

**擬訂臺北市內湖區潭美段三小段779-4地號
等25筆土地事業概要案
公聽會**

申請人：崇偉營造工程股份有限公司

112年8月25日

簡報內容

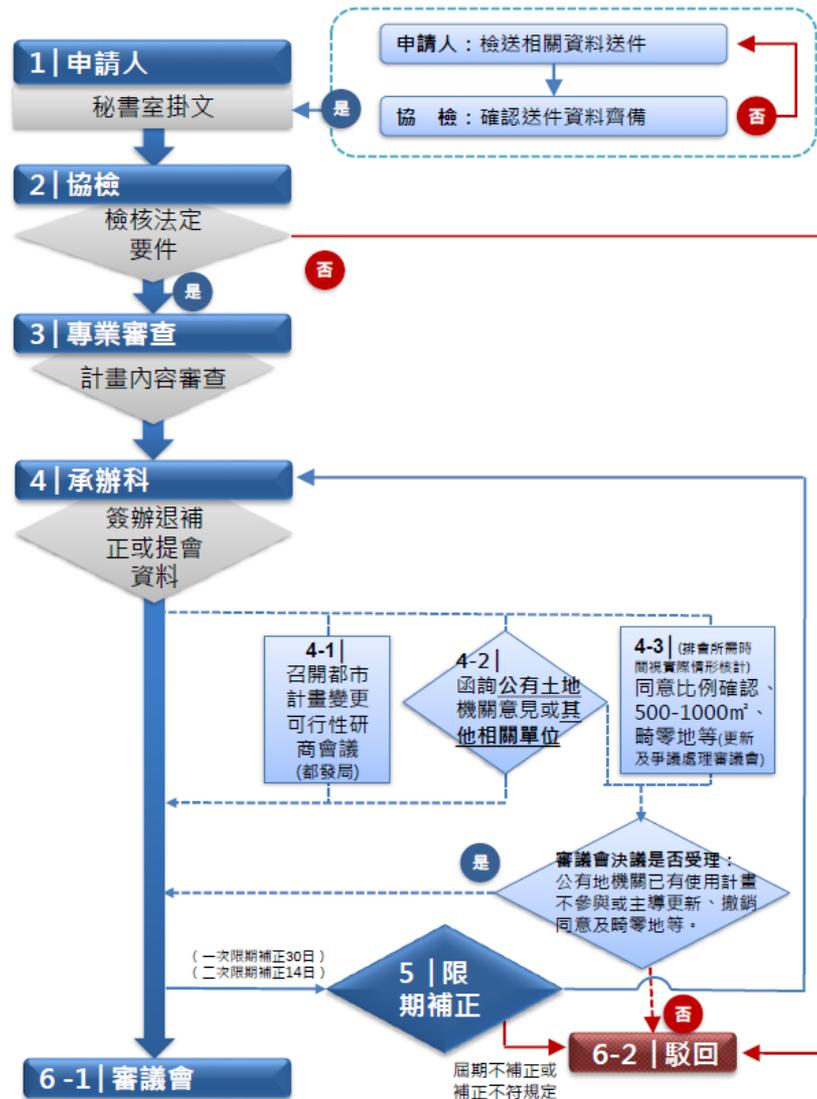
- 都市更新辦理流程
- 辦理緣起與法令依據
- 公聽會通知與公告
- 更新單元位置
- 地籍、土地及建物使用現況
- 都市計畫及土地使用分區
- 區內公共設施興修或改善構想
- 現有巷道廢止或改道計畫
- 都市更新容積獎勵概估
- 處理方式及區段劃分
- 預定實施方式
- 財務規劃構想
- 預定實施進度
- 重建區段之建築規劃構想

都市更新辦理流程

一、民間辦理都市更新（重建）審查流程



2. 事業概要審查流程



辦理緣起與法令依據

►辦理緣起

本案屬臺北市府112年3月24日（府都新字第1116025599號）核准劃定「臺北市內湖區潭美段三小段779-4地號等24筆土地為更新單元」，現依據臺北市都市更新自治條例第15條規定，於更新單元審核通過後，六個月內擬具事業概要報核。

正本

檢 號：
保存年限：

臺北市府 函

110613
臺北市信義區基隆路一段420號4樓之1
受文者：崇偉營造工程股份有限公司（含更新單元檢討書、圖各1份）

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：黃奕興
電話：02-27815696轉3025
電子信箱：aq3917@gov.taipei

發文日期：中華民國112年3月24日
發文字號：府都新字第1116025599號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：更新單元檢討書、圖各1份

主旨：核准崇偉營造工程股份有限公司依都市更新條例規定申請自行劃定「臺北市內湖區潭美段三小段779-4地號等24筆土地為更新單元」一案，請查照。

說明：

- 一、依崇偉營造工程股份有限公司署期111年8月18日申請表（補正日期111年11月30日）及都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。
- 二、受處分人：崇偉營造工程股份有限公司、統一編號：12313718、代表人：潘大興。
- 三、本案更新單元範圍包含內湖區潭美段三小段779-4、785、786、787、788、791、791-1、828、829、830、835、836、839、840、843、844、845、846、847、848、849、850-4、850-9、851地號等24筆土地。
- 四、本案係核准崇偉營造工程股份有限公司申請自行劃定更新單元範圍，後續請依臺北市都市更新自治條例第15條規定，自獲准6個月內擬具事業概要或1年內擬具都市更新事業計畫報核。但已向市政府申請等組都市更新會者，都市更新事業計畫報核期限得申請延長6個月，延長次數並以2次為限。未依規定報核者，本處分自動失效，並

第1頁 共3頁



辦理緣起與法令依據

➤ 法令依據

- ◆ 都市更新條例第22條 – 依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准。前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。
- ◆ 都市更新條例第23條 – 未經劃定或變更應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。
- ◆ 都市更新條例施行細則第8條 – 舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌；其依本條例第三十二條第二項或第三項辦理者，並應於專屬或專門網頁周知。

公聽會通知與公告

➤申請人

『崇偉營造工程股份有限公司』為土地及合法建築物所有權人，所屬土地地號為潭美段三小段779-4地號等13筆，建號為同小段10建號等10筆。

➤辦理時程

- ◆ 雙掛號郵寄開會通知單 – 112.8.10
- ◆ 刊登報紙 – 112.8.9~11
- ◆ 張貼公告 – 112.8.11
- ◆ 舉辦公聽會 – 112.8.25

➤邀請出席人員

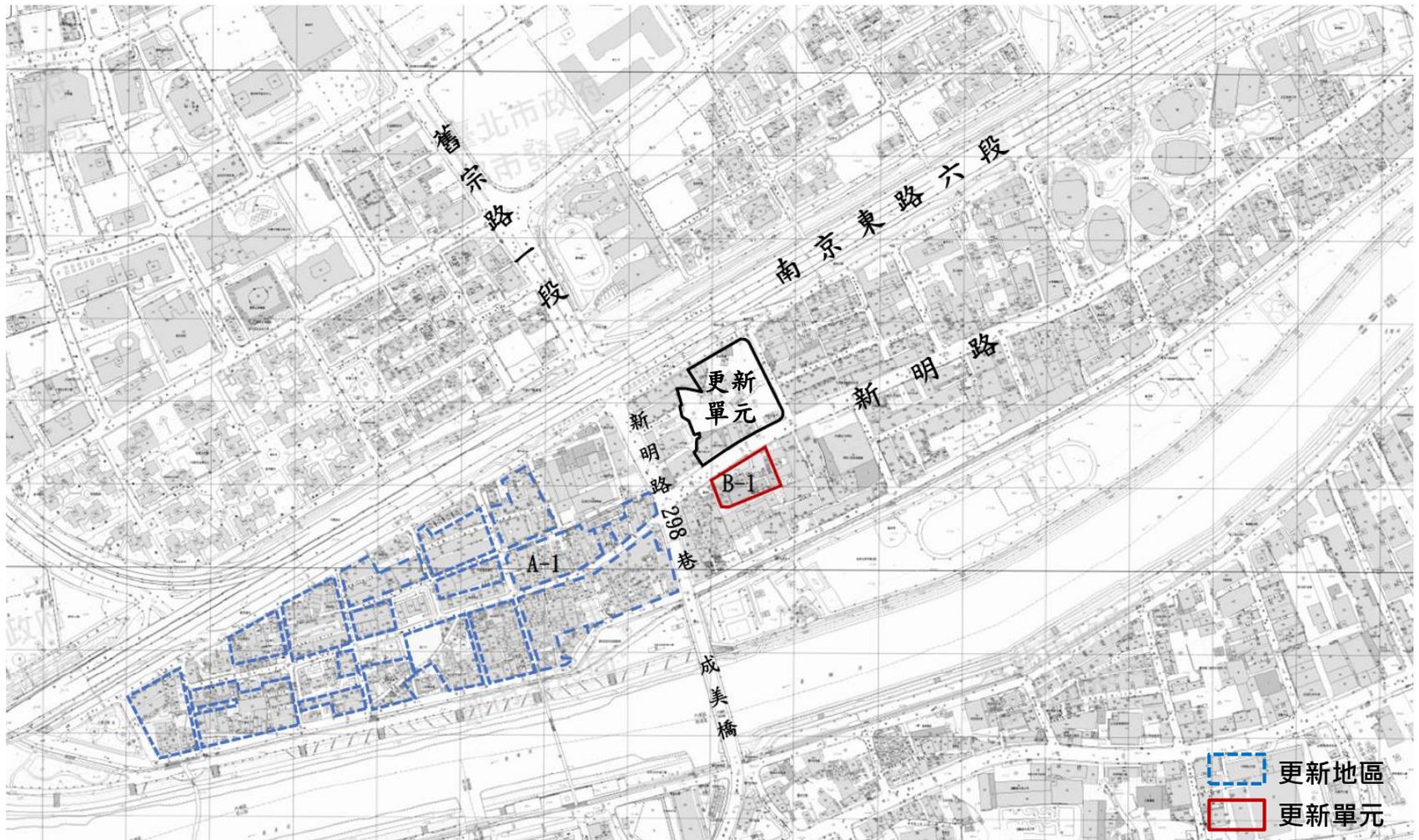
- ◆ 主管機關 – 臺北市都市更新處
- ◆ 當地居民代表 – 週美里丘麗玲里長
- ◆ 學者專家 – 何芳子委員、張興邦委員
- ◆ 土地及合法建築物所有權人、其他權利關係人



更新單元基本資料

◆ 位置

本更新單元位於臺北市內湖區南京東路六段（65公尺）以南、新明路（20公尺）以北、新明路246巷（10公尺）以西及新明路298巷（20公尺）以東所圍街廓內之東側，非屬完整街廓。



