

擬訂臺北市北投區豐年段四小段517地號等4筆土地

都市更新事業計畫案 公聽會

實施者：普羅汽車股份有限公司

都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建築設計：黃潘宗建築師事務所

111年7月20日

都市更新條例第22條：

其同意比率已達第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

都市更新條例第32條：

擬訂都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新條例第37條：

依第23條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

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。前項公聽會之日期及地點，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，並應於專屬或專門網頁周知。

更新案實施者：普羅汽車股份有限公司

符合都市更新條例第26條規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。

1.於民國111年5月3日核准劃定「臺北市北投區豐年段四小段517地號等4筆土地為更新單元」

2.辦理都市更新事業計畫

- 111年6月29日至7月1日報紙刊登
- 111年7月6日張貼公告於北投區一德里公佈欄
- 111年7月6日以雙掛號方式寄發本案公聽會通知函
- 111年7月20日舉辦本案公聽會

3.公聽會辦理人：弘傑不動產事業股份有限公司（規劃單位）

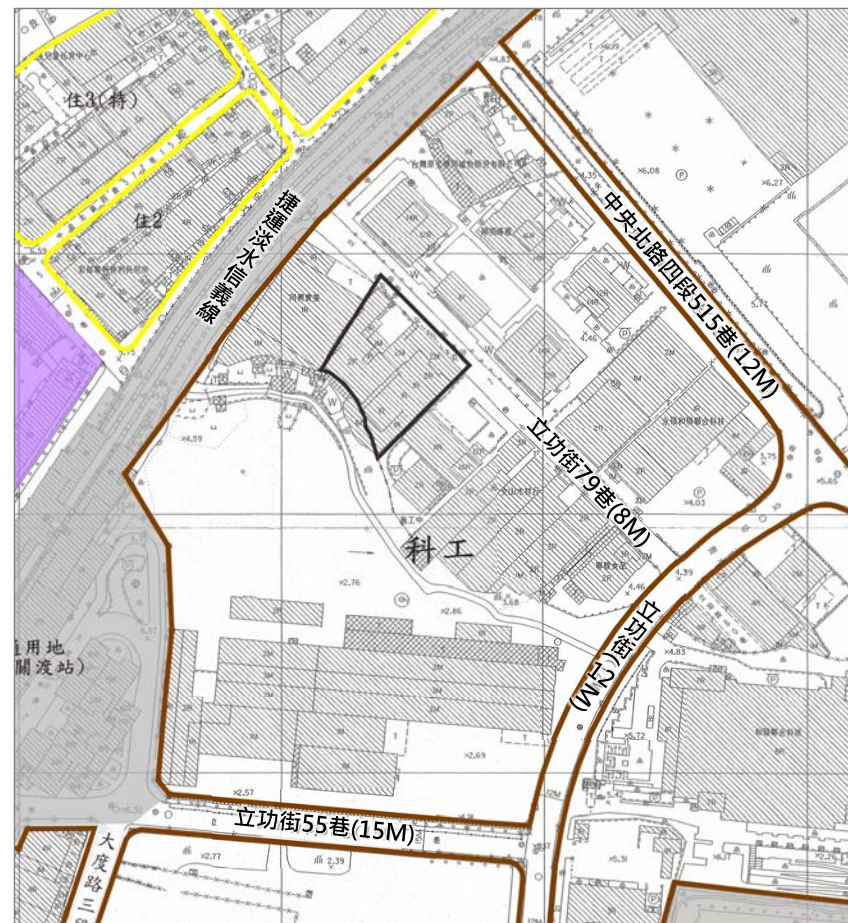
4.公聽會邀請對象：

專家學者代表：鄭凱文建築師

當地居民代表：臺北市北投區一德里里長

土地及合法建築物所有權人及相關權利人

- 本案位於臺北市北投區中央北路四段515巷、立功街、立功街55巷、捷運淡水信義線所圍之街廓內之西北側。屬於非完整街廓，共4筆土地，土地總面積為1,856.00 m² (561.44坪)。
- 土地部分
面積1,856.00 m²，所有權人共2名，皆為私有。
- 建物部分
面積1,344.79 m²，所有權人共2名，皆為私有。



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率(%)	基準容積(m ²)
科技工業區	517、518、519及520地號	1,856.00	45%	200%	3,436.00(註)
合計	4筆土地	1,856.00	—	—	3,436.00

註：現有巷面積不列入容積計算，是以本案基準容積為1,856.00m² - 138.00m²=1,718.00m²(517、520地號面積)。

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	1,856.00	2	1,344.79	2
公有 (a)	-	-	-	-
私有 (b = A-a)	1,856.00	2	1,344.79	2
排除總和 (c)	-	-	-	-
計算總和 (B = b-c)	1,856.00	2	1,344.79	2
同意數 (C)	1,856.00	2	1,344.79	2
同意比例 (%) (C/B)	100.00% > 4/5 (80%)	100.00% > 4/5 (80%)	100.00% > 4/5 (80%)	100.00% > 4/5 (80%)

※同意比例已符合都市更新條例第37條規定門檻標準。

細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國97年03月04日(府都規字第09730017400號)公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內。
- 依「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」所載，本案土地使用強度及使用組別皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關**第二種工業區**規定辦理。

計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採重建方式處理，並以「協議合建」之方式實施都市更新事業。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**普羅汽車股份有限公司**具名辦理。
- 由**實施者負擔**本都市更新事業之營建成本及其他相關經費。

依108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及111年2月24日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」檢討：

