

壹、基地基本資料

基地基本資料

基地位置	本更新單元位於臺北市士林區中山北路六段以東、中山北路六段290巷11弄以南、中山北路六段290巷以西及中山北路六段252巷以北，街廓之北側，屬於非完整街廓。	基地範圍	本更新單元範圍包括臺北市士林區三玉段五小段478、480、482、483、484、485、486、487、488、489、490地號等11筆土地
基地面積	本更新單元範圍包括臺北市士林區三玉段五小段478地號等11筆土地，面積共計1,908.00m ²	土地使用分區	第三種住宅區



實施者、規劃單位介紹

實施者		璞永建設股份有限公司
顧問單位	建築設計	劉文岱建築師事務所
	都更規劃	里仁更新股份有限公司
	估價單位	景瀚不動產估價師聯合事務所、 宏大不動產估價師聯合事務所、 第一太平戴維斯不動產估價師事務所

過程說明

113/03/01	都市更新事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會
113/04/30	申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核

貳、容積獎勵試算

獎勵容積申請				
法令依據	依據都市更新條例第65條辦理、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			
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高於基準容積部分核計之獎勵			
	#6建築物結構安全條件獎勵	125.46	2.92%	
	#7捐贈社會福利設施或公益設施獎勵			
	#8協助取得及開闢公共設施用地獎勵	66.71	1.55%	
	#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取得候選綠建築證書之建築設計獎勵	257.58	6.00%	
	#11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵	257.58	6.00%	
	#12無障礙環境設計獎勵	128.79	3.00%	
	#13耐震設計獎勵	429.30	10.00%	
	#14時程獎勵	300.51	7.00%	
	#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		1,565.93	36.47%
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)	42.93	1.00%
		建築規劃設計(三)	437.22	10.18%
		建築規劃設計(四)	128.79	3.00%
		建築規劃設計(五)		
	二、新技術之應用	改善都市環境		
		新技術應用		
	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)	5.18	0.12%
	臺北市都市更新容積獎勵小計		614.12	14.30%
都市更新容積獎勵合計	合計	2,180.05	50.77%	
	以上限申請(A)	2,146.50	50.00%	
其他容積獎勵項目 (開放空間、老舊市場重建等) (B)				
海砂屋獎勵 (C)				
容積移轉 (D)		1,717.20	40.00%	
容積額度核算 (A+B+C+D)		3,863.70	90.00%	

