

議程	主講者
簽到	-
主席致詞	實施者：東煒建設股份有限公司
更新規劃簡報 建築設計簡報	邑相更新規劃股份有限公司 邱垂睿建築師事務所
綜合討論	所有權人及相關權利人
來賓指導	內湖區公所、里辦公處、學者專家
主管機關指導	臺北市都市更新處
散會	-

- 出席人員：臺北市都市更新處、學者專家、內湖區公所、蘆洲里里長、臺北市內湖區潭美段一小段477-1地號1筆土地之土地所有權人、合法建物所有權人、他項權利人。

# 擬訂臺北市內湖區潭美段一小段 477-1地號1筆土地都市更新 事業計畫案 公聽會

實施者：東煒建設股份有限公司

建築設計：邱垂睿建築師事務所

規劃單位：邑相更新規劃股份有限公司

時間：中華民國111年04月07日

# 簡報大綱

- 壹、辦理緣起與目標
- 貳、基地現況分析
- 參、事業計畫說明
- 肆、建築設計說明

## 一、辦理緣起及過程

本更新單元內**建物老舊**有礙公共安全之虞；**停車位設置不足**；單元內**土地低度利用**，未能符合都市應有生活機能，故**辦理都市更新期**改善都市景觀、提供舒適人行空間、促進土地再開發利用。

