

擬訂臺北市士林區永新段二小段46地號等22筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案 自辦公聽會

實施者：三碇建設股份有限公司

建築設計：大序建築師事務所

規劃單位：城宇國際顧問有限公司

估價單位：連邦不動產估價師聯合事務所

佳駒不動產估價師聯合事務所

宏邦不動產估價師聯合事務所

中華民國 115 年 3 月 21 日

會議程序

■ 指導單位介紹

主管機關：臺北市都市更新整合發展協會
(臺北市都市更新處代表)

學者專家：許君薇

實施者：三碁建設股份有限公司

■ 規劃單位報告-城宇國際顧問有限公司

■ 建築設計報告-大序建築師事務所

■ 估價單位報告-連邦不動產估價師聯合事務所

■ 綜合討論與意見交流

法令依據-事業計畫及權利變換計畫

「都市更新條例」第32條、第48條及「都市更新條例施行細則」第8條規定辦理

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。

- 本案於**民國115年3月10日**以雙掛號通知及傳單周知更新單元內門牌戶，並張貼公告於當地里辦公處公布欄。並於**民國115年3月5日、115年3月6日、115年3月7日**於太平洋日報續刊登3日。
- 公聽會資訊網頁：<https://www.sanpan.com.tw>

事業計畫-計畫地區範圍

◆ 基地位置

- 本更新單元位於臺北市士林區延平北路六段(15M)、社子街(12M)、社子街146巷(6M)、延平北路六段261巷(6M)所圍街廓範圍內，屬於**非**完整街廓。

◆ 更新單元範圍

- 臺北市士林區永新段二小段46地號等22筆土地。

◆ 更新單元面積

- 面積為**1,980.00**平方公尺(598.95坪)

◆ 計畫目標

- 透過都市更新改善此更新單元的環境品質現況，強化地區防災系統，並塑造安全、舒適之生活環境，亦可復甦都市機能、增進公共利益、改善居住環境與景觀，促進本區之整體發展。



□ 本更新單元範圍



□ 本更新單元範圍

事業計畫-現況分析

◆ 土地及合法建築物權屬

- 本更新單元土地除54(部分)、81、81-1、92地號等4筆土地為公有，其他均為私有。建物均為私有。

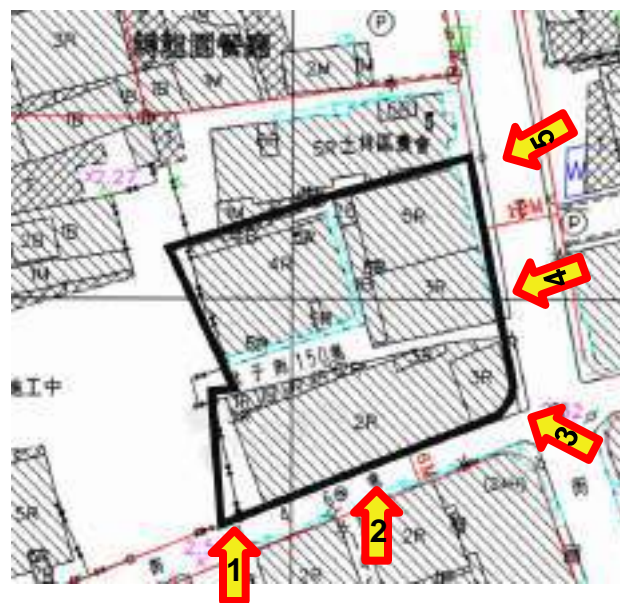
◆ 同意參與都市更新事業比例計算

- 都市更新條例第37條：「...依第二十三條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及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(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A)	1,980.00	52	4,270.13	44
公有(a)	175.50	2	0.00	0
私有(b=A-a)	1,804.50	50	4,270.13	44
排除總合(c)	0.00	0	0.00	0
計算總合(B=b-c)	1,804.50	50	4,270.13	44
法定同意比(%)	>80.00	>80.00	>80.00	>80.00

事業計畫-現況分析

更新單元周圍土地使用現況圖



事業計畫-現況分析

公共設施

- 公園/綠地用地
- 市場用地
- 國小用地
- 停車場用地
- 機關用地
- 堤防用地



□ 本更新單元範圍

事業計畫-現況分析

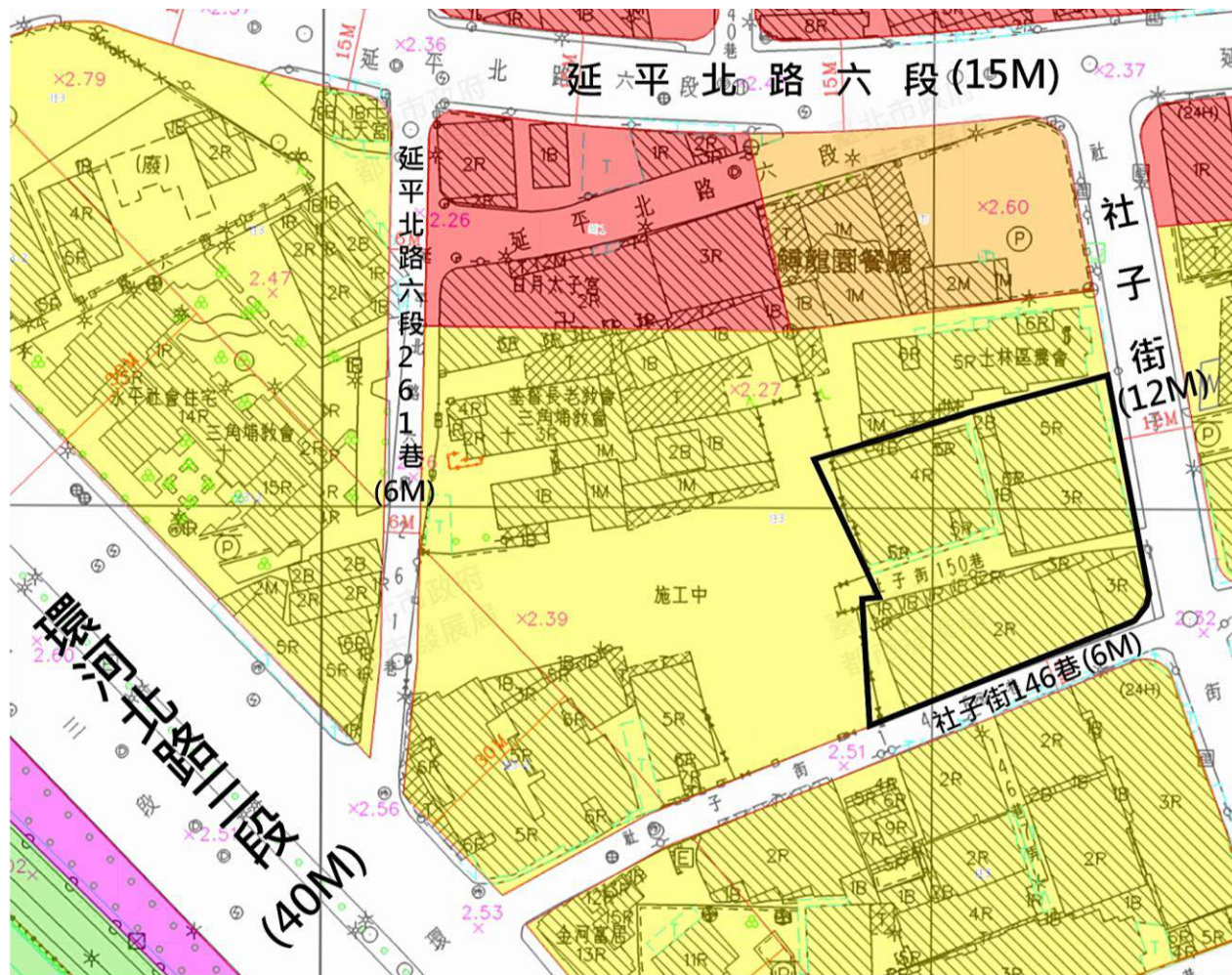
交通系統

■ 主要道路

- 延平北路六段 (15M)

■ 次要道路

- 社子街 (12M)
- 社子街146巷 (6M)
- 延平北路六段261巷 (6M)



□ 本更新單元範圍

事業計畫-細部計畫及其圖說

◆ 都市計畫

- ▶ 依據民國110.03.23府都規字第11030166631號公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」計畫範圍內。

◆ 使用分區/強度

- ▶ 第三種住宅區
- ▶ 建蔽率：45%；容積率：225%

處理方式及區段劃分

◆ 處理方式

- ▶ 全部拆除**重建**

◆ 區段劃分

- ▶ 全區劃分為「**重建區段**」

區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

- ▶ 本更新單元**無**涉及公共設施興修或改善計畫

整建或維護計畫

- ▶ 本更新單元**無**整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫。



□ 本更新單元範圍

申請容積項目及額度(申請都市更新容積獎勵值以事業計畫報核數字為準)

獎勵項目	評定基準與獎勵容積額度		預計爭取
中央都市更新容積獎勵項目			
五、原容積獎勵	原容積高於法定容積者。原容積或基準容積10%。(應以建管處核定數值為準)		5.05%
六、危險建物	經結構安全性能評估結果未達最低等級。(8%)		7.11%
十、綠建築	鑽石級：10%。黃金級：8%。 銀級：6% 。銅級：4%。合格級：2%。		6.00%
十一、智慧建築	鑽石級：10%。黃金級：8%。 銀級：6% 。銅級：4%。合格級：2%。		6.00%
十二、無障礙設計	依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境設計 (一)第一級：4%。(二) 第二級：3% 。		3.00%
十三、耐震設計	取得耐震設計標章。10%		10.00%
十四、時程獎勵	未經劃定應實施更新之地區【自劃】。五年內7%； 十年內3.5% 。		3.50%
小計			40.66%
臺北市都市更新容積獎勵項目			
一、都市環境貢獻	建築規劃設計(二)	設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	1.00%
	建築規劃設計(三)	基地面臨計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走地面道路或騎樓且具延續性，考量相鄰街廓設置，及以貯留滲透設計。【 建築師簽證 】 淨寬度2公尺以上至6公尺以下，依實際留設面積獎勵。	9.91%
	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。 基準容積3%	3.00%
促進都市更新(二)	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者。 【一、四層樓者，座落基地基準容積2%。二、五層樓者，座落基地基準容積4%。】		1.18%
小計			15.09%
合計(上限 52.01%)			55.74%
防災型都更容積獎勵			26.68%
總計(中央+地方+防災行都更容積獎勵)			82.42%
總計(上限)			78.69%

事業計畫-拆遷安置計畫

◆ 合法建築物拆遷補償計畫

- 本案委託「**連邦不動產估價師聯合事務所**」針對合法建築物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 合法建物依建物登記簿謄本所載面積計算補償。

◆ 合法建築物拆遷安置計畫

- 本案委託「**連邦不動產估價師聯合事務所**」查估，以合法建物謄本登載面積計算補貼。
- 租金補貼期間：依113年10月30日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列標準計算。

◆ 其他土地改良物拆遷補償計畫

- 本案委託「**連邦不動產估價師聯合事務所**」針對其他土地改良物之結構、樓層型態及使用年限評定合法建築物之補償價值計算補償安置。
- 其他土地改良物依實際測量面積及構造類別計算補償。

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

◆ 重建區段實施方式

- 本案採「**權利變換**」方式實施

◆ 有關費用分擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者**三碇建設股份有限公司**分擔，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。
- 參照臺北市政府113年10月30日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113年2月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列相關辦理費用，經主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

◆ 選配原則

一、更新後應分配價值達最小分配單元者

➤ 權利變換：

- 1.以**自由選配**為原則。
- 2.更新前**原一樓地主優先選配更新後一樓分配單元**，其餘則自由選配。
- 3.受配人選擇之房屋及車位權值以可分配權值**±10%**為限，超過部分應與實施者協商。
- 4.**如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配**，且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人，則**以公開抽籤方式辦理**。
- 5.若欲與他人合併權值申請分配房地及車位者：
 - (1)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比例佔合併總權值比例持分受配房地及車位。
 - (2)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。

事業計畫-實施方式及有關費用分擔

◆ 選配原則

二、更新後應分配價值未達最小分配單元者

- 1.得與其他權利變換關係人合併分配。
- 2.與實施者協議現金繳納共同負擔達最小分配價值者，得選配一戶。
- 3.前兩點合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金以可分配權值±10%為限，超過部分應與實施者協商。
- 4.若未於期限內提出合併分配，或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，視為不能參與權利變換分配，以領取現金補償方式辦理。

三、須抽籤情形

達最小分配單元價值且未於前開期限內提出分配位置申請，或同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將辦理公開抽籤，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。公開抽籤日之時間訂為民國115年5月6日(三)，於臺北市士林區永平街2號（社園區民活動中心）；抽籤當日未出席者，將由律師代為抽籤。

四、裝卸車位及無障礙車位併入大公計算不提供選配，車位編號為:120、121。

五、本案最小分配單元為：

- (1)店鋪，編號1F-店鋪C、1F-店鋪D (產權面積: 24.64坪，權利價:NT\$ 23,186,240元)。
- (2)住宅，編號2F-A8產權面積:23.82坪，權利價:NT\$ 15,578,280元)。

事業計畫-財務計畫

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

本案更新後為地下4層、地上17層，鋼筋混凝土造建築物，建材設備為第三級

總項目	金額(元)	備註
更新後可分配總價值	3,213,093,352	
重建費用(A)	1,155,999,549	
公共設施費用(B)	0	
相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	0	
權利變換費用(D)	118,916,264	表內數值僅為 預估，未來依 權利變換結果 及市政府審查 通過為準
申請容積移轉所支付之費用(E)	0	
都市計畫變更負擔費用(F)	0	
貸款利息(G)	50,036,323	
稅捐(H)	34,862,158	
管理費用(I)	331,463,241	
現地安置戶支付更新成本(J)	0	
費用合計(A+B+C+D+E+F+G+H+I-J)	1,691,277,535 (52.64%)	
土地所有權人更新後可分配價值	1,521,815,817 (47.36%)	

權利變換-估價

◆ 依據『都市更新條例』第50條

- 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，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。
- 前項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。

- 本案依114年10月21日府都新字第1146010319號函-臺北市專業估價者建議名單
- 於中華民國114年11月25日(星期二)上午11時00分整辦理都市更新權利變換計畫案專業估價者選任作業
- 見證人：蔡志揚律師

擬訂臺北市士林區永新段二小段46地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案

專業估價者選任作業紀錄表

日期/時間	民國 114 年 11 月 25 日 上午 11 時 00 分	
抽籤地點	臺北市士林區永新街2號(社區區民活動中心)	
隨機抽籤結果	序號	事務所名稱
	正取 1	佳聯不動產估價師聯合事務所 徐昌駿
	正取 2	宏邦不動產估價師聯合事務所 李青塘
	備取 1	台灣大專不動產估價師聯合事務所 張美權
	備取 2	元冠不動產估價師聯合事務所 黃莉芳
	備取 3	麗業不動產估價師聯合事務所 陳信義
	備取 4	展基不動產估價師聯合事務所 張志明
備取 5	誠欣不動產估價師事務所 陳國斌	

