

擬訂臺北市南港區南港段一小段601地號等 25筆土地都市更新事業計畫案

公辦公聽會簡報



實施者：世展建設股份有限公司 設計單位：場域設計及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：安靜地政士聯合事務所

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

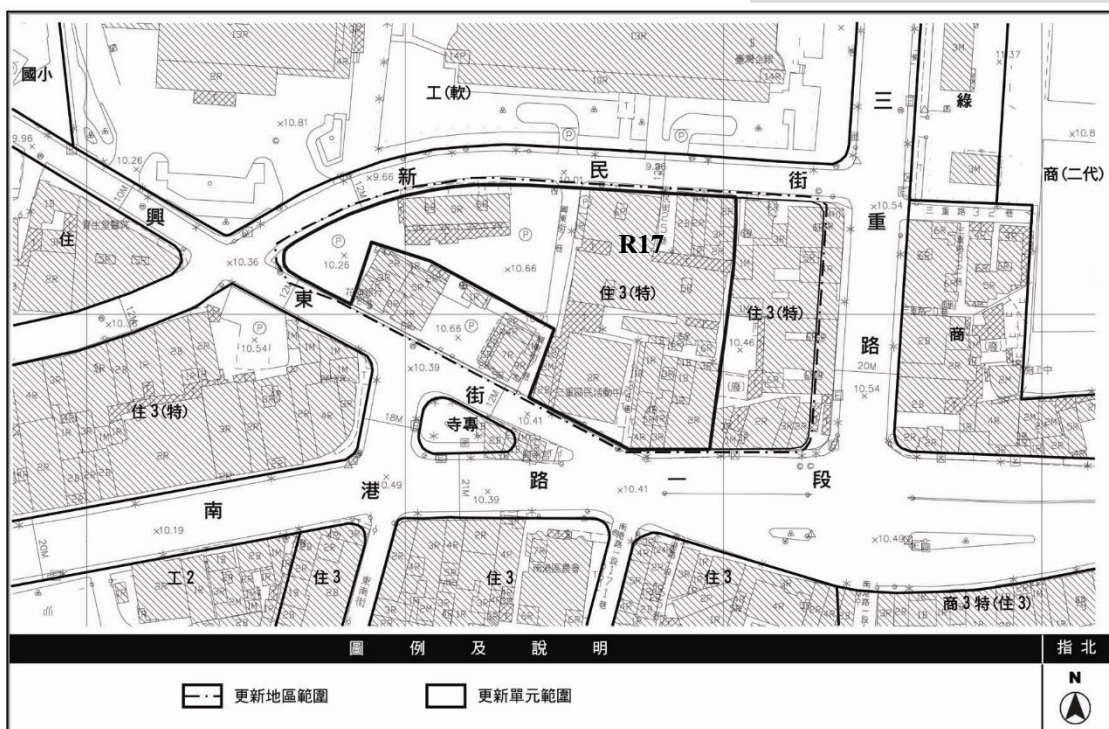
一、辦理緣起及法令依據

□ 辦理緣起

- 位於南港經貿園區特定專用區細部計畫西南側之羸陋建物，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97.11.20「修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫通盤檢討案」R17街廓公告劃定之更新地區

□ 法令依據

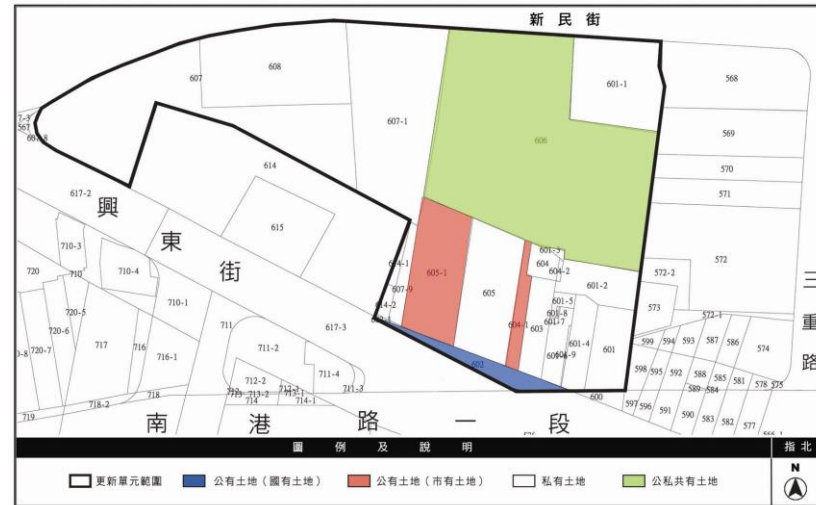
- 依據都市更新條例第10、19、22條及「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」辦理



二、基地現況說明／細部計畫及圖說

更新單元範圍／實施者

- 更新單元範圍包括臺北市南港區南港段一小段601地號等25筆土地，合計土地總面積為6,500m²
- 實施者／世展建設股份有限公司



更新單元權屬

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	國有土地	110.18	1.70%	1	0.75%
	市有土地	441.00	6.78%	1	0.75%
私有土地		5,948.82	91.52%	131	98.50%
合計		6,500.00	100.00%	133	100.00%

土地使用分區

- 第三種住宅區 (特) (45%、225%)



