

擬訂臺北市萬華區萬華段一小段4地號等12筆 土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案



自辦公聽會簡報

實施者：橡樹建設股份有限公司

規劃團隊：安邦工程顧問股份有限公司

李伯軒建築師事務所

估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所

宇豐不動產估價師聯合事務所

戴德梁行不動產估價師事務所

中華民國 114 年 5 月 7 日

■臺北市都市更新處

■臺北市萬華區仁德里

許淑惠里長

■臺北市都市計畫技師公會

許敏郎監事

■橡樹建設股份有限公司

■安邦工程顧問股份有限公司

■李伯軒建築師事務所

■巨秉不動產估價師聯合事務所

■宇豐不動產估價師聯合事務所

■戴德梁行不動產估價師事務所

貳、會議開始	10 : 30
參、主席致詞	10 : 30 ~ 10 : 35
肆、擬訂事業及權變計畫說明	10 : 35 ~ 11 : 10
伍、學者專家及居民代表致詞	11 : 10 ~ 11 : 20
陸、詢問與答覆	11 : 20 ~ 11 : 50
柒、散會	12 : 00



議 程

壹、辦理緣起

貳、都市更新事業計畫

參、建築規劃設計說明

肆、權利變換計畫內容



簡 報 題 綱

辦 理 緣 起

- 本更新單元位屬臺北市政府107年12月10日府都新字第10720232311號函公告「萬華區-萬華-3-南寧路兩側更新地區」範圍內。
- 依「都市更新條例」第32條及第48條規定擬訂事業計畫及權利變換計畫，並於召開自辦公聽會後，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 本更新單元內之私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積，均已超過五分之四同意與實施者以「協議合建」實施都市更新事業。故本案擬依據「都市更新條例」第44條規定，就達成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 因本更新單元面積未達1,000平方公尺且街廓內南側相鄰建築物已達更新年期，故一併通知鄰地土地及合法建物所有權人參加本次公聽會。

■刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(114.4.23、114.4.24、114.4.25)。

■張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■主管機關電腦網站刊登公告

依「都市更新條例」第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，公告位置：臺北市都市更新處(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)/便民服務/自辦公聽會。

■土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於114年4月25日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■專屬網頁

<https://www.oaktreedev.com.tw/>



都市更新事業計畫

■實施者

- 橡樹建設股份有限公司

負 責 人：楊超宇

聯絡地址：臺北市中山區民生東路三段71號2樓

電 話：(02)2504-7890

■顧問團隊

- 安邦工程顧問股份有限公司(都更規劃)

負 責 人：郭建興

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：(02)8923-6788

- 李伯軒建築師事務所(建築規劃設計)

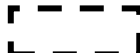
負 責 人：李伯軒

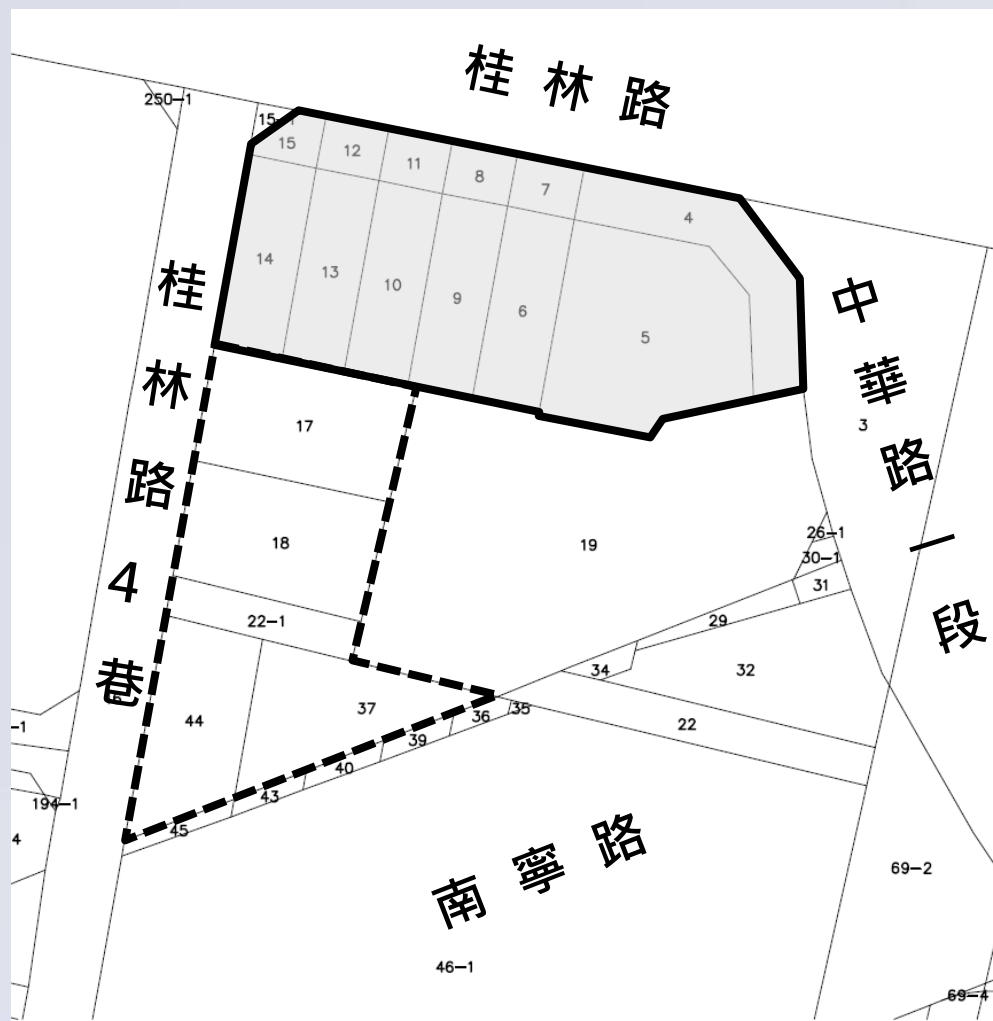
聯絡地址：新北市新店區北新路二段228巷21號3樓

電 話：(02)2368-1277

更新單元周邊區位關係



-  本案更新單元
-  南側鄰地範圍
-  更新地區
-  周邊更新單元
-  主要道路
-  次要道路
-  公車站

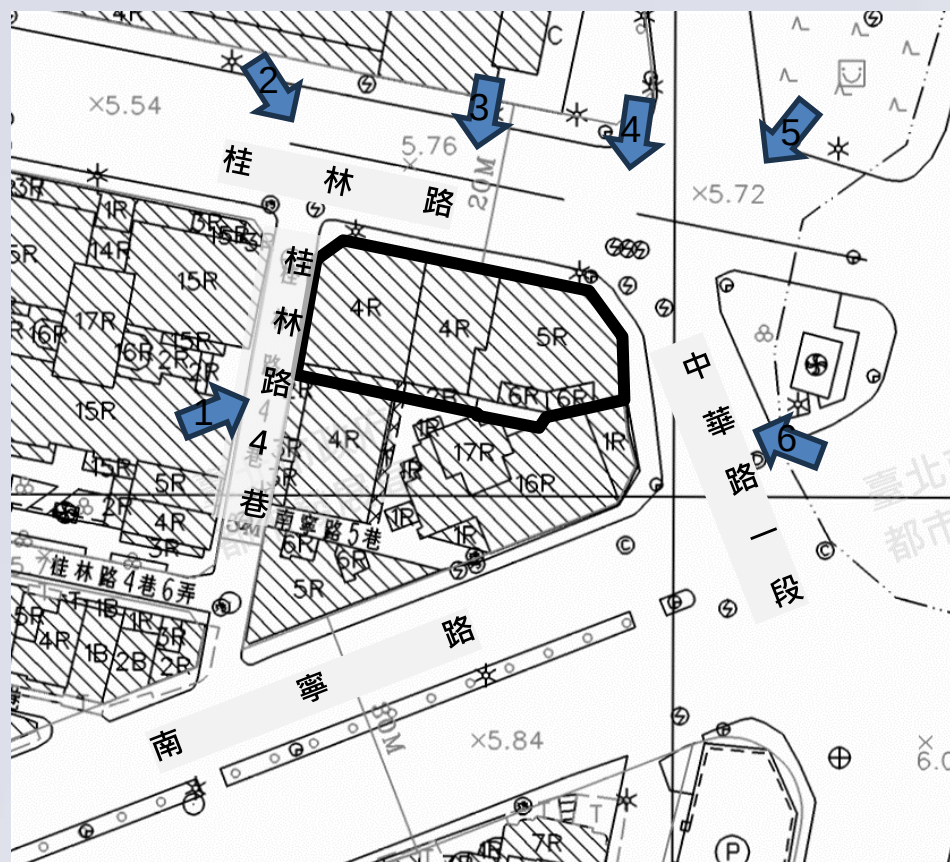


更新單元範圍包括臺北市萬華區萬華段一小段4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14及15地號等12筆土地，土地總面積604.00m²，均為私有。

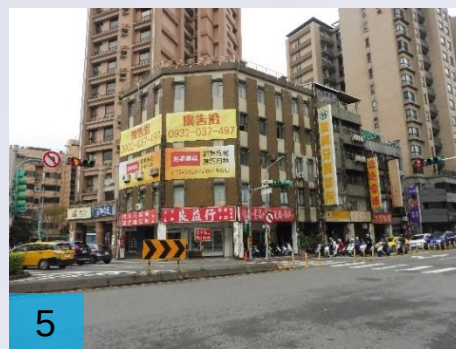
土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	-	-	-	-
私有土地	604.00	100.00%	22	100.00%
合計	604.00	100.00%	22	100.00%

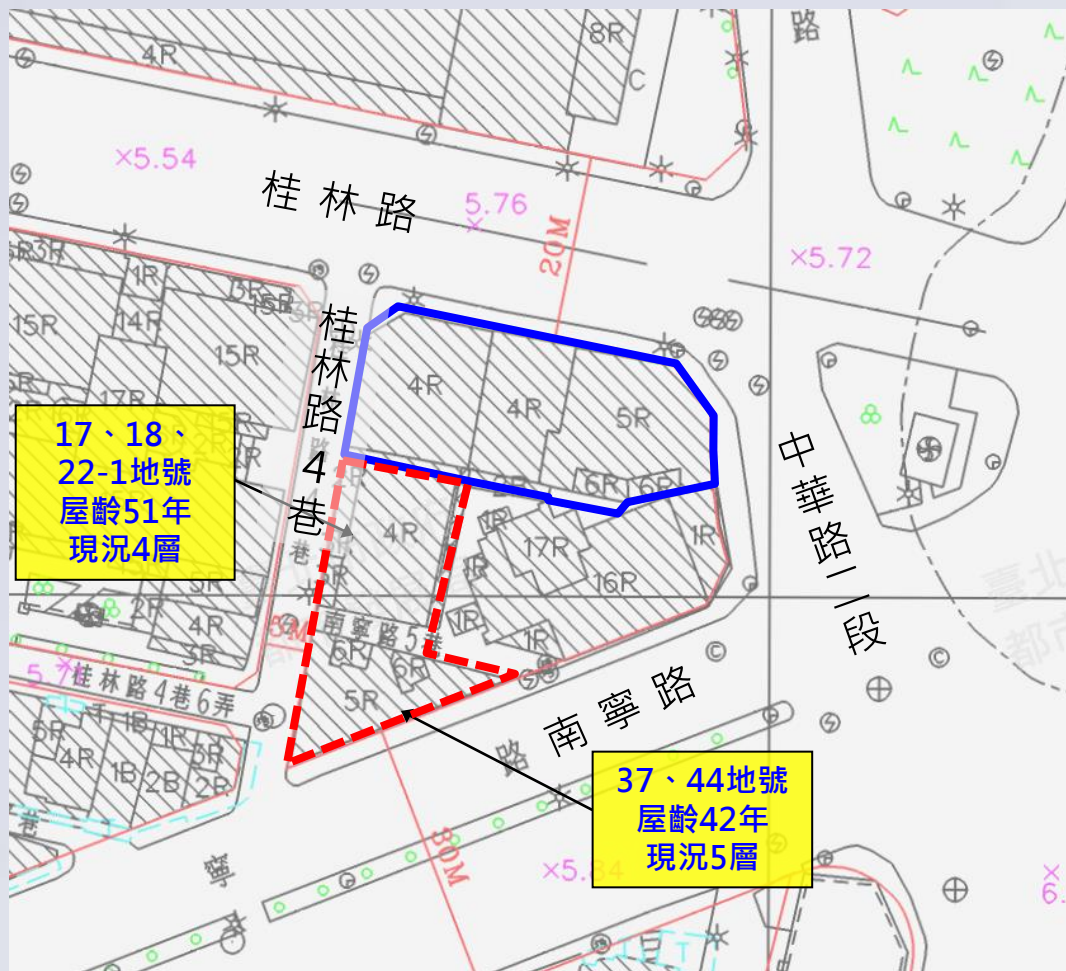
圖例

-  更新單元範圍
-  南側鄰地範圍
-  私有土地



 更新單元範圍
  拍攝角度





更新單元範圍及面積

萬華區萬華段一小段4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14及15地號等12筆土地，土地面積604.00m²。

鄰地協調範圍及面積

南側相鄰土地包括萬華區萬華段一小段17、18、22-1、37及44地號等5筆土地，土地面積423.00 m²。

▬▬ 相鄰土地協調範圍

▬▬ 更新單元範圍

- ※請鄰地所有權人簽名(勿草寫)或蓋章。
※請填寫身分證字號、聯絡地址、電話
與簽署日期。

所有權人：○○○
統一編號：○○○○○○○○○
聯絡地址：○○○○○○○○○
聯絡電話：○○○○○○○○○
中華民國 114 年 0 月 0 日

■ 請出具同意書以利提送都市更新事業計畫申請審議

※此欄位內資訊由實施者填具，請核對

1. 所有權人姓名
2. 土地及建物資料

※若有誤請直接修改並於修改處加蓋所有權人印章。

※此欄位應由所有權人親自簽名及蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂臺北市萬華區萬華段一小段4地號等12筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由 橡樹建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段4地號等12筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☒重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐ 採權利變換方式實施：

☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

☐ 採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____ %。

☒ 採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

☒ 依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐ 分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	萬華區	萬華區	
地 段	萬華段	萬華段	
小 段	一小段	一小段	
地 號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建 號		
建物門牌號		
地 段		
小 段		
地 號		
建物層次/總樓層數		
主建物總面積(A)		
附屬建物面積(B)		
面積(C)		
共有部分	權利範圍(D)	
	持分面積	
	E=C×D	
樓地板面積(m ²)	權利範圍(F)	
	持分面積(m ²)(A+B+E)×F	

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名蓋章)

發 署

人 印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名蓋章)

發 署

人 印

中 華 民 國 年 月 日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段4地號等12筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
6. 注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

以上雙框線內資訊由實施者填具

項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	22	604.00	21	2,395.16
公有(a)	0	0.00	0	0.00
私有(b=A-a)	22	604.00	21	2,395.16
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	22	604.00	21	2,395.16
法定同意比例	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數均應超過四分之三(75%)之同意。私有土地及私有合法建築物之面積均應超過四分之三(75%)之同意。

■ 提升居住環境及生活品質

- ▶ 拆除舊有建築物，配合地主使用需求進行規劃重建，以符合實質需要。
- ▶ 臨計畫道路退縮留設騎樓或人行步道，提供舒適、安全之步行空間。

■ 加強植栽綠化並改善市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色，進行整體景觀及植栽設計，改善整體市容觀瞻。
- ▶ 針對綠建築進行整體規劃，成為綠色、環保、節能及減碳之新建築。

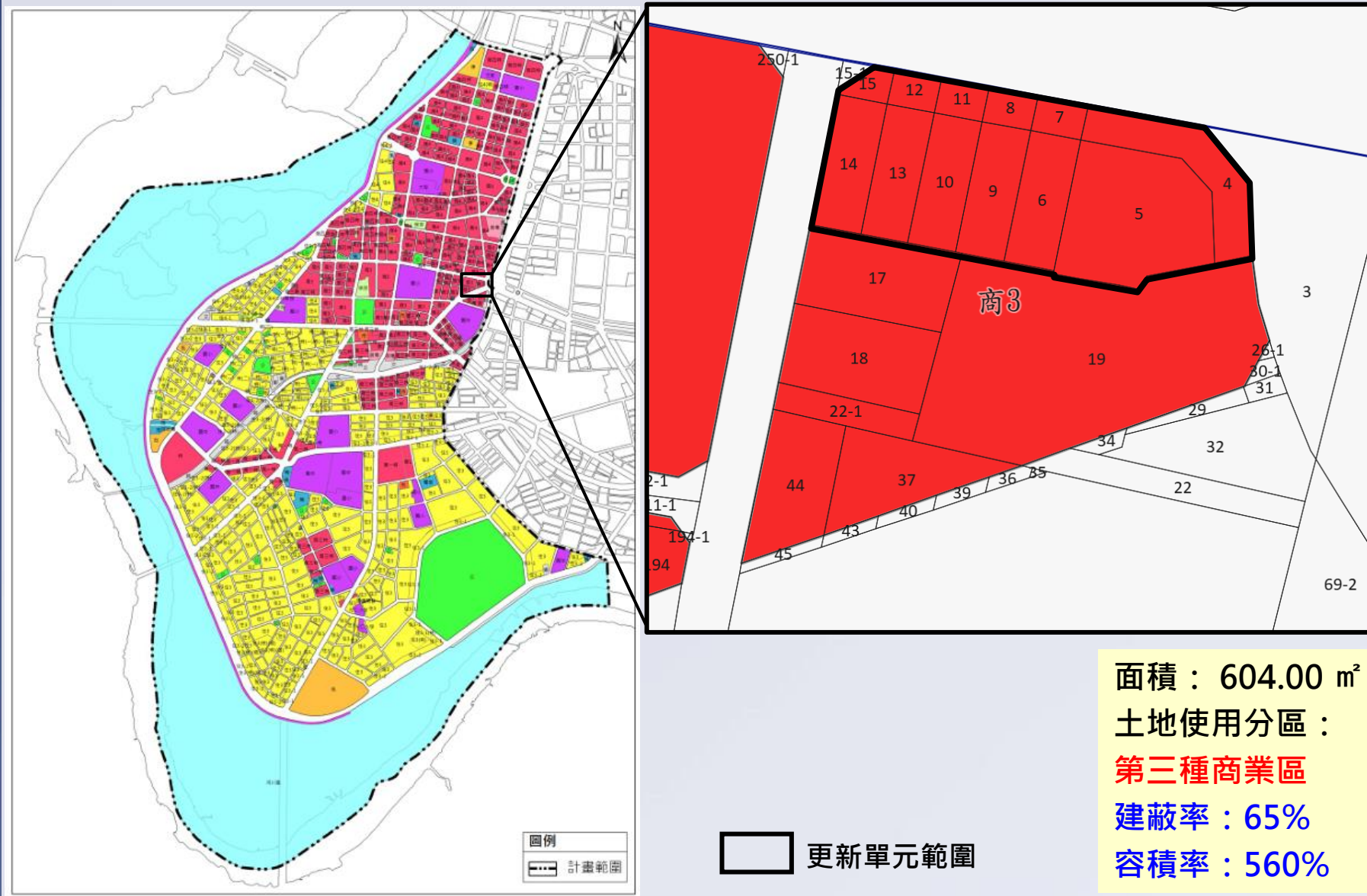
■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。
- ▶ 留設適度緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

