擬訂臺北市北投區立農段五小段163-2地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案



說 明 會

實 施 者：維正建設股份有限公司
設計單位：卓培煙建築師事務所
規劃單位：當代都更事業股份有限公司
估價單位：正聯、生耕、麗業不動產估價師事務所
中華民國114年4月

168專案小組修正前後 事業計畫說明

臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式

106年7月10日北市都新事字第10631288600號函
107年1月4日北市都新字第10632959600號函修正

於都市更新事業計畫及權利變換計畫審查過程中，因自提修正計畫內容幅度過大，不符合都市更新簡易變更程序者，請依以下述程序辦理。

（一）實施者申請重行公開展覽及公聽會者，免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。

（二）實施者未申請重行公開展覽及公聽會

1. 100%同意且無爭議性之更新案：因計畫內容修正幅度過大，實施者召開說明會後，說明會上無異議時，檢附100%修改內容同意書予本市都市更新處審核，續行下一階段審查。但所有權人於說明會表示異議時，則需辦理公開展覽及公聽會。

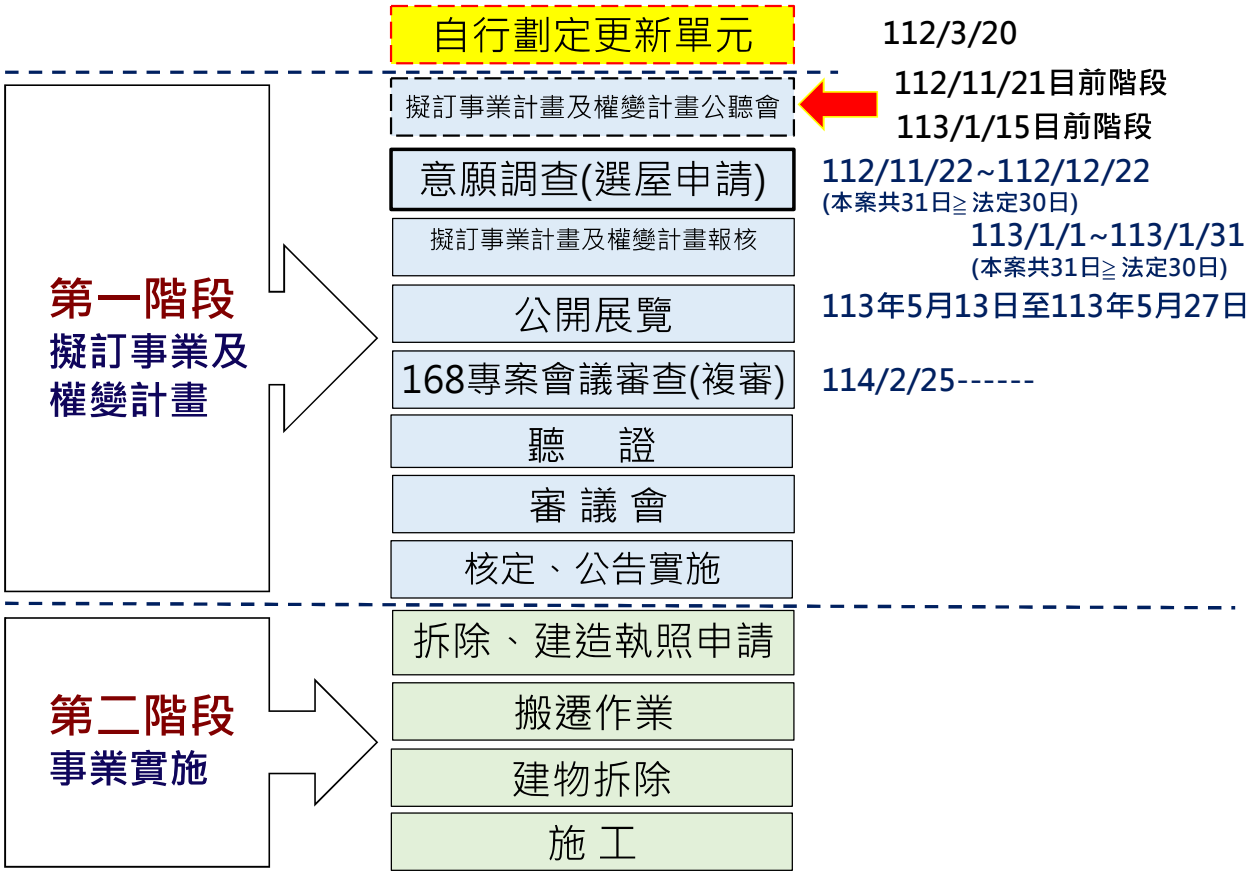
2. 非100%同意之更新案：因計畫內容修正幅度過大，需召開幹事會討論程序是否重行公開展覽、公聽會及後續程序。

（三）聽證後計畫內容修正幅度過大，除須重行上述程序外，有影響所有權人選配或權益者，至少應再召開一場幹事及權變小組審查會議，並重新召開聽證後，再提審議會審議。

168專案小組修正前後 事業計畫說明

章節	修正內容	
	168 專案小組會議修正前	168 專案小組會議修正後
玖、重建區段之土地使用計畫	#6 建築物結構安全條件獎勵申請 88.66 ㎡為基準容積 4.59%	#6 建築物結構安全條件獎勵申請 70.93 ㎡為基準容積 3.67%
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵黃金級 154.44 ㎡	#10 綠建築標章之建築設計獎勵調整為銀級 115.83 ㎡
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵原無申請	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵申請智慧建築銀級
	#12 無障礙環境設計獎勵 57.92 ㎡	調整為無申請
	綠建築標章黃金級	綠建築標章銀級
	智慧建築標章無申請	智慧建築標章銀級
	無障礙環境設計	無障礙環境設計調整為無申請
拾、拆遷安置計畫	合法建築物殘餘價值之領銜估價佐證資料 10,785,995 元	合法建築物殘餘價值之領銜估價佐證資料 13,296,537 元
拾壹、實施方式及有關費用分攤	更新後建築規劃，除權利變換後實施者分配之建築物，本案最小分配面積之單元為 4F-C 戶，面積 83.17 ㎡（25.16 坪），單元價值 19,849,586 元。	更新後建築規劃，除權利變換後實施者分配之建築物，本案最小分配面積之單元為 4F-C 戶，面積 83.17 ㎡（25.16 坪），單元價值 20,025,691 元。
拾參、財務計畫	營建費用 389,371,410 元	營建費用 394,984,620 元
	合法建築物殘餘價值 10,785,995 元	合法建築物殘餘價值 13,296,537 元
	貸款利息共計 15,603,910 元	貸款利息共計 15,952,536 元
	承攬契據之印花稅 419,580 元	承攬契據之印花稅 424,926 元
	更新後房屋價值 1,248,680,176 元 更新後停車位價值 111,300,000 元 更新後總價值 1,359,980,176 元 共同負擔總金額 606,799,137 元 所有權人可分配更新後之權利價值 753,181,039 元 共同負擔 44.62%	更新後房屋價值 1,260,822,618 元 更新後停車位價值 111,300,000 元 更新後總價值 1,372,122,618 元 共同負擔總金額 616,852,684 元 所有權人可分配更新後之權利價值 755,269,934 元 共同負擔 44.96%

目前執行進度及後續更新程序



辦理緣起及法令依據

壹、辦理緣起及法令依據

■本更新單元係屬臺北市政府核准自行劃定通過之更新單元

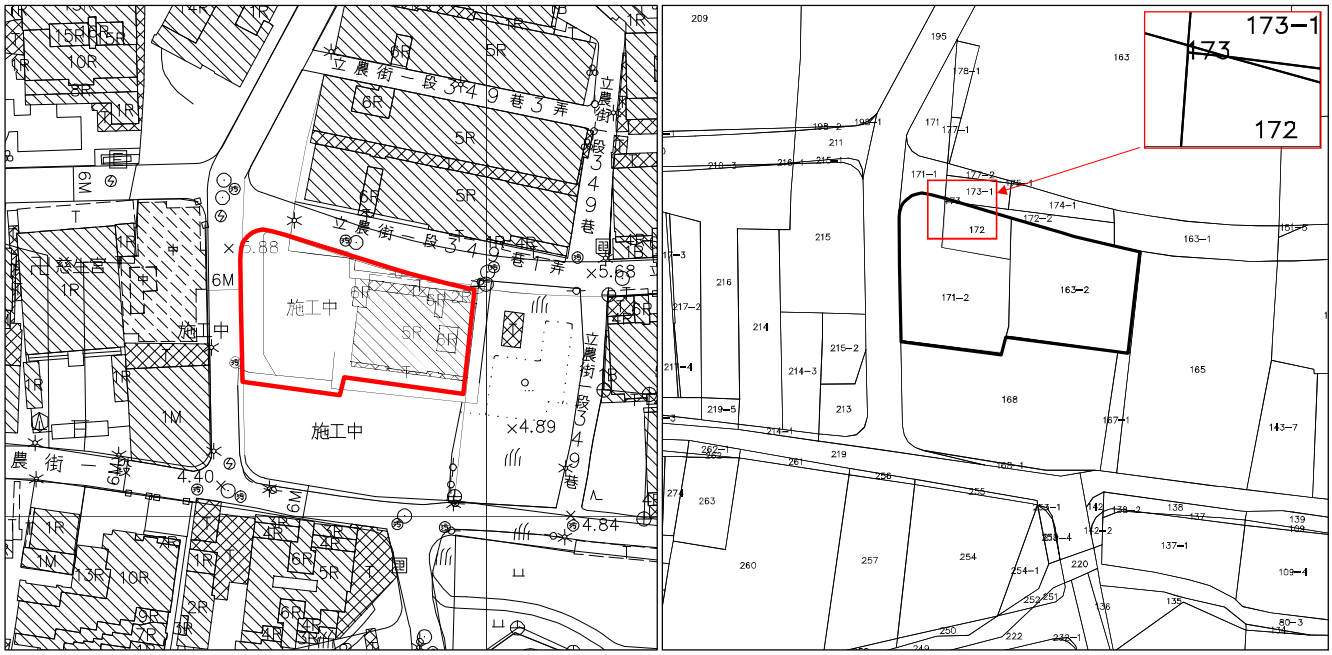
■更新單元範圍內現況為五層樓鋼筋混凝土之合法建物，更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上；位於唭哩岸捷運場站半徑300公尺內，並無法與周邊重大建設配合。

■實施者擬依都市更新條例第十條第二項之規定，其同意比例已達第37條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第32條及第48條之規定，逕行擬具都市更新事業計畫併同權利變換計畫辦理。

■法令依據：依據都市更新條例第32條、第37條及臺北市都市更新自治條例辦理。

權利變換範圍

- 本更新單元屬自行劃定之更新單元，位於臺北市北投區立農街一段、西安街二段259巷、立農街一段349巷1弄及未開闢之綠地(部分現況為立農街一段349巷)所圍街廓內之北側。
- 更新單元面積為858平方公尺
- 更新單元共包含北投區立農段五小段163-2、171-2、172、173地號等4筆土地，總面積858平方公尺，均為私有土地。



實 施 者

■實施者

■公司名稱：維正建設股份有限公司

■代 表 人：周淑燕

■公司地址：臺北市士林區士東路91巷53號1樓

■聯絡電話： (02)2793-7902

■統一編號：23322159

■辦理信託

■受託人依信託本旨辦理都市更新事業計畫本案信託。

■受 託 者：台北富邦商業銀行股份有限公司

■統一編號：03750168

■負 責 人：陳聖德

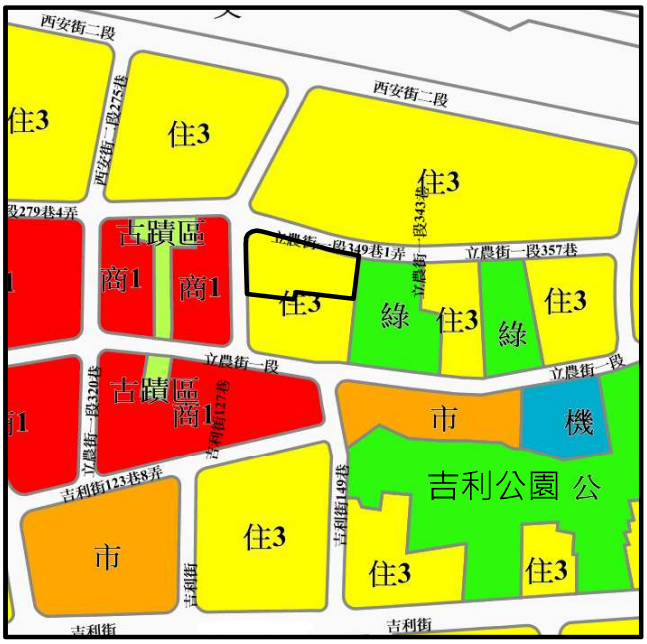
■聯絡地址：臺北市中山區中山北路2段50號1、2、3、5、8、12樓

■聯絡電話：(02)2181-0101

土地使用分區及建築物套繪圖

更新單元屬第三種住宅區

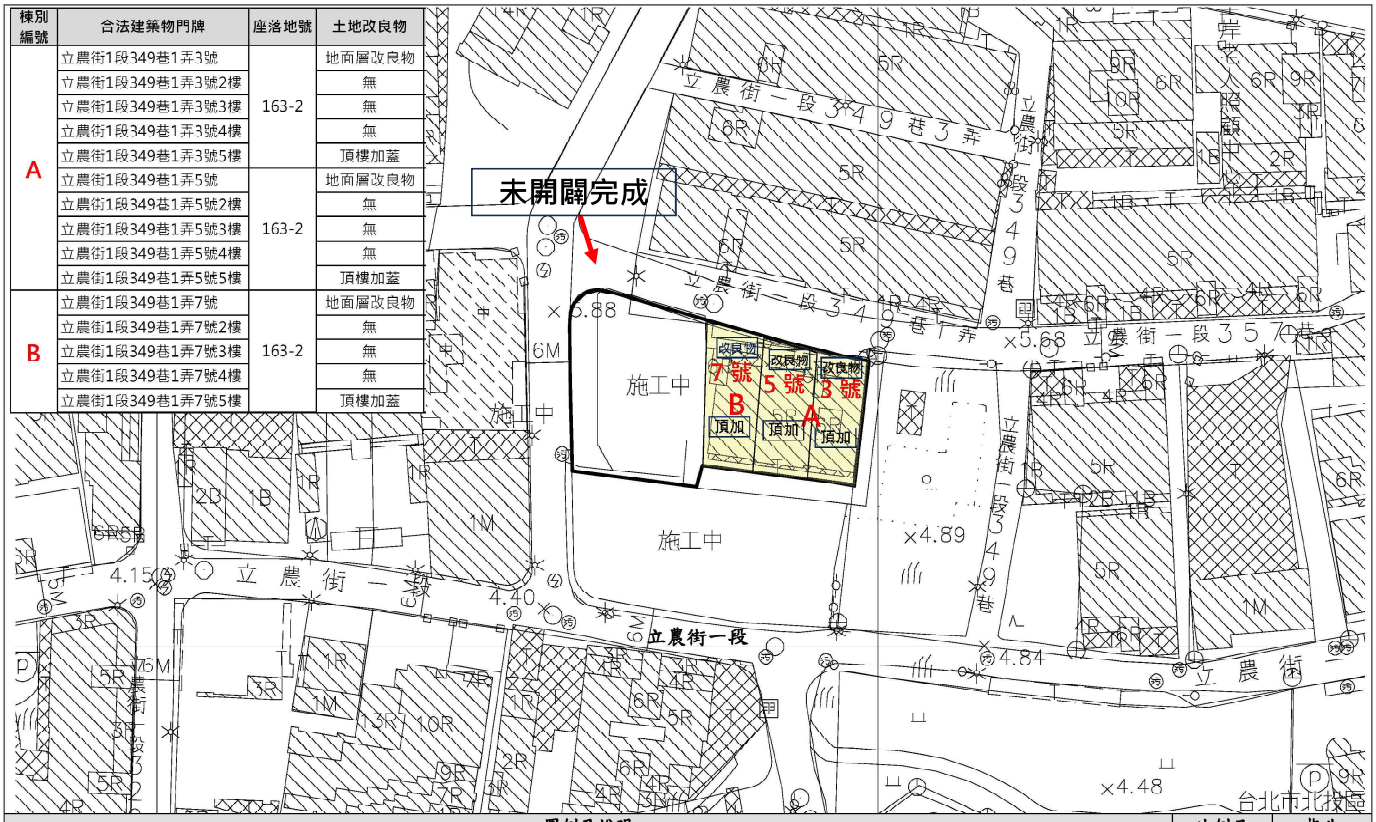
更新單元內共有2棟5層樓鋼筋混凝土合法建築物，共15筆建號，屋齡約41年，現況為住宅使用，總樓地板面積1,352.56平方公尺均為私有。





更新單元周圍土地使用現況圖

棟別編號	合法建築物門牌	座落地號	土地改良物
A	立農街1段349巷1弄3號	163-2	地面層改良物
	立農街1段349巷1弄3號2樓		無
	立農街1段349巷1弄3號3樓		無
	立農街1段349巷1弄3號4樓		無
	立農街1段349巷1弄3號5樓		頂樓加蓋
	立農街1段349巷1弄5號	163-2	地面層改良物
	立農街1段349巷1弄5號2樓		無
	立農街1段349巷1弄5號3樓		無
	立農街1段349巷1弄5號4樓		無
	立農街1段349巷1弄5號5樓		頂樓加蓋
B	立農街1段349巷1弄7號	163-2	地面層改良物
	立農街1段349巷1弄7號2樓		無
	立農街1段349巷1弄7號3樓		無
	立農街1段349巷1弄7號4樓		無
	立農街1段349巷1弄7號5樓		頂樓加蓋

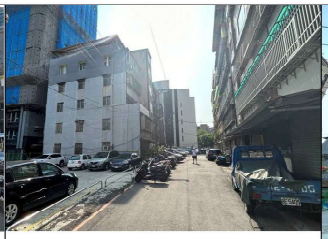


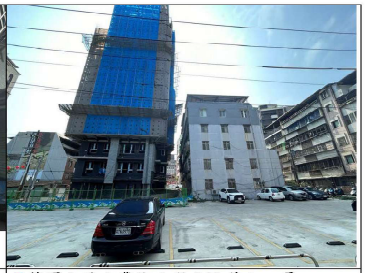
圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍　合法建築物　N 棟別編號　頂樓加蓋或地面層改良物	S:1/500	Ⓐ

更新單元周圍土地使用現況圖

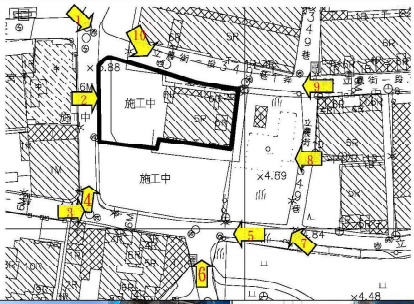

1 更新單元臨西安街二段 259 巷之一景


10 臨立農街一段 349 巷 1 弄之一景

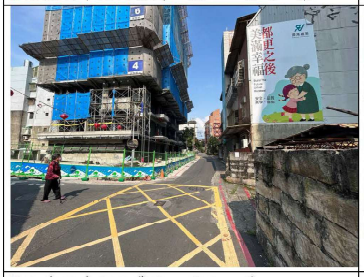

9 臨立農街 1 段 349 巷 1 弄之一景


8 範圍內臨立農街 1 段 349 巷之一景


2 臨更新單元西安街二段 259 巷之一景

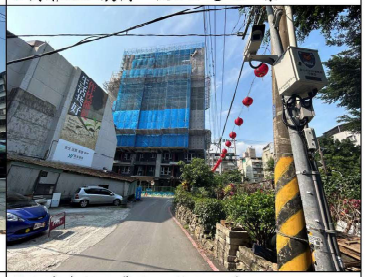



7 街廓臨立農街一段 349 巷之一景


3 街廓西南側立農街一段之一景


4 臨更新單元西安街二段 259 巷之一景


5 街廓南側立農街一段之一景


6 街廓南側立農街一段之一景

處理方式及區段劃分

■處理方式及區段劃分

➢本更新單元土地上之建築物，均已老舊窳陋，將採用全部拆除重建方式處理之。

➢本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段。

■區內公共設施興修或改善計畫

➢本案無。

■整建或維護計畫

➢ 本案無。

■現有巷道廢止

➢本案無。

同意參與更新事業計畫門檻

依都市更新條例第37條規定，同意參與都市更新事業計畫比例

➢私有土地及私有合法建築物所有權人數均超過五分之四之同意

➢私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和(A = a + b)	858.00	14	1,352.56	13
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b = A - a)	858.00	14	1,352.56	13
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B = b - c)	858.00	14	1,352.56	13
同意數(C)	858.00	14	1,352.56	13
同意比例(%)(C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
法定同意比例(%)	80.00	80.00%	80.00%	80.00%

●本案以信託方式辦理，依都市更新條例第25條規定辦理：以信託方式實施，其所有權人數比率，以委託人人數計算。

●本案事業計畫同意比例以申請報核時所檢附之同意書為準。

申請容積獎勵項目（#6容積獎勵辦法）調整方案

基地面積	使用分區	面積	各分區面積基準容積			
858.00	住三：（225%） 基準容積合計	858.00	1,930.50㎡ 1,930.50㎡			

申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）			調整前		調整後		備註
			申請獎勵額度（㎡）	佔基準容積百分比（%）	申請獎勵額度（㎡）	佔基準容積百分比（%）	
中央都市更新容積獎勵項目	#5 高於基準容積部份核計之獎勵		248.66	12.88%	248.66	12.88%	
	#6 建築物結構安全條件獎勵		88.66	4.59%	70.93	3.67%	最低等級基準容積10%修正為8%
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵		154.44	8.00%	115.83	6.00%	黃金級調整為銀級
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵		0.00	0.00%	115.83	6.00%	增加智慧建築銀級
	#12 無障礙環境設計獎勵		57.92	3.00%	0.00	0.00%	去除無障礙環境設計
	#13 耐震設計獎勵		38.61	2.00%	38.61	2.00%	
	#14 時程獎勵		135.14	7.00%	135.14	7.00%	
	中央都市更新容積獎勵小計		723.43	37.47%	725.00	37.55%	
臺北市都市更新容積獎勵項目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(二)	19.31	1.00%	19.31	1.00%	
		建築規劃設計(三)	253.65	13.14%	253.65	13.14%	
		建築規劃設計(四)	57.92	3.00%	57.92	3.00%	
	二、新技術之應用	充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三以上。	19.31	1.00%	19.31	1.00%	
	三、有助於都市更新事業之	促進都市更新(二)	35.46	1.84%	35.46	1.84%	
	臺北市都市更新容積獎勵小計		385.65	19.98%	385.65	19.98%	
	臺北市都市更新容積獎勵上限		386.10	20.00%	386.10	20.00%	
都市更新容積獎勵合計（A）			1109.53	57.47%	1110.65	57.53%	
都市更新容積獎勵上限（A-1）			1105.81	57.28%	1105.81	57.28%	
其他容積獎勵項目（開放空間、老舊市場重建等）（B）			----	----	----	----	
容積移轉（C）			----	----	----	----	
容積額度核算（A-1+B+C）			1105.81	57.28%	1105.81	57.28%	
含基準容積額度合計			3036.31	157.28%	3036.31	157.28%	申請容積不變

申請獎勵項目及額度

申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）			調整後		備註
			申請獎勵額度（㎡）	佔基準容積百分比（%）	
中央都市更新容積獎勵項目	#5 高於基準容積部份核計之獎勵		248.66	12.88%	
	#6 建築物結構安全條件獎勵		70.93	3.67%	最低等級基準容積10%修正為8%
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵		115.83	6.00%	黃金級調整為銀級
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵		115.83	6.00%	增加智慧建築銀級
	#12 無障礙環境設計獎勵		0.00	0.00%	去除無障礙環境設計
	#13 耐震設計獎勵		38.61	2.00%	
	#14 時程獎勵		135.14	7.00%	
	中央都市更新容積獎勵小計		725.00	37.55%	
臺北市都市更新容積獎勵項目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(二)	19.31	1.00%	
		建築規劃設計(三)	253.65	13.14%	
		建築規劃設計(四)	57.92	3.00%	
	二、新技術之應用	充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三以上。	19.31	1.00%	
	三、有助於都市更新事業之	促進都市更新(二)	35.46	1.84%	
	臺北市都市更新容積獎勵小計		385.65	19.98%	
	臺北市都市更新容積獎勵上限		386.10	20.00%	
都市更新容積獎勵合計（A）			1110.65	57.53%	
都市更新容積獎勵上限（A-1）			1105.81	57.28%	
其他容積獎勵項目（開放空間、老舊市場重建等）（B）			----	----	
容積移轉（C）			----	----	
容積額度核算（A-1+B+C）			1105.81	57.28%	
含基準容積額度合計			3036.31	157.28%	申請容積不變

1.依都市更新建築容積獎勵辦法第19條規定及都市更新條例第65條辦理之建築容積申請，其獎勵後建築容積，不得超過基準容積之1.5倍及都市更新條例第65條第二項第二款...或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。

2.本案擬申請1105.81平方公尺(約法定容積0.5728倍，符合規定)

