



擬訂臺北市北投區大業段二小段  
421地號等19筆土地都市更新  
事業計畫及權利變換計畫案  
公聽會

實施者：禾蓮開發股份有限公司  
建築設計：何文群建築師事務所  
規劃公司：園皓都市規劃有限公司

中華民國 113 年 3 月 10 日

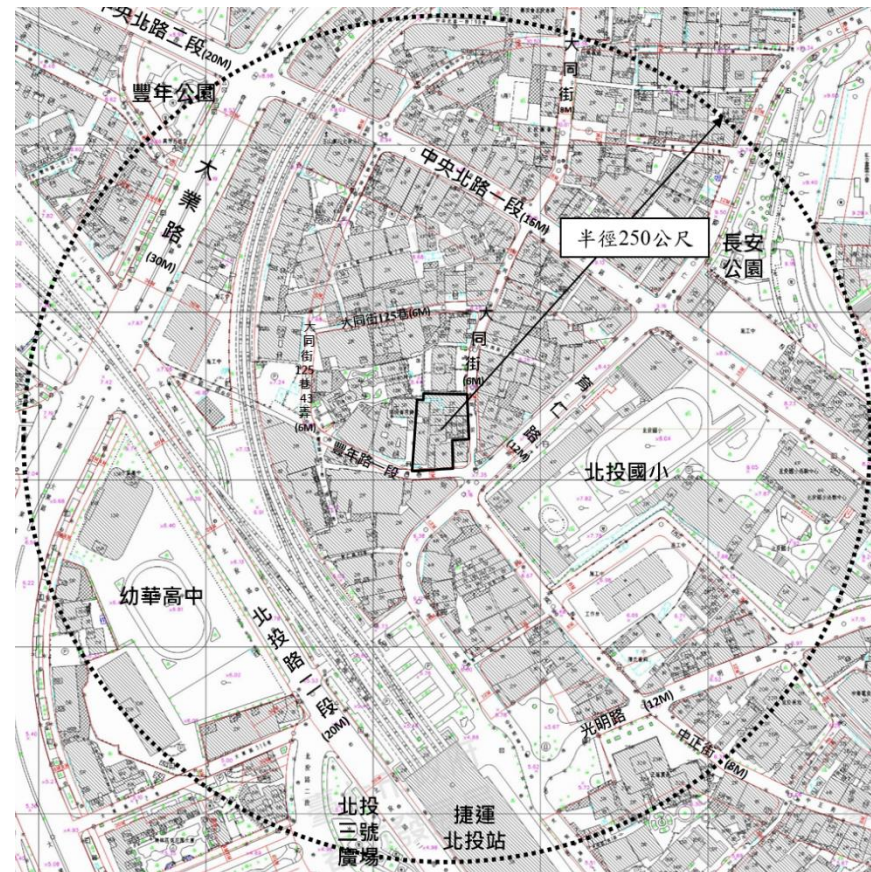
時間 ( 下午 )	議程
13 : 30 - 13 : 35	主席致詞
13 : 35 - 14 : 00	規劃單位簡報
14 : 00 - 14 : 10	綜合討論
14 : 10 - 14 : 20	來賓指導
14 : 20 - 14 : 30	上級單位指導
14 : 30 -	散會

- 出席人員：臺北市都市更新處、學者專家（臺北市都市更新及爭議處理審議會委員鄭凱文建築師）、臺北市北投區大同里里長、本更新單元之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人。
- 本案無囑託限制登記機關、預告登記請求權人。