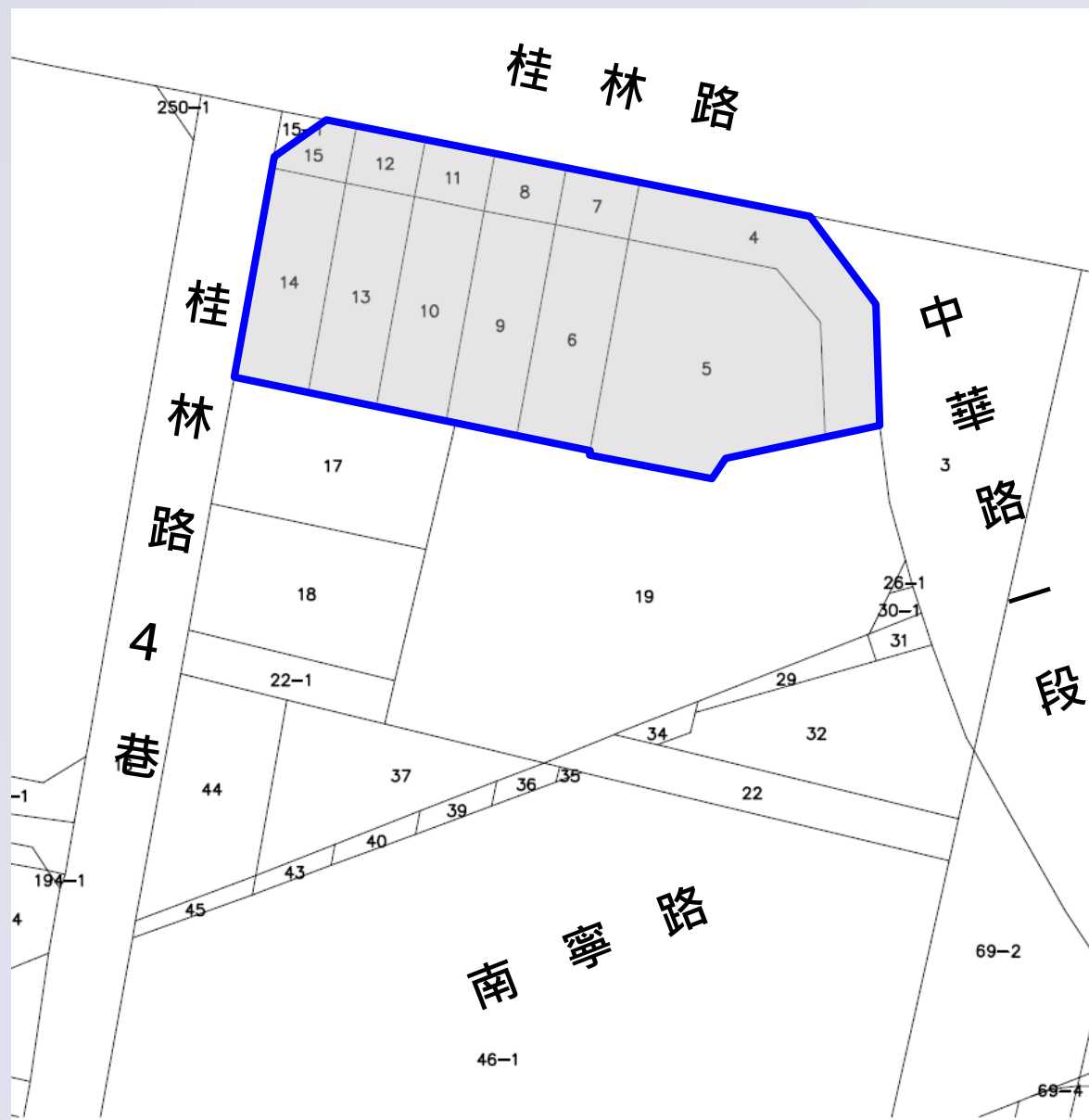
110.01.12府都規字第10931205461號 臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案



建築容積獎勵項目				申請額度(m²)	百分比(%)
都市更新建築容積獎勵辦法 (內政部)	第六條		結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	266.51	7.88%
	第十條		取得候選綠建築證書(銀級)	202.94	6.00%
	第十三條		建築物耐震設計(耐震標章)	338.24	10.00%
	第十四條		更新時程獎勵	169.12	5.00%
	小計			976.82	28.88%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計	(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	192.93	5.70%
	促進都市更新	(二)	更新單元內現有合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四、五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者。 1.合法建築物為四層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之2% 2.合法建築物為五層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之4%	109.49	3.24%
	小計			302.42	8.94%
申請容積獎勵總計				1,279.23	37.82%

註：上表係依內政部108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府112年9月18日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。

本更新單元擬採「重建」方式進行，全區劃分為一個重建區段。



更新單元範圍 重建區段

■ 實施方式

依據「都市更新條例」第44條規定，經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以「協議合建」方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之。

■ 經費來源

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施；採「權利變換」方式者，由土地所有權人按其更新前權利價值比率共同負擔，以其權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。採「協議合建」方式者，則依雙方協議內容分配應有之相關權利。

■採協議合建方式辦理者：房地分配依雙方協議內容辦理。

■採權利變換方式辦理者：

- 1.一樓單元由原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
- 2.地下一層設置1部無障礙車位，計入大公無開放選配，無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。
- 3.車位均屬倉儲式車位，選配之車位編號僅供未來權利範圍登記使用，惟考量倉儲式機械車位使用便利性，未來將不會依車位編號停放。
- 4.實際申請之房屋單元及車位總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則，然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並應於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。
- 5.選配一個住宅單元以一併選配一個停車位為原則。
- 6.若所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
- 7.針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或更新後應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函釋，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。

■ 合法建築物之補償及安置

◆ 採「權利變換」方式者

- ▶ 依「臺北市都市更新自治條例」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值。
- ▶ 有關現住戶安置方式，租金水準以實施者委託不動產估價機構查估，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之租金補貼，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

◆ 採「協議合建」方式者

- ▶ 依實施者與土地及合法建築物所有權人雙方協議內容辦理。

都市更新事業實施總經費成本總表

總 項 目		總價(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	537,421,746
	公共設施費用(B)	-
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	5,670,299
貳、權利變換費用(D)		57,698,476
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		-
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		-
伍、貸款利息(G)		24,251,001
陸、稅捐(H)		23,145,550
柒、管理費用(I)		141,756,559
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		789,943,630
預估共同負擔比例		41.49%

註：上表依113.10.30修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113.02修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值僅為預估且會依據選配結果調整，而實際應以經臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。

■ 風險控管方案

- ▶ 本案以土地及資金信託方式實施風險控管。

留設友善人行空間	本案於北側桂林路留設騎樓、東側及西側計畫道路留設無遮簷人行道以供公眾使用並通行，且各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
綠建築	本案依都市更新事業計畫規劃取得「<u>銀級</u>」綠建築標章，實施者取得「銀級」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。 依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，<u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u>。
建築物耐震設計	依都市更新事業計畫規劃取得 <u>耐震設計標章</u> ，實施者取得耐震設計標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
停車位	本案規劃 <u>49部汽車停車位、56部機車停車位</u> ，其中1部無障礙車位及56部機車停車位為社區共用車位，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由 <u>管理委員會負責後續管理維護</u> 。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， <u>結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚...等）負責保固一年</u> ，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

序號	項目/進度	年	114	115	116		117		119							120								
		月	6	1-12	1-7	8	12	1	2	4	5	6	7	8	9	10	4	5	6	7	8	9	10	11
1	事業計畫及權利變換計畫報核																							
2	事業計畫及權利變換計畫核定公告																							
3	申請拆除及建造執照																							
4	改良物殘餘價值補償																							
5	申請更新期間稅捐減免																							
6	土地補償金發放作業																							
7	地上物騰空拆除																							
8	工程施工																							
9	申請使用執照																							
10	送水送電																							
11	申請測量																							
12	釐正圖冊																							
13	接管																							
14	計算及找補差額價金																							
15	產權登記																							
16	申請更新後稅捐減免																							
17	更新成果備查																							

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



建築規劃設計說明



台北市萬華區萬華段一小段4地號等12筆地號

都市更新案 公聽會

未來示設計顧問有限公司 / 李伯軒建築師事務所

2025.05.07

WELLS

建築設計報告目次

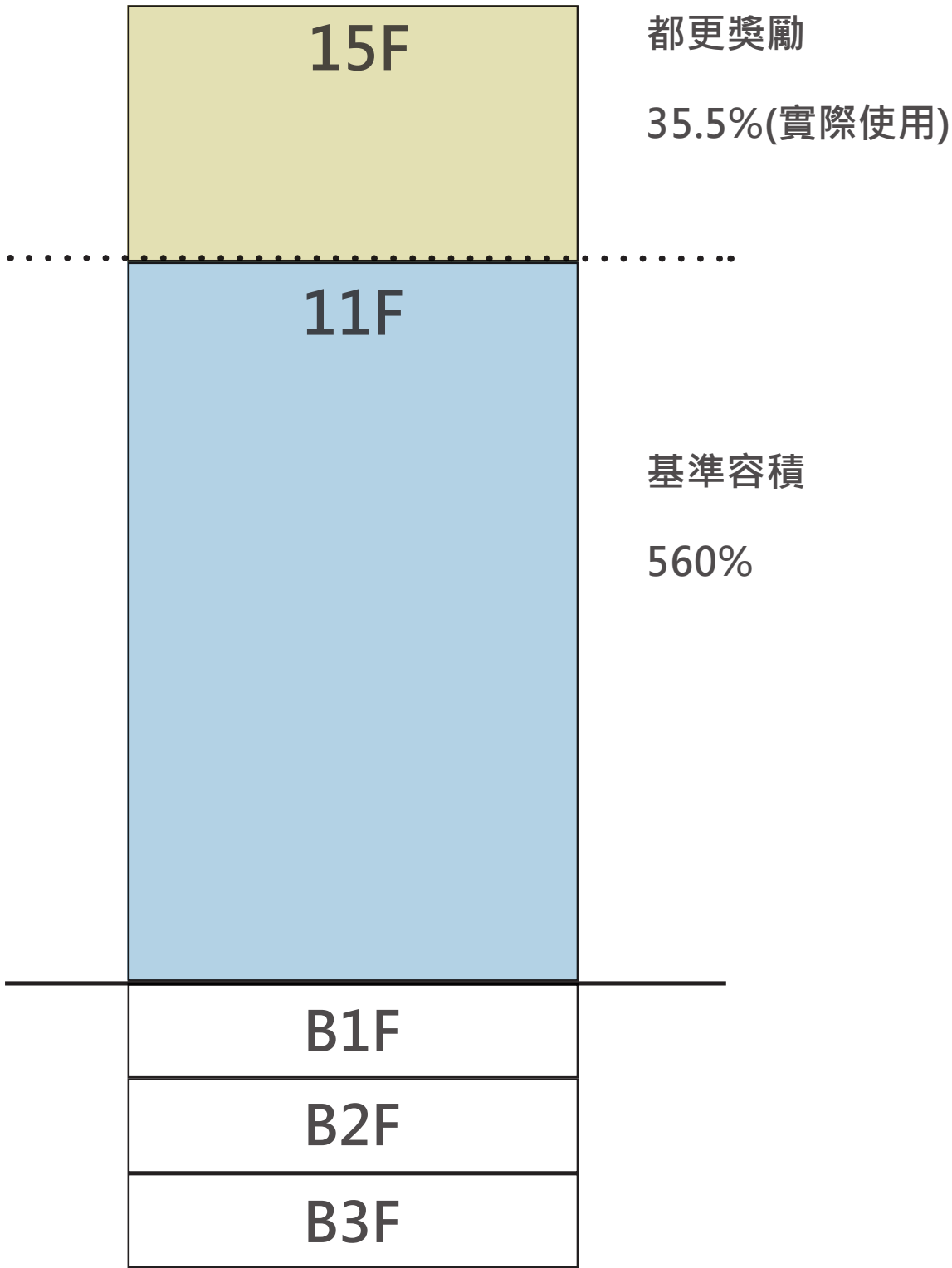
- 重建區段建築規模說明
- 都更容積獎勵說明
- 耐震能力初步評估
- 綠建築計畫
- 基地配置及整體規劃構想說明
- 車行動線說明
- 人行 / 車行動線平面圖
- 景觀綠化計畫
- 景觀配置計畫
- 屋頂層綠化構想
- 各樓層平面圖
- 建築面積表
- 建材設備等級說明
- 主要建材廠商說明
- 立面設計、色彩與造型構想說明
- 剖面圖
- 透視模擬圖
- 夜間照明計畫
- 防災計畫

■ 重建區段建築規模說明

基地面積	604.00 m²			第三種商業區
實設建築面積	421.73m²			建蔽率: 63.78%<65%
基準容積	3382.40 m²			容積率: 560%
都更獎勵容積	1279.23 m²			37.82%獎勵值
允建總容積	3382.40+1279.23=4661.63m²			
總樓地板面積	7279.98m²			
	樓層	用途		總戶數
建築規模	地下一至三層	停車空間、機房、防空避難室兼停車空間、污物處理設備空間、緊急發電機房、台電配電場所 汽車48部、機車56部		
	地面一層	門廳、梯廳、車道、店鋪(G3)、騎樓、無障礙車位 1 部	店鋪：3戶	96戶
	地面二層	集合住宅 (H2)、管委會空間 (2F)	兩房一廳單元：5戶	
	地面三至十層	集合住宅 (H2)	兩房一廳單元：6戶	
	地面十一至十五層	集合住宅 (H2)	兩房一廳單元：4戶 (A、B、D、E) 一房一廳單元：4戶 (C1、C2、C3、F)	
	屋突一至三層	樓電梯間、水箱、電梯機房		
地下室開挖面積	472.28 m²	開挖率: 472.28/604=78.19%		
停車位數	汽車 共 49部 ，法定 47部(含無障礙車位 1部)，自設 2部 機車 共 56部 ，法定 55部，自設 1部			

都更容積獎勵說明

開發容積獎勵策略:



臺北市都市更容積獎勵估算:

	獎勵項目	獎勵值
中央獎勵	結構安全未達最低等級	7.88% (採原使照面積計算)
	綠建築(銀級)	6%
	耐震設計標章	10%
	更新地區都更時程獎勵： 劃定應實施都更地區修正施行日起五~十年內	5%
地方獎勵	建築規劃設計(三) 留設淨寬2M以上，6M以下之人行步道或騎樓，依實際留設面積給予獎勵。	5.70%
	促進都市更新(二) 更新單元內現有合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數為4或5層樓，無電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10者。合法建築物樓層為4層樓者給予坐落之基地基準容積2%	3.24% (採原使照面積計算)

-試算可拿取獎勵值為37.82%，實際使用容積35.5%

* 實際獎勵值須經主管機關核准

■ 耐震能力初步評估

本案委託台北市土木技師公會辦理既有住宅結構安全性能評估，基地範圍內計有三幢領有使照之合法建築物（55使字第0722號、59使字第0555號、60使字第0012號），三幢建築物之初評結果皆為「未達最低等級」，依《都市更新建築容積獎勵辦法》第6條第1項第二款，經結構安全性能評估結果未達最低等級者可取得8%基準容積之獎勵容積。

前開領有使照之合法建築物，其基本資料如下：

1. 55使字第0722號使用執照

地號：萬華段一小段10、11、12、13、14、15地號等6筆

建號：萬華段一小段463、464、465等3筆

門牌：桂林路2之2號、2之3號、2之5號等3筆

2. 59使字第0555號使用執照

地號：萬華段一小段6、7、8、9地號等4筆

建號：萬華段一小段538、539等2筆

門牌：桂林路2號、2之1號等2筆

3. 60使字第0012號使用執照

地號：萬華段一小段4、5地號等2筆

建號：萬華段一小段528、529、530、531、532等5筆

門牌：中華路一段210、212號；210、212號2樓；202之3、202之8號；210、212號4樓；210、212號5樓等5筆

■ 綠建築計畫

- 本案依內政部「綠建築解說與評估手冊2023年版」檢討規劃，以「生態、節能、減廢、健康的建築」為「綠建築」之定義，用量化的標準來檢測建築物是否環保。預定取得綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等8項指標，各項指標簡述如下：

1. 綠化量指標
2. 基地保水指標
3. 日常節能指標 (住宿類建築)
4. 二氧化碳減量指標
5. 廢棄物減量指標
6. 室內環境指標
7. 水資源指標
8. 汙水垃圾改善指標 (依評估結果調整申請指標)

- 本案依規定須取得綠建築標章**銀級**(6%容積獎勵)。

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
☐	九大指標全評估總得分	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
☒	免評估生物多樣性指標	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
綠建築標章等級判定		☐	☐	☒	☐	☐

(一)「生態」設計手法

1. 綠化量指標
2. 基地保水指標

(二)「節能」設計手法

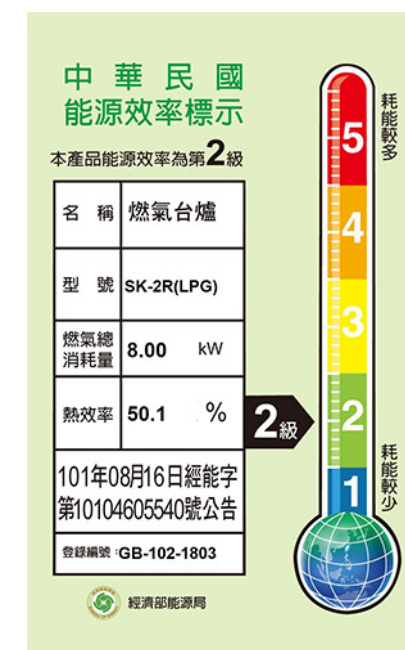
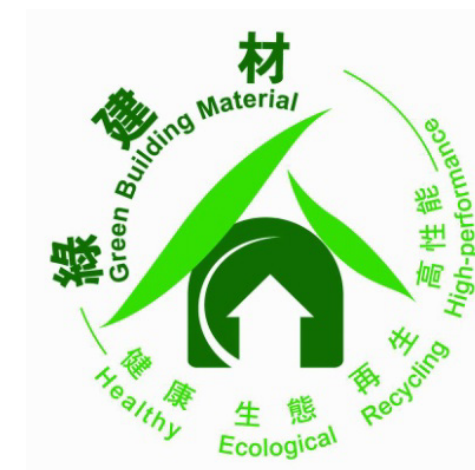
1. 日常節能指標－建築外殼
2. 日常節能指標－空調系統
3. 日常節能指標－照明系統
4. 日常節能指標－固定耗能系統

(三)「減廢」設計手法

1. 二氧化碳減量指標
2. 廢棄物減量指標

(四)「健康」設計手法

1. 室內環境指標
2. 水資源指標
3. 汙水垃圾改善指標



基地配置及整體規劃構想說明

桂林路

1 2 3 4

1000 925 900

2825

±2

騎樓

公有人行道

店鋪3

門廳

店鋪2

店鋪1

±10

無障礙戶外安全梯(A)

12P 190x200

緊急昇降機
無障礙昇降機
15P 215x210

戶外安全梯(B)

進排氣管道間

±120

±10

±30

±0

法定49

退縮道指定退縮2M
(計畫道路退足8M)

580

1480

652

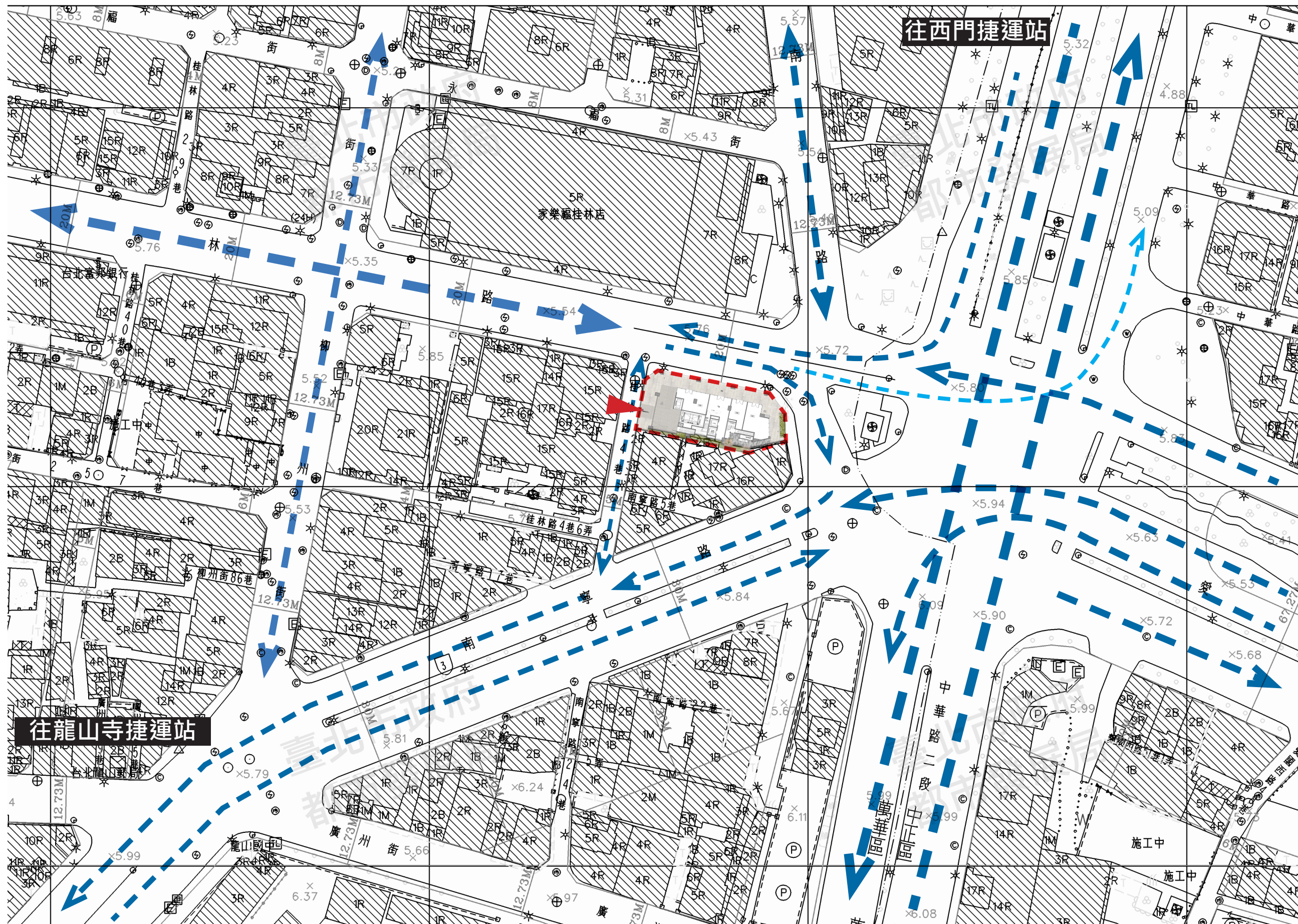
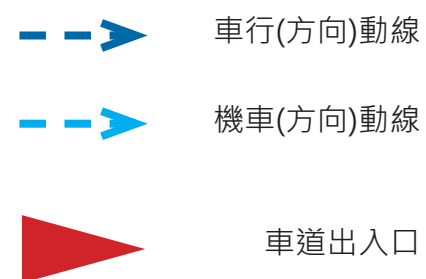
248

