

擬定臺北市松山區延吉段三小段253-6地號等 29筆土地都市更新事業概要案公聽會 市民大道四段(敦化南路及光復南路間)北側更新地區



所有權人：殷日序 君發起

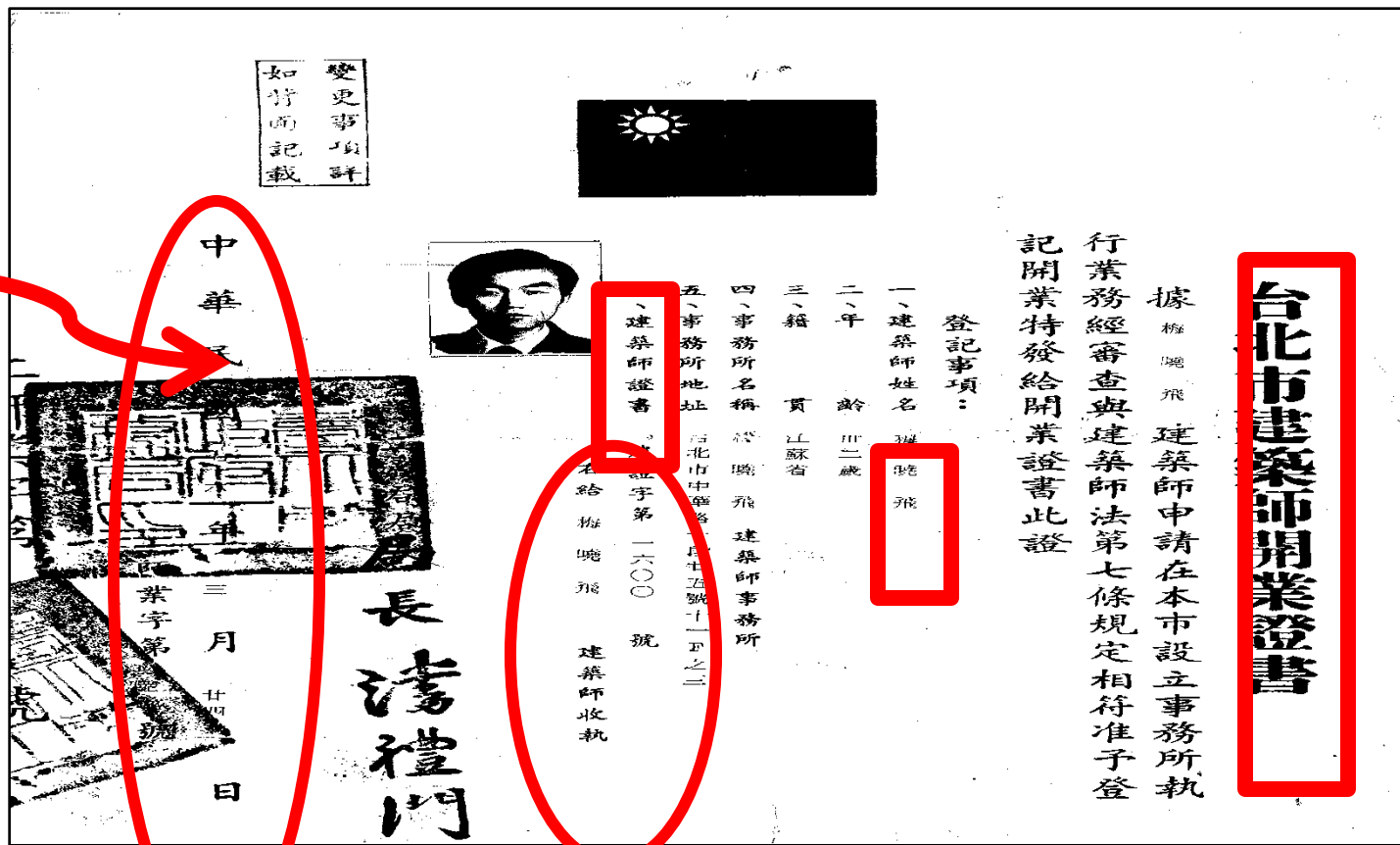
受託辦理單位：梅曉飛建築師事務所

URBAN REGENERATION

*ACE DESIGN
GROUP.*

梅曉飛建築師事務所

76年
至今，
超過
20年



都市更新近期事蹟

劃定

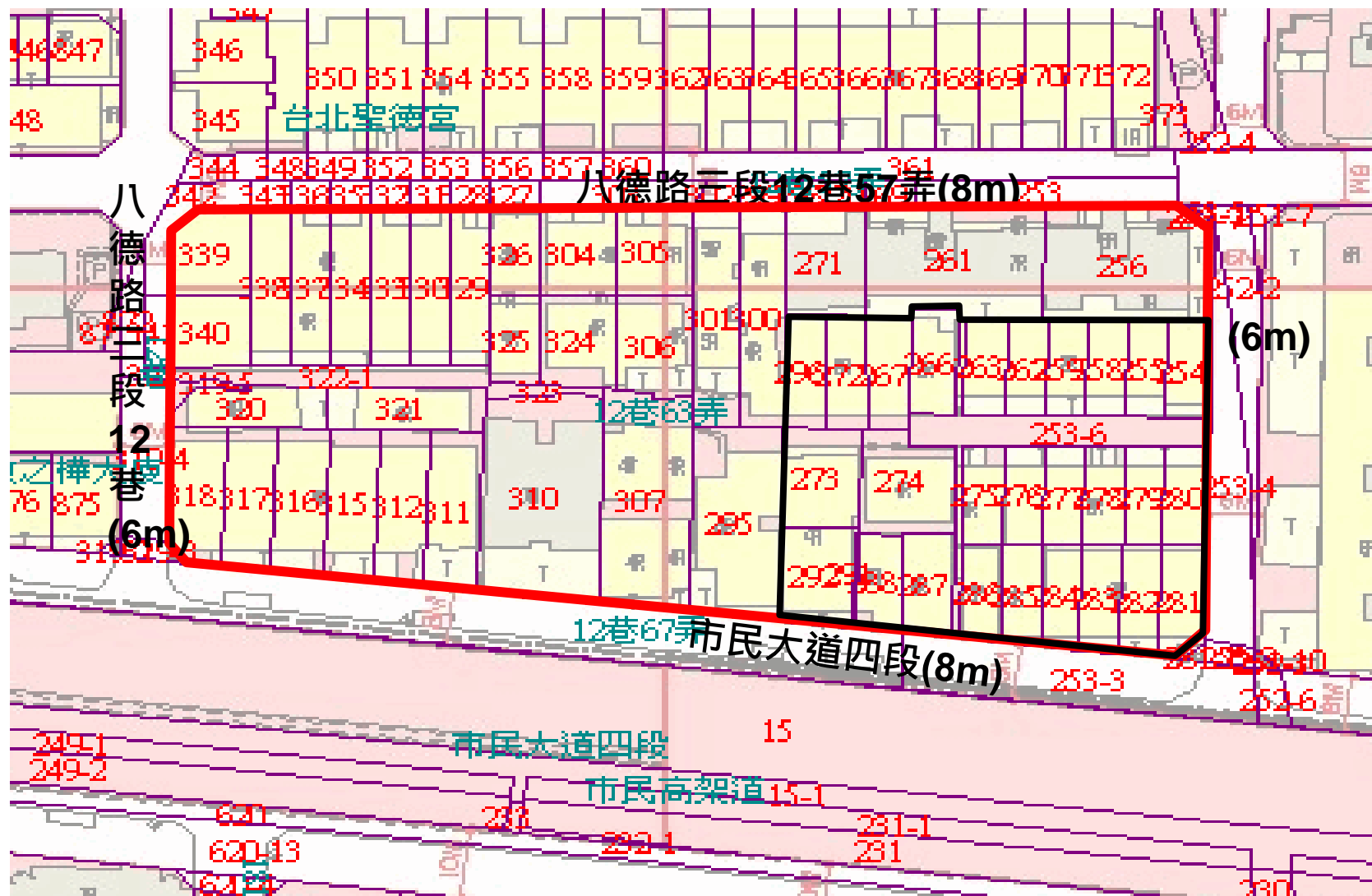
- 中山區長春三小段劃定更新單元公告核准
- 中山區吉林三小段劃定更新單元公告核准
- 士林區福林三小段劃定更新單元公告核准
- 大安區臨沂一小段劃定更新單元公告核准
- 大安區懷生三小段指標審查核准，更新計畫審議中
- 大同區延平一小段指標審查核准，更新計畫審查中