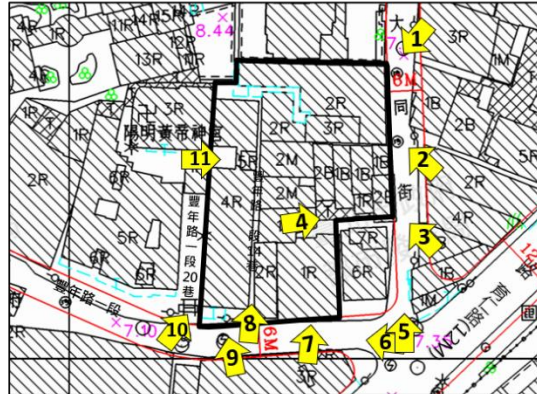


# 緣起與法令依據

- 實施者：禾蓮開發股份有限公司
- 法令依據：依都市更新條例第32條、第37條、第48條
- 依臺北市都市更新自治例第15條第3項，自行劃定更新單元申請與都市更新事業計畫一併辦理，本更新單元符合本市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準第2條規定。
  - 依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定，舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人參加公聽會，徵詢參與更新之意願。
- 公聽會登報公告：
  - 113年2月26、27、28日連續三天登報
  - 112年2月27日張貼會議公告於大同里佈告欄
  - 112年2月27日以雙掛號通知相關權利人，  
並以傳單周知更新單元內門牌戶
- 處理方式及區段劃分：全區為重建區段，以重建方式進行。
- 實施方式：都市更新條例第48條規定  
(以權利變換方式實施之)。
- 計畫目標：促進土地合理利用、改善都市景觀、  
提昇環境品質與防災救災能力、增進社會服務。



# 更新單元現況及周邊環境



# 都市更新辦理進度預估

序號	進度	114年				115年				118年				119年															
		6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
1	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告	■																											
2	申請拆除及建造執照		■	■	■	■	■																						
3	改良物殘餘價值補償		■	■																									
4	申請更新期間稅捐減免								■	■																			
5	土地補償金發放作業		■	■																									
6	地上物騰空拆除						■	■																					
7	工程施工										■	■	■																
8	申請使用執照											■	■	■	■														
9	送水送電													■	■														
10	申請測量													■	■														
11	釐正圖冊															■	■	■											
12	接管																■												
13	計算及找補差額價金																	■											
14	產權登記																		■	■									
15	申請更新後稅捐減免																										■		
16	都市更新成果備查																												■

※本表係預估進度，未來應以實際審查進度為準。

以上預估進度，不含市場經濟大環境等不可歸責實施者之因素。



## 綠建築設計獎勵檢討說明(#10)-銀級

- 本案申請綠建築銀級標章，綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等七項指標，依「綠建築解說與評估手冊」訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標後，分級評估總得分落於 $\Sigma rsi=41\sim 48$ 分。  
(實際得分依標章評定為準)
- 符合綠建築標章分級評估之“銀級”標準。申請容積獎勵6%



# 智慧建築設計獎勵檢討說明(#11)-銀級

## 一、智慧建築計畫

### (一)銀級智慧建築標章

本案規劃依智慧建築評估手冊2016年版，將建築物之管理與使用在各方面機能具相當程度之智慧化，其中基本規定全數通過，再於指標中擇適當項目申請加總總分於90分以上，積極取得銀級智慧建築標章，且優先採用通過認證之智慧建材與優良系統整合廠商，協助達設計標準。

智慧建築鼓勵性項目預估得分										
申請等級		<input type="checkbox"/> 合格級 <input type="checkbox"/> 銅級 <input checked="" type="checkbox"/> 銀級 <input type="checkbox"/> 黃金級 <input type="checkbox"/> 鑽石級								
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新	
	自評得分	19	16	25	23	13	8	6	0	
	合計總分	110								

\* 實際得分依評定單位最後評定，以銀級90分以上為目標。

#### 1.綜合佈線指標:

- (1)光纖引進，提供各樣傳輸與服務。
- (2)整合式佈線。
- (3)整合配線，減少設施安裝與佈線空間，預留管道、空間與出線並支援終端設備擴充。
- (4)機電整合規劃。

#### 2.資訊通信指標:

- (1)門禁對講設備整合IPPBX應用服務，提供免費社區群組內即時溝通與資訊傳遞。
- (2)OT整合多樣化資訊設備。

#### 3.系統整合

- (1)整合式中央監控系統平台具備各子系統事故處理自動判讀最佳化處理途徑，減少人員操作誤動作。
- (2)提供瀏覽器或其他終端設備或可持式裝置瀏覽與權限操作，以達即時管控整合服務。
- (3)完整的系統備援機制，避免故障而造成系統失效，並保持手動控制功能，以利故障及時排除。

#### 4.設施管理

- (1)管理制度與維護計畫
- (2)設備標準作業程序
- (3)作業系統，支援各項緊急事故應變處理，以利管理者進行決策支援。

#### 5.安全防災

- (1)主動式防災，系統獨立建置，彼此整合連動。
- (2)門禁、緊急求救、警報事故、系統故障連動監視系統。
- (3)行動裝置與警報資訊整合，增加即時訊息掌握度。

