

擬訂臺北市大安區懷生段一小段44地號等14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：祿鼎建設股份有限公司

規劃團隊：社團法人台北市不動產及土地資源
發展協會

安邦工程顧問股份有限公司

游素秋建築師事務所

估價單位：友宏不動產估價師聯合事務所

政大不動產估價師聯合事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

中華民國 112 年 1 月 17 日



■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市大安區誠安里

李有福里長

■ 臺北市都市計畫技師公會

許敏郎監事

■ 祿鼎建設股份有限公司

■ 社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

■ 安邦工程顧問股份有限公司


■ 游素秋建築師事務所

■ 友宏不動產估價師聯合事務所


■ 政大不動產估價師聯合事務所

■ 宏大不動產估價師聯合事務所

- 一、辦理緣起
- 二、事業計畫內容
- 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



- 本更新單元位於臺北市政府107年12月10日府都新字第10720232311號函公告「大安區 大安-1 市民大道沿線軸帶(新生段)更新地區」範圍內。
- 依「都市更新條例」第32條及第48條規定辦理擬訂事業計畫及權利變換計畫，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，且以傳單周知更新單元內門牌戶。並依「都市更新條例施行細則」第18條規定，於適當地點提供諮詢服務，且於專屬網頁、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。



■ 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\(112.1.4~112.1.6\)](#)。

■ 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[112年1月6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

<http://www.fujiuding.com/>



事業計畫內容



■ 實施者

祿鼎建設股份有限公司(負責人：洪村統)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)2547-2889

■ 顧問團隊

• 都市更新

社團法人台北市不動產及土地資源發展協會(理事長：陳光雄)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)8712-2549

安邦工程顧問股份有限公司(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

• 建築規劃設計

游素秋建築師事務所(負責人：游素秋)

聯絡地址：臺北市松山區南京東路五段108號9樓

電話：(02)2747-7776



■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地價值及效率，配合住戶之空間需求規劃重建，透過建築景觀設計，將土地利用達到最大效益及效用，提升地區整體之生活品質。

■ 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，有效改善公共安全及環境衛生，提升老舊社區之環境品質，並呼應鄰近地區現代化之都市意象，沿街留設人行步道，提供大眾通行及休憩環境，並加強植栽綠化，藉此增加市容景觀。

■ 增加地區消防及救災機能

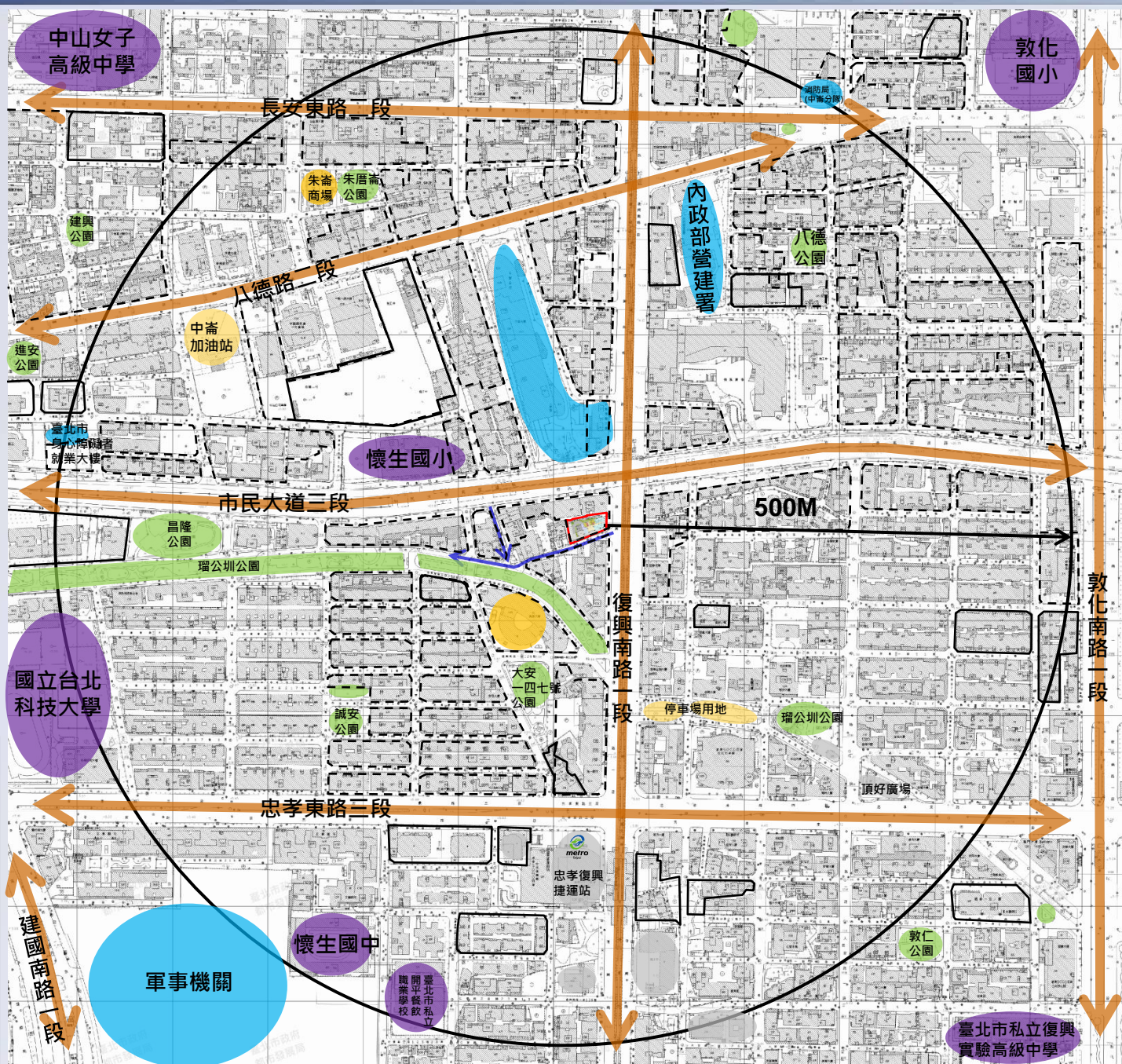
- ▶ 拆除建築物廡陋的情況與構造上之結構安全，透過現行法規之規劃設計，達到防火、耐震等基本安全之需求，留設適度之緩衝空間，增加更新單元內災害防治之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之車行及人行動線，提供地區居民便利安全的通行動線，設置無障礙之步行環境。



更新單元周邊區位關係



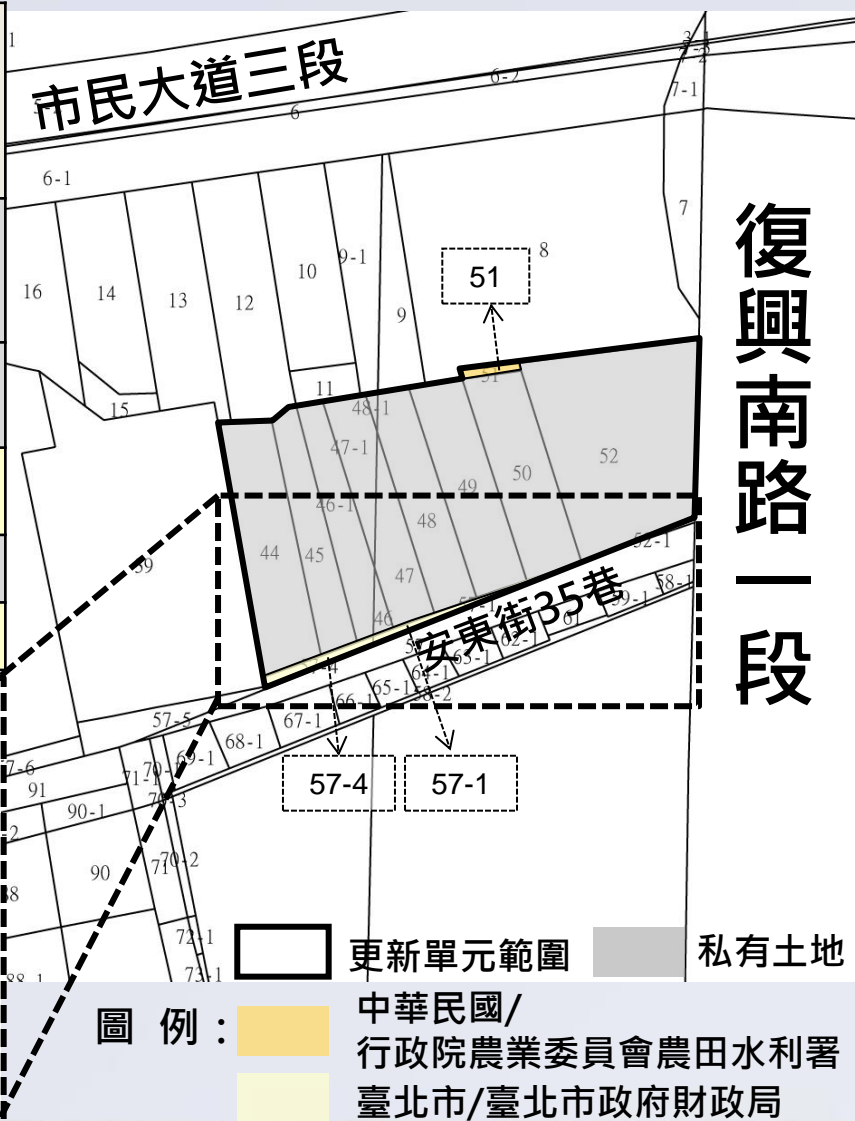
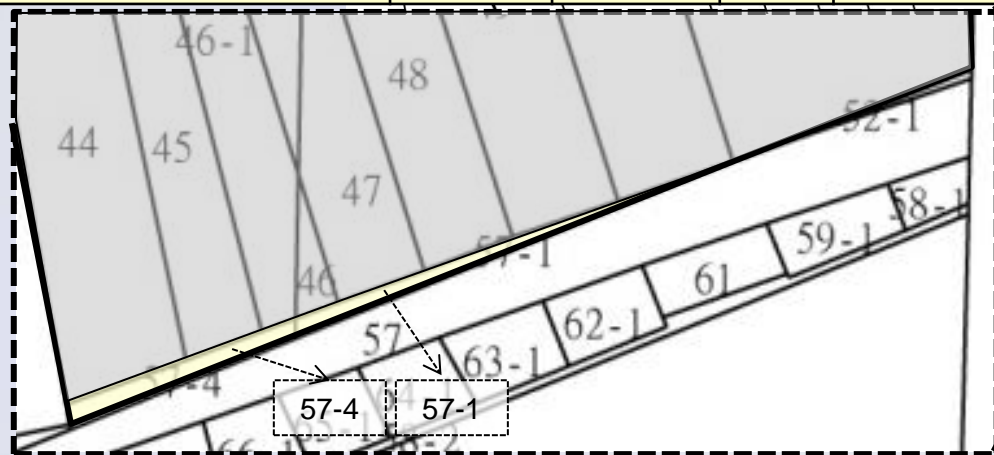
- 本案更新單元
- 更新地區
- 更新單元
- ↔ 主要道路
- ↔ 次要道路
- 忠孝復興捷運站



更新單元範圍包括臺北市大安區懷生段一小段44、45、46、46-1、47、47-1、48、48-1、49、50、51、52、57-1及57-4地號等共14筆土地，土地總面積899.00m²(271.95坪)。

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)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	4.00	0.44	1	1.92
	臺北市/臺北市政府財政局	19.00	2.11	1	1.92
小計		23.00	2.56	2	3.85
私有土地		876.00	97.44	50	96.15
合計		899.00	100.00	52	100.00





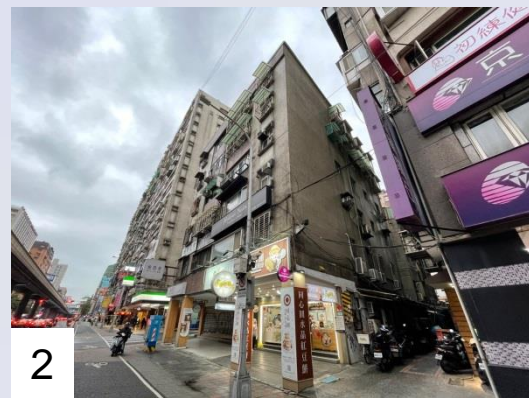
更新單元範圍現況照片



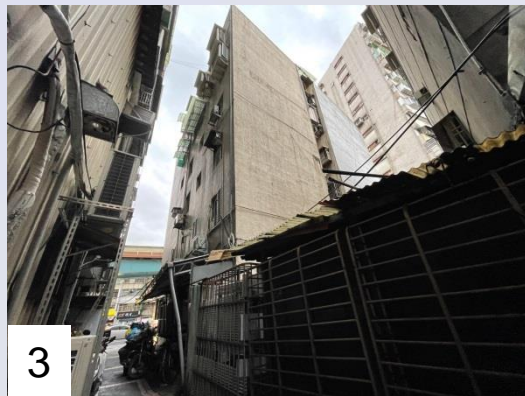
更新單元範圍 拍攝角度



1



2



3



4



5



6



請出具同意書以利提送都市更新事業計畫申請審議

※此欄位內資訊由實施者填具，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。

※此欄位應由所有權人親自簽名及蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂臺北市大安區懷生段一小段44地號等14筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由 祿鼎建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂臺北市大安區懷生段一小段44地號等14筆土地都市更新事業計畫案」。

- 一、同意都市更新處理方式: 重建 整建、維護
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者):

採權利變換方式實施:

採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者:

預估本人更新後分配之權利價值比率:_____。

採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者:

預估權利變換分配比率:_____%。

採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇):

依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍:

(一)土地

鄉鎮市區	大安區			
地段	懷生段			
小段	一小段			
地號				
土地面積(m ²)				
權利範圍				
持分面積(m ²)				

(二)建物

建號					
建物門牌號					
坐落地號	地 段	懷生段			
	小 段	一小段			
	地 號				
樓地板面積(m ²)	建物層次/總樓層數				
	主建物總面積(A)				
	附屬建物面積(B)				
	共有部分	面積(C)			
		權利範圍(D)			
	持分面積	E=C*D			
權利範圍(F)					
持分面積(m ²)	(A+B+E)*F				

立同意書人(本人):

統一編號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中華民國

年

月

日

注意事項:

- 1.本人已知悉都市更新事業計畫內容,且本同意書僅限於「擬訂臺北市大安區懷生段一小段44地號等14筆土地都市更新事業計畫案」使用,禁止移作他用。
- 2.如立同意書人係限制行為能力人,須由法定代理人共同簽署;如立同意書人係無行為能力人,須由法定代理人簽署,並檢附相關證明文件。
- 3.更新後分配之權利價值比率:更新後各土地所有權人應分配之權利價值,其占更新後之土地及建築物總權利價值,扣除共同負擔餘額之比率計算之。
- 4.權利變換分配比率:更新後之土地及建築物總權利價值,扣除共同負擔之餘額,其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時,所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意,並通知主管機關。
- 6.注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議,實際數值以主管機關核定公告實施為準。

以上雙框線內資訊由實施者填具



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)	52	899.00	47	3,049.87
公有(a)	2	23.00	0	0.00
私有(b=A-a)	50	876.00	47	3,049.87
排除總和(c)	1	16.94	0	0
計算總和(B=b-c)	49	859.06	47	3,049.87
法定同意比例	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

