

擬訂臺北市萬華區萬華段一小段103地號等53筆土地 都市更新事業計畫案

104年1月8日 報核版內容

12月18、19、20日公聽會公告登報
12月20日公聽會雙掛號通知
12月23、24日公聽會公告張貼

實 施 者：寶舖建設股份有限公司
更 新 協 辦：合邑都市更新股份有限公司
建 築 設 計：卓培煙建築師事務所

都市更新事業實施者：寶舖建設股份有限公司

公司基本資料

負責人：藍文青

公司地址：臺北市大安區信義路三段134巷90號1樓

統一編號：27559268

聯絡電話：02-2754-4567

傳真電話：02-2754-0000

更新單元土地建物信託銀行

於本案都市更新事業計畫報核中或核定實施後，更新單元全數土地建物擬依實施者與地主雙方約定信託銀行，以確保本案都市更新事業順利執行。

■更新單元位於政府劃定更新地區

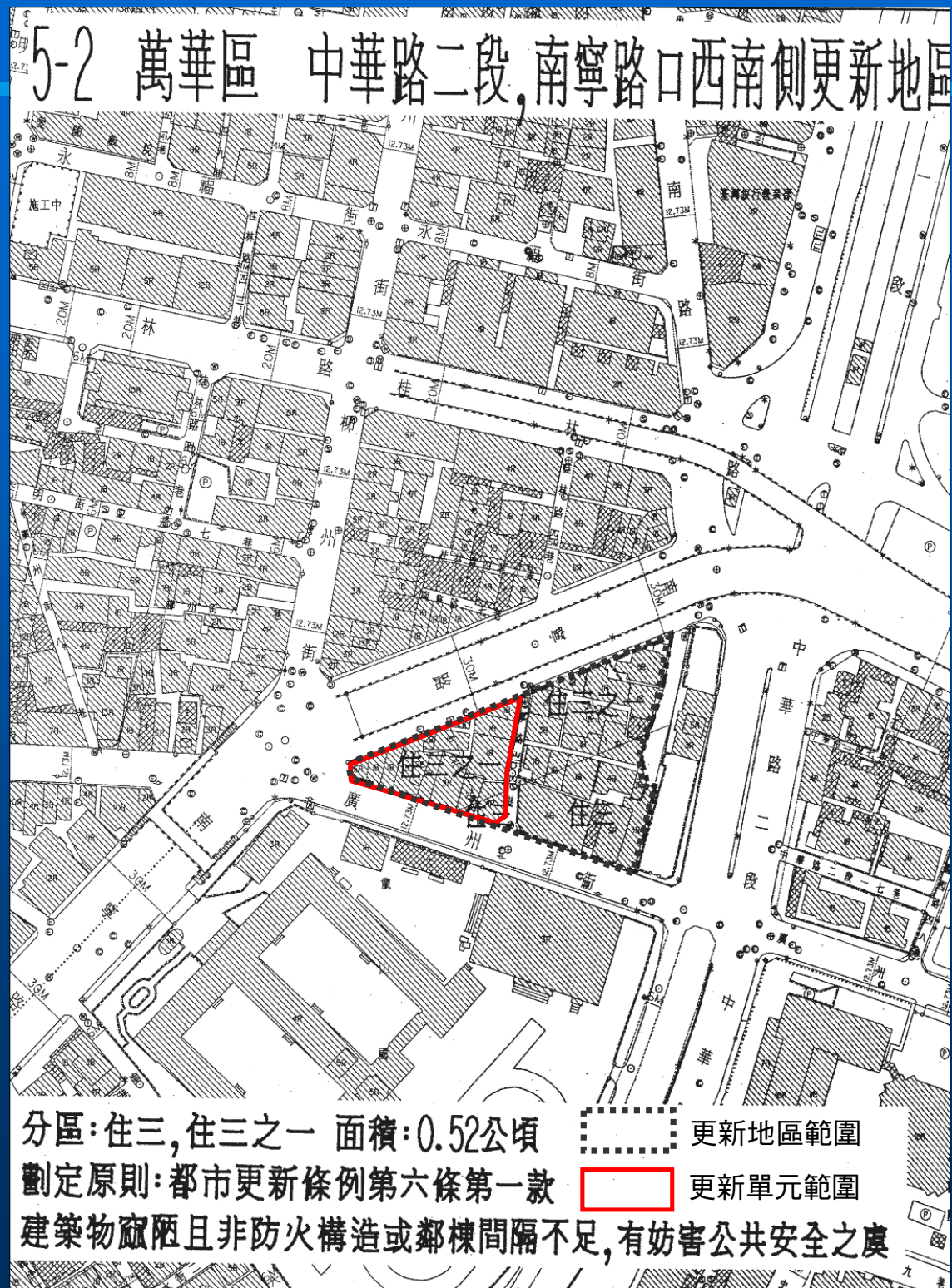
本案更新單元位於91年10月28日府都四字第09108181500號函公告劃定之編號5-2「萬華區中華路二段、南寧路口西南側更新地區」範圍內。

■都市更新事業概要核准在案至104年1月10日止

本案更新單元於102年1月10日經台北市政府核准都市更新事業概要，后經實施者分別102年12月及103年6月申請核准概要展延至104年1月10日止。

■申請都市更新事業計畫報核

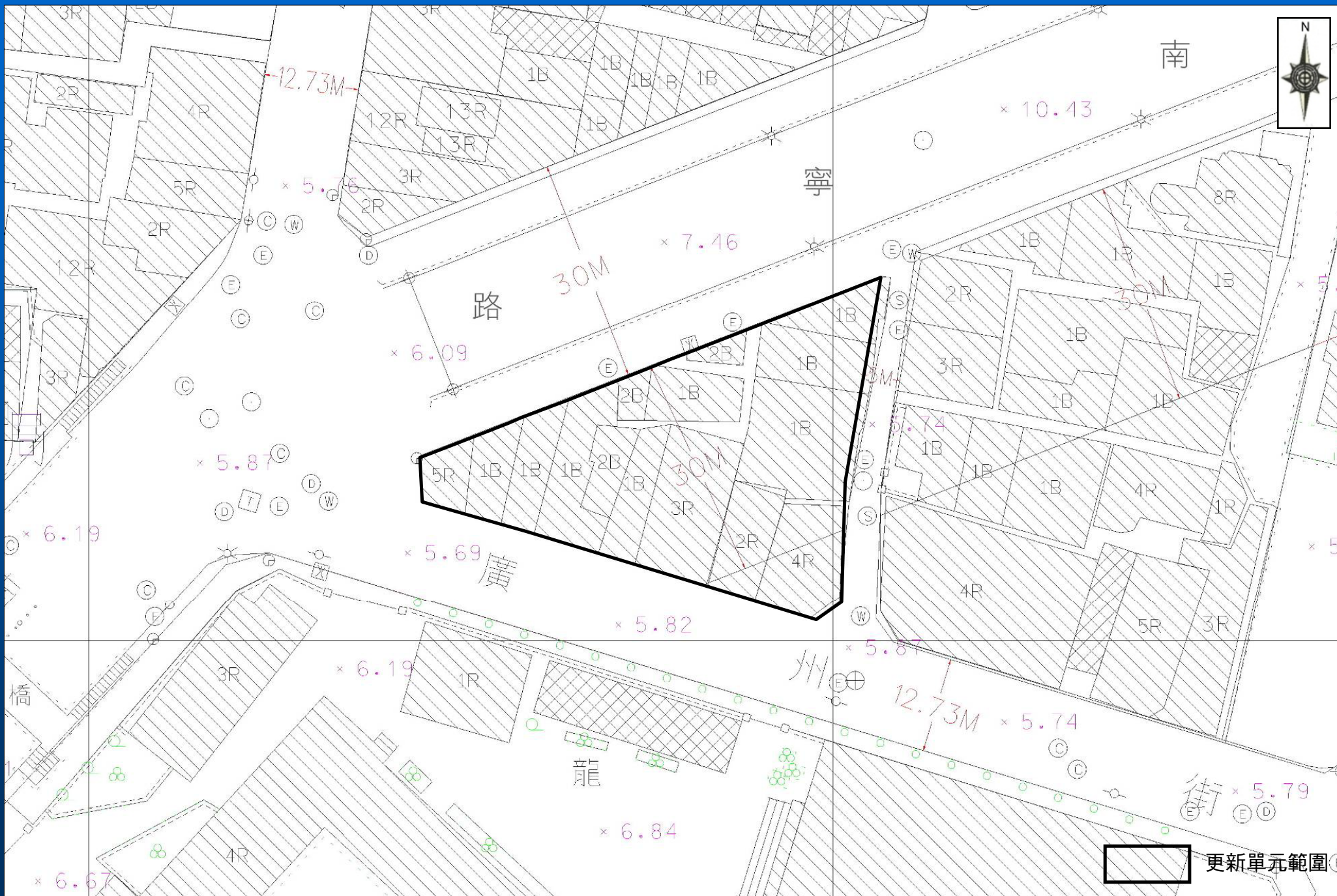
本案實施者業依都市更新條例第22條取得事業計畫同意送件門檻並於104年1月5日辦理公聽會，故預計於104年1月10日前申請本案都市更新事業計畫報核。

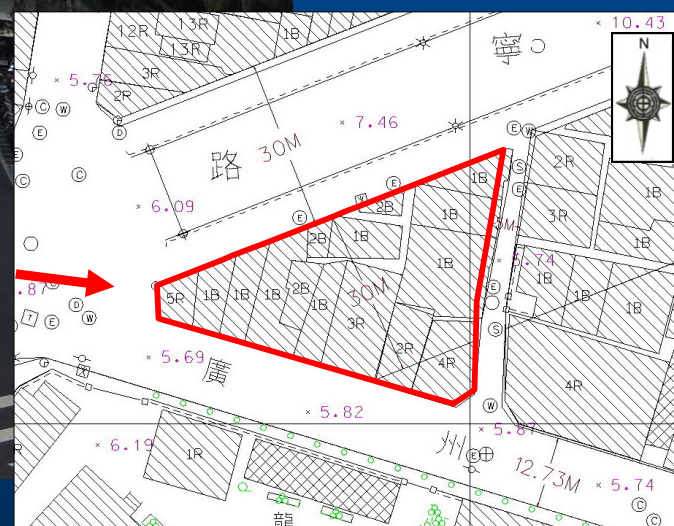




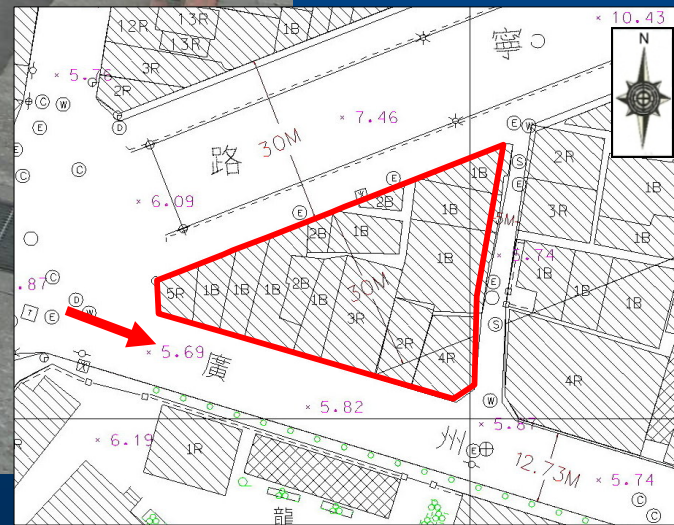


更新單元範圍

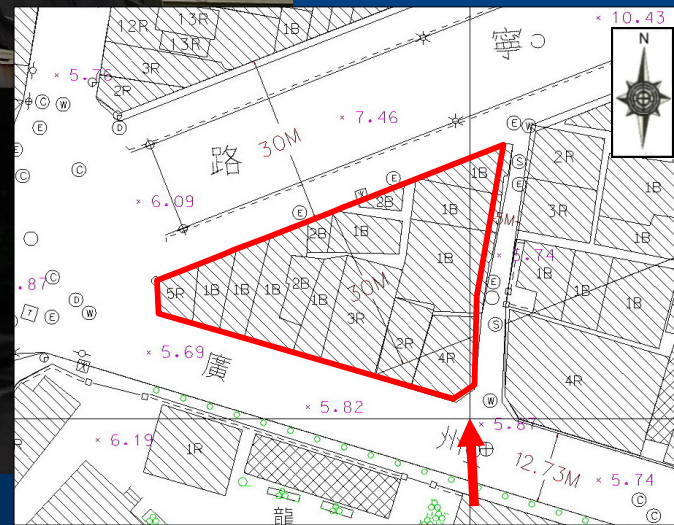




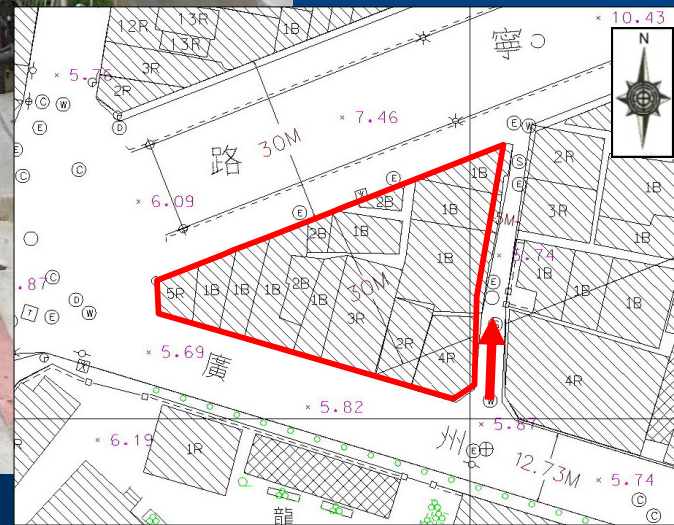
攝於103年11月25日



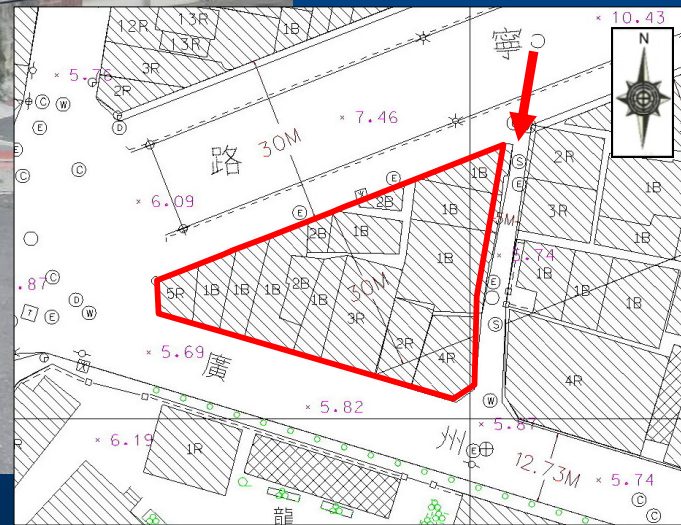
攝於103年11月25日



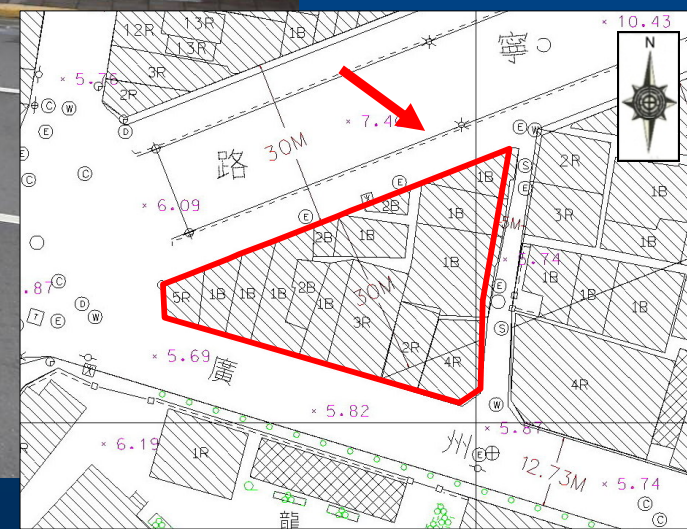
攝於103年11月25日



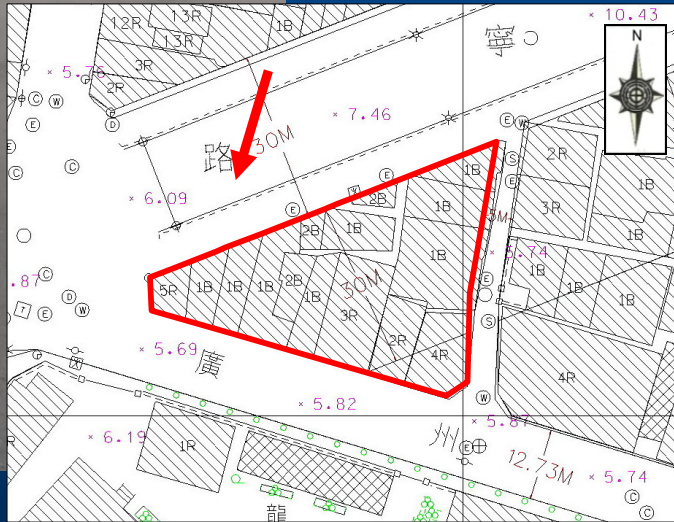
攝於103年11月25日



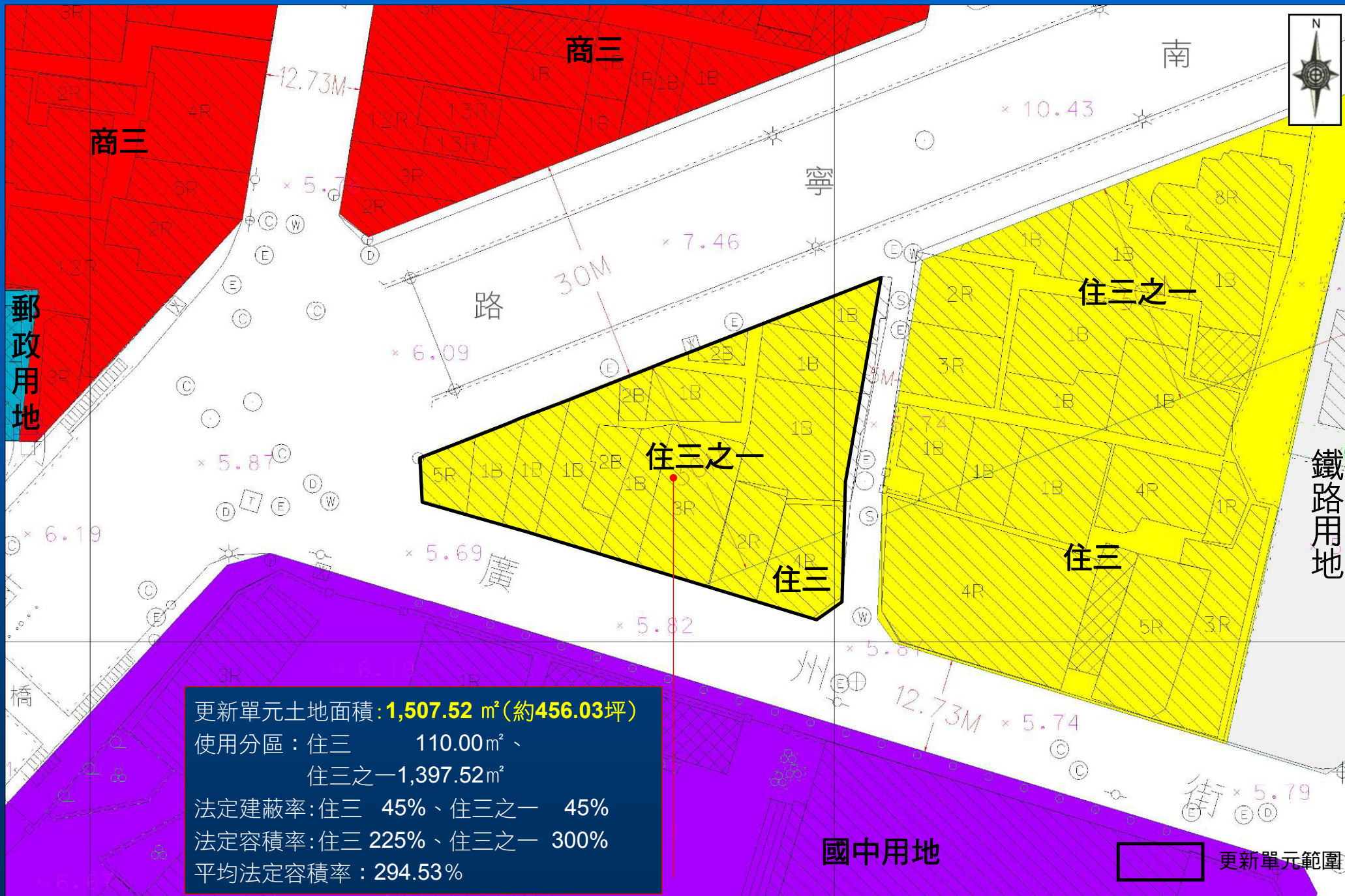
攝於103年11月25日



攝於103年11月25日



攝於103年11月25日

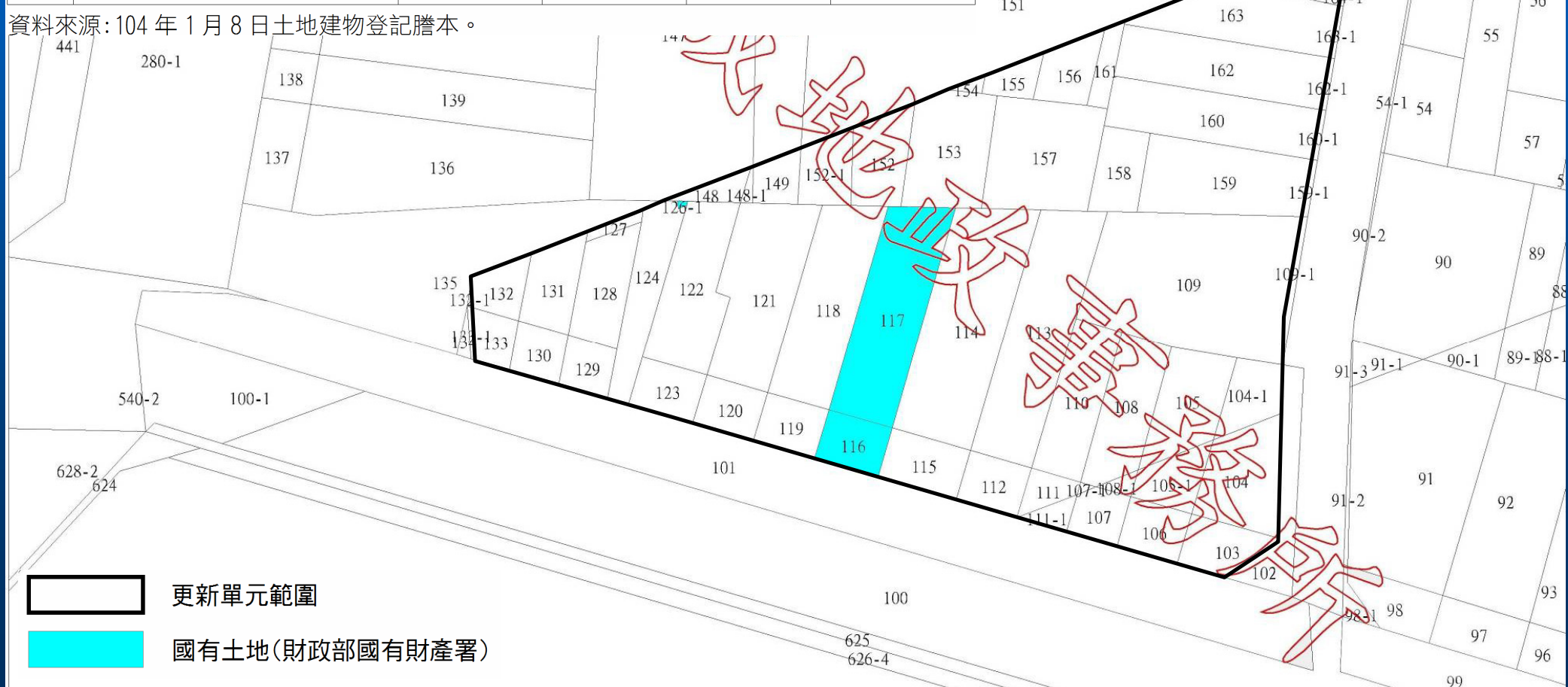


依104年1月8日土地登記謄本及土地使用分區查詢結果所示，本案更新單元計有103地號等53筆土地，土地面積合計1,507.52m²(456.03坪)、土地所有權人計有33人，其中32人為私有地主、1人為國有地。

