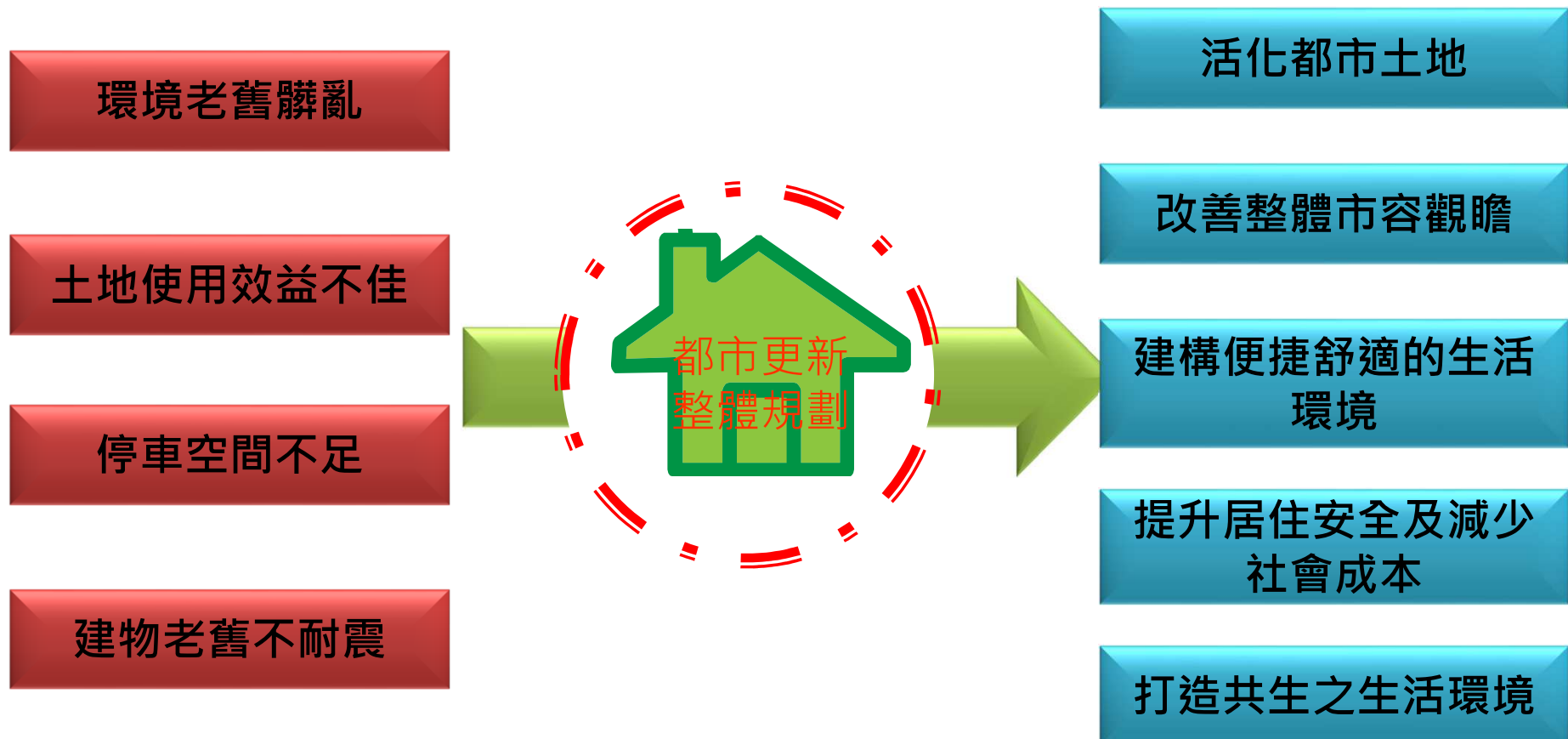


實施者與計畫目標

- 實施者：宜民建設股份有限公司
- 代表人：劉嘉誠
- 聯絡地址：臺北市松山區富錦街87號1樓
- 聯絡電話：(02)2547-2782



計畫地區範圍

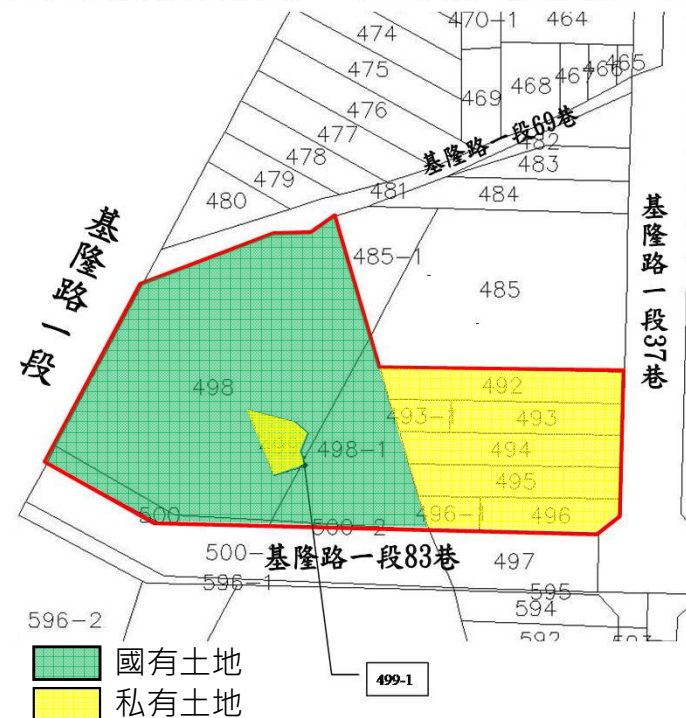
基地位置

- 本更新單元位於基隆路一段以東，基隆路一段35巷以南，基隆路一段37巷以西及基隆路一段83巷以北所圍街廓南側。西側鄰接環東快速道路、東側則緊鄰興雅國小。



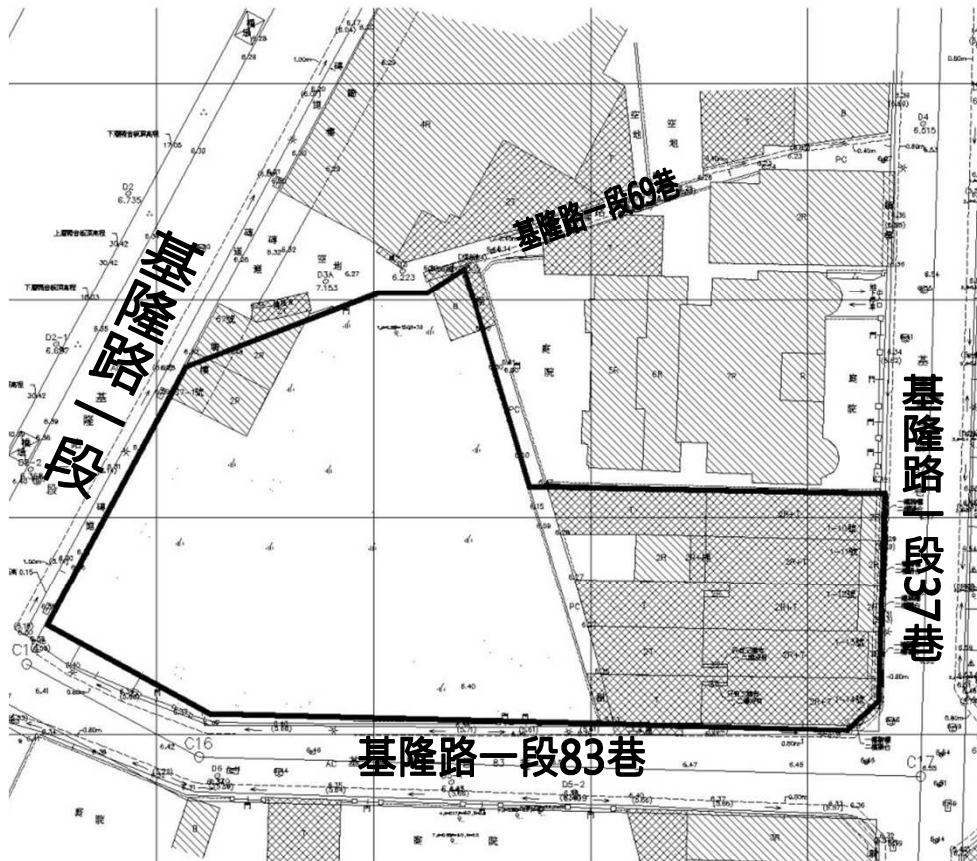
更新單元範圍

- **土地**：本更新單元坐落於信義區雅祥段一小段492、493、493-1、494、495、496、496-1、498、498-1、499、499-1、500、500-2地號等13筆土地，面積總計為**2,028m²**。
- **建物**：合法建築物包括信義區雅祥段一小段155、156、158、359、722、723、2073、2129等8筆建號，面積合計為**795.62m²**。
- 本案**公有土地**共計4筆土地，面積總計為**1,362m²**；餘9筆土地為**私有土地**，面積共計**666m²**。
- 本案共計8筆合法建築物，其中2筆為公有；餘6筆為私人所有。