申請都市更新容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	獎勵比例(%)
中央	危險建築	274.88	8.00
	綠建築，申請黃金級	274.88	8.00
	智慧建築，申請銀級	206.16	6.00
	耐震設計，申請耐震標章	343.60	10.00
	時程	240.52	7.00
	小計	1,340.04	39.00
地方 (上限 20%)	雨水流出抑制設施	34.36	1.00
	留設人行步道或騎樓	237.28	6.91
	建築設計符合審議原則	103.08	3.00
	提供充電汽車及機車停車位	34.36	1.00
	小計	409.08	11.91
都市更新容積獎勵合計		1,749.12	50.91
都市更新容積獎勵上限		1,718.00	50.00
都市更新容積獎勵總計		1,718.00	50.00

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。

【提列標準版本:110年版 建築物工程造價要項:110年版】

總項目	項目	費用	備註
工程費用	重建費用	約5億2,727萬元	本案構造為鋼筋混凝土，營建費用以第二級提列，包含新建工程相關費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水、電、瓦斯管線工程費、公寓大廈管理基金、綠建築管理維護費及建築相關規費等
	小計	約5億2,727萬元	
權利變換費用	建築師規劃設計費	約1,149萬元	依建築師酬金標準計算
	都市更新規劃費	約473萬元	本案依委託服務合約金額提列
	不動產估價費	-	-
	土地改良物拆遷補償及安置費	-	-
	地籍整理費	約26萬元	以每戶20,000元/戶提列
	小計	約1,648萬元	
貸款利息		約1,521萬元	
稅捐		約1,286萬元	包含印花稅及營業稅
管理費用		約5,108萬元	包含人事行政(3%)、銷售(6%)、風險(無提列)
更新事業總成本		約6億2,290萬元	

註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元) A
辦公室	2,563.57	坪	43萬1,745	約11億680萬元
汽車位	70	個	186萬8,571	約1億3,080萬元
銷售總收入金額小計(A)				約12億3,761萬元

項目		金額(元)
土地所有權人	共同負擔(B)	約6億2,290萬元(註)
	更新後應分配權利總價值 (C=A-B)	約6億1,471萬元(註)
共同負擔比例		50.33%(註)

註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none">1.本案之價金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、設計、銷售、稅費等，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

維護管理及保固事項

- 一. 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- 二. 防水部分(如浴廁、地下室連續壁體等)保固 2 年。
- 三. 固定建材設備部分(如門窗框、地磚等)保固 1 年。
- 四. 公共設施之機械設備(如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分)移交予管委會後保固 1年。
- 五. 以上4項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀(如門窗玻璃等)則不在此限。

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	建築老舊且結構初評未達最低等級，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫報核、申請168專案至核定公告	10	111/08-112/06
2	申請建造執照	3	112/07-112/09
3	申請更新期間稅捐減免	1	112/10
4	地上物騰空拆除	1	112/10
5	工程施工	33	112/11-115/07
6	申請使用執照	3	115/08-115/10
7	送水送電	1	115/11
8	申請測量	2	115/12
9	產權登記	2	116/01-116/02
10	申請更新後稅捐減免	1	116/03
11	更新成果備查	1	116/04

總更新時程約需4年10個月
(事業計畫核定至更新成果備查)

其他事項說明：

同意書簽署時點與效力

依都市更新條例第37條規定：所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：普羅汽車股份有限公司

- 聯絡地址：臺北市北投區立功街165巷5號9樓
- 聯絡電話：(02) 2894-0101*224
- 聯絡人：薛少宇先生
- 專案網站：<https://www.procar.com.tw/>

規劃單位：弘傑不動產事業股份有限公司

- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
- 電話：(02)2507-1910
- 聯絡人：彭欣婷小姐

主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署 <http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：臺北市都市更新處 <http://uro.gov.taipei/>

