

變更臺北市大安區復興段二小段 142 地號等 15 筆土地都市更新
事業計畫及擬訂權利變換計畫案

【變更事業計畫送件版】

實 施 者：璞慶建設股份有限公司

都市更新規劃：台北再開發規劃股份有限公司

建 築 設 計：大硯建築師事務所

中 華 民 國 一 一 〇 年 十 月

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元原為臺北市政府民國 98 年 2 月 5 日府都新字第 09800127200 號核准公告「劃定臺北市大安區復興段二小段 142 地號等 13 筆土地為更新單元」，因鄰地所有權人表達參與更新，故於民國 101 年 6 月 15 日申請變更更新單元範圍，並於民國 102 年 6 月 10 日府都新字第 10231038900 號函公告「變更臺北市大安區復興段二小段 142 地號等 13 筆土地為同小段 142 地號等 15 筆土地更新單元」範圍，詳附錄八，包含大安區復興段二小段 142 地號等 15 筆土地，所以更新單元土地總面積為 1,416.00 m²。

更新單元內土地所有權人共計 19 人，其土地權屬公私有土地夾雜；合法建築物所有權人共計 17 人，其合法建築物權屬公私有夾雜共計 4 棟合法建築物，3 棟為使用年期超過 45 年之加強磚造建築物，1 棟為使用年期超過 33 年之鋼筋混凝土造建築物，其建築物老舊，安全防災與衛生堪虞，實質環境窳陋，故盼藉由辦理都市更新事業改善都市環境、強化消防救災功能。

為配合政府積極推動都市更新政策，希冀透過都市更新事業，促進土地更有效使用，活絡地區持續發展；爰此，本案於民國 102 年 6 月 3 日舉辦都市更新事業計畫公聽會，並於 102 年 6 月 26 日擬訂都市更新事業計畫報請主管機關審議核定，後於 109 年 3 月 17 日經臺北市政府府都新字第 1830265703 號函核定公告實施事業計畫。

本案擬依多數所有權人需求，改以 108 年 5 月 15 日內政部台內營字第 1080807765 號令修正公布之「都市更新建築容積獎勵辦法」申請都市更新容積獎勵，並於民國 110 年 8 月 27 日舉辦變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫公聽會，今完備相關法定程序及計畫書圖製作，並取得變更事業計畫法定同意門檻，依都市更新條例第 32 條、第 37 條及第 48 條規定，由實施者擬具變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫報請主管機關審議核定。

二、法令依據

依據都市更新條例第 32 條、第 37 條、第 48 條及臺北市都市更新自治條例辦理，併送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於臺北市政府民國 102 年 6 月 10 日府都新字第 10231038900 號函公告之「變更臺北市大安區復興段二小段 142 地號等 13 筆土地為同小段 142 地號等 15 筆土地更新單元」範圍內，鄰近捷運忠孝復興站附近。詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

本更新單元面臨之計畫道路有：北側 6M 之大安路一段 84 巷、西側 8M 之忠孝東路四段 26 巷、南側 8M 之仁愛路四段 27 巷 28 弄(部份未開闢)及東側 11M 之仁愛路四段 27 巷。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍為臺北市大安區復興段二小段 142、142-1、143、144、145-1、145-2、145-3、145-5、146、147、148、149-11、149-12、149-15、149-16 地號等 15 筆土地，土地總面積為 1,416.00 m²；範圍內合法建築物包含臺北市大安區復興段二小段 38、39、40、41、42、43、50、51、2217、2218、2219、2220、2221 等 13 筆建號，合法建築物總面積為 1,513.22 m²。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

經檢討，本更新單元之劃定符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 4 款規定。單元範圍外同段 149-5 地號等 1 筆鄰地土地面積為 1,105 m²，達 1,000 m²，構造為鋼筋混凝土造，為民國 72 年 11 月 1 日完竣之建築物，未達更新年期，故未納入更新單元範圍，符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 4 款規定之都市更新單元劃定基準，與臺北市都市更新自治條例第 14 條不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元之原則，及不違背建築法第 44 條、臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定。

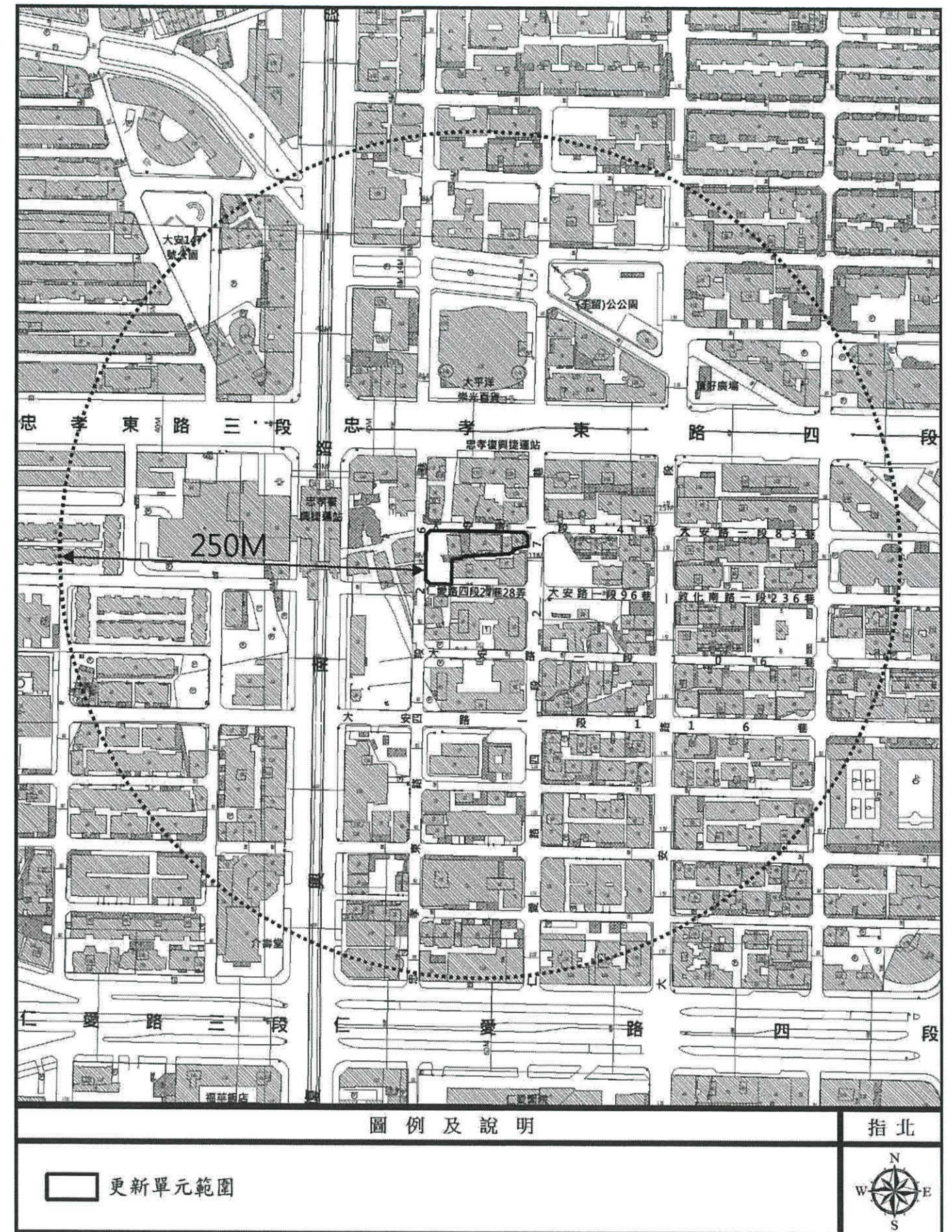


圖 2-1 更新單元位置示意圖

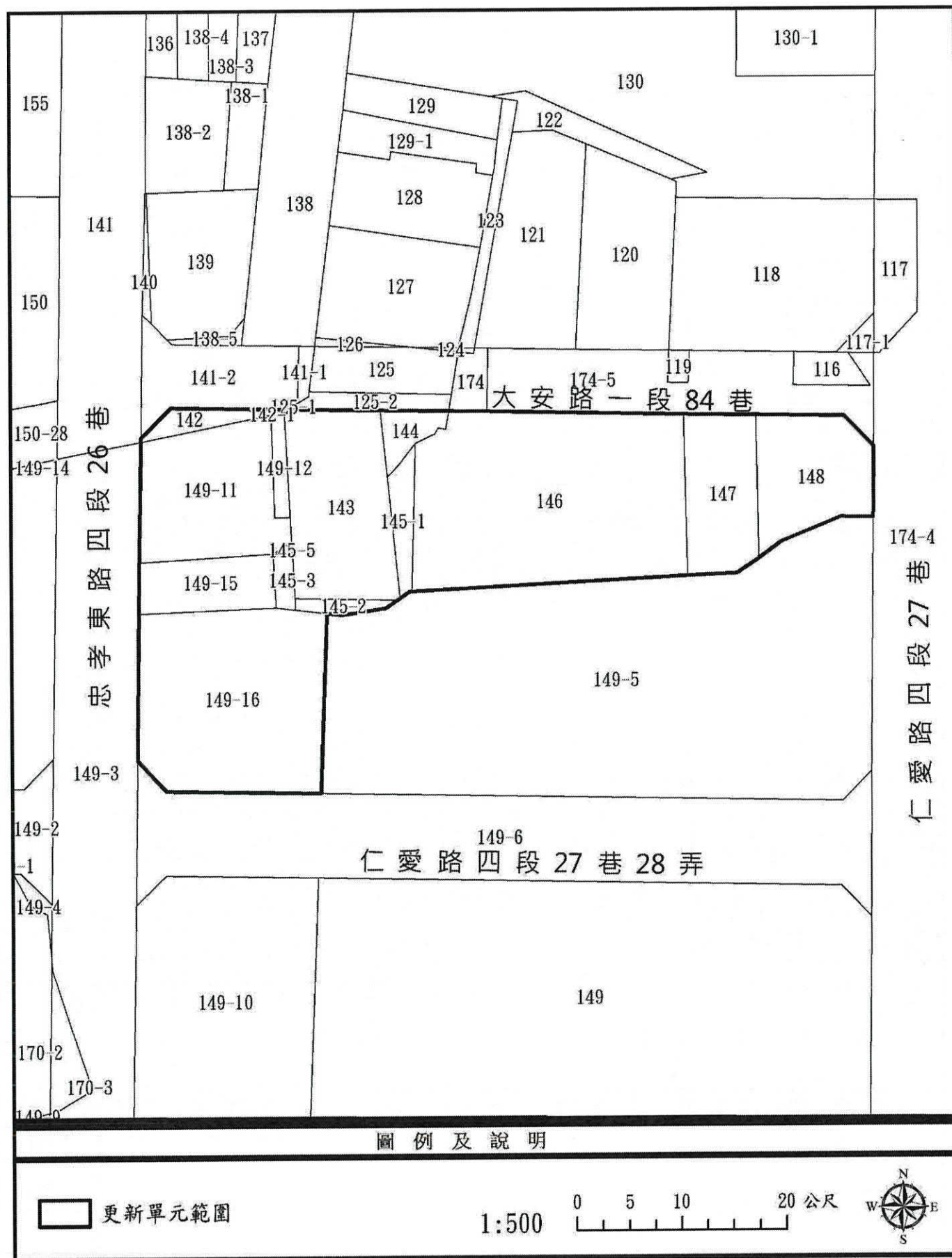


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

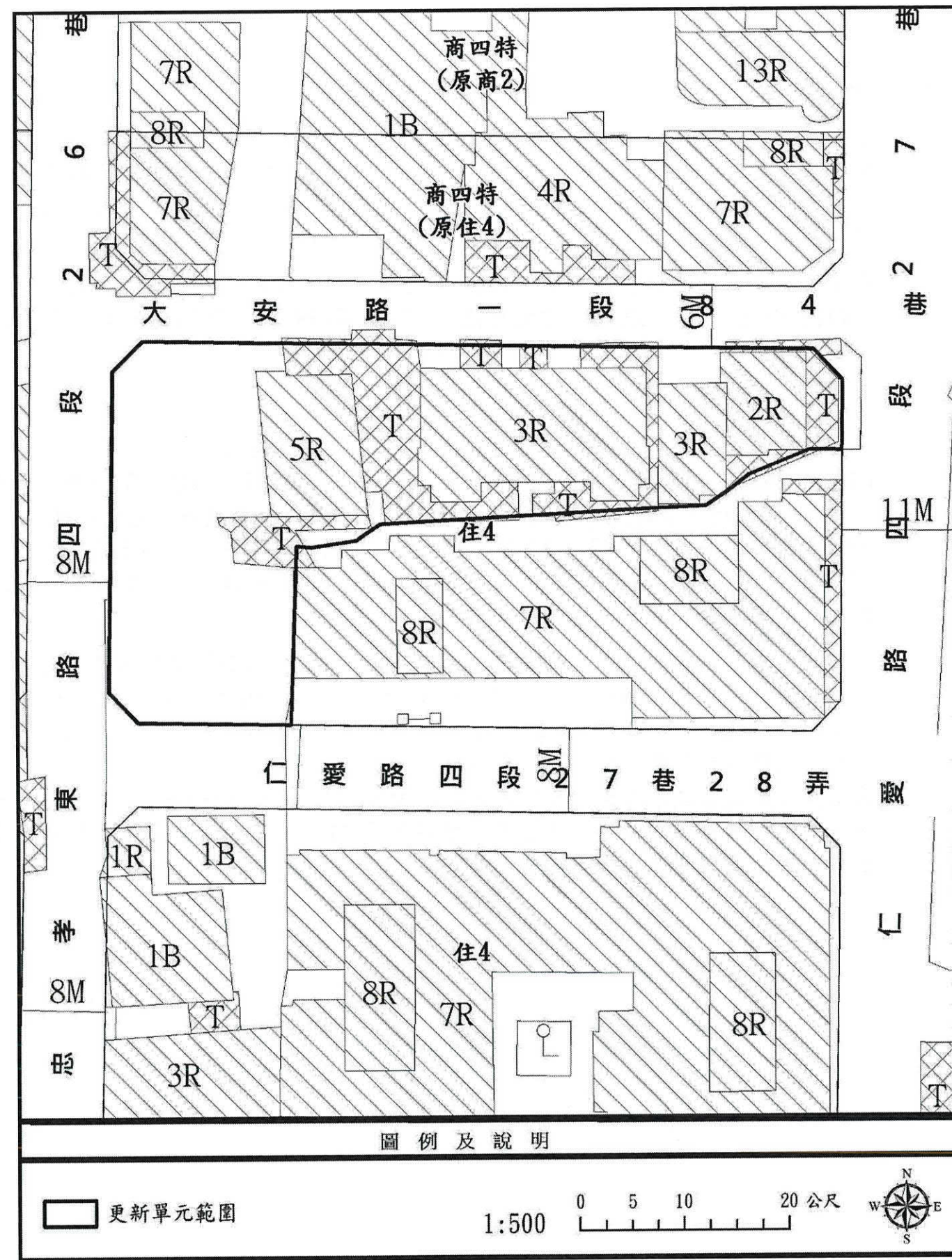


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

實施者證明文件影本（股份有限公司設立（變更）登記表）詳附錄一及附件冊 F。

一、公司名稱

璞慶建設股份有限公司

二、代表公司負責人

楊岳虎

三、公司地址

臺北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號

四、聯絡電話

(02)2577-9118

五、統一編號

28986423

六、資本總額或實收資本額

750,000,000 元

七、營業項目

住宅及大樓開發租售業、工業廠房開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業、景觀、室內設計業、建材零售業、國際貿易業、室內裝潢業、除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

八、報核前五年內都市更新實績

臺北市政府 110 年 6 月 22 日府都新字第 11060089631 號函核定公告實施「擬訂臺北市北投區文林段三小段 915-2 地號等 8 筆土地都市更新權利變換計畫案」，函文詳附件冊 F。

肆、計畫目標

透過本更新單元之都市更新，改善更新單元窳陋之現況環境，提供安全寧適之居住環境，復甦都市機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用。相關計畫目標如下：

一、配合政府都市發展及更新再造政策

配合臺北市政府都市發展及更新再造政策，除致力提昇整體生活環境品質與城市競爭力外，更積極實踐都市再生之政策，因此透過獎勵民間投資都市更新事業，促進老舊社區更新轉型為節能減碳、友善的社區，以都市設計、都市更新等手法，強化都市紋理，打造景觀軸線，創造舒適之生活空間。

二、改善公共安全、衛生及增進都市景觀

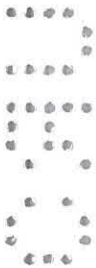
本更新單元內建築物包括使用年期超過 45 年之加強磚造建築物，及使用年期超過 33 年之鋼筋混凝土造建築物，屋況老舊且巷弄狹小，未留設防空避難空間，恐有公共及消防安全之虞，故藉由本更新事業之實施強化消防救災功能，冀望改善公共安全、衛生及增進都市景觀。

三、配合重大建設，促進土地合理有效利用

透過整合更新單元內相關權利人意見，凝聚共識，以都市更新重建方式改善區域內實質環境，提昇生活品質，並考量更新單元周邊環境及住宅使用之必要性，配合鄰近捷運周邊豐富之商業活動特性，延伸至更新單元範圍周圍，且未來更新單元範圍內之建築物將配合周邊環境，融入綠建築概念規劃設計，藉由本更新事業之實施，建立優質居住環境、增進都市景觀的美化並促進土地合理有效利用。

四、留設人行步道及停車空間，營造舒適人行空間品質及安全停車環境

本更新單元鄰近忠孝復興捷運站及東區商圈，周邊商業活動豐富，惟現有公寓缺乏停車規劃且周邊巷弄狹小，造成停車不便利、人車爭道情形嚴重，因此藉由留設人行步道及停車空間，營造舒適人行空間及安全停車環境，舒緩周邊交通狀況。



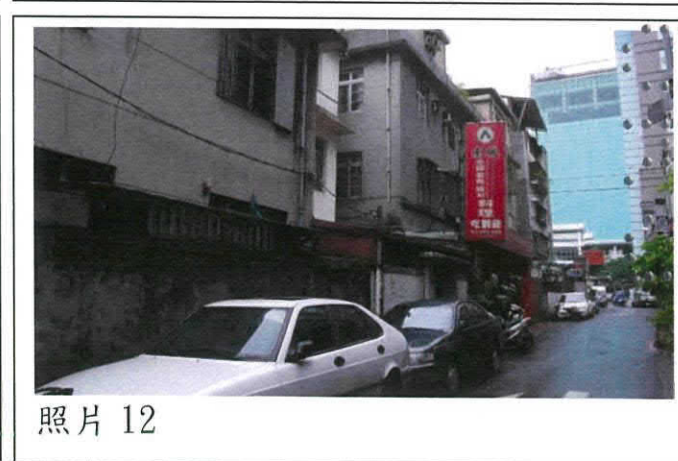
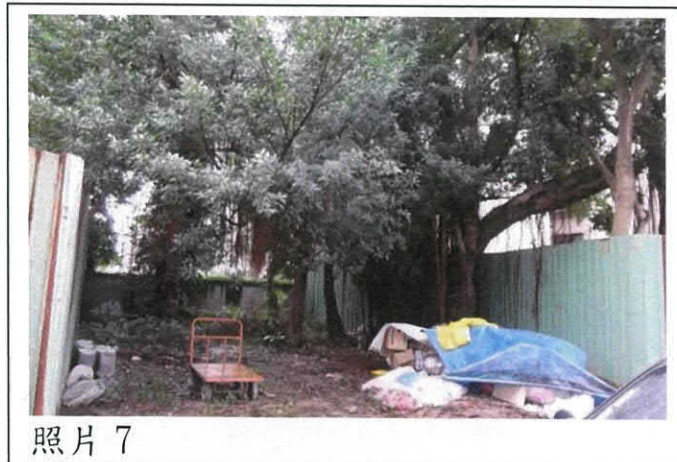
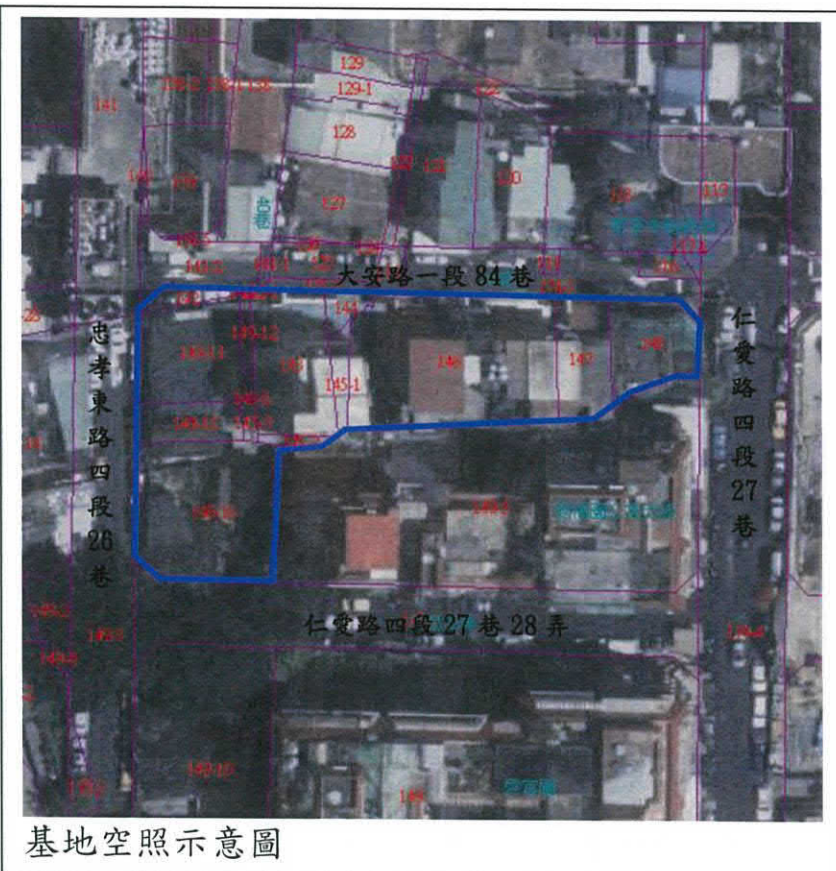
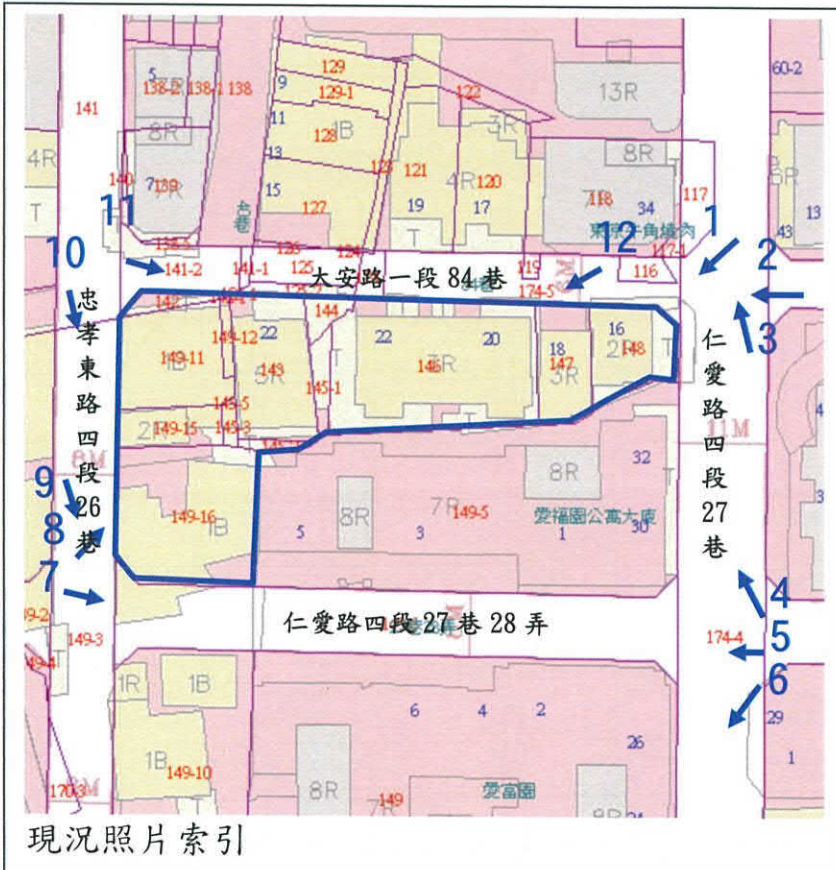