N

- 未
來
未
來
- ELLS

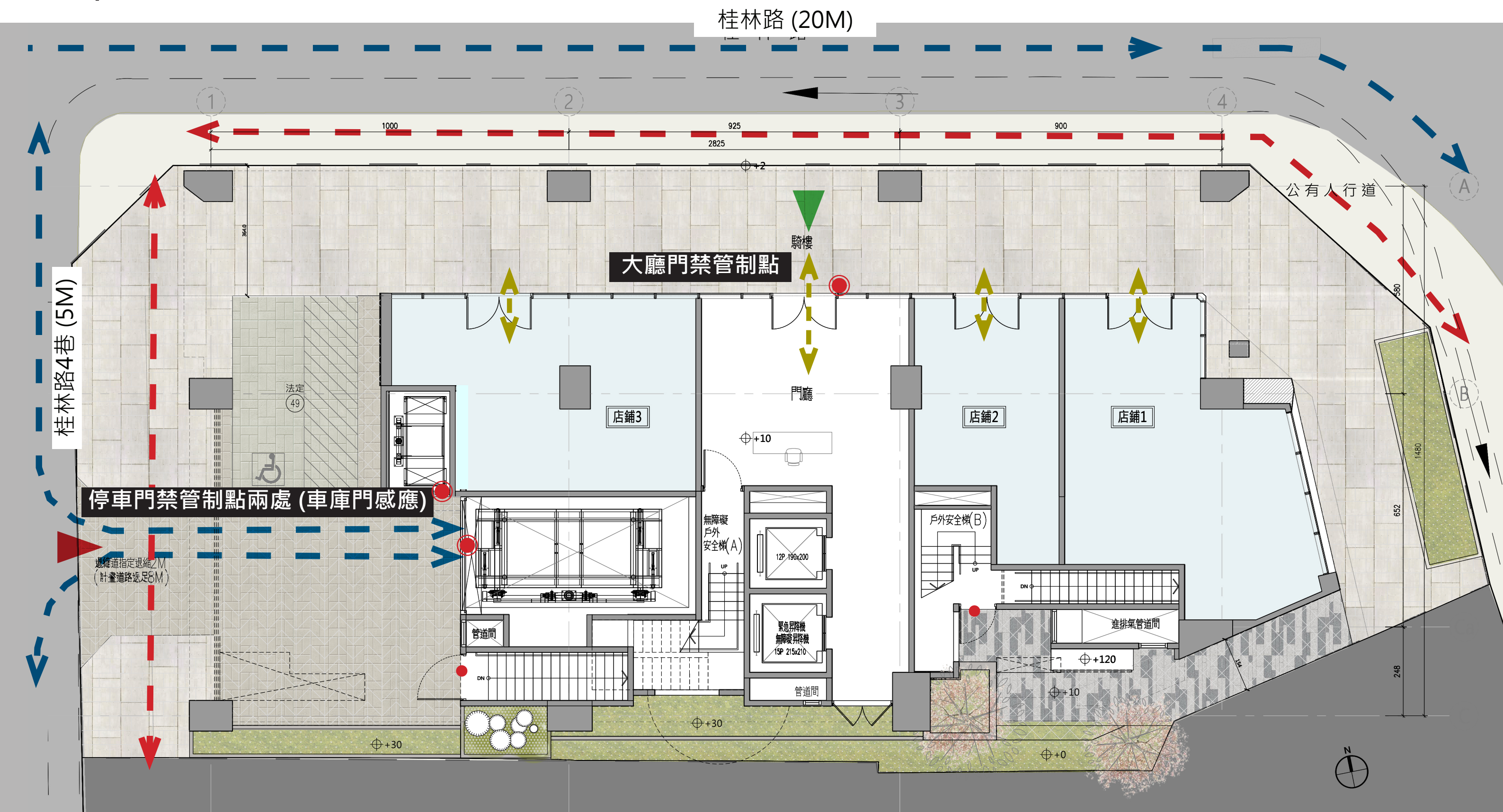
■ 車行動線說明

- 車道出入口由次要道路桂林路4巷(5M)進出，以降低對周邊城市交通造成的影響，並盡可能維持桂林路沿街騎樓及無遮簷人行道的延續性。



台北市112年版地形圖 1:1000

■ 人行 / 車行動線平面圖



基地外人行動線



基地内人行動線



汽、機車(方向)動線



車道出入口



社區出入口

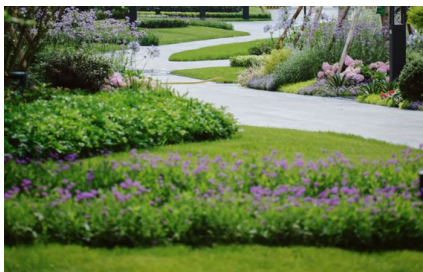
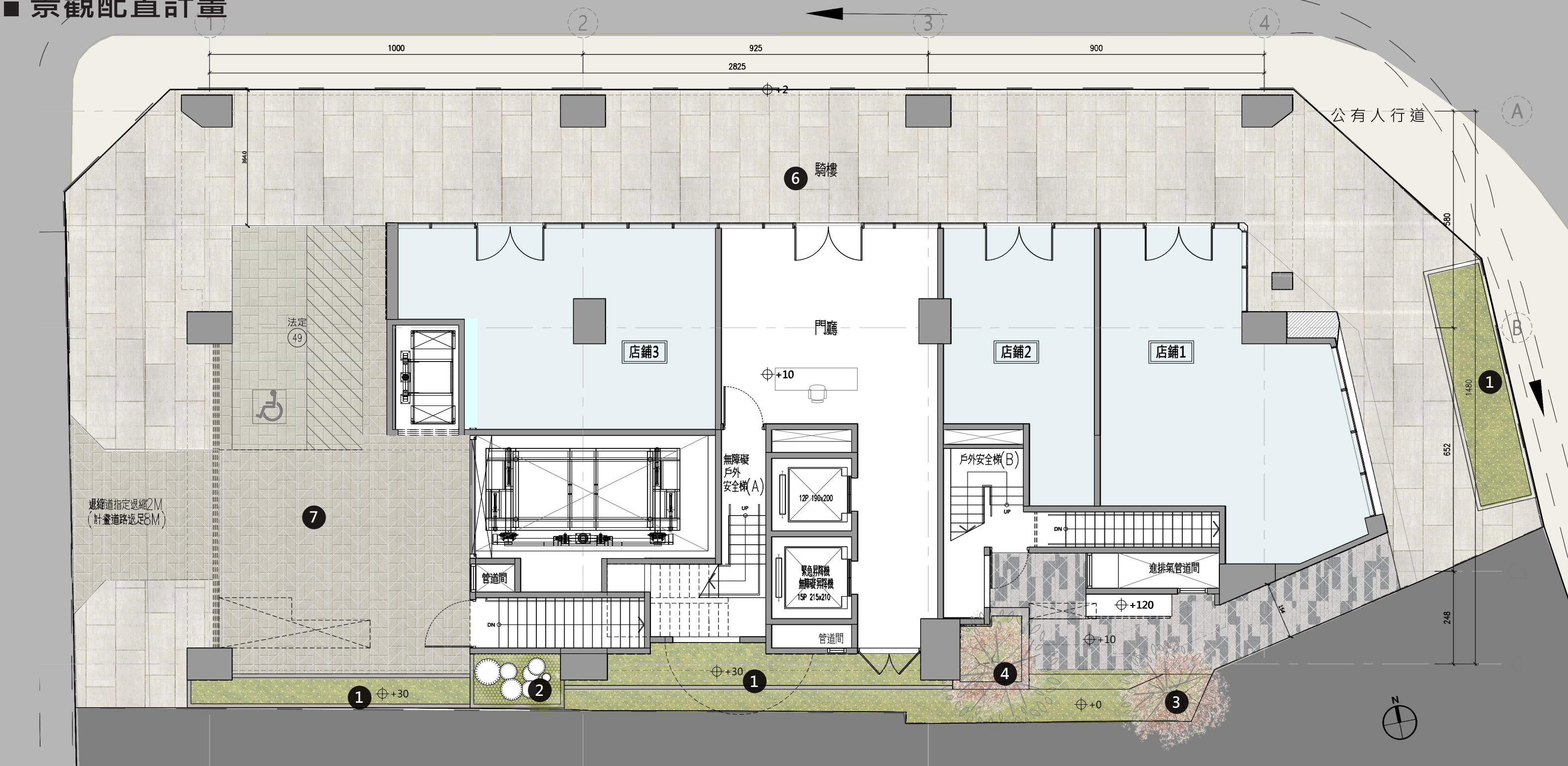


管制點



單向逃生出口

景觀配置計畫



1 草皮



2 灌木



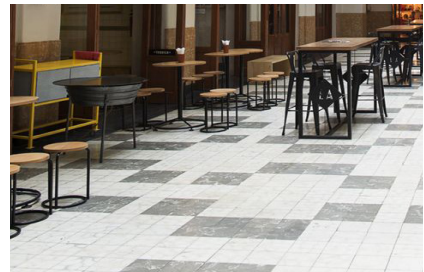
3 小喬木



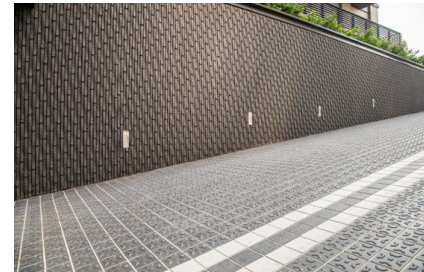
4 中喬木



5 後院步道鋪面

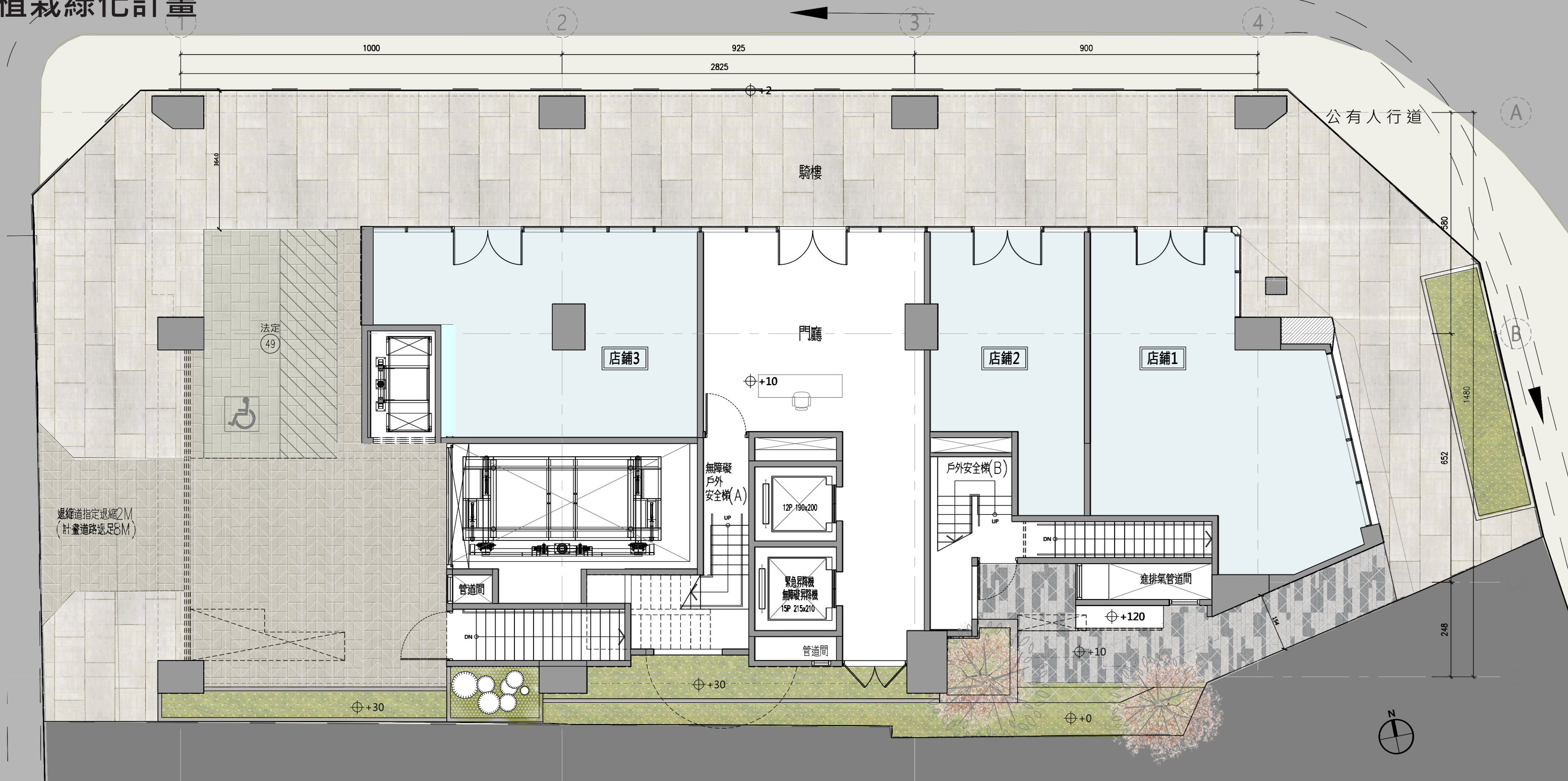


6 人行道鋪面



7 車道鋪面

植栽綠化計畫



• 本案各部植栽預計皆種植台灣原生種：

喬木：如台灣欒樹、蘭嶼羅漢松等

灌木：如日本女貞、山黃梔等

草皮：假儉草



蘭嶼羅漢松



日本女貞

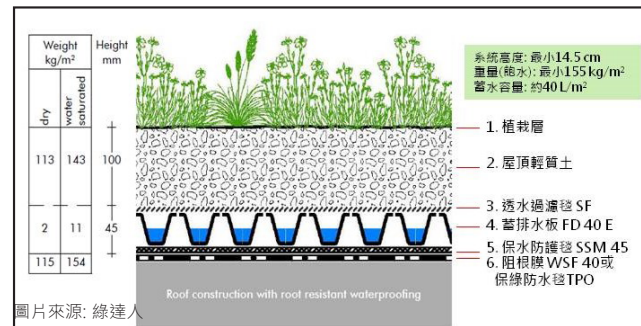
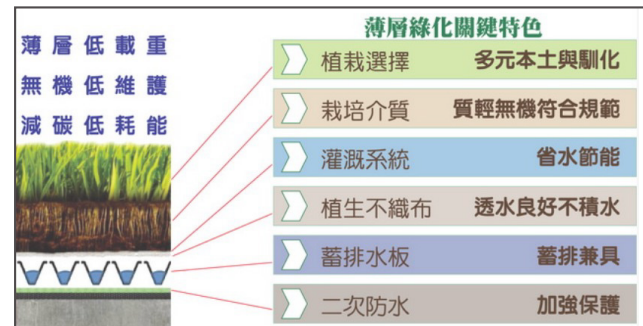
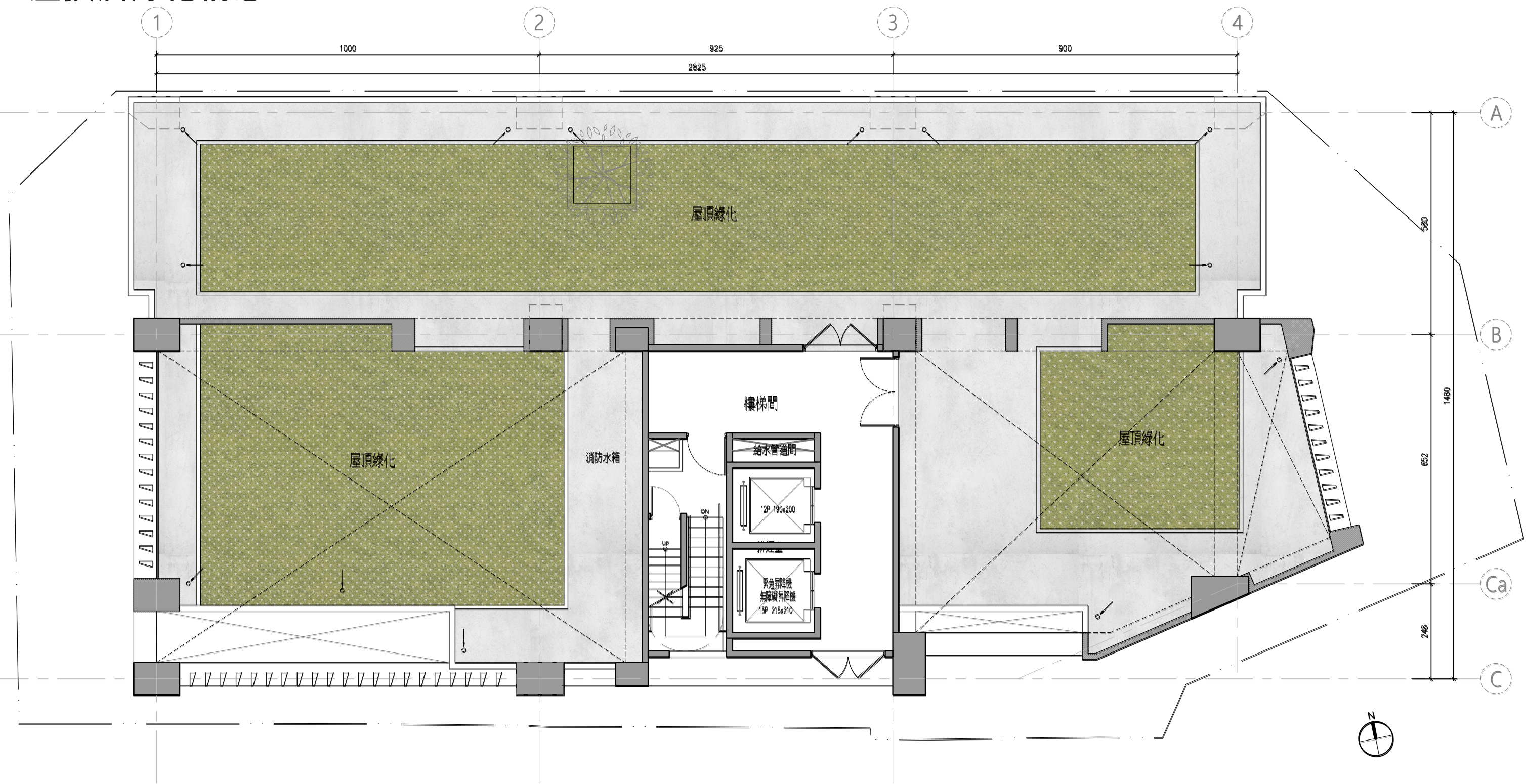