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093

大繁至簡，極境至臻

簡
單

舒
適

建築規劃設計說明

簡而精的美學

建築計畫綱要

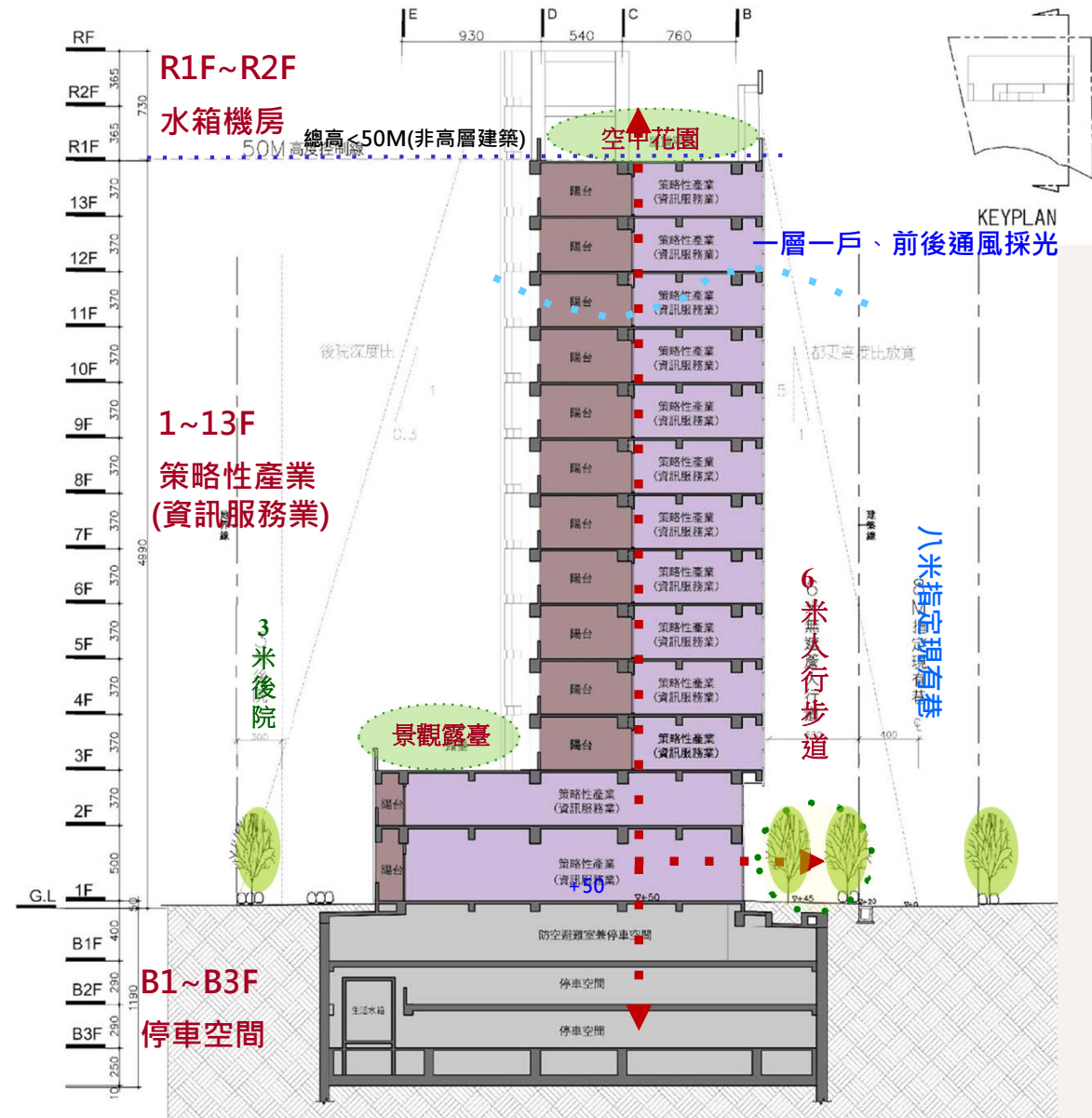
- 一、基地&設計概要
- 二、配置分析
- 三、防災計畫
- 四、策略性產業規劃說明
- 五、停車計畫
- 六、景觀計畫
- 七、立面造型計畫
- 八、綠建築計畫
- 九、智慧建築計畫
- 十、耐震標章計畫



基地&設計概要

臺北市北投區豐年段四小段517地號等4筆土地都更案

案名		台北市北投區豐年段四小段517等4筆土地都市更新事業計畫案	
說明	一、申請位置	北投區豐年段四小段517~520等4筆地號	
	二、設計單位	黃潘宗建築師事務所	建築師：黃潘宗
	三、申請人	普羅汽車股份有限公司	
	四、土地使用分區	科技工業區(原工二 建蔽率：45%，容積率：200%)	
	五、設計概要	地上13層，地下3層，策略性產業；鋼筋混凝土構造	
設計內容概述	(一)建築基地面積	1856m ² -138m ² (指定現有巷)=1718m ² (使用基地面積)	
	(二)設計建築面積	771.48m ²	
	(三)設計建蔽率	44.91% < 45%...OK	
	(四)設計開挖率	69.78% < 70%...OK	
	(五)法定空地面積	944.9m ²	
	(六)法定基準容積	3436m ²	
	(七)都市更新獎勵	1718m ² (50%)	
	(八)總容積樓地板	5153.93m ²	
	(九)總樓地板面積	10403.38m ²	
	(十)建築高度	建物總高49.9M (1F：H=5M、標準層H=3.7M)	
	(十一)法定停車數量	實設汽車70輛(法定46輛、自設24輛)、裝卸位2輛(同法車) 機車50輛(法定47輛、自設3輛)	
六、法令依據	依據本事都市計畫「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案		



配置分析

1. 基地採開放式設計(不設置圍牆)