圖 5-7 更新單元周圍土地使用現況示意圖

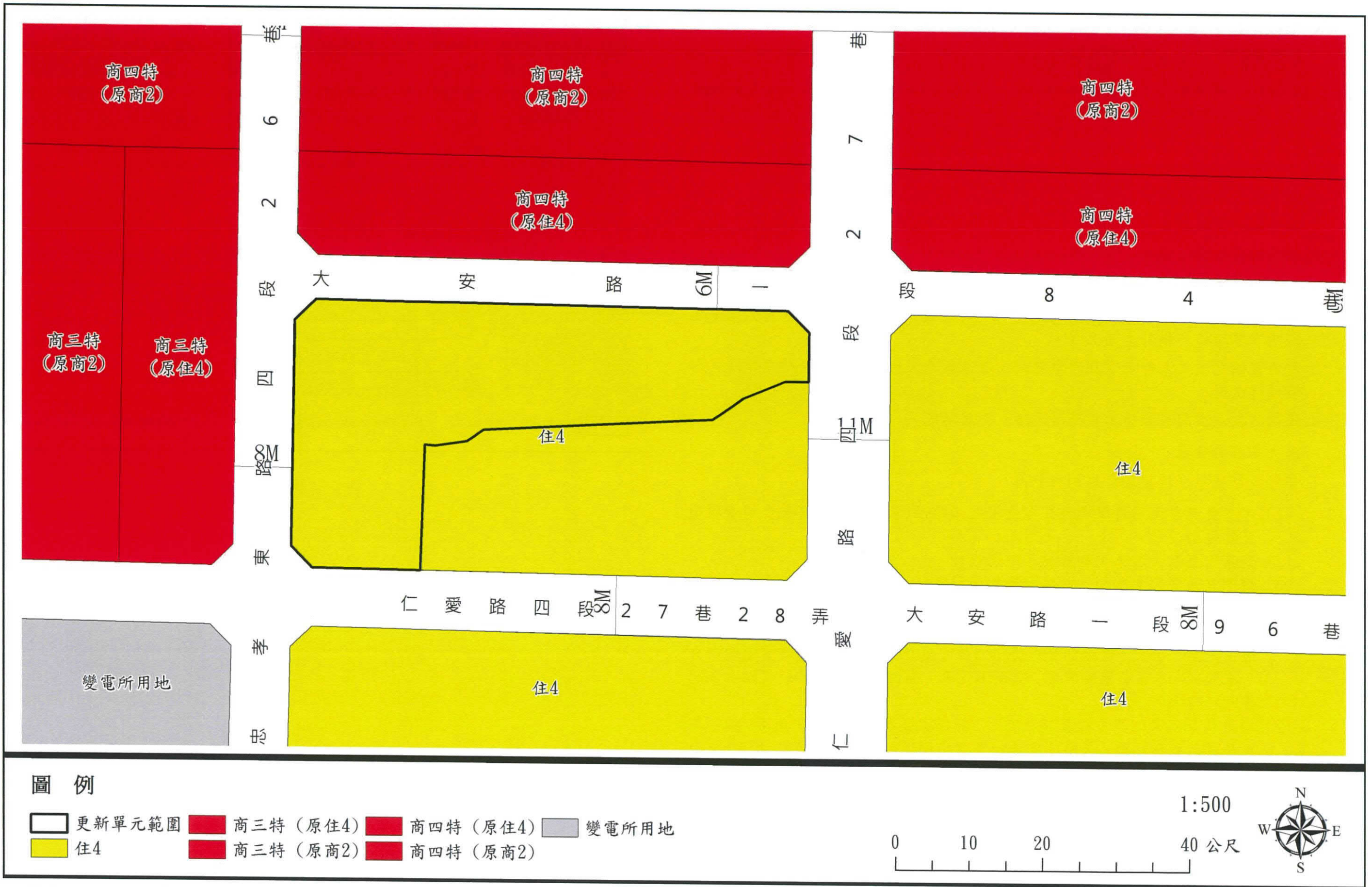


圖 6-1 土地使用分區圖

拾、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元無現有巷道廢止或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

(一) 土地使用強度

本更新單元範圍之土地使用分區全部屬於「第四種住宅區」，其法定建蔽率 50%，法定容積率 300%。

(二) 更新單元建築配置構想及建築規劃原則

本案位於生活密度高，屬性為都會環境中繁密的住商混合區。具有噪音、交通擁擠、棟距近，及生活隱私…等課題，故在配置的原則上，利用許多開放空間來創造綠帶花園。於南側車輛進出口旁設置景觀植栽，西側也利用退縮空間形成具親切尺度的綠地空間，更將建築量體以“兩棟”分立，拉開後造成“中庭花園”，在主要為商業空間的 1 樓，提供在台北市高密度住宅區較少見到的綠意空間綠意。試圖在較為不方正之基地上，採適當的建築量體分布，以創造更具人性尺度的空間，提供安家宜居的都市住宅環境。

表 10-1 更新單元土地使用分區法定容積計算表

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	建築面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
第四種住宅區	1,416.00	50	708.00	300	4,248.00
總計	1,416.00	50	708.00	300	4,248.00

三、申請容積獎勵項目及額度

(一) 法令依據

1. 都市更新容積獎勵

本案擬依據都市更新條例第 65 條、都市更新建築容積獎勵辦法、臺北市都市更新建築容積獎勵辦法等規定申請都市更新容積獎勵。

(二) 申請獎勵容積及項目

本案擬申請容積獎勵詳細申請項目及面積，請參見表 10-2 容積獎勵試算表(變更版)。

表 10-2 容積獎勵試算表(變更版)

申請容積獎勵項目 (#容積獎勵辦法)		申請獎勵額度 (m ²)	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	-	-
	#6 建築物結構安全條件獎勵	190.08	4.47%
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	-	-

申請容積獎勵項目 (#容積獎勵辦法)		申請獎勵額度 (m ²)	佔基準容積百分比 (%)	
	#8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵	-	-	
	#9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵	-	-	
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	254.88	6.00%	
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵	254.88	6.00%	
	#12 無障礙環境設計獎勵	127.44	3.00%	
	#13 耐震設計獎勵	424.80	10.00%	
	#14 時程獎勵	-	-	
	#15 基地規模獎勵	-	-	
	#16 全體同意採協議合建實施	-	-	
	#17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵	-	-	
	中央都市更新容積獎勵小計	1,252.08	29.47%	
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(一)	-	
		建築規劃設計(二)	42.48	1.00%
		建築規劃設計(三)	342.45	8.06%
		建築規劃設計(四)	127.44	3.00%
		改善都市環境	-	
	二、新技術之應用	新技術應用	42.48	1.00%
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(一)	-	
		促進都市更新(二)	19.92	0.47%
		臺北市都市更新容積獎勵小計	574.77	13.53%
		都市更新容積獎勵合計(a)	1,826.85	43.00%
	申請都市更新容積獎勵上限	2,124.00	50.00%	
	申請都市更新容積獎勵(A)	1,826.85	43.00%	
	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+B+C)	1,826.85	43.00%	

註 1：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。


註 2：本表申請獎勵額度(m²)以四捨五入至小數點第 2 位計算之。

變更後

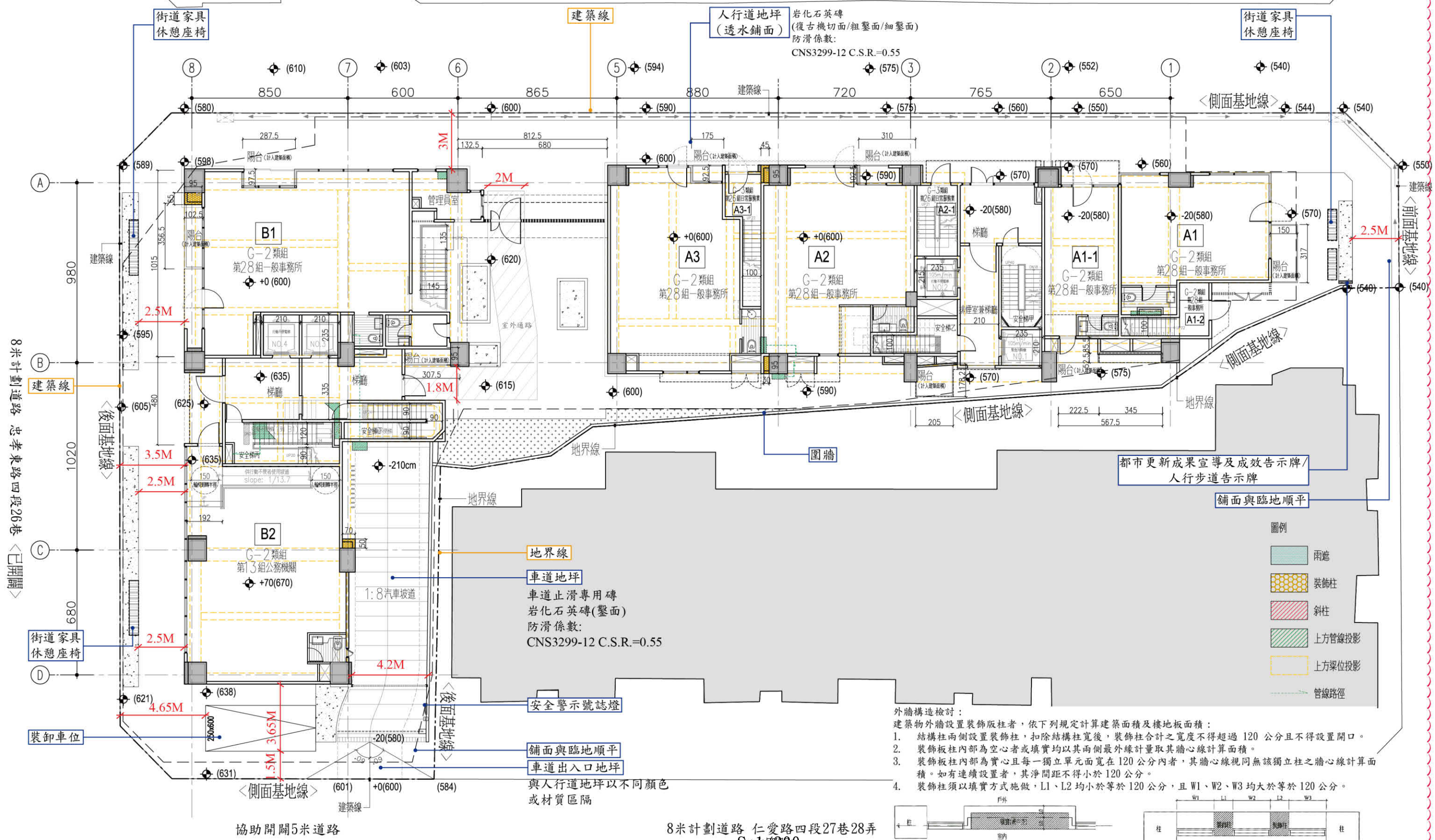
表 10-5 建築面積檢討表(變更版)

基地位置	台北市大安區仁愛路四段27巷		
建築地點	大安區復興段二小段142,142-1,143,144,145-1,145-2,145-3,145-5,146,149-11,149-12,149-15,149-16,147,148地號等15筆地號		
使用分區	住四		
總本面積	1416.00㎡		
基地面積	1416.00㎡		
法定建蔽率	基地面積	允建建築面積	
住四	50 %	1416㎡	1416x50%=708㎡
法定容積率	基準容積樓地板面積		
住四	300 %	1416x300% = 4248㎡	
基準容積	1416x300% = 4248.00㎡		
允建容積	台北市都更獎勵	4,5樓公寓獎勵	0.47% 19.92㎡
	審議會通案原則		3% 127.44㎡
	人行步道		8.06% 342.45㎡
	新技術應用		1% 42.48㎡
	二拾雨水貯留		1% 42.48㎡
	小計		13.53% = 574.77㎡
	中央都更獎勵	危險建築物	4.47% 190.08㎡
	智慧建築		6% 254.88㎡
	無障礙環境設計		3% 127.44㎡
	耐震設計		10% 424.80㎡
綠建築		6% 254.88㎡	
小計		29.47% = 1252.08㎡	
合計		43% = 6074.85㎡	
平均容積率	(6074.85/1416)x100% = 429.01%		
實設建築面積	707.98㎡		
實設建蔽率	(707.98/1416)x100%=49.99% < 50% ok.		
實設容積樓地板面積	6071.96㎡ ≤ 6074.85㎡...ok		
實設容積率	(6071.96/1416)x100%=428.81% < 429% ok.		
法定空地面積	1416x(100%-50%)=708㎡		
實設法定空地面積	1416-707.98=708.02㎡ > 708㎡ ok.		
防空避難室面積檢討	1153.92㎡ > 707.98㎡ ok.		
法定停車數量檢討:			
檢討法定停車數量樓地板面積:	7388.14㎡		
日常服務業面積:	190.43㎡		
一般事務所:	418.14㎡		
公家機關面積:	2486.35㎡		
公家機關+一般事務所面積:	418.14+2486.35=2904.49㎡		
集合住宅面積:	4293.22㎡		
法定汽車數量:	190.43/100=1.90 取2輛		
	2000/100=20 (2904.49-2000)/150=6.03 取7輛		
	4293.22/120=35.78 取36輛 2+27+36=65,合計65輛		
	依台北市土地使用分區管制自治條例第6條之一規定,公家機關樓地板面積超過2000需設置1輛裝卸車位		
法定機車數量:	190.43/70=2.72 取3輛		
	2904.49/140=20.75 取21輛		
	4293.22/100=42.93 取43輛 3+21+43=67,合計67輛		
實設汽車數量:	82輛 > 法定汽車數量:65輛,ok.(法定65輛,自設7輛)		
實設機車數量:	67輛 = 法定機車數量:67輛,ok.(法定67輛,自設0輛)		
實設裝卸車位數量:	1輛 = 法定裝卸車位1輛,ok.		
圍牆長度:	67.19M		
工程造價 =	20340x12012.43+2290x67.19=244,486,691元		

地	A	壹層	345.95㎡	17.95㎡	30.13㎡	285.00㎡	門廳-一般事務所	4戶	4.2M	30.82㎡	0㎡	250.25㎡	29.15㎡	66.55㎡		
		貳層	274.00㎡	32.98㎡	0.00㎡	243.25㎡	日常服務業-一般事務所	3戶	3.3M	36.33㎡	0㎡	71.22㎡	161.28㎡	41.55㎡		
樓	A	參至伍層	315.55㎡	27.04㎡	19.30㎡	270.31x3=810.93㎡	集合住宅(H2)	3戶	3.3M	25.94㎡	0㎡	0㎡	0㎡	315.55㎡		
		陸至玖層	318.99㎡	23.29㎡	19.30㎡	273.75x4=1095㎡	集合住宅(H2)	3戶	3.3M	25.94㎡	0㎡	0㎡	0㎡	318.99㎡		
		拾層	297.91㎡	25.4㎡	19.30㎡	252.68㎡	集合住宅(H2)	2戶	3.3M	25.94㎡	0㎡	0㎡	0㎡	297.91㎡		
		拾壹層	238.87㎡	19.12㎡	16.71㎡	196.22㎡	集合住宅(H2)	2戶	3.3M	25.94㎡	0㎡	0㎡	0㎡	238.87㎡		
		拾貳層	255.33㎡	18.83㎡	19.30㎡	210.09㎡	集合住宅(H2)	2戶	3.2M	25.94㎡	0㎡	0㎡	0㎡	255.33㎡		
		拾參層	254.54㎡	18.83㎡	19.30㎡	209.3㎡	集合住宅(H2)	2戶	3.2M	25.94㎡	0㎡	0㎡	0㎡	254.54㎡		
		拾肆層	246.05㎡	18.83㎡	18.31㎡	202.03㎡	集合住宅(H2)	2戶	3.2M	25.94㎡	0㎡	0㎡	0㎡	246.05㎡		
		小計	4135.26㎡	326.22㎡	258.15㎡	3504.50㎡	A棟戶數小計	38戶	46.8M	378.43㎡	0㎡	321.47㎡	190.43㎡	3623.36㎡		
		樓	B	壹層	297.60㎡	9.37㎡	30.53㎡	223.14㎡	門廳-一般事務所,公務機關	2戶	4.2M	44.70㎡	104.75㎡	96.67㎡	0㎡	96.18㎡
				貳層	270.23㎡	18.78㎡	20.56㎡	117.58㎡	管委會空間,公務機關	1戶	3.3M	132.09㎡	149.93㎡	0㎡	0㎡	120.3㎡
參層	283.49㎡			21.02㎡	20.56㎡	112.83㎡	管委會空間,公務機關	1戶	3.3M	150.1㎡	283.49㎡	0㎡	0㎡	0㎡		
肆至捌層	280.11㎡			21.02㎡	20.56㎡	236.2x5=1181㎡	公務機關	2戶	3.3M	23.35㎡	280.11㎡	0㎡	0㎡	0㎡		
玖層	272.70㎡			21.02㎡	20.56㎡	230.41㎡	公務機關	2戶	3.3M	22.41㎡	272.70㎡	0㎡	0㎡	0㎡		
拾層	274.93㎡			21.02㎡	20.56㎡	232.30㎡	公務機關	2戶	3.3M	22.41㎡	274.93㎡	0㎡	0㎡	0㎡		
拾壹層	226.69㎡			22.76㎡	16.66㎡	193.66㎡	集合住宅(H2)	2戶	3.3M	21.79㎡	0㎡	0㎡	0㎡	226.69㎡		
拾貳層	226.69㎡			22.76㎡	16.66㎡	193.66㎡	集合住宅(H2)	2戶	3.3M	21.79㎡	0㎡	0㎡	0㎡	226.69㎡		
小計	3252.88㎡			241.83㎡	248.89㎡	2484.58㎡	B棟戶數小計	22戶	40.6M	532.25㎡	2486.35㎡	96.67㎡	0㎡	669.86㎡		
合計	7388.14㎡			568.05㎡	507.04㎡	5989.08㎡	總計:60戶	60戶	910.47㎡	2486.35㎡	418.14㎡	190.43㎡	4293.22㎡			
面	各項法規檢討	允建機電15%: 6074.85x15%=911.2 > 910.47㎡...ok			日常服務業 2戶											
		地下室計入容積: 82.88㎡			公務機關: 17戶											
		設計容積 5989.08+82.88=6071.96㎡ ≤ 6074.85㎡...ok			集合住宅 35戶											
地	下	壹層	1151.55㎡		防空避難室兼停車空間	3.5M										
		貳層	1072.56㎡		停車空間	3.1M										
		參層	1072.56㎡		停車空間	3.1M										
		肆層	1072.56㎡		停車空間	3.1M										
		小計	4369.23㎡		筏基深度+PC	2.1M										
		開挖率	1151.55/1416x100%=81.32%,筏基深度 2.0+0.1M厚PC			開挖深度/小計	14.9M									
地下室免計容積檢討		1151.55+1072.56*3 - (3280+268+707.98+30.37)=82.88㎡(計入容積)														
屋	突	壹層	43.44㎡	35.32㎡	78.76㎡	樓電梯間	3.4M									
		貳層	46㎡	42.15㎡	88.15㎡	機房	2.8M									
		參層	46㎡	42.15㎡	88.15㎡	機房	2.8M									
		合計	255.06㎡			小計	9.0M									
		總樓地板面積合計	12012.43㎡													

	圖例	說明
都更變更設計		容積獎勵增加, A棟樓層數增加, 總戶數增加, 各戶樓地板面積調整, 停車數量增加。

變更後



8米計劃道路 忠孝東路四段26巷 <已開闢>

11米計劃道路 仁愛路四段27巷 <已開闢>

街道家具休憩座椅

裝卸車位

車道地坪
 車道止滑專用磚
 岩化石英磚(鑿面)
 防滑係數:
 CNS3299-12 C.S.R.=0.55

安全警示號誌燈

鋪面與臨地順平
車道出入口地坪
 與人行道地坪以不同顏色
 或材質區隔

都市更新成果宣導及成效告示牌/
人行步道告示牌

鋪面與臨地順平

- 圖例
- 雨遮
 - 裝飾柱
 - 斜柱
 - 上方管線投影
 - 上方梁位投影
 - 管線路徑

- 外牆構造檢討:
 建築物外牆設置裝飾版柱者,依下列規定計算建築面積及樓地板面積:
1. 結構柱兩側設置裝飾柱,扣除結構柱寬後,裝飾柱合計之寬度不得超過 120 公分且不得設置開口。
 2. 裝飾板柱內部為空心者或填實均以其兩側最外緣計量取其牆心線計算面積。
 3. 裝飾板柱內部為實心且每一獨立單元而寬在 120 公分內者,其牆心線視同無該獨立柱之牆心線計算面積。如有連續設置者,其淨間距不得小於 120 公分。
 4. 裝飾柱須以填實方式施做, L1、L2 均小於等於 120 公分,且 W1、W2、W3 均大於等於 120 公分。



圖例	說明
都更變更設計	A棟樓電梯及梯廳調整, A、B棟室內格局調整, A、B棟各戶樓地板面積調整。

圖 10-7 一層平面圖(變更版)

8米計劃道路 仁愛路四段27巷28弄
S:未開闢

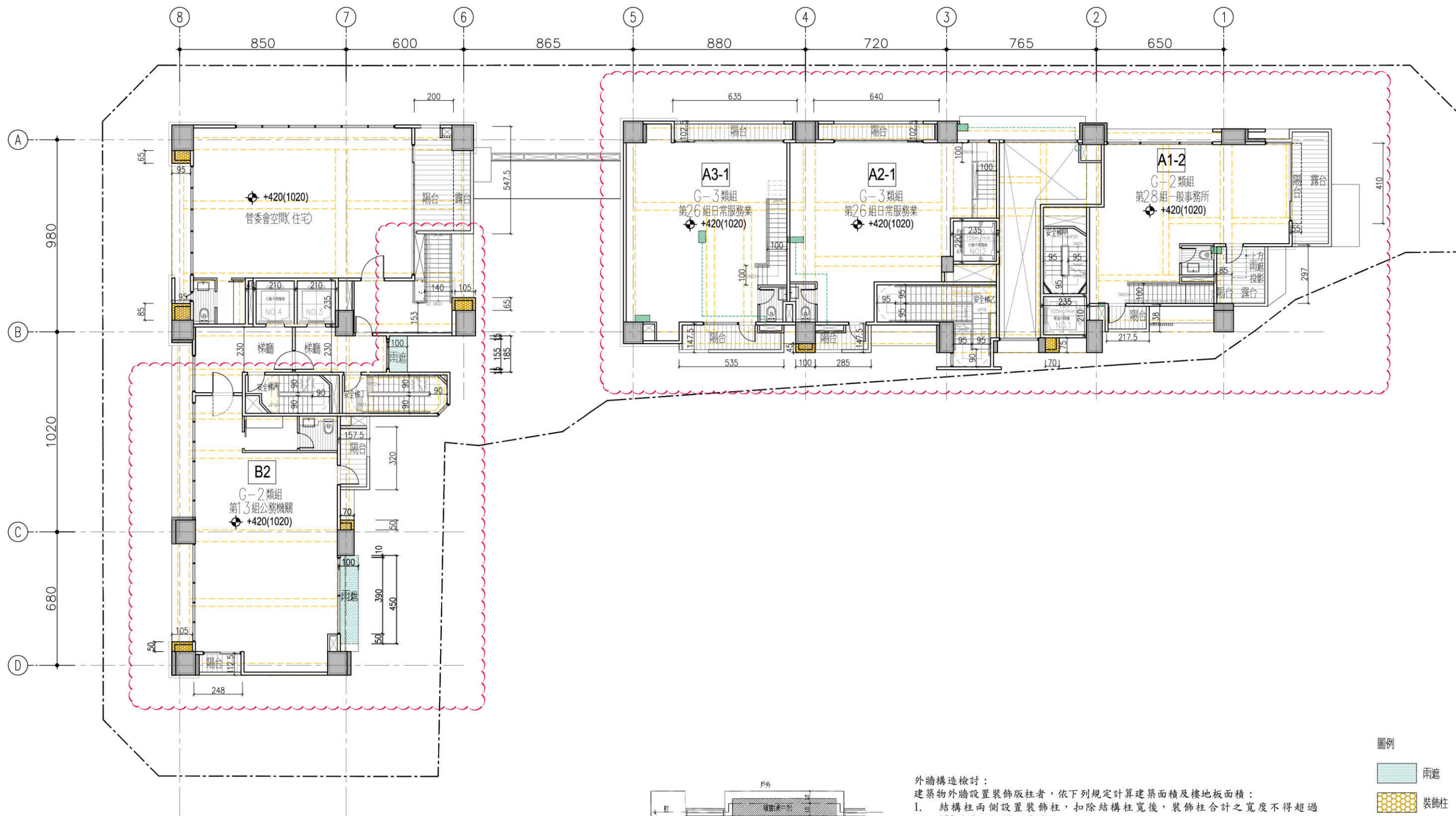
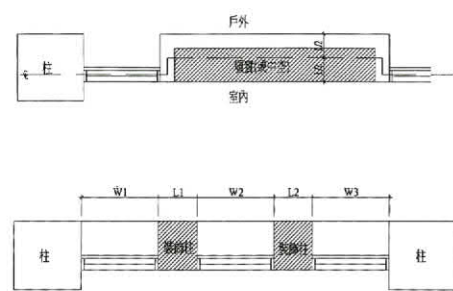