備註：上述資訊同113年3月1日自辦公聽會說明，都更獎勵項目與額度應以臺北市政府審議事業計畫核定公告為準。

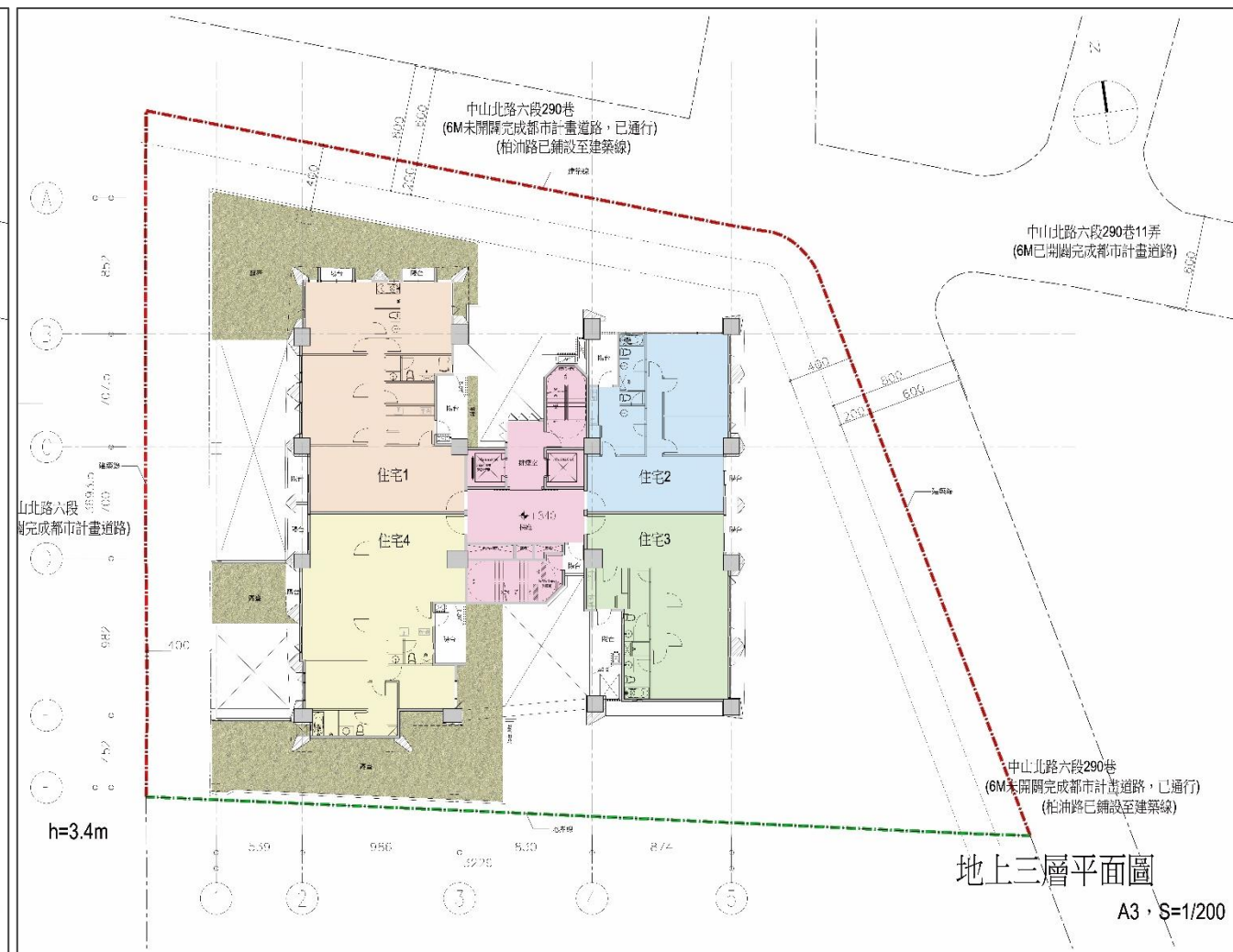
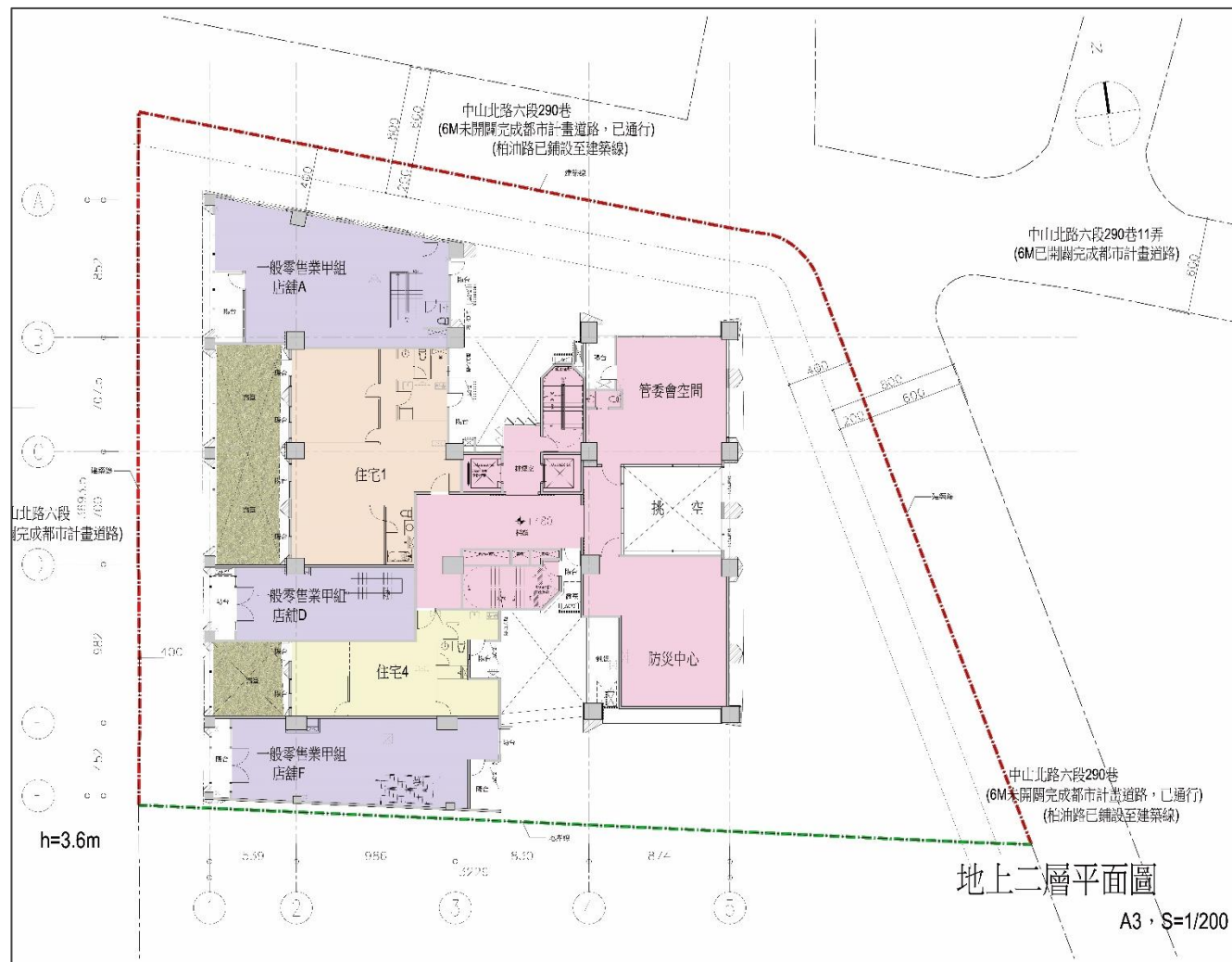
參、建築興建計畫