更新單元基本資料

➤地籍調整

本更新單元範圍內849地號1筆土地，經中山地政事務所函文通知(112.8.15送達)辦理地籍分割，分割為849及849-2地號2筆土地後，更新單元範圍內土地總筆數由公告階段之24筆土地，增加為25筆土地，**但更新單元面積及範圍均與原公告內容一致。**

正本

檔 號：
保存年限：

臺北市中山地政事務所 函

105037
臺北市松山區南京東路4段52巷2號12樓
受文者：潘逸學君
發文日期：中華民國112年8月11日
發文字號：北市中地測字第11270135001號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：104256臺北市中山區松江路
357巷1號5樓
承辦人：梁佩峰
電話：02-25022881轉205
電子信箱：fx_2585@gov.taipei

主旨：有關本市內湖區潭美段三小段849地號土地和解分割一案，臺端等未會同申請，原土地所有權狀已公告註銷，特此通知。

說明：依本所收件112年7月5日內湖土字第048100號土地複丈及標示變更登記申請書暨本所112年內湖字第081440號登記案及土地登記規則第67條規定辦理。

正本：潘逸學君
副本：

主任曾錫雄

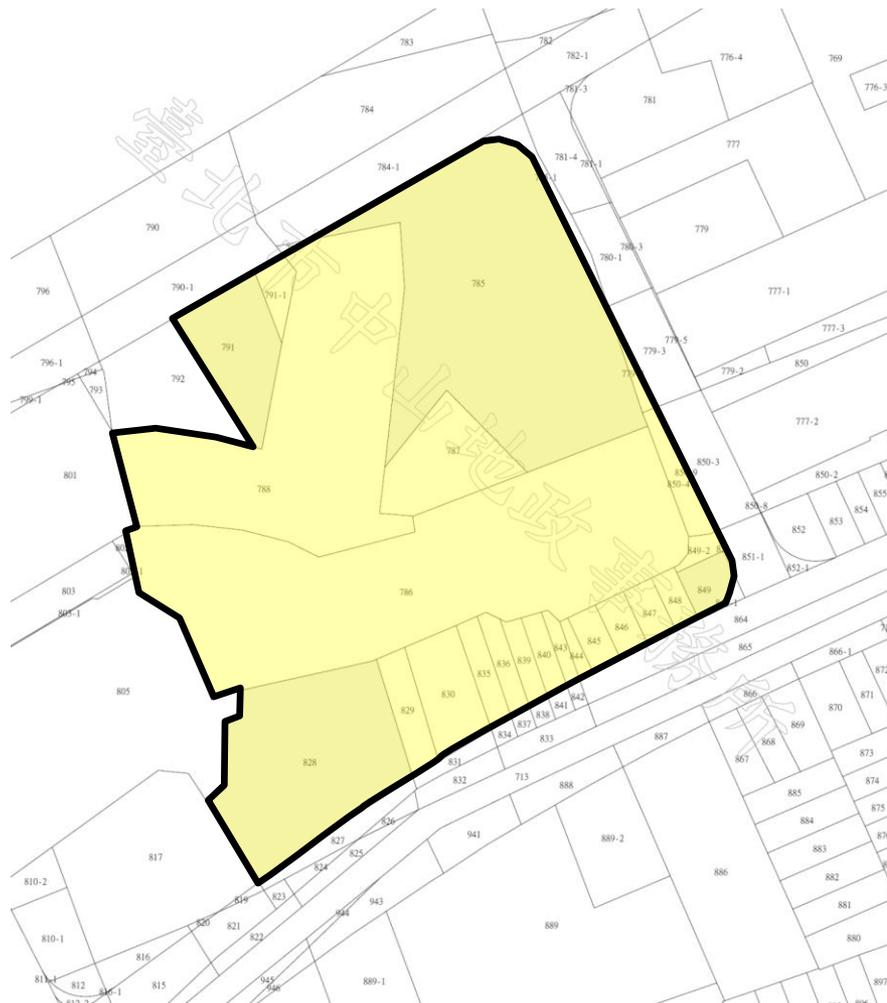
本案依分層負責規定授權人員決行



更新單元基本資料

◆ 地號及面積規模

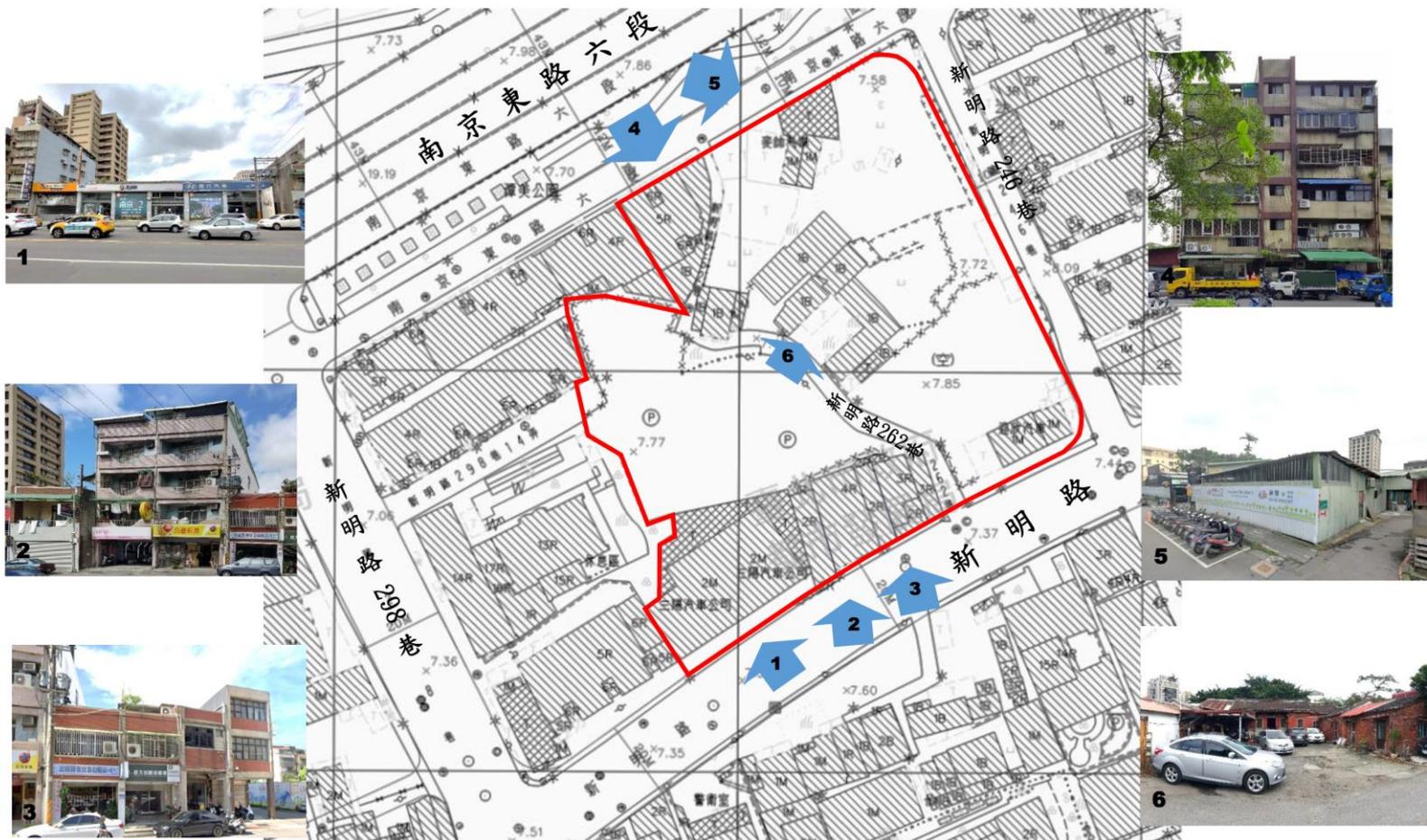
內湖區潭美段三小段779-4、785、786、787、788、791、791-1、828、829、830、835、836、839、840、843、844、845、846、847、848、849、849-2、850-4、850-9、851地號等25筆土地，單元面積11,270m²，全部屬私有土地，土地所有權人共計52人。



更新單元基本資料

◆ 土地及建築物使用現況

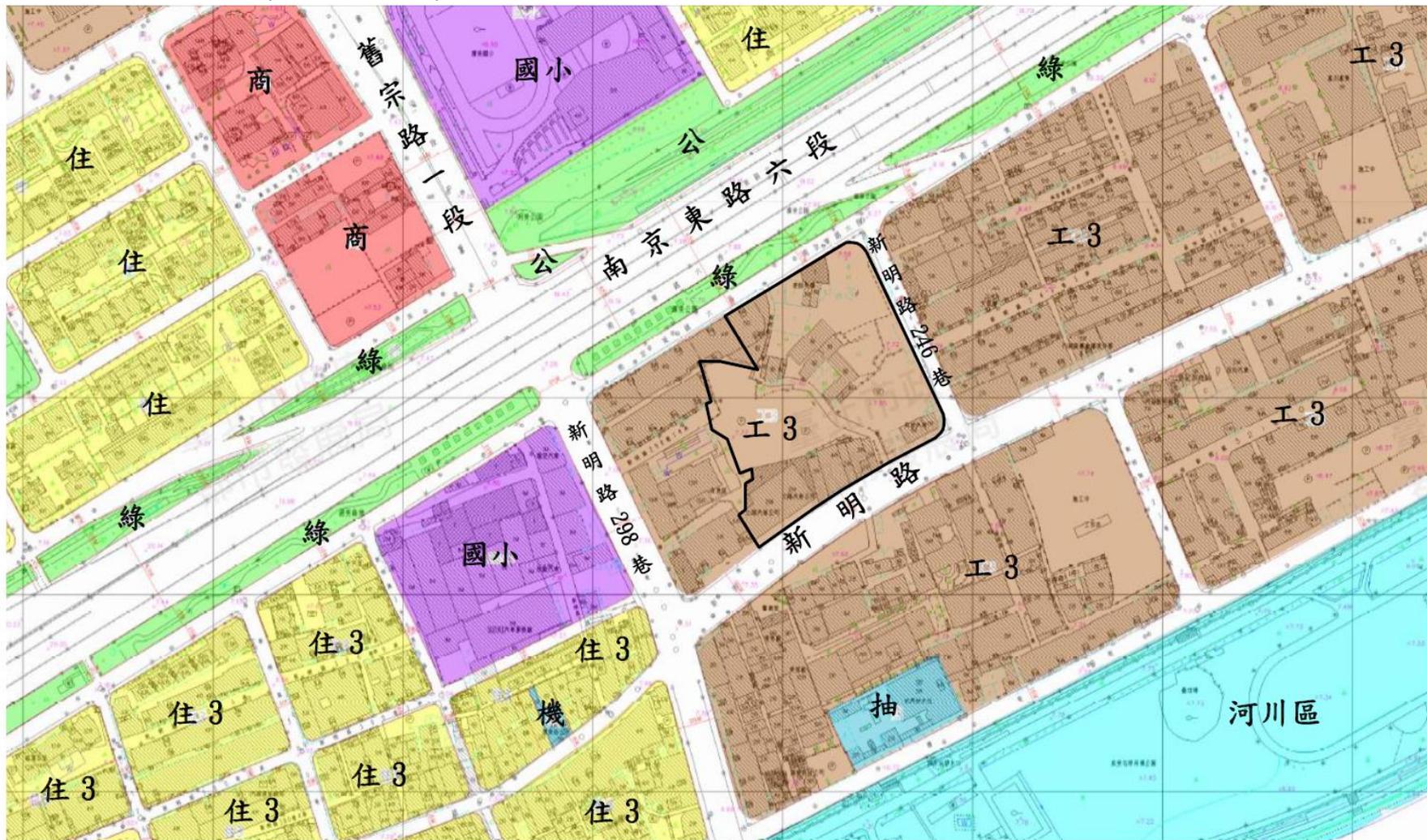
本更新單元內土地使用現況主要為居住及工商混合使用。7棟合法建築物(潭美段三小段10建號等)屋齡約30~50年，為2~5層樓『鋼筋混凝土造』或『加強磚造』建物，合法建築物面積3,671.97m²，所有權人共計39人。其餘為違章建築物，屋齡約40~50年以上，為1~2層樓『加強磚造』或『磚造』建物。



