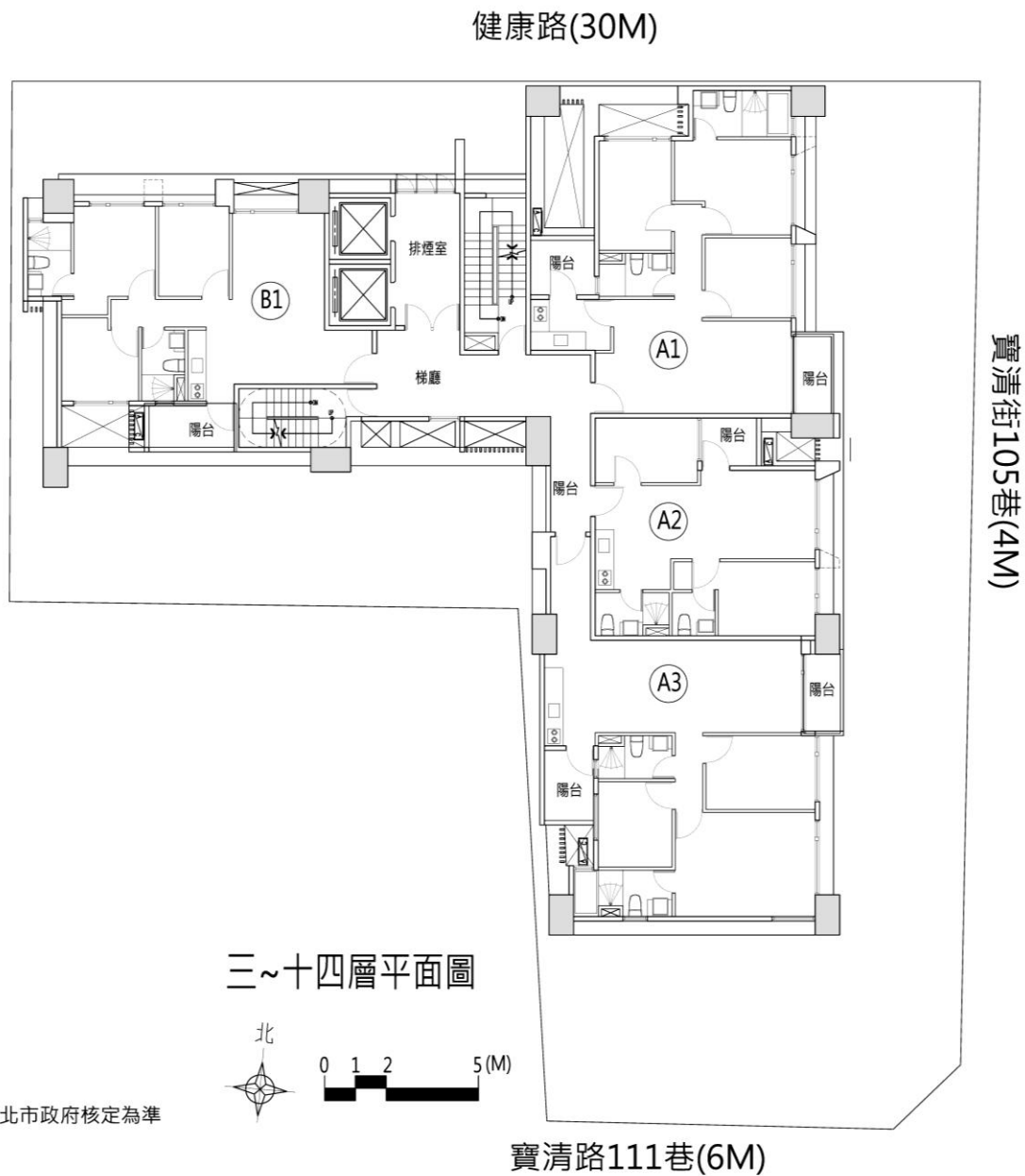
# 各層平面圖



實際圖面與面積以臺北市政府核定為準

113年3月

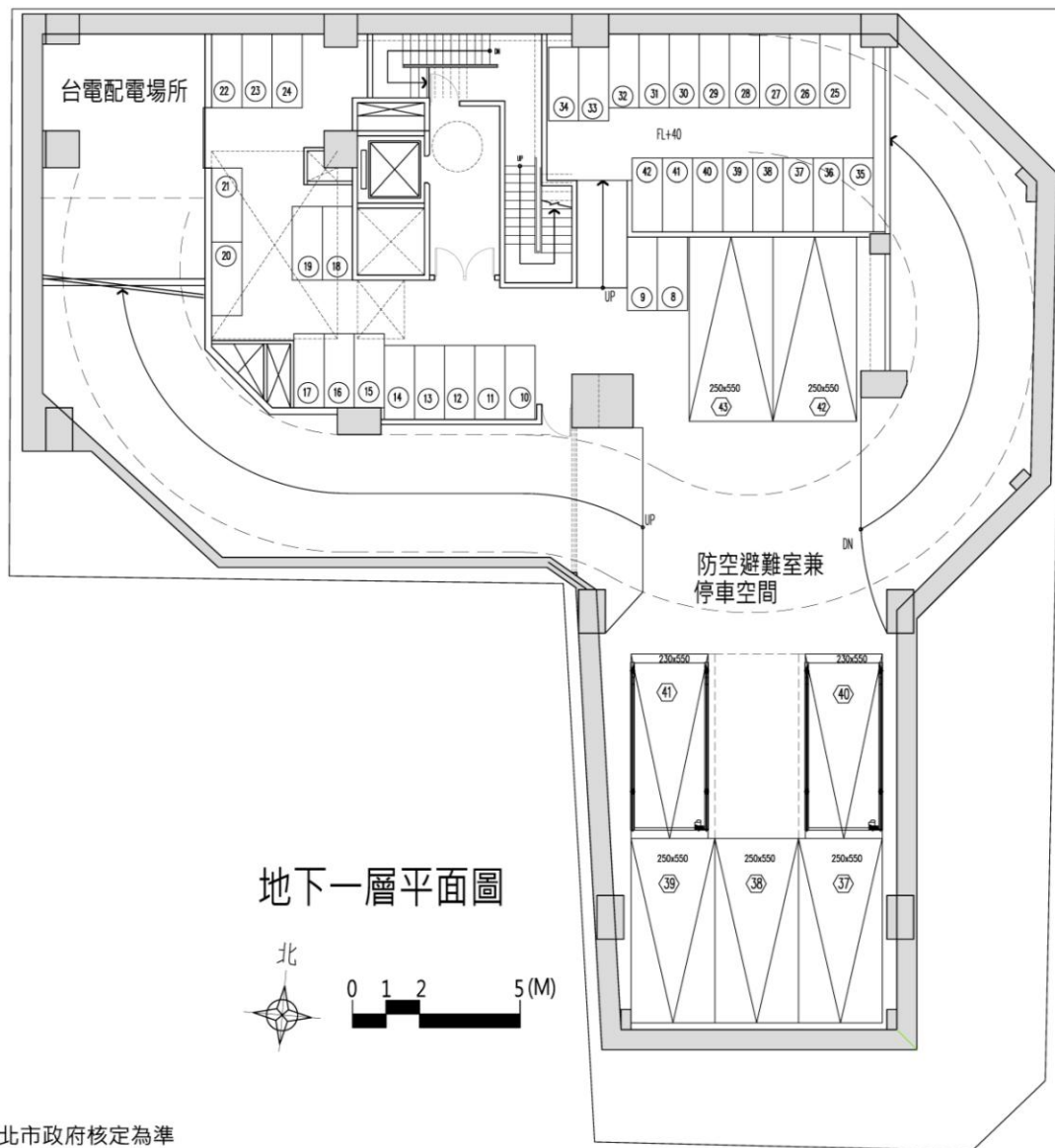
# 各層平面圖





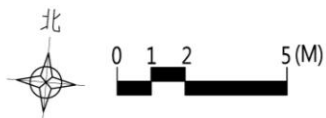
# 各層平面圖

健康路(30M)



寶清街105巷(4M)