備註:本表所列實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準

申請獎勵項目及額度



私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：康閱印

列印日期:2023/5/22

都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	台北市結構工程工業技師公會	統一編號	04181828	代表人	徐茂卿
評估機構地址	11070 台北市信義區東興路 37 號 7 樓			連絡電話	02-87681118
評估人員聯絡資訊				評估機構用印	
姓 名	康閱印				
連絡電話	(電話) 02-27541188				
	(手機) 0935337362			用印日期	112 年 5 月 24 日

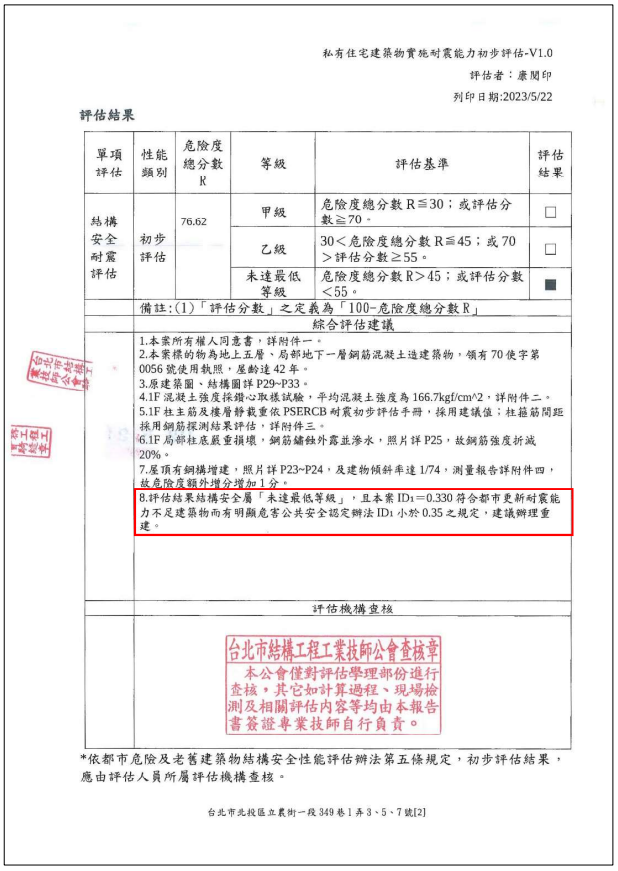
申請人資料

申請案件編號	AB069OAS06722	評估日期	2023-5-3
建築物所有權人姓名	台北富邦商業銀行股份有限公司	連絡電話	02-27186888
通訊地址	台北市中山北路二段 50 號 1、2、3、5、8、12 樓		

建築物基本資料

建築物合法證明	■領有 70 使字第 0056 號使用執照。 □其他合法房屋證明文件(　)。
建築物地址	台北市北投區立農街一段 349 巷 1 弄 3、5、7 號
建築物規模	棟地板面積 1264.78㎡　地下 1 層　地上 5 層
建築物結構及構造型式	■一般 RC 建物 □加強磚造(透天厝) □其他

台北市北投區立農街一段 349 巷 1 弄 3、5、7 號[1]



私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0

評估者：康閱印

列印日期:2023/5/22

評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	76.62	甲級	危險度總分數 R≦30；或評估分數≧70。	□
			乙級	30＜危險度總分數 R≦45；或 70＞評估分數≧55。	□
			未達最低等級	危險度總分數 R＞45；或評估分數＜55。	■

備註：(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」

綜合評估建議

1.本案所有權人同意書，詳附件一。
2.本案標的物為地上五層、局部地下一層鋼筋混凝土造建築物，領有 70 使字第 0056 號使用執照，屋齡達 42 年。
3.原建築圖、結構圖詳 P29~P33。
4.1F 混凝土強度採鑽心取樣試驗，平均混凝土強度為 166.7kgf/cm^2，詳附件二。
5.1F 柱主筋及樓層靜載重依 PSERCB 耐震初步評估手冊，採用建議值；柱箍筋間距採用鋼筋探測結果評估，詳附件三。
6.1F 局部柱底嚴重損壞，鋼筋鏽蝕外露並滲水，照片詳 P25，故鋼筋強度折減 20%。
7.屋頂有鋼構增建，照片詳 P23~P24，及建物傾斜率達 1/74，測量報告詳附件四，故危險度額外增分增加 1 分。
8.評估結果結構安全屬「未達最低等級」，且本案 ID_1=0.330 符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法 ID_1 小於 0.35 之規定，建議辦理重建。

評估機構查核

台北市結構工程工業技師公會查核章
本公會僅對評估學理部份進行查核，其它如計算過程、現場檢測及相關評估內容等均由本報告書簽證專業技師自行負責。

*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

台北市北投區立農街一段 349 巷 1 弄 3、5、7 號[2]

建築規劃

項目									
申請基地位置	北投區立農段五小段 171-2,172,173,163-2 等四筆地號								
使用分區	依都市計畫核定圖說	住三		合計					
		858.00㎡		858.00㎡					
實測基地面積	855.08㎡								
法定建蔽率	住三								
	(45/100)								
法定建築面積	858.00 * 0.45 = 386.1㎡								
實設建蔽率	385.51/858.00*100%=44.93% < 45%								
法定空地面積	858.00-386.10=471.9㎡								
實設建築面積	385.51㎡ < 386.10㎡ O.K!								
實設空地面積	858.00-385.51=472.49㎡								
法定容積率	225%								
實設容積率	(745.56/858.00)*100%=86.9%								
基準容積面積FA	858.00 * 225% = 1930.50㎡								
原有建物面積	1105.81㎡								
容積獎勵面積	0㎡								
允建總樓空間面積	(858*2.25+1105.81)*0.15=455.45㎡								
設計總樓空間面積	(39.95+100.77+69.61)(1F)+(13.91+10.56*10)(2~11F)=455.03㎡								
允建總樓層面積	1930.50+1105.81=3036.31㎡								
允建總樓率	3036.31/858.00*100%=353.88%								
設計總樓率	3036.19/858.00*100%=353.87% < 353.88%								
	樓地板面積	陽台	機梯	免計容積1.5%	容積樓地板面積	戶數	用途	樓層高度	
地下3層平面圖	738.13㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	停車空間,機電設備空間	2.90M	
地下2層平面圖	738.13㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	停車空間,機電設備空間	2.90M	
地下1層平面圖	745.56㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	防空避難室兼停車空間	4.55M	
1層平面圖	378.14㎡	16.87㎡	37.72㎡	210.33㎡	58.29㎡	1	住宅(H-2)與2層多戶住宅,機電設備,管委會空間	4.20M	
2層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	299.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M	
3層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	299.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M	
4層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	299.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M	
5層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	299.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M	
6層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	299.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M	
7層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	299.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M	
8層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	299.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M	
9層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	299.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M	
10層平面圖	347.26㎡	24.68㎡	27.39㎡	24.47㎡	295.4㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M	
11層平面圖	332.22㎡	25.20㎡	24.53㎡	24.47㎡	283.22㎡	4	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M	
屋突層平面圖	47.76㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	機電機房	3.50M	
屋突2層平面圖	47.76㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	機電機房,機電設備空間	2.80M	
屋突3層平面圖	47.76㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	屋頂水箱	2.60M	
小計	6236.90㎡	252.84㎡	308.76㎡	455.03㎡	3036.19㎡	50			
合計	6236.90㎡	252.84㎡		3796.98㎡		50			
臨病工程造價	6236.90*13,850 = 86,381,065 元								
結構工程造價	開窗(H=2.00M)=	2.415+2.445+14.96=19.84M (限重層平面圖)				19.84 * 2,480=49,203 元			
	排水牆(20CM)=	6.07+21.255+6.983+25.841+7.047+4.664+2.47=74.33M(限重層平面圖)				74.33 * 810= 60,207元			
	容方(12.15M)=	772.5(開挖面積)*12.15(開挖深度)=9385.88M3				9385.88 *160=1,501,741元			
工程造價合計	86,381,065 + 49,203 + 60,207+1,501,741 = 87,962,216 元								
法定汽車位檢討	"依臺北市土地使用分區管制自治條例"第十二之一章停車空間規定檢討			座設置法定汽車位合計 32 輛		實設法定汽車合計 32 輛 (含 1輛無障礙汽車位)			
	集合住宅=(378.14-71.80)(1F)+(351.77)*8(2~9F)+(347.26)(10F)+(332.22)(11F)=3799.98								
	集合住宅=3799.98/120=31.67輛 取 32 輛								
法定無障礙汽車位檢討	臨病技術規則建築設計施工編第 167-6 條 規定檢討			座設置法定無障礙汽車位合計 1 輛					
	臨病福祉法定停車位無障礙設施五十個以下者，應至少設置一輛無障礙停車位。								
自給汽車位檢討						實設自給汽車合計 12 輛			
充電汽車位檢討	依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，臨病基地之法定停車位總面積以外，所提供之充電汽車及機車停車位，其設置總法定停車位面積應百分之三以上。			座設置32*3/100=0.96 合計1輛充電汽車位		(含 1輛充電汽車位)			
法定機車位檢討	1."依臺北市土地使用分區管制自治條例"第十二之一章停車空間規定檢討			座設置法定機車合計 38 輛		實設法定機車合計 38 輛 (含 1輛無障礙機車位)			
	集合住宅=(378.14-71.80)(1F)+(351.77)*8(2~9F)+(347.26)(10F)+(332.22)(11F)=3799.98								
	集合住宅=3799.98/100=38輛 取 38 輛								
自給機車位檢討						實設自給機車合計 2 輛			
充電機車位檢討	依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，臨病基地之法定停車位總面積以外，所提供之充電汽車及機車停車位，其設置總法定停車位面積應百分之三以上。			座設置38*3/100=1.14 合計2輛充電機車位		(含 2輛充電機車位)			

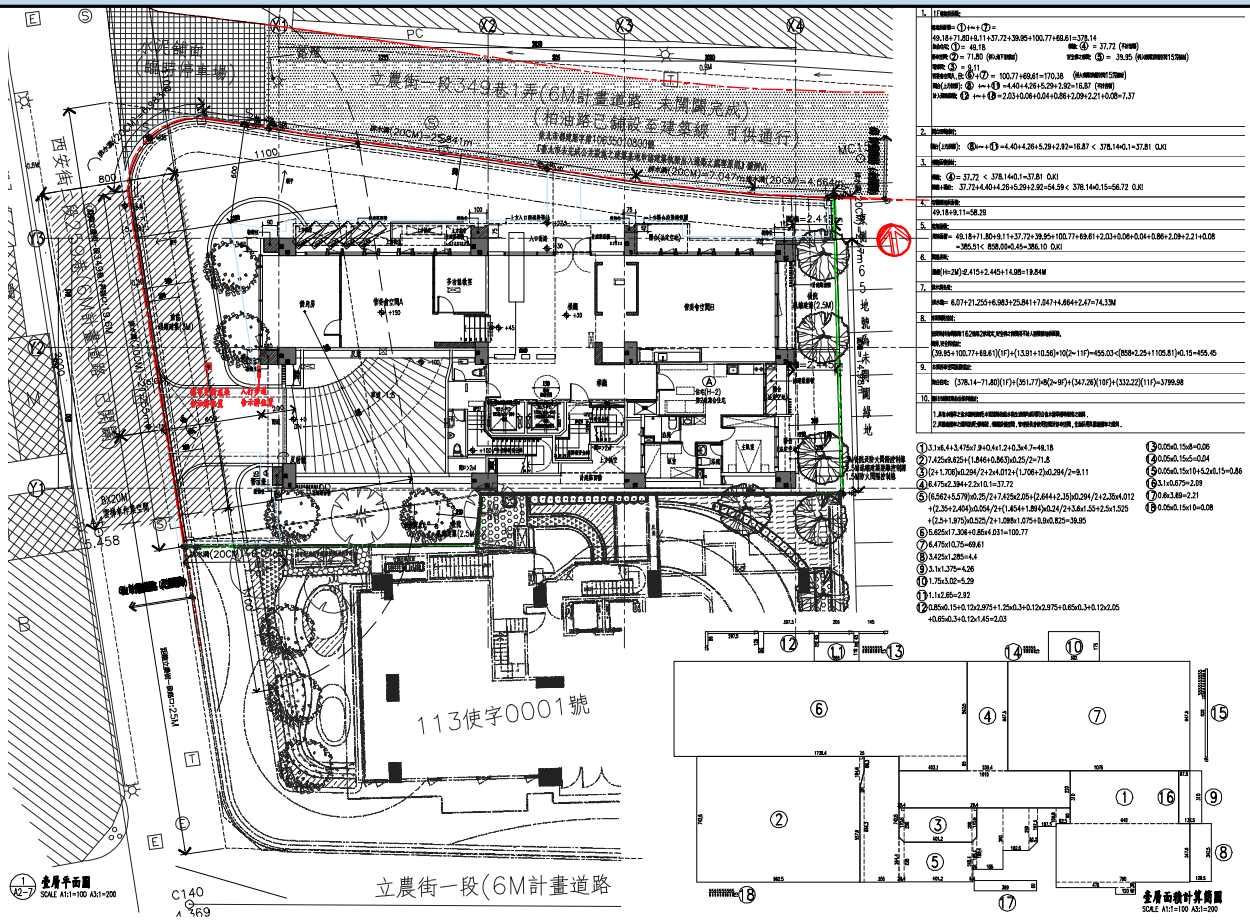
本案擬興建1棟，地上11層、地下3層，採鋼筋混凝土結構設計建築物，共規劃50個單元（50個住宅單元），法定汽車停車位為32部，實際設置停車位44部。

一樓景觀動線系統配置圖

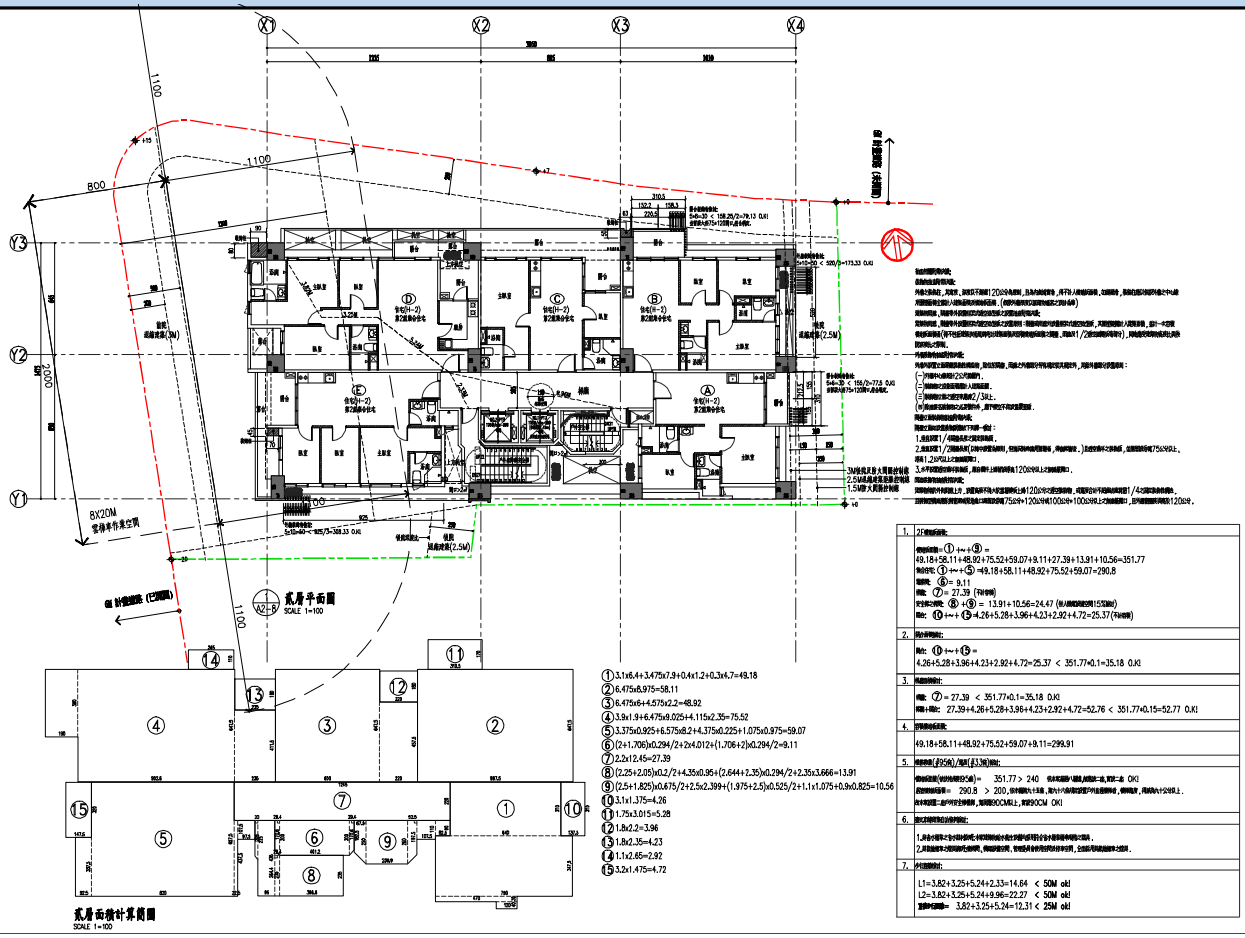


動線系統說明(街廓)