山黃梔



台灣欒樹

■ 屋頂層綠化構想



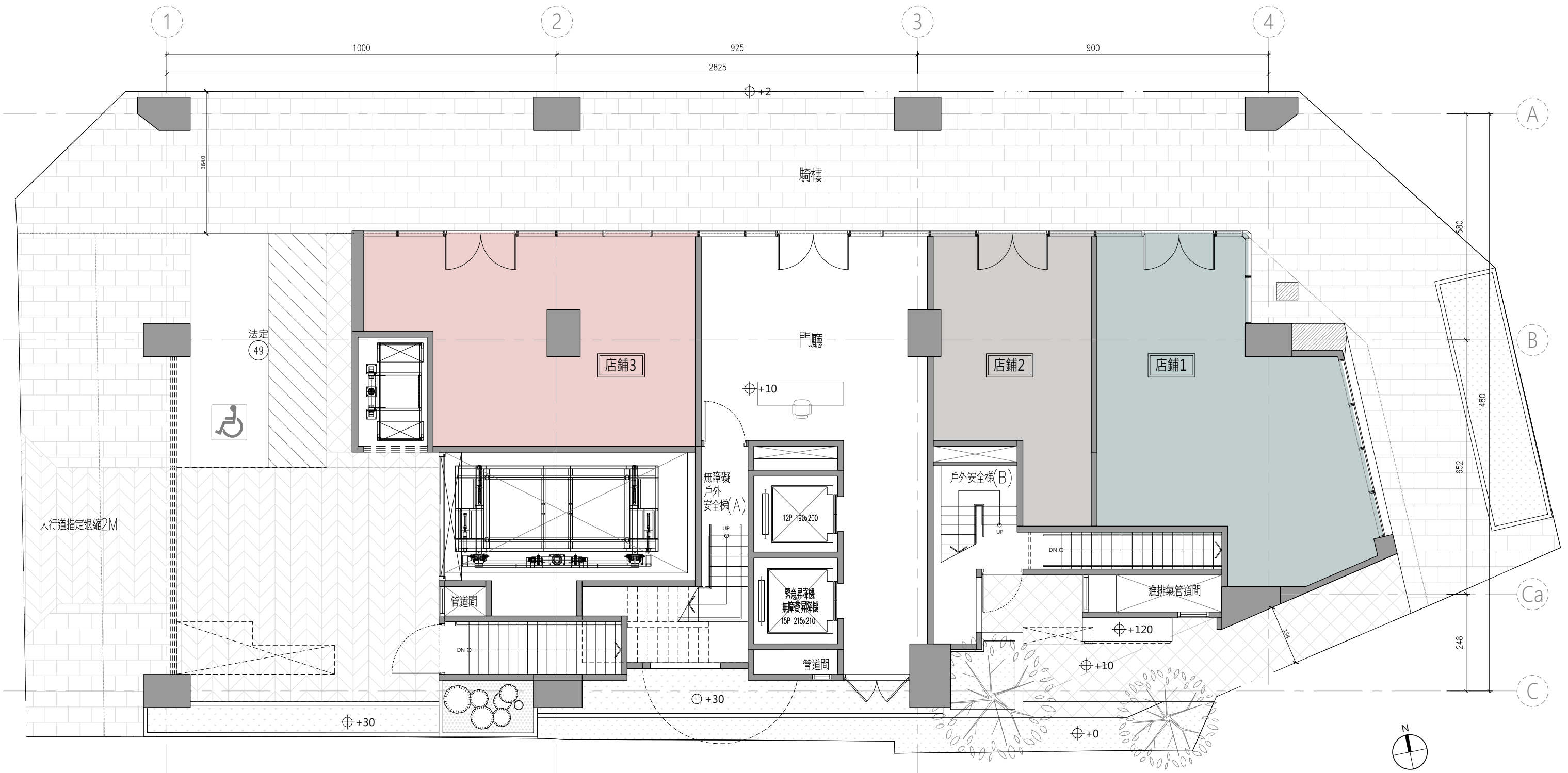
本案擬依內政部「屋頂綠化技術手冊」設置屋頂薄層綠化，設置面積大於屋頂面積之50%，符合《臺北市新建建築物綠化實施規則》之相關規定。

