

# 擬訂臺北市內湖區潭美段 一小段346地號等5筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

## 公辦公聽會

主辦機關：臺北市府(臺北市都市更新處)  
實施者：宜德信開發股份有限公司  
出資者：創建開發企業股份有限公司  
建築設計：璞旭建築師事務所  
規劃單位：大展資產顧問股份有限公司



臺北都更處-本案進度



## 簡報大綱

壹、辦理目的及法令依據

貳、更新單元現況分析

參、事業計畫內容

肆、權變計畫內容

伍、建築規劃設計說明

# 壹、辦理目的及法令依據



# 壹、辦理目的及法令依據

## 都市更新條例

- 都市更新條例第22條規定，更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，並依第32條規定逕行擬訂都市更新事業計畫報核。

## 都市更新條例施行細則

- 依第8條規定，應邀請有關機關(都市更新處)、學者專家、當地居民代表(里長)及通知更新單元內之土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。
- 以傳單周知更新單元內之門牌戶、並應於專屬網頁周知。

## 自辦公聽會通知&報核

辦理時間 (113年)	作業內容
3月13日起	3月13日至3月15日自辦公聽會資訊刊登於太平洋日報
3月15日	親送掛文自辦公聽會開會通知單及會議資料至都市更新處辦理公告作業
3月20日	都市更新處網站公告自辦公聽會資訊
3月22日	寄發自辦公聽會及選配資料及里公告、傳單
4月3日	自辦公聽會(含選配說明)
4月4日至5月3日	選配期間共30日
5月6日	事業暨權變計畫報核



## 壹、辦理目的及法令依據

### 辦理緣起/更新前

本更新單元內多為早期興建之老舊建築，其房屋結構為2層樓RB造、5層樓RC造及第5層樓SRC造建築，且屋齡多為超過30年之老舊建築，經台北市結構工程工業技師公會辦理結構安全性能評估，危險度總分數(R)均大於45，評估等級為未達最低等級。

### 辦理目標/更新後

透過本更新單元之都市更新，改善更新單元窳陋之現況環境，復甦都市機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用：

- (一) 老舊廠辦更新，改善結構安全。
- (二) 改善整體都市景觀及提供舒適人行空間。
- (三) 促進土地再開發利用、復甦都市機能。



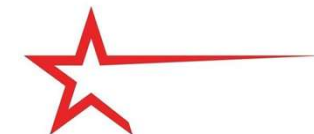
# 壹、辦理目的及法令依據

## 實施者：宜德信開發股份有限公司

- ✦ 統一編號：90017523
- ✦ 負責人：陸文玲
- ✦ 聯絡地址：臺北市中山區中山北路3段58號5樓之2
- ✦ 聯絡電話：02-8509-8088
- ✦ 資本總額：20,000,000元
- ✦ 營業項目：E801010室內裝潢業、F111090建材批發業、F401010國際貿易業、H201010一般投資業、H701010住宅及大樓開發租售業、H701020工業廠房開發租售業、701040特定專業區開發業、H701050投資興建公共建設業、H701060新市鎮、新社區開發業、H701070區段徵收及市地重劃代辦業、H701080都市更新重建業、H703100不動產租賃業、I103060管理顧問業、I503010景觀、室內設計業、ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

## 出資者：創建開發企業股份有限公司

- ✦ 統一編號：95473458
- ✦ 負責人：黃嚴鋒
- ✦ 聯絡地址：臺北市信義區忠孝東路5段1之8號12樓
- ✦ 聯絡電話：02-2551-5826
- ✦ 資本總額：20,000,000元
- ✦ 營業項目：H701010住宅及大樓開發租售業、H701020工業廠房開發租售業、H701040特定專業區開發業、H701050投資興建公共建設業、H701060新市鎮、新社區開發業、H701070區段徵收及市地重劃代辦業、H701080都市更新重建業、H701090都市更新整建維護業、H702010建築經理業、H703090不動產買賣業、H703100不動產租賃業、H703110老人住宅業、I401010一般廣告服務業、I401020廣告傳單分送業、I503010景觀、室內設計業、E801010室內裝潢業、F111090建材批發業、F211010建材零售業、F401010國際貿易業、ZZ99999除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務



## 建築規劃： 璞旭建築師事務所

- ✦ 負責人：邱旭遠
- ✦ 聯絡地址：新北市板橋區文化路1段188巷33號6樓
- ✦ 聯絡電話：02-2500517分機21

## 都更規劃： 大展資產顧問股份有限公司

- ✦ 負責人：曹文建
- ✦ 聯絡地址：臺北市中山區南京東路一段60號6樓
- ✦ 聯絡電話：02-23881117

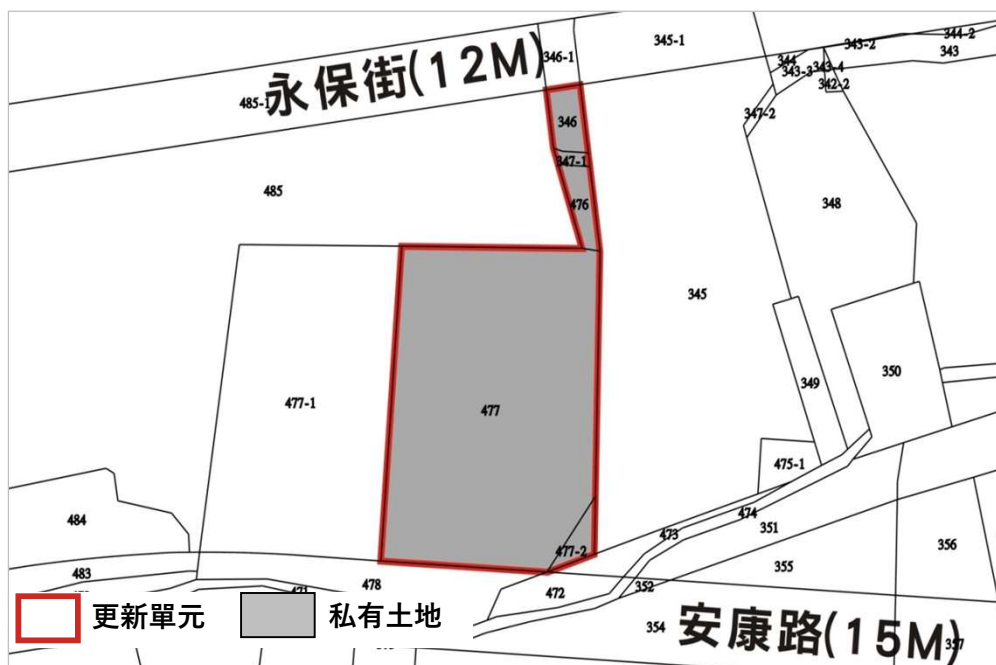
## 貳、更新單元現況分析



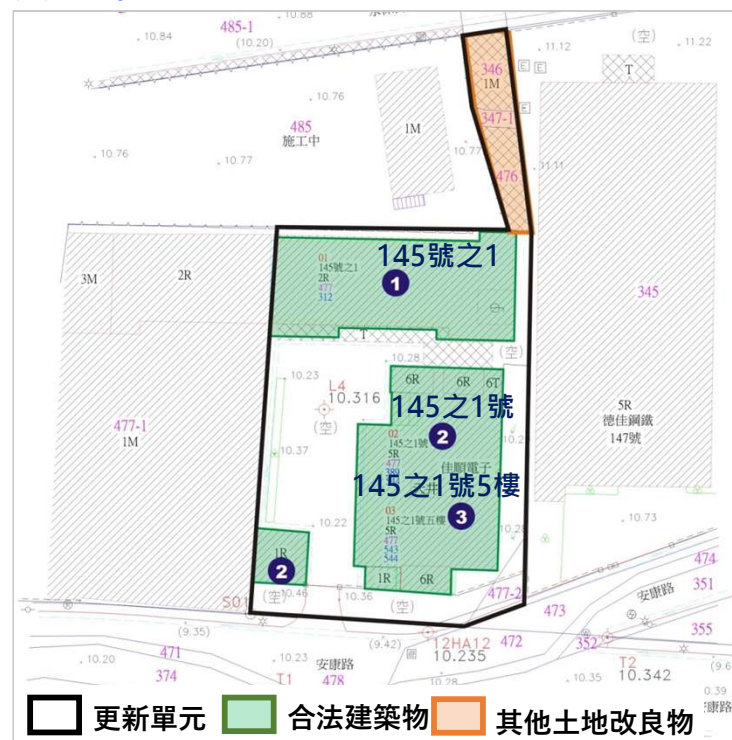
## 貳、更新單元現況分析

### 一、土地與合法建築物權屬

本案更新單元範圍土地包括臺北市內湖區潭美段一小段 346、347-1、476、477、477-2地號，共5筆土地，面積共1,498.00 m<sup>2</sup>，土地所有權人共計1位。



本案更新單元範圍建物包括臺北市內湖區潭美段一小段 312、389、543建號，共3筆合法建築物((389、543建號另含共有部分建號544)，面積共3,010.04 m<sup>2</sup>，建物所有權人共計1位。



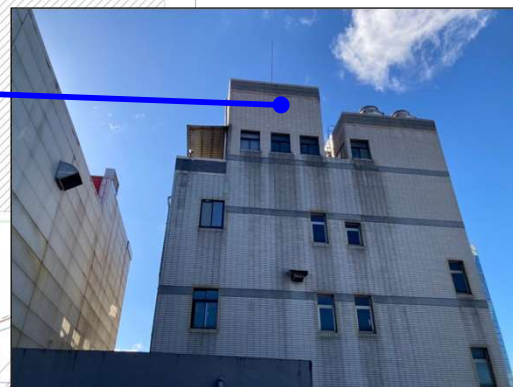
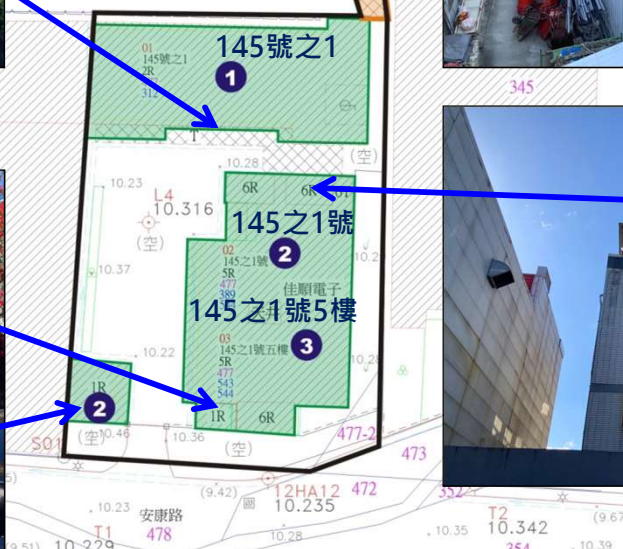
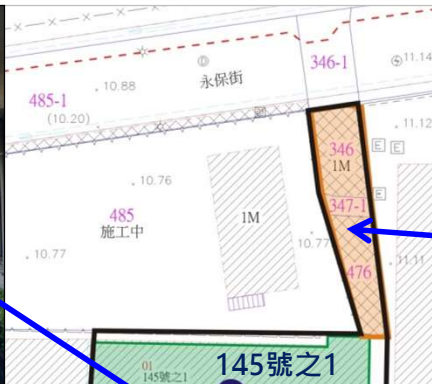
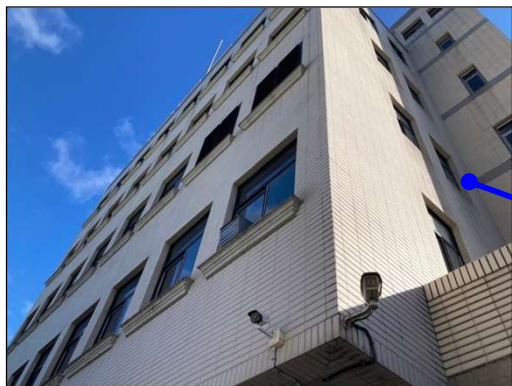




# 貳、更新單元現況分析

## 二、更新單元現況

本案更新單元主要做為**工廠及辦公室**使用。

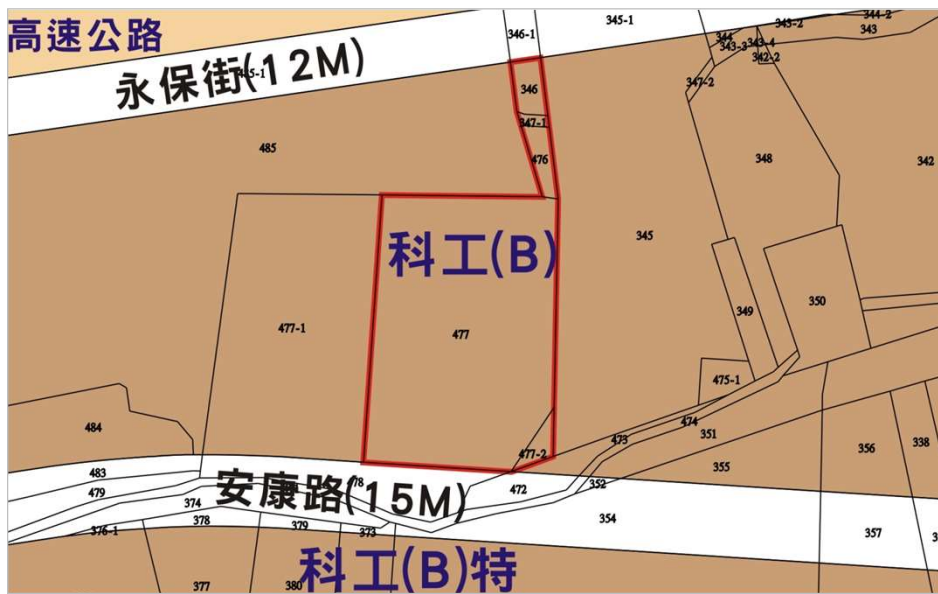


# 壹、事業計畫說明：更新單元現況說明

## 三、細部計畫

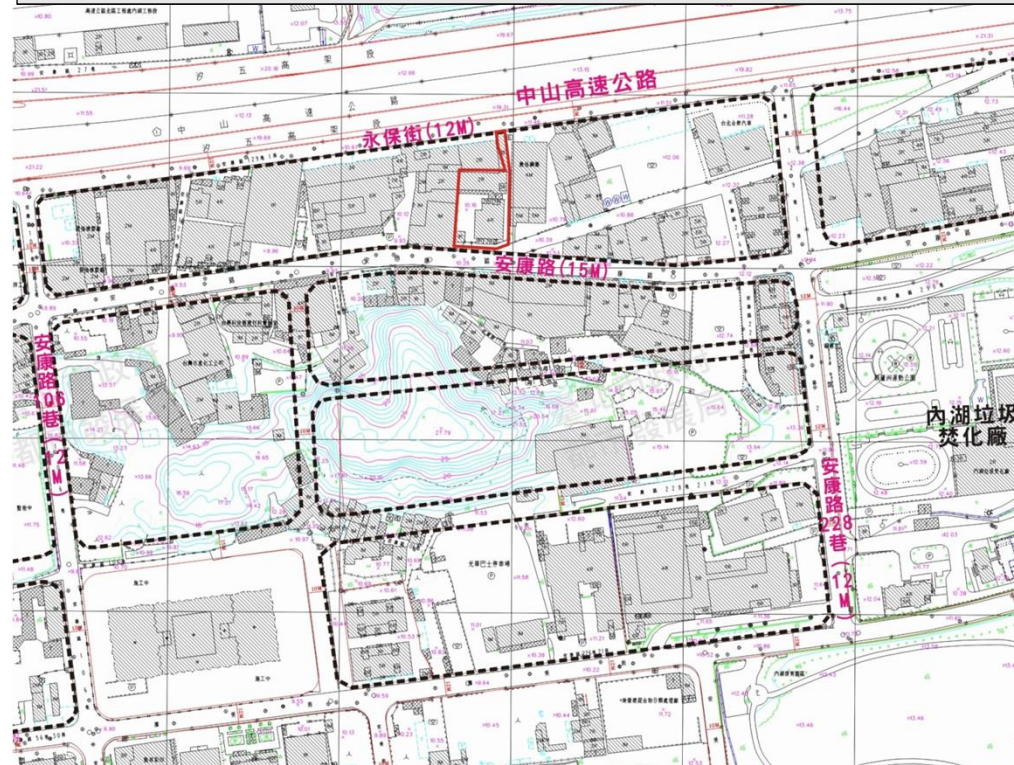
本更新單元土地之使用分區為**科技工業區(B區)**。

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	允建面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )
科技工業區(B區)	1,498.00	45%	674.10	200%	2,996.00