辦理過程如下：

**100年08月29日**：「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」公告劃定更新地區

**111年03月16日-18日**：登報三日

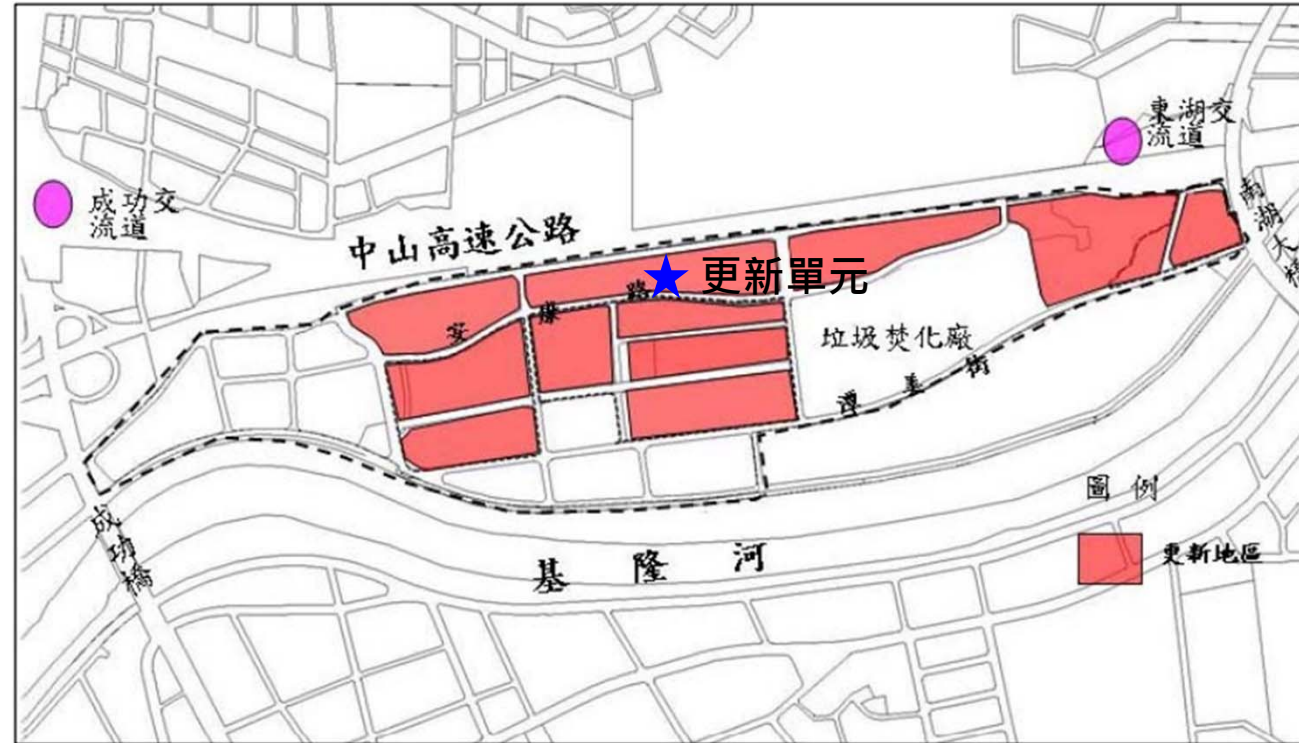
**111年03月23日**：雙掛號寄發開會通知、張貼公告

**111年04月07日**：舉行事業計畫公聽會

**111年04月21日**：提送市府審查

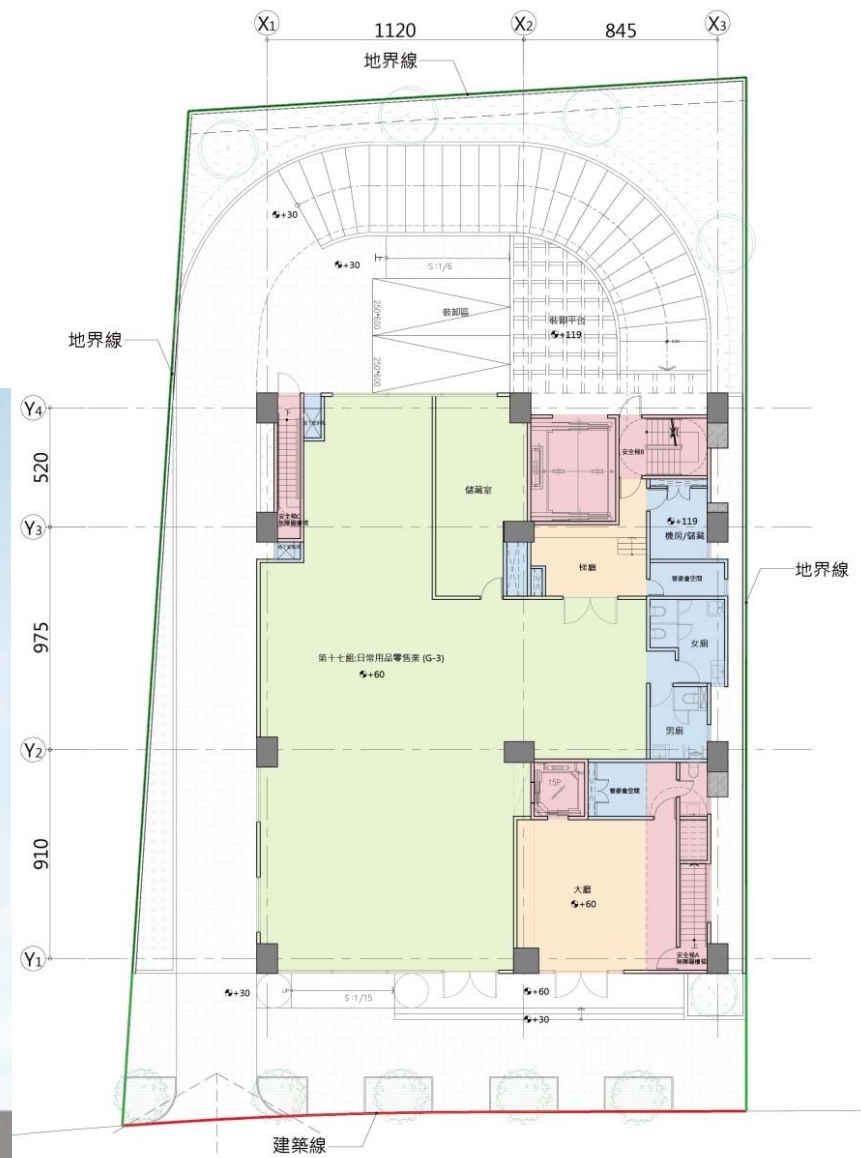
## 二、法令依據

依據都市更新條例**第32條**、**第37條**、**第43條**及臺北市都市更新自治條例等相關規定辦理。



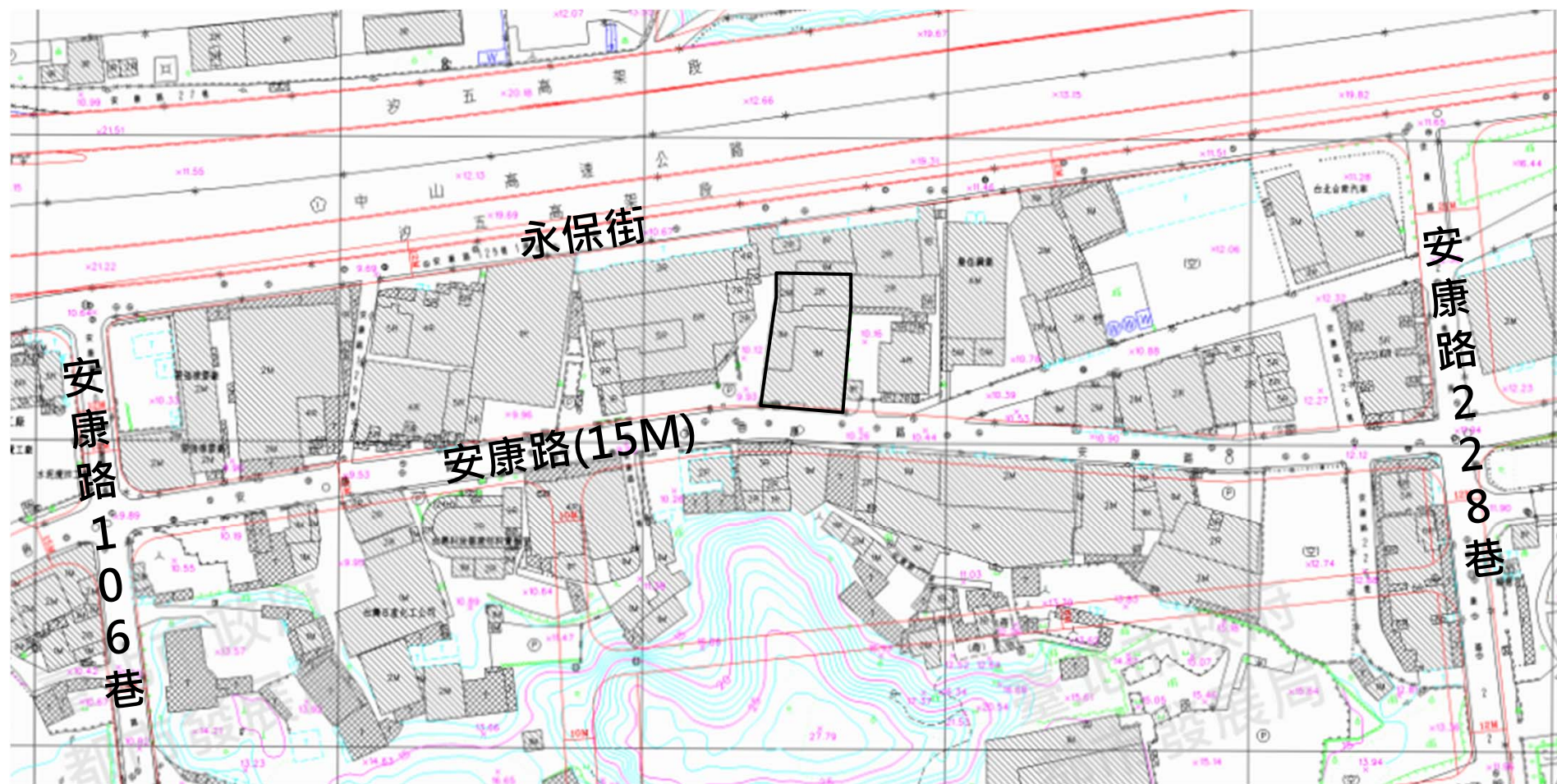
## 三、計畫目標

- (一)改善整體都市景觀及提供舒適人行空間
- (二)老舊廠辦翻新，發展智慧工廠
- (三)促進土地再開發利用、復甦都市機能



## 一、更新單元位置

內湖區永保街、安康路228巷、安康路及安康路106巷所圍街廓範圍內，屬於非完整街廓。



## 二、土地座落

內湖區潭美段一小段477-1地號1筆土地  
 ，土地面積為1,143.00m<sup>2</sup>。

## 三、公私有土地及建物分佈情形

土地權屬 (管理機關)	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	0.00	0.00	0	0.00
私有土地	1,143.00	100.00	1	100.00
合計	1,143.00	100.00	1	100.00
公有合法建物	0.00	0.00	0	0.00
私有合法建物	501.82	100.00	1	100.00
合計	501.82	100.00	1	100.00



## 四、同意比率

依據「都市更新條例」第37條及第44條規定計算：

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 )	1,143.00	1	501.82	1
公有 ( a )	0.00	0	0	0
其他私有 ( b=A-a )	1,143.00	1	501.82	1
排除總和 ( c )	0	0	0	0
計算總和 ( B = b-c )	1,143.00	1	501.82	1
同意數 ( C )	1,143.00	1	501.82	1
同意比率 ( % ) ( C/B )	100.00%	100.00 %	100.00 %	100.00 %
法定同意比率 ( % )	80%	80%	80%	80%

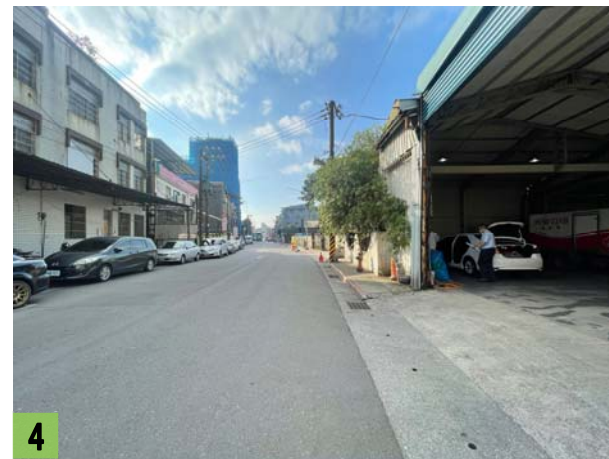
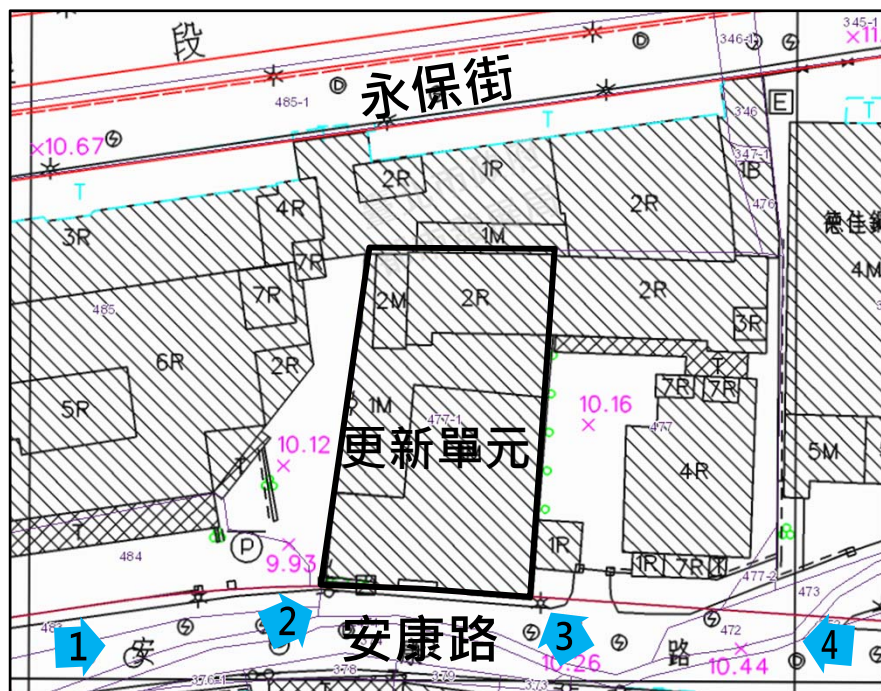
未來依提送臺北市政府審查時之同意比率為準

## 五、更新單元現況

土地使用現況主要為工業使用，現為廠辦使用。

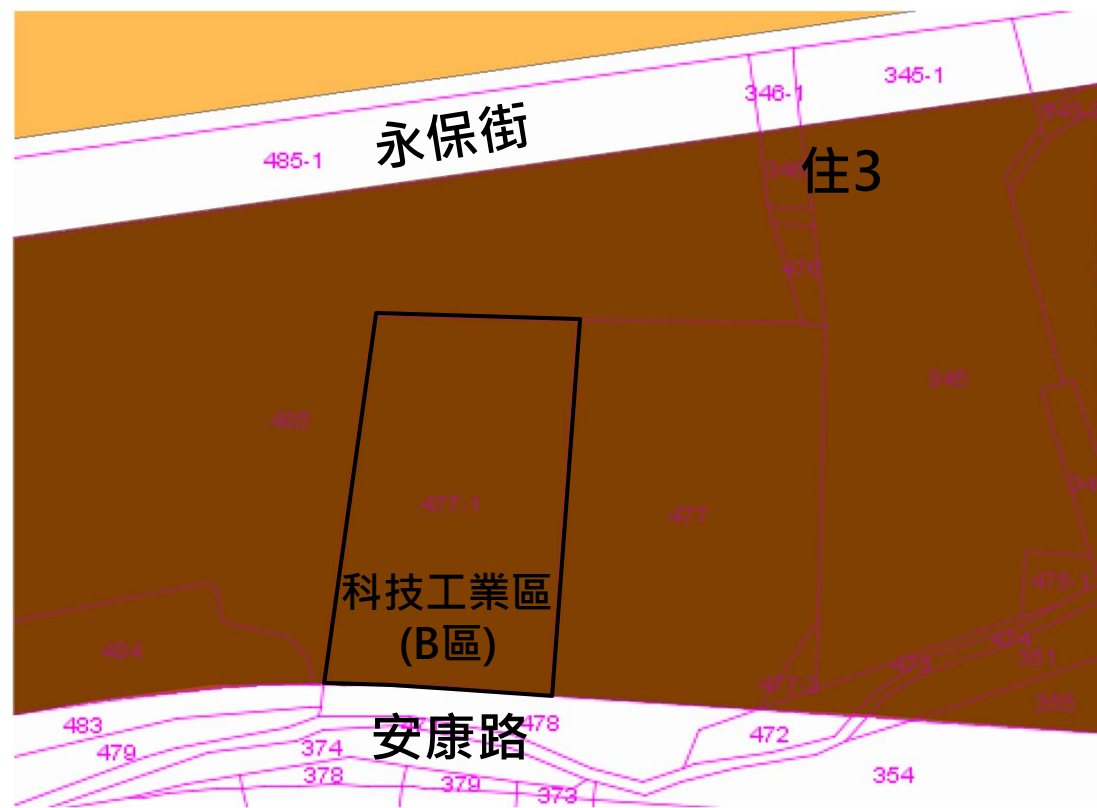
## 六、附近土地使用現況

更新單元附近地區土地多為工業使用。



## 七、細部計畫

本單元位於78.12.07公告「修訂內湖區葫洲里附近工業區細部計畫（第二次通盤檢討）案」及100.08.29公告「變更臺北市內湖區蘆洲里附近工業區細部計畫案」計畫範圍內。



更新單元都市計畫圖

## 八、土地使用分區

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率	允建建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率	法定容積(m <sup>2</sup> )
科技工業區(B區)	1,143.00	45%	514.35	200%	2,286.00

## 一、實施方式

- (一)本案以「協議合建」方式實施都市更新，以**事業計畫**方式辦理。
- (二)本更新單元將採**全區重建**方式辦理更新。

## 二、拆遷安置計畫

- (一)合法建築物之補償與安置：

合法建築物之補償與安置費**依協議內容辦理**，故不予提列。

- (二)占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置：

本案無此情形。

### 三、更新容積獎勵與容積移轉

基準容積：1,143.00m<sup>2</sup>×200% = 2,286.00m<sup>2</sup>

獎勵項目		容積(m <sup>2</sup> )	額度(%)	說明	
中央獎勵	#6危險老舊建物	182.88	8.00%	經結構安全性能評估結果未達最低等級者：原建築基地基準容積8%	
	#10綠建築標章之建築設計獎勵	137.16	6.00%	申請銀級，申請使照時需繳保證金	
	#11智慧建築標章之建築設計獎勵	137.16	6.00%	申請銀級，申請使照時需繳保證金	
	#13耐震設計獎勵	228.60	10.00%	申請耐震建築標章，申請使照時需繳保證金	
	#14時程獎勵	228.60	10.00%	獎勵辦法實施日起5年內逕送事業計畫	
地方獎勵	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(二)	22.86	1.00%	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量2倍以上。
		建築規劃設計(三)	127.99	5.60%	沿計畫道路退縮供人行走之地面道路 / 騎樓
		建築規劃設計(四)	68.58	3.00%	符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則
	二、新技術之應用	新技術應用	22.86	1.00%	充電汽車及機車停車位數達法定停車位3%
更新獎勵合計		1,156.69	50.60%		
更新獎勵上限 (A)		1,143.00	50.00%	更新獎勵上限50%	
申請容積獎勵總計		1,143.00 (50.00%)			