-沿街留設6米寬無遮簷人行道維持工商活動的延續性，建築物四周留設開放空間搭配植栽做美化。

2. 充分規劃汽、機車位及裝卸車位

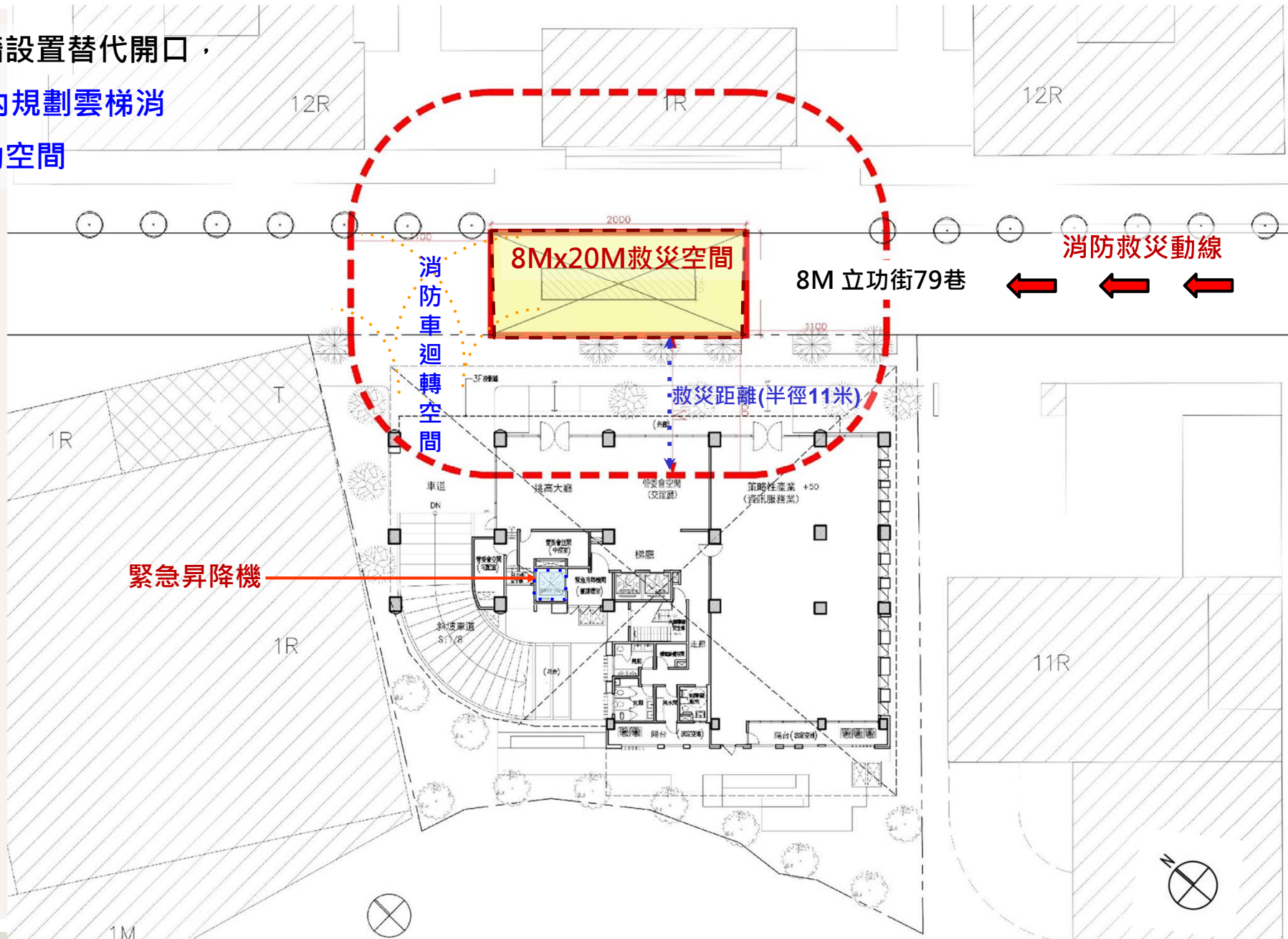
，使停車需求內部化，改善路邊停車現象，建立人、車分道系統，維護行人安全與提升環境品質。



