

# 臺北市大面積公有土地地區更新計畫

Taipei Urban Regeneration Project

97.04.22



開創事業體

開新工程顧問股份有限公司

臺北市大面積公有土地地區更新計畫

Taipei Urban Regeneration Project

臺北市大面積公有土地分析

## 大面積公有土地之發展課題

**課題一、現階段國產局對於閒置或低度利用公有土地涉及都市更新，其土地處份方式僅以標售為主，讓售為輔**

**課題二、公有土地標售只求且利潤亦無法極大化，其土地未積極扮演都市機能轉換之角色**



開創事業體

開新工程顧問股份有限公司

# 大面積公有土地之發展策略

**策略一、符合市場開發價值，思考多元化處份土地之方式，如B.O.T.&O.T.等方式**

**策略二、賦予願景，促進活化積極賦予扮演都市機能轉換之角色**

**策略三、現階段公有土地處理機制下，持續辦理都市更新，透過民間參與方式，創造公、私雙贏**



## 臺北市中山區鼎興營區再發展計畫

Taipei Urban Regeneration Project

# 臺北松山機場

## Taipei Song-Shan Airport

兩岸空運直航機場  
根留臺灣、家在臺北

亞洲共同市場  
ASIA Common Market



區域經濟合作



自由貿易區



經濟一體化

5



亞洲高鐵地圖  
ASIA High Speed Rail Map

### 臺北站的區位



Neihu District  
Nangang District

## Connecting Asia & World

Taipei Songshan Airport

||

臺北站

AHSR Taipei Station

Economy Trade Business District

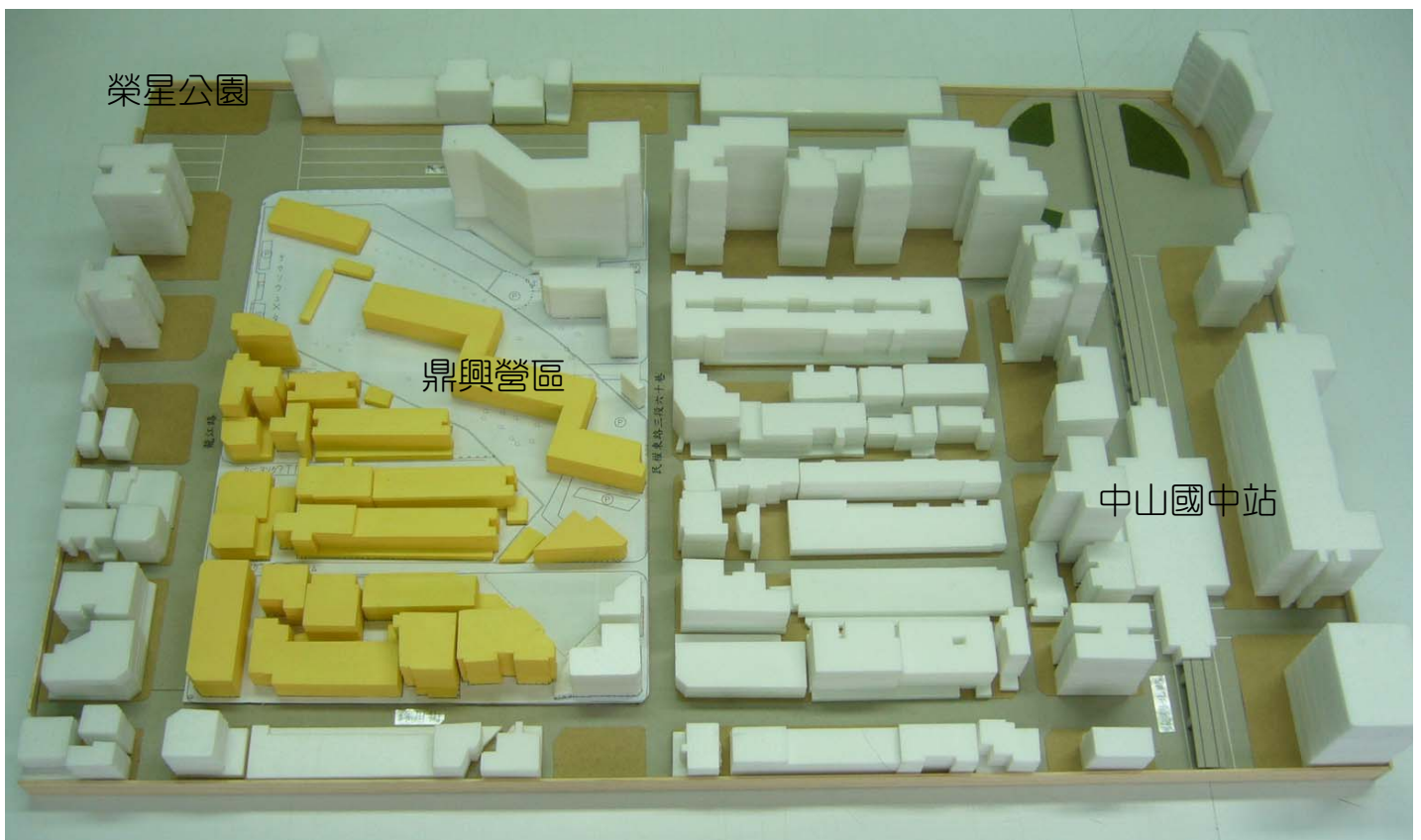
MRT TSA Station

MRT ZhongShan Jr. School Station

# Inside Place

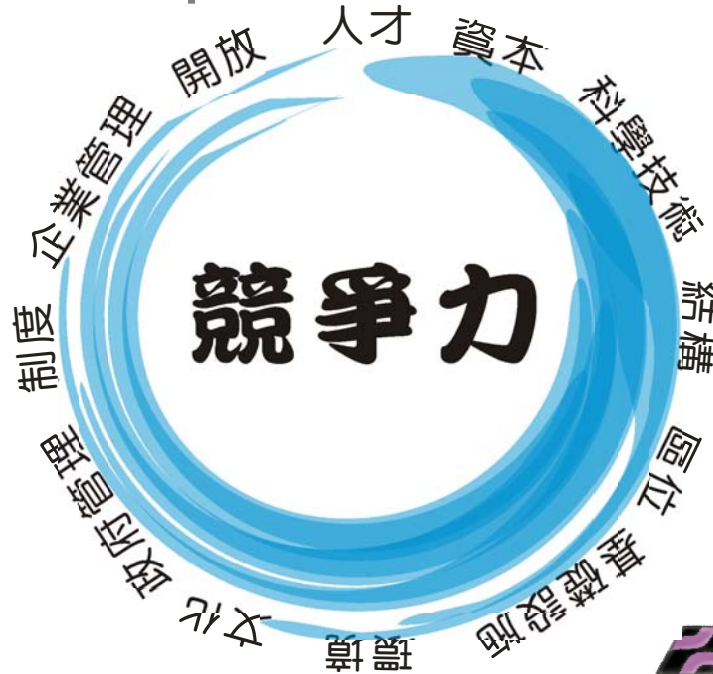


7



8

# 城市競爭力 Global Urban Competitiveness



開創事業體  
開新工程顧問股份有限公司





# Trading Competitiveness

佔全市4分之1的工商產值



# Delicacies Foods Competitiveness



# Culture Competitiveness

臺北市大面積公有土地地區更新計畫  
*Taipei Urban Regeneration Project*

## 發展優勢

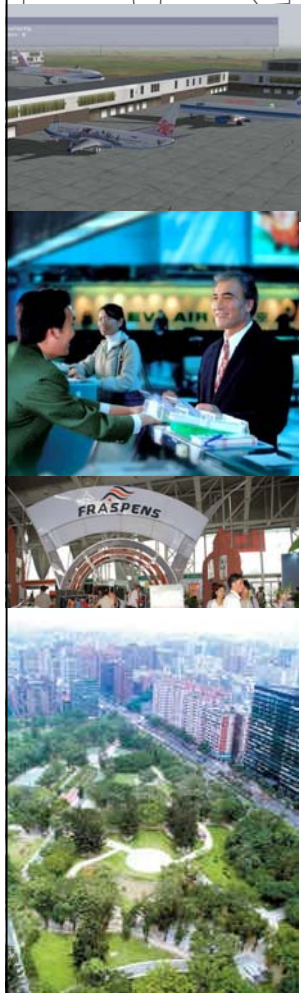
**直航機場**  
 (Air-Port)

**捷運**  
 (MRT)

**商業貿易**  
 (Business)

**獨特文化藝術**  
 (Culture)

**都會公園**  
 (Main Park)



# 亞洲新核心、臺北第一站

*The New Asian Core Center, The First Station : Taipei City*

打造臺北的國際窗口、建構與世界接軌的商務平台



★以亞洲的新軸心概念，觀看今日之臺北兩岸直航三通後，時間拉近了兩岸之間的距離，更將臺北以嶄新的面貌推向世界的舞台，與香港、上海共同分享全亞洲的國際運籌中心市場。

*Taipei New Vision*

## 發展定位

**商業**

(Business, Retail)

**商務**

(Meeting, Lodgings)

**住宅**

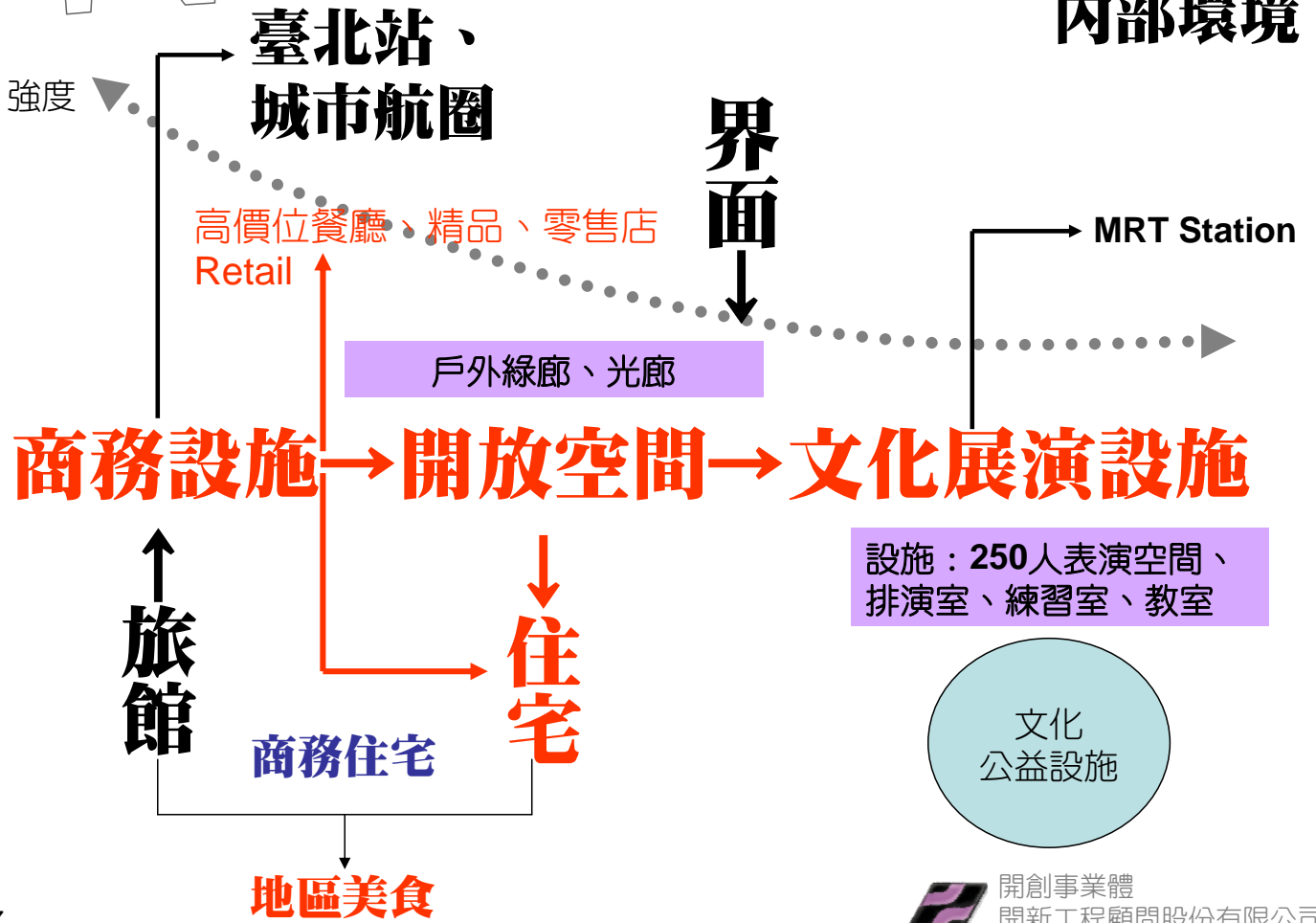
(Residence)