#### 6.節能管理

- (1)數位三錶(電錶、水錶、瓦斯錶)。
- (2)能源管理系統，具備分階段需量控制卸載功能。
- (3)空調與照明系統智慧化節能技術，輔助能源管理。

#### 7.健康舒適

- (1)提供主動感知與友善人機介面
- (2)生理監測設備與生活服務平台。



- 綜合佈線面面到
- 安全資通訊流暢
- 系統整合彈指得
- 設施管理品質升
- 安全防災好安心
- 節能減碳愛地球
- 健康舒適全家寶
- 未來擴充升級易
- 建築管理效率佳
- 防災救災安全高

智慧建築雲社區規劃架構示意圖  
(參考資料來源:臺北市公共住宅智慧社區建置規範手冊)



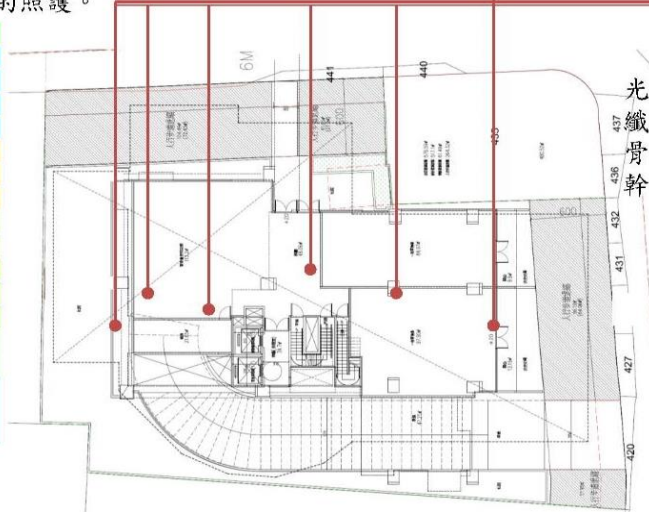
# 智慧建築設計獎勵檢討說明(#11)-銀級

## (二)智慧建築設計理念

本案在建築規劃上將融合智慧綠建築設計理念，結合台灣ICT相關產業能量，打造新一代的智慧化社區。包含安全防災、資訊通信、建築自動化、節能管理、智慧生活服務與物業管理，配備相關智慧科技設施，全面提升為智慧社區。透過各種智慧策略、永續環保等相關產業技術，以因應全球面臨氣候變遷及能源枯竭等環境議題。

結合科技智慧應用於設計與興建管理維護，除考量節能、節水、社區安全外，將建構智慧社區管理雲、智慧電網、智慧化高齡健康住宅等，使居民在安全、健康及舒適便利等方面能接受到更及時與全面性的照護。

分類	內容
資訊通信	光纖到府(FTTH) 無線網路 行動強波通訊 公共資訊顯示
建築自動化	營運管理中心 行動管理監控 連動影像監視
物業管理	物業管理系統 行動化報修維護
安全防災	雲端門禁管理 緊急求救系統 車牌辨識系統
節能管理	智慧電表 智慧水表
智慧生活服務	生活服務系統



