

壹、辦理緣起與法令依據

一、法令依據

本案依都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例 19 條、29 條，於 109 年 3 月 26 日召開權利變換範圍之權利變換計畫公聽會，擬具都市更新權利變換計畫辦理。

二、辦理緣起

1. 自劃

本案屬臺北市政府 103 年 8 月 8 日(府都新字第 10330082200 號)核准劃定「臺北市北投區文林段三小段 397 地號等 8 筆土地為更新單元」。

2. 辦理過程

本案係都市更新事業計畫及權利變換計畫分送 108 年 12 月 24 日事業計畫核定公告實施。

三、實施者

本都市更新案實施者為璞全建設股份有限公司。

1. 不動產開發信託

委託國泰世華商業銀行信託部辦理本案信託。

2. 規劃單位

(1) 建築設計：劉宇傑建築師事務所。

(2) 都更規劃：里美都市開發股份有限公司。

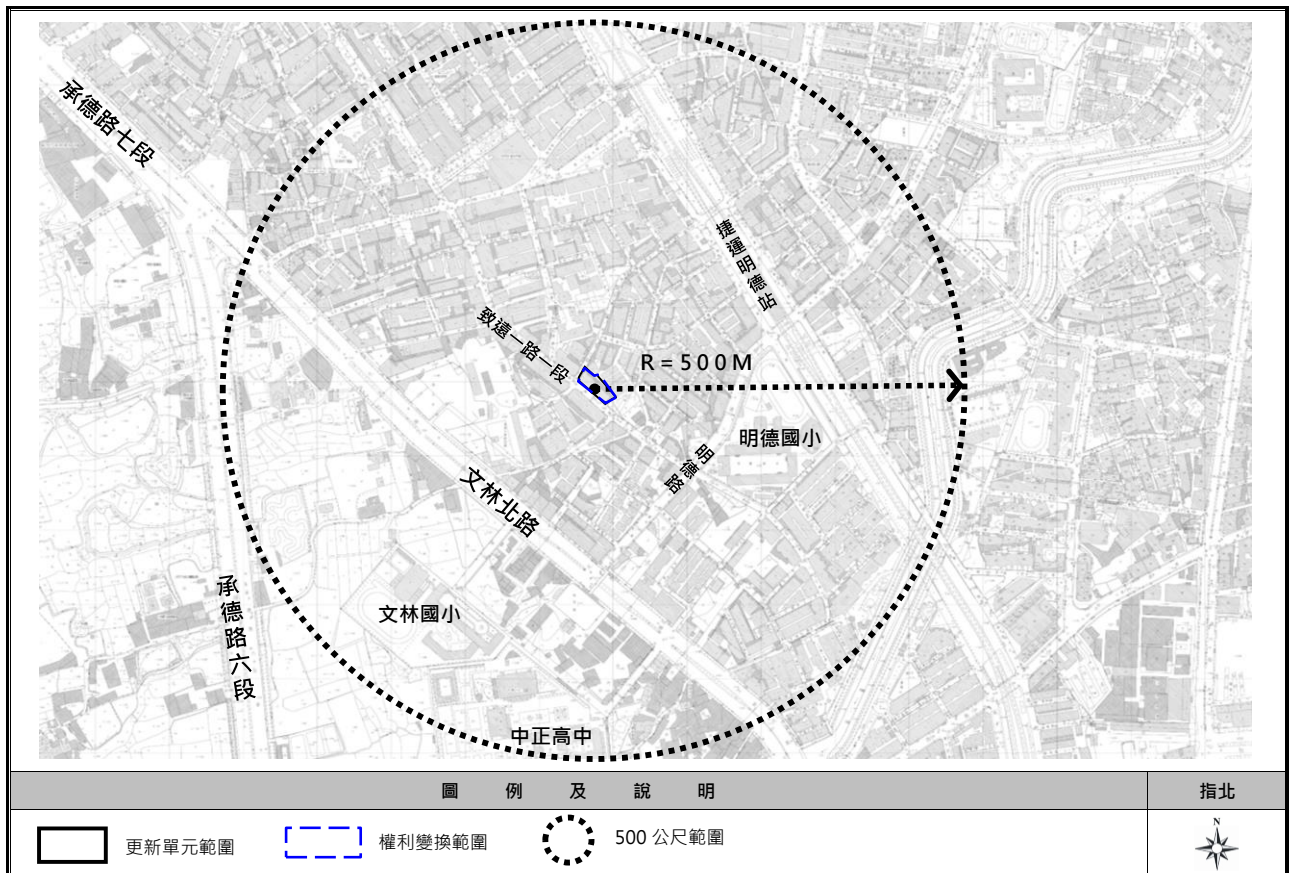
貳、權利變換地區範圍

一、權利變換地區範圍

新單元位於致遠一路一段 46 巷以東，建民路以西，建民路 91 巷以南，致遠一路一段以北所圍街廓範圍之南側，屬於非完整街廓。

二、都市更新權利變換範圍總面積

本案更新單元範圍包括臺北市北投區文林段三小段 397、398、399、400、401、402、403、404 地號共 8 筆土地，面積 1,000.04 m²。



更新單元範圍示意圖

參、實施都市更新權利變換範圍之土地使用及建築計畫

一、土地使用計畫

全區屬第三種住宅區。

項目	使用分區	第三種住宅區
更新單元面積 (m ²)		1,000.04
基地面積 (m ²) (依謄本登記面積為準)		1,000.04
法定建蔽率 (%)		45
法定容積率 (%)		225
高度比		1:5
最小前院深度 (M)		3
最小後院深度 (M)		2.5
最小後院深度比		0.25
最小側院寬度 (M)		2
法定建築面積 (m ²)		443.95
法定容積樓地板面積 (m ²)		2250.09
備註		-

二、申請容積獎勵項目及額度

更新單元內建築基地面積：1,000.04 m²、更新單元內之基準容積：2250.09 m²

容積獎勵試算表

註：本獎勵值系依 108 年 12 月 24 日事業計畫核定公告實施。

申請容積獎勵項目			獎勵面積 (m ²)	基準容積比率 (%)			
(一) 都市更新獎勵容積	△F1	以原容積高於法定容積	0.00	0.00%			
	△F2	更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	0.00	0.00%			
	△F3	更新時程獎勵	157.51	7.00%			
	△F4	考量 地區 環境 狀況	△F4-1 捐贈公益設施	0.00	0.00%		
			△F4-2 協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施	270.79	12.03%		
			△F4-3 協助附近市有建築物進行整建及維護事業	0.00	0.00%		
			△F4小計	270.79	12.03%		
	△F5	更新 地區 規劃 設計	△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	180.01	8.00%		
			△F5-2 開放空間廣場	0.00	0.00%		
			△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	255.86	11.37%		
			△F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	0.00	0.00%		
			△F5-5	更新單元規模	完整街廓	0.00	0.00%
				基地面積	0.00	0.00%	
△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	180.01	8.00%					
△F5小計	615.88	27.37%					
△F6	處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	0.00	0.00%				
都市更新容積獎勵合計			1,044.18	46.40%			
(二)	容積移轉		438.54	19.49%			
申請容積獎勵總計(一)+(二)			1,482.72	65.89%			

三、各項公共設施設計施工基準及權屬

本案公共設施興修或改善計畫內容概略說明如下：權利變換地區面積為 1,000.04 m²，擬申請捐贈範圍外 2 筆道路用地，道路用地位於本更新單元西側，屬計畫道路且已開通，未來將配合捐贈土地相關事宜。

四、建築興建計畫

本建築興建計畫說明如下，各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖、植栽計畫說明圖等各項相關建築圖面由建築師簽證檢附於拾伍章。

肆、土地改良物拆遷補償費

一、法令依據

本案依都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例 19 條、29 條、36 條及都市更新權利變換實施辦法第 13 條、臺北市都市更新自治條例第 4 條規定辦理。

本案於 109 年 3 月 26 日召開權利變換範圍之權利變換計畫公聽會，擬具都市更新權利變換計畫辦理。

二、土地改良物之補償與安置

(一)合法建築物拆遷補償費

本案合法建築物之拆遷補償費共計 46,578,880 元，扣除建築物拆除費用 2,077,536 元，故本項費用為 44,501,344 元。

拆遷補償費發放對象為本案權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

(二)合法建築物拆遷安置費

權利變換範圍之合法建築物拆除後將發放拆遷安置費，安置期間依據審議會通案原則提列共計 36 個月，依臺北市都市更新及爭議處理審議會第 390 次會議決議，建號 31013、31016 等建築物屬實施者所有但無居住及營業證明故不予提列，建號 31065 之租約證明詳附件冊，故本案拆遷安置費共計 18,322,632 元。

(三)合法建築物補償安置費用總額

44,501,344 元+18,322,632 元=62,823,976 元

(四)其他土地改良物之補償

本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償依都市更新條例第 57 條規定辦理。

1.其他土地改良物之認定

本權利變換地區範圍內之其他土地改良物，包含依附於合法建築物之未登記增建、加蓋部分之實測面積。

2.補償價值查定

本案土地改良物依結構、年期、樓層不同選定補償重建單價作為補償標準，並依實測面積做為補償面積計算，權利變換地區範圍內其他土地改良物經實際測量後之面積為 262.68 m²(計算面積為 287 m²)，3-4 樓磚造之建築物下級單價以 17,170 元/m²計算，陽台為重建價格之 50%，避難室為重建價格之 80%。經計算其他土地改良物之拆遷補償費共計 3,372,181 元。

依「108 年 6 月 17 日修正前都市更新權利變換實施辦法」第 20 條規定：因權利變換而拆除或遷移土地改良物，其補償金額扣除預估依都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 36 條規定第 2 項代為拆除或遷移費用之餘額，實施者應於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給之。另受補償人拒絕受領、不能受領、或所在地不明者，得將補償金額提存之。

三、補償金發放時程

本更新單元之事業計畫及權利變換計畫經主管機關核定公告實施後，實施者應以書面雙掛號通知或親自送達通知合法建築物所有權人及其他土地改良物所有權人搬遷，並進行補償金發放作業，而合法建築物所有權人及其他土地改良物應於預定拆遷日起 30 日內限期搬遷點交，若補償人不能受領或拒絕受領者，需依都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定辦理法院提存，且視為已給付。

伍、占有他人土地之舊違章建築戶處理

一、舊違章建築戶名冊

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

陸、更新前後權利價值估價

依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日(價格日期)之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

一、補償金發放時程

以民國 109 年 1 月 15 日為評價基準日(價格日期)。

二、專業估價者委任說明

本案分別委託景瀚不動產估價師聯合事務所、信義不動產估價師聯合事務所、宇豐不動產估價師聯合事務所等 3 家專業估價者進行更新前、後價值查估。

三、估價條件

(一)更新前估價條件

更新前各宗土地之權利價值係在各筆土地合併利用狀況下，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積所評估之價值。

(二)更新後估價條件

更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關連性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

四、估價評定方式

依據三家以上專業估價者之估價結果，因更新前之土地價格每坪單價約在 162 萬元至 173.7 萬元之間；更新後之房地價值約在 15 億~16 億之間、土地所有權人應分配之價值約在 8.3 億~9.35 億之間，實施者取決於 3 家評定更新前後價值結果之最高值，故以景瀚不動產估價師聯合事務所為評定依據。

柒、財務計畫

一、成本說明

包含土地成本及更新事業實施經費。

二、土地成本

本更新單元 8 筆地號土地面積合計 1,000.04 m²(302.51 坪)，土地成本費用於更新期間無須再行支出，故不列入共同負擔計算。

三、成本及有關費用計算

有關成本費用依 100 年 1 月 20 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，各項目之計算結果及其費率，以都市更新權利變換計畫階段臺北市政府核定公告計畫內容為準。成本及有關費用計算分述如下：

