

擬訂臺北市士林區天母段四小段433地號2筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
公 聽 會

實施者：三豐建設股份有限公司
規劃單位：黃秀莊建築師事務所

中華民國 1 1 1 年 5 月 7 日

本日公聽會會議議程

- 一、出席人員介紹
- 二、公聽會辦理公告及通知方式說明
- 三、事業計畫內容說明
- 四、權利變換計畫內容說明
- 五、住戶Q&A
- 六、專家學者發言意見
- 七、更新處代表發言意見
- 八、會議結束

出席人員介紹

◎實施者：三豐建設股份有限公司

◎規劃單位：黃秀莊建築師事務所

◎主管機關代表：臺北市都市更新處

社團法人臺北市都市更新整合發展協會

◎專家學者：鄭凱文 委員

◎當地居民代表：天母里 李陳菜蓮里長

公聽會辦理公告及通知方式

依「**都市更新條例**」**第三十二條第二項**規定：
擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

- ◆登報：**111年4月18日、19日、20日**刊登於**太平洋日報**
- ◆張貼公告：**111年4月21日**張貼於里辦公室公告牌
- ◆通知：**111年4月25日**寄送雙掛號，通知主管機關、專家學者、當地居民代表、土地及合法建築物所有權人、其他權利關係人

本公聽會之公告及通知方式符合「**都市更新條例施行細則**」**第八條**規定：
舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

前項公聽會之通知，應檢附公聽會會議資料及相關資訊。

第一項公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌。

事業計畫內容說明

- 壹、計畫緣起與目標
- 貳、計畫地區範圍
- 參、現況分析
- 肆、與都市計畫之關係
- 伍、處理方式及區段劃分
- 陸、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說
- 柒、整建或維護計畫
- 捌、保存或維護計畫
- 玖、重建區段之土地使用計畫
- 拾、拆遷安置計畫
- 拾壹、實施方式及有關費用分擔
- 拾貳、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則
- 拾參、財務計畫
- 拾肆、維護管理及保固事項
- 拾伍、效益評估
- 拾陸、實施進度
- 拾柒、相關單位配合辦理事項
- 拾捌、其他應加表明之事項
- 拾玖、建築設計圖說

壹、辦理緣起與法令依據

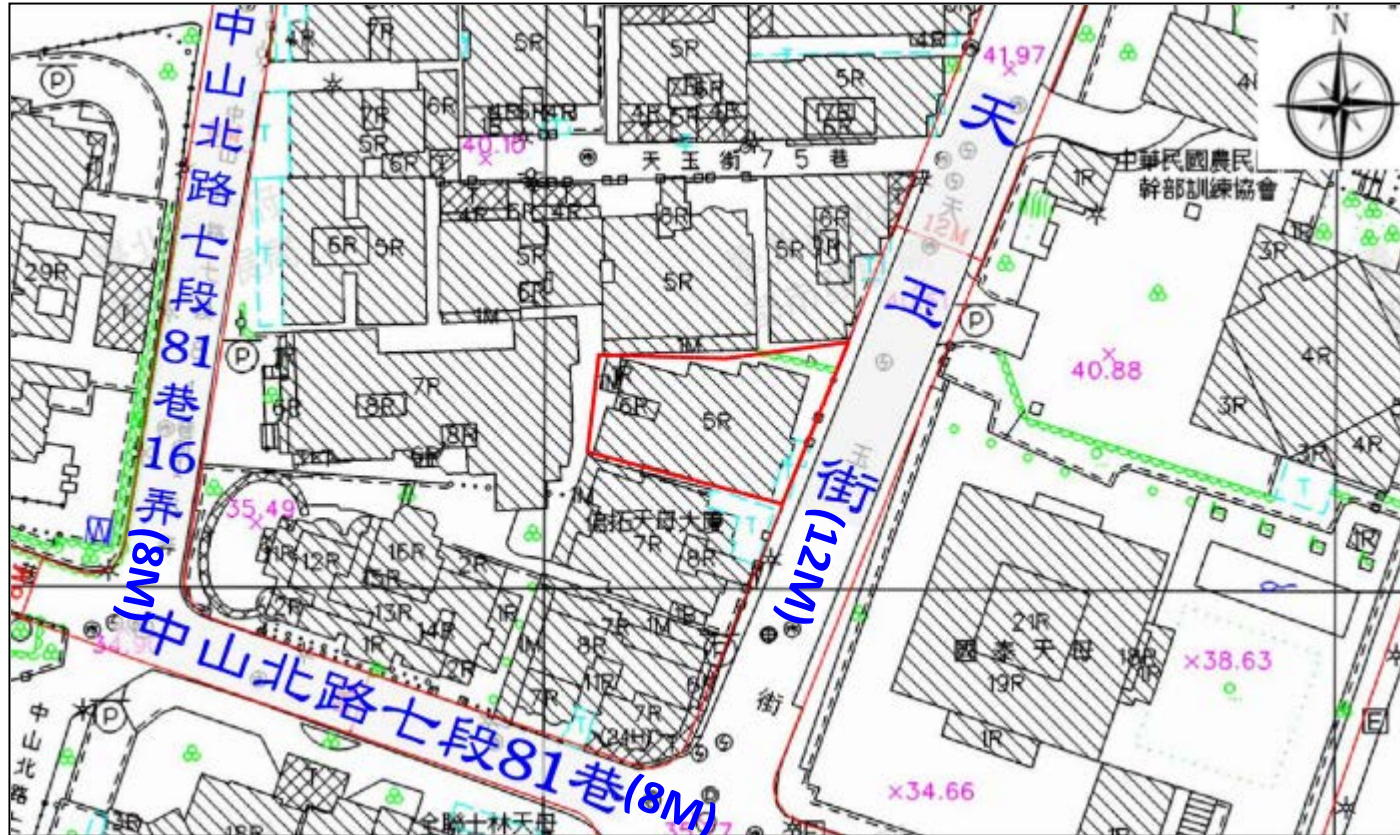
◎辦理緣起


本更新單元範圍內為屋齡將近45年之5層樓建築物，並經鑑定為高氯離子混凝土建築物，於107年10月29日經臺北市政府列管公告為須拆除重建之建築物(詳附錄)，為維護居民生命財產安全，本案擬循都市更新之方式辦理重建。本案依108年8月21日府都新字第10830187711號公告實施之「劃定台北市高氯離子混凝土建築物更新地區案」(109年9月25日府都新字第10970213231號調整範圍)公告為**迅行劃定地區**，為避免重大災害之發生，促進地區環境安全及提升居住品質，故配合政府政策，擬透過更新重建，以形塑優良之街道景觀，促進都市土地之再發展利用、改善生活環境並增進公共利益。

◎法令依據

依據都市更新條例第 22 條、第32 條及其相關規定辦理。

貳、計畫地區範圍



 更新單元範圍

範圍包括臺北市士林區天母段四小段433地號、434地號2筆土地，面積共計470m²(約142.175坪)。

參、實施者

◎實施者

本案由「三豐建設股份有限公司」擔任實施者，推動並執行本案之都市更新事業計畫。

* 公司名稱：三豐建設股份有限公司

* 代表人：洪敏夫

肆、計畫目標

1. 促進都市土地有計畫之再開發利用

都更可享容積獎勵及稅捐減免優惠，增加誘因，提高改建意願，再開發改善環境提高生活品質。

2. 復甦都市機能

不符合耐震設計及高氯離子建築，重建採用防火、耐震構造建材，符合公共安全並強化都市防災機能。

3. 改善居住環境

考量近鄰建築物量體、造型、色彩等建築元素，導入綠建築手法，提升空間自明性，形塑現代化之都市景觀及地區意象，提供舒適安全人行空間，創造良好之居住環境品質與休憩場所。

4. 增進公共利益

退縮留設人行步道提供行人通行安全，計畫道路四周退縮提供消防車輛通行，提升都市防災機能。

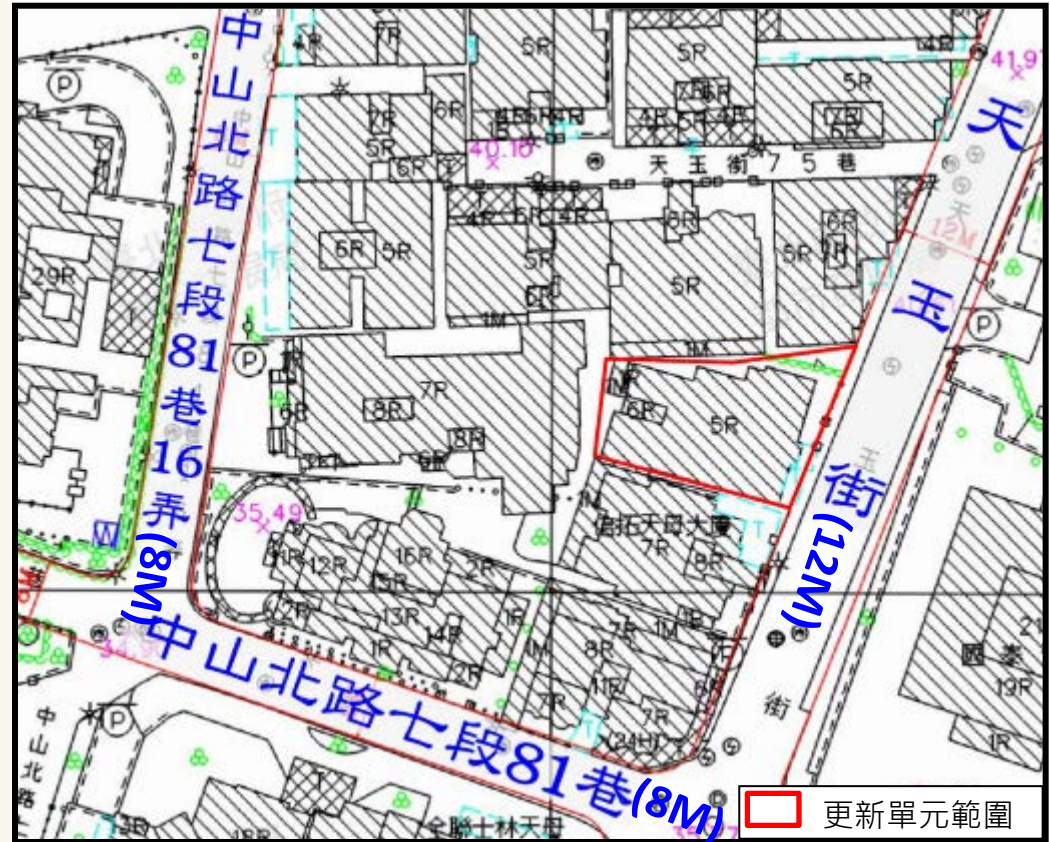
伍、現況分析

◎產權情形

本案土地所有權人共**13位**，含有一筆公有土地及一筆私有土地；合法建築物產權皆為私有，所有權人共計**12位**。

◎更新單元現況

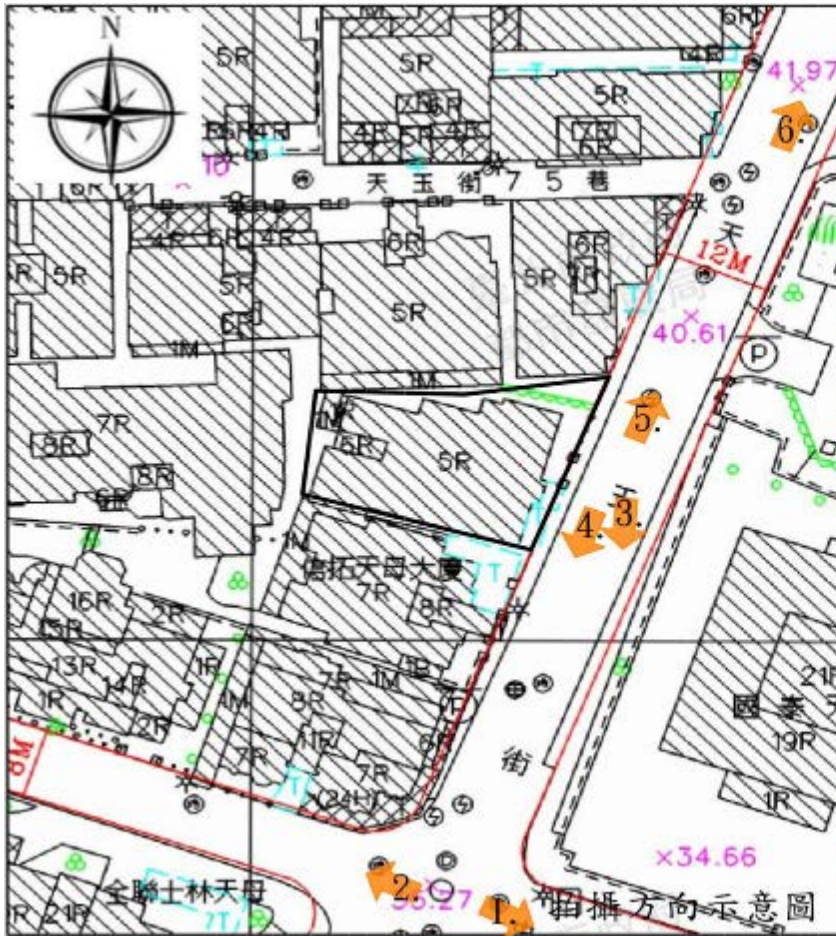
現況共有1棟建築物，為五層鋼筋混凝土造建築物，為住宅使用。



伍、現況分析

◎單元內現況照片

- (一) 土地使用現況：住宅使用。
- (二) 合法建築物現況：如建築物套繪圖。
- (三) 其他土地改良物：無。
- (四) 占有他人土地舊違章建築戶：無。
- (五) 基地內無受保護樹木。
- (六) 無古蹟及歷史建物。



