

擬訂臺北市士林區芝山段一小段 127-1地號等6筆土地都市更新 事業計畫及權利變換計畫案

公聽會暨選配說明會

實施者：富豐建設股份有限公司

建築設計：十方建築師事務所

都更規劃：大展資產顧問股份有限公司

估價：宏大不動產估價師聯合事務所

中信不動產估價師事務所

巨秉不動產估價師聯合事務所

建築經理：僑馥建築經理股份有限公司

103.04.11



□ 法令依據

- 都市更新條例§19、§29
- 都市更新條例施行細則§6
- 都市更新權利變換實施辦法
- 臺北市都市更新相關單行法規
- 民國101年9月5日函示，公告劃定為更新單元
- 民國103年1月7日函示，公告核准事業概要

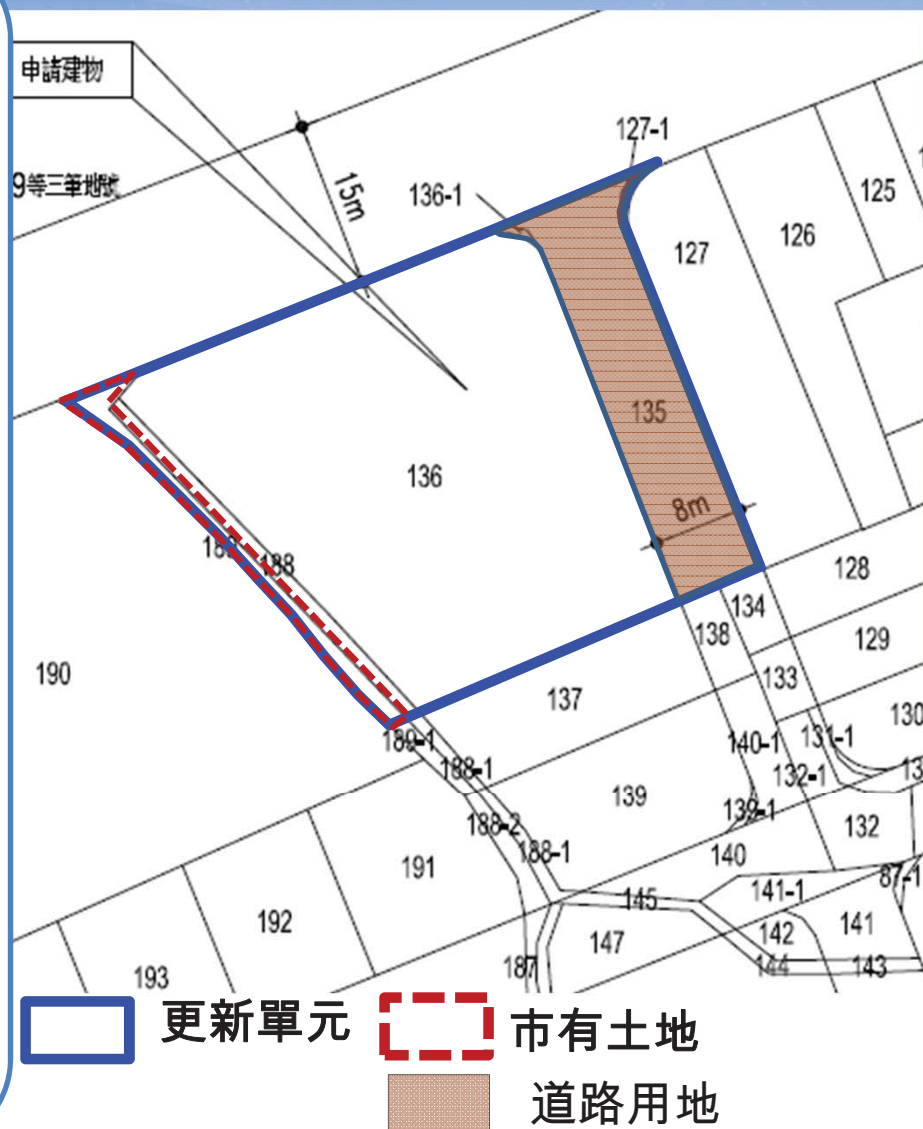
□ 權利變換公聽會通知

- 103/03/28-103/03/30 於太平洋日報登報3日
- 103/03/28 雙掛號通知
- 103/03/28 張貼公告於聖山里辦公室公佈欄

事業計畫說明

土地

1. 士林區芝山段一小段
127-1地號等6筆土地
2. 單元面積：1,611m²(=487坪)
3. 分區：第三種住宅區(1,309 m²)
及道路用地(302m²)
4. 容積率：225%
5. 建蔽率：45%
6. 公有產權: 189地號面積為
60.00m²，占更新單元3.72%
其餘:均為私有產權