圖 10-9 二層平面圖(變更版)

S:1/200



外牆構造檢討：

建築物外牆設置裝飾版柱者，依下列規定計算建築面積及樓地板面積：

1. 結構柱兩側設置裝飾柱，扣除結構柱寬後，裝飾柱合計之寬度不得超過 120 公分且不得設置開口。
2. 裝飾板柱內部為空心者或填實均以其兩側最外線計量取其牆心線計算面積。
3. 裝飾板柱內部為實心且每一獨立單元面寬在 120 公分內者，其牆心線視同無該獨立柱之牆心線計算面積。如有連續設置者，其淨間距不得小於 120 公分。
4. 裝飾柱須以填實方式施做，L1、L2 均小於等於 120 公分，且 W1、W2、W3 均大於等於 120 公分。

圖例	說明
	A棟樓電梯及梯廳調整， A、B棟室內格局調整， A、B棟各戶樓地板面積調整。

圖例

- 雨遮
- 裝飾柱
- 斜柱
- 上方管線投影
- 上方梁位投影
- 管線路徑



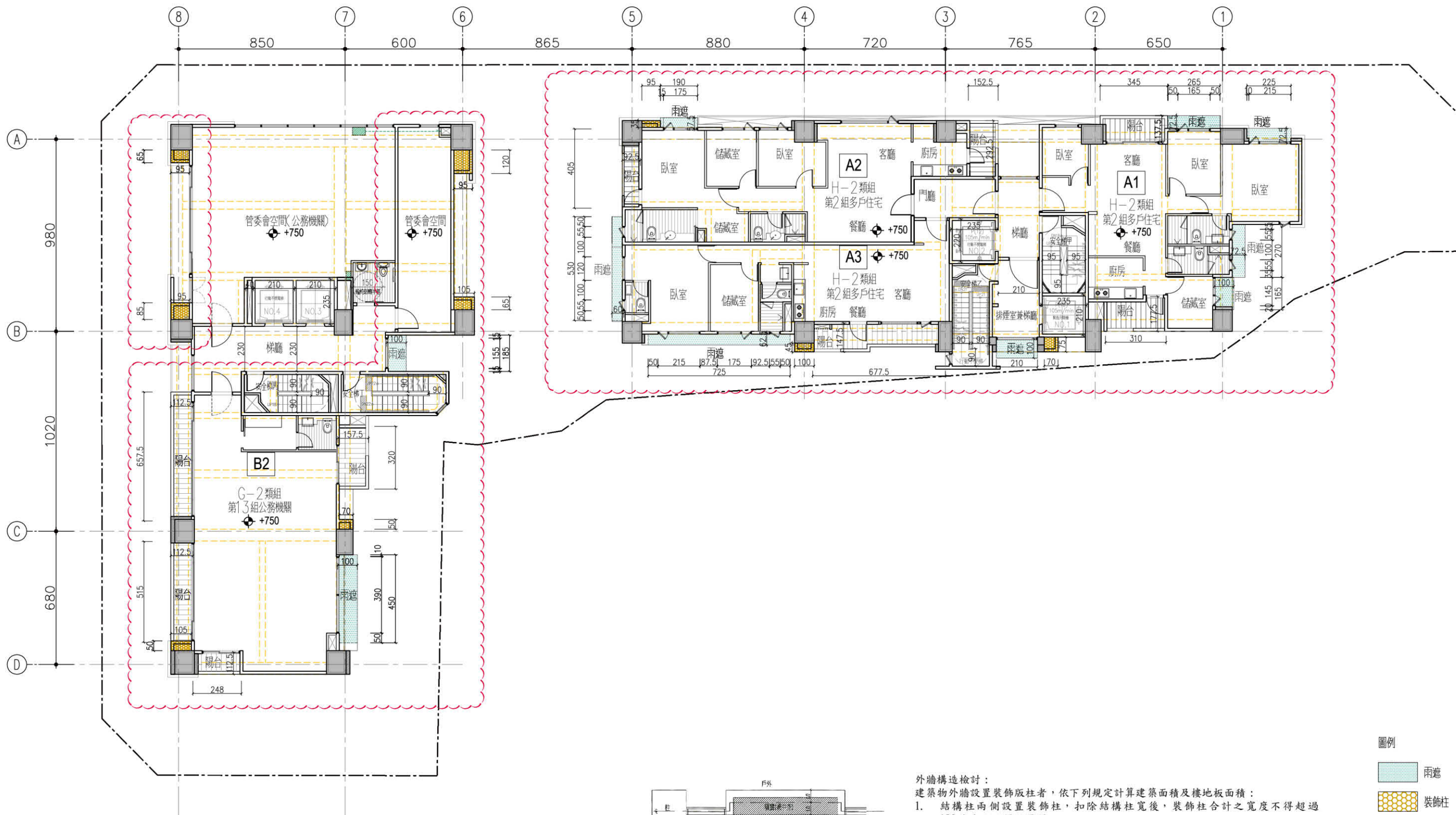
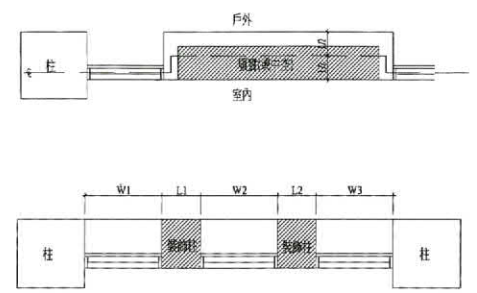


圖 10-11 三層平面圖(變更版)



S:1/200

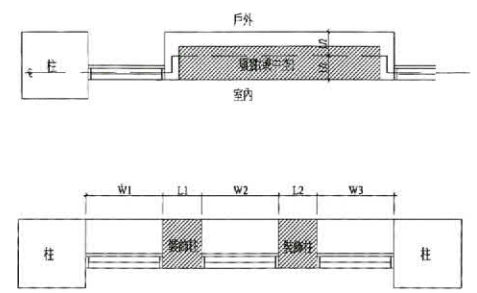
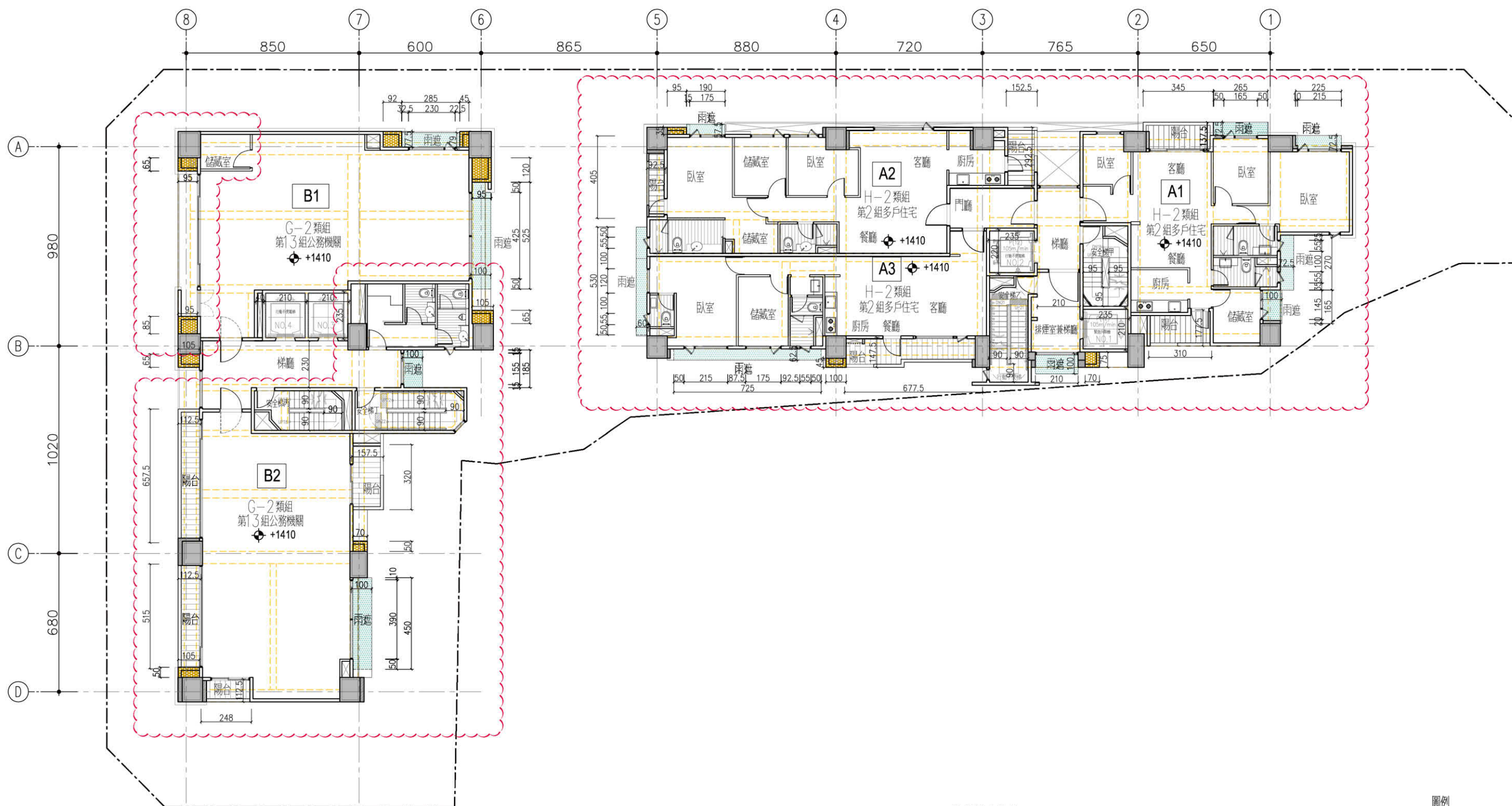
外牆構造檢討：
建築物外牆設置裝飾版柱者，依下列規定計算建築面積及樓地板面積：

1. 結構柱兩側設置裝飾柱，扣除結構柱寬後，裝飾柱合計之寬度不得超過120公分且不得設置開口。
2. 裝飾板柱內部為空心者或填實均以其兩側最外線計量取其牆心線計算面積。
3. 裝飾板柱內部為實心且每一獨立單元面寬在120公分內者，其牆心線視同無該獨立柱之牆心線計算面積。如有連續設置者，其淨間距不得小於120公分。
4. 裝飾柱須以填實方式施做，L1、L2均小於等於120公分，且W1、W2、W3均大於等於120公分。

圖例	說明
	A棟樓電梯及梯廳調整， A、B棟室內格局調整， A、B棟各戶樓地板面積調整。

圖例

- 雨遮
- 裝飾柱
- 斜柱
- 上方管線投影
- 上方梁位投影
- 管線路徑



- 外牆構造檢討：
建築物外牆設置裝飾版柱者，依下列規定計算建築面積及樓地板面積：
1. 結構柱兩側設置裝飾柱，扣除結構柱寬後，裝飾柱合計之寬度不得超過120公分且不得設置開口。
 2. 裝飾板柱內部為空心者或填實均以其兩側最外線計量取其牆心線計算面積。
 3. 裝飾板柱內部為實心且每一獨立單元面寬在120公分內者，其牆心線視同該獨立柱之牆心線計算面積。如有連續設置者，其淨間距不得小於120公分。
 4. 裝飾柱須以填實方式施做，L1、L2均小於等於120公分，且W1、W2、W3均大於等於120公分。

- 圖例
- 雨遮
 - 裝飾柱
 - 斜柱
 - 上方管線投影
 - 上方梁位投影

圖例	說明
都更變更設計	A棟樓電梯及梯廳調整， A、B棟室內格局調整， A、B棟各戶樓地板面積調整。



圖 10-13 四至五層平面圖(變更版)
S:1/200

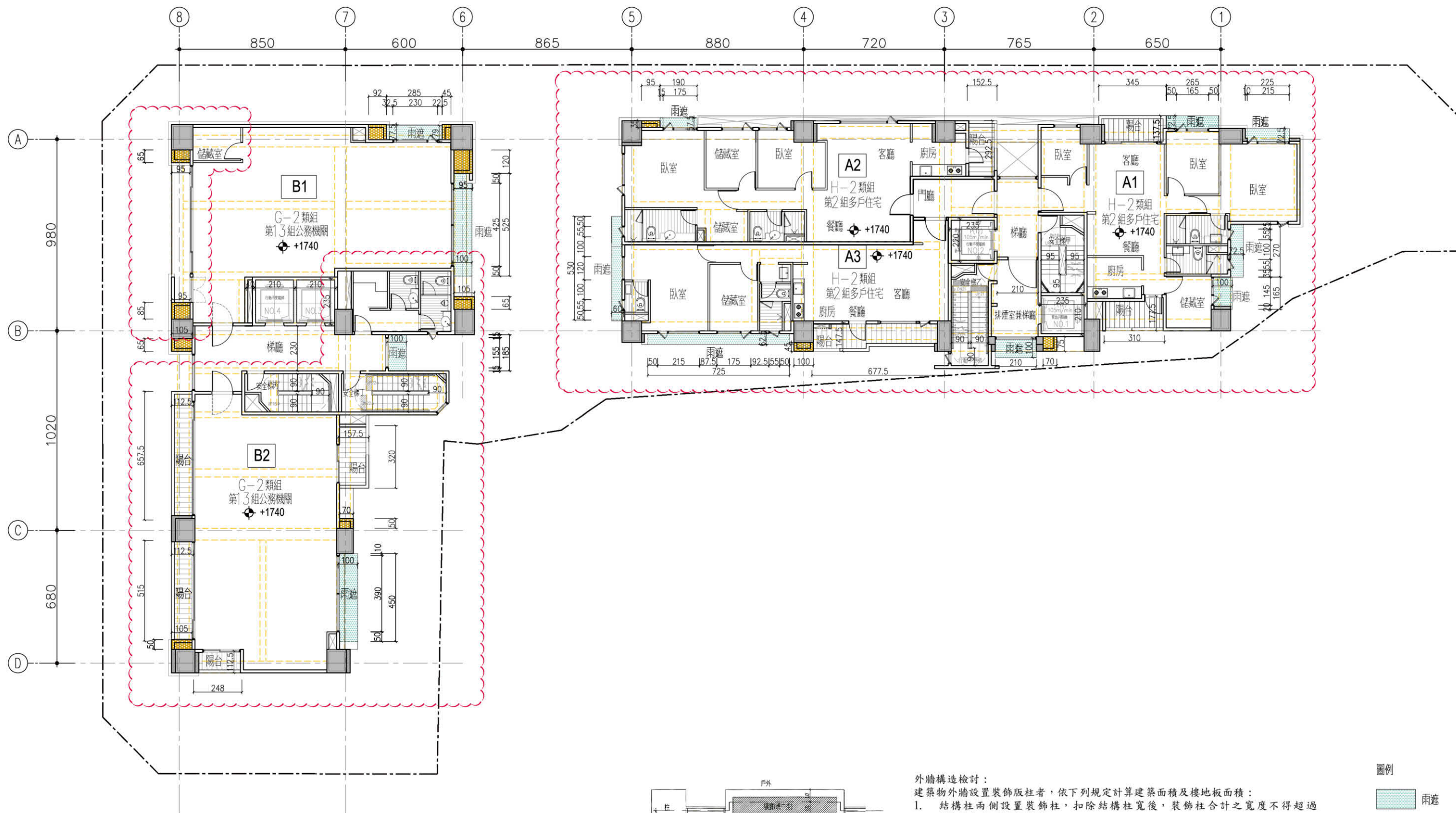
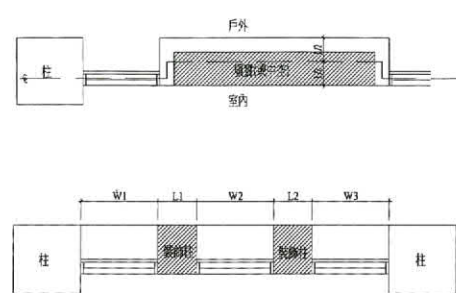


圖 10-15 六層平面圖(變更版)

S:1/200

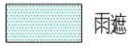
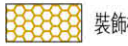






外牆構造檢討：

建築物外牆設置裝飾版柱者，依下列規定計算建築面積及樓地板面積：

1. 結構柱兩側設置裝飾柱，扣除結構柱寬後，裝飾柱合計之寬度不得超過120公分且不得設置開口。
2. 裝飾板柱內部為空心者或填實均以其兩側最外緣計量取其牆心線計算面積。
3. 裝飾板柱內部為實心且每一獨立單元面寬在120公分內者，其牆心線視同無該獨立柱之牆心線計算面積。如有連續設置者，其淨間距不得小於120公分。
4. 裝飾柱須以填實方式施做，L1、L2均小於等於120公分，且W1、W2、W3均大於等於120公分。

圖例

-  雨遮
-  裝飾柱
-  斜柱
-  上方管線投影
-  上方梁位投影

圖例	說明
	A棟樓電梯及梯廳調整， A、B棟室內格局調整， A、B棟各戶樓地板面積調整。



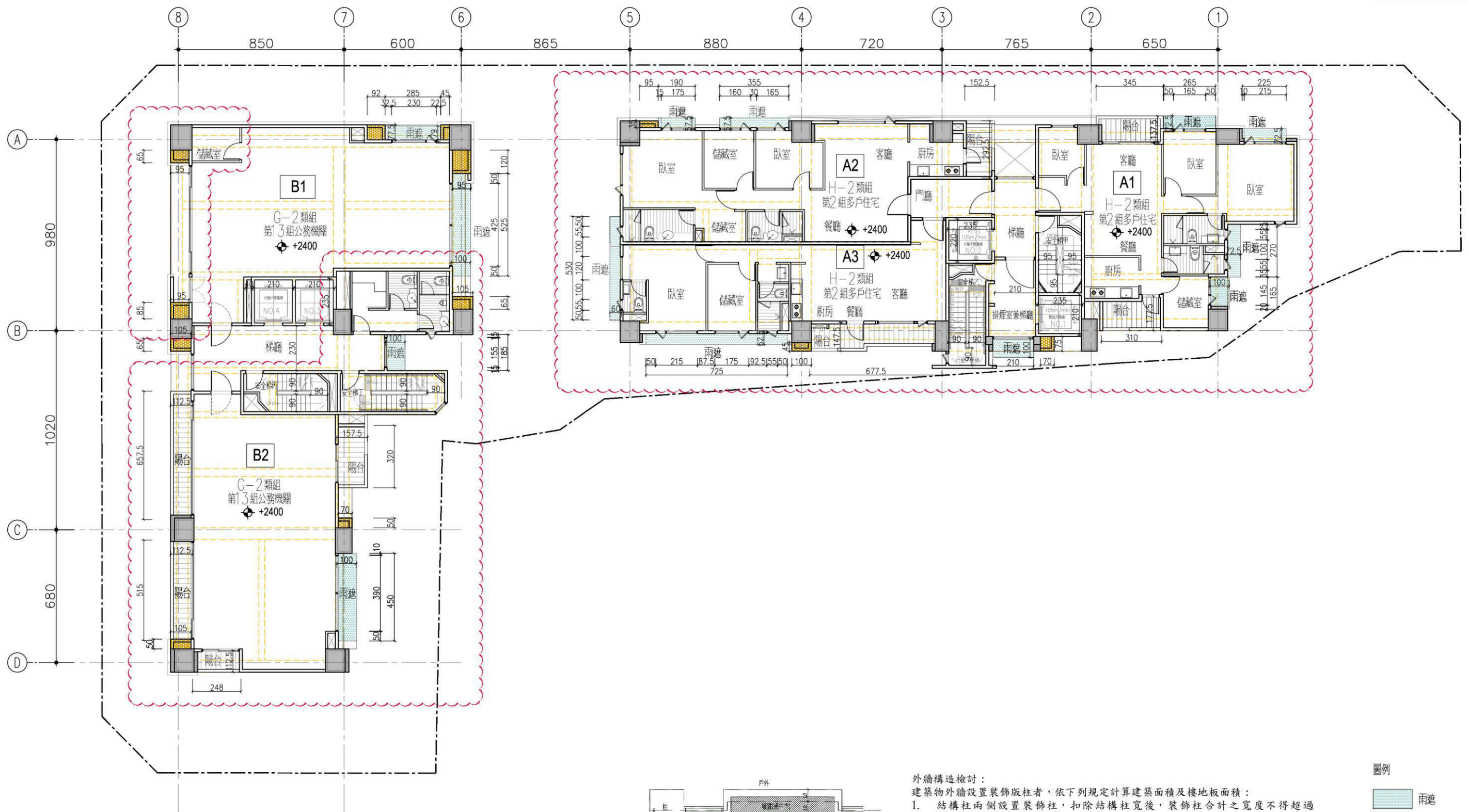
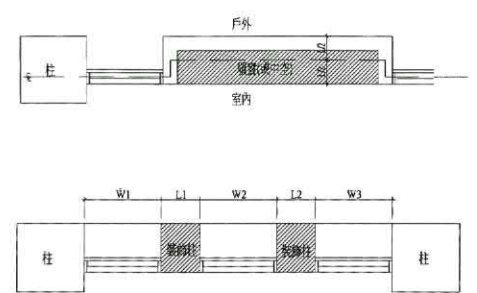


圖 10-17 七至八層平面圖(變更版)
S:1/200



外牆構造檢討：
建築物外牆設置裝飾版柱者，依下列規定計算建築面積及樓地板面積：
1. 結構柱兩側設置裝飾柱，扣除結構柱寬後，裝飾柱合計之寬度不得超過120公分且不得設置開口。
2. 裝飾板柱內部為空心者或填實均以其兩側最外線計量取其牆心線計算面積。
3. 裝飾板柱內部為實心且每一獨立單元面寬在120公分內者，其牆心線視同無該獨立柱之牆心線計算面積。如有連續設置者，其淨間距不得小於120公分。
4. 裝飾柱須以填實方式施做，L1、L2均小於等於120公分，且W1、W2、W3均大於等於120公分。

