

士林區福順段一小段150地號等11筆土地 公辦都更2.0試辦計畫先期規劃



財團法人臺北市都市更新推動中心

簡報大綱

壹、基本資料及現況


基地位置、使用分區、權屬分析、意願調查、現況

貳、建築規劃

容積獎勵初估、建築規劃

參、財務分配試算

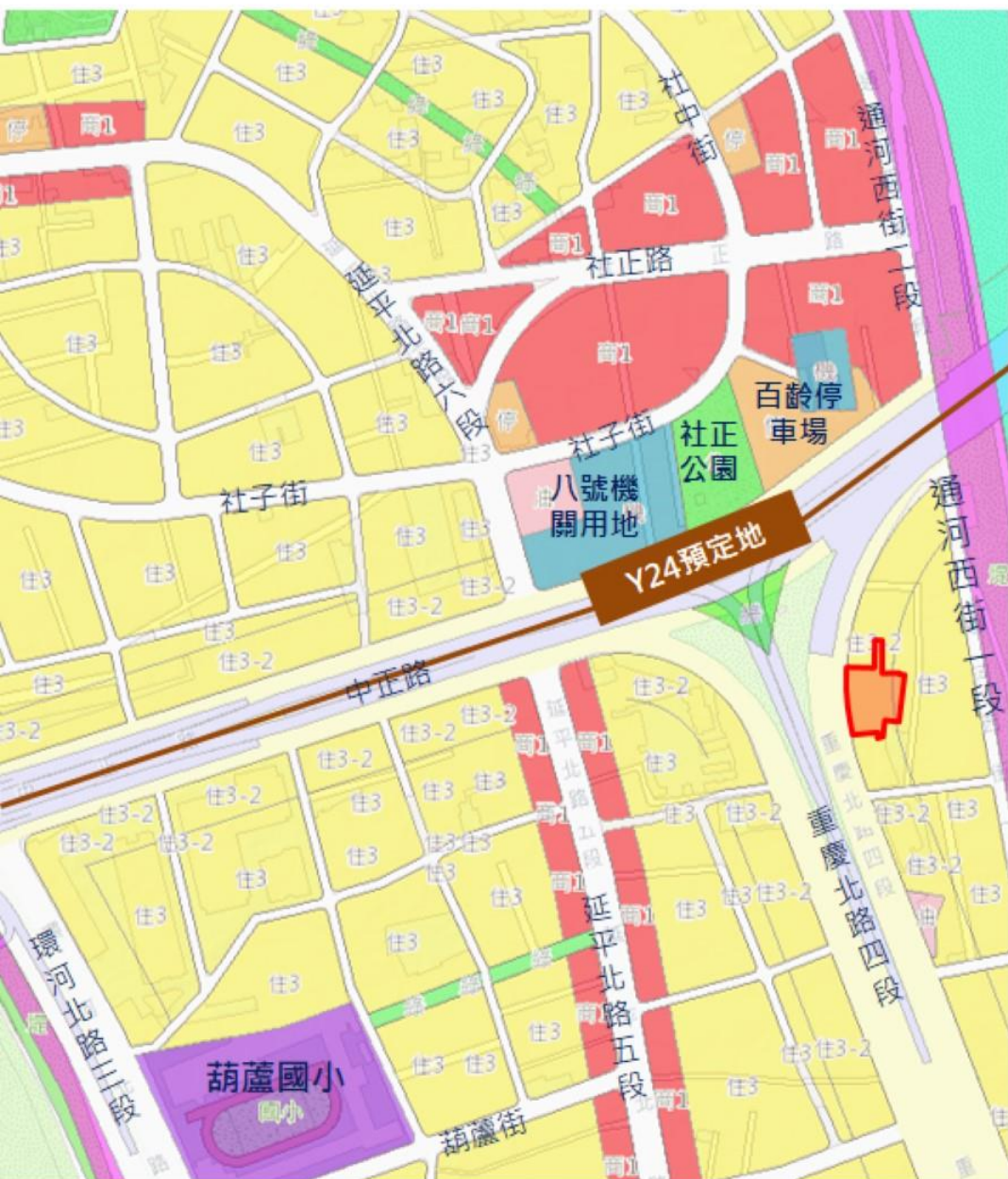
不動產市場調查、更新前估價條件、分回方案模擬、討論議題

An aerial photograph of a city, showing a dense urban area with buildings and streets. A large, semi-transparent green diagonal shape is overlaid on the left side of the image. The text is positioned on this green area.

壹 | 基本資料及現況

基地位置、使用分區、權屬分析、意願調查、現況

土地使用分區圖



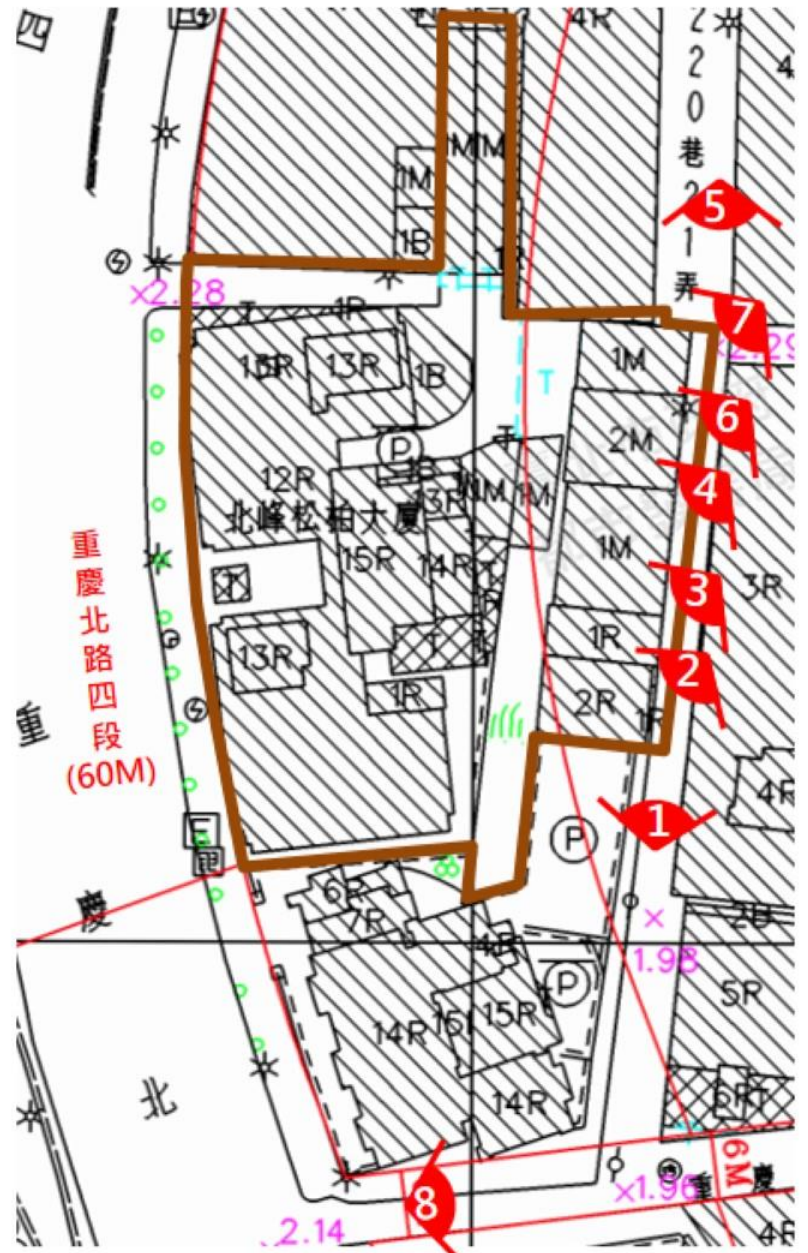
使用分區	面積m ²	比例	容積率	建蔽率
住3-2	1,667.00	76.61%	400.00%	45%
住三	509.00	23.39%	225.00%	45%
小計	2,176.00	100.00%	359.06%	45%



