

換計畫案

壹、基本資料

一、基地位置

本案更新單元位於臺北市松山區八德路四段 453 巷以東、八德路四段以北、塔悠路以西、6M 未開闢計畫道路以南街廓內，屬於非完整街廓，詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本案更新單元範圍包括臺北市松山區寶清段二小段 155、167-1、167-2、167-3、170、171、172、173、174、174-1、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、188、189、190、191、205-16 地號等 25 筆土地，土地面積共計 1,637.00 m²，及同小段 90、91、224、225、226、227、228、229、230、231、365、366、367、368、374、375、376、377、378、379、380、381、1624 建號等 23 筆建物，建物總面積 1,556.70 m²（報核後，因 90 建號拆除及完成滅失登記，建號筆數為 22 筆，建物總面積為 1,498.29 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。

本案更新單元經臺北市府 106 年 10 月 23 日府都新字第 10632160400 號函核准公告劃定在案，其中 167-1 地號僅部分納入更新單元範圍，本案於事業計畫及權利變換計畫報核前完成地籍分割，分割後更新單元總面積為 1,637.00 m²。

本案無違背建築法第 44 條、臺北市畸零地使用規則、臺北市都市更新自治條例及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定，並經張志誠建築師簽證確認在案；另本案更新單元範圍內 167-2 及 184 地號等 2 筆土地，與範圍外 187 地號 1 筆土地屬同一宗建築基地，經張志誠建築師簽證符合建築基地法定空地分割辦法，及合御結構技師事務所張弘彬結構工程技師簽證符合未拆除之建物相關結構安全補強之處理方式。

更新單元西側鄰地建築物屋齡已達更新年期，經劃定更新單元申請人於 105 年 1 月 24 日自辦鄰地協調會，且都更處於 105 年 10 月 11 日及 106 年 5 月 10 日兩度召開公辦西側鄰地法令說明會，西側鄰地所有權人均無人表達參與更新意願，故未納入更新單元範圍內。

三、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元範圍包含臺北市松山區寶清段二小段 155、167-1、167-2、167-3、170、171、172、173、174、174-1、175、176、177、178、179、180、181、182、183、184、188、189、190、191、205-16 地號等 25 筆土地，面積合計 1,637.00 m²，報核時土地所有權人共 50 人。

報核後，因產權異動，土地所有權人增加為 52 人，詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊。

(二)合法建物權屬

本更新單元內合法建築物，報核時包括臺北市松山區寶清段二小段 90、91、224、225、226、227、228、229、230、231、365、366、367、368、374、375、376、377、378、379、380、381、1624 等 23 筆建號，建物總面積 1,556.70 m²，合法建物所有權人共 23 人，均為私有。

報核後，因 90 建號建物拆除及滅失，建號筆數為 22 筆，建物總面積為 1,498.29 m²，另因產權異動，合法建物所有權人增加為 24 人，詳表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊。

(三)公、私有土地分布狀況

更新單元內 167-1、173、174-1、175、178、205-16 地號為公有土地，面積共 259.00 m²，其中 167-1、173、174-1、175、178 地號所有權人為臺北市，管理機關為臺北市政府財政局；205-16 地號所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署，其餘產權均屬私有，面積為 1,378.00 m²。詳表 5-3 公私有土地權屬狀況統計表、圖 5-2 更新單元內公私有土地分布圖。

表 5-3 公私有土地權屬狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國(財政部國有財產署)	64.00	3.91	1	1.92
	臺北市(臺北市政府財政局)	195.00	11.91	1	1.92
	合計	259.00	15.82	2	3.85
私有土地		1,378.00	84.18	50	96.15
合計		1,637.00	100.00	52	100.00

備註：人數(含比例)依報核後產權異動情形計算。

四、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

本更新單元土地使用分區為第三種商業區，法定建蔽率為 65%、法定容積率為 560%。更新單元內面臨塔悠路、八德路四段土地一樓主要作為店鋪使用，二樓以上均為住宅，更新單元內及周圍土地使用現況示意圖詳圖 5-3、圖 5-4。

(二)合法建築物現況

更新單元內現有 9 棟合法建築物，其中 2 棟為民國 49、50 年興建完成之地上 1 層磚造建築物，屋齡 56 至 57 年；1 棟為民國 51 年興建完成之地上 1 層加強磚造建築物，屋齡 55 年；6 棟分別為民國 63 年至 66 年興建完成之地上 4 層鋼筋混凝土造建築物，屋齡 40 至 43 年。

基地內整體屋況老舊窳陋，無良好規劃，居住品質不佳，更新單元北側之塔悠路及南側之八德路四段人行空間動線不佳，影響行人通行及消防救災，潛藏公共安全問題，詳圖 5-5 合法建築物分布及門牌座落位置示意圖。

(三)其他土地改良物

本更新單元內其他土地改良物皆為所有權人自行增建、加蓋，其使用現況為店面或住宅使用，各戶位置及面積詳表 5-5 其他土地改良物清冊、圖 5-6 其他土地改良物位置示意圖。

(四)占有他人土地之舊違章建築戶

本案更新單元內有 2 棟民國 77 年 8 月 1 日前興建完成之磚造舊違章建築物，屋齡均超過 50 年，詳表 5-6 占有他人土地舊違章建築物清冊、圖 5-7 佔有他人舊違章建築物分布及門牌座落位置示意圖。

表 5-6 占有他人土地舊違章建築戶清冊

編號	建物門牌	門牌編訂日期	坐落地號(所有權人)	實測面積(m ²)			建物所有人	使用現況
				磚造	棚架	小計		
1	塔悠路 20 號	49.7.15	167-1(臺北市/臺北市政府財政局)、176(李昱勇、郭綉枝、李昱賢)、177(程婷鈺、程偉倫、蔡玉勸、程韻潔、程韻陵、程韻文、程建輝)	83.77	74.65	62.95	郭綉枝	店面
2	塔悠路 18 巷 1 號	49.7.15	174(李昱勇)、174-1(臺北市/臺北市政府財政局)	56.94		3.86	郭綉枝	住宅
			合計	142.91	68.81	172.78	—	—

貳、獎勵容積申請

(一)法令依據

更新單元於民國 106 年 10 月 23 日經臺北市政府府都新字第 10632160400 號函核准劃定為更新單元。本案依都市更新條例第 44 條、臺北市都市更新自治條例第 19 條、都市更新建築容積獎勵辦法及相關法規規定申請都市更新容積獎勵。