各樓層平面圖

一層平面圖

樓高=4.5M

- 社區大廳、物流箱、信箱。
- 車道出入口、汽車升降機、機車升降機
- 店鋪 3戶。
- 無障礙汽車位1部。



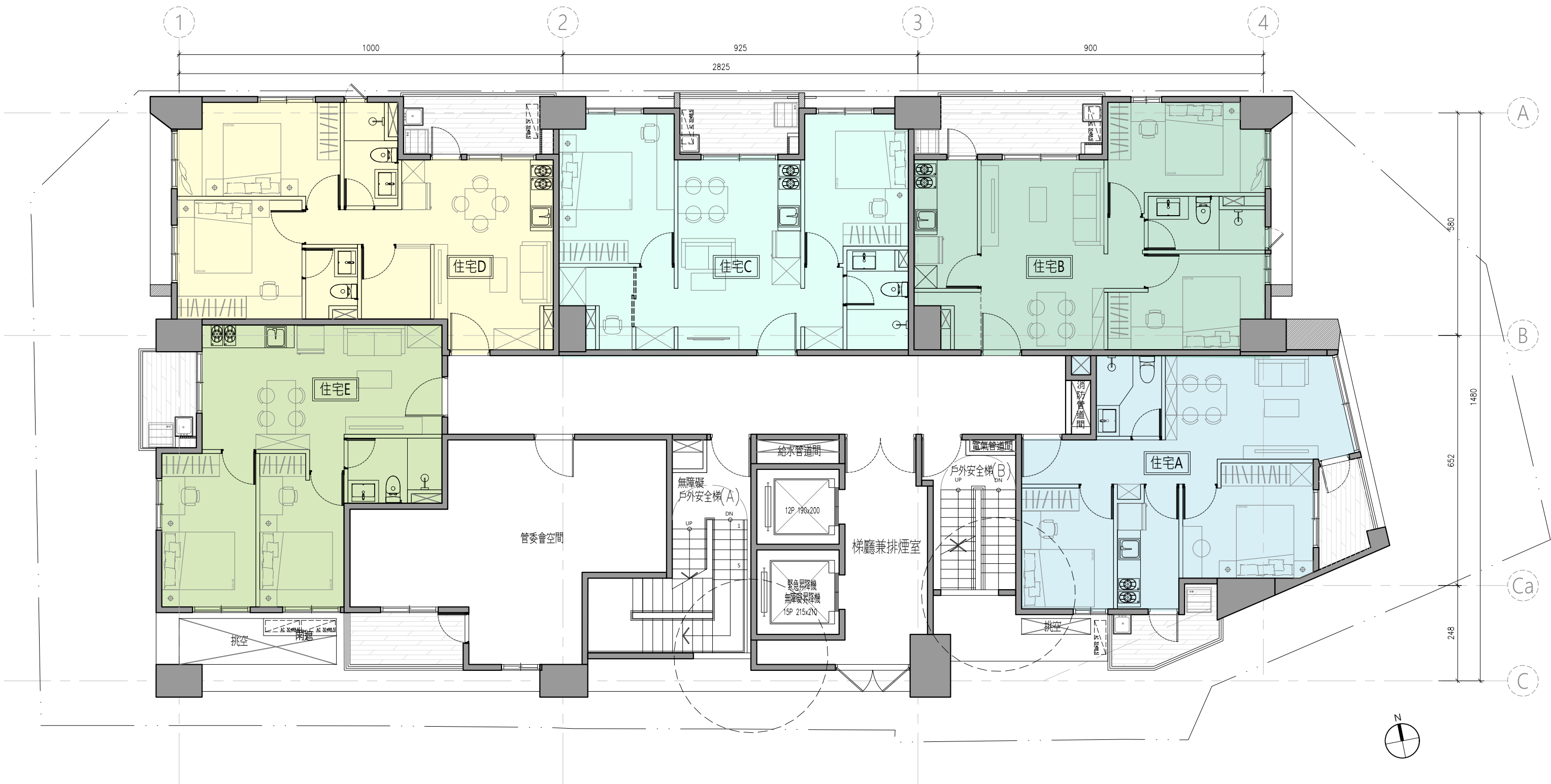
各樓層平面圖

- 兩房一廳單元 (A、B、C、D、E) : 5戶。

二層平面圖

樓高=3.2M

- 管委會空間。

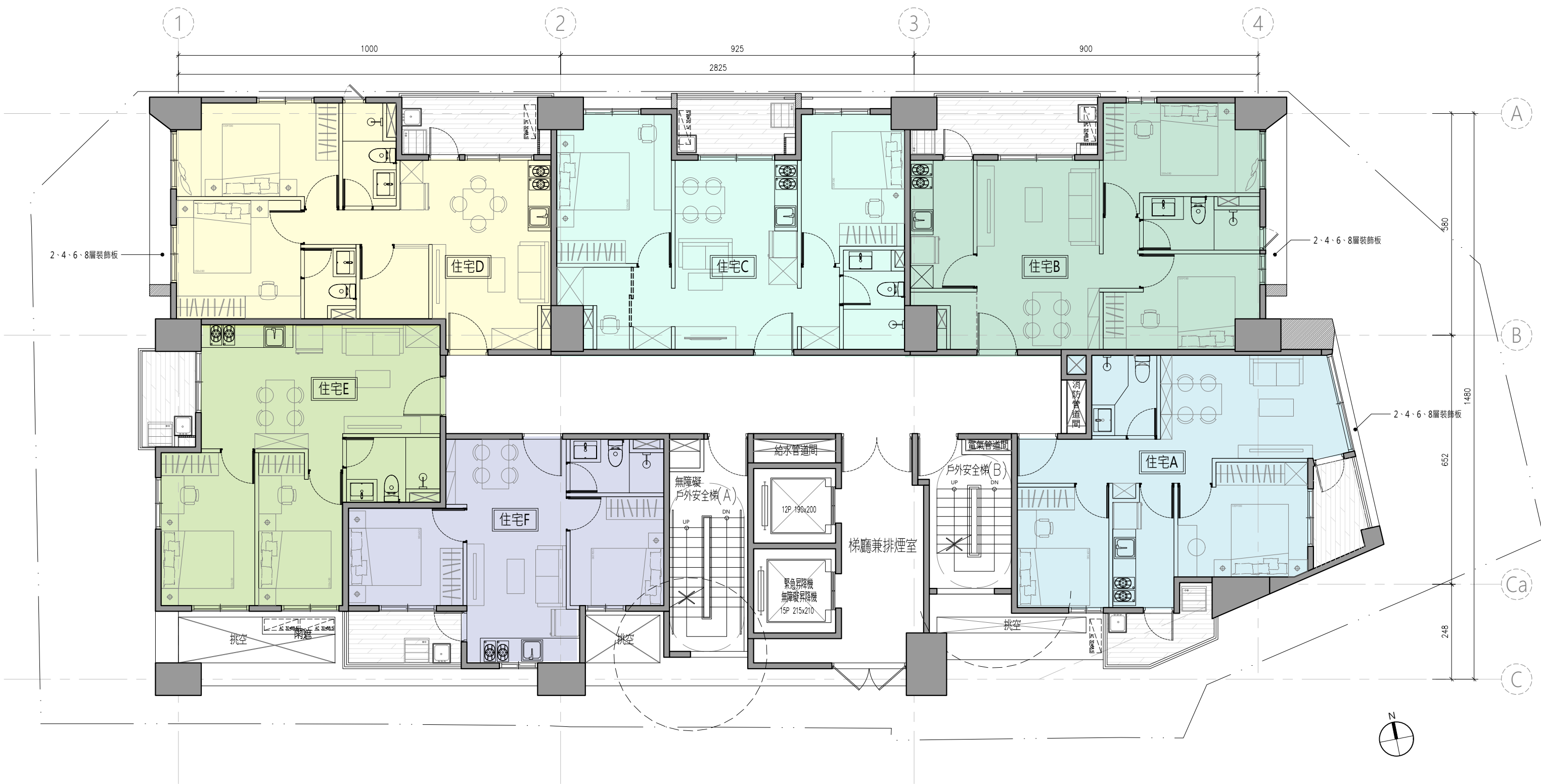


各樓層平面圖

• 兩房一廳單元 (A、B、C、D、E、F): 6戶。

三至九層平面圖

樓高=3.2M

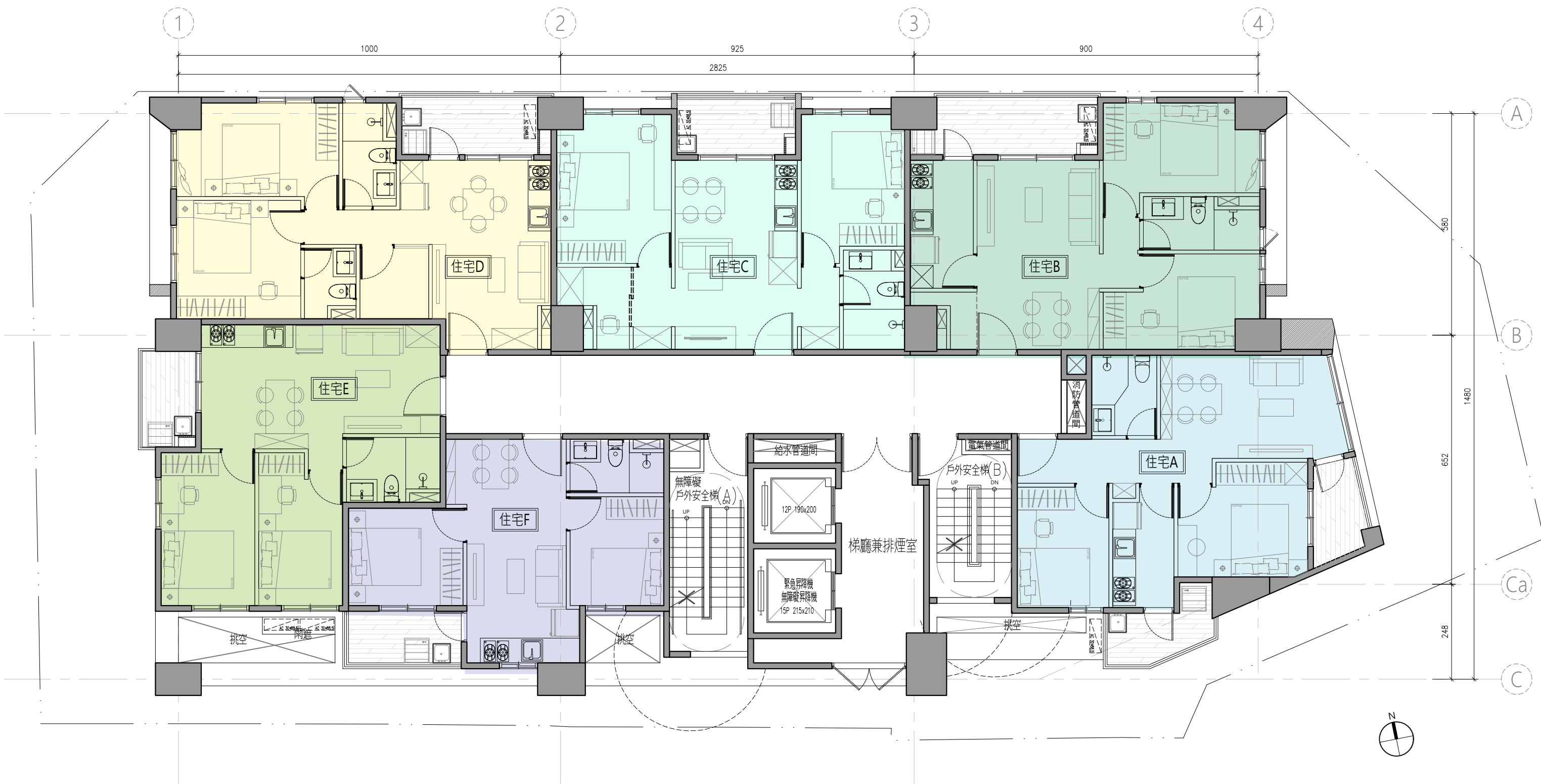


各樓層平面圖

• 兩房一廳單元 (A、B、C、D、E、F): 6戶。

十層平面圖

樓高=3.5M



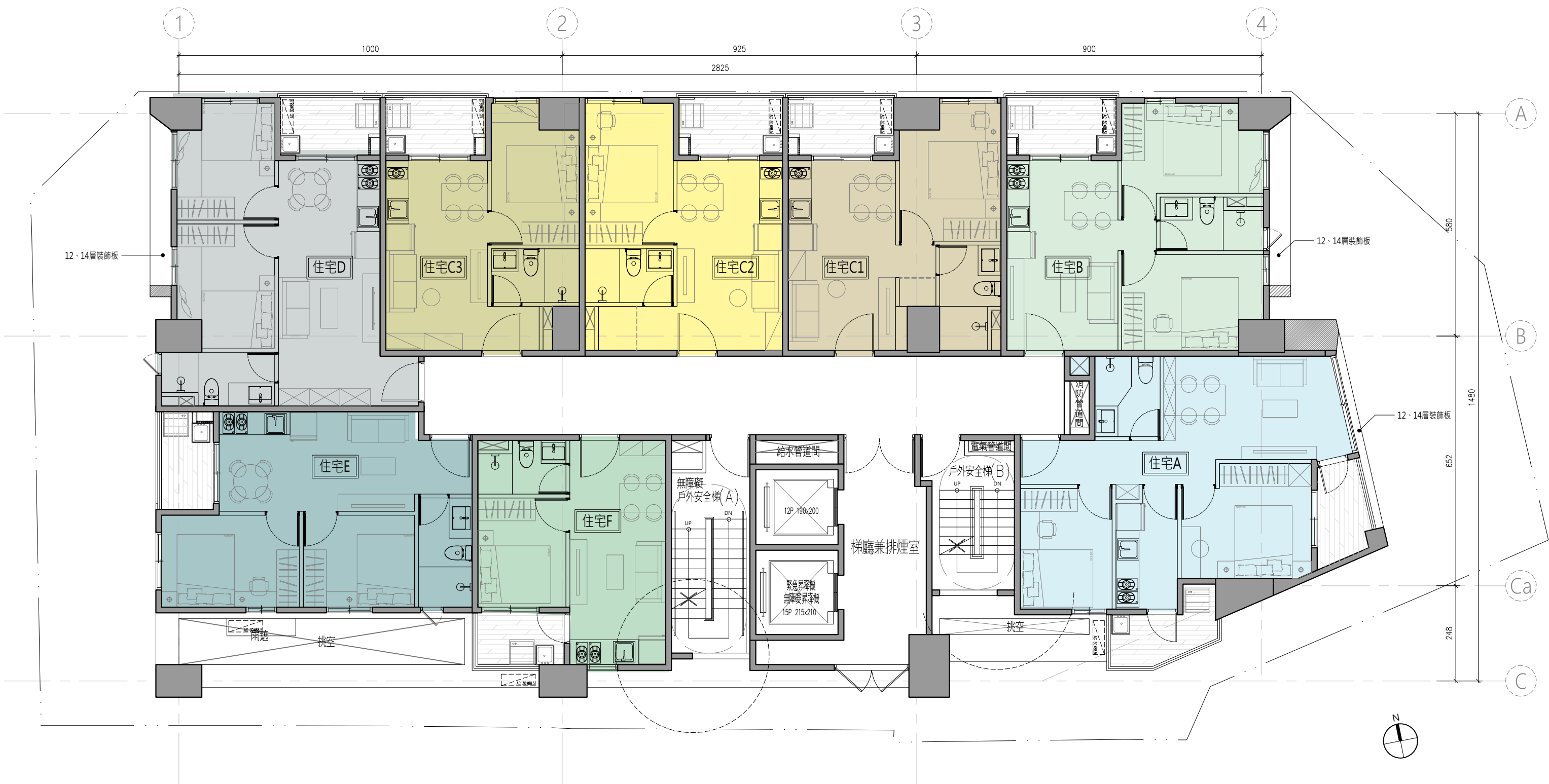
各樓層平面圖

- 兩房一廳單元 (A、B、D、E): 4戶。

十一至十五層平面圖

- 一房一廳單元 (C1、C2、C3、F): 4戶。

樓高=3.2M



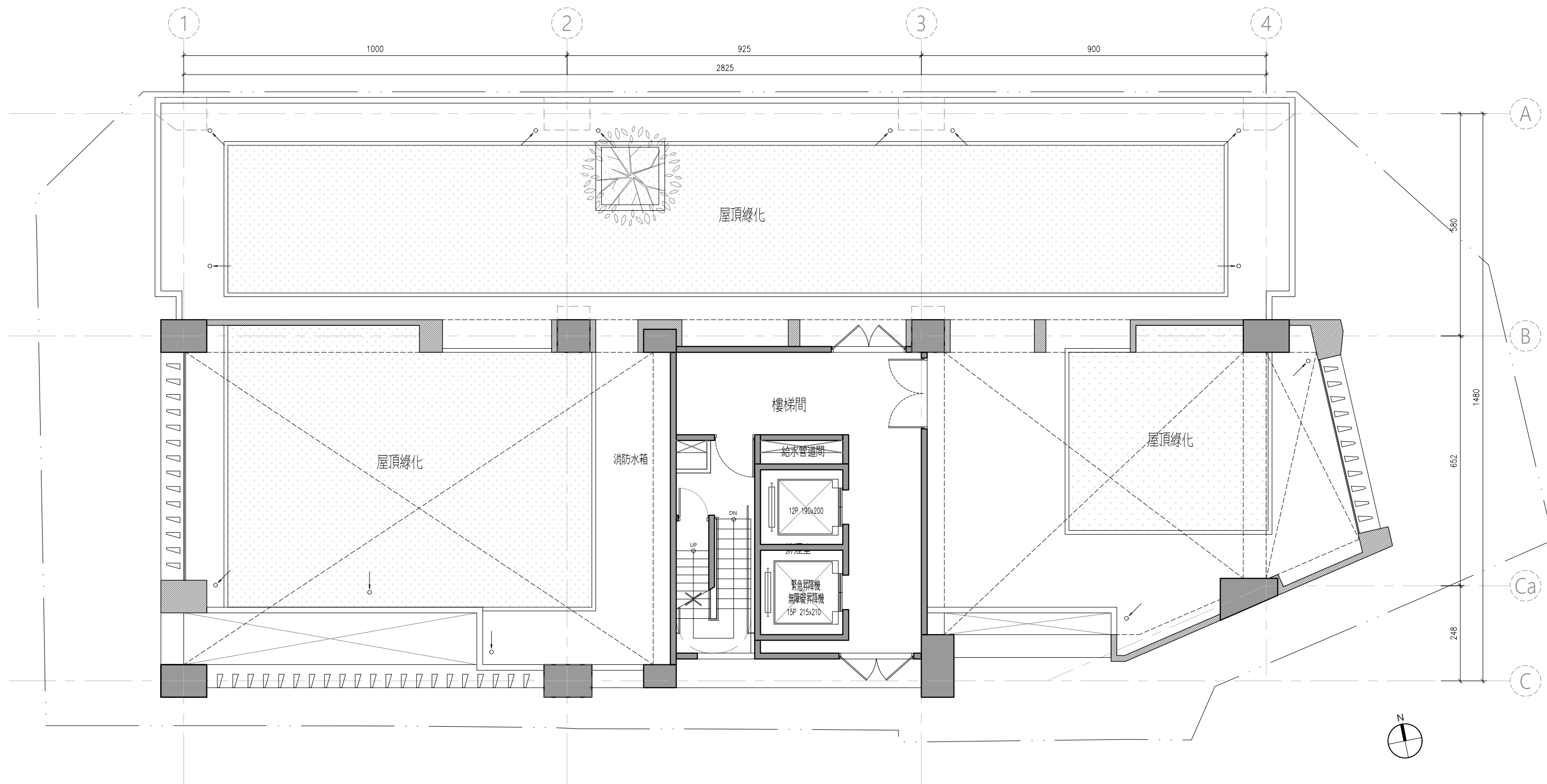
■ 各樓層平面圖

- 屋頂平台: 屋頂綠化、消防水塔。

屋突一層平面圖

樓高=3.1M

- 梯廳、樓電梯間。



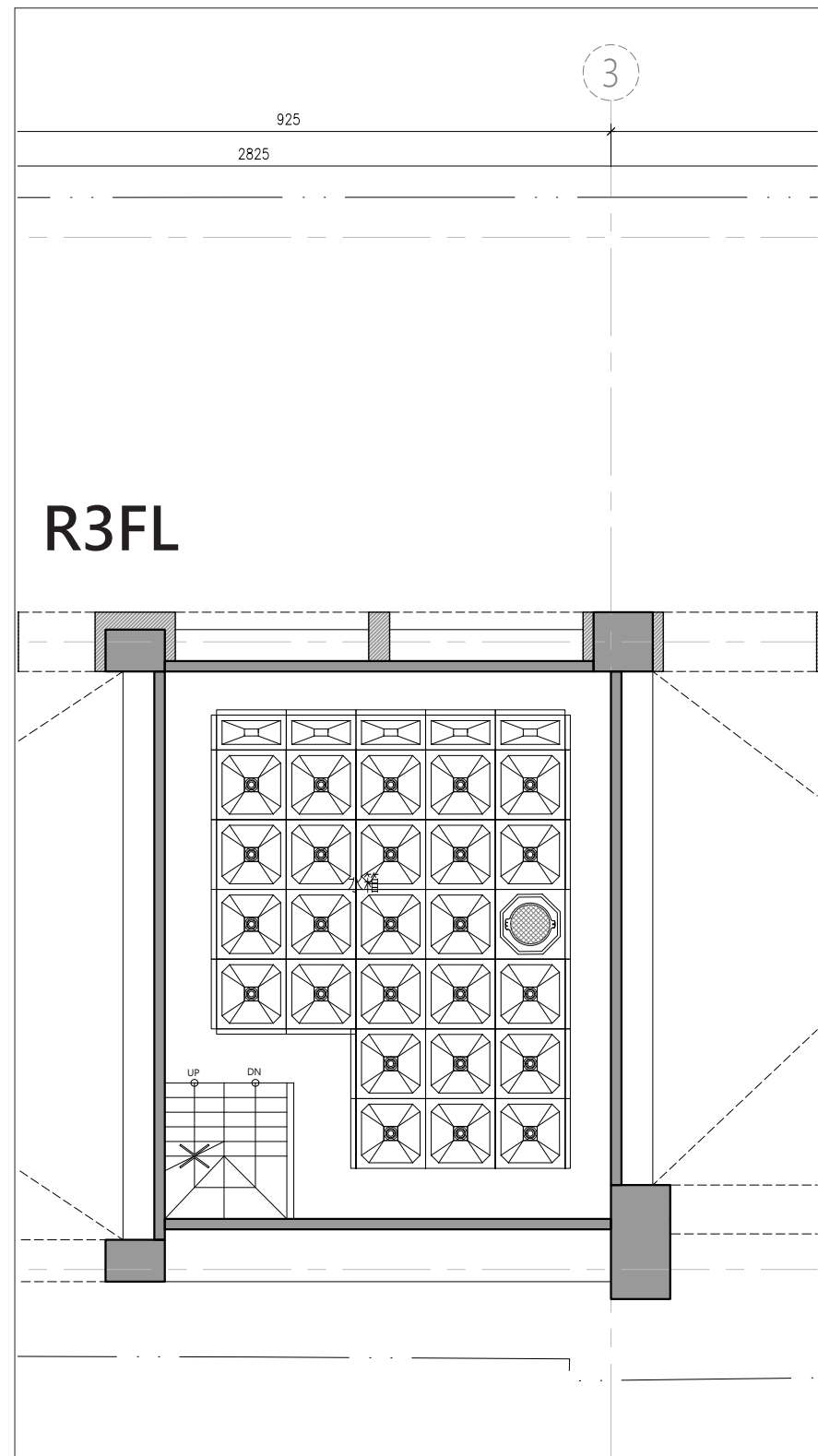
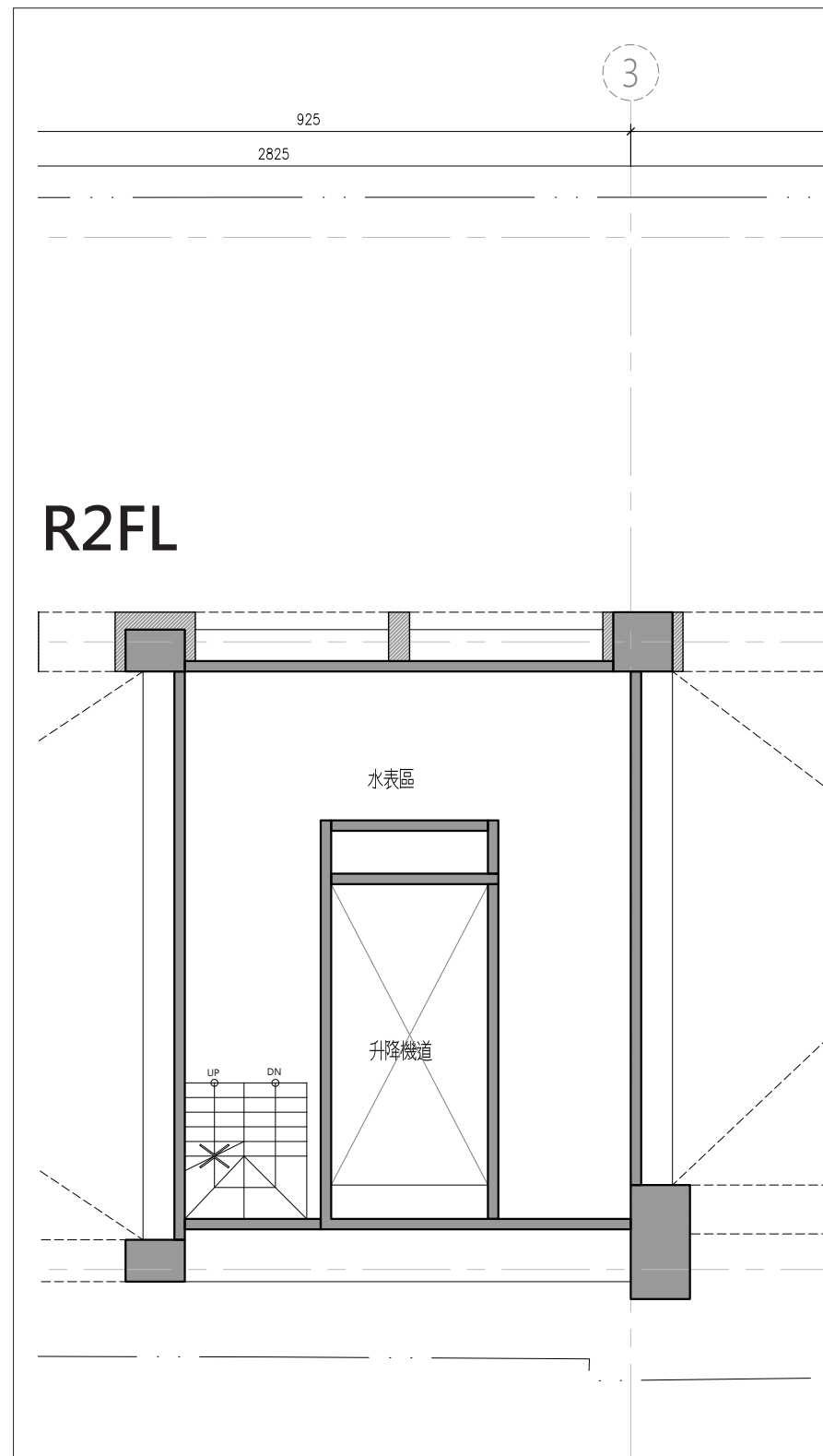
■ 各樓層平面圖

- 水表區

屋突二層、三層平面圖

樓高=R2FL 2.6M、R3FL 3.2M

- 自來水箱

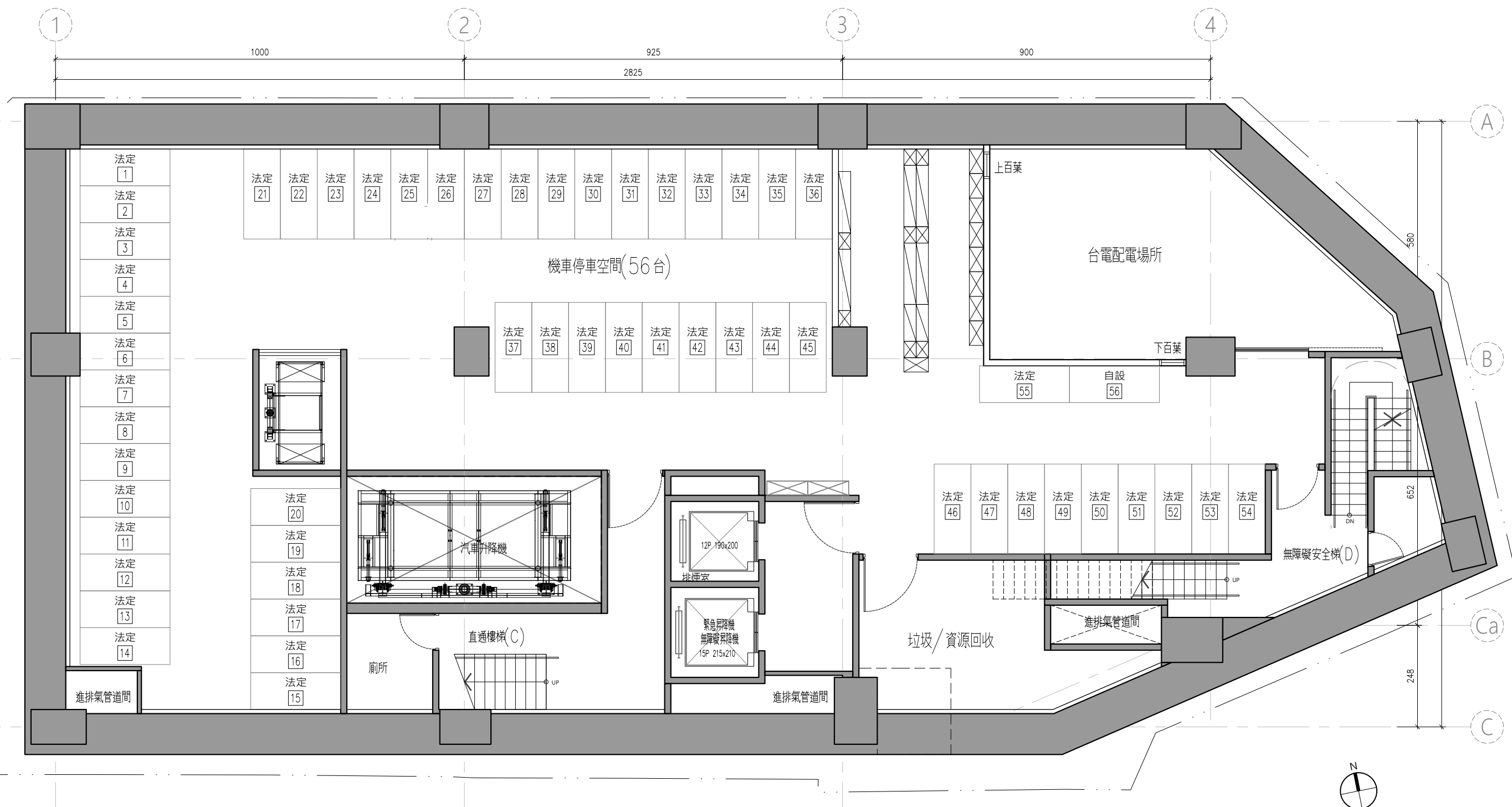


各樓層平面圖

地下一層平面圖

樓高=3.6M

- 防空避難室兼停車空間。
- 台電配電場所。
- 污物處理設備空間。
- 當層機車停車 56 部。

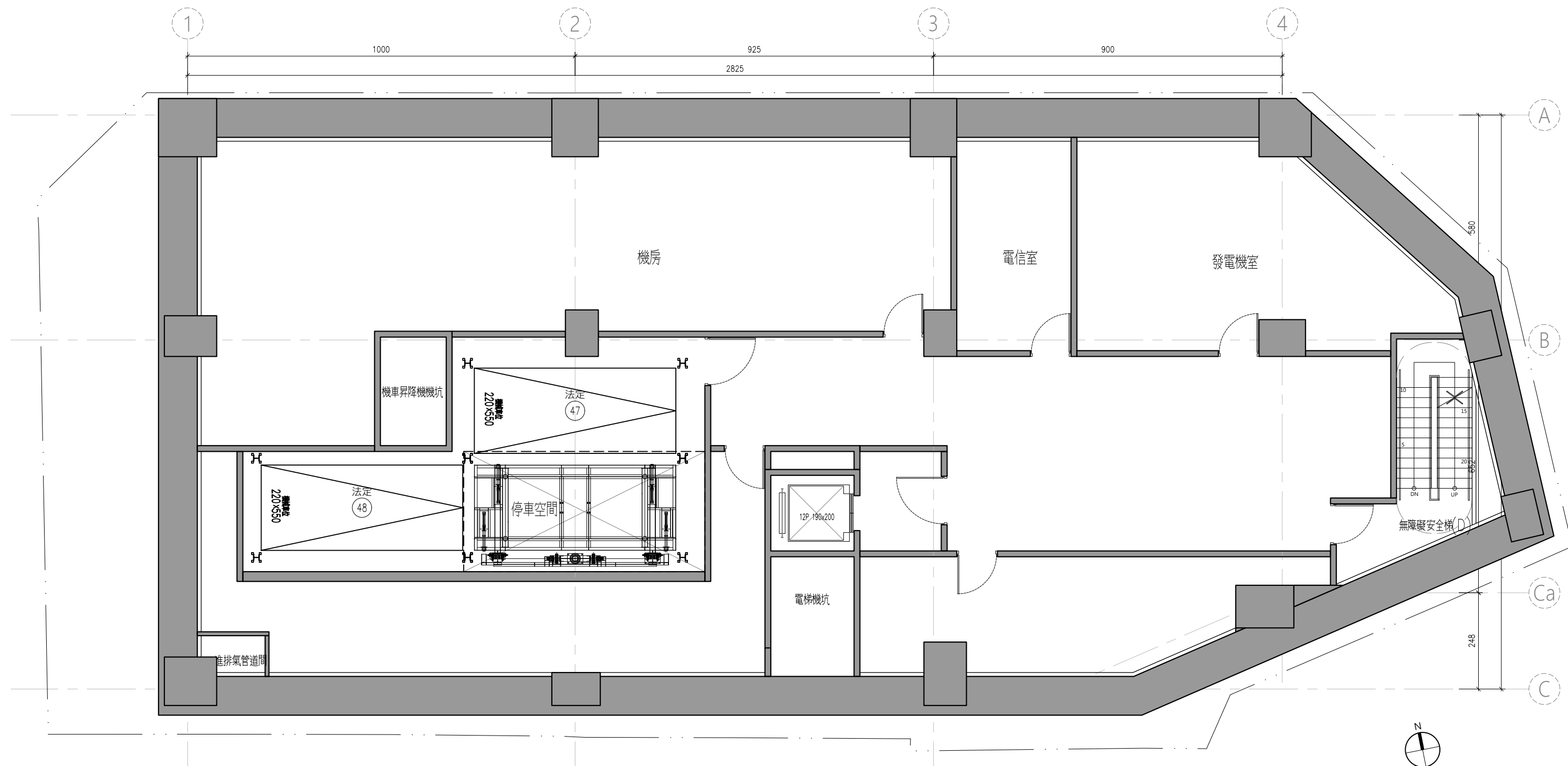


■ 各樓層平面圖

地下二層平面圖

樓高=3.6M

- 電信室。
- 緊急發電機房。
- 當層汽車機械停車 2 部。



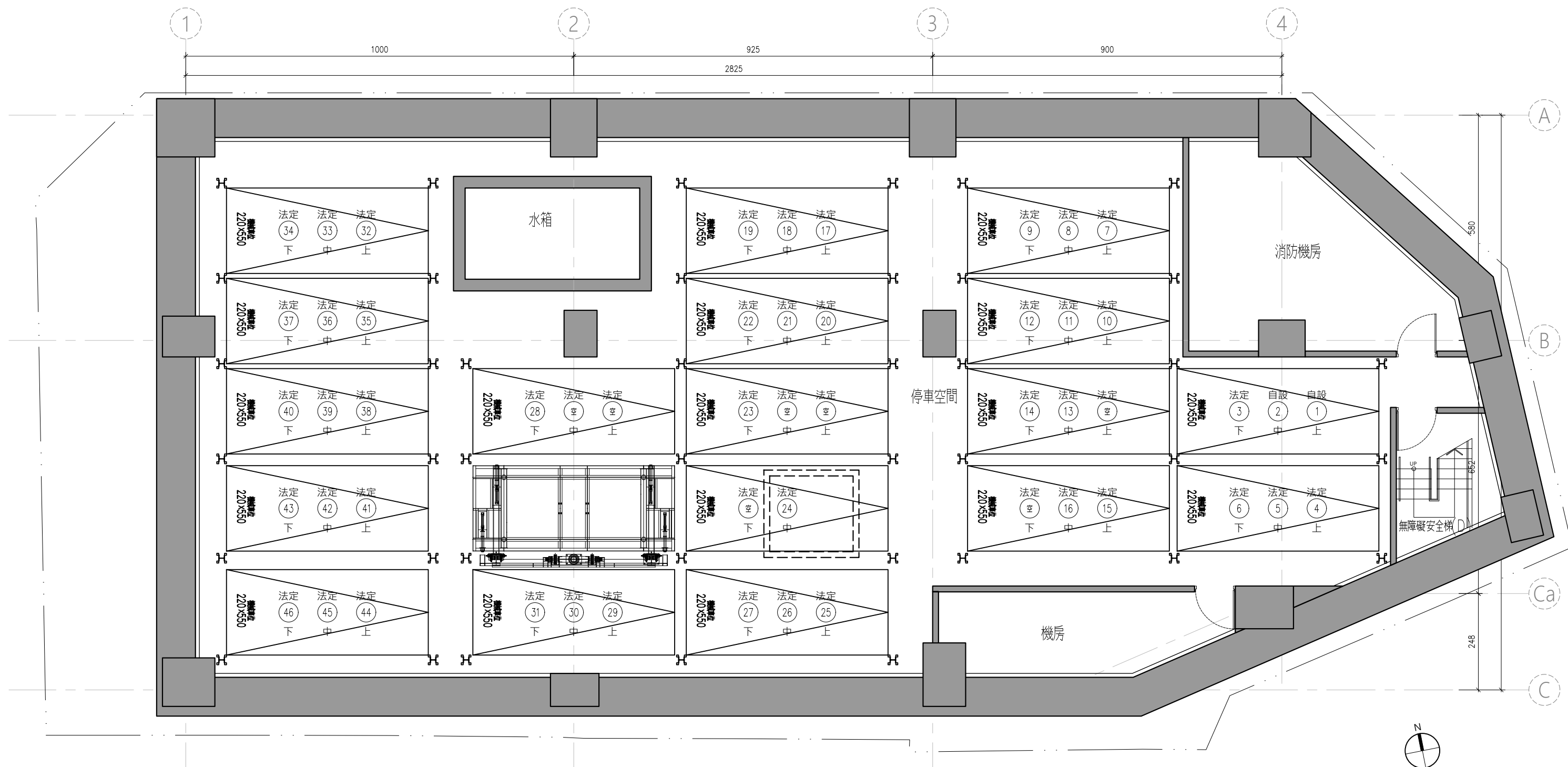
■ 各樓層平面圖

- 自來水箱。
- 消防機房。

地下三層平面圖

樓高=8.0M

- 當層汽車機械停車 46部。



■ 建築面積表

	樓地板面積	梯廳	陽台	機電	容積樓地板面積	樓高	用途	戶數
B3F	472.28m ²					8.00M	停車空間、機房	
B2F	472.28m ²					3.60M	停車空間、機房	
B1F	472.28m ²					3.60M	防空避難設備兼停車空間	
小計	1416.84m ²					15.20 M		
1F	413.80m ²	45.84m ²	0.00m ²	49.64m ²	231.43m ²	4.50M	梯廳、停車空間、店鋪(G3)	3戶
2F	382.13m ²	35.75m ²	38.60m ²	86.13m ²	277.28m ²	3.20M	集合住宅(H2)、管委會空間	5戶
3F	379.50m ²	35.75m ²	38.60m ²	45.63m ²	315.55m ²	3.20M	集合住宅(H2)	6戶
4F	379.50m ²	35.75m ²	38.60m ²	45.63m ²	315.55m ²	3.20M	集合住宅(H2)	6戶
5F	379.50m ²	35.75m ²	38.60m ²	45.63m ²	315.55m ²	3.20M	集合住宅(H2)	6戶
6F	379.50m ²	35.75m ²	38.60m ²	45.63m ²	315.55m ²	3.20M	集合住宅(H2)	6戶
7F	379.50m ²	35.75m ²	38.60m ²	45.63m ²	315.55m ²	3.20M	集合住宅(H2)	6戶
8F	379.50m ²	35.75m ²	38.60m ²	45.63m ²	315.55m ²	3.20M	集合住宅(H2)	6戶
9F	379.50m ²	35.75m ²	38.60m ²	45.63m ²	315.55m ²	3.20M	集合住宅(H2)	6戶
10F	380.05m ²	35.75m ²	38.60m ²	46.19m ²	315.45m ²	3.50M	集合住宅(H2)	6戶
11F	377.13m ²	37.07m ²	40.76m ²	45.63m ²	315.69m ²	3.20M	集合住宅(H2)	8戶
12F	377.13m ²	37.07m ²	40.76m ²	45.63m ²	315.69m ²	3.20M	集合住宅(H2)	8戶
13F	377.13m ²	37.07m ²	40.76m ²	45.63m ²	315.69m ²	3.20M	集合住宅(H2)	8戶
14F	377.13m ²	37.07m ²	40.76m ²	45.63m ²	315.69m ²	3.20M	集合住宅(H2)	8戶
15F	377.13m ²	37.07m ²	40.76m ²	45.63m ²	315.69m ²	3.20M	集合住宅(H2)	8戶
小計	5718.13m ²	552.94m ²	551.20m ²	729.52m ²	4611.46m ²	49.60 M		
R1F	52.40m ²					3.10M	樓梯間	
R2F	52.40m ²					2.60M	機房	
R3F	52.40m ²					3.20M	水箱	
小計	157.20m ²					8.90 M		
總計	7292.17m ²							96戶