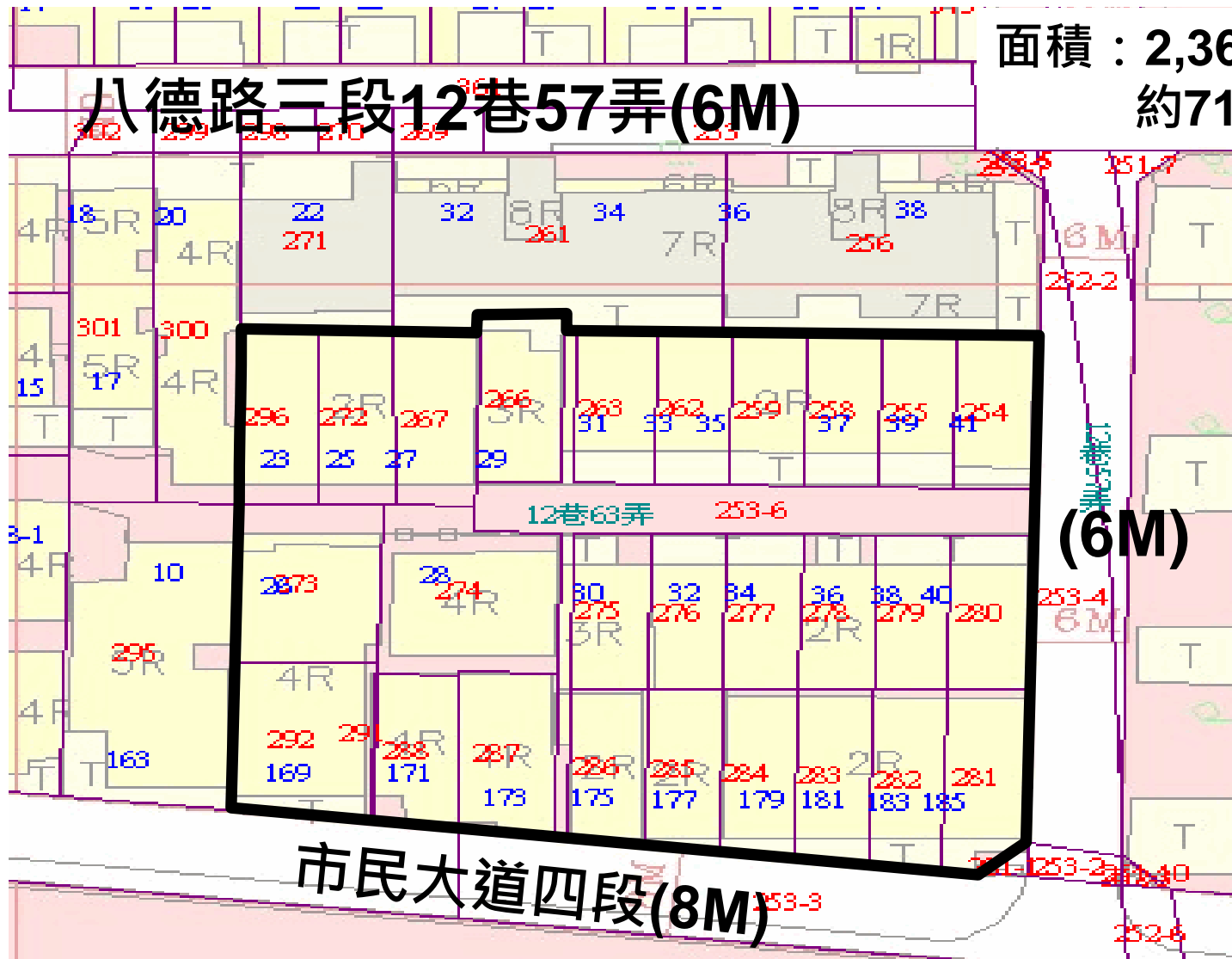
事業概要

- 大同區大龍三小段事業概要計畫報核
- 中山區吉林一小段事業概要計畫報核
- 大安區學府一小段事業概要計畫報核
- 松山區延吉三小段事業概要公聽會

事業計畫

- 中山區長春三小段事業計畫報核





面積：2,364.00 m²
約715.11坪

八德路三段12巷57弄(6M)

(6M)

市民大道四段(8M)



臺北市都市計畫書

都市計畫案

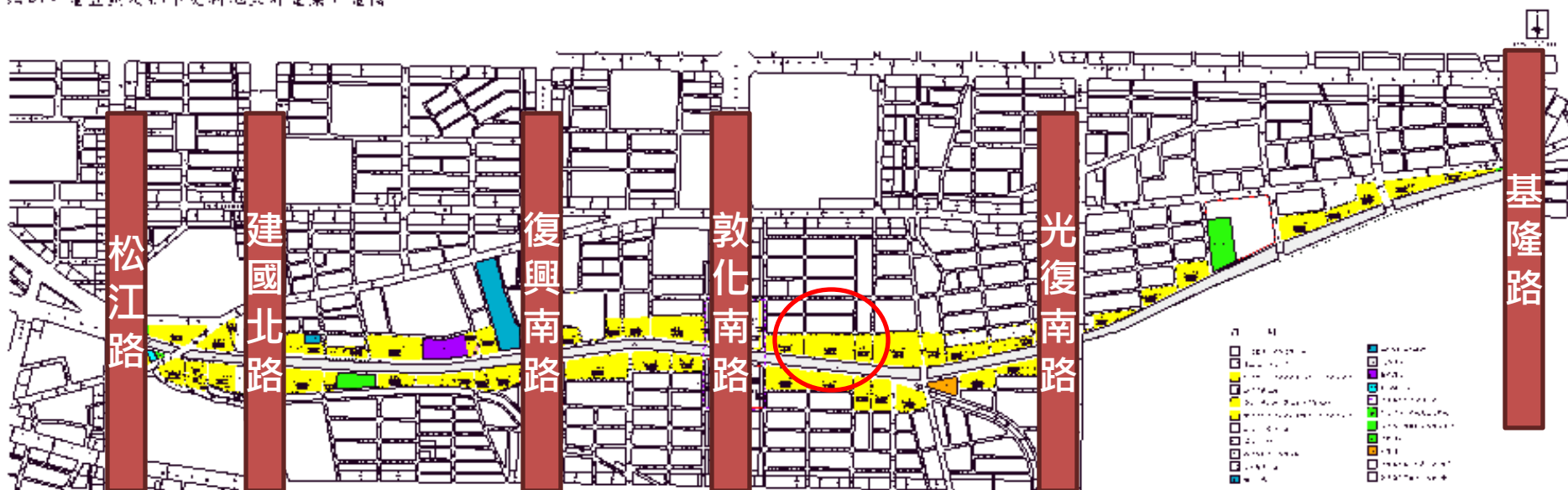
變更臺北市市民大道(新生北路至基隆路段)兩側第三
種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區(特)、公
園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區(特)、停
車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計
畫案

臺北市政府九十七年九月

中華民國 97 年 9 月 30 日府都規字第 09705499400 號公告實施

變更臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區（特）、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區（特）、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案計畫圖

變更臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區（特）、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區（特）、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案計畫圖



壹、辦理緣起與法令依據

• 法令依據

1. 依都市更新條例第 10 條規定，經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。
2. 本公聽會係依都市更新條例施行細則第 6 條規定，舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人參加。

貳、計畫地區範圍

- 基地位置

- 本更新單元位於臺北市松山區市民大道四段、八德路三段12巷及八德路三段12巷57弄所圍街廓東南側範圍。

- 更新單元範圍

- 本更新單元包含有臺北市松山區延吉段三小段253-6、254、255、258、259、262、263、266、267、272、273、274、275、276、277、2778、279、280、281、282、283、284、285、286、287、288、291、292、296地號等29筆土地，合計總面積為2,364.00m²。

參、申請人

- 本案申請人為所有權人殷日序君，其法定土地及建築物所有權資料如下：

申請人	地號	建號	門牌
殷日序	287 (持分：1/2)	847、848、849 (各持分：1/2)	市民大道四段 173號

- 預定實施者：擬籌組更新會為實施者或由所有權人採公開徵選方式遴選實施者。

99.9.18已成立推動小組，再由推動小組推選申請人

- 八德路三段12巷63弄xx號：：李先生
- 八德路三段12巷63弄xx號：吳先生
- 八德路三段12巷63弄xx號：林先生
- 八德路三段12巷63弄xx號：江女士
- 市民大道四段xxx號：洪先生
- 市民大道四段1xx號：蔡女士
- 市民大道四段1xx號：殷先生

肆、計畫目標

• 促進土地合理利用

- 消除土地低容積率之不當使用，促進土地經濟有效利用，發揮土地應有之都市機能。

• 改善居住環境品質

- 消除髒亂、窳陋，創造健康舒適之居住環境，並提供適當之設施，增進居住休憩之活動空間。

• 改善都市市容觀瞻

- 新的現代建築取代原有的老舊建築，改善市容觀瞻，增加綠地空間，落實植栽計畫，創造綠色城市。

• 增進都市防救災機能

- 重新規劃現有巷道、建築量體與開放空間之配置，改善現有巷道狹小與不規則之現況，增進都市防救災機能。

伍、現況分析

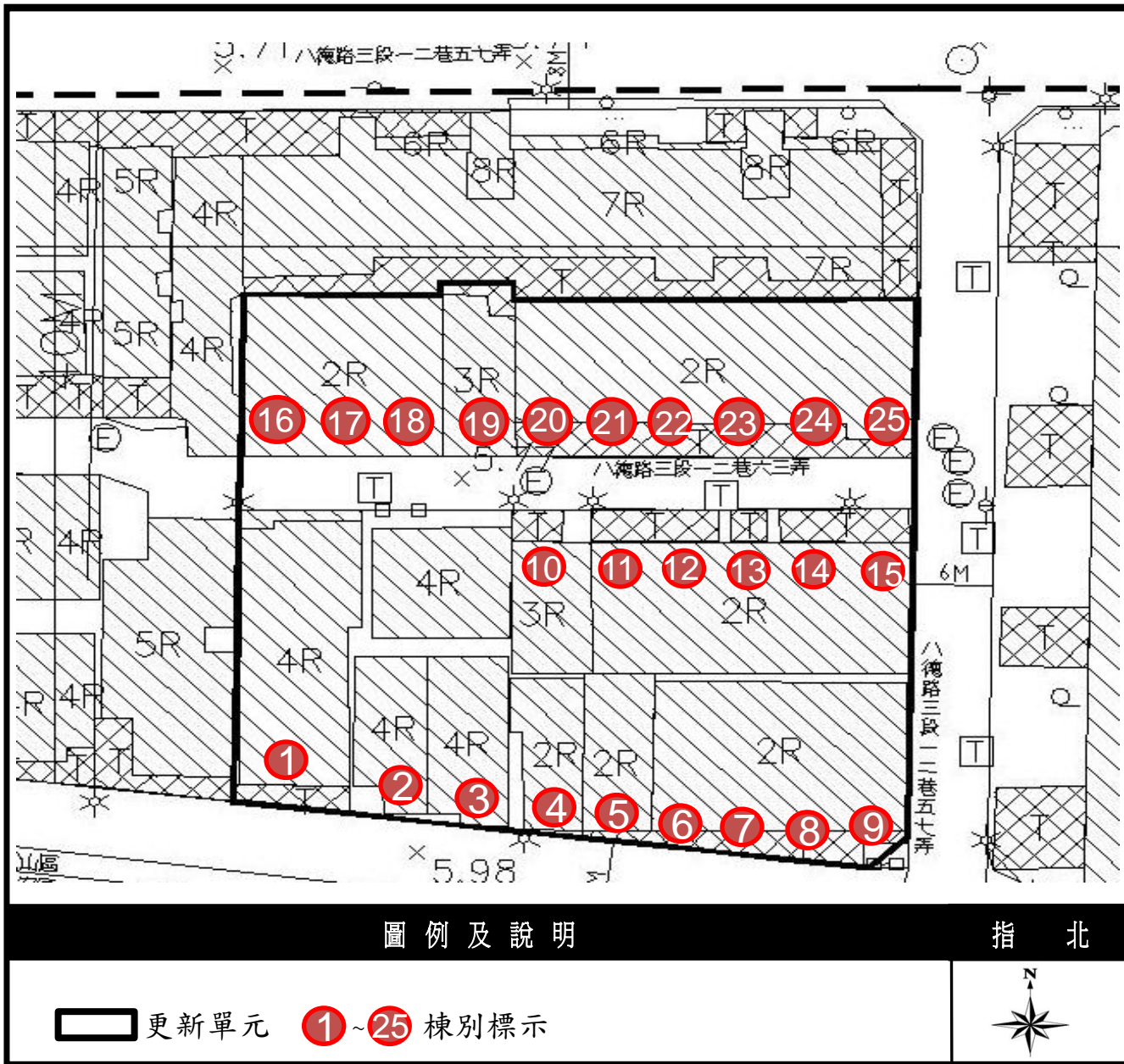
• 土地權屬

- 本更新單元範圍內共有松山區延吉段一小段253-6地號等29筆土地，土地面積總計2,364.00m²，皆屬私有土地。

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	國有地	52.17	2.21%	1	1.32%
	縣 (市) 有地	0	0	0	0
	鄉 (鎮市區) 有地	0	0	0	0
私有土地		2,311.83	97.79%	75	98.68%
合計		2,364.00	100.00%	76	100.00%

