

變更臺北市南港區南港段三小段 68-3地號等5筆土地都市更新 事業計畫及擬訂權利變換計畫案

幹事及權變審查小組會議

實施者：國泰建設股份有限公司

建築設計：闕河彬建築師事務所

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

鑑價機構：麗業不動產估價師聯合事務所

第一太平戴維斯不動產估價師事務所

瑞普國際不動產估價師事務所

108年8月15日

■ 104年07月24日 自行劃定更新單元範圍核准

■ 104年07月29日 申請事業計畫報核

■ 107年06月21日 事業計畫核定

■ 107年12月07日 申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫報核

■ 108年04月03日~05月02日 辦理公開展覽30日

■ 108年04月19日 召開公辦公聽會

■ 108年08月15日 召開幹事會及權變小組會議

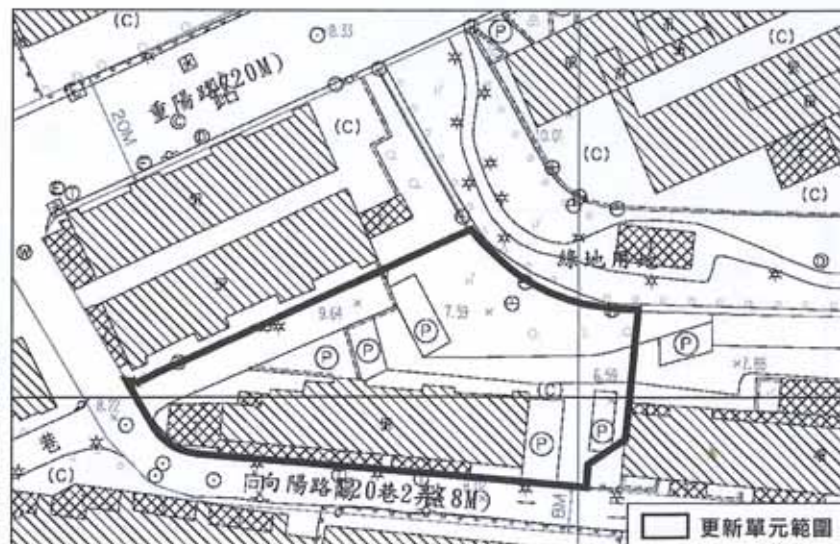
■ 本案位於南港區向陽路120巷2弄以北、重陽路以東、綠地用地以南及興南街以西所圍之街廓範圍內，非完整街廓，共計5筆土地，土地總面積2,520m² (762.3坪)。

■ 土地部分

- 公有土地：319-5地號，面積為444m²，為中華民國所有(管理者：財政部國有財產署)，占更新單元總面積17.62%。
- 私有土地：其餘皆為私有，面積為2,076.00m²，占更新單元總面積82.38%。
- 土地所有權人共計32名(包含公有土地1名，私有土地31名)。

■ 建物部分

- 所有權人共計30名，面積為3,137.51m²，皆為私有建物。
- 本更新單元內建築物於99年7月30日府都建字第09964214600號函公告列管為「高氯離子混凝土建築物」。



使用分區	地號	土地面積 (m ²)	建蔽率 (%)	容積率 (%)	基準容積 (m ²)
第三種住宅區	68-3、316-1、316-3、316-4及319-5地號	2,520.00	45%	225%	5,670.00

■ 本案將符合都市更新條例第22條規定同意比例門檻。

項目	原核定				變更後			
	土地部分		合法建築物部分		土地部分		合法建築物部分	
	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)
全區總和 (A=a+b)	33	2,520.00	30	3,137.51	32	2,520.00	30	3,137.51
公有 (a)	1	444.00	0	0	1	444.00	0	0
私有 (b=A-a)	32	2,076.00	30	3,137.51	31	2,076.00	30	3,137.51
排除總和 (c)	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
計算總和 (B=b-c)	32	2,076.00	30	3,137.51	31	2,076.00	30	3,137.51
同意數 (C)	28	1,903.39	27	2,713.44	29	1,996.66	28	2,897.10
同意比例 (%) (C/B)	87.50% > 2/3 (66.67%)	91.69% > 3/4 (75%)	90.00% > 2/3 (66.67%)	86.48% > 3/4 (75%)	93.55% > 2/3 (66.67%)	96.18% > 3/4 (75%)	93.33% > 2/3 (66.67%)	92.34% > 3/4 (75%)

□ 本案目前同意比例已符合都市更新條例第22條規定門檻標準

細部計畫

本項無變更

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國79年11月27日公告之「修訂南港區基隆河以南、惠民街以北、向陽路以東附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內
- 本案土地使用強度及使用組別皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關第三種住宅區規定辦理。

計畫目標

本項無變更

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條第1項之立法目的。

拆遷安置計畫

本項無變更

■ 地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日。如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

■ 合法建築物之補償與安置

1.拆遷補償費係依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之相關規定辦理。

2.拆遷安置費係依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之相關規定辦理。

變更事業計畫

變更項目摘要：

(一)土地產權人數變更 (減少1人)

(二)建築設計變更

- 1.因原核定之廢巷改道範圍(向陽路120巷部分範圍)係私設通路非屬現有巷需保留原路型，故重新調整建築配置。
- 2.依據建築配置調整變更部分機電、梯廳位置，故調整樓地板面積。

(三)財務計畫及相關費用變更

(四)修正實施進度表

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔 **本項無變更**

- 本案擬採**重建方式**處理，並以「**權利變換**」之方式實施都市更新事業。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者負擔本都市更新事業之營建成本及其他相關經費。
- 土地所有權人則按其**權利價值比例**共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。
- 全區劃設為重建區段。

變更前後土地及合法建物權屬情形

項目		原核定		變更後	
		面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
土地	公有土地	444.00	1人	444.00	1人
	私有土地	2,076.00	32人	2,076.00	31人 (-1人)
合法建物		3,137.51	30人	3,137.51	30人

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令
2. 權利變換意義：都市更新條例第3條

『權利變換』係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、他項權利人或實施者，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及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

3. 三家估價師事務所（評價基準日為107年7月30日）

麗業不動產估價師聯合事務所(以下簡稱麗業) (領銜)

第一太平戴維斯不動產估價師事務所(以下簡稱第一太平)

瑞普國際不動產估價師事務所(以下簡稱瑞普)

項目		麗業不動產估價師聯合事務所	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	瑞普國際不動產估價師事務所
更新前土地價值	土地平均單價(元/坪)	1,510,000	1,460,000	1,500,000
	更新前土地總價(元)	1,151,073,000	1,112,958,000	1,143,486,300
更新後房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	808,832	905,575	821,144
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	681,504	666,773	667,779
	車位平均價格(元/個)	2,312,162	2,312,162	2,312,162
	更新後總權利價值(元)	3,369,221,196	3,307,911,327	3,312,630,897
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,838,406,830	1,777,096,961	1,781,816,531