主持人簽章：游河婷

見證人簽章：蔡志揚律師

中華民國 1 1 4 年 1 1 月 2 5 日

權利變換-估價

◆ 依據『都市更新條例』第50條

- ▶ 本案經由專業估價者選任由**連邦**、**佳駒**及**宏邦**等三家不動產估價師聯合事務所為專業估價者，三家之評估結果如下。因**連邦不動產估價師聯合事務所**評估結果權利價值最高，故選定其作為權利變換價值計算之依據。

項目		連邦不動產 估價師聯合事務所	佳駒不動產 估價師聯合事務所	宏邦不動產 估價師聯合事務所
更新前 土地價 值	土地平均單價(元/坪)	1,660,000	1,645,000	1,640,000
	更新前土地總價(元)	994,257,000	985,272,749	982,278,000
更新後 房地價 值	地面層平均建坪單價 (元/坪)	953,003	940,006	940,009
	二樓以上平均建坪單價 (元/坪)	746,095	735,342	736,733
	車位平均價格(元/個)	2,497,899	2,427,311	2,474,790
	更新後總權利價值(元)	3,213,093,352	3,162,797,490	3,173,576,512
土地所有權人 應分配權利價值(元)		1,521,815,817	1,471,519,955	1,482,298,977

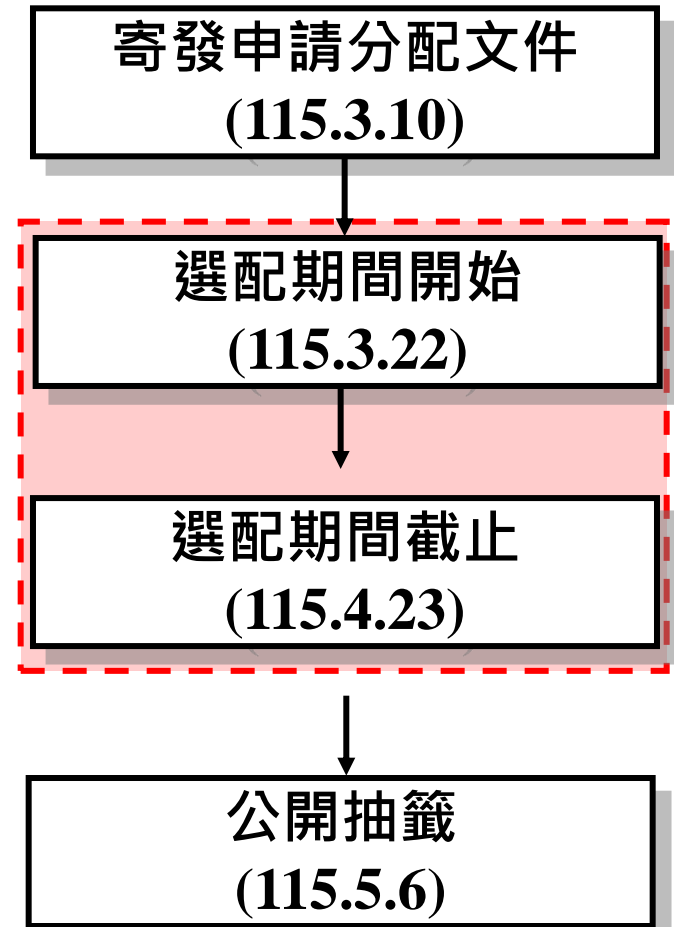
權利變換-程序

◆ 權變調查及選配作業

一、權利變換申請分配函文

二、附件

- 1.附件一：更新後分配單元及停車位選配原則
- 2.附件二：土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表
- 3.附件三：更新後建築物分配單元及位置對照圖
- 4.附件四：更新後停車位價值表
- 5.附件五：更新後分配單元建築規劃參考圖集
- 6.附件六：權利變換意願調查表
- 7.附件七：更新後分配位置申請書
- 8.附件八：更新後合併分配協議書



權利變換--表格填寫範例

附件六： 權利變換意願調查表

申請書請親簽並加蓋印章及日期

(若有塗改請於修改處蓋章)

擇一
勾選

附件六

擬訂臺北市士林區永新段二小段46地號等22筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
都市更新權利變換意願調查表

本人 對於臺北市士林區永新段二小段46地號等22筆土地都市更新事業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 為臺北市士林區永新段二小段46地號等22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

地號	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
土地持分情形					

二、建物：__筆建物

建號	建物門牌	樓面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
建物持分情形				

所有權人： (簽名及蓋章)

身分證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

權利變換--表格填寫範例

附件七： 更新後分配位置申請書

申請書請親簽並加蓋印章及日期
(若有塗改請於修改處蓋章)

確實分配單元，
非志願順序

附件七

擬訂臺北市士林區永新段二小段 46 地號等 22 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：_____

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

- 一、分配單元部份：
本人申請分配單元之「單元編號」為 等共 1 個單元。
- 二、汽車停車位部份：
本人共申請分配車位 1 位，其「車位位置代碼」為 。

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之和，若較應分配價值為多時，高於實際分配價值部分，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則以實際分配價值估計，領取差額價金。實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。
2. 本表格於 115 年 4 月 23 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達臺北市士林區社中街 346 巷 1 弄 20 號 1 樓，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶當日更新地區居住之權益，並減少對都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將於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 115 年 5 月 6 日(星期三)上午 12 時整，地點為臺北市士林區永新街 2 號(社區區民活動中心)。
3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過版本為準。

所有權人：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

中華民國 年 月 日

權利變換--表格填寫範例

附件八： 更新後合併分配協議書

申請書請親簽並加

蓋印章及日期

(若有塗改請於修改處蓋章)

附件八

擬訂臺北市士林區永新段二小段 46 地號等 22 筆土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人 [] 等土地所有權人，共 []

位，協議更新後合併分配建築單元及單位，協議內容如下：

一、合辦申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為 []，共 [] 戶；
申請分配之「單位編號」為 []，共 [] 位。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	單位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
		1	/	
		2	/	
		3	/	
		1	/	
		2	/	
		3	/	

備註：本更新計畫權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前土地上建築基地依法改良、抵押、租賃或負擔其他權利者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身分證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1		??????????	02-23456789	[]
2		??????????	02-23456789	[]
3				
4				

中 華 民 國 [] 年 [] 月 [] 日

權利變換-選配作業須知

◆ 分配申請截止日

▶ 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第17條

✓ 分配位置之申請期限不得少於三十日

◆ 115年3月22日至115年4月23日截止

◆ 擲回方式：親送或雙掛號郵寄

◆ 111073臺北市士林區社中街346巷1弄20號1樓-游詩婷收

✓ 公開抽籤日

◆ 日期：115年5月6日(星期三)下午2時整【臺北市士林區永平街2號(社園區民活動中心)】

◆ 需抽籤情形

- ▶ 達最小分配單元價值且未於前開期限內提出分配位置申請。
- ▶ 同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時(含協議合建戶)，將辦理公開抽籤，並以不涉及其他已選配者之權益為原則。
- ▶ 抽籤當日未出席者，將在律師見證下由公正第三者代為抽籤。

其他應加表明事項

- ◆ 本案相關容積獎勵額度、建築量體、配置及分配數字等實際數值，以臺北市都市更新審議委員會審議過為準
- ◆ 本次公聽會依據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(<https://uro.gov.taipei/>)
法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093
- ◆ 網際網路空間資料閱覽
 - 本案相關內容之公告網址為<https://www.sanpan.com.tw>
- ◆ 本案都市更新相關諮詢電話及服務處
 - 聯絡地址：111073臺北市士林區社中街346巷1弄20號1樓
 - 聯絡電話：(02)2812-3555

實施進度

- 117年08月 事業計畫及權變核定
- 118年03月 申領建照
- 118年07月 地上物拆除騰空
- 118年08月~122年02月 興建施工
- 122年06月 申領使用執照
- 123年07月 產權登記

序號	進度	117年			118年								119年-121年				122年												123年											
		1月	8月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	12月	1月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	12月				
1	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告	■	■																																					
2	申請拆除及建築執照			■	■	■	■																																	
3	改良物殘餘價值補償			■	■																																			
4	申請更新前稅捐減免						■	■	■																															
5	土地補償金發放作業		■	■																																				
6	地上物騰空拆除						■	■	■	■																														
7	工程施工										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																			
8	申請使用執照																	■	■	■	■																			
9	送水送電																																							
10	申請測量																																							
11	竣工圖冊																																							
12	編管																																							
13	計算及核對差額補償金																																							
14	產權登記																																							
15	申請更新後稅捐減免																																							
16	更新成果備查																																							

註：表內時程僅為預估，實際依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議進度為準。

擬訂臺北市士林區永新段二小段46等22筆地號土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

建築規劃分析說明



大序建築師事務所

李逸仁建築師。微積建築 序建築

2026.02

重建區段之土地使用計畫

重建區段之土地使用計畫-更新單元範圍



重建區段之土地使用計畫-人車動線圖



視角 1



視角 2



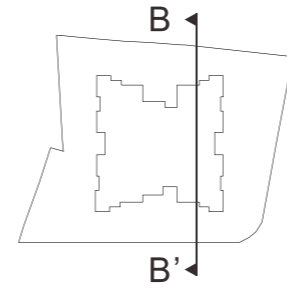
視角 3



- 圖例
- 更新單元範圍
 - 人行動線
 - 車行動線
 - 車道破口
 - 拍攝視角

重建區段之土地使用計畫-空間使用計畫

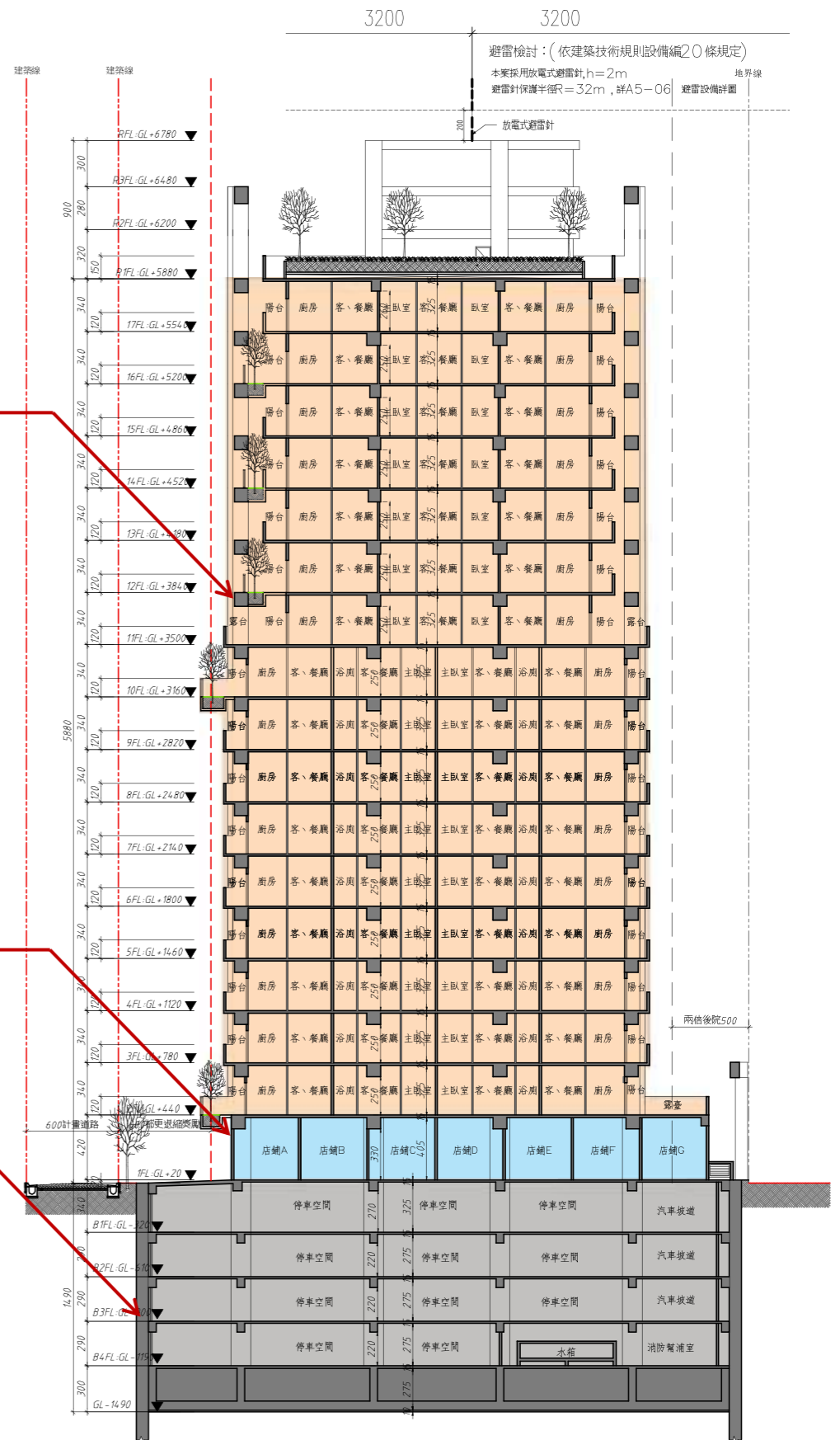
		集合住宅
建築物規模	總樓高	地上17層，總高度為58.8M (含抬高0.2M)
	每層樓高	1F：4.2M、2F~17F：3.4M
	地下開挖	地下4層開挖，深度為14.9M
	地下層樓高	B1F：3.4M、B2~B4F：2.9M、筏基：3M
	總戶數	店舖及集合住宅共128戶
建築用途	1F	(第19組)一般零售業甲組(G-3)店舖、門廳、管委使用空間
	2F	(第2組)多戶住宅(H-2)集合住宅
	3F、5F、7F	(第2組)多戶住宅(H-2)集合住宅
	4F、6F、8F	(第2組)多戶住宅(H-2)集合住宅
	9F、10F、11F	(第2組)多戶住宅(H-2)集合住宅
	12F、14F、16F	(第2組)多戶住宅(H-2)集合住宅
	13F、15F、17F	(第2組)多戶住宅(H-2)集合住宅
建築構造	RC造	
汽車停車位	實設121輛，法定82 (含無障礙)	
機車停車位	實設101輛，法定95輛	
裝卸停車位	實設1輛，法定0輛	