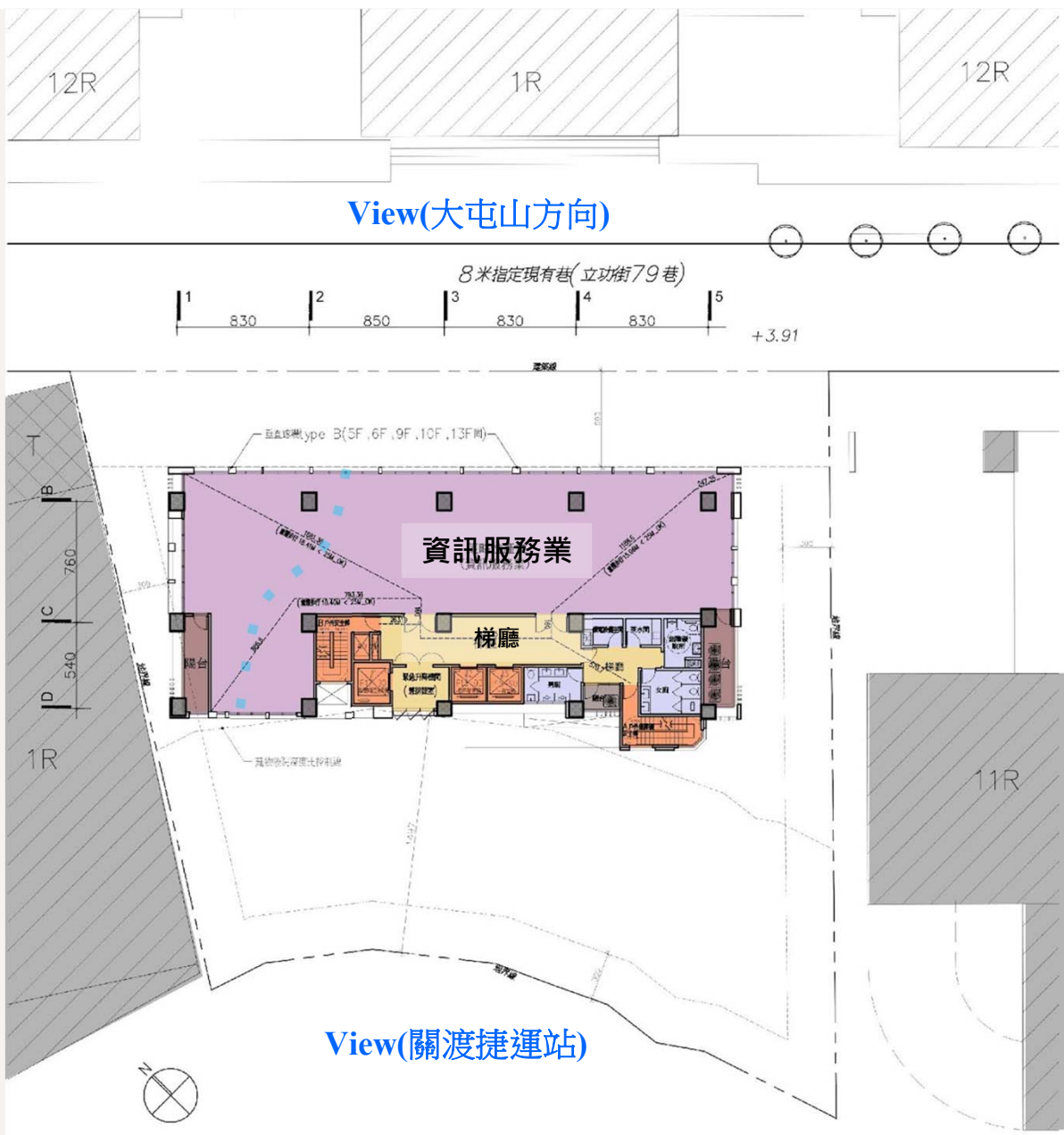
圖例：

- 策略性產業
- 樓電梯
- 梯廳走廊
- 廁所機房
- 陽台

臨道路側建物外牆設置替代開口，
其水平距離11M內規劃雲梯消
防車操作救災活動空間



1. 矩形建物配置，規劃一層一戶。
2. 結構平面對稱方整提昇耐震設計。
3. 服務核及陽台規劃於西南向阻隔西曬。



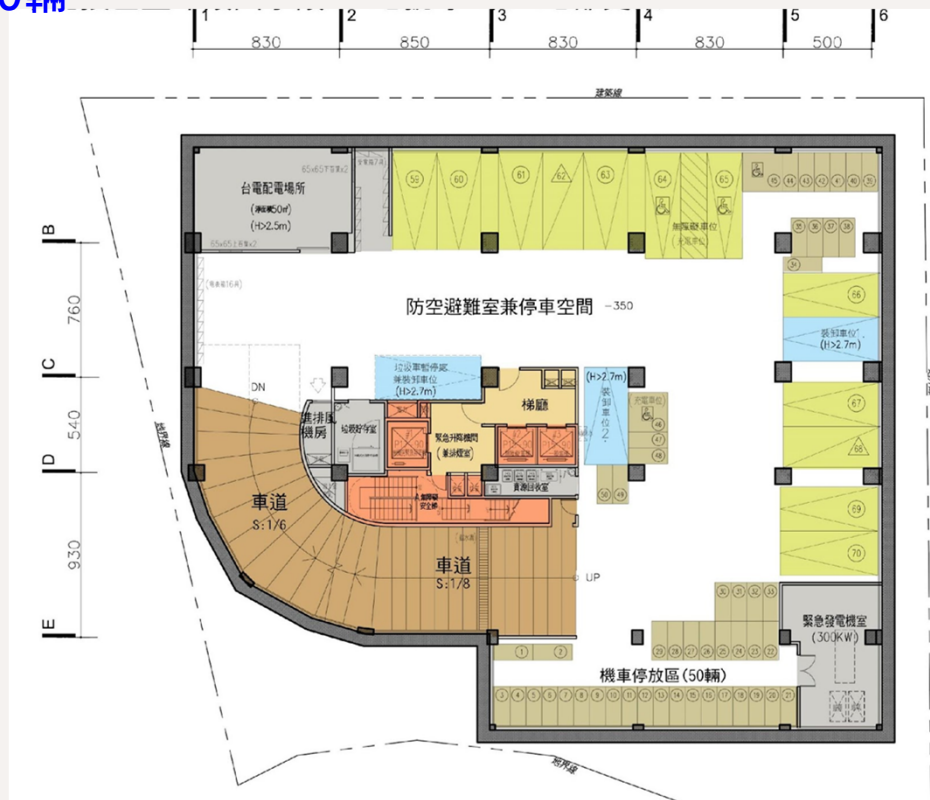
- 圖例：
- 策略性產業
 - 樓電梯
 - 梯廳走廊
 - 廁所機房
 - 陽台

開挖地下三層規劃停車數：

汽車位70輛(B1F_12+B2F_28+B3F_30)

裝卸位2輛(不含1輛垃圾車暫停位)