更新單元基本資料

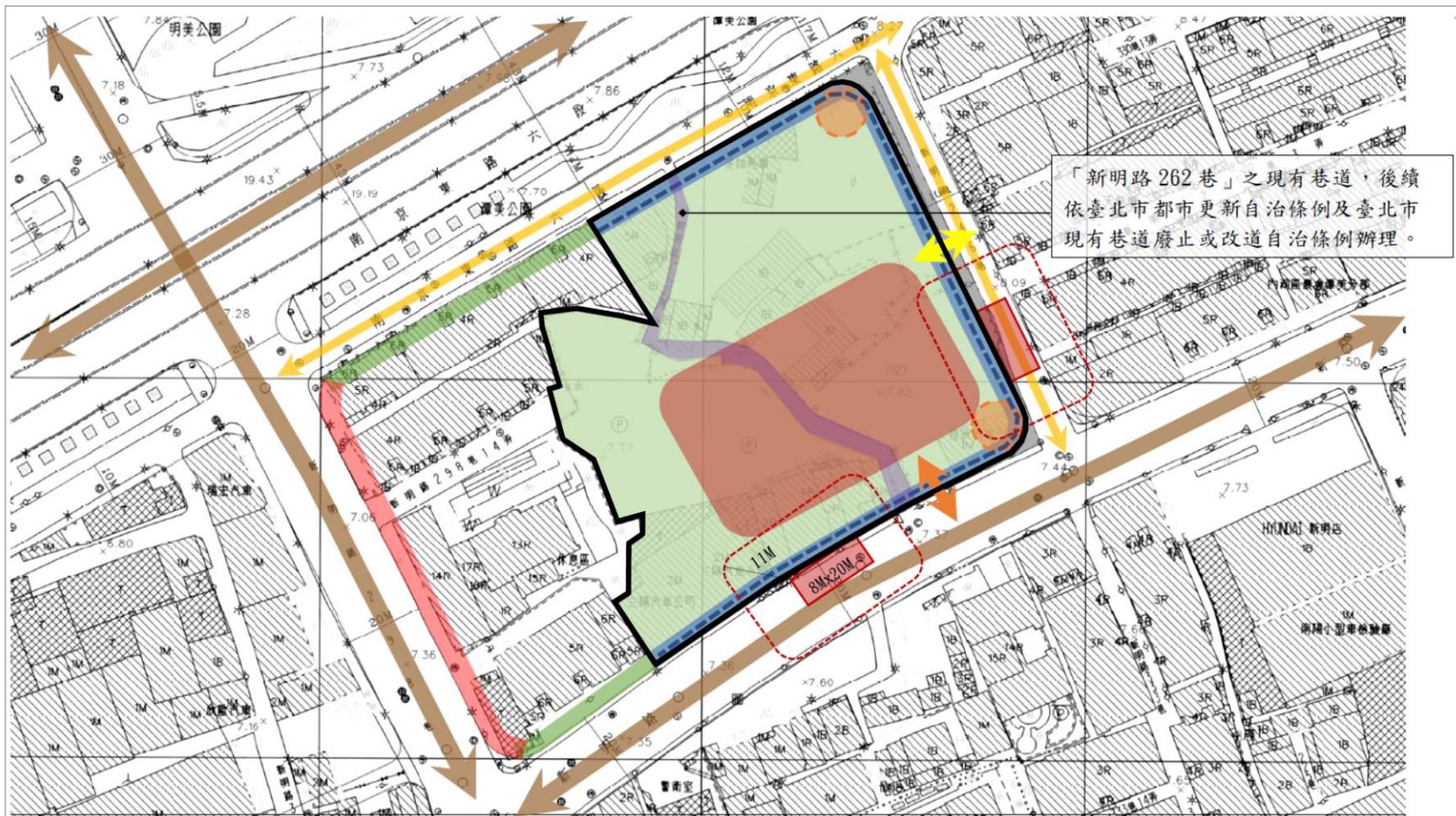
◆ 土地使用分區

本更新單元位於108年7月17日府都規字第10800049031 號公告「臺北市內湖區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。**第三種工業區**，建蔽率55%，容積率300%。



更新單元基本資料

◆ 都市更新計畫-都市更新構想圖

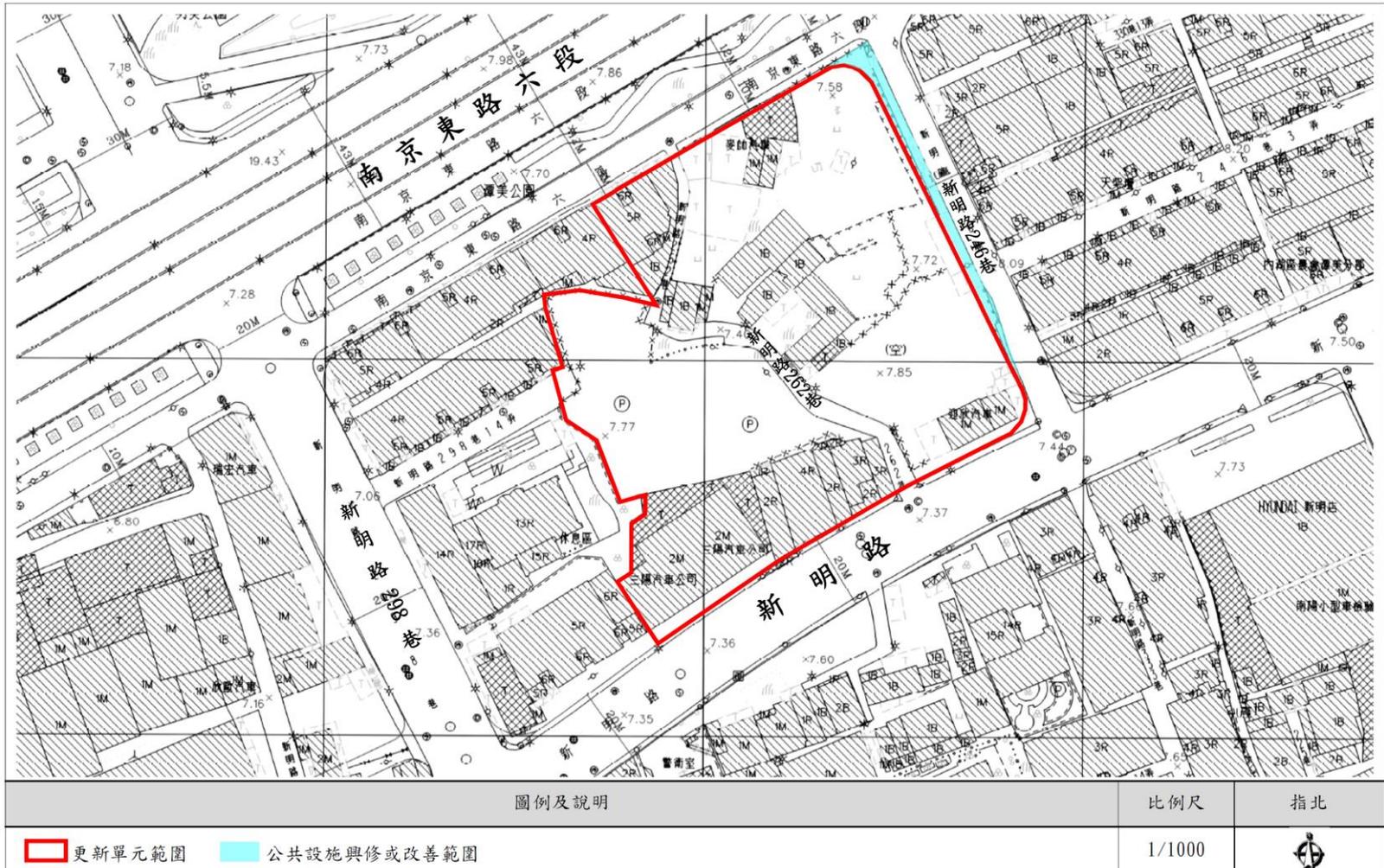


圖例及說明

圖例及說明		比例尺	指北
	主要道路	1/1000	
	次要道路		
	主要出入口		
	車行出入口		
	建築量體		
	留設空地		
	範圍內退縮留設 3.64 公尺以上無遮蔭人行道		
	人行動線		
	街角廣場		
	消防救災空間		
	救災半徑		
	協助開闢計畫道路		
	更新單元範圍		
	建議退縮 4 公尺開放空間		
	建議退縮 3.64 公尺以上無遮蔭人行道		
	廢止現有巷道		