更新單元

本更新單元土地位於100年8月29日公告之「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」劃定更新地區範圍內。



更新單元 更新地區



# 貳、更新單元現況分析

## 四、結構安全性能評估初評(危險度總分數(R)均大於45)

台北市結構工程工業技師公會 函

地址：台北市 11070 信義區東興路 37 號 7 樓  
電話：(02)8768-1118 傳真：(02)8768-1119

受文者：佳順電子股份有限公司

發文日期：中華民國 113 年 2 月 29 日  
發文字號：(113)北結師徐(十四)字第 1130168 號  
條件：普通  
密件及解密條件或保密期限：普通  
附件：如文。

主旨：檢送本會辦理台北市內湖區安康路 145 之 1 號既有住宅結構安全性能評估初步評估報告書三份(北結師結初評字第 0179 號)，敬請查照。

說明：  
一、依據 貴公司 113 年 1 月 19 日申請書及「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」規定辦理。  
二、旨案初步評估事項：  
1、建築物地址：台北市內湖區安康路 145 之 1 號  
2、總評估分數(R)=P+S=55.35。  
3、評估等級：未達最低等級。

**安康路145號之1**

正本：佳順電子股份有限公司  
(台北市中山區南京東路1段60號6樓)  
副本：

理事長 **徐茂卿**

台北市結構工程工業技師公會 函

地址：台北市 11070 信義區東興路 37 號 7 樓  
電話：(02)8768-1118 傳真：(02)8768-1119

受文者：佳順電子股份有限公司

發文日期：中華民國 113 年 2 月 29 日  
發文字號：(113)北結師徐(十四)字第 1130169 號  
條件：普通  
密件及解密條件或保密期限：普通  
附件：如文。

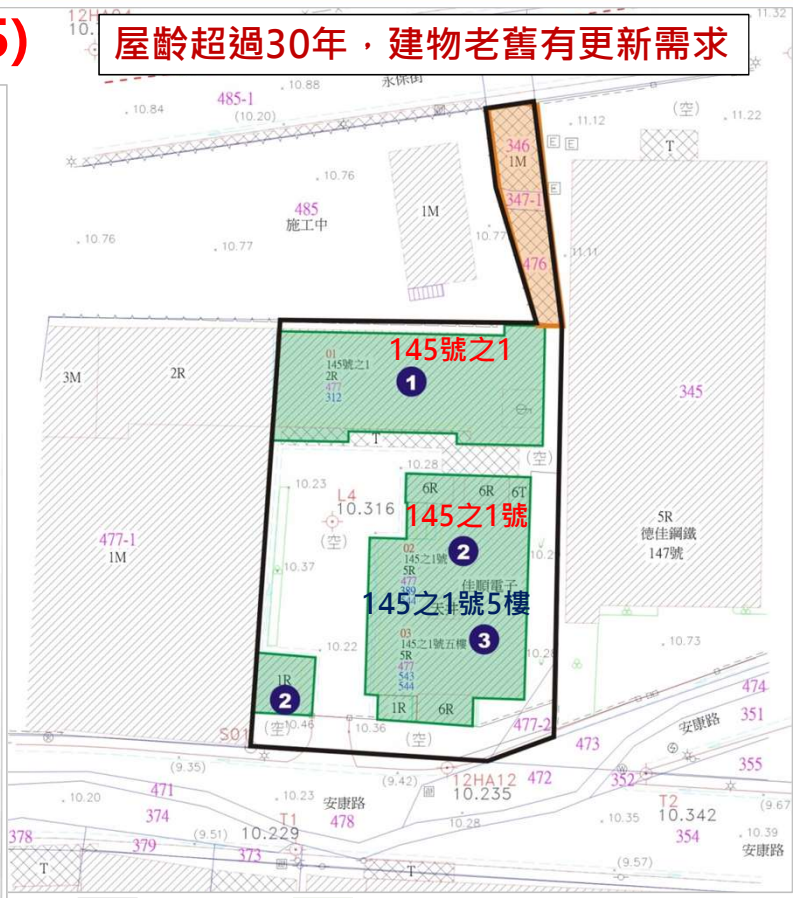
主旨：檢送本會辦理台北市內湖區安康路 145 之 1 號既有住宅結構安全性能評估初步評估報告書三份(北結師結初評字第 0180 號)，敬請查照。

說明：  
一、依據 貴公司 113 年 1 月 19 日申請書及「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」規定辦理。  
二、旨案初步評估事項：  
1、建築物地址：台北市內湖區安康路 145 之 1 號  
2、總評估分數(R)=P+S=57.75。  
3、評估等級：未達最低等級。

**安康路145之1號**

正本：佳順電子股份有限公司  
(台北市中山區南京東路1段60號6樓)  
副本：

理事長 **徐茂卿**



屋齡超過30年，建物老舊有更新需求

更新單元 合法建築物 其他土地改良物



## 貳、更新單元現況分析

### 五、同意參與都市更新事業比率計算

本案更新單元土地及合法建築物同意參與之面積及人數均為100%。

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和 ( A=a+b )	1,498.00	1	3,010.04	1
公有 ( a )	0	0	0	0
其他私有 ( b=A-a )	1,498.00	1	3,010.04	1
排除總和 ( c )	0	0	0	0
計算總和 ( B = b-c )	1,498.00	1	3,010.04	1
同意數 ( C )	1,498.00	1	3,010.04	1
同意比率 ( % ) ( C/B )	100%	100%	100%	100%
法定同意比率 ( % )	>75%	>75%	>75%	>75%
排除同意比率之情事	無			

※ 未來以臺北市政府審查之同意比率為準 ※

# 參、事業計畫內容



## 參、事業計畫內容

### 一、實施方式

本案以「權利變換」方式實施都市更新，採「重建」方式進行。

### 二、區內公共設施興修或改善計畫

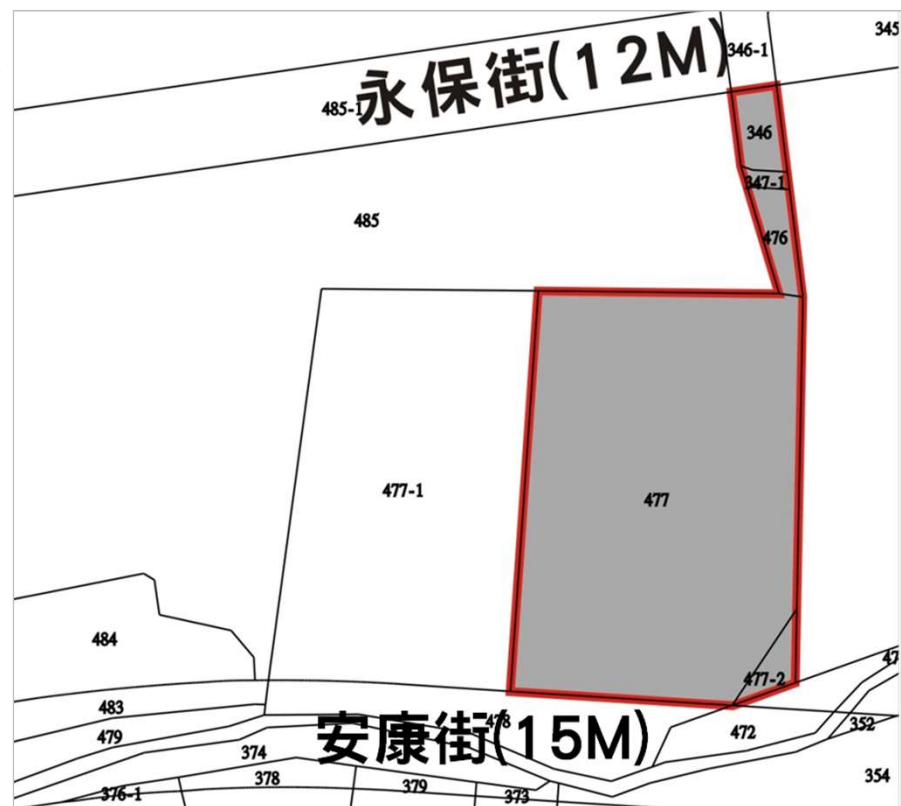
本案無公共設施興修或改善計畫。

### 三、整建或維護計畫

本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫。

### 四、保存或維護計畫

本更新單元範圍內無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。



重建區段(與更新單元範圍同)



## 參、事業計畫內容

申請容積獎勵項目 ( #容積獎勵辦法 )		申請獎勵額度 ( m <sup>2</sup> )	佔基準容積百分比 ( % )	
中央都市更新容積獎勵項目	#5高於基準容積部分核計之獎勵	-	-	
	#6建築物結構安全條件獎勵	223.68	7.47%	
	#7捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	-	-	
	#8協助取得及開闢公共設施用地獎勵	-	-	
	#9歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵	-	-	
	#10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵	179.76	6.00%	
	#11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵	179.76	6.00%	
	#12無障礙環境設計獎勵	-	-	
	#13耐震設計獎勵	299.60	10.00%	
	#14時程獎勵	299.60	10.00%	
	#15基地規模獎勵	-	-	
	#16全體同意採協議合建實施	-	-	
	#17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵	-	-	
中央都市更新容積獎勵小計		1,182.40	39.47%	
臺北市都市更新容積獎勵項目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	-	-
		建築規劃設計(二)	29.96	1.00%
		建築規劃設計(三)	99.79	3.33%
		建築規劃設計(四)	89.88	3.00%
		建築規劃設計(五)	-	-
	改善都市環境	改善都市環境	-	-
		二、新技術之應用	新技術應用	29.96
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(一)	-	-
		促進都市更新(二)	-	-
	臺北市都市更新容積獎勵小計		249.59	8.33%
都市更新容積獎勵合計 ( A )		1,431.99	47.80%	



## 參、事業計畫內容

### 五、拆遷安置計畫

1. 地上物拆遷計畫：採權利變換方式辦理，拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。

項目	拆除面積(m <sup>2</sup> )	說明
合法建築物	3,010.04	依謄本面積計算
占有他人舊違章建築戶	-	-
其他土地改良物	100.90	依實測面積計算
合計	3,110.94	

2. 權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。
3. **合法建築物(含其他土地改良物)之補償與安置**：本案採權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者泛亞不動產估價師聯合事務所查估後評定之，**提列合法建築物拆遷補償費5,726,161元**，扣除拆除費用後應補償2,725,564元；**提列合法建築物拆遷安置費用14,350,325元**。
4. **其他土地改良物之補償**，泛亞不動產估價師聯合事務所查估後評定，**提列其他土地改良物拆遷補償費167,702元**，扣除拆除費用後應補償132,387元。

※實際數據應以權利變換計畫核定之內容為準※





## 參、事業計畫內容

### 六、費用分擔

1. 本更新事業之實施總成本，由**實施者（出資比例32%）**、**創建開發企業股份有限公司（出資比例68%）**提估資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。
  - (1)工程費用
  - (2)權利變換費用
  - (3)申請容積移轉所支付之費用
  - (4)都市計畫變更負擔費用
  - (5)貸款利息
  - (6)稅捐
  - (7)管理費用
2. 本案更新期間共同負擔資金來源**30%為實施者自有資金**、**70%融資貸款**，所有資金來源依等比例方式，提撥銀行信託專戶，搭配不動產開發信託，由銀行依照更新改建進度撥款，確保所有權人權利。自有資金與貸款比例逐步撥入信託專戶，預售款於完工交屋後撥入信託專戶償還融資貸款及自有資金。



## 參、事業計畫內容

總項目	金額(萬元)	備註
工程費用	49,387	含營建費用、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、外接水電瓦斯管線工程費用、公寓大廈管理基金、綠建築維護費、建造執照相關規費、結構外審費
權利變換費用	3,875	含建築師規劃設計費用、都市更新規劃費用、不動產估價費用、更新前測量費、交通影響評估費、拆遷補償費用及安置費、地籍整理費
都市計畫變更費用	2,535	商業使用回饋金
貸款利息	1,983	貸款年利率2.4082%
稅捐	1,377	印花稅及營業稅
管理費用	14,089	含信託、人事行政、銷售、風險等管理費用
更新事業總成本	73,246	折抵率52.79%

更新後建物/車位	面積(坪/位)	單價(萬元)	總銷金額(萬元)
1-2F(一般零售業)	162.76坪	平均約63.8016萬	10,384萬元
3-11F(一般事務所)	2,245.32坪	平均約53.0306萬	119,071萬元
B2-B4汽車位(平面)	56位	平均約165.9821萬	9,295萬元
合計			138,750萬元

註：以上金額均依規定提列與估算，最終仍以主管機關審查結果為準



## 參、事業計畫內容

### 七、實施者風險控管方案

#### 1. 土地信託

信託範圍為內湖區潭美段一小段346、347-1、476、477、477-2地號，共5筆土地，土地面積共1,498平方公尺。

#### 2. 價金信託

本案更新期間共同負擔資金來源為實施者自籌資金、銀行融資貸款與預售款收入，所有資金依等比例方式依融資銀行核貸條件提撥銀行信託專戶，信託專戶之款項應專款專用，除支付本案約定之有關費用外，不得供作其他用途。

#### 3. 續建機制

除甲方與融資銀行或受託銀行另有書面約定外，本專案發生甲方無正當理由下使本專案停工達三個月致工程進度嚴重落後；或甲方發生財務困難無力支付工程款；或無力償還向本專案融資銀行申請之融資本息達二個月時；或甲方發生解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業等事由；或客觀上已無完工交屋之可能性時，經乙方書面催告且一個月仍未獲改善等情事時，本專案即啟動續建機制。



## 參、事業計畫內容

### 八、維護管理及保固事項

#### 1. 留設人行步道 ( 含公有人行道 )

本案留設供人行走之地面道路或騎樓面積99.79m<sup>2</sup>，為無償開放予公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

#### 2. 綠建築

為維護綠建築指標設施之設施，除由公寓大廈公共基金支應外，實施者另提撥維護管理費用834,507元(公寓大廈公共基金1,669,013元\*50%)，於公共設施點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。

#### 3. 保固事項

本案房屋自區分所有權人完成交屋日起，或如有可歸責於區分所有權人之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於區分所有權人或不可抗力因素外，結構部分(如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年，實施者於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予區分所有權人作為憑證。



## 參、事業計畫內容

### 九、效益評估

#### 1. 老舊廠辦更新改善結構安全

期待透過都市更新重建，讓老舊廠辦重獲新生，徹底改善建築物結構安全。

#### 2. 改善整體都市景觀及提供舒適人行空間

本案留設供人行走之地面道路或騎樓面積99.79 m<sup>2</sup>，為無償開放予公眾使用，期待經都市更新重新規劃後，得以改善整體都市景觀及提供舒適人行空間。

#### 3. 促進土地再開發利用復甦都市機能

配合臺北市政府100年8月29日公告「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」之發展目標，因應產業快速變化且多樣化發展需求，規劃符合更安全的建築使用空間，並提升生活環境品質及復甦都市機能，促進整體土地有計畫之再開發利用。

**※ 對於所有權人、政府、實施者及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面 ※**



# 都市更新程序

進度	114年			115年				116年	117年						
	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4-12月	1-12月	1-2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
事業及權利變換計畫核定公告	■														
申請建造執照	■	■													
改良物殘餘價值補償			■												
申請更新期間稅捐減免				■											
土地補償金發放作業	■														
地上物騰空拆除					■	■									
工程施工							■	■	■						
申請使用執照										■	■				
送水送電												■			
申請測量												■			
釐正圖冊													■		
接管													■		
計算及找補差額價金													■		
產權登記														■	■
申請更新後稅捐減免															■
更新成果備查															■

**總更新時程預估需2.93年(事權計畫核定至更新成果備查)**

## 肆、權變計畫內容



## 肆、權變計畫內容

### 一、更新前後權利價值估價

#### 1. 評價基準日

以民國113年2月15日為評價基準日(價格日期)。

#### 2. 專業估價者委任說明

本案三家專業估價者由實施者與土地所有權人共同指定，包括泛亞不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所，依據「不動產估價技術規則」，分別進行本案更新前後權利價值之查估工作。





