

# 擬訂臺北市內湖區康寧段二小段238地號 等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案



實施者：壕華建設股份有限公司  
規劃團隊：張玉樹建築師事務所  
安邦工程顧問股份有限公司  
估價單位：中信不動產估價師聯合事務所  
寶源不動產估價師事務所  
易翔不動產估價師事務所

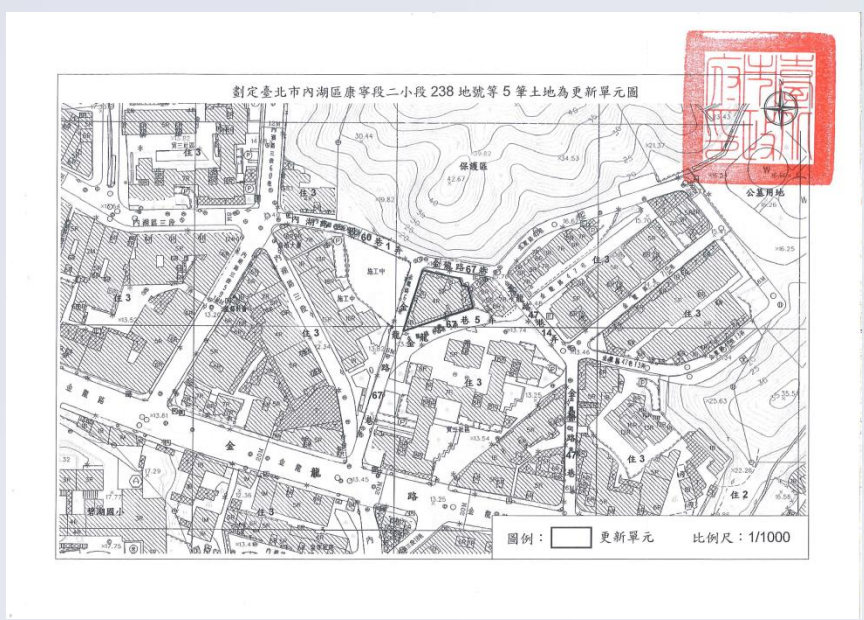
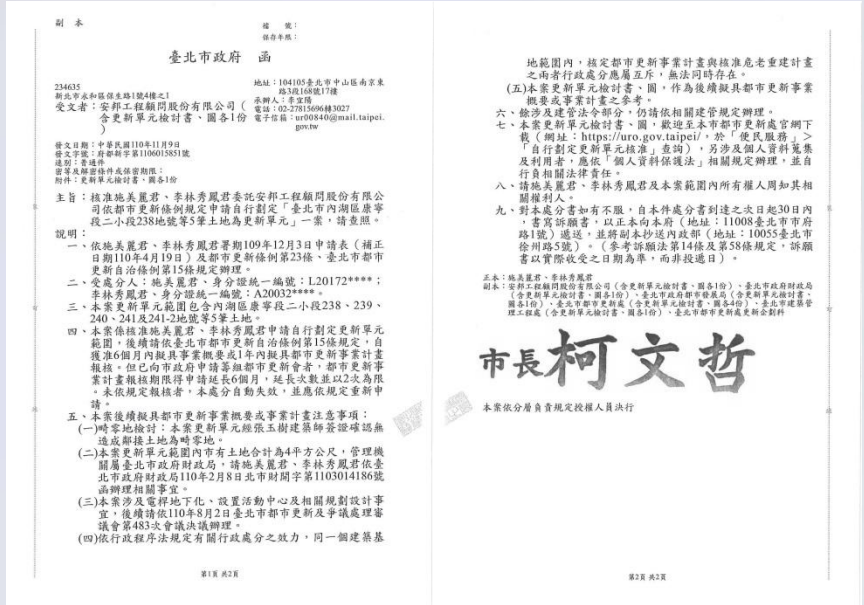
中華民國 1 1 4 年 3 月 0 5 日