編號	地段	小段	地號	土地面積(m ²)	土地使用分區
1	萬華	—	103	17.00	第三種住宅區
2	萬華	—	104	40.00	第三種住宅區
3	萬華	—	104-1	18.00	第三之一種住宅區
4	萬華	—	105	32.00	第三之一種住宅區
5	萬華	—	105-1	17.00	第三種住宅區
6	萬華	—	106	16.00	第三種住宅區
7	萬華	—	107	12.00	第三種住宅區
8	萬華	—	107-1	1.00	第三之一種住宅區
9	萬華	—	108	38.00	第三之一種住宅區
10	萬華	—	108-1	3.00	第三種住宅區
11	萬華	—	109	135.00	第三之一種住宅區
12	萬華	—	110	39.00	第三之一種住宅區
13	萬華	—	111	8.00	第三之一種住宅區
14	萬華	—	111-1	5.00	第三種住宅區
15	萬華	—	112	16.00	第三之一種住宅區
16	萬華	—	113	83.00	第三之一種住宅區
17	萬華	—	114	94.00	第三之一種住宅區
18	萬華	—	115	21.00	第三之一種住宅區
19	萬華	—	116	17.00	第三之一種住宅區
20	萬華	—	117	72.00	第三之一種住宅區
21	萬華	—	118	64.00	第三之一種住宅區
22	萬華	—	119	16.00	第三之一種住宅區
23	萬華	—	120	16.00	第三之一種住宅區
24	萬華	—	121	67.00	第三之一種住宅區
25	萬華	—	122	51.00	第三之一種住宅區
26	萬華	—	123	17.00	第三之一種住宅區
27	萬華	—	124	30.00	第三之一種住宅區
28	萬華	—	126-1	1.00	第三之一種住宅區
29	萬華	—	127	3.00	第三之一種住宅區
30	萬華	—	128	28.00	第三之一種住宅區
31	萬華	—	129	13.00	第三之一種住宅區
32	萬華	—	130	13.00	第三之一種住宅區
33	萬華	—	131	23.00	第三之一種住宅區
34	萬華	—	132	12.52	第三之一種住宅區
35	萬華	—	133	11.00	第三之一種住宅區
36	萬華	—	148	6.00	第三之一種住宅區
37	萬華	—	148-1	2.00	第三之一種住宅區
38	萬華	—	149	11.00	第三之一種住宅區
39	萬華	—	152	26.00	第三之一種住宅區
40	萬華	—	152-1	18.00	第三之一種住宅區
41	萬華	—	153	47.00	第三之一種住宅區
42	萬華	—	154	2.00	第三之一種住宅區
43	萬華	—	155	9.00	第三之一種住宅區
44	萬華	—	156	17.00	第三之一種住宅區
45	萬華	—	157	59.00	第三之一種住宅區
46	萬華	—	158	20.00	第三之一種住宅區
47	萬華	—	159	57.00	第三之一種住宅區
48	萬華	—	160	53.00	第三之一種住宅區
49	萬華	—	161	9.00	第三之一種住宅區
50	萬華	—	162	54.00	第三之一種住宅區
51	萬華	—	163	47.00	第三之一種住宅區
52	萬華	—	164	12.00	第三之一種住宅區
53	萬華	—	165	9.00	第三之一種住宅區
合計				1,507.52	

類別	權屬(管理機關)	面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
土地	公有 中華民國 (財政部國有財產局)	90.00	5.97%	1	3.03%
	私有	1,417.52	94.03%	32	96.97%
	合計	1,507.52	100.00%	33	100.00%
合法 建物	公有	1,043.16	37.73%	1	3.23%
	私有	1,722.00	62.27%	30	96.77%
	合計	2,765.16	100.00%	31	100.00%

資料來源: 104年1月8日土地建物登記謄本。



16

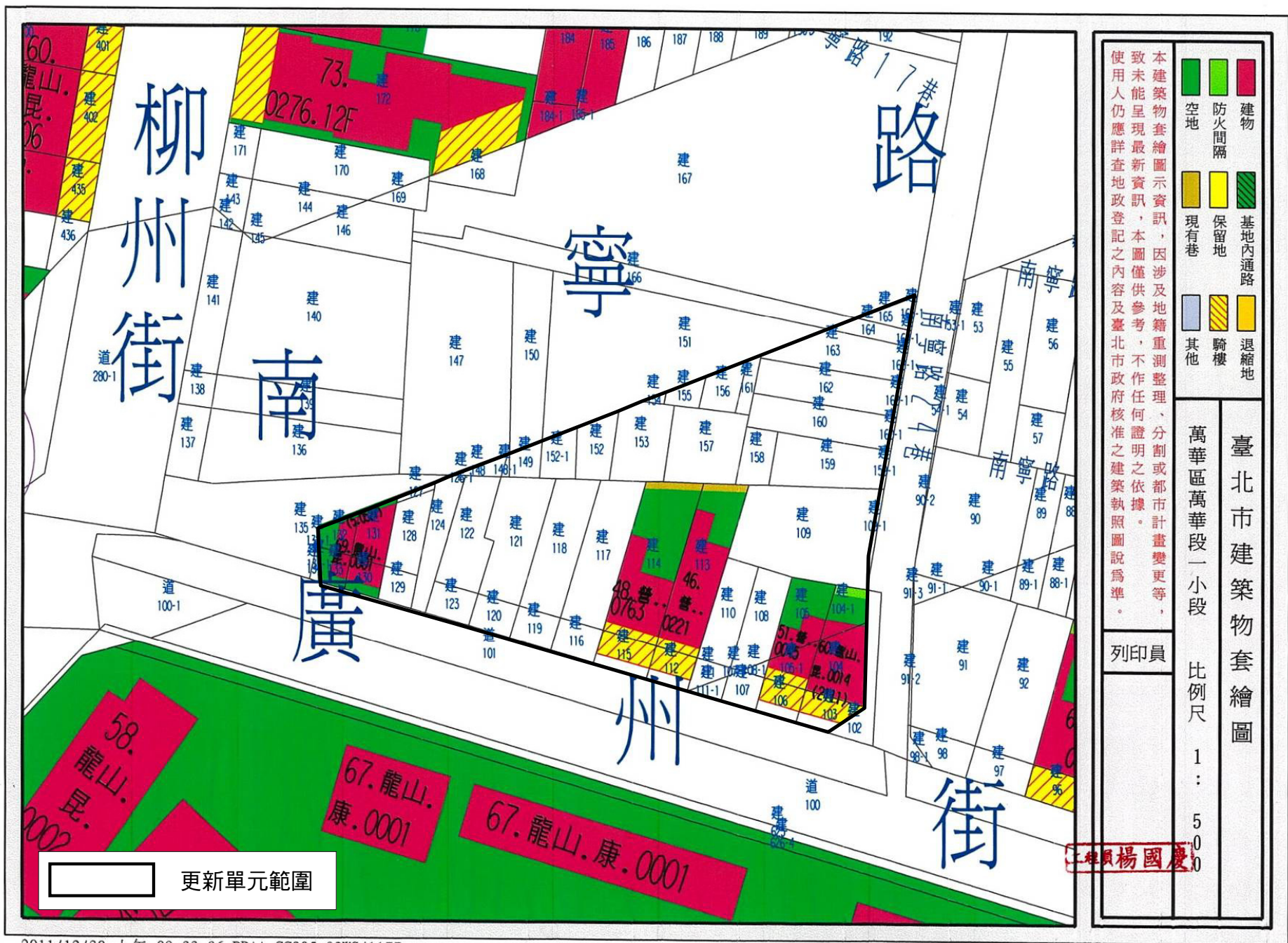
更新單元登記建物清冊

依104年1月8日建物登記謄本所示，本案更新單元計有6建號等28筆建物，建物登記面積合計2,765.16m² (836.46坪)、建物所有權人計有31人，其中30人為私有屋主、1人為國有房屋。

經查7、15、18、19及37建號房屋未存在於更新單元土地範圍上，本案計畫報核，由實施者督請國有財產署及地政局辦理房屋滅失登記，以利本案都市更新事業進行。

編號	建號	建物門牌	座落地號	構造	層次/層數	總建物面積 (m ²)
1	6	南寧路34號	153	木造	1/1	28.9300
2	7	-	163	木造	1/1	169.4300
3	15	-	163	木造	1/1	142.8900
4	18	-	163	木造	1/1	176.8600
5	19	-	163	木造	1/1	178.5100
6	29	廣州街49號	117	木造	1/1	32.7800
7	37	-	163	木造	1/1	375.4700
8	39	南寧路24巷2號	163	木造	1/1	36.3600
9	49	南寧路24巷4號	162	木造	1/1	52.3800
10	50	南寧路24巷6號	160	木造	1/1	36.3600
11	51	南寧路24巷8號	159	木造	1/1	36.3600
12	54	南寧路26號	165	木造	1/1	49.9500
13	58	廣州街41號	108、108-1	木造	1/1	25.0700
14	59	廣州街43號	110、111、111-1	木造	1/1	25.0700
15	68	南寧路28巷2弄4號	157	木造	1/1	28.9300
16	74	廣州街45號	112、113	加強磚造	1、2/2	165.2300
17	79	廣州街51號	118	木造	1/1	38.2900
18	80	廣州街53號	121	木造	1/1	32.7800
19	81	廣州街55號	122、123	木造	1/1	32.7800
20	86	廣州街47號	114、115	加強磚造	1~3/3	254.1300
21	89	廣州街37號	105、105-1、106	加強磚造	1~4/4	210.0000
22	324	廣州街35號	103、104、104-1	鋼筋混凝土造	1/4	52.5600
23	869	廣州街35號二樓	103、104、104-1	鋼筋混凝土造	2/4	52.5600
24	870	廣州街35號三樓	103、104、104-1	加強磚造	3/4	52.5600
25	871	廣州街35號四樓	103、104、104-1	加強磚造	4/4	52.5600
26	906	廣州街57之2號	127、128、129	磚造	1/1	44.2600
27	924	廣州街59號	130、131、132、133	鋼筋混凝土造	1~5/5	308.2300
28	1473	廣州街53號	120、121	木造	1/1	73.8700
合計						2,765.1600

17 更新單元套繪建物地籍圖



更新單元範圍

本建築物套繪圖示資訊，因涉及地籍重測整理、分割或都市計畫變更等等，致未能呈現最新資訊，本圖僅供參考，不作任何證明之依據。使用人仍應詳查地政登記之內容及臺北市政府核准之建築執照圖說為準。

臺北市建築物套繪圖

萬華區萬華段一小段

列印員

比例尺 1 : 500

工程師楊國慶

18 更新事業實施方式及同意比

私有地採協議合建方式實施、國有地擬採讓售方式處理。

法令依據：都市更新條例第25條

...其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

法令依據：都市更新條例第27條第3項第5款

公有財產依下列方式處理：.....以協議合建方式實施時，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。

法令依據：都市更新事業範圍內國有土地處理原則

第5點：執行機關於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，除依第3點第3項(面積合計達500m²，且占該都市更新單元土地總面積1/2以上者)報經財政部核定由主辦機關主導辦理都市更新外，應依第7點規定主張以權利變換方式實施，或以讓售實施者方式處理。

第7點...執行機關得於都市更新事業計畫核定後，依都更條例第27條第3項第4款、第5款規定讓售實施者。

更新事業計畫同意比(統計至103年1月8日止)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,507.52	33	2,765.16	31
公有(a)	90.00	1	1,043.16	1
私有(b=A-a)	1,417.52	32	1,722.00	30
排除總和(c)	0.00	0	32.78	1
計算總和(B=A-a-c)	1,417.52	32	1,689.22	29
同意數(C)	1,220.52	28	1,627.51	27
同意比例%(C/B)	86.10%	87.50%	96.35%	93.10%

註 1：有關本案都市更新事業計畫同意人數比例，依都市更新條例第十三條「都市更新事業得以信託方式實施之。其依第十條第二項或第二十二條第一項規定計算所有權人人數比例，以委託人人數計算。」規定計算。

註 2：更新單元部分土地及合法建物所有權人信託予兆豐國際商業銀行股份有限公司、京城商業銀行股份有限公司、臺灣新光商業銀行股份有限公司，依法不將信託受託人列入參與更新事業計畫門檻計算，其都市更新事業計畫同意書同列於附件冊備查。

更新單元面積(m ²)		1,507.52	住3面積(m ²)	110.00
允建法定容積(m ²)		4,440.06	住3-1面積(m ²)	1,397.52
申請都市更新獎勵容積上限(取其優)	法定容積30%+△F1+△F4		47.46%	2,107.25
	法定容積50%+△F4		65.00%	2,886.04
申請獎勵容積項目	更新獎勵比例規定		申請容積比例(%)	申請容積面積(m ²)
△F1以原容積高於法定容積	依建管處認定面積為準		2.46%	109.04
△F2更新後分配之樓地板面積不及當地居住平均水準	本案無此條件		0.00%	0.00
△F3更新時程獎勵	6%		6.00%	266.40
△F4-1捐贈公益設施	本案無申請		0.00%	0.00
△F4-2協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費	依計畫認定		15.00%	666.01
△F4-3協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需經費	本案無申請		0.00%	0.00
△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	6%~10%		10.00%	444.01
△F5-2開放式空間廣場	本案無此條件		0.00%	0.00
△F5-3供人行走之地面道路或騎樓	依計畫認定		13.53%	600.94
△F5-4保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	本案無此條件		0.00%	0.00
△F5-5更新單元規模	(1)範圍包括一個以上完整街廓	2%、5%	5.00%	222.00
	(2)範圍面積在3000平方公尺以上	10%以下	0.00%	0.00
△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計	鑽石級(10%)		10.00%	444.01
△F6處理佔有他人土地舊違章建築戶獎勵	現地安置		3.04%	134.78
更新獎勵容積額度總計			65.03%	2,887.19
申請都市更新獎勵容積額度總計(超限下修)			65.00%	2,886.04

△F3更新獎勵說明

更新單元座落於91年10月28日府都四字第09108181500號公告「劃定臺北市都市更新地區案」中編號5-2「萬華區中華路二段、南寧路口西南側更新地區」內。

依臺北市都市更新自治條例第19條第2項「在都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內申請實施更新者，給予法定容積百分之六之獎勵容積。」及95年6月15日臺北市政府公告之更新時程期限延長六年規定，本案於民國101年1月06日申請辦理都市更新概要並於102年1月10日核准在案至104年1月10日止。

本案都市更新事業計畫預計於104年1月8日前報核，故符合申請△F3更新時程獎勵容積為法定容積6%，其申請獎勵面積計為266.40 m²。

△F1更新獎勵說明

經查更新單元範圍上建物計有2棟4~5樓建物(廣州街59號1至5樓、廣州街35號1至4樓)現有興建容積大於該建物座落土地之法定容積。

實施者預計於本案都市更新事業計畫報核後，委請建築師向臺北市建管處申請認定。

註:本項獎勵數據，最終以臺北市建管處認定面積為準。

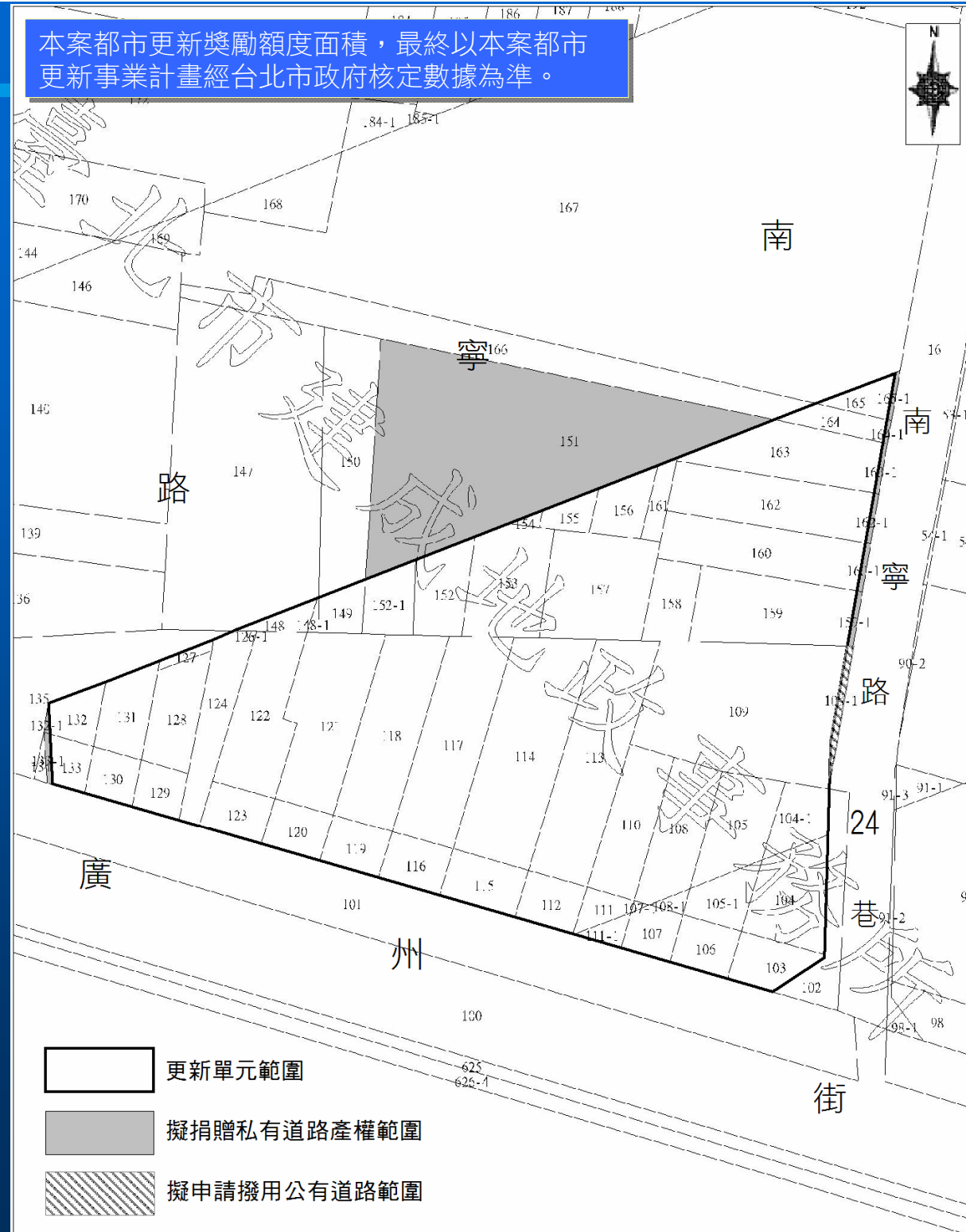
地號	面積 (m ²)
130	13.00
131	23.00
132	12.52
133	11.00
土地面積合計	59.52
法定容積	178.56
建物登記面積	308.23
70使字0590號總樓地面積	306.55
70使字0590號預估興建容積	273.10
預估原容積獎勵面積	94.54




地號	面積 (m ²)
103	17.00
104	40.00
104-1	18.00
土地面積合計	75.00
法定容積	182.25
建物登記面積	210.24
61使字0880號總樓地面積	218.90
61使字0880號預估興建容積	196.75
預估原容積獎勵面積	14.50

本案實施者預計協助興闢更新單元毗鄰計畫道路範圍為109-1、132-1、133-1、151、159-1、160-1、162-1、163-1、164-1、165-1地號等10筆土地，面積共計278.48m²，其中132-1、133-1、151、159-1、160-1、162-1、163-1、164-1、165-1地號9筆土地產權為私有，面積合計274.48m²，實施者擬協調私有所有權人出具捐贈產權同意書予臺北市政府，以符管用合一原則。另109-1地號為國有土地，管理機關為財政部國有財產署，面積4.00m²，後續擬函請道路主管機關(臺北市政府工務局新建工程處)向管理機關申請辦理撥用。

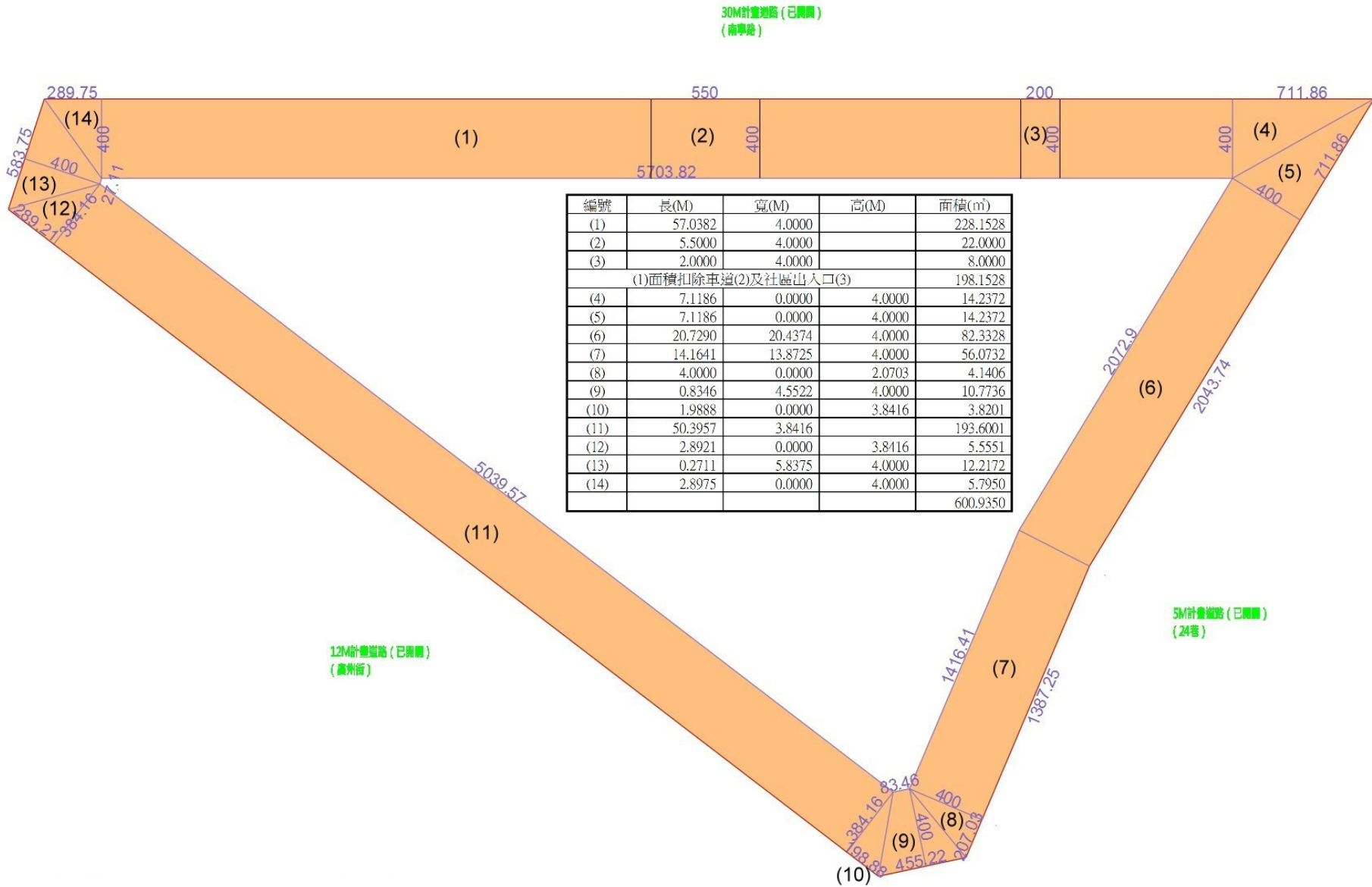
本案捐贈9筆私有道路地產權予臺北市政府，其捐贈土地依104年公告現值計算預計可申請△F4-2獎勵面積716.88m²，超過法令上限15%，故下修申請666.01m²。

本案都市更新獎勵額度面積，最終以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定數據為準。



-  更新單元範圍
-  擬捐贈私有道路產權範圍
-  擬申請撥用公有道路範圍

本案預計沿街皆留設4米寬人行步道，其留設面積為600.94m²



△F5-6

本案更新後建物評估符合綠建築-鑽石級，預計可申請△F5-6 獎勵面積444.01 m²。

△F6

經查本案更新單元範圍內尚有占用他人土地之舊違建戶3戶，皆與實施者達成現地安置協議。預計可申請△F6 獎勵面積134.78 m²。

編號	協議安置方案	門牌號碼	門牌編釘時間	所有人	測量面積 (m ²)	舊違建戶現地安置申請容積獎勵 (m ²)
1	現地安置	台北市廣州街57-3號	46/12/15初編	000	25.54	25.54
2		台北市南寧路30號	70/6/15改編	000	59.46	59.46
3		台北市南寧路36號	70/6/15改編	000	49.78	49.78
申請△F6更新獎勵面積					134.78	134.78

EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：都更策略 萬華段一小段 103 等 53 筆地號

二、建物概要：地下 4 樓，地上 24 樓 SRC 構造

三、評估結果：

申請指標項目	設計值	系統得分	
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2=525720 TCO2c=248655	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.00	
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ=0.81 λc=0.28	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc】+1.5=9.00	
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.57 EEVc=0.80	RS4 ₁ =a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=6.35	
	Uaw=1.78 Uawc=3.0	RS4 ₂ =4.00×【3.0-Uaw】=4.00	
	Uaf=4.55 Uafc=5.5	RS4 ₃ =2.00×【5.5-Uaf】=1.90	
	EEV≤EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
	EAC=0.8 EACc=0.80	RS4 ₄ =18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=1.5	
	EAC≤EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
	EL=0.68 ELc=0.70	RS4 ₅ =10.5×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=1.82	
	EL≤ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
	Eqi=3.5 Ui=1.00	RS4 ₆ =Σ(Eqi×Ui)=3.5	
	<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO ₂ =0.64 CCO ₂ c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5=5.77
	<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=2.89 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=3.08
<input checked="" type="checkbox"/> 室內環境指標	IE=85 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=9.34	
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI=8.0 Wlc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8.00	
	WI≥Wlc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	Gi=14 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56	
系統總得分 RS=ΣRSi=66.82			