項目	總價
壹、工程費用(A)	405,399,013
貳、權利變換費用(B)	74,286,197
參、貸款利息(C)	17,510,054
肆、稅捐(D)	2,748,373
伍、管理費用(E)	130,491,246
陸、容移費用(F)	44,208,040
柒、都市計畫變更負擔費用(G)	-
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計：	674,642,923

註：依 110 年 07 月 15 日權利變換計畫核定公告實施內容為準。

四、用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積

本案無共同負擔之公共設施用地

五、費用負擔

(一)費用負擔總額

本案費用負擔為 674,642,923 元。

(二)更新後總價值

本案更新後應分配土地及建築物總價值 1,610,003,400 元。

(三)平均費用負擔比率

平均費用負擔比 = 費用負擔/更新後總價值×100%

= (674,642,923/1,610,003,400) ×100% = 41.90%

上述費用負擔包括：合法建築物拆遷補償費用、拆遷安置費用及其他地上物之拆遷補償費用，共 66,196,157 元，需於公告後 120 天內發放完畢。

六、土地所有權人平均共同負擔比率

土地所有權人平均負擔比率
= 平均公共設施用地負擔比率 + 平均費用負擔比率
= 0.00% + 41.90% = 41.90%

七、土地所有權人共同負擔額度

共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比率負擔之。

備註:估價、財務及相關數據均以依 110 年 07 月 15 日權利變換計畫核定公告實施內容為準。

捌、更新後分配及公開抽籤過程

一、更新後供分配之土地及建物

本案可供分配之土地總面積 1000.04 m²及建物總面積 6178.03 m²。

二、更新後可供分配之更新單元及車位

本案更新後可供分配之更新單元計有 44 個住宅單元、3 個商業單元及 48 個車位。

三、分配原則

- 1.依原位次優先分回該區位房屋為原則，若應分配價值仍足以分配其他住宅單元時，以可選配之住宅單元為原則。
- 2.地下各層停車位不可單獨申請分配，申請 1 個店鋪或 1 個住宅單元，需搭配申請停車位為原則。
- 3.地下一層規劃之垃圾清運車位〈車位編號 49〉，不得申請分配為原則。
- 4.應分配價值及實際分配價值之差額價金應於釐正圖冊後，以現金找補方式為之；實際分配價值為「住宅、店鋪、停車位」之價值加總，若高於應分配價值時，需補繳差額價金，其差額價金不得超過 1 個分配單元之 1/2 價值為原則；若低於應分配價值時，則領取差額價金。
- 5.未於申請分配期間內提出申請分配者，或同 1 位置有 2 人以上申請分配時，若協調不成，則以公開抽籤決定之，公開抽籤之時間、地點將另行通知。
- 6.所有權人於應分配外超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，並非屬第(五)點公開抽籤之適用範圍。(依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函)

- 7.應分配價值未達最小分配單元價值願意繳納差額價金參與分配者，若未於申請分配期間與實施者就補足差額價金之額度與期限達成書面協議，或未與其他所有權人合併申請分配，將依都市更新權利變換實施辦法第七條之一發放補償金辦理。
- 8.申請分配單元及停車位規劃設計圖面位置、面積、及金額，均以臺北市政府核定公告之權利變換計畫結果為準，分配單元及停車位若因審議結論而有部分調整(如：更新獎勵、停車獎勵...等實際獎勵數據)，則依據原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以分配。

四、申請分配位置通知

依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新權利變換實施辦法第 5 條及第 11 條規定，於民國 109 年 3 月 13 日以雙掛號方式寄發都市更新權利變換意願及更新後申請分配位置調查函，通知本案土地及合法建築所有權人以及相關權利人於民國 109 年 3 月 27 日至 109 年 4 月 27 日期間辦理本案權利變換分配，並對土地所有權人進行權利變換意願調查。

五、公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

本案無需辦理公開抽籤。

玖、更新後分配結果

一、不參與分配名冊

依權利變換意願調查表結果，本案並無其他不願參與權利變換分配領取現金補償者。本案無不能或不願之受補償人。

二、土地及建築物分配

本案共有 21 位土地所有權人，計有 21 位土地所有權人參與權利變換；本案共計有 21 位權利變換關係人，21 位參與分配，4 位合併申請分配。

依據景瀚不動產估價師聯合事務所之估價結果，預計總銷售金額為 1,610,003,400 元。

本案更新後土地所有權人應分配權利價值計算公式如下：

更新後總價值 - 共同負擔費用

$$= 1,610,003,400 \text{ 元} - 674,642,923 \text{ 元} = 935,360,477 \text{ 元}$$

實施者分配結果：

實分配權利價值合計 709,200,470 元，預計應繳納差額價金 34,557,547 元。

拾、地籍整理計畫

一、地籍測量及建築物測量

本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫需要，向臺北市政府申請囑託該管登記機關辦理實施權利變換地區範圍邊界之鑑界、分割測量及登記。

權利變換工程實施完竣，申領建築物使用執照時，得辦理實地埋設界樁，向臺北市政府申請囑託該管登記機關依權利變換計畫中之土地及建築物分配清冊、更新後更新範圍內土地分配圖及建築物配置圖，辦理地籍測量及建築物測量。

測量後之面積，如與土地及建築物分配清冊所載面積不符時，實施者應依地籍測量或建築物測量結果，釐正相關圖冊之記載。

二、土地、建物及他項權利登記

(一)土地及建物登記清冊

本案更新後土地及建物登記內容，係依土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果進行整編，更新後共計 47 戶（含住宅、商業及其他單元）及停車位 49 個。

(二)他項權利登記清冊

更新前設定之抵押權按原登記順序之先後，轉載於原土地所有權人應分配之土地及建築物。

(三)限制登記清冊

本案無涉及更新後依更新前後設有法院查封、假扣押、假處分或破產登記之土地，及其他法律所為禁止處分之登記土地。

拾壹、實施進度

序號	進度	108年				109年				110年				111年				112年				113年				114年	
		10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月			
1	事業計畫核定發布實施	■																									
2	申請權利變換計畫審核			■																							
3	權利變換計畫核定發布實施					■																					
4	申請拆除及建造執照					■	■	■	■																		
5	改良物殘餘價值補償					■	■	■	■																		
6	申請更新期間稅捐減免					■	■	■	■																		
7	土地補償金發放作業					■	■	■	■																		
8	地上物騰空拆除					■	■	■	■																		
9	工程施工					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
10	申請使用執照																						■	■			
11	送水送電																						■	■			
12	申請測量																						■	■			
13	釐正圖冊																						■	■			
14	接管																						■	■			
15	計算及找補差額價金																						■	■			
16	產權登記																						■	■			
17	申請更新後稅捐減免																						■	■			
18	更新成果備查																							■	■		

拾貳、相關單位配合辦理事項

本都市更新權利變換計畫案未來無相關單位配合辦理事項。

拾參、其他應表明事項

一、都市更新專屬網站

本案都市更新專屬網站(<http://xinshi.pixnet.net/blog/post/402556087>)架設完成，於民國 109 年 3 月 13 日寄發公聽會通知時一併告知相關權利人網址資訊。公開提供後續事業計畫擬訂各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、實施進度等相關計畫內容，以及會議紀錄等相關資料、法令諮詢與聯絡方式等，並將於未來各階段更新資訊。

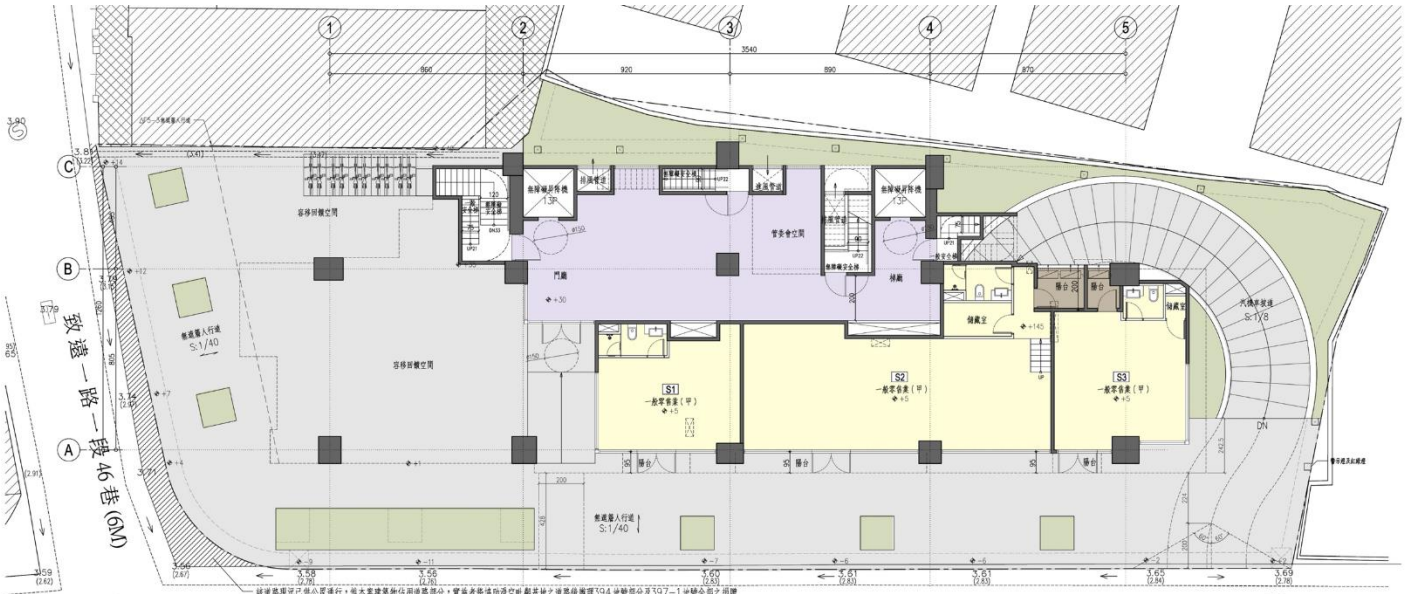
二、都市更新服務諮詢

- 1.諮詢服務處：璞全建設股份有限公司
(臺北市中山區中山北路二段 65 巷 10 號 2 樓)
- 2.諮詢服務時間：09:00~18:00
- 3.諮詢服務電話：(02)2577-9118

拾肆、建築設計圖說

有關建築設計圖說內容摘錄如下：

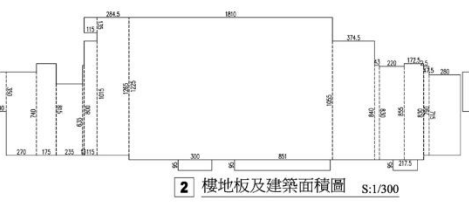
擬訂臺北市北投區文林段三小段 397 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案



