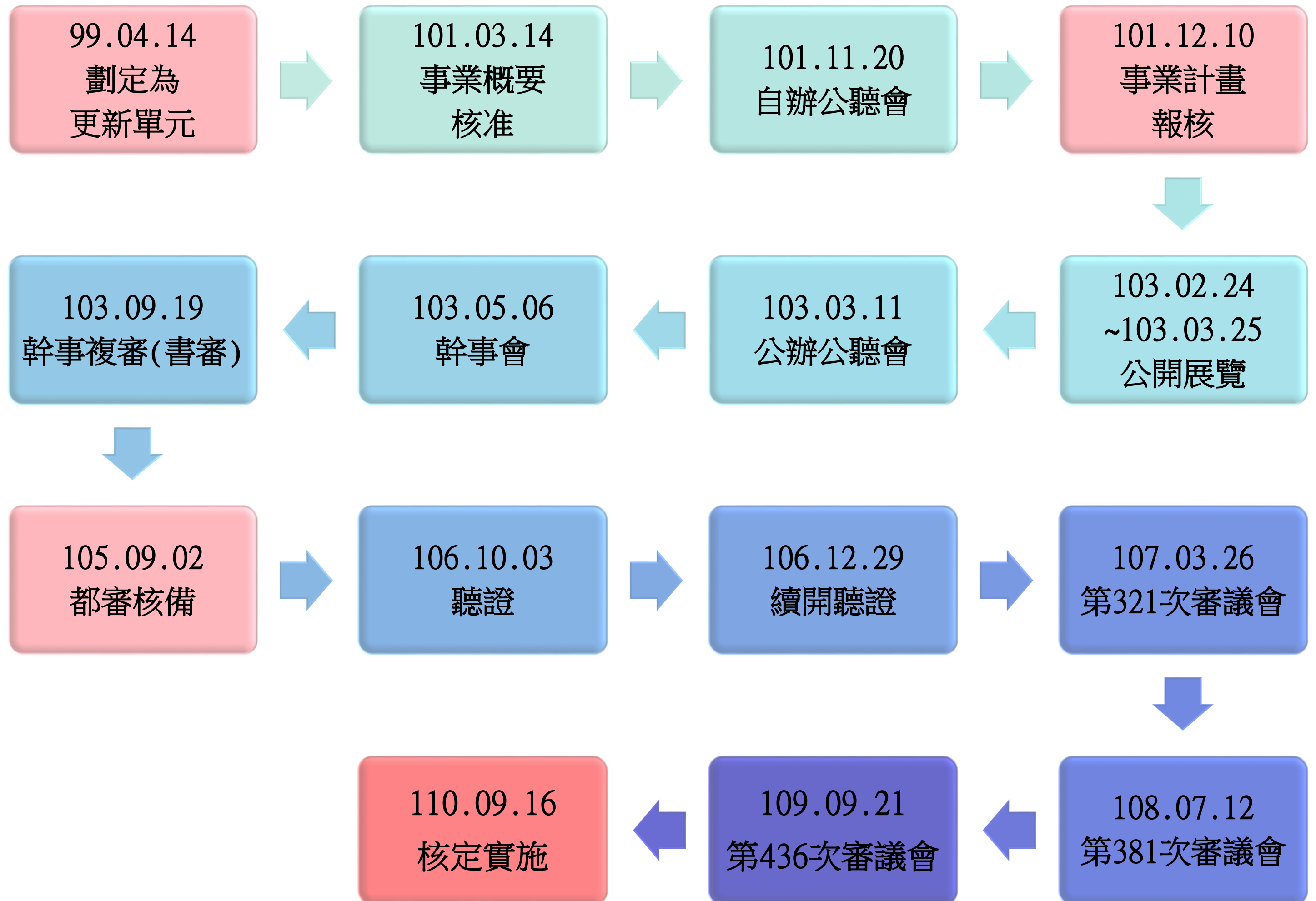


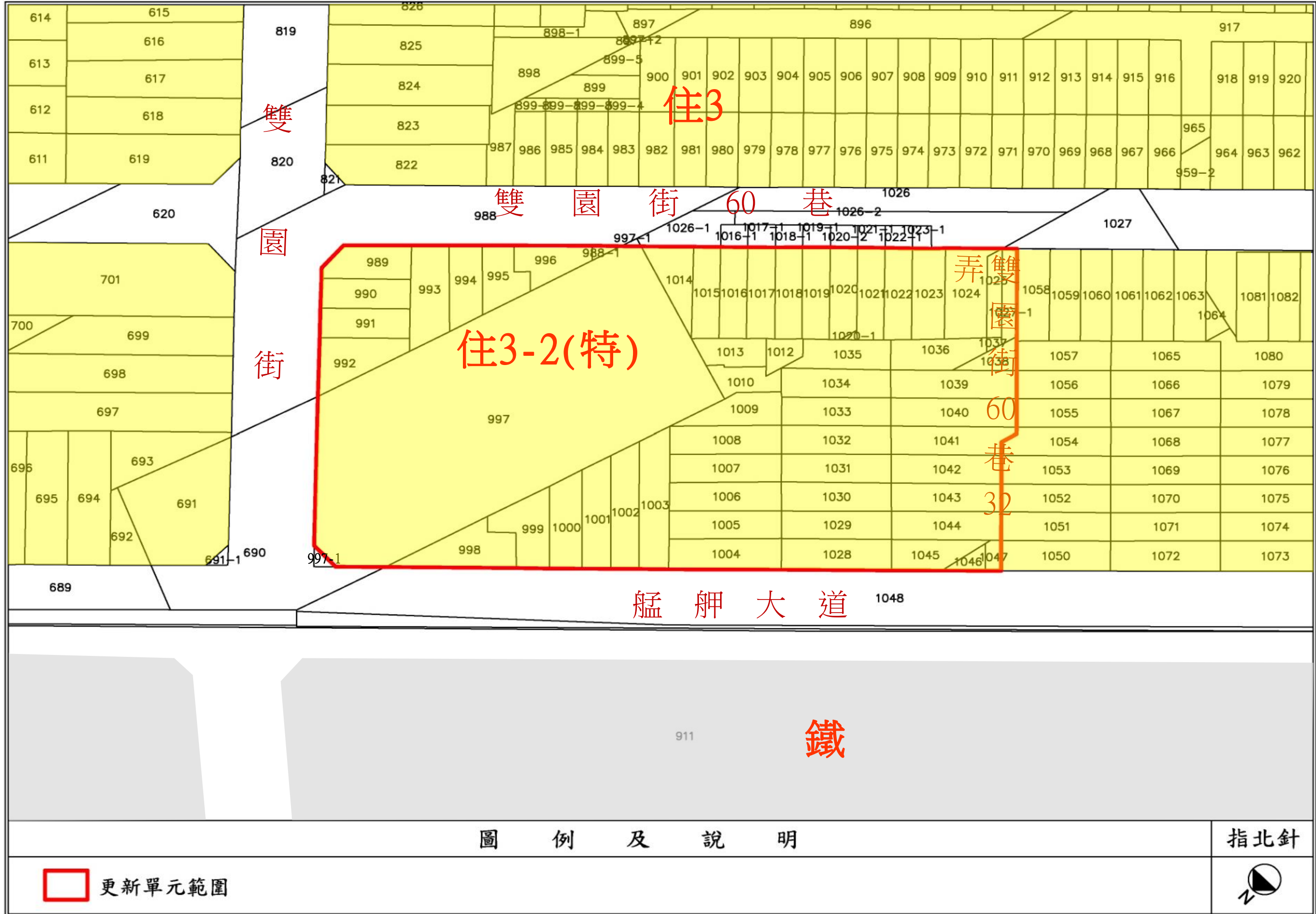


臺北市萬華區莒光段四小段
988-1地號等59筆土地
都市更新事業計畫案