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20≤RS<37	37≤RS<45	45≤RS<53	53≤RS<64	64≤RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18≤RS<34	34≤RS<41	41≤RS<48	48≤RS<58	58≤RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

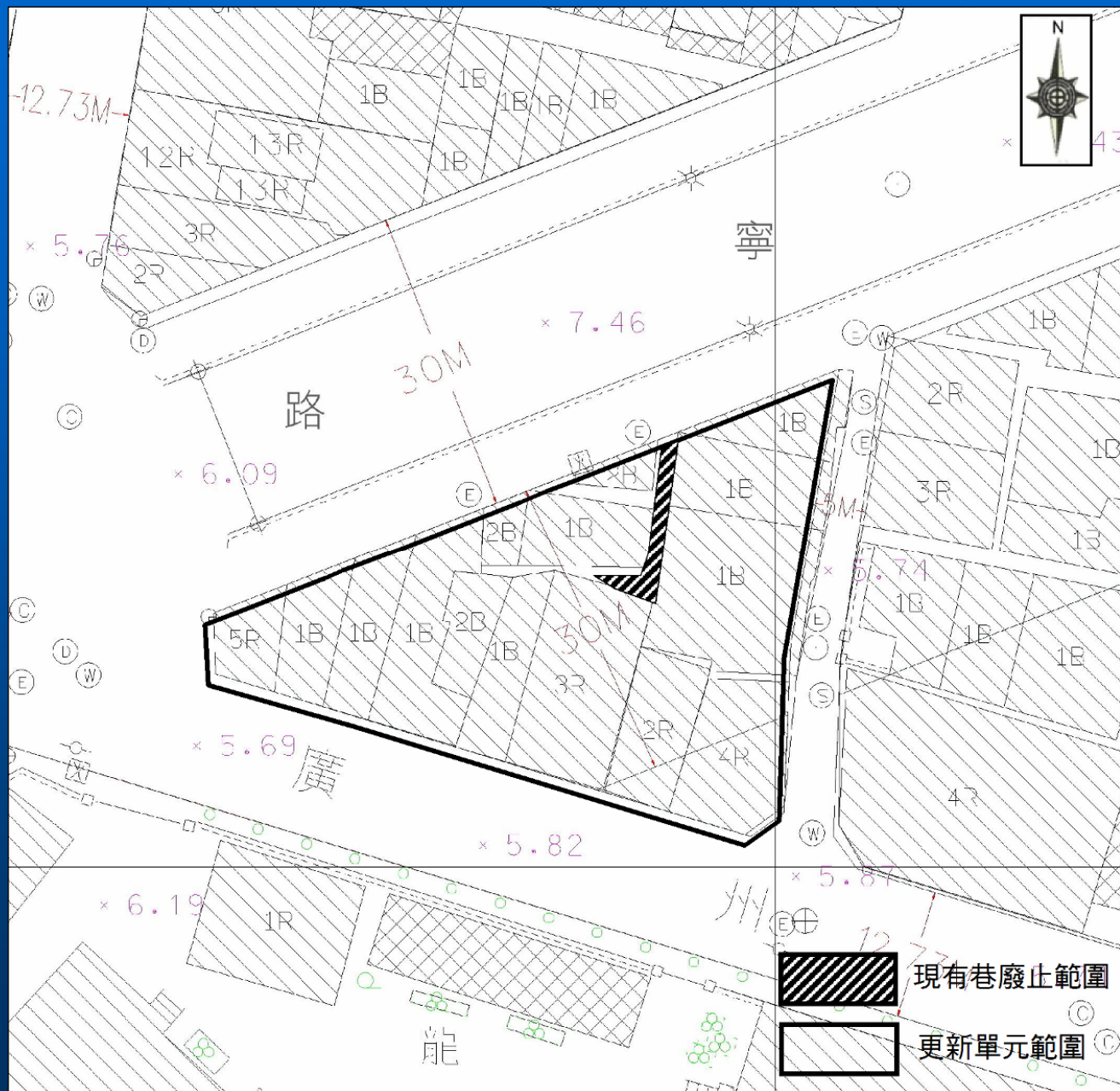
更新單元範圍內現有一條巷道為臺北市萬華區南寧路28巷及南寧路28巷2弄，巷道全部範圍位於更新單元範圍內，符合臺北市都市更新自治條例第10條「都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送本市都市更新審議委員會（以下簡稱審議委員會）審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有

有巷道廢止或改道有關規定辦理：

一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者。

二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。」規定。

故臺北市萬華區南寧路28巷及28巷2弄併本案辦理廢止。



25 都市更新事業總費用說明

預計興建地上24層，地下4層SRC構造建物，每營建坪造價預估為18.71萬

本總費用表依台北市都市更新權利變換費用提列及金額審議原則提列計算(不含風險管理費)，實際費用仍需經都市更新審議會審議後，以台北市政府核定實施版本內容為準。

項 目			金額(元)	說明	
壹、工程費用	(一)拆除工程	建築物拆除費	\$719,155	拆除單價依100.1事業及權變費用提列總表規定計算。	
		1.營建費用	\$798,036,167	營建費用=總樓地板面積×工程造价(單位樓地板面積)。 本案興建地上24層地下4層SRC構造集合住宅，興建總樓地板面積14,100.17㎡，本案工程造价以\$187,100元/坪計算。	
	(二)新建工程	2.建築設計費	\$22,258,528	按臺北市建築師公會建築師酬金標準公共及高層建築高級標準計算。	
		3.鑑界費	\$212,000	更新單元計有53筆土地，每筆NT\$4000元核計。	
		4.鑽探費	\$225,000	每600㎡1孔，每孔以NT\$75,000元計算，共3孔。	
		5.建築相關規費	\$247,317	建照規費以法定工程造价1/1000計算。	
		(三)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	\$2,286,585	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，提列公共基金。
	2.開放空間基金		\$0	本案無此費用。	
	3.外接水、電、瓦斯管線工程費		\$7,875,000	每單元以NT\$75,000元計算，本案提供105戶住宅單元。	
	4.鄰房鑑定費		\$816,400	157戶	
	重建費用 (A) 合計：			\$832,676,152	
	二、公共設施費用 (B)	(一)協助公共設施開闢	1.公共設施用地捐贈本市土地成本	\$95,982,144	本案捐贈私有道路面積274.48㎡，以104年公告現值總額*1.2倍計算。
			2.公共設施用地地上物拆遷補償費	\$0	本案無此費用。
3.公共設施工程開闢費			\$0	道路已開闢，故無此項費用。	
(二)協助附近有建築物進行整建及維護事業所需相關經費		\$0	本案無此費用。		
(三)其他必要之費用		\$0	本案無此費用。		
公共設施費用 (B)合計			\$95,982,144		
貳、都市更新費用 (C)	一、都市更新規劃費 (含調查費)	都市更新事業計畫規劃費	\$2,500,000	本案都市更新事業計畫委託合邑都市更新(股)。以實際合約金額認列。	
		都市更新權利變換規劃費	\$0	本案無此項費用。	
		計畫執行與成果報核	\$1,500,000	依臺北市都市更新規劃費認列標準提列，後續仍以實際合約金額為準。	
	二、不動產估價費 (含技師簽證費)	\$120,000	本案不動產估價委託景翰不動產估價師聯合事務所。以實際合約金額認列。		
	三、更新前測量費 (含技師簽證費)	\$120,000	本案更新前測量委託大眾測繪有限公司。以實際合約金額認列。		
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	(一) 合法建築物拆遷補償費	\$33,386,390	建築物拆遷補償費依合法建築物重建價格計算，以樓地板面積乘重建單價(中級)計算。	
		(二) 合法建築物拆遷安置費用	\$38,846,848	依合法建物產權坪數補助42個月:1樓1200元/坪、其餘樓層800元/坪；依土地坪數補助42個月:1500元/坪，兩者方式由地主取其高值補助。另每筆建物補助搬運費10萬元，共計230萬元	
		(三) 占有他人舊有違章建築拆遷補償費用	\$0	本案採現地安置，故無此項費用。	
		(四) 其他土地改良物拆遷補償費用	\$23,628,609	本案依臺北市都市更新相關法令計算編列之。	
	五、地籍整理費	\$2,630,634	依100.1事業及權變費用提列總表規定，更新後每戶以\$20,000元+行政規費計列。		
更新相關費用 (C) 合計：			\$102,732,481		
參、貸款利息 (D)	(一)拆遷補償費+容積移轉費用*貸款年利率*貸款期間	\$4,847,130	貸款期間=事業計畫核定至開工(6個月)+更新期間(30個月)+取得使照到產權登記(6個月)=42個月=3.5年，貸款年利率以2.429%計算		
	(二)重建費用-公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用+都市更新辦理費用-拆遷補償費)*貸款年利率*貸款期間*0.5	\$41,321,081			
貸款利息 (D) 合計：			\$46,168,211		
肆、稅捐(E)			\$10,313,908	(重建費用+公共設施費用+都市更新辦理費用+容積移轉費用)×1%	
伍、管理費用 (F)	一、人事行政管理費 (F1)	\$53,877,949	人事行政管理費 (F1) =(A+B+C+D+G+H)×5%		
	二、營建工程管理費 (F2)	\$0	本案無此項費用		
	三、銷售管理費 (F3)	\$65,272,374	銷售管理費 (F3) =(A+B+C+D+E+G+H)×6%		
	四、風險管理費 (F4)	\$0	本案無此項費用		
	五、信託費用(F5)	\$800,000	本案信託費用以80萬提列，後續仍以實際合約金額為準。		
管理費用 (F)合計			\$119,950,323		
陸、容積移轉費 (G)			\$0		
柒、都市計畫變更負擔費用(H)			\$0	本案無此項費用	
更新重建總費用(G)=(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：			\$1,207,823,219		

預估總費用12億782萬元

政府公告
劃定更新

公告劃定更新地區

91年10月28日

都市更新
事業概要階段

更新事業概要公聽會

101年01月06日

更新事業概要核准

102年01月10日

核准概要第01次展延

103年07月10日

核准概要第02次展延

104年01月09日到期

都市更新事業計畫階段
(私有地100%協議合建、國有地讓售)

更新事業計畫公聽會

104年01月05日

更新事業計畫申請

104年01月08日

事業計畫書圖補正

預計104年第一季

事業計畫公展30天

預計104年第二季

事業計畫公辦公聽會

預計104年第二季

事業計畫幹事會審查

預計104年第三季

事業計畫幹事複審

預計104年第四季

事業計畫聽證

預計105年第一季

事業計畫審議會審議

預計105年第二季

事業計畫核定實施

預計105年第二季

計畫執行階段
(依約定專函通知地主)

國有地讓售

預計105年第三季

申請拆照建照

預計105年第四季

更新後建物興建

預計109年第二季完工

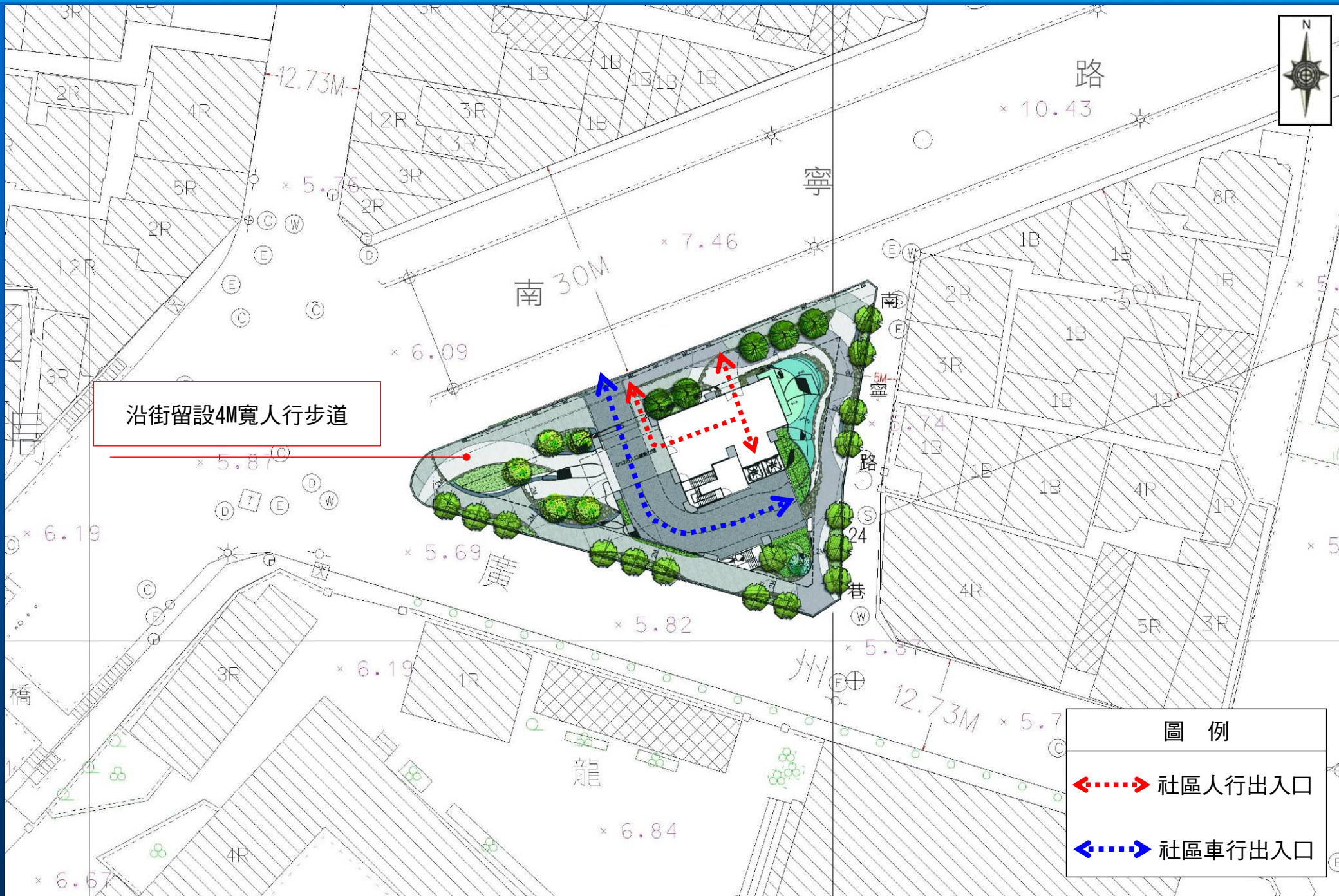
更新後建物交屋

預計109年第三季

更新事業成果備查

預計109年第四季

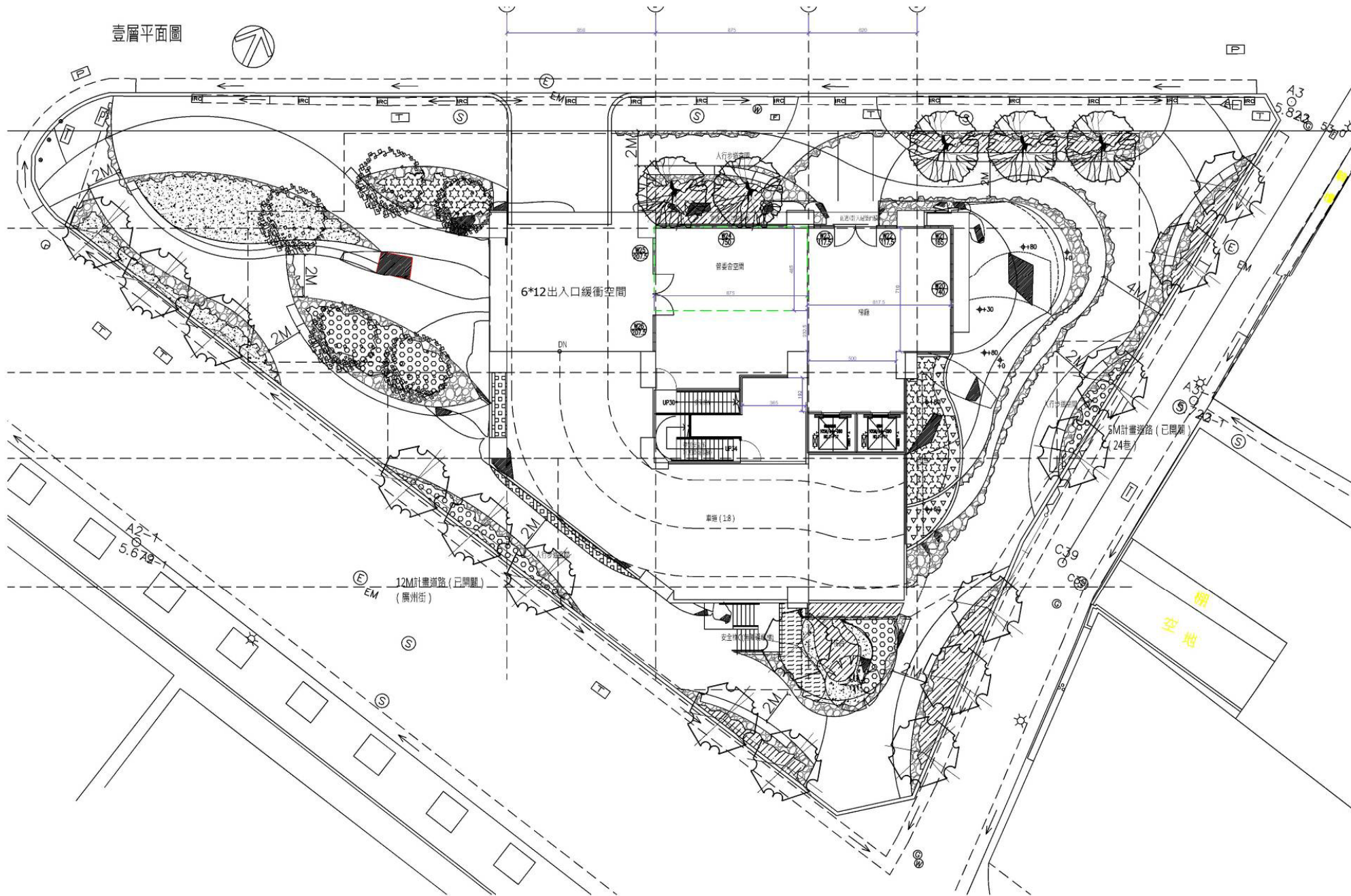
基地	座落	台北市萬華區一小段165等 筆地號				總樓地板面積	503.22+401.73*9+401.88*3+393.85+390.07*10+1054.47+1054.47+1054.47+1054.47+100.54+100.54+62.23=14100.17㎡			14100.17㎡	
	使用分區	住三,住三之一				法定機電設備空間面積	(2886.04+4440.06)*0.15=1098.92㎡			1098.92㎡	
地	應本面積	1507.52				1507.52	實設機電設備空間面積	34.59+45.16*9+45.16*3+70.81+45.16*10=1098.92㎡			1098.92㎡
	實測面積	合計: 1509.03 > 應本面積,以應本面積為準				1507.52	基準容積樓地板面積	110*2.25+1397.52*3=4440.06㎡			4440.06㎡
	使用面積	1507.52				1507.52	都市更新各類獎勵面積	4440.06*0.65=2886.04㎡			2886.04㎡
建築物概要	樓層	樓地板面積 ㎡ ²	機電設備空間面積 ㎡ ²	容積樓地板面積 ㎡ ²	用途	戶數	允建容積樓地板面積	2886.04+4440.06=7326.10㎡		7326.10㎡	
	壹層	503.22	34.59	119.42	樓梯間 管委會空間	0	設計容積樓地板面積	119.42+318.31*9+308.84*3+285.24+312.94*10=7325.37㎡		< 7326.10㎡ OK!	7325.37㎡
							法定容積率	7326.1/1507.52*100%=486%		486%	
							容積率	7325.37/1507.52=486*100%=486%		486%	
	貳層~拾參層	401.73*9	45.16*9	318.31*9	集合住宅	3*9	允建建築面積	1507.52*0.45=678.38㎡		678.38㎡	
	拾壹層~拾參層	401.88*3	45.16*3	308.84*3	集合住宅	4*3	設計建築面積	676.59 < 678.38 OK!		676.59㎡	
	拾肆層	393.85	70.81	285.24	集合住宅	6	建築率	676.59/1507.52*100%=44.88%		44.88%	
	拾伍層~貳拾肆層	390.07*10	45.16*10	312.94*10	集合住宅	6*10	法定空地	1507.52-670.57=836.95㎡		836.95㎡	
	地下壹層	1054.47	0	0	防空避難室兼停車空間	0	法定工程造價	(14100.17)*17540=247,316,982		247,316,982	
	地下貳層	1054.47	0	0	停車空間	0	停車空間檢計	集合住宅 (503.22-293.07)+401.73*9+401.88*3+(393.85-18.15-9.35)+390.07*10=9298.41㎡			
	地下參層	1054.47	0	0	停車空間	0		法定汽車位 集合住宅 @120 設1輛 9298.41/120=77.49====>78輛 法定單位數=78輛 自設單位數=9輛 實設=87輛,OK			
	地下肆層	1054.47	0	0	停車空間	0		法定機車位 集合住宅 @100 設1輛 9298.41/100=92.98====>93輛 法定單位數=93輛 實設=93輛,OK			
	屋突壹層	100.54	0	0	樓梯間 電梯間	0					
屋突貳層	100.54	0	0	屋頂水箱	0						
屋突參層	62.23	0	0	電梯機房 樓梯間	0						
合計	14100.17	1098.92	7325.37		105						