- 依土地使用分區，預計整理為1筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



■ 本案權利變換意願調查期間：

107年10月27日至107年11月26日止，共計31日

(1)	總房屋及車位數	房屋120戶、車位148部
(2)	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	32人
(3)	分配房屋及車位人數	32人
	表示不參與分配擬領取補償金人數	本案無
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者	本案無
	未於期限內提出書面申請分配，其更新後應分配權利價值達最小分配單元價值者 (以公開抽籤方式辦理)	1人
	同一位置有二人以上申請分配 (以公開抽籤方式辦理)	本案無
(4)	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋74戶、車位74部
(5)	實施者折價抵付分得	房屋46戶、車位74部

■ 參與權利變換分配者

都市更新條例第31條第2項：

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。

差額價金找補時機：使照取得後，依實施者通知繳納期限內辦理

實施進度變更說明

序號	進度	月數	原核定預定日期	月數	變更後預定日期
1	事業計畫核定公告	1	107/6		
2	申請變更事業及擬訂 權利變換計畫報核	1	107/8	1	107/11
3	變更事業及擬訂 權利變換計畫核定公告	12	107/9-108/8	18	107/12-109/5
4	申請拆除及建造執照	3	108/9-108/11	3	109/6-109/8
5	改良物殘餘價值補償	2	108/12-109/1	2	109/6-109/7
6	申請更新期間稅捐減免	1	109/2	1	109/8
7	土地補償金發放作業	1	109/3	1	109/6
8	地上物騰空拆除	2	109/4-109/5	2	109/9-109/10
9	工程施工	36	109/6-112/5	36	109/11-112/10
10	申請使用執照	3	112/6-112/8	2	112/11-112/12
11	送水送電	2	112/9-112/10	1	113/1
12	申請測量	2	112/11-112/12	1	113/2
13	釐正圖冊	3	113/1-113/3	5	113/3-113/7
14	接管	2	113/4-113/5	2	113/3-113/4
15	計算及找補差額價金	2	113/6-113/7	1	113/7
16	產權登記	2	113/8-113/9	1	113/8
17	申請更新後稅捐減免	2	113/10-113/11	1	113/9
18	更新成果備查	2	113/12-114/1	1	113/10