# 事業計畫及 權利變換計畫

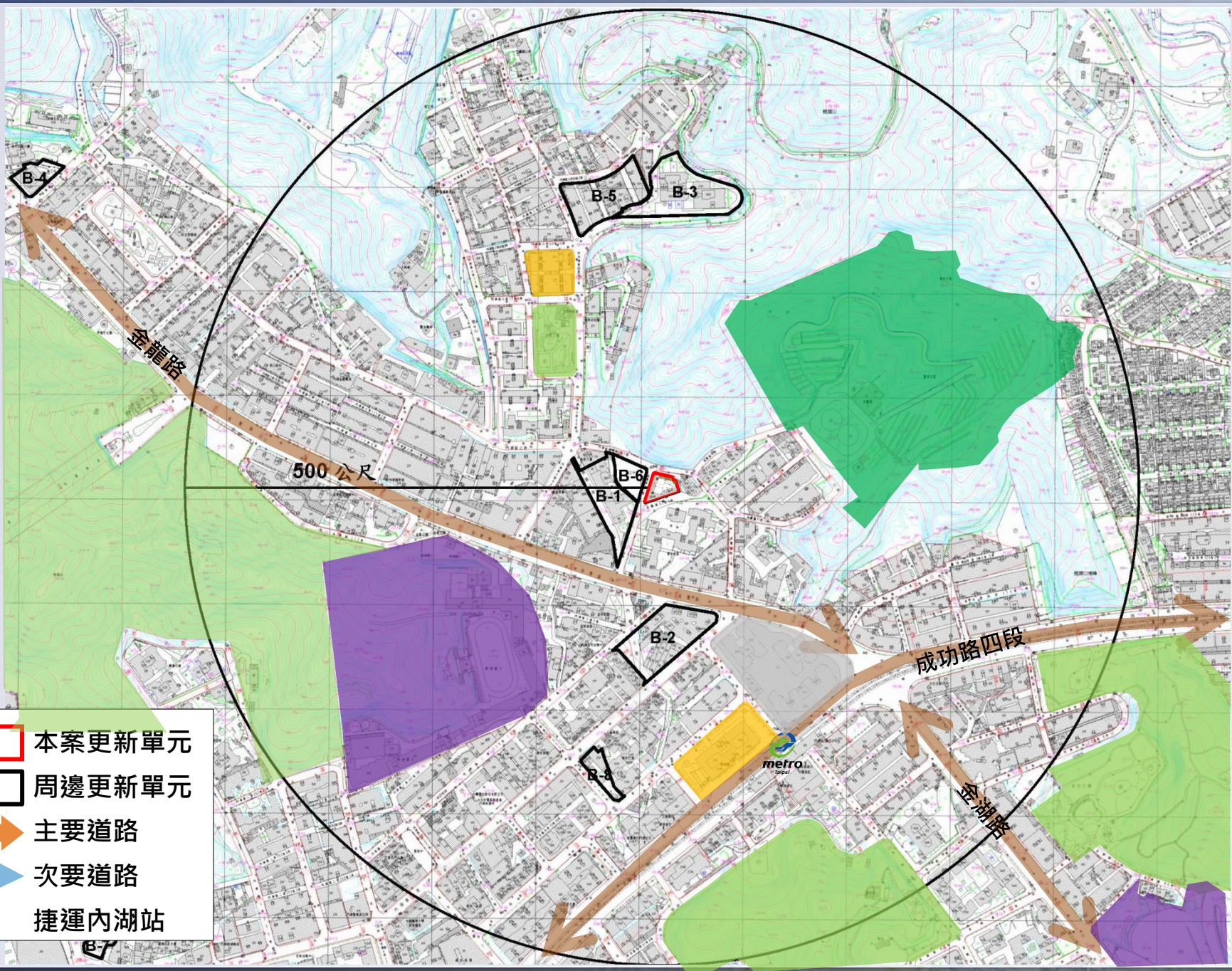


- 110年11月9日 核准自行劃定「臺北市內湖區康寧段二小段238地號等5筆土地為更新單元」。
- 111年6月21日 申請擬訂事業計畫及權利變換計畫報核。
- 111年8月26日至111年9月26日 公開展覽。
- 111年9月8日 召開公辦公聽會。
- 112年1月10日 召開幹事會。
- 112年8月31日 召開幹事及權利變換計畫審查小組複審會議。
- 113年6月13日 舉辦聽證。
- 113年7月22日 舉辦第628次審議會。
- 114年3月5日 事業計畫及權利變換計畫核定。





# 更新單元周邊區位關係








更新單元範圍包括臺北市內湖區康寧段二小段238、239、240、241、241-2地號，共5筆土地，土地總面積594.00 $m^2$ 。其中241-2地號1筆土地為臺北市所有，管理單位為臺北市政府財政局，其餘均為私有。