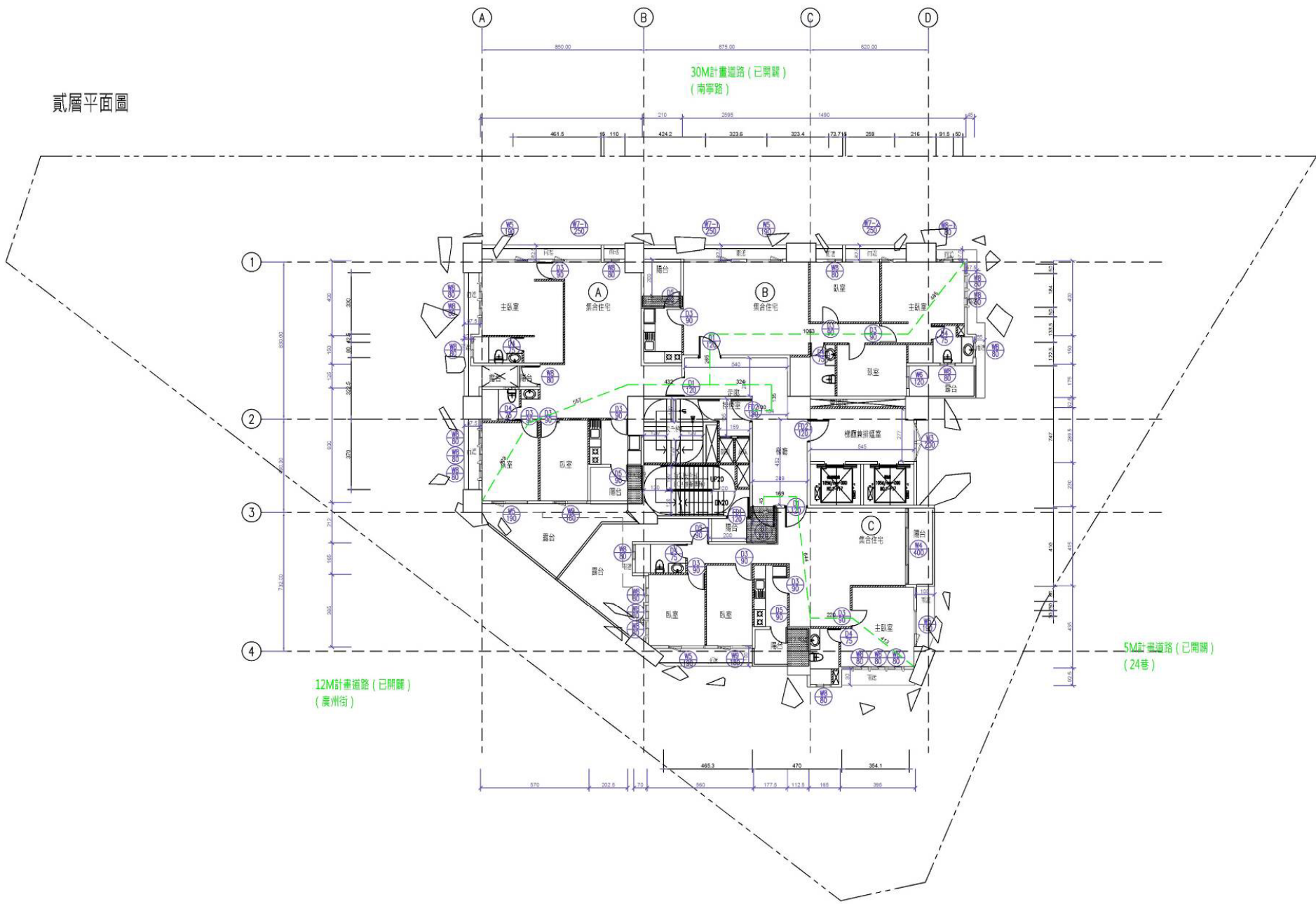
沿街留設4M寬人行步道

圖例

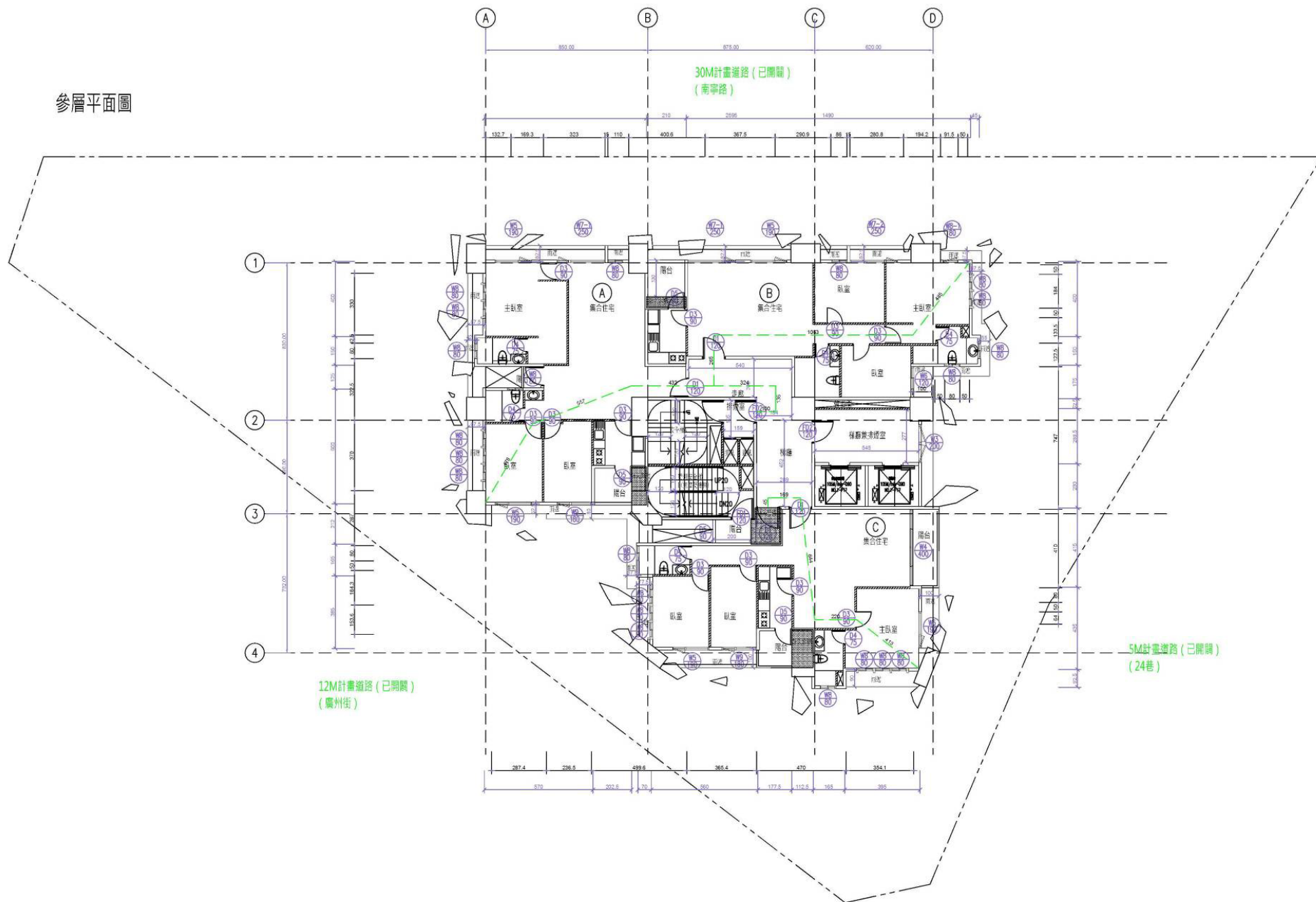
- ←---→ 社區人行出入口
- ←---→ 社區車行出入口



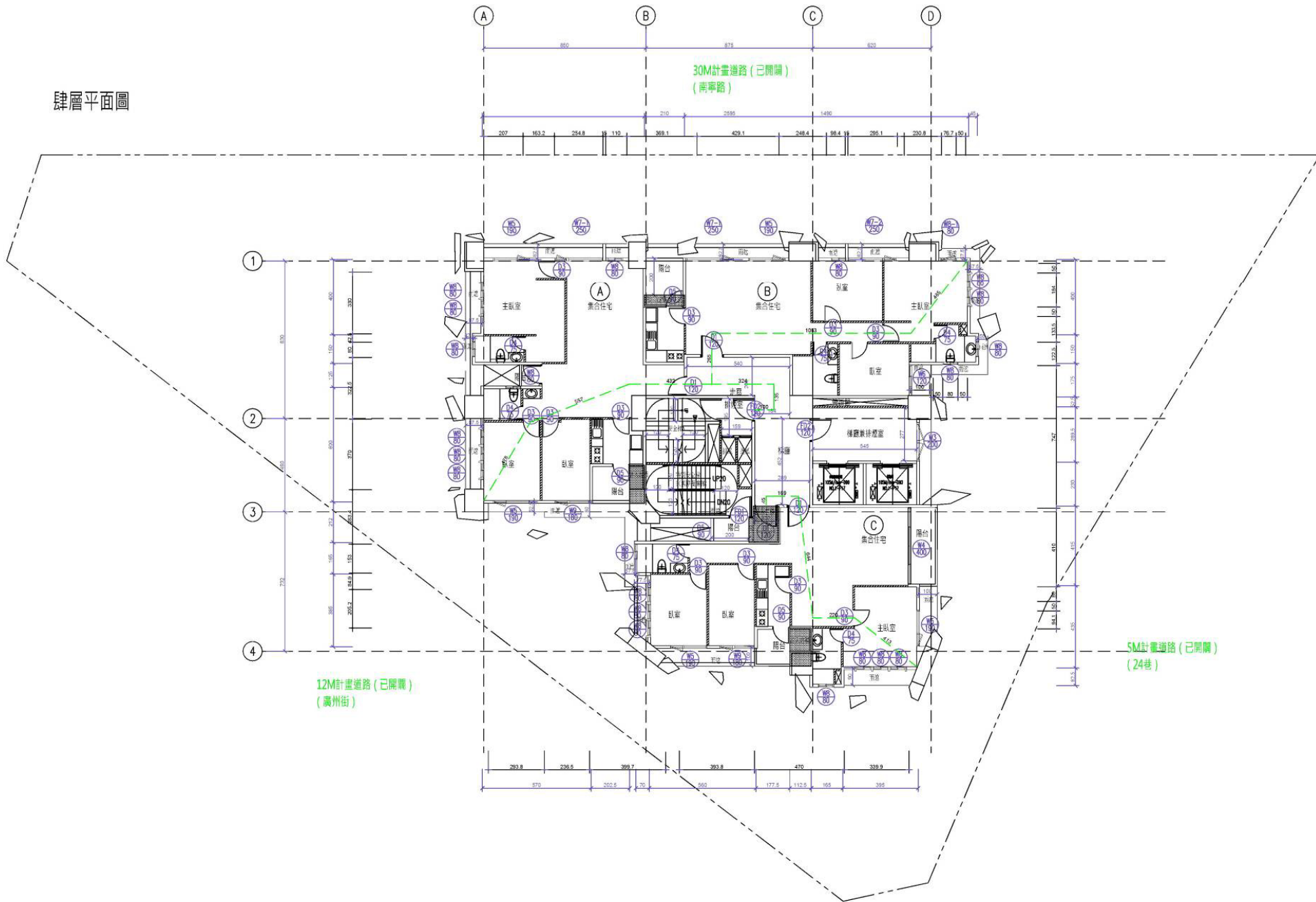
貳層平面圖



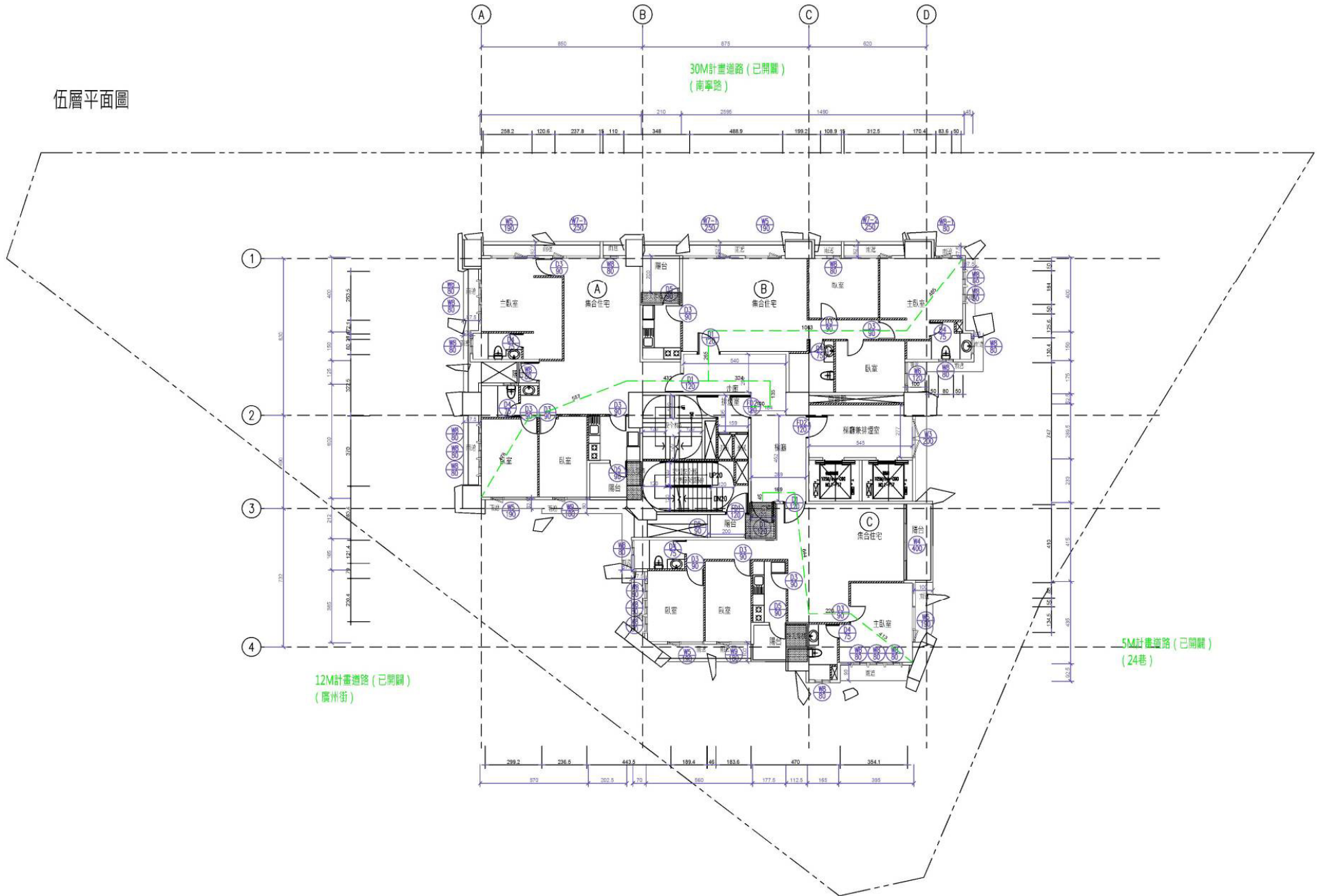
參層平面圖



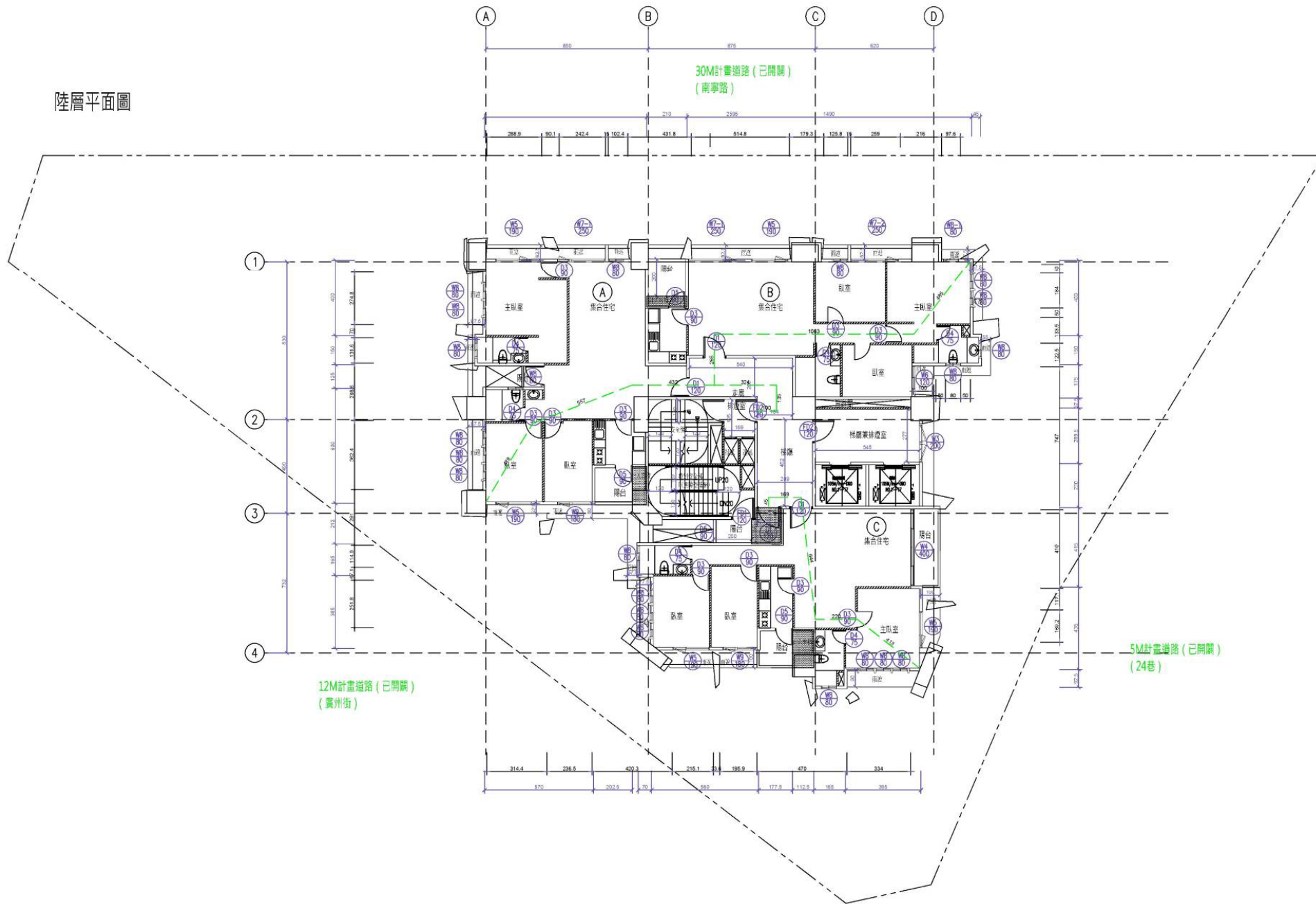
樓層平面圖



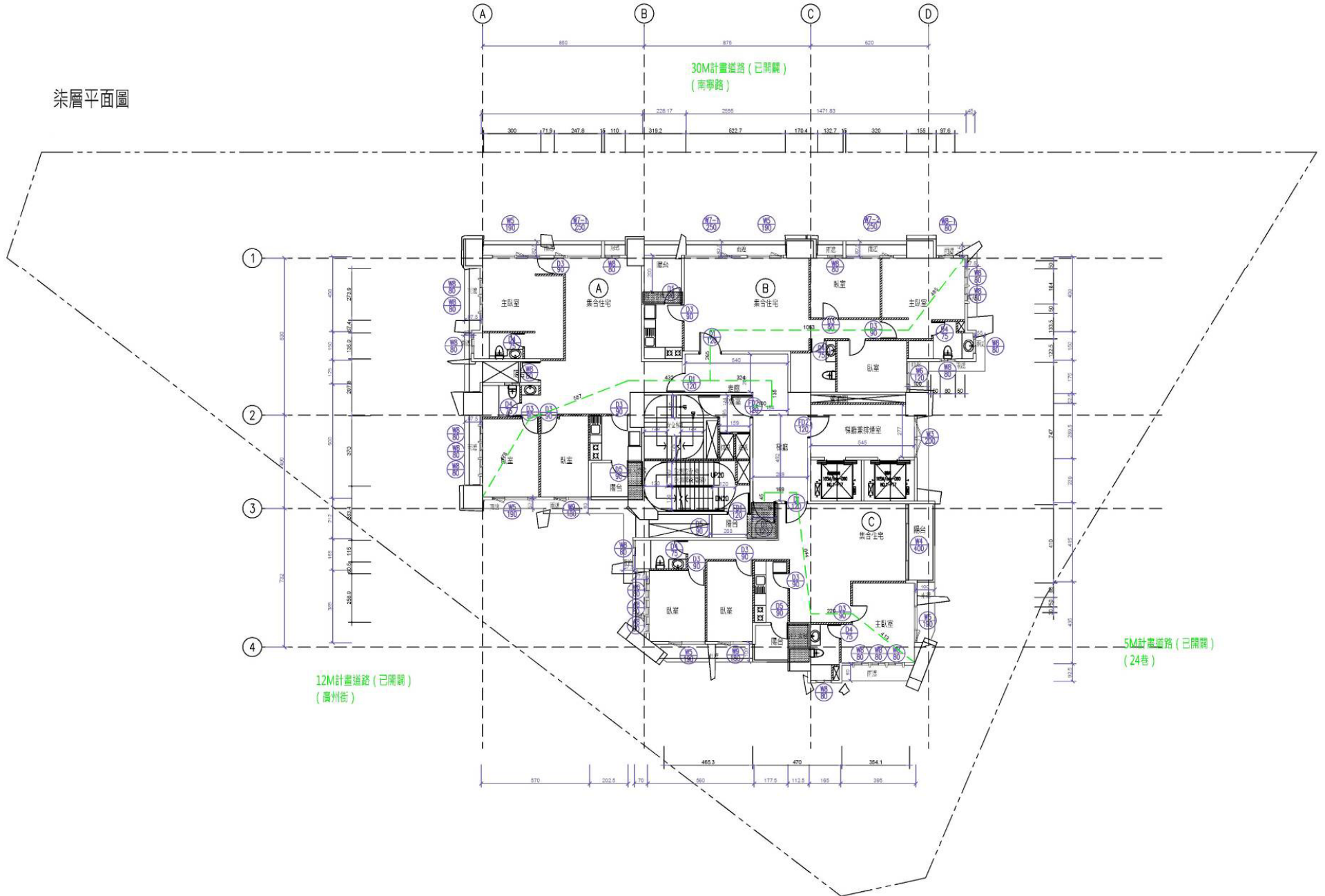
五層平面圖



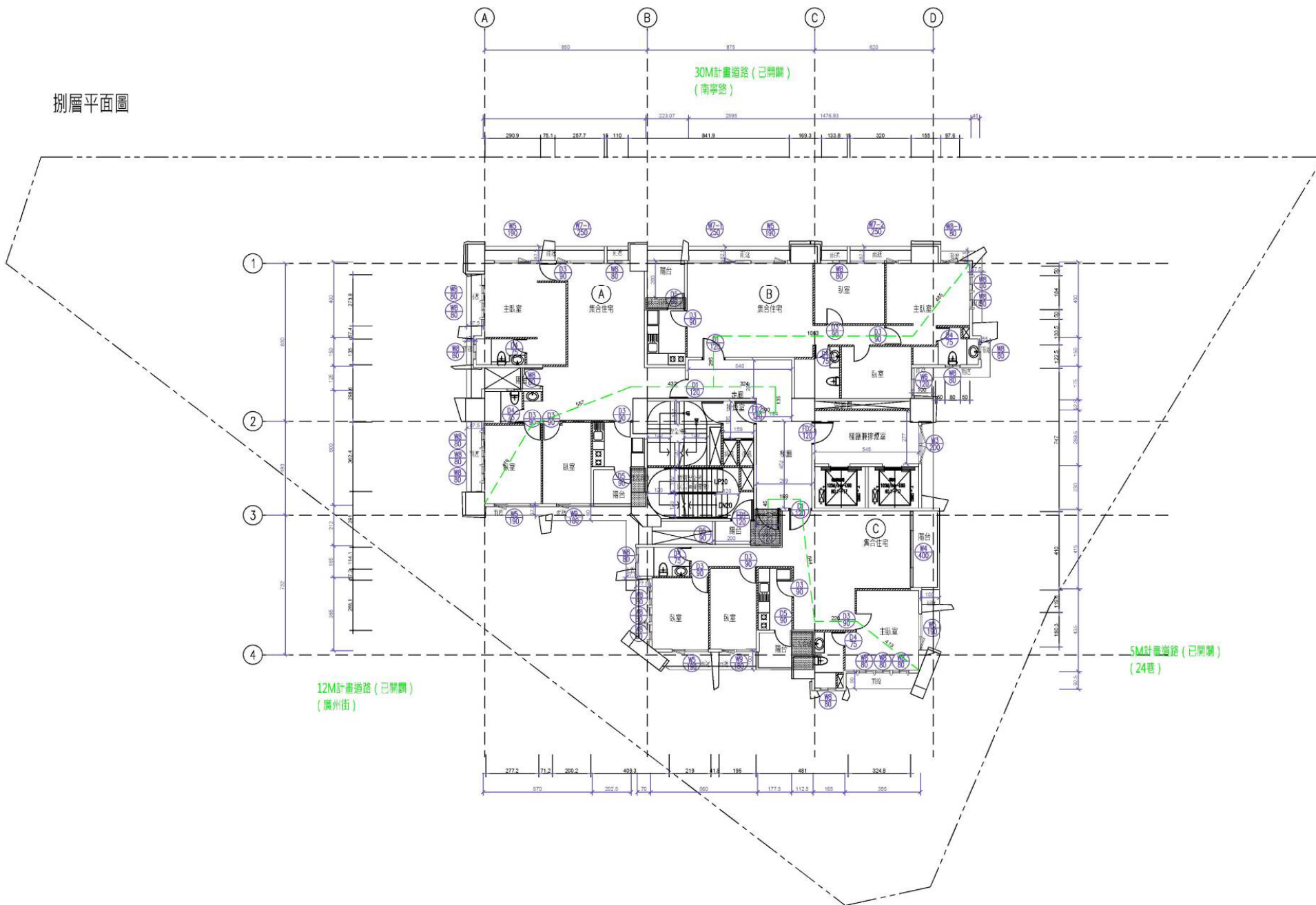
陸層平面圖



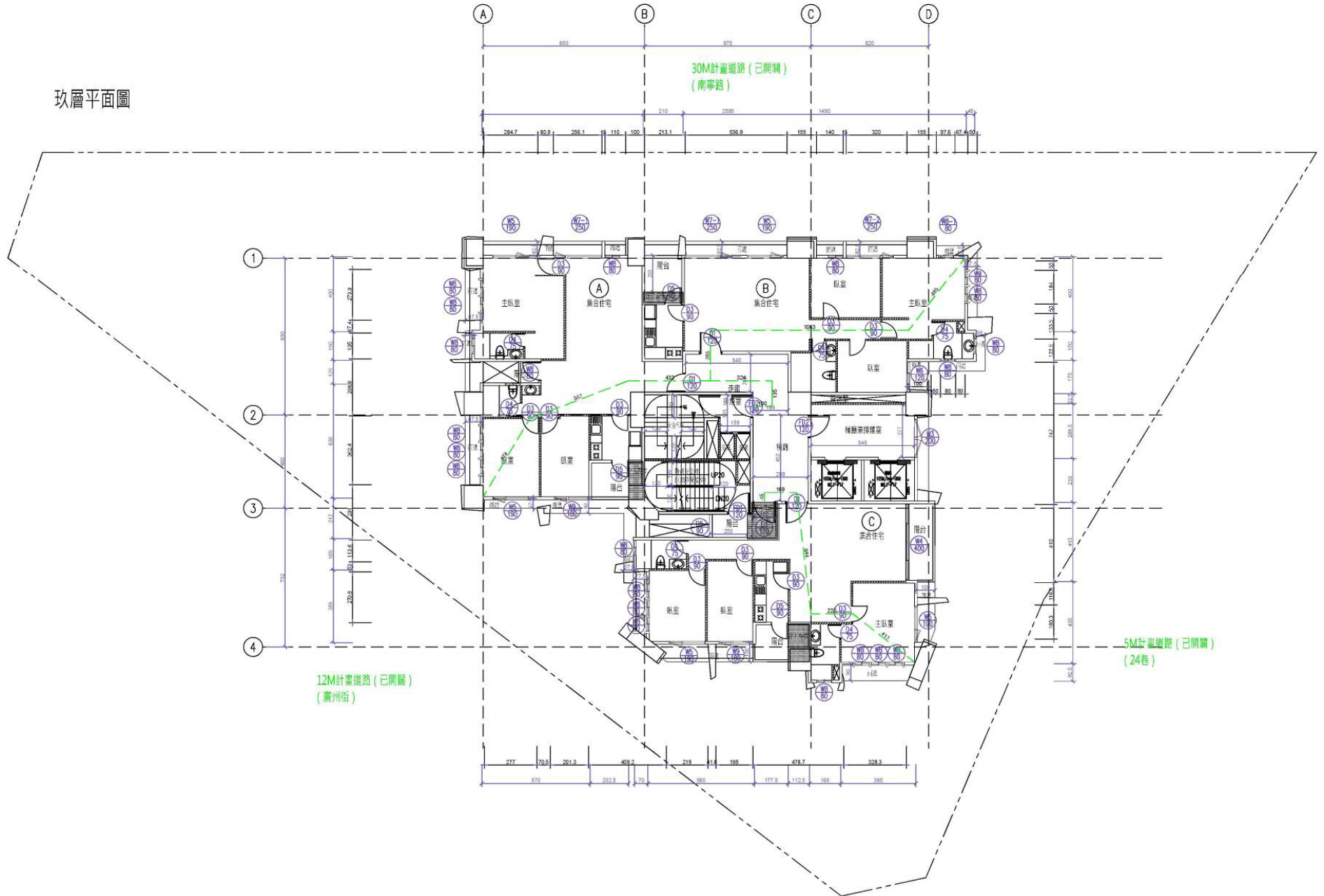
柒層平面圖



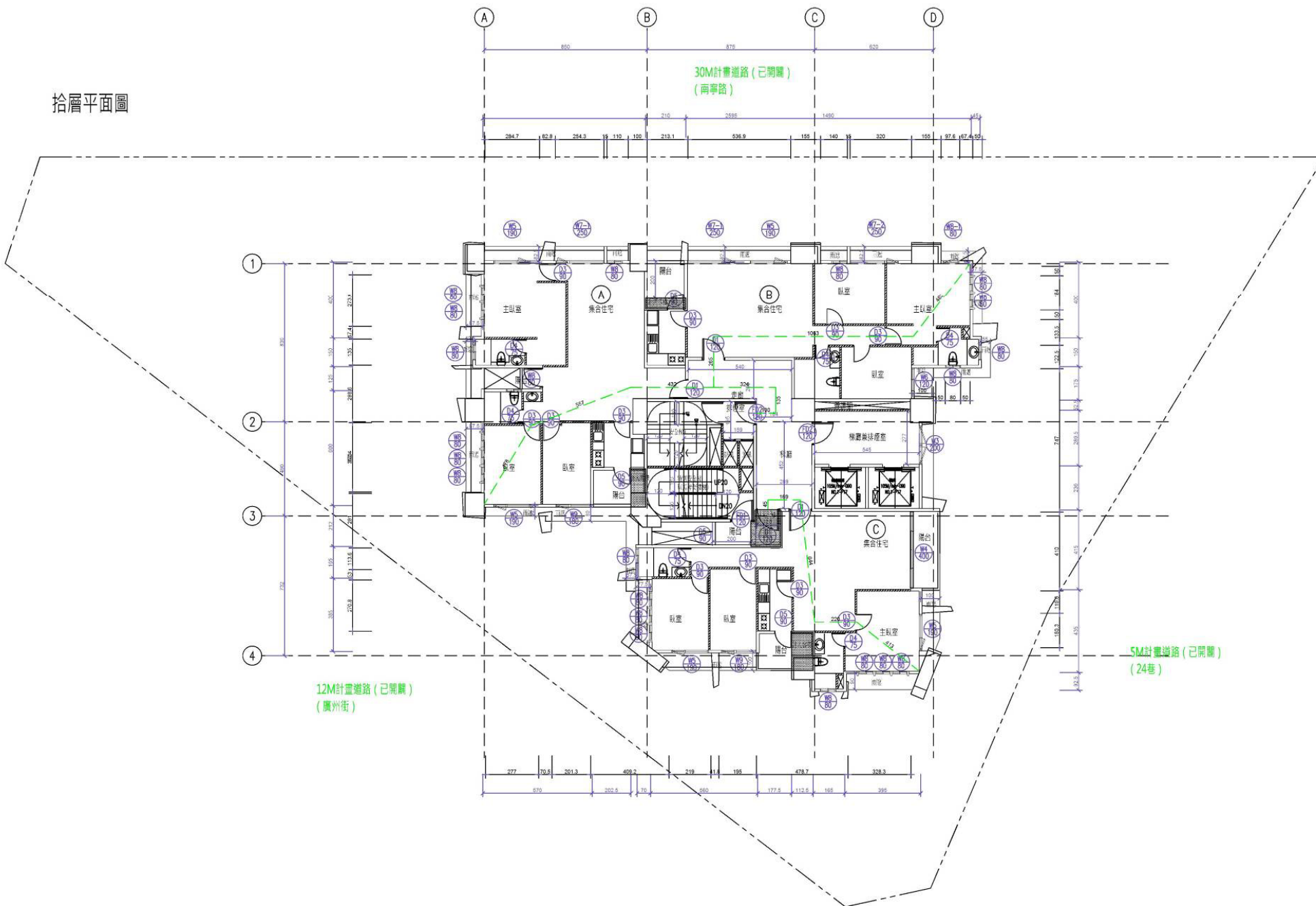
捌層平面圖



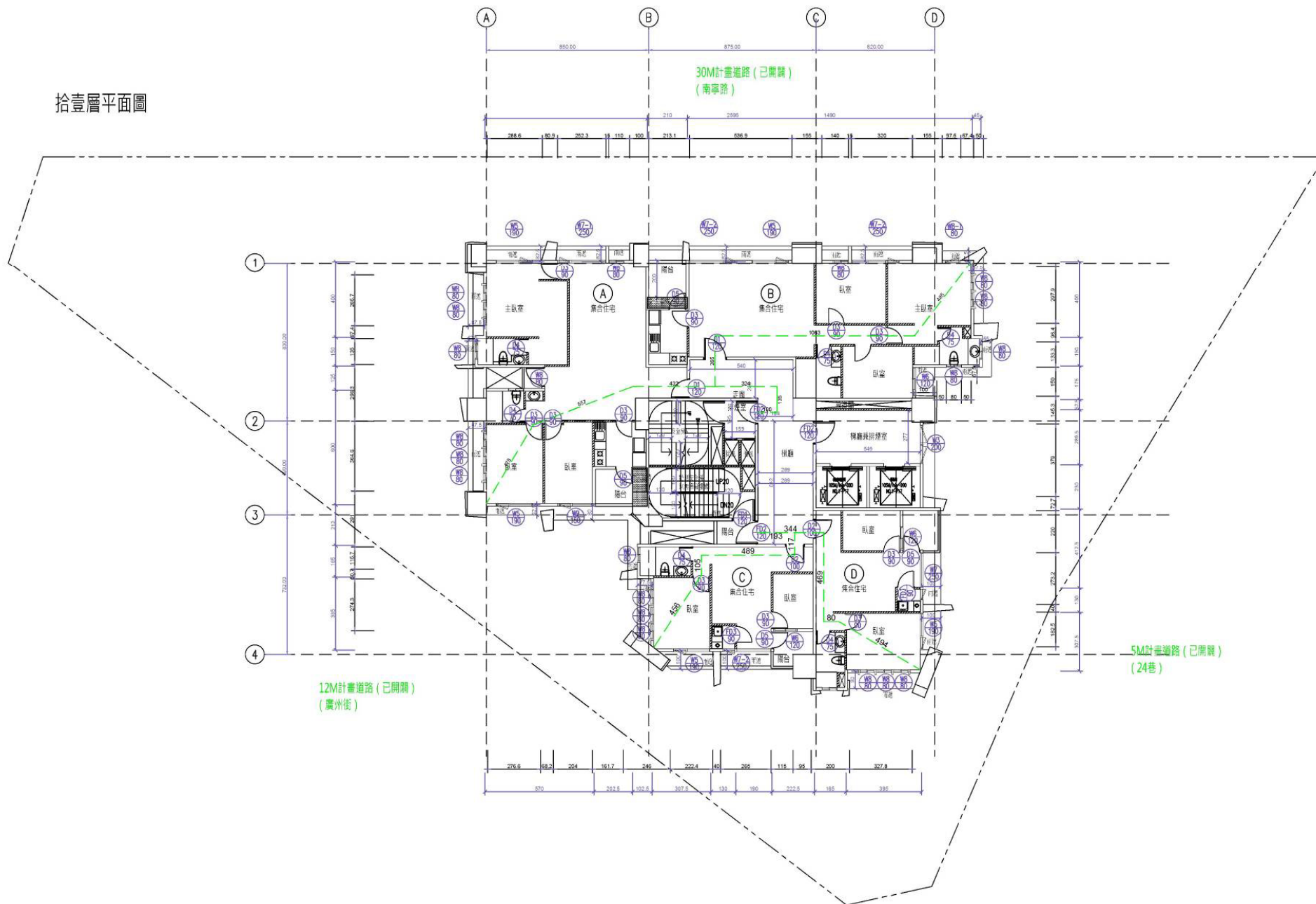
玖層平面圖



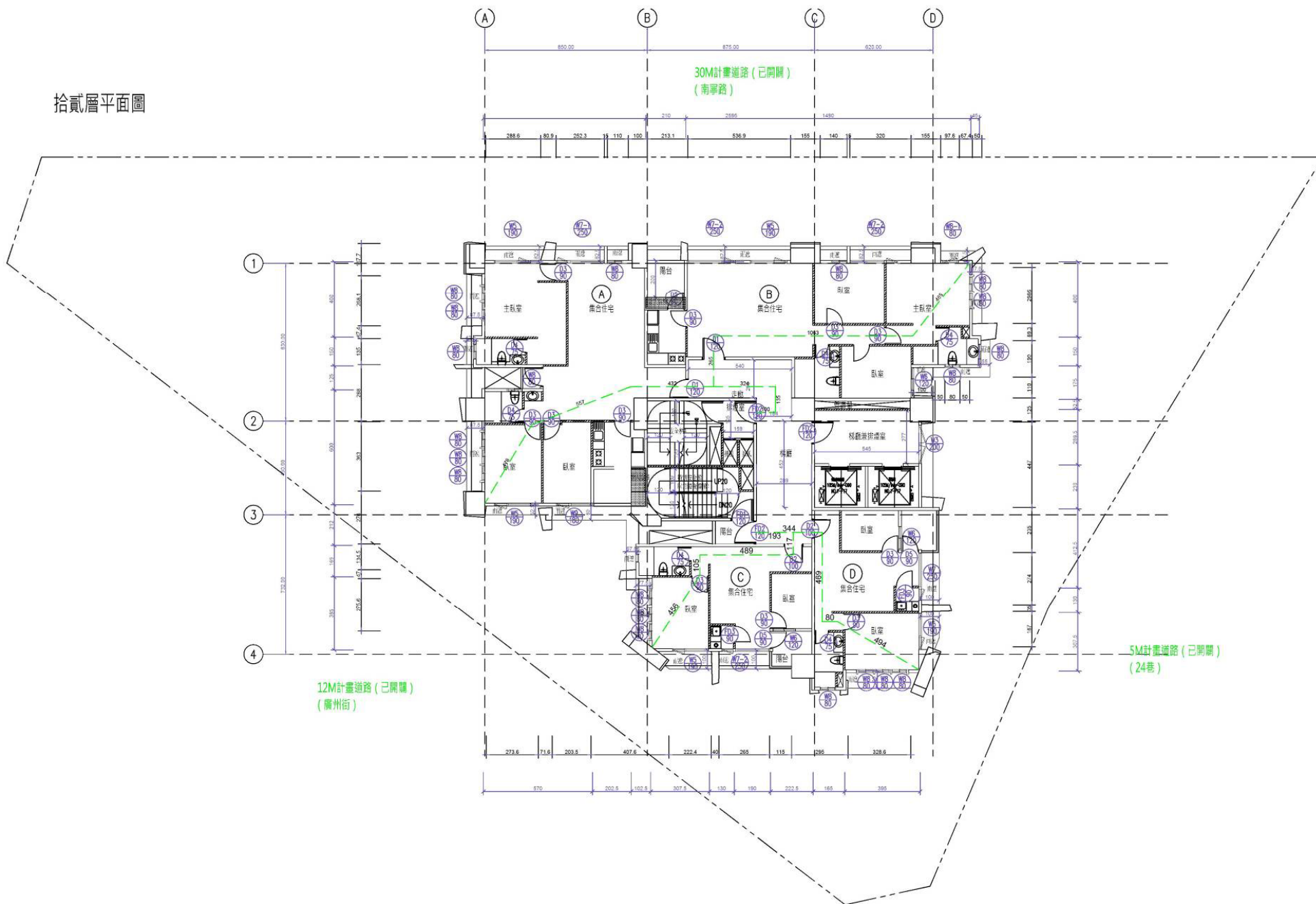
拾層平面圖



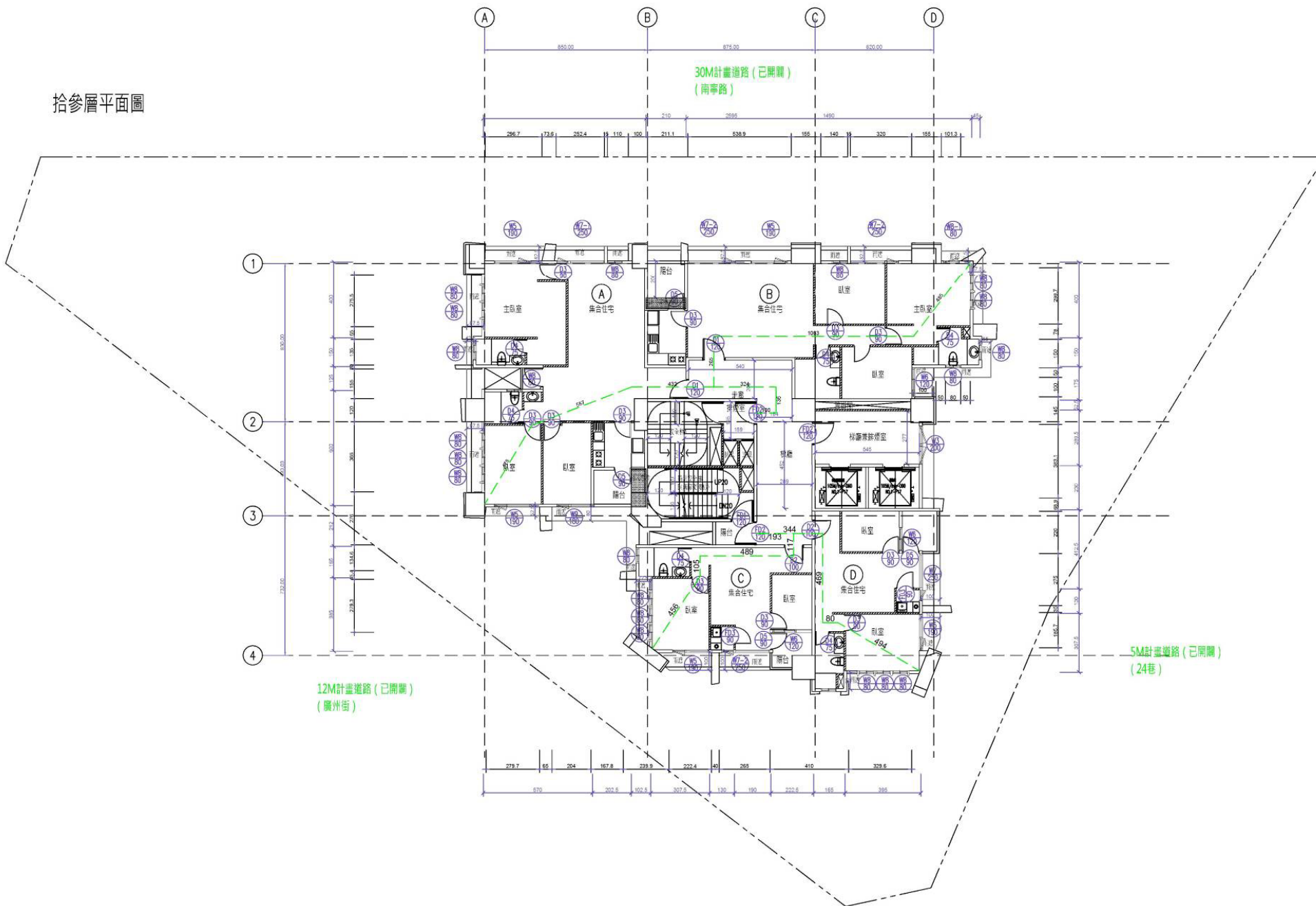
拾壹層平面圖