(二)容積獎勵項目

1. 基本條件說明

- (1)更新單元面積：1,637.00 m²
- (2)法定建蔽率：65%
- (3)法定容積率：560%
- (4)基準容積樓地板面積：1,637.00 m²×560%=9,167.20 m²

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	基準容積 比率(%)
△F1：以原容積高於法定容積	-	-
△F2：多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準	-	-
△F3：更新時程獎勵	641.70	7.00%
△F4：考量地區環境狀況		
△F4-1：捐贈公益設施	-	-
△F4-2：協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計劃公共設施(捐贈道路用地)	-	-
△F4-3：協助附近有建築物進行整建及維護	-	-
△F4：小計	-	-
△F5：更新地區規劃設計獎勵		
△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	458.36	5.00%
△F5-2：開放式空間廣場	-	-
△F5-3：供人行走之地面道路或騎樓	155.92	1.7008%
△F5-4：保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	-	-
△F5-5：更新單元規模	-	-
△F5-6：建築基地及建築物採綠建築設計	550.03	6.00%
△F5：小計	1,164.31	12.7008%
△F6：處理佔有他人土地之舊違章建築戶	-	-
更新容積獎勵合計	1,806.01	19.7008%
其他獎勵容積	-	-
申請容積獎勵總計	1,806.01	19.7008%

(三) 建築容積上限檢核

(1)法源依據：依都市更新建築容積獎勵辦法第13條第1項規定，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積辦理。

(2)建築基地1.5倍法定容積：

$$9,167.20 \text{ m}^2(\text{更新單元法定容積}) \times 150\% = 13,750.8 \text{ m}^2。$$

(3)本案建築容積上限：13,750.8 m²。

(4)檢核： $F = F_0 + \Delta F_1 + \Delta F_2 + \Delta F_3 + \Delta F_4 + \Delta F_5 + \Delta F_6$

$$= 9,167.2 \text{ m}^2 + 641.70 \text{ m}^2 + 1,164.31 \text{ m}^2$$

$$= 10,973.21 \text{ m}^2 < 13,750.8 \text{ m}^2 \text{ (OK)}$$

4. 本案獎勵後總允建建築容積 = 10,973.21 m²

5. 本案實設容積樓地板面積 = 10,973.21 m² ≤ 10,973.21 (OK)

參、建築規劃設計

更新後預計興建二棟分別為A棟地上24層與B棟地上15層，地下5層RC構造建築物，為考量更新單元現況使用需求與性質，各層規劃用途說明如下：

(1)地下2~5層：汽車停車空間、機電空間。

(2)地下1層：防空避難室、汽機車停車空間、裝卸停車空間、機電空間。

(3)地上1層：一般零售業(甲組)2戶、一般事務所3戶及門廳，共5戶。

(4)A、B棟地上2~6層：一般零售業(甲組)、一般事務所36戶，共36戶。

(5)A棟地上7~24、B棟7-15層：規劃住宅單元，共107戶。



圖 10-10 一層平面圖 (S : 1/300)



圖 10-11 二層平面圖 (S : 1/300)

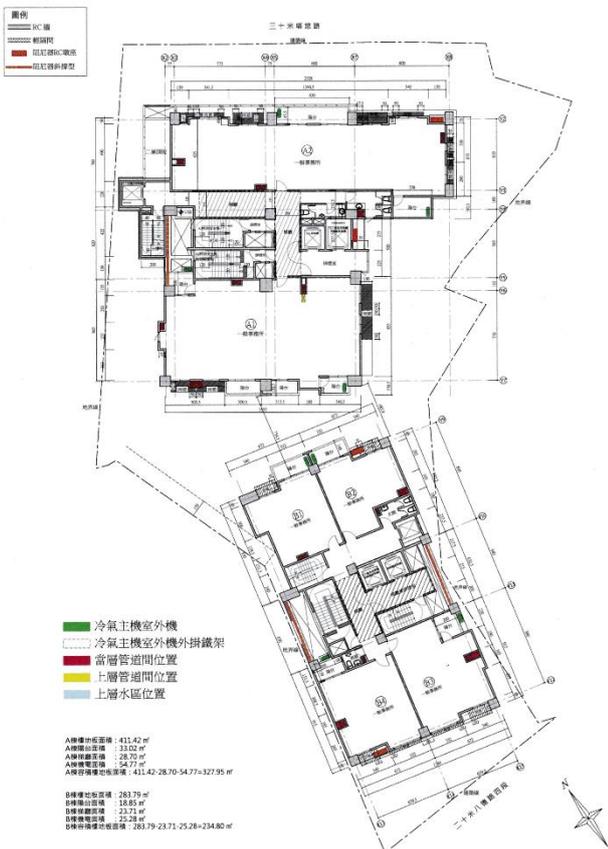


圖 10-12 三層平面圖 (S : 1/300)



圖 10-13 四~五層平面圖 (S : 1/300)

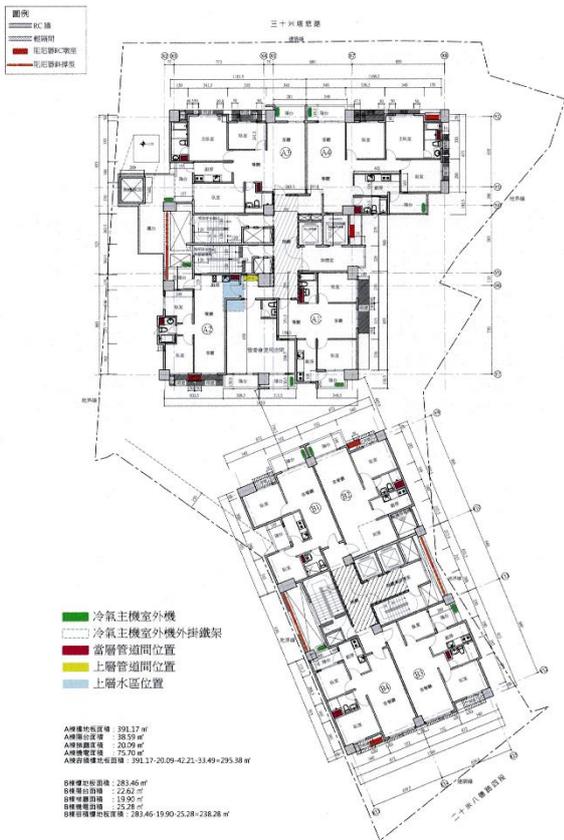


圖 10-15 七層平面圖 (S : 1/300)