現況圖

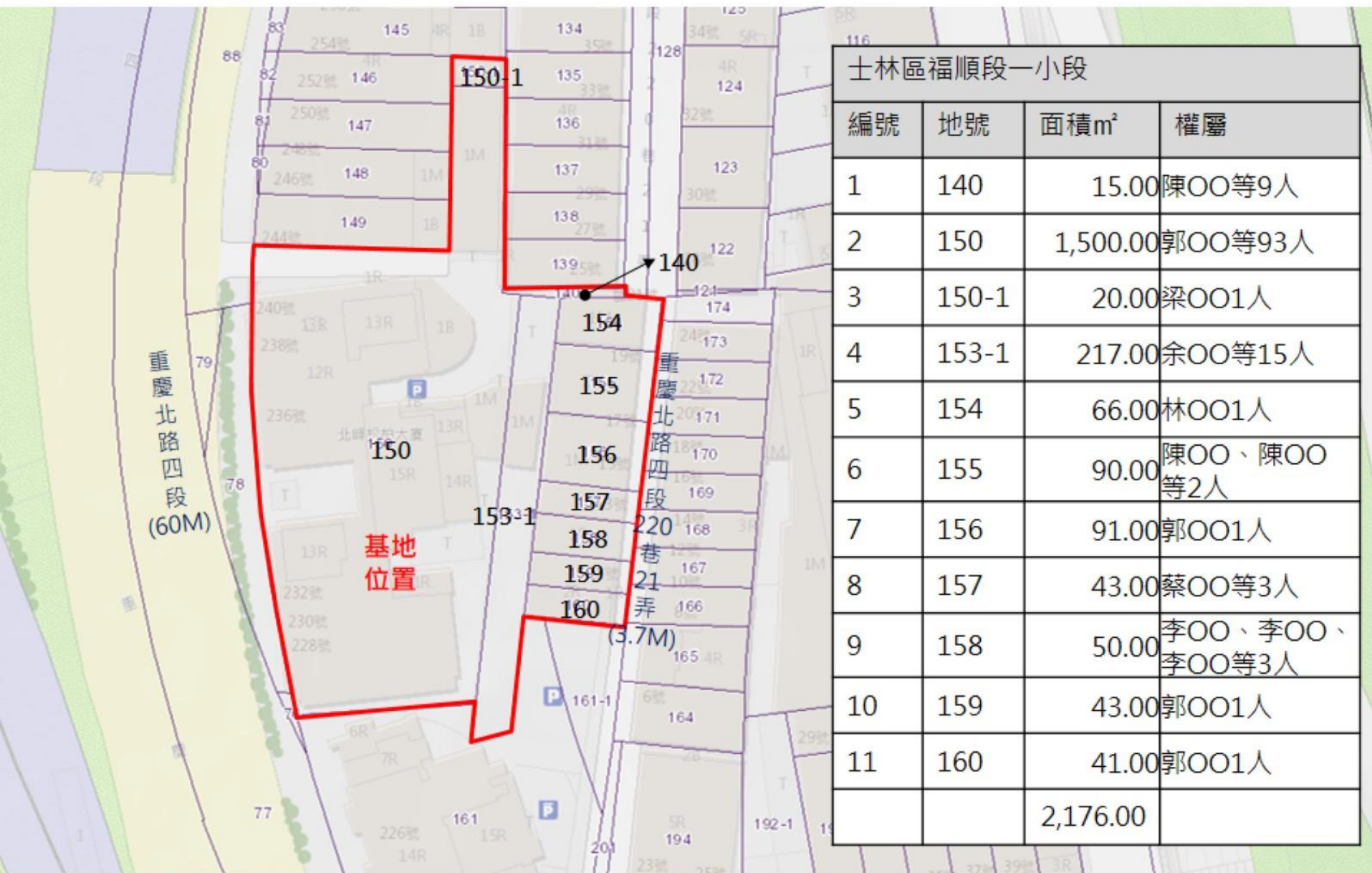


現況圖



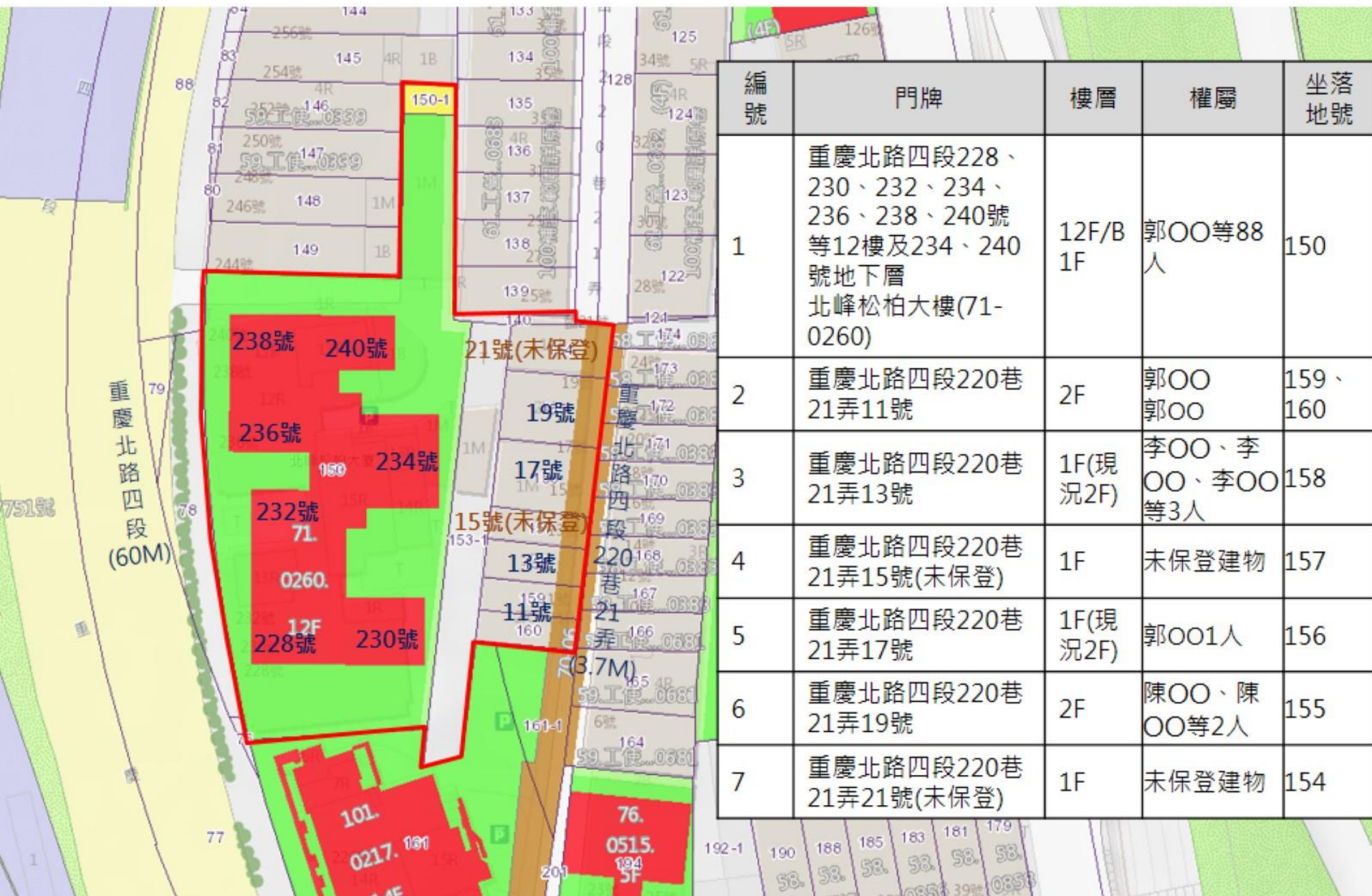
土地權屬

私有權屬100%



建物權屬

私有權屬100%



意願調查結果

有參與意願 未表達參與意願
 列冊管理(計入戶數) 未保登建物(未計入戶數)

91.11%
共90戶 同意戶82戶

樓層	228號		230號	232號	234號	236號	238號		240號
12F	228號12樓	228號12樓之1	230號12樓	232號12樓	234號12樓	236號12樓	238號12樓	238號12樓之1	240號12樓
11F	228號11樓	228號11樓之1	230號11樓	232號11樓	234號11樓	236號11樓	238號11樓、11樓之1		240號11樓
10F	228號10樓		230號10樓	232號10樓	234號10樓	236號10樓	238號10樓		240號10樓
9F	228號9樓		230號9樓	232號9樓	234號9樓	236號9樓	238號9樓		240號9樓
8F	228號8樓		230號8樓	232號8樓	234號8樓	236號8樓	238號8樓		240號8樓
7F	228號7樓		230號7樓	232號7樓	234號7樓	236號7樓	238號7樓		240號7樓
6F	228號6樓		230號6樓	232號6樓	234號6樓	236號6樓	238號6樓		240號6樓
5F	228號5樓		230號5樓	232號5樓	234號5樓	236號5樓	238號5樓		240號5樓
4F	228號4樓		230號4樓	232號4樓	234號4樓	236號4樓	238號4樓		240號4樓
3F	228號3樓		230號3樓	232號3樓	234號3樓	236號3樓	238號3樓		240號3樓
2F	228號2樓		232號2樓		234號2樓	236號2樓	238號2樓		240號2樓
1F	228號		232號		234號	236號	238號		240號
B1F	234號地下層郭O福等26人					240號地下層郭O福等29人			

樓層	11號	13號	15號	17號	19號	21號
2F	21弄11號					
	10476					
1F	21弄11號	21弄13號	21弄15號	21弄17號	21弄19號	21弄21號
	10475	10065	未保登建物	10482	10934	未保登建物
坐落地號	159,160	158	157	156	155	154
說明	已歿、未辦繼承登記、列冊管理、由國產署辦理公開標售		1.土地所有權人:蔡OO、阮OO、郭OO 2.土地面積43m ²			1.土地所有權人:林OO 2.土地面積66m ²