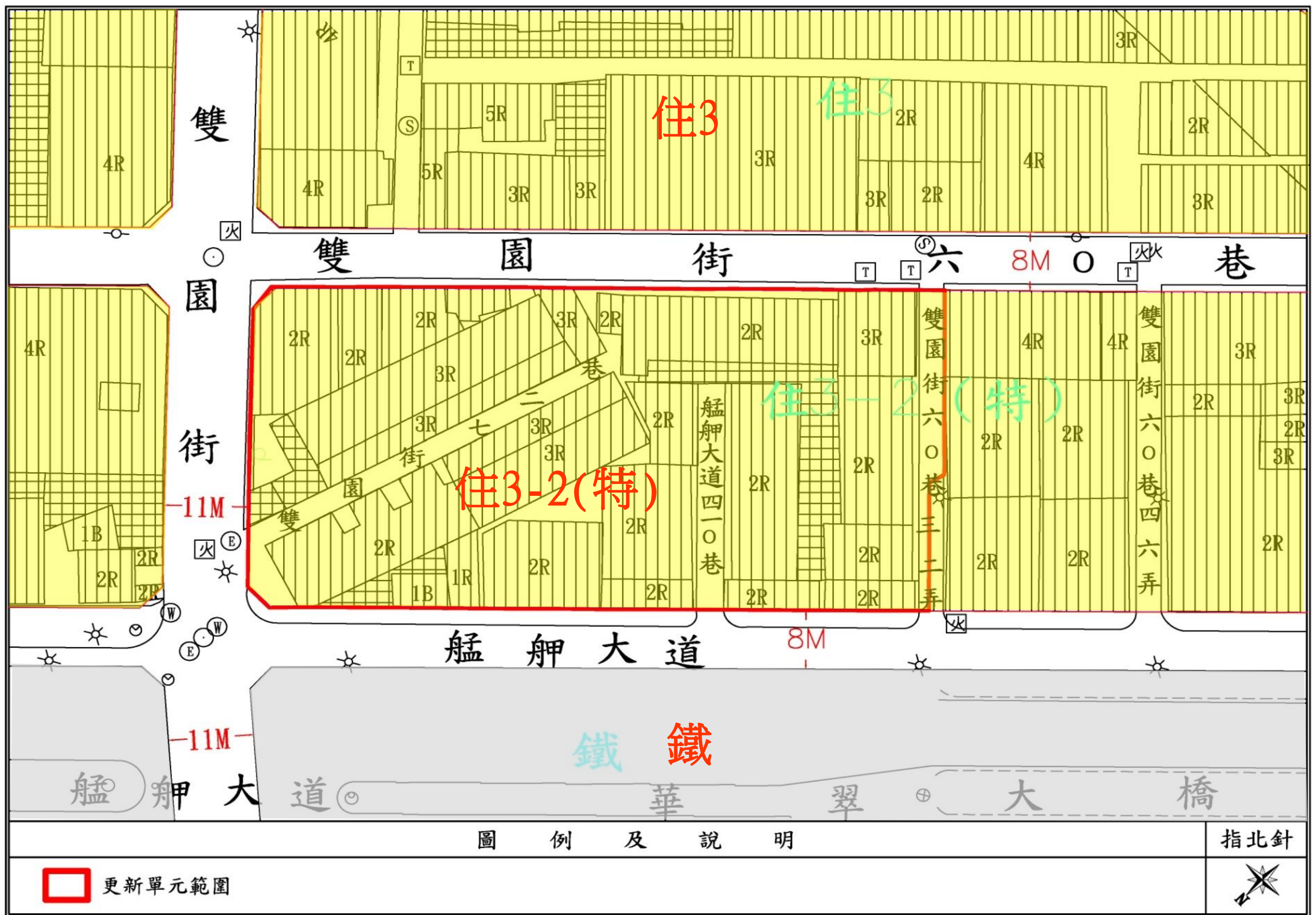
辦理進度



更新單元範圍-地籍套繪圖



更新單元範圍-地形套繪圖



申請建築容積獎勵

建築容積獎勵項目		佔法定容積(%)
△F3	更新時程獎勵	7.00
△F5	1.量體、造型、色彩及座落方位與環境調和獎勵	10.00
	3.留設人行步道獎勵	13.23
	5.更新基地規模	3.80
	6.建築基地及建築物採綠建築設計	6.00
△F	總獎勵額度	40.03
其他	申請停車獎勵額度	13.36
合計		53.39