圖例	說明
都更變更設計	A棟樓電梯及梯廳調整， A、B棟室內格局調整， A、B棟各戶樓地板面積調整。

- 圖例
- 雨遮
 - 裝飾柱
 - 斜柱
 - 上方管線投影
 - 上方梁位投影



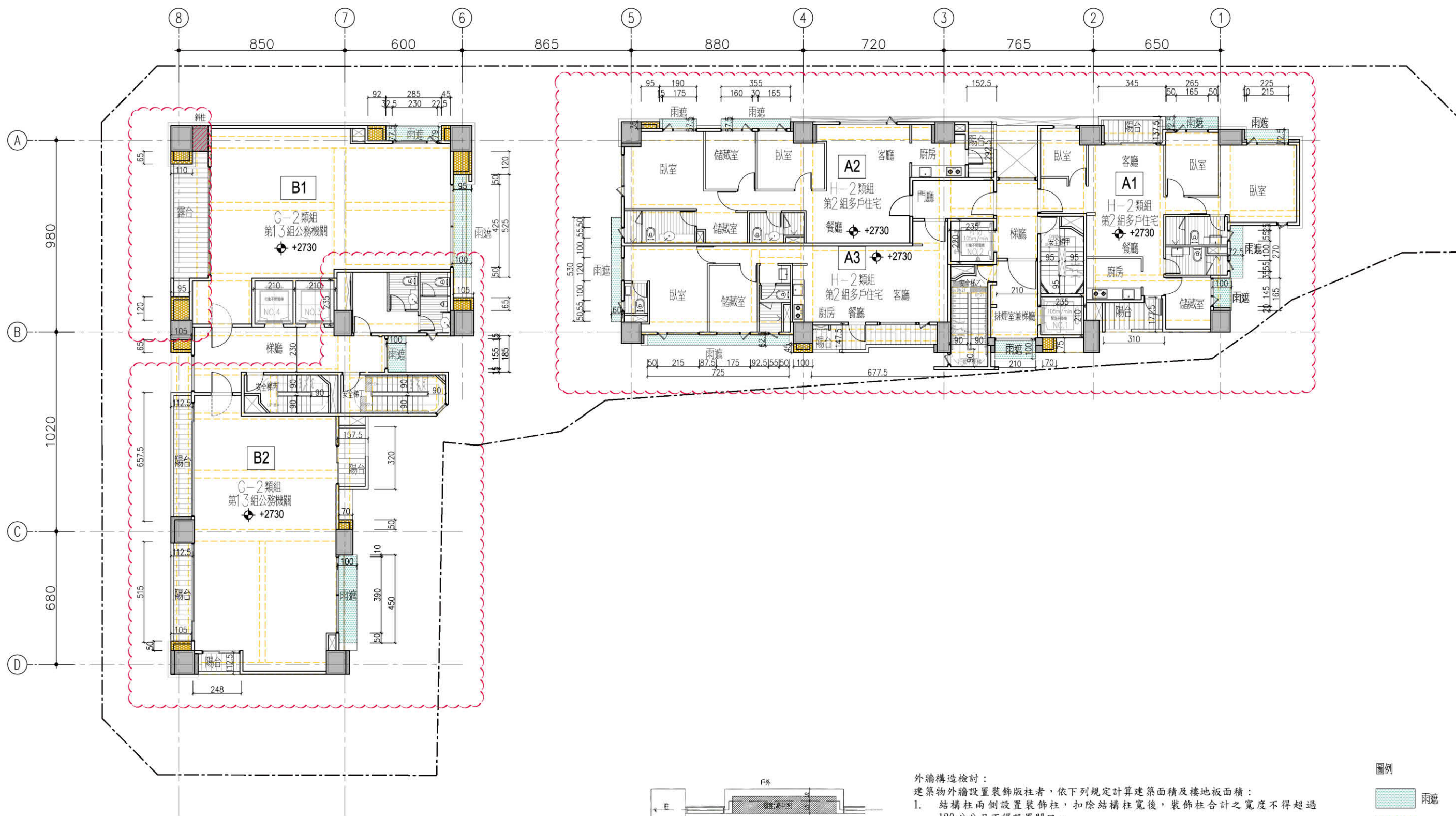
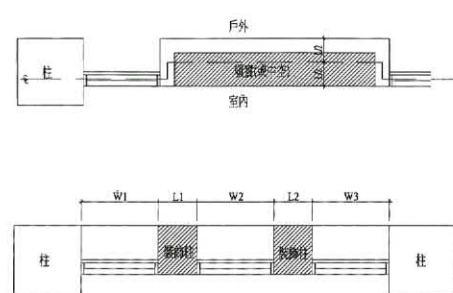


圖 10-19 九層平面圖(變更版)
S:1/200









外牆構造檢討:

建築物外牆設置裝飾版柱者，依下列規定計算建築面積及樓地板面積：

1. 結構柱兩側設置裝飾柱，扣除結構柱寬後，裝飾柱合計之寬度不得超過 120 公分且不得設置開口。
2. 裝飾板柱內部為空心者或填實均以其兩側最外緣計量其牆心線計算面積。
3. 裝飾板柱內部為實心且每一獨立單元面寬在 120 公分內者，其牆心線視同該獨立柱之牆心線計算面積。如有連續設置者，其淨間距不得小於 120 公分。
4. 裝飾柱須以填實方式施做，L1、L2 均小於等於 120 公分，且 W1、W2、W3 均大於等於 120 公分。

圖例

-  雨遮
-  裝飾柱
-  斜柱
-  上方管線投影
-  上方梁位投影

圖例	說明
	A棟樓電梯及梯廳調整， A、B棟室內格局調整， A、B棟各戶樓地板面積調整。



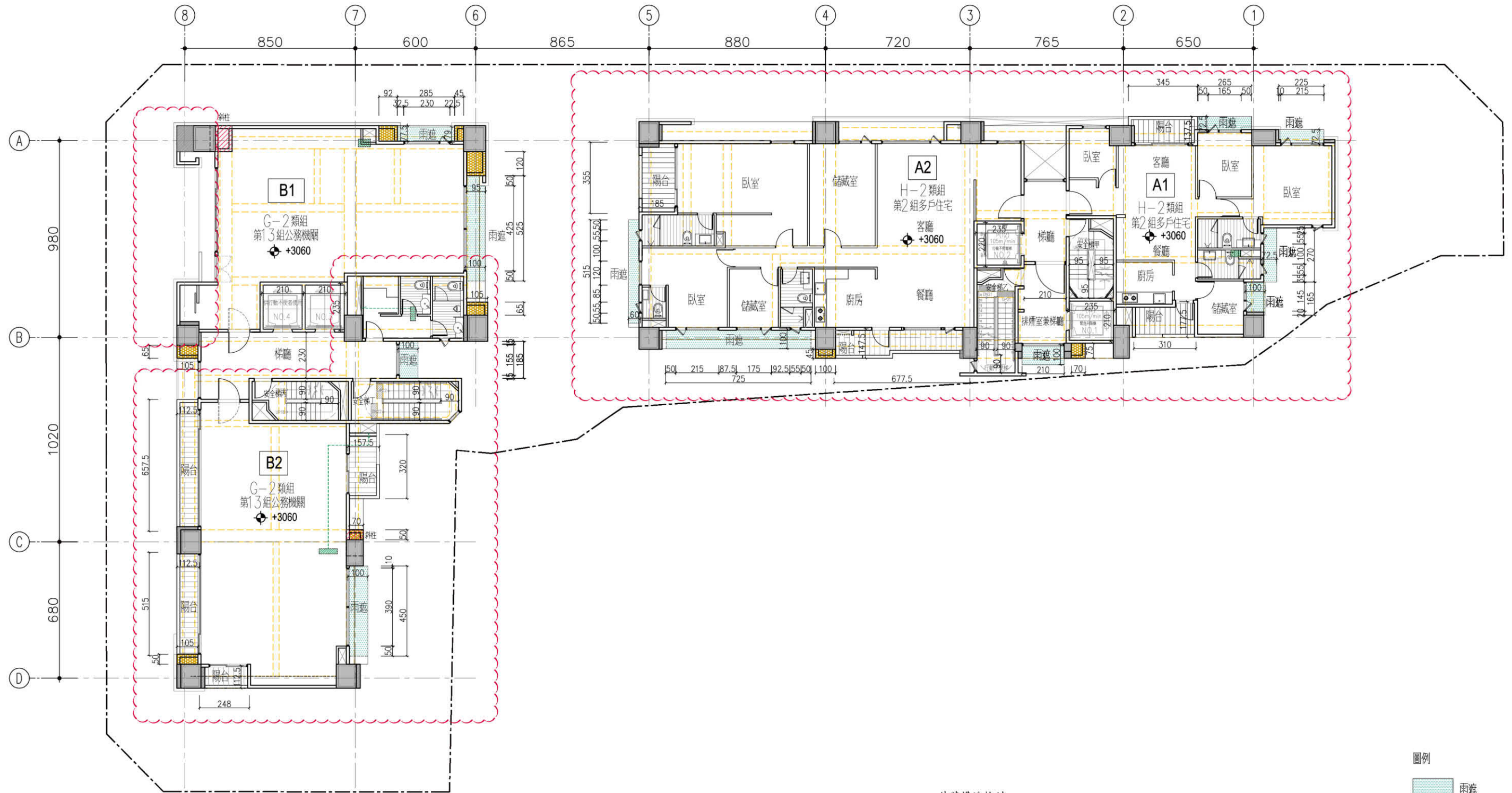
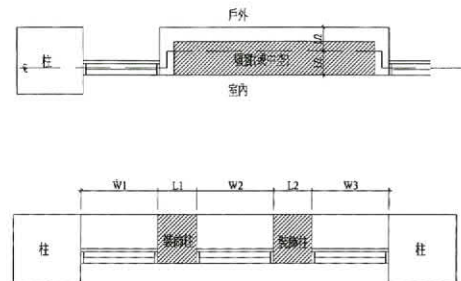


圖 10-21 十層平面圖(變更版)
S:1/200



外牆構造檢討：
建築物外牆設置裝飾版柱者，依下列規定計算建築面積及樓地板面積：

1. 結構柱兩側設置裝飾柱，扣除結構柱寬後，裝飾柱合計之寬度不得超過120公分且不得設置開口。
2. 裝飾板柱內部為空心者或填實均以其兩側最外緣量取其牆心線計算面積。
3. 裝飾板柱內部為實心且每一獨立單元面寬在120公分內者，其牆心線視同無該獨立柱之牆心線計算面積。如有連續設置者，其淨間距不得小於120公分。
4. 裝飾柱須以填實方式施做，L1、L2均小於等於120公分，且W1、W2、W3均大於等於120公分。

圖例		說明
	雨遮	
	裝飾柱	
	斜柱	
	上方管線投影	
	上方梁位投影	
	管線路徑	
都更變更設計		A棟樓電梯及梯廳調整， A、B棟室內格局調整， A、B棟各戶樓地板面積調整。

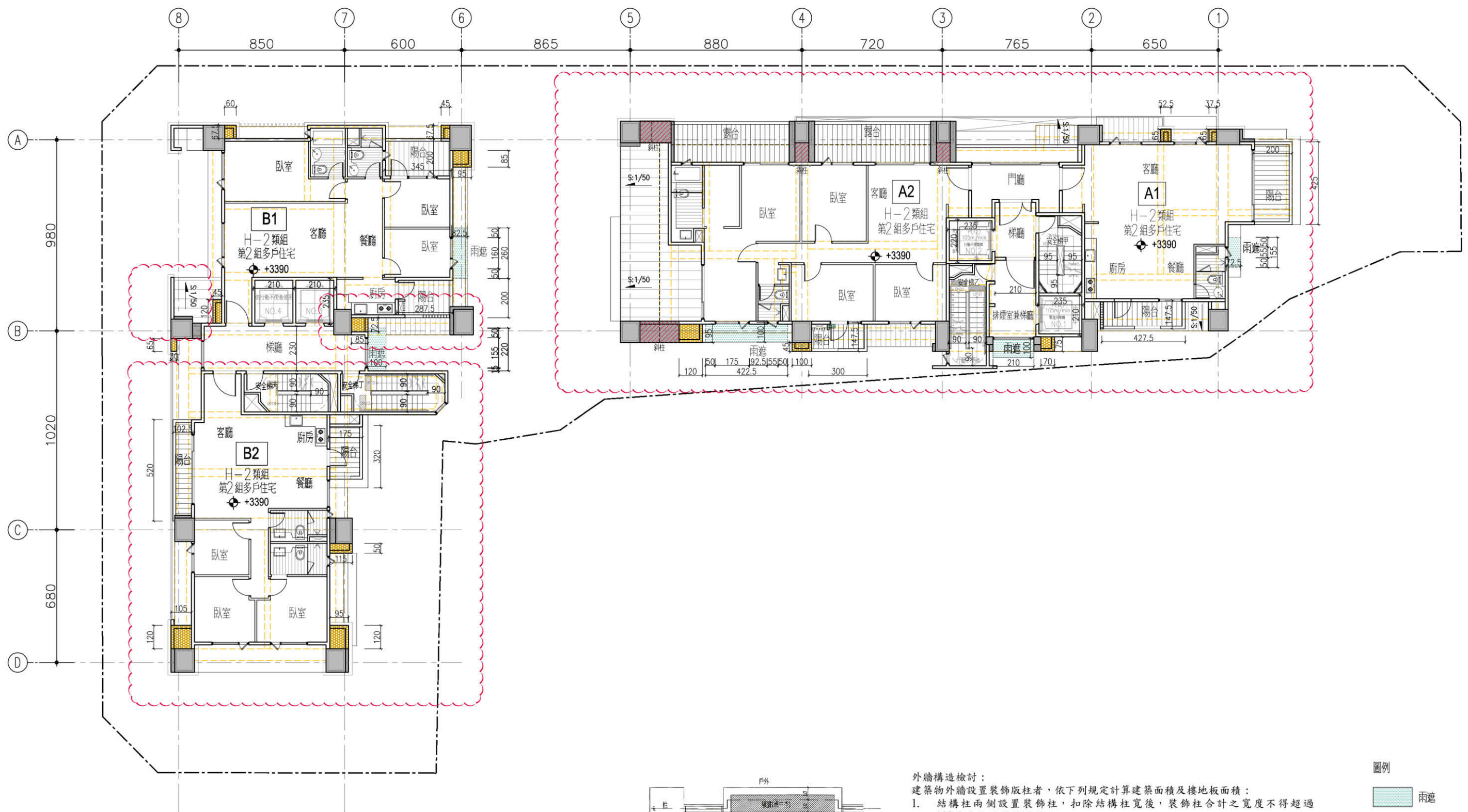
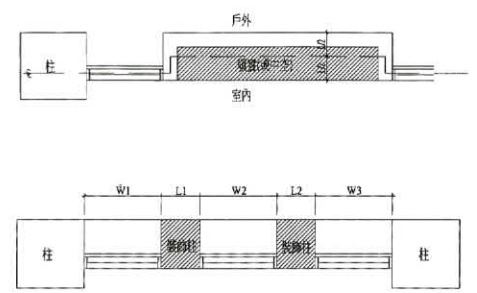


圖 10-23 十一層平面圖(變更版)
S:1/200



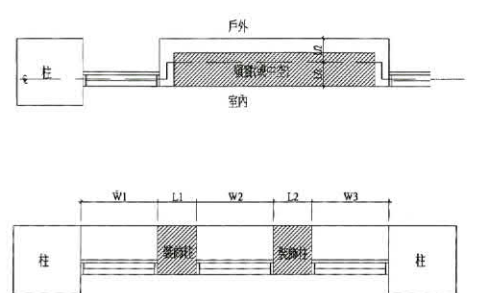
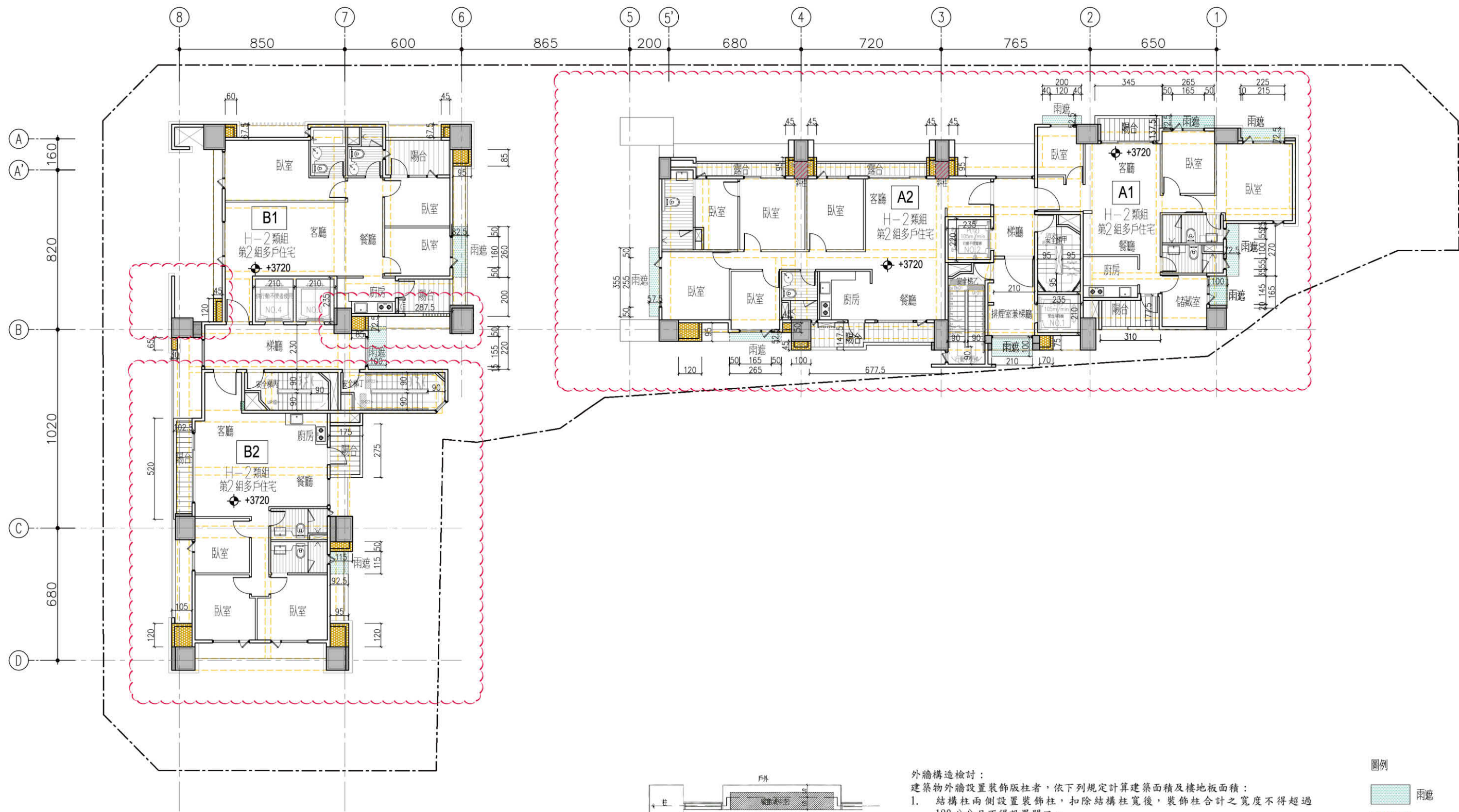
外牆構造檢討：
建築物外牆設置裝飾版柱者，依下列規定計算建築面積及樓地板面積：

1. 結構柱兩側設置裝飾柱，扣除結構柱寬後，裝飾柱合計之寬度不得超過120公分且不得設置開口。
2. 裝飾板柱內部為空心者或填實均以其兩側最外緣計量取其牆心線計算面積。
3. 裝飾板柱內部為實心且每一獨立單元面寬在120公分內者，其牆心線視同無該獨立柱之牆心線計算面積。如有連續設置者，其淨間距不得小於120公分。
4. 裝飾柱須以填實方式施做，L1、L2均小於等於120公分，且W1、W2、W3均大於等於120公分。

圖例	說明
都更變更設計	A棟樓電梯及梯廳調整， A、B棟室內格局調整， A、B棟各戶樓地板面積調整。

- 圖例
- 雨遮
 - 裝飾柱
 - 斜柱
 - 上方管線投影
 - 上方梁位投影





外牆構造檢討：
建築物外牆設置裝飾版柱者，依下列規定計算建築面積及樓地板面積：

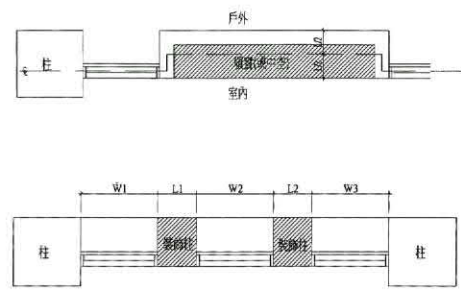
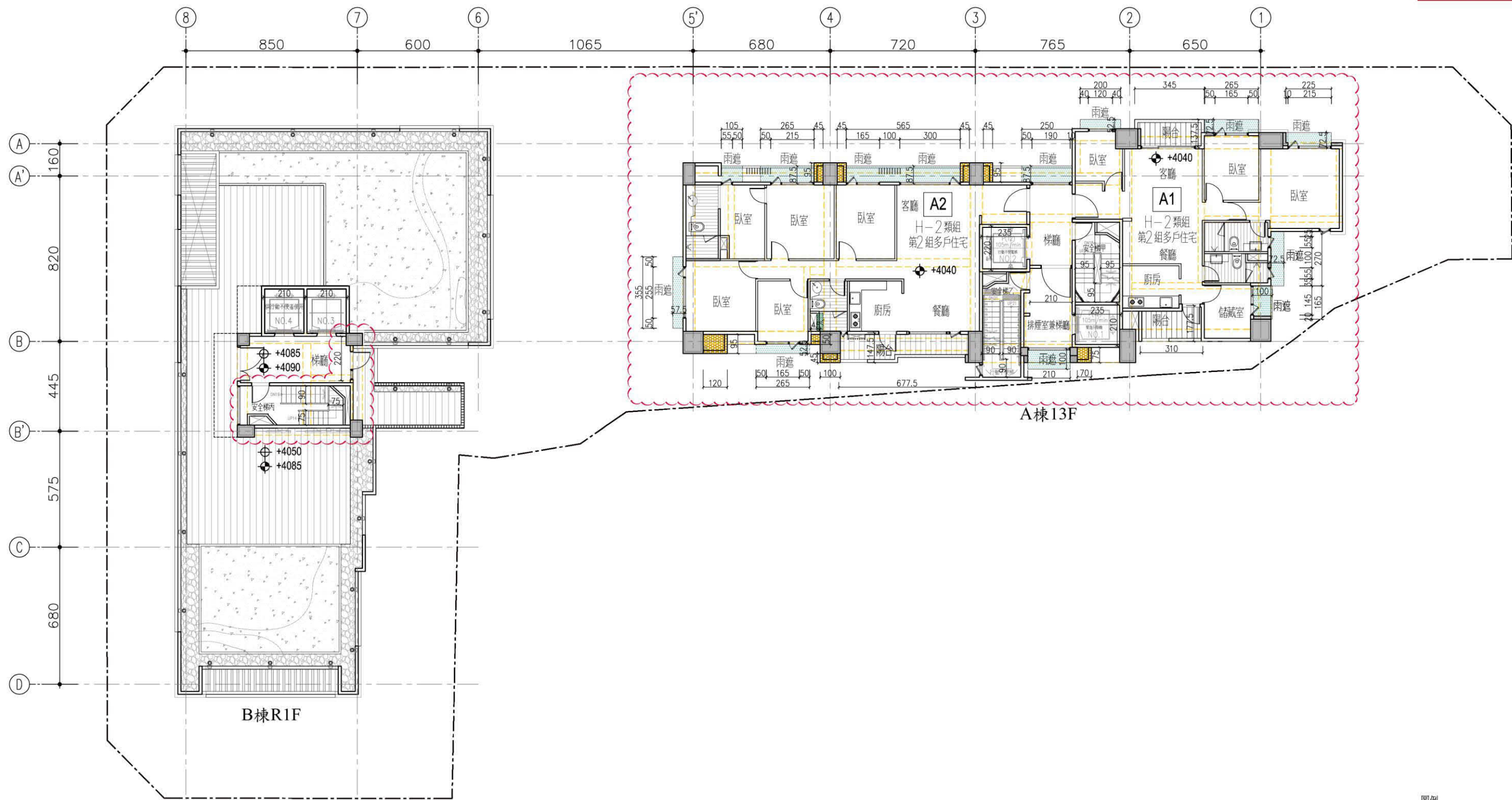
1. 結構柱兩側設置裝飾柱，扣除結構柱寬後，裝飾柱合計之寬度不得超過120公分且不得設置開口。
2. 裝飾板柱內部為空心者或填實均以其兩側最外緣計量取其牆心線計算面積。
3. 裝飾板柱內部為實心且每一獨立單元面寬在120公分內者，其牆心線視同無該獨立柱之牆心線計算面積。如有連續設置者，其淨間距不得小於120公分。
4. 裝飾柱須以填實方式施做，L1、L2均小於等於120公分，且W1、W2、W3均大於等於120公分。

