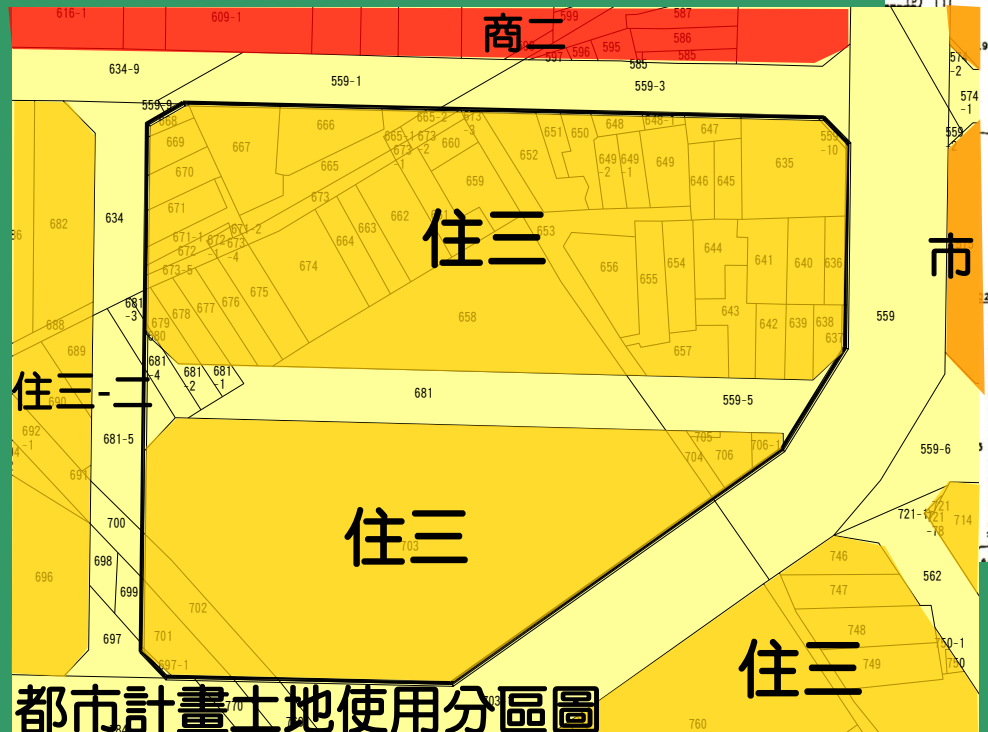
- 實施者:華固建設
- 都更規劃: 都市更新研究發展基金會
- 建築師：陳克聚建築師

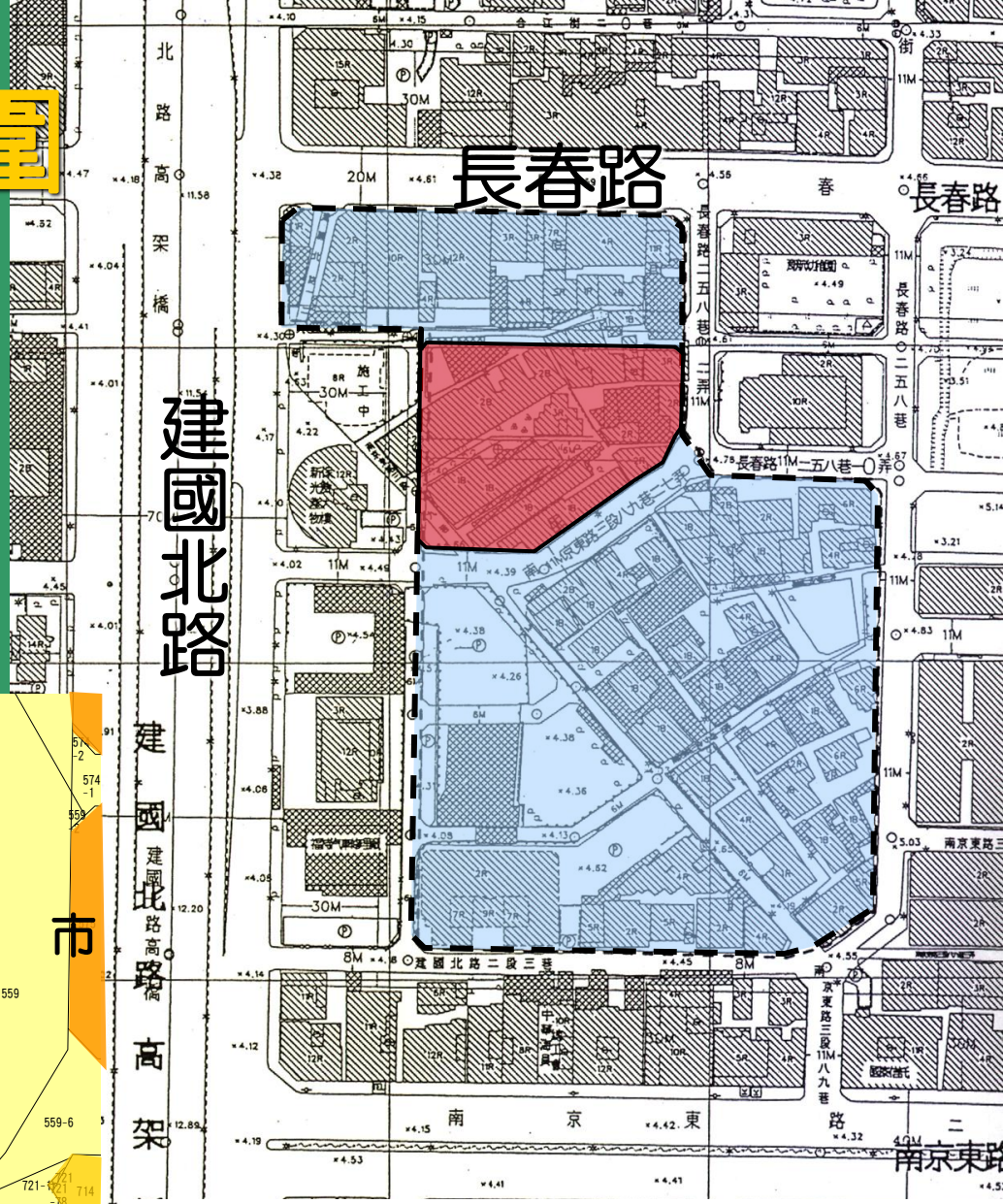
雙橡園

中山區長春段二小段559-5地號等83筆土地更新事業

基地位置與範圍

- 更新地區
  - ✓ 本案位於「4-3中山區建國北路、長春路東南側更新地區」內
  - ✓ 更新單元劃定(4,359.61㎡)
  - ✓ 住三：3,886㎡，道路：473.61㎡





