

臺北市大安區辛亥段四小段58 地號等47筆土地都市更新事業 權利人說明會

108年2月26日



國家住宅及都市更新中心

大綱

- 一. 辦理情形說明
- 二. 權利人整合情形
- 三. 後續辦理作業
- 四. 交流時間

一、辦理情形說明

◆釐清本案商業區及住宅區面積

- 107/09/19函請臺北市政府地政局土地開發總隊辦理本案地籍逕為分割事宜，10/9現地會勘11/13完成分割。
- 影響面積及地號

	商一面積 (m ²)	住三面積 (m ²)
逕為分割前	787	4,333
逕為分割後	764 減少 23m ²	4,356 增加 23m ²

逕為分割前		逕為分割後		
地號	面積(m ²)	地號	土地使用分區	面積(m ²)
69	112	69	商1	109
		69-1	住3	3
71	39	71	商1	21
		71-1	住3	18
76	323	76	商1	146
		76-1	住3	177
80	172	80	商1	39
		80-1	住3	133

一、辦理情形說明

◆釐清本案是否有原建築容積大於法定容積

■ 107/11/13函詢臺北市建築管理工程處提供本案建物使照圖，並於107/12/19完成原始照容積檢討 ➡ 納入後續估價考量

■ 78地號原容積大於法定容積

原使照圖核算 = $1,102.79 / 367 = 300.48\%$

法定容積率檢討(面積計算表)								
地號	臺北市大安區辛亥段四小段78地號			土地使用分區	住三	法定容積率	45%	
謄本面積	367㎡			法定容積樓地板面積	825.75㎡	法定容積	225%	
原樓地板面積								
	A1容積	A2容積	樓梯間面積	不計入容積面積	原容小計	陽台可計容積面積	本次申請容積樓地板	
樓地板面積	一層	97.79	103.06	7.37(甲)	9.27(陽台)	208.22	1.21	209.43
	二層	102.22	103.04	10.62(乙)	29.04(陽台)	215.88	7.46	223.34
	三層	102.22	103.04	10.62(乙)	29.04(陽台)	215.88	7.46	223.34
	四層	102.22	103.04	10.62(乙)	29.04(陽台)	215.88	7.46	223.34
	五層	102.22	103.04	10.62(乙)	29.04(陽台)	215.88	7.46	223.34
	地下一層	0	-	4.68(己)	83.9(防空避難室)	0	-	0
	屋頂突出物	0	-	10.97(庚)	26.18(瞭望台)	0	-	0
	總計				235.51	1,071.74	31.05	1,102.79

詳背面

樂業路 94 巷 10-12 號 (吳建敏)

使用執照存根 第 1553 號

起造人 姓名 陳克章等 10 名 (吳建敏) 址

建造類別 新建 構造種類 R/C 造

使用分區 住宅區 層數戶數 五層 一棟十戶

建築地點 樂業路 94 巷 10-12 號 (吳建敏) 辛亥段 四小段 78 地號

基地面積 附棟 M² 其他 M² 366.25 M² 建坪 6/10 法定空地面積 M²

建築項目 各層用途 各層高度 各層用途 各層高度 各層用途 各層用途

地下層 82.32 M² 2.70 M 第六層 M² (以下空白)

第一層 215.42 M² 2.95 M 第七層 M² M

第二層 215.42 M² 2.95 M 第八層 M² M

第三層 215.42 M² 2.95 M 第九層 M² M

第四層 215.42 M² 2.95 M 第十層 M² M

第五層 215.42 M² 2.95 M 集合住宅計 1186.22 M² M

防空地上 M² 停車室內 M² 屋頂突出物 26.80 M²

避難地下 82.32 M² 停車室外 M²

層高 14.95 M 建築高度 14.95 M

設計人 姓名 李富雄 事務所名稱 李富雄建築師事務所

監造人 姓名 李富雄 事務所名稱 李富雄建築師事務所

承造人 姓名 李賢寶 營造廠名稱 中元營造有限公司

工程造價 3,961,026.00 元 竣工日期 71 年 11 月 23 日

發照日期 71 年 12 月 28 日 開工日期 70 年 9 月 7 日

建造執照字號 78 建(大安) (六) 字第 1884 號

附註 71.4.2,500份

一、辦理情形說明

◆ 建築執照地籍套繪圖

- 107/10/31向臺北市政府建管處申請本案建築執照地籍套繪圖
- 71地號為法定空地(已使用過之建地)
- 78-1、78-2地號為法定保留地(未開發之建地)