地下一層平面圖

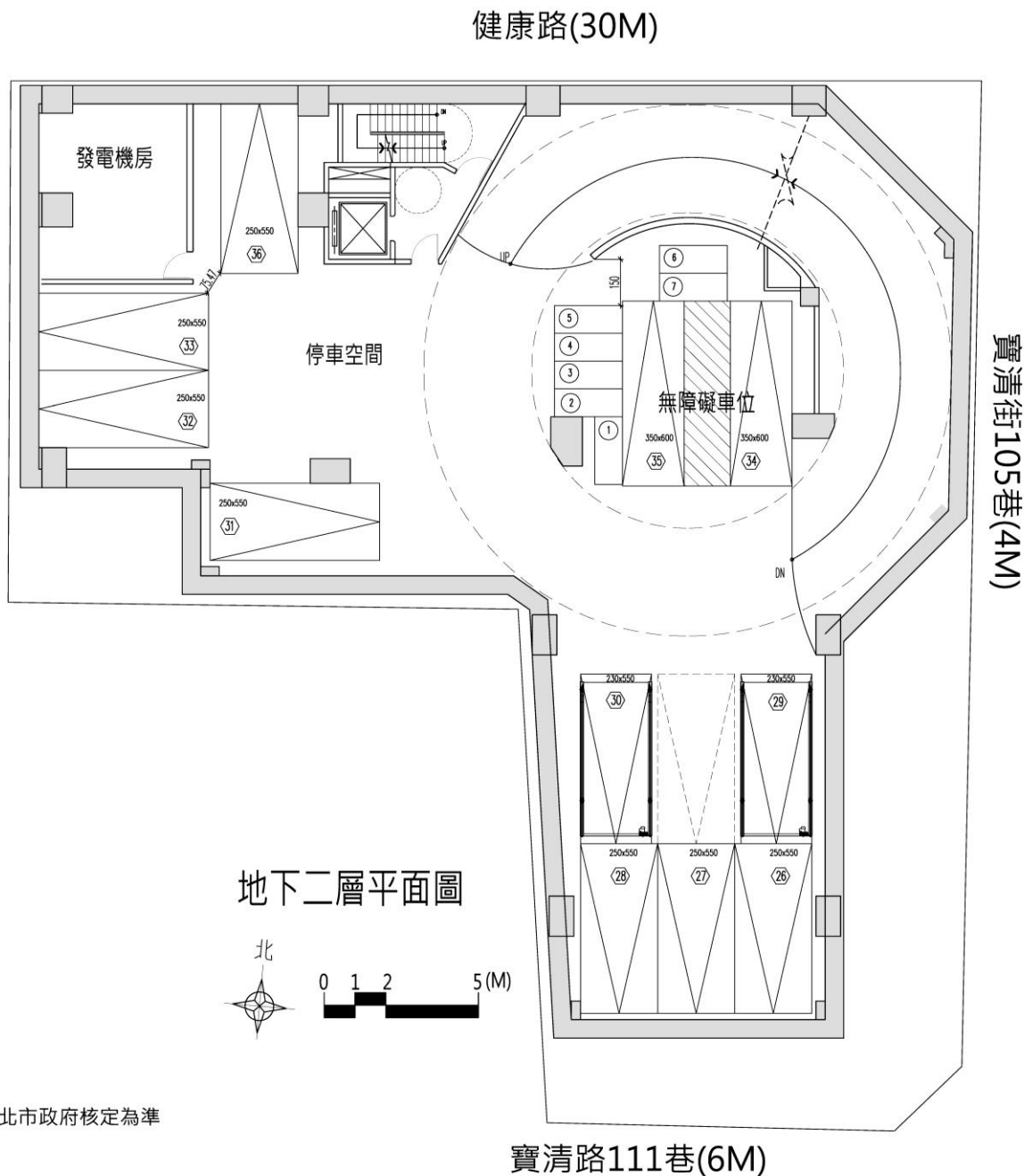


實際圖面與面積以臺北市政府核定為準

113年3月

寶清路111巷(6M)