事業計畫說明

建物

- 1.建物總樓地板面積:532.23m²
- 2.合法建築物：2棟
門牌：德行東路200號
1棟2樓 RC，民國54年完竣
1棟1樓 RB，民國62年完竣
- 3.舊違章建物:坐落於市有土地為承租關係，現況為經營鎖店使用
- 4.建物所有權人：1人
- 5.他項權利設定：無



- 更新單元
- 舊違章建物(承租戶)
- 合法建築物

事業計畫說明

區段劃分與實施方式 及事業計畫同意比例

□ 區段劃分與實施方式

本更新事業以 **重建方式** 進行
全區劃為 **重建區段**
以 **權利變換** 方式辦理

□ 事業計畫同意比例

項目	土地		合法建物	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,611.00	2	532.23	1
公有(a)	60.00	1	0	0
私有(b=A-a)	1,551.00	1	532.23	1
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	1,551.00	1	532.23	1
同意數(C)	1,551.00	1	532.23	1
同意比(%)(C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
符合門檻 (人數超過2/3面積超過3/4)	√	√	√	√

事業計畫說明

容積獎勵

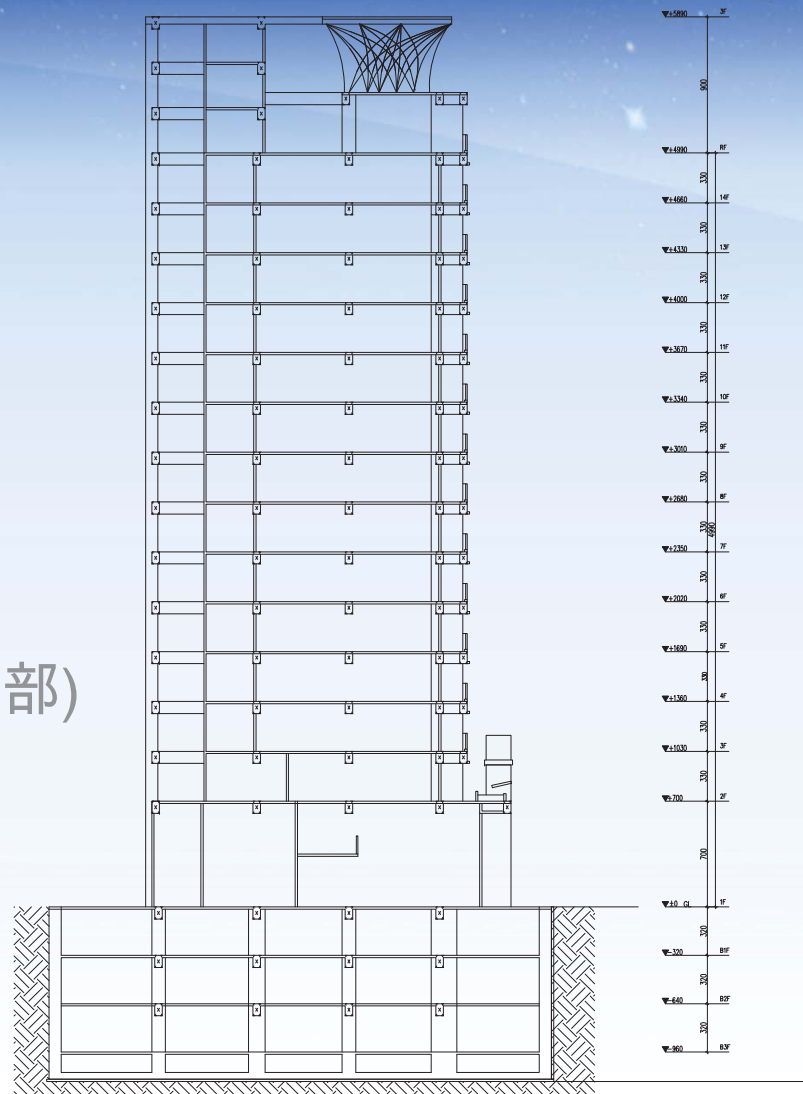
申請容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	基準容積比率(%)
都市更新獎勵	△F3 配合更新期限之獎勵	206.17	7.00%
	△F4-2 協助開闢道路地之獎勵	441.79	15.00%
	△F5-1 建築設計獎勵	294.53	10.00%
	△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	355.64	12.08%
	△F5-6 綠建築銀級	176.72	6.00%
都市更新容積獎勵合計		1,474.85	50.08%