註：本進度表為預估，仍須視實際進度為準。

建築設計

關河彬建築師事務所

開發目標

建築規模：地上17層，地下4層

建築棟數：一幢兩棟

建蔽率：33.54%

使用規劃：B1-B4為防空避難與停車空間

1F社區交誼空間與社區庭院

2F-17集合住宅使用

規劃戶數：1F店鋪2戶 住宅2戶

2F-5F住宅6戶

6F-17F住宅8戶

合計:120戶

規劃高度：1F 420cm

2F-17F 320cm

合計:地面層高度55.4m

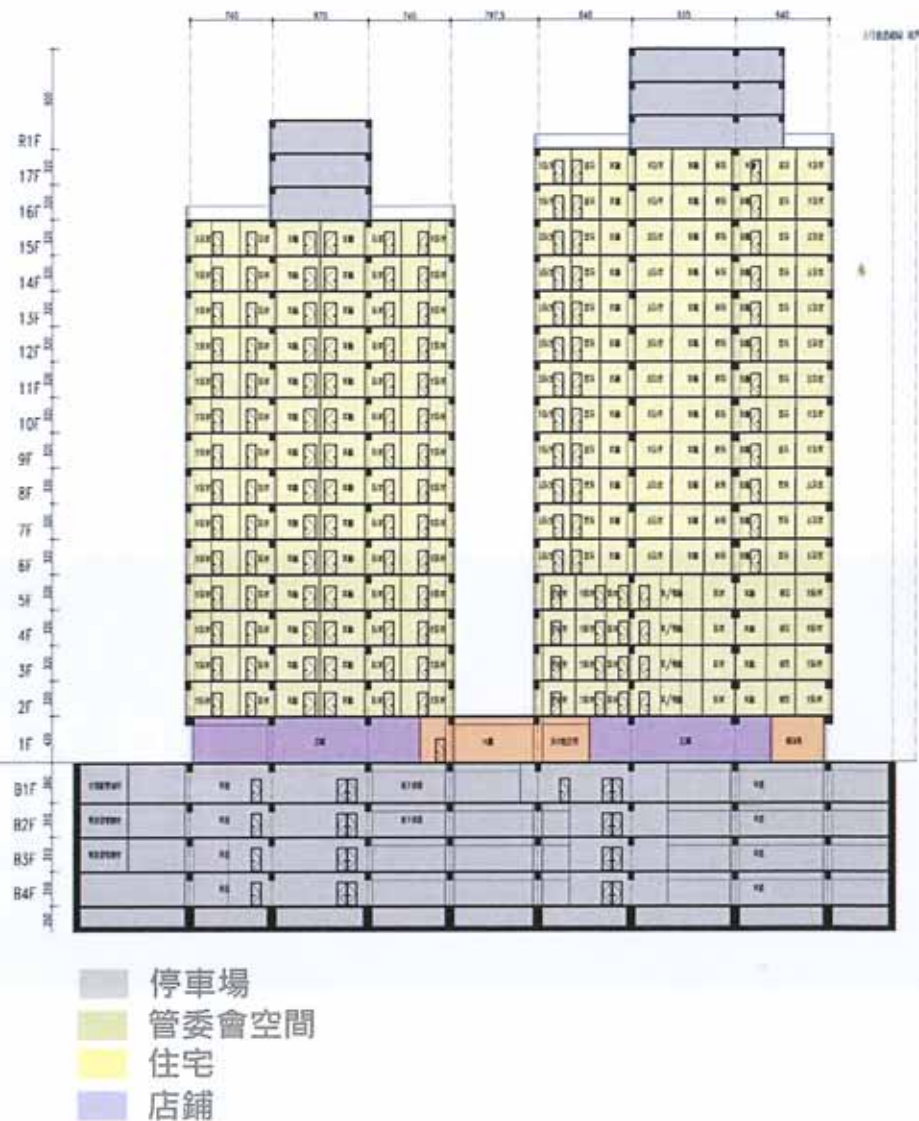
B1-380cm

B2-B4-310cm

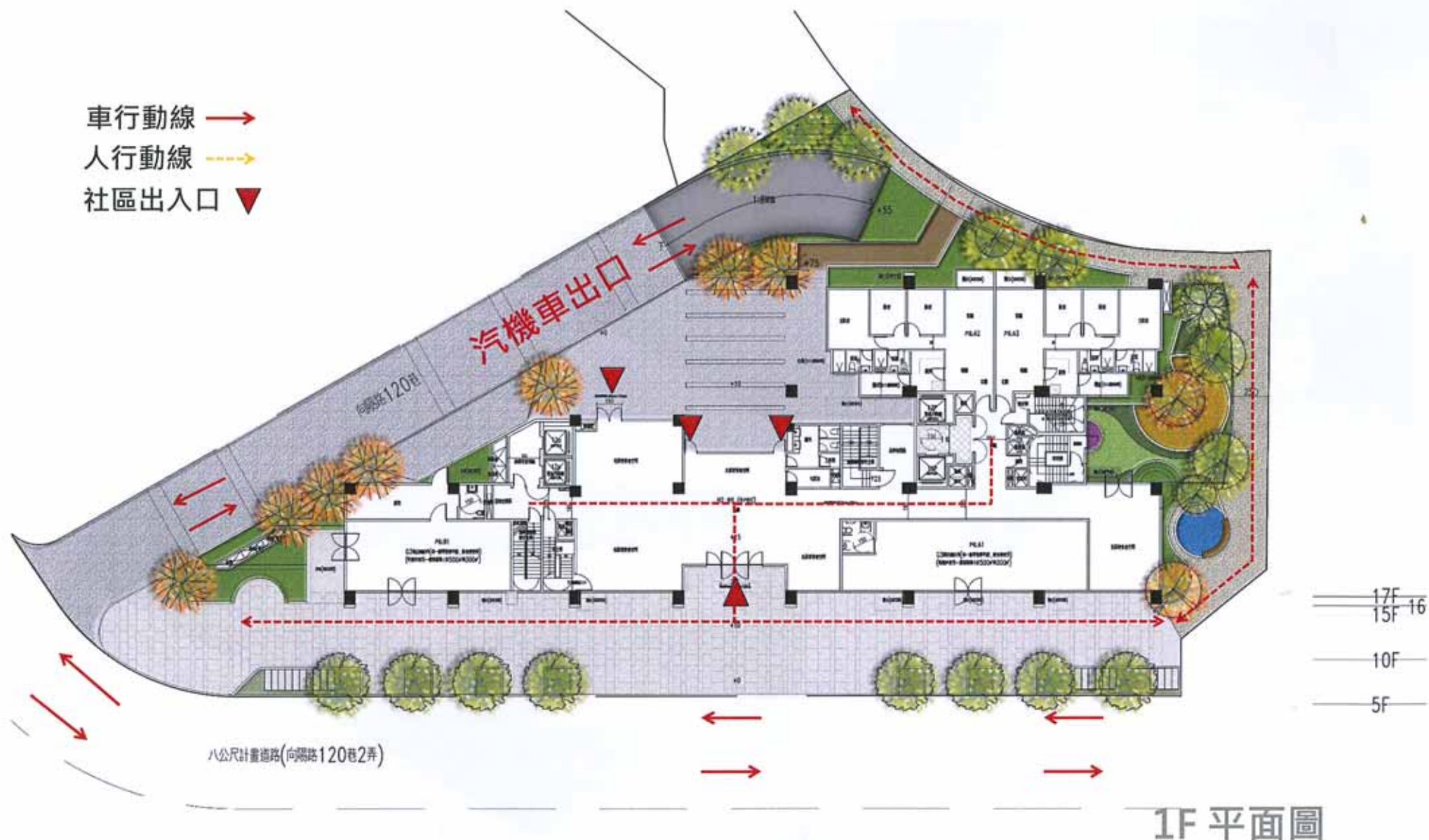
合計:地下層深度15.2m(含筏基2m)

停車數量：機車停車位124輛(法定102輛)

汽車停車位150輛(法定86輛)



平面圖



變更前後說明



本次變更版

修改說明

- A: 變更地下室通風井位置
- B: 變更B棟店鋪面積
- C: 變更陽台面積
- D: 變更B棟安全梯位置
- E: 變更B棟電梯間位置
- F: 變更公設區面積
- H: 變更公設落地窗位置
- I: 變更A棟安全梯出入口方向

	核定版 (m ²)	本次變更 (m ²)
樓地板面積	811.67	829.35
陽台面積	61.72	41.31
容積樓地板面積	642.06	664.54



1F 平面圖

變更前後說明

都更核定版



本次變更版

修改說明

- A：變更B棟B1戶房間形狀
- B：變更陽台深度
- C：變更B棟安全梯位置
- D：變更B棟電梯梯間位置
- E：變更B棟B2戶房型
- F：變更管道間位置
- H：變更B棟B2戶約定專用位置
- I：新增結構過樑
- J：變更A棟A2 A3戶內房間形狀



2F 平面圖

	核定版 (m ²)	本次變更版 (m ²)
B棟樓地板面積	214.47	218.38
B棟陽台面積	17.88	16.95
B棟容積樓地板面積	164.44	172

變更前後說明

都更核定版



本次變更版

修改說明

- A：變更B棟B1戶房間形狀
- B：變更陽台深度
- C：變更B棟安全梯位置
- D：變更B棟電梯梯間位置
- E：變更B棟B2戶房型
- F：變更管道間位置
- H：變更A棟A2 A3戶內房間形狀
- I：新增結構過樑

	核定版 (m ²)	本次變更 版(m ²)
B棟樓地板面積	214.47	218.38
B棟陽台面積	17.88	16.95
B棟容積樓地板面積	164.44	172



3-4F 平面圖

變更前後說明

都更核定版



本次變更版

修改說明

- A：變更B棟B1戶房間形狀
- B：變更陽台深度
- C：變更B棟安全梯位置
- D：變更B棟電梯梯間位置
- E：變更B棟B2戶房型
- F：變更管道間位置
- H：變更A棟A2 A3戶內房間形狀
- I：新增結構過樑



5F 平面圖

	核定版 (m ²)	本次變更版 (m ²)
B棟樓地板面積	214.47	218.38
B棟陽台面積	17.88	16.95
B棟容積樓地板面積	164.44	172