集合式住宅
住宅單元共
121戶

店舖共7戶、
門廳、
管委會使用
空間

停車空間



1F層平面圖



2F層平面圖



3F、5F、7F層平面圖



4F、6F、8F層平面圖

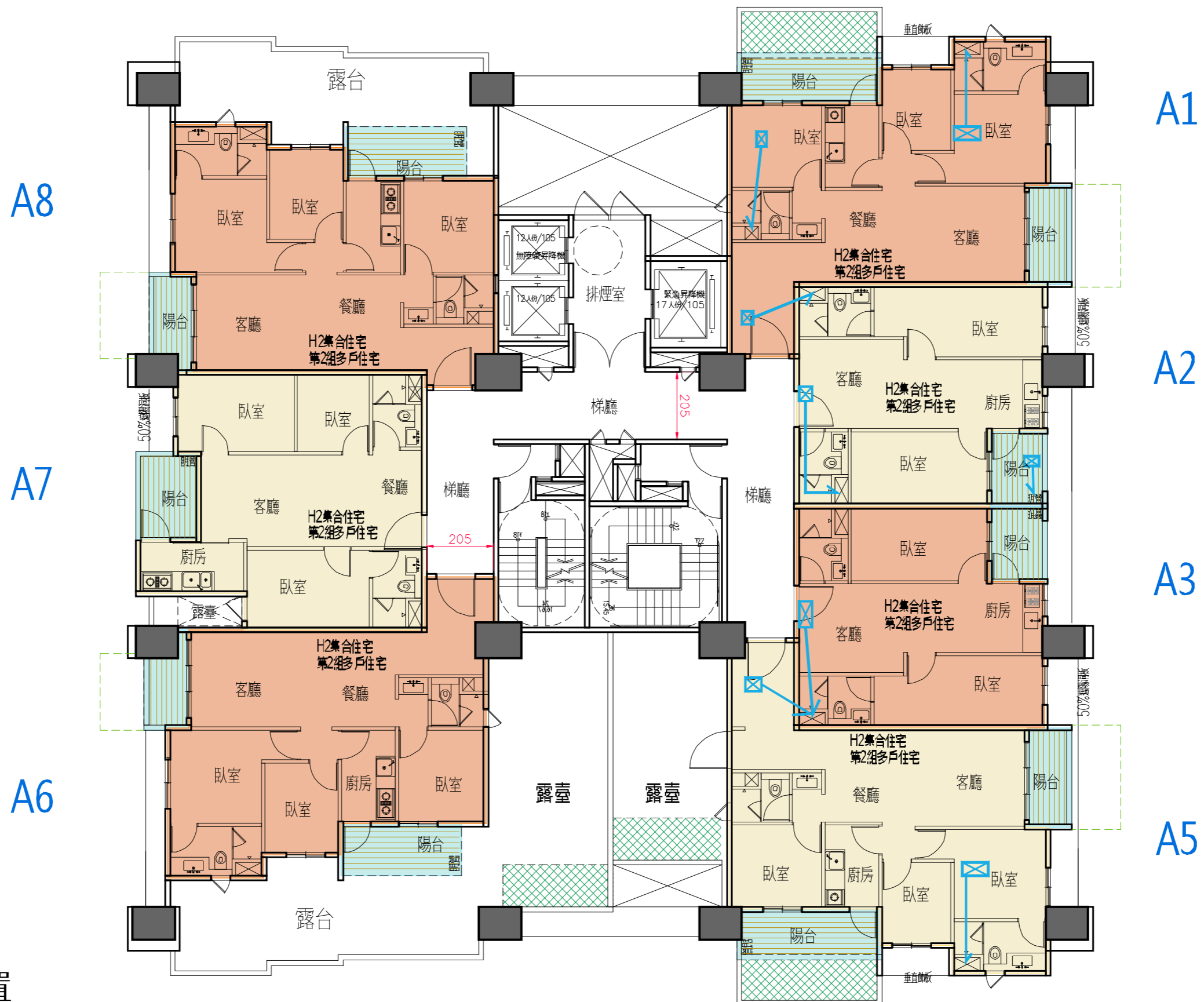


9F層平面圖



☒ → 轉管位置

10F層平面圖

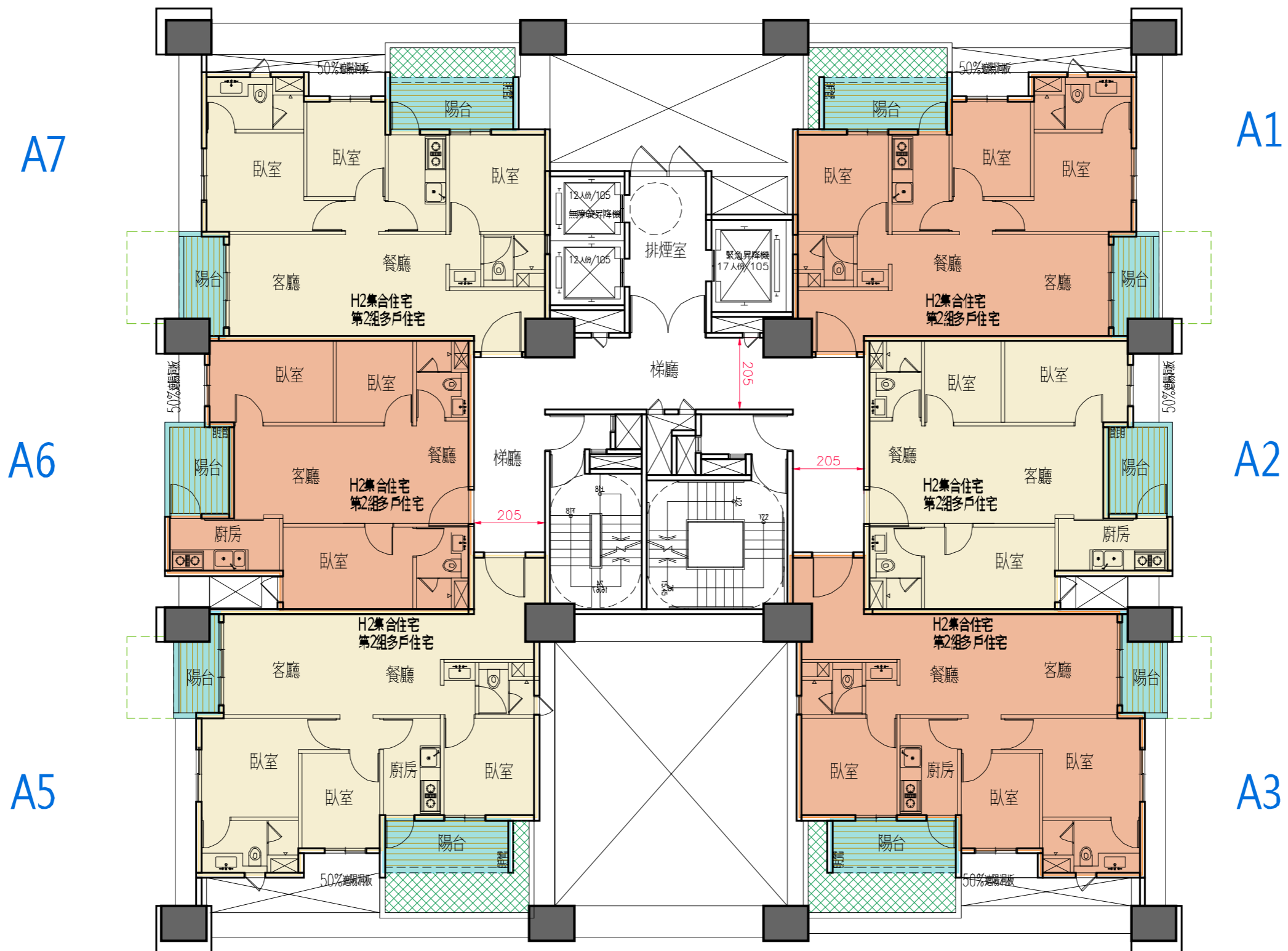


☒ → 轉管位置

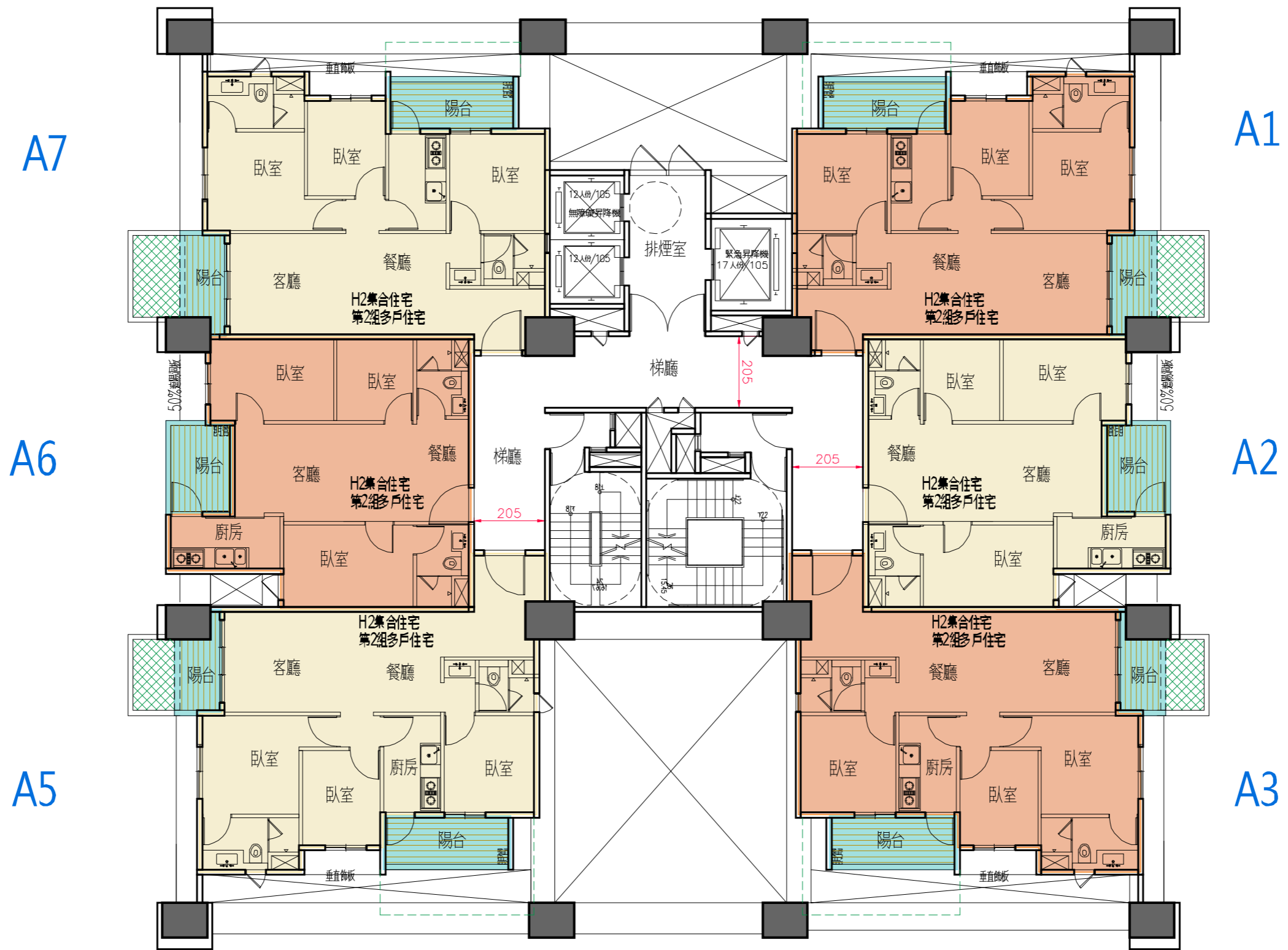
11F層平面圖



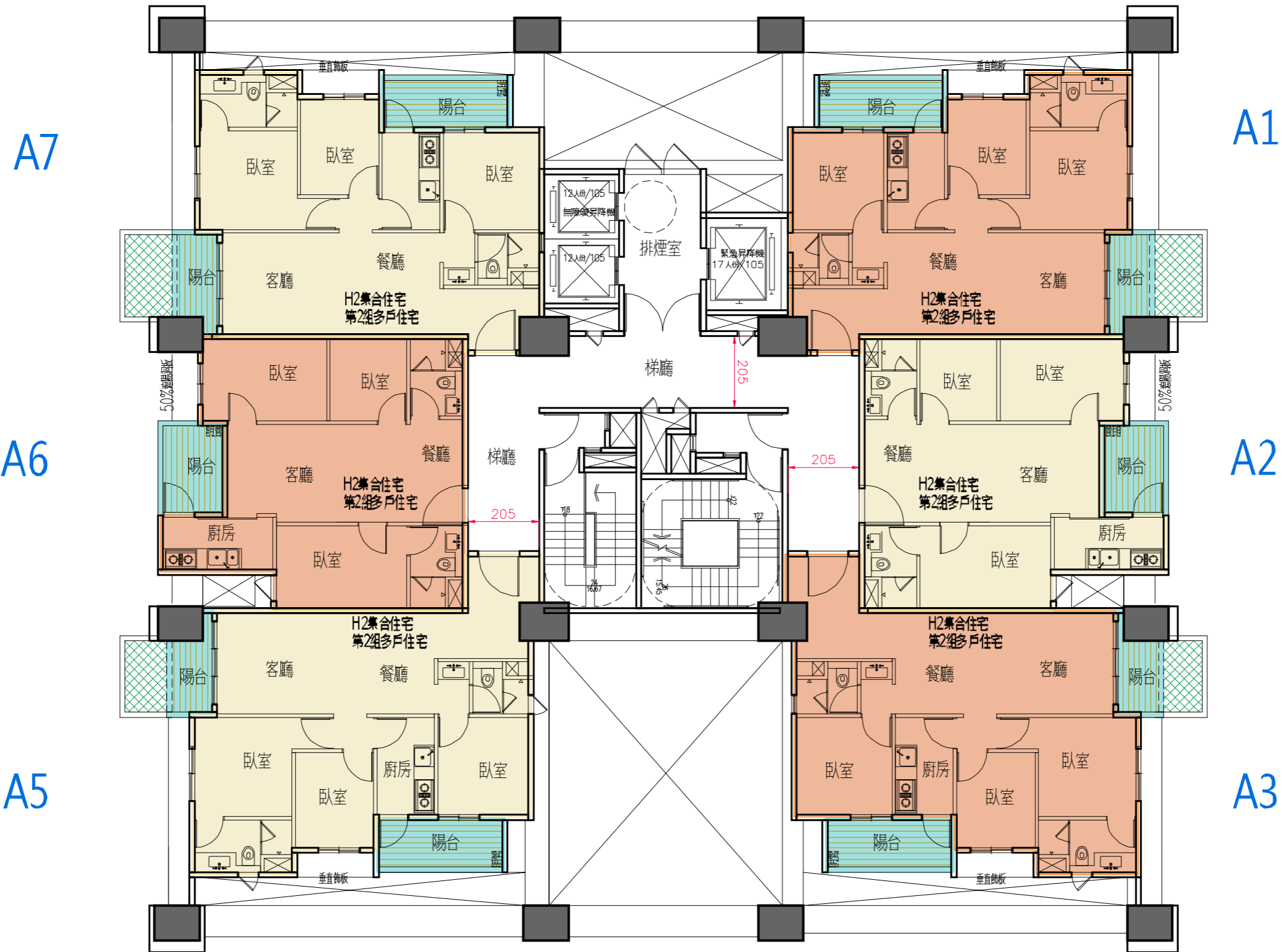
12F、14F、16F層平面圖



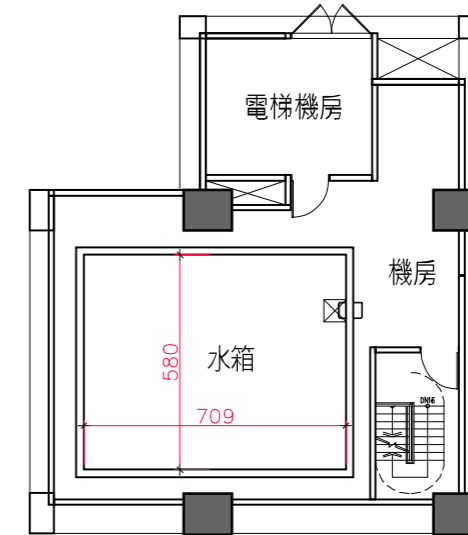
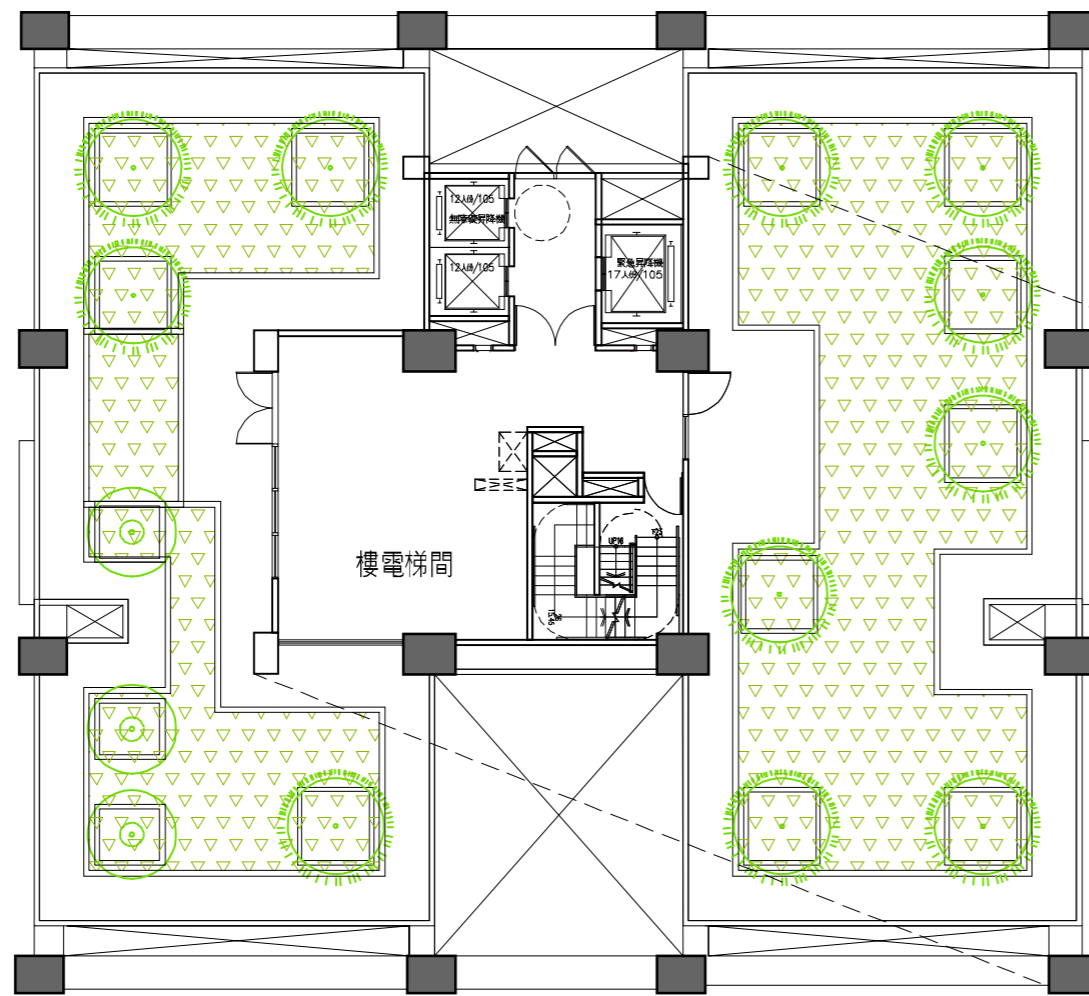
13F、15F層平面圖



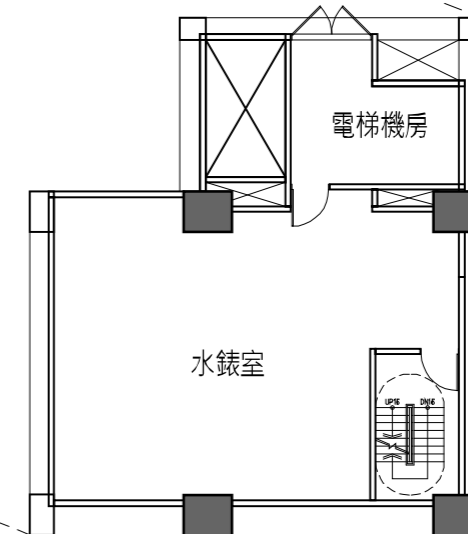
17F層平面圖



□ R1F、R2F、R3F層平面圖

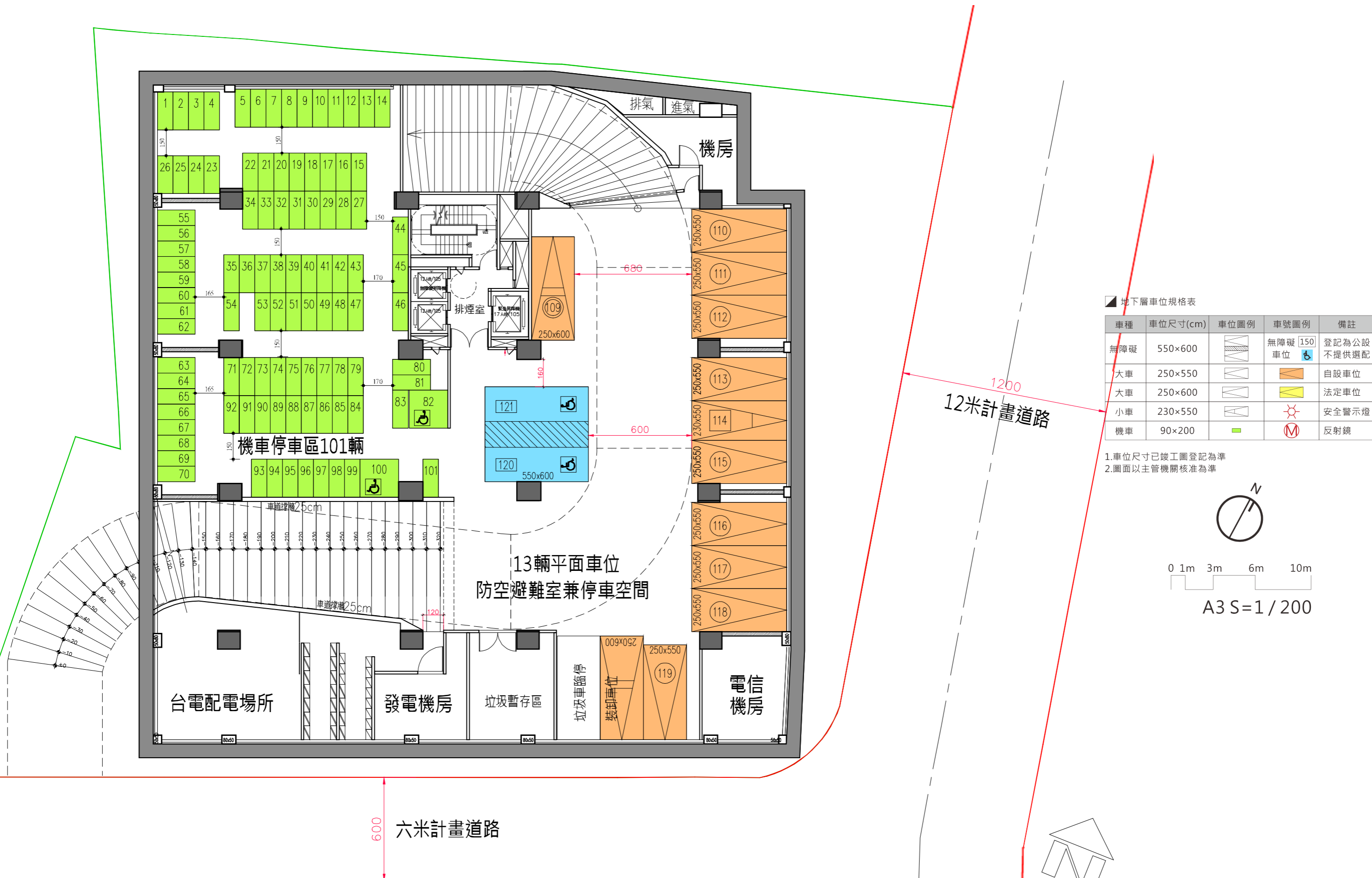