現況 地下層產權持分混亂、有屋無地及有地無屋

說明

- ✓ 本案松柏大樓尚有234號地下層及240號地下層，經地政資料及詢問住戶認定為獨立門牌，經住戶表示該車位產權目前持分混亂。
 - 住戶持分面積不等於持有車位數量。
 - 部分持有地下層住戶並無持有228號等樓上門牌。
- ✓ 另有部分有屋無地及有地無屋所有權人

項目	門牌	姓名	建號	建號持分面積m ²	權利範圍		持分面積m ²
樓上層有屋 無地	重慶北路四段228號5樓	鄭○○	10778	164.49	1	1	164.4850
	重慶北路四段238號6樓	賴○○	10842	166.62	1	1	166.6163
地下層有屋 無地	重慶北路四段240號地下層	郭○○	10862	822.57	185	10000	15.21752
無持分樓上 主建物	重慶北路四段234號地下層	郭○○	10861	29.25	190	10000	0.555712
		李○○			1	26	1.124923
		林○○			1	26	1.124923
		郭○○			370	10000	1.082176
	重慶北路四段240號地下層	郭○○	10862	822.57	190	10000	15.6288
		郭○○			185	10000	15.21752
		李○○			1	26	31.63725
		林○○			1	26	31.63725
		郭○○			370	10000	30.43504
		潘○○			590	10000	48.53155
項目	門牌	姓名	地號	地號面積m ²	權利範圍		持分面積m ²
有地無屋		楊○○	150	1500	155	10000	23.2500

辦理

- 先期規劃之財務評估以「戶」為單位，計算每戶更新後分配。

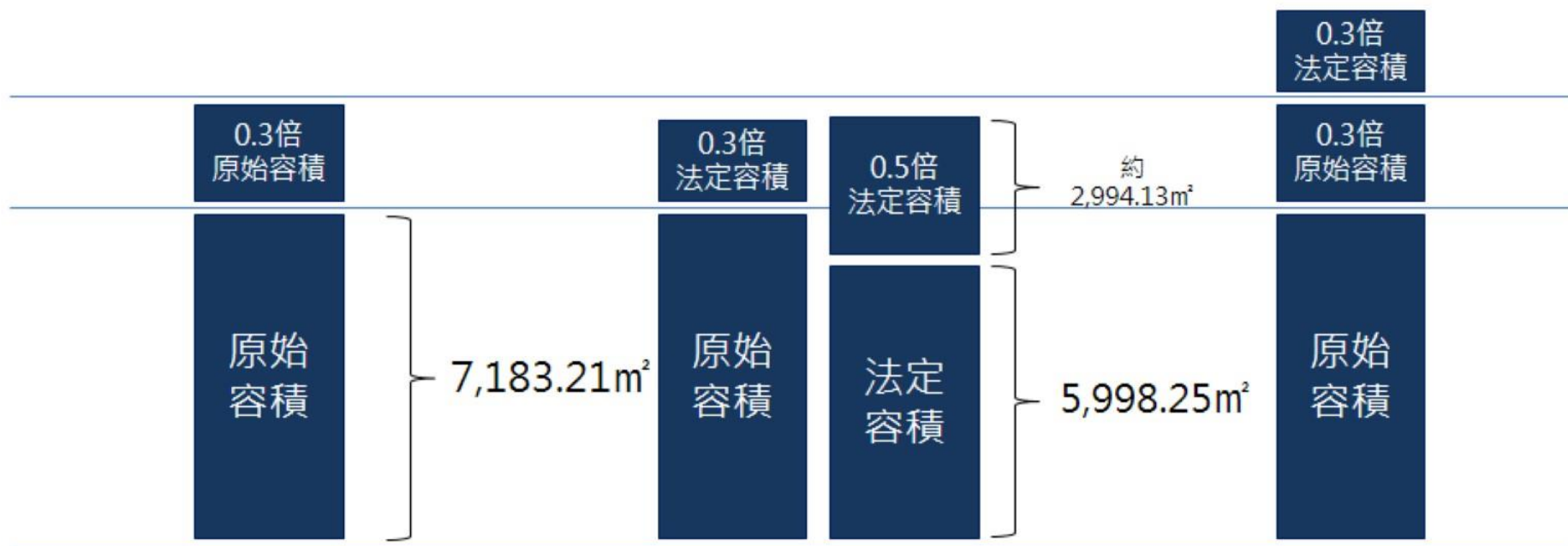
Architecture blueprint
Vector illustration

貳 | 建築規劃

容積獎勵初估、建築規劃

松柏大樓現行容積獎勵上限說明及選擇

- 中高樓層容積獎勵
- 獎勵上限為原始容積之1.3倍
- 都市更新獎勵
- 獎勵上限為法定容積之1.5倍或原始容積+0.3倍法定容積
- 都更+海砂獎勵
- 獎勵上限為1.3倍原始容積+0.3倍法定容積



依照本案情況真實比例繪製

- ✓ 中高樓層容積獎勵已通過行政院院會，尚待立法院三讀通過，等待時間未知
- ✓ 海砂屋獎勵需經過高氯離子鑑定
- ✓ 現行以都更加海砂屋獎勵為最有利選擇



建築規劃基本說明(申請都更容獎+高氣離子獎勵為例)

- ✓ 基地面積2176.00平方公尺，平均容積率359.06%，平均建蔽率45%，土地使用分區為住三之二及住三。
- ✓ 松柏大樓預計申請高氣離子獎勵+30%容獎；其他土地申請 40%容獎，共計申請容積獎勵75.1%
- ✓ 預計興建鋼筋混凝土造，地下4層、地上23層樓、總樓地板面積23,046.4m²平方公尺之建築物

基地位置	士林區福順段一小段150地號等11筆土地
使用分區	第三之二種住宅區、第三種住宅區
構造種類	鋼筋混凝土構造
建築物規模	23F/B4(124席停車位)
基地面積m ²	2,176.00
設計建蔽率	39.1%
設計容積率	628.61%
地下層開挖率	64.7%
容積獎勵	75.1%
允建容積樓地板面積m ² (不含免計容積)	13,678.65
總樓地板面積m ² (含免計容積)	17,149.06
地下開挖樓地板面積m ²	5,627.56
設計地上層及地下層最大總樓地板面積m ² (含免計容積)	23,046.40

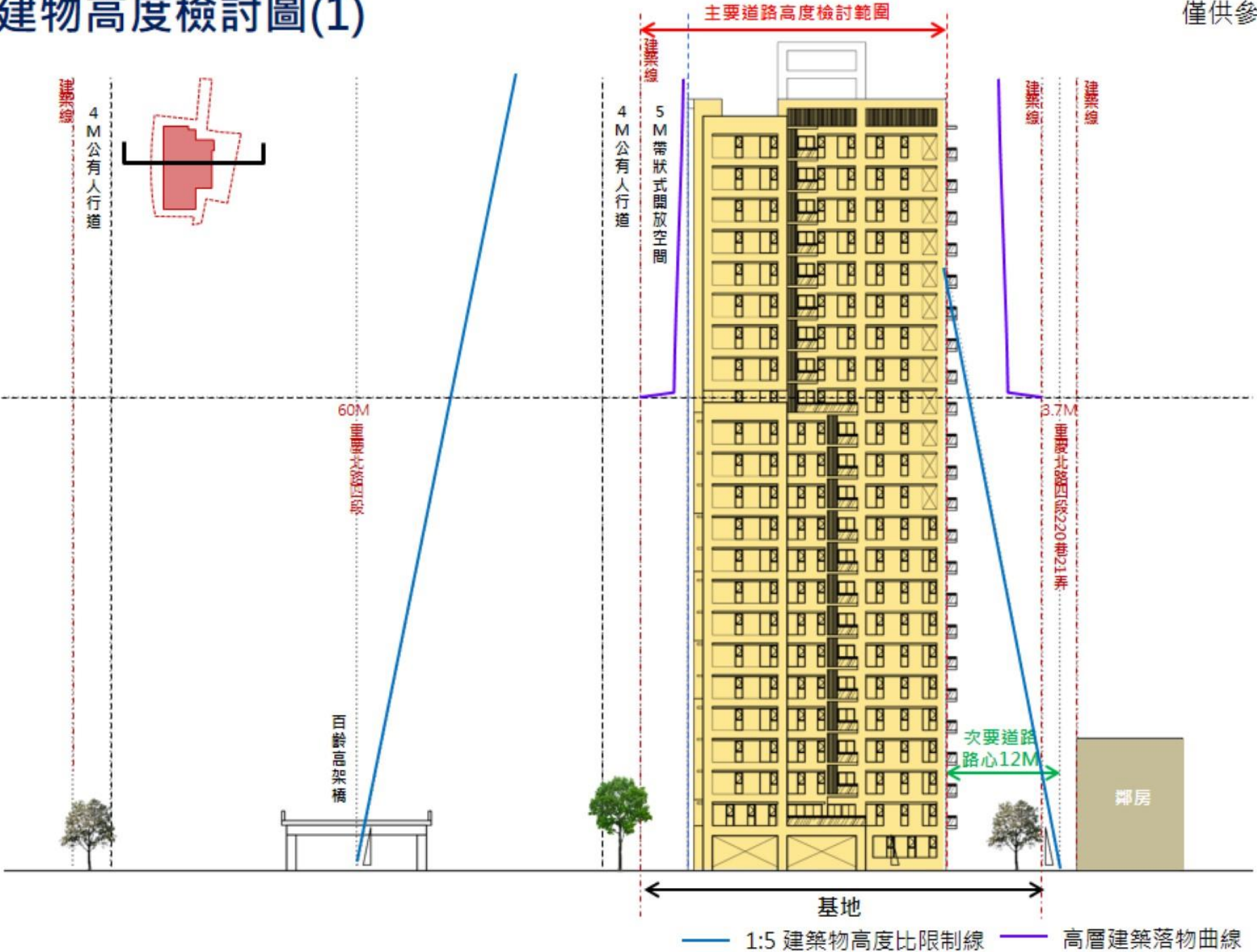
- 欲申請高氣離子獎勵，須由管委會完成高氣離子混凝土建築物鑑定，並依「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定辦理。
- 以上建築規劃僅供參考，尚待臺北市都市更新審議會審議通過。

