

# 擬訂臺北市中山區長春段一小段 12-1 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫 及權利變換計畫案

【都市更新事業計畫核定版】

實 施 者：春風開發股份有限公司

都市更新規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建 築 設 計：郭秋利建築師事務所

中 華 民 國 1 1 3 年 1 0 月

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、法令依據

依據都市更新條例第 22 條、第 32 條及第 37 條規定辦理。

### 二、辦理緣起

本案位於臺北市中山區遼寧街，更新單元內共有 2 棟合法建築物，屬臺北市府都市發展局 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號函核定公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」中山區捷運中山國中站周邊更新地區，依都市更新條例第 6 條第 2、4 款劃定為更新地區。

期望藉由都市更新整體規劃凝聚地區共識，延續商業活動行為，強化都市生活機能，增進土地使用效益，完善地區公共設施，尊重都市紋理保存地方文化資源，型塑以人為本之友善宜居環境。

#### （一）公劃

本案屬臺北市府 107 年 12 月 10 日公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」範圍內。

#### （二）辦理過程

本案係逕送事業計畫及權利變換計畫。

## 三、計畫目標

#### （一）配合政府都市發展政策，改善實質環境

更新單元內建築老舊，在結構上有耐震及防火安全的顧慮，因此透過都市更新的方法，將能有效促使改善本區的住宅建築型態、調和都市景觀，提供居民舒適的住宅環境。並期望將原窳陋、居住環境品質不佳的地區能予以整頓、消除，改善都市環境衛生，維護市容景觀風貌，並創造健康的生活空間，以符合更新條例之立法宗旨。

另將於更新單元周邊規劃留設人行步道，提供整體連續之帶狀開放空間，並建立完善都市防災救災系統，以增進都市全體公共利益。

#### （二）促進土地合理利用，建立良善之社會網絡關係

目前更新單元內多老舊建築物，其使用現況為住宅及商業混合使用，在都市景觀等各方面均顯不協調。希冀藉由都市更新的推動，以現代建築形塑本區為現代化之都市景觀風貌，並有效提升整體土地利用強度與土地價值連結鄰近地區現有社會網絡，重振閒置窳陋地區之活力。

#### （三）形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀

藉由都市更新改建老舊建物，建築更現代化且符合生活機能之居住環境，規劃社區內開放空間及防災動線，以使整體住宅環境得以朝向健康安全的永續發展。

希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質；並規劃更具舒適性、安全性之人行步道，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。

## 四、實施者

實施者證明文件影本（變更登記表、代表人身分證明文件）詳附錄一。

實施者：春風開發股份有限公司

統一編號：80675054

負責人：姜建仲

聯絡地址：臺北市松山區八德路三段 32 號 6 樓

聯絡電話：(02)2578-0565

資本總額或實收資本額：120,000,000 元

營業項目：

|                    |                               |
|--------------------|-------------------------------|
| H701010 住宅及大樓開發租售業 | H701060 新市鎮、新社區開發業            |
| H701020 工業廠房開發租售業  | H701070 區段徵收及市地重劃代辦業          |
| H701030 殯葬場所開發租售業  | H701080 都市更新重建業               |
| H701040 特定專業區開發案   | H703100 不動產租賃業                |
| H701050 投資興建公共建設業  | ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務 |

實績：

（一）臺北市士林區-云硯

（二）臺北市萬華區-擬訂臺北市萬華區莒光段四小段 988-1 地號等 59 筆土地都市更新事業計畫案

（三）臺北市士林區-圓山迎春風

（四）臺北市中山區-悅榕莊

（五）臺北市士林區-時尚春風

（六）臺北市中山區-發現春風

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案更新單元位於臺北市中山區龍江路 229 巷以南、遼寧街以西、龍江路 223 巷以北、龍江路以東之街廓範圍內，屬於非完整街廓，詳圖 2-1 更新單元位置圖。

二、更新單元範圍

本案更新單元範圍包括臺北市中山區長春段一小段 12-1、12-4、39、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51 及 56 地號，共 15 筆土地，面積共 2,023.00 m<sup>2</sup>，以及臺北市中山區長春段一小段 349、350、351、352、785、786、787、788、789 及 790 建號，共 10 筆建物，面積共 1,001.72 m<sup>2</sup>。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。

本案更新單元符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 3 款規定之劃定基準。

三、鄰地協調過程(本案無)