建築興建計畫	
建築物配置、量體、造型、色彩	本案擬興建1棟，地上18層、地下4層，採鋼骨造結構設計建築物，設計由兩個主要的量體構成，一是底部穩定的基座，提供商業活動的空間，二是以上部量體的柔和弧線造型打造住宅空間。
人車動線設計原則	人車動線配合周邊環境及基地條件採人車分離設計，主要出入皆由基地東側中山北路六段290巷進出，住宅門廳動線設置於基地東側、汽車出入口設置於基地東南側；動線規劃上人行車行動線分明，並留設退縮人行步道供通行。為基地與周邊環境創造一個安全、舒適、流暢的空間環境，並建立和諧的都市空間。
景觀植栽設計構想	將陽明山自然景觀語彙融入設計，優雅的使用山林美學的天然材料，在回家的路上創造出舒適的景觀空間，通過庭園及小徑的沉澱再彎進家的大門，在都會中也能擁有片刻獨處的空間。
防災與逃生避難計畫	依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定(內政部民國102年07月22日台內營字第1020807424號函)，規劃設置消防車救災動線及消防車救災活動空間。



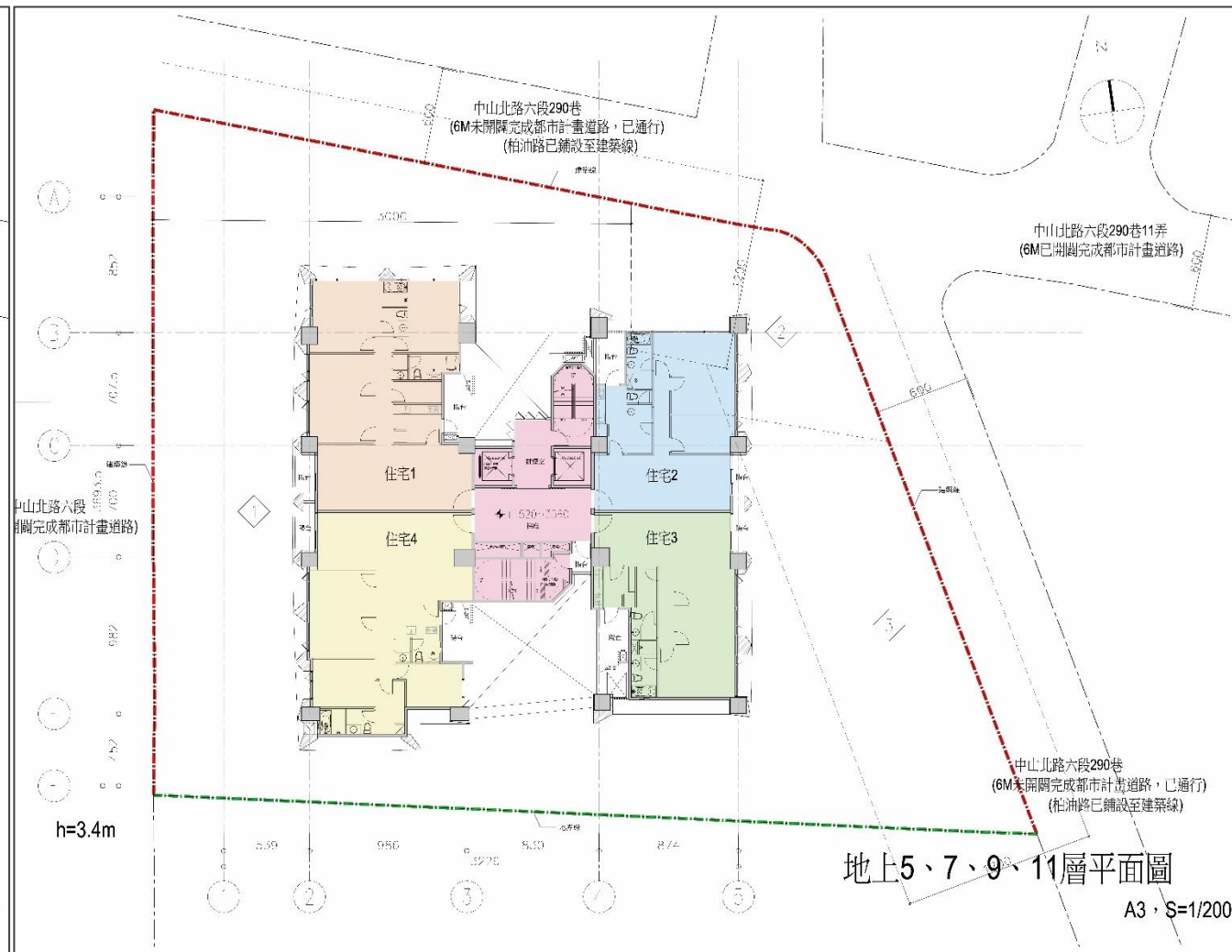
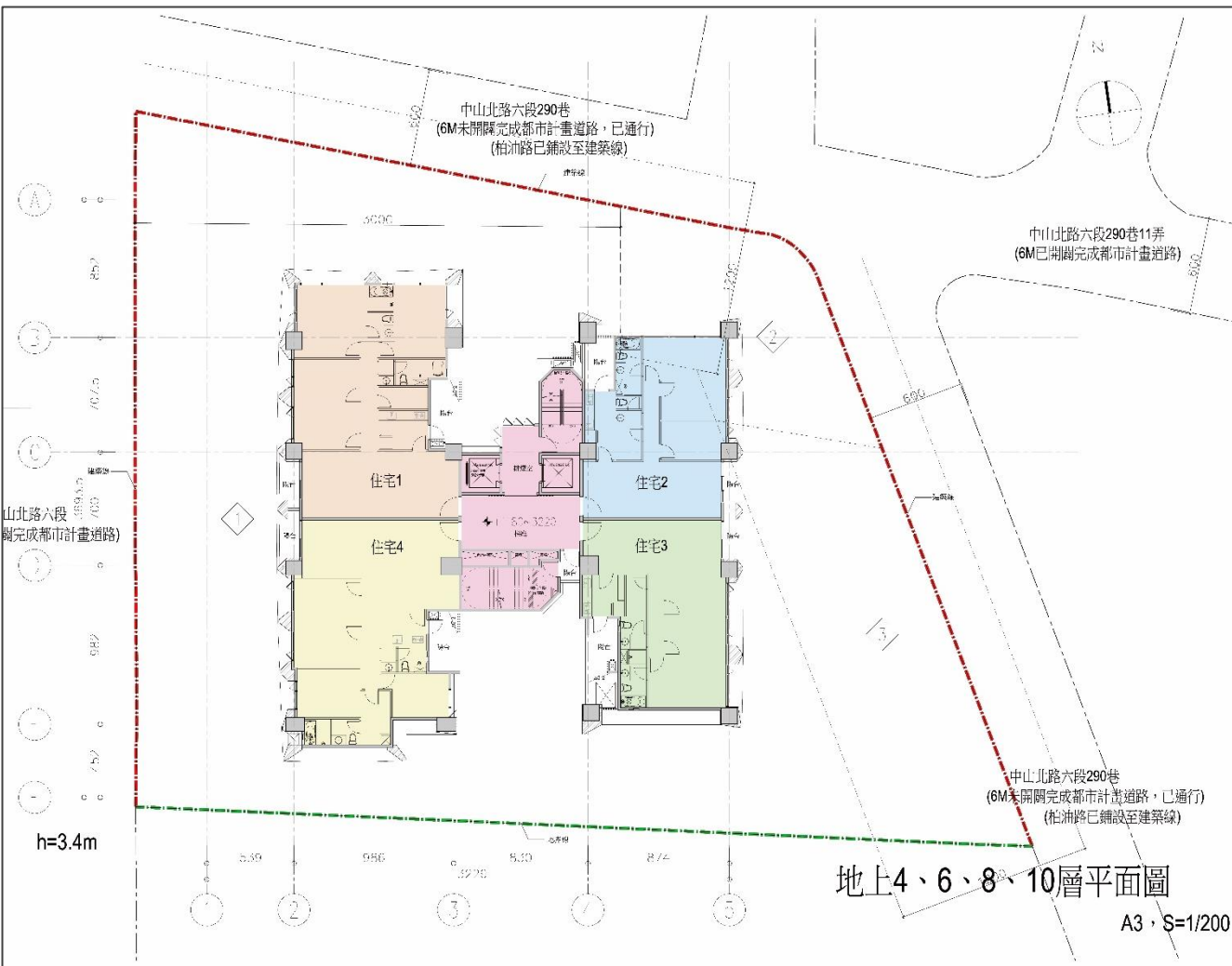
備註：都市更新計畫內容應以臺北市政府審議事業計畫核定公告為準。