容積獎勵

以下容積獎勵數值僅供參考，尚待臺北市都市更新審議會審議通過。

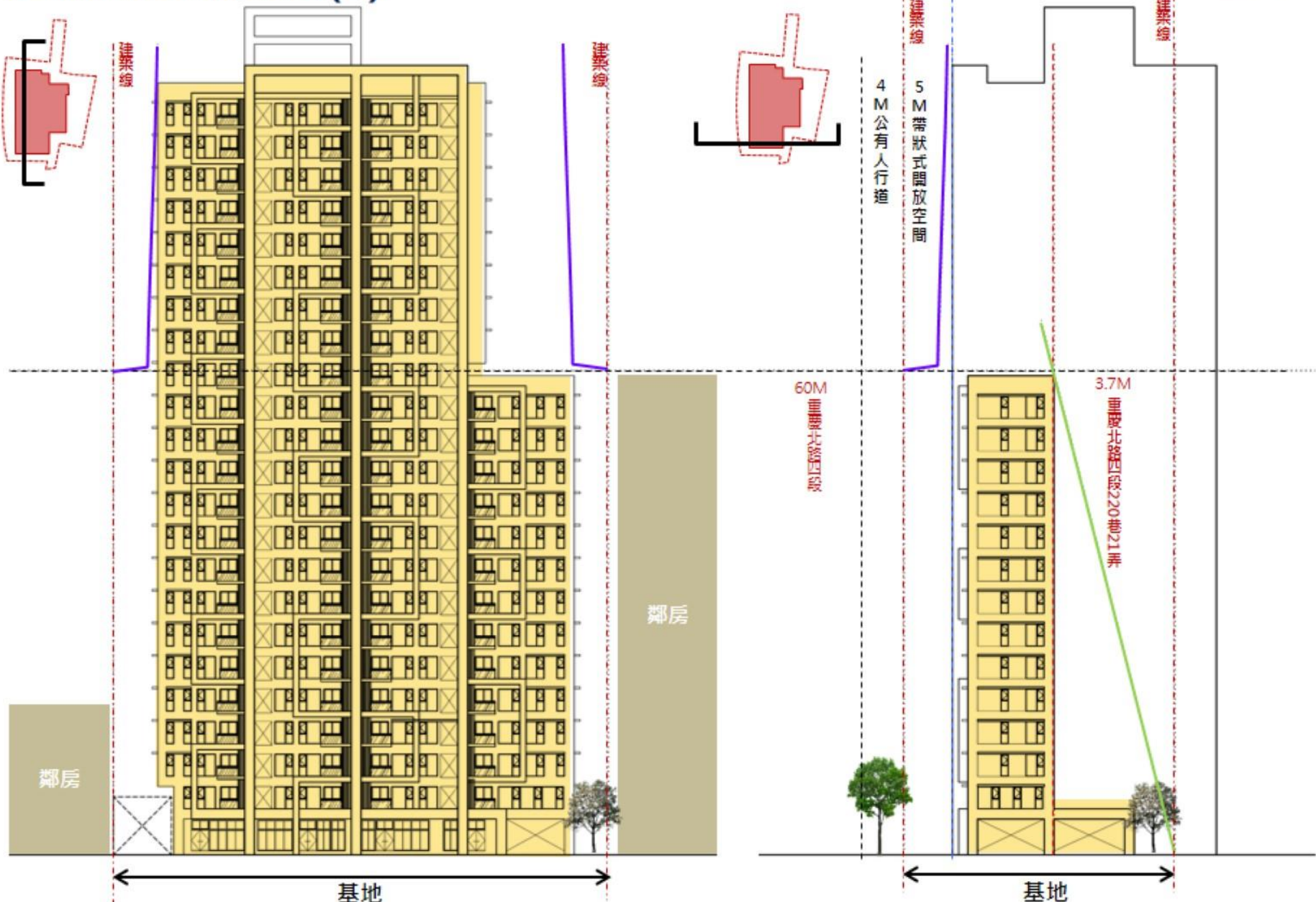
申請容積獎勵項目			獎勵值
中央	綠建築	建築基地及建築物採綠建築設計；2%、4%、6%、8%、10%	6.00%
	智慧建築	建築基地及建築物採智慧建築設計；2%、4%、6%、8%、10%	6.00%
	無障礙住宅	建築物採無障礙住宅設計	5.00%
	耐震設計	取得耐震設計標章	6.00%
	時程獎勵	劃定應實施更新之地區	10.00%
地方	都市環境之貢獻	建築設計(一):退縮及開放空間	1.00%
		建築規劃設計(二) -- 雨水流出抑制設施【給予1%】 基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	1.00%
		建築規劃設計(四)符合審議原則之建築設計類別。	3.00%
	有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(一) -- 捐贈都市更新基金	2.00%
合計			40.00%

建物高度檢討圖(1)



— 1:5 建築物高度比限制線 — 高層建築落物曲線

建物高度檢討圖(2)