變更前後說明

都更核定版

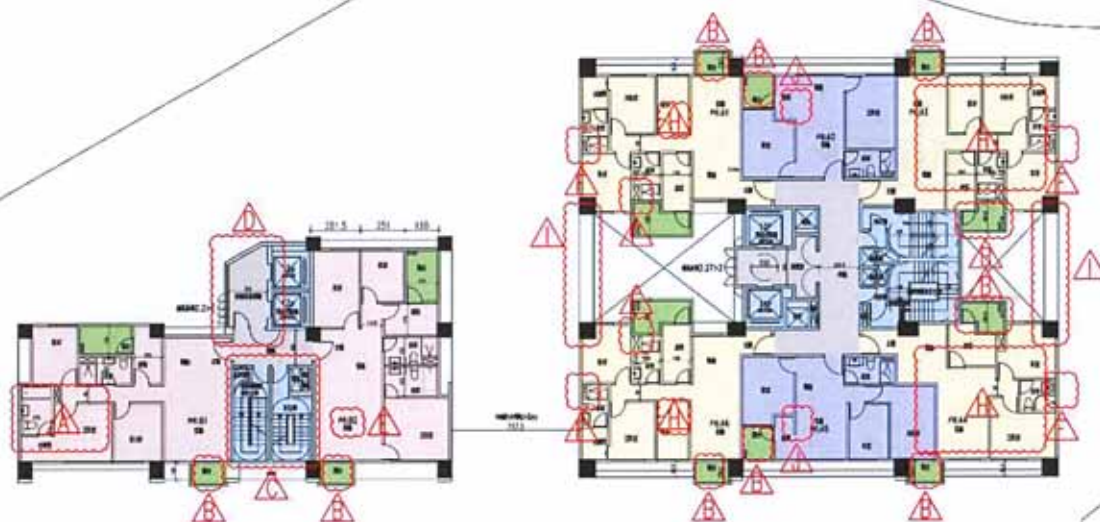


本次變更版

修改說明

- A：變更B棟B1戶房間形狀
- B：變更陽台深度
- C：變更B棟安全梯位置
- D：變更B棟電梯梯間位置
- E：變更B棟B2戶房型
- F：變更管道間位置
- H：變更A棟A2 A3戶內房間形狀
- I：新增結構過樑
- J：變更A2 A5戶廚房位置

	核定版 (m ²)	本次變更版 (m ²)
B棟樓地板面積	214.47	218.38
B棟陽台面積	17.88	16.95
B棟容積樓地板面積	164.44	172



6F 平面圖

變更前後說明

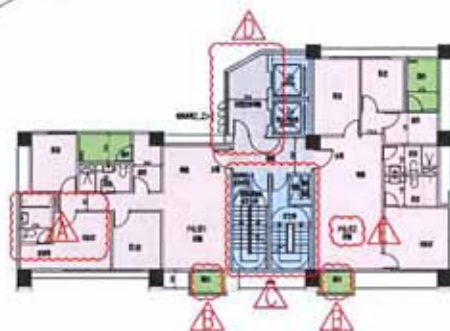
都更核定版



本次變更版

修改說明

- A：變更B棟B1戶房間形狀
- B：變更陽台深度
- C：變更B棟安全梯位置
- D：變更B棟電梯梯間位置
- E：變更B棟B2戶房型
- F：變更管道間位置
- H：變更A棟A2 A3戶內房間形狀
- I：新增結構過樑
- J：變更A2 A5戶廚房位置



7F 平面圖

	核定版 (m ²)	本次變更版 (m ²)
B棟樓地板面積	214.47	218.38
B棟陽台面積	17.88	16.95
B棟容積樓地板面積	164.44	172

變更前後說明

都更核定版



本次變更版

修改說明

- A：變更B棟B1戶房間形狀
- B：變更陽台深度
- C：變更B棟安全梯位置
- D：變更B棟電梯梯間位置
- E：變更B棟B2戶房型
- F：變更管道間位置
- H：變更A棟A2 A3戶內房間形狀
- I：新增結構過樑
- J：變更A2 A5戶廚房位置

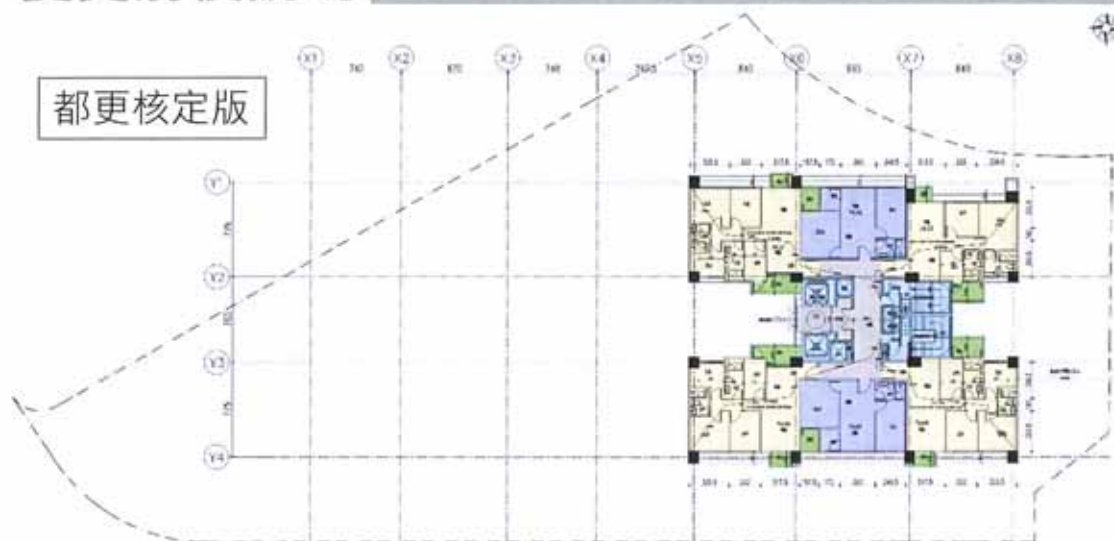
	核定版 (m ²)	本次變更版 (m ²)
B棟樓地板面積	214.47	218.38
B棟陽台面積	17.88	16.95
B棟容積樓地板 面積	164.44	172