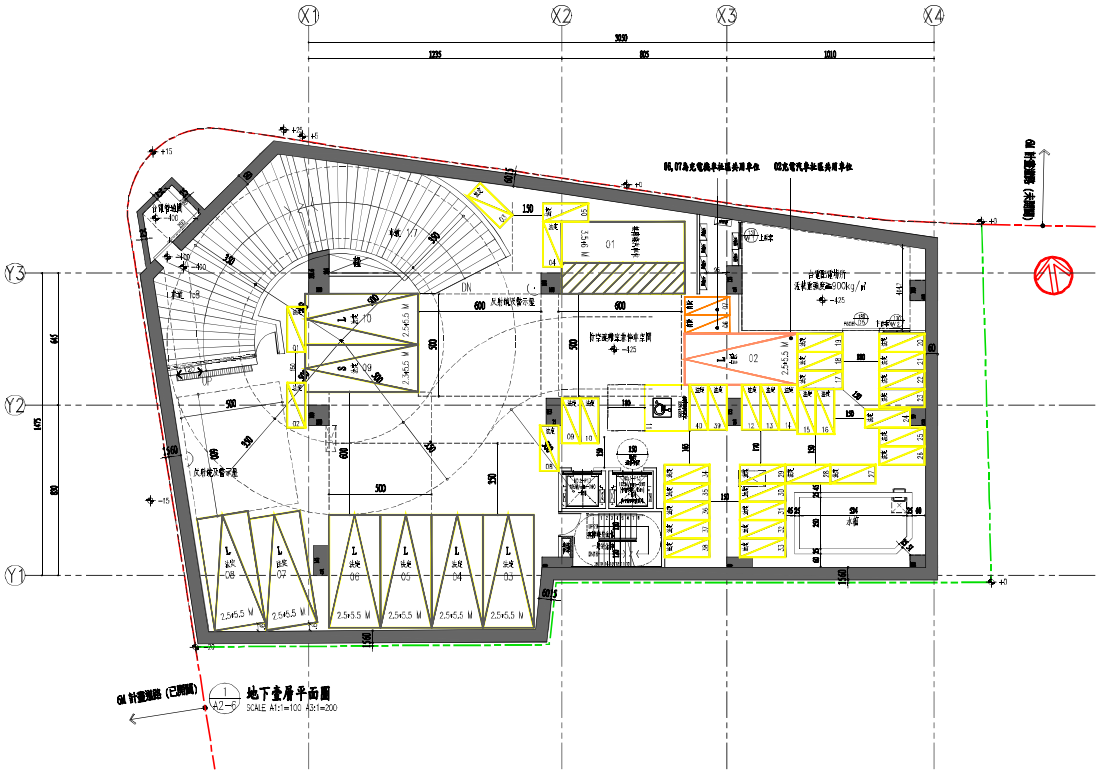
一樓平面圖



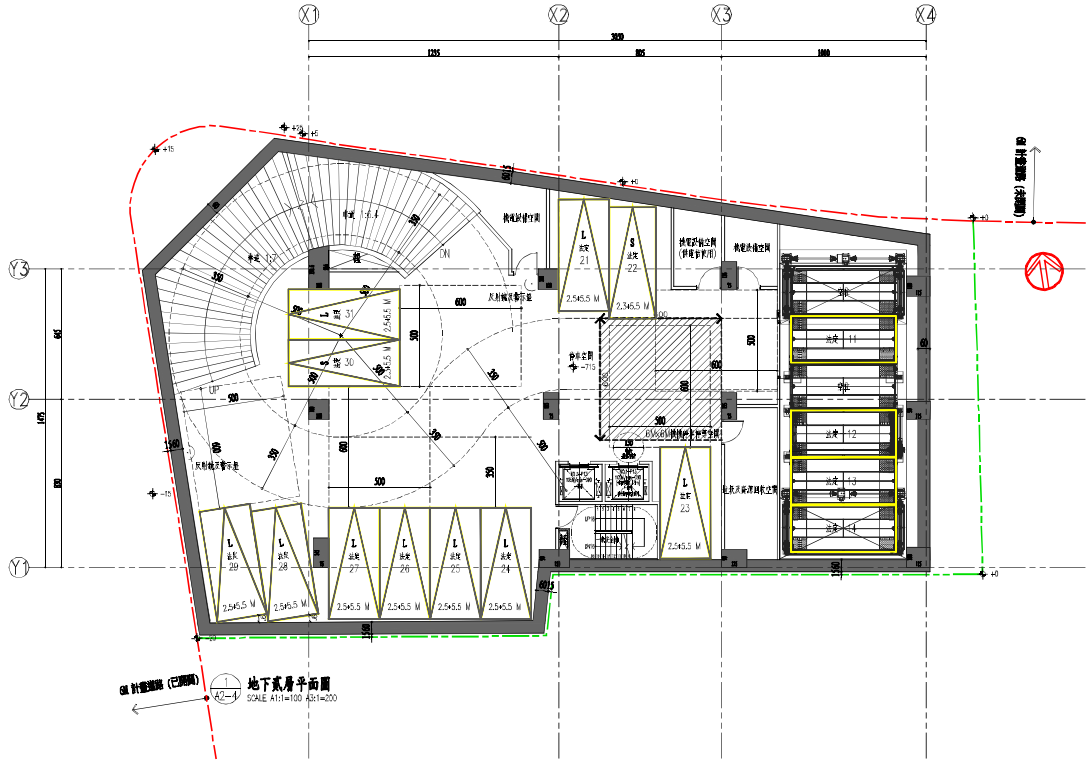
二樓平面圖



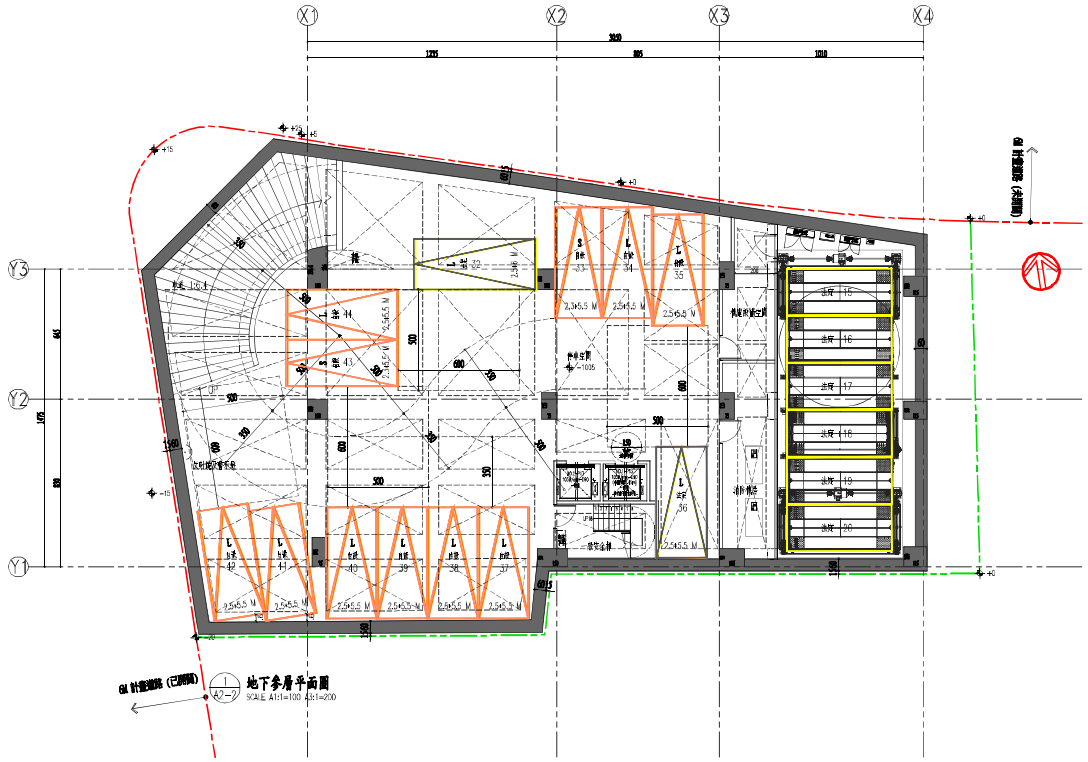
地下一樓平面圖

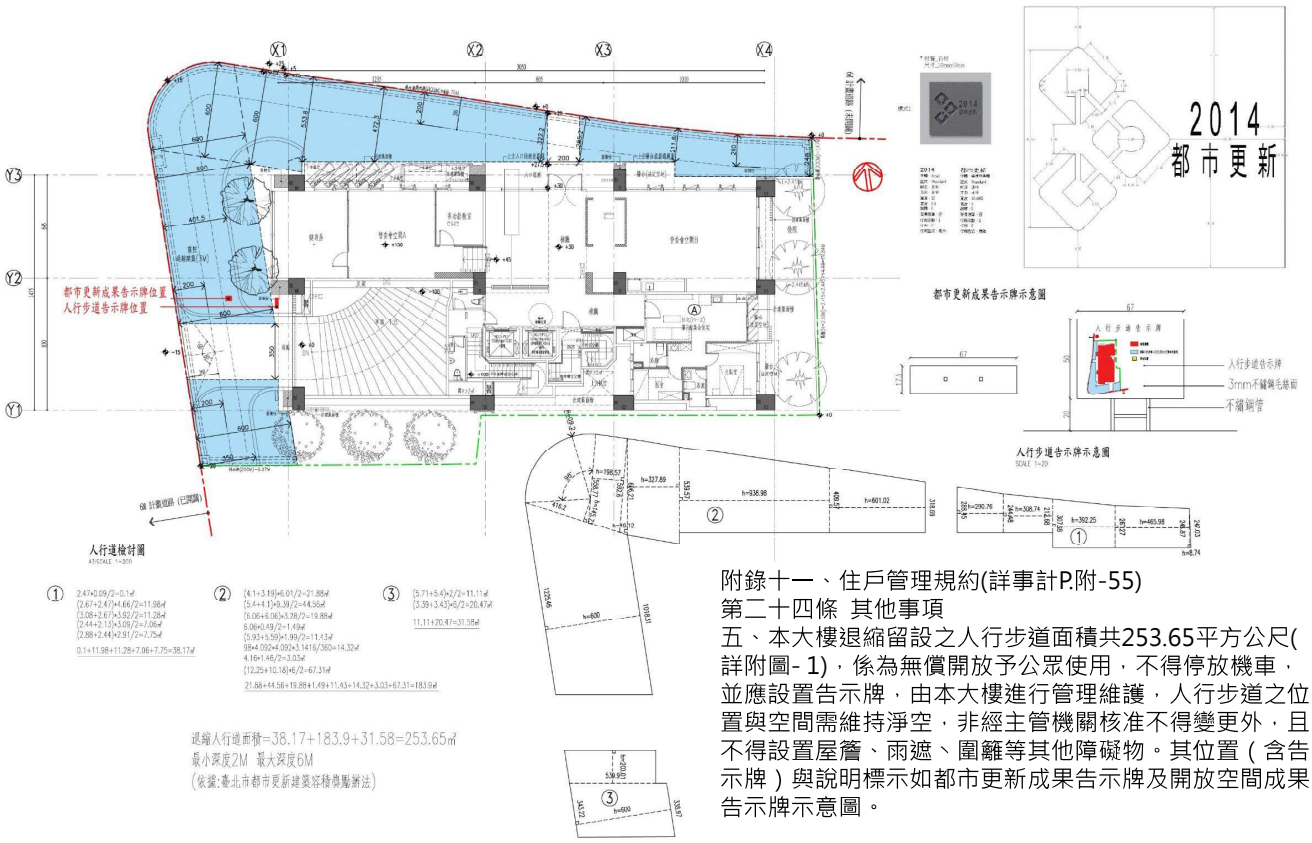


地下二樓平面圖



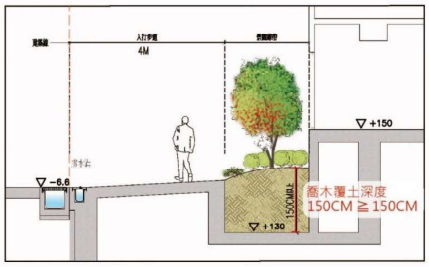
地下三樓平面圖



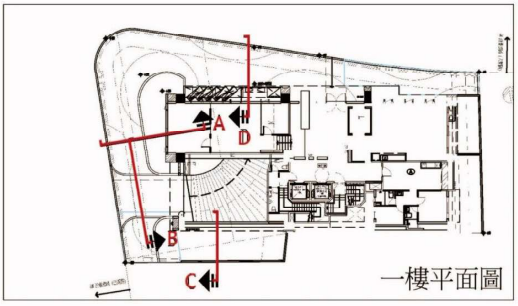


附錄十一、住戶管理規約(詳事計P.附-55)
第二十四條 其他事項
五、本大樓退縮留設之人行步道面積共253.65平方公尺(詳附圖- 1)，係為無償開放予公眾使用，不得停放機車，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更外，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物。其位置（含告示牌）與說明標示如都市更新成果告示牌及開放空間成果告示牌示意圖。

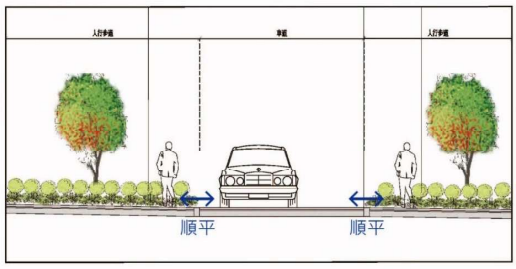
人行步道面積檢討圖



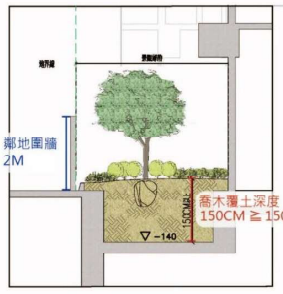
A-A'剖面圖SCALE:1/100



索引圖



B-B'剖面圖
SCALE:1/100

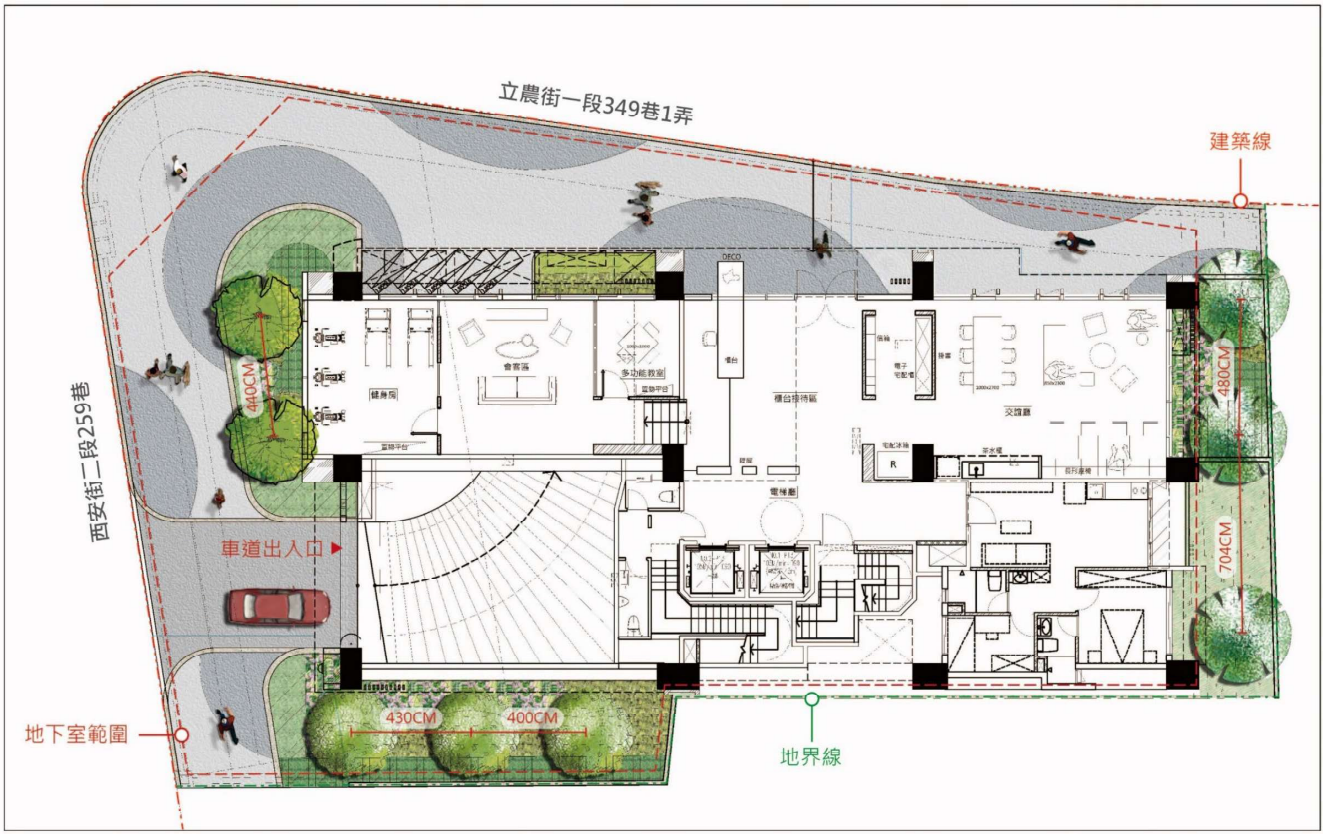


C-C'剖面圖
SCALE:1/100



D-D'剖面圖
SCALE:1/100

➢1F景觀配置圖





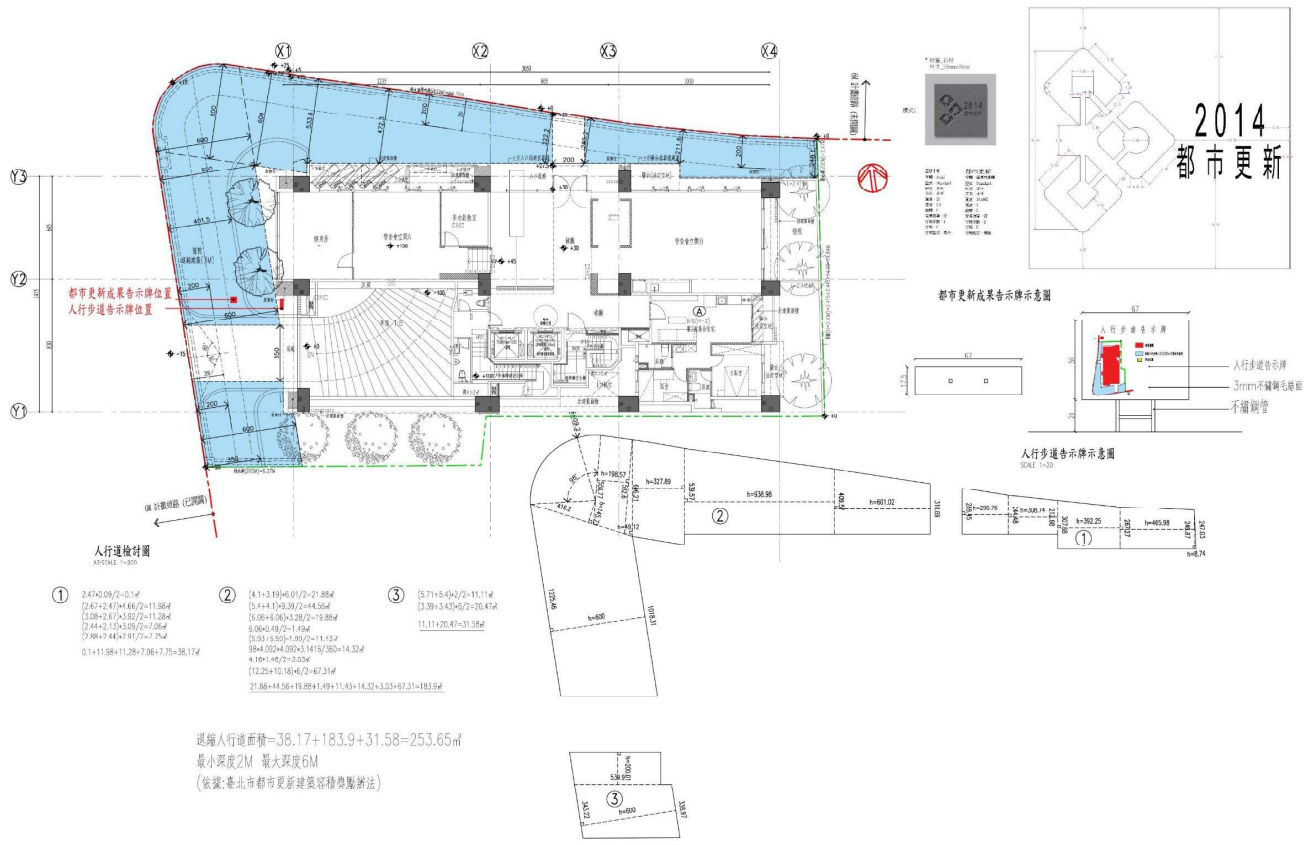
動線系統說明(街廓)

建築設計構想

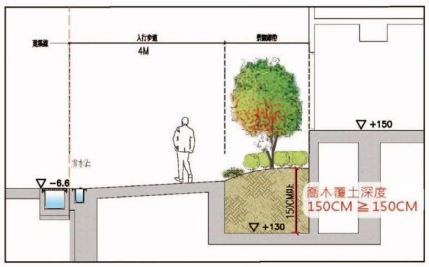
■建築面積檢討表(一)

項目								
申請基地位置	北投區立德段五小段 171-2,172,173,163-2 等四筆地號							
使用分區	依都市計畫劃定	住三		合計				
		858.00㎡		858.00㎡				
實測基地面積	855.08㎡							
法定建蔽率	住三							
	(45/100)							
法定建築面積	858.00 * 0.45 = 386.1㎡							
實設建蔽率	385.51/858.00*100%=44.93% < 45%							
法定空地面積	858.00-386.10=471.9㎡							
實設建築面積	385.51㎡ < 386.10㎡ O.K							
實設空地面積	858.00-385.51=472.49㎡							
法定容積率	225%							
實設容積率	(745.56/858.00)*100%=86.9%							
基準容地容積面積A	858.00 * 225% = 1930.50㎡							
實設總樓地板面積	1105.81㎡							
容積獎勵申請面積	0㎡							
免計容積空間面積	(858*2.25+1105.81)*0.15=455.45㎡							
設計容積空間面積	(39.95+100.77+69.61)(1F)+(13.91+10.56)*10(2~11F)=455.03㎡							
允建容積總地板面積	1930.50+1105.81=3036.31㎡							
允建容積率	3036.31/858.00*100%=353.88%							
設計容積率	3038.19/858.00*100%=353.87% < 353.88%							
	樓地板面積	陽台	梯廳	免計容積1.5%	容積樓地板面積	戶數	用途	樓層高度
地下參層平面圖	738.13㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	停車空間,機電設備空間	2.90M
地下貳層平面圖	738.13㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	停車空間,機電設備空間	2.90M
地下壹層平面圖	745.56㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	防空避難兼停車空間	4.55M
基層平面圖	378.14㎡	16.87㎡	37.72㎡	210.33㎡	58.29㎡	1	住宅(H-2)與2層多戶住宅,機電機房,管委會空間	4.20M
貳層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	298.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M
參層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	298.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M
肆層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	298.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M
伍層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	298.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M
陸層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	298.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M
柒層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	298.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M
捌層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	298.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M
玖層平面圖	351.77㎡	25.37㎡	27.39㎡	24.47㎡	298.91㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M
拾層平面圖	347.26㎡	24.68㎡	27.39㎡	24.47㎡	295.4㎡	5	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M
拾壹層平面圖	332.22㎡	25.20㎡	24.53㎡	24.47㎡	283.22㎡	4	住宅(H-2)與2層多戶住宅	3.40M
屋突壹層平面圖	47.76㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	機電梯間	3.60M
屋突貳層平面圖	47.76㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	機電梯間,機電設備空間	2.80M
屋突參層平面圖	47.78㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0㎡	0	屋頂水塔	2.60M
小計	8238.90㎡	252.84㎡	308.76㎡	455.09㎡	3038.19㎡	50		
合計	8236.90㎡	252.84㎡		3799.98㎡		50		
建築工程總價	6236.90*13,850 = 86,381,065 元							
雜項工程總價	圍牆(H=2.00M)=	2.415+2.445+14.98=19.84M (詳見圍牆平面圖)				19.84 * 2,480=49,203 元		
	排水溝(20CM)=	6.07+21.255+6.983+25.841+7.047+4.664+2.47=74.33M(詳見圍牆平面圖)				74.33 * 810= 60,207元		
	壁方(12.15M)=	772.5(開挖面積)*12.15(開挖深度)=9385.88M3				9385.88 *160=1,501,741元		
工程造價合計	86,381,065 + 49,203 + 60,207+1,501,741 = 87,992,216 元							
法定汽車位檢討	*依臺北市土地使用分區管制自治條例"第十二之一條停車空間規定檢討				廢棄量法定汽車位合計 32 輛		實設法定汽車合計 32 輛 (含 1輛無障礙汽車位)	
	集合住宅=(378.14-71.80)(1F)+(351.77*8(2~9F)+(347.26(10F)+(332.22)(11F)=3799.98							
	集合住宅=3799.98/120=31.67輛 取 32 輛							
法定無障礙汽車位檢討	建築技術規則建築設計施工編第 167-6 條 規定檢討				廢棄量法定無障礙汽車位合計 1 輛			
	建築物法定停車位總數量為五十輛以下者，應至少留置一輛無障礙停車位。							
自設汽車位檢討							實設自設汽車合計 12 輛	
充電汽車位檢討	依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，建築基地之法定停車位總數量以外，所提供之充電汽車及機車停車位，其數量總法定停車位總數量百分之三以上。				廢棄量32*3/100=0.96 合計1輛充電汽車位		(含 1輛充電汽車位)	
法定機車位檢討	1.*依臺北市土地使用分區管制自治條例"第十二之一條停車空間規定檢討				廢棄量法定機車合計 38 輛		實設法定機車合計 38 輛 (含 1輛無障礙機車位)	
	集合住宅=(378.14-71.80)(1F)+(351.77*8(2~9F)+(347.26(10F)+(332.22)(11F)=3799.98							
	集合住宅=3799.98/100=38輛 取 38 輛							
自設機車位檢討							實設自設機車合計 2 輛	
充電機車位檢討	依「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」，建築基地之法定停車位總數量以外，所提供之充電汽車及機車停車位，其數量總法定停車位總數量百分之三以上。				廢棄量38*3/100=1.14 合計2輛充電機車位		(含 2輛充電機車位)	

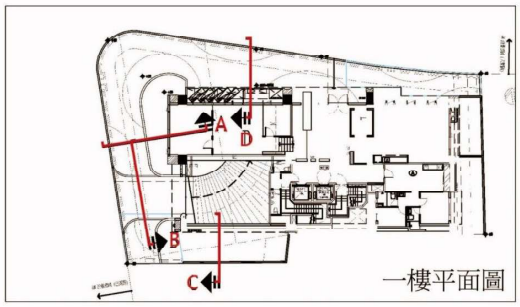
註：圖面最終依臺北市政府審議核定之事業計畫報告書所載圖面為準。



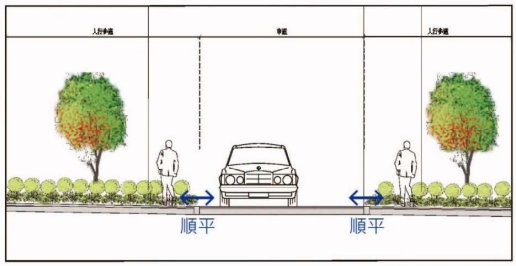
人行步道面積檢討圖



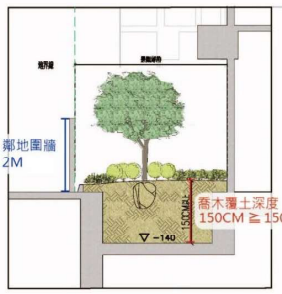
A-A'剖面圖SCALE:1/100



索引圖



B-B'剖面圖
SCALE:1/100

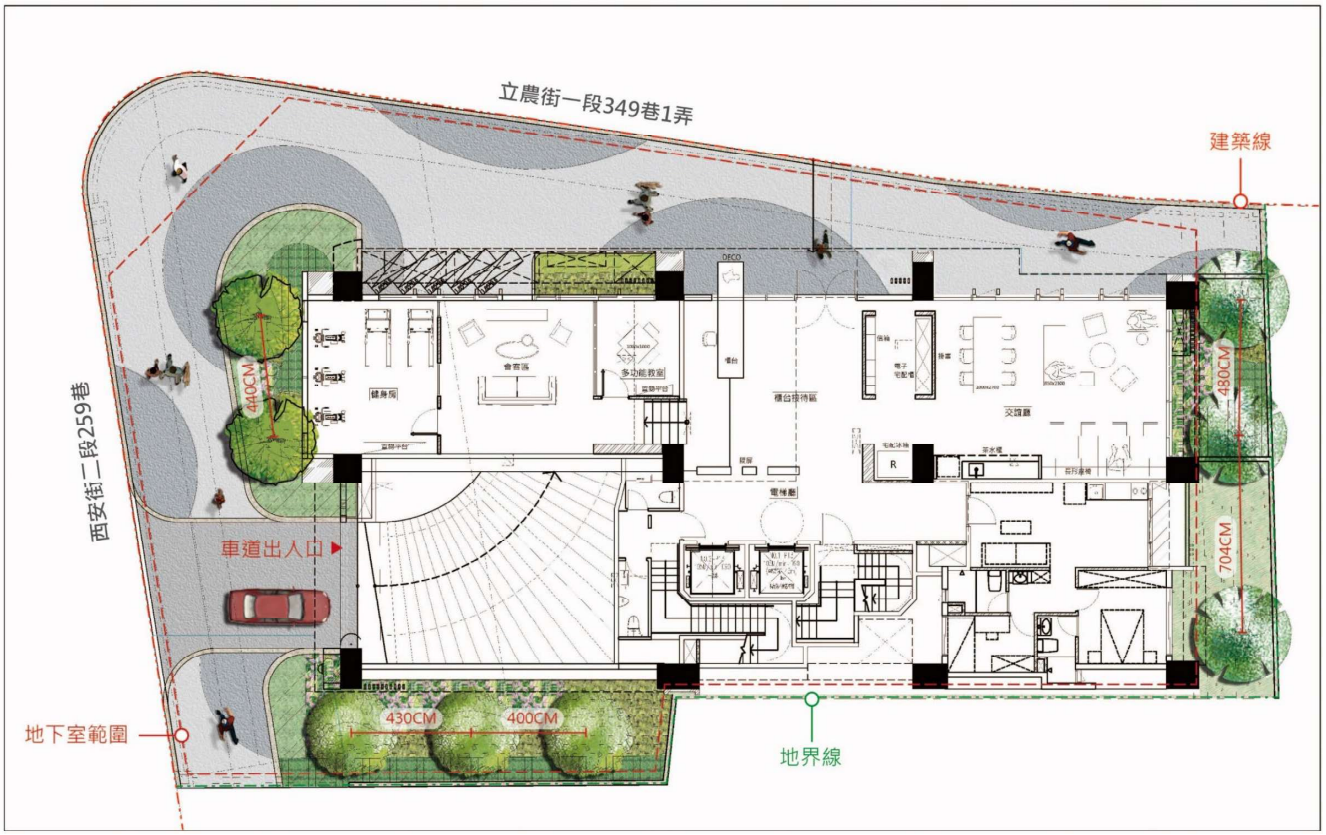


C-C'剖面圖
SCALE:1/100



D-D'剖面圖
SCALE:1/100

➢1F景觀配置圖



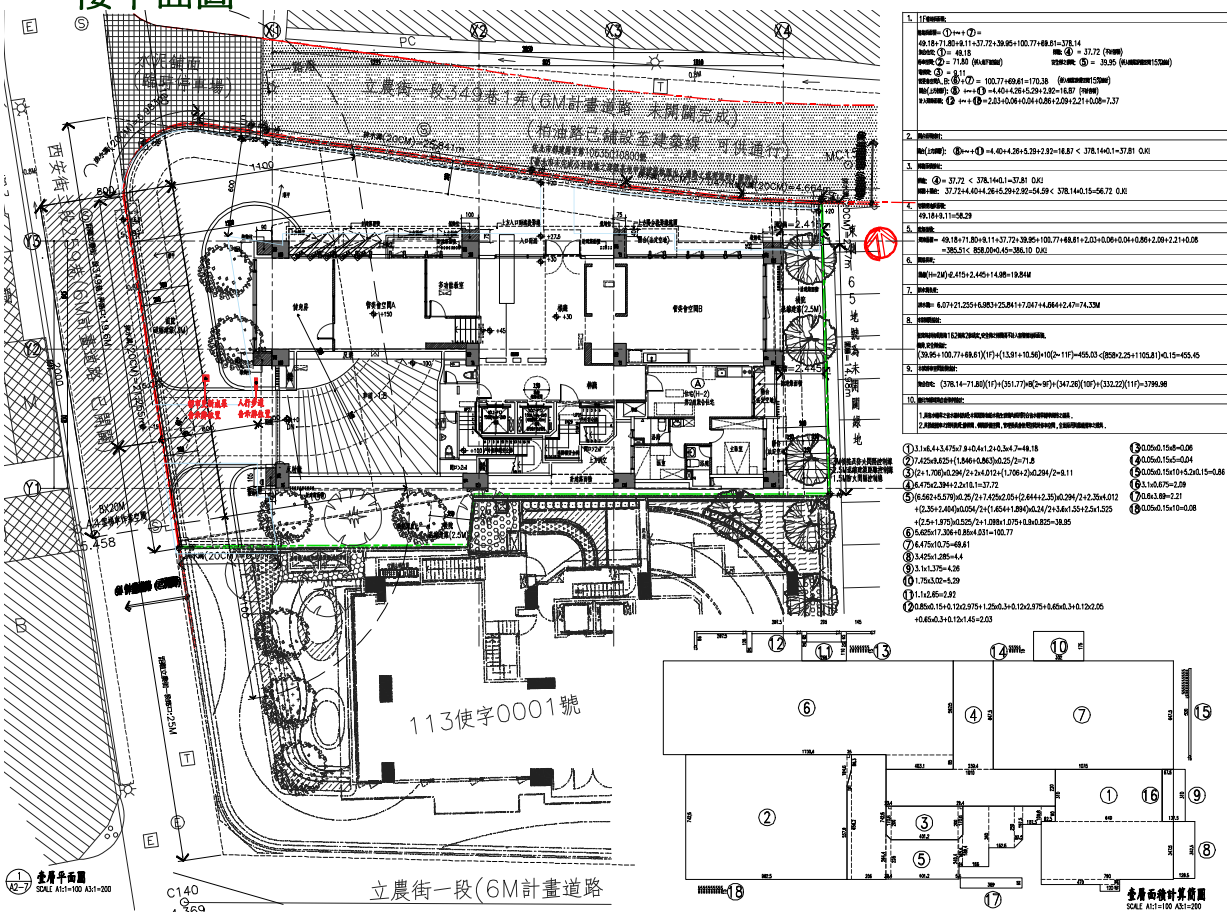


動線系統說明(壹樓)