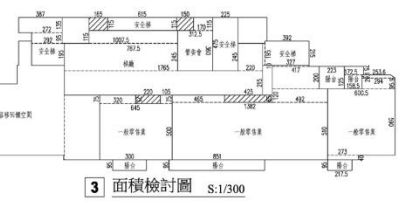
① 基地面積	$3.5 \times 0.9 + 1.35 \times 1.5 + 7.4 \times 2.7 + 8.15 \times 1.5 + 0.15 \times 6.35 + 2.35 \times 8.0 + 1.3 + 2.845 \times 12.25 + 7.25 \times 8.1 + 10.55 \times 3.745 + 8.3 \times 5.94 + 3.348 \times 5.94 + 3.35 \times 7.15 + 5.37 \times 4.97 + 6.076 \times 3.14159 + (6.991/3.80) - 4.069 + 4.97/2 + (7.15 + 6.839) \times 0.401/2 = 422.24 \text{ m}^2$	合計	422.24 m ²	
② 柱網162個 發給容積率	樓層空間 1.65x1.15x1.15x0.75x2.24+2.25x0.65=8.04 m ³ 安全梯面積 1.15x1.35+4.25x2.72+1.95x0.24+6.15x1.15+4.75x2.25 +1.95x0.24+3.52x2.15=40.08 m ² 容積率空間 1.15x1.7+3.725x3.6=13.21 m ²	合計	61.33 m ² 857.5 個	
③ 柱網容積率	7.875x1.15+10.075x2.45+17.65x2.15+2.24x2.45 = 77.08 m ² = 842.22 m ² 容積率 4927.24x100=492.72 %			
④ 樓中樓容積率	(3.48x5.92+1.75x0.35+2.23x1.775x0.75+1.25x1.585 +20.74x4.22+24x108x4.22) m ² ...ok			
⑤ 樓層容積率	42.22+20.74+62.95+4x22.24x150=63.34 m ² ...ok			
⑥ 容積率	422.24-57.88-42.22 = 322.22 m ²			
⑦ 一般容積率	4.1x0.3+6.45x0.85+0.65x4.65+13.82x0.1+3.27x0.1 +2.44x1.7+4.92x1.2+(2.54+2.535x0.291)/2+2.94x0.959 +6.09x0.9+2.73x0.4 = 208.24 m ² ...ok	附條件容積率: 1. 建築基地應留置寬度(10m)以上之通道 ...ok 2. 建築基地應留置第一層以下之通道 ...ok 3. 建築基地應留置第一層以下之通道 ...ok	合計	208.24 m ² ...ok
⑧ 建築容積	3.5x0.9+1.35x1.5+7.4x2.7+8.15x1.5+0.15x6.35+2.35x8.0+1.3+2.845x12.25+7.25x8.1+10.55x3.745+8.4x3.8+3.2x2.8+8.5x1.725+8.3x0.22+7.9x0.475+7.15x2.8 + (3+8.51+2.175)x0.95 = 443.51 m ²			

致遠一路一段 (10M)

1 一層平面圖 S:1/150

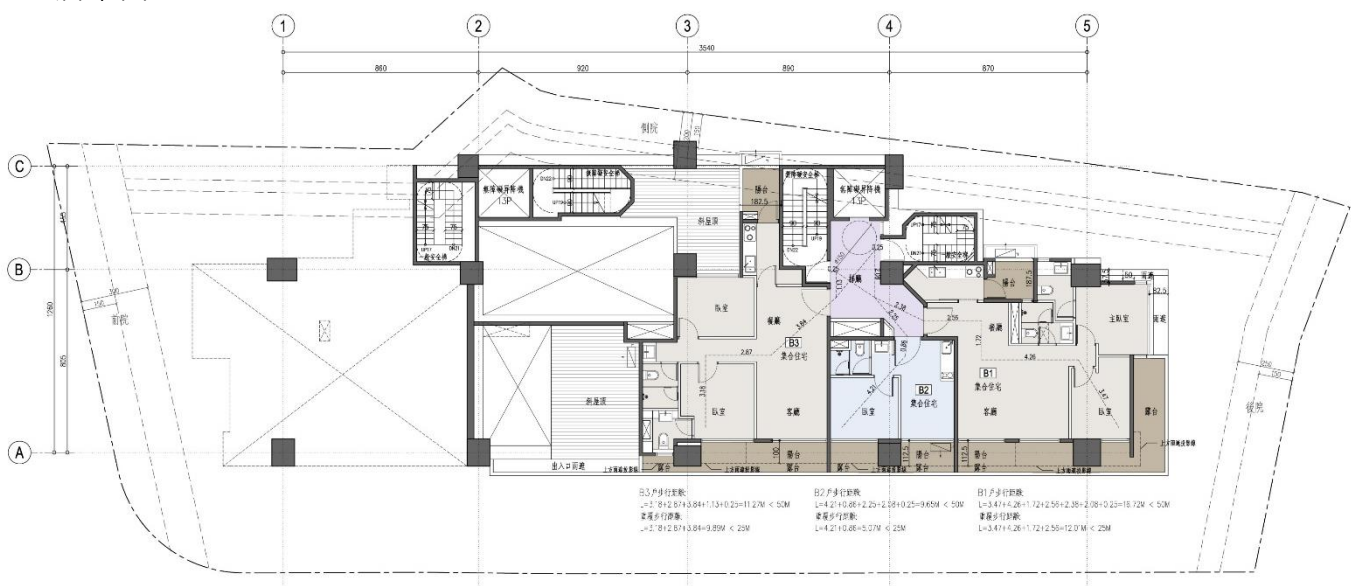


2 樓地板及建築面積圖 S:1/300

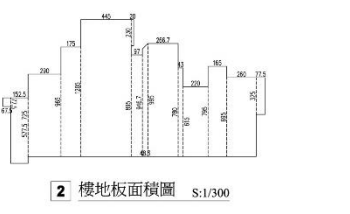


3 面積檢討圖 S:1/300

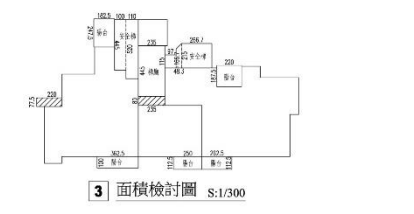
1 層平面圖



① 基地面積	$0.775 \times 0.875 + 7.25 \times 0.9 + 0.65 \times 1.75 + 1.535 \times 7.75 + 2.05 \times 4.45 + 3.0 \times 2.18 \times 0.97 + (9.467 + 9.25) \times 0.4837 + 9.95 \times 0.557 + 7.8 \times 4.3 + 6.15 \times 0.2 + 7.9 \times 0.165 - 6.592 + 3.75 \times 0.775 = 191.87 \text{ m}^2$	合計	217.53 m ²
② 容積率162個 發給容積率	樓層空間 0.8x0.35+2.2x0.775 = 3.26 m ³ 安全梯面積 4.45x1.15+2.1x1.11+5x0.97 = (1.667+2.15)x0.487+2.667x2.15 = 7.82 m ²	合計	217.53 m ²
③ 柱網容積率	2.3x1.45 = 10.46 m ² 容積率 181.87x100=181.87 %		
④ 樓中樓容積率	1.825x2.475-1x3.675+1.575x2.2+2.5x1.25+2.625x1.25 = 181.03 m ² 容積率 181.03 %		
⑤ 樓層容積率	10.46+181.03 = 191.49 m ² 容積率 181.03 %		
⑥ 容積率	191.87-21.38-19.46 = 151.03 m ²		
⑦ 建築容積	本基地容積率容積率第一層以下之通道應留置寬度(10m)以上之通道 ...ok 建築容積率200m ² 容積率應留置寬度(10m)以上之通道 ...ok		



2 樓地板面積圖 S:1/300



3 面積檢討圖 S:1/300

2 層平面圖

註：本圖未來以建造執照階段主管機關核定為準。

擬訂臺北市北投區文林段三小段 397 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案

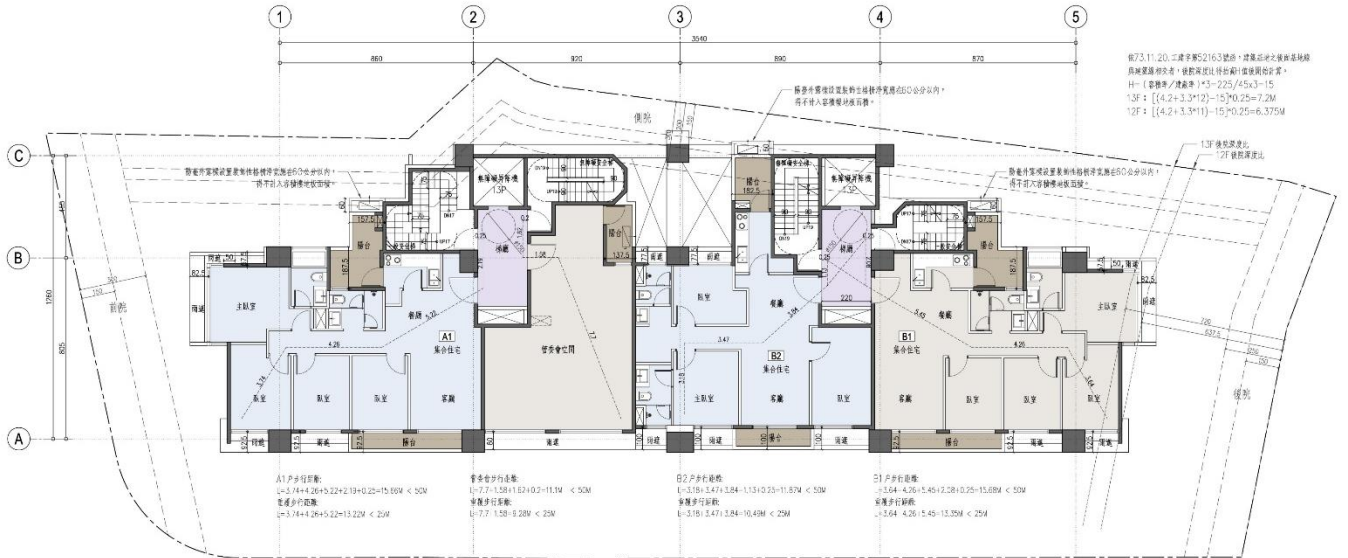
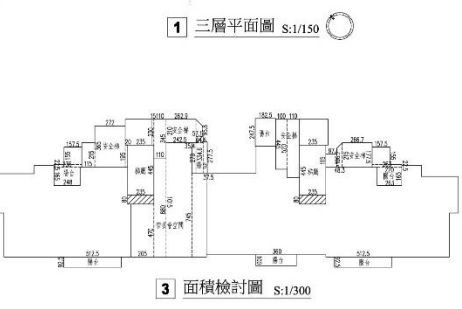
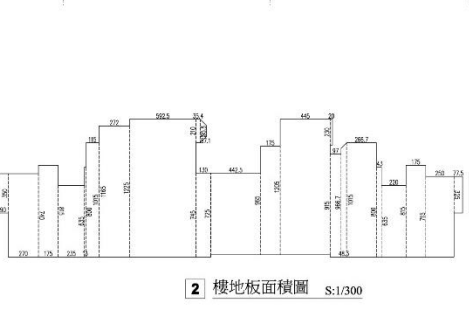


圖7.3.1.20. 二樓至五樓之樓層結構
 具補強需求者，樓層高度比按補強樓層計算。
 H = (樓層高度) × 3 ÷ 225 ÷ 45 × 3 = 15
 SF = [(4.2 × 3.112) - 15] × 0.25 = 7.2M
 12F = [(4.2 × 3.311) - 15] × 0.25 = 6.375M