本更新事業無須辦理鄰地協調。

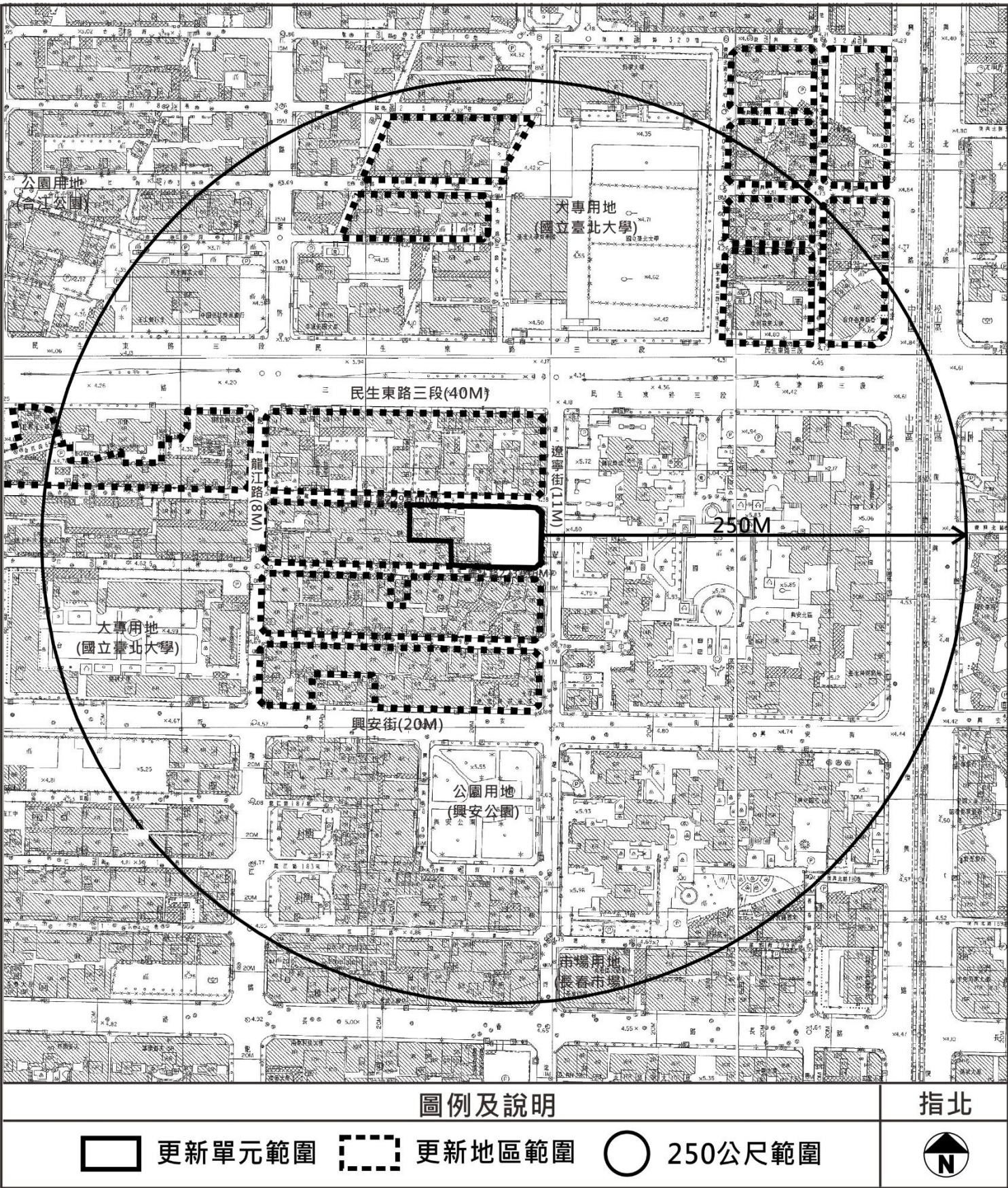


圖 2-1 更新單元位置圖

玖、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫（本案無）

本案無現有巷道，無涉及廢巷或改道計畫。

二、申請容積獎勵項目及額度

（一）申請都市更新容積獎勵

更新單元內建築基地面積：2,023.00 m<sup>2</sup>

更新單元內之基準容積：2,023.00 m<sup>2</sup>×225%=4,551.75 m<sup>2</sup>

表 9-1 本案之申請獎勵容積預估申請額度說明表

| 申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）    |                               |           | 申請獎勵額度<br>（m <sup>2</sup> ） | 佔基準容積百分比<br>（%） |
|----------------------|-------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------|
| 中央都市更新容積獎勵項目         | #5 高於基準容積部份核計之獎勵              |           | 98.92                       | 2.17            |
|                      | #6 建築物結構安全條件獎勵                |           | 50.77                       | 1.12            |
|                      | #7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵            |           | —                           | —               |
|                      | #8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵            |           | —                           | —               |
|                      | #9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵 |           | —                           | —               |
|                      | #10 綠建築標章之建築設計獎勵              |           | 273.11                      | 6.00            |
|                      | #11 智慧建築標章之建築設計獎勵             |           | 364.14                      | 8.00            |
|                      | #12 無障礙環境設計獎勵                 |           | 136.55                      | 3.00            |
|                      | #13 耐震設計獎勵                    |           | 91.04                       | 2.00            |
|                      | #14 時程獎勵                      |           | 455.18                      | 10.00           |
|                      | #15 基地規模獎勵                    |           | —                           | —               |
|                      | #16 全體同意採協議合建實施               |           | —                           | —               |
|                      | #17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵    |           | —                           | —               |
|                      | 中央都市更新容積獎勵小計                  |           | 1,469.71                    | 32.29           |
| 臺北市都市更新容積獎勵項目        | 一、都市環境之貢獻                     | 建築規劃設計(一) | —                           | —               |
|                      |                               | 建築規劃設計(二) | 45.52                       | 1.00            |
|                      |                               | 建築規劃設計(三) | 693.56                      | 15.24           |
|                      |                               | 建築規劃設計(四) | —                           | —               |
|                      |                               | 改善都市環境    | —                           | —               |
|                      | 二、新技術之應用                      | 新技術應用     | 45.52                       | 1.00            |
|                      | 三、有助於都市更新事業之實施                | 促進都市更新(一) | —                           | —               |
|                      |                               | 促進都市更新(二) | 20.08                       | 0.44            |
|                      | 臺北市都市更新容積獎勵小計                 |           | 804.68                      | 17.68           |
| 都市更新容獎合計（A）          |                               |           | 2,274.39                    | 49.97           |
| 其他容獎項目（高氣離子混凝土獎勵）（B） |                               |           | —                           | —               |
| 容積移轉（C）              |                               |           | 1,820.70                    | 40.00           |
| 容積額度核算（A+B+C）        |                               |           | 4,095.09                    | 89.97           |

註：以上獎勵容積業經都市更新及爭議處理審議會第 615 次會議審議通過。

（二）中央都市更新容積獎勵項目

1、#5 高於基準容積部分核計之獎勵

本案範圍內 47 及 51 地號上建築物原建築容積高於基準容積部分之面積為 72.40 m<sup>2</sup>，依高於基準容積之面積為獎勵面積，獎勵面積 72.40 m<sup>2</sup>；46 地號上建築物原建築容積高於基準容積部分之面積為 13.72 m<sup>2</sup>，依都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定，得依原建築基地基準容積 10% 給予獎勵面積，獎勵面積為 26.52 m<sup>2</sup>，合計高於基準容積部分之獎勵面積為 98.92 m<sup>2</sup>，98.92 m<sup>2</sup>/4,551.75 m<sup>2</sup>=2.17%。

表 9-2 高於基準容積獎勵計算表

| 使照編號         | 地號    | 謄本面積（m <sup>2</sup> ） | 使照存根基地面積（m <sup>2</sup> ） | 原建築容積面積（m <sup>2</sup> ） | 使照存根基地基準容積（m <sup>2</sup> ） | 獎勵面積（m <sup>2</sup> ） | 備註                     |
|--------------|-------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|
| 59使字第 0379號  | 46    | 122.00                | 117.87                    | 278.93                   | 265.21                      | 26.52                 | 獎勵面積係以原建築基地基準容積 10% 計算 |
| 72使字第 0224號  | 47、51 | 166.00                | 164.2                     | 441.85                   | 369.45                      | 72.40                 | 獎勵面積係依高於基準容積計算         |
| 原容積檢討證明於附錄七。 |       |                       |                           |                          | 總計                          | 98.92                 |                        |

註：原建築容積面積之證明文件如附錄七。

2、#6 建築物結構安全條件獎勵

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，依據都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定，申請基準容積 8% 之獎勵容積。建築物經結構安全性能初評資料於附錄十。