1. 中山北路七段81巷



2. 中山北路七段81巷



3. 中山北路七段87、89號



4. 天玉街 更新單元南向現況



5. 天玉街 更新單元北向現況



6. 天玉街

伍、現況分析

◎單元內現況照片

- (一) 土地使用現況：住宅使用。
- (二) 合法建築物現況：如建築物套繪圖。
- (三) 其他土地改良物：無。
- (四) 占有他人土地舊違章建築戶：無。
- (五) 基地內無受保護樹木。
- (六) 無古蹟及歷史建物。











伍、現況分析

◎周邊公共設施

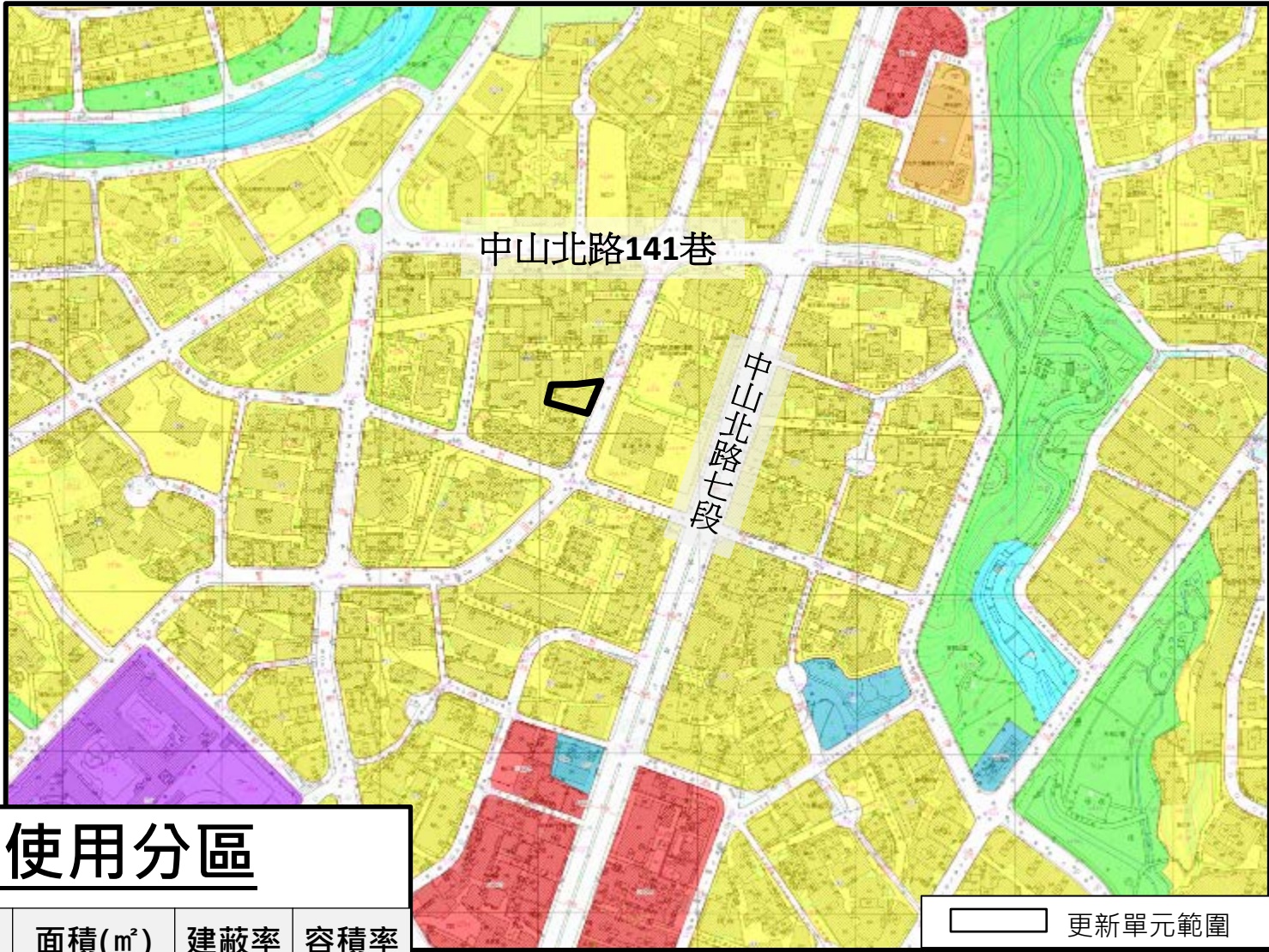
更新單元附近地區多為學校、公園、市場等公共設施。

圖 例

	更新單元		機關用地
	住宅區		電信用地
	商業區		交通用地
	學校用地		變電所用地
	公園綠地		市場用地
	保存區		停車場用地



陸、細部計畫及其圖說



◎ 土地使用分區

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率
第三種住宅區	470.00	45%	225%

更新單元範圍

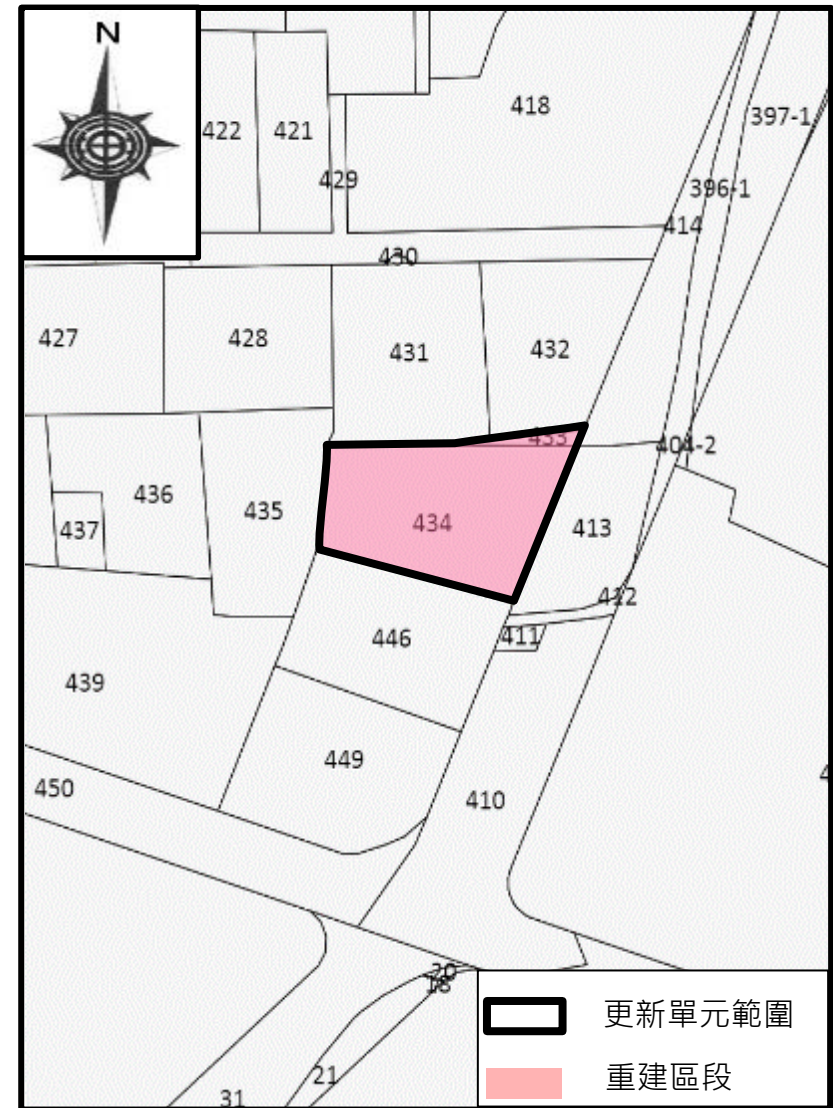
柒、處理方式及其區段劃分

◎處理方式

本更新單元擬採「全區拆除重建」之方式辦理都市更新事業。

◎區段劃分

本案將更新單元全區劃為重建區段實施都市更新事業。



捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃為重建區段，無整建或維護計畫。

拾、重建區段之土地使用計畫

◎容積獎勵項目

更新單元範圍法定容積：1057.5m²(319.89坪)

申請容積獎勵項目	額度	獎勵容積	
第05條 以原容積高於法定容積	23.99%	253.65m ²	(76.73坪)
第06條 通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除	9.66%	102.15m ²	(30.9坪)
第10條 候選綠建築證書及通過分級評估(銅級)	4.00%	42.30m ²	(12.80坪)
第11條 候選智慧建築證書及通過分級評估(銅級)	4.00%	42.30m ²	(12.80坪)
第14條 更新時程獎勵	10.00%	105.75m ²	(31.99坪)
申請更新容積獎勵小計	51.65%	546.15m ²	(165.21坪)
台北市都市更新容積獎勵辦法：有助於都市更新事業之實施 二、樓層數5層者，給予基準容積4%	3.86%	40.86m ²	(12.36坪)
台北市都市更新容積獎勵小計	3.86%	40.86m ²	(12.36坪)
都市更新容積獎勵合計(A)	55.51%	587.01m ²	(177.57坪)
都市更新容積獎勵上限(A')	54.67%	578.10m ²	(174.88坪)
高氣離子混凝土建築物獎勵	36.17%	382.55m ²	(115.72坪)
獎勵合計	90.84%	960.65m ²	(290.60坪)