## 肆、權變計畫內容

### 一、更新前後權利價值估價

#### 3. 更新前估價條件

- 1) 更新前各權利人土地權利價值，係以法定容積率為依據之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況且無任何獎勵容積下，評估各宗土地更新前權利價值。惟更新單元內各地號皆有「建物結構安全條件獎勵」之獎勵容積，依「臺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」之規定精神，於評估土地更新前土地權利價值時加計該項獎勵，並應進行容積折減。
- 2) 更新前合併後土地之權利價值評估，在合併利用情況並考量前點獎勵容積條件下，以折減後容積評估土地權利價值。
- 3) 更新前各宗土地劃分原則為「毗鄰數筆土地為同一所有權人」及「數筆土地上有建築物且為同一張建築執照或使用執照」情況下，得視為同一宗土地。
- 4) 本次評估選定更新範圍內整宗土地作為比準地進行價格評估，並在評估比準地之合理價格後，作為更新前各宗土地素地價格評估之基礎，並計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 5) 本案更新前合法建物312建號之建材為加強磚造，屋齡約56.3年，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，工業用加強磚造建物之耐用年數為30年，312建號建物已超過建物耐用年數；389建號之建材為鋼筋混凝土造，屋齡約32.1年，工業用鋼筋混凝土造建物之耐用年數為35年，建物已接近建物耐用年數上限；本次依上述建物目前之維護使用情形，皆以尚可繼續使用3年為前提進行評估。



## 肆、權變計畫內容

### 一、更新前後權利價值估價

#### 4. 更新後估價條件

- 1) 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
- 2) 更新後各戶價格評估，店鋪部分選定以「1F-A1戶」為比準戶，樓上層部分選定「8F-B1」為比準戶，停車位部分選定以「B2坡道平面大車位(250\*550)編號51」為比準車位。
- 3) 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本次估價考量露臺使用效益評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



## 肆、權變計畫內容

### 一、更新前後權利價值估價

#### 5. 估價評定方式

因「泛亞不動產估價師聯合事務所」鑑價結果計算之土地所有權人應分配價值最高，實施者為保障土地所有權人之最高分配權益，故以「泛亞不動產估價師聯合事務所」為評定依據。

項目		泛亞不動產 估價師聯合事務所	麗業不動產 估價師聯合事務所	景瀚不動產 估價師聯合事務所
更新前 土地價值	土地平均單價(萬元/坪)	850,000	840,000	830,000
	更新前土地總價(元)	385,173,250	380,641,800	376,110,350
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	665,577	621,478	615,086
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	530,441	495,456	524,100
	車位平均價格(元/個)	1,659,821	1,623,214	1,573,214
	更新後總權利價值(元)	1,387,500,320	1,300,042,277	1,361,758,070
土地所有權人應分配權利價值(元)		655,044,582	567,586,539	629,302,332



## 肆、權變計畫內容

### 二、更新後分配及公開抽籤過程

#### 1. 更新後供分配之土地及建物

本案可供分配之土地總面積1,498.00 m<sup>2</sup> 及建物總面積7,960.71 m<sup>2</sup>。

#### 2. 更新後可供分配之更新單元及車位

本案更新後可供分配之更新單元計有18個一般事務所單元、3個商業單元及56個車位。

#### 3. 分配原則

- 1) 所有權人就「應分配權利價值」範圍內自由選配更新後之房屋與車位，申請分配房屋與車位總價值以不超過更新後應分配權利價值110%為原則。
- 2) 地下1層編號59、60為無障礙車位、地下1層編號58、57為充電車位、地下1層編號61為裝卸車位，係計入大公，不提供選配。
- 3) 其他未盡事宜，由權利人提出與實施者先行協調為之。

#### 4. 申請分配位置通知&公開抽籤日作業紀錄及抽籤結果

於民國113年3月22日以雙掛號方式寄發都市更新權利變換意願及更新後申請分配位置調查函，通知本案土地及合法建築所有權人以及相關權利人於民國113年4月4日至113年5月3日期間辦理本案權利變換分配。本案無需辦理公開抽籤。



## 肆、權變計畫內容

### 二、更新後分配及公開抽籤過程

#### 5. 「佳順電子股份有限公司」更新後分配結果

**單元編號(10戶)**：1F/A1、1F/A2、2F/A3、6F/B2、7F/B1、7F/B2、8F/B1、8F/B2、11F/B1、11F/B2。

**車位編號(26車位)**：B4F/12、B4F/13、B4F/14、B4F/15、B4F/17、B4F/18、B4F/19、B4F/20、B4F/21、B3F/31、B3F/32、B3F/33、B3F/34、B3F/35、B3F/36、B3F/37、B3F/38、B3F/39、B2F/48、B2F/49、B2F/50、B2F/51、B2F/52、B2F/53、B2F/54、B2F/55。

#### 6. 「實施者」及「出資者」更新後分配結果

**單元編號(11戶)**：3F/B1、3F/B2、4F/B1、4F/B2、5F/B1、5F/B2、6F/B1、9F/B1、9F/B2、10F/B1、10F/B2。

**車位編號(30車位)**：B4F/1、B4F/2、B4F/3、B4F/4、B4F/5、B4F/6、B4F/7、B4F/8、B4F/9、B4F/10、B4F/11、B4F/16、B3F/22、B3F/23、B3F/24、B3F/25、B3F/26、B3F/27、B3F/28、B3F/29、B3F/30、B3F/40、B2F/41、B2F/42、B2F/43、B2F/44、B2F/45、B2F/46、B2F/47、B2F/56



## 肆、權變計畫內容

### 三、更新後分配結果

#### 1. 土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值計算

本案共有1位土地所有權人，依據申請分配結果，計有1位土地所有權人參與權利變換，並申請分配單元及停車位。更新後土地所有權人應分配權利價值為：

更新後總價值 - 共同負擔費用 = 1,387,500,320元 - 732,455,738元 = 655,044,582元。

本案參與權利變換所分配之房屋及車位價值總計為614,419,500元，預計領取差額價金40,625,082元。

#### 2. 實施者分配結果

實施者出資比率32%，實分配權利價值247,385,862元，預計繳納差額價金13,000,026元。

#### 3. 共同出資者分配結果

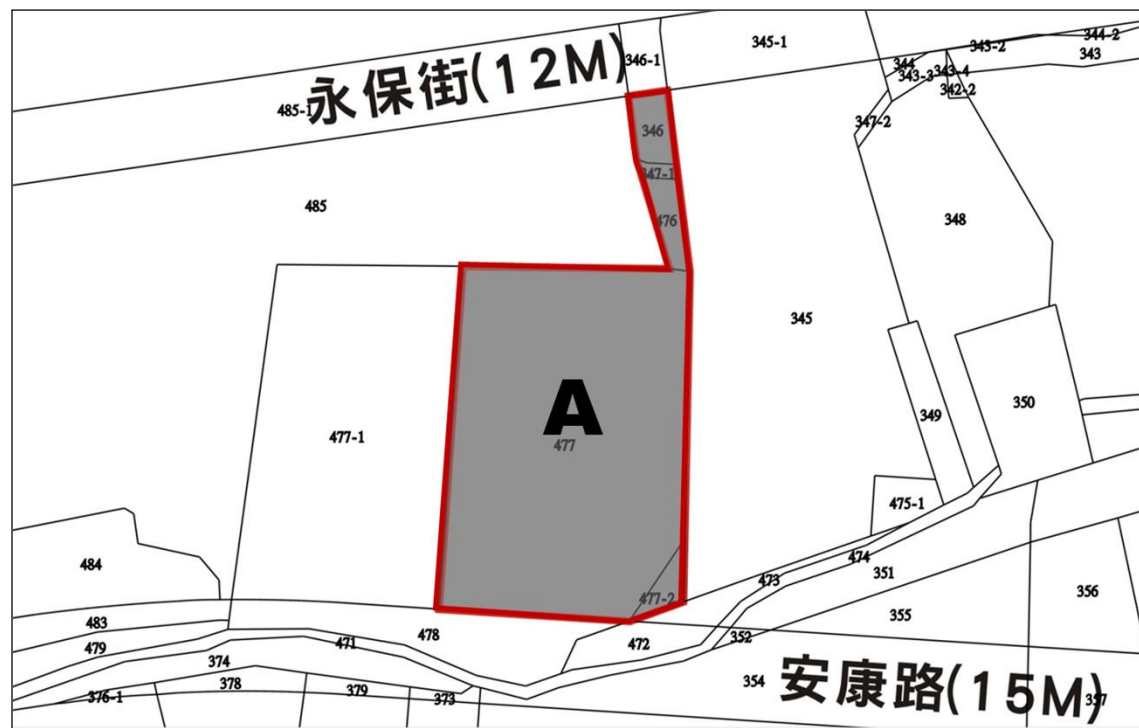
出資者出資比率68%，實分配權利價值525,694,958元，預計繳納差額價金27,625,056元。



## 肆、權變計畫內容

### 四、地籍整理計畫

本案更新前共計有臺北市內湖區潭美段一小段346、347-1、476、477、477-2地號，共5筆土地，面積共1,498.00m<sup>2</sup>，屬科技工業區(B區)。地籍整理後為1筆，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



更新單元



權利變換後預計合併為A地號(實際仍以地政機關登記為準)

# 肆、建築規劃設計說明



## ■ 開發內容

- 基地位置：臺北市內湖區
- 土地使用分區：科技工業區(B區)
- 基地面積：1,498.00 m<sup>2</sup>
- 建築規模：1幢1棟，共21戶單元

## ■ 開發概要

- 依變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案規定。
- 本案屬科技工業B區，因應產業用地之需求，導入彈性之土地使用管制，提供相關產業用地與空間，配合基地整體開發，勢必提升地區環境品質。

## ■ 設計目標及構想

- 透過都市設計管制準則，將主要動線、次要動線與空間活動系統予以結合，並透過大面積整體開發，加強都市景觀之形塑。
- 量體配合整體都市天際線，並退縮人行通道留設都市空間，配合景觀設計提高辦公環境之品質。
- 配合都市設計審議，及導入海綿城市之需求，導入智慧建築塑造高品質辦公環境與都市環境達成和諧共榮為目標。

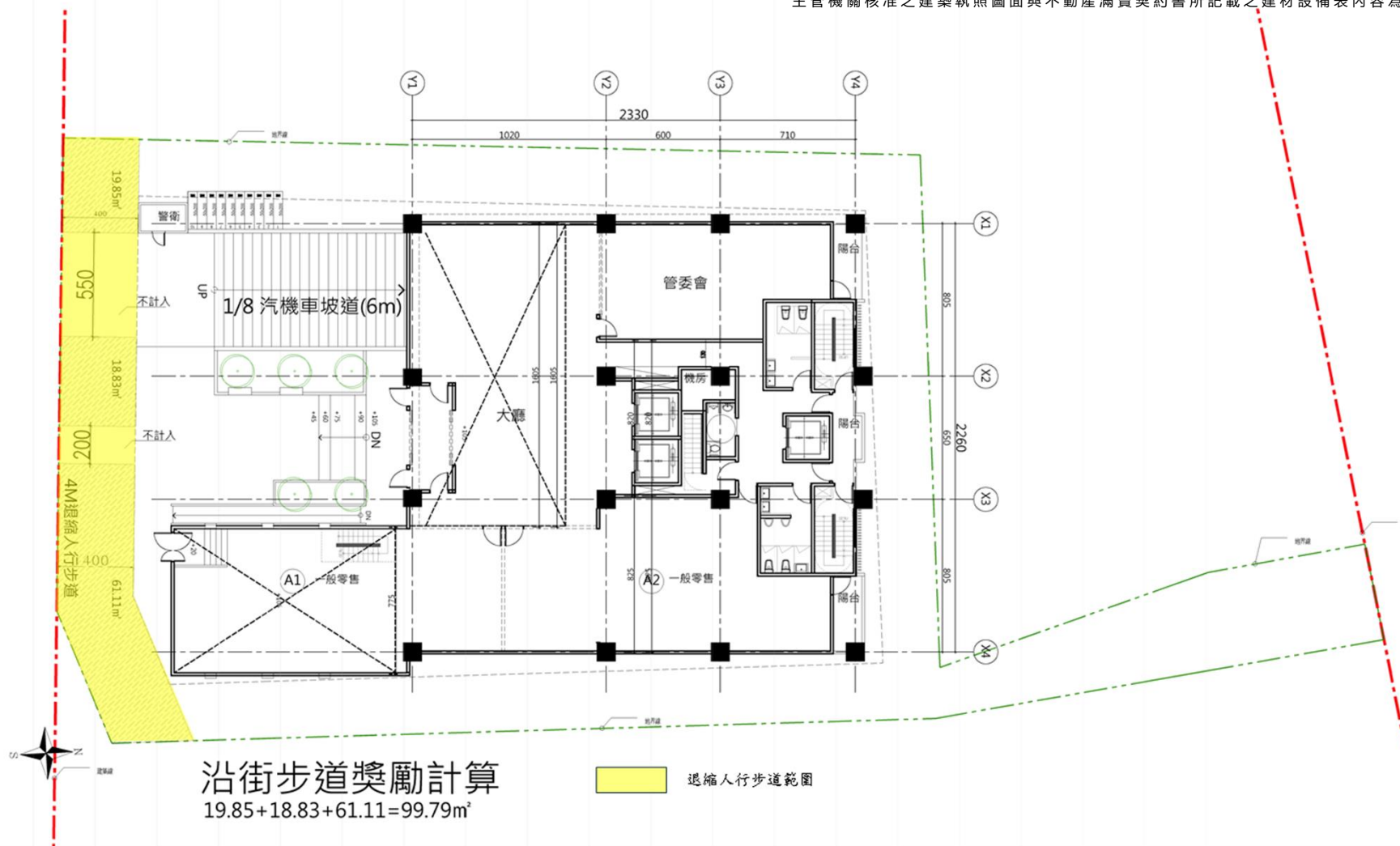


# 建築面積計算表

面積計算表								
1	基地地號		內湖區潭美段一小段 346 等 5 筆地號					
2	基地使用分區		科技工業區(B區)					
3	基地面積 (m <sup>2</sup> )		騰本面積 : 1,498.00 m <sup>2</sup>	實測面積 : 1498.00 m <sup>2</sup>	騎樓地	0.00 m <sup>2</sup>	其他	1498.00 m <sup>2</sup>
4	法定建蔽率 (%)		45%					
5	法定建築面積 (m <sup>2</sup> )		(基地面積) × (法定建蔽率) = 1,498.00 × 45% = 674.10 m <sup>2</sup>					
6	法定容積率 (%)		200 %					
7	基準容積 (m <sup>2</sup> )		(基地面積) × (基準容積率) = 1,498.00 × 200% = 2,996.00 m <sup>2</sup>					
8	都市更新獎勵容積 (%)		47.80 %					
9	其他獎勵容積 (%)		0%					
10	允建容積率 (%)		296 %					
11	允建總容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )		4,428 m <sup>2</sup>					
12	設計建蔽率 (%)	43.69 %	實設建築面積 (m <sup>2</sup> )	654.48 m <sup>2</sup>				
13	法定空地面積 (m <sup>2</sup> )	823.90 m <sup>2</sup>	實設空地面積 (m <sup>2</sup> )	843.52 m <sup>2</sup>				
14	實設總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	4,427.99 m <sup>2</sup>	實設容積率 (%)	(實設總樓地板面積) / (基地面積) = 295.6%				
15	樓層興建數及構造		地上 11 層、地下 4 層、RC 造		開挖率 (%)	54.81%		
	各層面積計算		樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)	
	地下 4 層		821.04	0		停車空間、機房設備	3.20	
	地下 3 層		821.04	0		停車空間、機房設備	3.20	
	地下 2 層		821.04	0		停車空間、機房設備	3.20	
	地下 1 層		821.04	0		停車空間兼防空避難室	3.80	
	1 層		612.37	378.37+3.26	2	一般零售業、管委會空間	3.95	
	2 層		384.97	121.37	1	一般零售業、管委會空間	4.50	
	3-11 層		495.09	436.11	2*9=18	一般事務所	4.50	
	屋突 1 層		75.03	0		樓梯間、機房	3.05	
	屋突 2 層		63.24	0		樓梯間、機房	3.15	
	屋突 3 層		63.24	0		樓梯間、機房、水箱	2.80	
	小計 (m <sup>2</sup> )		8,938.82	4,427.99	21		49.95(含 GL+)	
	總樓地板面積總計 (m <sup>2</sup> )		8,938.82 m <sup>2</sup>					
16	雜項工程物		無					
17	法定工程造價 (元/m <sup>2</sup> )		8,938.82 m <sup>2</sup> * 13,850 元/m <sup>2</sup> = 123,802,657 元					
18	汽車停車數量		法定汽車停車位 52 部。獎勵汽車停車位 0 部；自設汽車停車位 9 部；實設汽車停車位 61 部					
19	機車停車數量		法定機車停車位 50 部。獎勵機車停車位 0 部；自設機車停車位 0 部；實設機車停車位 50 部					
20	裝卸位及其他停車數量		裝卸車位 1 位、充電汽車位 2 位、充電機車位 2 位					