**文化展演**

(Exhibition Art)



# 內部環境



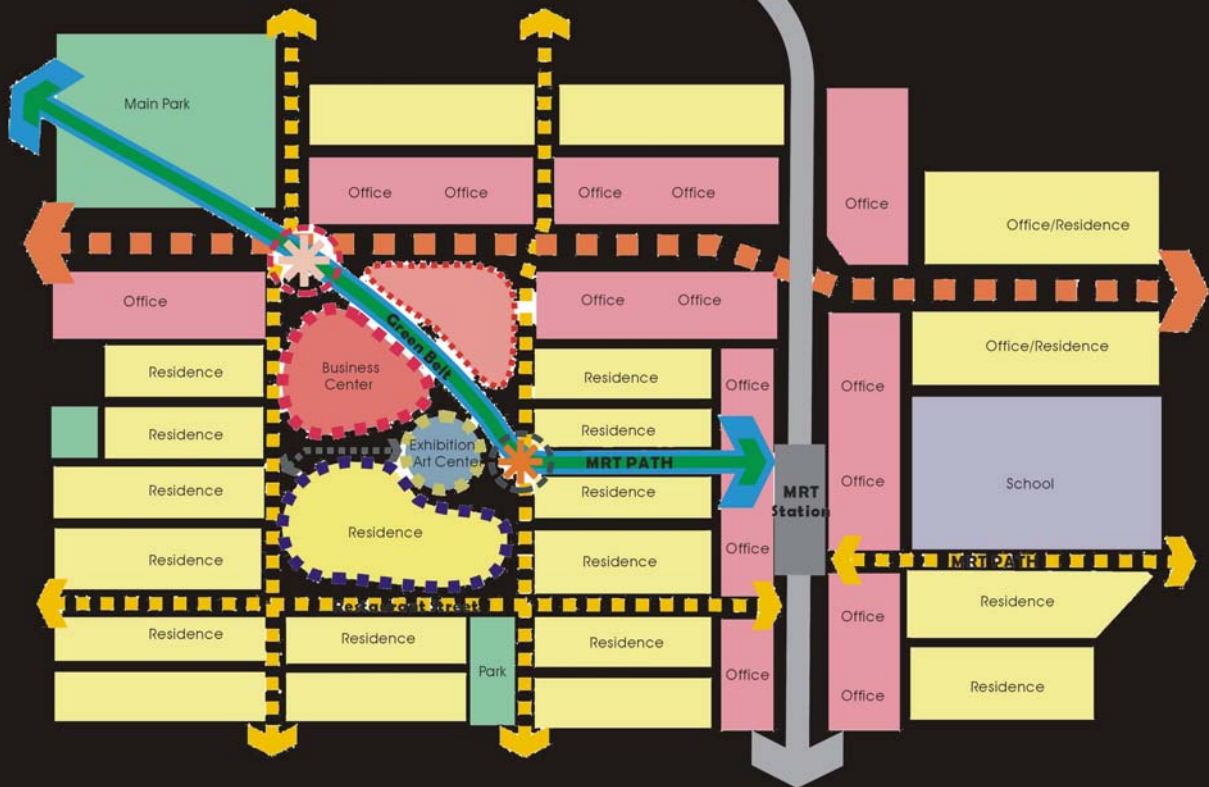
# diagram 01



# Concept diagram

規劃概念構想圖

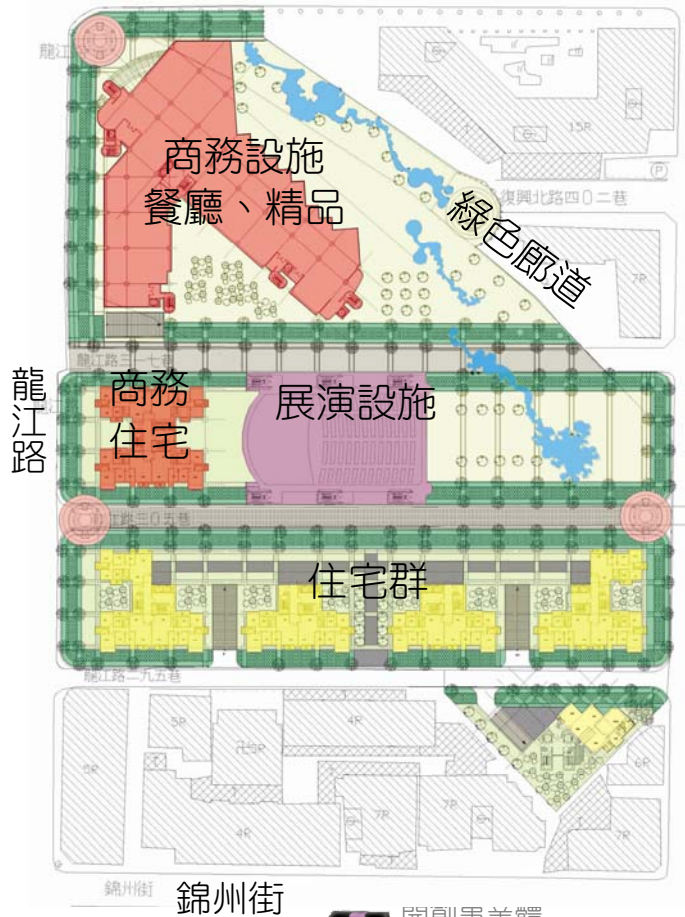
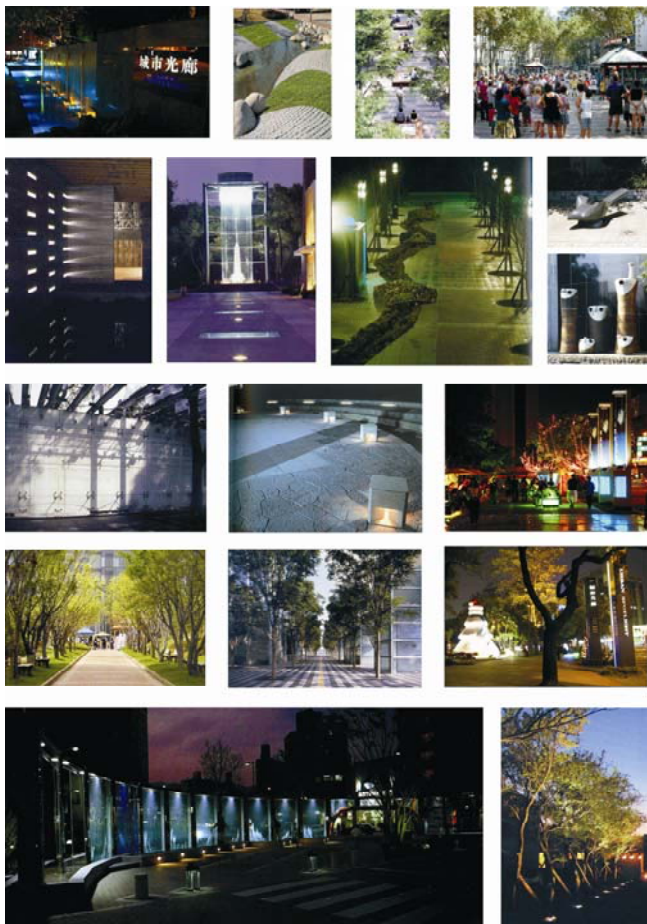
TO  
Neihu  
District  
Nangang  
District



臺北市大面積公有土地地區更新計畫  
Taipei Urban Regeneration Project

民權東路三段

初步配置方案



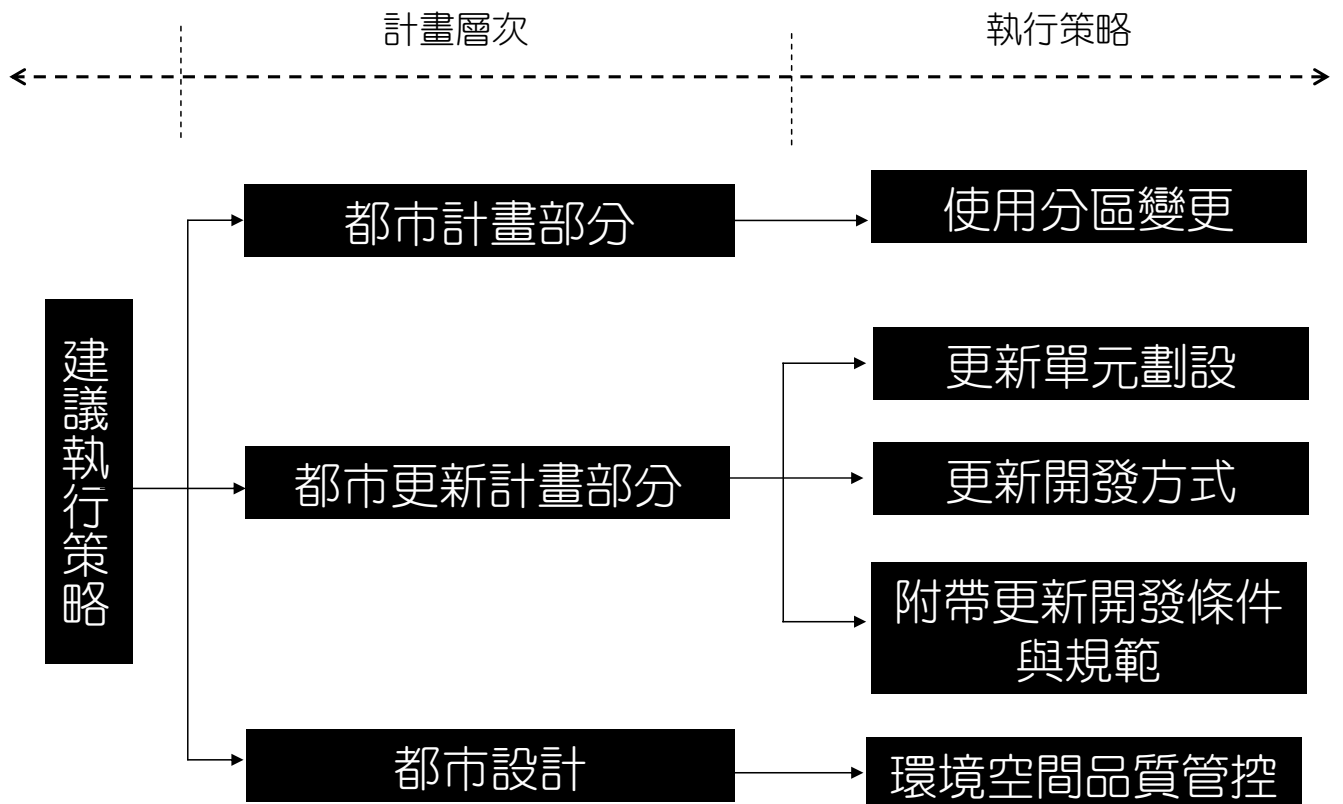
# 更新地區權屬

公有地 45.82% 私有地 52.05% 公私持分 2.13%

所有權人	管理者	筆數	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
中華民國	國有財產局	2	9,929	37.38
中華民國	國防部軍備局	2	1,774	6.68
臺北市	臺北市政府工務局新建工程處	10	469	1.76
私有		85	13,827	52.05
國有、市有、私有持分		3	566	2.13
<b>總計</b>		<b>102</b>	<b>26,565</b>	<b>100.00</b>