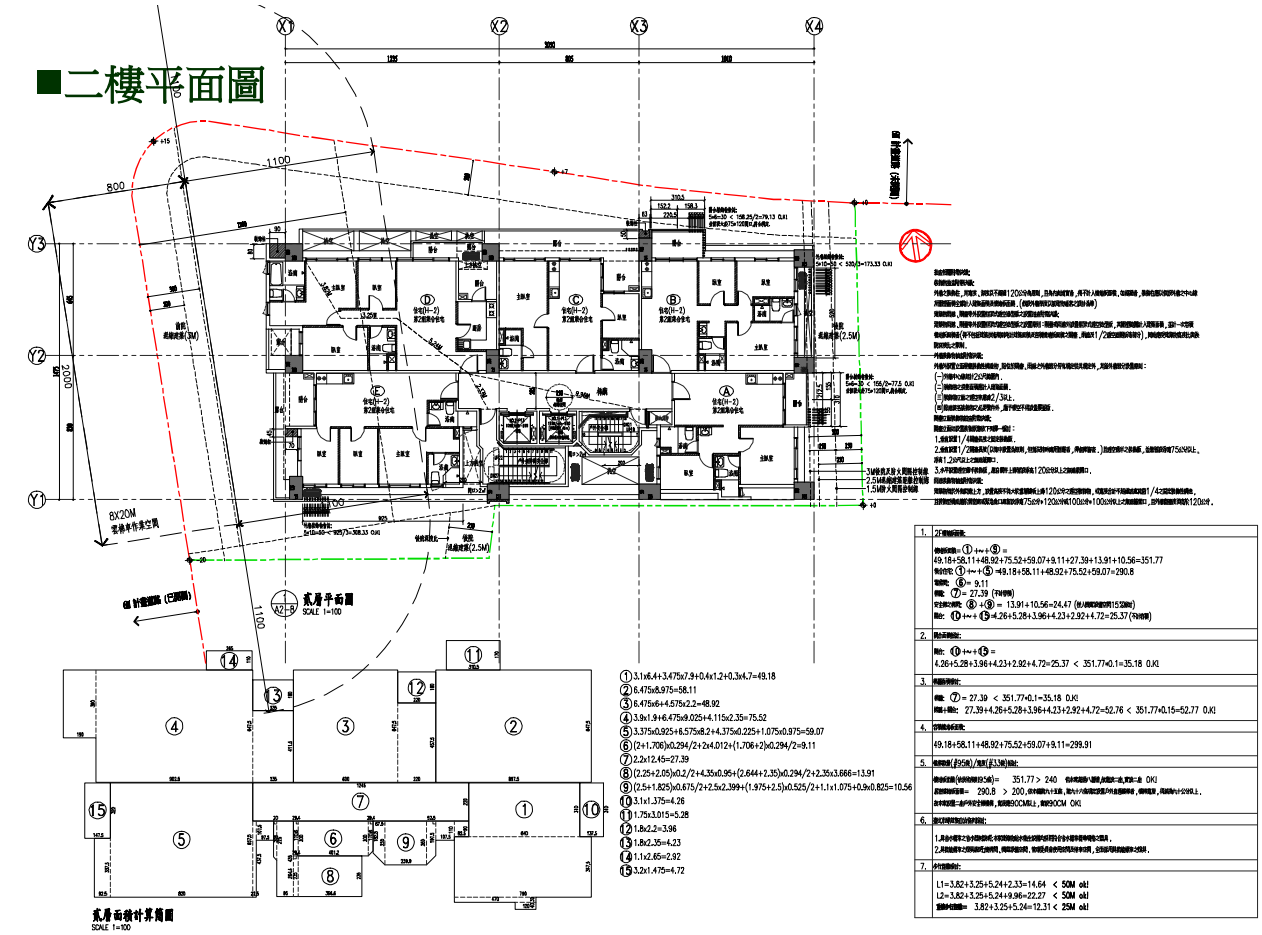


動線系統說明(街廓)

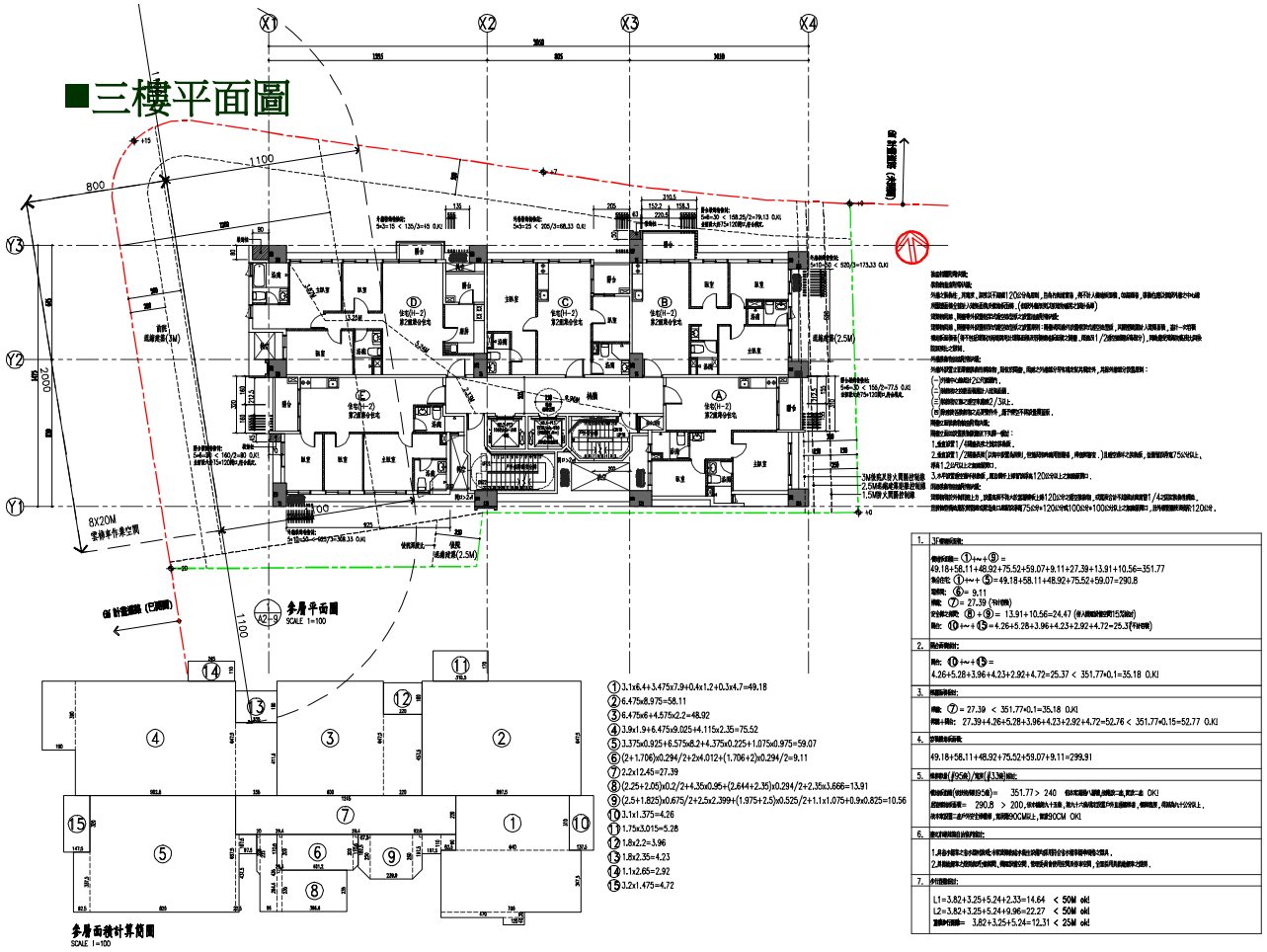
■一樓平面圖


立農街一段349巷1弄(6M計畫道路，未開闢完成)
(柏油路已鋪設至建築線，可供通行)
立農街一段(6M計畫道路
113使字0001號
C140
C260
6X20M
8X20M
6M 計畫道路 (已開闢)
一樓平面圖
SCALE A1:1=100 A3:1=200
一樓面積計算簡圖
SCALE A1:1=100 A3:1=200

■二樓平面圖


8X20M
6M 計畫道路 (已開闢)
貳層平面圖
SCALE 1=100
貳層面積計算簡圖
SCALE 1=100

■三樓平面圖



1. 1F樓地板面積:
樓地板面積= ①+~+⑨ =
49.18+58.11+48.92+75.52+59.07+9.11+27.39+13.91+10.56=351.77
無遮蔽: ①+~+⑤=49.18+58.11+48.92+75.52+59.07=290.8
陽臺: ⑥= 9.11
雨遮: ⑦= 27.39 (不計樓層)
突出物面積: ⑧ +⑨= 13.91+10.56=24.47 (最大開啟面積超過1/5面積)
雨遮: ⑩+~+⑮=4.26+5.28+3.96+4.23+2.92+4.72=25.37(不計樓層)

2. 開放性陽臺:
陽臺: ⑩+~+⑮=
4.26+5.28+3.96+4.23+2.92+4.72=25.37 < 351.77×0.1=35.18 O.K!

3. 雨遮面積檢討:
雨遮: ⑦= 27.39 < 351.77×0.1=35.18 O.K!
開口率: 27.39+4.26+5.28+3.96+4.23+2.92+4.72=52.76 < 351.77×0.15=52.77 O.K!

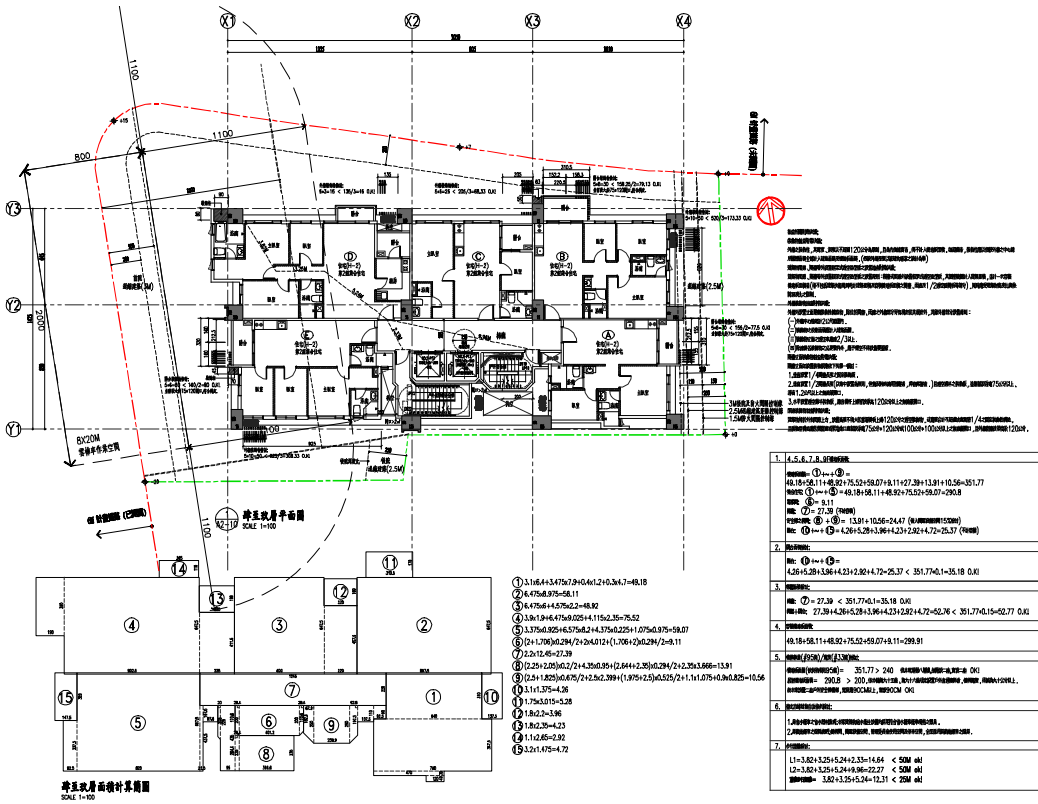
4. 室內總樓地板面積:
49.18+58.11+48.92+75.52+59.07+9.11=299.91

5. 無遮蔽樓(房)地/陽臺(3.3M)檢討:
無遮蔽樓(房)地/陽臺檢討(5米)= 351.77 > 240 (無遮蔽樓(房)地/陽臺需設一處, 需設二處 OK!)
無遮蔽樓(房)地= 290.8 > 200, (無遮蔽樓(房)地/陽臺大於無遮蔽樓(房)地/陽臺總樓地板面積之1/5, 需增加1/10開口。)
無遮蔽樓(房)地/陽臺深度需達2.1M且淨寬需達90CM以上, 現場90CM OK!

6. 建築技術規則設計施行細則:
1.具備外開平台者內側開口牆(含門窗)應有1/2以上開口面積臨接外開平台或外通路等無障礙空間。
2.開口面積應考慮開口部裝修(含格柵、欄杆等)之影響, 實際淨開口面積不得小於法定值。

7. 外牆開口比:
L1=3.82+3.25+5.24+2.33=14.64 < 50M ok!
L2=3.82+3.25+5.24+9.96=22.27 < 50M ok!
面積外牆長= 3.82+3.25+5.24=12.31 < 25M ok!

■四樓至九樓平面圖



1. 4.5.6.7.8.9F樓地板面積:
樓地板面積= ①+~+⑨ =
49.18+58.11+48.92+75.52+59.07+9.11+27.39+13.91+10.56=351.77
無遮蔽: ①+~+⑤=49.18+58.11+48.92+75.52+59.07=290.8
陽臺: ⑥= 9.11
雨遮: ⑦= 27.39 (不計樓層)
突出物面積: ⑧ +⑨= 13.91+10.56=24.47 (最大開啟面積超過1/5面積)
雨遮: ⑩+~+⑮=4.26+5.28+3.96+4.23+2.92+4.72=25.37(不計樓層)

2. 開放性陽臺:
陽臺: ⑩+~+⑮=
4.26+5.28+3.96+4.23+2.92+4.72=25.37 < 351.77×0.1=35.18 O.K!

3. 雨遮面積檢討:
雨遮: ⑦= 27.39 < 351.77×0.1=35.18 O.K!
開口率: 27.39+4.26+5.28+3.96+4.23+2.92+4.72=52.76 < 351.77×0.15=52.77 O.K!

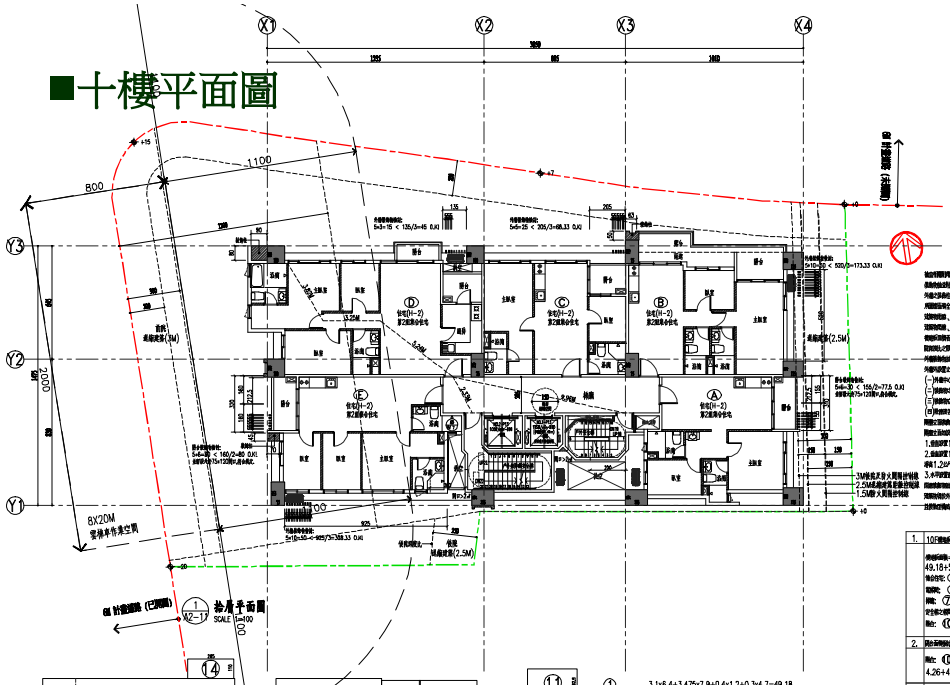
4. 室內總樓地板面積:
49.18+58.11+48.92+75.52+59.07+9.11=299.91

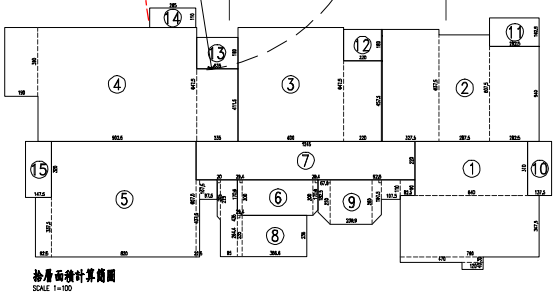
5. 無遮蔽樓(房)地/陽臺(3.3M)檢討:
無遮蔽樓(房)地/陽臺檢討(5米)= 351.77 > 240 (無遮蔽樓(房)地/陽臺需設一處, 需設二處 OK!)
無遮蔽樓(房)地= 290.8 > 200, (無遮蔽樓(房)地/陽臺大於無遮蔽樓(房)地/陽臺總樓地板面積之1/5, 需增加1/10開口。)
無遮蔽樓(房)地/陽臺深度需達2.1M且淨寬需達90CM以上, 現場90CM OK!

6. 建築技術規則設計施行細則:
1.具備外開平台者內側開口牆(含門窗)應有1/2以上開口面積臨接外開平台或外通路等無障礙空間。
2.開口面積應考慮開口部裝修(含格柵、欄杆等)之影響, 實際淨開口面積不得小於法定值。

7. 外牆開口比:
L1=3.82+3.25+5.24+2.33=14.64 < 50M ok!
L2=3.82+3.25+5.24+9.96=22.27 < 50M ok!
面積外牆長= 3.82+3.25+5.24=12.31 < 25M ok!

■十樓平面圖





抬層面積計算簡圖
SCALE 1=100

① 3.1x6.4+3.475x7.9+0.4x1.2+0.3x4.7=49.18
② 6.575x1.275+6.075x2.875+5.4x2.825=53.6
③ 6.475x6+4.575x2.2=48.92
④ 3.9x1.9+6.475x9.025+4.115x2.35=75.52
⑤ 3.375x0.925+6.575x8.2+4.375x0.225+1.075x0.975=59.07
⑥ (2+1.706)x0.294/2+2x4.012+(1.706+2)x0.294/2=9.11
⑦ 2.2x12.45=27.39
⑧ (2.25+2.05)x0.2/2+4.35x0.95+(2.644+2.35)x0.294/2+2.35x3.666=13.91
⑨ (2.5+1.825)x0.675/2+2.5x2.399+(1.975+2.5)x0.525/2+1.1x1.075+0.9x0.825=10.56
⑩ 3.1x1.375=4.26
⑪ 1.625x2.825=4.59
⑫ 1.8x2.2=3.96
⑬ 1.8x2.35=4.23
⑭ 1.1x2.65=2.92
⑮ 3.2x1.475=4.72

1. 10F樓地板面積:
樓地板面積= ①+~+⑨ =
49.18+53.60+48.92+75.52+59.07+9.11+27.39+13.91+10.56=347.26
陽台面積: ①+~+⑤ =49.18+53.60+48.92+75.52+59.07=286.29
雨遮面積: ⑥= 9.11
開放: ⑦= 27.39 (不計樓層)
室內面積: ⑧ +⑨ = 13.91+10.56=24.47 (個人樓層面積需計1/2面積)
陽台: ⑩+~+⑮= 4.26+4.59+3.96+4.23+2.92+4.72=24.68 (不計樓層)

2. 開放空間檢討:
開放: ⑩+~+⑮ =
4.26+4.59+3.96+4.23+2.92+4.72=24.68 < 347.26x0.1=34.73 O.K!

3. 綠覆檢討:
綠覆: ⑦= 27.39 < 347.26x0.1=34.73 O.K!
綠覆+開放: 27.39+4.26+4.59+3.96+4.23+2.92+4.72=52.07 < 347.26x0.15=52.09 O.K!

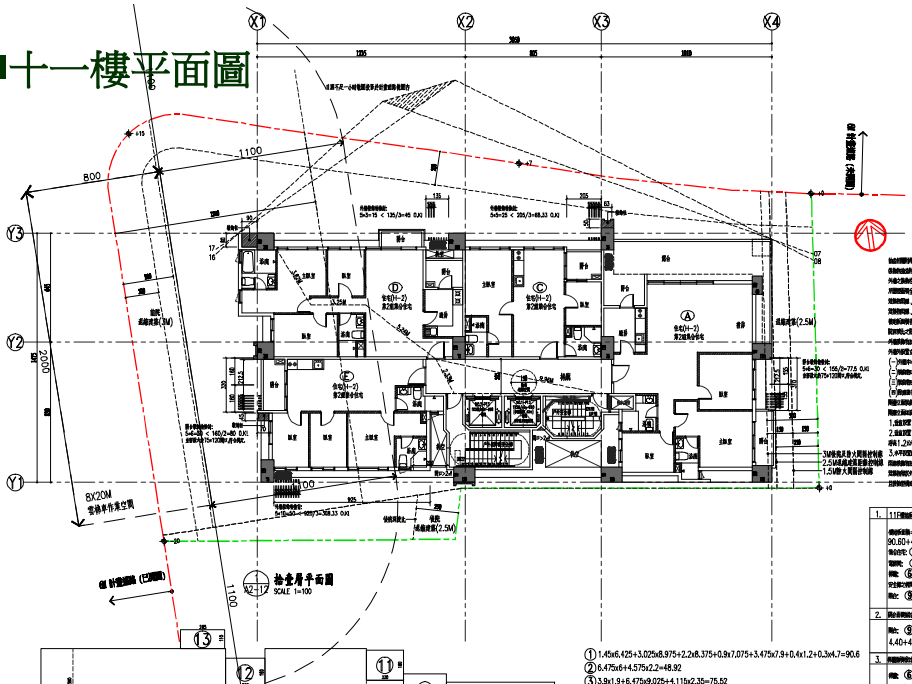
4. 法規檢討樓地板:
49.18+53.60+48.92+75.52+59.07+9.11=295.4

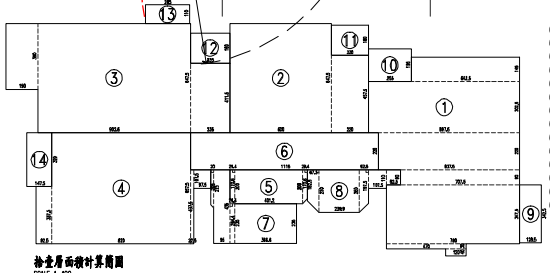
5. 陽台檢討 (法定值) /陽台 (法定值):
陽台法定值 (陽台面積的5%)= 347.26 > 240 陽台面積小於樓地板面積之5%, 故以二者取大者 O.K!
陽台面積總和= 286.29 > 200, 陽台面積大於200, 故以小於樓地板面積之5%作為陽台面積, 超過部分不計入容積樓地板。
法規面積之一為戶外走廊面積, 寬度為90CM以上, 寬度90CM O.K!