實際獎勵額度依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準

## 四、財務計畫-成本分析

實施經費-提列項目		提列金額 (元)	
壹. 工程費用	重建費用【A】	營建費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水.電.瓦斯管線工程費用、相關基金、建築相關規費、	288,630,812
	公共設施費用【B】		0
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用【C】		0
貳. 權利變換費用【D】	建築師規劃設計費(建築設計、監造)、都市更新規劃費用、更新前測量費用(含技師簽證費用)、地籍整理費用	9,042,276	
參.申請容積移轉所支付之費用【E】		0	
肆.都市計畫變更負擔費用【F】		0	
伍.貸款利息【G】		6,547,093	
陸.稅捐【H】	印花稅(承攬契據、讓售不動產契據)、營業稅	9,225,431	
柒.管理費用【I】	廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費	73,613,268	
<b>實施經費-合計</b>		<b>387,058,880</b>	

以上金額為暫估價值，以事業計畫審查結果為準。

## 五、管理維護計畫

本案更新後由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，管委會組成、公共基金設置、住戶管理費用負擔及收支基準、管理事項、住戶公約及特別約定皆依「公寓大廈管理條例」相關規定辦理。

## 六、效益評估

**政府方面：**減少環境成本支出，落實更新政策，增加地方政府稅收。

**地主方面：**改善建物老舊現況，更新老舊廠房；創造高品質廠辦環境；享受稅賦優惠。

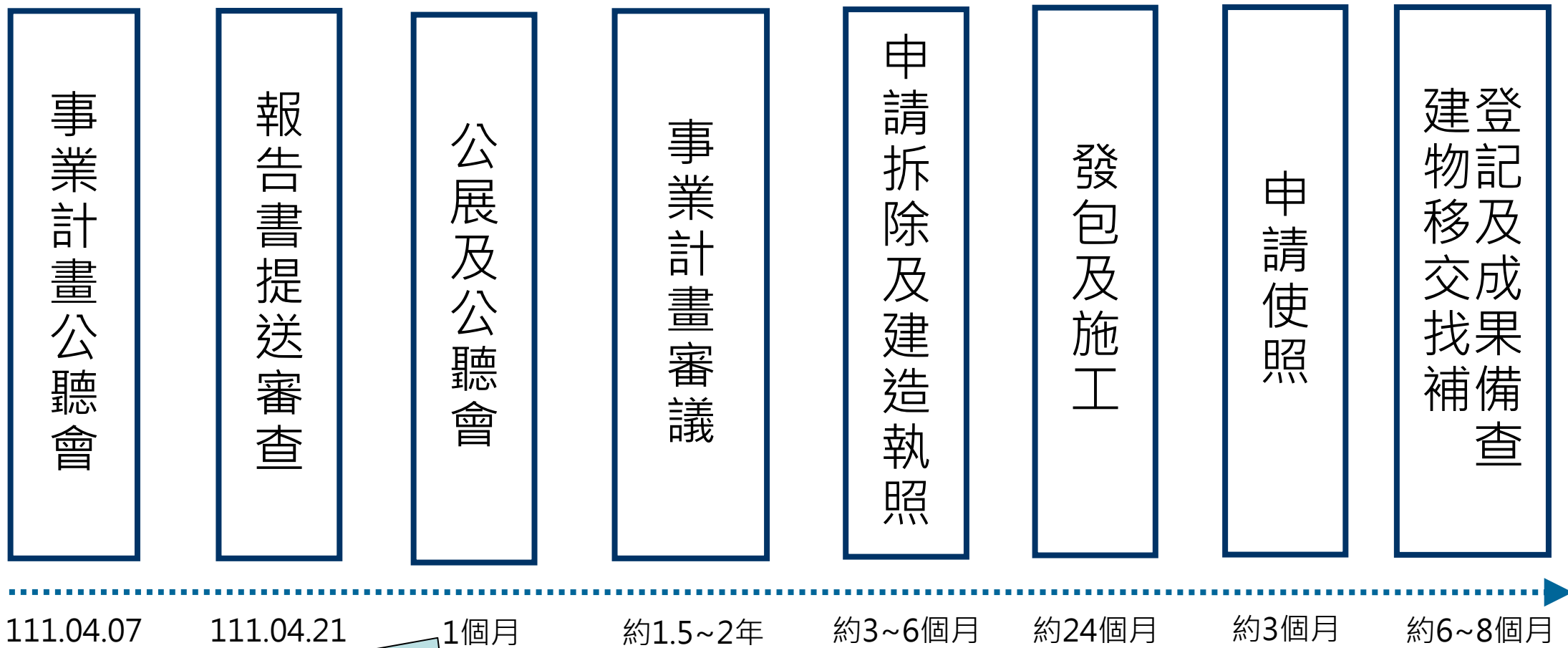
**地區居民：**提供舒適安全之開放空間；美化都市景觀；更新示範帶動舊廠辦更新。

**實施者：**獲得合理利潤，提高實施者投資開發意願；提升實施者企業品牌形象。

## 七、風險控管方案

實施更新事業之資金由實施者自行籌措，未來擬辦理土地營建融資，並辦理資金信託管理，融資之資金將專款專用管理。

# 八、預計進度



本案取得全體土地及建物所有權人同意  
公展期間得縮短為15日

◆本預計進度為暫估，未來以實際執行進度為準

## 一、法令及面積檢討

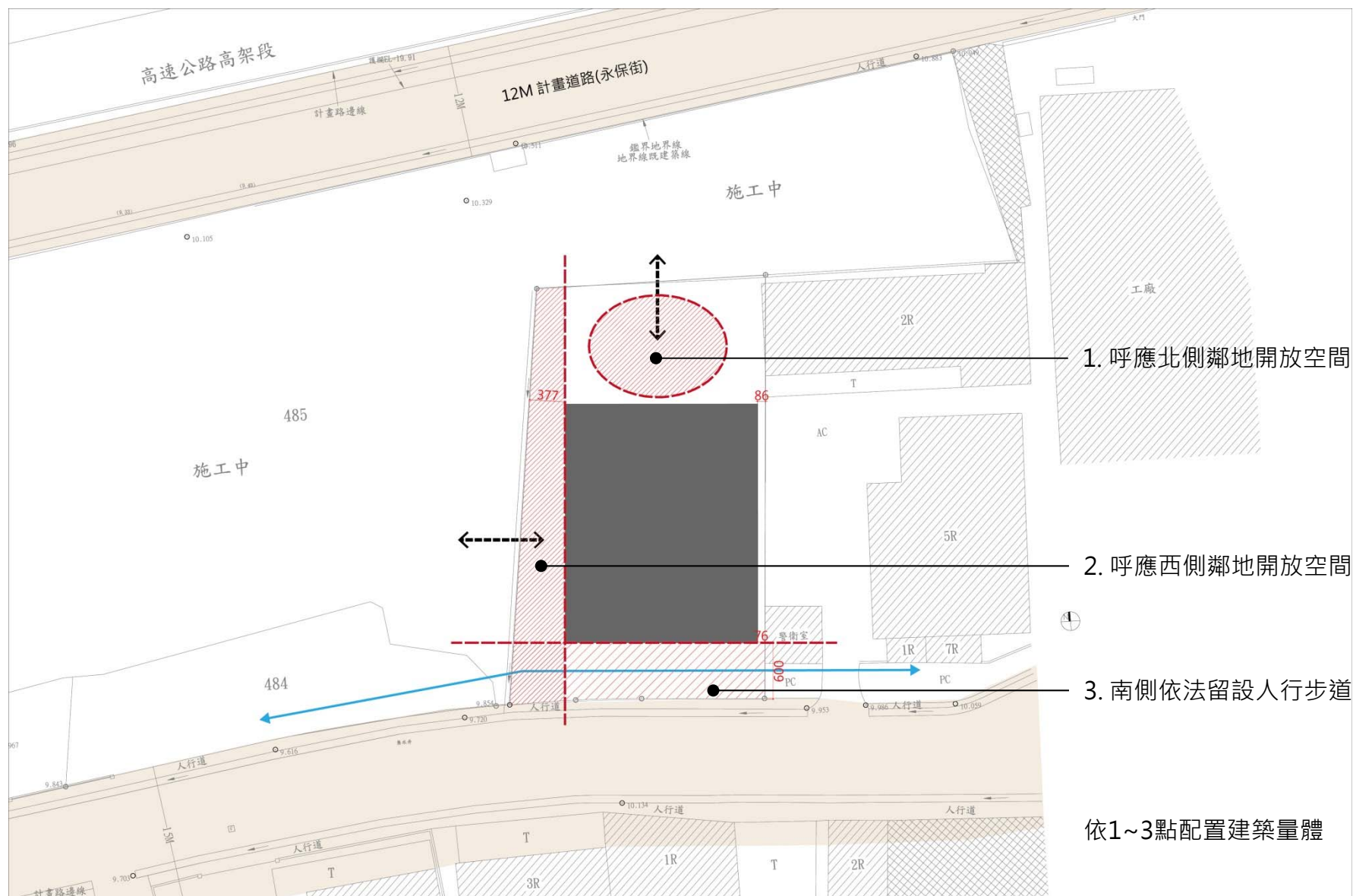
## 二、建築設計說明

- (1) 基地量體配置計畫
- (2) 垂直樓層用途計畫
- (3) 主要出入口
- (4) 開放空間系統
- (5) 人行步道、騎樓獎勵
- (6) 防災配置計畫
- (7) 景觀配置計畫
- (8) 各層平面說明
- (9) 建築外觀設計

法令檢討		
基地面積	1,143.00m <sup>2</sup>	科技工業區(B區)
允建建築面積	514.35m <sup>2</sup>	建蔽率：45%
基準容積	2,286.00m <sup>2</sup>	基準容積率：200%
獎勵容積(更新)	1,143.00m <sup>2</sup>	獎勵值 50%
允建總容積	3,429.00m <sup>2</sup>	平均容積率：300%
設計面積檢討		
總樓地板面積	6,453.53m <sup>2</sup>	
設計容積樓地板面積	3,428.23m <sup>2</sup>	設計容積率：299.93 %
建築規模	地上九層/地下三層	RC構造
建築面積	503.47 m <sup>2</sup>	建蔽率：45 %
地下層開挖面積	628.32 m <sup>2</sup>	開挖率：54.97%
停車數(法定/實設)	汽車：37輛/ 38輛      機車：38輛/ 38輛	
總戶數	共計 2 戶 (一般零售業 1 戶/廠房辦公室 1 戶)	