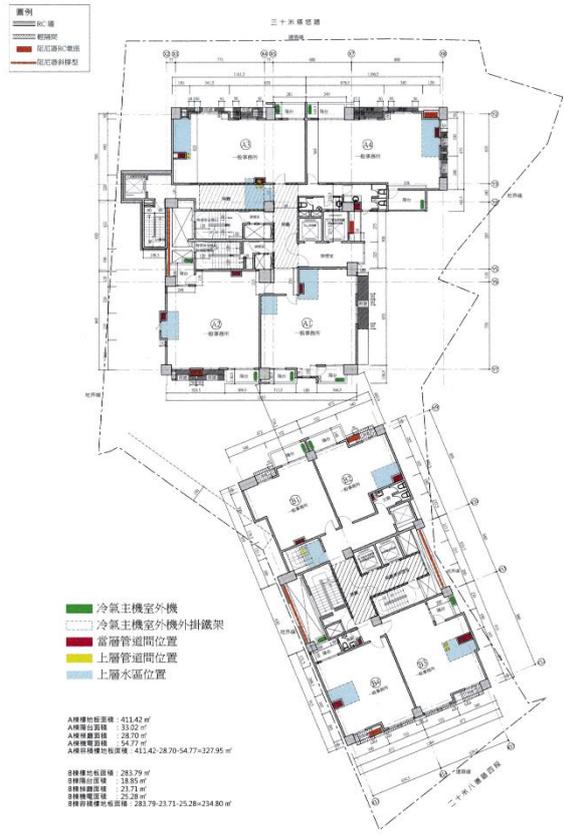


圖 10-14 六層平面圖 (S : 1/300)



圖 10-16 八層平面圖 (S : 1/300)

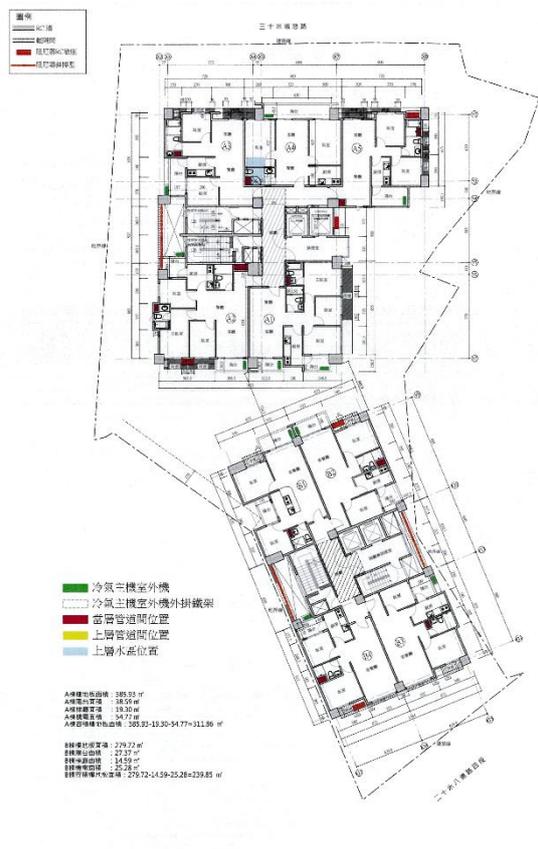


圖 10-17 九層平面圖 (S : 1/300)

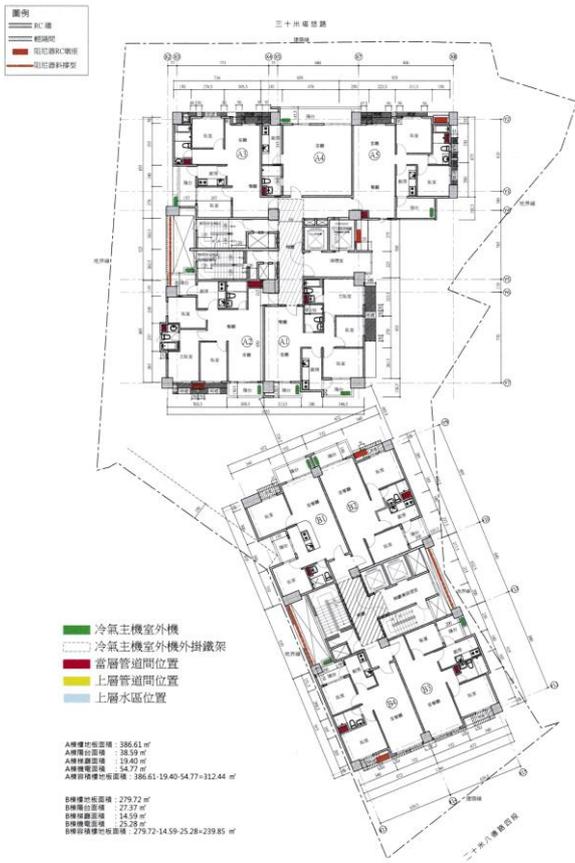


圖 10-18 十層平面圖 (S : 1/300)

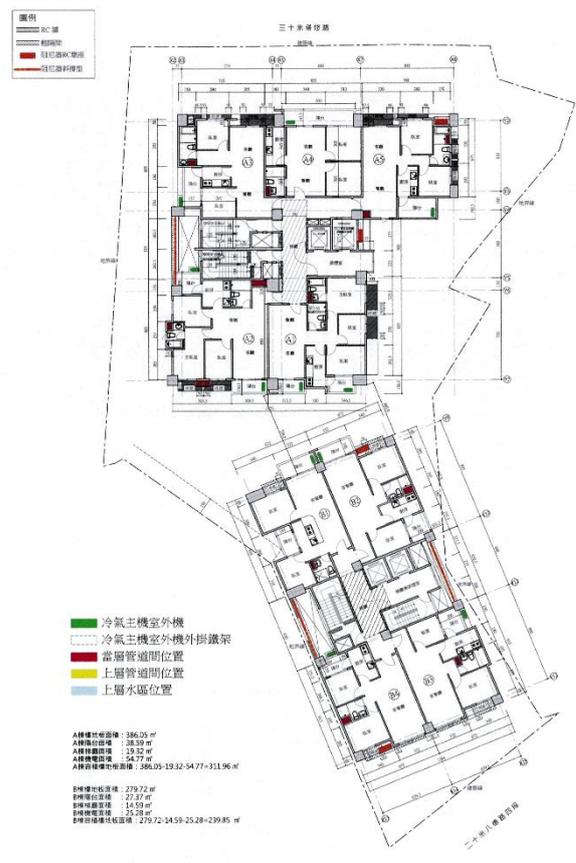


圖 10-19 十一層平面圖 (S : 1/300)