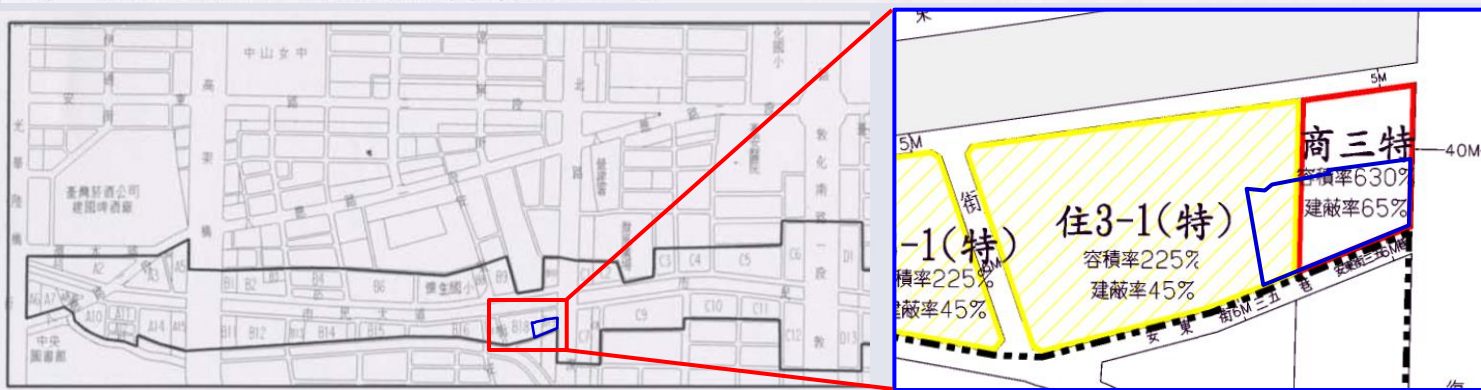
註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過四分之三(75%)之同意。




97年09月30日府都規字第09705499400號公告發布實施之「變更臺北市市民大道(新生北路至基隆路段)兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區(特)、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區(特)、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」計畫範圍內。



圖一 市民大道(新生北路至基隆路段)都市計畫現況示意圖



圖二 市民大道(新生北路至基隆路段)街廓編號示意圖

 更新單元範圍

面積：
899.00 m²

土地使用分區：
第三之一種住宅區(特)
建蔽率：45%、容積率：225%

土地使用分區：
商三特(原屬商二)
建蔽率：65%、容積率：630%



申請容積獎勵項目及額度

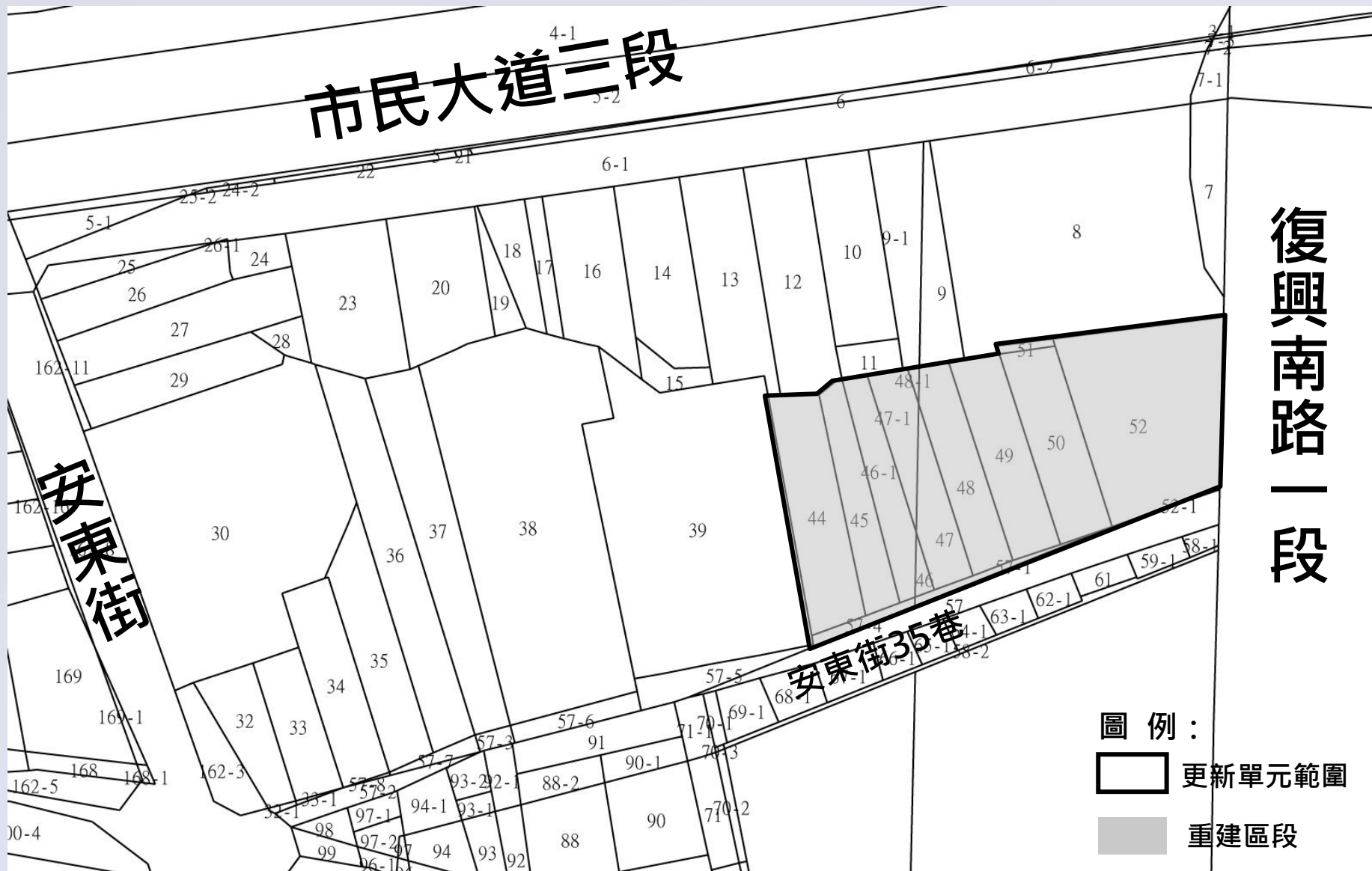
建築容積獎勵項目			申請額度(m ²)	百分比(%)	
都市更新建築容積獎勵辦法 內政部	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	293.83	6.63	
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	265.95	6.00	
	第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)	265.95	6.00	
	第十二條	採無障礙環境設計(第二級)	132.98	3.00	
	第十三條	建築物耐震設計(標章)	443.25	10.00	
	第十四條	更新時程獎勵(劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	443.25	10.00	
	第十七條	處理占有他人土地之舊違章建築戶	96.00	2.17	
	小計			1,941.21	43.79
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。	103.82	2.34
		建築規劃設計(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。	132.98	3.00
	三、有助於都市更新事業之實施	四、五層樓合法建物	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%。	103.95	2.35
	小計			340.75	7.69
容積獎勵合計			2,281.95	51.48	
容積獎勵上限值(法容50%)			2,216.25	50.00	

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111年2月24日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以市府核定之事業計畫內容為準。



本更新單元採「重建」方式辦理，全區劃分為一個重建區段。

處理方式及區段劃分



復興南路一段



■ 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位次優先選配。
- (2) 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。
- (3) 選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則。
- (4) 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。
- (5) 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

本案都市更新事業之相關辦理費用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與實施者。



■ 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4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，租金水準[臨復興南路一段一樓1,200元/坪，安東街一樓1,000元/坪，二樓以上均為800元/坪](#)，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4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(萬元)
壹、工程費用	重建費用(A)	111,424.11
	公共設施費用(B)	-
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	-
貳、權利變換費用(D)		8,273.31
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)		5,312.34
陸、稅捐(H)		4,927.23
柒、管理費用(I)		33,827.96
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)-(J)總計：		163,764.95
預估共同負擔比例		39.92%

註：上表依110.01.15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110.07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，相關費用及數值需配合選配結果調整，且實際數值應以臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準



本案資金	共同負擔資金來源30%為實施者自有資金、70%融資貸款所有資金來源依等比例方式， <u>提撥銀行信託專戶</u>
產權控管機制	工程完工取得 <u>使用執照辦妥建物所有權第一次登記後即屬信託目地之完成</u>
續建機制內容及啟動時點	續建機制啟動事由為：本更新案工程於施工期間， <u>無故連續停工達三個月、或因違約情事確認無力繼續興建時</u> ，經受託人催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，受託人得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜， <u>實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接</u>
續建機制變更實施者方式	為辦理本更新案工程續建需要，受託人得協助所有權人、實施者 <u>另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建</u> ，俟續建完工後，受託人應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用信託報酬、工程費用、續建相關費用、及所有權人、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依契約相關約定辦理



留設人行步道	本案於復興南路一段及安東街35巷留設騎樓及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「第二級」，實施者取得住宅性能評估之無障礙環境「第二級」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>106部汽車停車位(含2部無障礙停車位)、76部機車停車位、機車停車位及無障礙汽車停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，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，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	進度	112年		113年	114年						115年	116年	117年	118年						119年						
		3月	4-12月	1-12月	1-3月	4月	5-9月	10月	11月	12月	1-12月	1-12月	1-12月	1月	2月	3月	4月	5月	6-10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
1	都市更新事業計畫及權利變換計畫報核	■																								
2	都市更新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。



建築規劃設計說明

建築概要說明

基地位置：台北市大安區懷生段一小段44地號等14筆土地

土地使用分區：商三特(商2)

(建蔽率65%、容積率630%)

第三種住宅區之1

(建蔽率45%、容積率225%)

基地面積：899m² (271.95坪)

設計概要：

(一)設計內容：地上23層、地下4層 SC構造，126戶

(二)建築基地面積：899m²

設計建築面積：490.22m²

設計建蔽率：57.79% < 57.83%

(三)總樓地板面積：6648.75m²

設計容積面積：6647.00m²

設計容積率：739.38% < 740%

(四)都市更新獎勵：2216.25m² (50%)

(五)新建建築各層用途：

地下一層：防空避難室兼停車空間、機房

地下二至四層：汽車停車空間

地上一層：一般零售業(3戶)、入口門廳、梯廳、管委會空間、汽機車升降機、無障礙停車位

地上二層：一般事務所(6戶)、防災中心

地上三層：集合住宅(4戶)、管委會空間

地上五層至二十三層：集合住宅(113戶)

屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱

(六)停車空間：

應設汽車99輛、實設汽車106輛(含無障礙2輛)
(法定汽車99輛、自設汽車7輛)

應設機車76輛、實設機車76輛 (法定機車76輛、自設機車0輛)

地下一層平面圖



復興南路一段
(40M)

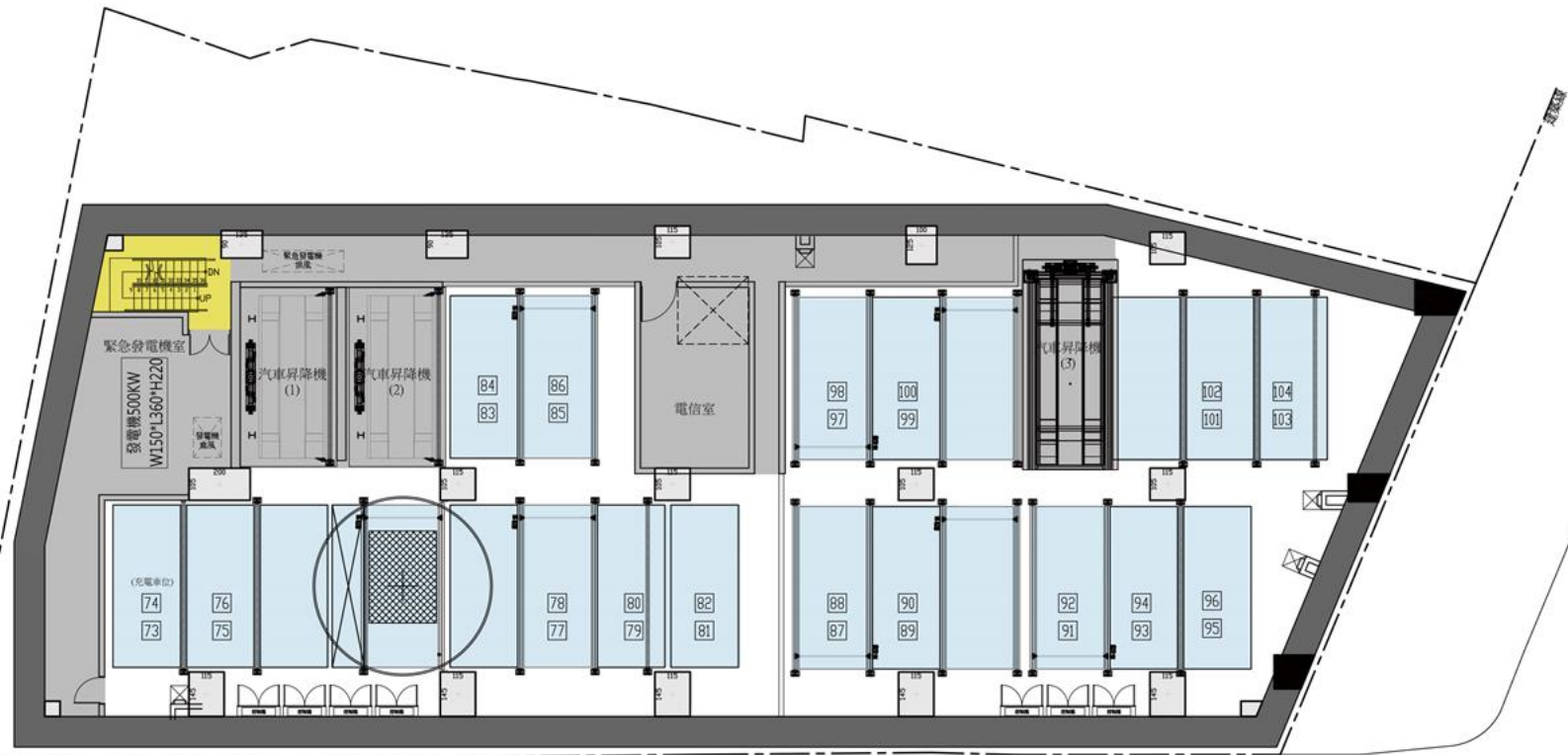
安東街35巷 (6M計畫道路)

機車共76輛



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下二層平面圖



復興南路一段
(40M)

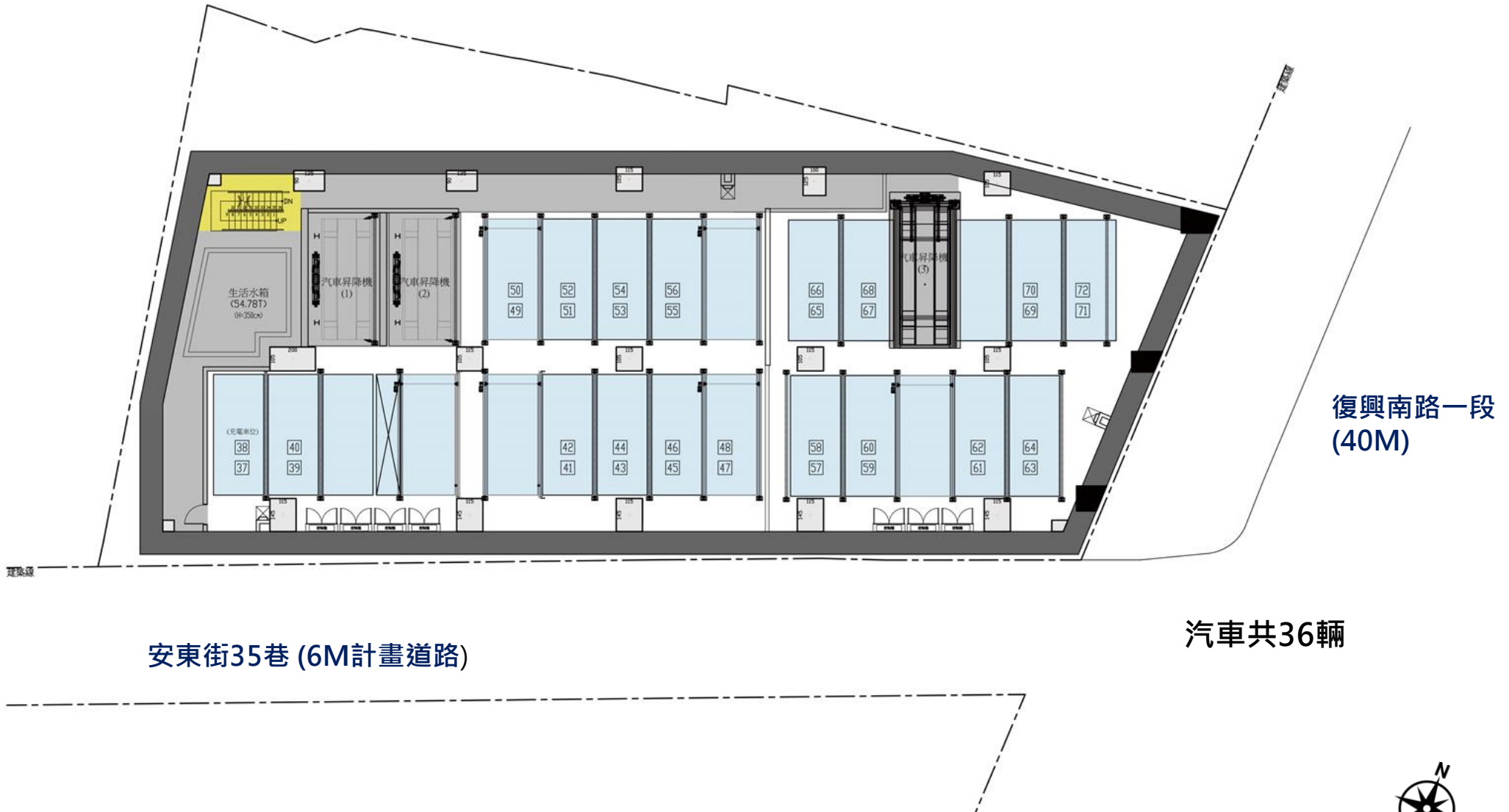
安東街35巷 (6M計畫道路)