二、基地現況說明／細部計畫 及圖說

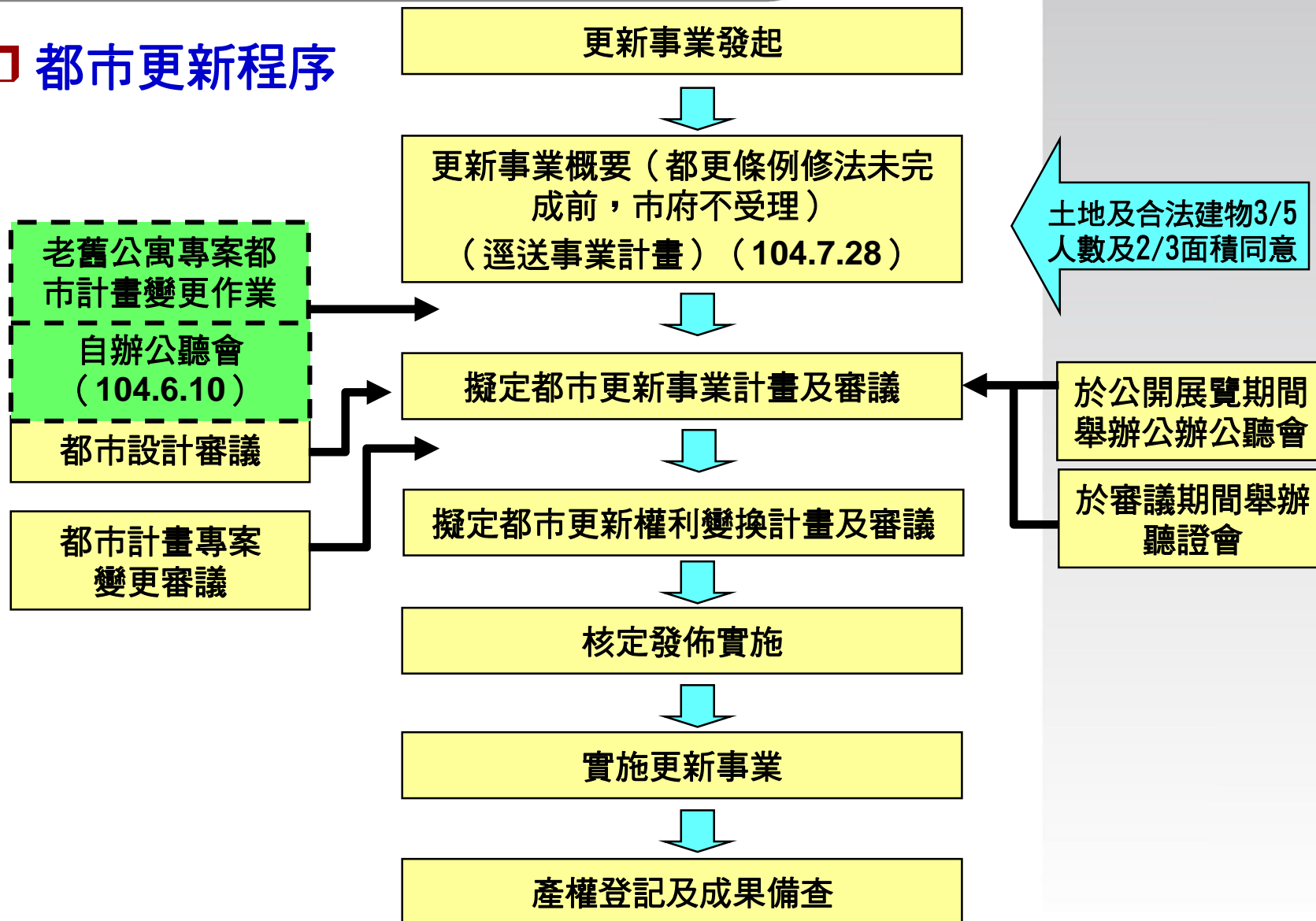
更新單元建物概況

- 合法建築物共計106戶，面積11,892.49m²
- 合法建築物興建年期為民國35、39年一、二樓磚造，民國68年及83年四～五樓鋼筋混凝土造



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與公展		1
	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		3
	3.產權登記		3
	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 ²)	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	1,582.15	10.82%	—
△F4	考量地區環境狀況獎勵	12.68	0.09%	—
△F5	更新地區規劃設計獎勵			
△F5-1	符合地方發展特性	1,462.50	10.00%	—
△F5-3	供人行走之地面道路或騎樓	1,318.72	9.02%	—
△F5-5-2	更新基地規模 - 更新市範圍面積3000m ² 以上	1,316.25	9.00%	—
△F5-6	綠建築	1,170.00	8.00%	採黃金級
△F5	小計	5,267.47	36.02%	—
△F6	處理違建戶之樓地板面積獎勵	836.15	5.72%	20%上限
更新容積獎勵合計A= (△F1+△F2+△F3+△F5+△F6) 不含△F4		7,685.77	52.56%	上限50%
		7,312.50	50.00%	

合計都市更新容積+老舊公寓專案獎勵額度

50.00%+44.07%

=94.07%

老舊公寓專案容積獎勵項目與額度(44.07%)

項目	申請獎勵容積項目	獎勵面積(m ²)	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	731.25	5.00%	15%為上限
	二、適當規模住宅誘導原則:提供合適規模住宅	731.25	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	2,193.75	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)	585.00	4.00%	10%為上限
	三、環境供獻度原則:加強都市防災機能	585.00	4.00%	10%為上限
	三、環境供獻度原則:社區活動延續	731.25	5.00%	5%為上限
	四、既有容積保障原則:四、五層樓參與都市更新	888.19	6.07%	15%為上限
	老舊公寓專案申請獎勵合計		6,445.69	44.07%
合計爭取容積獎勵總計		13,758.19	94.07%	上限100%

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	結 構	戶數 (或單位)	拆除面積 (m ²)	說 明
合法建築物	鋼筋混凝土、磚造	106戶	10,956.49	依謄本面積計算
合法建築物及其他增 建之一般違章建築物 (其他土地改良物)	加強磚造及磚造、 鐵皮屋	13戶	540.63	依地形圖實測面積計算
占有他人土地舊違章 建築	鋼筋混凝土、加強 磚造及磚造	9戶	1,833.06	依地形圖實測面積計算
合 計	—	—	13,330.18	—

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1億8,085萬元、其他土地改良物拆遷補償費為650萬元

□ 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1億141萬元

□ 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：48 億452萬元
 - 更新後總價值：109億2, 598萬元

細項		費用(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	33億7,998萬元
	公共設施費用(B)	1,69萬元
貳、權利變換費(C)		3億2,027萬元
參、貸款利息(D)		1億4,055萬元
肆、稅捐(E)		3,702萬元
伍、管理費用(F)		9億2,441萬元
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)		48億0,452萬元
現地安置自負額		4,769萬元
更新事業實施經費		47億5,683萬元

項目		金額	總銷	
			面積 (坪)	單價 (萬元/坪)
1	地下零售商場	282	64.2	18,131
2	1F店面	988	120.8	119,277
3	2F以上住宅	11,200	79.4	889,249
小計		-	12,470	-
4	停車位(平面)	226	209.4	47,320
	停車位(機械)	202	92.2	18,620
小計		-	428	-
更新後銷售總收入合計		-	-	1,092,598

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：48 億452萬元
- 現地安置自負額：4,769萬元、現地安置價值：2 億 82萬元
- 都市更新實施經費：47 億5,683萬元
- 共同負擔比例

$$\begin{aligned}
 \text{共同負擔比例} &= \frac{\text{全案共同負擔費用} - \text{現地安置自負額}}{\text{更新後總價值} - \text{現地安置價值}} \times 100\% \\
 &= \frac{48\text{億}452\text{萬} - 4,769\text{萬元}}{109\text{億}2,598\text{萬} - 2\text{億}82\text{萬元}} \times 100\% \\
 &= 44.35\%
 \end{aligned}$$

□ 地主分配比例

更新後總價值扣除現地安置價值(107億2,515萬) x 55.65% = 59億6,832萬元

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.本案一樓店面分配，以原一樓店面土地所有權人分配為原則
- 3.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
- 4.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、規劃面積簡表
- 三、平面規劃
- 四、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：第三種住宅區(特)

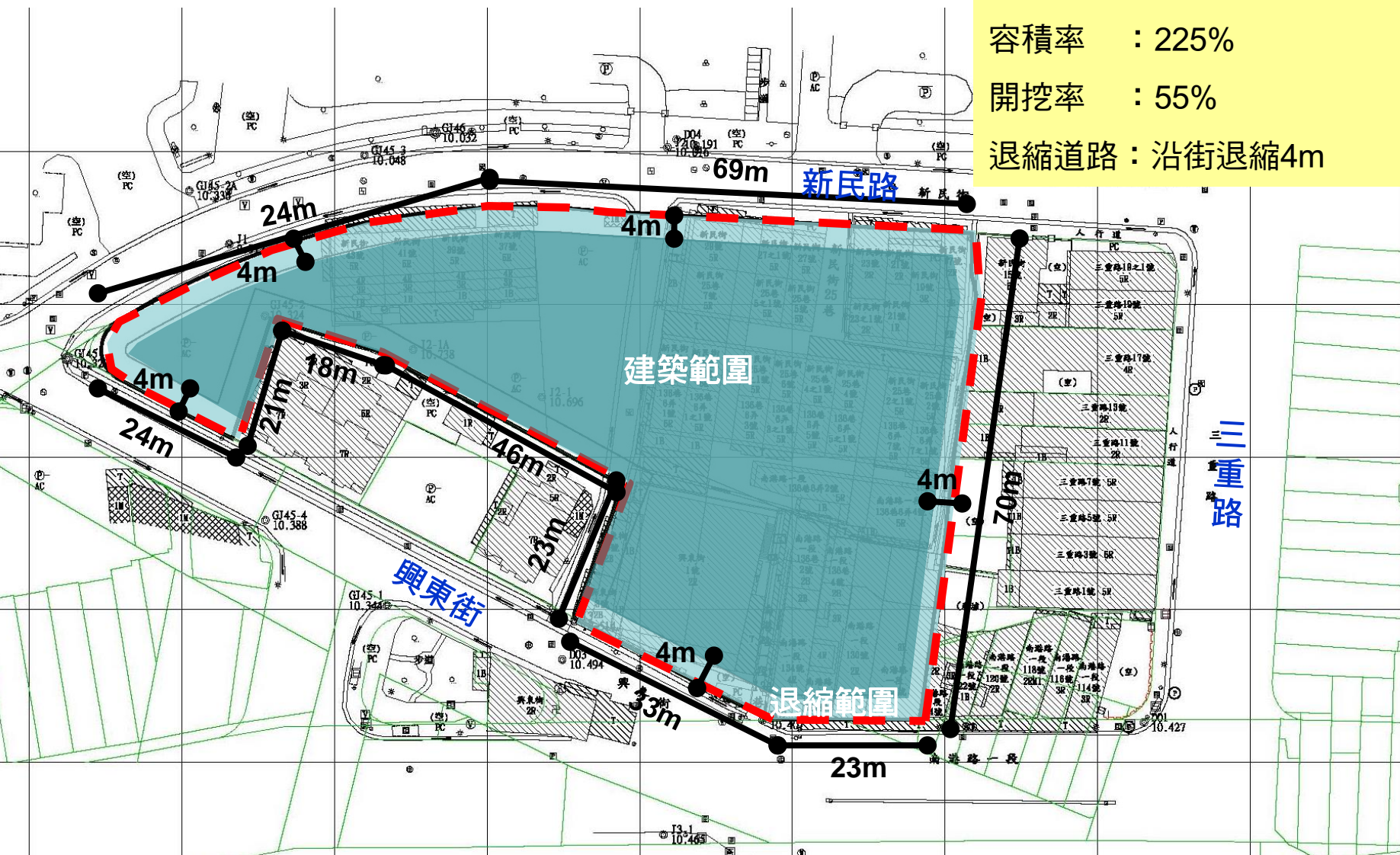
基地面積：6500m²(1966.25坪)