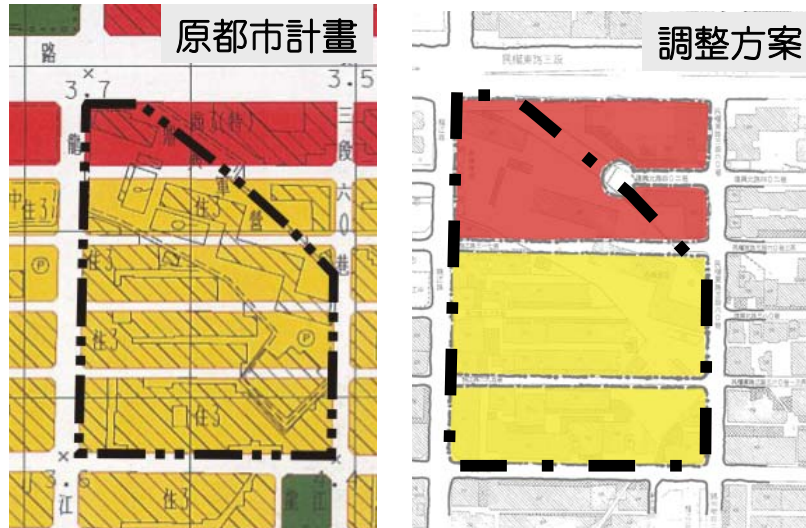
編號	段	小段	地號	未來土地處分方式					其他
				標售		撥用			
				屬眷改基金	屬營改基金	一般	有償		
1	榮星	—	5		◎				
2			5-4		◎				
3			5-1		◎				
4			5-2		◎				



## ◆ 都市計畫部分

配本更新計畫將調整都市計畫方案如右圖所示：

1. 原商3特部分建議應擴大至龍江路317巷，復興北路402巷之都市計畫道路，則配合旅館區之開發僅保留已開闢之部分。
2. 住3部分龍江路305巷之都市計畫道路建議調整為住宅區，以配合更新單元之整體規劃開發。
3. 有關地區之道路系統，經調整過後主要動線為龍江路317巷及295巷，復興北路402巷則規劃為囊底路之道路形式。



23

## ◆ 都市更新計畫部分

### ■ 單元劃設

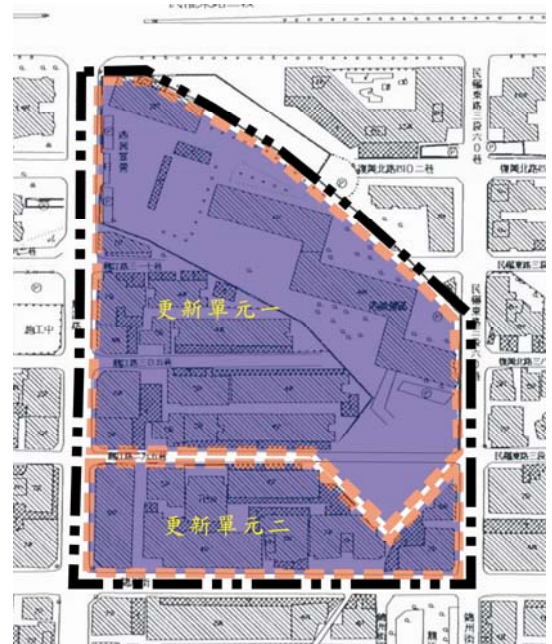
本計畫將劃分為二個更新單元範圍如右圖所示：

#### 1. 更新單元一

主要是藉由權利變換的方式處理公私有土地權利之交換分合，將旅館區內之私有土地權利分配至住宅區，旅館區內之土地則完全屬於公有土地，未來在土地騰空後再予以處分。

#### 2. 更新單元二

本區因建築物現況樓層較高、屋齡較低、目前規劃以整建維護作為實施方式，藉由建築物機能與外觀之強化，以配合北側更新後塑造優質之環境。



24

## ■更新開發方式

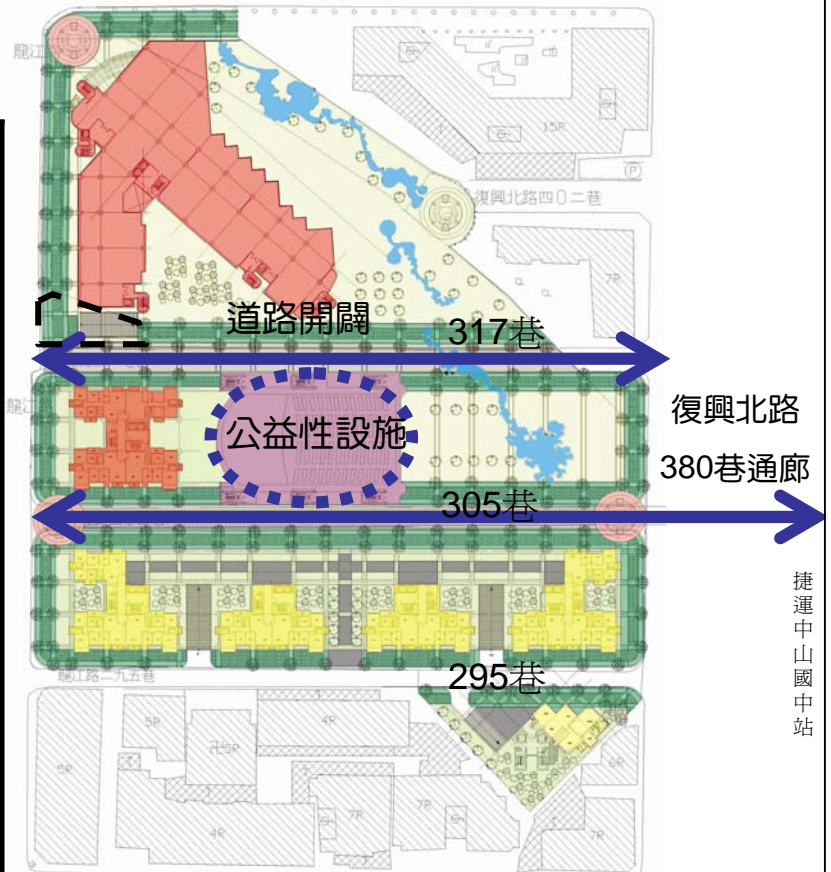
### ➤方案

本方案內容係將更新單元一部分含旅館區及住宅區之興建及營運一併於同一個案子中處理，實施者除需辦理本區之權利變換外，尚須負責旅館區之興建、營運管理之工作。

1. 本案規劃為單一更新單元辦理都市更新
2. 北側規劃為旅館區，產權分配為公有，建議採BOT都市更新方式辦理開發；私有土地及建物所有權人更新權利，以集中分配於南側住宅區，以都市更新權利變換方式辦理。
3. 未來國產局標售土地時，可加註條件，配合都市更新與旅館開發，其標售費用挹注營改基金。

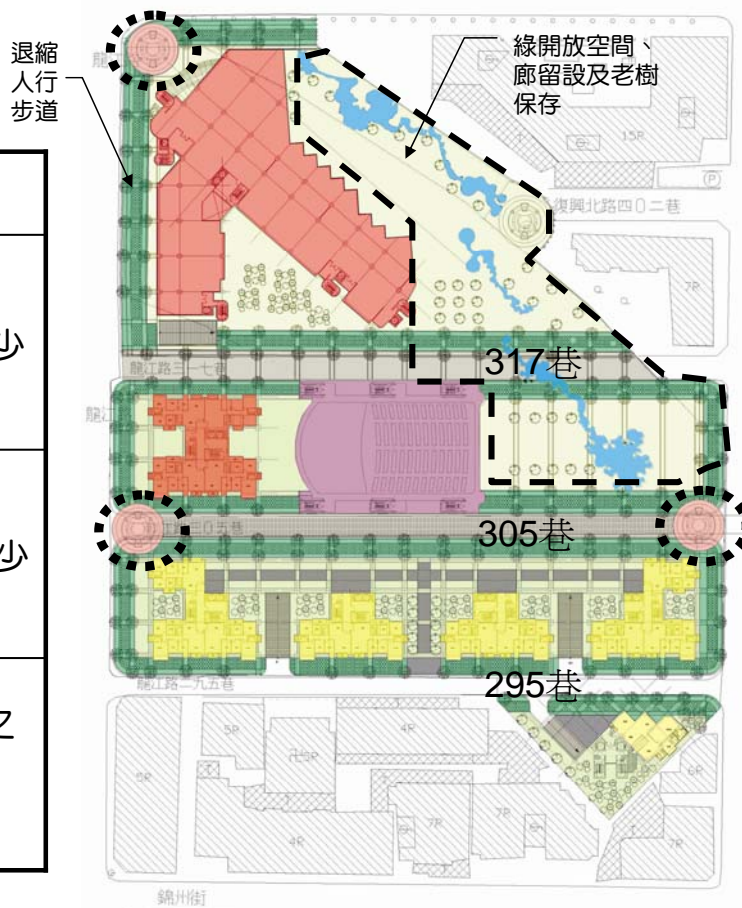
## ■ 附帶更新開發條件與規範

項目	內容
公益性設施	配合龍江路317巷以南之住宅群體更新，應至少留設2,500m <sup>2</sup> 之公益設施樓地板面積，並捐贈予市府。
開闢公共設施	應協助開闢龍江路317巷之都市計畫道路，供公眾通行使用。
	應協助整理龍江路305巷及復興北路380巷（約170公尺）通往捷運中山國中站之通廊環境
發展權調配	龍江路317巷北側區域應以旅館等商務設施使用為主，榮星段三小段248、248-1地號土地及地上物，應配合將發展權利納入南側住宅區更新一併計算，北側騰空之土地可由國有地管理機關另行處分。