汽車共32輛



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下三層平面圖



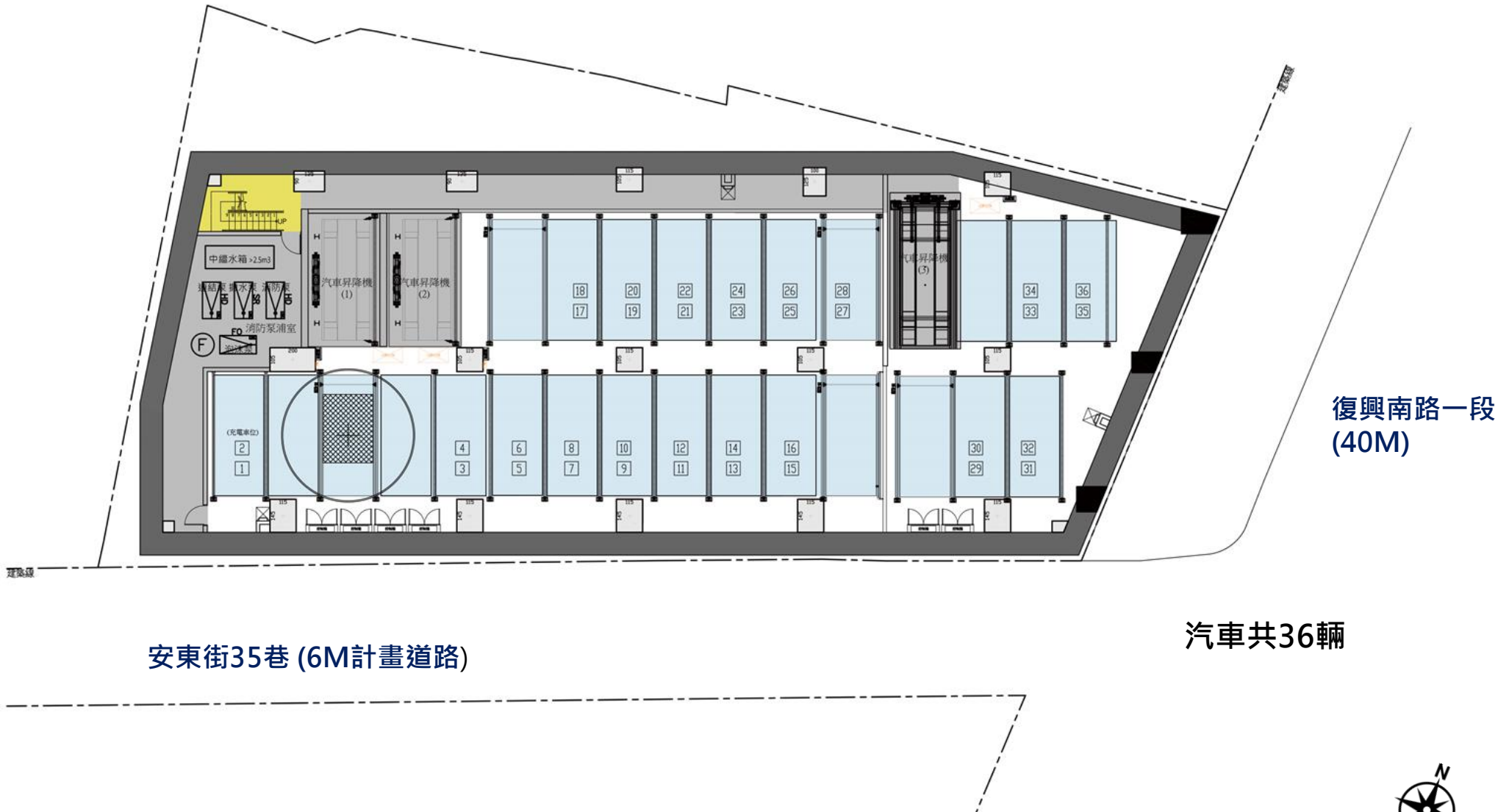
安東街35巷 (6M計畫道路)

汽車共36輛



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下四層平面圖



安東街35巷 (6M計畫道路)

汽車共36輛

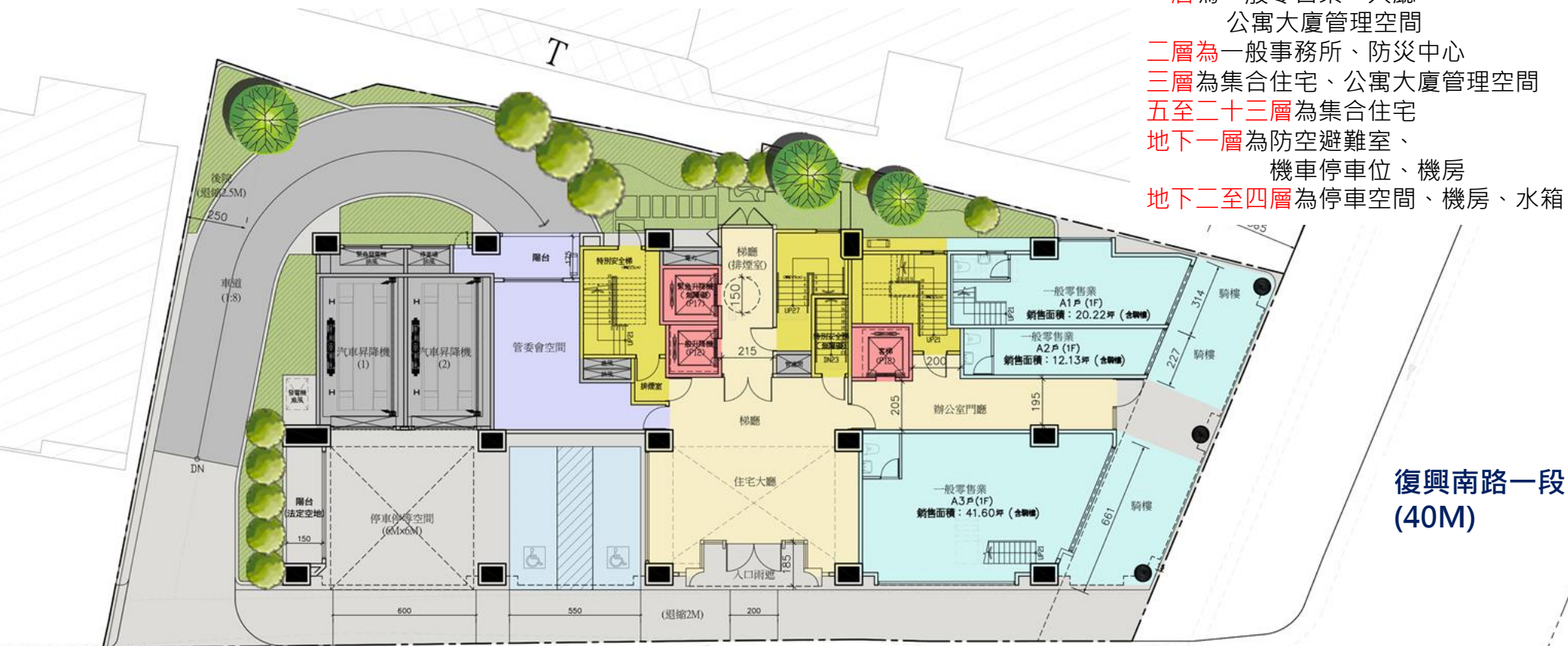


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

一層平面圖

本建物為地上23層、地下4層

- 一層為一般零售業、大廳、公寓大廈管理空間
- 二層為一般事務所、防災中心
- 三層為集合住宅、公寓大廈管理空間
- 五至二十三層為集合住宅
- 地下一層為防空避難室、機車停車位、機房
- 地下二至四層為停車空間、機房、水箱



復興南路一段 (40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)