- 圖例
- 雨遮
 - 裝飾柱
 - 斜柱
 - 上方管線投影
 - 上方梁位投影

圖例	說明
	A棟樓電梯及梯廳調整， A、B棟室內格局調整， A、B棟各戶樓地板面積調整。



圖 10-25 十二層平面圖(變更版)
S:1/200



外牆構造檢討：
建築物外牆設置裝飾版柱者，依下列規定計算建築面積及樓地板面積：

1. 結構柱兩側設置裝飾柱，扣除結構柱寬後，裝飾柱合計之寬度不得超過120公分且不得設置開口。
2. 裝飾板柱內部為空心者或填實均以其兩側最外線量取其牆心線計算面積。
3. 裝飾板柱內部為實心且每一獨立單元面寬在120公分內者，其牆心線視同無該獨立柱之牆心線計算面積。如有連續設置者，其淨間距不得小於120公分。
4. 裝飾柱須以填實方式施做，L1、L2均小於等於120公分，且W1、W2、W3均大於等於120公分。

- 圖例
- 雨遮
 - 裝飾柱
 - 斜柱
 - 上方管線投影
 - 上方梁位投影

	圖例	說明
都更變更設計		A棟樓層數增加十三、十四層樓。



圖 10-27 A 棟十三層、B 棟屋突一層平面圖(變更版)
S:1/200

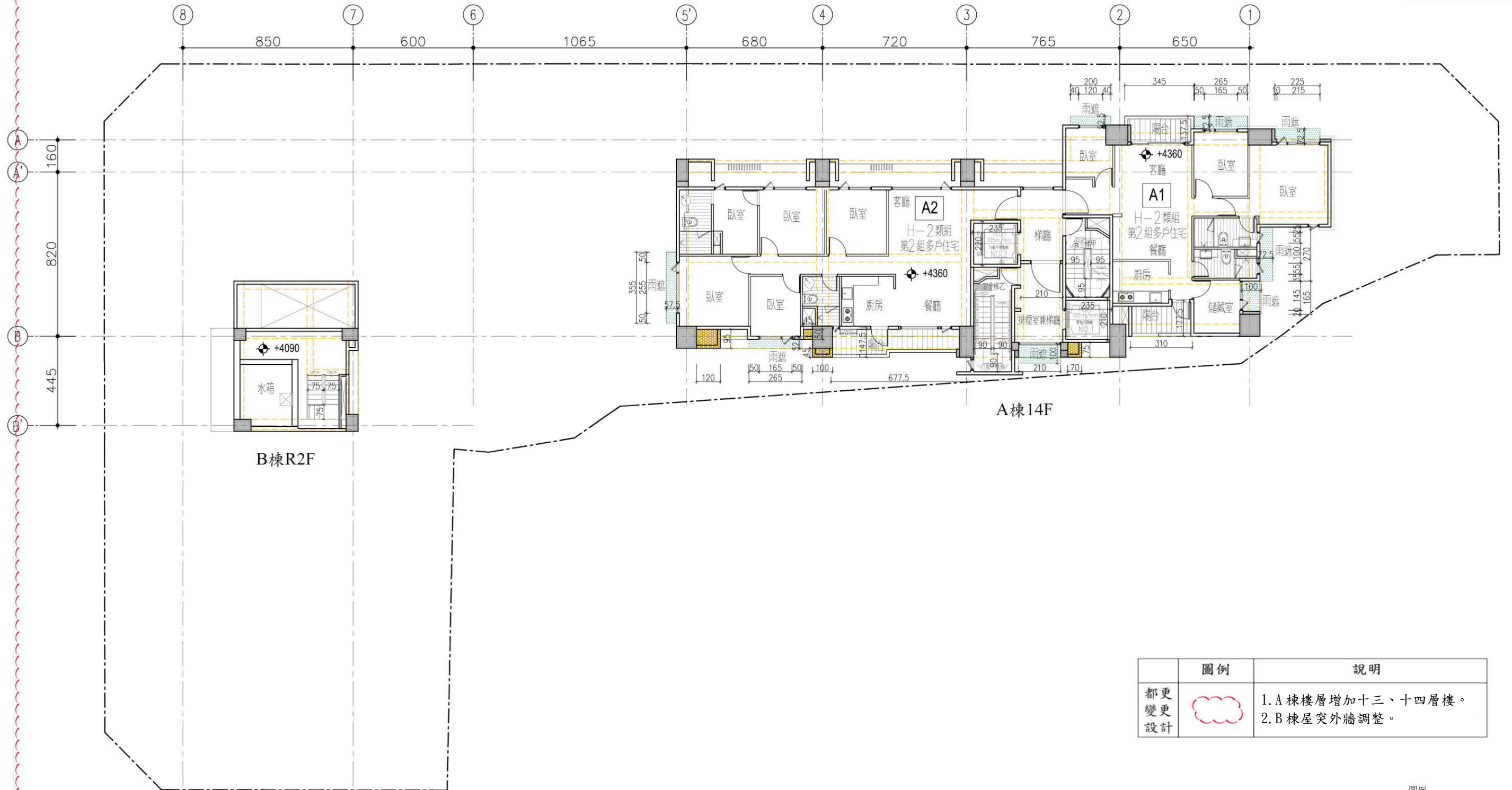
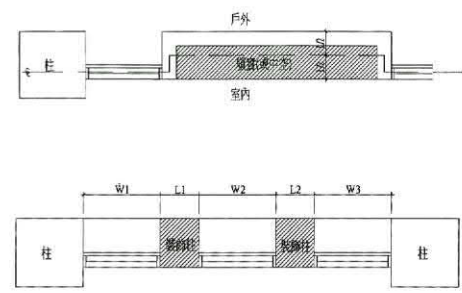


圖 10-29 A棟十四層、B棟屋突二層平面圖(變更版)
S:1/200

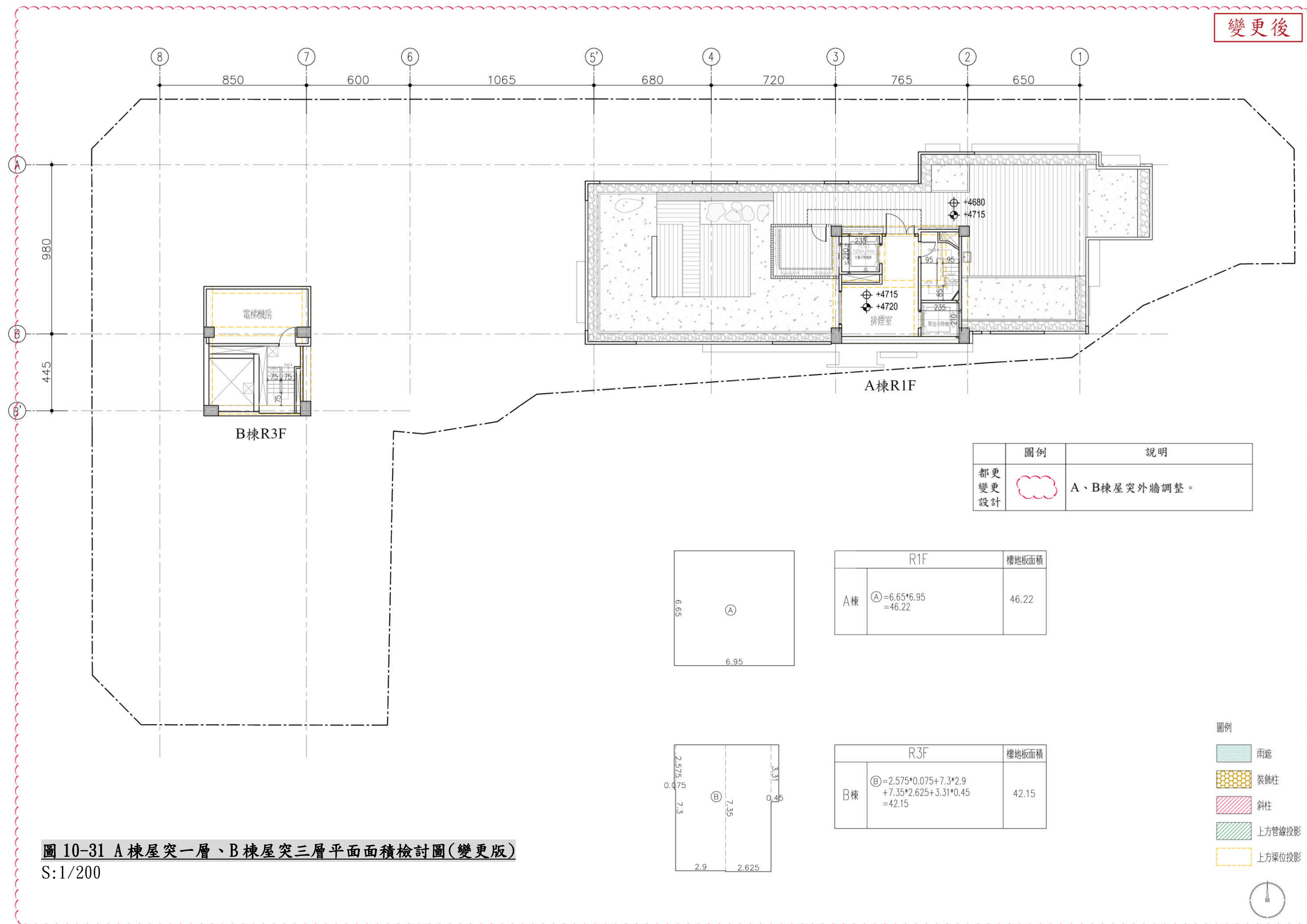


- 外牆構造檢討：
建築物外牆設置裝飾版柱者，依下列規定計算建築面積及樓地板面積：
1. 結構柱兩側設置裝飾柱，扣除結構柱寬後，裝飾柱合計之寬度不得超過120公分且不得設置開口。
 2. 裝飾板柱內部為空心者或填實均以其兩側最外線計量取其牆心線計算面積。
 3. 裝飾板柱內部為實心且每一獨立單元面寬在120公分內者，其牆心線視同無該獨立柱之牆心線計算面積。如有連續設置者，其淨間距不得小於120公分。
 4. 裝飾柱須以填實方式施做，L1、L2均小於等於120公分，且W1、W2、W3均大於等於120公分。

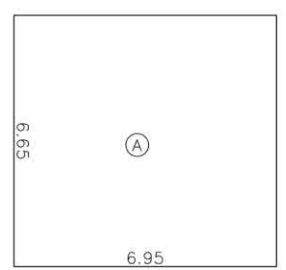
- 圖例
- 雨遮
 - 裝飾柱
 - 斜柱
 - 上方管線投影
 - 上方梁位投影



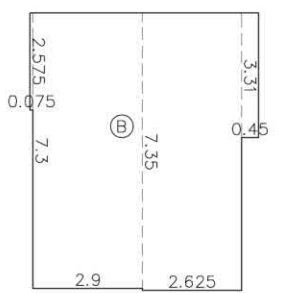
變更後



圖例	說明
	A、B棟屋突外牆調整。



R1F		樓地板面積
A棟	Ⓐ=6.65*6.95 =46.22	46.22



R3F		樓地板面積
B棟	Ⓑ=2.575*0.075+7.3*2.9 +7.35*2.625+3.31*0.45 =42.15	42.15

- 圖例
- 雨遮
 - 裝飾柱
 - 斜柱
 - 上方管線投影
 - 上方梁位投影

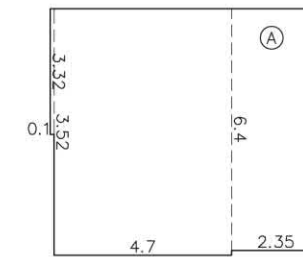
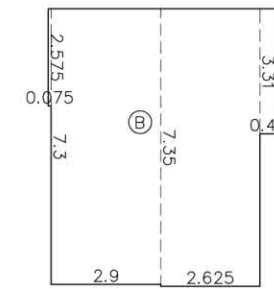
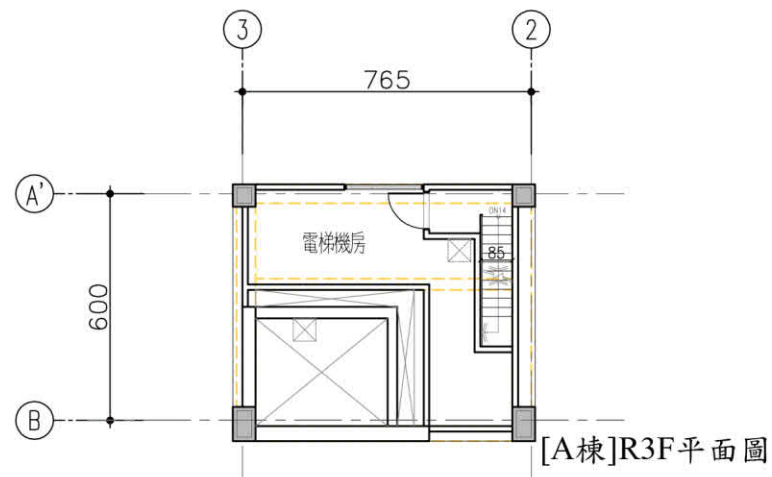
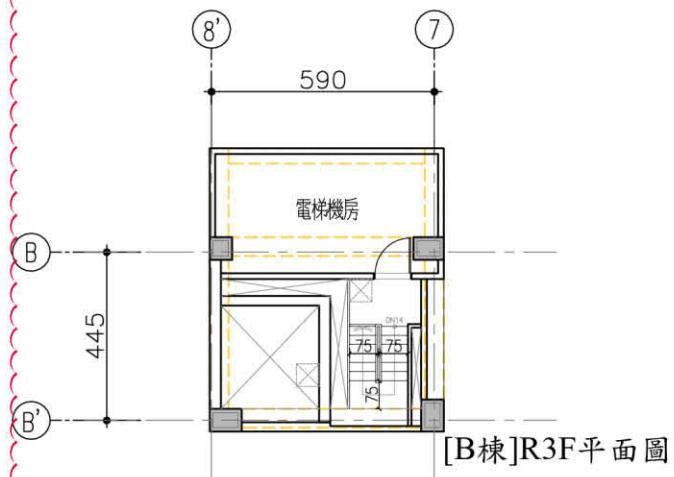
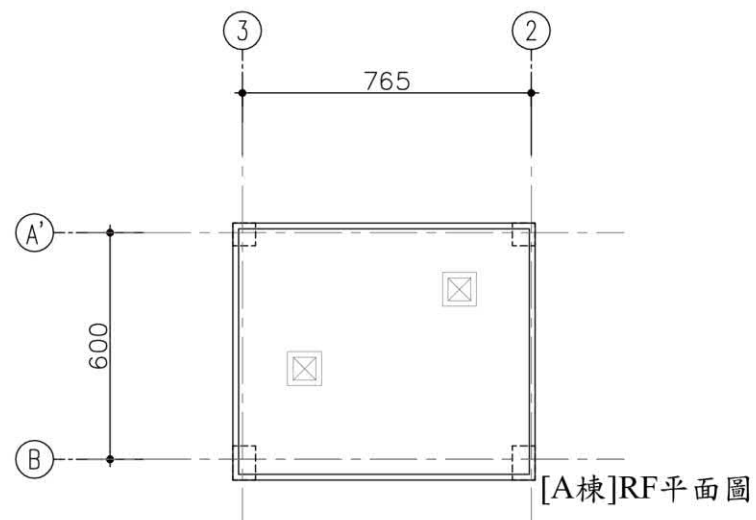
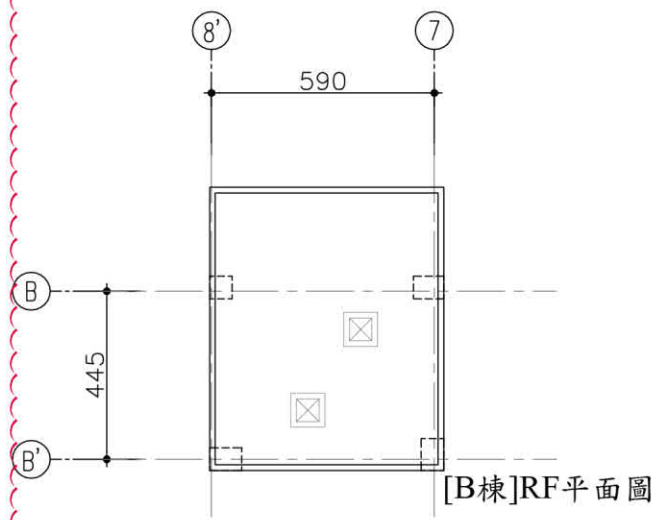


圖 10-31 A 棟屋突一層、B 棟屋突三層平面面積檢討圖(變更版)
S:1/200

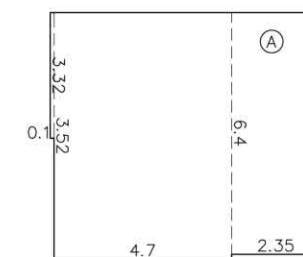
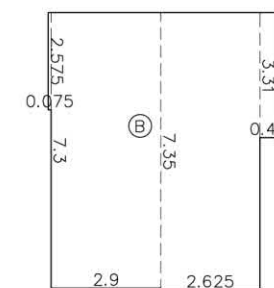
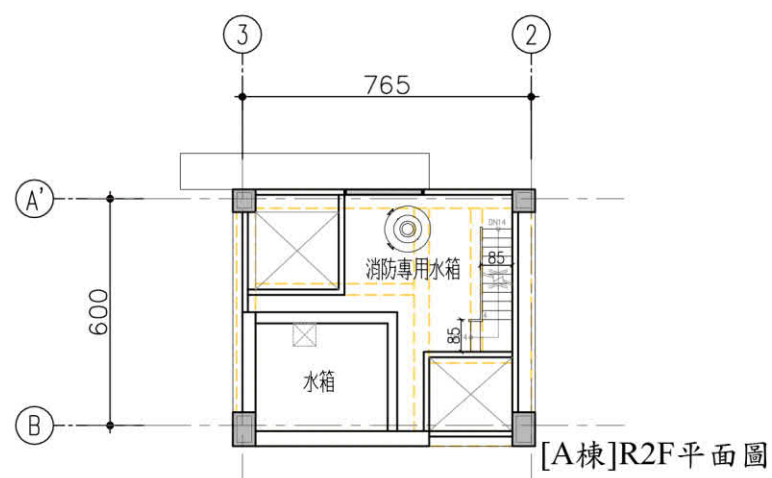
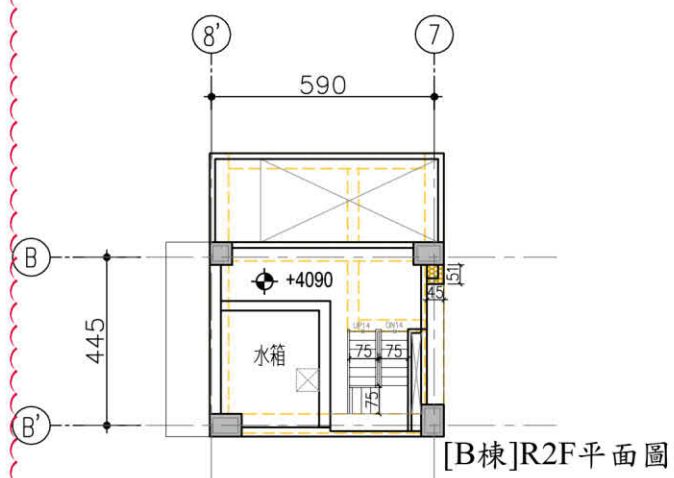
變更後

圖例	說明
	都更變更設計
	雨遮
	裝飾柱
	斜柱
	上方管線投影
	上方梁位投影

- 圖例
- 雨遮
 - 裝飾柱
 - 斜柱
 - 上方管線投影
 - 上方梁位投影



R3F		樓地板面積
A棟	$\textcircled{A} = 3.32 \times 0.1 + 6.52 \times 4.7 + 6.4 \times 2.35 = 46$	46
B棟	$\textcircled{B} = 2.575 \times 0.075 + 7.3 \times 2.9 + 7.35 \times 2.625 + 3.31 \times 0.45 = 42.15$	42.15



R2F		樓地板面積
A棟	$\textcircled{A} = 3.32 \times 0.1 + 6.52 \times 4.7 + 6.4 \times 2.35 = 46$	46
B棟	$\textcircled{B} = 2.575 \times 0.075 + 7.3 \times 2.9 + 7.35 \times 2.625 + 3.31 \times 0.45 = 42.15$	42.15

圖 10-32 A、B 棟屋突一至三層平面面積檢討圖(變更版)