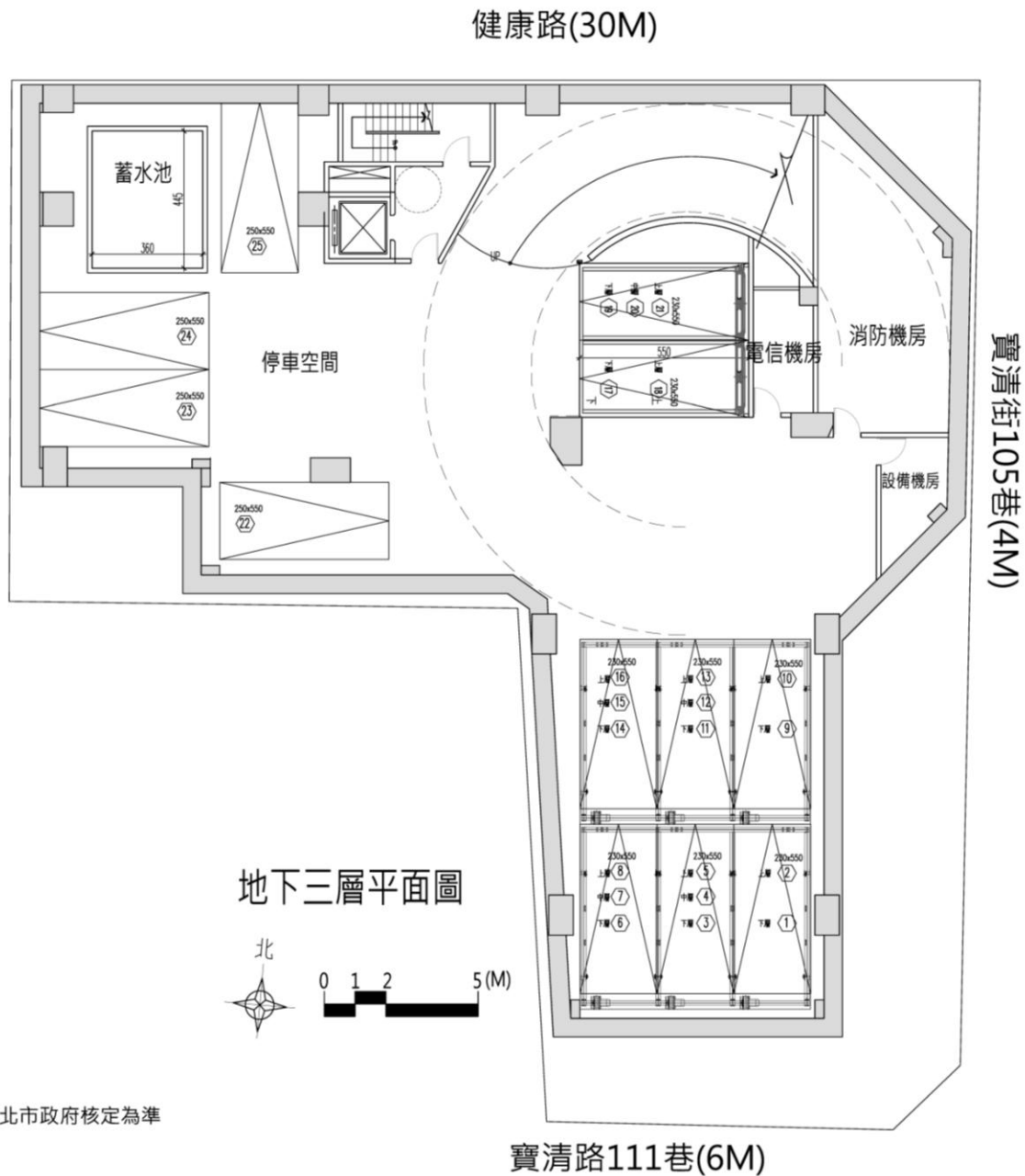
# 各層平面圖



實際圖面與面積以臺北市政府核定為準

113年3月

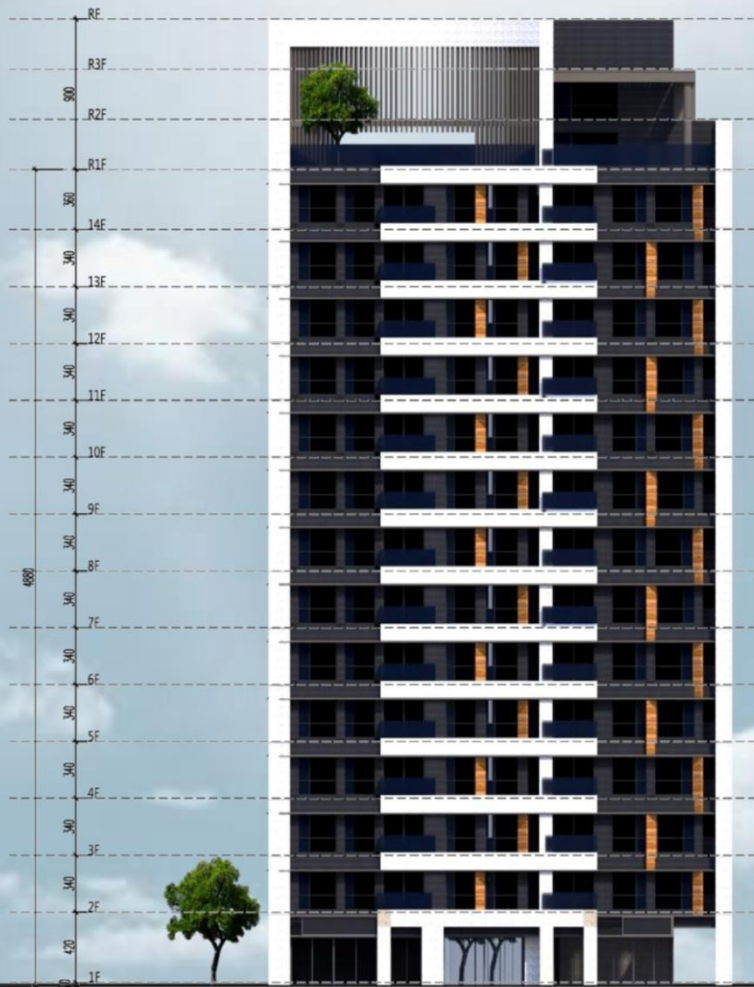
# 各層平面圖



實際圖面與面積以臺北市政府核定為準

113年3月

# 立面圖



東向立面圖 S : 1/300



北向立面圖 S : 1/300



# 立面圖



西向立面圖 S : 1/300

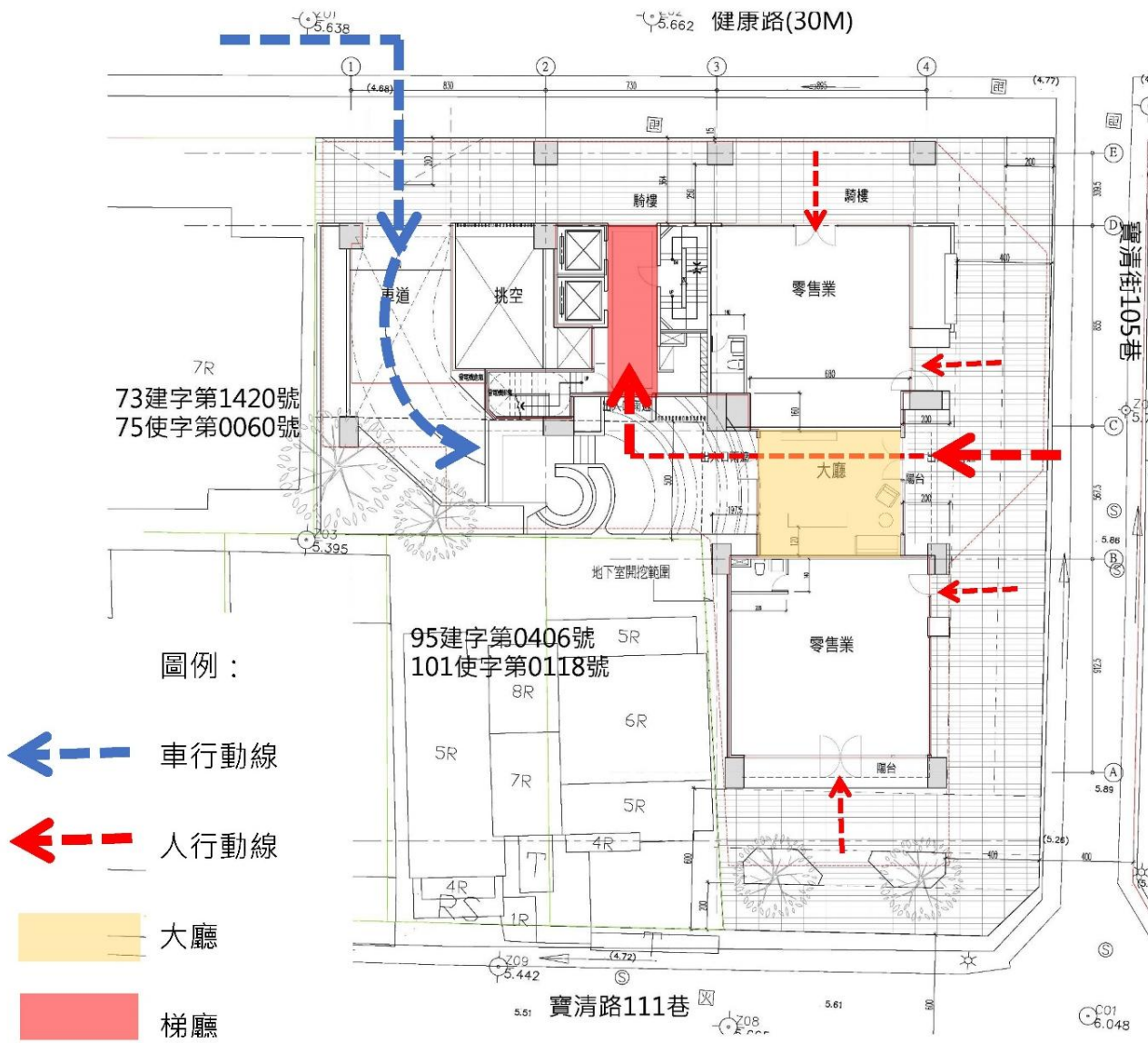


南向立面圖 S : 1/300

# 透視圖



# 人車動線計畫



人車行動線圖



# 景觀計畫

## 綠化面積檢討

依「臺北市新建建築物綠化實施規則」規定檢討如下：  
 本案適用第三類基地檢討 綠覆率>50%  
 屋頂平台綠覆面積>50%

綠化檢討表

圖例	名稱	規格	樹種	樹高 (cm/呎)	冠幅 (m/呎)	樹冠 (m <sup>2</sup> /呎)	數量	單株綠化面積 (m <sup>2</sup> /呎)	總綠化面積	綠覆率
	臺灣欖樹	φ=8cm H=3.0~4.5m W=2~2.5m	100-120	3	4	150cm	4	25x4=100		
	斑葉尤加利或黃金露花	H=1.5~2.0m W=0.8~1.0m	30-40	6		60cm		49.64x1.0=49.64	=298.04	=298.04/361.63
	斑葉尤加利或黃金露花 (屋頂平台)	H=1.5~2.0m W=0.8~1.0m	30-40	6		60cm		43.91x1.0=43.91		=82.42% >50%
	銀絲沿階草、蔓藤、四季春花、草皮 (屋頂平台)	綠化鋪設	10-20	1		30m		104.49		

## 綠化量檢討

基地面積 772.0 m<sup>2</sup>  
 騎樓面積 114.49 m<sup>2</sup>  
 退縮補足8M進路面積 138.87 m<sup>2</sup>  
 無法綠化面積，共計= 252.86 m<sup>2</sup>  
 法定建蔽率 45%  
 法定空地面積 (772-114.49)\*(1-45%)=361.63