- A1戶: 20.22坪
- A2戶: 12.13坪
- A3戶: 41.60坪



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

二層平面圖

A1戶: 26.94坪

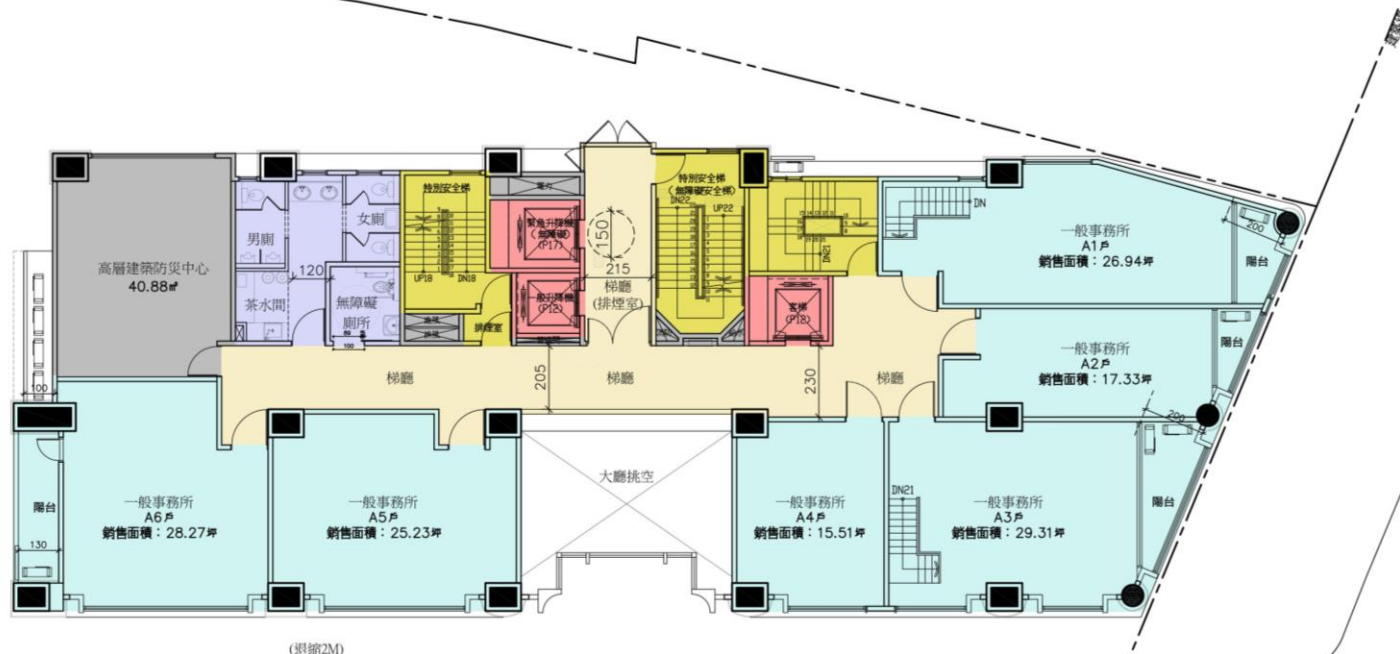
A4戶: 15.51坪

A2戶: 17.33坪

A5戶: 25.23坪

A3戶: 29.31坪

A6戶: 28.27坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

三層平面圖

A1戶: 20.10坪

A2戶: 15.05坪

A3戶: 42.85坪

A4戶: 40.09坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

四層平面圖

A1戶: 29.71坪

A4戶: 27.13坪

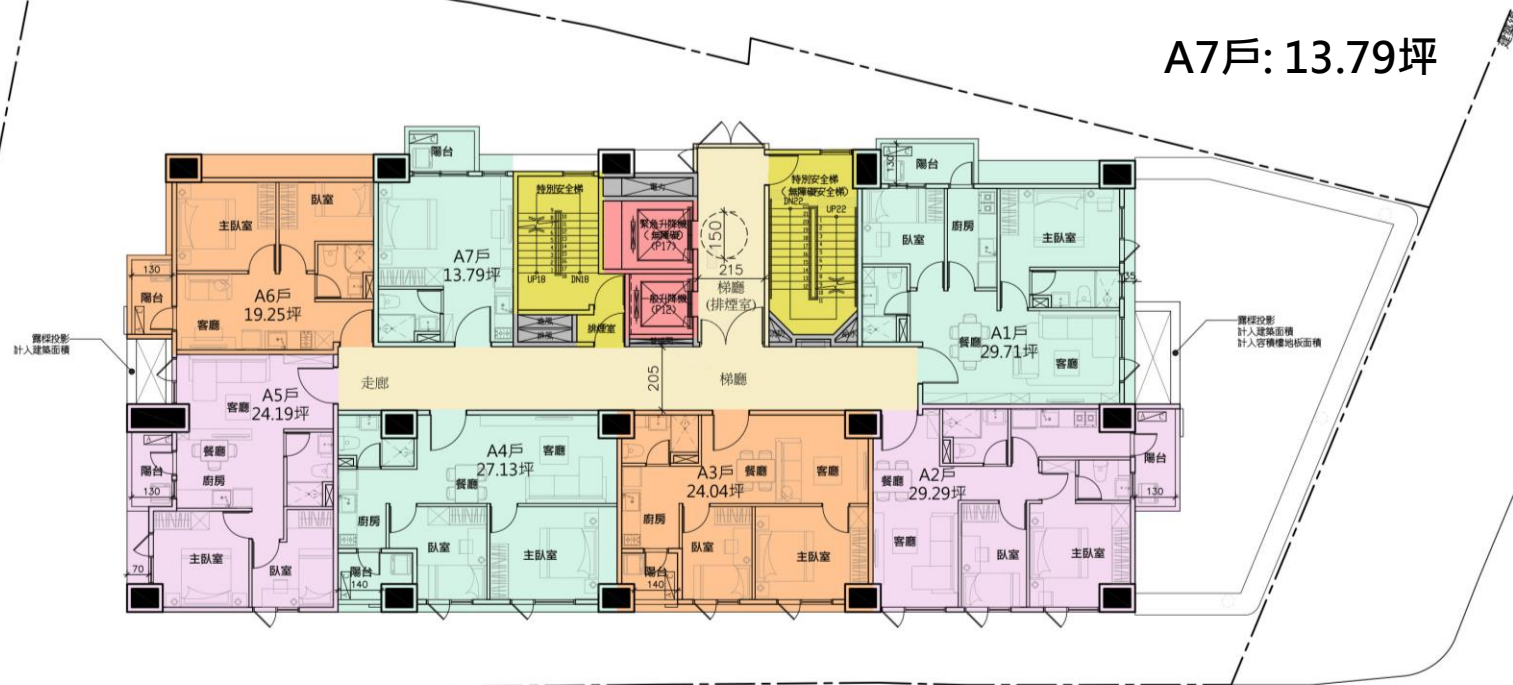
A2戶: 29.29坪

A5戶: 24.19坪

A3戶: 24.04坪

A6戶: 19.25坪

A7戶: 13.79坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

五層平面圖

A1戶: 29.71坪

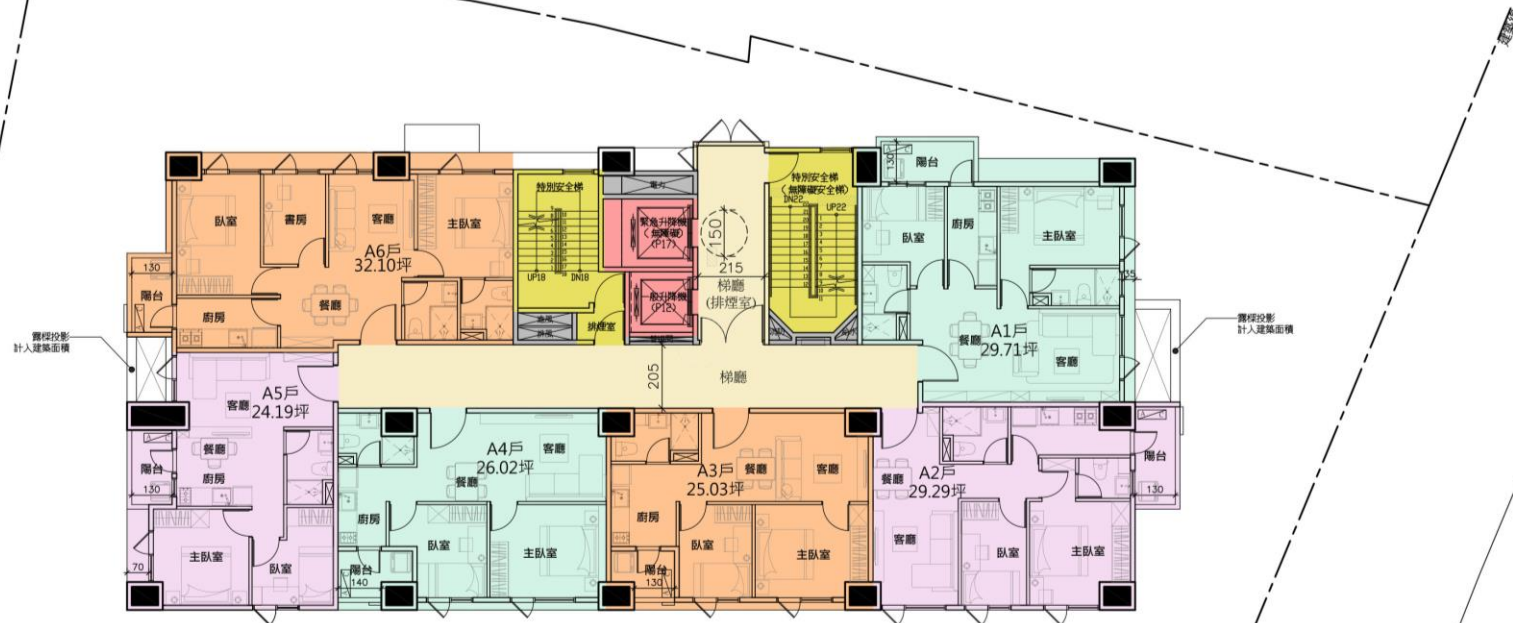
A4戶: 26.02坪

A2戶: 29.29坪

A5戶: 24.19坪

A3戶: 25.03坪

A6戶: 32.10坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

六層平面圖

A1戶: 32.04坪

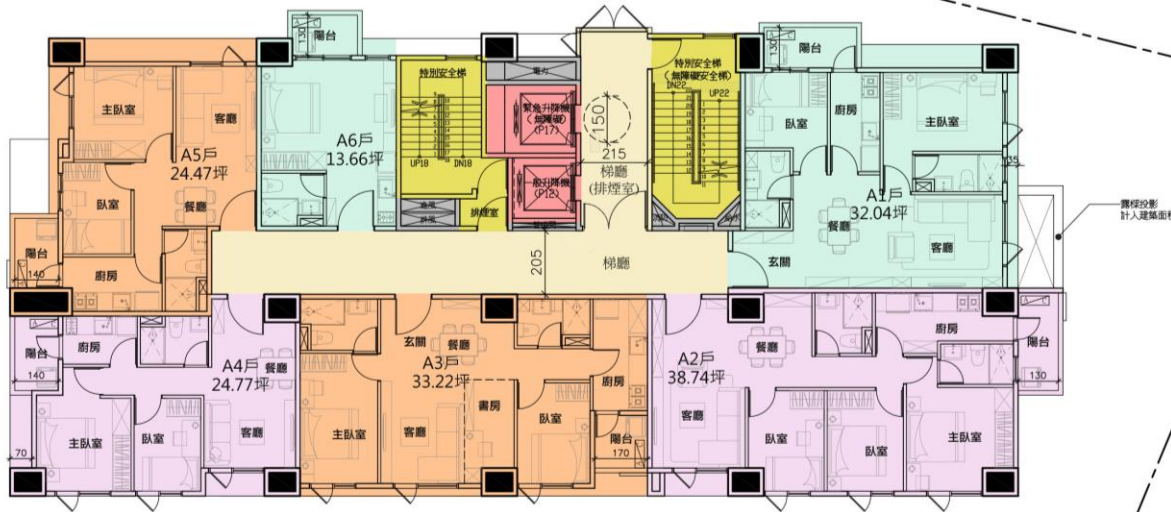
A4戶: 24.77坪

A2戶: 38.74坪

A5戶: 24.47坪

A3戶: 33.22坪

A6戶: 13.66坪



露徑投影
計入建築面積

復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

七層平面圖

A1戶: 29.66坪

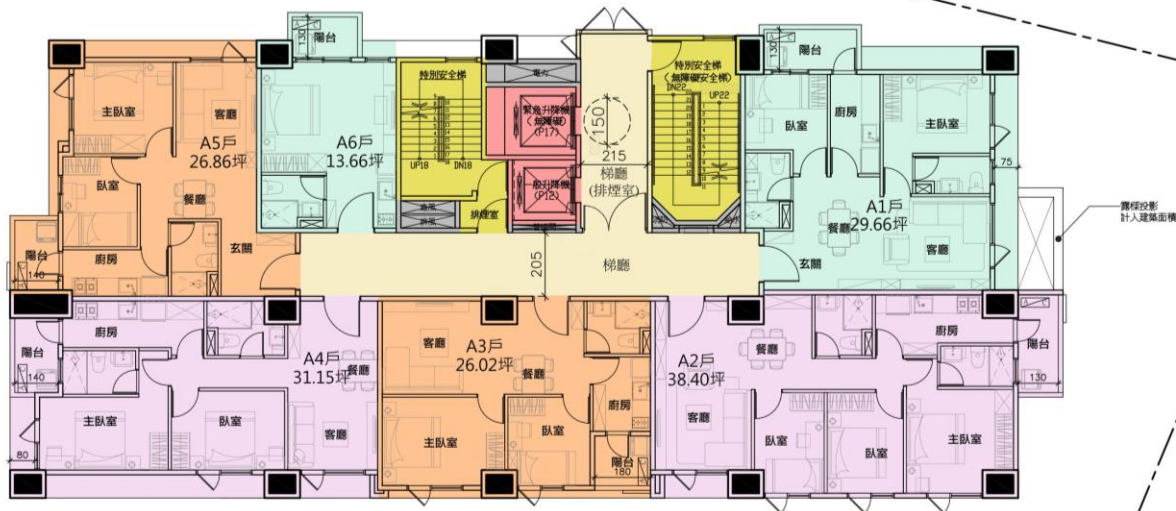
A4戶: 31.15坪

A2戶: 38.40坪

A5戶: 26.86坪

A3戶: 26.02坪

A6戶: 13.66坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

八層平面圖

A1戶: 29.66坪

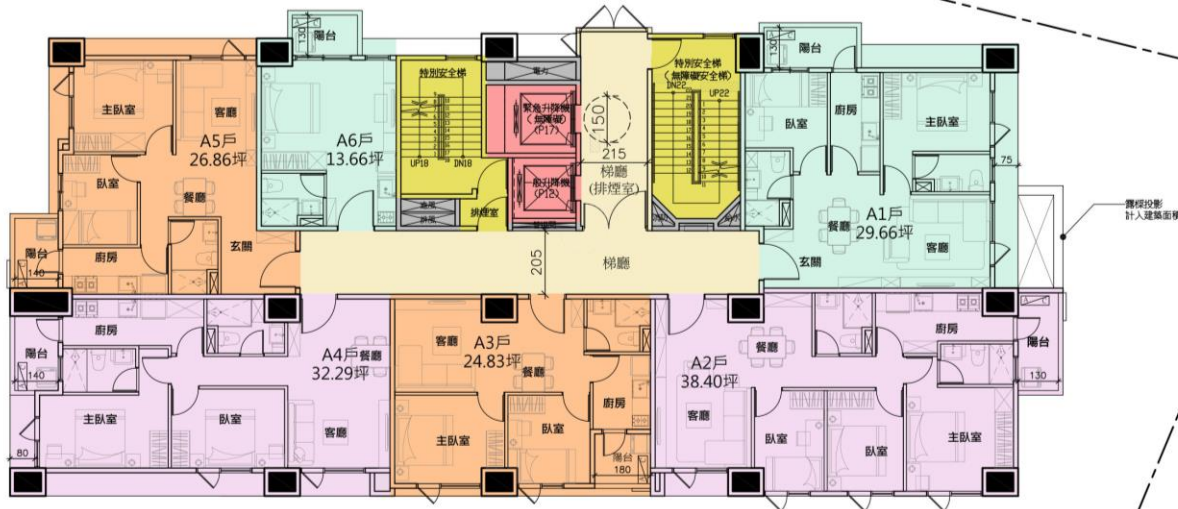
A4戶: 32.29坪

A2戶: 38.40坪

A5戶: 26.86坪

A3戶: 24.83坪

A6戶: 13.66坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

九層平面圖

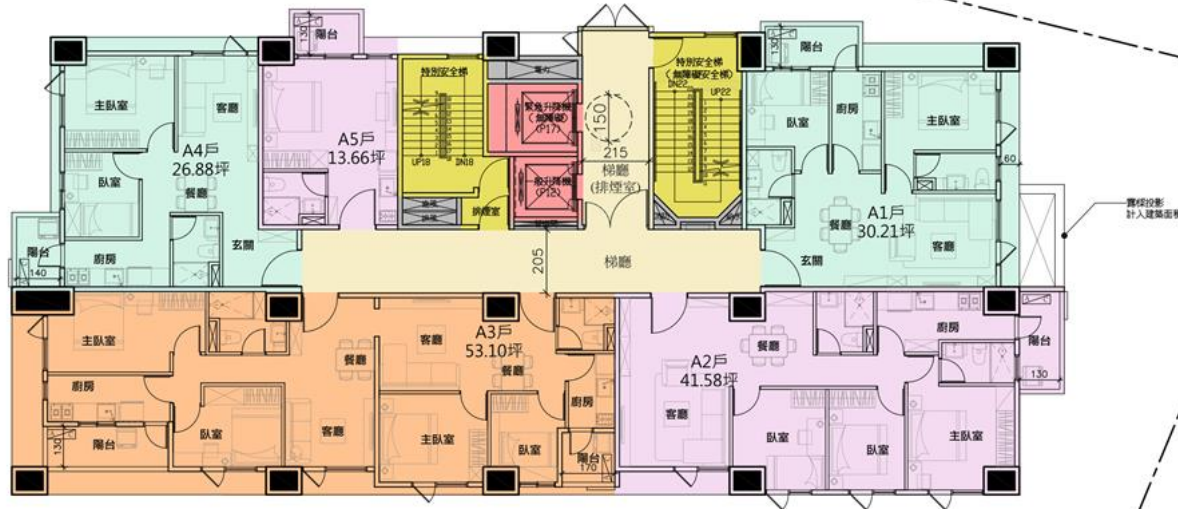
A1戶: 30.21坪

A4戶: 26.88坪

A2戶: 41.58坪

A5戶: 13.66坪

A3戶: 53.10坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十層平面圖

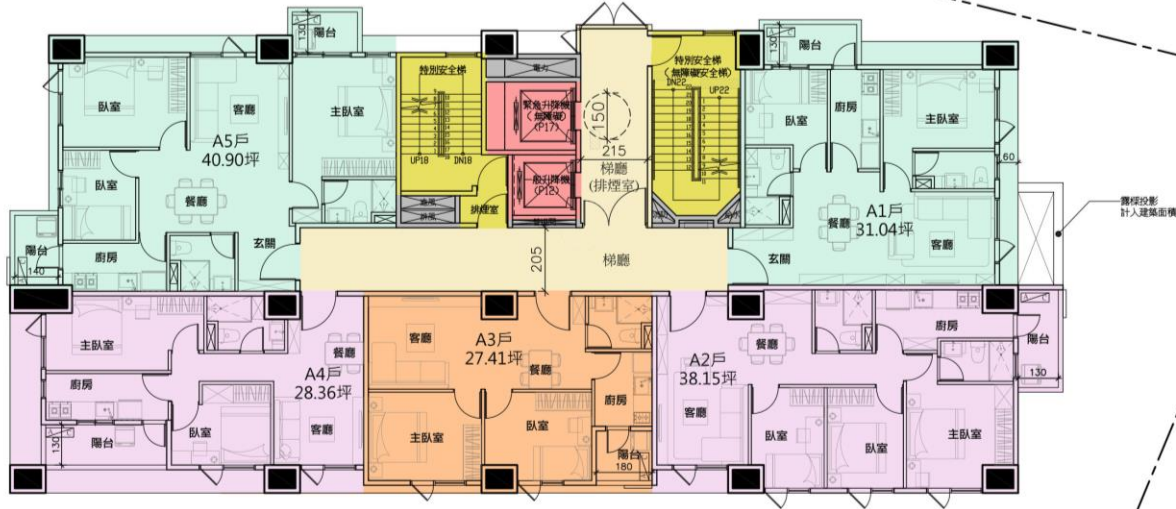
A1戶: 31.04坪

A4戶: 28.36坪

A2戶: 38.15坪

A5戶: 40.90坪

A3戶: 27.41坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十一層平面圖

A1戶: 31.04坪

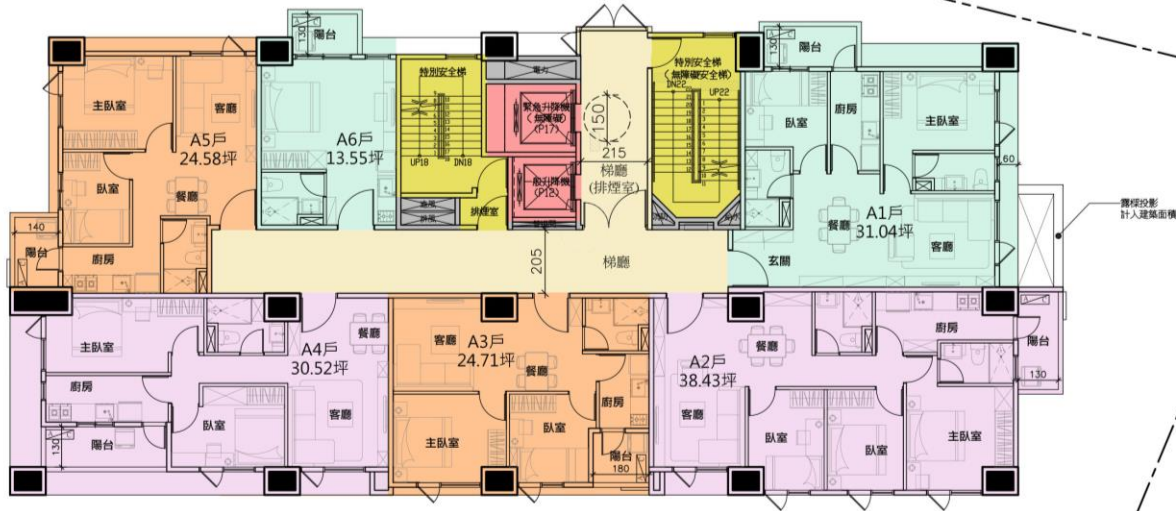
A4戶: 30.52坪

A2戶: 38.43坪

A5戶: 24.58坪

A3戶: 24.71坪

A6戶: 13.55坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十二層平面圖