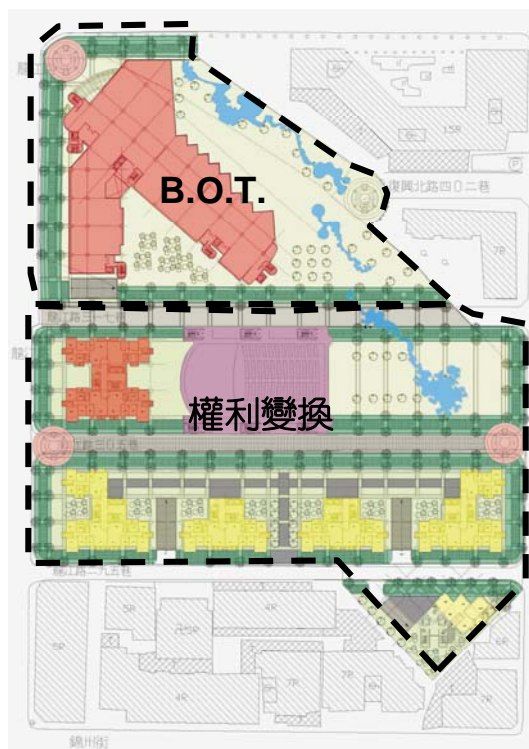
## ◆都市設計部份

項目	內容
廣場	入口廣場位於民權東路龍江路 口及龍江路305巷兩側，應至少 留設200m <sup>2</sup> 。
開放空間	廣場位於商務設施區應至少留 設1,800 m <sup>2</sup> ，住宅區部分應至少 留設1,200 m <sup>2</sup> 。
人行 步道	臨民權東路側應至少退縮8m之 人行步道，其餘臨路部分亦應 至少退縮6m之人行步道



## 鼎興營區財務試算

- 以全部為一更新單元進行權利變換，而將私有更新後房地集中前方則以開發旅館為主之BOT案，本案之開發係以徵求實施者兼具都市更新權利權換及旅館區部分則以BOT方案收取土地權利金方式辦理



## 容積獎勵表—權利變換部分

容獎項目	細項	容獎面積 (m <sup>2</sup> )	容獎額度 (%)	說明
△F4	更新時程獎勵	1,428	5%	建議劃設為更新地區
△F5		-		
一、符合地方發展特性	符合地域、風土、人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和	1,714	6%	
	位於捷運車站出入口周圍五百公尺範圍內(需配合做規劃設計)	-	0%	位於捷運車站、火車站站體及其出入口周圍二百公尺範圍內
二、人行步道	依實際面積留設	1,714	6%	1. 假設條件留設4米寬人行步道 2. 應依實際留設範圍計算
三、公益設施	留設1000平方公尺之公益設施	1,000	3.50%	
四、更新單元規模及類型	面積在三千平方公尺以上	2,285	8%	實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積在三千平方公尺(含)以上者
小計		8,141	<b>29%</b>	上限50%
公共設施	協助開闢道路		0	
總計		8,141		

29

公司

方案更新單元權利變換試算表

項目	複價(億)	說明
工程費用	29.94	包含營建費用、設計監造、工程管理、空污、共同管理基金、其他費用等
權利變換費用	3.59	包含都市更新規劃、測量、估價、合法建物殘餘價值及地籍整理費
貸款利息	3.02	以年利率4.5%依年期折半計列
稅捐	0.030	營利所得稅、印花稅、建照規費
管理費用	10.23	包含專案控管費、信託銀行管理費、建築經理管理費、風險管理費
小計	46.80	

更新單元建築檢討表

項目	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)
土地總面積(住宅區)	12,695	3,840
法定容積樓地板面積	28,564	8,641
獎勵容積容積樓地板面積	8,141	2,463
允建容積樓地板面積	36,705	11,103
法定停車位	474	

更新單元更新後總價

項目	數量(坪/個)	單價(萬)	複價(億)
可供銷售面積	21,194.83	地面層平均75萬/坪 樓上層住宅平均50萬/坪	111.27
停車位	835	180萬/個	15.02
價值總計			126.30

項目	價值	比例
地主分配	79.49	62.94%
共同負擔	46.80	37.06%
更新後總價值	<b>126.30</b>	100%

30

## 更新後地主分得

- 地主分得總房地面積為44,099.94m<sup>2</sup> (不含車位)
- 其中公有地分得房地面積13,603.92 m<sup>2</sup> (不含車位) ，價值約24.52億。
- 實施者自有資金報酬率約為124%

## 旅館採BOT案方式之效益

- 公有土地地主約可取得土地權利金為45.14億。
- IRR=17.87%
- 一般商業不動產投報合理值約12%~20%，顯見本案極具投資效益

### 更新執行原則

基地別	立論基礎	規劃主軸	規劃構想	執行方案名稱	執行方式
中山區 鼎興營區	兩岸空運直 航機場	打造臺北國 際窗口建構 與世界接軌 的商務平台	1. 商務 2. 文化展演 3. 住宅	1. 商務空間形 塑	1. 可行性評估 2. 擬定都市更新計畫 3. 徵求實施（開發）者 4. 依都市更新法定程序 辦理事業計畫及實施 計畫方案
				2. 文化展演空 間營造	1. 可行性評估 2. 擬定都市更新計畫 3. 徵求實施（開發）者 4. 依都市更新法定程序 辦理事業計畫及實施 計畫方案
				3. 優質住宅興 建	5. 分配土地及建物權利 6. 徵選公益性設施經營 管理者



## ● 相關單位配合項目

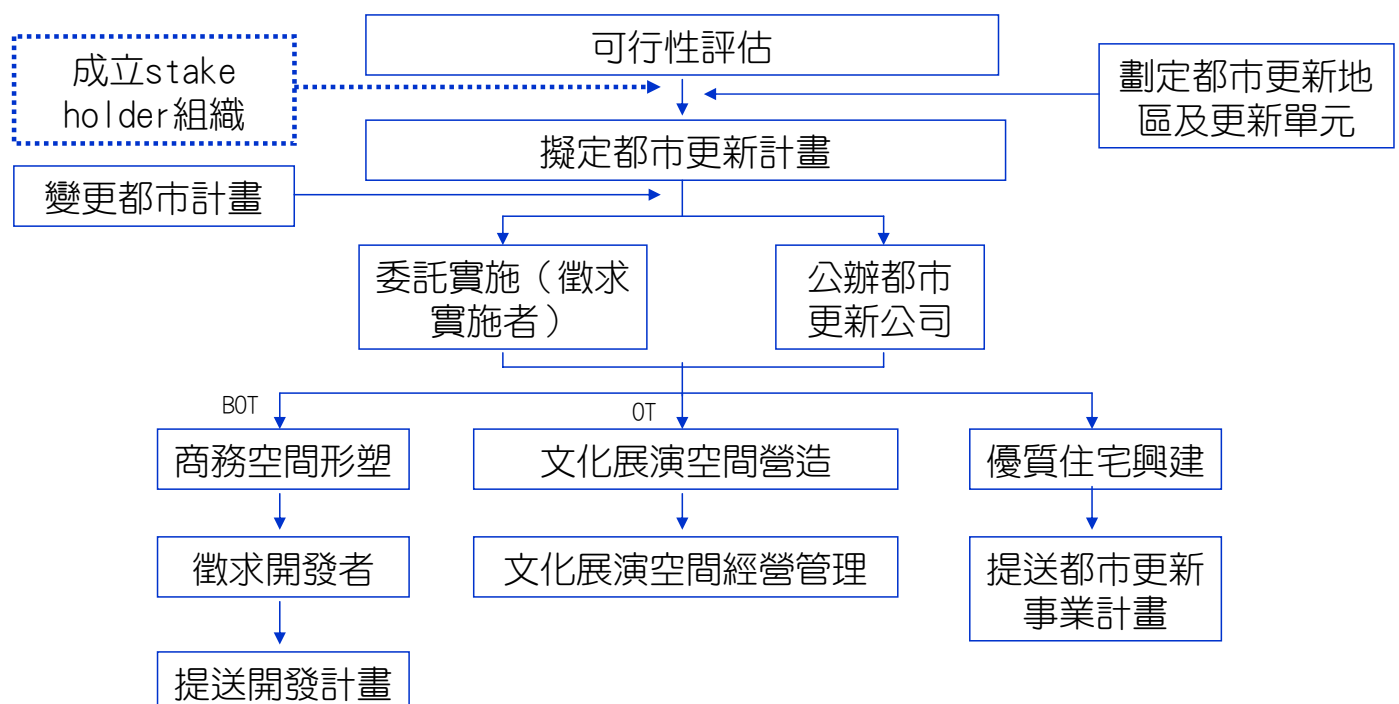
※各方案均為同一之實施者

執行方案名稱	位置	相關單位協調辦理事項
1. 商務空間形塑	榮星段三小段地號5（部分）、248、248-1、248-2	1. 國產局公有土地標售
		2. 文化局認定老樹
		3. 都更處徵求實施者及開發商
		4. 都發局配合辦理變更都市計畫
2. 文化展演空間營造	榮星段三小段地號5（部分）、237-240、246、246-1	1. 都更處徵求實施者
		2. 文化局展演空間需求評估
		3. 文化局展演團體徵選及經營管理
		4. 軍備局配合騰空營區
		5. 國產局及軍備局公有土地標售
3. 優質住宅興建	榮星段三小段地號5-2、222-235、253-3、255-4、256-258、264、265、270、271	1. 都更處徵求實施者
		2. 國有財產局公有土地標售
		3. 實施者現有住戶權利分配
		4. 都發局都市設計審議管制
		5. 建管單位建築物興建之管理

33

開創工程顧問股份有限公司

## ● 執行步驟



34



# 臺北市萬華區新和新村再發展計畫

Taipei Urban Regeneration Project



開創事業體  
開新工程顧問股份有限公司



臺北市大面積公有土地地區更新計畫

Taipei Urban Regeneration Project

發展立論基礎

## 多語教育中心

Multinational language center

+

## 優質住宅環境

藉由「教育」帶動地區翻轉

建構多種語文基礎及社會教育中心

藉此塑造優質之住宅環境空間



## 第二屆 市民創意夢想 城市願景計畫

創作主題：「搜城市 / 蒐城市」

第二屆「市民創意夢想 - 城市願景計畫」為全民參與城市願景的夢想與行動，以再塑未來城市的願景，營造更具未來願景的臺北城為主要目的。鼓勵全民發揮「搜尋」、「蒐集」的專業，找出城市的特點，把這些特點作為再塑或想像城市的基本點子，再寫入你的願景去「蒐集」與「蒐集」，讓這座城市更有未來想像。

「搜城市 / 蒐城市」舉辦原則是公開徵集方式，不分職業、年齡、生活領域，全民都可以參與。以「全臺各地、不受限制」為徵集原則，又將徵集的想法與設計，以簡便性、可實踐、可行性為重點，進行未來城市願景創作。大家怎麼想就怎麼說，如何實踐，如何蒐集這城市的種種，又如何實踐、傳達點子，進而分享每個人所創作願景的種種可能。我們期待與大家的參與，為未來城市的想像與願景貢獻力量。

創作方向：

以臺北城市空間為主要創作範圍，並以以下徵集方向為徵集考量，創作方向參考如下：

1. 城市願景願景 (對未來臺北城、十年後的臺北、捷運生活的臺北、傳統與現代生活的臺北、自然改變臺北的一項計畫...)等等
2. 願景焦點 (城市環境改造計畫、空間組織、願景空間化想像等等... 專業畫在空間規劃與都市設計)
3. 生活願景願景 (舊城生活到再興、城市社區網絡連結、舊城社區發展、改善居住環境等等... 專業畫在空間規劃與都市設計)