伍、現況分析

- 合法建物權屬
 - 本更新單元範圍內共計有25棟建築物，合法建築物總樓地板面積計3732.17m²，皆屬私有建築物。



伍、現況分析

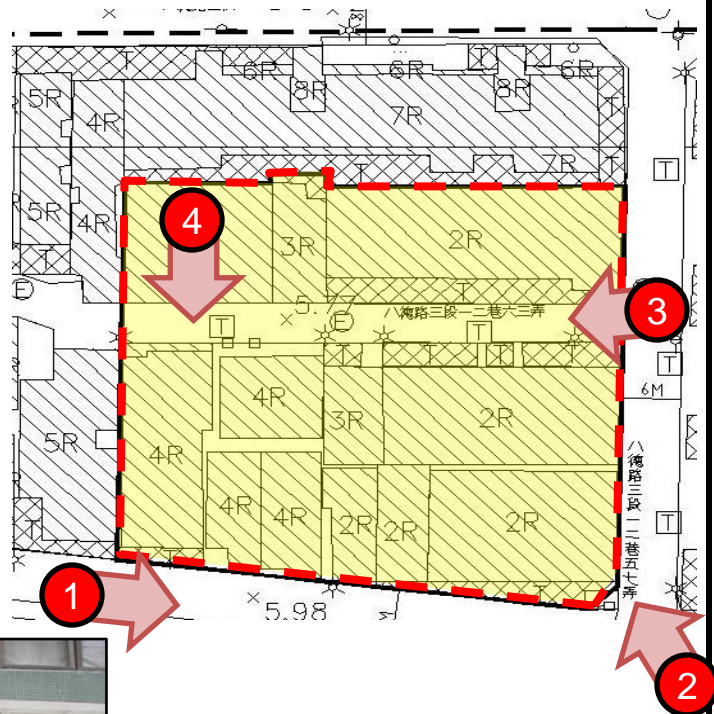
• 同意參與都市更新事業概要比例計算

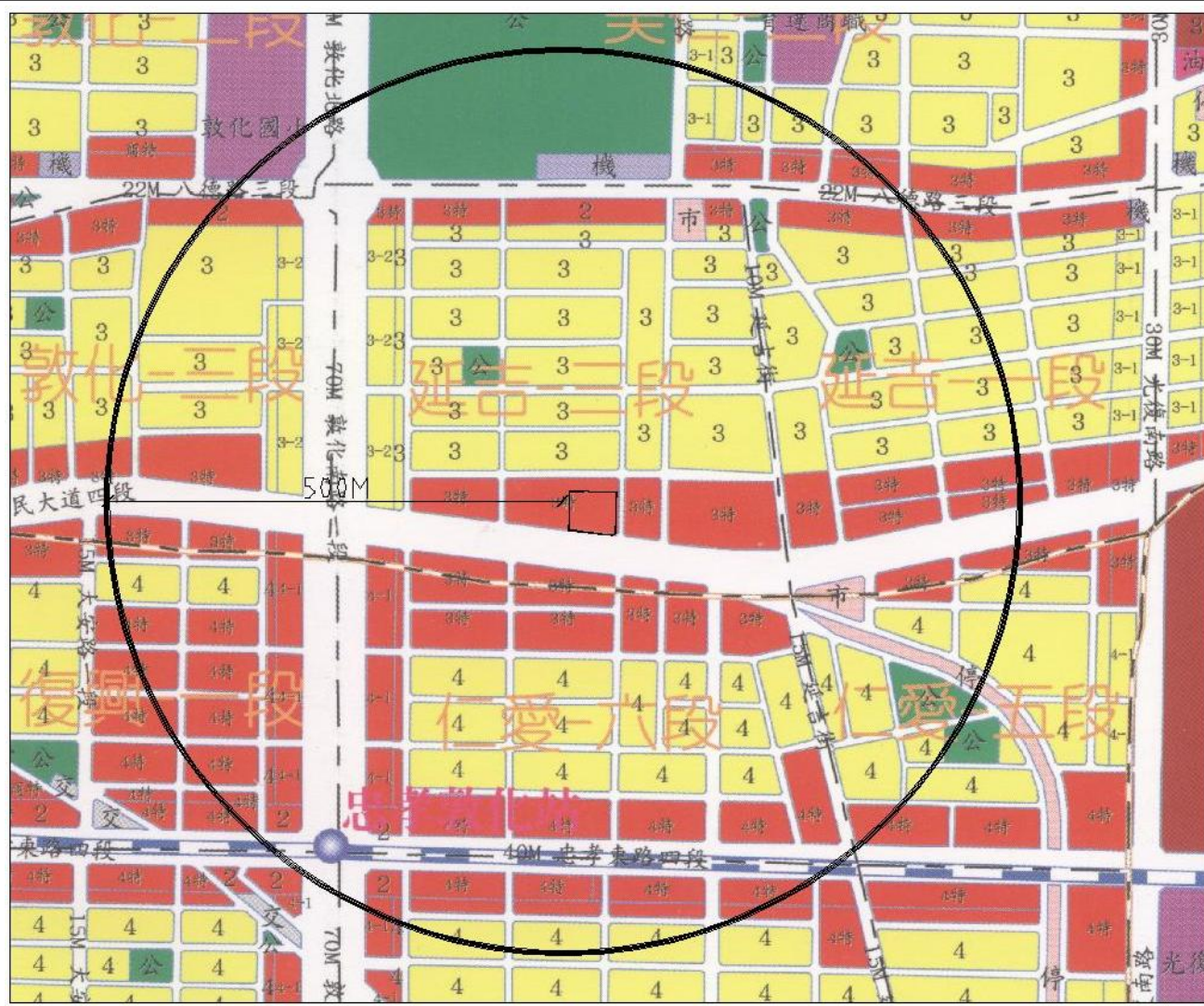
項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	2,364.00	76	3,732.17	51
公有 (a)	52.17	1	-	-
私有 (b=A-a)	2,311.83	75	3,732.17	51
排除總和 (c)	31.84	4	-	-
計算總和 (B=b-c)	2,279.99	75	3,732.17	51
同意數 (C)	829.24	19	1,466.98	17
同意比例 (%) (C/B)	36.37%	25.33%	38.77%	33.33%

- 註1：事業概要同意比例門檻：土地建物面積1/10、土地建物人數1/10
- 註2：假扣押加以排除：延吉三小段253-6地號(四人各持分：1/24)

伍、現況分析

更新單元現況照片





圖例及說明

指北

- 更新單元
- 市場用地
- 學校用地
- 公園用地
- 停車場用地
- 機關用地



伍、現況分析

• 房地產市場調查

松山區 預售屋

案名	基地座落	興建樓層G/B	結構	表價 (萬/坪)	行情價 (萬/坪)	主力坪數	樓高	一樓使用	建設公司	資本額
水人山	民生東路、塔悠路口	4//2	RC	75	65	45-70	3.6M	一般零售業	福珍鑫建設	0.29億
新美館	健康路、寶清街口	15//4	RC	110	80	65,80	第七樓:3.25M	大廳	國美建設	8.5億

松山區 新成屋(1年內)

案名	基地座落	興建樓層G/B	結構	表價 (萬/坪)	行情價 (萬/坪)	主力坪數	樓高	一樓使用	建設公司	資本額
吉品	延吉街53號	7//1	RC	88	75	26-40	第七樓:3.6M	一般零售業	弼盛建設	0.1億

資訊來源：住展雜誌

陸、細部計畫及其圖說

- 相關都市計畫
97.9.30府都規字第
09705499400號公告
之「變更臺北市市民
大道（新生北路至基
隆路段）兩側第三種
住宅區及道路用地為
第三之一種住宅區
（特）、公園用地、
第四種住宅區為第四
之一種住宅區（特）
停車場用地為公園用
地細部計畫暨劃定都
市更新地區計畫案」