※ 實際獎勵額度依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

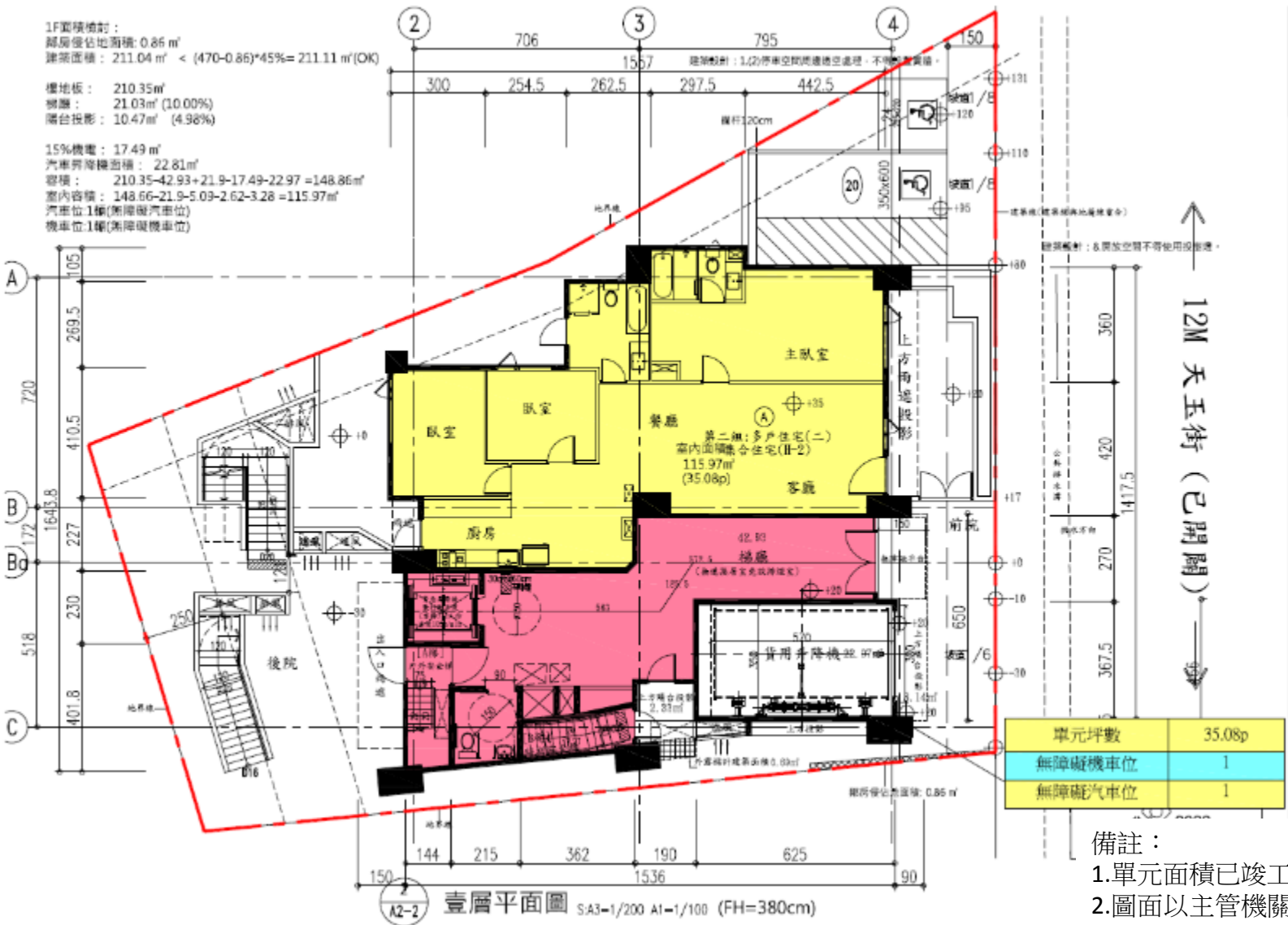
拾、重建區段之土地使用計畫

◎建築概要

面積計算表						
1	基地地號	士林區天母段四小段 433 等 2 筆地號				
2	基地使用分區	第三種住宅區				
3	基地面積 (m ²)	謄本面積 : 470 m ²	實測面積 : 470 m ²	騎樓地	- m ²	其他
4	法定建蔽率 (%)	45%				
5	法定建築面積 (m ²)	(基地面積) × (法定建蔽率) = 470 × 45% = 211.5 m ²				
6	法定容積率 (%)	225%				
7	基準容積 (m ²)	(基地面積) × (基準容積率) = 470 × 225% = 1057.5 m ²				
8	都市更新獎勵容積 (%)	54.67%				
9	其他獎勵容積 (%)	36.17% (高氣離子獎勵)				
10	允建容積率 (%)	429.39%				
11	允建總容積樓地板面積 (m ²)	2018.15 m ²				
12	設計建蔽率 (%)	44.90 %	實設建築面積 (m ²)	211.04 m ²		
13	法定空地面積 (m ²)	258.5 m ²	實設空地面積 (m ²)	258.96 m ²		
14	實設總容積樓地板面積 (m ²)	2018.11 m ²	實設容積率 (%)	(實設總容積樓地板面積) / (基地面積) = 2018.11/470 = 429.38% < 429.39%(OK)		
15	樓層興建數	地上十五層、地下三層		開挖率 (%)	71.15	
	各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)
	地下三層	325.32	-	-	停車空間	5.12
	地下二層	325.32	-	-	停車空間	3.2
	地下一層	334.39	64.95	-	防空避難室、停車空間	3.4
	一層	211.05	148.87	1	集合住宅、汽車升降機	3.8
	二層	159.12	125.21	1	集合住宅	3.2
	三~十五層	156.68x13	119.34x13	1x13	集合住宅	3.20x13
	屋突一層	26.38	-	-	電梯、樓梯間	3.2
	屋突二層	25.55	-	-	電梯機房、樓梯間	2.9
	屋突三層	25.55	-	-	水箱、樓梯間	2.8
小計 (m ²)	3,469.51	64.96+148.86+125.21+1,551.42+ (機電計入容積 127.66) =2,018.11	15		69.22	
總樓地板面積總計 (m ²)		3,469.51 m ²				
16	雜項工程物					
17	法定工程造價 (元/坪)	50,545.45 元				
18	汽車停車數量	法定汽車停車位 20 部。獎勵汽車停車位 0 部；自設汽車停車位 0 部；實設汽車停車位 20 部				
19	機車停車數量	法定機車停車位 24 部。獎勵機車停車位 0 部；自設機車停車位 0 部；實設機車停車位 24 部				
20	裝卸位及其他停車數量					

※本案建築規劃內容，將以臺北市都市設計審議會及臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

拾、重建區段之土地使用計畫

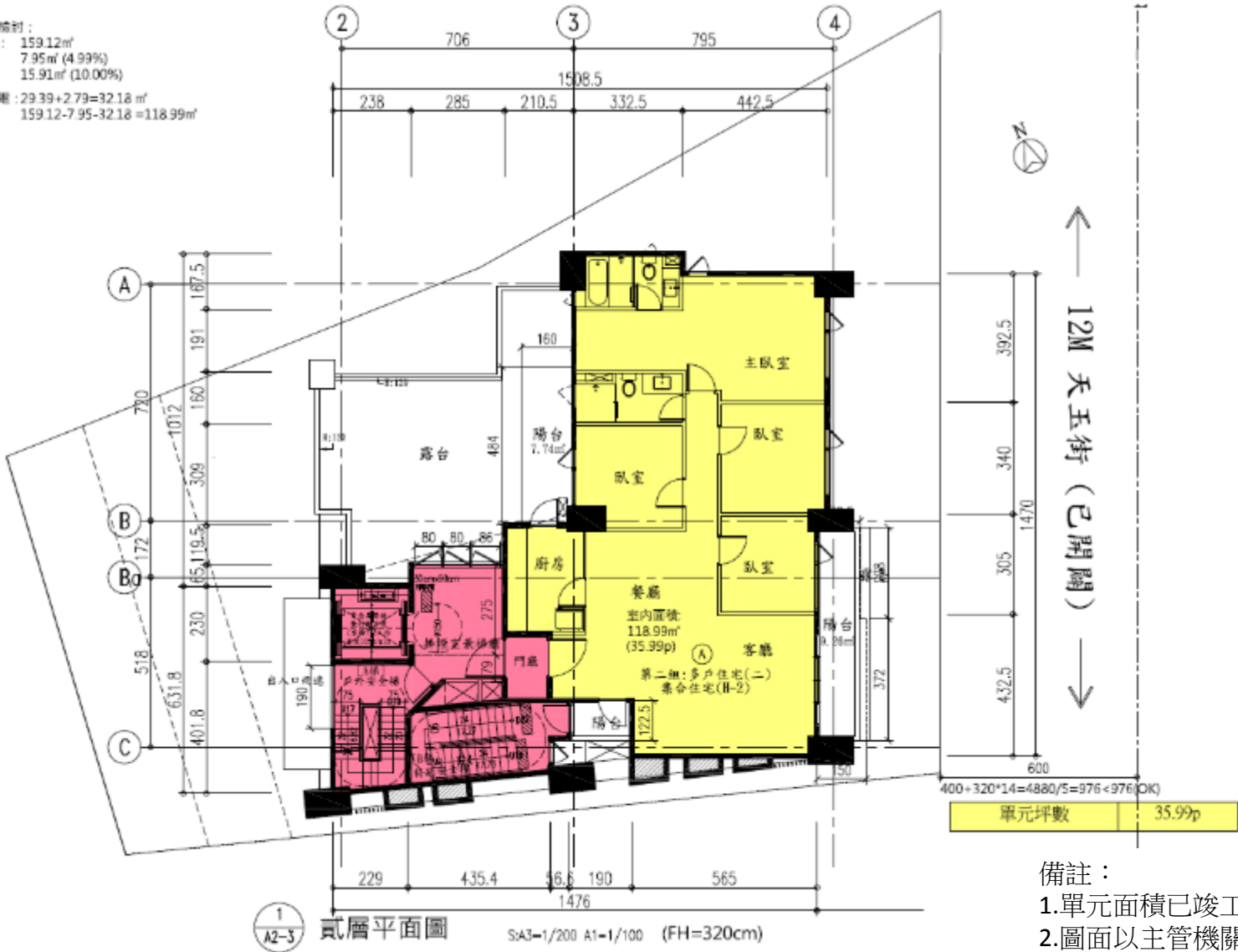


備註：
 1.單元面積已竣工圖登記為準。
 2.圖面以主管機關核准為準。

壹層平面圖 (FH=3.80M)
 (集合住宅、汽車升降機)

拾、重建區段之土地使用計畫

2F面積檢討：
 樓地板：159.12㎡
 樓梯：7.95㎡ (4.99%)
 陽台：15.91㎡ (10.00%)
 15%機電：29.39+2.79=32.18㎡
 容積：159.12-7.95-32.18=118.99㎡

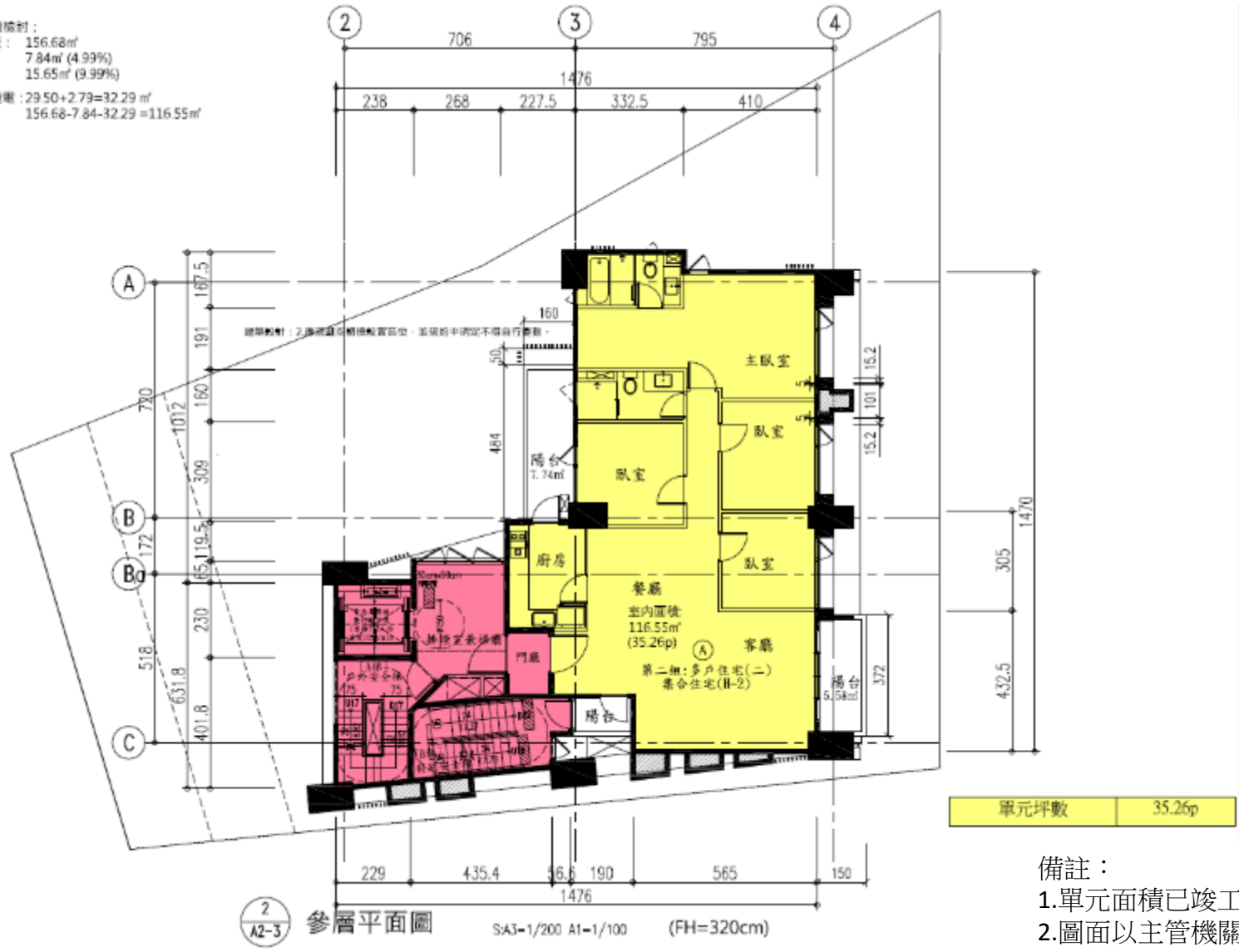


備註：
 1.單元面積已竣工圖登記為準。
 2.圖面以主管機關核准為準。

貳層平面圖 (FH=3.20M)
 (集合住宅)

拾、重建區段之土地使用計畫

3F面積檢討：
 樓地板：156.68㎡
 樓梯：7.84㎡ (4.99%)
 陽台：15.65㎡ (9.99%)
 15%機車：29.50+2.79=32.29㎡
 容積：156.68-7.84-32.29=116.55㎡