圖 10-20 十二層平面圖 (S : 1/300)

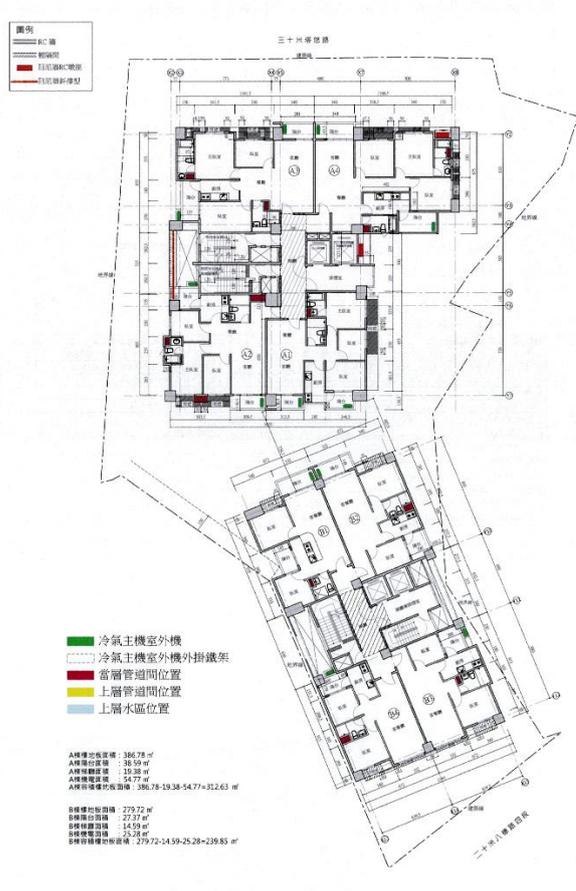


圖 10-21 十三~十五層平面圖 (S : 1/300)

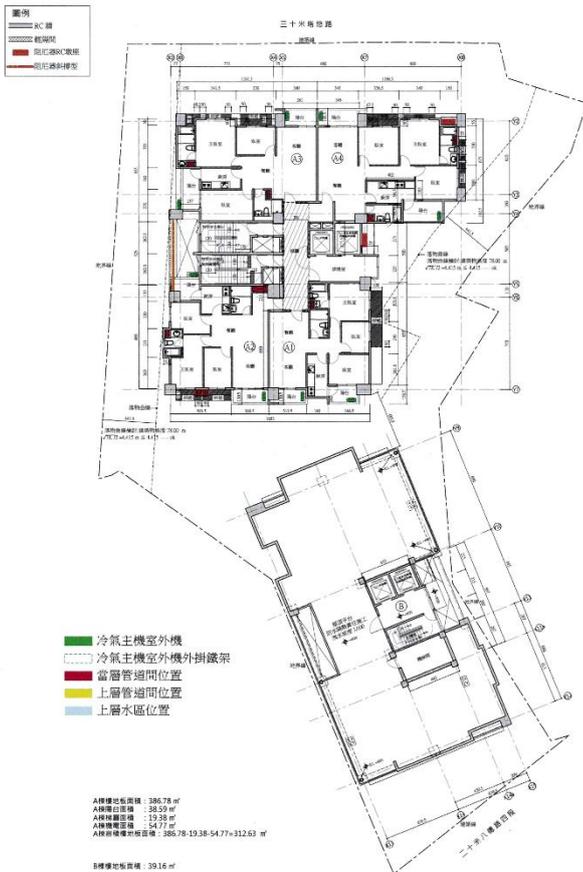
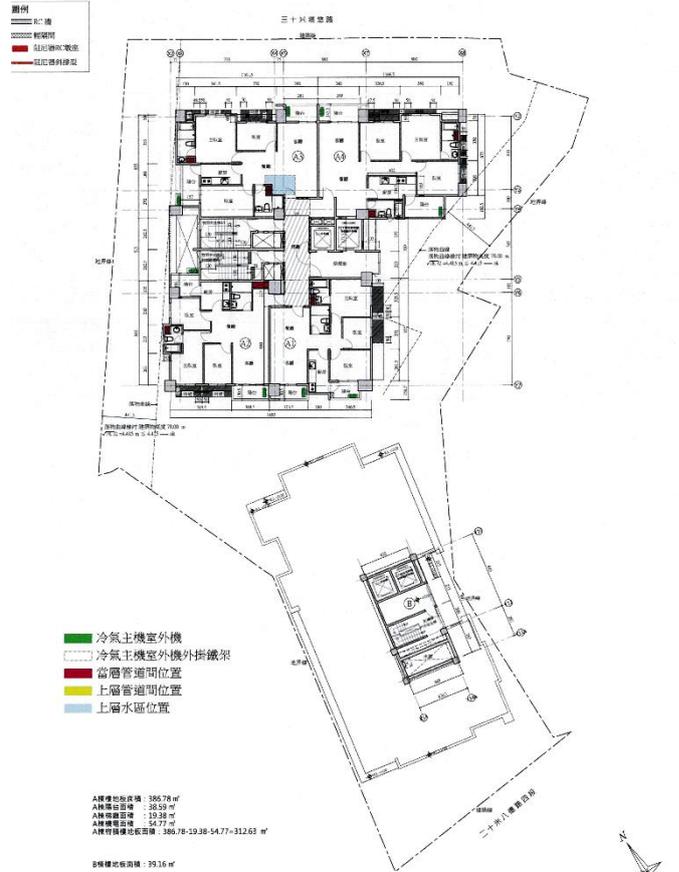


圖 10-22 十六層平面圖、B 棟屋突一層平面圖 (S : 1/300)



13 十七層平面圖、B 棟屋突二層平面圖(S : 1/300)

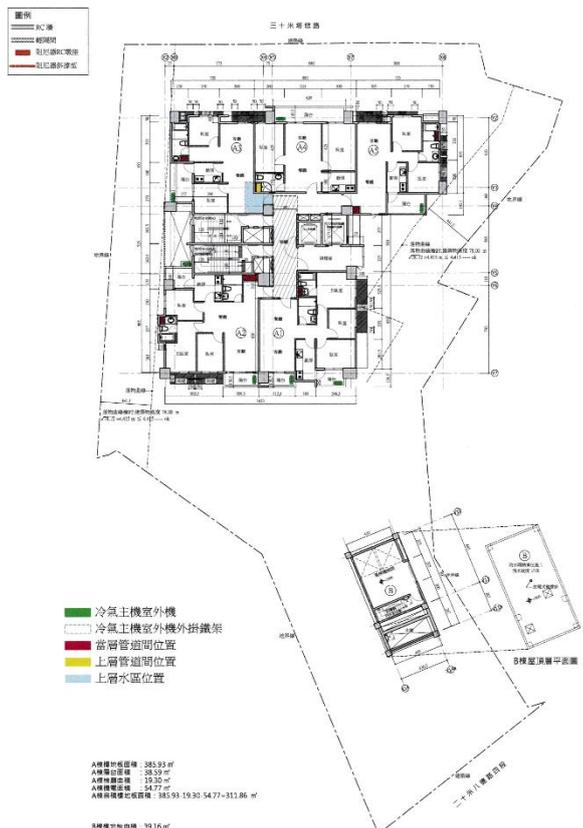


圖 10-24 十八層平面圖、B 棟屋突三層平面圖(S : 1/300)

