

# 擬訂臺北市南港區南港段一小段138-1地號 等58筆土地都市更新事業計畫案

## 公辦公聽會簡報



實施者：世喆建設股份有限公司      設計單位：陳信璋建築師事務所      規劃單位：新意群工程顧問有限公司  
估價單位：誠正海峽兩岸不動產估價師事務所      地政士：陳安靜土地登記事務所

# 壹、都市更新事業計畫

- 一、辦理緣起及法令依據
- 二、基地現況說明／細部計畫及圖說
- 三、都市更新程序與預定進度
- 四、申請都更容積獎勵與老舊公寓專案容積獎勵
- 五、拆遷安置計畫
- 六、實施方式與共同負擔
- 七、選配原則

# 一、辦理緣起及法令依據

## □ 辦理緣起

- 位於二代展會中心西南側之羸陋建物，嚴重影響本區都市景觀，同時具有潛在公共安全，亟須更新重建
- 本更新單元屬於97.3.10「配合第二代展會中心變更臺北市南港經貿園區特定專用區C12、C13街廓商業區及週邊商業區細部計畫案」公告劃定之更新地區

## □ 法令依據

- 依據都市更新條例第10、19、22條及「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」辦理



# 二、基地現況說明／細部計畫及圖說

## 更新單元範圍

更新單元範圍包括臺北市南港區南港段一小段138-1地號等58筆土地，合計土地總面積為4,596m<sup>2</sup>

實施者／世喆建設股份有限公司

## 更新單元權屬

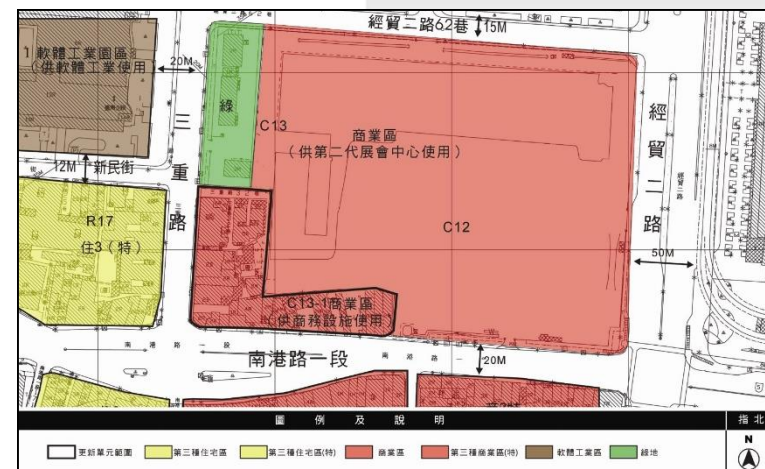
土地權屬(管理機關)		土地面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
公有土地	中華民國 (財政部國有財產署)	10.67	0.23
私有土地		4,585.33	99.77
總計		4,596.00	100.00

## 土地使用分區

商業區 (供商務設施使用) (45%、225%)



更新單元範圍 私有土地 公私共有 (中華民國/財政部國有財產署)



圖例及說明  
更新單元範圍 第三種住宅區 第三種住宅區(特) 商業區 第三種商業區(特) 軟體工業區 綠地



## 二、基地現況說明／細部計畫 及圖說

### 更新單元建物概況

- 合法建築物共計58戶，面積4,600.4m<sup>2</sup>
- 合法建築物興建年期為民國7～33年一、二樓磚造，民國67年四～五樓鋼筋混凝土造

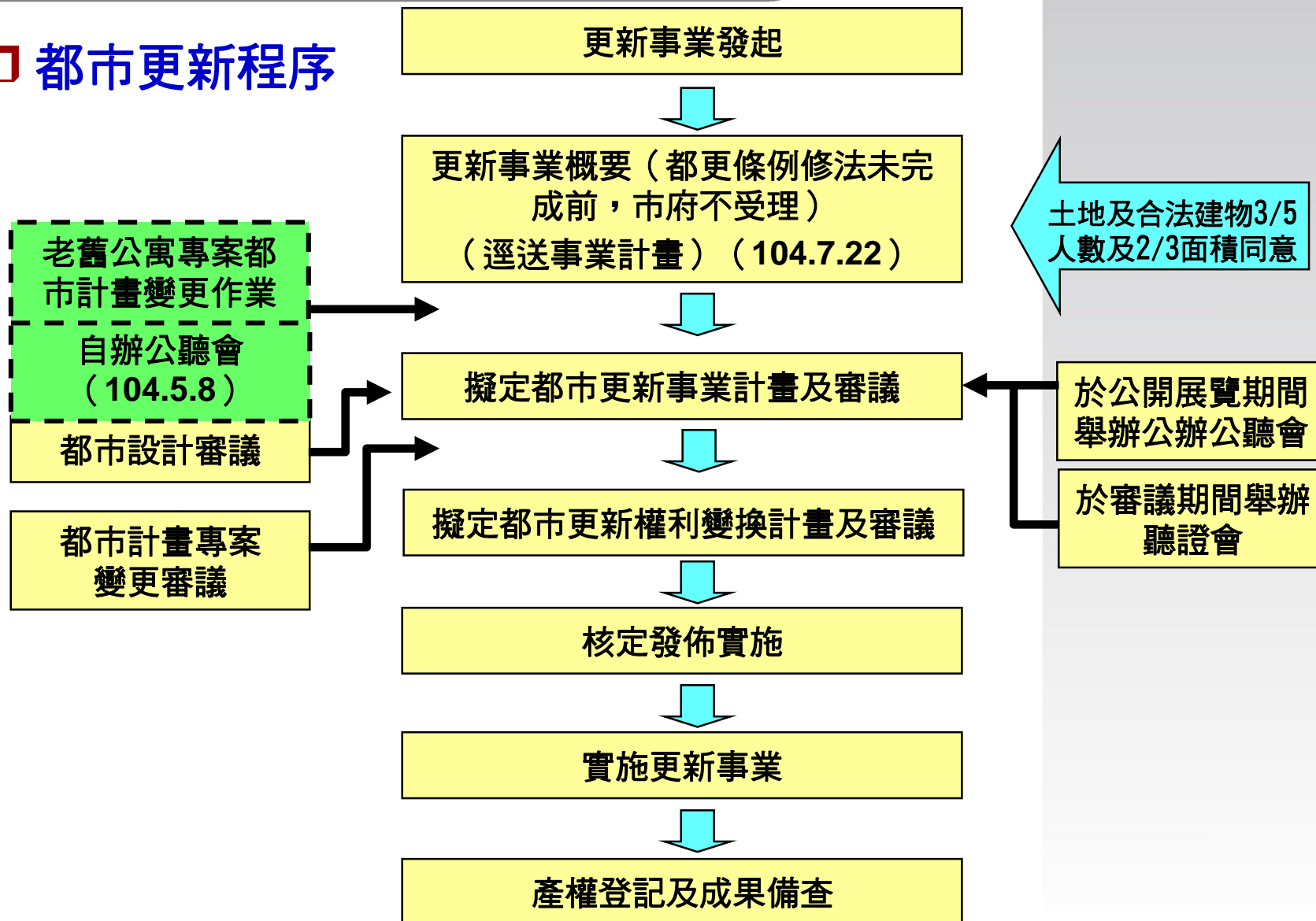


更新單元

合法建築物

# 三、都市更新程序與預定進度

## 都市更新程序



# 三、都市更新程序與預定進度

## □ 預定實施進度

作業項目		時程	預計時間(月)
(一)	1.擬定都市更新事業計畫		4
	2.都市更新事業計畫公聽會		0.5
	3.幹事會審查(含都市設計審查會議)		8
	4.審議會審查與核定		8
	5.權利變換計畫審議會審查與核定		10
(二)	1.申請拆除及建造執照		3
	2.工程發包與前置作業		1.5
(三)	1.工程施工		36
	2.申請使用執照		2
	3.產權登記		4
	4.辦理更新成果備查		2

未來應以都市更新審議會核准案為準

備註：本表為預計實施進度，未來仍以實際審查及執行進度為準

# 四、申請都更容積獎勵與老舊公寓專案容積獎勵

## 都市更新容積獎勵項目與額度(50.00%)

項目	申請獎勵容積項目	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容基比例	備註
△F1	以原建築容積高於法定容積部分核計	1,064.30	10.29%	—
△F2	多數人分配之樓地板面積不及當地平均水準	—	—	—
△F3	更新時程獎勵	—	—	—
△F4	考量地區環境狀況獎勵	—	—	—
△F5	更新地區規劃設計獎勵			
△F5-1	符合地方發展特性	1,034.10	10.00%	—
△F5-3	供人行走之地面道路或騎樓	1,034.59	10.00%	—
△F5-5-2	更新基地規模 - 更新市範圍面積3000m <sup>2</sup> 以上	465.35	4.50%	—
△F5-6	綠建築	827.28	8.00%	採黃金級
△F5	小計	3,361.32	32.50%	—
△F6	處理違建戶之樓地板面積獎勵	1,265.41	12.24%	20%上限
更新容積獎勵合計		5,691.03	55.03%	上限50%
		5,170.50	50.00%	

## 合計都市更新容積+老舊公寓專案獎勵額度

50.00%+44.57%

=94.57%

## 老舊公寓專案容積獎勵項目與額度(44.57%)

項目	申請獎勵容積項目	獎勵面積(m <sup>2</sup> )	基準容基比例	備註
老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫	一、公共設施補充原則：都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者	694.06	6.71%	15%為上限
	二、適當規模住宅誘導原則：提供合適規模住宅	517.05	5.00%	5%為上限
	二、適當規模住宅誘導原則：提供市府公營住宅，供市府經營使用	1,551.15	15.00%	15%為上限
	三、環境供獻度原則：改善基地與周圍鄰近地區微氣候（須取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者）	723.87	7.00%	10%為上限
	三、環境供獻度原則：加強都市防災機能	723.87	7.00%	10%為上限
	四、既有容積保障原則：四、五層樓參與都市更新	398.48	3.85%	5%為上限
老舊公寓專案申請獎勵合計		4,608.48	44.57%	上限50%