S:1/200



變更後

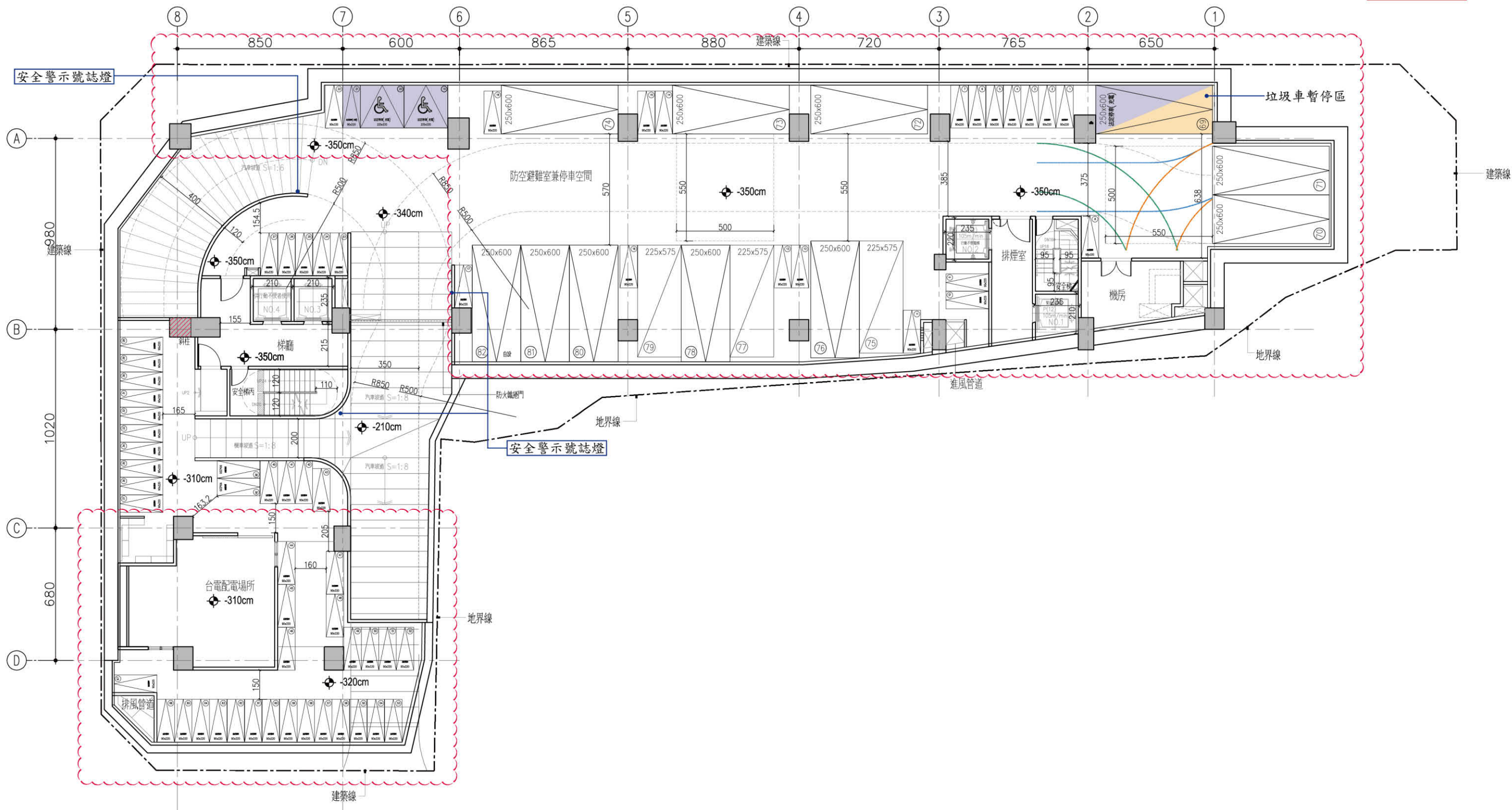


圖 10-33 地下一層平面圖(變更版)
S:1/200

圖例	說明
	連續壁範圍調整， 停車位位置及數量調整。

供充電車位
 垃圾車暫停區

↑

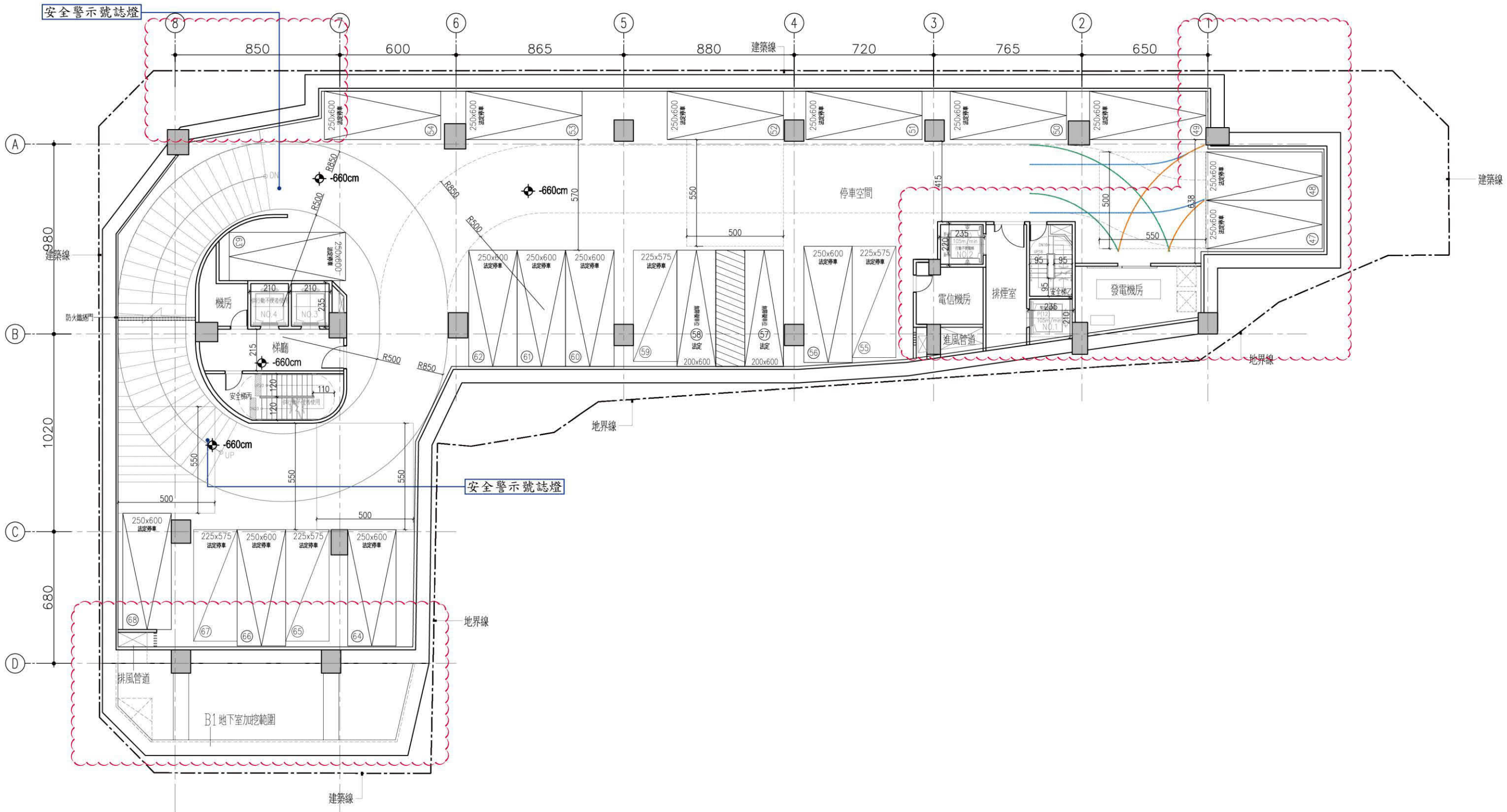



圖 10-35 地下二層平面圖(變更版)
S:1/200

圖例	說明
	連續壁範圍調整，停車位位置及數量調整。



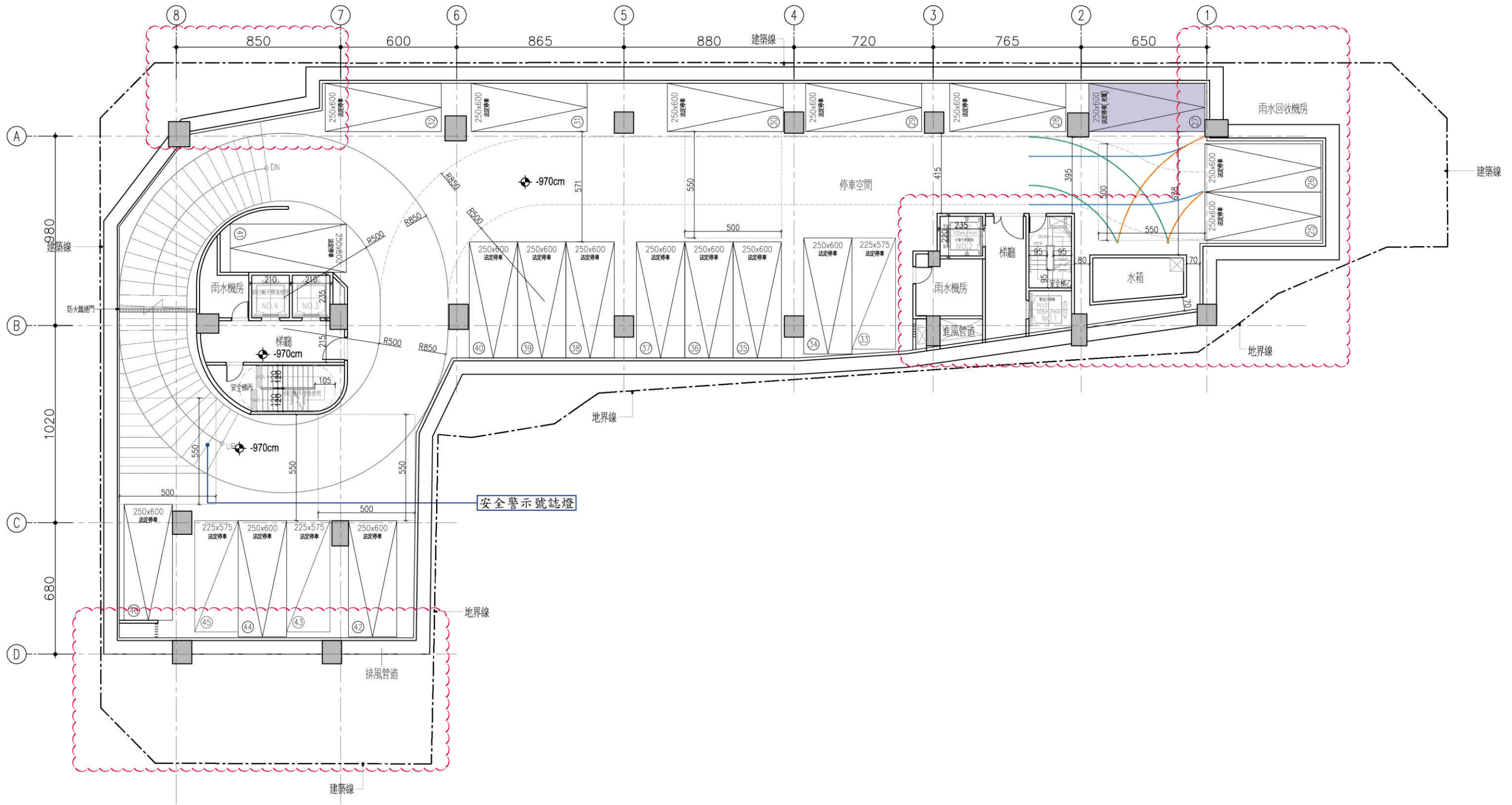


圖 10-37 地下三層平面圖(變更版)
S:1/200

圖例	說明
	連續壁範圍調整，停車位位置及數量調整。

供充電車位



變更後

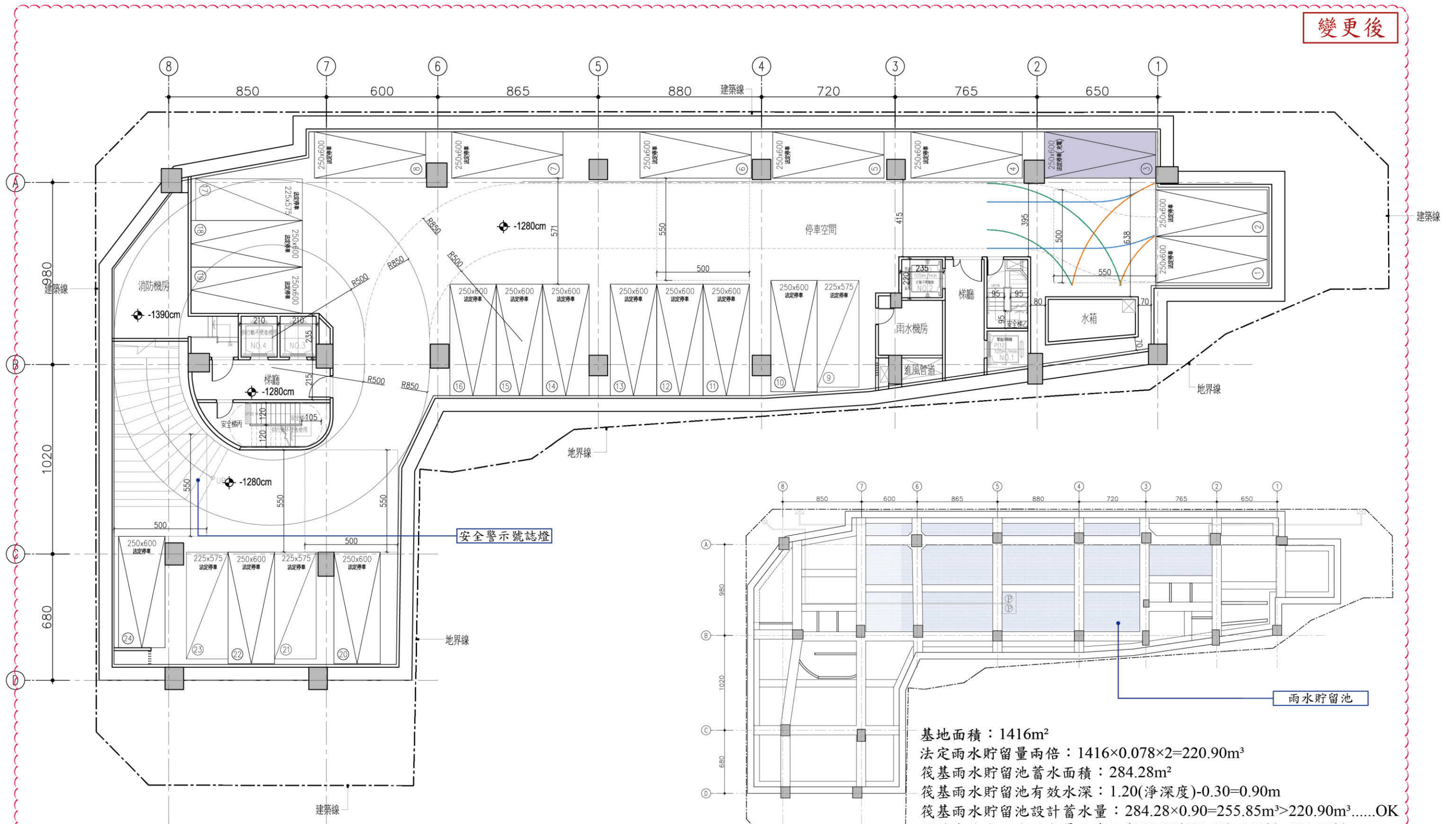
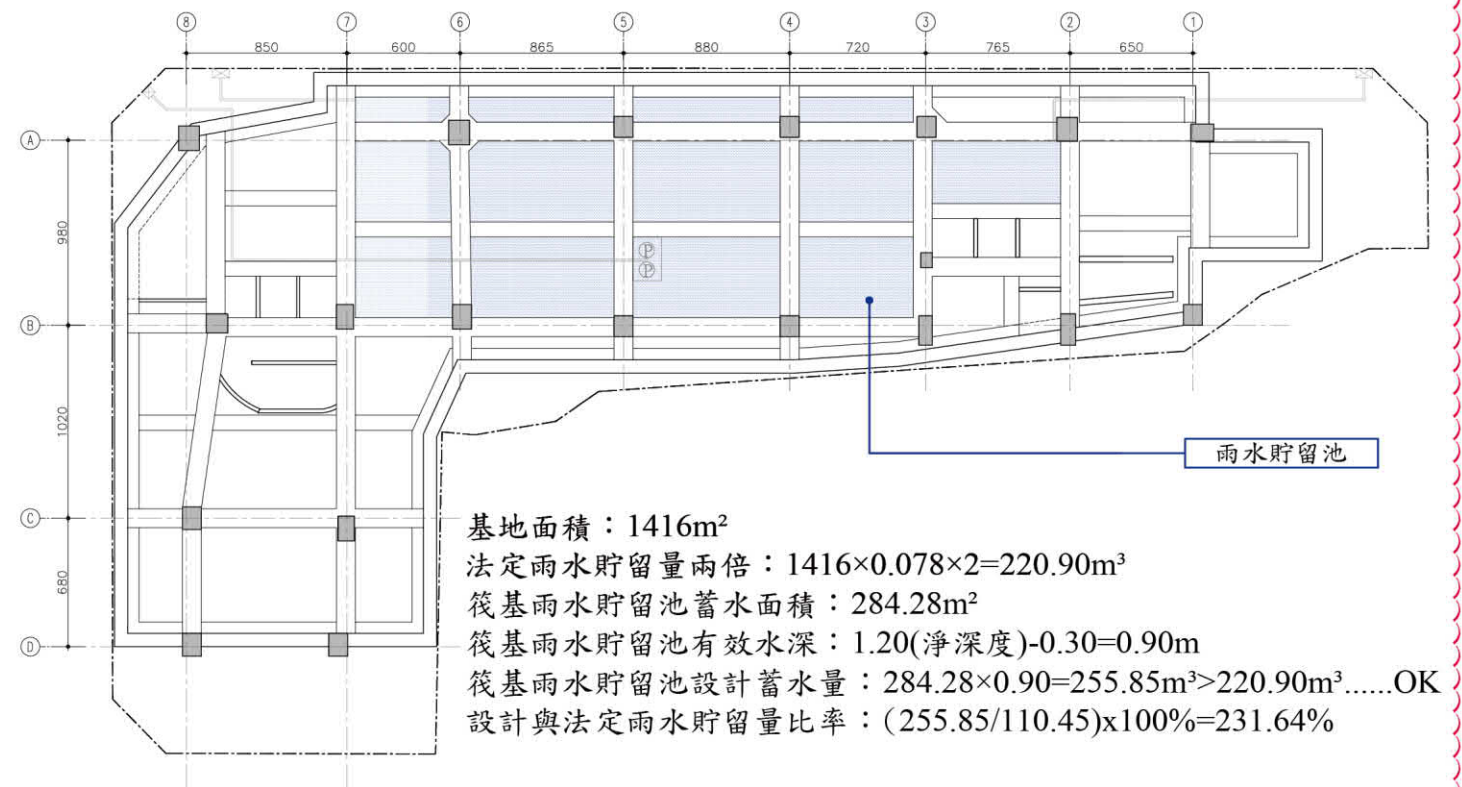


圖 10-39 地下四層平面圖(變更版)

S:1/200



筏基層平面圖
S:1/400

基地面積：1416m²
 法定雨水貯留量兩倍：1416×0.078×2=220.90m³
 筏基雨水貯留池蓄水面積：284.28m²
 筏基雨水貯留池有效水深：1.20(淨深度)-0.30=0.90m
 筏基雨水貯留池設計蓄水量：284.28×0.90=255.85m³>220.90m³.....OK
 設計與法定雨水貯留量比率：(255.85/110.45)×100%=231.64%

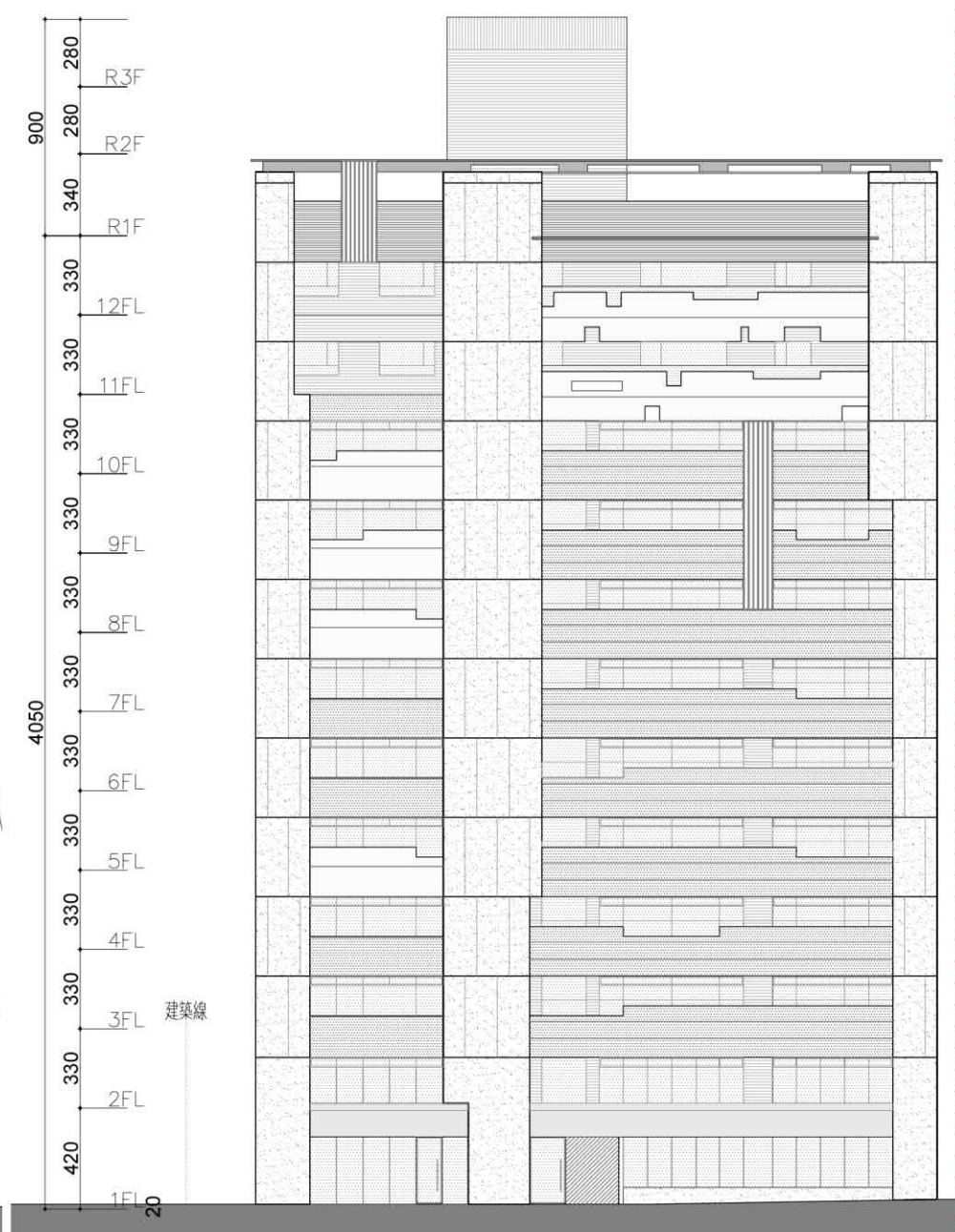
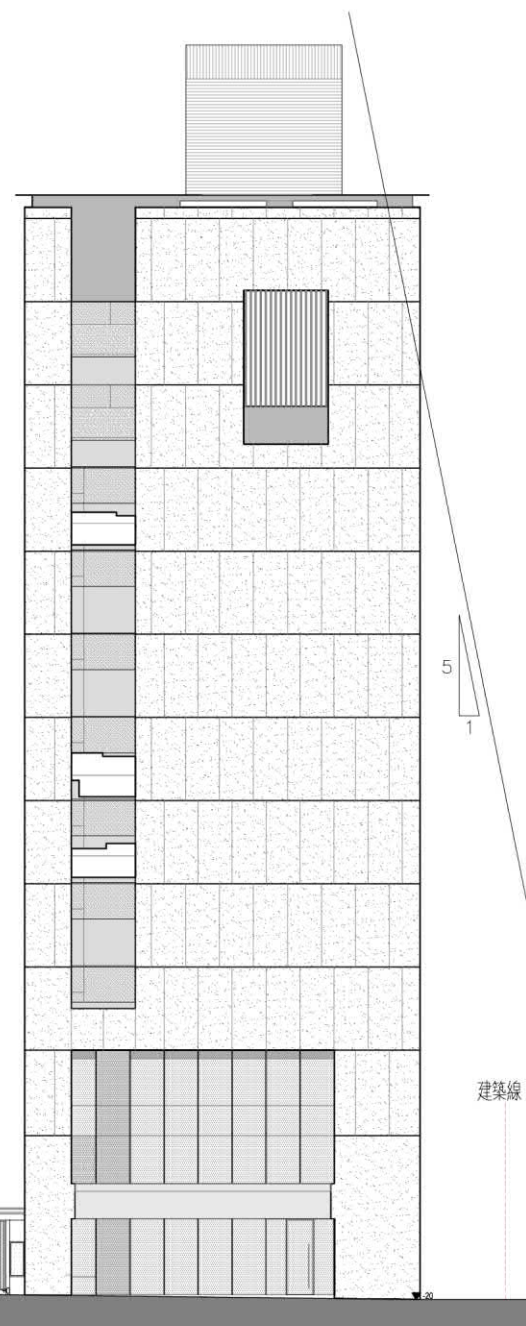
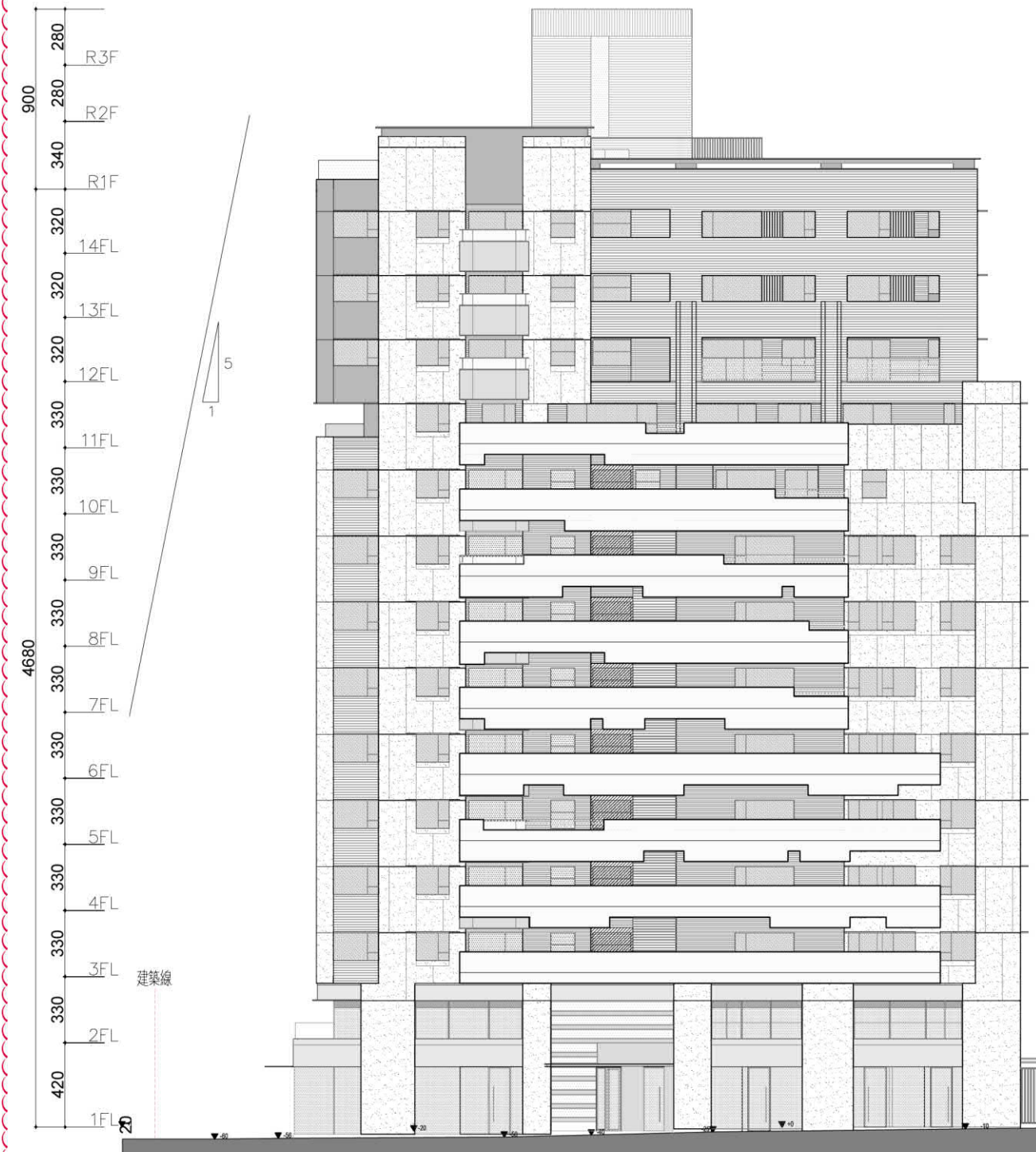
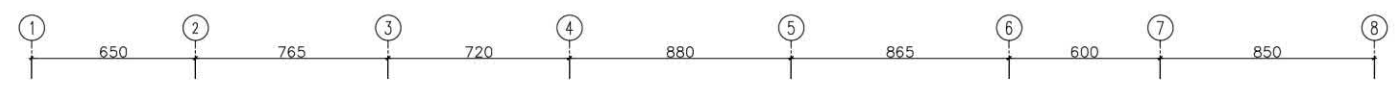
圖例	說明
都更變更設計	增加地下四層。