估價基礎不同

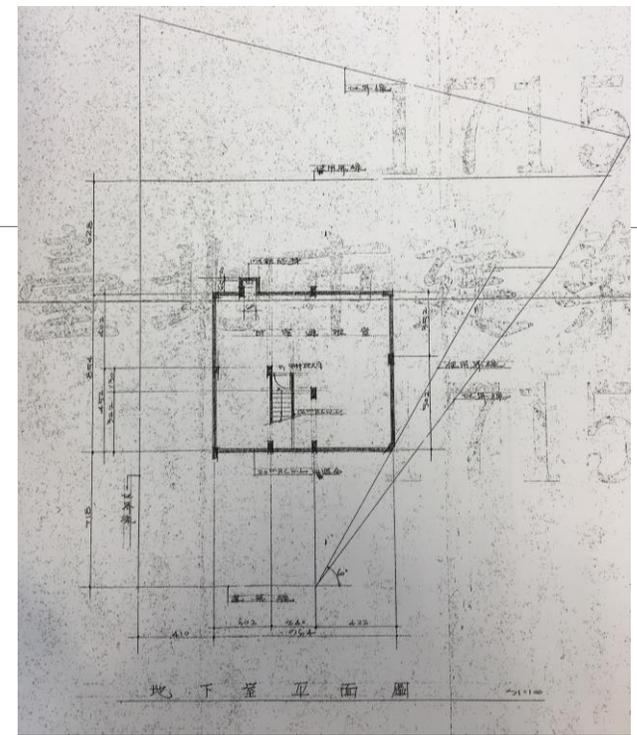


一、辦理情形說明

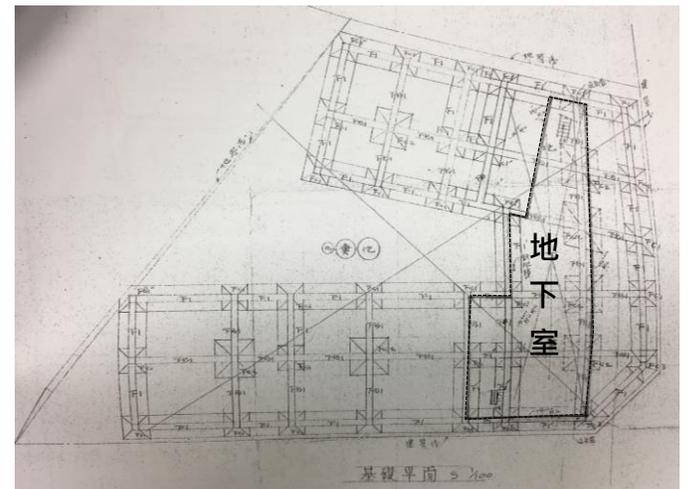
◆釐清本案建物地下室面積須補登議題

- 107/11/13函詢臺北市建築管理工程處提供本案建物使照圖。
- 78地號原使照圖上之地下室註明為「防空避難室」，就地政登記通則此82.32m²為全棟共有。
- 65、66、67地號原使照圖上地下室面積約86m²，依附建範圍及面積推測，即使辦理地政登記，「應」僅能登記為全棟共有。