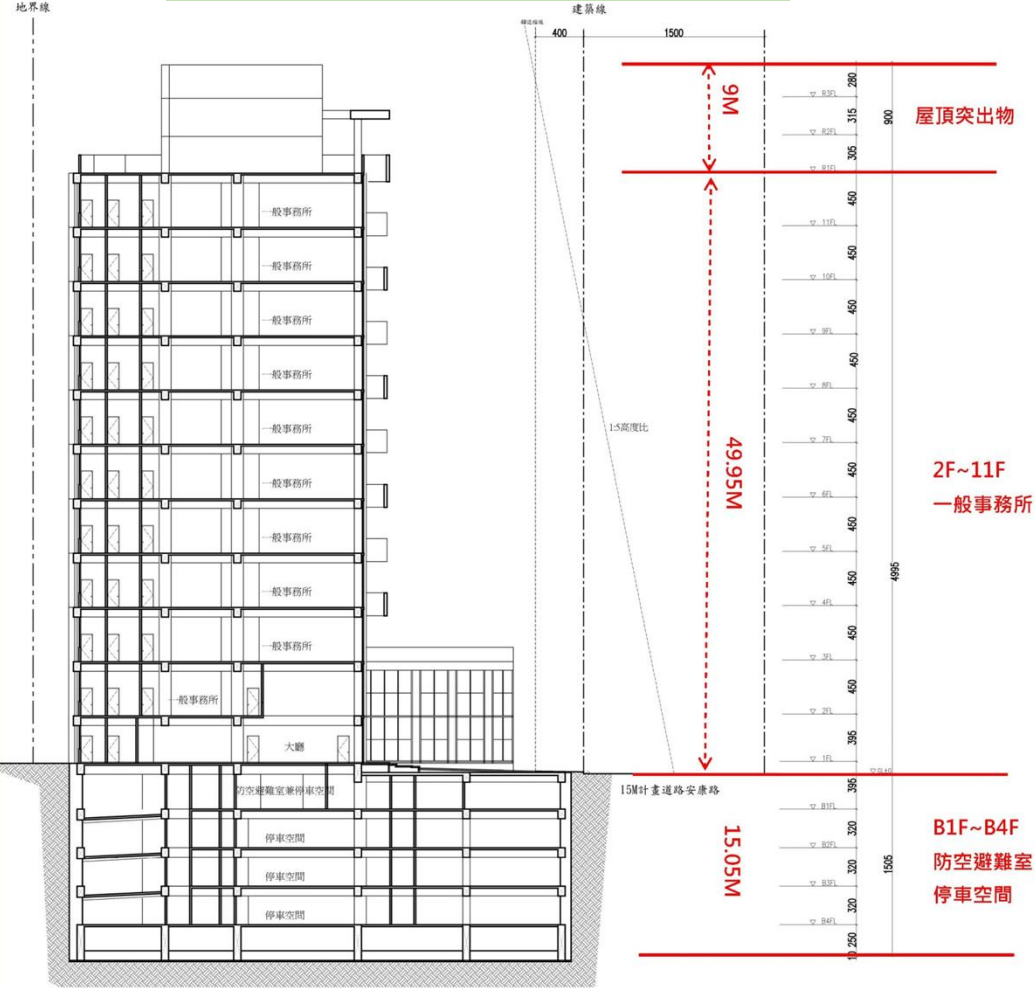
# 人行步道面積檢討圖

備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

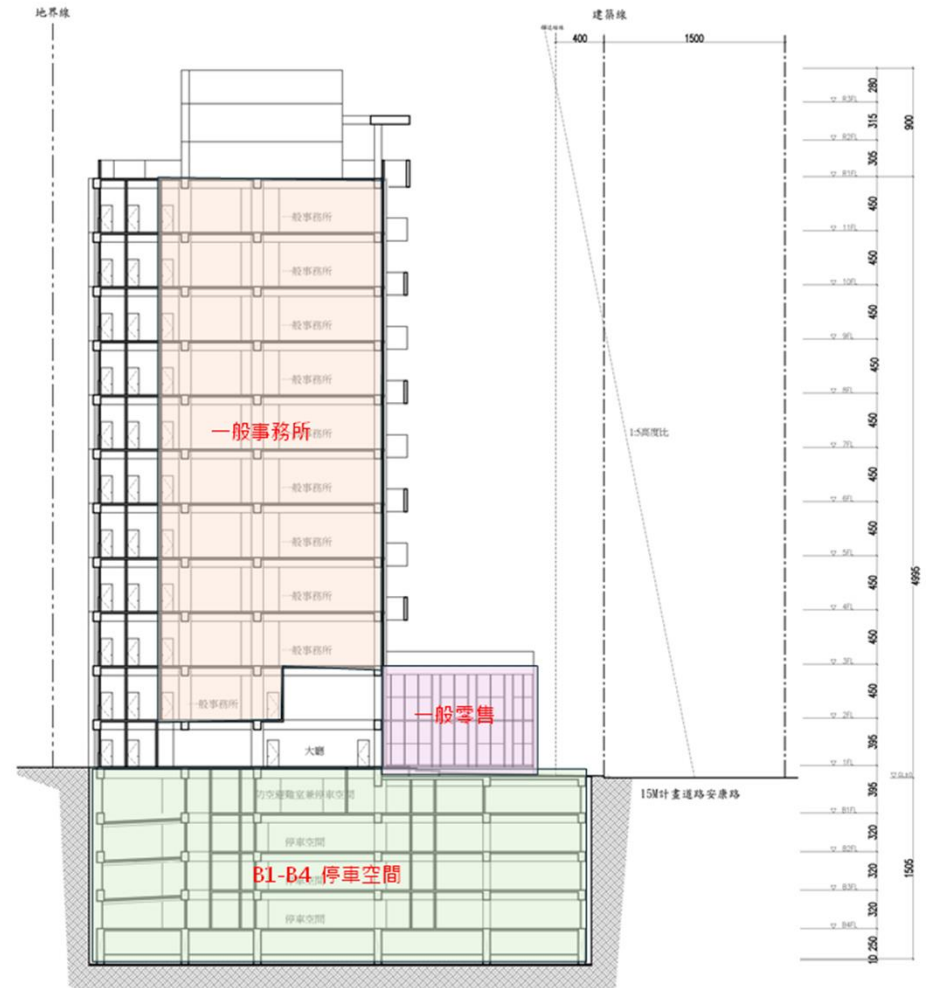




# 建築量體說明圖

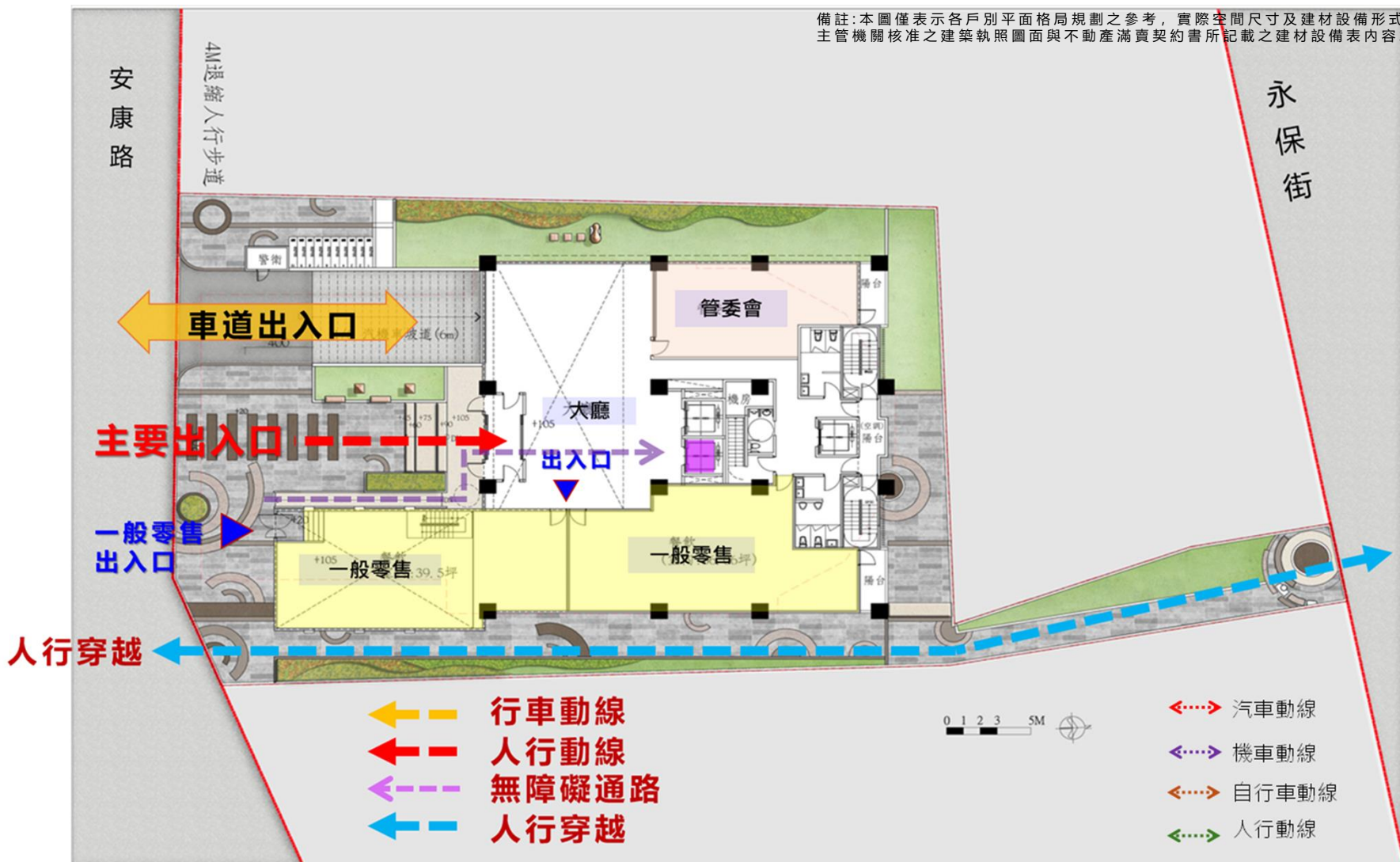


備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

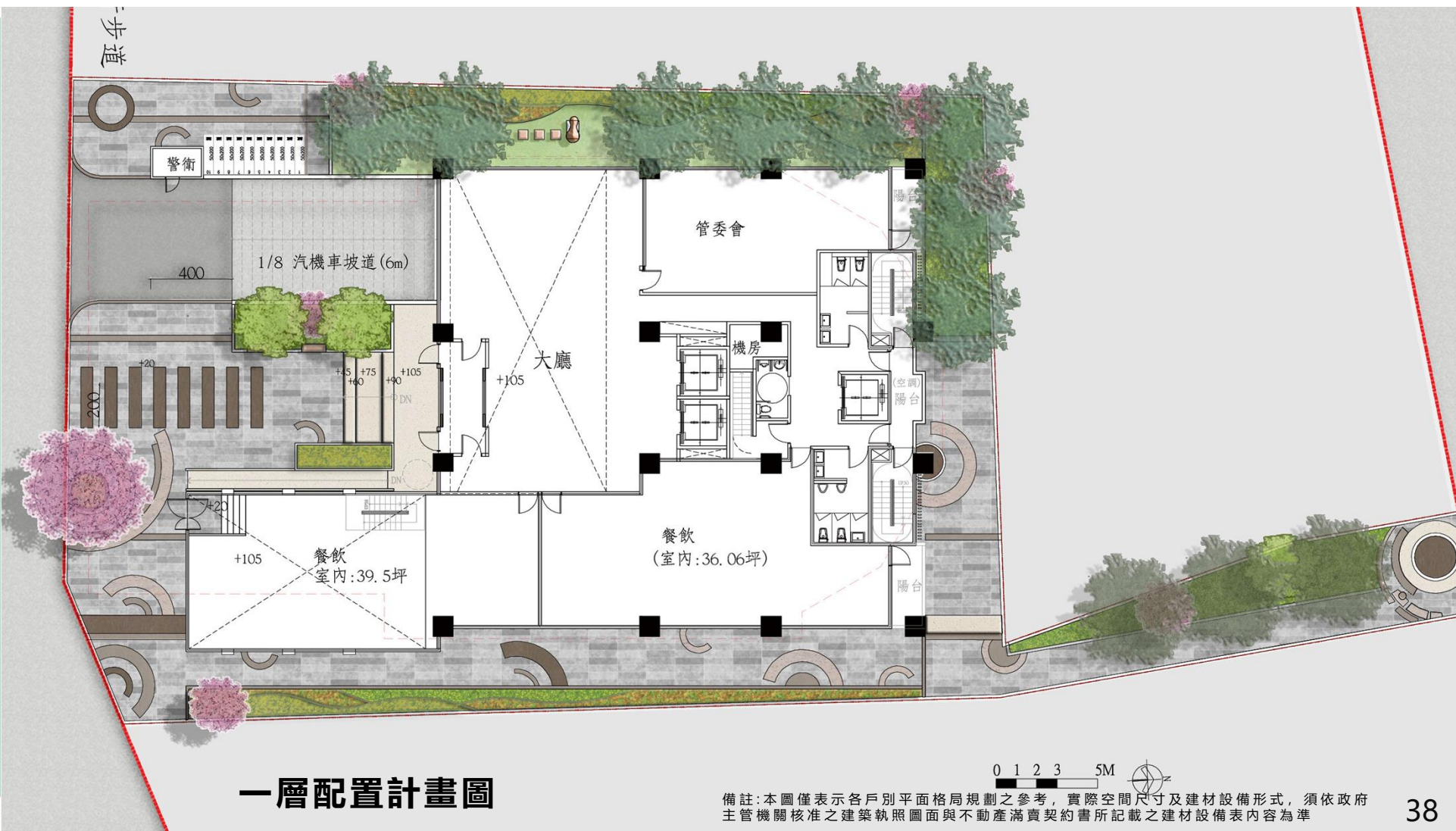


# 建築設計人車動線說明

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準



# 建築規劃平面圖



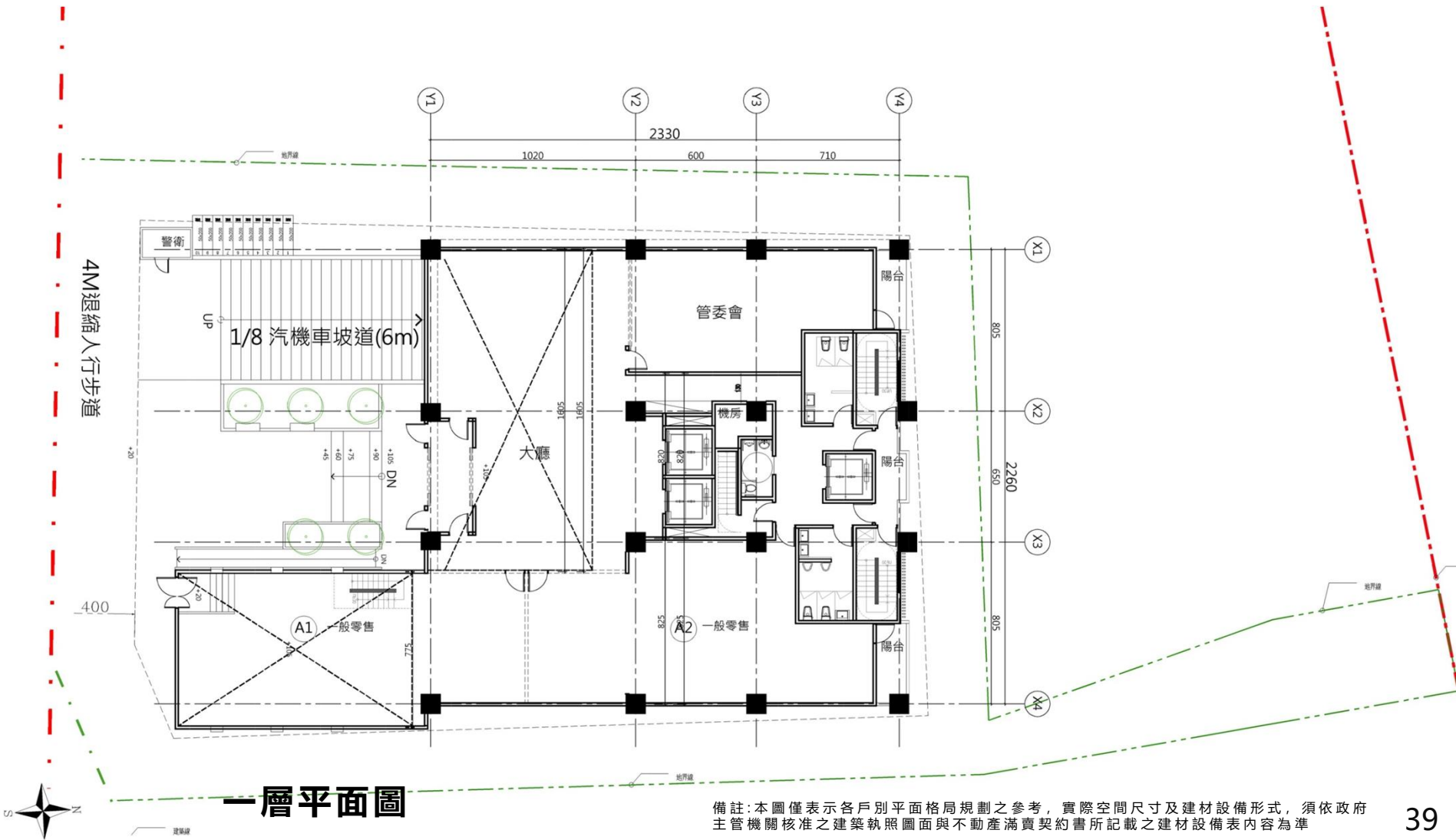
一層配置計畫圖

0 1 2 3 5M



備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考, 實際空間尺寸及建材設備形式, 須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