R3F層平面圖



R2F層平面圖

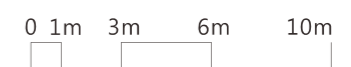
□ B1F層平面圖



地下層車位規格表

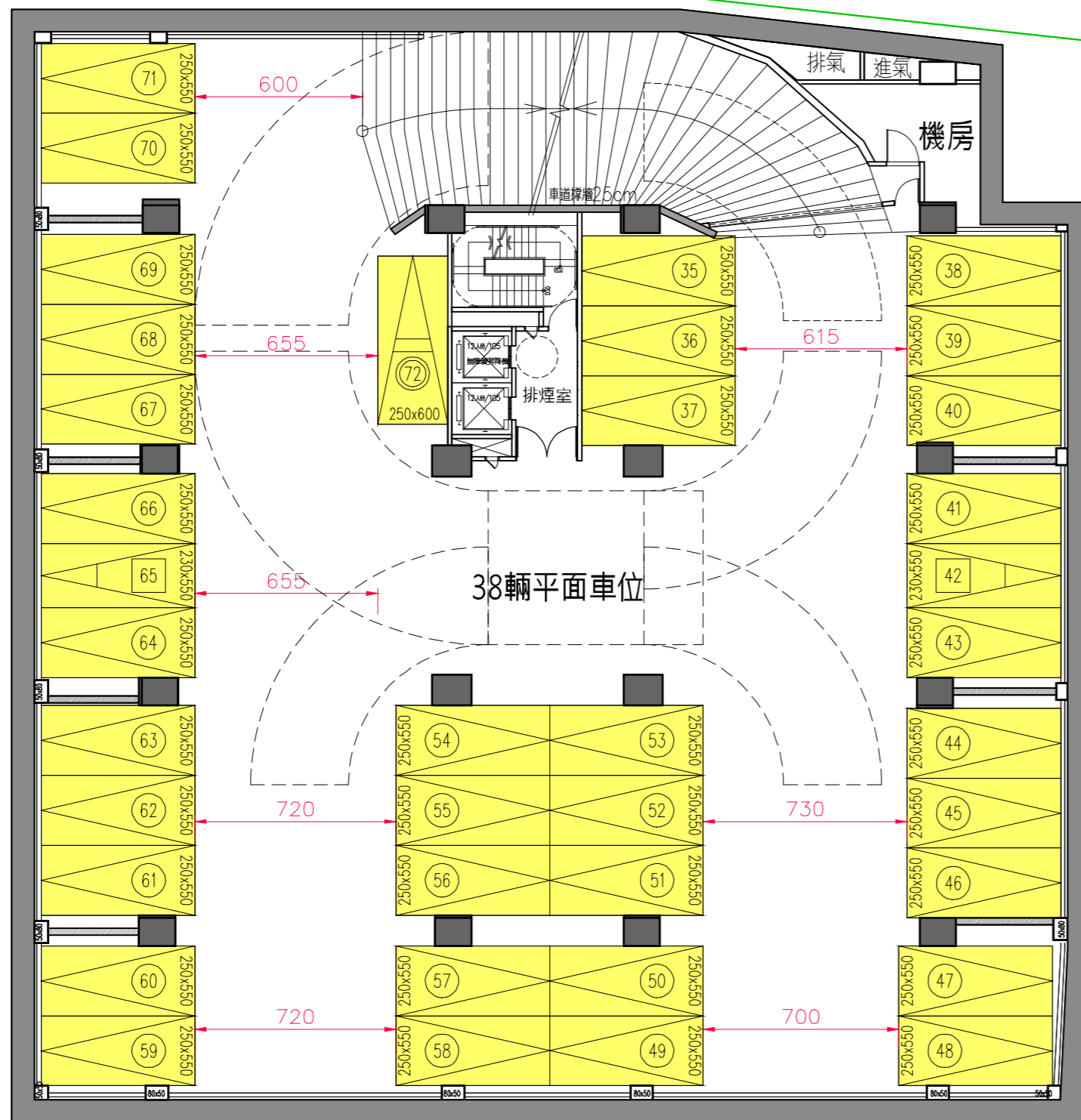
車種	車位尺寸(cm)	車位圖例	車號圖例	備註
無障礙	550×600		無障礙 150 車位	登記為公設 不提供選配
大車	250×550			自設車位
大車	250×600			法定車位
小車	230×550			安全警示燈
機車	90×200			反射鏡

- 1.車位尺寸已竣工圖登記為準
- 2.圖面以主管機關核准為準



A3 S=1 / 200

□ B3F層平面圖

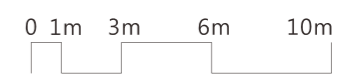


38輛平面車位

地下層車位規格表

車種	車位尺寸(cm)	車位圖例	車號圖例	備註
無障礙	550×600		無障礙 150 車位	登記為公設 不提供選配
大車	250×550			自設車位
大車	250×600			法定車位
小車	230×550			安全警示燈
機車	90×200			反射鏡