基地現況

- 本更新單元範圍內共計5棟2層樓之加強磚造合法建築物，屋齡皆已逾30年。
- 另有部分建物為鐵造之土地改良物及占有他人土地之舊違章。
- 建物現況不僅不符現行耐震規範，亦面臨牆壁龜裂及漏水等急迫性問題。



細部計畫及其圖說

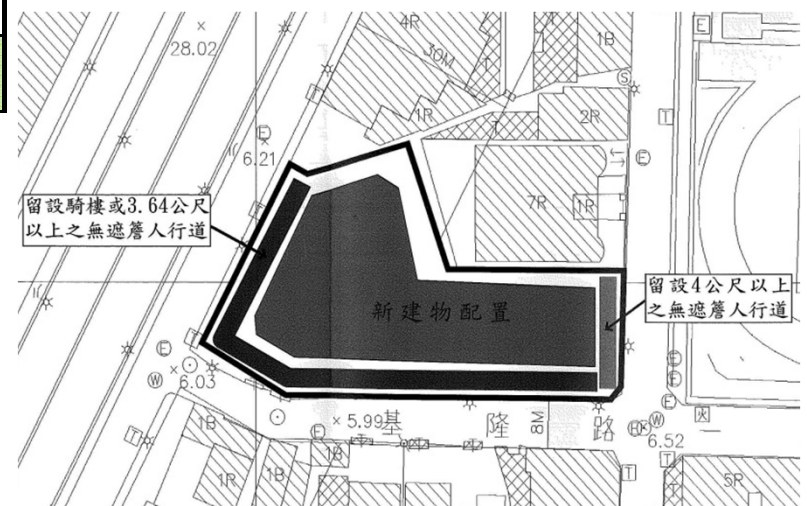
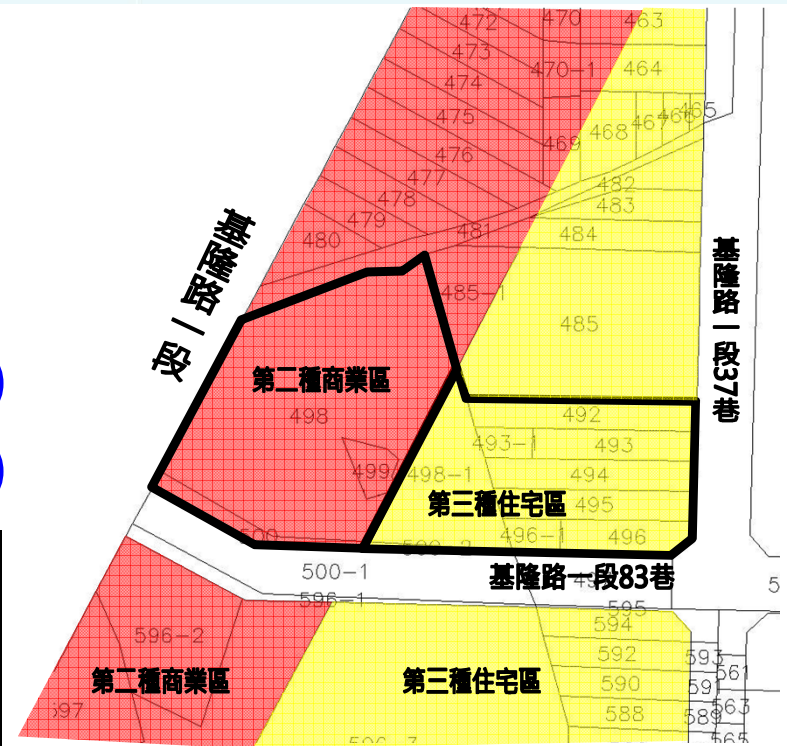
- 本案屬「修訂基隆河、三張犁截水溝下游(松山段部分)忠孝東路、基隆路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)」案範圍內之第二種商業區及第三種住宅區。