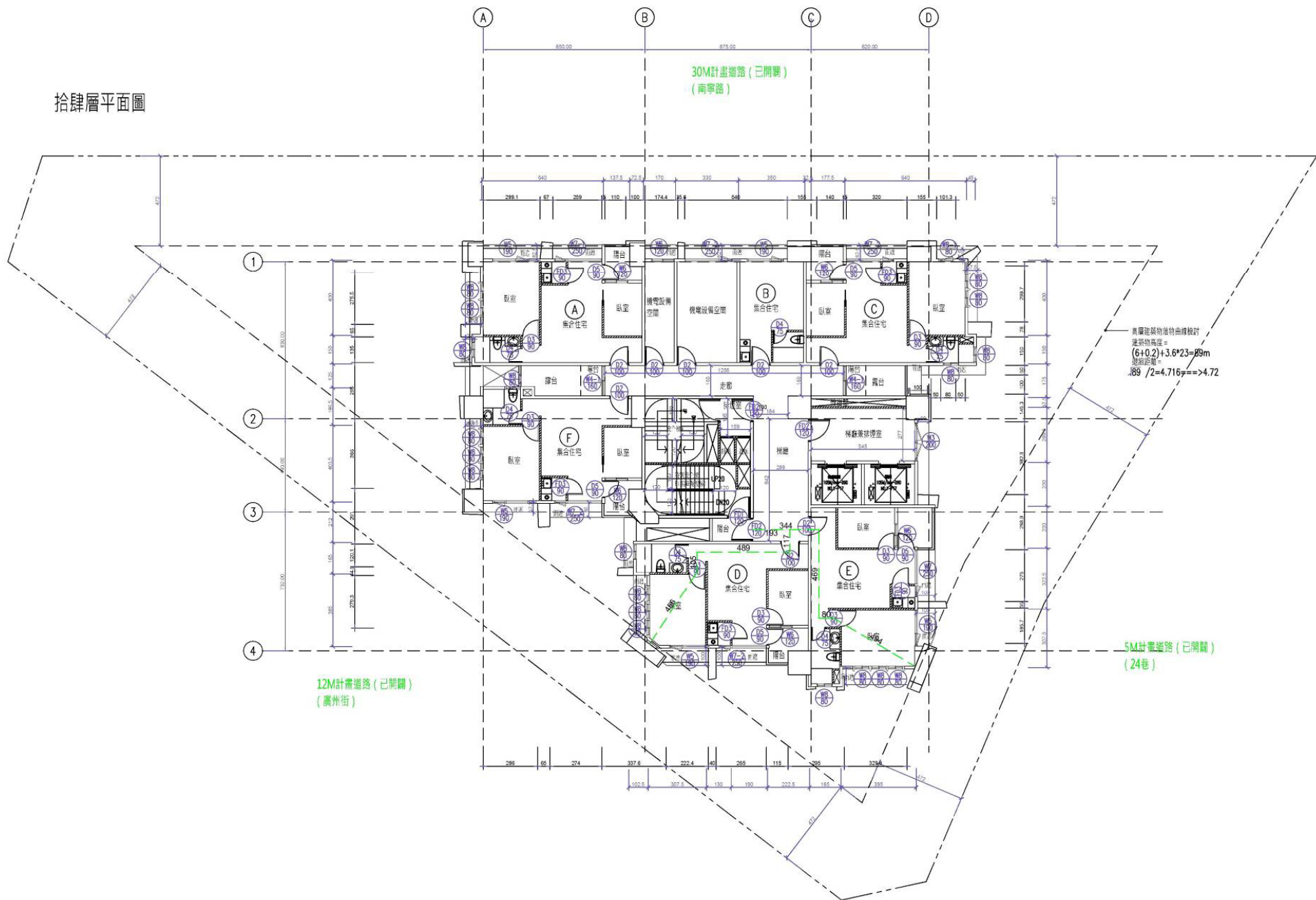
拾貳層平面圖



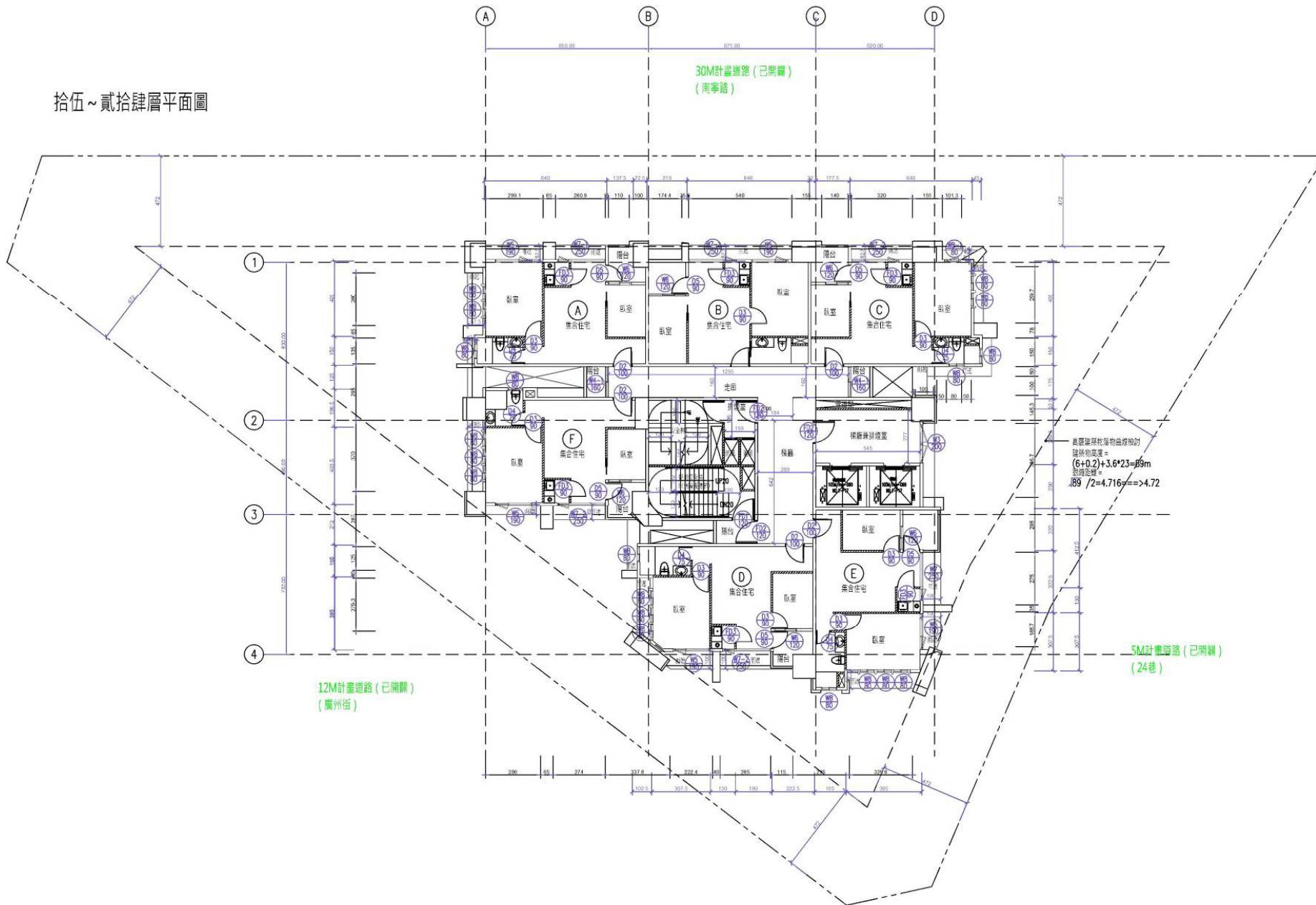
拾參層平面圖

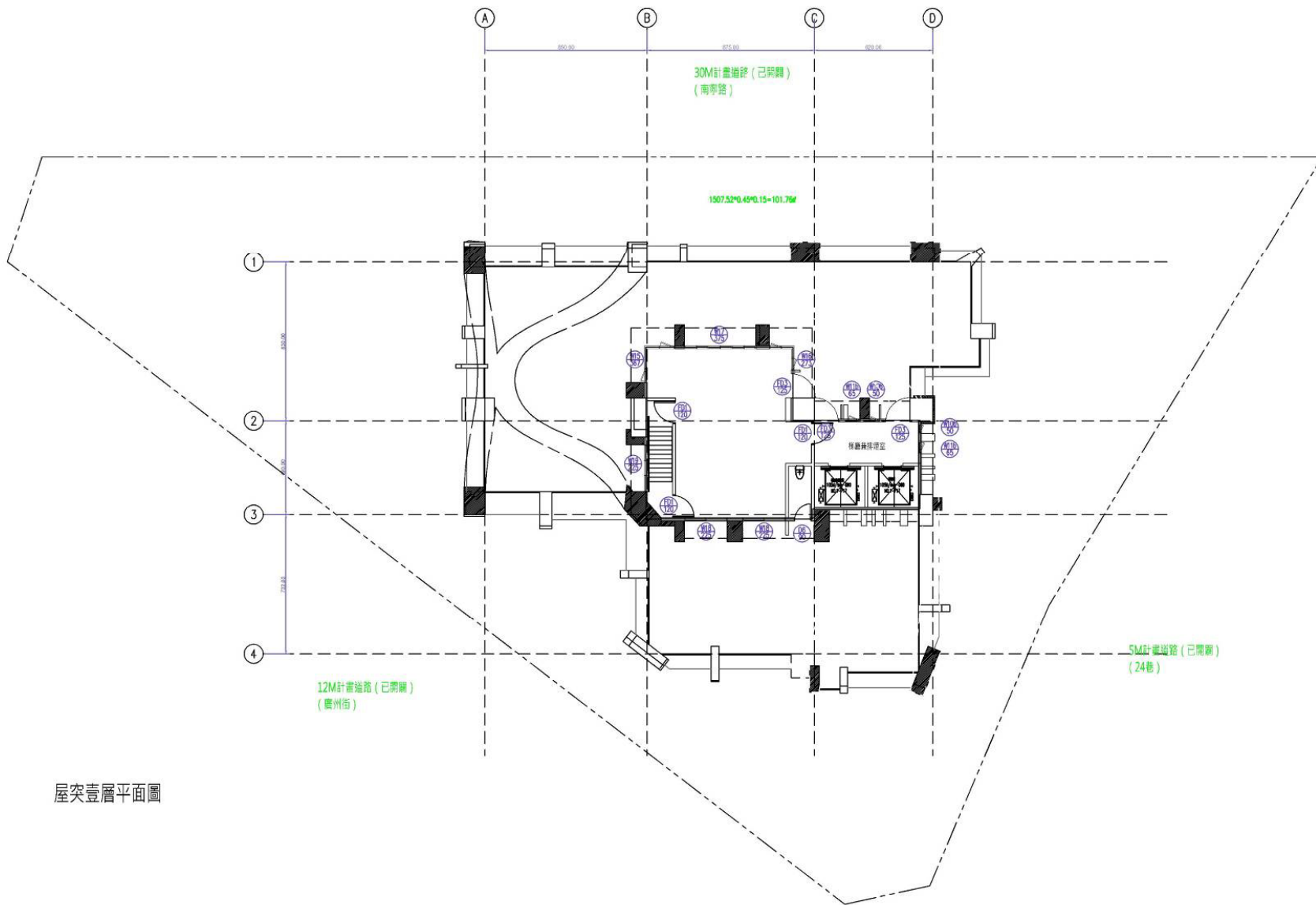


拾肆層平面圖



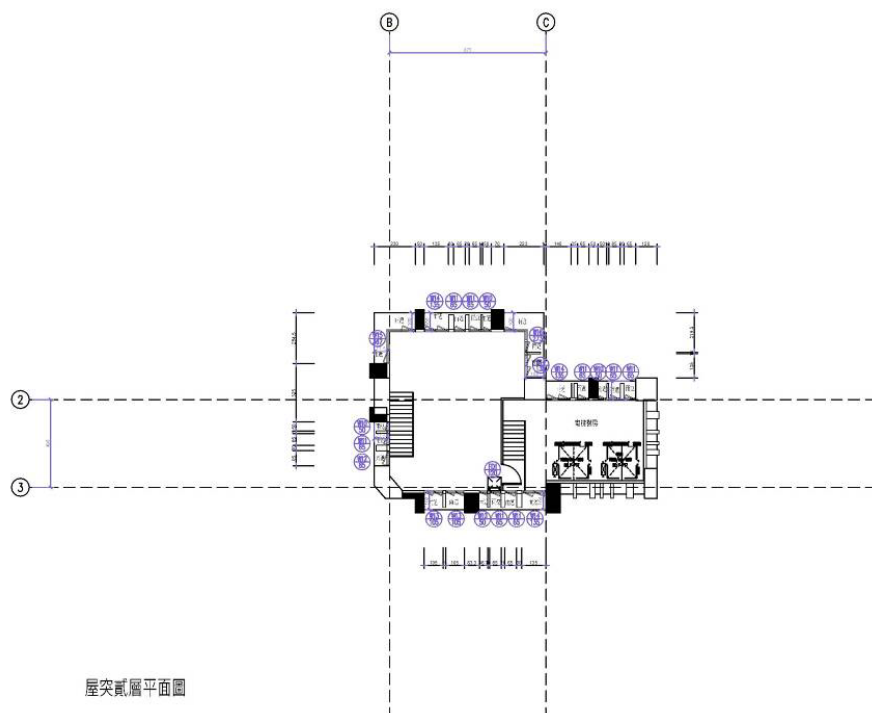
拾伍~貳拾肆層平面圖



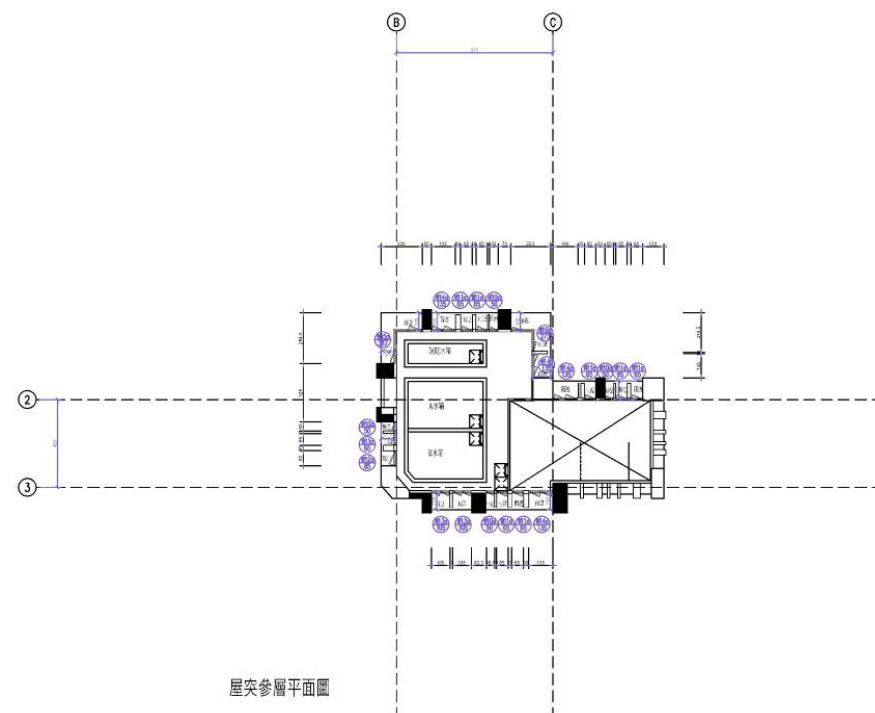


屋突壹層平面圖

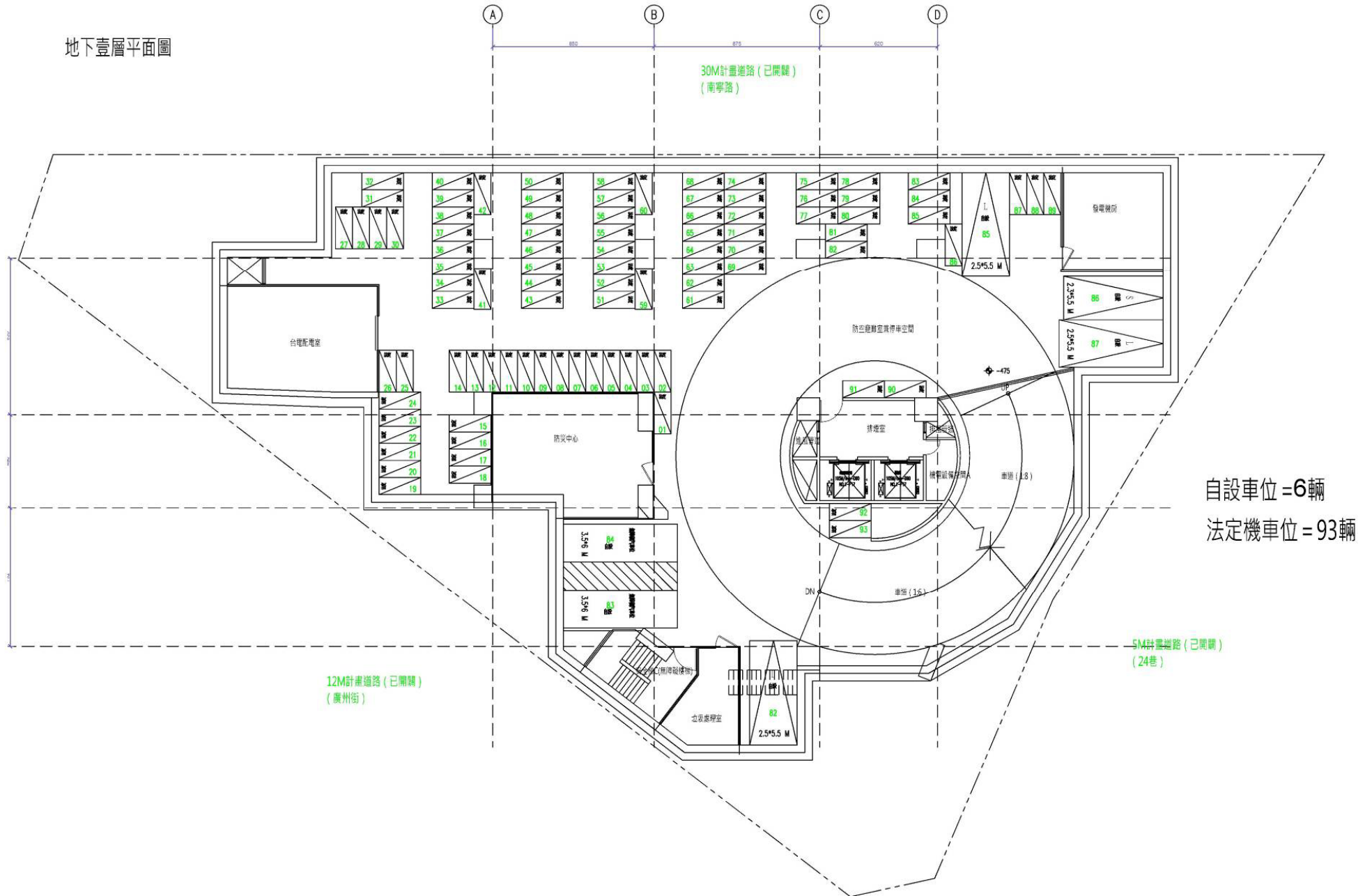
屋突二層



屋突三層

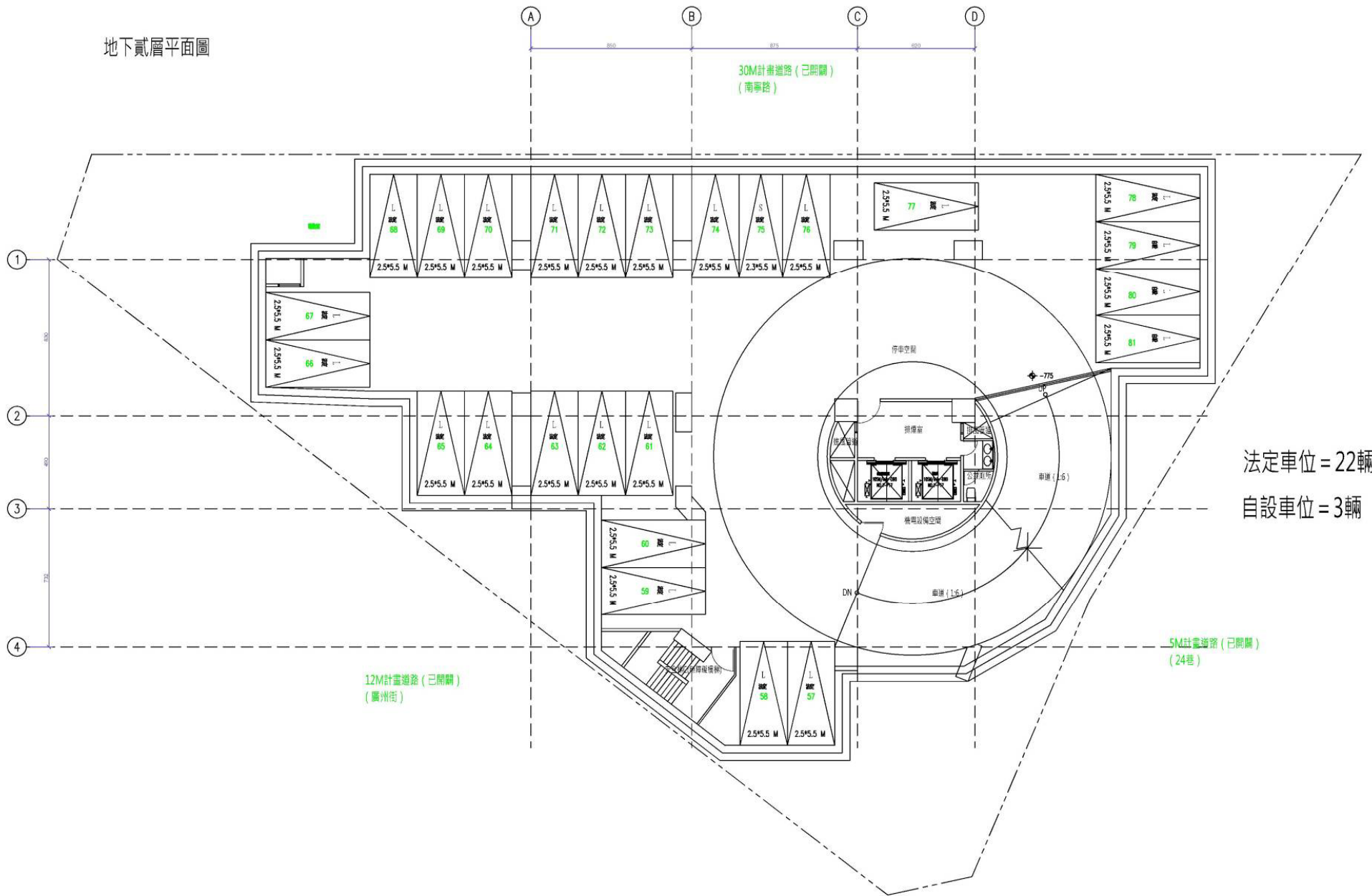


地下壹層平面圖



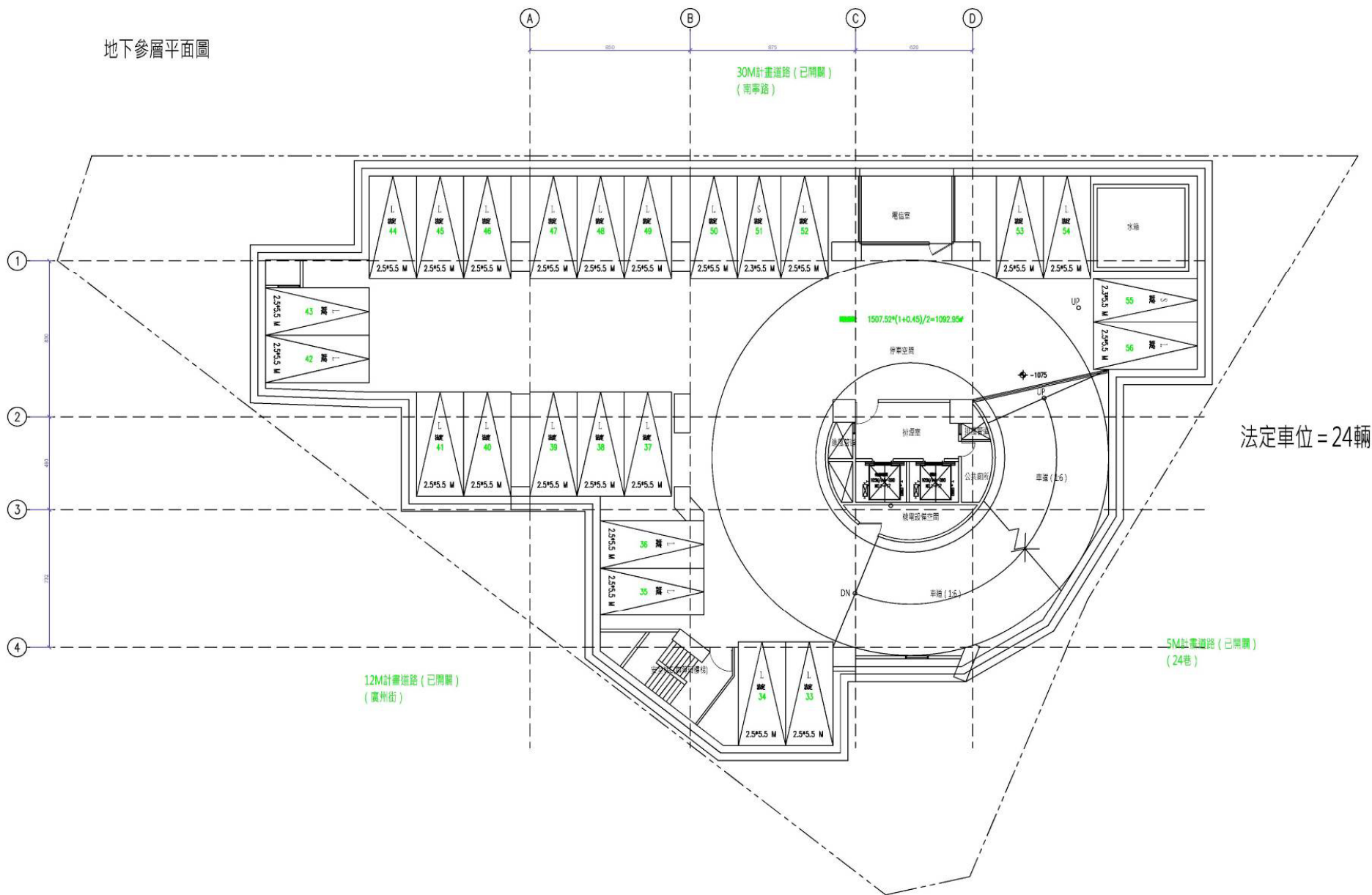
自設車位 = 6輛
 法定機車位 = 93輛

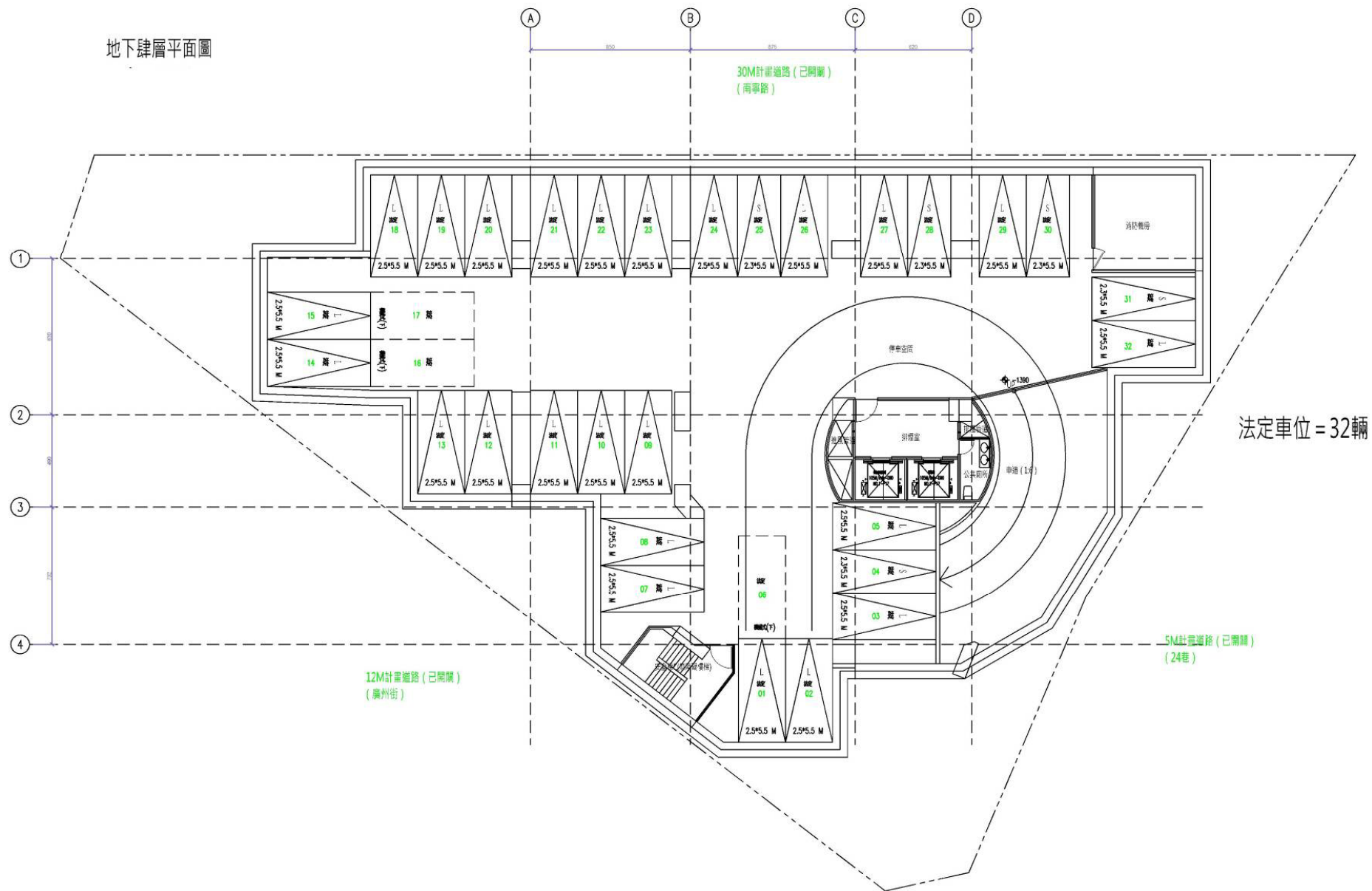
地下貳層平面圖



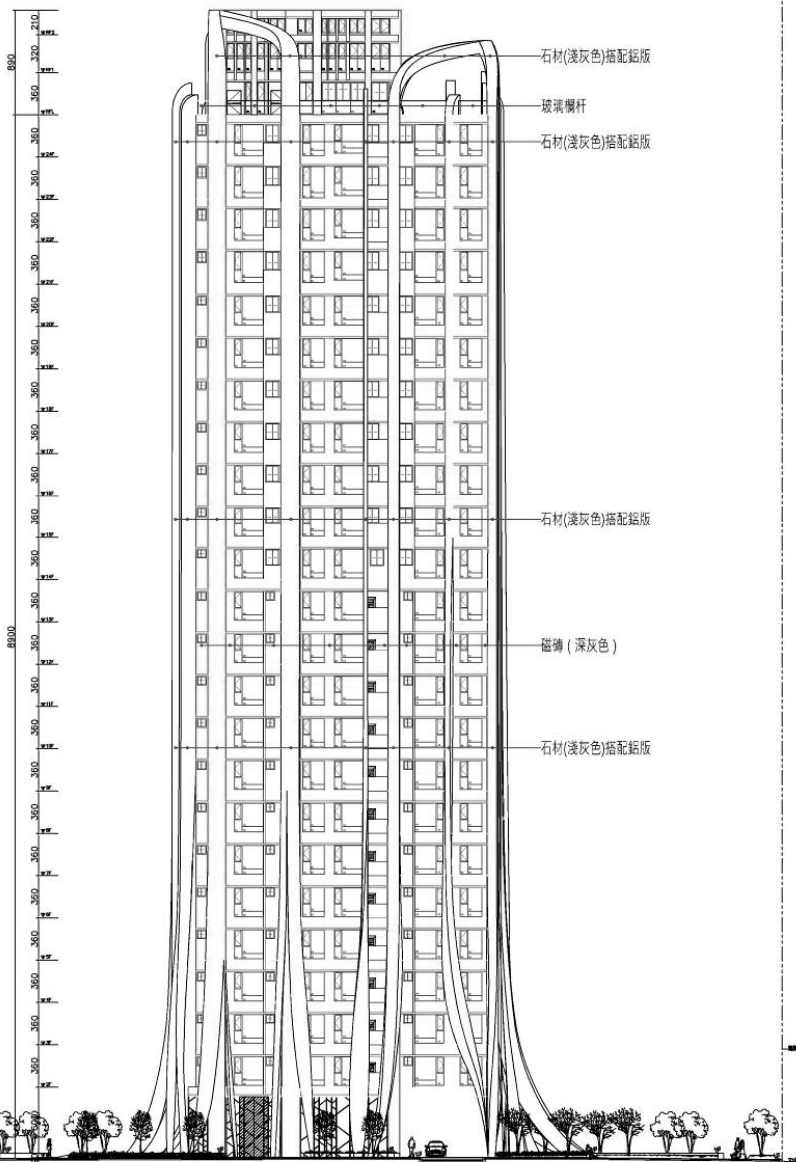
法定車位 = 22輛
自設車位 = 3輛

地下參層平面圖



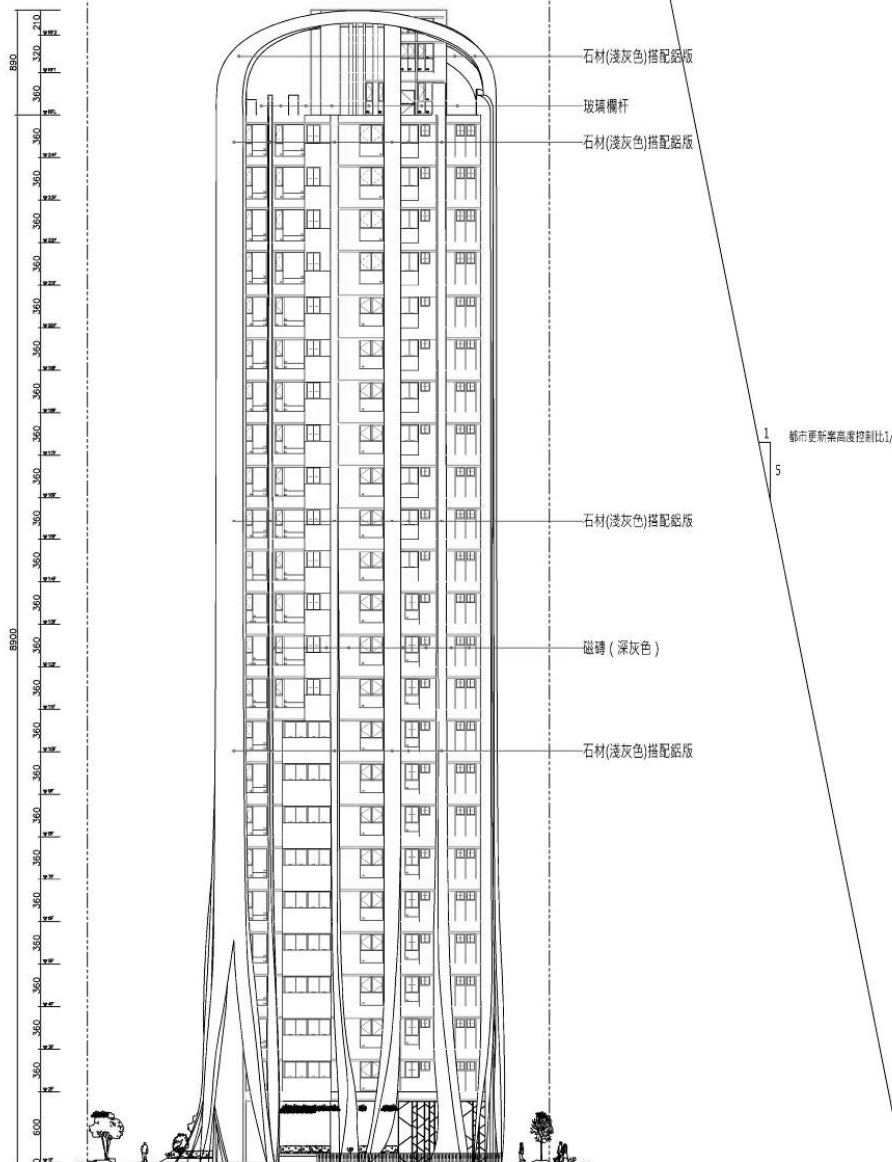


北向



北向立面圖