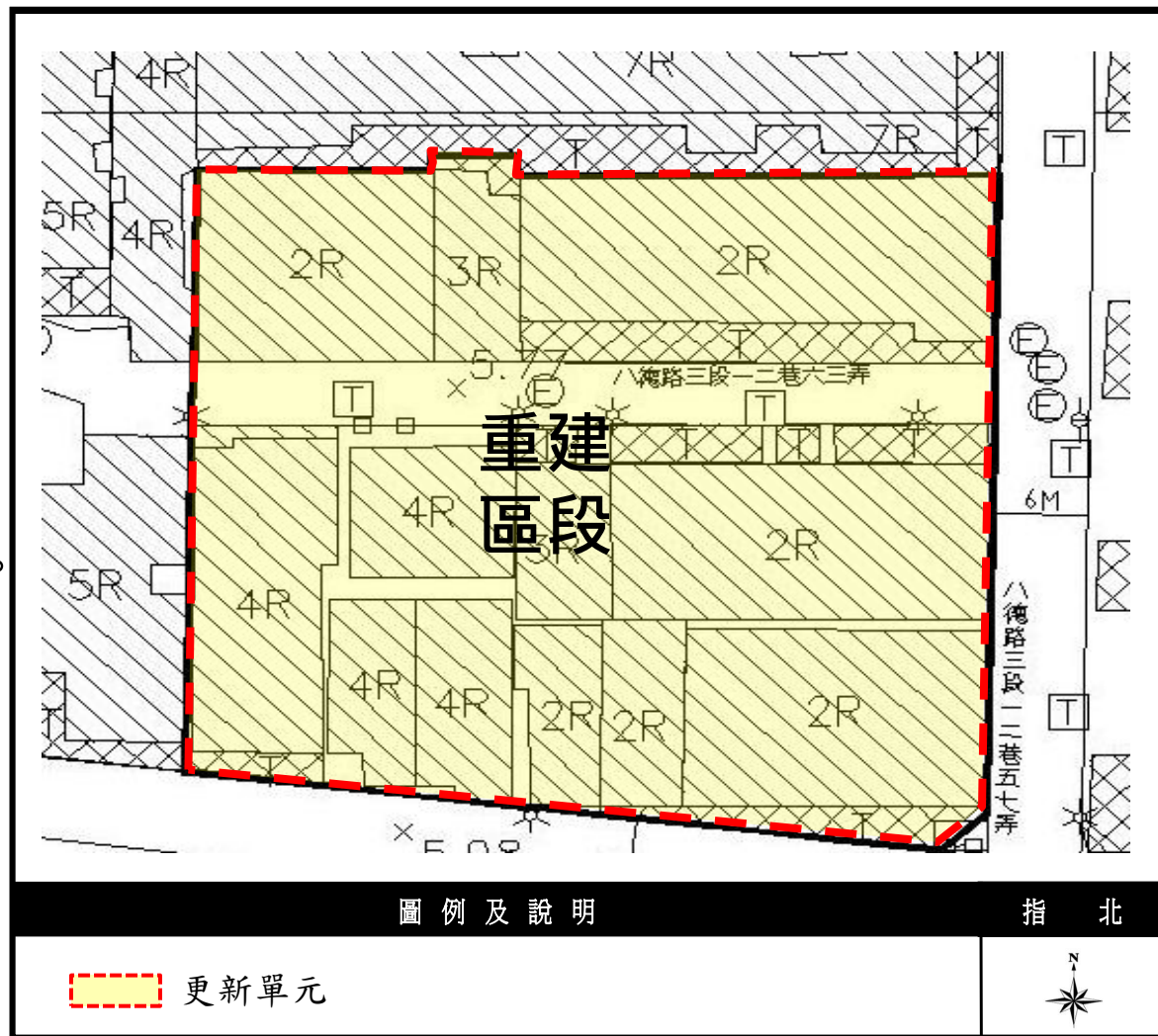


陸、細部計畫及其圖說

- 土地使用說明
 1. 計畫範圍內沿市民大道二側之第三種住宅區，因市民大道含鐵路用地寬度達30公尺以上，部分甚至達52公尺。基於市民大道為本市東西重要之景觀軸線及考量實際發展需求、本市容積發展總量限制及土地利用效益，以不提高使用強度為原則，放寬允許使用項目比照第三之一種住宅區，將其變更為第三之一種住宅區（特）。
 2. 本計畫區內之土地經變更為第三之一種住宅區（特）除建蔽率及容積率依調整前土地使用分區之建蔽率及容積率外，其餘分別適用本市土地使用分區管制規則第三之一種住宅區、第四之一種住宅區規定辦理。本計畫未規定事項，悉依照本市土地使用分區管制規則及相關法令辦理。

柒、處理方式及其區段劃分

- 處理方式
 - 本更新單元將全部以「重建」方式處理，拆除更新單元內原有建築物，重新建築。
- 區段劃分
 - 本更新單元內無整建維護區段，全區劃分為一個「重建區段」。



拾、重建區段之土地使用計畫

• 現有巷道廢止或改道構想

- 更新單元範圍內之八德路三段12巷63弄為現有巷道，為配合更新單元之整體建築規劃配置，初步設計將同寬度改道至基地北側，並進一步要求與予廢巷。

• 建築規劃原則

- 預計興建地下3層，地上14層之SRC結構造之住商混合大樓，地下層做為停車空間使用，一樓延續市民大道沿街面商業空間，二樓以上為住宅使用。
- 住宅空間出入口與停車空間出入口皆設置於基地東側臨接計畫道路，唯以留設6m人行空間確保用路安全，另搭配優質管理可避免陌生人出入，確保住戶安全無虞。
- 為保留商業空間，市民大道四段將設置沿街型商店，並以6m人行空間延續市民大道自敦化南路或光復南路傳遞之商業氣息，形塑優質商業活動空間。

申請容積獎勵項目	基準容積比率(%)	獎勵面積(m ²)
△F1以原容積高於法定容積		
△F2更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵		
△F3更新時程獎勵(公劃地區)	5.00%	265.95
△F4考量地區環境狀況		
△F4-1捐贈公益設施		
△F4-2協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費	4.35%	231.41
△F4-3協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需經費		
△F5更新地區規劃設計獎勵		
△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和	10.00%	531.90
△F5-2開放空間廣場		
△F5-3留設人行步道	9.48%	504.07
△F5-4保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築		
△F5-5更新單元規模		
△F5-6綠建築	8.00%	425.52
△F6處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵		
更新容積獎勵合計	36.83%	1958.85
其他獎勵容積(開放空間、容積移轉、停車獎勵等)	0%	
申請容積獎勵總計	36.83%	1958.85

容積獎勵
項目
與
額度

- 註1.基準容積比率=獎勵面積/法定基準容積樓地板面積 (m²)
- 註2.實際獎勵面積以都市更新審議委員會核定為準
- 註3.實際獎勵額度以核定事業計畫為準

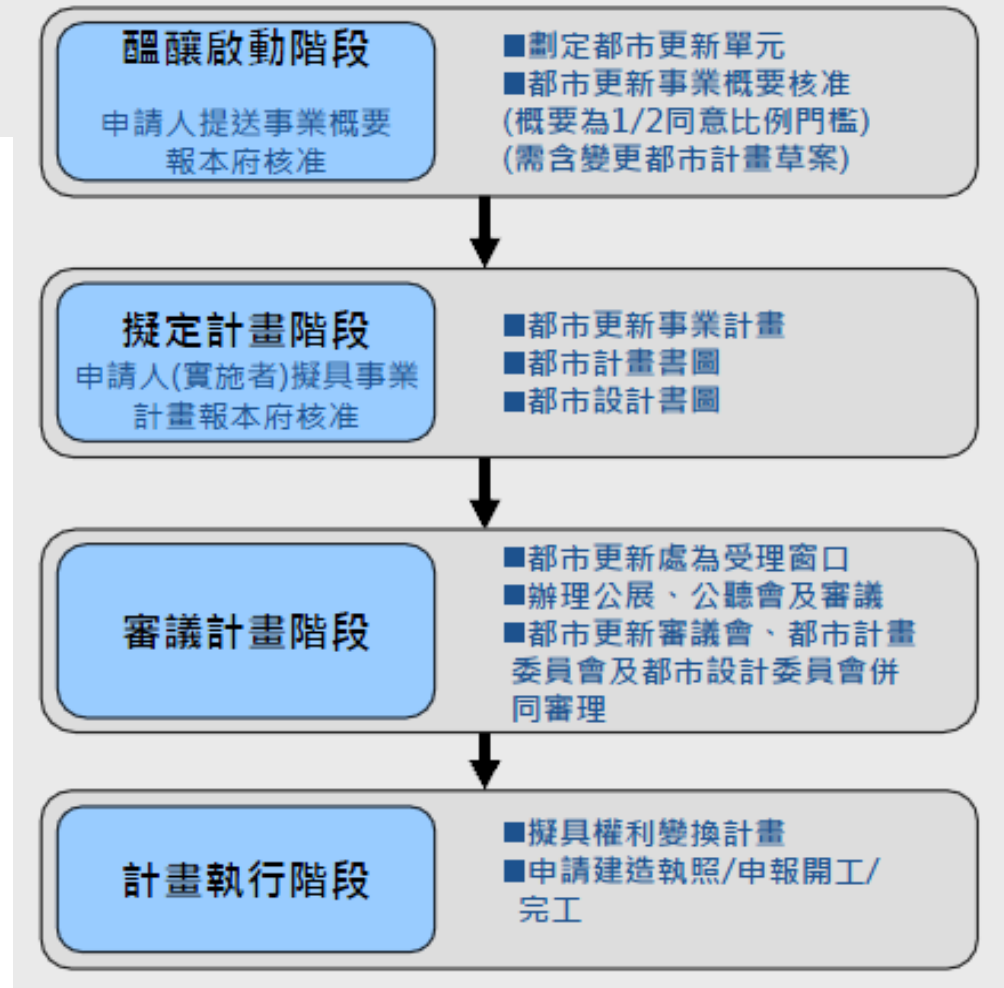
拾、重建區段之土地使用計畫

- 檢討「老舊公寓更新專案」
 - 專案全名「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，於99.08.02已公告實施，為期五年。
 - 此專案計畫適用對象：
 - 公劃更新地區或申請自劃更新單元。
 - 更新單元規模達一完整街廓或面積達2000 m²以上。
 - 基地內含四、五層樓「建築基地面積」達更新單元總面積1/3以上，或四、五層樓建築所佔戶數達更新單元總戶數1/3以上。
- 初步檢討戶數：全部共44戶，四層樓以上有16戶，占36.36%大於1/3。(戶數以門牌計算，門牌須以公文向戶政機關確認後為準。)