實際申請獎勵額度依審議結果為準



# 四、申請都更容積獎勵與老舊公寓專案容積獎勵

## □ 老舊公寓專案容積獎勵檢討

- 根據104.1.20公告第三次修訂「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫—行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建」審查作業原則
- 「更新前後室內面積未達一坪換一坪者，始得申請專案獎勵」
- 「總開發強度已滿足更新前後一坪換一坪者，不得再額外給予容積獎勵」
- 檢核方式：

【更新單元四、五層樓建物土地面積 \* 法定容積率 \* (1 + 一般獎勵容積 + 專案容積獎勵) - 安置△F6樓地板面積】 \* (1 - 共同負擔比例) = 地主可分回容積樓地板面積

- 本案檢核符合「更新前後室內面積未達一坪換一坪者，始得申請專案獎勵」規定，後續依一般獎勵容積核准獎勵值及老舊公寓專案計畫各委員會權責審議專案獎勵值核准為準

# 五、拆遷安置計畫

## □ 地上物拆除面積

項目	戶數(或單位)	拆除面積(m <sup>2</sup> )	說明
合法建築物	58戶	4,600.40	依謄本面積計算
占有他人土地舊違章建築	14戶	2,362.26	依實測面積計算
其他土地改良物	36單元	2,628.15	依實測面積計算
合計	72戶36單元	9,590.81	

未來應以都市更新審議會核准案為準

備註：(1) 合法建築物以建築物登記簿謄本面積計算。  
(2) 違章建築物以實測面積計算。  
(3) 其他土地改良物包含合法建築物增建部分。

## 五、拆遷安置計畫

### □ 拆遷補償標準

依「臺北市都市更新自治條例」第4條規定，本案所拆遷補償方案依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例有關規定標準辦理，合法建築物拆遷補償費用為7,846萬元、其他土地改良物拆遷補償費為2,966萬元

### □ 拆遷期間合法建築物安置費用

提供合法建築物合理租金補貼，拆遷期間(約36個月)安置費用為4,614萬元

### □ 建築物補償費用折算抵付應分配價值

為避免選配後找補金額過高，建物補償費計入個人實際可分配權利價值，由各建築物所有權人應分配權利價值折算抵付，不另行發放

未來應以都市更新審議會核准案為準

# 六、實施方式與共同負擔

- 本案以「權利變換」方式實施都市更新
- 共同負擔費用財務評估
  - 共同負擔費用：36 億2,592萬元
  - 更新後總價值：89億436萬元

細項		費用(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	26億1,689萬元
	公共設施費用(B)	—
貳、權利變換費(C)		1億7,690萬元
參、貸款利息(D)		1億 547萬元
肆、稅捐(E)		2,794萬元
伍、管理費用(F)		6億9,812萬元
陸、都市計畫變更負擔費用(H)		60萬元
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(H)		36億2,592萬元
現地安置自負額		5,014萬元
更新事業實施經費		35億7,578萬元

項目		金額		
		面積 (坪)	單價 (萬元/坪)	複價 (萬元)
1	店面	816	165.1	134,760
2	住宅	8,616	80.5	693,796
小計		9,433	-	828,556
3	停車位	286	216	61,880
更新後銷售總收入合計		-	-	890,436

未來應以都市更新審議會核准案為準

備註：共同負擔之金額仍以未來臺北市政府核定之事業計畫為準



## 六、實施方式與共同負擔

- 共同負擔費用：36 億2,592萬元
- 現地安置自負額：5,014萬元、現地安置價值：3 億 822萬元
- 都市更新實施經費：35 億7,578萬元
- 共同負擔比例

$$\begin{aligned}
 \text{共同負擔比例} &= \frac{\text{全案共同負擔費用} - \text{現地安置自負額}}{\text{更新後總價值} - \text{現地安置價值}} \times 100\% \\
 &= \frac{36\text{億}2,592\text{萬} - 5,014\text{萬元}}{89\text{億} 436\text{萬} - 3\text{億}822\text{萬元}} \times 100\% \\
 &= 41.60\%
 \end{aligned}$$

### □ 地主分配比例

更新後總價值扣除現地安置價值(85億9,614萬) x 58.40% = 50億2,035萬元

備註：共同負擔比例仍以未來臺北市政府核定之事業計畫為準

未來應以都市更新審議會核准案為準

## 七、選配原則

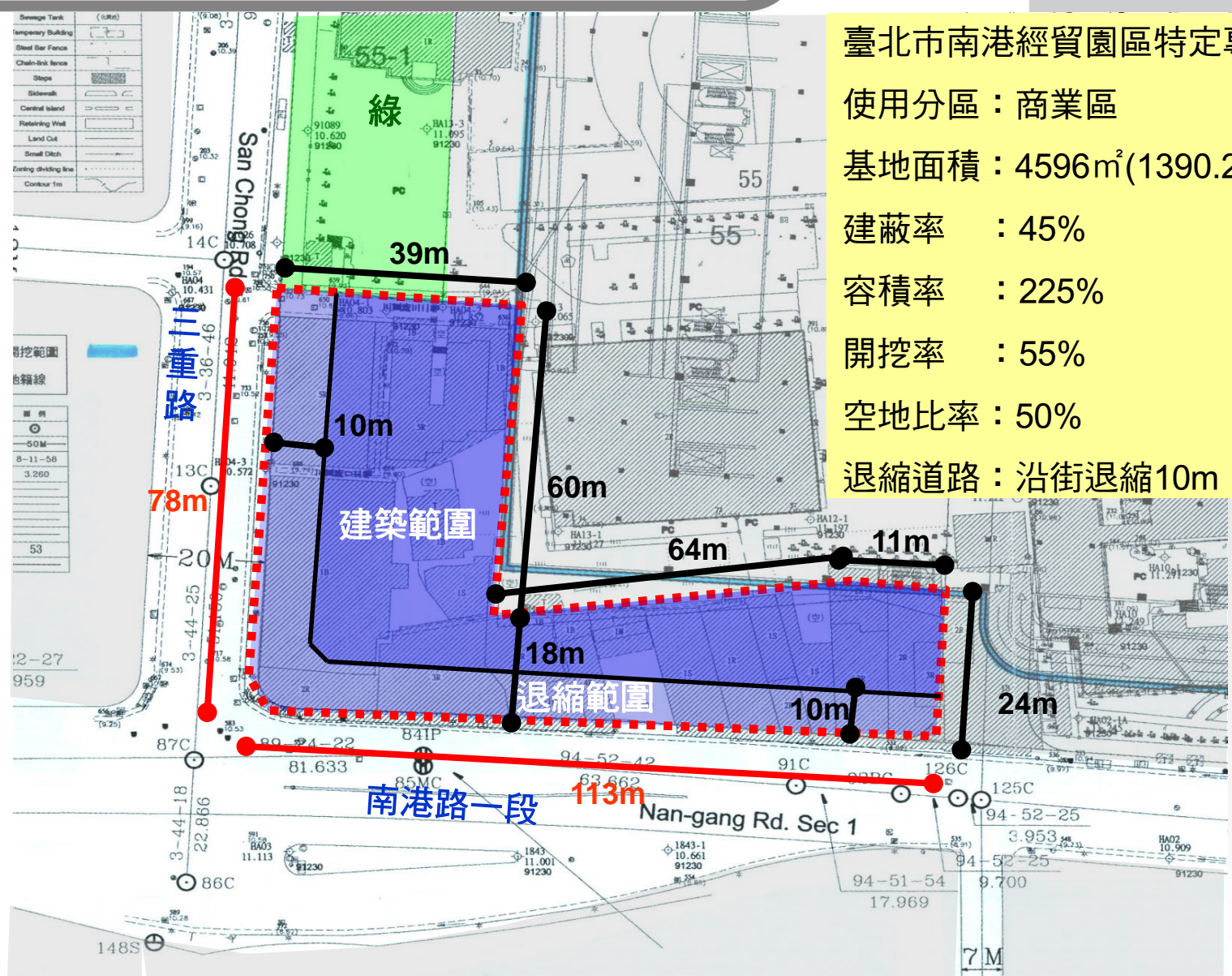
### □ 選配原則

1. 同一土地所有權人選擇應分配之建築物位置，以集中、連續為原則，但同一位置有二人以上申請分配時，以公開抽籤方式分配之。
2. 車位分配原則，土地所有權人更新後應分配價值依「更新後總價值」中房屋及車位權利價值比例，集中連續選配房屋及車位，土地所有權人優先選配法定停車位。
3. 權利變換關係人分配單元及車位總價值，每一分配單元同時以分配一車位為原則。

## 貳、建築設計

- 一、基地開發基本法規說明
- 二、爭取都審委員會放寬內容
- 三、規劃面積簡表
- 四、平面規劃
- 五、造型材質及色彩計畫

# 一、基地開發基本法規說明



臺北市南港經貿園區特定專用區  
 使用分區：商業區  
 基地面積：4596m<sup>2</sup>(1390.29坪)  
 建蔽率：45%  
 容積率：225%  
 開挖率：55%  
 空地比率：50%  
 退縮道路：沿街退縮10m