建蔽率：45%

容積率：225%

開挖率：55%

退縮道路：沿街退縮4m



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準

二、規劃面積簡表

基地面積	第三種住宅區(特)	共計 6,500m ²		1,966.25坪
使用用途	興建地下五層地上二十七層集合住宅	1F - 入口大廳、一般零售業、金融保險業		
		2F - 管委會空間、區民活動中心、集合住宅		
		3F ~ 27F - 集合住宅		
		B1 ~ B5 - 零售市場、汽車停車空間		
基準容積FA	6,500m ² * 225% = 1,4625m ²		1,4625m ²	4,424.06坪
都更獎勵△FA	14,625m ² * 50% = 7,312.5m ²		7,312.5m ²	2,212.03坪
老舊公寓獎勵	14,625m ² * 44.07% = 6,445.69m ²		6,445.69m ²	1,949.82坪
公營住宅總+文康設施樓地板面積	1,795m ² (42戶) + 590.34m ² = 2,385.34m ²		2,385.34m ²	721.57坪
總容積面積△FA	14,625+7,312.5+6,445.69+2,385.34 = 30,768.53 m ²		30,768.53m ²	9,307.48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		37,670.71m ²	11,395.39坪
總樓地板面積	包含地下五層與屋突三層		56,158.41m ²	16,987.92坪
規劃戶數	一般零售業 29戶、住戶 512 戶、零售市場 1戶、區民活動中心 1戶			543戶
停車數	法定裝卸 2 輛、法定汽車 435 輛、法定機車 379 輛 實設裝卸 2 輛、實設汽車 435 輛、實設機車 379 輛			

三、平面規劃：一層配置圖- 動線說明



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。
20米三重路



三、平面規劃：一層景觀配置圖



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

20米三重路



黃連木



欖仁樹



台灣欒樹

三、平面規劃：一層平面圖



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

20米三重路

三、平面規劃：一層單元平面A棟

URBAN REGENERATION



A棟



1戶	18.66坪	6戶	39.55坪	11戶	11.24坪
2戶	23.77坪	7戶	11.20坪	12戶	11.27坪
3戶	18.68坪	8戶	11.20坪	13戶	22.94坪
4戶	38.65坪	9戶	11.20坪	14戶	16.82坪
5戶	39.20坪	10戶	11.20坪	15戶	11.21坪
				16戶	14.93坪

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

三、平面規劃：一層單元平面B棟

URBAN REGENERATION



B棟



18戶	22.32坪	26戶	20.27坪
19戶	22.45坪	27戶	20.26坪
20戶	22.63坪	28戶	20.26坪
24戶	44.45坪	29戶	20.60坪
25戶	16.84坪		