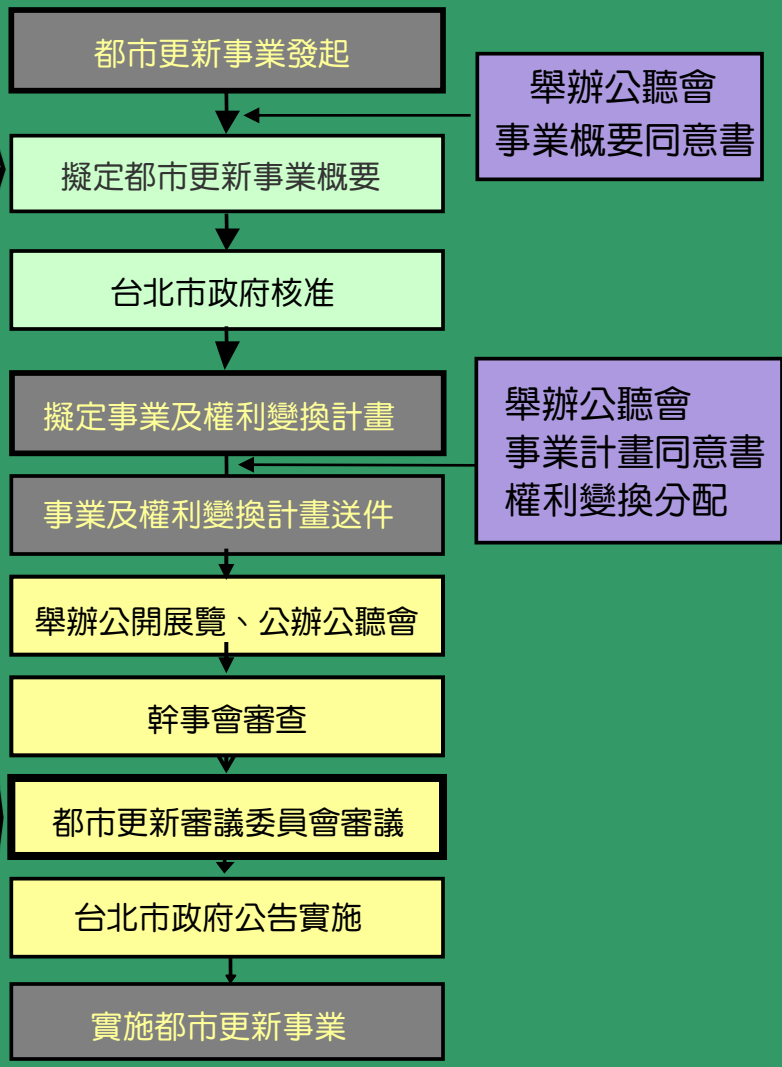
辦理進度

第一階段(事業概要)

- 90/12/31事業概要公聽會
- 91/01/28事業概要送件
- 91/05/20事業核准通過

第二階段(事業計畫及權利變換計畫)

- 94/08/17~94/09/15申請分配
- 94/09/05事業計畫暨權利變換公聽會
- 94/09/30公開抽籤
- 94/10/07事業計畫及權利變換送件
- 95/02/23~95/03/24公開展覽(95/03/21公辦公聽會)
- 95/05/03幹事會審查
- 95/05/19營建署更新輔導會議
- 95/08/14幹事會第二次審查
- 95/09/25都市更新委員會
- 95/11/27都市更新委員會(第二次)
- 96/07/06公告實施
- 96/08取得建造執照