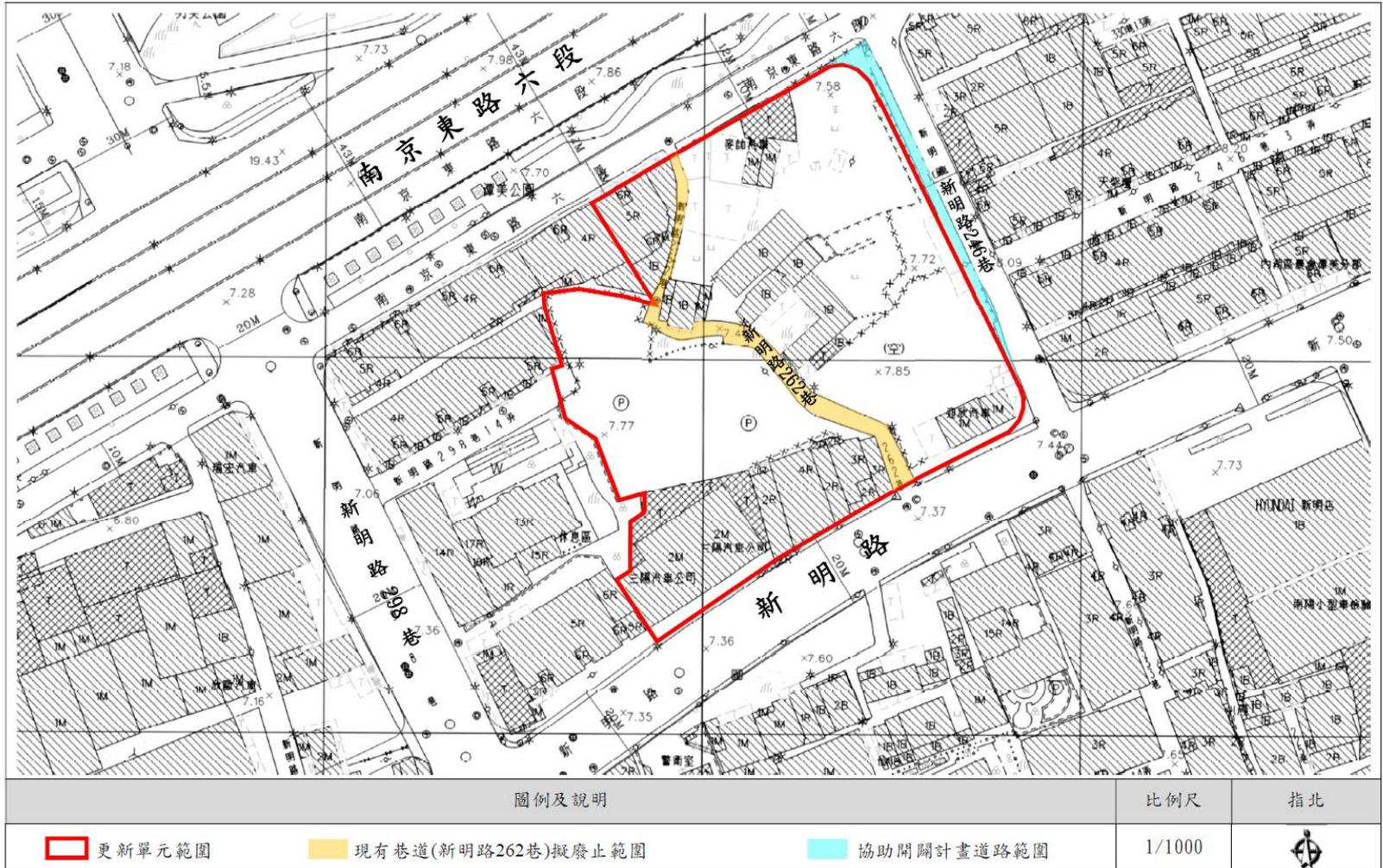
區內公共設施興修或改善構想

- ◆ 更新單元北側計畫道路之南京東路六段與南側計畫道路之新明路皆已開闢且可通行，東側計畫道路之『新明路246巷』部分路段開闢寬度不足，後續擬協助開闢足寬，改善周邊交通動線。



現有巷道廢止或改道計畫

- ◆ 範圍內『新明路262巷』之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，屬於臺北市都市更新自治條例第10條第1項第1款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者」，予以廢止。



都市更新容積獎勵項目及額度概估

◆ 更新單元面積：11,270.00m²，更新單元基準容積：33,810.00m²。

申請都市更新容積獎勵項目		申請獎勵額度(m ²)	佔基準容積百分比(%)	
中央都市更新容積獎勵	#6建築物結構安全條件獎勵	482.88 m ²	1.43 %	
	#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵 (黃金級)	2,704.80 m ²	8.00 %	
	#14 時程獎勵 (113.5.15前)	2,366.70 m ²	7.00 %	
	#15 基地規模獎勵 (>10,000 m ²)	10,143.00 m ²	30.00 %	
	小計	15,697.38 m ²	46.43 %	
臺北市都市更新容積獎勵	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(三) (6公尺)	1,695.87 m ²	5.01 %
		建築規劃設計(四) (審議原則)	1,014.30 m ²	3.00 %
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(二) (4、5層樓)	67.26 m ²	0.20 %
	小計	2,777.43 m ²	8.21 %	
合計		16,905.00 m ² (18,474.81 m ²)	50.00 % (54.64%、以上限值50%申請)	

註1：本案依據108.5.15公告之『都市更新建築容積獎勵辦法』與111.2.24公告之『臺北市都市更新建築容積獎勵辦法』規定提列申請。

註2：以上為預估申請值，實際獎勵額度應以審議會通過為準。

區段劃分及處理方式、預定實施方式

➤ 區段劃分

本都市更新單元範圍全部劃分為『重建區段』。

➤ 處理方式

本更新單元擬採『重建』方式進行。

➤ 預定實施方式

依據都市更新條例第44條規定，就達成協議部分擬以『協議合建』方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，擬以『權利變換』方式實施之。

財務規劃構想

◆ 本案依據110.1.15公告之『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』預估提列。

總項目	項目	總價(萬元)
壹、工程費用	一、重建費用	695,008
	二、公共設施費用	—
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用	—
	工程費用合計	695,008
貳、權利變換費用	一、規劃費	14,435
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	17,140
	三、地籍整理費用	278
	四、其他必要之費用	—
	權利變換費用合計	31,853
參、申請容積移轉所支付之費用		—
肆、都市計畫變更負擔費用		—
伍、貸款利息		31,248
陸、稅捐		7,269
柒、管理費用		189,392
	總計	954,770

備註：財務計畫相關數值應以事業計畫內容與審議會審議結果為準。

預定實施進度

- ◆ 本案事業概要於112年9月報核，預估113年10月事業概要核准，核准1年半後擬於115年6月申請都市更新事業計畫報核。

項次	項目	月數	時程
1	事業概要核准	—	113/10
2	申請都市更新事業計畫報核	—	115/6
3	都市更新事業計畫審議	24	115/6~117/6
4	都市更新事業計畫核定公告	—	117/6
5	申請都市更新權利變換計畫報核	—	118/6
6	都市更新權利變換計畫審議	24	118/6~120/6
7	都市更新權利變換計畫核定公告	—	120/6
8	工程施工	60	120/12~125/12
9	申請使用執照	—	126/1