① 樓地板面積	$3.5 \times 3 + 7.4 \times 2 + 8.15 \times 7.5 + 6.35 \times 3.5 + 8.0 \times 13 + 11.55 \times 2.72 + 2.25 \times 9.25 + 2.1 \times 6.28 + (2.1 \times 4.2) \times 0.57 / 2 + 7.4 \times 3.4 + 1.2 \times 4.2 + 4.2 \times 1.5 + 3.0 \times 1.4 + 1.5 \times 0.97 + 1.66 \times 7.1 + 1.5 \times 0.483 / 2 + 1.15 \times 2.567 + 8.0 \times 4.1 + 6.35 \times 2.1 + 8.15 \times 7.1 + 15.2 \times 3.3 + 3.25 \times 0.775 = 378.4 \text{ m}^2$	
② 扣除室內樓梯 及非建築部分	樓宇公用 $0.8 \times 2.35 \times 2 = 3.76 \text{ m}^2$ 安全梯面積 $2.15 \times 1.5 = 3.225 \text{ m}^2$ $2.1 \times 0.958 + 0.571 \times 2 + 1.45 \times 1.5 \times 2 + 11.15 \times 0.97 = 11.697 \text{ m}^2$ 管井面積 $1.1 \times 0.814 + 1.62 \times 0.81 + 1.15 \times 2.275 = 4.53 \text{ m}^2$ 合計 15.77 m^2	合計 362.63
③ 結構層中樓板	$2.35 \times 4.5 \times 2 = 21.525 \text{ m}^2$ $20.57 \times 4.5 \times 0.08 = 37.55 \text{ m}^2$...ok	
④ 管井面積	$0.925 \times 1.25 + 1.3 \times 4.0 + 0.915 \times 0.125 + 1.75 \times 1.05 = 7.48 \text{ m}^2$ $85 \times 2.35 + 7.3 \times 0.354 + (7.4 \times 3.34) \times 0.64 / 2 + 7.3 \times 6.375 + 7.4 \times 1.875 + (1.5 \times 2 - 1.3 \times 1.5) \times 3.2 / 2 + (2.65 - 2.5) \times 0.225 / 2 + 2.1 \times 0.55 = 39.05 \text{ m}^2$ $39.05 \times 4.378 \times 0.08 = 37.55 \text{ m}^2$...ok	
⑤ 結構層中非樓板	$20.324 \times 3.09 = 62.01 \text{ m}^2$ $4376.45 \times 0.08 = 350.47 \text{ m}^2$...ok	
⑥ 管井樓板面積	$3.76 \times 4.5 = 17.02 \text{ m}^2$ $20.57 = 20.57 \text{ m}^2$...ok	
⑦ 樓梯面積	本圖案中8F 遺留各樓層樓梯二處以上之樓梯面積應與原圖一致。ok 原圖面積 2.02 m ² 樓梯寬度應為 120cm，設置門框尺寸應為 90cm。ok	



1 三層平面圖 S:1/150

2 樓地板面積圖 S:1/300

3 面積檢討圖 S:1/300

3 層平面圖

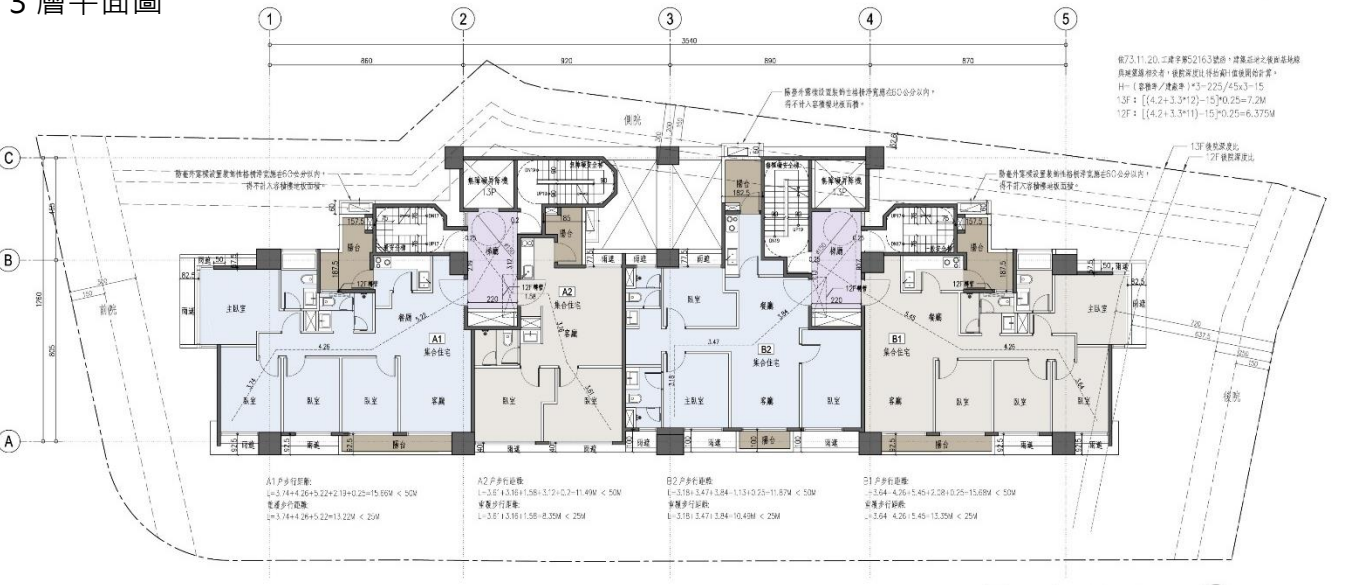
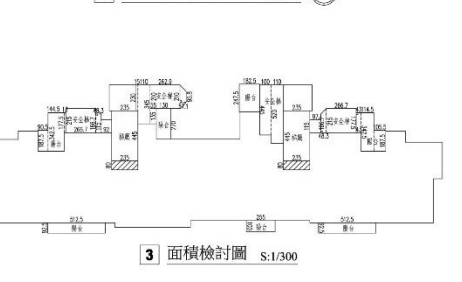
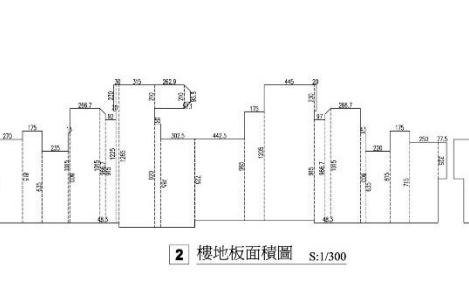


圖7.3.1.20. 二樓至五樓之樓層結構
 具補強需求者，樓層高度比按補強樓層計算。
 H = (樓層高度) × 3 ÷ 225 ÷ 45 × 3 = 15
 SF = [(4.2 × 3.112) - 15] × 0.25 = 7.2M
 12F = [(4.2 × 3.311) - 15] × 0.25 = 6.375M

① 樓地板面積	$0.9 \times 3 + 7.4 \times 2 + 8.15 \times 7.5 + 6.35 \times 3.5 + 8.0 \times 13 + 11.55 \times 2.72 + 2.30 \times 2.1 \times (1.5 + 9.667) + 0.483 / 2 + 2.25 \times 0.3 + 8.15 \times 0.97 + 7.6 \times 3.1 \times 2 + 12.029 + 8.2 \times 0.50 + (2.1 + 0.358) \times 0.57 / 2 + 1.55 \times 0.025 + 7.25 \times 1.02 + 8.5 \times 1.75 + 12.029 \times 0.483 + 2.3 \times 3.0 \times 1.9 + 5.0 \times 0.7 + 5.0 \times 0.7 + 1.015 + 0.483 / 2 + 1.15 \times 2.567 + 8.0 \times 4.1 + 6.35 \times 2.1 + 8.15 \times 7.1 + 15.2 \times 3.3 + 3.25 \times 0.775 = 388.56 \text{ m}^2$	
② 扣除室內樓梯 及非建築部分	樓宇公用 $0.8 \times 2.35 \times 2 = 3.76 \text{ m}^2$ 安全梯面積 $2.15 \times 2.667 = 5.73 \text{ m}^2$ $2.1 \times 0.958 + 0.571 \times 2 + 1.45 \times 1.5 \times 2 + 11.15 \times 0.97 = 11.697 \text{ m}^2$ 管井面積 $1.1 \times 0.814 + 1.62 \times 0.81 + 1.15 \times 2.275 = 4.53 \text{ m}^2$ 合計 20.79 m^2	合計 367.77
③ 結構層中樓板	$2.35 \times 4.5 \times 2 = 21.525 \text{ m}^2$ $20.57 \times 4.5 \times 0.08 = 37.55 \text{ m}^2$...ok	
④ 管井面積	$3.425 + 4.45 + 1.875 \times 0.95 + 1.775 \times 0.13 + 0.55 \times 3.5 + 2.7 \times 3.1 \times (0.43 + 0.43) \times 1.775 / 2 = 11.63 \text{ m}^2$ $1.1 \times 1.3 \times 1.5 + 2.1 \times 0.958 + (2.1 \times 0.958) \times 0.57 / 2 + 1.45 \times 1.5 \times 2 + 11.15 \times 0.97 + 1.66 \times 7.1 + 1.5 \times 0.483 / 2 + 1.15 \times 2.567 + 8.0 \times 4.1 + 6.35 \times 2.1 + 8.15 \times 7.1 + 15.2 \times 3.3 + 3.25 \times 0.775 = 39.05 \text{ m}^2$ $39.05 \times 4.378 \times 0.08 = 37.55 \text{ m}^2$...ok	
⑤ 結構層中非樓板	$20.324 \times 3.4 = 69.1 \text{ m}^2$ $4388.66 \times 0.08 = 351.09 \text{ m}^2$...ok	
⑥ 管井樓板面積	$3.76 \times 4.5 = 17.02 \text{ m}^2$ $20.57 = 20.57 \text{ m}^2$...ok	
⑦ 樓梯面積	本圖案中8F 遺留各樓層樓梯二處以上之樓梯面積應與原圖一致。ok 原圖面積 2.02 m ² 樓梯寬度應為 120cm，設置門框尺寸應為 90cm。ok	



1 四至十二層平面圖 S:1/150

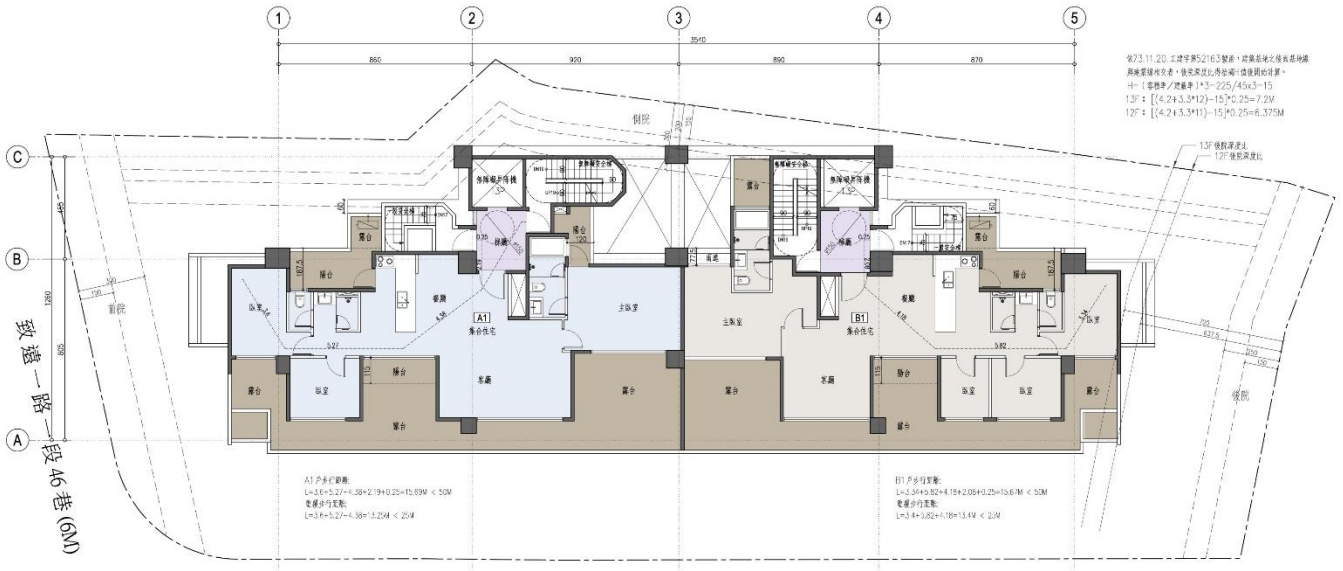
2 樓地板面積圖 S:1/300

3 面積檢討圖 S:1/300

4-12 層平面圖

註：本圖未來以建造執照階段主管機關核定為準。

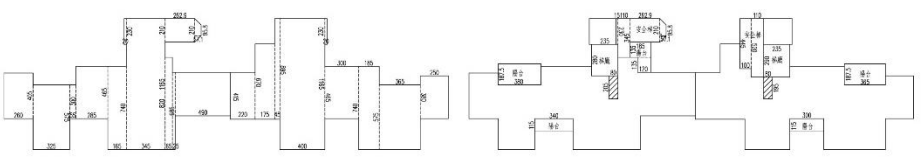
擬訂臺北市北投區文林段三小段 397 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案