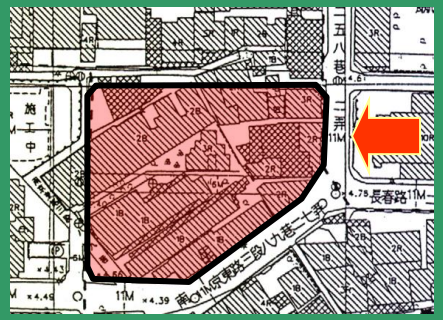


更新前

、更新單元內建物老舊且違建多，使整體環境窳陋

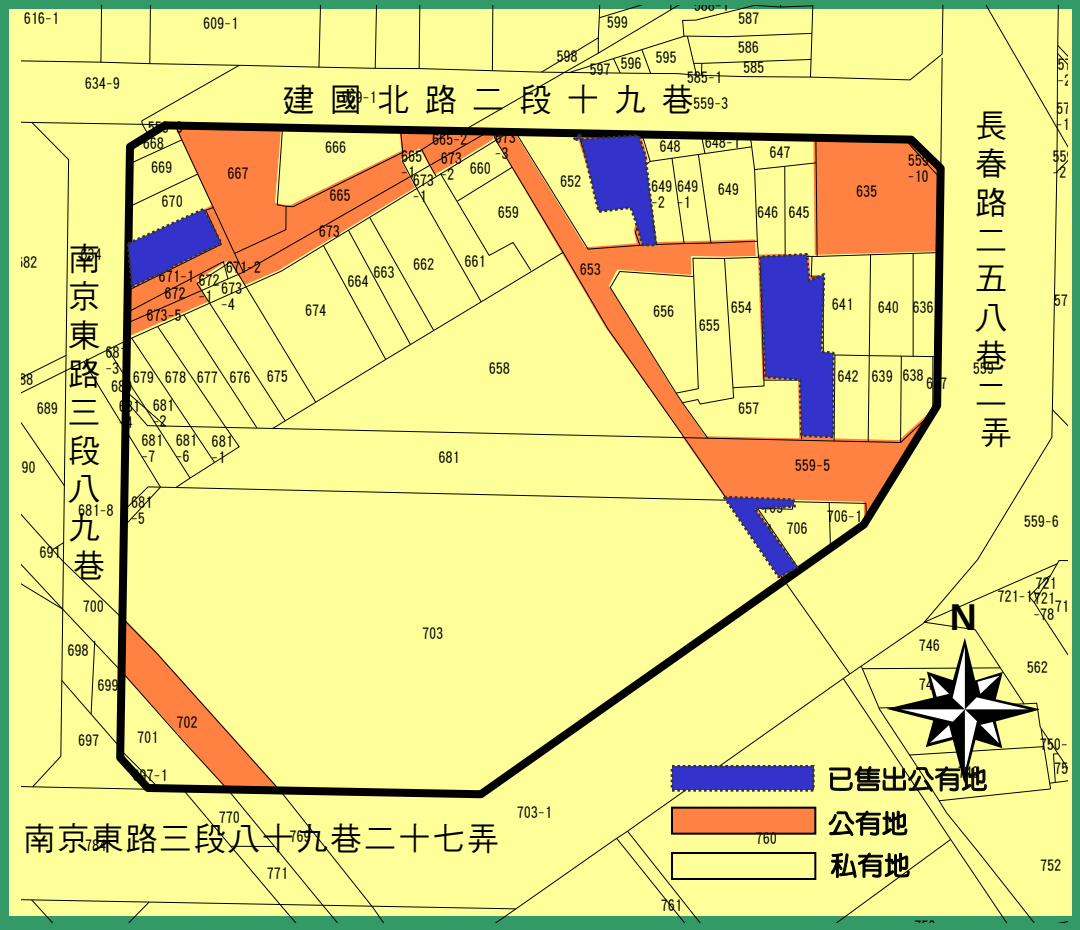
、街廓內巷道狹窄曲折，有礙消防與治安等公共安全

、建物密集缺乏良好通風採光，有礙公共衛生

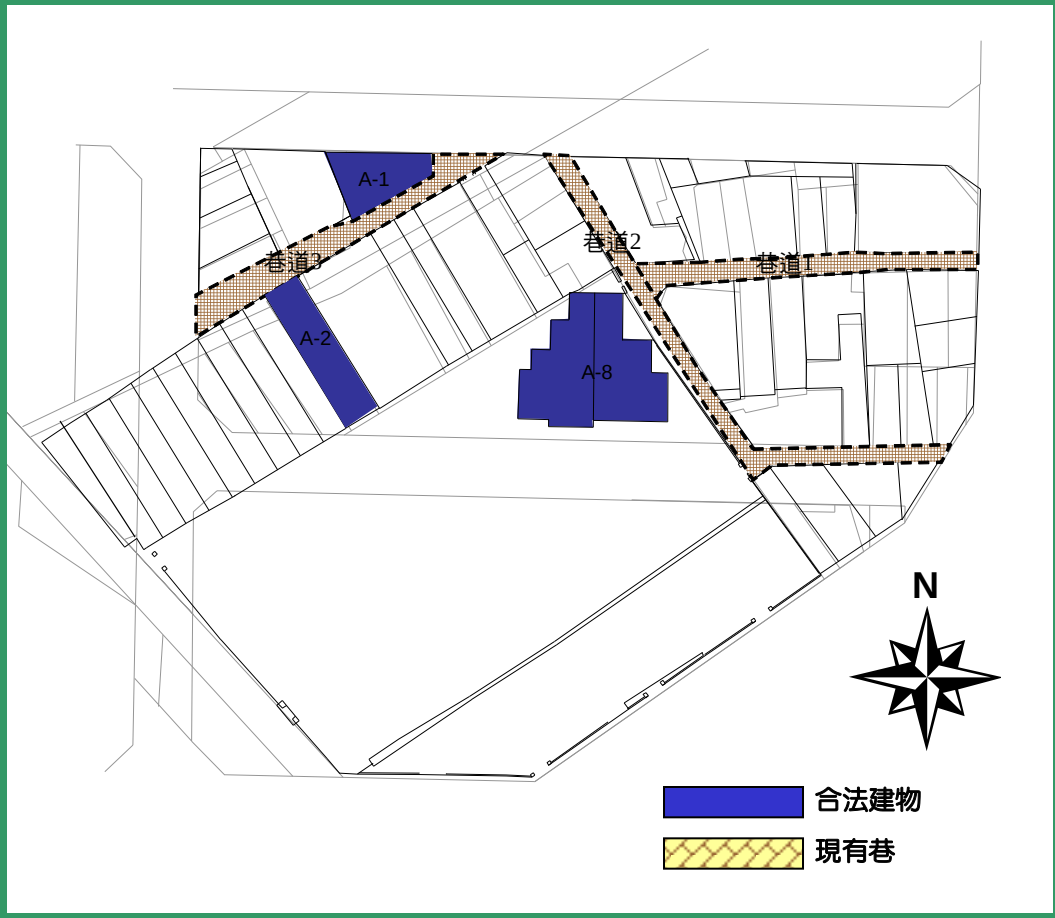


- 土地權屬
  - ✓ 共計80筆土地
  - ✓ 所有權人數49人
  - ✓ 公有土地664㎡,佔15.23%
  - ✓ 私有土地3,695.61㎡,佔總基地面積84.77%

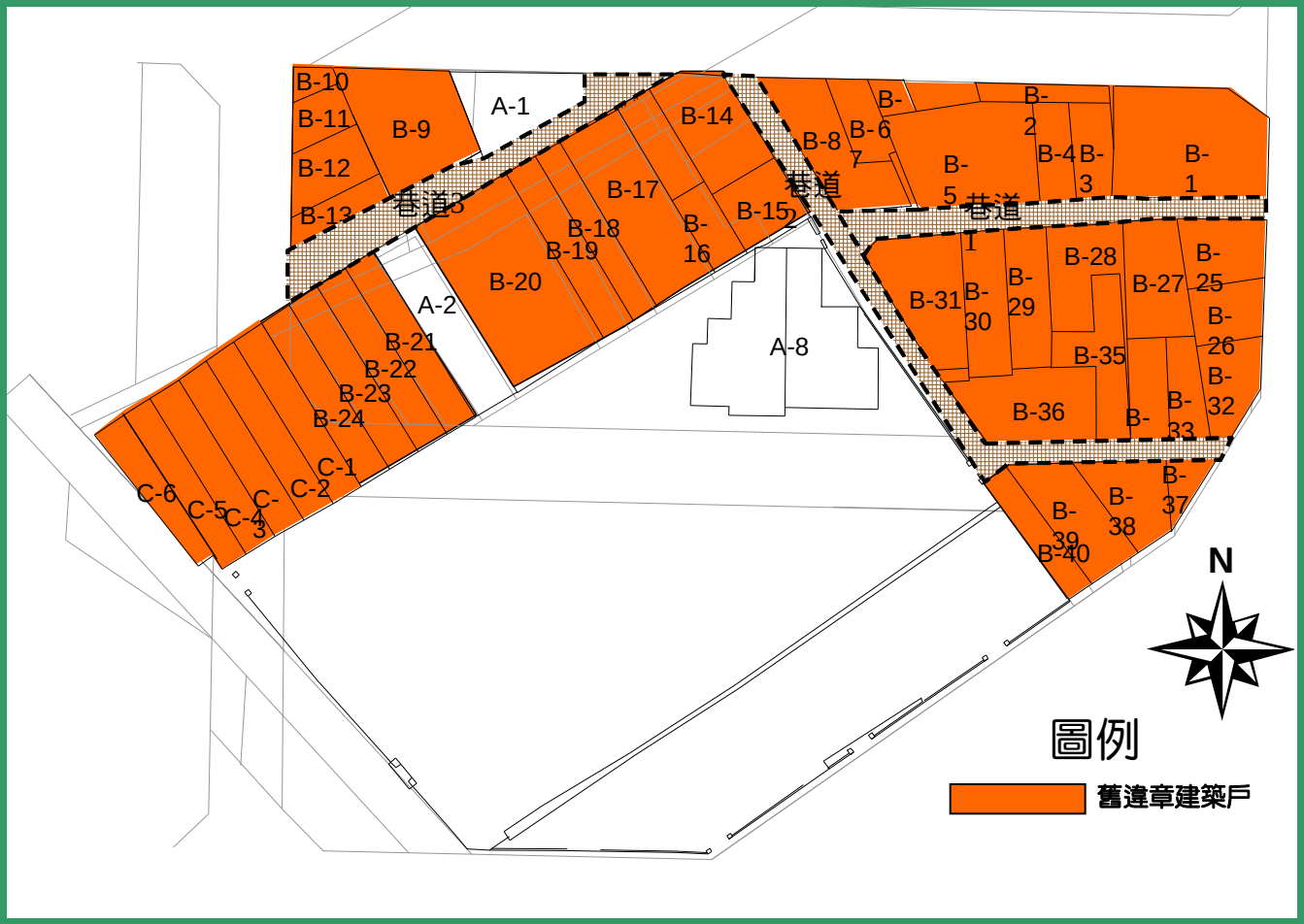
土地權屬	面積(㎡)	人數	比例(%)
公有土地	664.00	1	15.23%
私有土地	3695.61	48	84.77%
合計	4,359.61	49	100.%



