

擬訂臺北市內湖區潭美段 一小段346地號等6筆(原5筆)土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

地主說明會 115.03.16

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
規劃單位：大展資產顧問股份有限公司
建築設計：邱垂睿建築師事務所
估價單位：泛亞不動產估價師聯合事務所
 景翰不動產估價師聯合事務所
 麗業不動產估價師聯合事務所



臺北都更處-本案進度



簡報大綱

壹、說明會辦理目的及法令依據

貳、建築規劃內容

參、事業計畫修正內容

肆、權變計畫修正內容

伍、估價內容說明

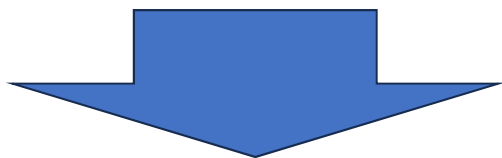
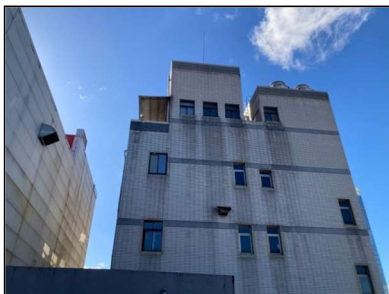
壹、說明會辦理目的及法令依據



壹、說明會辦理目的及法令依據

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、477-1、477-2地號，共6筆土地，面積共2,641.00m²，土地所有權人共計2位。

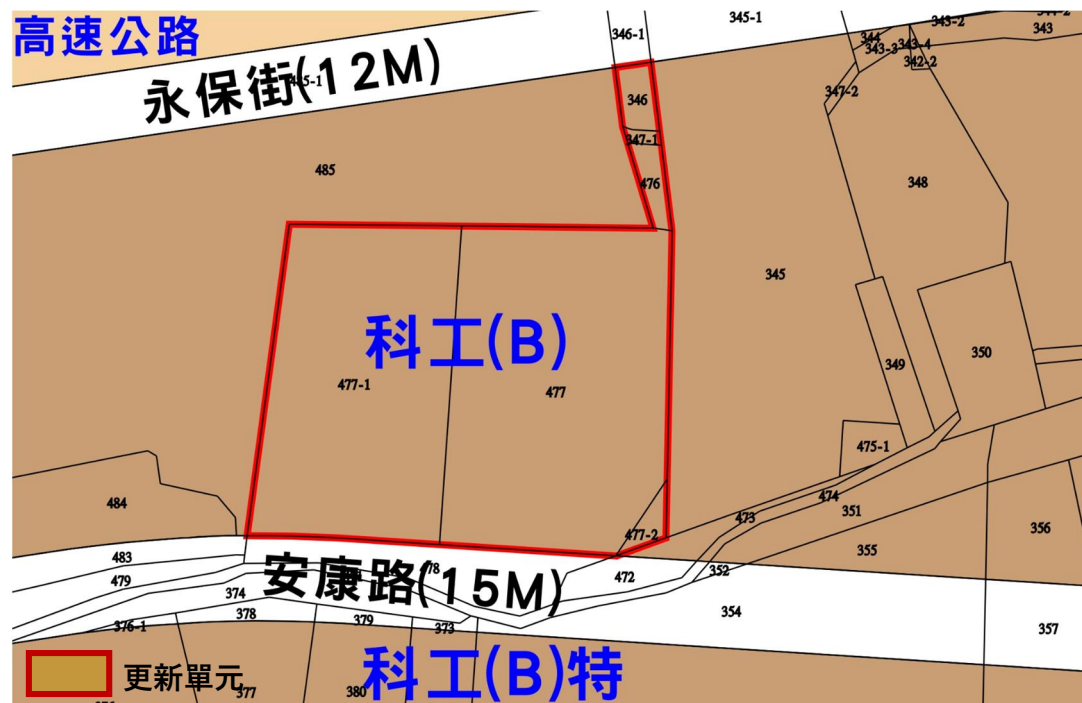
範圍建物包括臺北市內湖區潭美段一小段11、312、389、543建號，共4筆合法建築物((389、543建號另含共有部分建號544)，面積共3,511.86m²，建物所有權人共計2位。建物現況為廠辦使用。



本案屬100%同意、168專案

本更新單元位屬更新地區範圍內土地之使用分區為科工B。

使用分區	面積(m ²)	建蔽率(%)	允建面積(m ²)	容積率(%)	法定容積(m ²)
科技工業區(B區)	2,641.00	45%	1,188.45	200%	5,282.00





壹、說明會辦理目的及法令依據

本案辦理	作業內容
113/5/6	事業暨權變計畫報核
113/8/1~8/15	168專案公開展覽公辦公聽會
113/9/16	同意因都設辦理都更續審展延(1)
113/10/16	同意因都設辦理都更續審展延(2)
114/2/27	都設審議決議修正後通過
114/3/18	自提修正幅度過大申請免重行公開展覽暨公聽會，辦理地主說明會、取得100%地主同意書
114/3/27	申請續審168專案小組
114/8/19	確認擴大範圍 申請重行公開展覽
114/8/25	市府函覆同意本案擴大更新單元範圍申請自提修正幅度過大重行公開展覽
115/2/10	市府同意展延申請重行公開展覽至5/23提送
115/3/16	因應擴大範圍自提修正過大及選配內容說明，辦理本次地主說明會

臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點

- 十、都市更新案因實施者自提修正計畫內容幅度過大，經本府同意重行公開展覽及公聽會者，實施者應於本府同意辦理時起6個月內檢具修正後之計畫書圖續審。實施者未能依前項規定期限續審時，得敘明原因申請展延，展延期限不得超過三個月，並以一次為限。未申請展延或屆期末續審者，駁回其申請。

臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式

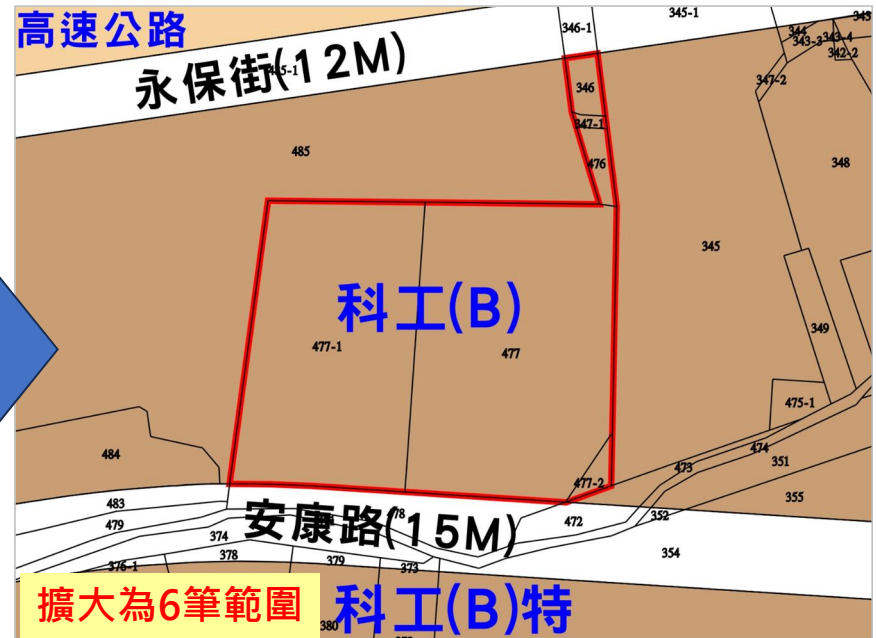
(一)實施者申請重行公開展覽及公聽會者，免經幹事會討論程序，直接辦理公展公聽會作業。

擴大更新單元修正說明

依臺北市政府於114年8月25日府都新字114006934號函同意本案擴大更新單元範圍

項目	原5筆土地範圍 (A)	自提擴大為6筆土地 範圍(B)	差異 (C)=(B)-(A)
土地面積(m ²)	1,498.00	2,641.00	+1,143.00
私有土地所有權人	1	2	+1
合法建物面積(m ²)	3,010.04	3,511.86	+501.82
私有合法建物所有權人	1	2	+1

均為
100%
同意



貳、建築規劃內容

■ 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：2,641.00m²
- 建築規模：1幢1棟，共32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

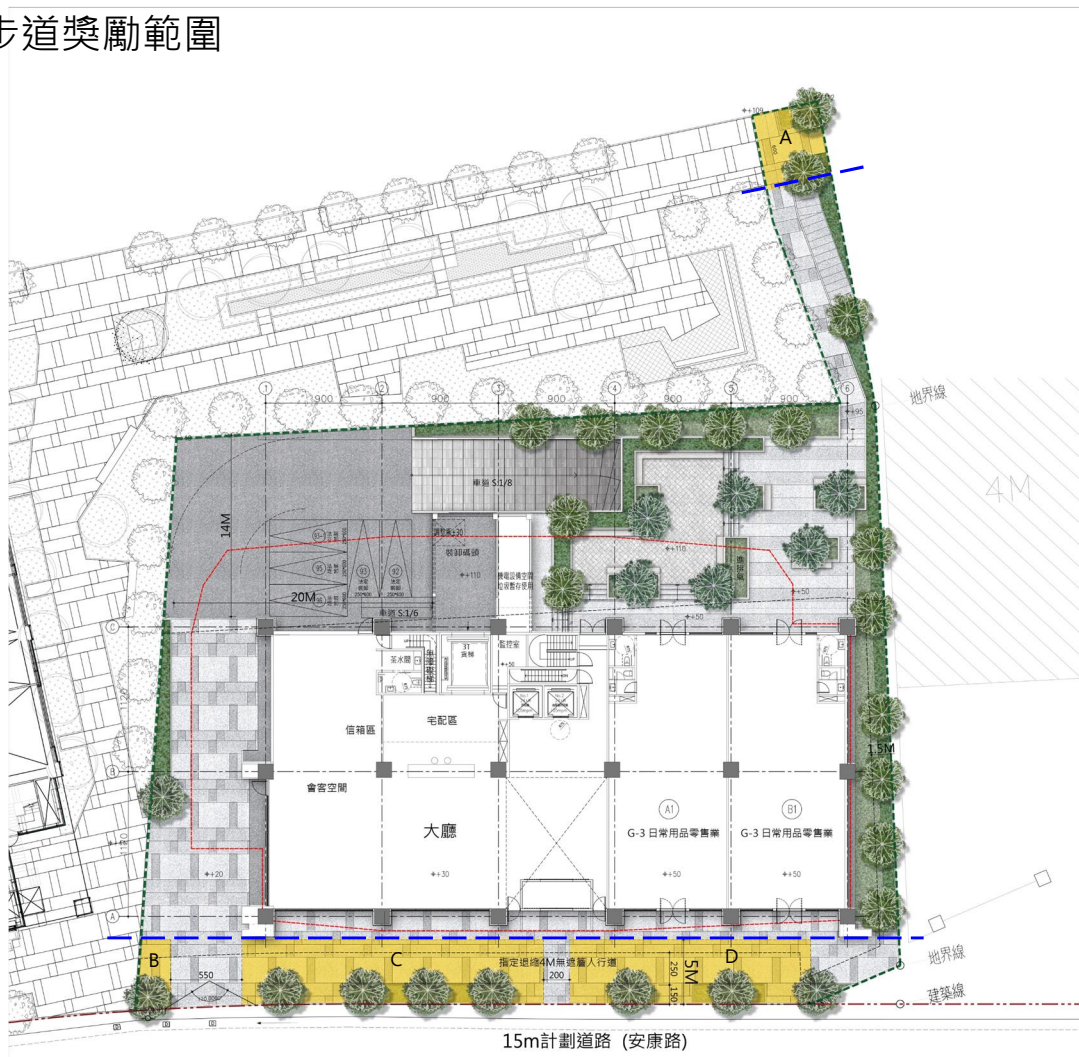
- 透過都市設計管制準則，將主要動線、次要動線與空間活動系統予以結合，並透過大面積整體開發，加強都市景觀之形塑。
- 量體配合整體都市天際線，並退縮人行通道留設都市空間，配合景觀設計提高辦公環境之品質。
- 配合都市設計審議，及導入海綿城市之需求，導入智慧建築塑造高品質辦公環境與都市環境達成和諧共榮為目標。



建築面積計算表

興建地上9層、地下3層/鋼筋混凝土造(RC)建物			
樓層數	用途	單層戶數	樓高
屋突R1F-R3F	樓梯間/機房/水箱	-	2.9 ~ 3.2m
3-9F	輕微害工業廠房/一般事務所	28戶	4.8m
2F	輕微害工業廠房	2戶	4.8m
1F	日常用品零售業	2戶	6.0m
B1F-B3F	防空避難室兼停車空間/停車空間		3.1~3.5m
總樓地板面積	14,571.16 m² (4,407.78坪)	共32戶	建物高度(含抬高) 44.70M
規劃戶數 及車位數	日常用品零售業2戶、輕微害工業廠房16戶、一般事務所14戶， 共32戶 汽車車位:法定 70 輛、自設 21 輛， 共91 輛(另裝卸車位5輛不選配) 機車車位:法定 78 輛、自設 18 輛， 共96 輛		

申請沿街步道獎勵範圍



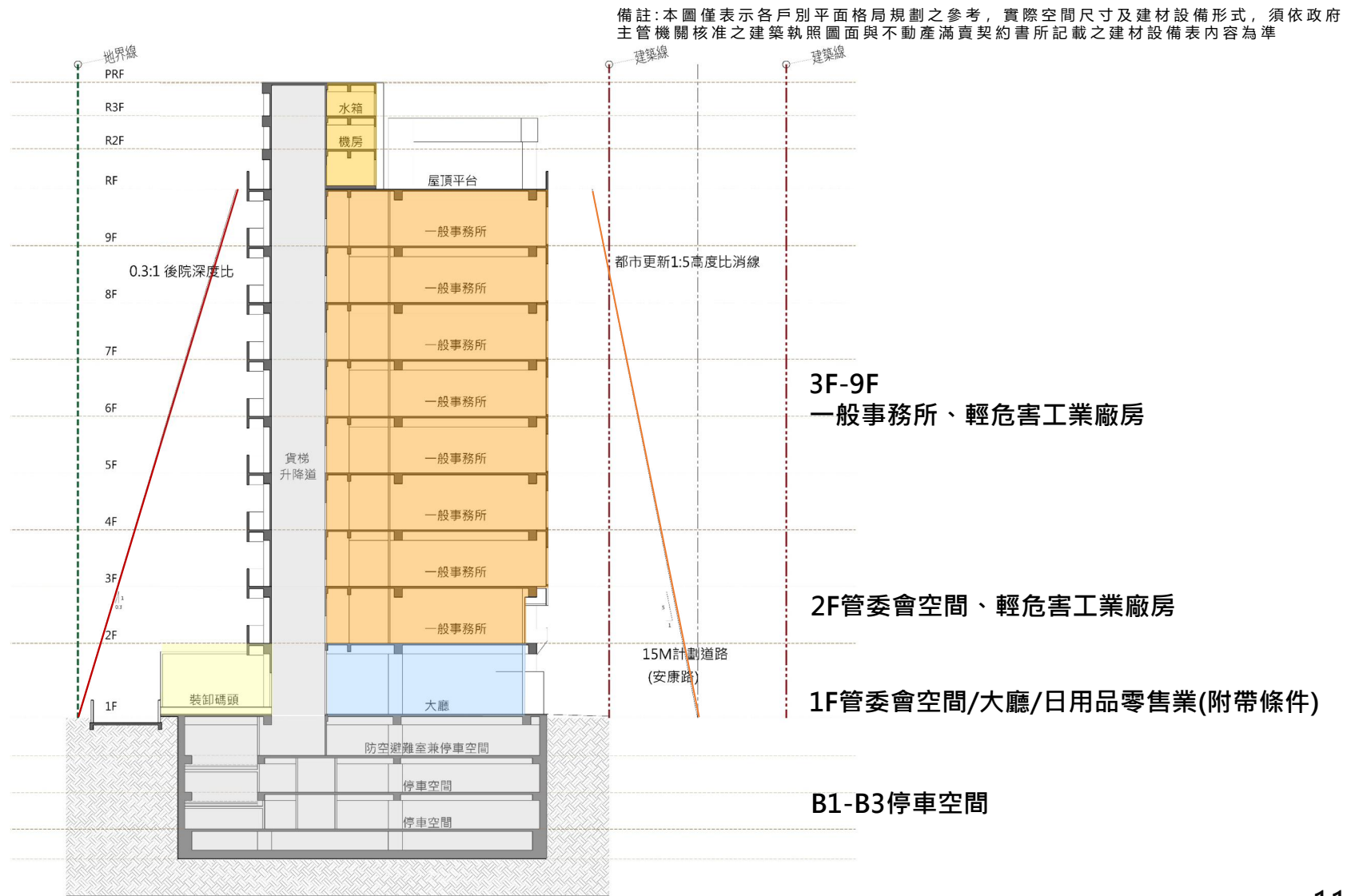
備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