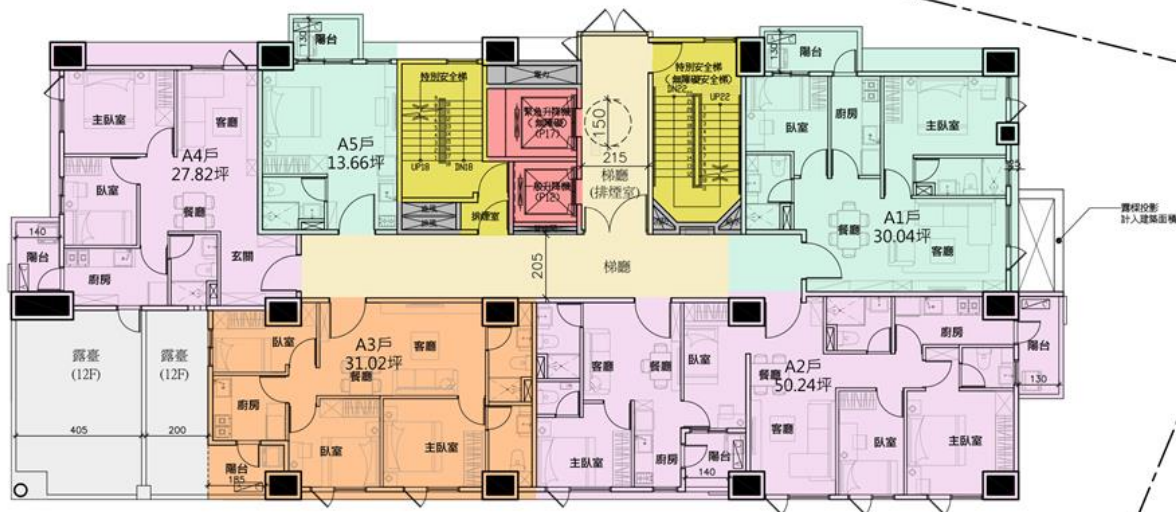
A1戶: 30.04坪

A4戶: 27.82坪

A2戶: 50.24坪

A5戶: 13.66坪

A3戶: 31.02坪



露臺投影
計入建築面積

復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十三層平面圖

A1戶: 30.15坪

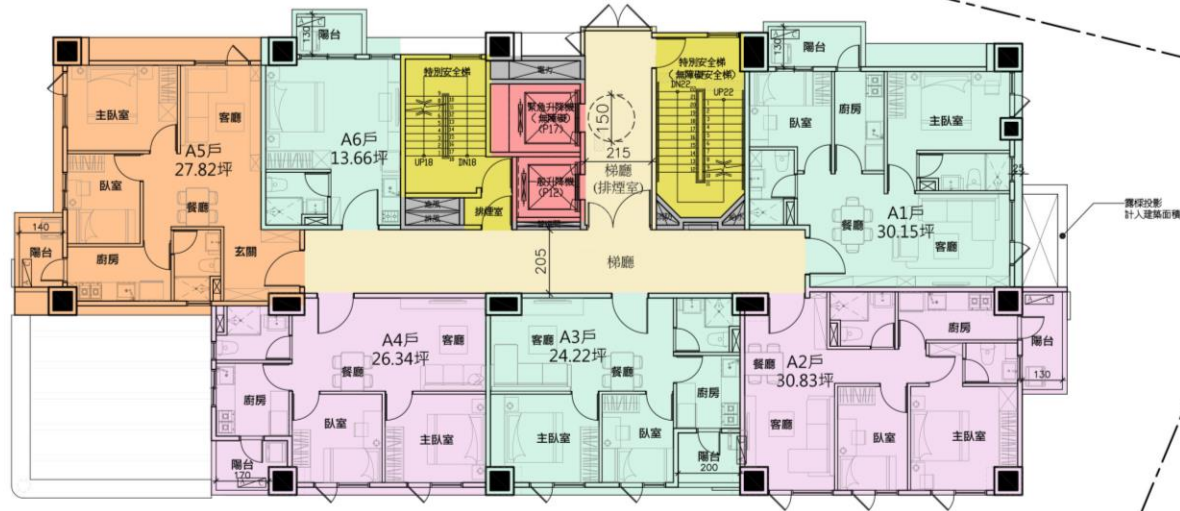
A4戶: 26.34坪

A2戶: 30.83坪

A5戶: 27.82坪

A3戶: 24.22坪

A6戶: 13.66坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十四層平面圖

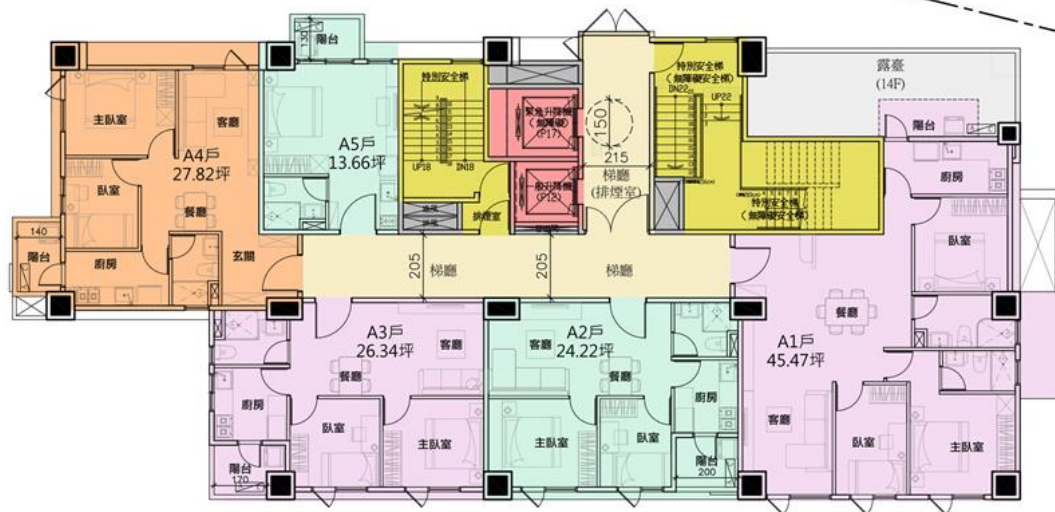
A1戶: 45.47坪

A4戶: 27.82坪

A2戶: 24.22坪

A5戶: 13.66坪

A3戶: 26.34坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十五層平面圖

A1戶: 12.22坪

A4戶: 16.40坪

A2戶: 19.18坪

A5戶: 26.81坪

A3戶: 16.80坪

A6戶: 13.66坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十六層平面圖

A1戶: 12.22坪

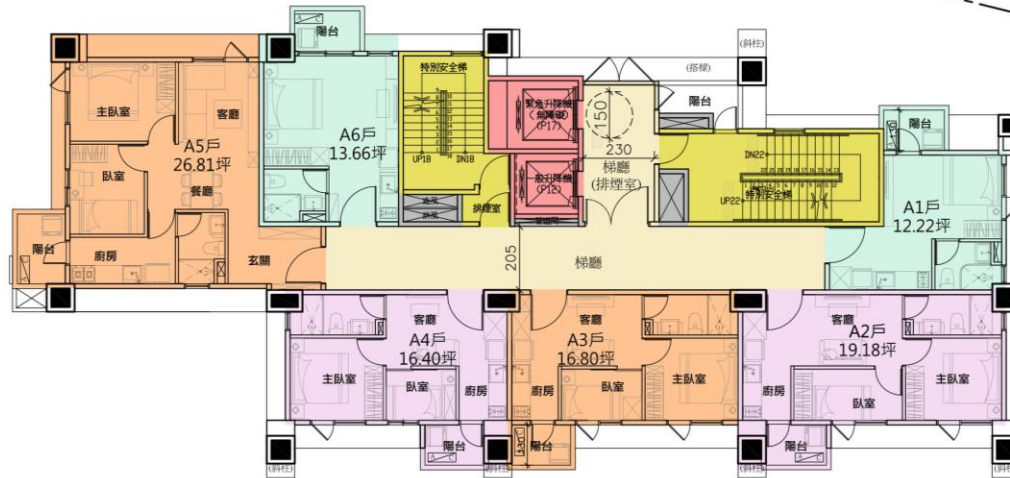
A4戶: 16.40坪

A2戶: 19.18坪

A5戶: 26.81坪

A3戶: 16.80坪

A6戶: 13.66坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

十七至十九層平面圖

A1戶: 12.22坪

A4戶: 16.40坪

A2戶: 19.18坪

A5戶: 26.82坪

A3戶: 16.80坪

A6戶: 13.66坪



復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

二十至二十三層平面圖

A1戶: 35.36坪

A4戶: 26.59坪

A2戶: 16.80坪

A5戶: 13.66坪

A3戶: 16.40坪



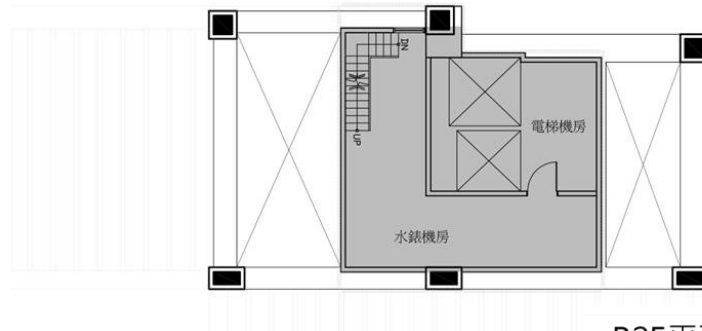
復興南路一段
(40M)

安東街35巷 (6M計畫道路)

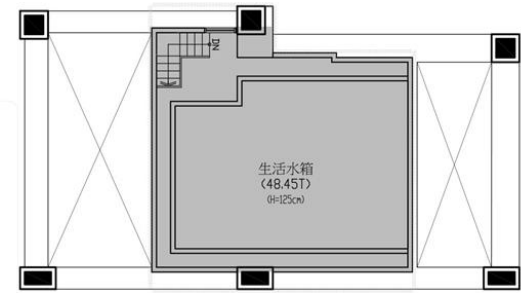


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

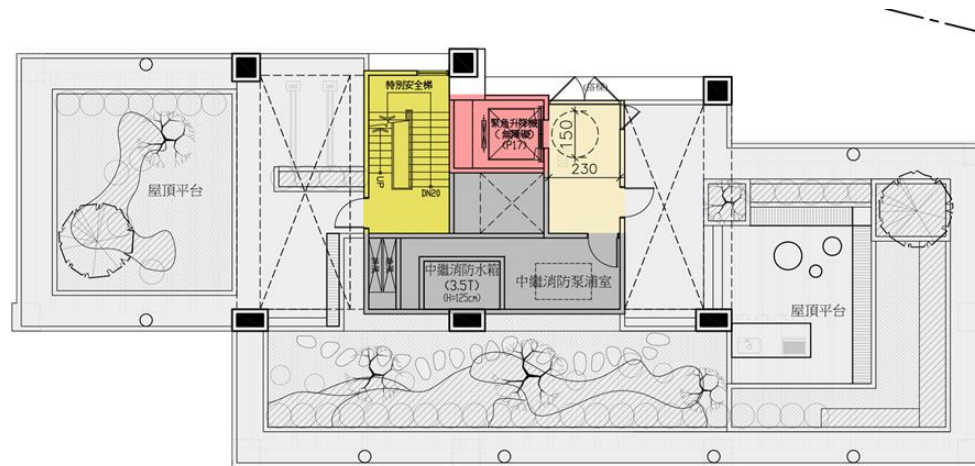
屋突層平面圖



R2F平面圖



R3F平面圖



R1F平面圖

安東街35巷 (6M計畫道路)

復興南路一段
(40M)

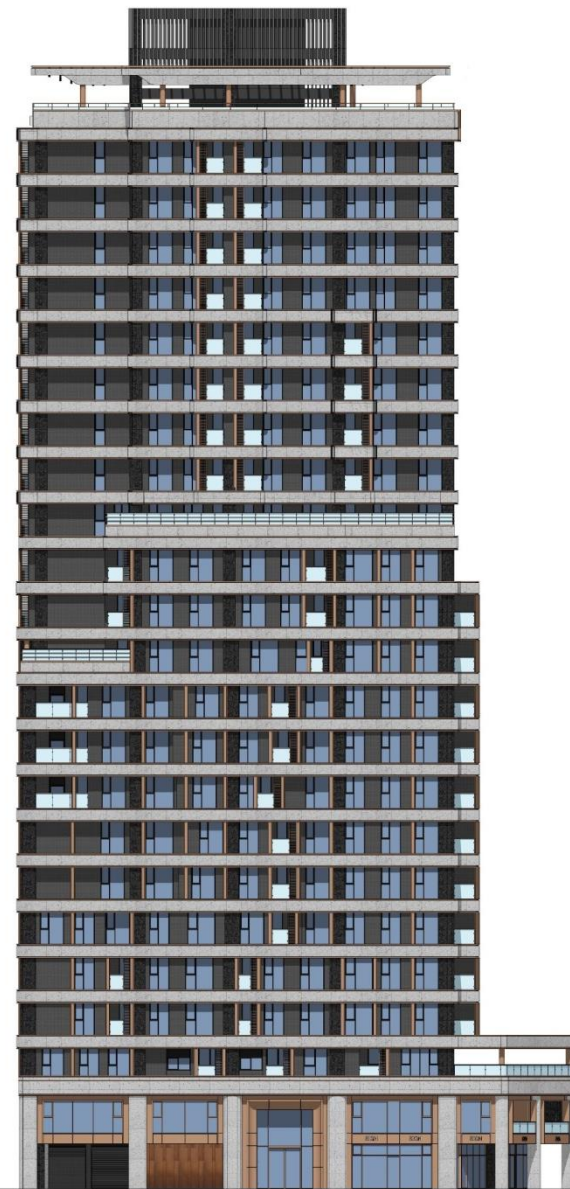


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

東向、南向立面圖



臨復興南路東向立面圖



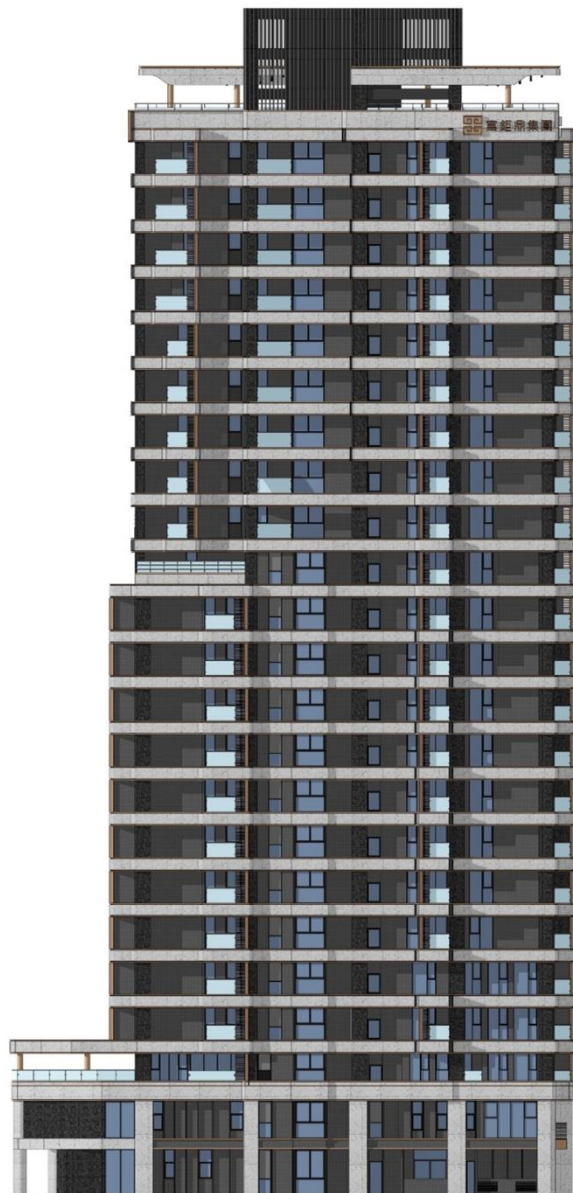
臨安東街35巷側南向立面圖

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

西向、北向立面圖



西向立面圖



北向立面圖

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖

建築物造型及量體計畫

建築量體以淺灰色系做主要色調，搭配現代工藝之金屬構件與天然石材紋理創造高自明性之集合住宅意象。

設計概念是由基座、標準層至頂部維持一貫的設計整體性，使量體於視覺上具輕量化、穿透感。強調整體的幾何美學，同時以淺棕色系垂直飾板突顯陽台的韻律感。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀透視圖