① 樓地板面積	4.85×2.6+3.0×5.5+5.75×3.25+4.65×2.85+2.3×2.17+4.185+11.85×3.45+2.1×2.829+0.6×0.43+2+0.85×0.24+2(1+0.55)×0.571+2+3.85×1.9=79.28㎡
② 建築基地面積	2.35×2.8+2.35×2.9=13.4㎡
③ 建築基地容積率	5.92
④ 建築基地容積	44.43㎡
⑤ 建築基地容積率	1.92
⑥ 建築基地容積	25.94㎡
⑦ 建築基地容積率	1.11
⑧ 建築基地容積	25.94㎡
⑨ 建築基地容積率	1.11
⑩ 建築基地容積	25.94㎡
⑪ 建築基地容積率	1.11
⑫ 建築基地容積	25.94㎡
⑬ 建築基地容積率	1.11
⑭ 建築基地容積	25.94㎡
⑮ 建築基地容積率	1.11
⑯ 建築基地容積	25.94㎡
⑰ 建築基地容積率	1.11
⑱ 建築基地容積	25.94㎡
⑲ 建築基地容積率	1.11
⑳ 建築基地容積	25.94㎡
㉑ 建築基地容積率	1.11
㉒ 建築基地容積	25.94㎡
㉓ 建築基地容積率	1.11
㉔ 建築基地容積	25.94㎡
㉕ 建築基地容積率	1.11
㉖ 建築基地容積	25.94㎡
㉗ 建築基地容積率	1.11
㉘ 建築基地容積	25.94㎡
㉙ 建築基地容積率	1.11
㉚ 建築基地容積	25.94㎡
㉛ 建築基地容積率	1.11
㉜ 建築基地容積	25.94㎡
㉝ 建築基地容積率	1.11
㉞ 建築基地容積	25.94㎡
㉟ 建築基地容積率	1.11
㊱ 建築基地容積	25.94㎡
㊲ 建築基地容積率	1.11
㊳ 建築基地容積	25.94㎡
㊴ 建築基地容積率	1.11
㊵ 建築基地容積	25.94㎡
㊶ 建築基地容積率	1.11
㊷ 建築基地容積	25.94㎡
㊸ 建築基地容積率	1.11
㊹ 建築基地容積	25.94㎡
㊺ 建築基地容積率	1.11

致遠一路一段 (10M)

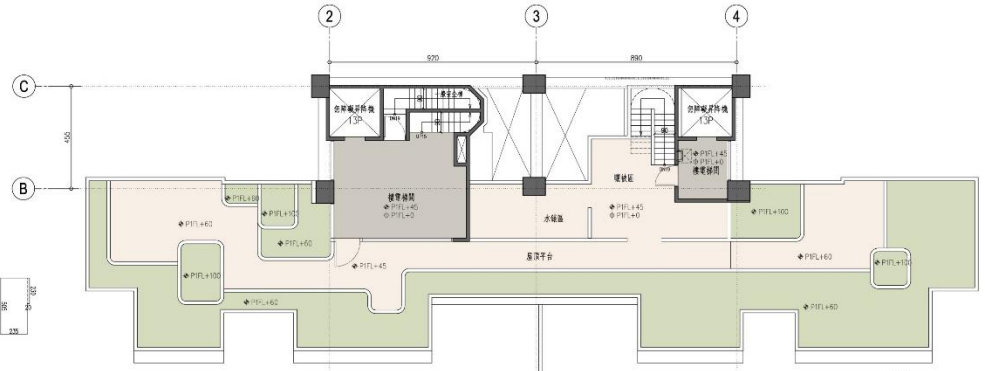
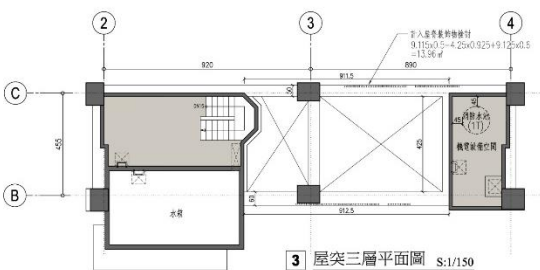
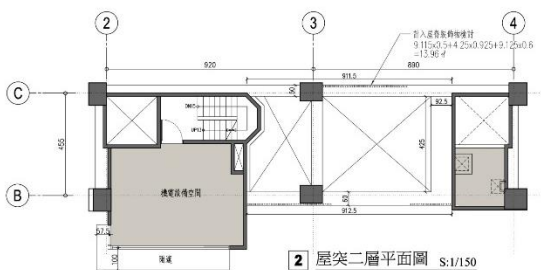
1 十三層平面圖 S:1/150



2 樓地板面積圖 S:1/300

3 面積檢討圖 S:1/300

13 層平面圖



4 樓地板面積圖 S:1/300

① 建築基地面積	0.2×2.3+0.225×0.84+2.1×0.05+4(2.1+0.398)×0.571+2+0.242+2.34+2.35×0.05=5.71㎡
② 建築基地容積率	1.92
③ 建築基地容積	11.15㎡
④ 建築基地容積率	1.92
⑤ 建築基地容積	11.15㎡
⑥ 建築基地容積率	1.92
⑦ 建築基地容積	11.15㎡
⑧ 建築基地容積率	1.92
⑨ 建築基地容積	11.15㎡
⑩ 建築基地容積率	1.92
⑪ 建築基地容積	11.15㎡
⑫ 建築基地容積率	1.92
⑬ 建築基地容積	11.15㎡
⑭ 建築基地容積率	1.92
⑮ 建築基地容積	11.15㎡
⑯ 建築基地容積率	1.92
⑰ 建築基地容積	11.15㎡
⑱ 建築基地容積率	1.92
⑲ 建築基地容積	11.15㎡
⑳ 建築基地容積率	1.92
㉑ 建築基地容積	11.15㎡
㉒ 建築基地容積率	1.92
㉓ 建築基地容積	11.15㎡
㉔ 建築基地容積率	1.92
㉕ 建築基地容積	11.15㎡
㉖ 建築基地容積率	1.92
㉗ 建築基地容積	11.15㎡
㉘ 建築基地容積率	1.92
㉙ 建築基地容積	11.15㎡
㉚ 建築基地容積率	1.92
㉛ 建築基地容積	11.15㎡
㉜ 建築基地容積率	1.92
㉝ 建築基地容積	11.15㎡
㉞ 建築基地容積率	1.92
㉟ 建築基地容積	11.15㎡
㊱ 建築基地容積率	1.92
㊲ 建築基地容積	11.15㎡
㊳ 建築基地容積率	1.92
㊴ 建築基地容積	11.15㎡
㊵ 建築基地容積率	1.92
㊶ 建築基地容積	11.15㎡
㊷ 建築基地容積率	1.92
㊸ 建築基地容積	11.15㎡
㊹ 建築基地容積率	1.92
㊺ 建築基地容積	11.15㎡
㊻ 建築基地容積率	1.92
㊼ 建築基地容積	11.15㎡
㊽ 建築基地容積率	1.92
㊾ 建築基地容積	11.15㎡
㊿ 建築基地容積率	1.92

5 屋頂平台面積圖 S:1/300

6 屋頂綠化面積圖 S:1/300

屋突 1~3 層平面圖

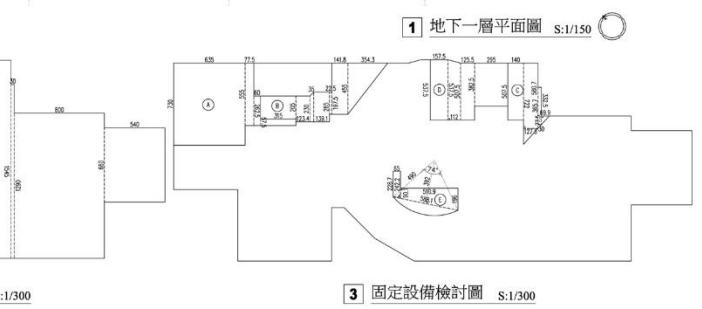
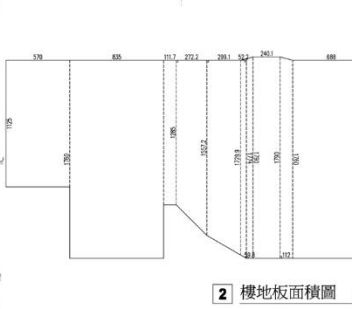
註：本圖未來以建造執照階段主管機關核定為準。