備註：以上為預估時程，未來應以實際進度為準。

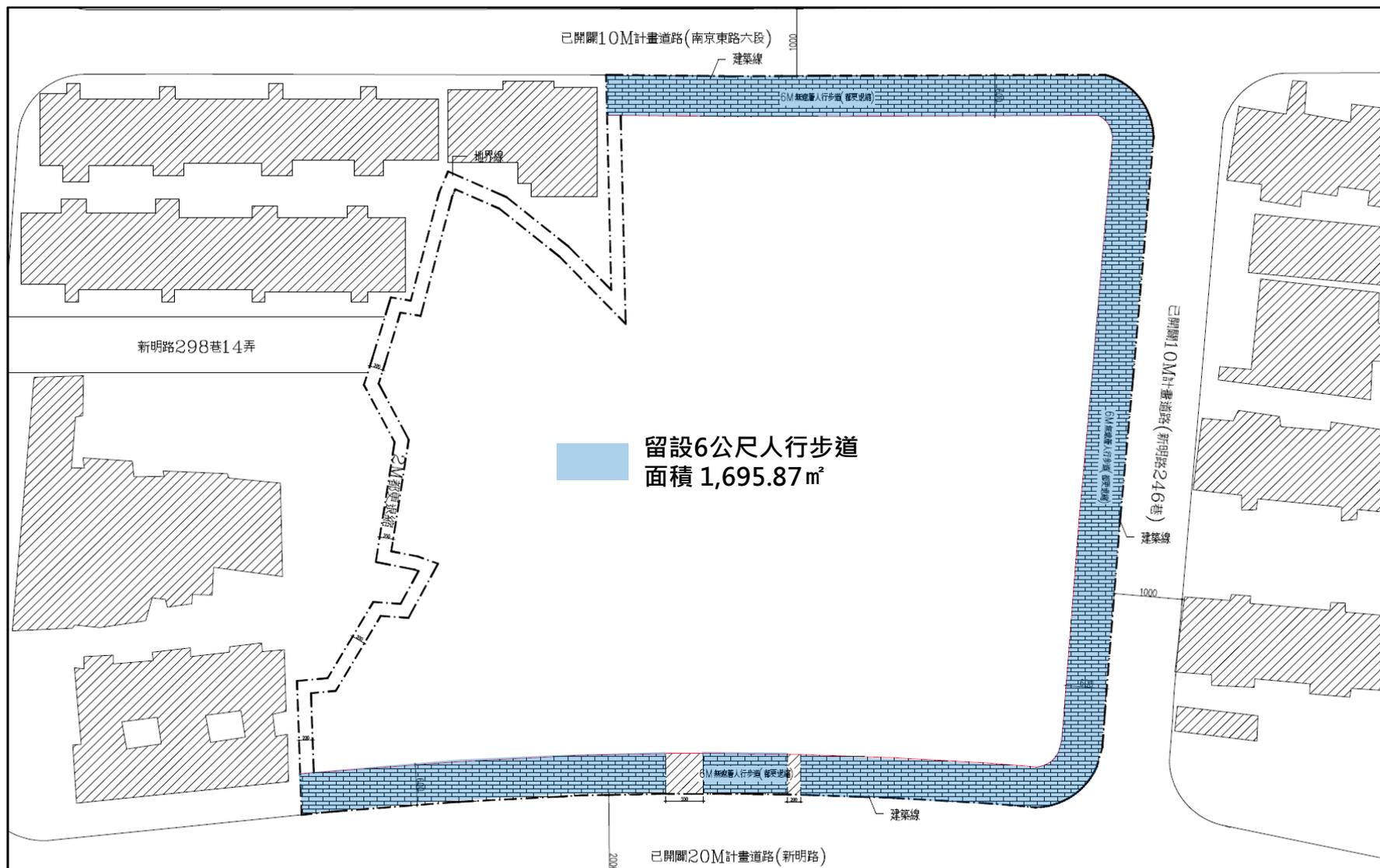
重建區段之建築規劃構想

宏宇建築師事務所 陳銘宏建築師

面積計算表

基本資料	基地地號	臺北市內湖區潭美段三小段785地號等24筆																	
	所屬細部計畫	「臺北市內湖區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案北勢湖、新明路工業區現況調查及基本資料建置」																	
	使用分區	第三種工業區																	
	基地總本面積	11270	m ²																
	法定建蔽率	55%																	
	法定容積	300%	(11270)*3= 33810.00 m ²																
	都更獎勵	50.00%	33810*0.5= 16905.00 m ²																
允建容積	50715.00 m ²	15341.29 P																	
法定開挖率	70%																		
面積計算	樓地板面積				計入容積檢討樓地板面積		15%安全梯、機械室面積	梯廳		陽台		梯廳+陽台合計		建築物用途	戶數	樓高(m)			
	停車場	檢討停車樓地板	使用部分		店舖	辦公		店舖	辦公	m ²	%	m ²	%				m ²	%	
	地下三層	5956.95															停車空間		3.6
	地下二層	5956.95															停車空間		3.6
	地下一層	6166.91															停車空間		4.5
	小計	18080.81			0		0		0										
	一層			0	3600	0	2848.64	390.74	360.62	10.02%	0	0.00%	360.62	10.02%			門廳、辦公、管委會空間	3	6
	二層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	三層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	四層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	五層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	六層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	七層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	八層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	九層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	十層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	十一層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	十二層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	十三層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	十四層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	十五層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	十六層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	十七層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	十八層				3600		2815.56	424.44	360	10.00%	39.6	1.10%	399.6	11.10%			辦公空間	8	4.15
	屋突一層	426.54															樓梯間、機房空間		3
	屋突二層	426.54															樓梯間、機房空間		3
	小計	853.08		0	64800	0	50713.16	7606.22	5040.6		673							0	139
	合計	18933.89		0	64800	0	50713.16	7606.22	5041		673							0	
	83733.89																		
法規面積檢討	允建15%安全梯機械室面積	50715*15%= 7607.25 m ²																	
	實設15%安全梯機械室面積	7607.25 m ² > 7606.22 m ²																	
	容積面積檢討	50713.16 50713.16 m ² < 50715 m ² ...OK!																	
	應設機車數量	272 實設373部,OK."																	
	應設汽車數量	442 實設558部,OK."																	
	應設裝修車位數量	6 實設6部,OK																	
	應設無障礙車位數量	6 實設6部,OK																	
	法定空地	11270*(1-55%)= 5071.5 m ²																	
	實設空地	11270-3669.03= 7601 >5071.5...OK!																	
	建築面積	3669.03 建蔽率: 3669.03m ² /11270m ² *100% = 32.56% < 55%,OK.																	
開挖率檢討	開挖面積: 6166.91, 6166.91/11270=54.72%																		
總樓地板面積	64800+853.08=65653.08m ²																		
地下開挖深度檢討	B3F~B2F=3.6M, B1F=4.5M, 筏基深度2.5M, 10cm 總開挖深度=3.6*2+4.5+2.5+0.1=14.20M																		
法定工程造價	83733.89*21370 = \$1,789,393,229 新台幣																		