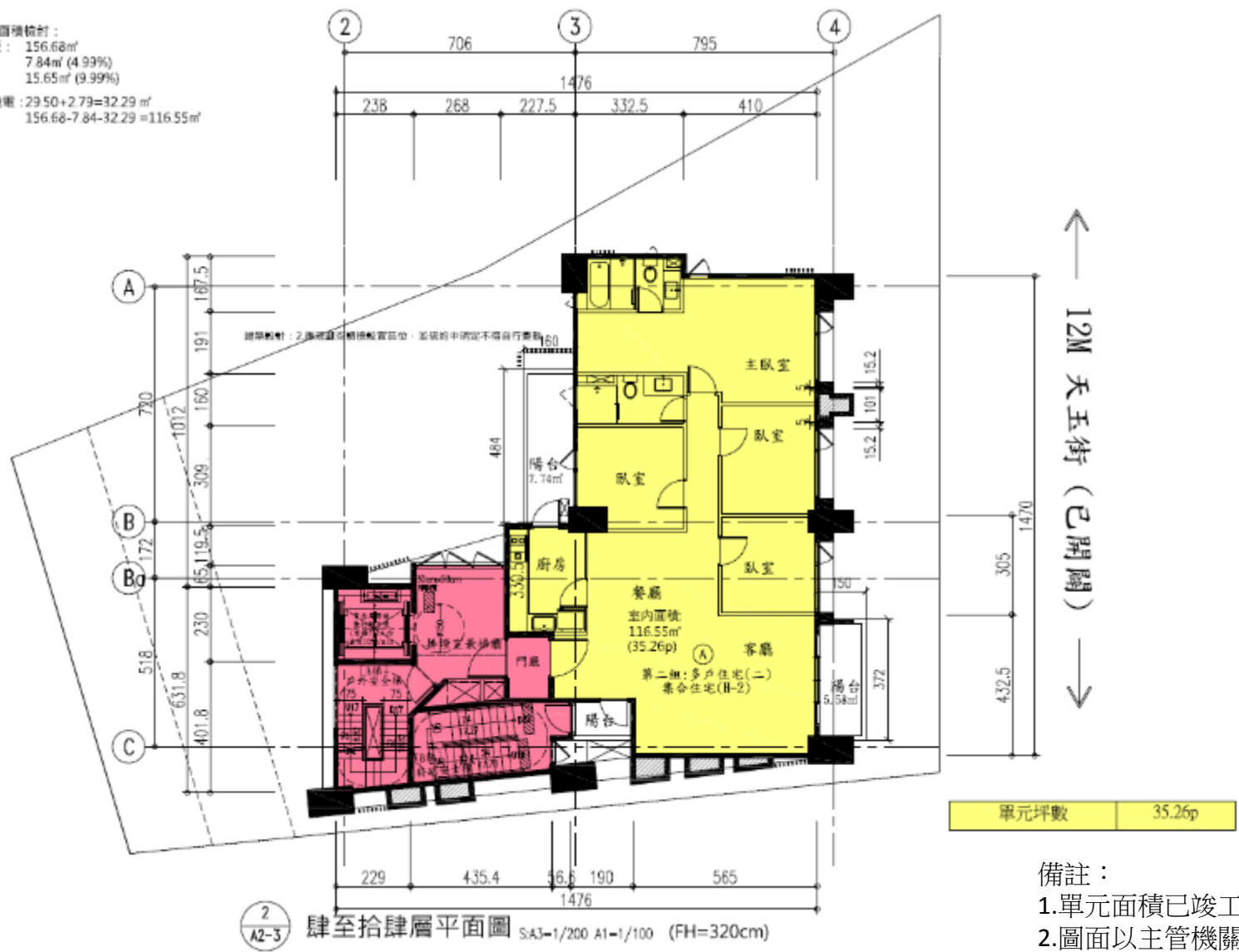


備註：
 1.單元面積已竣工圖登記為準。
 2.圖面以主管機關核准為準。

參層平面圖 (FH=3.20M)
 (集合住宅)

拾、重建區段之土地使用計畫

4-15F面積檢討：
 樓地板：156.68㎡
 樓梯：7.84㎡ (4.99%)
 平台：15.65㎡ (9.99%)
 15%機車：29.50+2.79=32.29㎡
 容積：156.68-7.84-32.29=116.55㎡

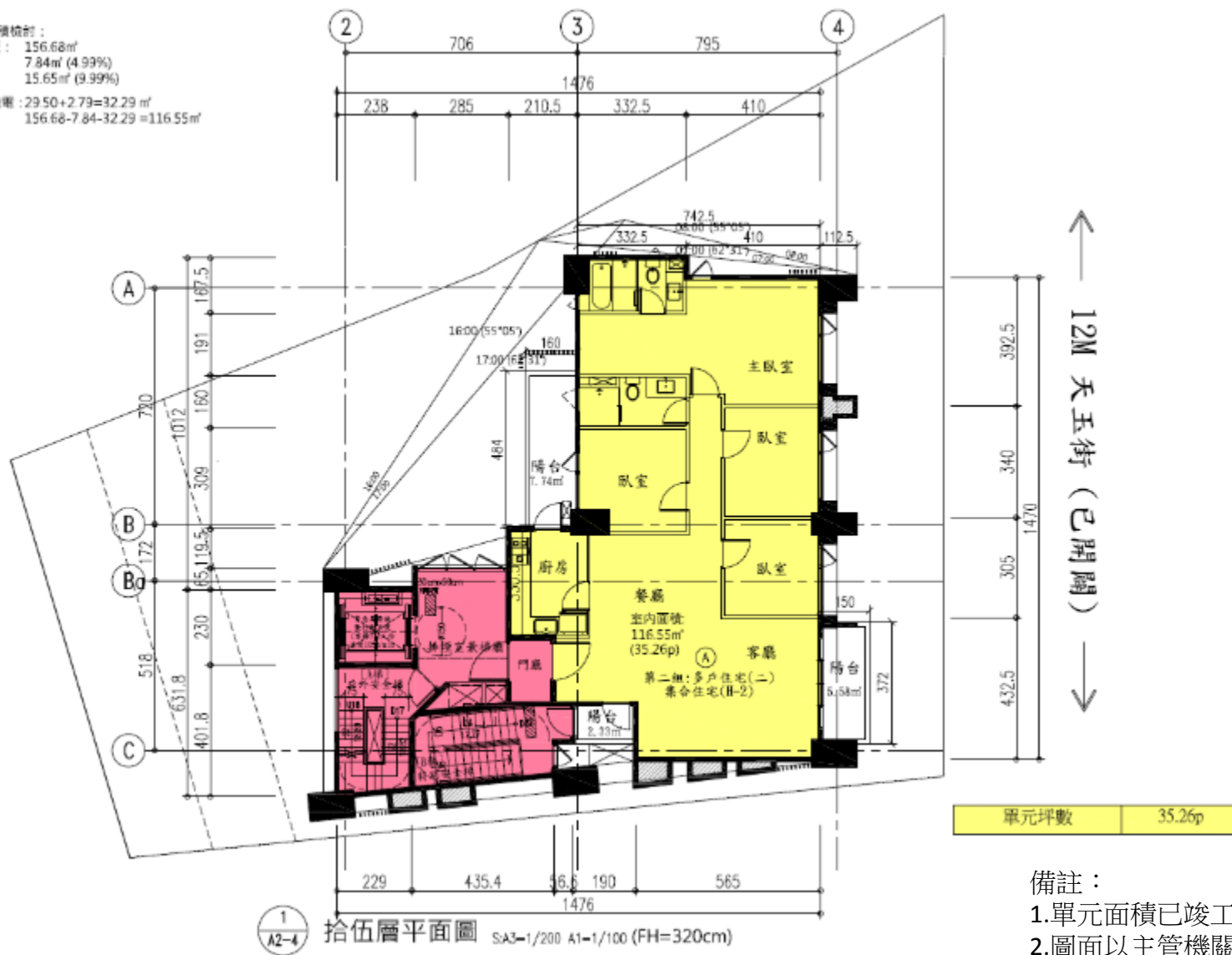


備註：
 1.單元面積已竣工圖登記為準。
 2.圖面以主管機關核准為準。

肆至拾肆層平面圖 (FH=3.20M)
 (集合住宅)

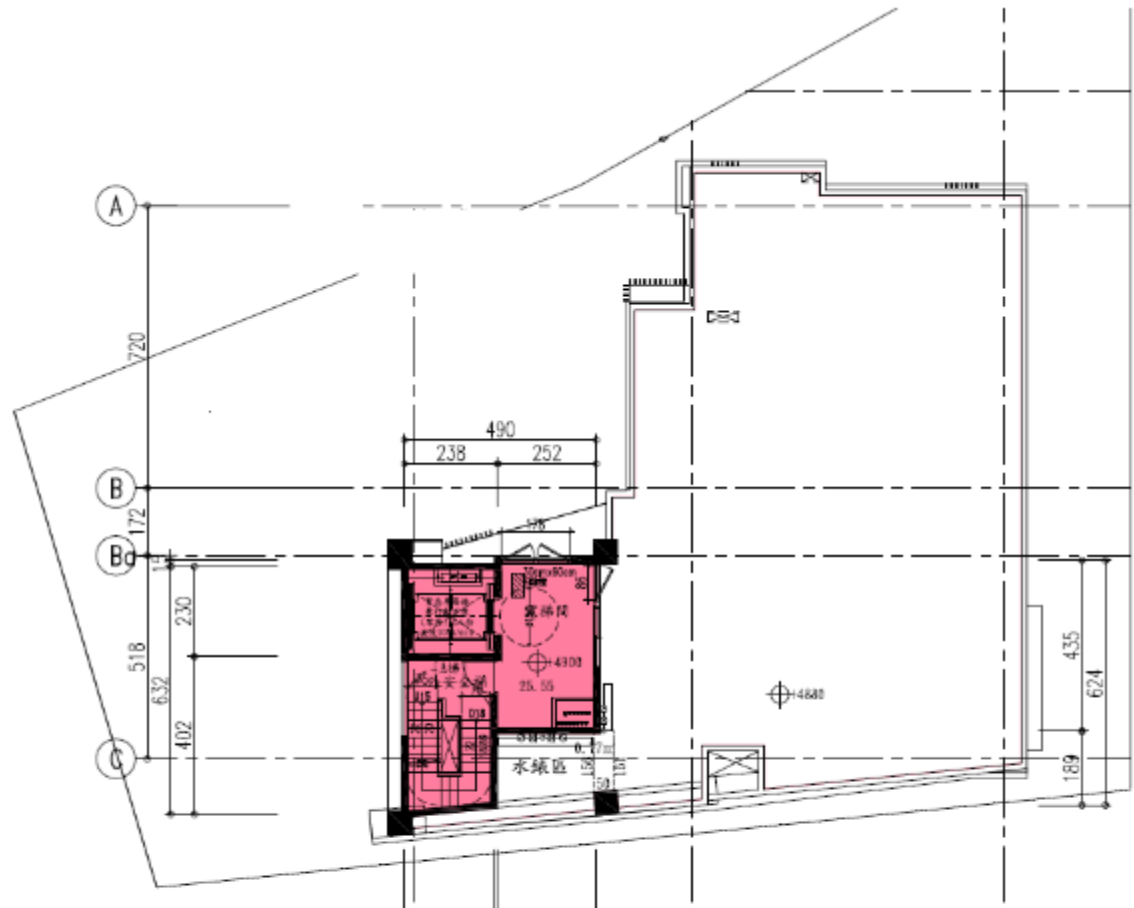
拾、重建區段之土地使用計畫

15F面積檢討：
 樓地板：156.68㎡
 樓梯：7.84㎡ (4.99%)
 露台：15.65㎡ (9.99%)
 15%機車：29.50+2.79=32.29㎡
 容積：156.68-7.84-32.29=116.55㎡



拾伍層平面圖 (FH=3.20M)
 (集合住宅)

拾、重建區段之土地使用計畫



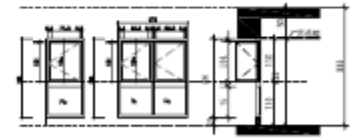
屋突壹層樓地板面積：
 $2.29 * (6.32 + 6.09) / 2 + 0.09 * 4.20 + 2.52 * 4.35 + 0.50 * (1.56 + 1.51) / 2$ (過樑投影)
 = 26.32 m² < 211.04 m² (建築面積) * 1/8 = 26.38 m²

屋突貳層樓地板面積：
 $2.29 * (6.32 + 6.09) / 2 + 0.09 * 4.20 + 2.52 * 4.35 = 25.55$ m²

屋突參層樓地板面積：
 $2.29 * (6.32 + 6.09) / 2 + 0.09 * 4.20 + 2.52 * 4.35 = 25.55$ m²

2
A2-4

屋突壹層平面圖 S:A3=1/200 A1=1/100 (FH=320cm)



R1F窗種窗檢計: $(0.688 * 2 + 0.728) * 1.04 = 2.15$ m² > 2.00 m². ck
 (已扣除消防設備占用面積)

- 備註：
1. 單元面積已竣工圖登記為準。
 2. 圖面以主管機關核准為準。

屋突層平面圖 (FH=3.20M)
 (電梯、電梯機房、水箱、樓梯間)