沿街步道範圍

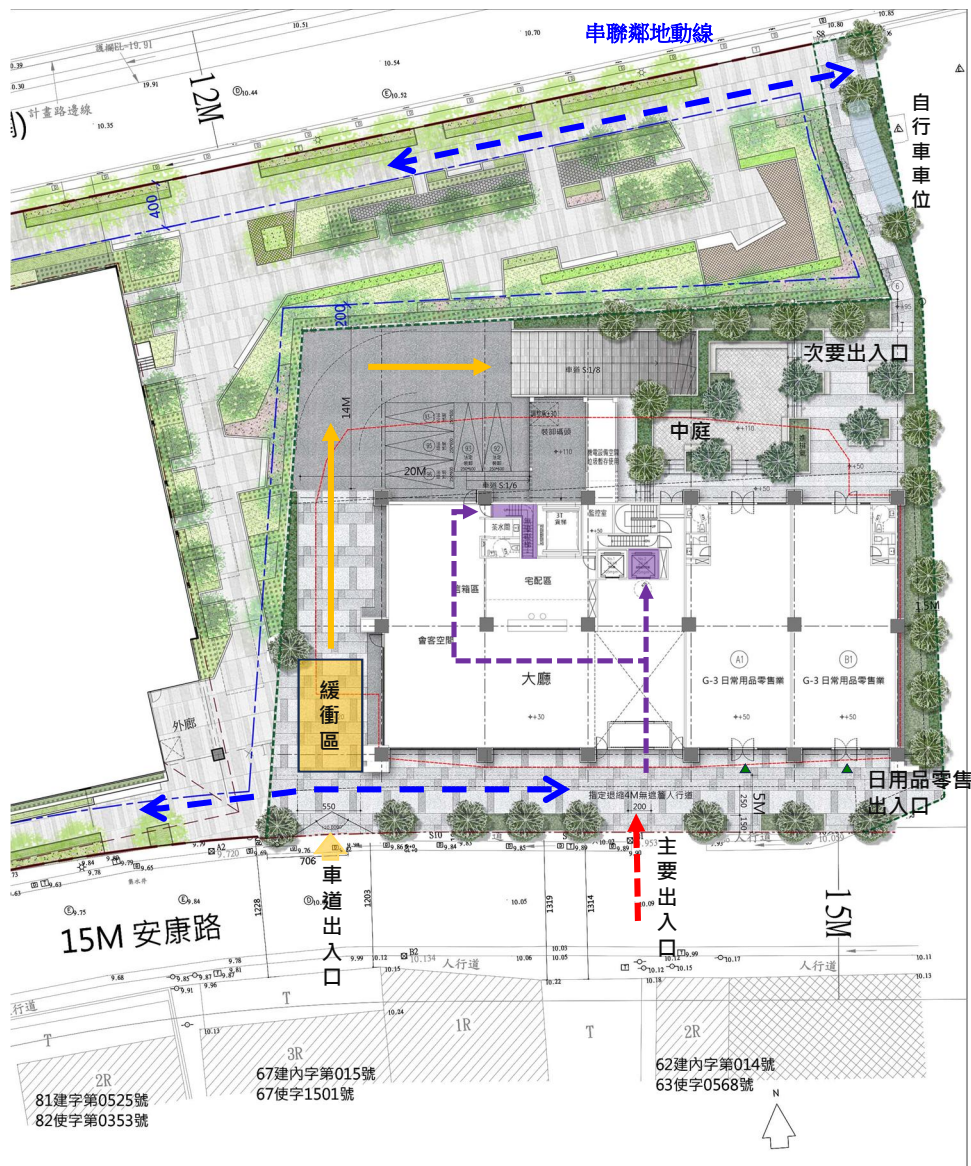
人行步道面積計算：
 $A = (7.972 \times 3.869 / 2) + (7.972 \times 3.848 / 2) = 30.76m^2$
 $B = (2.06 \times 6.12 / 2) + (2.34 \times 6.12 / 2) = 13.46m^2$
 $C = (3.7 \times 7.41 / 2) + (3.62 \times 7.41 / 2) + (4.07 \times 8.65 / 2) + (4.08 \times 8.65) + (4.54 \times 12 / 2) + (4.53 \times 12 / 2) = 116.79m^2$
 $D = (19.3 \times 4.82 / 2) + (19.3 \times 4.83 / 2) = 93.12m^2$
 總和 = $13.46 + 116.79 + 93.12 + 30.76 = 254.13m^2$

人行步道面積檢討圖

建築量體說明圖



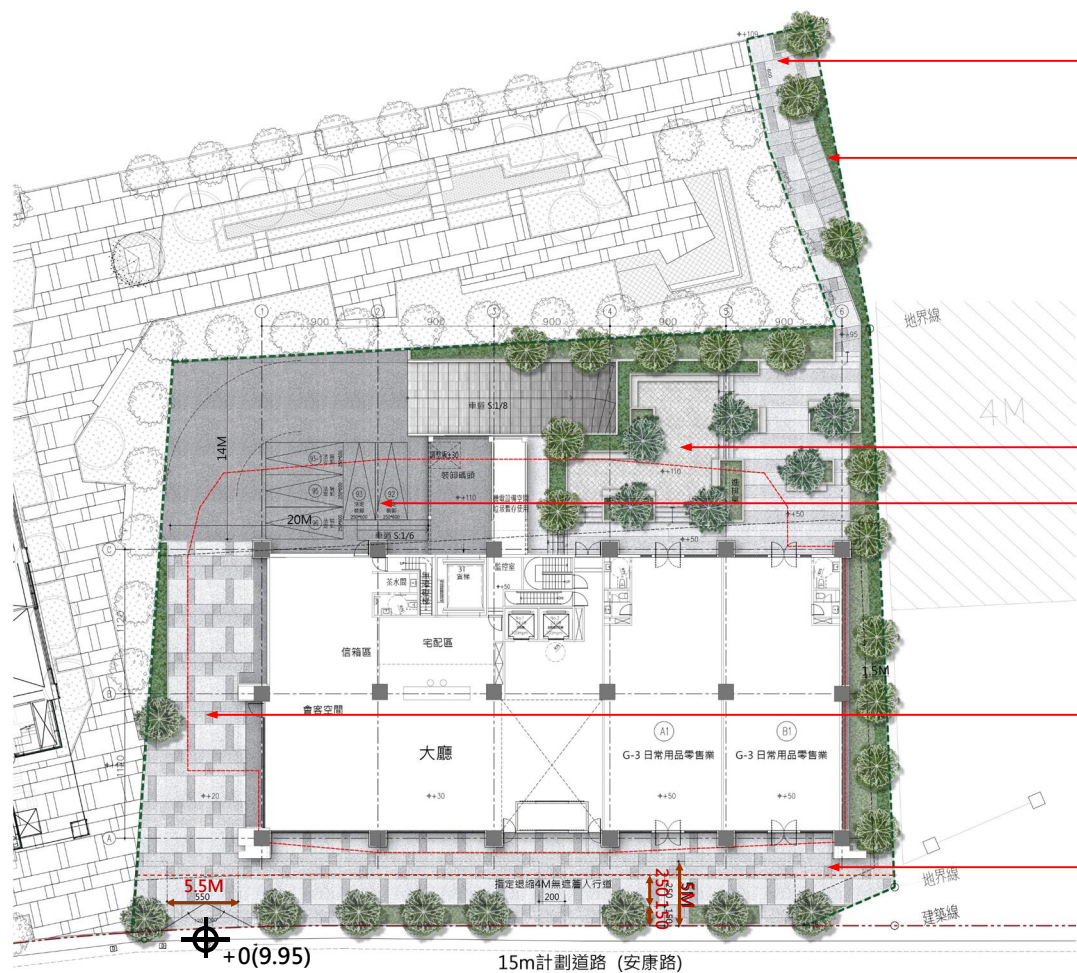
建築設計人車動線說明



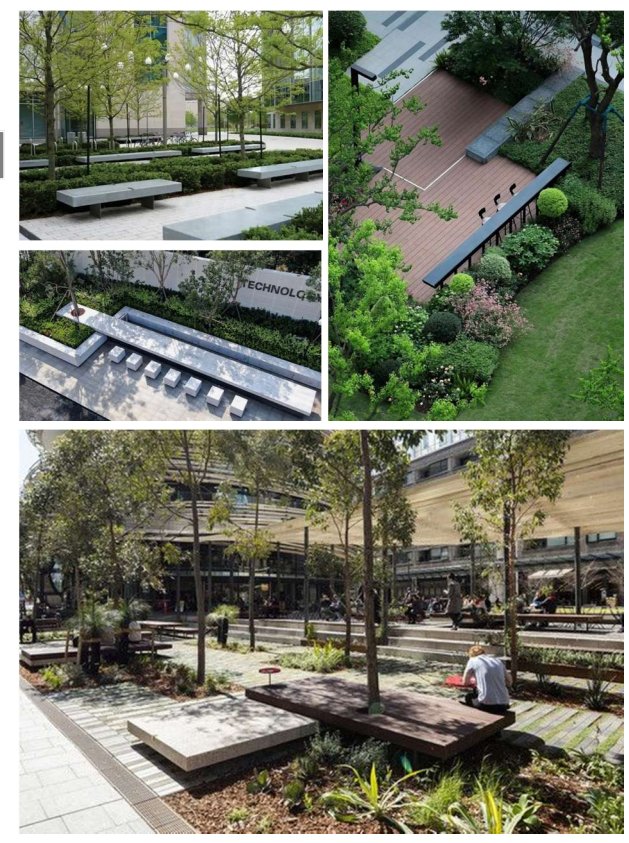
備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

- - - 人行動線
- 車行動線
- - - 無障礙通路
- - - 人行動線
- 自行車車位

建築規劃平面圖



- 2.5M退縮人行道
- 自行車停車格
- 休憩廣場
- 裝卸空間
- 車道出入口
- 2.5M退縮人行道



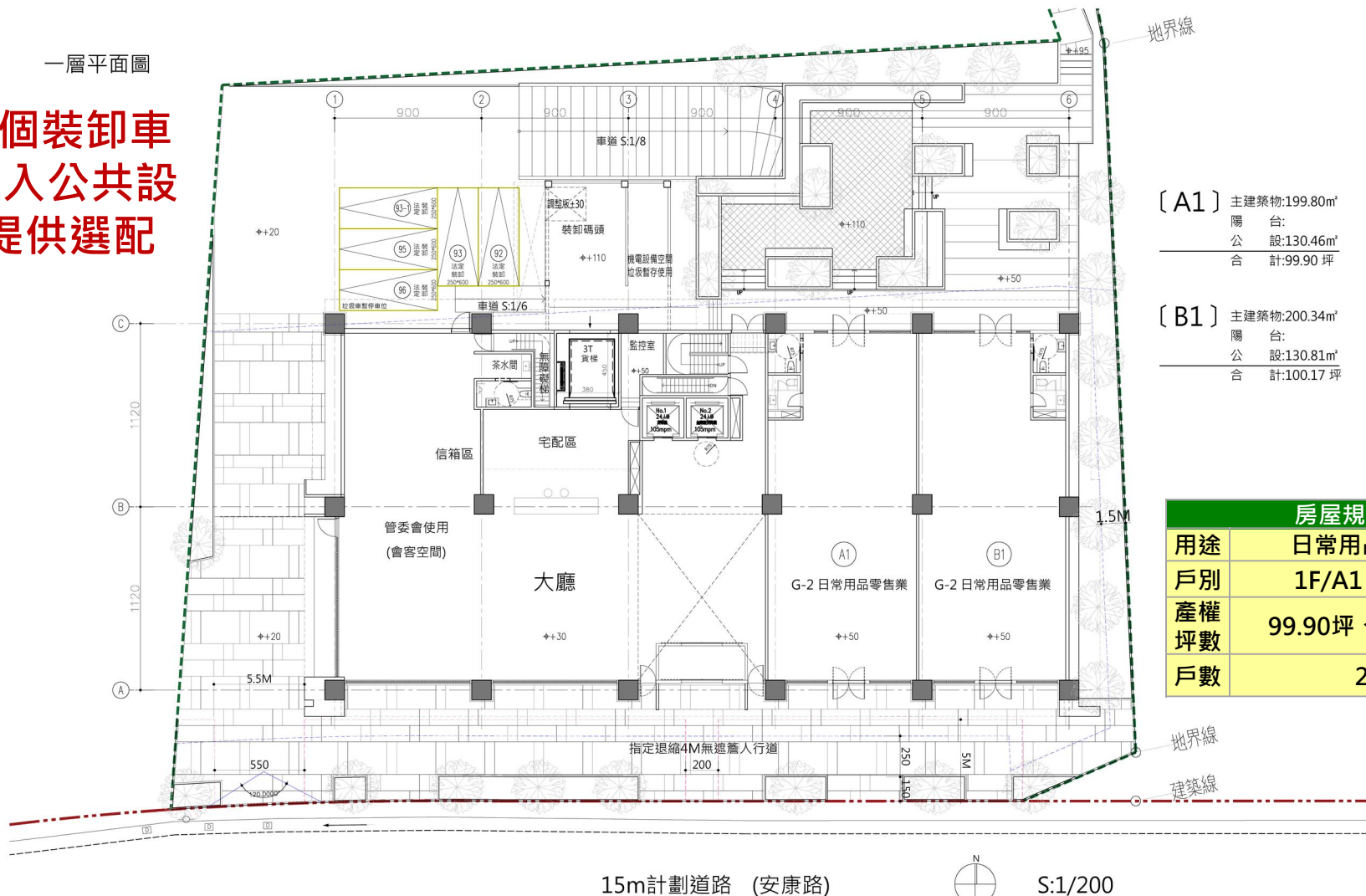
備註：
 本圖僅表示各戶別平面格
 局規劃之參考，實際空間
 尺寸及建材設備形式，須
 依政府主管機關核准之建
 築執照圖面與不動產買賣
 契約書所記載之建材設備
 表內容為準

地面層景觀平面配置圖

建築規劃平面圖

一層平面圖

1F共5個裝卸車位，納入公共設施不提供選配



- [A1] 主建築物:199.80m'
陽台:
公設:130.46m'
合計:99.90坪
- [B1] 主建築物:200.34m'
陽台:
公設:130.81m'
合計:100.17坪

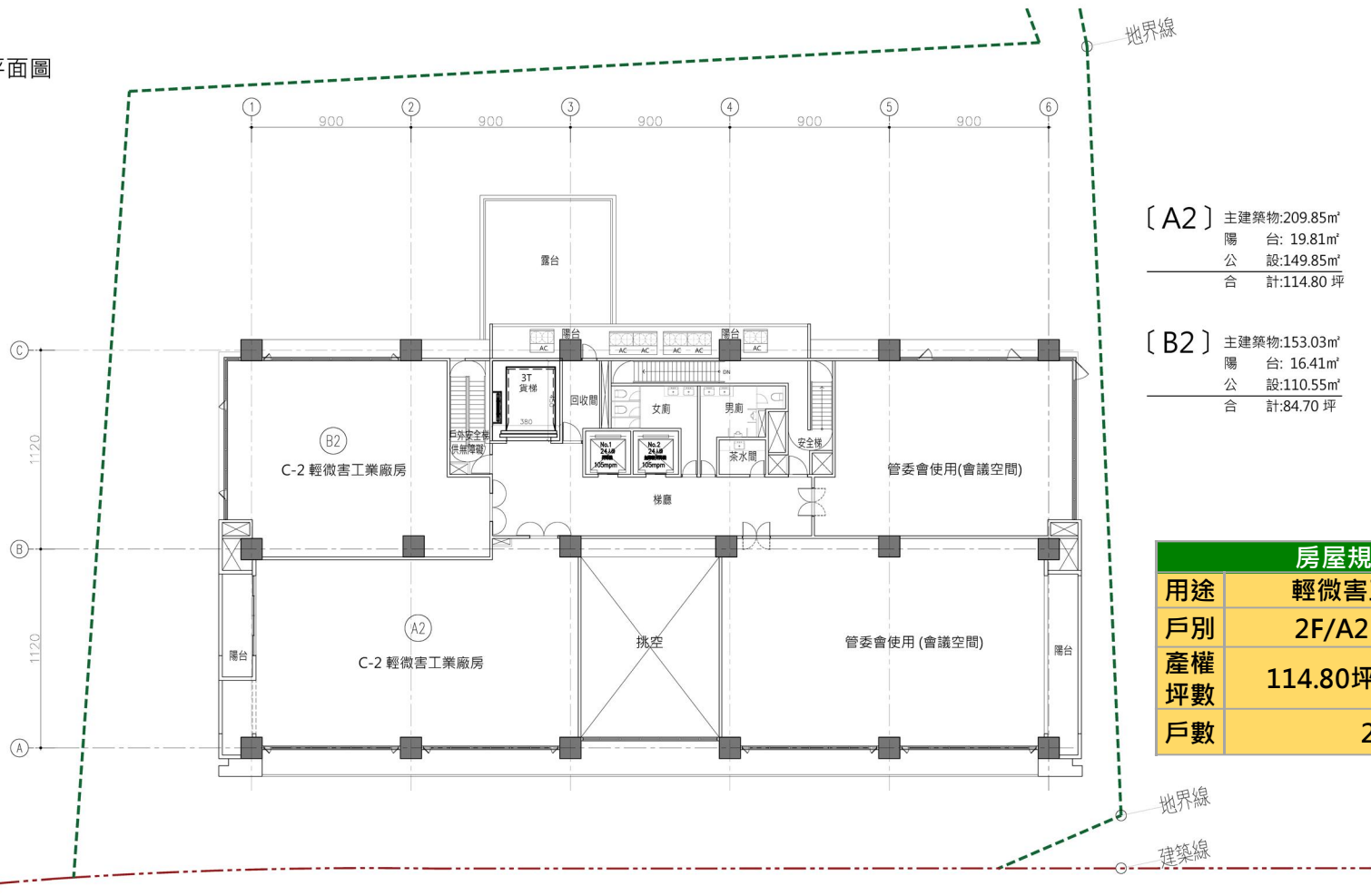
房屋規劃	
用途	日常用品零售業
戶別	1F/A1、1F/B1
產權坪數	99.90坪、100.17坪
戶數	2戶

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



[A2] 主建築物:209.85m'
陽台: 19.81m'
公設:149.85m'
合計:114.80 坪

[B2] 主建築物:153.03m'
陽台: 16.41m'
公設:110.55m'
合計:84.70 坪

房屋規劃	
用途	輕微害工業廠房
戶別	2F/A2、2F/B2
產權坪數	114.80坪、84.70坪
戶數	2戶

二層平面圖

15m計劃道路 (安康路)