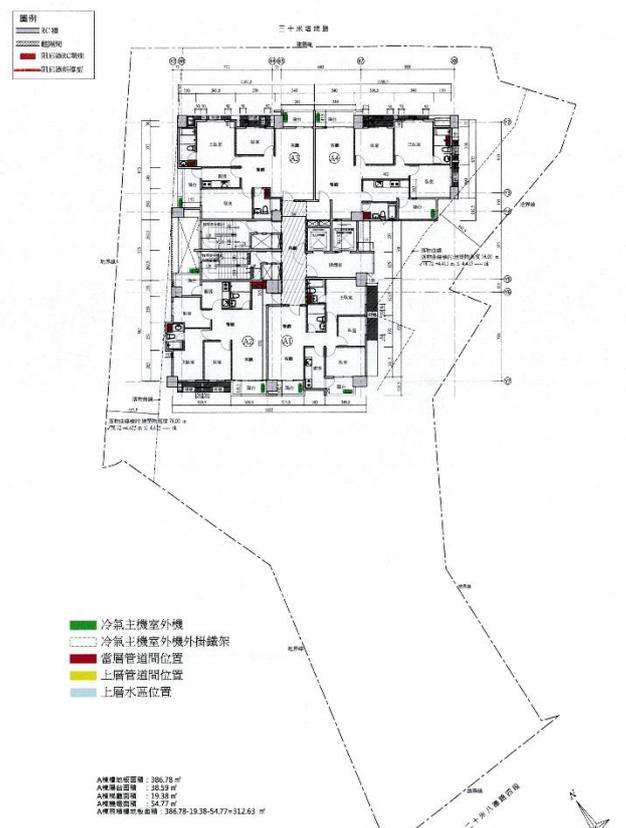


圖 10-25 十九~二十一層平面圖 (S : 1/300)

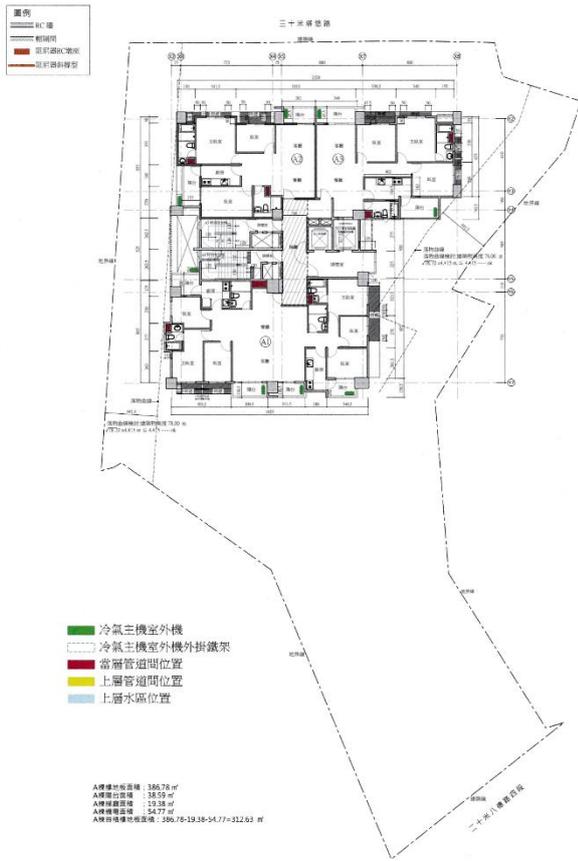


圖 10-26 二十二層平面圖 (S : 1/300)

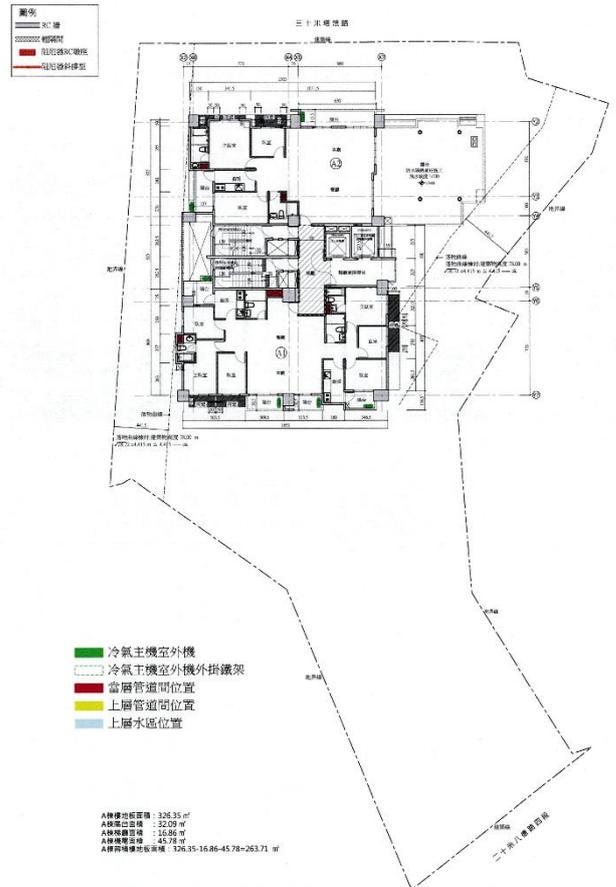


圖 10-27 二十三層平面圖 (S : 1/300)