須補登，後續才能納入估價考量



78地號原使照圖

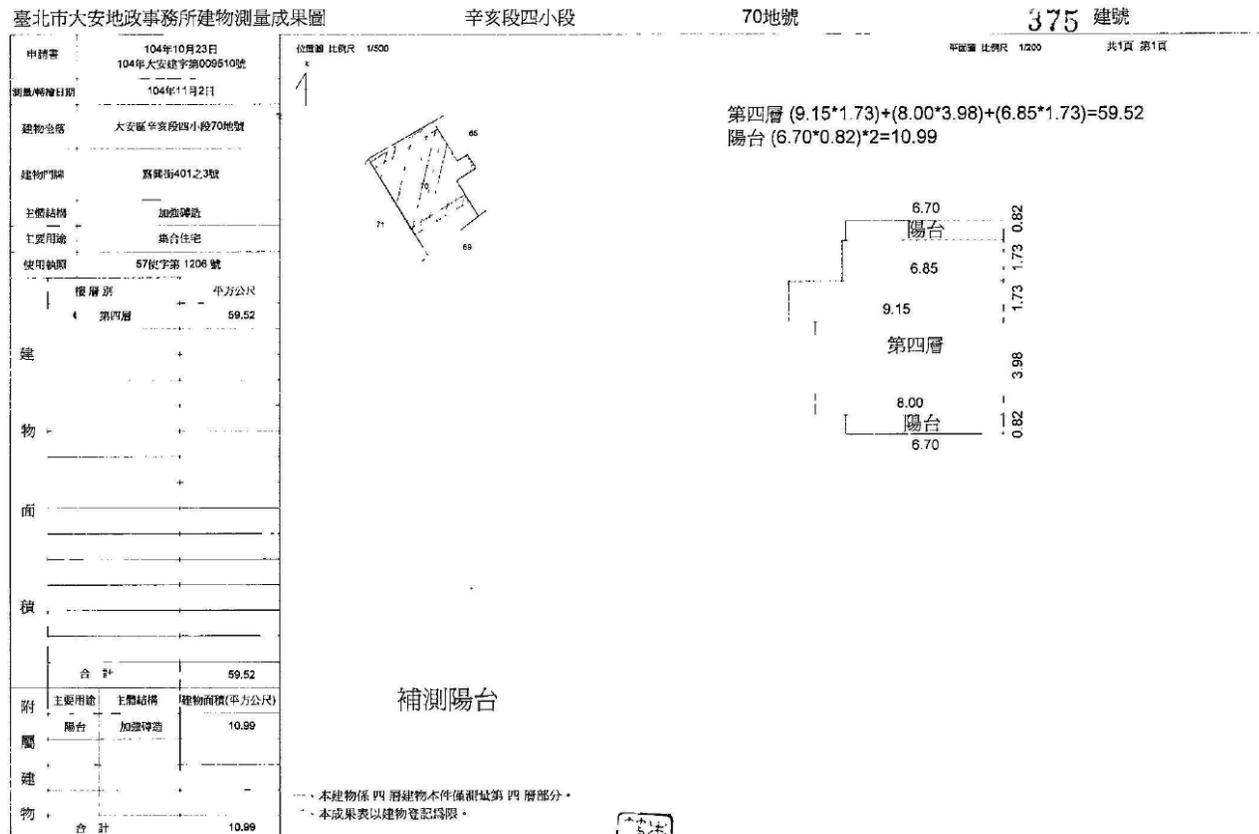


65、66、67地號原使照圖

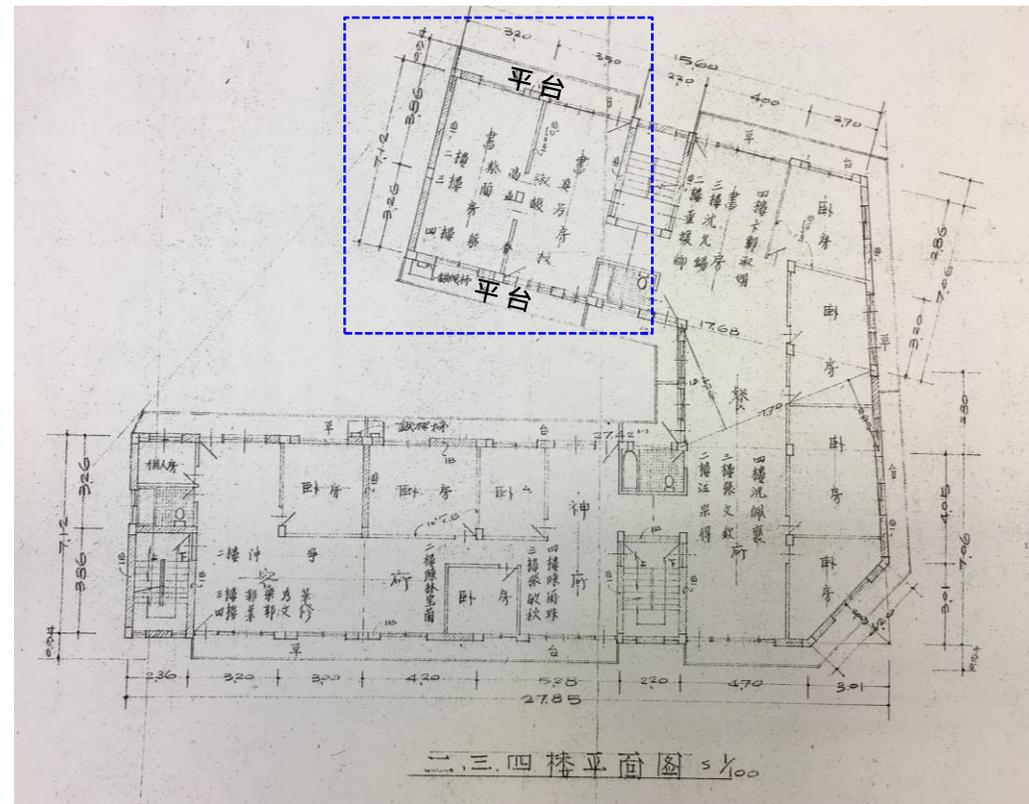
一、辦理情形說明

◆ 本案建物陽台補登議題

■ 375建號於104/11/2補測陽台



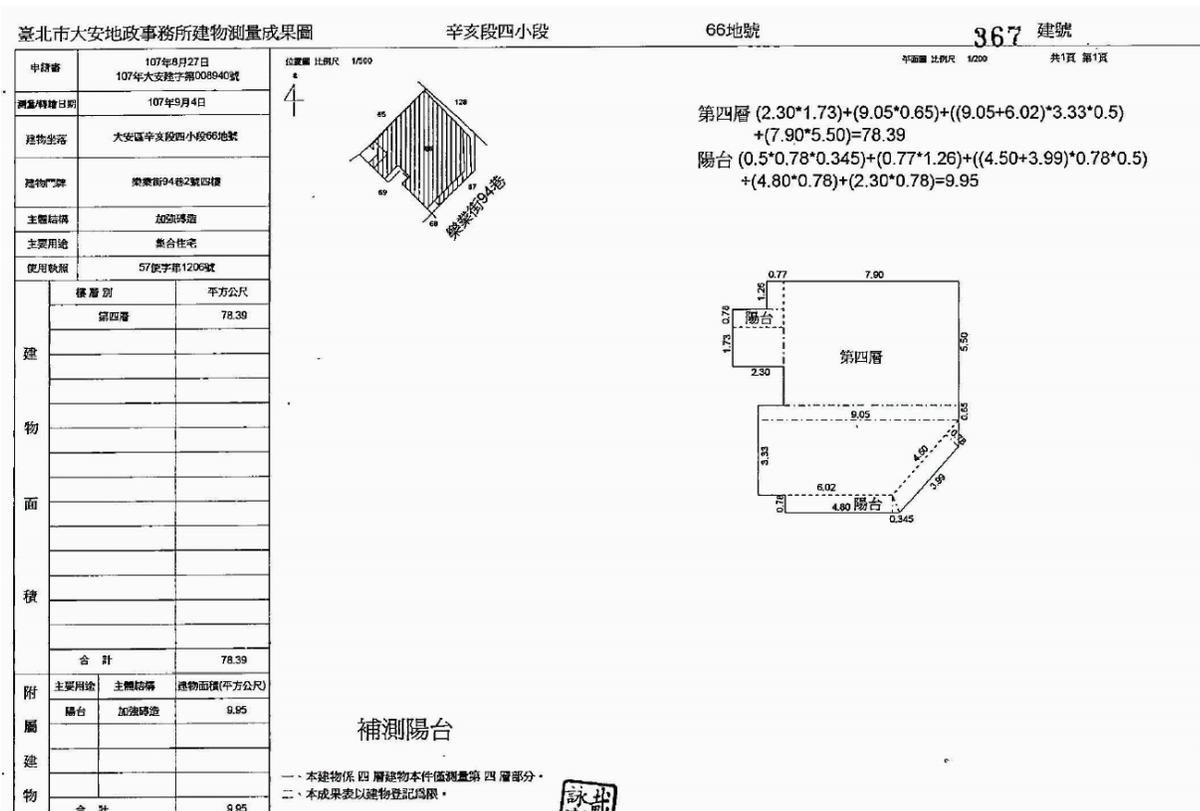
70地號原使照圖



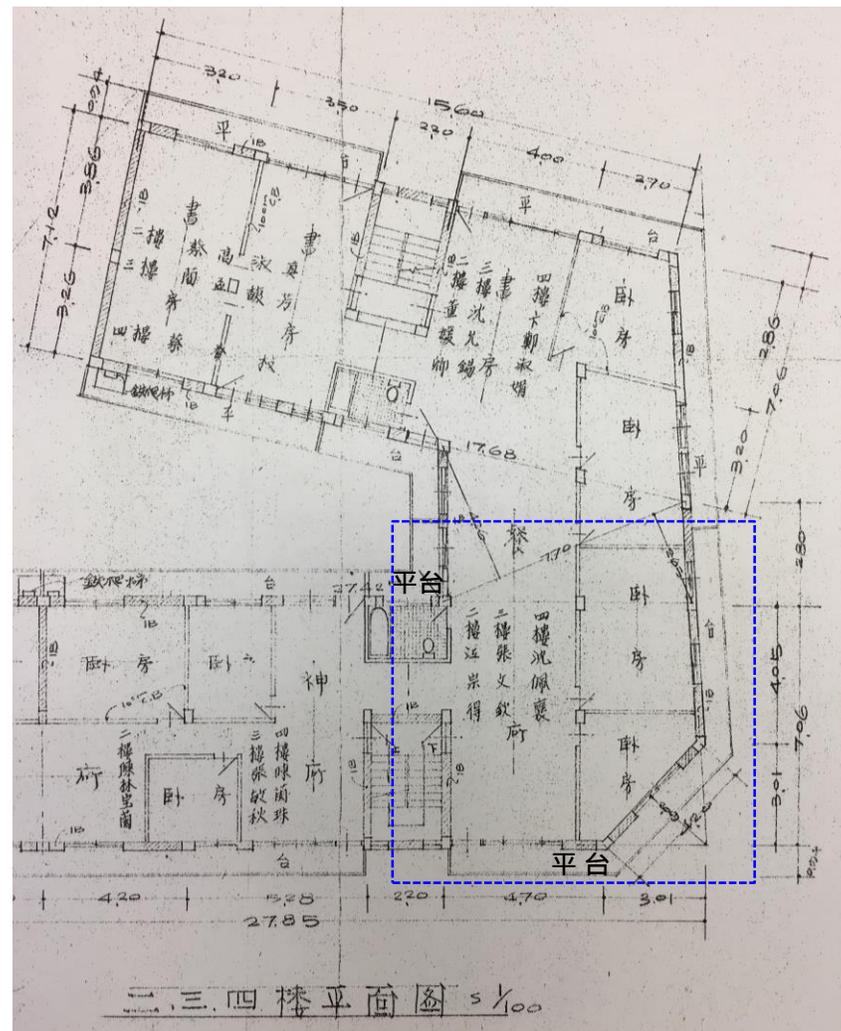
一、辦理情形說明

◆ 本案建物陽台補登議題

■ 367建號於107/9/4補測陽台



66地號原使照圖



一、辦理情形說明

◆ 相關專業委外辦理情形

- 經與中華民國不動產估價師公會全國聯合會洽商及本中心內部自行辦理詢價、比價、議約程序，於107/12/21正式委託「**第一太平戴維斯不動產估價師事務所**」辦理本案先期規劃估價作業，並於108/01/09與108/01/30針對估價條件與修正項目等進行討論。
- 107/11/19、11/28、12/04與建築規劃設計顧問討論本案先期規劃配合及調整的可行性，將做為後續作業重要參考依據。
- 108/01/02與交通顧問討論本案聯外動線與未開通計畫道路問題，將做為後續作業重要參考依據。



一、辦理情形說明（估價）

◆價格日期：108/01/03

◆估價原則

- 評估依據：依據105年08月30日公告「不動產估價技術公報-第六號公報：更新前各宗土地權利價值評估係以土地素地價格為基礎，在合併利用狀況，在法定容積條件下評估各宗土地更新前權利價值。
- 宗地原則：更新前各宗土地之劃分原則，以毗鄰數筆土地為「**毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下**」或「更新前數筆土地上有建物，且為**同一張建築執照或使用執照時**」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。