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準



## 二、爭取都審委員會放寬內容

- (一)、原法定開挖率55%爭取開挖率至65%
- (二)、地下開挖範圍爭取突破退縮10米
- (三)、法定停車位需1.8倍留設，爭取1.2倍留設

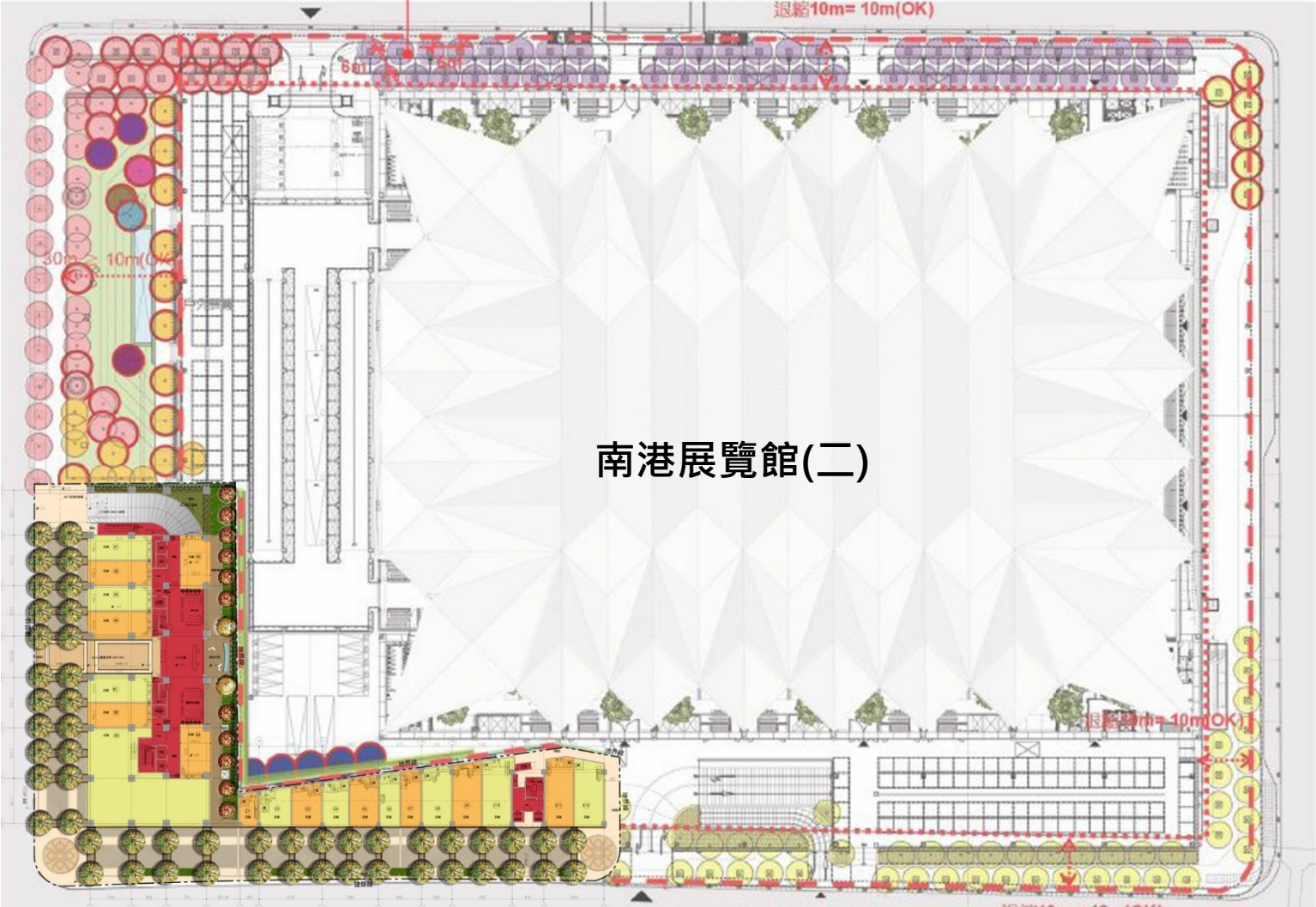
# 三、規劃面積簡表

基地面積	商業區(供商務設施使用)	共計4596m <sup>2</sup>	1390.29坪	
使用用途	興建地下五層地上二十四層集合住宅	1F - 入口大廳、一般零售業		
		2F - 管委會空間、一般零售業、住宅		
		3~24F - 集合住宅		
		B1~B5F - 社區停車場		
基準容積FA	4596m <sup>2</sup> X 225%	= 10341.00 m <sup>2</sup>	10341.00m <sup>2</sup>	3128.15 坪
都更獎勵 ΔFa	10341.00m <sup>2</sup> X 50%	= 5170.50m <sup>2</sup>	5170.50m <sup>2</sup>	1564.08 坪
老舊公寓獎勵	10341.00m <sup>2</sup> X 44.57%	= 4608.98m <sup>2</sup>	4608.98m <sup>2</sup>	1394.22坪
公營住宅樓地板面積	1193.36m <sup>2</sup> (30戶)		1193.36m <sup>2</sup>	360.99坪
總容積面積 ΔFA	10341.00 + 5170.50+4608.98+1193.36 = 21313.84 m <sup>2</sup>		21313.84m <sup>2</sup>	6447.44坪
地上層樓地板面積	包含免計容積之樓電梯廳與機電面積		26398.47m <sup>2</sup>	7985.54坪
總樓地板面積	包含地下五層與屋突三層		42005.98m <sup>2</sup>	12706.81坪
規劃戶數	一般零售業 21 戶、住戶 278戶、公營住宅30戶			
停車數	法定裝卸6輛、法定汽車281輛、法定機車 253輛 實設裝卸6輛、實設汽車290輛、實設機車253輛			

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

# 四、平面規劃:全區配置

20米三重路



南港展覽館(二)