參、建築興建計畫



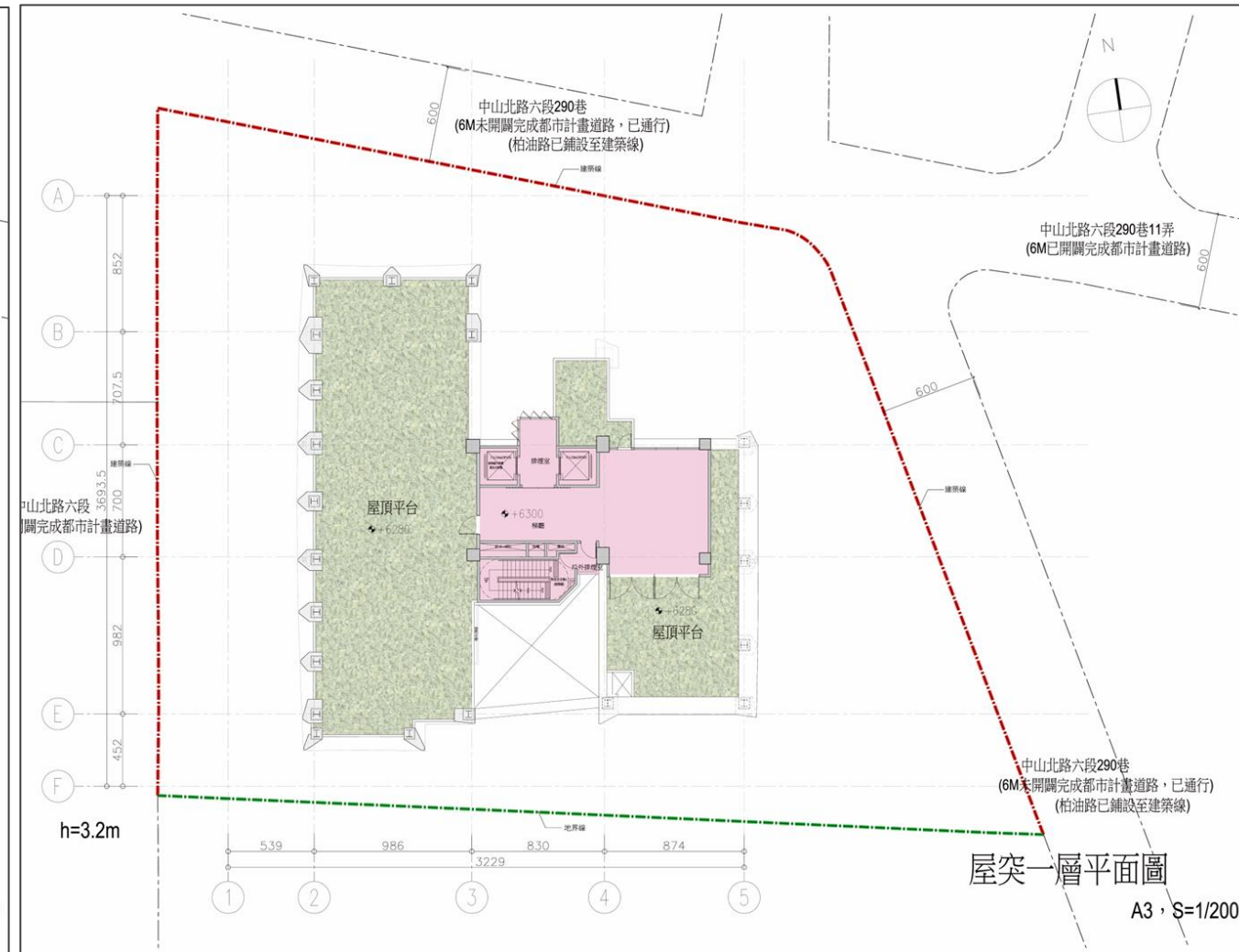
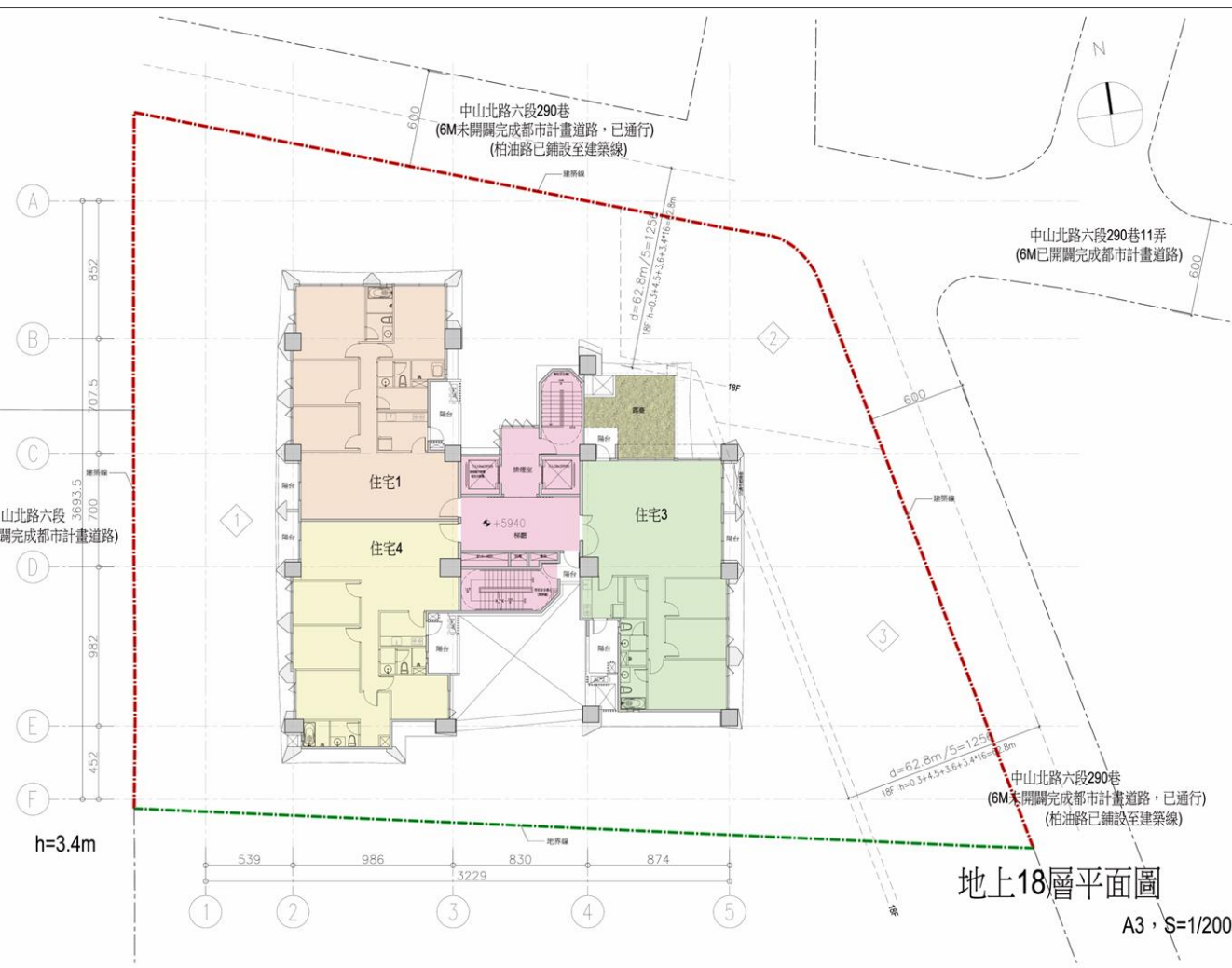
備註：都市更新計畫內容應以臺北市政府審議事業計畫核定公告為準。