8-15F 平面圖

變更前後說明

都更核定版



本次變更版



修改說明

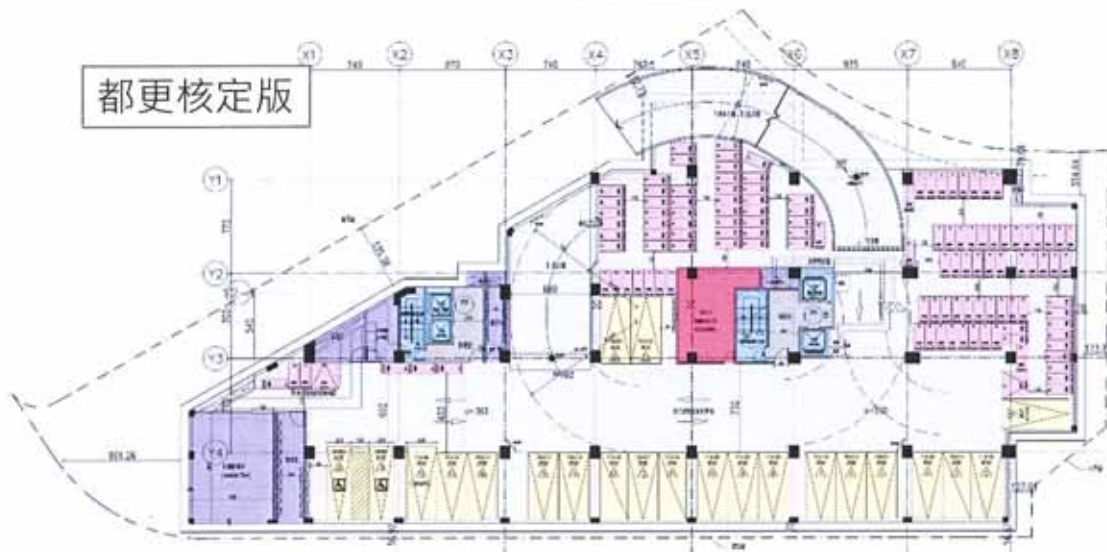
- A：變更B棟B1戶房間形狀
- B：變更陽台深度
- C：變更B棟安全梯位置
- D：變更B棟電梯梯間位置
- E：變更B棟B2戶房型
- F：變更管道間位置
- H：變更A棟A2 A3戶內房間形狀
- I：新增結構過樑
- J：變更A2 A5戶廚房位置

	核定版(m ²)	本次變更版(m ²)
A棟樓地板面積	465.47	465.47
A棟陽台面積	37.16	37.16
A棟容積樓地板面積	375.99	375.99