1.車位尺寸已竣工圖登記為準
2.圖面以主管機關核准為準

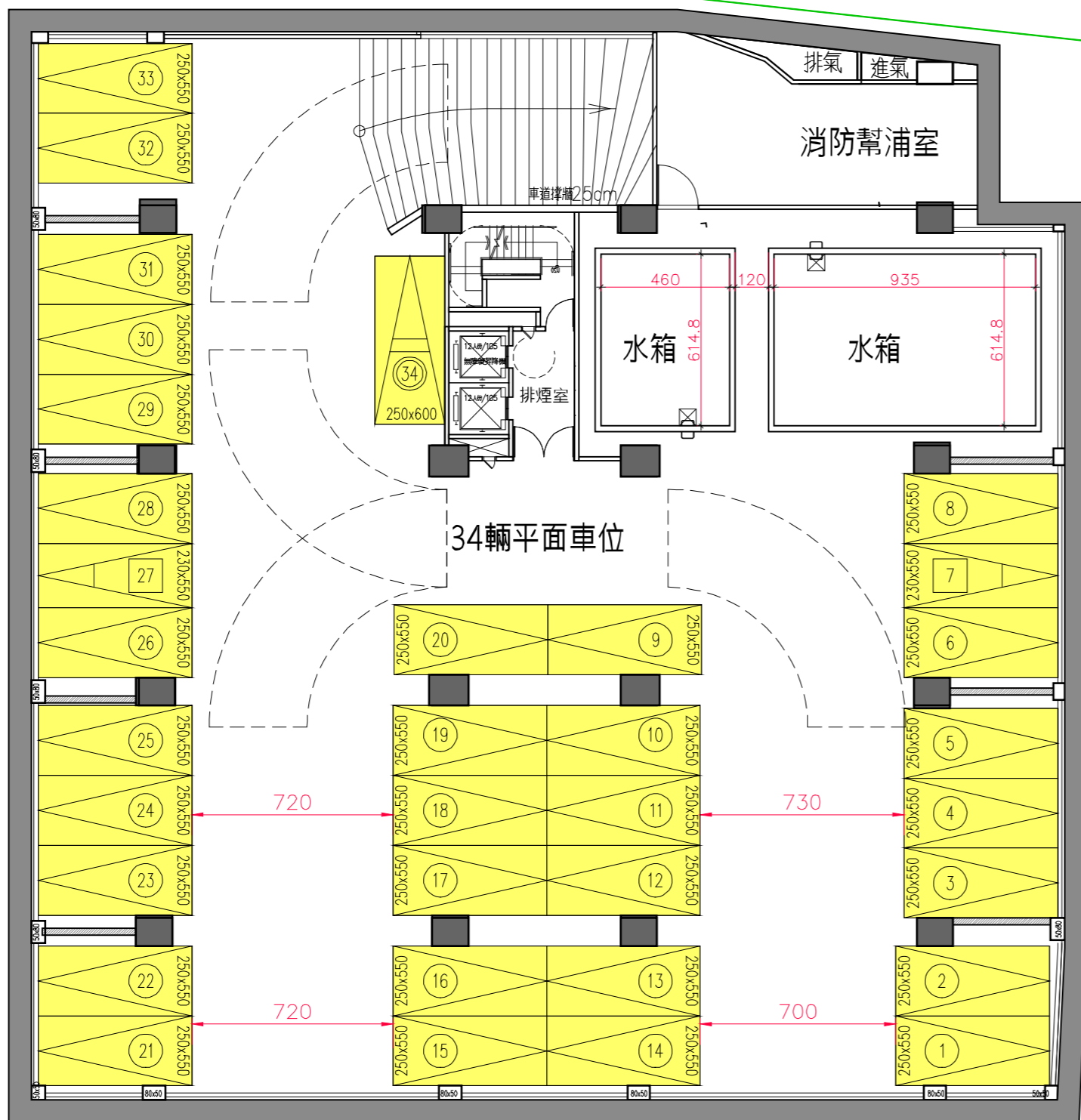


A3 S=1/200

1200
12米計畫道路

600
六米計畫道路

□ B4F層平面圖



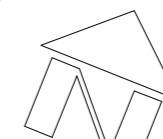
地下層車位規格表

車種	車位尺寸(cm)	車位圖例	車號圖例	備註
無障礙	550×600		無障礙 150 車位	登記為公設 不提供選配
大車	250×550			自設車位
大車	250×600			法定車位
小車	230×550			安全警示燈
機車	90×200			反射鏡

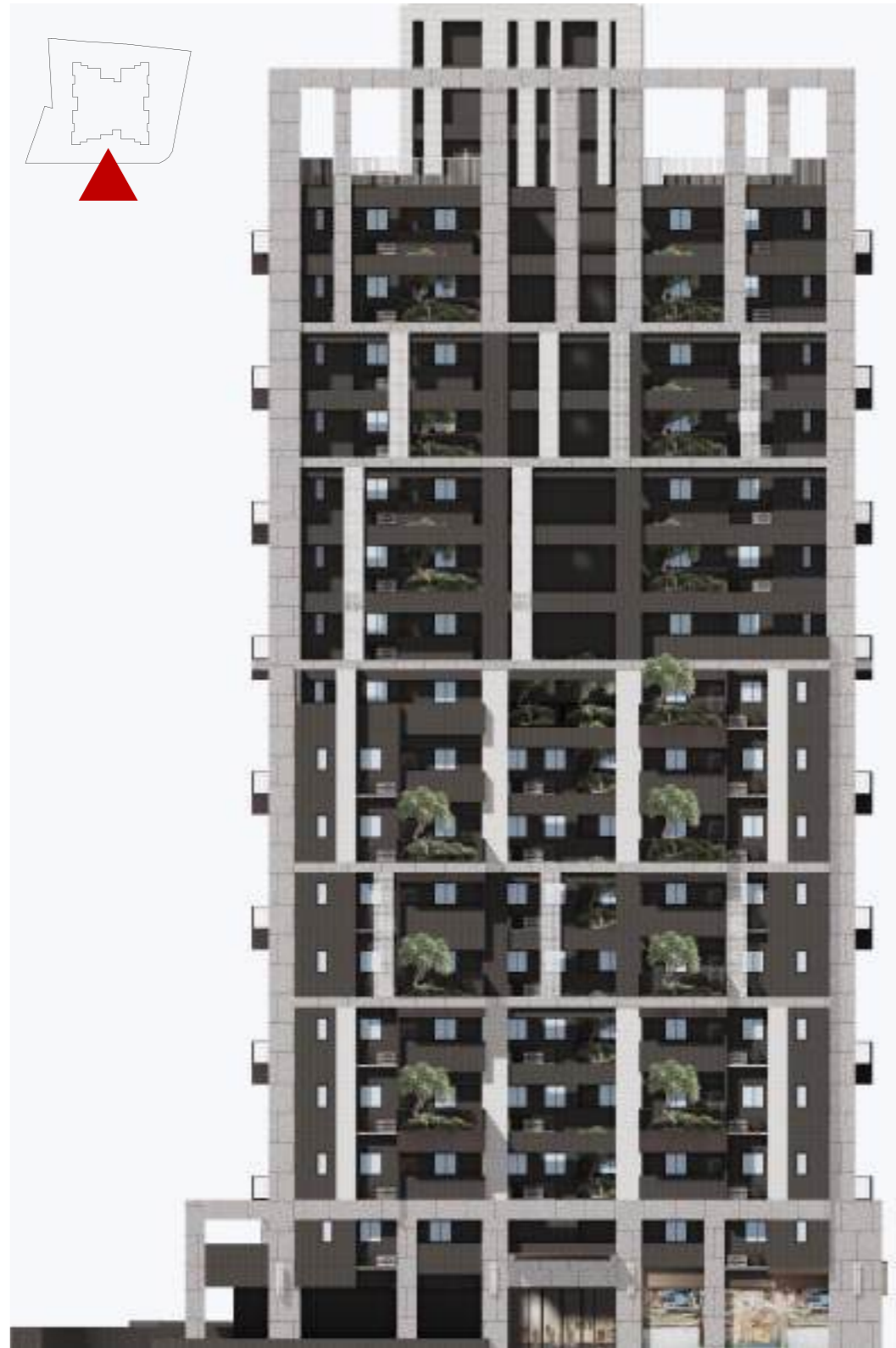
1. 車位尺寸已竣工圖登記為準
2. 圖面以主管機關核准為準



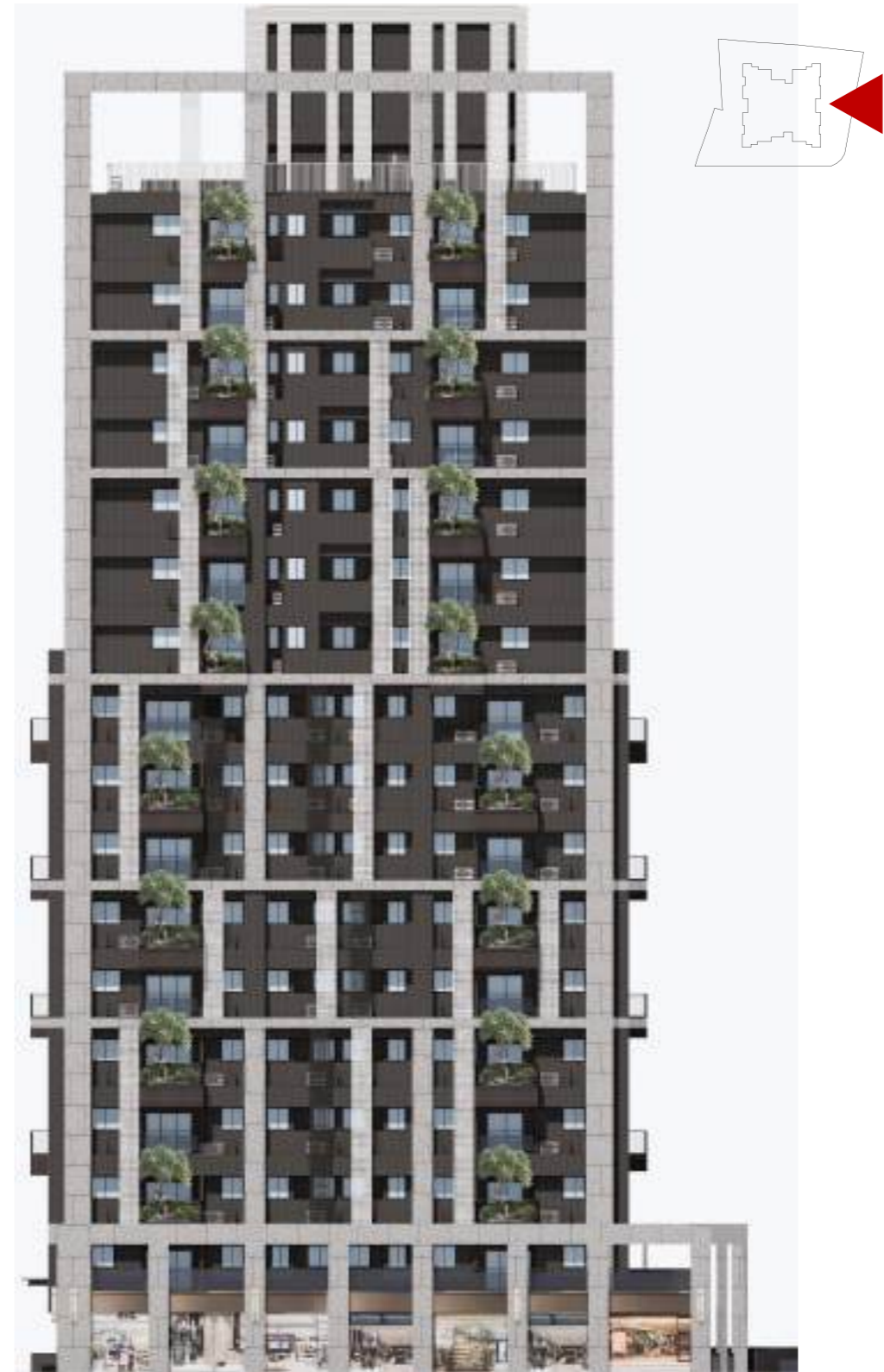
A3 S=1/200



重建區段之土地使用計畫-立面圖

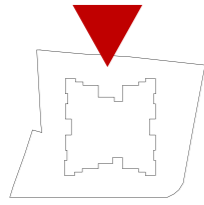


南向立面圖

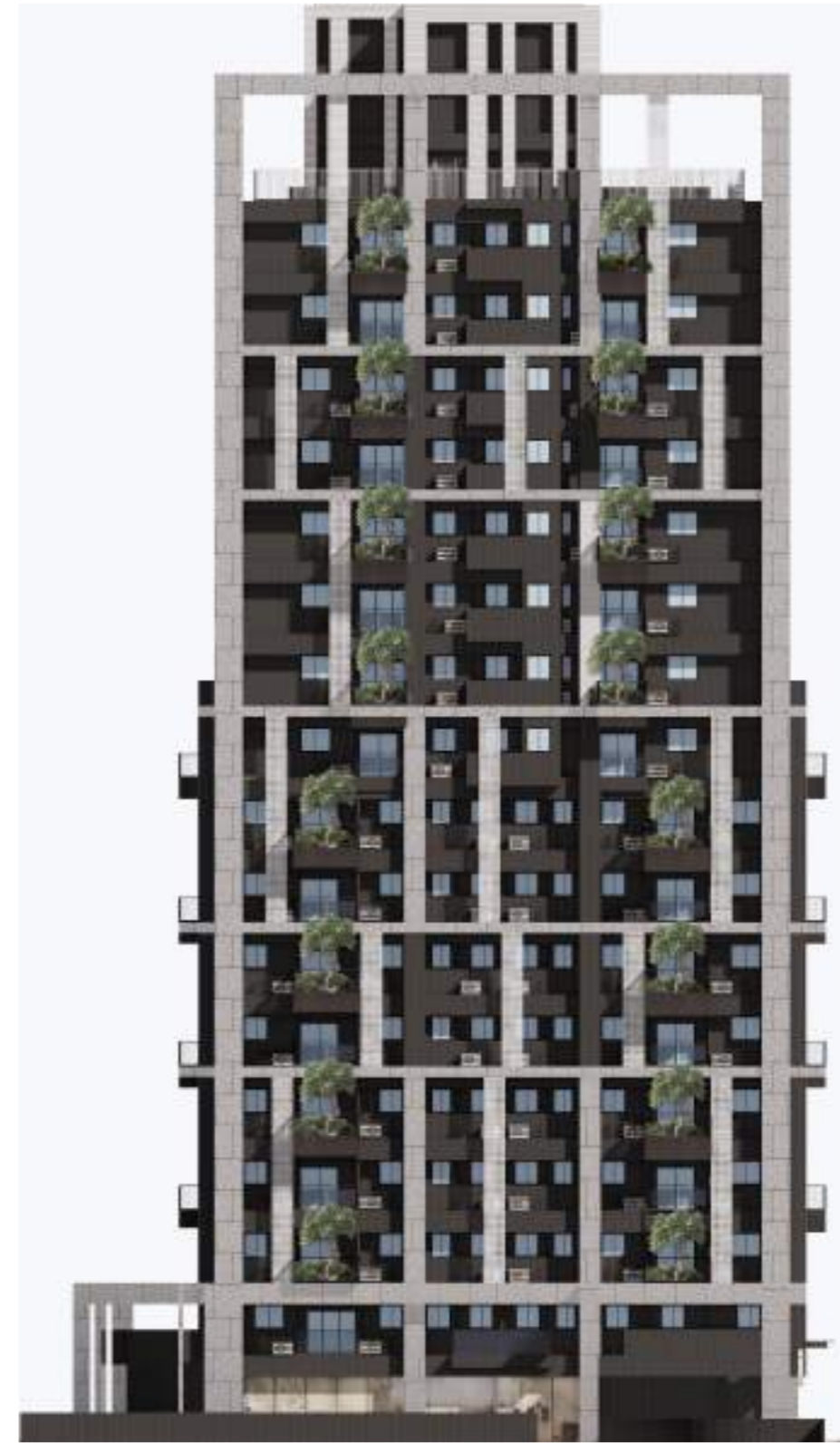
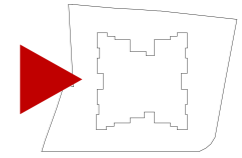