表 9-3 建築物結構安全容積獎勵計算表

| 使照編號        | 地號    | 謄本面積（m <sup>2</sup> ） | 使照存根基地面積（m <sup>2</sup> ） | 使照存根基地基準容積（m <sup>2</sup> ） | 獎勵面積（m <sup>2</sup> ） |
|-------------|-------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| 59使字第 0379號 | 46    | 122.00                | 117.87                    | 265.21                      | 21.22                 |
| 72使字第 0224號 | 47、51 | 166.00                | 164.2                     | 369.45                      | 29.55                 |
| 小計          |       |                       |                           | 634.66                      | 50.77                 |

容積獎勵面積=基準容積 × 8%

=634.66 m<sup>2</sup> × 8%

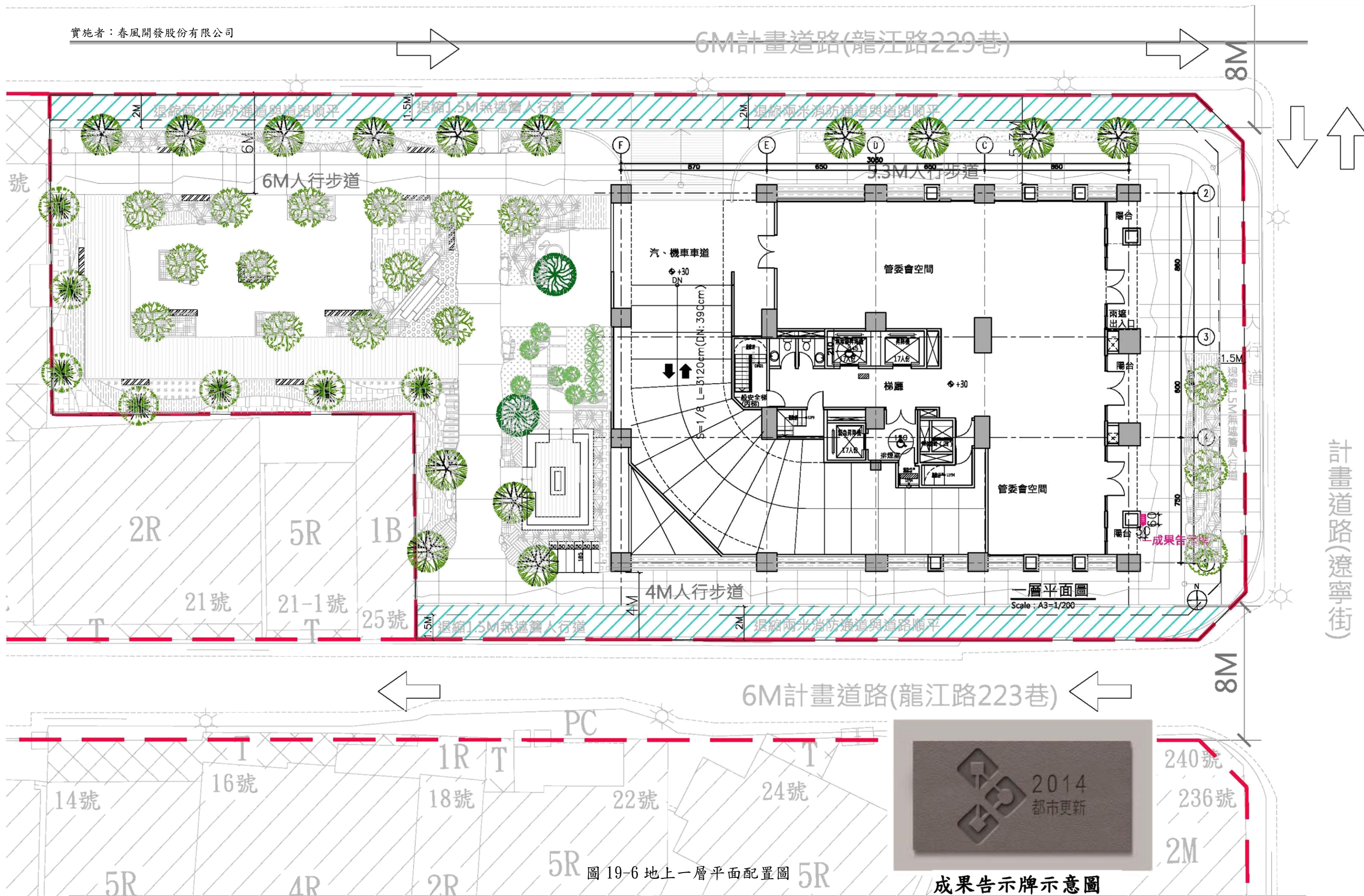
=50.77 m<sup>2</sup>

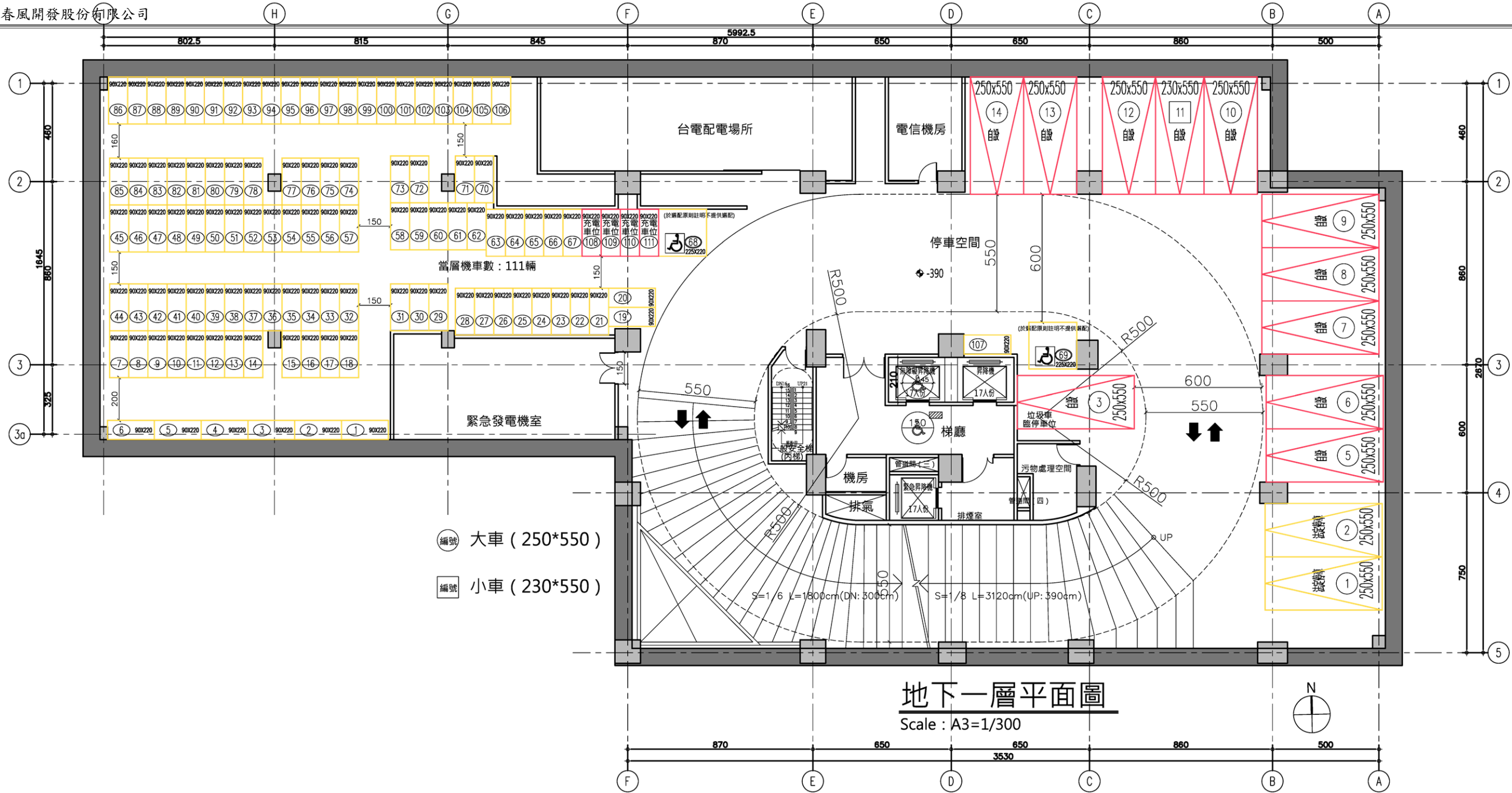
3、#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