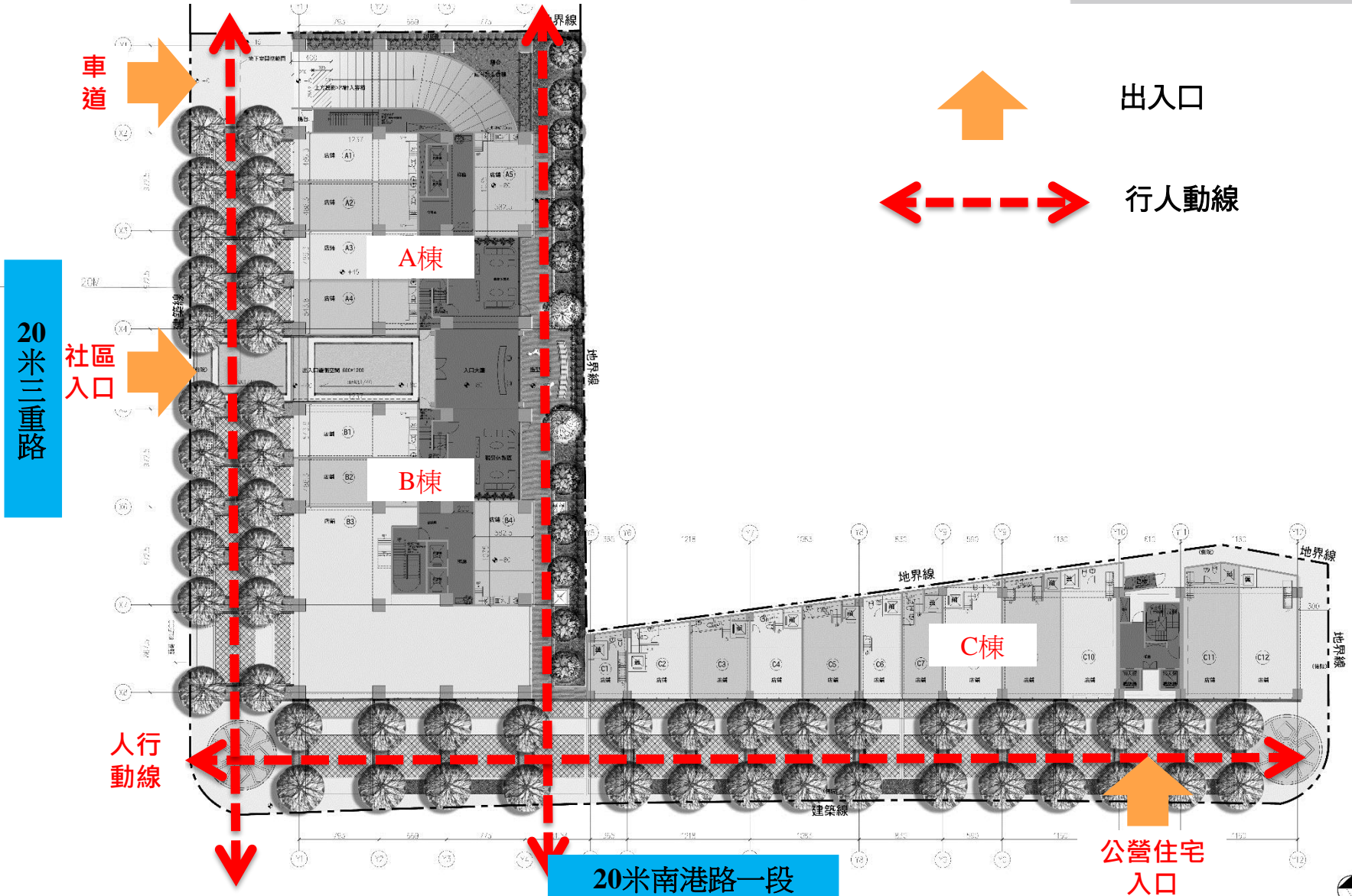
20米南港路一段

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準



# 四、平面規劃：一層配置圖-動線說明

URBAN REGENERATION



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。



# 四、平面規劃：一層平面圖



- 公設
- 店鋪
- 店鋪

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

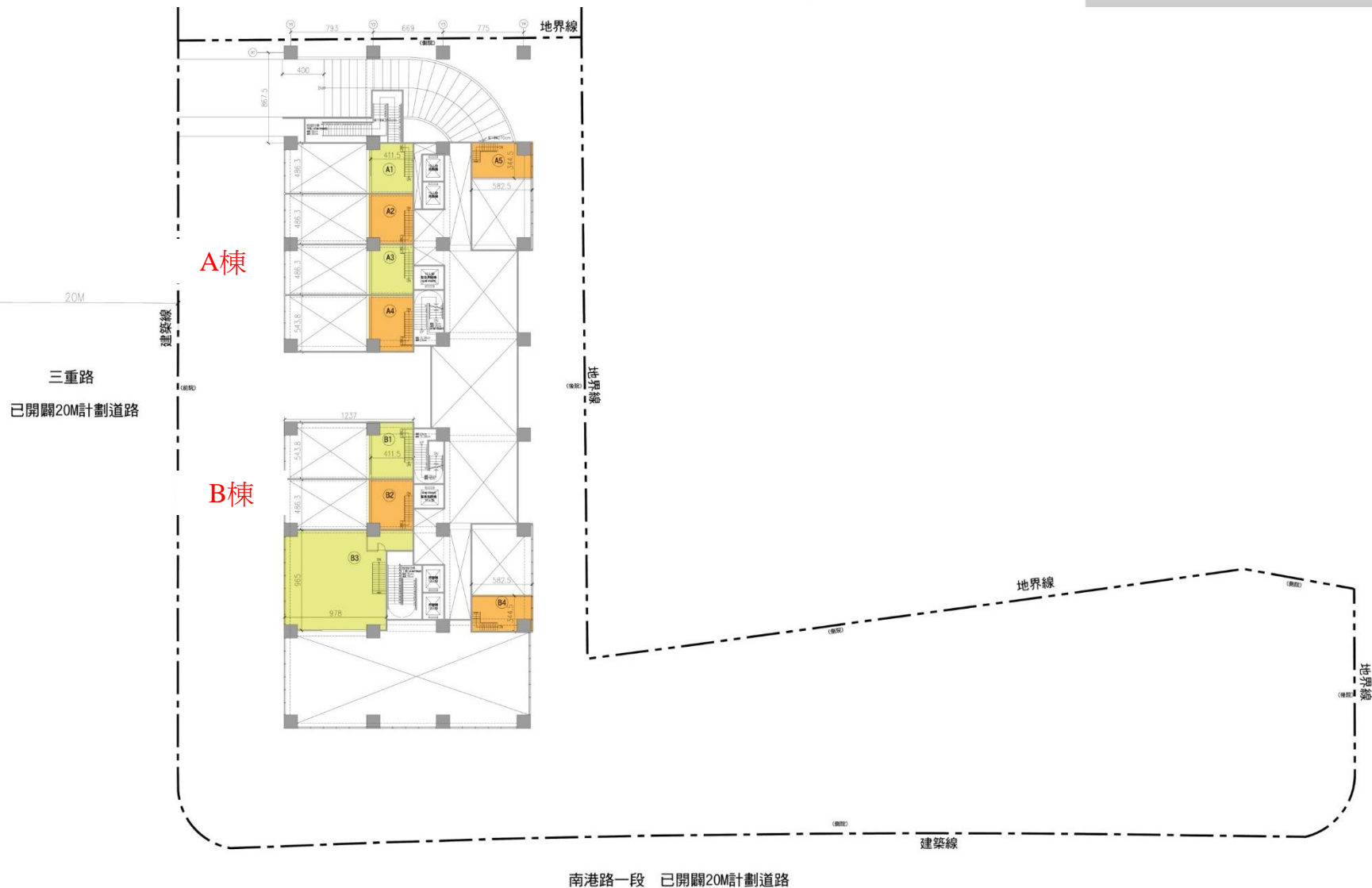
南港路一段 已開闢20M計劃道路

C棟

一層平面圖 SCALE 1:400



# 四、平面規劃：一層夾層平面圖



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。



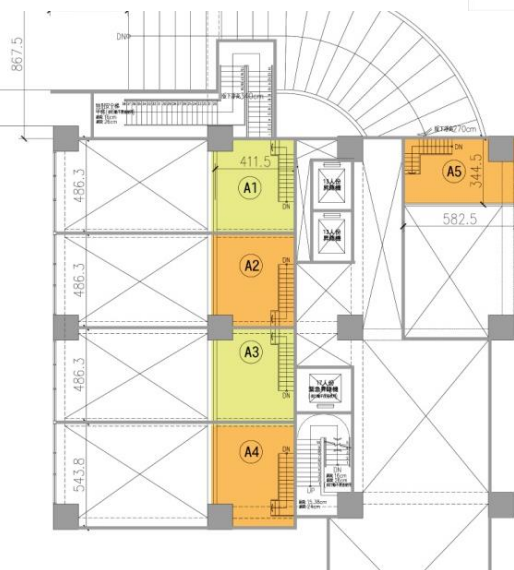
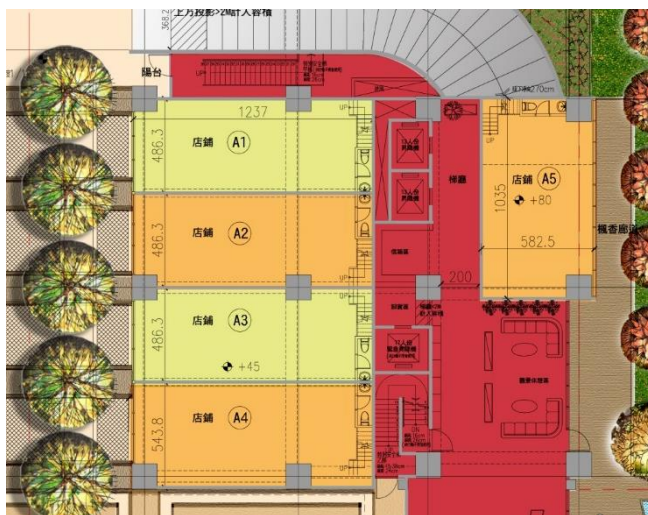
# 四、平面規劃：一層單元平面A棟

## URBAN REGENERATION



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

A棟

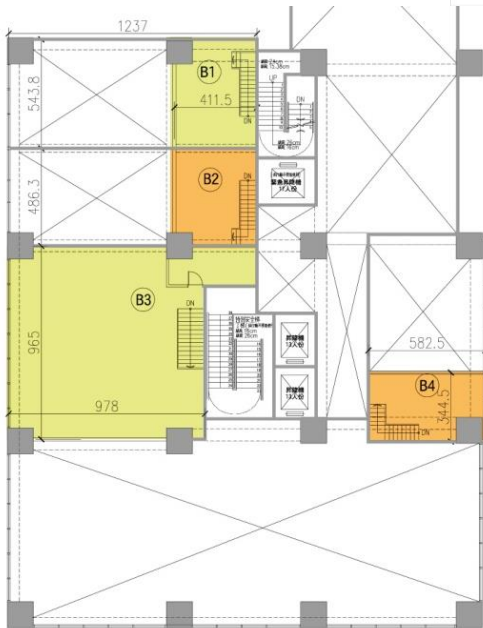


A1戶	37.32坪
A2戶	37.17坪
A3戶	37.17坪
A4戶	42.17坪
A5戶	38坪

# 四、平面規劃：一層單元平面B棟

## URBAN REGENERATION

B棟



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

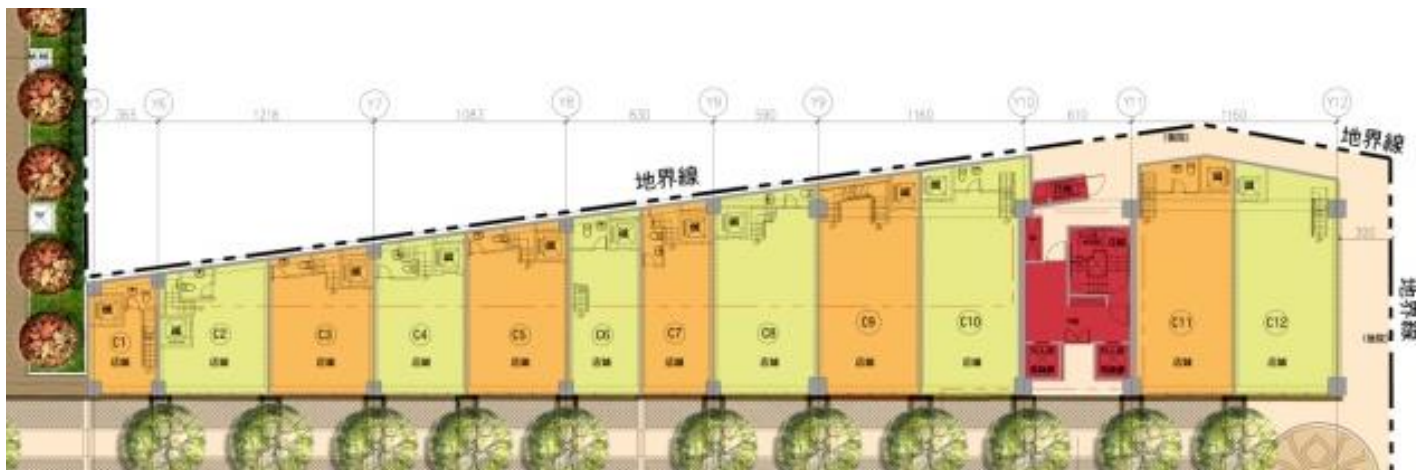
B1戶	42.17坪
B2戶	37.17坪
B3戶	196.77坪
B4戶	37.82坪