老舊公寓更新專案

辦理流程

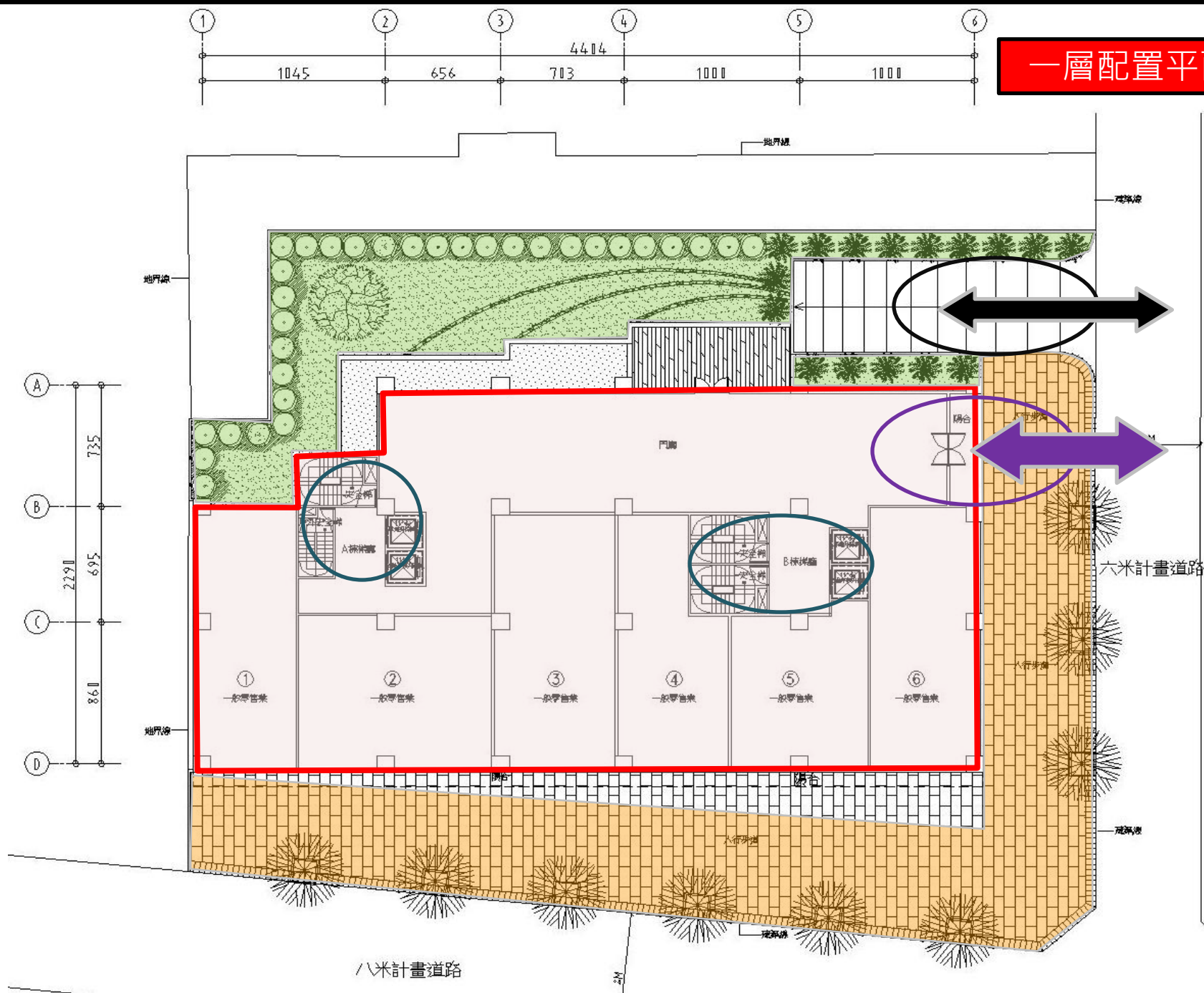
- 概要為1/2同意比例門檻
原僅需1/10，法令要求提高達50%
- 循都市計畫變更之方式
除都市更新及爭議處理審議會之審議外，必須經都市計畫委員會、都市設計審議委員會審議，於新的都市計畫公告後，始公告都市更新事業計畫。
- 事業計畫時併同申請亦可，最重要是要達到相當同意比，才得以全力爭取最高容積獎勵。



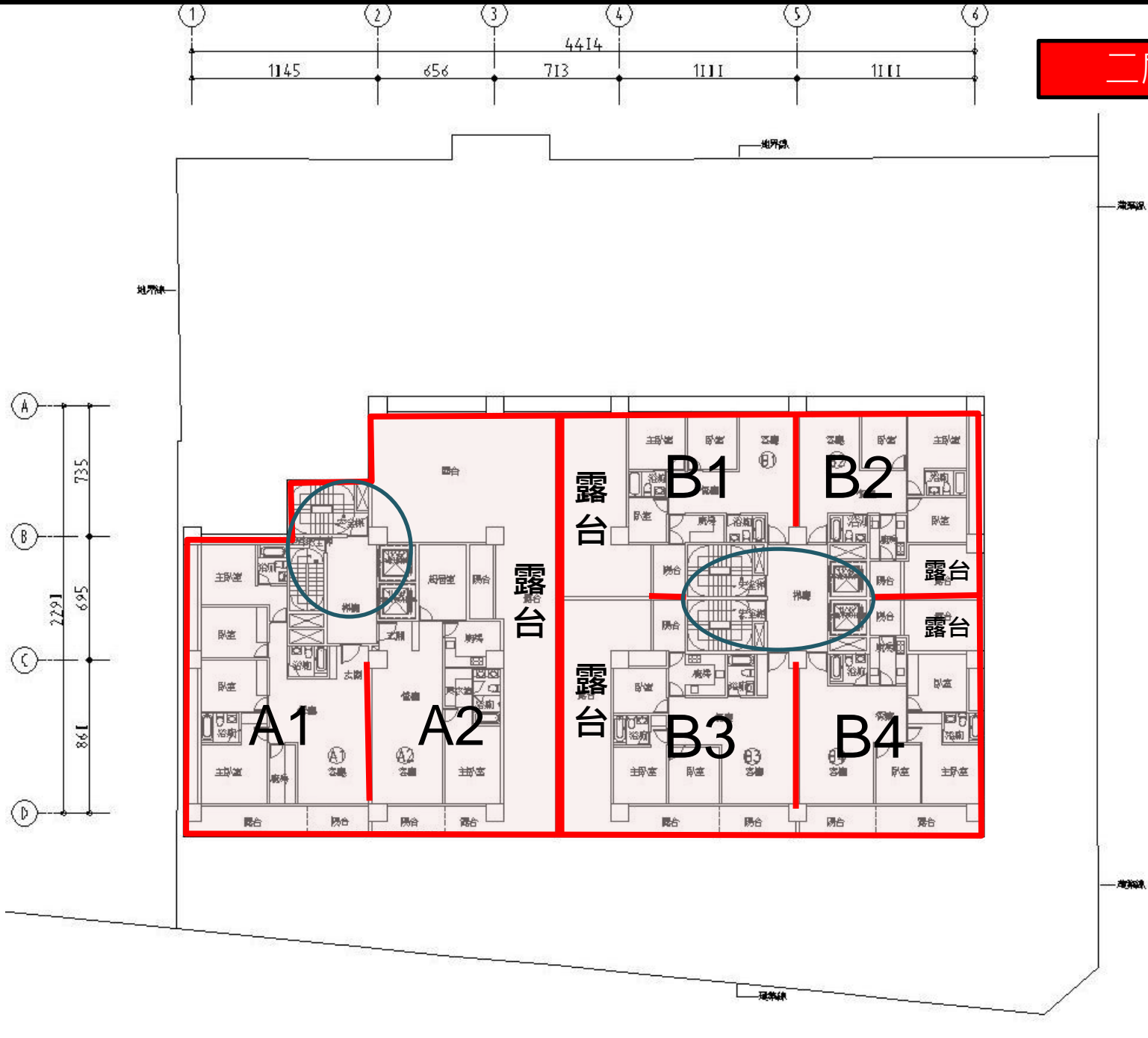
拾、重建區段之土地使用計畫

1	基地位置	松山區延吉段三小段 253-6 地號等 29 筆				
2	基地使用分區	第 3 之 1 種住宅區(特)	合計 (平方公尺)			
3	基地面積 (平方公尺)		2364			2364
4	法定建蔽率		45%			-
5	法定建築面積 (平方公尺)		1063.8			1063.8
6	法定容積率		225%			-
7	法定容積樓地板面積 (平方公尺)		5319.00			5319.00
8	都市更新獎勵容積(%)		36.83			1958.85
9	其他獎勵容積		0%			0
10	允建容積率	允建容積面積(平方公尺)	225%			7276.36
11	實設建蔽率	實設建築面積(平方公尺)	39.17%			925.9
12	實設空地率	實設空地面積(平方公尺)	60.83%			1438.1
13	實設容積率	實設容積面積(平方公尺)	307.28%			7264.03
14	興建樓層數	地上 14 層地下 3 層				
	各層面積計算	樓地板面積(平方公尺)	容積樓地板面積(含陽台)(平方公尺)	戶數	用途	樓高(公尺)
	1FL	850.66	568.77	6	一般零售業.公共設施	5.0
	2FL	614.21	515.02	6	集合住宅	3.6
	3-14FL	各 614.21	各 515.02	各 6	集合住宅	3.6、3.2
	R1-R3F 面積(平方公尺)	各 102.97			樓梯間.機房.水箱	9.0
	B1-B3F 面積(平方公尺)	5556.03	5556.03		停車空間.防空避難室	各 3.0
面積總計(平方公尺)	14700.33	7264.03	84		地上 49.95 地下 9.0	
15	工程造價(元/平方公尺)	14700.33*14460=212,571,110				
16	停車數量檢討(輛)	實設：汽車 102 輛 機車 202 輛				

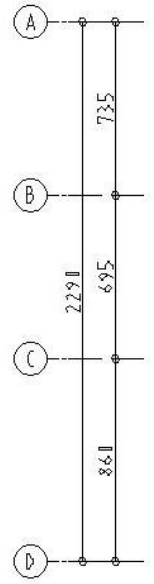
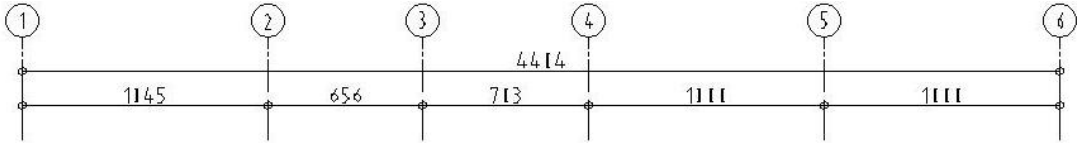
一層配置平面圖