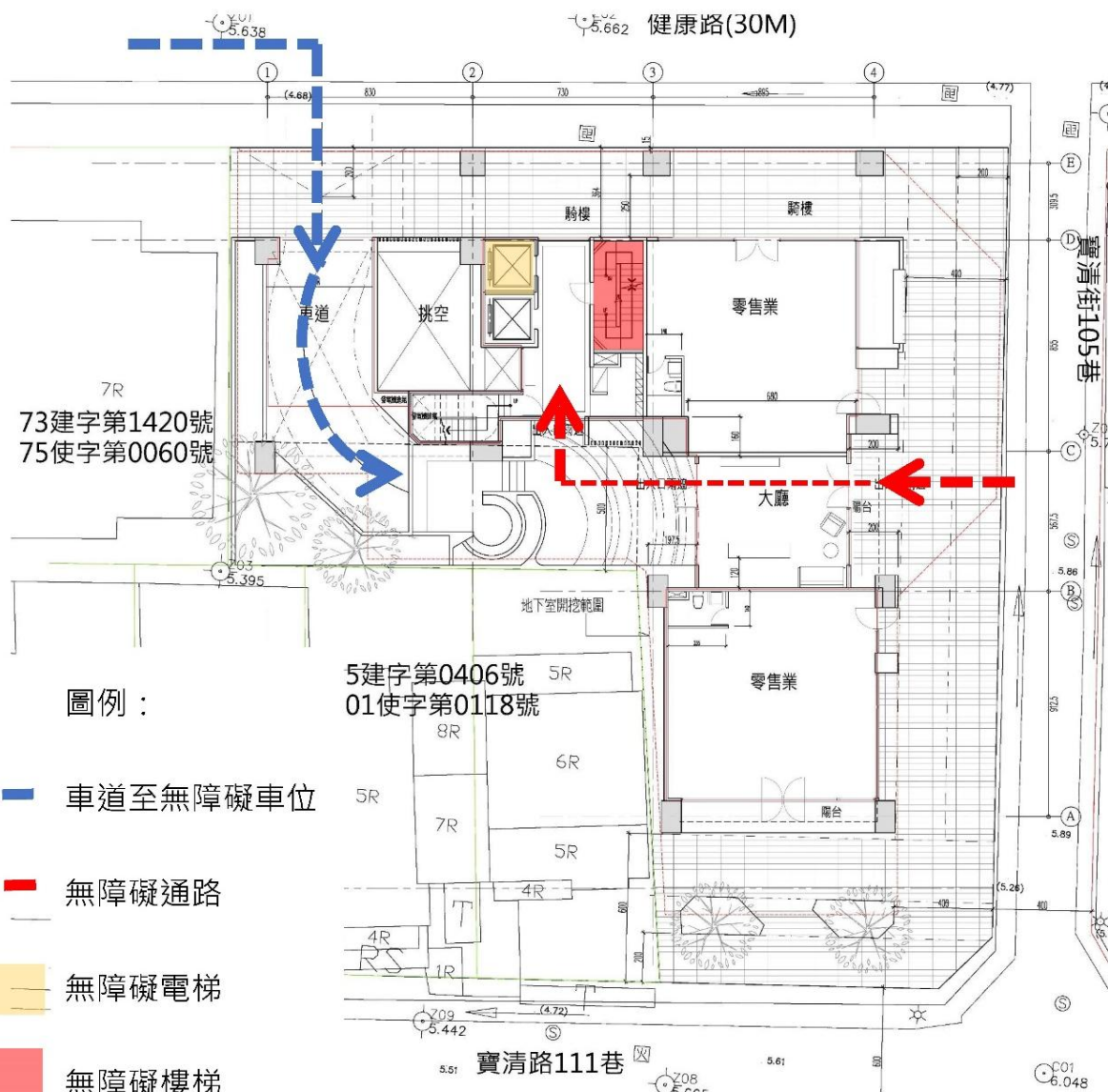
最小綠化面積= 285.53 m<sup>2</sup>  
 綠化設計值檢討= α=0.8  
 228.12x0.8=182.5 TC02  
 綠化基準值檢討= β=0.5  
 TC02c=0.5xαxβ  
 TC02c=0.5x0.8x0.5=0.2  
 0.2x361.63=72.33  
 綠化設計值檢討= TC02=182.5 > 標準值 TC02c=94.22 (OK)



一層景觀示意圖

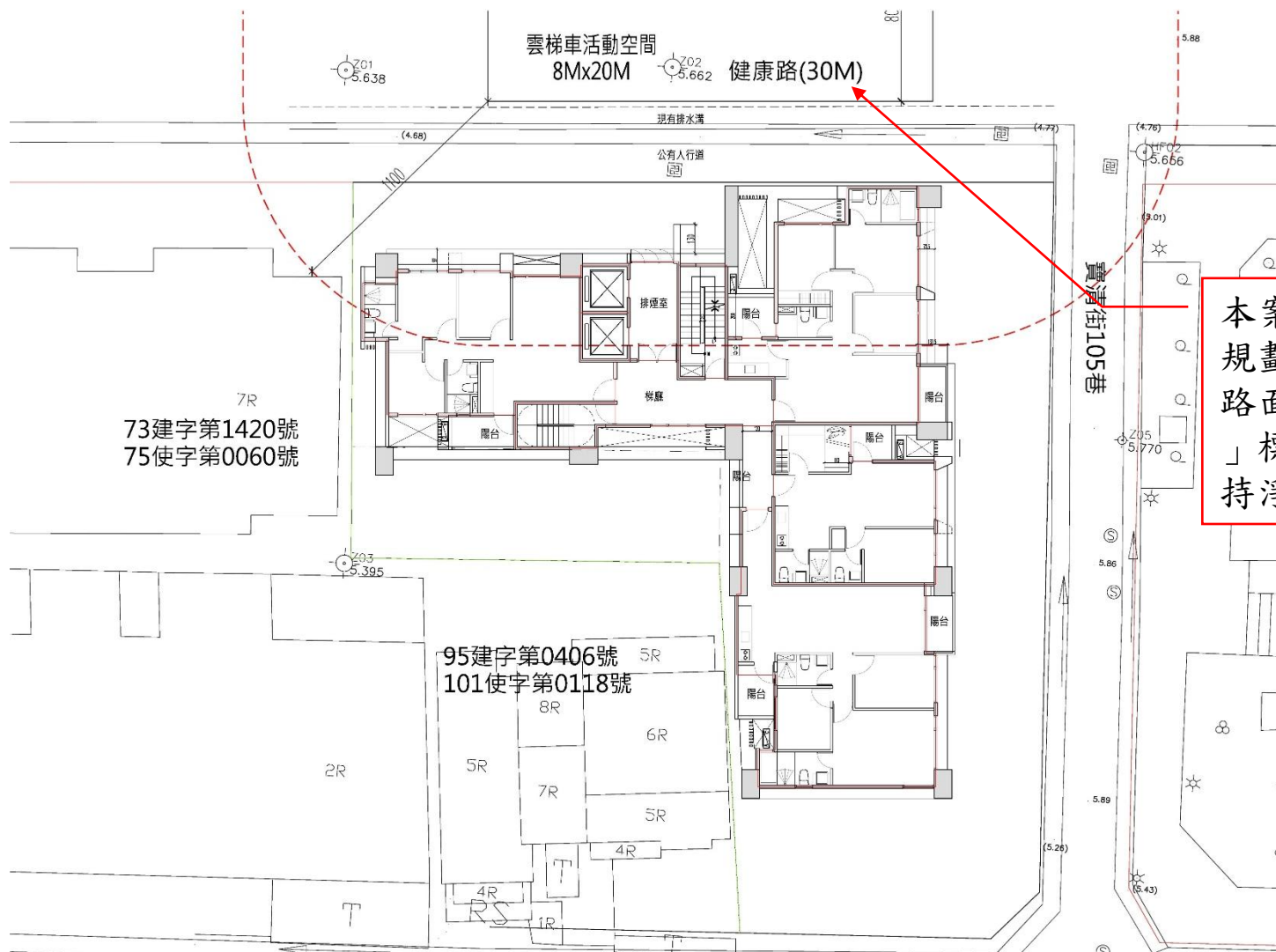


# 無障礙空間規劃



地面層無障礙通路規劃圖

# 消防車輛救災活動空間檢討



本案興建完成時，於  
規劃之救災活動空間  
路面繪設「救災空間」  
標字及標線，以保  
持淨空。

# 更新前後估價說明

鴻創不動產估價師事務所

---

## 簡報大綱

- 一.更新前-估價條件
- 二.更新前權利價值評估
- 三.更新後-估價條件
- 四.更新後權利價值評估

# ■ 評價基準日：民國112年11月30日。

## ■ 更新前估價條件

1.更新前各權利人之土地權利價值，在合併利用狀況下且不考慮其他獎勵容積條件，以法定容積率為土地素地價格之基礎，評估各宗土地更新前權利價值。惟單元內256、257、256-2、257-1地號符合【結構安全性能評估獎勵】及【合法建築物四五樓層之獎勵容積】，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第六號公報規定，考量整體土地權利分配之公平性，評估該部分土地更新前土地權利價值時應加計該項獎勵，並進行容積折減。

2.更新前各宗土地之劃分方式，以價格日期當時「毗鄰數筆土地為同一所有權人」及「數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」情況下，視為同一宗土地。各宗土地劃分情況如下：