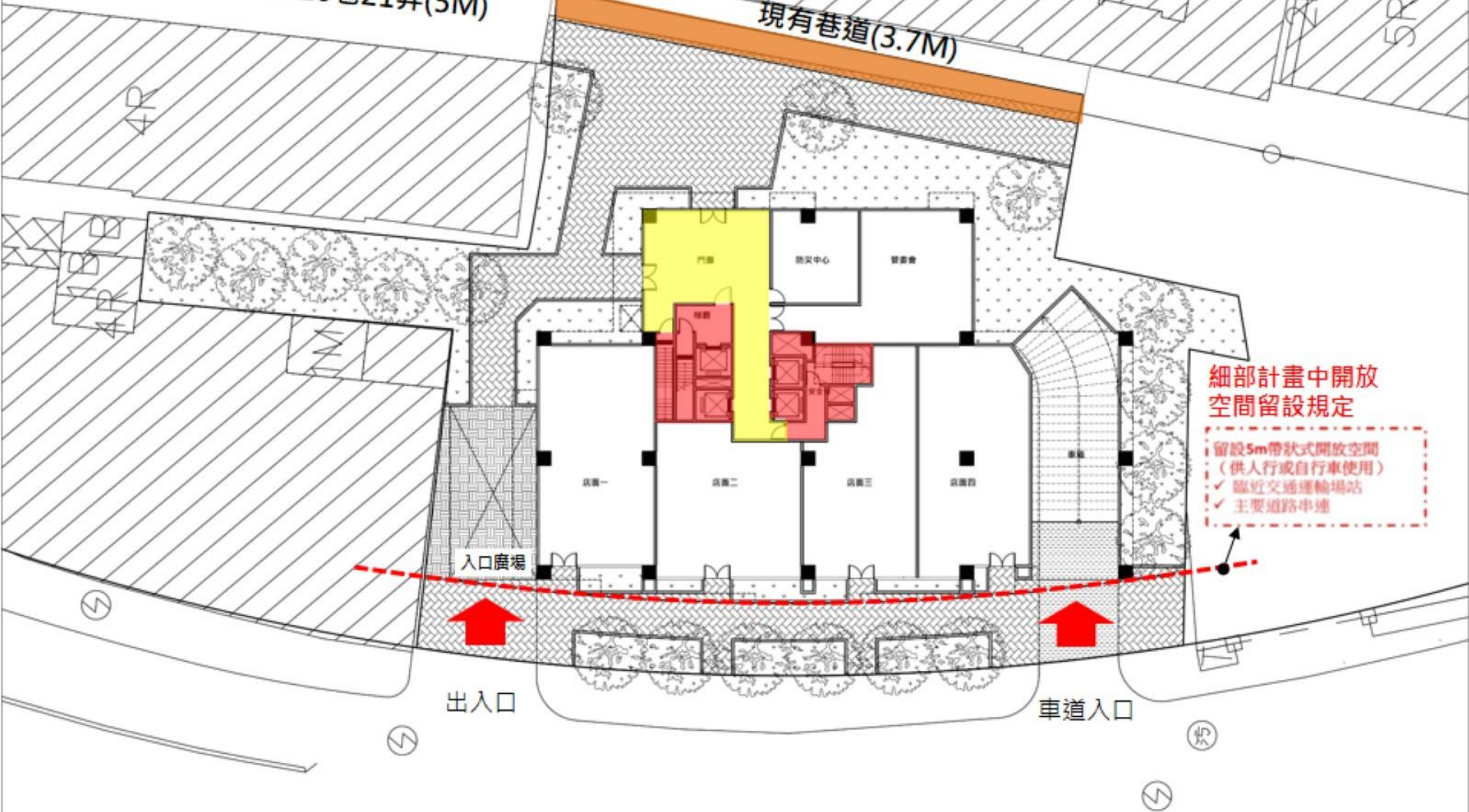
— 後院深度比限制線 — 高層建築落物曲線

地面層配置圖

1.75倍容積獎勵，23F/B4F，應依據高層建築法令檢討，零售使用不超過1000平方公尺，免裝卸位。

重慶北路四段220巷21弄(5M)

現有巷道(3.7M)