- 合法建築物權屬
  - ✓ 共計3筆合法建物
  - ✓ 所有權人數：3人
  - ✓ 樓地板面積共計660.08㎡
  - ✓ 全為私人之建築物



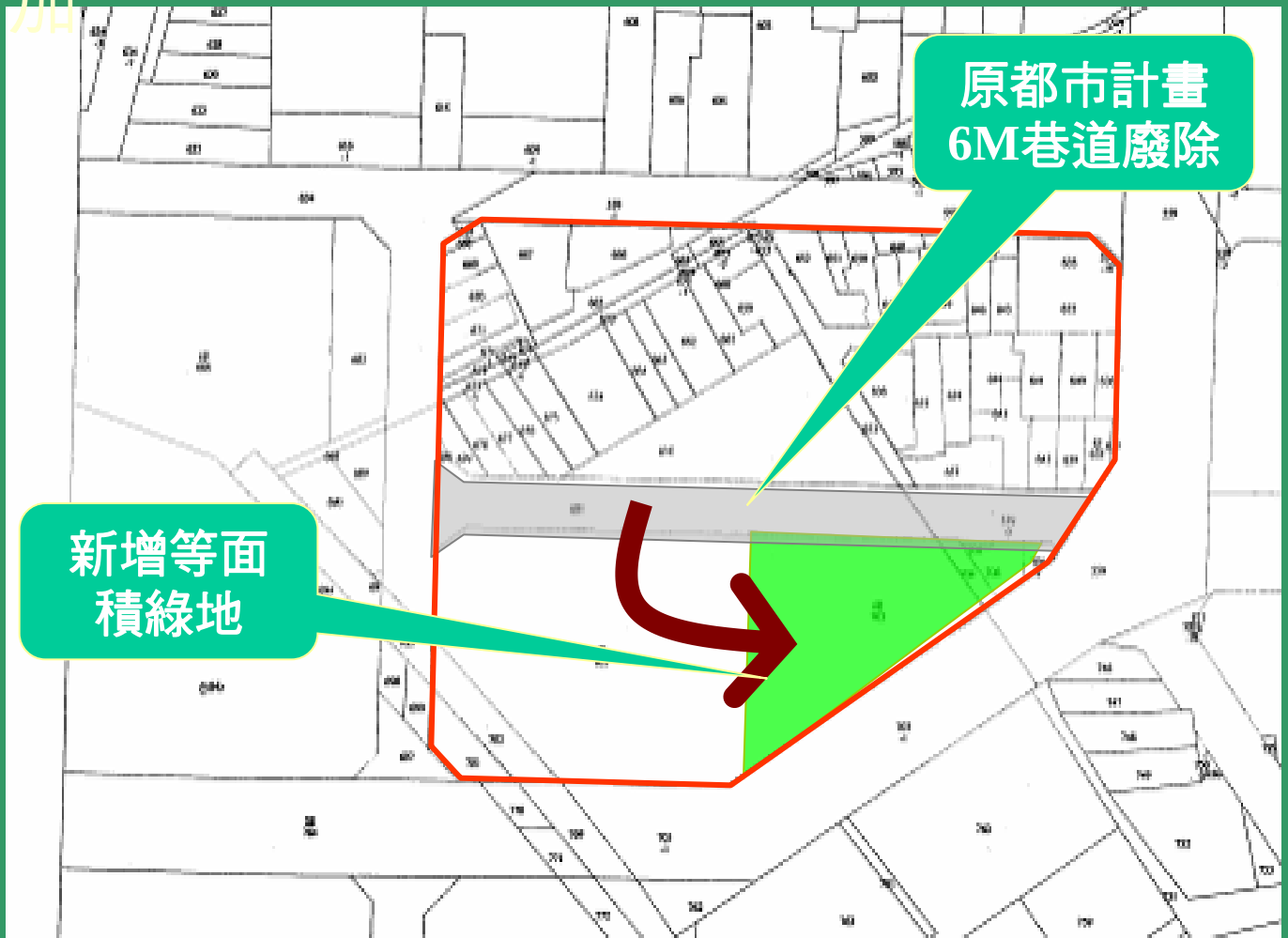
- 違章建戶調查測量結果
  - ✓ 門牌：46戶（更新單元內外）
  - ✓ 拆除面積：1462.58坪
  - ✓ 設籍戶數：68戶,設籍人口：118人



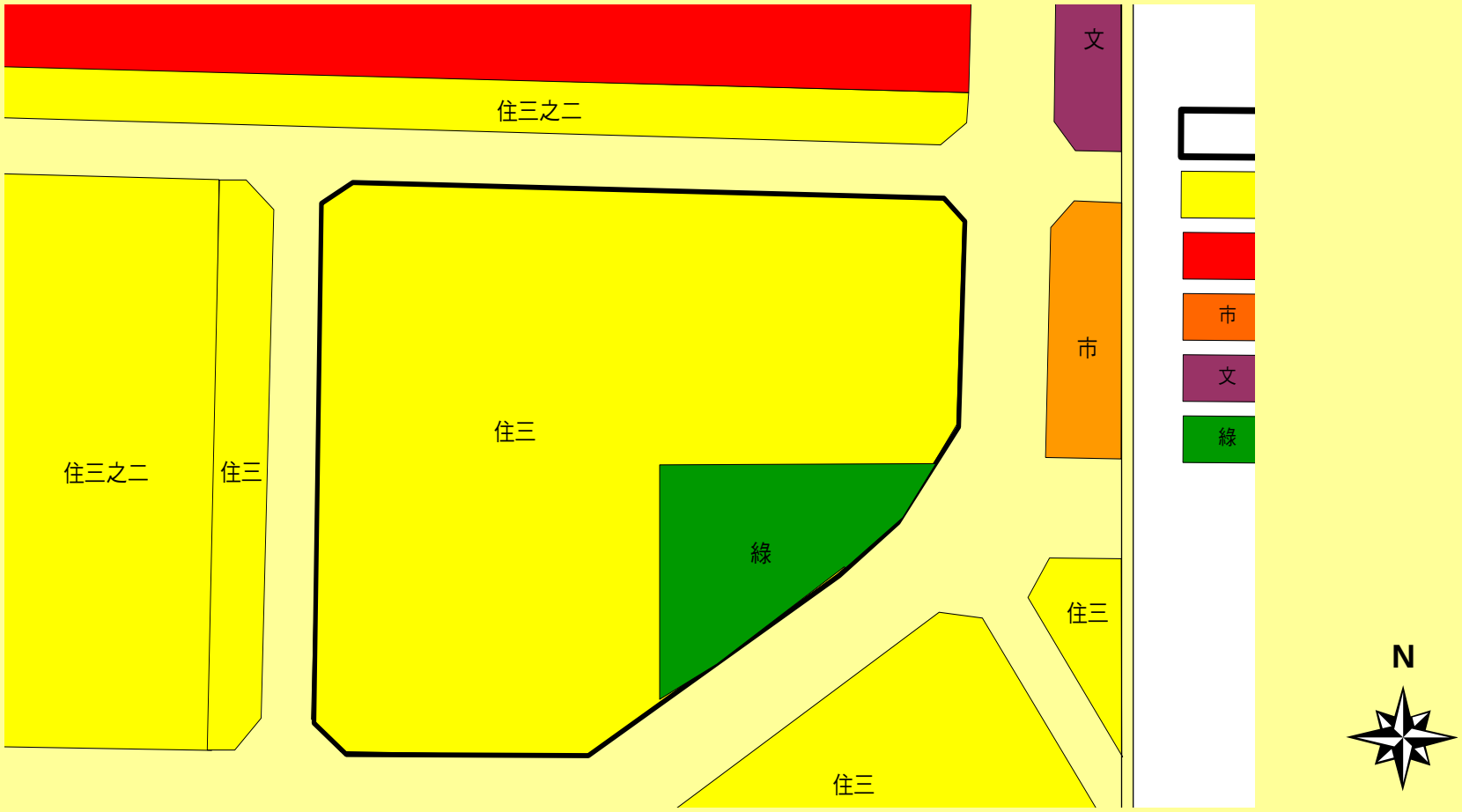
- 同意比例
  - ✓ 更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人數均大於法定標準3/5(60%)
  - ✓ 更新單元範圍內土地總面積及合法建築物總樓地板面積均大於法定標準2/3(67%)