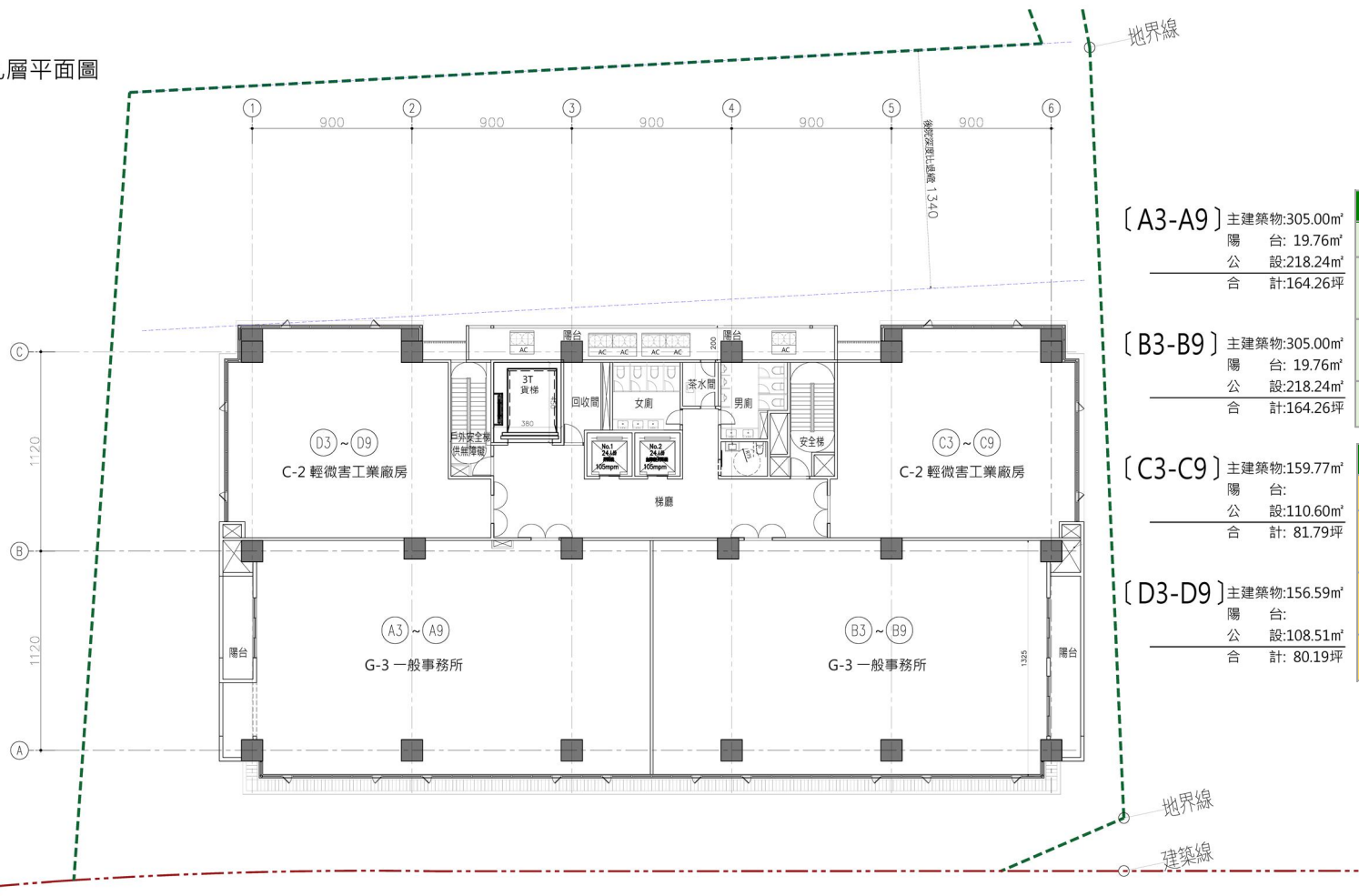


S:1/200

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

建築規劃平面圖

三至九層平面圖



{ A3-A9 } 主建築物:305.00m²
陽台: 19.76m²
公設:218.24m²
合計:164.26坪

{ B3-B9 } 主建築物:305.00m²
陽台: 19.76m²
公設:218.24m²
合計:164.26坪

{ C3-C9 } 主建築物:159.77m²
陽台:
公設:110.60m²
合計: 81.79坪

{ D3-D9 } 主建築物:156.59m²
陽台:
公設:108.51m²
合計: 80.19坪

房屋規劃	
用途	一般事務所
戶別	3~9F/A3~A9 3~9F/B3~B9
產權坪數	164.26坪、164.26坪
戶數	14戶

房屋規劃	
用途	輕微害工業廠房
戶別	3~9F/C3~C9 3~9F/D3~D9
產權坪數	81.79坪、80.19坪
戶數	14戶

15m計劃道路 (安康路)



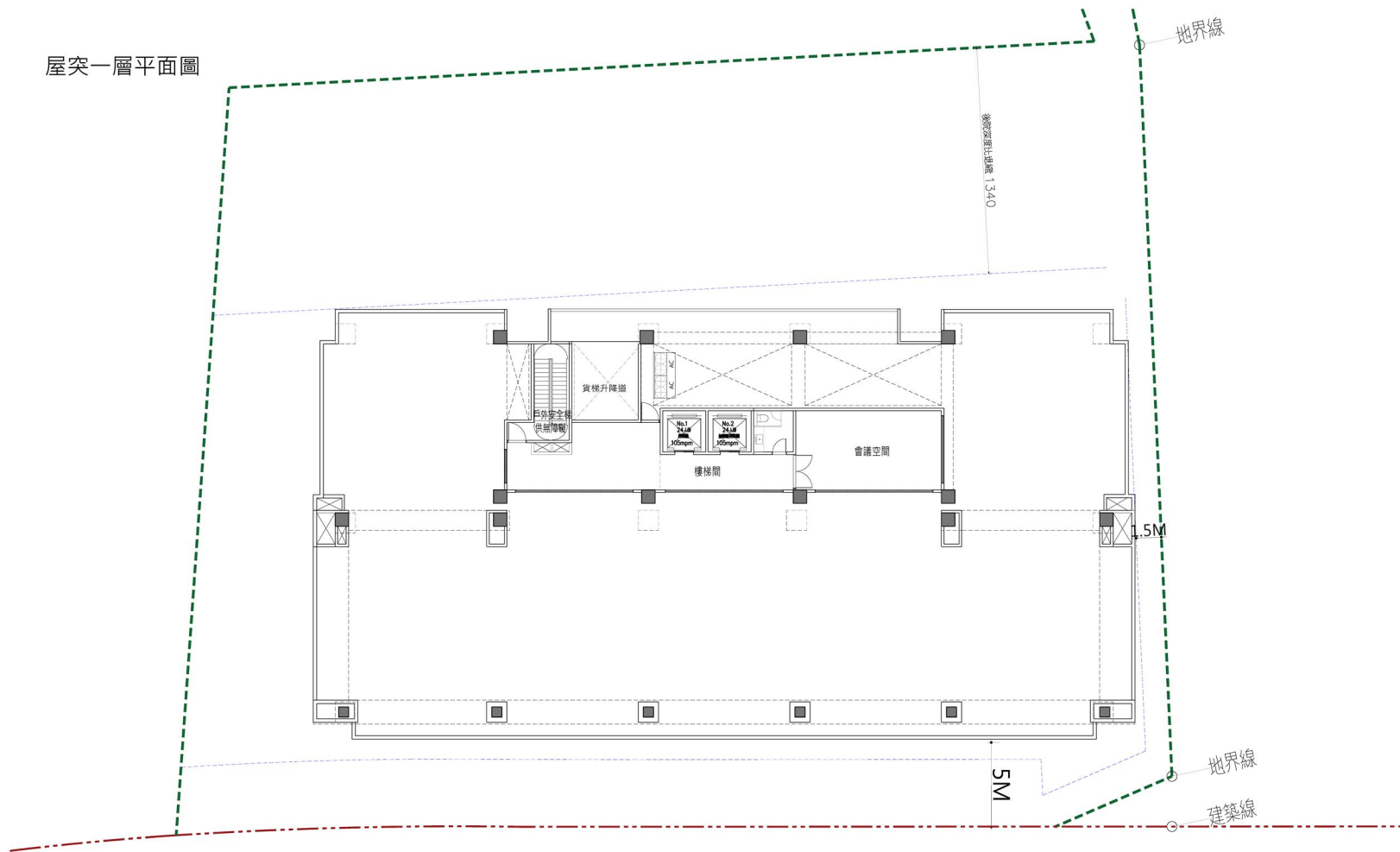
S:1/200

標準層三至九層平面圖

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

屋突一層平面圖



屋突一層平面圖

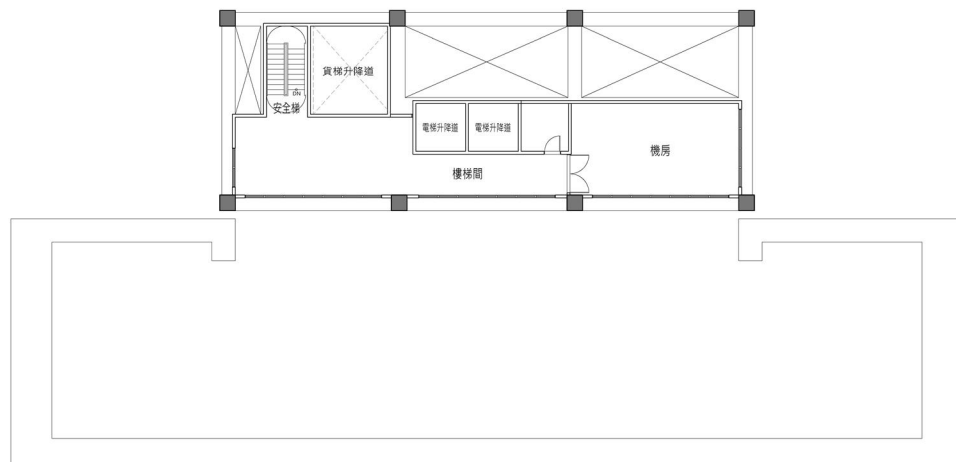
15m計劃道路 (安康路)



S: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

屋突二層平面圖

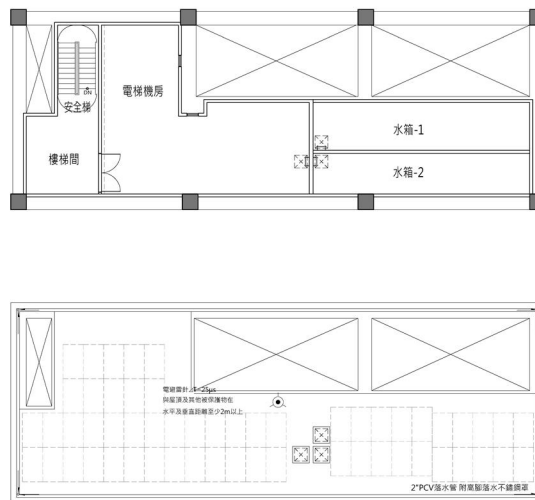


屋突二層平面圖

⊕ S: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

屋突三層及屋頂層平面圖



屋突三層及屋頂層平面圖

⊕ S: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

建築規劃平面圖

地下三層平面圖



當層停車:37輛
車位編號: 01~37

B3F共37個汽車停車位

地下三層平面圖

15m計劃道路 (安康路)

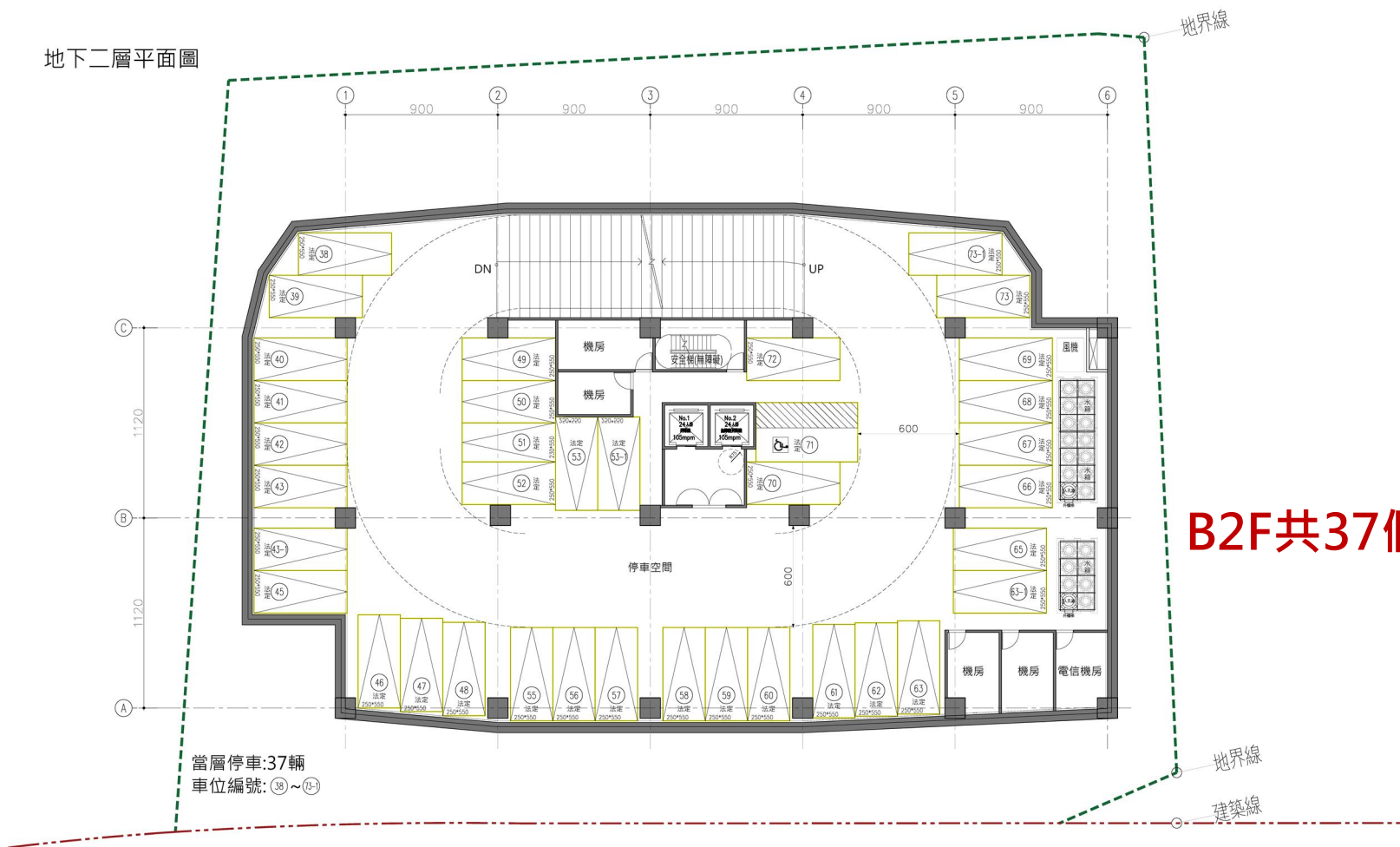


S:1/200

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

建築規劃平面圖

地下二層平面圖



B2F共37個汽車停車位

地下二層平面圖

15m計劃道路 (安康路)

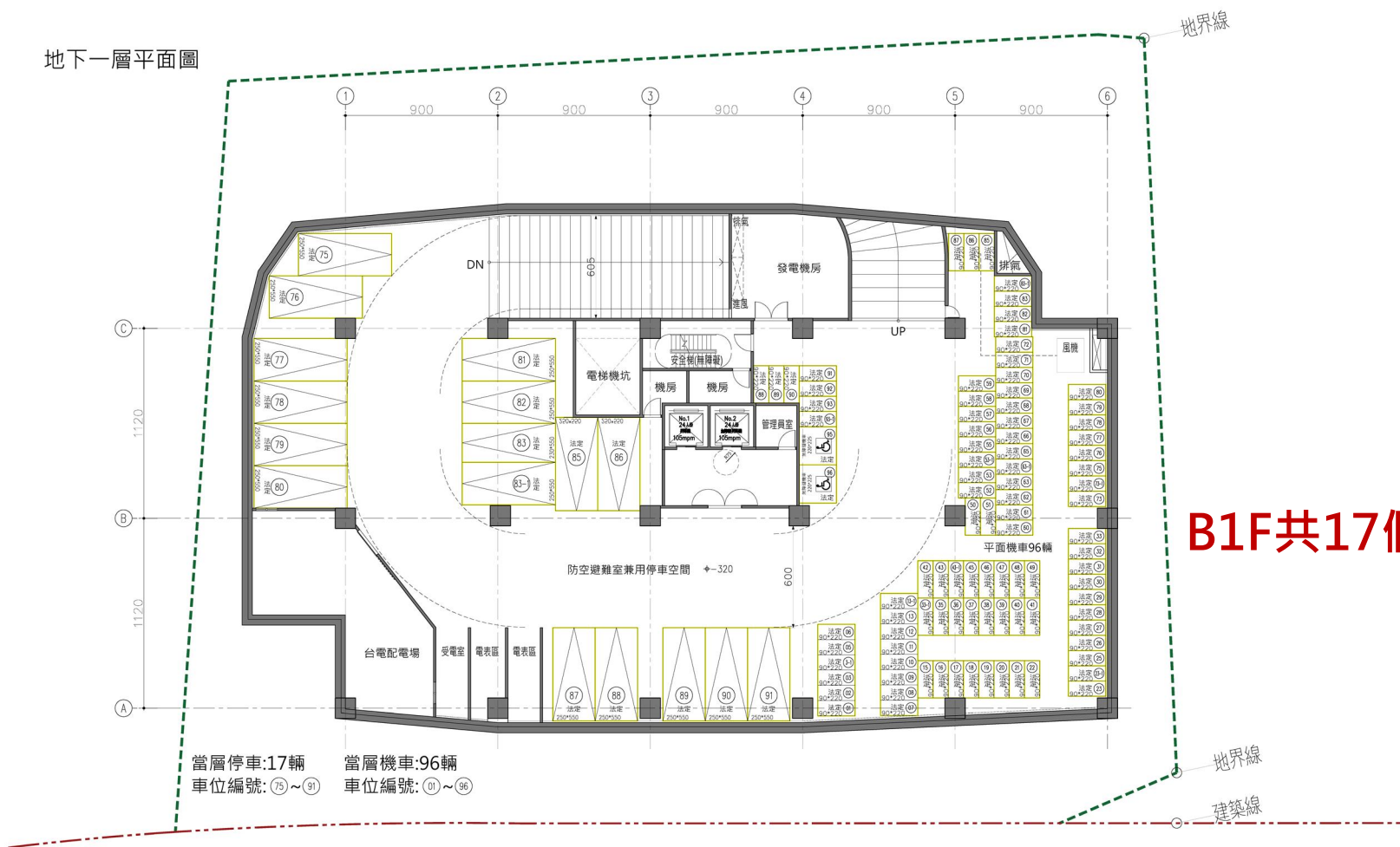


S:1/200

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

建築規劃平面圖

地下一層平面圖



B1F共17個汽車停車位

當層停車:17輛
車位編號: 75 ~ 91

當層機車:96輛
車位編號: 01 ~ 96

15m計劃道路 (安康路)

