

擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地

都市更新事業計畫案

【公展版】



實施者：三齊建設事業股份有限公司

受託人：弘傑不動產事業股份有限公司

三門聯合建築師事務所

中華民國 105 年 5 月



總目錄

都市更新事業計畫申請書.....	I	六、航高限制高度檢討.....	6-5
都市更新事業計畫委託書.....	II	柒、處理方式及其區段劃分.....	7-1
都市更新事業計畫切結書.....	III	一、處理方式.....	7-1
臺北市都市更新審議資料表.....	V	二、區段劃分.....	7-1
意見回應綜理表.....	綜-1	捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫.....	8-1
壹、辦理緣起與法令依據.....	1-1	玖、整建或維護計畫.....	9-1
一、辦理緣起.....	1-1	壹拾、重建區段之土地使用計畫.....	10-1
二、法令依據.....	1-1	一、現有巷道廢止或改道計畫(本案無).....	10-1
貳、計畫地區範圍.....	2-1	二、都市計畫土地使用強度.....	10-1
一、基地位置.....	2-1	三、申請容積獎勵項目及額度.....	10-1
二、更新單元範圍.....	2-1	四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別.....	10-7
參、實施者.....	3-1	五、建築興建計畫.....	10-7
一、實施者基本資料.....	3-1	六、綠建築.....	10-40
二、本案信託概況.....	3-1	壹拾壹、都市設計與景觀計畫.....	11-1
肆、計畫目標.....	4-1	一、設計目標及構想.....	11-1
一、配合政府都市發展政策，改善實質環境.....	4-1	二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位.....	11-1
二、促進土地合理利用，建立良善之社會網絡關係.....	4-1	三、人車動線設計原則.....	11-7
三、形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀.....	4-1	四、都市防災措施檢討.....	11-7
伍、現況分析.....	5-1	五、無障礙環境設計檢討.....	11-7
一、土地及合法建築物權屬.....	5-1	六、景觀植栽設計構想.....	11-8
二、土地使用及建築物現況.....	5-4	七、基地內受保護樹木檢討(本案無).....	11-8
三、附近地區土地使用現況.....	5-4	壹拾貳、防災與逃生避難計畫.....	12-1
四、公共設施現況.....	5-4	一、避難動線規劃原則.....	12-1
五、更新單元周邊環境分析.....	5-5	二、避難空間規劃構想.....	12-1
六、附近地區交通現況.....	5-12	三、防救災通道指定.....	12-1
七、房地產市場調查.....	5-15	四、消防救災專用區檢討.....	12-5
陸、細部計畫及其圖說.....	6-1	壹拾參、實施方式及有關費用分擔.....	13-1
一、相關都市計畫.....	6-1	一、實施方式.....	13-1
二、都市更新計畫書.....	6-4	二、辦理權利變換計畫之分配方式(選配原則).....	13-1
三、土地使用分區說明.....	6-5	三、有關費用分擔.....	13-2
四、都市計畫變更構想.....	6-5	壹拾肆、拆遷安置計畫.....	14-1
五、大眾捷運系統兩側禁建限建檢討.....	6-5		

一、地上物拆遷計畫.....	14-1	附錄一、更新單元公告函.....	附錄-1
二、建築物之補償與安置.....	14-1	附錄二、事業概要核准函.....	附錄-2
壹拾伍、財務計畫.....	15-1	附錄三、事業概要案展延公文.....	附錄-3
一、成本說明.....	15-1	附錄四、實施者證明文件.....	附錄-5
二、收入說明.....	15-8	附錄五、住戶管理規約(草案).....	附錄-7
三、用負擔計算.....	15-9	附錄六、建材設備等級.....	附錄-16
四、財務分析.....	15-9	附錄七、各項委託合約及報價單.....	附錄-20
壹拾陸、管理維護計畫.....	16-1	附錄八、鄰房鑑定清冊.....	附錄-30
一、管理委員會.....	16-1	-	
二、管理委員會之保管、公告及移交責任.....	16-1		
三、管理費、公共基金之管理及運用.....	16-1		
四、特別約定事項.....	16-1		
壹拾柒、效益評估.....	17-1		
一、更新前後效益評估比較.....	17-1		
二、實施後實質效益評估.....	17-1		
壹拾捌、實施進度.....	18-1		
壹拾玖、相關單位配合辦理事項(本案無).....	19-1		
貳拾、其他應加表明之事項.....	20-1		
一、本案所設置網站及更新服務據點.....	20-1		
二、國有土地處理原則.....	20-1		

圖目錄

圖 2-1	更新單元位置圖.....	2-2	圖 10-23	屋突層平面面積檢討圖	10-28
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖.....	2-3	圖 10-24	地下一層平面圖	10-29
圖 2-3	更新單元地形套繪圖.....	2-4	圖 10-25	地下二層平面圖	10-30
圖 5-1	更新單元公、私有土地分布圖.....	5-6	圖 10-26	地下三層平面圖	10-31
圖 5-2	更新單元建築物套繪圖.....	5-7	圖 10-27	地下四層平面圖	10-32
圖 5-3	建築物門牌座落位置示意圖.....	5-8	圖 10-28	地下層平面面積檢討圖	10-33
圖 5-4	更新單元周邊道路狀況與建物使用現況圖.....	5-9	圖 10-29	北向立面圖	10-34
圖 5-5	更新單元公共設施分布示意圖.....	5-10	圖 10-30	南向立面圖	10-35
圖 5-6	更新單元周邊環境分析圖.....	5-11	圖 10-31	西向立面圖	10-36
圖 5-7	交通系統圖.....	5-14	圖 10-32	東向立面圖	10-37
圖 5-8	房地產市場案例分布圖.....	5-16	圖 10-33	剖面圖	10-38
圖 6-1	都市計畫圖.....	6-3	圖 10-34	機場禁限建管制查詢圖	10-39
圖 6-2	規劃構想圖.....	6-6	圖 10-35	綠建築標章標誌	10-40
圖 6-3	使用分區圖.....	6-7	圖 10-36	參考台灣原生植物圖鑑以本土原生種、誘鳥誘蝶植栽為主	10-42
圖 7-1	區段劃分圖.....	7-1	圖 10-37	地面層景觀 設計配置圖	10-42
圖 10-1	人行步道留設位置圖.....	10-4	圖 10-38	19 層景觀 設計配置圖.....	10-43
圖 10-2	都更成果告示牌位置圖.....	10-5	圖 10-39	屋突層景觀 設計配置圖	10-43
圖 10-3	人行步道面積檢討圖.....	10-6	圖 10-40	Q2 透水鋪面保水設計概念圖	10-44
圖 10-4	道路陰影檢討圖.....	10-9	圖 10-41	Q3 花園土壤雨水截留設計概念圖	10-44
圖 10-5	冬季日照陰影檢討圖.....	10-10	圖 10-42	Q5 地下礫石滲透貯集設計概念圖	10-44
圖 10-6	建築物高度比及後院削線檢討圖.....	10-11	圖 10-43	採用具有省水標章認證之器具	10-49
圖 10-7	一層平面圖.....	10-12	圖 10-44	雨水貯留利用設施用於綠地澆灌其流程圖	10-49
圖 10-8	一層平面面積檢討圖.....	10-13	圖 10-45	雨水再利用系統示意圖	10-49
圖 10-9	二層平面圖.....	10-14	圖 10-46	密閉垃圾桶象	10-50
圖 10-10	二層平面面積檢討圖.....	10-15	圖 10-47	資源分類桶意象	10-50
圖 10-11	三至十一層平面圖.....	10-16	圖 10-48	垃圾冷藏設備	10-50
圖 10-12	三至十一層平面面積檢討圖.....	10-17	圖 10-49	落葉堆肥桶示意圖	10-50
圖 10-13	十二層平面圖.....	10-18	圖 11-1	設計說明圖	11-2
圖 10-14	十二層平面面積檢討圖.....	10-19	圖 11-2	北向及南向立面彩圖	11-3
圖 10-15	十三至十七層平面圖.....	10-20	圖 11-3	西向及東向立面彩圖	11-4
圖 10-16	十三至十七層平面面積檢討圖.....	10-21	圖 11-4	量體環境融合度模擬圖(一)	11-5
圖 10-17	十八至十九層平面圖.....	10-22	圖 11-5	量體環境融合度模擬圖(二)	11-6
圖 10-18	十八至十九層平面面積檢討圖.....	10-23	圖 11-7	人車動線示意圖	11-9
圖 10-19	二十層平面圖.....	10-24	圖 11-8	空調主機位置說明圖	11-10
圖 10-20	二十一層平面圖.....	10-25	圖 11-9	夜間照明計畫圖	11-11
圖 10-21	二十至二十一層平面面積檢討圖.....	10-26	圖 11-10	一層景觀配置說明圖	11-12
圖 10-22	屋突層平面圖.....	10-27	圖 11-11	一層植栽配置圖-喬木	11-13

圖 11-12 一層植栽配置圖-灌木.....	11-14	附圖 3 人行步道面積檢討圖	附錄-15
圖 11-13 一層鋪面配置圖.....	11-15		
圖 11-14 二層景觀配置說明圖.....	11-16		
圖 11-15 二層植栽配置圖-喬木.....	11-17		
圖 11-16 二層植栽配置圖-灌木.....	11-18		
圖 11-17 屋突層景觀配置說明圖.....	11-19		
圖 11-18 屋突層植栽配置圖-喬木.....	11-20		
圖 11-19 屋突層植栽配置圖-灌木.....	11-21		
圖 11-20 綠覆率檢討說明圖.....	11-22		
圖 11-21 一層綠覆率檢討說明圖.....	11-23		
圖 11-22 二層綠覆率檢討圖.....	11-24		
圖 11-23 屋突層綠覆率檢討說明圖.....	11-25		
圖 11-24 一層照明計畫配置圖.....	11-26		
圖 11-25 二層照明計畫配置圖.....	11-27		
圖 11-26 屋突層照明計畫配置圖.....	11-28		
圖 11-27 景觀植栽剖面圖(一).....	11-29		
圖 11-28 景觀植栽剖面圖(二).....	11-30		
圖 11-29 景觀植栽剖面圖(三).....	11-31		
圖 11-30 景觀植栽樹穴剖面示意圖.....	11-32		
圖 11-31 圍牆設置位置示意圖.....	11-33		
圖 11-32 圍牆透空率檢討圖.....	11-34		
圖 12-1 更新單元防災避難動線示意圖.....	12-2		
圖 12-2 更新單元防救災空間系統規劃示意圖.....	12-3		
圖 12-3 更新單元防救災空間系統規劃示意圖.....	12-4		
圖 12-4 防災避難動線圖.....	12-6		
圖 12-5 消防救災空間剖面圖.....	12-7		
圖 12-6 消防救災空間一層平面圖.....	12-8		
圖 12-7 消防救災空間二層平面圖.....	12-9		
圖 12-8 消防救災空間三至十一層平面圖.....	12-10		
圖 12-9 消防救災空間十二層平面圖.....	12-11		
圖 12-10 消防救災空間十三至十六層平面圖.....	12-12		
圖 12-11 消防救災空間十七層平面圖.....	12-13		
圖 12-12 消防救災空間十八至十九層平面圖.....	12-14		
圖 12-13 消防救災空間二十層平面圖.....	12-15		
圖 12-14 消防救災空間二十一層平面圖.....	12-16		
圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖.....	15-5		
附圖 1 人行步道留設位置圖.....	附錄-13		
附圖 2 都更成果告示牌位置圖.....	附錄-14		

表目錄

表 5-1	更新單元土地權屬清冊表.....	5-1	表 15-6	鄰房鑑定費估算表	15-5
表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊表.....	5-2	表 15-7	土地平均公告現值表	15-7
表 5-3	更新單元土地權屬公私有狀況統計表.....	5-4	表 15-8	更新整體開發收益表	15-8
表 5-4	同意參與更新事業計畫統計表.....	5-4	表 15-9	現金流量表	15-10
表 5-7	周邊都市更新單元表.....	5-5	表 17-1	計畫效益評估說明表	17-1
表 5-8	更新單元鄰近公車站行經路線表.....	5-12	表 18-1	實施進度表	18-1
表 5-9	更新單元周邊停車場停車數統計表.....	5-12			
表 5-10	區域個案分析表.....	5-15			
表 6-1	原發布實施計畫名稱及文號.....	6-1			
表 6-2	道路系統表.....	6-1			
表 6-3	都市計畫區內各分區居住密度及使用住宅樓地板面積表.....	6-1			
表 6-4	計畫範圍內公共設施服務水準與法定標準比較說明表.....	6-2			
表 6-5	公共設施說明表.....	6-2			
表 6-6	原計畫及修訂使用面積分配表.....	6-2			
表 6-7	更新單元內土地使用分區面積表.....	6-5			
表 10-1	本案之申請獎勵容積預估申請額度說明表.....	10-3			
表 10-2	更新後面積計算表.....	10-8			
表 10-3	EEWH-RS 綠建築標章評估總表	10-40			
表 10-4	EEWH-RS 各指標計分法	10-41			
表 10-5	EEWH-RS 分級評分基準(單位：分).....	10-41			
表 10-6	綠化量指標評估表.....	10-44			
表 10-7	基地保水指標評估表.....	10-45			
表 10-8	外牆平均熱傳透率 U_{aw} 評估表(參考).....	10-45			
表 10-9	屋頂平均熱傳透率 U_{ar} 評估表(參考).....	10-45			
表 10-10	日常節能指標評估表.....	10-47			
表 10-11	二氧化碳減量指標評估表.....	10-48			
表 10-12	水資源指標評估表.....	10-50			
表 10-13	污水及垃圾改善指標評估表.....	10-51			
表 13-1	更新事業實施所需費用項目表.....	13-2			
表 14-1	合法建築物拆遷補償費用明細表.....	14-2			
表 14-2	合法建築物拆遷安置費用明細表.....	14-3			
表 14-3	其他土地改良物拆遷補償費用明細表.....	14-4			
表 15-1	更新總成本估算表.....	15-1			
表 15-2	營建工程標準單價計算表 (第三級)	15-3			
表 15-3	營建費用估算表.....	15-4			
表 15-4	建築師酬金標準估算表.....	15-4			
表 15-5	公寓大廈之公共基金估算表.....	15-4			

都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

■ 案名：

「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積

一、位置範圍

臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地，本更新單元位於復興南路一段 295 巷以南、大安路一段以西、大安路一段 206 巷以北及復興南路一段 279 巷 30 弄以東所圍之街廓範圍內，為一非完整街廓。

二、土地

本更新單元土地為臺北市大安區復興段三小段 588、589、590、593、594、595、596、597、598、599 及 600 地號等 11 筆土地，土地面積 1,868.00 m²(約 565.07 坪)。

三、合法建築物

合法建物計有臺北市大安區復興段三小段 101、102、103、104、105、277、278、279、280、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、409、410、411、412、425、426、427、435、436、437、442、443、444、465、466、467、1012、1013、1014、1015、1256、1257 及 1258 建號等 44 筆建物，合法建物總面積 5,114.84 m²(約 1,547.24 坪)。

■ 土地使用分區

臺北市大安區復興段三小段 588、589、590、593、594、595、596、597、598、599 及 600 地號等 11 筆土地，土地使用分區為第四種住宅區。

■ 申請理由及依據

依據都市更新條例「第 19 條、第 22 條及第 29 條」規定申請實施都市更新事業，業已於中華民國 104 年 9 月 21 日(星期一)下午 4 時整分於空軍官兵活動中心-會議室(臺北市大安區仁愛路三段 145 號二樓)召開本都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，檢具都市更新事業計畫及權利變換計畫報告書併同公聽會紀錄、私有土地及合法建物所有權人 2/3 以上及其面積 3/4 以上之事業計畫同意書及其他相關證明文件。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫及權利變換計畫案核定實施。

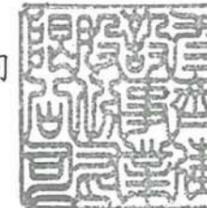
申請人：三齊建設事業股份有限公司

統一編號：86289332

代表人：張利益

聯絡住址：臺北市大安區忠孝東路四段 320 號 11 樓

聯絡電話：(02) 2773-2228



中 華 民 國 104 年 11 月 13 日



都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 弘傑不動產事業股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588、589、590、593、594、595、596、597、598、599 及 600 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立此委託書如上。

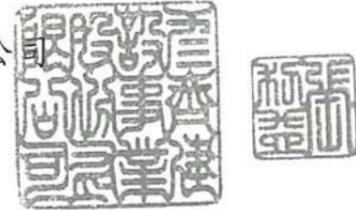
委託人：三齊建設事業股份有限公司

統一編號：86289332

代表人：張利益

聯絡住址：臺北市大安區忠孝東路四段 320 號 11 樓

聯絡電話：(02) 2773-2228



受託人：弘傑不動產事業股份有限公司

負責人：湯秋宜

統一編號：12956520

聯絡住址：臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5

聯絡電話：(02) 2507-1910



中 華 民 國 104 年 11 月 () 日



都市更新事業計畫及權利變換計畫委託書

茲委託 三門聯合建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588、589、590、593、594、595、596、597、598、599 及 600 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之建築設計、出列席本案都市更新審議及本案相關建築規劃設計圖說由建築師簽證負責等相關事宜。特立此委託書如上。

委託人：三齊建設事業股份有限公司

統一編號：86289332

代表人：張利益

聯絡住址：臺北市大安區忠孝東路四段 320 號 11 樓

聯絡電話：(02) 2773-2228



受託人：三門聯合建築師事務所

統一編號：01045498

建築師：白省三

聯絡住址：臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓

聯絡電話：(02)2702-7146



中 華 民 國

104

年

11

月

11

日

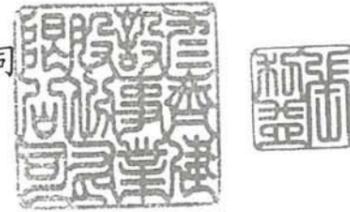


都市更新事業計畫及權利變換計畫切結書

- 一、立切結書人 三齊建設事業股份有限公司，茲切結所檢附擬訂臺北市大安區復興段三小段 588、589、590、593、594、595、596、597、598、599 及 600 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 三齊建設事業股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致
臺北市政府

切結書人：三齊建設事業股份有限公司
統一編號：86289332
代表人：張利益
聯絡住址：臺北市大安區忠孝東路四段 320 號 11 樓
聯絡電話：(02) 2773-2228



中 華 民 國 104 年 11 月 11 日



臺北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)				請勾選送審類別 <input checked="" type="checkbox"/> A: 公開展覽 <input type="checkbox"/> B: 委員會審 <input type="checkbox"/> C: 核定					
案名	擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案				基地地號	臺北市大安區復興段三小段 588、589、590、593、594、595、596、597、598、599 及 600 地號等 11 筆土地				
土地 使用 及 環境 設計 資料	基地使用分區	第四種住宅區	法定建蔽率	50%	法定汽車停車位	81 位	更新前後戶數 (前/後)	更新前 44 戶 / 更新後 69 戶		
	基地面積	1,868.00 m ²	實設建蔽率	49.78%	實設汽車停車位	115 位	安置戶數 (合法/違章)	44 戶 / 0 戶		
	總樓地板面積	15,521.44 m ²	法定容積率	300%	法定機車停車位	93 位	提供公益設施種類、樓層	—		
	工業使用容積	—	實設容積率	400.73%						
	住宅使用容積	6,805.26 m ²	住宅單元	65 戶	實設機車停車位	97 位	面積	—		
	商業使用容積	341.25 m ²	商業單元	3 戶	法定裝卸停車位	—	開闢計畫道路情形	—		
	其它使用容積： 宗祠及宗教建築(教堂)	307.12 m ²	其他單元： 宗祠及宗教建築(教堂)	1 戶	實設裝卸停車位	—	面積	—		
	各樓層 使用概況	地下層	停車空間、機房、防空避難室、防災中心			地下層樓地板面積 地下開挖規模	1,400.82 m ² ×4=5,603.28 m ² 開挖率 74.99%	留設人行步道情形	基地北側、西側及南側退縮留設人行 步道	
		地面層與低層部 標準層	門廳、一般零售業(甲)組、宗祠及宗教建築(教堂)、多戶住宅、管委會空間					面積	705.56 m ²	
		頂層部	梯間、機房、電梯機房、水箱			其他	—			
最大樓層數		—			21 層	—				
				建物高度	76.20M					
				屋頂突出物高度	8.20M					
適用 獎勵 類型 及 獎勵 面積 額 度	臺北市都市更新自治條例規定		F0	5,604.00 m ²	適用 獎勵 類型 及 獎勵 面積 額 度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—		
			△F1	—			獎勵樓地板面積	—		
			△F2	—			增設公用停車空間鼓勵要點	增設公用停車數量	—	
			△F3	280.20 m ²			其他：	獎勵樓地板面積	—	
			△F4	—				接受樓地板面積	—	
			△F5	1,602.20 m ²				合計	—	
△F6	1,882.40 m ²	—	—							
實施者		三齊建設事業股份有限公司			電話	(02) 2773-2228				
地址		臺北市大安區忠孝東路四段 320 號 11 樓			傳真	(02) 2773-0255				
設計人		弘傑不動產事業股份有限公司	三門聯合建築師事務所		電話	(02) 2507-1910	(02) 2702-7146			
地址		臺北市中山區長安東路二段 81 號 9 樓之 5	臺北市仁愛路四段 64 號 8 樓		傳真	(02) 2507-2138	(02) 2701-8349			
辦理 過程	過程		日期	發文字號	備註	過程		日期	發文字號	備註
	1	更新單元公告	民國 96 年 5 月 14 日	府都新字第 09601880900 號		9	事業計畫及權利變換計畫公告實施			
	2	事業概要核准	民國 103 年 3 月 18 日	府都新字第 10230891902 號						
	3	自辦事業計畫及權利變換計畫公聽會	民國 104 年 9 月 21 日	三齊字第 1040902 號						
	4	申請事業計畫及權利變換計畫報核								
	5	公開展覽期間								
	6	公辦事業計畫及權利變換計畫公聽會								
	7	召開幹事會								
	8	召開委員會								

填表人(申請單位): 三齊建設事業股份有限公司 (受託單位): 弘傑不動產事業股份有限公司 (受託單位): 三門聯合建築師事務所

簽章處:   簽章處:   簽章處:  

填表日期: 民國 104 年 11 月 11 日

「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公有土地意見回應綜理表

項目	項目	意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	內政部警政署保安警察第一總隊 (依 104 年 12 月 15 日北市都新事字第 10432419720 號函轉 104 年 12 月 10 日保後字第 1049005276 號函)	(一) 有關本總隊經管臺北市大安區復興段三小段 599 地號土地及同小段 278 建號建物，參與都市更新事業計畫案，因後續大樓管理費及使用面積符合宿舍管理手冊規定，正重新評估修正，請查照。 (二) 復貴局 104 年 12 月 7 日北市都新字第 10432419710 號函辦理。	(一) 敬悉。 (二) -	(一) - (二) -



「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：104 年 9 月 21 日下午 4 時整

開會地點：空軍官兵活動中心-會議室（臺北市大安區仁愛路三段 145 號二樓）

主持人：三齊建設股份有限公司 張利益 董事長

項目	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	住戶-陳	<p>(一) 本案更新後總車位共計 135 個，包含地下一至三層樓停車位數量皆為 33 個，地下四層為 36 個停車位，然於簡報收益分析章節說明總車位數卻為 109 個?兩者之間所差之 6 個車位是否為建設公司所有?</p> <p>(二) 關於相關資料於公開網站平台，以不涉及隱私之疑問為主。</p>	<p>(一) 本案共計 115 個車位，地下一層為 13 個停車位，其中 6 個停車位為公設，未來作為社區訪客使用並由管委會統一管理。</p> <p>(二) 考量個資法等，實施者會將通案性疑問登載於公開網站平台，較具隱私之問題則不登載。</p>	<p>(一) 事業計畫報告書附錄-7</p> <p>(二) -</p>
二	住戶-鄭	<p>(一) 於未來辦理過程中若遭逢資金及營運問題，是否有相關補償機制?如何改善受影響時程?</p> <p>(二) 更新後估價之坪數與現況建築面積是否相符，未來變異為何，請概述相關應變措施?請說明簡報 P11 及 P73 所述單價為何?</p> <p>(三) 關於合約與權利變換之法律位階何者較高?若有所抵觸將如何處理?</p>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本案將以銀行信託及續建方式由銀行接管辦理，以保障所有權人權益。 2、都更程序時程說明如下： <ol style="list-style-type: none"> (1) 申請階段及核定階段，本案目前為申請階段，其時程異動則因審查時程而有異。 (2) 未來核定完工後時程異動，得於信託及續建程序內載明實施者無故未履行工程進度，則銀行得以接管本案繼續辦理，故合約內皆可載明相關規定。 (3) 本案未來申報開工後，將定期申報工程進度予都市更新處備查，若程序有異，都市更新處將要求實施者說明，故辦理過程中皆有許多機制可掌控工程進度，合建合約可能也可載明若無故動工可有相關補償機制。 <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本案更新後估價坪數盡量以符合現況面積及所有權人須求面積規劃，未來經臺北市都市更新及爭議處理審議會獎勵值審議結果為準。 2、簡報 P73 單價為權利變換選屋價格，簡報 P11 價格為總銷售價值。 <p>(三) 合建合約為私契約，權利變換實施辦法為法令規定。兩者之間權利價值之差異，若已簽署合建合約者權利價值以合建合約為準，若無簽署合建合約者則以權利變換計算結果為準。</p>	<p>(一) -</p> <p>(二) -</p> <p>(三) -</p>
三	住戶-何	<p>(一) 房屋之銷售金額是否受景氣流動而有變異?可否設置專屬網站供詢問及解答?</p> <p>(二) 合約是否因人而異，而非一致性內容?</p> <p>(三) 選配截止後若欲更改選配標的，是否能更正或撤回?</p>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、銷售單價未來仍須依都市更新及爭議處理審議會審議結果為準，未來因房價波動，銷售單價有正負異動，仍以報核時之價格為找補依據。 2、本案已設置專屬網站 http://ppt.cc/YvVcf。 <p>(二) 合建合約為私契約非權利變換實施辦法約束範圍。</p> <p>(三) 若欲更改選配標的得與實施者協商，但不得為已受選配之房屋或停車位位置。</p>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、- 2、事業計畫報告書 P20-1 權利變換報告書 P19-1 <p>(二) -</p> <p>(三) -</p>

項目	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
四	住戶-曾	<p>(一) 若由實施者整理住戶提出之問題，是否表示住戶方僅接受由實施者提供之訊息?</p> <p>(二) 期望可完全公開與住戶之間討論之問題。</p> <p>(三) 關於選屋書件內所登載之教會為宗祠及宗教建築，是否表示可放置納骨塔及牌位並可供燒香?</p> <p>(四) 關於合約之時效為一年一約或者為終生合約?</p> <p>(五) 依據選屋書件所示，是否將住戶可選配範圍侷限於4~11層樓之間?關於管理委員會及其所管理部分是否為全體住戶所有?請說明未來找補機制?公開抽籤時間為何?</p> <p>(六) 市政府未來是否會介入協調未同意戶?目前未同意戶數為何?若有重複選配同一位置之房屋或車位須辦理公開抽籤，其優先選配依據為何?</p>	<p>(一) 實施者將一併整理回覆住戶所提問題。</p> <p>(二) 實施者將再與住戶討論問題回覆之處理方式。</p> <p>(三) 本案規劃宗祠及宗教建築(教堂)，表示日後僅提供教會登記使用。</p> <p>(四) 合約之有效期以合約訂定之內容為準。</p> <p>(五)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本案選屋原則並未限定地主選配範圍。 2、管理委員會係由全體住戶自訂成立，所管事務包含機車停車位及供公眾使用之6個停車位等公共空間。 3、簽署合建合約者以合約內容為分配依據，若為權利變換方式者，則以權利變換分配方式為依據。 4、公開抽籤會議訂於104年10月28日。 <p>(六)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本案尚有9位所有權人未同意，實施者將持續與未同意戶溝通協調。 2、住戶選擇權利變換方式進行選配，原一樓之住戶得選配一樓住宅單元，惟若重複選配者，則以公開抽籤結果為準。 	<p>(一) -</p> <p>(二) -</p> <p>(三) 事業計畫報告書 P10-8 權利變換報告書 P6-2</p> <p>(四) -</p> <p>(五) -</p> <p>(六) -</p>
五	住戶-石	<p>(一) 未來拆除時間為何?如何處置未同意戶?</p> <p>(二) 合約及權利變換之差異為何?其欲選配權值是否可大於5%變動上限?</p> <p>(三) 選屋書件內房屋坪數是否包含公共設施及車位?機車位設置內容為何?</p>	<p>(一) 本案目前預計拆除時間為107年1月，未來以實際進度為準。實施者將持續與未同意戶溝通協調。</p> <p>(二)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、簽署合建合約者以合約內容為分配依據，若為權利變換方式或仍未達成共識者，則以權利變換分配方式為依據。 2、選配權值得超過5%以上，須與實施者協議。 <p>(三) 選屋書件登載之面積，包含公共設施，不包含停車位，機車位為公設，未來由管理委員會統一管理。</p>	<p>(一) 事業計畫報告書 P18-1 權利變換報告書 P18-1</p> <p>(二) -</p> <p>(三) -</p>
六	住戶-陶	<p>(一) 何謂自設停車位及法定停車位?於法令上之差異為何?</p> <p>(二) 原協議時一樓無設置住宅單元故無法選配住宅單元，故一樓住戶是否有優先選配權利?</p> <p>(三) 建議定期公佈本案辦理進度於專屬網站。</p>	<p>(一) 皆為可選配車位；於法無權利之差異。</p> <p>(二) 針對更新前持有一樓者，本案選配原則訂定「更新前持有一樓者優先選配更新後與前舊建物相對位置之一樓」。</p> <p>(三) 未來將定期公佈相關辦理程序及進度內容於專屬網站。</p>	<p>(一) -</p> <p>(二) 事業計畫報告書 P13-1</p> <p>(三) 事業計畫報告書 P20-1</p>
七	住戶-陳	<p>本案共同負擔比例是否合理?期望實施者提供計算方式及比例；關於本案建築物高度及一層樓B戶之樓層高度為何?</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、共同負擔比為31.38%，未來仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。 2、一樓樓層高度為3.8公尺，車道樓層高度為3.2公尺，二樓因申請教堂，故樓層高度為4.2公尺。 	<ol style="list-style-type: none"> 1、事業計畫報告書 P15-9 2、事業計畫報告書 P10-8
八	住戶-林	<p>(一) 事業計畫及權利變換計畫分開報核及一併報核差異為何?未來建築設計若有變動，是否有相關應變措施說明之間差異?未來12戶未同意戶，是否影響後續時程進度，如何因應?</p>	<p>(一)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、事業計畫及權利變換計畫，若分開報核者，於時程將較為冗長，若選擇事權併送者，則時程較短；本案選擇以事權併送方式辦理。 2、未來建築規劃設計須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準實施者將會充分與所有權人說明因審議而調整之內容。 	-

項目	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		(二) 本次會議內容是否須列入權利變換計畫報告書內?核定版本報告書與目前版本有何差異?	3、不同意戶確實將影響未來審議程序,故實施者將持續與未同意戶溝通協調。 (二) 本次會議紀錄將納入報告書綜理表,報告書內容將以事業及權利變換計畫核定版報告書為準。	
九	住戶-吳	依據簡報P16更新後總權利價值及應分配權值核算比例約為68.33%,與合約中之70%差異為何?簡報P66假設之立體地價,是否有誤導之嫌疑?簡報P68公設比例為32.91%與協議之30%差異甚大,期望建築師可調降公設比例。	1、分配權值核算比例,簽署合建合約者以合約內容為分配依據,若為權利變換方式或仍未達成共識者,則以權利變換分配方式為依據。 2、簡報內容所述範例為假設值,非實際價值。 3、本案獎勵值、財務計畫及公設比例,未來皆須依臺北市都市更新及爭議處理審議結果為準。	—
十	學者專家 何芳子委員	(一) 本案為縮減都市更新辦理時程未來將以事業計畫及權利變換計畫併送方式辦理,本案雖多為私有土地,惟仍有公有土地,故未來仍須以權利變換方式實施。 (二) 本案申請四項獎勵值共計33.59%,依審議經驗多數案件獎勵值為20%~30%,故本案獎勵值頗高,另提醒規劃團隊,建築設計及周邊環境調和須注意四項原則:整體性原則、貢獻度原則、消防救災規劃及無障礙空間規劃,包含通用住宅之設計皆為評定建築設計獎勵值之依據。 (三) 本案為21層樓建築物,故依規定必須設置高層緩衝空間及設置至少3.5公尺寬度之出入口,本案人行步道獎勵是否已扣除該出入口面積?出入口空間至少需設置2公尺寬度,教堂規劃部分也需搭配較合宜之出入口空間。 (四) 簡報內AA'剖面圖於屋頂有立柱超過檢討線,請建築師再行檢討內容。 (五) 選配原則關於更新前一層樓住戶得以選擇更新後一層樓之房屋,可與住戶再行說明,另仍期望住戶若重複選配同一位置之房屋或車位,可經由協調進行選配,使雙方達成共識,若仍無法達成共識再行辦理公開抽籤較為適宜,期望本案得以圓滿辦理。 (六) 另有12位未同意戶,雖未表達同意意願,為避免未來經由公開抽籤程序所獲配之房屋不符意願,故仍期望住戶參與選配,保障自身權益。 (七) 本案一層樓設置之陽台是否計入建蔽率,若計入建蔽率才可以登記面積。 (八) 整體而言本案有12位未同意戶為避免影響後續施行進度,仍期望實施者再行協調,另檢核本案共同負擔比例為總投入金額除更新後總銷售金額乘100%,未來於審議階段,財務計畫內容皆將經由委員詳細審查後所得結果為準,本案之財務計畫提列金額大致上尚屬合理,僅管理費用部分以上限提列,恐將於未來審議中調整,本案之共同負擔比例約31%左右,於本案所在區段仍屬合理範圍內;關於未來審議變動之疑慮,經審議後若需調整建物規模,為確保不影響已選配之單元面積進而影響程序,建築師多由高樓層部分作刪減,故多數實施者建議住戶可由低樓層開始選配為佳;總而言之,本案頗為成熟,未來仍請實施者積極溝通協調,期望本案未來順利進行。	(一) 敬悉。 (二) 遵照辦理,已依臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則補充說明。 (三) 遵照辦理,本案已設置並扣除高層緩衝空間3.5公尺寬度之出入口面積,並將於教堂部分規劃合宜之出入口空間。 (四) 遵照辦理。 (五) 敬悉。 (六) 敬悉。 (七) 敬悉。 (八) 遵照辦理,實施者將持續與未同意戶溝通協調。	(一) — (二) 事業計畫報告書 P10-1 (三) 事業計畫報告書 P10-4 (四) — (五) — (六) — (七) — (八) —
十一	臺北市都市更新處	(一) 未來於事業及權利變換期間各階段,若對於都市更新有相關疑慮,皆可來電至臺北市都市更新處洽詢相關問題。 (二) 關於合約及權利變換法令位階疑慮,以政府部門角度仍將按照計畫執行,合約及權利變換之間應不互相抵觸,若對於合約內容有疑慮而須行法律途徑,政府部門則無立場介入,若針對政府依據相關法令核定之計畫內容有疑慮,後續於核定後皆可以其他途徑進行申辯。 (三) 仍請住戶再行了解簡報資料及選屋書件內容,其中皆說明本案選配內容及時程,建議實施者再行補充相關資料於專屬網站,若住戶對本案有相關疑慮,可	(一) 敬悉。 (二) 敬悉。 (三) 遵照辦理。	(一) — (二) — (三) —

項目	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		<p>經由陳情方式載明案件名稱及欲詢問疑慮，寄發予臺北市都市更新處。未來於公展期間將辦公聽會供住戶提出疑問。</p> <p>(四) 關於強制拆除程序，若案件達同意比例門檻即可申請報核，經由審核通過於核定階段後，才得申請代為拆除，代為拆除前仍將辦理兩次協調會，以確保了解住戶意願及不願搬遷之源由，強制拆除程序將依個案情況而有異，故仍期望可經由審議過程協調使案件達成共識並圓滿進行。</p>	<p>(四) 敬悉。</p>	<p>(四) 一</p>



「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」人民陳情意見回應綜理表

項目	陳情人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	<p>楊</p> <p>104 年 11 月 2 日北市都新事字第 10432259300 號</p>	<p>(一) 三齊建設事業股份有限公司於中華民國 104 年 9 月 21 日下午四時於空軍官兵活動中心會議室舉辦之「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會，本人楊麗英並不同意三齊建設事業股份有限公司提出之合作條件，目前並無合作意願。</p> <p>(二) 三齊建設事業股份有限公司事後派員與本人說明，但出言恐嚇，讓本人心生恐懼，請 貴單位協助約束，不要造成本人困擾。</p>	<p>(一) 時間地點：11/9(一)，PM7:30~PM8:30，地點：星巴克</p> <p>(二) 出席人員：楊、邱先生(楊 老公)、朱先生(楊 朋友)、莊 (三齊)</p> <p>(三) 協調結論：</p> <p>1. 有關陳情人所陳實施者事後派員說明乙事，實施者澄清係與陳情人說明選屋程序，提醒陳情人若未於選配期間參與選配，則將會於公開抽籤之程序由見證人於剩餘之房屋及車位中代為抽選與其權值相當之房屋及車位，請陳情人把握自身權益，故無出言恐嚇之行為。</p> <p>2. 陳情人希望選配 10F-C 戶+1 個車位，惟 10F-C 戶已有其他所有權人選配，故實施者將再努力與陳情人溝通協調。</p>	—

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元經臺北市政府於民國 96 年 5 月 14 日(府都新字第 09601880900 號函)公告劃定「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地為更新單元」(詳附錄一)。並經臺北市政府於民國 103 年 3 月 18 日(府都新字第 10230891902 號函)核准「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」(詳附錄二)，依臺北市政府民國 104 年 4 月 9 日(府都新字第 10430443700 號函)及民國 104 年 9 月 18 日(府都新字第 10431880600 號函)同意事業計畫報核期限展期至 105 年 3 月 18 日止(詳附錄三)。

更新單元內建築物屋齡皆已逾 30 年以上，屋況老舊，結構上有耐震及防火安全的顧慮，潛藏居住環境與公共安全問題，有礙都市景觀及都市發展。

為求都市健全發展、土地合理利用、提高居民生活環境品質，本案引用都市更新機制推動本更新單元之重建，改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀及提昇居住環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提昇。

二、法令依據

依據都市更新條例第 19 條、第 22 條及第 29 條辦理。

- (一) 依據都市更新條例第 19 條規定：擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案於民國 104 年 9 月 21 日假空軍官兵活動中心-會議室召開都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會，擬具事業計畫及權利變換計畫報告書並檢附事業計畫同意書及公聽會會議紀錄。
- (二) 依據都市更新條例第 22 條規定：依第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經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 2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 4/5 同意者，其所有權人不予計算。
- (三) 依據都市更新條例第 29 條規定：以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫發布實施後擬具權利變換計畫，依第 19 條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於復興南路一段 295 巷以南、大安路一段以西、大安路一段 206 巷以北及復興南路一段 279 巷 30 弄以東所圍之街廓範圍內，為一非完整街廓，詳圖 2-1。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍為臺北市大安區復興段三小段 588、589、590、593、594、595、596、597、598、599 及 600 地號等 11 筆土地，總面積為 1,868.00 m²，詳圖 2-2 及圖 2-3。

合法建物計有臺北市大安區復興段三小段 101、102、103、104、105、277、278、279、280、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、409、410、411、412、425、426、427、435、436、437、442、443、444、465、466、467、1012、1013、1014、1015、1256、1257 及 1258 建號等 44 筆建物，合法建築物總面積為 5,114.84 m²。

本更新單元係依都市更新條例第十一條規定申請自行劃定，經臺北市政府於民國 96 年 5 月 14 日(府都新字第 09601880900 號函)公告劃定「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地為更新單元」，並經臺北市政府於民國 103 年 3 月 18 日(府都新字第 10230891902 號函)核准「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」。

本更新單元範圍無違背建築法第 44 條、臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定。



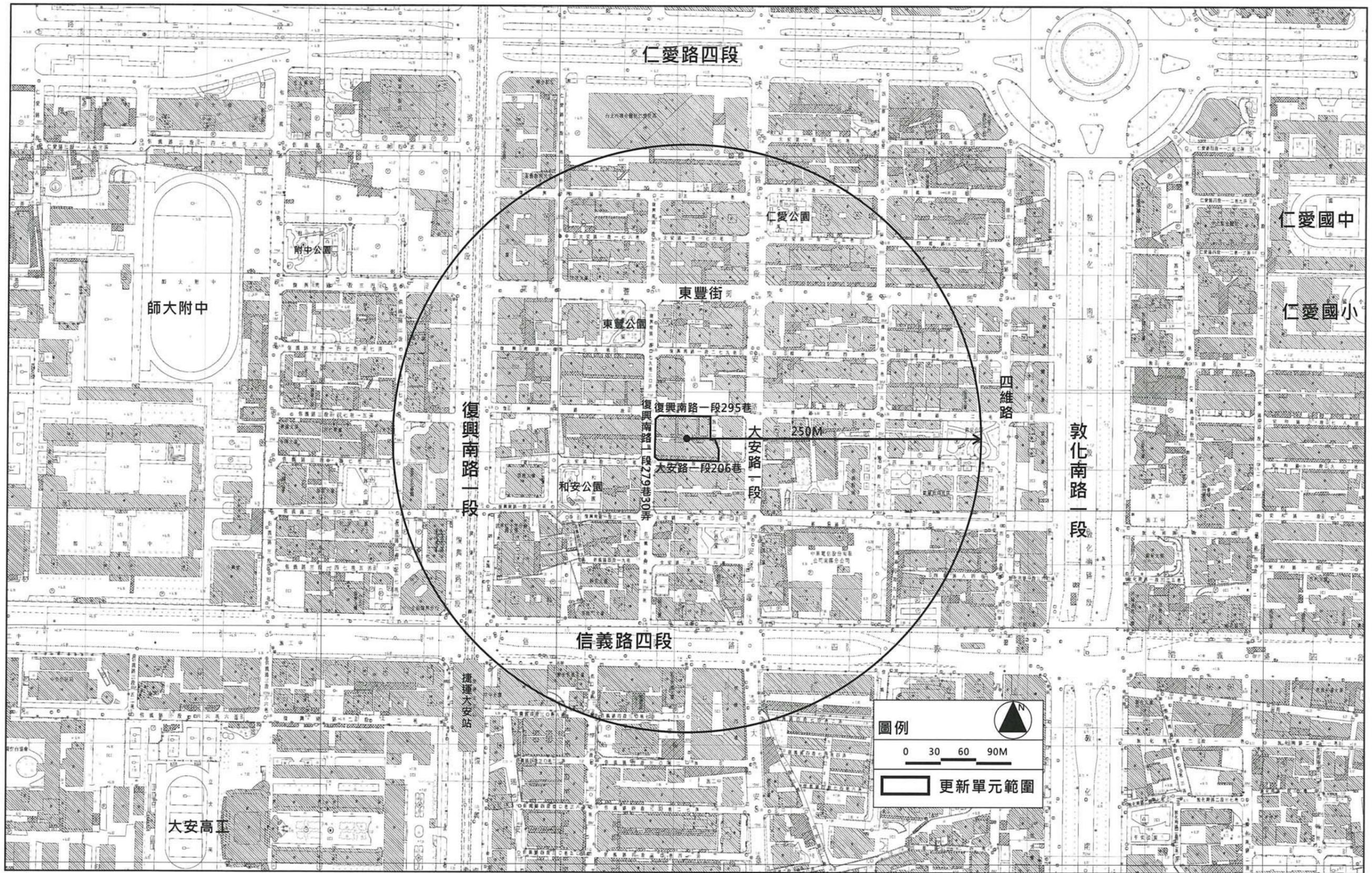


圖 2-1 更新單元位置圖



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

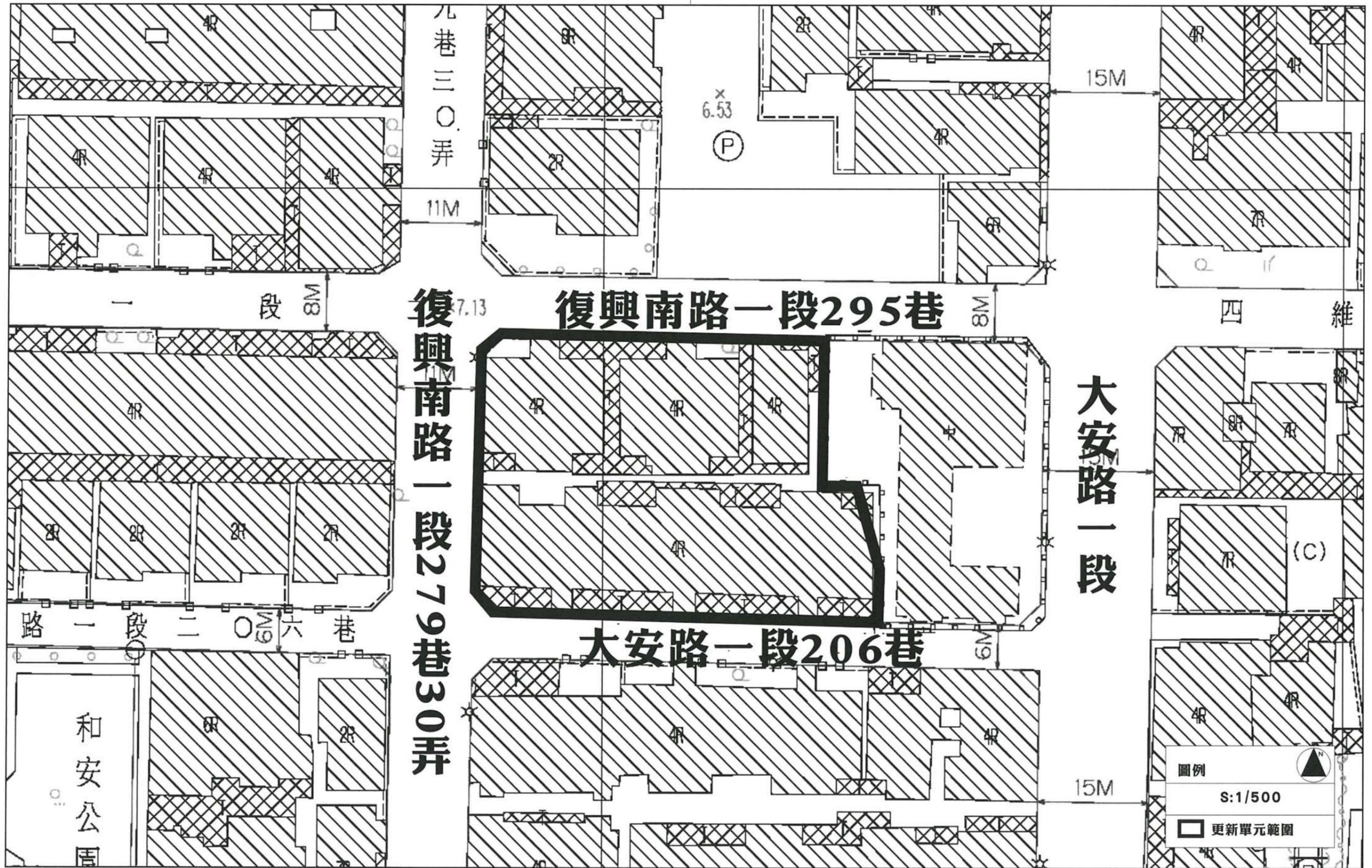


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、實施者基本資料

實施者：三齊建設事業股份有限公司

負責人：張利益

公司地址：臺北市大安區忠孝東路四段 320 號 11 樓

統一編號：86289332

聯絡電話：(02) 2773-2228

二、本案信託概況

本案現無辦理信託，未來將依都市更新條例第 13 條規定，得以信託方式實施之。



肆、計畫目標

一、配合政府都市發展政策，改善實質環境

本更新單元內建築老舊、結構上有耐震及防火安全的顧慮，因此透過都市更新的方法，將能有效促使改善本區的住宅建築型態、調和都市景觀，提供居民舒適的住宅環境。並期望將原窳陋、居住環境品質不佳的地區能予以整頓、消除，改善都市環境衛生，維護市容景觀風貌，並創造健康的生活空間，以符合更新條例之立法宗旨。

另將於更新單元周邊規劃留設人行步道，提供整體連續之帶狀開放空間，並建立完善都市防災救災系統，以增進都市全體公共利益。

二、促進土地合理利用，建立良善之社會網絡關係

目前更新單元內多老舊建築物，其使用現況為住宅使用，在都市景觀等各方面均顯不協調。希冀藉由都市更新的推動，以現代建築形塑本區為現代化之都市景觀風貌，並有效提升整體土地利用強度與土地價值連結鄰近地區現有社會網絡，重振閒置窳陋地區之活力。

藉由都市更新機制鼓勵當地居民重建，改善目前土地低度利用情形，塑造更優質的住宅社區環境，以增加土地所有權人總財產價值及促進都市整體發展。

三、形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀

藉由都市更新改建老舊建物，建築更現代化且符合生活機能之居住環境，規劃社區內開放空間及防災動線，以使整體住宅環境得以朝向健康安全的永續發展。

希望本更新單元的開發，成為促進附近地區逐步更新改善的動力，改善地區都市環境品質；並規劃更具舒適性、安全性之人行步道，強化更新單元內綠化植栽的配置，使得都市景觀得以美化，提升整體都市環境品質。



伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元土地權屬為 1 筆公私共有土地及 10 筆私有土地，土地所有權人共計 49 人，土地權屬清冊表詳表 5-1 及圖 5-1，說明如下：

1、公有土地

臺北市大安區復興段三小段 599 地號土地，土地總面積 216.00 m²，公有地所有權人為中華民國（管理者：內政部警政署保安警察第一總隊），權利範圍 1/4，持分面積為 54.00 m²。

依 103 年 12 月 4 日修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第七點規定（略以）：「都市更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地），除依第三點第三項規定主導辦理都市更新外，符合下列條件之一者，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，執行機關並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用：（一）面積合計五百平方公尺以上。（二）面積合計未達五百平方公尺，但占都市更新單元土地總面積比例四分之一以上。非屬前項參與分配之國有非公用土地，執行機關得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第二十七條第三項第四款、第五款規定讓售實施者...」。

2、私有土地

臺北市大安區復興段三小段 588、589、590、593、594、595、596、597、598 及 600 地號等 10 筆土地及部分 599 地號（權利範圍 3/4）土地，土地面積 1,814.00 m²（約 548.74 坪），私有土地所有權人共計 48 人。

(二) 合法建築物權屬

合法建築物登記面積總計為 5,114.84 m²（約 1,547.24 坪），所有權人總計有 49 人，合法建築物權屬清冊表詳表 5-2 及合法建築物門牌位置圖詳圖 5-3。

1、公有合法建築物

臺北市大安區復興段三小段 278 建號，建物總面積 145.20 m²，所有權人為中華民國（管理者：內政部警政署保安警察第一總隊），權利範圍全部，持分面積為 145.20 m²。

2、私有合法建築物

本案私有合法建築物為臺北市大安區復興段三小段 101、102、103、104、105、277、279、280、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、409、410、411、412、425、426、427、435、436、437、442、443、444、465、466、467、1012、1013、1014、1015、1256、1257 及 1258 建號等 43 筆建物，私有合法建物總面積為 4,969.64 m²（約 1,503.32 坪），私有合法建物所有權人共計 48 人。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表

序號	土地標示部			土地所有權部			土地他項權利部					
	地段	地號	面積m ²	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
1	復興段三小段	588	142.00									
2	復興段三小段	589	154.00									
3	復興段三小段	590	199.00									
4	復興段三小段	593	174.00									
5	復興段三小段	594	154.00									

因個資法所有權相關資料隱去

序號	土地標示部			土地所有權部			土地他項權利部				設定義務人	備註
	地段	地號	面積m ²	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積	權利種類	他項權利人	債務人		
6	復興段三小段	595	153.00									
7	復興段三小段	596	178.00									
8	復興段三小段	597	176.00									
9	復興段三小段	598	154.00									
10	復興段三小段	599	216.00									
11	復興段三小段	600	168.00									
合計		11	1,868.00									

因個資法所有權相關資料隱去

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊表

序號	標示部				所有權部			他項權利部				設定義務人	備註
	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積(m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積(m ²)	權利種類	他項權利人	債務人		
1	101	大安路一段 206 巷 1 號	588	114.71									
2	102	大安路一段 206 巷 3 號	589	114.71									
3	103	大安路一段 206 巷 5 號	594	114.71									
4	104	大安路一段 206 巷 7 號	595	114.71									
5	105	大安路一段 206 巷 9 號	598	114.71									
6	277	大安路一段 206 巷 11 號	599	145.20									
7	278	大安路一段 206 巷 11 號二樓	599	145.20									
8	279	大安路一段 206 巷 11 號三樓	599	145.20									
9	280	大安路一段 206 巷 11 號四樓	599	145.20									
10	314	復興南路一段 295 巷 24 號	600	109.04									
11	315	復興南路一段 295 巷 24 號二樓	600	109.04									
12	316	復興南路一段 295 巷 24 號三樓	600	109.04									
13	317	復興南路一段 295 巷 24 號四樓	600	120.21									
14	318	復興南路一段 295 巷 28 號	596	109.04									
15	319	復興南路一段 295 巷 28 號二樓	596	109.04									

因個資法所有權相關資料隱去

註：依 104 年 11 月 13 日土地登記謄本登載內容。

擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案

標示部					所有權部			他項權利部					
序號	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積 (m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
16	320	復興南路一段 295 巷 28 號三樓	596	109.04									
17	321	復興南路一段 295 巷 28 號四樓	596	109.04									
18	322	復興南路一段 295 巷 26 號	597	109.04									
19	323	復興南路一段 295 巷 26 號二樓	597	109.04									
20	324	復興南路一段 295 巷 26 號三樓	597	109.04									
21	325	復興南路一段 295 巷 26 號四樓	597	109.04									
22	409	復興南路一段 295 巷 30 號	593	109.04									
23	410	復興南路一段 295 巷 30 號二樓	593	109.04									
24	411	復興南路一段 295 巷 30 號三樓	593	109.04									
25	412	復興南路一段 295 巷 30 號四樓	593	120.19									
26	425	大安路一段 206 巷 3 號二樓	589	114.71									
27	426	大安路一段 206 巷 3 號三樓	589	114.71									
28	427	大安路一段 206 巷 3 號四樓	589	114.71									
29	435	仁愛路四段 12 巷 32 弄 9 之 1 號	598	114.71									

因個資法所有權相關資料隱去

標示部					所有權部			他項權利部					
序號	建號	建物門牌	座落地號	建物總面積 (m ²)	登記次序	所有權人	權利範圍	持分面積 (m ²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	備註
30	436	大安路一段 206 巷 9 號三樓	598	114.71									
31	437	大安路一段 206 巷 9 號四樓	598	114.71									
32	442	信義路四段 55 巷 22 弄 9 之 1 號	594	114.71									
33	443	仁愛路四段 12 巷 32 弄 5 之 2 號	594	114.71									
34	444	大安路一段 206 巷 5 號四樓	594	114.71									
35	465	大安路一段 206 巷 7 號二樓	595	114.71									
36	466	大安路一段 206 巷 7 號三樓	595	114.71									
37	467	大安路一段 206 巷 7 號四樓	595	114.71									
38	1012	復興南路一段 295 巷 32 號	590	118.22									
39	1013	復興南路一段 295 巷 32 號二樓	590	118.22									
40	1014	復興南路一段 295 巷 32 號三樓	590	118.22									
41	1015	復興南路一段 295 巷 32 號四樓	590	118.22									
42	1256	大安路一段 206 巷 1 號二樓	588	114.71									
43	1257	大安路一段 206 巷 1 號三樓	588	114.71									
44	1258	大安路一段 206 巷 1 號四樓	588	114.71									
合計	44 筆			5,114.84									

因個資法所有權相關資料隱去

註：依 104 年 11 月 13 日建物登記謄本登載內容。

(三) 公私有土地分布情形

1、公有土地

本更新單元內 599 地號(權利範圍 1/4)，所有權人為中華民國(管理者：內政部警政署保安警察第一總隊)，面積為 54.00 m²，佔更新單元總面積 2.89%。

2、私有土地

本更新單元內 588、589、590、593、594、595、596、597、598、599(權利範圍 3/4)及 600 地號等 10 筆土地。私有土地所有權人共計 48 人，私有土地面積合計為 1,814.00 m²，佔更新單元總面積 97.11%。

表 5-3 更新單元土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬 (管理機關)		土地面積 (m ²)	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有土地	中華民國	54.00	2.89	1	2.04
	臺北市	—	—	—	—
	鄉(鎮市區)有地	—	—	—	—
私有土地		1,814.00	97.11	48	97.96
合計		1,868.00	100.00	49	100.00

(四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

依據都市更新條例第 22 條規定：依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經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 2/3，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意，但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過 4/5 同意者，其所有權人不予計算(詳表 5-4)，本案無涉及都市更新條例第 12 條排除計算。

- 1、同意參與都市更新事業計畫之私有土地人數比例：本更新單元範圍內私有土地所有權人總共為 48 人，私有同意人數為 39 人，故同意比例為 81.25%，超過 2/3 同意，符合規定。
- 2、同意參與都市更新事業計畫之私有合法建築物所有權人數比例：本更新單元範圍內私有合法建築物所有權人為 48 人，私有同意人數為 39 人，故同意比例為 81.25%，超過 2/3 同意，符合規定。
- 3、同意參與都市更新事業計畫之私有土地面積比例：本更新單元範圍內私有土地面積 1,814.00 m²，私有土地同意面積為 1,475.51 m²，故同意比例為 81.34%，超過 3/4 同意，符合規定。
- 4、同意參與都市更新事業計畫之私有合法建築物樓地板面積比例：本更新單元範圍內私有合法建築物面積為 4,969.64 m²，私有合法建築物樓地板同意面積為 4,056.29 m²，故同意比例為 81.62%，超過 3/4 同意，符合規定。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

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)	1,868.00	49	5,114.84	49
公有 (a)	54.00	1	145.20	1
私有 (b=A-a)	1,814.00	48	4,969.64	48
排除總和 (c)	—	—	—	—
計算總和 (B=b-c)	1,814.00	48	4,969.64	48
同意數 (C)	1,475.51	39	4,056.29	39
同意比例 (%) (C/B)	81.34% > 3/4 (75.00%)	81.25% > 2/3 (66.67%)	81.62% > 3/4 (75.00%)	81.25% > 2/3 (66.67%)

二、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為第四種住宅區，現況以住宅使用為主。

(二) 合法建築物現況

本更新單元範圍共有 6 棟合法建築物，屋齡逾三十年以上，建築物老舊、窳陋，結構上有耐震及防火安全的顧慮，逐年形成老舊、居住環境品質不佳的地區，威脅更新單元內之居民生活安全，有待透過都市更新之方式加以改善，促進都市土地有效、合理利用，詳圖 5-3。

(三) 其他土地改良物 (本案無)

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶 (本案無)

三、附近地區土地使用現況

本更新單元位於復興南路一段 295 巷以南、大安路一段以西、大安路一段 206 巷以北及復興南路一段 279 巷 30 弄以東所圍之街廓範圍內，為一非完整街廓。更新單元周邊地區土地使用現況多屬住宅使用型態，詳圖 5-4。

四、公共設施現況

(一) 更新單元附近公共設施現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施包含公園用地 8 處(仁愛公園、附中公園、東豐公園、德安公園、和安公園、安祥公園、仁慈公園及四維公園)、學校用地 3 處(師大附中、大安高中及大安國中)及機關用地 3 處(臺北市立聯合醫院仁愛院區、客家文化會館及瑞安街派出所)，詳圖 5-5。

(二) 更新單元內公共設施現況

本更新單元內無公共設施用地。

五、更新單元周邊環境分析

分別就周邊都市更新單元辦理情形、整體人行及開放空間動線系統、交通消防動線等加強說明本更新單元周邊環境分析，俾展現更新單元與周邊公共設施之公益性關聯，並於本事業計畫第十、十一章表達整體規劃設計理念及落實情形，詳圖 5-6。

(一) 周邊都市更新單元辦理情形

本更新單元周邊都市更新單元共有 29 處，其案名及分布位置詳表 5-7 及圖 5-6。

表 5-7 周邊都市更新單元表

編號	案名	辦理情形
1	信維市場附近更新地區	89.06.26 臺北市政府公告
2	師大附中東側更新地區	89.06.26 臺北市政府公告
3	仁愛圓環東南側更新地區	89.06.26 臺北市政府公告
4	擬訂臺北市大安區瑞安段一小段 87 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	事業計畫及權利變換計畫階段—業申請幹事會審查
5	擬訂臺北市大安區仁愛段四小段 225 地號等 25 筆土地都市更新事業概要案	事業概要階段—事業概要業已失效(98.12.1 失效)
6	擬訂臺北市大安區懷生段二小段 316、316-2 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	事業計畫及權利變換計畫階段—業申請審議會審議
7	擬訂臺北市大安區復興段三小段 373-3 地號等 30 筆土地都市更新事業概要案	事業概要階段—業經本府核准(104.4.25 失效)
8	擬訂臺北市大安區復興段三小段 55 地號等 22 筆土地都市更新事業概要案	事業概要階段—業經本府核准(104.2.20 失效)
9	擬訂臺北市大安區復興段三小段 168-1 地號等 20 筆土地都市更新事業概要案	事業概要階段—事業概要業已失效(100.6.29 失效)
10	擬訂臺北市大安區通化段五小段 88 地號等 64 筆土地都市更新事業概要案	事業概要階段—事業概要業已失效(101.1.20 失效)
11	劃定臺北市大安區瑞安段二小段 452 地號等 12 筆土地為更新單元	98.7.31 府都新字第 09803367700 號公告
12	劃定臺北市大安區大安段一小段 125 地號等 27 筆土地為更新單元	98.8.13 府都新字第 09803367200 號公告
13	劃定臺北市大安區復興段三小段 87 地號等 11 筆土地為更新單元案	98.11.13 府都新字第 09804663700 號公告
14	擬訂臺北市大安區復興段三小段 301-1 地號等 16 筆土地都市更新事業概要案	事業概要階段—業經本府核准(102.4.9 失效)
15	擬訂臺北市大安區大安段一小段 42 地號等 2 筆土地都市更新事業概要案	事業概要階段—事業概要業已失效(102.5.30 失效)
16	擬訂臺北市大安區復興段三小段 612-1 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫	事業計畫階段—業經本府駁回
17	擬訂臺北市大安區大安段一小段 184 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	事業計畫及權利變換計畫階段—業經本府核定

編號	案名	辦理情形
18	擬訂臺北市大安區懷生段二小段 388 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	事業計畫及權利變換計畫階段—業經本府核定
19	劃定臺北市大安區大安段一小段 153 地號等 24 筆土地為更新單元	100.10.31 府都新字第 10003203900 號公告
20	擬訂臺北市大安區仁愛段四小段 192 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案	事業計畫階段—業經幹事會審查
21	劃定臺北市大安區仁愛段二小段 644 地號等 9 筆土地為更新單元	101.11.14 府都新字第 10131693100 號公告
22	擬訂臺北市大安區大安段一小段 19 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案	事業計畫階段—業申請審議會審議
23	擬訂臺北市大安區仁愛段四小段 280 地號等 21 筆土地都市更新事業概要案	事業概要階段—業經本府核准(104.4.23 失效)
24	擬訂臺北市大安區大安段一小段 95-2 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案	事業計畫階段—業申請幹事會審查
25	擬訂臺北市大安區仁愛段四小段 81 地號等 6 筆土地都市更新事業概要案	事業概要階段—業經本府核准(104.4.22 失效)
26	擬訂臺北市大安區大安段一小段 99 地號等 7 筆土地都市更新事業概要案	事業概要階段—業經本府核准
27	臺北市大安區復興段三小段 403 地號等 11 筆土地為更新單元	102.11.7 府都新字第 10231829600 號公告
28	擬訂臺北市大安區復興段三小段 3 地號 1 筆土地都市更新事業概要案	事業概要階段—申請人自行撤回
29	劃定臺北市大安區復興段二小段 182 地號等 9 筆土地為更新單元	103.1.2 府都新字第 10232009200 號公告

資料來源：臺北市都市更新處 最後瀏覽日期：104 年 10 月 16 日

(二) 整體人行及開放空間動線系統

本案未來於北側、西側及南側沿計畫道路退縮留設人行步道，提供良好的通行環境連接基地內外空間，並建立完善都市防災救災系統，以增進都市全體公共利益。

(三) 交通消防動線

本更新單元範圍內建物皆已逾三十年以上，消防設施不完備，耐震設計與現行規範有所差距，期透過都市更新重建方式，解決公共安全問題。

本更新單元北側復興南路一段 295 巷(寬度 8 公尺)、西側復興南路一段 279 巷 30 弄(寬度 11 公尺)及南側大安路一段 206 巷(寬度 6 公尺)皆足供消防車輛進出並作為主要之消防救災路線，另本案臨近之和安公園、東豐公園、德安公園、仁慈公園、師大附中及大安高工，皆可於緊急災害發生時，供作更新單元內民眾緊急避難或臨時安置場所。



圖 5-1 更新單元公、私有土地分布圖

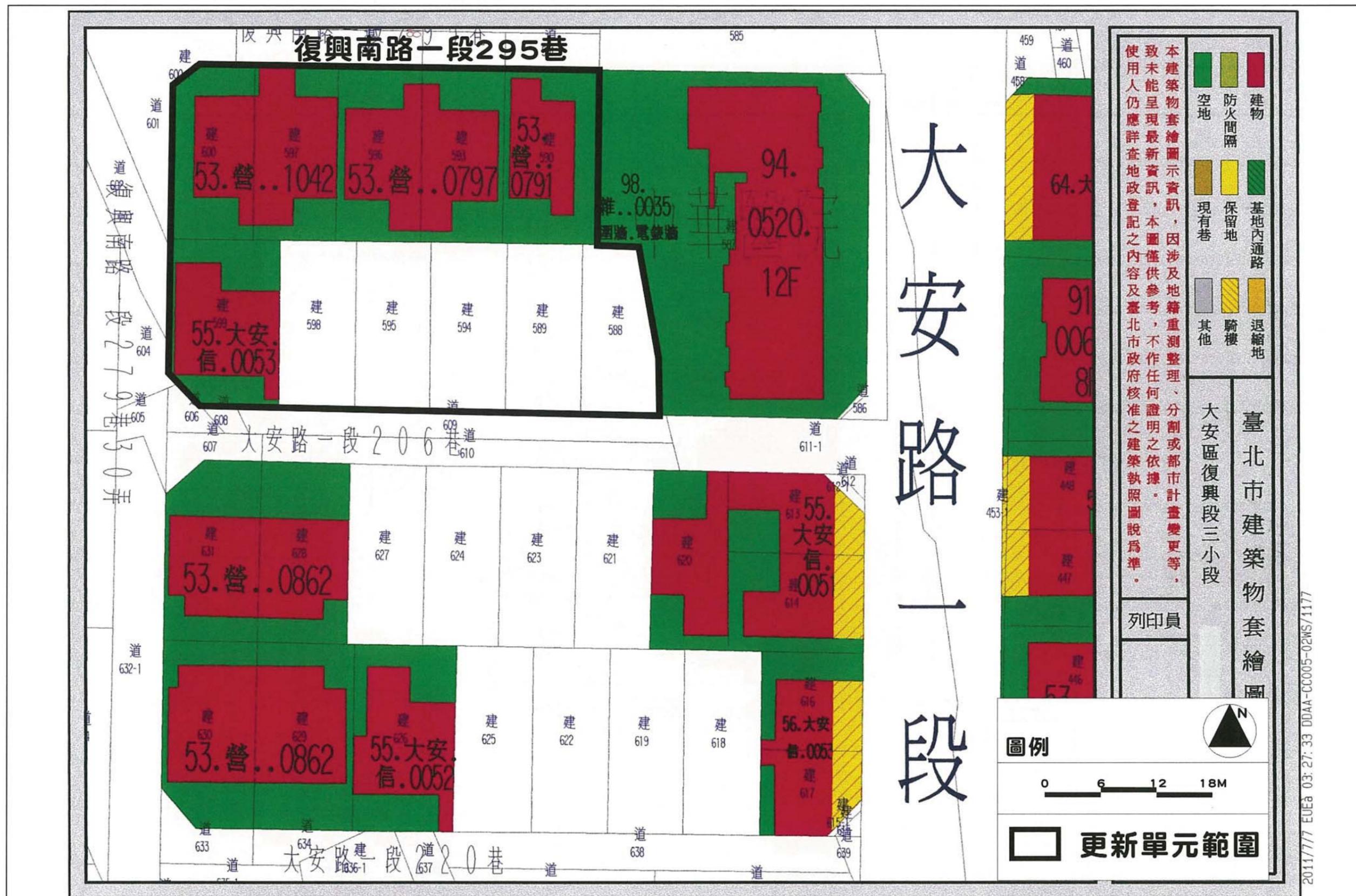


圖 5-2 更新單元建築物套繪圖

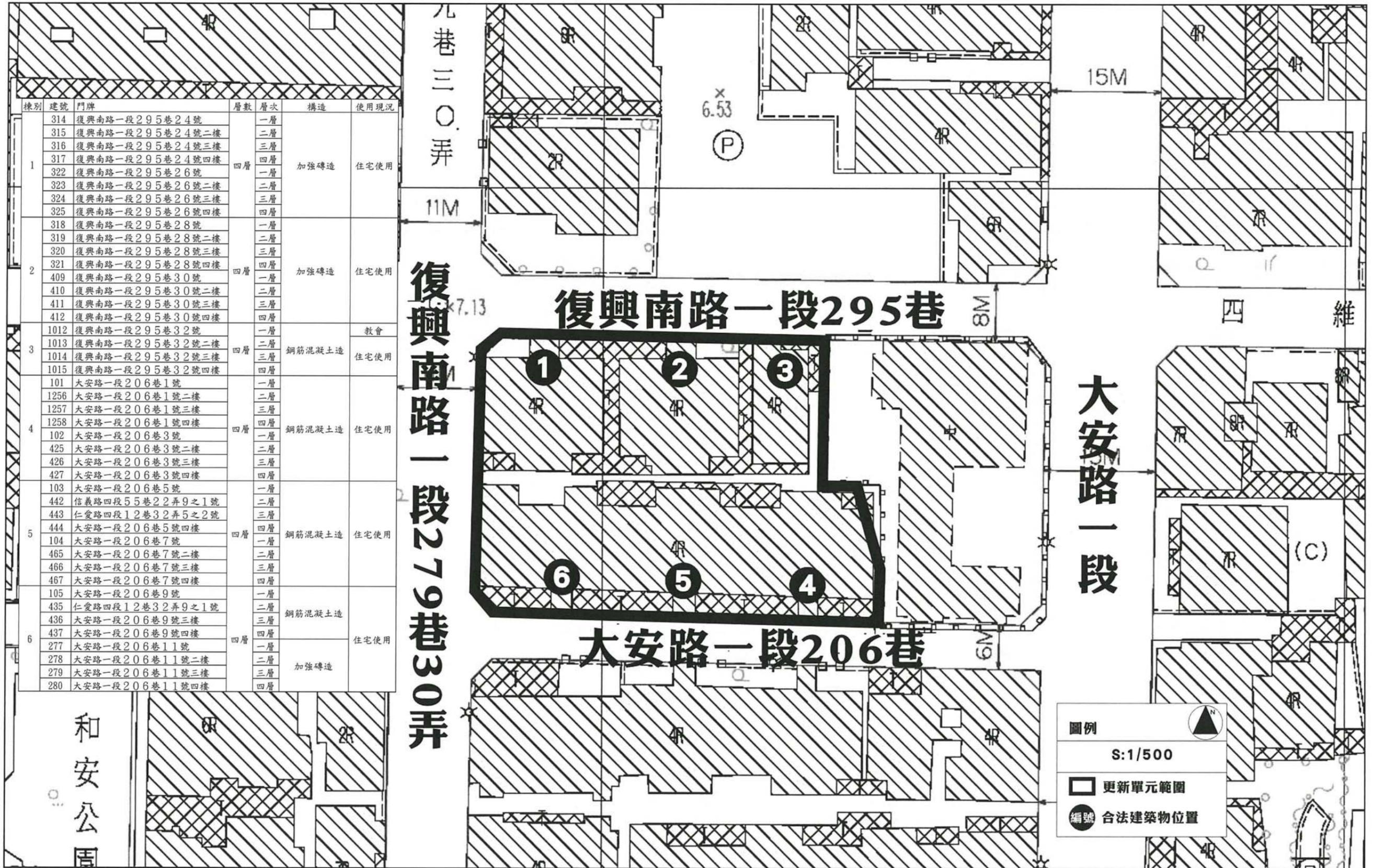


圖 5-3 建築物門牌座落位置示意圖

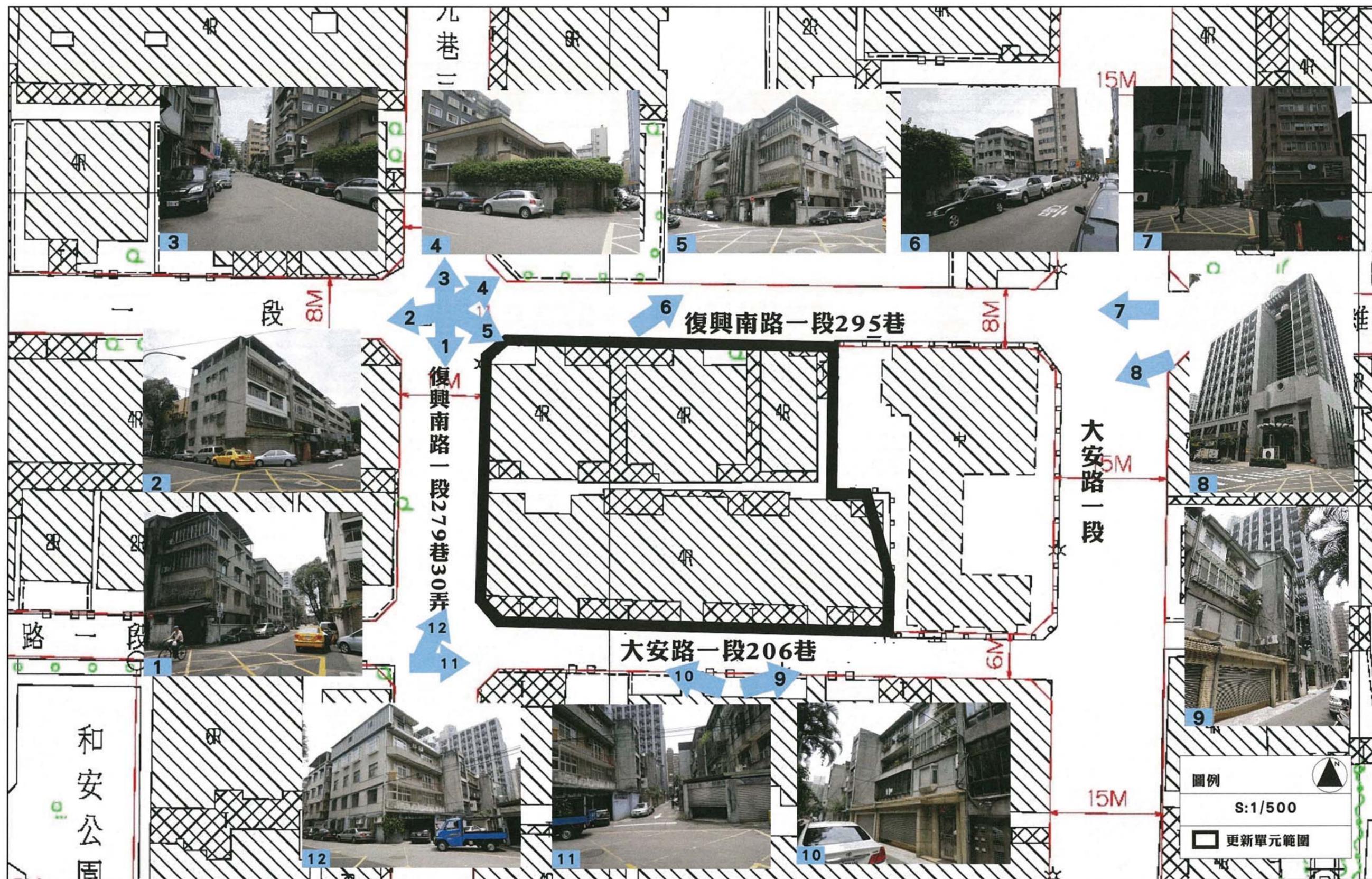


圖 5-4 更新單元周邊道路狀況與建物使用現況圖

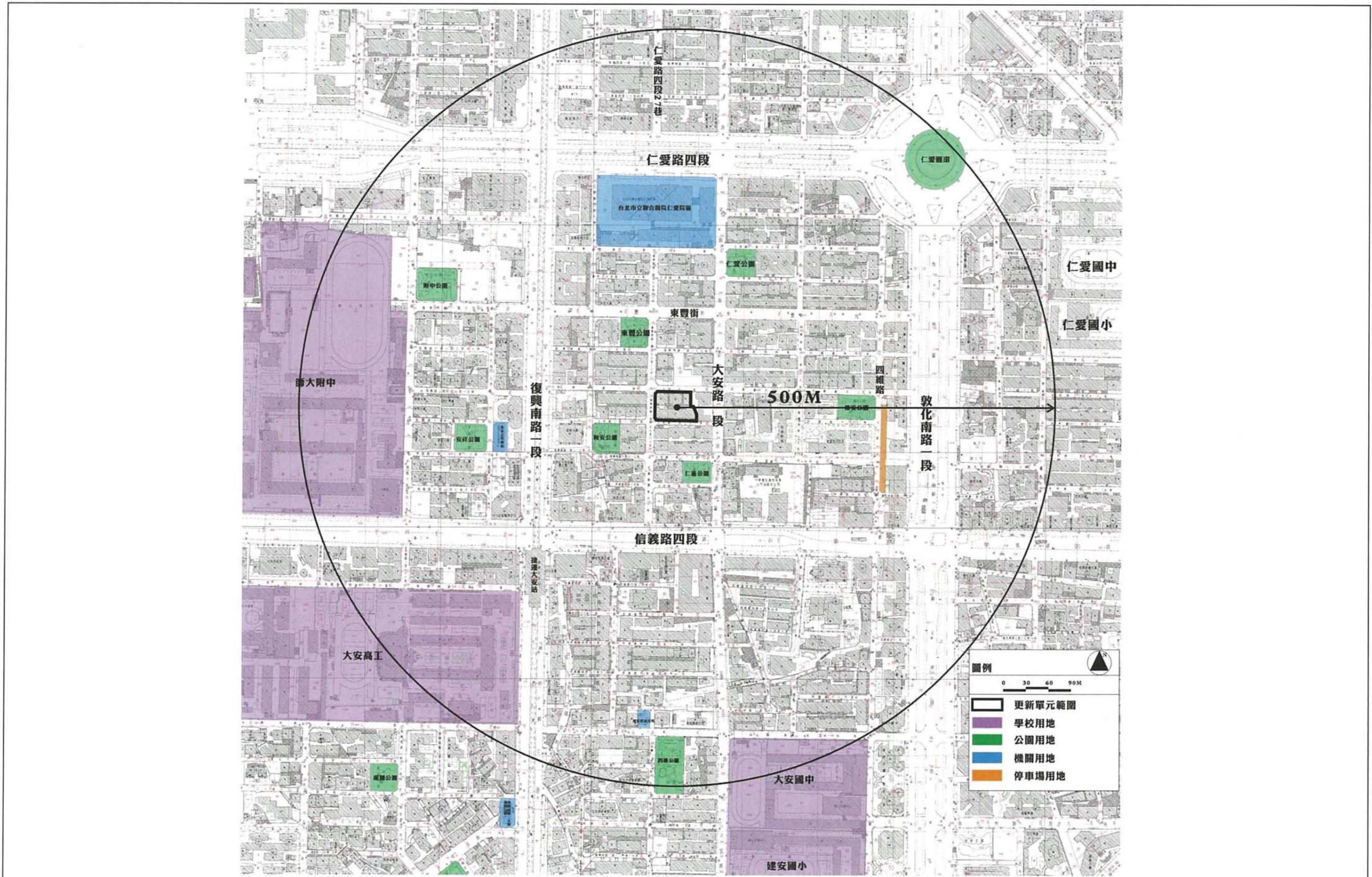


圖 5-5 更新單元公共設施分布示意圖

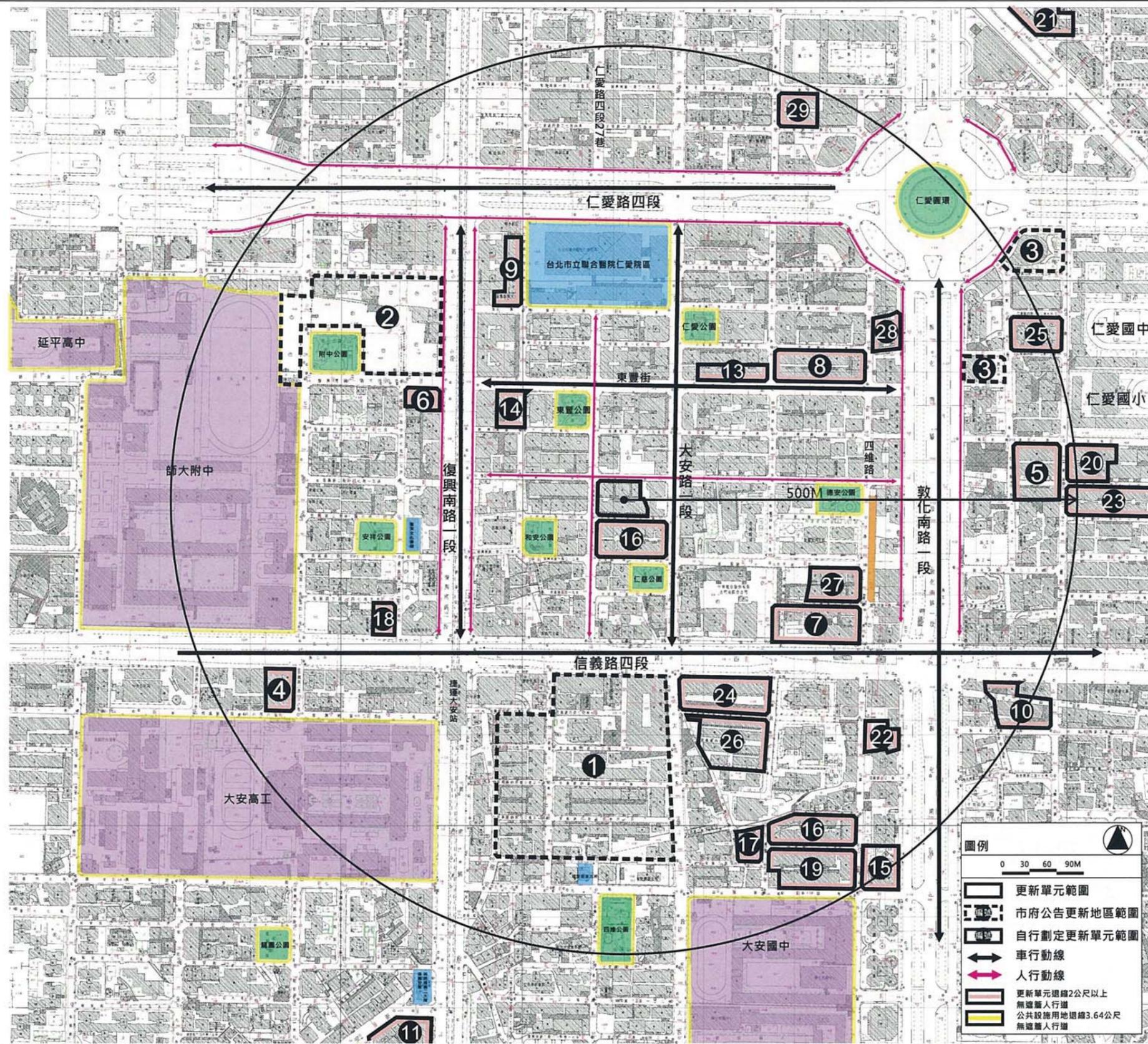


圖 5-6 更新單元周邊環境分析圖

六、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

本更新單元周邊各路段之交通系統分述如下(詳圖 5-7)：

- 1、主要幹道：本更新單元所在之細部計畫範圍內，主要幹道為敦化南路(70 公尺)、仁愛路(60 公尺)、信義路(40 公尺)、和平東路(30 公尺)、復興南路(40 公尺)等幹道。
- 2、次要道路：本更新單元所在之細部計畫範圍內，次要道路為大安路(15 公尺)、四維路(15 公尺)、敦化南路 390 巷九弄(15 公尺)、仁愛路四段 305 巷(15 公尺)、和平東路 311 巷(15 公尺)、瑞安街(11 公尺)、仁愛路四段 27 巷(11 公尺)、成功新村出入道路(57、45、30 公尺)等。
- 3、本案土地範圍南側之大安路一段 220 巷(8 公尺寬)，西側復興南路一段 279 巷 30 弄(11 公尺寬)及北側大安路一段 206 巷(6 公尺寬)，為本更新單元之服務性道路，可通往鄰近地區之公車站。
- 4、本案土地範圍東側為大安路一段(15 公尺寬)，往南可與信義路四段(40 公尺寬)相接，其向東可達信義區，向西可達中正區；又信義路四段往東與敦化南路相接，其往北可達松山機場，往南可達大安區，交通便利，可及性高。
- 5、本案土地範圍北側為復興南路一段 295 巷(8 公尺寬)，屬本更新單元出入巷道。

(二) 大眾運輸系統

大眾運輸系統以公車及捷運為主，基地周邊之公車停靠站總計有 8 處，主要位於信義路四段上，有信義大安路口站、捷運大安站、信義復興路口站、和安里站、大安國中生、信義敦化路口站、仁愛國中及仁愛大安路口，另鄰近之捷運站為捷運大安站，距離約為 180 公尺，步行約為五分鐘，詳表 5-8 及圖 5-7。

(三) 停車空間現況

本更新單元附近公有停車場共計 5 處(附中公園地下停車場、安祥公園旁平面停車場、四維廣場、台北慕軒停車場及大安高工地下停車場)及私有停車場共計 26 處，其中椰林私有停車場距離本更新單元約 30 公尺，步行約 1 分鐘，詳表 5-9 及圖 5-7。

表 5-8 更新單元鄰近公車站行經路線表

代碼	站位名稱	行經公車路線
A	信義大安路口	0 東、20、22、22 區、38、41、226
B	捷運大安站	41、74、226
C	信義復興路口	0 東、20、22、22 區、38、41、204、226
D	和安里	41、74、204、226、278
E	大安國中	52、275、275 副、275 區、278、285、285 區、294、902、905、905 副、906、909、敦化幹線
F	信義敦化路口	0 東、20、22、22 區、33、38、41、226、275 區、275 副、285 區、292、294、902、905、905 副、906、909、敦化幹線
G	仁愛國中	33、275、275 區、275 副、278、285、285 區、292、294、902、905、905 副、906、909、敦化幹線
H	仁愛大安路口	37、245、261、263、270、311 永福、621、630、651