東向立面圖

重建區段之土地使用計畫-立面圖



北向立面圖



西向立面圖

重建區段之土地使用計畫-外觀透視



重建區段之土地使用計畫-外觀透視



重建區段之土地使用計畫-外觀透視



重建區段之土地使用計畫-燈光計畫



18 : 00 ~ 21 : 00



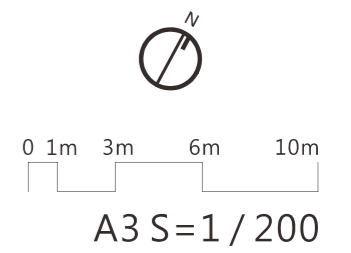
22 : 00 ~ 24 : 00



24 : 00 ~ 21 : 00

都市設計及景觀計畫

1F層戶外鋪面計畫圖



圖例

	更新單元範圍
	建築線
	地界線
	車道

混凝土止滑磚及車道止滑磚防滑係數達0.55以上(CNS3299-12)

圖例	材料名稱	規格	備註
	混凝土 透水磚	TH=6/8cm	淺灰色系
	車道 止滑磚	TH=3~5cm	深灰色系

1F層景觀配置圖



大喬木

大葉山欖



大喬木

桃花心木



地被

台北草



灌木

鵝掌藤



杜鵑



茶樹

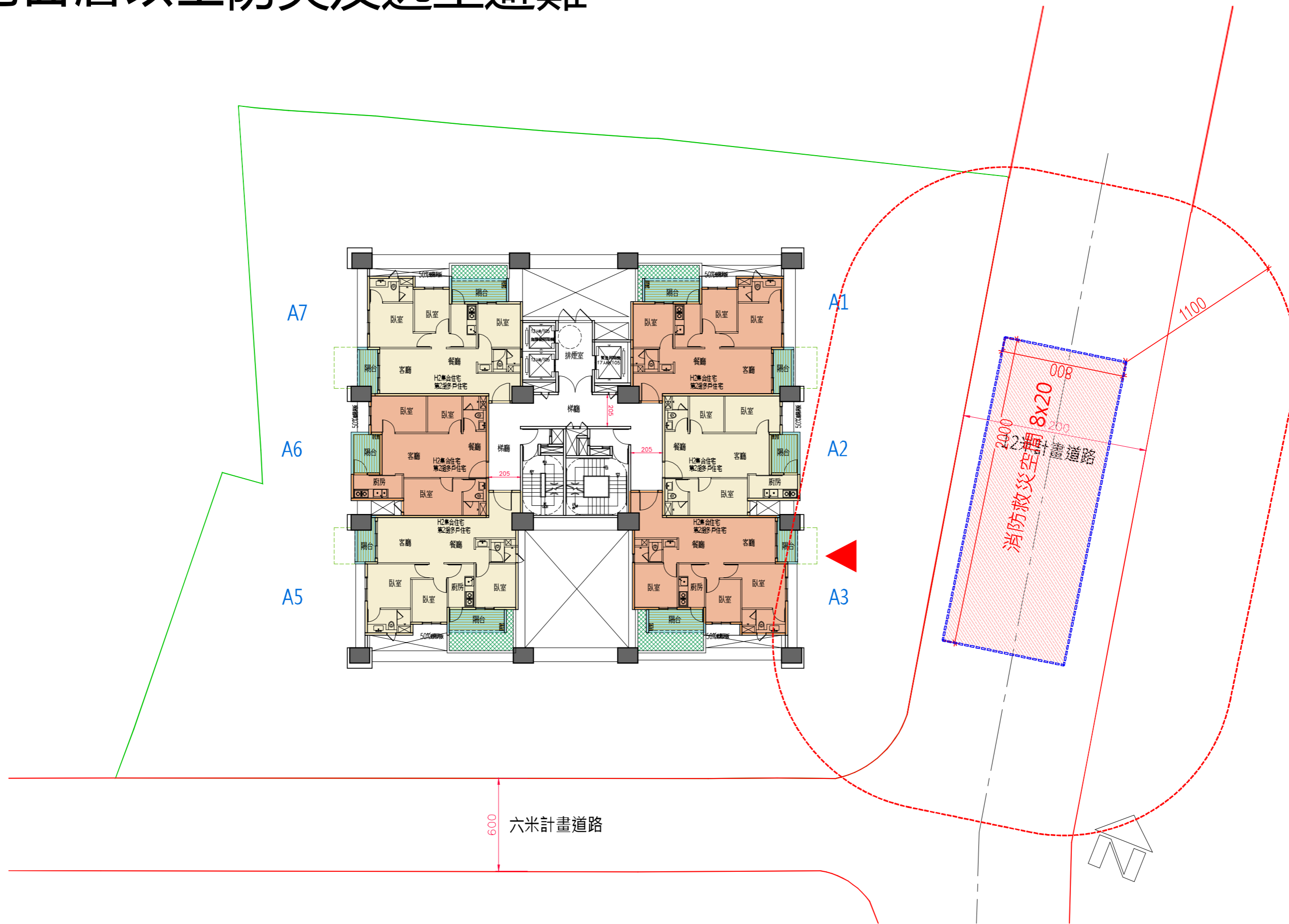
植栽表 (樹徑 = 3~5 公分)

	圖例	名稱	規格	覆土深度	數量	單位綠覆	實際面積	綠覆面積
喬木		大葉山欖	H > 5m · W > 1m 米徑 > 8cm	≥150cm	5株	25m ²		375.00m ²
		桃花心木	H > 5m · W > 1m 米徑 > 4cm		14株	25m ²		1050.00m ²
灌木		鵝掌藤		≥60cm			118.70m ²	118.70m ²
		杜鵑	H = 30~50 cm W = 20~30 cm	≥60cm			58.02m ²	58.02m ²
		茶樹		≥60cm			118.70m ²	118.70m ²
地被		台北草	密鋪	≥30cm			62.94m ²	62.94m ²
綠覆面積總計 (m ²)								1783.36m ²
法定空地面積 (m ²)								1089.00m ²
綠覆面積 (%)								169.19%

1F防災及逃生避難



□ 地面層以上防災及逃生避難





臺北市士林區

永新段二小段46地號等22筆土地

都市更新權利變換估價



L I N K U

權利變換價值評估法源及內容

◆都市更新權利變換估價法源依據：

不動產估價技術規則

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」

中華民國不動產估價師公會全國聯合會作業通則

◆評估內容：

更新前之權利價值及價值比例

更新後之供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值

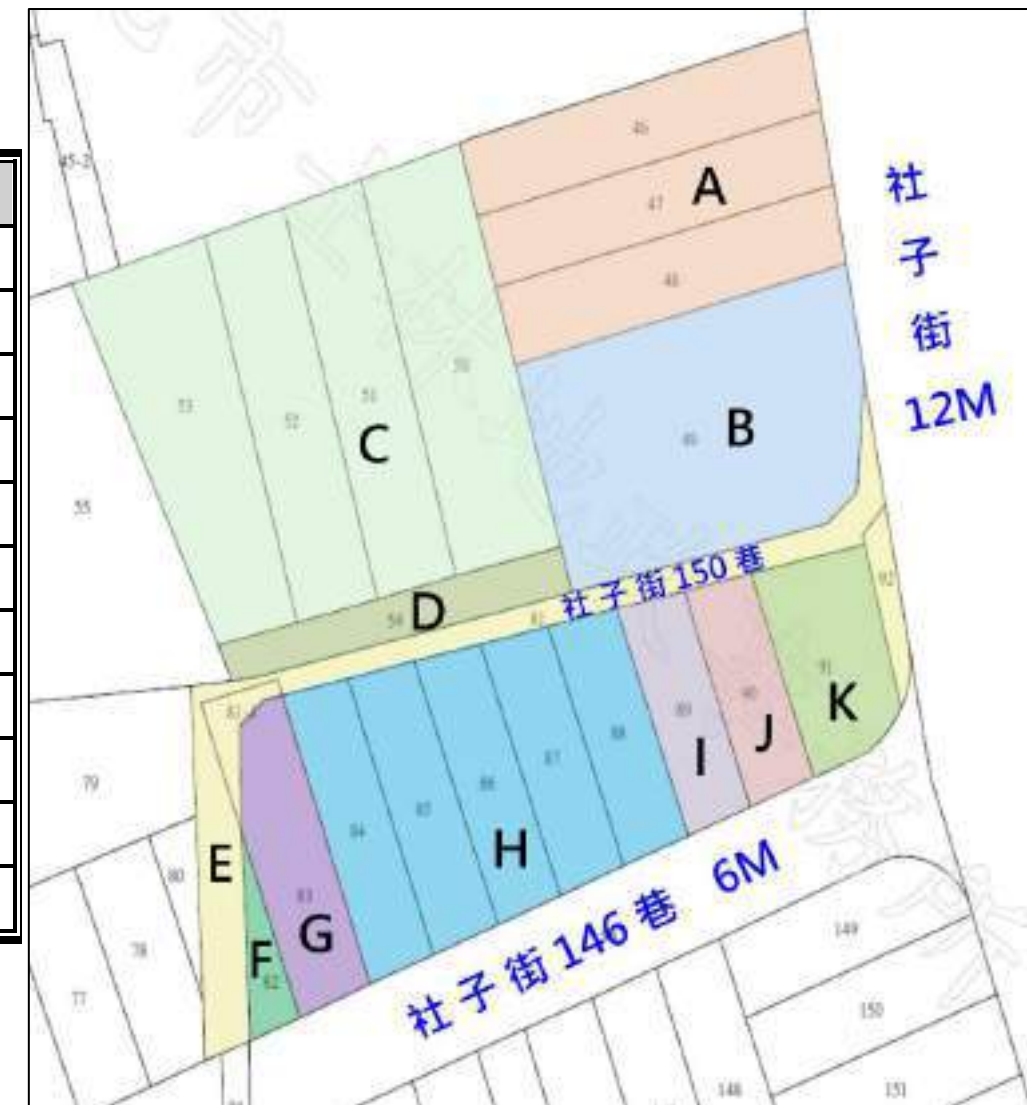
勘估標的基本資料

■地段地號：	臺北市士林區永新段二小段46地號等22筆土地	
■土地面積：	1,980.00m ² (約598.9500坪)	
■使用現況：	四五層樓公寓、透天厝及素地	
■使用分區：	第三種住宅區 法定容積率225%	
■臨路情況：	社子街(12M)、 社子街146巷(6M)、 社子街150巷	

價格日期及估價條件

- ◆ 價格日期：115年02月11日。
- ◆ 更新前估價條件：
 - 1.更新單元內各宗土地之劃分，係以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人得視為同一宗土地」及「同一張使用執照得視為同一宗土地」為劃分原則，劃分結果如下：

宗地編號	地號	分宗依據
A	46、47、48	同一使用執照
B	49	
C	50、51、52、53	同一使用執照
D	54	
E	81、81-1、92	同一所有權人
F	82	
G	83	
H	84、85、86、87、88	同一使用執照
I	89	
J	90	
K	91	



價格日期及估價條件

2. 本次選定整宗更新單元為比準地，評估勘估標的土地合理價格。
3. 更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下，加計「高於基準容積部分核計之獎勵」、「建築物結構安全條件獎勵」、「促進都市更新(二)四、五層獎勵」及「防災型都更容積獎勵」，考量整體土地權利分配公平性，依「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」專屬容積貢獻值估價原則進行容積調整，整宗以調整後容積率288.06%評估更新前土地權利價值。各宗土地調整後結果如下表所示。(詳下一頁簡報)

價格日期及估價條件

宗地編號	地號	各宗地面積 (m ²)	使用 分區	法定 容積率	各宗地容積 (m ²)	高於基準容積部分 核計之獎勵(m ²)	建築物結構安全 條件獎勵(m ²)	促進都市更新(二) 四、五樓獎勵(m ²)	防災型都更容 積獎勵(m ²)	調整後 容積率
整宗	46地號等22筆土地	1,980.00	第三種住 宅區	225%	4,455.00	224.94	316.94	52.21	1,188.51	288.06%
A	46、47、48	301.00			677.25	224.94	55.72	27.86	208.94	343.25%
B	49	284.00			639.00	-	51.12	-	191.70	285.40%
C	50、51、52、53	561.00			1,262.25	-	97.42	24.35	365.32	286.17%
D	54	57.00			128.25	-	-	-	-	225.00%
E	81、81-1、92	147.00			330.75	-	-	-	-	225.00%
F	82	19.00			42.75	-	-	-	-	225.00%
G	83	79.00			177.75	-	15.01	-	56.28	288.74%
H	84、85、86、87、88	340.00			765.00	-	61.20	-	229.50	285.40%
I	89	58.00			130.50	-	11.02	-	41.32	288.74%
J	90	55.00			123.75	-	10.45	-	39.18	288.74%
K	91	79.00			177.75	-	15.01	-	56.28	288.74%