立面設計原則

- 整體設計思維以現代、簡約為設計風格，藉由水平元素削弱建築物厚重感，同時表現簡潔俐落的設計精神。
- 運用大片開窗規劃之設計手法，與整體水平線條形成對比，構成具俐落感與立體感的意象。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀局部透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

外觀夜間模擬圖



18:00~22:00



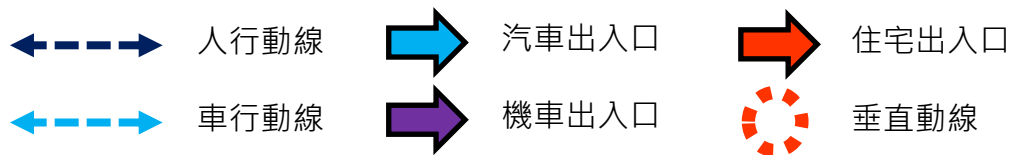
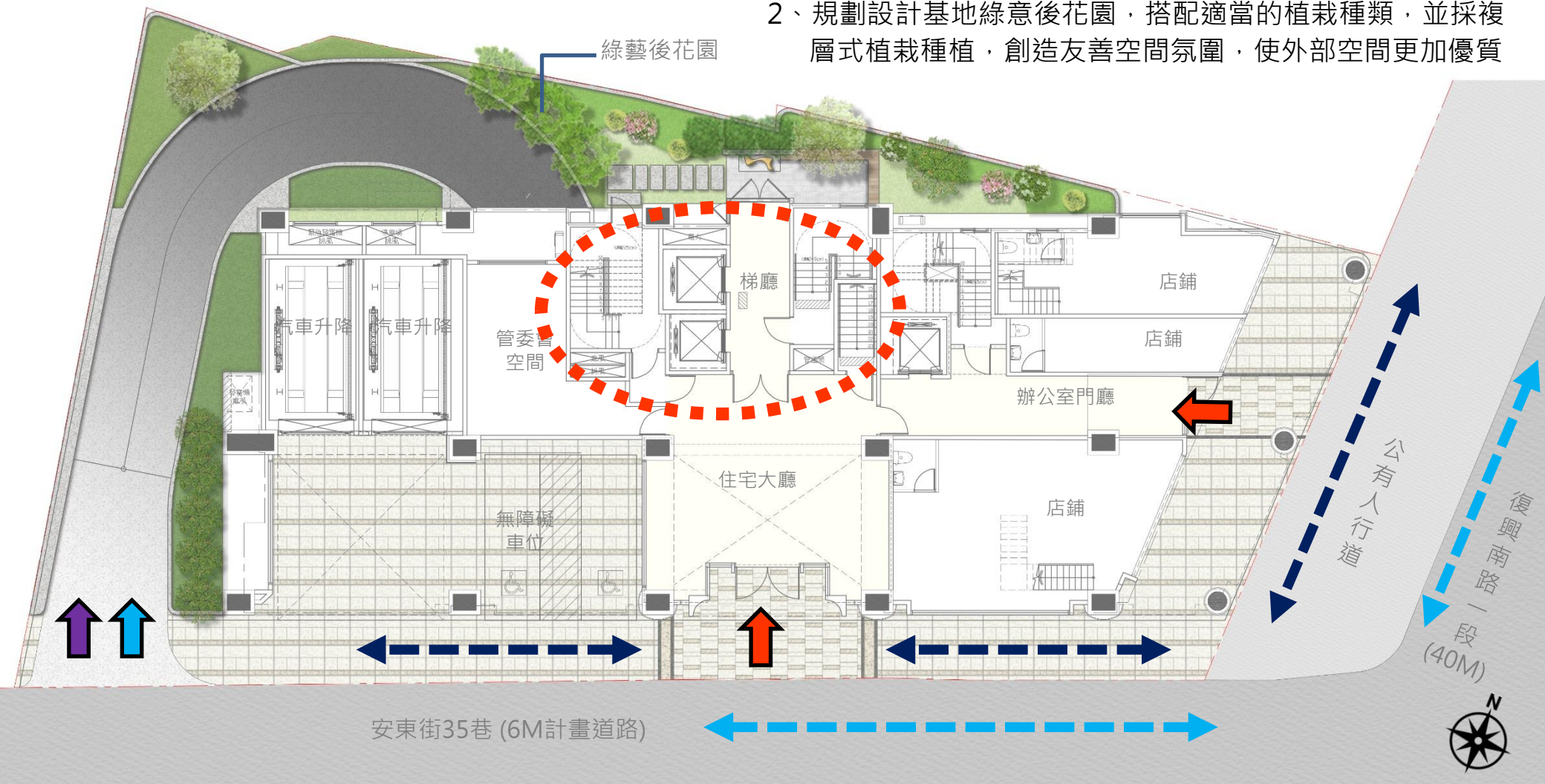
22:00~00:00

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

開放空間及景觀設計說明

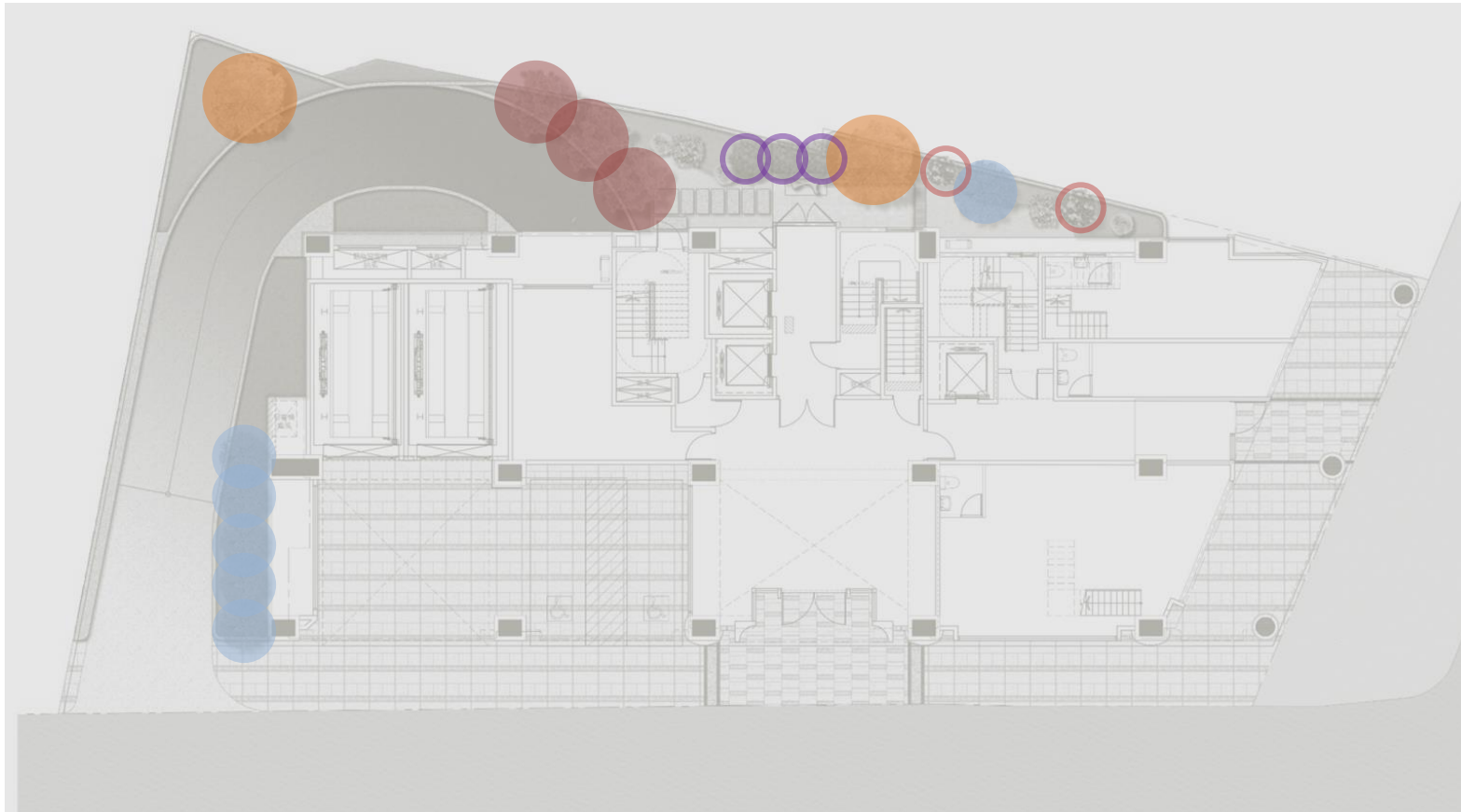
設計概念說明

- 1、沿街留設騎樓及無遮簷退縮人行道，與建築物出入口連接
- 2、規劃設計基地綠意後花園，搭配適當的植栽種類，並採複層式植栽種植，創造友善空間氛圍，使外部空間更加優質



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

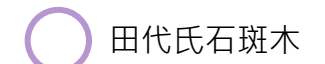
植栽配置計畫



喬木：



高灌木：



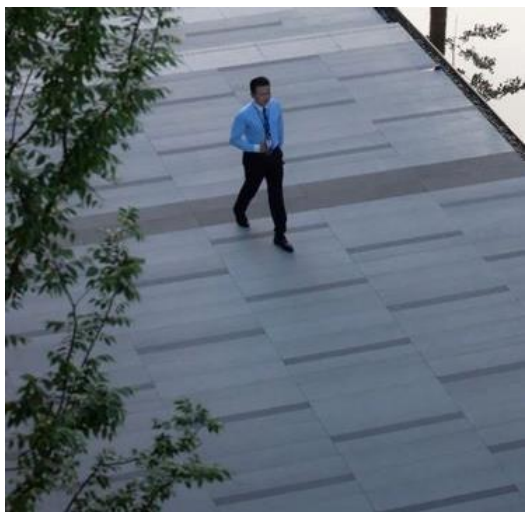
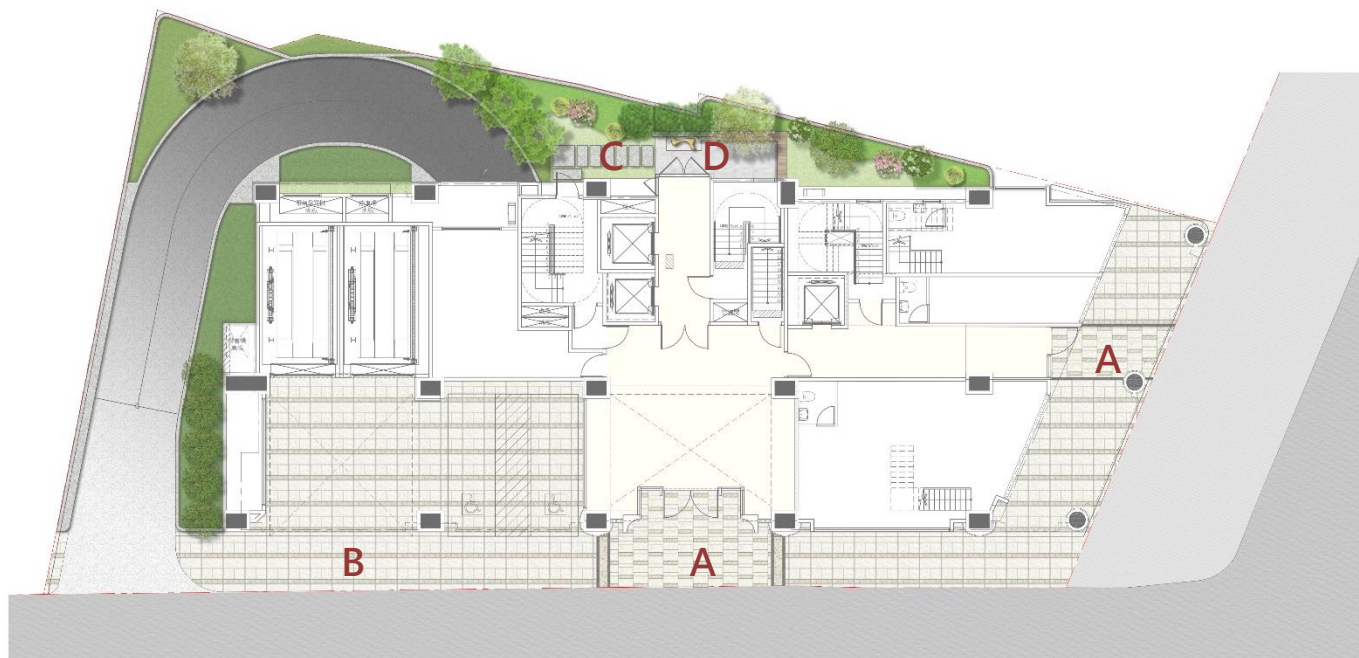
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

開放空間及景觀設計說明

鋪面規劃說明

- 1、考量機能及安全兼具的鋪面材質
- 2、彰顯建物及開放空間的環境紋理

- A 花崗石(主要出入口)
- B 花崗石(人行步道)
- C 花崗石踏石(後院)
- D 石英厚磚(後院)