擬訂臺北市北投區文林段三小段 397 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案

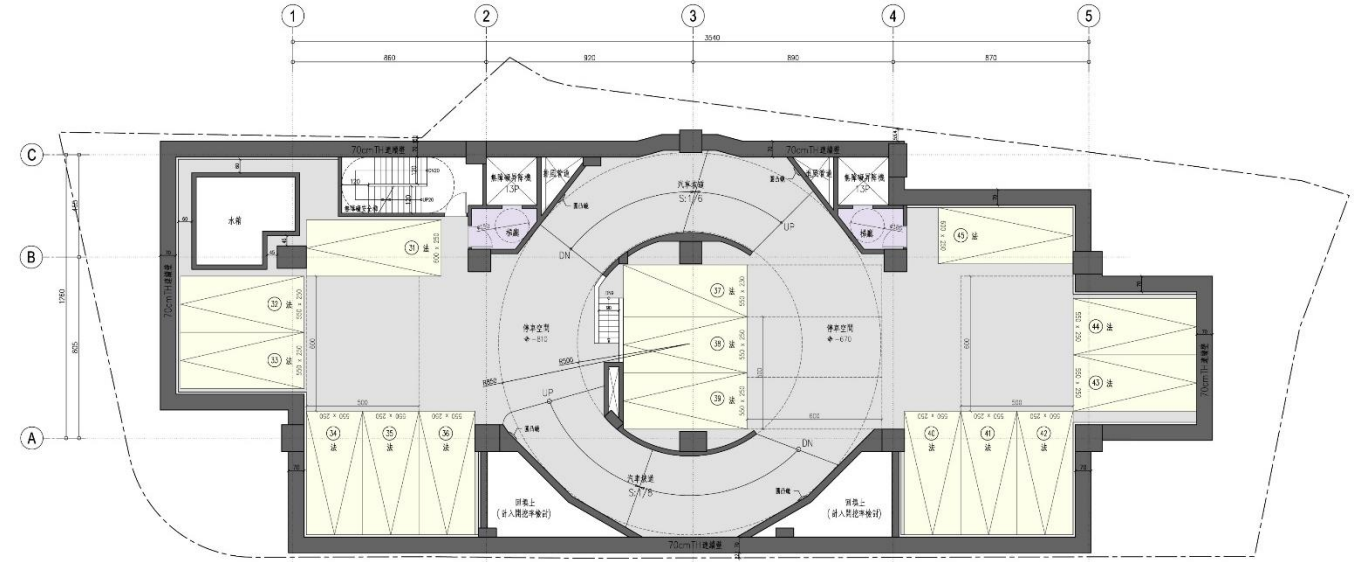


汽車位樓層	機車位
地下一層	4 輛
地下一層	15 輛
地下一層	15 輛
地下一層	15 輛
合計	49 輛

- ① 樓地板面積
 $11.25 \times 5.74 + 17.6 \times 35 + 1.17 \times 12.85 + (12.85 + 15.57) \times 2.722 / 2 + (15.57 + 17.29) \times 2.991 / 2 + (17.29 + 17.74) \times 0.527 / 2 + (17.74 + 17.93) \times 0.589 / 2 + 17.93 \times 4.91 + (17.93 + 17.6) \times 1.12 / 2 + 17.56 \times 5.88 + 15.45 \times 0.3 + 12.9 \times 8 + 6.8 \times 5.4 = 660.54$
 - ② 地下室汽車位面積
 $49 \times 4.0 / 2 = 2587.51 \text{ m}^2$
 $660.54 - 2587.51 = -1926.97 \text{ m}^2$
 - ③ 防空避難室面積
 $660.54 \times 0.2 = 132.11 \text{ m}^2$
 - ④ 固定設備面積
 - ① $7.3 \times 6.35 + 5.55 \times 0.775 + 2.625 \times 0.6 + 0.573 \times 1.5 = 54.04 \text{ m}^2$
 - ② $2.05 \times 3.15 + 2.3 \times 2.34 + (2.3 + 2.85) \times 0.35 / 2 + 2.65 \times 1.39 + 1.975 \times 0.775 + 1.418 \times 4.55 + 3.54 \times 4.55 / 2 = 28.81 \text{ m}^2$
 - ③ $5.075 \times 4.4 + (7.22 + 8.07) \times 1.275 / 2 + (3.657 + 3.375) \times 0.3 / 2 + 0.859 \times 0.775 / 2 = 16.73 \text{ m}^2$
 - ④ $5.375 \times 1.575 + (5.375 + 5.075) \times 1.12 / 2 + 5.075 \times 1.253 + 3.82 \times 2.85 = 31.97 \text{ m}^2$
 - ⑤ $(2.422 + 2.287) \times 0.65 / 2 + 4.5 \times 4.5 \times 1.14159 + (73.755 / 760) - 3.92 \times 0.881 / 2 + (0.961 + 1.96) \times 1.09 / 2 = 12.77 \text{ m}^2$
- 合計 144.32 m^2

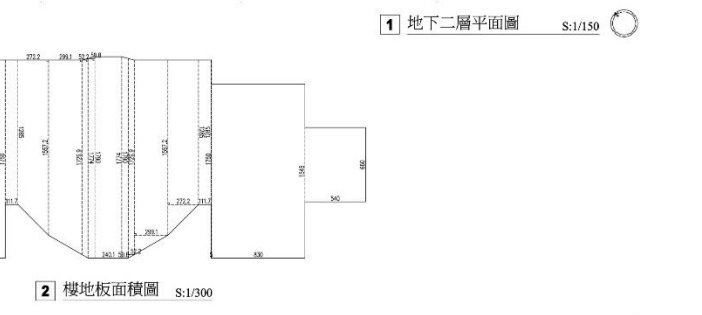
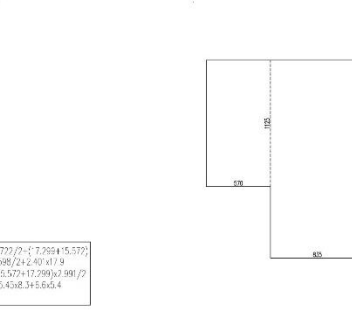


地下一層平面圖



汽車位樓層	機車位
地下一層	4 輛
地下一層	15 輛
地下一層	15 輛
地下一層	15 輛
合計	49 輛

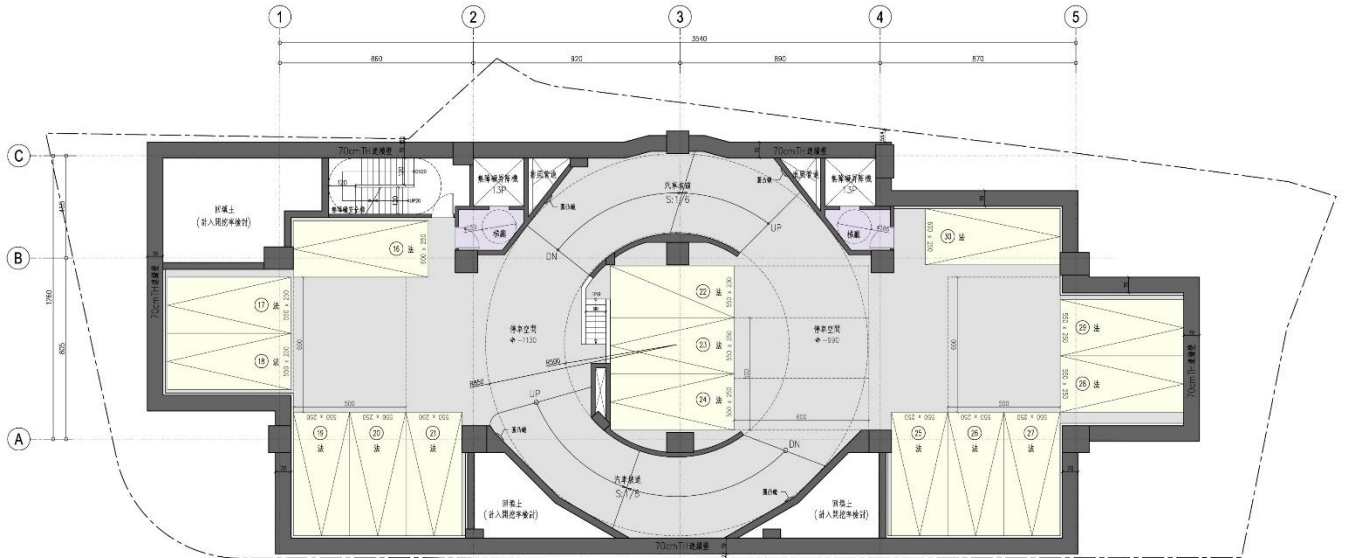
- ① 樓地板面積
 $11.25 \times 5.74 + 17.6 \times 35 + 1.17 \times 12.85 + (12.85 + 15.57) \times 2.722 / 2 + (15.57 + 17.29) \times 2.991 / 2 + (17.29 + 17.74) \times 0.527 / 2 + (17.74 + 17.93) \times 0.589 / 2 + 17.93 \times 4.91 + (17.93 + 17.6) \times 1.12 / 2 + 17.56 \times 5.88 + 15.45 \times 0.3 + 12.9 \times 8 + 6.8 \times 5.4 = 660.54$



地下二層平面圖

註：本圖未來以建造執照階段主管機關核定為準。

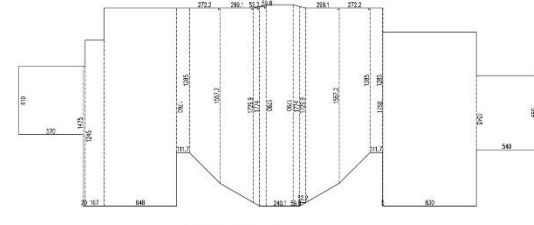
擬訂臺北市北投區文林段三小段 397 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案



1 地下三層平面圖 S:1/150

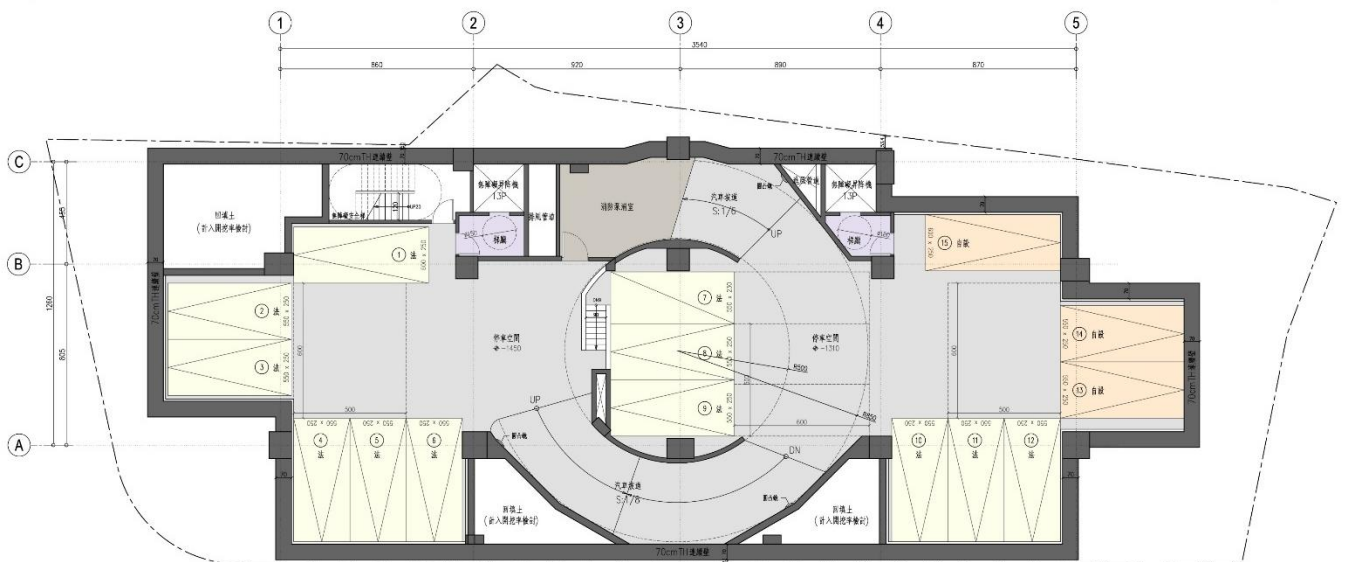
尺碼位置	樓層	樓層
地下二層	4 樓	45 樓
地下三層	15 樓	
地下四層	15 樓	
地下五層	15 樓	
合計	45 樓	45 樓

$6.1457115744751124502117.6484812.851117$
 $+10.072+12.8512.722/2+(17.299+15.572)/2.991/2$
 $+17.744+17.299/2.522/2+(17.744+17.744)/2.401$
 $+17.744+17.744+17.744/2.522/2+(17.299+17.744)/2.722/2$
 $+10.072+17.299/2.991/2+(12.851+15.572)/2.722/2$
 $+12.85111717.6484815.45458.316.845.4$
 $=627.674$



2 樓地板面積圖 S:1/300

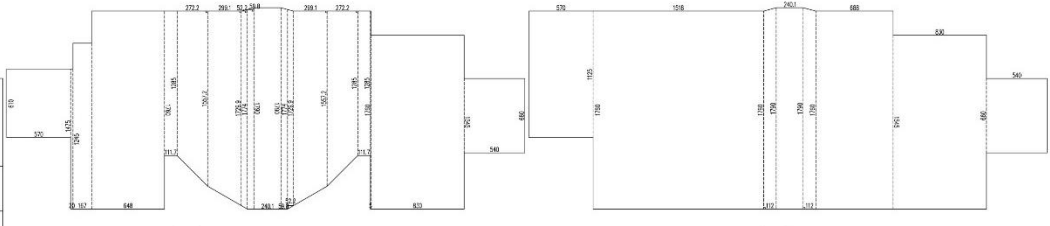
地下三層平面圖



1 地下四層平面圖 S:1/150

尺碼位置	樓層	樓層
地下二層	4 樓	46 樓
地下三層	15 樓	
地下四層	15 樓	
地下五層	15 樓	
合計	49 樓	49 樓

$6.1457115744751124502117.6484812.851117$
 $+10.072+12.8512.722/2+(17.299+15.572)/2.991/2$
 $+17.744+17.299/2.522/2+(17.744+17.744)/2.401$
 $+17.744+17.744+17.744/2.522/2+(17.299+17.744)/2.722/2$
 $+10.072+17.299/2.991/2+(12.851+15.572)/2.722/2$
 $+12.85111717.6484815.45458.316.845.4$
 $=627.674$