視為同宗土地地號	所有權人/管理機關	面積(坪)	平均建蔽率	平均容積率	說明
65、66、69、69-1、70、71、71-1、72、75	藍○○等26人	171.82	52.27%	323.16%	同一張建築執照
88、88-4	中華民國/財政部國有財產屬	16.94	45%	225%	同一所有權人

一、辦理情形說明（估價）

◆估價原則

■比準地選取

使用分區	比準地	比準戶
商業區	65、66、69、69-1、70、72、71、71-1、75地號	嘉興街399號1樓
住宅區	78地號	樂業街94巷10號4樓

- 原容積高於法定容積：78地號宗地現況合法建物有原容積高於法定容積率之情形，且本案規劃給予土地獎勵容積，**更新前土地權利價值應考量該容積作為評估依據。**



一、辦理情形說明（估價）

◆估價原則

- 法定空地權利評估：商業區比準地中**71、71-1、75地號屬057-(大安)-(六)-0007建築執照的法定空地**，該土地價值依據考量同一建築基地(同一使用執照)範圍合併評估，並視為未持有建物之有地無屋者，以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。合法建築物所有權人權利價值評估，依據地上建物為加強磚造建物，以尚可使用年限**5年**評估建物使用權利價值。



一、辦理情形說明（估價）

◆估價原則

- 室內情形：更新前區分所有建物室內以正常使用一般情況下進行評估，不考慮建物個別裝潢情況。
- 更新範圍有部分建號**附屬建物尚未補登記**，本次評估以同棟以補登面積推算尚未補登戶附屬建物面積進行權利價值分算，**實際面積應以本案更新事業計畫核定日登記謄本登載為準**。
- 僅以更新地區範圍內合法建物（有產權登記）進行估價；建築物增建部分及違章建築部分以拆遷補償費處理。

一、辦理情形說明

◆都市更新相關子法研商會議

■都市更新條例修正草案於107/12/28三讀通過，營建署陸續進行相關子法修正作業。

日期	會議
1/23(三) 2/15(五) 2/22(五)	都市更新建築容積獎勵辦法修正會議
1/28(一)	研商都市更新同意書格式修正會議
1/29(二) 2/18(一)	研商都市更新條例施行細則修正草案會議
2/12(二) 2/25(一)	研商都市更新權利變換實施辦法修正草案會議
2/13(三)	研商都市更新團體設立管理急解散辦法修正條文草案會議
2/21(四)	研商都市更新事業實施者公開評選辦法草案會議
2/27(三)	研商都市更新事業實施者評選會組織辦法草案會議

二、權利人整合情形

◆10/6、10/9地主說明會情形說明：

■權利人說明會2場次，**共計31人出席**。

■會中及會後提問重點摘錄：

- ✓ 如何能快速啟動本案。
- ✓ 不同意戶該如何解決。
- ✓ 住都中心到底有無意願承接本案?究竟是擔任實施者還是招商?
- ✓ 針對估價內容以及是否啟動本案，召開一次性的權利人大會說明。
- ✓ 相關資訊公布於網站上。