\*本表數據以市府審查核定後為準

## (1)、基地量體配置計畫

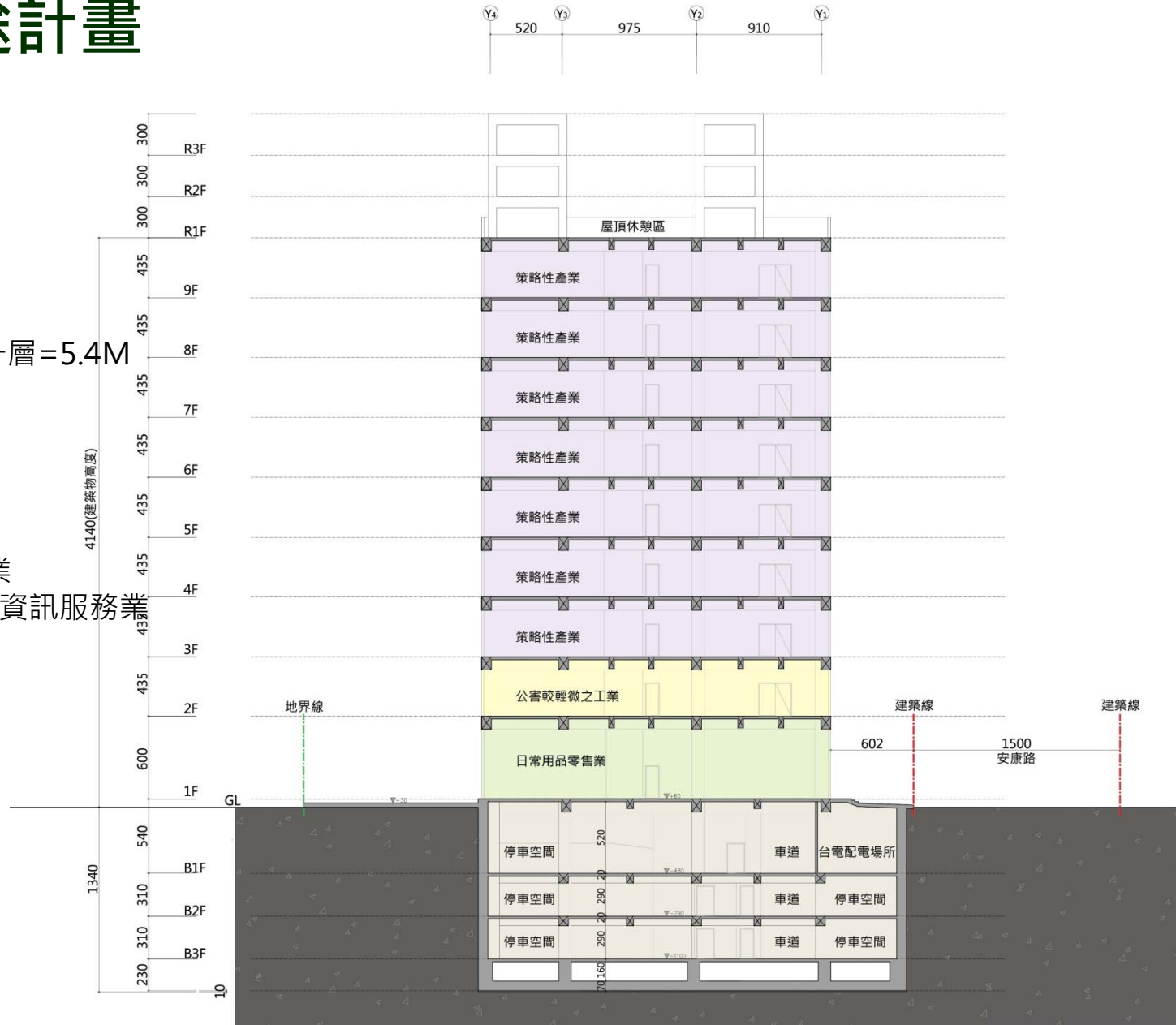


## (2)、垂直樓層用途計畫

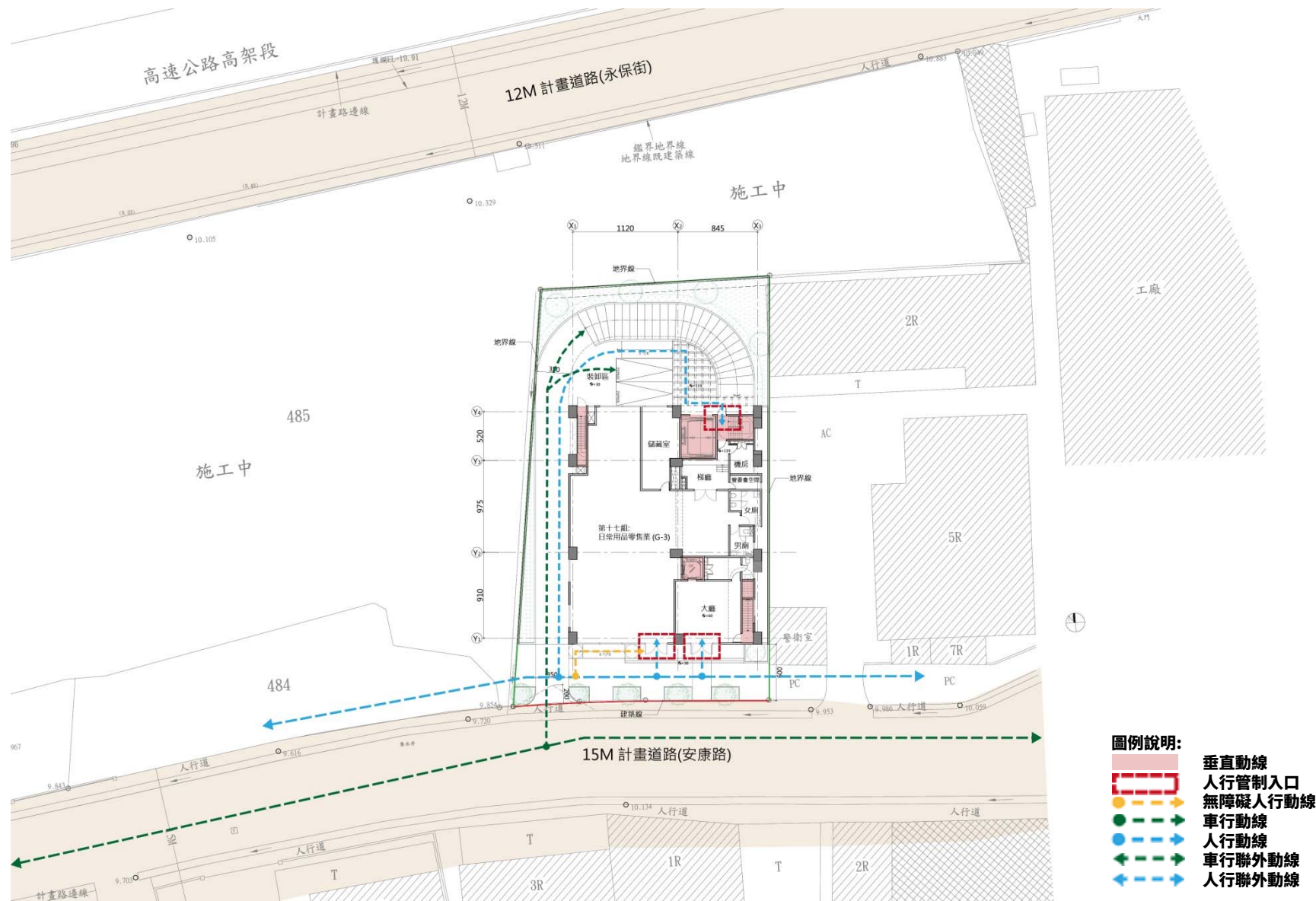
- 基地面積：1143m<sup>2</sup>
- 土地使用分區：科技工業B區
- 開挖深度：13.4M
- 興建規模：
  - 地下三層/地上九層/屋突三層
- 樓層高度：
  - 地下三層=3.1M/地下二層=3.1M/地下一層=5.4M
  - 地上一層=6M/地上二層至九層=4.35M
  - 屋突一至三層=3M
- 開發建築用途：
  - 地下三至一層=停車空間
  - 地上一層=第十七組\_日常用品零售業
  - 地上二層=第五十二組\_公害較輕微之工業
  - 地上三至九層=策略性產業：第二十八組資訊服務業
- 無遮簷人行道：
  - 南側/鄰15M計畫道路/安康路=4M以上
- 鄰地境界線：
  - 西側=2M以上