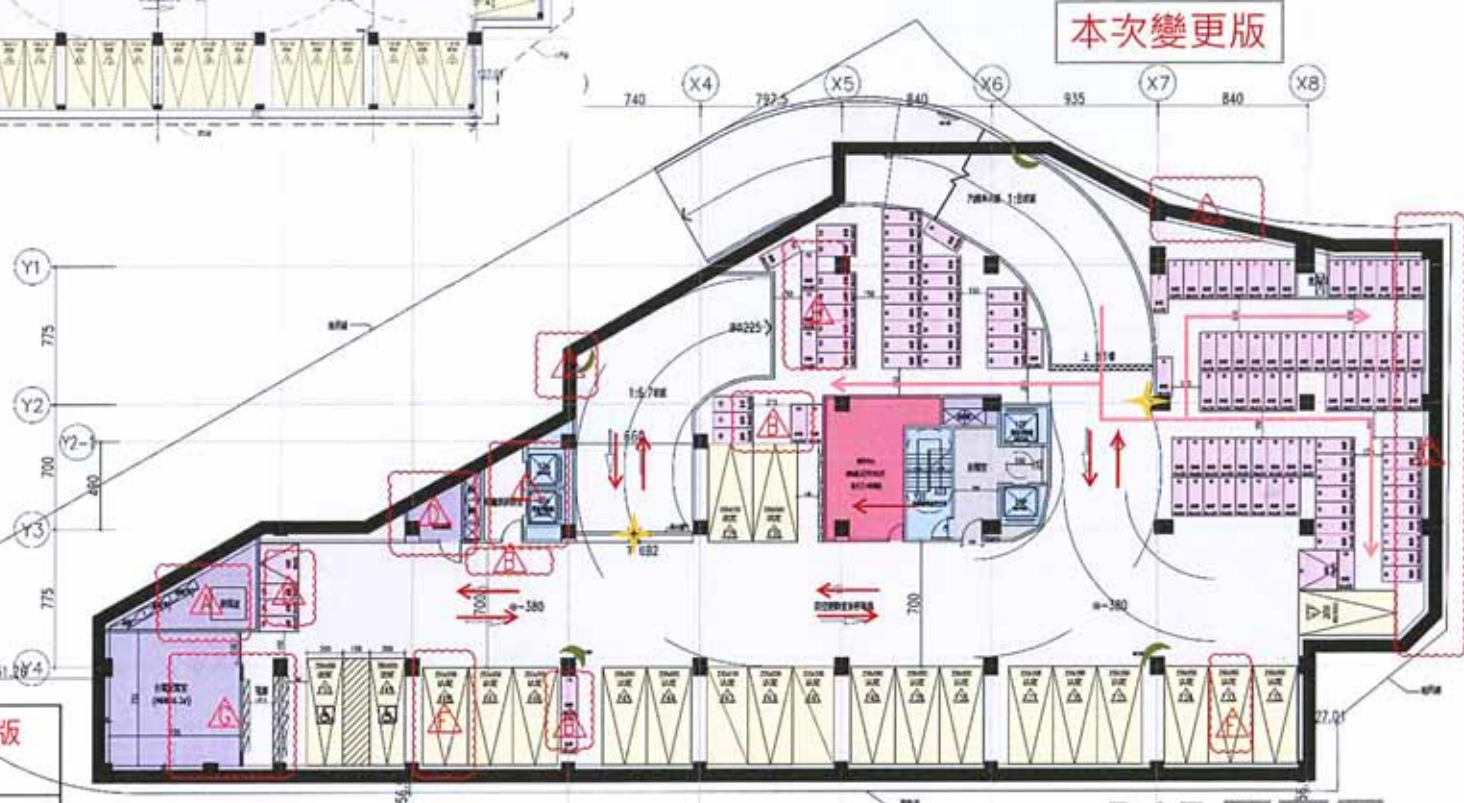
16-17F 平面圖

變更前後說明

都更核定版



本次變更版



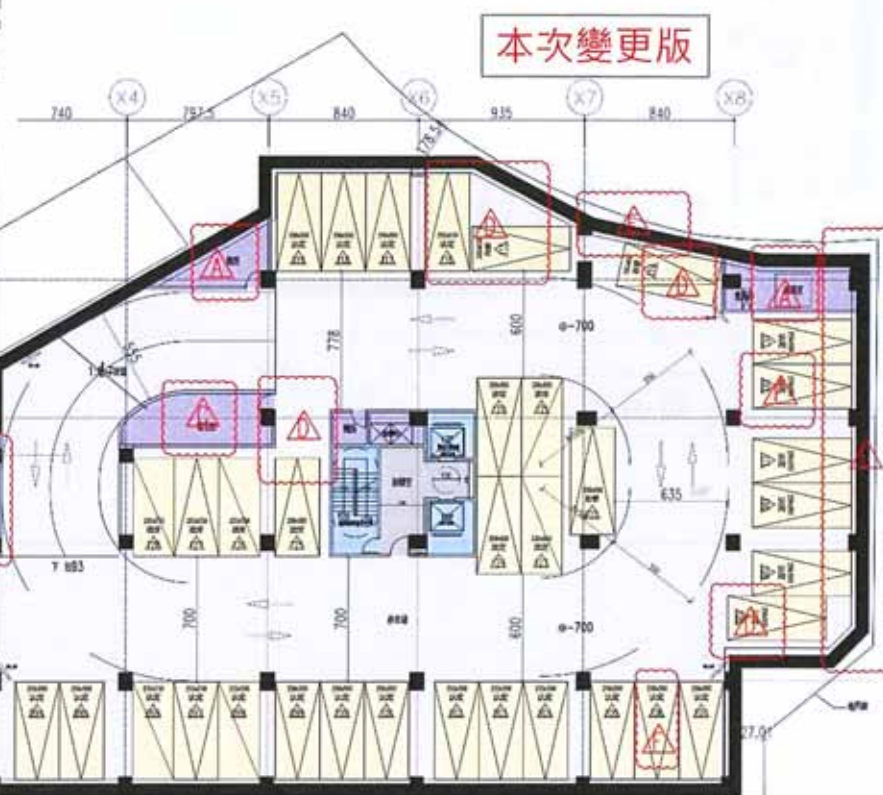
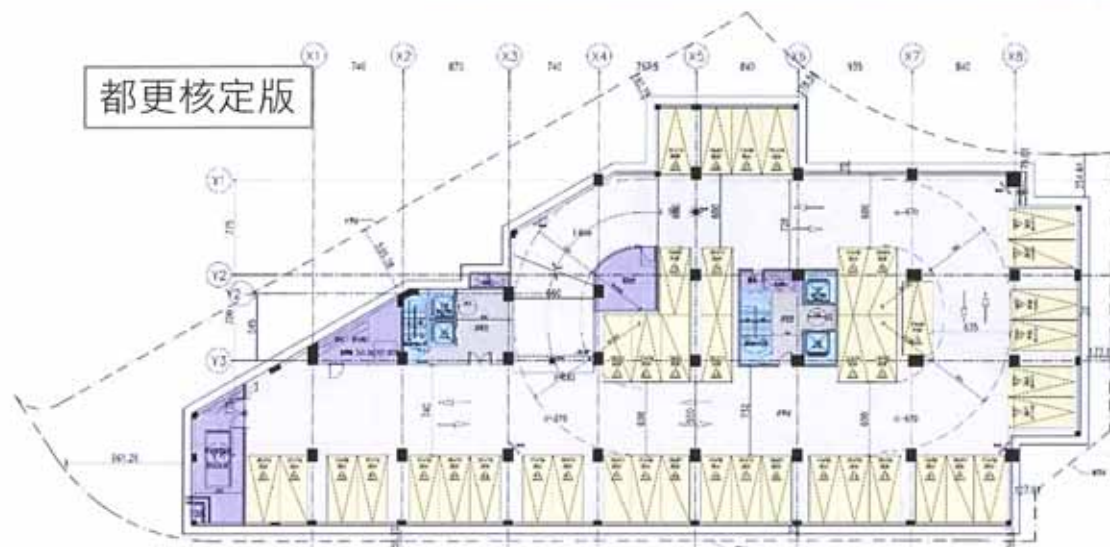
修改說明

- A：變更通風機房位置
- B：變更機車停車格位置
- C：變更連續壁位置
- D：變更圾垃處理室位置
- E：變更B棟梯廳位置
- F：變更為大車位
- G：變更機房形狀

	核定版 (m ²)	本次變更版 (m ²)
樓地板面積	1812.08	1823

B1F 平面圖

變更前後說明



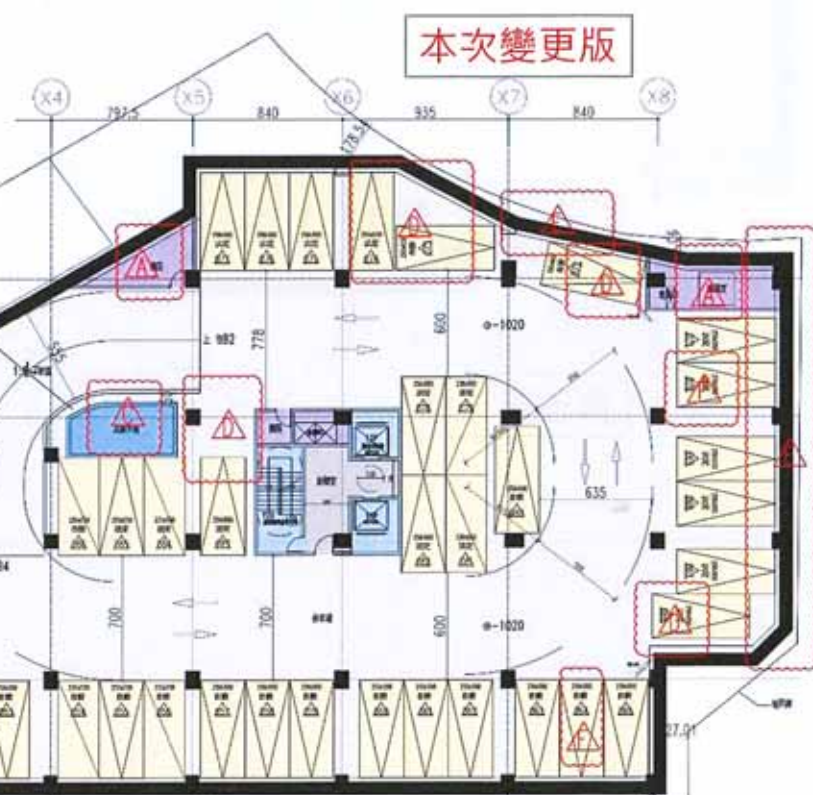
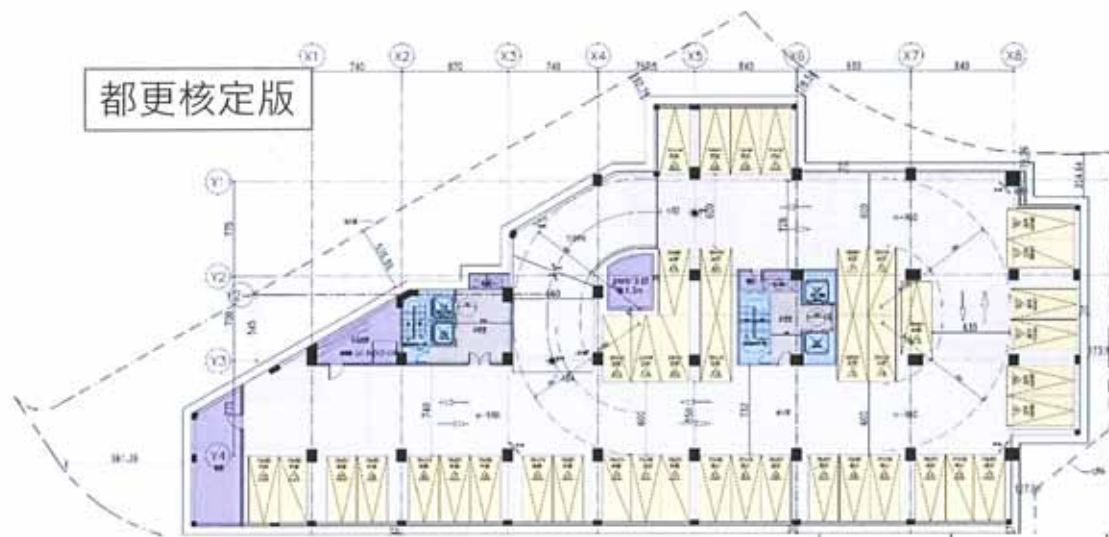
修改說明

