



擬訂臺北市中山區中山段三小段812-2地號等15筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案公辦公聽會

實施者 元大建設開發股份有限公司
建築設計 薛昭信建築師事務所
更新規劃 財團法人都市更新研究發展基金會
鑑價機構 巨秉不動產估價師聯合事務所
宏大不動產估價師聯合事務所
戴德梁行不動產估價師事務所

簡報大綱

- 辦理緣起與法令依據
- 計畫地區範圍
- 實施者/計畫目標
- 現況分析
- 事業計畫同意比例
- 擬爭取容積獎勵額度
- 建築規劃設計
- 估價選定
- 財務計畫
- 地主應分配價值
- 更新後效益
- 預計執行進度與程序

辦理緣起與法令依據

□ 辦理緣起

- 依都市更新條例第11條所核准之民間自行劃定單元

□ 法令依據

■ 都市更新條例第19條（申請報核之法定程序規定）

- 擬定都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見…以權利變換方式實施都市更新時，依…規定程序辦理；但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

■ 都市更新條例第22條（達事業計畫送件門檻）

■ 都市更新條例第29條（權利變換計畫與事業計畫一併辦理）

- 通知：102年5月9日雙掛號郵寄通知相關權利人及單位
- 登報：102年5月9～11日刊登於太平洋日報
- 公告：102年5月9日張貼於臺北市中山區康樂里辦公處公告
- 報核：102年6月27日本案申請事業及權利變換計畫報核

計畫地區範圍

基地位置

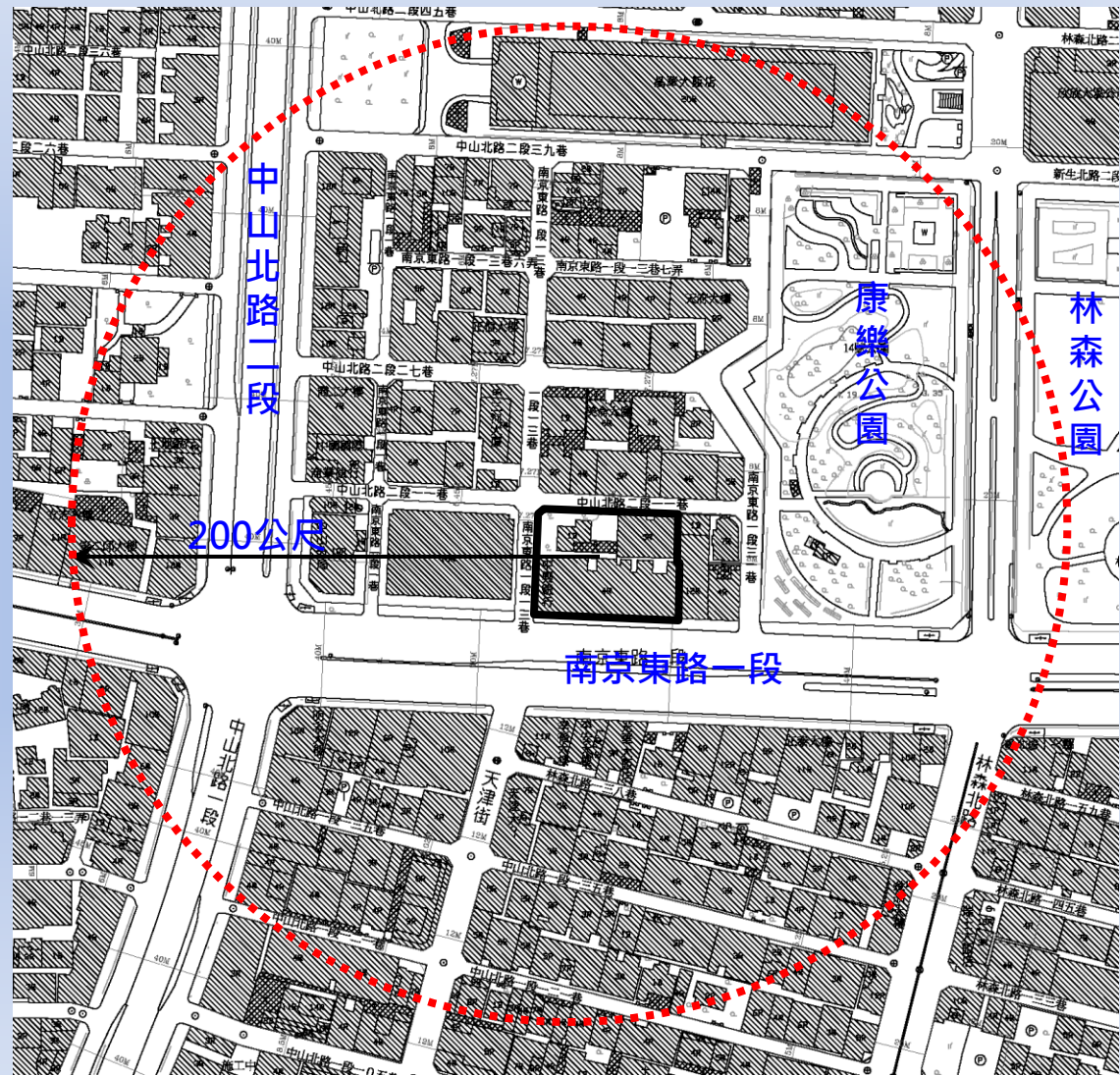
南以南京東路一段、東以南京東路一段31巷、北以中山北路二段11巷、西以南京東路一段13巷為界所圍街廓內。


更新單元面積

包含中山區中山段三小段812-2地號等15筆土地，**2,213.00 m²(669.4坪)**。

單元核准

經臺北市政府**102年1月11日**府都新字第10132131300號函核准更新單元。



 更新單元範圍

實施者/計畫目標

□ 實施者：

元大建設開發股份有限公司

■ 都市更新條例第3條

- 實施者：係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。

■ 都市更新條例施行細則第14條

- 都市更新事業機構以依**公司法設立之股份有限公司**為限。

□ 計畫目標

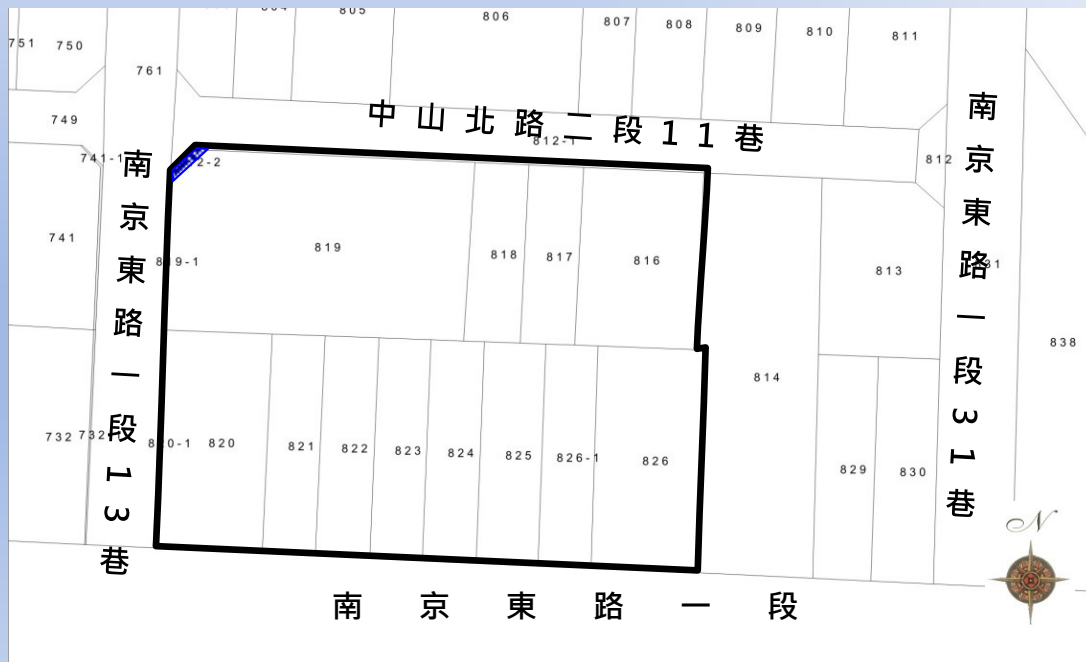
- 一、配合政府都市發展政策，更新再造老舊社區
- 二、改善公共安全、衛生及增進都市景觀
- 三、促進土地合理有效利用
- 四、透過都市更新展現城市發展之公共利益

現況分析-土地權屬

更新單元內土地權屬

- 土地筆數：15筆
- 所有權人數：20人
- 更新單元內土地權屬如下說明：

土地權屬/管理機關		土地面積 (m ²)	比例	人數	比例
公有土地	財政部國有財產署	2.95	0.13%	1	5%
	臺北市政府工務局新建工程處	1.05	0.05%	1	5%
私有土地		2,209	99.82%	18	90%
合計		2,213	100%	20	100%



更新單元範圍

公有土地

現況分析-建物權屬

更新單元內建物權屬

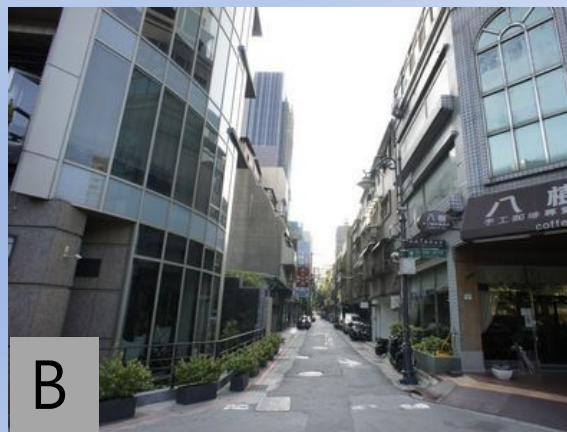
- 建物筆數：22筆
- 所有權人數：18人
- 為2~4層樓之加強磚造建築物及5層樓之鋼筋混凝土，**產權皆為私有**，面積共6,260.84 m²。

棟別	建物門牌
A	南京東路17號
B	南京東路17之1號
C	南京東路17之2號
D	南京東路一段19號
E	南京東路一段19之1號
F	南京東路一段19之2號
G	南京東路一段21號
H	南京東路一段21之1號
I	南京東路一段23號
J	中山北路二段11巷20號、二樓、四樓、地下室、共用部分
K	中山北路二段11巷18之1號、二樓、三樓、四樓、共用部分
L	中山北路二段11巷18號
M	中山北路二段11巷16號、中山北路二段11巷16之1號