項目	土地人數	建物人數	土地面積㎡	建物面積㎡
全區數（A）	35	2	4359.61	660.08
同意數（B）	29	2	4247.36	660.08
同意比（%）(B)/(A)	82.86%	100%	97.43%	100%

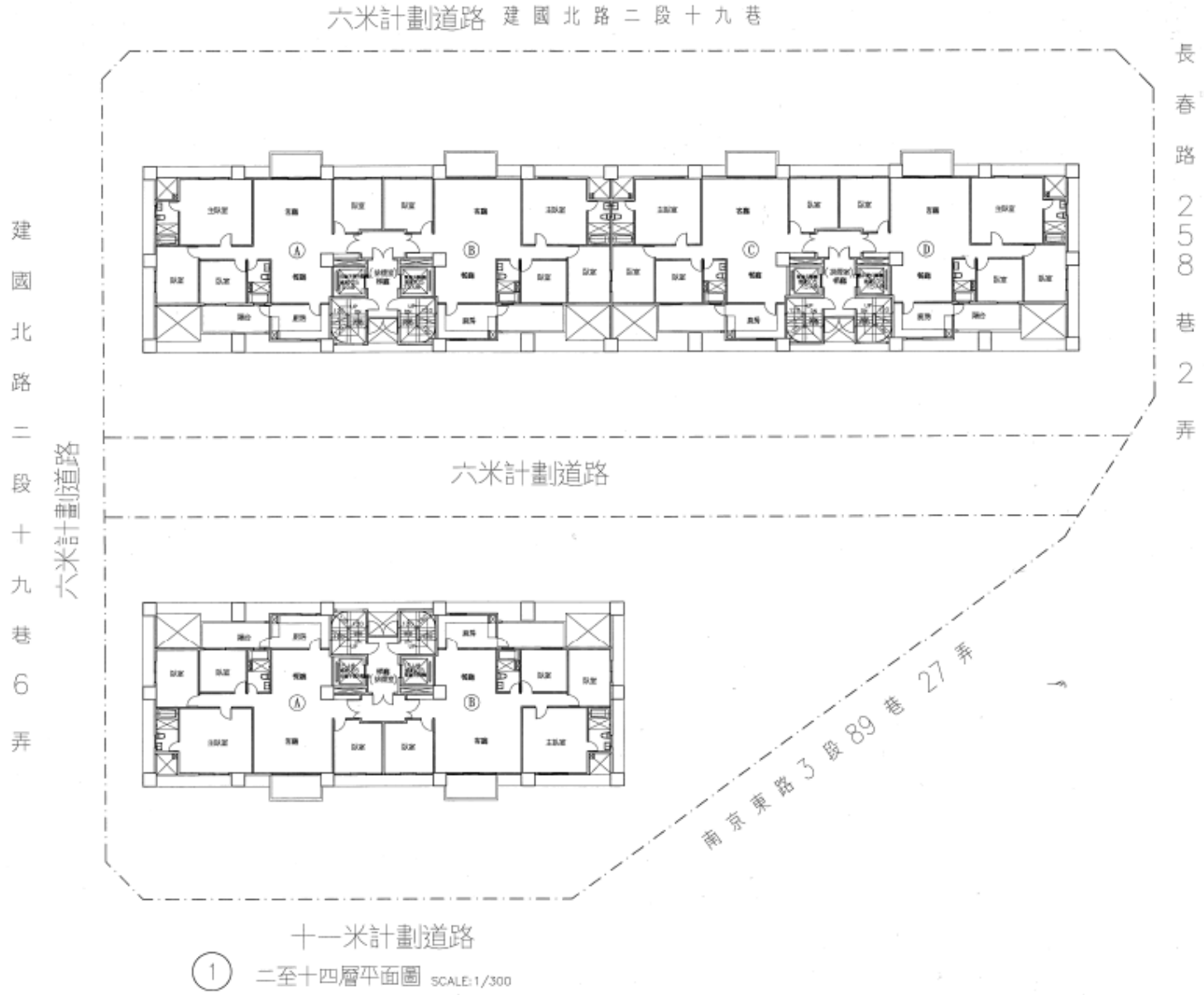
- 廢巷增加街角綠地
  - ✓ 依都市更新條例20條：不違背主要計畫/細部計畫之調整變更，公共設施面積不減少, 建地不增加



細部計畫變更後示意圖



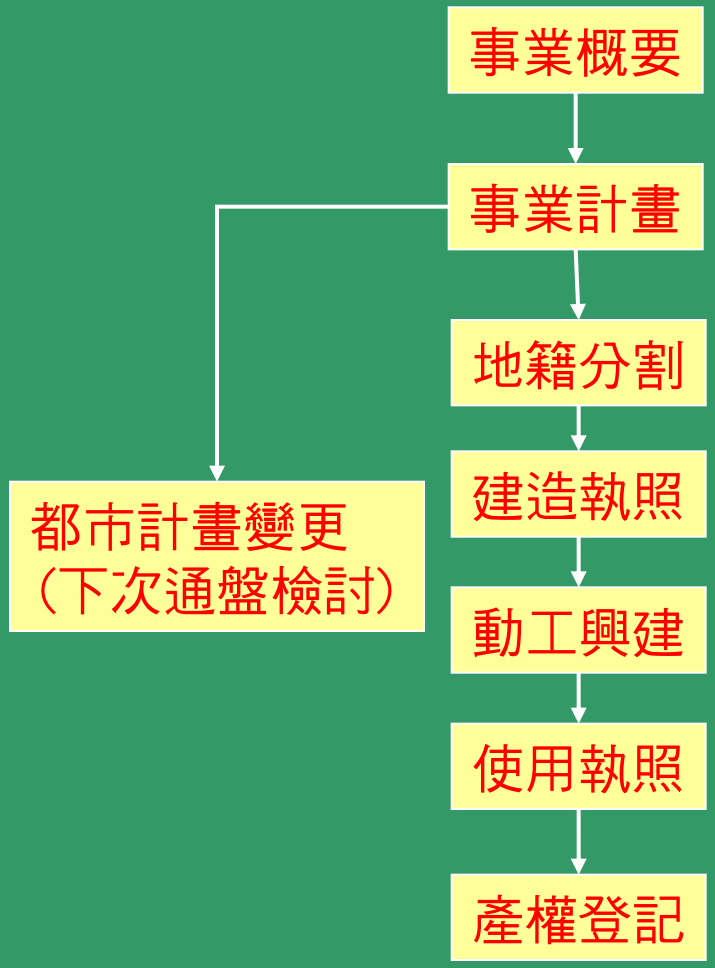
本案若未辦理都市計畫變更之配置方式



都市更新變更都市計畫法源依據

- 都市更新計畫+都市計劃變更
  - ✓ … 其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。(#8)
- 事業計畫+都市計畫變更
  - ✓ … 其僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新計畫得先行依前條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。(#20)
  - ✓ 本條例第二十條所定都市更新事業計畫之擬定或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。(細則#12)

程序(依更新條例20條立法原意)