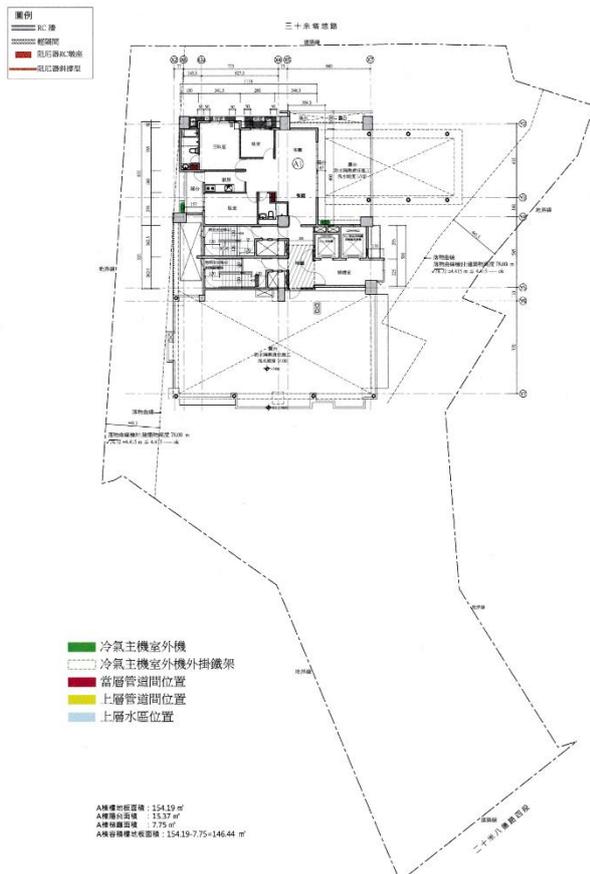


圖 10-28 二十四層平面圖 (S : 1/300)

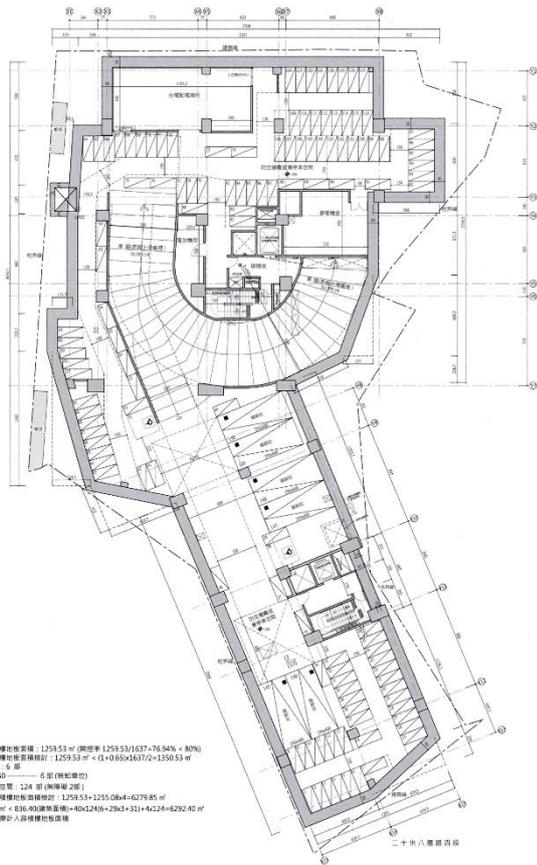


圖 10-30 地下一層平面圖 (S : 1/300)

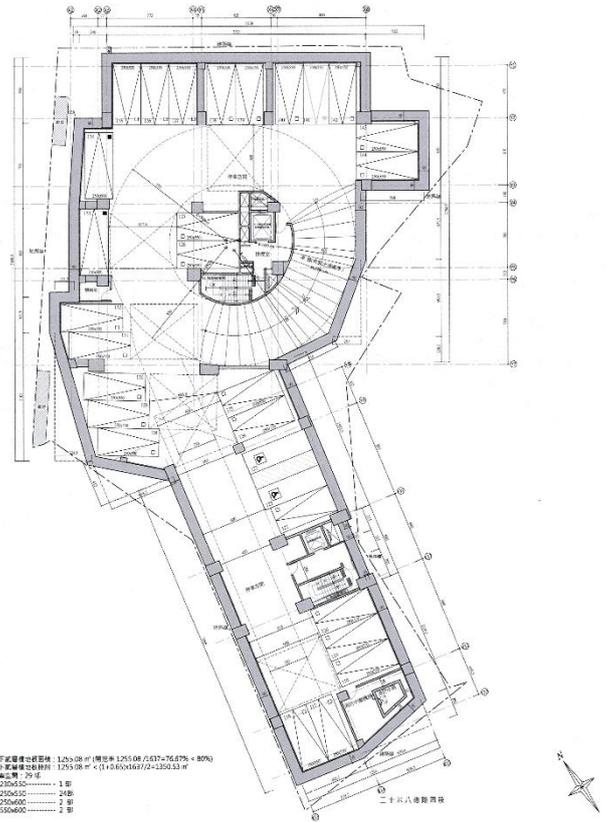


圖 10-31 地下二層平面圖 (S : 1/300)

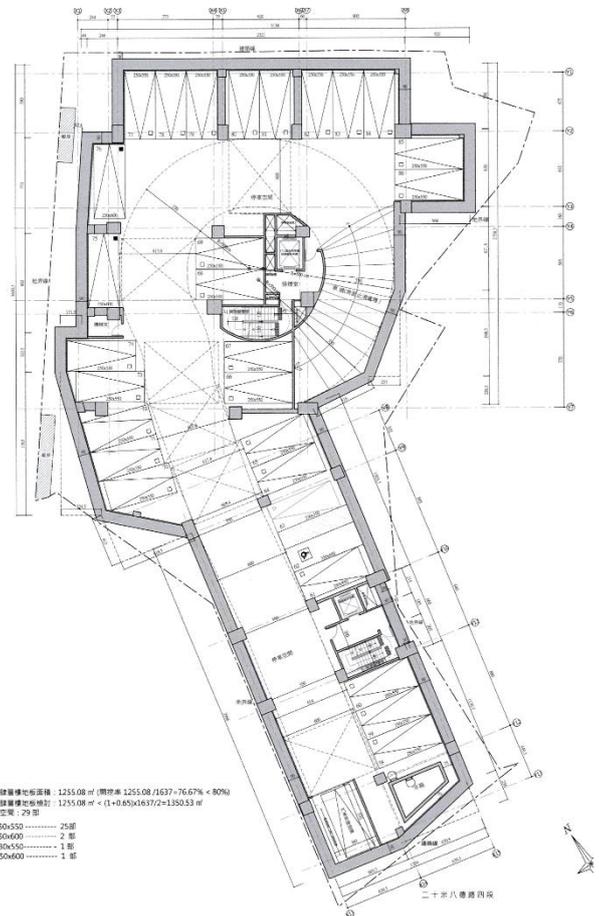
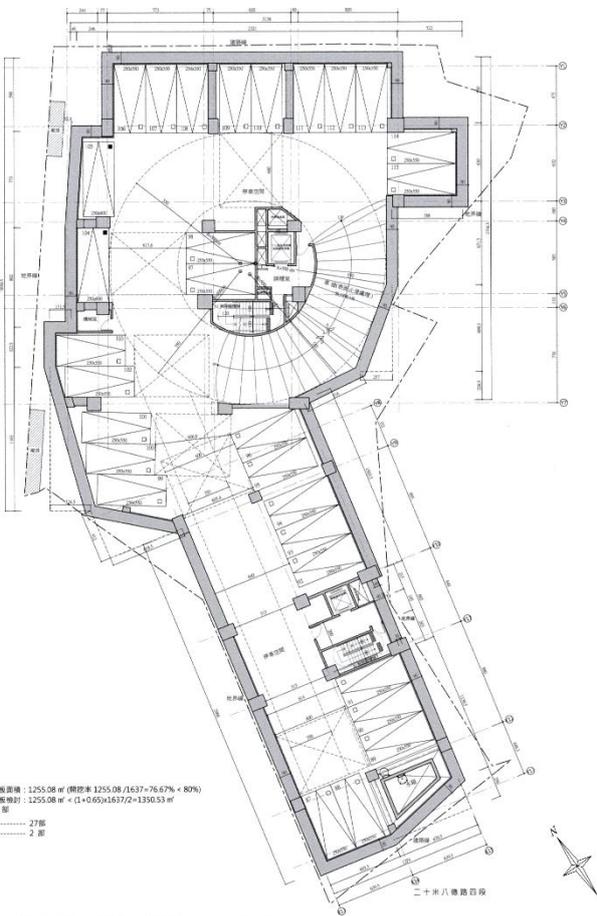