現況分析-基地現況

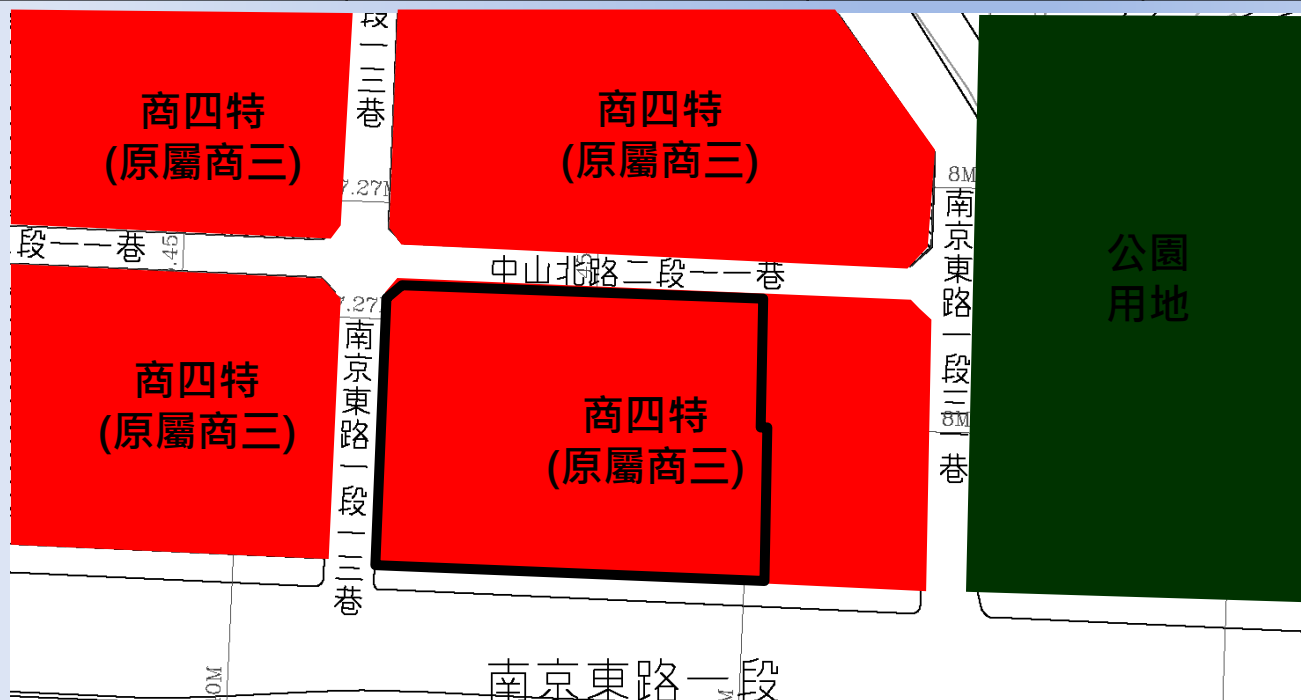
- 住宅無設置法定停車位
- 本區皆為無電梯公寓不利於年長者生活
- 巷道狹窄，不利救災
- 建物年代久遠，不符耐震要求




現況分析-土地使用分區

使用分區	商四特(原屬商三)	道路用地	合計
基地面積 (m ²)	2,205.00	8.00	2,213.00
法定建蔽率	65.00%	65.00%	65%
法定容積率	560%	560%	560%
基準容積 (m ²)	12,348.00	44.80	12,392.80

備註：
 本案同地段819-1及820-1屬於日據時期重劃區地籍線與都市計畫道路邊線不符之道路用，對該部分之土地准予以空地計算(北市地重字第09430005800號函)



 更新單元範圍

事業計畫同意比例

□ 更新條例第22條規定同意參與都市更新事業比例)

土地及合法建物所有權人 > 2/3 且 土地及合法建物總面積 > 3/4
土地及合法建物總面積均 > 4/5，其所有權人數不予計算

項目	土地部分		合法建物部份	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,213.00	20	6,260.84	18
公有 (a)	4.00	2	-	-
私有 (b=A-a)	2,209.00	18	6,260.84	18
私有排除 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B=b-c)	2,209.00	18	6,260.84	18
同意數 (C)	1,963.00	17	5,356.45	17
同意比例 (%) (C/B)	88.86%	94.44%	85.55%	94.44%

備註：統計至103年3月，本案同意比例已達100%。

擬爭取獎勵額度

擬申請容積獎勵項目	擬申請獎勵 額度 (m ²)	佔基準容積 百分比(%)	備註
△F3更新時程獎勵	867.50	7.00%	本案102.1.11公告自劃更新單元 並於半年內申請報核
△F5更新地區規劃設計獎勵			
量體及色彩與環境調和	743.57	6.00%	法容大於400%，擬爭取6%獎勵
人行步道	613.42	4.95%	依實際留設面積計算
更新單元規模	743.57	6.00%	銀級綠建築設計獎勵
△F5小計	2,100.56	16.95%	
更新容積獎勵合計	2,968.06	23.95%	
其他-容積移轉額度	4,860.99	39.22%	公設用地容積移轉
申請容積獎勵總計	7,829.05	63.17%	

(實際額度以臺北市都市更新審議會審議結果為準)

建築規劃設計



薛昭信建築師事務所

建築規劃設計

本案擬興建24F/B6F之鋼骨造結構建築物

使用分區	商四特(原屬商三)、道路用地	
基地面積	2,213.00m ²	
建蔽率	65%	
容積率	560%(商四特(原屬商三))、560%(道路用地)(註1)	
開挖面積/開挖率	1762.11m ² / 79.63%	
獎勵容積	都市更新	2,968.06m ² (23.95%)
	容積移轉	4,860.99m ² (39.22%)
獎勵後允建總容積	20,221.85m ²	
停車空間	實設汽車:208輛(法車196輛、自設12輛)	
	實設機車:231輛(法車231輛)	
總樓地板面積	約:36,254.58m ²	用途：一般零售業、集合住宅共87戶

備註1：本案同地段819-1及820-1屬於日劇時期重劃區地籍線與都市計畫道路邊線不符之道路用地，故分割後可比照原土地使用分區之容積率及建蔽率。

備註2：實際獎勵額度以「臺北市都市更新及爭議處理審議會」審議並核定公告為準。

24F 管委會空間3.3M

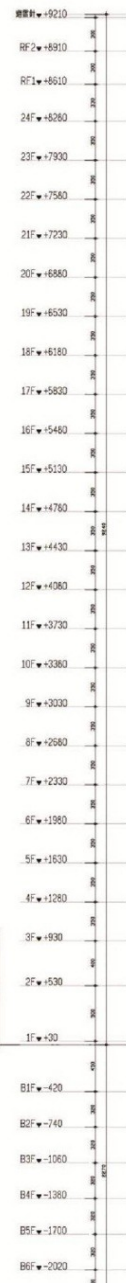
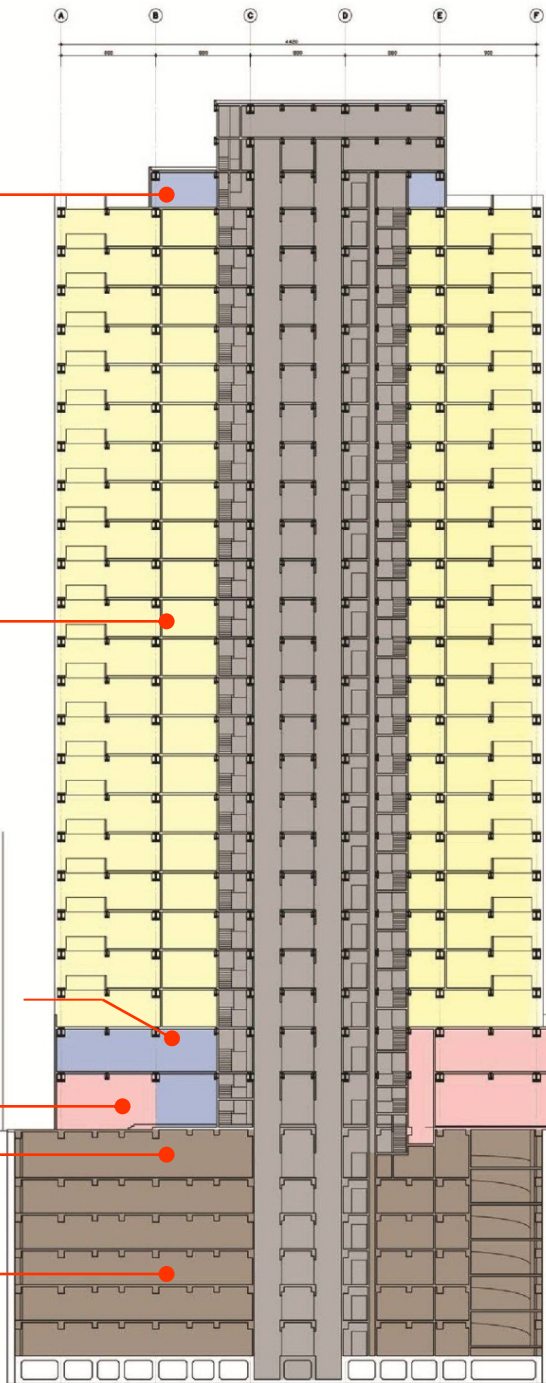
3F-23F 各層住宅3.5M

2F 管委會空間/金融服務業 4M

1F 門廳/一般零售業
/金融服務業 5M

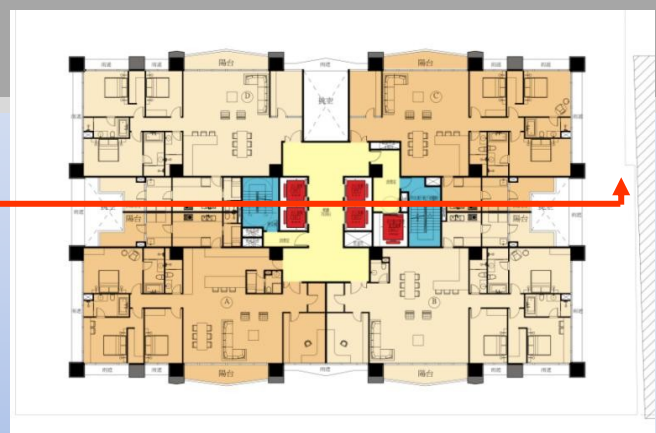
B1 停車空間 4.5M

B2-B6 停車空間 3.2M



92.10M

22.70M



汽車數量:208輛
機車數量:231輛

長向剖面

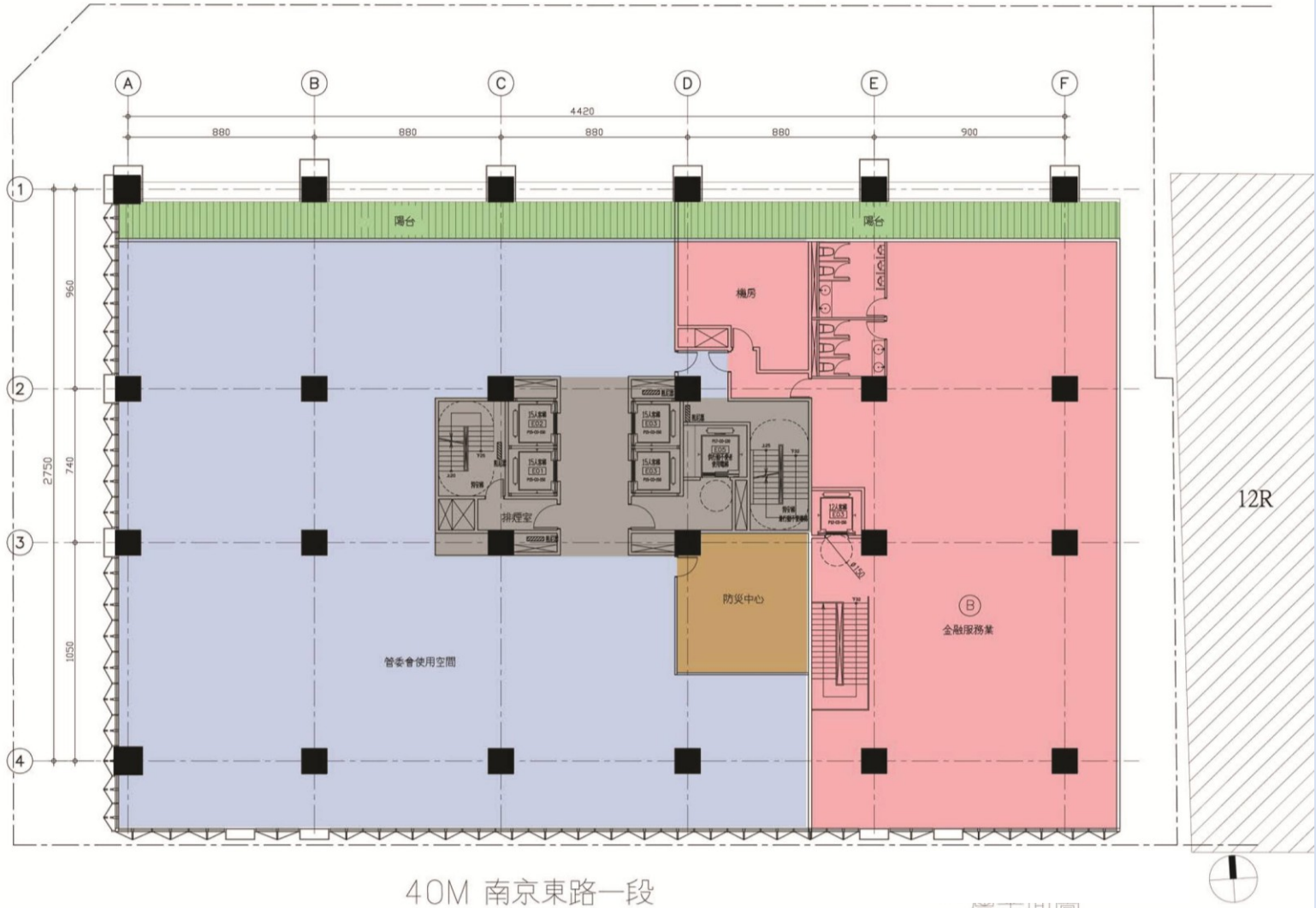
一層平面圖



二層平面圖

中山北路二段十一巷(5.45 米)