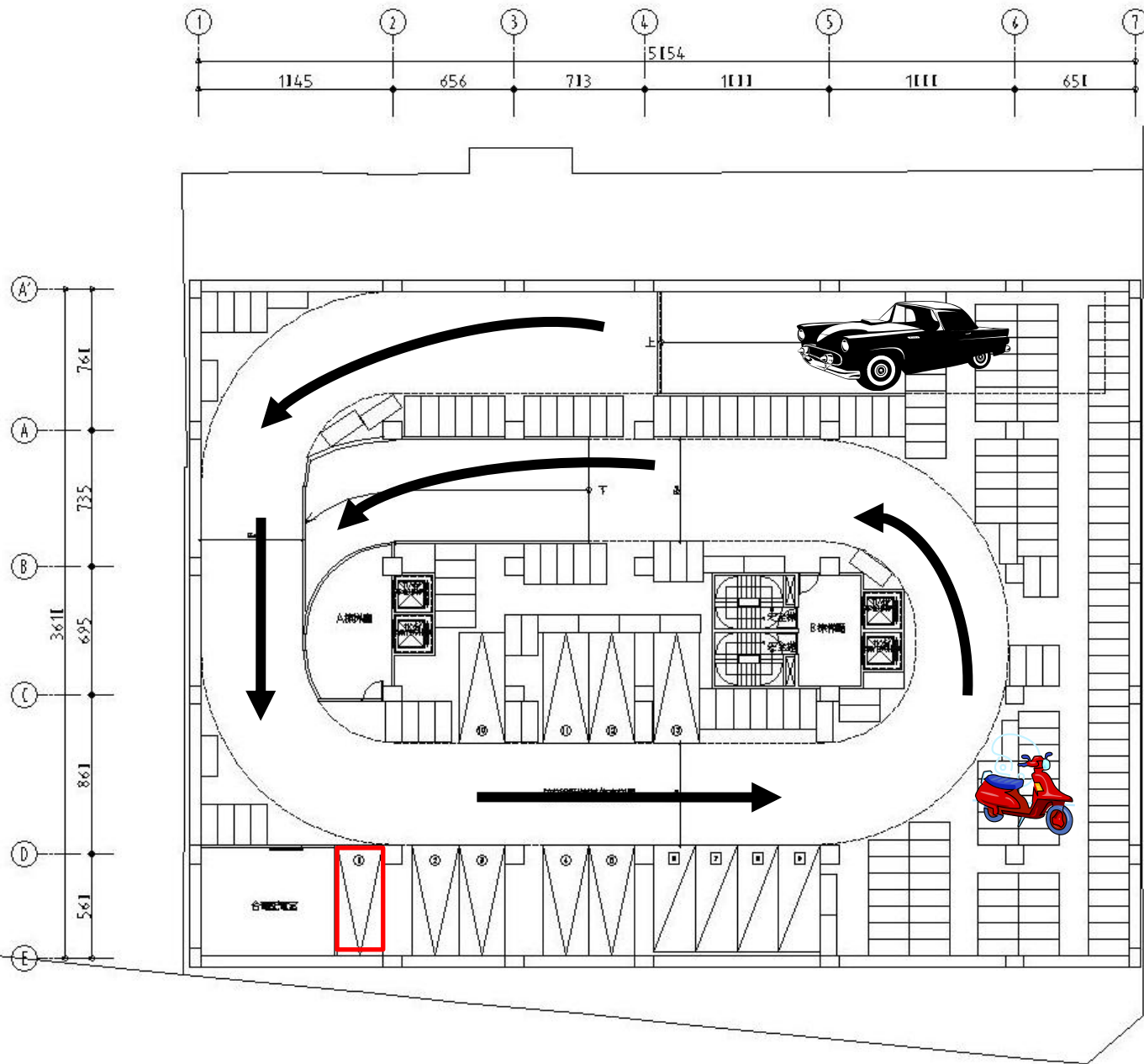
二層平面圖



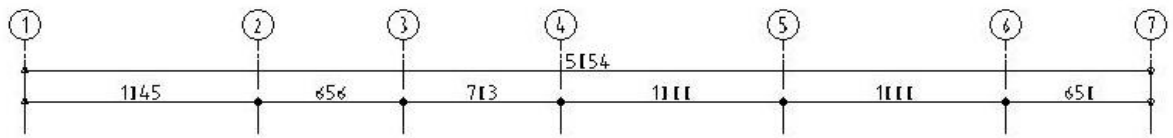
三~十四層平面圖



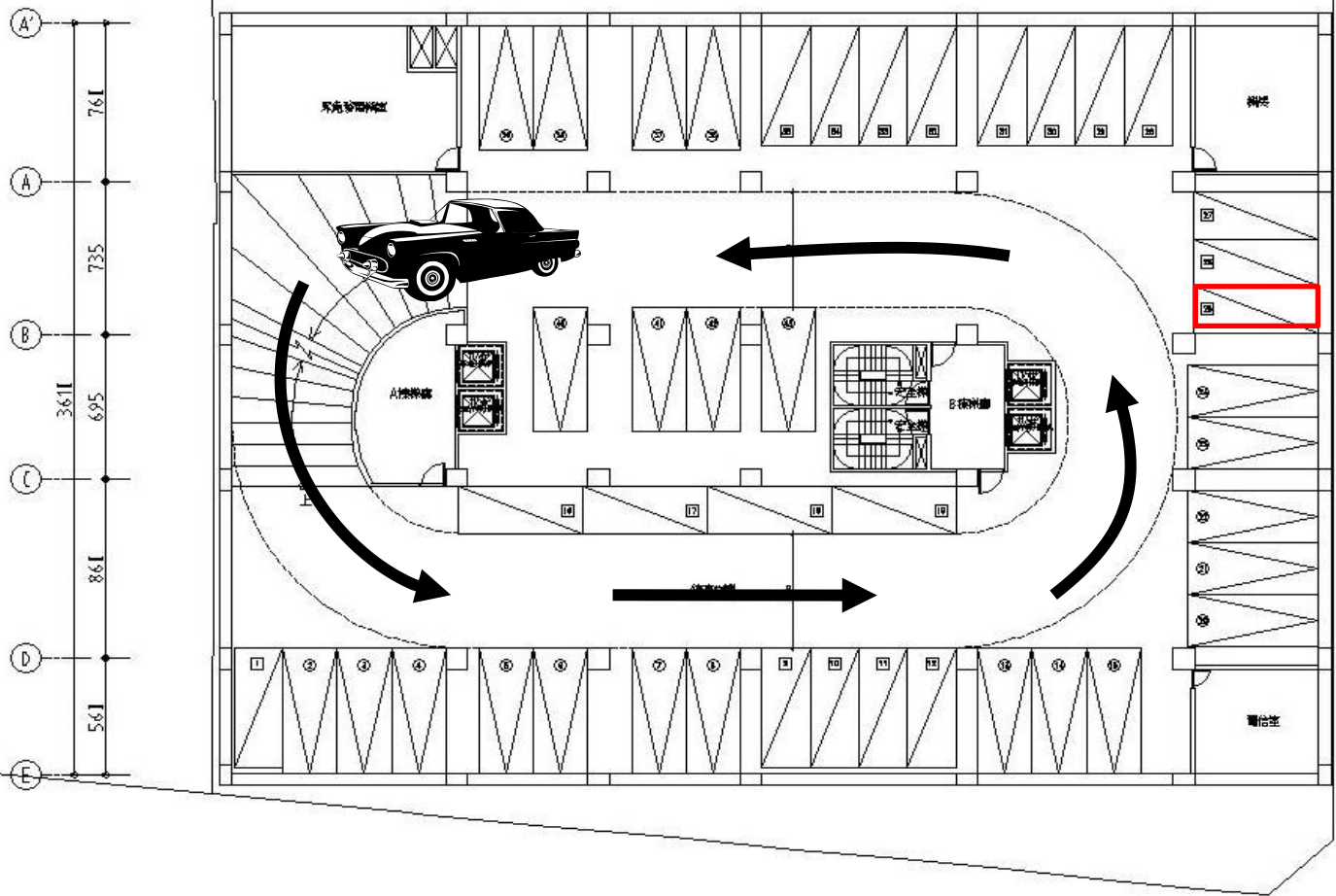
基地面積	2364 m ²		地下室開挖率 %	
地下室面積	1852.11 m ²		78.34%	
層別	車位數	大車	小車	機車
B1F	13	9	4	212
B2F	43	23	21	1
B3F	46	22	24	1