6. 個人樓層面積合法性檢討:
1.具合法樓梯之各樓層面積, 依照樓梯面積合理比例原則計算合法樓層面積之面積。
2.具無遮蔽之屋頂突出物, 無樓梯, 電梯間等合理性突出物面積, 依照法規合理性原則不計入。

7. 防火間隔檢討:
L1=3.82+3.25+5.24+2.33=14.64 < 50M ok!
L2=3.82+3.25+5.24+9.96=22.27 < 50M ok!
直線外牆面積= 3.82+3.25+5.24=12.31 < 25M ok!

■十一樓平面圖





抬層面積計算簡圖
SCALE 1=100

① 1.45x6.425+3.025x8.975+2.2x8.375+0.9x7.075+3.475x7.9+0.4x1.2+0.3x4.7=90.6
② 6.475x6+4.575x2.2=48.92
③ 3.9x1.9+6.475x9.025+4.115x2.35=75.52
④ 3.375x0.925+6.575x8.2+4.375x0.225+1.075x0.975=59.07
⑤ (2+1.706)x0.294/2+2x4.012+(1.706+2)x0.294/2=9.11
⑥ 2.2x11.15=24.53
⑦ (2.25+2.05)x0.2/2+4.35x0.95+(2.644+2.35)x0.294/2+2.35x3.666=13.91
⑧ (2.5+1.825)x0.675/2+2.5x2.399+(1.975+2.5)x0.525/2+1.1x1.075+0.9x0.825=10.56
⑨ 3.425x1.285=4.4
⑩ 1.95x2.55=4.97
⑪ 1.8x2.2=3.96
⑫ 1.8x2.35=4.23
⑬ 1.1x2.65=2.92
⑭ 3.2x1.475=4.72

1. 11F樓地板面積:
樓地板面積= ①+~+⑧ =
90.60+48.92+75.52+59.07+9.11+24.53+13.91+10.56=332.22
陽台面積: ①+~+④= 90.60+48.92+75.52+59.07=274.11
雨遮面積: ⑤= 9.11
開放: ⑥= 24.53 (不計樓層)
室內面積: ⑦ +⑧ = 13.91+10.56=24.47 (個人樓層面積需計1/2面積)
陽台: ⑨+~+⑭=4.40+4.97+3.96+4.23+2.92+4.72=25.2 (不計樓層)

2. 開放空間檢討:
開放: ⑨+~+⑭=
4.40+4.97+3.96+4.23+2.92+4.72=25.2 < 332.22x0.1=33.22 O.K!

3. 綠覆檢討:
綠覆: ⑥= 24.53 < 332.22x0.1=33.22 O.K!
綠覆+開放: 24.53+4.40+4.97+3.96+4.23+2.92+4.72=49.73 < 332.22x0.15=49.83 O.K!

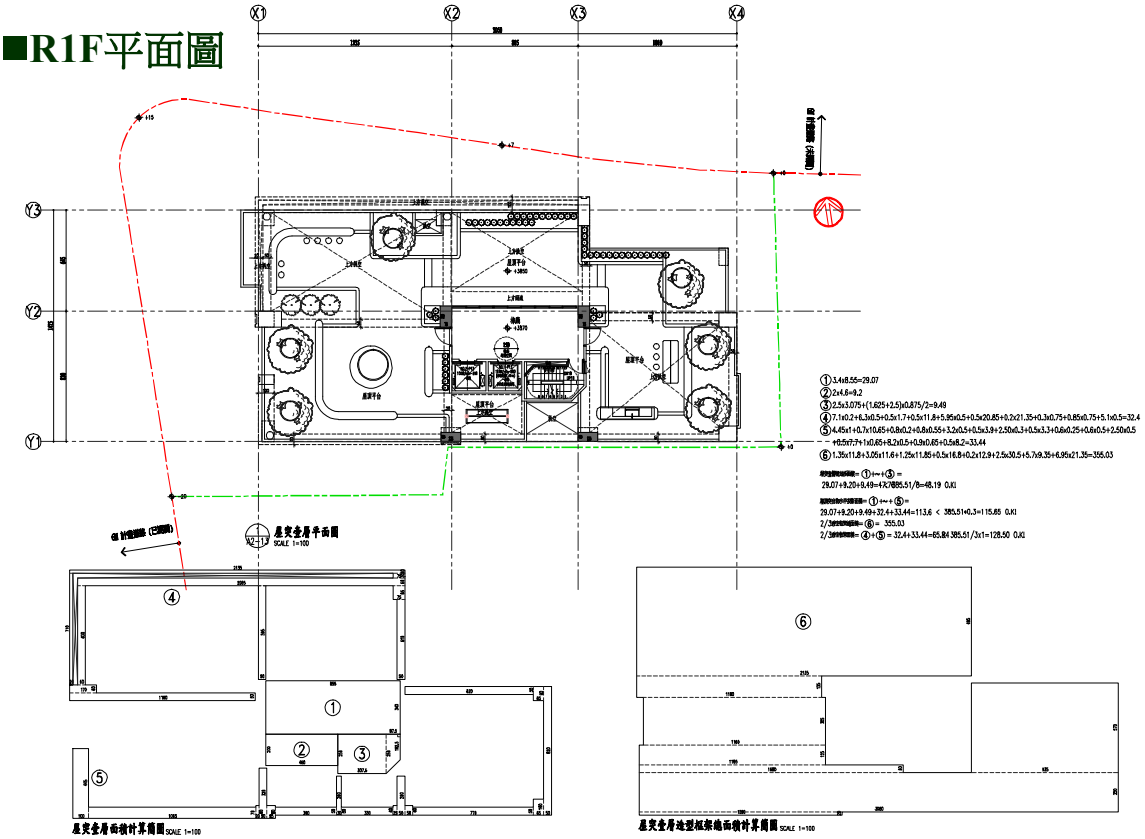
4. 法規檢討樓地板:
90.60+48.92+75.52+59.07+9.11=283.22

5. 陽台檢討 (法定值) /陽台 (法定值):
陽台法定值 (陽台面積的5%)= 332.22 > 240 陽台面積小於樓地板面積之5%, 故以二者取大者 O.K!
陽台面積總和= 274.11 > 200, 陽台面積大於200, 故以小於樓地板面積之5%作為陽台面積, 超過部分不計入容積樓地板。
法規面積之一為戶外走廊面積, 寬度為90CM以上, 寬度90CM O.K!

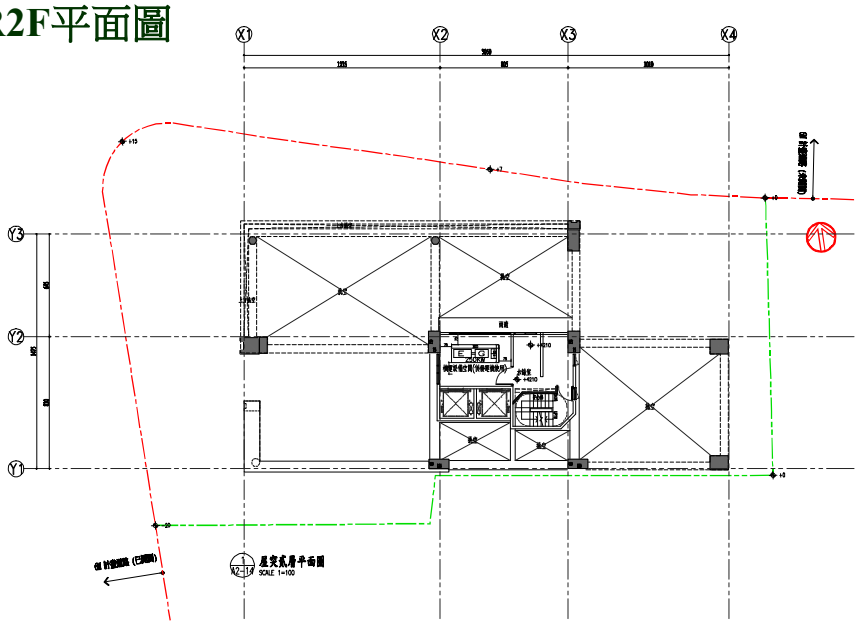
6. 個人樓層面積合法性檢討:
1.具合法樓梯之各樓層面積, 依照樓梯面積合理比例原則計算合法樓層面積之面積。
2.具無遮蔽之屋頂突出物, 無樓梯, 電梯間等合理性突出物面積, 依照法規合理性原則不計入。

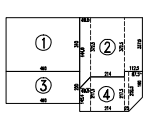
7. 防火間隔檢討:
L1=3.82+3.25+5.24+2.33=14.64 < 50M ok!
L2=3.82+3.25+5.24+9.96=22.27 < 50M ok!
直線外牆面積= 3.82+3.25+5.24=12.31 < 25M ok!

■R1F平面圖



■R2F平面圖

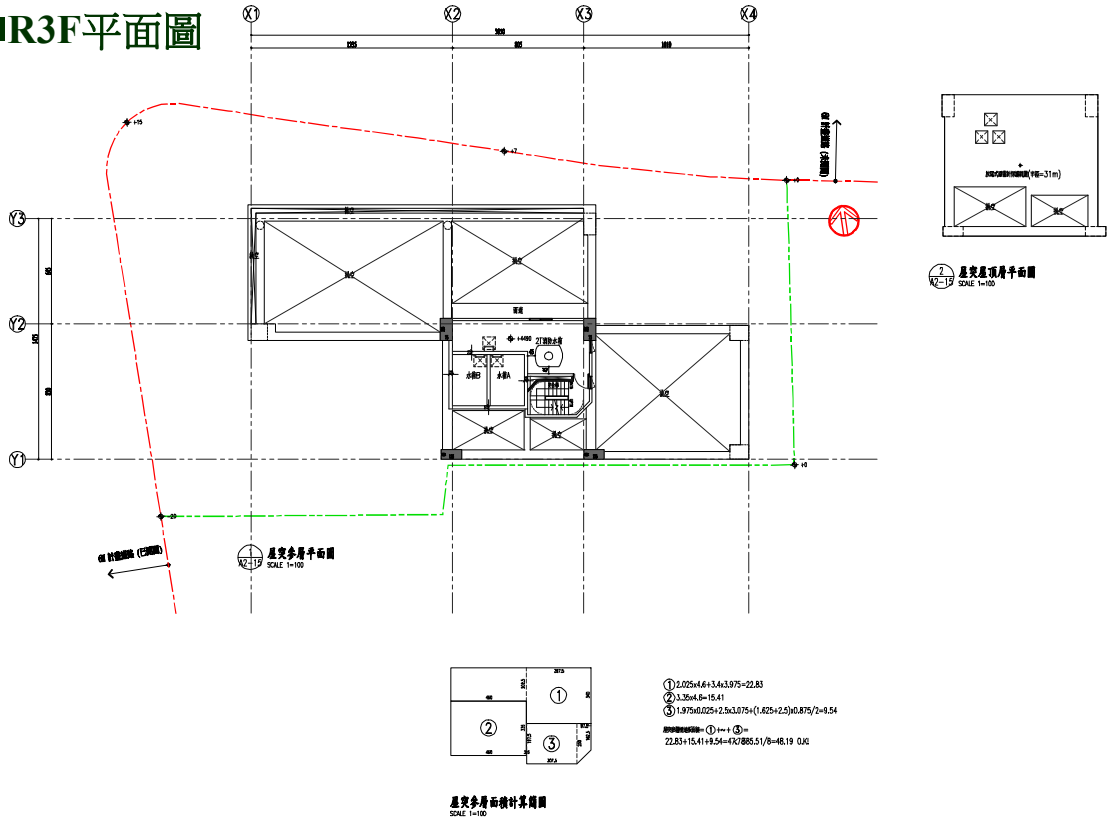




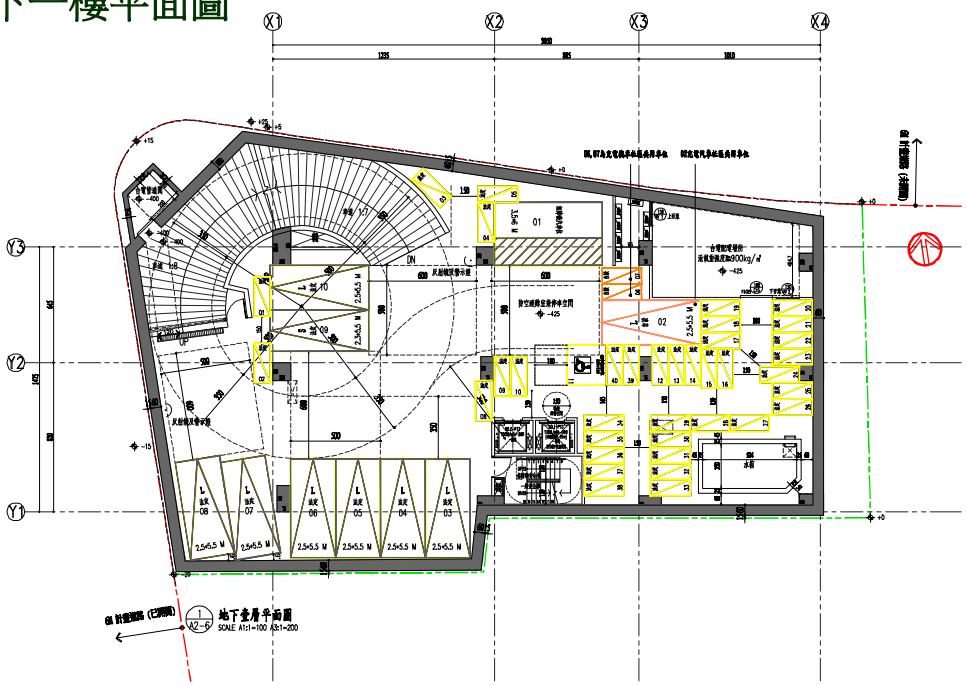
①3.4x4.6=15.64
②(3.725+4.446)x0.685/2+3.725x2.14+3.375x1.125=14.57
③2x4.6=9.2
④(2.175+1.454)x0.685/2+2.175x2.14+2.525x0.25+(1.65+2.525)x0.875/2=8.35
15.64+14.57+9.20+8.35=47.385.51/8=48.19 O.K!

屋突女層面積計算圖
SCALE 1=100

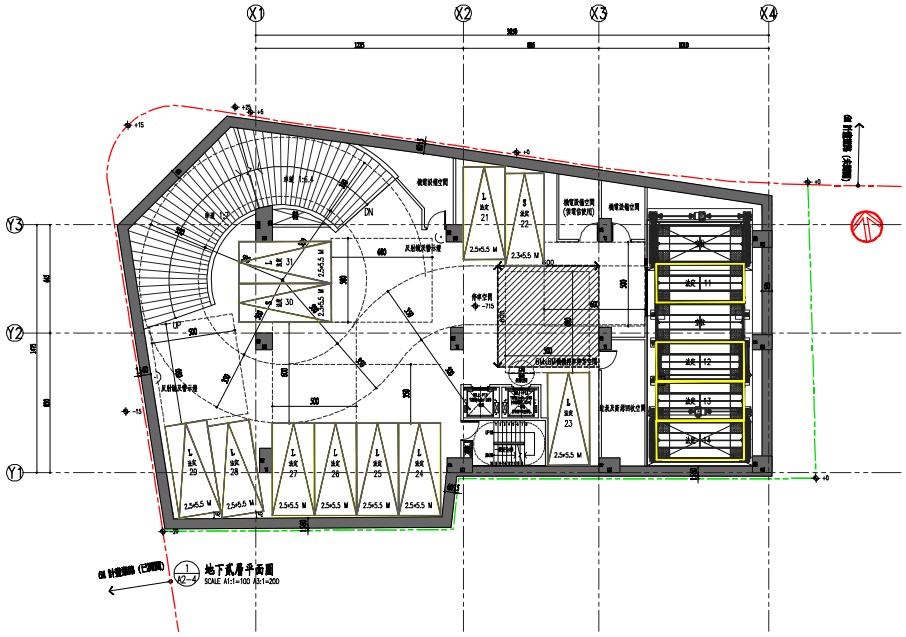
■R3F平面圖



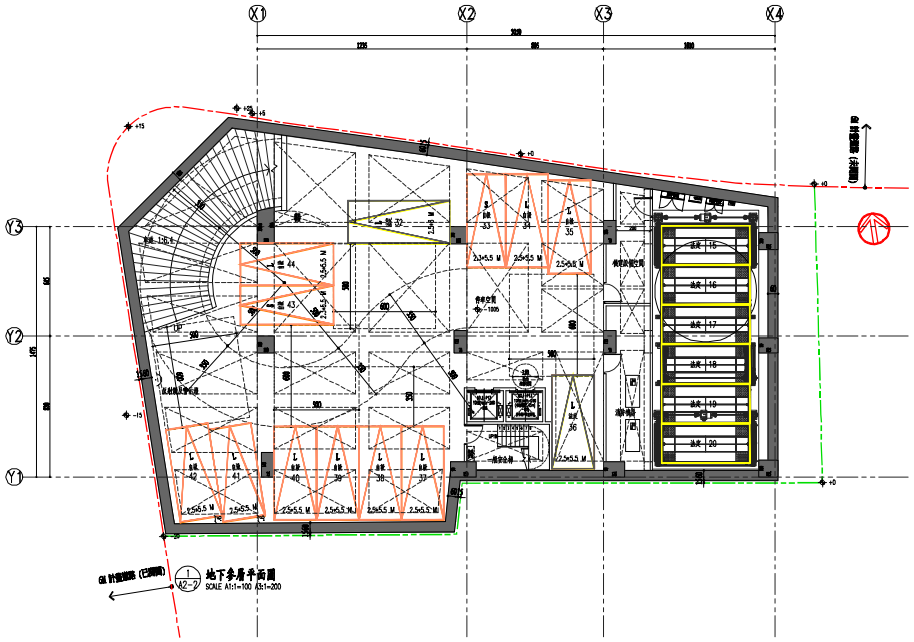
■地下一樓平面圖



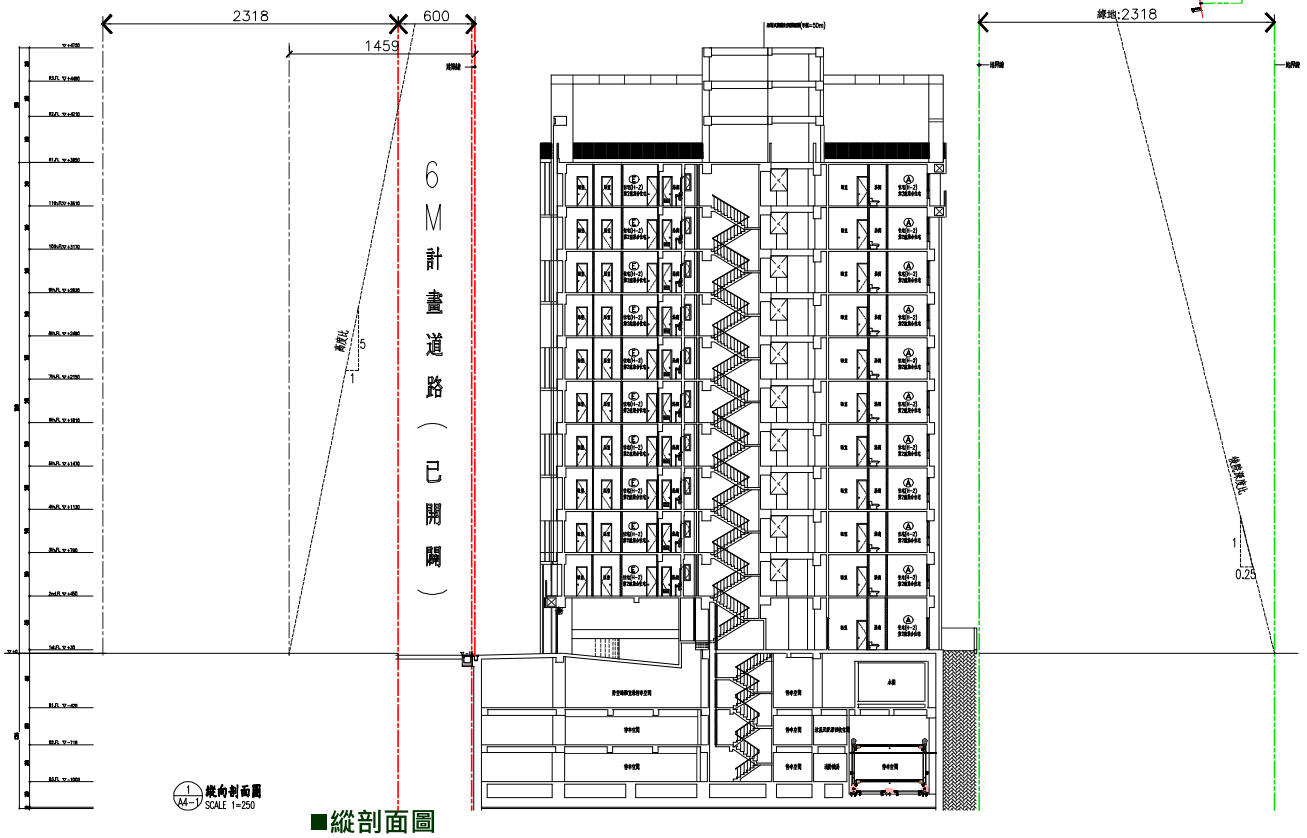
■地下二樓平面圖



■地下三樓平面圖



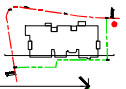
依臺北市土地使用分區管制自治條例第12條規定：住宅區建築基地臨接或面前道路新開有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊 樂場、綠帶、計畫水港、平面式停車場、河川區、湖泊、水堤或其他開伏空地者， 其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
本案東側臨接綠地23.18M，倘計時得將該寬度計入後與深比計算...OK!



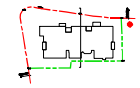
1 縱向剖面圖 A4-1 SCALE 1=250

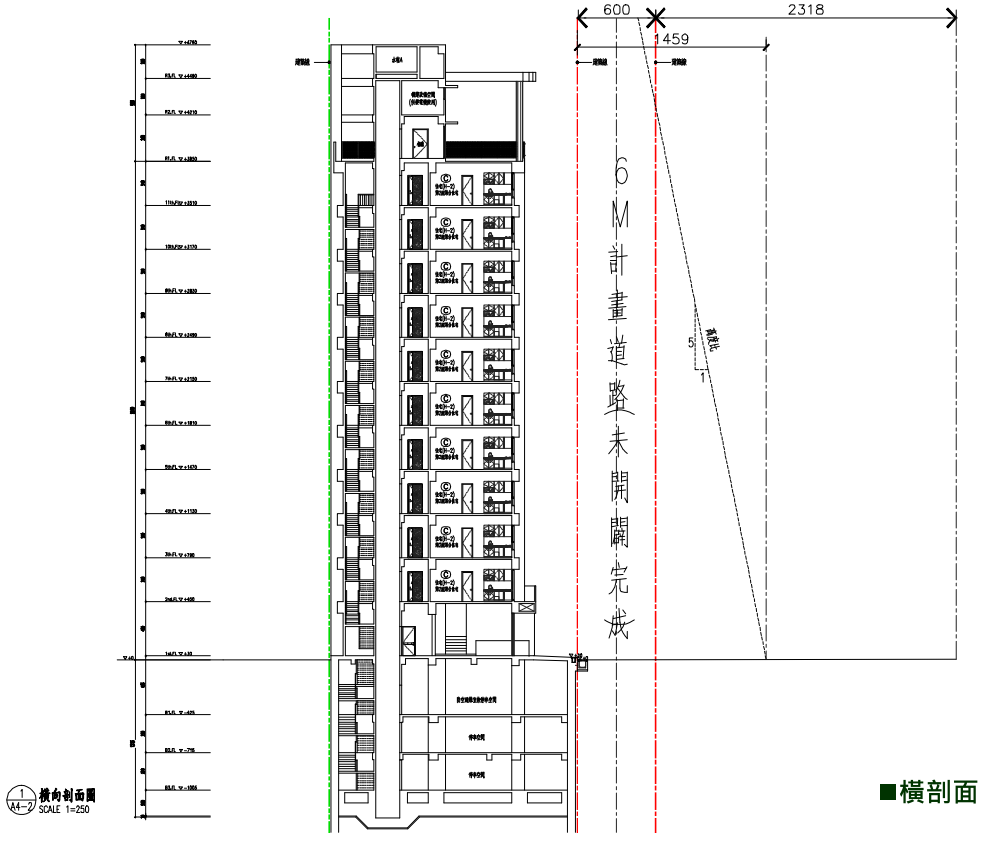
■縱剖面圖

依臺北市土地使用分區管制自治條例第15-1條規定：住宅區內建築基地依面基地鄰臨接公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水港、平面式停車場、河川區、湖泊、水堤或其他開伏空地者， 其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
本案東側臨接綠地23.18M，倘計時得將該寬度計入後與深比計算...OK!



依臺北市土地使用分區管制自治條例第12條規定：住宅區建築基地臨接或面前道路新開有公園、綠地、廣場、河川、體育場、兒童遊 樂場、綠帶、計畫水港、平面式停車場、河川區、湖泊、水堤或其他開伏空地者， 其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。
本案東側臨接綠地23.18M，倘計時得將該寬度計入後與深比計算...OK!