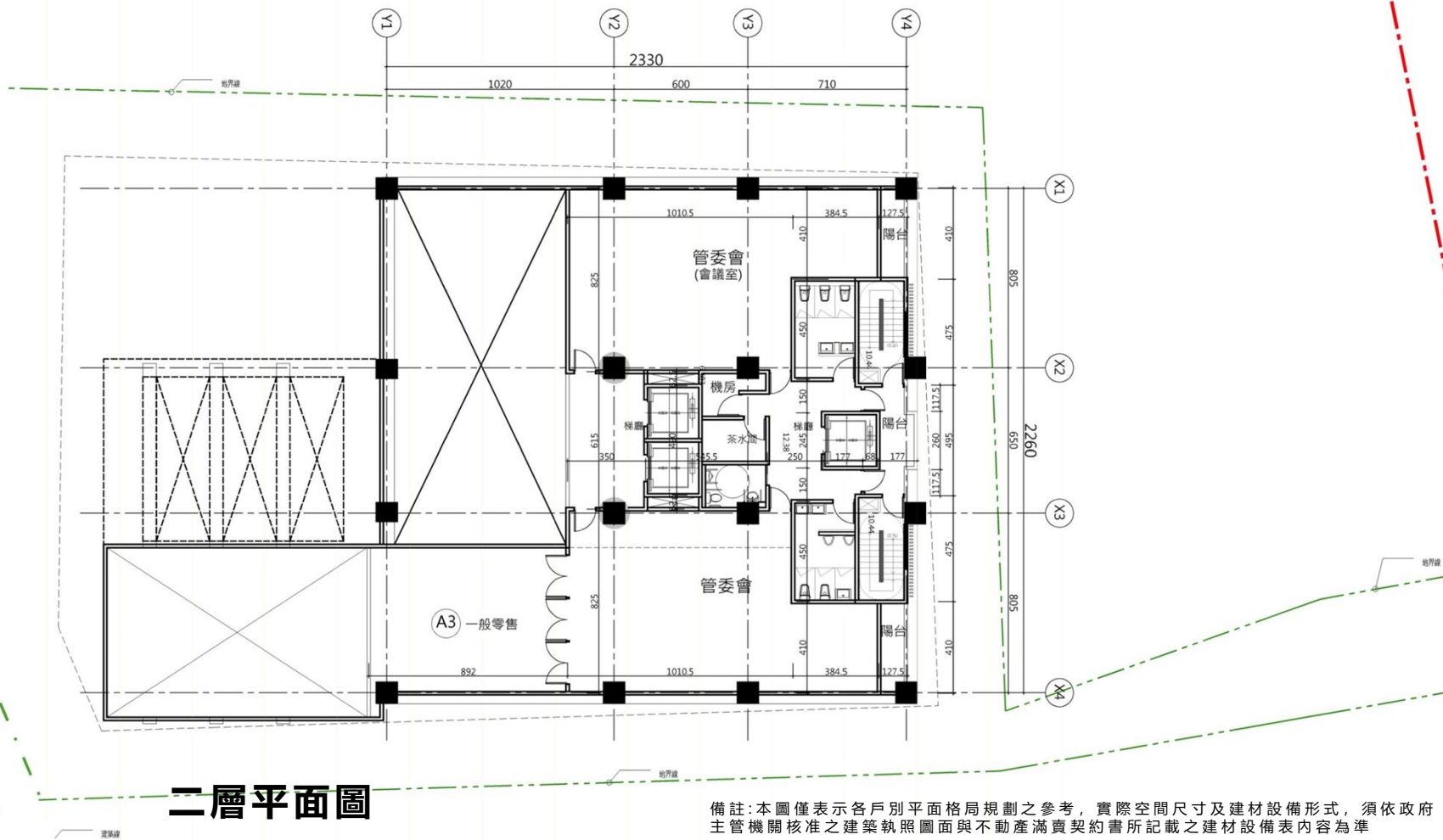
# 建築規劃平面圖



一層平面圖

備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 建築規劃平面圖

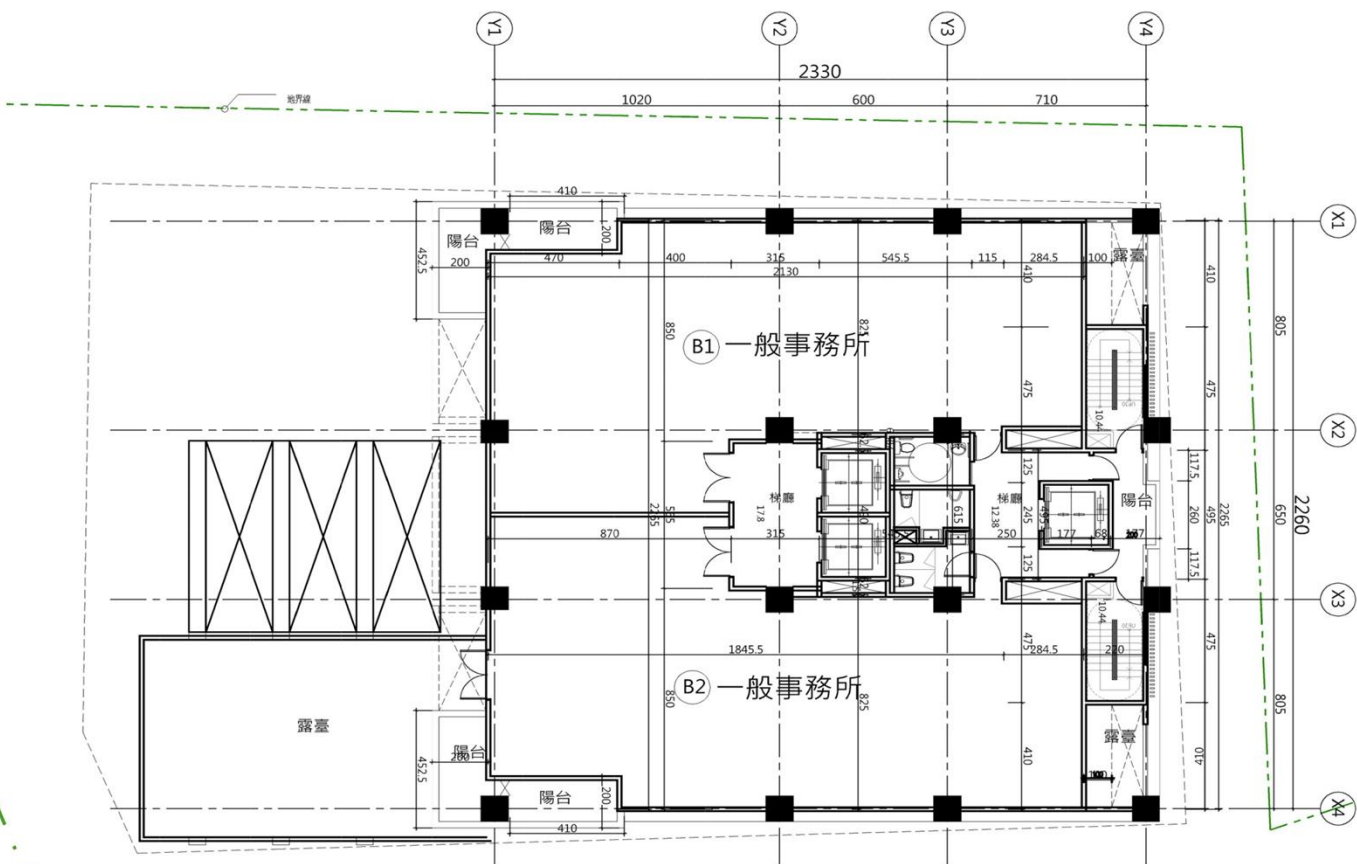


二層平面圖

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考, 實際空間尺寸及建材設備形式, 須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準