拾、重建區段之土地使用計畫



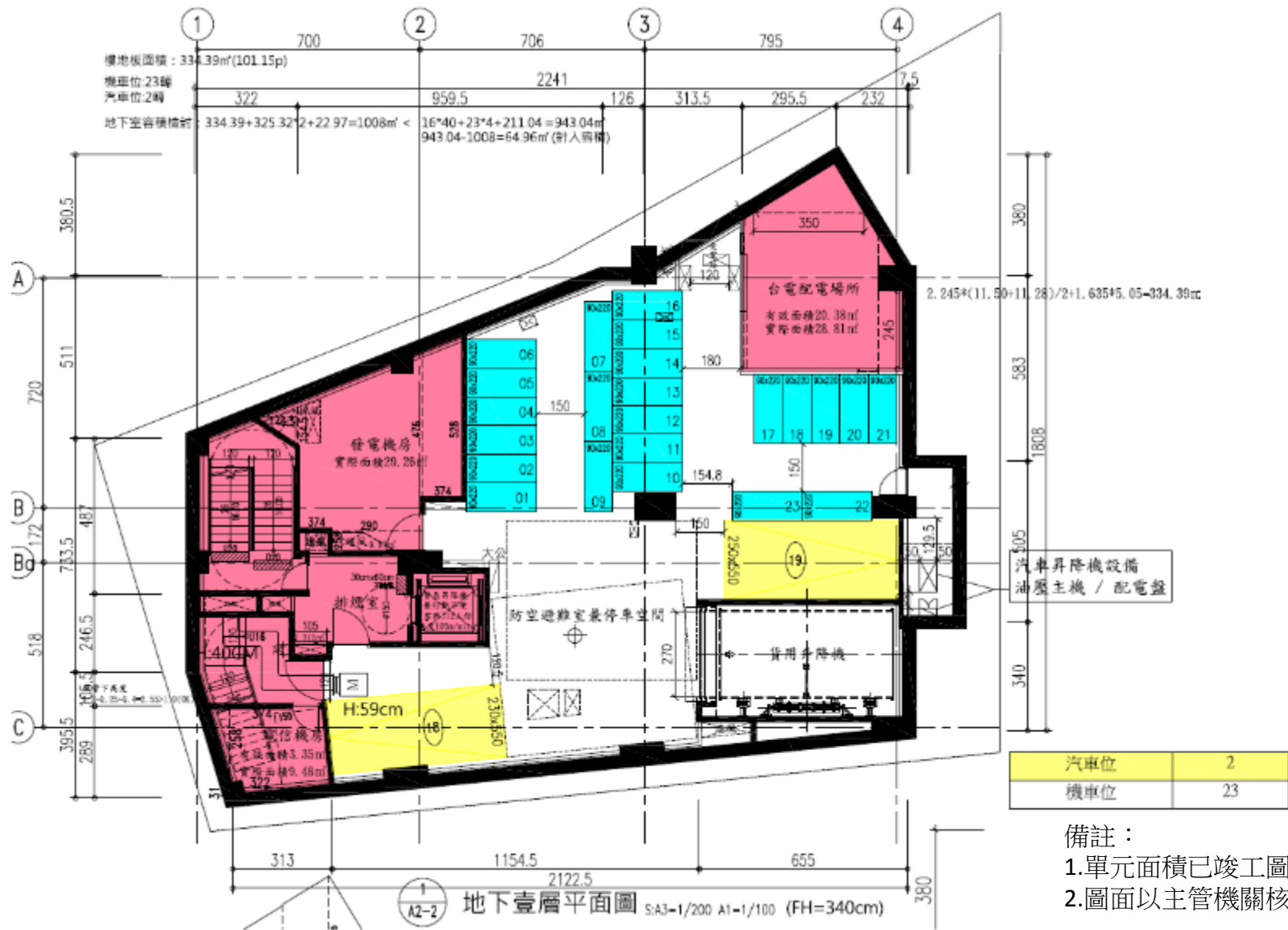
備註：

- 結合景牆、雕塑、落水與松柏四位一體的端點主景。
- 三處休憩空間。
- 平台功能多元化。

RF景觀
scale: 1/100 (A3)

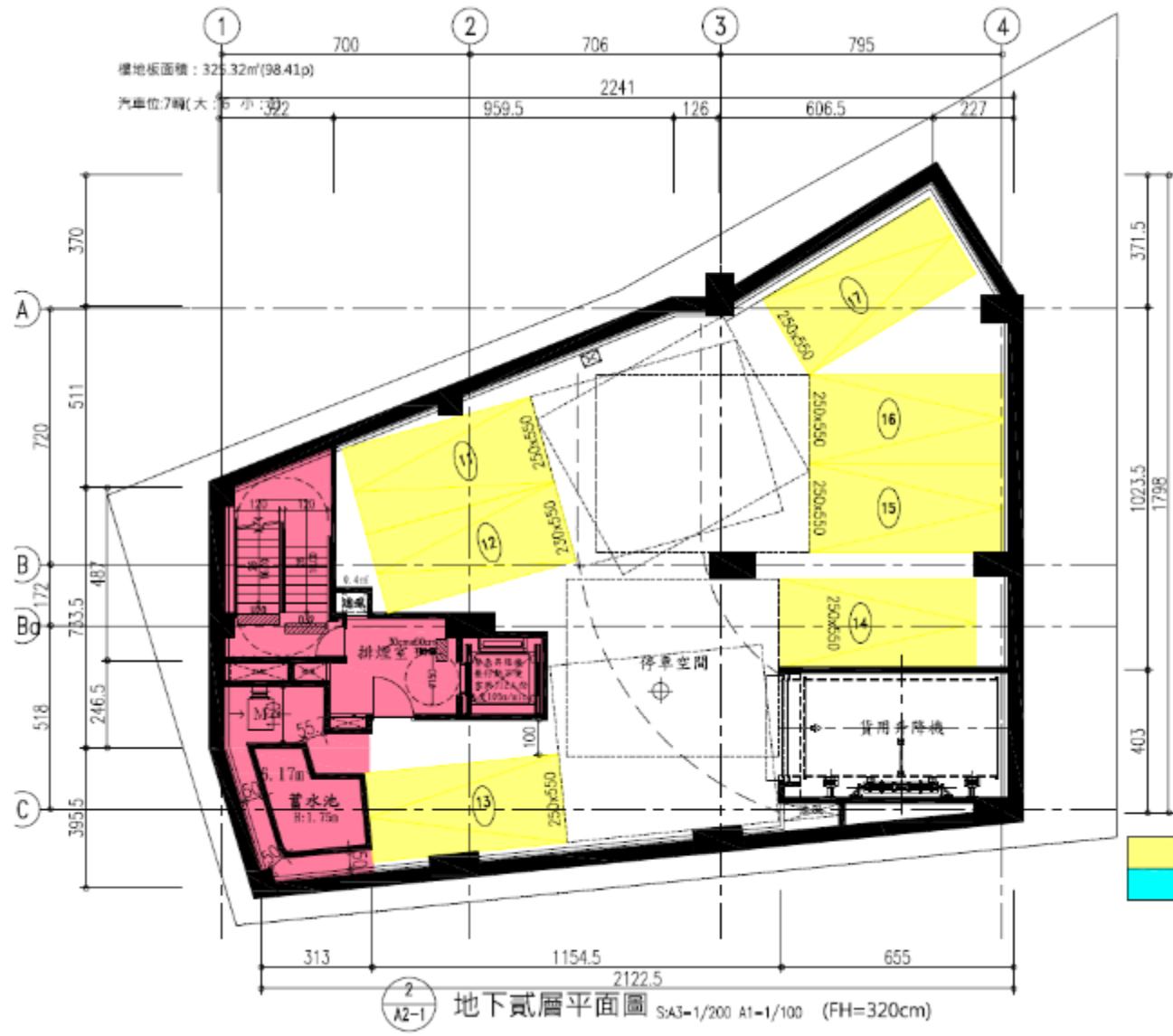
屋頂層平面圖 (FH=4.48M)

拾、重建區段之土地使用計畫



地下壹層平面圖 (FH=3.40M)
(防空避難室、停車空間)

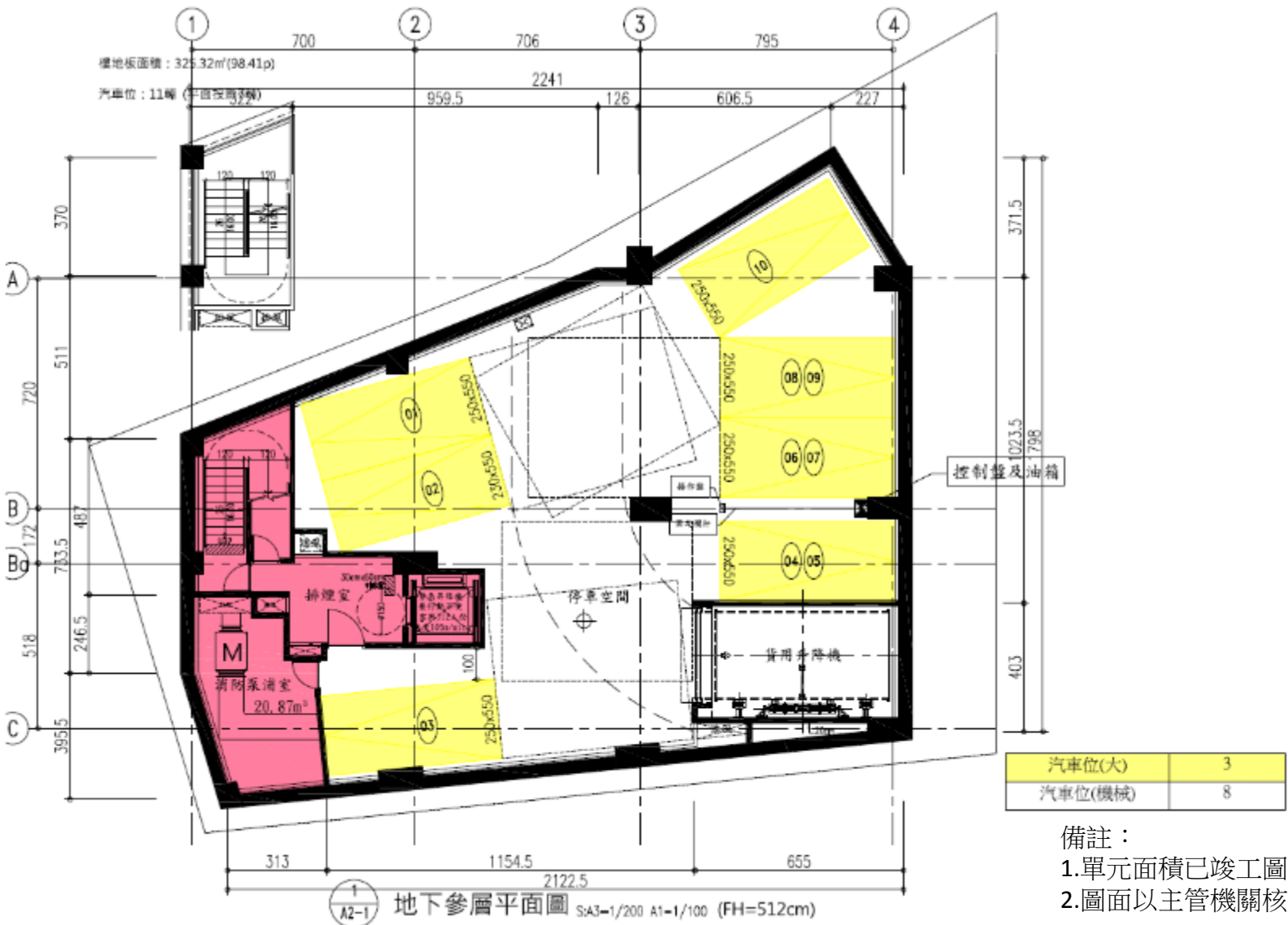
拾、重建區段之土地使用計畫



備註：
 1.單元面積已竣工圖登記為準。
 2.圖面以主管機關核准為準。

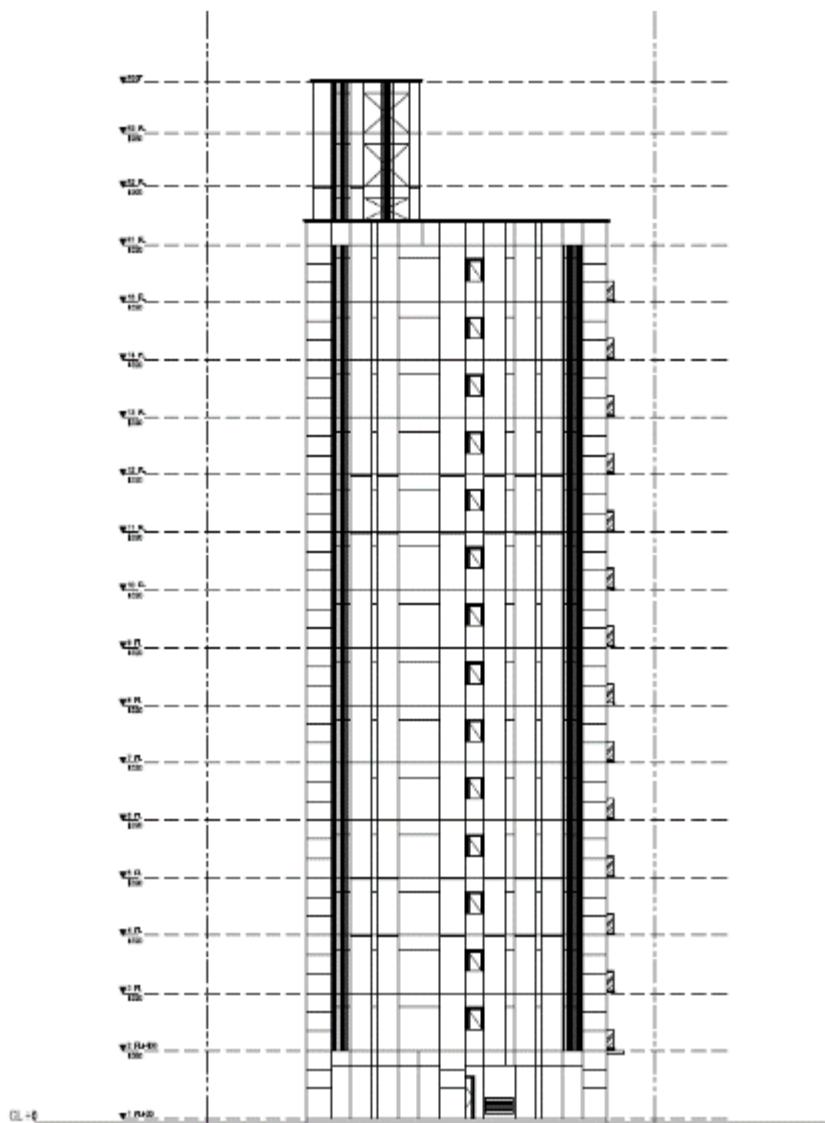
地下貳層平面圖 (FH=3.20M)
 (停車空間)