細部計畫中開放空間留設規定

- 留設5m帶狀式開放空間 (供人行或自行車使用)
- ✓ 鄰近交通運輸場站
- ✓ 主要道路串連

以上建築規劃僅供參考，尚待臺北市都市更新審議會審議通過。

退縮地，計入法定空地

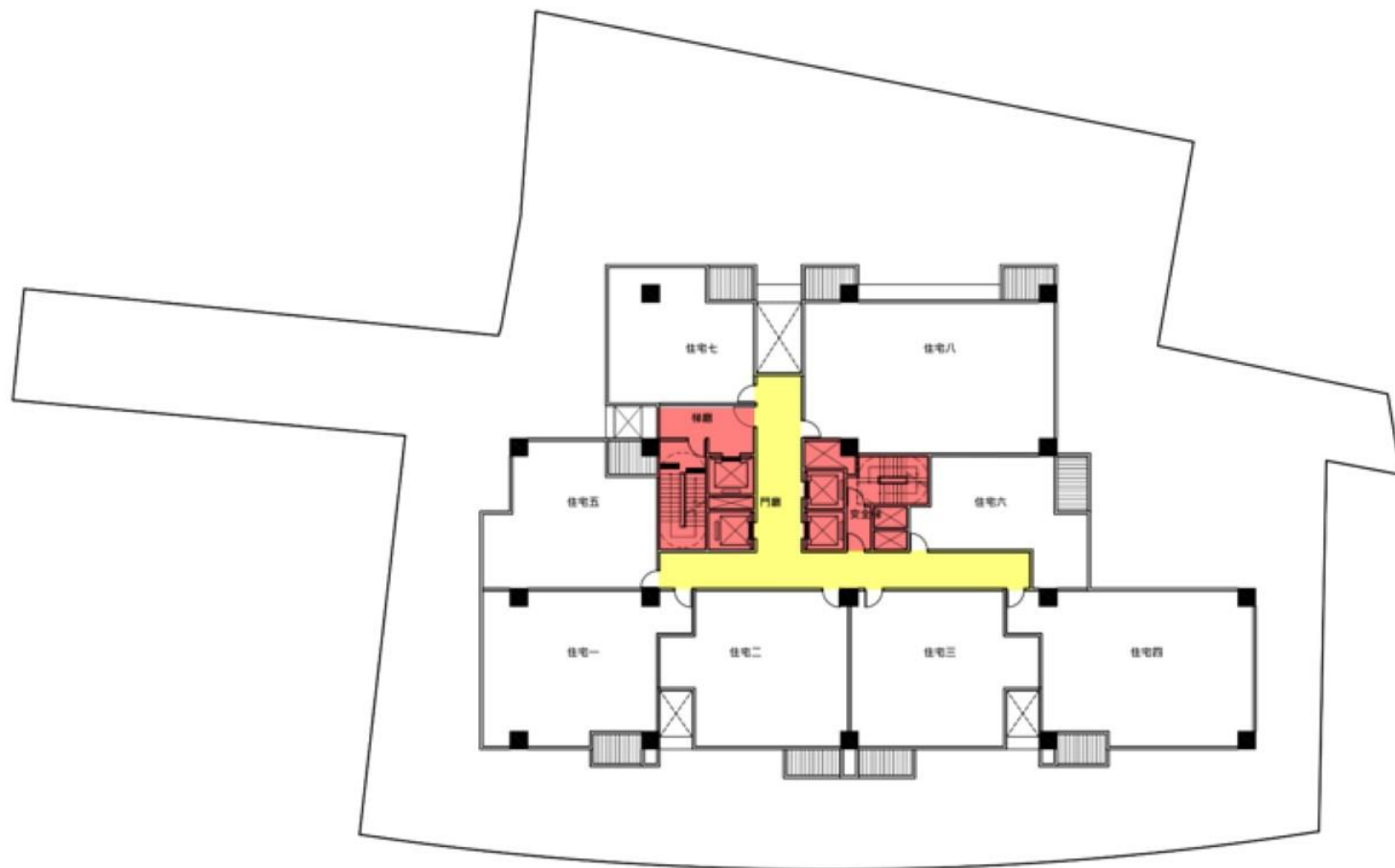
二層平面圖



以上建築規劃僅供參考，尚待臺北市都市更新審議會審議通過。



三~十一標準層平面圖



以上建築規劃僅供參考，尚待臺北市都市更新審議會審議通過。



十二~二十三層平面圖

以下建築規劃僅供參考，尚待臺北市都市更新審議會審議通過。

12F



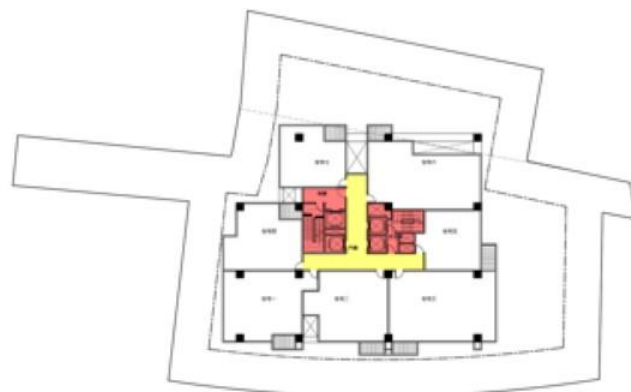
13F~14F



15F



16F~23F



地下層平面圖

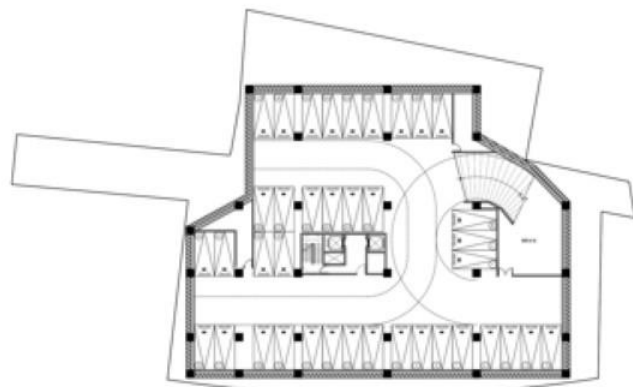
零售業使用不超過1000平方公尺，免裝卸位

B1

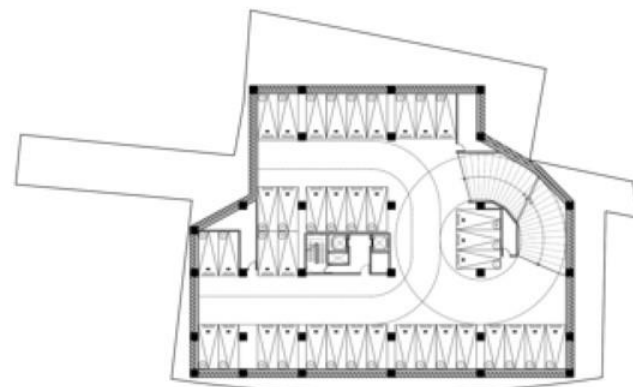


ATC 1000
01/10/10

B4



B2&B3

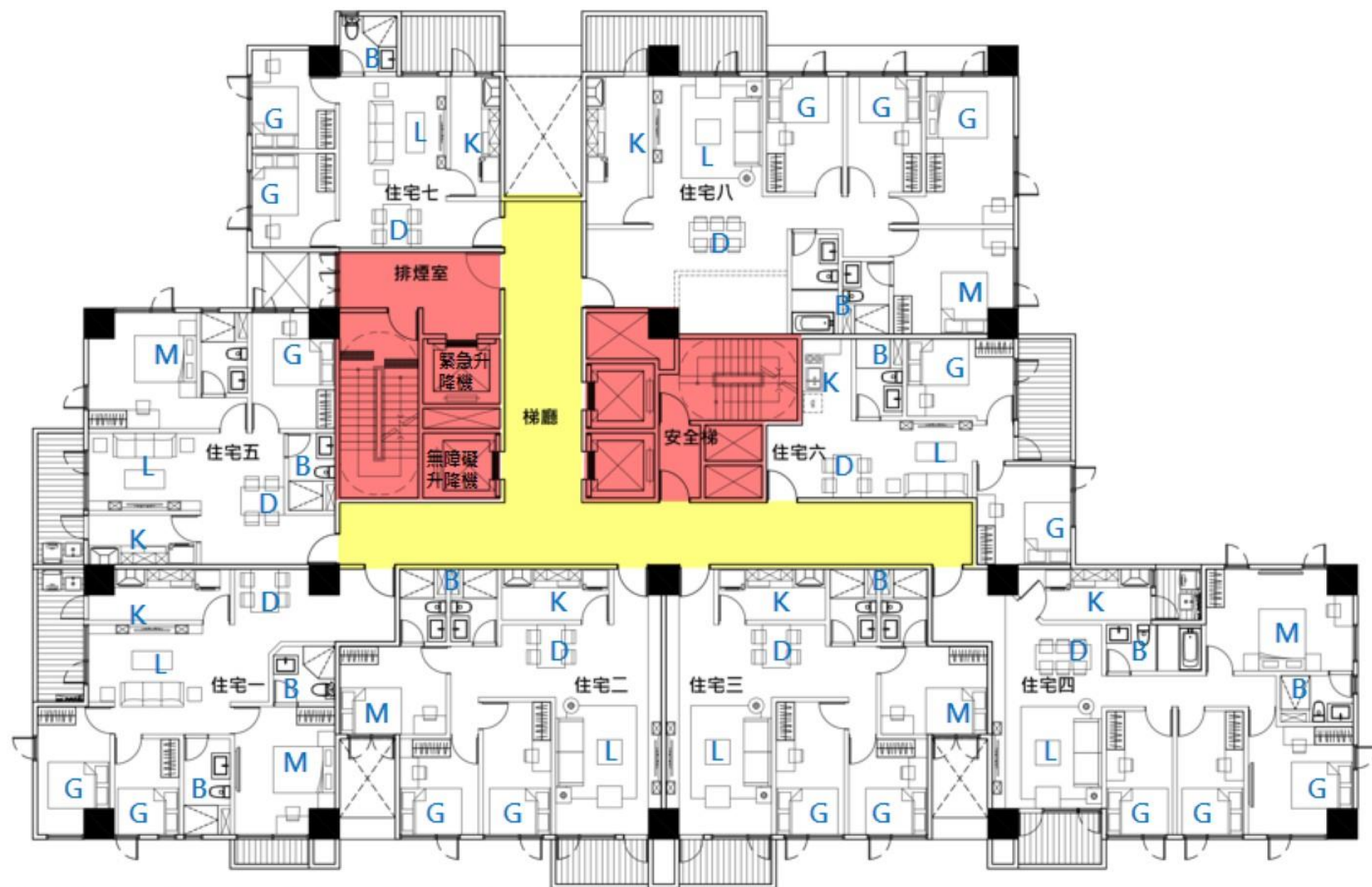


ATC 1000
01/10/10

以上建築規劃僅供參考，尚待臺北市都市更新審議會審議通過。

法定機車位	124席
法定停車位	5席
殘障停車位	2席

標準單元配置圖



以上建築規劃僅供參考，尚待臺北市都市更新審議會審議通過。



各向立面圖

西向立面圖

A3:1/400

南向立面圖

A3:1/400



各向立面圖

東向立面圖

A3:1/400

北向立面圖

A3:1/400

立面透視圖

以下建築模擬僅供參考，尚待臺北市都市更新審議會審議通過。



立面鳥瞰圖

以下建築模擬僅供參考，尚待臺北市都市更新審議會審議通過。





| 財務分配試算

共同負擔、不動產市場調查、更新前估價條件、分回方案模擬

共同負擔

更新成本	337,216 元/坪
營建成本	191,199 元/坪
營建成本 (加計特殊因素)	198,847 元/坪

項目	細項	細項	申請高氣離子獎勵	單位		
			金額			
壹、工程費用	一、重建費用 (A)	(一)拆除工程(建築物拆除費)	-	元		
		(二)新建工程				
			1.營建費用(含公益設施)	1,332,950,946	元	
			2.特殊因素費用	53,318,038	元	
			1.鑑界費	44,000	元	
			2.鑽探費用	300,000	元	
			3.鄰房鑑定費	2,004,000	元	
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費用	12,525,000	元	
			(三)其他必要費用			
			5.相關基金			
			(1)公寓大廈公共基金	2,913,299	元	
			(2)公共開放空間管理維護基金	-	元	
			(3)其他	1,456,650	元	
			6.建築相關規費	372,660	元	
			7.相關委外審查之相關費用	816,475	元	
			8.其他	-	元	
			重建費用(A)合計：	1,406,701,068	元	
			二、公共設施費用(B)	(一)公共設施用地捐贈本市土地成本	-	元
				(二)公共設施用地地上物拆遷補償費用	-	元
	(三)公共設施工程開闢費用	-		元		
	(四)公共設施管理維護經費	-		元		
	公共設施費用(B)合計：	-	元			
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用 ©(屬金錢部分)	(一)協助附近市有建築物整建維護所需相關經費	-	元		
		(二)公益設施管理維護基金	-	元		
		(三)捐贈臺北市都市更新基金	27,112,759	元		
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)合計：	27,112,759	元			