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	臺北市/ 臺北市政府財政局	4.00	0.67%	1	5.88%
私有土地		590.00	99.33%	16	94.12%
合計		594.00	100.00%	17	100.00%

圖例

-  更新單元範圍
-  臺北市/  
臺北市政府財政局
-  私有土地



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	20	594.00	19	1,503.64
公有(a)	1	4.00	0	0.00
私有(b=A-a)	19	590.00	19	1,503.64
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	19	590.00	19	1,503.64
同意數	16	523.25	16	1,311.03
<b>同意比例</b>	<b>84.21%</b>	<b>88.69%</b>	<b>84.21%</b>	<b>87.19%</b>
法定同意比例	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過五分之四(80%)之同意。



# 申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目			申請額度(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	
都市更新建築容積獎勵辦法 法內政部	第六條	<a href="#">結構安全性能評估結果未達最低等級</a>	102.84	7.71%	
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	80.06	6.00%	
	第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)	80.06	6.00%	
	第十二條	採無障礙環境設計(第二級)	40.03	3.00%	
	第十三條	建築物耐震設計(第三級)	26.69	2.00%	
	第十四條	更新時程獎勵	93.40	7.00%	
	小計			423.08	31.71%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計	(三)	留設供人行走之地面道路或騎樓獎勵.	161.63	12.11%
		(四)	建築設計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	40.03	3.00%
	四、五層樓合法建物	更新單元內現有合法建築物之屋齡達30年以上且樓層數達四、五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者	25.71	1.93%	
	小計			227.37	17.04%
容積獎勵合計			650.45	48.75%	

註：上表係依內政部108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府111年2月24日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。



基地面積：594.00m<sup>2</sup>

使用分區：第三種住宅區

法定建築面積：266.85 m<sup>2</sup> (45%)

法定容積：1,334.27 m<sup>2</sup> (225%)

都市更新容積獎勵：650.45 m<sup>2</sup> (48.75%)

允建容積樓地板面積：1,984.72 m<sup>2</sup> (334.69%)