- A：變更通風機房位置
- B：變更B棟梯廳位置
- C：變更水箱形狀
- D：變更汽車停車位位置
- E：變更連續壁位置
- F：變更為大車位
- G：變更機房形狀

	核定版 (m ²)	本次變更版 (m ²)
樓地板面積	1812.08	1823

B2F 平面圖

變更前後說明



修改說明

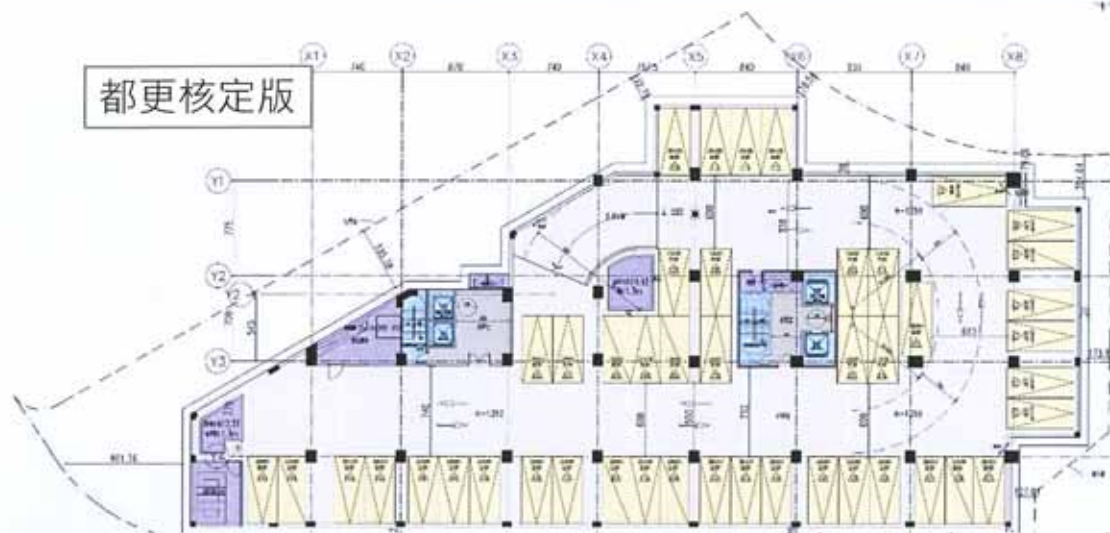
- A: 變更通風機房位置
- B: 變更B棟梯廳位置
- C: 變更水箱形狀
- D: 變更汽車停車位位置
- E: 變更連續壁位置
- F: 變更為大車位
- G: 變更機房形狀