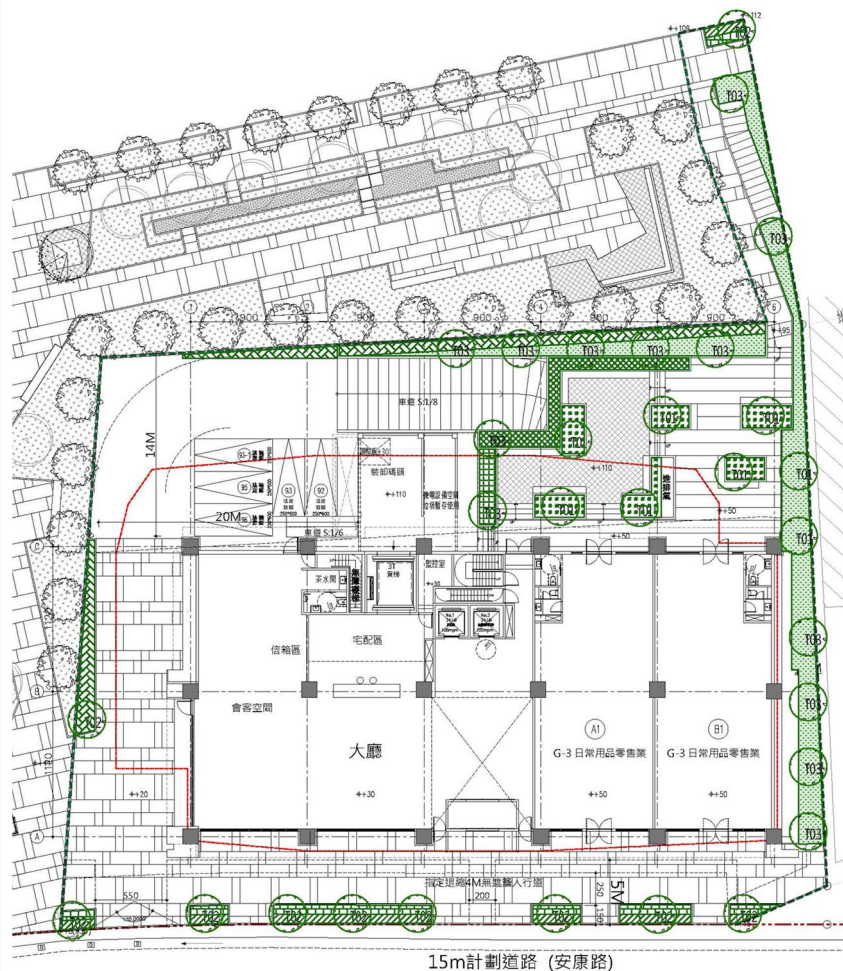


S:1/200

地下一層平面圖

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

景觀植栽配置



地面層景觀植栽平面配置圖

編號	圖例	樹種名稱	學名			數量 (株)	覆土深度 (M)
			米徑 (cm)	樹高 (M)	樹冠 (M)		
1		光臘樹	Fraxinus formosana Hayata			8	≥1.5
			15cm	6M	3M		
2		樟樹	Camphora officinarum			10	≥1.5
			15cm	6M	3M		
3		楓香	Liquidambar formosana			13	≥1.5
			15cm	6M	3M		
總計喬木數量(株)						31	

編號	圖例	植栽名稱	學名		數量 (M2)	覆土深度 (M)
			高度 (M)	寬度 (M)		
灌木						
1		月橘	Cuphea hyssopifolia H. B. K.		21.92	≥0.6
			0.6M	0.4M		
2		六月雪	Rhododendron norikisanum T. Suzuki		22.92	≥0.6
			0.4M	0.3M		
3		羅漢松	Podocarpus costalis C. Presl		21.53	≥0.6
			2M	0.8M		
4		錫蘭葉下珠	Phyllanthus myrtifolius Moon		36.20	≥0.6
			0.4M	0.3M		
5		日本女貞	Ligustrum lüküense Koidz.		7.31	≥0.6
			0.4M	0.3M		
6		田代氏石斑木	Raphiolepis indica (L) var. tashiroi Li		47.63	≥0.6
			0.9M	0.6M		
灌木合計(m ²)					157.51	
地被						
1		台北草	Zoysia matrella (L) Merr.		111.68	≥0.3
			密植密鋪			
地被合計(m ²)					111.68	

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



光臘樹



樟樹



楓香



月橘



六月雪



羅漢松



錫蘭葉下株

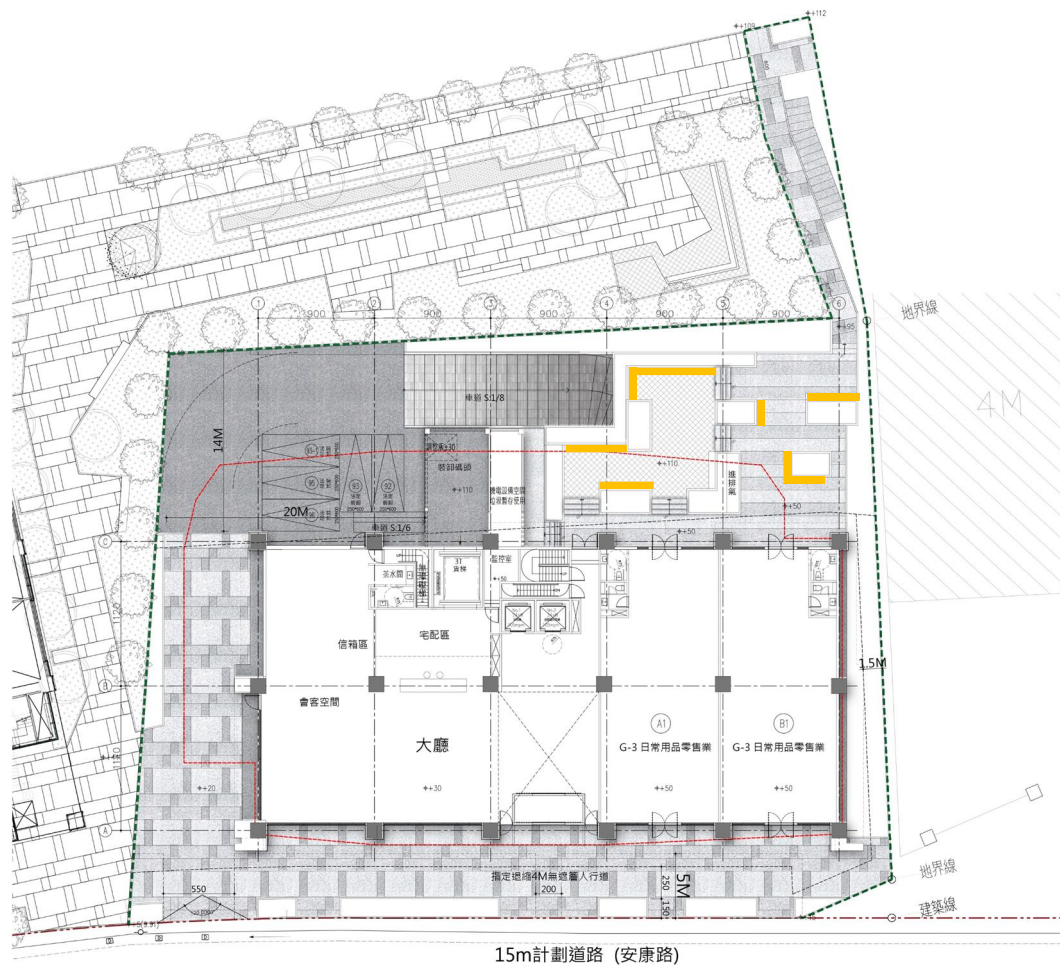


日本女貞



田代氏石斑木

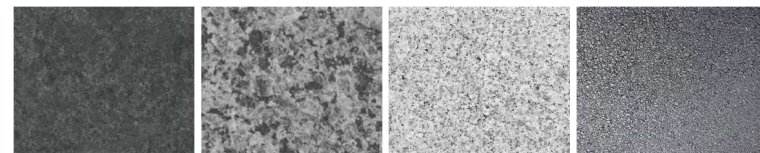
景觀鋪面、座椅配置



景觀鋪面、座椅平面配置圖

鋪面圖例說明

圖例	材質說明	規格	備註
	花崗岩石材 深灰、灰、淺灰三色拼貼	(水沖面)60*60cm	符合CNS3299-12規範標準
	瀝青混凝土	-	-
	車道磚	21*6cm	符合CNS3299-12規範標準



深灰色花崗岩

灰色花崗岩

淺灰色花崗岩

瀝青混凝土



車道磚

座椅圖例說明:

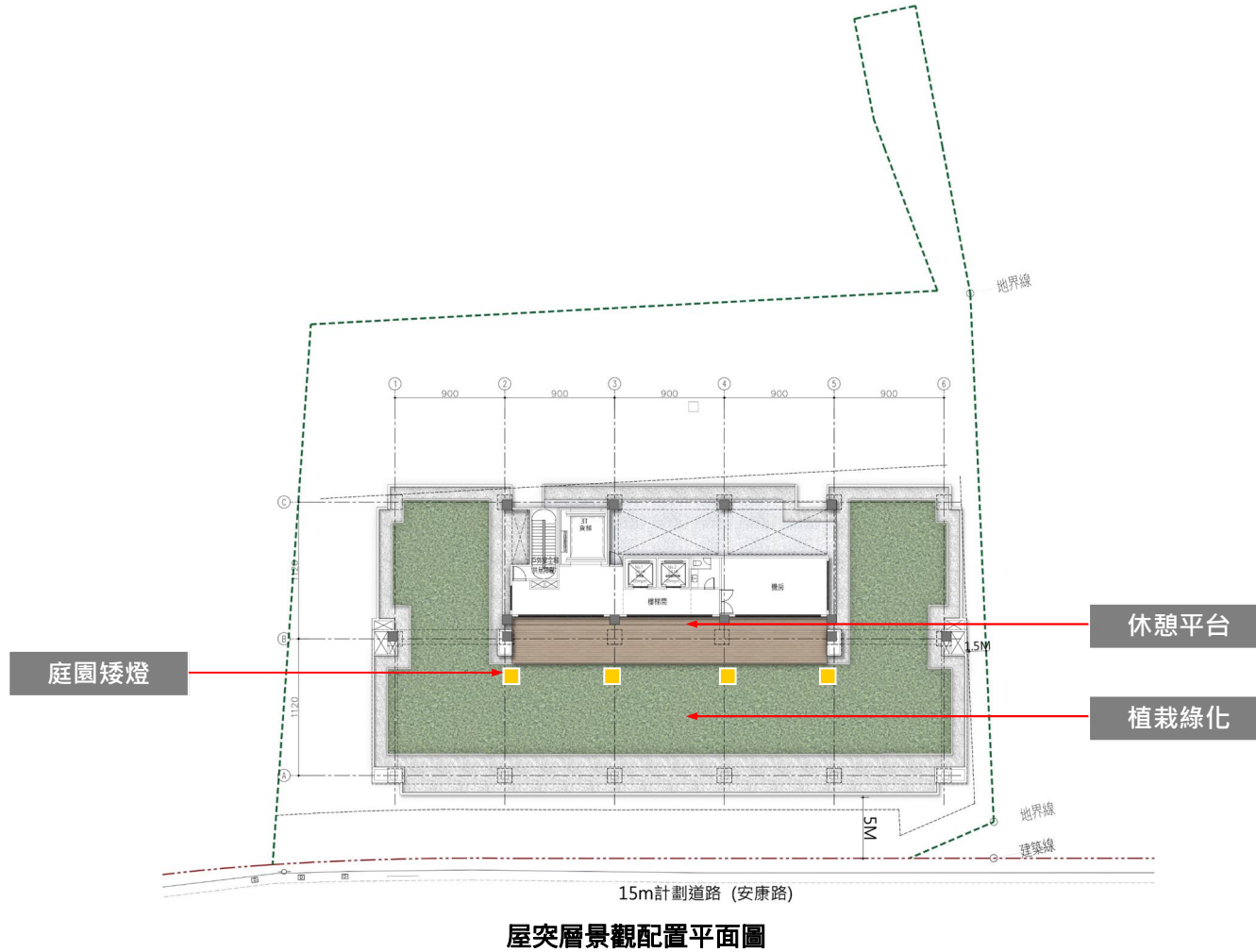
圖例	名稱	材質	數量
	休憩座椅	花崗岩石材	6座



休憩座椅

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

屋突層景觀配置

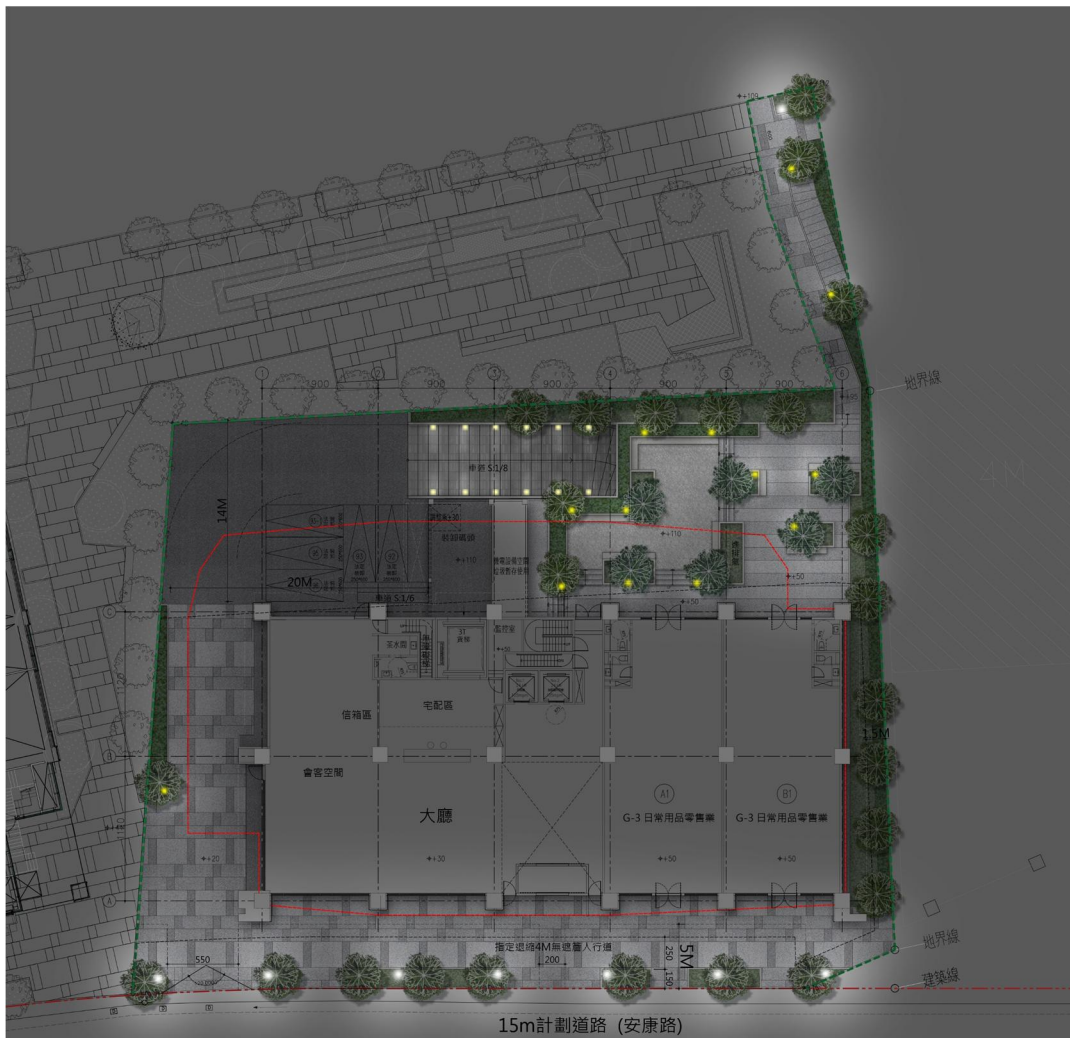


編號	圖例	植栽名稱	學名		數量 (M2)	覆土深度 (M)
			高度 (M)	寬度 (M)		
灌木						
1		桂花	Osmanthus fragrans		530.26	≥0.6
			0.4M	0.3M		
灌木合計 (m ²)					530.26	