圖 10-32 地下三~四層平面圖 (S : 1/300)

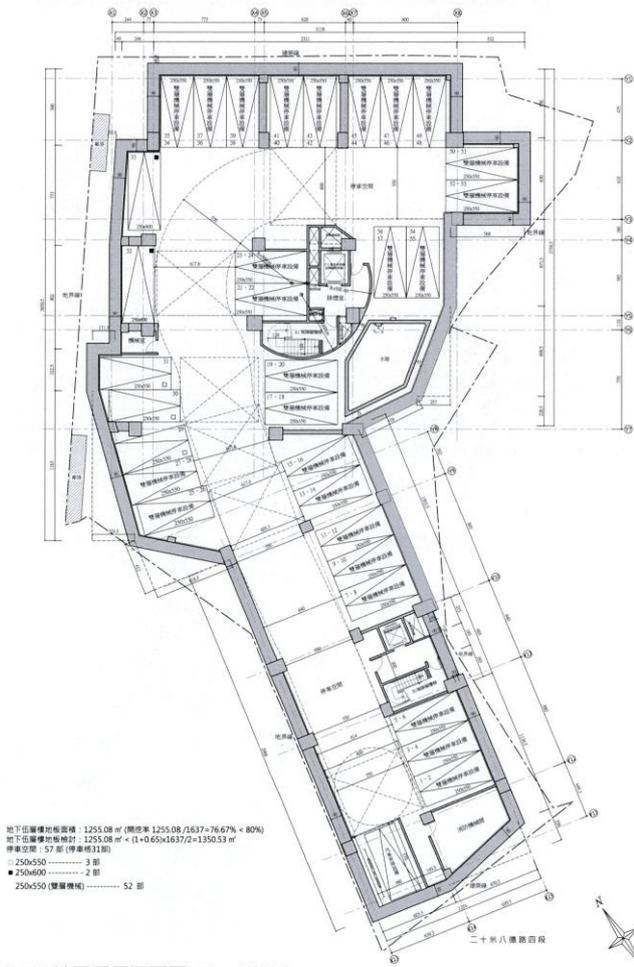


圖 10-33 地下五層平面圖 (S : 1/300)

肆、拆遷安置計畫

1. 合法建築物之補償與安置

本案已辦理建物登記建物共 22 筆，另有 4 筆建物係已領有使照建物，故比照合法建築物辦理拆遷補償及安置。其補償價值查係依新市更新條例 57 條規定，由實施者委託三家專業估價者查估後評定建築物之殘餘價值，建物拆除費用依規定自應領補償金額內扣回。

2. 其他土地改良物之補償與安置

本案其它土地改良物皆係所有權人自行增建，加蓋使用。其補償價值由實施者委託三家專業估價者查估後評定殘餘價值，建物拆除費用依規定自應領補償金額內扣回。

3. 占有他人土地之舊違章建築戶補償與安置

本案占有他人土地之舊違章建築戶 2 戶，係範圍內部份土地所有權人自行興建使用，其補償價值由巨秉估價師聯合事務所鑑估之建築物殘餘價值計算，建物拆除費用依規定自應領

補償金額內扣回。

另有關臺北市政府財政局經管地號之部分建物拆遷補償費用，由實施者依臺市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及其施行細則相關規定辦理補償；如雙方另行協議，則依協議金額為準。

伍、財務計畫

本更新事業實施經費依都市新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準提列，本更新事業實施總經費預估為 1,609,947,883 元，共同負擔比例為 36.03%。

本案更新後房屋總銷售面積為 5,399.52 坪及汽車停車位 141 部（另有 6 個裝卸車位及 3 個無障礙車位列入共同使用部分，不單獨銷售及選配）。

六、權利變換估價資訊

一、評價基準日

依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；第 8 條規定：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。

本案權利變換計畫報核日為 106 年 12 月 28 日，評價基準日為 106 年 9 月 30 日，符合前開規定。

二、鑑價結果比較

本案委託巨秉不動產估價師聯合事務所、信義不動產估價師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所等三家鑑價機構，進行更新前、後權利價值查估；鑑價結果，詳表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表及附錄三、三家鑑價機構估價報告書摘要。

表 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目	單位	巨秉	信義	宏大
更新前土地價值				
土地平均單價	元/坪	3,800,000	3,721,000	3,700,000
更新前土地總價	元	1,881,731,500	1,842,611,296	1,832,212,250
更新後房地價值				
地面層平均建坪單價	元/坪	1,182,181	1,108,912	1,134,631
二樓以上平均建坪單價	元/坪	763,112	746,380	735,406
房屋總價值	元	4,169,788,722	4,072,786,750	4,017,853,867
車位平均價格	元/個	2,117,730	2,104,255	2,090,071
車位總價值	元	298,600,000	296,700,000	294,700,000
更新後總權利價值	元	4,468,388,722	4,369,486,750	4,312,553,867
土地所有權人應分配權利價值	元	2,858,440,839	2,759,538,867	2,702,605,984