	核定版 (m ²)	本次變更版 (m ²)
樓地板面積	1812.08	1823

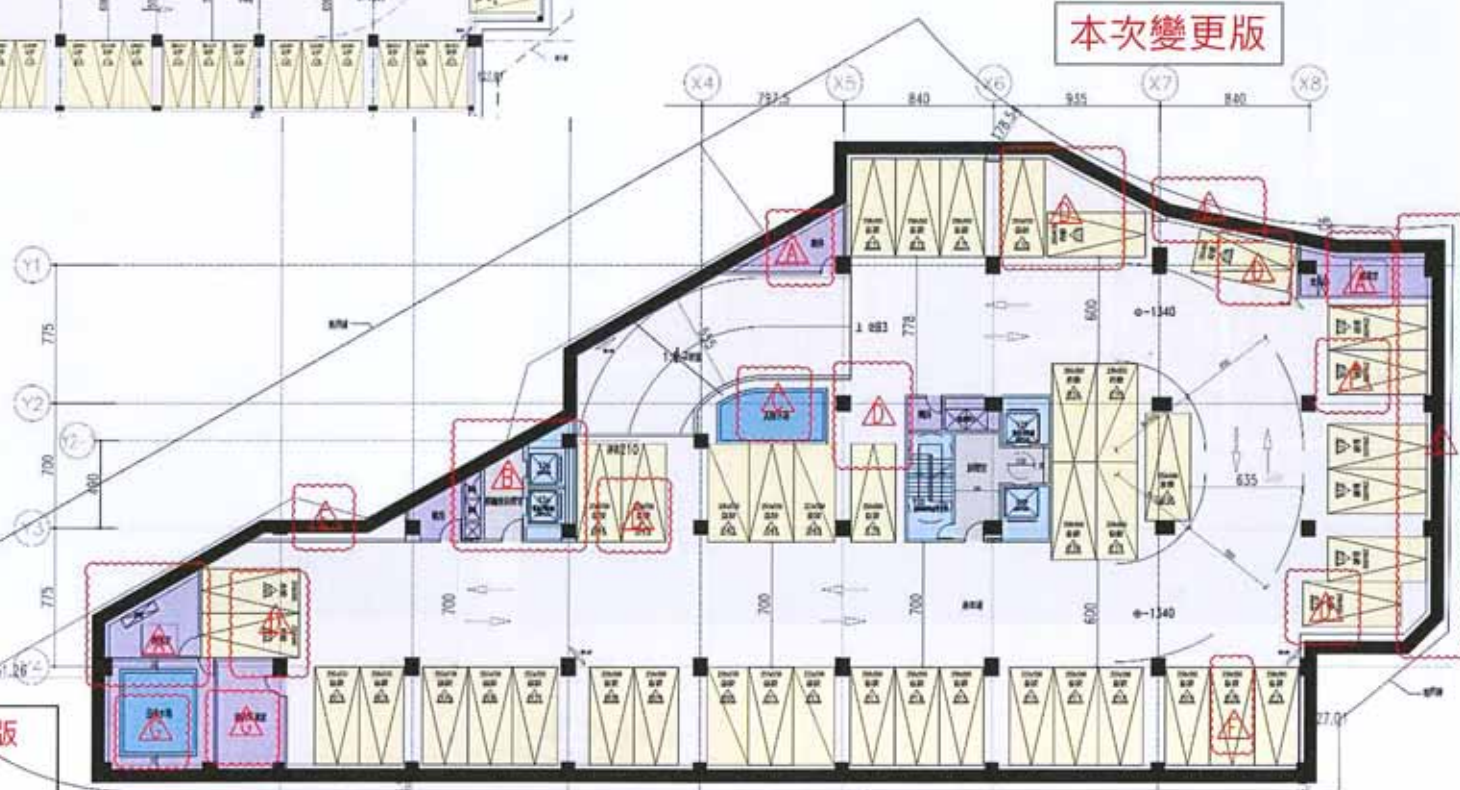
B3F 平面圖

變更前後說明

都更核定版



本次變更版



修改說明

- A：變更通風機房位置
- B：變更B棟梯廳位置
- C：變更水箱形狀
- D：變更汽車停車位位置
- E：變更連續壁位置
- F：變更為大車位
- G：變更機房形狀

	核定版 (m ²)	本次變更版 (m ²)
樓地板面積	1812.08	1823

B4F 平面圖

立面圖

都更核定版

地界線



地界線

本次變更版

地界線



地界線

修改說明

A：變更B棟陽台位置

南向立面圖

南向立面圖

立面圖

都更核定版

本次變更版

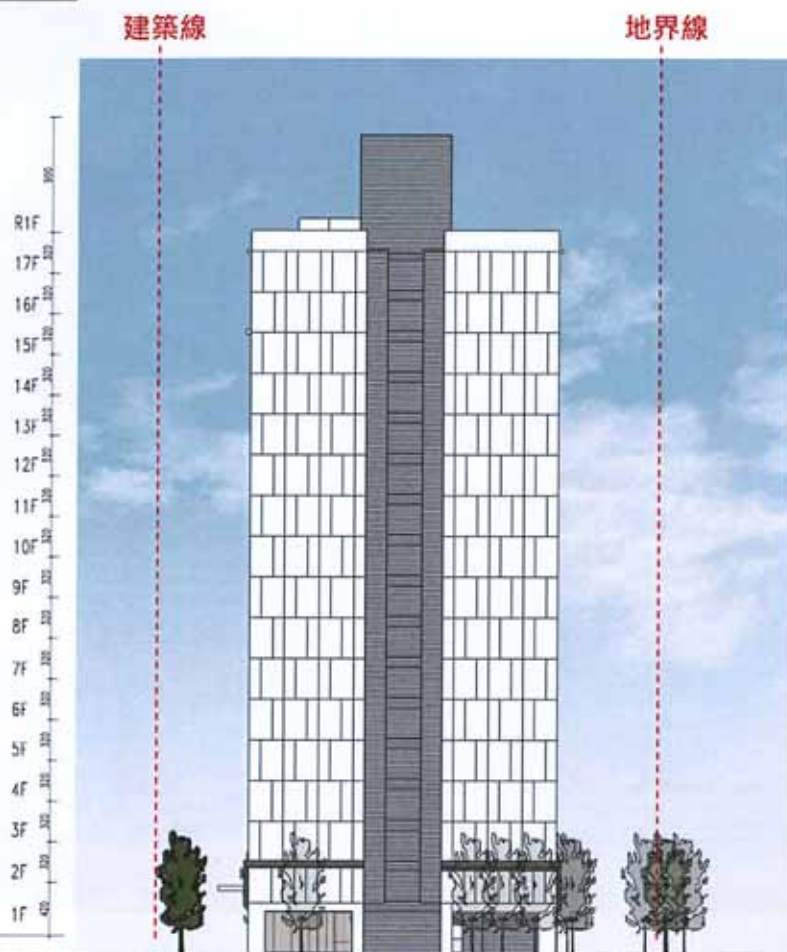


修改說明
A：變更B棟陽台位置
B：變更B棟樓梯間位置

北向立面圖

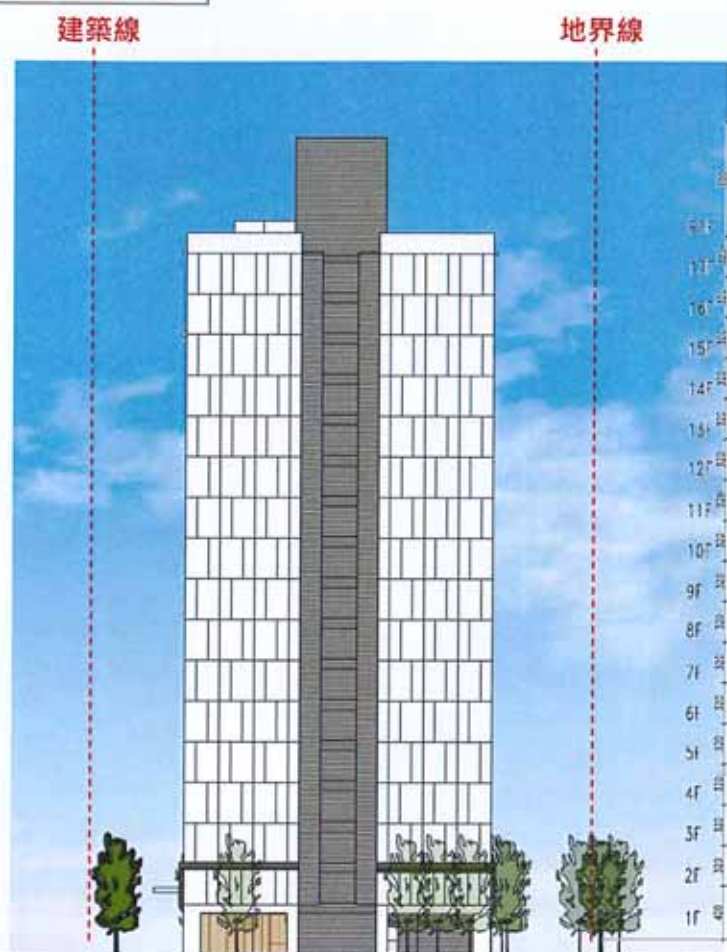
北向立面圖

都更核定版



東向立面圖

本次變更版



東向立面圖

立面圖

都更核定版



修改說明
A：變更B棟樓梯間位置

西向立面圖

本次變更版



西向立面圖

1樓景觀變更前後說明