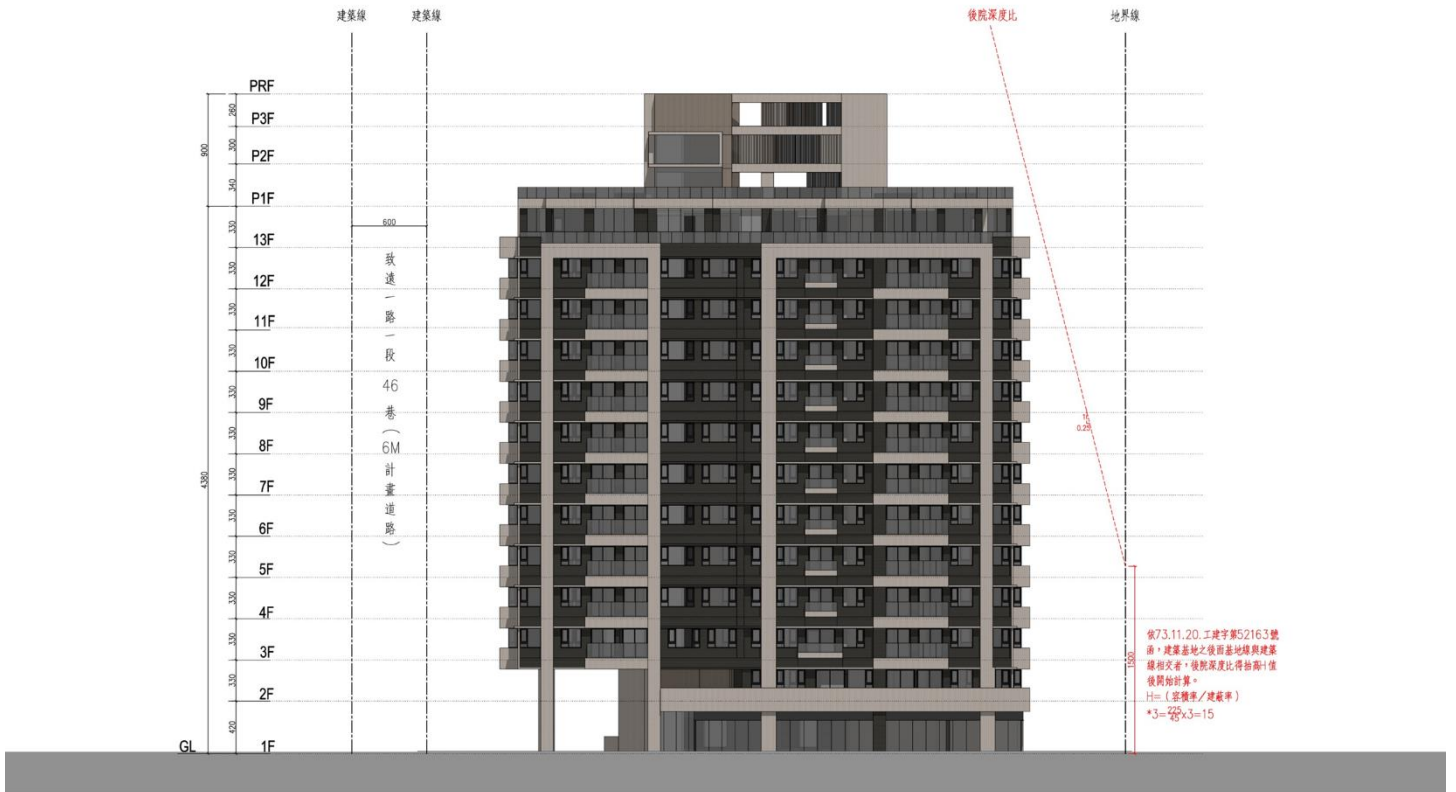
2 樓地板面積圖 S:1/300

3 開挖面積圖 S:1/300

地下四層平面圖

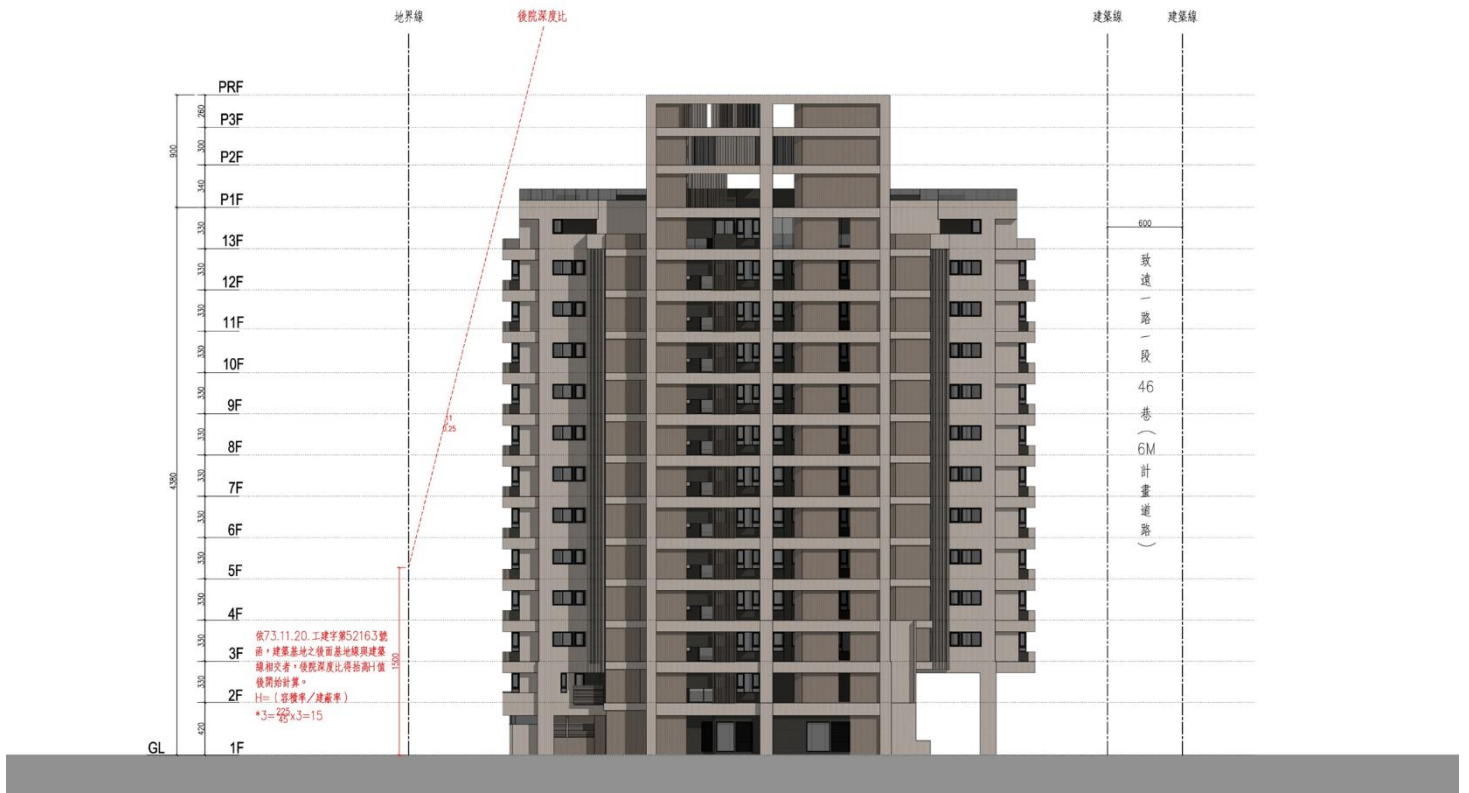
註：本圖未來以建造執照階段主管機關核定為準。 16

擬訂臺北市北投區文林段三小段 397 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案



南向立面圖

1 南向立面圖 S:1/300



北向立面圖

1 北向立面圖 S:1/300

註：本圖未來以建造執照階段主管機關核定為準。 17

擬訂臺北市北投區文林段三小段 397 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案

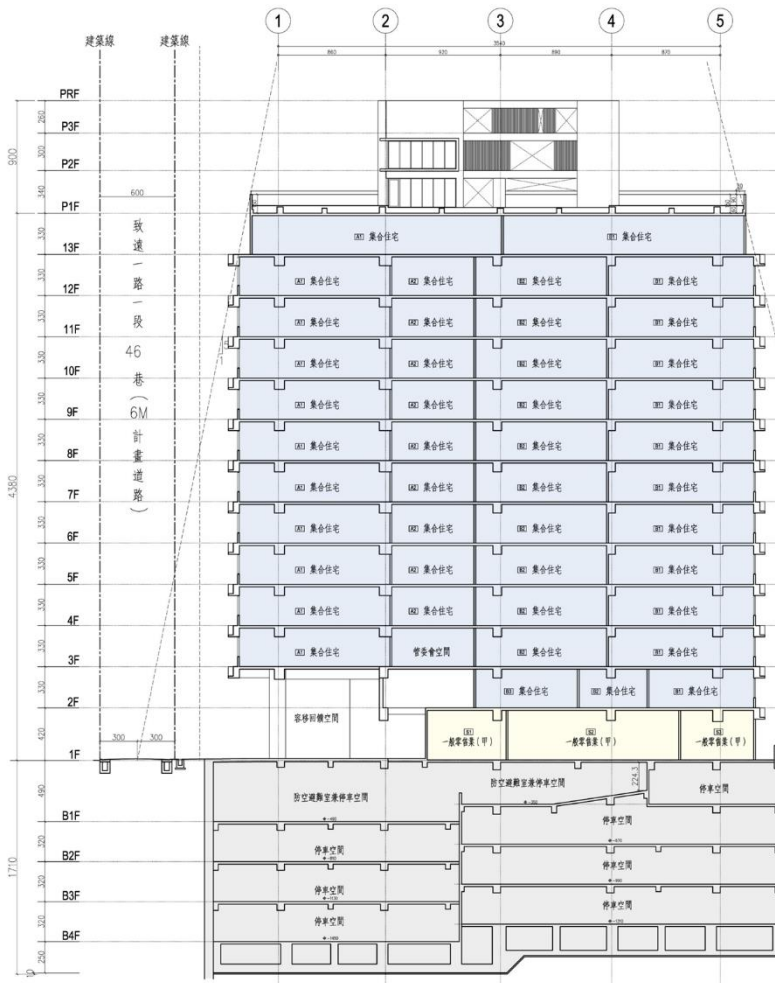


1 東向立面圖 S:1/300

東向立面圖

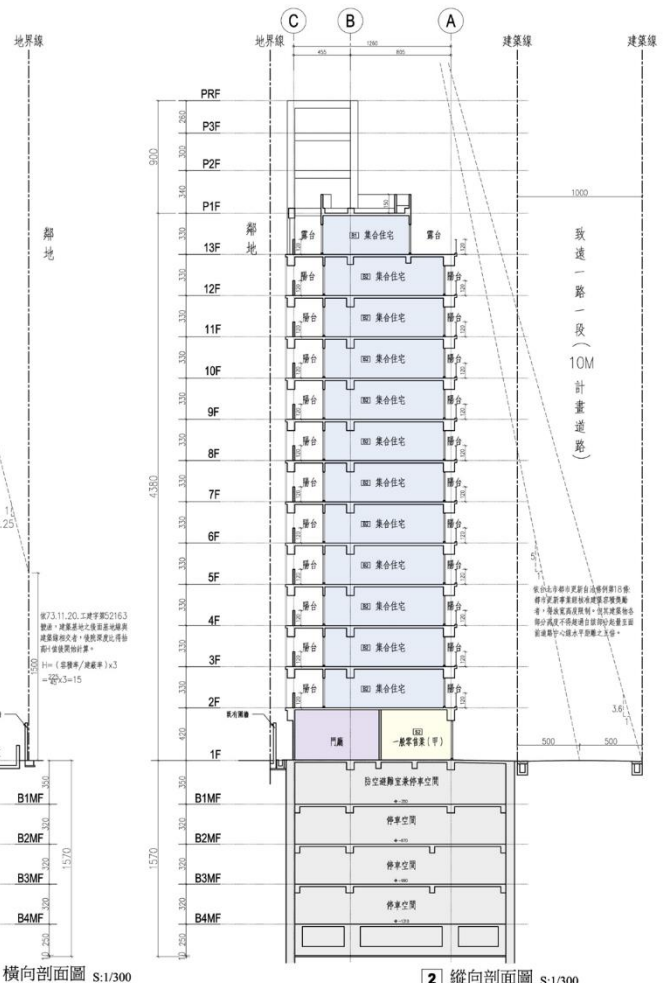
2 西向立面圖 S:1/300

西向立面圖



1 橫向剖面圖 S:1/300

橫向剖面圖



2 縱向剖面圖 S:1/300

註：本圖未來以建造執照階段主管機關核定為準。



建築物景觀視覺模擬圖 1



建築物景觀視覺模擬圖 2

註：本圖未來以建造執照階段主管機關核定為準。 19

➤ 實施進度等相關計畫內容

案件目前執行情形：110 年 7 月 15 日權利變換計畫核定公告實施。

➤ 公聽會會議紀錄

一、自辦事業計畫公聽會(109 年 3 月 26 日(星期四))