參、建築興建計畫



備註：都市更新計畫內容應以臺北市政府審議事業計畫核定公告為準。

參、建築興建計畫



備註：都市更新計畫內容應以臺北市政府審議事業計畫核定公告為準。

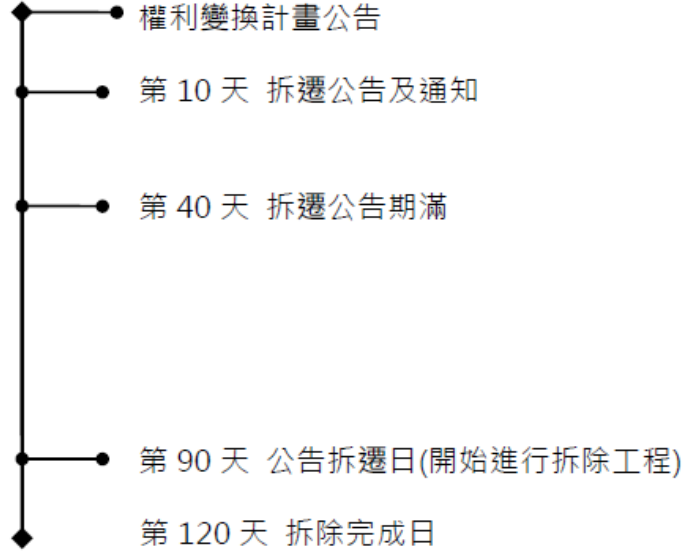
參、建築興建計畫

※本案建築設計及相關檢討未來依全街廓範圍之事業計畫審查核定為準。



備註：都市更新計畫內容應以臺北市政府審議事業計畫核定公告為準。

肆、土地改良物拆遷補償費

土地改良物拆遷補償費																	
法令依據	本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。																
拆除方式、面積及費用	<table border="1" data-bbox="739 352 1669 580"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>拆除面積 (m²)</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>合法建築物</td> <td>1,537.99</td> <td>依騰本面積計算</td> </tr> <tr> <td>占有他人舊違章建築戶</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>其他土地改良物</td> <td>898.75</td> <td>依建築師測繪面積計算</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>2,436.74</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		項目	拆除面積 (m ²)	說明	合法建築物	1,537.99	依騰本面積計算	占有他人舊違章建築戶	-	-	其他土地改良物	898.75	依建築師測繪面積計算	合計	2,436.74	-
項目	拆除面積 (m ²)	說明															
合法建築物	1,537.99	依騰本面積計算															
占有他人舊違章建築戶	-	-															
其他土地改良物	898.75	依建築師測繪面積計算															
合計	2,436.74	-															
地上拆遷計畫	預計拆除時程	 <p> ● 權利變換計畫公告 ● 第 10 天 拆遷公告及通知 ● 第 40 天 拆遷公告期滿 ● 第 90 天 公告拆遷日(開始進行拆除工程) ◆ 第 120 天 拆除完成日 </p>															
合法建築物及其他改良物建築戶之補償與安置	<p>一、合法建築物之補償與安置 本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理。 (一)殘餘價值及安置費 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。</p> <p>二、其他土地改良物之補償 (一)其他土地改良物之認定 本更新單元內之其他土地改良物，包含非合法建築物、依附於合法建築物之未登記增建、加蓋部分之實測面積。 (二)補償價值查定 本更新單元之其他土地改良物補償價值，係由實施者委託專業估價者查估，其殘餘價值之補償依據，並依建築師測繪面積計算，</p>																
補償金發放時程	<p>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。</p>																