- 徵集、建議及修改不限
- 個人與團體皆可
- 原稿以A4紙張繪製或設計軟體輸出
- 凡參加之徵集者，須遵守本計畫徵集辦法

收件日期 / 2007年3月17日-2007年3月31日

評審時間 / 2007年4月1日

獎勵內容

- 第一名，獎金新台幣10萬元。
- 第二名，獎金新台幣5萬元。
- 第三名，獎金新台幣3萬元。

主辦單位

臺北市政府都市發展局

承辦單位 / 開創事業體

聯絡電話 / 02-8771-6997 吳先生

網址 / <http://www.eggmagazine.com/udd>



# 環境是外在更新表現 整體環境更新成果豐碩 建構核心價值與願景

開創事業體  
開新工程顧問股份有限公司



# 萬華拼翻轉、教育先領航

自然與生活科技

**國語**

體育

健康教育

**社會**

鄉土語言

**教育**

數學

電腦

英語

English

綜合活動

**音樂藝術**



# 基礎教育 是深植內在 的更新契機 亦是翻轉的 終南捷徑

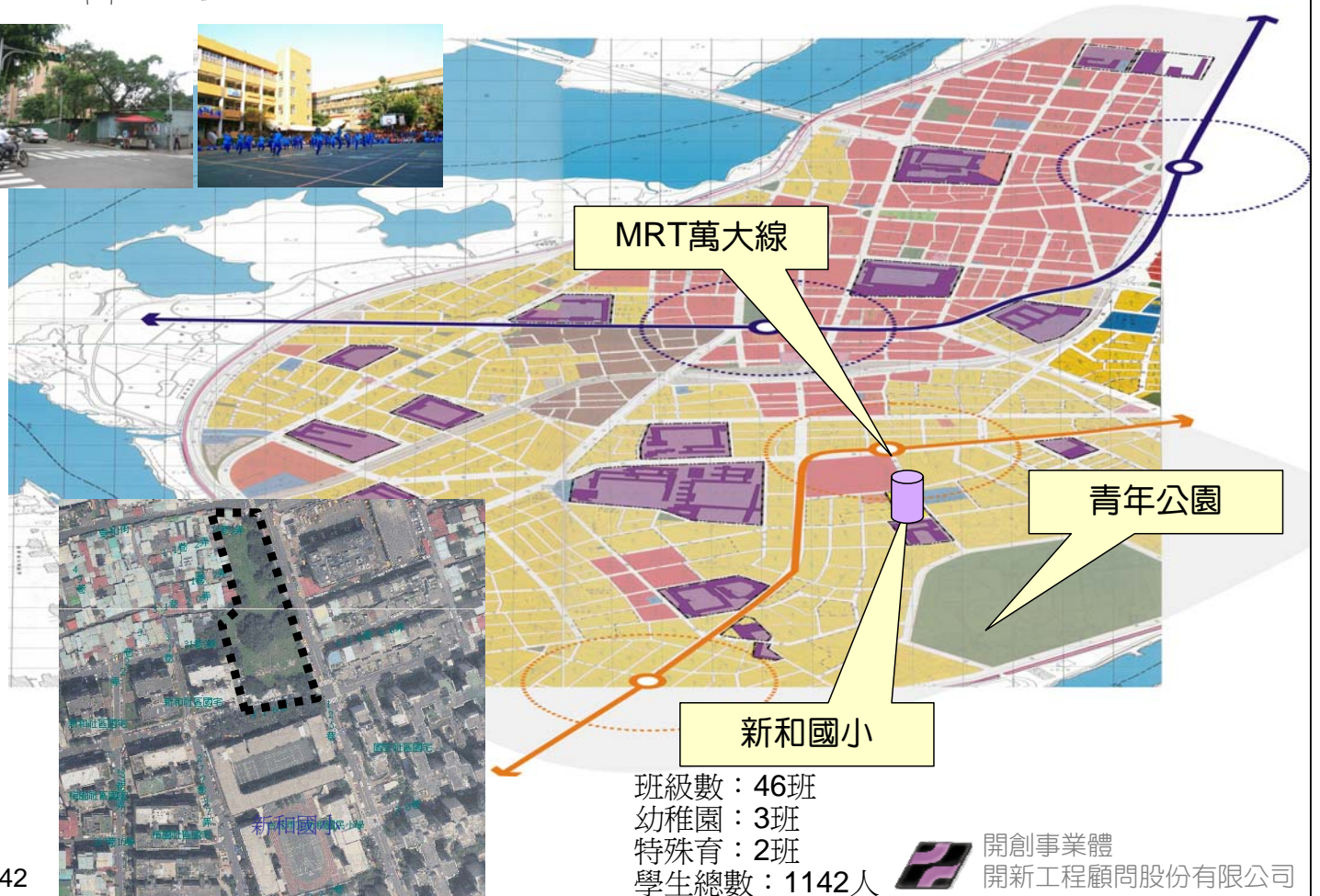
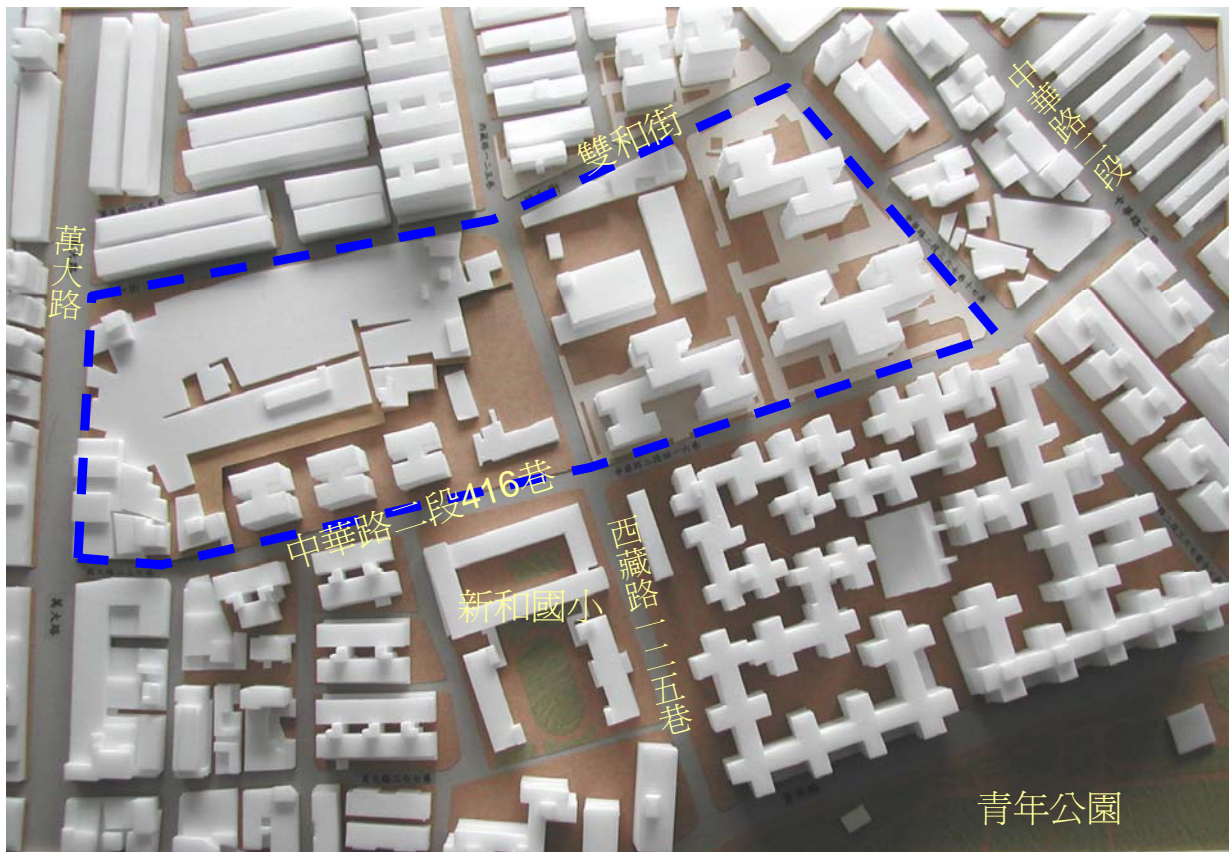


開創事業體  
開新工程顧問股份有限公司

臺北市大面積公有土地地區更新計畫  
Taipei Urban Regeneration Project

新和地區的區位





崇仁新村引進1440人。




 開創事業體  
開新工程顧問股份有限公司

新 = 新住民  
和 = 結合既有之族群

# 多元文化社區

## 既有族群、外籍新住民、國際人士 多元文化的主體空間



 開創事業體  
開新工程顧問股份有限公司



# 新= 新願景、新希望 和= 與既有融合

欲擺脫舊市區的包袱，應先從教育著手，有了好的教育學區，地區才能翻轉，更能帶動周邊的住宅更新，地區未來才有希望。



## 藉有唯一學校發展用地 來建構成為萬華地區 具有多種語文教育之學校

萬華基礎及社會多國語言之教育

日間：南萬華國小純英語教學空間

國教體系

夜間：地區多國語文社會教育空間

社教體系

捷運生活好學區、健康綠意好生活  
教育先領航、優質好社區



市府教育政策支持→  
O.T.方式

# 發展定位

## 多語教育中心

新=多國語文之教育  
和=結合社會之教育

### (Language Center)

+

## 店鋪住宅

### (Retail Residence)

+

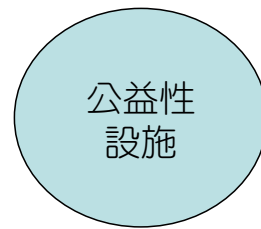
## 住宅

### (Residence)

優質環境之住宅社區



強度



內部環境

界面



沿街退縮人行步道

設施：環保分隊部

店鋪住宅 → 住宅 → 半公共空間 → 學校

↑  
政府設施

低層

設施：國小及社會教育空間

附屬設施：健身房、Sport ground 球場（室內、外）、室內游泳池、媽媽教室、小坪數住宅、文化展覽交誼空間

高層

住宅

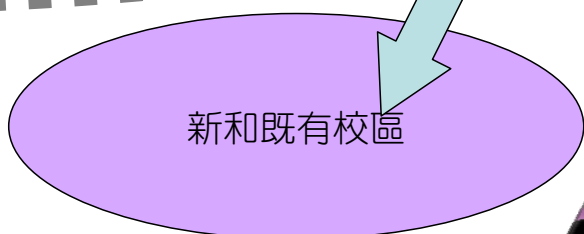
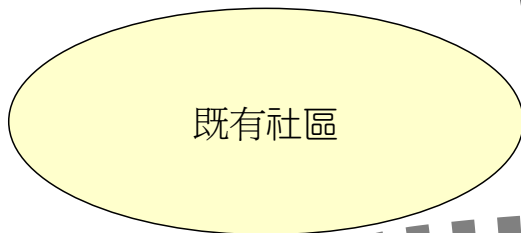
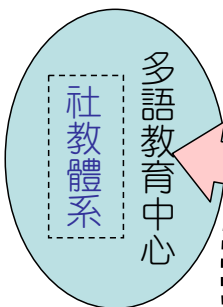
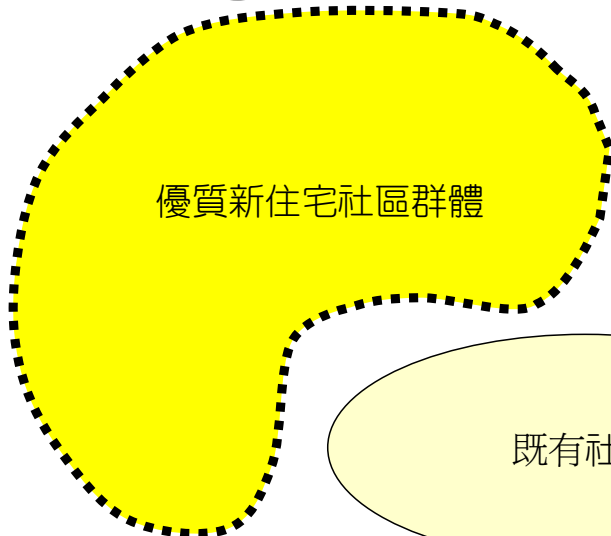
沿街退縮人行步道