備註：本表內容摘錄自附錄三、三家鑑價機構估價報告書摘要。

三、鑑價結果選定

鑑價結果以巨秉不動產估價師聯合事務所之更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，對地主最為有利，故採用其鑑價結果作為本案權利變換計算依據。

四、更新前後鑑價結果

(一)更新前鑑價結果

本案更新前土地總價值為 1,881,731,500 元，詳表 11-2。更新前各土地所有權人權利價值，詳表 11-3。

(二)更新後鑑價結果

本案更新後總價值為 4,468,388,722 元，其中各分配單元價值合計為 4,169,788,722 元，詳表 11-4，停車位總價值為 298,600,000 元，詳表 11-5。

表 11-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積 (m ²)	土地面積 (坪)	106 年土地公告現值		土地單價 (元/坪)	更新前土地權利價值 (元)
				(元/m ²)	(元/坪)		
1	155	12.00	3.6300	470,000	1,553,719	3,959,959	14,374,650
2	167-1	119.00	35.9975	470,000	1,553,719	3,877,459	139,578,848
3	167-2	1.00	0.3025	470,000	1,553,719	3,959,957	1,197,887
4	167-3	8.00	2.4200	470,000	1,553,719	4,083,707	9,882,572
5	170	199.00	60.1975	377,910	1,249,289	3,794,960	228,447,125
6	171	20.00	6.0500	306,000	1,011,570	3,423,714	20,713,471
7	172	24.00	7.2600	306,000	1,011,570	3,506,213	25,455,109
8	173	37.00	11.1925	306,000	1,011,570	3,877,459	43,398,465
9	174	20.00	6.0500	408,500	1,350,413	3,506,213	21,212,591
10	174-1	8.00	2.4200	316,250	1,045,455	3,877,460	9,383,452
11	175	26.00	7.8650	457,385	1,512,017	3,877,460	30,496,219
12	176	105.00	31.7625	468,438	1,548,555	3,836,210	121,847,617
13	177	9.00	2.7225	470,000	1,553,719	3,671,212	9,994,874
14	178	5.00	1.5125	338,800	1,120,000	3,877,459	5,864,657
15	179	102.00	30.8550	394,833	1,305,233	3,671,212	113,275,235
16	180	97.00	29.3425	426,842	1,411,048	3,836,210	112,563,989
17	181	38.00	11.4950	306,000	1,011,570	3,671,212	42,200,578
18	182	55.00	16.6375	306,000	1,011,570	3,506,213	58,334,625
19	183	101.00	30.5525	444,105	1,468,116	4,083,707	124,767,468
20	184	187.00	56.5675	388,000	1,282,645	3,918,709	221,671,574
21	188	96.00	29.0400	306,000	1,011,570	3,341,215	97,028,886
22	189	88.00	26.6200	423,158	1,398,869	3,959,959	105,414,099
23	190	120.00	36.3000	399,955	1,322,165	3,959,959	143,746,498
24	191	96.00	29.0400	306,000	1,011,570	3,506,213	101,820,436
25	205-16	64.00	19.3600	465,000	1,537,190	4,083,707	79,060,575
合計		1,637.00	495.1925	382,110	1,263,173	3,800,000	1,881,731,500

七、選配-土地及建築物分配

一、申請分配結果

本案更新後不動產總價值 4,468,388,722 元，扣除折價抵付共同負擔費用 1,609,947,883 元，但計入以現金繳納共同負擔費用者共 122,397,631 元後，土地所有權人及權利變換關係人之應分配權利價值為 2,980,838,470 元。

(一)土地所有權人

本案 50 位土地所有權人(計畫報核後因產權異動增加為 52 人)，依申請分配及辦理公開抽籤會後，更新後房屋單元及停車位分配結果，詳表 16-1 土地及建築物分配清冊(土地所有權人)。

◎所有權人應繳納差額價金之處理方式，說明如下：

實施者將依 108.6.17 修正公布之都市更新權利變換實施辦法第 28 條、第 30 條及第 31 條等相關規定，於工程完竣、辦理地籍及建築物測量後，依整正後土地及建築物面積計算差額價金，通知所有權人於接管之日起 30 日內繳納，逾期未繳納者，將於列冊送請登記機關辦理權利變更(或塗銷)登記時，於其獲配之土地及建築物加註「未繳納差額價金，除繼承外不得辦理所有權移轉登記或設定負擔」等字樣，繳清後再通知登記機關辦理塗銷註記。

(二)權利變換關係人

本案計畫報核時原有 3 位權利變換關係人，其中 2 位僅為合法建築物所有權人，因其應分配權利價值未達最小分配單元價值，不能參與權利變換分配，惟計畫報核後該 2 人所持有合法建築物已拆除及辦理滅失登記，故僅剩 1 位權利變換關係人(同時亦為土地所有權人)。

二、實施者分配結果

實施者可分配部分為不參與選配者之更新後應分配權利價值 67,370,602 元，分配結果詳表 16-1，及共同負擔折價抵付之應分配權利價值 1,487,550,252 元(已扣除以現金繳納共同負擔費用者共計 122,397,631 元)，分配結果詳表 16-2。

三、現地安置戶

本案無申請現地安置戶。

八、實施進度

本都市更新事業時程自事業計畫及權利變換計畫核定至更新成果報核共計約 42 個月，包含準備期 6 個月、施工期 30 個月及申請使照、交屋-成果報核期 6 個月，詳見表 18-1 都市更新事業實施進度表。

表 18-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	106 年	107-109 年			110 年			111 年				111-113 年			113 年		114 年				
		12	1-12			1-10	11	12	1	2	3	4	111 年 5 月-113 年 10 月			11	12	1	2	3	4	5
1	申請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	營造工程發包作業									█	█											
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																					█

備註：本表係為預估，實際應依地主整合、主管機關審議及未來實際執行進度為準。

九、更新案專屬網站/聯絡方式

(一)專案網站

本案專屬網站設置於泰鼎臨建設開發股份有限公司官方網站，並已告知

本案所有權人得自行登入瀏覽。

網頁網址：<http://www.taidinglin.com/>

(二)專案服務處

本案專案服務處，設立資訊如下。

泰鼎臨建設開發股份有限公司

聯絡人：詹喬茵經理

地址：臺北市中山區民生東路二段174號9樓

電話：(02)2507-8333 分機 203、0933-162193