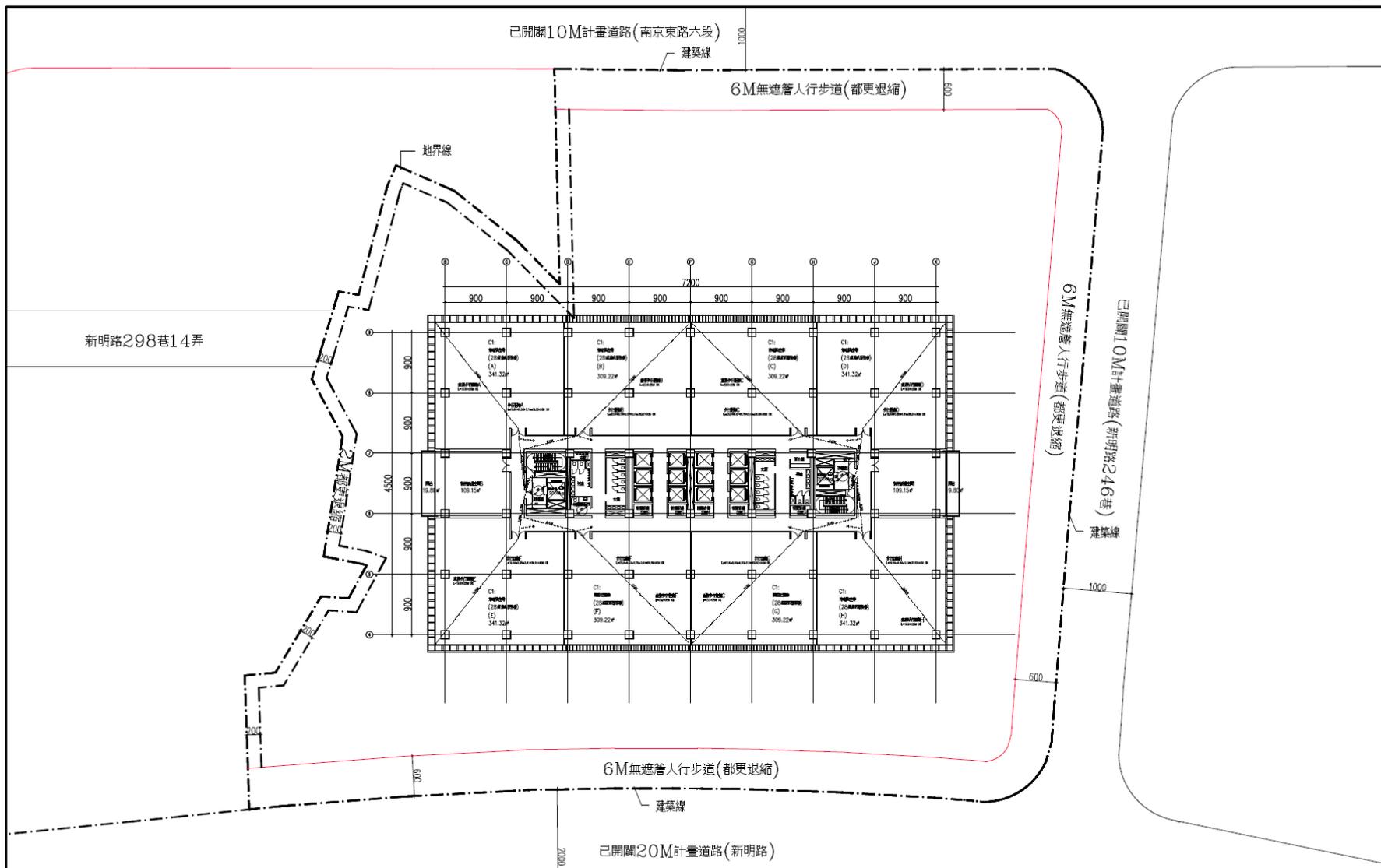
留設供人行走之步道面積檢討



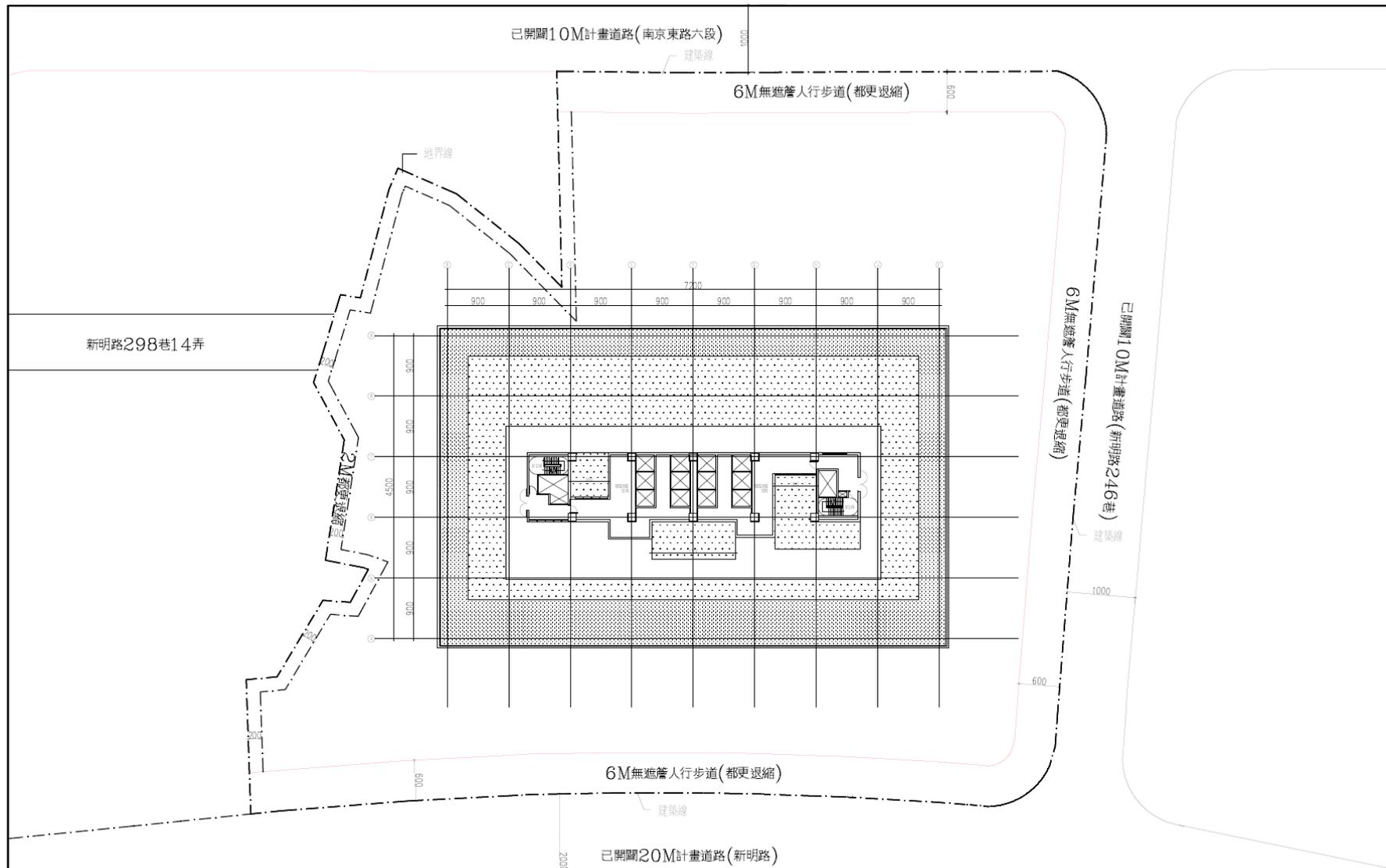
一層平面圖



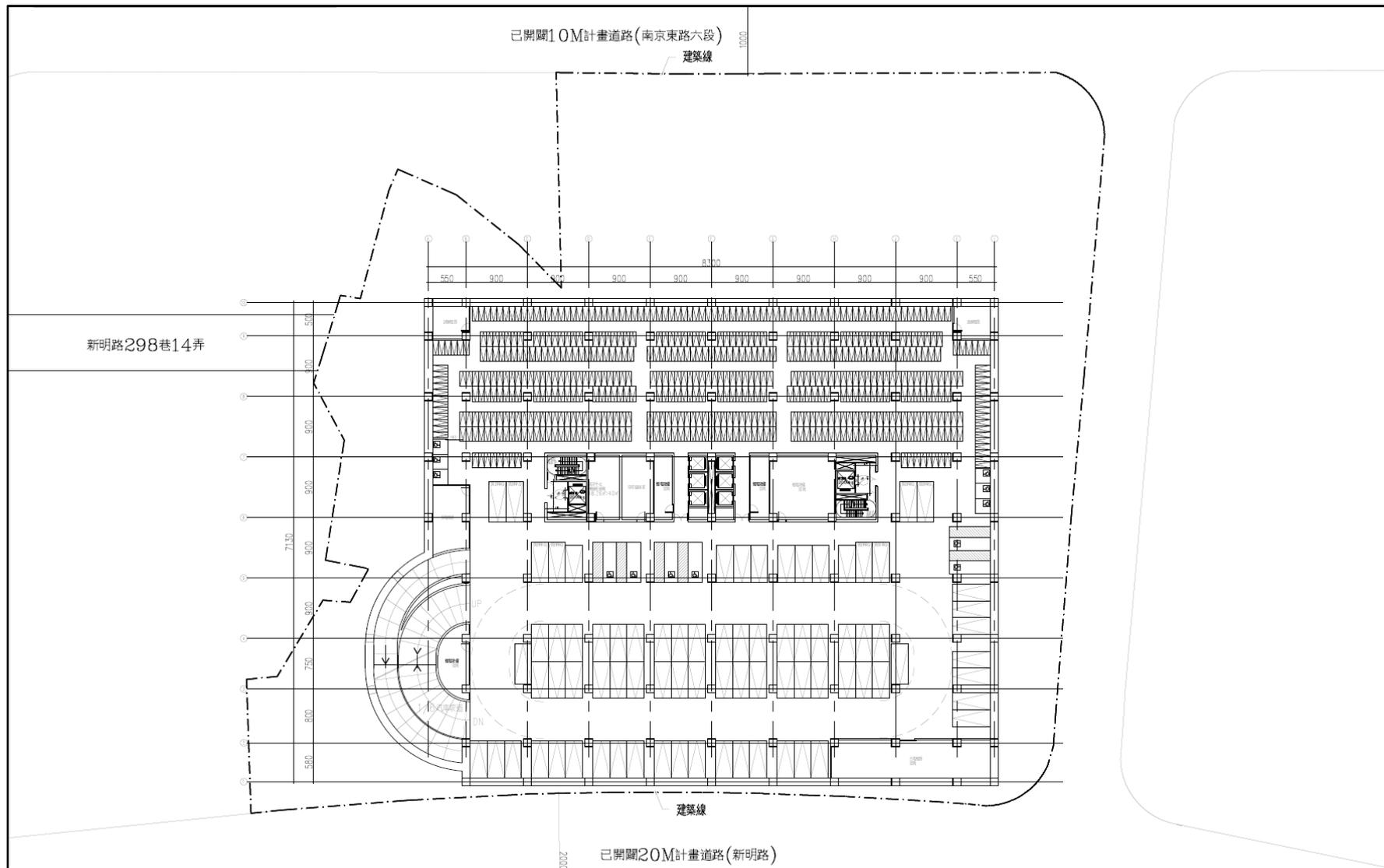
標準層平面圖



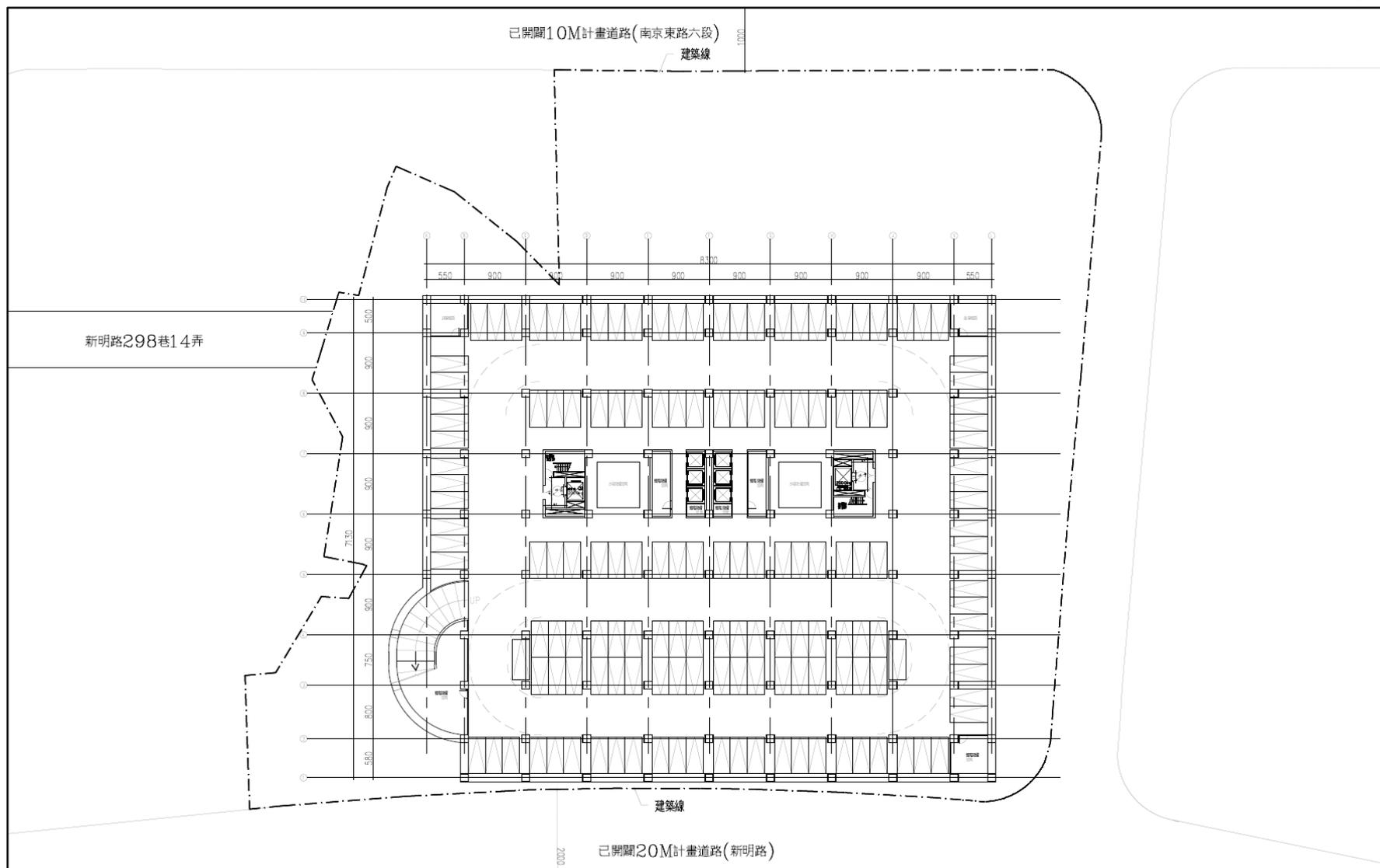
屋突一層平面圖