綜合佈線 社區雲端

雲端門禁管理

體溫感測系統

辨臉通關門禁防護系統 超前未來建築20年

CAT6等級 網路傳輸

智慧三錶及能源管理系統

健康照護系統

FTTH光纖到府骨幹

心臟/線動脈/尿酸 監測系統

尿酸檢測 膽固醇檢測 血糖檢測 血壓監測 健康趨勢紀錄 小電圖監測

智慧文書 智慧停車 智慧城市 從優化停車管理開始

全方位 多層一雲的智慧建築系統

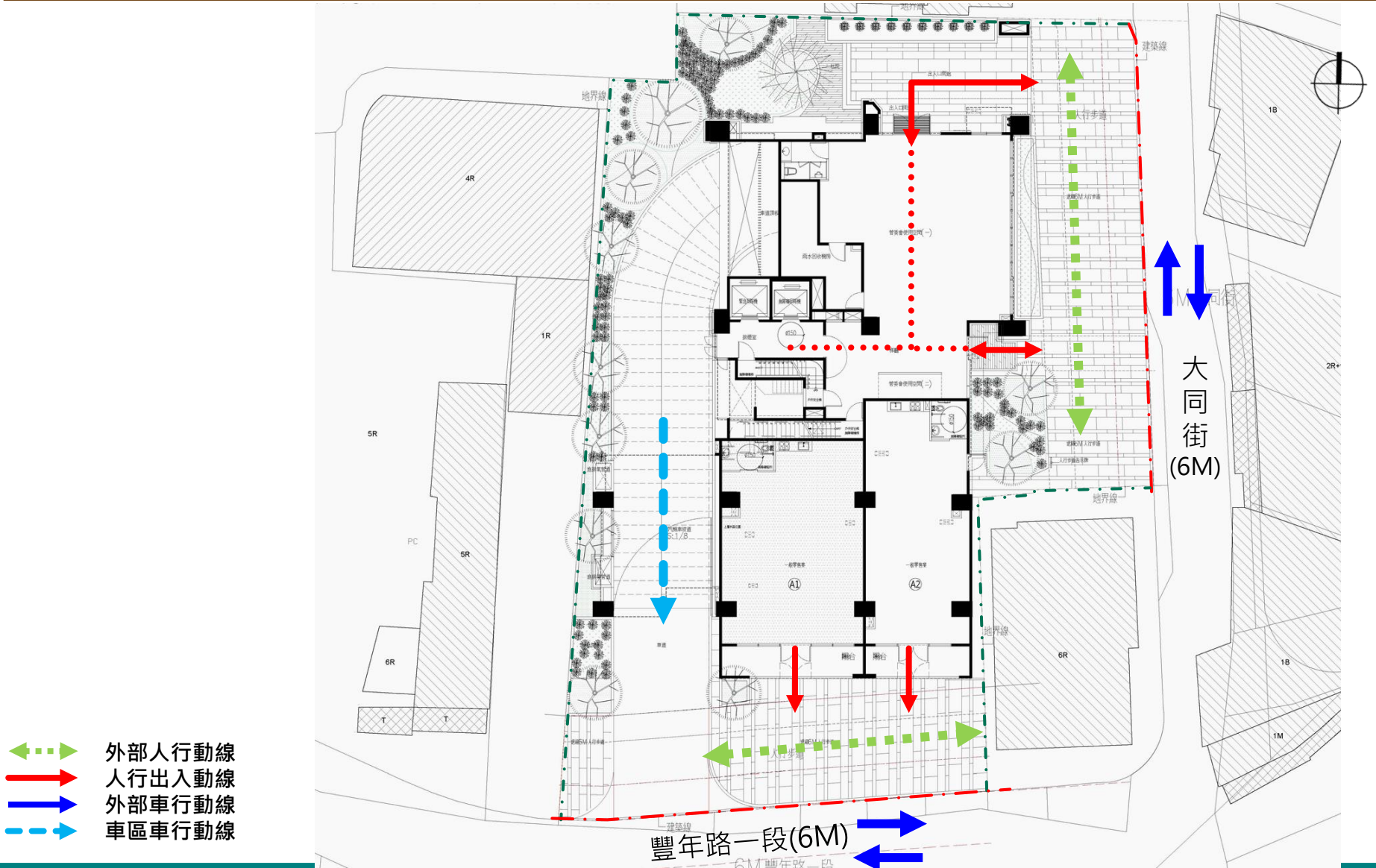
建築智慧化管理系統

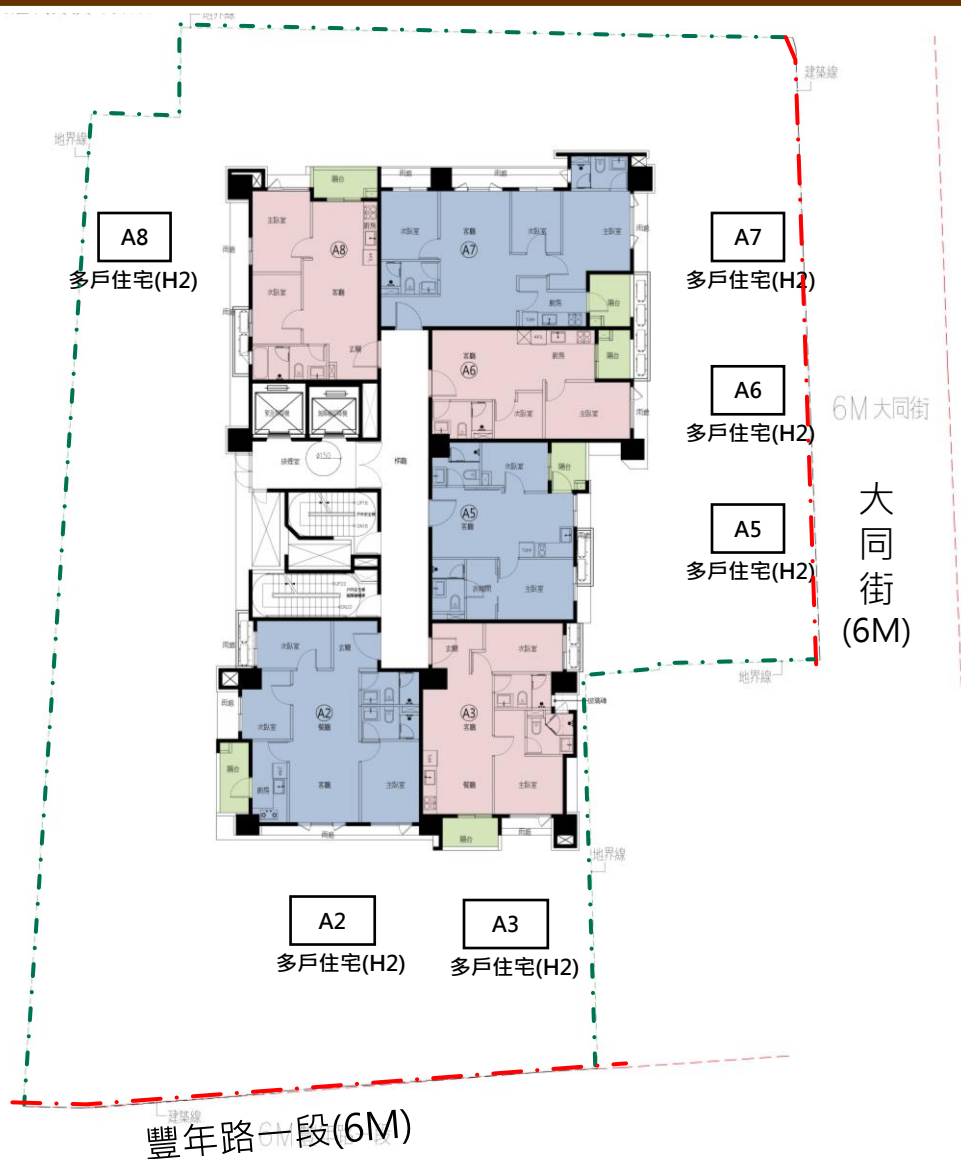
機組化 堆疊