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

三、平面規劃：一層單元平面C棟

URBAN REGENERATION



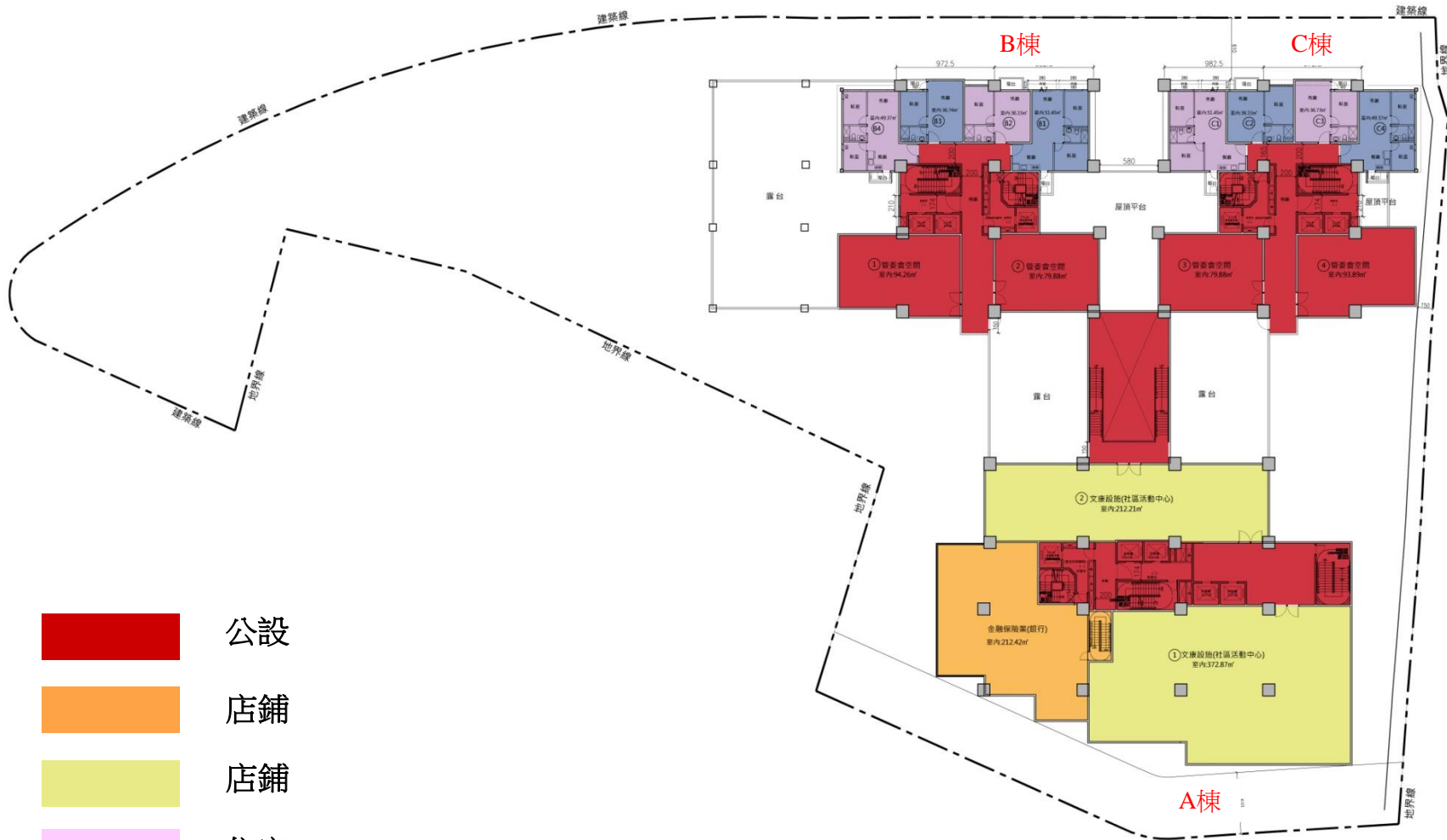
C棟



17戶	22.47坪
21戶	24.70坪
22戶	12.15坪
23戶	25.32坪

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

三、平面規劃:二層平面圖



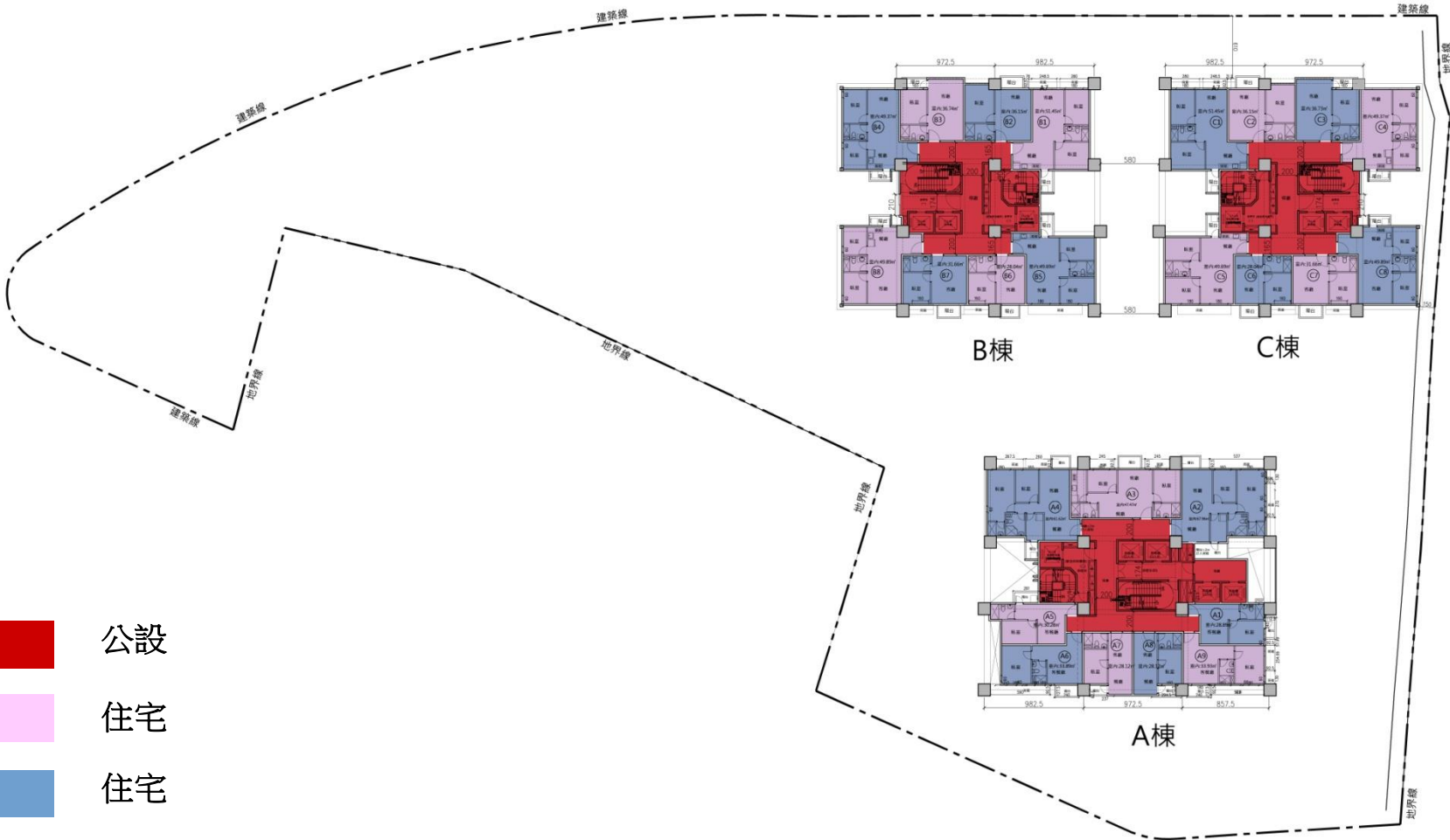
- 公設
- 店鋪
- 店鋪
- 住宅
- 住宅

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

二層平面圖 SCALE 1:400



三、平面規劃:三層~六層平面圖



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。



三、平面規劃:三~六層單元 平面B棟

B棟



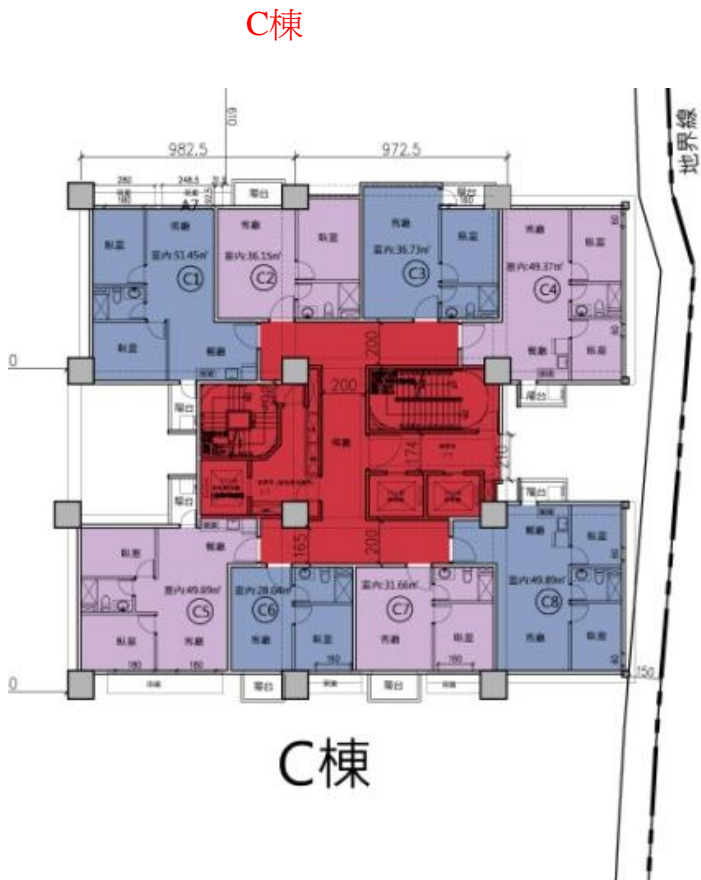
B棟



B1戶	15.99坪	B6戶	8.61坪
B2戶	11.10坪	B7戶	9.73坪
B3戶	11.29坪	B8戶	15.54坪
B4戶	15.38坪		
B5戶	15.48坪		