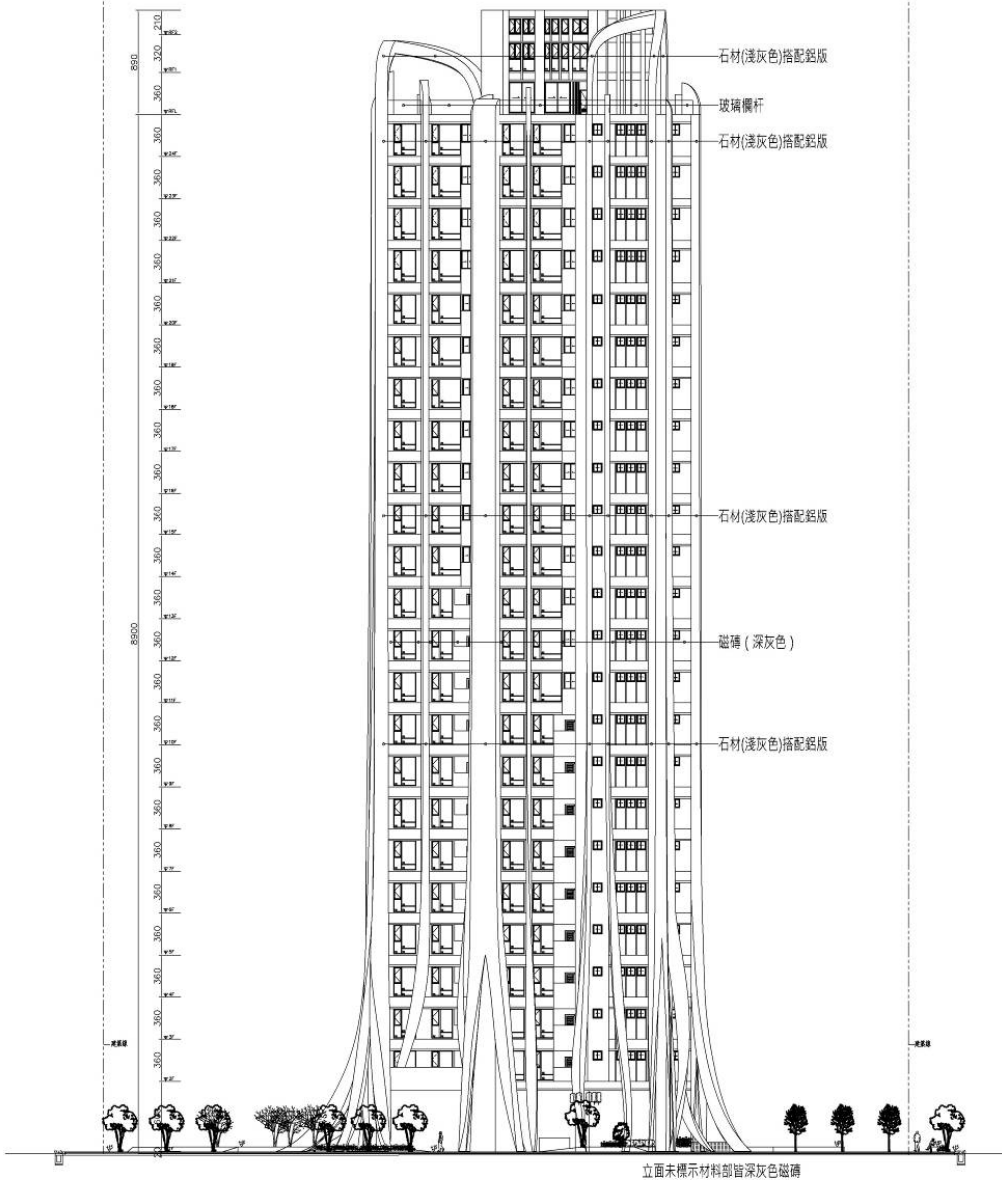
東向



東向立面圖

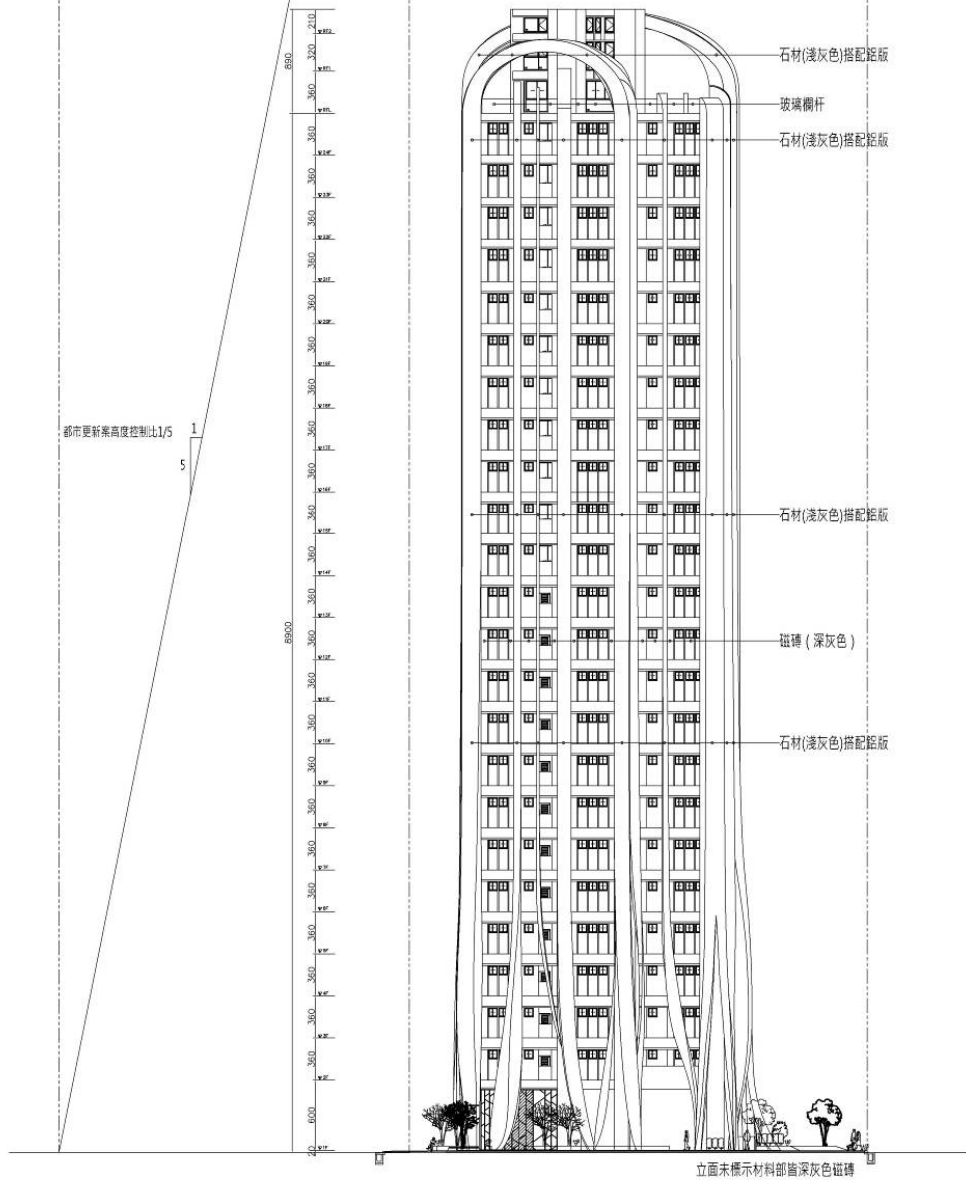
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

南向



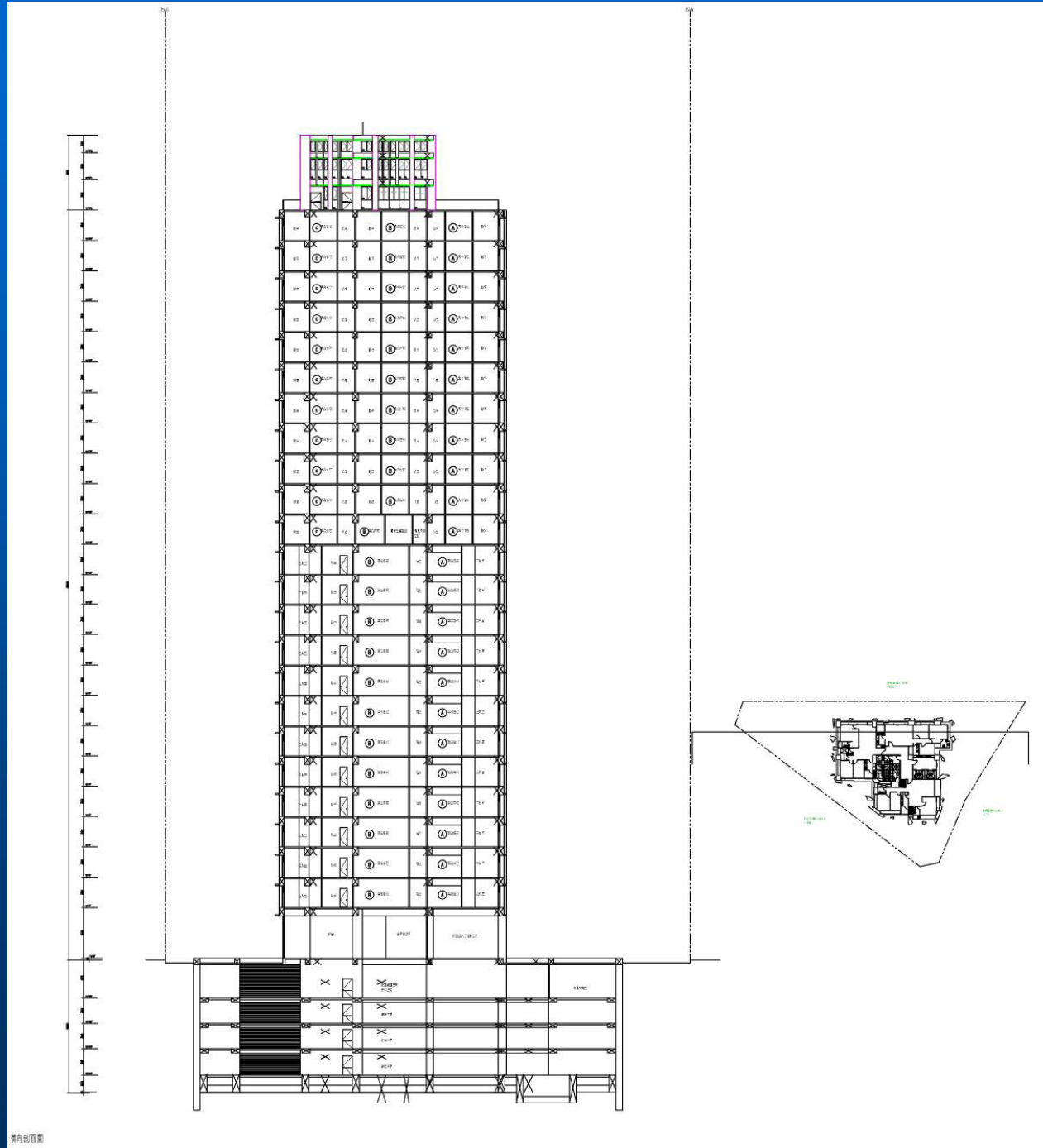
南向立面圖

西向

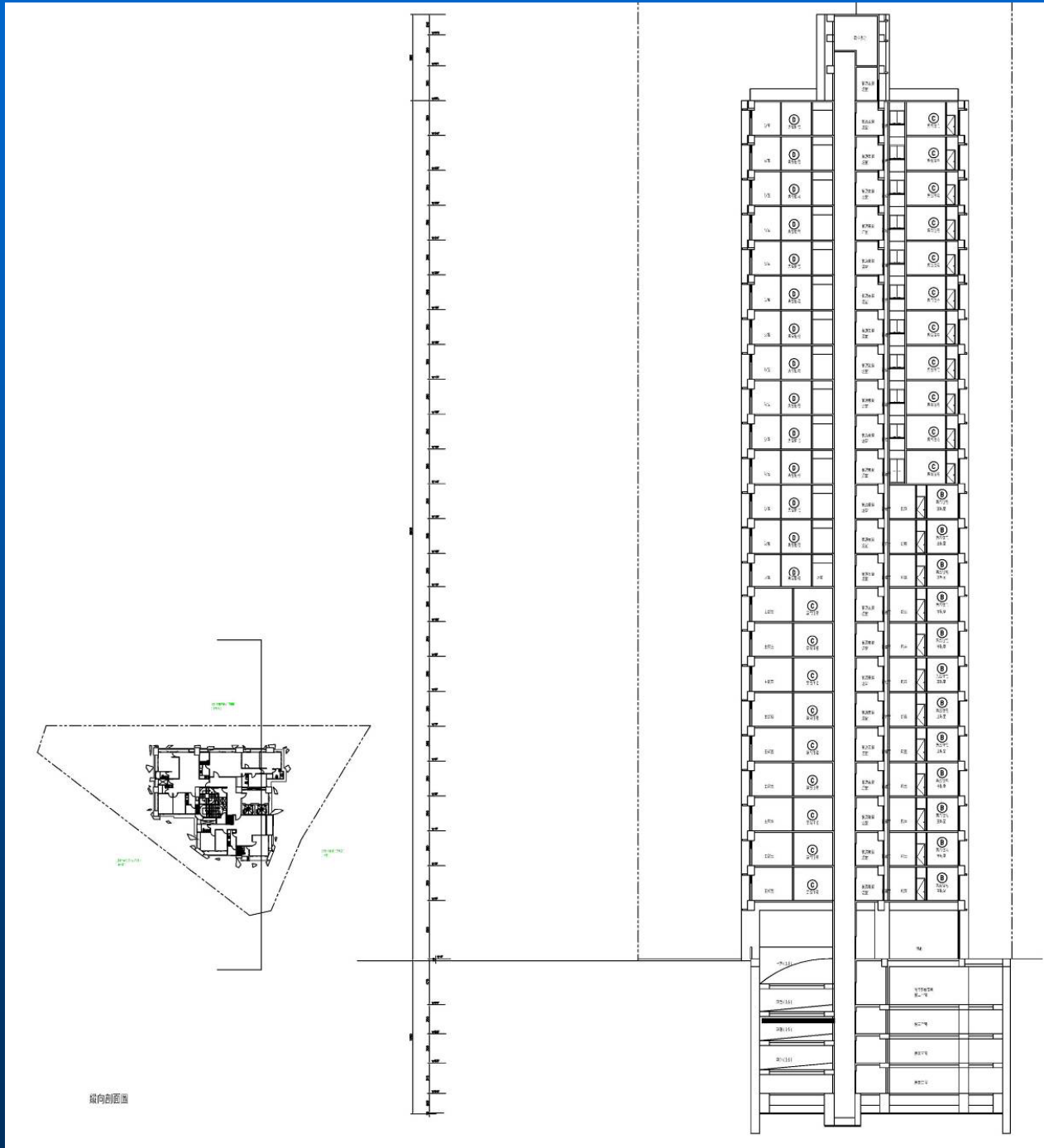


西向立面圖

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

寶鋪南寧路都更案(日)-02



20141218

寶鋪南寧路都更案(夜)-02



20141218

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



一層景觀配置圖



1F植栽表

圖例	植栽名稱	高 (CM)			數量	單位	覆土深度 (CM)	土架 (CM)	支架 (<支)	取生植物	防風植物	植栽配置說明
		H	W	φ								
大喬木	白雞油	350	120	12	16	株	150	φ60	3	v	v	人行遮蔭木
	烏臼	300	120	10	5	株	150	φ60	3	v	v	人行遮蔭木
	流蘇	300	120	10	5	株	150	φ60	3	v	v	主要喬木，取其花色