地號	所有權人	劃分依據
256、257、256-2、257-1	廖○玲等8人	同一使用執照
256-1	台灣電力股份有限公司	同一所有權人
261	中華民國	同一所有權人
262	葉○	同一所有權人
261-4、261-5、263、264	劉○郎等7人	同一使用執照



## ■ 更新前估價條件

4. 本次選定以合併後整宗土地(256地號等11筆土地)視為一宗作為比準地，以含專屬獎勵折減後之容積率做為評估基礎，再就各宗地合併前與比準地之個別條件差異進行調整。
5. 評估更新前區分所有建物各戶價格時，選定寶清街111巷31號三樓作為住家用比準戶。
6. 進行區分所有建物價值評估時，以使用執照發照日期為建築完成日期，惟加強磚造屋齡已逾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，參照鋼筋混凝土造建物依不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則調整後之經濟耐用年數為60年，加強磚造屋齡以相同之賸餘耐用年數為前提進行評估。

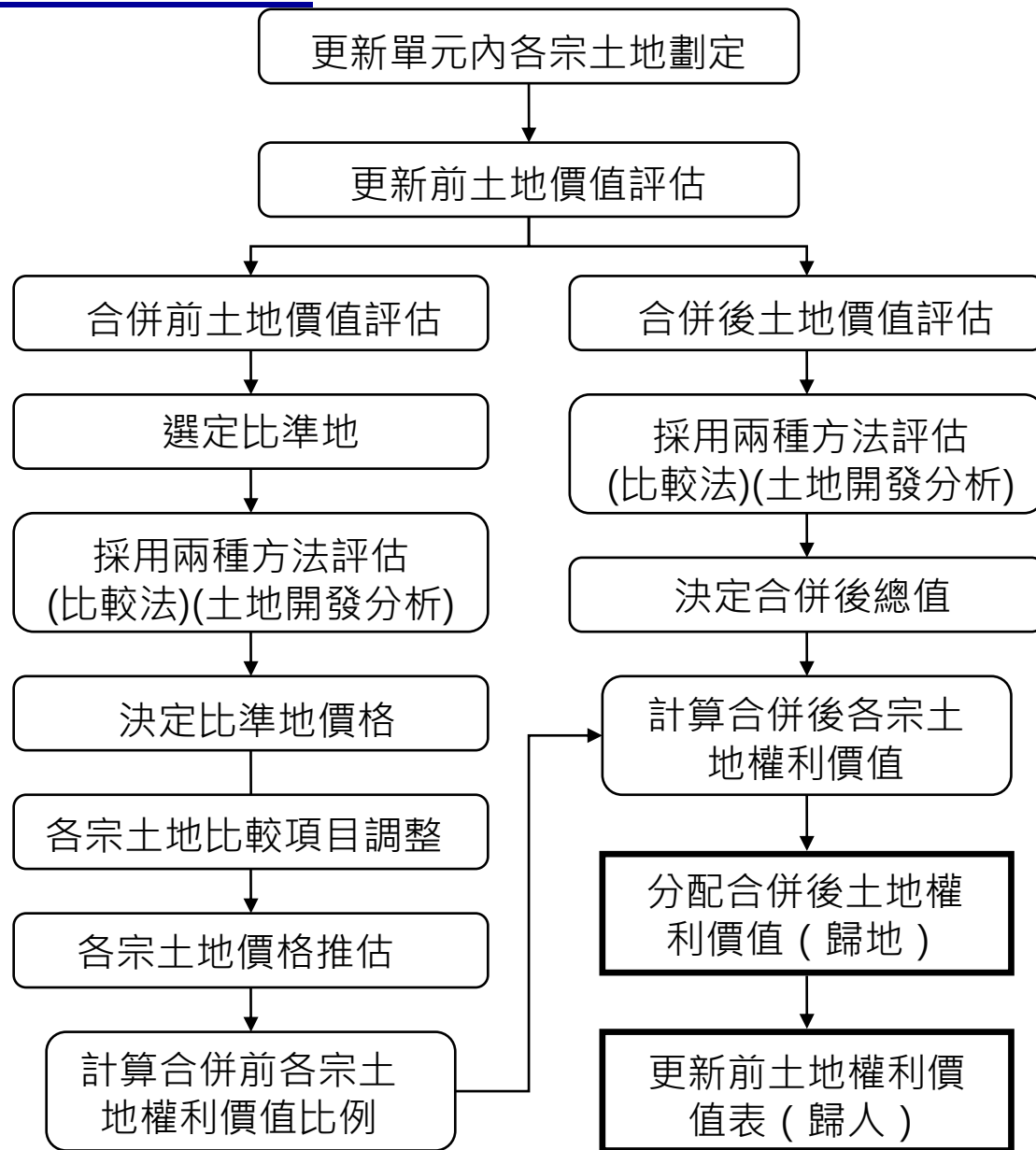
## ■ 更新前估價條件

7. 本次261-4、261-5、263、264地號上坐落兩幢建物雖有使用執照(56使字第0703號)，但未辦理合法建築物保存登記，故以測量報告書實際面積做為建物面積，詳如下表：

門牌	座落地號	建材	層次	面積(m <sup>2</sup> )			面積總計	
				主建物	陽台	雨遮	m <sup>2</sup>	坪
健康路440號(1F)	263	加強磚造	1F	95.68			95.68	28.94
健康路440號(2F)		加強磚造	2F	78.46	6.48	3.56	88.50	26.77
健康路438號(1F)	264	加強磚造	1F	92.23			92.23	27.90
健康路438號(2F)		加強磚造	2F	91.74	6.44		98.18	29.70

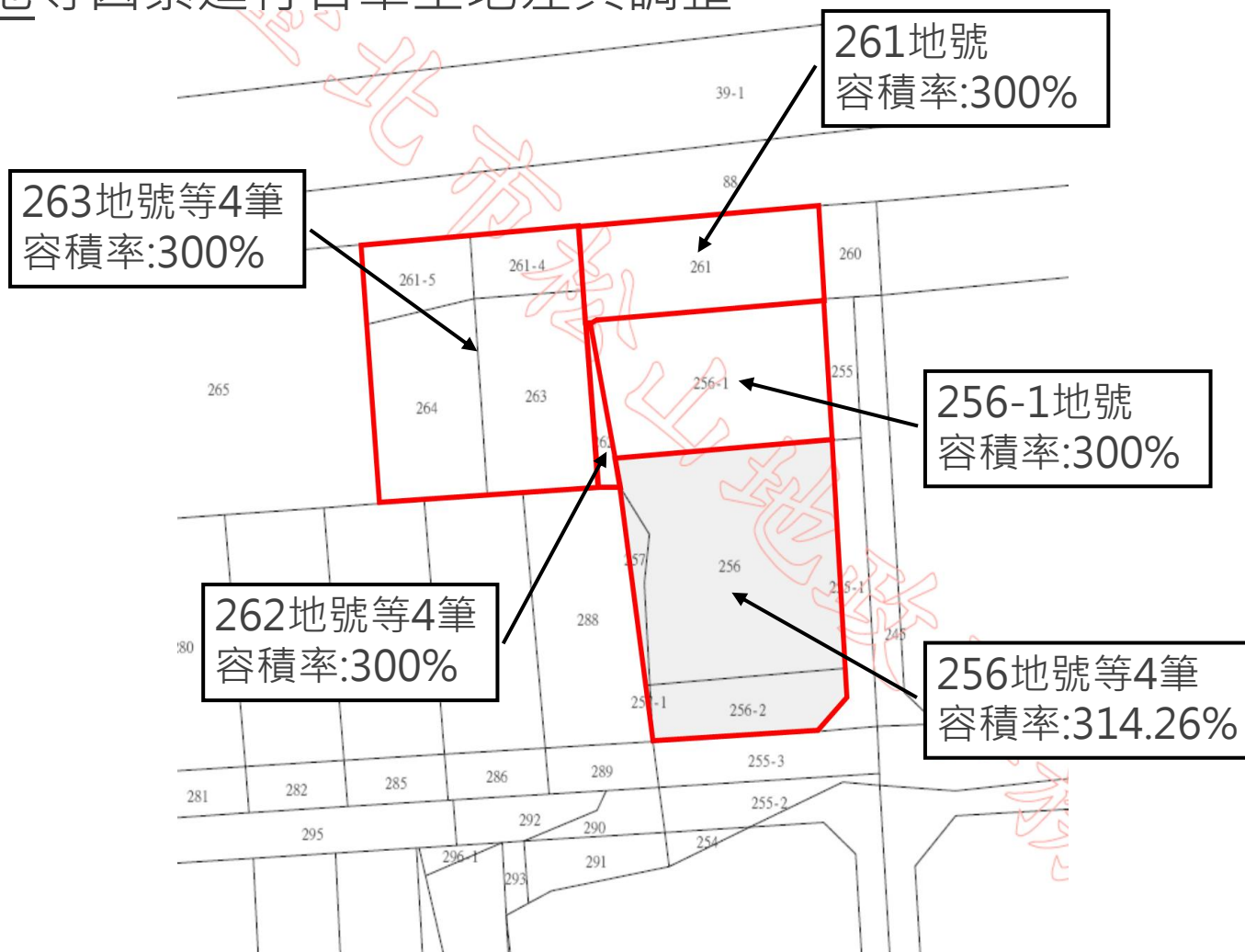
因上述4筆土地與建物所有權人非屬同一人之情形，依據不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則，除賸餘經濟耐用年數外再加計20年做為可收益年數，評估建物使用權價值佔土地權利價值比例。