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

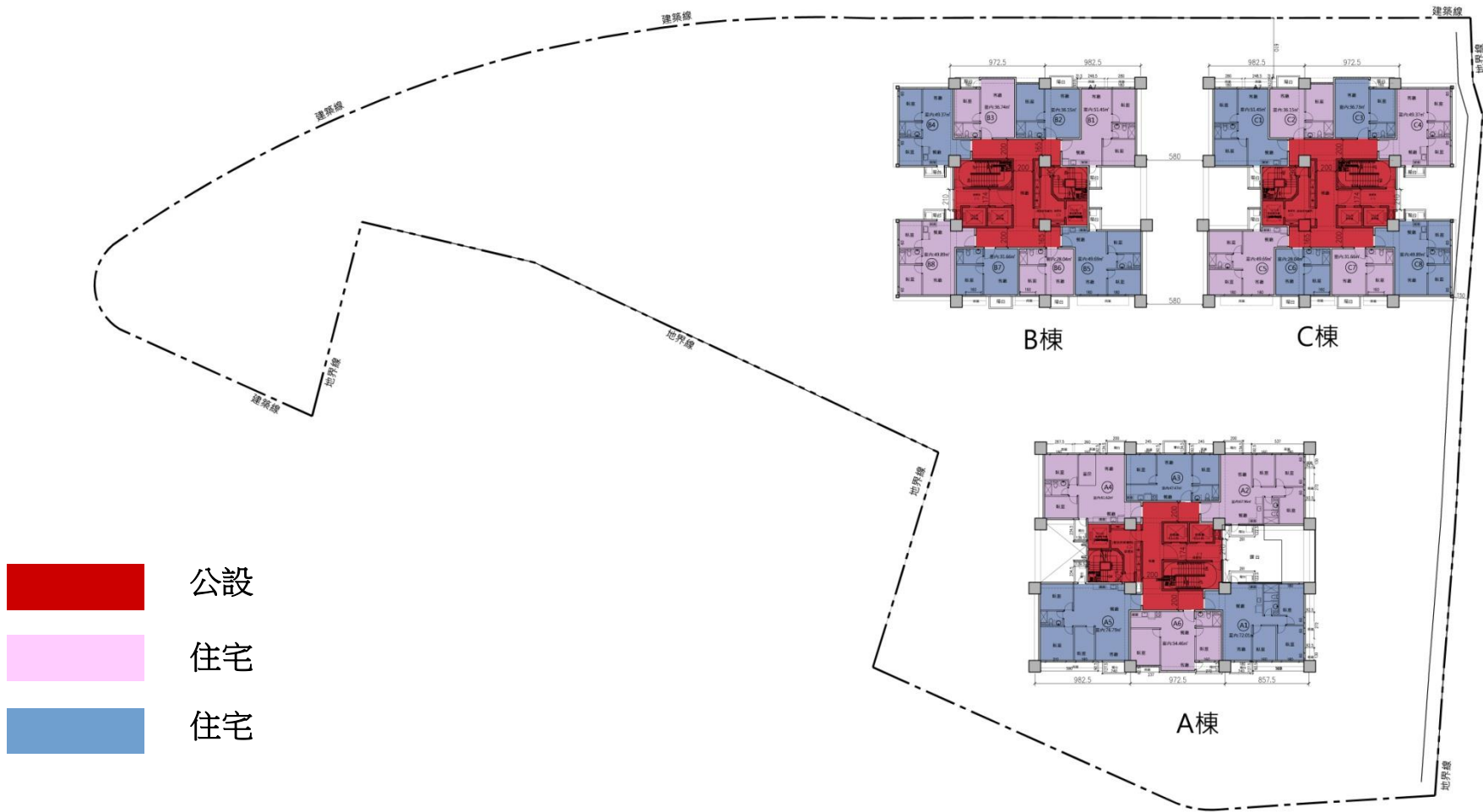
三、平面規劃:三~六層單元 平面C棟



C1戶	15.99坪	C6戶	8.61坪
C2戶	11.10坪	C7戶	8.73坪
C3戶	11.29坪	C8戶	15.54坪
C4戶	15.38坪		
C5戶	15.48坪		