以上為初步成本估算結果，詳細數字仍需臺北市都市更新審議會審議通過。

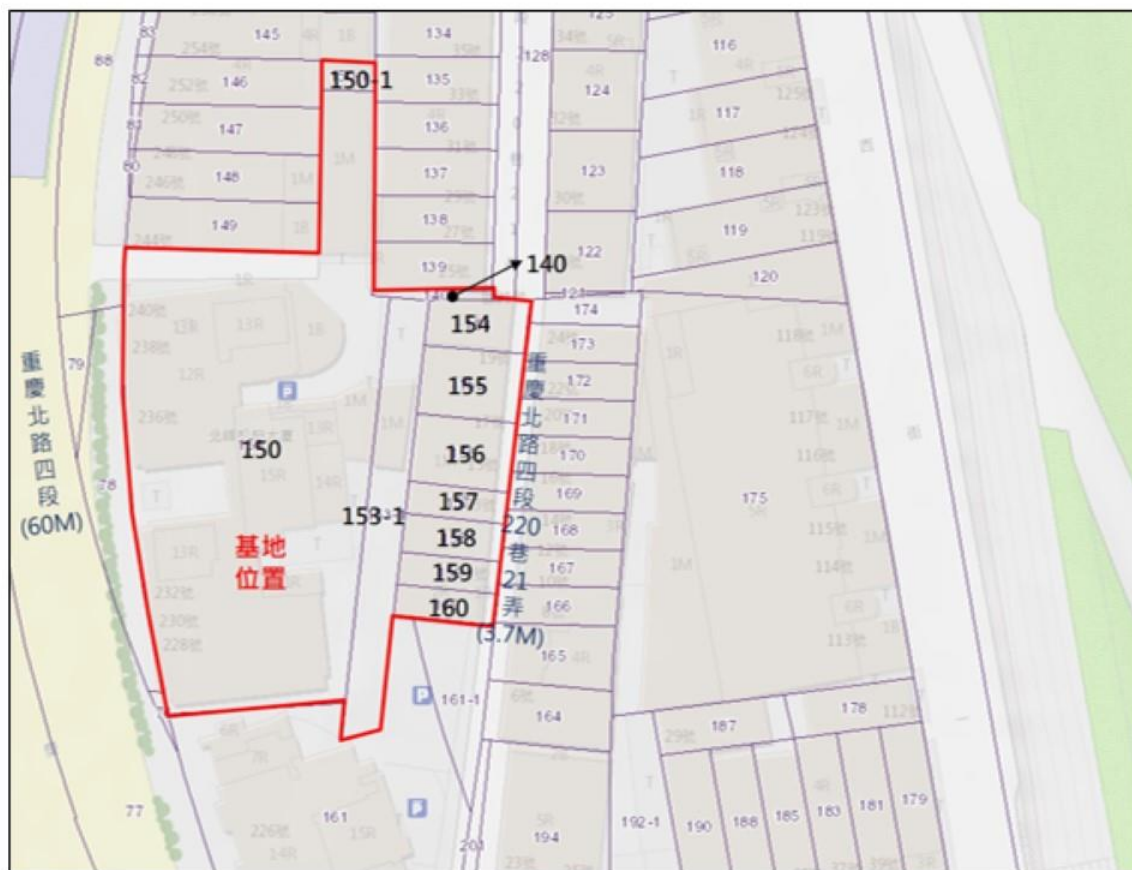
共同負擔

項目	細項	細項	申請高氣離子獎勵	單位	
			金額		
貳、權利變換費用(D)	一、規劃費	(一)建築師規劃設計費(建築設計、監造)	26,288,686	元	
		(二)都市更新規劃費用	11,960,800	元	
		(三)估價費用(含估價師簽證費用)	5,509,350	元	
		(四)更新前測量費用(含技師簽證費用)	800,000	元	
		(五)其他規劃簽證費用	-	元	
	二、土地改良拆遷補償及安置費用	(一)拆遷補償費	1.合法建物	109,374,493	元
			2.其他土地改良物	-	元
		(二)拆遷安置費用(合法建築物)	94,027,633	元	
		(三)佔有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	-	元	
		三、地籍整理費用	3,340,000	元	
		四、其他必要之費用	-	元	
	權利變換費用(D)合計：	251,300,961	元		
	參、申請容積移轉所支付之費用(E)	-	元		
	肆、都市計畫變更負擔費用(F)	-	元		
	伍、貸款利息(G)	64,220,531	元		
陸、稅捐(H)	印花稅	2,083,371	元		
	營業稅	57,710,987	元		
	稅捐(H)合計：	59,794,358	元		
柒、管理費用(I)	對外支付費用	一、營建工程管理費	-	元	
		二、廣告銷售管理費	141,054,662	元	
		三、信託管理費用	11,702,667	元	
	內部支付管理費用	一、人事行政管理費用	87,466,766	元	
		二、風險管理費	301,558,834	元	
	管理費用(I)合計：	541,782,929	元		
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計：			2,350,912,606	元	

以上為初步成本估算結果，詳細數字仍需臺北市都市更新審議會審議通過。

更新前估價條件設定

項目	設定條件
地下層車位計算	重慶北路四段234號地下層及240號地下層以車位產權評估，暫以26輛坡道車位價格合計該價格，再以該總價分算每建坪單價，並據以計算各權利人之持分價值。
原容積獎勵調整	更新前150地號地上建物(松柏大樓)有原容積高於法定容積之情況，並申請原容積獎勵，依據本市都市更新權利變換估價範本規定，核計該土地之容積貢獻調整率。



150地號(松柏大樓)權值

以上估價條件僅供參考，最終須由三家以上專業估價查估評定，並經臺北市都市更新審議會審議通過。

不動產市場分析

- 周遭屋齡五年內**新成屋**電梯大樓行情約**62-68萬/坪**
- 周遭屋齡三十年**中古**電梯大樓行情約**30-36萬/坪**

1	喬崙MIT(RC)
3樓/9層, 107/11, 3年	
32.82坪, 1,830萬, 55.76萬/坪	



2	士科京靈(RC)
8樓/14層, 109/09, 3年	
27.06坪, 1,460萬, 53.95萬/坪	



3	吉美悅河(RC)
14樓/15層, 109/08, 7年	
74.00坪, 4,810萬, 65.00萬/坪	



4	泰晤士(SRC、制震)
7樓/14層, 108/08, 4年	
67.55坪, 4,565萬, 67.58萬/坪	



5	松柏大樓(RC)
8樓/12層, 109/05, 35年	
49.76坪, 1,530萬, 30.80萬/坪	



6	松柏大樓(RC)
11樓/12層, 109/05, 35年	
50.91坪, 1,800萬, 35.40萬/坪	



7	忠誠新村(RC)
6樓/12層, 109/07, 37年	
34.20坪, 1,300萬, 38.00萬/坪	



8	大興華廈(RC)
2樓/7層, 109/04, 41年	
47.70坪, 1,700萬, 35.60萬/坪	



松柏大樓高氯離子版分回模擬

容積獎勵	松柏申請高氯離子獎勵 其他申請 40%獎勵			
建物量體	23F/B4	原所有權人單元		住宅
停車位數量	坡平124席 (法車數量約110席)	是否 主建物 換主建物	一坪可換 新建物X坪	0.77~ 0.91
一樓均價	80.0萬元/坪			
二樓以上均價	65.6萬元/坪			
停車位均價	191萬元/個	是否 產權換產權		0.89~ 0.98
總銷售金額	46.1億元			
共同負擔	23.5億元			
地主分配金額	22.7億元	買回原室內面積 平均補貼金額		554萬元
共同負擔比例	50.9033%			
地主可分配比例	49.0967%	買回原權狀面積 平均補貼金額		151萬元
捐贈都市更新基金	2,711(萬元)			

以上分回模擬僅供參考，最終須由三家以上專業估價查估評定，並經臺北市都市更新審議會審議通過。

松柏大樓住宅分配模擬

- ✓ 室內:為不含陽台扣除公設之使用空間
- ✓ 室內20坪~25坪之戶別因陽台面積較大，室內較小，故找補金額較小。
- ✓ 依目前市場行情推估，坪數越大單價越低，故找補金額較多。
- ✓ 影響換回比例之因素尚有格局規劃、採光面及坐向因素等，越好的條件找補金額越小

松柏申請高氯離子獎勵 其他申請 40%獎勵		
單元	室內換回比例	產權換回比例
室內20坪以下單元	0.79~ 0.86	0.93~ 0.99
平均補貼金額	4,001,148	616,934
室內20坪~25坪單元	0.86~ 0.92	0.92~ 0.97
平均補貼金額	3,807,899	1,128,349
室內25坪~30坪單元	0.81~ 0.84	0.91~ 0.95
平均補貼金額	6,601,184	1,708,379
室內30坪以上單元	0.78~ 0.85	0.89~ 0.93
平均補貼金額	8,917,904	2,956,066

以上分回模擬僅供參考，最終須由三家以上專業估價查估評定，並經臺北市都市更新審議會審議通過。

其他地主各方案分析

- ✓ 140、150-1地號可能無法分配最小單元
- ✓ 153-1地號因所有權人眾多或過小，應無法分回更新後單元
- ✓ 154-160地號為220巷21弄透天，雖有部分地主持分，推測應多為家族關係，可合併選配最小單元。
- ✓ 後巷建物面積皆小於土地面積

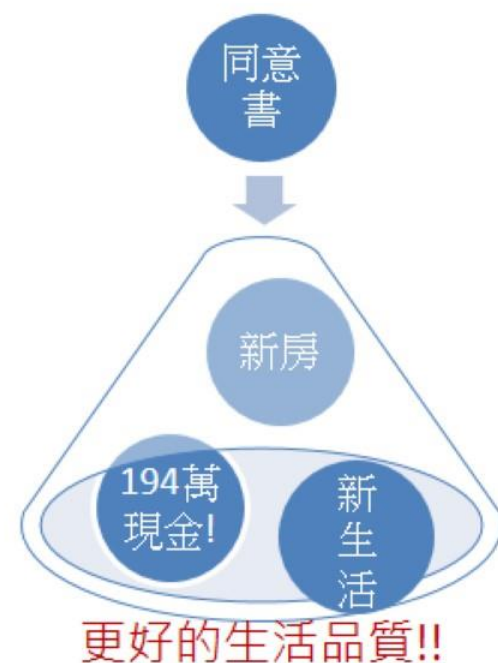
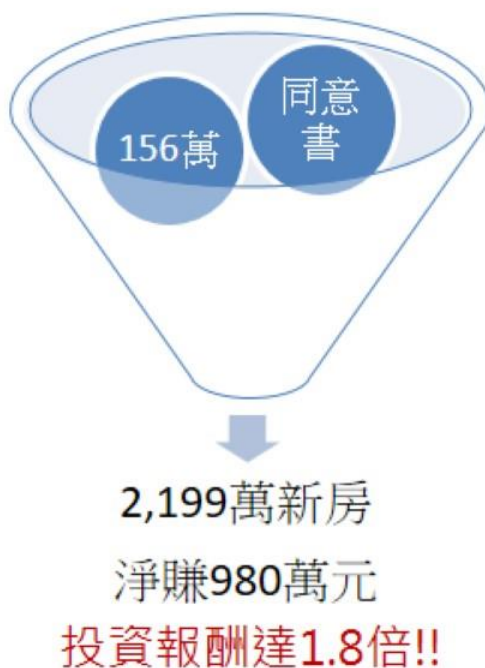
容積獎勵	松柏申請高氯離子獎勵	
	分回權值	其他申請 40%獎勵
單元		對應二樓 以上坪數
140地號 土:4.53坪、建:無	661萬	10.08坪
150-1地號 土:6.05坪、建:無	1,600萬	24.39坪
153-1地號 土:65.64坪、建:無	1億4,634萬	222.95坪
154地號 土:19.97坪、建:未保登	2,800萬	42.67坪
155地號 土:27.23坪、建16.15坪	3,858萬	58.78坪
156地號 土:27.53坪、建22.35坪	3,901萬	59.43坪
157地號 土:13.01坪、建:未保登	1,805萬	27.51坪
158地號 土:15.13坪、建:12.80坪	2,132萬	32.49坪
159、160地號 土:25.41坪、建:43.58坪	3,818萬	58.18坪