# 四、平面規劃：一至四層單元 平面C棟

## URBAN REGENERATION



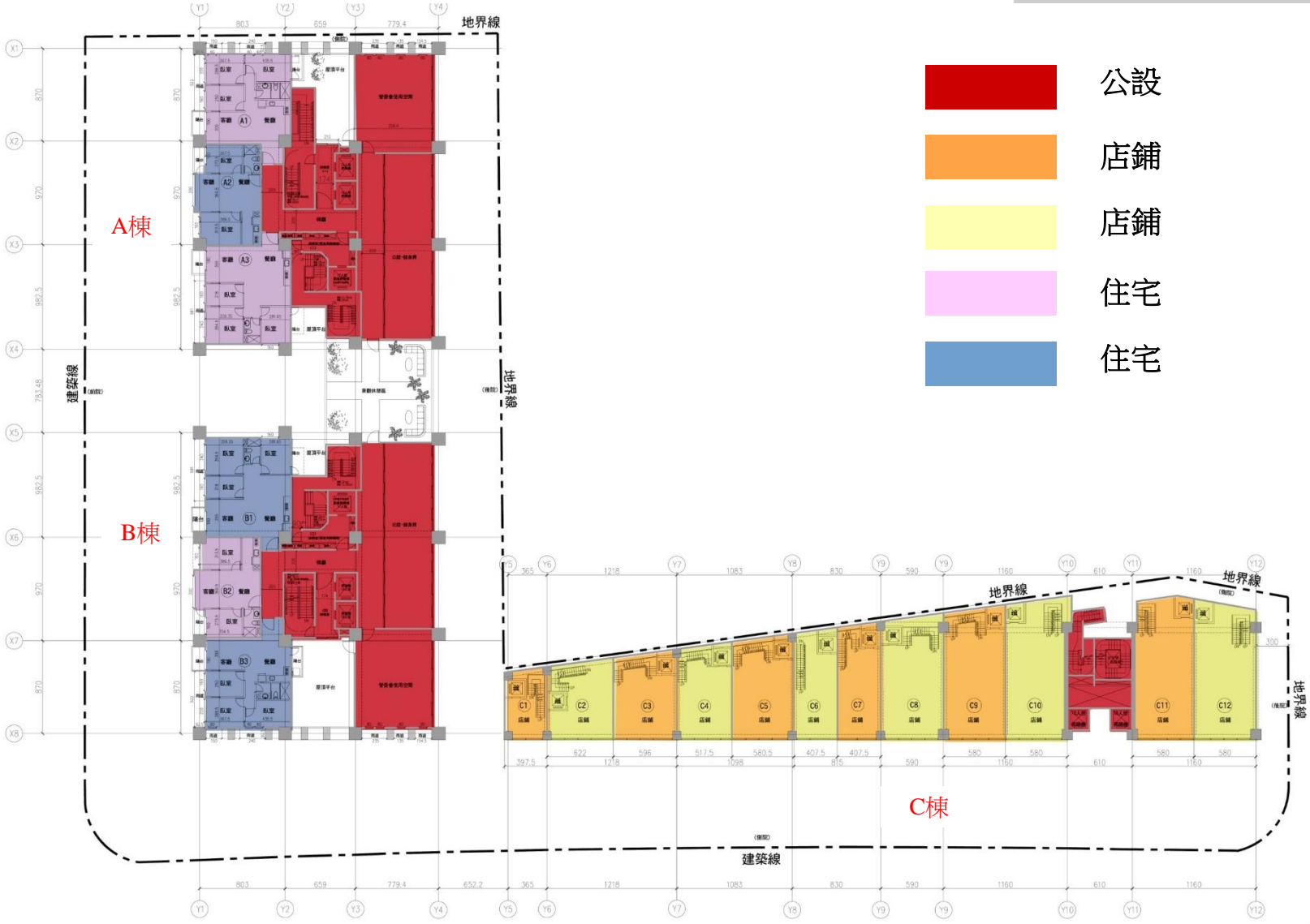
C棟



C1戶	41.39坪
C2戶	69.51坪
C3戶	73.38坪
C4戶	69.08坪
C5戶	83.42坪
C6戶	62.3坪
C7戶	65.41坪
C8戶	100.63坪
C9戶	98.55坪
C10戶	107.61坪
C11戶	105.69坪
C12戶	103.18坪

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

# 四、平面規劃:二層平面圖



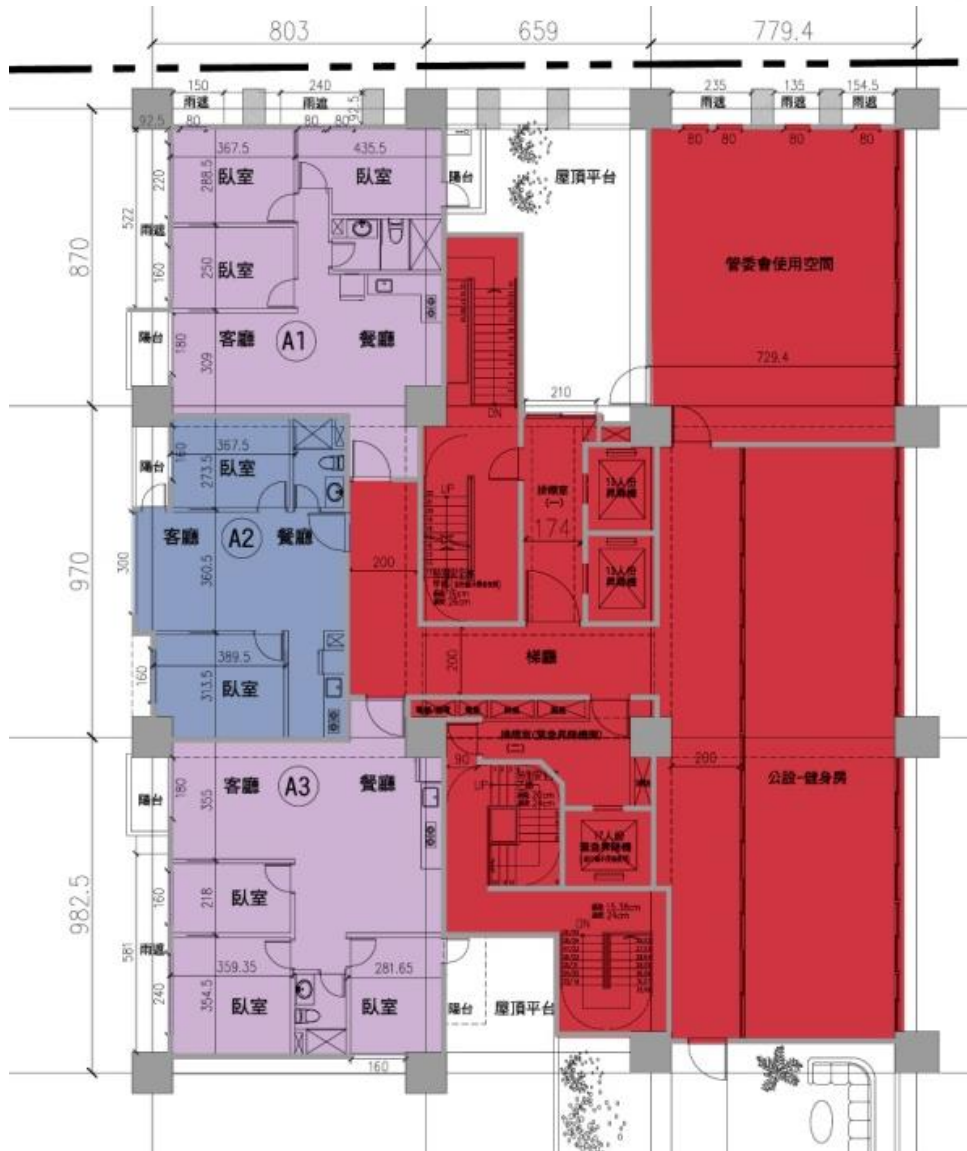
本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