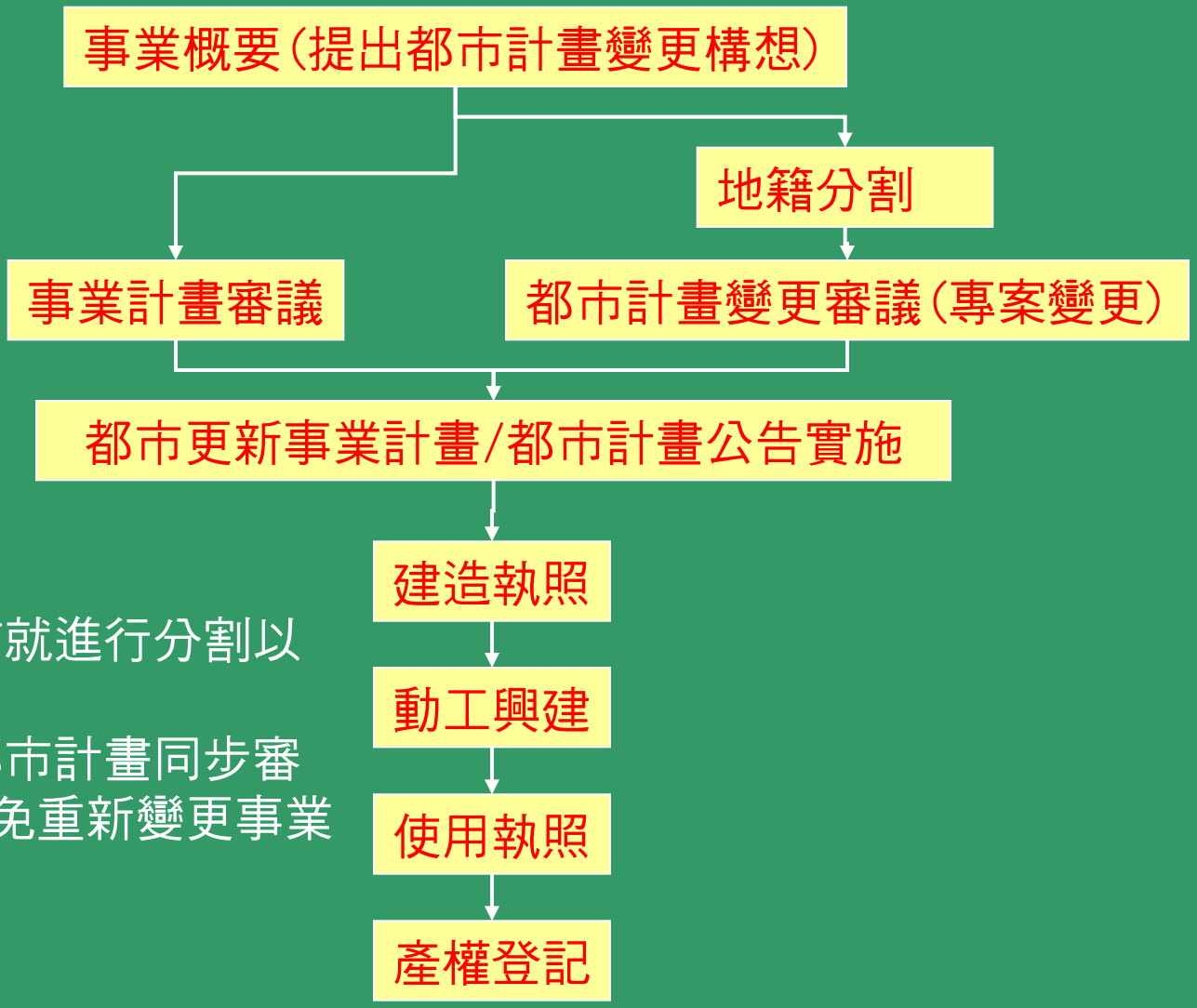
- 事業計畫視為準都市計畫
- 都市計畫變更與事業計畫執行脫勾
- 都市計畫變內容應與事業計畫內容完全一致

執行問題

- 擬定階段
  - 影響建築基地之形狀與面積增加設計變數，影響分配結果
- 審議階段
  - 都市計畫變更內容的不確定性，讓主管機關欠缺承判依據
  - 都計/都更分別進行審議，各委員會意見不一致時
- 執行階段
  - 都市計畫程序尚未完成，衍生的「都市計畫樁位測定」、「地籍分割」、「建築執照請領」及「更新後的產權登記」等執行問題
  - 變更後面積與土地登記面積不符（更新事業及權變計畫需變更，嚴重影響更新進度）

依法都市更新事業得先發布實施，相關都市計畫再配合辦理變更，立意甚佳；然實務上因相關配套措施不足，讓政府及實施者並無法有效依法辦理實為可惜

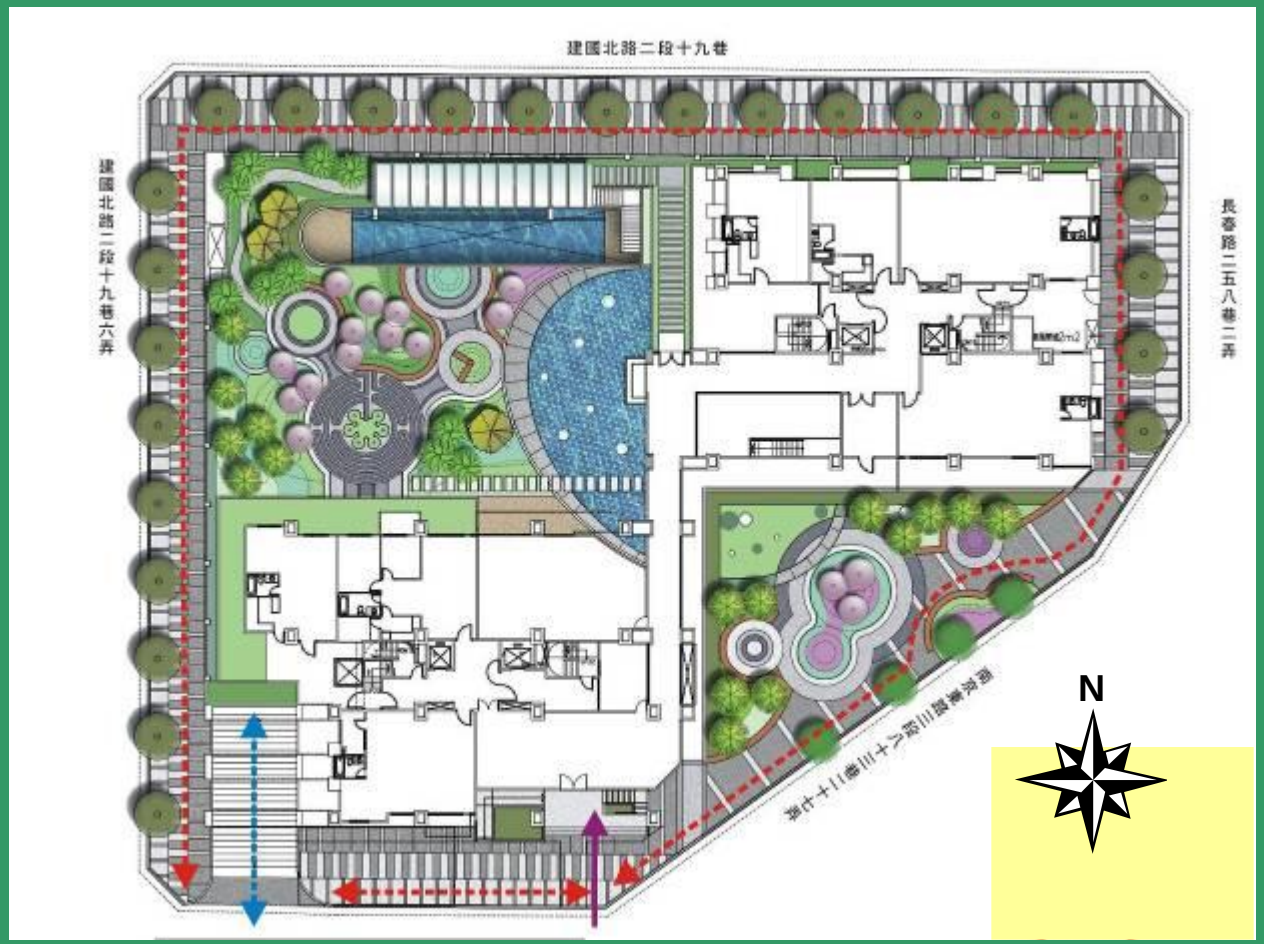
程序(可行之修正方式)