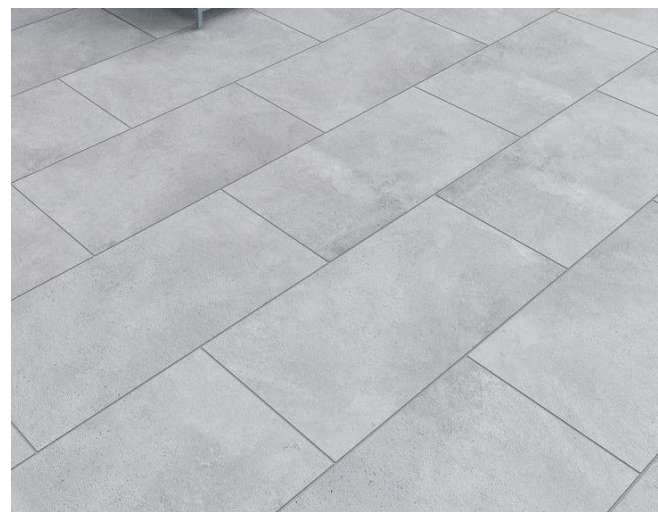
A.花崗石示意照



B.花崗石示意照



C.花崗石踏石示意照



D.石英厚磚示意照

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

開放空間及景觀設計說明

夜間照明計畫

- 1、基本照明：機能、安全性考量為主
- 2、輔助照明：強化夜晚戶外空間可視性
- 3、景觀照明：強化景觀端點視覺效果

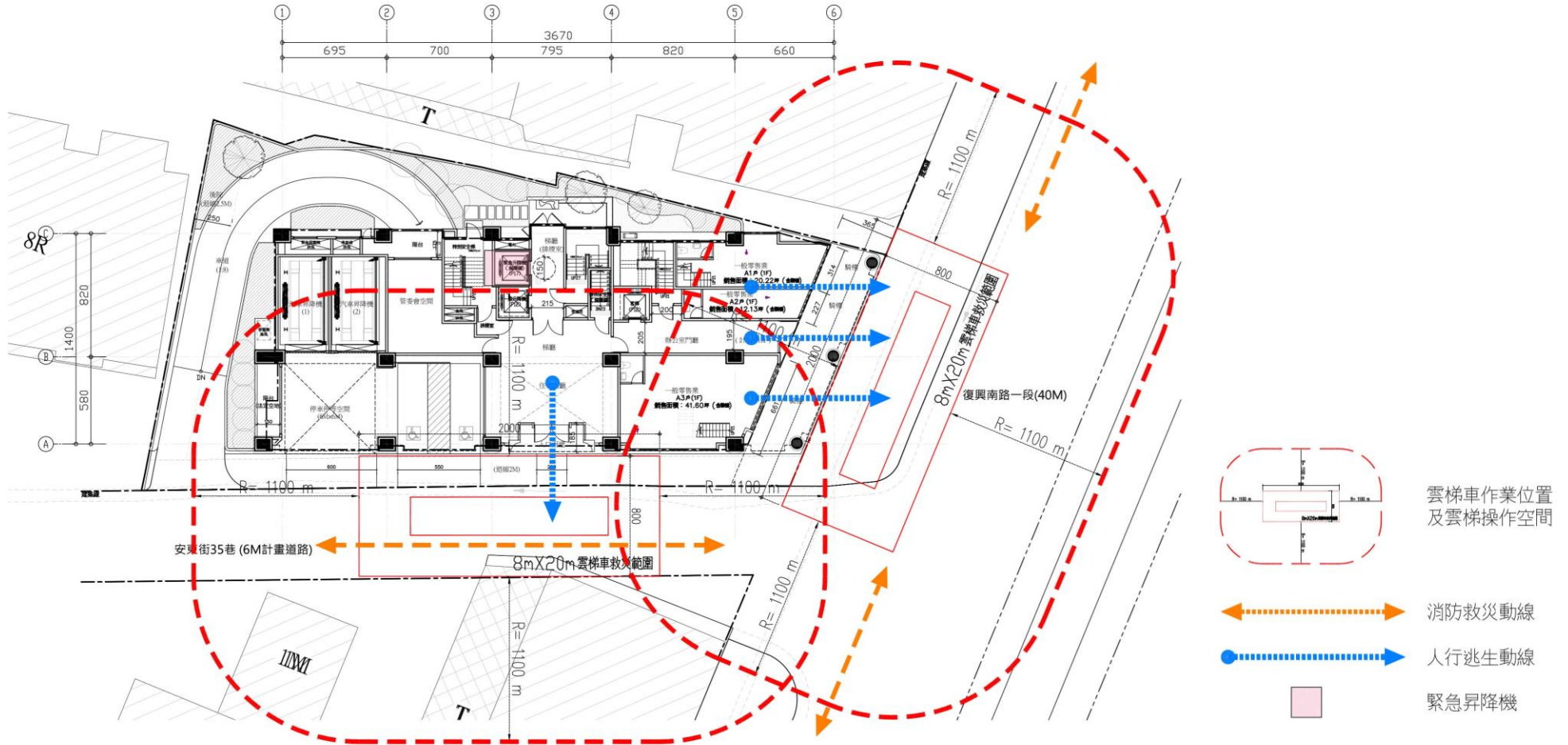
採用多樣性照明燈具，符合照明所提供之機能與美化環境之功能，以塑造夜晚明亮空間



圖例	名稱
	步道燈燈
	LED線燈
	車道燈
	壁燈

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

消防救災地面層配置圖



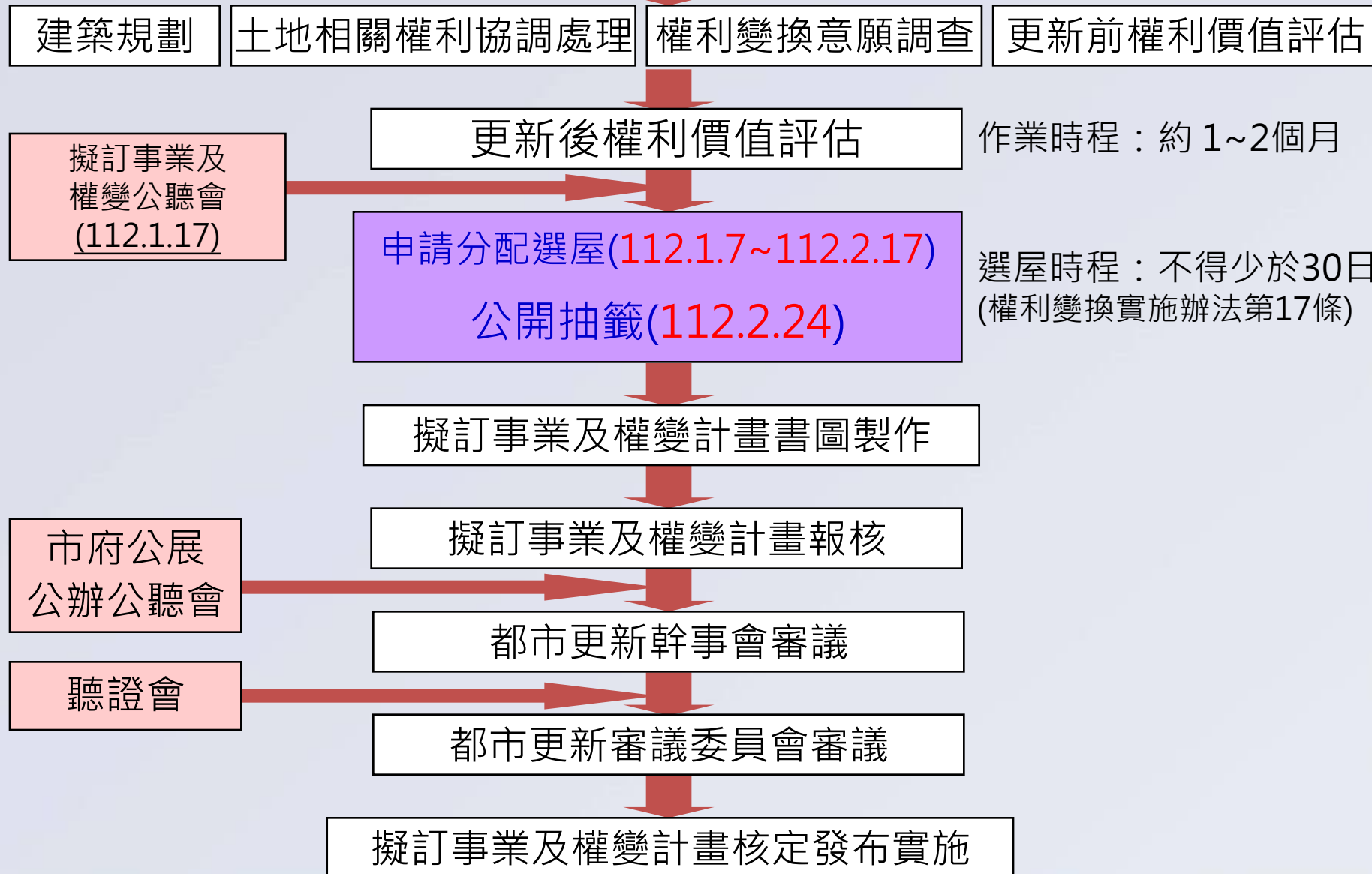
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



權利變換計畫內容



擬訂事業及權變計畫研擬





■ 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、稅捐及管理費用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例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；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例，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110年12月3日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國110年12月15日下午2時30分假臺北市大安區信義路三段134巷82號二樓(建南區民活動中心)辦理專業估價者選任作業，並依據110年8月10日府都新字第1106020017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1：29-政大不動產估價師聯合事務所/楊竣璋
 - 正取2：21-宏大不動產估價師聯合事務所/陳品好
 - 備取1：83-環宇不動產估價師聯合事務所/趙惠美
 - 備取2：80-鴻廣不動產估價師事務所/許志安
 - 備取3：81-華信不動產估價師聯合事務所/江晨旭



- 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地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」、「政大不動產估價師聯合事務所」及「宏大不動產估價師聯合事務所」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111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	政大	宏大
更新前	土地平均單價(元/坪)	5,000,000	4,950,000	4,980,000
	土地總價(元)	1,359,737,500	1,346,140,125	1,354,298,550
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	2,255,001	2,185,081	2,243,646
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	1,250,088	1,230,877	1,229,781
	車位平均單價(元/個)	1,979,808	1,979,808	1,979,808
	更新後總權利價值(元)	4,111,444,195	4,048,866,527	4,049,869,874

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

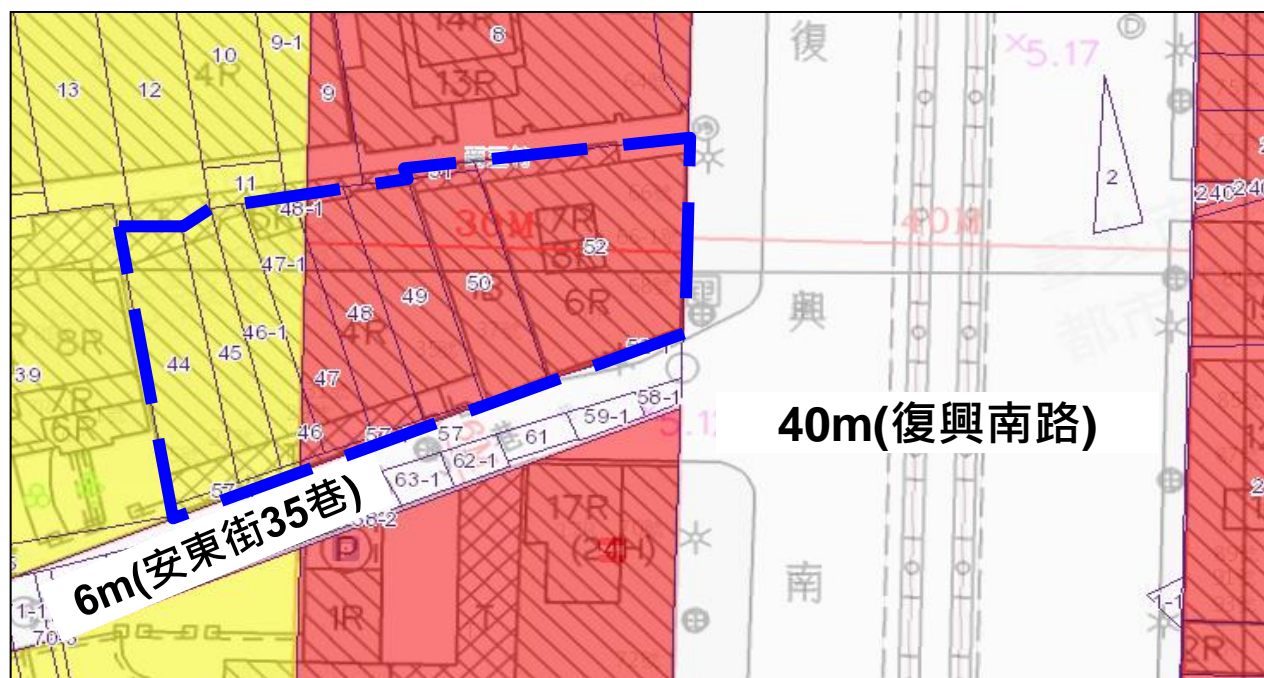
YOU-HONG Real Estate Appraiser Firm

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：臺北市大安區懷生段一小段44地號等14筆
- (二)土地面積：899.00 m²(271.9475坪)
- (三)使用分區：第三種商業區(特)(原屬商二)、第三之一種住宅區(特)
- (四)法定建蔽率/容積率：第三種商業區65%/630%；
第三之一種住宅區45%/225%
- (五)合併後折減後容積率：524.56%



二、更新前估價條件

權利變換評價基準日：[111年11月30日](#)

(一)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，並以在合併利用且僅可考慮折減後專屬獎勵容積，評估各宗土地更新前權利價值。

(二)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張建照為劃分原則，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	面積(m ²)	劃分原則
1	44地號等9筆土地	住3之1(特)、商3特(原屬商2)	530.00	同一使照
2	50地號	商3特(原屬商2)	104.00	
3	51地號	商3特(原屬商2)	4.00	--
4	52地號	商3特(原屬商2)	242.00	--
5	57-1、57-4地號	住3之1(特)、商3特(原屬商2)	19.00	同一所有權人

二、更新前估價條件

- (三)更新前土地素地價值評估時，選定44地號等14筆土地(即合併後土地)(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。
- (四)更新單元範圍內44地號等9筆土地等有申請結構安全性能獎勵及促進都市更新(二)專屬獎勵，評估更新前各宗土地權利價值應考量此項容積獎勵，並進行獎勵容積折減。
- (五)另考量44地號等9筆土地內有部分商業區及住宅區，本次依容積貢獻原則進行二拆地價分算。
- (六)現況57-1、57-4地號(臺北市/臺北市政府財政局)作為道路通行使用，本次將50地號及44地號等9筆土地等兩宗土地，視為臨接6米計畫道路。

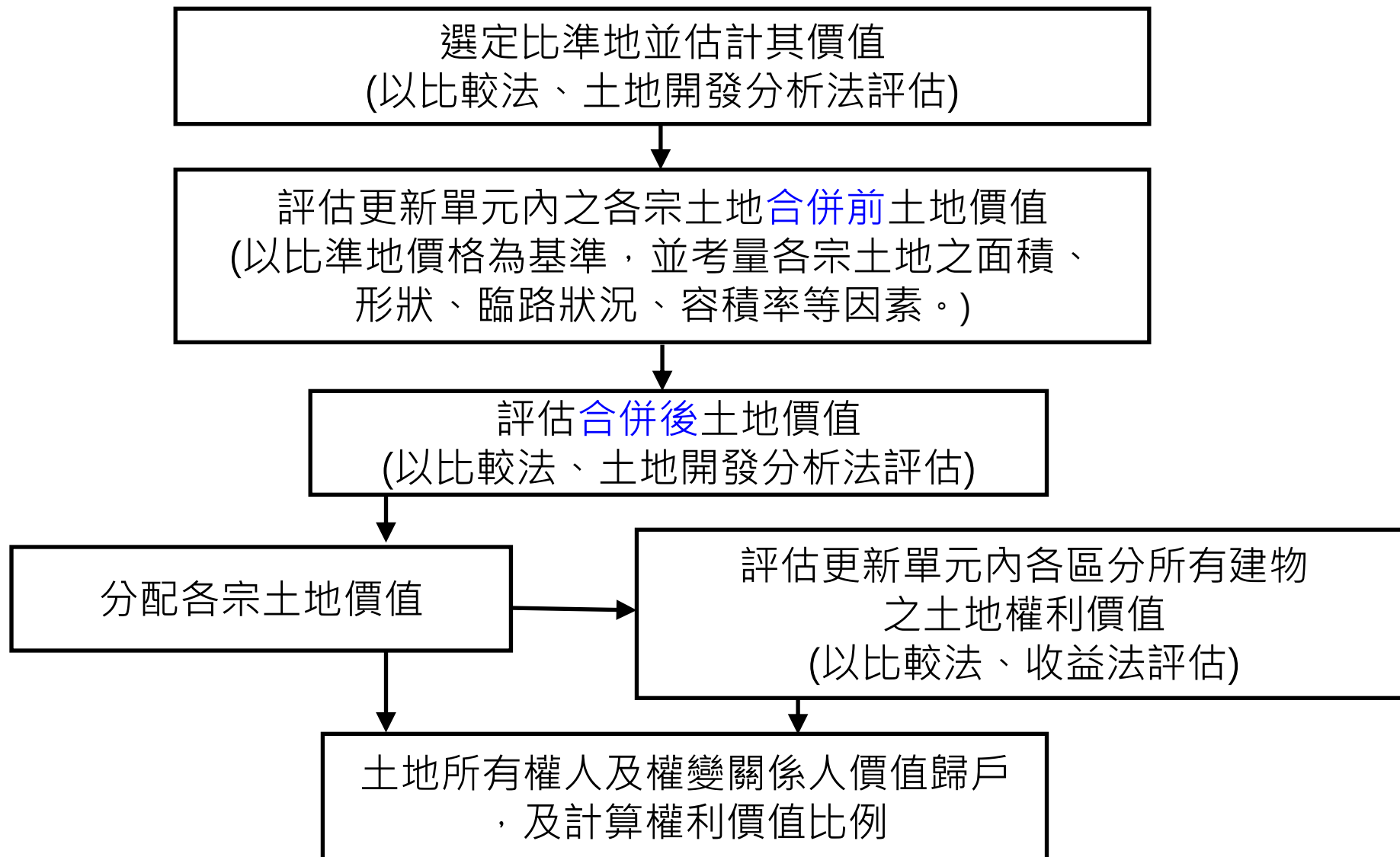
二、更新前估價條件

(七)評估更新前區分所有建物價格，1樓建物選定復興南路一段68號作為地面層比準戶，2樓以上建物選定復興南路一段68號4樓作為樓上層比準戶。

(八)更新單元範圍內52地號有部分建物(復興南路一段68號及復興南路一段66號地下室)土地所有權人及合法建物所有權人分屬不同人之狀況及土地及建物持份不均情形，其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』」規定及委託者提供之下列條件評估，本案以合法建物尚可使用期間為20年且年地租不予列計之情況下評估。