資料來源：台灣電子服務網(<http://公尺.ap.co公尺.tw/>)

最後瀏覽日期：104 年 10 月 16 日

表 5-9 更新單元周邊停車場停車數統計表

代碼	停車場名稱	停車場地址	小車(位)	費率
1	台北市農會 B 區收費停車場	大安區復興南路 1 段 340 巷附中公園旁空地	83 身障格位：2	計時：40 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計。月租：全日 6,000 元，日間(07:30-19:30)5,000 元；夜間(17:30-翌日 07:30)含週六日全日 2,500 元。
2	福華大飯店附設停車場	大安區仁愛路 3 段 160 號 B1-B3 及建物附設地面	79 身障格位：6	80 元/時，超過 4 小時每小時 120 元，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計費
3	龍昌大樓機電管理顧問股份有限公司仁愛營業處	大安區仁愛路 4 段 10 號	49 身障格位：1	計時：40 元/時，入場前 30 分鐘免費，全程以半小時計費。月租：全日 7000 元/月。
4	福華大飯店平面停車場	大安區復興南路 1 段 318 號旁空地	43 身障格位：1	計時：80 元/時，超過 4 小時 120 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計費。
5	附中公園地下停車場	復興南路 1 段 340 巷 11 號地下	124	全日月票 5760 元，計時 40 元，(21-8)計時 10 元
6	台北市農會 C 區收費停車場	大安區復興南路 1 段 340 巷內附中公園東側空地	47 身障格位：1	計時：40 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計。月租：全日 6,000 元，日間(07:30-19:30)5,000 元；夜間(17:30-翌日 07:30)含週六日全日 2,500 元。

擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案

代碼	停車場名稱	停車場地址	小車(位)	費率
7	台北市農會 A 區收費停車場	大安區復興南路 1 段 340 巷口空地	45 身障格位：1	計時：40 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計。月租：全日 6,000 元，日間(07:30-19:30)5,000 元；夜間(17:30-翌日 07:30)含週六日全日 2,500 元。
8	長揚停車場仁愛站	大安區復興南路 1 段 253 巷臨 26 號空地(大安區復興段 3 小段 279 地號)。	8 身障格位：1	80 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計費。計次：400 元/日(08-24)。月租：全日 7000 元/月；夜間 4000 元/月(19-08)；日間 5500 元/月(08-19)。
9	東豐街停車場	大安區東豐街 16 號地下 2 樓	10 身障格位：1	50 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計。月租：6000 元/月。
10	TI 公尺 ES 信義路三段停車場	大安區信義路 3 段 147 巷 17 弄 19 號	6 身障格位：1	80 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計。月租：全日 8000 元/月。
11	巔峰機械塔停車場	大安區復興南路 1 段 372 號	56 身障格位：1	計次 150 元/次，月租：5,000 元/月
12	道慈大樓停車場	大安區復興南路 1 段 303 號 B2~B4	133 身障格位：3	60 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計費。8000 元/月
13	椰林停車場	大安區大安路一段 200 號後。	39 身障格位：1	計時：60 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計。月租：6,000 元。
14	月娥停車場	大安區敦化南路 1 段臨 297 號	5 身障格位：1	60 元/時，停車逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計費
15	敦安停車場	大安區敦化南路 1 段 295 巷 4 號	3 身障格位：1	60 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，停車逾 1 小時以上，未滿半小時以半小時計
16	榕樹下停車場	大安區敦化南路 1 段 303 號之 1 空地	23	60 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，停車逾 1 小時以上，未滿半小時以半小時計，但超過時間未滿 5 分鐘者，不予計算。6000 元/月
17	安祥公園旁平面停車場	大安區信義路 3 段 157 巷 10 弄 2 號旁	12	計時 30 元
18	海泉停車場	大安區信義路 3 段 157 巷口空地	14 身障格位：1	40 元/時，停車逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計費
19	好停停車場	大安區大安路 1 段與信義路 4 段交叉口旁	8 身障格位：1	60 元/時，停車逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計費。全日 8000 元/月。
20	安敦停車場	大安區四維路 76 巷 10 號旁空地	19 身障格位：1	50 元/時，全程以半小時計費。月租：8000 元/月。
21	中信停車場	大安區信義路 4 段 99 巷旁	23 身障格位：1	60 元/時，停車逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計費。全日 8000 元/月。

代碼	停車場名稱	停車場地址	小車(位)	費率
22	慕求花園	大安區信義路 4 段 107 號旁	18 身障格位：1	計時：100 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計。月租：10,000 元。
23	四維廣場	大安區四維路 52 巷-信義路	38	計時 40 元
24	台北慕軒停車場	大安區台北市大安區敦化南路一段 331 號	39 身障格位：1	70 元/時，月租 7000 元/月
25	大安高工地下停車場	信義路 3 段 166 巷 6 弄 12 號地下	528	(教師優惠月票 1000 元，限 7-19)，全日促銷優惠月票 5760 元，日間優惠月票 4200 元(7-20)，夜間優惠月票 1500 元(20-7)
26	禾典信義站停車場	大安區大安路 2 段 11 號旁空地	9 身障格位：1	60 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計費。全日 8000 元/月，日間 6000 元/月，夜間 4000 元/月。
27	好庭車大安停車場	大安區信義路 4 段 88 號 B2、B3	118 身障格位：2	50 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計；停車逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計費。6000 元/月
28	TI 公尺 ES 敦化南路	大安區敦化南路 2 段 14 號大樓附屬平面停車場	7 身障格位：1	80 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計。月租：全日 8000 元。
29	TI 公尺 ES 敦南信義	大安區敦化南路二段 11 巷 1 號	46 身障格位：1	計時：100 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計費。月租：全日 10,000 元/月。
30	應安 168 敦南停車場	大安區敦化南路 2 段 46 號 B2	29 身障格位：1	60 元/時，停車未滿 1 小時以 1 小時計，逾 1 小時以上者，未滿半小時以半小時計費。
31	臺北市立大安國中(停車場)	大安區大安路 2 段 63 號	29 身障格位：1	季票：8400 元/季。本校現職、退休人員及現(曾)任家長會長給予 8 折優惠，擔任本校志(義)工服務時數達 80 小時(請家長會認證)予 9 折優惠。計次：4 小時內每車每次 40 元；4 小時以上每車每次 80 元
合計	31 處		1690 身障格位：35	

資料來源：臺北市停車管理處網站
最後瀏覽日期：104 年 10 月 16 日

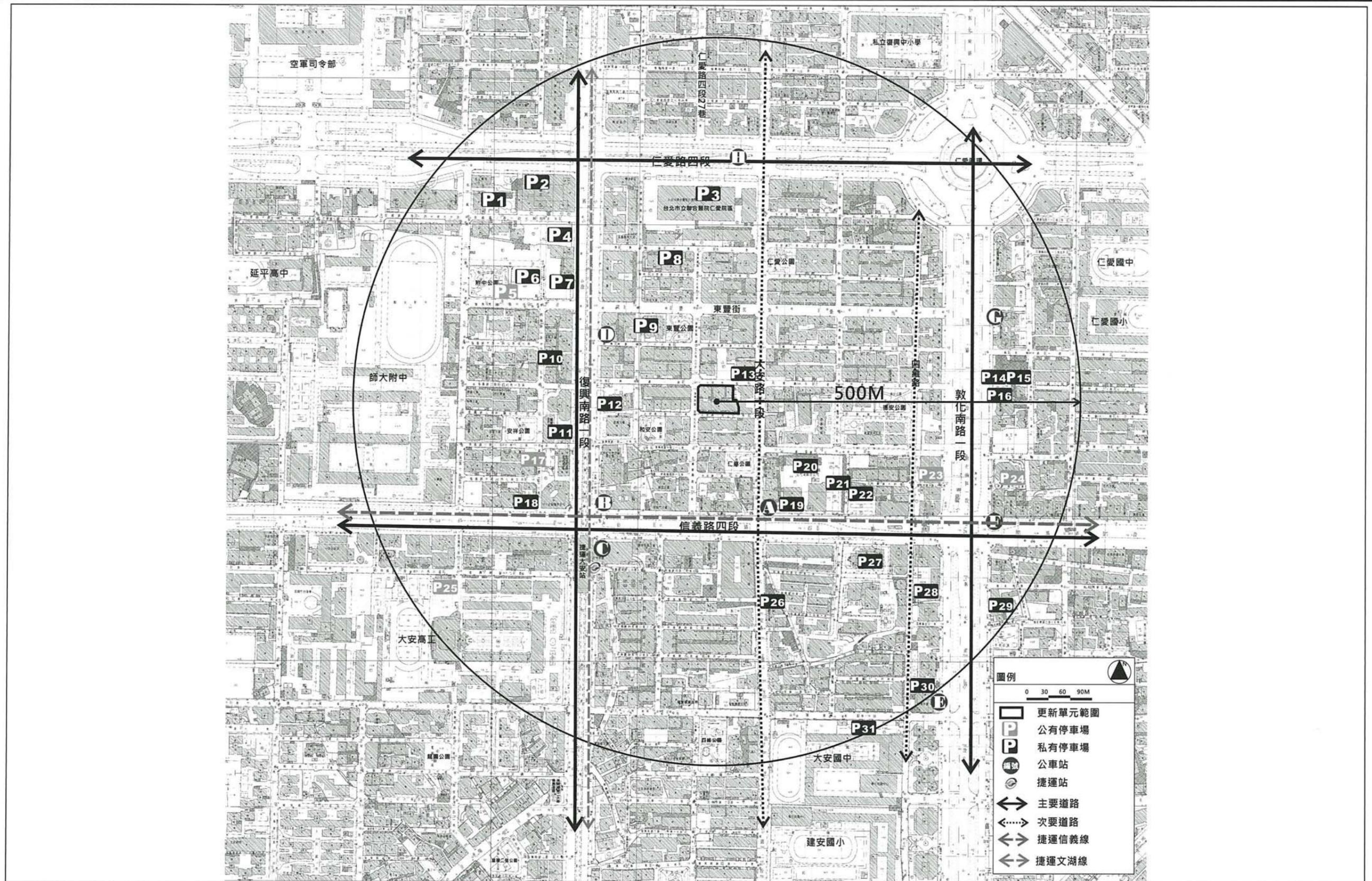


圖 5-7 交通系統圖

七、房地產市場調查

(一) 不動產市場供給概況

- 1、區域環境屬捷運大安站周遭商圈，土地多已開發利用，主要道路兩側建物多為商業辦公大樓或住宅辦公混合大樓為主，住宅則分佈在巷道內。
- 2、區域環境巷道內多為屋齡三十年以上之公寓為多，交易型態以買賣為主，市場供需趨近平衡。

(二) 不動產市場需求概況

- 1、區域公共設施配置完善，交通便利，居住人口呈穩定成長，住宅市場需求穩定。
- 2、良好區位條件使得本區新建或預售個案去化速度快，亦帶動本區老舊住宅的更新速度，提高土地需求增加。

(三) 區域不動產市場價格分析

1、店舖產品交易市場

依本所調查，屋齡在 10 年內之店舖，沿大安路兩側之店面價格水準約在 1,800,000 至 2,200,000 元/坪，本基地位於巷道內，價格水準在 1,500,000 元/坪至 1,800,000 元/坪之間。

2、住宅產品交易市場

根據本所估價人員調查，區域內不動產主要產品型態為住宅大樓及公寓，其不動產合理市場價格水準根據本所估價人員調查如下：

- (1) 屋齡 0~5 年之住宅電梯大樓平均成交單價約介於 1,050,000~1,500,000 元/坪之間，視建物個別條件等因素有所差異。
 - (2) 屋齡 6~10 年之住宅電梯大樓平均成交單價約介於 900,000~1,200,000 元/坪之間，視建物個別條件等因素有所差異。
- 3、坡道平面式停車位平均交易價格水準約 2,600,000 元/個~3,800,000 元/個。

(四) 區域房地產市場推案價格水準

表 5-10 區域個案分析表

案名	座落地址	基地面積(坪)	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	二樓住宅平均單價(表價)(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期
麗水自在	麗水街 17 巷 16 號	110	住三	先建後售	電梯住宅	45	7/2	170	平面	390-450	104/05/13
信義永康	信義路二段 202 號	303	商三	預售	住宅大廈、店面	110-128	20/6	210	平面	未定	104/05/29
大安森霖	和平東路一段 191 號	63	商三	預售	電梯住宅大廈	12-25	14/1	188	無車位	-	104/05/13
瑞安榮華	瑞安街 244 巷 35 號	42	住三	先建後售	電梯住宅	12-32	7/2	136	機械	260	104/05/15
上群信義	信義路四段 265 巷 21 弄 23 號	69	住四	成屋	電梯住宅	27-49	7/3	133	機械	300	104/05/13
大安天昂	建國南路一段 286 巷 5 號	162	住三	成屋	電梯住宅	63-92	6/1	163	平面	400-480	104/05/15
謙禮	新生南路一段 97 巷 12 號	79	住三	先建後售	電梯住宅	58-62	7/1	137	機械	350	104/05/29
世達斐麗	光復南路 696 號	220	商三	成屋	住宅大廈、店面	26-39	14/2	135	機械	240	104/05/29
大安賦	大安路二段 142 巷 16 號	87	住三	先建後售	電梯住宅	66	7/1	160	平面	350-450	104/05/25

資料來源：住展雜誌及惟馨周報 (104.01~104.05)



圖 5-8 房地產市場案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

(一) 計畫地區名稱：

臺北市政府民國 80 年 9 月 25 日公告「修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」。

(二) 原發布實施計畫名稱及文號

原發布實施計畫名稱及文號詳表 6-1 所示。

表 6-1 原發布實施計畫名稱及文號

原計畫案名	日期及文號
為世界紅十字會申請變更都市計畫案	50.6.19 北市府工字第二八三二六號
第十四號國校地劃分為中學使用一案	50.10.27 北市府工字第五〇〇九三號
為本府擬定八德路計畫路線案	53.05.19 北市府工字第二〇六九八號
為敦化路延長計畫案	59.12.5 府工二字第四九五七六號
擬廢止道路兩側綠帶變更為道路用地案	60.8.26 府工二字第四一二五六號
擬指定四維路東側七公尺廢路地為停車場用地案	66.2.1 府工二字第〇二三三三號
變更台北市都市計畫(士林區、北投區除外)公共設施保留地計畫(通盤檢討)案	66.10.28 府工二字第四四二八二號
變更大安區坡心段四〇九等地號七筆土地住宅區為醫療用地案	67.10.4 府工二字第三九一九六號
修訂縱貫鐵路、復興南路、信義路、敦化南路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	68.3.22 府工二字第〇七八〇四號
修訂信義路、復興南路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	68.3.26 府工二字第〇七七二〇號
擬變更本市大安區成功新村附近地區細部計畫案	69.11.29 府工二字第四七六〇一號
修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	73.10.5 府工二字第四一七七一六號
變更大安區復興段二小段三八一等地號土地住宅區為變電所用地案	76.1.16 府工二字第一四一七六六號
擬變更大安區大安段三小段 446-1、448-1 地號第三種住宅區土地為變電所用地案	76.9.7 府工二字第一八四六一〇號
配合捷運系統木柵線用地變更為交通用地計畫辦理禁建案	77.4.7 府工二字第二二五七二四號
配合捷運系統木柵線工程變更沿線土地為交通用地計畫案	78.4.3 府工二字第三一八六三〇號
變更台北市私立各級學校用地(通盤檢討)案	80.4.30 府工二字第八〇〇二一五二一號

(三) 原都市計畫概況

1、分區使用：第三種住宅區、第四種住宅區、第二種商業區。

2、道路系統：

表 6-2 道路系統表

主要幹道	敦化南路(70 公尺)、仁愛路(60 公尺)、信義路(40 公尺)、和平東路(30 公尺)、復興南路(40 公尺)。
次要幹道	大安路(15 公尺)、四維路(15 公尺)、敦化南路 390 巷九弄(15 公尺)、仁愛路四段 305 巷(15 公尺)、和平東路 311 巷(15 公尺)、瑞安街(11 公尺)、仁愛路四段 27 巷(11 公尺)、成功新村出入道路(57、45、30 公尺)。
區內另配置有八公尺寬以下出入巷道。	

3、公共設施用地：國中用地乙處、國小用地乙處、醫療用地乙處、變電所三處、停車場用地六處、廣場二處、公園十二處、綠地乙處、市場乙處、交通用地二處。

(四) 檢討計畫內容

1、土地使用分區及計畫容納人口：

依據本市發展趨勢及主要計畫分區使用，擬訂本計畫地區人口密度及計畫人口如下表：

表 6-3 都市計畫區內各分區居住密度及使用住宅樓地板面積表

地區	面積(公頃)	居住密度(人/公頃)	可容納人口數(人)	計畫每人使用住宅樓地板面積(m ²)
第二種商業區	10.65	700	7,455	40
第三種住宅區	25.00	900	22,500	25
第四種住宅區	31.84	1,500	47,760	20
合計	65.59	883	77,715	

2、土地使用分區管制：

除下列規定外，適用「臺北市土地使用分區管制自治條例」及第十條但書訂定

- (1) 變電所：建蔽率不得超過 40%，容積率不得超過 400%。
- (2) 醫療用地：建蔽率不得超過 40%、容積率不得超過 400%。
- (3) 停車場用地：建蔽率不得超過 80%。
- (4) 私校用地：建蔽率及有關規定，比照台北市土地使用分區管制規則，公共設施用地公立各級學校用地之規定辦理。
- (5) 住 3-2：計畫圖上住宅區標示為「住 3-2」地區，容積率得提高至 400%，惟建築基地面臨 70 公尺計畫道路之面寬未達 16 公尺者，其容積率仍應依「住 3」(225%)之規定辦理。
- (6) 住 4-2：計畫圖上住宅區標示為「住 4-1」地區，容積率得提高至 400%，唯建築基地面臨 60 公尺以上計畫道路，之面寬未達 16 公尺者，其容積率仍應依「住 4」(300%)之規定辦理。
- (7) 其他未規定事宜悉依有關法令規章辦理。

3、公共設施

該都市計畫地區原計畫各類公共設施用地服務水準，經檢討結果與內政部訂頒之標準比較（詳下表）均尚不足，因本計畫地區大部分業已發展，且無適當之公地可資劃設，故均維持原計畫。惟為加速公共設施保留地之開闢，並強化公共設施用地之利用，本計畫地區內之公共設施用地，凡符合「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定者，得視將來實際需要作多目標使用。

表 6-4 計畫範圍內公共設施服務水準與法定標準比較說明表

公共設施用地項目	設置面積 (公頃)	計畫服務水準 (m ² /人)	內政部訂頒檢討標準 (m ² /人)	百分比 (%)
市場	0.08	0.01	0.17	5.88
公園	2.00	0.25	3.30	7.57
停車場	0.37	0.05	以 (商業區+市場用地) 面積×12%+政府機關用地×6%為準，應設置 1.38 公頃	26.81
國中	2.53	0.32	1.30	24.62
國小	2.25	0.28	1.60	17.50

4、修訂計畫部分：

根據以上分析，並參照公民或團體所提意見，綜合檢討本地區之都市計畫，擬修訂部分如下表所列：

表 6-5 公共設施說明表

編號	位置	原計畫	新計畫	變更理由	備註
1	大安區復興段三小段 755、756、757 地號	第四種住宅區	公園用地	大安區復興段三小段 755、756、757 地號三筆土地現已作和安公園使用，宜予配合變更。	以該三筆土地之地籍線為準。

5、該都市計畫地區原計畫及修訂使用面積分配情形，列表對照如下：

表 6-6 原計畫及修訂使用面積分配表

分區	原計畫				修正計畫				備註	
	面積 (公頃)		百分比 (%)		面積 (公頃)		百分比 (%)			
第三種住宅區	25	00	21	40	25	00	21	40	表列數字係僅供對照參考之用，其形狀大小及位置應依計畫圖所示，以實地測量分割者為準。	
第四種住宅區	32	90	28	15	31	84	27	24		
第二種商業區	10	65	9	12	10	65	9	12		
市場	0	08	0	07	0	08	0	07		
道路	主要計畫	20	44	17	49	20	44	17		49
	細部計畫	17	67	15	12	17	67	15		12
學校	國中	2	53	2	16	2	53	2		16
	國小	2	25	1	93	2	25	1		93
公園	1	99	1	70	2	00	1	71		
綠地	0	25	0	21	0	25	0	21		
廣場	0	19	0	16	0	19	0	16		
醫療用地	1	51	1	29	1	51	1	29		
變電所	0	37	0	32	0	71	0	61		
警所用地	0	04	0	03	0	04	0	03		
私校用地					1	05	0	90		
交通用地	0	29	0	24	0	29	0	24		
合計	116	87	100	00	116	87	100	00		



修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路
所圍地區細部計劃（第三次通盤檢討）案計畫圖
80.09.25府工二字第80061449號

1/1000

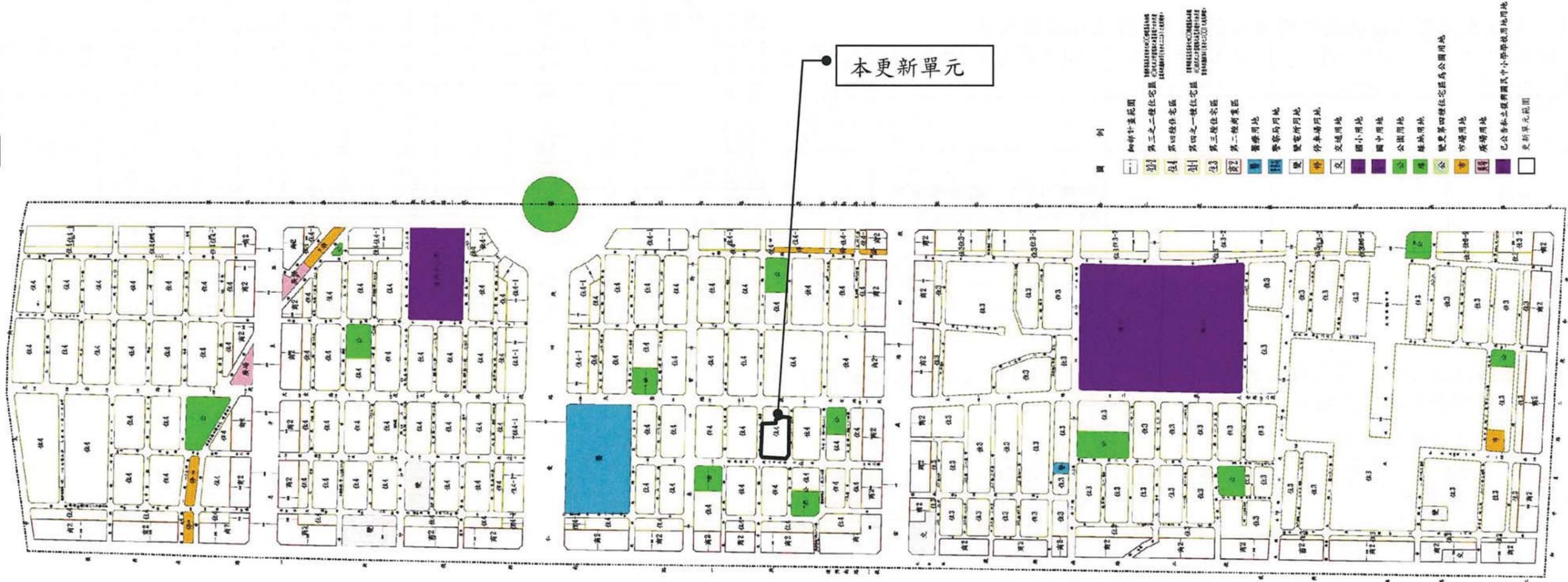


圖 6-1 都市計畫圖

二、都市更新計畫書

本更新單元係依都市更新條例第十一條規定申請自行劃定，因街廓內臨接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者，並符合都市整體推動再發展及更新開發之效益，故經臺北市政府於民國 96 年 5 月 14 日(府都新字第 09601880900 號函)公告劃定「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地為更新單元」。其內容摘錄如下：

(一) 計畫範圍

本更新單元位於大安路一段、復興南路一段 279 巷 30 弄、復興南路一段 295 巷、大安路一段 206 巷所圍街廓中。範圍包含臺北市大安區復興段三小段 588、589、590、593、594、595、596、597、598、599 及 600 地號等 11 筆土地，土地面積 1,868.00 平方公尺。

(二) 都市計畫情形

本更新計畫範圍位屬「修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」範圍內，土地使用分區為第四種住宅區，建蔽率 50%，容積率 300%。周邊土地使用分區亦為第四種住宅區。

本案基地周邊 500 公尺範圍內既有公共設施包含附中公園、安祥公園、和安公園、東豐公園、仁慈公園、仁愛公園、德安公園、四維公園等 8 處鄰里性公園，師大附中、大安高工、大安國中、復興國小等 4 處學校，仁愛醫院、中山醫院、宏恩醫院、中央健保局臺北第二聯合門診中心等 4 所醫院，以及捷運木柵線大安站及信維市場，皆已興建完成。

(三) 實質再發展

1、都市發展定位

本案基地在都市計畫使用分區為住宅區，擬規劃興建住宅大樓，臨西側 11 公尺計畫道路之 1 樓，規劃服務本地民眾之商用空間，以符合都市計畫之機能。本案現住戶人數眾多，擬強化現住戶的參與意願，導入社區總體營造及結合景觀設計，使其成為具有人文特色之優質社區。

2、整體規劃構想

- (1) 本案將規劃為獨棟之住宅大樓。建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，並符合地區特色。
- (2) 基地臨路三面留設人行步道，並留設適量公共空間，服務鄰近居民。

3、開放空間構想

- (1) 臨計畫道路退縮 4 公尺以上建築，留設無遮簷人行道，並作平順處理規劃設置消防車救災動線及操作空間。
- (2) 基地內法定空地集中設置，進行綠美化，開放供公眾使用，豐富美化都市景觀。

4、人車動線構想

由於本基地三面臨路，基地內將留設人行步道，車輛則於四周道路通行，基地內人行及車行主要出入口分開設於復興南路一段 295 巷。

(四) 更新單元劃定基準及環境評估標準

1、更新單元劃定基準

本更新單元劃定基準符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第一項第 3 款「街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者」。

2、更新單元環境評估標準

- (1) 指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造」：本更新單元內有 6 棟建築物，其中包含 3 棟加強磚造建築物與 3 棟鋼筋混凝土造建築物，使用年期皆超過 30 年以上，符合本項指標規定。
- (2) 指標(六)「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內；或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾運輸系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站(含車站本體及車站出入口)、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達 6,000 平方公尺以上之廣場(含圓環)、快速道路等」：本更新單元距離木柵線捷運大安站出口僅 195 公尺，符合本項指標規定。
- (3) 指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則者之棟數比例達 1/2 以上。」：本更新單元內建築物完成於民國 63 年以前，符合本項指標規定。

3、前述指標業經臺北市政府都市發展局於民國 95 年 12 月 28 日北市都新字第 09531139400 號函審查符合指標規定核准在案。

三、土地使用分區說明

(一) 土地使用分區：

大安區復興段三小段 588、589、590、593、594、595、596、597、598、599 及 600 地號等 11 筆土地，土地使用分區為第四種住宅區，詳表 6-7 及圖 6-3。

表 6-7 更新單元內土地使用分區面積表

使用分區	地號	土地面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
第四種住宅區	588、589、590、593、 594、595、596、597、 598、599 及 600	1,868.00	50	934.00	300	5,604.00
合計	11 筆土地	1,868.00	—	934.00	—	5,604.00

備註：本案無涉及地籍分割。

(二) 「臺北市土地使用分區管制自治條例」有關第四種住宅區規定摘錄如下：

第八條 在第四種住宅區之使用，應符合下列規定：

一、允許使用

- (一) 第一組：獨立、雙併住宅。
- (二) 第二組：多戶住宅。
- (三) 第三組：寄宿住宅。
- (四) 第四組：學前教育設施。
- (五) 第五組：教育設施。
- (六) 第六組：社區遊憩設施。
- (七) 第七組：醫療保健服務業（不包括精神病院）。
- (八) 第八組：社會福利設施。
- (九) 第九組：社區通訊設施。
- (十) 第十組：社區安全設施。
- (十一) 第十三組：公務機關。
- (十二) 第十四組：人民團體。
- (十三) 第十五組：社教設施。
- (十四) 第十六組：文康設施。

二、附條件允許使用

- (一) 第七組：醫療保健服務業之精神病院。
- (二) 第十二組：公用事業設施（不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站）。
- (三) 第十七組：日常用品零售業。
- (四) 第十八組：零售市場。
- (五) 第十九組：一般零售業甲組。
- (六) 第二十組：一般零售業乙組。
- (七) 第二十一組：飲食業。
- (八) 第二十六組：日常服務業。
- (九) 第二十七組：一般服務業（不包括汽車保養所及洗車）。
- (十) 第二十八組：一般事務所。
- (十一) 第二十九組：自由職業事務所。
- (十二) 第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資業、保險業。
- (十三) 第三十三組：健身服務業（設置地點應臨接寬度三〇公尺以上道路，含鐵路用地。）。
- (十四) 第三十七組：旅遊及運輸服務業之旅遊業辦事處及營業性停車空間。

- (十五) 第四十一組：一般旅館業。
- (十六) 第四十二組：國際觀光旅館業。
- (十七) 第四十四組：宗祠及宗教建築。
- (十八) 第五十一組：公害最輕微之工業。
- (十九) 第五十二組：公害較輕微之工業。

第九條之一 在第四之一種住宅區內得為第四種住宅區規定及左列附條件允許使用：

- (一) 第二十二組：餐飲業。
- (二) 第二十七組：一般服務業。
- (三) 第三十組：金融保險業。
- (四) 第三十二組：娛樂服務業之電腦網路遊戲業。
- (五) 第三十三組：健身服務業。
- (六) 第三十七組：旅遊及運輸服務業。

四、都市計畫變更構想

本更新事業計畫無涉及都市計畫之變更。

五、大眾捷運系統兩側禁建限建檢討

本案未位於大眾捷運系統兩側禁建限建範圍內。

六、航高限制高度檢討

本案位於航高限制高度範圍內，經檢討本案建築高度未超過航高管制限制，詳圖 10-34。

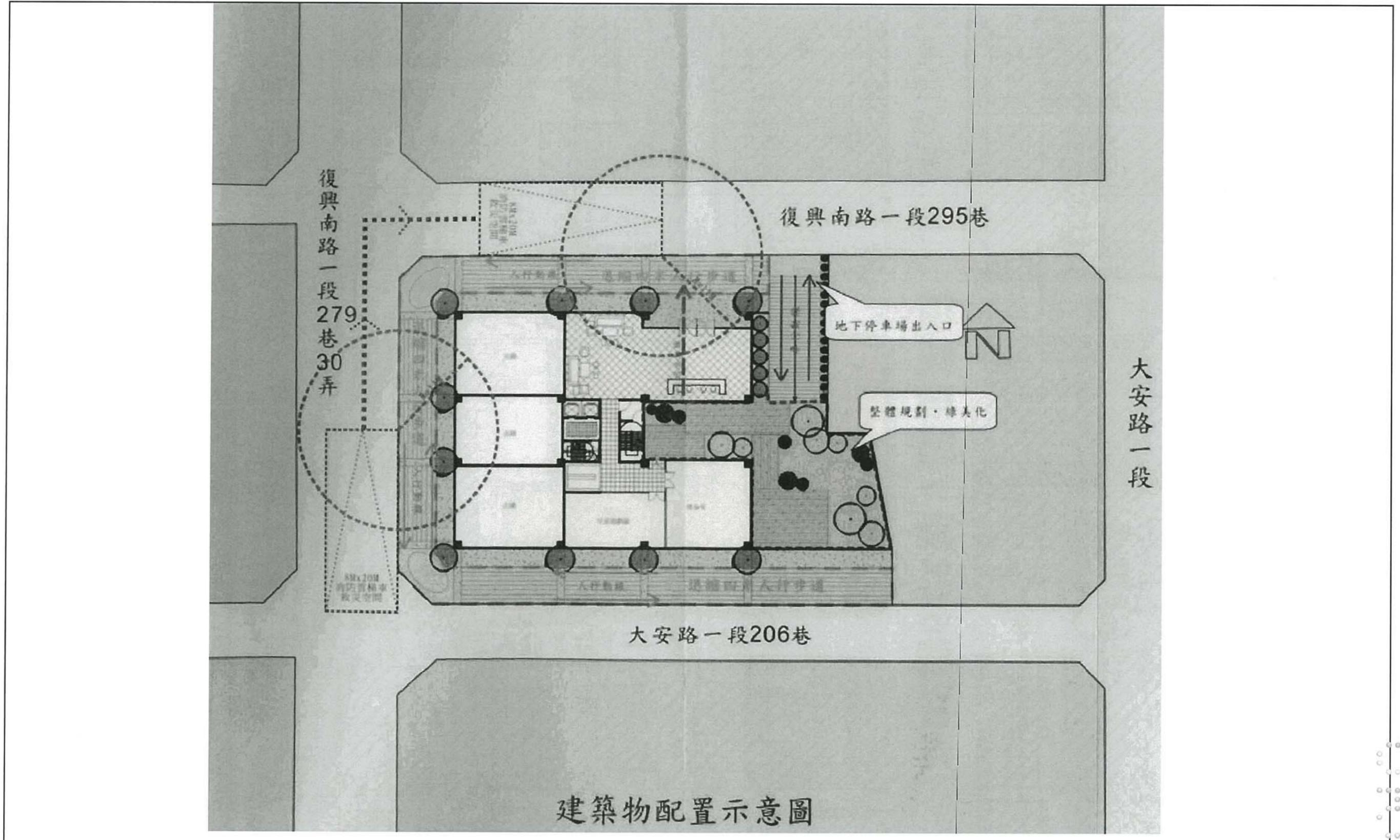


圖 6-2 規劃構想圖

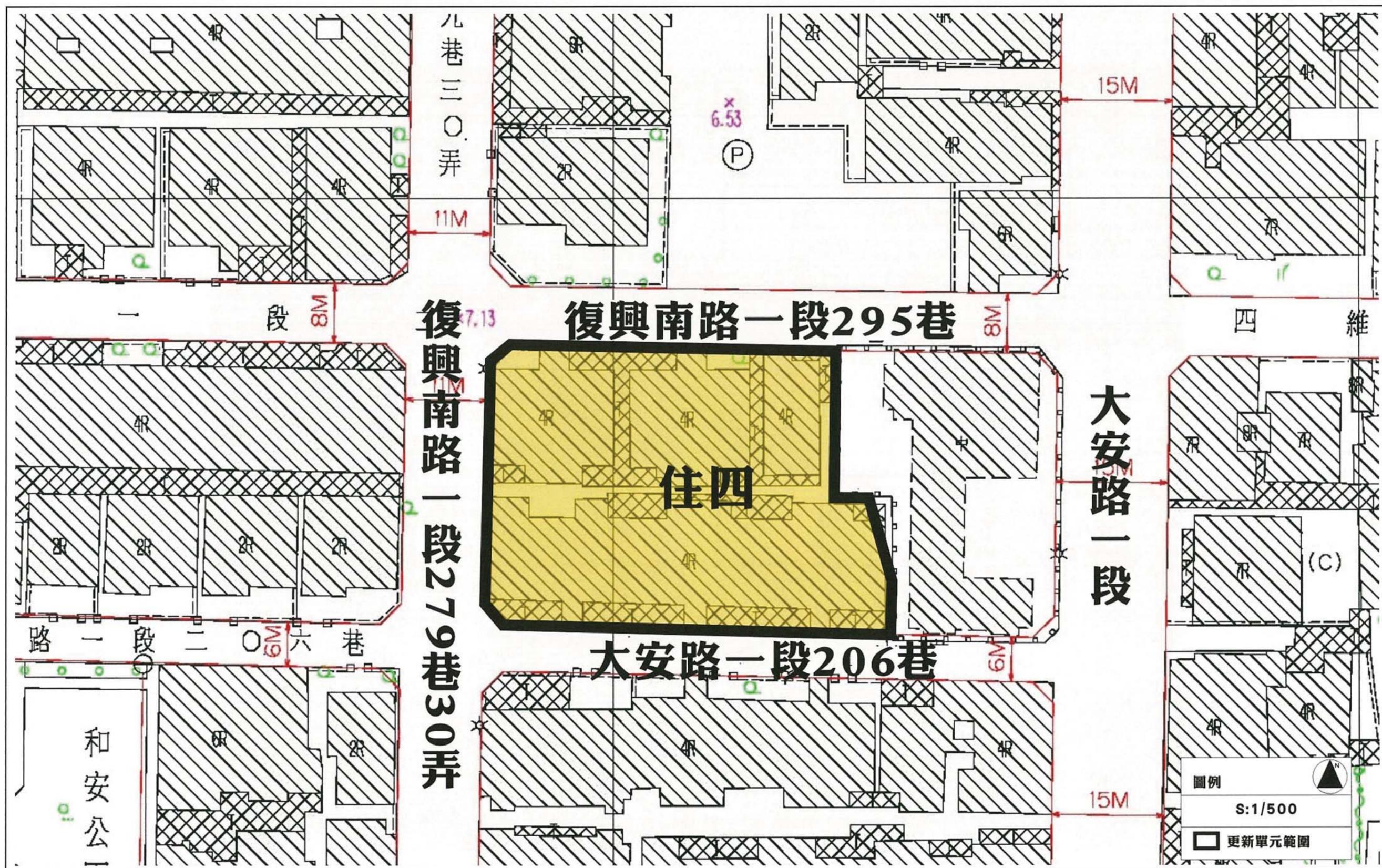


圖 6-3 使用分區圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

全區採「拆除重建」方式處理。

二、區段劃分

全區劃設為「重建區段」，詳圖 7-1 區段劃分圖。



圖 7-1 區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元範圍內無公共設施用地，無興修或改善計畫。



玖、整建或維護計畫

全區劃設為「重建區段」，因此無建物整建、維護或充實設備之規劃構想及內容；另更新單元範圍內無古蹟及歷史建築，因此無古蹟及歷史建築之整修計畫。



壹拾、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫(本案無)

二、都市計畫土地使用強度

(一) 土地使用強度及性質

本更新單元範圍之土地使用分區屬第四種住宅區，其建蔽率均為 50%、容積率為 300%。

(二) 使用組別

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖及臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定辦理，目前預計申請一般零售業(甲組)(組別編號 19)、宗祠及宗教建築(教堂)(組別編號 44)及多戶住宅(組別編號 2)。

三、申請容積獎勵項目及額度

(一) 法令依據

依據臺北市都市更新自治條例第 19 條規定辦理。

(二) 都市更新容積獎勵概算

1、基本條件設定說明

(1) 土地面積：1,868.00 m²

(2) 基準容積：1,868.00 m²×300%=5,604.00 m²

2、容積獎勵概算

本案申請都市更新總容積獎勵為 1,882.40 m²，約為基準容積之 33.59%，申請容積獎勵額度細項詳表 10-2。

(1) △F1：以原容積高於法定容積：無。

(2) △F2：多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準：無。

(3) △F3：更新時程獎勵：

本更新單元係依臺北市都市更新自治條例第十九條規定經主管機關劃定應實施更新之地區(單元)，於公告後一年內申請實施更新者，給予法定容積百分之十之獎勵容積；公告後二年內申請實施更新者，給予法定容積百分之八之獎勵容積；其餘依據都市更新條例等相關規定，在都市更新建築容積獎勵辦法所定時程內申請實施更新者，給予法定容積百分之六之獎勵容積。

本案經臺北市政府於民國 96 年 5 月 14 日(府都新字第 09601880900 號函)公告劃定「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地為更新單元」，並經臺北市政府於民國 103 年 3 月 18 日(府都新字第 10230891902 號函)核准「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業概要案」，再經臺北市政府民國 104 年 4 月 9 日(府都新字第 10430443700 號函)及民國 104 年 9 月 18 日(府都新字第 10431880600 號函)同意事業計畫報核期限展期至 105 年 3 月 18 日止，本案於民國 104 年 11 月 6 日申請事業計畫及權利變換計畫報核，故申請獎勵面積為：

$$5,604.00 \text{ m}^2 \times 5\% = 280.20 \text{ m}^2$$

(4) △F4：考量地區環境狀況：無

(5) △F5：更新地區規劃設計獎勵

△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災

本案設計時將配合考量建築量體、造型、色彩及座落方位與鄰近地區環境調和、無障礙環境及都市防災，估計可爭取獎勵法定基準容積之 10%，申請容積獎勵面積為：5,604.00 m²×10%=560.40 m²，詳圖 11-1 及 11-2。

本案依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」訂定之四點通案原則檢討如下：

(A) 更新單元範圍完整性原則

本更新單元係依都市更新條例第十一條規定申請自行劃定，經臺北市政府於民國 96 年 5 月 14 日(府都新字第 09601880900 號函)公告劃定「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地為更新單元」(詳附錄一)，本街廓範圍內除東側為 97 年興建完成之 12 層鋼筋混凝土造電梯大樓外，其餘街廓內之舊建物皆納入本更新單元範圍內，並充分召開鄰地協調會提供周遭住戶協調平台。

(B) 都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻原則

- a. 本案位於都市計畫土地使用分區中的第四種住宅區，為重視都市活動與功能延續，透過基地調查延續周遭建築物規劃，二樓以下規劃商業空間，三樓以上做為住宅空間使用，並於地面一層規劃連續性之公共開放人行道。
- b. 本案三面臨路側皆設有公共人行道，提供人行及腳踏車行動線與環境，並於北側臨接 8 公尺道路側規劃汽機車出入口，將社區居民與車行出入口分別設置，降低相互干擾和對交通影響的衝擊。

- c. 經檢討雲梯車救災活動空間，符合內政部 102.7.22 台內營字第 1020807424 號函訂頒「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，且設置防災中心及高層緩衝空間等空間，符合高層建築物之防災計畫。於地面層及屋頂層設置綠化，將綠建築理念導入，達到自然永續節能減碳之目的。
- d. 形塑本更新單元為住宅大樓，主要規劃坪數為 30 坪、40 坪、45 坪、48 坪、51 坪及 58 坪等適當規模之住宅單元。

(C) 地區性公益回饋原則

於地面一層提供 5.5 公尺以上人行步道作為公共開放空間供民眾使用，以不干擾住宅內居民生活，又能增加社區公共使用的活動空間為原則。

(D) 無障礙環境計畫原則

本案於建築規劃設計時考量無障礙設計規範，提供無障礙化的公共使用空間，例如通路的順平、無障礙樓電梯等等。

△F5-2 開放式空間廣場：無。

△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓：

本案之人行步道留設為配合基地周遭整體考量，於基地北側、西側及南側留設人行步道，估計可申請容積獎勵面積為 705.56 m²(詳圖 10-1)，其計算如下： $705.56 \text{ m}^2 \div 5,604.00 \text{ m}^2 = 12.59\%$ 。

△F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築：無。

△F5-5 更新單元規模：無。

△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計：

本案預計申請綠建築銀級標章，故申請獎勵法定基準容積之 6%，容積獎勵面積為： $5,604.00 \text{ m}^2 \times 6\% = 336.24 \text{ m}^2$ 。

本案應繳納保證金為：申請建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積乘以核定之銷售淨利計算，應繳納保證金合計新臺幣 84,760,130 元整。

本案二層以上平均銷售單價為 1,151,561 元/坪(巨秉不動產估價師聯合事務所「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價報告書」)，單位建築成本為 951,704,646 元 \div 4,968.74 坪(以產權面積估算，總產權面積：主建物面積(m²)+附屬建物面積(m²)+共同使用部分(大公)面積(m²)+車公面積(m²)= $(7,235.54 \text{ m}^2 + 640.18 \text{ m}^2 + 3,862.87 \text{ m}^2 + 4,687.00 \text{ m}^2 = 16,425.59 \text{ m}^2 \times 0.3025 \text{ 坪/m}^2 = 4,968.74 \text{ 坪}) = 191,538 \text{ 元/坪}$ ，故銷售淨利計算如下：

銷售淨利

= 平均銷售單價 - 單位建築成本 - 單位銷售費用(平均銷售單價 \times 6%) - 單位管理費用(平均銷售單價 \times 5%)

= 1,151,561 元/坪 - 191,538 元/坪 - 69,094 元/坪 - 57,578 元/坪

= 833,351 元/坪

綠建築保證金

= $336.24 \text{ m}^2 \times 0.3025 \text{ 坪/m}^2 \times 833,351 \text{ 元/坪}$

= 84,760,130 元

綠建築維護管理費

= 84,760,130 元 \times 5%

= 4,238,007 元

(6) △F6：無。

3、都市更新容積獎勵上限檢討

(1) 依據都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，不得超過各該建築基地 1.5 倍法定容積或各該建築基地 0.3 倍法定容積再加其原建築容積。

本案都市更新容積獎勵上限檢討如下：

$5,604.00 \text{ m}^2 + 1,882.40 \text{ m}^2 = 7,486.40 \text{ m}^2 < 5,604.00 \text{ m}^2 \times 1.5$

= 8,406.00 m²(OK)

(2) 實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

(三) 其他獎勵：無。

表 10-1 本案之申請獎勵容積預估申請額度說明表

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	基準容積 比率 (%)
△F1 以原容積高於法定容積	—	—
△F2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準	—	—
△F3 更新時程獎勵	280.20	5.00
△F4 考量地區環境狀況	—	—
△F4-1 捐贈公益設施	—	—
△F4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施	—	—
△F4-3 協助附近市有建築物進行整建及維護	—	—
△F4 小計	—	—
△F5 更新地區規劃設計獎勵	—	—
△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	560.40	10.00
△F5-2 開放式廣場	—	—
△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	705.56	12.59
△F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	—	—
△F5-5 更新單元規模	—	—
△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	336.24	6.00
△F5 小計	1,602.20	28.59
△F6 處理占有他人土地之舊違章建築戶	—	—
更新容積獎勵合計	1,882.40	33.59
其他獎勵容積：	—	—
申請容積獎勵容積	1,882.40	33.59

本表所列實際獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。



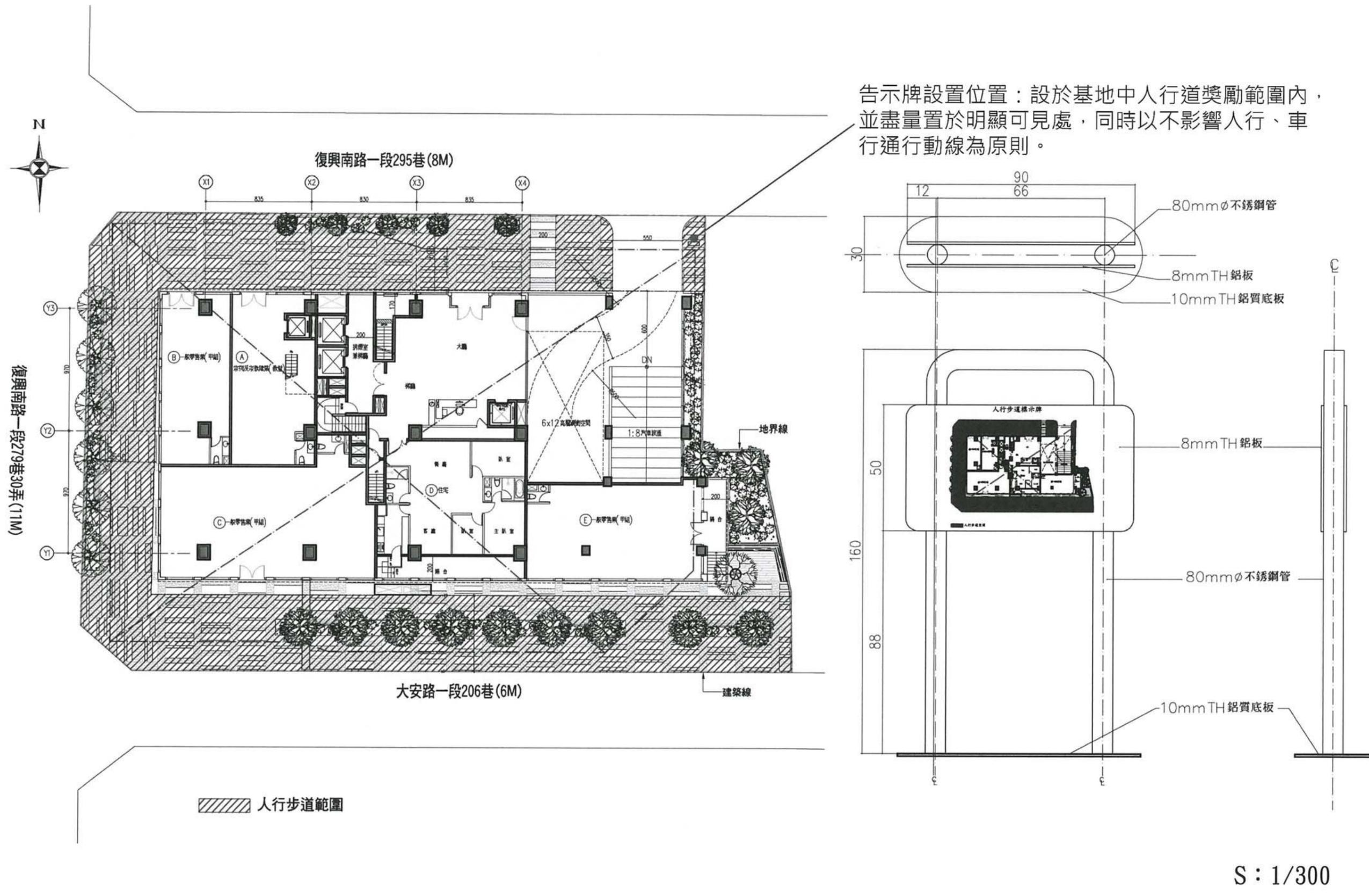
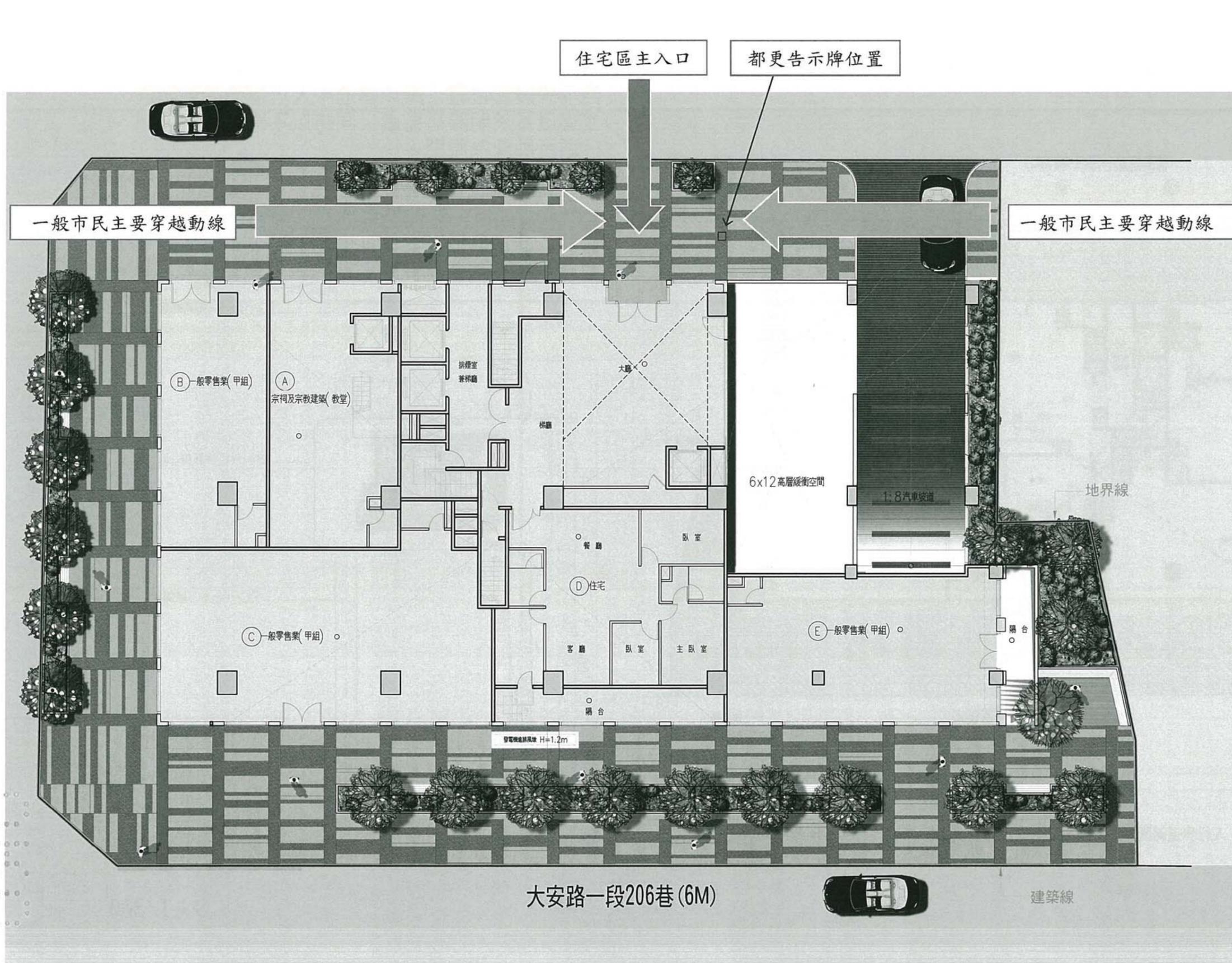


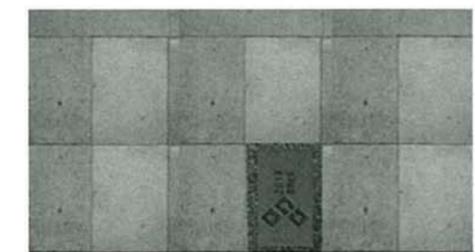
圖 10-1 人行步道留設位置圖



材質_石材
尺寸_30cmx30cm

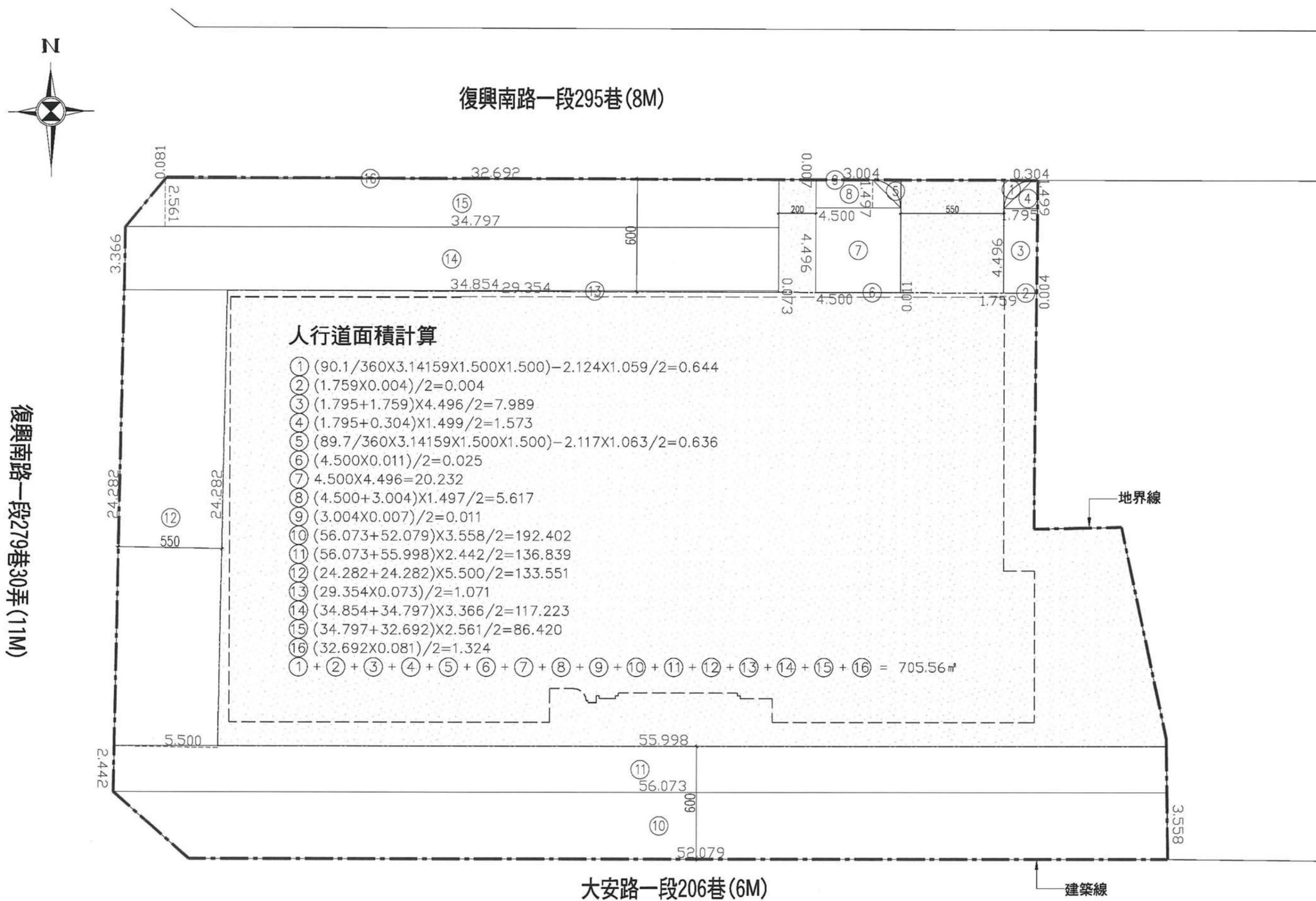


字體: Arial	字體: 華康中黑體
型式: Standard	型式: Standard
針正: 正中	針正: 正中
方向: 水平	方向: 水平
寬度: 12	寬度: 16.4662
高度: 3.6	高度: 3
旋轉: 0	旋轉: 0
背景遮罩: 否	背景遮罩: 否
行距係數: 1	行距係數: 1
行距: 6	行距: 5
行距型式: 最小	行距型式: 精確



S : 1/200

圖 10-2 都更成果告示牌位置圖



S : 1/200

圖 10-3 人行步道面積檢討圖

四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

(一) 土地使用強度及性質

本更新單元土地使用分區為第四種住宅區，其建蔽率 50%、容積率為 300%。

(二) 使用組別

更新後的土地使用組別將依都市計畫說明書圖及臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定辦理，目前預計申請一般零售業(甲組)(組別編號 19)、宗祠及宗教建築(教堂)(組別編號 44)及多戶住宅(組別編號 2)。

(三) 預計容納人口數

1、容納戶數

本案擬規劃 1 戶宗祠及宗教建築(教堂)、4 戶一般零售業及 64 戶多戶住宅，共計 69 戶。

2、容納人口數

每戶容納人口數以 2.59 人估計(資料來源：104 年 09 月臺北市大安區戶政事務所)，本案以多戶住宅 65 戶計算容納人口，其數量約 $65 \text{ 戶} \times 2.59 \text{ 人} \approx 168 \text{ 人}$ 。

五、建築興建計畫

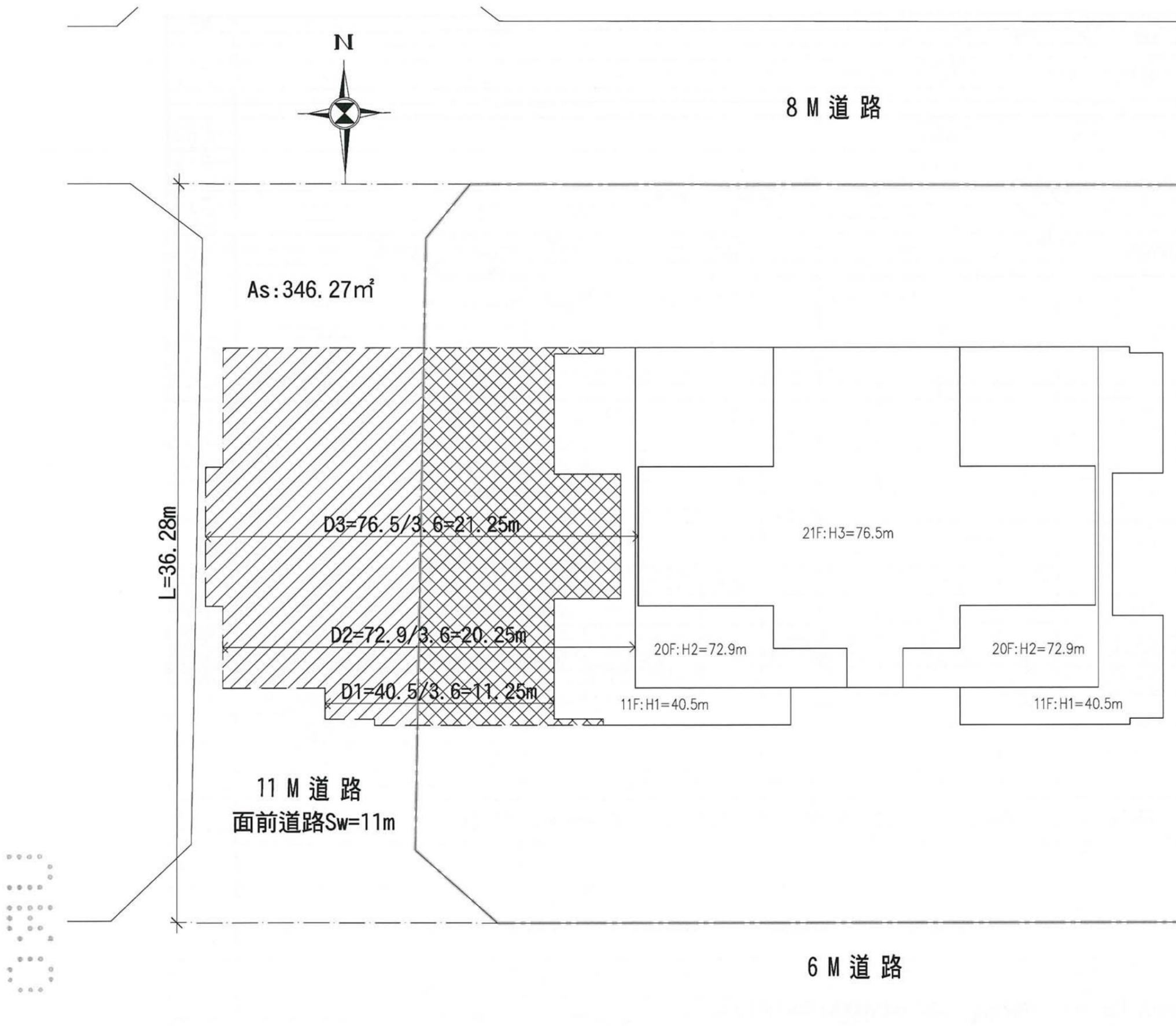
本案規劃一棟地下四層、地上二十一層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物。地上一至二層為門廳、一般零售業、宗祠及宗教建築(教堂)、多戶住宅及管委會空間，三至二十一層作為多戶住宅使用。地下一至四層設置汽機車停車位及防空避難空間。車道出入口設於復興南路一段 295 巷(8 公尺)，期望提升基地周遭生活環境品質。

本案最小分配單元為 13 層至 17 層 A 戶，其室內主建物面積為 63.89 m^2 (詳權利變換報告書表 13-1)，符合臺北市都市更新自治條例第 11 條規定之面積。



表 10-2 更新後面積計算表

1	基地位置	臺北市大安區復興段三小段588、593、600地號...等11筆地號															總計				
2	基地使用分區	第四種住宅區 (建築率: 50%; 容積率: 300%)																			
3	基地面積	1868.00 (m ²)															1868.00 (m ²)				
4	允建建築面積	1868.00 (m ²) * 建築率 50.00% = 934.00 (m ²)															934.00 (m ²)				
5	允建標準樓地板面積(A0)	1868.00 (m ²) * 容積率 300.00% = 5604.00 (m ²)															5604.00 (m ²)				
6	(A1)都市更新獎勵																				
	1 開發時程(劃定2~6年)	(A1-1)= 5604.00 (m ²) * 5.00% = 280.20 (m ²)															280.20 (m ²)				
	2 建物色彩、環境	(A1-2)= 5604.00 (m ²) * 10.00% = 560.40 (m ²)															560.40 (m ²)				
	3 退縮6米人行步道	(A1-3)= 705.56 (m ²)															705.56 (m ²)				
	4 綠建築設計(銀級指標)	(A1-4)= 5604.00 (m ²) * 6.00% = 336.24 (m ²)															336.24 (m ²)				
	合計:	280.20 (m ²) + 560.40 (m ²) + 705.56 (m ²) + 336.24 (m ²) = 1882.40 (m ²)															1882.40 (m ²)				
7	允建總容積	(ΣFA)= 5604.00 (m ²) + 1882.40 (m ²) = 7486.40 (m ²) 允建總容積率: 400.77%															7486.40 (m ²)				
8	設計建築面積	929.91 (m ²) < 934.00 (m ²) OK!															929.91 (m ²)				
9	法定空地面積	基地面積 1868.00 (m ²) * (1-建築率) 50.00% = 934.00 (m ²)															934.00 (m ²)				
10	實設法定空地面積	基地面積 1868.00 (m ²) - 設計建築面積 929.91 (m ²) = 938.09 (m ²) > 法定空地面積 934.00 (m ²) OK!															938.09 (m ²)				
11	設計建築率	設計建築面積 929.91 (m ²) / 基地面積 1868.00 (m ²) * 100% = 49.78% < 建築率 50.00% OK!															49.78%				
12	設計容積率	設計容積樓地板面積 7485.70 (m ²) / 基地面積 1868.00 (m ²) * 100% = 400.73% < 容積率 400.77% OK!															400.73%				
13	各層樓地板面積	樓地板面積 (m ²)	安全梯間+機房面積	梯廳面積 (m ²)	陽台 (m ²)	管委會使用空間 (m ²)	計入容積 (m ²)	車道	6*12電層緩衝空間 (m ²)	一般零售業 (m ²)	教堂 (m ²)	露台外造型框架 (計容積)	雨蓬、梁外造型框架 (計一次容積)	造型框架投影 (計入建築面積)	容積樓地板 (m ²)	樓層高度 (M)	戶數	用途			
		地下四層	1400.82														3.3		停車空間、機房	1400.82 (m ²)	
		地下三層	1400.82														3.3		停車空間、機房	1400.82 (m ²)	
		地下二層	1400.82														3.3		停車空間、機房	1400.82 (m ²)	
		地下一層	1400.82														4.4		停車空間、防空避難室、防災中心	1400.82 (m ²)	
		合計	5603.28																		
		一層	925.24	41.62	96.95	40.2		4.43	86.91	72	341.25	91.9				4.67	632.19	3.8	5	門廳、一般零售業(甲)組、宗祠及宗教建築(教堂)、住宅	925.24 (m ²)
		二層	417.26	62.68	21.65	40.24	111.26	0.00				215.22				221.67	4		宗祠及宗教建築(教堂)、管委會空間	417.26 (m ²)	
		三層	500.12	48.71	36.7	38.28		0.00					11.85	11.29		437.85	3.6	4	多戶住宅	500.12 (m ²)	
		四層	500.12	48.71	36.7	38.28		0.00								414.71	3.6	4	多戶住宅	500.12 (m ²)	
		五層	500.12	48.71	36.7	38.28		0.00								414.71	3.6	4	多戶住宅	500.12 (m ²)	
		六層	500.12	48.71	36.7	38.28		0.00								414.71	3.6	4	多戶住宅	500.12 (m ²)	
		七層	500.12	48.71	36.7	38.28		0.00								414.71	3.6	4	多戶住宅	500.12 (m ²)	
		八層	500.12	48.71	36.7	38.28		0.00								414.71	3.6	4	多戶住宅	500.12 (m ²)	
		九層	500.12	48.71	36.7	38.28		0.00								414.71	3.6	4	多戶住宅	500.12 (m ²)	
		十層	500.12	48.71	36.7	38.28		0.00								414.71	3.6	4	多戶住宅	500.12 (m ²)	
		十一層	500.12	48.71	36.7	38.28		0.00								414.71	3.6	4	多戶住宅	500.12 (m ²)	
		十二層	380.49	48.71	35.32	21.74		0.00						6		302.46	3.6	2	多戶住宅	380.49 (m ²)	
		十三層	380.49	48.71	35.32	21.74		0.00					18.65	3.09		318.20	3.6	4	多戶住宅	380.49 (m ²)	
		十四層	380.49	48.71	35.32	21.74		0.00								296.46	3.6	4	多戶住宅	380.49 (m ²)	
		十五層	380.49	48.71	35.32	21.74		0.00								296.46	3.6	4	多戶住宅	380.49 (m ²)	
		十六層	380.49	48.71	35.32	21.74		0.00								296.46	3.6	4	多戶住宅	380.49 (m ²)	
		十七層	380.49	48.71	35.32	21.74		0.00								296.46	3.6	4	多戶住宅	380.49 (m ²)	
		十八層	380.49	48.71	35.32	21.74		0.00						0.9		297.36	3.6	2	多戶住宅	380.49 (m ²)	
十九層	380.49	48.71	35.32	21.74		0.00								296.46	3.6	2	多戶住宅	380.49 (m ²)			
二十層	380.49	48.71	37.00	21.74		1.67								296.45	3.6	2	多戶住宅	380.49 (m ²)			
二十一層	231.82	62.68	21.66	13.10		0.00								147.48	3.6			多戶住宅	231.82 (m ²)		
屋突一層	139.45															3.2		梯間、機房	139.45 (m ²)		
屋突二層	139.45															2.6		梯間、機房、電梯機房	139.45 (m ²)		
屋突三層	139.45															2.4		水箱	139.45 (m ²)		
合計	15521.44	1043.76	790.12	633.72	111.26	6.09	86.91	72	341.25	307.12	30.5	21.28	4.67	7453.63	76.2	69					
14	總樓地板面積	15521.44 (m ²) = 15521.44 (m ²)															15521.44 (m ²)				
15	總容積樓地板面積檢討	7453.63 (m ²) + 機電計入容積面積 32.06 (m ²) = 7485.70 (m ²) < 允建總樓地板面積 = 7486.40 (m ²) OK!															7485.70 (m ²)				
16	總工程造價	樓地板面積 15521.44 (m ²) * \$17,540 = \$272,246,058															\$272,246,058				
17	汽車停車數量檢討	零售+教堂: 樓地板面積 648.37 (m ²) / 100 = 6.48 多戶住宅: 樓地板面積 9499.81 (m ²) - 648.37 (m ²) = 8851.44 (m ²) / 120 = 73.76 計 81 輛 實設: 115 輛																115 (輛)			
18	機車停車數量檢討	一般零售業: 樓地板面積 648.37 (m ²) / 200 = 3.24 多戶住宅: 樓地板面積 9499.81 (m ²) - 648.37 (m ²) = 8851.44 (m ²) / 100 = 88.51 計 93 輛 實設: 97 輛																97 (輛)			
19	允建地下室開挖率	基地面積 1868.00 (m ²) * 75.00% = 1401.00 (m ²)															1401.00 (m ²)				
20	實設地下室開挖率	1400.82 (m ²) / 基地面積 1868.00 (m ²) = 74.99% < 75.00% OK!															74.99%				
21	機電設備面積檢討	(安全梯間+機房面積 1043.76 (m ²) + 管委會 111.26 (m ²)) = 1155.02 (m ²) > (基準容積 5604.00 (m ²) + 獎勵容積 1882.40 (m ²)) * 15% = 1122.96 (m ²) 計入容積 = 1155.02 (m ²) - 1122.96 (m ²) = 32.06 (m ²) (計入容積)															32.06 (m ²)				
22	地下層免計容積檢討	5603.28 (m ²) + 86.91 = 5690.19 (m ²) < 設計建築面積 929.91 (m ²) + 汽車數量 115 * 40.00 (m ²) + 機車數量 93 * 4.00 (m ²) = 5901.91 (m ²)															5690.19 (m ²)				
23	建築物高度	76.2 + 0.3 = 76.5 M															76.50 (m)				



一、高度檢討
 依建築技術規則第164條檢討
 (實施容積管制地區建築物高度限制)建築物高度依下列規定:
 1. 建築物以三.六比一之斜率,依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積,不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半,且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線,陰影及高度之計算如後:

$$A_s \leq \frac{L * S_w}{2} \quad \text{且} \quad H \leq 3.6 * (S_w + D)$$

As: 建築物以三.六比一之斜率,依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積.

L: 基地臨接面前道路之長度.

S_w: 面前道路之寬度.

H: 建築物各部份高度.

D: 建築物各部份至建築線之水平距離.

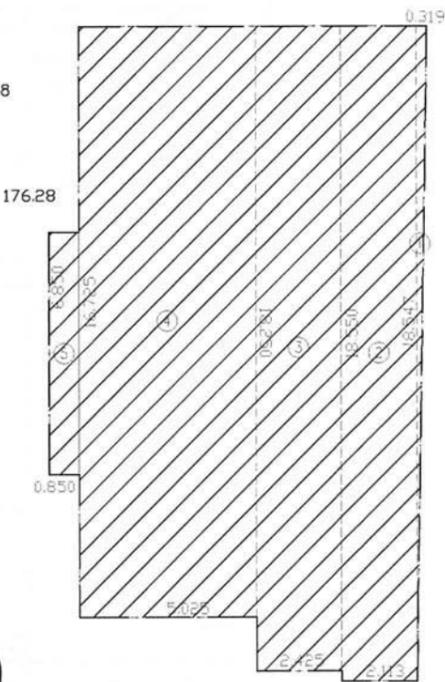
2. 前款所稱斜率,為高度與水平距離之比值.

檢討:

- L: 36.28M
- S_w: 11M
- H1: 40.5M / H2: 72.9M / H3: 76.5M
- D: 76.5/3.6=21.25M
- As: 176.28m² < 36.28*11/2=199.54m² OK!
- H1: 40.5M < 3.6*(11+11.25)=80.1M OK!
- H3: 72.9M < 3.6*(11+20.25)=112.5M OK!
- H3: 76.5M < 3.6*(11+21.25)=116.1M OK!

As面積計算:

- ① (18.547*0.319)/2=2.958
- ② 2.113*18.550=39.196
- ③ 2.425*18.250=44.256
- ④ 5.025*16.725=84.043
- ⑤ 0.850*6.850=5.823
- ① + ② + ③ + ④ + ⑤ = 176.28



S : 1/200

圖 10-4 道路陰影檢討圖



復興南路一段295巷(8M)

復興南路一段279巷30弄(11M)

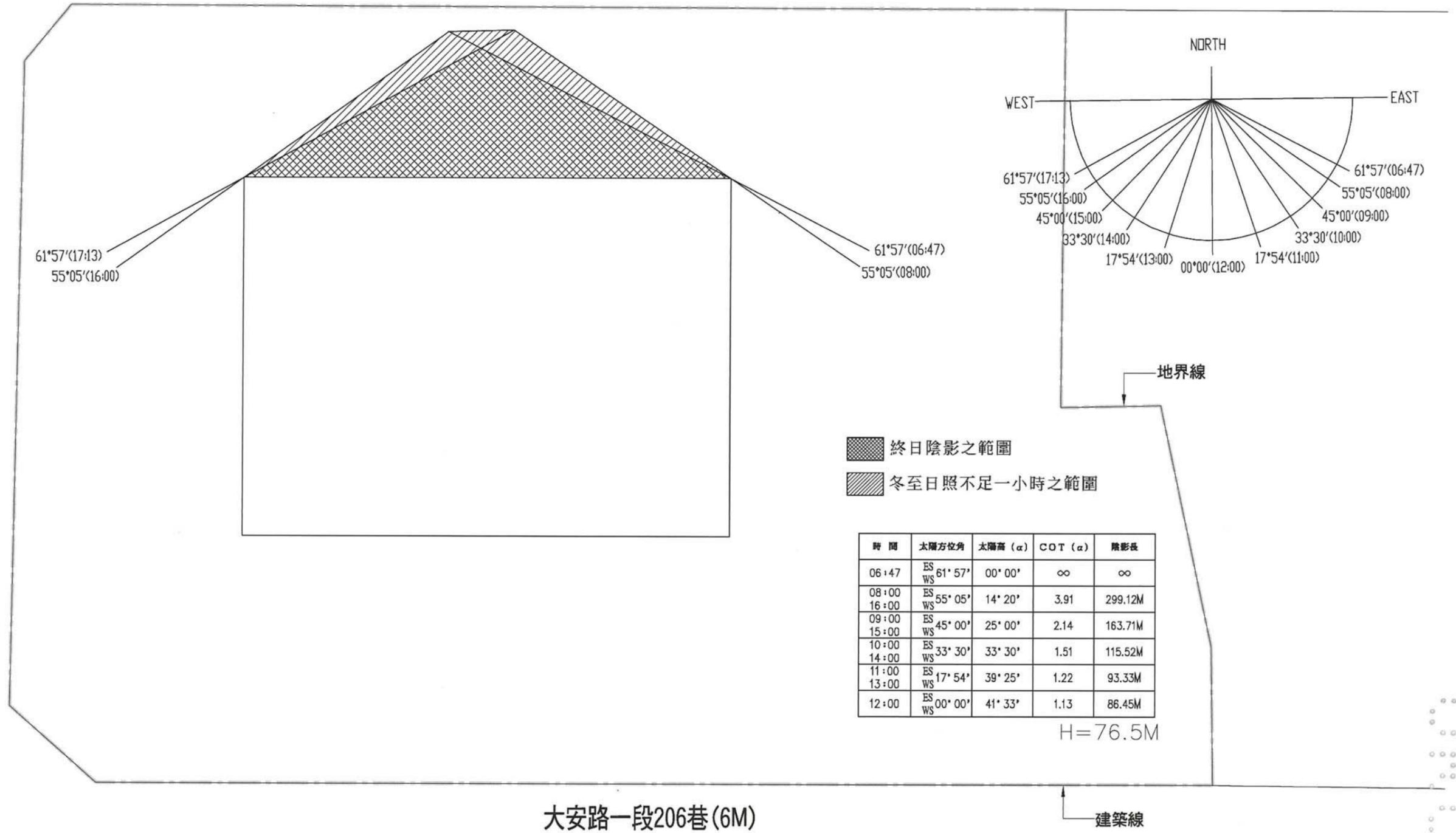


圖 10-5 冬季日照陰影檢討圖

S : 1/200

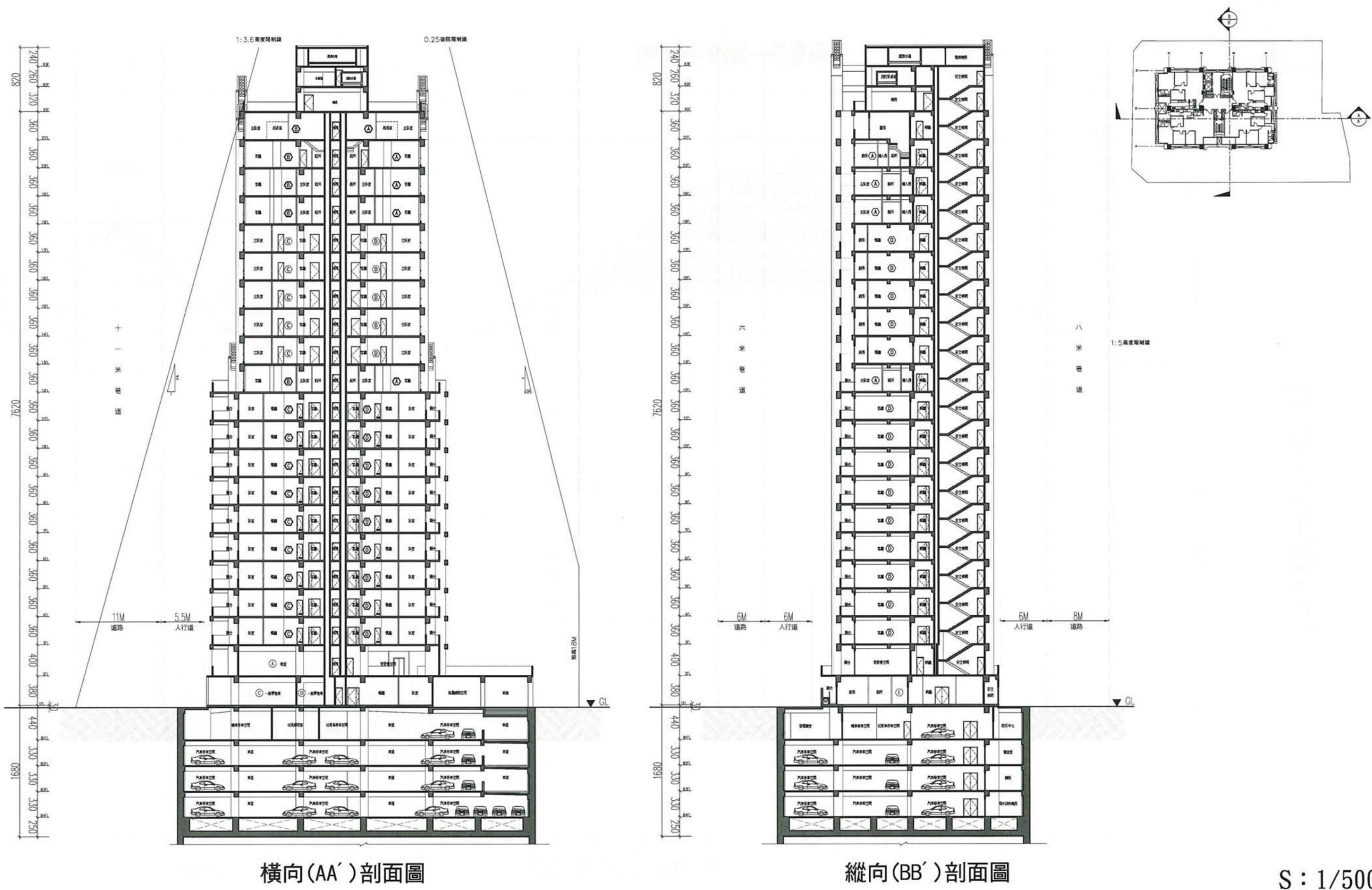


圖 10-6 建築物高度比及後院削線檢討圖

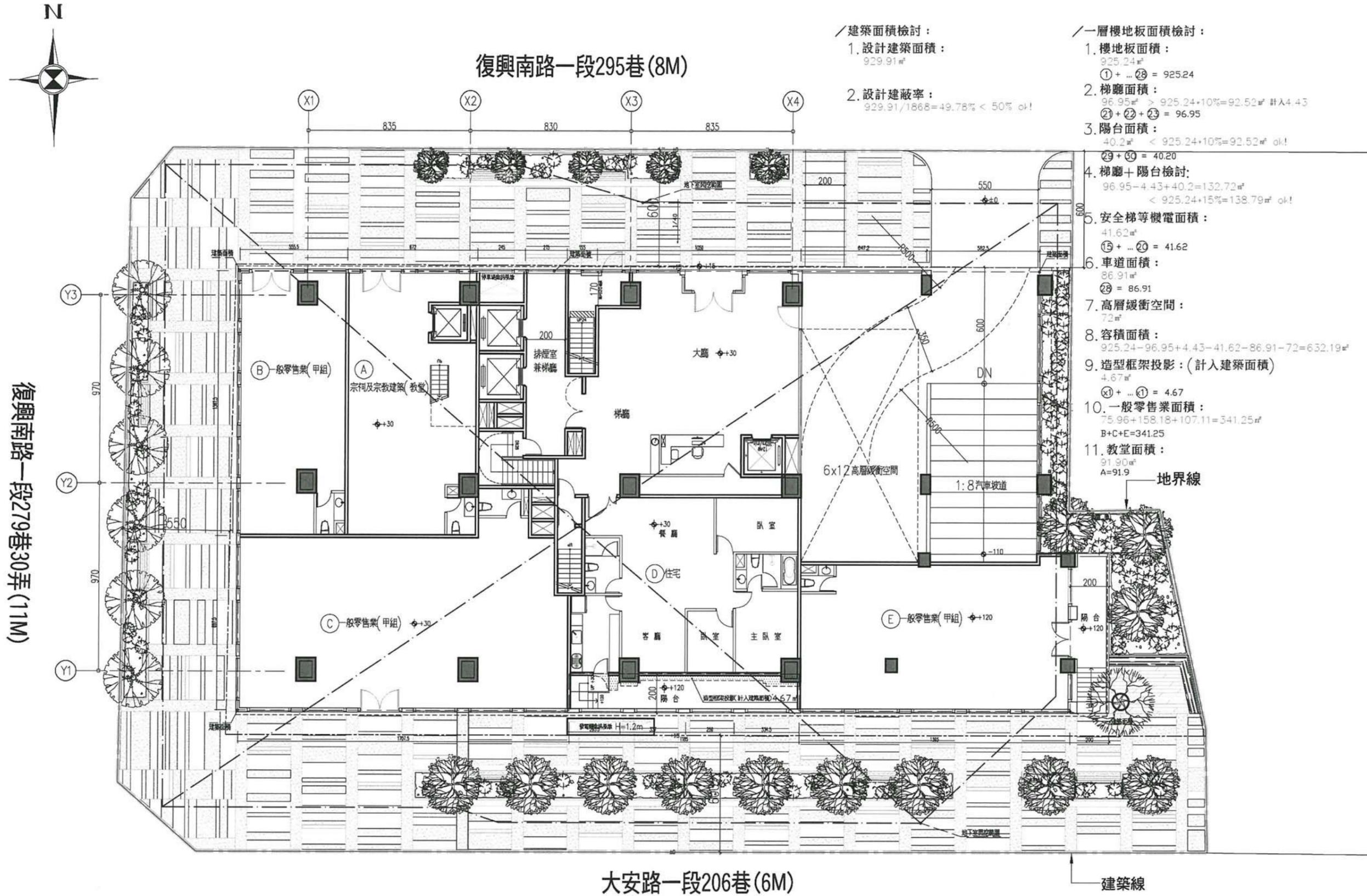
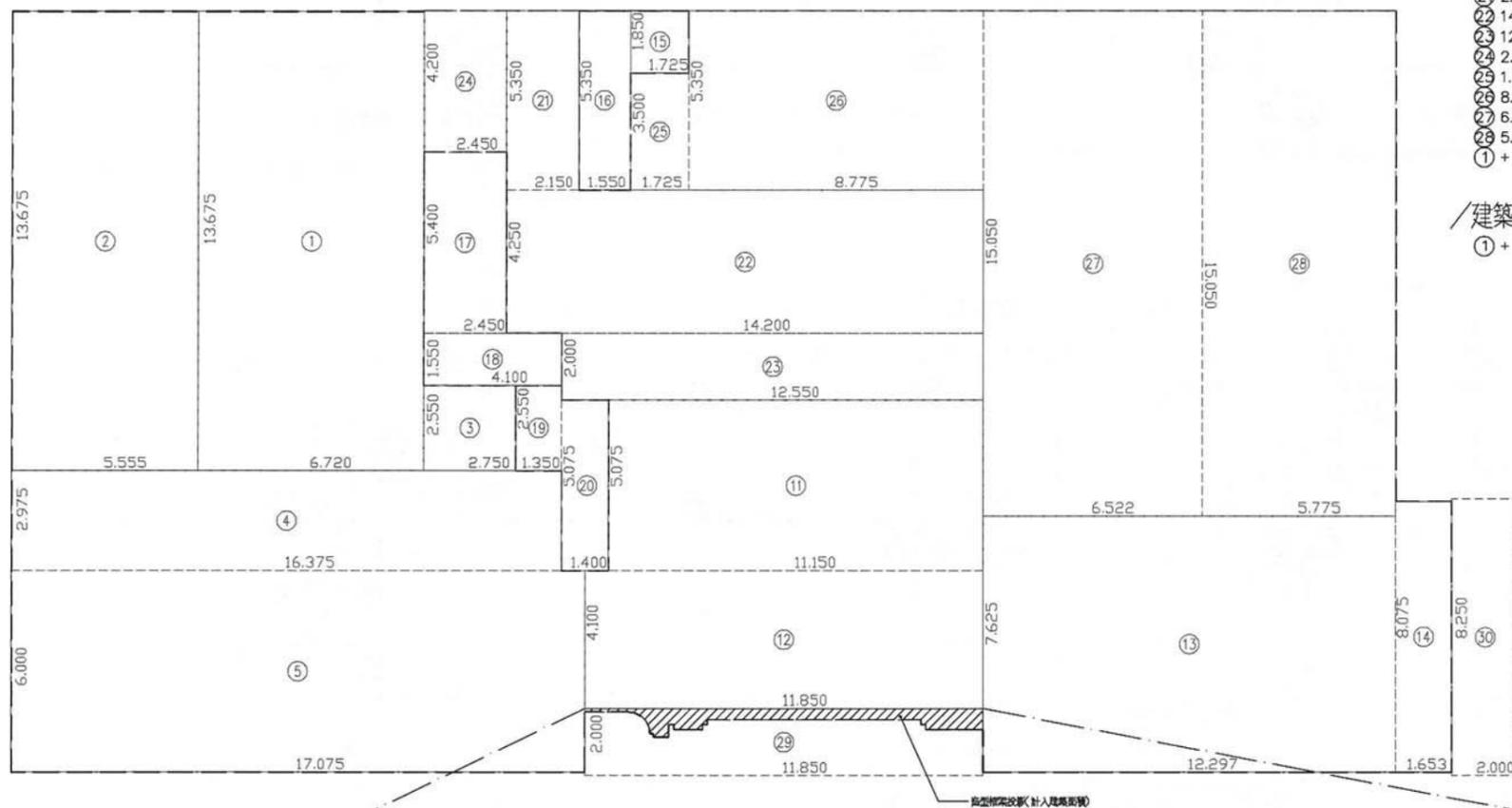