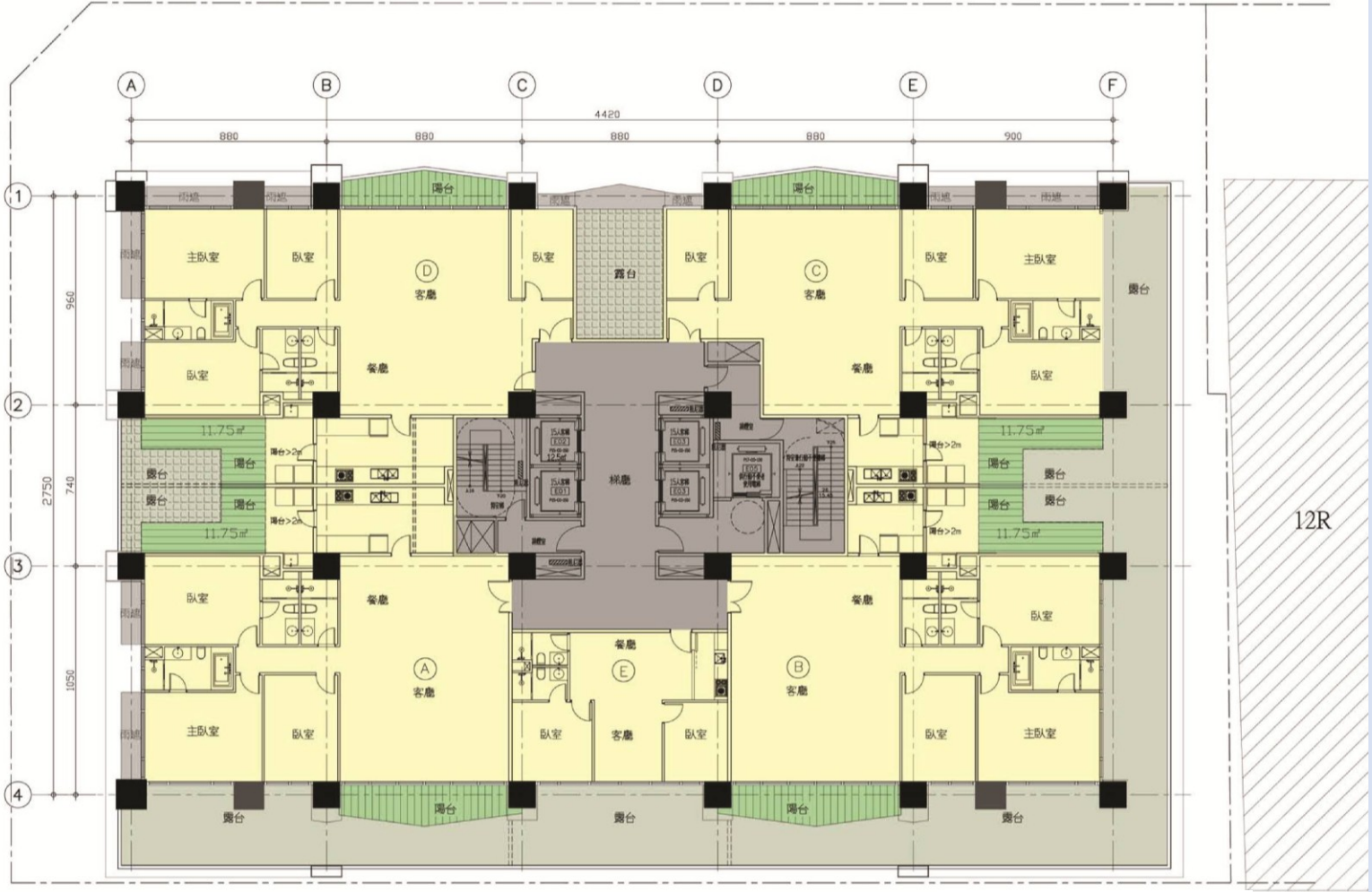
南京東路一段十三巷(7.27 米)



三層平面圖

中山北路二段十一巷(5.45 米)

南京東路一段十三巷(7.27 米)



40M 南京東路一段

四至十二層平面圖

中山北路二段十一巷(5.45 米)

南京東路一段十三巷(7.27 米)



40M 南京東路一段



102.05.20

十三至二十三層平面圖

中山北路二段十一巷(5.45 米)

南京東路一段十三巷(7.27 米)

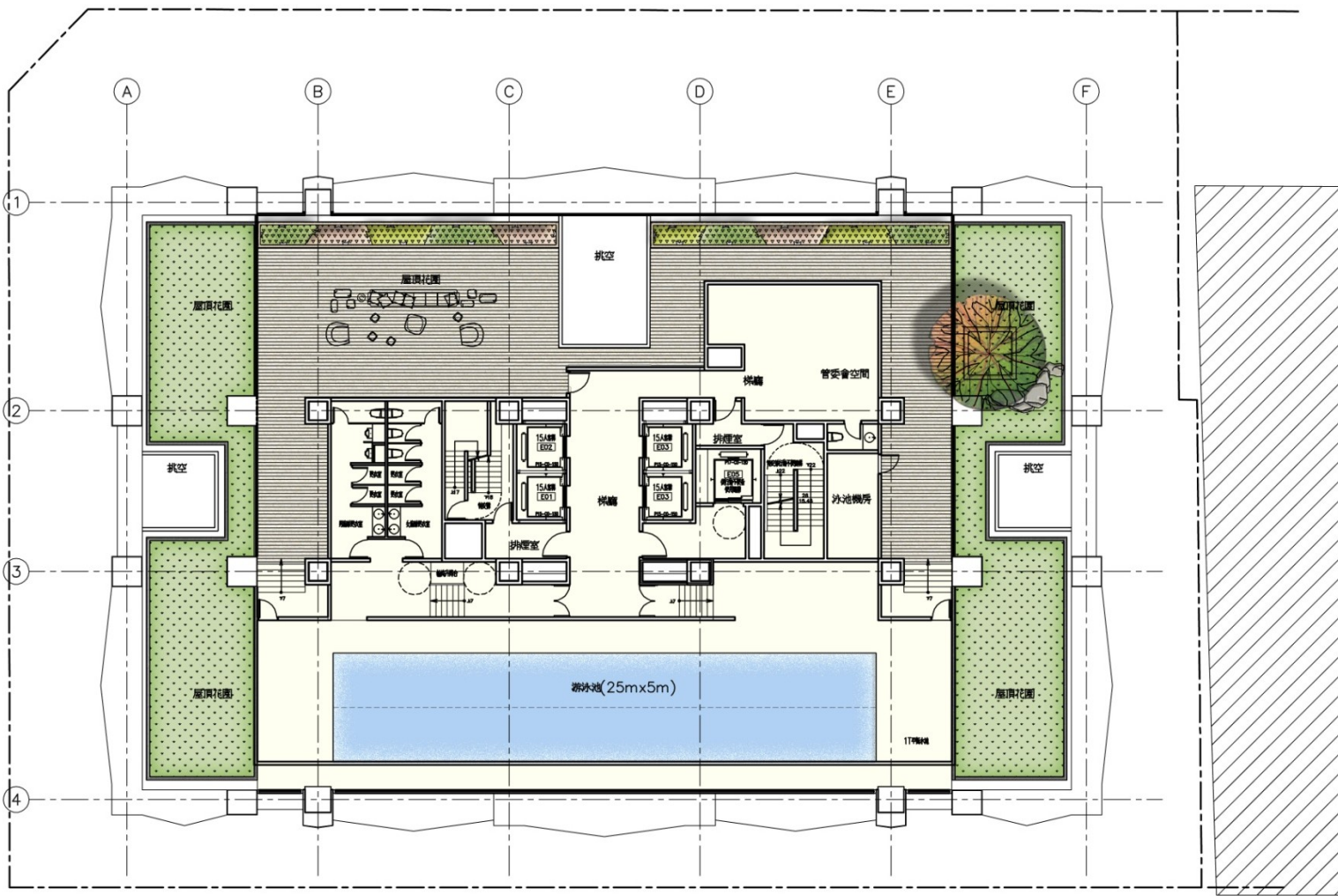


40M 南京東路一段

二十四層平面圖

中山北路二段十一巷(5.45 米)

南京東路一段十三巷(7.27 米)

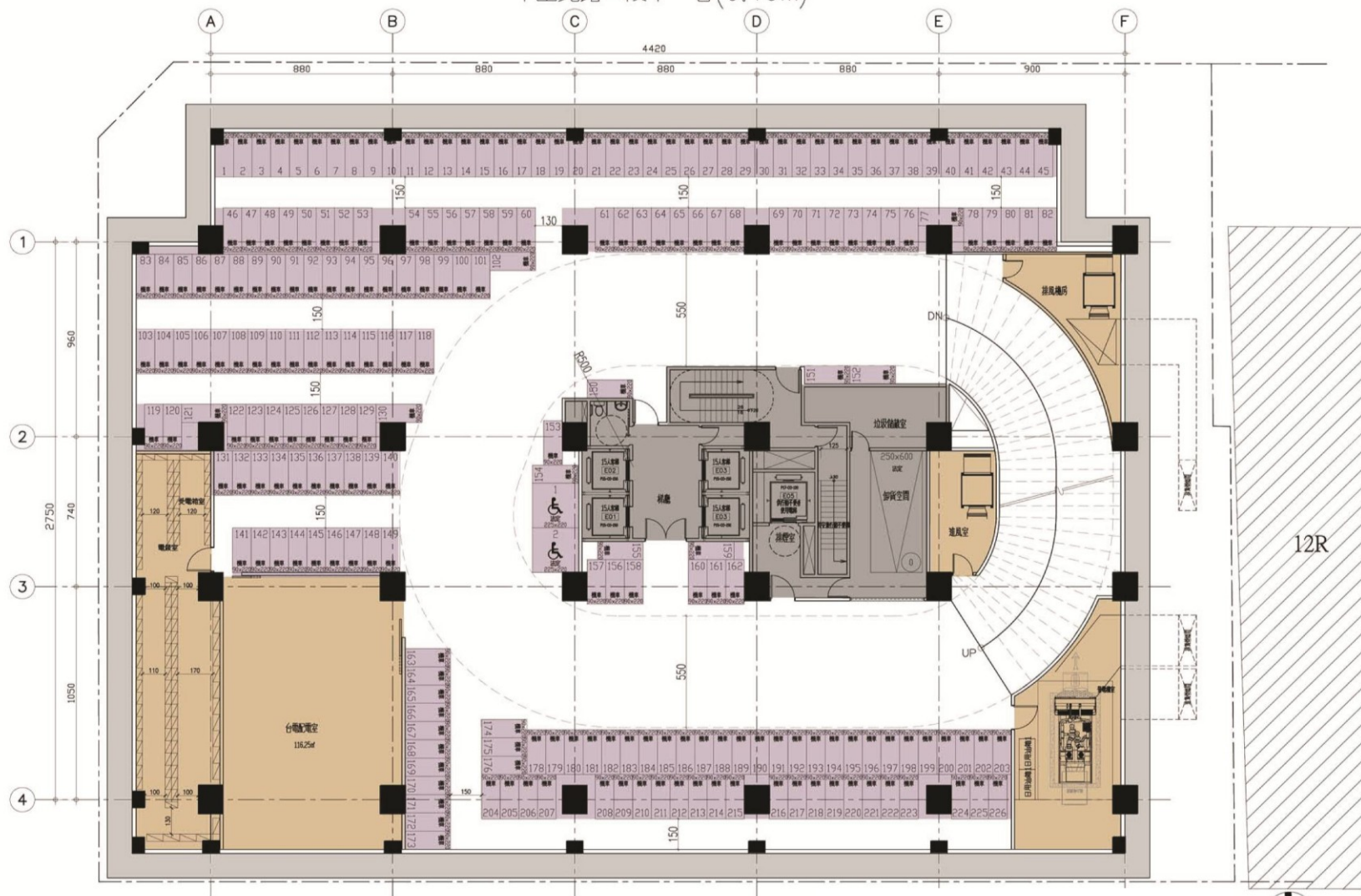


南京東路一段

地下一層平面圖

中山北路二段十一巷(5.45M)