【計算說明】：

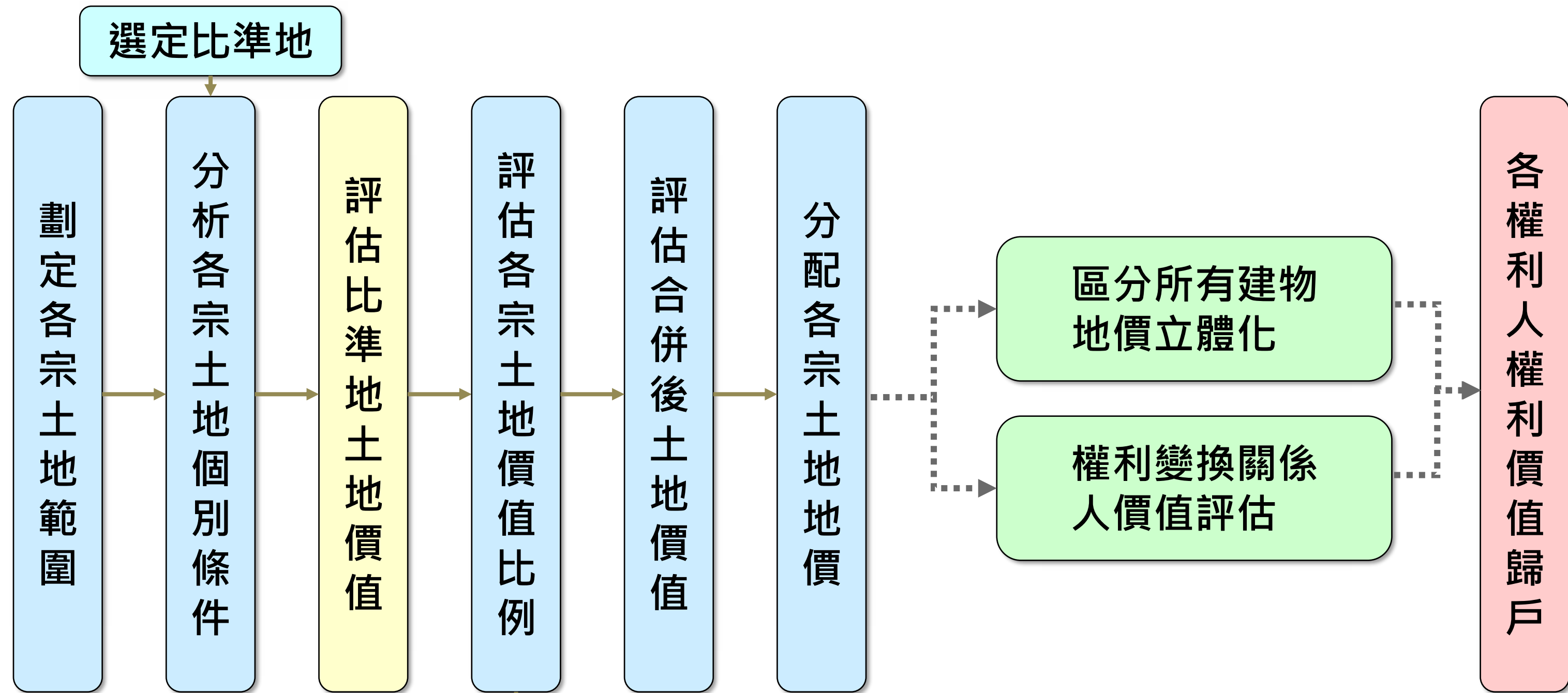
本案申請都更獎勵55.75%，因本案申請都更獎勵值合計超過都市更新容積獎勵值上限52.01%，故已進行容積打折調整。更新前土地申請「高於基準容積部分核計之獎勵」、「建築物結構安全條件獎勵」、「促進都市更新(二)四、五層獎勵」及「防災型都更容積獎勵」，參照範本專屬容積貢獻值估價原則進行容積調整，以整宗土地為範例調整過程如下：

整宗土地調整後容積率 = 【〔(高於基準容積部分核計之獎勵+建築物結構安全條件獎勵+促進都市更新(二)四、五層獎勵)÷總申請獎勵值×申請獎勵上限+防災型都更容積獎勵〕÷(1+其他共享獎勵容積率)+法定容積樓地板】÷土地面積 = 【〔(224.94m²+316.94m²+52.21m²)÷55.75%×52.01%+1,188.51m²〕÷(1+39.57%)+4,455.00m²】÷1,980.00m² = 288.06%。

價格日期及估價條件

4. 評估更新前區分所有建物各戶價格時，選定社子街156號(21028建號)為店面比準戶；選定社子街156號二樓(21029建號)為住宅比準戶。
5. 更新單元內合法建物因其屋齡多已接近或超過不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載之耐用年數，於評估建物殘餘價值考量未來都市更新審議核定後將拆除，屋齡接近經濟耐用年數之鋼筋混凝土造建物以經濟耐用年數再加計10年，屋齡已屆滿經濟耐用年數之鋼筋混凝土造建物以價格日期尚可再使用10年、加強磚造建物以價格日期尚可再使用7年計算建物殘餘價值。
6. 更新範圍內於評估地號上各區分所有建物與其土地應有部分之更新前權利價值時，係以價格日期當時建物騰本合法登記面積為計算基礎，不考慮增建、改建之狀況。此外，室內皆以一般正常裝潢情況評估，不考慮室內裝潢對於價格影響下進行房地結合體價值評估。

更新前價值評估流程




分析各宗土地個別條件：

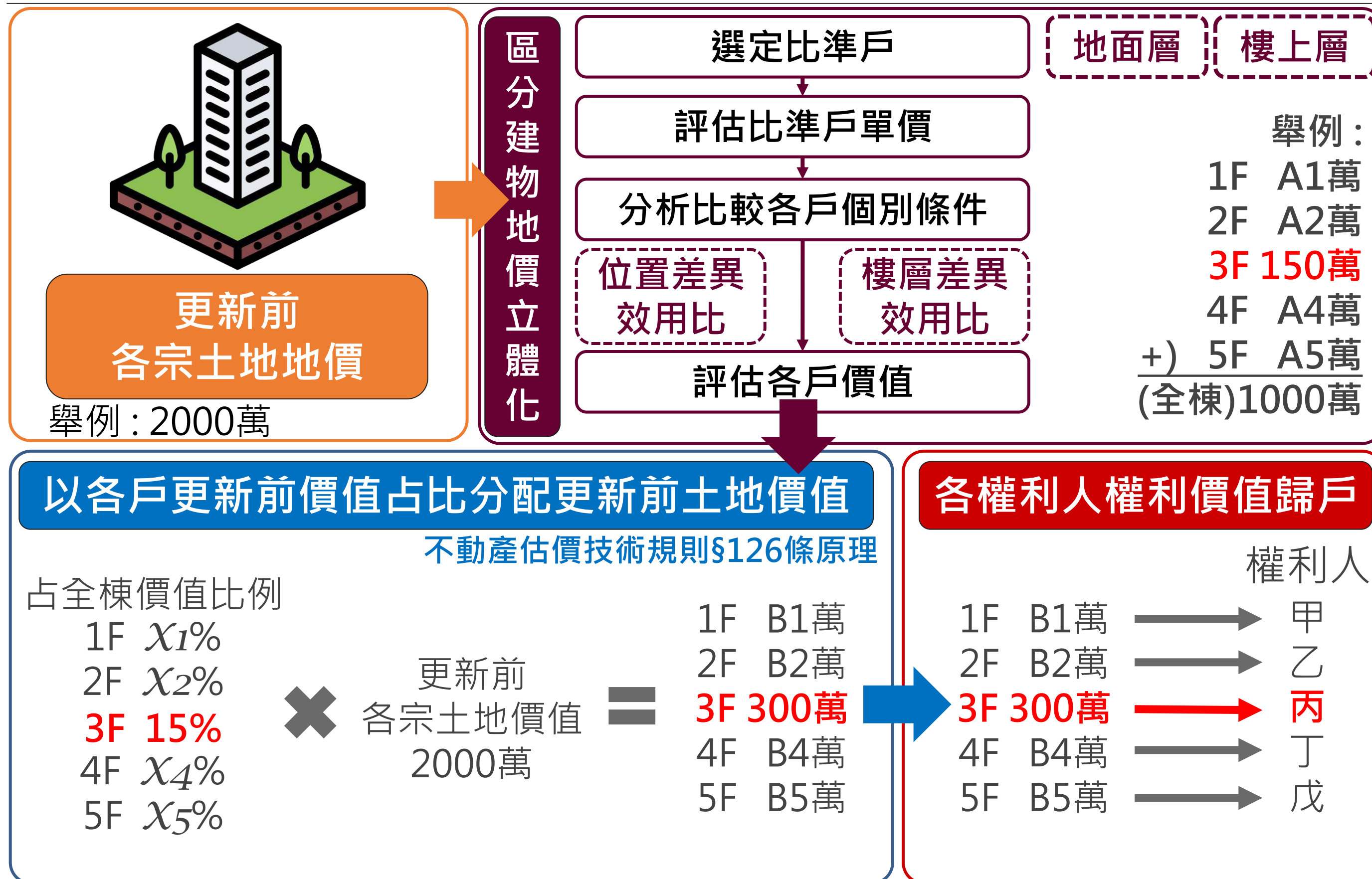
本次分析各宗土地考量因素有臨路面數、主要臨路路寬、面積、形狀、商效、容積率...等影響。

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

更新前土地權利總價評估

地段地號	臺北市士林區永新段二小段 46地號等22筆土地	
土地面積	1,980.00 m ² 約598.9500坪	
容積率	288.06%	
比準地土地單價 (元/坪)	1,660,000元/坪	
更新前 土地權利總價(元)	994,257,000元	

區分所有建物地價分配示意說明範例



區分所有建物價值評估

比準類別	店面
門牌	社子街156號
樓層	一樓
建物面積 (坪)	20.47
建坪單價 (元/坪)	750,000

比準類別	住宅
門牌	社子街156號2樓
樓層	二樓
建物面積 (坪)	20.47
建坪單價 (元/坪)	520,000

註：以上面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點第二位。

分析各區分所有建物個別條件：
考量因素有**位置差異及樓層差異**
本次**店面**考量因素有**樓層別差異...等影響**。
本次**住宅**考量因素有**面積、採光、屋齡、臨路條件、建材、樓層別差異...等影響**。

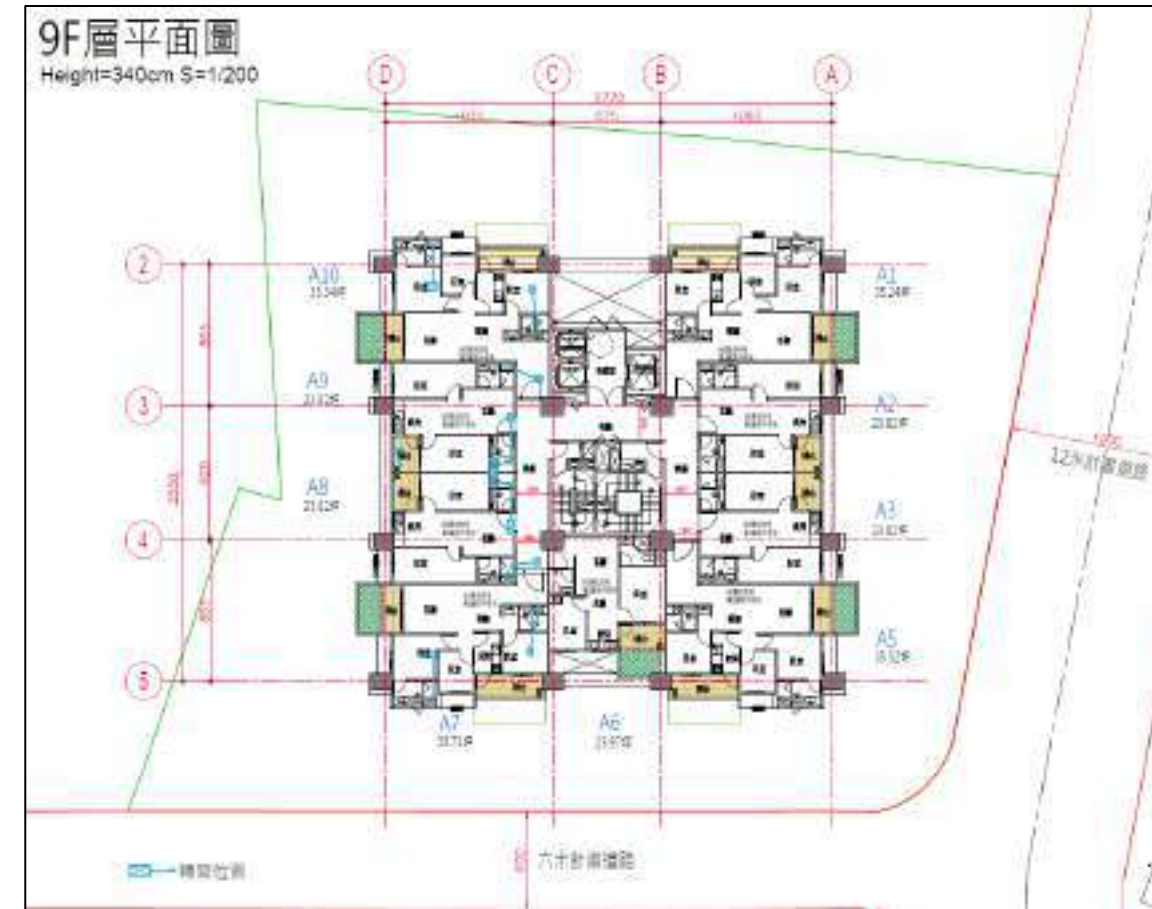
註：以上為本案評估區分所有建物之修正項目，各評估值及係數皆須送件後由**臺北市都市更新審議委員會**審查完成核定後，方為定值。

更新後產品基本資料

- ▲ 產品型態：店面住宅大樓
- ▲ 建築樓層：地上17層，地下4層
- ▲ 建物結構：鋼筋混凝土造
- ▲ 樓層規劃：1層：店面
2至17層：集合住宅



一樓平面圖



樓上層平面圖

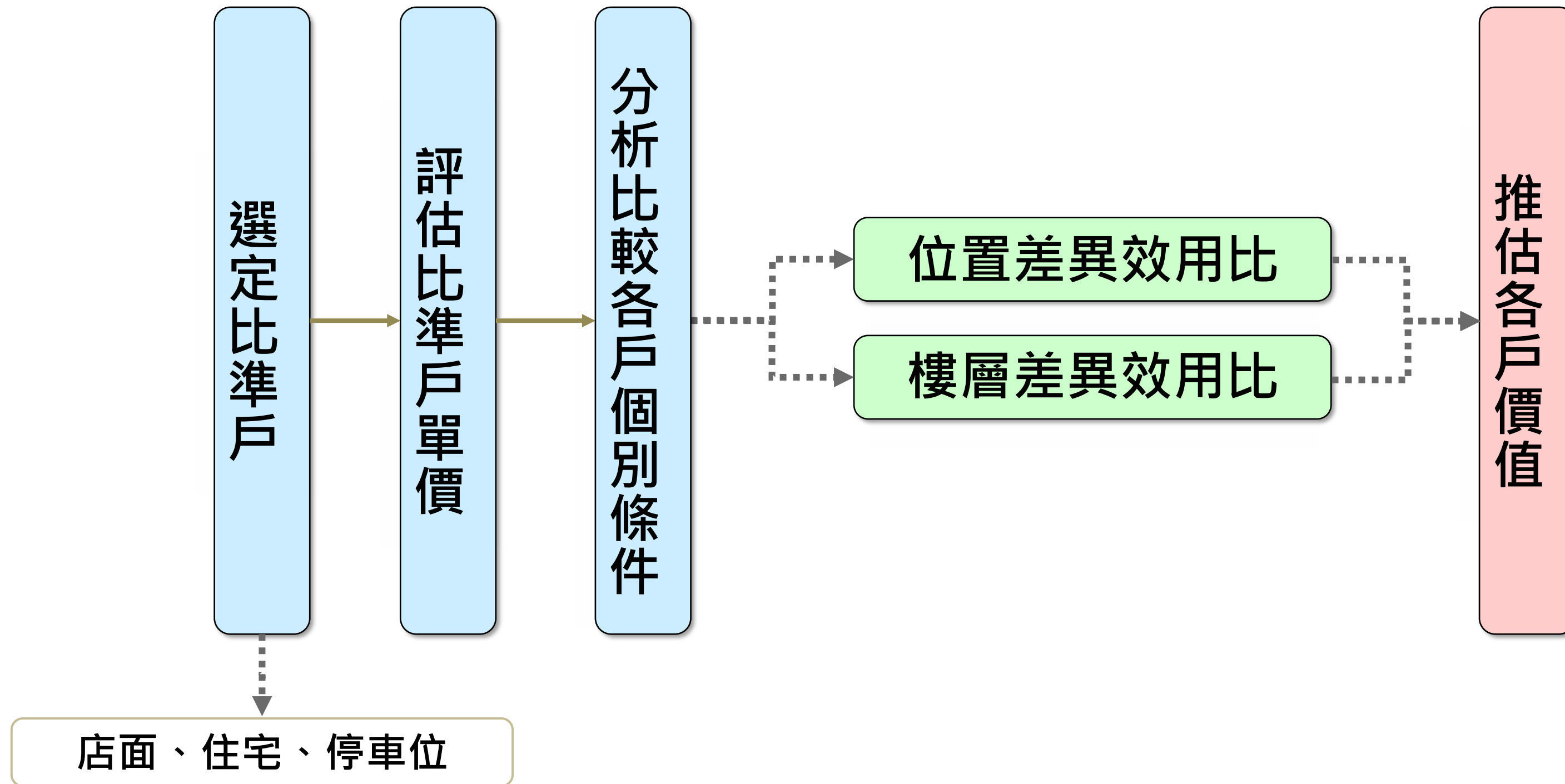
更新後估價條件

◆ 價格日期：115年02月11日。

◆ 更新後估價條件：

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 更新後區分所有建物及其土地應有部分，選定「**1F-店鋪E**」做為店面比準戶、「**9F-A5**」戶做為住宅比準戶、選定「**B2-104號(250*550)車位**」做為車位比準單元。
3. 更新後區分所有建物及其土地應有部分規劃有約定專用使用，故本次評估考量約定專用使用效益，評估該區分所有建物及其土地應有部分合理價值。