(商2：法定建蔽率為65%，法定容積率為630%)

(住3：法定建蔽率為45%，法定容積率為225%)

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)
第二種商業區	1,125.00	65%	731.25	630%	7,087.50
第三種住宅區	903.00	45%	406.35	225%	2,031.75
總計	2,028.00		1,137.60		9,119.25

- 本更新單元位於民國99年「劃定臺北市信義區雅祥段一小段492地號等12筆土地為更新單元」(府都新字第09900745600號)劃定為都市更新單元。



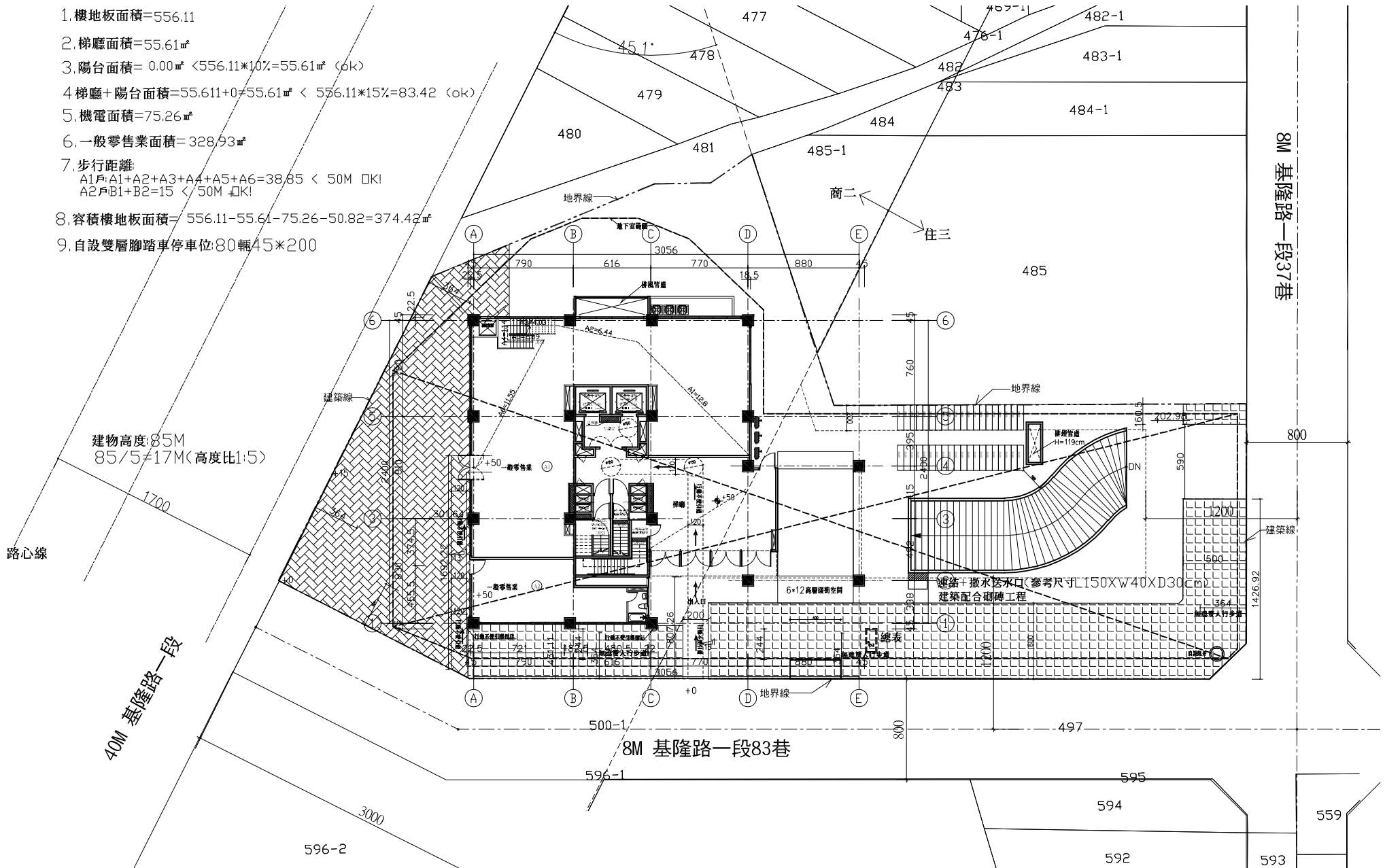
建築容積獎勵

- 依《都市更新建築容積獎勵辦法》第13條規定，都市更新容積獎勵上限：1.5倍法定容積或0.3倍法定容積加上原容積。
- 本案依《臺北市都市更新自治條例》計算建築容積獎勵，預估更新後可爭取獎勵面積約為2,299.71M²(695.66坪)