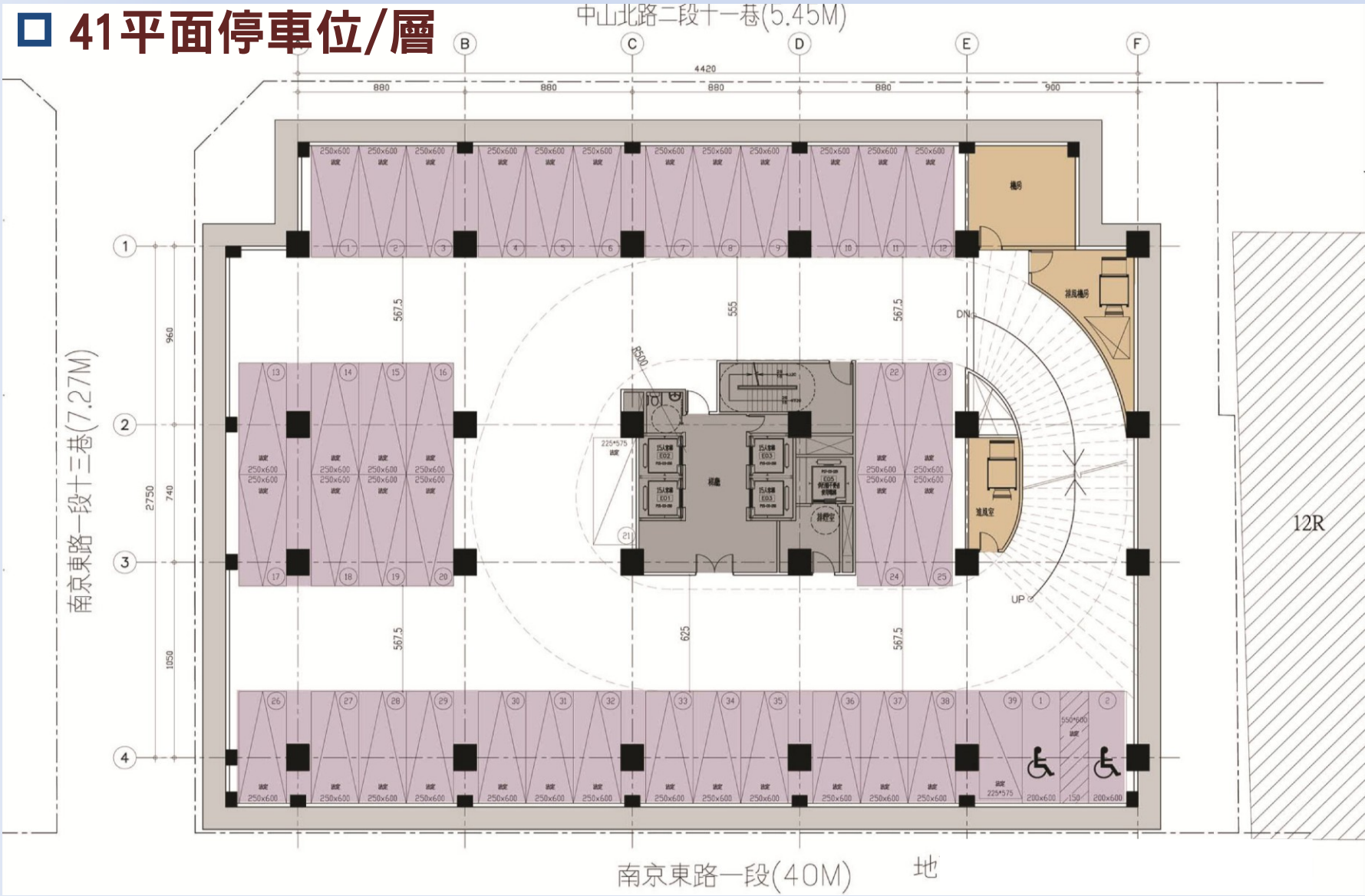
南京東路一段十三巷(7.27M)



南京東路一段(40M)