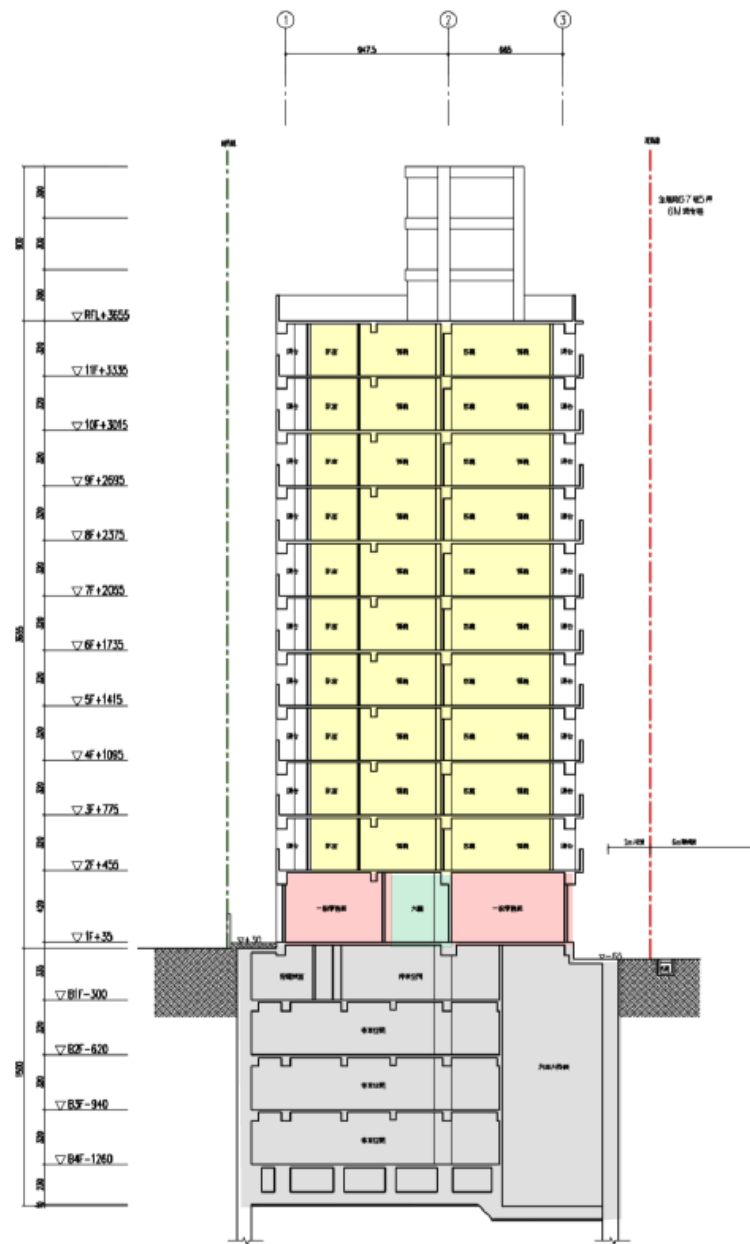
設計建蔽率：39.72%

設計容積率：334.68%

建築高度：36.55M(地上11層，地下4層)