圖 10-7 一層平面圖



一層平面面積計算



樓地板面積：

- ① 6.720X13.675=91.896
- ② 5.555X13.675=75.965
- ③ 2.750X2.550=7.013
- ④ 16.375X2.975=48.716
- ⑤ 17.075X6.000=102.450
- ⑥ 11.150X5.075=56.586
- ⑦ 11.850X4.100=48.585
- ⑧ 12.297X7.625=93.765
- ⑨ 1.653X8.075=13.348
- ⑩ 1.725X1.850=3.191
- ⑪ 1.550X5.350=8.293
- ⑫ 2.450X5.400=13.230
- ⑬ 4.100X1.550=6.355
- ⑭ 1.350X2.550=3.443
- ⑮ 1.400X5.075=7.105
- ⑯ 2.150X5.350=11.503
- ⑰ 14.200X4.250=60.350
- ⑱ 12.550X2.000=25.100
- ⑲ 2.450X4.200=10.290
- ⑳ 1.725X3.500=6.038
- ㉑ 8.775X5.350=46.946
- ㉒ 6.522X15.050=98.156
- ㉓ 5.775X15.050=86.914
- ① + ... ㉓ = 925.24

A戶面積：

- ① 6.720X13.675=91.896
- ① = 91.90

B戶面積：

- ② 5.555X13.675=75.965
- ② = 75.96

C戶面積：

- ③ 2.750X2.550=7.013
- ④ 16.375X2.975=48.716
- ⑤ 17.075X6.000=102.450
- ③ + ... ⑤ = 158.18

D戶面積：

- ⑥ 11.150X5.075=56.586
- ⑦ 11.850X4.100=48.585
- ⑥ + ⑦ = 105.17

E戶面積：

- ⑧ 12.297X7.625=93.765
- ⑨ 1.653X8.075=13.348
- ⑧ + ⑨ = 107.11

安全梯、緊急升降機面積：

- ⑮ 1.725X1.850=3.191
- ⑯ 1.550X5.350=8.293
- ⑰ 2.450X5.400=13.230
- ⑱ 4.100X1.550=6.355
- ⑲ 1.350X2.550=3.443
- ⑳ 1.400X5.075=7.105
- ⑮ + ... ㉑ = 41.62

梯廳面積：

- ㉑ 2.150X5.350=11.503
- ㉒ 14.200X4.250=60.350
- ㉓ 12.550X2.000=25.100
- ㉑ + ㉒ + ㉓ = 96.95

車道面積：

- ㉔ 5.775X15.050=86.914
- ㉔ = 86.91

陽台面積：

- ㉕ 11.850X2.000=23.700
- ㉖ 2.000X8.250=16.500
- ㉕ + ㉖ = 40.20

建築面積：

① + ... ㉓ + ㉔ = 925.24+4.67=929.91

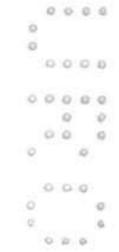
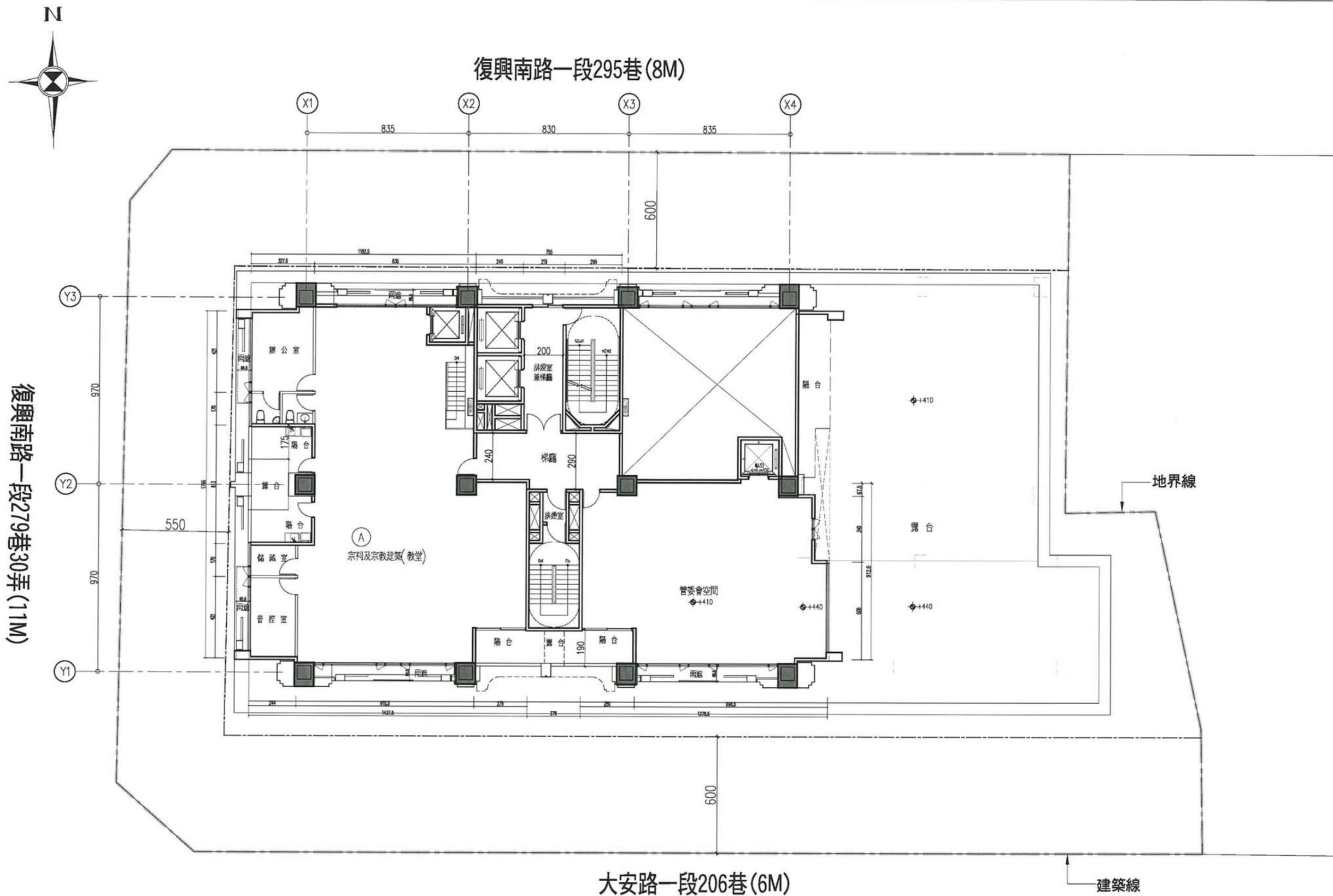
造型框架投影(計入建築面積)：

- ㉗ 1.945X0.100=0.195
- ㉘ $-\left(\frac{90.0}{360} \times 3.14159 \times 0.650 \times 0.650\right) - (0.919 \times 0.460 / 2) = -0.120$
- ㉙ $(0.919 \times 0.460) / 2 = 0.211$
- ㉚ 0.100X0.750=0.075
- ㉛ 0.450X0.850=0.383
- ㉜ 0.150X0.480=0.072
- ㉝ 0.860X0.630=0.542
- ㉞ 0.150X0.480=0.072
- ㉟ 6.340X0.330=2.092
- ㊱ 0.150X0.480=0.072
- ㊲ 1.705X0.630=1.074
- ㉗ + ... ㊲ = 4.67



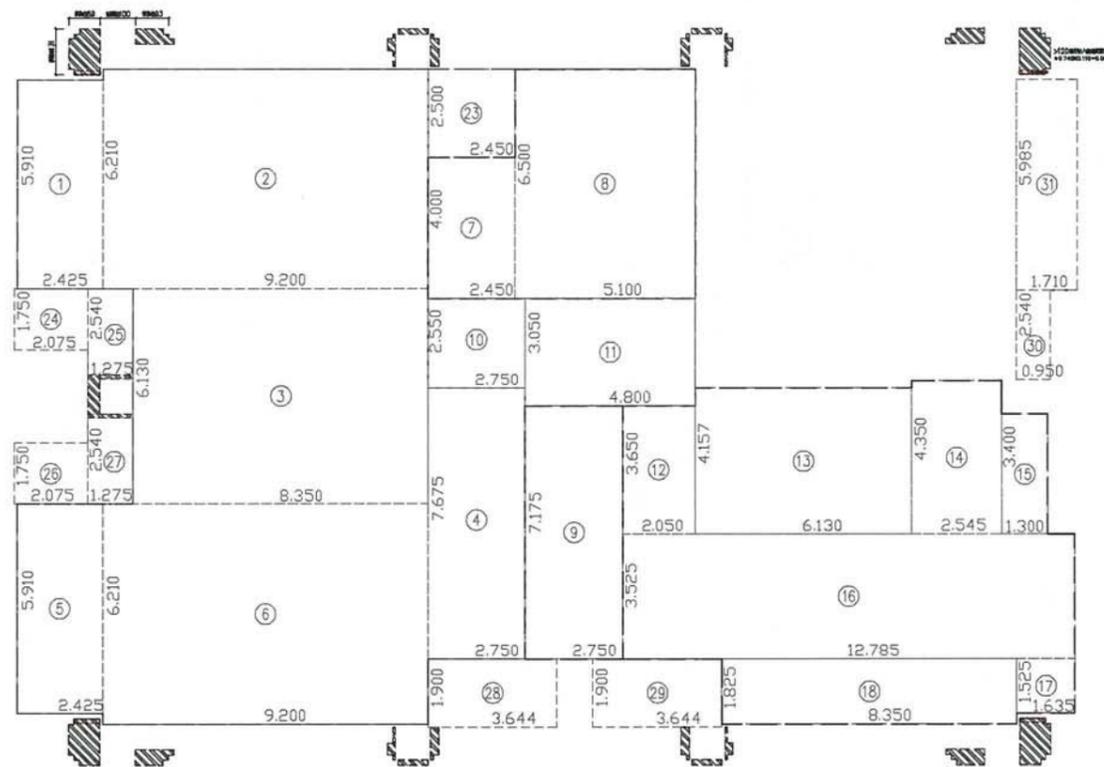
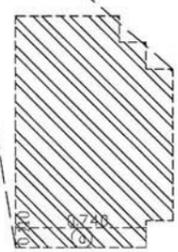
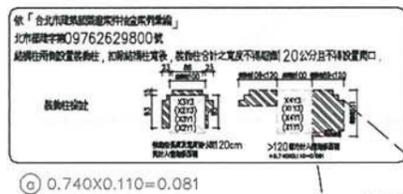
S : 1/200

圖 10-8 一層平面面積檢討圖



S : 1/200

圖 10-9 二層平面圖



二層平面面積計算

樓地板面積：

- ① 2.425X5.910=14.332
- ② 9.200X6.210=57.132
- ③ 8.350X6.130=51.186
- ④ 2.750X7.675=21.106
- ⑤ 2.425X5.910=14.332
- ⑥ 9.200X6.210=57.132
- ⑦ 2.450X4.000=9.800
- ⑧ 5.100X6.500=33.150
- ⑨ 2.750X7.175=19.731
- ⑩ 2.750X2.550=7.013
- ⑪ 4.800X3.050=14.640
- ⑫ 2.050X3.650=7.483
- ⑬ 6.130X4.157=25.482
- ⑭ 2.545X4.350=11.071
- ⑮ 1.300X3.400=4.420
- ⑯ 12.785X3.525=45.067
- ⑰ 1.635X1.525=2.493
- ⑱ 8.350X1.825=15.239
- ⑳ 2.450X2.500=6.125
- ① + ... ⑳ = 416.94
- ㉑ x 4 = 0.32

A戶面積：

- ① 2.425X5.910=14.332
- ② 9.200X6.210=57.132
- ③ 8.350X6.130=51.186
- ④ 2.750X7.675=21.106
- ⑤ 2.425X5.910=14.332
- ⑥ 9.200X6.210=57.132
- ① + ... ⑥ = 215.22
- 管委會空間面積：
- ⑫ 2.050X3.650=7.483
- ⑬ 6.130X4.157=25.482
- ⑭ 2.545X4.350=11.071
- ⑮ 1.300X3.400=4.420
- ⑯ 12.785X3.525=45.067
- ⑰ 1.635X1.525=2.493
- ⑱ 8.350X1.825=15.239
- ⑫ + ... ⑱ = 111.26

安全梯、緊急升降機面積：

- ⑦ 2.450X4.000=9.800
- ⑧ 5.100X6.500=33.150
- ⑨ 2.750X7.175=19.731
- ⑦ + ⑧ + ⑨ = 62.68

梯廳面積：

- ⑩ 2.750X2.550=7.013
- ⑪ 4.800X3.050=14.640
- ⑩ + ⑪ = 21.65

陽台面積：

- ⑳ 2.075X1.750=3.631
- ㉑ 1.275X2.540=3.239
- ㉒ 2.075X1.750=3.631
- ㉓ 1.275X2.540=3.239
- ㉔ 3.644X1.900=6.924
- ㉕ 3.644X1.900=6.924
- ㉖ 0.950X2.540=2.413
- ㉗ 1.710X5.985=10.234
- ㉔ + ... ㉗ = 40.24

= 417.26

圖 10-10 二層平面面積檢討圖

S : 1/200

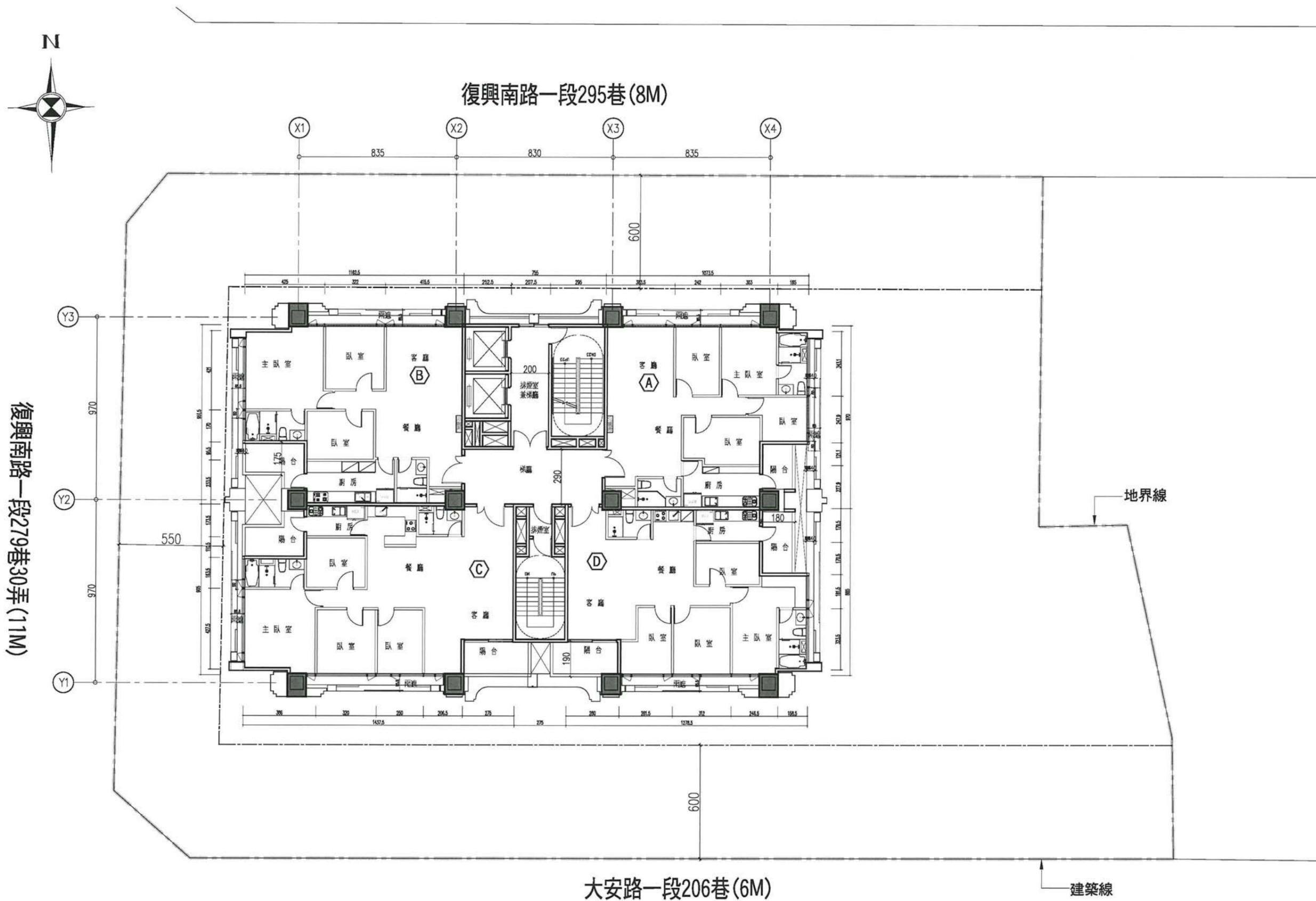
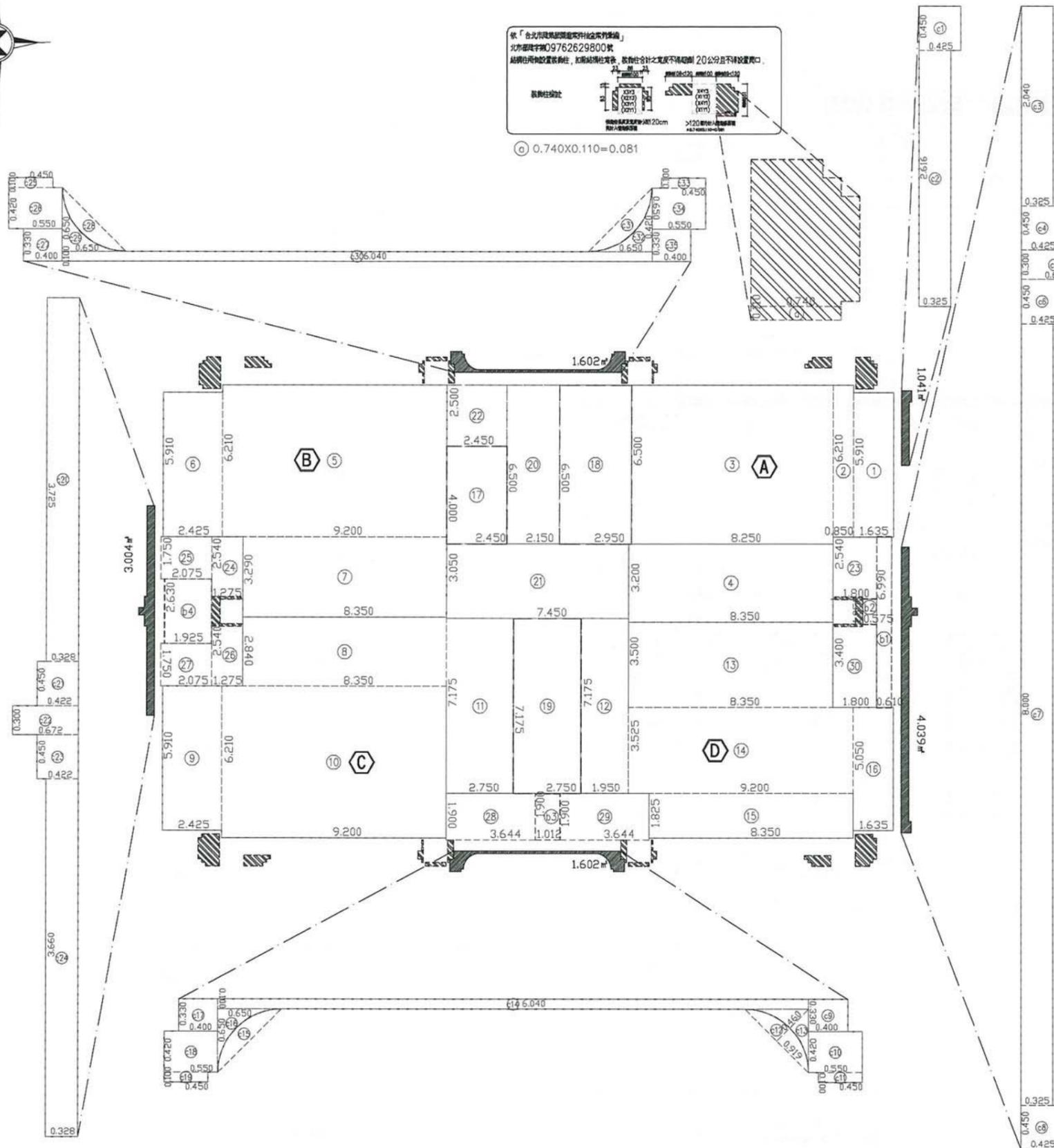


圖 10-11 三至十一層平面圖

S : 1/200



三至十一層平面面積計算

樓地板面積：

- ① 1.635X5.910=9.663
- ② 0.850X6.210=5.279
- ③ 8.250X6.500=53.625
- ④ 8.350X3.200=26.720
- ⑤ 9.200X6.210=57.132
- ⑥ 2.425X5.910=14.332
- ⑦ 8.350X3.290=27.472
- ⑧ 8.350X2.840=23.714
- ⑨ 2.425X5.910=14.332
- ⑩ 9.200X6.210=57.132
- ⑪ 2.750X7.175=19.731
- ⑫ 1.950X7.175=13.991
- ⑬ 8.350X3.500=29.225
- ⑭ 9.200X3.525=32.430
- ⑮ 8.350X1.825=15.239
- ⑯ 1.635X5.050=8.257
- ⑰ 2.450X4.000=9.800
- ⑱ 2.950X6.500=19.175
- ⑲ 2.750X7.175=19.731
- ⑳ 2.150X6.500=13.975
- ㉑ 7.450X3.050=22.723
- ㉒ 2.450X2.500=6.125
- ㉓ ① + ... ㉒ = 499.80
- ㉔ ㉓ x 4 = 0.32

= 500.12

／A戶面積：

- ① 1.635X5.910=9.663
- ② 0.850X6.210=5.279
- ③ 8.250X6.500=53.625
- ④ 8.350X3.200=26.720
- ① + ... ④ = 95.29

／B戶面積：

- ⑤ 9.200X6.210=57.132
- ⑥ 2.425X5.910=14.332
- ⑦ 8.350X3.290=27.472
- ⑤ + ⑥ + ⑦ = 98.94

／C戶面積：

- ⑧ 8.350X2.840=23.714
- ⑨ 2.425X5.910=14.332
- ⑩ 9.200X6.210=57.132
- ⑪ 2.750X7.175=19.731
- ⑧ + ... ⑪ = 114.91

／D戶面積：

- ⑫ 1.950X7.175=13.991
- ⑬ 8.350X3.500=29.225
- ⑭ 9.200X3.525=32.430
- ⑮ 8.350X1.825=15.239
- ⑯ 1.635X5.050=8.257
- ⑰ 2.450X4.000=9.800
- ⑱ 2.950X6.500=19.175
- ⑲ + ... ⑳ = 99.14

／安全梯、緊急升降機面積：

- ⑰ 2.450X4.000=9.800
- ⑱ 2.950X6.500=19.175
- ⑲ 2.750X7.175=19.731
- ⑰ + ⑱ + ⑲ = 48.71

／梯廳面積：

- ㉑ 2.150X6.500=13.975
- ㉒ 7.450X3.050=22.723
- ㉑ + ㉒ = 36.70

／陽台面積：

- ㉓ 1.800X2.540=4.572
- ㉔ 1.275X2.540=3.239
- ㉕ 2.075X1.750=3.631
- ㉖ 1.275X2.540=3.239
- ㉗ 2.075X1.750=3.631
- ㉘ 3.644X1.900=6.924
- ㉙ 3.644X1.900=6.924
- ㉚ 1.800X3.400=6.120
- ㉓ + ... ㉚ = 38.28

／裝飾柱計入面積：

- ㉛ 0.740X0.110=0.081
- ㉛ x 4 = 0.32

／陽台外造型框架：

- ㉜ 0.610X6.990=4.264
- ㉝ 0.575X1.050=0.604
- ㉞ 1.012X1.900=1.923
- ㉟ 1.925X2.630=5.063
- ㉜ + ㉝ + ㉞ + ㉟ = 11.85

／雨遮外、梁外裝飾板：

- ㊱ 0.425X0.450=0.191
- ㊲ 0.325X2.616=0.850
- ㊳ 0.325X2.040=0.663
- ㊴ 0.425X0.450=0.191
- ㊵ 0.675X0.300=0.203
- ㊶ 0.425X0.450=0.191
- ㊷ 0.325X8.000=2.600
- ㊸ 0.425X0.450=0.191
- ㊹ 0.400X0.330=0.132
- ㊺ 0.550X0.420=0.231
- ㊻ 0.450X0.100=0.045
- ㊼ - ((90.0/360X3.14159X0.650X0.650)-0.919X0.460/2)=-0.120
- ㊽ (0.919X0.460)/2=0.211
- ㊾ 6.040X0.100=0.604
- ㊿ - ((90.0/360X3.14159X0.650X0.650)-0.919X0.460/2)=-0.120
- ① (0.650X0.650)/2=0.211
- ② 0.400X0.330=0.132
- ③ 0.550X0.420=0.231
- ④ 0.450X0.100=0.045
- ⑤ 0.328X3.725=1.222
- ⑥ 0.422X0.450=0.190
- ⑦ 0.672X0.300=0.202
- ⑧ 0.422X0.450=0.190
- ⑨ 0.328X3.660=1.200
- ⑩ 0.450X0.100=0.045
- ⑪ 0.550X0.420=0.231
- ⑫ 0.400X0.330=0.132
- ⑬ - ((90.0/360X3.14159X0.650X0.650)-0.919X0.460/2)=-0.120
- ⑭ (0.650X0.650)/2=0.211
- ⑮ 6.040X0.100=0.604
- ⑯ - ((90.0/360X3.14159X0.650X0.650)-0.919X0.460/2)=-0.120
- ⑰ (0.650X0.650)/2=0.211
- ⑱ 0.450X0.100=0.045
- ⑲ 0.550X0.420=0.231
- ⑳ 0.400X0.330=0.132
- ㉑ + ... ㉒ = 11.29

圖 10-12 三至十一層平面面積檢討圖

S : 1/200

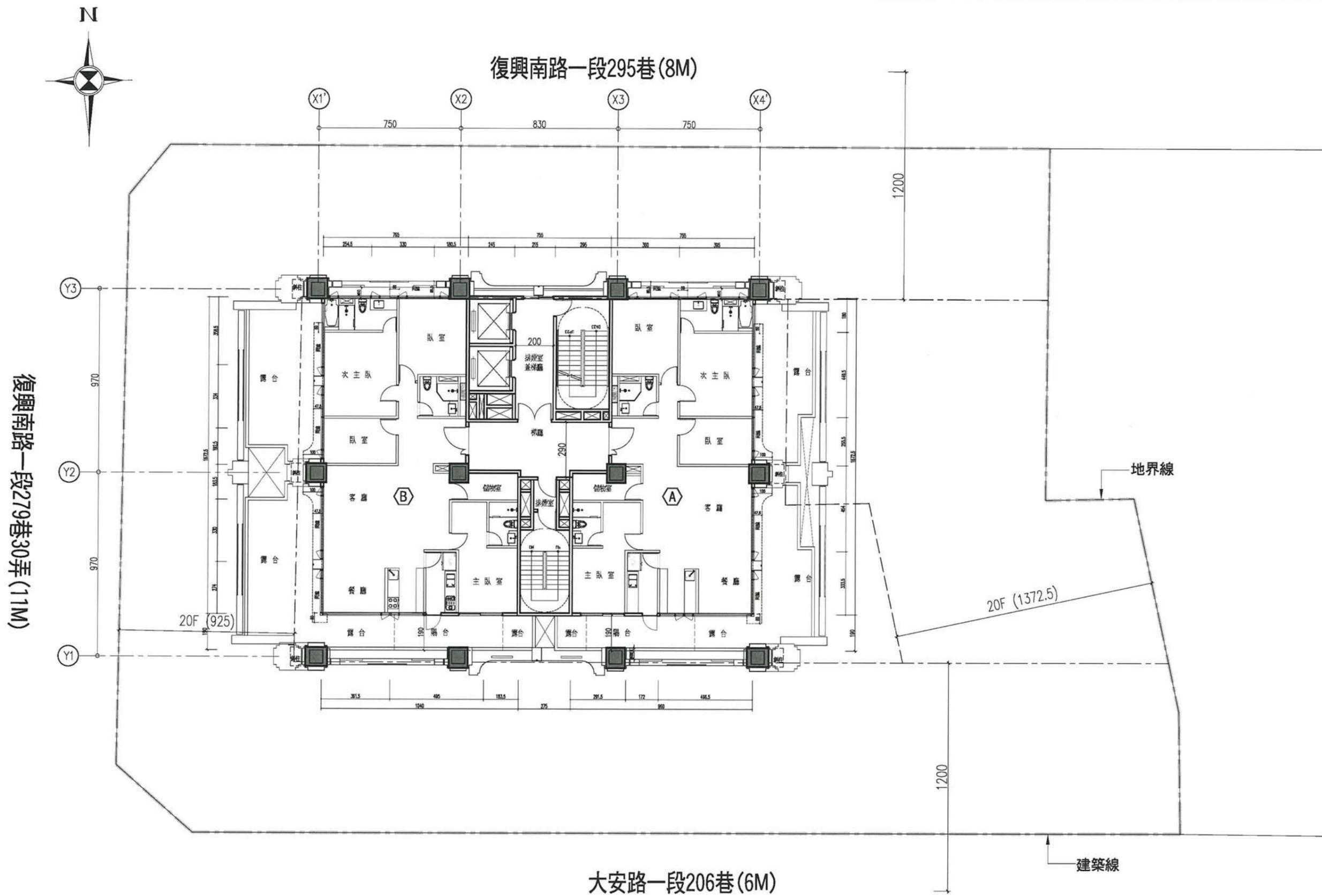
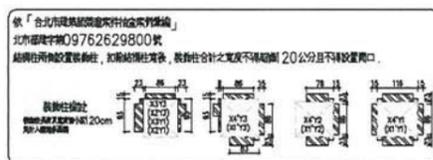


圖 10-13 十二層平面圖

S : 1/200



十二層平面面積計算

樓地板面積：

- ① 7.550X9.200=69.460
- ② 9.600X7.525=72.240
- ③ 7.650X9.200=70.380
- ④ 10.400X7.525=78.260
- ⑤ 2.450X4.000=9.800
- ⑥ 2.950X6.500=19.175
- ⑦ 2.750X7.175=19.731
- ⑧ 2.150X6.500=13.975
- ⑨ 7.550X2.700=20.385
- ⑩ 2.750X0.350=0.963
- ⑪ 2.450X2.500=6.125
- ① + ... ⑪ = 380.49

A 戶面積：

- ① 7.550X9.200=69.460
- ② 9.600X7.525=72.240
- ① + ② = 141.70

B 戶面積：

- ③ 7.650X9.200=70.380
- ④ 10.400X7.525=78.260
- ③ + ④ = 148.64

安全梯、緊急升降機面積：

- ⑤ 2.450X4.000=9.800
- ⑥ 2.950X6.500=19.175
- ⑦ 2.750X7.175=19.731
- ⑤ + ⑥ + ⑦ = 48.71

梯廳面積：

- ⑧ 2.150X6.500=13.975
- ⑨ 7.550X2.700=20.385
- ⑩ 2.750X0.350=0.963
- ⑧ + ⑨ + ⑩ = 35.32

陽台面積：

- ⑫ 5.720X1.900=10.868
- ⑬ 5.720X1.900=10.868
- ⑫ + ⑬ = 21.74

雨遮外、梁外裝飾板：

- ① 3.055X0.330=1.008
- ① = ① = 1.008
- ② 6.040X0.330=1.993
- ② = ② = 1.993
- ③ $-\left(\frac{79.3}{360} \times 3.14159 \times 0.650 \times 0.650\right) - 0.830 \times 0.500 / 2 = -0.085$
- ③ = ③ = -0.085
- ④ $(0.625 + 0.100) \times 0.643 / 2 = 0.233$
- ④ = ④ = 0.233
- ⑤ 0.625X0.412=0.258
- ⑤ = ⑤ = 0.258
- ⑥ 0.295X0.150=0.044
- ⑥ = ⑥ = 0.044
- ⑥ = ⑥ + ⑥ + ⑥ + ⑥ = 0.450

- 12F ①x2 + ②x2 = 1.008*2 + 1.993*2 = 6.0
- 18F ③x2 = -0.450*2 = -0.9

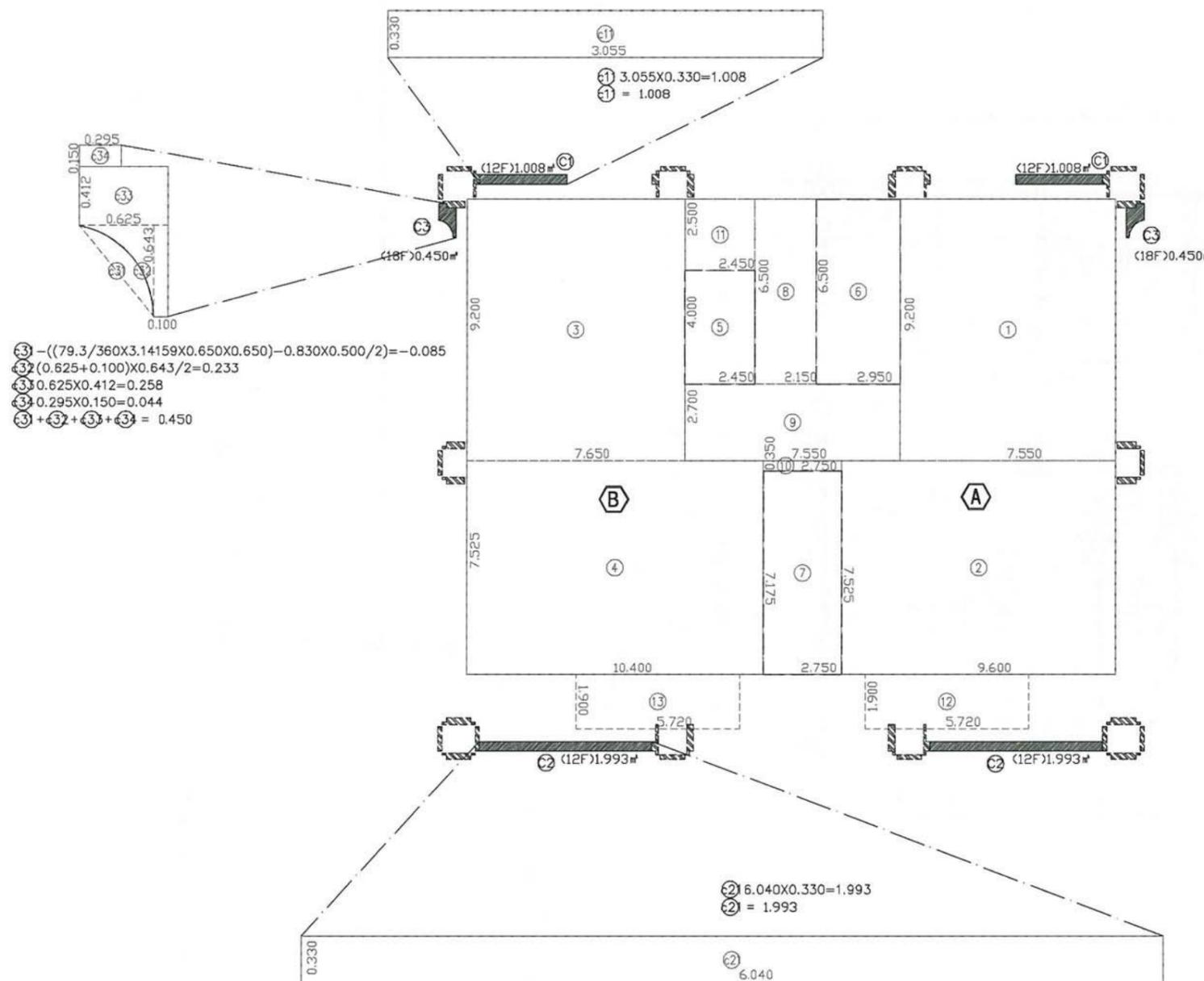


圖 10-14 十二層平面面積檢討圖

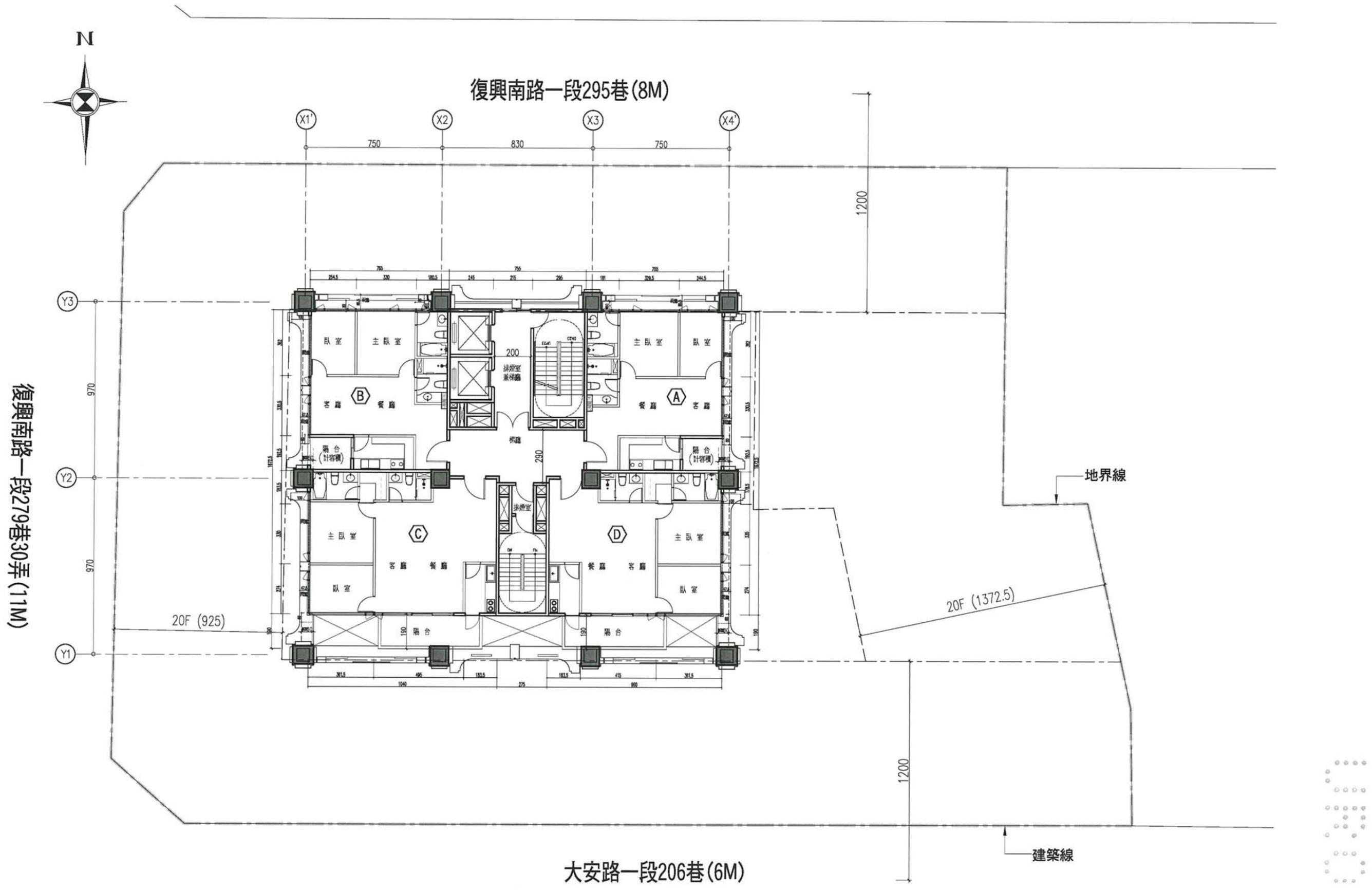
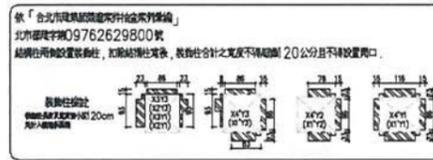


圖 10-15 十三至十七層平面圖

S : 1/200



- ③ 0.225X0.450=0.101
- ③ 0.125X0.100=0.013
- ③ (0.012X0.125)/2=0.001
- ③+③+③ = 0.115



十三至十七層平面面積計算

樓地板面積：

- ① 7.550X9.200=69.460
- ② 9.600X7.525=72.240
- ③ 7.650X9.200=70.380
- ④ 10.400X7.525=78.260
- ⑤ 2.450X4.000=9.800
- ⑥ 2.950X6.500=19.175
- ⑦ 2.750X7.175=19.731
- ⑧ 2.150X6.500=13.975
- ⑨ 7.550X2.700=20.385
- ⑩ 2.750X0.350=0.963
- ⑪ 2.450X2.500=6.125
- ① + ... ⑪ = 380.49

A戶面積：

- ① 7.550X9.200=69.460
- ② 9.600X7.525=72.240
- ① + ② = 141.70

B戶面積：

- ③ 7.650X9.200=70.380
- ④ 10.400X7.525=78.260
- ③ + ④ = 148.64

安全梯、緊急升降機面積：

- ⑤ 2.450X4.000=9.800
- ⑥ 2.950X6.500=19.175
- ⑦ 2.750X7.175=19.731
- ⑤ + ⑥ + ⑦ = 48.71

梯廳面積：

- ⑧ 2.150X6.500=13.975
- ⑨ 7.550X2.700=20.385
- ⑩ 2.750X0.350=0.963
- ⑧ + ⑨ + ⑩ = 35.32

陽台面積：

- ⑫ 5.720X1.900=10.868
- ⑬ 5.720X1.900=10.868
- ⑫ + ⑬ = 21.74

陽台外造型框架：

- ① 2.830X1.670=4.726
- ② 2.750X0.150=0.413
- ③ 2.600X0.080=0.208
- ④ 1.669X1.900=3.171
- ⑤ 1.719X1.900=3.266
- ⑥ 3.630X1.670=6.062
- ⑦ 3.550X0.150=0.533
- ⑧ 3.400X0.080=0.272
- ① + ... ⑧ = 18.65

雨遮外、梁外裝飾板：

- ① 0.210X0.330=0.069
- ② 0.310X0.330=0.102
- ③ ① = 0.069
- ④ ② = 0.102
- ⑤ 0.225X0.450=0.101
- ⑥ 0.125X0.100=0.013
- ⑦ (0.012X0.125)/2=0.001
- ⑧ ⑤ + ⑥ + ⑦ = 0.115
- ⑨ 0.100X1.180=0.118
- ⑩ 0.520X0.150=0.078
- ⑪ 0.750X0.300=0.225
- ⑫ 0.650X0.100=0.065
- ⑬ -((90.0/360X3.14159X0.650X0.650)-0.919X0.460/2)=-0.120
- ⑭ (0.919X0.460)/2=0.211
- ⑮ ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ = 0.577
- ⑯ 0.100X0.450=0.045
- ⑰ 0.125X0.550=0.069
- ⑱ 0.295X0.215=0.063
- ⑲ 0.330X0.065=0.021
- ⑳ (0.012X0.125)/2=0.001
- ㉑ ⑰ + ⑱ + ⑲ + ⑳ + ㉑ = 0.199
- ㉒ 0.100X1.065=0.107
- ㉓ 0.520X0.150=0.078
- ㉔ 0.750X0.300=0.225
- ㉕ 0.650X0.100=0.065
- ㉖ -((90.0/360X3.14159X0.650X0.650)-0.919X0.460/2)=-0.120
- ㉗ (0.919X0.460)/2=0.211
- ㉘ ⑲ + ㉓ + ㉔ + ㉕ + ㉖ + ㉗ = 0.566

13F ① + ② + ③x2 + ④x2 + ⑤x2 + ⑥x2
 =0.069+0.102+0.115*2+0.577*2+0.199*2+0.566*2=3.09*

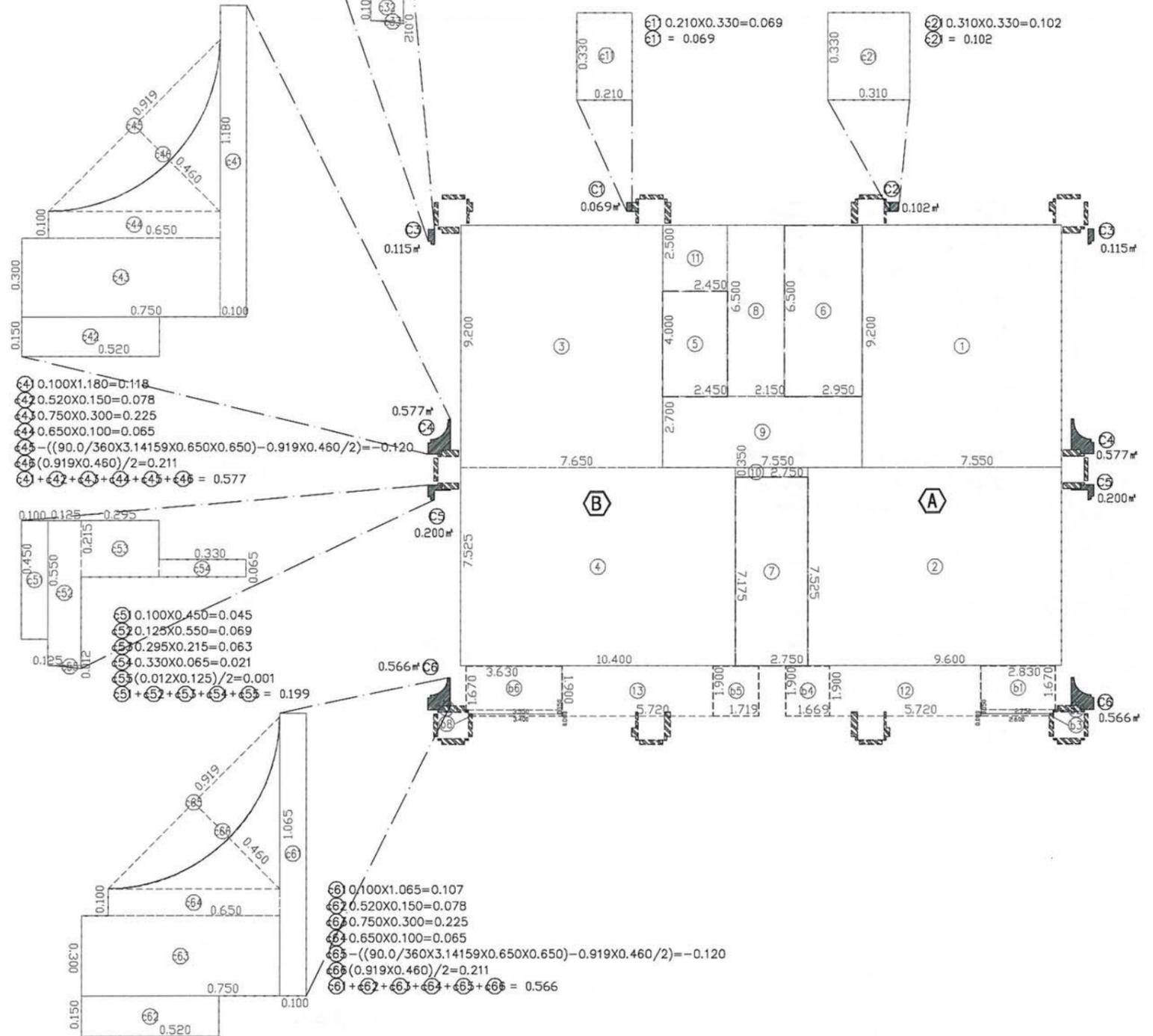


圖 10-16 十三至十七層平面面積檢討圖

S : 1/200

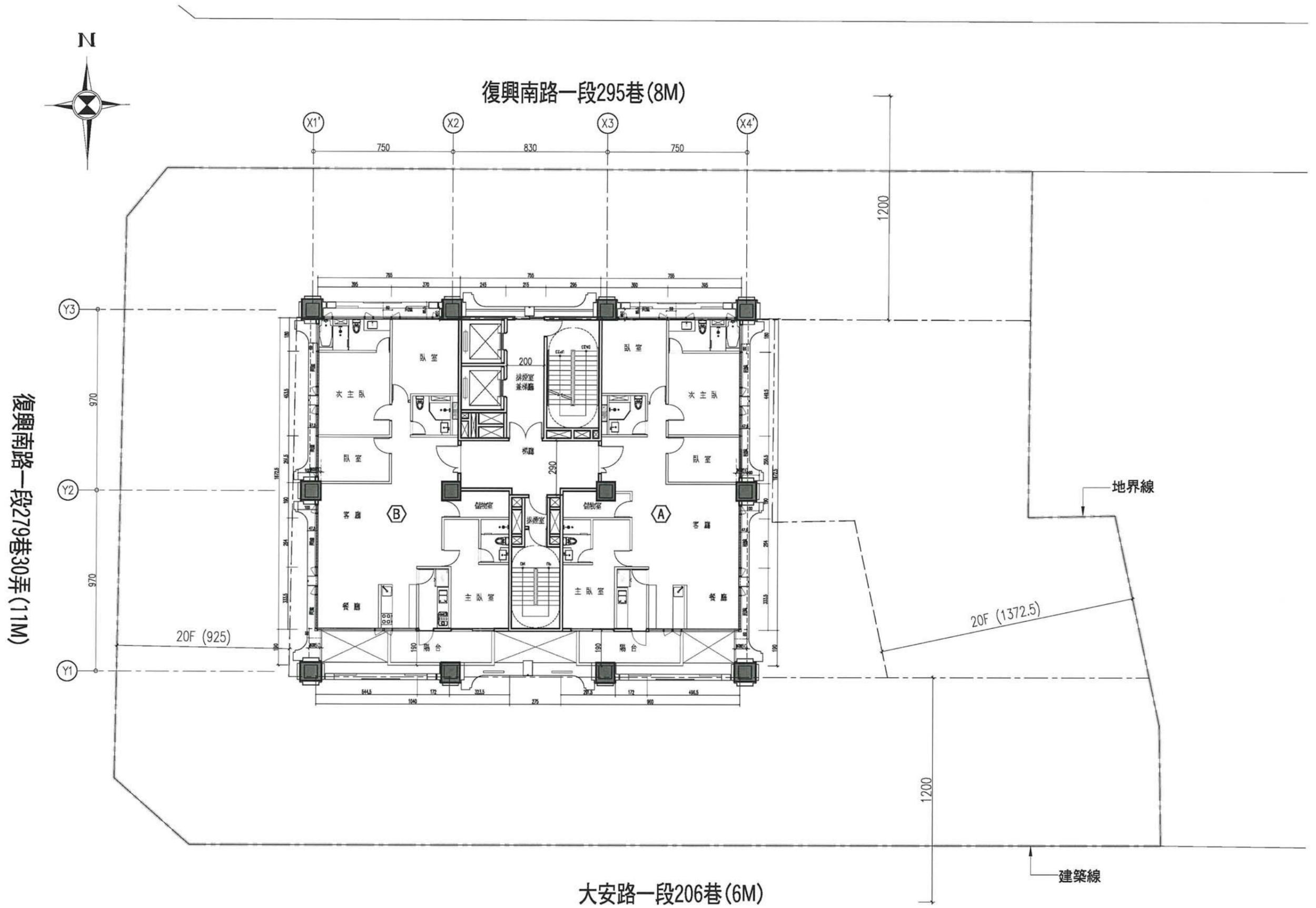


圖 10-17 十八至十九層平面圖

S : 1/200



依「台北市建築管理條例」
 台北市建築管理條例第 97 條第 2 項第 1 款
 結構柱間距應符合規定，如結構柱更換，其柱間距之寬度不得超過 20 公分且不得設置開口。
 服務台設計
 服務台寬度應符合規定
 服務台高度應符合規定

十八至十九層平面面積計算

樓地板面積：

- ① 7.550X9.200=69.460
- ② 9.600X7.525=72.240
- ③ 7.650X9.200=70.380
- ④ 10.400X7.525=78.260
- ⑤ 2.450X4.000=9.800
- ⑥ 2.950X6.500=19.175
- ⑦ 2.750X7.175=19.731
- ⑧ 2.150X6.500=13.975
- ⑨ 7.550X2.700=20.385
- ⑩ 2.750X0.350=0.963
- ⑪ 2.450X2.500=6.125
- ① + ... ⑪ = 380.49

A 戶面積：

- ① 7.550X9.200=69.460
- ② 9.600X7.525=72.240
- ① + ② = 141.70

B 戶面積：

- ③ 7.650X9.200=70.380
- ④ 10.400X7.525=78.260
- ③ + ④ = 148.64

安全梯、緊急升降機面積：

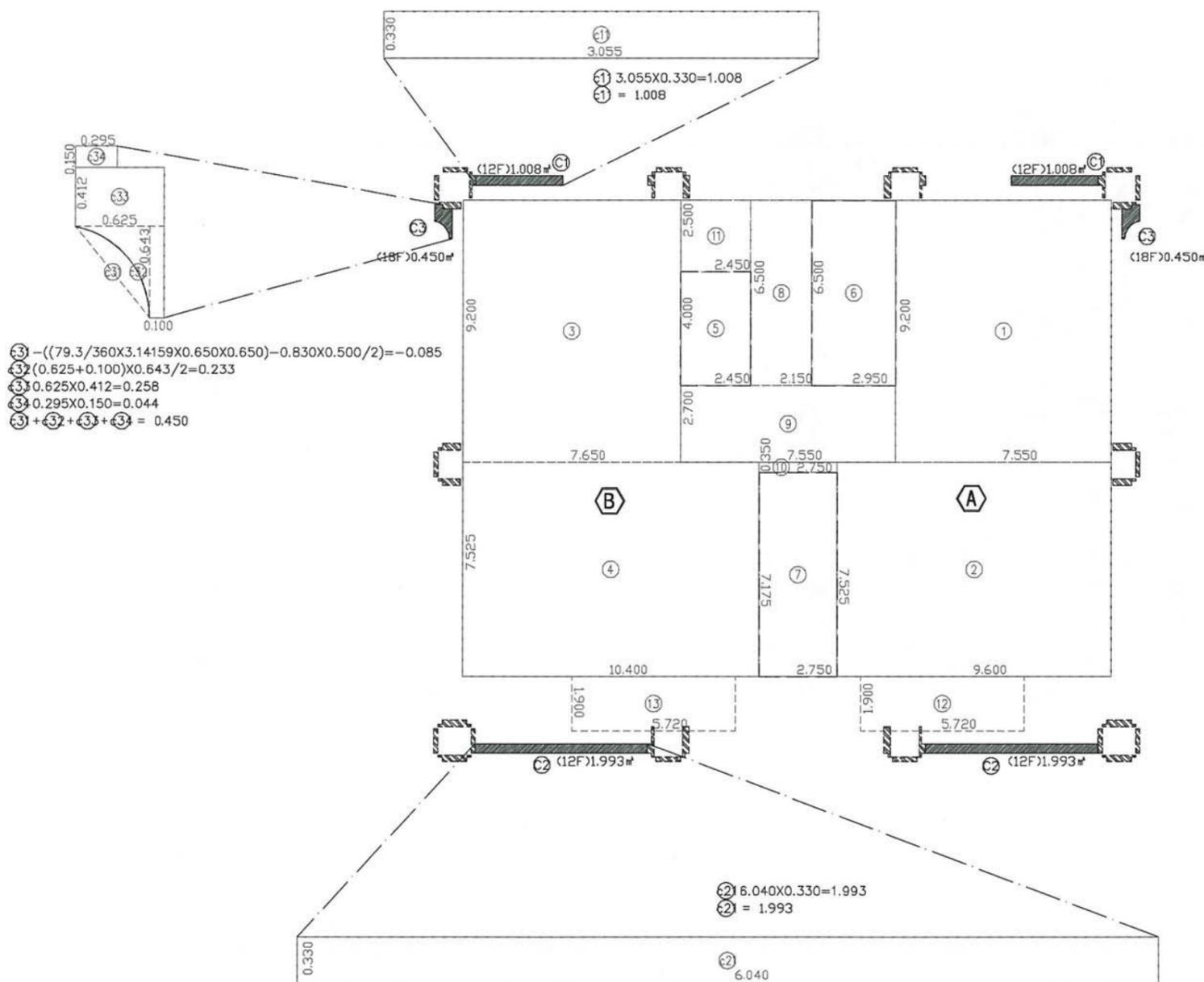
- ⑤ 2.450X4.000=9.800
- ⑥ 2.950X6.500=19.175
- ⑦ 2.750X7.175=19.731
- ⑤ + ⑥ + ⑦ = 48.71

梯廳面積：

- ⑧ 2.150X6.500=13.975
- ⑨ 7.550X2.700=20.385
- ⑩ 2.750X0.350=0.963
- ⑧ + ⑨ + ⑩ = 35.32

陽台面積：

- ⑫ 5.720X1.900=10.868
- ⑬ 5.720X1.900=10.868
- ⑫ + ⑬ = 21.74



雨遮外、梁外裝飾板：

- ① 3.055X0.330=1.008
- ① = ① = 1.008
- ② 6.040X0.330=1.993
- ② = ② = 1.993
- ③ $-\left(\frac{79.3}{360} \times 3.14159 \times 0.650 \times 0.650\right) - 0.830 \times 0.500 / 2 = -0.085$
- ④ $(0.625 + 0.100) \times 0.643 / 2 = 0.233$
- ⑤ 0.625X0.412=0.258
- ⑥ 0.295X0.150=0.044
- ③ = ③ + ④ + ⑤ + ⑥ = 0.450
- 12F ①x2 + ②x2 = 1.008x2 + 1.993x2 = 6㎡
- 18F ③x2 = 0.450x2 = 0.9㎡

圖 10-18 十八至十九層平面面積檢討圖

S : 1/200

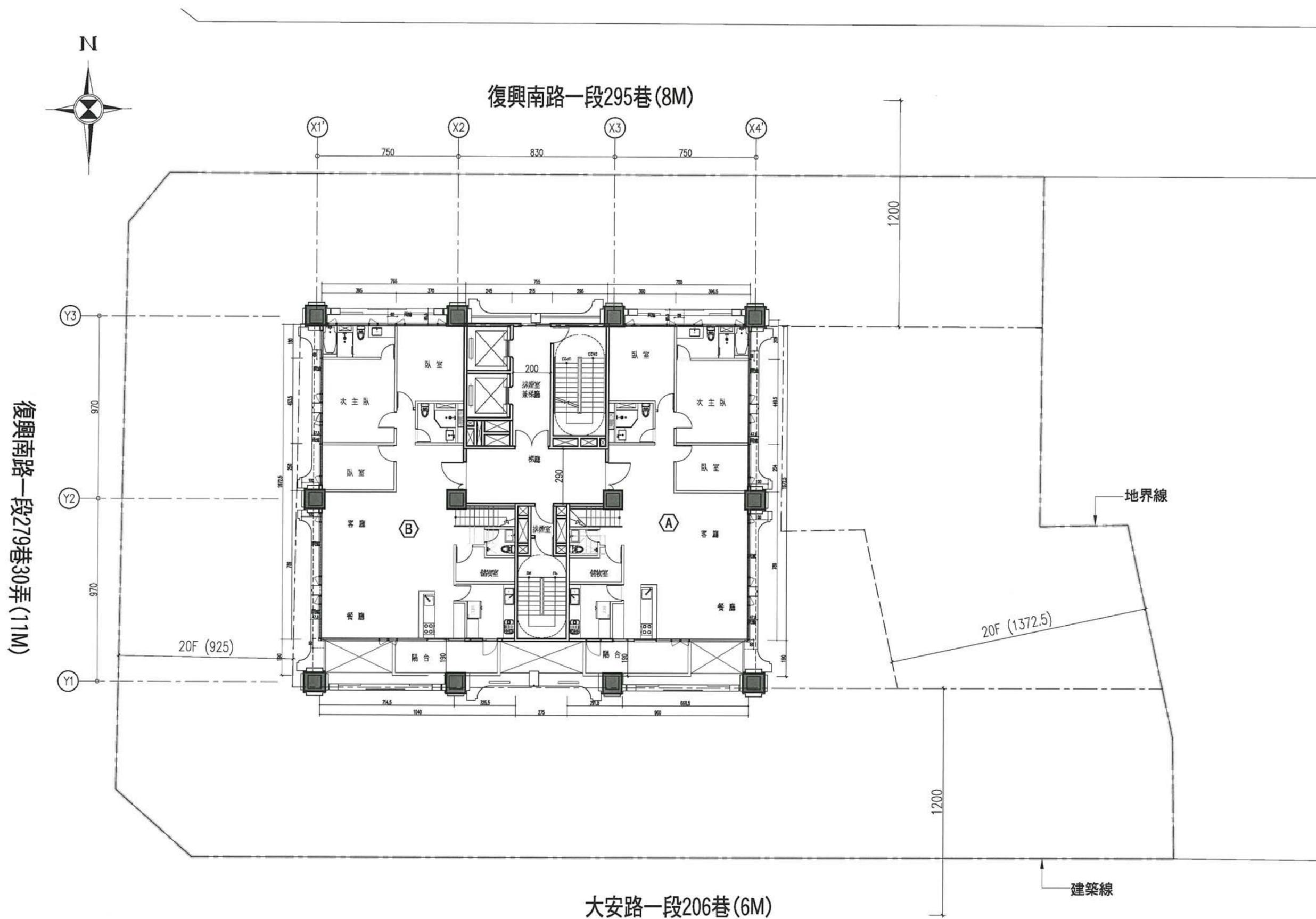


圖 10-19 二十層平面圖

S : 1/200

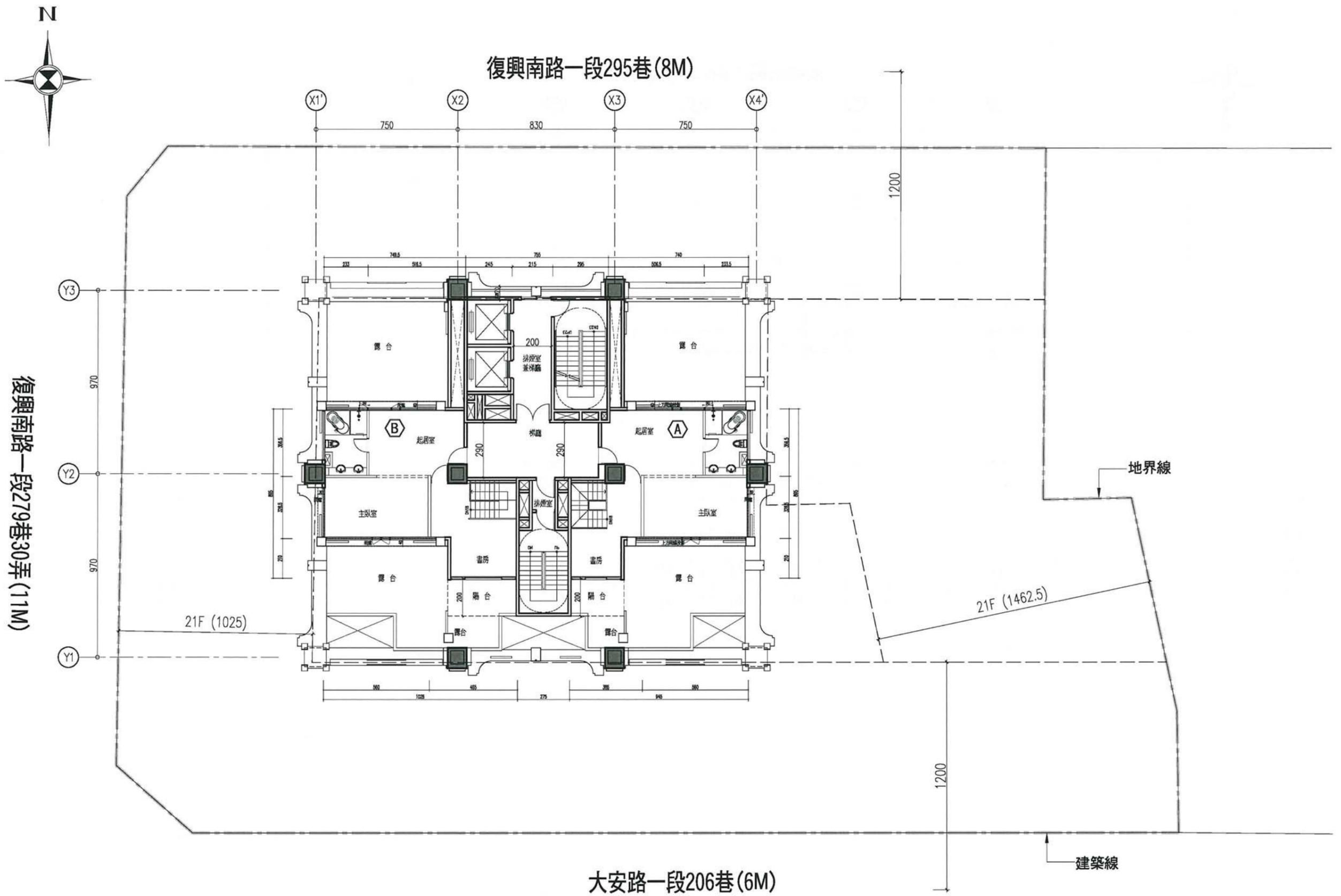
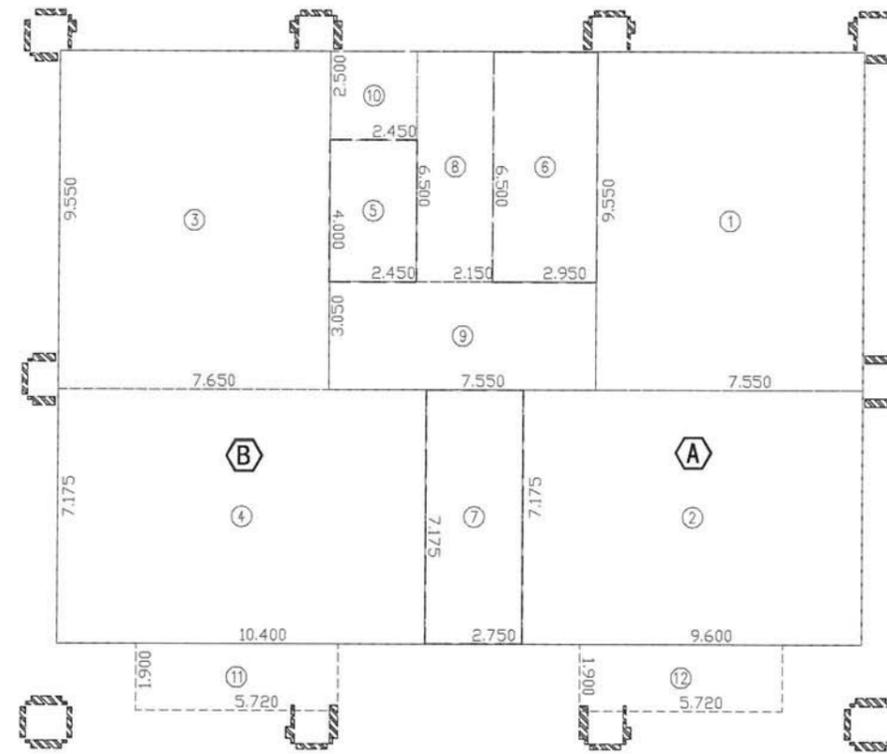
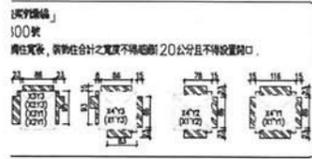


圖 10-20 二十一層平面圖

S : 1/200



二十層平面面積計算

樓地板面積：

- ① 7.550X9.550=72.103
- ② 9.600X7.175=68.880
- ③ 7.650X9.550=73.058
- ④ 10.400X7.175=74.620
- ⑤ 2.450X4.000=9.800
- ⑥ 2.950X6.500=19.175
- ⑦ 2.750X7.175=19.731
- ⑧ 2.150X6.500=13.975
- ⑨ 7.550X3.050=23.028
- ⑩ 2.450X2.500=6.125
- ① + ... ⑩ = 380.49

A 戶面積：

- ① 7.550X9.550=72.103
- ② 9.600X7.175=68.880
- ① + ② = 140.98

B 戶面積：

- ③ 7.650X9.550=73.058
- ④ 10.400X7.175=74.620
- ③ + ④ = 147.68

安全梯、緊急升降機面積：

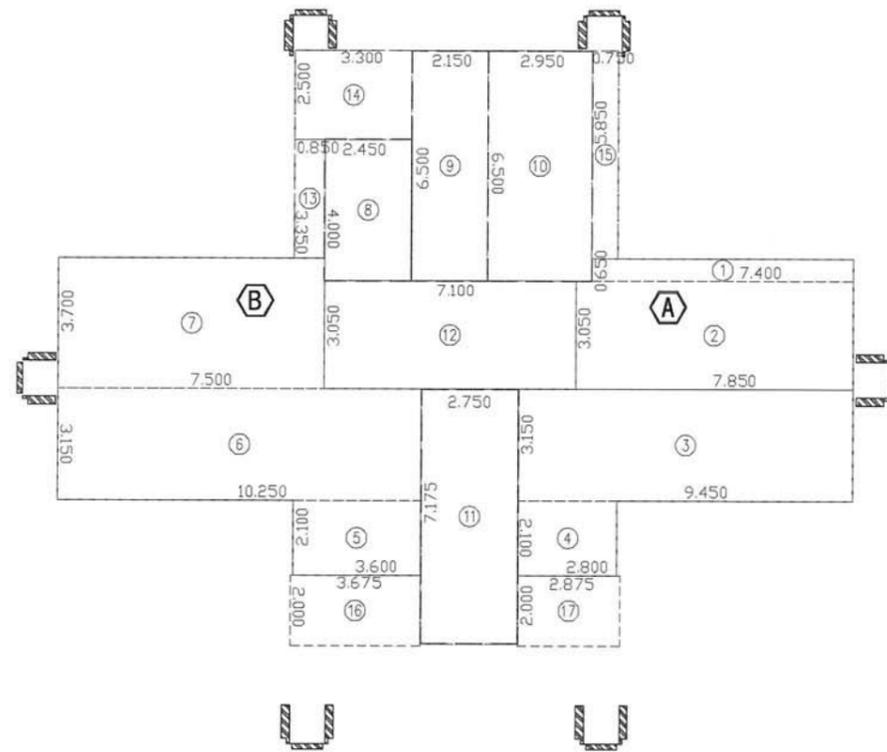
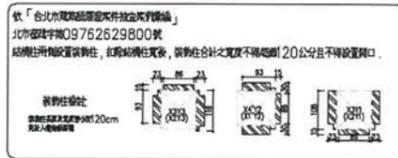
- ⑤ 2.450X4.000=9.800
- ⑥ 2.950X6.500=19.175
- ⑦ 2.750X7.175=19.731
- ⑤ + ⑥ + ⑦ = 48.71

梯廳面積：

- ⑧ 2.150X6.500=13.975
- ⑨ 7.550X3.050=23.028
- ⑧ + ⑨ = 37.00

陽台面積：

- ⑪ 5.720X1.900=10.868
- ⑫ 5.720X1.900=10.868
- ⑪ + ⑫ = 21.74



二十一層平面面積計算

樓地板面積：

- ① 7.400X0.650=4.810
- ② 7.850X3.050=23.943
- ③ 9.450X3.150=29.768
- ④ 2.800X2.100=5.880
- ⑤ 3.600X2.100=7.560
- ⑥ 10.250X3.150=32.288
- ⑦ 7.500X3.700=27.750
- ⑧ 2.450X4.000=9.800
- ⑨ 2.150X6.500=13.975
- ⑩ 2.950X6.500=19.175
- ⑪ 2.750X7.175=19.731
- ⑫ 7.100X3.050=21.655
- ⑬ 0.850X3.350=2.848
- ⑭ 3.300X2.500=8.250
- ⑮ 0.750X5.850=4.388
- ① + ... ⑮ = 231.82

A 戶面積：

- ① 7.400X0.650=4.810
- ② 7.850X3.050=23.943
- ③ 9.450X3.150=29.768
- ④ 2.800X2.100=5.880
- ① + ... ④ = 64.40

B 戶面積：

- ⑤ 3.600X2.100=7.560
- ⑥ 10.250X3.150=32.288
- ⑦ 7.500X3.700=27.750
- ⑤ + ⑥ + ⑦ = 67.60

安全梯、緊急升降機面積：

- ⑧ 2.450X4.000=9.800
- ⑨ 2.150X6.500=13.975
- ⑩ 2.950X6.500=19.175
- ⑪ 2.750X7.175=19.731
- ⑧ + ... ⑪ = 62.68

梯廳面積：

- ⑫ 7.100X3.050=21.655
- ⑬ = 21.66

陽台面積：

- ⑭ 3.675X2.000=7.350
- ⑮ 2.875X2.000=5.750
- ⑭ + ⑮ = 13.10

圖 10-21 二十至二十一層平面面積檢討圖

S : 1/200

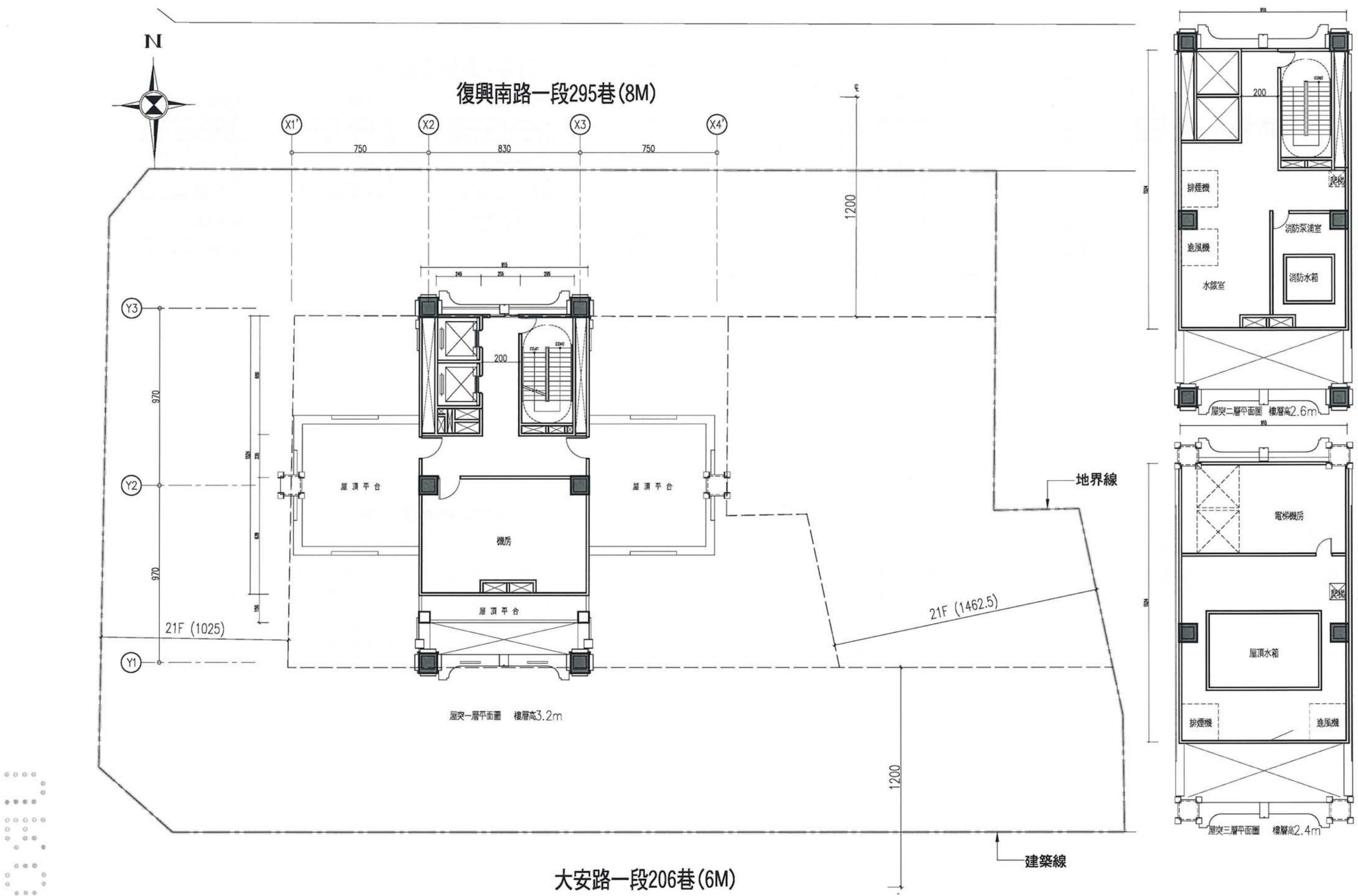
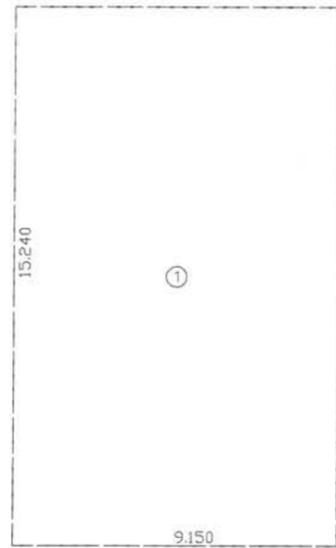


圖 10-22 屋突層平面圖



屋突層平面面積計算

樓地板面積：

- ① 9.150X15.240=139.446
- ① = 139.45
- 139.45㎡ < 929.91*15%=139.49㎡ OK!

建築物高度之檢討：

■ (依建築技術規則第 1 條檢討)

第十款第一目之屋頂突出物高度, 除高層建築物以不超過建築面積15%外, 其餘 以不超過建築面積12.5%為限。

■ (依建築技術規則第 1 條檢討)

屋頂突出物突出屋面之1/3以上透空遮牆, 2/3以上透空立體構架供景觀造型, 屋頂綠化等公益及綠建築設施, 其投影面積不計入第九款第一目屋頂突出物水平投影面積之和。但本目與第一目及第六目之屋頂突出物水平投影面積之和, 以不超過建築面積30%為限。

◎屋頂突出物透空遮牆檢討：

設計建築面積：929.91㎡

屋頂突出物：139.45㎡

<一> 2/3以上透空立體架構檢討：

水平投影面積：298.33㎡

金屬框架物面積：25.2㎡

25.2㎡ < 298.33*2/3=198.89㎡ OK!

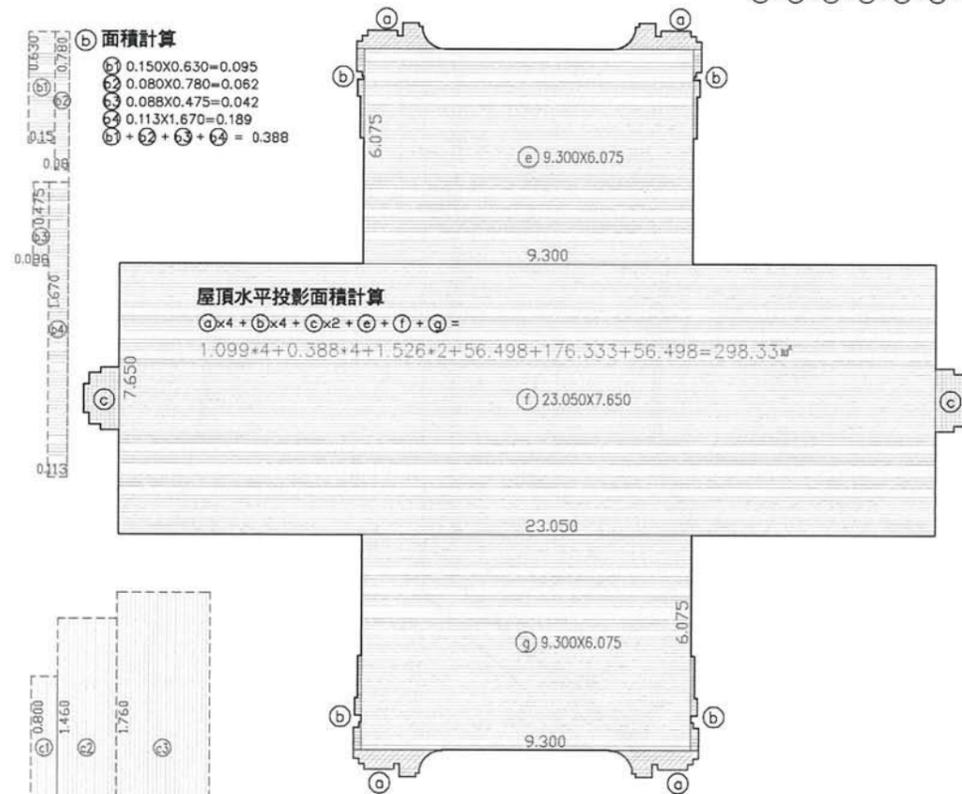
<二> 屋頂突出物+附屬構造物 < 30% 檢討：

139.45+25.2=164.65㎡ < 929.91*30%=278.97㎡ OK!