供充電車位

變更後

圖 10-41 北向立面圖\西向立面圖(變更版)
S:1/300

圖例	說明
都更變更設計	A棟樓層數增加13、14層，A、B棟配合平面調整。



北向立面

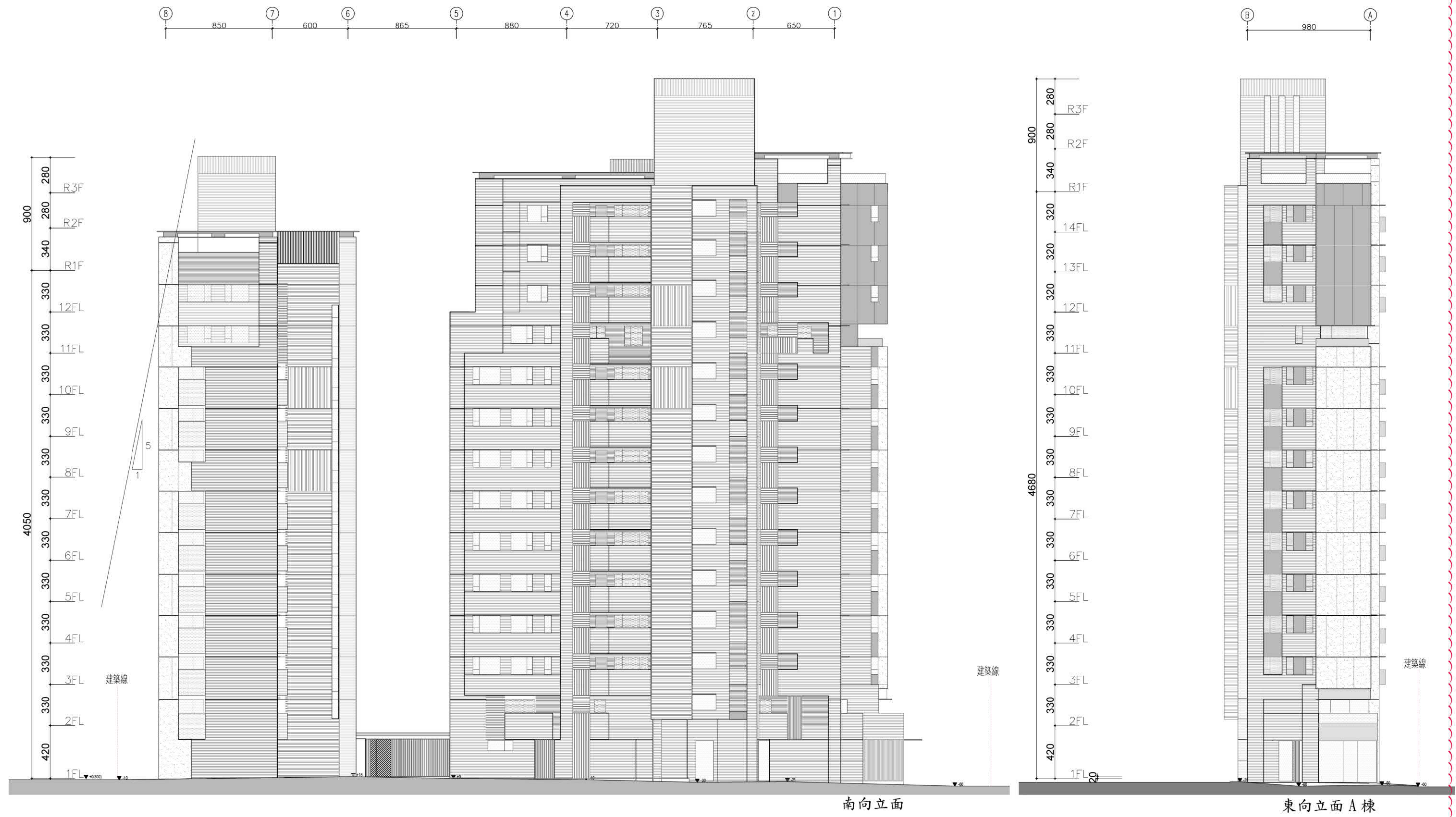
西向立面

變更後

圖 10-42 南向立面圖\東向立面圖 A 棟(變更版)

S:1/300

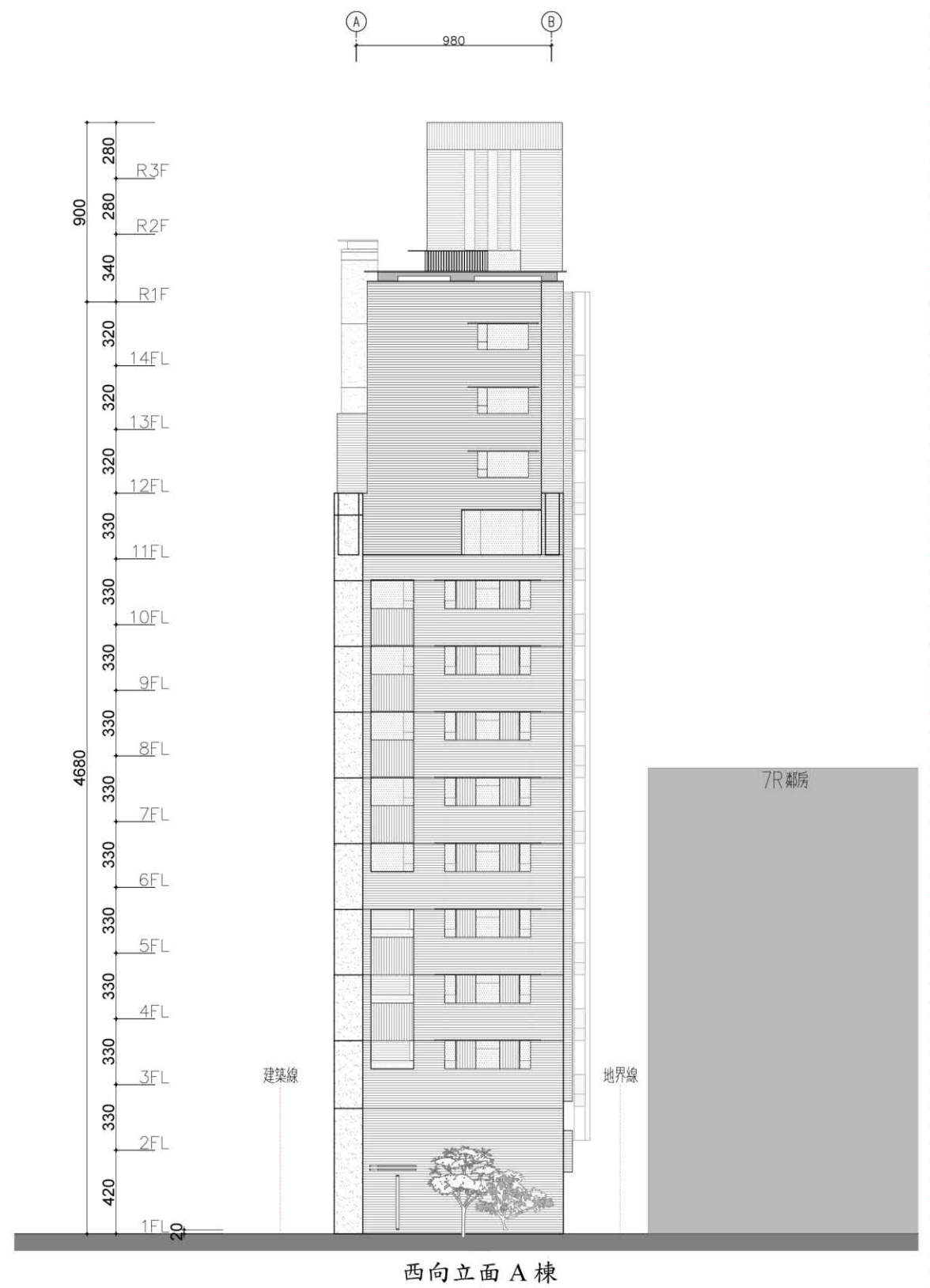
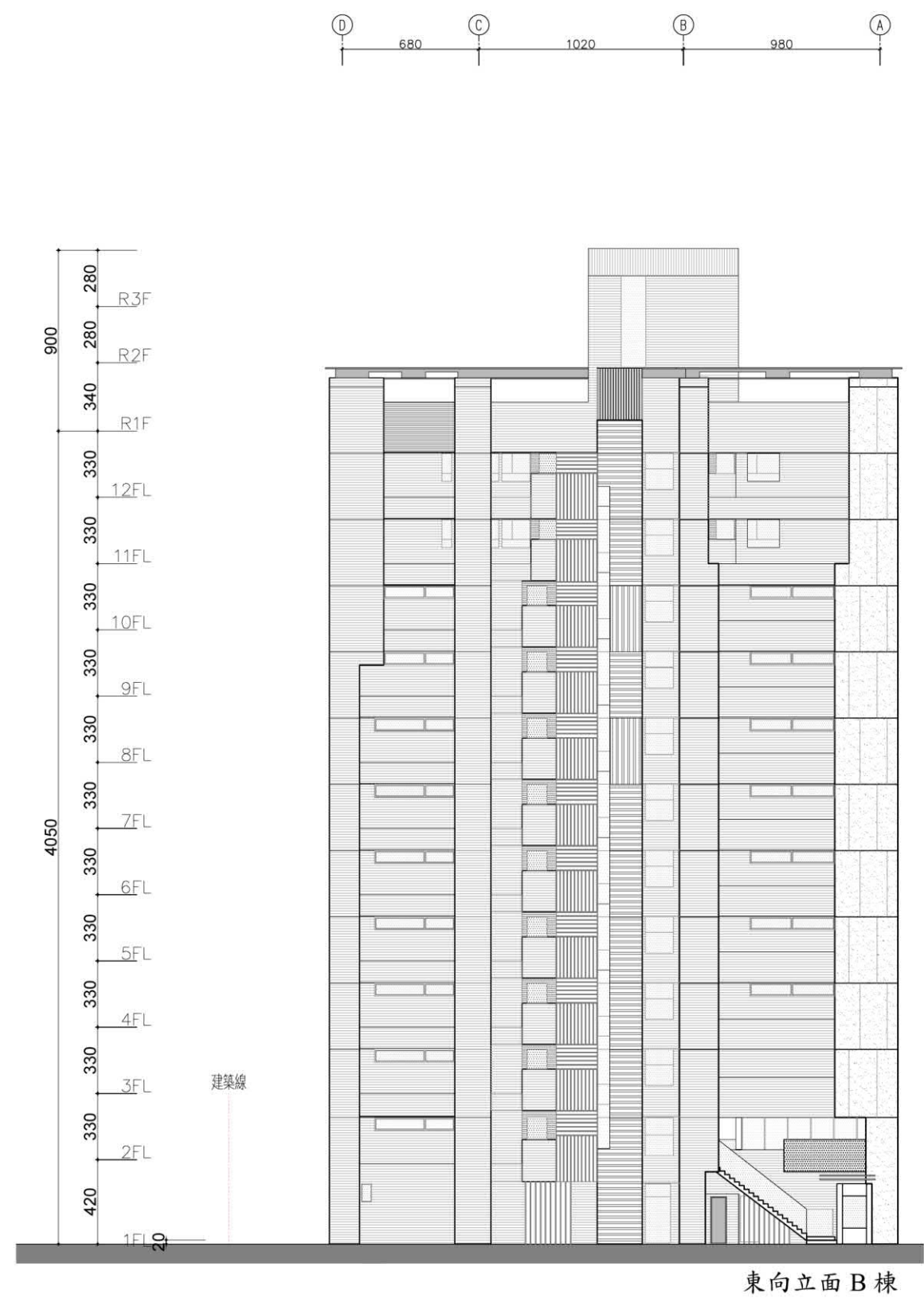
圖例	說明
都更變更設計	A棟樓層數增加13、14層，A、B棟配合平面調整。



變更後

圖 10-43 東向立面圖 B 棟\西向立面圖 A 棟(變更版)
S:1/300

圖例	說明
都更變更設計	A棟樓層數增加13、14層，A、B棟配合平面調整。



變更後

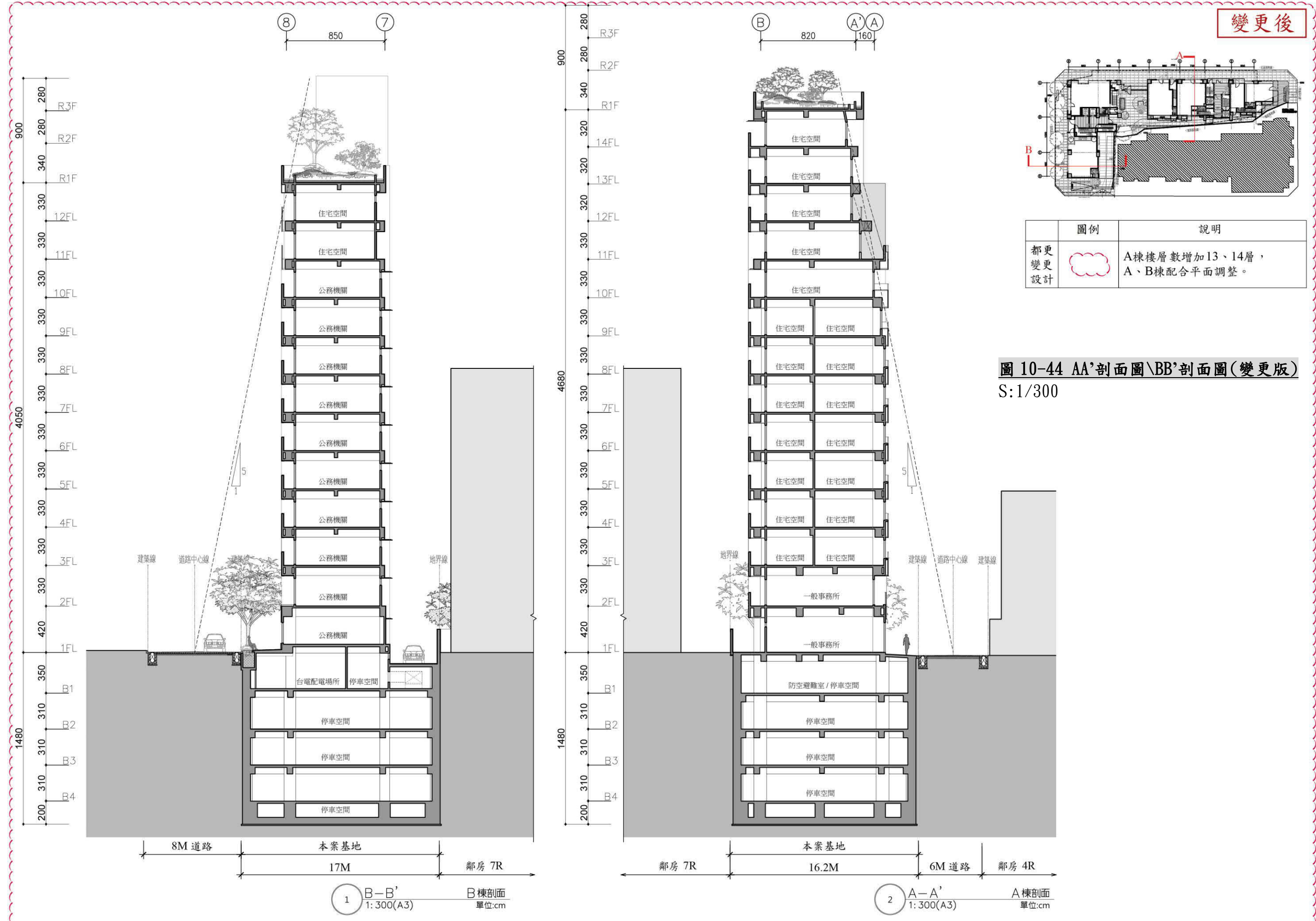


圖 10-44 AA'剖面圖\BB'剖面圖(變更版)
S:1/300

圖 11-12 建材與色彩計畫 北向立面/西向立面(變更版)

S:1/300

圖例	說明
	A棟樓層數增加13、14層，A、B棟配合平面調整。

材質編號	材質名稱
ST-01	花崗石/淺色系列
T-01	面磚_色彩①
T-02	面磚_色彩②
T-03	金屬質感面磚
MT-01	鋁板/氟性碳烤漆
MT-02	鋁格柵/氟性碳烤漆
GL-01	清+灰/雙層膠合玻璃
GL-01	清/雙層膠合玻璃
MT-03	發色鋁框(色另定)

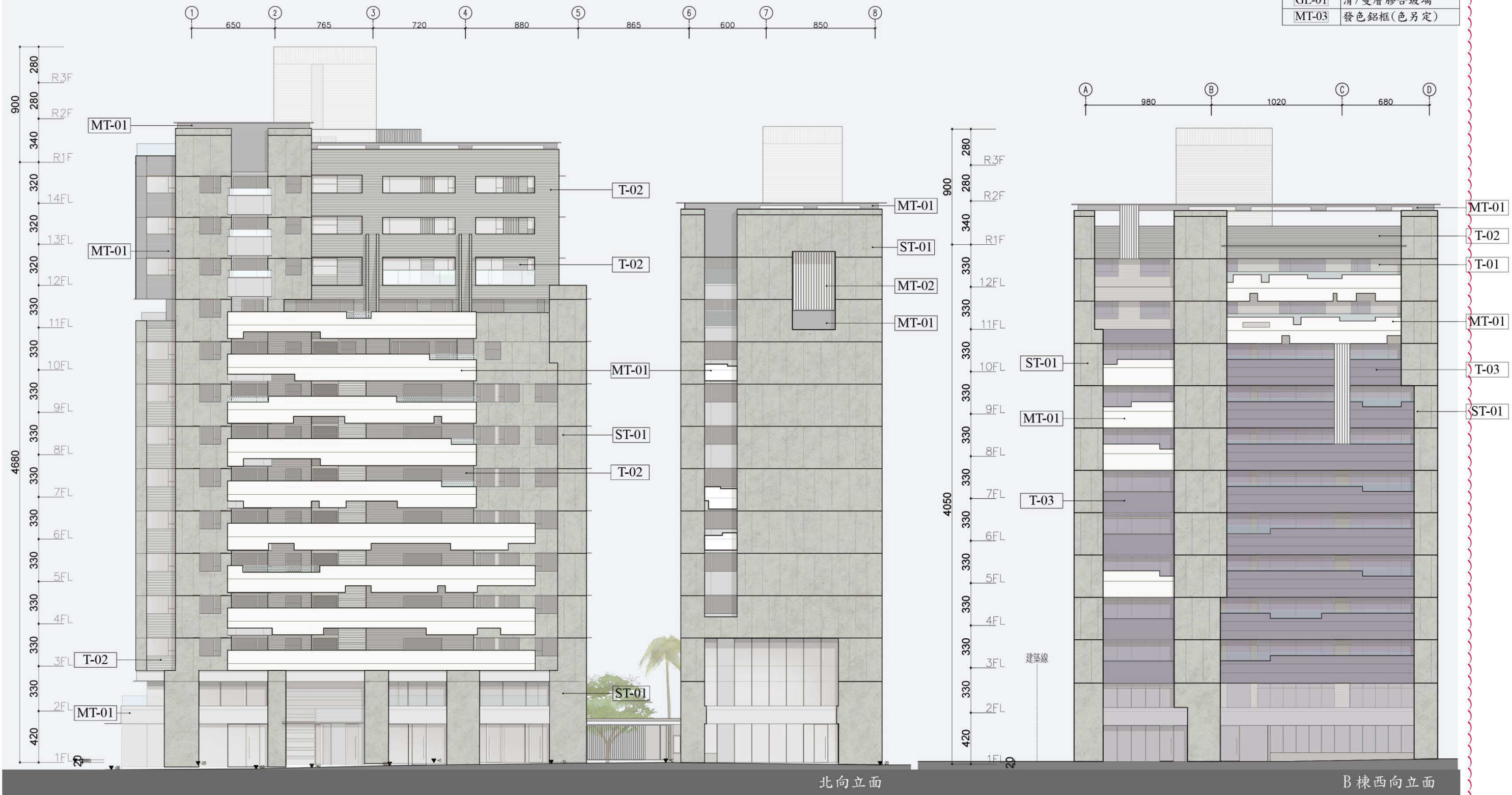



圖 11-13 建材與色彩計畫 南向立面/東向立面(變更版)