## 圖例說明：

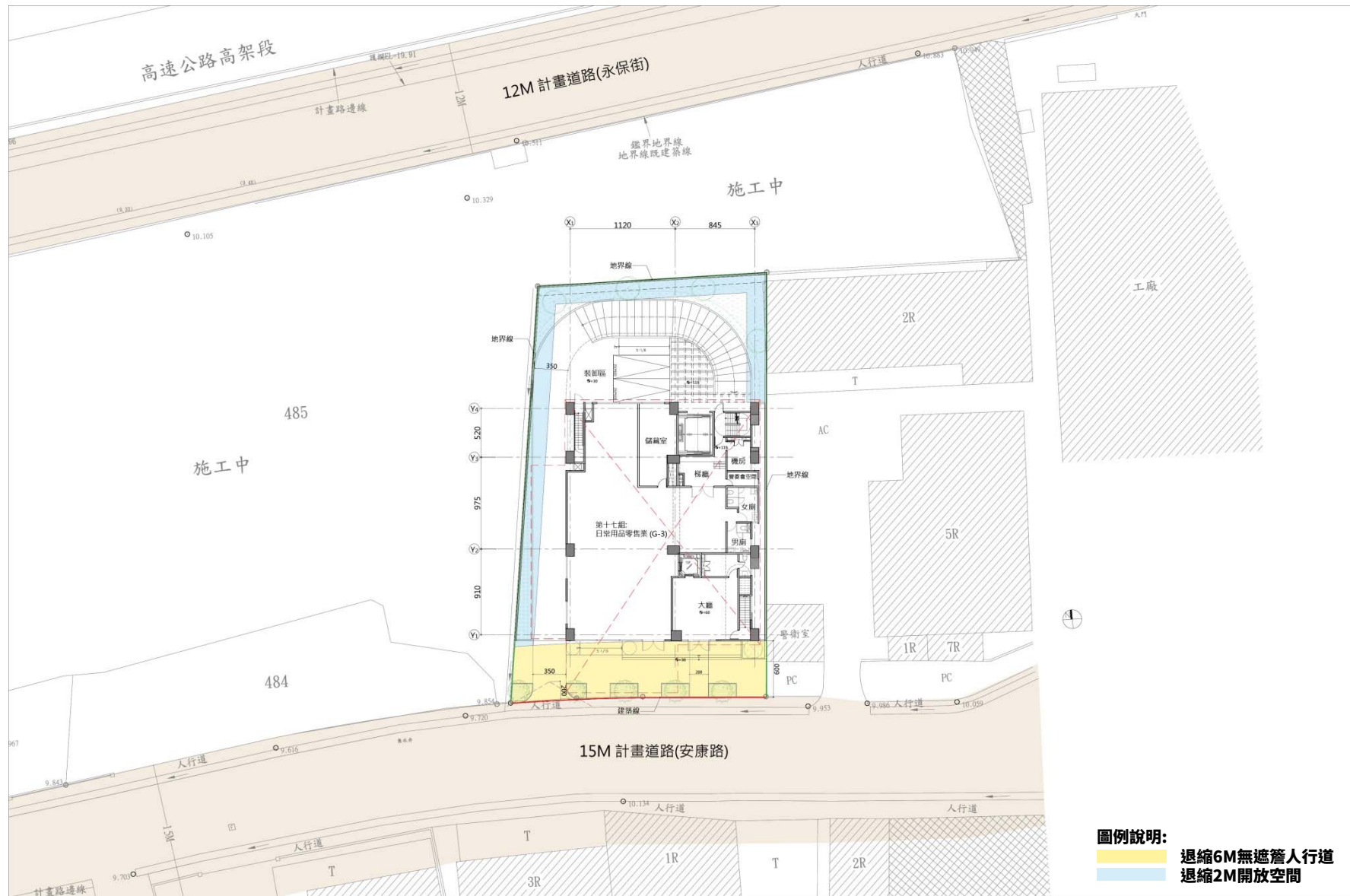
- 策略性產業:第二十八組 資訊服務業\_(G-2)
- 第五十二組\_公害較輕微之工業(C-2)
- 第十七組\_日常用品零售業(G-3)
- 停車空間