開創事業體  
開新工程顧問股份有限公司

diagram 01

往捷運站

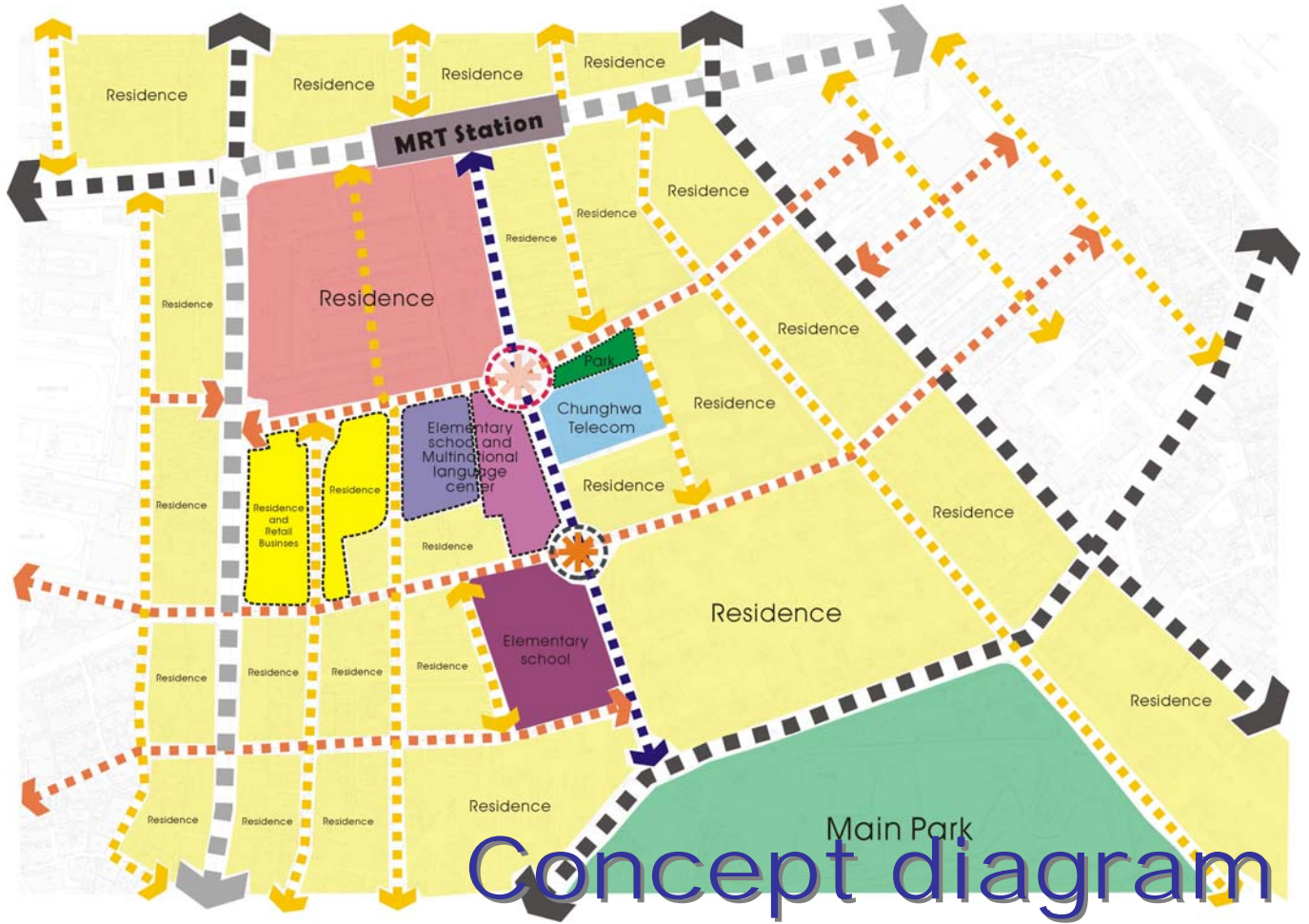


Green Belt

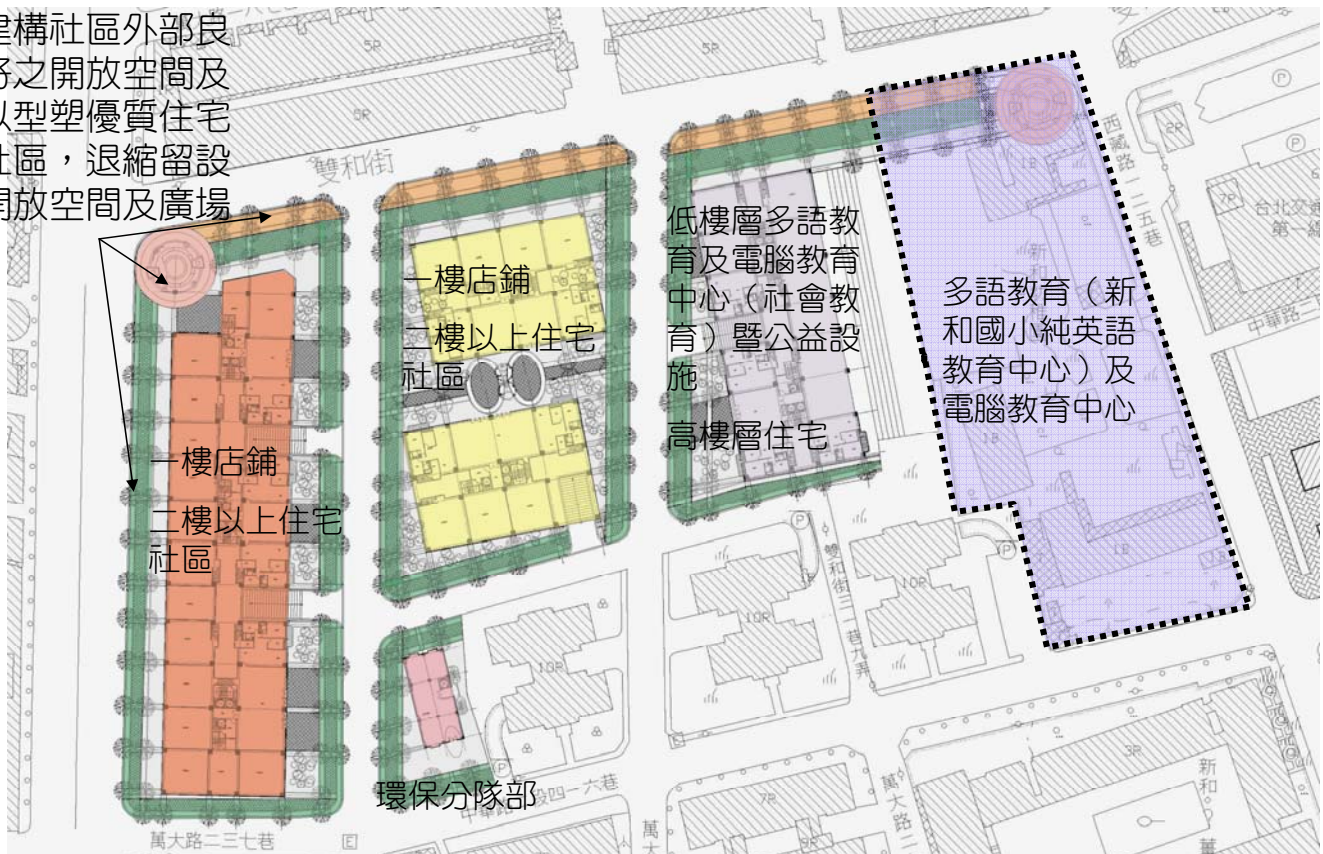
往青年公園



開創事業體  
開新工程顧問股份有限公司



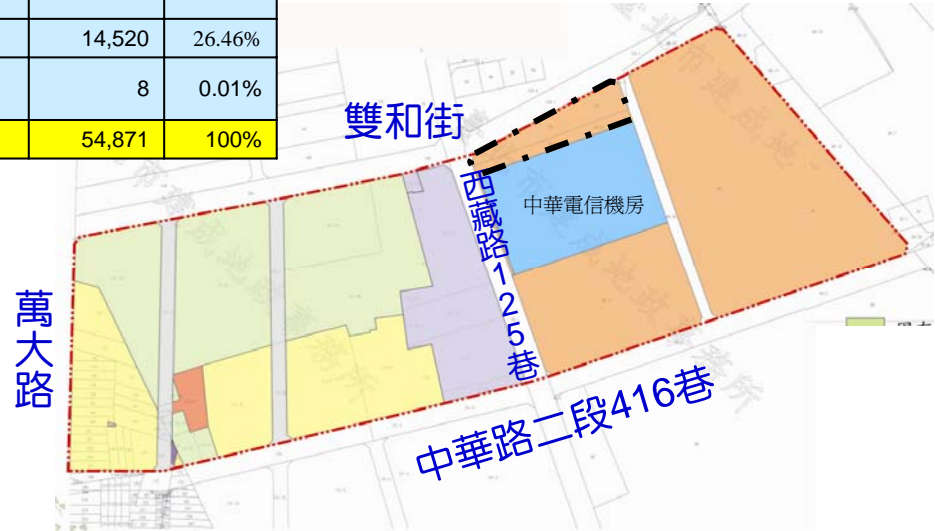
建構社區外部良好之開放空間及以型塑優質住宅社區，退縮留設開放空間及廣場



# 更新地區權屬

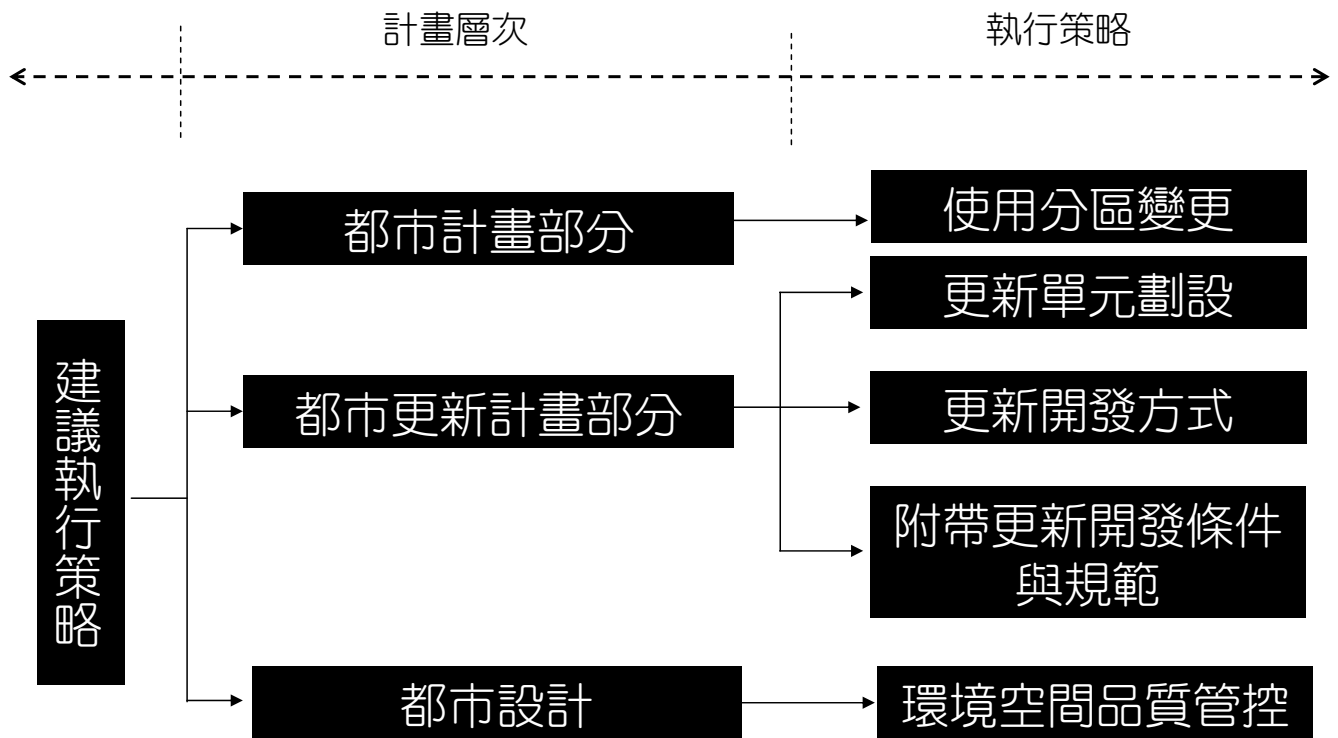
所有權人	管理者	筆數	面積(m <sup>2</sup> )	比例
中華民國	國有財產局	11	13,087	23.85%
中華民國	國防部軍備局	5	19,723	35.94%
中華民國	臺北市萬華區新和國民小學	3	4,849	8.84%
臺北市	臺北市政府環境保護局	1	487	0.89%
臺北市	臺北市政府財政局	1	25	0.05%
臺北市	臺北市政府工務局新建工程處	10	2,172	3.96%
私有		36	14,520	26.46%
市有、私有持分		1	8	0.01%
<b>總計</b>		<b>59</b>	<b>54,871</b>	<b>100%</b>

- 國有財產局
  - 國防部軍備局
  - 中華電信股份有限公司
  - 新和國民小學
  - 臺北市政府環保局
  - 臺北市政府財政局
  - 臺北市動產質借處與私人持分
  - 私有
  - 臺北市政府新工處
  - 眷改基金範圍
- 53



編號	段	小段	地號	未來土地處分方式					
				標售			撥用		其他
				屬眷改基金	屬營改基金	一般	有償	無償	
1			151-8						◎
2			151-10						◎
3			151-32						◎
4			151-45						◎
5	青年	一	151-48						◎
6			151-52						◎
7			151-53						◎
8			151-54						◎
9			86-32	◎					
10			124	◎					

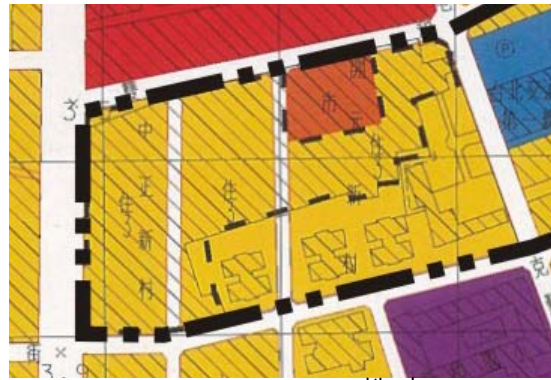
公有地**73.53%** 私有地**26.46%** 公私持分**0.01%**



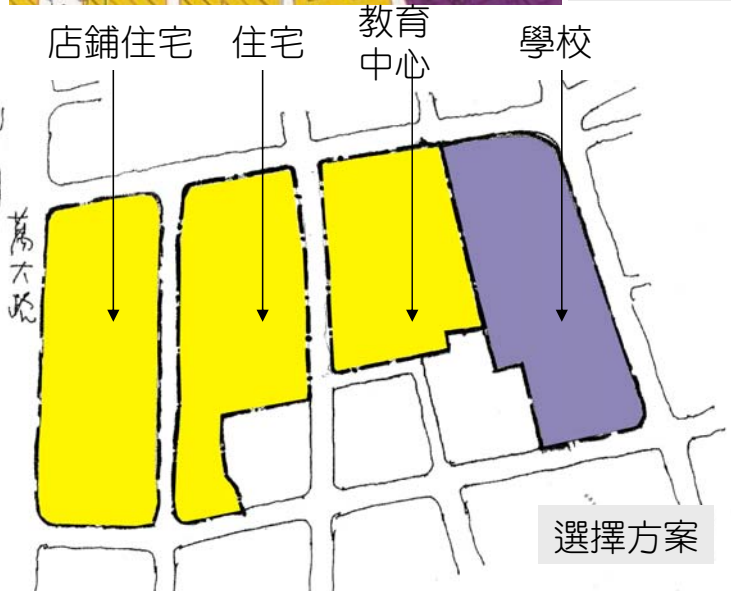