生活服務 設備管理 交通大廳 健康平台 系統管理 安全防範 門禁管理



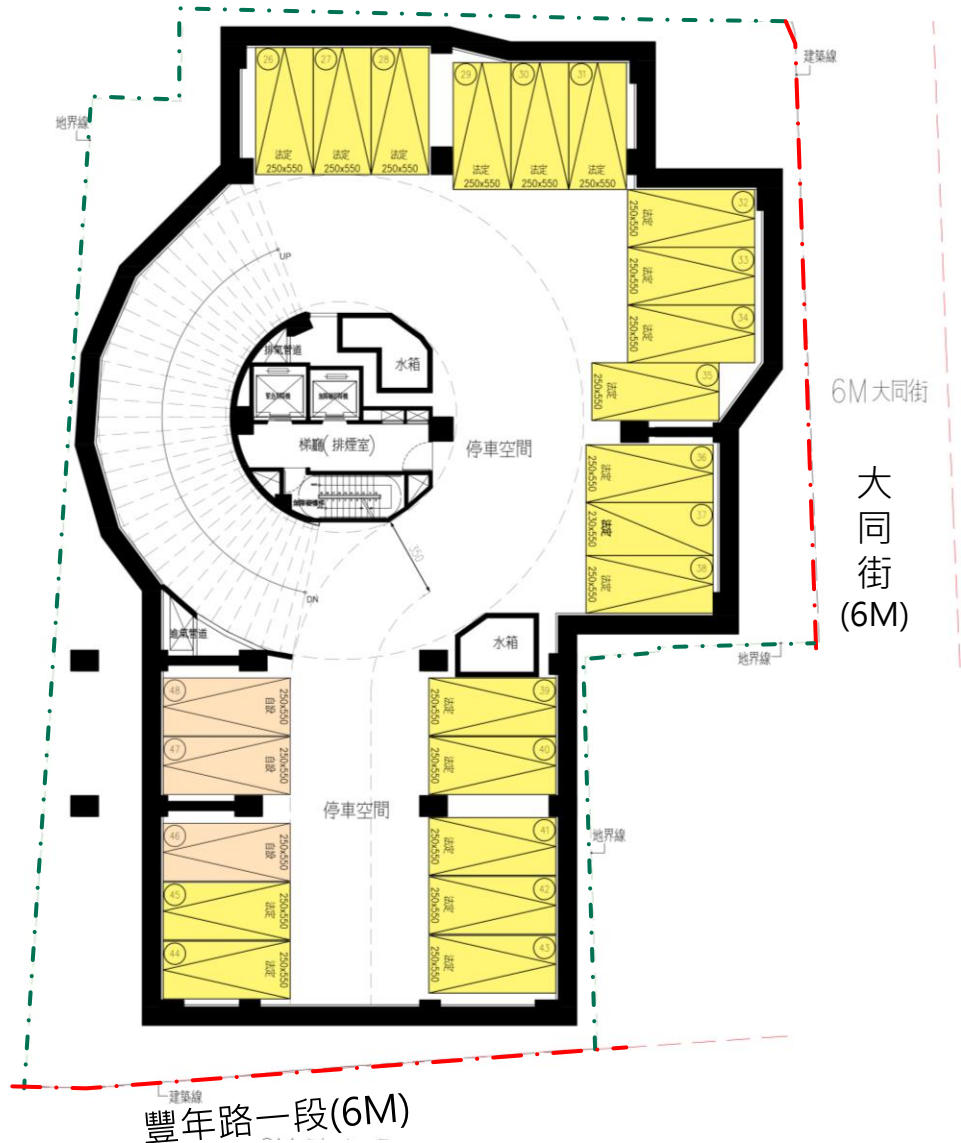






註：本圖僅供權利變換計畫分屋參考，  
實際應以臺北市政府建照核准圖  
及地政測繪登記為準



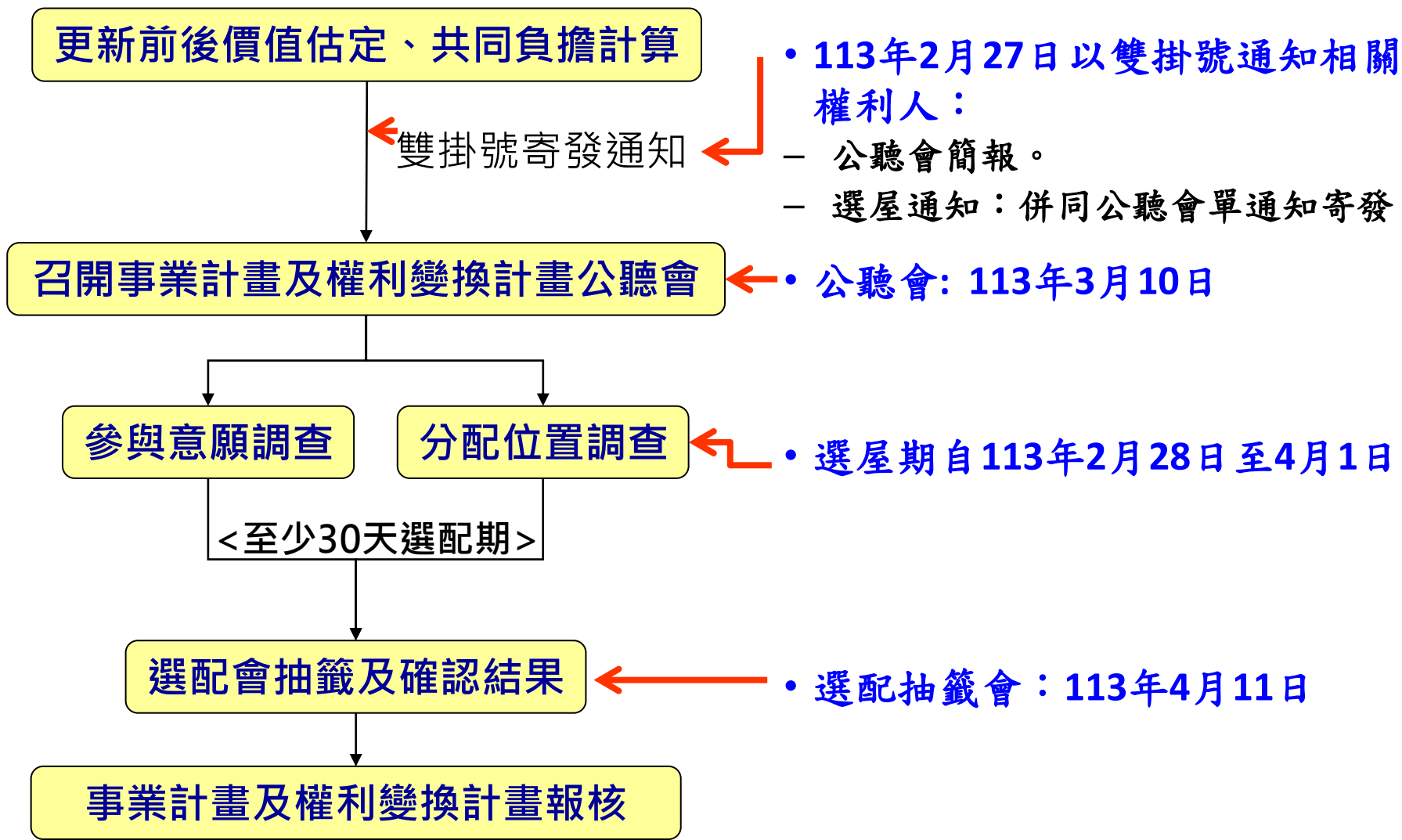