單位	意見內容	意見回應及說明
1.臺北市都市更新處 代表-台北市都市更新整合發展協會 王佩橫先生	(1)公聽會的主要目的為利用此機會來提出意見跟相關問題，進一步討論，並提供給實施者做參考。 (2)報告書製作的格式及內容，請參照臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項的相關內容。 (3)報核前請依照更新處公告的櫃台受理案件檢核表，逐項檢核法定的要件，加速公展的時間，同時也需提供更新處及專屬網站，定期更新網站的內容，提供所有權人參閱本案的內容及進度。	敬悉。
2.專家學者 王志瑛估價師	(1)在選配過程中有出現問題，可與實施者溝通協調，如有重複選配發生，可在進一步協調。 (2)在此有許多地主都為原住戶，關於稅費的問題，規劃單位有提醒稅捐減免的方式可處理。如果稅捐方面有疑問，可與實施者確認如何適用自用住宅或優惠部分會比較省稅。 (3)本案的估價條件及內容皆符合範本規定，因事業計畫已核定，接下來基本上價值認定及選配在做處理，未來 168 專案速度會更快。	敬悉。
3.所有權人 郭武雄先生 (代郭柏志)	請問一下，產權登記部分包括公設及主建物，那估價是不是連同公設及主建物一起合併估價？	計畫書內產權面積係由實施者委託專業地政士計算，面積包含主建物、附屬建物、大公、小公等，也就是將來要登記的權狀面積，但是等房子蓋好的產登前還會有一個釐正圖冊面積的階段，屆時產權面積才算確定。估價師的更新後價值，依照上述產權面積作鑑價計算基礎。
4.所有權人 廖洋億先生 (代廖欽堯)	在選屋的時候有可能會選到同一間，我們要如何事先知道協調方式？因為上次有調查過一次，但離現在也有兩年左右，很多小細節都有稍做變動，所以我們也要知道要怎麼協調？	選屋期間可與實施者討論溝通，於選配截止日後，已訂有公開抽籤日，若選配重複者可透過公開抽籤方式辦理。
5.所有權人 陳志誠先生	如果現在有住戶的戶籍要遷入，大概什麼時候之前要動作？	因個人稅務因素不同，實施者可協助個別諮詢。

二、公辦公聽會(109 年 8 月 7 日 下午 3 時 00 分)

單位	意見內容	意見回應及說明
主席說明發言原則	1.如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議記錄內。 2.原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。	1.敬悉。 2.敬悉。
學者專家 蕭委員麗敏	1.實施者與各位地主午安，本案屬事業計畫與權利變換計畫分送，現行階段為權利變換階段，建築設計、獎勵值都在事業計畫階段已核准，所以不會在本階段審查。 2.這次審查重點在各位地主更新前、後權利價值及選配部分，所以會依據權利變換計畫報告書、三家估價事務所製做的估價報告審查，幫各位地主做權利價值的把關，公聽會後將進行幹事會與權變小組審查，若無異議可免辦理聽證直接進入審議會審議。 3.建議實施者團隊，權利變換計畫書內有部分表格建議調整字體大小使文字清晰，並依報告書範本製作以利審閱。 4.各位地主若有意見，建議先向實施者詢問溝通，另外更新處也有提供通案性法令諮詢，提醒各位地主應掌握自己的權利，以上幾點建議。	1.敬悉。 2.敬悉。 3.遵照辦理，後續報告書將併同 168 專案會議相關意見修正使表格及文字清晰。 4.敬悉。
臺北市都市更新處 李股長怡伶	1.提醒實施者團隊，公聽會簡報與權利變換計畫報告書所載部分法令不一致，報告書是正確的，簡報誤植後續請再留意修正。	1.遵照辦理，會議簡報誤植依意見修正。
會議結論	本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。 本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 https://uro.gov.taipei 查詢。	敬悉

➤ 協調及說明過程

- 104 年 01 月 24 日召開自辦都市更新事業計畫公聽會。
- 104 年 06 月 11 日公辦事業計畫公聽會。
- 107 年 10 月 11 日第二次公辦事業計畫公聽會。
- 108 年 08 月 07 日聽證。
- 108 年 12 月 24 日事業計畫核定公告實施。
- 109 年 03 月 26 日召開自辦都市更新權利變換計畫公聽會。
- 109 年 08 月 07 日公辦權利變換計畫公聽會。
- 110 年 07 月 15 日權利變換計畫核定公告實施。

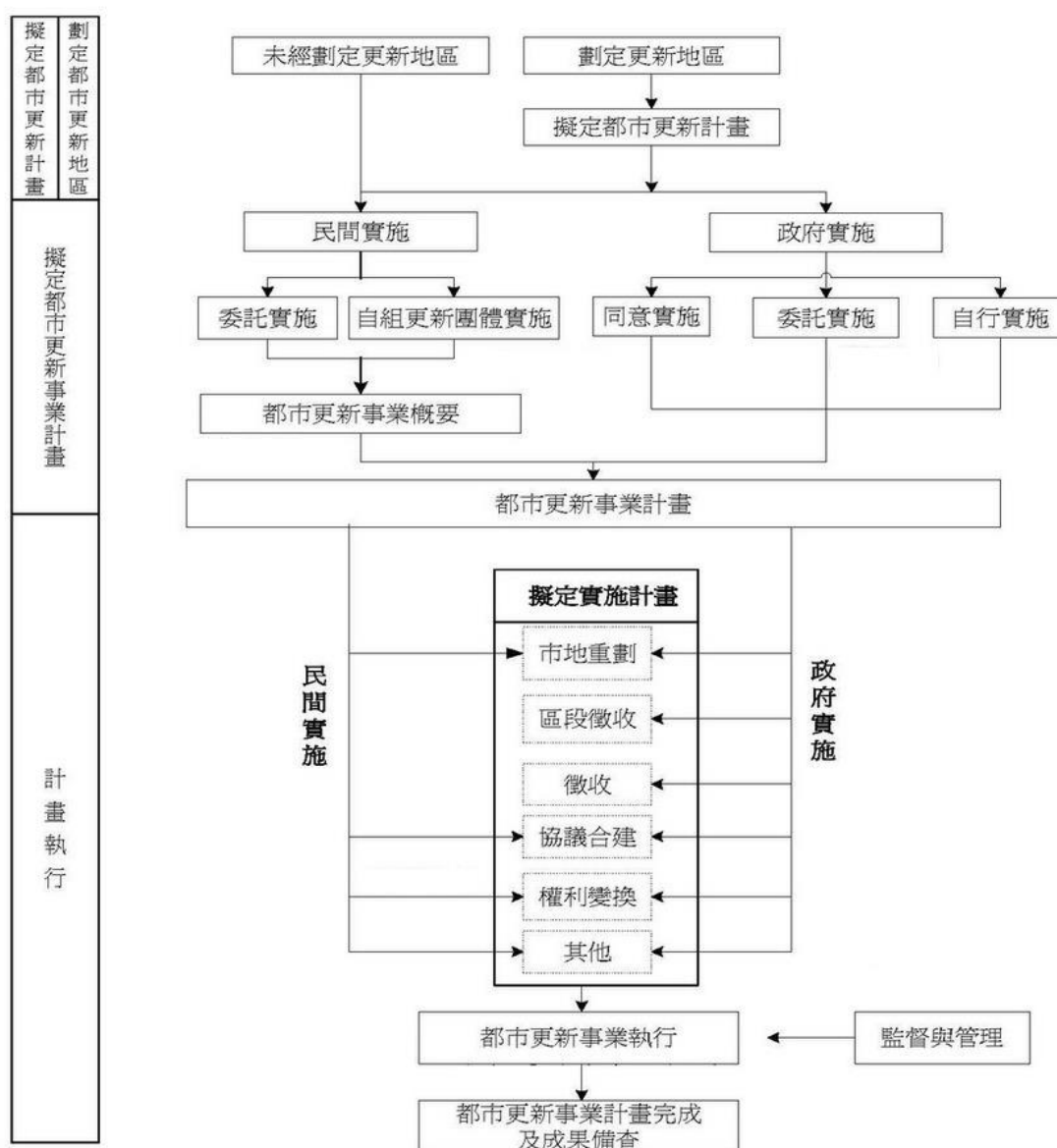
➤ 法令諮詢

一、更新案办理流程及相關法令查詢

1.更新案办理流程

都市更新作業流程

都市更新推動流程分為劃定都市更新地區及擬定都市更新計畫、擬定都市更新事業計畫、與計畫之執行等三個階段，而權利變換計畫則視實際實施方式是否採權利變換方式而定。



2.相關法令查詢(建議超連結至政府機關法律條文之網站)

- (1)都市更新條例
- (2)都市更新條例施行細則
- (3)臺北市都市更新自治條例

二、配合更新進度，說明法令依據及辦理方式

本案目前進度為都市更新事業計畫核定，其相關法令依據為都市更新條例第 11 條，本案將採權利變換方式實施之。

三、都市更新相關網站連結

- 1.臺北市都市更新處 <https://uro.gov.taipei/>
- 2.內政部營建署全球資訊網 <https://www.cpami.gov.tw/>
- 3.臺北市都市計畫委員會 <https://www.tupc.gov.taipei/>
- 4.臺北市都市設計審議 <https://www.gis.udd.gov.taipei/Main.aspx>

➤ 其他

一、計畫書內容提供相關權利人閱覽方式

歡迎本案相關權利人至本公司閱覽本案計畫書內容。

二、意見交流、反應之功能

於本公司網站上設置客服專區，以供本案相關權利人做意見之交流，網址如下：<http://www.pycg.com.tw/>

➤ 聯絡方式

一、實施者

- 1.實施者：璞全建設股份有限公司
- 2.聯絡地址：臺北市松山區民生東路三段 130 巷 9 號 8 樓
- 3.聯絡電話：(02)2577-9118

二、建築設計

- 1.設計單位：劉宇傑建築師事務所
- 2.聯絡地址：臺北市杭州南路一段 6 巷 9 號 6 樓
- 3.聯絡電話：(02)2341-5999

三、都更規劃

- 1.規劃單位：里美都市開發股份有限公司
- 2.聯絡地址：臺北市中正區北平東路 30 號 14 樓
- 3.聯絡電話：(02)3322-1538