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

景觀照明配置



項次	圖例	示意圖	規格及說明
1			景觀高燈 設置於人行道側，提供行人安全照明
2			庭園矮燈 設置於鋪面活動空間，提供行人安全照明
3			車道壁燈 設置於汽機車道，提供行車安全照明

光源光通量(照度):
至少7200流明以上，色溫3000-3500K。
燈具IP值：
景觀高燈IP65、庭園矮燈IP65、車道壁燈IP65。

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造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。

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

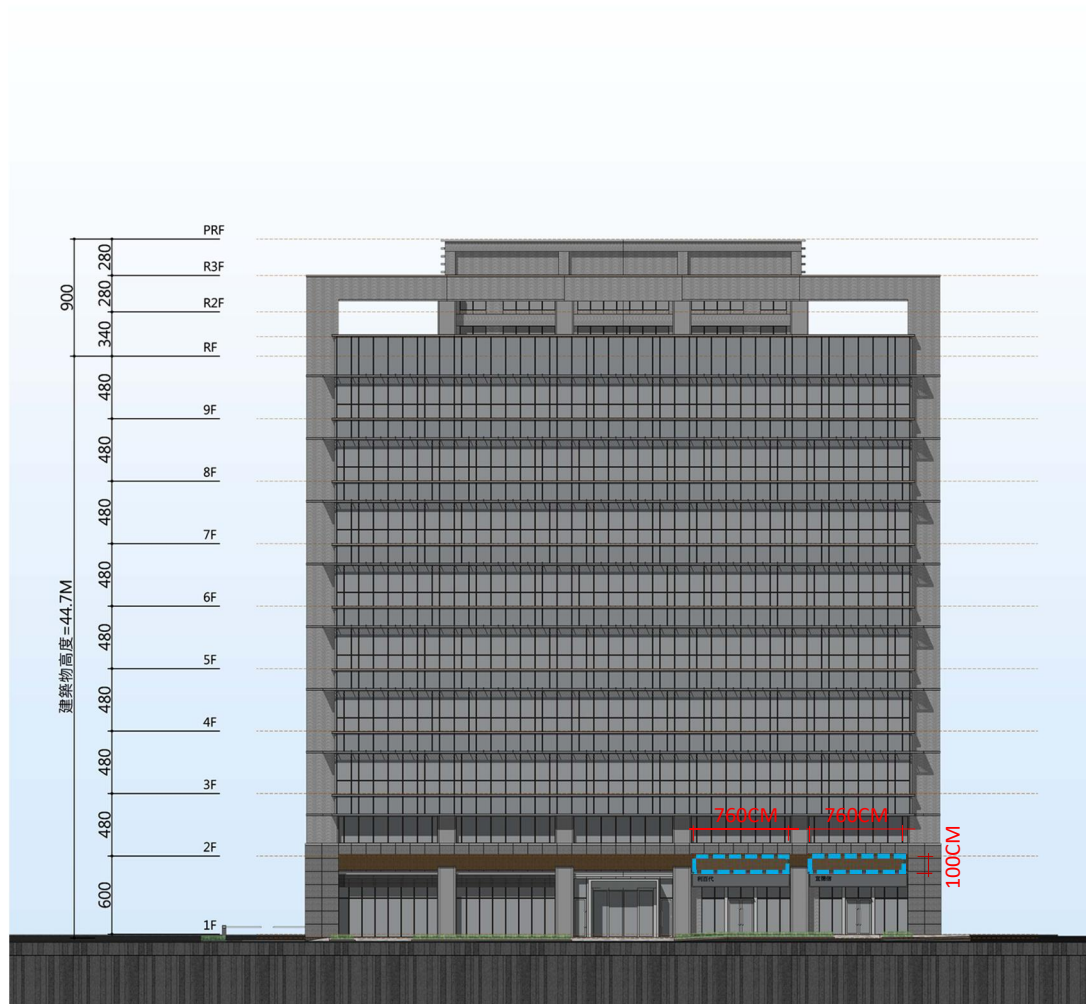
地面層景觀照明平面配置圖 SCALE:1/300

立面規劃



LED燈箱看板 模擬示意圖

- - - 大樓招牌
- - - 日用品零售業 廣告招牌

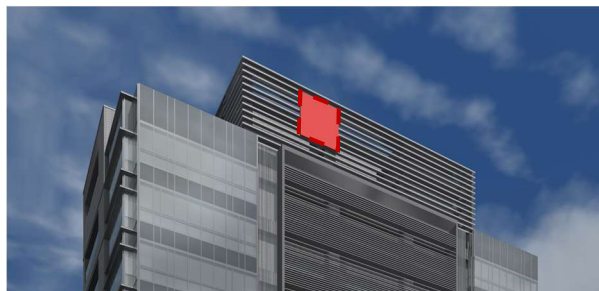


南向立面圖

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

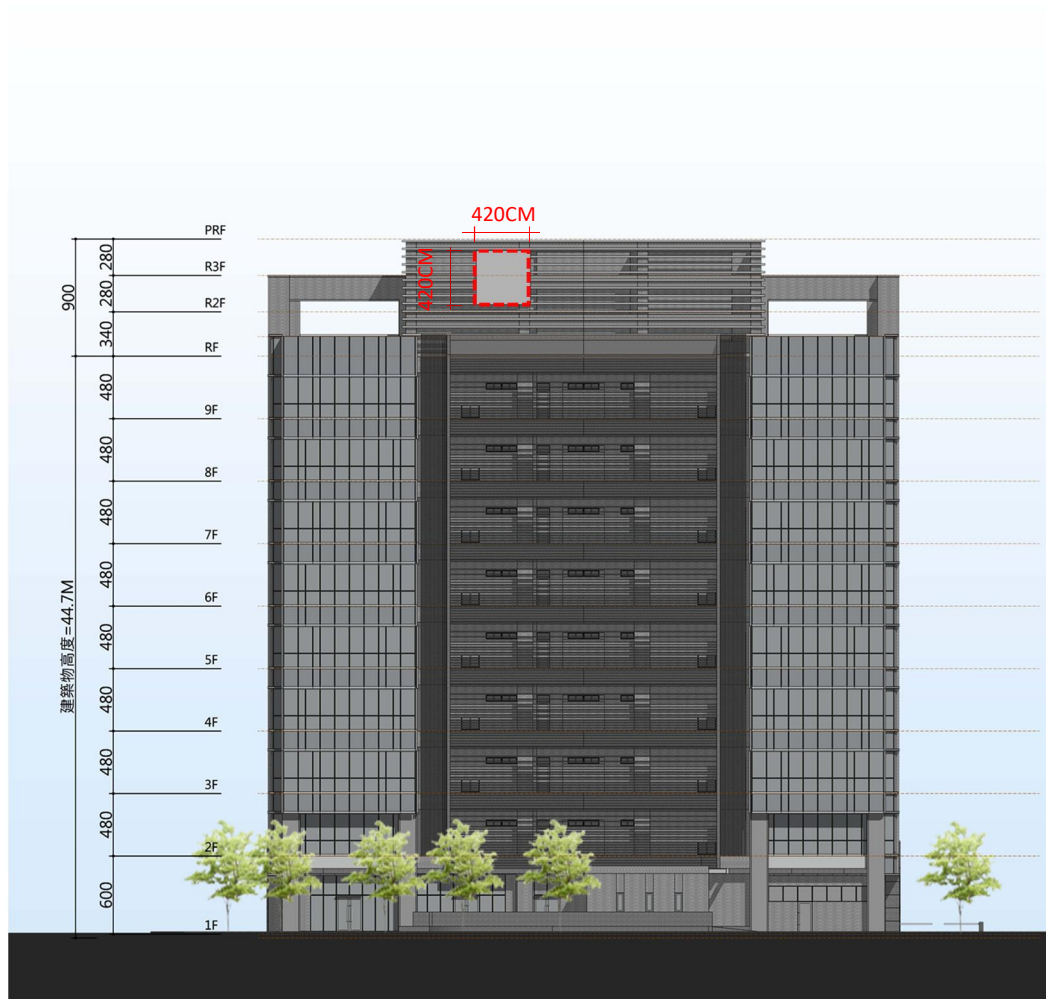
廣告物設置圖

立面規劃



LED燈箱看板 模擬示意圖

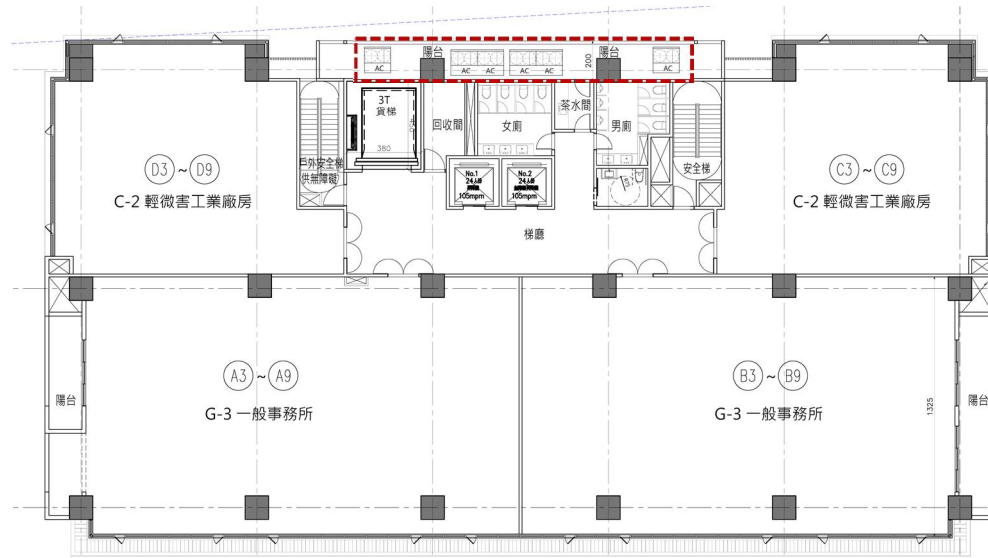
- - - 大樓招牌
- - - 日用品零售業 廣告招牌



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

廣告物設置

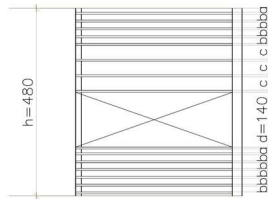
空調室外機位置規劃



標準層平面圖

室外機設置位置

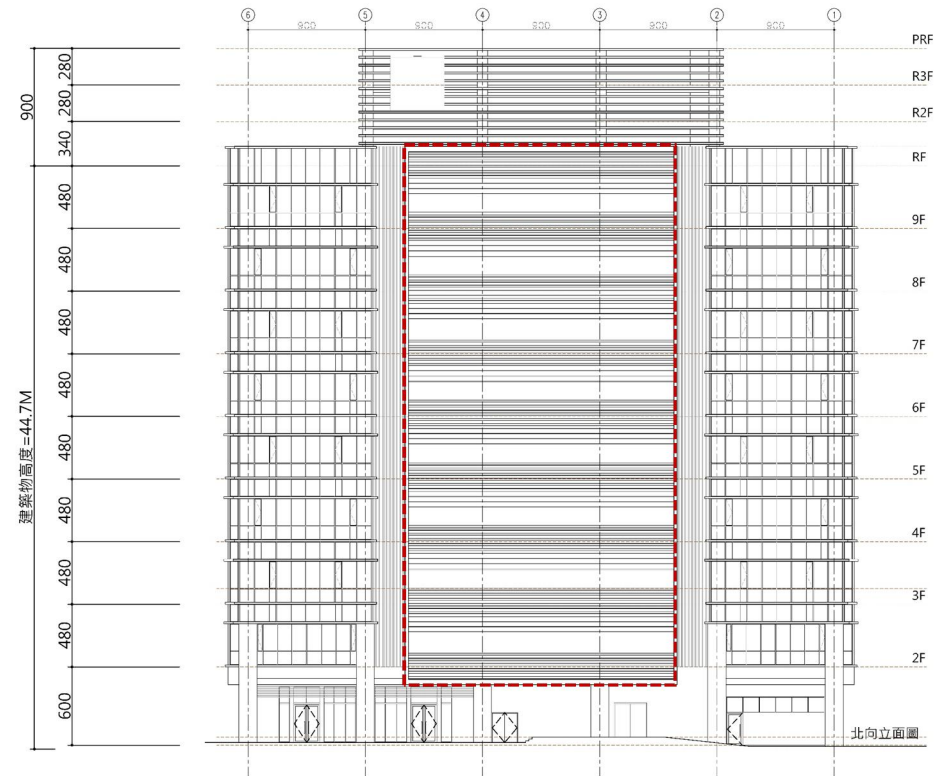
空調主機設置於工作陽台，以金屬隔柵遮擋美化



$$(2a+9b+3c) > 1/2(h-d)$$

$$(2*10+9*15+3*35) > 1/2(480-140)$$

$$260 > 170...OK!$$



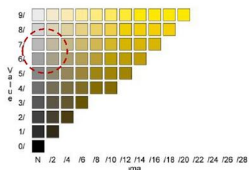
備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準

建築物南向立面圖

南向立面圖 S=1/300

作為資訊產業鍊佈局全球的建築之一，我們重新定義了本案的質感與立面系統。建築物外觀利用外牆磚、清玻璃來作為主要建材，並搭配黑色金屬隔柵的線條來賦予科技感。

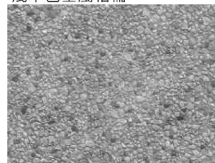
立面系統上，垂直水平線條分割以及開窗進出面，以節制的手法來表達建築物的俐落感。色彩上，採用中高亮度與中低彩度的灰色與木色調，以利與鄰近環境相互呼應進而營造整體環境協調性。



淺木色金屬格柵



淺木色金屬格柵
MUNSELL :
2.5Y/8/2



清水二丁掛磚



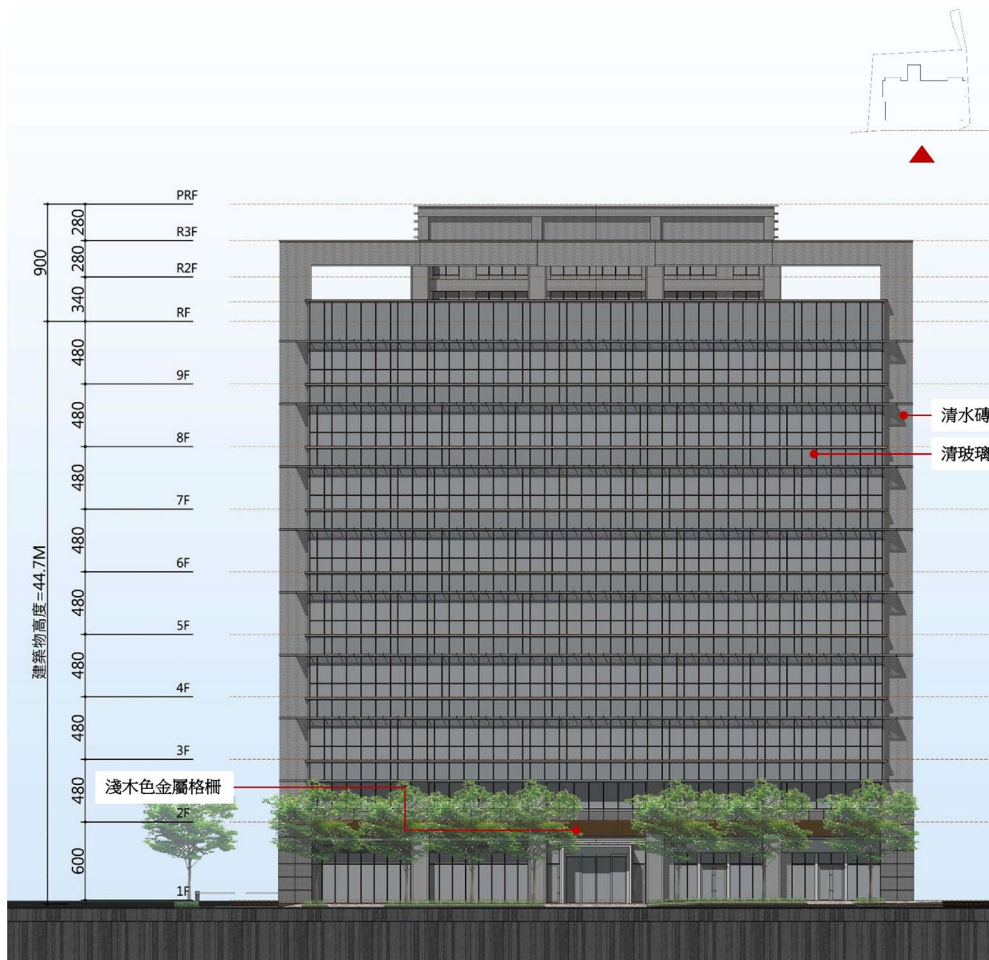
清水磚
MUNSELL :
N8



清玻璃



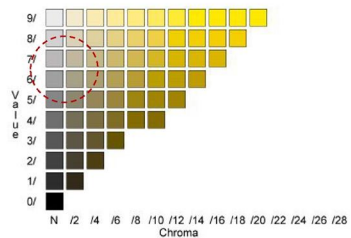
清玻璃
MUNSELL :
N9.5



備註：本圖僅表示各戶別格局規模，尺設須管之圖產書建內
平面之參考，尺設須管之圖產書建內
實空之參考，尺設須管之圖產書建內
寸及形政核核准照動產書建內
備機依關執不契載備表
建面與賣記約之表
材滿所載備表
材為