# 價值評估與步驟



# ■ 步驟一：推估各宗土地合併前價值

以比較法及土開法評估比準地單價為250萬/坪，並就各宗土地之面積、形狀、臨路路寬、臨路條件、臨路面寬、寬深比、容積率其他等因素進行各筆土地差異調整。





## ■ 步驟二：合併後各筆土地價值評估

以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格

地號	面積(坪)	比準地價格(元/坪)	合併前各筆土地價格(元/坪)	合併前各筆土地價值總額(元)	合併前各筆土地價值比例(%)	合併後土地總額(元)	合併前各筆土地分配合併後土地價值總額(元)	合併前各筆土地分配合併後土地價值單價(元/坪)
256、257、 256-2、257-1	78.95	2,500,000	2,342,500	184,946,231	35.2708%	583,825,000	205,919,624	2,608,146
256-1	42.96	2,500,000	2,107,500	90,527,663	17.2644%		100,793,740	2,346,496
261	31.16	2,500,000	2,332,500	72,674,869	13.8597%		80,916,392	2,597,012
262	3.33	2,500,000	1,782,500	5,931,269	1.1311%		6,603,892	1,984,641
261-4、261-5、 263、264	77.14	2,500,000	2,207,500	170,281,031	32.4740%		189,591,352	2,457,836
合計	233.53			524,361,063	100.0000%		583,825,000	2,500,000

# ■ 步驟三：區分所有建物權利價值評估

就各區分建物之樓層別、臨路路寬  
通風採光、總價與單價、其他等  
因素進行各棟建物差異調整。



更新前權利價值評估

樓層	建坪單價 (元/坪)	區分所有建 物房地總價(元)	土地價 值比率	土地貢獻價 格(元)	各所有權 人之土地 貢獻比例	合併後土地 價格(萬元)	區分所有權 人土地權利 價值(元)
寶清街111巷31 號	816,868	20,897,464	96.78%	20,224,493	13.2361%	205,919,624	27,255,825
寶清街111巷31 號二樓	696,660	19,674,654		19,041,062	12.4616%		25,660,957
寶清街111巷31 號三樓	683,000	19,288,876		18,667,707	12.2173%		25,157,801
寶清街111巷31 號四樓	689,830	19,481,765		18,854,385	12.3395%		25,409,379
				∴	∴		∴
				152,797,430	100.0000%		205,919,624

## ■ 步驟四：合法建築物所有權人權利價值評估

1. 本次261-4、261-5、263、264地號上坐落兩幢建物雖有使用執照(56使字第0703號)，但未辦理合法建築物保存登記，故以測量報告書實際面積做為建物面積，並依據不動產估價師公會全國聯合會第一號估價作業通則，除賸餘經濟耐用年數外再加計20年做為可收益年數，評估建物使用權價值佔土地權利價值比例。

故合法建物之權利價值，以固定期間收益法進行評估。

2. 計算方式如下：

(1) 先以不動產估價技術規則第31、32條或第47條評估合法建物使用土地之收益價格(但不含期末處分價值)，再以該收益價格扣除建物殘餘價值所得結果。

(2) 將(1)所得結果除以各該土地合併前土地價格所得之比率。

(3) 將該比率乘以合併後土地價格，作為合法建築物所有權人權利價值。

(4) 更新前合併後土地價值扣除依建物持分計算合法建築物所有權人權利價值後，再依土地持分比例分配土地價值。

## ■ 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.更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次估價考量露台使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。
- 3.評估更新後各戶價格，一般零售業選定1樓-A1戶作為比準單元，住家選定4樓-A1戶作為比準單元，坡道平面車位選定地下一層(車位編號42)作為比準車位，升降機械車位選定地下三層(車位編號12)作為比準車位。



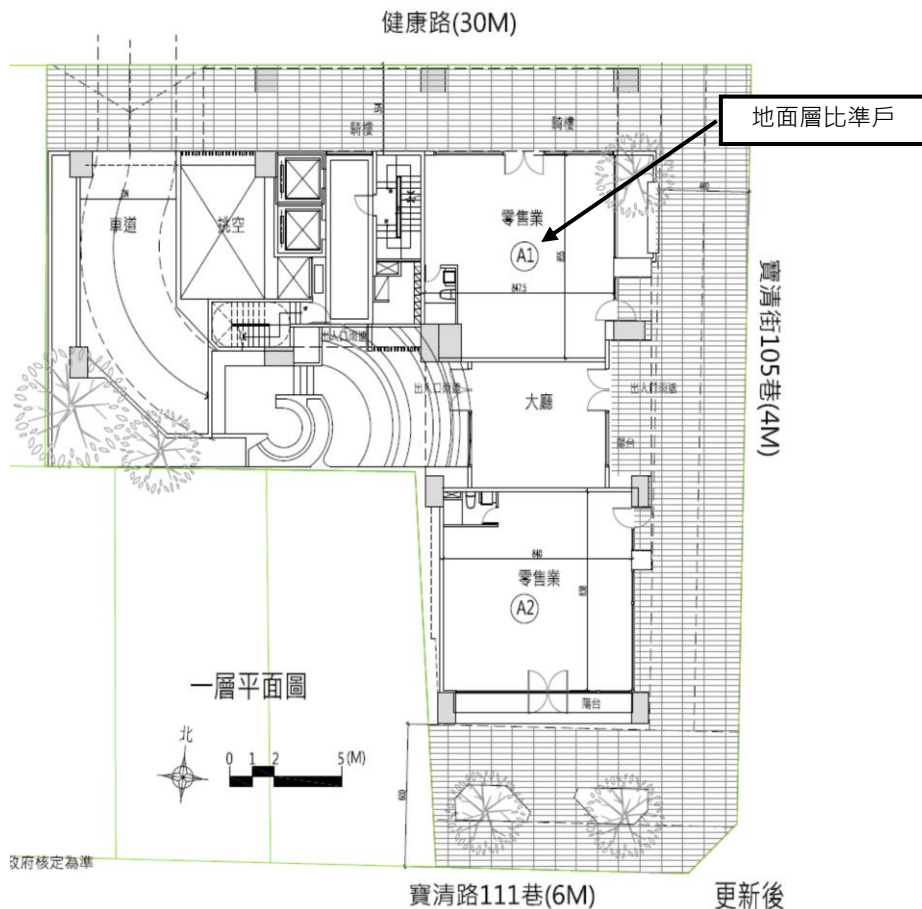
## ■ 更新後建築規劃

- ◎ 建築樓層：地上14F、地下3層
- ◎ 建築構造：鋼筋混凝土造(RC造)
- ◎ 產品型態：店面住宅大樓
- ◎ 銷售總面積：5,678.91m<sup>2</sup> (約1,717.86坪)
- ◎ 規劃坪數：一般零售業2戶，約85.85坪。  
住家51戶，約1,632.01坪。
- ◎ 停車位數：設計43個，但地下二層無障礙車位不計入銷售。

樓層	種類	尺寸	數量
地下一層	坡道平面(大)	250×550	2
	前後平移車位	250×550	3
	前後平移車位	230×550	2
地下二層	坡道平面(無障礙)	350×600	2
	坡道平面(大)	250×550	4
	前後平移車位	250×550	3
	前後平移車位	230×550	2
地下三層	坡道平面(大)	250×600	4
	立體移動車位	230×550	21
合計			43