設計戶數：32戶

停車數量：法定汽車22輛，實設31輛  
法定機車25輛，實設25輛



註：實際設計內容應以臺北市政府核定之事業計畫為準。





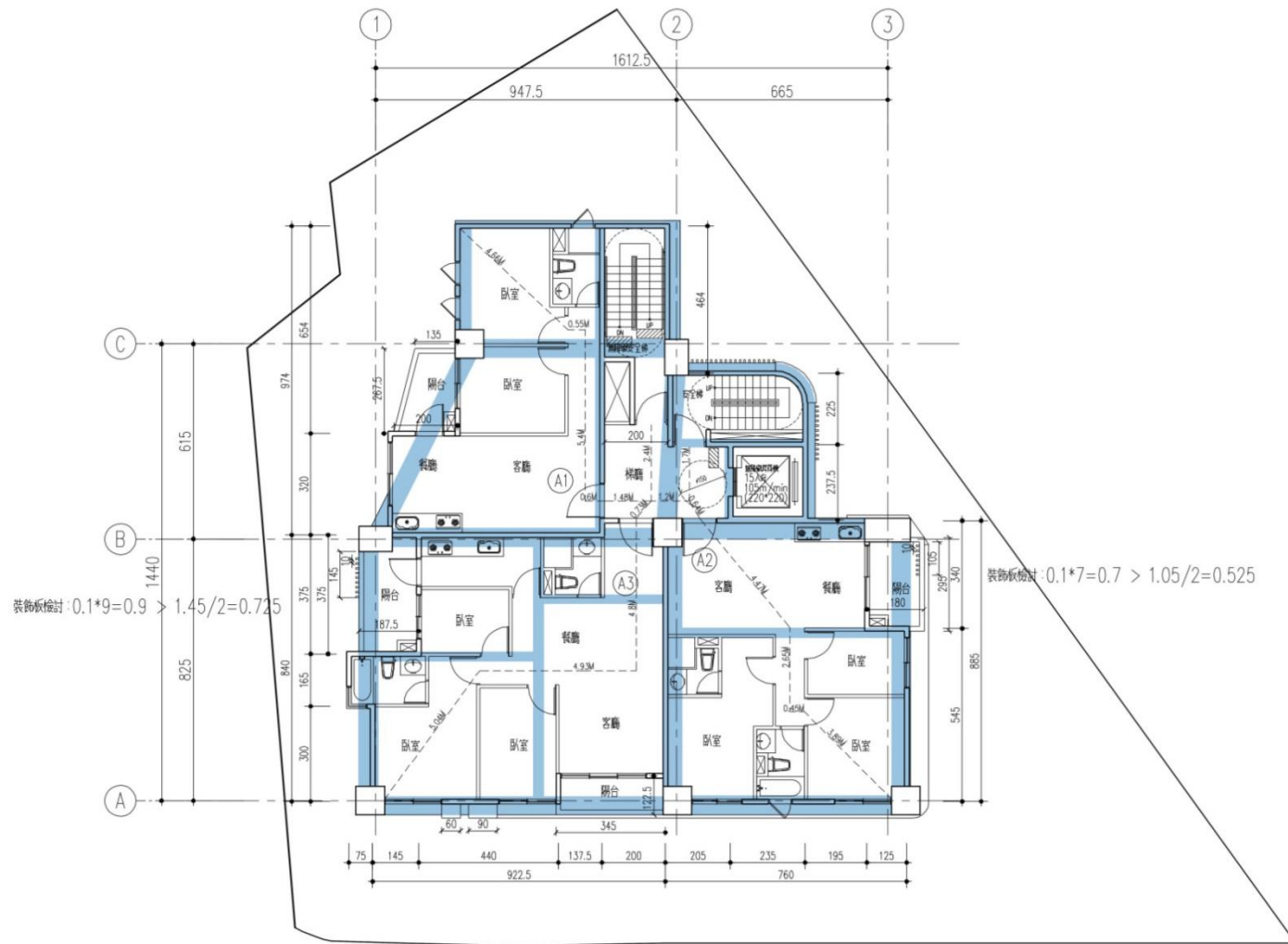
# 一層平面圖



註：實際設計內容應以臺北市政府核定之事業計畫為準。



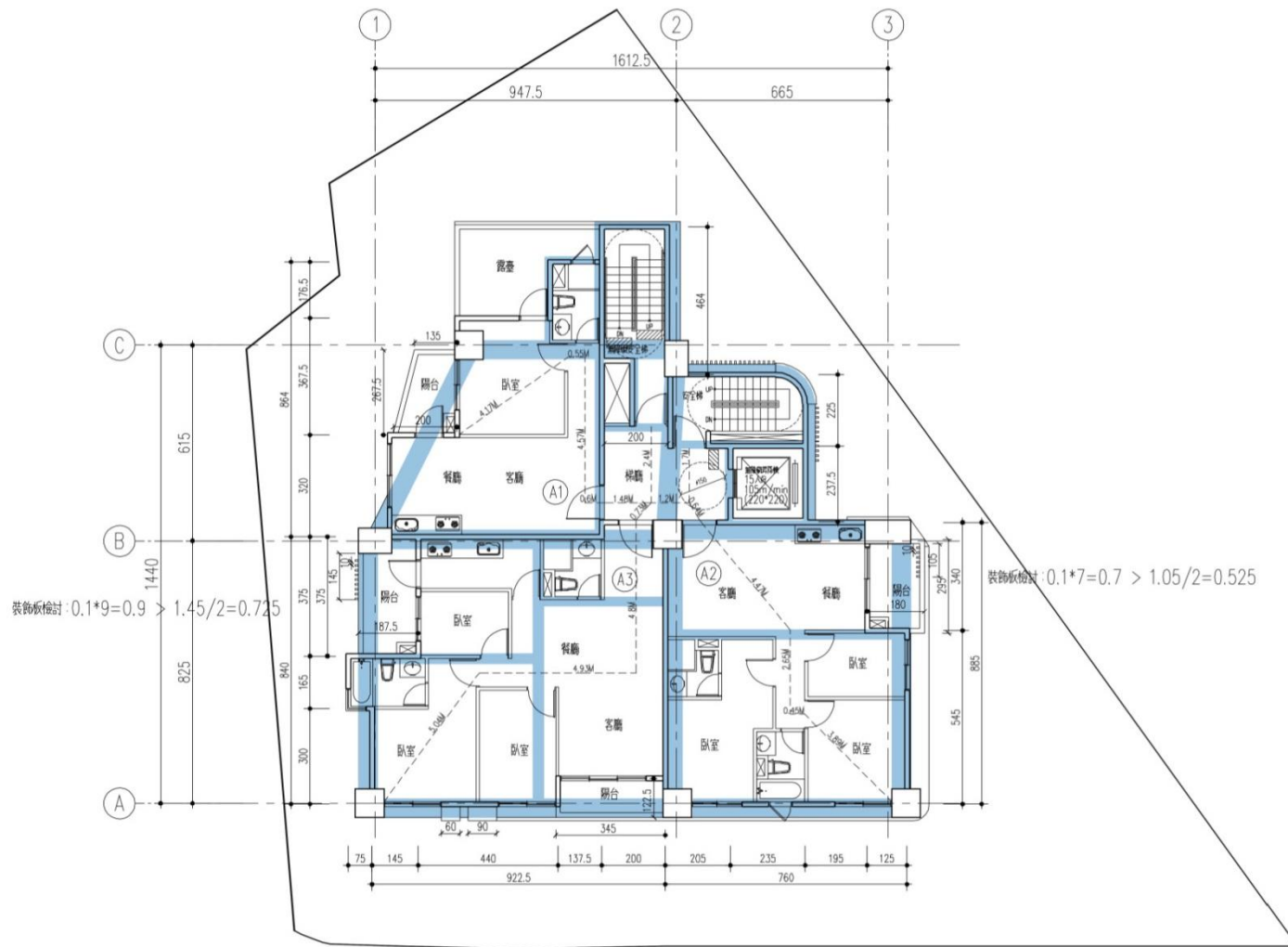
## 二至七層平面圖



註：實際設計內容應以臺北市政府核定之事業計畫為準。



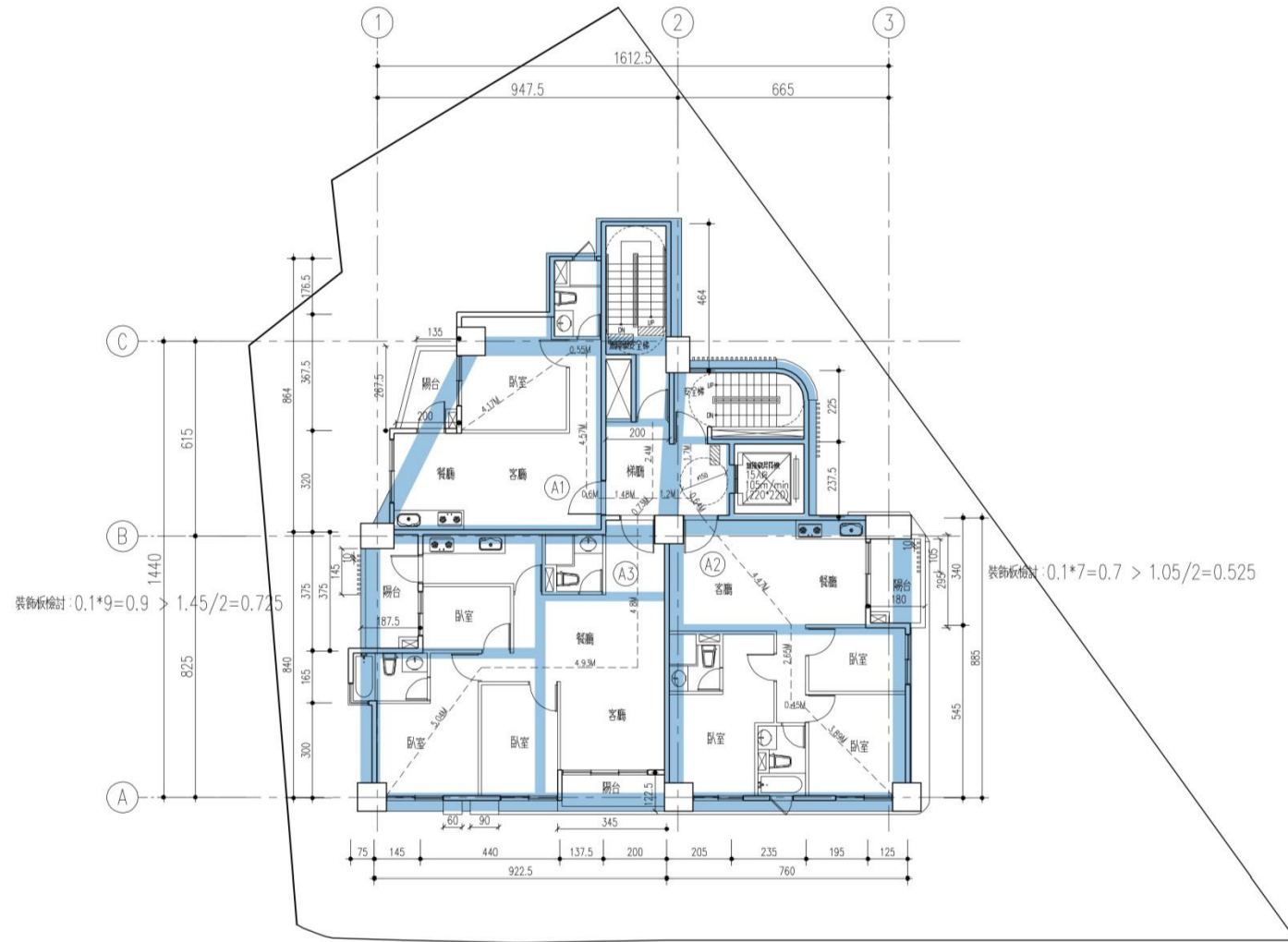
# 八層平面圖



註：實際設計內容應以臺北市政府核定之事業計畫為準。