獎勵項目	獎勵面積(m ²)	基準容積比例(%)
△F3 更新時程獎勵	455.96	5.00%
△F5-1建築物量體、造型、色彩及坐落方位調和與鄰近地區之建築物調和	628.43	6.89%
△F5-2開放空間廣場	294.48	3.23%
△F5-3留設人行步道或騎樓	373.68	4.10%
△F5-6綠建築設計	547.16	6.00%
總計	2,299.71	25.22%

建築設計 - 一樓平面圖

1. 樓地板面積=556.11
2. 梯廳面積=55.61㎡
3. 陽台面積= 0.00㎡ < 556.11*10%=55.61㎡ (ok)
4. 梯廳+陽台面積=55.611+0=55.61㎡ < 556.11*15%=83.42 (ok)
5. 機電面積=75.26㎡
6. 一般零售業面積= 328.93㎡
7. 步行距離
A1戶: A1+A2+A3+A4+A5+A6=38.85 < 50M □K!
A2戶: B1+B2=15 < 50M □K!
8. 容積樓地板面積= 556.11-55.61-75.26-50.82=374.42㎡
9. 自設雙層腳踏車停車位: 80輛45*200



建築設計 - 標準層平面圖

1. 樓地板面積 = 548.32㎡

2. 梯廳面積 = 27.65㎡ < 548.32*10% = 54.83㎡ (ok)

3. 陽台面積 = 54.6㎡ < 548.32*10% = 54.83㎡ (ok)

4. 梯廳 + 陽台面積 = 27.65 + 54.6 = 82.25㎡ < 548.32*15% = 82.25㎡ (ok)

5. 機電面積 = 67.86㎡

6-24 樓步行距離

A1戶: 4.76 + 1.04 + 7.35 + 4.1 = 17.25 < 50M OK!

A2戶: 5.71 + 7.35 + 4.23 = 17.29 < 50M OK!

A3戶: 5.32 + 1.87 + 5.99 + 2.02 + 2.29 = 17.49 < 50M OK!

A5戶: 5.09 + 9.12 + 5.64 + 2.62 = 22.47 < 50M OK!