拾、重建區段之土地使用計畫

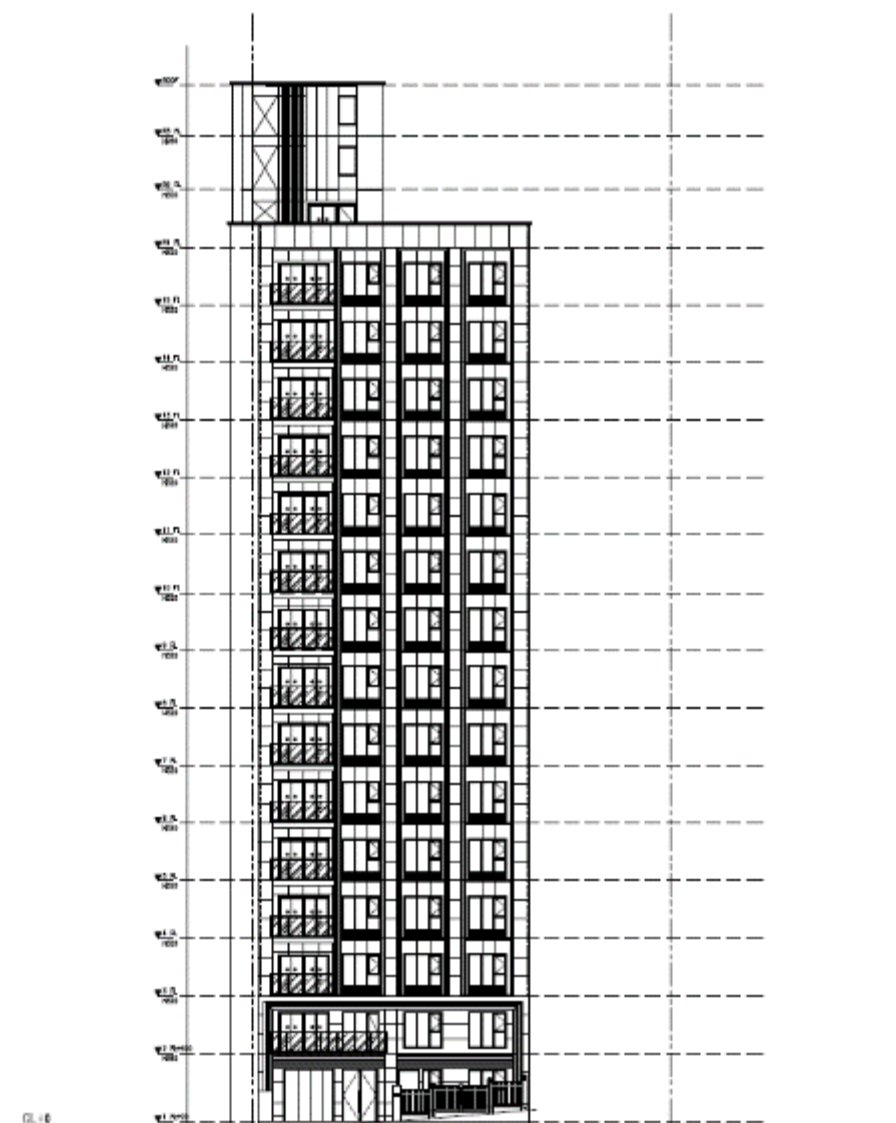


備註：
1.單元面積已竣工圖登記為準。
2.圖面以主管機關核准為準。

地下參層平面圖 (FH=5.12M)
(停車空間)



南向立面圖



東向立面圖

拾、重建區段之土地使用計畫

◎ 建築物量體、 造型、色彩、

- 建築量體為配合法規，一至十五樓均無退縮，符合鄰近都市意象，並維護居民環境品質。
- 造型設計構想- 透過連續性的造型框架形塑建現代簡約風格，框架內設置大面開窗提升視野的通透性，單純整齊的元素為立面增添舒適感。



※本案建築規劃內容，將以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

【正面透視圖】

拾、重建區段之土地使用計畫

◎ 建築物量體、 造型、色彩、

- 建築量體為配合法規，一至十五樓均無退縮，符合鄰近都市意象，並維護居民環境品質。
- 造型設計構想- 透過連續性的造型框架形塑建現代簡約風格，框架內設置大面開窗提升視野的通透性，單純整齊的元素為立面增添舒適感。



※本案建築規劃內容，將以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

【側面透視圖】

拾、重建區段之土地使用計畫



1F主景
水景牆與植栽
出水口與陶甕



出入口
平台踏板
與卵石、
圓弧形座椅



※本案建築規劃內容，將以
臺北市都市更新及爭議處理
審議會審議結果為準。

【壹層景觀圖】

拾、重建區段之土地使用計畫



RF功能
圓形休憩空間



RF主景
水景與端牆

※本案建築規劃內容，將以
臺北市都市更新及爭議處理
審議會審議結果為準。

RF景觀
scale: 1/100 (A3)

【屋頂層景觀圖】

拾壹、都市設計與景觀計畫

◎綠建築計畫

- 生物多樣性指標
- 綠化量指標
- 基地保水指標
- 日常節能指標
- CO₂減量指標
- 廢棄物減量指標
- 室內環境指標
- 水資源指標
- 污水垃圾指標



等級分布

綠建築評量等級 (得分概率分佈)	合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
九大指標全評估時 總得分RS範圍	$12 \leq RS < 26$	$26 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 42$	$42 \leq RS < 53$	$\square 53 \leq RS$

拾壹、都市設計與景觀計畫

◎智慧建築計畫

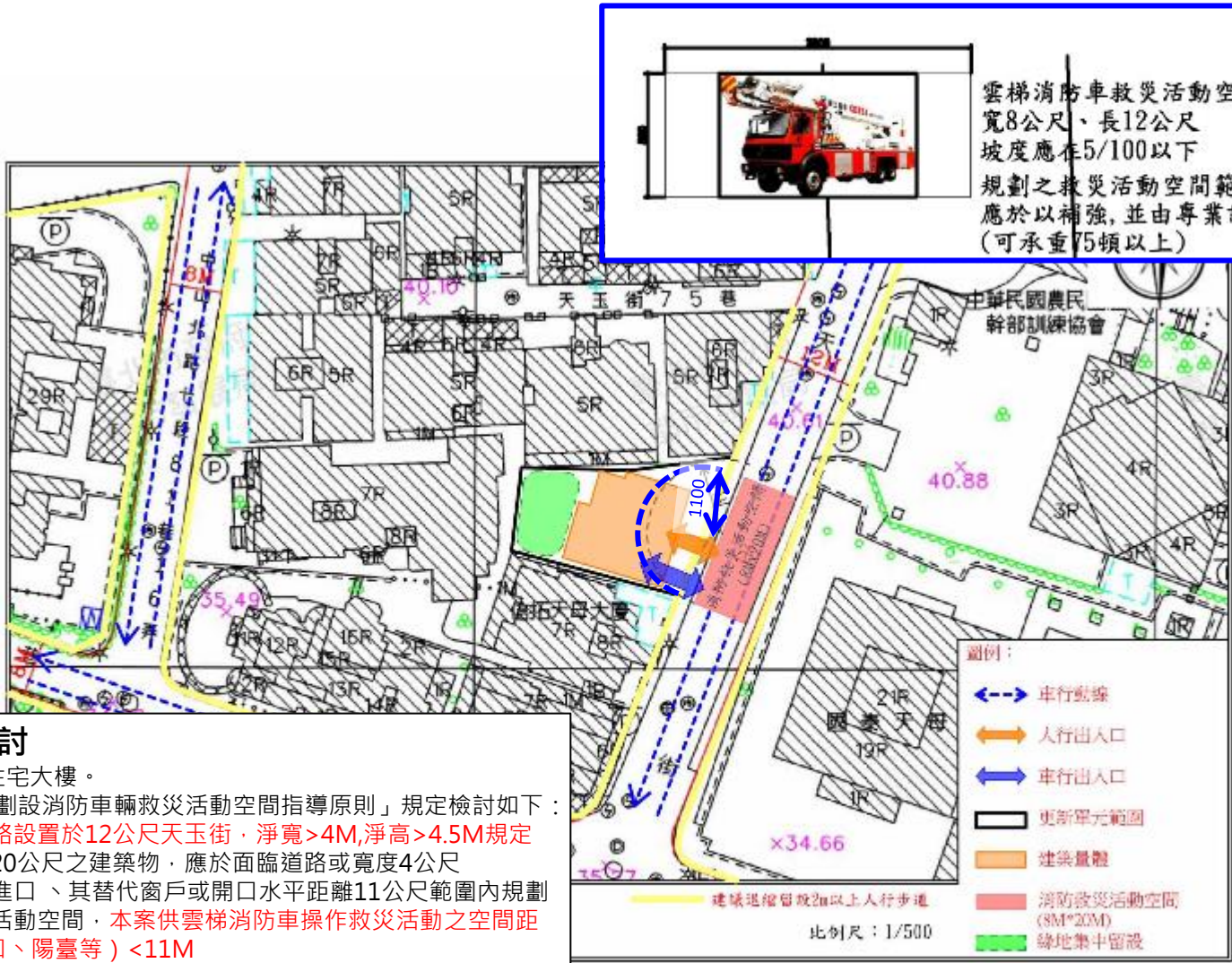
- 綜合佈線
- 資訊通信
- 系統整合
- 設施管理
- 安全防災
- 節能管理
- 健康舒適
- 智慧創新



等級分布

智慧建築評量等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
八大指標全評估時 總得分範圍	判斷為 智慧建築 標準	50分以上 未達90分	90分以上 未達120分	120分以上 未達140分	140分以上

拾貳、防災與逃生避難計畫




雲梯消防車救災活動空間
 寬8公尺、長12公尺
 坡度應在5/100以下
 規劃之救災活動空間範圍內之排水溝
 應於以補強，並由專業計師簽證認可
 (可承重75噸以上)

消防救災專用區檢討

本案為49.36公尺15層樓住宅大樓。
 依內政部修訂102.7.22「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定檢討如下：

- 一、本案消防車輛通行道路設置於12公尺天玉街，淨寬>4M,淨高>4.5M規定
- 二、六層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4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11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，本案供雲梯消防車操作救災活動之空間距建築物外牆開口(窗口、陽臺等)<11M
- 三、供雲梯消防車操作救災活動之空間需求：
 本案雲梯消防車操作救災活動之空間為8*20M，坡度為4.9%<5%，距建築外牆開口(窗口、陽台等)<11M

※本案建築規劃內容，將以臺北市都市設計審議會及臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

拾參、實施方式及有關費用分擔

◎實施方式

透過權利變換方式實施更新重建工作。

◎有關費用分擔

按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例，計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用項目與分擔方式，依臺北市都市發展局103年10月20日公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」內提列項目編列。

拾肆、拆遷安置計畫

- ◆ 地上物之拆除由實施者統一代為拆除。

- ◆ **地上物拆遷計畫**

依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定辦理：

- 實施者應於權利變換計畫核定發布日起10日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。
- 前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

- ◆ **合法建築物之補償與安置**

拆遷補償費：依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」之相關規定辦理。

拆遷安置費：租金補貼每樓每坪每月800元，預估安置期間約32個月；更新後各所有權人依選配結果安置。

拾伍、財務計畫

◎成本分析

總項目	項目	金額	備註說明
工程費用	重建費用	206,584,066元	包含新建工程、公寓大廈管理基金、外接水電管線工程費等
	公共設施費用	-元 -	
	小計	206,584,066元	
權利變換費用	建築師建築設計費	3,898,539元	
	都市更新規劃費	8,190,000元	本案依都市更新規劃費及不動產估價費，並含更新前測量費用。本項目依台北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列。
	不動產估價費	1,800,000元	
	更新前測量費	-元	
	土地改良物拆遷補償及安置費	44,368,903元	合法建築物拆遷補償費、安置費
	地籍整理費	300,000元	以每戶20,000元/戶提列
	其他必要費用	-元 -	
	小計	58,557,442元	
貸款利息	11,041,992元		
稅捐	7,450,789元	包含印花稅及營業稅。	
管理費用	78,743,186元	包含人事行政、營建工程、銷售、風險、信託等。	
容積移轉費用	-元	本案無。	
共同負擔費用總計		3億6,237萬7,475元	