(九)單元內安東街35巷31號3樓有土地及建物持份不均情形，依實施者表示該所有權人為親屬關係，更新後採共同選配方式處理，故更新前不另行拆分合法建物占土地所有權價值。

三、更新前價值評估步驟



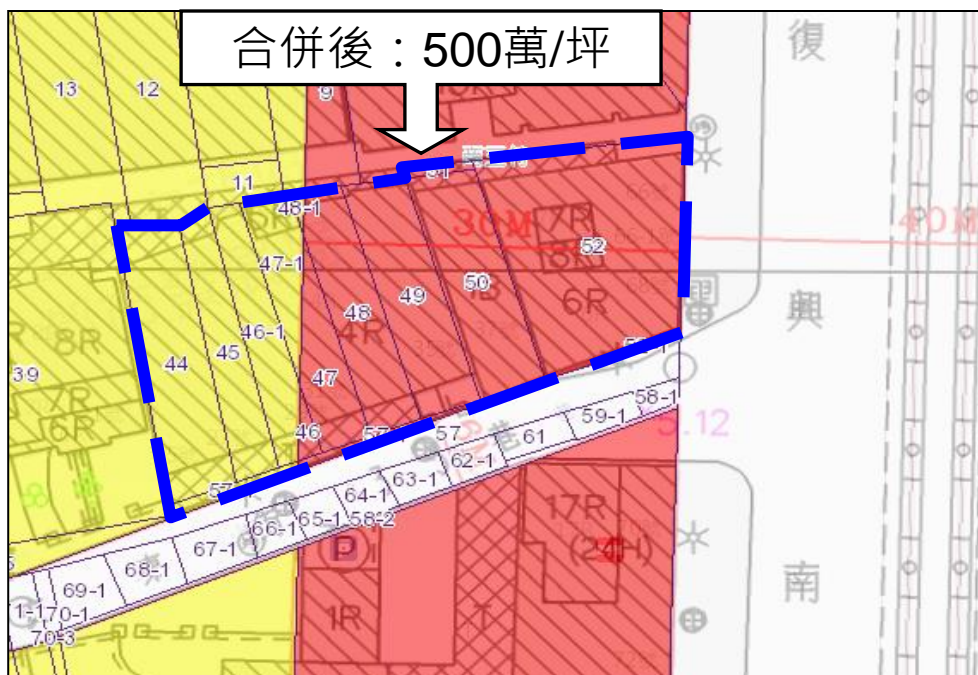
四、更新前權利價值評估

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)。

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



面積：899.00平方公尺
(271.9475坪)

以比較法、土地開發分析法
評估土地單價：500萬/坪

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
選定復興南路一段68號及68號4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		
...	B		
54
55	...	某甲	30,061,197
合計			1,359,737,500

$$\begin{aligned} \text{某甲比例} &= \\ &= \frac{3^*, ***, **}{1,359,737,500} \\ &= 2.2108\% \end{aligned}$$

五、更新後不動產說明

更新後建築規劃設計

- (一)產品型態：住商混合大樓
- (二)建築樓層：地上23層/地下4層
- (三)建築結構：SC
- (四)規劃戶數：店面-3戶、事務所-6戶、住宅-117戶
- (五)公設比：約37.13%
- (六)車位數量：倉儲式104個

六、更新後估價條件

權利變換評價基準日：[111年11月30日](#)

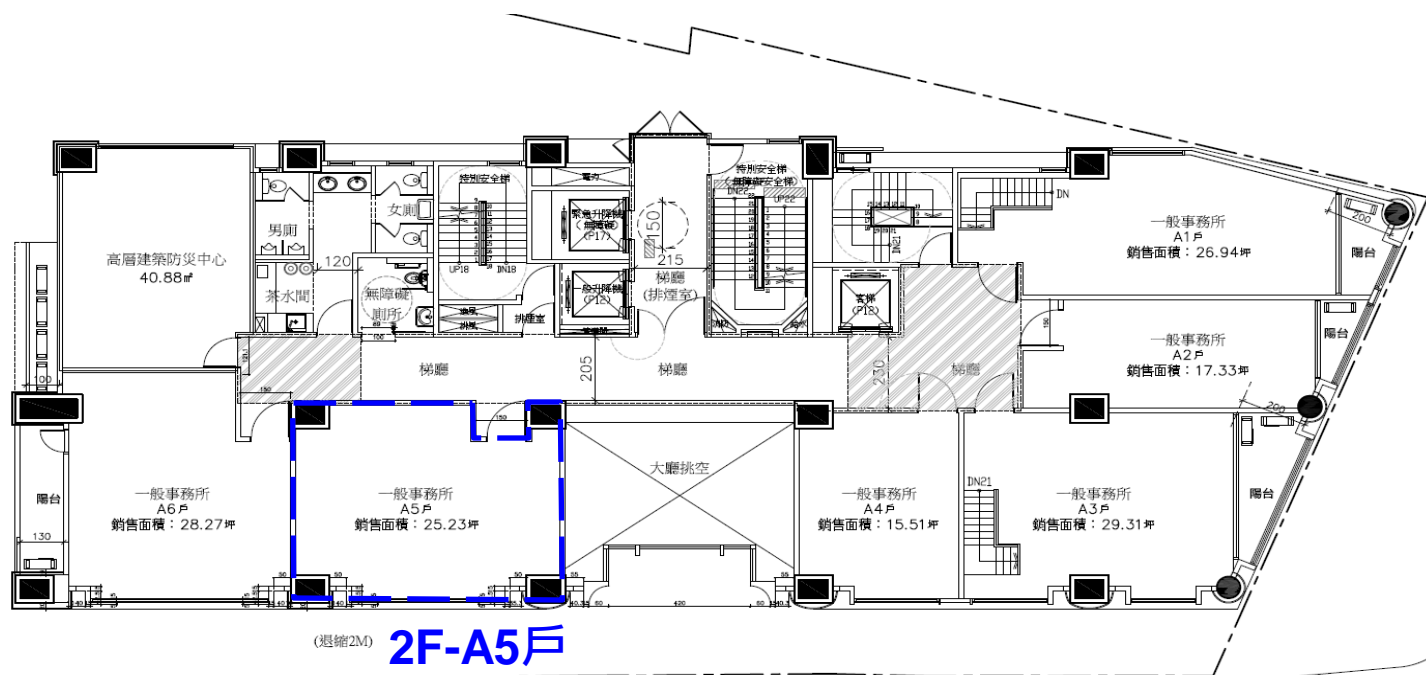
- (一)更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格估定。
- (二)評估更新後各戶價格評估，地面層店面選定「1F-A2」作為比準單元；樓上層一般事務所選定「2F-A5戶」作為比準單元；樓上層住家選定「10F-A1戶」作為比準單元。
- (三)更新後部分區分所有建物設有約定專用露台，本案考量其使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

七、更新後權利價值評估(事務所)

比準單元(2F-A5)：1,150,000元/坪

水平效用比調整

事務所各戶價值
面積、噪音、產品規劃等



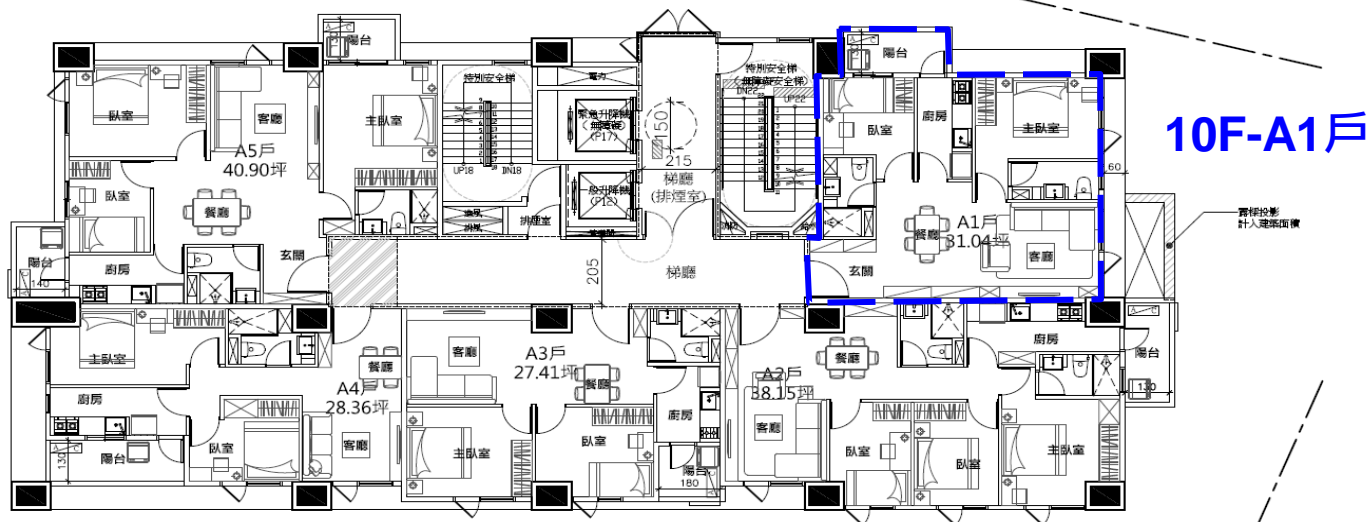
七、更新後權利價值評估(住家)

比準單元(10F-A1)：1,240,000元/坪

樓層別、水平效用比調整

面積、採光、景觀、
棟距、產品規劃

住家各戶價值



七、更新後權利價值評估

樓層	車位形式	位置	數量	單價(個/元)	總價(元)	備註
B2~B4	倉儲車位	A區	62	2,000,000	124,000,000	--
	倉儲車位	B區	42	1,950,000	81,900,000	--
合計			104	1,979,808	205,900,000	

用途	樓層	面積(坪)	權利價值合計 (元)	平均建坪單價 (元/坪)
店面	1樓	73.95	166,757,360	2,255,001
事務所	2樓	142.59	164,154,997	1,151,238
住家	3-23樓	2,848.23	3,574,631,838	1,255,036
2樓以上均價		2,990.82	3,738,786,835	1,250,088
全棟	-	3,064.77	3,905,544,195	1,274,335
車位	地下2-4樓	104	205,900,000	1,979,808
更新後總價(含車位)			4,111,444,195	--



■ 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112年1月6日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自112年1月7日起至112年2月17日止。請於112年2月17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「臺北市中山區長春路328號11樓之1、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112年2月24日上午10時30分，地點為臺北市大安區信義路三段107號二樓(和安區民活動中心)。



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於112年1月6日寄發
- 截止選配日期為112年2月17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

擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 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_____對於臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 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_____為臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 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)
懷生段	一小段				

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 _____ 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112年1月6日寄發
- 截止選配日期為112年2月17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)：3F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B4-6。
 ※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

擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 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：
 1.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。
 2.本表請於 112 年 2 月 17 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1，實施者：祿鼎建設股份有限公司」，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 112 年 2 月 24 日上午 10 時 30 分，地點為臺北市大安區信義路三段 107 號二樓(和安區民活動中心)。
 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_____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112年1月6日寄發

■ 截止選配日期為112年2月17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)：3F-A1。
車位單元(填寫範例)：B4-6。
- ※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

擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 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		

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 _____ 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

擬訂臺北市大安區懷生段一小段 44 地號等 14 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

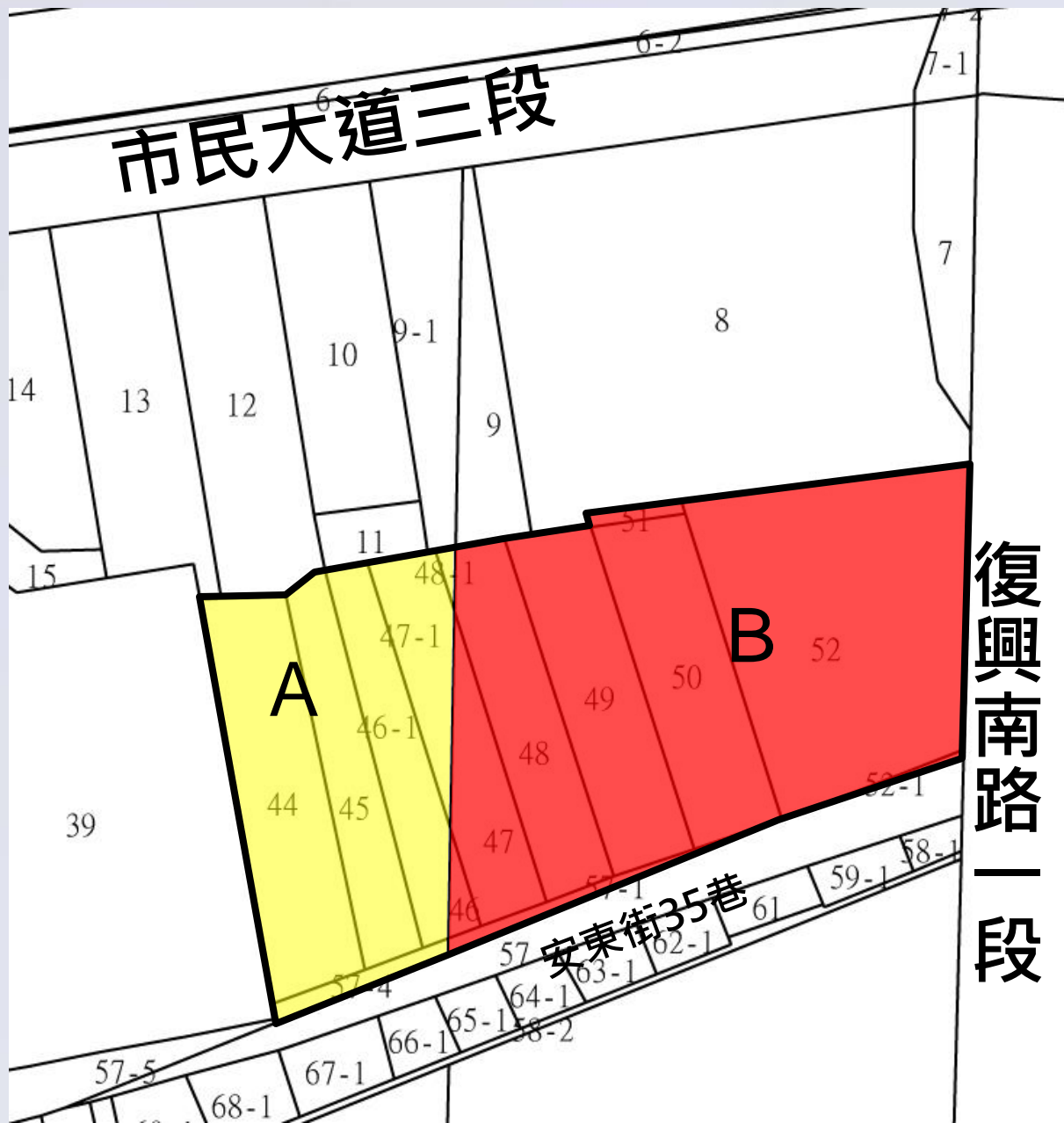
編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
1		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權						

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；(3)選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則；(4)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；(5)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-A5)，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 112 年 1 月 7 日起至 112 年 2 月 17 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政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住三之一(特)及商三特(原屬第二種商業區)合併編定為2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 <http://www.fujiuding.com/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
[祿鼎建設股份有限公司](#)
聯絡電話：(02)2547-2889
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
[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 分機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