6-24 樓重複步行距離

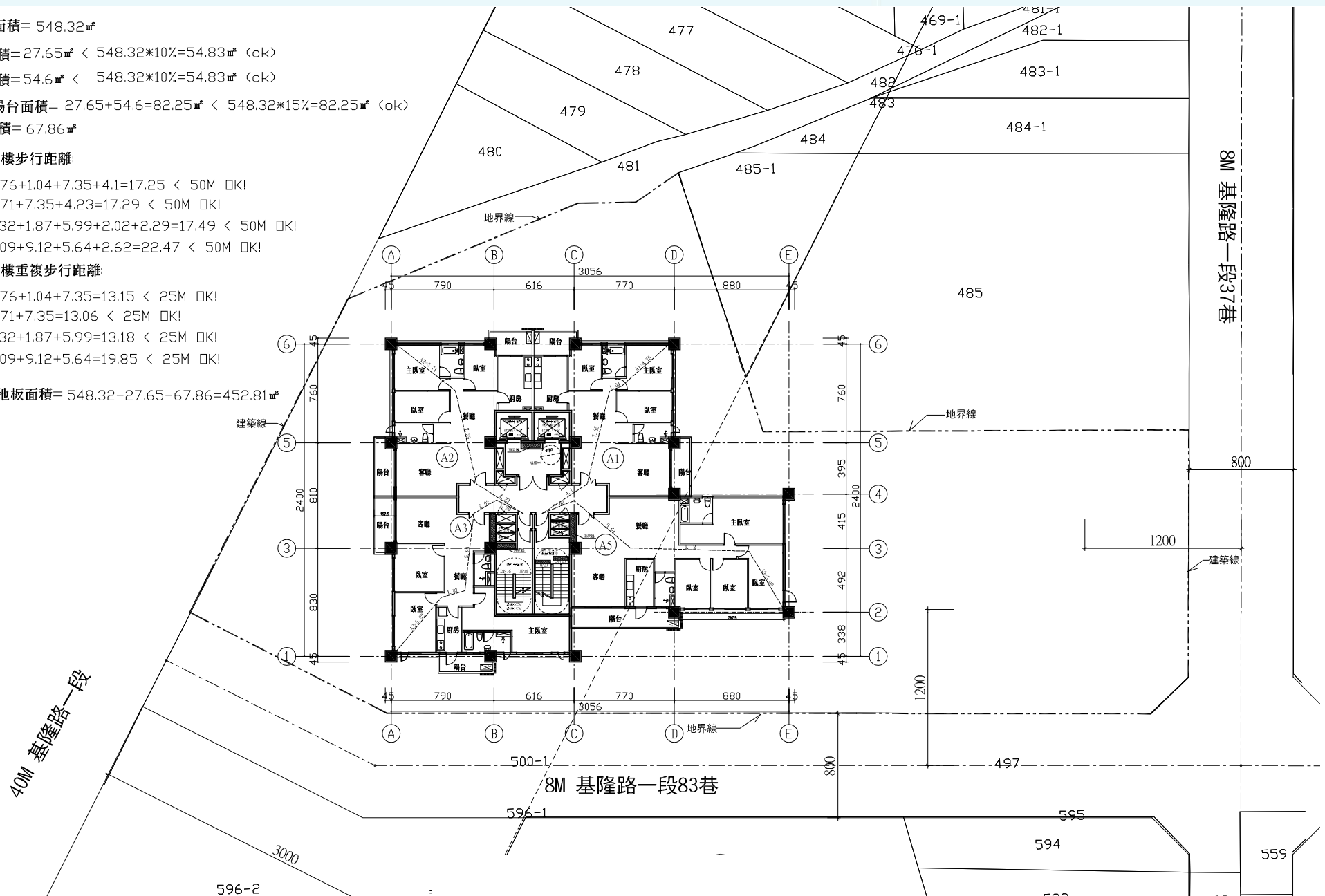
A1戶: 4.76 + 1.04 + 7.35 = 13.15 < 25M OK!

A2戶: 5.71 + 7.35 = 13.06 < 25M OK!

A3戶: 5.32 + 1.87 + 5.99 = 13.18 < 25M OK!

A5戶: 5.09 + 9.12 + 5.64 = 19.85 < 25M OK!

7. 容積樓地板面積 = 548.32 - 27.65 - 67.86 = 452.81㎡



建築設計 - 各向透視圖

西向



南向



北向



選屋分配原則

- (一) 以每戶(人)為單位，依「應分配價值」參酌「更新後各單元價值估算表」選擇樓層與位置；但同一位置有二人以上申請分配，且協調不成時，以『公開抽籤方式』決定之。
- (二) 所有權人得填寫「更新後合併分配協議書」，由數人或數戶合併分配申請，未來房屋產權登記為共同持有；惟原有土地或建築物經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- (三) 所有權人應分配價值未達最小分配單元面積者，建議選擇領取現金補償或與其他所有權人合併分配申請，若未於期限內提出申請者，以現金補償之。
- (四) 所有權人應分配價達到最小分配單元面積者，若所選配之單元與其他所有權人重複，經協調不成，或未於期限內提出申請時，以『公開抽籤方式』決定之。
- (五) 停車位之分配以每戶(人)為單位，應參考「應分配價值」，自行選擇樓層與位置；但同一位置有二人以上申請分配，且協調不成時，以『公開抽籤方式』決定之。

選屋分配原則

- (六) 經公開抽籤後，未抽到房屋或停車位之所有權人，應選擇剩餘未被選配之房屋或停車位；惟若再有二人以上選擇相同單元時，仍優先協調，協調不成，再以『公開抽籤方式』決定之，以此類推。
- (七) 參與分配者，實際分配之價值高於應分配價值者，應繳納差額價金；若實際分配價值低於應分配價值者，可領取差額價金。
- (八) 參與分配者，其選配兩個以上更新後房屋單元，且實際分配價值合計已高於應分配價值時，則第二個以上之房屋單元不得與其他參與分配者所選配之單元重複。
- (九) 不參與都市更新權利變換計畫者，於權利變換計畫核定後，通知受補償者領取現金補償，逾期未領取者，依都市更新條例第52條規定辦理提存。
- (十) 更新後之房屋單元與樓層開放所有權人自由選配。
- (十一) 占有他人舊違章建築戶由實施者協議以現金補償之。