表 19-1 建築面積表

| 面積計算表             |                         |                                                                        |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  | 備註 |
|-------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------------------|---------|----------|---------|---------------------------------------|------------------------------------------|---------------|----------|----------|----------|---------|----------|--|--|----|
| 項目                |                         | 內容                                                                     |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
| 基地概要              | 申請基地位置                  | 臺北市中山區長春段一小段                                                           |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 使用分區                    | 第三種住宅區                                                                 |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 申請基地地號                  | 長春段一小段12-1、12-4、39、41、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、56地號(等) 15筆土地      |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   |                         | 地號                                                                     | 12-1       | 12-4       | 39         | 41                    | 42      | 43       | 44      | 45                                    | 46                                       | 47            | 48       | 49       | 50       | 51      | 56       |  |  |    |
|                   |                         | 面積                                                                     | 2.00m²     | 3.00m²     | 282.00m²   | 260.00m²              | 30.00m² | 69.00m²  | 94.00m² | 161.00m²                              | 122.00m²                                 | 75.00m²       | 161.00m² | 131.00m² | 276.00m² | 91.00m² | 266.00m² |  |  |    |
|                   | 銜接道路寬度                  | 11m計劃道路、6m計劃道路                                                         |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 基地面積                    | 實測基地面積=總本面積                                                            |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
| 土地管制規則            | 建蔽率= 45%                |                                                                        |            | 容積率= 225%  |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
| 面積概要              | 基準容積面積 (FA)             | 2,023.00m² ×225 %=                                                     |            | 4,551.75m² |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 容積移轉面積                  | 1,820.70m²                                                             |            | 40.00%     |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 都市更新獎勵項目                |                                                                        |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | (1)原容高於法容               | 98.92m²                                                                |            | 2.17%      |            | 銀級<br>黃金級<br>二級<br>三級 |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | (2)建築物結構安全條件            | 50.77m²                                                                |            | 1.12%      |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | (3)綠建築                  | 273.11m²                                                               |            | 6%         |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | (4)智慧建築                 | 364.14m²                                                               |            | 8%         |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | (5)無障礙環境設計              | 136.55m²                                                               |            | 3%         |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | (6)耐震設計                 | 91.04m²                                                                |            | 2%         |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | (7)時程獎勵                 | 455.18m²                                                               |            | 10%        |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | (8)一、建築規劃設計(二)          | 45.52m²                                                                |            | 1%         |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | (9)一、建築規劃設計(三)          | 693.56m²                                                               |            | 15.24%     |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | (10)二、新技術之應用            | 45.52m²                                                                |            | 1%         |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | (11)三、促進都市更新(二)         | 20.08m²                                                                |            | 0.44%      |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 都市更新獎勵面積                | 2,274.39m²                                                             |            | 49.97%     |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
| 容積移轉+都更獎勵面積合計     | 1820.7m² + 2274.39m² =  |                                                                        | 4,095.09m² |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
| 允建最大容積樓地板面積 (ΣFA) | 4551.75m² + 4095.09m² = |                                                                        | 8,646.84m² |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
| 允建機械室面積           | 8646.84m² ×15% =        |                                                                        | 1,297.03m² |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
| 樓層別               |                         | 各層面積                                                                   |            |            |            | 戶數                    |         | 高度       |         | 各層用途                                  |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   |                         | 樓地板面積                                                                  | 容積樓地板面積    | 陽台面積       | 機電空間面積     |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
| 地下層               | 筏基                      | -                                                                      | -          | -          | -          | -                     | -       | 2.5M     | -       | -                                     | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 地下四層                    | 1,416.04m²                                                             | -          | -          | -          | -                     | -       | 3.2M     | -       | 停車空間                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 地下三層                    | 1,400.71m²                                                             | -          | -          | -          | -                     | -       | 3.2M     | -       | 停車空間                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 地下二層                    | 1,400.71m²                                                             | -          | -          | -          | -                     | -       | 3.2M     | -       | 防空避難室兼停車空間                            | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 地下一層                    | 1,400.71m²                                                             | -          | -          | 9.28m²     | -                     | -       | 4.2M     | -       | 停車空間                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 地下層小計                   | 5,618.17m²                                                             | -          | -          | 9.28m²     | -                     | -       | -        | -       | -                                     | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
| 地上層               | 一層                      | 603.64m²                                                               | 13.39m²    | 29.78m²    | 295.47m²   | -                     | -       | 拾陸0.30 m | -       | 管委會使用空間、                              | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   |                         |                                                                        |            |            |            |                       |         | 5.30M    | -       | 車道上方投影、梯廳                             | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 一層夾層                    | 40.11m²                                                                | -          | -          | 40.11m²    | -                     | -       | -        | -       | 防災中心                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 二層                      | 646.03m²                                                               | 546.46m²   | 55.57m²    | 58.32m²    | 8戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 三層                      | 646.03m²                                                               | 546.46m²   | 55.57m²    | 58.32m²    | 8戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 四層                      | 646.03m²                                                               | 546.46m²   | 55.57m²    | 58.32m²    | 8戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 