※ 本案共同負擔之計算將依權利變換計畫之評價基準日為基準，並以權利變換計畫核定內容為準。

※ 本案都市更新事業計畫內容，將以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

拾陸、管理維護計畫

◎管理委員會

服務範圍包含：公共設施、公共機電設備、公共環境衛生、供住戶公共使用之電器及其他設備之管理維護事項；管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項；公共安全之維護及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項；對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

◎住戶費用負擔及收支基準

- ✓公共設施使用費收入：由管理委員會統一收取，標準俟管委會成立時另訂之。
- ✓經常管理費：按月繳交，其標準按持有房屋坪數(不含汽車停車位坪數)計算。自交屋日起不論遷入與否一律全額收取。車位所有權人車位數按月繳交。
- ✓公共設備水電費：由各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。
- ✓臨時分擔費用：本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。
- ✓管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

◎住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務，如有其他未盡事宜，並同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

拾柒、效益評估

◆更新單元方面

- ✓ 為避免重大災害發生，促進地區環境安全及提升居住品質。
- ✓ 結合公私部門資源，鼓勵整合相關權利關係人，加速促成更新改建。
- ✓ 都市土地合理規劃，提高土地利用效益，帶動本基地及附近地區不動產價值。
- ✓ 規劃符合地區發展特色及經濟效益之產品，帶動地區發展契機。
- ✓ 合理規劃留設開放空間，提高社區居住生活環境品質。

◆公眾方面

- ✓ 設計符合地區特色之建築風格，美化市容觀瞻。
- ✓ 改善不良都市空間，消除危害社會安全死角。
- ✓ 創造地區再發展契機，營造都市環境新氣象。

拾柒、效益評估

◆政府方面

- ✓ 改善天母地區環境，美化市容。
- ✓ 新增基地內停車位，降低社區車位負荷。
- ✓ 土地合理規劃有效利用，使不動產增值，商業收益提高，政府稅收。
- ✓ 重塑更新地區嶄新都市意象，可作更新示範案例。

◆鄰近地區方面

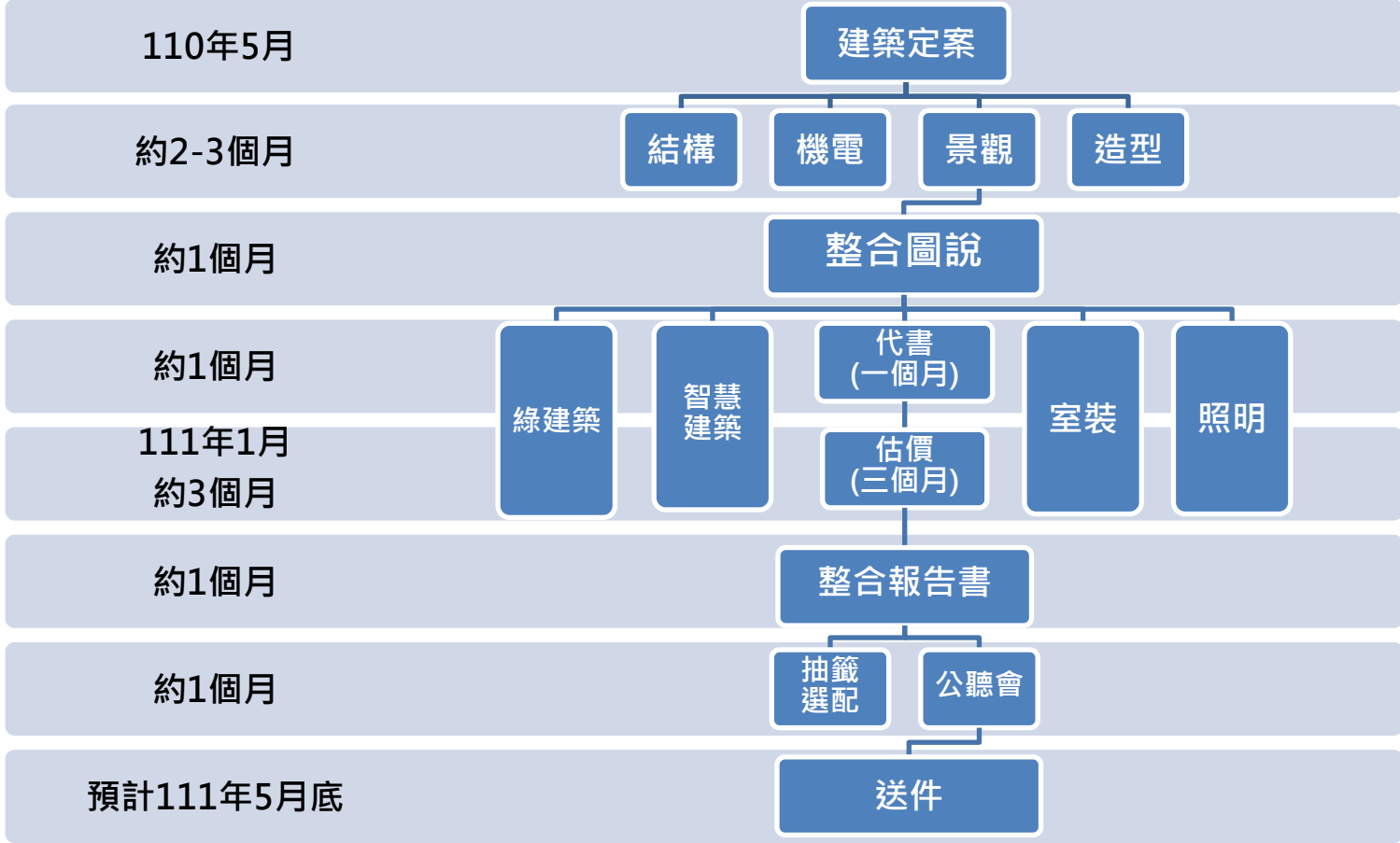
- ✓ 加速促成更新改建，活絡地區發展。
- ✓ 合理有效利用都市土地資源，創造及提升資產價值。
- ✓ 開發具地區特色及發展風格的都市活動空間，重塑嶄新都市意象。

拾捌、實施進度

更新單元公告	108.8.21
事業計畫及權利變換自辦公聽會	111.5.7
事業計畫及權利變換報核(掛號)	約0.5個月
事業計畫及權利變換公開展覽(書面審查)	約0.5個月
事業計畫及權利變換公開展覽公聽會(10天前通知)	(約111年6月)
事業計畫及權利變換專案幹事審議	約4個月
事業計畫及權利變換公開展覽聽證會(10天前通知)	(約111年11月)
都市更新及爭議處理審議會(大會審議)	約1個月
事業計畫及權利變換核定公告實施	約3個月
申請建築執照	約3個月
施工期間	約30個月
申請使用執照	約2個月
建物移交及差額找補	約4個月
成果備查	

※ 本案實際時程以實際審查及作業結果為準。

拾捌、實施進度



※本案實際時程以實際審查及作業結果為準。

拾玖、相關單位配合辦理事項

暫無。

貳拾、其他應加表明之事項

(1)本更新案設立之網站網址如下：<https://sunfon.com.tw/>

(2)更新服務處：本案於三豐建設股份有限公司提供相關諮詢。

1.地址：臺北市長安東路二段173號7樓

2.電話：(02) 2772-0267

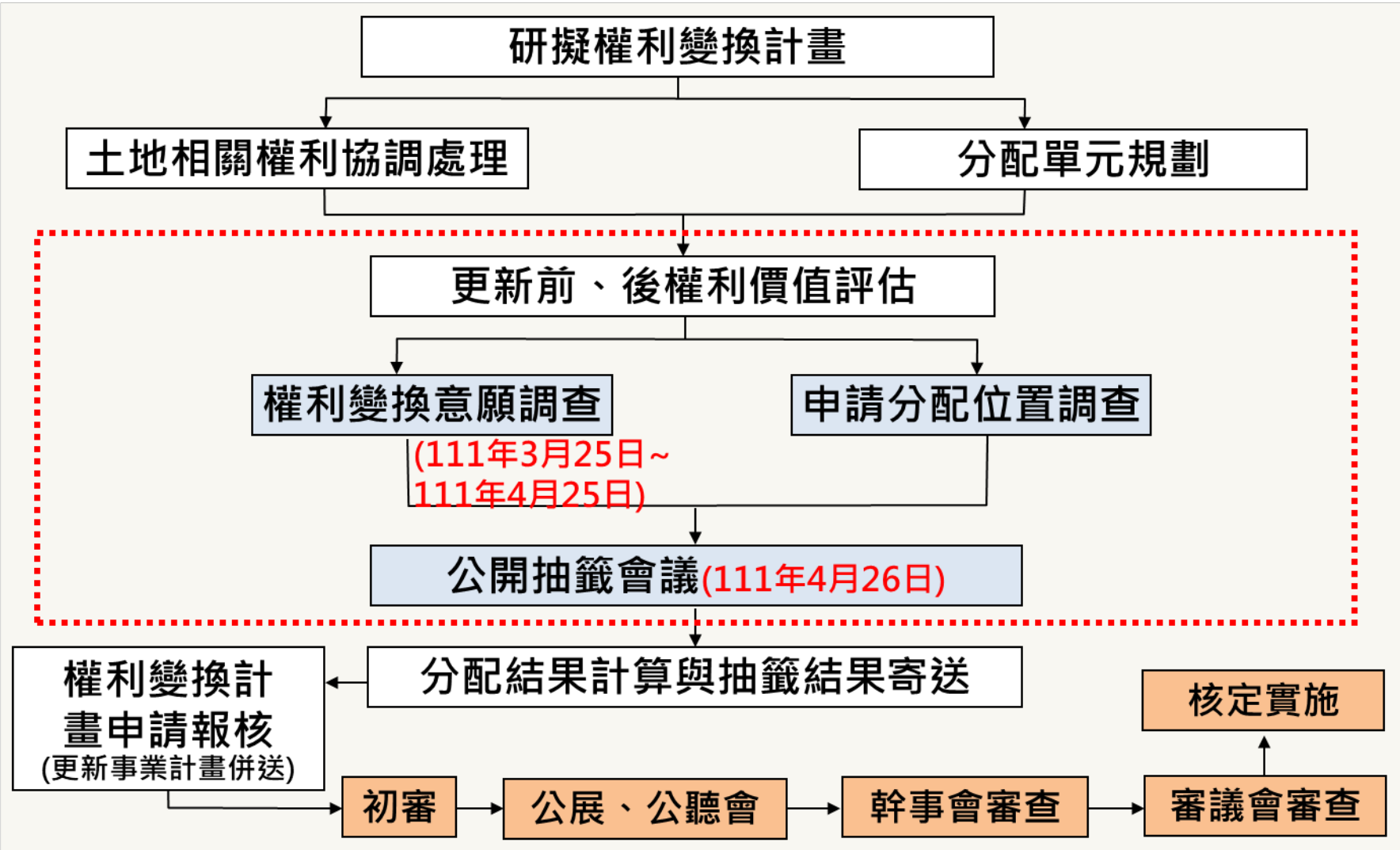
權利變換計畫內容說明

- 壹、辦理緣起與法令依據
- 貳、權利變換地區範圍
- 參、實施者
- 肆、原有公共設施用地等土地面積
- 伍、更新前權利關係人名冊
- 陸、更新後土地使用及建築計畫
- 柒、各項公共設施設計施工基準及權屬
- 捌、土地改良物拆遷補償費
- 玖、舊違章建築戶處理方案
- 拾、權利變換所需費用
- 拾壹、更新前後權利價值鑑價
- 拾貳、共同負擔
- 拾參、更新後分配面積及位置
- 拾肆、申請分配及公開抽籤作業方式
- 拾伍、不參與分配名冊
- 拾陸、土地及建築物分配清冊
- 拾柒、地籍整理計畫
- 拾捌、實施進度
- 拾玖、其他應加表明事項

待選配完成後，
始可製作。

權利變換作業流程

依據都市更新條例第19條、第29條及臺北市都市更新自治條例等相關規定辦理。



拾壹、更新前後權利價值鑑價

- ◆ 本案更新重建係由**三豐建設股份有限公司**擔任實施者，採**權利變換**方式實施更新事業。
- ◆ 本案評價基準日：**民國110年12月15日**
- ◆ 本案三家鑑價機構：
 - ✓ 宏大不動產估價師聯合事務所
 - ✓ 葉美麗不動產估價師聯合事務所
 - ✓ 生耕不動產估價師事務所

拾壹、更新前後權利價值鑑價

◎權利價值比較

項目		宏大	葉美麗	生耕
更新前	土地平均單價(元/坪)	3,400,000	3,172,000	3,281,000
	更新前土地總價(元)	483,395,000	450,979,100	466,476,175
更新後	1樓平均單價(元/坪)	1,139,000	1,098,000	1,111,000
	2樓以上平均單價(元/坪)	975,372	955,078	954,834
	車位平均價格(元/個)	2,500,000	2,546,875	2,400,000
	更新後總權利價值(元)	951,518,250	932,746,740	930,514,470