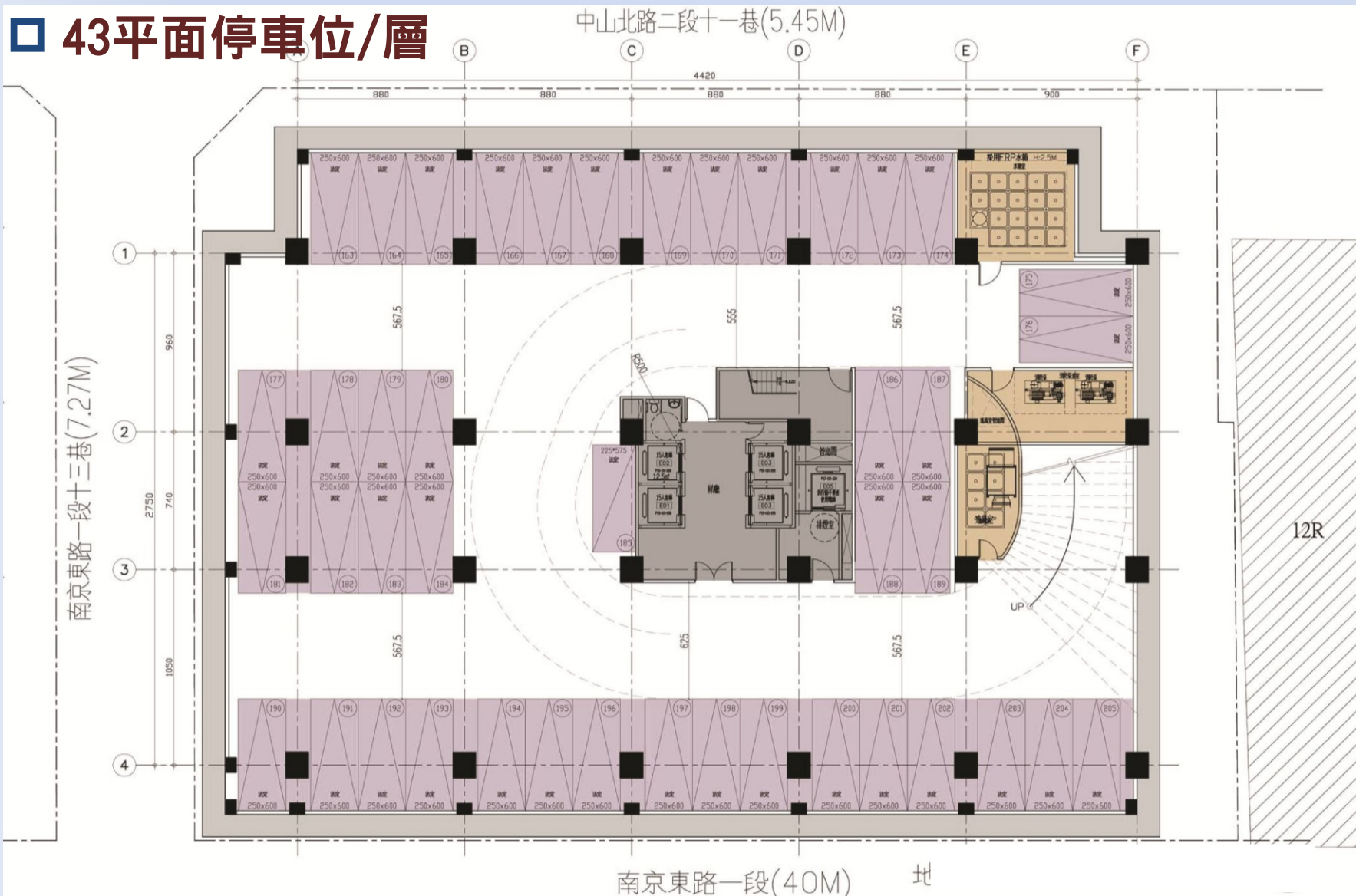
地下二至五層平面圖

41平面停車位/層



地下六層平面圖

43平面停車位/層

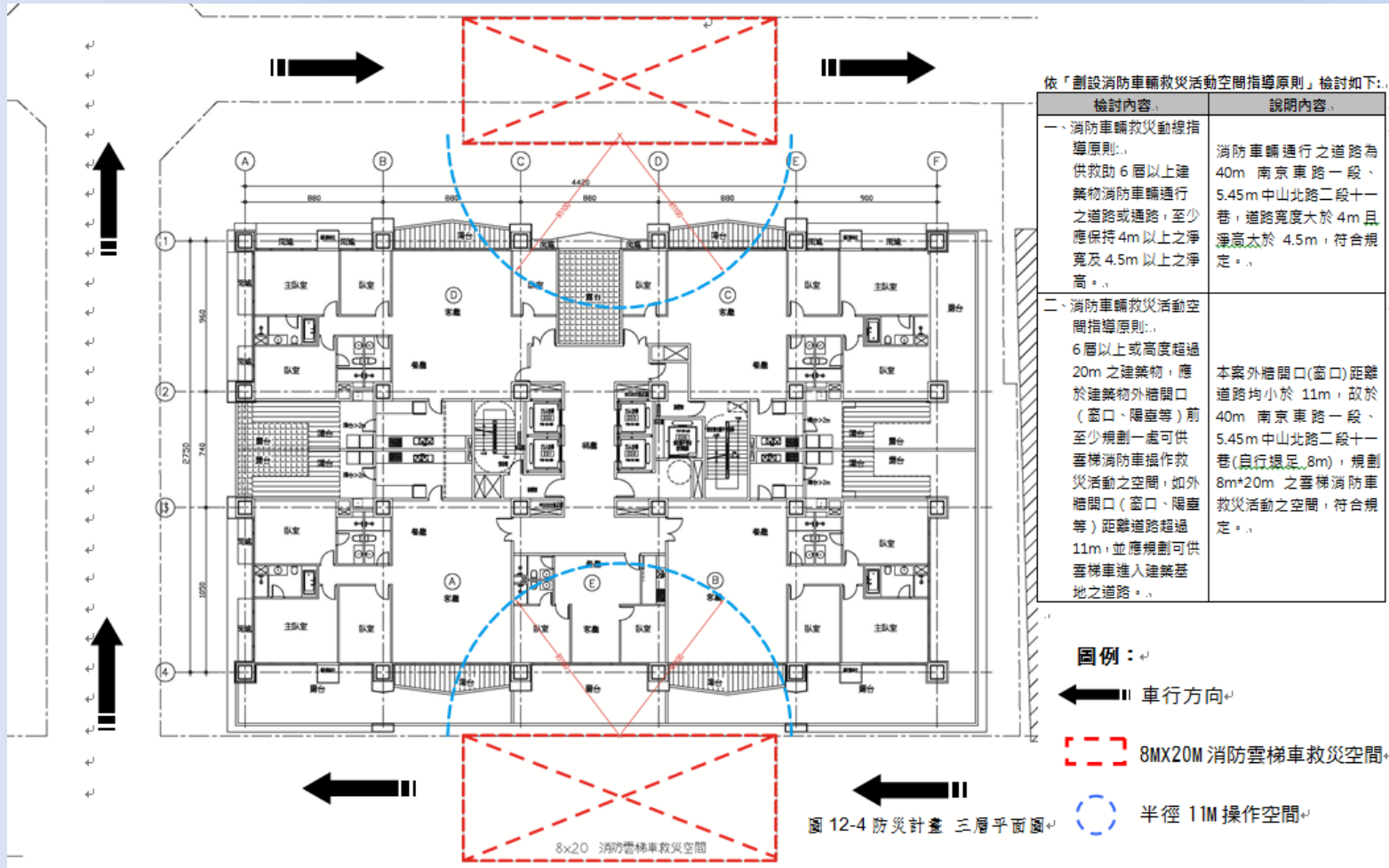


更新後模擬透視圖



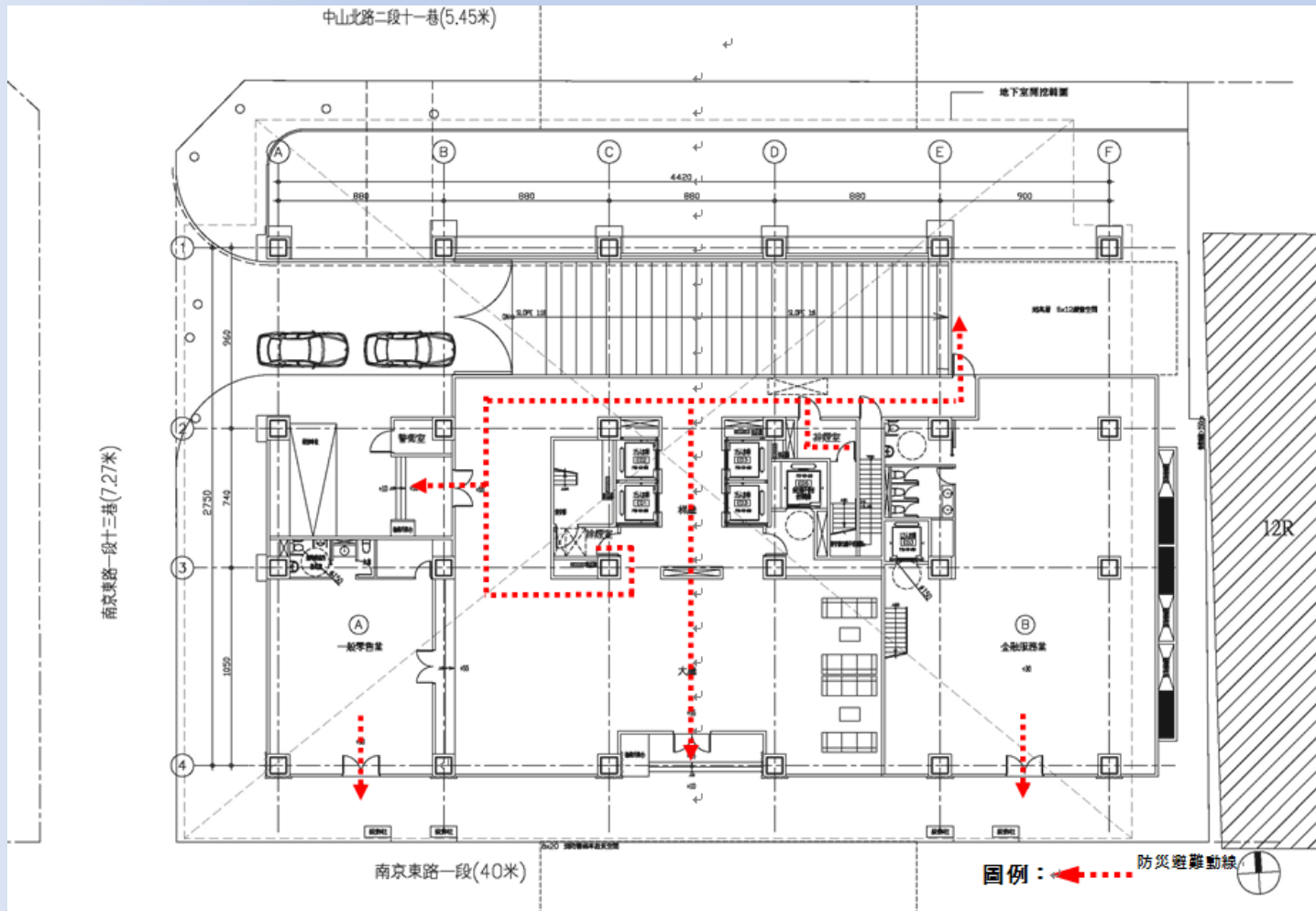
消防救災活動空間檢討

本案依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討本案消防救災，且符合規定。



消防救災動線檢討

本案依內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討本案消防救災，且符合規定。



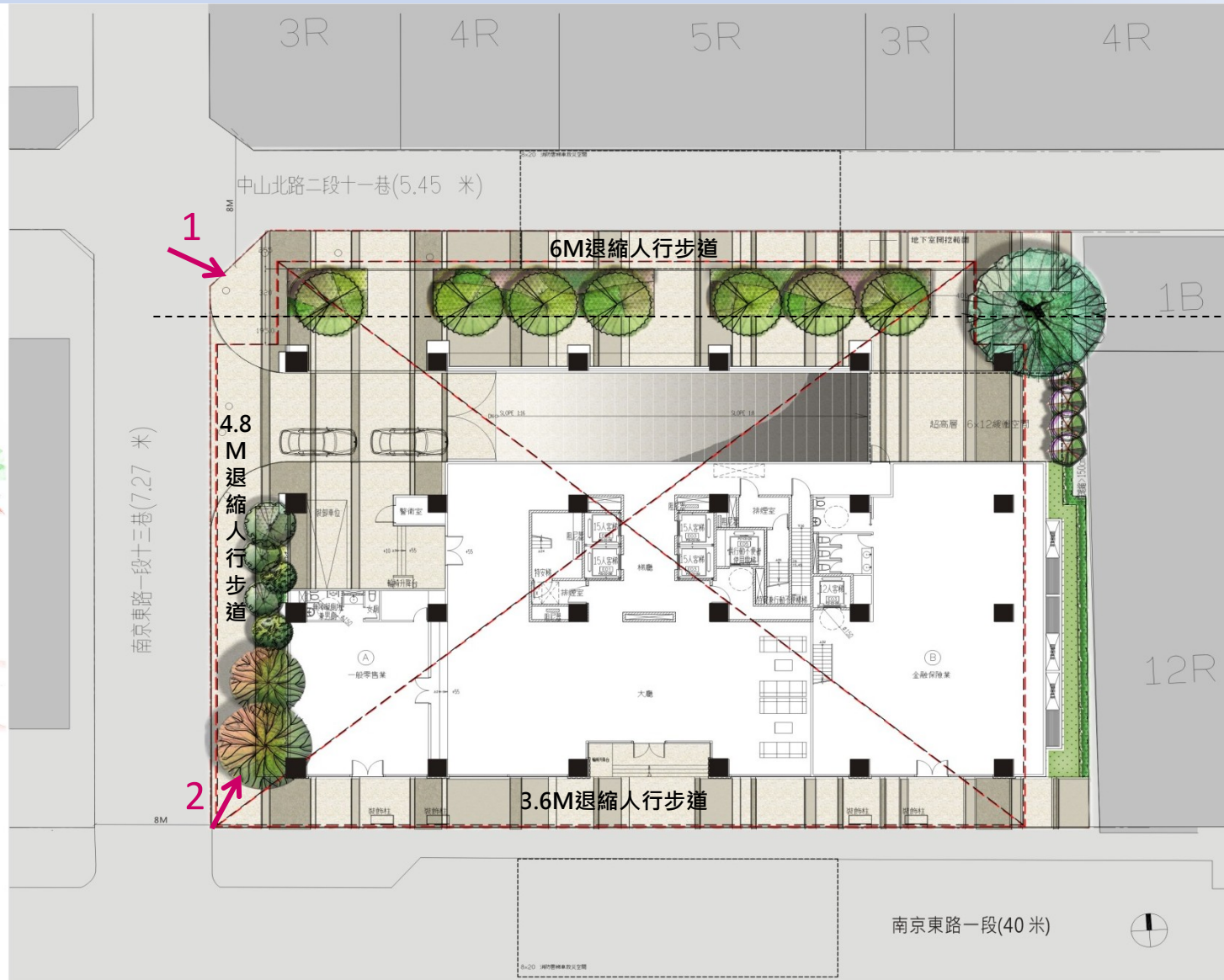
沿計畫道路退縮無遮簷人行道



1. 覆層植栽增加律動感



2. 依四季不同樹種景觀變化



串聯周邊既有人行動線



處理方式及區段劃分/實施方式及有關費用負擔

□處理方式及區段劃分

- 全區為**重建**區段
- 採**權利變換**方式實施

□整建或維護計畫

- 無

□相關費用負擔

- 依都市更新條例第30條、都市更新權利變換實施辦法第13條、都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表計算。
- 實施者投入之共同負擔費用，將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，折價抵付予實施者。