五層                      | 646.03m²                                                               | 546.46m²   | 55.57m²    | 58.32m²    | 8戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 六層                      | 646.03m²                                                               | 546.46m²   | 55.57m²    | 58.32m²    | 8戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 七層                      | 646.03m²                                                               | 546.46m²   | 55.57m²    | 58.32m²    | 8戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 八層                      | 646.03m²                                                               | 546.46m²   | 55.57m²    | 58.32m²    | 8戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 九層                      | 646.03m²                                                               | 546.46m²   | 55.57m²    | 58.32m²    | 8戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 十層                      | 644.40m²                                                               | 544.83m²   | 55.41m²    | 58.32m²    | 8戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 十一層                     | 624.54m²                                                               | 524.97m²   | 52.40m²    | 58.32m²    | 7戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 十二層                     | 611.53m²                                                               | 511.96m²   | 50.44m²    | 58.32m²    | 7戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 十三層                     | 598.04m²                                                               | 498.47m²   | 48.33m²    | 58.32m²    | 7戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 十四層                     | 583.19m²                                                               | 483.62m²   | 46.15m²    | 58.32m²    | 7戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 十五層                     | 554.66m²                                                               | 462.17m²   | 38.79m²    | 48.09m²    | 5戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 十六層                     | 538.66m²                                                               | 446.17m²   | 36.30m²    | 48.09m²    | 5戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 十七層                     | 525.26m²                                                               | 432.77m²   | 34.38m²    | 48.09m²    | 5戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 十八層                     | 445.47m²                                                               | 354.75m²   | 25.35m²    | 49.29m²    | 3戶                    | -       | 3.30M    | -       | 集合住宅                                  | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
| 地上層小計             | 10,937.74m²             | 8,644.78m²                                                             | 861.89m²   | 1,287.30m² | 118戶       | -                     | 61.70M  | -        | -       | -                                     |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
| 屋突層               | 屋突一層                    | 86.21m²                                                                | -          | -          | -          | -                     | -       | 3.00M    | -       | 機電梯間、機械室                              | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 屋突二層                    | 78.36m²                                                                | -          | -          | -          | -                     | -       | 3.00M    | -       | 機械室、水箱                                | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 屋突三層                    | 46.33m²                                                                | -          | -          | -          | -                     | -       | 3.00M    | -       | 機械室、水箱                                | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 屋突層小計                   | 210.90m²                                                               | -          | -          | -          | -                     | -       | 9.00M    | -       | -                                     | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 總計                      | 16,766.81m²                                                            | 8,644.78m² | 861.89m²   | 1,296.58m² | 118戶                  | -       | -        | -       | -                                     | -                                        |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
| 建築概要              | 設計總樓地板面積                | 16,766.81m²                                                            |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 機械室面積檢討                 | 1,296.58m² (實設機電空間) ≤ 1,297.03m² (允設機電面積)                              |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 設計容積樓地板面積               | 8,644.78m² (容積樓地板) = 8,644.78m² ≤ 8,646.84m² (允建最大容積樓地板面積 (ΣFA)) ...OK |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 設計容積率                   | 8,644.78m² ÷ 2,023.00m² ×100 % = 427.32%                               |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 設計建築面積                  | 692.94m² ≤ 2,023.00m² ×45 % = 910.35m²                                 |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 設計建蔽率                   | 692.94m² ÷ 2,023.00m² ×100 % = 34.25% ≤ 45% =2023×45% =910.35m²        |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 實設空地面積                  | 1,330.06m² ÷ 2,023.00m² ×100 % = 65.75% ≥ 55% =2023×55% =1112.65m²     |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 開挖率                     | 1,416.04m² ÷ 2,023.00m² ×100 % = 70.00% ≤ 70%                          |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 地下室開挖深度                 | 3.9(B1F)+3.2(B2F)+3.2(B3F)+3.2(B4F)+2.5(筏基)+0.1(PC)= 16.1M             |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 地下室開挖土方計算               | 1416.04×16.1= 22551.43m³                                               |            |            |            |                       |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 工程造價                    | 建築工程造價： 16,766.81m² × 17420 =                                          |            |            |            | \$292,077,830         |         |          |         | 合計                                    |                                          | \$295,460,545 |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   |                         | 雜項工作物造價 22551.43m³ × 150 =                                             |            |            |            | \$3,382,715           |         |          |         |                                       |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   | 停車數量檢討                  | 法定汽車檢討：                                                                |            |            |            |                       |         |          |         |                                       | 法定機車檢討：                                  |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   |                         | 10,937.74m² -249.05(車道上方投影)= 10,688.69m²                               |            |            |            |                       |         |          |         |                                       | 10,937.74m² -249.05(車道上方投影)= 10,688.69m² |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   |                         | 10,688.69m² ÷ 120 = 89.07 ...取 90 輛                                    |            |            |            |                       |         |          |         | 10,688.69m² ÷ 100 = 106.89 ...取 107 輛 |                                          |               |          |          |          |         |          |  |  |    |
|                   |                         | 法定=90輛 自設=31輛 實設=121輛                                                  |            |            |            |                       |         |          |         |                                       | 法定=107輛 自設=4輛 實設=111輛                    |               |          |          |          |         |          |  |  |    |





地下一層面積計算式

$$25 \times 17.8 + 27.6 \times 30.8 + 22.4 \times 5.4 - 5.538 \times 5.538 / 2 = 1400.71 \text{m}^2$$

| 樓層 | 機車(輛)          |                  | 汽車(輛)           |                 |                     |
|----|----------------|------------------|-----------------|-----------------|---------------------|
|    | 一般<br>(90*220) | 無障礙<br>(225*220) | 大車<br>(250*550) | 小車<br>(230*550) | 無障礙-並排<br>(550*600) |
| B1 | 109            | 2                | 12              | 1               |                     |
| B2 |                |                  | 34              | 3               |                     |
| B3 |                |                  | 33              | 3               |                     |
| B4 |                |                  | 29              | 4               | 2                   |
| 總計 | 109            | 2                | 109             | 11              | 2                   |
|    | 111輛           |                  | 121輛            |                 |                     |