面積計算

- ① 0.150X0.230=0.035
- ② 0.150X0.380=0.057
- ③ 0.860X0.530=0.456
- ④ 0.150X0.380=0.057
- ⑤ 0.450X0.750=0.338
- ⑥ 0.100X0.650=0.065
- ⑦ -((90.0/360X3.14159X0.650X0.650)-0.919X0.460/2)=-0.120
- ⑧ (0.650X0.650)/2=0.211
- ①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧ = 1.099



面積計算

- ① 0.150X0.630=0.095
- ② 0.080X0.780=0.062
- ③ 0.088X0.475=0.042
- ④ 0.113X1.670=0.189
- ①+②+③+④ = 0.388

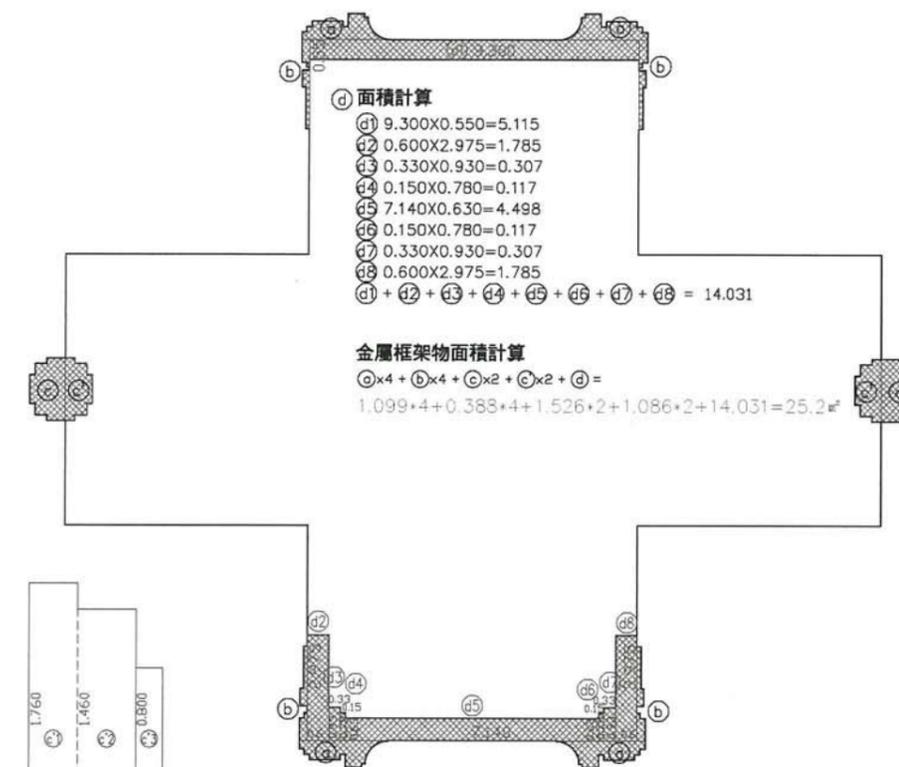
屋頂水平投影面積計算

①x4 + ②x4 + ③x2 + ④ + ⑤ + ⑥ =
1.099*4 + 0.388*4 + 1.526*2 + 56.498 + 176.333 + 56.498 = 298.33㎡

面積計算

- ① 0.150X0.800=0.120
- ② 0.330X1.460=0.482
- ③ 0.525X1.760=0.924
- ①+②+③ = 1.526

- ④ 9.300X6.075=56.498
- ⑤ 23.050X7.650=176.333
- ⑥ 9.300X6.075=56.498
- ④+⑤+⑥ = 289.329



面積計算

- ① 9.300X0.550=5.115
- ② 0.600X2.975=1.785
- ③ 0.330X0.930=0.307
- ④ 0.150X0.780=0.117
- ⑤ 7.140X0.630=4.498
- ⑥ 0.150X0.780=0.117
- ⑦ 0.330X0.930=0.307
- ⑧ 0.600X2.975=1.785
- ①+②+③+④+⑤+⑥+⑦+⑧ = 14.031

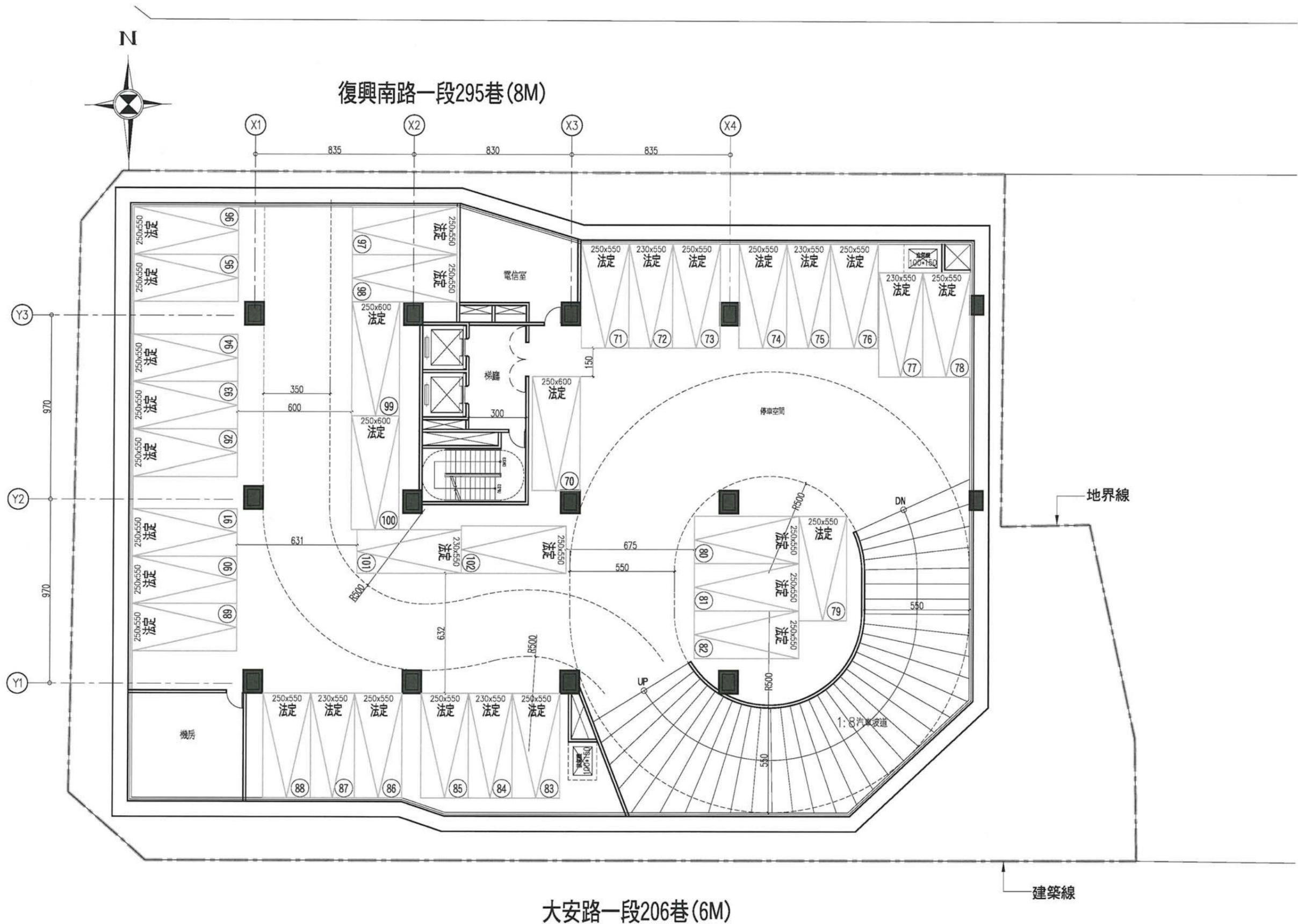
金屬框架物面積計算

①x4 + ②x4 + ③x2 + ④ =
1.099*4 + 0.388*4 + 1.526*2 + 1.086*2 = 25.2㎡

面積計算

- ① 0.275X1.760=0.484
- ② 0.330X1.460=0.482
- ③ 0.150X0.800=0.120
- ①+②+③ = 1.086

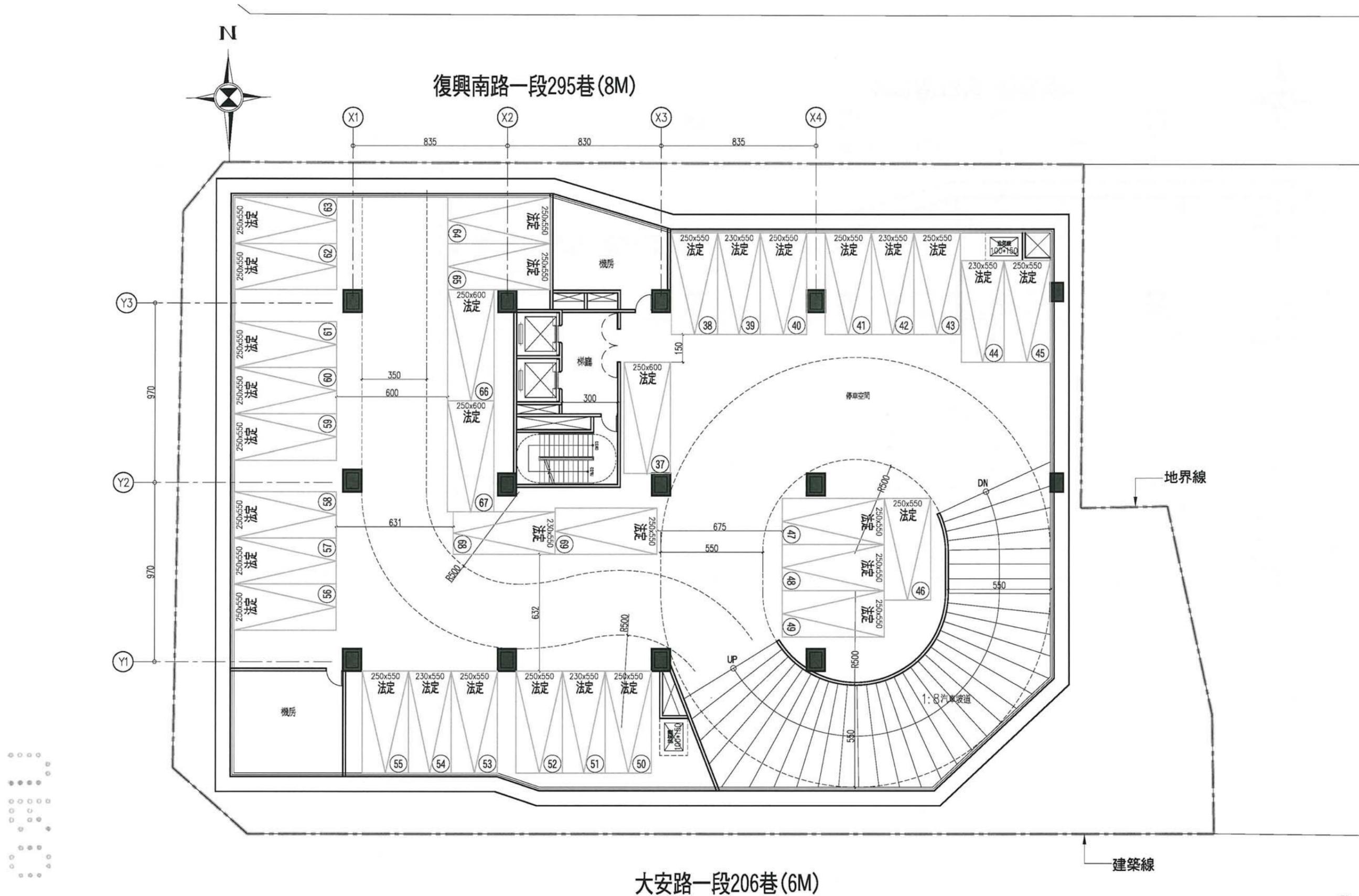
圖 10-23 屋突層平面面積檢討圖



大安路一段206巷(6M)

圖 10-25 地下二層平面圖

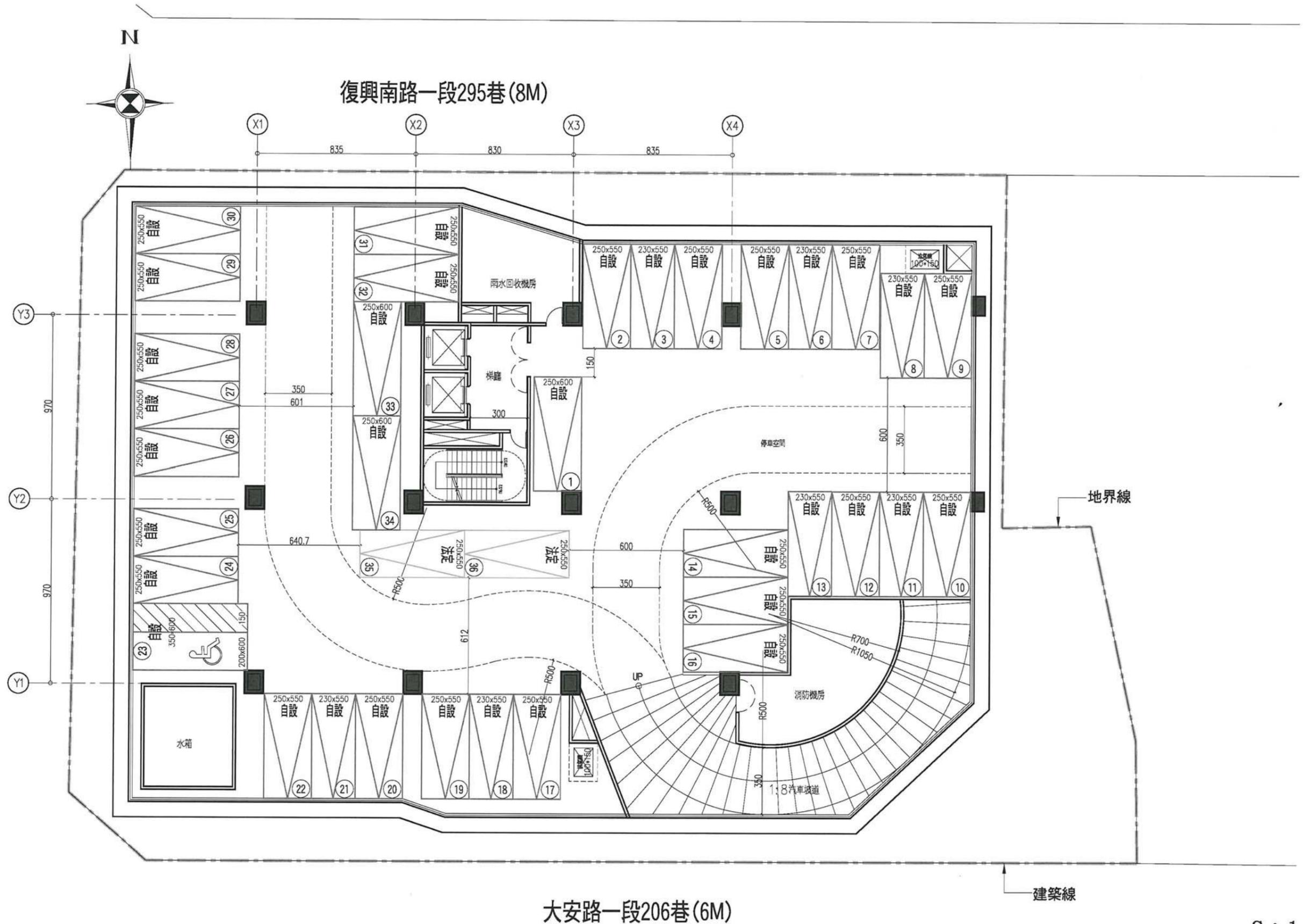
S : 1/200



大安路一段206巷(6M)

圖 10-26 地下三層平面圖

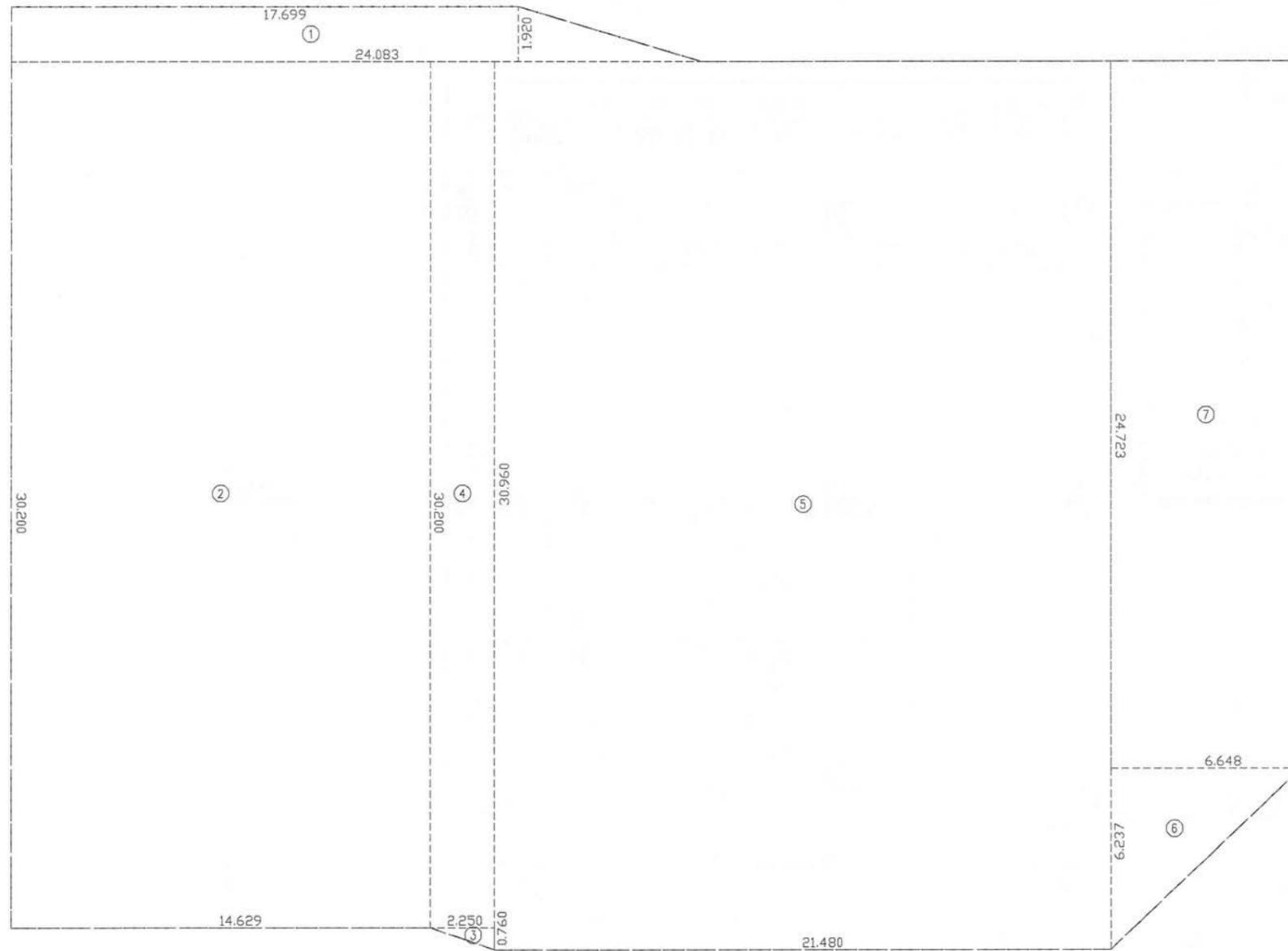
S : 1/200



大安路一段206巷(6M)

圖 10-27 地下四層平面圖

S : 1/200



地下各層平面面積計算

樓地板面積：

- ① $(24.083+17.699) \times 1.920 / 2 = 40.111$
- ② $14.629 \times 30.200 = 441.796$
- ③ $(2.250 \times 0.760) / 2 = 0.855$
- ④ $2.250 \times 30.200 = 67.950$
- ⑤ $21.480 \times 30.960 = 665.021$
- ⑥ $(6.648 \times 6.237) / 2 = 20.732$
- ⑦ $6.648 \times 24.723 = 164.359$
- ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ = 1400.82

圖 10-28 地下層平面面積檢討圖

S : 1/200

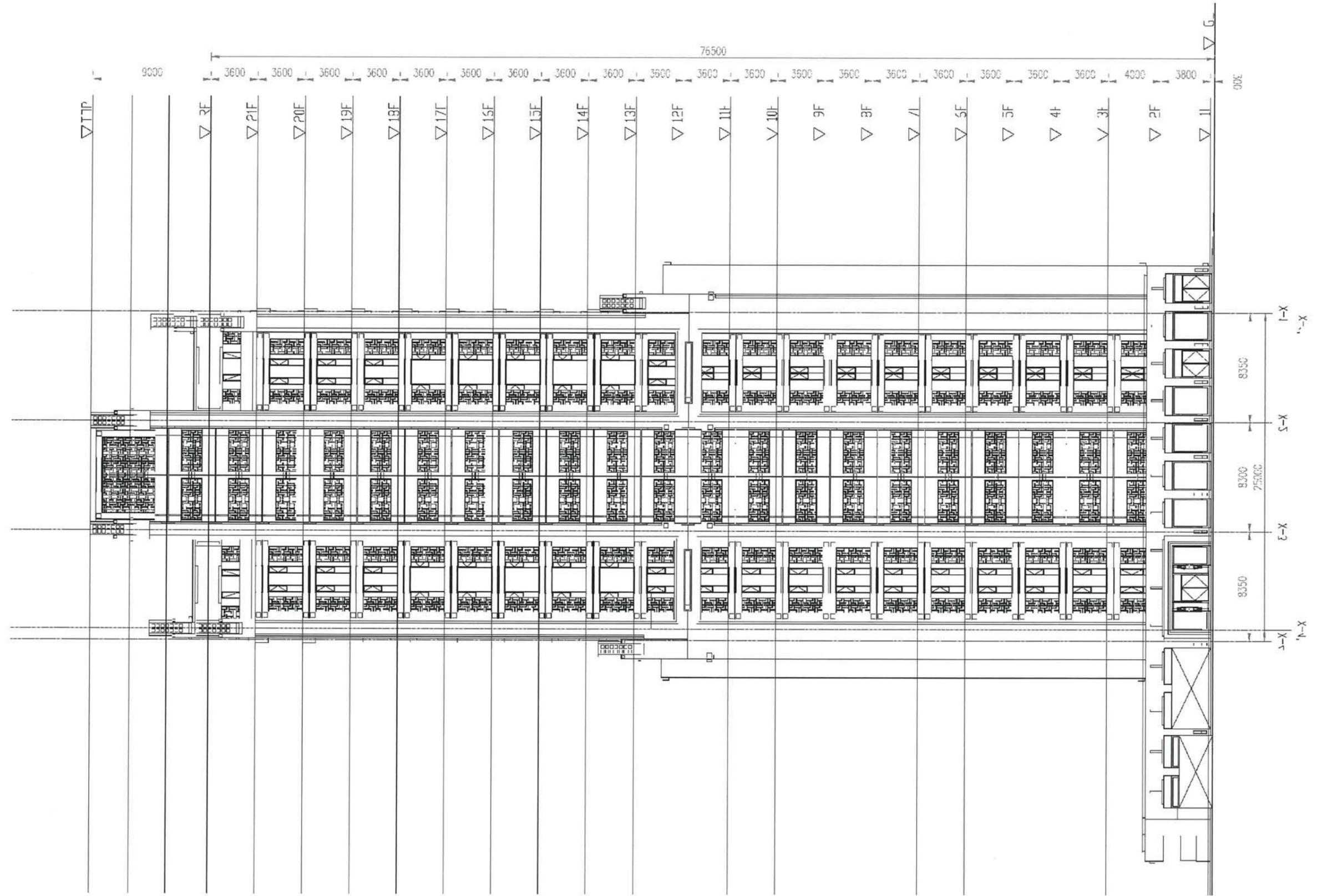


圖 10-29 北向立面圖

S : 1/300

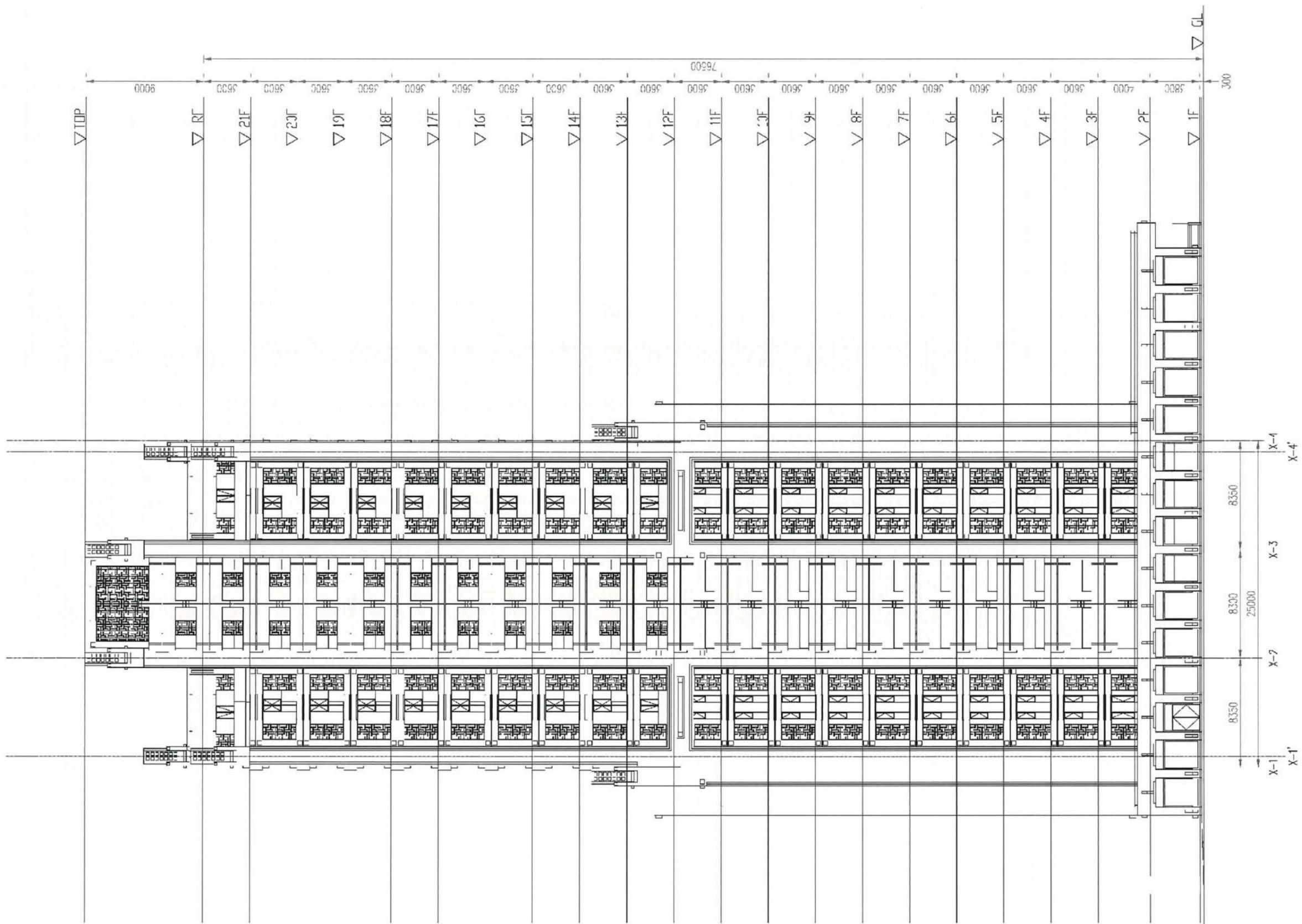
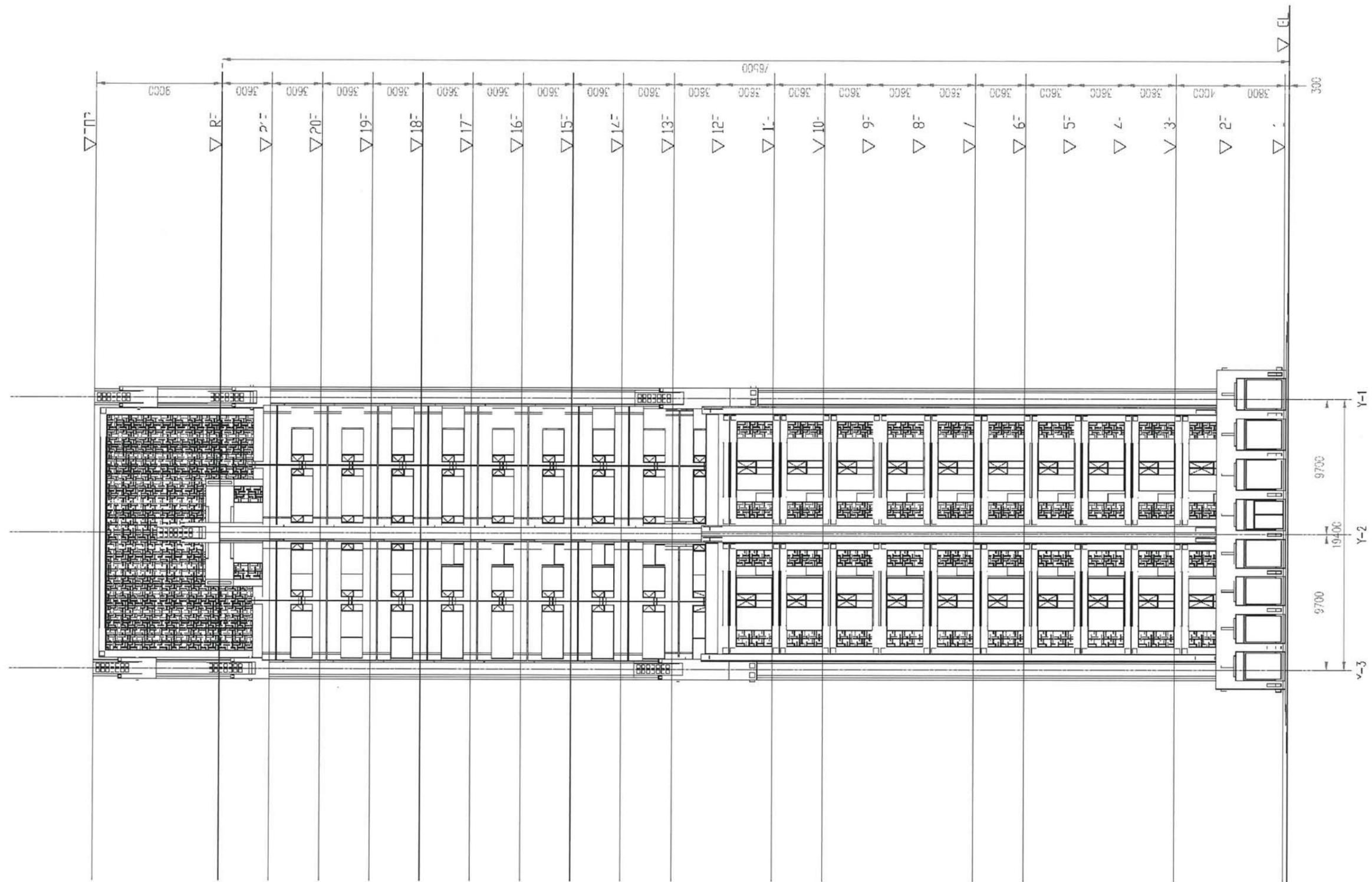


圖 10-30 南向立面圖

S : 1/300



S : 1/300

圖 10-31 西向立面圖

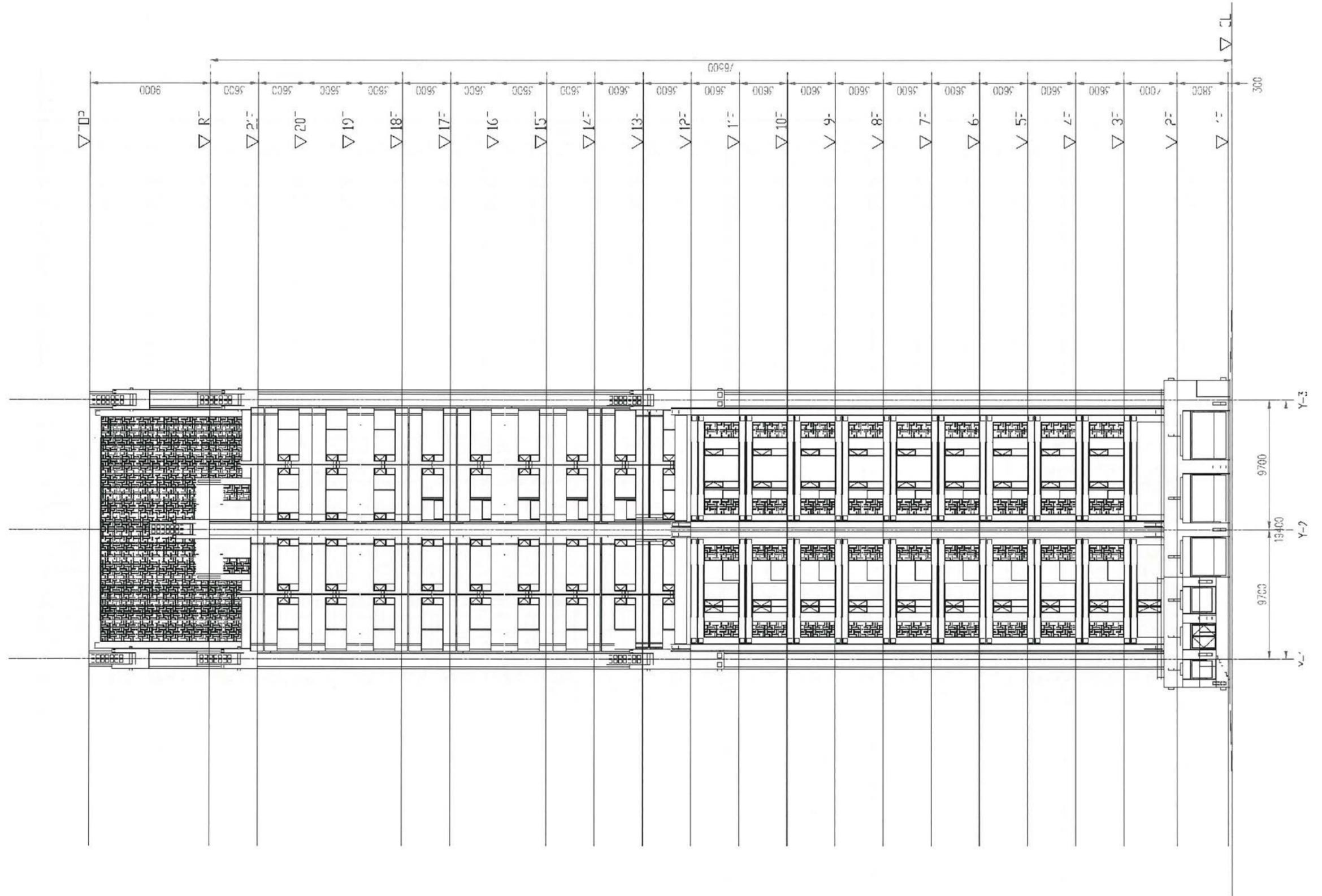


圖 10-32 東向立面圖

S : 1/300

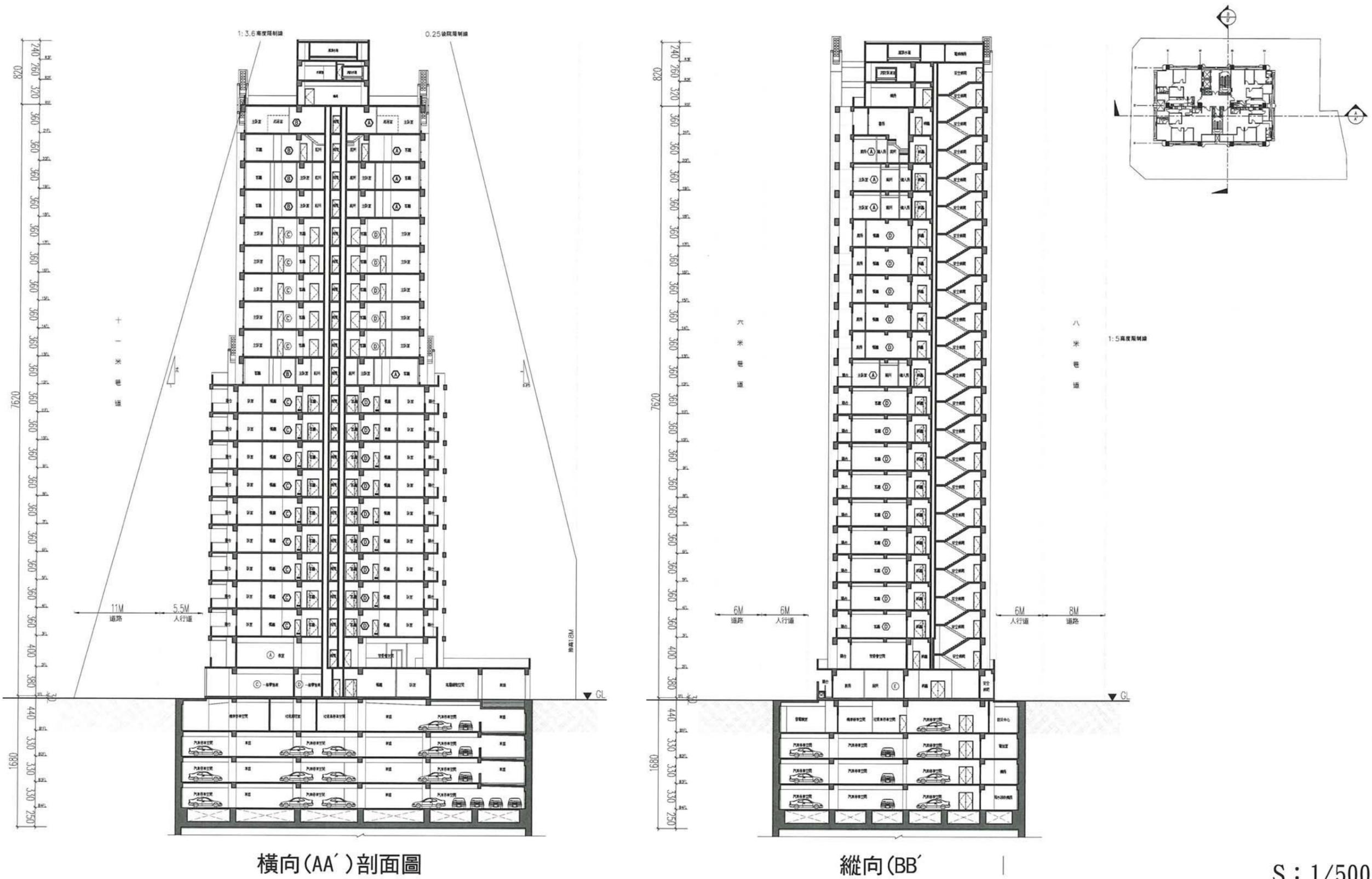
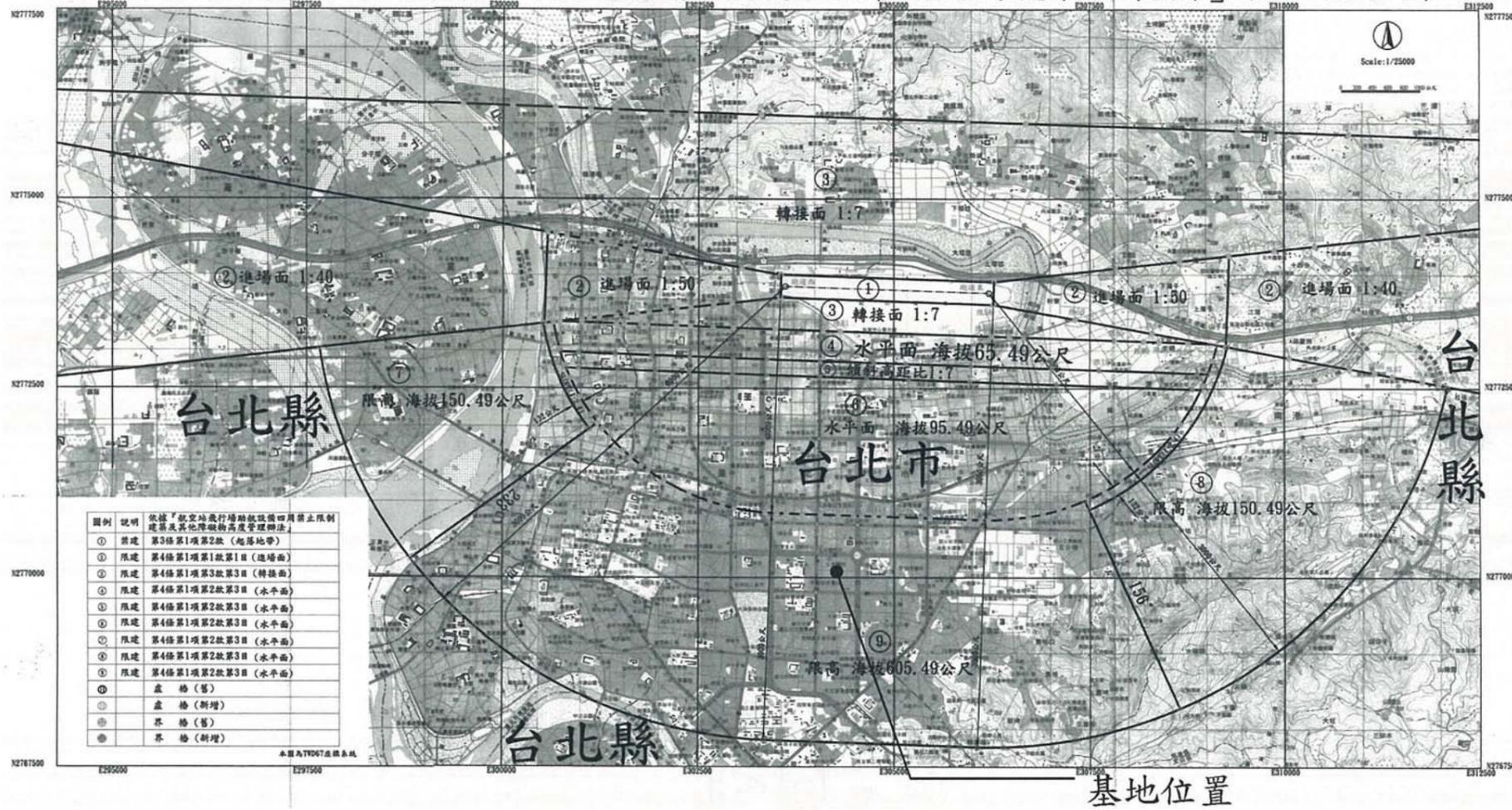


圖 10-33 剖面圖

「台北航空站四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理範圍」樁位公告圖

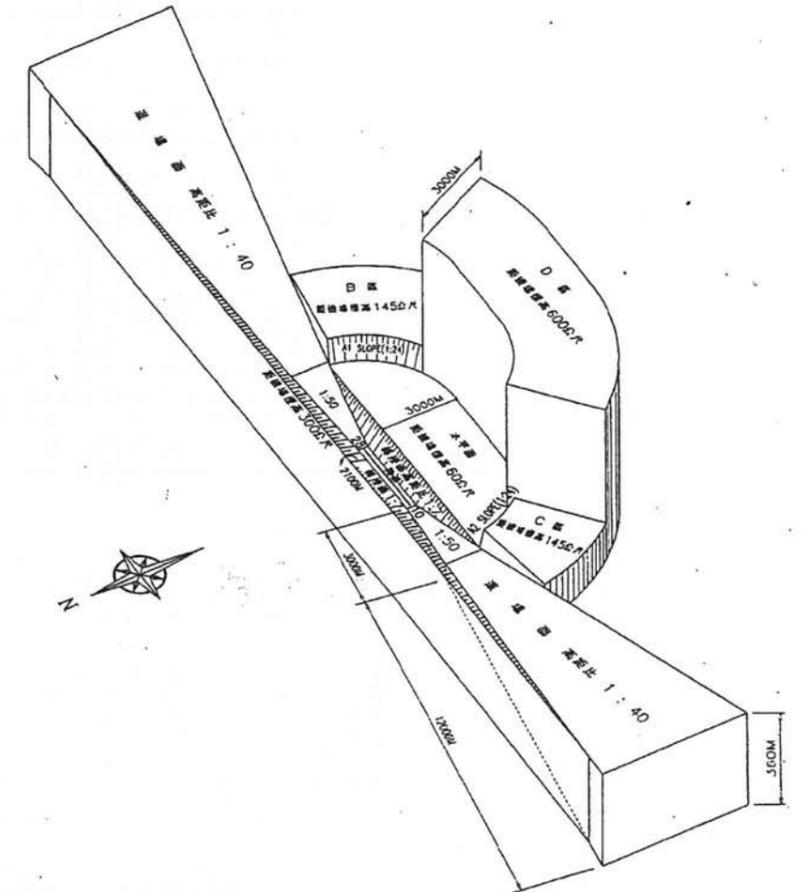


航高管制檢討說明：

建築高度為76.5+8.2(屋突)=84.7m

合計海拔高度：

84.7 < 限建高度海拔605.49m OK!



查詢結果

機場名稱：松山機場
 高程基準(*註1)：海拔5.49公尺
 坐落位置：水平面
 限建高度：海拔605.49公尺

*註1:高程基準係機場坐落位置(水平面、進場面、轉接面、圓錐面等)之高程。

禁限建管限制高剖面展示



圖 10-34 機場禁限建管制查詢圖

六、綠建築

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為一地下 4 樓，地上 21 樓之集合住宅大樓，其綠建築規劃評估分別說明如下：

(一) 黃金級綠建築

因本案將申請綠建築黃金級標章，故於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO₂減量、水資源及污水垃圾改善等 6 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2012 年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 $\sum rsi = 44.16$ 分(實際得分依標章審查結果)，因本案免評估生物多樣性指標，所以分數位於銀級 $41 \leq RS < 48$ 。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：



圖 10-35 綠建築標章標誌

表 10-3EEWH-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱： 台北市大安區復興段三小段 588~590、593~600 地號					
二、建物概要：					
三、評估結果：					
申請指標項目	基準值	設計值	系統得分		
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BDC=	BD=	RS1=		
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO _{2c} =280200.00	TCO ₂ =618470.115	RS2= 9.72，取 9.0		
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	$\Delta c=0.25$	$\lambda=0.63$	RS3= 7.60		
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	HWS=○<HWsc=○? <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	EEV=○<EEVc=0.80? <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	EEVc=0.80	EEV=0.73	RS4 ₁ =7.63		
	Uawc= 3.0	Uaw=2.75	RS4 ₂ =4.96		
	Uafc= 5.5	Uaf= 3.0	RS4 ₃ =2.0		
	EACc =0.80	EAC=0.80	RS4 ₄ =1.5		
	ELc =0.70	EL=0.70	RS4 ₅ =1.5		
	固定耗能設備		RS4 ₆ =3.5		
<input checked="" type="checkbox"/> CO ₂ 減量指標	0.82	CCO ₂ =0.78	RS5=2.45		
<input type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	3.3	PI=	RS6=		
<input type="checkbox"/> 室內環境指標	60.0	IE=	RS7=		
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	2.00	WI=11	RS8=12.75，取 8.0		
	Rc=○%≥自來水替代率 5%? <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	Vs=122 公尺 ³ ≥Vc=110.04 公尺 ³ ? <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	污水指標是否合格(配管檢查)? <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格				
	10.0	Gi=14	RS9=3.56		
系統總得分 RS= $\sum RS_i$ =45.42					
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ R
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
五、填表人簽章：					
<div style="display: flex; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px;"></div> </div>					

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 10-4 EEW-RS 各指標計分法

九大指標		有無	設計值	基準值	變距 Rn(註)	分級評估得分 RSi	得分上限	
一. 生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD= -	BDC= -	R1= -	RS1=18.75×R1+1.5= -	0.0 ≤ RS1 ≤ 9.0	
二. 綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO ₂ = 618470.115	TCO _{2c} = 280200.00	R2= 1.21	RS2=6.81×R2+1.5= 9.72, 取 9.0	0.0 ≤ RS2 ≤ 9.0	
三. 基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ = 0.63	λ _c = 0.25	R3= 1.53	RS3=4.0×R3+1.5= 7.60	0.0 ≤ RS3 ≤ 9.0	
四. 日常節能指標	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.73	EEV _c = 0.8	R41= 0.09	RS41=e _i ×R41+2.0 連棟住宅類 e1=10.0 其他住宿類 e2=15.0	3.31 0.0 ≤ RS41 ≤ 9.0	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaw= 2.75	Uaw _c = 3.0	R42= 0.25	RS42=4.0×R42=	1 0.0 ≤ RS42 ≤ 4.0	
		<input checked="" type="checkbox"/>	Uaf= 3.0	Uaf _c = 5.5	R43= 2.5	RS43=2.0×R43=	5 0.0 ≤ RS43 ≤ 4.0	
	空調節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.80	EAC _c = 0.80	R44= 0.0	RS44=10.0×R42+1.5=	1.50 0.0 ≤ RS44 ≤ 6.0
	照明節能		<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.70	EL _c = 0.70	R45= 0.0	RS45=10.5×R43+1.5=	1.50 0.0 ≤ RS45 ≤ 5.0
	固定耗能設備		<input checked="" type="checkbox"/>	Eq _i = 3.5	U _i = -	-	RS46=Σ (Eq _i ×U _i) =	3.50 0.0 ≤ RS46 ≤ 4.0
五. CO ₂ 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO ₂ = 0.82	CCO _{2c} = 0.78	R5= 0.05	RS5=19.40×R5+1.5=	2.45 0.0 ≤ RS5 ≤ 8.0	
六. 廢棄物減量指標		<input type="checkbox"/>	PI= -	PI _c = 3.30	R6= -	RS6=13.13×R6+1.5=	- 0.0 ≤ RS6 ≤ 8.0	
七. 室內環境指標		<input type="checkbox"/>	IE= -	IE _c = 60.0	R7= -	RS7=18.67×R7+1.5=	- 0.0 ≤ RS7 ≤ 12.0	
八. 水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 11	WI _c = 2.0	R8= 4.5	RS8=2.50×R8+1.5=	12.75, 取 8.0 0.0 ≤ RS8 ≤ 8.0	
九. 污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14.00	GI _c = 10.0	R9= 0.4	RS9=5.15×R9+1.5=	3.56 0.0 ≤ RS9 ≤ 5.0	
合計總分 RS=Σ RSi=45.42								
註：變距 R1~R9 為該指標的設計值與基準值的絕對值差與基準值之比，依「 設計值-基準值 ÷基準值」之公式計算。								

表 10-5 EEW-RS 分級評分基準(單位：分)

綠建築等級 (得分概率分佈)	合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分 RS 範圍	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標 RS 範圍	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
分級評估歸屬級別(請勾選)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(二) 綠化量指標

1、建築基本資料

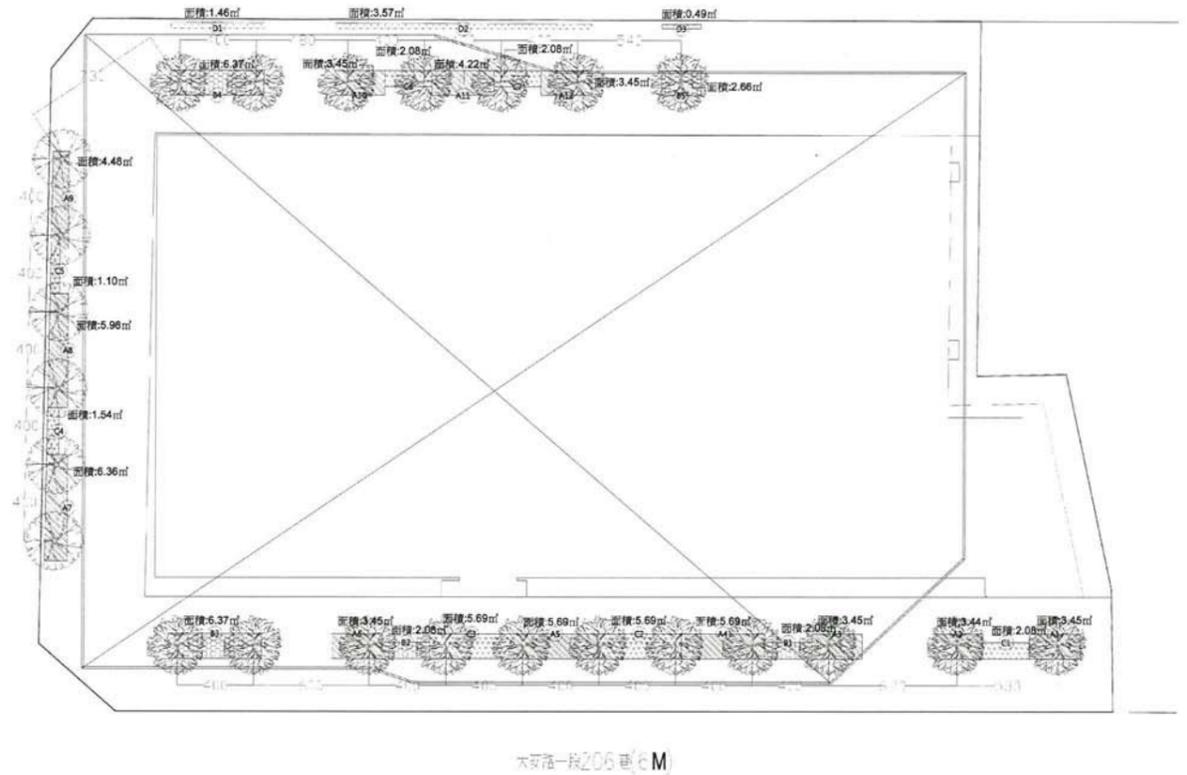
- (1) 基地面積：1868.00 m²
- (2) 法定建蔽率：50 %
- (3) 法定空地面積：934 m²
- (4) 土地使用分區：住宅區

2、綠化量設計概要

地面層以人工地盤花園設計為主，栽植喬木、灌木、草花，營造綠色生態廊道與斑塊。

3、綠化量指標說明

於本案之地面層綠化，沿街步道部分疏植闊葉大喬木，覆土深度≥1.0公尺。人工地盤花園綠地規劃喬木、灌木、花草密植混種。以本土原生、誘鳥誘蝶植物為主。運用不同高度、色彩、質感之植物營造豐富多層次之植栽設計。以多層次之栽植結合景石，創造小型生物行動、棲息之空間。植栽選種以耐旱、抗風為主，避免深根、板根性植栽，並設置適當之澆灌系統。



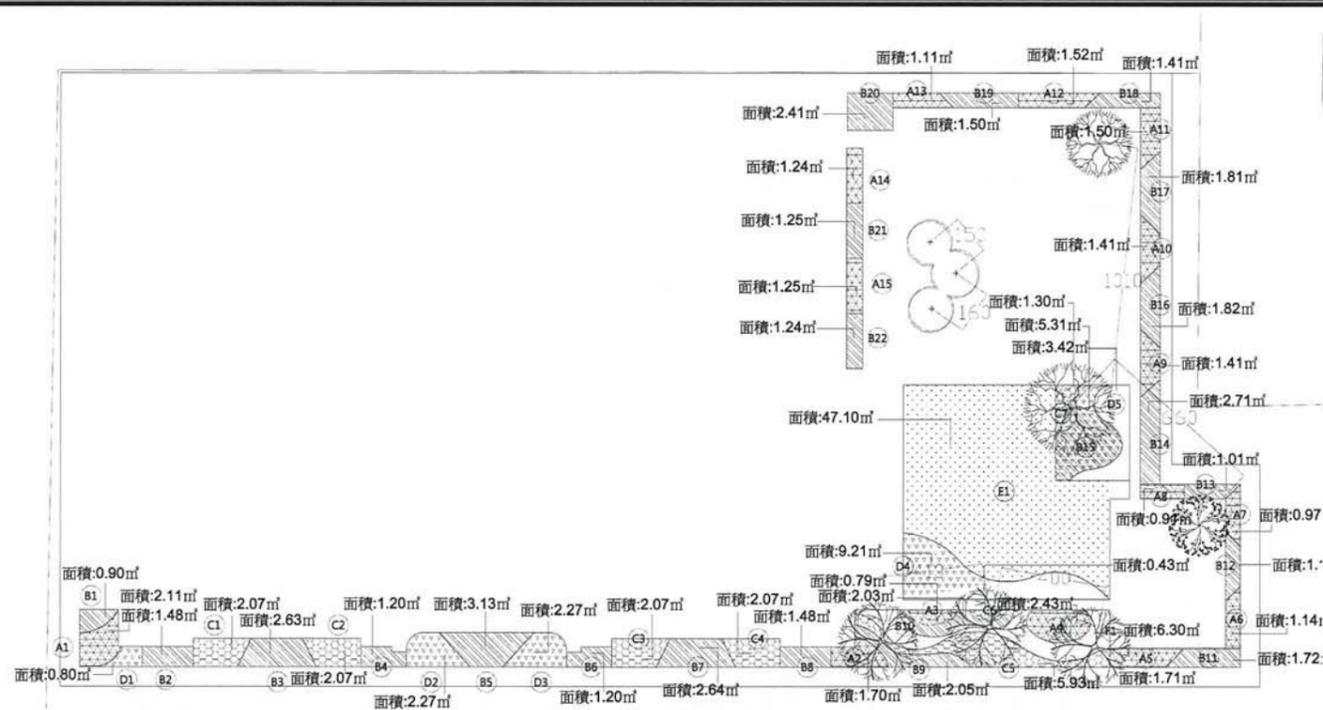
圖例說明：

	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	覆土深度	綠覆面積
喬木		樟樹	18 株	16 m ²	1 m	18*16 m ² =288 m ²
		杜英	6 株	16 m ²	1 m	6*16 m ² = 96 m ²
灌木		月橘	53.02 m ²	1.5 m ²	0.5 m	53.02*1.5 m ² =79.53 m ²
		福建茶	19.56 m ²	1.5 m ²	0.5 m	19.56*1.5 m ² =29.34 m ²
		小葉赤楠	20.25 m ²	1.5 m ²	0.5 m	20.25*1.5 m ² =30.37 m ²
地被		假儉草	5.49 m ²	1 m ²	0.1 m	5.49*1 m ² =5.49 m ²



圖 10-36 參考台灣原生植物圖鑑以本土原生種、誘鳥誘蝶植栽為主

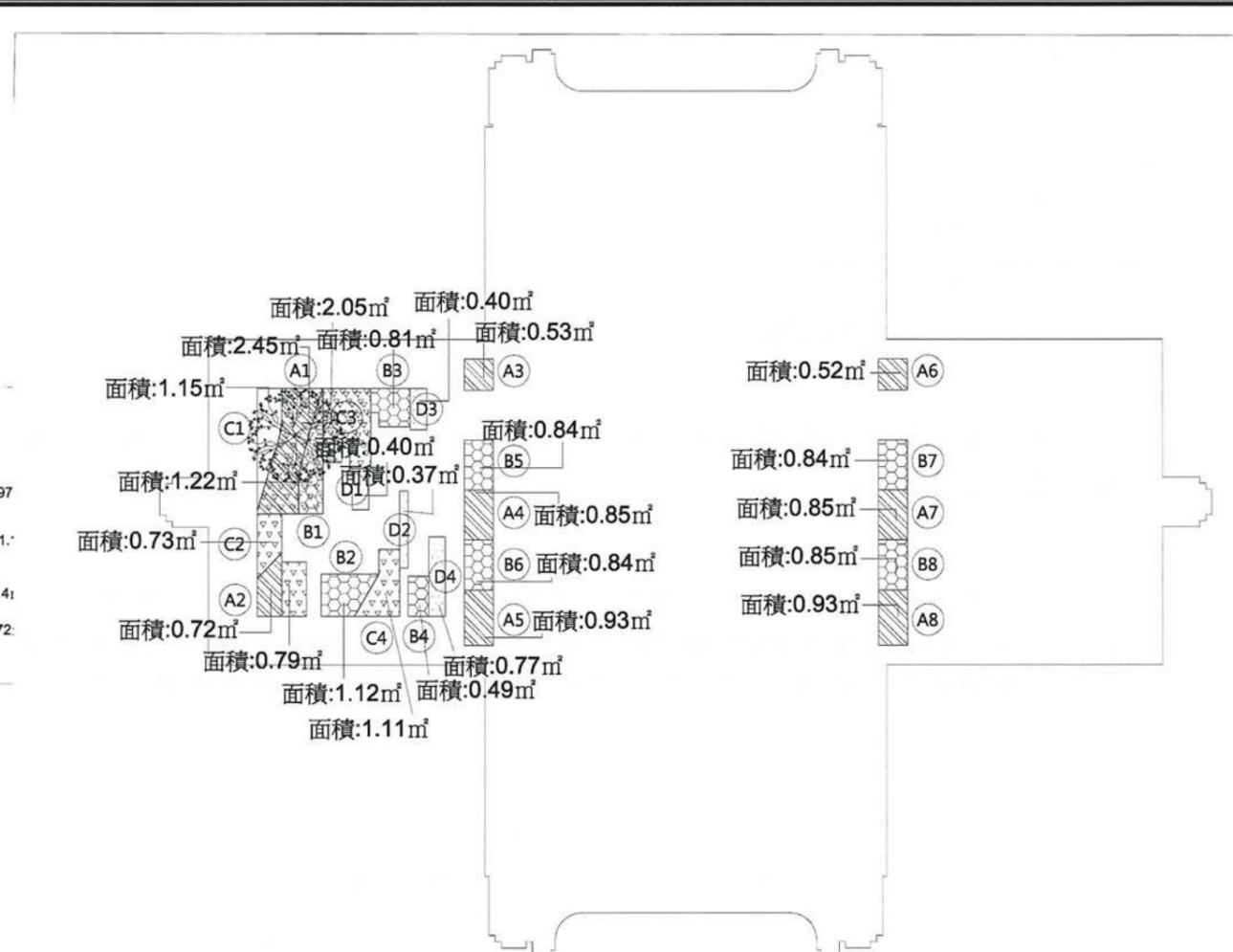
圖 10-37 地面層景觀 設計配置圖



圖例說明：

	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	覆土深度	綠覆面積
喬木		茄?	2 株	12 m ²	1 m	2*12 m ² =24 m ²
		棟樹	3 株	12 m ²	1 m	3*12 m ² =36 m ²
		青楓	1 株	12 m ²	1 m	1*12 m ² =12 m ²
		緬梔	3 株	12 m ²	1 m	不列入計算
灌木		田代氏石斑木	21.22 m ²	1.5 m ²	0.5 m	21.22*1.5 m ² =31.83 m ²
		月橘	40.04 m ²	1.5 m ²	0.5 m	40.04*1.5 m ² =60.06 m ²
		福建茶	15.94 m ²	1.5 m ²	0.5 m	15.94*1.5 m ² =23.91 m ²
		小葉赤楠	17.97 m ²	1.5 m ²	0.5 m	17.97*1.5 m ² =26.95 m ²
地被		假儉草	47.10 m ²	1 m ²	0.1 m	47.10*1 m ² =47.10 m ²
		越橘葉蔓榕	6.30 m ²	1 m ²	0.1 m	6.30*1 m ² =6.30 m ²

圖 10-38 19 層景觀 設計配置圖



圖例說明：

	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	覆土深度	綠覆面積
喬木		青楓	1 株	12 m ²	1 m	1*12 m ² =12 m ²
灌木		月橘	7.77 m ²	1.5 m ²	0.5 m	7.77*1.5 m ² =11.65 m ²
		福建茶	6.97 m ²	1.5 m ²	0.5 m	6.97*1.5 m ² =10.45 m ²
		小葉赤楠	5.04 m ²	1.5 m ²	0.5 m	5.04*1.5 m ² =7.56 m ²
地被		越橘葉蔓榕	1.94 m ²	1 m ²	0.1 m	1.94*1 m ² =1.94 m ²

圖 10-39 屋突層景觀 設計配置圖

表 10-6 綠化量指標評估表

2012 年版 EEWH-RS 綠化量指標評估表						
一、建築名稱：台北市大安區復興段三小段 588~590、593~600 地號						
二、綠化量評估						
植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai	計算值 Gi×Ai	
生態復層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5 公尺以下且土壤深度 1.0 公尺以上	1200	0 m ²	0	kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0 公尺以	900	400 m ²	360000	kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0 公尺以上	600	102.75 m ²	61650	kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0 公尺以上	400	0 m ²	0	kg
灌木		土壤深度 0.5 公尺以上 (每 m ² 至少栽植 4 株以上)	300	207.78 m ²	62334	kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5 公尺以上	100	0 m ²	0	kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3 公尺以上	20	54.53 m ²	1090.6	kg
老樹保留		公尺高徑 30c 公尺以上	900	0 m ²	0	kg
		或樹 20 年以上	600	0 m ²	0	kg
$\Sigma Gi \times Ai = 485074.6 \text{ kg}$						
三、生態綠化優待係數 α			ra=0.95			
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 $\alpha=1.0$ 。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。其中 $\alpha=0.8+0.5 \times ra$ ；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例			$\alpha=1.28$			
四、綠化設計值 TCO_2 計算			$TCO_2 = 618470.115 \text{ kg}$			
五、綠化基準值 TCO_{2c} 計算			$TCO_{2c} = 280200.00 \text{ kg}$			
六、系統得分			RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=9.72，取 9，(0.0≤RS2≤9.0)			

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(三) 基地保水指標

目前無基地鑽探資料假設地下 2 公尺內統一土壤分類為黏土層，統一土壤分類為 SF，土壤滲透係數 $k=10^{-5}$ 公尺/s，基地最終入滲率 $f=10^{-5}$ 公尺/s。

1、保水量設計概要

由於本案土質為 SF，故本案以 Q8 滲透側溝設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面設計保水量、Q3 花園土壤雨水截留設計為輔。

2、基地保水指標說明

基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的功能。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的能力愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。

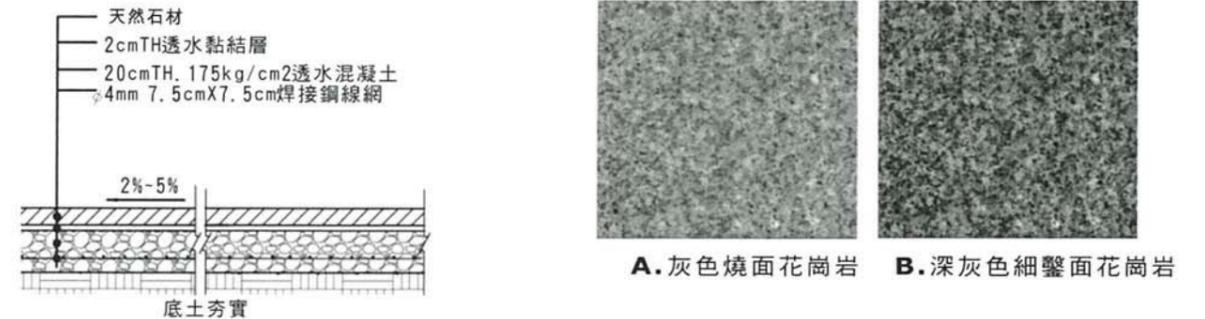


圖 10-40 Q2 透水鋪面保水設計概念圖

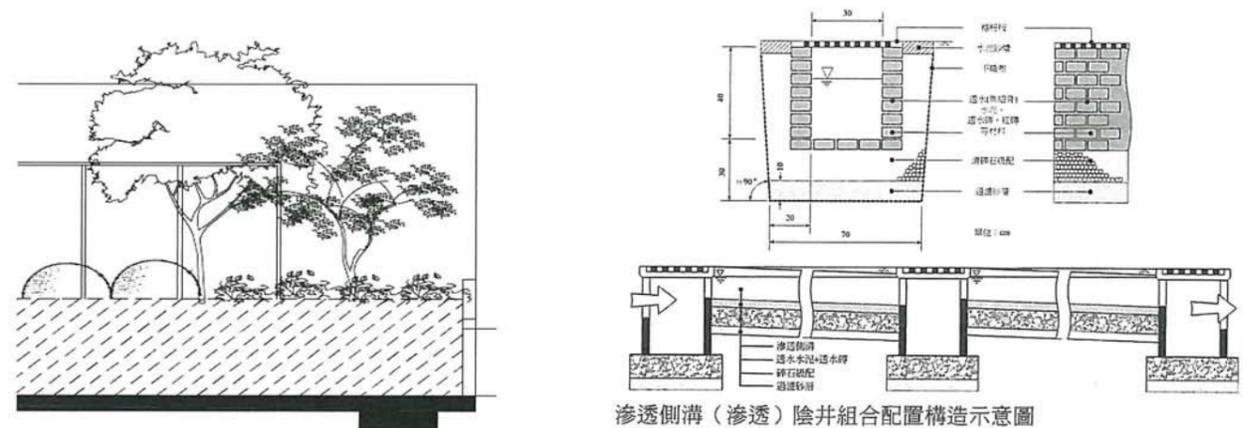


圖 10-41 Q3 花園土壤雨水截留設計概念圖 圖 10-42 Q5 地下礫石滲透貯集設計概念圖

表 10-7 基地保水指標評估表

2012 年版 EEW-H-RS 基地保水指標評估表				
一、建築物名稱：台北市大安區復興段三小段 588-590、593-600 地號				
二、基地最終入滲率 f 判斷				
鑽探報告土壤分類= SF		土壤滲透係數 k= 10 ⁻⁵ 公尺/s		
最大降雨延時 t= 86400 (s)		基地最終入 率 f= 10 ⁵ 公尺/s		
三、基地保水量評估				
保水設計手法		說明	設計值	保水量 Qi
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(公尺 ²)	33.94	29.32
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(公尺 ²)	297.02	132.03
		基層厚度(公尺)	0.25	
Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積(公尺 ³)	239.89	64.66	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (公尺 ²)	0	0.0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(公尺 ³)	0	
特殊保水設計	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(公尺 ²)	0	0
		礫石貯集設施體積(公尺 ³)	0	
特殊保水設計	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(公尺)	0	0
		開孔率 χ	0	
特殊保水設計	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0
特殊保水設計	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(公尺)	50.665	793.01
		滲透側溝材質 a	18	
Qn 其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委會認定後採用			0.0
$\Sigma Qi = 1019.02$				
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用				
四、基地保水設計值 λ 計算				$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.63$
各類保水設計之保水量 $Q' = \Sigma Qi = 1019.02$ ； 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t = 1613.95$ ；				
五、基地保水基準值 λc 計算				$\lambda c = 0.25$
$\lambda c = 0.5 \times (1.0 - r)$ ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 $r > 0.85$ 時，令 $r = 0.85$				
六、系統得分 $RS3 = 4.0 \times [(\lambda - \lambda c) / \lambda c] + 1.5 = 7.60$				

(四) 日常節能指標

詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

1、日常節能評估

(1) 建築外殼節能設計

本案位於北部氣候分區，為地上 21 層樓建築，主要用途係供住宅使用。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑亞熱帶建築風格。

(2) 計算「外殼節能效率」

A. 本棟建築物外殼耗能量指標依據 2012 年「建築節能設計技術規範」檢討計算住宿類之屋頂平均熱傳透率 U_{ar} 、外牆平均熱傳透率 U_{aw} 、天窗平均日射透過率 H_{ws} 及外殼玻璃可見光反射率 G_{ri} 。

表 10-8 外牆平均熱傳透率 U_{aw} 評估表(參考)

構造大樣	厚度 dx [公尺]	熱阻係數 1/kx [公尺.K/W]	熱傳透率 $U_i = 1/R$ [W/(m ² .K)]
	外氣膜	----	1/23.000
	花崗岩	0.0300	1/3.500
	空氣層	----	0.086
	鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400
	水泥砂漿	0.0200	1/1.500
	內氣膜	----	1/9.000
			2.71

表 10-9 屋頂平均熱傳透率 U_{ar} 評估表(參考)

構造大樣	厚度 dx [公尺]	熱阻係數 1/kx [m ² .K/W]	熱傳透率 $U_i = 1/R$ [W/(m ² .K)]
	外氣膜	----	1/23.000
	水泥五腳磚 (附保麗龍)	0.0200	1/1.500
	保麗龍	0.0300	1/0.040
	輕質混凝土	0.0100	1/0.800
	油毛氈	0.0200	1/0.110
	鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400
	水泥砂漿	0.0150	1/1.500
	內氣膜	----	1/7.000
			0.795

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

本案無水平天窗設計，因此不用從事公式 3-4.2 之評估，以及天窗平均日射透過率 Hws 檢討及 SF 窗平均遮陽係數檢討，外殼玻璃可見光反射率 Gri0.25。

採 SF 計算：

WR 立面開窗率 = WR=0.25，故基準值為 0.35

SF=0.27 < SFs 0.35 (住宿類)，0.31 < SFs 0.4 (其他類)，EEV= 0.73

B. 依據建築技術規則規定，進行 EEV 住宿類評估 = 0.73 < 0.80 (OK)

C. EEV 值小於 0.8，外殼設計十分優良，因此本項評估通過。

(3) 計算「空調系統節能效率」

A. 依據建築技術規則規定，進行 EEV 住宿類評估 =0.73 < 0.80 (OK)

B. EEV 值小於 0.8，外殼設計十分優良，因此本項評估通過。

(4) 計算「空調系統節能效率」

本案為住宿類建築，無中央空調設計。直接令 EAC=0.80 (OK)

(5) 計算「照明系統節能效率」

本案照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間及住宅等私人氣氛空間暫不列入評估。針對供公眾使用之空間設置高效率燈具(省電燈泡、T5 燈管)以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。本案無自動控制功能，照明控制係數 Ci=1.0。燈具效率係數為 0.9。燈具效率係數 IER= $(\sum n_i \times w_i \times B_i \times C_i \times D_i) / (\sum n_i \times w_i \times r_i) = 0.83$ 。

針對本案建築物的主要空間，計算其面積與 Ai 用電總功率 swj，IDR= $(\sum sw_j) / (\sum UPD_{c_j} * A_j) = 0.84$ 。進行 EL 評估。由於本案沒有使用特殊的再生能源，因此 β=0。EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2) =0.70 ≤ 0.70 (OK)。

型號規格(參考型號)示意圖	功率 (W)wi	安定器係數Bi	照明控制係數Ci	反射效率係數Di
 <p>光源：T5-14W×1 色溫：6500K 固定方式：T-BAR式 高功率電子式安定器</p>	14	0.8	1.0	0.9

(6) 計算計算「固定耗能設備節能評估」

A. 熱水設備得分：本棟建築物配有天然氣管線，故 Eq1=0.5 分。

B. 熱水管保溫得分：本案全棟熱水管無採用保溫材，故 Eq2=2.0 分。

C. 烹飪設備得分：本棟建築物配有天然氣管線，故 Eq3=0.5 分。

D. 沐浴設備得分：本棟建築物均裝設淋浴及淋浴浴缸，故 Eq4=0.5 分。

固定耗能設備	耗能型	標準型	節能型	得分
熱水設備得分 Eq1	電熱水爐 0 分	瓦斯熱水爐 0.5 分	足量的太陽能熱水器 2.0 分 (每戶)3.6 公尺 ² 為滿分，依比例給分，與瓦斯熱水爐不能重複計分	0.5
熱水管保溫得分 Eq2	無保溫 0 分	4.1 < 保溫材 U 值(厚約 4~5 公尺公尺) < 4.7W/公尺 ² K, 1.5 分	保溫材 U 值(厚 6 公尺公尺以上) < 4.1W/公尺 ² K, 2.0 分	2.0
烹飪設備得分 Eq3	電熱爐 0 分	瓦斯爐 0.5 分	-	0.5
沐浴設備得分 Eq4	按摩浴缸 0 分	淋浴浴缸 0.5 分	淋浴 1.0 分	0.5
合計				3.5

(7) 綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明、固定耗能」四種節能的評估後，空調免評估，外殼及照明均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。

2、日常節能指標說明

本案檢討外殼節能。建築物立面外遮陽設計，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，降低外遮陽修正係數 Ki 值。且屋頂設置隔熱材，大幅降低屋頂隔熱的熱傳透率 Ui 值。本案採減低建築外殼開窗率、開口部外遮陽設計、注意建築物座向方位、避免全面玻璃外殼設計，屋頂隔熱處理等設計重點。無中央空調設置，免檢討。採用高效率節能燈具以及電子式安定器。所以：

(1) EEV 值均小於 0.80，外殼設計十分優良。

(2) EAC 空調設計免評估。

(3) EL 值小於 0.70，照明設計十分優良。

(4) 固定耗能=3.5。

表 10-10 日常節能指標評估表

2012 年版 EEWH-RS 日常節能指標評估表			
一、建築名稱：台北市大安區復興段三小段 588-590、593-600 地號			
二、日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 $HWS = \square < HWsc = \square$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 玻璃可見光反射率 $Gri = \square < Gris = 0.25, i = 1 \sim n$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 $Uar = \square < Uars = 0.8 (w/公尺^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
4. 外牆平均傳透率 $Uaw = 2.75 < Uaws = 3.50 (w/公尺^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
5. 窗戶平均傳透率 $Uaf = 3 < Uafs = 5.50 (w/公尺^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
6. 建築外殼節能效率 $EEV = EV/EVc = 0.73 \leq EEVc = 0.80$	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無	
外殼節能	$RS4_1 = ei \times [(0.80 - EEV(0.79))/0.80] + 2.0 = 3.31, (0.0 \leq RS4_1 \leq 9.0)$ 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0		
外牆隔熱	$RS4_2 = 4.0 \times (3.0 - Uaw) = 1, (0.0 \leq RS4_2 \leq 4.0)$		
玻璃隔熱	$RS4_3 = 2.0 \times (5.5 - Uaf) = 4, (0.0 \leq RS4_3 \leq 4.0)$		
B、空調系統節能 EAC			
B1 個別空調部分(管理室、大廳、穿堂以外之居室空間不論已裝或未裝個別空調機，均應視為個別空調空間，個別空調部分面積 $Afc' = \square$ 公尺 ²)			
1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 $Ar' = \square$ ；二級節能標章空調面積比 $Ar'' = \square$ $EAC = 0.8 - (0.4 \times Ar' + 0.2 \times Ar'') = 1.5 \leq EACc = 0.8$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時： $EAC = 0.8 \leq EACc = 0.8$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	$RS4_4' = 10.0 \times [(0.80 - EAC)/0.80] + 1.5 = 1.5, (0.0 \leq RS4_4' \leq 6.0)$		
B2 中央空調系統部分(唯設有中央空調系統時才進行以下評估)			
中央空調空調面積 $Afc'' = \square$ 公尺 ²	中央空調主機總容量 = \square RT		
$a1 = PRs = \square$	$\Sigma(HCi \times COPci) = \square$	$\Sigma(HCi \times COPi) = \square$	$c1 = Rs = \square$
	$b1 = \Sigma(HCi \times COPci) / \Sigma(HCi \times COPi) = \square$		
$a2 = PRf = \square$	$b2 = \Sigma(PFi) / \Sigma(PFci) = \square$		$c3 = Rf = \square$
$a3 = PRp = \square$	$b3 = \Sigma(PPi) / \Sigma(PPci) = \square$		$c4 = Rp = \square$
$a4 = PRt = \square$	$b4 = \Sigma(PTi) / \Sigma(PTci) = \square$		$c5 = Rt = \square$
$EAC = \{a1 \times b1 \times c1 + a2 \times b2 \times c2 + a3 \times b3 \times c3 + a4 \times b4 \times c4\} \times c5 = \square \leq 0.8$	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	$RS4_4'' = 10.0 \times [(0.80 - EAC)/0.80] + 1.5 = \square, (0.0 \leq RS4_4'' \leq 6.0)$		
系統得分	$RS4_4 = (RS4_4' \times Afc' + RS4_4'' \times Afc'') \div (Afc' + Afc'') = \square, (0.0 \leq RS4_4 \leq 6.0)$		

2012 年版 EEWH-RS 日常節能指標評估表				
一、建築名稱：台北市大安區復興段三小段 588-590、593-600 地號				
C、照明系統 EL				
1. 住宿單元部分面積 $Afi' = \square$ 公尺 ² ，其他居室部分面積 $Afi'' = \square$ 公尺 ² ，令住宿單元部分之子系統得分 $RS4_5' = 1.0$				
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5''$ 計算如下：				
$IER = 0.83$	$IDR = 0.84$	$\beta 1 = 0$	$\beta 2 = 0$	$\beta 4 = 0$
$EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta 1 - \beta 2 - \beta 4) = 0.70 \leq ELc = 0.70$				<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	$RS4_5'' = 7.00 \times [(0.70 - EL)/0.70] + 1.0 = 1.5, (0.0 \leq RS4_5'' \leq 5.0)$			
系統得分	$RS4_5 = (1.0 \times Afi' + RS4_5'' \times Afi'') \div (Afi' + Afi'') = 1.5, (0.0 \leq RS4_5 \leq 5.0)$			
D、固定耗能設備節能評估				
耗能設備	熱水設備 $Eq1 = 0.5$	熱水管保溫 $Eq2 = 0$	烹飪設備 $Eq3 = 0.5$	沐浴設備 $Eq4 = 0.5$
使用率	熱水設備 $U1 = 1$	熱水管保溫 $U1 = 0$	烹飪設備 $U2 = 1$	沐浴設備 $U3 = 1$
系統得分	$RS4_6 = \Sigma(Eqi \times Ui) = 1.5, (0.0 \leq RS4_6 \leq 4.0)$			
三、日常節能指標得分率				
總系統得分	$RS4_1 = ei \times [(0.80 - EEV)/0.80] + 2.0 = 3.31, (0.0 \leq RS4_1 \leq 9.0)$			
	$RS4_2 = 4.0 \times (3.0 - Uaw) = 1.0, (0.0 \leq RS4_2 \leq 4.0)$			
	$RS4_3 = 2.0 \times (5.5 - Uaf) = 5.0, (0.0 \leq RS4_3 \leq 4.0)$			
	$RS4_4 = (RS4_4' \times Afc' + RS4_4'' \times Afc'') \div (Afc' + Afc'') = 1.5, (0.0 \leq RS4_4 \leq 6.0)$			
	$RS4_5 = (1.0 \times Afi' + RS4_5'' \times Afi'') \div (Afi' + Afi'') = 1.5, (0.0 \leq RS4_5 \leq 5.0)$			
	$RS4_6 = \Sigma(Eqi \times Ui) = 3.5, (0.0 \leq RS4_6 \leq 4.0)$			

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(五) 二氧化碳減量指標

建築物二氧化碳減量最大影響因素在於「結構合理化」、「建築輕量化」、「耐久化」與「再生建材使用」等四大範疇。本案為地上 21 樓建築物。

1、本案在結構合理化之形狀係數評估如下：

形狀係數 $F=1.2$

平、立面造型略帶變化但不至於過分裝飾。

2、本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：

輕量化因子 $W=1$

(1) 採 SRC 構造， $w1=1.05$ 。

(2) 隔間牆採用 RC 隔間牆， $w2=0$ 。

(3) 外牆為 RC 外牆， $w3=0$ 。

(4) 無使用整體衛浴， $w4=0$ 。

3、本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：

耐久化因子 $D=0.8$

(1) 耐震力合於建築物耐震設計規範。

(2) RC 構造柱樑部位鋼筋保護層合於規範標準 1.0c 公尺。

(3) RC 構造樓板部位鋼筋保護層合於規範標準 1.0c 公尺。

(4) 所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間。

4、本案在再生建材使用之非金屬再生建材使用係數評估如下：

本案採用 4000psi 以上之高性能混凝土，其 $Xi=1$ ， $CSER=1.44$ ， $R=1.44 \times 0.05 \times 6 = 0.432$ 。故其非金屬再生建材使用係數 $R=0.3$ 。

表 10-11 二氧化碳減量指標評估表

2012 年版 EEW-H-RS 二氧化碳減量指標評估表								
一、建築名稱：台北市大安區復興段三小段 588-590、593-600 地號								
建築物構造：地下 4 樓，地上 21 樓 SRC 構造住宿類建築								
二、是否為舊建築物再利用案？								
<input type="checkbox"/> 是		舊結構再利用率 Sr (舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， $CCO_2=0.82-0.5 \times Sr=○$ ，進入最後之系統得分計算						
<input checked="" type="checkbox"/> 否		進入以下評估						
三、CO ₂ 減量評估項目								
A、形狀係數 F				D、耐久化係數 D				
評估項目		計算值		fi 係數		di		
平面形狀	1. 平面規則性 a	<input type="checkbox"/> 平面規則 <input checked="" type="checkbox"/> 平面大略規則 <input type="checkbox"/> 平面不規則		1.2		耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	2. 長寬比 b	b=○		1			柱樑部位耐久設計 d2	0.03
	3. 樓板挑空率 e	e=○		1			樓版部位耐久設計 d3	0.03
立面形狀	4. 立面退縮 g	g=○		1		維修性	屋頂防水層 d4	0
	5. 立面出挑 h	h=○		1			空調設備管路 d5	0
	6. 層高均等性 i	i=○		1			給排水衛生管路 d6	0
	7. 高寬比 j	j=○		1			電氣通信線路 d7	0.05
F = f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F ≤ 1.2				1.2		其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
						D = Σ di, 且 D ≤ 0.2		0.11
B、輕量化係數 W								
評估項目							Wi	ri
載重項目	主結構體	<input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input type="checkbox"/> RC 構造 <input checked="" type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造					1.05	1
	隔間牆	<input checked="" type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input type="checkbox"/> 磚牆 <input type="checkbox"/> RC 隔間牆					0	1
	外牆	<input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆					0	0
	衛浴 W ₄	<input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴					0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	<input type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計					0	0
W = Σ wixri, 且 W ≥ 0.7							1.05	
C、非金屬建材使用率 R								
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料	
			室內	室外	立面			
再生建材使用率(Xi)	0	1	0	0	0	0	0	
CO ₂ 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-	
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0	0.432	0	0	0	0	0	
R = Σ Xi×Zi×Yi, 且 R ≤ 0.3							0.3	
四、CO ₂ 減量設計值計算 $CCO_2=F \times W \times (1-D) \times (1-R)=0.78$								
五、系統得分 $RS5=19.40 \times [(0.82-CCO_2)/0.82] + 1.5=2.45$ (0.0 ≤ RS5 ≤ 8.0)								

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(六) 水資源指標

1、節水設計概要說明

- (1) 本案每層住宅單元浴廁全面採用具省水標章的兩段式馬桶(大號 6 公升以下，小號 3 公升以下)。公共空間設置自動感應充便或有節水設計之小便器，供公眾使用之水栓採用具省水標章認證之自動感應水栓或自閉式水栓。住宿類建築之浴室以淋浴替代浴缸比例設計大於 50%。



圖 10-43 採用具有省水標章認證之器具

- (2) 本案設置雨水回收系統一座，作為澆灌使用，以減少自來水使用量。
 (3) 所有綠地設置微滴灌、或噴霧器噴灌、或自動偵濕澆灌等節水澆灌系統。

2、彌補措施規劃概要說明

- (1) 本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。
 (2) 本案無設置私人用按摩浴缸或豪華型 SPA 淋浴設備單元。
 (3) 本案基地面積 1868.00 m²，總樓地板面積 15526.21 m² ≥ 20,000 m²，無須設置大耗水彌補設施。
 (4) 本案設置雨水利用系統一座。

3、雨水利用設施檢討

- (1) 本案設置雨水利用系統一座，雨水收集地點為屋頂平台部分。

集水面積 Ar= 929.91 m²

- (2) 本案位於台北市，查表 3-8.6，求得日平均降雨量 R=9.76(公尺公尺/日)，日降雨概率 P=0.53，儲水天數 Ns=5.67。
 (3) 雨水貯集槽位於筏基。
 (4) 雨水回收池淨高 1.65 公尺。實體容積規畫 122 立方公尺。
 (5) 大耗水彌補措施檢討

本案基地面積 1,868.00 m²，總樓地板面積 15,526.21 m²，無須設置大耗水彌補設施；本案設置彌補措施。

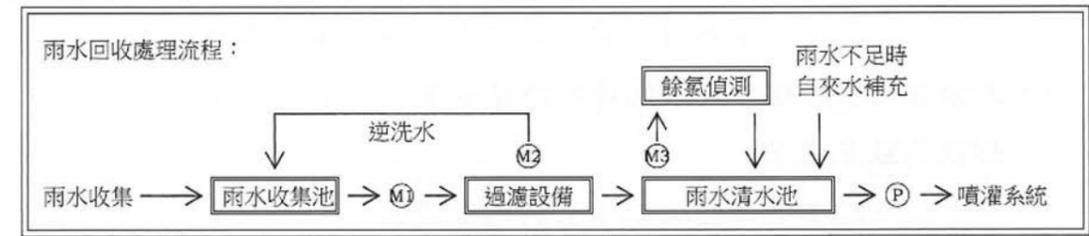


圖 10-44 雨水貯留利用設施用於綠地澆灌其流程圖

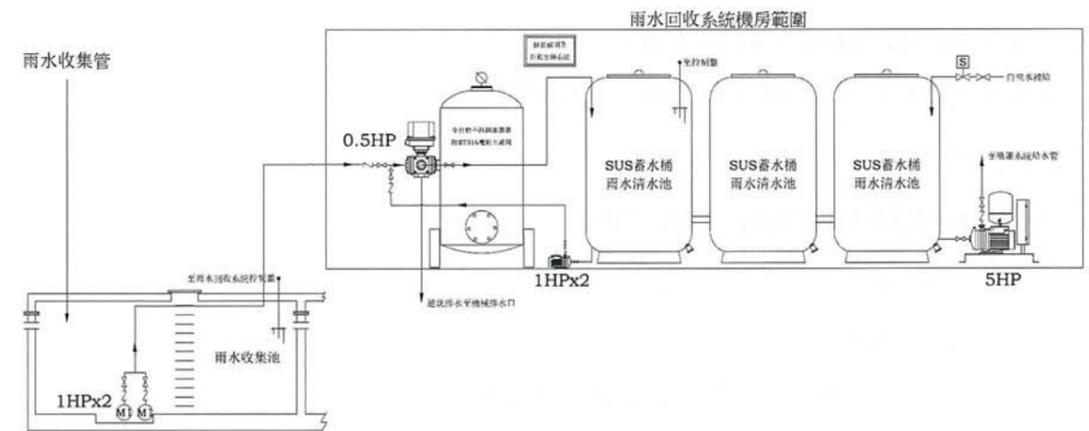


圖 10-45 雨水再利用系統示意圖

表 10-12 水資源指標評估表

2012 年版 EEWH-RS 水資源指標評估表					
一、建築名稱：台北市大安區復興段三小段 588-590、593-600 地號					
基地所在地區	台北市大安區	大型耗水設施	<input type="checkbox"/> 有； <input checked="" type="checkbox"/> 無		
日降雨概率 P	0.53	日平均雨量 R	9.76		
集雨面積 Ar	1255.12	儲水天數 Ns	5.67		
二、水資源指標計算式					
編號	評分項目	得分			
a	大便器	3.0			
b	小便器	1.0			
c	供公眾使用之水栓	1.0			
d	浴缸或淋浴	0			
e	雨中水設施或節水澆灌系統	6.0			
f	空調節水	-			
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=			11		
三、自來水替代率評估項目					
A、自來水替代水量 W _s					
日集雨量 W _r = R × Ar × P =		<input type="text" value="-"/>	Ws = <input type="text" value="-"/> (Ws 以 W _r 或 W _d 兩者)		
雨水利用設計量 W _d = ΣRi =		<input type="text" value="-"/>			
B、建築類別總用水量 W _t					
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 W _f (公升/(公尺 ² ·日))	Af 或 Nf(公尺 ²)	全棟建築總用水量 W _t (公升/日)
>	-	-	-	-	-
C、自來水替代率 R _c = W _s ÷ W _t =		<input type="text" value="-"/>	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格		
D、雨水貯集槽 V _s =		<input type="text" value="122 公尺<sup>3</sup>"/>	標準值 V _c =	<input type="text" value="110.04 公尺<sup>3</sup>"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=11					
四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5= 11，取 8.0，(1.5≤RS8≤8.0)					