- 法定汽車位
- 自設車位

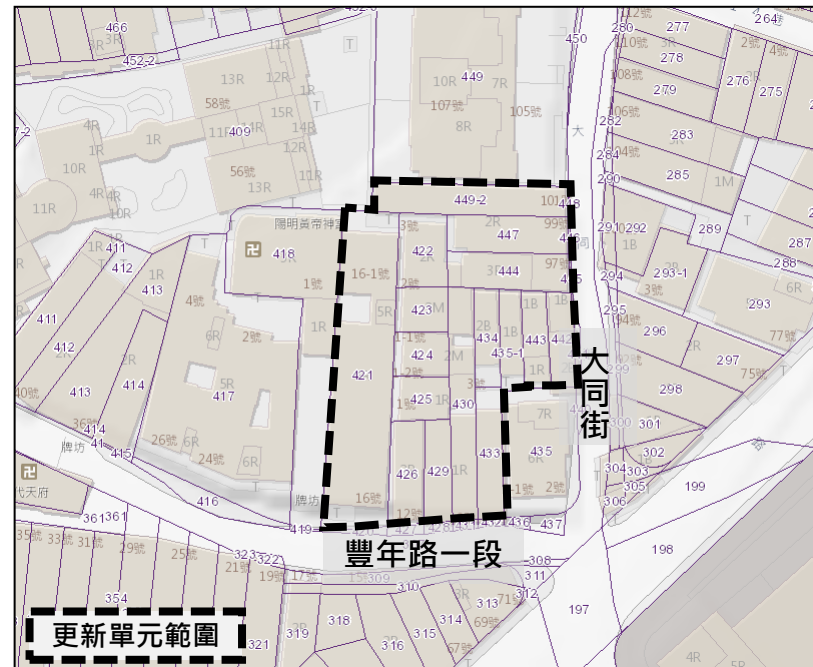
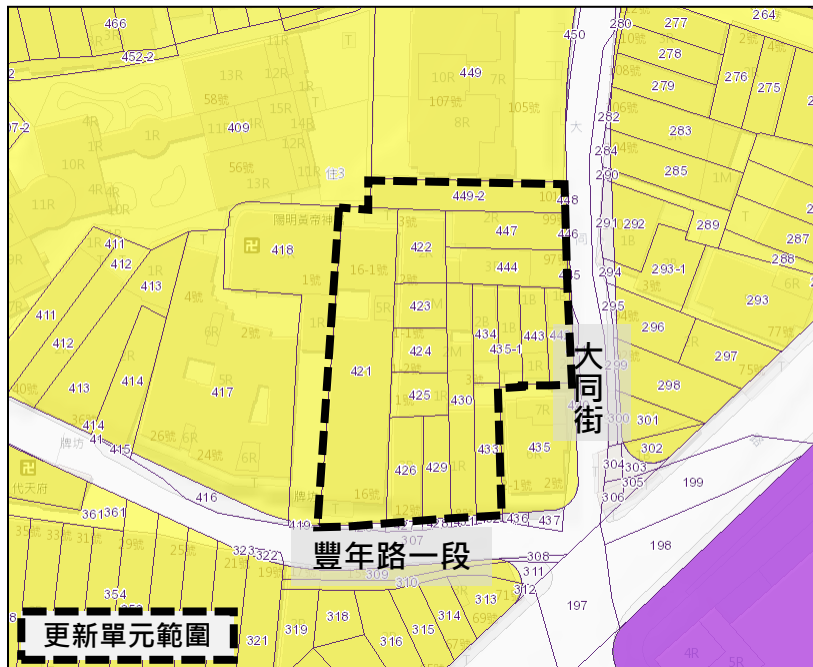
註：本圖僅供權利變換計畫分屋參考，  
實際應以臺北市政府建照核准圖  
及地政測繪登記為準