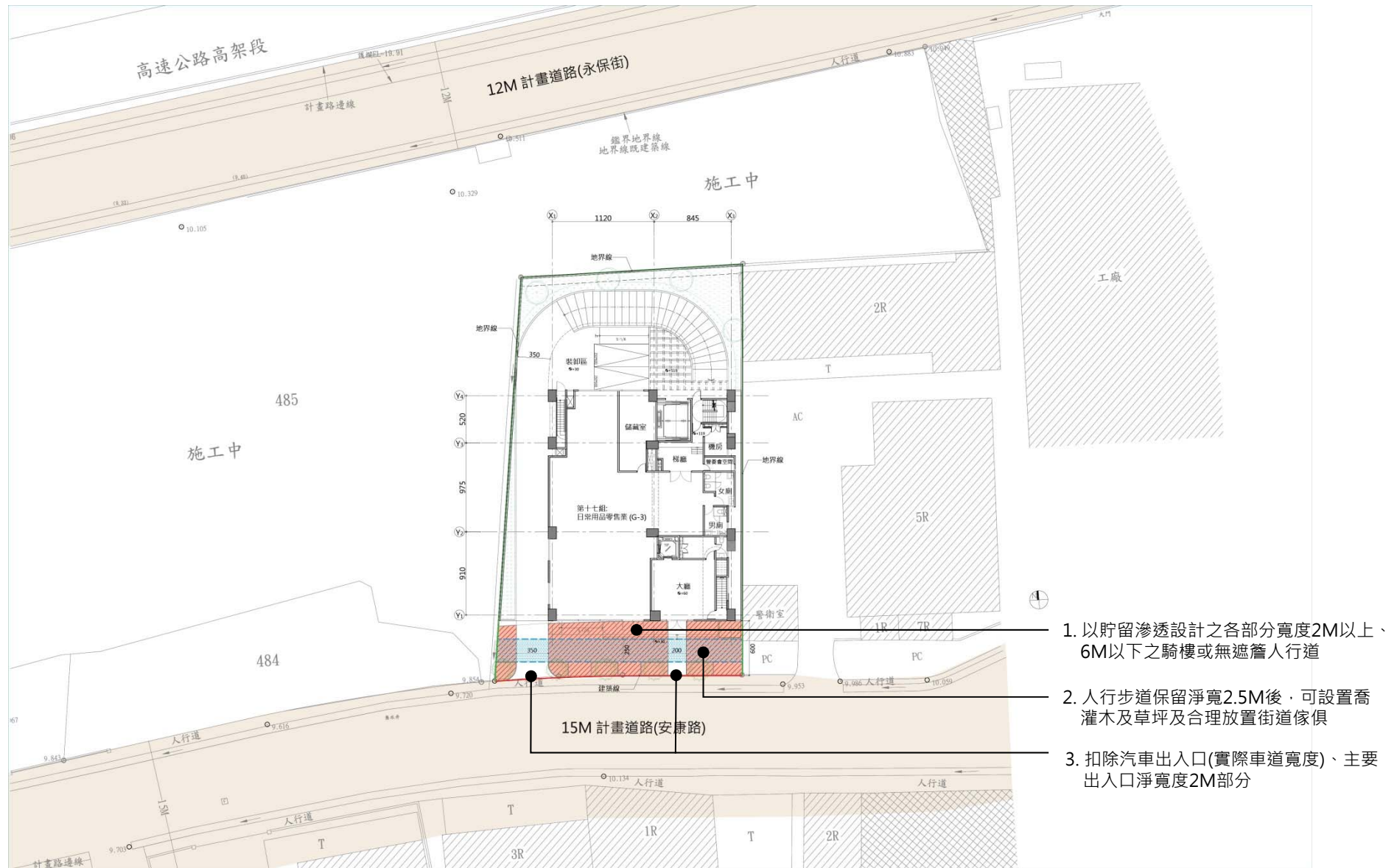
## (3)、主要出入口



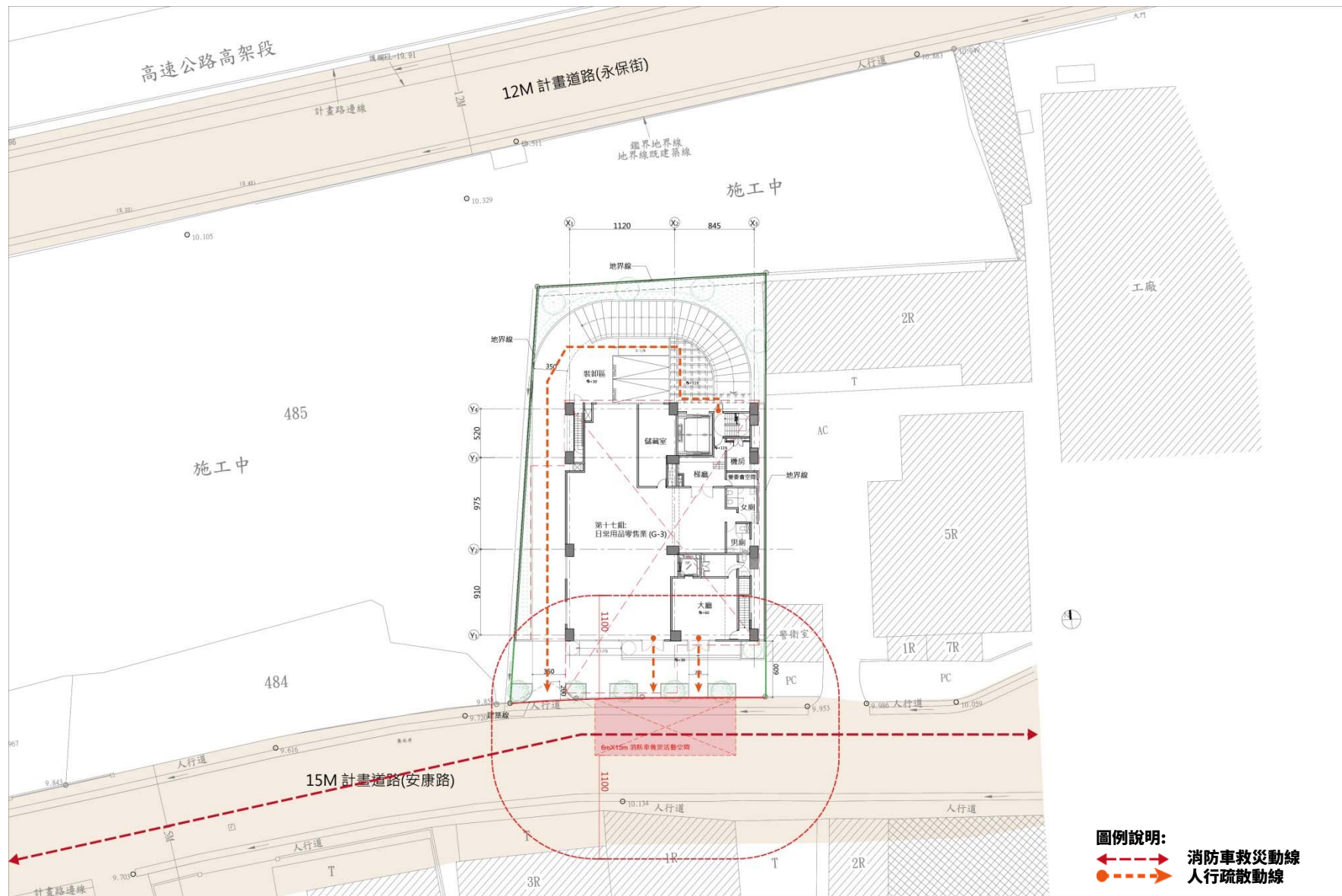
## (4)、開放空間系統



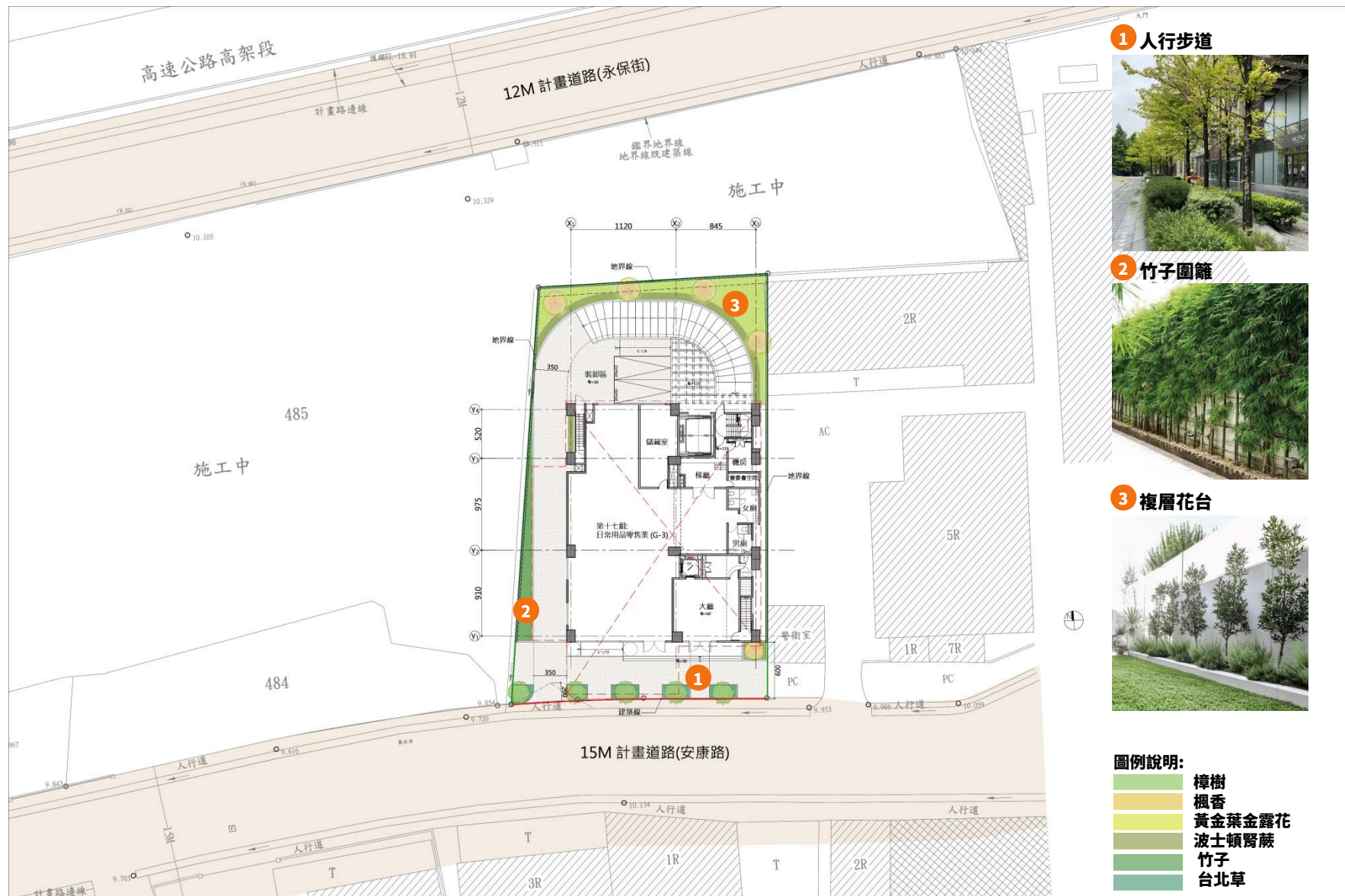
## (5)、人行步道獎勵



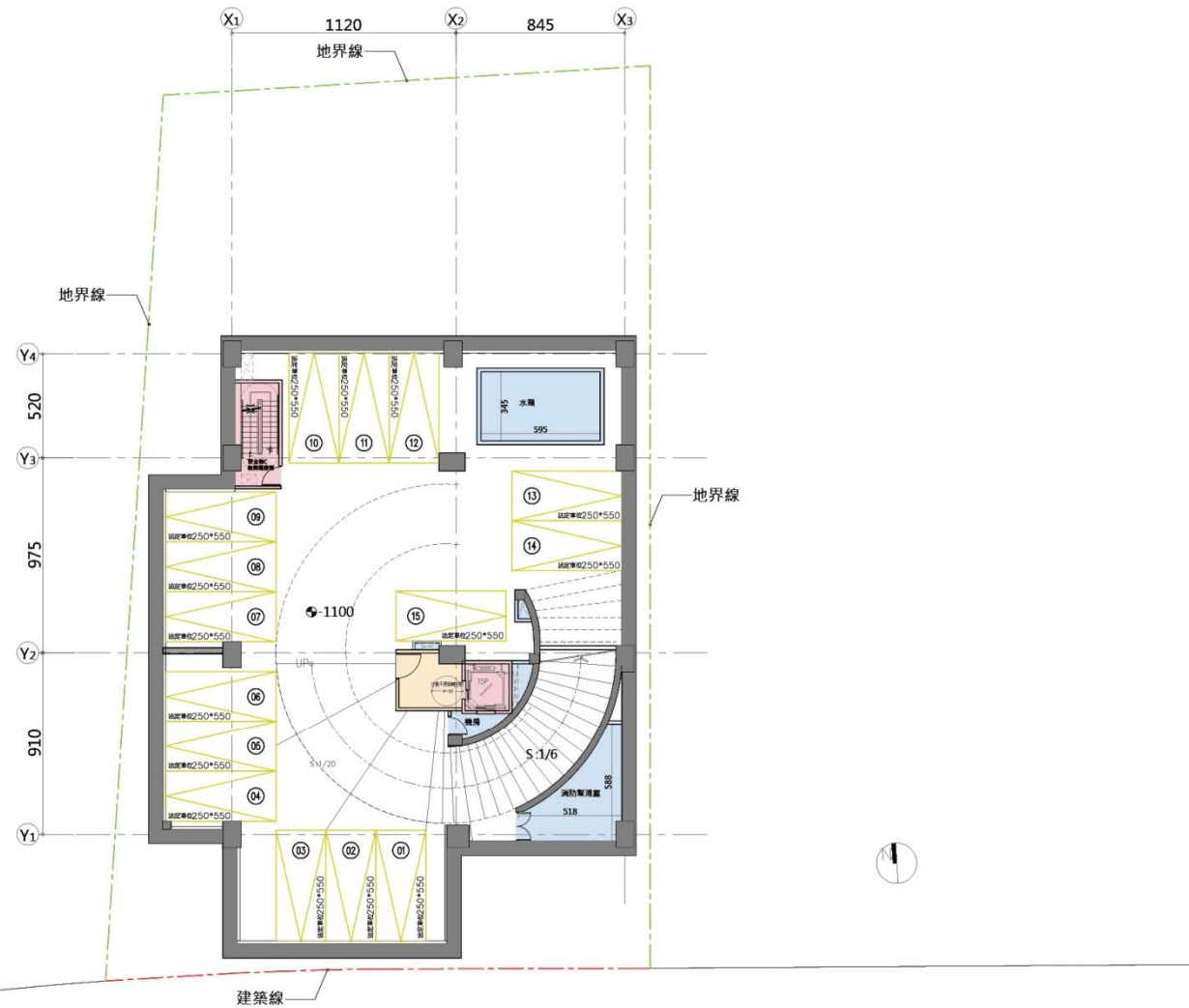