## ◆ 都市計畫部分

配本更新計畫將調整都市計畫方案如下圖所示：

1. 原市場用地部分建議應調整為住宅區使用。
2. 鄰新和國小部分之第3種住宅區，配和新和國小之需求及基地之完整性，調整為學校用地，但地上違建戶將納入B&C案一併安置。



原都市計畫



替選方案01

## ◆ 都市更新計畫部分

### ■ 單元劃定

本計畫將劃分為二個更新單元範圍如右圖所示：

#### 1. 更新單元一

主要是藉由權利變換的方式處理公私有土地權利之交換分合，未來將以低樓層作為商業使用高樓層部分則作為住宅使用，維持現有生活機能。

#### 2. 更新單元二

本區因土地權屬集中為國產局及軍備局所有，建築物現況樓層較低、屋齡較高、區內有217戶之違建戶，另外在右側部分土地亦涵蓋在更新單元中，需一併安置其地上之違建戶，土地規劃做為公園綠地使用。



## ■更新開發方式

### ➤A區

為公私有土地混合之更新單元，公有土地上包括違建戶佔用之問題，以目前財務評估之結果，在取得25%之違建戶安置獎勵後，需再行負擔**11戶**（約1,023m<sup>2</sup>）之違建戶之安置樓地板面積。

### ➤B&C區

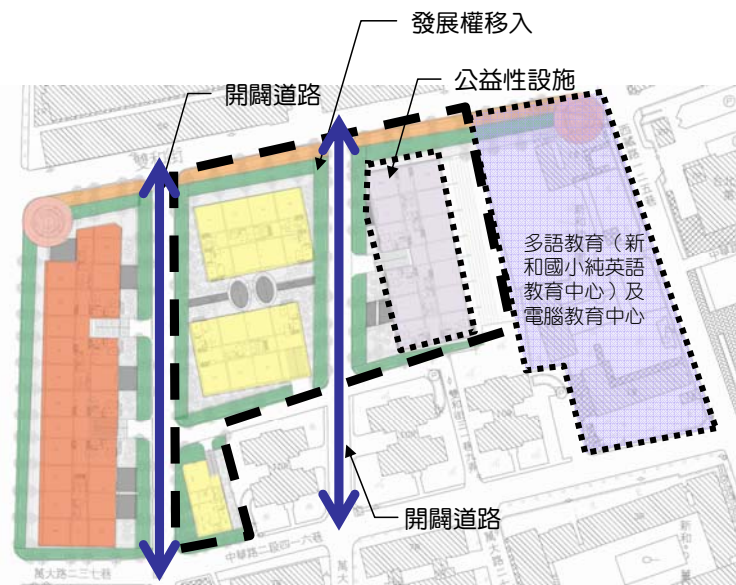
土地所有權皆為國產局所有，但區內違建戶數量達268戶，以目前財務評估之結果，違建戶部份以實施者發放補償金與規劃承租住宅或平價住宅方式處理。

### ➤建議

1. 有關公共設施部分，因考量本區安置違建戶後之財務評估，無法再新增大型之公共設施用地，但也增加了包括**公園綠地**（位於中華電信北側）、**學校用地**（新和國小）、**環保局用地**及**公益性設施**，另外將會透過都市設計的方式要求留設開放空間及廣場。

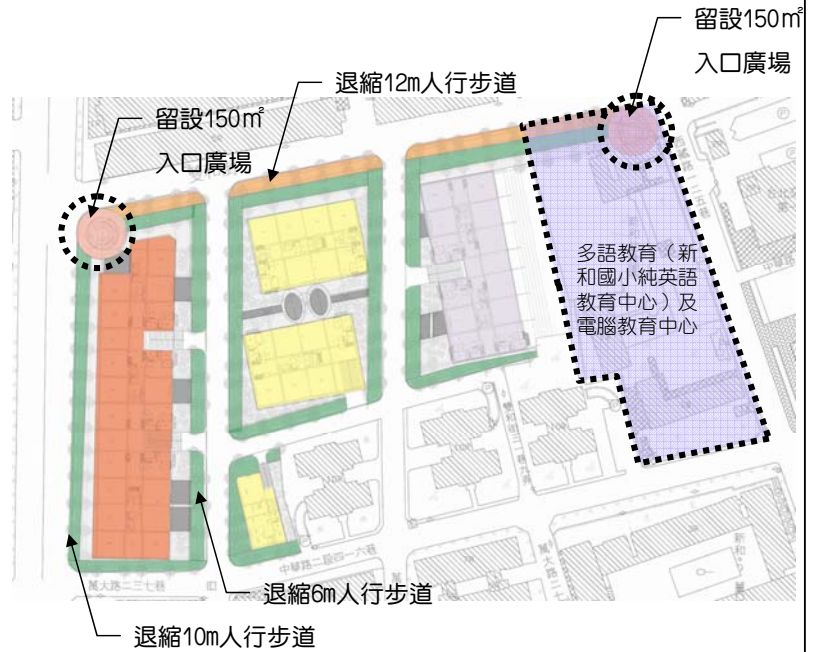
## ■ 附帶更新開發條件與規範

項目	內容
公益性設施	雙和街31巷右側應至少留設500 m <sup>2</sup> 之公益性空間，作為眷村文化展示使用。
	雙和街31巷右側亦需配合學校及社區發展使用提供適當空間作為學習場所
違建戶處理	實施者應以合理公平的處理計畫區內之地上違建戶
開闢公共設施	協助開闢萬大路237巷13弄之都市計畫道路
	協助開闢雙和街31巷之都市計畫道路
發展權調配	計畫區內青年段一小段86-32、124地號土地，目前規劃作為公園綠地使用，為免其發展權利的損失，將其原住宅區容積宜入西側更新單元內使用。