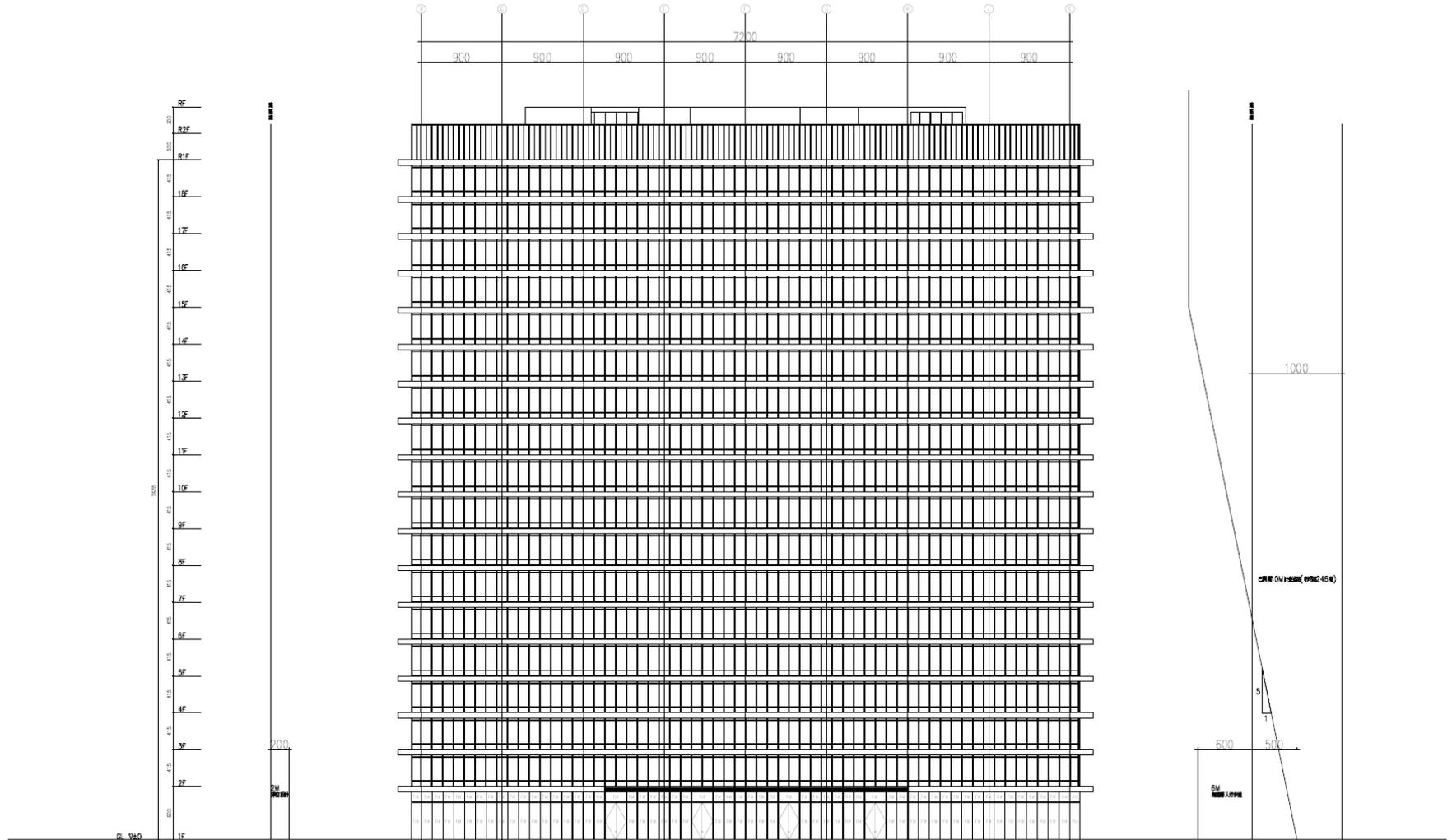
地下一層平面圖



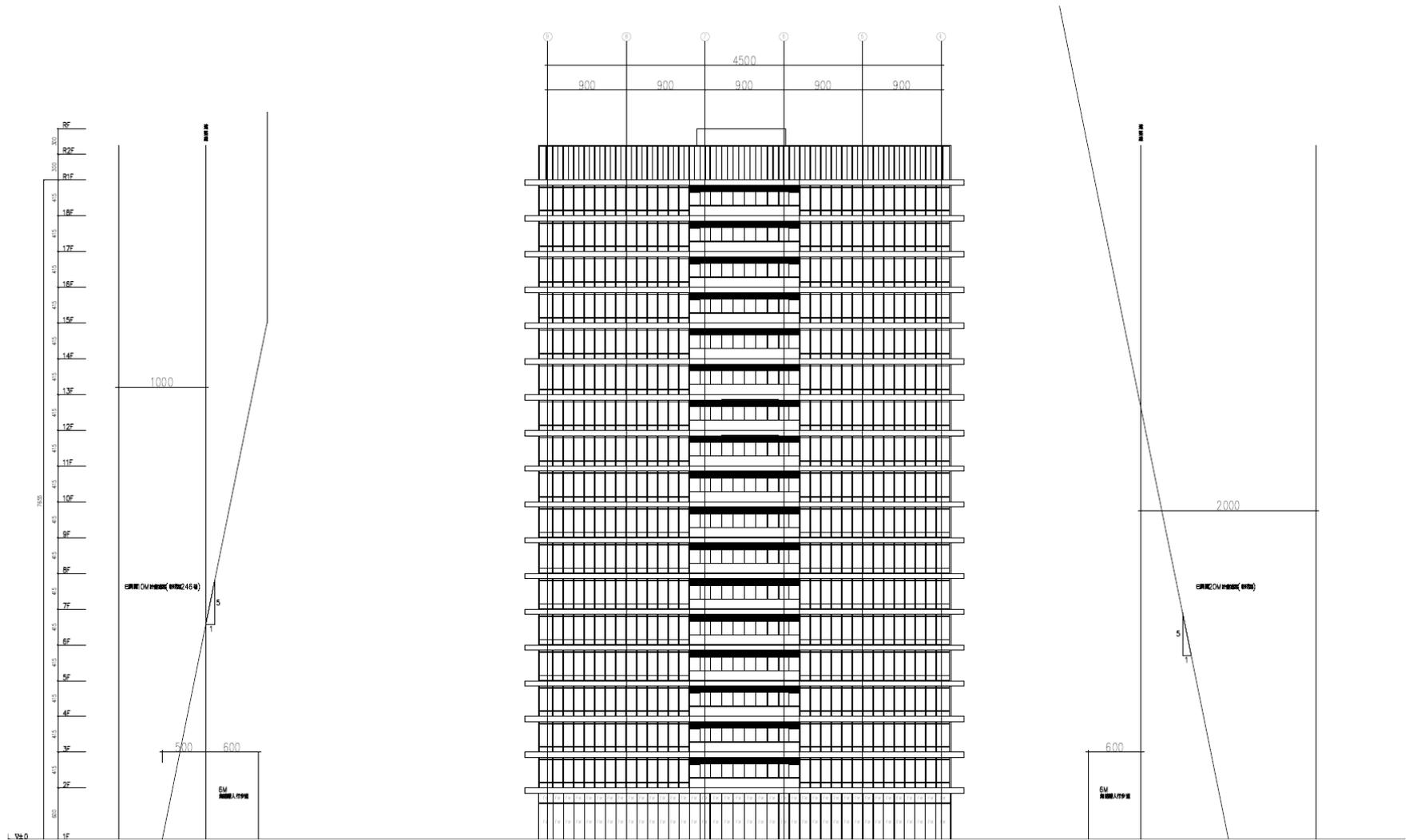
地下三層平面圖



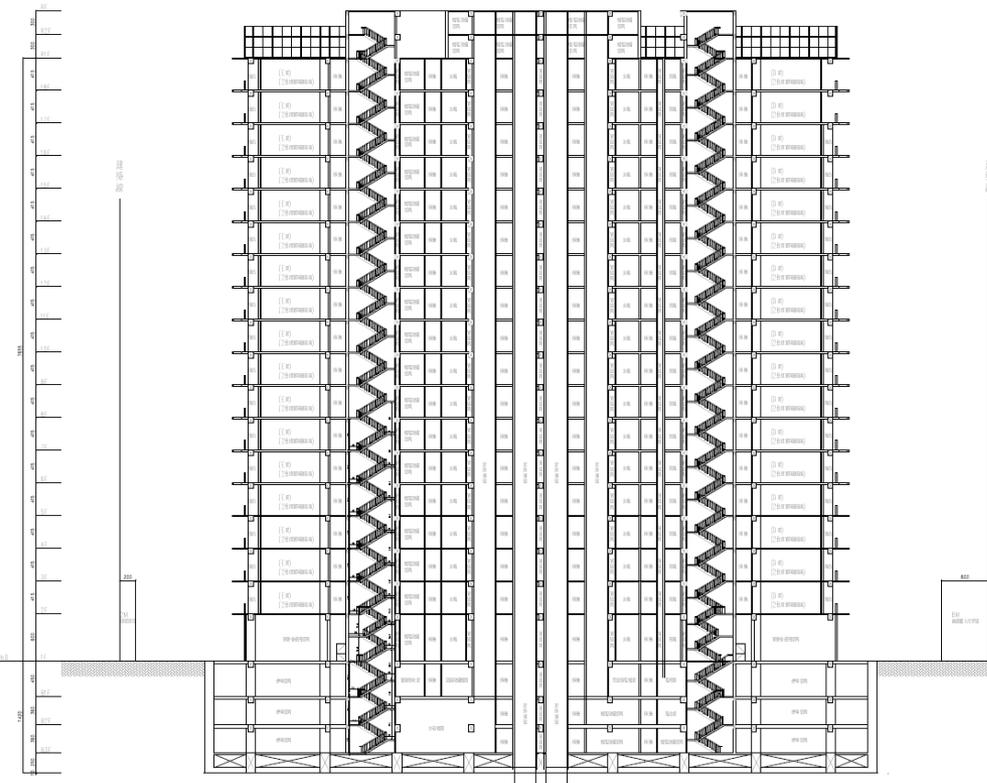
南向立面圖



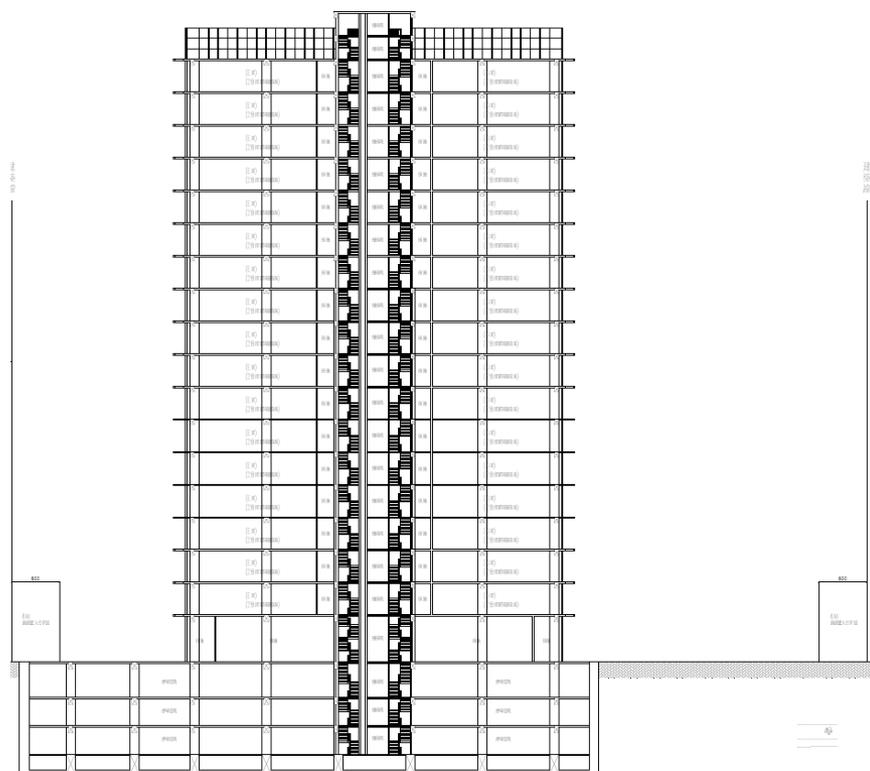
西向立面圖



剖面圖