二層平面圖 SCALE 1:400

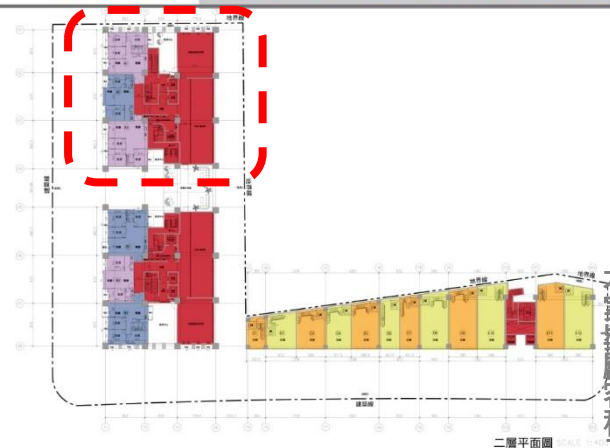


# 四、平面規劃:二層單元平面A棟

A棟



## URBAN REGENERATION



二層平面圖

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

A1戶	38.8坪
A2戶	26.57坪
A3戶	40.42坪

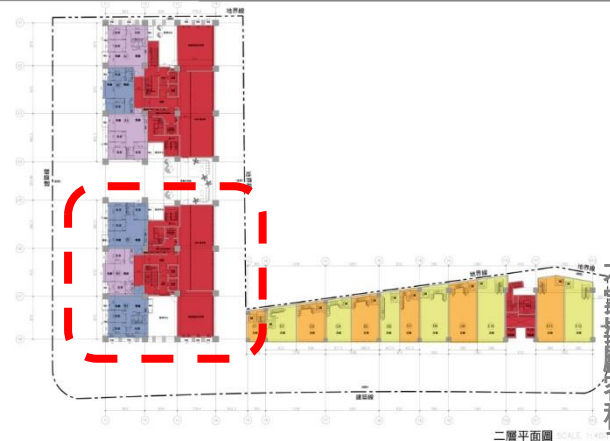


# 四、平面規劃:二層單元平面B棟

B棟



## URBAN REGENERATION

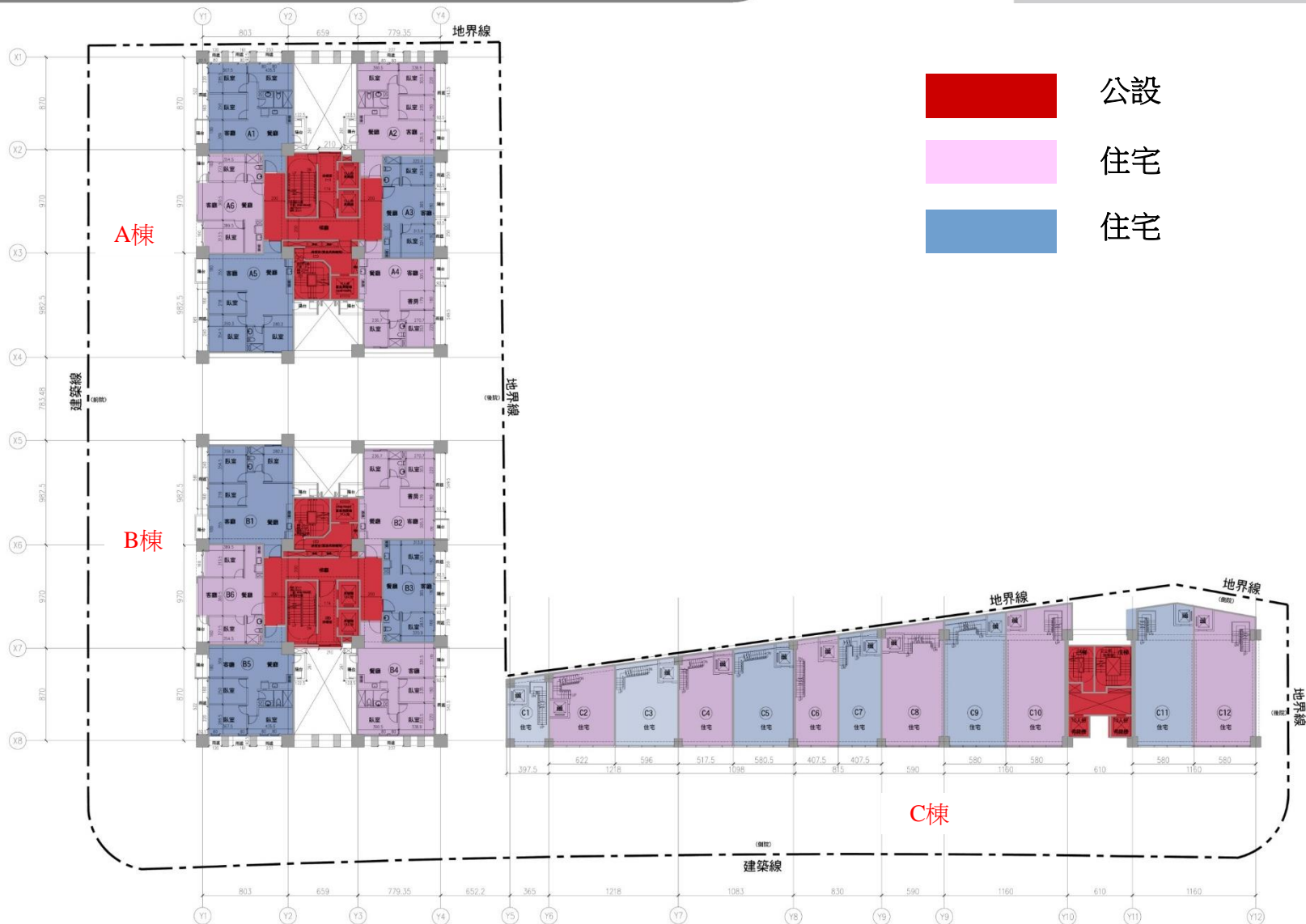


本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

B1戶	40.42坪
B2戶	26.57坪
B3戶	39.13坪

# 四、平面規劃:三層~十一層 平面圖

URBAN REGENERATION



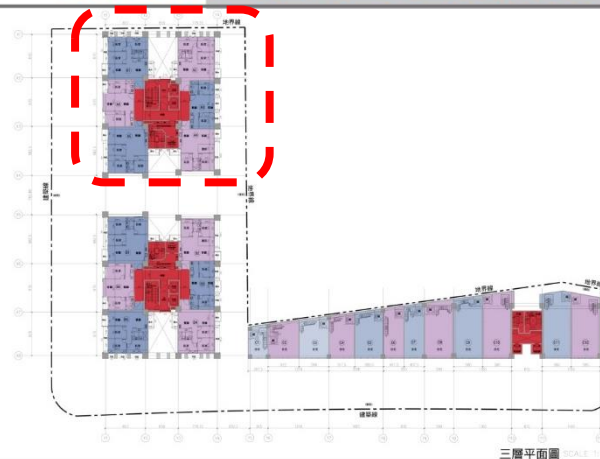
本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

# 四、平面規劃:三至十一層標準層 單元平面A棟

A棟



## URBAN REGENERATION



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

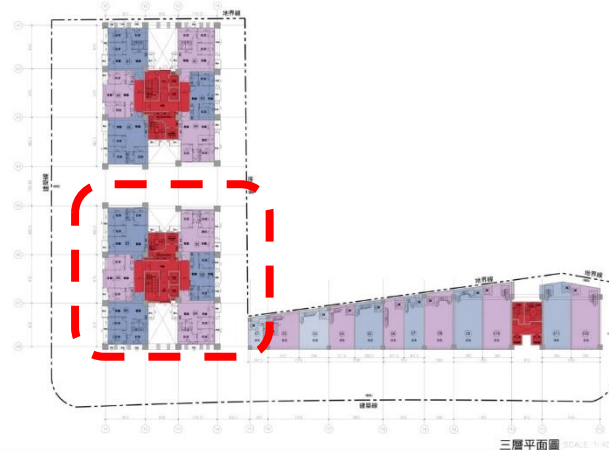
A1戶	39.15坪
A2戶	36.66坪
A3戶	24.84坪
A4戶	33.02坪
A5戶	40.29坪
A6戶	26.57坪

# 四、平面規劃:三至十一層標準層 單元平面B棟

B棟



## URBAN REGENERATION



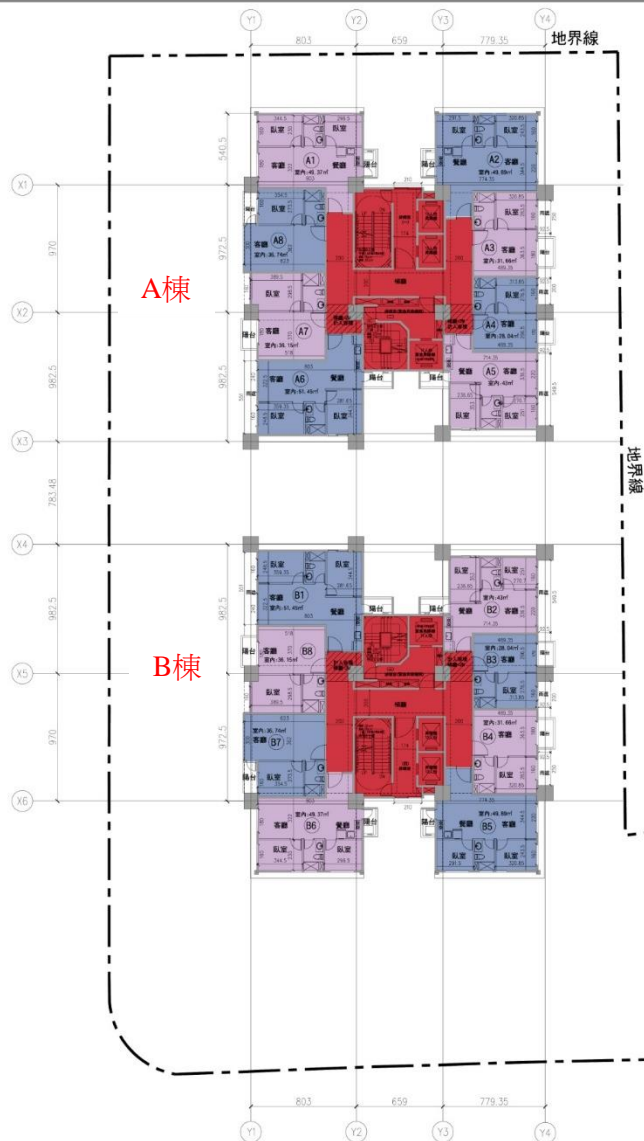
本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