建築物西向立面圖

西向立面圖 S=1/300



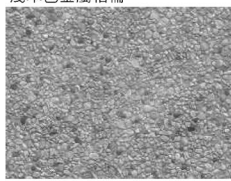
本案採用中高亮度與中低彩度的灰色與木色調，並與鄰近建築物協調配合。



淺木色金屬格柵



淺木色金屬格柵
MUNSELL:
2.5Y/8/2



清水二丁掛磚



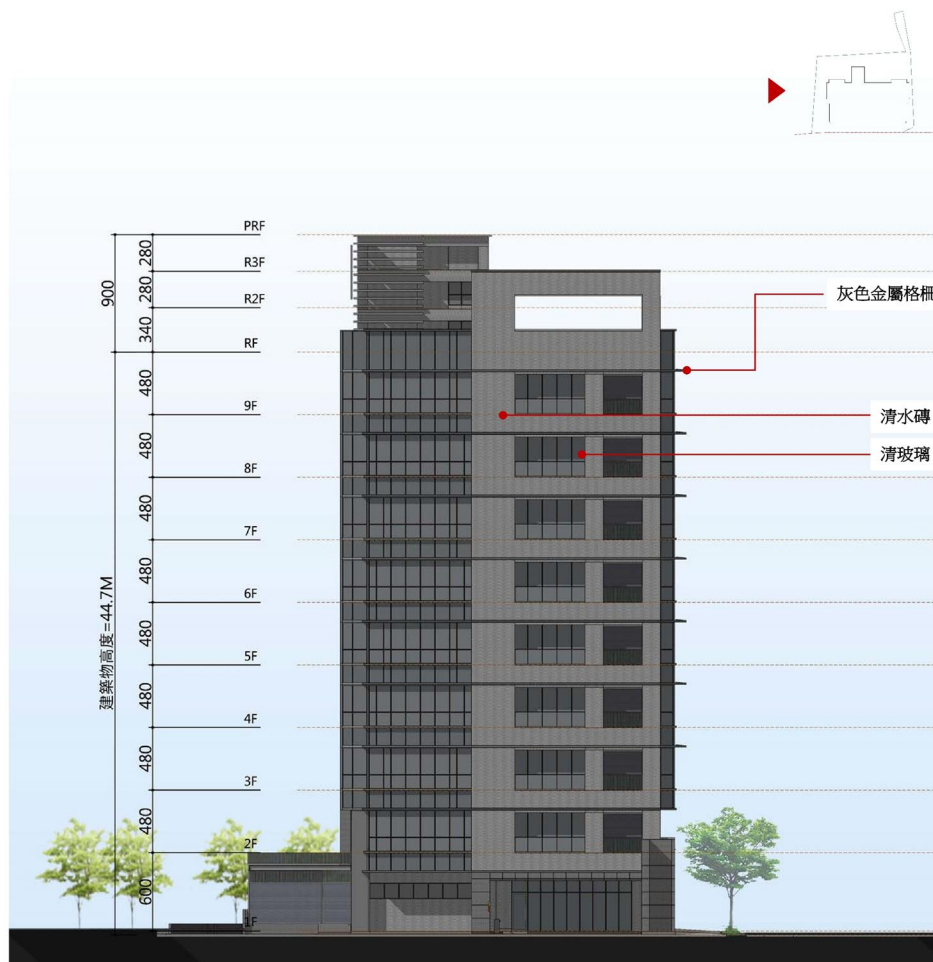
清水磚
MUNSELL:
N8



清玻璃



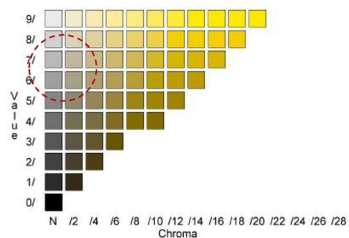
清玻璃
MUNSELL:
N9.5



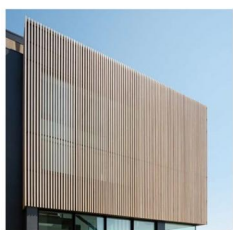
備註：本圖戶局考，尺設須管之圖產書建內
僅表各格參間材，主准照動約之表
別平面之空建式，核執不契載約之表
規劃及形政關核執不契載約之表
實尺寸及形政關核執不契載約之表
備依機建面滿所材容