機車位50輛



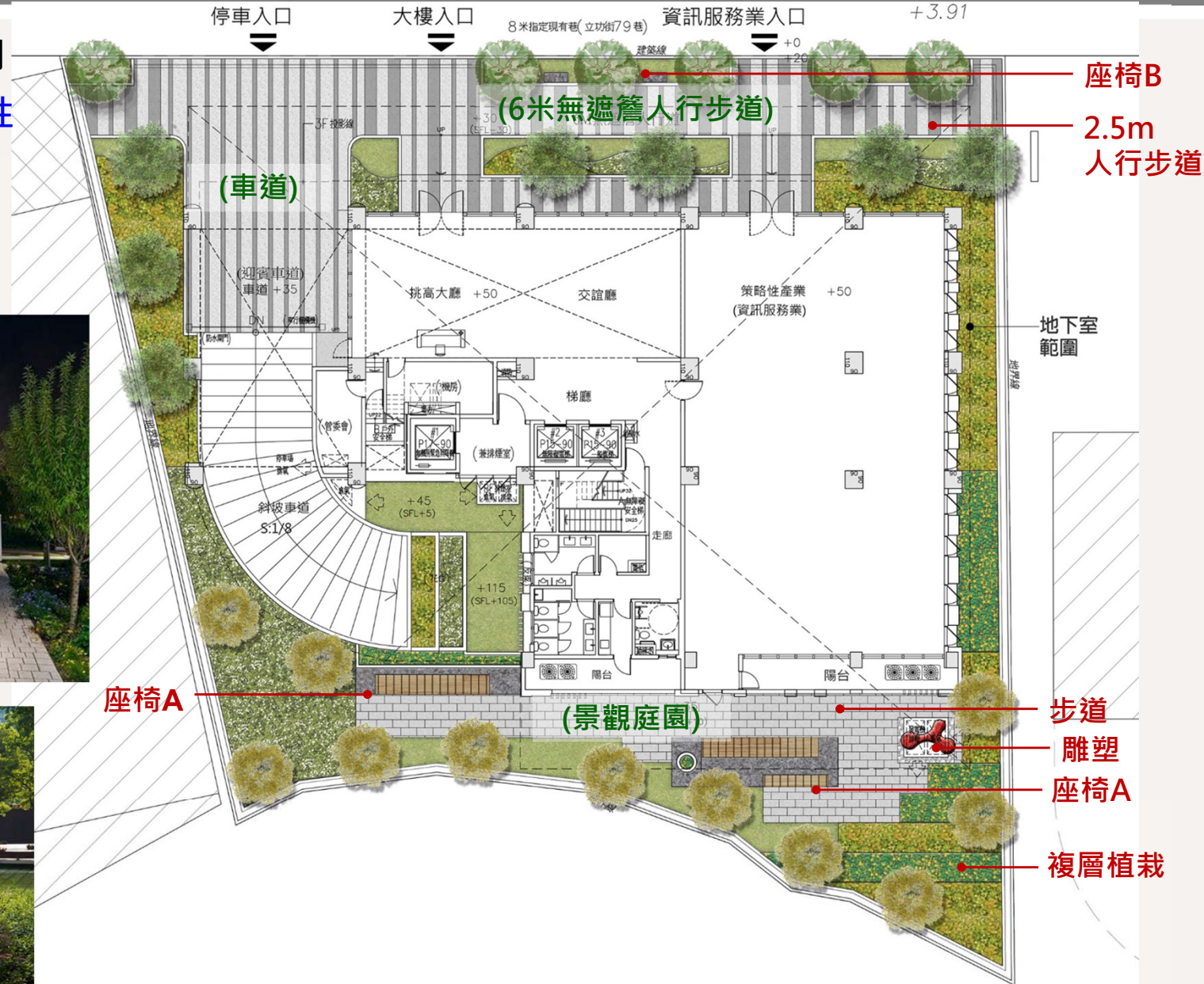
圖例：

- 汽車位
- 裝卸位
- 樓電梯
- 機車位
- 梯廳
- 機房

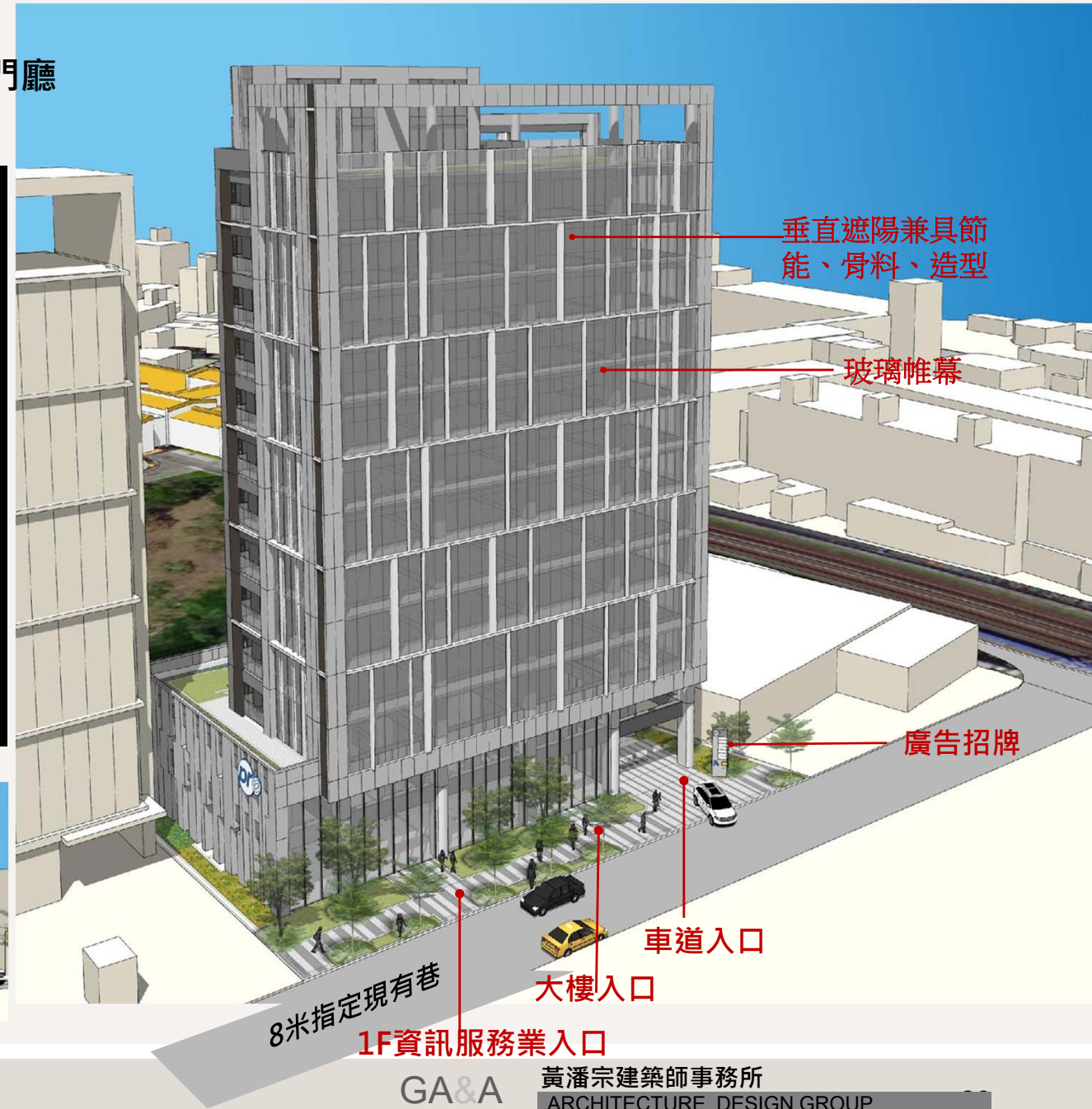
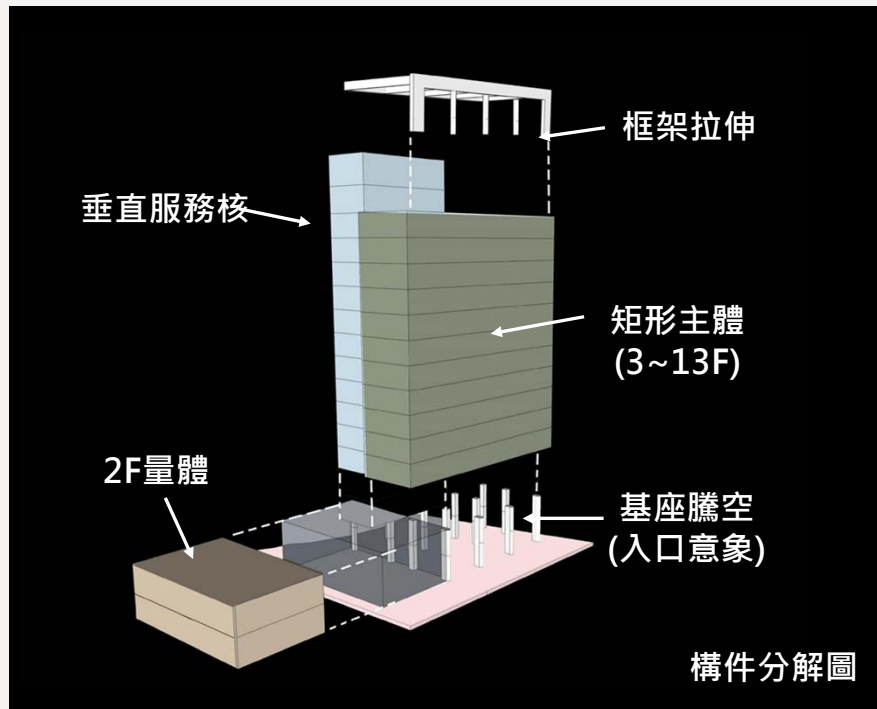
地下一層平面圖