中喬木	大頭茶	200	80	5	1	株	150	φ60	3	v	v	取其抗風與耐旱特徵
灌木	杜鵑	30	20	16株/㎡	8	㎡	60	-	-	v	v	取其花色與耐陰特徵
	琉球女貞	30	20	25株/㎡	60.4	㎡	60	-	-	v	v	取其耐風，耐陰與耐修剪特徵
	梔子花	30	20	16株/㎡	38.1	㎡	60	-	-	v	v	取其花香、耐陰與耐修剪特徵
	梔子花	30	20	25株/㎡	25	㎡	60	-	-	v	v	取其花香、耐旱與耐修剪特徵
	寶纓羅漢松	90	25	10株/㎡	4.5	㎡	60	-	-	v	v	取其耐陰特徵
草本、地被及草坪	腎蕨	30	20	25株/㎡	9.5	㎡	30	-	-	v	v	取其耐陰特徵
	假儉草	草毯(密鋪)	49.8	㎡	30	-	-	-	v	v	多功能活動草坪	

一層植栽照片



白雞油



烏臼

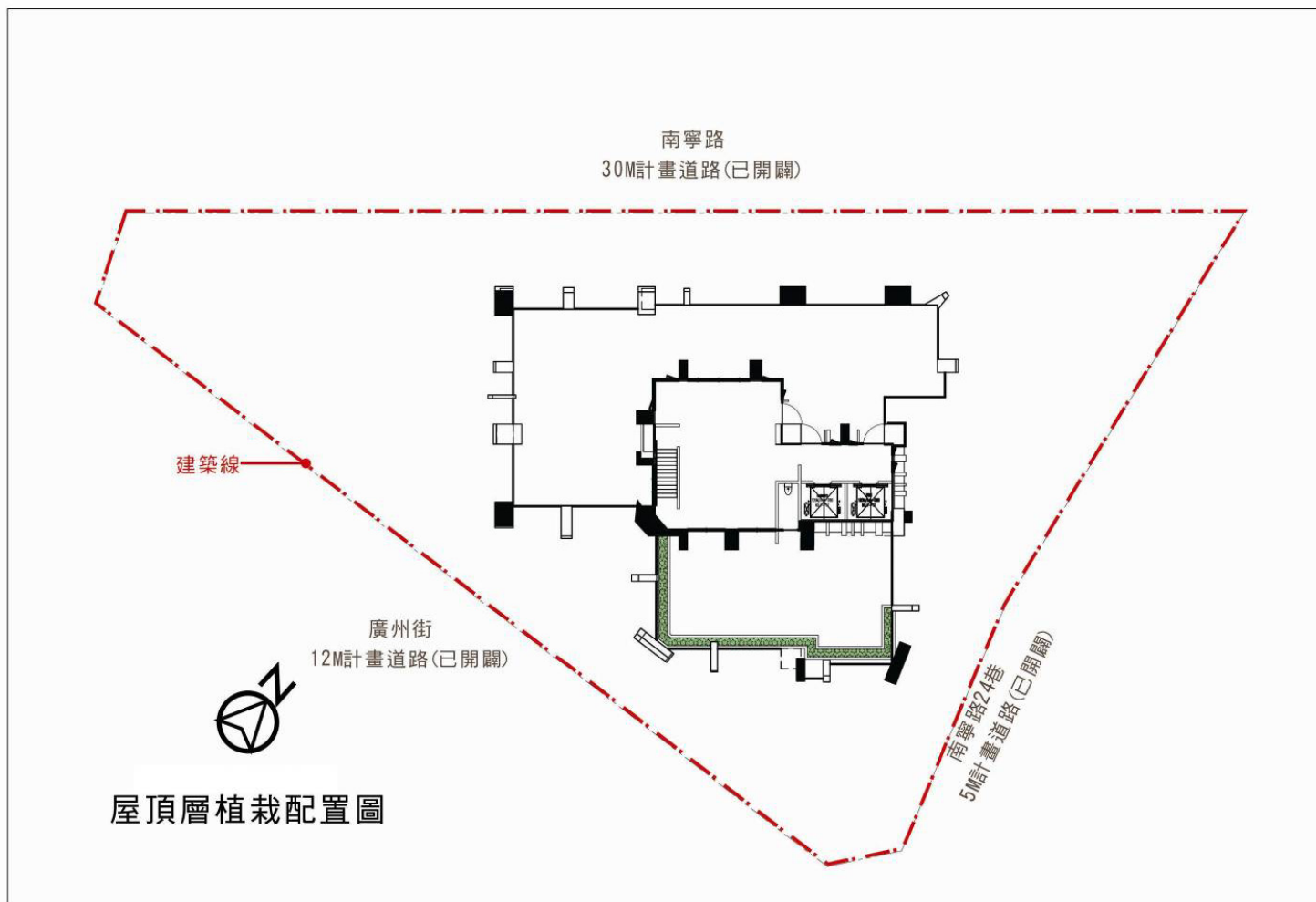


流蘇



大頭茶





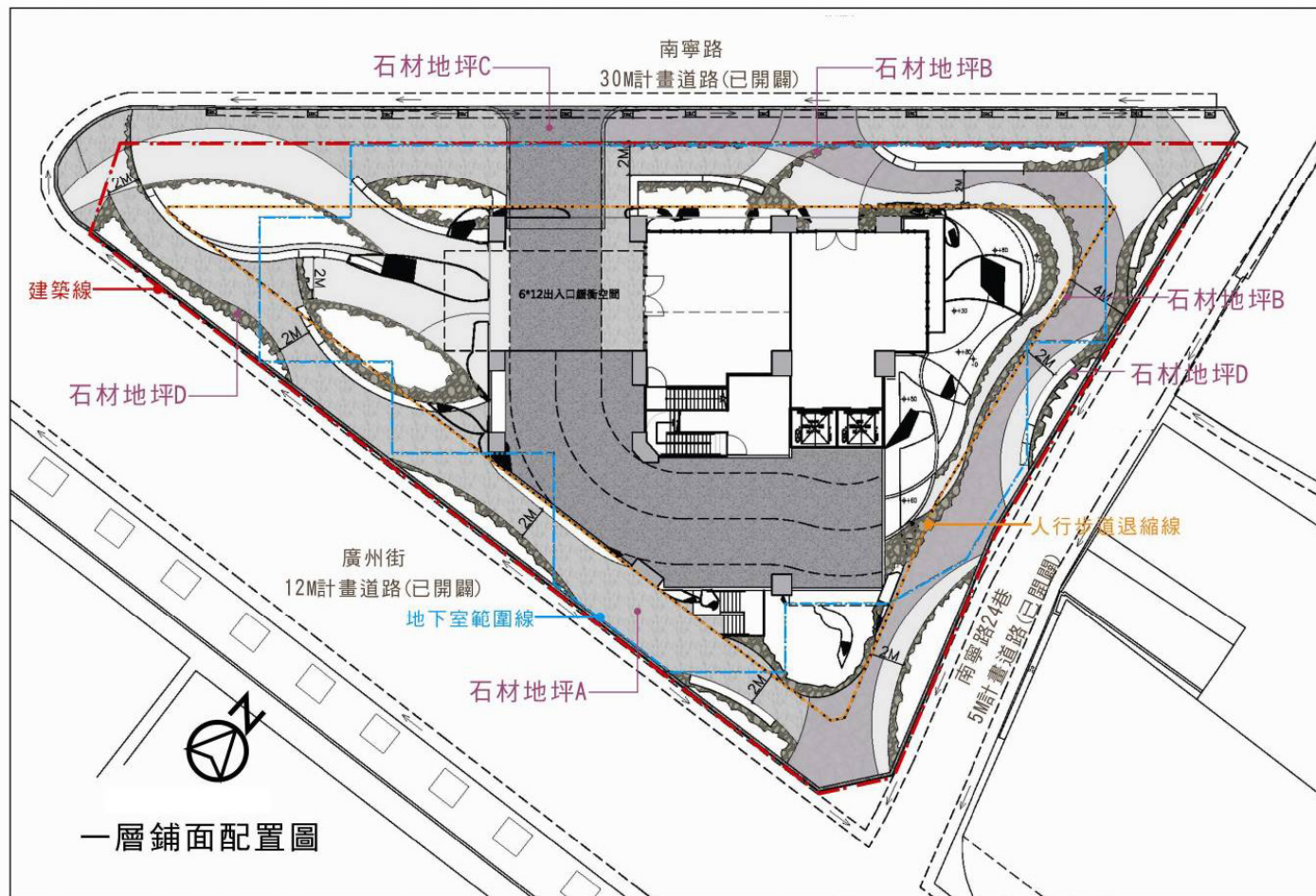
RF 植栽表

圖例	植栽名稱	規格 (CM)			數量	單位	覆土深度 (CM)	土球 (CM)	支架 (支)	原生植物	選高誘蝶植物	植栽配置說明
		H	W	φ								
灌木	梔子花	30	20	25株/m ²	18.9	m ²	60	—	—	v	v	取其花香、耐旱與綠籬特徵