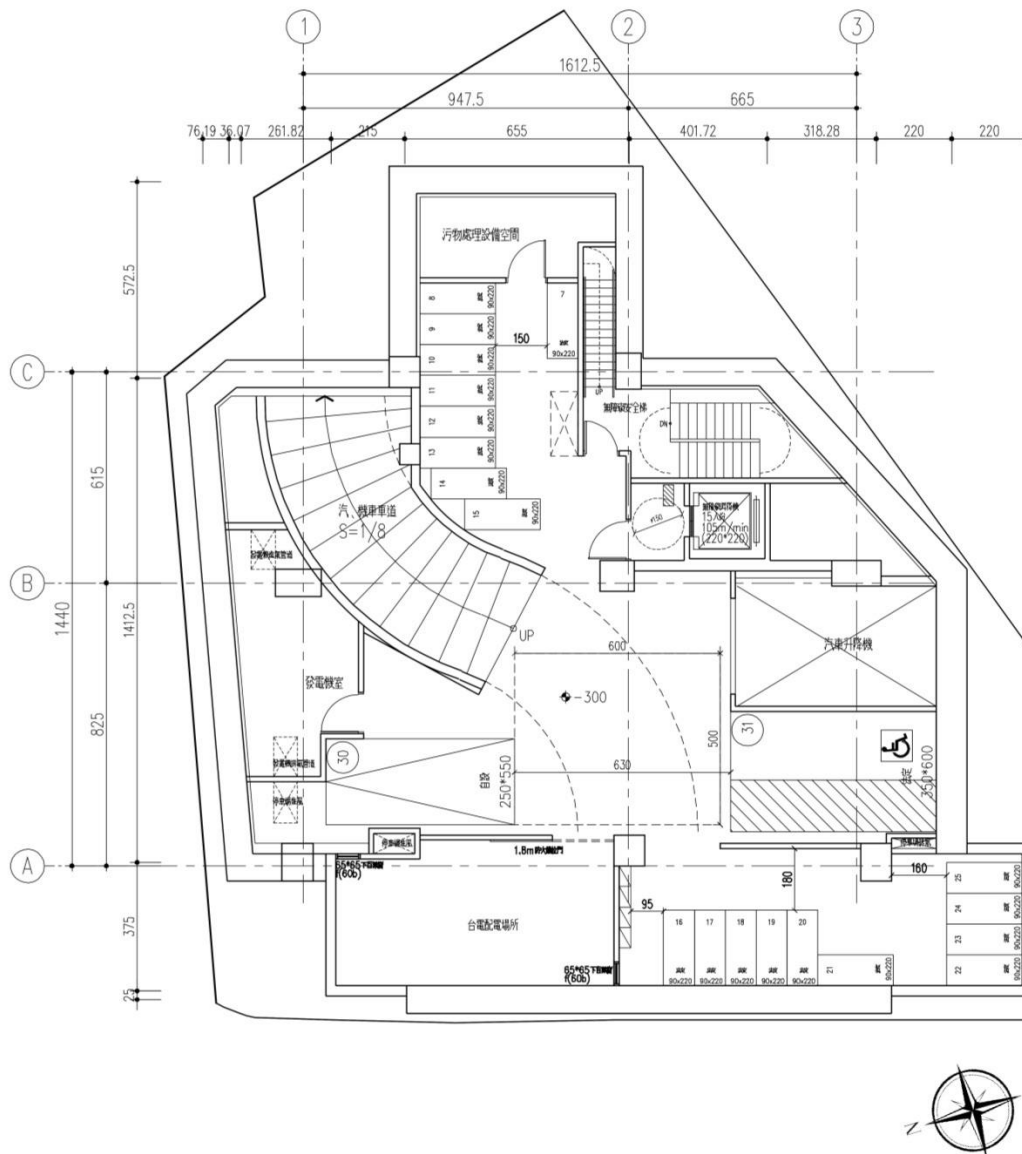
# 九至十一層平面圖



註：實際設計內容應以臺北市政府核定之事業計畫為準。



# 地下一層平面圖



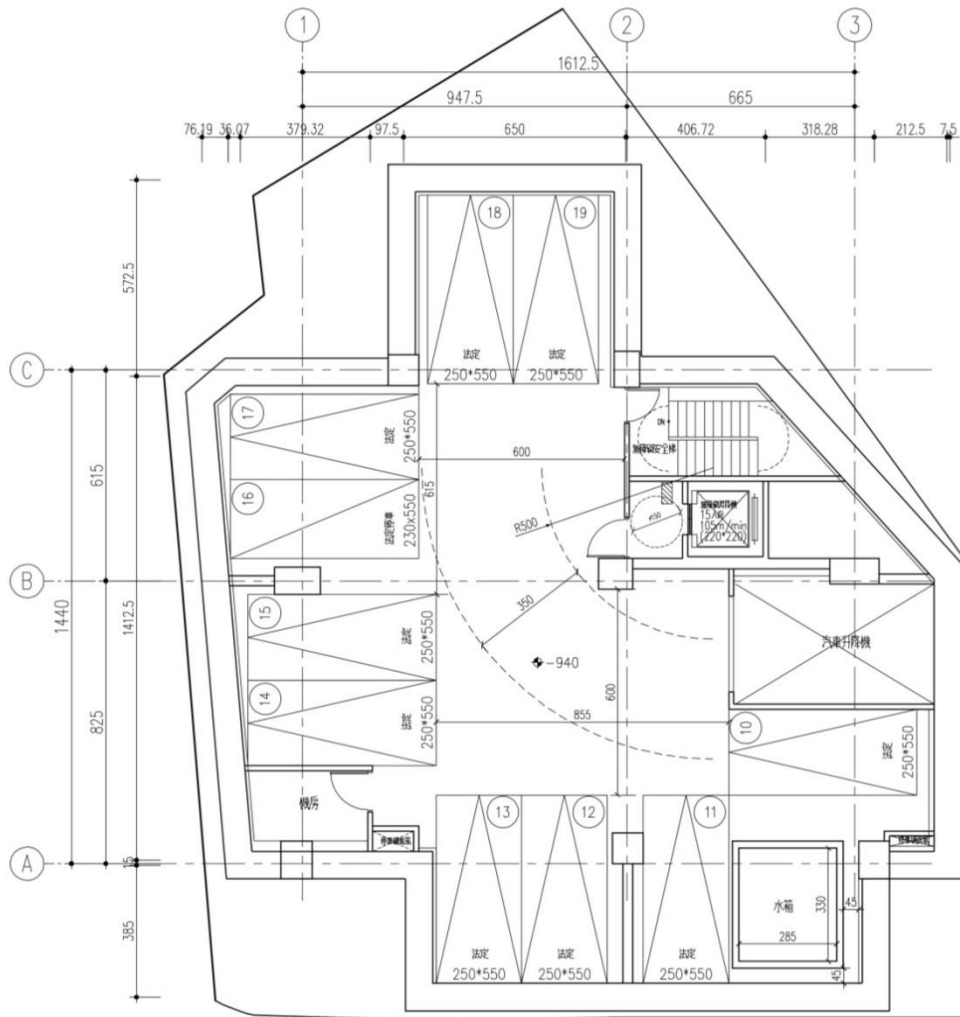
	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	2	10	10	9	31
機車	19	-	-	-	25

註：實際設計內容應以臺北市政府核定之事業計畫為準。





# 地下三層平面圖



	B1F	B2F	B3F	B4F	總數
汽車	2	10	10	9	31
機車	19	-	-	-	25



註：實際設計內容應以臺北市政府核定之事業計畫為準。







建築興建計畫



# 都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		金額(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	258,842,308
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--
貳、權利變換費用(D)		30,656,385
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
伍、貸款利息(G)		7,600,267
陸、稅捐(H)		8,104,440
柒、管理費用(I)		72,762,150
<b>(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：</b>		<b>377,965,550</b>
<b>預估共同負擔比例</b>		<b>43.75%</b>

註：上表依110.01.15修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110.07修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值僅為預估，實際應以經臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。

**謝謝！**



**敬請指教**