# 更新後比準單元評估

樓層	單元	面積(坪)	座向	採光	臨路路寬	建坪單價(元/坪)	總價(元)
1樓	A1	48.58	座西朝東	雙面	健康路30米	1,019,000	49,503,020



就各區分建物之通風採光、臨路路寬、角間、騎樓比、總價與單價等因素進行各戶建物差異調整。

# 更新後比準單元評估

樓層	單元	面積(坪)	座向	採光	棟距	建坪單價(元/坪)	總價(元)
4樓	A1	35.12	座西朝東	雙面	20m以上	883,000	31,010,960



就各區分建物之樓層別、通風採光、座向、棟距、衛浴通風、總價與單價等因素進行各戶建物差異調整。

## ■ 更新後估價結論

1F面積	85.85
1F總價	84,834,980
1F均價	988,177
2F以上面積	1,632.01
2F以上總價	1,467,459,041
2F以上均價	899,173
停車位總價	83,850,000
停車位均價	2,045,122
總銷售金額	1,636,144,021

樓層	種類	尺寸	數量	車位平均 單價(元/部)	車位權利價 值(元)
地下一層	坡道平面(大)	250×550	2	3,025,000	6,050,000
	前後平移車位	250×550	3	2,650,000	7,950,000
	前後平移車位	230×550	2	2,600,000	5,200,000
地下二層	坡道平面(大)	250×550	4	2,950,000	11,800,000
	前後平移車位	250×550	3	2,550,000	7,650,000
	前後平移車位	230×550	2	2,500,000	5,000,000
地下三層	坡道平面(大)	250×600	4	2,800,000	11,200,000
	立體移動車位	230×550	21	1,380,952	29,000,000
合計			41	2,045,122	83,850,000

以上簡報數字僅供參考，若建築圖面與產權登記面積變動，則數字將隨之調整，最終以臺北市政府都市更新審議通過為準。



# 權利變換計畫-估價說明

(一) 估價師選任：

- 1、113.1.19寄發選任會議通知
- 2、113.1.31 召開選任會議
- 3、結果如右表：

抽籤結果	正取 1	寶源	備取 1	展碁
			備取 2	列科法
	正取 2	友宏	備取 3	宏邦

(二) 三家估價公司更新前後評估結果  
(價格日期：112年11月30日)：

(三) 本案比較三家專業估價者之更新前後鑑價結果，選取其中對所有權人最有利之**鴻創不動產估價師聯合事務所**，做為本案權利變換計算基礎。

項目	細項	鴻創不動產估價師事務所	友宏不動產估價師聯合事務所	寶源不動產估價師事務所
更新前土地價值	更新前土地總價(元)	約5.83億元	約5.76億元	約5.79億元
更新後房地價值	地面層平均單價(元/坪)	約98.8萬元	約97.9萬元	約96.1萬元
	二樓以上平均單價(元/坪)	約89.9萬元	約89.6萬元	約88.3萬元
	車位平均價格(元/個)	約205萬元	約201萬元	約195萬元
	更新後總權利價值(元)	約16.36億元	約16.29億元	約16.04億元

■ 註1：構造/造價水準：鋼筋混凝土造第三級

■ 註2：以上數據係以目前設計結果估算，未來實際以審查後核定數據為準。

# 權利變換作業程序

- 更新前、後之土地與建築物價值進行估價
- 計算營造費用、測量鑽探、相關規費等成本（共同負擔）  
依每人更新前土地價值比例，計算每人應分配權利價值（選屋價值）
- 調查參與分配更新後土地及建物之意願
  - (1)同意參與者：進行分配；  
若未達最小分配單元建議採合併分配或以現金補償。  
（最小分配單元為4F-A2，19,719,570元）
  - (2)不同意參與者：領取補償金（都市更新條例第52條）
  - (3)未表示意見：未達最小分配單元領取補償金；  
已達最小分配單元者，代為抽籤決定。
- 調查更新後土地及建物分配位置（選屋）（選配期至少30日），選配期間自民國113年3月9日起至113年4月11日下午5時止（**實施者收訖時間**）。
- 公開抽籤：若已達最小分配單元價值而未於選屋期限內申請分配，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。
  - 預定公開抽籤日時間：113年4月18日上午10時整
  - 地點：臺北市松山區南京東路五段188號6樓-5 (CBC SPACE 松山南京三民商務中心-大教室)
  - 若無需抽籤情形，則將不辦理，不另行通知。

## 權利變換之分配及選配原則

- (一)更新後一樓建物以更新前持有一樓建物者，依原相對位次優先分配為原則。
- (二)若應分配價值得滿足一戶單元加一部停車位，則選配時以一戶一車位為原則。
- (三)依據都市更新條例第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例，分配與原土地所有權人。」為避免影響其他權利人選屋之權益與保障他項權利人之債權，實際選屋(含車位)之總價值與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值之 $\pm 10\%$ 為原則，若不影響其他權利人及債權人權益並經與實施者合意確認其財務可行性者，不在此限。
- (四)若選屋權利價值低於最小分配單元之價值，且未符合本案選配原則而無法參與分配者，依都市更新條例第52條規定，以領取更新前權利價值之現金補償或以與其他權利人合併分配方式參與分配。
- (五)車位編號34、35為無障礙車位係供社區公共使用，已計入公設面積，請所有權人勿申請分配。
- (六)依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，已達最小分配單元價值之未於申請分配期間內提出申請者，或同一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。
- (七)依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理。

## 選配表單填寫方式說明

◆選配單填寫方式：◎為需繳回之表單，如有問題請洽實施者

- ◎1. 「權利變換意願調查表」
2. 「權利人權利價值說明表」
3. 「更新後建築物分配單元及車位平面圖」
4. 「更新後建築物分配單元及位置對照表」(房屋)
5. 「更新後停車位編號及位置對照表」(車位)
- ◎6. 「更新後分配位置申請書」
- ◎7. 「更新後合併分配協議書」



擬訂臺北市松山區寶清段一小段 256 地號等 11 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 **甲** 對於臺北市松山區寶清段一小段 256 地號等 11 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\_\_\_\_為臺北市松山區寶清段一小段 256 地號等 11 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> )
寶清	一			/	
寶清	一			/	
寶清	一			/	

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：\_\_\_\_（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：

◎ 1. 權利變換意願調查表

請勾選**是否願意**參與權利變換分配

請確認個人更新前土地及建物**產權**  
是否正確，若有錯誤，請填寫正確  
數字，並於塗改處蓋章

請**簽名並蓋章**，填具所有資料及  
日期（若有塗改請於修改處蓋章）

中 華 民 國 年 月 日

## 2. 各權利人權利價值說明表

標示各權利變換關係人之應分配價值，供選屋參考

擬訂臺北市松山區寶清段一小段 256 地號等 11 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

土地所有權人/權利變換關係人權利價值說明表

土地所有權人/ 權利變換關係人	更新前		更新後
	權利價值(元)(A)	權利價值比例(%)	選屋權利價值(元)(Z)
甲	A		Z

註：實際數額應以經臺北市政府核定數據為準。

本案最小分配單元為4F-A2

價值為19,719,570元，

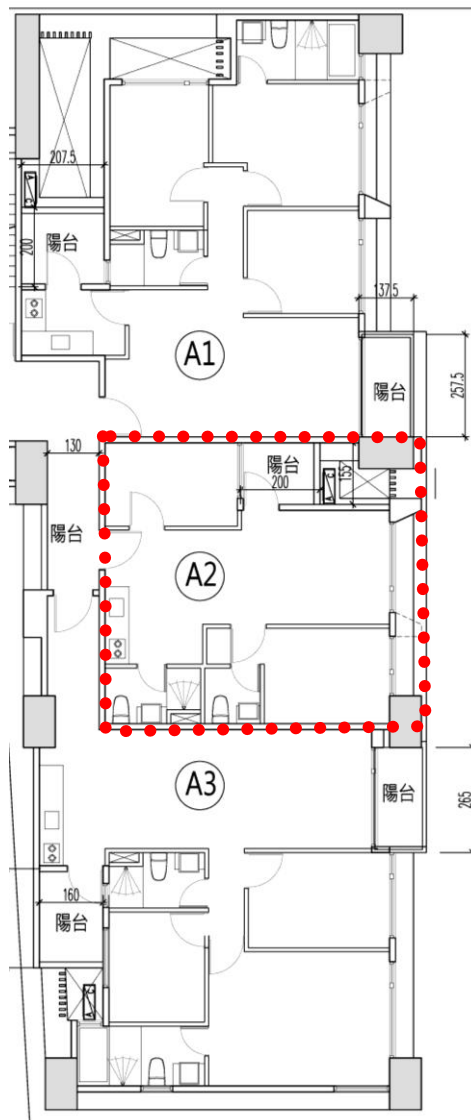
實際數額應以經臺北市政府核定  
數據為準。

若選屋權利價值(Z)低於最小分配單元之價值，且未符本案選配原則而無法參與分配者，依都市更新條例第52條規定，以領取更新前權利價值之現金補償(A)或以與其他權利人合併分配方式參與分配。