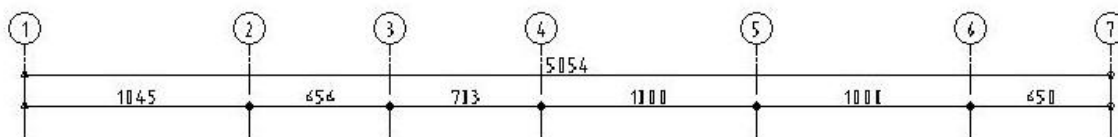
地下一層平面圖



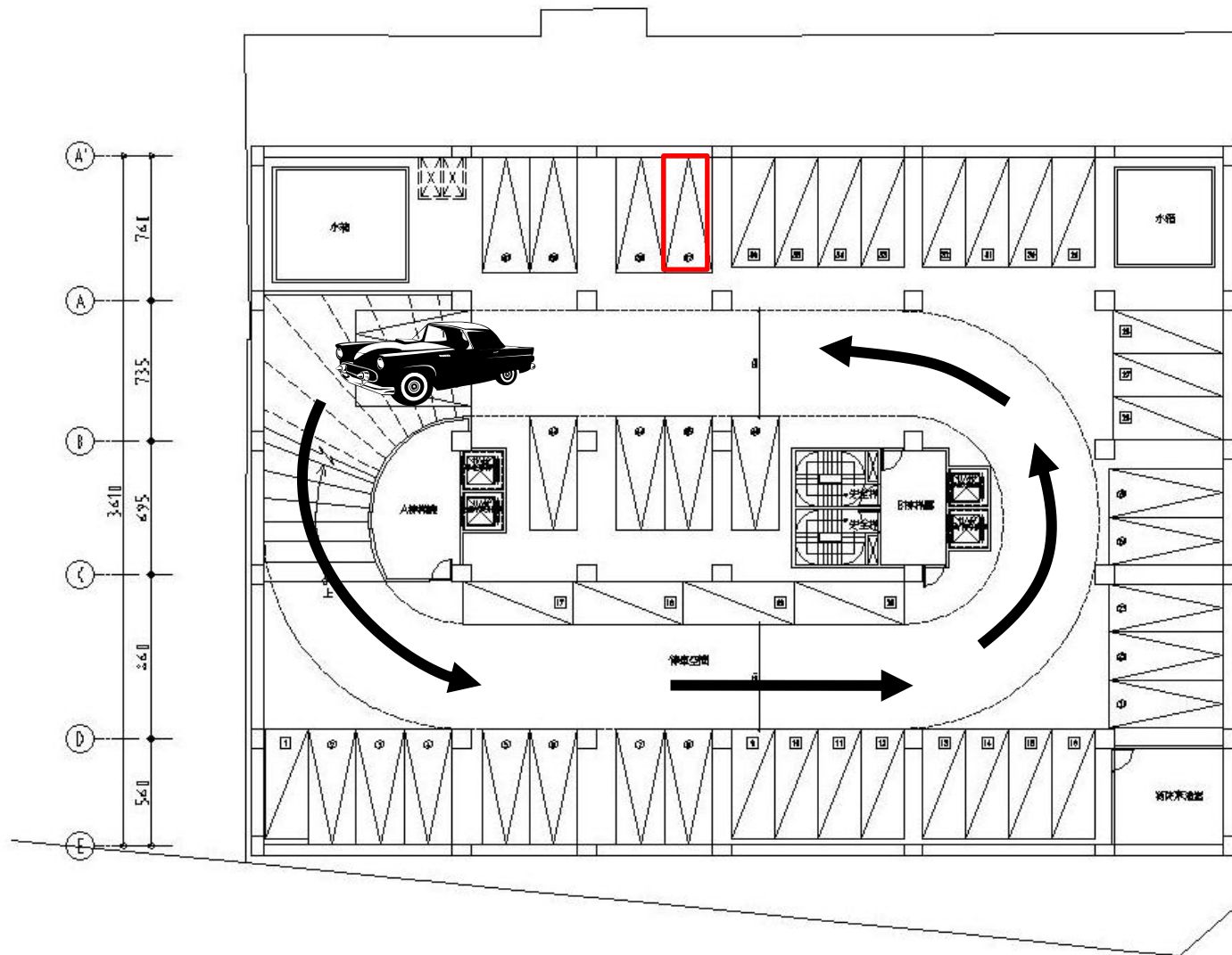
基地面積	2364 m ²		地下室開挖率 %	
地下室面積	1852.11 m ²		78.34%	
層別	車位數	大車	小車	機車
B1F	13	9	4	212
B2F	43	23	21	1
B3F	46	22	24	1



地下二層平面圖



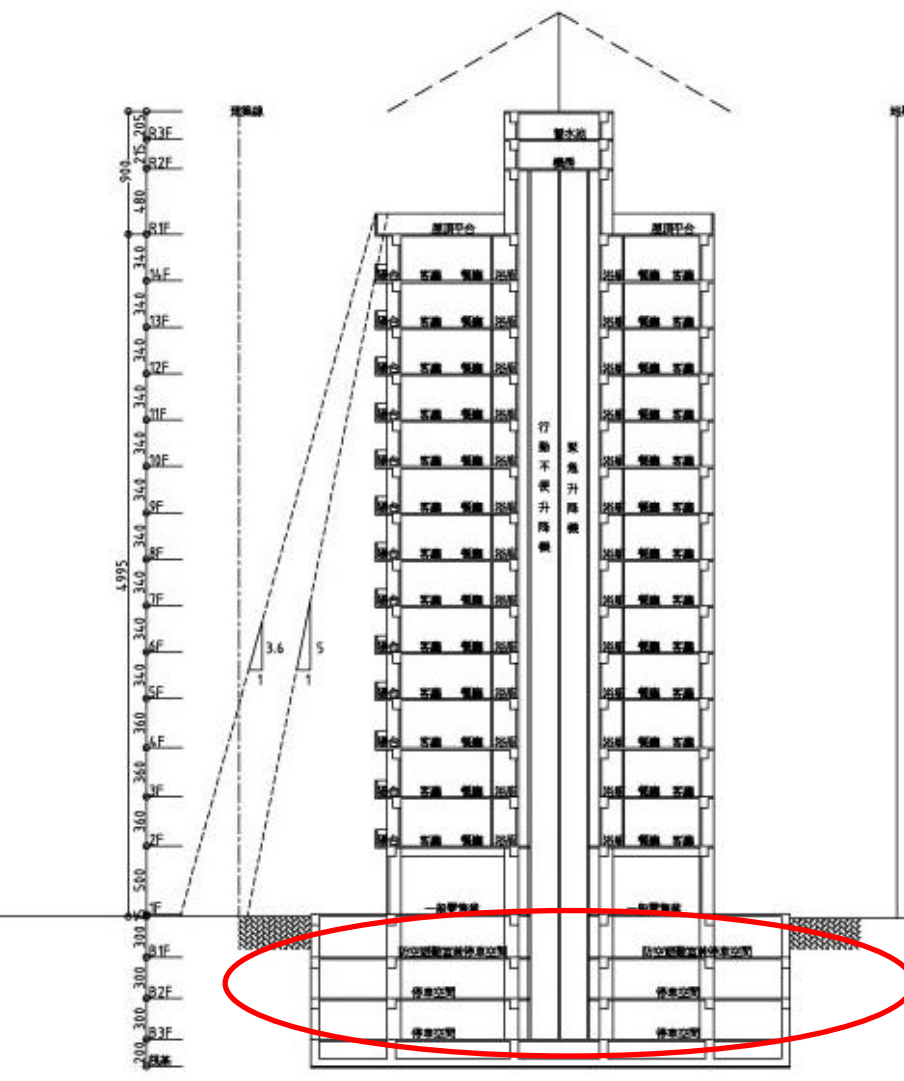
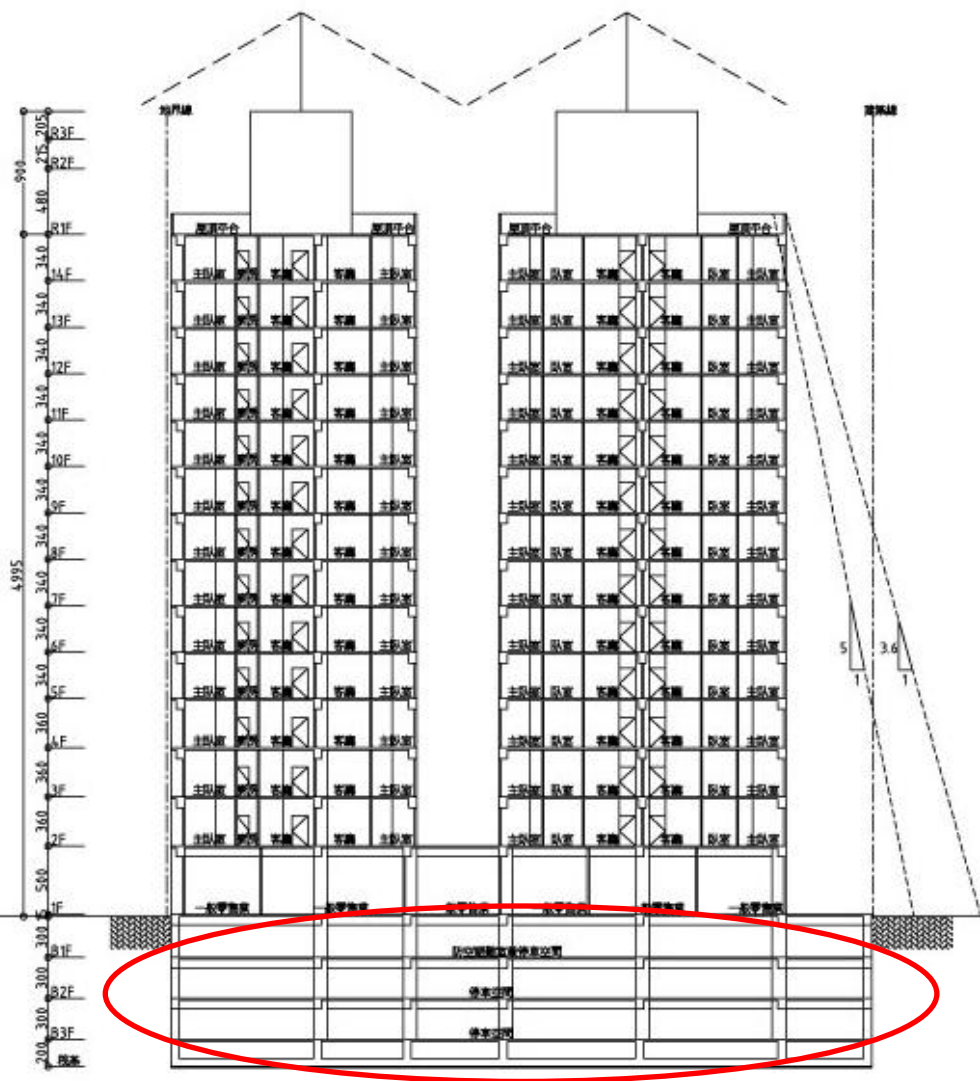
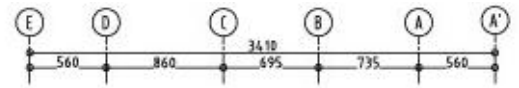
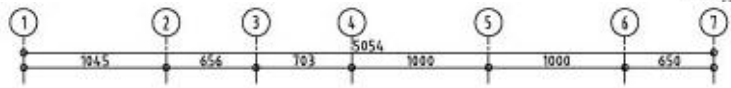
基地面積	2364 m ²		地下室開挖率 %	
地下室面積	1852.11 m ²		78.34%	
層別	車位數	六車	小車	機車
B1F	13	9	4	212
B2F	43	23	21	1
B3F	46	22	24	1



地下三層平面圖

橫向剖面圖

縱向剖面圖





市民大道四段

更新前



更新後



拾參、實施方式及有關費用分擔

• 實施方式

- 本都市更新事業計畫範圍擬以「權利變換」方式實施。

• 有關費用分擔

- 辦理都市更新事業之所有相關費用，由實施者負責籌措，並由更新單元內土地及合法建物所有權人依權利價值比例計算，並於更新後以其所持有之權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。

• 費用項目

- 工程費用：建築物拆除費、營建費用、建築設計費、鑽探費、公寓大廈公共基金...
- 權利變換費用：都市更新規劃費、不動產估價費、土地改良物拆遷補償及安置費...
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用：人事行政管理費、銷售管理費、信託費風險管理費...