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

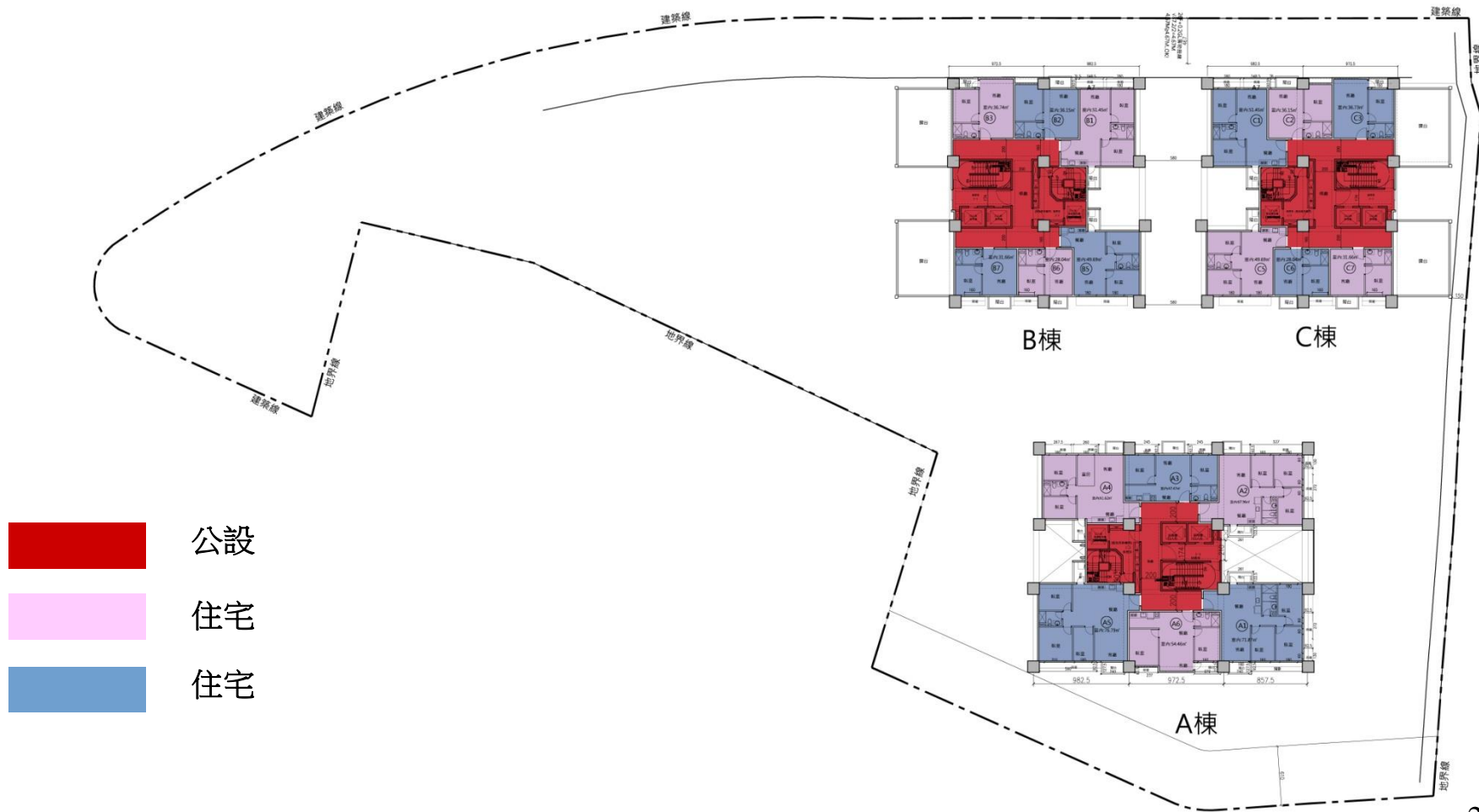
三、平面規劃:八層~十五層平面圖



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。



三、平面規劃:十六層~ 二十六層平面圖



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

十六層~二十六層平面圖 SCALE 1:400



三、平面規劃:十六~二十六層 單元平面B棟

URBAN REGENERATION

B棟



B1戶	15.99坪
B2戶	11.10坪
B3戶	11.41坪
B5戶	15.48坪
B6戶	8.61坪
B7戶	9.84坪



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

三、平面規劃:十六~二十六層單元 平面C棟

URBAN REGENERATION

C棟



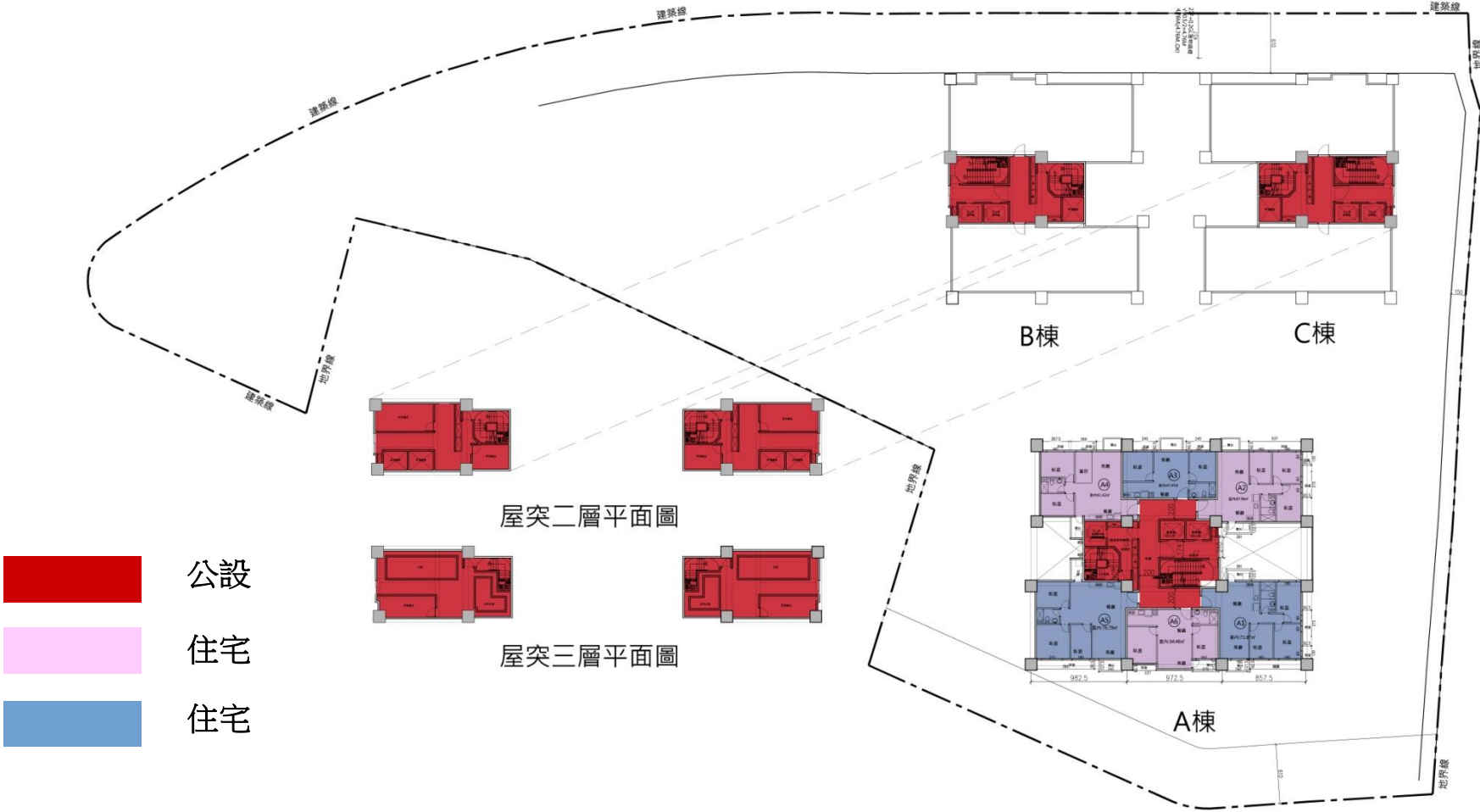
C1戶	15.99坪
C2戶	11.10坪
C3戶	11.41坪
C5戶	15.48坪
C6戶	8.61坪
C7戶	9.84坪



本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

三、平面規劃:二十七層平面圖

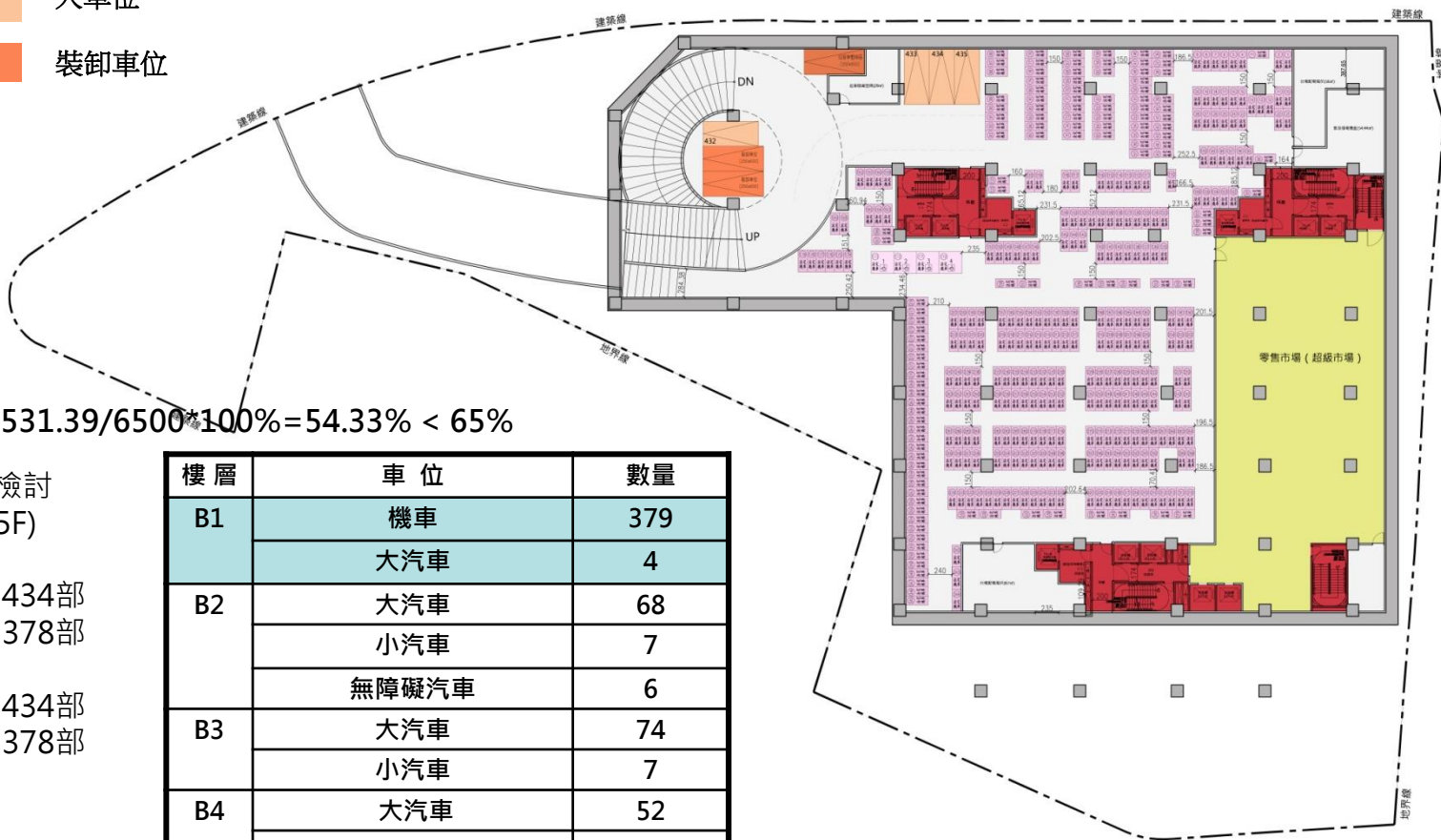
本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。



二十七層平面圖 SCALE 1:400

三、平面規劃:地下一層平面圖

大車位
 裝卸車位



設計開挖率 $3531.39/6500 \times 100\% = 54.33\% < 65\%$

◎ 停車數量檢討
(B1F~B5F)