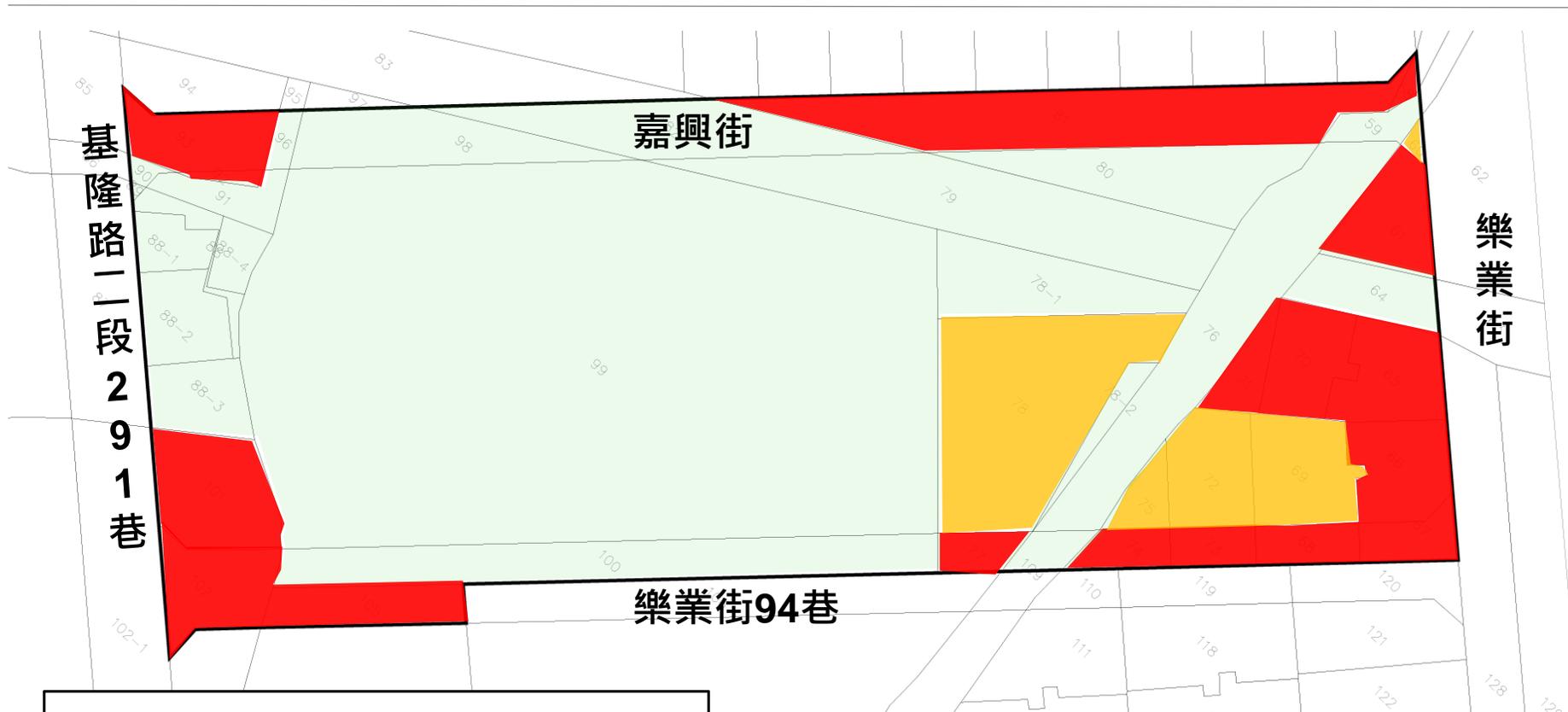
二、權利人整合情形

◆ 本案權利人90人，聯繫情形說明：

- 私人地主：自107/10/19~11/30辦理**10場次駐點諮詢**、數次**私人拜訪**
- 台電公司：107/11/5日來函表示同意參與公辦都更，並要求依照先前營建署及本中心籌備處會議決議，分回臨基隆路二段291巷獨立中小坪數建築物
- 瑠公農田水利會：107/11/5來函表示同意參與公辦都更
- 臺北市政府財政局：107/9/4來函表示分回公共住宅需求
- 臺北市政府工務局新工處：107/10/4來函表示同意依都市更新條例等相關規定辦理



二、權利人整合情形(截至108年2月25日)



- 私有土地所有權人及面積：87人，5,880.29 m²
- 私有合法建物所有權人及面積：36人，4,765.63 m²

單筆地號提供同意本中心擔任實施者比例

- 單筆地號全數同意
- 單筆地號超過半數以上同意，未達全數同意
- 未達半數同意

項目	土地		合法建物	
	面積	人數	面積	人數
參與意願比例(%)	75.96%	39.08%	66.64%	47.22%

三、後續辦理作業

108.3 持續地主整合作業

4 辦理108年第二次地主說明會

6 辦理108年第三次地主說明會

7 事業計畫併權利變換計畫相關前置作業委辦招標

8 進行事業計畫及權利變換計畫研擬

109.7 事業計畫及權利變換計畫申請報核

8 由臺北市政府進行本案審核相關程序

意見交流



謝謝您的聆聽，如有任何問題
請務必賜知，我們將盡全力答覆您

國家住宅及都市更新中心聯絡窗口：

李亭穎 電話 02-2100-6300 #348、信箱 tlee@hurc.org.tw

賴怡伶 電話 02-2100-6300 #349、信箱 yiling@hurc.org.tw