建築規劃設計-環境模擬圖



建築規劃設計-空間使用計畫

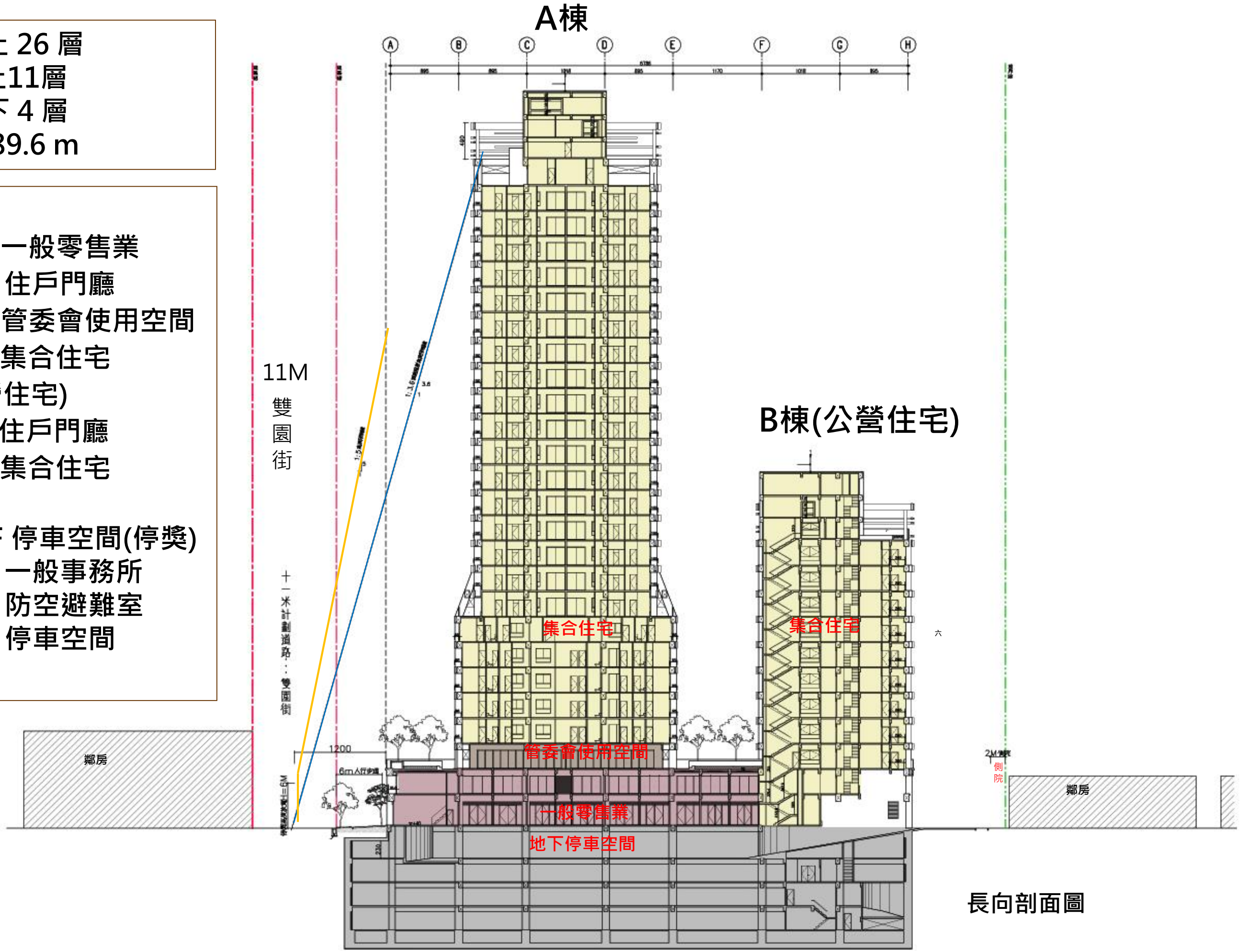
A棟 地上 26 層
 B棟 地上11層
 地下 4 層
 總樓高 89.6 m