法定汽車數=434部
 法定機車數=378部
 ↓
 實設汽車數=434部
 實設機車數=378部

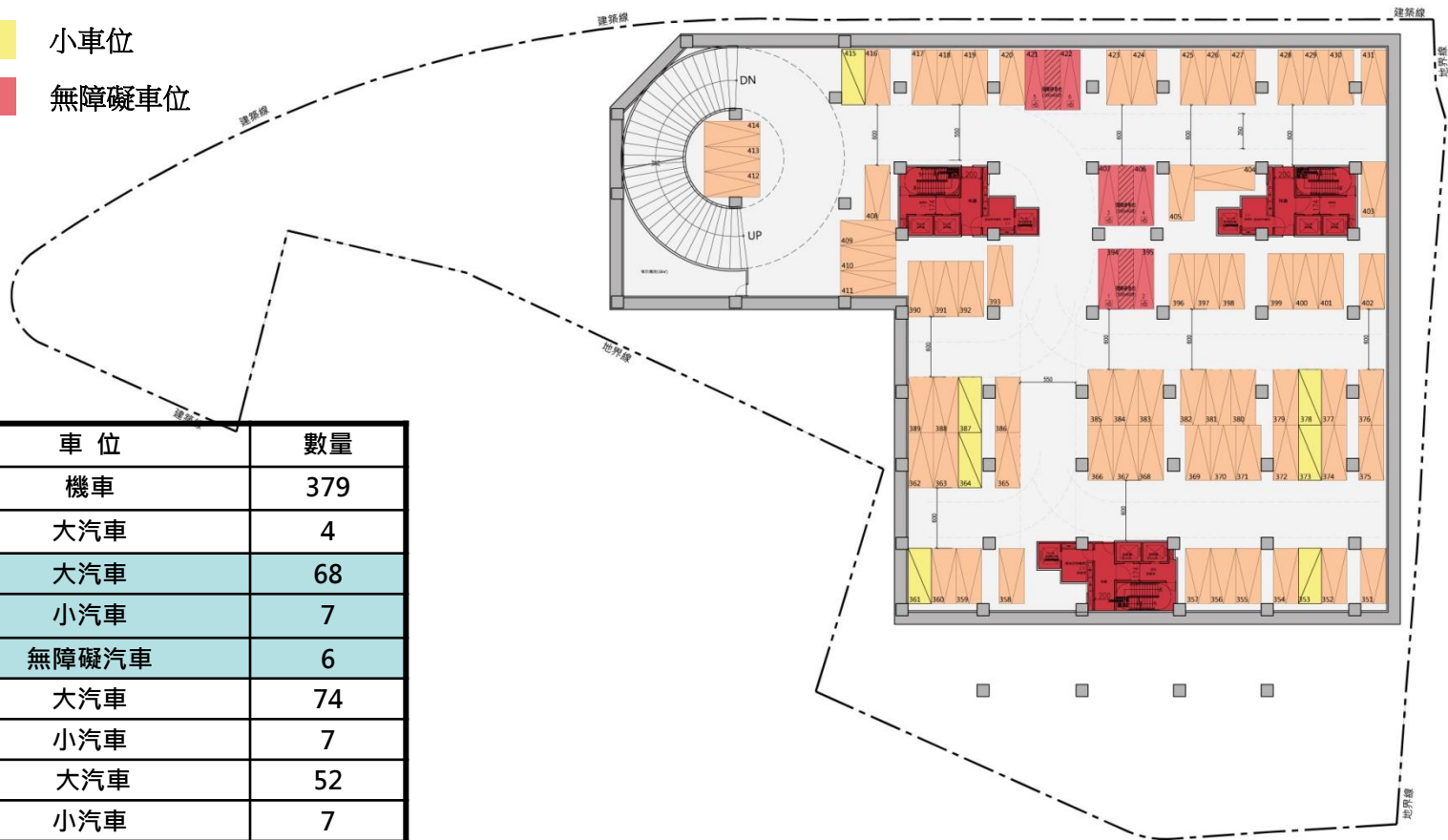
樓層	車位	數量
B1	機車	379
	大汽車	4
B2	大汽車	68
	小汽車	7
	無障礙汽車	6
B3	大汽車	74
	小汽車	7
B4	大汽車	52
	小汽車	7
	機械車位	46
B5	大汽車	2
	小汽車	4
	機械車位	158

地下一層平面圖 SCALE 1:400



三、平面規劃:地下二層平面圖

- 大車位
- 小車位
- 無障礙車位



樓層	車位	數量
B1	機車	379
	大汽車	4
B2	大汽車	68
	小汽車	7
	無障礙汽車	6
B3	大汽車	74
	小汽車	7
	機械車位	46
B4	大汽車	52
	小汽車	7
	機械車位	46
B5	大汽車	2
	小汽車	4
	機械車位	158

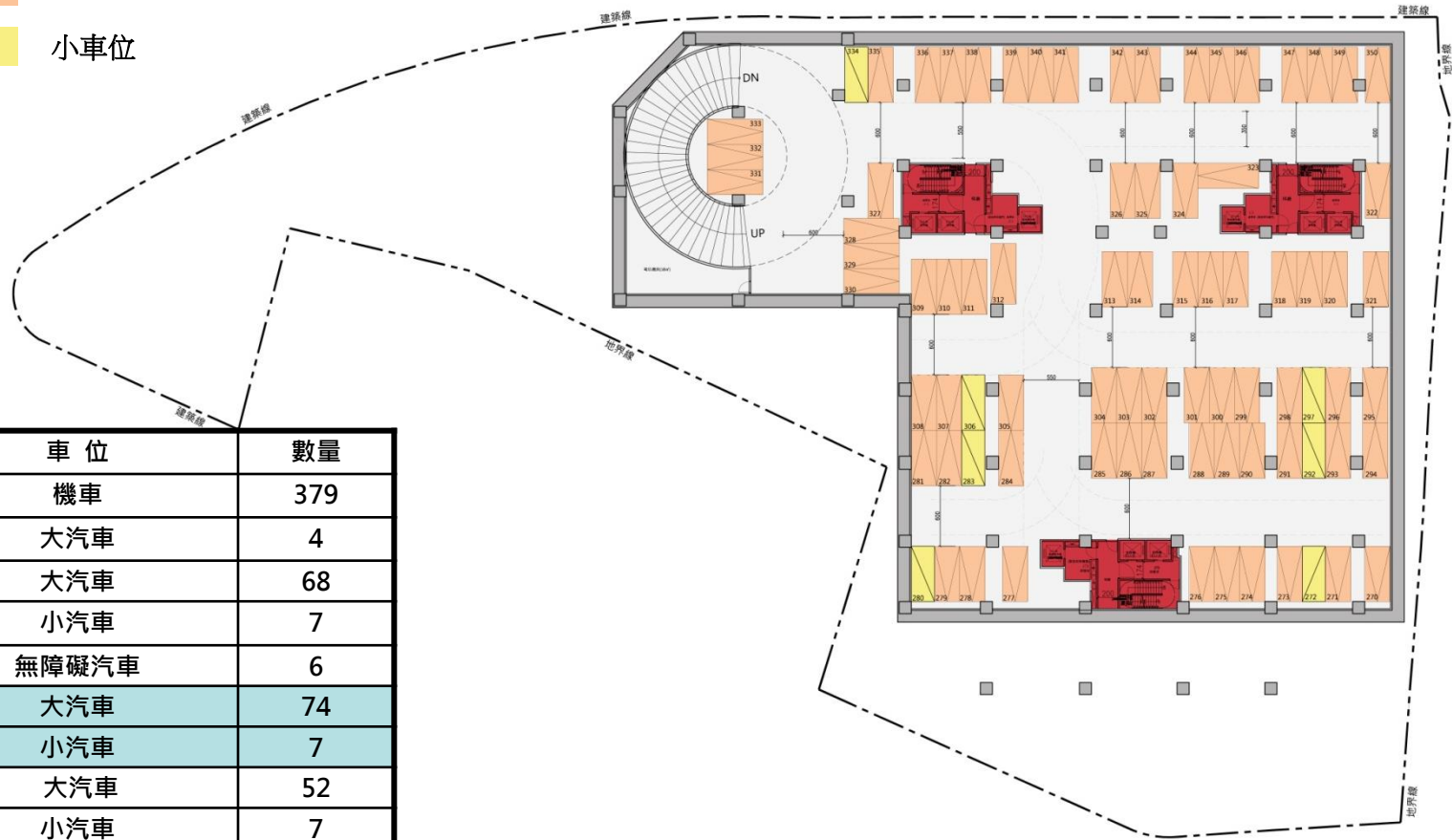
本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

地下二層平面圖 SCALE 1:400



三、平面規劃:地下三層平面圖

大車位
 小車位



樓層	車位	數量
B1	機車	379
	大汽車	4
B2	大汽車	68
	小汽車	7
	無障礙汽車	6
B3	大汽車	74
	小汽車	7
B4	大汽車	52
	小汽車	7
	機械車位	46
B5	大汽車	2
	小汽車	4
	機械車位	158