## (6)、防災配置計畫



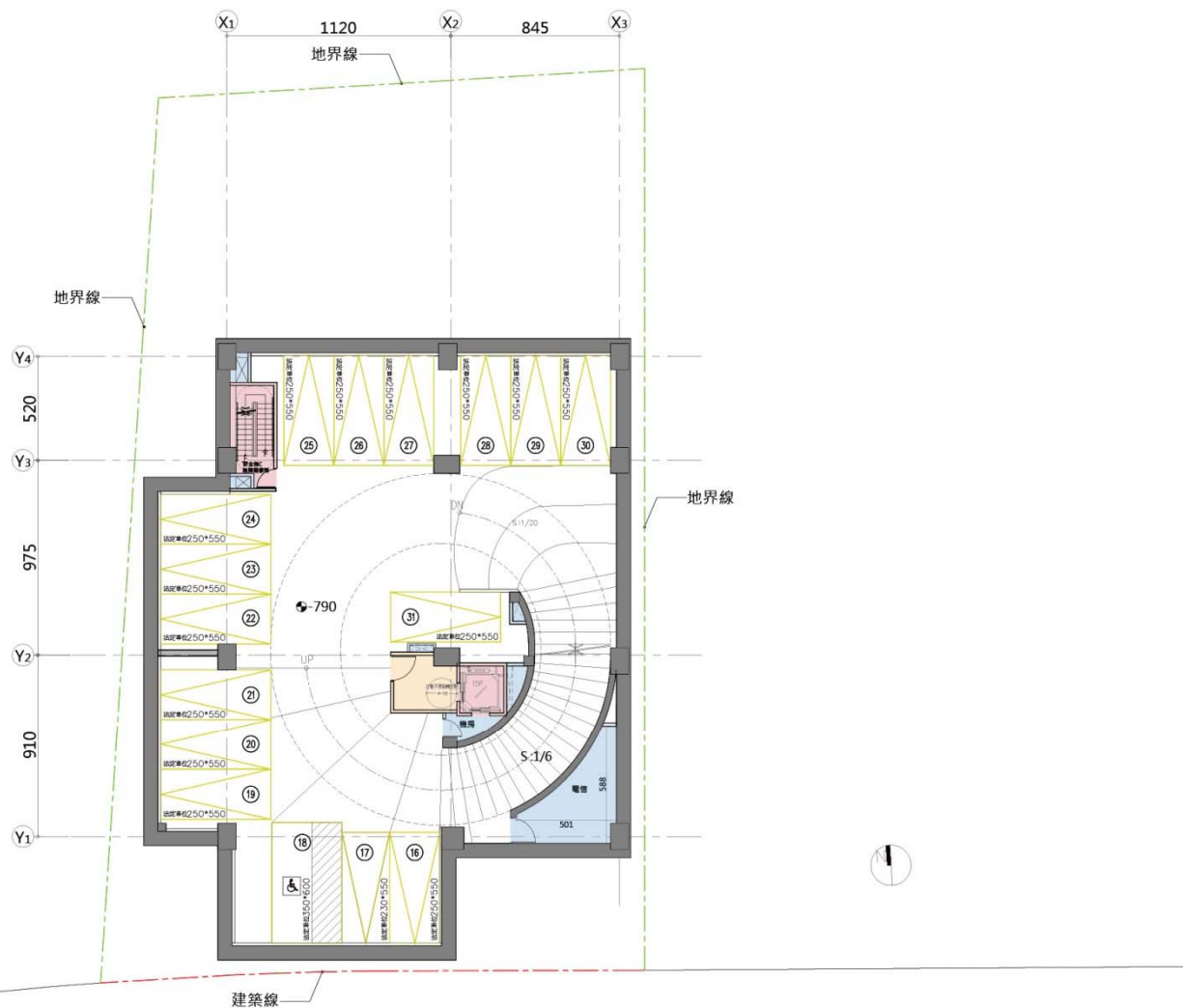
## (7)、景觀配置計畫



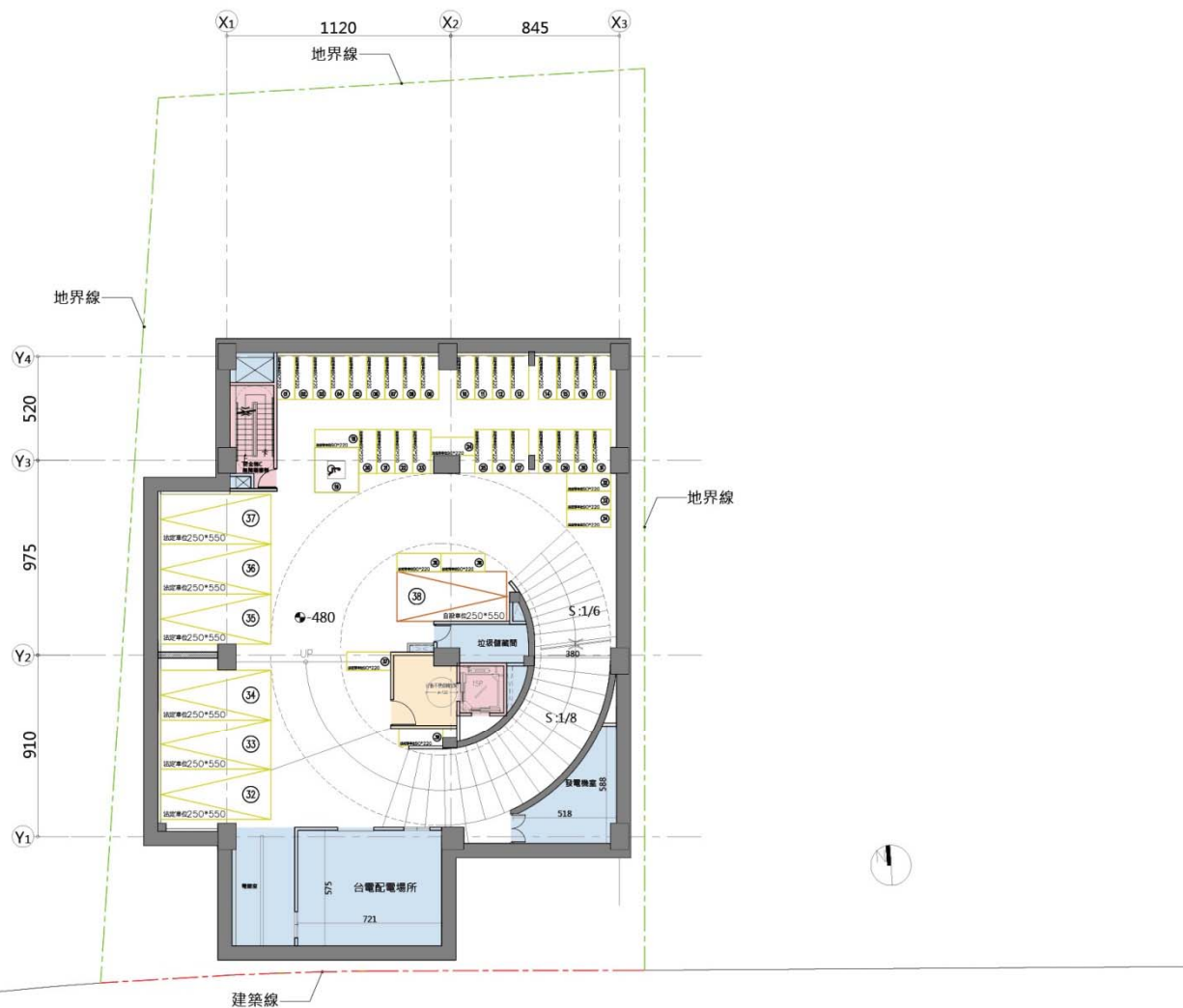
## (8)、各層平面圖 (地下三層平面圖)



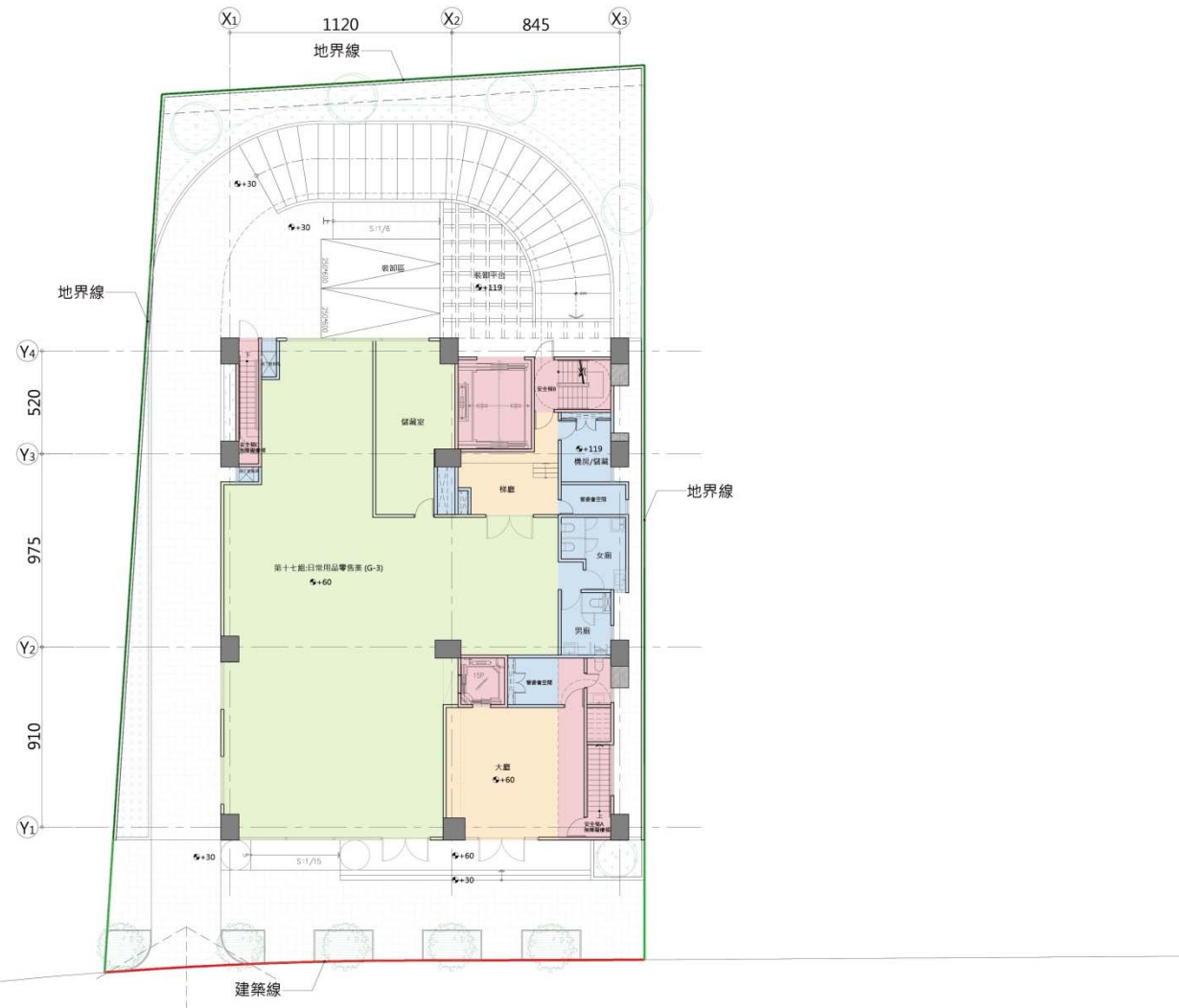
## (8)、各層平面圖 (地下二層平面圖)