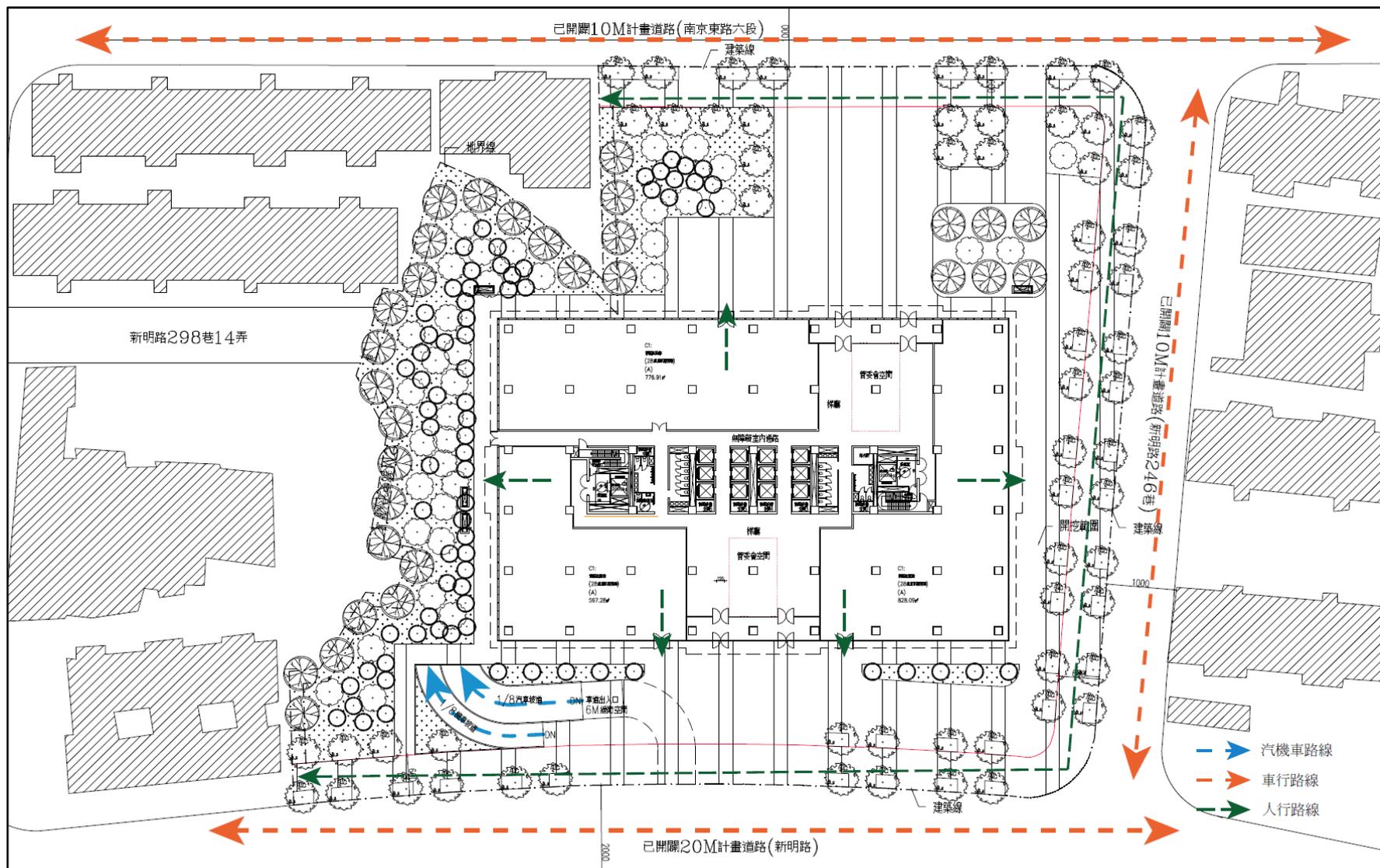


長向剖面圖

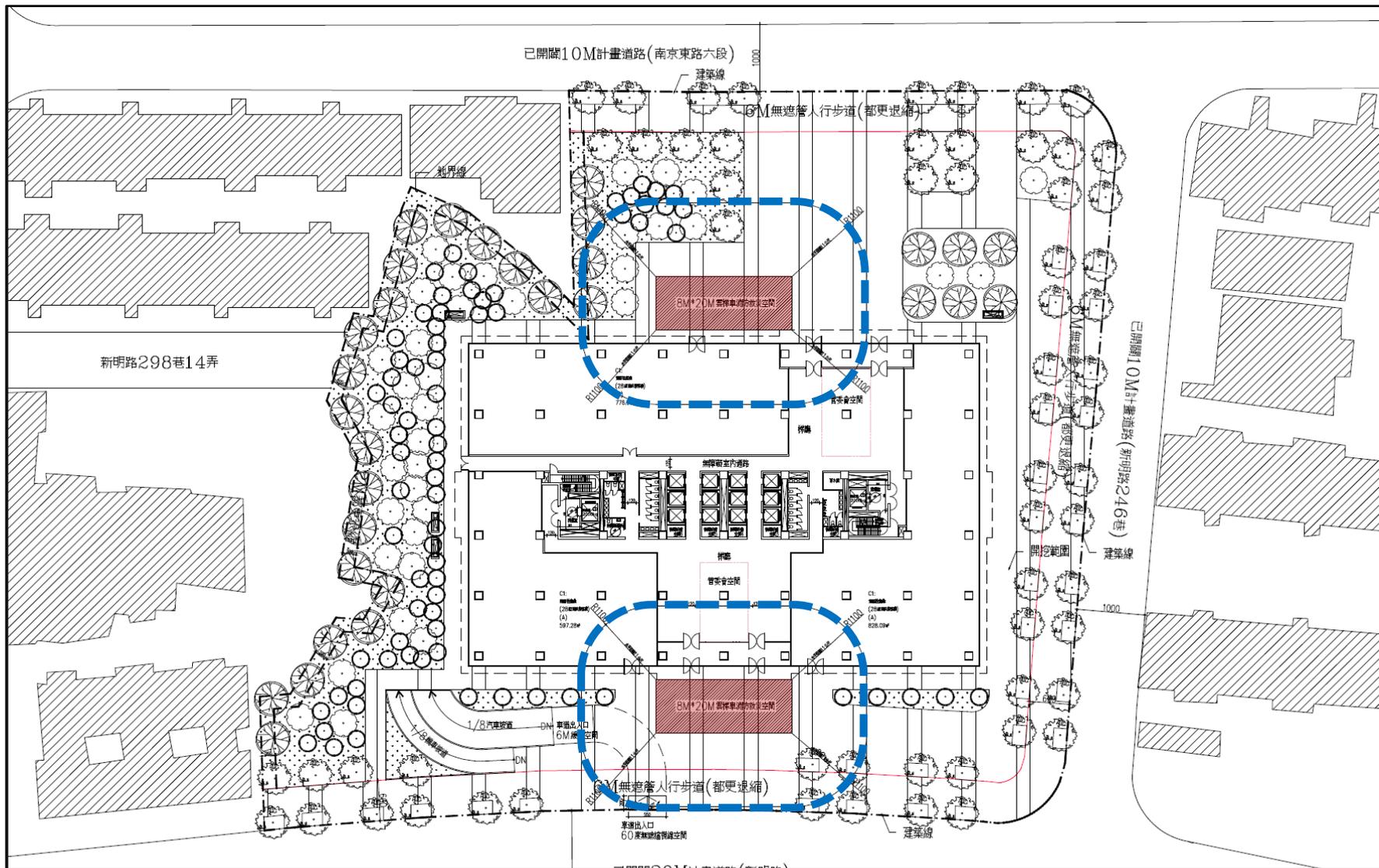


短向剖面圖

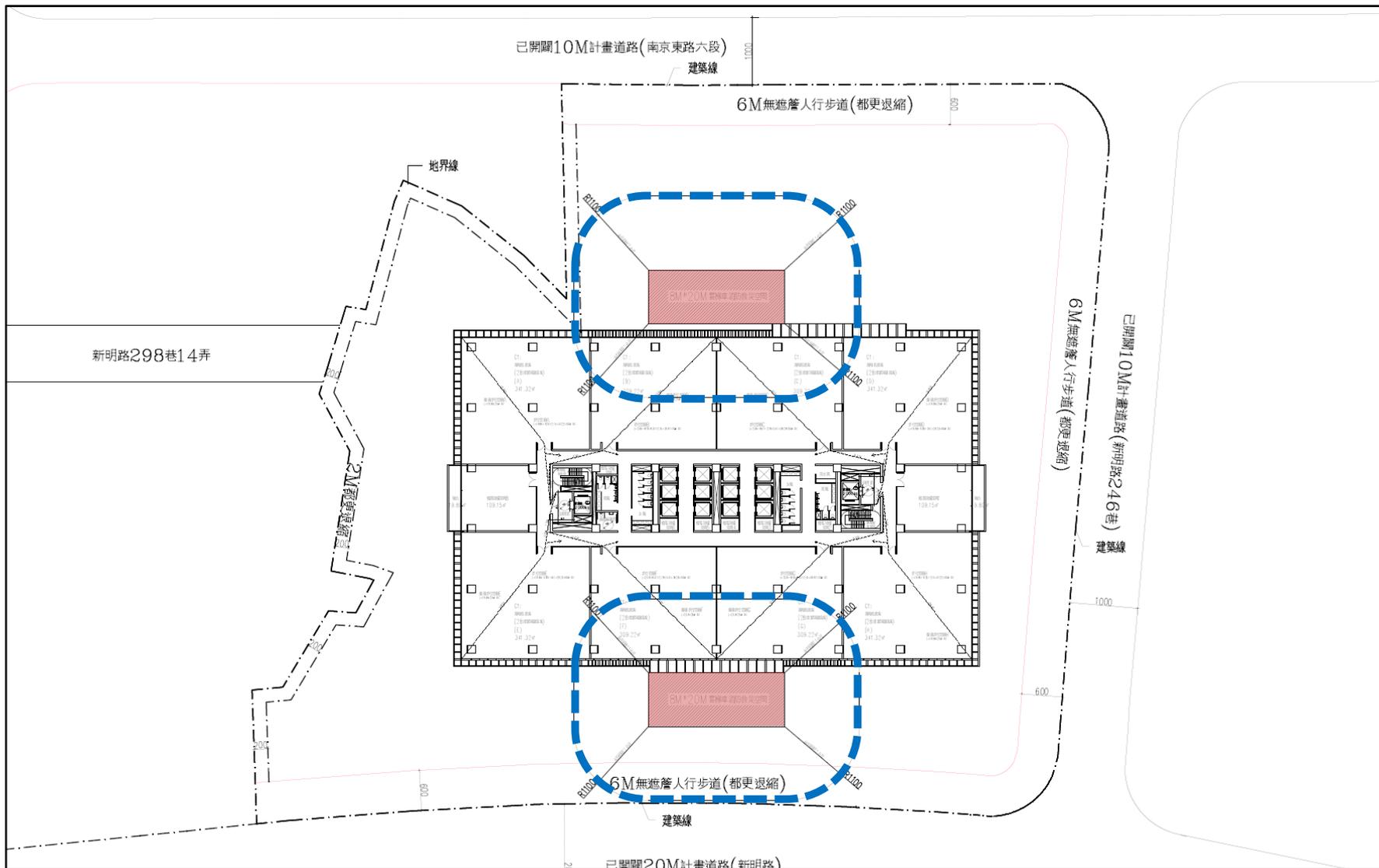
人車動線圖 - 外部空間



消防救災檢討圖 - 一層平面



消防救災檢討圖－標準層平面



視覺景觀模擬圖



簡報結束