建築物拆遷補償/安置費用

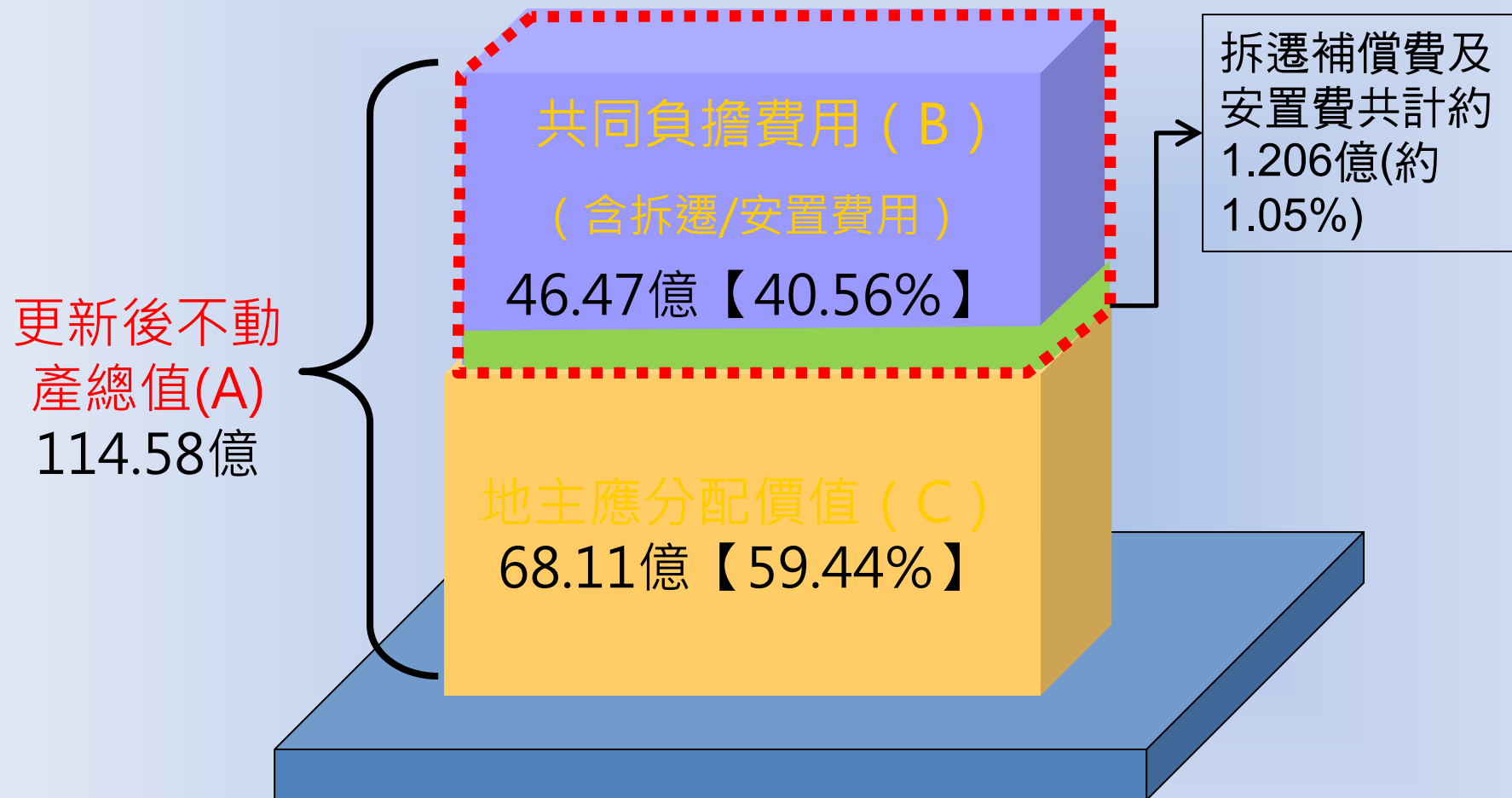
- **法令依據**：都市更新條例第36條、臺北市都市更新自治條例第4條
 - **拆遷補償原則**：由估價師評估「建物殘餘價值」發放之，依都市更新條例第36條規定，拆除費用於發放之補償金額內扣除，發放對象為**建物所有權人**
 - **拆遷補償費**
 - 拆遷補償費=建物殘餘價值-拆除費用
 - 總計約**1,961萬元**
 - **拆遷安置費（租金補貼）**
 - 拆遷安置費（租金補貼）=居住（營業）面積×租金水準×安置期間
 - 總計約**10,096萬元**
 - **發放/拆除時程**
 - 拆遷補償費：核定公告後10日內通知，15日內發放完畢。
 - 拆遷安置費：建物拆除後30日內發放。
 - 拆除時程：核定發布後10日內通知，公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。
- (※補償/安置之費用及方式如經雙方另行約定則依雙方約定辦理之)**

財務計畫

項目	金額 (元)	說明
工程費用	26億6173萬	包含拆除費、營建費用(以 SC三級提列，含制震及綠建築工程費，約23.5萬/坪)、建築設計、鑑界、鑽探、建築相關規費、公寓大廈公共基金、外接瓦斯水電費、鄰房鑑定費、捷運施工安全影響評估
權利變換費用	1億3011萬	包含測量調查、更新規劃、估價、地籍整理、拆遷補償及安置費
貸款利息	1億8096萬	貸款利息
稅捐	4851萬	印花稅、營業稅等
管理費用	9億546萬	包含 人事行政、銷售、風險及信託管理費
容積移轉費用	7億2086萬	容積移轉費用
合計	46億4763萬	

(實際金額以臺北市都市更新審議會審議結果為準)

權利變換計算結果



(實際金額以臺北市都市更新審議會審議結果為準)

估價選定1/2

□法令依據

- 由實施者委託**3家以上**鑑價機構查估後評定（權變實施辦法第6條）
- 評價基準日其日期限於**權利變換計畫報核日期6個月內**（權變實施辦法第8條）

□評價基準日

- 本案評價基準日定為**102年3月1日**

□權利價值之選定

- 委託**巨秉**、**宏大**、**戴德梁行**估價師事務所負責估價。
- 選定**對地主最有利**、**地主分回價值最高**之估價師事務所。

估價選定2/2

- 法令依據：都市更新權利變換實施辦法第6條
- 權利價值之估定
 - 委託巨秉、宏大、戴德梁行等三家估價師事務所負責估價。
 - 巨秉地主分回價值最高，對地主最有利，以巨秉估價為權利變換試算基礎
- 評價基準日
 - 本案評價基準日訂於102年3月1日

項目	巨秉	宏大	戴德梁行
更新前土地總價(元)	37億4882萬	36億5510萬	36億1493萬
平均單價(元/坪)	560萬	546萬	540萬
店面平均單價(元/坪)	309.28萬	299.07萬	274.18萬
住宅平均單價(元/坪)	104.11萬	102.03萬	100.18萬
停車位單價(元/個)	297.02萬	308.93萬	307.02萬
更新後總價值(元)	114.58億	112.57億	110.22億

(實際金額以臺北市都市更新審議會審議結果為準)

二、估價前提說明

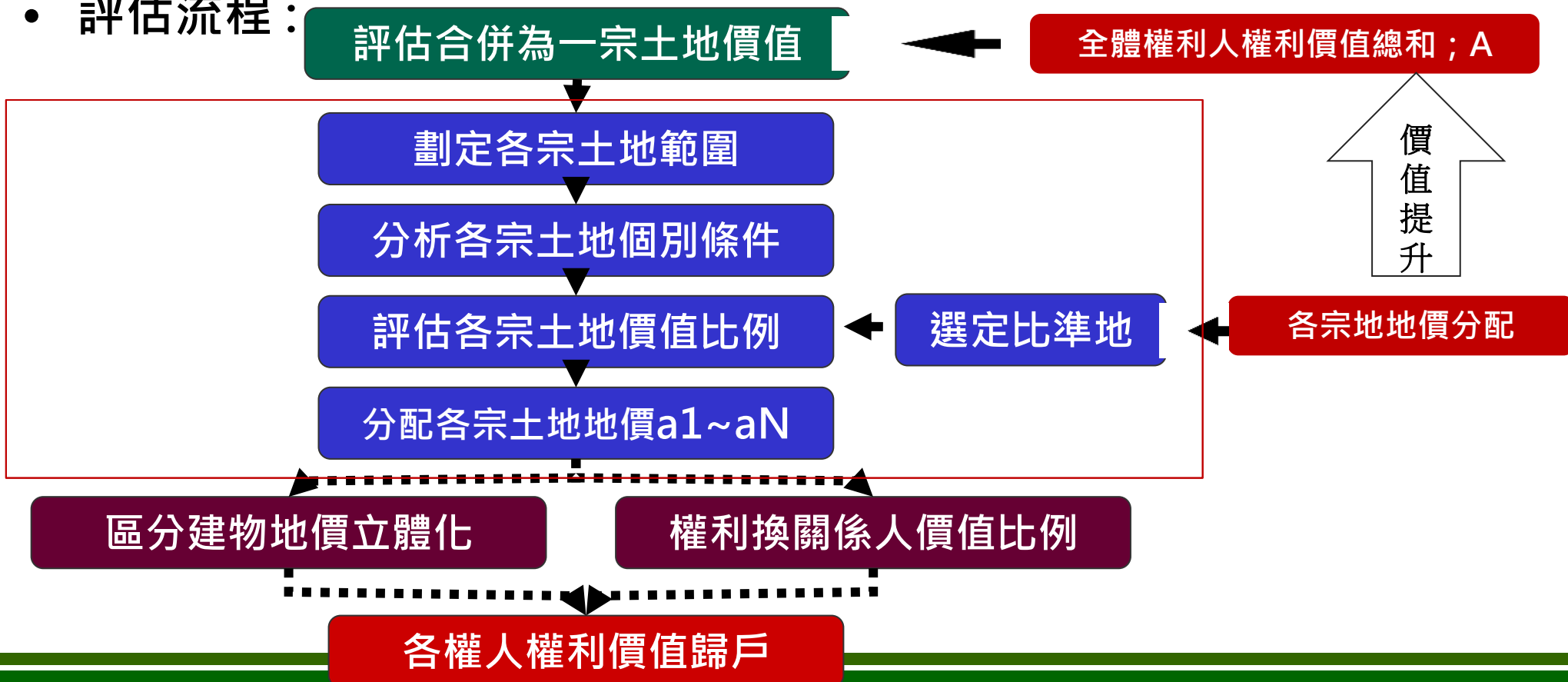
(一)權利變換價值評估法源及內容

- 都市更新權利變換估價法源依據：
 - 不動產估價技術規則
 - 台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項(以下簡稱範本)
- 評估內容
 - 更新前各權利人之權利價值及價值比例。
 - 更新後每個分配單元 (含建築物及其土地應有部分) 之權利價值。

二、估價前提說明

(二) 價格日期與更新前評估流程說明

- 價格日期：
 - 即評價基準日(本案價格日期為民國102年3月1日)
 - 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準
- 評估流程：



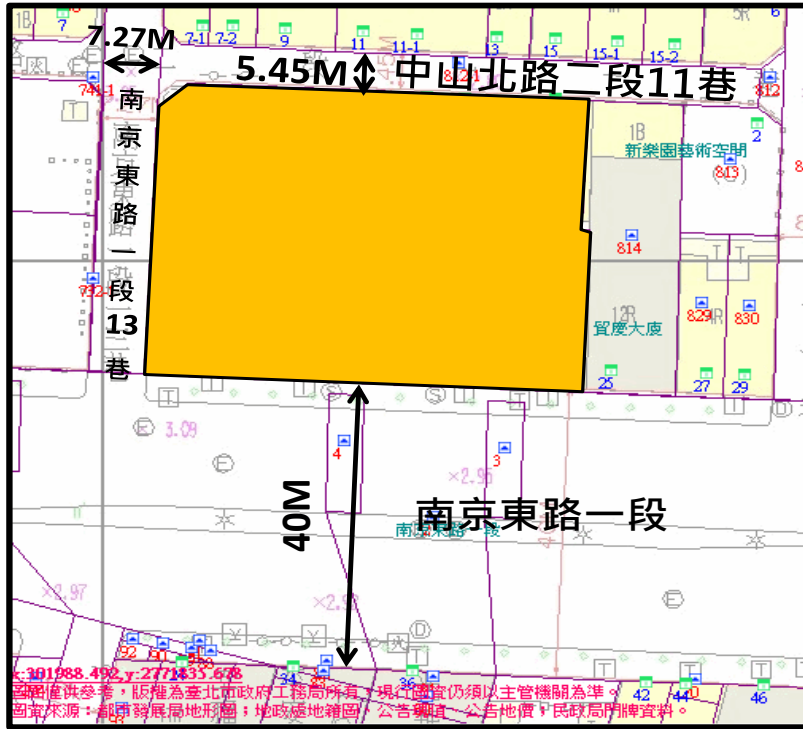
本次更新前後估價條件說明

- 價格日期:102年3月1日
- 估價條件:
 - 更新前
 - 更新前各權利人土地權利價值，係以土地素地價格為基礎，在合併利用、基於平均法定容積率560%，未加計任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。
 - 合併前各宗土地依價格日期（民國102年3月1日）當時產權狀態毗鄰數筆土地同一所有權人視為同一宗土地之原則劃定。且在兼顧地主間權利公平性下，不採用同一張建築執照得視為一宗之原則。
 - 本次評估以826地號為比準地，以評估合併前各宗地價值基準。
 - 本次更新前區分所有建物（2097、7140、7141及7139建號）為加強磚造，屋齡為49.2年，已超過經濟耐用年數35年，考量其構造別與建物維護現況延長剩餘耐用年數10年。
 - 更新後
 - 更新後不動產權利價值評估係依委託人提供之建築規劃配置、銷售面積及造價水準等相關資料進行評估，且以價格日期興建完成之新成屋價格為評估基礎。



更新前各權利人權利價值評估

-更新前合併後土地價值評估



•比較價格:

- 蒐集與標的房價水準相近區域之案例。推估區域行情每單位容積價約界於90~110萬/坪。
- 以本案更新單元 560% 法定容積計算，地價應界於**500~600**萬/坪之間
- 經比較調整後評估**586**萬/坪。

•土地開發分析價格:

- 考量基地開發規劃條件，興建16F/B4
- 以2F以上均價100萬/坪、地面層200萬/坪，車位350萬/坪，為推案價。
- 營造成本為18.5萬/坪。
- 經計算後評估**533**萬/坪。

- 最終決定地價為**560萬元/坪**。
- 更新前土地總值為**37.48億**。



更新前各權利人權利價值評估

-更新前各宗土地價值評估



各宗地與比準地個別條件差異調整原則表

調整項目	內容	調整率
1. 臨路條件	南京東路一段 (40M)	0%
	南京東路一段13巷 (7.27M)	-10%
	中山北路二段11巷 (5.25M)	-15%
2. 臨路數	單面臨路	0%
	雙面臨路	5%
3. 商業氣息	南京東路一段 7.27M & 5.25M 巷內	-3%
	5.25M 巷內	-5%
4. 寬深度	正常	0%
	稍差	-3%

※依台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審議注意須知：

合併前各筆土地價值推估，建議考量因素計有地形、臨路路寬、臨路數量、平均寬深度、面積、容積比較、商業效益等。

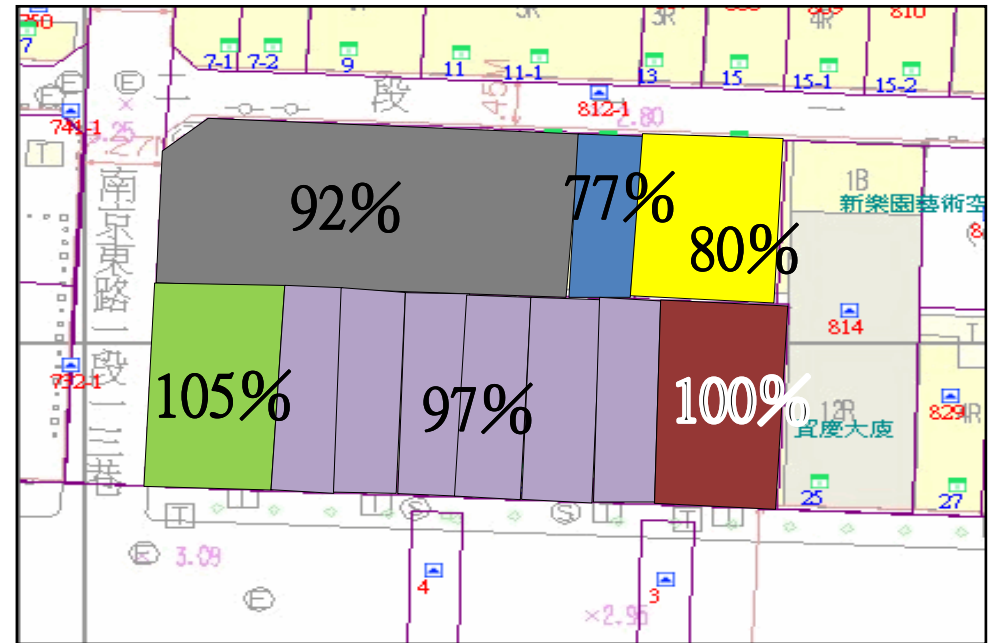
※選定編號**11**為比準地，比較法及土地開發分析式評估比準地單價為**507萬元/坪**。



巨秉不動產估價師聯合事務所
G-Beam Real Estate Appraisers Firm

更新前各權利人權利價值評估

-更新前各宗土地價值評估



※以各宗合併前地價為基礎計算比例，去分配合併後地價 **37.48億**，即得各土地更新前土地權利價值，更新前各地號評估結果詳下頁表格：



更新前各權利人權利價值評估

-更新前各宗土地價值評估

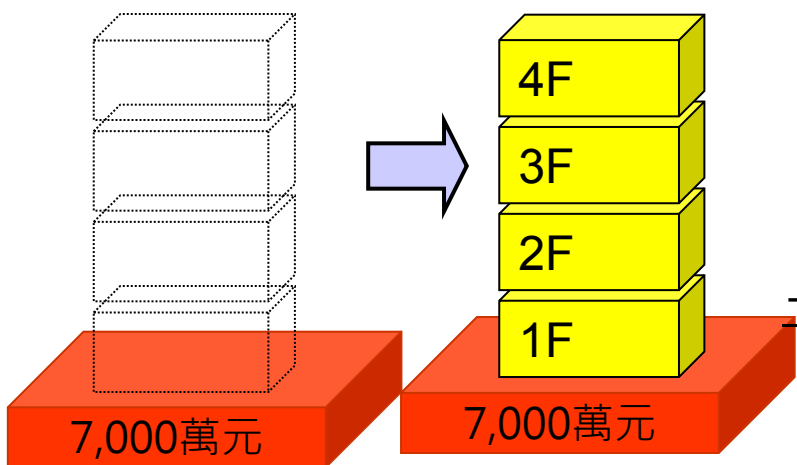
合併前各宗土地價值評估及價值比率計算表：

編號	地號	合併前單價 (元/坪)	合併前總價 (元)	權利比例	合併後權值總價 (元)	合併後權值單價 (元/坪)
1	816	4,056,000	272,380,680	8.527070%	319,664,682	4,760,102
2	817	3,904,000	118,096,000	3.697079%	138,596,908	4,581,716
3	818、819、 819-1	4,664,000	926,935,020	29.018357%	1,087,846,565	5,473,648
4	820、820-1	5,324,000	396,185,460	12.402866%	464,961,386	6,248,221
5	821	4,918,000	177,035,705	5.542228%	207,768,268	5,771,742
6	822	4,918,000	182,986,485	5.728522%	214,752,075	5,771,742
7	823	4,918,000	175,548,010	5.495655%	206,022,316	5,771,742
8	824	4,918,000	182,986,485	5.728522%	214,752,075	5,771,742
9	825	4,918,000	206,789,605	6.473695%	242,687,304	5,771,742
10	826-1	4,918,000	177,035,705	5.542228%	207,768,268	5,771,742
11	826	5,070,000	372,683,025	11.667106%	437,379,038	5,950,128
12	812-2	4,664,000	5,643,440	0.176672%	6,623,115	5,473,649

三、更新前權利價值評估說明

(七).區分建物地價立體化

區分建物地價立體化



計算範例(不動產估價技術規則§126條原理)

更新前區分建物總價

4F(900萬)

3F(900萬)

2F(900萬)

+ 1F(1,500萬)

=4,200萬

區分建物分配地價比例

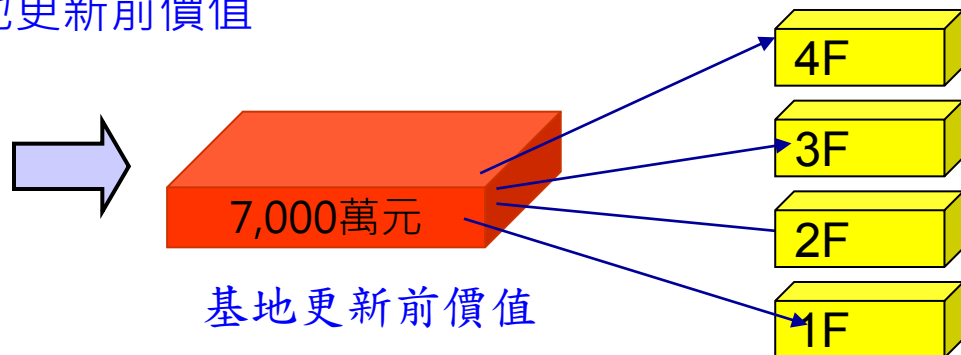
4F=900萬/4,200萬=21.43%

3F=900萬/4,200萬=21.43%

2F=900萬/4,200萬=21.43%

1F=1,500萬/4,200萬=35.71%

基地更新前價值



基地更新前價值

各戶更新前權利價值

4F=7,000萬*21.43%=1,500.1萬

3F=7,000萬*21.43%=1,500.1萬

2F=7,000萬*21.43%=1,500.1萬

1F=7,000萬*35.71%=2,499.7萬

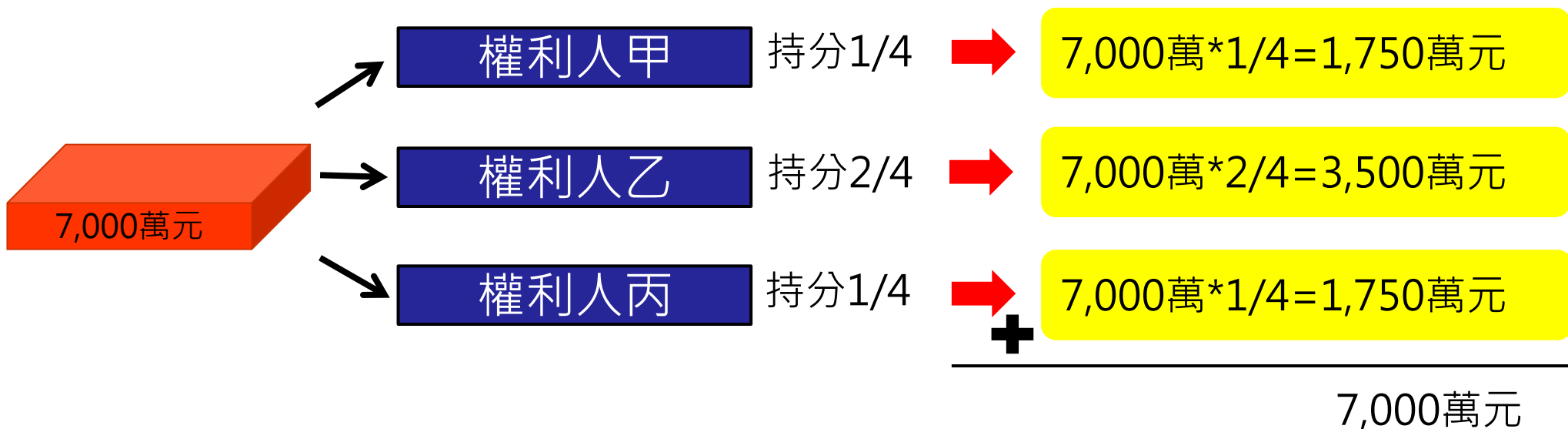
三、更新前權利價值評估說明 (八).各權利人權利價值歸戶

各權利人權利價值歸戶

土地如為單獨擁有，則權利人即擁有其地號之全部權利價值

土地如為持分，則依各權利人所持分比例分配該地號之權利價值

計算範例



更新後權利價值評估

- 更新後不動產權利價值評估係依委託人提供之建築規劃配置、銷售面積及造價水準等相關資料進行評估，且以價格日期興建完成之新成屋價格為評估。
- 本案擬興建SC造地下6層、地上24層之店鋪住宅大樓。
- 近年鄰近地區新成屋交易資料

※樓上層比較標的

物件位置	權狀(坪)	成交價(萬)	單價(萬/坪)	樓別/樓高	價格日期	屋齡(年)	價格種類
中山北路一段59號	119.64	10,336	103.36	13/14	101.12	2	成交
吉林路3號11樓	86.72	7,205	101.52	11/14	101.11	1	成交
吉林路10號10樓之1	140.54	10,600.5	93.70	10/14	101.09	0.3	成交

※地面層比較標的

物件位置	權狀(坪)	成交價(萬)	單價(萬/坪)	樓別/樓高	價格日期	屋齡(年)	價格種類
南京東路三段128、130號	403.61	15,000	275.4	1/13	101.06	9.8	成交
中山北路一段59號	51.07	20,988	410.9	1/14	102.03	3	擬售
林森北路453號	35.07	10,963	406.9	1/14	102.03	4	擬售