S:1/300

圖例	說明
	A棟樓層數增加13、14層， A、B棟配合平面調整。

材質編號	材質名稱
ST-01	花崗石/淺色系列
T-01	面磚_色彩 1
T-02	面磚_色彩 2
T-03	金屬質感面磚
MT-01	鋁板/氟性碳烤漆
MT-02	鋁格柵/氟性碳烤漆
GL-01	清+灰/雙層膠合玻璃
GL-01	清/雙層膠合玻璃
MT-03	發色鋁框(色另定)



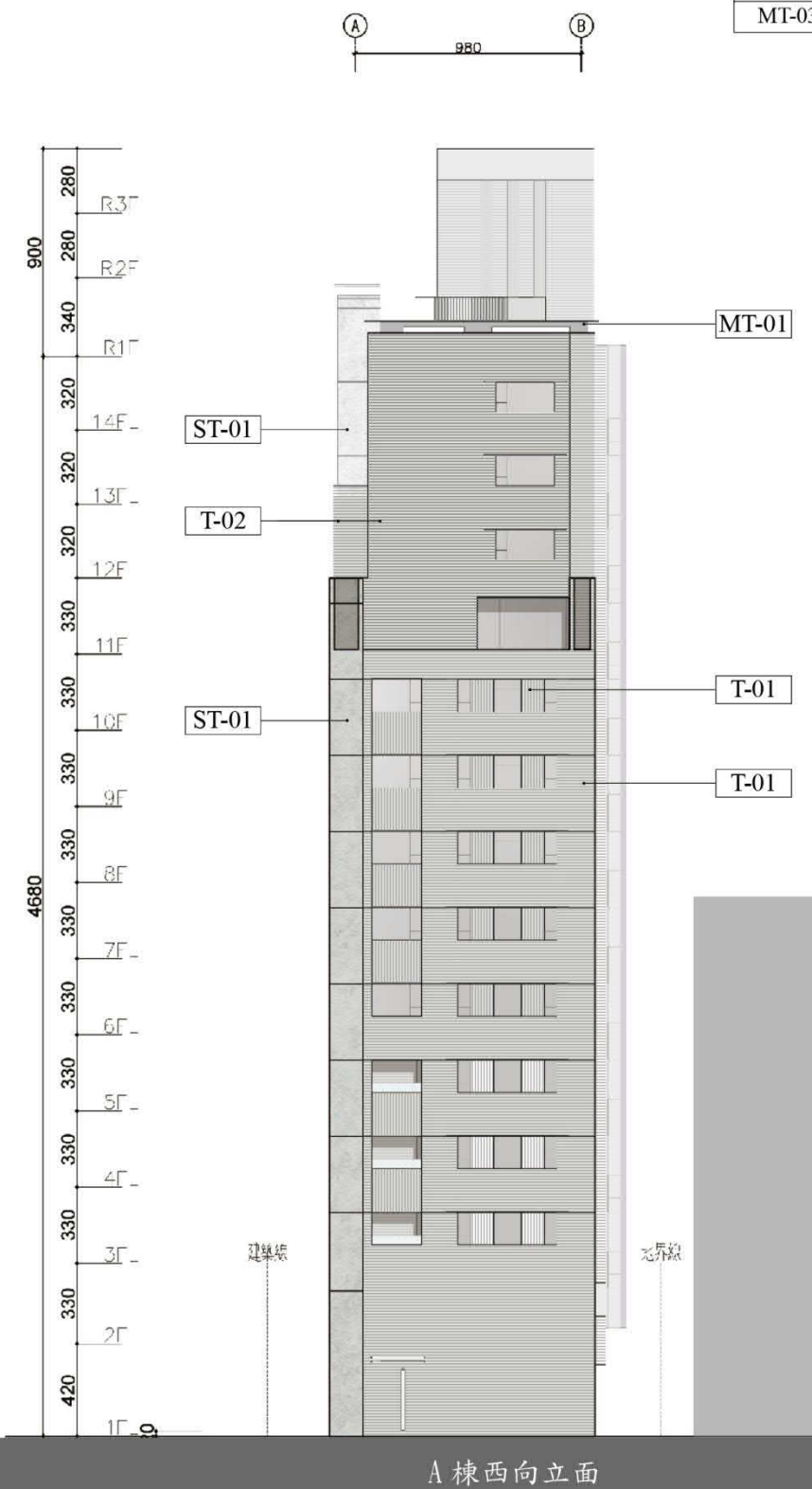
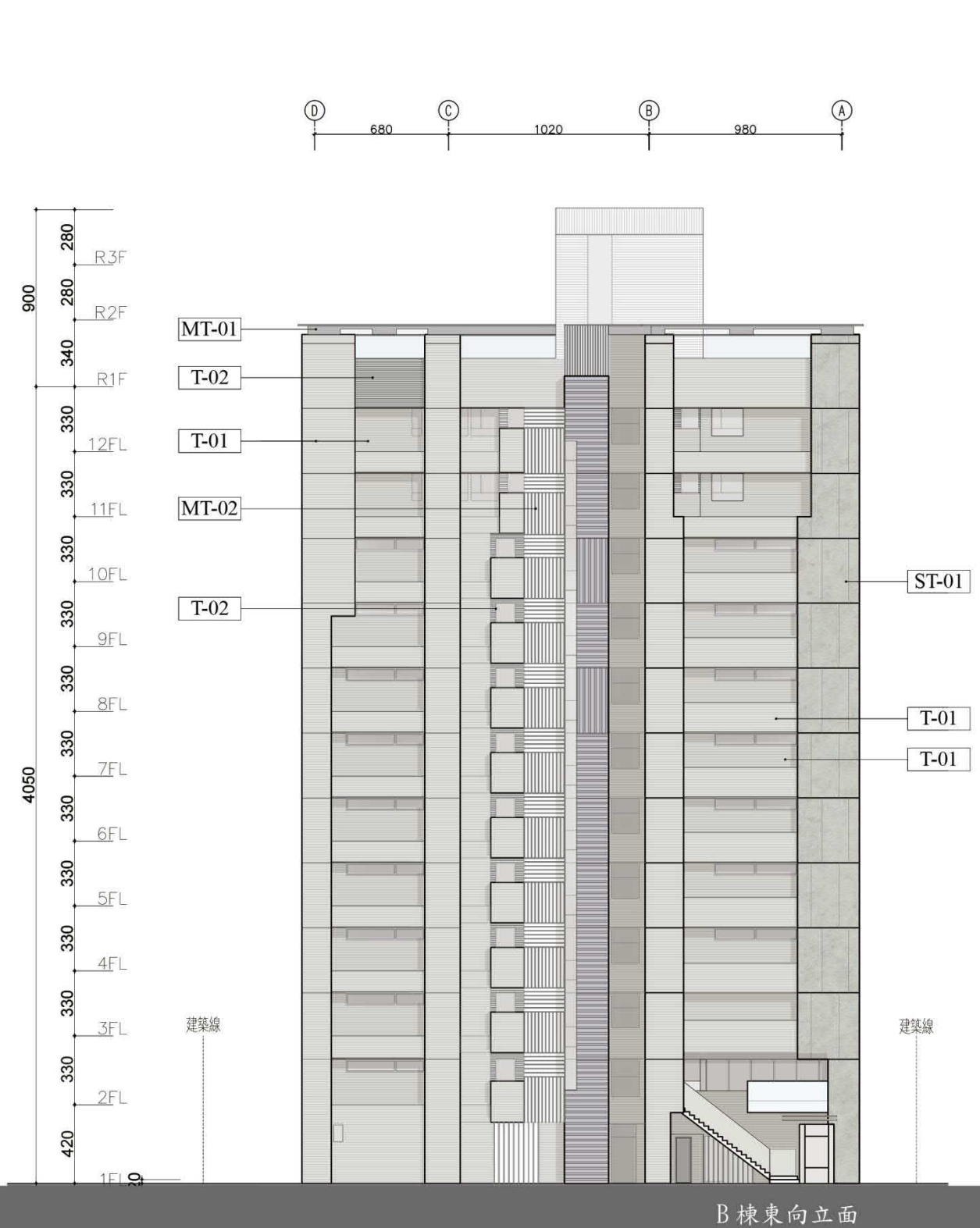
變更後

圖 11-14 建材與色彩計畫 東向立面 B 棟/西向立面 A 棟(變更版)

S:1/300

圖例	說明
	A棟樓層數增加13、14層，A、B棟配合平面調整。

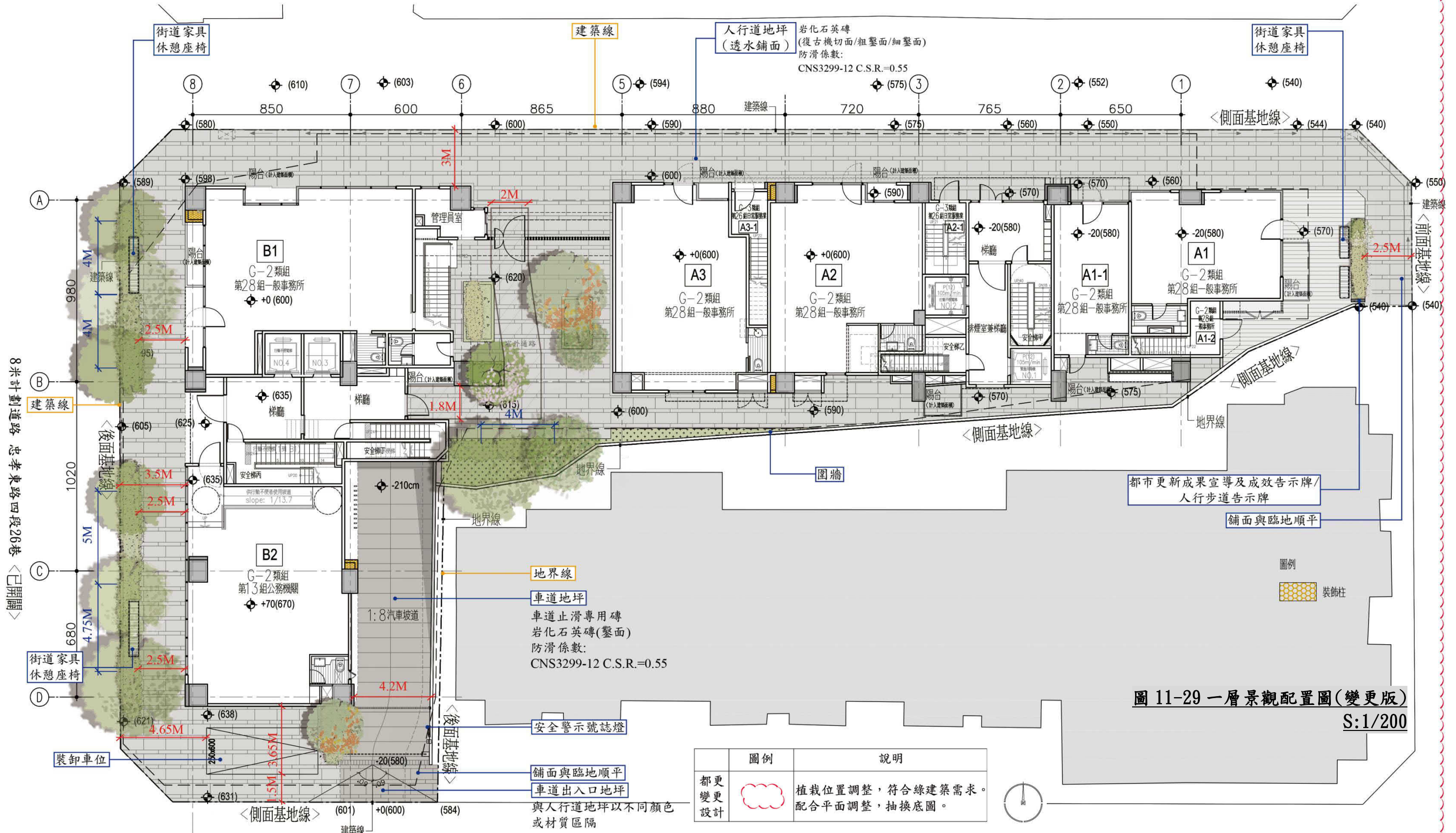
材質編號	材質名稱
ST-01	花崗石/淺色系列
T-01	面磚_色彩 1
T-02	面磚_色彩 2
T-03	金屬質感面磚
MT-01	鋁板/氟性碳烤漆
MT-02	鋁格柵/氟性碳烤漆
GL-01	清+灰/雙層膠合玻璃
GL-01	清/雙層膠合玻璃
MT-03	發色鋁框(色另定)



四、景觀植栽設計構想

本案因位處於人潮眾多之商圈巷弄中，基地周遭街廓狹小鄰房棟距狹促，且基地形狀特殊，故於景觀配置中，試圖將帶狀都市花園之概念帶入本案中，利用人行道及退縮空間設置花園。並於兩棟建物中主要出入口處提供可適度休憩採光充足之空間，且在末端處設置覆層植栽，讓居民即使在高密度的環境中，依然能接觸到綠的環

變更後



拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 法令依據

依都市更新條例第57條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，由實施者代為拆除；逾期不拆除或遷移者，實施者得予以代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之，直轄市、縣(市)主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣(市)主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以6個月為限。其因情形特殊有正當理由，報經中央主管機關核准者，得再延長6個月。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。

前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，準用都市更新條例第53條規定。

(二) 拆除方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，拆除面積包含合法建築物1513.22 m²、其他土地改良物80.21 m²，合計拆除面積為1593.43 m²，詳表14-1地上物拆遷工程費一覽表(變更版)。

(三) 拆遷工程費用

依110年「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，本案拆遷工程費用，構造為1~3樓加強磚造者以800元/m²計算，構造為5樓鋼筋混凝土者以1050元/m²計算，構造為鐵架者以350元/m²計算，詳表14-1地上物拆遷工程費一覽表(變更版)。

(四) 拆遷時程

1. 拆遷公告及通知

實施者依據都市更新權利變換實施辦法第23條、第24條規定，於權利變換計畫核定發布日起10日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。前項權利變換公告期滿至預訂拆遷日，不得少於2個月。

2. 公告拆遷日

本案公告拆遷日為權利變換計畫發布日起第90天，地上物之所有權人、管理

人或使用人，應於公告拆遷日起30日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據都市更新條例第57條規定，請求臺北市政府代為拆遷。

3. 地上物拆除

權利變換計畫發布日起第90天為公告拆遷日，截止日之後開始拆除地上物，預計30日內拆除完畢。若實施者已取得本案拆除執照或搬遷截止日前已辦理騰空點交之地上物，得視當時情況提前進行拆除工程。相關拆除時程預定如下：

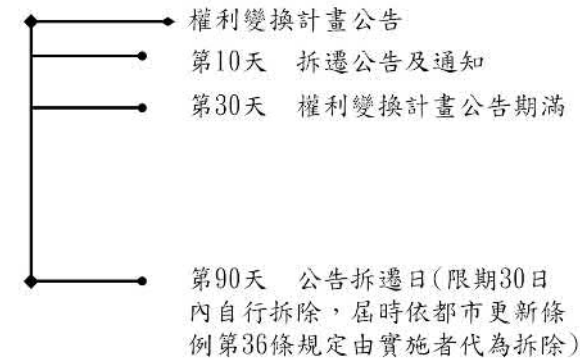


表 14-1 地上物拆遷工程費一覽表(變更版)

合法建築物						
編號	門牌號碼	樓層數	構造	騰本面積 (m ²)	拆除單價 (元/m ²)	拆除費用 (元)
1	大安路一段 84 巷 16 號	2	加強磚造	118.66	800	94,928
2	大安路一段 84 巷 18 號(註)	2	加強磚造	107.08	800	85,664
3	大安路一段 84 巷 20 號	3	加強磚造	116.08	800	92,864
4	大安路一段 84 巷 20 號二樓	3	加強磚造	116.08	800	92,864
5	大安路一段 84 巷 20 號三樓	3	加強磚造	116.08	800	92,864
6	大安路一段 84 巷 22 號	3	加強磚造	116.08	800	92,864
7	大安路一段 84 巷 22 號二樓	3	加強磚造	116.08	800	92,864
8	大安路一段 84 巷 22 號三樓	3	加強磚造	116.08	800	92,864
9	復興南路一段 177 巷 22 號	5	鋼筋混凝土造	118.20	1050	124,110
10	復興南路一段 177 巷 22 號二樓	5	鋼筋混凝土造	118.20	1050	124,110
11	復興南路一段 177 巷 22 號三樓	5	鋼筋混凝土造	118.20	1050	124,110
12	復興南路一段 177 巷 22 號四樓	5	鋼筋混凝土造	118.20	1050	124,110
13	復興南路一段 177 巷 22 號五樓	5	鋼筋混凝土造	118.20	1050	124,110
小計				1,513.22		1,358,326
其他土地改良物						
編號	坐落地號		構造	拆除面積 (m ²)	拆除單價 (元/m ²)	拆除費用 (元)
A	144		鐵架	43.33	350	15,166
B	145-1、146		鐵架	36.88	350	12,908
小計				80.21		28,074
合計				1,593.43		1,386,400

二、合法建築物之補償與安置

(一)法令依據

依都市更新條例第 57 條、臺北市都市更新自治條例第 4 條規定、都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 5 款規定辦理。

(二)合法建築物補償費

1. 補償標準與金額

本案共計 13 戶合法建築物門牌，其合法建築物拆遷補償費用依巨秉不動產估價師聯合事務所查估該建物殘餘價值，總計 4,238,252 元，實際發放金額需扣除拆除費用。詳表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表(變更版)。

2. 發放對象

補償費發放對象為本案事業計畫及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所載之所有權人為準。

3. 預計發放時程

本案合法建築物補償金發放，依都市更新權利變換實施辦法第 25 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其補償金額扣除預估本條例第 57 條第 5 項代為拆除或遷移費用之餘額，準用都市更新權利變換實施辦法第 10 條第 2 項及第 3 項規定通知領取及提存，實施者應於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，通知受補償人或代管機關於受通知之日起三十日內領取。但土地或合法建築物經扣押、法院強制執行或行政執行者，應通知扣押機關、執行法院或行政執行分署於受通知之日起三十日內為必要之處理，並副知應受補償人。

有都市更新權利變換實施辦法第 10 條第 3 項規定情形之一者，實施者得依第一項規定將補償金額提存之。

(三)合法建築物拆遷安置費

1. 補償標準

本案拆遷補償安置為更新期間租金補貼，分為住宅租金補貼及營業租金補貼，補償面積以合法建築物登記面積計算。

2. 發放對象

現住戶拆遷安置補償發放對象為合法建築物所有權人，共 17 人。共補貼 13 戶。

3. 拆遷安置費計算

本案拆遷安置費依 109 年 3 月 17 日經臺北市政府府都新字第 10830265703 號函核定之事業計畫拆遷安置費金額提列及發放：已簽訂協議合約者，依合約

內容 2 樓以上住宅租金每戶 1,100 元/坪/月(約 332.75 元/㎡/月)；1 樓營業租金以原面積每戶 2,600 元/坪/月(約 786.50 元/㎡/月)提列，合約影本摘要詳附錄十，詳細合約詳附件冊：七、其他相關證明文件。

為達公平性，未簽訂協議者，實施者亦以上述金額作為安置租金之依據，住宅使用者每戶 1,100 元/坪/月(約 332.75 元/㎡/月)，營業租金每戶 2,600 元/坪/月(約 786.50 元/㎡/月)提列；預計補貼 36 個月，核算後本案合法建築物拆遷安置費用總計約為 23,849,993 元。詳表 14-3 合法建築物拆遷安置費用明細表。

三、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶，故無占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置計畫。

四、其他土地改良物拆遷補償

依都市更新條例第 57 條第 4 項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。

針對本案範圍內有兩棟由合法建築物所有權人所違法增建之其他土地改良物，座落範圍為圖 5-3 其他土地改良物位置示意圖之編號 A、B 標示之處。

經 76 年航測圖及 80 年地形圖檢討確認，詳圖 5-4 航照圖(76 年)、圖 5-5 地形圖(80 年)，屬 77 年以前已存在之地上物，因目前為出租營業使用，實施者為能妥善處理，以巨秉不動產估價師聯合事務所查估該其他土地改良物之殘餘價值計算，其費用共計 180,746 元，其他土地改良物之位置及座落可詳表 5-6 其他土地改良物一覽表、圖 5-3 其他土地改良物位置示意圖，補償金額詳表 14-4 更新單元內其他土地改良物拆遷補償金額表(變更版)。

拆除費用之計算，構造為鐵架者以 350 元/㎡計算，共計 28,074 元，實際發放金額扣除拆除費用後為 152,672 元。

[REDACTED]

二、用地負擔

本案無。

三、費用負擔

(一)費用負擔總額

本案費用負擔為 1,251,939,439 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為 3,877,059,096 元。

(三)平均費用負擔比率

$$\begin{aligned} \text{平均費用負擔比} &= \text{費用負擔} / \text{更新後總價值} \times 100\% \\ &= (1,251,939,439 / 3,877,059,096) \times 100\% \\ &= 32.29\% \end{aligned}$$

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，共約 26,882,591 元，拆遷補償費用需於公告後 120 天內發放完畢。

四、土地所有權人平均共同負擔比率

$$\begin{aligned} \text{土地所有權人平均負擔比率} \\ &= \text{平均公共設施用地負擔比率} + \text{平均費用負擔比率} \\ &= 0\% + 32.29\% \\ &= 32.29\% \end{aligned}$$

五、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。

拾捌、實施進度

本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫公告實施後，建照申請階段約 6 個月、施工期間至申請使照進度約 27 個月、使照後至更新成果備查約需 12 個月，全案預計至民國 116 年 4 月完成，詳見表 18-1 都市更新事業實施進度表(變更版)說明。

表 18-1 都市更新事業實施進度表(變更版)

任務名稱	工期	2023年				2024年				2025年				2026年				2027年			
		1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月
都市更新事業實施進度表	1010 工作日																				
事業計畫及權利變換計畫核定公告	30 工作日																				
申請拆除及建造執照	110 工作日																				
改良物拆遷補償	30 工作日																				
申請更新期間稅捐減免	30 工作日																				
土地補償金發放作業	60 工作日																				
地上物騰空拆除	30 工作日																				
工程施工	580 工作日																				
申請使用執照	70 工作日																				
送水送電	25 工作日																				
申請測量	30 工作日																				
釐正圖冊	90 工作日																				
接管	25 工作日																				
計算及找補差額價金	25 工作日																				
產權登記	45 工作日																				
申請更新後稅捐減免	20 工作日																				
更新成果備查	30 工作日																				

註：本進度表為預估內容，實際應以計畫實際執行內容為準。

拾肆、其他應表明事項

一、本案都市更新資訊及聯絡方式

本更新案網站網址：<http://www.pycg.com.tw/index.php?id=urban-renewal>

聯絡電話：(02)2577-9118

聯絡地址：臺北市中山區中山北路二段 65 巷 2 弄 9 號