地下二層平面圖

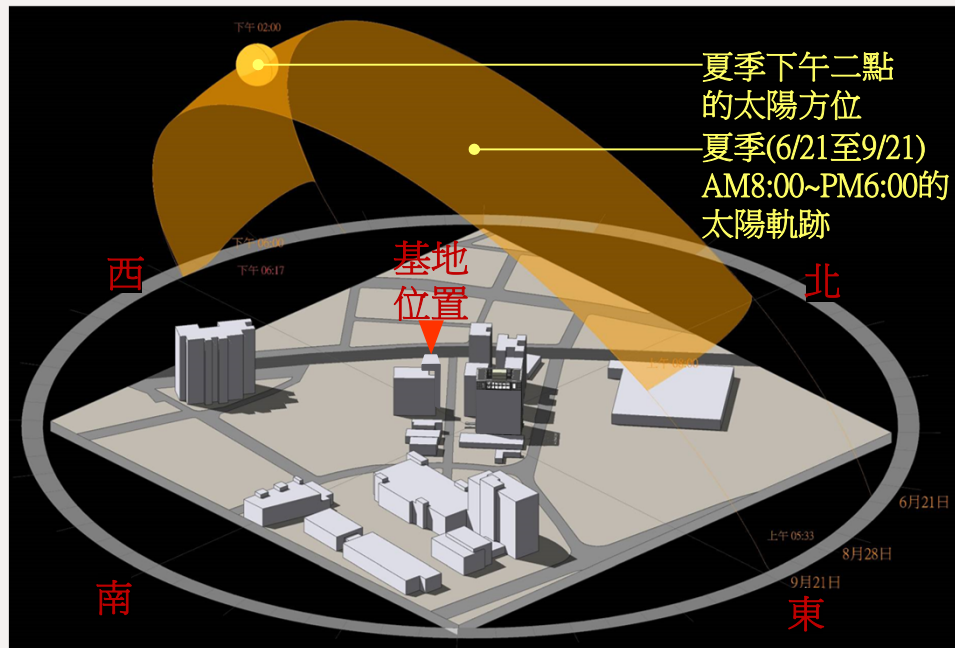
建立無障礙環境、設置安全夜間
照明及街道家具 提升環境公益性



- 形隨機能：
將主、次量體堆疊，運用柱列營造挑高門廳
並藉框架拉伸營造黃金比例之立面



- 本案規劃**永續經營的綠建築設計**，申請**綠建築黃金級標章**，綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO2減量、廢棄物減量、水資源及汙水垃圾改善等7項指標，依『綠建築解說與評估手冊2019版』訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標。



綠建築標章評估總表 - 基本型 (2019年版)