■ 建材設備等級說明

項目	選用等級	項目	選用等級
一、外觀牆面	三級	九、停車設備	三級
二、牆面(含踢腳板)	三級	十、電氣設備	三級
三、地坪(含門檻)	三級	十一、通風工程及空調設備	三級
四、平頂	三級	十二、景觀工程	三級
五、門窗設備	三級	十三、門禁管理及保全監控系統	三級
六、電梯設備	三級	十四、消防設備	三級
七、浴室設備	三級	十五、視訊及網路設備	三級
八、廚具設備	三級		

本案工程造價以三級(最高級)提列。

■ 主要建材廠商說明

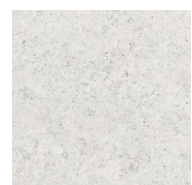
主要建材	廠商
外牆磁磚	INAX、華漢、冠軍、三洋、白馬、富達麗或同等級
室內石英磚地磚	冠軍、三洋、白馬、心睦豐或同等級
室內石材	石聯、合聯、合泰或同等級
公共燈具	東亞、飛利浦、原長或同等級
牆面漆	ICI得利、長城、虹牌或同等級
門窗	YKK、三協大同、太天不二、正新、中華、力霸或同等級
電梯設備	永大(日立)、台灣三菱、崇友(東芝)或同等級
浴室設備	TOTO、Villeroy&Boch、Duravi、Laufen、KOHLER、DORN BRACHT、和城或同等級
廚房設備	Panasonic、Takara、Sunwave、Cleanup、櫻花或同等級
停車設備	澄易、阜爾(PSS)、龍光(GARRISON)、佑寧、景道或同等級
電氣設備-總開關	國際、士林、東元同等品

■ 主要建材廠商說明

主要建材	廠商
面板	國際、東芝或同等級
室內抽風設備	TOTO、喜馬拉雅、阿拉斯加或同等級
緊急發電機	大同、中興、東元或同等品
空調(預留套管)	預留分離式冷氣主機位置於雨遮平台、並預留冷氣及全熱交換系統二套穿樑套款
地下室通風	順光、豐緯、生原或同等級
植栽綠化	景觀燈具自動控制、自動節水澆灌系統
景觀燈具	東亞、飛利浦、原長或同等級
監視系統	Panasonic、澄易、利凌(LILIN)、佑寧或同等級
居家保全系統	Panasonic、澄易、日懋(SOCA)或同等級
各戶大門	國寶、藍鯨、丹頂鶴、元帥、金亞或同等級

■ 立面設計、色彩與造型構想說明

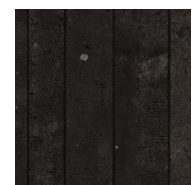
- 量體分割呈現比例節奏感，並於正立面轉換角度順應都市紋理。
- 利用外露樑及裝飾柱創造深凹框架以利遮陽、擋雨。
- 用明亮淺色調表現立面重點。



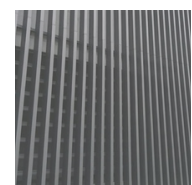
淺色系面磚



深灰色面磚1



深灰色面磚2



鋁格柵/欄杆



東向立面

鋁格柵/ 鋁擠型飾板

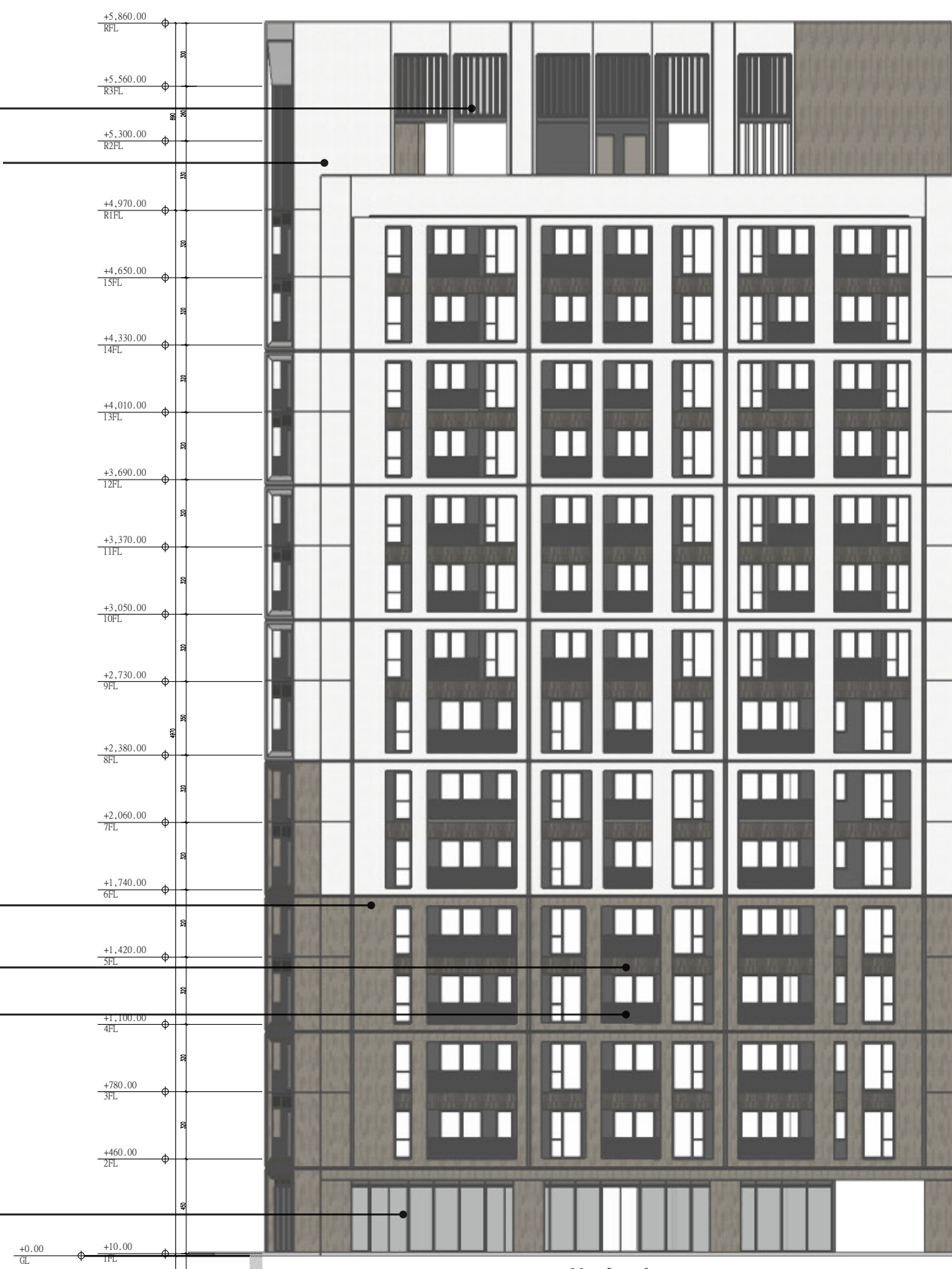
淺色系面磚 (6~R3F)

深灰色面磚1

深灰色面磚2

鋁欄杆

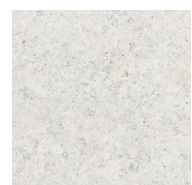
玻璃落地窗(1F)



北向立面

■ 立面設計、色彩與造型構想說明

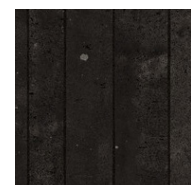
- 量體分割呈現比例節奏感，並於正立面轉換角度順應都市紋理。
- 利用外露樑及裝飾柱創造深凹框架以利遮陽、擋雨。
- 用明亮淺色調表現立面重點。



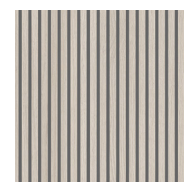
淺色系面磚



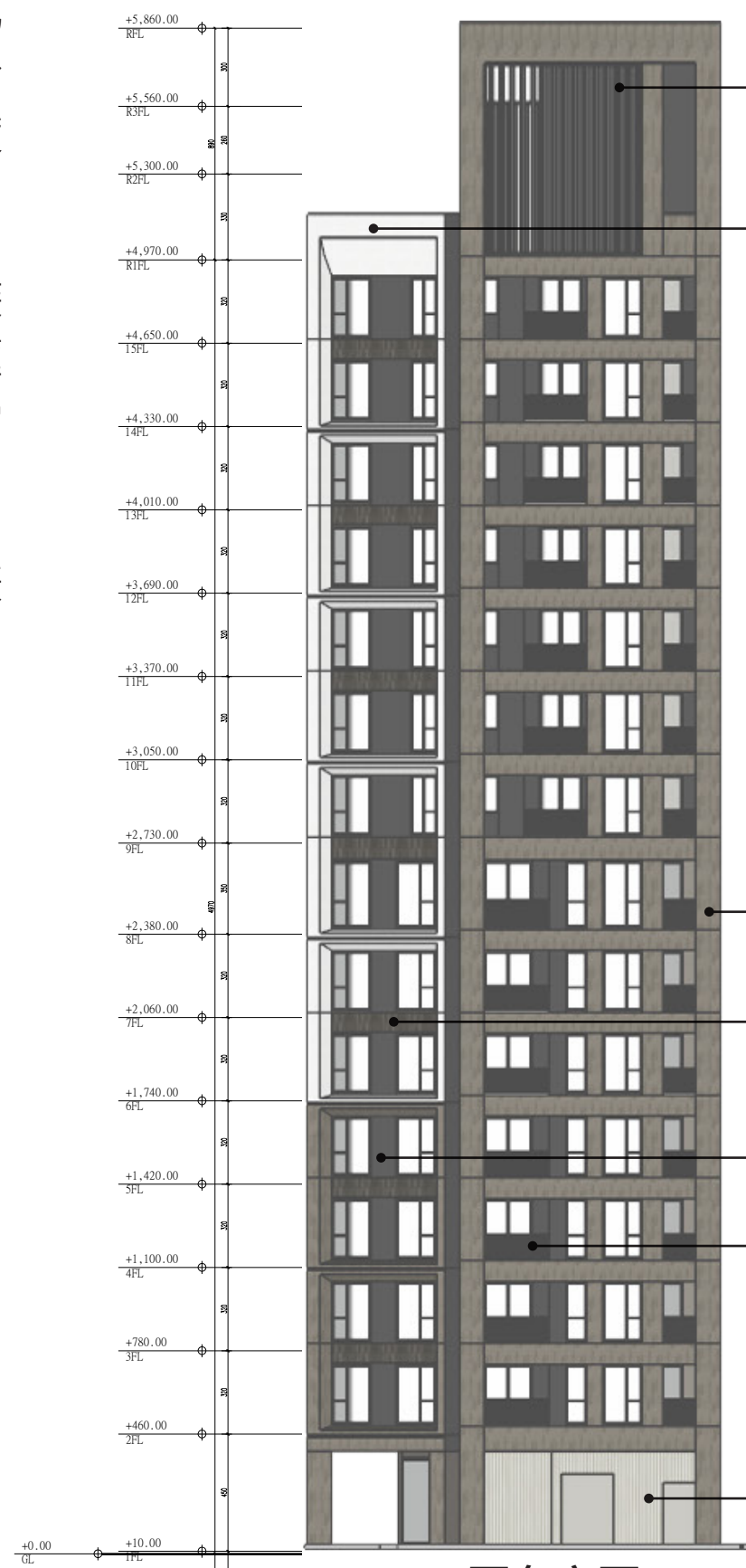
深灰色面磚1



深灰色面磚2



淺色壓紋面磚



西向立面

鋁格柵/ 鋁擠型飾板

淺色系面磚 (6~R3F)

深灰色面磚1

深灰色面磚2

深色塗料

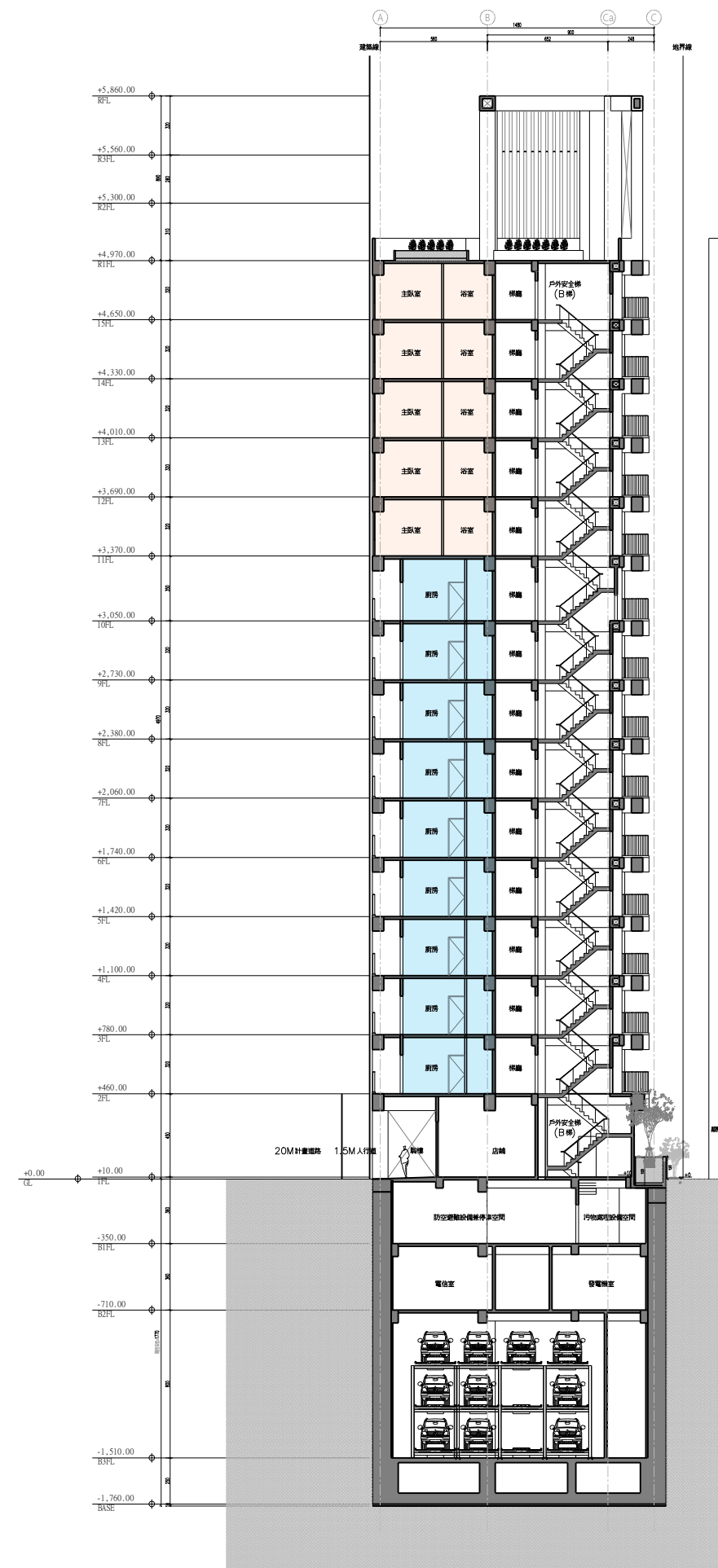
鋁欄杆

淺色壓紋面磚(1F)

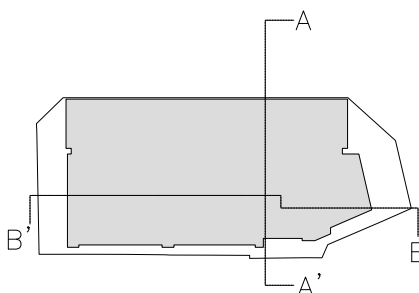


南向立面

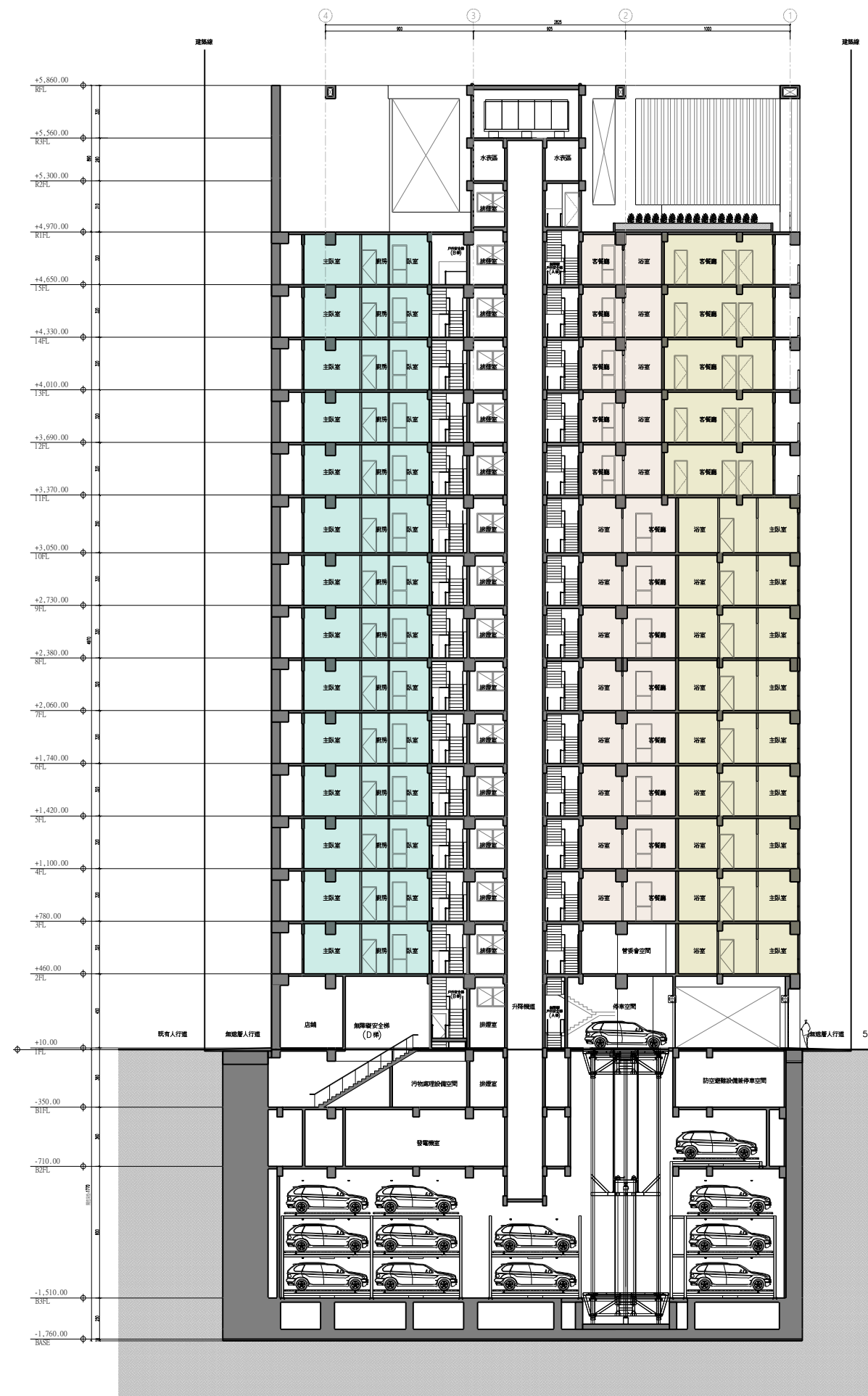
兩向剖面圖



- 住宅單元 (B)
- 住宅單元 (C1)
- 住宅單元 (A)
- 住宅單元 (F)
- 住宅單元 (E)