- 地籍在審議前就進行分割以免面積不符
- 事業計畫與都市計畫同步審議公告實施以免重新變更事業計畫

都市更新事業主要內容

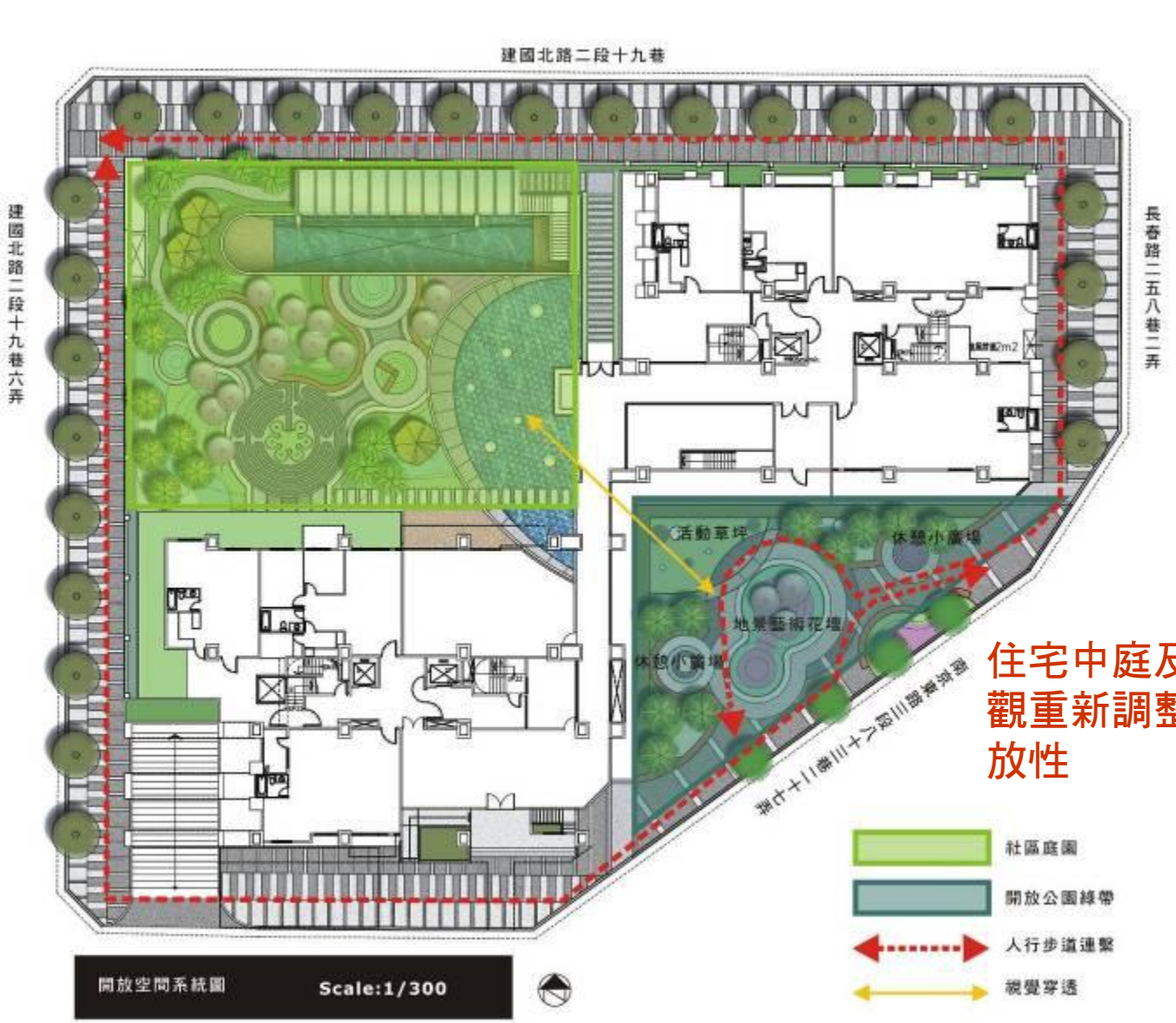
- 本案興建兩棟地下四層、地上17層建物，共計127戶
- 協助公共設施興修及改善
  - ✓ 協助計畫區外西側6M計畫道路之興闢，408.27㎡
  - ✓ 街廓內計畫道路變更為綠地，並協助興闢，473.61㎡
  - ✓ 四週留設4公尺以上人行步道，833.15㎡



建築計畫

- 擬爭取都市更新容積獎勵

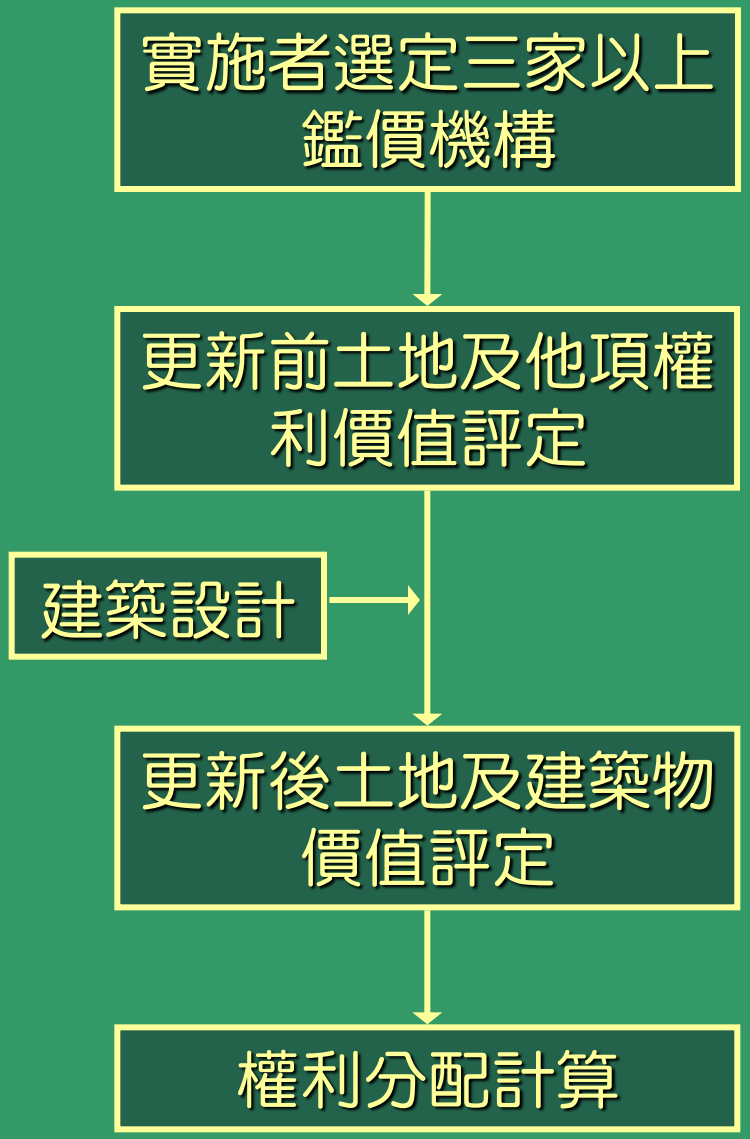
申請容積獎勵項目	獎勵面積（㎡）	基準容積比率(%)
△F1原容積高於法定容積部份核計之獎勵	-	0.00%
△F2居住面積不及當地水準獎勵	-	0.00%
△F3更新時程獎勵	524.61	6.00%
△F4考量地區環境狀況獎勵(道路/綠地)	488.33	5.58%
△F5更新地區規劃設計獎勵（量體/人行道/規模）	2,068.70	23.66%
△F6處理違建戶之樓地板面積獎勵	1,423.87	16.28%
本案可申請容積獎勵	4,505.51	51.52%
申請容積獎勵總計	4,371.75	50.00%