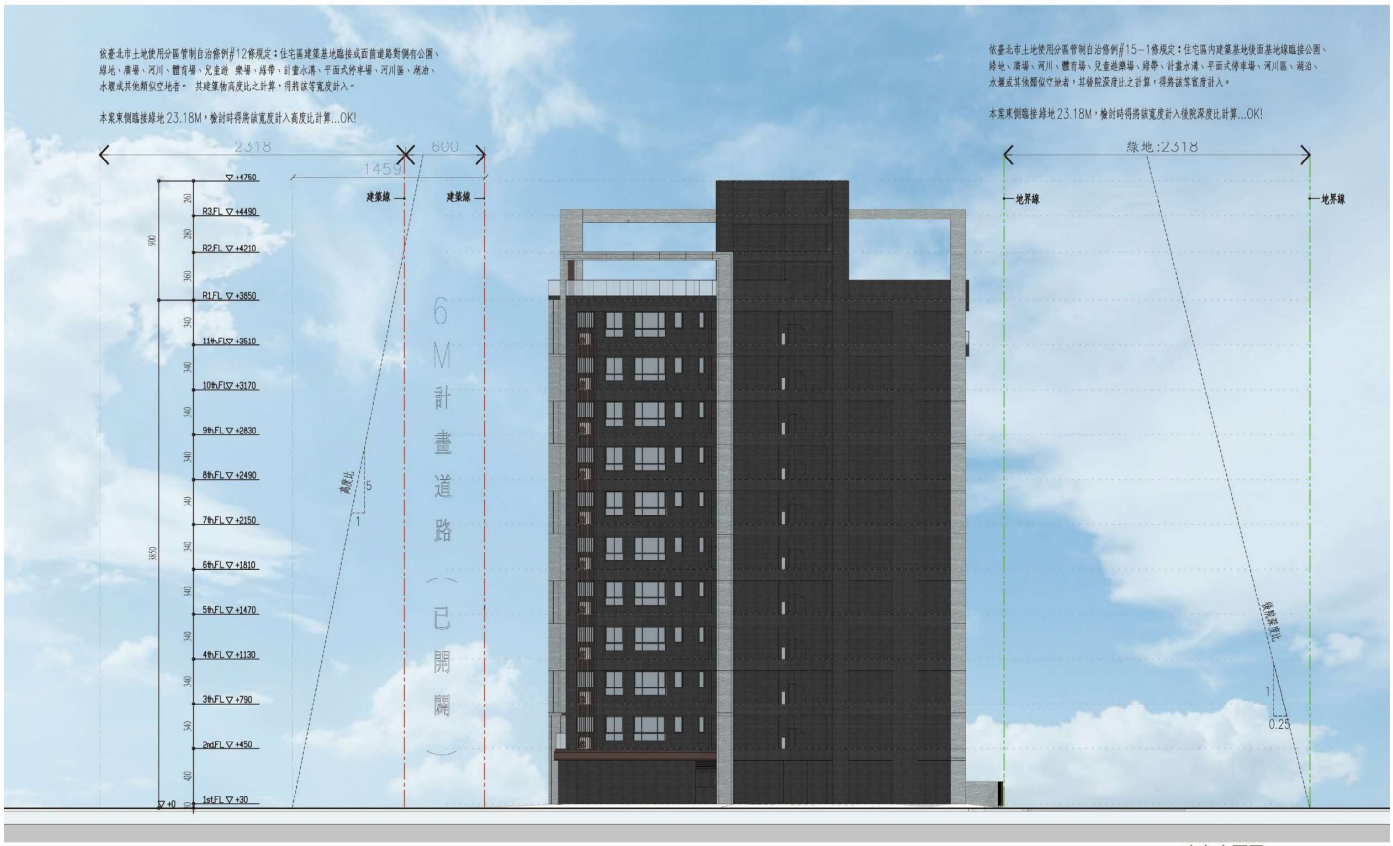




1 橫向剖面圖 A4-2 SCALE 1=250

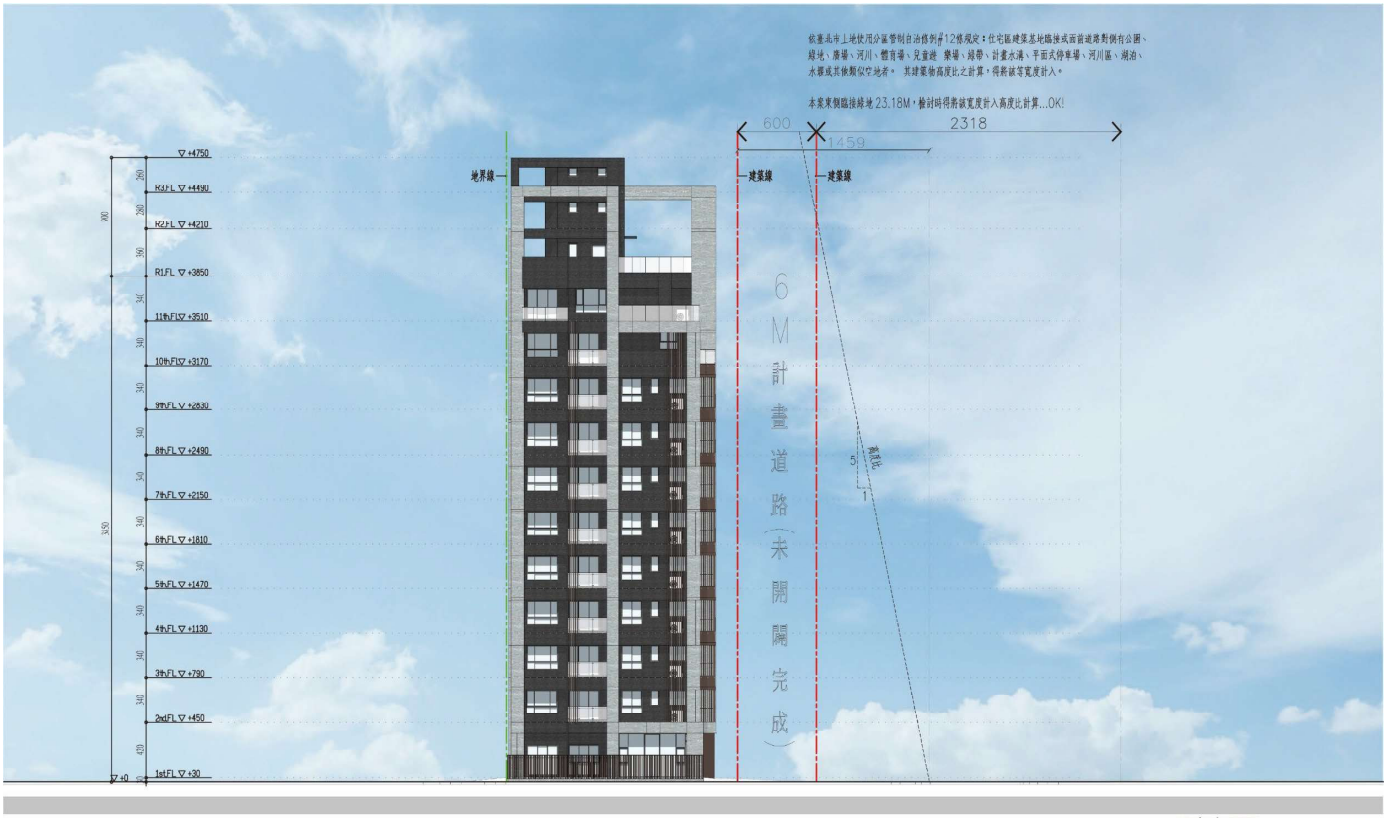
■橫剖面圖

■南向立面圖



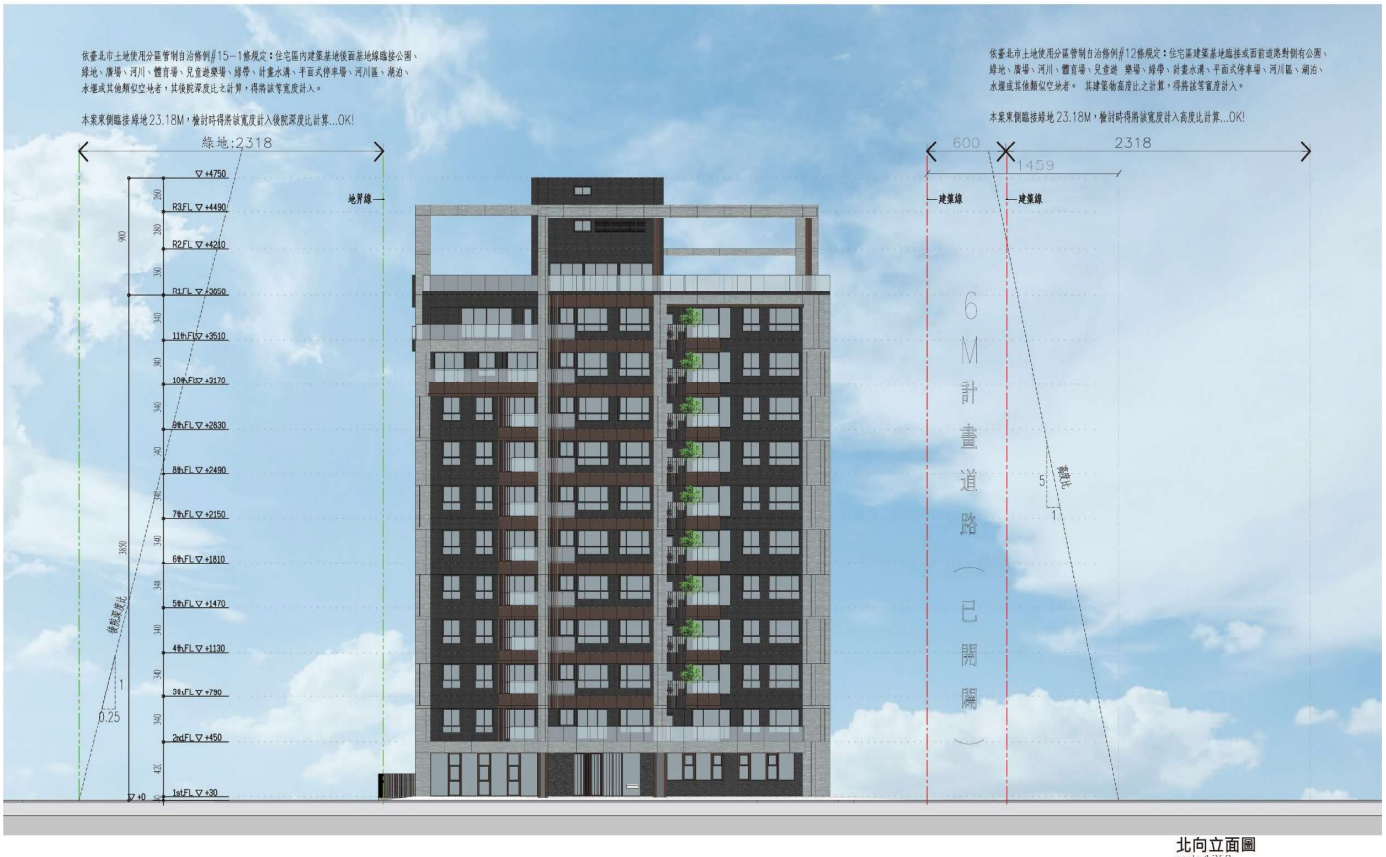
南向立面圖
scale 1:250

■東向立面圖



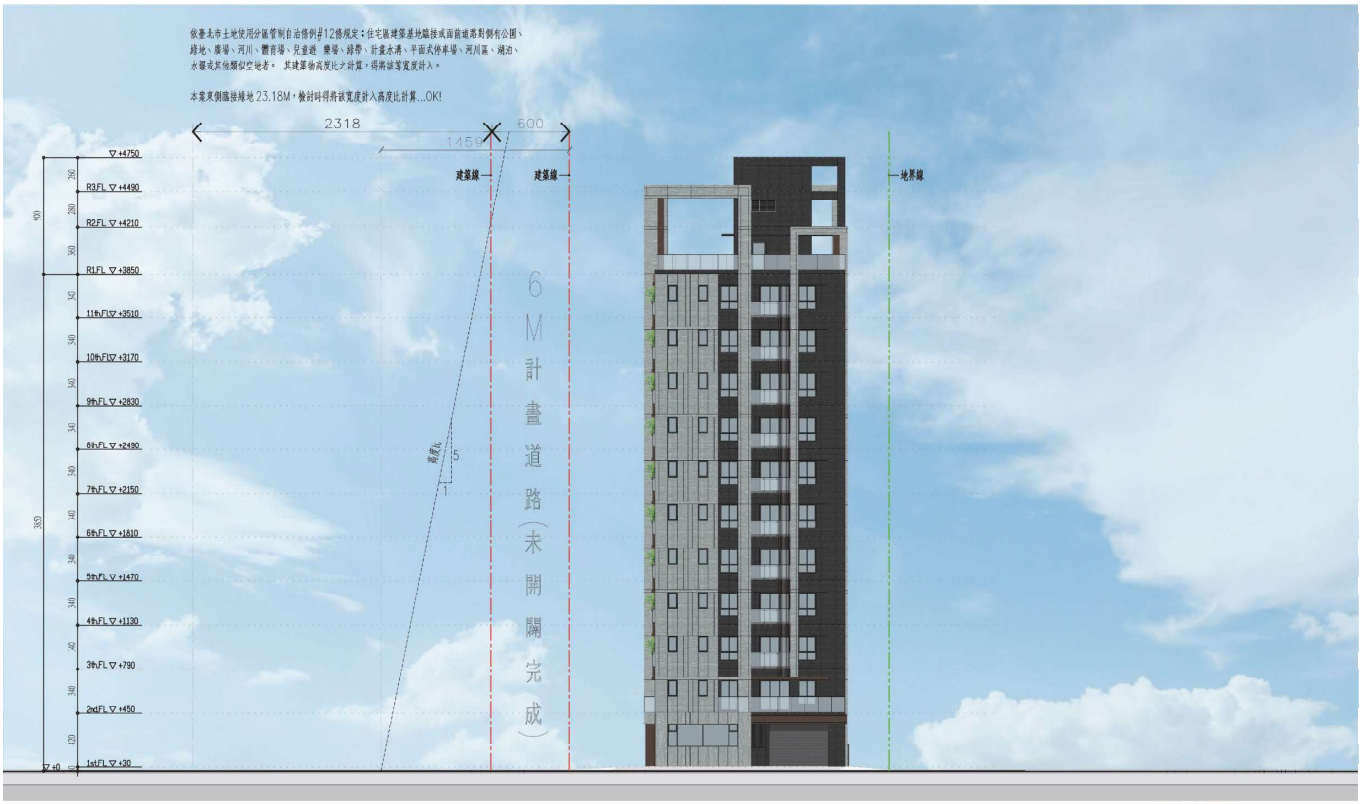
東向立面圖
scale 1:250

■北向立面圖



北向立面圖
scale 1:250

■西向立面圖



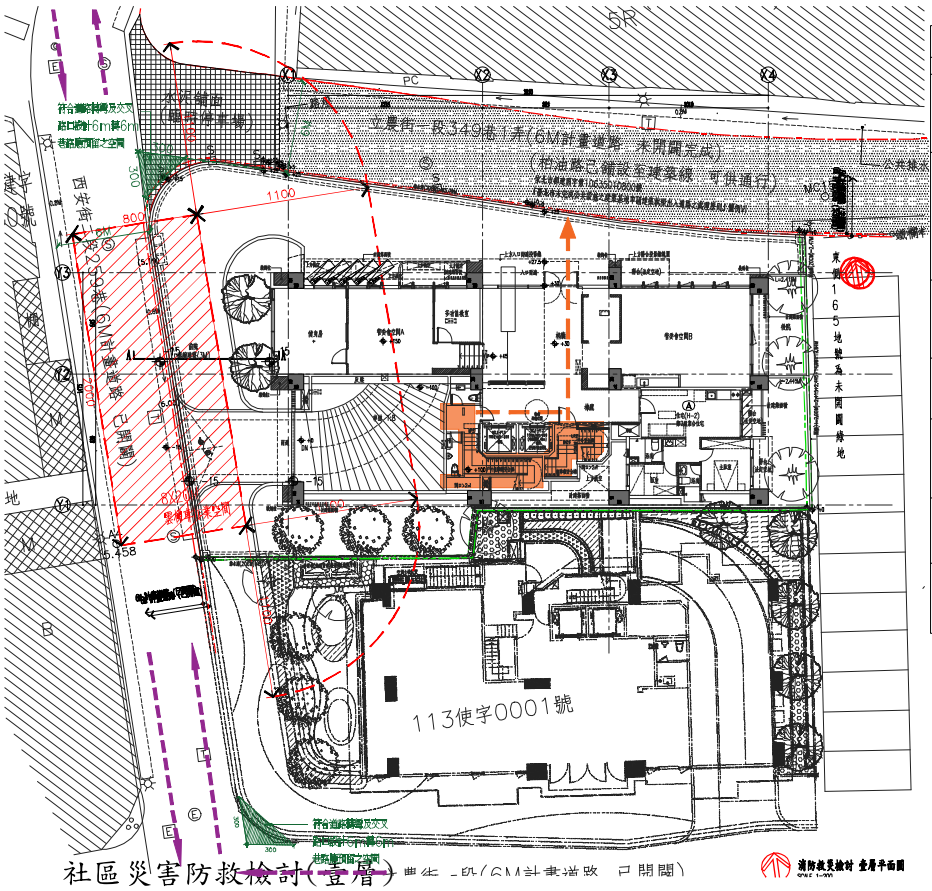
西向立面圖
scale 1:250







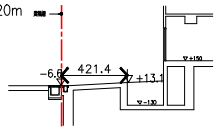




「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」

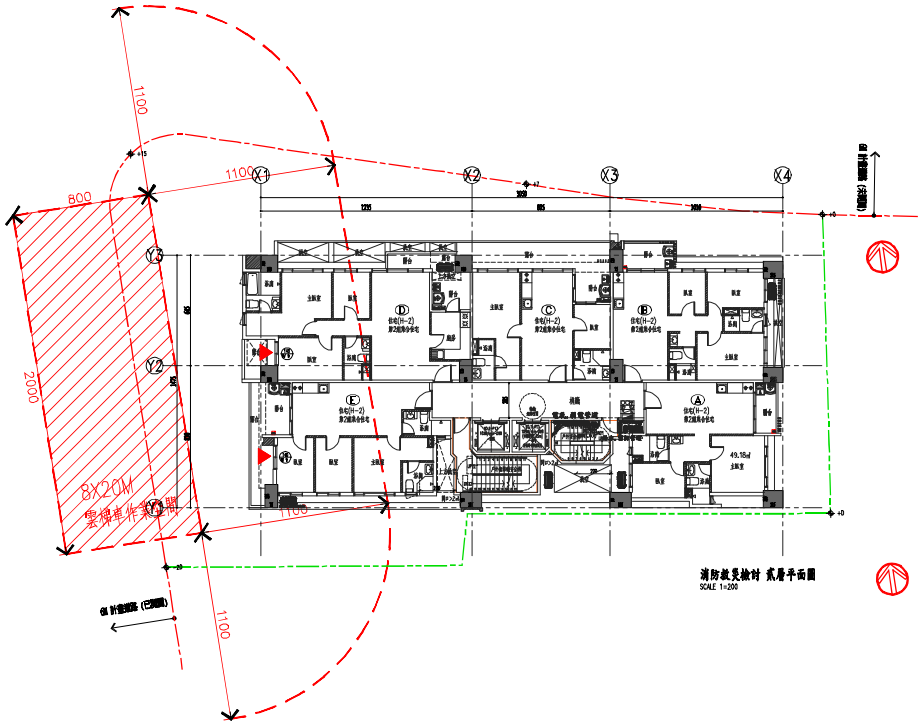
供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	自本案基地西側西安街二段259巷至西安街二段為6公尺可通行,且保持四公尺以上之淨寬,及四五公尺以上之淨高,可供消防車通行進入,符合規定。
六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案設計為十一層建築物，面臨西側6M計畫道路(西安街二段259巷)設置雲梯消防車操作救災活動空間，替代窗戶水平距離均在十一公尺範圍內。
道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	均符合道路轉彎及交叉路口設計6m轉6m巷路應預留之空間。
長寬尺寸:六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。	本案設計為十一層建築物，已設置8x20m雲梯消防車操作救災活動空間。
應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	本案雲梯消防車操作救災活動空間並無任何妨雲梯消防車通行及操作之突出固定設施,符合規定。
坡度應在百分之五以下。	本案雲梯消防車操作救災活動空間位於基地西側，設計坡度(13.1-(-6.6))/421.4 =0.047<0.05...符合5%以下規定。
雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	本案各層與雲梯消防車操作救災活動空間水平距離皆在十一公尺以下,符合規定。

符合道路轉彎及交叉路口設計6m轉6m巷路應預留之空間
安全梯
人行疏散動線
雲梯車救災空間8x20m
雲梯車救災動線

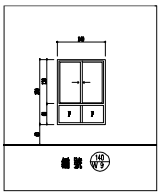


A-A剖面圖
SCALE 1=200

社區災害防救檢討(壹層)



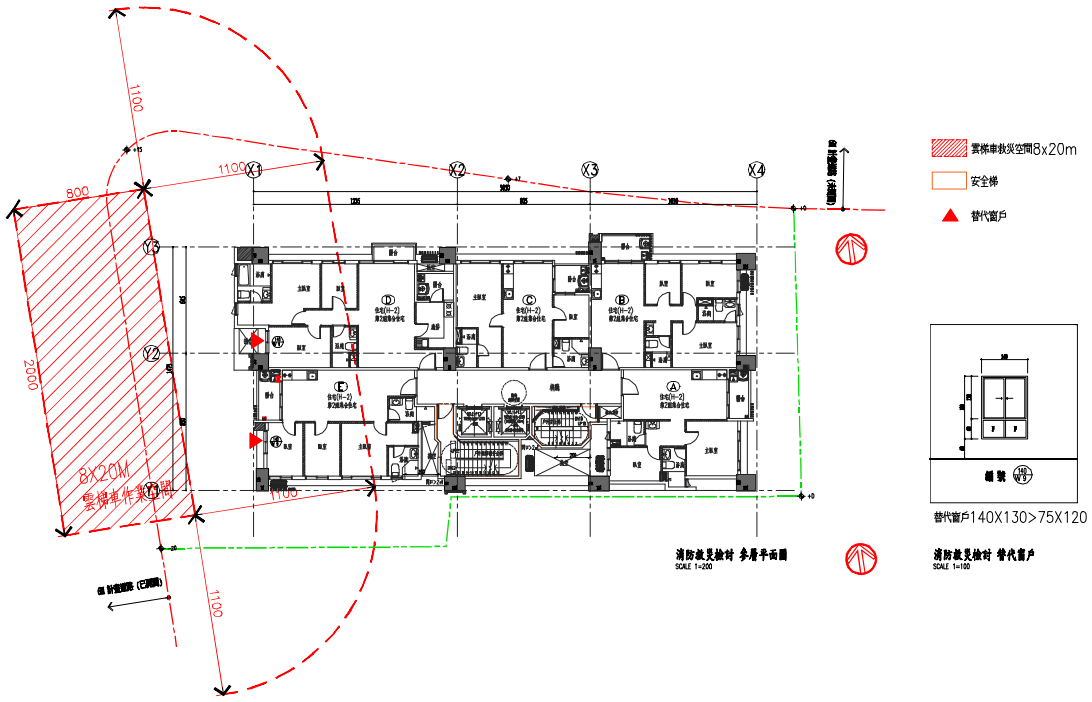
雲梯車救災空間8x20m
安全梯
替代窗戶



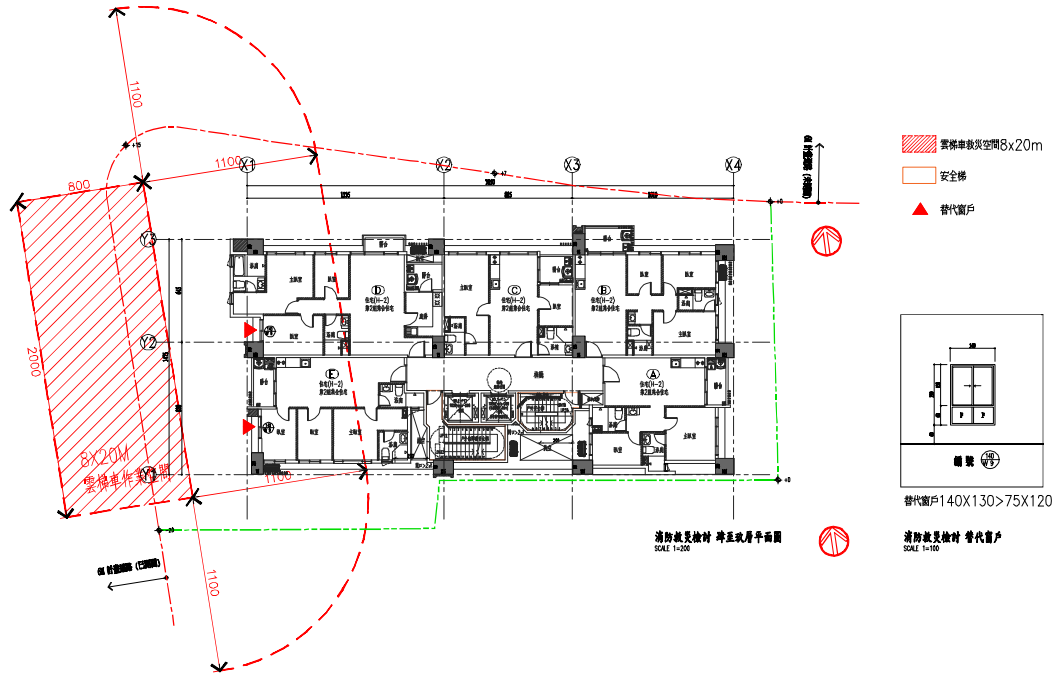
替代窗戶140X130>75X120

消防救災檢討 替代窗戶
SCALE 1=100

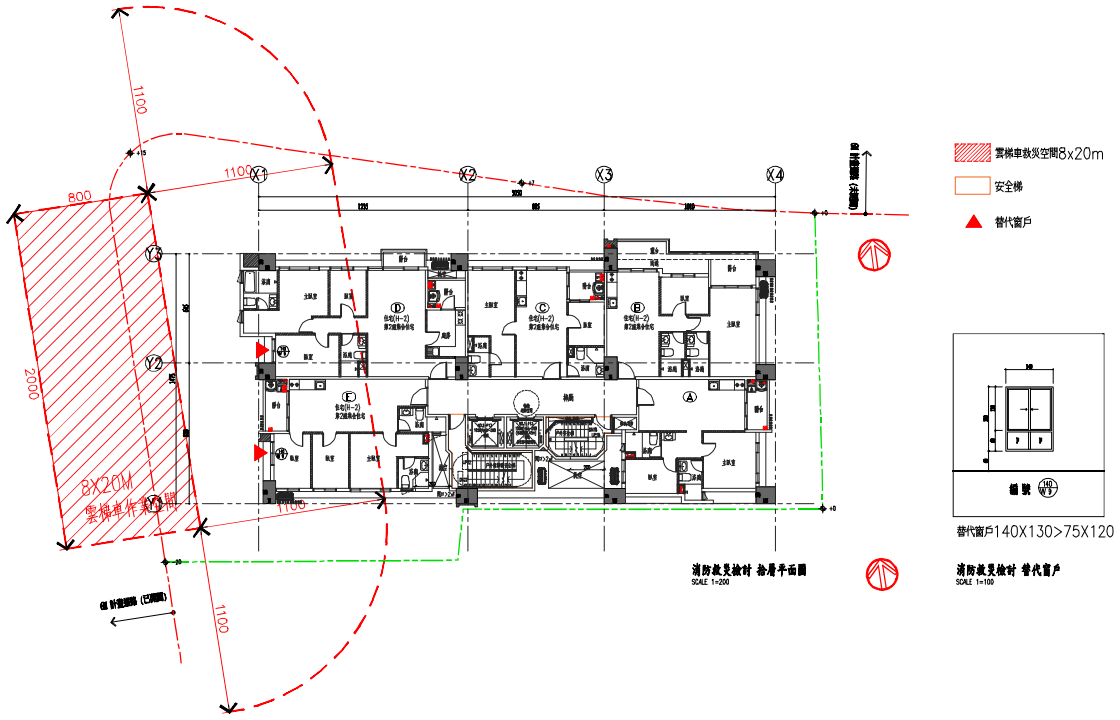
社區災害防救檢討(貳層)