一、建築名稱： 普羅汽車北投區豐年段四小段517地號等4筆土地都更案		
二、建物概要： 地下3層，地上13層，鋼筋混凝土構造辦公類建築		
三、評估結果：		
申請指標項目	設計值	系統得分
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD = BDc =	RS1 = 18.75 × [(BD - BDc) / BDc] + 1.5 =
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2 = 1,554.62 TCO2c = 354.34	RS2 = 6.81 × [(TCO2 - TCO2c) / TCO2c] + 1.5 = 9.00
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ = 0.63 λc = 0.28	RS3 = 4.00 × [(λ - λc) / λc] + 1.5 = 6.66
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV = 0.20 EEVc = 0.20	RS4 ₁ = 11.3 × EEV = 2.26
	EEV ≥ EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
	EAC = 0.69 EACc = 0.80	RS4 ₂ = 53.3 × (0.80 - EAC) × (1.0 + 0.1 × T × Rs) = 5.87
	EAC ≤ EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
	EL = 0.49 ELc = 0.80	RS4 ₃ = 23.30 × (0.80 - EL) = 7.00
EL ≤ ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	
<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO ₂ = 0.67 CCO ₂ c = 0.82	RS5 = 19.40 × [(0.82 - CCO ₂) / 0.82] + 1.5 = 5.05
<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI = 2.73 PIc = 3.30	RS6 = 13.13 × [(3.30 - PI) / 3.30] + 1.5 = 3.77
<input type="checkbox"/> 室內環境指標	IE = IEc =	RS7 = 18.67 × [(IE - 60.0) / 60.0] + 1.5 =
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源	WI = 8.00 Wlc = 2.00	RS8 = 2.50 × (WI - 2.0) / 2.0 + 1.5 = 8.00
	WI ≥ Wlc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
<input checked="" type="checkbox"/> 汙水垃圾改善指標	Gi = 14.00 Gic = 10.00	RS9 = 5.15 × [(GI - 10.0) / 10.0] + 1.5 = 3.56
		系統總得分 RS = ΣRSi = 51.17

綠建築標章評估總表：

系統總得分 51.17 黃金級

34 ≤ 銅級 < 41 ≤ 銀級 < 48 ≤ 黃金級 < 58

本案規劃更具能源效益、更好的防護網、更舒適的辦公環境，申請智慧建築銀級標章。

申請評定類別	□智慧建築標章 ■候選智慧建築證書								
建築物名稱	普羅汽車北投區豐年段四小段517地號等4筆土地都更案								
申請等級	□合格級 □銅級 ■銀級 □黃金級 □鑽石級								
基本規定	■符合 □不符合								
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	22	17	22	17	9	7	7	0
	合計總分	101							

智慧效益



- 內政部認證銀級智慧
- 企業形象加分優勢
- 優質辦公空間環境
- 提升辦公生產力
- 監控科技應用服務
- 災害事件主動反應
- 優質物業管理服務
- 高效辦公節能管理



物聯網、數據運算



品質 + 效能



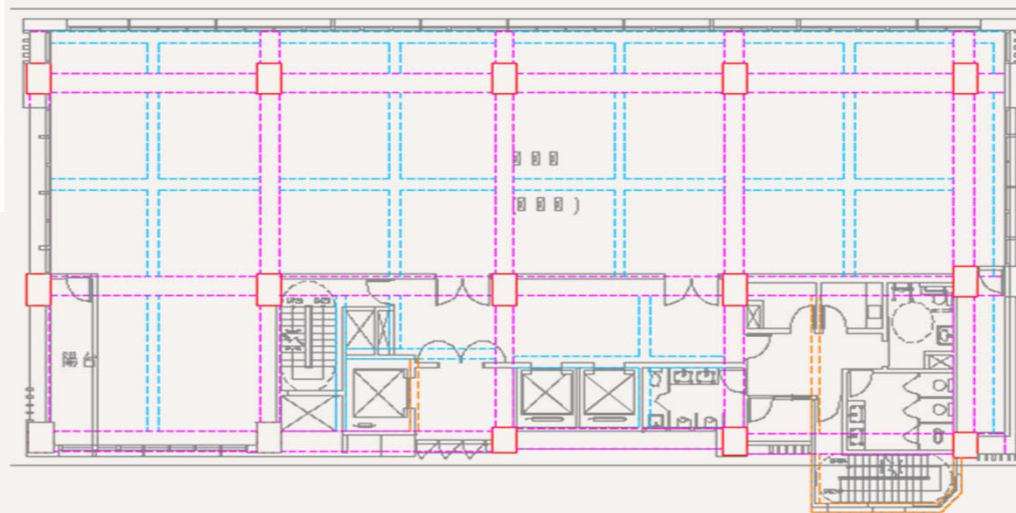
智慧平台

- 大樓自動化控制
- 災害監控
- 室內空氣品質
- 智慧服務可視化

本案結構規劃著重合理性及施工可行性並經由特別監督制度把關施工過程，申請耐震標章。

一、耐震設計標章：

1. 結構系統平面需工整且方正、平行梁結構系統。
2. 結構系統立面無退縮、當層牆量與上層之比例 > 0.8 。
3. 結構系統避免設計梁上柱。
4. 設計階段考量後續施工性，先行繪製施工詳圖。



圖例：
□ 主柱90x90、90x110 - - - - - 小梁40x70
- - - - - 大梁70x90 - - - - - 小梁30x60

二、耐震標章：

1. 施工前與營造廠說明查驗重點、施工圖說注意事項。
2. 依據耐震設計圖說確實做施工時特別監督，由結構專業技師駐地監督及第三方施工察證。
3. 工程完工後製作完工報告書，送耐震標章審查。

結構系統平面(標準層)

簡報結束