## ◆都市設計部份

項目	內容
廣場	入口廣場位於萬大路雙和街口及雙和街、西藏路125巷□，應至少留設150m <sup>2</sup> 。
人行步道	臨雙和街側應至少退縮14m之人行步道
	臨萬大路側應至少退縮10m之人行步道
	其餘臨路部分亦應至少退縮6m之人行步道



## 新和新村A區

- 公有土地面積2,627平方公尺、私有土地3,381平方公尺。
- 現有違建佔用戶47戶，採以實施者參考理教公所個案，以每戶領取160萬補償費方案辦理，領錢後還地。
- 後續建議可規劃以成本價方式向國產局購買其分配之住宅單元，並訂定一定數量。
- 都更獎勵取得25%



# A區容積獎勵表

容獎項目	細項	容獎面積 (m <sup>2</sup> )	容獎額度 (%)	說明
△F4	更新時程獎勵	946	7%	建議劃設為更新地區
△F5		-		
一、符合地方發展特性	符合地域、風土、人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和	811	6%	
	位於捷運車站出入口周圍五百公尺範圍內(需配合做規劃設計)	-	0%	位於捷運車站、火車站站體及其出入口周圍二百公尺範圍內
二、人行步道	依實際面積留設	541	4%	1. 假設條件留設4米寬人行步道 2. 應依實際留設範圍計算
四、更新單元規模及類型	面積在三千平方公尺以上	1,081	8%	實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積在三千平方公尺(含)以上者
五、舊違章建築處理		-	0%	
小計		3,380	25%	上限50%
公共設施	協助開闢道路		0	
總計		3,380		

61

司

## A區更新單元權利變換試算表

## 更新單元建築檢討表

項目	複價(億)	說明
工程費用	11.42	包含營建費用、設計監造、工程管理、空污、共同管理基金、其他費用等
權利變換費用	0.31	包含都市更新規劃、測量、估價、違法建物補償費及地籍整理費
貸款利息	1.29	以年利率4.5%依年期折半計列
稅捐	0.011	營利所得稅、印花稅、建照規費
管理費用	4.27	包含專案控管費、信託銀行管理費、建築經理管理費、風險管理費
小計	17.31	

項目	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)
土地總面積(住宅區)	6,008	1,817
法定容積樓地板面積	13,518	4,089
獎勵容積容積樓地板面積	3,380	1,022
允建容積樓地板面積	16,898	5,111
法定停車位	166	

## 更新單元更新後總價

項目	數量(坪/個)	單價(萬)	複價(億)
可供銷售面積	7,486.99	地面層65萬/坪 樓上層平均35萬/坪	28.45
停車位	270	140萬/個	3.78
價值總計			32.23

項目	價值	比例
地主分配	14.92	46.30%
共同負擔	17.31	53.70%
更新後總價值	<b>32.23</b>	100%

62

## A區更新後地主分得

- 地主分得總房地面積為 **11,458.21m<sup>2</sup>**
- 其中公有地分得面積 **5,010.21m<sup>2</sup>**，價值 **6.52億**。
- 實施者負擔費用以 **50%** 自有資金計算，其自有資金報酬率為 **128%**。

## B區 & C區 & D區

- 違建戶現況扣除A案共有269戶皆採以領取現金補償費160萬/戶計算，納入共同費用
- 土地皆為公有地
- B、C區面積約8676m<sup>2</sup>
- D區面積約975m<sup>2</sup>
- 都更獎勵最高25%





# B區-D區容積獎勵表

容獎項目	細項	容獎面積(m <sup>2</sup> )	容獎額度(%)	說明
△F4	更新時程獎勵	1,520	7%	建議劃設為更新地區
△F5		-		
一、符合地方發展特性	符合地域、風土、人文特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和	1,302	6%	
	位於捷運車站出入口周圍五百公尺範圍內(需配合做規劃設計)	-	0%	位於捷運車站、火車站站體及其出入口周圍二百公尺範圍內
二、人行步道	依實際面積留設	868	4%	1.假設條件留設4米寬人行步道 2.應依實際留設範圍計算
四、更新單元規模及類型	面積在三千平方公尺以上	1,737	8%	實施更新事業範圍至少包括一個完整計畫街廓或面積在三千平方公尺(含)以上者
五、舊違章建築處理		-	0%	
小計		5,427	25%	上限50%
公共設施	協助開闢道路			
總計		5,427		

65

開新工程顧問股份有限公司

## B區-D區更新單元權利變換試算表

項目	複價(億)	說明
工程費用	17.92	包含營建費用、設計監造、工程管理、空污、共同管理基金、其他費用等公益設施興建費用
權利變換費用	0.22	包含都市更新規劃、測量、估價、違法建物補償費及地籍整理費
貸款利息	2.19	以年利率4.5%依年期折半計列
稅捐	0.016	營利所得稅、印花稅、建照規費
管理費用	7.09	包含專案控管費、信託銀行管理費、建築經理管理費、風險管理費
小計	27.44	

### 更新單元更新後總價

項目	數量(坪/個)	單價(萬)	複價(億)	備註
可供銷售面積	12,023.05	地面層50萬/坪 樓上層平均35萬/坪	43.34	
停車位	434	140萬/個	6.08	
價值總計			49.42	

註：地面層以可供銷售面積7%計算，因C案地面層為公益設施

## 更新單元建築檢討表

項目	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)
土地總面積(住宅區)	9,648	2,919
法定容積樓地板面積	21,708	6,567
獎勵容積樓地板面積	5,427	1,642
允建容積樓地板面積	27,135	8,208
法定停車位	261	

### 更新單元共同負擔比例

項目	價值	比例
地主分配	21.98	44.48%
共同負擔	27.44	55.52%
更新後總價值	49.42	100%

司

## B區-D區更新後地主分得

- 公有土地地主更新後分得建物面積為  
17,680.51 m<sup>2</sup> (不含車位)
- 分得更新後房地價值約21.98億
- 實施者自有資金報酬率為130%

### • 更新執行原則

基地別	立論基礎	規劃主軸	規劃構想	執行方案名稱	執行方式
萬華區 新和新村	藉由教育 帶動地區 翻轉	學校發展 政策架構 出地區未 來之願景	1. 多語教 育中心 2. 優質住 宅社區	1. 捷運生活圈 住宅群體建 構	1. 可行性評估 2. 擬定都市更新計畫 3. 徵求實施（開發）者 4. 依都市更新法定程序 辦理事業計畫及實 施計畫方案 5. 分配土地及建物權利
				2. 多語教育及 電腦教育中 心功能拓展	1. 可行性評估 2. 建立社區與學校之溝 通平台 3. 經營管理計畫 4. 課程、師資、教材等 準備及安排

## ● 相關單位配合項目

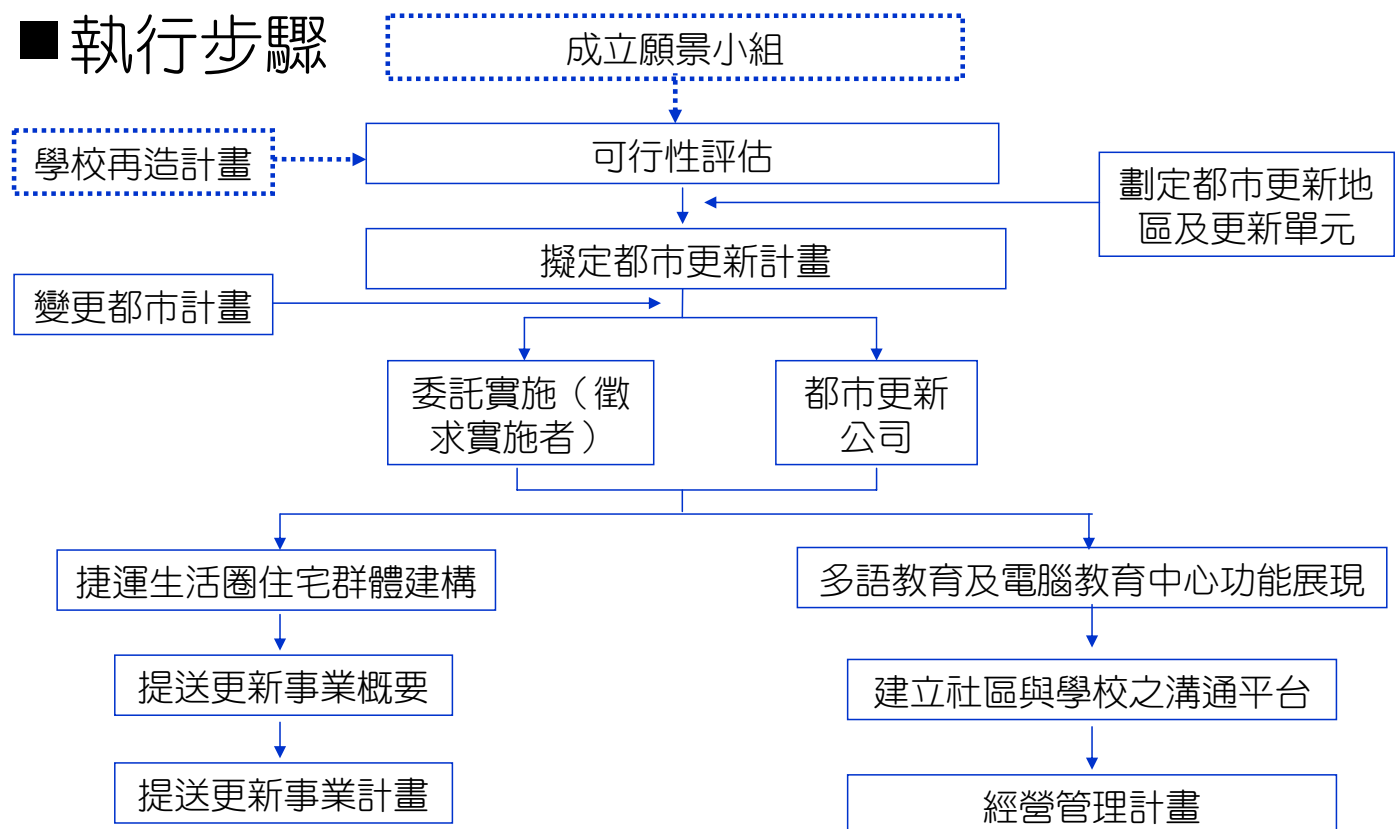
※各方案均為同一之實施者

執行方案名稱	位置	相關單位協調辦理事項
1. 捷運生活圈住宅群體建構	青年段一小段地號151-8、151-10、152-166、176、196、197、200-205-1、151-31、151-32、151-47、151-52、151-53、151-54、169、171、175、178	1. 都更處徵求實施者及開發商
		2. 國有財產局公有土地標售
		3. 都發局都市設計審議管制
		4. 建管單位認定違建戶資格確認及建築物興建之管理
		5. 實施者現有住戶權利分配
		6. 公園處配合管理維護中華電信北側之公園
2. 多語教育及電腦教育中心功能展現	青年段一小段地號151-45、151-48	1. 都更處徵求實施者及開發商
		2. 教育局教育政策及經費的支持
		3. 新和國小教學資源的共享，包括師資、器材等
		4. 里辦公室及社區發展組織宣傳及配合
		5. 文化局對文化展演空間（眷村文化）經營管理

69

開創工程顧問股份有限公司

## ■ 執行步驟



70

# 簡報結束 敬請指教