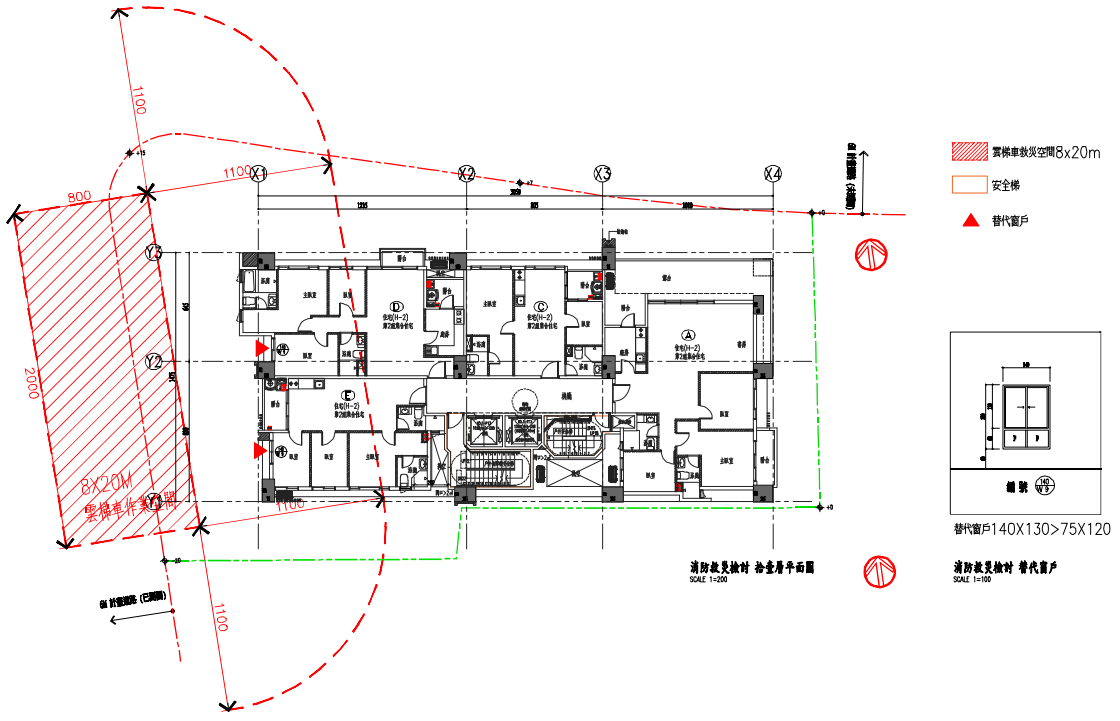
社區災害防救檢討(參層)



社區災害防救檢討(肆至玖層)



社區災害防救檢討(拾層)



社區災害防救檢討(拾壹層)

權利變換財務及共同負擔

調整前後財務計畫對照		調整前	調整後	調整後差異(元)
總項目	項目	總價(元)	總價(元)	
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	430,772,553	436,385,763	5,613,210
	二、公共設施費用(B)	0	0	0
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分)	0	0	0
貳、權利變換費用(都市更新費用)(D)	一、規劃費	13,854,955	13,854,955	0
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	20,781,977	23,292,519	2,510,542
	三、地籍整理費用	1,450,000	1,450,000	0
	四、其他必要之費用	0	0	0
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		0	0	0
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		0	0	0
伍、貸款利息(G)	一、拆遷補償費貸款利息	732,334	896,941	164,607
	二、更新費用貸款利息	14,871,576	15,055,595	184,019
	三、申請容積獎勵繳納保證金利息	0	0	0
陸、稅捐(H)	一、承攬契據之印花稅	419,580	424,926	5,346
	二、讓售不動產契據之印花稅	120,499	121,518	1,019
	三、營業稅	12,776,390	12,700,431	-75,959
柒、管理費用(I)	對外支付管理費(營建工程、廣告銷售、信託管理費等)	33,647,805	33,940,201	292,396
	內部支付管理費用(人事行政、風險管理費等)	77,371,467	78,729,834	1,358,367
(A)＋(B)＋(C)＋(D)＋(E)＋(F)＋(G)＋(H)＋(I)＝合計		606,799,136	616,852,683	10,053,547
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F))+(G)+(H)+(I)-現地安置戶應負擔之更新費用： 現地安置戶應負擔之更新費用＝0元		606,799,137	616,852,684	10,053,547
共同負擔比		44.62%	44.96%	0.34%
銷售總收入前後對照		1,359,980,176	1,372,122,618	12,142,442

依110年1月發布都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表提列

實施方式及費用負擔

■實施方式

➢ 本案擬以「**權利變換**」方式實施之。

■費用負擔原則

➢ 本更新事業之實施總成本均**由實施者以提供資金**的方式，參與都市更新事業之實施，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**，並以權利變換後**應分配之土地及建築物折價抵付**之。

收入說明及共負比估算

■本案收入說明及共負比估算

項目		數量		單價		複價(元)
1	一樓	24.01	坪	1,035,952	元/坪	24,870,137
2	住宅	1,508.92	坪	819,099	元/坪	1,235,952,481
3	停車位	42	個	2,650,000	元/個	111,300,000
更新後總價值						1,372,122,618
銷售總收入 小計						1,372,122,618
整體更新事業開發收入 合計						1,372,122,618

➢ 土地所有權人平均負擔比例
＝公共設施平均負擔比例＋共同負擔費用平均負擔比例
＝0%＋(共同負擔費用總額/更新後可分配權利價值×100%)
＝0%＋(616,852,684元/1,372,122,618元×100%)
＝0%＋44.96%
＝44.96%

公開展覽及專案小組審查財務計畫修正差異

168專案審查調整前

共同負擔實際總金額	606,799,137	
更新後房屋價值	1,248,680,176	
更新後停車位價值	111,300,000	
更新後總價值	1,359,980,176	
占有他人土地之舊有違章建築物現地安置面積價值	0	
總價值-安置價值	1,359,980,176	
共同負擔總金額	606,799,137	44.61823397932%
所有權人可分配更新後之權利價值	753,181,039	55.38176602068%

168專案審查調整後

共同負擔實際總金額	616,852,684	
更新後房屋價值	1,260,822,618	
更新後停車位價值	111,300,000	
更新後總價值	1,372,122,618	
占有他人土地之舊有違章建築物現地安置面積價值	0	
總價值-安置價值	1,372,122,618	
共同負擔總金額	616,852,684	44.95609036014%
所有權人可分配更新後之權利價值	755,269,934	55.04390963986%

更新前後權利價值估價

依據三家以上專業估價者之估價結果，以「正聯國際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價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益。

項目		正聯國際不動產估價師聯合事務所	麗業不動產估價師聯合事務所	生耕不動產估價師事務所
更新前土地價值	平均土地單價(萬元/坪)	1,522,000	1,510,000	1,451,000
	更新前土地總價值(元)	395,027,490	391,912,950	376,599,795
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,035,952	981,063	1,030,000
	二樓以上建物總價值(元)	819,099	806,134	797,756
	車位總價(元)	111,300,000	110,850,000	110,250,000
	車位數(個)	42	42	42
	車位平均價格(元/個)	2,650,000	2,639,286	2,625,000
	更新後總權利價值(元)	1,372,122,618	1,350,792,132	1,338,725,855
共同負擔		616,852,684	616,852,684	616,852,684
土地所有權人應分配權利價值(元)		755,269,934	733,939,448	721,873,171

備註：評價基準日112/8/31，財務計畫內容實際數值，應以臺北市都市更新審議會審議通過與核定為準。

更新後分配

168專案
審查調整前

11F	單元編號	11F-A	11F-C	11F-D	11F-E	
	產權面積(坪)	48.31	25.19	39.66	30.80	
	每坪單價(元/坪)	879,564	848,000	835,000	844,000	
	該戶總價(元)	42,494,688	21,358,559	33,114,595	25,998,422	
10F	單元編號	10F-A	10F-B	10F-C	10F-D	10F-E
	產權面積(坪)	25.90	28.01	25.14	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	836,000	862,323	836,000	824,000	832,000
	該戶總價(元)	21,648,271	24,151,270	21,014,796	32,678,355	25,628,776
9F	單元編號	9F-A	9F-B	9F-C	9F-D	9F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	828,000	833,000	828,000	816,000	824,000
	該戶總價(元)	21,441,111	25,337,152	20,830,744	32,361,089	25,382,345
8F	單元編號	8F-A	8F-B	8F-C	8F-D	8F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	821,000	825,000	821,000	808,000	816,000
	該戶總價(元)	21,259,845	25,093,818	20,654,639	32,043,823	25,135,915
7F	單元編號	7F-A	7F-B	7F-C	7F-D	7F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	813,000	817,000	813,000	800,000	809,000
	該戶總價(元)	21,052,685	24,850,484	20,453,376	31,726,558	24,920,288
6F	單元編號	6F-A	6F-B	6F-C	6F-D	6F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	805,000	809,000	805,000	793,000	801,000
	該戶總價(元)	20,845,524	24,607,150	20,252,113	31,448,950	24,673,858
5F	單元編號	5F-A	5F-B	5F-C	5F-D	5F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	797,000	801,000	797,000	785,000	793,000
	該戶總價(元)	20,638,364	24,363,816	20,050,849	31,131,685	24,427,427
4F	單元編號	4F-A	4F-B	4F-C	4F-D	4F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	789,000	793,000	789,000	777,000	777,000
	該戶總價(元)	20,431,203	24,120,482	19,849,586	30,814,419	23,934,566
3F	單元編號	3F-A	3F-B	3F-C	3F-D	3F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	797,000	801,000	797,000	785,000	777,000
	該戶總價(元)	20,638,364	24,363,816	20,050,849	31,131,685	23,934,566
2F	單元編號	2F-A	2F-B	2F-C	2F-D	2F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	805,000	801,000	833,608	796,496	776,457
	該戶總價(元)	20,845,524	24,363,816	20,971,822	31,587,613	23,917,831
1F	單元編號	1F-A	管委會空間及梯廳			
	產權面積(坪)	24.01				
	每坪單價(元/坪)	1,026,894				
	該戶總價(元)	24,652,694				

更新後分配

168專案
審查調整後

11F	單元編號	11F-A	11F-C	11F-D	11F-E	
	產權面積(坪)	48.31	25.19	39.66	30.80	
	每坪單價(元/坪)	886,859	856,000	843,000	851,000	
	該戶總價(元)	42,847,133	21,560,055	33,431,860	26,214,049	
10F	單元編號	10F-A	10F-B	10F-C	10F-D	10F-E
	產權面積(坪)	25.90	28.01	25.14	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	844,000	869,501	844,000	831,000	840,000
	該戶總價(元)	21,855,432	24,352,291	21,215,894	32,955,962	25,875,207
9F	單元編號	9F-A	9F-B	9F-C	9F-D	9F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	836,000	840,000	836,000	823,000	832,000
	該戶總價(元)	21,648,271	25,550,070	21,032,008	32,638,696	25,628,776
8F	單元編號	8F-A	8F-B	8F-C	8F-D	8F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	828,000	832,000	828,000	815,000	824,000
	該戶總價(元)	21,441,111	25,306,736	20,830,744	32,321,431	25,382,345
7F	單元編號	7F-A	7F-B	7F-C	7F-D	7F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	820,000	824,000	820,000	808,000	816,000
	該戶總價(元)	21,233,950	25,063,402	20,629,481	32,043,823	25,135,915
6F	單元編號	6F-A	6F-B	6F-C	6F-D	6F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	812,000	816,000	812,000	800,000	808,000
	該戶總價(元)	21,026,790	24,820,068	20,428,218	31,726,558	24,889,484
5F	單元編號	5F-A	5F-B	5F-C	5F-D	5F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	804,000	808,000	804,000	792,000	800,000
	該戶總價(元)	20,819,629	24,576,734	20,226,955	31,409,292	24,643,054
4F	單元編號	4F-A	4F-B	4F-C	4F-D	4F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	796,000	800,000	796,000	784,000	784,000
	該戶總價(元)	20,612,469	24,333,400	20,025,691	31,092,027	24,150,193
3F	單元編號	3F-A	3F-B	3F-C	3F-D	3F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	804,000	808,000	804,000	792,000	784,000
	該戶總價(元)	20,819,629	24,576,734	20,226,955	31,409,292	24,150,193
2F	單元編號	2F-A	2F-B	2F-C	2F-D	2F-E
	產權面積(坪)	25.90	30.42	25.16	39.66	30.80
	每坪單價(元/坪)	812,000	816,000	849,297	811,716	791,782
	該戶總價(元)	21,026,790	24,820,068	21,366,525	32,191,198	24,389,893
1F	單元編號	1F-A	管委會空間及梯廳			
	產權面積(坪)	24.01				
	每坪單價(元/坪)	1,035,952				
	該戶總價(元)	24,870,137				

備註：評價基準日112/8/31，財務計畫內容實際數值，應以臺北市都市更新審議會審議通過與核定為準。

更新後分配

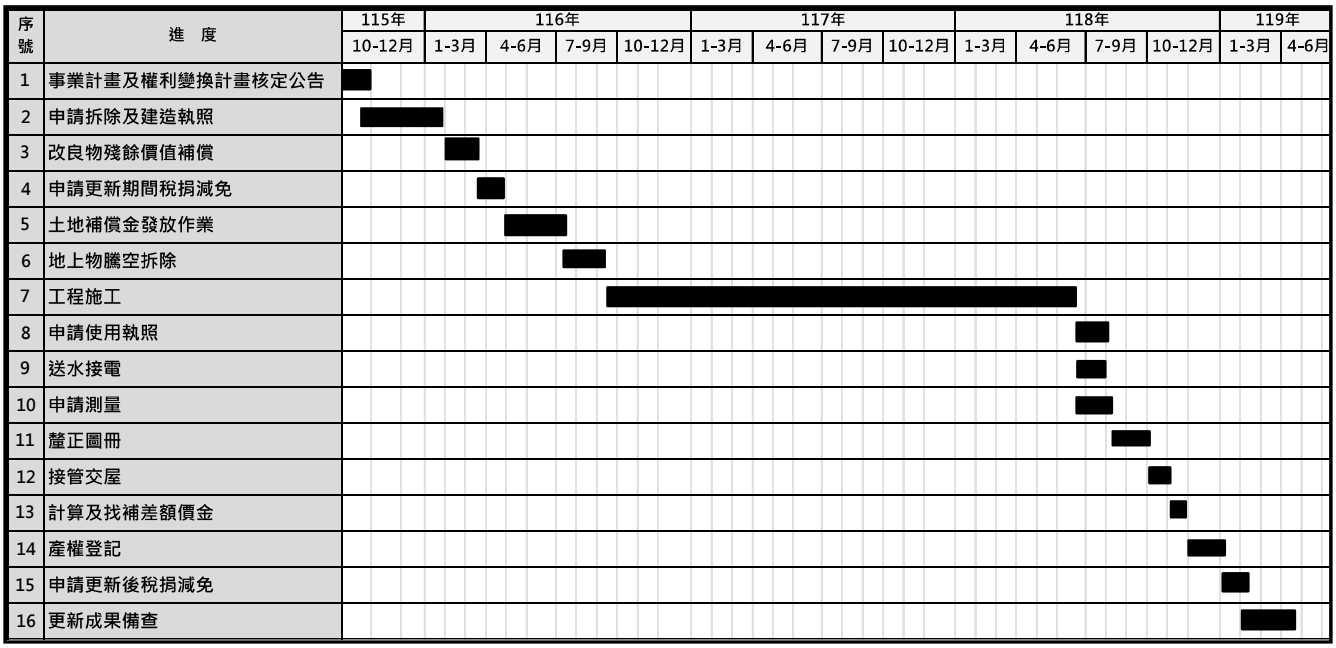
168專案審查調整前後不變

地下一層					地下二層					地下三層				
車位編號	樓層	車位屬性	規格(公分)	車位單價(元)	車位編號	樓層	車位屬性	規格(公分)	車位單價(元)	車位編號	樓層	車位屬性	規格(公分)	車位單價(元)
1	地下一層	無障礙汽車位	350*600	0	11	地下二層	全自動機械停車位		1,900,000	15	地下三層	全自動機械停車位		1,900,000
2	地下一層	充電汽車位	250*550		12	地下二層	全自動機械停車位		1,900,000	16	地下三層	全自動機械停車位		1,900,000
3	地下一層	坡平車位-中	250*550	3,000,000	13	地下二層	全自動機械停車位		1,900,000	17	地下三層	全自動機械停車位		1,900,000
4	地下一層	坡平車位-中	250*550	3,000,000	14	地下二層	全自動機械停車位		1,900,000	18	地下三層	全自動機械停車位		1,900,000
5	地下一層	坡平車位-中	250*550	3,000,000	21	地下二層	坡平車位-中	250*550	2,750,000	19	地下三層	全自動機械停車位		1,900,000
6	地下一層	坡平車位-中	250*550	3,050,000	22	地下二層	坡平車位-小	230*550	2,850,000	20	地下三層	全自動機械停車位		1,900,000
7	地下一層	坡平車位-中	250*550	2,950,000	23	地下二層	坡平車位-中	250*550	2,900,000	32	地下三層	坡平車位-大	250*600	2,900,000
8	地下一層	坡平車位-中	250*550	2,950,000	24	地下二層	坡平車位-中	250*550	2,900,000	33	地下三層	坡平車位-小	230*550	2,650,000
9	地下一層	坡平車位-小	230*550	3,000,000	25	地下二層	坡平車位-中	250*550	2,900,000	34	地下三層	坡平車位-中	250*550	2,800,000
10	地下一層	坡平車位-中	250*550	3,100,000	26	地下二層	坡平車位-中	250*550	2,900,000	35	地下三層	坡平車位-中	250*550	2,850,000
					27	地下二層	坡平車位-中	250*550	2,950,000	36	地下三層	坡平車位-中	250*550	2,850,000
					28	地下二層	坡平車位-中	250*550	2,850,000	37	地下三層	坡平車位-中	250*550	2,800,000
					29	地下二層	坡平車位-中	250*550	2,850,000	38	地下三層	坡平車位-中	250*550	2,800,000
					30	地下二層	坡平車位-小	230*550	2,900,000	39	地下三層	坡平車位-中	250*550	2,800,000
					31	地下二層	坡平車位-中	250*550	3,000,000	40	地下三層	坡平車位-中	250*550	2,850,000
										41	地下三層	坡平車位-中	250*550	2,750,000
										42	地下三層	坡平車位-中	250*550	2,750,000
										43	地下三層	坡平車位-小	230*550	2,800,000
										44	地下三層	坡平車位-中	250*550	2,900,000
				24,050,000					39,350,000					47,900,000
														111,300,000

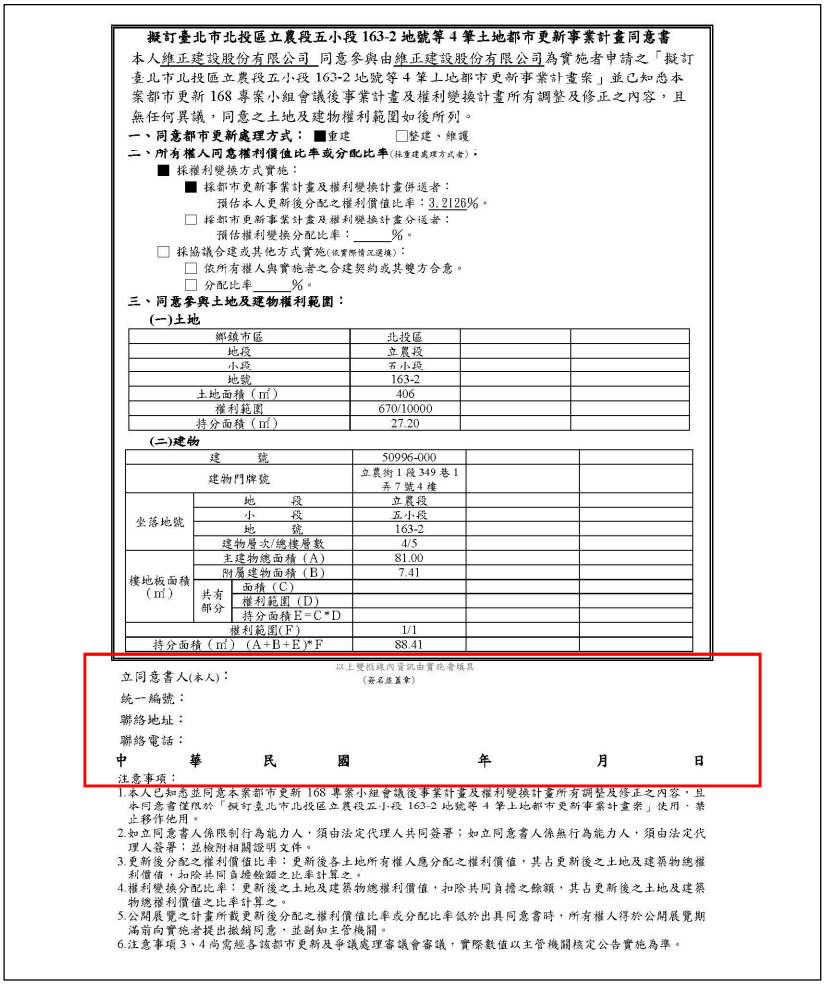
備註：評價基準日112/8/31，財務計畫內容實際數值，應以臺北市都市更新審議會審議通過與核定為準。

實施進度

本案都市更新時程預計自權利變換計畫核定公告後至成果備查共計37.7個月，其中主要可分為三個階段，分別為準備期6個月，施工期20.7個月，取得使用執照後至產權登記完成6個月交屋及成果報核期5個月(詳細進度以實際執行進度為準)