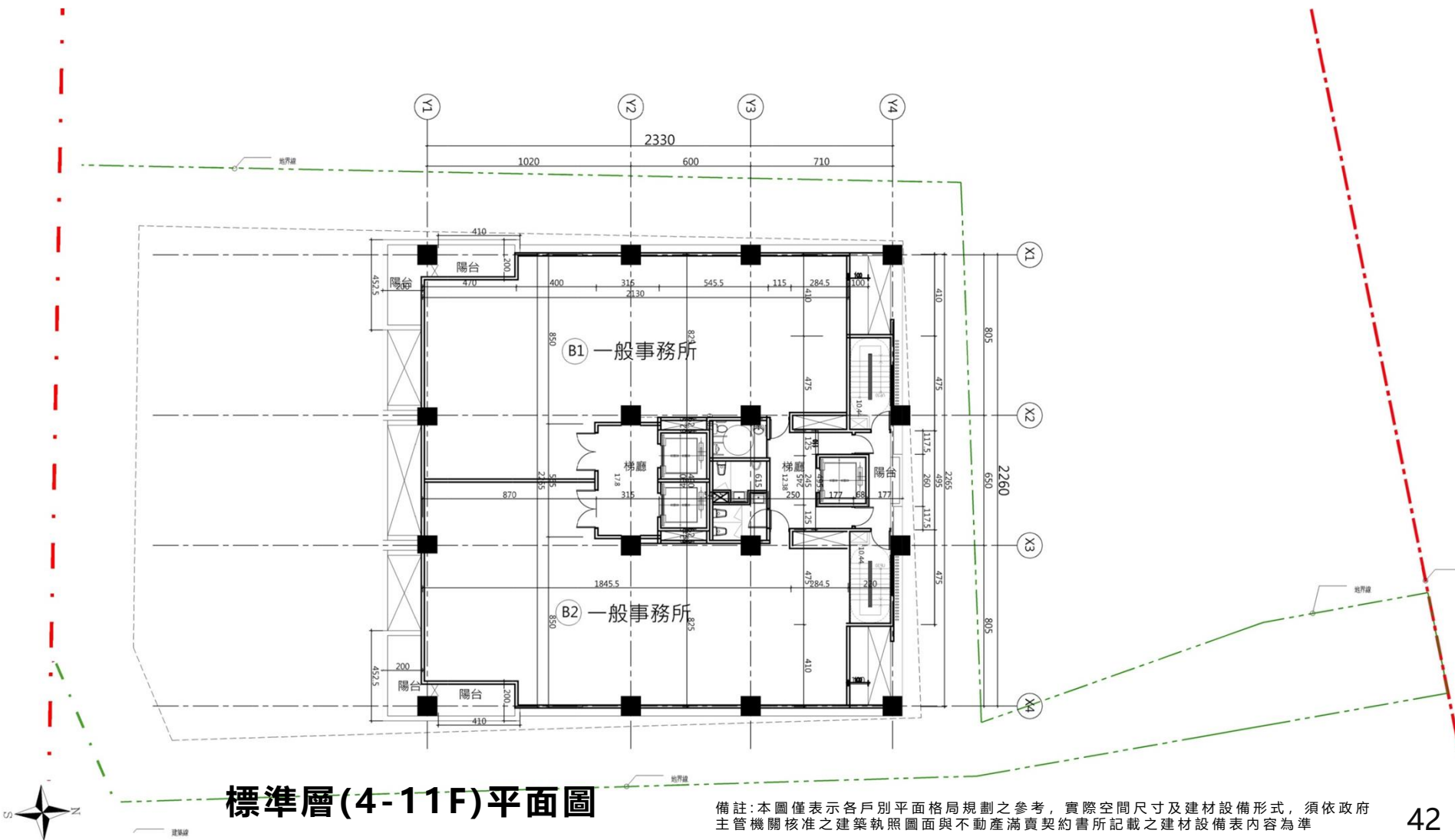
# 建築規劃平面圖



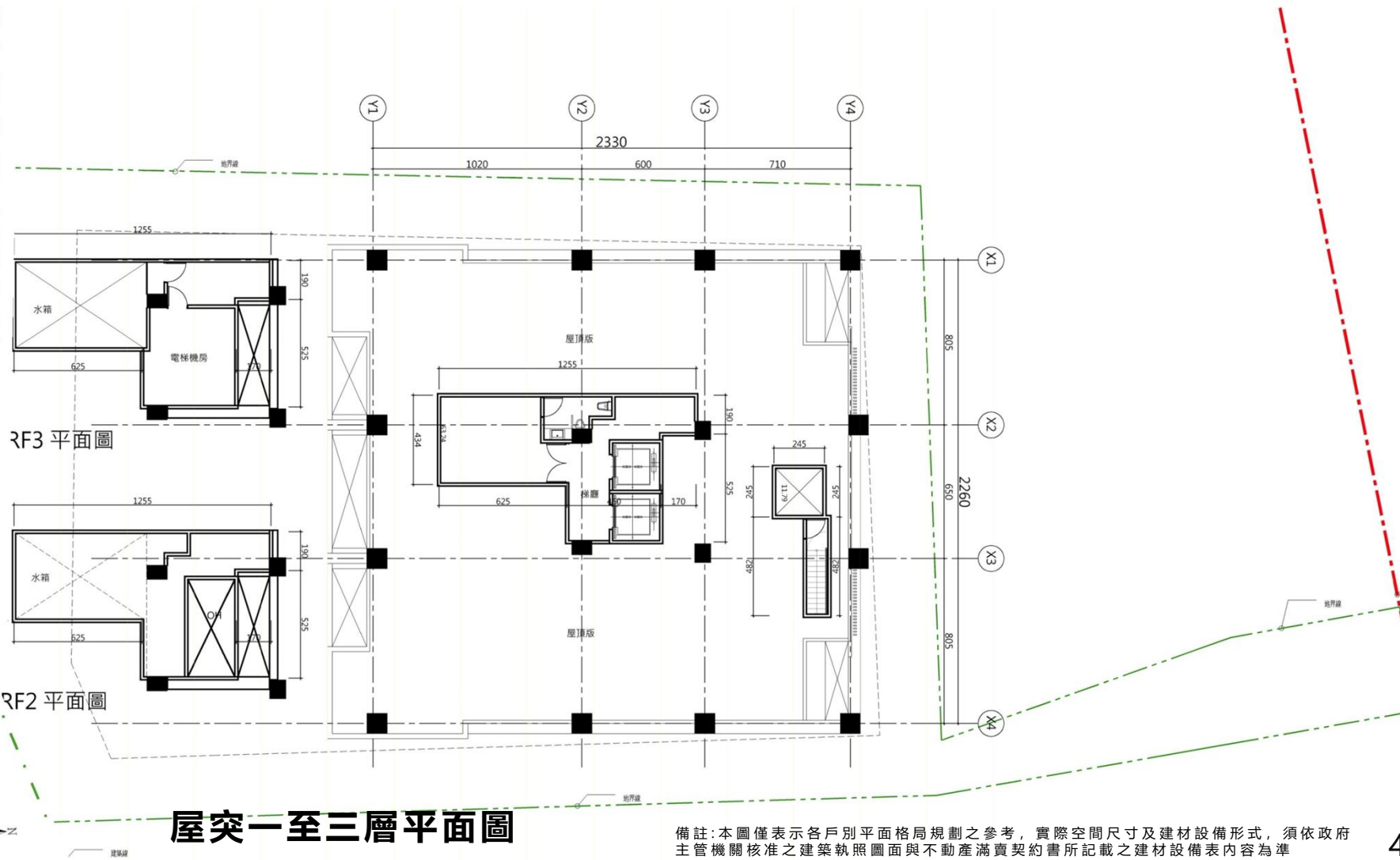
三層平面圖

備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 建築規劃平面圖



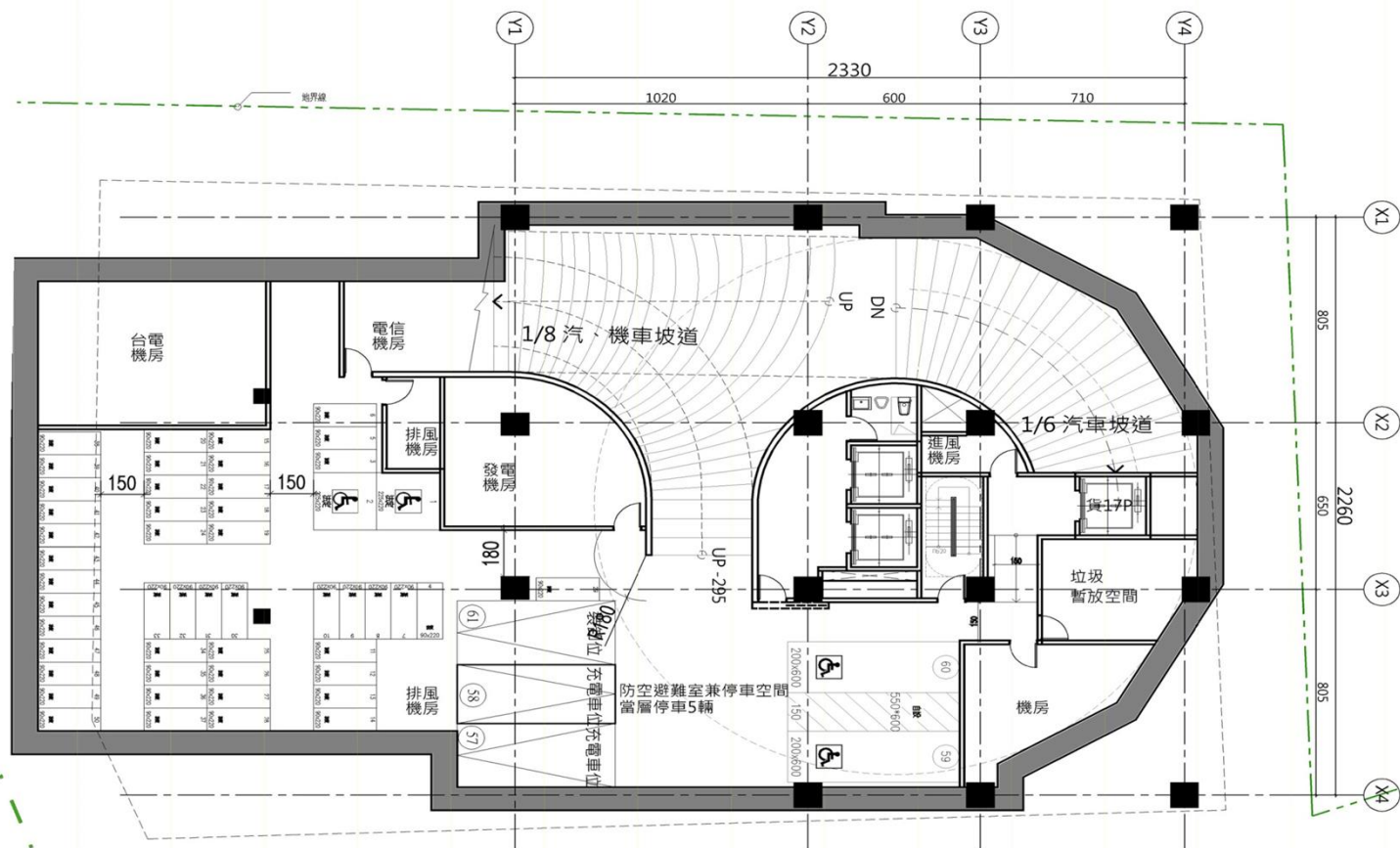
# 建築規劃平面圖



備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考, 實際空間尺寸及建材設備形式, 須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 建築規劃平面圖

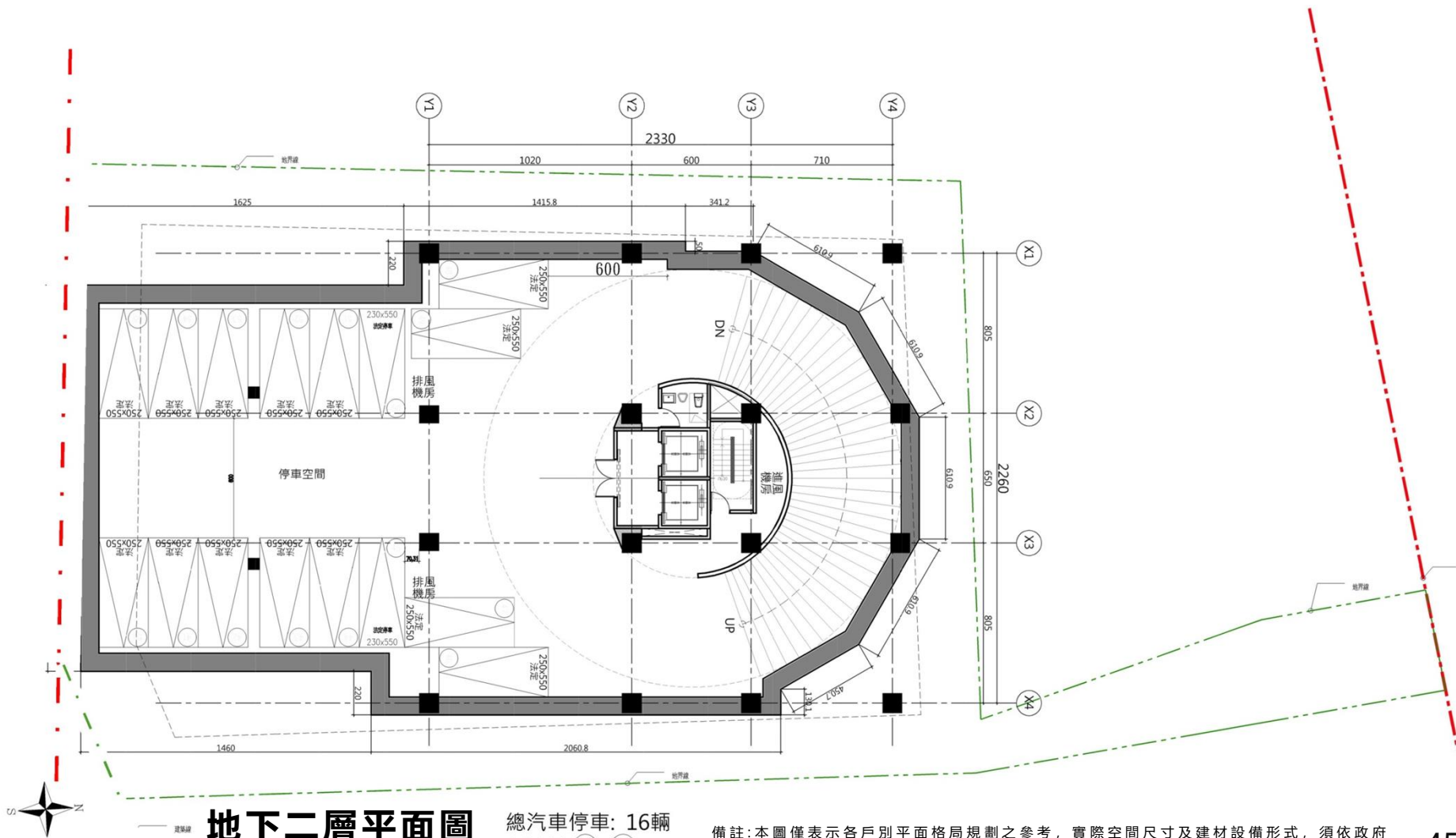
備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準



地下一層平面圖

總汽車停車: 5+16+19+21=61輛  
 總機車停車: 50輛

# 建築規劃平面圖

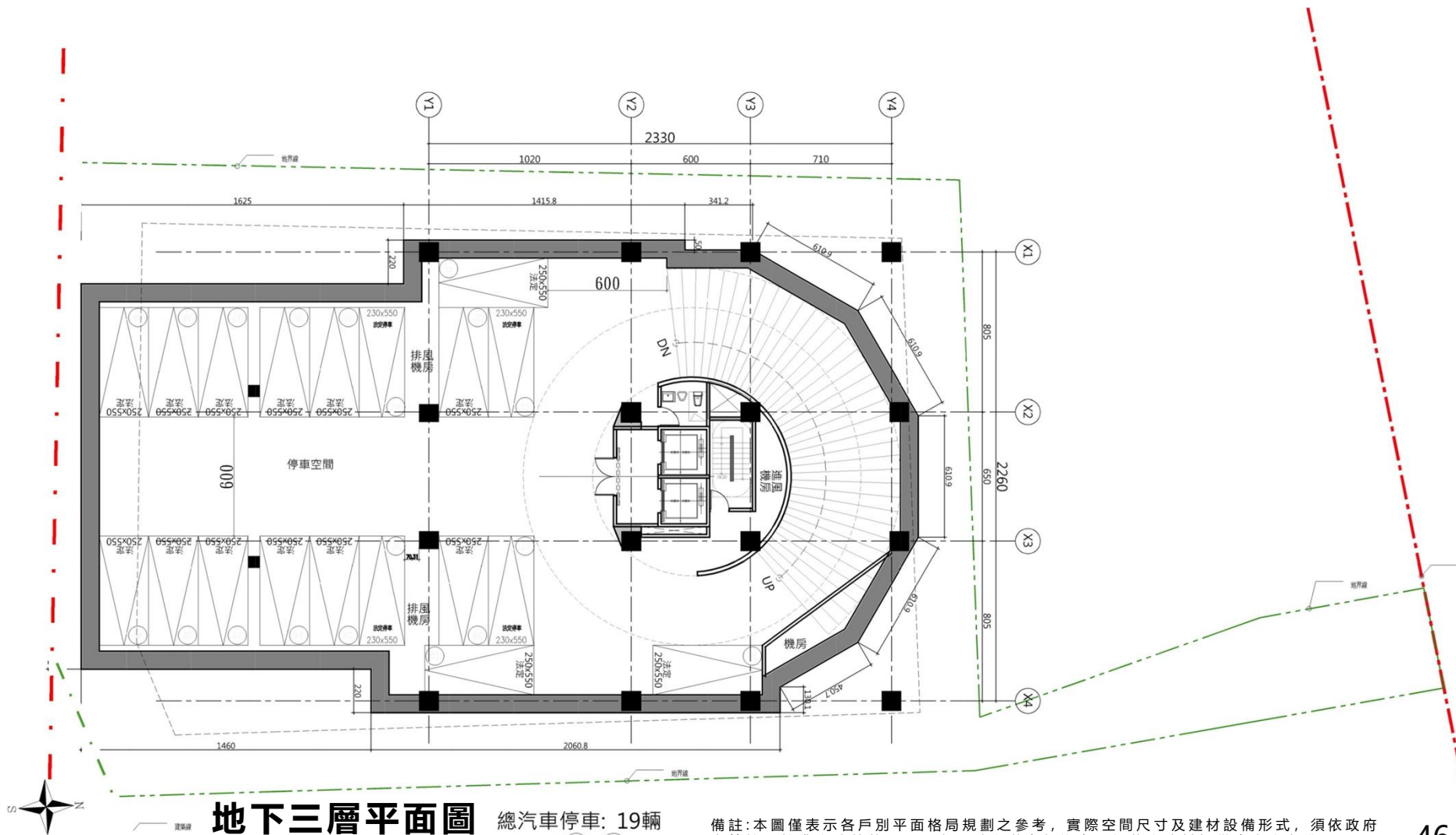


地下二層平面圖

總汽車停車：16輛  
車位編號：(41)~(56)

備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

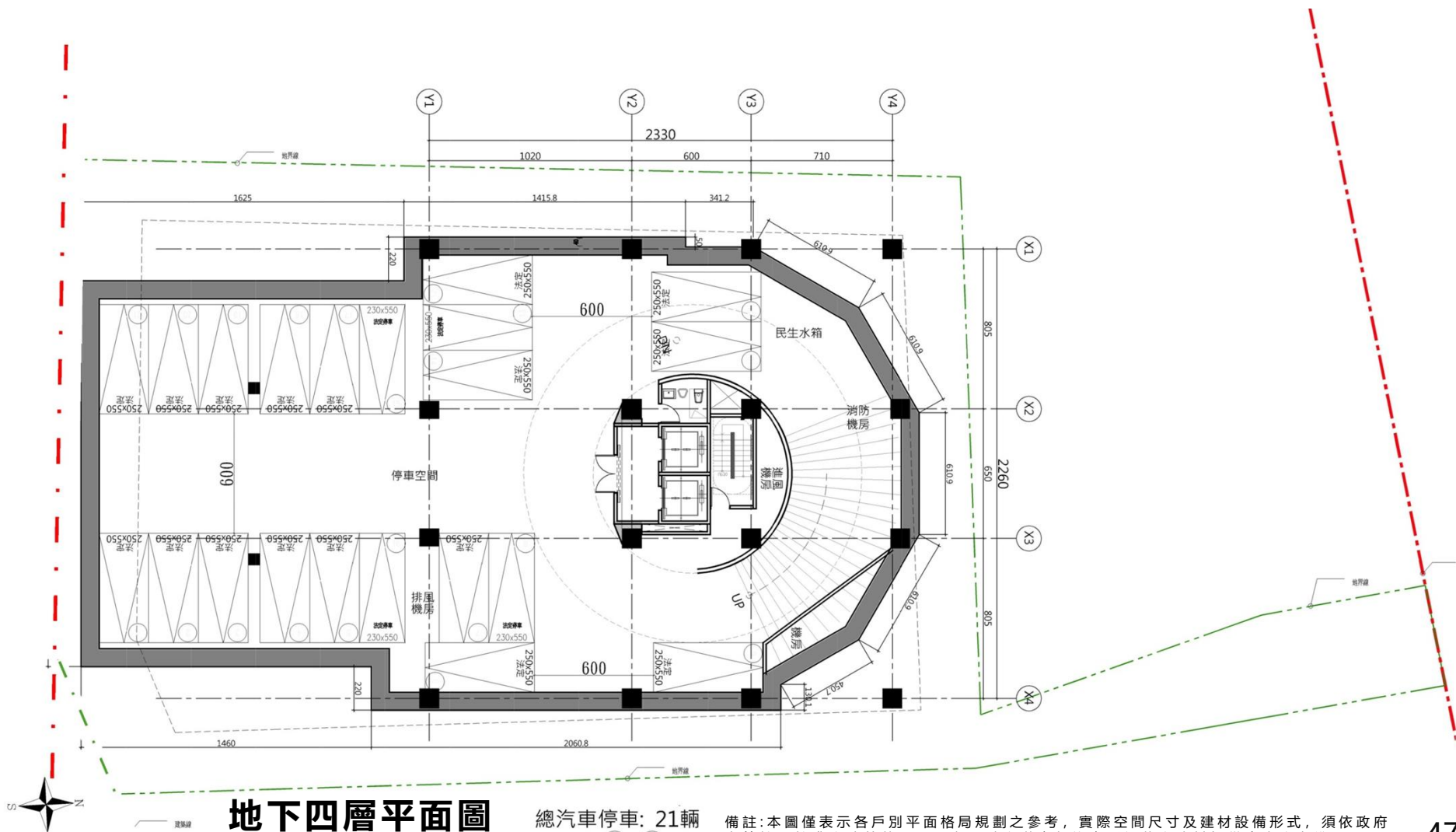
# 建築規劃平面圖



**地下三層平面圖** 總汽車停車: 19輛  
車位編號: (22)~(40)

備註: 本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考, 實際空間尺寸及建材設備形式, 須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 建築規劃平面圖