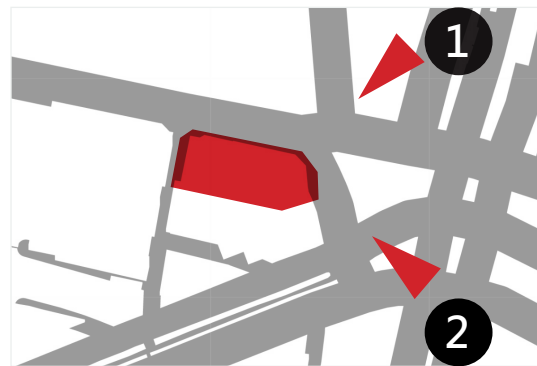


A - A' 剖面



B - B' 剖面

■ 透視模擬圖 (一) - 東北向、東南向透視



- 量體分割呈現比例節奏感，並於正立面轉換角度順應都市紋理。
- 利用外露樑及裝飾柱創造深凹框架以利遮陽、擋雨。
- 用明亮淺色調表現立面重點。

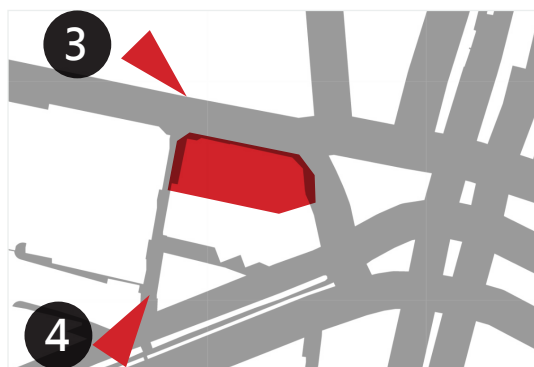


1 東北向透視模擬



2 東南向透視模擬

■ 透視模擬圖 (二) - 西南向、西北向透視

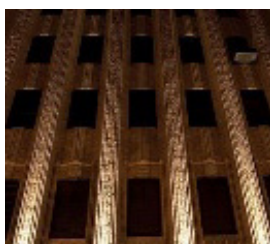


- 量體分割呈現比例節奏感，並於正立面轉換角度順應都市紋理。
- 利用外露樑及裝飾柱創造深凹框架以利遮陽、擋雨。
- 用明亮淺色調表現立面重點。

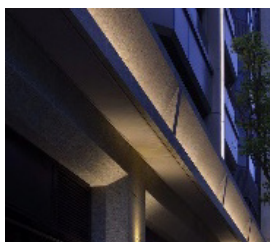


■ 夜間照明計畫

- 節制立面裝飾性燈光，配合建築立面的框架分割與陽台機能作照明點綴，同時在騎樓提供夜間行人照明兼顧安全與便利性。營造出素雅且和諧的韻律感。
- 以暖色調光源為主。燈具除有**節能、防眩光**為原則，燈具安裝位置均考量日後維修之便利性。
- 騎樓與屋頂燈光於夜間18:00至隔天早上7:00開啟，陽台燈各戶控制。



屋頂框架、屋頂花園: LED窄角投光燈



二至十五樓陽台及騎樓: LED線性燈



騎樓: LED壁燈



LED窄角投光燈

LED線性燈

LED線性燈

LED壁燈

一層平面圖

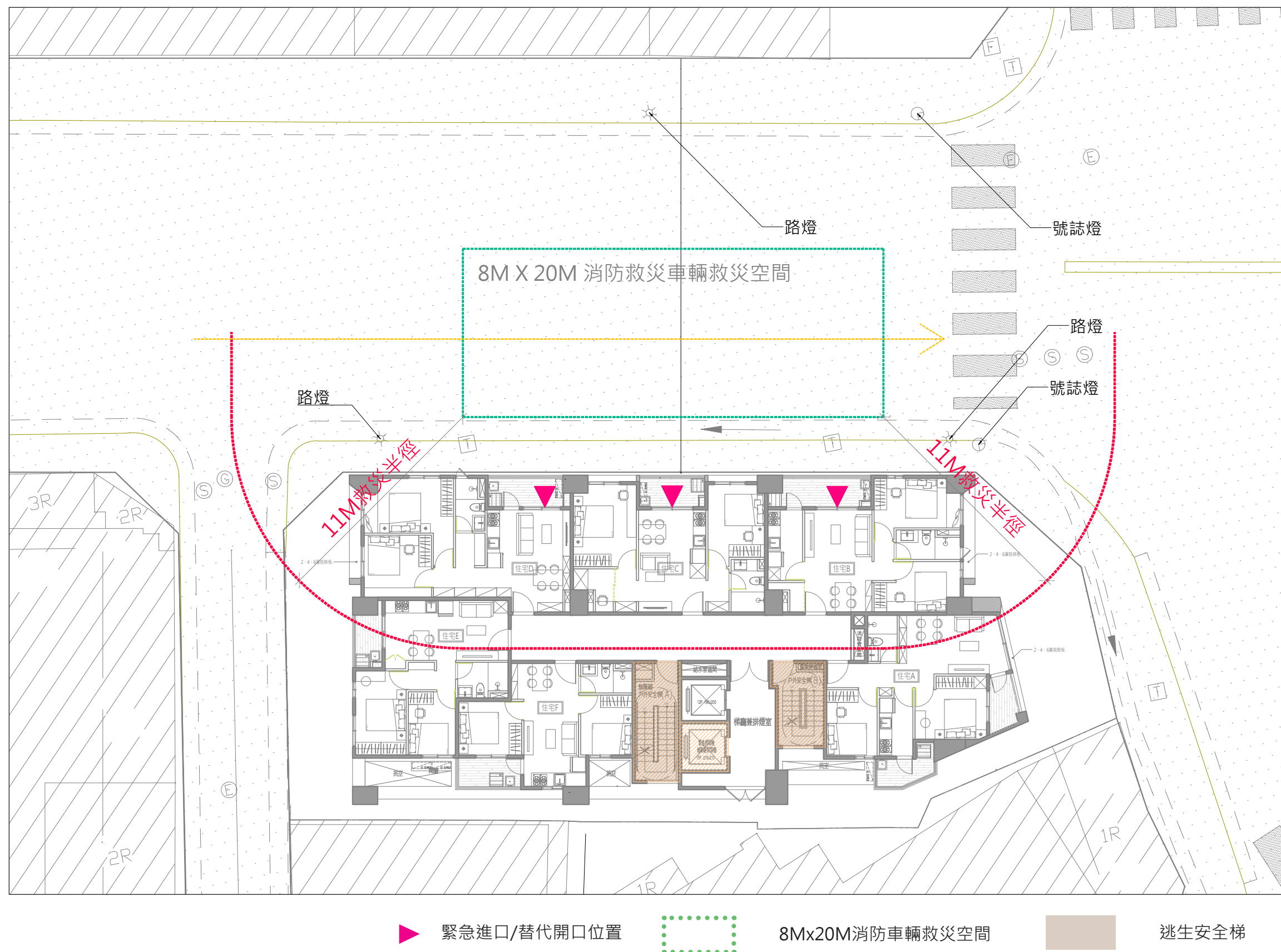
- [illegible]

■ 防災計畫

• 【緊急進口】

本案依《建築技術規則設計施工編》108條設置緊急進口之替代開口，其均為陽台內側之落地窗，寬度>75cm，高度2.1M (>1.2M)，符合規定。

標準層平面圖





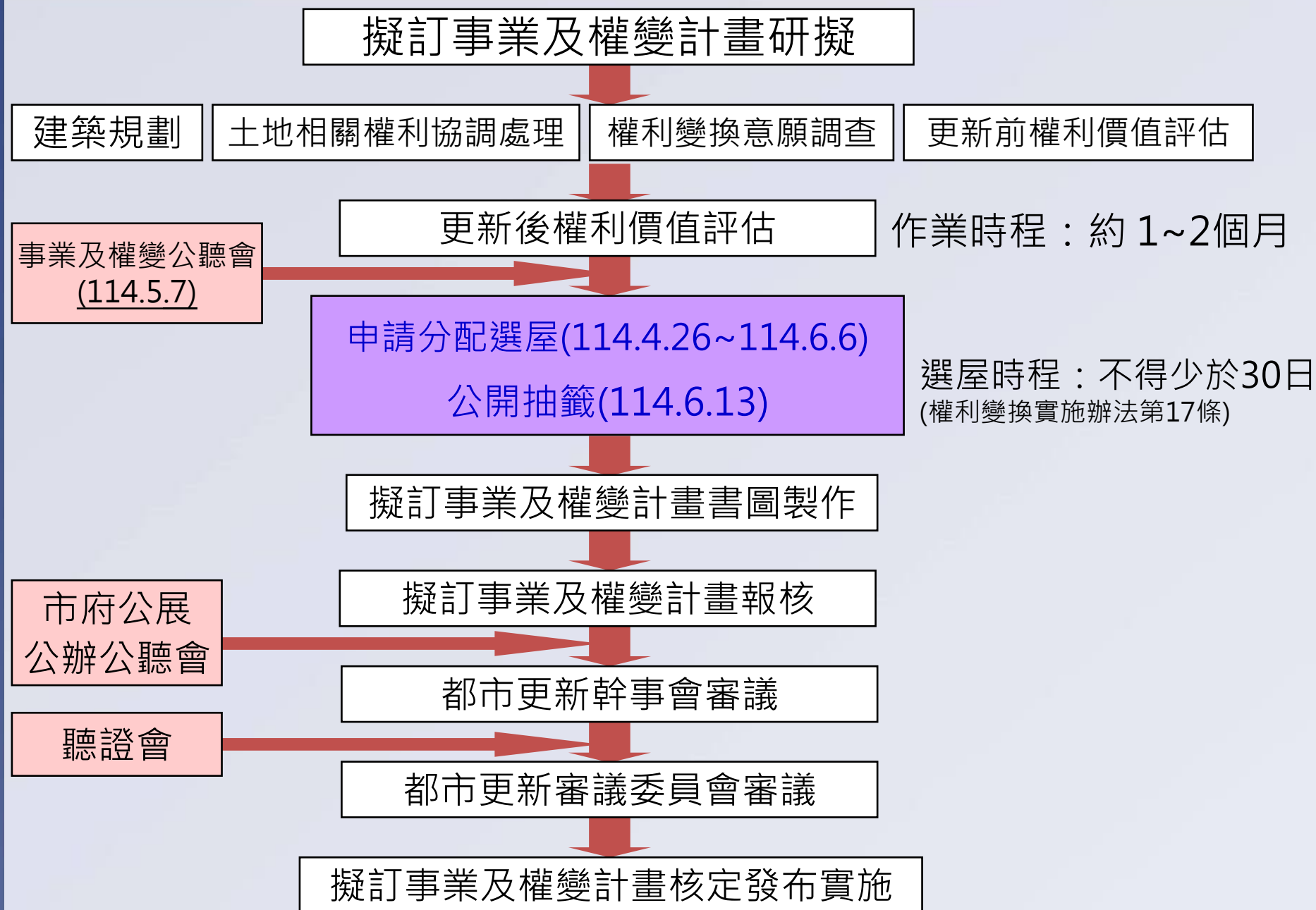
敬請指教
Thanks

台北市萬華區萬華段一小段4地號等12筆地號
都市更新案 公聽會
未來示設計顧問有限公司 / 李伯軒建築師事務所

WELLS



權利變換計畫內容



■都市新更條例第3條

權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

■都市更新條例第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

■都市更新條例第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

- 依據「都市更新條例」第50條規定，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。另依「都市更新權利變換實施辦法」第7條規定，實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：
 - 一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。
 - 二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。
 - 三、選任時，應有公正第三人在場見證。
 - 四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。
- 本案估價師選任作業通知於114年1月3日以掛號附回執(雙掛號)寄出，於民國114年1月15日下午1時30分假臺北市萬華區廣州街152巷10號2樓(萬華區新富區民活動中心)辦理專業估價者選任作業，並依據113年7月9日府都新字第1136005927號函之臺北市專業估價者建議名單辦理。
- 本次專業估價者選任作業抽籤結果如下：
 - 正取1：20-宇豐不動產估價師聯合事務所/胡毓忠
 - 正取2：70-戴德梁行不動產估價師事務所/胡純純
 - 備取1：37-尚上不動產估價師聯合事務所/王鴻源
 - 備取2：101-正聯國際不動產估價師聯合事務所/趙基榮
 - 備取3：49-連邦不動產估價師聯合事務所/黃火明

- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「巨秉不動產估價師聯合事務所」、「宇豐不動產估價師聯合事務所」及「戴德梁行不動產估價師事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日訂為民國114年1月31日。

三家估價師事務所權利變換估價結果比較				
差異分析		巨秉	宇豐	戴德梁行
更新前	土地平均單價(元/坪)	4,250,000	4,200,000	4,150,000
	土地平均單價(元)	776,517,500	767,382,000	758,246,500
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,064,049	1,073,911	1,086,159
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	804,319	791,805	769,090
	車位平均單價(元/個)	1,600,000	1,700,000	1,600,000
	更新後總權利價值(元)	1,903,896,171	1,882,497,352	1,829,665,312

註：實際數值應以經臺北市政府核定內容為準。

本案權利變換鑑價結果，以「巨秉不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。

臺北市萬華區萬華段一小段4號等12筆土地
都 市 更 新 權 利 變 換
更 新 前 後 權 利 價 值 評 估 說 明



巨 秉 不 動 產 估 價 師 聯 合 事 務 所
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

簡 報 大 綱

- 權利變換價值評估法源及內容
- 勘估標的基本條件說明
- 更新前不動產價值
 - 估價條件
 - 評估流程
 - 土地評估
 - 立體化地價
- 更新後不動產價值
 - 估價條件
 - 評估流程
 - 區域市場行情
 - 各單元評估
 - 價格結論



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
- ▣ 都市更新權利變換不動產估價報告書範本
(中華民國不動產估價師公會第六號公報)
- ▣ 其他估價公報及作業通則

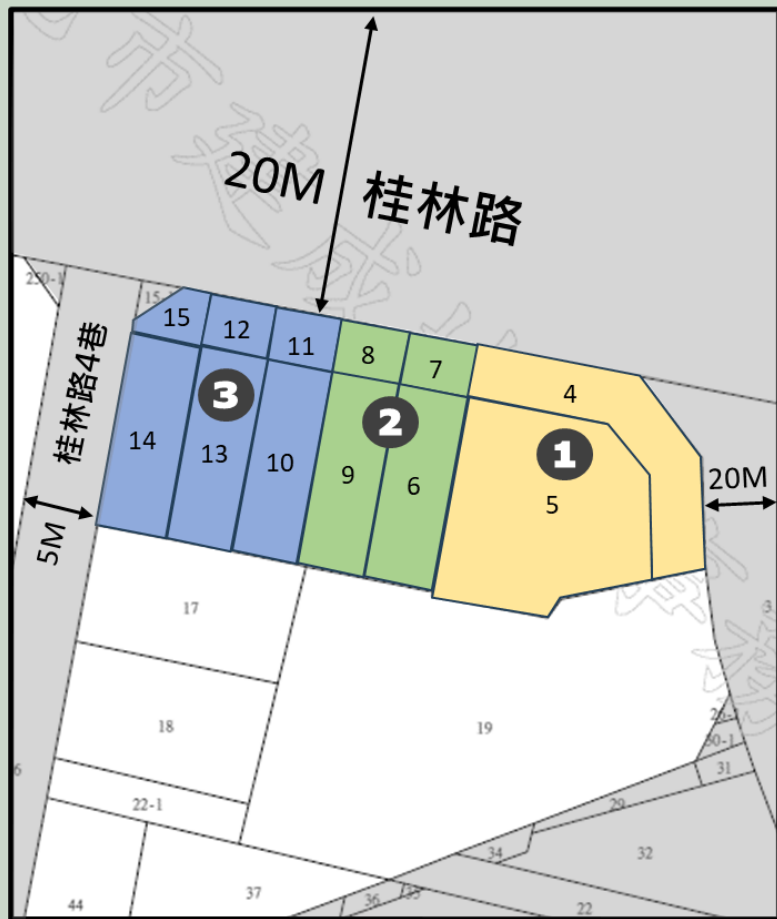
■ 評估內容

- ▣ 更新前各權利人之權利價值及價值比例
- ▣ 更新後各分配單元之權利價值



勘估標的

基地基本條件



- 土地面積 (m^2) : 604.00
- 土地面積 (坪) : 182.7100
- 使用分區 : 第三種商業區
- 法定建蔽率 : 65%
- 法定容積率 : 560.00%
- 臨路條件 : 3面臨路(20m桂林路、4m桂林路4巷)



更新前不動產

估價條件

■ 價格日期：民國114年01月31日

1. **專屬獎勵**：更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。因本案更新前申請「**結構安全**」及「**四五層建築**」獎勵容積屬各自土地專屬獎勵，依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報」之規定計算，評估更新前土地權利價值。

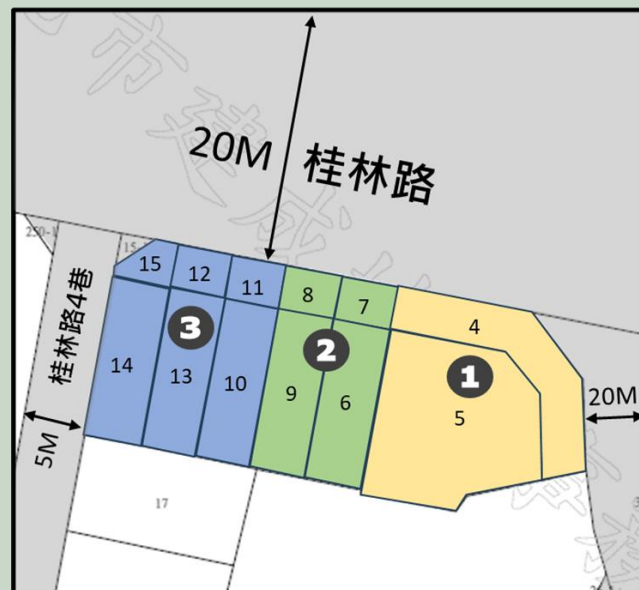


更新前不動產

估價條件

2. **更新前宗地畫分**：更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人」或「同一張建築執照」視為同一宗土地。劃分結果如下：

分宗	次分宗	地號	土地面積(m ²)	分宗原因	合併後土地面積(m ²)
1	-	4	81.00	同一建築執照(60使字第12號)	236.00
	-	5	155.00		
2	-	6	59.00	同一建築執照(59使字第555號)	151.00
	-	7	16.00		
	-	8	16.00		
	-	9	60.00		
3	3-1	10	56.00	同一建築執照(55使字第722號)	217.00
		11	15.00		
	3-2	12	16.00		
		13	56.00		
	3-3	14	61.00		
		15	13.00		