以上分回模擬僅供參考，最終須由三家以上專業估價查估評定，並經臺北市都市更新審議會審議通過。

松柏大樓住戶分回方案模擬-以230號10樓為例-室內20.9坪；權狀29.5坪

- 更新後拿錢走人
 - 總計可得**2,043**萬元
 - 可換得下列區域新房
- 維持更新前居住面積
 - 換得權狀**33.5**坪新房
 - 扣除租金補貼須拿出156萬元
- 不出錢
 - 換得權狀**28.2**坪新房
 - 換得新房室內**17.6**坪
 - 獲得**194**萬現金補貼

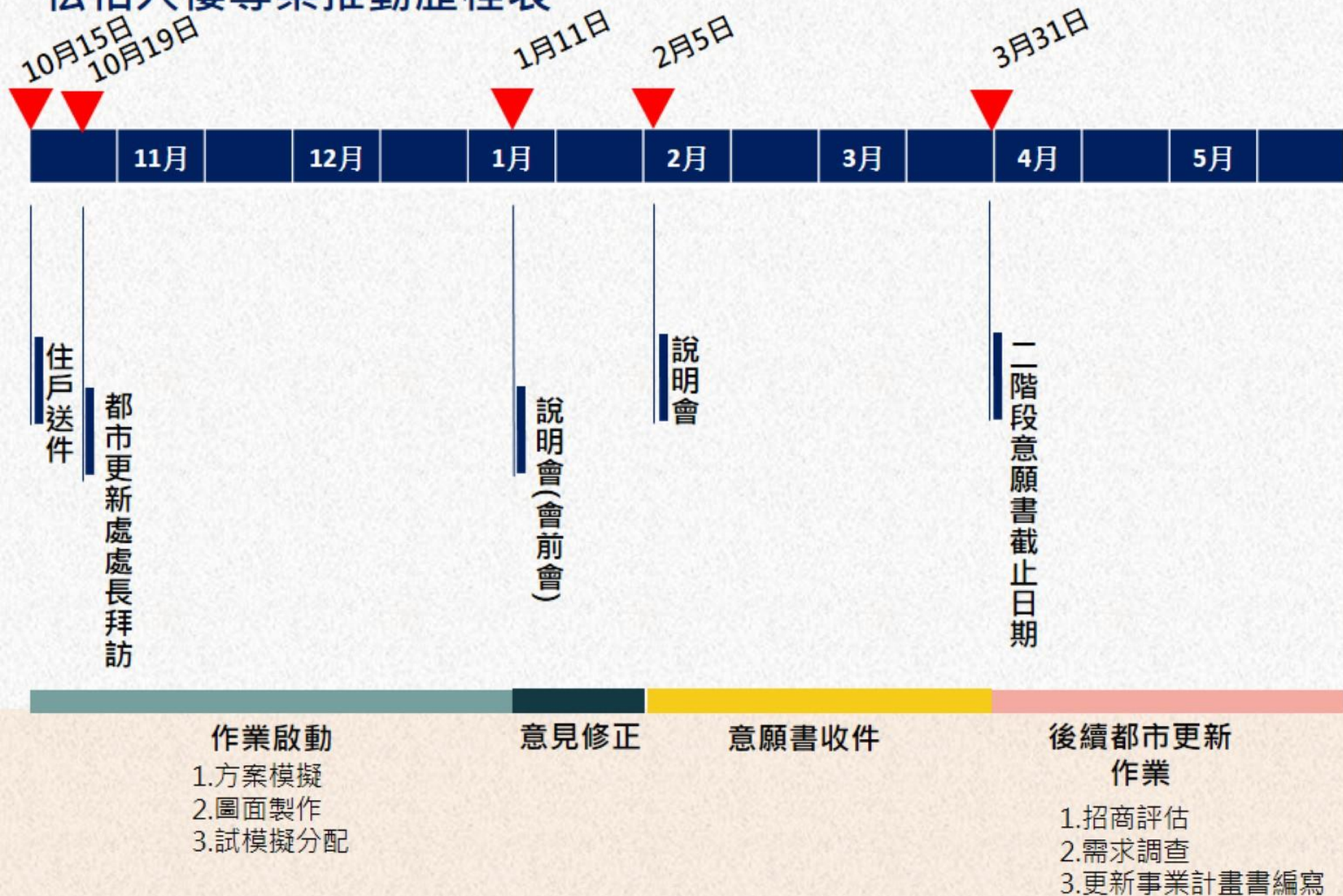
區域	坪數
青田街	14~15坪
天母	22~24坪
士林	26~30坪
社子公園	34~37坪
蘆洲	40~45坪
北大特區	58~68坪
中壢	85~100坪



- ✓ 該戶可領拆遷補償費106萬與租金補貼88萬合計194萬
- ✓ 買回室內面積金額350萬；買回權狀面積金額86萬
- ✓ 更新後分回金額1,849萬；更新前房屋價值1,063萬

以上分回模擬僅供參考，最終須由三家以上專業估價查估評定，並經臺北市都市更新審議會審議通過。

松柏大樓專案推動歷程表



公辦都更2.0意願【二階段意願書徵集】

- 至**110年3月31日前繳交意願書**
- 請**送至松柏大樓管委會**或更新處
- 自行郵寄至本處者：
 - 郵寄收件人：
臺北市都市更新處更新企劃科
 - 郵寄地址：
10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
 - 電話:27815696轉3015
 - 惠請於信封上註明:回擲公辦都更2.0意願書

□ 空白意願書供索取方式

- 松柏大樓管委會
- 都市更新處(南京東路三段168號17樓)
- 掃描下方QR碼自行列印意願書



公辦都市更新2.0專區

附件二：申請意願書格式

臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地參與公辦都市更新意願書

本人_____表達有意願以「臺北市公辦都市更新2.0專案試辦計畫」參與「臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地」公辦都市更新案。

參與土地及建物權利範圍：

一、土地與建物

鄉鎮市區	地段	小段	地號	建號

二、戶數與門牌

門牌號碼			

- 立意願書人確認未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。
- 立意願書人同意本案由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任都市更新實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業，並視個案基地條件申請適當容積獎勵。
- 立意願書人同意本案依臺北市公辦都更實施辦法第6條規定，視本府需求及地區發展特性，於建築基地內，以捐贈樓地板方式設置社會福利設施或其他公益設施；無法捐贈者，則應以提供經費予臺北市都市更新基金替代(依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第2條附表，以申請2%容積獎勵額度為原則)。

立意願書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名蓋章)

簽署
人印

立意願書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名蓋章)

簽署
人印

中 華 民 國 ○ ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

- 1.本意願書僅限於「○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地公辦都市更新案」使用，禁止移作他用。
- 2.如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

現況 捷運連通道出口設置可行性

說明

- ✓ 本案住戶陳情表示，環狀線社子站設置於社正公園，與本案基地間有阻隔，缺乏地下道或天橋連接連，對中正路南側居民前往捷運站造成不便。
- ✓ 建請捷運局於本案基地設計捷運出入口及連通道，造福中正路南側居民。

辦理

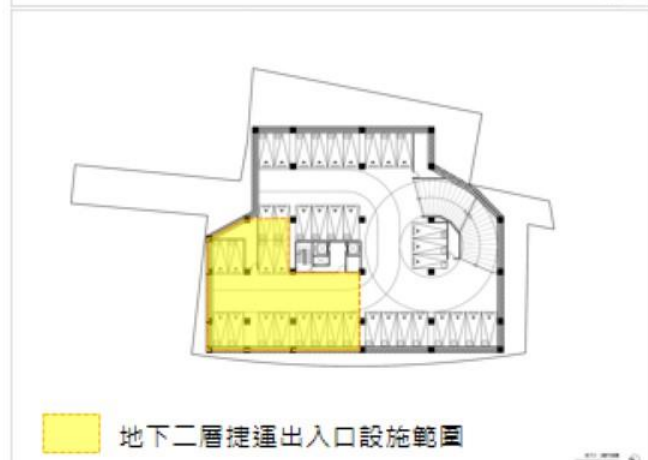
➤ 都市計畫變更程序

- 目前核准之捷運聯合開發場址，並未包含Y24站。
- 若欲申請捷運聯合開發設置出入口，需提報主管機關同意後，提出申請細部計畫變更為捷運開發區，保守時程需一年以上。

➤ 捷運出入口方案

- 欲設置捷運出入口，依捷運局設置標準(含樓梯、電梯、電扶梯及相關機電設施)，需800 m²以上，預計占用地面層2間店面、地下1~2層之停車位。
- 為彌補因捷運出入口規劃損失之店面及車位，需增建地下第五層之停車場，將增加共同負擔、興建工期。

➤ 地下連通道方案：僅規劃地下道連通。



簡報結束 敬請指導