財務計畫

- 本案實施都市更新之成本依『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』，成本總計約22億6570萬元。
- 初估更新後總價值約為53億1741萬元，共同負擔比約為42.61%，實際金額仍應以權利變換計畫核定內容為準。

項目	說明	費用
壹、工程費用	包含營建費用及其他工程相關費用等	15億6437萬
貳、權利變換費用	包含建築設計費、都市更新規劃費、不動產估價費及拆遷補償與安置費用等	6510萬
參、貸款利息	-	7920萬
肆、稅捐	辦理本案更新所需相關稅捐	6683萬
伍、管理費用	包含人事管理、銷售管理及風險管理等費用	4億9020萬
總計		22億6570萬

註：本表費用為初步估算，實際費用以權利變換計畫核定內容為準

不動產估價結果

- 依《權利變換實施辦法》第6條規定，委託三家以上不動產估價師事務所辦理更新前後價值之估算，並以民國102年1月11日為評價基準日。
 - 依《不動產估價師法》第41條規定，三家的估算結果差異皆在20%以內。
 - 考量宏大估算的更新前、後之價值最高，對地主最有利，故選定宏大的估算結果作為權利變換試算基準。

鑑價公司		宏大	景瀚	麗業
更新前	土地權利總值(元)	21億7168萬	21億1647萬	21億2261萬
	平均單價(元/坪)	354萬	345萬	346萬
更新後	房地總值(元)	53億1741萬	50億4988萬	52億2442萬
	一樓平均單價(元/坪)	108萬	101萬	106萬
	二樓以上平均單價(元/坪)	88萬	83萬	87萬
	停車位平均單價(元/個)	279萬	278萬	269萬

拆遷安置計畫

- 地上物拆遷計畫
 - **統一由實施者代為拆除**，其拆遷費用於補償金扣除。
- 所有權人更新後安置方式
 - 以**更新後之房地**分配予原所有權人。
- 建築物補償與安置費用
 - 建物拆遷補償費依『臺北市都市更新自治條例』第4條規定，得比照『**臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例**』之標準辦理，金額總計約為999萬元。
 - 合法建物拆遷安置費依臺北市『**都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表**』規定，按市場租金水準提列，約為648萬元。
- 建築物補償費用發放/拆除時程
 - 依『權利變換實施辦法』第19條之規定，於權利變換計畫核定發布日起10日內，通知公告拆遷日。
 - 依『權利變換實施辦法』第20條之規定，拆遷補償費於權利變換計畫核定發布日起15日內發放之。

管理維護計畫

- 本案係依**更新處住戶管理規約範本**為擬訂依據，其原則說明如下：

管理委員會

本社區管委會之發起、人員編制及服務範圍等事項。

住戶費用負擔及收支基準

本社區公共設施使用費、水電費、經常管理費及會計作業等事項。

管理事項

本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常使用權之人，均有遵守並履行本大樓所規範公約之義務及事項。

特別約定

本大樓外圍留設之無遮簷人行道為共用部分，未來將設置標示牌標示面積、範圍與位置，無條件供公眾使用，且不得停放機車，由全體所有權人共同維護使用，非經公約或管委會決議，並取得主管機關同意者，不得約定為專用部分，非經主管機關同意不得變更使用或設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

註：管理規約實際內容以後續管委會訂定之內容為準。

都市更新效益

住戶與使用者之實質效益

- 改善原有老舊的居住空間，創造人性化生活環境、永續化生態環境，改善市容，提升整體環境品質。
- 整體規劃基地周邊人行步道系統，提升居住空間之生活品質，營造住戶共享、互動的健康生活環境。

鄰近地區之實質效益

- 更新後設置適當之開放空間並串聯沿街退縮留設之人行步道，讓周邊住戶享有舒適連續之都市開放空間系統。

整體環境之實質效益

- 透過都市更新整體規劃，整合基地內外環境特質，並延續當地文化脈絡與風貌，藉此塑造當地居住之文化特色及市容景觀，提昇都市景觀，形塑優質的都市環境。

政府部門之實質效益

- 透過都市更新方式，整合公私有土地，對公有土地作最有效益之處分利用，提升公有土地價值。
- 有妨害公共安全之老舊建物，藉由都市更新重建規劃，改善居住環境，提升公共安全，並節省公務支出。