更新前不動產

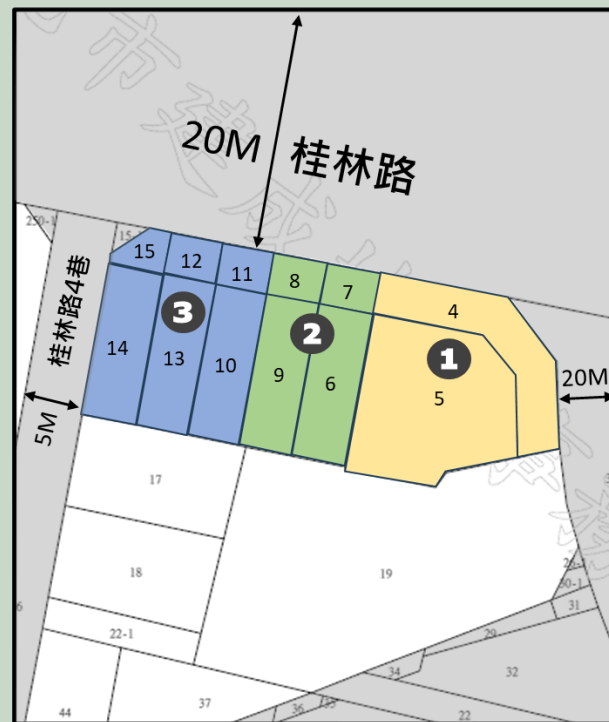
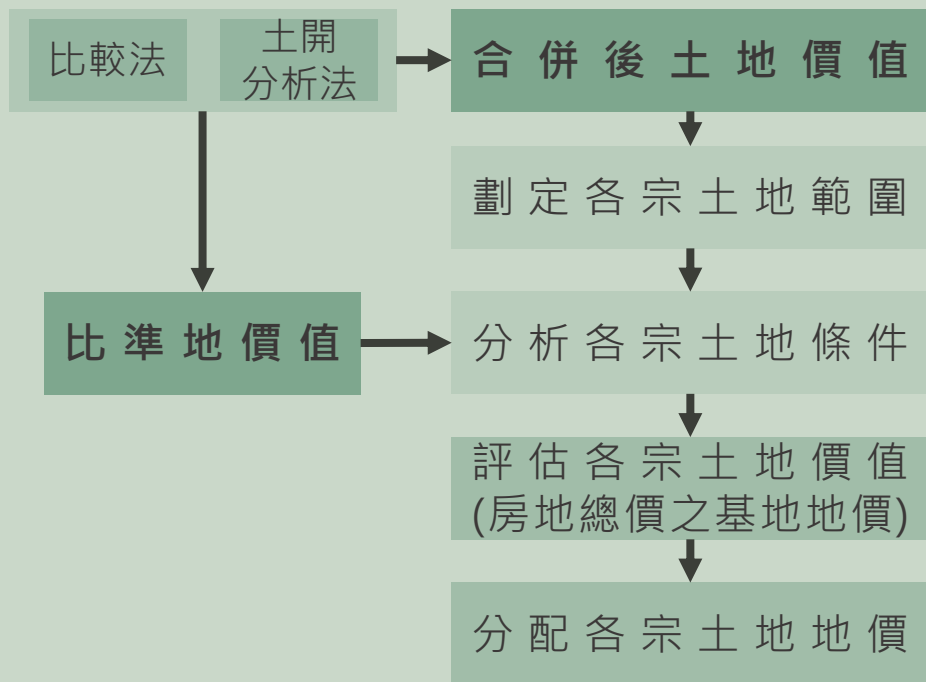
估價條件

3. **比準地**：更新前各宗土地價值，**選定整宗土地為比準地**，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎。再依各宗地土地個別條件之優劣，分別計算更新單元內各宗地土地合併前之價值比例。
4. **更新前區分建物比準戶**：更新前各戶區分所有建物，店面選定「中華路一段210、212號1樓」為比準單元，住宅選定「中華路一段210、212號4樓」為比準單元。



更新前不動產

評估流程 & 土地評估



□ 更新前整宗土地單價：4,250,000元/坪。

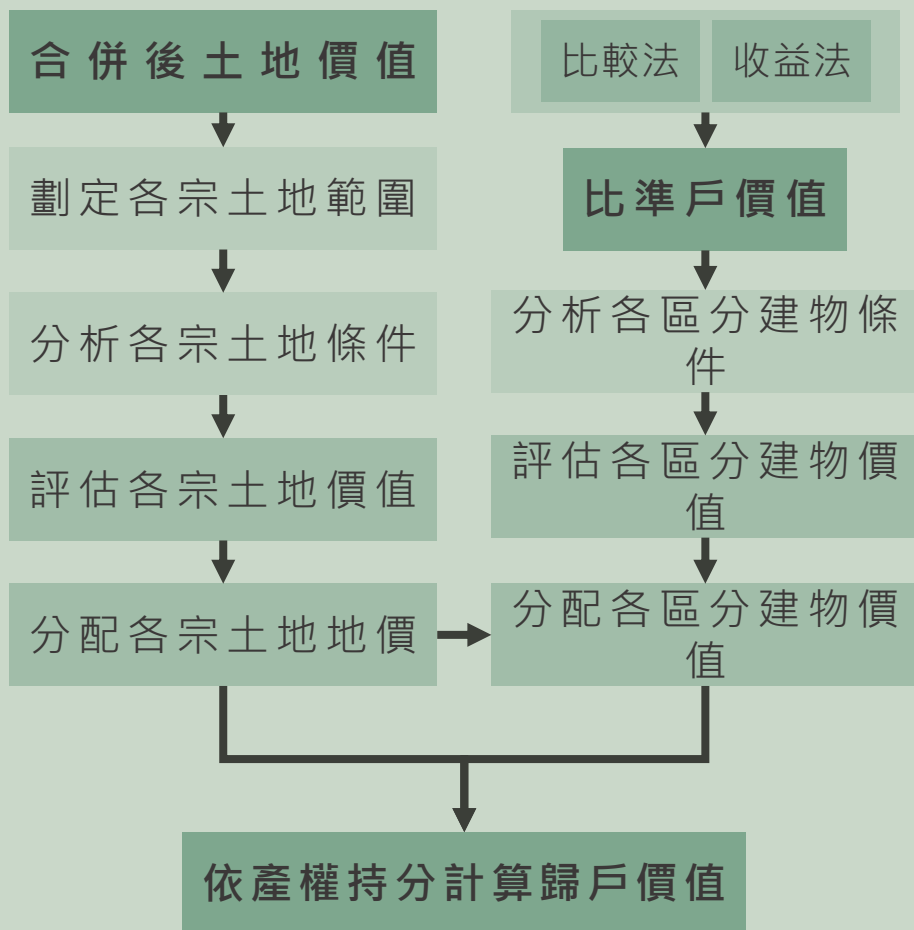
□ 更新前整宗土地總價：776,517,500元。

□ 依各宗地面積、臨路、商效、容積率等條件調整。

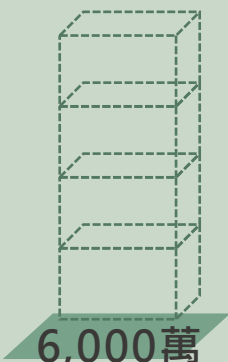


更新前不動產

評估流程 & 立體化地價說明



立體化地價



	<u>房地總價</u>	<u>比例</u>	<u>權利價值</u>
4F : 1,000萬	23.98%	分算 地價 →	1,439萬
3F : 1,010萬	24.22%		1,453萬
2F : 1,010萬	24.22%		1,453萬
1F : 1,150萬	27.58%		1,655萬
共 : 4,170萬	100.00%		6,000萬

註：本數值為試算範例參考，非本案之情形。

- 地面層(店面)比準單元：80.0萬元/坪
- 樓上層(住宅)比準單元：55.0萬元/坪
- 住宅評估：依樓層效用比調整。

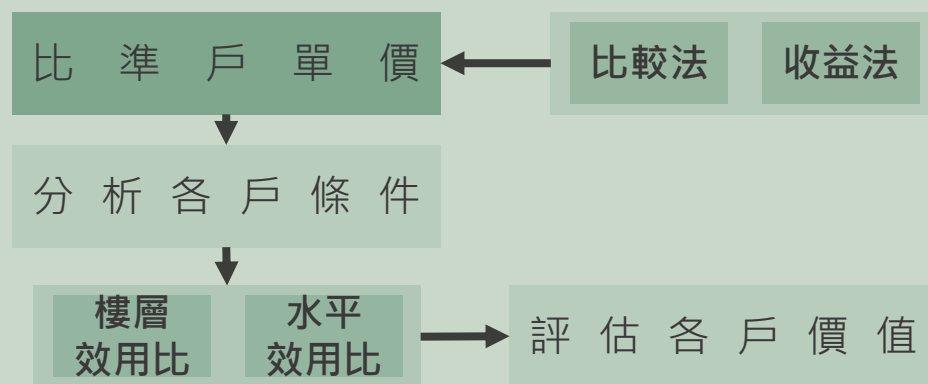


更新後不動產

估價條件 & 評估流程

■ 估價條件：

1. 本次以正常條件評估更新後各戶價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以**新成屋**價格查估之。
2. 評估更新後各戶價格評估，店面選定「**1F-店3**」，住宅選定「**4F-C**」作為比準單元；停車位選定「**B3-倉儲式車位**」為比準單元。
3. 更新後區分所有建物如有規劃約定專用，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



更新後不動產

更新後供分配建物估價說明

- 更新後規劃設計

- ① 建築樓層：15F/B3
- ② 建築構造：RC造
- ③ 使用型態：店面住宅大樓
- ④ 戶數：共100戶
- ⑤ 公設比：約36%

樓層	用途	戶數	面積(坪)/個數
1F	店面	3	84.36
2F~15F	住宅	97	2,160.00
小計		100	2,244.36
B2~B3	倉儲式車位		48



更新後不動產

區域市場行情

都美艷	5年	15、24F/B5	16-47坪	RC	<u>77.3萬元/坪</u>
台北麒麟	8年	26F/B7	13.5-58坪	SRC+SC	<u>76.9萬元/坪</u>
員邦宴	10年	19F/B3	29-60坪	R C	<u>75.5萬元/坪</u>
新華碩御	1年	14F/B2	18-35坪	R C	<u>84.5萬元/坪</u>
榮耀天邑	5年	12F/B5	26-56坪	RC	<u>61.8萬元/坪</u>
榮耀西門	2年	15F/B4	19-52坪	RC	<u>85.9萬元/坪</u>



更新後不動產

各單元評估

店面比準戶：1F-B3

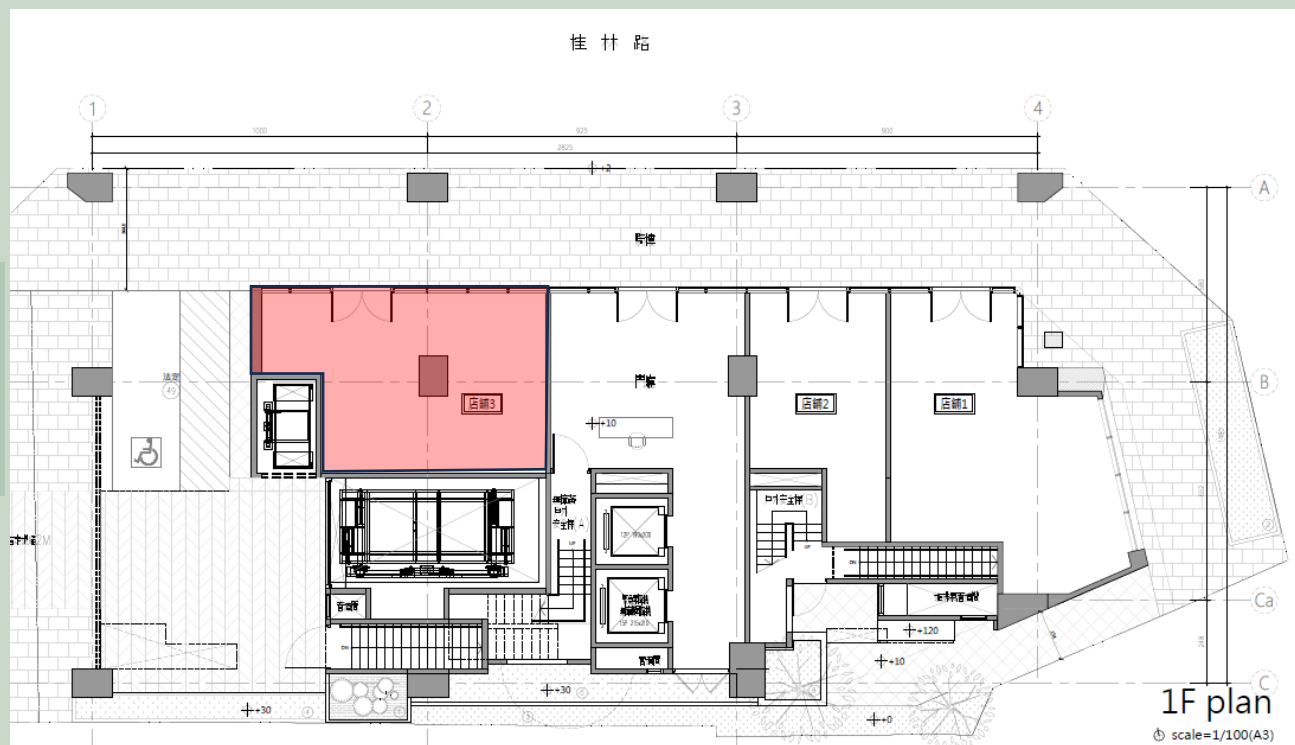
面積：34.54坪

比準單價：105萬元/坪

依各戶臨路、面寬、面積、
室內註等條件調整。

各戶單價區間：

105~108.2萬元/坪



更新後不動產

各單元評估

住宅比準戶：4F-C

面積：28.03坪

比準單價：76.5萬元/坪

依各戶面積、採光、視野、
車道上方、轉管等條件調整

各戶單價區間：
74.2~87.5萬元/坪



更新後不動產

價格結論

用途	樓層	面積(坪)/ 車位(個)	評估總價(元)	平均單價 (元/坪；元/個)
店面	1F	84.36	89,767,436	1,064,049
住宅	2F~15F	2,160.00	1,737,328,735	804,319
小計		2,244.36	1,827,096,171	
倉儲式車位	B2~B3	48	76,800,000	1,600,000
合計			1,903,896,171	



簡報結束，謝謝聆聽



巨秉不動產估價師聯合事務所

G-Beam Real Estate Appraisers Firm

■都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實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；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。
- ◆ 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30天。

未表明參與協議合建之土地所有權人及權利變換關係人

- 本案選配通知已於114年4月25日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自114年4月26日起至114年6月6日止。請於114年6月6日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，本公司於申請分配期間於「臺北市中山區民生東路三段71號2樓、星期一至五，上午十點至下午五點」均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為114年6月13日上午10時30分，地點為臺北市萬華區廣州街152巷10號2樓(新富區民活動中心2樓)。

權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於114年4月25日寄發
- 截止選配日期為114年6月6日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。

※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。

※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

※請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

擬訂臺北市萬華區萬華段一小段4地號等12筆土地
都市更新權利變換計畫案

都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市萬華區萬華段一小段4地號等12筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

☐願意參與都市更新權利變換，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_____為臺北市萬華區萬華段一小段4地號等12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

地段	小段	地號	土地面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)
萬華段	一小段				

二、建物：____筆建號

建號				
建物門牌				
總面積(㎡)				
權利範圍				
持分面積(㎡)				

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 1 1 4 年 月 日

更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於114年4月25日寄發
- 截止選配日期為114年6月6日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
房屋單元(填寫範例)：2F-A6。
車位單元(填寫範例)：B3-40。
※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。
※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

擬訂臺北市萬華區萬華段一小段4地號等12筆土地
都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

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

一、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為

_____等共_____個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為_____

_____等共_____部。

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加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際申請之房屋單元及車位價值以不超過應分配權利價值之110%為原則。

2.本表請於114年6月6日下午5時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市中山區民生東路三段71號2樓，實施者：橡樹建設股份有限公司」，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依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114年6月13日上午10時30分，地點為臺北市萬華區廣州街152巷10號2樓(新富區民活動中心2樓)。

3.以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：_____

(簽名及蓋章)

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 1 1 4 年 月 日

更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於114年4月25日寄發
- 截止選配日期為114年6月6日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：2F-A。
 車位單元(填寫範例)：B3-40。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

擬訂臺北市萬華區萬華段一小段4地號等12筆土地
都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，
共_____位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為_____；申請分配之車位共_____位，
其「車位編號」為_____。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
1			
2			
3			
4			
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
1			
2			
3			
4			
1			
2			
3			
4			

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第18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。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				
4				

中 華 民 國 1 1 4 年 月 日

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

擬訂臺北市萬華區萬華段一小段 4 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

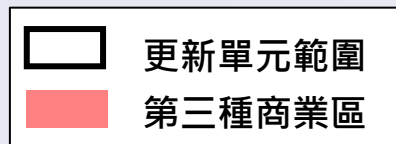
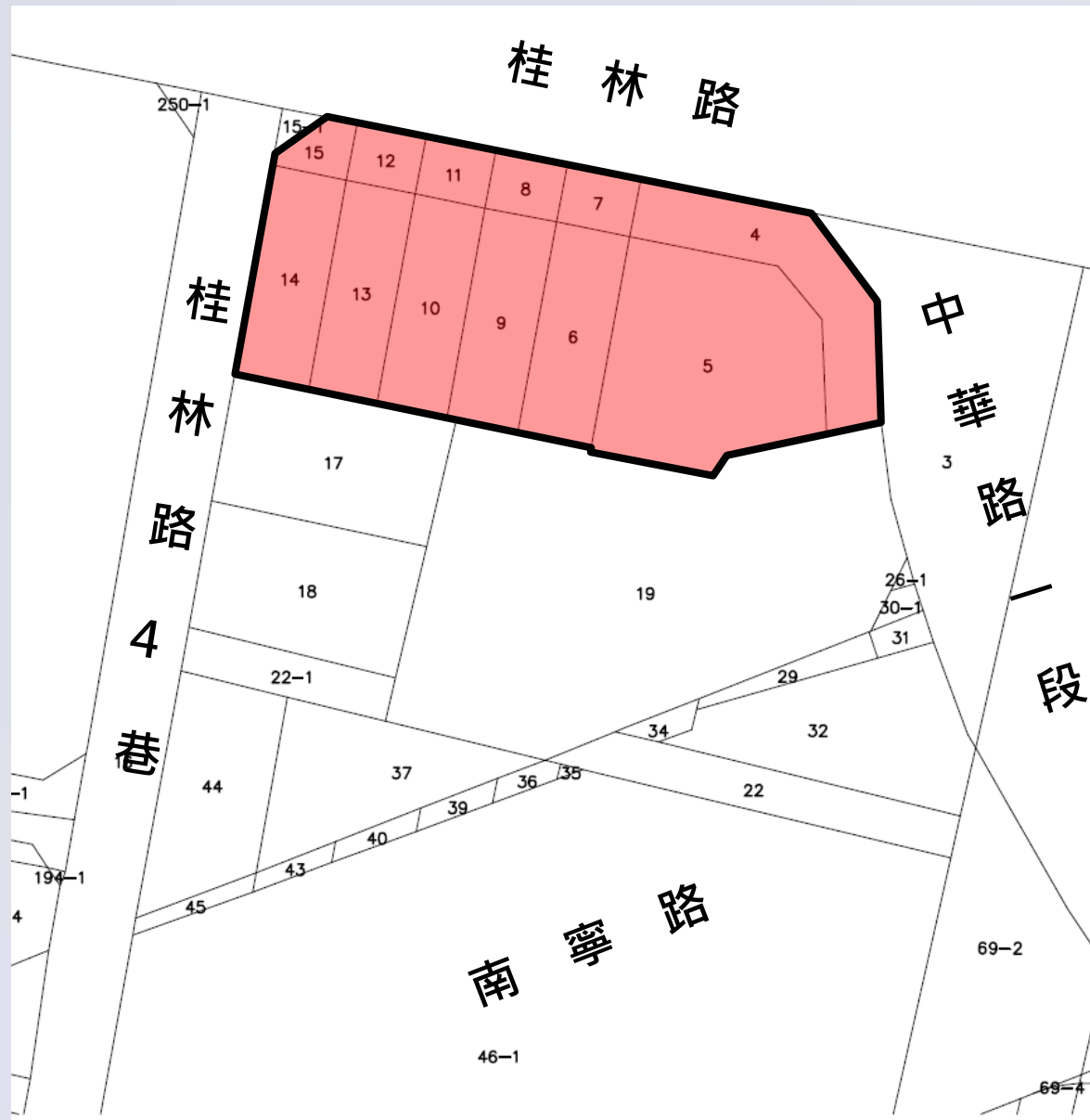
土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元

備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1)一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配；(2)實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之 110% 為原則；(3)車位均屬倉儲式車位，選配之車位編號僅供未來權利範圍登記使用，惟考量倉儲式機械車位使用便利性，未來將不會依車位編號停放；(4)選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則；(5)若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金；(6)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(2F-E)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 114 年 4 月 26 日起至 114 年 6 月 6 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 本案相關權利價值數據應以臺北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。

為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區**第三種商業區**合併編定為**1筆**土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址 <https://www.oaktreedev.com.tw/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：

橡樹建設股份有限公司

聯絡電話：(02)2504-7890

聯絡地址：臺北市中山區民生東路三段71號2樓

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一

臺北市都市更新處

聯絡電話：(02)2781-5696 #3093

聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

- 四、本次公聽會依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/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教