註：相關數據仍依須以未來核定之事業計畫為準

事業計畫說明

更新後建物規劃量體

- 1.基地面積: 1,309 m²(約395.97坪)
- 2.建築規劃:地上十四層,地下三層
- 3.建築結構:SRC
- 4.規劃戶數:29戶
- 5.地下室車位:60部(坡平)
(無障礙車位1部 ; 大車位51部 ; 小車位8部)
- 6.機車位: 53部(公共設施)



註：相關數據仍依須以未來核定之事業計畫為準

權利變換計畫說明

共同負擔費用

項目		金額(萬元)及說明	
一、工程費用	(一) 重建費用	44,960	<ul style="list-style-type: none">□ 樓上層SRC造/第3級之都更工程造價為51,626元/m²(17.07萬/坪)，另調整物價指數與地下層加成□ 加計特殊工法及建材所需費用(含制震設備、地盤改良)
	(二) 其他費用	1,876	含拆除費、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築規費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯工程費及鄰房鑑定費、公共設施費用、其他費用
二、權變費用		2,625	含都更規劃費、估價費、測量費、地籍整理費、拆遷安置費
三、利息		1,602	融資70%、利率2.88%；自有30%、利息1.36%
四、稅捐(印花稅)		373	含印花稅與營業稅
五、管理費		13,134	含人事管理費、營建工程管理費、銷售管理、風險管理、信託費
合計		64,569	

註：相關數據仍依須以未來核定之權利變換計畫為準

➤ 法令依據：

- 都更條例§30、§31

➤ 選配原則

- 1) 所有權人就「應分配權利價值」範圍內自由選配更新後之房屋與車位，若實分配大於「應分配權利價值」，應與實施者合意後為之，且以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限
- 2) 未達最小分配單元者，致無法分配以現金補償之

權利變換計畫說明

都更時程進度

都市更新步驟

預定時程

擬定階段	1-1 事業計畫及權利變換計畫 1-1-1 公聽會暨選配說明會 1-1-2 權利變換計畫報核 1-1-3 公開展覽、公辦公聽會 1-1-4 審查(含核定公告)	103.04.11 103.05.09(預計)
執行階段	2-1 拆遷安置 2-2 拆屋 2-3 建物興建期 (自申報開工日起算至使用執照取得)	預計1個月 預計5個月 預計29個月
結案階段	3-1 釐正或變更權利變換計畫 3-2 交屋 3-3 結案成果備查	預計3~6個月 預計1~2個月 預計1個月

1

2

3

選配通知

- 依據「都市更新權利變換實施辦法」§11
- 通知寄發：103/03/28(五)
- 選配期間：103/04/01~103/05/01 (31日)
- 預計公開抽籤日：103/05/05(一)，將另行發函通知

選配通知函

- 更新後分戶面積與價格表
- 建築平面圖說
- 權利價值分析表
- 權利變換意願調查表
- 更新後分配位置申請書
- 更新後合併分配協議書



簡報完畢，敬請指教

臺北市都市更新處

- 電話:02-2321-5696*3030
- 地址:台北市中正區羅斯福路一段8號9樓
- 網址:<http://www.uro.taipei.gov.tw/>

富豐建設股份有限公司

- 聯絡電話：02-23259169
- 聯絡地址：台北市敦化南路二段38號10樓之1
- 本案更新資訊：http://www.catholic.org.tw/taipei/chi/new_content/131/