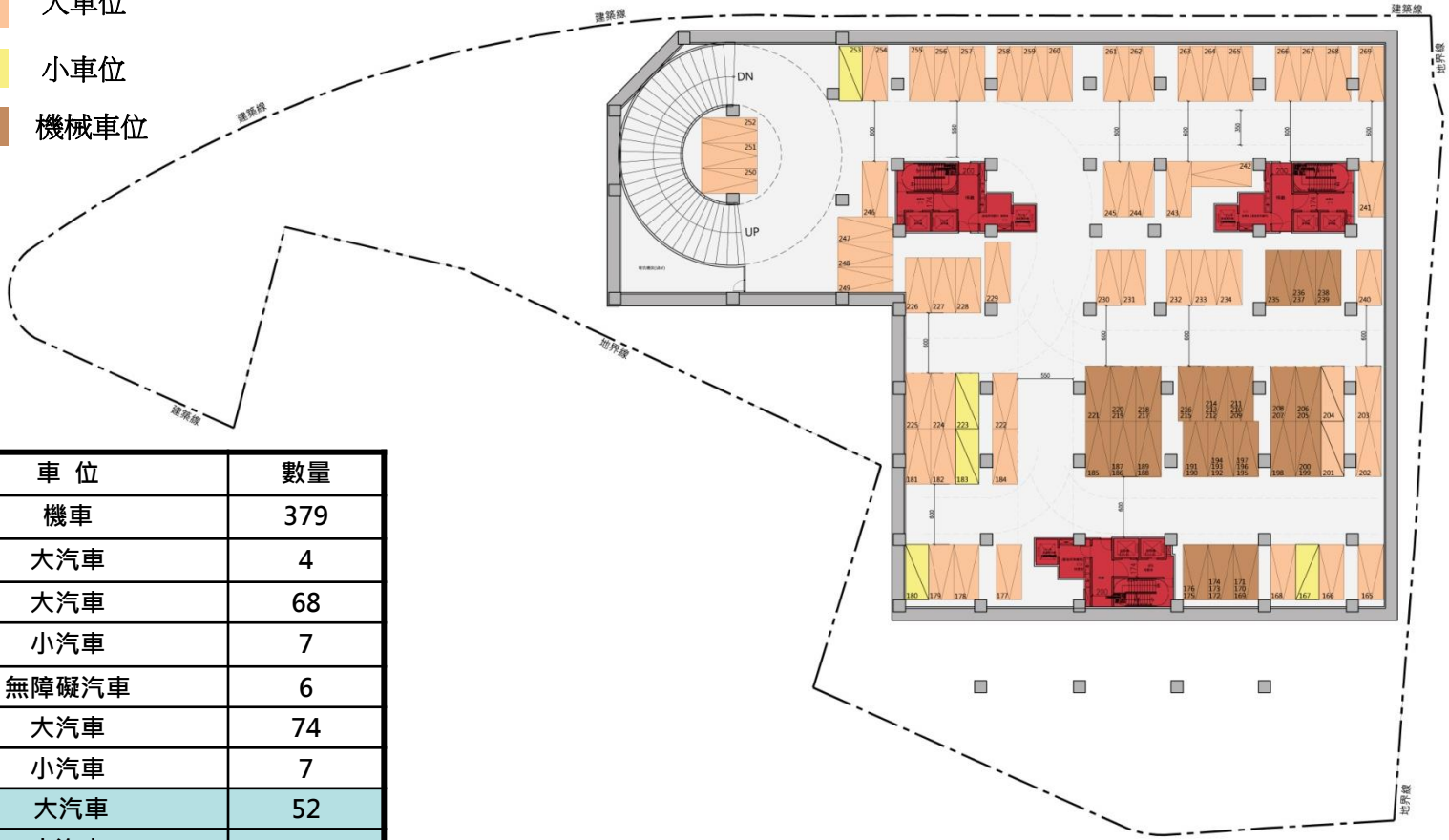
本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

地下三層平面圖 SCALE 1:400



三、平面規劃:地下四層平面圖

- 大車位
- 小車位
- 機械車位

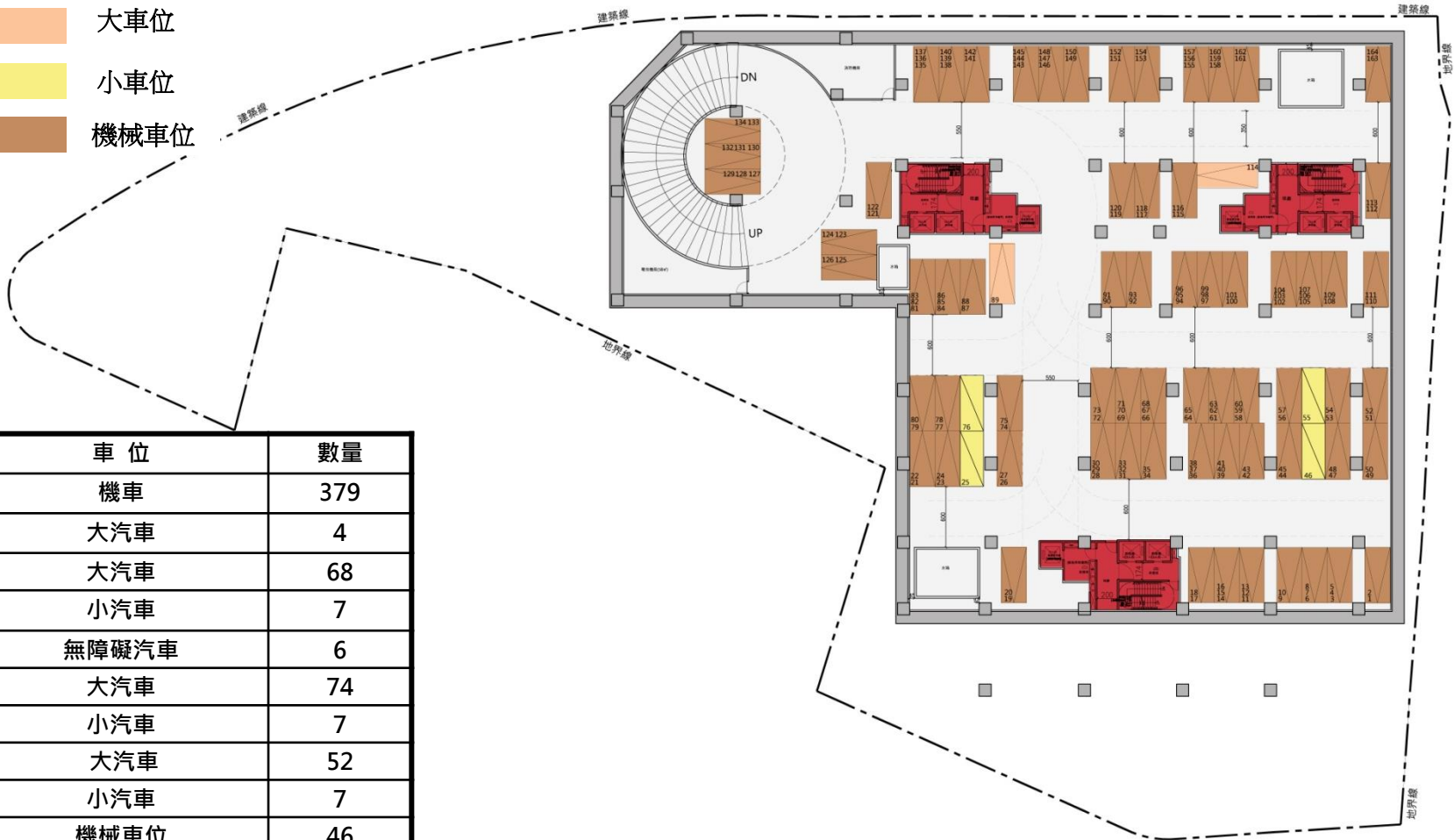


樓層	車位	數量
B1	機車	379
	大汽車	4
B2	大汽車	68
	小汽車	7
	無障礙汽車	6
B3	大汽車	74
	小汽車	7
B4	大汽車	52
	小汽車	7
	機械車位	46
B5	大汽車	2
	小汽車	4
	機械車位	158

本案獎勵容積及相關圖說須經主管機關核可後為準。

三、平面規劃:地下五層平面圖

- 大車位
- 小車位
- 機械車位



樓層	車位	數量
B1	機車	379
	大汽車	4
B2	大汽車	68
	小汽車	7
	無障礙汽車	6
B3	大汽車	74
	小汽車	7
B4	大汽車	52
	小汽車	7
	機械車位	46
B5	大汽車	2
	小汽車	4
	機械車位	158

地下五層平面圖 SCALE 1:400 37

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-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：世展建設股份有限公司

設計單位：場域設計及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：安靜地政士聯合事務所

鑑價單位：誠正海峽兩岸不動產估價師事務所