住宅中庭及三角綠地景觀重新調整,增加公園開放性

權利變換與財務計畫

- 估價法令依據
  - ✓ 都市更新權利變換實施辦法第六條
- 權利價值之估定
  - ✓ 委託宏大、協和、永聯、戴德梁行負責估價
- 評價基準日
  - ✓ 本案評定基準日訂於94.07.01
- 本案送件日
  - ✓ 94.10.07



估價公司選定

項目		戴德梁行鑑定	宏大不動產鑑定	協和不動產鑑定	永聯不動產鑑定
更新前	第三種住宅區(萬元/坪)	80.4	78	78.2	77.3
	道路用地(萬元/坪)	44.2	44.2	44.2	45.7
	更新前土地總價(億元)	10.09E	9.80E	9.83E	9.75E
更新後總價(億元)		36.16E	35.91E	36.34E	37.44E

註：因未達最小分配面積，表示不願參與權利變換者共計25人，本案為保障原土地所有權人最大利益，以更新前土地所有權人鑑價價值最高之戴德梁行作為權利變換依據

- 權利變換費用負擔說明

更新事業實施總成本		
一	工程費用	11.9億元
二	權利變換費用	1.4億元
三	利息	0.9億元
四	管理費	3.7億元
	合計	17.9億元

- 權利變換用地負擔
  - ✓ 本區計畫道路面積為473.61㎡，本案將廢除區內未開闢之6m計畫道路，並以該道路面積全數增設為綠地公共設施用地，該綠地面積為473.61㎡。由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。

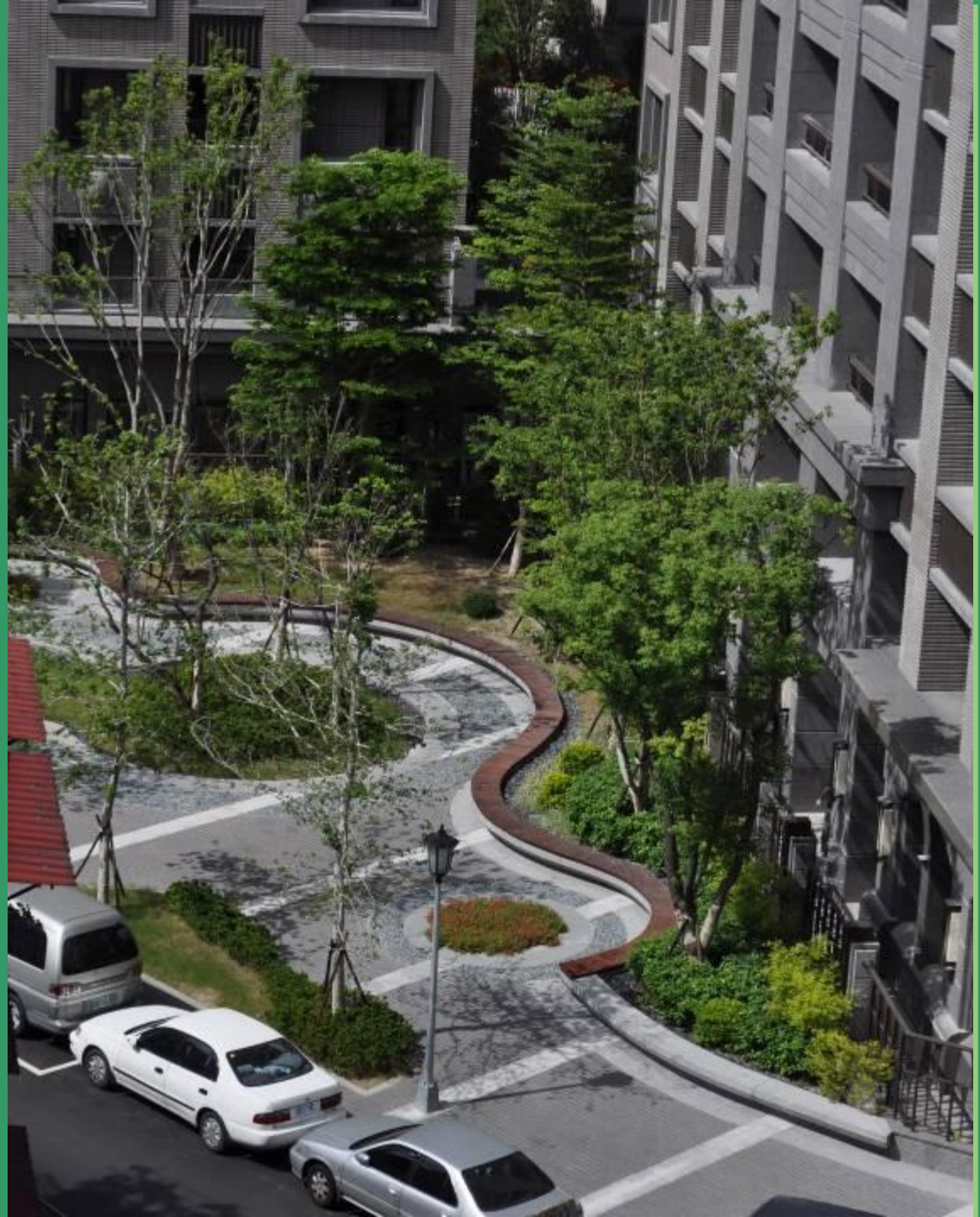
    本案用地負擔：

    =共同負擔公共設施用地面積/權利變換範圍面積

    =473.61㎡/4,359.61㎡

    =10.863%

權利變換分配

一	更新後總權利價值(A)	36.16E	100.00%
二	共同負擔總金額(B)	17.93E	49.58%
三	扣除共同負擔後土地分配總權利價值(C)=(A)-(B)	18.23E	50.02%

長春公園
Changchun park