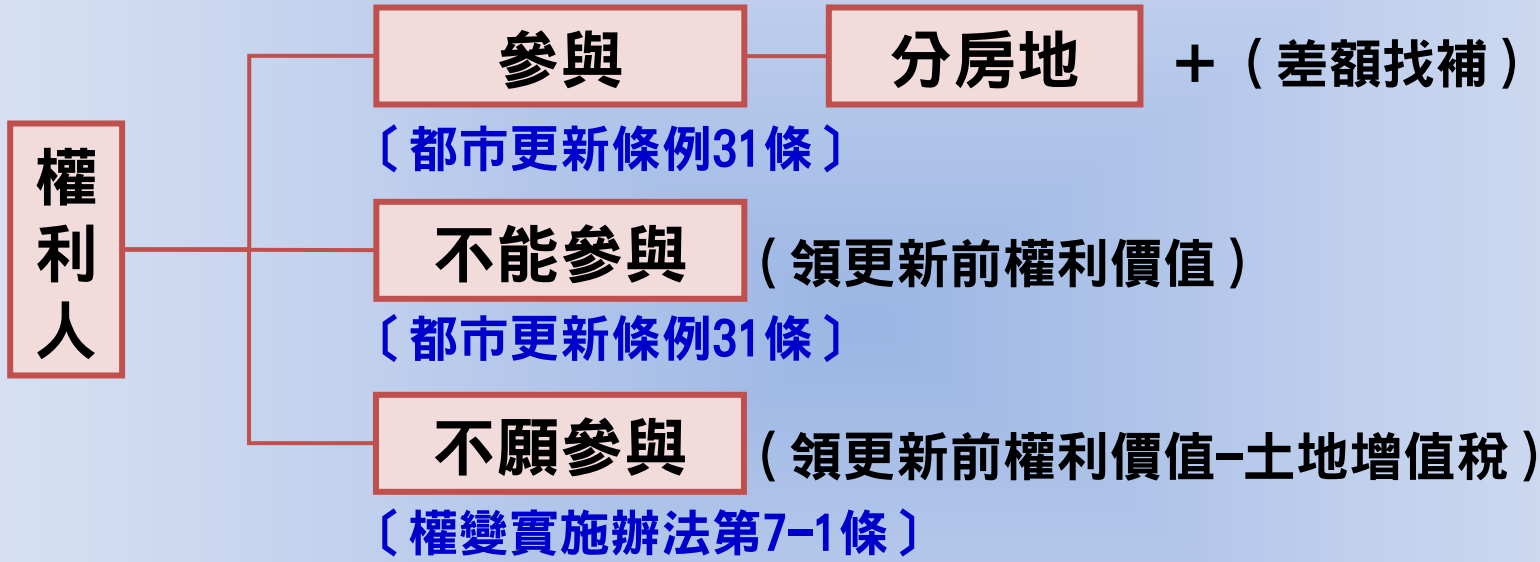
更新後權利價值評估結果

- 更新後權利價值評估結果如下：更新後總價值114.58億元

店面總價(元)	<u>617,544,000</u>
店面坪數(坪)	<u>199.67</u>
店面均價(元/坪)	<u>3,092,823</u>
2樓以上住宅總價 (含露臺) (元)	<u>10,231,690,664</u>
2樓以上住宅坪數(坪)	<u>9,827.53</u>
2樓以上 (含露臺)住宅均價(元/坪)	<u>1,041,125</u>
車位總價(元)	<u>608,900,000</u>
車位數(個)	<u>205</u>
車位均價(元/個)	<u>2,970,244</u>
全棟總銷售金額(元)	<u>11,458,134,664</u>

參與/不願參與/不能參與權利變換之處理

□如地主之應分配價值低於最小分配單元，且未提出合併申請分配，則屬不能參與分配，得以現金補償，領取更新前權利價值



□最小分配單元

□單元編碼：**3E**

□單元價值：**35,655,782元**

□本案私有所有權人全部皆參與分配，選配更新後房地

權利變換意願調查時間說明

□法令依據

- 依權利變換實施辦法第5條：進行參與意願及選配單元意願調查
- 依權利變換實施辦法第11條：同一位置二人申請時，以公開抽籤辦理

□選配意願調查通知

- 於**102/5/17**以雙掛號通知

□申請分配截止日

- 預計選配時間為**102/5/17-102/6/21**，共計**36日**
- 寄發通知後期限不得少於**30日**

□公開抽籤日

□應辦理情形

- 已達最小分配單元價值且未表示選配意願者；（**未表達意願**）
- 兩位以上所有權人同時申請相同分配單元（車位亦同）（單元有**重複選**）

□辦理抽籤原則

- 時間：**102/6/24 下午2點**
- 地點：**臺北市南京東路三段225號10樓會議室**

申請分配作業相關約定

□（一）更新後應分配價值達最小分配單元者之分配原則

- 1.更新前住戶以更新後原相對位置優先選配。
- 2.選配單元後，其差額價金之繳領金額不得超過更新後應分配價值之百分之十為原則。

□（二）未達最小分配單元者之分配原則

- 1.得與其他土地所有權人或權利變換關係人合併分配。
- 2.與實施者協議以現金繳納共同負擔方式達最小分配單元價值者，得選配一戶。
- 3.前兩款合併或現金繳納之應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金不得超過更新後應分配價值之百分之十為原則。
- 4.若未於期限內提出合併分配或與實施者協議以現金繳納共同負擔者，則以領取現金補償方式辦理。

本案私有所有權人全部皆參與分配完成。

選配結果

樓層	戶別			
23F	23A	23B	23C	23D
22F	22A	22B	22C	22D
21F	21A	21B	21C	21D
20F	20A	20B	20C	20D
19F	19A	19B	19C	19D
18F	18A	18B	18C	18D
17F	17A	17B	17C	17D
16F	16A	16B	16C	16D
15F	15A	15B	15C	15D
14F	14A	14B	14C	14D
13F	13A	13B	13C	13D
12F	12A	12B	12C	12D

□ 所有權人

□ 實施者

□ 所有權人與實施者合併選配

樓層	戶別				
11F	11A	11B	11C	11D	
10F	10A	10B	10C	10D	
9F	9A	9B	9C	9D	
8F	8A	8B	8C	8D	
7F	7A	7B	7C	7D	
6F	6A	6B	6C	6D	
5F	5A	5B	5C	5D	
4F	4A	4B	4C	4D	
3F	3A	3B	3C	3D	3E
2F	公設	1B、 2B	公設		
1F	1A		公設		

所有權人	分配單元	車位
私地主	47	103
實施者	33	102
地主、實施者合併選配	7	-
總計	87	205

管理維護計畫

□ 管理委員會之設置

- 本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由**元大建設開發股份有限公司**通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會

□ 住戶費用負擔及收支基準

- 公共設施使用費收入

□ 經常管理費（各住戶按月繳交）

- 公共設備水電費（依持有建物『不含車位坪數』或實際使用量比例分擔）
- 臨時分擔費用、會計作業

□ 管理事項：依一般原則規定

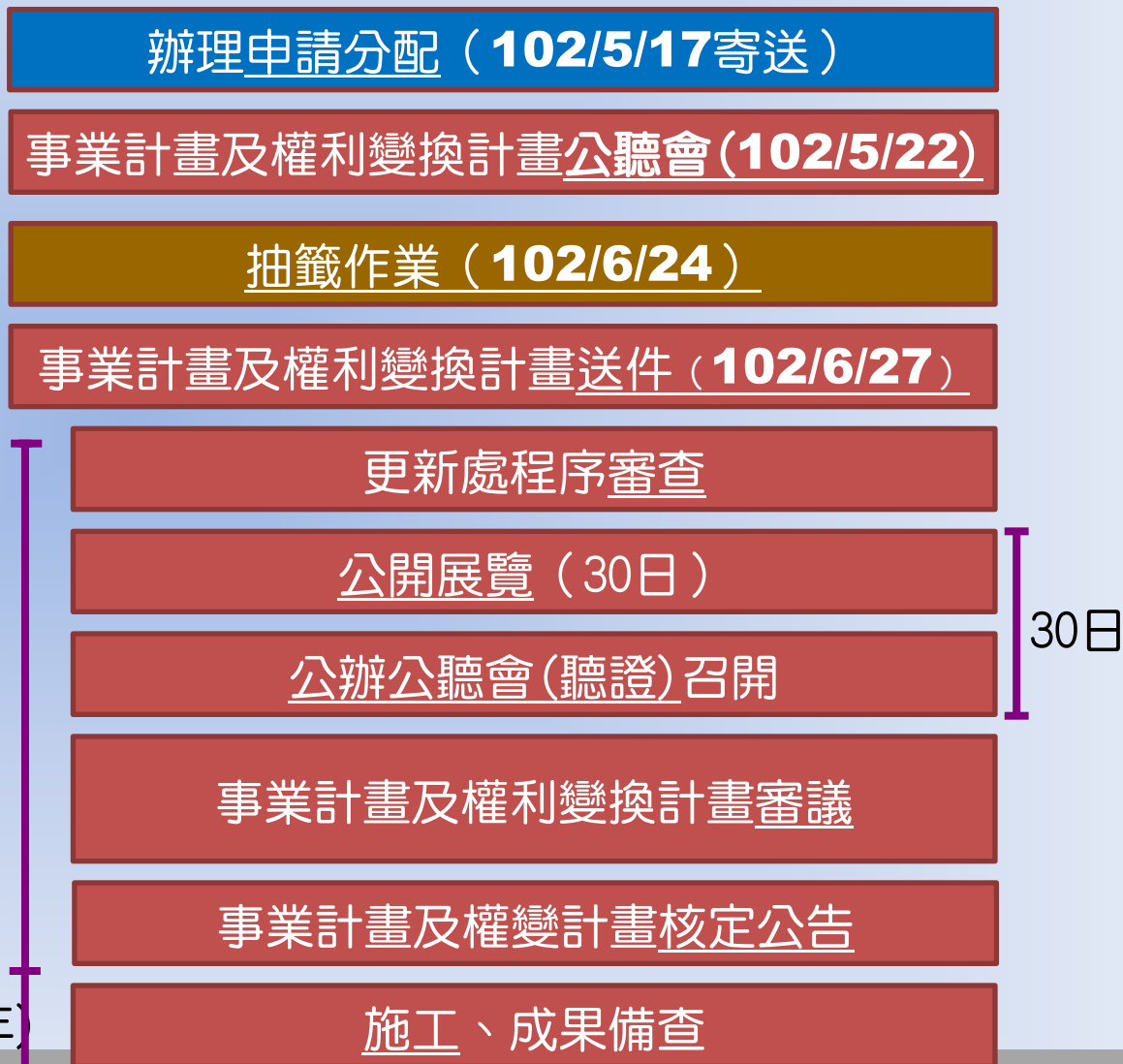
□ 特別約定

- 機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得違建加蓋
- 人行步道應無條件供公眾使用且不得停放機車
- 地下一層設置機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用

目前實施進度與預期進度

□預期進度

- 102/5/17寄送選配通知
- 102/5/22事業及權變公聽會
- 102/6/21申請分配完成
- 102/6/24公開抽籤
- 102/6/27申請事業權變報核



更新後效益

□地主之效益

- 透過都市更新, 享有**稅捐減免**, 減輕更新負擔
- 透過都市更新, 提升原土地之使用效益與價值
- 提升居住品質, 改善公共安全

□地區里民之效益

- 增加人行步道之留設, 塑造良好都市開放空間
- 帶動整體地區提升環境水準

□政府部分之效益

- 創造優質的生活空間與市容景觀
- 改善土地價值與促進經濟活動, 增加稅收



簡報結束 敬請指教

- **本案相關容積獎勵額度、建築量體及配置、相關圖說及分配數字…等實際數值，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過且核定公告為準。**
- **有關更新法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地 (<http://www.uro.taipei.gov.tw/>)**