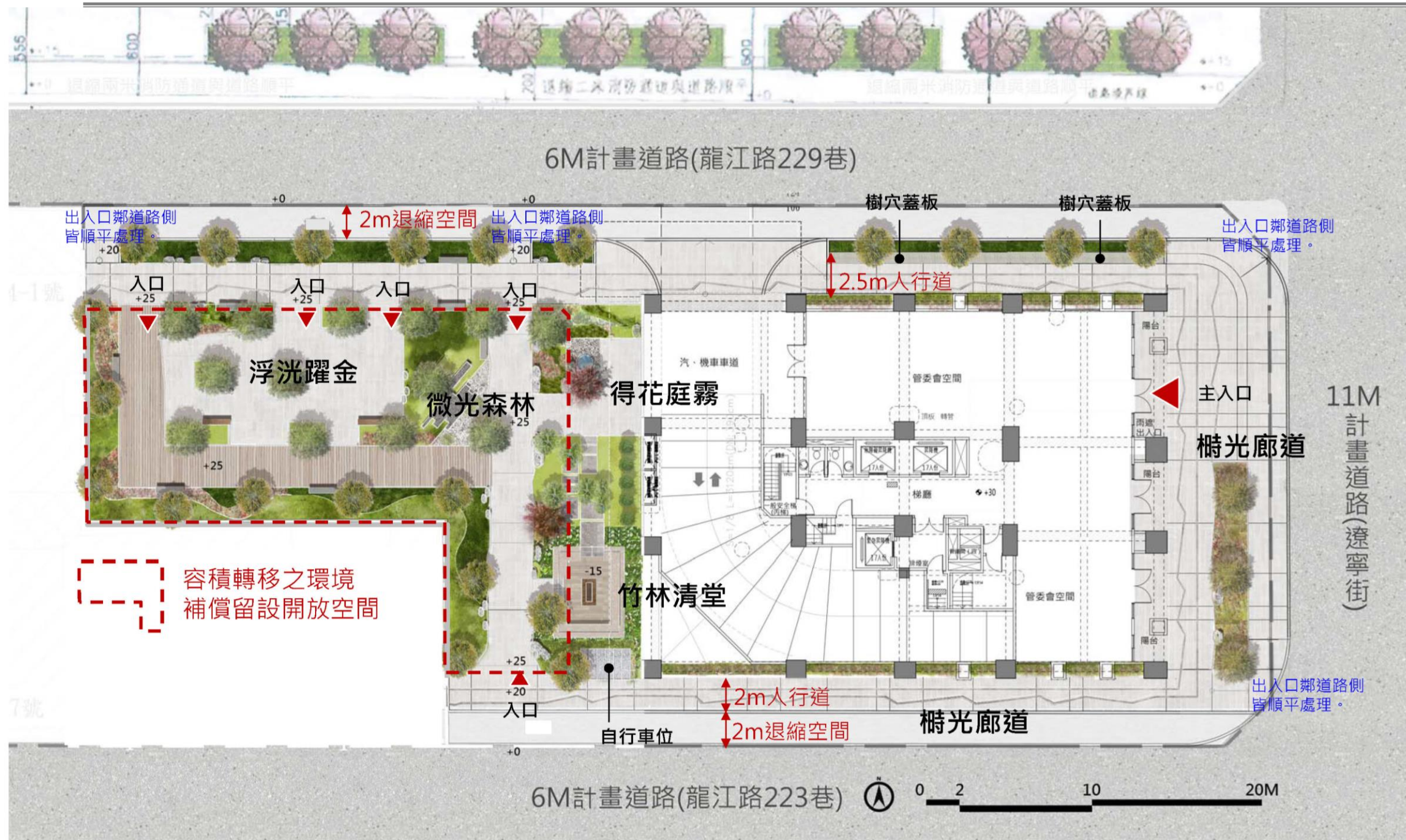
圖例：

- ① 自設停車位—含充電汽車停車位 (編號 3, 5~31, 112~114)
- ② 法定停車位 (編號 1, 2, 32~111, 115~122)
- ③ 無障礙汽車停車位(法定) (編號 88, 89)
- ④ 機車停車位(法定) (編號 1~107)
- ⑤ 充電機車停車位(自設) (編號 108~111)
- ⑥ 無障礙機車停車位(法定) (編號 68, 69)

圖 19-21 地下一層平面檢討圖



圖 19-49 透視圖(二)



## 一、1F景觀平面配置說明

(一)以”時光”為設計主軸，提取自然的元素「草」、「木」、「石」、「光」，以呼應城市的變遷及再生，其中融合建築物設計語言以及室內設計之框景，延伸將古典園林融入現代設計語言，在有限的空間下創造層層遞進、隔而不斷的空間。未進園子便能從花窗窺視內部景致。透過牆與門在空間上分隔與聯繫處理，使人的視線從一個空間透至另一個空間，兩者互相滲透，在極為有限的空間下，創造無限的深度層次感。

### 微光森林

透過不同量感大小的石塊與植栽，在空間格局上創造無限深遠感。



### 浮洸躍金

光影、樹影的交會



### 得花庭霧

一境入林，二境觀石，三境移景營造步移景異的體驗空間



### 竹林清堂

一轉一深，一轉一妙



### 櫟光廊道

提供居民及行人之都市公共活動空間；以帶狀林蔭空間，將人行道的行人活動延伸，以舒適行走空間為主要訴求。



圖 19-50 景觀配置說明

壹拾參、財務計畫

後續本都市更新事業之相關辦理費用，依 110 年 1 月 15 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」概估，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下。本章財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準。