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(七) 污水及垃圾改善指標

所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。

- 1、設置冷藏垃圾前置處理設施。
- 2、設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
- 3、垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理
- 4、設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行。
- 5、設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。
- 6、設有落葉堆肥處理再利用系統。



密閉垃圾桶意象

圖 10-46 密閉垃圾桶象



資源分類意象

圖 10-47 資源分類桶意象

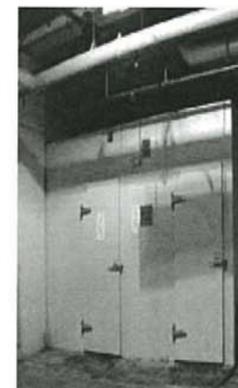


圖 10-48 垃圾冷藏設備



圖 10-49 落葉堆肥桶示意圖

表 10-13 污水及垃圾改善指標評估表

2012 年版 EEWH-RS 污水垃圾改善指標評估表			
一、建築名稱：台北市大安區復興段三小段 588~590、593~600 地號			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無	
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9. 項不能重複得分)	G1=8 分	□	
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□	
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2. 與 3. 只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□	
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4 分	□	
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者	G5=4 分	■	
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)	G6=3 分	■	
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者	G7=3 分	■	
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者	G8=2 分	■	
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者	G9=2 分	■	
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)	G10=2 分	□	
11. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者	G11=認定值	□	
三、污水垃圾改善設計值計算 $GI = \sum Gi = 10$			
四、系統得分	$RS9 = 5.15 \times [(GI - 10.0) / 10.0] + 1.5 = 3.56, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$		

(八) 綠建築效益分析

本案為響應政府推動生態城市、節能減碳、低碳社區、低碳城市之政策，進行綠建築設計，有效減緩建築開發行為對地球環境的衝擊。

- 1、基地綠化除人行道部分疏植闊葉大喬木外，並以生態複層植栽綠化方式進行綠化，藉以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。
- 2、本案以本案以 Q8 滲透側溝設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面設計保水量、Q3 花園土壤雨水截留設計為輔。藉以提升基地保水能力，減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。本案有效貯集保水之作法，可避免豪暴雨發生時大量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。
- 3、日常節能指標部分，進行優良外殼節能設計，降低日射熱透過率。針對管委會辦公室、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能。為提升健康室內空氣環境品質，增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。
- 4、二氧化碳減量部分，室內隔間採用輕隔間，分戶牆採用 RC 隔間牆。建築平面對稱，立面造型略帶變化，但不至於過分裝飾，以達二氧化碳減量之效益。
- 5、水資源指標部分，採用具有省水標章之用水器具，包括二段式省水馬桶(大號 6 公升、小號 3 公升)、供公眾使用之小便器、水栓。並且，設置雨水回收再利用及節水澆灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。
- 6、污水垃圾改善指標部分，所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案並設置垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶、落葉堆肥處理再利用系統等垃圾減量設施。

(九) 綠建築管理維護計畫

1、綠建築設施內容

本更新單元內綠建築設施為垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施；省水馬桶以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流；高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能並降低空調負荷，以達到節能減碳；以 Q8 滲透側溝設計為主要設計手法，Q1 綠地、被覆地、草溝保水量、Q2 透水鋪面設計保水量、Q3 花園土壤雨水截留設計為輔，提升基地保水能力；以多層次之栽植結合景石以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應。

2、綠建築標章續辦原則

本基地於綠建築標章或候選綠建築證書期限屆滿而失效時，得依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點規定辦理申請繼續使用為原則。

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

壹拾壹、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

(一) 設計目標

本案基地位於台北市大安區，區域環境優良，基地現況為老舊公寓，社區公共設施及活動空間不足，故設計目標為打造更現代化且符合生活機能之環境，規劃社區內開放空間及防災動線，使整體環境朝向健康安全的永續發展，提升整體居住水準。

(二) 設計構想

建築物位於大安路及復興南路巷弄內，目前此區域道路街面之都市景觀整體面貌多屬於住宅大樓，本案為老舊大樓，外觀違章及鐵窗層出不窮，因此積極更新本案老舊公寓，興建一棟造型新穎、建材細緻的現代住宅，對於提升社區生活品質及居民視覺感受具有正面影響。

- 1、整體規劃塑造地標建物。
- 2、建立和諧流暢都市空間。
- 3、沿續周邊道路商業活動。

(三) 建築規劃

本案規劃設計一棟多戶數高層住宅大樓，立面採現代風格，以直線對稱造型，配合幾何、框架裝飾線條表現、呈現向上延伸視覺的動態及層次，塑造建築外觀的富麗、新奇之現代感。

- 1、一層：為達本基地最有效開發與公眾利益考量，規劃沿街步道開放空間、一般零售業、教堂及社區大廳，景觀則配合開放空間與週遭環境作整體設計。
- 2、二層：規劃為教堂及管委會空間。
- 3、三至二十一層：規劃為多併集合住宅。
- 4、地下一層至地下四層：為汽機車停車空間、防空避難室及機房。

二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位

(一) 量體設計構想

基地配置以簡單的量體虛實關係反應周邊環境為出發點，主量體集中配置、空地集中留設於四周，降低建蔽率，增加建物與鄰房的棟距，亦兼顧住宅的私密性。

(二) 造型設計構想

建築量體利用垂直之分割使建築立面達俐落高聳之視覺效果，並以適當之水平飾帶柔和立面線條，創造立面之韻律感，並以柱列、梁帶飾版與窗櫺

格柵鑲嵌，配合玻璃窗面，呈現俐落精緻的建築風貌。

(三) 色彩設計構想

建築色彩計畫以紅棕色系花崗石為外觀主調，搭配窗櫺格柵 SUS 及深灰色玻璃產生其獨特性，以深灰色系梁帶配合玻璃開窗，建築外觀呈現高雅氛圍。且與周邊建築相呼應，創營造豐富趣味的天際線及都市景觀。考慮了綠化與建築量體的配合，把綠化設計成主要建築特色。

(四) 座落方位設計構想

建築物三面臨路，南北側留設 6 公尺人行步道、西側留設 5.5 公尺人行步道，擁有良好通風採光之物理條件，建築物立面採開深窗方式設計，降低室內熱負荷，節約能源順應世界綠建築設計趨勢。

(五) 環境融和度構想

建築物座落區域道路街面之都市景觀整體面貌屬於住宅大樓林立，本案仍為老舊公寓社區，外觀違章及鐵窗層出不窮，因此積極更新本案老舊公寓，興建造型新穎、建材細緻的現代住宅，對於提升社區生活品質及居民視覺感受具有正面影響，並延續羅斯福路商業活動，建立和諧流暢的都市空間。

(六) 立面質感構想

建築立面由現代元素結合古典語彙，形塑典雅之建築風格。材質選擇依週遭環境，選定與環境最無衝突之色調，主要框架元素使用紅棕色系石材，並透過不同材質之搭配，讓整體立面色調相互協調，豐富此區域的環境色彩。透過夜間造明及色彩強調立面的細緻處理，豐富都市的天際線，塑造出大方且溫暖的住商社區大樓。

(七) 地域性特色

建築物造型、色彩及量體配合周邊環境整體規劃，並考量永續生態之發展趨勢，將「綠建築」理念導入，並依建築物量體規劃配置綠化空間，期能提供綠意、生態及生活功能之空間，形塑當地地域性特色。

(八) 環境意象再造

透過整體規劃，使土地合理使用並提升都市空間品質，藉由都市更新機制，建構優質住商生活社區，有效解決土地公私有夾雜之問題，發揮都市應有之機能，建築物造型配合周邊整體綠化設計，提升都市景觀。

量體設計顯出大氣與高尚的風格

低建蔽率設計 創造大戶外空間

設計建蔽率49.78%

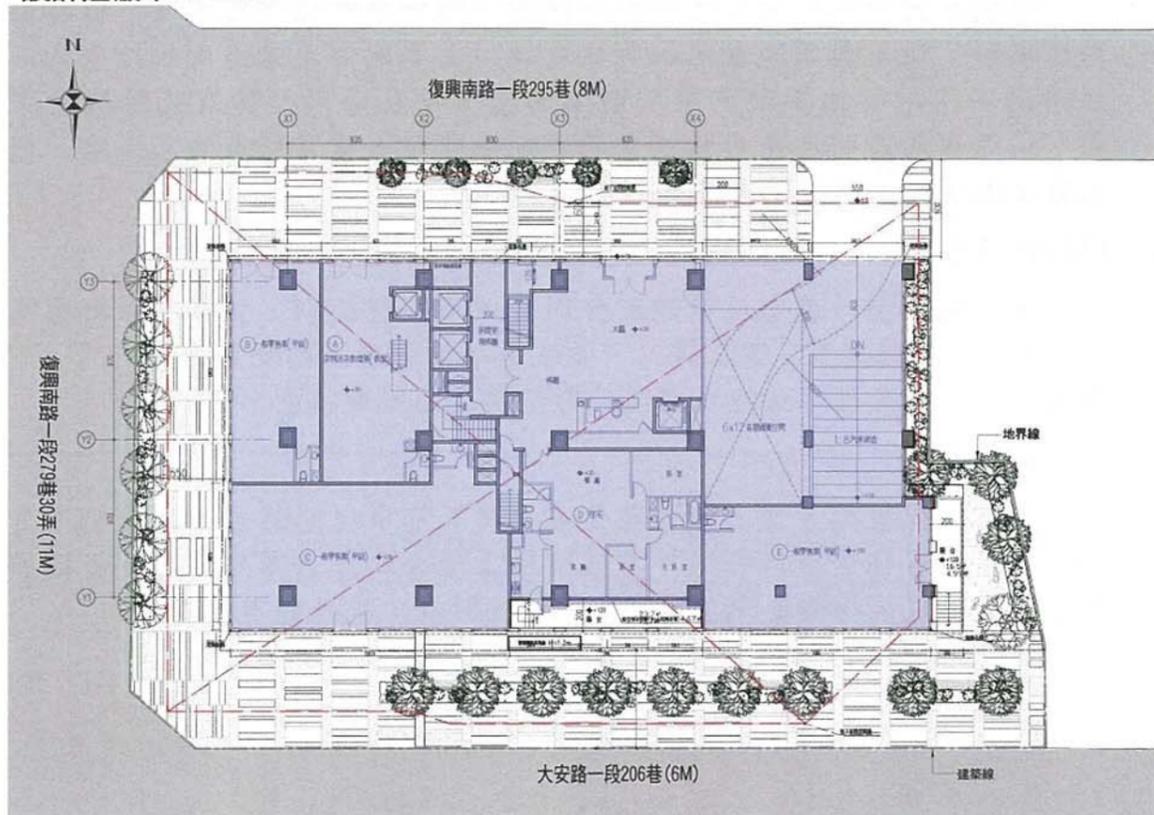


圖 11-1 設計說明圖

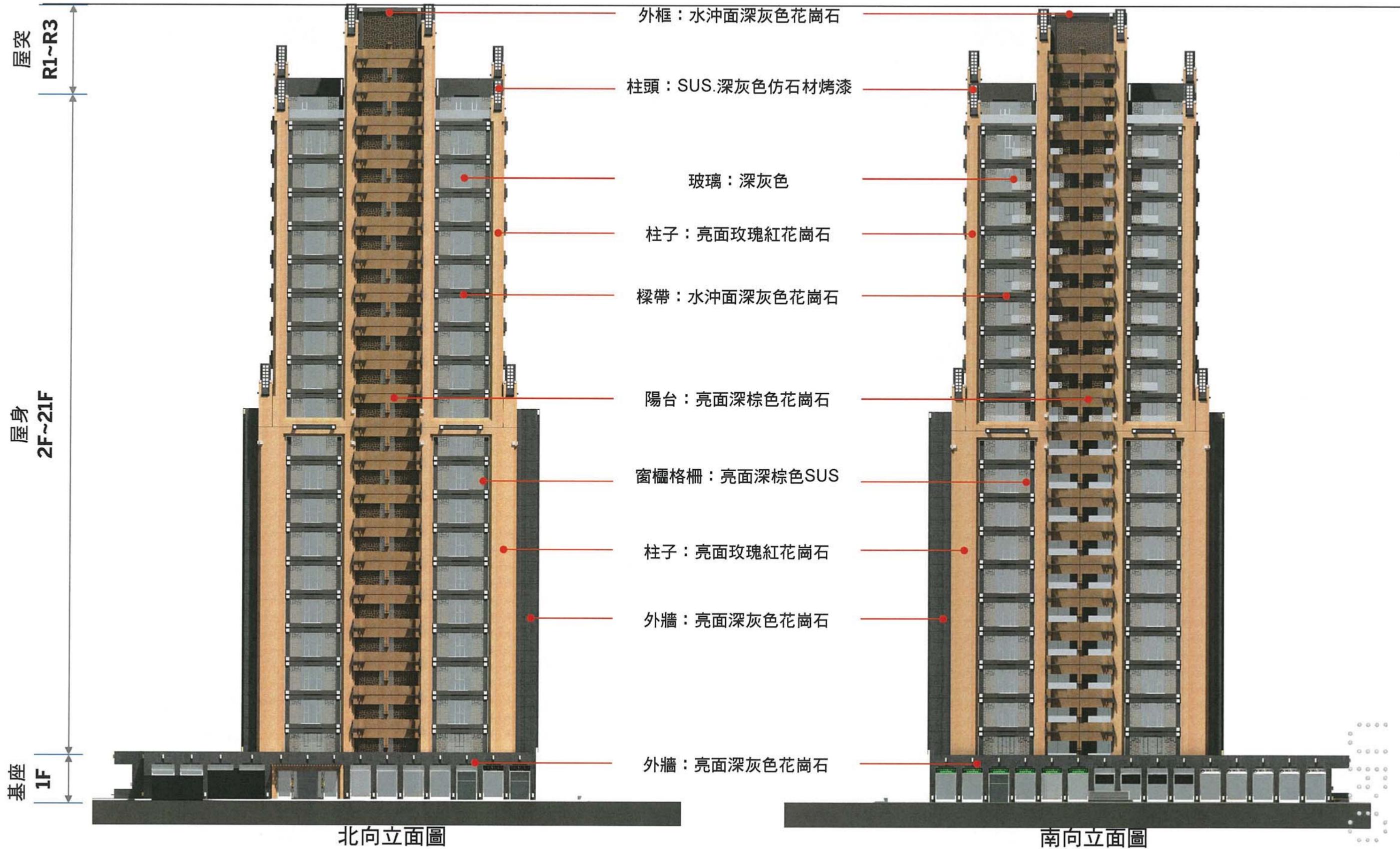


圖 11-2 北向及南向立面彩圖

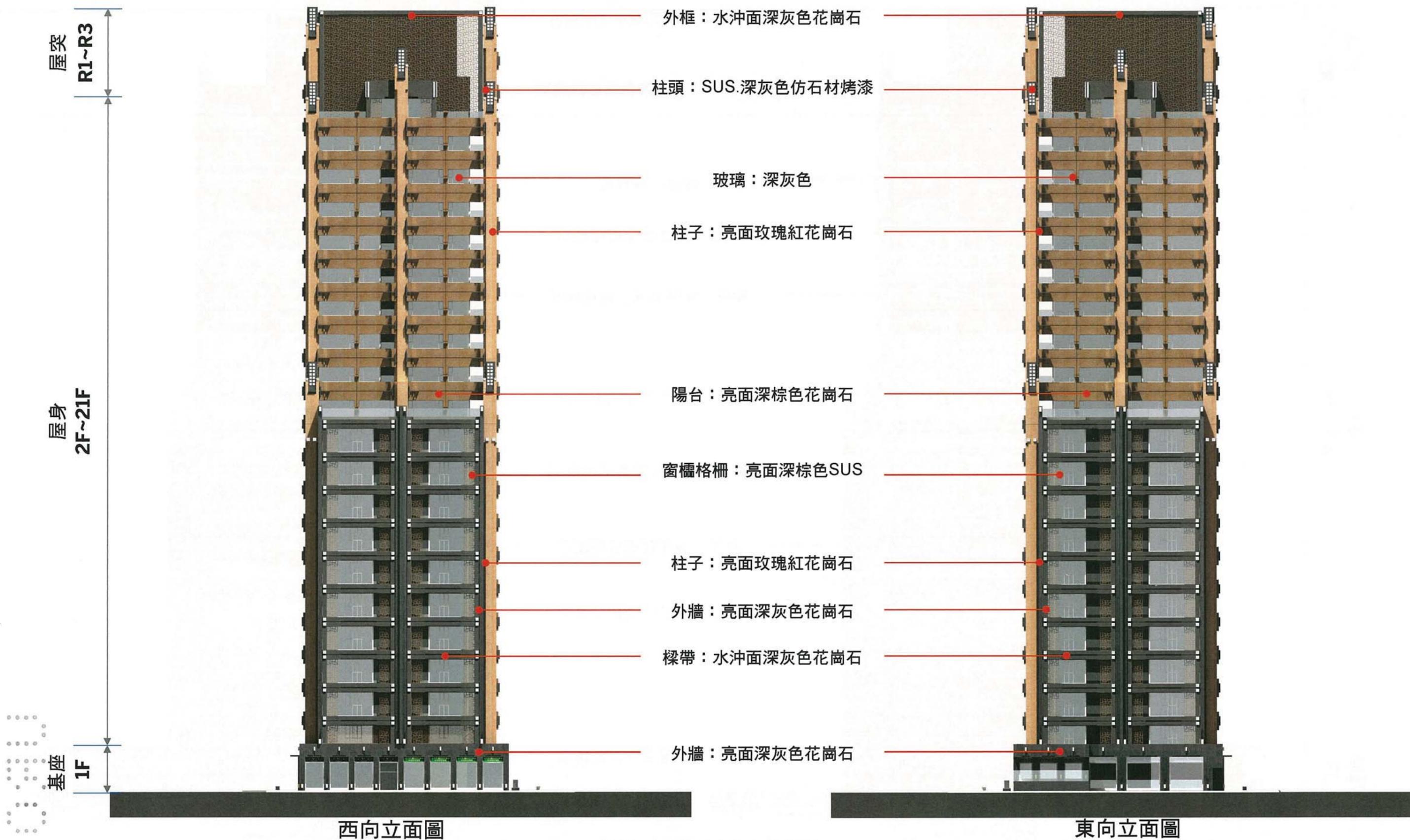


圖 11-3 西向及東向立面彩圖

模擬圖A



模擬圖B



圖 11-4 量體環境融合度模擬圖(一)



圖 11-5 量體環境融合度模擬圖(二)

三、人車動線設計原則

(一) 公共空間說明

1、都市整體環境之規劃設計

基地東側臨地界側，於車道旁設計綠籬，沿伸至基地東南側以綠化型塑小型庭園，呼應周遭側綠帶，並緩和車輛噪音，為居民帶來更舒適的綠化角落。另透過留設之人行道及綠化空間，創造都市交誼空間，以集中留設空地，配合植栽規劃，創造地區性景觀意象，提升都市整體環境水準。

2、創造優質人行系統

為提供友善環境，串連街廓關係，於基地北側臨 8 公尺道路及基地南側臨 6 公尺道路側各退縮 6 公尺人行步道；並於基地西側臨 11 公尺道路側退縮 5.5 公尺以上無遮簷人行步道，人行步道供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮，圍籬等其他障礙物，以創造優質人行系統。

3、人車分離系統設計

降低出入口衝擊採人車分離系統設計，避免車輛進出造成行人不安之疑慮，且於汽機車出入口處設置管制，確保車輛進出安全外，並可降低汽機車出入口衝擊。

4、提供完善休閒空間，提升生活品質

基地臨路側各留設帶狀開放空間，給予住戶豐富的生活環境和活動空間，打造人文兼具的生活環境。

(二) 外部人行動線計畫：

本案基地位於巷弄間，三面各臨 6、8、11 公尺巷道。基地周遭主要車行動線往西為復興南路、往東為敦化南路、往南為信義路，次要道路往北為東豐街、往東為大安路一段、以及周遭巷弄，基地南方 300 公尺範圍內現有捷運信義線通過，捷運大安站位於復興信義路口。

本案車道出入口由北側 8 公尺巷道進出，巷弄間車流量較低，交通衝擊率亦小。

(三) 周邊人車動線配置原則：

減少周遭道路車流與行人通行之衝突，以人車分離原則，避免車輛產生之危害與干擾。設置帶狀人行步道系統，增加行人便利、舒適性，連結基地與周邊環境，建構整體人行步道系統。

一般零售業由基地南北側人行道進入，住宅出入主要以北側進入，劃分商業與住宅間動線交錯問題，保持單純的內部動線系統。

1、車行動線系統

汽車出入口設置於基地北側臨 8 公尺道路，以不破壞人行道之連續性與安全性為原則。機車出入口與汽車車道共道，減少基地出入主要道路之破口，配合道路車流流向與用路者使用習慣，有效疏解基地車流，造成對鄰近道路與區域環境過度負面影響。

2、人行動線系統

基地三面臨路側皆留設 5.5 公尺以上人行步道，建構整體人行步道空間關係，基地內人行動線透過退縮步道或開放空間再進入社區大樓門廳。

四、都市防災措施檢討

協助開闢基地南側 6 公尺寬計畫道路，並退縮 2 公尺以上淨空之無遮簷人行道以補足 8 公尺，退縮部分與計畫道路銜接處保持平坦且順平處理，以符合消防救災之需要，並作為第一時間的小型避難場所。基地附近結合現有公園、校園作為中型避難場所及急難時大型避難場所，適時調配救難時人口疏散的分布。

本案所規劃之都市防災措施主要包含開放空間規劃、消防車救災活動空間規劃、更新單元逃生避難計畫等，相關內容已依內政部 102.7.22 台內營字第 1020807424 號修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定檢討，詳見事業計畫第 12 章說明。

五、無障礙環境設計檢討

依據建築技術規則公共建築物行動不便者使用設施及建築物無障礙設施設計規範之規定設置。本案屬六層以上之集合住宅，除依規定設置必要之室外通路、避難層坡道及避難層出入口、昇降設備等無障礙設施外，另於一樓梯廳設置無障礙室內通路走廊，打造本案完善的無障礙環境。

(一) 室外通路：本案基地外圍寬廣的人行步道，地面無高低差並與現有人行道齊平，提供良善的無障礙通路環境。

(二) 避難層坡道：依規範設置坡度大於 1/12 無障礙坡道。

(三) 避難層出入口：設置寬 1.5 公尺以上出入口及平台。

(四) 昇降設備：本案各棟設置一處符合規範之行動不便使用昇降設備。

(五) 室內通路走廊：藉由寬廣平整的梯廳空間，連結出入口至昇降設備，創造完善的無障礙室內通路環境。

六、景觀植栽設計構想

(一) 配置層設計概念

在城市中旅行；在靜謐中行旅，透過設計手法，導入自然的風及城市，讓身處都市叢林的居民，能享有一片恬適的綠色生活。

使用多層次的灌木及喬木將建物>人>車串流，對外(環境)在城市中旅行，對內(室內)在城市中找到靜謐。

(二) 休憩平台+四季花藝區

將社區四面開放並退縮道路，讓居民與非居民相互互動，並同時創造寬闊廣場且搭配周遭花台座椅及造型花藝，提供居民及非居民一個開放並綠化周圍環境景觀空間。

(三) 鋪面設計

利用退縮空間腹地，以灰色調花崗岩及車道磚，朔造高雅且沉穩並兼具綠意之步道空間，利用步道設計，拉近居民與自然景觀之距離，並藉由景觀設計調和道路鋪面及建築設計，創造和諧的開放空間。

(四) 景觀植栽計畫

在有限的空間中，種植四季變化豐富的喬木，隨著季節的更替，樹葉顏色因此變化。在春暖花開之時，開出美麗繽紛的花朵。

藉此豐富的植栽設計，柔化較為堅硬的建築量體線條。

並在基地內種植誘蝶誘鳥之灌木，透過四季植物的花與果，吸引昆蟲及鳥類，豐富庭園的自然生態及景象。

七、基地內受保護樹木檢討(本案無)



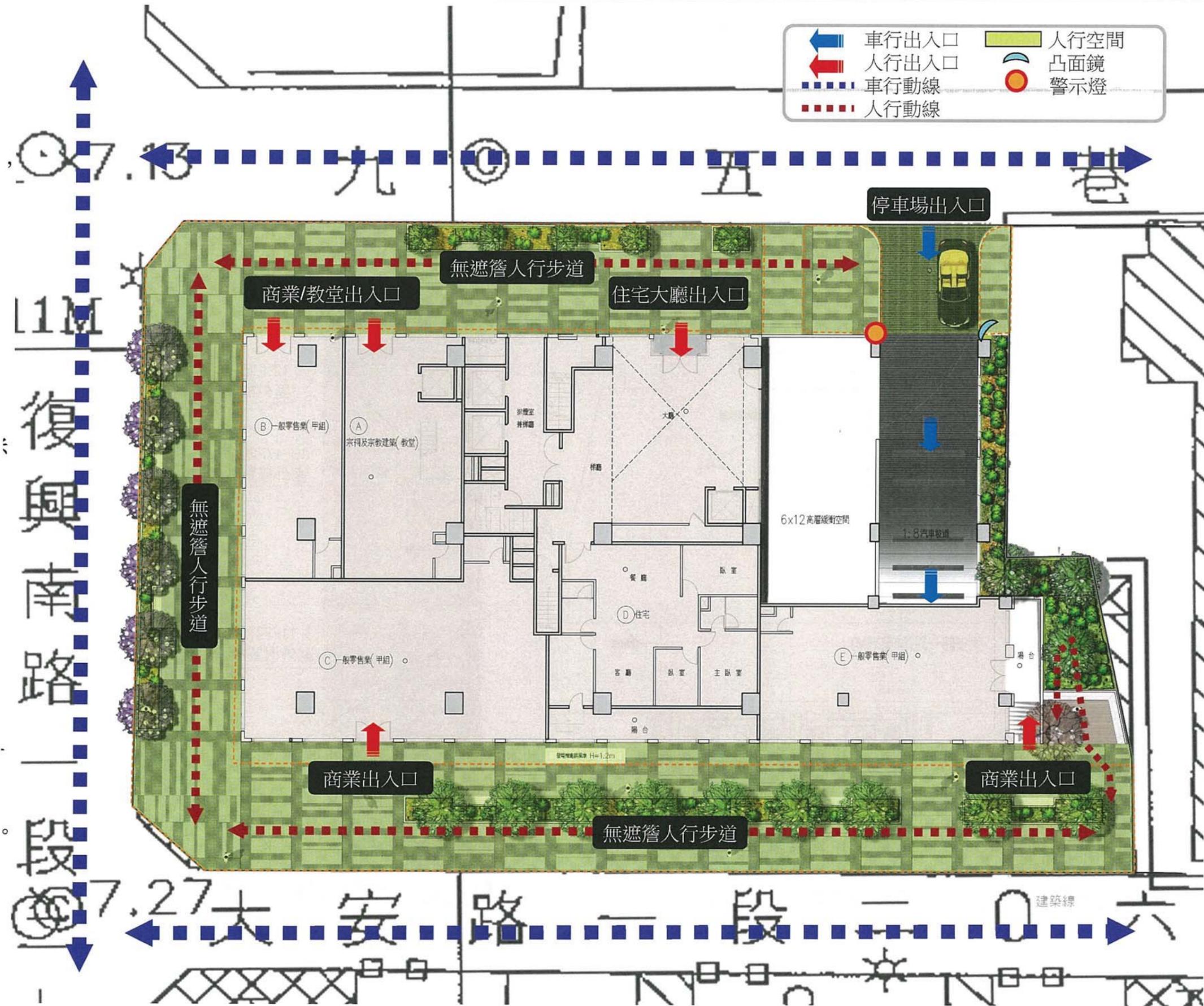
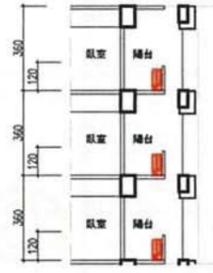
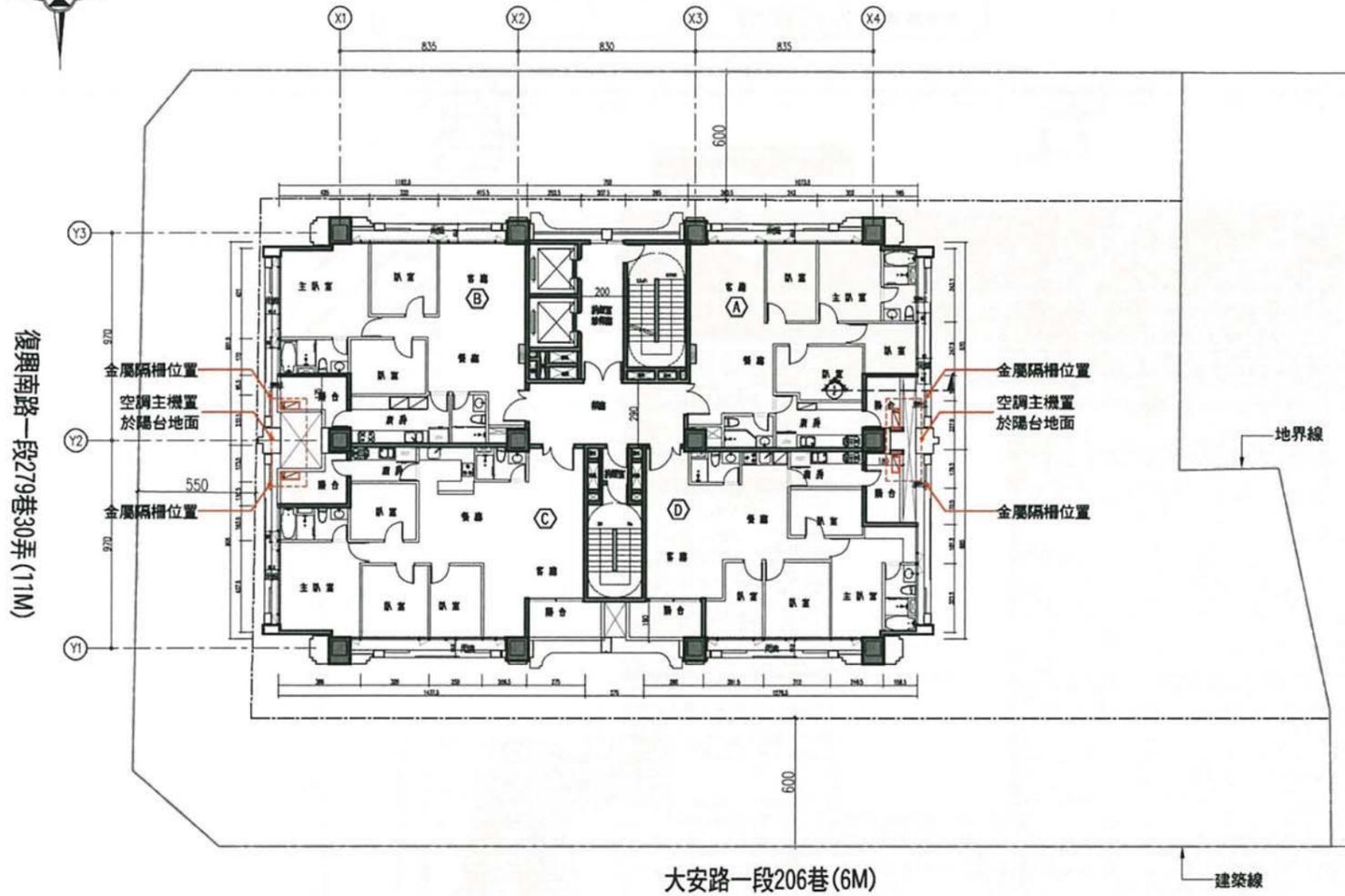


圖 11-7 人車動線示意圖



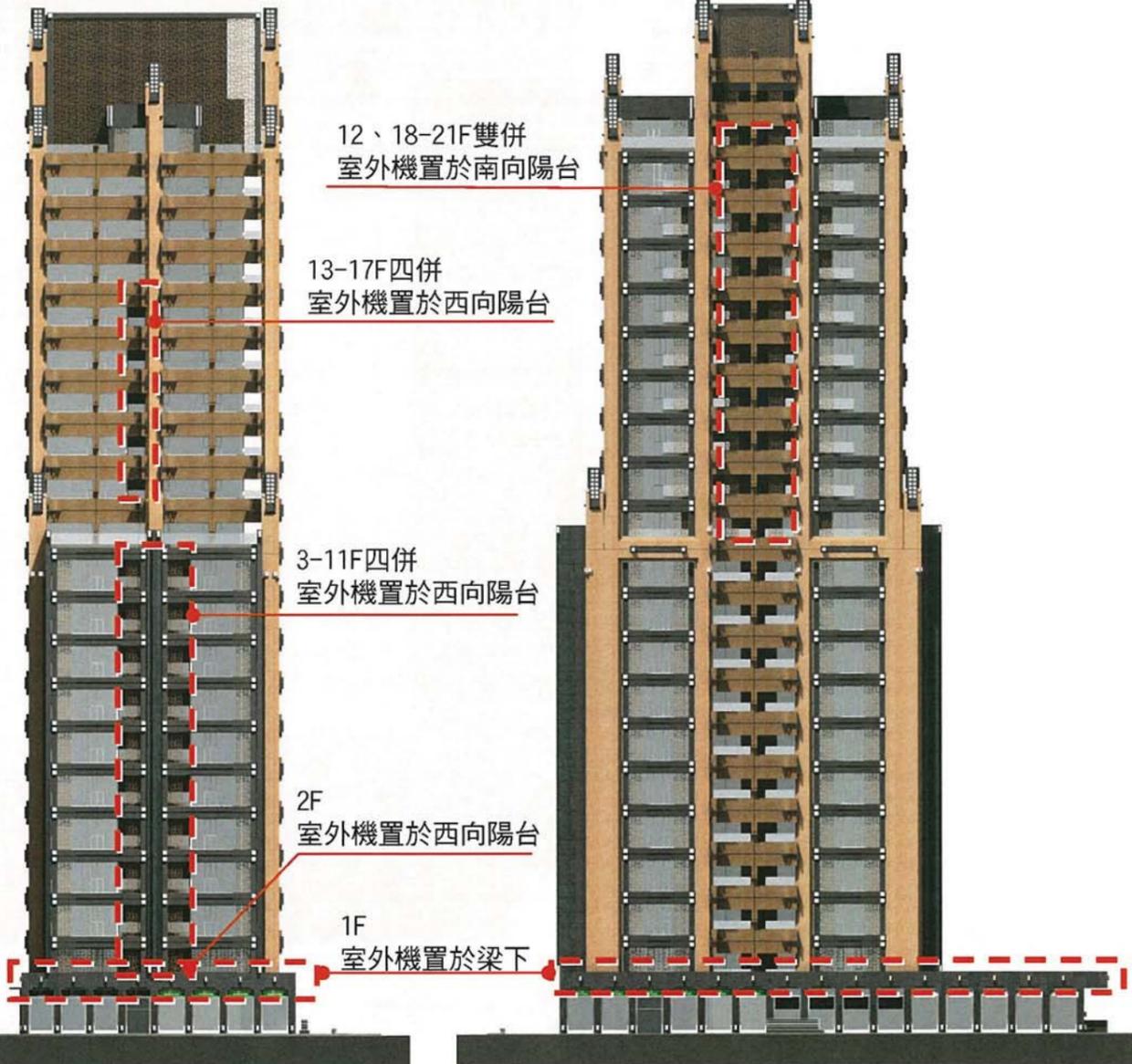
復興南路一段295巷(8M)



空調主機位置示意(A剖面)

空調主機位置說明：

1. 工作陽台以不影響街道市容為原則，將空間規劃於內部兩側立面外觀上。
2. 各戶空調室外機均設置於陽台內側。
3. 外立面以透空金屬隔柵遮蔽，以修飾整體立面外觀，並保持設備之通風換氣。



西向立面圖

南向立面圖

空調主機位置示意：置於陽台上(西向立面)

空調主機位置示意：置於陽台上(東向立面)

圖 11-8 空調主機位置說明圖

1. 近程計畫(人行尺度)：人行視覺中基座材質質感，強調入口意象主題性燈光展示之塑造及沿街面處理。
 2. 中程計畫(街道尺度)：藉由投射燈呈現建築量體、高度、向度而產生光影深淺之變化。
 3. 遠程計畫(城市尺度)：屋頂、女兒牆及屋頂突出部份，以間接照明呈現本棟建築屋頂造型語彙。
- * 分時段照明為因應節能減碳，響應綠建築，且符合生活模式。

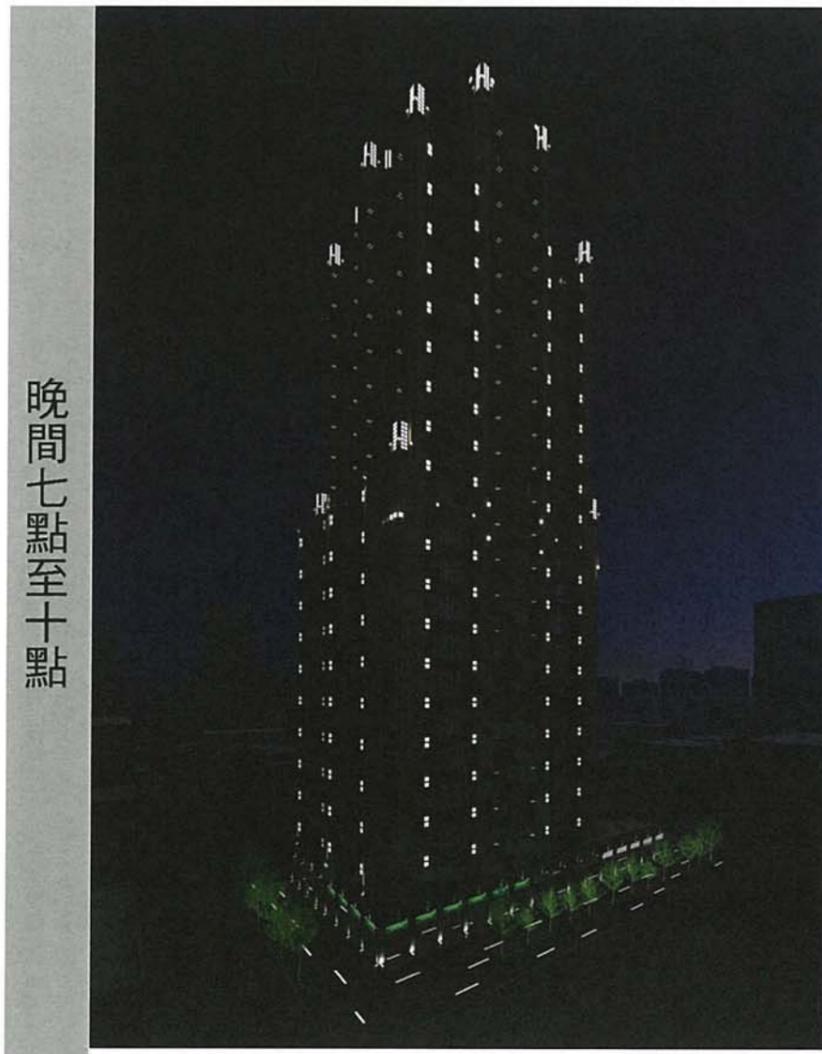
4. 燈具說明

- (1)燈具本體：淺灰色PC本體。
- (2)燈罩：透明內部紋形。
- (3)反射板：白色烤漆鋼板反射板。
- (4)固定扣：不鏽鋼燈罩固定扣。
- (5)安定器：為內置型，需有ISO9002和VD認證許可。
- (6)光源：(T8)日光燈36W×1 2700K
- (7)燈泡壽命：10,000小時。
- (8)耗電量：42W。
- (9)燈具尺寸：L=1,278mm×W=112mm×H=100mm。
- (10)固定方式：表面固定。
- (11)保護等級：IP65。

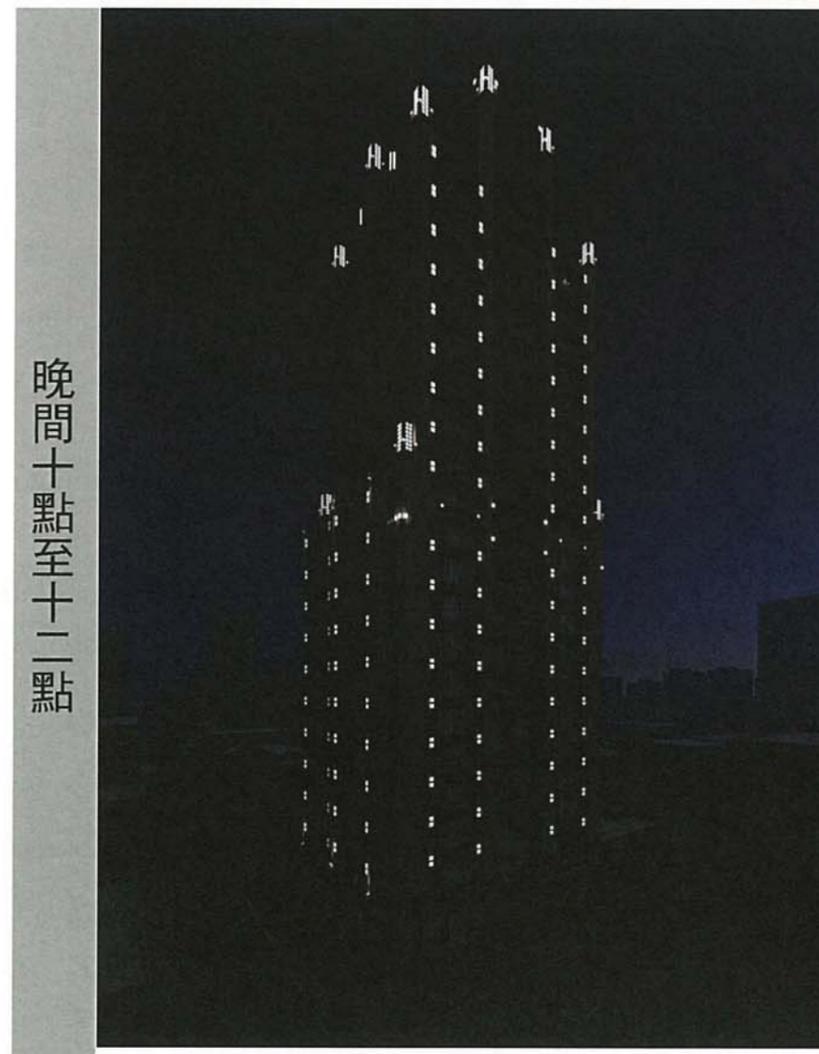


(1)燈具本體：壓鑄鋁成型黑色粉體塗裝，正前為高硬度強化玻璃以兩個旋鈕連接於燈具本體，可掀開閉合時以鋁質壓扣式鎖扣，並配合防水墊圈達成防水防塵功能。

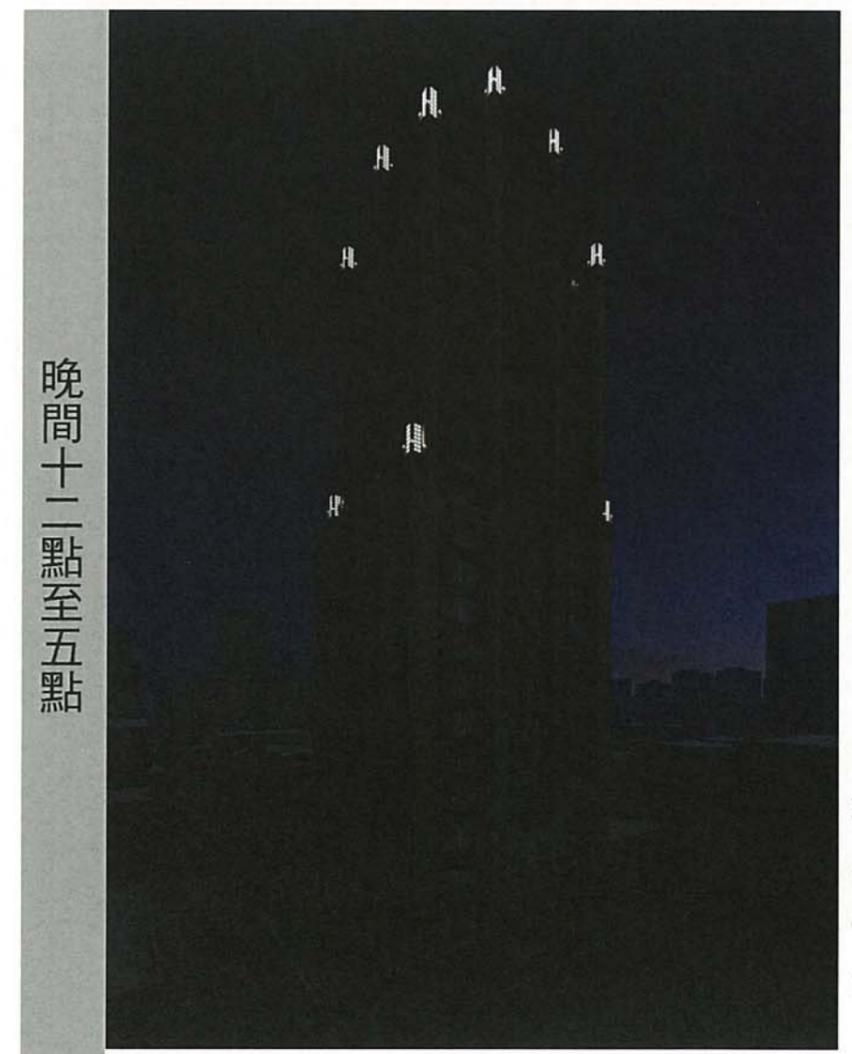
- (2)反射罩：99.85%之純鋁製成，採聚光型投光。
- (3)安定器：為內置型，需有ISO9002和VD或CI認證許可。
- (4)光源：HQI-TS 250W×1 3000K
- (5)燈泡壽命：9,000小時。
- (6)耗電量：285W。
- (7)燈具尺寸：L=430mm×W=182mm×H=542mm。
- (8)固定方式：表面固定。
- (9)保護等級：IP65。



晚間七點至十點



晚間十點至十二點



晚間十二點至五點

圖 11-9 夜間照明計畫圖

- 1-沿街步道式開放空間
- 2-行道樹
- 3-休憩平台+四季花藝區
- 4-車道
- 5-緩衝空間

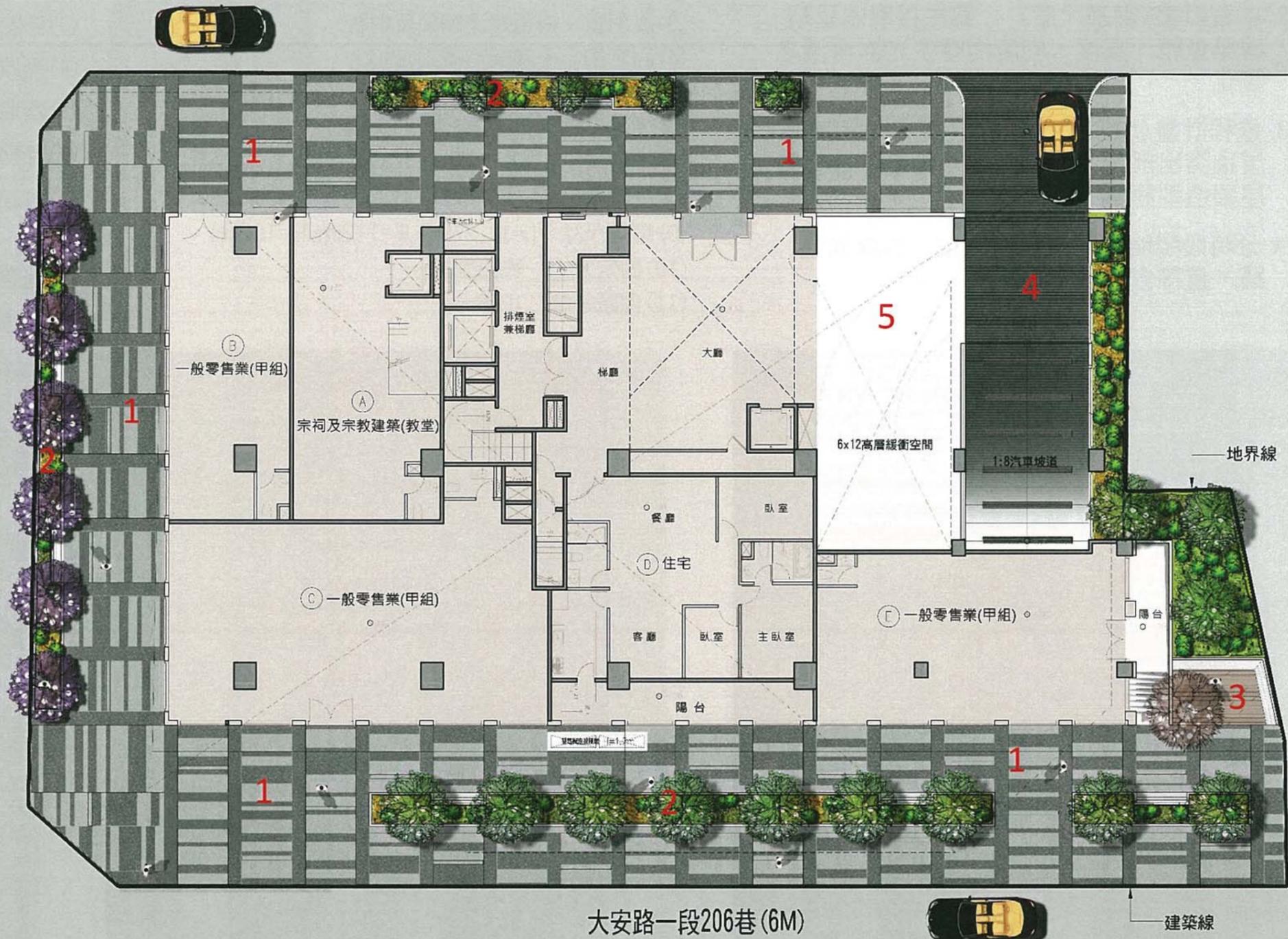
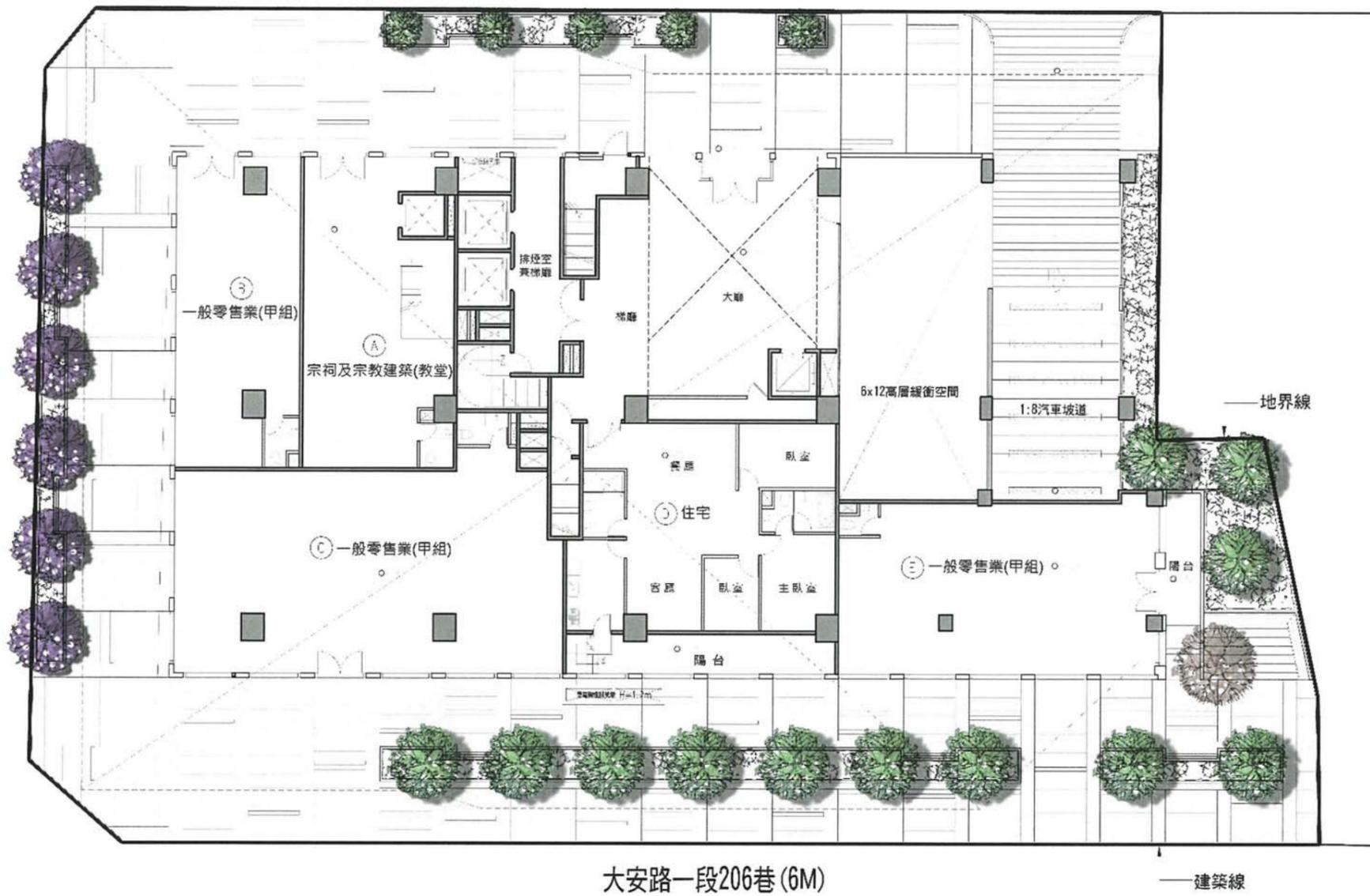


圖 11-10 一層景觀配置說明圖



圖例說明：

	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	覆土深度	綠覆面積
喬木		樟樹	12 株	16m ²	1 m	12*16m ² =192m ²
		杜英	5 株	12m ²	1 m	5*12m ² = 60m ²
		茄苳	6 株	16m ²	1 m	6*16m ² = 96m ²
灌木		月橘	1 株	16m ²	1 m	1*16m ² =16m ²
		福建茶	64.48m ²	1.5m ²	0.5 m	64.48*1.5m ² =96.72m ²
		小葉赤楠	28.04m ²	1.5m ²	0.5 m	28.04*1.5m ² =42.06m ²
		小葉赤楠	36.93m ²	1.5m ²	0.5 m	36.93*1.5m ² =55.39m ²

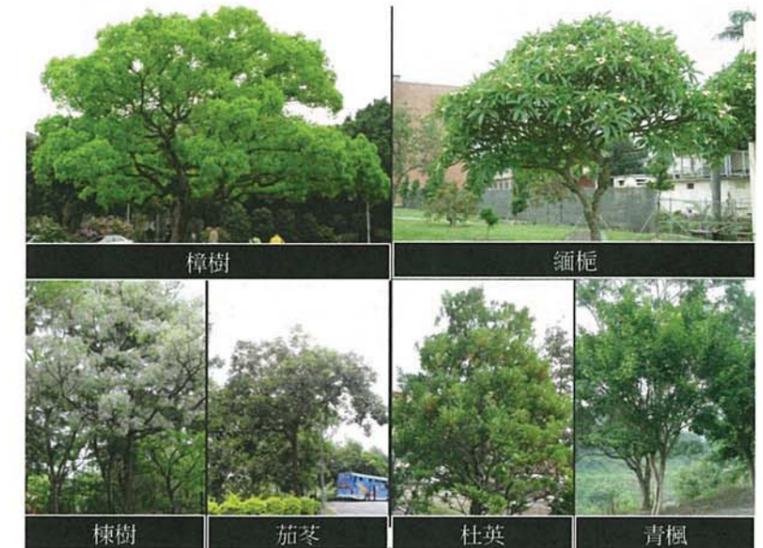
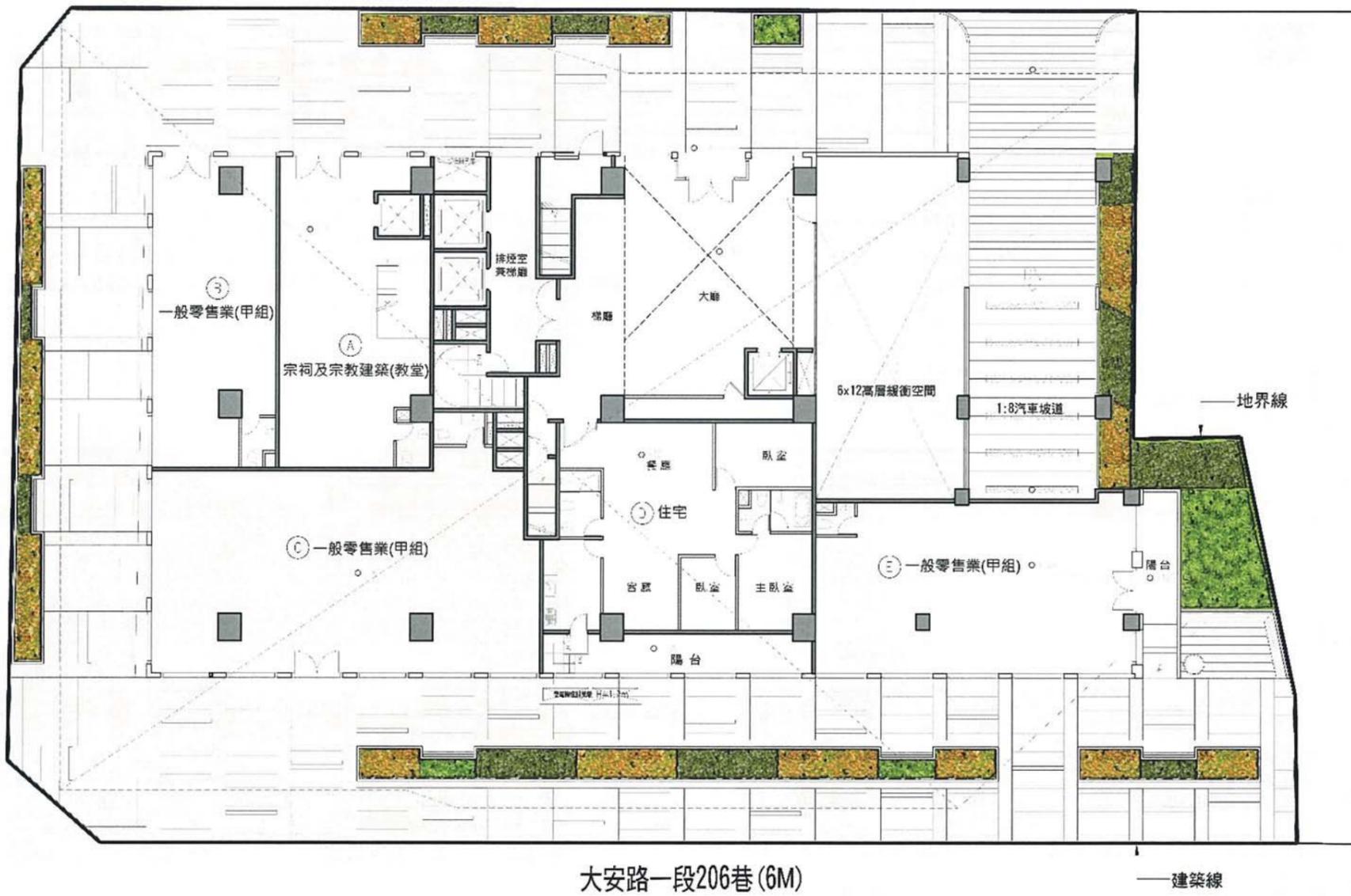


圖 11-11 一層植栽配置圖-喬木



圖例說明：

	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	覆土深度	綠覆面積
喬木		樟樹	12 株	16m ²	1 m	12*16m ² =192m ²
		杜英	5 株	12m ²	1 m	5*12m ² = 60m ²
		茄苳	6 株	16m ²	1 m	6*16m ² = 96m ²
灌木		月橘	1 株	16m ²	1 m	1*16m ² =16m ²
		福建茶	64.48m ²	1.5m ²	0.5 m	64.48*1.5m ² =96.72m ²
		小葉赤楠	28.04m ²	1.5m ²	0.5 m	28.04*1.5m ² =42.06m ²
		小葉赤楠	36.93m ²	1.5m ²	0.5 m	36.93*1.5m ² =55.39m ²

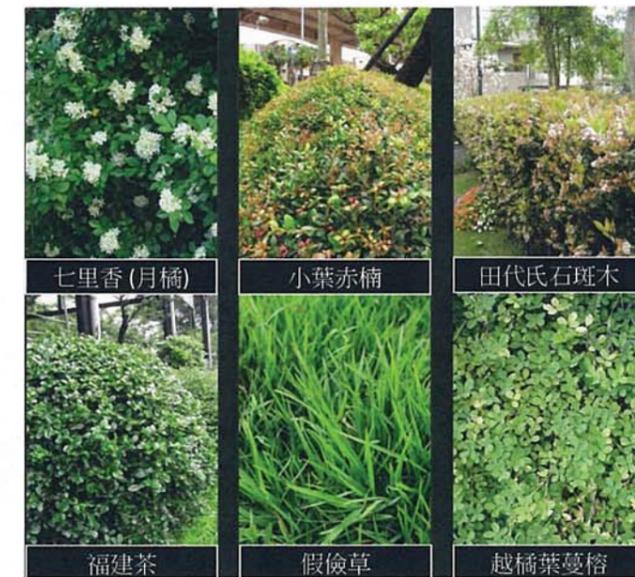
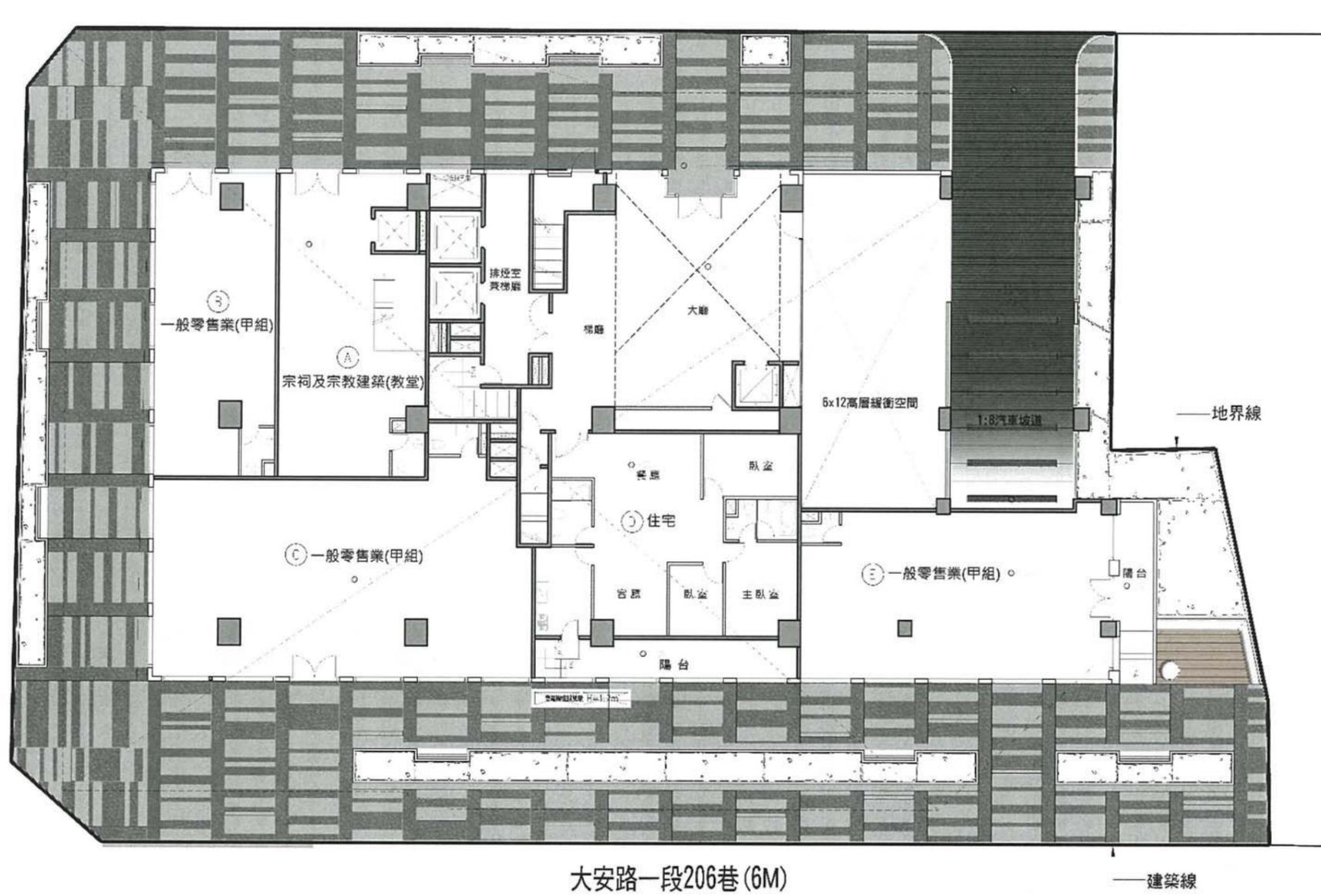


圖 11-12 一層植栽配置圖-灌木



圖例說明：

	圖例	名稱
鋪面		人造或天然花崗石A色 (表面止滑處理 透水工法)
		人造或天然花崗石B色 (表面止滑處理 透水工法)
		人造或天然花崗石C色 (表面止滑處理 透水工法)
		人造窯燒止滑木紋磚 (表面止滑處理 透水工法)

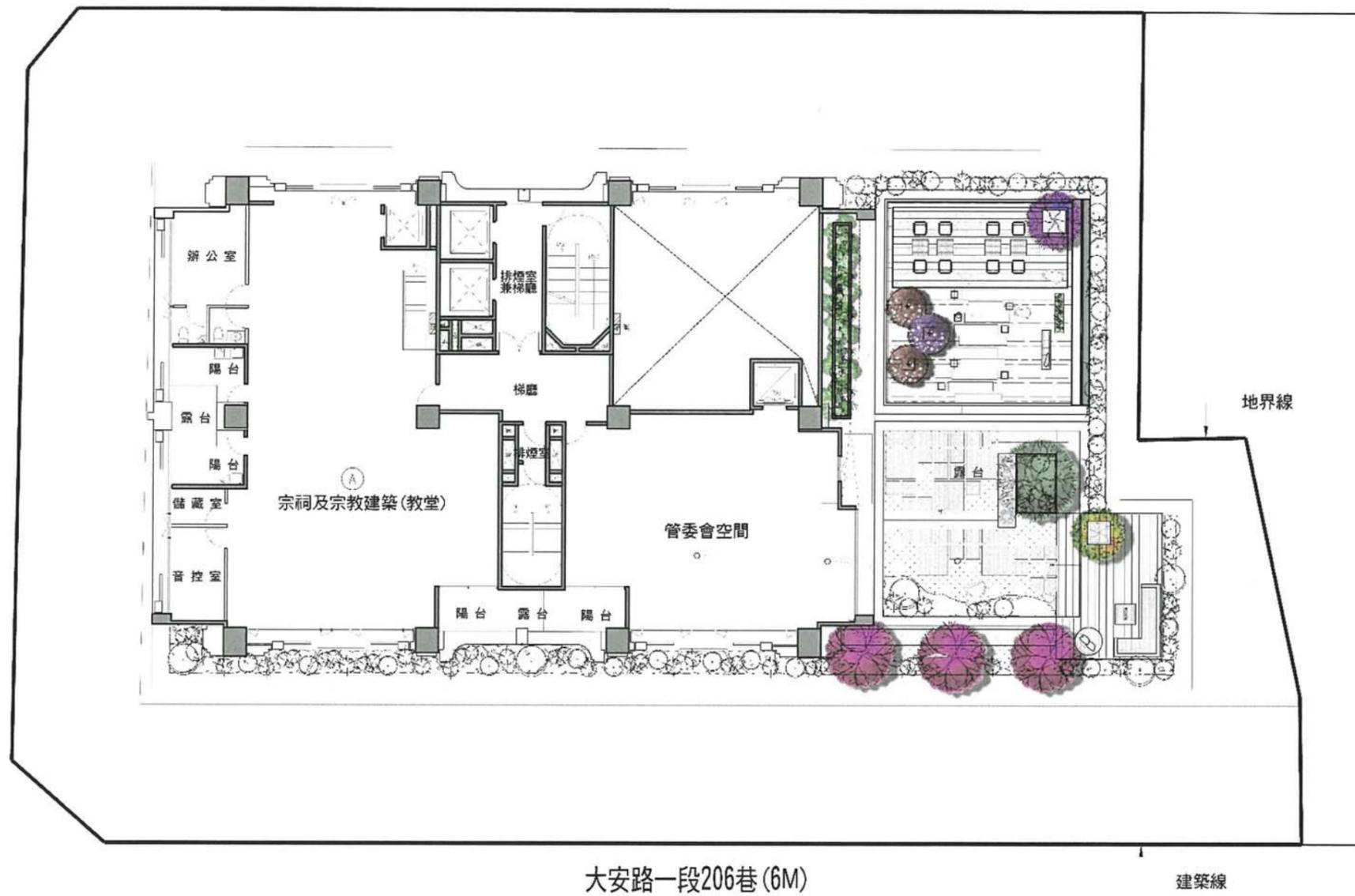
圖 11-13 一層鋪面配置圖

- 1-陽光草坪區
- 2-聚會小區
- 3-圍林斜坡道
- 4-浮石踏片
- 5-石牆水瀑(H:120cm)
- 6-水際平台(薄膜傘)
- 7-矮灌綠帶



保留隱私及綠意圍繞，在二樓室外空間中與鄰路相連的平台，透過風、綠及水在靜謐中使人與自然及城市無隔閡的對話。

圖 11-14 二層景觀配置說明圖



圖例說明：

圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	覆土深度	綠覆面積
喬木	茄苳	2 株	12m ²	1 m	2*12m ² =24m ²
	棟樹	3 株	12m ²	1 m	3*12m ² =36m ²
	青楓	1 株	12m ²	1 m	1*12m ² =12m ²
	細榿	3 株	12m ²	1 m	不列入計算
灌木	月橘	46.30m ²	1.5m ²	0.5 m	46.30*1.5m ² =69.45m ²
	田代氏石斑木	28.05m ²	1.5m ²	0.5 m	28.05*1.5m ² =42.07m ²
	福建茶	7.76m ²	1.5m ²	0.5 m	7.76*1.5m ² =11.64m ²
	小葉赤楠	15.22m ²	1.5m ²	0.5 m	15.22*1.5m ² =22.83m ²
地被	假儉草	4.71m ²	1m ²	0.1 m	4.71* 1m ² =4.71m ²
	越橘葉蔓榕	40.7m ²	1m ²	0.1 m	40.7* 1m ² = 40.7m ²

圖 11-15 二層植栽配置圖-喬木

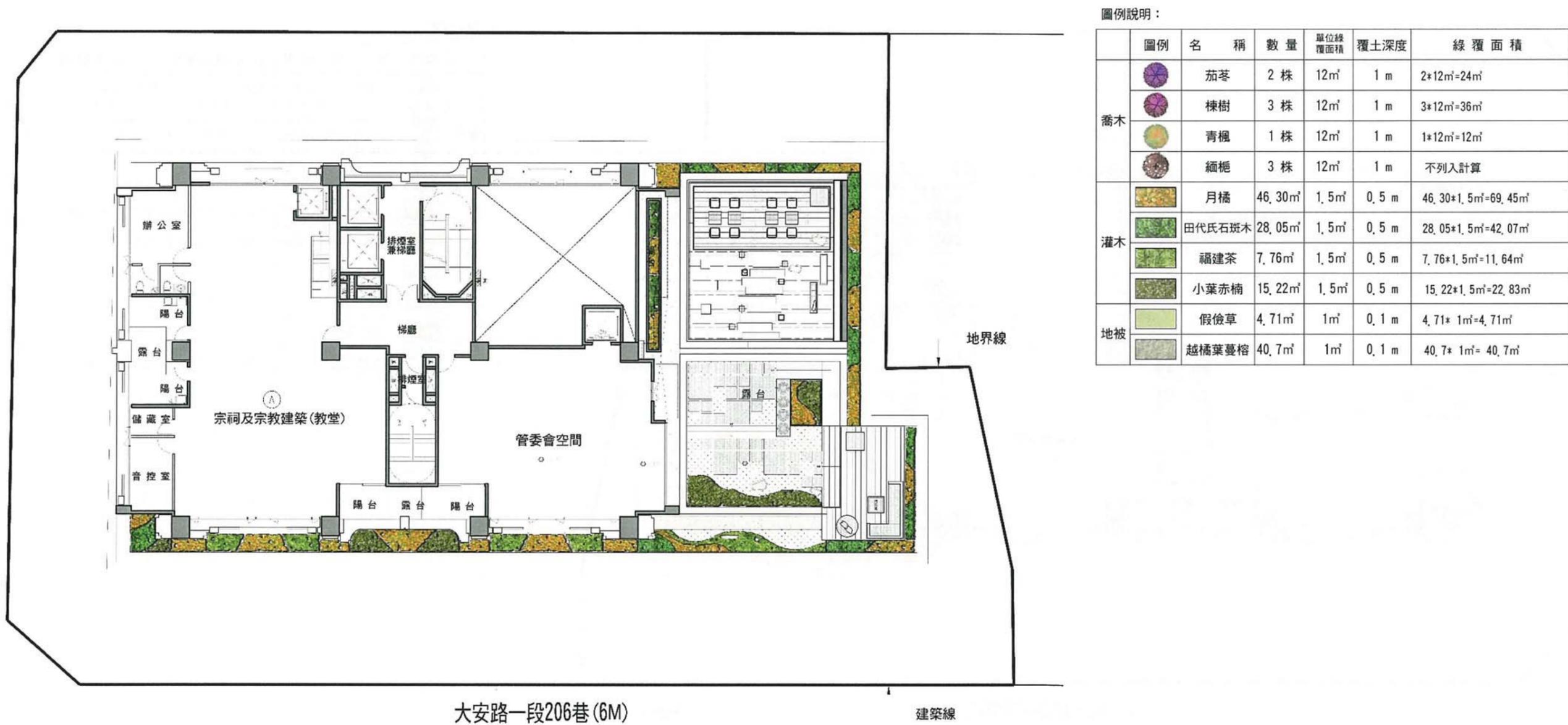


圖 11-16 二層植栽配置圖-灌木

- 1-觀星靜景區
- 2-多功能交誼聚餐烤肉吧

透過自然元素，石、綠、風與天空晝夜之間的天空行成不同景緻畫作
進而人們與整個城市對話及互動。

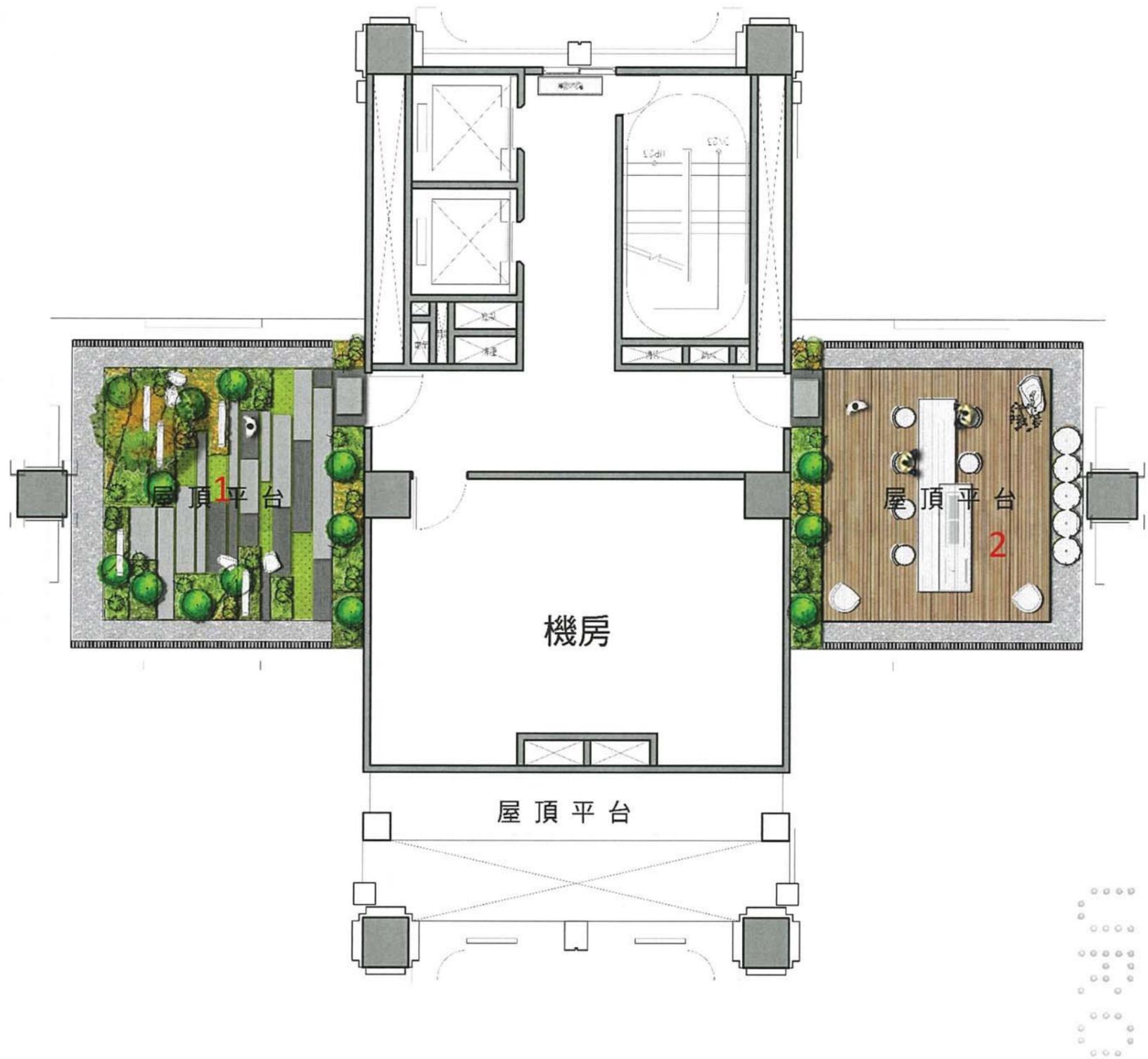
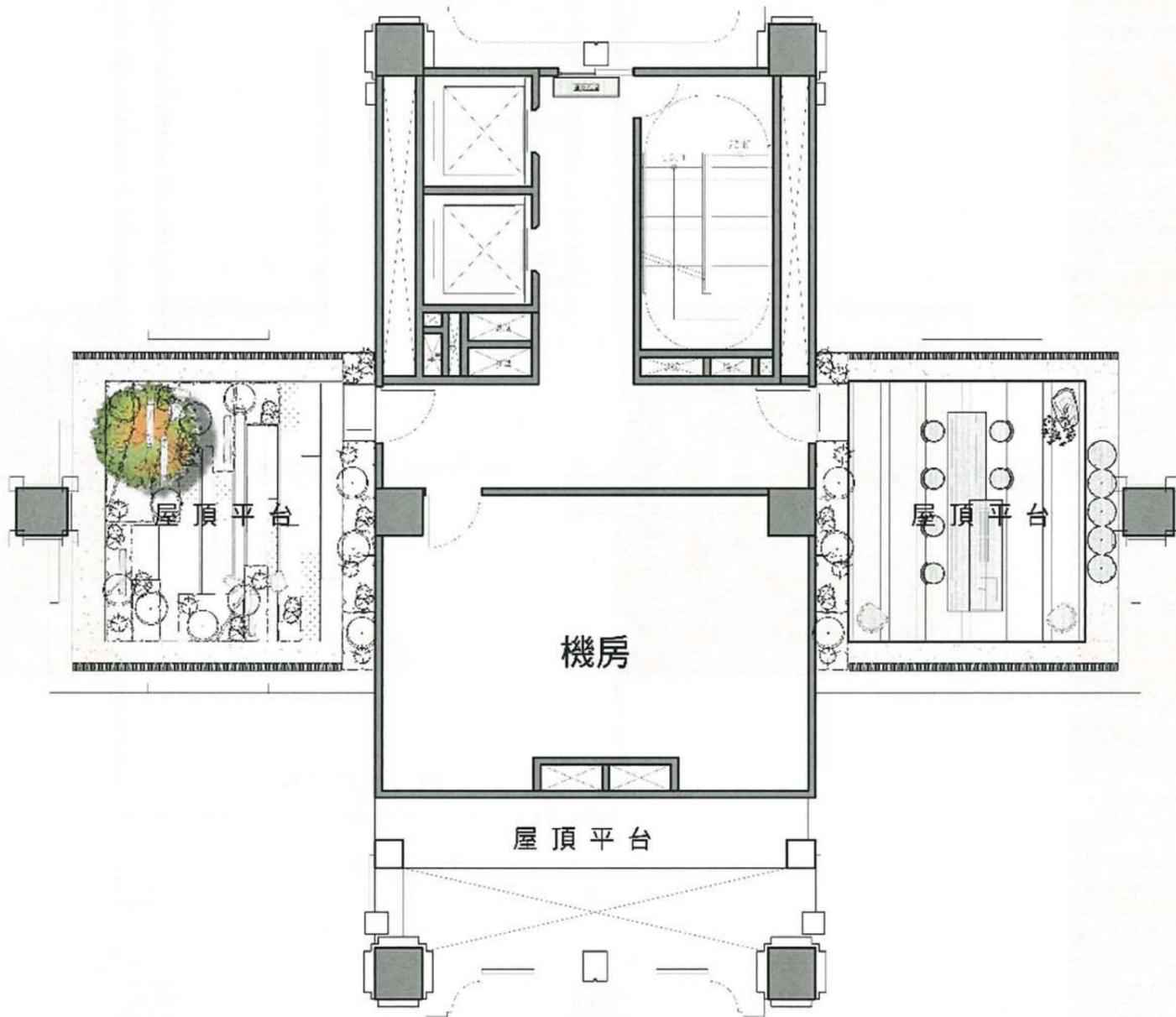


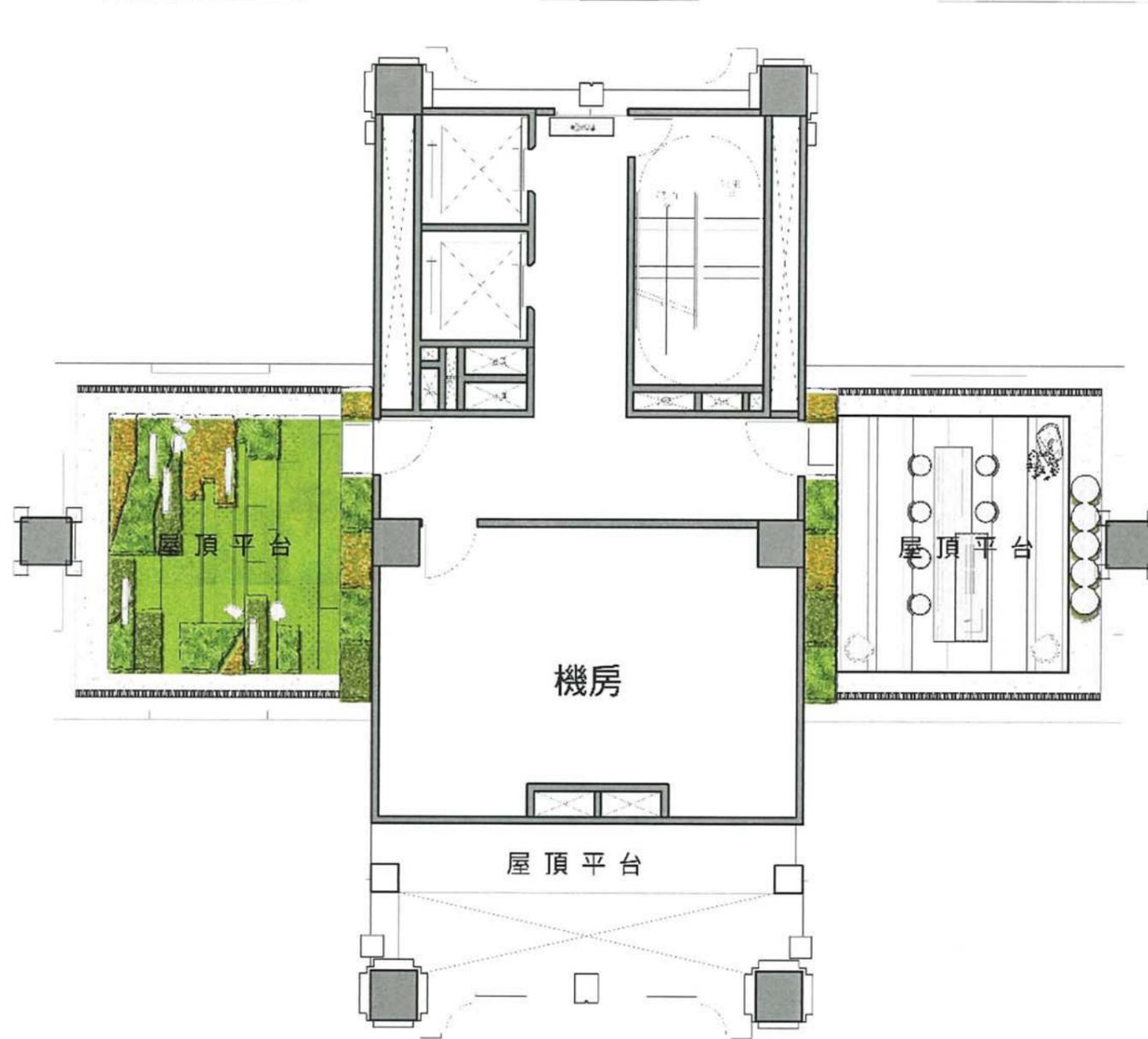
圖 11-17 屋突層景觀配置說明圖



圖例說明：

	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	覆土深度	綠覆面積
喬木		青楓	1 株	12m ²	1 m	1*12m ² =12m ²
灌木		月橘	7.77m ²	1.5m ²	0.5 m	7.77*1.5m ² =11.65m ²
		福建茶	6.97m ²	1.5m ²	0.5 m	6.97*1.5m ² =10.45m ²
		小葉赤楠	5.04m ²	1.5m ²	0.5 m	5.04*1.5m ² =7.56m ²
地被		越橘葉蔓榕	1.94m ²	1m ²	0.1 m	1.94*1m ² =1.94m ²

圖 11-18 屋突層植栽配置圖-喬木



例說明：

	圖例	名稱	數量	單位綠覆面積	覆土深度	綠覆面積
木		青楓	1 株	12m ²	1 m	1*12m ² =12m ²
木		月橘	7.77m ²	1.5m ²	0.5 m	7.77*1.5m ² =11.65m ²
		福建茶	6.97m ²	1.5m ²	0.5 m	6.97*1.5m ² =10.45m ²
		小葉赤楠	5.04m ²	1.5m ²	0.5 m	5.04*1.5m ² =7.56m ²
被		越橘葉蔓榕	1.94m ²	1m ²	0.1 m	1.94*1m ² =1.94m ²

圖 11-19 屋突層植栽配置圖-灌木

綠覆率檢討法規依據：

1. 依〈台北市建築基地之法定空地綠化實施要點〉

第十二條之(二) 灌木以實際面積加百分之五十計算

第十二條之(三) 草地、地被及草化以被覆面計算之

第十二條之(六) 觀賞性水池以其面積三分之一折算為綠覆面積

2. 依〈台北市建築基地之法定空地綠化實施要點〉

第十條之(一) 喬木:150公分以上(不足時綠覆面積依四分之三核算,但最小覆土厚度大於120公分)

第十條之(二) 灌木:60公分以上

第十條之(三) 草皮草花:30公分以上

選種依據:〈台北市建築基地之法定空地綠化實施要點〉修正條文之附表二,

〈台北市木柵第二期重劃區都市設計準則〉第六條(一)

資料來源:〈台北市建築基地之法定空地綠化實施要點〉修正條文之附表三

註:1. 基肥重量以有機質天然肥料的乾燥重量為準

2. 基肥量為參考數據,實質之基肥量需視花木營養狀態之變化,生長發育階段

3. 植栽的覆土厚度,如上表所示及土壤肥沃度藉以決定適宜之施肥量

4. 植栽種類依施作季節調整

■ 綠覆面積檢討:

依據"台北市建築物及法定空地綠化實施要點"

■ 基地面積:1868.00m²

■ 法定空地面積:1868*(1-建蔽率50%)=934m²

■ 法定綠覆率:65%

■ 法定綠覆面積:934x65%=607.1m²

■ 實設綠覆率:實設綠覆面積/法定空地面積*100%
661.14m²/934m²*100% = 70% > 65% OK!