更新後價值評估流程

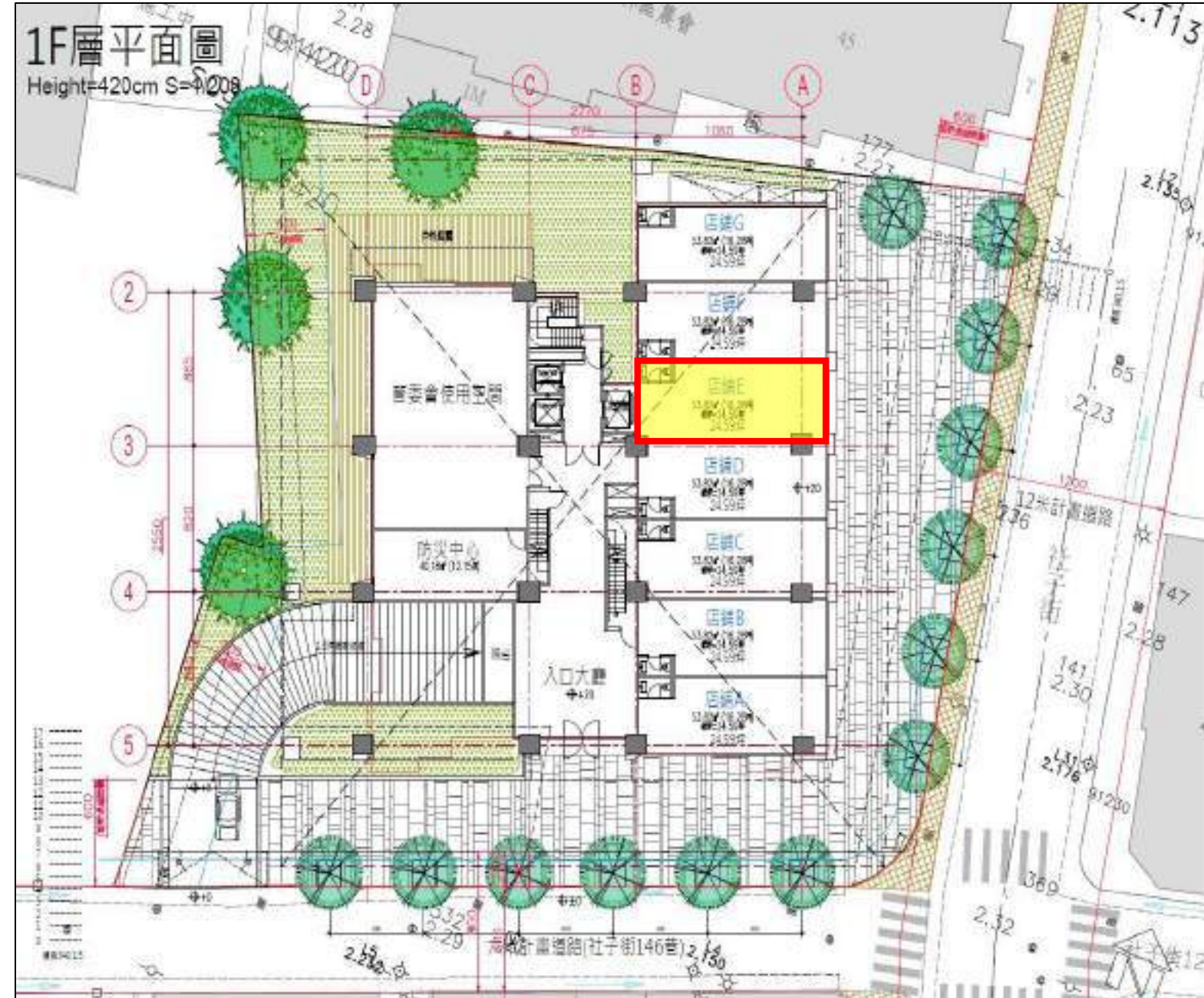


更新後價值評估-店面

店面比準單元

樓層	戶別	建物面積
1F	店鋪E	24.67坪

分析各店面個別條件：
考量因素有角邊間、柱位...等影響。



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

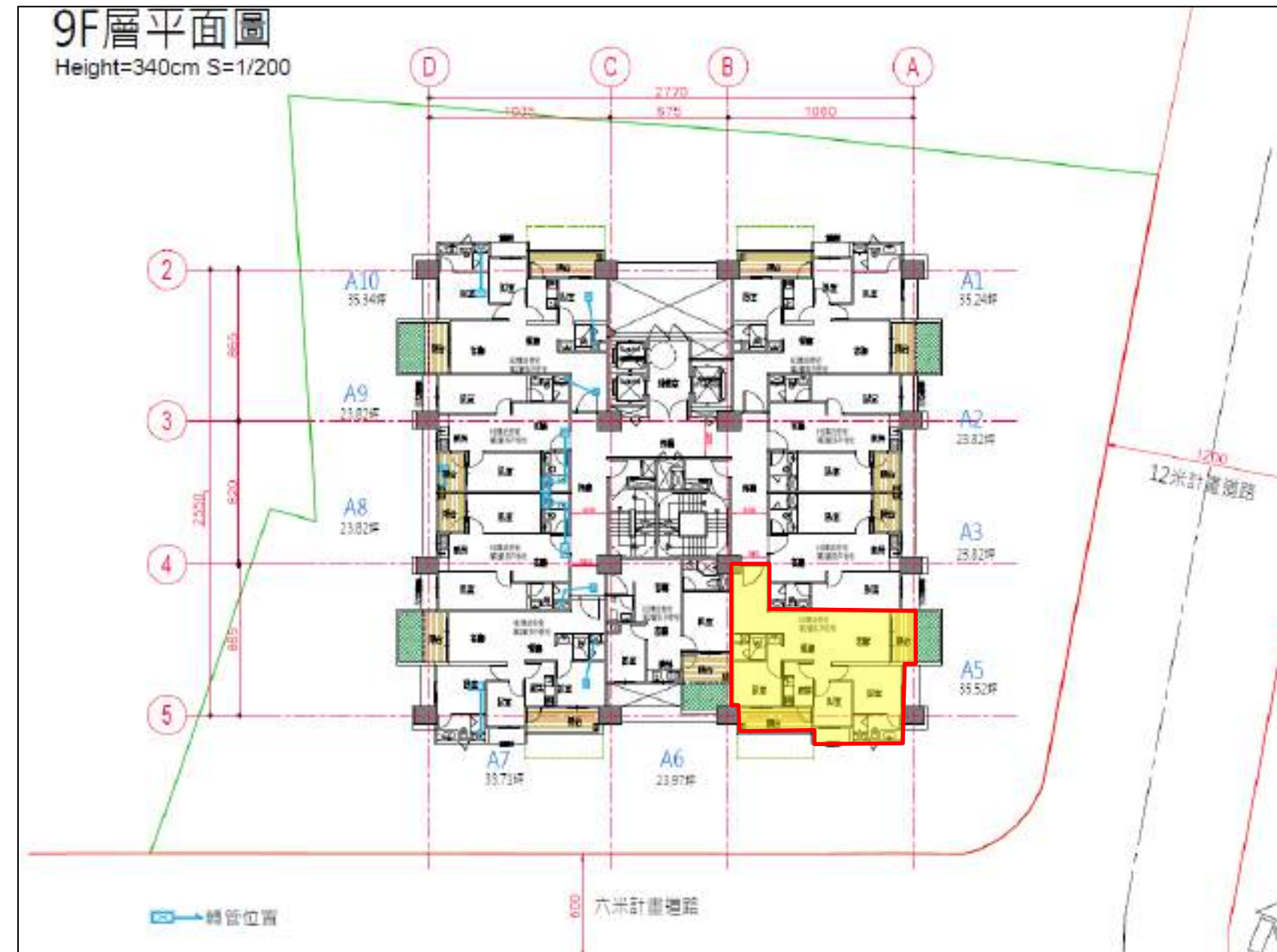
更新後價值評估-住宅

住宅比準單元

樓層	戶別	建物面積
9F	A5戶	35.60坪

分析各住宅個別條件：

考量因素有面積、通風採光、視野棟距、轉管影響、單層戶數、電梯設備影響、車道影響及樓層差異...等影響。



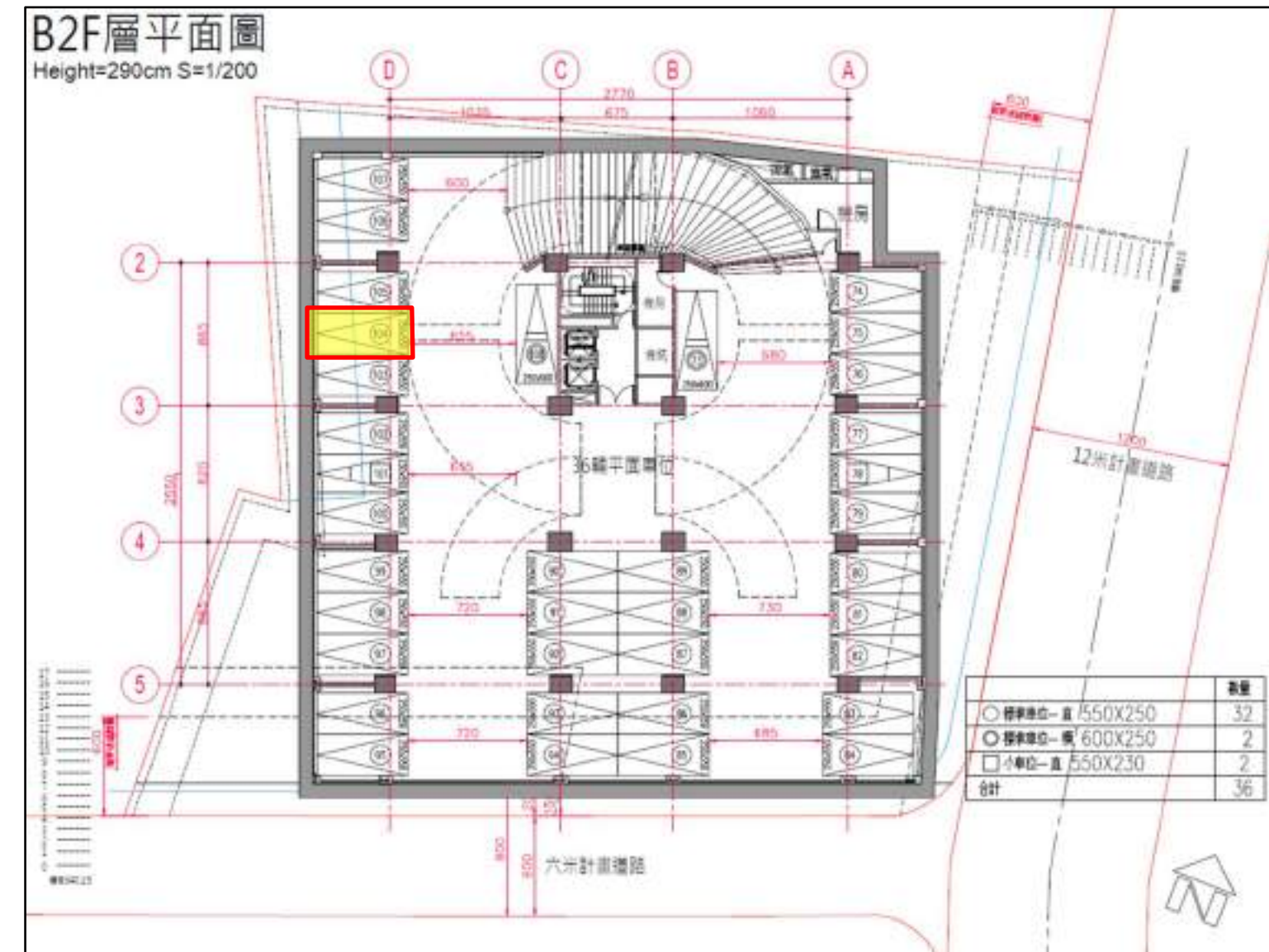
註：各評估值及係數皆須送件後由臺北市都市更新審議委員會審查完成核定後，方為定值。

更新後價值評估-車位

車位比準單元

樓層	編號	型式	大小
B2F	104	坡道平面	250cm*550cm

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



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

更新後價值評估結果

- 1、店面比準單元價格評估為：950,000元/坪
住宅比準單元價格評估為：740,000元/坪
車位比準單元價格評估為：2,600,000元/個
- 2、更新後價格結論：

用途	樓層	面積(坪)；數量(個)	總價(元)	均價(元/坪)
店鋪	1F	172.83	164,707,540	953,003
住宅	2F-17F	3,687.38	2,751,135,812	746,095
建物小計		3,860.21	2,915,843,352	755,359
坡道平面停車位	B1-B4	119	297,250,000	2,497,899
停車位小計		119	297,250,000	2,497,899
全案總銷(元)			3,213,093,352	

註1：上表建物面積(坪)依建物產權清冊整理，係採計算機連續計算，僅顯示至小數點第二位。



感謝聆聽

L I N K U