一、成本說明

表 13-1 更新總成本估算表

| 總項目                     | 項目                           |                        | 總價               | 單位                                                                                                                                                                                                                                                              | 提列說明                                                                                |                                                                                       |                                                                                                 |
|-------------------------|------------------------------|------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 壹、工程費用 59.46%           | 一、重建費用(A)                    | (一)拆除工程(拆除費用)          | 0                | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 本案無。                                                                                |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | (二)新建工程                | 1,241,003,133    | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 營建費用＝總樓地板面積×工程造價＝16,766.81 m <sup>2</sup> ×74,015 元/m <sup>2</sup> ＝1,241,003,133 元 |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | (三)其他必要費用              | 1. 鑑界費           | 60,000                                                                                                                                                                                                                                                          | 元                                                                                   | 1. 指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。<br>2. 鑑界費＝更新前地號數 ×4,000 元/筆＝15 筆×4,000 元/筆＝60,000 元       |                                                                                                 |
|                         |                              |                        | 2. 鑽探費用          | 225,000                                                                                                                                                                                                                                                         | 元                                                                                   | 鑽探費用＝鑽探孔數×75,000 元/孔＝3 孔×75,000 元/孔＝225,000 元                                         |                                                                                                 |
|                         |                              |                        | 3. 鄰房鑑定費         | 2,820,000                                                                                                                                                                                                                                                       | 元                                                                                   | 鄰房鑑定費＝鑑定範圍內之戶數×鑑定費（元/戶）＝705 戶×4,000 元/戶＝2,820,000 元                                   |                                                                                                 |
|                         |                              |                        | 4. 外接水、電、瓦斯管線工程費 | 8,850,000                                                                                                                                                                                                                                                       | 元                                                                                   | 外接水、電、瓦斯管線工程費用＝更新後戶數×75,000 元/戶＝118 戶×75,000 元/戶＝8,850,000 元                          |                                                                                                 |
|                         |                              |                        | 5. 相關基金          | (1)公寓大廈公共基金                                                                                                                                                                                                                                                     | 2,527,303                                                                           | 元                                                                                     | 依公寓大廈管理條例第 18 條及其施行細則第 5 條規定核計。                                                                 |
|                         |                              |                        |                  | (2)公共開放空間管理維護基金                                                                                                                                                                                                                                                 | 0                                                                                   | 元                                                                                     | 本案無。                                                                                            |
|                         |                              |                        |                  | (3)其他：綠建築管理維護費                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,263,652                                                                           | 元                                                                                     | 依臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法第六條規定，綠建築維護費用以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條提列之公共基金 50%計算=2,527,303 元×50%=1,263,652 元。 |
|                         |                              |                        | 6. 建築相關規費        | 295,461                                                                                                                                                                                                                                                         | 元                                                                                   | 1. 依建築法第 29 條規定：申請建照應繳交之規費<br>2. 應於建物造價之千分之一提列。 法定工程造價 295,460,545 元 ×0.001＝295,461 元 |                                                                                                 |
|                         | 7. 相關委外審查之相關費用               | 0                      | 元                | 本案無。                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         | 8. 其他                        | 0                      | 元                | 本案無。                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         | 重建費用(A)合計：                   |                        | 1,257,044,549    | 元                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         | 二、公共設施費用(B)                  | (一)公共設施用地捐贈本市土地成本      | 0                | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 本案無。                                                                                |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | (二)公共設施用地地上物拆遷補償費      | 0                | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 本案無。                                                                                |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | (三)公共設施工程開闢費用          | 0                | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 本案無。                                                                                |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | (四)公共設施管理維護經費          | 0                | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 本案無。                                                                                |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | 公共設施費用(B)合計：           |                  | 0                                                                                                                                                                                                                                                               | 元                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         | 三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分) | (一)協助附近有建築物整建維護所需相關經費  | 0                | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 本案無。                                                                                |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | (二)公益設施管理維護基金          | 0                | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 本案無。                                                                                |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | (三)捐贈臺北市都市更新基金         | 0                | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 本案無。                                                                                |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)合計： |                  | 0                                                                                                                                                                                                                                                               | 元                                                                                   |                                                                                       |                                                                                                 |
| 貳、權利變換費用(D)2.97%        | 一、規劃費                        | (一)建築師規劃設計費(建築設計、監造)   | 20,884,738       | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 按臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。                                                                 |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | (二)都市更新規劃費用            | 9,051,000        | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 依合約金額認列。                                                                            |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | (三)估價費用(含估價師簽證費用)      | 3,102,400        | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 依合約金額認列。                                                                            |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | (四)更新前測量費用(含技師簽證費用)    | 118,750          | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 依合約金額認列。                                                                            |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | (五)其他規劃簽證費用：交通影響評估     | 0                | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 本案無。                                                                                |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         | 二、土地改良物拆遷補償及安置費用             | (一)拆遷補償費               | 14,407,899       | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 依估價師查估建物殘餘價值計算提列。                                                                   |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | 2. 其他土地改良物             | 887,071          | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 依估價師查估建物殘餘價值計算提列。                                                                   |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         |                              | (二)拆遷安置費用(合法建築物)       | 11,960,879       | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 依估價師查估租金行情計算提列。                                                                     |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         | (三)占有他人土地之舊有違章建築戶處理方案費用      | 0                      | 元                | 本案無。                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                                 |
|                         | 三、地籍整理費用                     |                        | 2,360,000        | 元                                                                                                                                                                                                                                                               | 地籍整理費用＝更新後戶數×20,000 元/戶＝118 戶×20,000 元/戶＝2,360,000 元                                |                                                                                       |                                                                                                 |
| 四、其他必要之費用               |                              | 0                      | 元                | 本案無。                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                                 |
| 權利變換費用(D)合計             |                              | 62,772,737             | 元                |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                                 |
| 參、申請容積移轉所支付之費用(E)11.81% |                              | 249,743,108            | 元                | 本案容積移轉分為公共設施用地及容積代金兩種移入方式，公共設施用地容移費用依實際合約金額 51,568,108 元提列，容積代金以容移代金審定金額 198,175,000 元計算提列，相關文件檢附於事業計畫附錄十一。                                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                                 |
| 肆、都市計畫變更負擔費用(F)0%       |                              | 0                      | 元                | 本案無。                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                                 |
| 伍、貸款利息(G)2.75%          |                              | 58,051,336             | 元                | 貸款利息＝（1）＋（2）＝16,807,681 元＋ 41,243,655 元＝58,051,336 元<br>貸款年利率＝<br>（1）〔拆遷補償費＋容積移轉費用（G）〕×貸款年利率×貸款期間<br>＝〔15,294,970 元＋249,743,108 元〕× 1.747%×3.63 年＝16,807,681 元<br>（2）〔重建費用(A)-相關基金＋公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+都市計畫變更負擔費用(F)-拆遷補償費〕×貸款年利率×貸款期間 ×0.5 |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                                 |