備註：事業計畫與權利變換計畫併送，財務計畫相關數據應以臺北市政府審議核定為準。

伍、權利變換所需費用、權利變換估價資訊、選配資訊

權利變換所需費用																													
成本說明	土地成本	本權利變換地區範圍包括11筆地號，土地面積合計1,908.00m ² (577.17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。																											
	更新事業實施經費	<table border="1"> <thead> <tr> <th>提列項目</th> <th>提列金額(元)</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>壹.工程費用 重建費用</td> <td>1,380,368,053</td> <td>營建費用(SC第三級) 鑑界費用.鑽探費用.鄰房鑑定費用.外接水電瓦斯管線工程費用.公廁大廈管理基金.綠建築維護管理費用.建築相關規費用.相關委外審查費用.公共設施用地捐贈土地成本等。</td> </tr> <tr> <td>貳.權利變換費用</td> <td>79,041,616</td> <td>建築師規劃設計費用.都市更新規劃費用.估價費用.更新前測量費用.其他規劃簽證費用.拆遷補償及安置費用.地籍整理費用。</td> </tr> <tr> <td>參.容積移轉支付費用</td> <td>305,000,000</td> <td>容移成本未來依實際購買合約金額及容移代金審查為準。</td> </tr> <tr> <td>肆.都市計畫變更負擔費用</td> <td></td> <td>本案無涉及。</td> </tr> <tr> <td>伍.貸款利息</td> <td>90,819,024</td> <td></td> </tr> <tr> <td>陸.稅捐</td> <td>65,625,844</td> <td>印花稅、營業稅等</td> </tr> <tr> <td>柒.管理費用</td> <td>463,281,693</td> <td>廣告銷售管理費.信託管理費.人事行政管理費.風險管理費。</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>2,384,136,229</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	提列項目	提列金額(元)	說明	壹.工程費用 重建費用	1,380,368,053	營建費用(SC第三級) 鑑界費用.鑽探費用.鄰房鑑定費用.外接水電瓦斯管線工程費用.公廁大廈管理基金.綠建築維護管理費用.建築相關規費用.相關委外審查費用.公共設施用地捐贈土地成本等。	貳.權利變換費用	79,041,616	建築師規劃設計費用.都市更新規劃費用.估價費用.更新前測量費用.其他規劃簽證費用.拆遷補償及安置費用.地籍整理費用。	參.容積移轉支付費用	305,000,000	容移成本未來依實際購買合約金額及容移代金審查為準。	肆.都市計畫變更負擔費用		本案無涉及。	伍.貸款利息	90,819,024		陸.稅捐	65,625,844	印花稅、營業稅等	柒.管理費用	463,281,693	廣告銷售管理費.信託管理費.人事行政管理費.風險管理費。	總計	2,384,136,229	
		提列項目	提列金額(元)	說明																									
		壹.工程費用 重建費用	1,380,368,053	營建費用(SC第三級) 鑑界費用.鑽探費用.鄰房鑑定費用.外接水電瓦斯管線工程費用.公廁大廈管理基金.綠建築維護管理費用.建築相關規費用.相關委外審查費用.公共設施用地捐贈土地成本等。																									
		貳.權利變換費用	79,041,616	建築師規劃設計費用.都市更新規劃費用.估價費用.更新前測量費用.其他規劃簽證費用.拆遷補償及安置費用.地籍整理費用。																									
		參.容積移轉支付費用	305,000,000	容移成本未來依實際購買合約金額及容移代金審查為準。																									
		肆.都市計畫變更負擔費用		本案無涉及。																									
		伍.貸款利息	90,819,024																										
		陸.稅捐	65,625,844	印花稅、營業稅等																									
柒.管理費用	463,281,693	廣告銷售管理費.信託管理費.人事行政管理費.風險管理費。																											
總計	2,384,136,229																												
整體更新事業開發收入	5,298,369,360元																												
權利變換估價資訊																													
權利變換共同負擔	本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式，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。																												
估價單位介紹	實施者指定專業估價單位為「景瀚不動產估價師聯合事務所」，抽籤結果由正取1、正取2「宏大不動產估價師聯合事務所、第一太平戴維斯不動產估價師事務所」。																												
更新前後權利價值估價	依都市更新條例第50條第1項及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。																												
選配資訊																													
選配原則	<p>依108年6月17日修正公布都市更新權利變換實施辦法第17條「施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；其於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前已報核之都市更新事業計畫未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。</p> <p>實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日。」辦理。本案採權利變換計畫辦理，房地選配原則如下：</p> <p>(一)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。原臨中山北路六段店舖之所有權人更新後優先選配臨中山北路六段原位次店舖單元；其他所有權人則依原位次優先分配該區住宅單元，以符合前項原位次分配原則。</p> <p>(二)地下各層停車位不可單獨申請分配。地下一層〈車位編號B1F-99、B1F-100〉無障礙車位，納入公設持分不開放選配。</p> <p>(三)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「店舖、住宅、停車位」之價值加總，若高於應分配價值時，需補繳差額價金，實際找補以不超過1個分配單元之10%價值為原則；若低於應分配價值時，則領取差額價金。若超出前開選配情形需與實施者協議之。</p> <p>(四)需與其他權利人合併申請分配者，請於提出更新後分配位置申請書時一併繳回更新後合併分配協議書；選配申請人需自行協議權利範圍持分比例。</p> <p>(五)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(七)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)。(接續次頁)</p>																												

備註1:上表數據及計畫內容未來實際以臺北市政府審議核定結果為準。

備註2:依110年臺北市都市更新事業及權利變換計畫有關費用提列標準規定，[稅捐及廣告銷售管理費部分後續將配合實施者實際獲配結果調整](#)，目前依規定參數之金額暫估。