屋頂層植栽照片



梔子花



1F 鋪面材料表

圖例	名稱	說明
	石材地坪A	人行道地坪材質
	石材地坪B	砌石地坪材質
	石板地坪C	車道地坪材質
	石板地坪D	亂石收邊



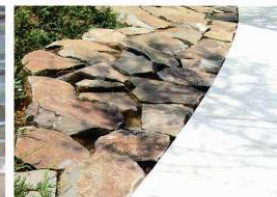
石材地坪A 示意照片



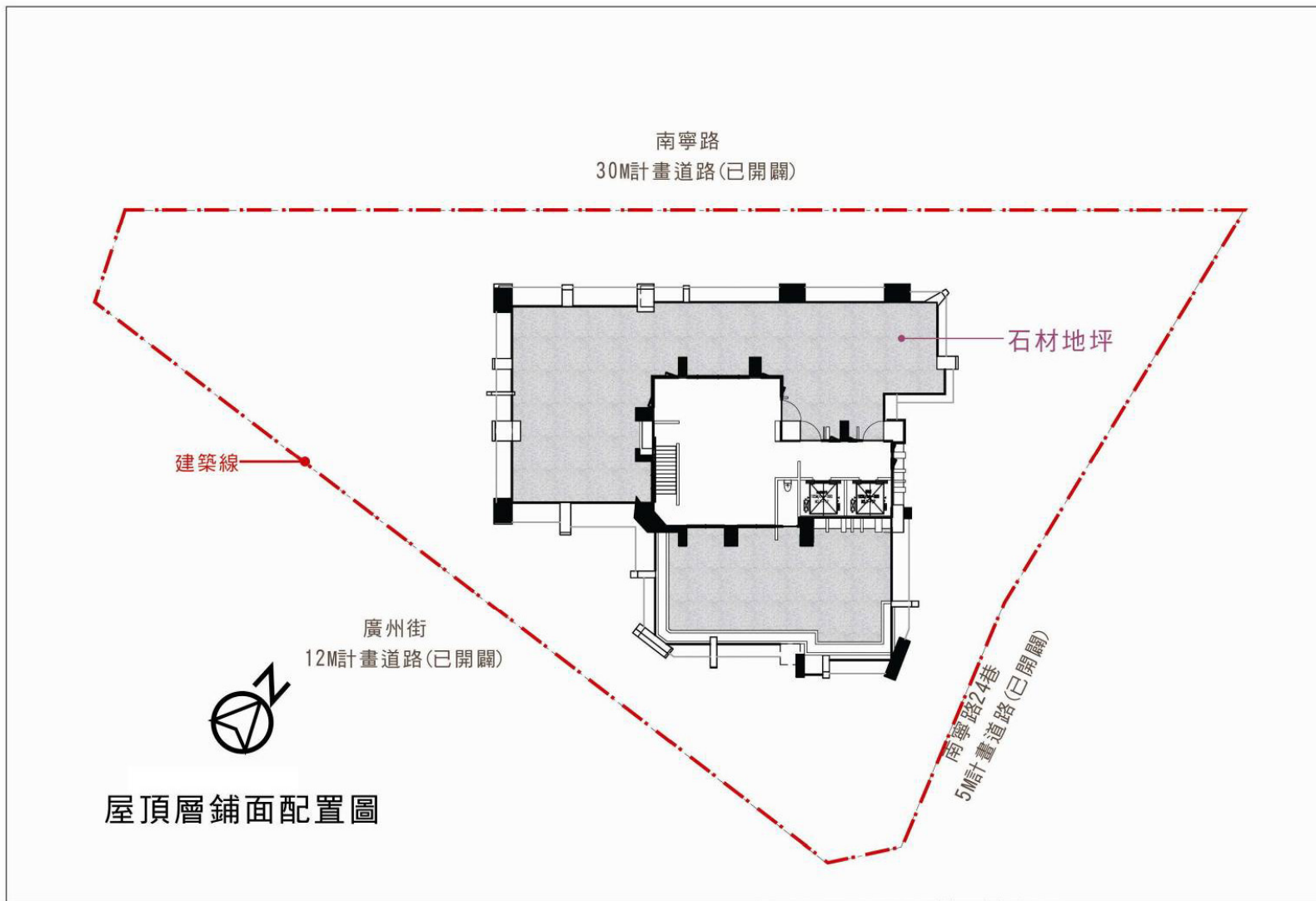
石材地坪C(車道)示意照片



石材地坪B 示意照片



石材地坪D 示意照片

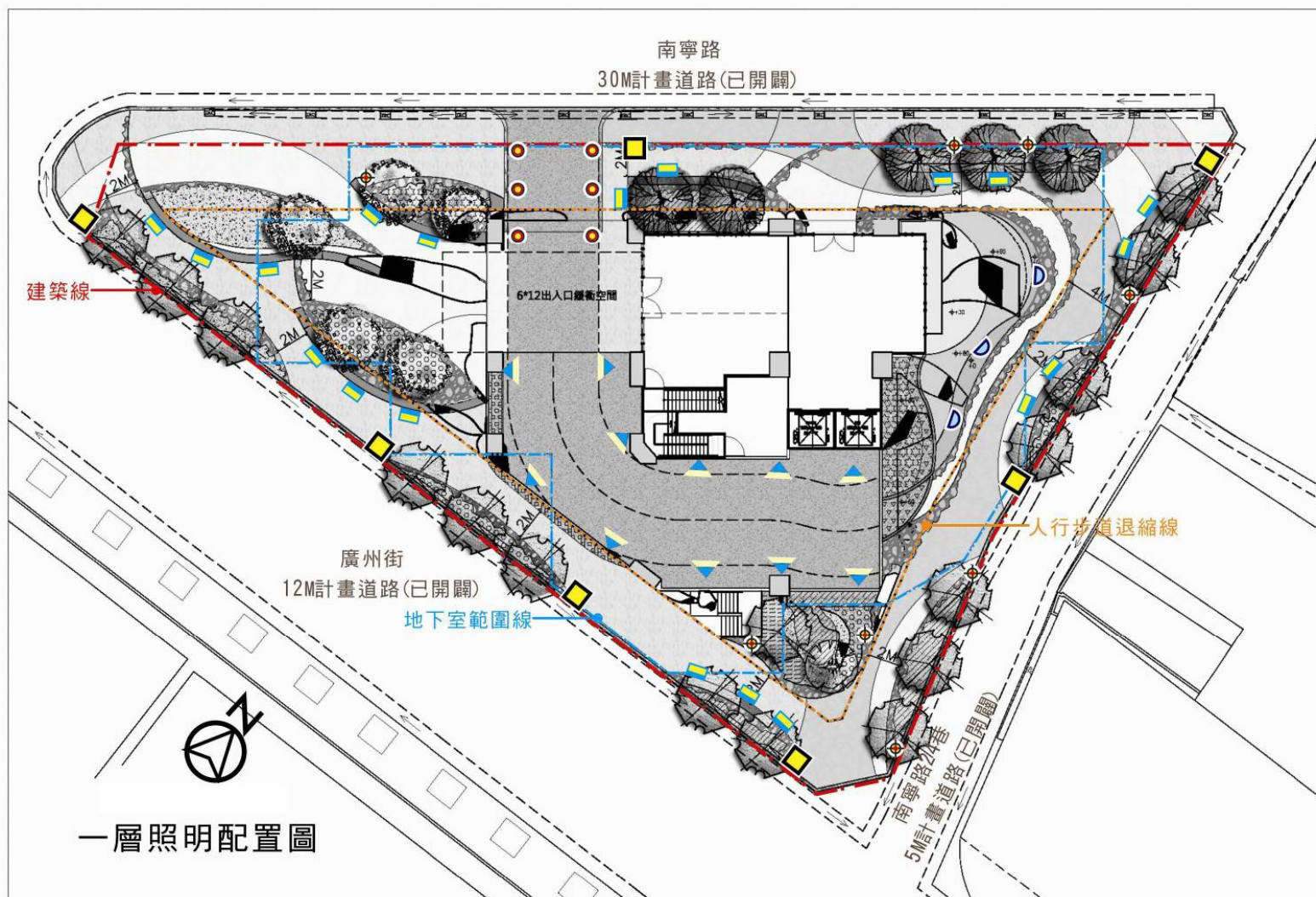


RF 鋪面材料表

圖例	名稱	說明
	石材地坪	灰色石材



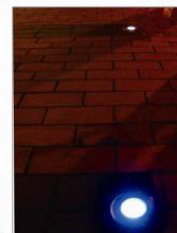
灰色石材 示意照片



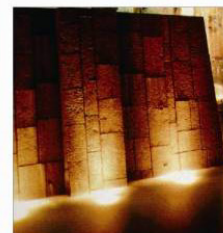
景觀高燈



景觀矮燈



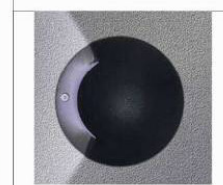
地嵌燈



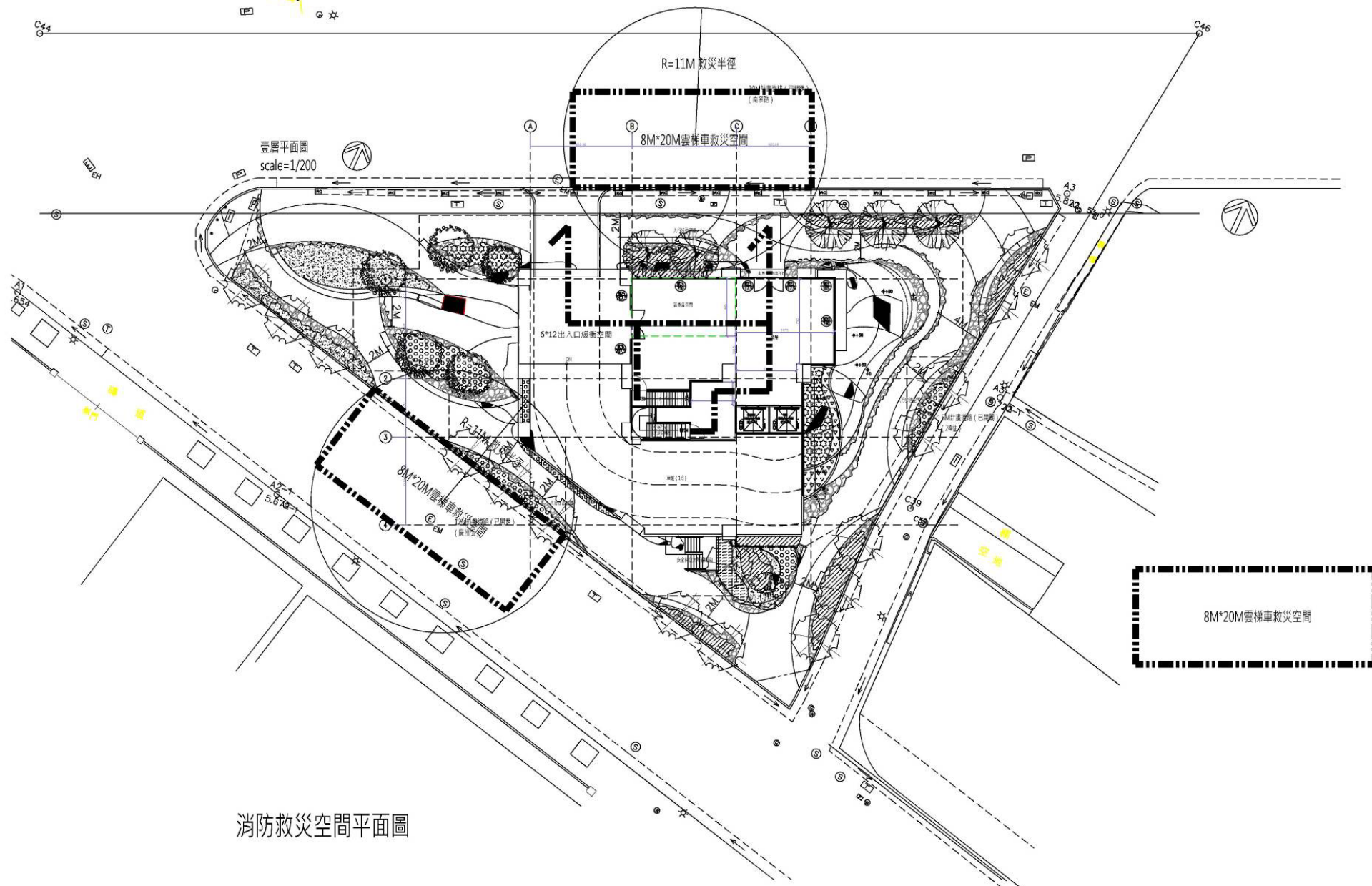
水中燈



壁嵌燈



車道嵌燈



消防救災空間平面圖

62 相關單位配合辦理事項

一、△F1原容積面積惠請臺北市建管處認定

二、未存在之登記建物惠請國有財產署及地政局協助辦理消滅或滅失登記

依建物登記謄本所示，7、15、18、19及37建號共5棟1樓房屋面積合計1,043.16m²皆座落於163地號1筆土地面積47m²。

經實施者勘查該5筆建物皆未存在於更新單元土地範圍上，故督請國有財產署及地政局辦理房屋滅失登記，以利本案都市更新事業進行。

所有權人(管理者)	建物門牌	建號	座落地號	構造	層次/層數	面積(m ²)
中華民國(財政部國有財產署)	(空白)	7	163	木造	1/1	169.43
	(空白)	15	163	木造	1/1	142.89
	(空白)	18	163	木造	1/1	176.86
	(空白)	19	163	木造	1/1	178.51
	(空白)	37	163	木造	1/1	375.47
合計						1,043.16

三、實施者擬向國有財產署申請116、117及126-1地號3筆國有地讓售事宜

四、函請道路主管機關(臺北市政府工務局新建工程處)向管理機關申請辦理撥用109-1地號

擬訂臺北市萬華區萬華段一小段103地號等53筆土地 都市更新事業計畫案公聽會會議紀錄

會議時間：民國104年1月5日(星期一)晚上七點整
 會議地點：臺北市萬華區昆明區民活動中心(臺北市萬華區昆明街284號三樓)
 會議主席：寶舖建設股份有限公司 陳松林 副總經理
 會議記錄：合邑都市更新
 都市更新權利人：(詳見簽到簿)
 相關出席者：學者專家 何芳子 委員
 臺北市都市更新處代表 麥怡安
 卓培煙建築師事務所 卓培煙 建築師
 景瀚不動產估價師聯合事務所 吳右軍
 合邑都市更新股份有限公司 姜義哲



照片拍攝日期：104年1月5日

會議內容如下：

一、主席致詞

各位住戶及與會來賓大家好，感謝大家今日蒞臨本案都市更新事業計畫公聽會。寶舖建設整合本基地歷經許多時日，現正式進入都市更新案程序，如有問題及意見請各位不吝指正。

二、簡報

合邑都市更新股份有限公司-事業計畫與建築規劃設計簡報(略)

三、綜合討論

(一)地主-000

原簽訂合約時2-24樓規劃每層三戶，現11-13樓規劃每層四戶，14-24樓規劃每層六戶，共增加三十六戶，但仍維持配置兩部電梯，以後住戶使用上似有不足疑慮？

(二)地主-000

以新北市永和區更新案為例，建物規劃27層配置3部電梯，本案僅規劃2部電梯供應量應仍不足，擔心上班時間電梯壅塞。

(三)主席-寶舖建設 陳松林 副總經理

1. 本案規劃總戶數為105戶，雖戶數增加但居住人數不一定成等比例增加，現規劃24層配置2台17人份高速電梯，估計其載運量是足夠的。
2. 新北市永和區更新案配置3部電梯，通常其中一部應為貨梯。
3. 本案基地面積僅456坪，若再增加一部電梯，會增加梯間面積並使每層居住樓地板面積相對減少。若本基地面積能較大，相信增加一部電梯較無影響，故本案再增設電梯之難度及必要性仍需再考量。

(四)地主-000

樓層數由簽約時的19層變更為現在的24層，其容積率是否相同？

(五)主席-寶舖建設 陳松林 副總經理

本案在考量建築設計美觀因素，故將樓層數拉高至24層，但並不影響容積率。

(六)地主-000

1. 本案樓層數原規劃19樓現增加至24層，戶數及樓層數增加是否使公設比減少？
2. 目前公設比為多少？希望公設比越少越好。

(七)主席-寶舖建設 陳松林 副總經理

1. 樓層數增加對公設比的影響不大，另公設比與戶數無關與當層樓地板面積有關。
2. 目前規劃公設比約為35%，尚屬正常範圍。

(八)地主-000

1. 廣州街和南寧路容積率及都市更新獎勵為多少？
2. 捐贈道路用地獎勵由誰取得？

(九)合邑都市更新股份有限公司-姜義哲

1. 本案約 90 餘%土地屬住三之一其法定容積率為 300%，其餘近 10%土地為住三之法定容積率為 225%，本案平均容積率為 294.53%。
2. 本案爭取 65%都市更新容積獎勵，其中△F4-2 之 15%屬協助開闢毗鄰道路用地獎勵，其獎勵由捐贈道路用地所有權人取回。

(十)寶舖建設股份有限公司-陳松林 副總經理

本公司購買道路用地係因本案部份土地原屬台灣銀行持有並存有占用等問題，故除承購更新單元內台灣銀行持有之土地，並必須應台灣銀行要求一併承購更新單元相鄰南寧路之道路用地，故本案並非特地購買道路用地來拉高容積獎勵。

(十一)專家學者-何芳子 委員

1. 本案目前爭取都市更新容積獎勵為 65%，扣除其中 15%捐贈道路用地獎勵容積，本案已爭取容積獎勵 50%最高上限。但誠如簡報中說明，若本案無法在 1 月 9 日前申請事業計畫報核，則會減少 6%更新時程獎勵。
2. 本案目前採 100%協議合建實施，而國有地則主張以讓售方式。但目前仍有少數所有權人尚未同意，期待大家通力合作達成全數私有土地 100%同意。
3. 本案尚有國有地面積 90 m²，若後續國有地主主張參與更新分配，實施方式則須改採權利變換實施或採都市更新條例第 25 之 1 條方式以八成以上協議合建方式其餘權利變換方式實施，但不論實施方式為何，皆不影響本案事業計畫報核。
3. 本案擬爭取△F5-1 上限 10%獎勵容積，近來台北市都市更新審議案例通常會被刪減 2 至 3%或 5%，或甚至全數不給予，故目前都市更新獎勵額度審議已趨嚴。故更新審議通案採「整體性」、「回饋性」、「貢獻度」、「無障礙空間」四原則來審議個案△F5-1 獎勵額度。故建議建築師針對規劃設計之無障礙空間及通用設計方面能詳加說明。
4. 請詳加說明植栽及鋪面設計並且不影響 2m 無障礙人行步道空間並與道路齊平。
5. 因本案基地形狀為三角形，造成的三個街角空間，是否能請建築師多加著墨，規劃行人停留及景觀觀賞空間，對於爭取△F5-1 獎勵額度將會更有說服力。
6. 本案部分植栽位於地下室開挖範圍，請檢討喬木 1.5m 以上覆土深度。
7. 肯定本案擬爭取鑽石級綠建築獎勵，預祝本案順利進行。

(十二)臺北市都市更新處代表-麥怡安

1. 本案最晚須在本月 9 號前將事業計畫送件，否則將會失去申請 6%時程獎勵條件，請實施者與未同意戶多作溝通並避免讓已同意所有權人失望。
2. 更新單元內尚存許多木造建築，而木造這種非防火結構是政府積極鼓勵更新對象。
3. 鑽石級為綠建築最高等級，須檢討多項指標，如綠覆率、透水率等，本案拉高樓層數將有助於提高綠覆率、透水率，以爭取鑽石級綠標章，但實施者仍須努力。
4. 電梯供應量是否足夠等問題，希望實施者能妥善回應。
5. 實施者通常會爭取最高值容積獎勵，後續經審議時獎勵數值通常會下修，故最終核定數值與目前申請容積獎勵值不一定相同。

6. 本案採協議合建，提醒住戶仔細評估再簽約。有任何法令問題詳見簡報末頁臺北市都市更新處法令諮詢專線 (02)2321-5696 分機 3030，歡迎來電詢問，並預祝本案順利進行。

(十三)地主-000

之前提到十二樓以下分配給地主，十二樓以上分配給實施者，覺得並不公平，希望採取縱向分配較公平。

(十四)寶舖建設股份有限公司-陳松林 副總經理

此為概略選屋方向並不是以 12 樓為選屋界線，每戶分配之坪數係依各地主所持有之土地各方面條件來作決定之因素，本案目前選屋以價值分配，地主由下往上分，實施者由上往下分。

(十五)合邑都市更新股份有限公司-姜義哲

1. 本案採協議合建方式實施，合建契約會載明雙方權利義務，各位地主仍須詳讀合約，並以此督促實施者。
2. 關於地主所提電梯數量是否足夠等問題會納入會議紀錄載明，但本案基地面積較小，若再增加電梯數時，勢必增加梯間公設面積、戶數重新排列等新的問題，亦須供各位參考。
3. 若對於實施者有任何不滿意疑問地方盡量提出，會後亦可採書面表達意見。

四、主席結語

本案整合迄今已三年多，後續辦理都市更新事業計畫程序預計費時兩年，建築興建預計三年，前後約有八、九年的時間寶舖建設有榮幸為大家服務，本公司以誠信與各位共同經營這塊土地，盼能打造出地標建物。感謝各位的參與及寶貴意見，本次公聽會到此結束，謝謝各位。

五、散會：晚上八點三十分

會議主席：_____ 會議紀錄：_____

- 簡報結束，有關更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處／法令園地之網頁資料 (<http://www.uro.taipei.gov.tw/>)或洽臺北市都市更新處法令諮詢專線：(02)2321-5696分機3030。
- 本更新案資訊可連結合邑都市更新股份有限公司網站首頁之案件資訊(<http://www.har.com.tw>)。