## (8)、各層平面圖 (地下一層平面圖)



## (8)、各層平面圖 (一層平面圖)



## (8)、各層平面圖 (二層平面圖)



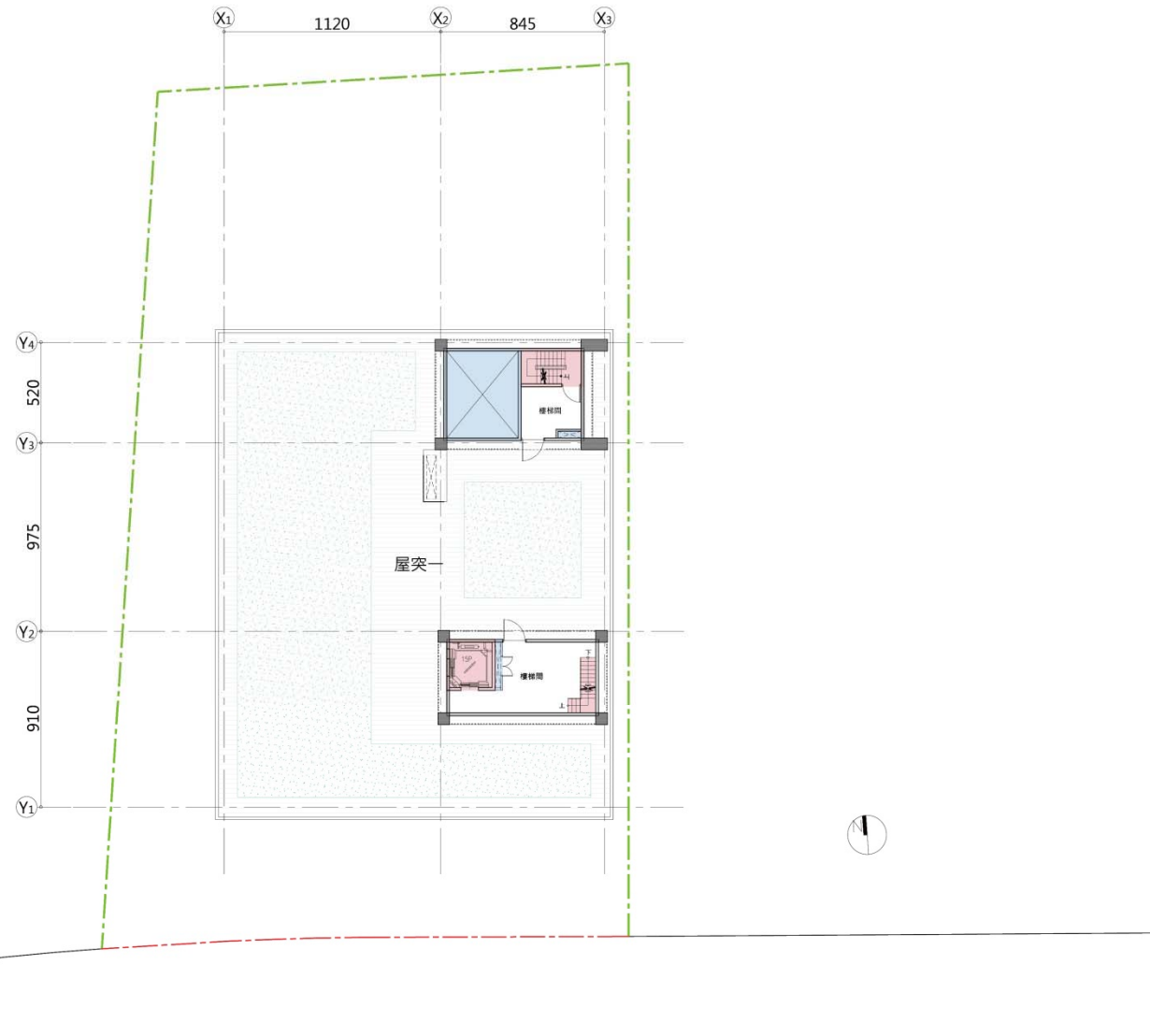
## (8)、各層平面圖 (三、四、六、七、九層平面圖)



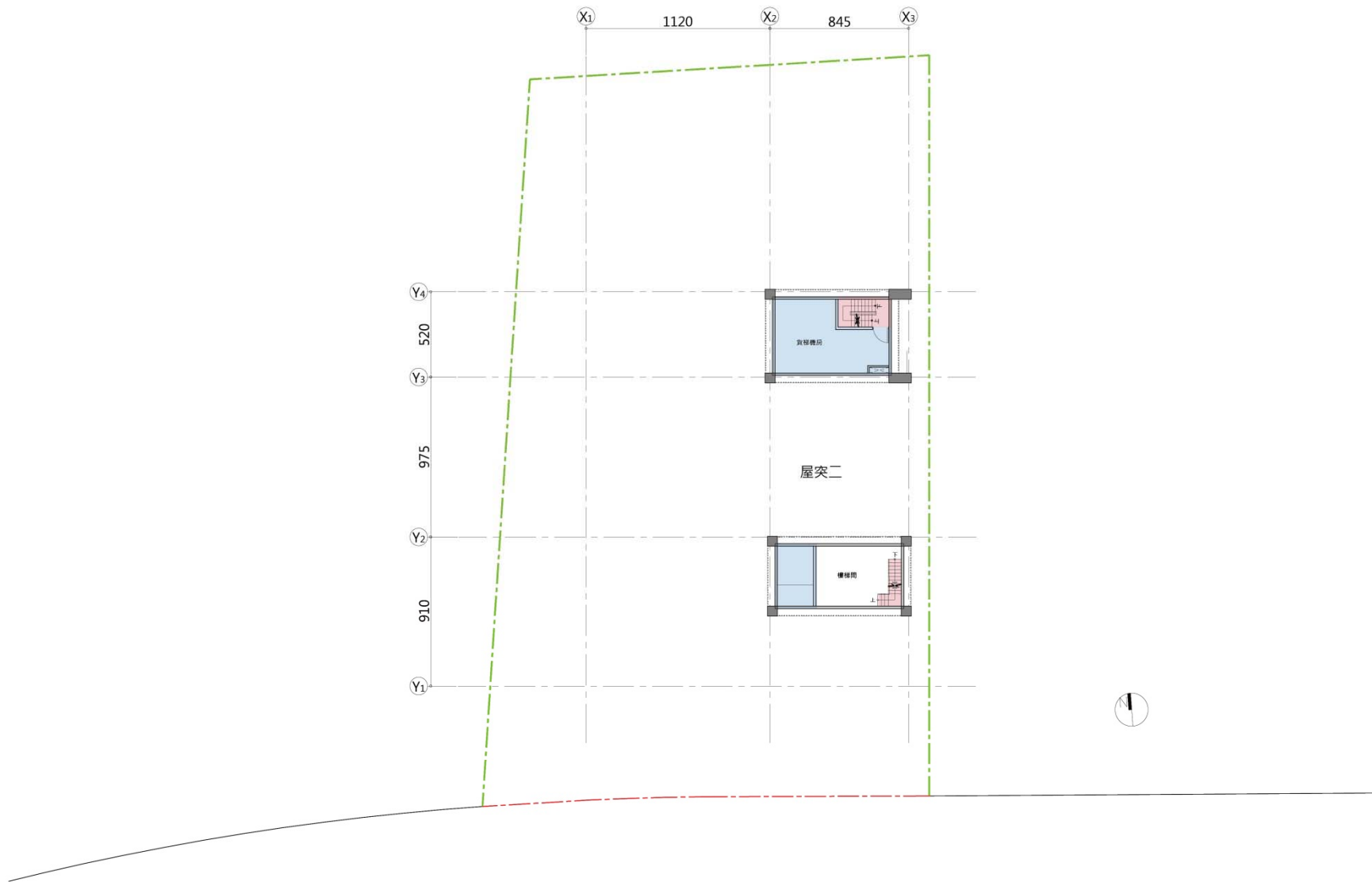
## (8)、各層平面圖 (五、八層平面圖)



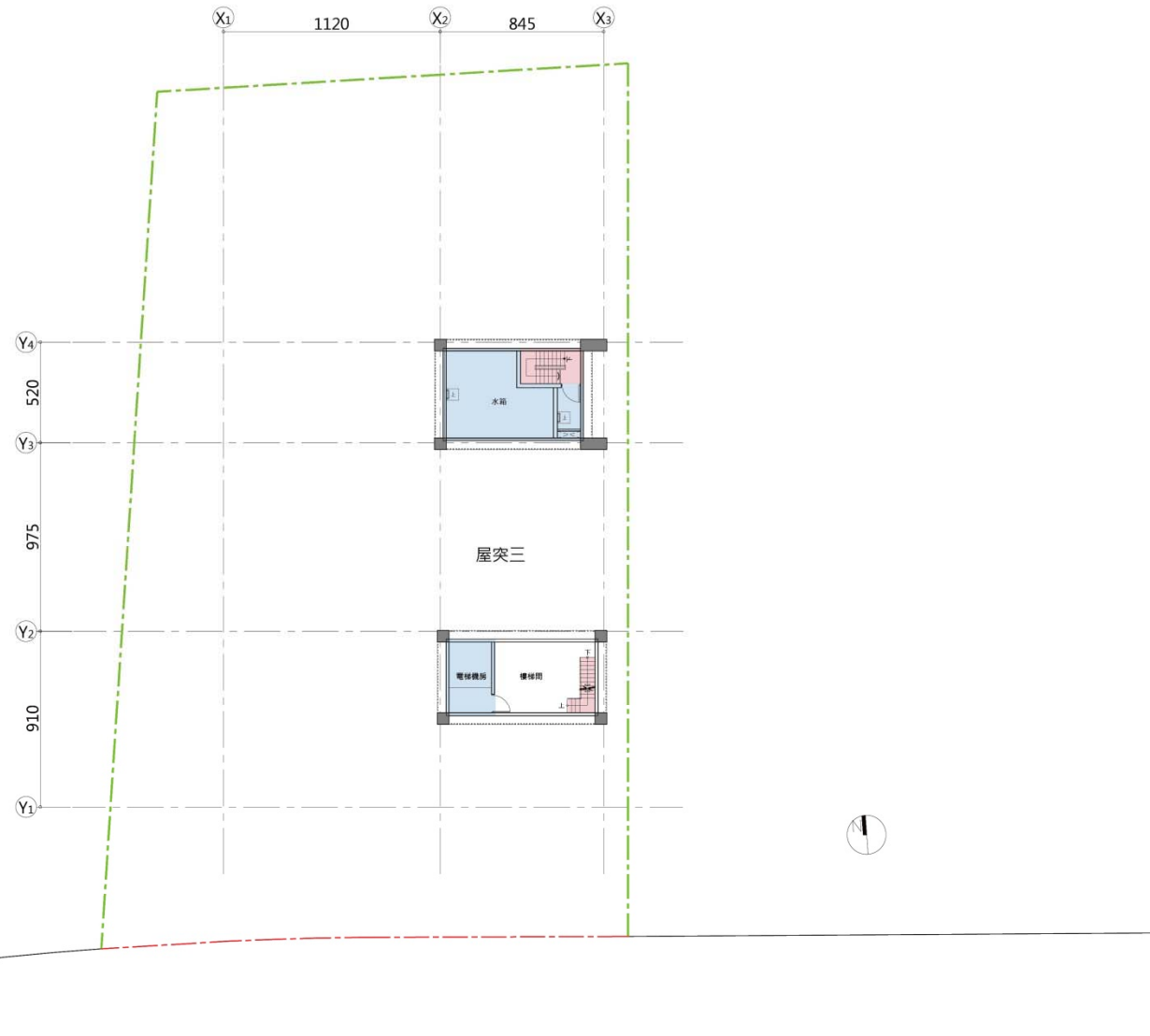
## (8)、各層平面圖 (屋突一層平面圖)



## (8)、各層平面圖 (屋突二層平面圖)



## (8)、各層平面圖 (屋突三層平面圖)



## (9)、建築外觀設計



## 簡報結束 敬請指教

---

◎本案專屬網站：

<https://home.tungwei.com.tw/city.aspx>

◎有關都市更新相關法令規定可參閱臺北市都市更新處 /  
法令園地 ( <https://uro.gov.taipei/> ) , 或洽臺北市  
都市更新處法令諮詢專線：( 02 ) 2781-5696 分機3093