A棟
 1~2F 一般零售業
 住戶門廳
 3F 管委會使用空間
 4F~26F 集合住宅

B棟(公營住宅)
 1F 住戶門廳
 2F~11F 集合住宅

B1~B2F 停車空間(停獎)
 一般事務所

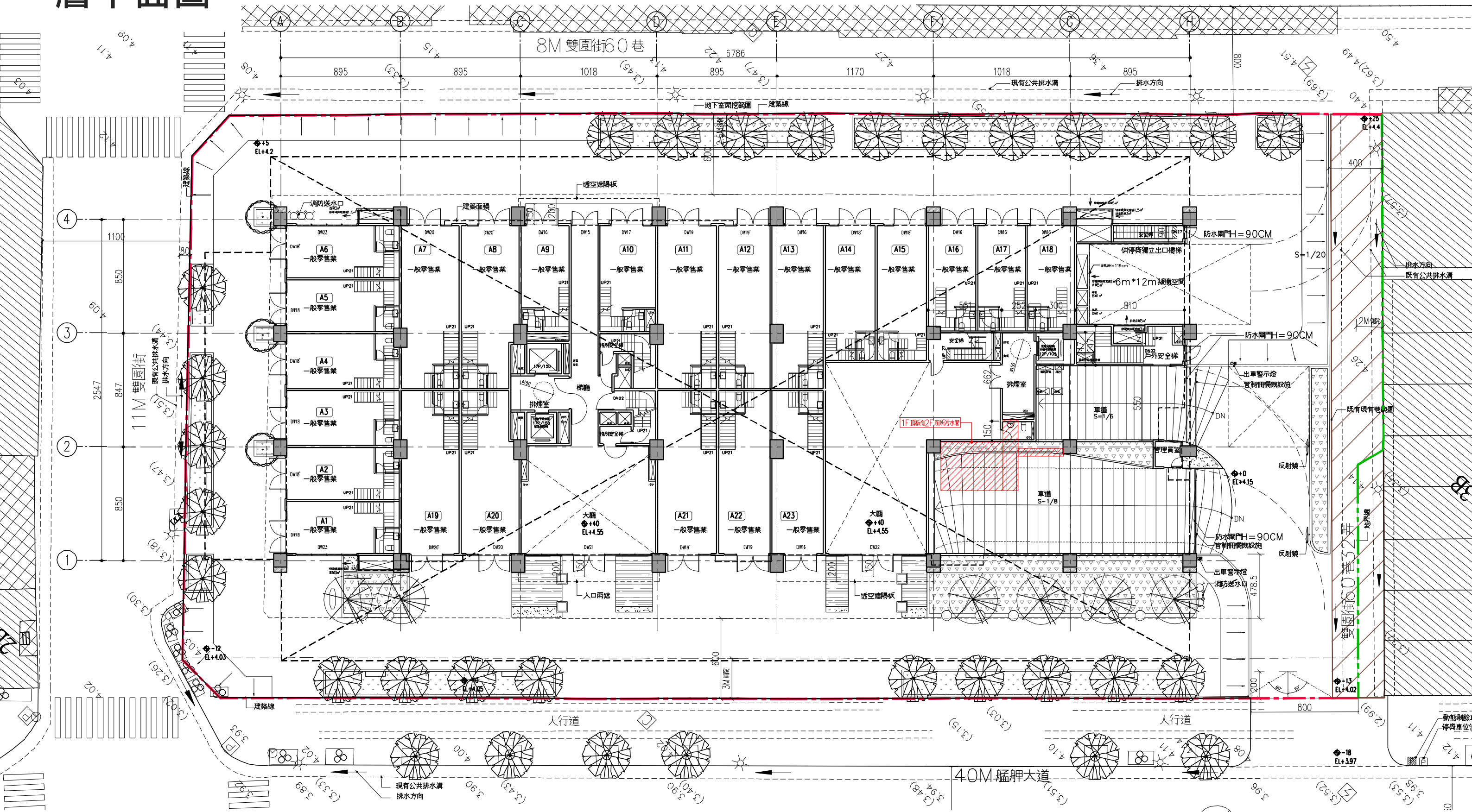
B3F 防空避難室
B4F 停車空間



長向剖面圖

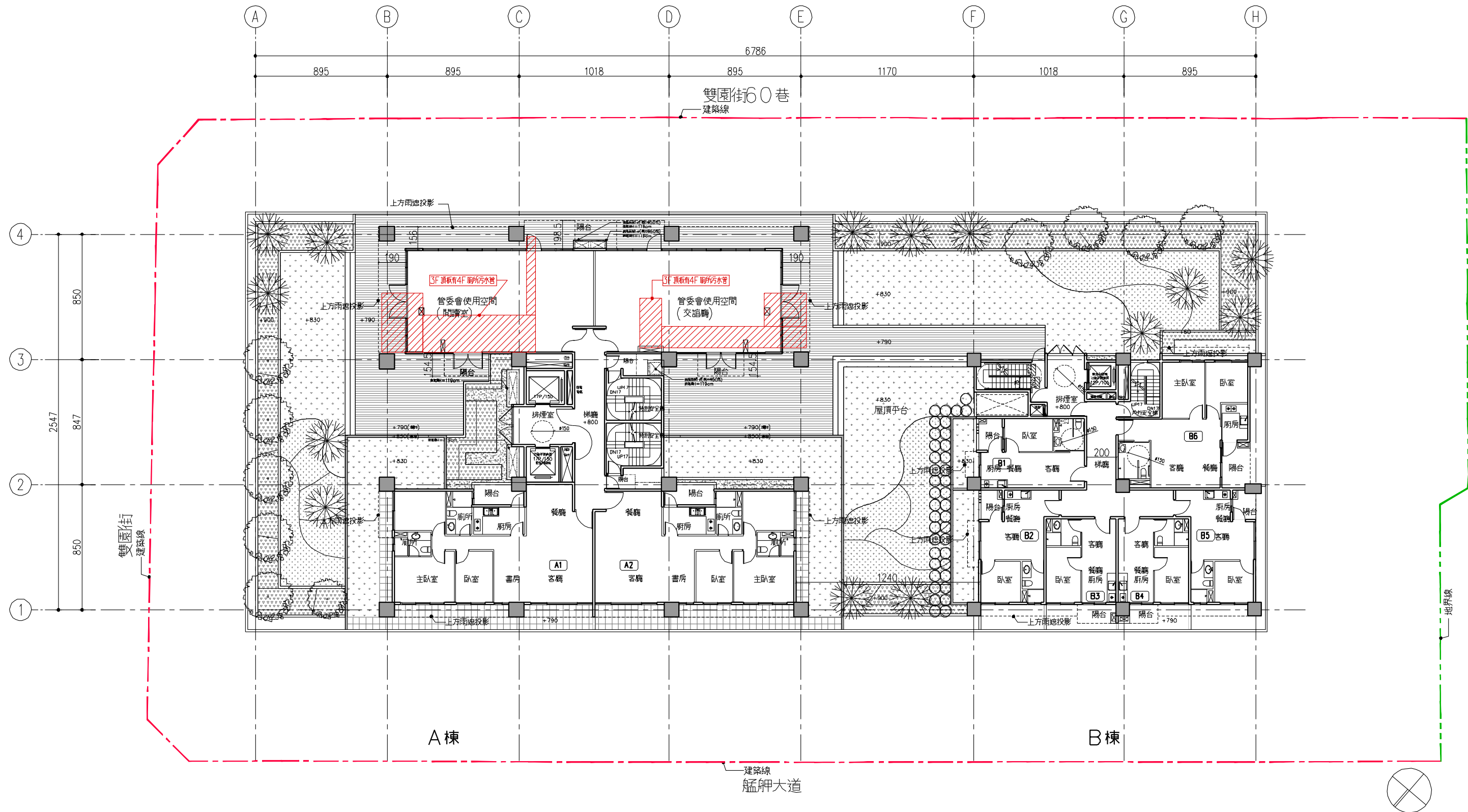
建築規劃設計-平面圖

一層平面圖



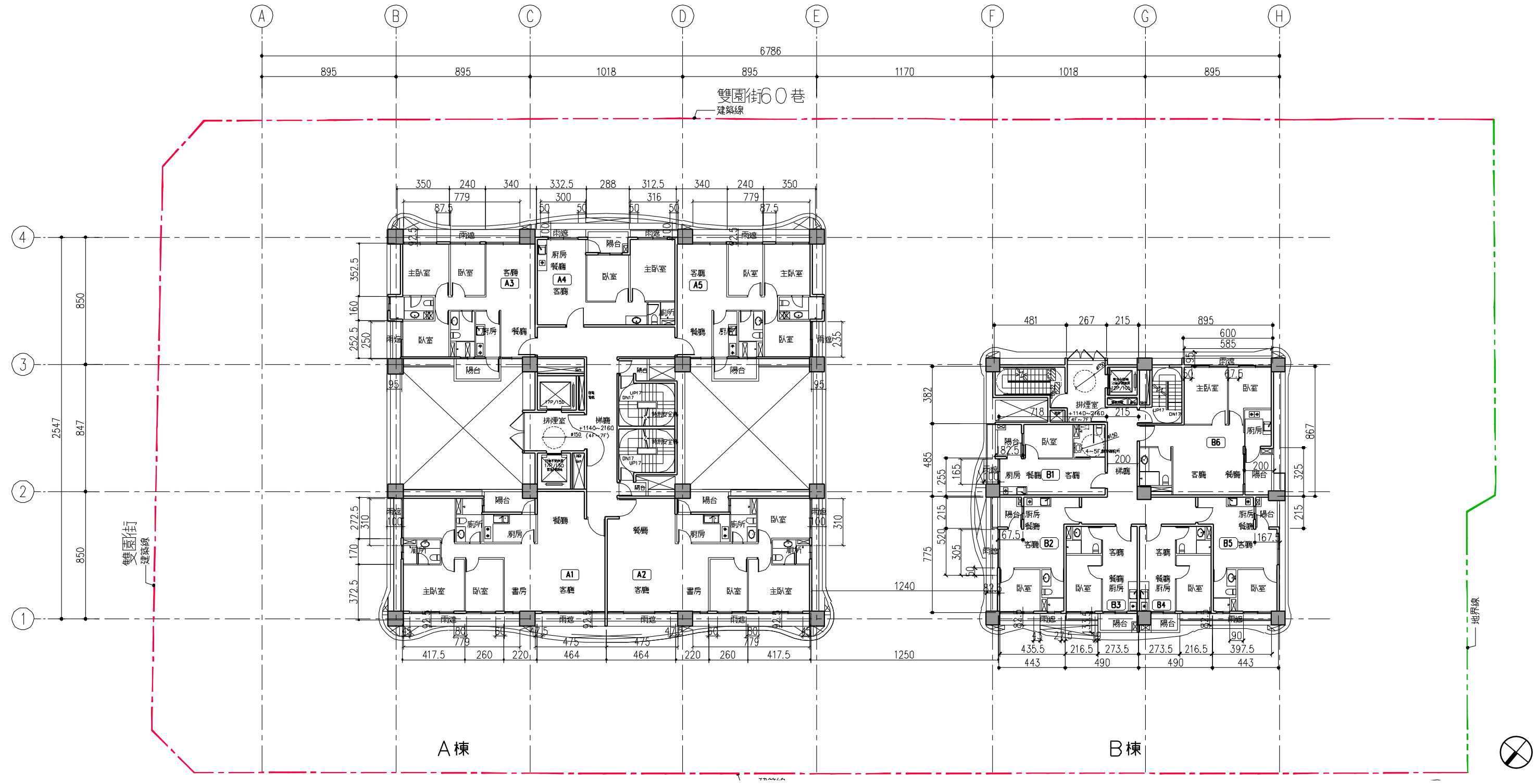
建築規劃設計-平面圖

三層平面圖



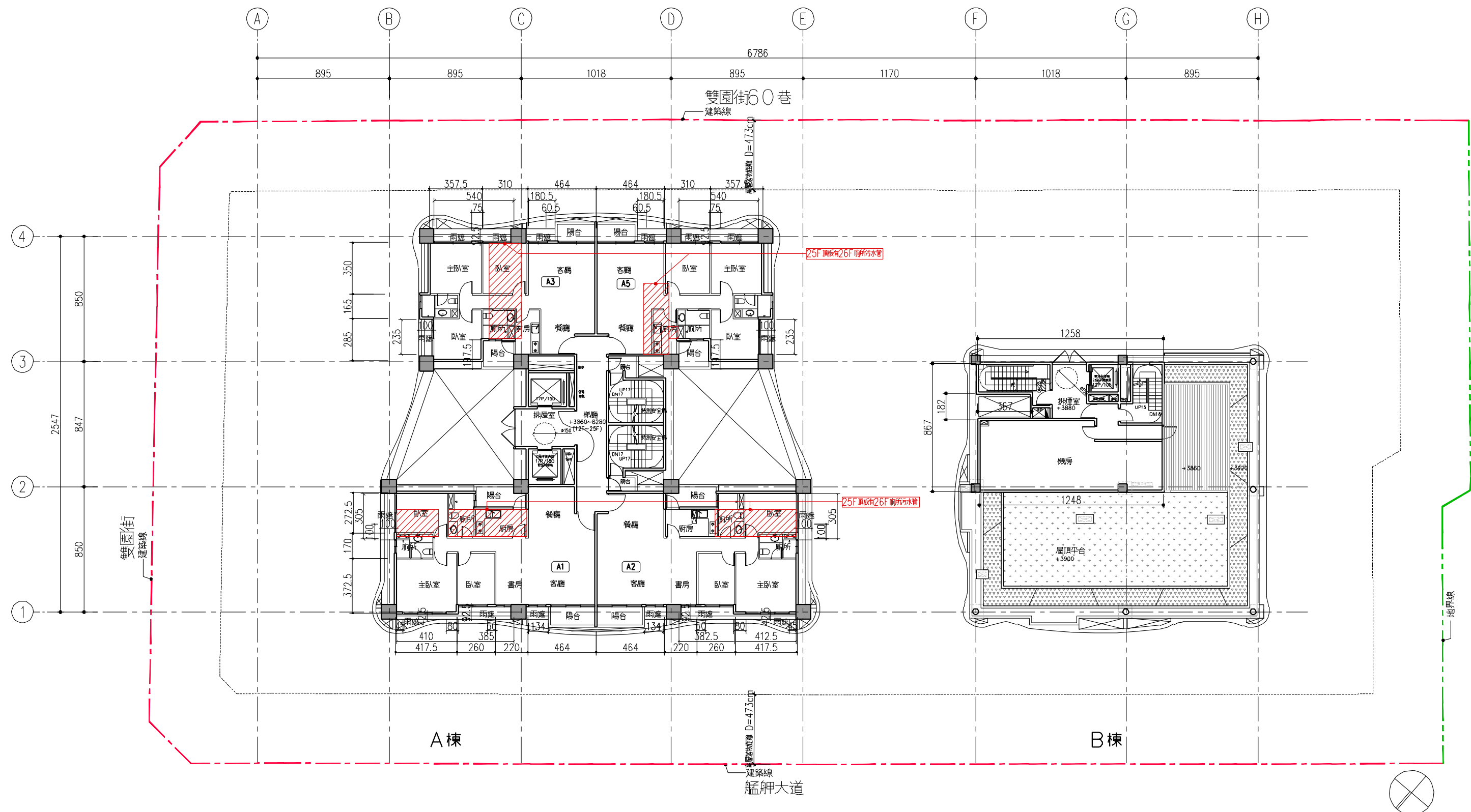
建築規劃設計-平面圖

四~七層平面圖



建築規劃設計-平面圖

十二~二十五層平面圖



A棟十二~二十五層平面圖 S=1/300

B棟屋突一層平面圖 S=1/300

拆遷安置計畫

項目	補償方式及金額
合法建築	<ul style="list-style-type: none"> □依107.07.26通案審議原則 合法建築物拆遷補償費依公共工程拆遷標準予以補償；合法建物面積以建物登記面積為準。 □依99.06.28「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第九條合法建築物重建價格查估計算。 □騎樓、陽臺及有建物登記之平臺，按實際拆除面積以建築物重建單價百分之五十計算。前項面積計算，未滿1平方公尺，以1平方公尺計算。