B1戶	40.29坪
B2戶	33.02坪
B3戶	24.84坪
B4戶	36.66坪
B5戶	39.15坪
B6戶	26.57坪



# 四、平面規劃:十四層以上標準層 平面圖

URBAN REGENERATION



- 公設
- 住宅
- 住宅

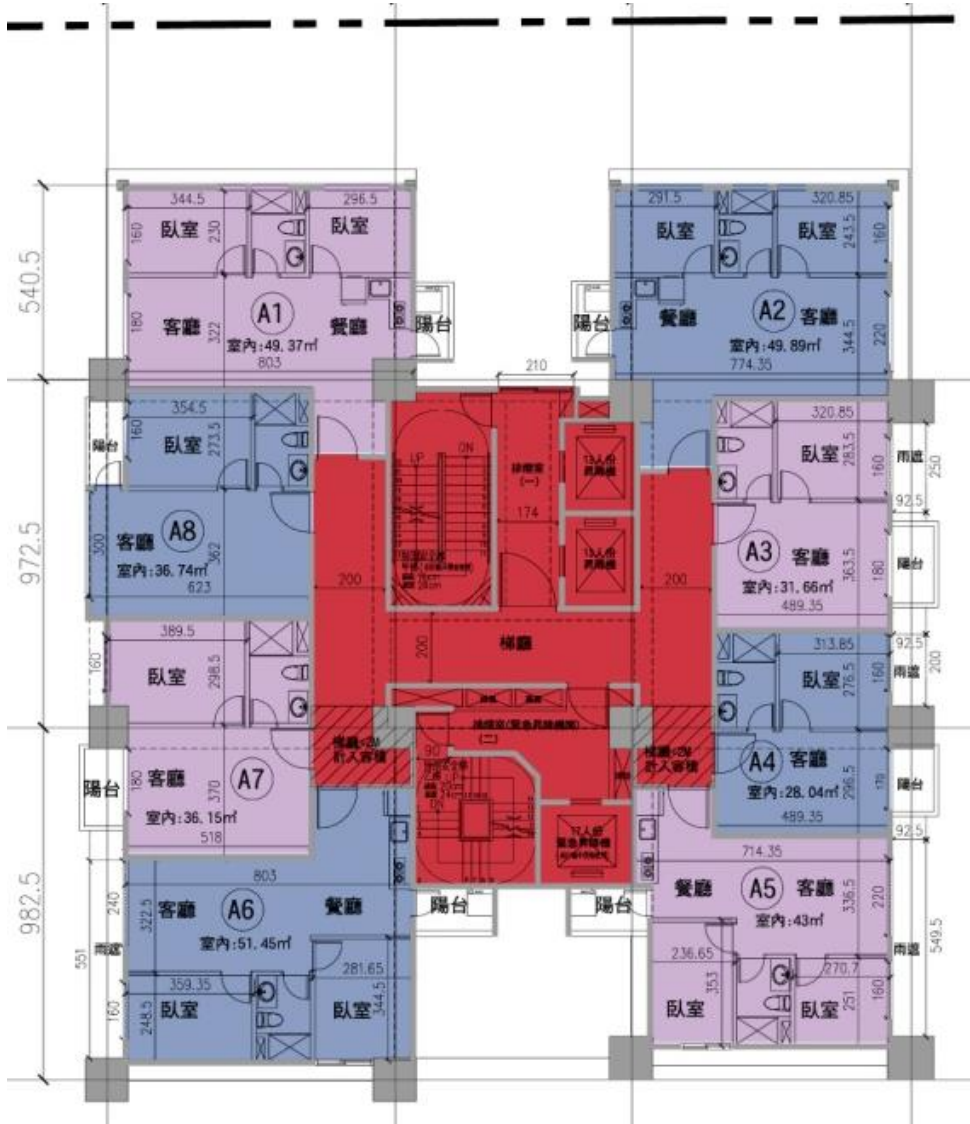
本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。



# 四、平面規劃:十四層以上標準層 單元平面A棟

## URBAN REGENERATION

A棟



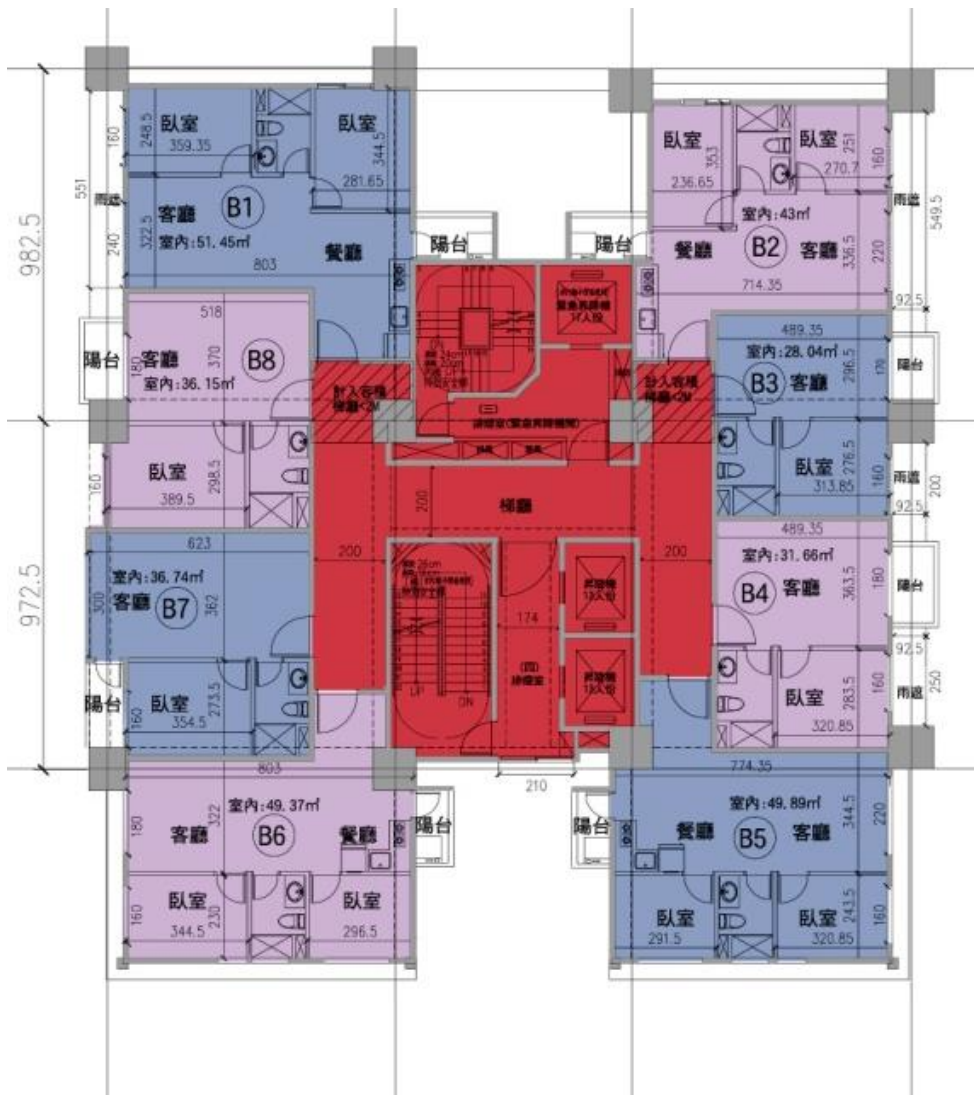
A1戶	24.34坪
A2戶	24.58坪
A3戶	16.8坪
A4戶	14.75坪
A5戶	23.25坪
A6戶	27.18坪
A7戶	18.09坪
A8戶	18.35坪

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

# 四、平面規劃:十四層以上標準層 單元平面B棟

## URBAN REGENERATION

B棟



B1戶	27.18坪
B2戶	23.25坪
B3戶	14.75坪
B4戶	16.8坪
B5戶	24.58坪
B6戶	24.34坪
B7戶	18.35坪
B8戶	18.09坪

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

# 四、平面規劃:地下一層平面圖



設計開挖率  $2982.62/4596 \times 100\% = 64.9\% < 65\%$

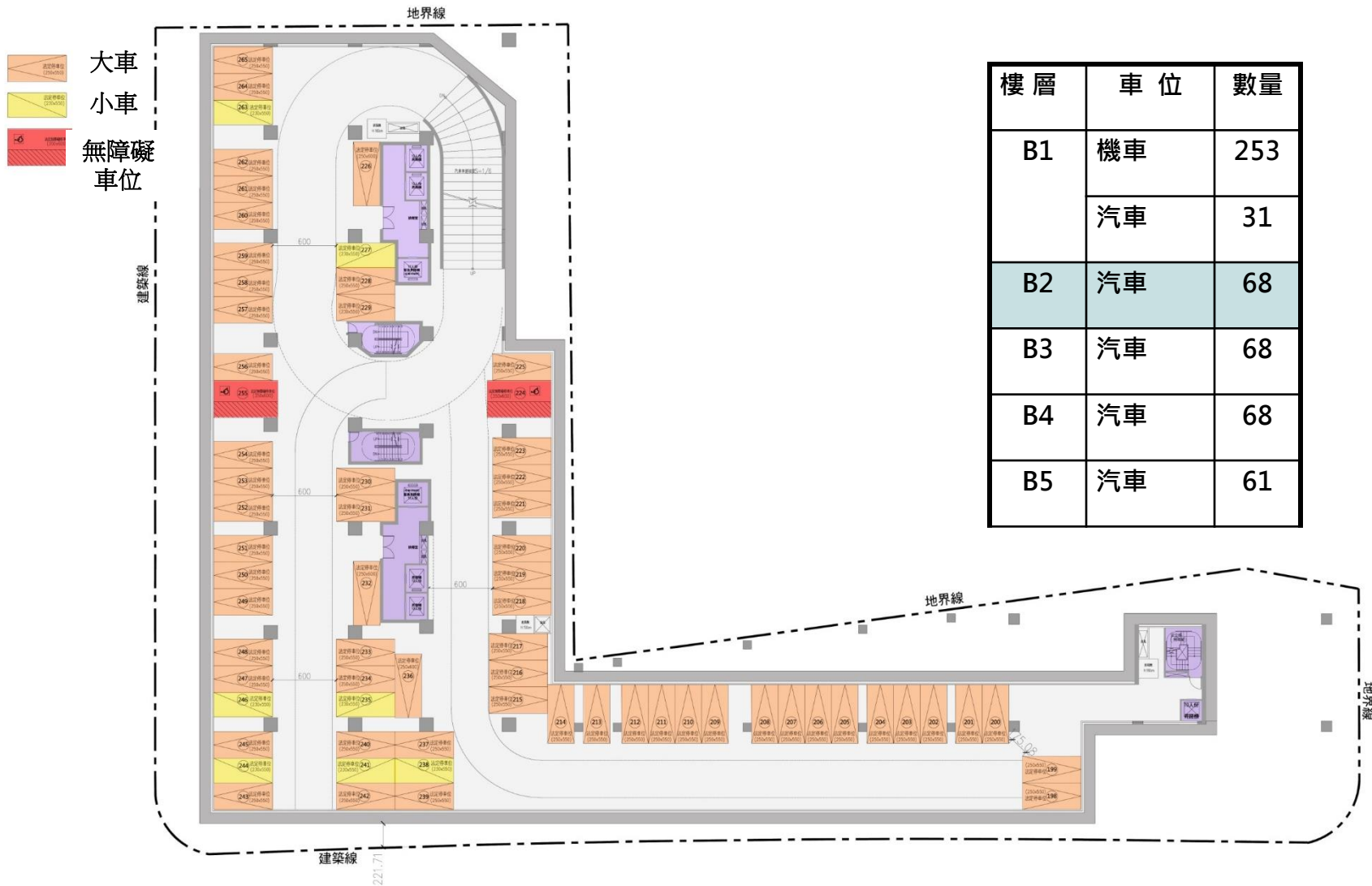
◎ 停車數量檢討 (B1F~B5F)