■ 實設綠覆面積:

1. 喬木 : 392.00m²

2. 灌木 : 253.47m²

3. 地被 : 15.77m²

4. 水池 : 0.00m²

合計: 392m² + 253.47m² + 15.77m² = 661.24m²

661.14m² > 607.1m² OK!

類別	1F綠覆面積	2F綠覆面積	RF綠覆面積	總綠覆面積= 1F+(2F/3) (RF/3) 綠覆面積
喬木	364	72m ²	12m ²	364m ² +(72m ² /3)+(12m ² /3)=392m ²
灌木	194.17m ²	145.99m ²	31.62m ²	194.17m ² +(145.99m ² /3)+(31.62m ² /3) =253.37m ²
地被		45.41m ²	1.94m ²	0.00m ² +(45.41m ² /3)+(1.94m ² /3) =15.77m ²
水池	0.00m ² /3=0.00m ²			
392m ² + 253.37m ² + 15.77m ² = 661.14m ²				

圖 11-20 綠覆率檢討說明圖



種類	圖例	名稱	數量	總計
灌木		月橘	$(A1) + (A2) + (A13) = 64.48m^2$	64.48m ² +28.04m ² +36.93m ² =129.45m ²
		福建茶	$(B1) + (B2) + (B5) = 28.04m^2$	
		小葉赤楠	$(C1) + (C2) + (C8) = 36.93m^2$	

(A1) 3.44m ²	(A8) 6.30m ²	(B1) 2.08m ²	(C1) 5.68m ²	(C8) 1.10m ²
(A2) 5.68m ²	(A9) 3.44m ²	(B2) 2.08m ²	(C2) 5.68m ²	(C9) 1.55m ²
(A3) 5.68m ²	(A10) 4.22m ²	(B3) 18.5m ²	(C3) 2.08m ²	
(A4) 3.44m ²	(A11) 3.44m ²	(B4) 2.72m ²	(C4) 10.18m ²	
(A5) 3.44m ²	(A12) 4.48m ²	(B5) 2.66m ²	(C5) 6.50m ²	
(A6) 3.44m ²	(A13) 6.00m ²		(C6) 2.08m ²	
(A7) 5.13m ²	(A14) 6.35m ²		(C7) 2.08m ²	

圖 11-21 一層綠覆率檢討說明圖





種類	圖例	名稱	數量	總計
灌木		月橘	Ⓐ1 + Ⓐ2 + Ⓐ15 = 46,30m ²	46,30m ² +28,05m ² +7,76m ² +15,22m ² =97,33m ²
		田代氏石斑木	Ⓑ1 + Ⓑ2 + Ⓑ22 = 28,05m ²	
		福建茶	Ⓒ1 = 7,76m ²	
		小葉赤楠	Ⓓ1 + Ⓓ2 + Ⓓ5 = 15,22	
地被		假儉草	Ⓔ1 = 4,71m ²	4,71m ² +40,7m ² =45,41m ²
		越橘葉蔓榕	Ⓕ1 = 40,7m ²	

Ⓐ1 0,93m ²	Ⓐ8 2,07m ²	Ⓐ15 1,52m ²	Ⓑ1 2,04m ²	Ⓑ8 1,48m ²	Ⓑ15 2,50m ²
Ⓐ2 0,84m ²	Ⓐ9 18,25m ²	Ⓐ16 1,11m ²	Ⓑ2 1,48m ²	Ⓑ9 1,90m ²	
Ⓐ3 2,07m ²	Ⓐ10 1,42m ²	Ⓐ17 1,24m ²	Ⓑ3 2,63m ²	Ⓑ10 1,42m ²	
Ⓐ4 2,07m ²	Ⓐ11 2,17m ²	Ⓐ18 1,24m ²	Ⓑ4 1,20m ²	Ⓑ11 1,55m ²	
Ⓐ5 2,25m ²	Ⓐ12 1,61m ²		Ⓑ5 3,17m ²	Ⓑ12 1,61m ²	
Ⓐ6 2,25m ²	Ⓐ13 1,61m ²		Ⓑ6 1,20m ²	Ⓑ13 1,63m ²	
Ⓐ7 2,07m ²	Ⓐ14 1,58m ²		Ⓑ7 2,63m ²	Ⓑ14 1,61m ²	

Ⓒ1 7,76m ²	Ⓔ1 4,71m ²
Ⓓ1 8,13m ²	Ⓕ1 22,70m ²
Ⓓ2 2,21m ²	Ⓖ2 18,00m ²
Ⓓ3 1,40m ²	
Ⓓ4 1,50m ²	
Ⓓ5 1,98m ²	

圖 11-22 二層綠覆率檢討圖

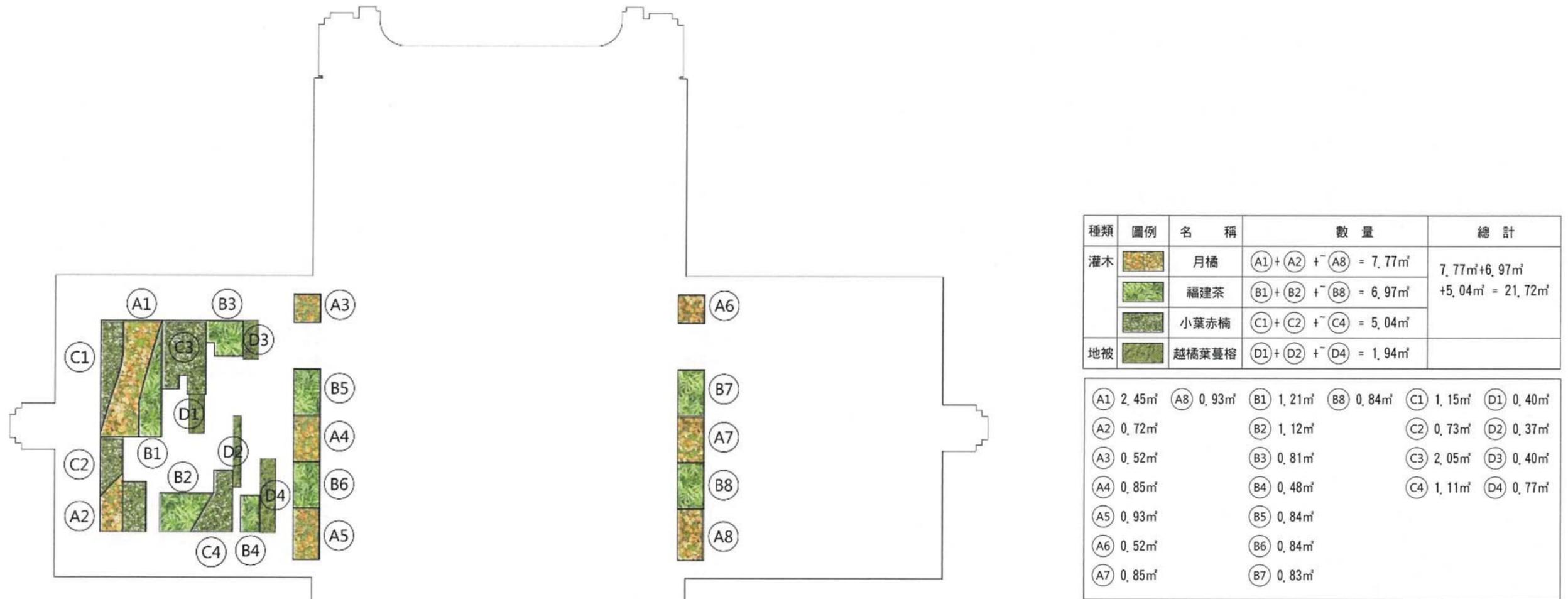
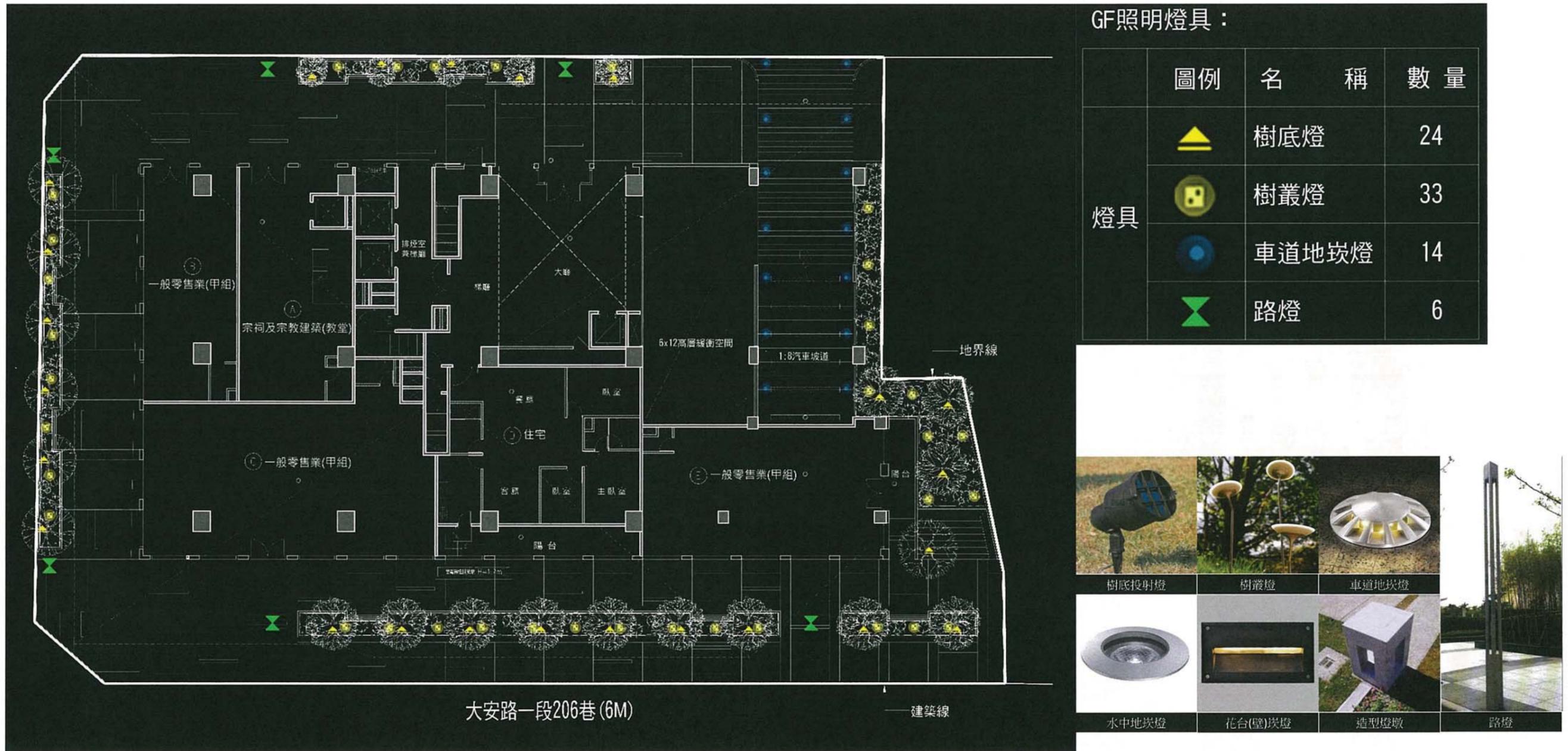


圖 11-23 屋突層綠覆率檢討說明圖



GF照明燈具：

	圖例	名稱	數量
燈具		樹底燈	24
		樹叢燈	33
		車道地坎燈	14
		路燈	6



圖 11-24 一層照明計畫配置圖

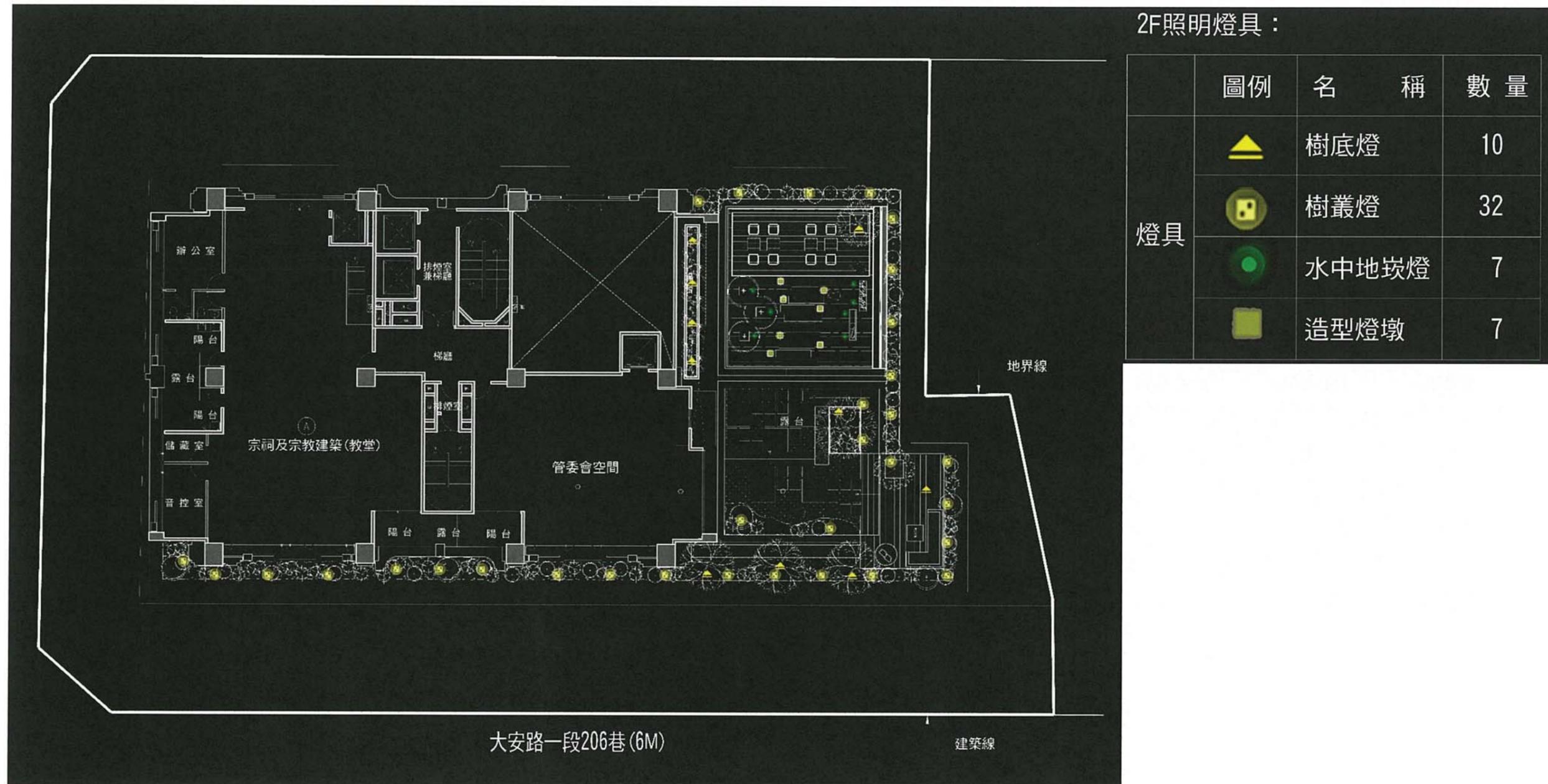


圖 11-25 二層照明計畫配置圖

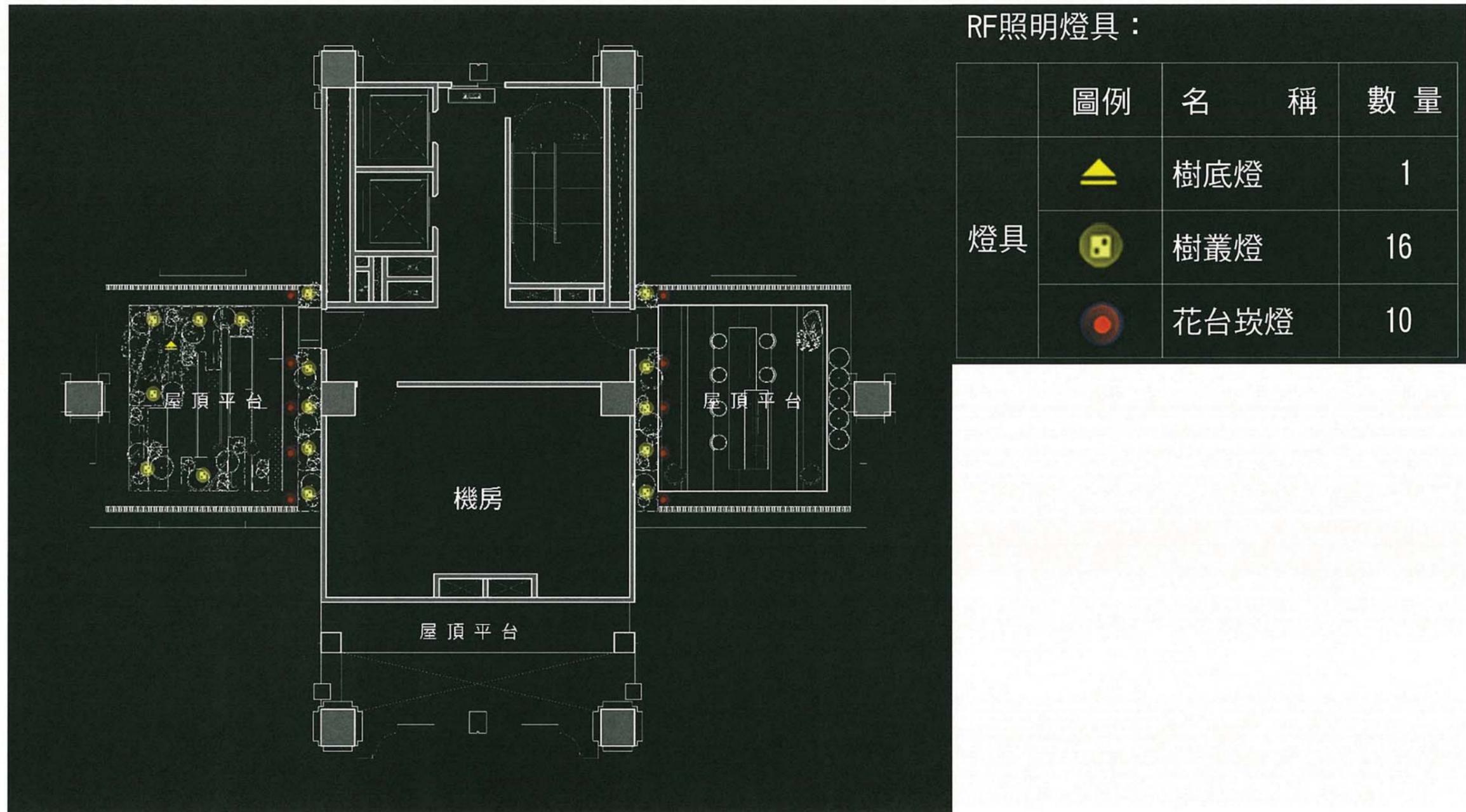


圖 11-26 屋突層照明計畫配置圖

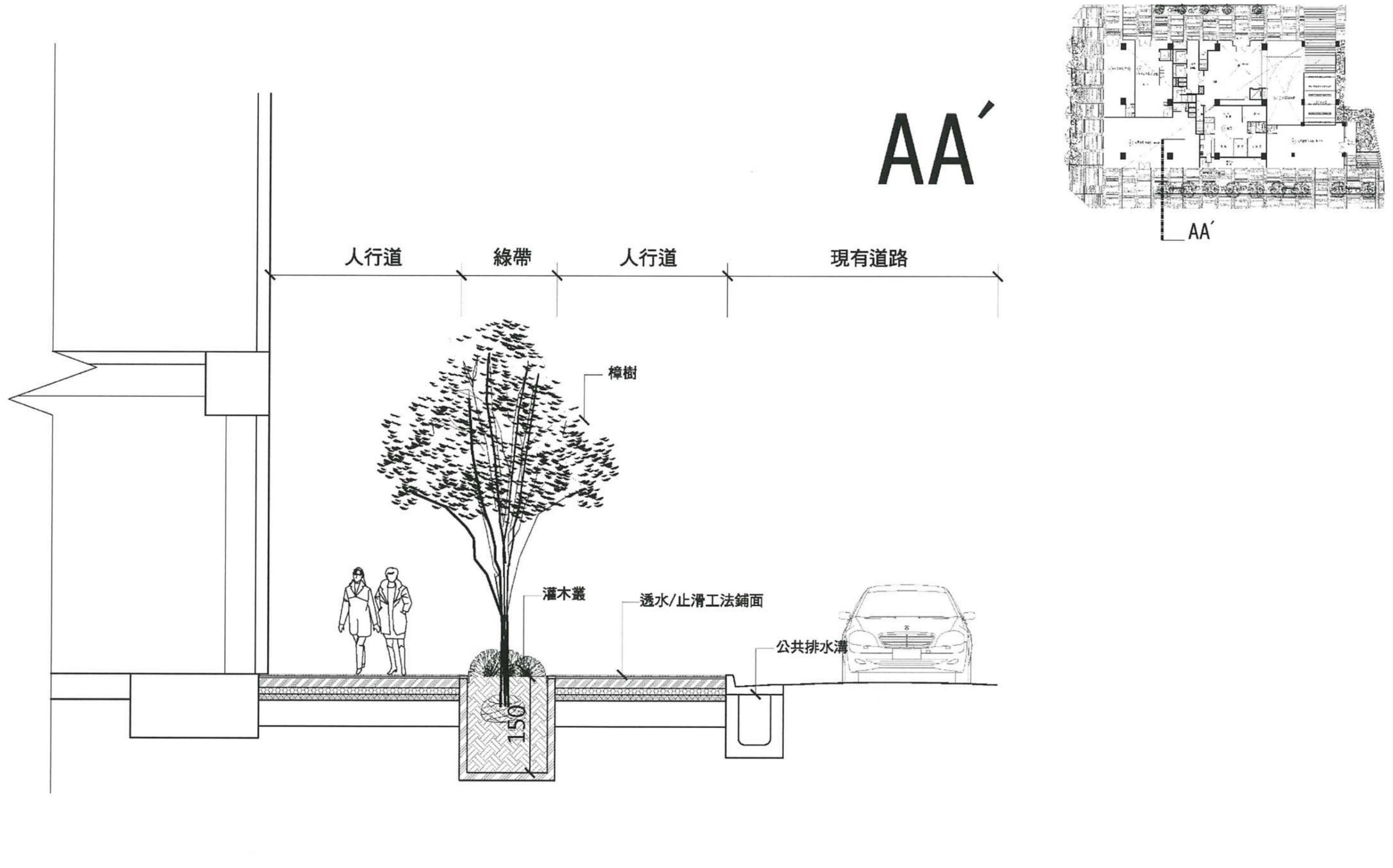


圖 11-27 景觀植栽剖面圖(一)

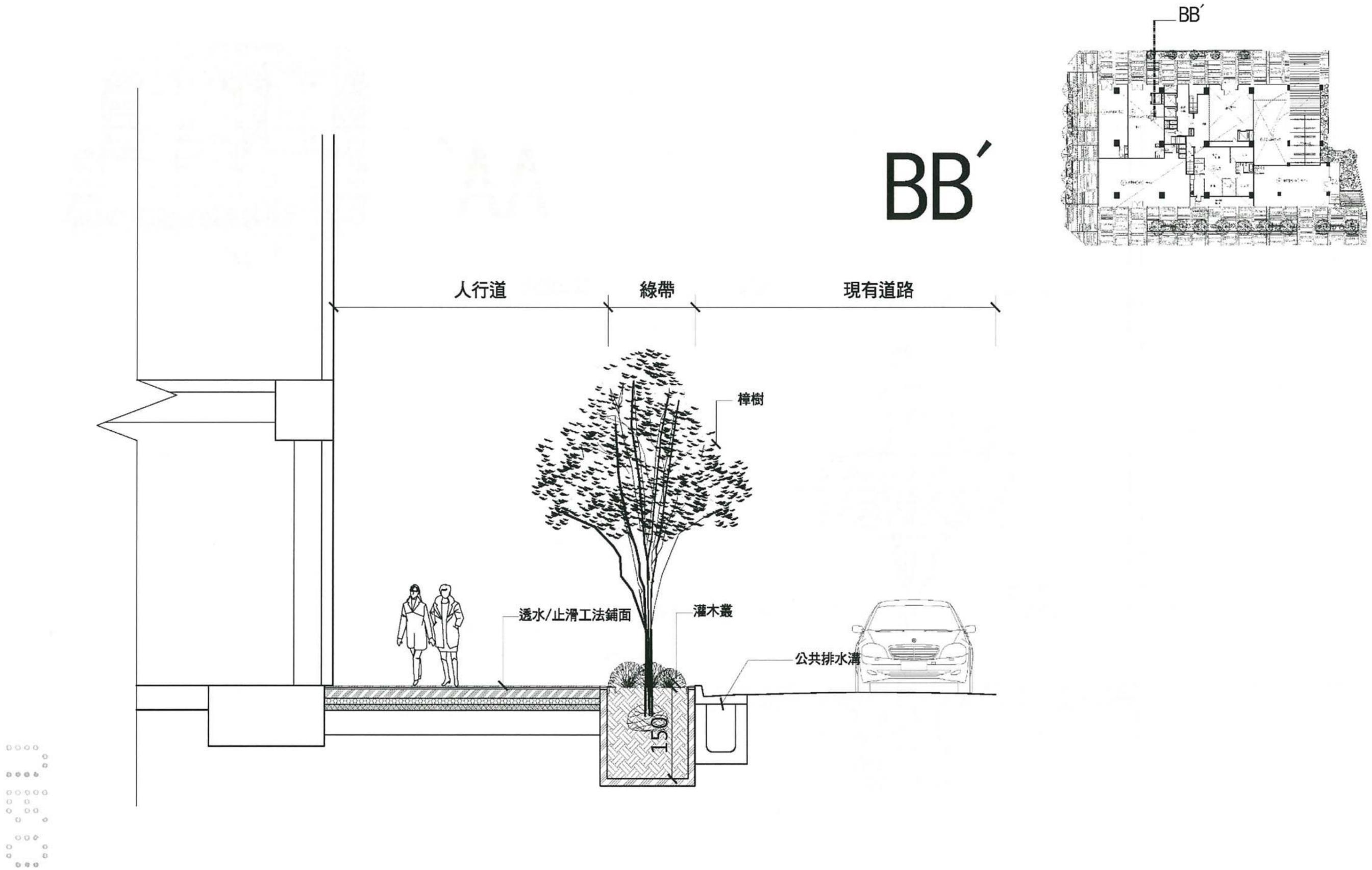


圖 11-28 景觀植栽剖面圖(二)

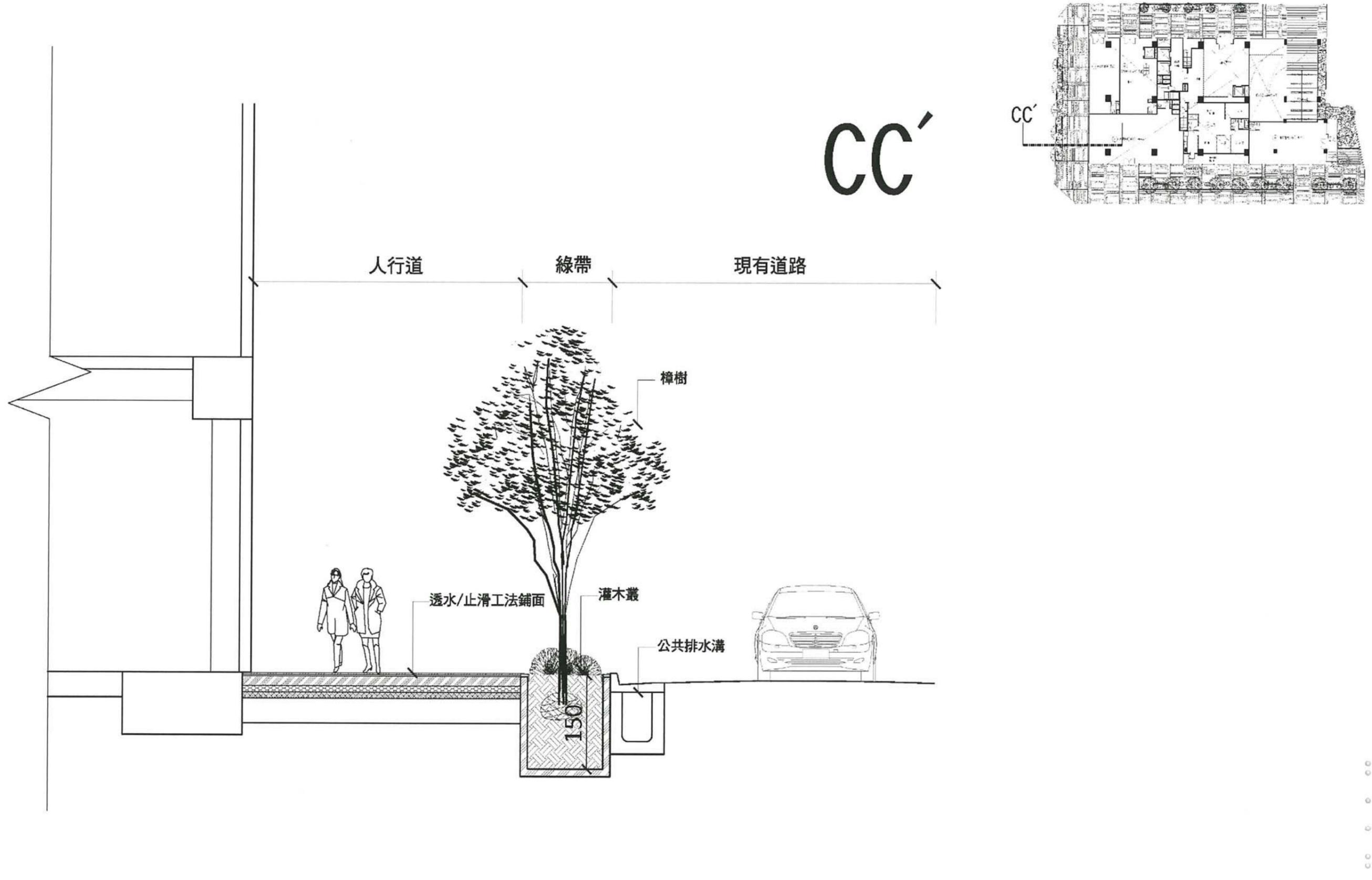
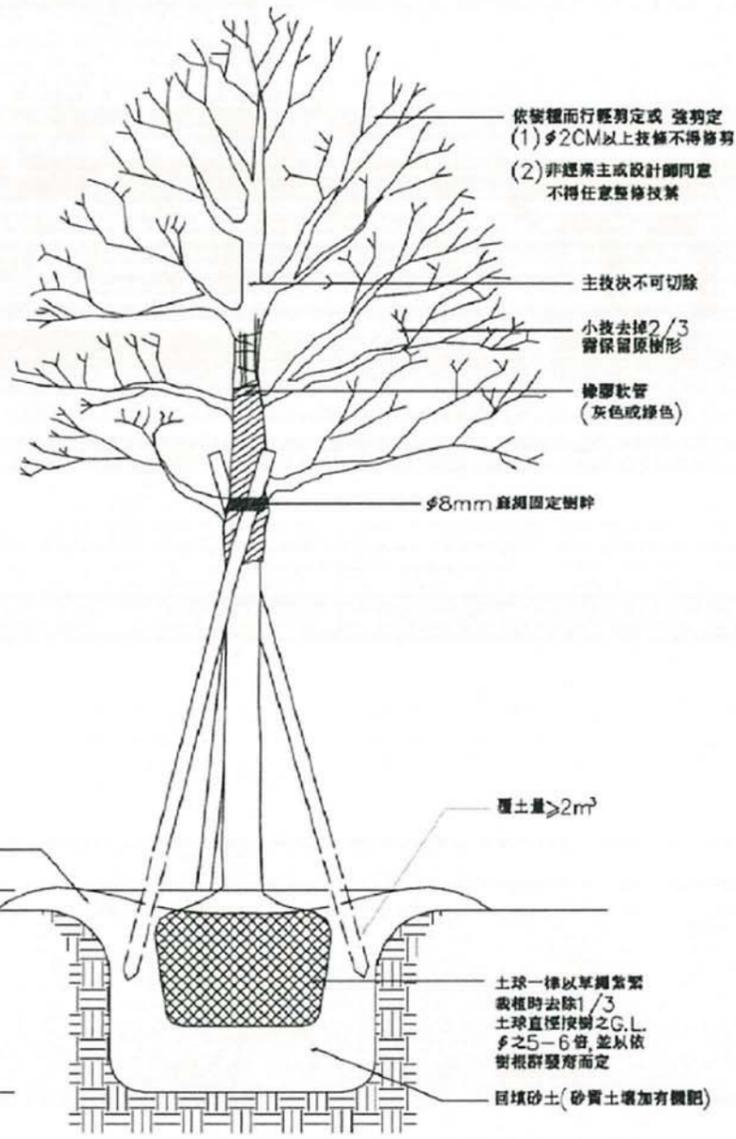
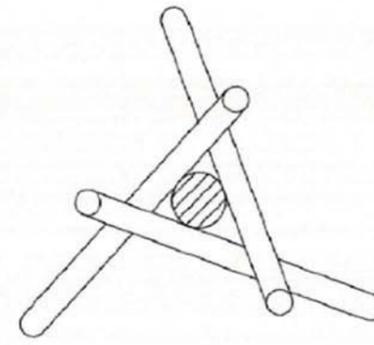


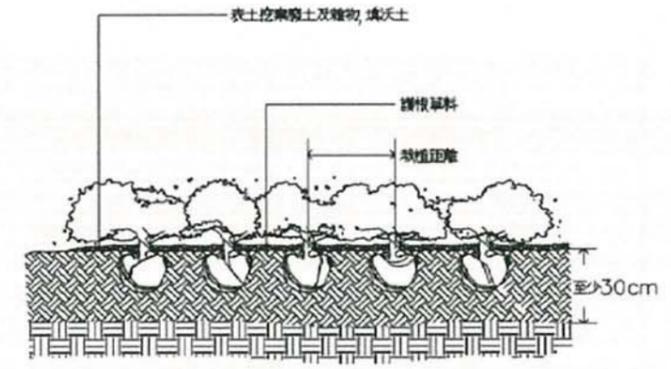
圖 11-29 景觀植栽剖面圖(三)



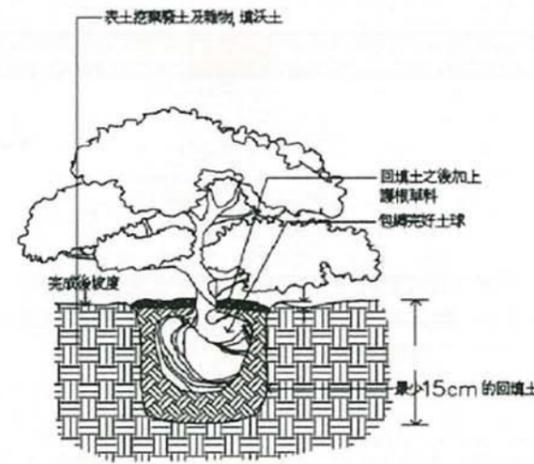
喬木栽植示意圖



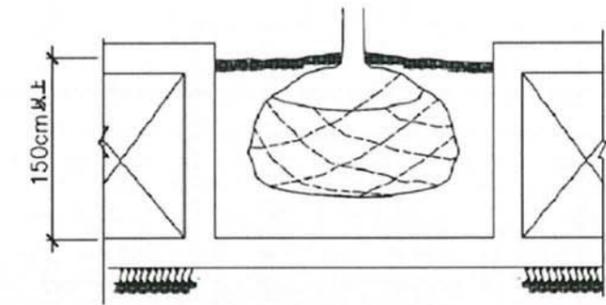
喬木立支架平面示意圖



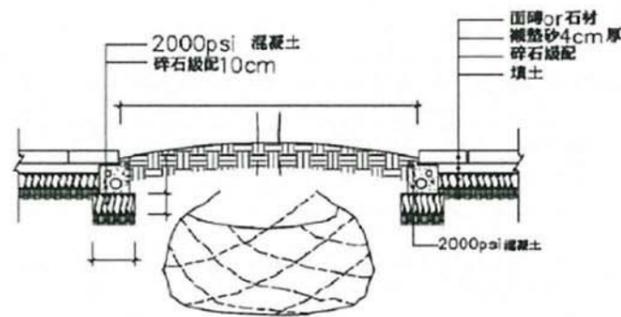
草皮、地被植物種植施工剖面圖



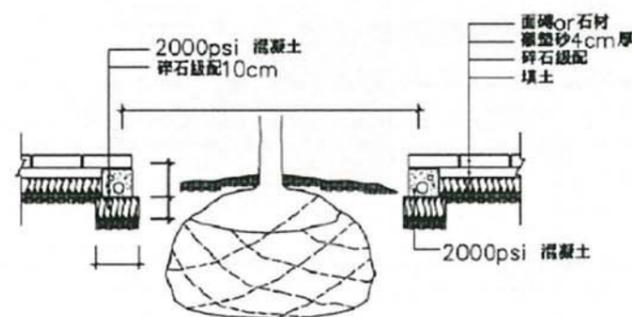
灌木之種植施工剖面圖



人工地坪種植穴示意圖



人行道種植穴示意圖



自然地坪種植穴示意圖

圖 11-30 景觀植栽樹穴剖面示意圖

圍牆範圍示意

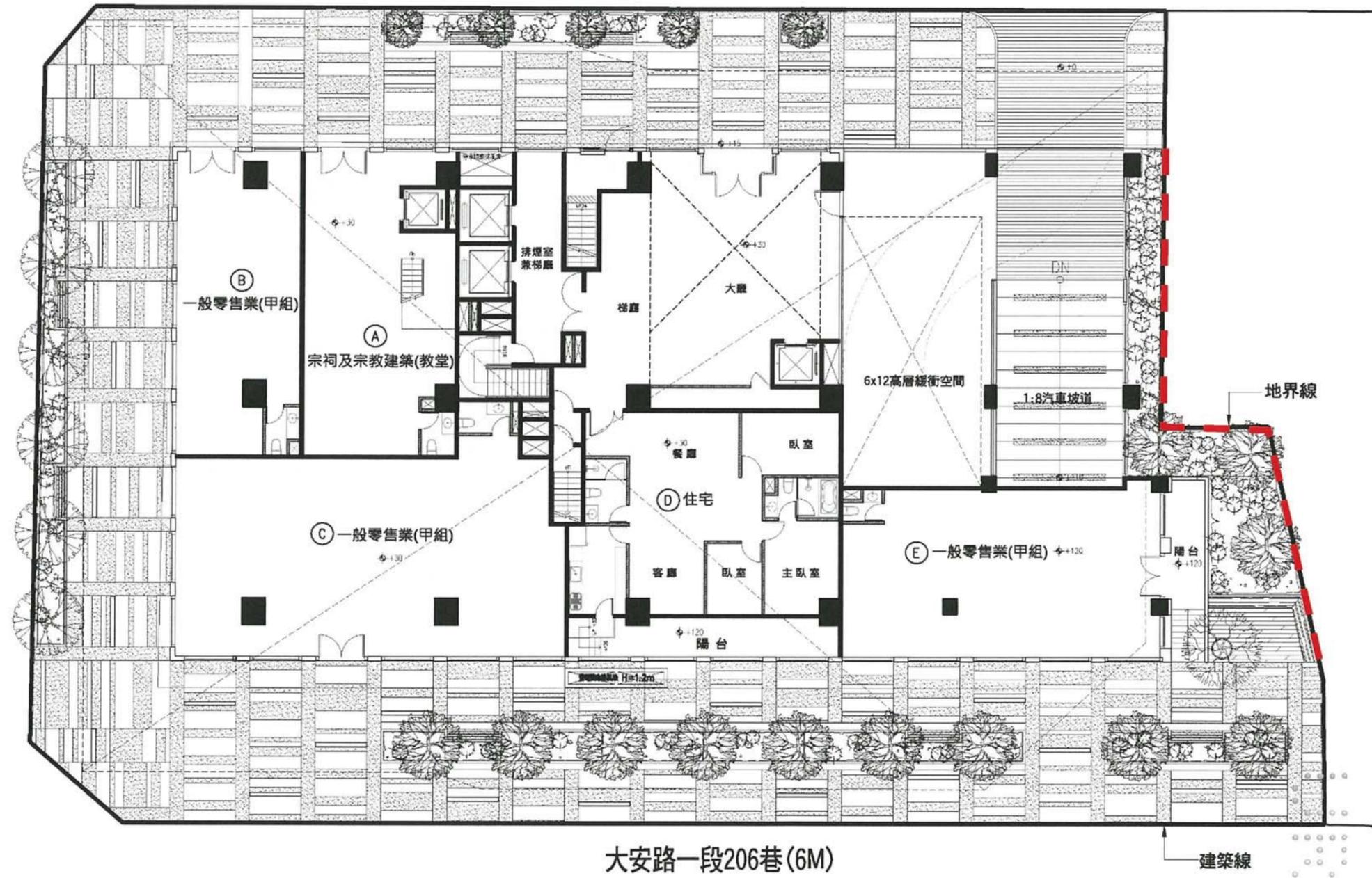


圖 11-31 圍牆設置位置示意圖

圍牆透空檢討：

■ 單元總面積：3.0m*1.6m=4.80m²

■ 圍牆透空率檢討計算式：

- | | |
|----------------------------|-----------------------------|
| Ⓐ1 *1= (2.8*0.1)*1=0.28 | Ⓐ7 *6= (1.08*0.14)*6=0.907 |
| Ⓐ2 *4= (0.15*0.07)*4=0.042 | Ⓐ8 *6= (1.08*0.065)*6=0.421 |
| Ⓐ3 *10= (0.13*0.1)*10=0.13 | Ⓐ9 *10= (0.15*0.1)*10=0.15 |
| Ⓐ4 *9= (0.15*0.14)*9=0.189 | Ⓐ10 *6= (0.14*0.13)*6=0.109 |
| Ⓐ5 *2= (1.08*0.07)*2=0.151 | Ⓐ11 *2= (0.555*0.1)*2=0.111 |
| Ⓐ6 *10= (1.08*0.1)*10=1.08 | Ⓐ12 *2= (0.83*0.1)*2=0.166 |

■ 圍牆透空率檢討：

$$\text{Ⓐ1} + \text{Ⓐ2} + \dots + \text{Ⓐ12} = 3.736\text{m}^2 > (3.0 \times 1.6) \times 0.7 = 3.36\text{m}^2$$

$$3.736\text{m}^2 / 4.8\text{m}^2 \times 100\% = 77.8\% > 70\% \quad \text{OK!}$$

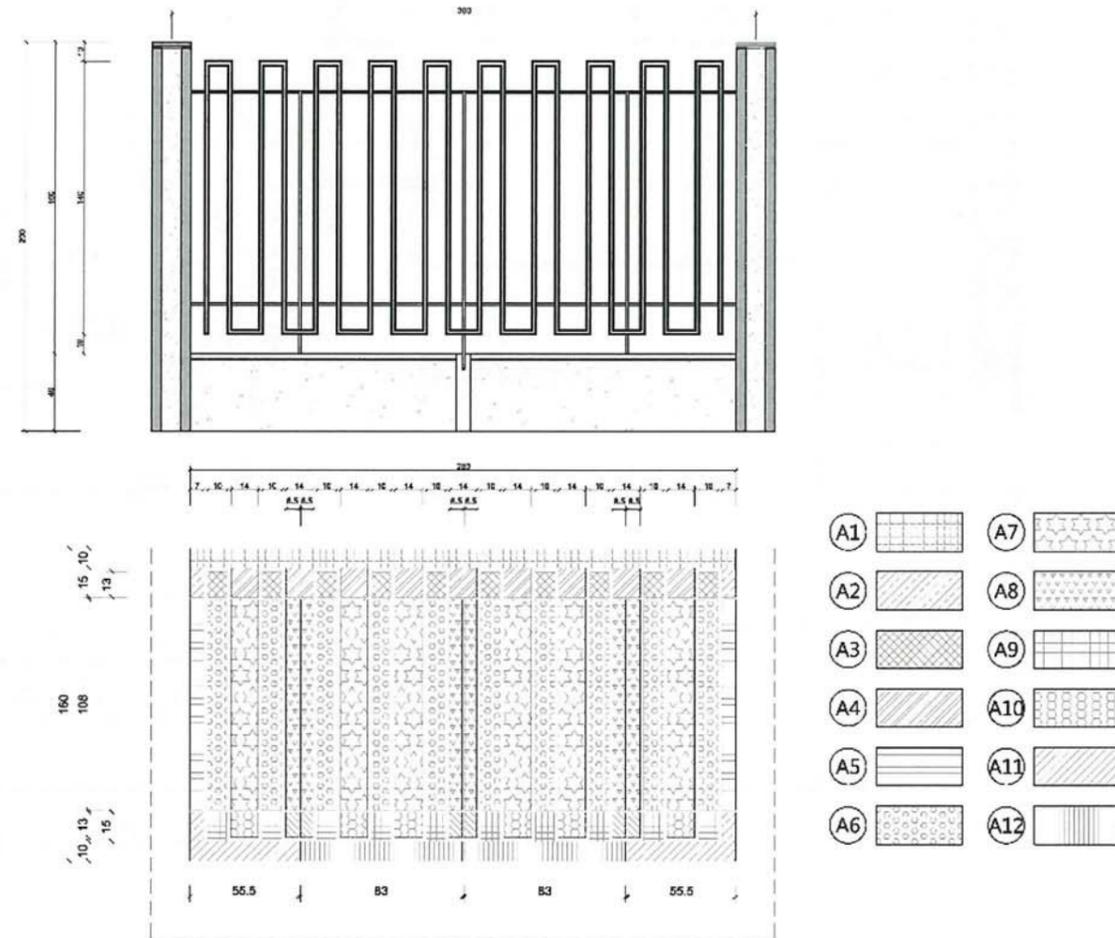


圖 11-32 圍牆透空率檢討圖

建築技術規則法令檢討：依建築技術規則設計施工篇第十二章「高層建築物」檢討

項次	法規條文	本案設計說明	參考頁數
第 227 條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案建築高度為 76.5 公尺、地上二十一層，屬高層建築。	
第 228 條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值： 商業區：三十。 住宅區及其他使用分區：十五。	本案分區：第四種住宅區 總樓地板面積：15521.44-5603.28=9918.16 m ² 實設空地面積：938.09 m ² 9918.16/938.09=10.57 < 15 OK!	
第 229 條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。 落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	建築高度：76.5m 建築落物曲線距離： $\sqrt{76.5/2}=4.37\text{m}(21\text{F})$	
第 230 條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： $A_o \leq (1+Q) A / 2$ A _o ：地下各層最大樓地板面積。 A：建築基地面積。 Q：該基地之最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	A _o ：1400.82 m ² ；A：1868 m ² ；Q：50% A _o ：1400.82 m ² < (1+0.5)×1868/2=1401 m ² OK	
第 232 條	高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公。	已留設 6m*12m 之高層緩衝空間。 詳一層平面圖	
第 233 條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	本案面臨道路 11 公尺、8 公尺及 6 公尺 > 4 公尺，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或陽台，符合規定。	
第 241 條	高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。 高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	本案符合規定，詳各層平面圖。	
第 242 條	高層建築物除應依本規則規定設防火區劃外，其昇降機道及梯廳應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。連接昇降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	本案符合規定，詳各層平面圖。	
第 244 條	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急用昇降機載重能力應達十七人（一千一百五十公斤）以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案各棟設一座十七人份（120min）緊急昇降機，符合規定。詳地上層平面。	

<p>第 259 條</p>	<p>高層建築物應依左列規定設置防災中心：</p> <p>防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。</p> <p>樓地板面積不得小於四十平方公尺。</p> <p>防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料為限。</p> <p>高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心：</p> <p>(一)電氣、電力設備。</p> <p>(二)消防安全設備。</p> <p>(三)排煙設備及通風設備。</p> <p>(四)昇降及緊急昇降設備。</p> <p>(五)連絡通信及廣播設備。</p> <p>(六)燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。</p> <p>(七)其他之必要設備。</p>	<p>本案防災中心設於地下一層平面</p> <p>防災中心樓地板面積=45.69 m² > 40 m² OK!</p> <p>防災中心具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備，室內牆面及天花板，以耐燃一級材料為限。</p>	
----------------	--	--	--



壹拾貳、防災與逃生避難計畫

一、避難動線規劃原則

都市是人口密及繁榮地區，一旦發生災害時，避難場所成為不可或缺的需求，為結合現有校園、公園及本案自有提供的綠化廣場、公園，適時調配救難時，人口疏散的分布。

災害發生時，居民可由大門通往位於基地周邊街廓的公園廣場，距離基地約兩條巷道的距離，可做第一時間的小型避難場所。

基地往外三至四個街廓的距離，可抵達另外兩處公園廣場，做為中型避難場所，幫助消化小型避難場所之人潮。

沿著中型避難場所的公園接續往外移動，另有仁愛國中、小及師大附中、大安高工等學校，以及仁愛路圓環綠化廣場可做為急難時大型避難場所。

二、避難空間規劃構想

人員逃生疏散方式，經由兩座直通樓梯為垂直逃生動線，逃生至建築物之避難空間，包括屋頂層避難空間、地下層防空避難室及地面層避難空間，並以地面層避難空間連接外部避難場所。

三、防救災通道指定

本案基地分別面臨西側 11 公尺、北側 8 公尺、南側 6 公尺巷道，臨巷道皆設置 5.5 公尺至 6 公尺人行步道。

基地三面臨路側皆有空間可停放消防車輛及提供救災活動空間。消防車於基地北側及南側單行道上可由大安路一段進入本案基地，也可由東豐街和信義路四段進入基地西側雙向道路。

人員逃生疏散方式，二樓以上經兩座直通梯至避難層，地下層提供一座直通梯與汽車坡道至避難層逃生，通達一樓再經由大廳分別連接至戶外人行步道系統進而疏散至避難場所，一般零售業空間則直接通往平面道路。



都市防災計畫

都市是人口密及繁榮地區，一旦發生災害時，避難場所成為不可或缺的需求，為結合現有校園、公園及本案自有提供的綠化廣場、公園，適時調配救難時，人口疏散的分布。

災害發生時，居民可由大門通往位於基地周邊街廓的公園廣場，距離基地約兩條巷道的距離，可做第一時間的小型避難場所。

基地往外三至四個街廓的距離，可抵達另外兩處公園廣場，做為中型避難場所，幫助消化小型避難場所之人潮。

沿著中型避難場所的公園接續往外移動，另有仁愛國中、小及師大附中、大安高工等學校，以及仁愛路圓環綠化廣場可做為急難時大型避難場所。

避難動線規畫原則

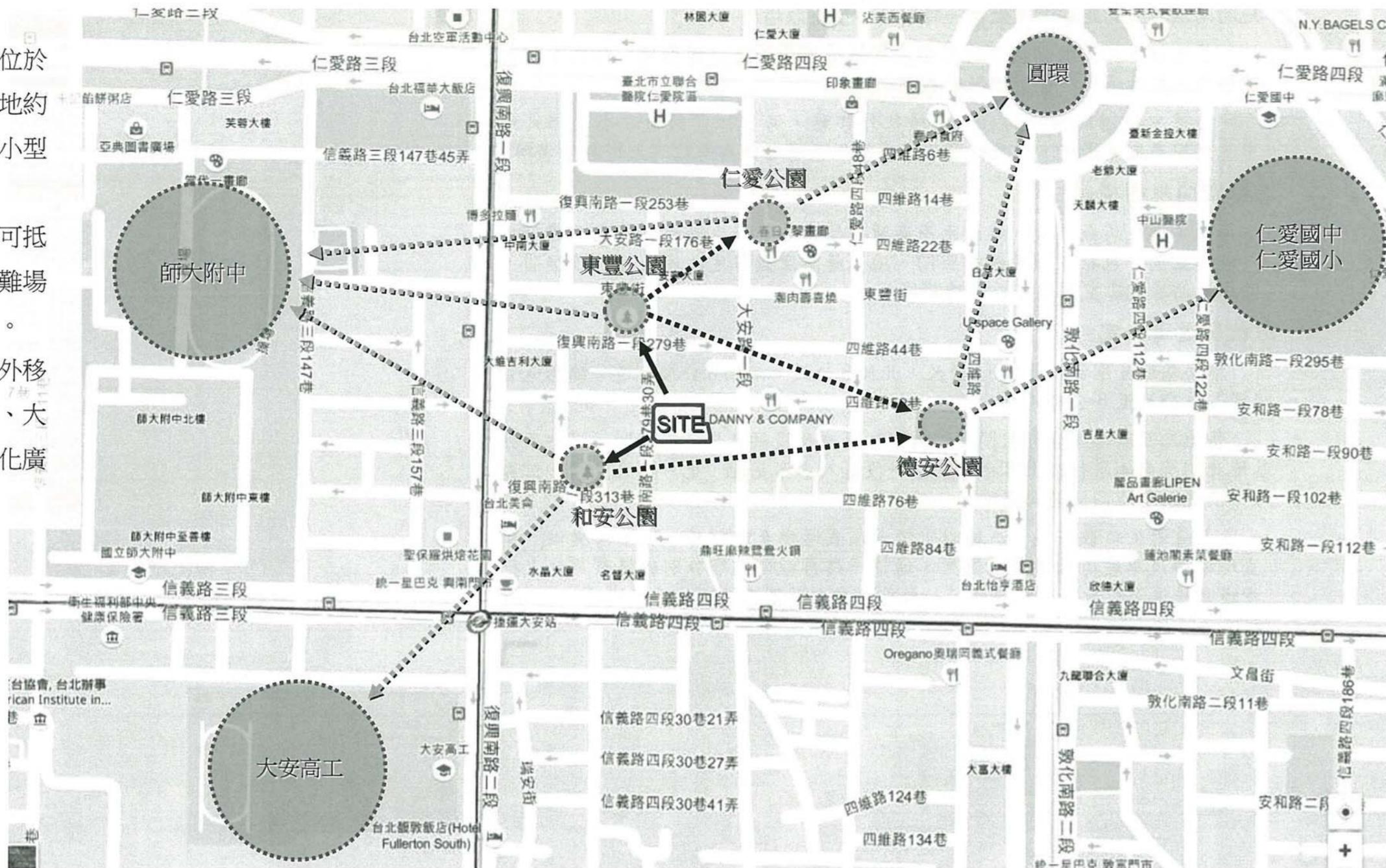
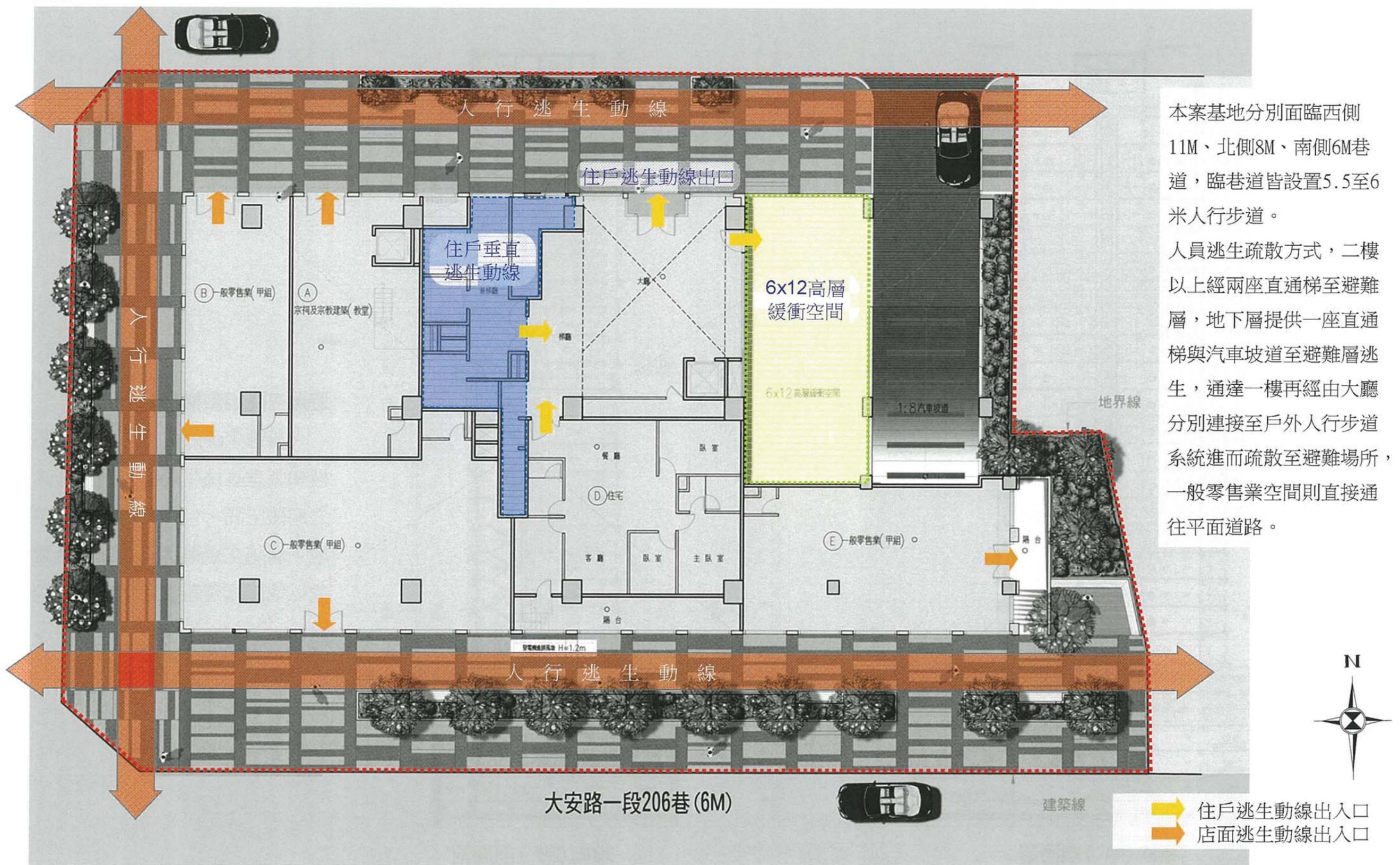
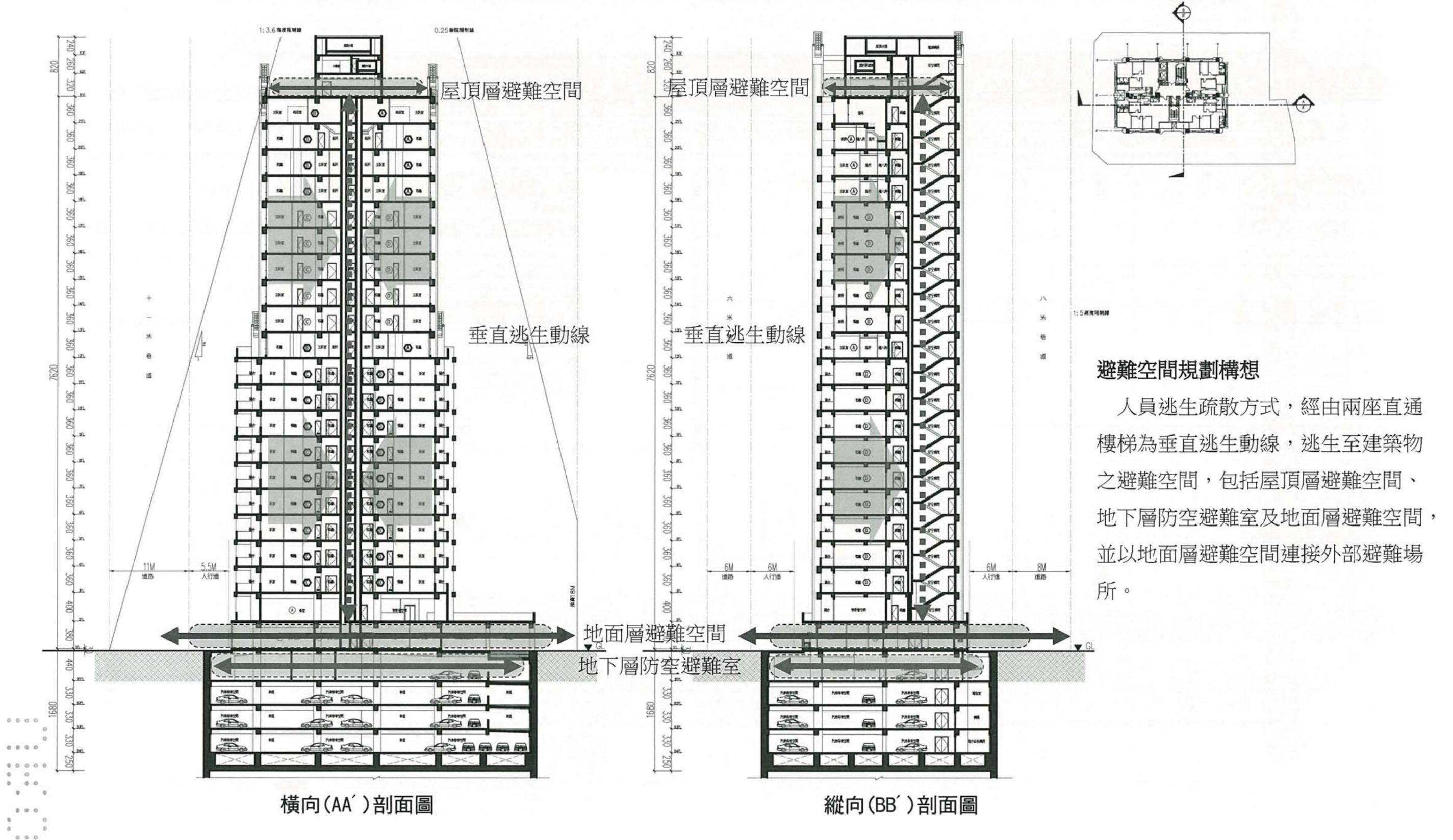


圖 12-1 更新單元防災避難動線示意圖



本案基地分別面臨西側11M、北側8M、南側6M巷道，臨巷道皆設置5.5至6米人行步道。
人員逃生疏散方式，二樓以上經兩座直通梯至避難層，地下層提供一座直通梯與汽車坡道至避難層逃生，通達一樓再經由大廳分別連接至戶外人行步道系統進而疏散至避難場所，一般零售業空間則直接通往平面道路。

圖 12-2 更新單元防救災空間系統規劃示意圖



避難空間規劃構想

人員逃生疏散方式，經由兩座直通樓梯為垂直逃生動線，逃生至建築物之避難空間，包括屋頂層避難空間、地下層防空避難室及地面層避難空間，並以地面層避難空間連接外部避難場所。

圖 12-3 更新單元防救災空間系統規劃示意圖

四、消防救災專用區檢討

本更新單元之消防動線系統將內政部 102.7.22 台內營字第 1020807424 號函訂頒「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃之。

(一) 消防車輛救災動線指導原則

- 1、供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三·五公尺以上淨寬，及四·五公尺以上淨高。
- 2、供救助六層樓以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四·五公尺以上之淨高。

檢討：本案為地上 21 層之建築物，西向鄰 11 公尺復興南路一段 279 巷 30 弄，北向鄰 8 公尺復興南路一段 295 巷，南向鄰 6 公尺大安路一段 206 巷，道路寬度達 4 公尺已上淨寬，符合規定。

- 3、道路轉彎及交叉路口設計應盡量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

檢討：本案為一完整基地，位在北側 8 公尺復興南路一段 295 巷(已開闢)、西側 11 公尺復興南路一段 279 巷 30 弄(已開闢)及南側 6 公尺大安路一段 206 巷(已開闢)道路上，南側計畫道路涉及人行道與道路部分之地面，未來將順平處理，符合規定。

(二) 消防車輛救災活動空間之指導原則

- 1、五層以上建築物，消防車輛救災活動空間淨寬度為四·一公尺以上。
- 2、六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

檢討：本案西、北、南向面臨道路之各層外牆開口(設置窗戶)，其水平距離十一公尺範圍內均規劃雲梯消防車操作救災活動空間，符合規定。

- 3、供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

- (1) 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。
- (2) 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
- (3) 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一·五倍總重量。
- (4) 坡度應在百分之五以下。

- (5) 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

檢討：本案為地上 21 層之建築物，規劃寬八公尺、長二十公尺之雲梯消防車救災活動空間 3 處，地面平坦坡度在百分之五以下，並且無設置妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施，其水溝蓋、地面加強荷重設計，可承受當地現有最重雲梯車消防車之一·五倍總重量，符合規定。

(三) 狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則

- 1、狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一·五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四·六公尺以上，違者依建築法處理。
- 2、狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。
- 3、攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期召集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導限量使用之觀念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。

檢討：本案檢討無狹小道路巷道。

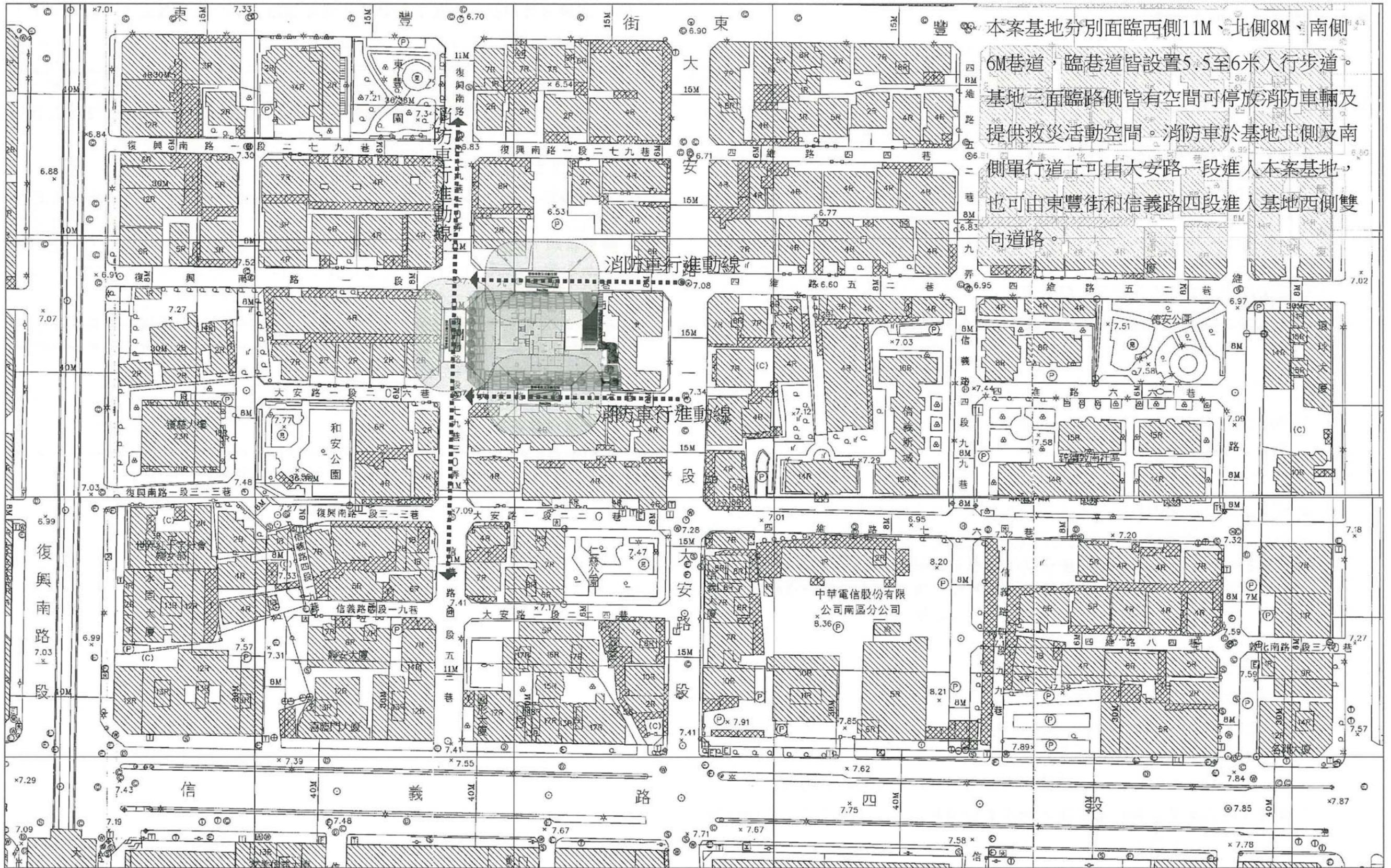


圖 12-4 防災避難動線圖

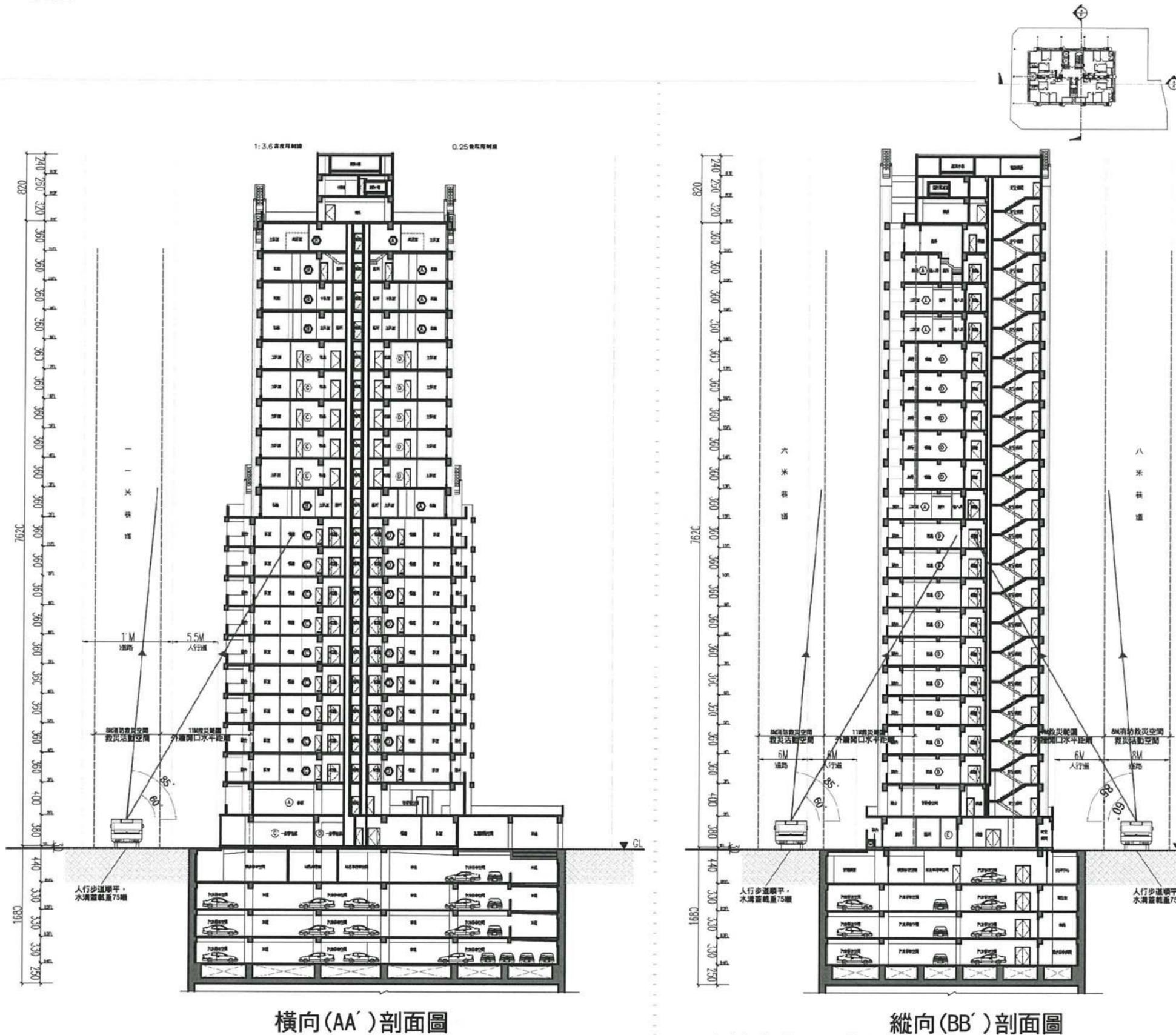


圖 12-5 消防救災空間剖面圖

為提升本地區居住品質、公共安全，本規劃藉40米計畫道路羅斯福路及6米晉江街為緊急救護動線，供消防救災車輛通行與消防活動空間留設，可使本基地防災救護可及性大為提昇。

一、消防車輛救災動線指導原則：

- (一) 供救助六層樓以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四.五公尺以上淨高。
- 檢討：本案合乎規定。
- (二) 道路轉彎及交叉路口設計應盡量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則

- (一) 五層以上建築物，消防車輛救災活動空間淨寬度為四.一公尺以上。
- (二) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：
 1. 十層樓以上建築物，供雲梯消防車救災活動之空間應為寬八公尺、長二十公尺以上。
 2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。
 3. 地面須能承受每平方公尺三十三噸之荷重。
 4. 坡度應在5%以下。
 5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應再十一公尺以下。

檢討：本案合乎規定。

(三) 六層樓以上或高度超過二十公尺之建築物，如外牆開口（窗口、陽台等）距離道路超過十一公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路，並於建築物外牆開口（窗口、陽台等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間。

檢討：本案設置於各側道路，並於外牆開口提供消防救災活動空間。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則

檢討：本案檢討無狹小道路巷道。

雲梯車尺寸：長15.0M；寬2.5M
 雲梯車臂長：72M
 雲梯車重量：75噸
 雲梯車操作救災空間：
 地面平坦且無突出之固定障礙物

-  窗戶或開口
-  人行逃生路線
-  消防救災路線
-  雲梯車位置(長15x寬2.5x高4m)
-  雲梯車活動空間(8x20m)

車種	水箱車	水庫車	雲梯車 (15M)	雲梯車 (25M)	雲梯車 (32M)	雲梯車 (52M)	雲梯車 (72M)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量 (噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量 (噸)	3	12					

◎緊急進口檢討

依建築技術規則(第108、233條規定)：
 西向鄰接11M道路(復興南路一段279巷30弄)、北向鄰8M道路(復興南路一段295巷)、南向鄰6M道路(大安路一段206巷)，一層店舖設有開口通往基地外，其開口間距皆在10M內，符合規定。
 集合住宅各層住戶救災動線，住宅梯廳直接面對一樓人行道，並設置緊急昇降機通往各層進行救災，符合規定。

供雲梯車8*20M作業空間，涉及人行道與道路部分之地面，需施予順平處理且無高低差。

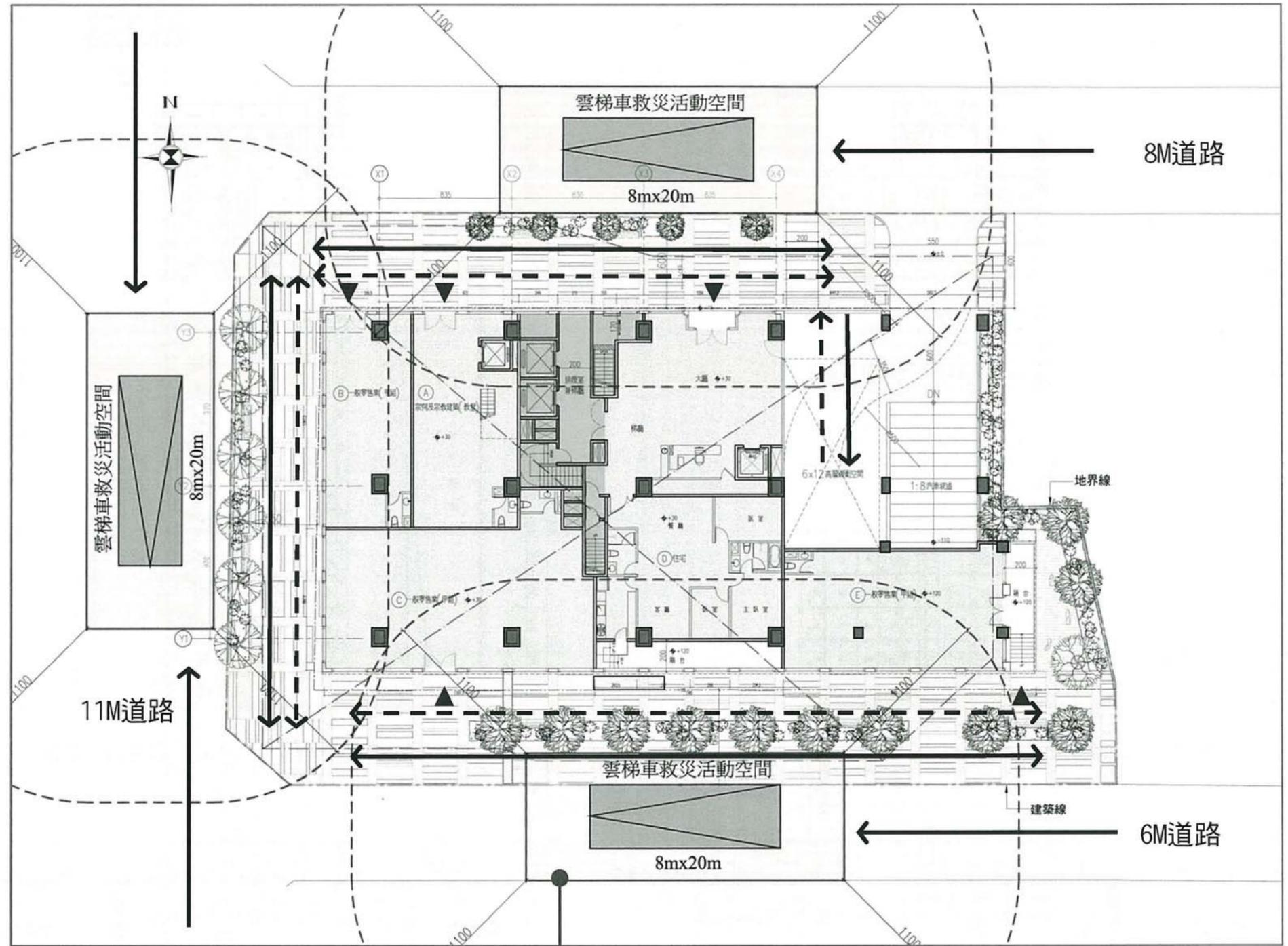


圖 12-6 消防救災空間一層平面圖

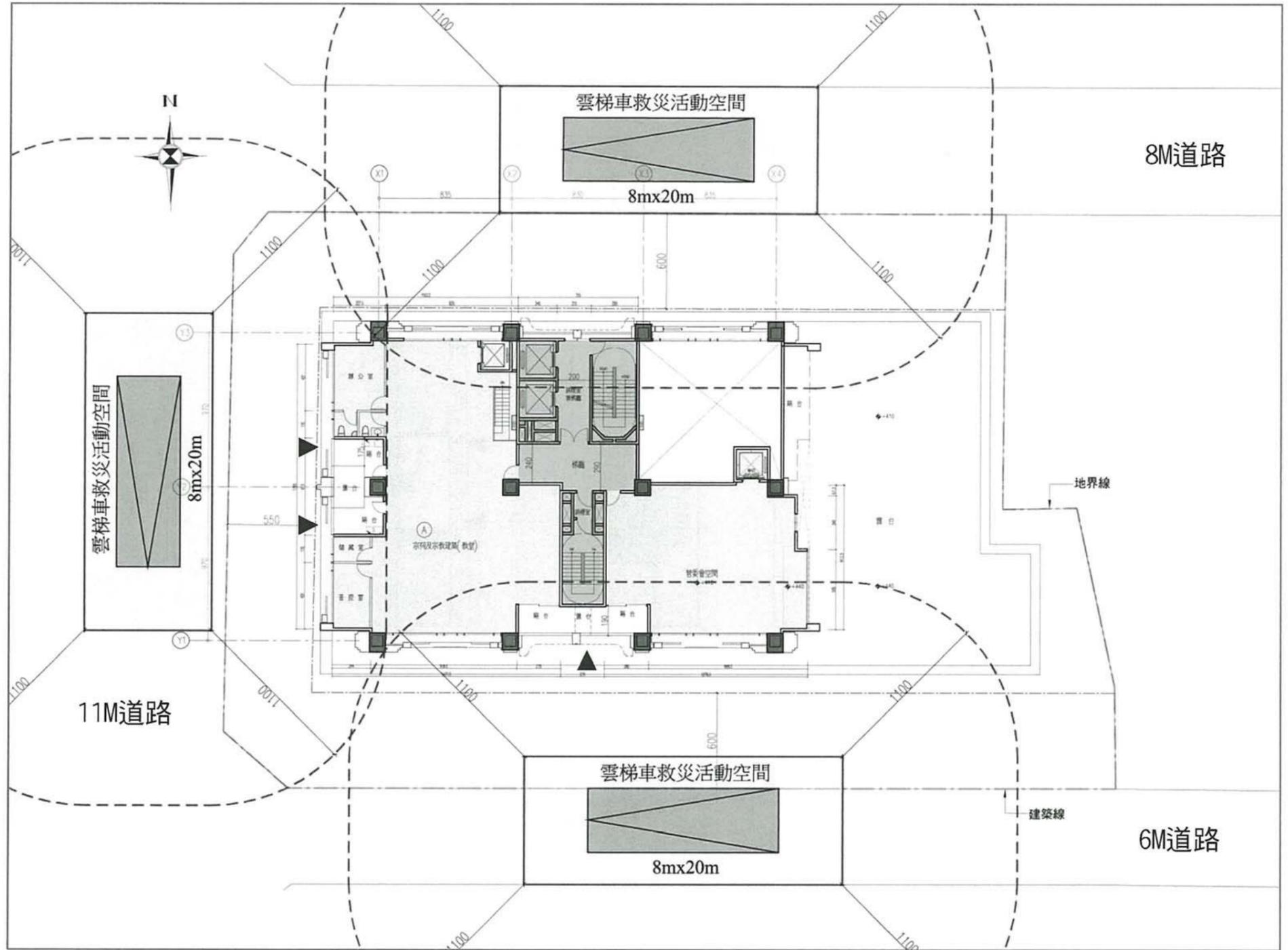
雲梯車尺寸：長15.0M；寬2.5M
 雲梯車臂長：72M
 雲梯車重量：75噸
 雲梯車操作救災空間：
 地面平坦且無突出之固定障礙物

-  窗戶或開口
-  人行逃生路線
-  消防救災路線
-  雲梯車位置(長15x寬2.5x高4m)
-  雲梯車活動空間(8x20m)

車種	水箱車	水庫車	雲梯車 (15M)	雲梯車 (25M)	雲梯車 (32M)	雲梯車 (52M)	雲梯車 (72M)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量 (噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量 (噸)	3	12					

◎緊急進口檢討

依建築技術規則(第108、233條規定)：
 西向鄰接11M道路(復興南路一段279巷30弄)、北向鄰8M道路(復興南路一段295巷)、南向鄰6M道路(大安路一段206巷)，一層店舖設有開口通往基地外，其開口間距皆在10M內，符合規定。
 集合住宅各層住戶救災動線，住宅梯廳直接面對一樓人行道，並設置緊急昇降機通往各層進行救災，符合規定。