因更新前價值最高、更新後價值最高，故本案以 **宏大** 評定之價值為準。

本案最小分配單元為**1F面積(52.36坪)及最小價值(59,638,040元)**。

拾玖、其他應加表明之事項

◎選配原則

1. 一樓店面以原店面權利人優先分配為原則，並依原位置次序分配為原則。
2. 建物分配單元之選配以水平分配為原則，權利人(地主)由一樓往上分配，實施者由頂樓往下分配。
3. 為求各空間使用單元之完整性，權利人應選擇連續樓層及同一樓層內毗鄰單元，找補之差額以不超過一最小分配單位之價值為原則。
4. 車位之分配，權利人以每戶分配1車位為原則。
5. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配之土地所有權人及權利變換關係人以公開抽籤方式辦理。

註：實際選配原則依選屋寄發資料內容為準。

申請分配流程說明

通知申請分配

1. 寄發選配通知時間：111年3月25日(五)
2. 選配期間：**111年3月25日(五)**
至111年4月25日(一) (共計30天)
3. 期限內表達申請分配意願及分配位置申請

表達申請分配意願

1. 說明及應分配價值，表達選配意願及填選適當分配單元及車位
2. 申請分配意願與申請分配結果，請於**111年4月25日(一)前親自送達**或以**雙掛號方式郵寄附件二、附件三或附件四**

公開抽籤

1. 於期限內提出書面申請分配，但有二人以上選配同一房屋或車位者。
2. 未於期限內提出書面申請分配之土地所有權人及權利變換關係人。
3. 未於期限內提出書面申請分配者，如受配人未達最小分配面積單元價值，則不代為選配。
4. 公開抽籤日：**111年4月26日(二)下午2：00**
於臺北市中山區長安東路二段173號7樓

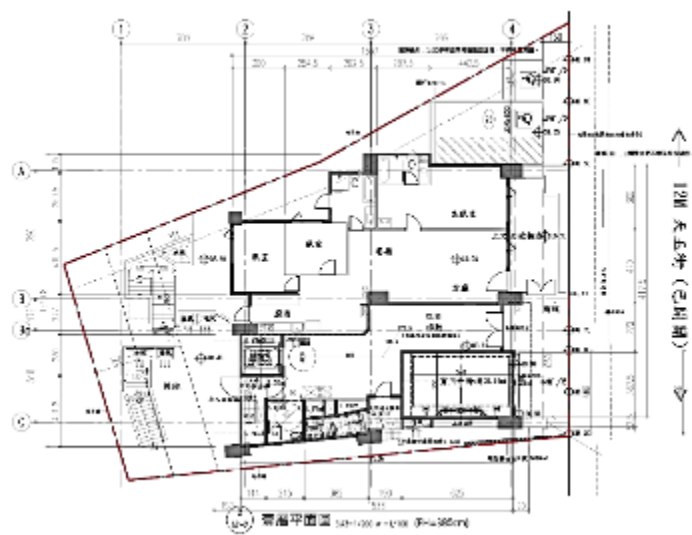
申請分配文件說明

- ◆ ◎附件一 選配說明暨房屋及車位權值圖冊
- ◆ ◎附件二 權利變換意願調查表
- ◆ ◎附件三 更新後分配位置申請書
- ◆ ◎附件四 更新後合併分配協議書
- ◆ ◎附件五 代為出席公開抽籤會議委託書

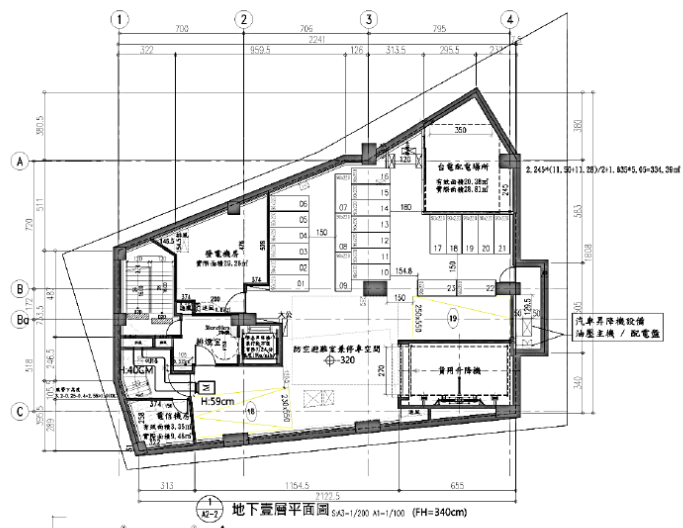
申請分配文件說明

◎附件一：選配說明暨房屋及車位權值圖冊

(一)房屋：



(二)車位：



申請分配文件說明

◎附件二：權利變換意願調查表

表達是否參與權利變換並申請房屋及車位位置的正式書面文件。

附件二

**擬訂臺北市士林區天母段四小段433地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案
權利變換意願調查表**

本人 **A君** 為臺北市士林區天母段四小段433地號等2筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

一、土地

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
天母段	四小段	0	0.00	1/1	0.00

二、建物

建 號		00000			
建物門牌		天玉街00號 0樓			
基地	地 段	天母段			
	小 段	四小段			
	地 號	000			
樓地板面積(㎡)	主建物總面積(A)		0.00		
	附屬建物面積(B)		0.00		
	共同 分 用	面積(C)			
		權利範圍(D)			
		持分面積 E=C*D			
權利範圍(F)		1/1			
持分面積(m ²)(A+B+E)*F		0.00			

對於臺北市士林區天母段四小段433地號等2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)：

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋(如因更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值而領取補償金者，亦請請勾選此項)

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

勾選參與意願

所有權人：**A君** (簽名並蓋章)
 身分證字號：**A123456789** (如係未成年，需有父母共同代理出具；如係法人應有其統一編號等資料)
 聯絡地址：**臺北市00區00路000號00樓**
 聯絡電話：**(02)1234-5678** (簽名蓋章)

中 華 民 國 1 1 1 年 0 月 0 日

申請分配文件說明

◎附件三：更新後分配位置申請書

假設A君選擇1戶房屋及選B2層1部車位，填寫右側所示更新後分配位置申請書申請分配。

附件三

擬訂臺北市士林區天母段四小段433地號等2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：A君

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、房屋分配單元部份：

本人擬申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取3樓B戶，則單元編號請填寫「3F-B」；選取1、2樓合併戶A戶，則單元編號請填寫「1、2F-A」)

0F、_____、_____、_____、_____等
，共_____個單元。

二、汽車停車位部份：

本人申請分配汽車停車位，其「車位編號」為：(舉例：如選取地下三樓編號30之車位，則車位編號請填寫「B3-30」)

B0-00、_____、_____、_____、_____等
共_____部。

此致

三豐建設股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：A君

(簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)：A123456789

戶籍地址：臺北市 00 區 00 路 000 號 00 樓

聯絡電話：(02)1234-5678

(簽名蓋章)

中 華 民 國 1 1 1 年 0 月 0 日

申請分配文件說明

◎附件四：更新後合併分配協議書

若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者才需填寫：

於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值佔合併總權值之比例，持分受配房地及車位。

依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

舉例：

※若A君及B君二人欲合併權值，則以加總後之總權值分配房屋及車位

※未來房屋及車位為二人共同持有

附件四

擬訂臺北市士林區天母段四小段 433 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 A君、B君 等土地所有權人，共 2 位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下(表格不足者可自行影印)：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 00F

分配單元代碼		所有權人姓名	權利範圍	車位編號
00F	1	A君	1/2	B0-00
	2	B君	1/2	B0-00
	3			
	1			
	2			
	3			

二、產權持分協議內容：

此致 三豐建設股份有限公司

立協議書人基本資料

	立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	連絡電話	蓋章
1	A君	A123456789	臺北市00區00路000號00樓	(02)1234-5678	簽署人印
2	B君	B123456789	臺北市00區00路000號00樓	(02)1234-5678	簽署人印
3					

中 華 民 國 1 1 1 年 0 月 0 日

◎附件五：代為出席公開抽籤會議 委託書

若無法出席公開抽籤會議，則可填具委託書
請他人代理，否則將由見證律師代理。

附件五

「擬訂臺北市士林區天母段四小段 433 地號等 2 筆土地都市更新權利變換計畫案」

代為出席公開抽籤會議委託書

本人_____同意委託_____全權代理本人出席民國111年4月26日(星期二)下午2時整於臺北市長安東路二段173號7樓舉辦之權利變換分配公開抽籤會議及選配更新後房屋車位位置事宜，恐口說無憑，特立此書為據。

委託人：(簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

受託人：(簽名及蓋章)

身分證字號：

住址：

電話：

備註：受託人出席會議當日請攜帶委託人及受託人身分證正本及印章以供查驗。

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

◆若以個人權值單獨申請分配房地及車位者：

(受配人須填寫寄回附件二及附件三)

- ✓ 「附件二：權利變換意願調查表」
- ✓ 「附件三：更新後分配位置申請書」

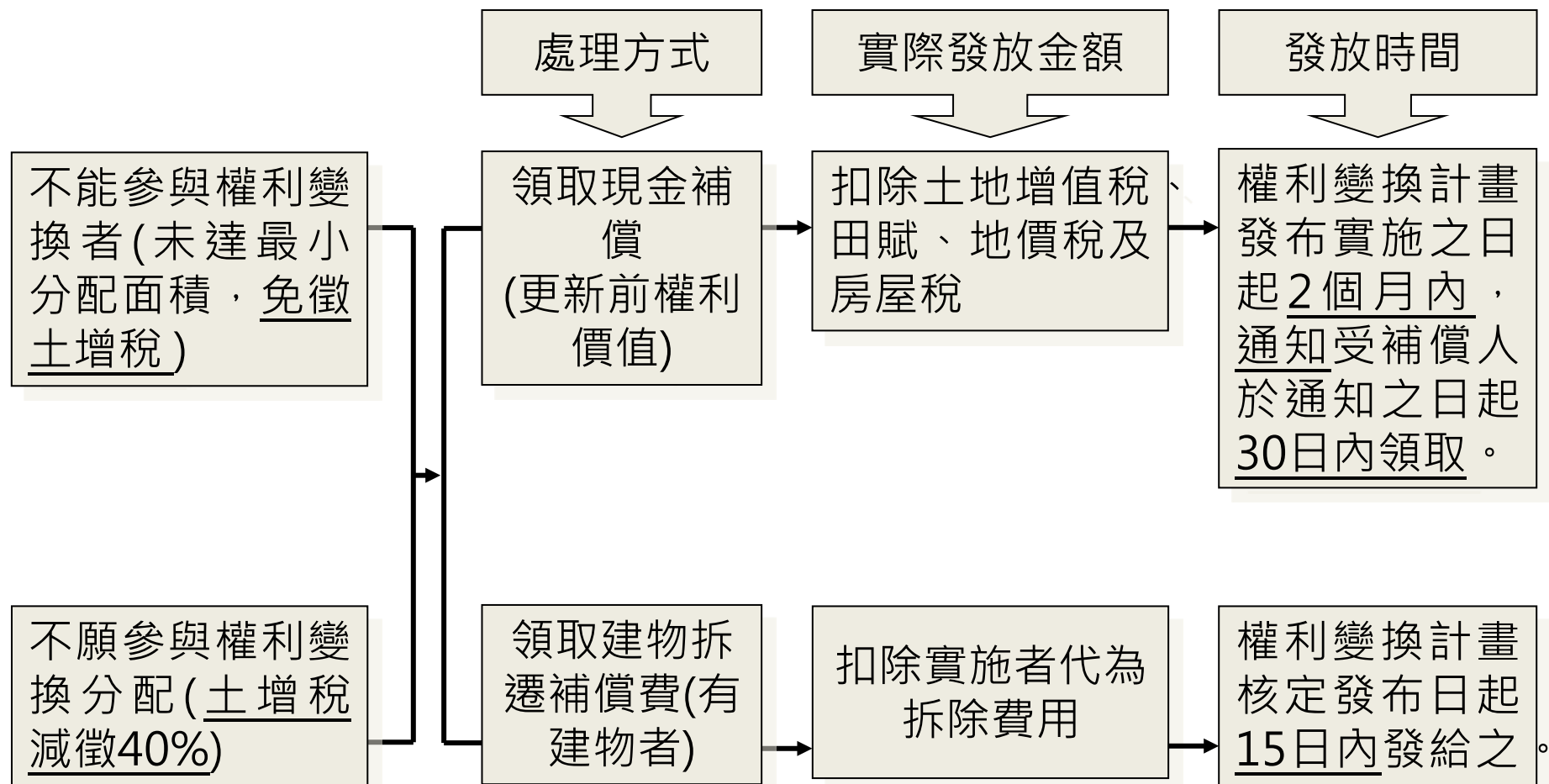
◆若欲與他人合併權值申請分配房地及車位者：

(受配人須填寫寄回附件二及附件四)

- ✓ 「附件二：權利變換意願調查表」→每位合併受配人均須各自填寫。
- ✓ 「附件四：更新後合併分配協議書」→共同填寫於一張即可。

申請分配文件說明

◎不參與者處理方式



謝謝指教

【綜合討論】
住戶Q&A
專家學者發言
更新處代表發言