法定汽車數=287部  
 法定機車數=253部  
 ↓  
 實設汽車數=296部  
 實設機車數=253部

樓層	車位	數量
B1	機車	253
	汽車	31
B2	汽車	68
B3	汽車	68
B4	汽車	68
B5	汽車	61

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

# 四、平面規劃:地下二~四層平面圖

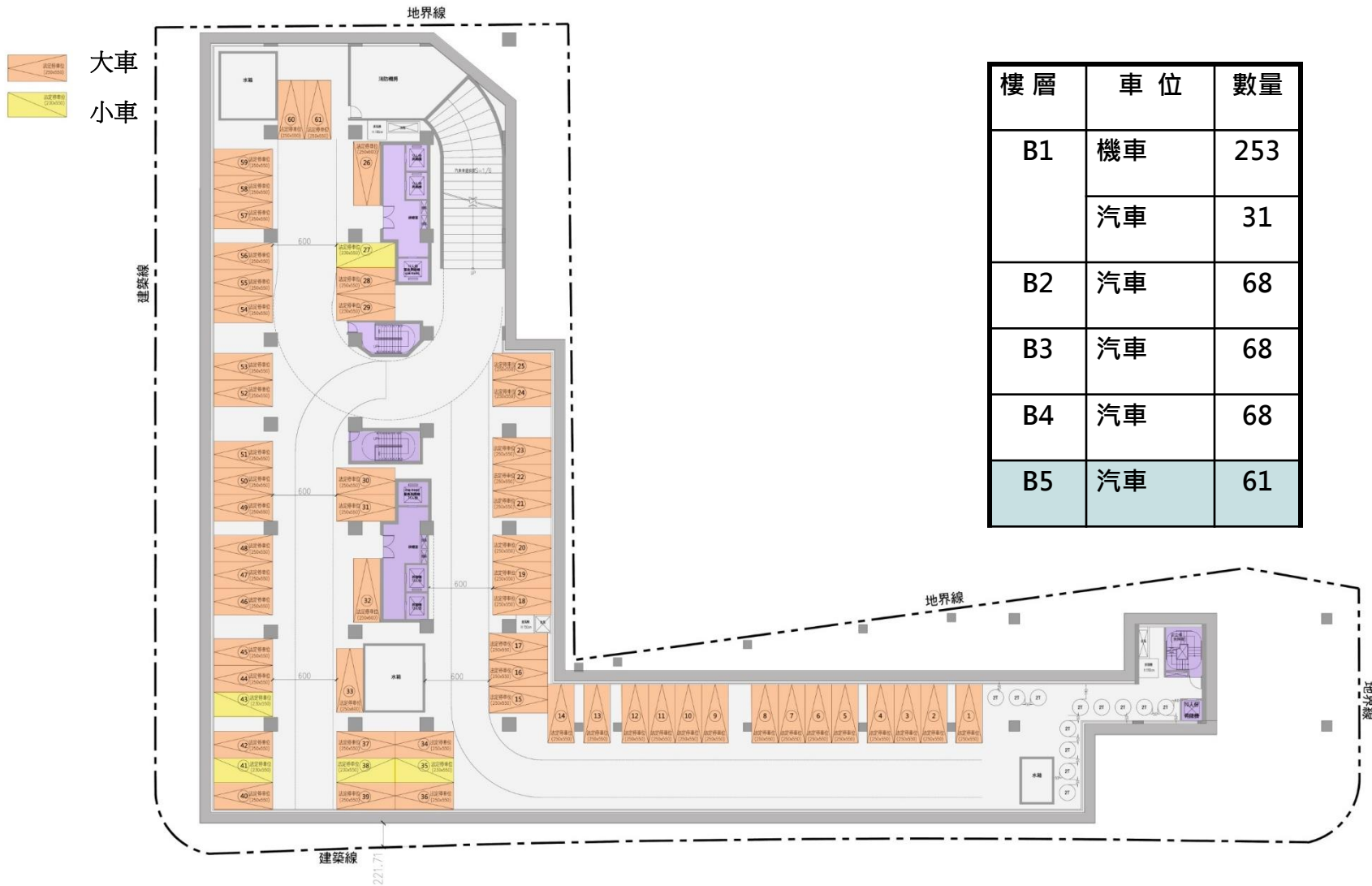


樓層	車位	數量
B1	機車	253
	汽車	31
B2	汽車	68
B3	汽車	68
B4	汽車	68
B5	汽車	61

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。



# 四、平面規劃:地下五層平面圖



樓層	車位	數量
B1	機車	253
	汽車	31
B2	汽車	68
B3	汽車	68
B4	汽車	68
B5	汽車	61

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。



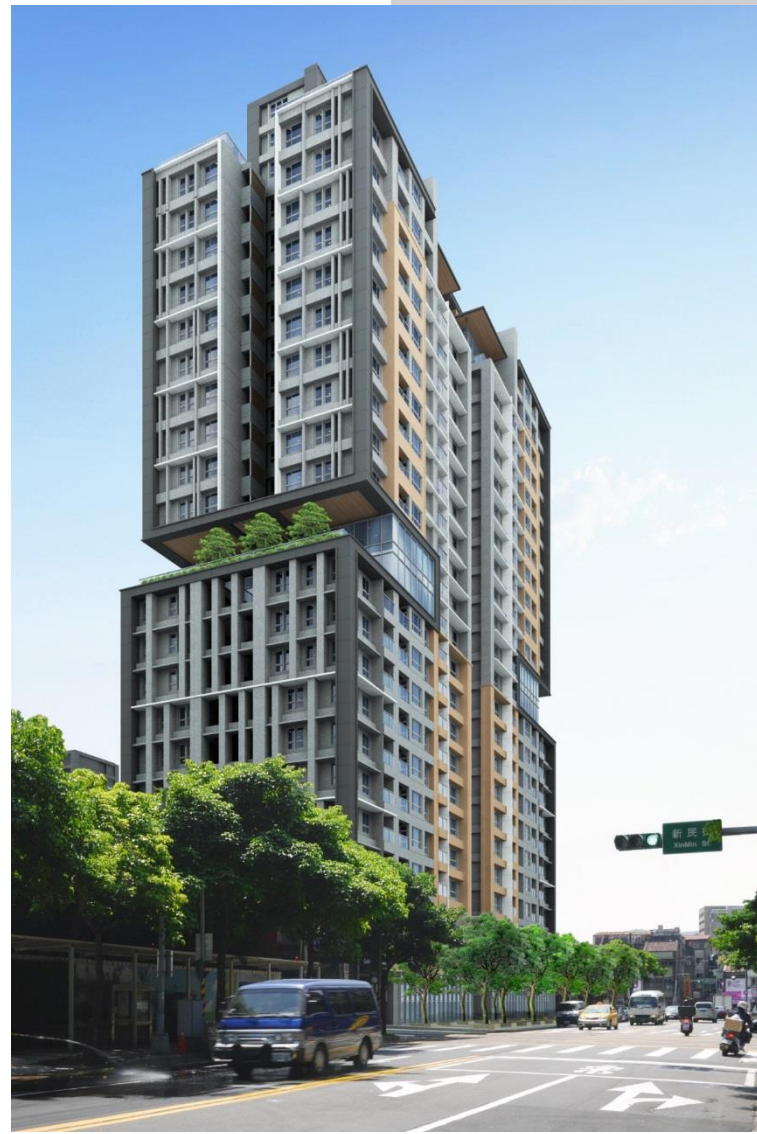


## 四、造型材質及色彩計畫-透視圖



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

## 四、造型材質及色彩計畫-合成



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。



## 四、造型材質及色彩計畫-燈光模擬

## URBAN REGENERATION



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

## 四、造型材質及色彩計畫-燈光模擬



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。



# 敬請指教！

(發言請報姓名、房屋座落地址  
或土地地號以方便紀錄整理)

實施者：世喆建設股份有限公司

設計單位：陳信樟建築師事務所

規劃單位：新意群工程顧問有限公司

地政士：陳安靜土地登記事務所

鑑價單位：誠正海峽兩岸不動產估價師事務所