事業計畫同意書



擬訂臺北市北投區立農段五小段 163-2 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人維正建設股份有限公司 同意參與由維正建設股份有限公司為實施者申請之「擬訂臺北市北投區立農段五小段 163-2 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫案」並已知悉本案都市更新 168 專案小組會議後事業計畫及權利變換計畫所有調整及修正之內容，且無任何異議，同意之土地及建物權利範圍如後所列。

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：3.2126%。

□ 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(依實際情況選填)：

□ 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	北投區		
地段	立農段		
小段	五小段		
地號	163-2		
土地面積（㎡）	406		
權利範圍	670/10000		
持分面積（㎡）	27.20		

(二)建物

建號		50996-000		
建物門牌號		立農街 1 段 349 巷 1 弄 7 號 4 樓		
坐落地號	地段	立農段		
	小段	五小段		
	地號	163-2		
	建物層次/總樓層數	4/5		
樓地板面積（㎡）	主建物總面積（A）	81.00		
	附屬建物面積（B）	7.41		
	共有部分 面積（C）			
	共有部分 權利範圍（D）			
	共有部分 持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)		1/1		
持分面積（㎡）(A+B+E)*F		88.41		

以上變粗線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：　　(簽名蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中　華　民　國　年　月　日

注意事項：

1.本人已知悉並同意本案都市更新 168 專案小組會議後事業計畫及權利變換計畫所有調整及修正之內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市北投區立農段五小段 163-2 地號等 4 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，並副知主管機關。

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。

本案相關容積獎勵額度、建築量體及配置、估價、共同負擔等實際數值，應以臺北市都市更新審議會審議通過與核定為準。



都市更新權利變換評估說明

臺北市北投區立農段五小段
163-2地號等4筆土地

簡報內容

壹、更新單元基本資料

貳、估價條件

參、更新前土地權利價值評估

肆、更新後不動產價值評估

壹、更新單元基本資料

(一)勘估標的地號

臺北市北投區立農段五小段163-2地號等4筆土地

(二)更新單元土地使用分區

第三種住宅區，法定建蔽率45%、平均容積率268.63%。

(三)更新單元土地面積

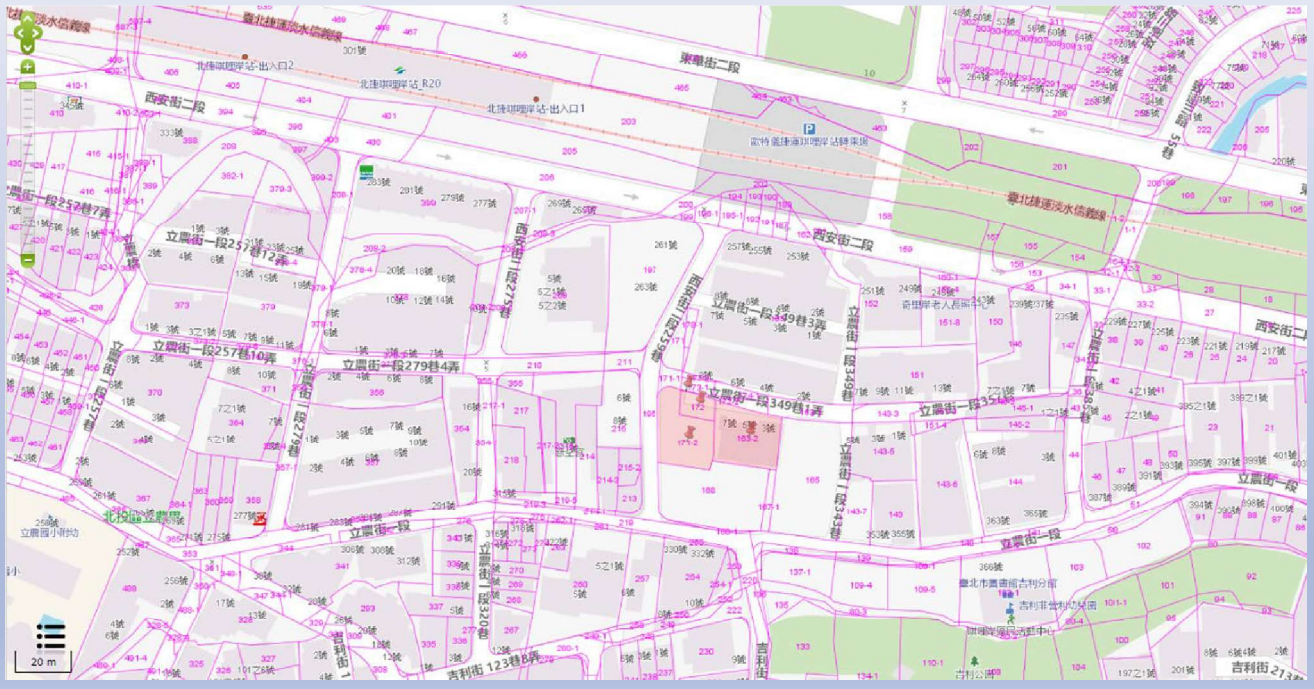
更新範圍內面積為858.00㎡(約為254.55坪) 。

(四)臨路情形：臨西安街二段259巷(6M)、立農街一段349巷1弄(6M，部分道路未開闢)。

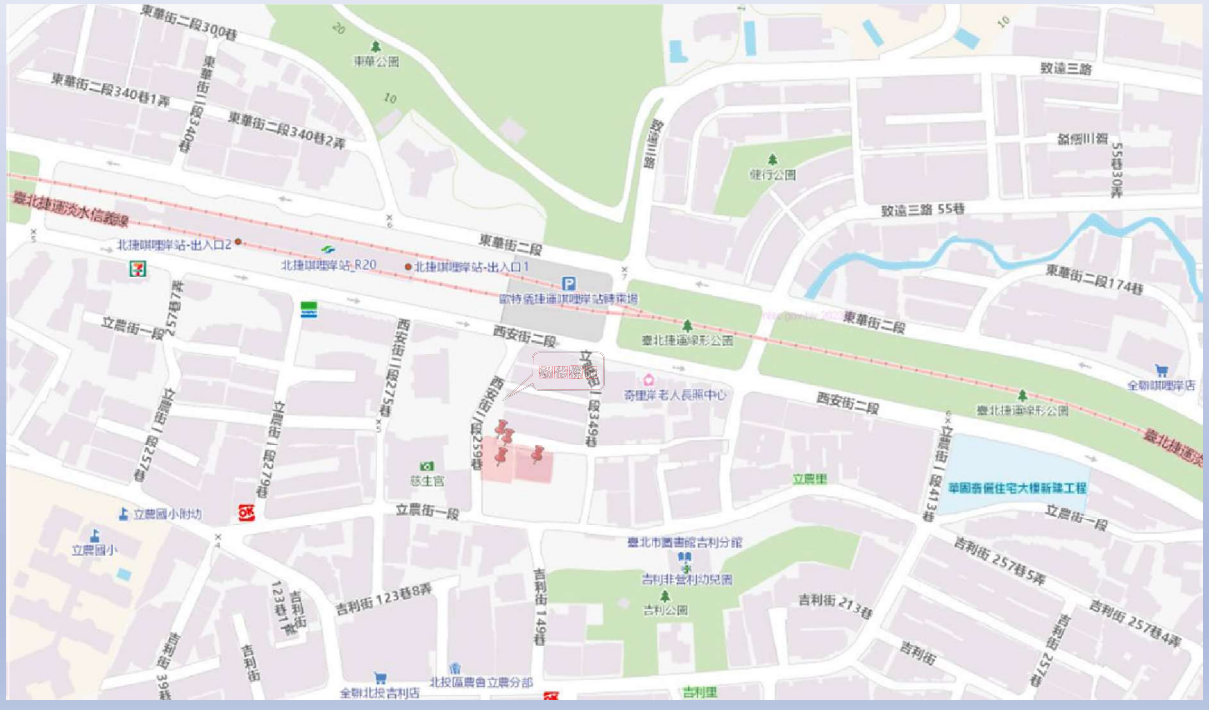
(五)地形：近梯形。

(六)地勢：平坦。

勘估標的地籍圖



勘估標的位置略圖



貳、估價條件

(一)價格日期：中華民國112年8月31日。

(二)更新前估價條件

1、更新前各宗土地權利價值，在合併利用狀況下，以法定容積率之土地素地價格為基礎，並加計「原建築容積高於基準容積」、「建築物結構安全條件獎勵」及「5層樓專有獎勵」之獎勵容積，評估各宗土地更新前土地權利價值。

2、更新前各宗土地劃分方式，係以價格日期當時數筆土地為「同一張使用執照或同一所有權人之毗鄰土地視為同一宗」之原則作為劃分依據。劃分結果及說明如下表所示：

宗地編號	地號	各宗地面積(坪)	分宗條件
1	163-2	122.815	
2	171-2、172、173	136.73	同一所有權人之毗鄰土地

3、本案163-2地號有「原建築容積高於基準容積獎勵」、「結構安全未達最低等級獎勵」、「四、五層樓獎勵」專屬獎勵容積，依「 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-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」之規定，在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行折減後評估更新前土地權利價值，折減後結果如下表所示：

編號	地號	面積(㎡)	法定容積率	基準容積	專屬容積獎勵(㎡)	調整獎勵上限後專屬容積獎勵(㎡)	共享容積率	折減後專屬容積獎勵(㎡)	折減後容積率
1	163-2	406.00	225%	913.50	355.05	353.50	38.97%	254.37	287.65%
2	171-2、172、173	452.00	225%	1017.00	0	0		0	225.00%
合計		858.00		1,930.50	355.05	353.50		254.37	254.65%

4、本次評估考量勘估標的土地之開發適宜性、地形、臨路條件、容積率及商業效益等因素後，選定宗地編號2土地為比準地，再依上述土地個別條件差異，評估更新前各宗土地權利價格。

5、本案更新前163-2地號上合法建築物雖未超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定之建物經濟耐用年數，勘估標的鋼筋混凝土造合法建物將屆建物耐用年數，本次參考第一號作業通則「延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」相關規定及更新範圍內建物目前之維護使用情形，以延長耐用年限10年為前提進行評估。

6、更新單元內163-2地號上之區分所有建物，有土地持分面積與建物持分面積兩者比例不均等之情形，本次按中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈之修訂第六號公報「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」以及第一號作業通則「延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則」相關規定，依第4條調整後建物之賸餘經濟耐用年數再加計20年為前提，評估合法建物所有權人之權利價值。

7、更新前區分所有建物之建坪總價不考慮鄰地建築造成損害之影響，以一般正常價值評估。

8、評估更新前各戶價格，選定以立農街一段349巷1弄7號作為地面層之比準戶、立農街一段349巷1弄7號3樓作為樓上層之比準戶。

(三)更新後估價條件

1、本次以正常條件評估更新後區分所有建物及其土地應有部分，且依不動產估價技術規則第128條規定，不動產價值依價格日期當時之市場資訊及考量都市更新權利變換計之建築計畫、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之。

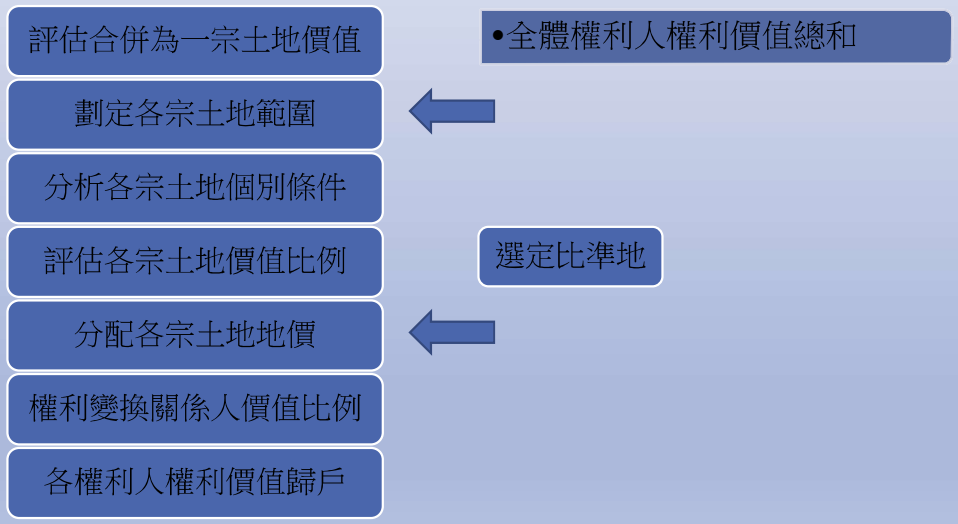
2、本次評估更新後各戶價格，住宅選定以4F-B戶作為比準單元，停車位以B2編號25坡道平面車位(250*550)作為比準單元。

3、更新後部份區分所有建物及其土地應有部分另設有約定專用，考量使用效益評估價值。

參、更新前土地權利價值評估

更新前評估流程說明

評估流程



(一)更新前價值評估過程

1、更新前土地價值評估

(1)選定宗地編號2土地為比準地，再依上述土地個別條件差異，評估更新前各宗土地權利價格。

(2)更新前比準地，以比較法(128.8萬元)及土地開發分析法(138.6萬元)，加權平均後為1,337,000元/坪。

2、更新整宗土地價值評估

更新前整宗基地價格，以比較法(148.5萬元)及土地開發分析法(155.8萬元)，加權平均後為1,522,000元/坪。

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

更新前權利價值評估

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

分析各宗土地個別條件

評估各宗土地價值比例

分配各宗土地地價

■評估方法

➢以比較法及土地開發分析法評估單價及總價如下：

單價：每坪152.2萬元

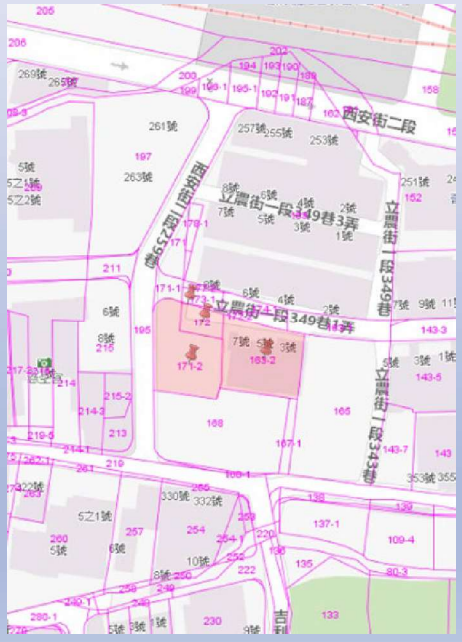
面積：約259.55坪

總價：約3.9502億元

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

更新前權利價值評估

- 評估合併為一宗土地價值
- **劃定各宗土地範圍**
- 分析各宗土地個別條件
- 評估各宗土地價值比例
- 分配各宗土地地價



註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

更新前權利價值評估

- 評估合併為一宗土地價值
- 劃定各宗土地範圍
- **分析各宗土地個別條件**
- 評估各宗土地價值比例
- 分配各宗土地地價

序號	基本資料	比較項目							
	地號	面積(坪)	臨路條件	臨路路寬(M)	臨路面寬(M)	平均深度(M)	位置	地形	容積
比準地		136.73	二面臨路	6、6	19.6	23	比準地	近梯形	225.00%
1	163-2	122.82	一面臨路	6	22.6	18	無尾巷、非角地	近梯形	287.65%
2	171-2	109.81	二面臨路	6、6	19.6	23	比準地	近梯形	225.0%
3	172	26.62	二面臨路	6、6	19.6	23	比準地	近梯形	225.0%
4	173	0.30	二面臨路	6、6	19.6	23	比準地	近梯形	225.0%
合計		259.55							254.65%

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

更新前權利價值評估

- 評估合併為一宗土地價值
- 劃定各宗土地範圍
- 分析各宗土地個別條件
- 評估各宗土地價值比例
- **分配各宗土地地價**

地號	分配合併後土地價值單價(元/坪)
163-2	1,630,342
171-2	1,424,684
172	1,424,684
173	1,424,684

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

更新前權利價值比例

序號	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	建號	更新前各筆土地權利價值(元)	更新前土地權利價值小計(元)	權利價值比例(%)
1	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：王０惠)	163-2	50988	14,023,035	14,023,035	3.5499%
2	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：王０珠)	163-2	50994	13,318,297	13,318,297	3.3715%
3	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：吳０雅)	163-2	50993	15,471,687	15,471,687	3.9166%
4	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：吳０興)	163-2	50983	16,411,267	30,580,757	7.7414%
	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：吳０興)	163-2	50984	14,169,489		
5	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：林０賢)	163-2	50987	13,356,285	13,356,285	3.3811%
6	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：趙０嫻)	163-2	50991	11,802,674	11,802,674	2.9878%
7	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：劉０琳)	163-2	50995	13,183,710	13,183,710	3.3374%
8	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：潘０雲)	163-2	50985	12,900,402	25,452,757	6.4433%
	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：潘０雲)	163-2	50990	12,552,356		
9	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：潘０真)	163-2	50986	13,412,223	13,412,223	3.3953%
10	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：蔡０花)	163-2	50992	11,797,169	11,797,169	2.9864%
11	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：鄭０玲)	163-2	50997	13,088,859	13,088,859	3.3134%
12	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：賴０卿)	163-2	50989	12,052,152	12,052,152	3.0510%
13	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：維正建設股份有限公司)	163-2	50996	12,690,812	12,690,812	3.2126%
14	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：維正建設股份有限公司)	171-2		156,441,013	194,797,074	49.3123%
	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：維正建設股份有限公司)	172		37,925,094		
	台北富邦商業銀行股份有限公司(委託人：維正建設股份有限公司)	173		430,967		
	合計			395,027,490	395,027,490	100.0000%

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

肆、更新後不動產價值評估

(一)更新後規劃產品之基本資料

1、產品型態：住宅大樓。

2、建築樓層：地上11層地下3層。

3、建物結構：鋼筋混凝土造(三級)。

4、規劃產品坪數：

(1)住宅：共50戶，25.14~48.31坪，公設比35.63%~35.65% 。

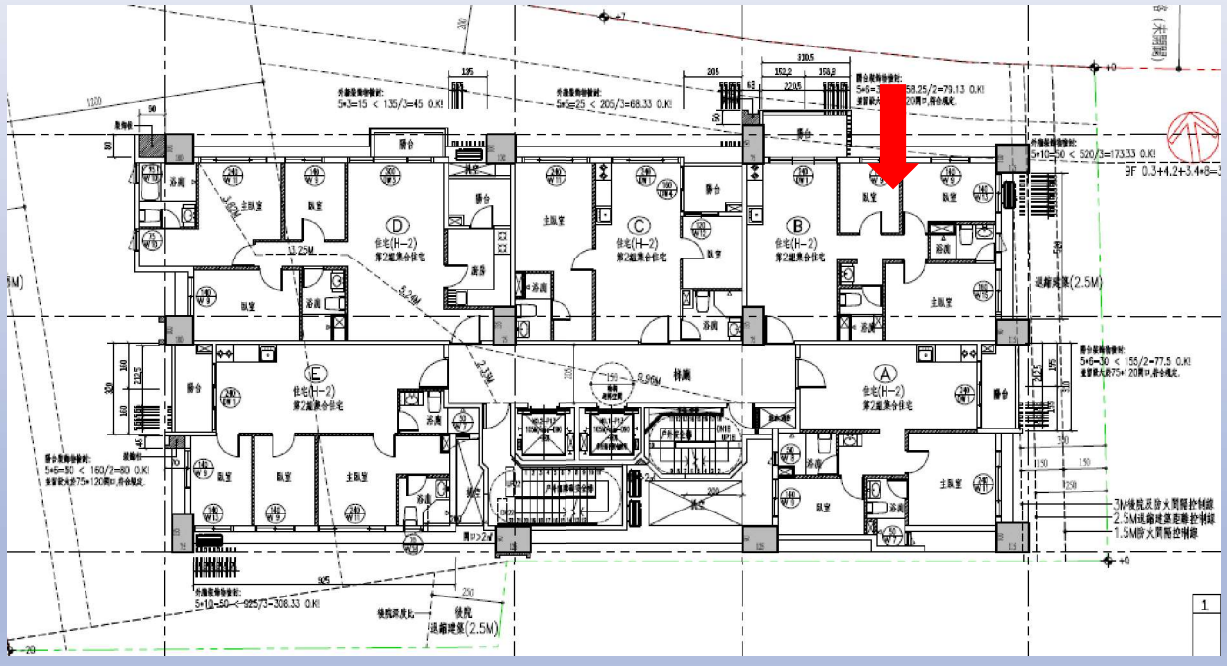
(2)停車場：B1~B3，車位共計為33個坡道平面車位、10個全自動機械停車位，合計42個停車位。

(二)依不動產估價技術規則第128條規定：

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**查估之。

(三)更新後區分所有建築物，選定住宅以「4F-B」作為比準戶、車位以「B2-25」坡道平面停車位(規格250x550)作為比準車位，住宅以比較法及收益法推估合理建坪價格。再以比準單元為基礎，根據樓層別效用比及位置差異，推估其他區分所有建築物建坪價格。

比準單元(住宅4F-B)位置圖



(四)住宅比準戶以比較法及收益法評估為800,000元/坪。

(五)停車位比準單元以比較法法評估為2,900,000元/個。

(六)考量各區分所有建物之樓層效用、位置差異，以比準戶為基準，推估更新後各區分所有建物之房地價格：

1、垂直效用比

2、水平差異：總價與單價、採光、位置、嫌惡設施、及轉管等。

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

(八)更新後結論價格

樓層	面積(坪)	平均單價(元/坪)	總價(元)
1F	24.01	1,035,952	24,870,137
2~11F	1,508.92	819,099	1,235,952,481
小計	1,532.92	822,495	1,260,822,618
車位	42個	2,650,000	111,300,000
合計			**1,372,122,618**

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

更新前後結論價格

更新前	比準地土地價格（元/坪）	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,337,000	182,808,010	1,522,000	395,027,490
更新後	一樓平均建坪單價（元/坪）	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	1,035,952	819,099	2,650,000	1,372,122,618

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

更新前後結論價格

11402-168專案小組版

更新前	比準地土地價格（元/坪）	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	1,325,000	181,167,250	1,559,000	404,630,655
更新後	一樓平均建坪單價（元/坪）	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	1,026,894	811,196	2,650,000	1,359,980,176

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

更新前後結論價格

與11402-168專案小組版差異

更新前	比準地土地價格（元/坪）	比準地土地總價(元)	整體更新單元土地權利單價(元/坪)	整體更新單元土地權利總價(元)
	12,000	1,640,760	(37,000)	(9,603,165)
更新後	一樓平均建坪單價（元/坪）	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	車位平均價格(元/個)	更新後總權利價值(元)
	9,057	7,903	0	12,142,442

更新前因11402-168專案小組版審議#6非屬「經建築主管機關依建築法規通知限期拆除等」(並依委員意見統一三家估價師更新前容積率)，因此調整獎勵致專有及整宗基地容積率下降(11402報告容積率268.63%->本次254.65%)。

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

基地面積	使用分區	面積	各分區面積基準容積			
858.00	住三：(225%)	858.00	1,930.50㎡			
	基準容積合計		1,930.50㎡			

申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）			調整前		調整後		備註
			申請獎勵額度（㎡）	佔基準容積百分比（%）	申請獎勵額度（㎡）	佔基準容積百分比（%）	
中央都市更新容積獎勵項目	#5 高於基準容積部份核計之獎勵		248.66	12.88%	248.66	12.88%	
	#6 建築物結構安全條件獎勵		88.66	4.59%	70.93	3.67%	最低等級基準容積10%修正為8%
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵		154.44	8.00%	115.83	6.00%	黃金級調整為銀級
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵		0.00	0.00%	115.83	6.00%	增加智慧建築銀級
	#12 無障礙環境設計獎勵		57.92	3.00%	0.00	0.00%	去除無障礙環境設計
	#13 耐震設計獎勵		38.61	2.00%	38.61	2.00%	
	#14 時程獎勵		135.14	7.00%	135.14	7.00%	
	中央都市更新容積獎勵小計		723.43	37.47%	725.00	37.55%	
臺北市都市更新容積獎勵項目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(二)	19.31	1.00%	19.31	1.00%	
		建築規劃設計(三)	253.65	13.14%	253.65	13.14%	
		建築規劃設計(四)	57.92	3.00%	57.92	3.00%	
	二、新技術之應用	充電汽車及機車停車位數為法定停車位百分之三以上。	19.31	1.00%	19.31	1.00%	
	三、有助於都市更新事業之	促進都市更新(二)	35.46	1.84%	35.46	1.84%	
	臺北市都市更新容積獎勵小計		385.65	19.98%	385.65	19.98%	
	臺北市都市更新容積獎勵上限		386.10	20.00%	386.10	20.00%	
都市更新容積獎勵合計（A）			1109.53	57.47%	1110.65	57.53%	
都市更新容積獎勵上限（A-1）			1105.81	57.28%	1105.81	57.28%	
其他容積獎勵項目（開放空間、老舊市場重建等）（B）			----	----	----	----	
容積移轉（C）			----	----	----	----	
容積額度核算（A-1+B+C）			1105.81	57.28%	1105.81	57.28%	
含基準容積額度合計			3036.31	157.28%	3036.31	157.28%	申請容積不變

註：上述為預估計算數字，日後仍以核定之權利變換報告書及審議委員會審議通過為準。

簡報結束
敬請指教!