二層平面圖 S:1/300

圖 12-7 消防救災空間二層平面圖

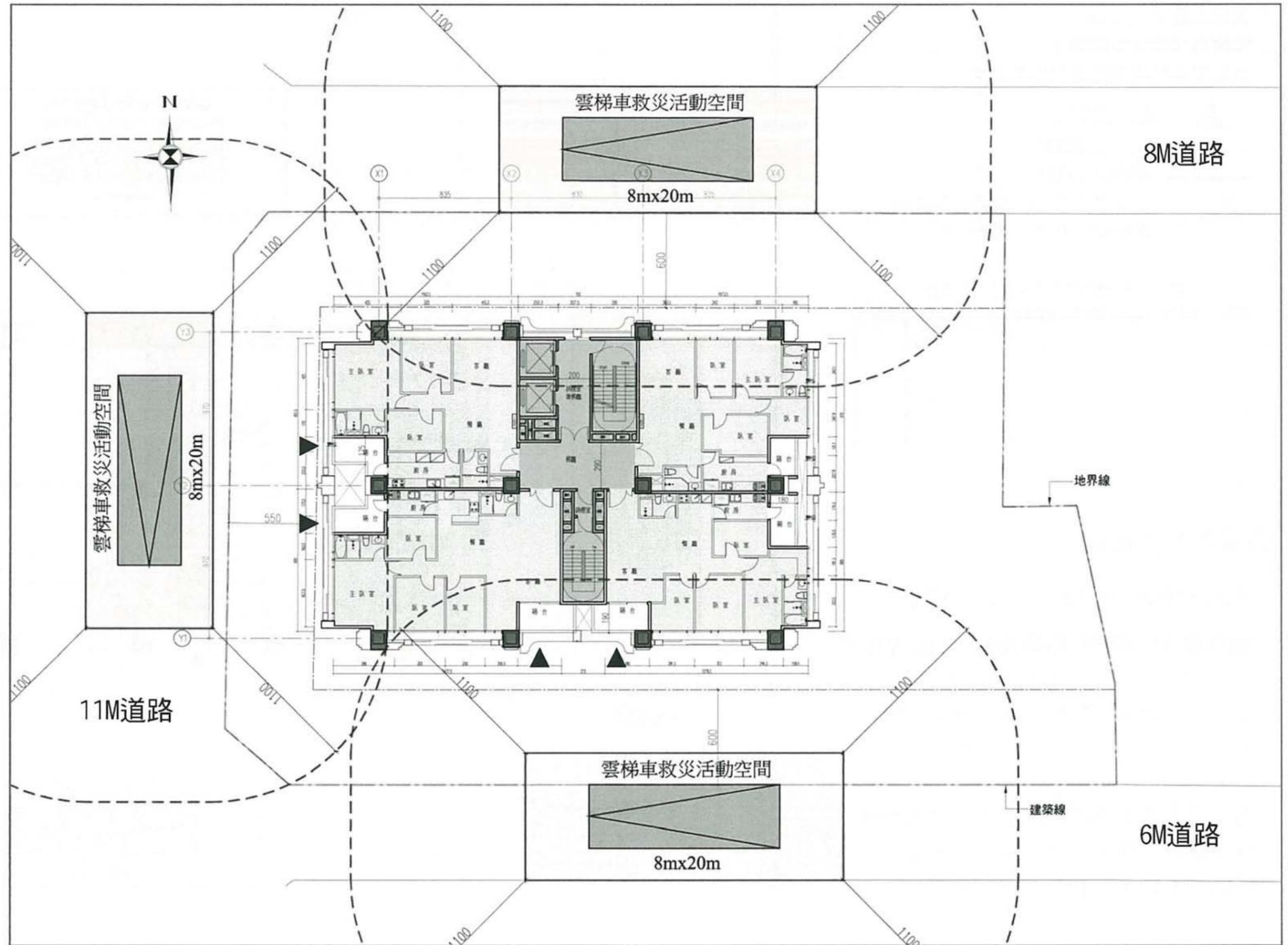
雲梯車尺寸：長15.0M；寬2.5M
 雲梯車臂長：72M
 雲梯車重量：75噸
 雲梯車操作救災空間：
 地面平坦且無突出之固定障礙物

- ▲ 窗戶或開口
- - - 人行逃生路線
- 消防救災路線
- 雲梯車位置(長15x寬2.5x高4m)
- 雲梯車活動空間(8x20m)

車種	水箱車	水庫車	雲梯車 (15M)	雲梯車 (25M)	雲梯車 (32M)	雲梯車 (52M)	雲梯車 (72M)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量 (噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量 (噸)	3	12					

◎緊急進口檢討

依建築技術規則(第108、233條規定)：
 西向鄰接11M道路(復興南路一段279巷30弄)、北向鄰8M道路(復興南路一段295巷)、南向鄰6M道路(大安路一段206巷)，一層店舖設有開口通往基地外，其開口間距皆在10M內，符合規定。
 集合住宅各層住戶救災動線，住宅梯廳直接面對一樓人行道，並設置緊急昇降機通往各層進行救災，符合規定。



三至十一層平面圖 S:1/300

圖 12-8 消防救災空間三至十一層平面圖

雲梯車尺寸：長15.0M；寬2.5M
 雲梯車臂長：72M
 雲梯車重量：75噸
 雲梯車操作救災空間：
 地面平坦且無突出之固定障礙物

- ▲ 窗戶或開口
- - - 人行逃生路線
- 消防救災路線
- 雲梯車位置(長15x寬2.5x高4m)
- 雲梯車活動空間(8x20m)

車種	水箱車	水庫車	雲梯車 (15M)	雲梯車 (25M)	雲梯車 (32M)	雲梯車 (52M)	雲梯車 (72M)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量 (噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量 (噸)	3	12					

◎緊急進口檢討

依建築技術規則(第108、233條規定)：

西向鄰接11M道路(復興南路一段279巷30弄)、北向鄰8M道路(復興南路一段295巷)、南向鄰6M道路(大安路一段206巷)，一層店舖設有開口通往基地外，其開口間距皆在10M內，符合規定。

集合住宅各層住戶救災動線，住宅梯廳直接面對一樓人行道，並設置緊急昇降機通往各層進行救災，符合規定。

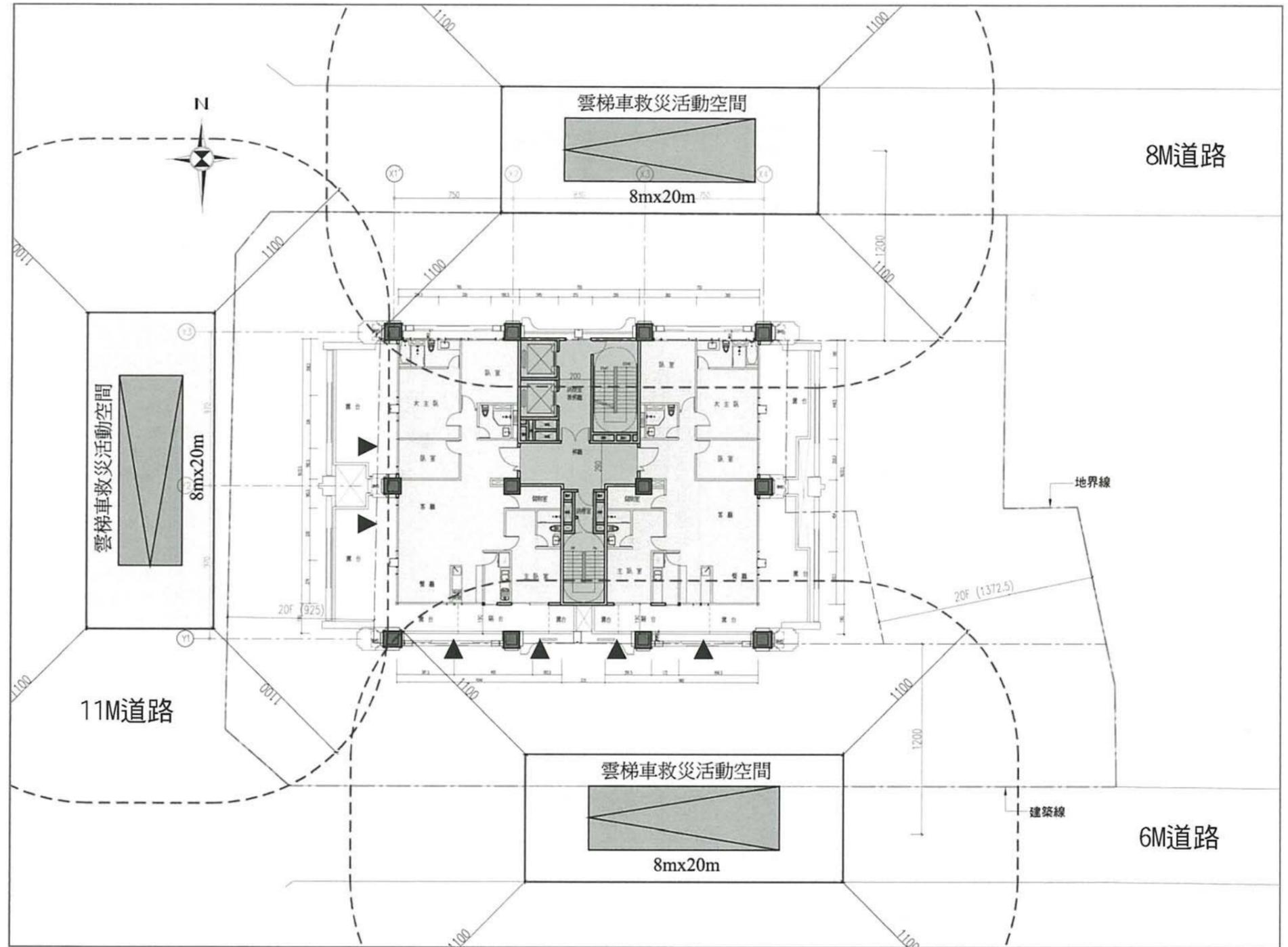


圖 12-9 消防救災空間十二層平面圖

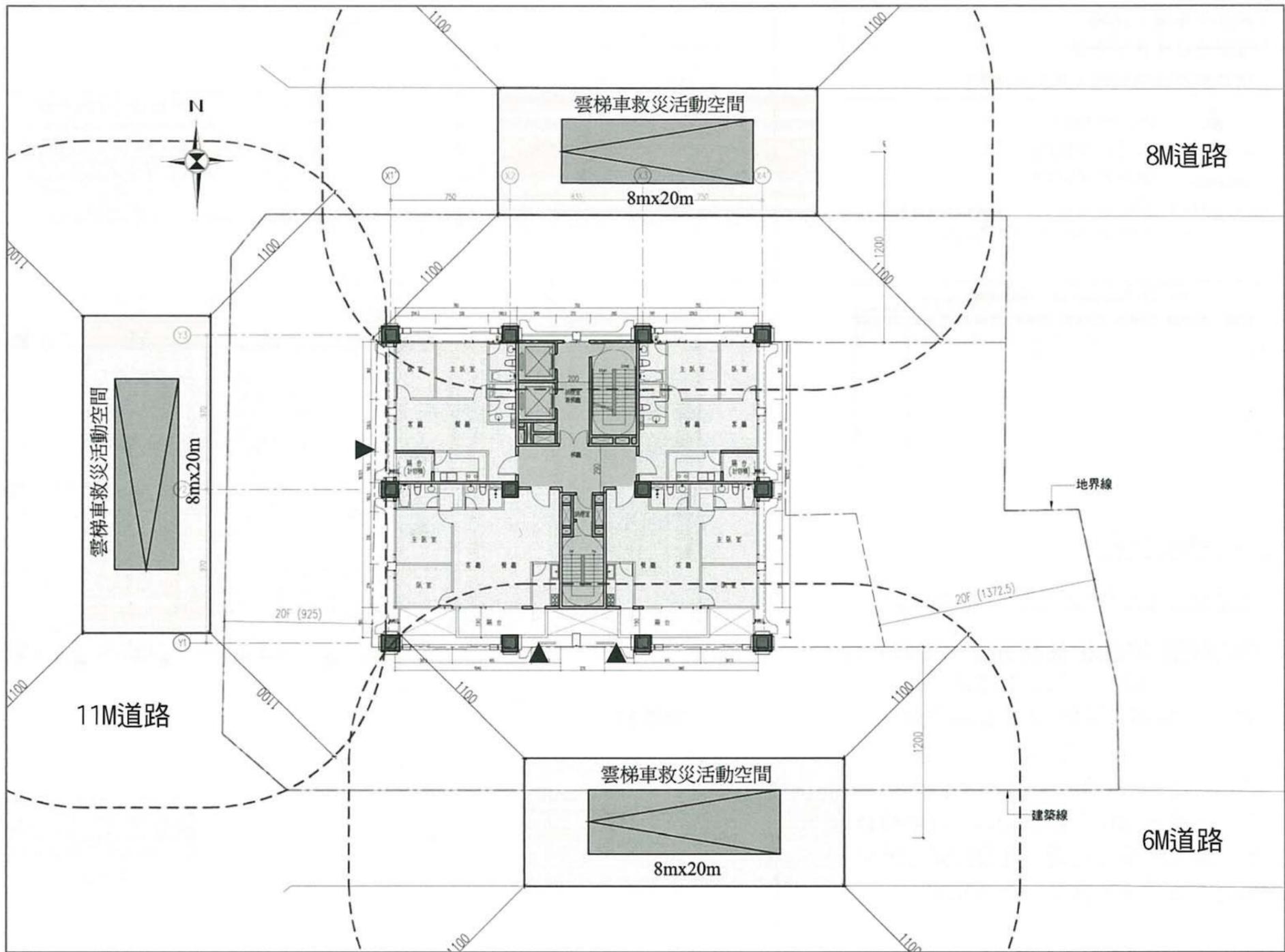
雲梯車尺寸：長15.0M；寬2.5M
 雲梯車臂長：72M
 雲梯車重量：75噸
 雲梯車操作救災空間：
 地面平坦且無突出之固定障礙物

- ▲ 窗戶或開口
- - - 人行逃生路線
- 消防救災路線
- 雲梯車位置(長15x寬2.5x高4m)
- 雲梯車活動空間(8x20m)

車種	水箱車	水庫車	雲梯車 (15M)	雲梯車 (25M)	雲梯車 (32M)	雲梯車 (52M)	雲梯車 (72M)
長度(M)	7.4	8.8	8.2	8.68	9	13.16	15
寬度(M)	2.45	2.5	2.5	2.5	2.58	2.54	2.5
高度(M)	2.9	3.15	3.4	3.45	3.31	3.9	4
重量 (噸)	5.1 (7.5)	24.4 (36)	16.31 (24)	18 (27)	18 (27)	33.57 (51)	50 (75)
載水量 (噸)	3	12					

◎緊急進口檢討

依建築技術規則(第108、233條規定)：
 西向鄰接11M道路(復興南路一段279巷30弄)、北向鄰8M道路(復興南路一段295巷)、南向鄰6M道路(大安路一段206巷)，一層店舖設有開口通往基地外，其開口間距皆在10M內，符合規定。
 集合住宅各層住戶救災動線，住宅梯廳直接面對一樓人行道，並設置緊急昇降機通往各層進行救災，符合規定。



十三至十六層平面圖 S:1/300

圖 12-10 消防救災空間十三至十六層平面圖

◎ 緊急昇降機設置檢討：

依建築技術規則(第106條規定)：建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座。

檢討：

本案十七至二十層各層樓地板面積：

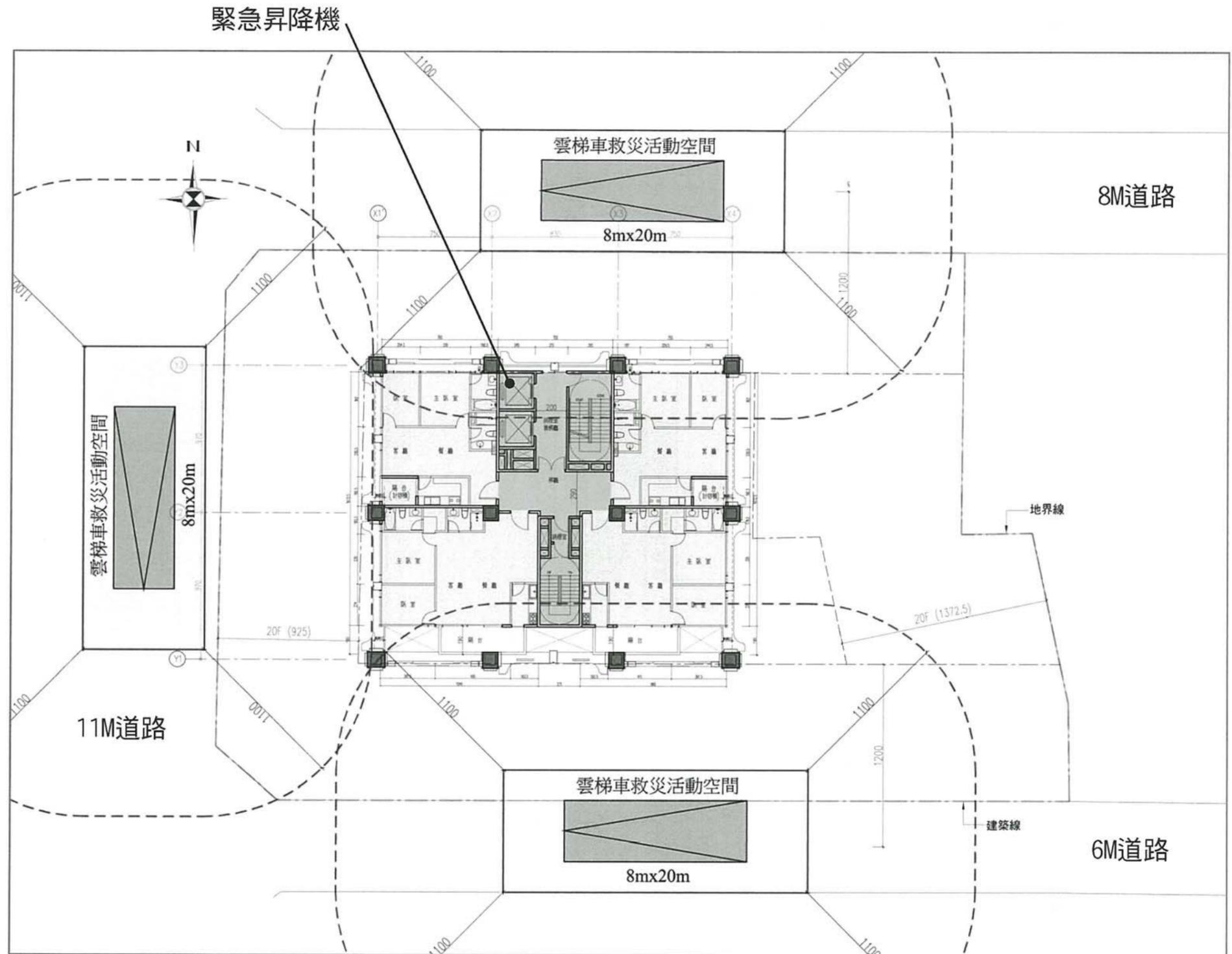
$380.49\text{m}^2 < 1500\text{m}^2$

二十一層樓地板面積：

$231.82\text{m}^2 < 1500\text{m}^2$

故設置一座緊急昇降機，符合規定。

十七至二十一層消防救災逃生動線經由緊急昇降梯，符合規定。



十七層平面圖 S:1/300

圖 12-11 消防救災空間十七層平面圖

◎ 緊急昇降機設置檢討：

依建築技術規則(第106條規定)：建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座。

檢討：

本案十七至二十層各層樓地板面積：

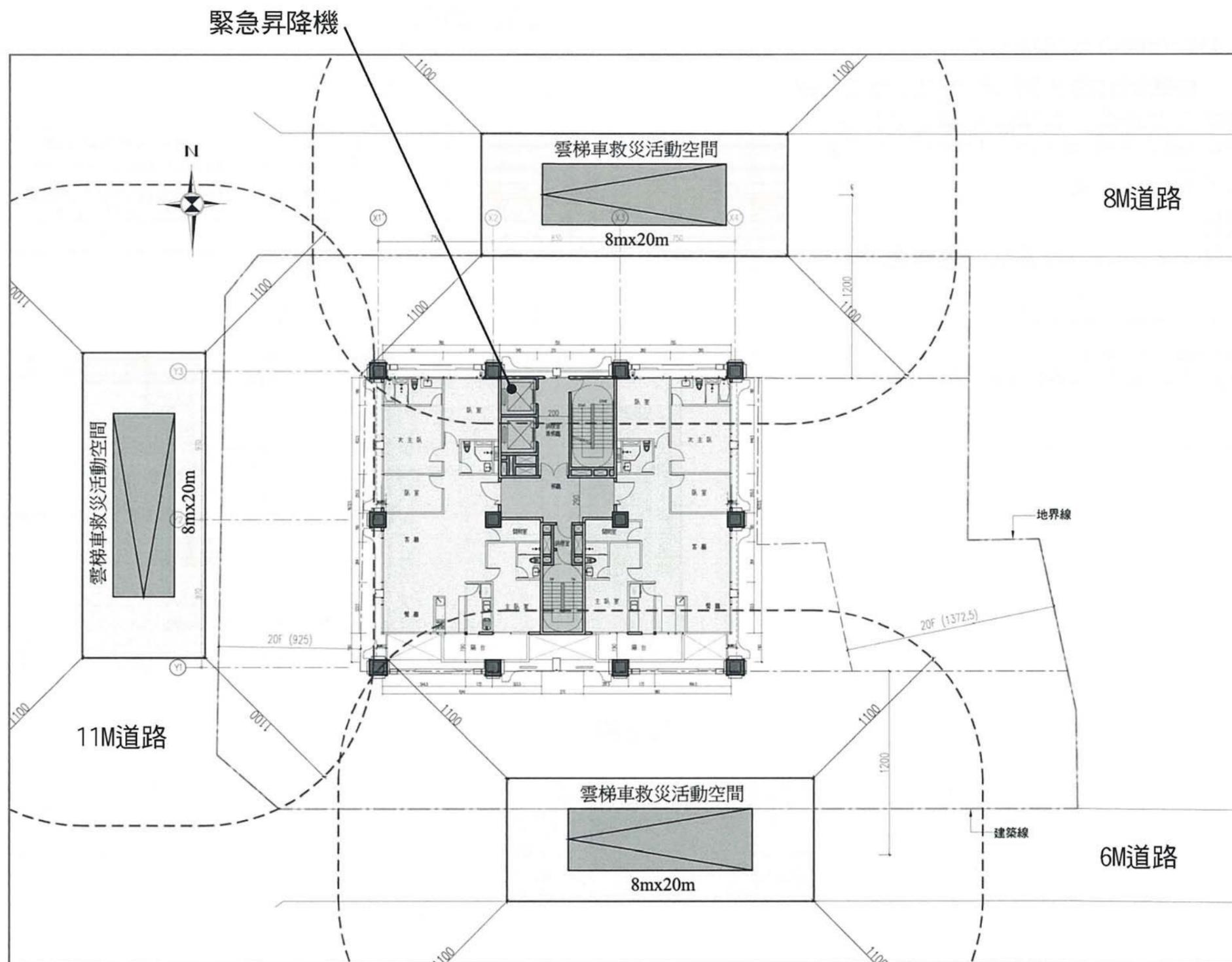
380.49m²<1500m²

二十一層樓地板面積：

231.82m²<1500m²

故設置一座緊急昇降機，符合規定。

十七至二十一層消防救災逃生動線經由緊急昇降梯，符合規定。



十八至十九層平面圖 S:1/300

圖 12-12 消防救災空間十八至十九層平面圖

◎ 緊急昇降機設置檢討：

依建築技術規則(第106條規定)：建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座。

檢討：

本案十七至二十層各層樓地板面積：

380.49m²<1500m²

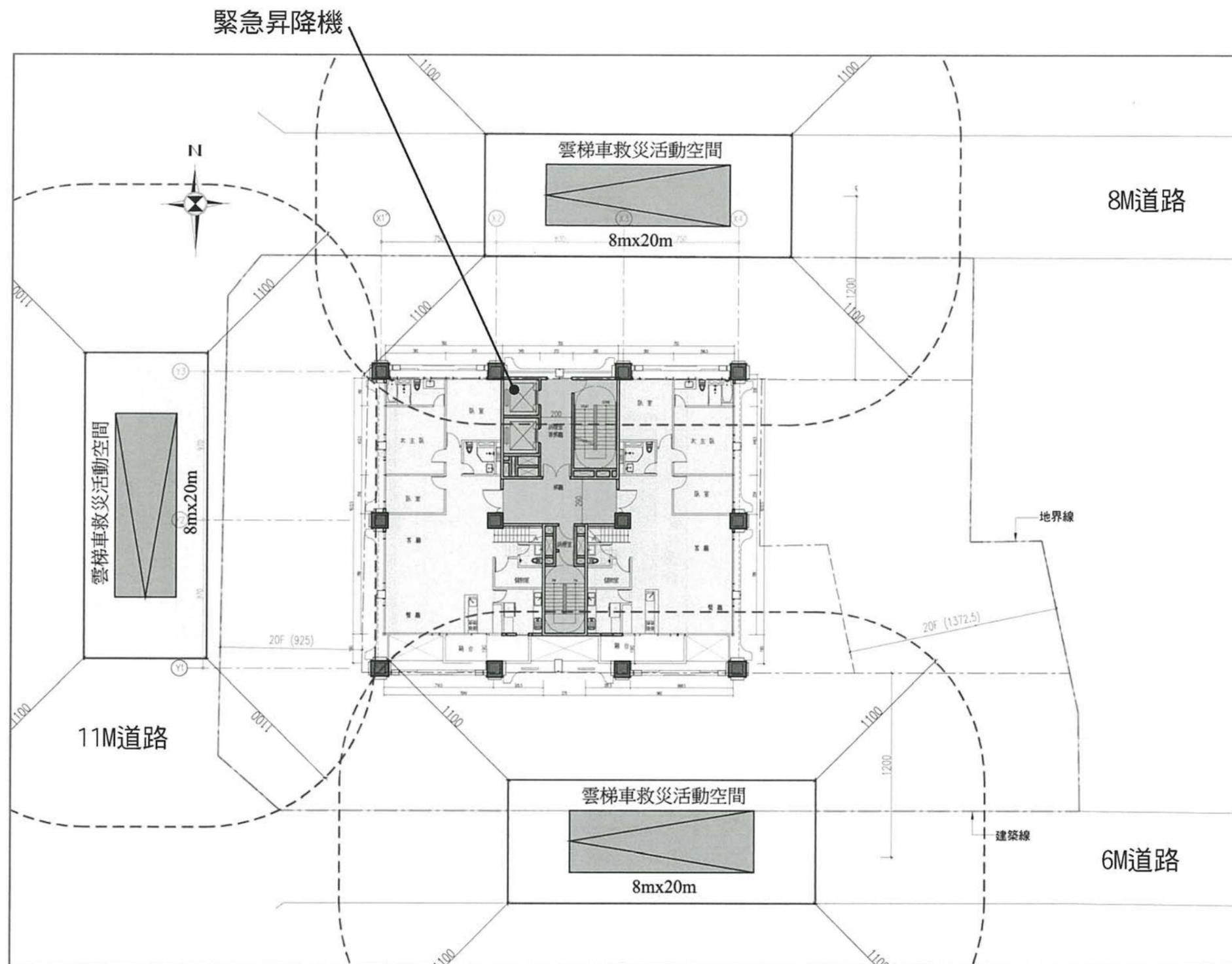
二十一層樓地板面積：

231.82m²<1500m²

故設置一座緊急昇降機，符合規定。

十七至二十一層消防救災逃生動線經由

緊急昇降梯，符合規定。



二十層平面圖 S:1/300

圖 12-13 消防救災空間二十層平面圖

◎ 緊急昇降機設置檢討：

依建築技術規則(第106條規定)：建築物高度超過十層樓以上部份之最大一層樓地板面積，在1500平方公尺以下者，至少應設置一座。

檢討：

本案十七至二十層各層樓地板面積：

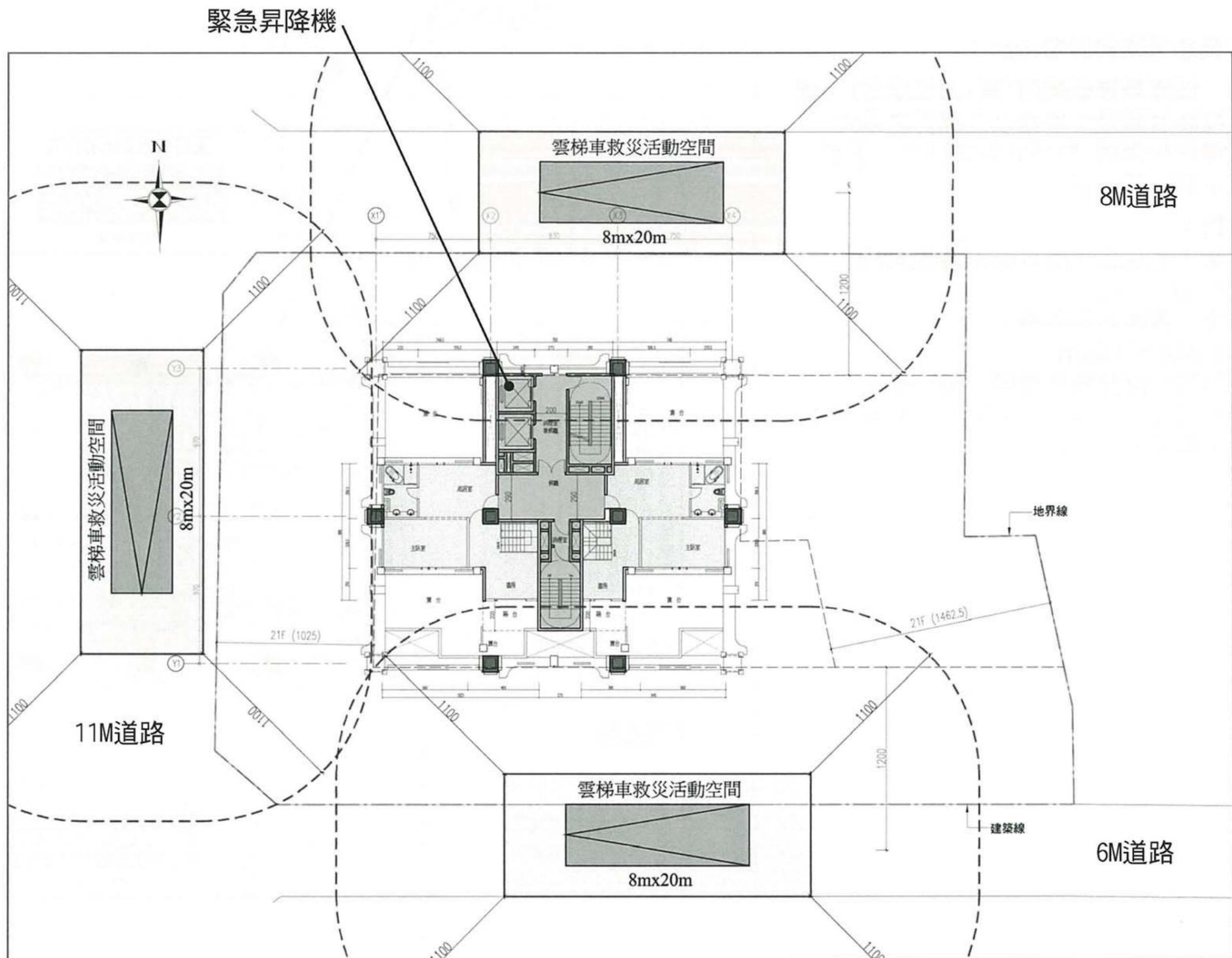
$380.49\text{m}^2 < 1500\text{m}^2$

二十一層樓地板面積：

$231.82\text{m}^2 < 1500\text{m}^2$

故設置一座緊急昇降機，符合規定。

十七至二十一層消防救災逃生動線經由緊急昇降梯，符合規定。



二十一層平面圖 S:1/300

圖 12-14 消防救災空間二十一層平面圖

壹拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案採全區段拆除重建方式處理，並以「權利變換」之方式實施都市更新事業。

二、辦理權利變換計畫之分配方式(選配原則)

本案依都市更新權利變換實施辦法第十一條規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；…」，故未來依以下原則辦理權利變換計畫之分配方式，說明如下：

(一) 不願意參與分配及不能參與分配者：

- 1、如不願意參與分配者，得以現金補償之，並依都市更新權利變換實施辦法第七條之一規定辦理。
- 2、如不能參與分配者（即更新後應分配權利價值未達最小分配單元價值者）：註：本案規劃之最小分配住宅單元面積約為 30.68 坪，即最小分配價值為 35,345,313 元。
 - (1) 得以現金補償之，並依都市更新權利變換實施辦法第七條之一規定辦理。
 - (2) 可與他人合併權值申請分配。
 - (3) 未於期限內寄回前述附件者，無需參與公開抽籤，比照前述(1)辦理。
- 3、前述 1. 及 2.(1)之補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取，逾期不領取者，依法提存之。

(二) 參與分配者之房屋車位選擇分配說明：

- 1、一房屋搭配一車位為原則。
- 2、更新前持有一樓者優先選配更新後與前舊建物相對位置之一樓。
- 3、房屋編號 1+2 樓 A 戶未來登記之使用組別為宗祠及宗教，故未來由財團法人台北市仁愛基督長老教會優先選配；倘財團法人台北市仁愛基督長老教會於選配期間未申請選配，則於公開抽籤時由見證人確認後，獲配該戶房屋，若剩餘權值仍夠選配車位，則將併同公開抽籤程序第四階段進行選配；倘財團法人台北市仁愛基督長老教會表達不願參與權利變換，則該戶使用組別將變更為一般事務所。
- 4、受配人選擇之房屋及車位權值以可分配權值+5%為限
- 5、如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請

分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。

6、若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者

- (1) 於申請分配期間填具「更新後合併分配協議書」，填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
- (2) 依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

7、本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函（略以）：「…，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，…」辦理。

(三) 應繳回文件：

- 1、受配人參與權變並選擇分配房屋及車位者，須寄回「權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書」。
- 2、若欲與他人合併權值以申請分配房地及車位者，須寄回「權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書及更新後合併分配協議書」
 - (1) 須於「更新後合併分配協議書」填寫欲分配比例，如未填寫，將依每位合併受配人權值比例佔合併總權值比例，持分受配房地及車位。
 - (2) 依都市更新權利變換實施辦法第十二條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

三、有關費用分擔

在經費的分攤上，依都市更新條例相關規定，按實施者投入本都市更新事業之營建成本及其他相關經費，由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定按其權利價值比例，計算其共同負擔比例，並以權利變換後應分配土地及建築物折價抵付予實施者，預估可能產生費用項目與分擔方式，依臺北市更新處 100 年 1 月公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」內提列項目編列，其項目分述如下。

表 13-1 更新事業實施所需費用項目表

總項目	項目	計算標準	
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程(建築物拆除費) 拆除面積×拆除單價。	
		(二)新建工程	1. 營建費用(含公益設施及特殊因素) 總樓地板面積×工程造價。特殊因素之費用需出具估價單。
			2. 建築設計費用 按臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。
			3. 鑑界費 更新前地號數×4,000 元/筆。
			4. 鑽探費用 鑽探孔數×75,000 元/孔。
			5. 建築相關規費 以法定工程造價 0.1% 計算。
		(三)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金 依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。
			2. 開放空間基金 依臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點規定核計。
			3. 外接水、電、瓦斯管線工程費 更新後戶數×75,000 元/戶。
			4. 鄰房鑑定費 鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶)。
	5. 其他 前述費用外，其他特殊情形需經審議會議決者。		
	重建費用(A)小計:		
	二、公共設施費用(B)	(一)協助公共設施開闢	1. 公共設施用地捐贈本市土地成本 更新單元外周邊之公共設施用地。
		2. 公共設施用地地上物拆遷補償費用 準用臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例計列。	
		3. 公共設施工程開闢費用 公共設施開闢面積×開闢單價。	
		(二)協助附近市有建築物整建維護所需相關經費 核實提列。	
		(三)其他必要費用 除前述費用外，其他需經審議會議決者。	
	公共設施費用(B)小計:		
	貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費用 以實際合約金額認列。	
		二、不動產估價費用(含技師簽證費用) 以實際合約金額認列。	
三、更新前測量費用(含技師簽證費用) 以實際合約金額認列。			
四、土地改良物拆遷補償及安置費用		(一)合法建築物拆遷補償費 依估價師提供建物之殘餘價值或依公共工程拆遷補償自治條例標準計算。 (二)合法建築物拆遷安置費用 面積×租金水準×安置期間。 (三)占有他人舊有違章建築拆遷補償費 採現地安置者，不列計本項費用。	

總項目	項目	計算標準
	(四)其他土地改良物拆遷補償費用	同「合法建築物拆遷補償費」計算標準。
	五、地籍整理費用	更新後戶數×20,000 元/戶。
	六、其他	除前述費用外，其他需經審議會議決者。
權利變換費用(C)合計		
參、貸款利息(D)	貸款利息(D)	貸款利息=(1)+(2) (1)(拆遷補償費+容積移轉費用)×貸款年利率×貸款期間 (2)(重建費用-公寓大廈管理基金及開放空間基金+公共設施費用+權利變換費用-拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5 貸款年利率:自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率+融資比例×五大銀行平均基準利率
	貸款利息費用(D)合計	
肆、稅捐(E)	印花稅	1. 承攬契據之印花稅:(營建費用+建築設計費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用)×0.1%。 2. 讓受不動產契據之印花稅:(更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值)×0.1%。
	營業稅	更新後土地所有權人分配房屋現值×5%。
	稅捐(E)合計	
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費(F1)	(A+B+C+D+G+H)×人事行政管理費率。
	二、營建工程管理費(F2)	以實際合約金額認列。
	三、銷售管理費(F3)	實施者實際獲配之單元及車位總價值×費率。
	四、風險管理費(F4)	(A+B+C+D+E+F1+G+H)×風險管理費率。
	五、信託管理費(F5)	以實際合約金額×50%。
管理費用(F)合計:		
陸、容積移轉費用(G)	一、辦理費用	以實際合約金額認列。
	二、容積取得成本	以實際合約金額認列。
容積移轉費用小計(G)		
柒、都市計畫變更負擔費用(H)		依都市計畫規定核實提列。
本案更新總成本(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計:		

壹拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一) 拆除方式及面積

本案地上物擬由實施者統一代為拆除，合法建築物拆除面積為 5,114.84 m²。

(二) 拆除工程費用

本項費用依都市更新條例第 36 條由建物所有權人自行負擔，故無列入本案之共同負擔。

(三) 預定拆除時程

1、拆遷公告及通知

未來本案實施後，實施者依據都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，於權利變換計畫核定發布日起十日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2、公告拆遷日

依都市更新條例第三十六條，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。另依都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換核定發布日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定公告拆遷日，如為政府代管或法院強制執行者，並應通知代管機關或執行法院。權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

二、建築物之補償與安置

(一) 合法建築物之補償與安置

本案地上物未來將由實施者統一代為拆除，依都市更新條例第 36 條規定，代為拆除費用在應領補償金內扣回。本案拆除單價 4 層樓加強磚造 500 元/平方公尺及 4 層樓鋼筋混凝土造 800 元/平方公尺計算，拆除面積以合法建物騰本面積為準，共為 5,114.84 m²，本案合法建築物拆除費用共為 3,459,664 元，故本案提列合法建物所有權人之建築物拆遷補償費計算如下：

1、合法建築物拆遷補償費

本案合法建築物依巨秉不動產估價師聯合事務所「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價報告書」所載建物成本價格為該建物之殘餘價值，總計為 19,624,642 元，其總拆除費用為 3,459,664 元，故本案合法建築物拆遷補償費為：19,624,642 元－3,459,664 元＝16,164,978 元。（詳表 14-1）

2、合法建築物拆遷安置費

本案更新期間將請各合法建築物住戶暫時自行覓屋安置，故依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定，本項費用以租金補貼方式計算，依巨秉不動產估價師聯合事務所「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價報告書」，本案租金水準一樓以 2,000 元/坪/月及二樓以上以 1,000 元/坪/月為計算，安置期間以 51 個月計，本案合法建築物拆遷安置費為 100,119,120 元。（詳表 14-2）

(二) 占有他人舊有違章建築拆遷補償費用（本案無）

(三) 其他土地改良物拆遷補償費用

其他土地改良物拆遷補償費用本案地上物未來將由實施者統一代為拆除，依都市更新條例第 36 條規定，代為拆除費用在應領補償金內扣回。本案合法建築物增建部分(頂樓加蓋)拆除單價 4 層樓鋼筋混凝土造 800 元/平方公尺及鐵皮 100 元/平方公尺計算，拆除面積依業主提供數據，共為 893.85 m²，本案其他土地改良物(合法建築物增建部分(頂樓加蓋))拆除費用共為 435,242 元，故本案提列合法建築物增建部分(頂樓加蓋)所有權人之建築物拆遷補償費計算如下：

本案其他土地改良物(合法建築物增建部分(頂樓加蓋))依巨秉不動產估價師聯合事務所「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價報告書」所載建物成本價格為該建物之殘餘價值，總計為 2,106,767 元，其總拆除費用為 435,242 元，故本案合法建築物拆遷補償費為：2,106,767 元－435,242 元＝1,671,525 元。（詳表 14-3）

表 14-1 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	建號	門牌號碼	構造	樓層	騰本面積 A		拆除面積(m ²)	拆除費用單價 (元/m ²)	拆除費用 (元) B	估價殘餘價值 (元)C	所有權人/管理者	權利範圍	應補償總價(元) D=C-B	每人應補償總價 (元)
					m ²	坪								
1	101	大安路一段 206 巷 1 號	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
2	102	大安路一段 206 巷 3 號	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
3	103	大安路一段 206 巷 5 號	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
4	104	大安路一段 206 巷 7 號	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
5	105	大安路一段 206 巷 9 號	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
6	277	大安路一段 206 巷 11 號	加強磚造	4	145.20	43.92	145.20	500	72,600	547,244		全部	474,644	474,644
7	278	大安路一段 206 巷 11 號二樓	加強磚造	4	145.20	43.92	145.20	500	72,600	547,244		全部	474,644	474,644
8	279	大安路一段 206 巷 11 號三樓	加強磚造	4	145.20	43.92	145.20	500	72,600	547,244		全部	474,644	474,644
9	280	大安路一段 206 巷 11 號四樓	加強磚造	4	145.20	43.92	145.20	500	72,600	547,244		全部	474,644	474,644
10	314	復興南路一段 295 巷 24 號	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		全部	259,648	259,648
11	315	復興南路一段 295 巷 24 號二樓	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		全部	259,648	259,648
12	316	復興南路一段 295 巷 24 號三樓	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		全部	259,648	259,648
13	317	復興南路一段 295 巷 24 號四樓	鋼筋混凝土造	4	120.21	36.36	120.21	800	96,168	314,168		全部	218,000	218,000
14	318	復興南路一段 295 巷 28 號	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		全部	259,648	259,648
15	319	復興南路一段 295 巷 28 號二樓	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		1/2	259,648	129,824
16	320	復興南路一段 295 巷 28 號三樓	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		1/2	259,648	129,824
17	321	復興南路一段 295 巷 28 號四樓	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		全部	259,648	259,648
18	322	復興南路一段 295 巷 26 號	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		全部	259,648	259,648
19	323	復興南路一段 295 巷 26 號二樓	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		1/3	259,648	86,550
20	324	復興南路一段 295 巷 26 號三樓	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		1/3	259,648	86,549
21	325	復興南路一段 295 巷 26 號四樓	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		1/3	259,648	86,549
22	409	復興南路一段 295 巷 30 號	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		全部	259,648	259,648
23	410	復興南路一段 295 巷 30 號二樓	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		1/2	259,648	129,824
24	411	復興南路一段 295 巷 30 號三樓	加強磚造	4	109.04	32.98	109.04	500	54,520	314,168		1/2	259,648	129,824
25	412	復興南路一段 295 巷 30 號四樓	鋼筋混凝土造	4	120.19	36.36	120.19	800	96,152	309,786		全部	259,648	259,648
26	425	大安路一段 206 巷 3 號二樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	259,648	259,648
27	426	大安路一段 206 巷 3 號三樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		3/4	422,810	317,108
28	427	大安路一段 206 巷 3 號四樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		1/4	422,810	105,703
29	435	仁愛路四段 12 巷 32 弄 9 之 1 號	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
30	436	大安路一段 206 巷 9 號三樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
31	437	大安路一段 206 巷 9 號四樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
32	442	信義路四段 55 巷 22 弄 9 之 1 號	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
33	443	仁愛路四段 12 巷 32 弄 5 之 2 號	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
34	444	大安路一段 206 巷 5 號四樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		5/7	422,810	302,006
35	465	大安路一段 206 巷 7 號二樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		2/7	422,810	120,803
36	466	大安路一段 206 巷 7 號三樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
37	467	大安路一段 206 巷 7 號四樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
38	1012	復興南路一段 295 巷 32 號	鋼筋混凝土造	4	118.22	35.76	118.22	800	94,576	530,450		全部	435,874	435,874
39	1013	復興南路一段 295 巷 32 號二樓	鋼筋混凝土造	4	118.22	35.76	118.22	800	94,576	530,450		全部	435,874	435,874
40	1014	復興南路一段 295 巷 32 號三樓	鋼筋混凝土造	4	118.22	35.76	118.22	800	94,576	530,450		全部	435,874	435,874
41	1015	復興南路一段 295 巷 32 號四樓	鋼筋混凝土造	4	118.22	35.76	118.22	800	94,576	530,450		全部	435,874	435,874
42	1256	大安路一段 206 巷 1 號二樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810

因個資法所有權相關資料隱去

擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案

編號	建號	門牌號碼	構造	樓層	騰本面積 A		拆除面積(m ²)	拆除費用單價 (元/m ²)	拆除費用 (元) B	估價殘餘價值 (元) C	所有權人/管理者	權利範圍	應補償總價(元) D=C-B	每人應補償總價 (元)
					m ²	坪								
43	1257	大安路一段 206 巷 1 號三樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578	因個資法所有權相關資料隱去	全部	422,810	422,810
44	1258	大安路一段 206 巷 1 號四樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70	114.71	800	91,768	514,578		全部	422,810	422,810
合計					5,114.84		5,114.84		3,459,664	19,624,642			16,164,978	16,164,978

表 14-2 合法建築物拆遷安置費用明細表

編號	建號	門牌號碼	構造	層次	騰本面積 A		所有權人	權利範圍	一樓租金水準 (元/坪/月) A1	二樓以上租金水準(元/ 坪/月) B1	安置期間(月)更新 期間 C	拆遷安置費(含租金補 貼)(元) D=(A1×A2+B1×B2) ×C	每人應補償拆遷 安置費(元)
					m ²	坪							
1	101	大安路一段 206 巷 1 號	鋼筋混凝土造	1	114.71	34.70	因個資法所有權相關資料隱去	全部	2,000	1,000	51	3,539,400	3,539,400
2	102	大安路一段 206 巷 3 號	鋼筋混凝土造	1	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	3,539,400	3,539,400
3	103	大安路一段 206 巷 5 號	鋼筋混凝土造	1	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	3,539,400	3,539,400
4	104	大安路一段 206 巷 7 號	鋼筋混凝土造	1	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	3,539,400	3,539,400
5	105	大安路一段 206 巷 9 號	鋼筋混凝土造	1	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	3,539,400	3,539,400
6	277	大安路一段 206 巷 11 號	加強磚造	1	145.20	43.92		全部	2,000	1,000	51	4,479,840	4,479,840
7	278	大安路一段 206 巷 11 號二樓	加強磚造	2	145.20	43.92		全部	2,000	1,000	51	2,239,920	2,239,920
8	279	大安路一段 206 巷 11 號三樓	加強磚造	3	145.20	43.92		全部	2,000	1,000	51	2,239,920	2,239,920
9	280	大安路一段 206 巷 11 號四樓	加強磚造	4	145.20	43.92		全部	2,000	1,000	51	2,239,920	2,239,920
10	314	復興南路一段 295 巷 24 號	加強磚造	1	109.04	32.98		全部	2,000	1,000	51	3,363,960	3,363,960
11	315	復興南路一段 295 巷 24 號二樓	加強磚造	2	109.04	32.98		全部	2,000	1,000	51	1,681,980	1,681,980
12	316	復興南路一段 295 巷 24 號三樓	加強磚造	3	109.04	32.98		全部	2,000	1,000	51	1,681,980	1,681,980
13	317	復興南路一段 295 巷 24 號四樓	鋼筋混凝土造	4	120.21	36.36		全部	2,000	1,000	51	1,854,360	1,854,360
14	318	復興南路一段 295 巷 28 號	加強磚造	1	109.04	32.98		全部	2,000	1,000	51	3,363,960	3,363,960
15	319	復興南路一段 295 巷 28 號二樓	加強磚造	2	109.04	32.98		1/2	2,000	1,000	51	1,681,980	840,990
16	320	復興南路一段 295 巷 28 號三樓	加強磚造	3	109.04	32.98		1/2	2,000	1,000	51	1,681,980	840,990
17	321	復興南路一段 295 巷 28 號四樓	加強磚造	4	109.04	32.98		全部	2,000	1,000	51	1,681,980	1,681,980
18	322	復興南路一段 295 巷 26 號	加強磚造	1	109.04	32.98		全部	2,000	1,000	51	1,681,980	1,681,980
19	323	復興南路一段 295 巷 26 號二樓	加強磚造	2	109.04	32.98		1/3	2,000	1,000	51	3,363,960	1,121,320
20	324	復興南路一段 295 巷 26 號三樓	加強磚造	3	109.04	32.98		1/3	2,000	1,000	51	3,363,960	1,121,320
21	325	復興南路一段 295 巷 26 號四樓	加強磚造	4	109.04	32.98		1/3	2,000	1,000	51	3,363,960	1,121,320
22	409	復興南路一段 295 巷 30 號	加強磚造	1	109.04	32.98		全部	2,000	1,000	51	1,681,980	1,681,980
23	410	復興南路一段 295 巷 30 號二樓	加強磚造	2	109.04	32.98		1/2	2,000	1,000	51	1,681,980	840,990
24	411	復興南路一段 295 巷 30 號三樓	加強磚造	3	109.04	32.98		1/2	2,000	1,000	51	1,681,980	840,990
25	412	復興南路一段 295 巷 30 號四樓	鋼筋混凝土造	4	120.19	36.36		全部	2,000	1,000	51	1,658,520	1,658,520
26	425	大安路一段 206 巷 3 號二樓	鋼筋混凝土造	2	114.71	34.70		3/4	2,000	1,000	51	1,769,700	1,327,275
27	426	大安路一段 206 巷 3 號三樓	鋼筋混凝土造	3	114.71	34.70		1/4	2,000	1,000	51	1,769,700	442,425
28	427	大安路一段 206 巷 3 號四樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	1,769,700	1,769,700
29	435	仁愛路四段 12 巷 32 弄 9 之 1 號	鋼筋混凝土造	2	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	1,769,700	1,769,700
30	436	大安路一段 206 巷 9 號三樓	鋼筋混凝土造	3	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	1,769,700	1,769,700
31	437	大安路一段 206 巷 9 號四樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	1,769,700	1,769,700
32	442	信義路四段 55 巷 22 弄 9 之 1 號	鋼筋混凝土造	2	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	1,769,700	1,769,700
33	443	仁愛路四段 12 巷 32 弄 5 之 2 號	鋼筋混凝土造	3	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	1,769,700	1,769,700
34	444	大安路一段 206 巷 5 號四樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70		5/7	2,000	1,000	51	1,769,700	1,264,071
35	465	大安路一段 206 巷 7 號二樓	鋼筋混凝土造	2	114.71	34.70		2/7	2,000	1,000	51	1,769,700	505,629
36	466	大安路一段 206 巷 7 號三樓	鋼筋混凝土造	3	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	1,769,700	1,769,700
37	467	大安路一段 206 巷 7 號四樓	鋼筋混凝土造	4	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	1,769,700	1,769,700

因個資法所有權相關資料隱去

擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案

編號	建號	門牌號碼	構造	層次	騰本面積 A		所有權人	權利範圍	一樓租金水準 (元/坪/月)A1	二樓以上租金水準(元/ 坪/月)B1	安置期間(月)更新 期間 C	拆遷安置費(含租金補 貼)(元)D=(A1×A2+B1×B2) ×C	每人應補償拆遷 安置費(元)
					m ²	坪							
38	1012	復興南路一段 295 巷 32 號	鋼筋混凝土造	1	118.22	35.76	因個資法所有權相 關資料隱去	全部	2,000	1,000	51	3,647,520	3,647,520
39	1013	復興南路一段 295 巷 32 號二樓	鋼筋混凝土造	2	118.22	35.76		全部	2,000	1,000	51	1,823,760	1,823,760
40	1014	復興南路一段 295 巷 32 號三樓	鋼筋混凝土造	3	118.22	35.76		全部	2,000	1,000	51	1,823,760	1,823,760
41	1015	復興南路一段 295 巷 32 號四樓	鋼筋混凝土造	4	118.22	35.76		全部	2,000	1,000	51	1,823,760	1,823,760
42	1256	大安路一段 206 巷 1 號二樓	鋼筋混凝土造	1	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	3,539,400	3,539,400
43	1257	大安路一段 206 巷 1 號三樓	鋼筋混凝土造	2	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	1,769,700	1,769,700
44	1258	大安路一段 206 巷 1 號四樓	鋼筋混凝土造	3	114.71	34.70		全部	2,000	1,000	51	1,769,700	1,769,700
合計					5,114.84	1,547.24							100,119,120

表 14-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表

編號	所有權人	門牌	頂加資料		剩餘殘值(元)J	剩餘殘值(元/坪)	拆除單價(元/m ²)	拆除費用(元)B	應補償金額(元)K=J-B
			頂加坪數	構造					
1	因個資 法所有 權相關 資料隱 去	大安路一段 206 巷 1 號四樓	18.34 坪	RC 隔間	176,479	9,623	800	48,502	127,977
2		大安路一段 206 巷 3 號四樓	12.00 坪	RC 隔間	115,471	9,623	800	31,736	83,735
3		大安路一段 206 巷 7 號四樓	27.76 坪	RC 隔間	267,124	9,623	800	73,415	193,709
4		大安路一段 206 巷 9 號四樓	27.76 坪	RC 隔間	267,124	9,623	800	73,415	193,709
5		大安路一段 206 巷 11 號四樓	35.00 坪	RC 隔間	342,964	9,799	800	92,562	250,402
6		復興南路一段 295 巷 24 號四樓	27.29 坪	鐵皮	149,488	5,478	100	9,021	140,467
7		復興南路一段 295 巷 26 號四樓	30.00 坪	鐵皮	164,332	5,478	100	9,917	154,415
8		復興南路一段 295 巷 28 號四樓	27.28 坪	鐵皮	149,433	5,478	100	9,018	140,415
9		復興南路一段 295 巷 30 號四樓	36.36 坪	鐵皮	199,171	5,478	100	12,020	187,151
10		復興南路一段 295 巷 32 號四樓	28.60 坪	RC 隔間	275,180	9,622	800	75,636	199,544
合計			270.39 坪 =893.85 m ²		2,106,767	79,822		435,242	1,671,525

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

依臺北市都市更新處 100 年 1 月 25 日公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(99 年 12 月版)內提列項目編列，預估更新總成本為 1,422,215,566 元，內容詳表 15-1 更新總成本估算表。

(一) 土地成本

本案更新前土地單價以 3,500,000 元/坪核計，故更新前土地價值為 1,868.00 m²×0.3025 坪/m²×3,500,000 元/坪=1,977,745,000 元。

表 15-1 更新總成本估算表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註		
壹、工程費用	(一)拆除工程(建築物拆除費)	6,008.69	m ²	—	元/m ²	—	元	建物拆除費用 3,894,906 元不列入共同負擔，並依都市更新條例第 36 條規定，由實施者代為拆除或遷移費用，在應領補償金額內扣回。		
	(二)新建工程	1. 營建費用	15,521.44	m ²	61,315	元/m ²	951,704,646	元	本案以 SRC 第三級營建工程標準單價認列。	
		2. 建築設計費用	1	式	—	—	19,259,724	元	本案依建築師酬金標準中級認列。	
		3. 鑑界費	11	筆	4,000	元/筆	44,000	元	本案以每筆 4,000 元提列。	
		4. 鑽探費用	3	孔	75,000	元/孔	225,000	元	每 600 平方公尺鑽一孔，每孔以 75,000 元計。	
		5. 建築相關規費	272,246,058	元	0.10	%	272,246	元	建照規費以法定工程造價 0.1% 計算。	
	(三)其他必要費用	1. 公寓大廈管理基金	1	式	累進費率	元	2,411,230	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。	
		2. 開放空間基金	—	m ²	—	—	—	元	本案無。	
		3. 外接水、電、瓦斯管線工程費	69	戶	75,000	元/戶	5,175,000	元	外接水、電、瓦斯管線工程費用，每戶接管費用以 75,000 元計算。	
		4. 鄰房鑑定費	744	戶	4,000	元/戶	2,976,000	元	本案基礎底部開挖深度為 16.80 公尺，故鑑定範圍半徑為 16.80 公尺×4 倍=67.20 公尺，總鄰房戶數為 744 戶，單價以 4,000 元/戶計算。	
		5. 其他：空氣污染防制費	—	m ²	—	元/m ² /月	—	元		
	重建費用(A)小計：						982,067,846	元		
	二、公共設施費用(B)	(一)協助公共設施開闢	1. 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無。
			2. 公共設施用地地上物拆遷補償費	—	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無。
			3. 公共設施工程開闢費用	—	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無。
		(二)協助附近有建築物整建維護所需相關經費	—	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無。	
		(三)其他必要之費用：	—	m ²	—	元/m ²	0	元	本案無。	
公共設施費用(B)小計						0	元			
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費	1	式	—	—	5,600,000	元	本案依都市更新規劃合約提列。		
	二、不動產估價費用(含技師簽證費用)	1	式	—	—	1,700,000	元	本案依不動產估價合約提列。		
	三、更新前測量費用(含技師簽證費用)	1	式	—	—	0	元	本案無提列		
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)合法建築物拆遷補償費	1	式	—	元	16,164,978	元	依都市更新條例第 36 條規定以殘餘價值提列。	
		(二)合法建築物拆遷安置費用	—	單位	—	元	100,119,120	元	依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準規定以租金補貼提列。	
		(三)占有他人舊有違章建築拆遷補償費用	—	—	—	元	0	元	本案無。	
		(四)其他土地改良物拆遷補償費用	—	單位	—	元	1,671,525	元	依都市更新條例第 36 條規定以殘餘價值提列。	
五、地籍整理費用	69	戶	20,000	元/戶	1,380,000	元	以每戶 20,000 元/戶提列。			
六、其他	—	—	—	—	0	元	本案無。			
權利變換費用(C)合計						126,635,623	元			

擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
參、貸款利息(D)		—	—	—	—	36,573,530	元	貸款利息=(1)+(2) (1) (拆遷補償費+G)×(自有資金比例 30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例 70%×「五大銀行平均基準利率」)×3 年 (2) (A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×(自有資金比例 30%×「郵政儲金一年期定存利率」+融資比例 70%×「五大銀行平均基準利率」)×3 年×0.5 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政 104 年 5 月 31 日公告一年定存利率:1,000 萬元(含)以上為 0.51% ※五大銀行平均基準利息以中央銀行 104 年 5 月 31 日公告五大銀行平均基準利率 2.88%。
肆、稅捐(E)	印花稅	—	—	—	—	1,201,543	元	印花稅(含承攬契據之印花稅及讓受不動產契據之印花稅) (1)承攬契據之印花稅=(營建費用+建築設計費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+容積移轉費用)×1% (2)讓售不動產契據之印花稅=(更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值)×0.1%
	營業稅					7,610,529	元	營業稅：以更新後土地所有權人分配房屋現值×5%。
	稅捐(E)合計					8,812,072	元	
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費(F1)	1,145,276,999	元	5	%	57,263,850	元	(A+B+C+D+G+H)×5%。
	二、營建工程管理費(F2)	—	—	—	—	—	元	本案無。
	三、銷售管理費(F3)	1,192,617,644	元	6.0	%	71,557,059	元	實施者實際獲配之單元及車位總價值×6%。
	四、風險管理費(F4)	1,211,352,921	元	11.50	%	139,305,586	元	(A+B+C+D+E+F1+G+H)×11.50%。
	五、信託管理費(F5)	—	元	—	%	—	元	本案無。
	管理費用(F)合計					268,126,495	元	
陸、容積移轉費用(G)	一、辦理費用	—	—	—	—	—	元	本案無。
	二、容積取得成本	—	—	—	—	—	元	本案無。
	容積移轉費用小計(G)	—	—	—	—	—	元	本案無。
	柒、都市計畫變更負擔費用(H)	—	—	—	—	—	元	本案無。
本案更新總成本(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計:		—	—	—	—	1,422,215,566	元	
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本:				0			元	
本案共同負擔費用總計:		1,422,215,566	—	0	=	1,422,215,566		

註：實際費用以都市更新事業計畫及權利變換計畫書核定公告為準。

(二) 更新事業實施經費

1、拆除工程 (建築物拆除費)

本案更新前合法建築物面積為 5,114.84 m²，拆除單價 4~5 層樓加強磚造 500 元/平方公尺、4~5 層樓鋼筋混凝土造 800 元/平方公尺計算，本項費用為 3,894,906 元，建物拆除費用不列入共同負擔，由實施者統一代為拆除，並依都市更新條例第 36 條規定，將代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

2、新建工程

(1) 營建費用

本案營建費用之編列依 104 年 1 月公告之「臺北市都市更新事業 (重建區段) 建築物工程造價要項」之標準認列，本工程規劃地下開挖 4 層，地上 21 層之鋼骨鋼筋混凝土(SRC)構造建築物，營建費用以鋼骨鋼筋混凝土(SRC)第三級之單價提列，相關要點摘錄如下：

本案營建工程標準單價第三級為 59,700 元/m²(地上 21~25 層)計算，地上 16 層建築物其地下層數超過 3 層者，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第一層加計造價 30%，超建第二層加計造價 40%計算，超建第三層加計造價 50%計算。

樓層標準高度 4m (不含 4m)，每增加 0.1m 該層加計造價 1% 進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中地面層一樓設計如供住宅使用者以 4.2m 為基準高度，如供商業使用者以 4.5m 為基準高度。

本案採用第三級建材設備，故依上述第三級標準單價加計 104 年 05 月之臺北市營造工程物價總指數及部分樓層高度、地下室加成，調整後之營建工程單價為：

指數增減率

$$= \text{【}(104/05 \text{ 指數} \div 103/04 \text{ 指數}) - 1\text{】} \times 100\%$$

$$= \text{【}(99.30 \div 101.56) - 1\text{】} \times 100\%$$

$$= -2.23\%$$

指數增減率之絕對值在 2.5% 以內者，不予調整，故本案不予調整。

本案以標準單價加成地下層後之單價為 61,315 元/m² (即 202,694 元/坪)，總營建費用金額為 951,704,646 元 (詳表 15-2 及表 15-3)

表 15-2 營建工程標準單價計算表 (第三級)

樓層數	樓高 (公尺)	樓地板面積 (m ²)	規定單價 (元/m ²)	規定修正率	地下室加成	修正後單價 (元/m ²)	物調後單價 (元/m ²)	金額 (元)	說明
RF3	2.40	139.45	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	8,325,165	1. 依照『依「臺北市都市更新事業 (重建區段) 建築物工程造價基準」規範之標準認列。 2. 樓層標準高度 4 公尺 (不含 4 公尺)，每增加 0.1 公尺該層加計造價 1% 進行計算，後續樓層高度以此類推方式進行加計造價；其中一樓設計如供住宅使用者以 4.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 4.5 公尺為基準高度。 3. 地上 7 層至 15 層建築物其地下樓層超過 2 層，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第 1 層，該層加計造價 30%，超建第 2 層加計造價 40% 計算，超建第 3 層加計造價 50% 計，超建第 4 層 (含) 以上加計造價 60% 計。 4. 地上 16 層以上建築物其地下樓層超過 3 層，其超建樓層部分，以各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價，加計造價分別為：超建第 1 層，該層加計造價 30%，超建第 2 層加計造價 40% 計算，超建第 3 層加計造價 50% 計，超建第 4 層 (含) 以上加計造價 60% 計。
RF2	2.60	139.45	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	8,325,165	
RF1	3.20	139.45	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	8,325,165	
21F	3.60	231.82	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	13,839,654	
20F	3.60	380.49	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	22,715,253	
19F	3.60	380.49	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	22,715,253	
18F	3.60	380.49	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	22,715,253	
17F	3.60	380.49	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	22,715,253	
16F	3.60	380.49	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	22,715,253	
15F	3.60	380.49	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	22,715,253	
14F	3.60	380.49	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	22,715,253	
13F	3.60	380.49	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	22,715,253	
12F	3.60	380.49	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	22,715,253	
11F	3.60	500.12	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	29,857,164	
10F	3.60	500.12	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	29,857,164	
9F	3.60	500.12	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	29,857,164	
8F	3.60	500.12	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	29,857,164	
7F	3.60	500.12	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	29,857,164	
6F	3.60	500.12	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	29,857,164	
5F	3.60	500.12	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	29,857,164	
4F	3.60	500.12	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	29,857,164	
3F	3.60	500.12	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	29,857,164	
2F	4.00	417.26	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	24,910,422	
1F	3.80	925.24	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	55,236,828	
B1F	4.40	1,400.82	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	83,628,954	
B2F	3.30	1,400.82	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	83,628,954	
B3F	3.30	1,400.82	59,700	0.00%	0.00%	59,700	59,700	83,628,954	
B4F	3.30	1,400.82	59,700	0.00%	30.00%	77,600	77,600	108,703,632	
合計		15,521.44						951,704,646	
單價	951,704,646	/	15,521.44	=	61,315	元/m ²			
				=	202,694	元/坪			

表 15-3 營建費用估算表

工程項目	單位	複價 (元)	單價 (元/m ²)	成本百分比%
壹 建築工程				
一 假設工程	乙式	14,465,911	932	1.52%
二 基礎工程	乙式	95,170,465	6,132	10.00%
三 結構體工程	乙式	285,511,394	18,395	30.00%
四 外部裝修工程	乙式	49,203,130	3,170	5.17%
五 內部裝修工程	乙式	103,735,806	6,683	10.90%
六 門窗工程	乙式	36,164,777	2,330	3.80%
七 防水隔熱工程	乙式	6,661,933	429	0.70%
八 雜項工程	乙式	10,563,922	681	1.11%
九 景觀工程 (庭園及綠化工程)	乙式	10,278,410	662	1.08%
十 設備工程 (電梯、廚具等)	乙式	39,495,743	2,545	4.15%
小計		651,251,489	41,959	68.43%
貳 機電工程				
一 電氣工程	乙式	28,360,798	1,827	2.98%
二 弱電工程	乙式	31,596,594	2,036	3.32%
三 給排水工程	乙式	20,937,502	1,349	2.20%
四 生活廢水工程	乙式	6,852,273	441	0.72%
五 消防設備工程	乙式	28,075,287	1,809	2.95%
六 通風工程	乙式	18,843,752	1,214	1.98%
小計		134,666,207	8,676	14.15%
合計(壹+貳)		785,917,697	50,635	82.58%
管理費(含保險、利潤)10%		82,399,495	5,309	8.66%
勞工安全衛生費	乙式	28,551,139	1,839	3.00%
空氣汙染防制費	乙式	9,517,046	613	1.00%
營業稅(5%)		45,319,269	2,920	4.76%
總計		951,704,646	61,315	100.00%

(2) 建築設計費

依臺北市建築師公會酬金標準，本案法定工程造價為 272,246,058 元，建築設計費依公共及高層建築中級標準計算為 19,259,724 元，詳表 15-4。

表 15-4 建築師酬金標準估算表

法定工程造價：272,246,058 元			
費率級距	採用費率	金額計算	
0 萬~300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%=	240,000
300 萬~1,500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%=	900,000
1,500 萬~6,000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%=	3,262,500
6,000 萬以上	7.00%	212,246,058×7.00%=	14,857,224
合計			19,259,724

(3) 鑑界費用

本案更新前土地筆數為 11 筆，每筆以 4,000 元計之，故本案鑑界費用為：11 筆×4,000 元=44,000 元。

(4) 鑽探費用

依「建築技術規則」建築構造篇第 65 條規定，本案基地規模估計以每 600 m²需鑽探一孔，每孔以 75,000 元計，預計需鑽探為 3 孔，故本案鑽探費用為：3 孔×75,000 元=225,000 元。

(5) 建築相關規費

建照規費以法定工程造價 0.1% 計算，本案法定工程造價為 272,246,058 元，規費編列為 272,246,058 元×0.1%=272,246 元。

3、其他必要費用

(1) 公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例施行細則第六條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份，其費率為 1.5%，十億元至一億元部分，其費率為 0.5%，十億元以上，其費率為 0.3%。本案法定工程造價為 272,246,058 元，本案共同基金提列總金額約為 2,411,230 元，詳表 15-5 所示。

表 15-5 公寓大廈之公共基金估算表

費率級距	採用費率	金額計算 (元)			
0 萬~1,000 萬	2.00%	10,000,000	×2.00%	=	200,000
1,000 萬~10,000 萬	1.50%	90,000,000	×1.50%	=	1,350,000
10,000 萬~100,000 萬	0.50%	172,246,058	×0.50%	=	861,230
合計					2,411,230

(2) 開放空間基金

本案無。

(3) 外接水、電、瓦斯管線工程費

本案預估興建戶數 69 戶，每戶自來水接管費用、電力費用及瓦斯接管費用以 75,000 元計算，故本案外接水、電、瓦斯管線工程費為：69 戶×75,000 元/戶=5,175,000 元。

(4) 鄰房鑑定費

本更新單元非為完整街廓，本案基礎底部開挖深度為 16.80 公尺，故鑑定範圍半徑為 16.80 公尺×4 倍=67.20 公尺，總鄰房戶數為 744 戶，每戶鄰房鑑定費以 4,000 元提列，故本項費用為 744 戶×4,000 元=2,976,000 元，詳表 15-6 示。

表 15-6 鄰房鑑定費估算表

項次	鑑定範圍(戶)	鑑定費(元/戶)	本案適用費率	說明
1	1-10	8,000		依「臺北市土木技師公會」標準
2	11-30	7,200		依「臺北市土木技師公會」標準
3	31-50	6,400		依「臺北市土木技師公會」標準
4	51-100	6,000		依 99.12 提列標準
5	101-200	5,200		依 99.12 提列標準
6	201-500	4,600		依 99.12 提列標準
7	501 以上	4,000	✓	依 99.12 提列標準
小計				



圖 15-1 鄰房鑑定範圍圖

4、公共設施費用(本案無)

(三) 權利變換費用：

1、都市更新規劃費(含調查費)

委託辦理都市更新相關事宜，包括可行性分析、事業概要擬定與審議、事業計畫之擬定與審議及更新事業計畫之執行與成果報核等工作，本案依都市更新服務合約金額 5,600,000 元提列。

2、不動產估價費(含技師簽證)

本案依三家不動產估價合約總金額 1,700,000 元提列。

3、更新前測量費(含技師簽證費)：本案無。

4、土地改良物拆遷補償及安置費用

本案提列建築物拆遷補償費及拆遷安置費，並依都市更新條例第 36 條規定於建築物拆遷補償費中扣除建物拆除費用，本項費用計算如下：

(1) 合法建築物

A. 合法建築物拆遷補償費

本案合法建築物依巨秉不動產估價師聯合事務所「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價報告書」所載建物成本價格為該建物之殘餘價值，總計為 19,624,642 元，其總拆除費用為 3,459,664 元，故本案合法建築物拆遷補償費為：19,624,642 元 - 3,459,664 元 = 16,164,978 元。

B. 合法建築物拆遷安置費：

本案更新期間將請各合法建築物住戶暫時自行覓屋安置，故依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定，本項費用以租金補貼方式計算，依巨秉不動產估價師聯合事務所「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價報告書」，本案租金水準一樓以 2,000 元/坪/月及二樓以上以 1,000 元/坪/月為計算，安置期間以 51 個月計，本案合法建築物拆遷安置費為 100,119,120 元。

(2) 占有他人舊違章建築拆遷補償費用(本案無)

(3) 其他土地改良物拆遷補償費用：

本案地上物未來將由實施者統一代為拆除，依都市更新條例第 36 條規定，代為拆除費用在應領補償金內扣回。本案合法建築物增建部分(頂樓加蓋)拆除單價 4 層樓鋼筋混凝土造 800 元/平方公尺及鐵皮 100 元/平方公尺計算，拆除面積依業主提供數據，共為 893.85 m²，本案其他土地改良物(合法建築物增建部分(頂樓加蓋))拆除費用共為 435,242 元，故本案提列合法建築物增建部分(頂樓加蓋)所有權人之建築物拆遷補償費計算如下：

本案其他土地改良物(合法建築物增建部分(頂樓加蓋))依巨秉不動產估價師聯合事務所「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價報告書」所載建物成本價格為該建物之殘餘價值，總計為 2,106,767 元，其總拆除費用為 435,242 元，故本案合法建築物拆遷補償費為：2,106,767 元 - 435,242 元 = 1,671,525 元。

5、地籍整理費

本項地籍整理工作以更新後每戶 20,000 元計算，本案計 69 戶，故本項費用為地籍整理費：69 戶 × 20,000 元/戶 = 1,380,000 元。

(四) 貸款利息

說明：

1、貸款年利率：本案郵政儲金一年期定存利率，依中華郵政 104 年 5 月 31 日公告，1000 萬元(含)以上為 0.51%；五大銀行平均基準利率，依中央銀行 104 年 5 月 31 日公告為 2.88%。

2、貸款期間：本案以 3 年計

貸款利息 = (1) + (2)。

(1) 【拆遷補償費 + 容積移轉費用 (G)】 × 貸款年利率 × 貸款期間

A. 一般開發商：拆分 3 成自有資金及 7 成融資

【拆遷補償費 + 容積移轉費用 (G)】

= 17,836,503 元 + 0 元

= 17,836,503 元

(A) 自有資金：17,836,503 元 × 30% = 5,350,951 元

(B) 融資資金：17,836,503 元 × 70% = 12,485,552 元

B. 貸款利息(1)

= 【(5,350,951 元 × 0.51%) + (12,485,552 元 × 2.88%)】 × 3 年

= 1,160,622 元

(2) (重建費用 (A) - 公寓大廈管理基金及開放空間基金 + 公共設施費用 (B) + 權利變換費用 (C) - 拆遷補償費) × (自有資金比例 30% × 「郵政儲金一年期定存利率」 + 融資比例 70% × 「五大銀行平均基準利率」) × 3 年 × 0.5。

(重建費用 (A) - 公寓大廈管理基金及開放空間基金 + 公共設施費用 (B) + 權利變換費用 (C) - 拆遷補償費)

= 【982,067,846 元 - (2,411,230 元 + 0 元) + 0 元 + 126,635,623 元 - 17,836,503 元】

= 1,088,455,736 元

A. 一般開發商：拆分 3 成自有資金及 7 成融資

(A) 自有資金：1,088,455,736 元 × 30% = 326,536,721 元

(B) 融資資金：1,088,455,736 元 × 70% = 761,919,015 元

B. 貸款利息(2)

= 【(326,536,721 元 × 0.51%) + (761,919,015 元 × 2.88%)】 × 3 × 0.5

= 35,412,908 元

(3) 貸款利息總計 = (1) + (2)

= 1,160,622 元 + 35,412,908 元

= 36,573,530 元

(五) 稅捐

1、印花稅

(1) 承攬契據之印花稅

本案依(營建費用(扣除 5%營業稅) + 建築設計費用 + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費用 + 公共設施開闢成本 + 都市更新規劃費用(扣除 5%營業稅) + 不動產估價費用(扣除 10%所得) + 更新前測量費用 + 地籍整理費用扣除行政規費 + 容積移轉費用) × 0.1% 計算。

= 【(951,704,646 元 ÷ 1.05) + 19,259,724 元 + 225,000 元 + 2,976,000 元 + 0 元 + (5,600,000 元 ÷ 1.05) + (1,700,000 元 ÷ 1.1) + 0 元 + 1,380,000 元 + 0 元】 × 0.1%

= 937,104,889 元 × 0.001 = 937,105 元

(2) 讓受不動產契據之印花稅

本案依 (更新後實施者實際獲配土地公告現值 + 更新後實施者獲配房屋現值) × 0.1% 計算。

更新後實施者實際獲配土地公告現值

= 實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積 × 評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值

= 1,868.00 m² × 24461 / 100000 × 471,000 元 / m²

= 215,214,030 元

表 15-7 土地平均公告現值表

編號	地號	土地面積(m ²)	104年1月公告現值(元/m ²)	104年1月公告總值(元)
1	588	142.00	471,000	66,882,000
2	589	154.00	471,000	72,534,000
3	590	199.00	471,000	93,729,000
4	593	174.00	471,000	81,954,000
5	594	154.00	471,000	72,534,000
6	595	153.00	471,000	72,063,000
7	596	178.00	471,000	83,838,000
8	597	176.00	471,000	82,896,000
9	598	154.00	471,000	72,534,000
10	599	216.00	471,000	101,736,000
11	600	168.00	471,000	79,128,000
合計	11 筆	1,868.00		879,828,000
平均公告現值 =		879,828,000 /	1,868.00	
		= 471,000		

更新後實施者實際獲配房屋現值

= 實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積 × 房屋評定現值

= 2,868.51 m² × 7,800 元 / m² × 220%

= 49,223,632 元

本案房屋評定現值依「臺北市府 103 年 2 月 11 日府財稅字第 10330000500 號公告重行評定臺北市房屋標準價格有關事項」規定計算：房屋評定現值 = 房屋構造標準單價 × 房屋街路等級調整率。

本案房屋構造標準單價為 7,800 元 / m² (地上 35 層以下用途第三類建築物)，本案屬大安區大安路一段 (仁愛路至信義路) 路段房屋街路等級調整率為 220%。

讓受不動產契據之印花稅

= (215,214,030 元 + 49,223,632 元) × 0.1%

= 264,438 元

印花稅總計

= 承攬契據之印花稅 + 讓受不動產契據之印花稅

= 937,105 元 + 264,438 元

= 1,201,543 元

2、營業稅

更新後土地所有權人分配房屋現值

= 土地所有權人實際分配房屋之產權面積 × 房屋評定現值

= 8,870.08 m² × 7,800 元 / m² × 220%

= 152,210,573 元

土地所有權人分配房屋之營業稅

= 152,210,573 元 × 0.05

= 7,610,529 元

3、稅捐總計：印花稅 + 營業稅

= 1,201,543 元 + 7,610,529 元

= 8,812,072 元

(六) 管理費用

本案管理費含人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費及信託管理費等五項：

1、人事行政管理費 (F1)

人事行政管理費率，得視更新單元權利變換內公有土地比例高低酌減，本更新單元範圍內公有土地比例為 3.00%，公有土地比例未滿 25%，故人事行政管理費率以 5% 提列。

人事行政管理費

= [重建費用 (A) + 公共設施費用 (B) + 權利變換費用 (C) + 貸款利息 (D) + 容積移轉費用 (G) + 都市計畫變更負擔費用 (H)] × 5%

= (982,067,846 元 + 0 元 + 126,635,623 元 + 36,573,530 元 + 0 元 + 0 元) × 5%

= 1,145,276,999 元 × 5%

= 57,263,850 元

2、營建工程管理費 (F2) (本案無)

3、銷售管理費 (F3)

本案實施者實際分配之單元及車位總價值
 =1,035,217,644 元+157,400,000 元
 =1,192,617,644 元

本案實施者實際分配之單元及車位總價值為 30 億以下，故本案銷售管理費率以 6% 提列。

本案實施者實際分配之單元及車位總價值×費率
 =1,192,617,644 元×6%
 =71,557,059 元

4、風險管理費 (F4)

本案土地面積為 1,868.00 m²，人數計算 = (門牌戶數 + 土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集) ÷ 2 = (門牌戶數 44 戶 + 所有權人數 49 人) ÷ 2 = 46.50，故本案風險管理費率以 11.50% 提列。

風險管理費

= [重建費用 (A) + 公共設施費用 (B) + 權利變換費用 (C) + 貸款利息 (D) + 稅捐 (E) + 人事行政管理費 (F1) + 容積移轉費用 (G) + 都市計畫變更負擔費用 (H)] × 11.50%
 = (982,067,846 元 + 0 元 + 126,635,623 元 + 36,573,530 元 + 8,812,072 元 + 57,263,850 元 + 0 元 + 0 元) × 11.50%
 = 1,211,352,921 元 × 11.50%
 = 139,305,586 元

5、信託管理費 (F5) (本案無)

(七) 容積移轉費用 (本案無)

二、收入說明

本案更新後一般零售業總銷售面積為 165.56 坪、教堂總銷售面積為 145.96 坪、住宅總銷售面積為 3,193.76 坪及車位 109 位，依據巨秉不動產估價師聯合事務所「臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價報告書」所載，本案一般零售業總銷售金額為 263,004,827 元、教堂總銷售金額為 178,568,241 元、住宅總銷售金額為 3,741,973,868 元，汽車停車位總銷售金額為 348,200,000 元，預計銷售總收入金額約為 4,531,746,936 元，詳表 15-7。

表 15-8 更新整體開發收益表

項目	數量	單位	單價 (元/坪及元/個)	總銷金額(元)
一般零售業銷售	165.56	坪	1,588,540	263,004,827
教堂銷售	145.96	坪	1,223,367	178,568,241
住宅銷售	3,193.76	坪	1,171,652	3,741,973,868
汽車位總銷	109	個	3,194,495	348,200,000
銷售總收入金額小計				4,531,746,936



三、費用負擔計算

都市更新實施成本平均單價（不含銷售管理費及風險管理費）

$$= (\text{更新總成本} - \text{銷售管理費} - \text{風險管理費}) / \text{總產權面積}$$

$$= (1,422,215,566 \text{ 元} - 71,557,059 \text{ 元} - 139,305,586 \text{ 元}) / 16,425.59 \text{ m}^2$$

$$= 1,211,352,921 \text{ 元} / 16,425.59 \text{ m}^2$$

$$= 73,748 \text{ 元} / \text{m}^2$$

現地安置戶應負擔費用（由現地安置戶以現金繳納予實施者）

$$= \text{應安置面積} \times \text{都市更新實施成本平均單價}$$

$$= 0 \text{ m}^2 \times 73,748 \text{ 元} / \text{m}^2$$

$$= 0 \text{ 元}$$

現地安置戶應安置面積之價值

$$= \text{應安置面積} \times \text{二樓以上更新後平均單價}$$

$$= 0 \text{ m}^2 \times 0.3025 \text{ 坪} / \text{m}^2 \times 1,151,561 \text{ 元} / \text{坪}$$

$$= 0 \text{ 元}$$

土地所有權人（含權利變換關係人）應共同負擔之都市更新成本（亦即實施者更新後應分配之房地權利價值）

$$= \text{更新總成本} - \text{實施都市更新事業收入後之餘額}$$

$$= 1,422,215,566 \text{ 元} - 0 \text{ 元}$$

$$= 1,422,215,566 \text{ 元}$$

四、財務分析

（一）土地所有權人損益

$$\text{更新後供實施者及土地所有權人（含權利變換關係人）配回之房地價值總值}$$

$$= \text{都市更新後之房地總值} - \text{全部現地安置戶實際安置之價值}$$

$$= 4,531,746,936 \text{ 元} - 0 \text{ 元}$$

$$= 4,531,746,936 \text{ 元}$$

更新後土地所有權人（含權利變換關係人）應分配之房地權利價值

$$= \text{供實施者及土地所有權人（含權利變換關係人）配回之房地價值總值} - \text{共同負擔費用}$$

$$= 4,531,746,936 \text{ 元} - 1,422,215,566 \text{ 元} = 3,109,531,370 \text{ 元}$$

本案依巨秉不動產估價師聯合事務所本更新單元之更新前土地價值為 1,977,745,000 元，投資時程預計約 5.42 年（自權利變換計畫核定至更新完成備查，共計 65 個月）。

土地所有權人損益

$$= \text{更新後土地所有權人（含權利變換關係人）應分配之房地權利價值} - \text{更新前土地價值}$$

$$= 3,109,531,370 \text{ 元} - 1,977,745,000 \text{ 元}$$

$$= 1,131,786,370 \text{ 元}$$

本案年投資報酬率

$$= (\text{更新後土地所有權人（含權利變換關係人）應分配之房地權利價值} - \text{更新前土地價值}) \div \text{更新前土地價值} \div \text{投資時程}$$

$$= (3,109,531,370 \text{ 元} - 1,977,745,000 \text{ 元}) / 1,977,745,000 \text{ 元} / 5.42$$

$$= (1,131,786,370 \text{ 元} / 1,977,745,000 \text{ 元}) / 5.42$$

$$= 10.56\%$$

（二）實施者部份

實施者損益

$$= \text{實施者更新後應分配之房地權利價值} - \text{共同負擔費用}$$

$$= 1,422,215,566 \text{ 元} - 1,422,215,566 \text{ 元}$$

$$= 0 \text{ 元}$$

（三）共同負擔費用平均負擔比例

$$= \frac{\text{土地所有權人（含權利變換關係人）應共同負擔之都市更新成本}}{\text{更新後供實施者及土地所有權人（含權利變換關係人）配回之房地價值總值}} \times 100\%$$

$$= \frac{1,422,215,566 \text{ 元}}{4,531,746,936 \text{ 元}} \times 100\%$$

$$= 31.38\%$$

表 15-9 現金流量表

項目/年	第 1-3 月	第 4-6 月	第 7-10 月	第 11-12 月	第 13-15 月	第 16-18 月	第 19-21 月	第 22-24 月	第 25-27 月	第 28-30 月	第 31-33 月	第 34-36 月	第 37-39 月	第 40-42 月	第 43-46 月	第 47-50 月	第 51-54 月	第 55-58 月	第 59-62 月	第 63-66 月	合計	
	準備期			施工期												交屋期間						
現金流入																						-
自有資金	145,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	99,000,000	49,000,000	20,887,672												331,887,672
融資貸款									20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	30,000,000	40,000,000	49,624,400	554,780,167					774,404,567
出售折價抵付共同負擔房地價值收入																				1,422,215,566		1,422,215,566
股東墊款									30,000,000	64,000,000	80,000,000	80,000,000	80,000,000	70,000,000	60,000,000	50,600,000		91,000,000	11,000,000			616,600,000
現金流入合計	145,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	99,000,000	99,000,000	104,887,672	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,000,000	100,224,400	554,780,167	91,000,000	11,000,000	1,422,215,566		3,145,107,805
現金流出																						-
拆除費用	3,894,906																					3,894,906
營建費用								95,170,465	95,170,465	95,170,465	95,170,465	95,170,465	95,170,465	95,170,465	95,170,465	95,170,465	95,170,461					951,704,646
建築設計費用	6,419,908									6,419,908							6,419,908					19,259,724
鑑界費	44,000																					44,000
鑽探費用	225,000																					225,000
建築相關規費	272,246																					272,246
公寓大廈管理基金																					2,411,230	2,411,230
開放空間基金	-																					-
外接水、電、瓦斯管線工程費用																					5,175,000	5,175,000
鄰房鑑定費	2,976,000																					2,976,000
空氣汙染防制費	-																					-
公共設施用地捐贈本市土地成本	-																					-
公共設施用地地上物拆遷補償費	-																					-
公共設施工程開闢費用	-																					-
協助附近市有建築物整建維護所需相關經費	-																					-
其他必要之費用	-																					-
都市更新規劃費用	5,600,000																					5,600,000
不動產估價費(含技師簽證)	1,700,000																					1,700,000
更新前測量費用	-																					-
合法建物拆遷補償費	16,164,978																					16,164,978
合法建築物拆遷安置費	100,119,120																					100,119,120
佔有他人土地之舊違章建築物拆遷補償費	-																					-
其他土地改良物拆遷補償費用	1,671,525																					1,671,525
地籍整理費	1,380,000																					1,380,000
其他	-																					-
稅捐																			8,812,072			8,812,072
人事行政管理費用	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	57,263,850
營建工程管理費	-																					-
銷售管理費																			71,557,059			71,557,059
信託管理費	-																					-
容積移轉費用	-																					-
小計	143,330,876	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	98,033,658	98,033,658	104,453,566	98,033,658	98,033,658	98,033,658	98,033,658	98,033,658	98,033,658	104,453,562	83,232,324	2,863,193	10,449,413		1,250,231,356
息前淨現金流量	1,669,124	136,807	136,807	136,807	136,807	136,807	136,807	966,342	966,342	434,106	1,966,342	1,966,342	1,966,342	1,966,342	1,966,342	2,190,742	450,326,605	7,767,676	8,136,807	1,411,766,153		1,894,876,449
息前淨現金累計	1,669,124	1,805,931	1,942,738	2,079,545	2,216,352	2,353,159	2,489,966	3,456,308	4,422,650	4,856,756	6,823,098	8,789,440	10,755,782	12,722,124	14,688,466	16,879,208	467,205,813	474,973,489	483,110,296	1,894,876,449		3,418,116,698
專案融資部分																						-
現金流出																						-
融資貸款利息費用	-	-	-	-	-	-	-	-	144,000	288,000	432,000	576,000	720,000	936,000	1,632,000	2,108,394	7,434,284	7,434,284	7,434,284	7,434,284		36,573,530
融資本金償還																					774,404,567	774,404,567
股東墊款償還																					616,600,000	616,600,000
小計	-	-	-	-	-	-	-	-	144,000	288,000	432,000	576,000	720,000	936,000	1,632,000	2,108,394	7,434,284	7,434,284	7,434,284	7,434,284	1,398,438,851	1,427,578,097
現金流出合計	143,330,876	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	2,863,193	98,033,658	98,177,658	104,741,566	98,465,658	98,609,658	98,753,658	98,969,658	99,665,658	100,142,052	111,887,846	90,666,608	10,297,477	1,408,888,264		2,677,809,453
息後淨現金流量	1,669,124	136,807	136,807	136,807	136,807	136,807	136,807	966,342	822,342	146,106	1,534,342	1,390,342	1,246,342	1,030,342	334,342	82,348	442,892,321	333,392	702,523	13,327,302		467,298,352
息後淨現金累計	1,669,124	1,805,931	1,942,738	2,079,545	2,216,352	2,353,159	2,489,966	3,456,308	4,278,650	4,424,756	5,959,098	7,349,440	8,595,782	9,626,124	9,960,466	10,042,814	452,935,135	453,268,527	453,971,050	467,298,352		