合法建築屋頂增建部分	<ul style="list-style-type: none"> □私有合法建築物頂樓增建部分以既存違章建築物認列拆遷補償費。 □按合法建築物重建價格百分之七十計算補償費用。
私有未保存登記建物	<ul style="list-style-type: none"> □依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第三條規定：52年以前之違章建築屬舊有違章建築，53年至77年8月1日之違章建築屬既有違章建築，認列拆遷補償費。 □舊有違章建築拆除面積未達六十六平方公尺，一律以六十六平方公尺計算及按合法建築物重建價格百分之八十五計算拆遷補償。 □既存違章建築以實際面積及按合法建築物重建價格百分之七十計算拆遷補償。

拆遷安置計畫

項目	補償方式及金額
市有 未保存 登記 建物	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="578 430 2181 504">□臺北市政府警察局及臺北市政府消防局管轄之宿舍<li data-bbox="578 525 2745 766">□依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第三條規定：52年以前之違章建築屬舊有違章建築，53年至77年8月1日之違章建築屬既有違章建築，認列拆遷補償費。<li data-bbox="578 787 2745 945">□舊有違章建築拆除面積未達六十六平方公尺，一律以六十六平方公尺計算及按合法建築物重建價格百分之八十五計算拆遷補償。<li data-bbox="578 966 2745 1123">□既存違章建築以實際面積及按合法建築物重建價格百分之七十計算拆遷補償。