伍、權利變換所需費用、權利變換估價資訊、選配資訊

選配資訊	
選配原則	(六)應分配價值未達最小分配單元價值(2F-住4戶，產權登記面積32.10坪，總價值新台幣38,958,600元)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，依都市更新權利變換實施辦法第十條發放補償金辦理。 (七)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，預定公開抽籤日期及時間113年4月15日(星期一)下午3時30分，公開抽籤地點璞永建設股份有限公司(104臺北市中山區中山北路二段65巷2弄9號)。 (八)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事業計畫及權利變換計畫結果為準，分配單元及停車位若因審議結果而有部分調整(如：更新獎勵、建築設計等)，則依據原位次精神(原來或最接近之相對位置)予以分配。
更新後分配	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1,908.00m ² 及建物總面積13,293.16m ² 。 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64個住宅單元、6個商業單元及104個車位。
申請分配位置通知	依都市更新權利變換實施辦法第5條及第17條規定，於民國113年2月19日璞永字第1130008號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113年3月2日至113年4月1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。
公開抽籤相關說明	原權利人周○○未於申請分配期間內提出分配位置申請，亦未於公開抽籤會議親自到場，故由見證人律師代為抽籤完竣。 備註:原所有權人周○○產權異動為台新國際商業銀行股份有限公司(信託委託人：璞永建設股份有限公司)，登記日期：113年6月26日。
更新後分配結果	(一)未達最小分配面積，不能參與權利變換者 依分配原則(六)應分配價值未達最小分配單元價值願意繳納差額價金，參與分配者已於申請分配期間與實施者就補足差額價金之額度達成協議，故本案無不能參與權利變換之情形。 (二)不願參與權利變換分配，而領取現金補償者 本案無不願參與權利變換分配者。 (三)現金補償之計算與發放 本案無不能及不願參與權利變換之土地所有權人及權利變換關係人。
土地及建築物分配清冊	(一)申請分配結果 1.土地所有權人 本案共有6位土地所有權人，依據申請分配結果，計有6位土地所有權人參與權利變換，並申請分配單元及停車位。 2.權利變換關係人 本案共計6位權利變換關係人，6位參與分配，無合併選配。無未達最小分配單元面積而不能參與權利變換分配故領取補償金。
	(二)實施者分配結果 除前開土地所有權人、權利變換關係人之分配單元外，其餘單元均分配予實施者，實分配權利價值合計後，應繳納差額價金金額依權變計畫報告書審查核定為準。
	(三)現地安置戶分配結果 本案無現地安置戶。

備註1:上述分配結果及計畫內容未來實際以臺北市政府審議核定結果為準。

陸、地籍整理計畫

地籍整理計畫	
地界整理計畫	俟本案權利變換計畫核定發布實施後，視地籍整理計畫之需要，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，並得辦理實地理設界樁，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。
土地、建物及他項權利登記	(1)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。 (2)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更新後分配之土地及建築物。 (3)限制登記清冊：本案更新前土地及建築物無限制登記內容。

柒、實施進度

序號	進度	115年			116年				117年				118年				119年			
		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	
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告																			
2	申請拆除及建造執照																			
3	改良物殘餘價值補償																			
4	申請更新期間稅捐減免																			
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	釐正圖冊																			
12	接管																			
13	計算及找補差額價金																			
14	產權登記																			
15	申請更新後稅捐減免																			
16	更新成果備查																			

備註：事業計畫與權利變換計畫併送，財務計畫相關數據及實施進度應以臺北市政府審議核定為準。

捌、公聽會會議記錄

「擬訂臺北市士林區三玉段五小段 478 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」自辦公聽會發言要點 回應綜理表

開會時間：民國 113 年 3 月 1 日 (星期五) 下午 2 時 30 分整

開會地點：臺北市士林區士東路 100 號二樓 (士東市場 2F 會議室)

依據 113 年 2 月 19 日璞永字第 1130007 號開會通知

項次	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
1	專家學者 王志瑛估價師	<p>(1)本案基地很完整且共識度也達門檻，採事業計畫及權利變換計畫併送，選配期間為 3 月 2 日至 4 月 1 日，提醒各位要如期繳交選配文件，逾時未繳者則將由實施者代為抽籤，相對影響地主的權益。</p> <p>(2)本案未來擬辦理容積移轉，有關都市設計審議原則規範部分，再請建築師於事業計畫報告書中詳細載明。</p> <p>(3)有關本案申請結構安全等容積獎勵，相關證明文件送件審查時再請備齊。</p> <p>(4)提醒本案位於天母地區，地下開挖與施工需要多加留意，另外近期都市更新審議會的委員，也會關心地下室開挖與連續壁施作的部分，故本基地與鄰地的安全間距，也要請建築師充分考量。</p>	敬悉。	-
2	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代表 呂孟儒代)	<p>(1)以政府的立場是鼓勵把老舊的房屋能夠更新並創造更多的價值。因此本案在審議的過程中，如果有任何問題都可以提出來跟相關單位協商，在報核之前可以致電臺北市都市更新處新法令諮詢櫃台向協會駐點人員諮詢；報核後有疑義則可以跟更新處內的個案承辦溝通。</p> <p>(2)本案基地條件實屬難得，鄰中山北路六段側有商業店面且住家環境也很好，未來在市場上會有不錯的競爭力，政府應該很樂於見到這個案子完成，謝謝。</p>	敬悉。	-

(續次頁)

玖、法令諮詢

法令諮詢		
更新案办理流程及相關法令查詢	更新案办理流程	<p style="text-align: center;">都市更新作業流程</p> <p>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。</p>
<p>相關法令查詢 (建議超連結至政府機關法律條文之網站)</p>		<p>(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</p>
<p>都市更新相關網站連結</p>		<p>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</p>

拾、其他、聯絡方式

其他		
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實施者公司交流本案計畫書內容	
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		
實施者	實施者	璞永建設股份有限公司
	聯絡地址	臺北市中山區中山北路二段65巷2弄9號
	聯絡電話	(02)2577-9118
建築設計	設計單位	劉文岱建築師事務所
	聯絡地址	臺北市北投區北投路二段9號3樓303室
	聯絡電話	(02)2892-1785
都更規劃	規劃單位	里仁更新股份有限公司
	聯絡地址	臺北市中正區北平東路30號14樓
	聯絡電話	(02)3322-1538
鑑價機構	估價單位	景瀚不動產估價師聯合事務所
	聯絡地址	台北市松山區敦化南路1段5號9樓
	聯絡電話	(02)2522 2208