建築物北向立面圖

北向立面圖 S=1/300



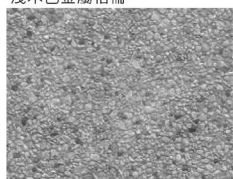
本案採用中高亮度與中低彩度的灰色與木色調，並與鄰近建築物協調配合。



淺木色金屬格柵



淺木色金屬格柵
MUNSELL:
2.5Y/8/2



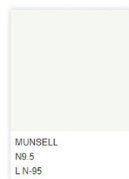
清水二丁掛磚



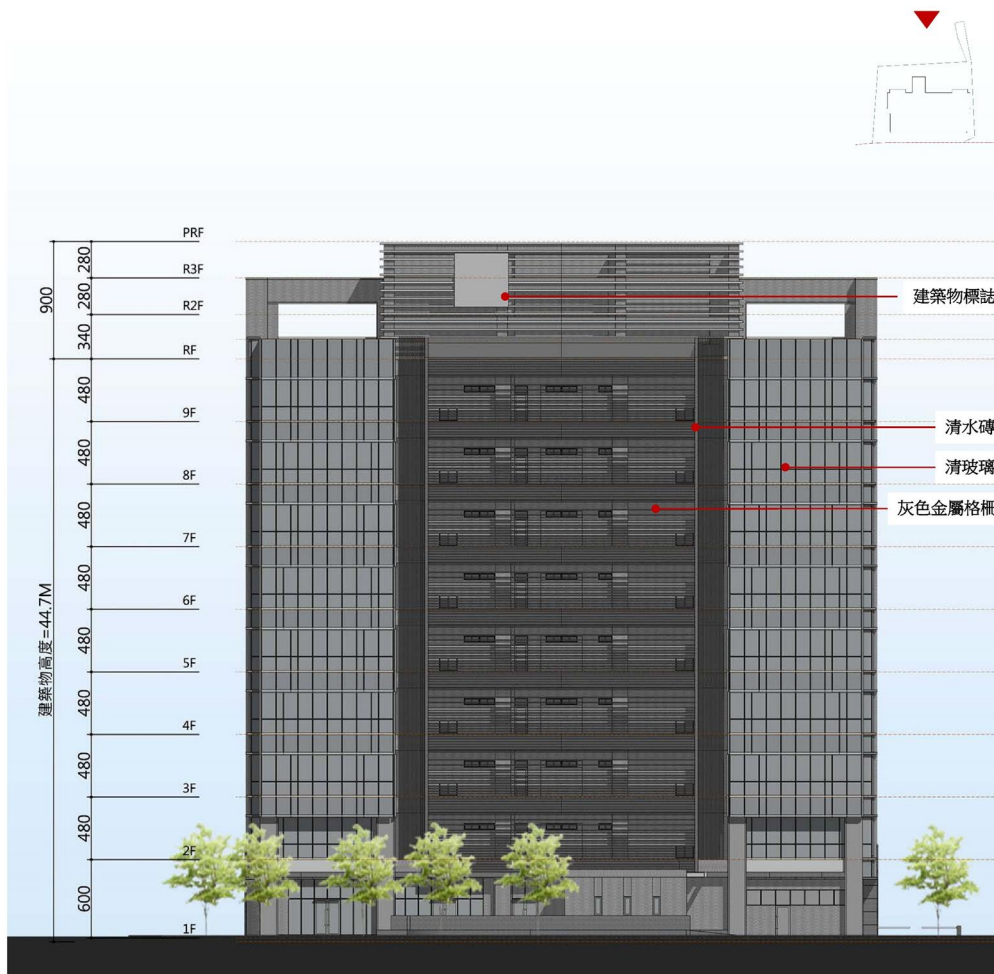
清水磚
MUNSELL:
N8



清玻璃

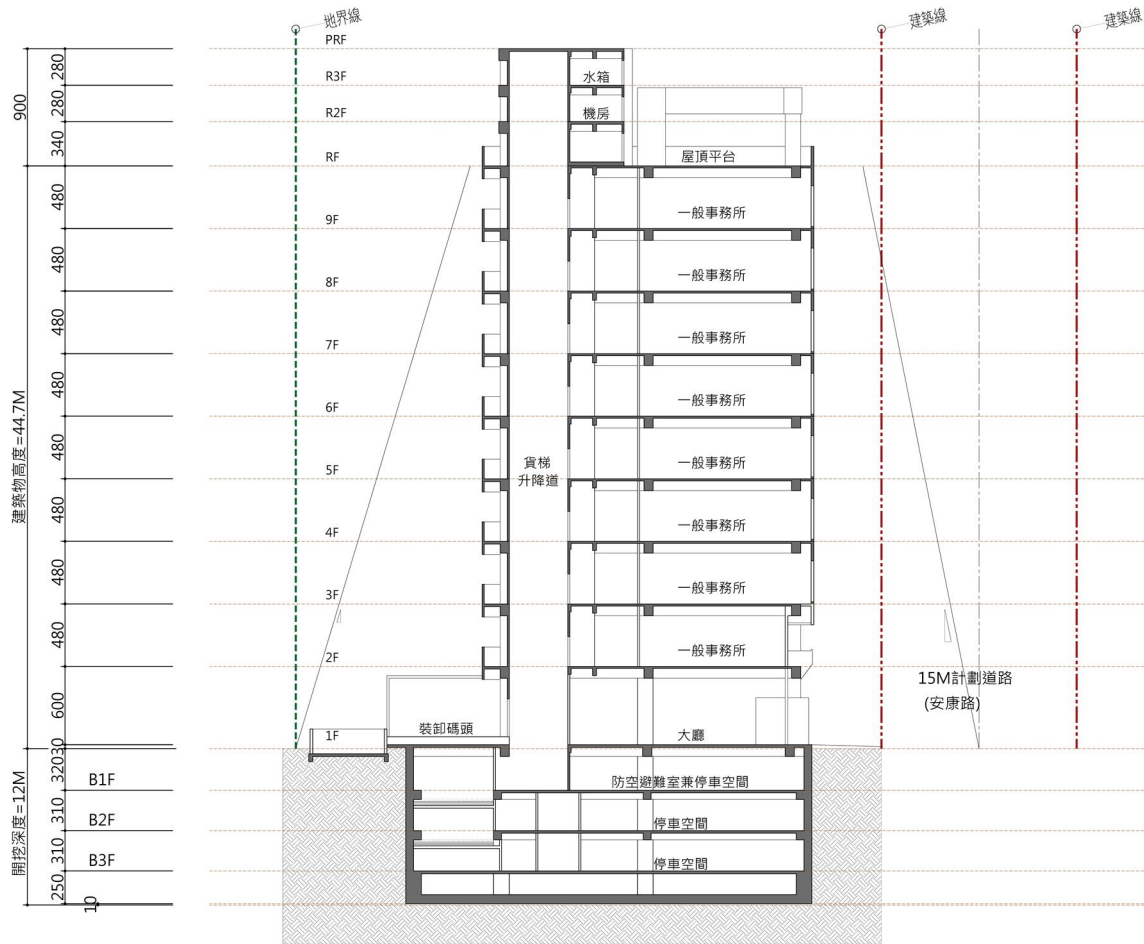


清玻璃
MUNSELL:
N9.5



備註：本圖為戶局考，尺設須管之圖產書建內
表各格參間材，主准照動約之表
示面之空建式，核執與實記設為
僅平劃際及形政關機面滿所材
規實寸備依機建面滿所材
容

建築物剖面圖



備註：本圖僅表示各戶別格局規劃之參考，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

邱垂會建築師事務所
大群設計

橫向剖面圖

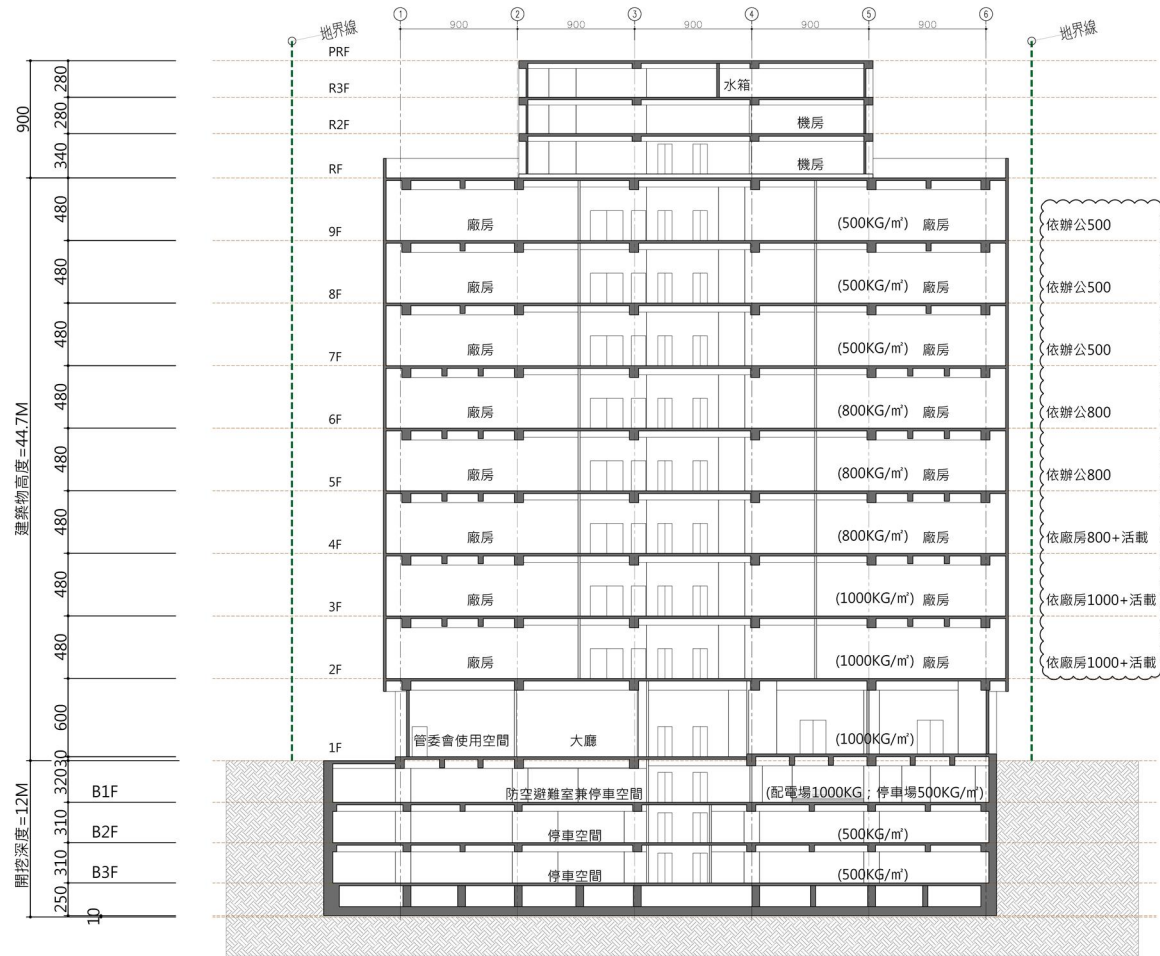
S=1/300

114.12.30

宜德信內湖區潭美段一小段477等6筆地號規劃案



建築物剖面圖



備註：本圖僅表示各戶別格局規劃之參考，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

邱垂會建築師事務所
大群設計

橫向剖面圖

S=1/300

114.12.29

宜德信內湖區潭美段一小段477等6筆地號規劃案



建築物透視圖



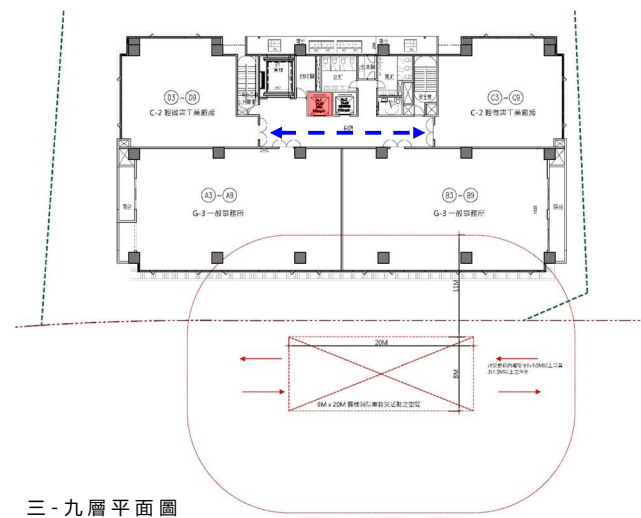
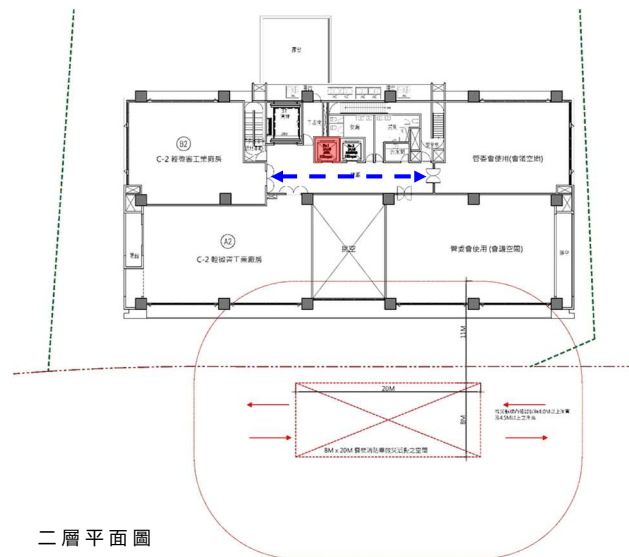
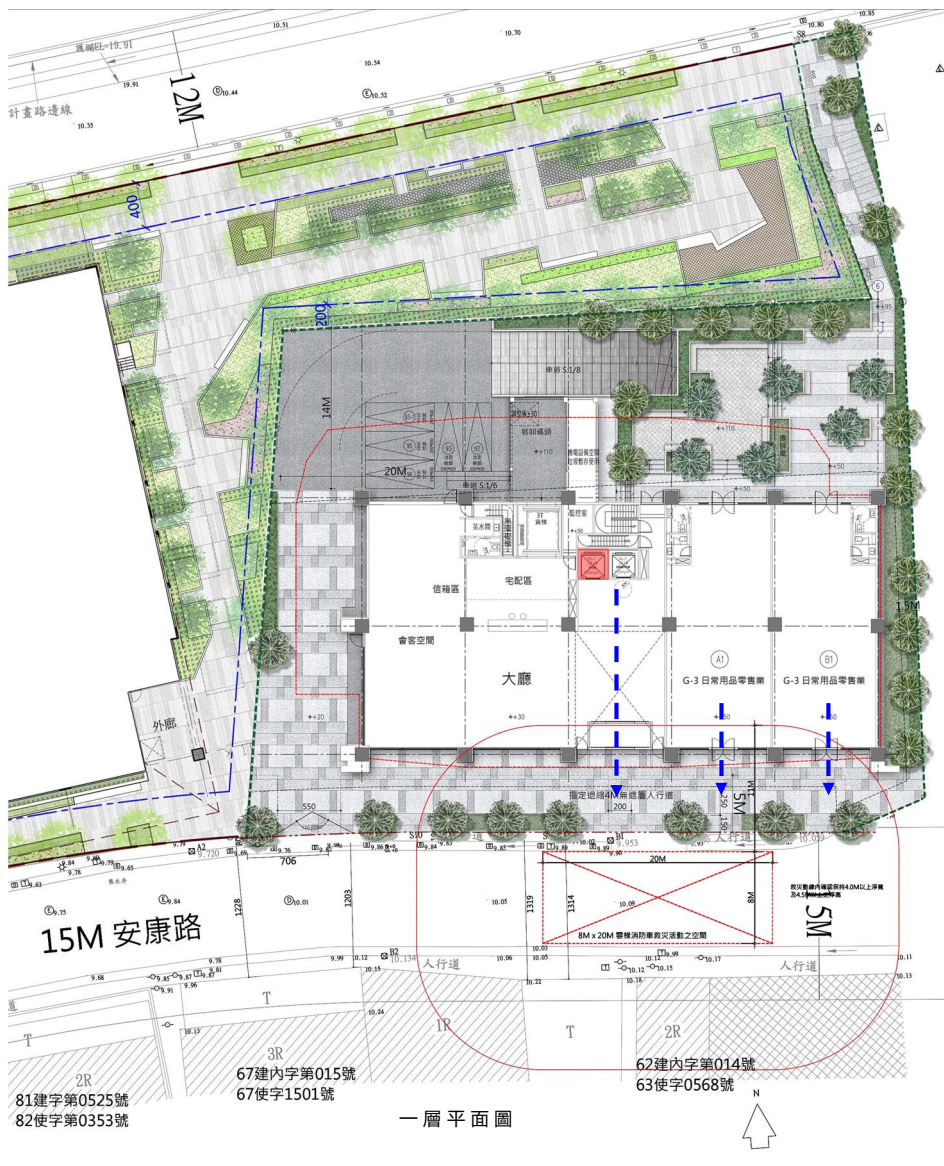
備註：本圖僅表示各戶別平面格局規劃之參考，實際空間尺寸及建材設備形式，須依政府主管機關核准之建築執照圖面與不動產買賣契約書所記載之建材設備表內容為準。

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



- 緊急升降機
- ▭ 消防救災空間
- ↔ 消防車救災動線
- ↔ 逃生動線

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

參、事業計畫配合修正內容



參、事業計畫修正內容

自提修正版

申請容積獎勵項目(#容積獎勵辦法)		申請獎勵 額度(m ²)	佔基準容積 (%)	比較原案 獎勵額度(m ²)	比較原案 基準容積 (%)		
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	406.56	7.70%	+182.88	+0.23%		
	#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	316.92	6.00%	+137.16	-		
	#11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵	316.92	6.00%	+137.16	-		
	#12無障礙環境設計獎勵	-	-				
	#13耐震設計獎勵	528.20	10.00%	+228.60	-		
	#14時程獎勵	528.20	10.00%	+228.60	-		
	#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		2,096.80	39.70%	914.40	+0.23%	
	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)	52.82	1.00%	+22.86	-
			建築規劃設計(三)留設人行步道	254.13	4.81%	+118.68	+0.29%
建築規劃設計(四)			158.46	3.00%	+68.58	-	
建築規劃設計(五)			-	-			
二、新技術之應用		改善都市環境	-	-			
		新技術應用	-	-	-29.96	-1.00%	
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		465.41	8.81%	+180.16	-0.71%		
都市更新容積獎勵合計 (A)		2,562.21	48.51%	+1,094.56	-0.48%		

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



參、事業計畫修正內容

11405專案小組補正版

目前自提修正版

總項目	金額(萬元)	金額(萬元)	差額(萬元/%)
工程費用(壹)	50,647	71,371	+20,724
權利變換費用(貳)	3,763	5,589	+1,826
都市計畫變更費用(肆)	0	0	0
貸款利息(伍)	1,934	2,392	+458
稅捐	1,435	2,255	+820
管理費用	13,825	18,800	+4,975
更新事業總成本	71,604	100,406	+28,802
折抵率	51.11%	45.31%	-5.80%
總項目	數值	數值	差額
店面	日用品零售業：91.84坪/1戶	日用品零售業：200.07坪/2戶	+108.23坪/+1戶
辦公	2,319.48坪/18戶	3,633.00坪/32戶	+1,313.52坪/+14戶
選配車位	B1-B4汽車位(平面)65位	B1-B3汽車位(平面)91位	+26位
總銷金額	140,098萬元	221,575.5萬元	+81,477.5萬元

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

肆、權變計畫修正內容



權利變換估價師選任作業



都更條例 第50條

權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。



共同指定 結果

指定3家

1. 泛亞不動產估價師聯合事務所
2. 景瀚不動產估價師聯合事務所
3. 麗業不動產估價師聯合事務所



肆、權變計畫修正內容

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、權變計畫修正內容

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。

目前自提修正版		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)	870,000	865,000	860,000
	更新前土地總價(元)	695,045,175	691,050,663	687,056,150
更新後 房地價值	地面層平均建坪單價(元/坪)	693,009	686,505	653,509
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	527,224	525,848	523,114
	車位平均價格(元/個)	1,776,923	1,725,824	1,678,022
	更新後總權利價值(元)	2,215,755,000	2,204,806,500	2,183,919,780
土地所有權人應分配權利價值(元)		1,211,694,499	1,200,745,999	1,179,859,279



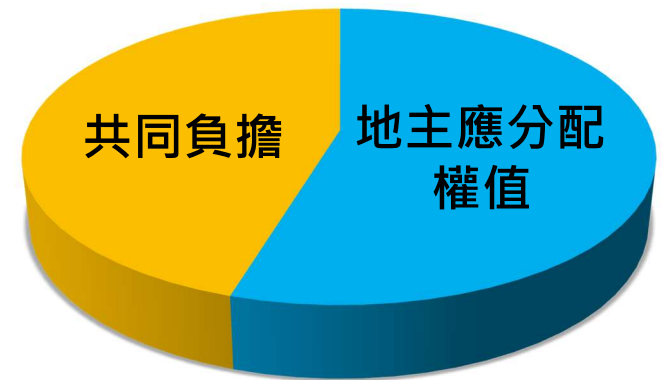
貳、權利變換計畫說明：權利變換概念&效益分析

■權利變換關鍵計算式：

更新後總價值-共同負擔(折價抵付房地予實施者)
=地主分配房地價值(按更新前價值比例分回)

■ 何謂共同負擔：即都市更新所需的成本花費

更新後總銷售價值22.1576億元





選配文件於3/5雙掛號附回執寄發

01

權利變換價值分析表

02

車位權值圖冊
選配說明暨房屋及

03

權利變換意願調查表

04

申請書
更新後分配位置



選配期間

✓ 選配期間 115年3月6日至4月7日共計33日

選配原則

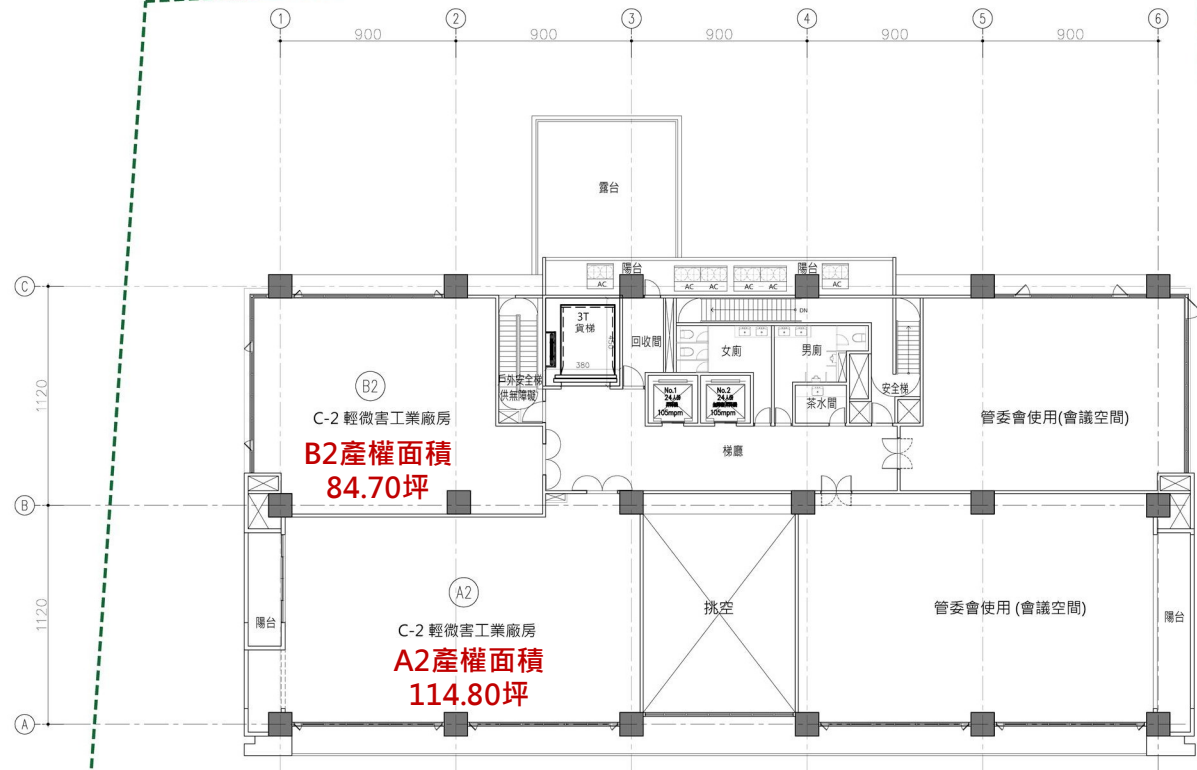
- 一. 所有權人就「應分配權利價值」範圍內自由選配更新後之房屋與車位，申請分配房屋與車位總價值以不超過更新後應分配權利價值110%為原則。
- 二. 地上1層編號92、93、93-1、95、96為裝卸車位，係計入大公，不提供選配。
- 三. 其他未盡事宜，由權利人提出與實施者先行協調為之。



選配作業說明

選配說明暨房屋及車位權值圖冊

二層平面圖



[A2] 主建築物:209.85m²
陽台: 19.81m²
公設:149.85m²
合計:114.80 坪

[B2] 主建築物:153.03m²
陽台: 16.41m²
公設:110.55m²
合計:84.70 坪

房屋規劃	
用途	輕微害工業廠房
戶別	2F/A2、2F/B2
產權坪數	114.80坪、84.70坪
戶數	2戶

15m計劃道路 (安康路)



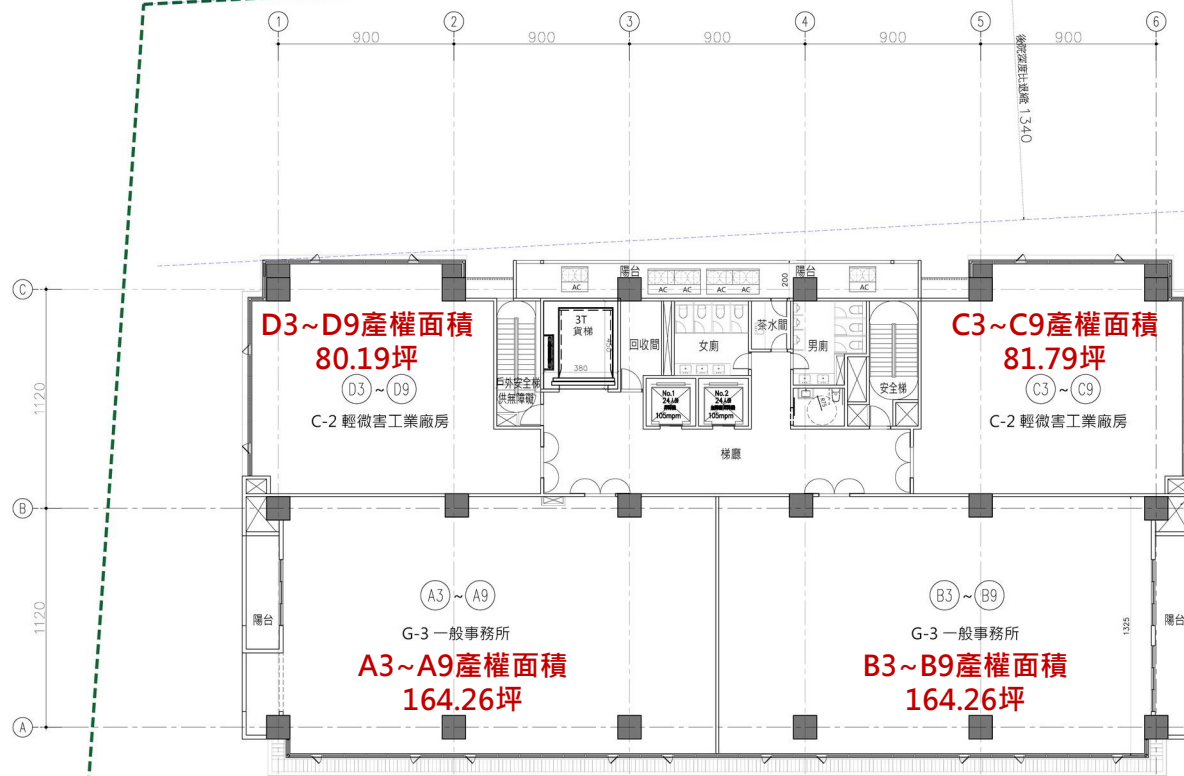
S:1/200



選配作業說明

選配說明暨房屋及車位權值圖冊

三至九層平面圖



[A3-A9] 主建築物:305.00m²
陽台: 19.76m²
公設:218.24m²
合計:164.26坪

[B3-B9] 主建築物:305.00m²
陽台: 19.76m²
公設:218.24m²
合計:164.26坪

[C3-C9] 主建築物:159.77m²
陽台:
公設:110.60m²
合計: 81.79坪

[D3-D9] 主建築物:156.59m²
陽台:
公設:108.51m²
合計: 80.19坪

房屋規劃	
用途	一般事務所
戶別	3~9F/A3~A9 3~9F/B3~B9
產權坪數	164.26坪、164.26坪
戶數	14戶

房屋規劃	
用途	輕微害工業廠房
戶別	3~9F/C3~C9 3~9F/D3~D9
產權坪數	81.79坪、80.19坪
戶數	14戶

15m計劃道路 (安康路)

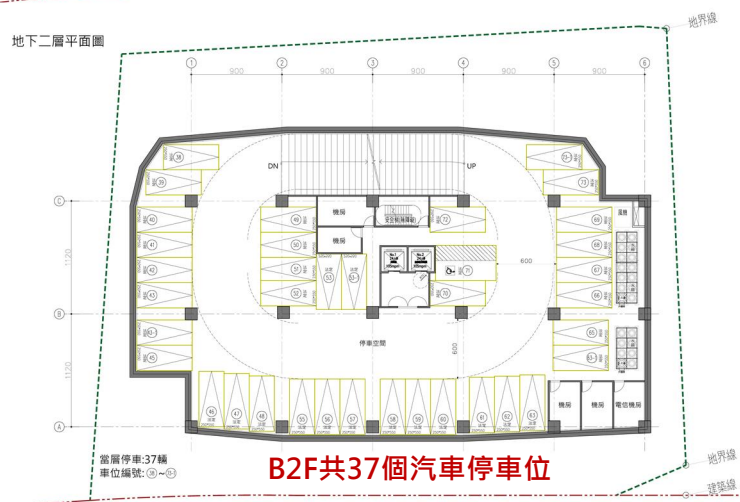
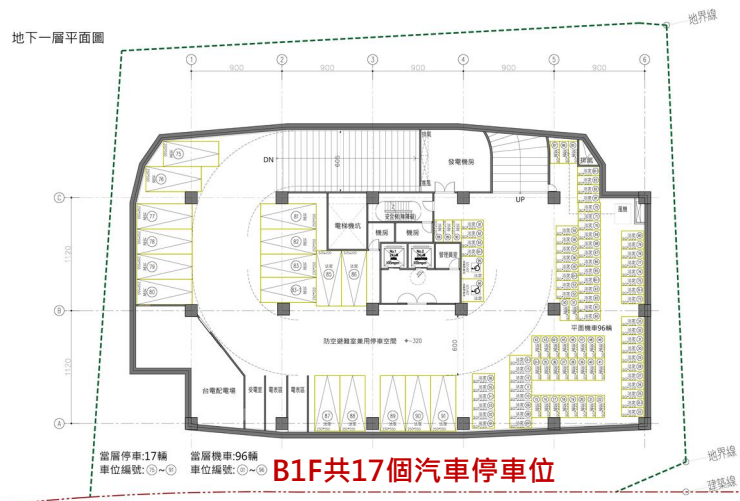