財務計畫

本案更新後建築規劃興建地上26、11層、開挖地下4層，並以RC造第三級提列相關費用：

總項目	項目	費用計算原則
工程費用	重建費用	包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費、鄰房鑑定費等
	公共設施費用	協助公共設施開闢(捐贈土地成本、地上物拆遷補償及工程開闢等費用)
權利變換費用	都市更新規劃費	本案依都市更新委任合約金額認列
	不動產估價費	本案依不動產估價費用審議認列標準認列
	更新前測量費	本案依測量委任合約金額認列
	土地改良物拆遷補償及安置費	包含合法建築物拆遷補償費、合法建築物拆遷安置費及其他土地改良物拆遷補償費。
	地籍整理費	以每戶20,000元/戶提列
	其他必要之費用	本案無
貸款利息		
稅捐		事權分送，以標準提列1%計算
管理費用		包含人事行政、銷售、風險等管理費，事權分送，以標準提列計算
都市更新總成本		20億8,705萬9,095

財務計畫

整體更新事業開發收入：

項目		數量		更新後銷售總收入	備註
店面(23戶)	1F	358.38	坪	45億6,009萬8,419	本案整體更新後估價實際金額以權變計畫書為準
	2F	376.17	坪		
住宅(144戶)	3~26F	5,849.20	坪		
一般事務所(1戶)	B1F	6.11	坪		