# 權利變換辦理流程



# 更新單元基本資料



土地面積：1,285.76平方公尺，約為389坪  
 使用分區：第三種住宅區(考慮專屬獎勵容積後，折減後容積率234.76%)。  
 臨路條件：雙面臨路(6、6公尺)。

使用現況：  
 更新單元內土地上有數棟公寓、透天厝，屋齡介於44年至98年。各土地皆可藉計畫道路或現有巷通行。



# 估價條件-1

- 價格日期：**民國112年12月15日**
- 更新前估價條件
  1. 更新前各權利人之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下，考慮「**原建築容積高於基準容積、結構安全性能評估結果未達最低等級、合法四五層樓建築物**」專屬獎勵容積，並依「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」進行容積折減後，以評估各宗土地更新前權利價值；另合併後土地亦考量合併前容積折減情況進行評估。
  2. 更新前各宗土地劃分係以相鄰土地為**同一所有權人或同一張使照**為劃分原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分，依上述原則本案分宗結果如下表：



# 估價條件(續)-3

## • 更新前估價條件(續)

3. 更新前土地素地價值評估時，選定以**整宗更新單元做為比準地**，以合併前各宗土地與比準地之個別條件差異推估各宗土地之地價
4. 更新範圍內區分所有建物之個別條件包含但不限於格局、採光、出入動線等，均依使照圖為準，室內維護保養情形均以一般屋況評估該建物土地權利價值。本報告分別選定**豐年路一段16號一樓(20544建號)**做為地面層比準戶，**豐年路一段16號三樓(20547建號)**做為樓上層比準戶。
5. 更新單元內合法建物屋齡介於44年至98年，已超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會(下稱全聯會)第四號公報所載之經濟耐用年數，考量使用現況與維護保養情況，並依全聯會發布之第一號估價作業通則，**建物尚可使用年數以剩餘經濟耐用年數加計5年為評估基準**。各合法建物之相關基本資料如下表：



# 估價條件(續)-5

## • 更新前估價條件(續)

6. 坐落430地號之20139建號，以及坐落422、423、424、425地號之20110建號，有**合法建物所有權人與土地所有權人非屬同一人之情形**，故合法建築物所有權之權利價值係依「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，以固定期間收益法且無支付地租進行各戶建物使用權價值評估。

1) 以無支付地租情況進行評估。

2) 本報告依據全聯會發布之第一號估價作業通則，計算上述合法建物之土地使用權時，延長其尚可使用年數。考量建物現況維護可繼續使用，**尚可使用年數以剩餘經濟耐用年數加計5年為評估基準**。另**合法建物之土地使用權以前述尚可使用年數再加計20年為準**。





# 估價條件(續)-6

## • 更新後估價條件

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. 評估更新後各戶價格，**店面選定1F-A2戶做為比準戶、住宅選定6F-A3戶做為比準戶、車位選定B2-標準車位(250×550)做為比準單元。**
3. 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃**露臺**，並設有約定專用。本報告估價考量露臺使用效益，評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。



## 聯絡與諮詢

- ◆實施者：禾蓮開發股份有限公司
- ◆連絡電話：(02) 2775-1911
- ◆專案窗口：張柏淳 分機17
- ◆聯絡地址：臺北市大安區仁愛路四段376號7樓
- ◆本案專屬網頁：<https://reurl.cc/37RWYj>
  
- ◆規劃團隊
- ◆建築設計 - 何文群建築師事務所
- ◆規劃公司 - 園皓都市規劃有限公司
- ◆估價師(領銜) - 中泰不動產估價師聯合事務所
  
- ◆臺北市都市更新處諮詢方式
- ◆連絡電話：02-27815696
- ◆法令諮詢專線: (02)2781-5696 分機3093
- ◆傳真: (02)2781-0639
- ◆地址:臺北市中山區南京東路3段168號17樓