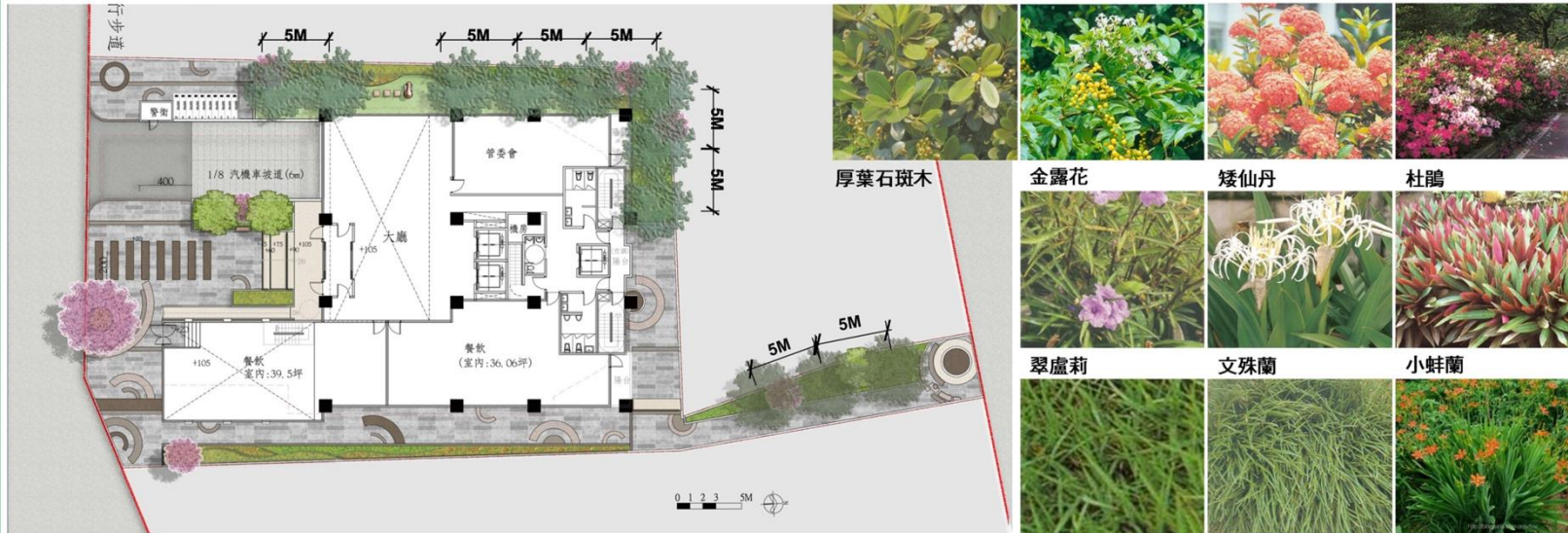
地下四層平面圖

總汽車停車: 21輛  
車位編號: 01~21

備註: 本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考, 實際空間尺寸及建材設備形式, 須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 景觀規劃

## 景觀植栽配置圖



景觀平面配置圖 SCALE: 1/200



### 喬木



楓香



黃連木



烏心石

### 植栽圖例說明

圖例	名稱	規格	數量	覆土深	單位綠覆面積	單項綠覆面積	總綠覆面積	綠覆率
	楓香	H=5M, W=2.5M φ=8-10cm, 枝下高>2M	8株	1.5M	25	200	200+25	535.25/ 823.9 =64.97%
	黃連木	H=5M, W=2.5M φ=8-10cm, 枝下高>2M	1株	1.5M	25	25	+170.24	
	烏心石	H=5M, W=2.5M φ=8-10cm, 枝下高>2M	3株	1.5M	25	75	+65.01 =535.25	
<b>灌木及地被</b>								
	厚葉石斑木...	H=1.5 M, W=0.8M	170.24m <sup>2</sup>	0.6M	1	170.24		
	金露花、矮仙丹、杜鵑、翠虛莉、文殊蘭...	H=0.5M, W=0.3M, 平均每m <sup>2</sup> > 4株						
	台北草、沿街草、射干、小蚌蘭...	密植	65.01m <sup>2</sup>	0.3M	1	65.01		

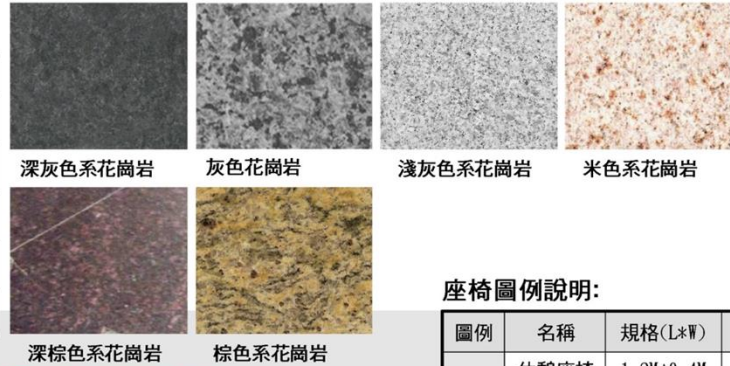
備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準



## 景觀鋪面、座椅配置圖

### 鋪面圖例說明

圖例	材質說明	規格	備註
	花崗岩深灰、灰、淺灰三色拼貼	(細鑿面、水沖面)30*60cm	符合CNS3299-12規範標準
	深棕色系花崗岩	(水沖面)50*50cm	符合CNS3299-12規範標準
	棕色系花崗岩	(水沖面)30*30cm	符合CNS3299-12規範標準
	棕色系花崗岩	(細鑿面)30*30cm	符合CNS3299-12規範標準
	米色系花崗岩	(細鑿面)30*30cm	符合CNS3299-12規範標準



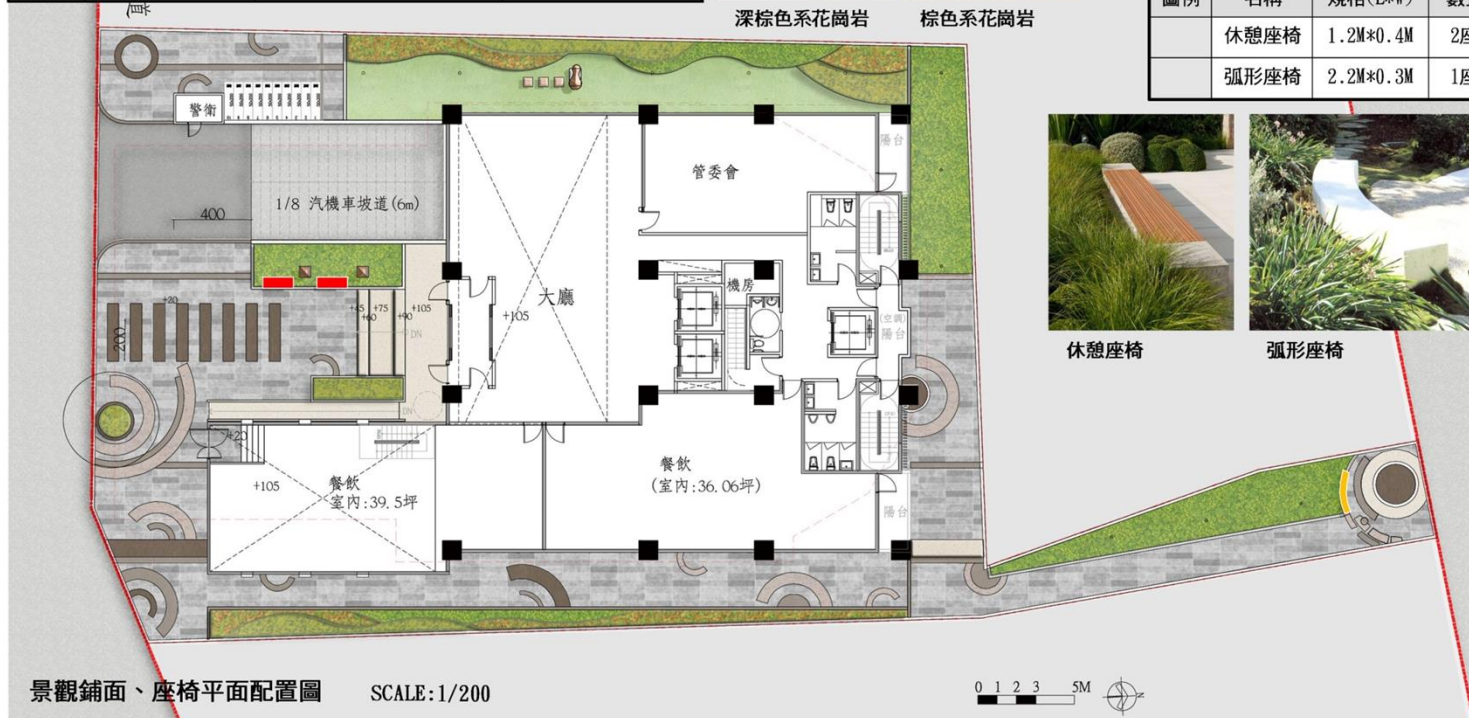
### 座椅圖例說明:

圖例	名稱	規格(L*W)	數量
	休憩座椅	1.2M*0.4M	2座
	弧形座椅	2.2M*0.3M	1座



休憩座椅

弧形座椅



景觀鋪面、座椅平面配置圖 SCALE:1/200



備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

景觀燈光配置圖



景觀照明平面配置圖 SCALE:1/200

照明燈具圖例說明:

	名稱	數量	開啟時段
■	庭園矮燈	17盞	6:00 PM -12:00 PM 6:00 PM -6:00 AM
◆	街道立燈	11盞	6:00 PM -6:00 AM
■	壁嵌燈	19盞	6:00 PM -6:00 AM

本區照明將區分為三時段:

A 照明時段: 6:00 PM -10:00 PM  
主要以人行動線安全之直接照明及營照廣場景觀效果之間接照明為主。

B 照明時段: 10:00 PM -12:00 PM  
主要以人行動線安全之直接照明為主，廣場景觀效果之間接照明則以點綴不擾人為要。

C 照明時段: 12:00 PM -6:00 AM  
主要以人行動線安全之直接照明為主，廣場景觀效果之間接照明則關閉以節省能源。



街道立燈



景觀矮燈



壁嵌燈

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

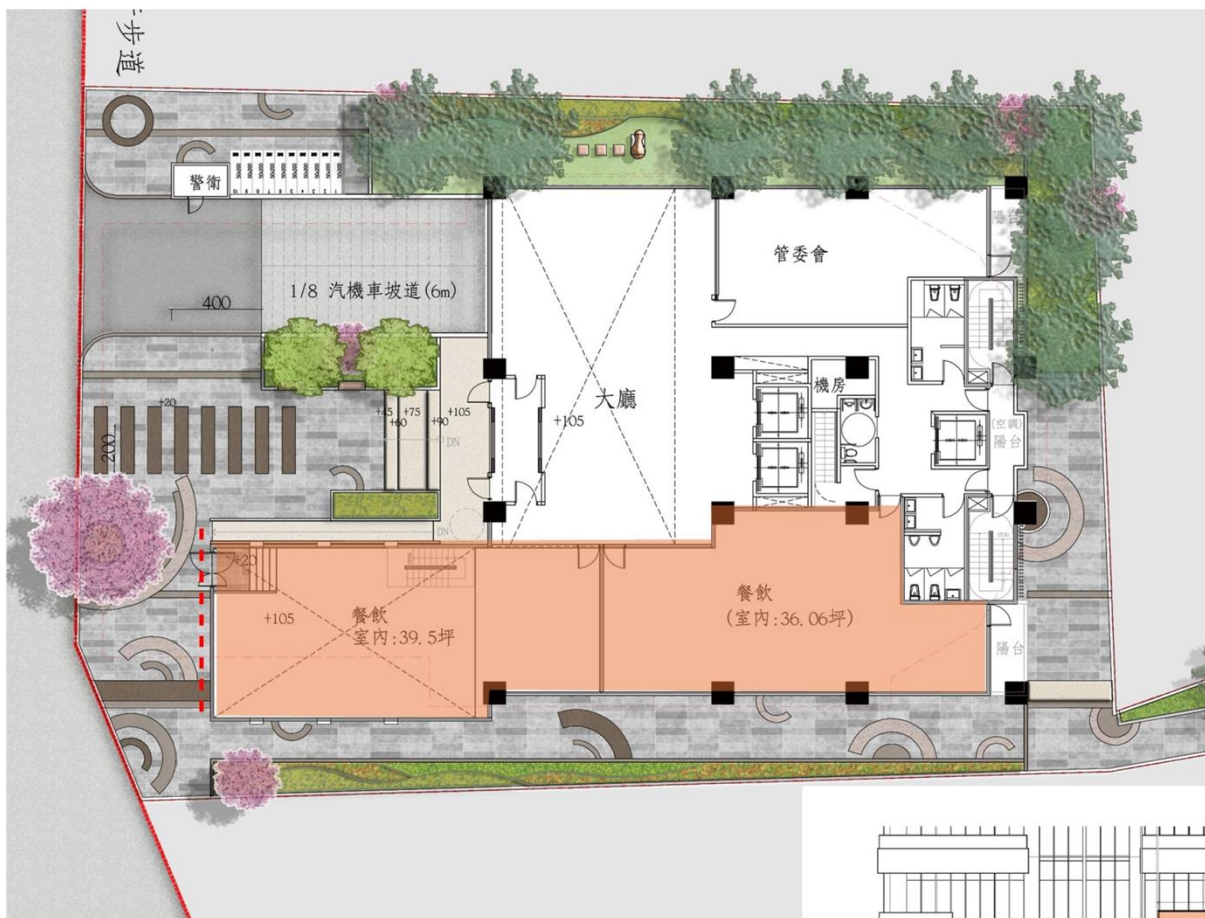
# 景觀規劃

備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準



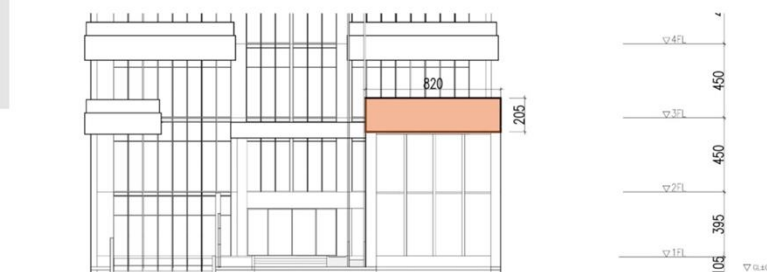
視覺景觀模擬圖

# 景觀規劃

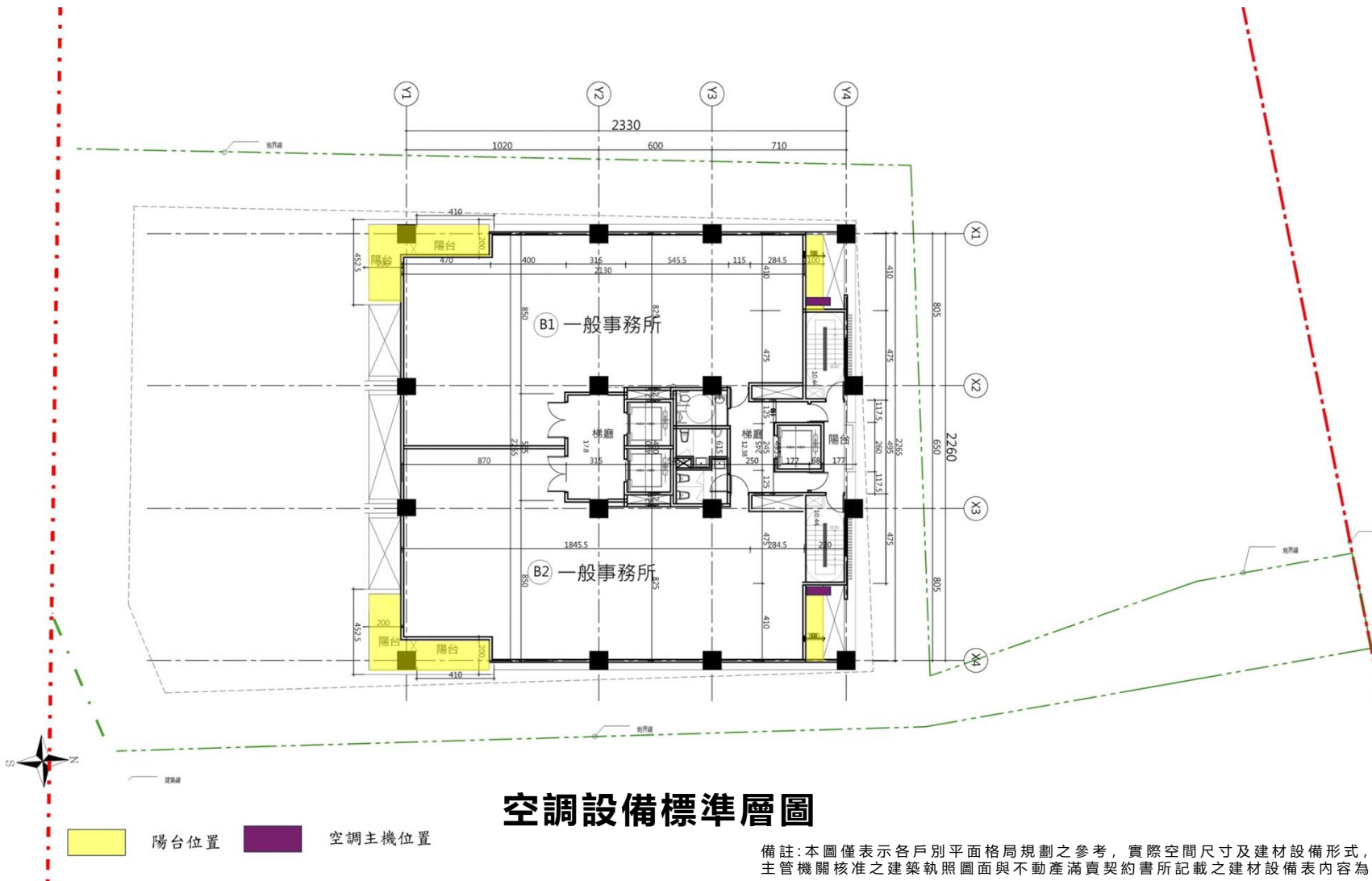


店鋪位置
  招牌位置

## 廣告物設置圖



備註:本圖僅表示各戶別  
 平面格局規劃之參考,  
 實際空間尺寸及建材設  
 備形式,須依政府主管  
 機關核准之建築執照圖  
 面與不動產買賣契約書  
 所記載之建材設備表內  
 容為準

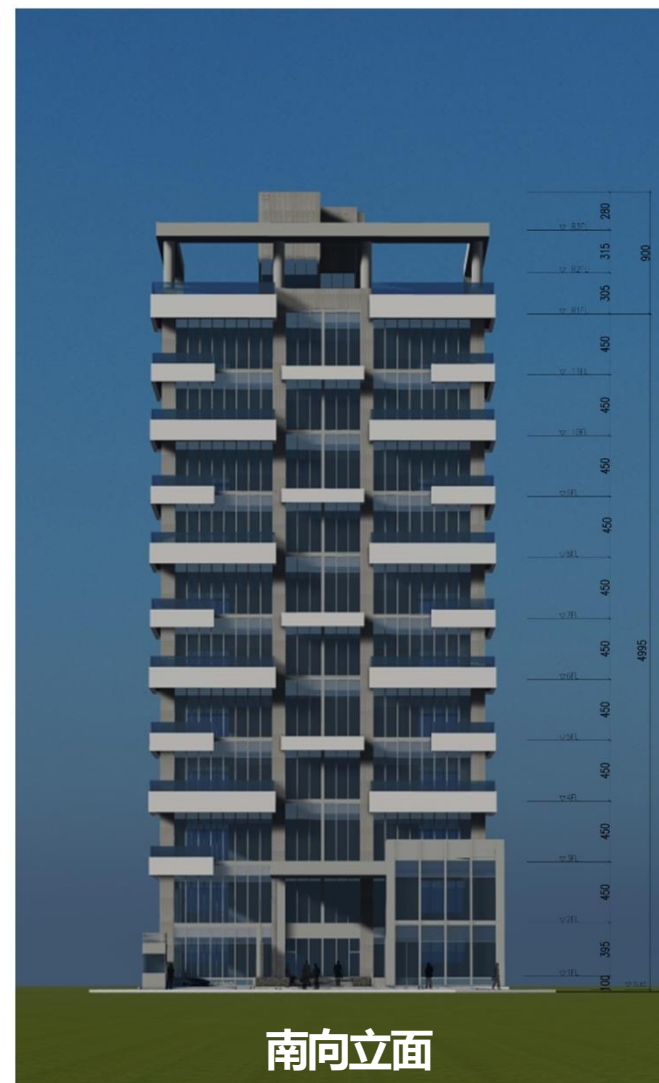


景觀燈光配置圖

備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準



# 建築物西向與南向立面圖



備註：本圖僅表示各戶別平面格局，尺寸及形式，備政府核准照圖所記備

圖僅表  
平面參  
間設  
空材  
實建  
材  
式，須  
管機  
建與  
執不  
約書  
動建  
材  
內  
容  
為

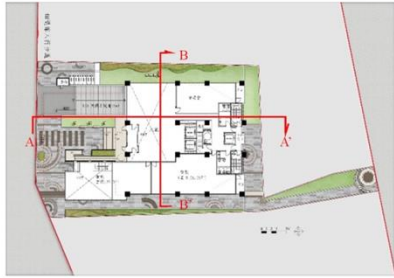
# 建築物東向與北向立面圖



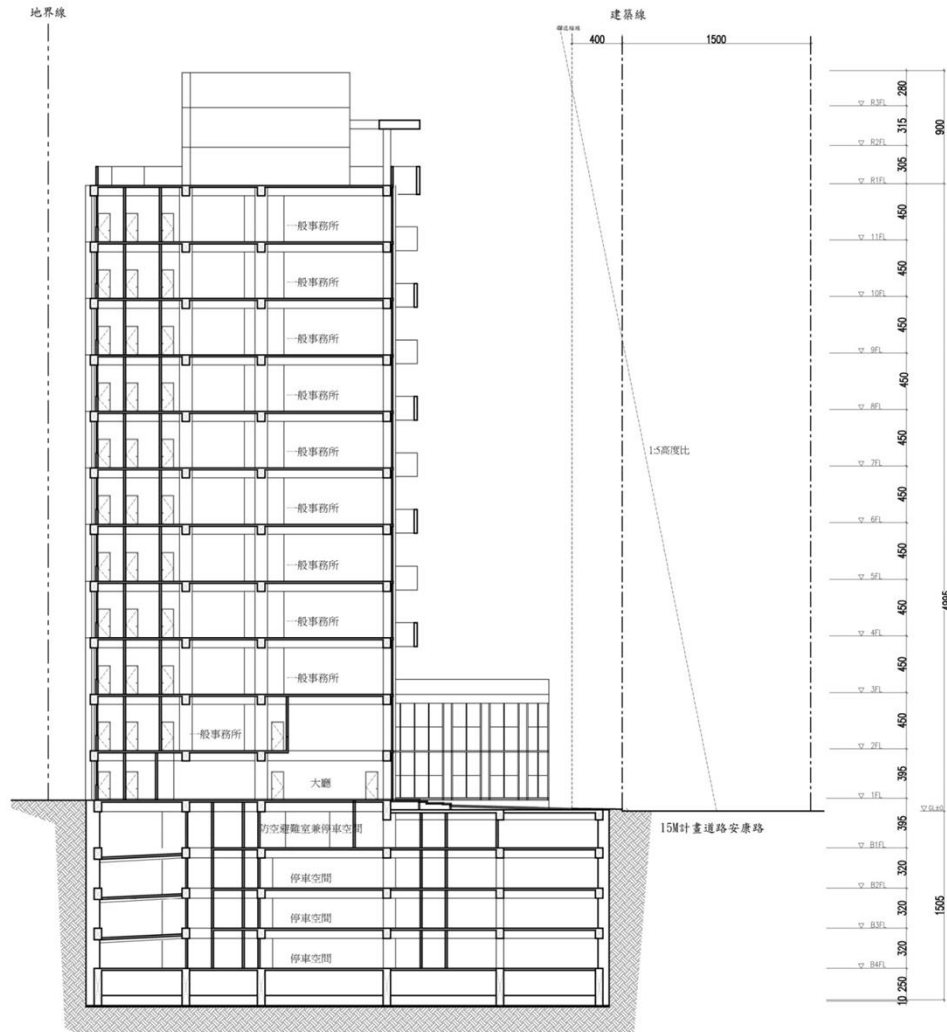
備註：本圖戶局考，尺設須之圖產書建內  
僅表示各格參間材，主准照動約之表  
規別平之空建式，府核執不契載備準  
劃劃際之空建式，府核執不契載備準  
實及形政關築與賣記設為  
寸備依機建面滿所材設為



# 建築物剖面圖

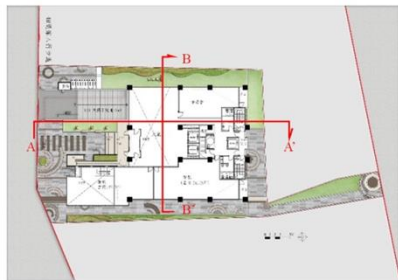


A-A'剖面圖

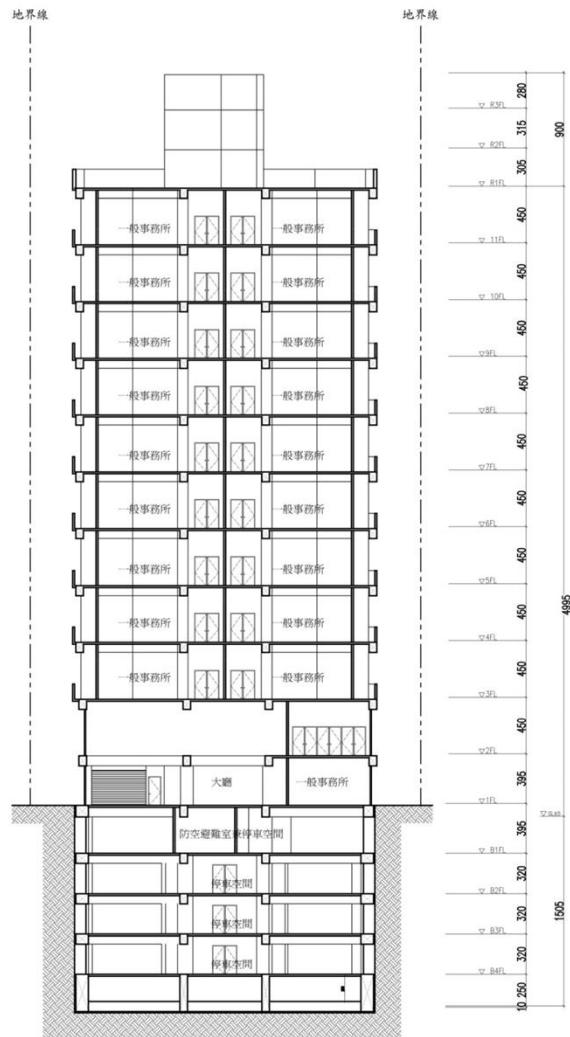


備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 建築物剖面圖



B - B' 剖面圖



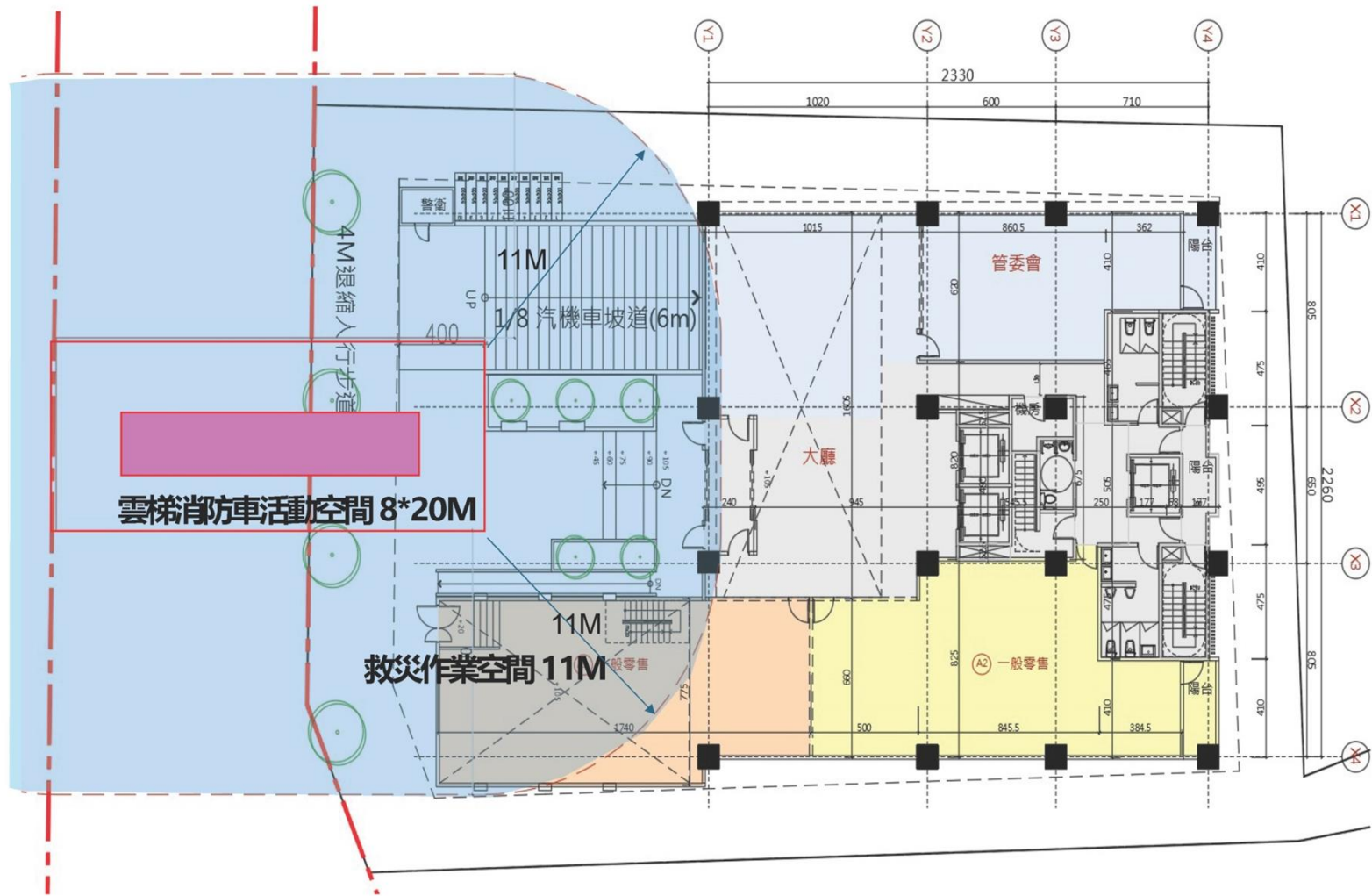
備註:本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考,實際空間尺寸及建材設備形式,須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

# 建築物透視圖



備註：本圖僅表示各戶別  
平面格局規劃之參考，  
實際空間尺寸及建材設  
備形式，須依政府主管  
機關核准之建築執照圖  
面與不動產買賣契約書  
所記載之建材設備表內  
容為準

# 消防救災檢討



消防救災空間檢討



**簡報結束**

**敬請指教**

**臺北市  
都市更新處官網**



**臺北市中山區南  
京東路3段168號  
17樓  
(02)2781-5696**

**宜德信開發股份  
有限公司網站**



**臺北市中山區中  
山北路3段58號5  
樓之2  
(02)8509-8088**