實施者：春風開發股份有限公司

| 總項目                                     |         | 項目          |               | 總價 | 單位                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 提列說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------|---------|-------------|---------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |         |             |               |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | =〔1,257,044,549 元-3,790,955 元+0 元+0 元+62,772,737 元+0 元-15,294,970 元〕× 1.747 %× 3.63 年×0.5=41,243,655 元<br>※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 110 年 7 月 25 日公告一年大額定存利率 0.13%；五大銀行平均基準利息以中央銀行 110 年 7 月 25 日公告五大銀行平均基準利率 2.44%，貸款年利率為 0.13%×0.3+2.44%×0.7=1.747%。※貸款期間=權利變換計畫核定後至開工+更新期間+取得使用執照後至產權登記完成=6 個月+【地下層 4 層×2.5 個月/每層+地上層 18 層×1.2 個月/每層】+6 個月=(6+31.6+6)/12=3.63 年。 |
| 陸、稅捐(H)2.03%                            | 印花稅     |             | 2,091,624     | 元  | 印花稅=（1）+（2）=1,469,776 元+621,848 元=2,091,624 元<br>（1）承攬契據之印花稅<br>（營建費用(含特殊因素費用)+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+建築師規劃設計費+都市更新規劃費用+估價費用+更新前測量費用+其他規劃簽證費用+地籍整理費用扣除行政規費+申請容積移轉所支付之費用）×1‰<br>=(1,241,003,133 元÷1.05+225,000 元+2,820,000 元+0 元+20,884,738 元+9,051,000 元÷1.05+ 3,102,400 元+118,750 元÷1.05+0 元+2,360,000 元+249,743,108 元)×1‰=（1,181,907,746 元+225,000 元+2,820,000 元+0 元+20,884,738 元+8,620,000 元+3,102,400 元+113,095 元+0 元+2,360,000 元+249,743,108 元）×1‰=1,469,776 元<br>（2）讓受不動產契據之印花稅<br>（更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值）×1‰<br>=（428,718,894 元+193,128,645 元）×1‰ = 621,848 元<br>※更新後實施者實際獲配土地公告現值=基地土地面積×實施者獲配土地持分×基地土地平均公告現值=2,023.00 m <sup>2</sup> ×59362/100000 ×357,000 元/m <sup>2</sup> =428,718,894 元<br>※更新後實施者實際獲配房屋現值=實施者獲配房屋面積×基地房屋評定標準價格=7,777.41 m <sup>2</sup> ×24,832 元/m <sup>2</sup> =193,128,645 元 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                         | 營業稅     |             | 40,893,544    | 元  | 土地所有權人分配房屋之營業稅。<br>=(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)×5%<br>=(4,743,820,571 元-2,102,118,788 元)×(323,835,354 元÷(722,211,000 元+323,835,354 元))×5%<br>=2,641,701,783 元×30.96%×5%<br>=40,893,544 元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                         | 稅捐(H)合計 |             | 42,985,168    | 元  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 柒、管理費用(I)20.98%                         | 對外支付管理費 | 一、營建工程管理費   | —             | 元  | 本案無。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                         |         | 二、廣告銷售管理費   | 171,976,150   | 元  | 廣告銷售管理費=（實施者實際獲配之單元及車位總價值）× 費率=2,866,269,162 元 × 6%=171,976,150 元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                         |         | 三、信託管理費     | 1,500,000     | 元  | 依合約金額提列，信託管理單位資料、信託合約影本檢附於附錄十一。本案實施者為一般建商，信託管理費=信託費用×50%=3,000,000 元×50%=1,500,000 元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                         | 內部支付管理費 | 一、人事行政管理費   | 48,828,352    | 元  | 人事行政管理費=〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)〕×人事行政管理費率<br>（1,257,044,549 元+0 元+0 元+62,772,737 元+249,743,108 元+0 元+58,051,336 元）×3%=48,828,352 元<br>人事行政管理費率係依 3%提列。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                         |         | 二、風險管理費     | 221,230,479   | 元  | 風險管理費=〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)+稅捐(H)+人事行政管理費(I)〕× 風險管理費率<br>（1,257,044,549 元+0 元+0 元+62,772,737 元+249,743,108 元+0 元+58,051,336 元+2,091,624 元+48,828,352 元）×13.18%=221,230,479 元<br>風險管理費率係依 13.18%提列。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 管理費用(I)合計                               |         | 443,534,981 | 元             |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I) 總計： |         |             | 2,114,131,879 | 元  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本：              |         |             | 0             | 元  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 依第 615 次審議會決議吸收：                        |         |             | 12,013,091    | 元  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 本案共同負擔費用總計：                             |         |             | 2,102,118,788 | 元  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

註：實際費用以都市更新事業計畫及權利變換計畫書核定公告為準。

## 壹拾、拆遷安置計畫

### 一、地上物拆遷計畫

#### (一) 拆遷方式及面積

表 10-1 合法建築物、其他土地改良物拆除面積表

| 項目      | 拆除面積 (㎡) | 說明      |
|---------|----------|---------|
| 合法建築物   | 1,001.72 | 依謄本面積計算 |
| 其他土地改良物 | 129.68   | 依實測面積計算 |
| 合計      | 1,131.40 | -       |

#### (二) 預計拆遷時程

本案採權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

### 二、合法建築物之補償與安置

本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者宏大不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列 25,316,970 元。(詳見表 10-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表)

#### (一) 合法建築物拆遷補償費

##### 1、合法建築物之認定

本權利變換範圍內合法建築物之認定，以建物登記謄本為準，共 10 筆建號。

##### 2、殘餘價值 (A) 計算

本案合法建築物依宏大不動產估價師聯合事務所「臺北市中山區長春段一小段 12-1 地號等 15 筆土地都市更新權利變換不動產估價報告書」所載建物成本價格為該建物之殘餘價值，總計為 14,407,899 元。

##### 3、拆除工程費用 (B)

地上物拆除工程費用以每戶實際拆除面積(a)及單位樓地板拆除工程費用(b)計算(4至5樓鋼筋混凝土造1,050元/㎡)

拆除工程費用為(B)=(a)×(b)

=1,001.72 ㎡×1,050/㎡

=1,051,808 元。

建物拆除工程費用計算標準如下：

拆除工程費(B)=實際拆除面積(a)×拆除單價(b)

#### 4、實際拆遷補償發放總額 (C)

實際拆遷補償發放總額為殘餘價值扣除拆除工程費用，總計實際拆遷補償發放總額 (C) 為 (C) = (A) - (B) = 13,356,091 元。

拆遷補償費發放對象為本案更新單元範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本或合法建築物相關證明文件所載之所有權人為準。

#### (二) 合法建築物拆遷安置費 (D)

本案更新期間將請各合法建築物住戶暫時自行覓屋安置，故依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定，本項費用以租金補貼方式計算，由實施者委託鑑價機構查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據，本案租金水準以 960 元至 1,300 元/坪/月為計算，安置期間以 37.6 個月計，租金補貼按月發放，本案合法建築物拆遷安置費為 11,960,879 元。

安置期間=更新期間(地下層×2.5 個月/層+地上層×1.2 個月/層)+6 個月

= (4×2.5 個月/層+18×1.2 個月/層)+6 個月

= 10 個月+21.6 個月+6 個月

= 37.6 個月

#### (三) 合法建築物補償安置費用總額

(C) + (D) = 25,316,970 元

### 三、其他土地改良物之補償

本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償依都市更新條例第 57 條規定辦理。

#### (一) 其他土地改良物可領回補償價值

##### 1、其他土地改良物之認定

經測量技師依現況測繪且非屬建物謄本登載面積視為其他土地改良物。

##### 2、補償價值查定

本案其他土地改良物殘餘價值由實施者委託專業估價者宏大不動產估價師聯合事務所查估殘餘價值認定(詳附錄十四)。

#### (二) 領回重建價值補償發放對象

為本案權利變換範圍內其他土地改良物之現住戶。