### 3. 更新後建築物分配單元及車位平面圖

#### 單元編號

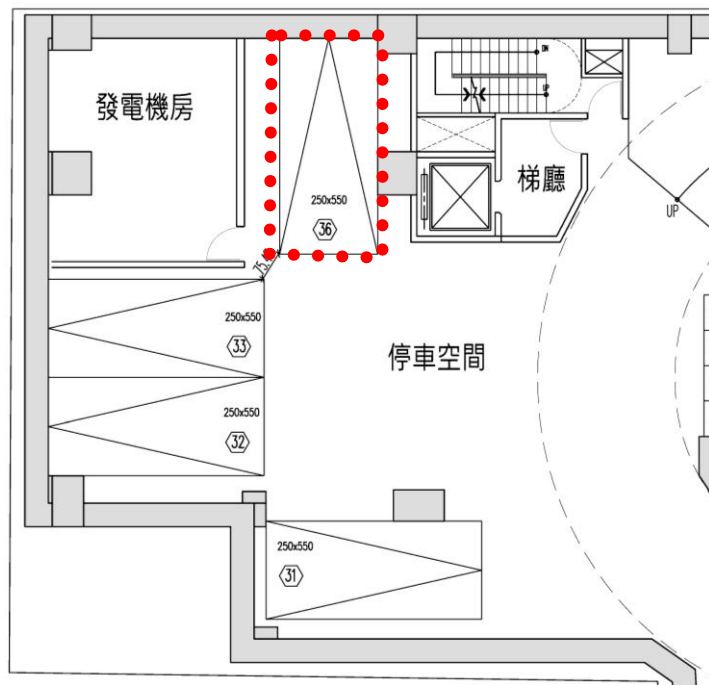
請依「樓層-編號」填寫，例如「3F-A2」



更新後建築物分配單元平面圖(三層)

#### 車位編號

請依「編號」填寫，例如「36」



更新後建築物分配單元平面圖(地下二層)

註:無障礙車位編號(34、35)為公設車位，請勿選配。

#### 4. 「更新後建築物分配單元及位置對照表」(房屋)

<b>6F</b>	單元編號	6F-A1	6F-A2
	產權面積 (坪)	35.12	23.01
	每坪單價 (坪/元)	892,000	865,000
	該戶總價 (元)	31,327,040	19,903,650
<b>5F</b>	單元編號	5F-A1	5F-A2
	產權面積 (坪)	35.12	23.01
	每坪單價 (坪/元)	887,000	861,000
	該戶總價 (元)	31,151,440	19,811,610
<b>4F</b>	單元編號	4F-A1	4F-A2
	產權面積 (坪)	35.12	23.01
	每坪單價 (坪/元)	883,000	857,000
	該戶總價 (元)	31,010,960	19,719,570
<b>3F</b>	單元編號	3F-A1	3F-A2
	產權面積 (坪)	35.12	23.01
	每坪單價 (坪/元)	887,000	861,000
	該戶總價 (元)	31,151,440	19,811,610
<b>2F</b>	單元編號	2F-A1*	2F-A2*
	產權面積 (坪)	35.12	23.01
	每坪單價 (坪/元)	926,203	873,396
	該戶總價 (元)	32,528,265	20,096,833

標示各戶之產權面積、單價及總價。

本表產權面積不含露台面積，標示"\*"者表示該戶規劃有約定專用之空間，其位置及面積請詳見「更新後建築物分配單元平面圖」。



## 5. 「更新後建築物分配單元及位置對照表」(車位)

樓層	車位編號	車位型態	尺寸	車位單價(元/個)
地下一層	37	前後平移車位	250×550	2,650,000
地下一層	38	前後平移車位	250×550	2,650,000
地下一層	39	前後平移車位	250×550	2,650,000
地下一層	40	前後平移車位	230×550	2,600,000
地下一層	41	前後平移車位	230×550	2,600,000
地下一層	42	坡道平面(大)	250×550	3,000,000
地下一層	43	坡道平面(大)	250×550	3,050,000
地下二層	26	前後平移車位	250×550	2,550,000
地下二層	27	前後平移車位	250×550	2,550,000
地下二層	28	前後平移車位	250×550	2,550,000
地下二層	29	前後平移車位	230×550	2,500,000
地下二層	30	前後平移車位	230×550	2,500,000
地下二層	31	坡道平面(大)	250×550	3,000,000
地下二層	32	坡道平面(大)	250×550	2,900,000

標示各車位之尺寸、  
單價及所在樓層。

無障礙車位編號(34、35)為公設車位，請勿選配。

擬訂臺北市松山區寶清段一小段 256 地號等 11 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

◎6. 更新後分配位置申請書

填寫人(所有權人)：

甲

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，申請分配下列房屋單元及汽車停車位位置，其編號及數量如下表：

分配單元(編號)		停車位(編號)	
單元一	<b>3F-A2</b>	車位一	<b>12</b>
單元二		車位二	
單元三		車位三	
單元四		車位四	
數量	共 <b>1</b> 個	數量	共 <b>1</b> 部

- 1.請填所有權人名字
- 2.必須為所有權人同一人

藍框請按編號填寫

(若有塗改請於修改處蓋章)

- 1.請填寫申請分配之單元及汽車位編號
- 2.重覆必須抽籤決定。

說明：1.都市更新權利變換調查與申請分配

- (1) 若有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(選屋權利價值)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(選屋權利價值)為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選屋(含車位)之總價值與選屋權利價值之差額找補，以不超過選屋權利價值之±10%為原則，若不影響其他權利人及債權人權益並經與實施者合意確認其財務可行性者，不在此限。
- 2.本表請於民國 113 年 4 月 11 日下午 5 時前以雙掛號寄達或親自送達臺北市大同區涼州街 2 之 12 號，已達最小分配單元價值且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 113 年 4 月 18 日上午 10 時整，地點為：臺北市松山區南京東路五段 188 號 6 樓-5(CBC SPACE 松山南京三民商務中心-大教室)。
- 3.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： (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 113 年 月 日

請簽名並蓋章，填具所有資料及日期(若有塗改請於修改處蓋章)

擬訂臺北市松山區寶清段一小段 256 地號等 11 筆土地  
都市更新事業計畫及權利變換計畫案  
更新後合併分配協議書

◎7. 更新後合併分配協議書

立協議書人 甲、乙 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：

要合併分配者才填

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 3F-A2；申請分配之車位共 1 位，其「車位編號」為 12。

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
3F-A2	1 甲	1 / 3	
	2 乙	2 / 3	
	3	/	
	1	/	
	2	/	
	3	/	
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
12	1 甲	1 / 3	
	2 乙	2 / 3	
	3	/	
	1	/	
	2	/	
	3	/	

1. 請填申請合併分配所有權人名字。
2. 經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

1. 請填寫申請分配之單元編號及汽車位編號。
2. 請填寫權利範圍(持分比例)。

※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

立協議書人(簽名)	身分證字號	連絡地址	聯絡電話	蓋章
1 甲				
2 乙				
3				

請簽名並蓋章，填具所有資料及日期(若有塗改請於修改處蓋章)

中華民國 113 年 月 日

- ◆實施者：毅聯建設股份有限公司
- ◆連絡電話：(02)2553-1838
- ◆專案窗口：呂芯純 小姐
- ◆聯絡地址：臺北市大同區涼州街2之12號
- ◆本案專屬網頁：<https://yi-lian.tw/>
  
- ◆規劃團隊
- ◆建築設計－蔡家欣建築師事務所
- ◆規劃公司－力冠丰都市規劃有限公司
- ◆估價師（領銜）－鴻創不動產估價師事務所
  
- ◆臺北市都市更新處諮詢方式
- ◆連絡電話：02-27815696
- ◆法令諮詢專線：(02)2781-5696 分機3093
- ◆傳真：(02)2781-0639
- ◆地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓



簡報結束~~