S:1/200



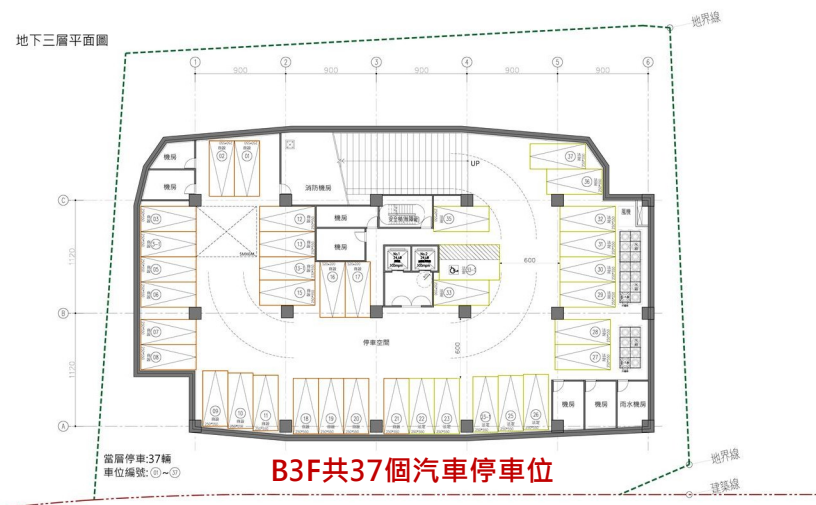
選配作業說明

選配說明暨房屋及車位權值圖冊



車位規劃										
尺寸(公分)	230*550 (小車位)			250*550 (大車位)			350*600 (無障礙車位)			合計
位置	B1F	B2F	B3F	B1F	B2F	B3F	B1F	B2F	B3F	
數量	1	1	1	16	35	35	-	1	1	91

註：1F另有5個裝卸車位，係計入大公，不提供選配。





☑權利變換意願調查表

「擬訂臺北市內湖區潭美段一小段 346 地號等 6 筆(原 5 筆)土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市內湖區潭美段一小段 346 地號等 6 筆(原 5 筆)土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項):

- 願意參與權利變換, 分配更新後之土地房屋
- 不願意參與權利變換分配, 擬領取補償金

本人_____為臺北市內湖區潭美段一小段 346 地號等 6 筆(原 5 筆)土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人, 產權如下:

一、土地: _____筆地號

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物: _____筆建號

建號	建物門牌	總面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

所有權人: _____ (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號): _____

聯絡地址(營業所在地): _____

聯絡電話: _____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

☑更新後分配位置申請書

擬訂臺北市內湖區潭美段一小段 346 地號等 6 筆(原 5 筆)土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人: _____

本人願意參與分配, 茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖, 申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份:

本人申請分配單元之「單元編號」為 _____
_____ 等共 _____ 個單元。

二、汽車停車位部份:

本人共申請分配車位 _____ 位, 其「車位位置代碼」為 _____。

說明:
 一、權利變換意願調查與申請分配單元之時間辦法如下:
 若有應分配單元之權利變換意願者, 應於 115 年 3 月 6 日(星期三)下午 5 時前親自交予實施者宜德信開發有限公司(臺北市內湖區潭美段一小段 346 地號 2 樓 4 樓之 2 會議室(裕隆企業大樓)), 未親到現場表示意願者, 基於保障原住戶重回更新地區居住之權益, 並減少實施都市更新事業時之阻力, 視同願意參與權利變換分配, 實施者將依都市更新權利變換實施辦法第十七條規定, 以公開抽籤方式分配之。以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人: _____ (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號): _____

聯絡地址(營業所在地): _____

連絡電話: _____

中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

選配期間：115年3月6日至4月7日，共計33日
請於 115年4月7日前 繳回

伍、估價說明

(泛亞不動產估價師聯合事務所)

PANASIA

台北市內湖區潭美段一小段346地號等6筆

土地都市更新權利變換說明

簡報日期：民國115年3月16日



泛亞不動產估價師聯合事務所



目
錄

更新單元基本資料

估價條件

更新前權利價值評估

更新後權利價值評估



更新單元基本資料

- 標示：台北市內湖區潭美段一小段346地號等6筆土地
- 位置：北側臨永保街、南側臨安康路
- 面積：**798.9025坪(2,641.0000平方公尺)**
- 分區：**科技工業區(B區)(不得作住宅使用)**；
- 土地使用強度：依都市計畫規定，**建蔽率為45%、容積率為200%**。



都更範圍基本資料

- 臨路：兩面臨路，北側臨永保街，路寬12公尺；南側臨安康路，路寬15公尺。
- 現況：坐落地上1~5層建物，屋齡分別約11.7年、32.1年、56.3年。
- 勘估標的地籍圖：



更新範圍基本資料

- 使用分區圖



估價條件—更新前

本案評價基準日訂為**民國113年2月15日**

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。



估價條件—更新前

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。依據上述原則，將本案更新單元內土地進行坵塊分宗。劃分結果如下：

分宗	地號	土地面積	所有權人	使用分區	土地劃分原則
		(m ²)			
1	477	1,368.00	佳順電子股份有限公司	科技工業區(B區)	毗鄰數筆土地為同一所有權人
	477-2	30.00			
	476	43.00			
	347-1	10.00			
	346	47.00			
2	477-1	1,143.00	東煒建設股份有限公司	科技工業區(B區)	
合計		2,641.00			

估價條件—更新前

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、11建號等2筆建物之建材為加強磚造，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、11建號等2筆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。



估價條件—更新後

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「**1F-B1戶**」為比準戶，樓上層部分選定「**6F-A6**」為比準戶，停車位部分選定以「**2坡道平面大車位(250*550)編號38**」為比準車位。



更新前權利價值評估

◆ 步驟一：

評估比準地價格

- 比準地、合併後土地為同宗土地。
- 以比較法及土開法評估比準地(合併後土地)為**87萬/坪**



更新前權利價值評估

◆ 步驟二：

評估各宗土地合併後價格

- 合併後土地與比準地範圍相同，以比較法及土開法評估合併後整宗土地為**87萬/坪**
- 整宗土地面積為798.9025坪，總價約為**6億9504萬**

◆ 步驟三：

依合併前各宗土地價值比例分配合併後價格(考量土地面積、臨路條件、地形等)



更新前權利價值比例

PANASIA

編號	權利變換關係人	權利價值 來源說明及地號	更新前土地 權利價值 (元)	更新前土地 權利價值小計 (元)	更新前土地 權利價值比例 (%)
1	佳順電子股份有限公司	346	12,406,862	395,435,736	56.8935%
	佳順電子股份有限公司	347-1	2,639,758		
	佳順電子股份有限公司	476	11,350,959		
	佳順電子股份有限公司	477	361,118,883		
	佳順電子股份有限公司	477-2	7,919,274		
2	東煒建設股份有限公司	477-1	299,609,439	299,609,439	43.1065%
合計			695,045,175	695,045,175	100.0000%

更新後權利價值評估

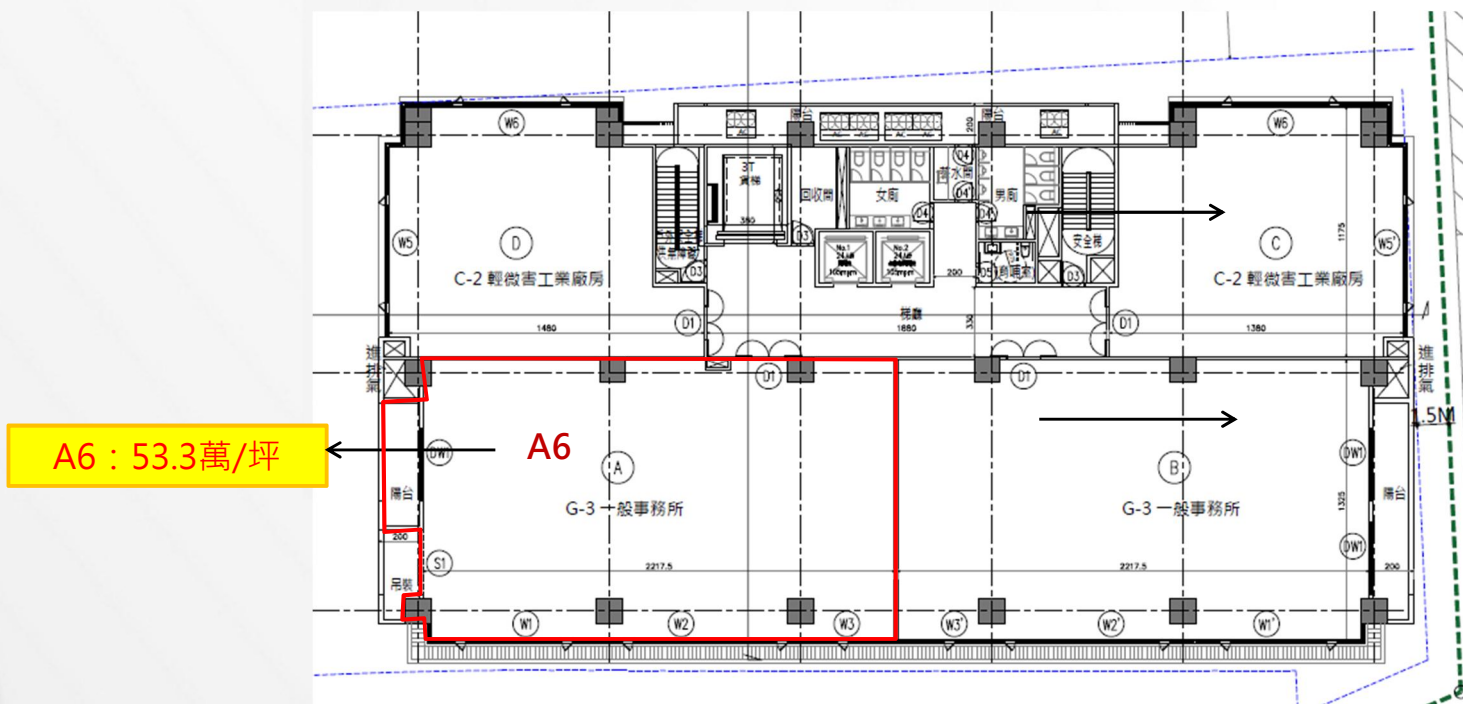
- 產品類型：商業辦公大樓
- 建築樓層：地下3層，地上9層
- 建材構造：鋼筋混凝土造，二級建材
- 規劃坪數：日常用品零售業**200.07**坪；
一般事務所**1,333.36**坪
輕微害工業廠房**2,299.64**坪

本次以比較法及收益法之直接資本化法評估**一般零售業**
比準戶單價為70萬/坪，再以各戶**商效、樓層**等個別因素
推估各戶價格。

辦公產品比準戶單價為53.3萬/坪，再以各戶**用途、樓層、**
面積、通風採光、視野棟距等個別因素推估各戶價格

更新後權利價值評估

比準戶價格如下(6樓)



更新後權利價值評估

- 車位位於地下1~3層，為坡道平面式停車位，蒐集周邊同性質車位案例，比準車位(B2)單價為**180萬元/個**。
- 依前述推估更新後建物，日常用品零售業平均價格約**69.3萬/坪**，輕微害工業廠房平均價格約**51.9萬/坪**，一般事務所平均價格約**53.1萬/坪**，停車位均價為**177.69萬元/個**，總銷售金額約**22.15億**。

簡報結束，敬請指教



(02)2777-4567



Panmain.panasia@msn.hinet.net.

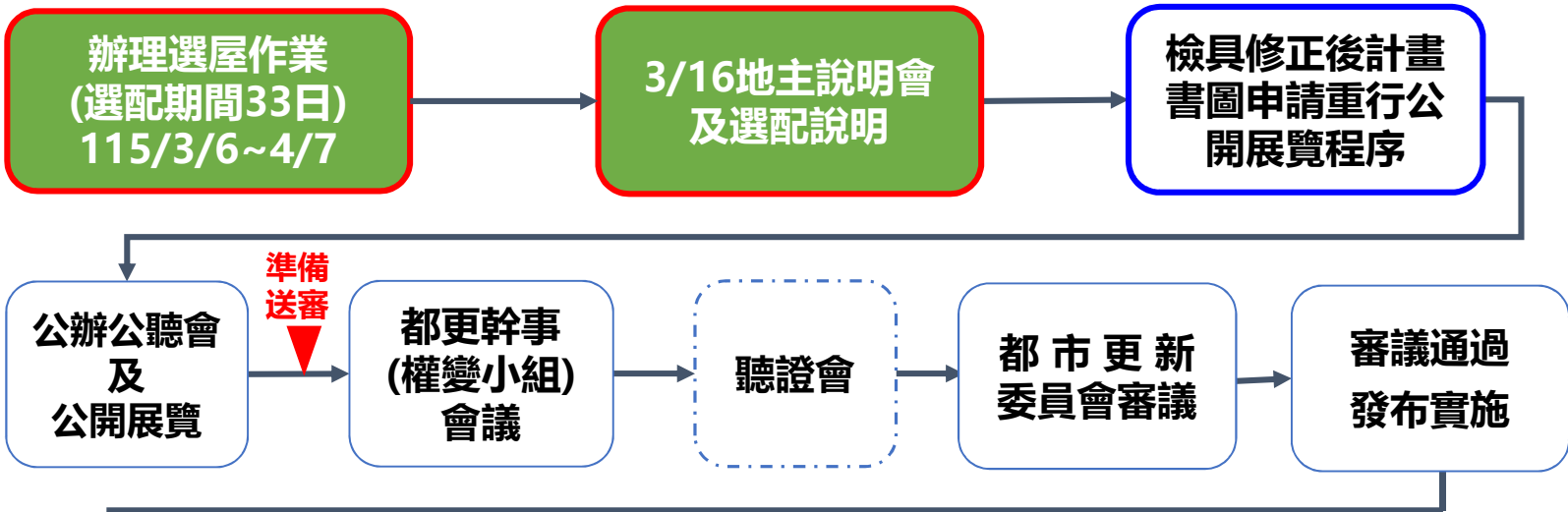


泛亞不動產估價師聯合事務所

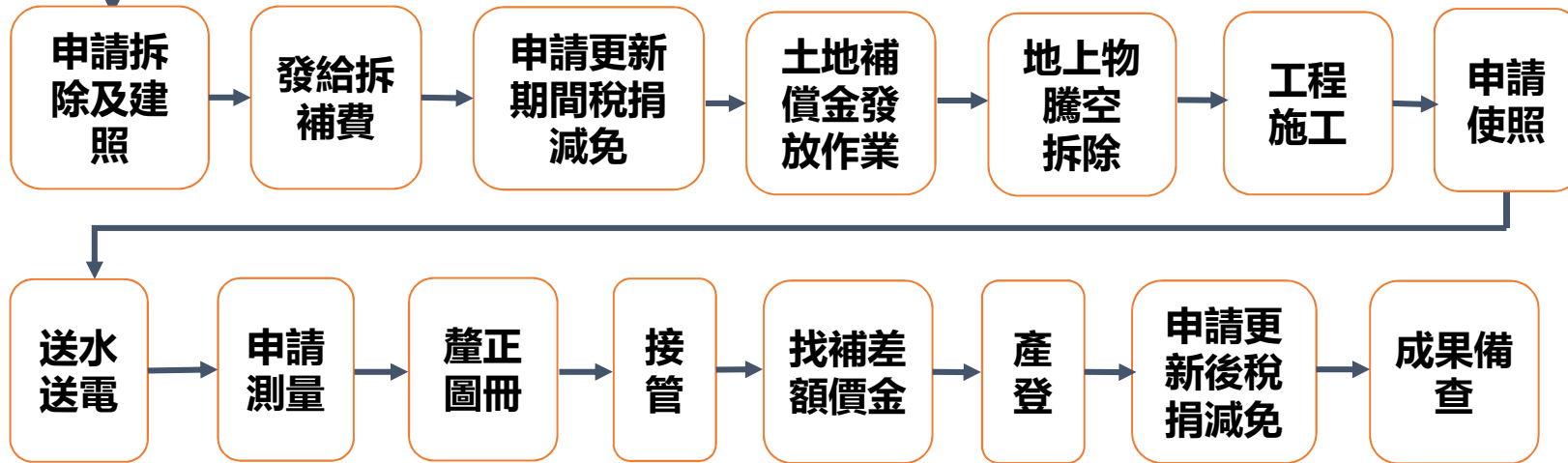


後續都市更新程序

事業(權變)階段



執行階段



已進行

簡報結束

敬請指教

臺北市
都市更新處官網

宜德信開發股份
有限公司網站



臺北市中山區南京東
路3段168號17樓
(02)2781-5696

臺北市大安區敦化南
路二段2號4樓之2
(02)2701-0299