拾肆、拆遷安置計畫

• 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

• 合法建築物拆遷補償與安置

- 依『臺北市舉辦公共工程對合法建築物及農作改良物拆遷補償及違章建築處理辦法』為基準。

- 合法建物拆遷補償：合法建築物補償金(元)

=建物拆除面積 m^2 ×(補償單價-拆除單價)

=**5,374**萬元(僅暫估將來以實際測量面積為準)

- 拆遷安置費=住宅拆遷安置費+營業拆遷安置費+其它安置費

住宅拆遷安置費=總居住面積×住宅租金水準×更新期間

營業拆遷安置費=總營業面積×營業租金水準×更新期間

- 現住戶拆遷安置費用合計為**3,731**萬元。(預計26個月)

(註：營業及住宅租金水準將另訂時間點以確定之)

拾伍、財務計畫

• 成本說明

- 土地成本：無
- 更新事業實施經費：本案預計開發總成本為新台幣113,100萬元

總項目(SRC第三級)		費用(萬元)
壹、工程費用	一、重建費用(A) (營建費用單價16.5萬元)	74,033
	二、公共設施費用 (B)	2,713
貳、權利變換費用 (都市更新費用)(C)		10,327
參、貸款利息 (D)		2,690
肆、稅捐 (E)		90
伍、管理費用 (F)		23,248
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) 總計：		113,100

拾伍、財務計畫

- 收入說明

項目		數量	單價(SRC第三級)	複價 (萬元)
1	店舖	235坪	120萬元/坪	28,200(2E8)
2	集合住宅	3,398坪	70萬元/坪	237,829(23E)
3	停車位	102個	240萬元/個	24,480(2E4)
更新後銷售總收入合計				290,509(29E)

拾伍、財務計畫

• 成本收入分析

- 本案預計開發總成本為新台幣113,100萬元，預計總收入為新台幣290,509萬元。
- 共同負擔費用平均負擔比例=共同負擔費用/更新後總價值×100%= 113,100萬元/ 290,509萬×100%=**38.93%**。
- 全體所有權人扣除共同負擔費用可分配之更新後權利價值比例=100% - 38.93%=**61.07%**。

序號	進度	99年	100年				101年				102年				103年				104年				105年	
		第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季	第3季	第4季	第1季	第2季
1	事業概要與協調準備階段	■	■																					
2	事業計畫核定公告			■	■																			
3	申請權利變換計畫報核 (協議合建者無此項)					■	■	■																
4	權利變換計畫核定公告 (協議合建者無此項)						■	■																
5	申請拆除及建造執照									■	■													
6	改良物殘餘價值補償									■														
7	申請更新期間稅捐減免									■														
8	土地補償金發放作業 (協議合建者無此項)									■														
9	地上物騰空拆除									■	■													
10	工程施工											■	■	■	■	■	■	■	■	■				
11	申請使用執照																				■			
12	送水送電																				■			
13	申請測量																				■			
14	釐正圖冊 (協議合建者無此項)																					■		
15	接管 (協議合建者無此項)																					■		
16	計算及找補差額價金 (協議合建者無此項)																					■		
17	產權登記																						■	
18	申請更新後稅捐減免																						■	
19	更新成果備查																							■



URBAN REGENERATION

進行步驟



臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業概要同意書

本人○○○擬申請『臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業概要案』，並選定□□□為代表，向臺北市政府申請核准，同意參與本案產權如下：

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (E _樓)	共同 部分 使用	主建物總面積 (A)		
		附屬建物面積 (B)		
		面積 (C)		
	權利範圍 (D)			
	持分面積 E=C*D			
權利範圍 (F)				
持分面積 (m ²) (A+B+E) * F				

本同意書人：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

人簽
印署

(簽名並蓋章)

(如係未成年，需有法定代理人共同
出具；如係法人應有其統一編號等資
料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■本人已知悉本更新概要內容，且本同意書僅限於□□□代表申請之『臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地更新事業概要案』使用，禁止移作他用。

■本事業概要案同意書一經簽定，如欲撤銷，需參依都市更新條例第22條第3項規定辦理。

都市更新
事業概要
同意書

本同意書人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

人簽
印署

(簽名並蓋章)
(如係未成年，需有法定代理人共同
出具；如係法人應有其統一編號等資
料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■本人已知悉本更新概要內容，且本同意書僅限於□□□代表申請之『臺北市○○區○
○段○小段○○地號等○○筆土地更新事業概要案，使用，禁止移作他用。

■本事業概要案同意書一經簽定，如欲撤銷，需參依都市更新條例第22條第3項規定辦
理。

都市更新
事業概要
同意書

99.7.31都市更新處網站公告新的同意書版本，加註此項
意義說明如下：同意書一經簽定，可在公開展覽期滿前
主張權利義務有不相符之處，可提請撤銷；公開展覽期
滿後若要撤銷須符合下列原因才能撤銷：

- 1.受到詐欺、脅迫等情事(民88、89、92)
- 2.雙方合意

※為符合最新的送件規定，請所有權人
勿以過去曾簽過即未再行簽署「**最新的
事業概要同意書**」，而影響預計送件申
請的計畫。

臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地

都市更新事業計畫同意書

本人○○○同意下列持有之土地及合法建築物參與□□□擬具之『臺北市○○區○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案』。

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

二、建物

建 號				
建物門牌				
基地	地 段			
	小 段			
	地 號			
樓地板面積 (m ²)	共同 部分 使用	主建物總面積 (A)		
		附屬建物面積 (B)		
		面積 (C)		
	權利範圍 (D)			
	持分面積 E=C*D			
權利範圍 (F)				
持分面積 (m ²) (A+B+E) * F				

本同意書人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

人簽
印署

(簽名並蓋章)
(如係未成年，需有法定代理人共同
出具；如係法人應有其統一編號等資
料。)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

■本人已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於□□□擬具之『臺北市○○區○○段○○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案』使用，禁止移作他用。

■本事業計畫案同意書一經簽定，如欲撤銷，需依都市更新條例第 22 條第 3 項規定辦理。

都市更新
事業計畫
同意書

○○股份有限公司 函

聯絡人：
聯絡電話：
聯絡地址：

受文者：
速 別：
發文日期：
發文字號：
附 件：

主 旨：為辦理「擬定臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」，務請 台端配合於期限內回覆相關文件，請 查照。

說 明：

- 一、依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法第五條、第十一條等相關規定辦理。
- 二、本次都市更新權利變換申請分配期間自○○年○○月○○日起至○○年○○月○○日止。
- 三、本更新事業可供申請分配之建物及停車位，詳參附件。
- 四、請 台端於○○年○○月○○日上(下)午○時前將「權利變換調查與更新後分配位置申請書」擲遞。
- 五、若 台端未於第四項之期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為○○年○○月○○日上(下)午○時，地點為○○○○。

正 本：擬定臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市土地所有權人及權利變換關係人

副 本：

實施者：○○股份有限公司



權利變換意願
暨
更新後申請
分配位置
調查函

擬定臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新(事業計畫)暨權利變換計畫案
權利變換意願調查表

本人_____為臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

一、土地

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物

建號					
建物門牌					
總面積(m ²)					
權利範圍					
持分面積(m ²)					

對於臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

所有權人：

人 簽
印 署 (簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

權利變換意願
調查表

預定實施者？

- 現由所有權人自行申請概要案，待同意比例超過「政府劃定」之門檻(土地建物人數3/5、土地建物面積2/3或視個案情況酌予提高比例)後，將以公開招標票選的方式，擇優選定實施者。
- 參與競標的事業機構有以下之基本條件(視個案情況充實邀標條件)：
 1. 資本額：須達共同負擔之30%或相當於此金額之保證。
 2. 建築設計(初稿：以居民共識之設計方向為方向，如一樓有無店面？若要店面有幾間？小坪數要幾間在幾層樓？
 3. 估算共同負擔與總銷金額。
 4. 若有達到66.7%(2/3)之同意比例應提供一家不動產估價師事務所試算之「更新前的權利價值比例表」予全體所有權人參考。

票選原則

- 票選當天須有超過門檻的所有權人出席，會議始成立，否則一概流會；可委託出席但須事前簽署委託書，並取得所有權人之相關身分及產權證明始可接受委託。
- 票選結果揭曉後，所有權人當場與最後選定之事業機構進行意見整理，之後始簽定「都市更新事業計畫同意書」予事業機構。

都市更新權利變換？

- 係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，**按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新建築物及其土地之應有部分或權利金。**
- **進一步簡述內涵：**
 - **估價：**所有權人參與都市更新應分配者稱為「權利價值」一筆錢、一筆金額。須經過三家不動產估價師事務所的估價，確定更新前的權利價值與權利價值比例(自己/全部)，來享受更新後的權值。
 - **選屋：**再以更新後取得的權值，挑選相同價值的房屋。挑選方式原則上是不受到限制的。

本更新案專屬網站

- 一. 依「都市更新事業申請人(或實施者)辦理公聽會說明及注意事項」，關於辦理都市更新事業概要公聽會之注意事項：須說明後續更新案專屬網站建置內容及網址，或擬設置服務處之情形。
- 二. 本更新案擬先行設置專屬部落格以說明事業概要公聽會簡報內容，該公聽會簡報內容已含簡述事業概要計畫內容及後續作業方式。
- 三. 待透過公開遴選方式或所有權人間達成共識之其他方式，選出實施者後進行事業計畫相關作業時，依上述注意事項續成立專屬網站或設置服務處。
- 四. http://mypaper.pchome.com.tw/yanji3_253_6_ub
(<http://goo.gl/s1qai>) 縮網址