停車位(不含裝卸車位)	B1~B4F	233	個		

更新收入：

項目		金額(元)
(一)現地安置戶		無
(二)土地所有權人	共同負擔	20億8,705萬9,095
	應分配房地權利價值	24億7,303萬9,324
(三)共同負擔比例		45.77%

選配資訊

本事業計畫案於權利變換計畫選配原則依照下列順序：

- 一、B棟建築設計以出租住宅為主，故全棟皆由臺北市政府集中選配；其餘所有權人配合選配A棟建築。
- 二、原更新前1樓所有權人優先按照原位次選擇分配1、2樓店面。
- 三、若同一位置有二人以上申請分配時，則依可選配價值與實際選配價值誤差值小者為優先選配。
- 四、所有權人選定之房屋以搭配一車位為原則。
- 五、選配人選擇之房屋及車位以應分配權值 $\pm 10\%$ 為限，得繳納差額價金並選配之。
- 六、不願意參與分配及不能參與分配者：
 - 1、如不願意參與分配者，得以現金補償之，並依都市更新權利變換實施辦法第七條之一規定辦理。
 - 2、如不能參與分配者（即更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值者）：
 - （1）得以現金補償之，並依都市更新權利變換實施辦法第七條之一規定辦理。
 - （2）可與他人合併權值申請分配。
 - （3）未於期限內寄回前述附件者，無需參與公開抽籤，比照前述（1）辦理。
 - 3、前述1.及2.(1)之補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取，逾期不領取者，依法提存之。