壹拾陸、管理維護計畫

為加強公寓大廈之管理維護，提升居住品質，本案將依公寓大廈管理條例規定擬定本案之住戶管理規約（草案詳附錄四），未來本公寓大廈全體區分所有權人及住戶均有遵守住戶管理規約之義務。

一、管理委員會

（一）管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

（二）管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- 1、主任委員一名。
- 2、副主任委員一名。
- 3、財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- 4、監察委員（負責監察業務之委員）一名。
- 5、委員七名。

前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員三名。

二、管理委員會之保管、公告及移交責任

（一）管理委員會之保管責任

- 1、規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- 2、管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- 3、共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- 4、收益、公共基金及其他經費之保管。

（二）管理委員會公告責任

- 1、主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公

告，解任時亦同。

- 2、公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- 3、會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- 4、管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 5、區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。
- 6、本公寓大廈公告欄設置於各棟一樓梯廳。

（三）管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

三、管理費、公共基金之管理及運用

（一）管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

（二）管理費用途如下：

- 1、委任或僱傭管理服務人之報酬。
- 2、共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。
- 3、有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- 4、管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- 5、稅捐及其他徵收之稅賦。
- 6、因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- 7、其他基地及共用部分等之經常管理費用。

（三）公共基金用途如下：

- 1、每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- 2、因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- 3、共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- 4、供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

四、特別約定事項

（一）有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項，另本公寓大廈設置廣告招牌位置應依附圖 3。

- (二) 地下層設置 97 部機車停車位、1 部垃圾車暫停車位及 115 部汽車位，為區分所有權人共有，將來使用方式預經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途，垃圾車暫停車位不得計入法定停車數量及銷售移轉；垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用。
- (三) 機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。
- (四) 本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具 1 小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。
- (五) 本建築針對綠化量、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指標等內容進行綠建築規劃設計，另訂定管理維護辦法，未來應納入銷售契約。
- (六) 本大樓退縮留設之人行步道面積共 705.56 平方公尺，係應無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並設置標示牌，非經主管機關核准不得變更。



壹拾柒、效益評估

本案更新完成後對政府、地區居民、地主及實施者均有顯著的效益，並且將創造多贏的局面。

一、更新前後效益評估比較

本案實施都市更新不僅改善地區環境，也提升地區整體居住環境品質，並且創造出新的房地產價格，以下針對建築、公共設施、景觀作一整體評估，詳表 17-1。

表 17-1 計畫效益評估說明表

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，改善住家環境。
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。	高層之集合住宅改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

二、實施後實質效益評估

(一) 現住戶方面

- 1、原有社區環境與人際關係脈絡得以延續，提高居民向心力與認同感。
- 2、提供具人性化與安全之居住與開放空間，提高現住戶之生活水準。

(二) 地主方面

- 1、提升原土地之使用率，在土地管制下做最合理的土地強度分配。
- 2、土地建物之使用充分發揮其優勢區位條件，合理反映土地價值，並符合都市計畫所賦予之機能，帶動鄰地開發合理使用。
- 3、透過開放空間的集中，並有效管理，可控制本社區的安全性與舒適性，並達到良好的社區管理控制。

(三) 政府部門

- 1、以都市更新方式對土地作最有效益之處分利用，作為老舊社區及違建戶處理之指標性計畫。
- 2、改善地區實質居住環境，創造優質的生活空間與市容景觀。
- 3、透過都市更新方式取得未徵收之計畫道路土地。

(四) 實施者

本計畫之開發提供實施者合理開發利潤，增加投資開發契機。

(五) 整體環境方面

- 1、本案提供充足之停車空間，使本開發案之停車不至於影響周圍環境，進而促進周邊進出道路之暢通。
- 2、留設帶狀式人行步道，改善地區之良好步行空間與視覺景觀。
- 3、考量綠建築等相關指標，以符合舒適、安全、健康、節能的居住環境。

(六) 鄰近地區方面

- 1、改善地區環境，提升區域居住環境品質。
- 2、帶動房地產景氣，提升建物價值。



壹拾捌、實施進度

本案更新實施期間為 106 年 6 月至 111 年 10 月，預定於 106 年 5 月辦理事業及權利變換計畫核定公告、107 年 3 月至 110 年 2 月為工程施工期間、111 年 10 月完成更新成果備查，詳表 18-1。

表 18-1 實施進度表

序號	進度	年	104	104		106	106	106	106	106	106	106	106	107	107	107		110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	111	111	111	111	111	111	111	111	111	
		月	11	12		5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		月數	1	2		19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29		64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	
1	申請事業計畫及權利變換計畫報核		◎																																				
2	事業計畫及權利變換計畫核定公告			◎	↔	◎																																	
3	申請建造執照																																						
4	改良物殘餘價值補償																																						
5	申請更新期間稅捐減免																																						
6	土地補償金發放作業																																						
7	地上物騰空拆除																																						
8	工程施工																																						
9	申請使用執照																																						
10	送水送電																																						
11	申請測量																																						
12	釐正圖冊																																						
13	接管																																						
14	計算及找補差額價金																																						
15	產權登記																																						
16	申請更新後稅捐減免																																						
17	更新成果備查																																						

壹拾玖、相關單位配合辦理事項（本案無）



貳拾、其他應加表明之事項

一、本案所設置網站及更新服務據點

本案專屬網站：<http://ppt.cc/YvVcf>

本案更新服務據點：三齊建設事業股份有限公司
(臺北市大安區忠孝東路四段 320 號 11 樓)

聯絡電話：(02) 2773-2228

聯絡人：莊文嘉

二、國有土地處理原則

依 103 年 12 月 4 日修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第七點規定：「都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)，除依第三點第三項規定主導辦理都市更新外，符合下列條件之一者，按應有之權利價值選擇分配更新後之房、地為原則，執行機關並應就更新後可分回之國有非公用房地，優先依序評估作為中央機關辦公廳舍、公營出租住宅或社會住宅使用。

(一) 面積合計五百平方公尺以上。

(二) 面積合計未達五百平方公尺，而占都市更新單元土地總面積比例四分之一以上。

非屬前項參與分配之國有非公用土地，執行機關得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第二十七條第三項第四款、第五款規定讓售實施者(略以)」。



附錄一、更新單元公告函

臺北市政府 公告

檔 號：
保存年限：

發文日期：中華民國96年5月14日
發文字號：府都新字第09601880900號
附件：計畫書圖各1份



主旨：公告劃定「臺北市大安區復興段三小段588地號等11筆土地為更新單元」都市更新計畫案，並自民國96年5月15日零時起生效。

依據：都市更新條例第8條。

公告事項：

- 一、詳如劃定「臺北市大安區復興段三小段588地號等11筆土地為更新單元」都市更新計畫案計畫書、圖。
- 二、公告處：1. 本府公告欄、2. 臺北市大安區公所公告欄、3. 臺北市都市更新處公告欄、4. 刊登本府公報。

市長郝龍斌

都市發展局局長 許志堅 決行



附錄二、事業概要核准函

臺北市政府 函

檔 號：
保存年限：

10455
臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5

地址：11008臺北市市府路1號
承辦人：柯繼庭
電話：2321-5696#3032
傳真：2397-4328

受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國103年3月18日
發文字號：府都新字第10230891902號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：事業概要1份

主旨：核准 貴公司擔任申請人委託弘傑不動產事業股份有限公司擬具之「擬訂臺北市大安區復興段三小段588地號等11筆土地都市更新事業概要案」申請實施都市更新事業，請 查照。

說明：

- 一、依本市都市更新處案陳 貴公司102年5月10日三齊字第10205001號函、弘傑不動產事業股份有限公司103年1月15日弘業（更）字第10301150002號函及都市更新條例第10、11條規定規定辦理。
- 二、受處分人：三齊建設事業股份有限公司、統一編號：86289332、代表人：張利益。
- 三、本案係核准 貴公司擬擔任實施者實施本更新單元之都市更新事業，後續擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫需取得所有權人同意比例達都市更新條例第22條規定門檻以上，依都市更新條例第19條及第29條規定辦理，並經本府核定後據以實施。
- 四、有關更新單元內由內政部警政署保安警察第一總隊經管599地號及278建號之國有房地，經該等房地管理機關表示同意參與都市更新，後續將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理，請實施者擬訂都市更新事業計畫時，應依當時土地權利證明文件及私有土地所有權人出具之

同意書計算同意比例。請實施者後續與公有土地管理機關協商相關建築計畫與權利分配事宜。

- 五、有關都市更新建築容積獎勵項目額度，應依「臺北市都市更新自治條例」、本府公告劃定為更新單元之計畫內容及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列；本案建築規劃設計擬興建地上21層、地下3層建築物，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並依相關法令及本市都市更新及爭議處理審議會102年11月18日第150次會議決議檢討。以上檢討，尚需由實施者檢具都市更新事業計畫申請報核並提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，本府始予核定實施。
- 六、請實施者設置本更新案專屬網站，提供後續事業計畫擬訂各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議紀錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人及舊違章建築戶充分瞭解計畫內容及相關資訊。並於網站設置後，函告本市都市更新處設置之網址，以便該處進行網站連結。另建請考量於更新單元範圍鄰近地區設更新服務處等方式，提供相關諮詢。
- 七、貴公司為本案之預定實施者，依內政部96年11月21日台內營字第0960807140號函釋略以：「未能於期限內擬具都市更新事業計畫報核，依都市更新條例第54條敘明理由申請展期之主體，為事業概要載明之『實施者。』，故本案後續請依都市更新條例第54條規定，自獲准之日起1年內，由實施者擬具都市更新事業計畫報核，未依規定報核者，則本行政處分

附錄三、事業概要案展延公文

除本府依都市更新條例第54條核准展期另予行政處分者外，自104年3月19日起失效。

八、本件核准之報告書內容係以電子格式儲存於光碟中寄送，如須參閱紙本，請於公告期間民國103年3月19日至4月17日內，至臺北市政府公告欄、臺北市都市更新處公告欄、臺北市大安區公所公告欄、臺北市大安區仁慈里辦公處公告欄閱覽。

九、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起30日內，書寫訴願書，以正本向內政部（地址：100臺北市徐州路5號）遞送，並將副本抄送本府（地址：110臺北市市府路1號）。（參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書並以實際收受之日期為準，而非投遞日）。

正本：三齊建設事業股份有限公司
副本：內政部警政署保安警察第一總隊、財政部國有財產署北區分署（以上均含計畫書）、臺北市都市更新處、王景弘、王椿青、王詩涵、石美雪、石美雪*、何傑、吳家貞、吳家貞*、吳朝麒、李世芳、李菲菲、李菲菲*、汪玉美、沈力明、林孟子、林孟子*、林益全、邱文崇、姜建原、姜建原*、施保全、施保全*、倪士珍、倪士珍*、唐紀陵、唐紀陵*、徐碧穗、徐碧穗*、財團法人台北市仁愛基督長老教會、財團法人台北市仁愛基督長老教會*、曹美玉、莊仲平、莊仲平*、莊伯先、莊伯先*、莊素琴、莊素琴*、陳弘益、陳弘益*、陳吉祥、陳吉祥*、陳家楨、陳家聖、陳欽仁、陳欽仁*、陳雅惠、陳晉樑、陳晉樑*、陶弘興、陶弘興*、陶長宏、陶長美、曾廣愛、馮祥華、黃淑青、黃淑青*、楊麗英、董學渝、廖永泰、趙崇斌、鄭武濱、鄭義文、鄭義文*、鄭義雄、燕正明、燕正明*、賴杜玲、賴杜玲*、謝文章、鍾文中、饒美玲、上海商業儲蓄銀行股份有限公司、元大商業銀行股份有限公司、台北富邦商業銀行股份有限公司、玉山商業銀行股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司、花旗（台灣）商業銀行股份有限公司、南山人壽保險股份有限公司、國泰世華商業銀行股份有限公司、第一商業銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、匯豐（台灣）商業銀行股份有限公司、臺灣銀行股份有限公司、弘傑開發事業股份有限公司（以上均含計畫書光碟）



市長郝龍斌

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

10654
臺北市大安區忠孝東路320號11樓

地址：11008臺北市市府路1號
承辦人：廖漢章
電話：2321-5696#2953
傳真：2397-4328

受文者：三齊建設事業股份有限公司

發文日期：中華民國104年4月9日
發文字號：府都新字第10430443700號
遠別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：同意 貴公司擬擔任實施者申請「擬訂臺北市大安區復興段三小段588地號等11筆土地都市更新事業計畫案」之報核期限展期至104年9月18日止，復請 查照。

說明：

- 一、依本市都市更新處案陳 貴公司104年3月3日三齊字第1040301號函及都市更新條例第54條規定辦理。
- 二、受處分人：三齊建設事業股份有限公司、統一編號：86289332、代表人：張利益。
- 三、旨揭更新案前經本府以103年3月18日府都新字第10230891902號函核准都市更新事業概要在案。
- 四、請依都市更新條例第54條規定，於展延期限內（104年3月19日至104年9月18日），擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，則本行政處分除本府依都市更新條例第54條規定核准第2次展期另予行政處分外，自104年9月19日起失效。
- 五、為利後續更新事業推動，請設置本更新案專屬網站，提供後續事業計畫擬訂各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議紀錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式，並周知土地所有權

人、其他權利關係人及舊違章建築戶充分瞭解計畫內容及相關資訊。並於網站設置後，函告臺北市都市更新處設置之網址，以便該處進行網站連結。另建請考量於更新單元範圍鄰近地區設更新服務處等方式，提供相關諮詢。

- 六、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起30日內，書寫訴願書，以正本向本府（地址：110臺北市市府路1號）遞送，並將副本抄送內政部（地址：100臺北市徐州路5號）。（參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書並以實際收受之日期為準，而非投遞日）。

正本：三齊建設事業股份有限公司
副本：內政部警政署保安警察第一總隊、財政部國有財產署北區分署、臺北市都市更新處

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 函

10654
臺北市大安區忠孝東路320號11樓

地址：11008臺北市市府路1號
承辦人：葉堯
電話：2321-5696#2993
傳真：2397-4328

受文者：三齊建設事業股份有限公司

發文日期：中華民國104年9月18日
發文字號：府都新字第10431880600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：同意貴公司擬擔任實施者申請「擬訂臺北市大安區復興段三小段588地號等11筆土地都市更新事業計畫案」之報核期限展期至105年3月18日止，復請查照。

說明：

- 一、依本市都市更新處案陳貴公司104年9月3日三齊字第1040901號函及都市更新條例第54條規定辦理。
- 二、受處分人：三齊建設事業股份有限公司、統一編號：86289332、代表人：張利益。
- 三、旨揭更新案前經本府以103年3月18日府都新字第10230891902號函核准都市更新事業概要在案。復以104年4月9日府都新字第10430443700號函（諒達）同意報核展期至104年9月18日在案。
- 四、請依都市更新條例第54條規定，於展延期限內（104年9月19日至105年3月18日），擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，則本行政處分自105年3月19日起失效。
- 五、為利後續更新事業推動，請設置本更新案專屬網站，提供後續事業計畫擬訂各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議紀錄、協調

附錄四、實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人及舊違章建築戶充分瞭解計畫內容及相關資訊。並於網站設置後，函告臺北市都市更新處設置之網址，以便該處進行網站連結。另建請考量於更新單元範圍鄰近地區設更新服務處等方式，提供相關諮詢。

六、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起30日內，書寫訴願書，以正本向本府（地址：110臺北市市府路1號）遞送，並將副本抄送內政部（地址：100臺北市徐州路5號）。（參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書並以實際收受之日期為準，而非投遞日）。

正本：三齊建設事業股份有限公司
副本：內政部警政署保安警察第一總隊、財政部國有財產署北區分署、臺北市都市更新處

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權業務主管決行

(公司印章) (代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更預查編號 _____

公司統一編號 8 6 2 8 9 3 3 2

公司聯絡電話 (02) 2 7 7 3 2 2 2 8

僑外投資事業 是 否 公開發行 是 否

陸資 是 否

原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	三齊建設事業股份有限公司		
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(106) 台北市大安區忠孝東路四段320號11樓		
三、代表公司負責人	張利益	四、每股金額(阿拉伯數字)	10元
五、資本總額(阿拉伯數字)	82,000,000元		
六、實收資本總額(阿拉伯數字)	82,000,000元		
七、股份總數	8,200,000股	八、已發行股份總數	1. 普通股 8,200,000股 2. 特別股 _____股
九、董事人數任期	3人自102年6月6日至105年6月5日 (含獨立董事 _____人)		
十、 <input type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1人自102年6月6日至105年6月5日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程修正(訂定)日期	99年6月15日		

※變更登記日期文號

10480420000

104.1.15

公務記載蓋章欄

- (一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
- (三)※各類如變更登記日期文號、權號等，申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
- (六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■，監察人之人數任期免填。



三齊建設事業 股份有限公司變更登記表

註:1.欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。
2.有、無續頁,請於頁尾勾選一項,並請勿刪除。

變更 事項 打	十二、本次股本增加明細		1. 現金	元
	資產增加		2. 現金以外財產	元
			3. 股份交換	元
			4. 認股權憑證轉換股份	元
			5. 資本公積	元
	權益科目調整		6. 法定盈餘公積	元
			7. 股息及紅利	元
			8. 合併	元
	併購		9. 分割受讓	元
			10. 股份轉換	元
			11. 收購	元
	其他		12. 債權抵繳股款	元
			13. 公司債轉換股份	元
十三、本次股本減少明細		1. 彌補虧損	元	
		2. 退還股款	元	
		3. 註銷庫藏股	元	
		4. 合併銷除股份	元	
		5. 分割減資	元	
		6. 收回特別股	元	
			元	
十四、被併購公司資料明細				
併購種類		併購基準日	被併購公司	
		年 月 日	統一編號	公司名稱
		年 月 日		

有續頁請打

無續頁請打



公務記載蓋章欄

10480420000 1



三齊建設事業 股份有限公司變更登記表

所 營 事 業		
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
1		委託營造廠商興建國民住宅出租及出售業務
2		一般廣告之設計及製作業務(許可業務除外)
3		室內裝潢設計及工程承包(營造業除外)(建築師業務除外)
4		前各項有關產品之經銷報價及投標業務
5		前各項有關業務之經營及轉投資

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
V 1	董事長	張		394 萬 4 仟
		(234)		
V 2	董事	張		65 萬
		(114)		
V 3	董事	李		123 萬
		(114)		
V 4	監察人	高		4 萬 1 仟
		(111)		
		()		

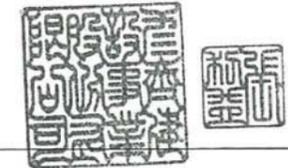
有續頁請打

無續頁請打



公務記載蓋章欄

10480420000 4



附錄五、住戶管理規約（草案）

本○○○○公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，訂定規約條款如下：

第一章 使用區分及管理

第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

（一）專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

（二）共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

（三）約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

（四）約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限，詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分

四、停車空間應依下列規定：

（一）為共用部份且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用。

（二）停車空間之使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

六、本公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式）或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。

七、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。

八、本公寓大廈之開放空間部分為依都市更新事業計畫規劃供公共使用空間，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾公共使用，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

九、特別約定事項

（一）有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

（二）地下層設置97部機車停車位、1部垃圾車暫停車位及115部汽車位，為區分所有權人共有，將來使用方式預經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途，垃圾車暫停車位不得計入法定停車數量及銷售移轉；垃圾儲存空間為共用部分及不得為專有部分銷售使用。

（三）機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。

（四）本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合（1）各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。（2）「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。

（五）本建築針對綠化量、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指標等內容進行綠建築規劃設計，另訂定管理維護辦法（詳第七章），未來應納入銷售契約。

（六）本大樓退縮留設之人行步道面積共705.56平方公尺，係應無償提供予不特定公眾使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，並設置標示牌，非經主管機關核准不得變更。

第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施，詳如使用執照及其竣工圖所載基地、建物及其附屬設施之圖說，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。

二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。

二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。

四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。

五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，依建築法相關規定辦理。

第二章 區分所有權人會議

第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條 區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開一次（至少一次）。
2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：
 - (1) 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
 - (2) 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，依公寓大廈管理條例第二十八條規定，第一次由起造人擔任召集人並擔任主席，其後由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件。

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。會議之目的如對某專有部分之承租者或使用有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

第七條 區分所有權人會議之開議

- 一、區分所有權人會議之主席由召集人擔任。
- 二、應經區分所有權人會議決議事項：
 - (一) 規約之訂定或變更。
 - (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
 - (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
 - (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
 - (五) 約定專用或約定共用事項。
 - (六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
 - (七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。
- 三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項：除第二款第一目至第五目應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

第八條 區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條 議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。

第十條 會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
 - 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
 - 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。
- 會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

第三章 管理委員會

第十一條 管理委員會之目的、人數

- 一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作。

二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本公寓大廈由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一) 主任委員一名。
- (二) 副主任委員一名。
- (三) 財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- (四) 監察委員（負責監察業務之委員）一名。
- (五) 委員七名。

前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員三名。

第十二條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

一、管理委員選任之資格及其限制

- (一) 管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
- (二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：
 - 有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
 1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
 2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
 3. 受破產之宣告，尚未復權者。
 4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
 5. 無行為能力或限制行為能力者。
- (五) 主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

二、管理委員及職位之選任

- (一) 管理委員之選任方式：
 - (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
 - (2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- (二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- (三) 副主任委員、監察委員及財務委員，由管理委員互推之。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。
- (四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。
- (五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月於區分所有權人會議

中辦理選任。

三、管理委員之任期，自年月日起至年月日止，為期一年。

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
2. 管理委員喪失住戶資格者。
3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免，應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免，應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用（以下簡稱為管理費）、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。
- 五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：
 - (一) 開會時間、地點。
 - (二) 出席人員及列席人員名單。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

(一) 規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負責保管之責。

(二) 管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。

(三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

(一) 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。

(二) 公共基金或區分所有權人、住戶應分攤或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。

(三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六) 本公寓大廈公告欄設置於各棟一樓梯廳。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

第十六條 管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章 財務管理

第十七條 公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共用部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

(一) 公共基金。

(二) 管理費。

二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準

由區分所有權人會議決議訂定。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準，由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分攤或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)經 10 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 10% 計算。

五、共用部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額標準，由區分所有權人會議決議之。

第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。但第一次區分所有權人會議召開前或經區分所有權人會議之授權或區分所有權人會議未決議時，由管理委員會定之。

- 區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。
- 第二十一條 財務運作之監督規定
- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。
 - 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊，應經經辦人、財務委員、監察委員、主任委員審核簽章。
 - 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
 - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
 - 四、財務報表應包含項目及內容如下：
 - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
 - (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
 - (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
 - (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
 - 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
 - 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章 住戶共同遵守協定事項

- 第二十二條 住戶應遵守之事項
- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
 - 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
 - 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
 - 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
 - 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
 - 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
 - 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
 - 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
 - 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
- 前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件三。
- 三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書。
- 五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章 爭議事件及違反義務之處理

第二十五條 爭議事件之處理

- 一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。
- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
 - (一) 住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
 - (二) 除本規約另有約定外，住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
 - (三) 住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

- (四) 住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
 - (五) 住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。
- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
- (一) 積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
 - (二) 違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
 - (三) 其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章 附則

第三十三條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。本公寓大廈文件之保管、保管年限及閱覽管理規定依公寓大廈管理條例規定為之，未規定者授權管理委員會訂定之。

第三十四條 繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

第三十五條 催告與送達方式

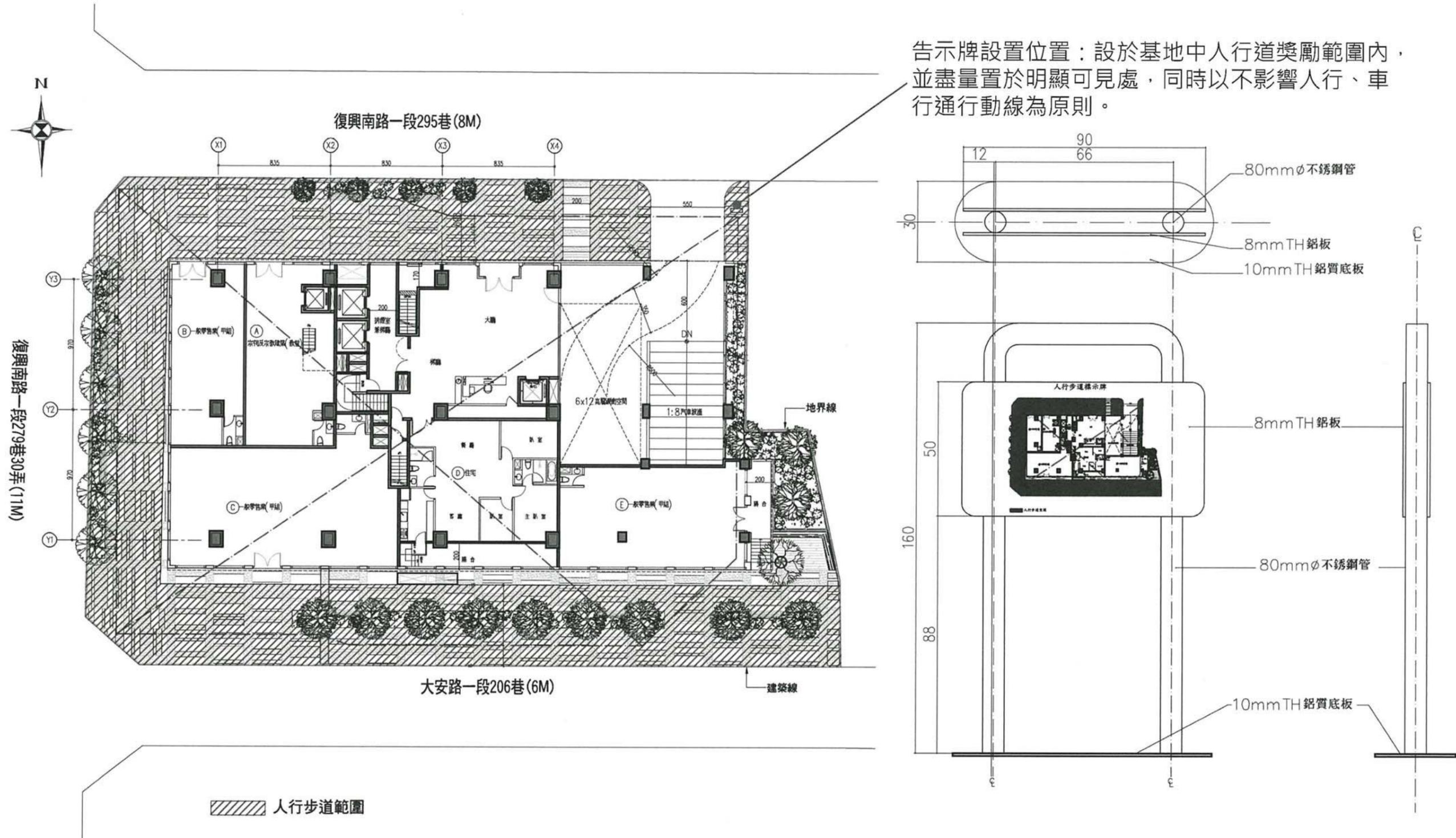
- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達，以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

第三十六條 綠建築設施之管理公約草案

- 一、綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
- 二、執行計畫應載明下列事項：
 - (一) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
 - (二) 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
 - (三) 管理維護方式。
 - (四) 管理維護金額及支用管理辦理。
 - (五) 專戶儲存等有關事項。
 - (六) 其他管理維護執行有關事項。
- 三、綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
- 四、管理維護費用運用項目如下：

- (一) 綠建築設施維修或更新費用。
 - (二) 綠建築設施更新或保養所需費用。
 - (三) 綠建築設施所需水電及清潔費用。
 - (四) 僱用管理、清潔及維修人員之費用。
 - (五) 其他有關管理維護所需費用。
- 五、綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- 六、實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
- 七、管理委員會之執掌如下：
- (一) 所有權人會議決議事項之執行。
 - (二) 定期會議及臨時會之召集。
 - (三) 管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
 - (四) 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
 - (五) 管理人員之僱用、監督。
 - (六) 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
 - (七) 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
 - (八) 管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
 - (九) 其他規約所定事項。
- 八、管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
- 九、申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
- 十、主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
- 十一、綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
- 十二、建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。

第三十七條 本規約訂立於民國年月日。

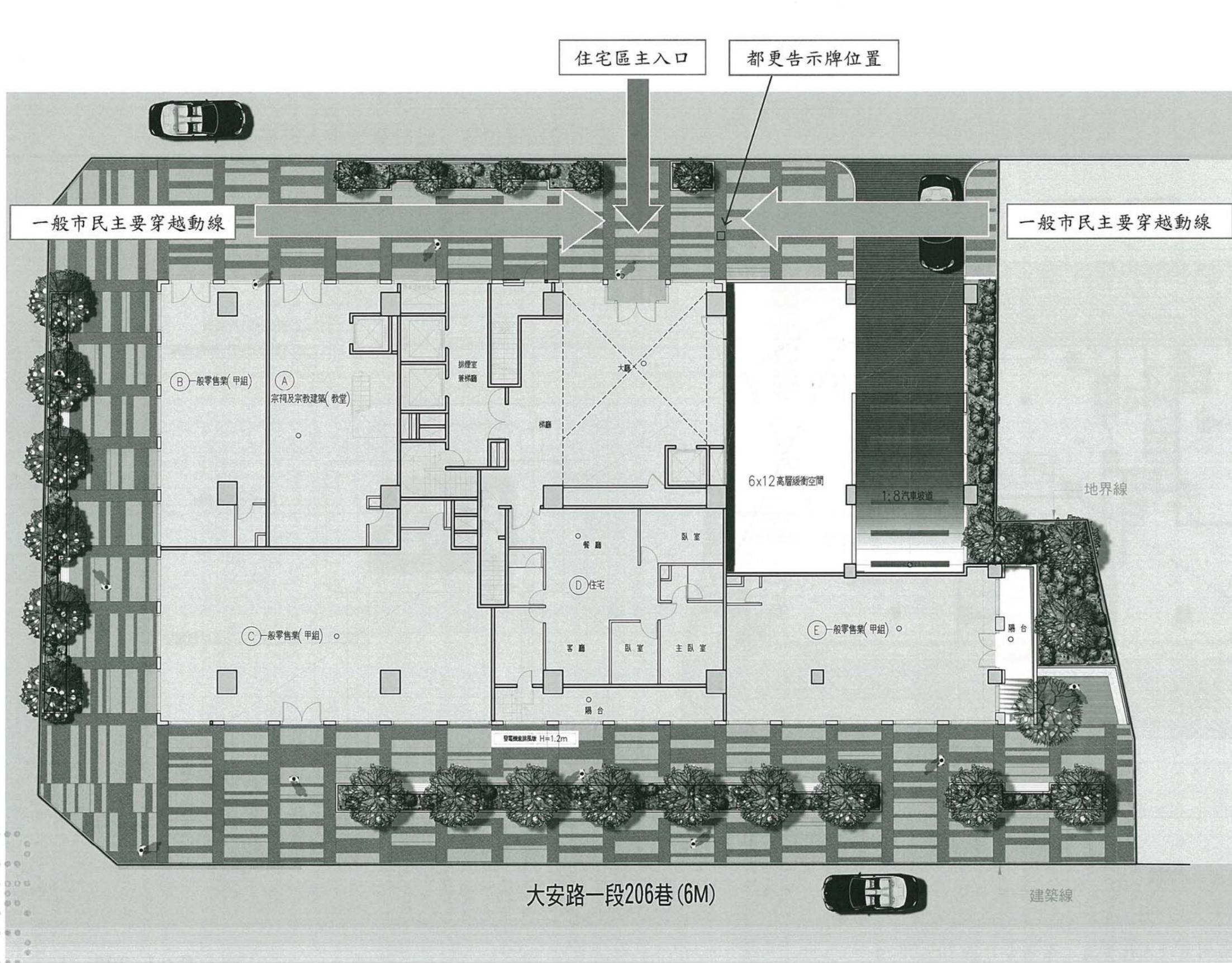


告示牌設置位置：設於基地中人行道獎勵範圍內，並盡量置於明顯可見處，同時以不影響人行、車行通行動線為原則。

本案於基地北側、東側及南側留設人行步道，面積合計為 705.56 m²

S : 1/300

附圖 1 人行步道留設位置圖

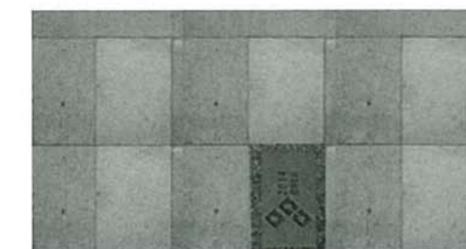


材質_石材
尺寸_30cmx30cm



字體: Arial
型式: Standard
針正: 正中
方向: 水平
寬度: 12
高度: 3.6
旋轉: 0
背景遮罩: 否
行距係數: 1
行距: 6
行距型式: 最小

字體: 華康中黑體
型式: Standard
針正: 正中
方向: 水平
寬度: 16.4662
高度: 3
旋轉: 0
背景遮罩: 否
行距係數: 1
行距: 5
行距型式: 精確

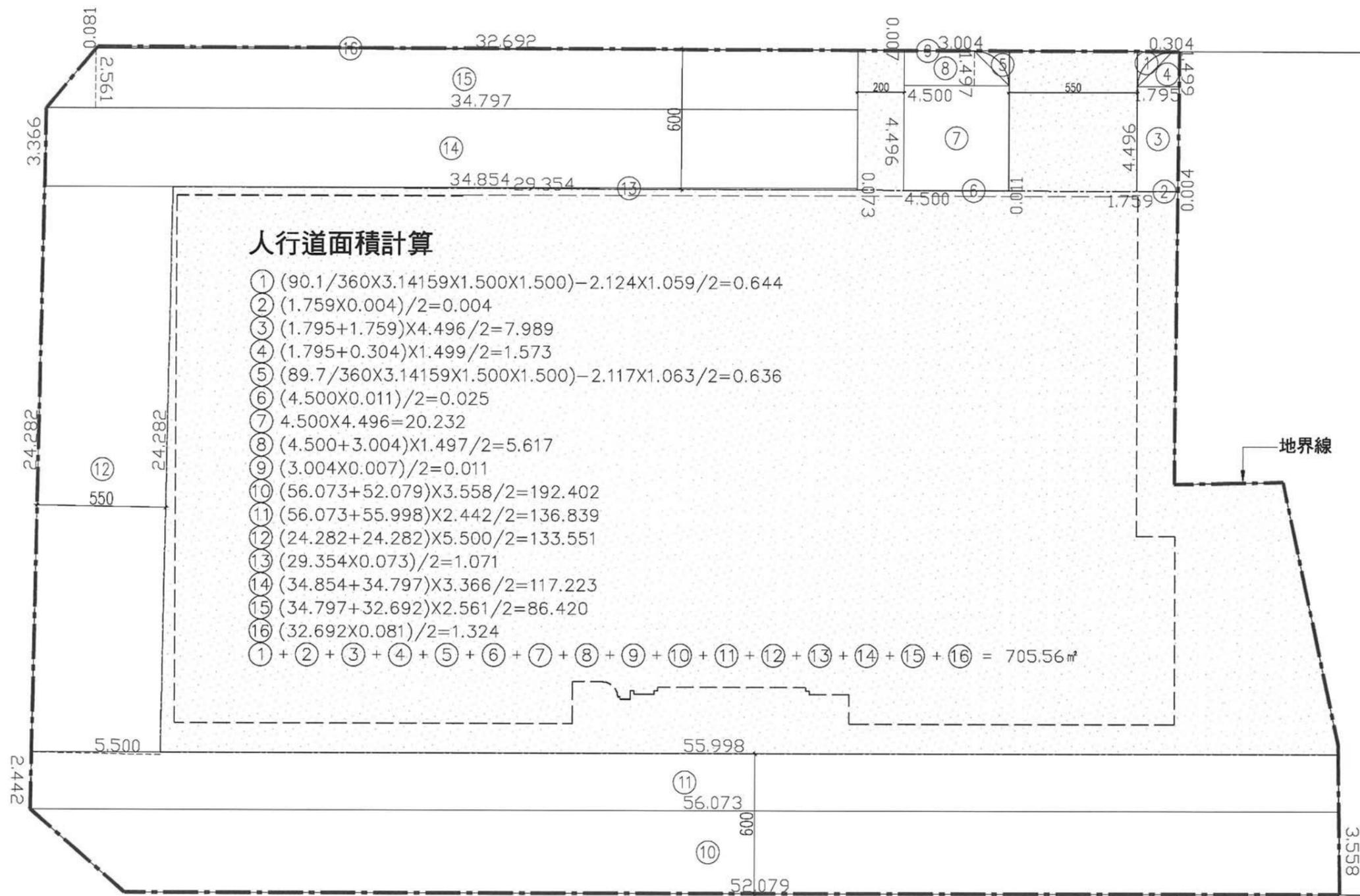


附圖 2 都更成果告示牌位置圖



復興南路一段295巷(8M)

復興南路一段279巷30弄(11M)



人行道面積計算

- ① $(90.1/360 \times 3.14159 \times 1.500 \times 1.500) - 2.124 \times 1.059 / 2 = 0.644$
 - ② $(1.759 \times 0.004) / 2 = 0.004$
 - ③ $(1.795 + 1.795) \times 4.496 / 2 = 7.989$
 - ④ $(1.795 + 0.304) \times 1.499 / 2 = 1.573$
 - ⑤ $(89.7/360 \times 3.14159 \times 1.500 \times 1.500) - 2.117 \times 1.063 / 2 = 0.636$
 - ⑥ $(4.500 \times 0.011) / 2 = 0.025$
 - ⑦ $4.500 \times 4.496 = 20.232$
 - ⑧ $(4.500 + 3.004) \times 1.497 / 2 = 5.617$
 - ⑨ $(3.004 \times 0.007) / 2 = 0.011$
 - ⑩ $(56.073 + 52.079) \times 3.558 / 2 = 192.402$
 - ⑪ $(56.073 + 55.998) \times 2.442 / 2 = 136.839$
 - ⑫ $(24.282 + 24.282) \times 5.500 / 2 = 133.551$
 - ⑬ $(29.354 \times 0.073) / 2 = 1.071$
 - ⑭ $(34.854 + 34.797) \times 3.366 / 2 = 117.223$
 - ⑮ $(34.797 + 32.692) \times 2.561 / 2 = 86.420$
 - ⑯ $(32.692 \times 0.081) / 2 = 1.324$
- ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩ + ⑪ + ⑫ + ⑬ + ⑭ + ⑮ + ⑯ = 705.56 m²

大安路一段206巷(6M)

附圖 3 人行步道面積檢討圖

建築線

S : 1/200

附錄六、建材設備等級

項目	位置	使用建材及設備			備註	自評等級
		第一級	第二級	第三級		
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面，貼馬賽克、小口磚、方塊磚、丁掛磚等國產磁磚，另噴磁磚漆。	四面正立面，使用天然石材搭配高級飾材，部分使用整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配磁石子或洗石子及冠頂設計收邊。	1. 四面正立面，建材部分使用天然石材、玻璃鋼材石材，進口花崗岩、鋼材與玻璃帷幕，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚，或藝術造型或雕刻品。 2. 花崗石材搭配外牆面磚，整體造型搭配天然石材、金屬飾板。	冠軍磁磚、馬可貝里磁磚 白馬磁磚 新睦豐建材(股)公司 木豐建材(股)公司 冠軍磁磚企業有限公司 信益陶瓷工業股份有限公司 或同等級	3
	背面牆					
	側面牆					
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部鋪裝防火隔離棉)或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。			ICI 得利 虹牌 或同等級	3
	1F 門廳	水泥漆、乳膠漆。	牆面貼拋光石英磚或石材或搭配木作裝潢。	牆面貼拋光石英磚或進口天然石材、雕塑造型或搭配木作裝潢。	冠軍磁磚、馬可貝里磁磚 白馬磁磚 新睦豐建材(股)公司 木豐建材(股)公司 冠軍磁磚企業有限公司 信益陶瓷工業股份有限公司 鴻新室內裝修設計有限公司 或同等級	3
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼拋光石英磚或進口天然石材或搭配木作裝潢。	冠軍磁磚、馬可貝里磁磚 白馬磁磚 新睦豐建材(股)公司 木豐建材(股)公司 冠軍磁磚企業有限公司 信益陶瓷工業股份有限公司 鴻新室內裝修設計有限公司 或同等級	3
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。		牆面貼拋光石英磚或進口石材或同等級建材。	冠軍磁磚、馬可貝里磁磚 白馬磁磚 新睦豐建材(股)公司 木豐建材(股)公司 冠軍磁磚企業有限公司 信益陶瓷工業股份有限公司 或同等級	3
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。			ICI 得利 虹牌 或同等級	3
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆、踢腳板。			ICI 得利 虹牌 或同等級	3

項目	位置	使用建材及設備			備註	自評等級
		第一級	第二級	第三級		
	浴廁	國產磁磚。	亮面磁磚加腰帶、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚。	亮面磁磚加腰帶、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、進口磁磚。	冠軍磁磚、馬可貝里磁磚 白馬磁磚 新睦豐建材(股)公司 木豐建材(股)公司 冠軍磁磚企業有限公司 信益陶瓷工業股份有限公司 或同等級	3
	陽臺	防水水泥漆。	整體造型丁掛、小口磚或山形磚搭配磁石子，加防水水泥漆。	整體照型天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚。	冠軍磁磚、馬可貝里磁磚 白馬磁磚 新睦豐建材(股)公司 木豐建材(股)公司 冠軍磁磚企業有限公司 信益陶瓷工業股份有限公司 或同等級	3
	地下室	防水水泥漆。			ICI 得利 虹牌 或同等級	3
三、地坪(含門檻)	1F 門廳	國產磁磚。	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石。	進口花崗石或拼花處理大理石石材。	鼎堡有限公司 翔聯企業股份有限公司 璋嵩企業股份有限險公司 或同等級	3
	2F 以上梯廳	國產磁磚。	拋光石英磚、天然石材、人造鋼石。	進口花崗石或拼花處理大理石石材。	鼎堡有限公司 翔聯企業股份有限公司 璋嵩企業股份有限險公司 或同等級	3
	公共樓梯間	具止滑功能之國產磁磚。	具止滑功能之石英磚、高級止滑磁磚。	1. 高級防滑地坪面材。 2. 進口花崗石或拼花處理大理石石材。	鼎堡有限公司 翔聯企業股份有限公司 璋嵩企業股份有限險公司 或同等級	3
	1F 店面室內空間	國產磁磚。	拋光石英磚。	整片大塊進口花崗石、大理石石材或拋光石英磚。	鼎堡有限公司 翔聯企業股份有限公司 璋嵩企業股份有限險公司 或同等級	3
	2F 以上室內空間	國產磁磚。	拋光石英磚、複合式木質地板。	拋光石英磚或花崗岩或實木地板。	冠軍磁磚、馬可貝里磁磚 白馬磁磚 新睦豐建材(股)公司 木豐建材(股)公司 冠軍磁磚企業有限公司 信益陶瓷工業股份有限公司 或同等級	3
	浴廁	國產磁磚。	防滑地磚、石英磚。	防滑地磚、石英磚或進口石材、快乾式30*30cm以上石英磚或	冠軍磁磚、馬可貝里磁磚 白馬磁磚	3

項目	位置	使用建材及設備			備註	自評等級
		第一級	第二級	第三級		
				荔面花崗石。	新睦豐建材(股)公司 木豐建材(股)公司 冠軍磁磚企業有限公司 信益陶瓷工業股份有限公司 或同等級	
陽臺	小口磚、馬賽克。		防滑石英磚、快乾式30*30cm以上石英磚或荔面花崗石。		冠軍磁磚、馬可貝里磁磚 白馬磁磚 新睦豐建材(股)公司 木豐建材(股)公司 冠軍磁磚企業有限公司 信益陶瓷工業股份有限公司 或同等級	3
地下室	整體粉光。		1. AC鋪面或PU、EPOXY耐磨硬化地坪或石英砂。 2. 一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採EPOXY加金鋼砂鋪設處理，停車場平頂級牆面都採用防水漆並附設照明燈具。		慶泰樹脂化學股份有限公司 銓宏樹脂化工(股)公司 或同等級	3
屋頂	1. 整體防水粉光，加鋪防水隔熱 PU、橡化瀝青處理。 2. 一層隔熱、一層防水。	1. 整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。 2. 兩層隔熱、兩層防水材質或高級隔熱磚。	1. 整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。 2. 超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。 3. 底層水泥砂粉光上漆滲透性防水層。 4. 中間層鋪設熱熔式橡化瀝青防水毯。 5. 表面鋪設高級石英隔熱磚。 6. 其它鋪設石材、石英磚及抗拉防水材+油漆型防水材及各式軟質泡沫等隔熱材質可達防水、隔熱效果。		慶泰樹脂化學股份有限公司 銓宏樹脂化工(股)公司 或同等級	3
四、平頂	1F 門廳	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)。		旭光日光燈股份有限公司 合敬企業有限公司 自然成(股)公司 東亞照明股份有限公司 或同等級	3
	2F 以上梯廳	水泥漆、乳膠漆。	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)。		ICI 得利虹牌 或同等級	3
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。	1. 整體造型加水泥漆、乳膠漆。		ICI 得利虹牌	3

項目	位置	使用建材及設備			備註	自評等級
		第一級	第二級	第三級		
				2. 整體造型採光設計。	或同等級	
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆、乳膠漆加線板。	1. 整體造型加水泥漆、乳膠漆。 2. 明架礦纖天花搭配吸頂照明。	ICI 得利虹牌 或同等級	3
	2F 以上室內空間	1. 水泥漆、乳膠漆。 2. 配合用戶自行裝潢，採用清水模板批土不油漆處理。	水泥漆、乳膠漆加線板，廚房採用防火天花板、高級木作(防火矽酸鈣版)。		ICI 得利虹牌 或同等級	3
	浴廁	防水水泥漆、乳膠漆、PVC 天花板。	企口防潮塑膠浪板、PVC 天花、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆、防潮矽酸鈣板。		ICI 得利虹牌 或同等級	3
	陽臺	晴雨漆。		防颱金屬企口板。	天下工程股份有限公司 或同等級	3
	地下室	防水水泥漆。			ICI 得利虹牌 或同等級	3
五、門窗設備		金屬門窗設備。	1. 金屬門窗隔音靜音設備，室內門防火時效1小時。 2. 節能玻璃。	1. 金屬門窗隔音靜音設備，室內門防火時效1小時。 2. 節能複層玻璃。	YKK、昭和、中華 金亞金屬工業股份有限公司 或同等級	3
六、電梯設備			1. 電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定，發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 2. 第一級電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴、對講機，含防夾門擋及故障就近樓層開啟功能。 3. 第二級以及第三級電梯除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門擋，防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能(緊急昇降機除外)，門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 4. 第二級及第三級車箱地坪鋪設石材或拋光石英磚。 5. 第三級電視監控、光觸媒殺菌、雙邊安全門履、每層上下雙光電管(門口物品感知緊急停轉安全裝置)。		三菱 日立 東芝 臺灣三菱電梯股份有限公司 永大機電工業股份有限公司 崇友實業股份有限公司 或同等級	3
七、浴室設備		1. 人造石檯面、嵌入式面盆。 2. 馬桶。 3. 塑鋼、陶瓷浴缸。 4. 淋浴、淋浴拉門。 5. 乾、濕分離式設計。 6. 浴室暖風機。	1. 面盆(嵌入式、檯面式) 馬桶(單體、壁掛式) 衛生設備，含表面防污處理。 2. 天然石材或人造石檯面。 3. SMC、琺瑯、按摩浴缸。 4. 淋浴、淋浴拉門。 5. 乾、濕分離式設計。 6. 浴室暖風機。	1. 設置玄關化妝室(Powder Room) 2. 淋浴間(Body Shower) 3. 飲用水水質淨化工程及設備。 4. 定溫冷熱單槍龍頭，冷熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼外加保溫被覆。 5. 全天然石材砌作浴缸或其他。	DURAVIT LAUFEN JACOB V&B KOHLER TOTO GROHE HANSGROHE 麗舍生活國際(股)公司 積禾衛浴 上華企業股份有限公司 或同等級	3

項目	位置	使用建材及設備			備註	自評等級
		第一級	第二級	第三級		
			7. 花灑淋浴龍頭。 8. (1)附牆面盆、雙體馬桶。(2)玻璃纖維浴缸。(3)其他附件：明鏡、毛巾架、衛生紙架。 9. 主臥浴室馬桶採用為電腦式馬桶座，臉盆配單槍水龍頭及溫控蓮蓬頭，附明鏡、毛巾架、肥皂盤、衛生紙架、平頂附抽風機。	6. 電腦馬桶及浴室暖風機。 7. 天然石材砌做浴缸或琺瑯浴缸。電腦馬桶天然石材或人造石檯面。 8. 淋浴間採強化玻璃淋浴間，及採溫控冷熱單槍龍頭；主浴室採用按摩浴缸搭配浴缸龍頭組；馬桶採單體或壁掛式之電腦馬桶；採用嵌式面盆搭配人造石檯面，各戶浴室配置豪華明鏡、置物架及毛巾等高級精緻衛浴整體，並裝設多功能溫控空調機。 9. 乾濕分離，搭配溫控冷熱單槍混合龍頭人造檯面，搭配下嵌式臉盆，次浴室採用高級淋浴拉門，電腦馬桶，五合一暖風乾燥機。		
八、廚具設備		整體式廚具(人造石檯面、雙口洗滌槽、瓦斯爐、抽油煙機)。	整體式廚具設備，含： 1. 杜邦人造石流理檯面或高級人造崗石檯面。 2. 不鏽鋼單洗槽。 3. 三口式瓦斯爐或雙口鹵素爐或電氣加熱設備。 4. 嵌式烘碗機。 5. 冷熱單槍龍頭。 6. 附加烤箱、洗碗機、多功能籃架、電陶爐、淨水器。 7. 廚櫃抽屜裝設回歸緩衝器，廚櫃門扇裝設吸附緩衝，可避免開關廚櫃門時產生過大撞擊減少噪音。	除第二級設備外，另增雙排式大尺度廚具，並含。 1. 融入電冰箱整體設計。 2. 廚具設備中含廚餘處理機。 3. 廚具尺寸較大，種類較多。 4. 各抽屜多功能多用途不鏽鋼廚櫃格柵。 5. 須附設中島式以及開放式廚房及全功能抽屜。	ALNO LEIGHT 上華企業股份有限公司 麗舍生活國際(股)公司 或同等級	3
九、停車設備		1. 停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建築案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，第一級建築案多為一般保全以及緊急求救功能，第二級建築案多為中央安全保全系統以及CCTV之監視系統，第三級建築案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV監視系統以及安全警報自動化系統。 2. 採雙向平面坡道式出入車道；一樓車道出入口設警示蜂鳴器、遙控鐵捲門，管制車輛進出。另車道適當處設置廣角反射			力麗科技(股)公司 臺灣數位工程(股)公司 瀚銘科技股份有限公司 或同等級	3

項目	位置	使用建材及設備			備註	自評等級
		第一級	第二級	第三級		
				鏡、紅綠燈、警示燈。 3. 一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採EPOXY加金鋼砂鋪設處理，停車場平頂及牆面都採用防水漆，各層設一氧化探測器，監測停車場空氣品質另依消防法規設置滅火器設備。		
十、電氣設備	總開關	標準規格，三至五迴路。	標準規格五迴路以上，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關，並採用鍍鋅粉體塗裝電錶箱，機具冷氣、專用插座，電器配管管線皆採用正字標誌產品。	士林電機(股)公司 臺灣松下電器 或同等級	3
	各戶配備	各房一燈一開關一插座。	各房二燈四開關二插座以上，進口大型面板附夜光，室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可做為手電筒使用。	各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關，(熱水分瓦斯及電熱雙系統供應)，室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可做為手電筒使用，每戶採用單向三線式110/220V供電或三向三線式220V+變壓供電，預留第四臺有線電視管路及FTTH光纖網路插座。	士林電機(股)公司 臺灣松下電器 或同等級	3
	抽風設備	無窗浴室。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統。	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統，各浴室須有多功能溫控抽排風整體機具乙只，客廳有全室內配管抽排風整體換氣設備。	順光股份有限公司 臺灣松下電器(股)公司 生原家電股份有限公司 或同等級	3
	緊急供電設備	無緊急供電設備。	設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器。	同第二級，另於各戶提供停電時之緊急供電插座。	中興電工 大同 或同等級	3
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	留置冷氣窗孔。	以分離式冷氣安裝為主，取消冷氣窗，預留穿標套管(以專區規劃主機位置)。	1. 分離式冷氣、預留穿標套管(包含管線佈設及設備安裝)。 2. 中央系統空調主機(含管線系統)。 3. 浴室乾濕換氣溫控調節機。 4. 全屋熱交換節能系統。	台灣日立(股)公司 臺灣松下電器(股)公司 或同等級	3
	地下室	簡易抽風設備。	各層進風管道，各層抽風設備。	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應	高幟通風工程股份有限公司 陽鼎實業股份有限公司	3

項目	位置	使用建材及設備			備註	自評等級	
		第一級	第二級	第三級			
				抽風設備，停車場附設照明設備與誘導式進排氣設備或自動抽排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。	或同等級		
十二、景觀工程	植栽與綠化	法規規定項目，一般草皮，一般灌木，單棵喬木。	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。	地面及屋頂同第二級，數量更多更仔細。	三門聯合建築師事務所 陳志宏建築師事務所 老圃造園工程股份有限公司 六國景觀設計公司 或同等級	3	
	庭園與造景	無	部份造景及庭園小徑，植栽須含自動灑水系統。	1. 整體造景及庭園小橋流水，植栽須含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。 2. 大樓外觀及庭園景觀照明設備，於管理中心統一控管，分造景及庭園小徑專用迴路控制，含自動灑水系統。 3. 臺灣原生物種、誘鳥誘蝶植物、雨水回收設施及節水澆灌系統等。	三門聯合建築師事務所 陳志宏建築師事務所 老圃造園工程股份有限公司 六國景觀設計公司 或同等級	3	
十三、門禁管理及保全監控系統	外牆及庭園四周監視警示及報警系統	無	1. 圍牆與庭園四周設自動監視系統。 2. 採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像。		瀚銘科技股份有限公司 力麗科技(股)公司 臺灣數位工程(股)公司 或同等級	3	
	入口門廳門禁管制	電視對講機，進門刷卡管理	1. 電視對講機，進門指紋等電腦辨識系統、密碼輸入或刷卡雙軌安全措施管理。 2. 感應式讀卡機附數字鍵，RFID智慧卡辨識裝置。 3. 管理中心(或各戶)有報警自動連結撥號系統。		瀚銘科技股份有限公司 力麗科技(股)公司 臺灣數位工程(股)公司 或同等級	3	
	各戶大門	金屬雕花門，雙道門鎖。	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。		瀚銘科技股份有限公司 力麗科技(股)公司 臺灣數位工程(股)公司 或同等級	3
	各戶門窗瓦斯	無	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。	紅外線(體溫)感應防盜連線。		瀚銘科技股份有限公司 力麗科技(股)公司 臺灣數位工程(股)公司 或同等級	3
	各戶門窗及室內	無	各戶大門、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設防墜設施，公共樓梯間有防墜網等。			瀚銘科技股份有限公司 力麗科技(股)公司 臺灣數位工程(股)公司 或同等級	3
十四、消防設備		消防設備需視建築本身設計為主，包含的項目有消防栓(含室內與室外之設備)、感知器(含差動式、定溫式、偵煙式)、火警受信總機、消防泵、避難指標(含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈)、緩降機、消防灑水設備(含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等)、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等，各層設一氧化探測器，監測			承安實業(股)公司 駿安有限公司 或同等級	本項不納入自評項目	

項目	位置	使用建材及設備			備註	自評等級
		第一級	第二級	第三級		
		停車場空氣品質及溫度，另依消防法規設置滅火器設備。				
十五、視迅及網路設備	各戶配備	1. 大樓屋頂設置UHF/VHF之社區共同天線系統，整合有線電視訊號客廳、主臥室、餐廳、主臥室、浴室皆留電視、電話出線口及網路出口。 2. 各戶主臥、臥室、客廳、餐廳皆有(1)大樓整體天線(2)有線電視Cable插座(3)無線網路系統。	同第一級並增加網路連線設備，建構光纖管線及預留出口至各戶客廳及臥室。	同第一級並增加網路連線設備，及增設手動全自動雙軌監視錄影系統、自動傳輸設備、衛星接收系統。	中華電信光纖網路或同等級	3

附錄七、各項委託合約及報價單

1. 都市更新委託合約

<p style="text-align: center;">臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地</p> <p style="text-align: center;">辦理都市更新委託服務合約書</p> <p>甲方：三齊建設事業股份有限公司</p> <p>乙方：弘傑不動產事業股份有限公司</p> <p style="text-align: center;">中華民國 103 年 3 月</p>	<p style="text-align: right;">大安區復興段 A4 都市更新案</p> <p style="text-align: center;">辦理都市更新委託服務合約書</p> <p>立合約書人 三齊建設事業股份有限公司 (以下簡稱甲方) 為委託 弘傑不動產事業股份有限公司 (以下簡稱乙方)</p> <p>辦理臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新案(以下簡稱本案)，經雙方協議訂定本契約，內容如下：</p> <p>一、工作依據 本案係依「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。</p> <p>二、工作內容</p> <p>(一) 都市更新事業</p> <ol style="list-style-type: none">1. 出席參與前期建築設計(綠建築)、估價等相關會議，提供都市更新審議原則及相關意見。2. 提供都市更新事業計畫(或概要、權利變換計畫)申請所需相關文件(同意書及相關申請、委託、切結書等)。3. 提供前置作業清單及相關進度掌控。4. 代辦都市更新事業計畫(或概要、權利變換計畫)自辦公聽會(含登報、公告、發函通知等)。5. 擬定都市更新事業計畫(或概要、權利變換計畫)法定書圖。6. 代辦都市更新事業計畫(或概要、權利變換計畫)申請暨相關行政作業程序。7. 審核時之溝通與說明。8. 協助擬定公告禁止事項函。 <p>(二) 計畫執行階段</p> <ol style="list-style-type: none">1. 協助權利變換結果通知。2. 協助拆遷通知與拆遷補償費發放。3. 協助不願或不能參與者補償金發放。4. 權利變換計畫發布實施後，代為辦理申請更新期間稅捐減免。5. 協助函請臺北市政府辦理釐正圖冊工作。6. 協助辦理變更事宜。7. 依釐正之圖冊，計算權利變換差額價金。8. 協助通知接管及差額價金繳納。9. 協助甲方委託之地政士辦理權利變換後產權登記事宜。10. 於產權登記後，協助地政士辦理更新後稅捐減免申請。 <p style="text-align: center;">1</p>
---	---

大安區復興段 A4
都市更新案

(三) 更新事業實施完成後，協助檢附相關文件辦理成果備查。

三、工作期限：

自合約書簽訂之日起至本案成果備查止。

四、工作費用：

一) 本服務費用共計新台幣 560 萬元整(含稅，以下同)，甲方依實際執行階段付款：

都市更新辦理程序	期別	期程	付款依據	期款金額(萬元)
簽約	第 1 期	簽約	雙方用印完成	20
都市更新事業概要	第 2 期	概要計畫報核時	掛文證明	20
	第 3 期	概要計畫核准時	核准函文	30
都市更新事業計畫	第 4 期	事業計畫報核時	掛文證明	100
	第 5 期	主管機關辦公展時	公展函文	50
	第 6 期	更新事業計畫核定時	核定函文	100
權利變換計畫	第 7 期	權利變換計畫報核時	掛文證明	100
	第 8 期	主管機關辦公展時	公展函文	40
	第 9 期	權利變換計畫核定時	核定函文	100
合計				560

(二) 本案服務費用不包含：

1. 政府謄本規費、寄送各項通知之郵資、建築師(如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等)及相關專業技師業務費用(估價師、綠建築、景觀技師、測量技師業務費用(如現況地形、建物測量等)、交通技師業務費用(如交通影響評估)、環工技師業務費用(如環境影響評估)、其他專業技師服務費用(如鄰房土木鑑定、地質鑽探等)、代書業務費用(如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等)。
2. 辦理銀行信託、建築經理、容積移轉、都市計畫變更(或申請老舊公寓專案)費用。
3. 因都市更新法令修正而必須新增之服務項目，其服務費用視工作內容由甲乙雙方另訂協議。
4. 都更大會審議報告書印刷費、各階段核定後寄發地主核定報告書印刷費。

大安區復興段 A4
都市更新案

五、付款辦法：

(一) 甲方支付委託服務工作費予乙方時，除簽約金於簽約完成時以現金(電匯)或即期支票支付外，其餘階段服務工作費以乙方完成階段工作約定請領證明並檢附發票以書函向甲方請款，甲方須於乙方請款書函到後 30 日曆天內電匯至乙方指定帳戶或開具指定乙方帳戶抬頭劃線 30 日票期支票交付乙方。

(二) 乙方指定帳戶(戶名：弘傑不動產事業股份有限公司；銀行名稱：台灣新光銀行長安分行，銀行帳戶 0611-10-1001183)

六、辦理程序及進度：

乙方同意由甲方決定各項工作之起始時間，甲方並應於各項工作終止時依本約第四條約定支付款項。

七、合約變更與執行：

(一) 合約自簽約之日起開始生效，甲方如增減規劃範圍或任何工作內容等修改，應經由雙方協議並以書面方式為之。

(二) 本合約非因乙方因素而必須終止，乙方應於合約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。甲方應依據乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項。

(三) 若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於 15 日後終止合約。

(四) 甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於 15 日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項所支出之費用。

八、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方始能取得者，則甲方必須提供或協助具函向有關機關索取，以利乙方之作業。

九、辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。

十、乙方依本約完成之文件、資料、圖說、規範等，其著作財產權屬甲方所有。

十一、本案規劃過程中應提供甲方審核之計畫書，乙方應於規劃完成後提供甲方 1 套報告書圖、1 份電腦資料光碟。

十二、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

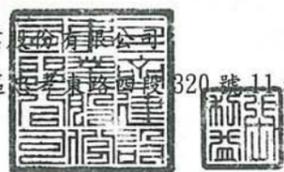
十三、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

2. 不動產估價服務合約

大安區復興段 A4
都市更新案

立 約 人

甲方 公司名稱：三齊建設事業股份有限公司
公司地址：臺北市大安區復興段 320 號 11 樓
負責人：張利益
統一編號：86289332
聯絡電話：(02) 2773-2228



乙方 公司名稱：弘傑不動產事業股份有限公司
公司地址：台北市中山區長安東路 2 段 81 號 9 樓之 5
負責人：湯秋宜
統一編號：12956520
聯絡電話：02-25071910



中華民國 103 年 3 月 27 日

委託都市更新權利變換前後權利價值評估
服務契約書

台北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地
都市更新權利變換不動產估價案

甲方：三齊建設事業股份有限公司

乙方：巨乘不動產估價師聯合事務所



委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人：

甲方：三齊建設事業股份有限公司

乙方：巨秉不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價案

第二條：估價標的

臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地及地上建物。

第三條：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前權利變換關係人之權利價值。
- 三、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若委託者需要評估該項價值，則由乙方另行出具估價成果供參考。

第五條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後二十工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本（可以影本代替）
- 一個月內土地地籍圖謄本（可以影本代替）

共 4 頁 第 1 頁

- 一個月內建物測量成果圖（可以影本代替）
- 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細
- 建材設備說明書
- 工程造價分析表
- 工程進度表

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照
- 原竣工圖說
- 更新前使用現況約定及權利證明文件
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記簿謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

第十一條：服務費用

一、總服務費用為新台幣 850,000 元整（含基本估價服務費 550,000 元 + 受選定為權利變換基礎（領銜款）服務費 300,000 元）；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。（以上費用含執行業務所得 10% 稅款）

二、估價服務費用支付時間：

（一）第一期款：簽約完成時，甲方應即支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 110,000 元整。

共 4 頁 第 2 頁

- (二) 第二期款：乙方出具更新前各權利人價值比例時，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**110,000**元整。
- (三) 第三期款：乙方出具更新後權利價值時，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**110,000**元整。
- (四) 第四期款：乙方出具正式估價報告書時，甲方應即支付乙方基本估價服務費用20%，計新台幣**110,000**元整。
- (五) 第五期款：於權利變換計畫通過台北市政府都市更新審議委員會審查完成核定時，應支付基本估價服務費用20%尾款，計新台幣**110,000**元整。
- (六) 領銜款第一期：乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於乙方出具正式估價報告書時，另行支付領銜費用計新台幣**100,000**元整。
- (七) 領銜款第二期：於權利變換計畫通過台北市政府都市更新審議委員會審查完成核定時，另行支付領銜費用尾款，計新台幣**200,000**元整。

三、合約範圍變動：

若甲方有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等，致使乙方應修改估價報告書者，或合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求加計服務費用，其費用視變動內容由雙方議定。如因權利變換計畫審查過程配合修正則不在此限。

四、服務費用支付方式：

乙方將於各階段工作完成後呈送收據予甲方，甲方於收到收據後七日內以現金匯款或即期支票支付。【註：以上所列之費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳 10%，並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

五、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

六、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

第十二條：乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

- 一、權利變換估價會議。
- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換審查會。
- 四、權利價值查估說明會。
- 五、更新一般說明會。

第十三條：工作成果提報

- 一、乙方完成工作後，應配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書，其份數以

30本為限，未來每增加一份報告書加收2,500元工本費。

- 二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十四條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

第十五條：合約有效期限

本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十六條：合約之終(中)止

甲方於作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終(中)止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十七條：其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十八條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲 方：三齊建設事業股份有限公司

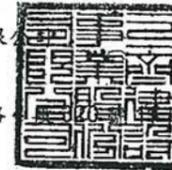
代表人：張利益

地 址：台北市大安區忠孝東路

電 話：(02) 2773-2228

統一編號：86289332

聯絡人：莊文嘉



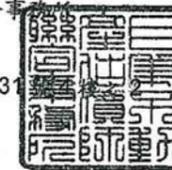
乙 方：巨乘不動產估價師聯合事務所

負責人：張能政

地 址：台北市中山區松江路 131

電 話：(02) 2503-3331

統一編號：49889475



中 華 民 國 一 〇 四 年 一 月 七 日

委託都市更新權利變換前後權利價值評估 服務契約書

台北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地

都市更新權利變換不動產估價案

甲方：三齊建設事業股份有限公司

乙方：宏大不動產估價師聯合事務所

委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人：

甲方：三齊建設事業股份有限公司

乙方：宏大不動產估價師聯合事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

台北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價案

第二條：估價標的

台北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地及地上建物。

第三條：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前權利變換關係人之權利價值。
- 三、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若委託者需要評估該項價值，則由乙方另行出具估價成果供參考。

第五條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後二十工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本（可以影本代替）
- 一個月內土地地籍圖謄本（可以影本代替）

共 4 頁 第 1 頁

- 一個月內建物測量成果圖（可以影本代替）
- 價格日期（評價基準日）當時之土地及合法建物產權狀態清冊

■ 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細
- 建材設備說明書
- 工程造價分析表
- 工程進度表

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照
- 原竣工圖說
- 更新前使用現況約定及權利證明文件
- 勘估標的近一年有買賣之成交价格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標之近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供；若該項資料影響相關權利人權益，但甲方無法提供，則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件（由乙方協助甲方擬具，並由實施者以函件方式提供乙方）

第九條：帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況，以利估價作業進行。

第十條：勘估標的產權描述

除根據土地建物登記簿本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責于乙方。

第十一條：服務費用

一、總服務費用為新台幣 725,000 元整(含基本估價服務費 425,000 元+受選定為權利變換基礎(領銜款)服務費 300,000 元); 乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜款。(以上費用含執行業務所得 10% 稅款)

二、估價服務費用支付時間：

(一) 第一期款：簽約完成時，甲方應即支付乙方基本估價服務費用 20%，計新台幣 85,000 元整。

30 本為限，未來每增加一份報告書加收 2,500 元工本費。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十四條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

第十五條：合約有效期限

本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十六條：合約之終(中)止

甲方於作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終(中)止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十七條：其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十八條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

甲 方：三齊建設事業股份有限公司

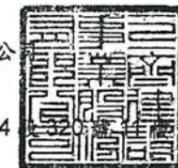
代表人：張利益

地 址：台北市大安區忠孝東路 4

電 話：(02) 2773-2228

統一編號：86289332

聯絡人：莊文嘉



乙 方：宏木不動產估價師事務所

負責人：卓煒

地 址：台北市中正區北門路一段 27 號 5 樓

電 話：(02) 2542-0000

統一編號：14929090



中 華 民 國 一 〇 四 年 一 月 七 日

委託都市更新權利變換前後權利價值評估 服務契約書

台北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地
都市更新權利變換不動產估價案

甲方：三齊建設事業股份有限公司

乙方：戴德梁行不動產估價師事務所



委託都市更新權利變換前後權利價值評估服務契約書

立契約人：

甲方：三齊建設事業股份有限公司

乙方：戴德梁行不動產估價師事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

第一條：委託案名稱

台北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地都市更新權利變換不動產估價案

第二條：估價標的

台北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地及地上建物。

第三條：估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

第四條：估價內容

- 一、更新前各宗土地之權利價值。
- 二、更新前權利變換關係人之權利價值。
- 三、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 四、更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
- 五、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。

上述第五項非屬於權利變換之權利價值，若委託者需要評估該項價值，則由乙方另行出具估價成果供參考。

第五條：價格日期（評價基準日）

價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第六條：價格種類及估價條件

估價條件應於委託後續作業中由委託者以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於有條件之正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本更新案之實施者。

第七條：估價作業時間

乙方應於甲方提供完整資料及確認估價條件後二十工作天內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素致工作時間拖延，甲方應延長乙方適當工作時間。

第八條：甲方應提供相關資料

一、必要文件

■ 更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本（可以影本代替）
- 一個月內土地地籍圖謄本（可以影本代替）

共 4 頁_第 1 頁

- 一個月內建物測量成果圖(可以影本代替)
- 價格日期(評價基準日)當時之土地及合法建物產權狀態清冊

■ 更新後相關文件資料:

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細
- 建材設備說明書
- 工程造價分析表
- 工程進度表

二、其他資料

- 舊違章建築面積、權利人證明及測量圖檔。
- 建物使用執照
- 原竣工圖說
- 更新前使用現況約定及權利證明文件
- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定,採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標之近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

以上二、其他資料若不影響相關權利人價值則甲方無須提供;若該項資料影響相關權利人權益,但甲方無法提供,則乙方應於報告書中敘明。

三、估價條件(由乙方協助甲方擬具,並由實施者以函件方式提供乙方)

第九條:帶領現場勘察

甲方應於委託後約定一時間帶領乙方進行現場勘察說明現況,以利估價作業進行。

第十條:勘估標的產權描述

除根據土地建物登記簿本登載之內容外,甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況,若未說明而致乙方估價時未考量,不得歸責于乙方。

第十一條:服務費用

- 一、總服務費用為新台幣 **725,000** 元整(含基本估價服務費 **425,000** 元+受選定為權利變換基礎(領銜款)服務費 **300,000** 元);乙方若未被選定為權利變換價值基礎,甲方無須支付領銜款。(以上費用含執行業務所得 10% 稅款)

二、估價服務費用支付時間:

- (一)第一期款:簽約完成時,甲方應即支付乙方基本估價服務費用 20%,計新台幣 **85,000** 元整。

- (二)第二期款:乙方出具更新前各權利人價值比例時,甲方應即支付乙方基本估價服務費用 20%,計新台幣 **85,000** 元整。

- (三)第三期款:乙方出具更新後權利價值時,甲方應即支付乙方基本估價服務費用 20%,計新台幣 **85,000** 元整。

- (四)第四期款:乙方出具正式估價報告書時,甲方應即支付乙方基本估價服務費用 20%,計新台幣 **85,000** 元整

- (五)第五期款:於權利變換計畫通過台北市政府都市更新審議委員會審查完成核定時,應支付基本估價服務費用 20% 尾款,計新台幣 **85,000** 元整。

- (六)領銜款第一期:乙方若受選定為權利變換價值基礎,甲方應於乙方出具正式估價報告書時,另行支付領銜費用計新台幣 **100,000** 元整。

- (七)領銜款第二期:於權利變換計畫通過台北市政府都市更新審議委員會審查完成核定時,另行支付領銜費用尾款,計新台幣 **200,000** 元整。

三、合約範圍變動:

若甲方有估價條件之大幅度變動,如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度更動等,致使乙方應修改估價報告書者,或合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加,乙方得要求加計服務費用,其費用視變動內容由雙方議定。如因權利變換計畫審查過程配合修正則不在此限。

四、服務費用支付方式:

乙方將於各階段工作完成後呈送收據予甲方,甲方於收到收據後七日內以現金匯款或即期支票支付。【註:以上所列之費用,請在各階段付款時,依給付執行業務報酬規定扣繳 10%,並於次月十日前至銀行繳納代扣稅款】。

五、乙方除正常估價作業報酬外,不得以任何名目向甲方收取額外費用。

六、若乙方於執行作業期間,應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容,乙方可要求應加計服務費用。

第十二條:乙方有義務出席下列有關估價內容之會議

- 一、權利變換估價會議。
- 二、權利變換公聽會。
- 三、權利變換審查會。
- 四、權利價值查估說明會。
- 五、更新一般說明會。

第十三條:工作成果提報

- 一、乙方完成工作後,應配合權利變換計畫審查過程出具估價報告書,其份數以

30 本為限，未來每增加一份報告書加收 2,500 元工本費。

二、 乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。

第十四條：乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

第十五條：合約有效期限

本約有效期限為自簽約日起二年內有效。逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十六條：合約之終(中)止

甲方於作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終(中)止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應視本案契約各期費用核算給付乙方已完成工作項目部分之服務費用。

第十七條：其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

第十八條：未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

立契約書人

申 方：三齊建設事業股份有限公司

代 表 人：張利益

地 址：台北市大安區忠孝東路 4

電 話：(02) 2773-2228

統一編號：86289332

聯 絡 人：莊文嘉



乙 方：戴德梁行不動產估價師事務所

負 責 人：楊長達

地 址：台北市信義區松仁路 97 號 9 樓

電 話：(02) 8788-3288

統一編號：29236737



中 華 民 國 一 〇 四 年 一 月 七 日

附錄八、鄰房鑑定清冊

編號	鄰房鑑定門牌【A區】
1	台北市大安路一段188號
2	台北市大安路一段188號2樓
3	台北市大安路一段188號3樓
4	台北市大安路一段188號4樓
5	台北市大安路一段190號
6	台北市大安路一段190號2樓
7	台北市大安路一段190號3樓
8	台北市大安路一段190號4樓
9	台北市大安路一段192號
10	台北市東豐街24號
11	台北市東豐街24號2樓
12	台北市東豐街24號3樓
13	台北市東豐街24號4樓
14	台北市東豐街24號5樓
15	台北市東豐街24號6樓
16	台北市東豐街24號7樓
17	台北市東豐街24號地下1層
18	台北市東豐街26號
19	台北市東豐街26號2樓
20	台北市東豐街26號3樓
21	台北市東豐街26號4樓
22	台北市東豐街26號5樓
23	台北市東豐街26號6樓
24	台北市東豐街26號7樓
25	台北市東豐街28號
26	台北市東豐街28號2樓
27	台北市東豐街28號3樓
28	台北市東豐街28號4樓
29	台北市東豐街28號5樓
30	台北市東豐街28號6樓
31	台北市東豐街28號7樓
32	台北市東豐街30號
33	台北市東豐街30號2樓
34	台北市東豐街30號2樓之1
35	台北市東豐街30號3樓
36	台北市東豐街30號3樓之1
37	台北市東豐街30號4樓
38	台北市東豐街30號4樓之1
39	台北市東豐街30號5樓
40	台北市東豐街30號5樓之1
41	台北市東豐街32號
42	台北市東豐街32號2樓
43	台北市東豐街32號3樓
44	台北市東豐街32號4樓
45	台北市東豐街34號
46	台北市東豐街34號2樓
47	台北市東豐街34號3樓
48	台北市東豐街34號4樓
49	台北市復興南路一段279巷29號
50	台北市復興南路一段279巷31號
51	台北市復興南路一段279巷33之1號

52	台北市復興南路一段279巷33之1號2樓
53	台北市復興南路一段279巷33之1號3樓
54	台北市復興南路一段279巷33之1號4樓
55	台北市復興南路一段279巷33之1號5樓
56	台北市復興南路一段279巷33之1號6樓
57	台北市復興南路一段279巷33號
58	台北市復興南路一段279巷33號2樓
59	台北市復興南路一段279巷33號3樓
60	台北市復興南路一段279巷33號4樓
61	台北市復興南路一段279巷33號5樓
62	台北市復興南路一段279巷33號6樓
63	台北市復興南路一段279巷35號
64	台北市復興南路一段279巷35號2樓
65	台北市復興南路一段279巷35號3樓
66	台北市復興南路一段279巷35號4樓
67	台北市復興南路一段279巷37號
68	台北市復興南路一段279巷37號2樓
69	台北市復興南路一段279巷37號3樓
70	台北市復興南路一段279巷37號4樓

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
1	台北市復興南路一段279巷10號
2	台北市復興南路一段279巷10號2樓
3	台北市復興南路一段279巷10號3樓
4	台北市復興南路一段279巷10號4樓
5	台北市復興南路一段279巷10號5樓
6	台北市復興南路一段279巷10號6樓
7	台北市復興南路一段279巷10號7樓
8	台北市復興南路一段279巷10號地下1層
9	台北市復興南路一段279巷12號
10	台北市復興南路一段279巷12號2樓
11	台北市復興南路一段279巷12號3樓
12	台北市復興南路一段279巷12號4樓
13	台北市復興南路一段279巷14號
14	台北市復興南路一段279巷14號2樓
15	台北市復興南路一段279巷14號2樓之1
16	台北市復興南路一段279巷14號3樓
17	台北市復興南路一段279巷14號4樓
18	台北市復興南路一段279巷16號
19	台北市復興南路一段279巷16號2樓
20	台北市復興南路一段279巷16號3樓
21	台北市復興南路一段279巷16號4樓
22	台北市復興南路一段279巷18號
23	台北市復興南路一段279巷18號2樓
24	台北市復興南路一段279巷18號3樓
25	台北市復興南路一段279巷18號4樓
26	台北市復興南路一段279巷20號
27	台北市復興南路一段279巷20號2樓
28	台北市復興南路一段279巷20號3樓
29	台北市復興南路一段279巷20號4樓
30	台北市復興南路一段279巷22號
31	台北市復興南路一段279巷22號2樓

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
32	台北市復興南路一段279巷22號3樓
33	台北市復興南路一段279巷22號4樓
34	台北市復興南路一段279巷24號
35	台北市復興南路一段279巷24號2樓
36	台北市復興南路一段279巷24號3樓
37	台北市復興南路一段279巷24號4樓
38	台北市復興南路一段279巷26號
39	台北市復興南路一段279巷26號2樓
40	台北市復興南路一段279巷26號3樓
41	台北市復興南路一段279巷26號4樓
42	台北市復興南路一段279巷28號
43	台北市復興南路一段279巷28號2樓
44	台北市復興南路一段279巷28號3樓
45	台北市復興南路一段279巷28號4樓
46	台北市復興南路一段279巷8號
47	台北市復興南路一段279巷8號2樓
48	台北市復興南路一段279巷8號2樓之1
49	台北市復興南路一段279巷8號3樓
50	台北市復興南路一段279巷8號4樓
51	台北市復興南路一段279巷8號5樓
52	台北市復興南路一段279巷8號6樓
53	台北市復興南路一段279巷8號地下1層
54	台北市復興南路一段295巷13弄10號
55	台北市復興南路一段295巷13弄10號2樓
56	台北市復興南路一段295巷13弄10號3樓
57	台北市復興南路一段295巷13弄2號
58	台北市復興南路一段295巷13弄2號2樓
59	台北市復興南路一段295巷13弄2號3樓
60	台北市復興南路一段295巷13弄2號4樓
61	台北市復興南路一段295巷13弄4號
62	台北市復興南路一段295巷13弄4號2樓
63	台北市復興南路一段295巷13弄4號3樓
64	台北市復興南路一段295巷13弄6號
65	台北市復興南路一段295巷13弄6號2樓
66	台北市復興南路一段295巷13弄6號3樓
67	台北市復興南路一段295巷13弄8號
68	台北市復興南路一段295巷13弄8號2樓
69	台北市復興南路一段295巷13弄8號3樓
70	台北市復興南路一段295巷15號
71	台北市復興南路一段295巷15號2樓
72	台北市復興南路一段295巷15號3樓
73	台北市復興南路一段295巷15號4樓
74	台北市復興南路一段295巷17號
75	台北市復興南路一段295巷17號2樓
76	台北市復興南路一段295巷17號3樓
77	台北市復興南路一段295巷17號4樓
78	台北市復興南路一段295巷19號
79	台北市復興南路一段295巷19號2樓
80	台北市復興南路一段295巷19號2樓之1
81	台北市復興南路一段295巷19號2樓之2
82	台北市復興南路一段295巷19號2樓之3

編號	鄰房鑑定門牌【B區】
83	台北市復興南路一段295巷19號3樓
84	台北市復興南路一段295巷19號4樓
85	台北市復興南路一段295巷21號
86	台北市復興南路一段295巷21號2樓
87	台北市復興南路一段295巷21號2樓之1
88	台北市復興南路一段295巷21號2樓之2
89	台北市復興南路一段295巷21號2樓之3
90	台北市復興南路一段295巷21號3樓
91	台北市復興南路一段295巷21號4樓
92	台北市復興南路一段295巷23號
93	台北市復興南路一段295巷23號2樓
94	台北市復興南路一段295巷23號3樓
95	台北市復興南路一段295巷23號4樓
96	台北市復興南路一段295巷25號
97	台北市復興南路一段295巷25號2樓
98	台北市復興南路一段295巷25號3樓
99	台北市復興南路一段295巷25號4樓

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
1	台北市大安路一段194之1號
2	台北市大安路一段194號
3	台北市大安路一段196巷1號
4	台北市大安路一段196巷1號2樓
5	台北市大安路一段196巷1號3樓
6	台北市大安路一段196巷1號4樓
7	台北市大安路一段196巷2號
8	台北市大安路一段196巷2號2樓
9	台北市大安路一段196巷2號3樓
10	台北市大安路一段196巷2號4樓
11	台北市大安路一段196巷3號
12	台北市大安路一段196巷3號2樓
13	台北市大安路一段196巷3號3樓
14	台北市大安路一段196巷3號4樓
15	台北市大安路一段196巷4號
16	台北市大安路一段196巷4號2樓
17	台北市大安路一段196巷4號3樓
18	台北市大安路一段196巷4號4樓
19	台北市大安路一段196巷4號4樓之1
20	台北市大安路一段196巷4號4樓之2
21	台北市大安路一段196巷4號4樓之3
22	台北市大安路一段200號
23	台北市大安路一段200號2樓
24	台北市大安路一段200號3樓
25	台北市大安路一段200號4樓
26	台北市大安路一段200號5樓
27	台北市大安路一段200號6樓
28	台北市大安路一段200號地下1層
29	台北市復興南路一段279巷30弄1號
30	台北市復興南路一段279巷30弄1號2樓
31	台北市復興南路一段279巷30弄1號3樓
32	台北市復興南路一段279巷30弄1號4樓

編號	鄰房鑑定門牌【C區】
33	台北市復興南路一段279巷30弄1號5樓
34	台北市復興南路一段279巷30弄1號6樓
35	台北市復興南路一段279巷30弄1號7樓
36	台北市復興南路一段279巷30弄1號地下1層
37	台北市復興南路一段279巷30弄3號
38	台北市復興南路一段279巷30弄3號2樓
39	台北市復興南路一段279巷30弄3號3樓
40	台北市復興南路一段279巷30弄3號4樓
41	台北市復興南路一段279巷30弄3號5樓
42	台北市復興南路一段279巷30弄3號6樓
43	台北市復興南路一段279巷30弄3號7樓
44	台北市復興南路一段279巷30弄3號地下1層
45	台北市復興南路一段279巷32號
46	台北市復興南路一段279巷32號2樓
47	台北市復興南路一段279巷32號3樓
48	台北市復興南路一段279巷32號4樓
49	台北市復興南路一段279巷32號5樓
50	台北市復興南路一段279巷32號6樓
51	台北市復興南路一段279巷32號7樓
52	台北市復興南路一段279巷32號地下1層
53	台北市復興南路一段279巷36號
54	台北市復興南路一段295巷35號

編號	鄰房鑑定門牌【D區】
1	台北市大安路一段197號
2	台北市大安路一段197號2樓
3	台北市大安路一段199號
4	台北市大安路一段199號2樓
5	台北市大安路一段201號
6	台北市大安路一段201號2樓
7	台北市大安路一段203號
8	台北市大安路一段203號2樓
9	台北市大安路一段205號
10	台北市大安路一段205號2樓
11	台北市大安路一段209號
12	台北市四維路44巷28號
13	台北市四維路44巷28號2樓
14	台北市四維路44巷28號3樓
15	台北市四維路44巷28號4樓
16	台北市四維路44巷28號5樓
17	台北市四維路44巷36之2號
18	台北市四維路44巷36之3號
19	台北市四維路44巷36號
20	台北市四維路44巷36號2樓
21	台北市四維路44巷36號2樓之1
22	台北市四維路44巷38號3樓
23	台北市四維路44巷38號3樓之1
24	台北市四維路44巷38號4樓
25	台北市四維路44巷38號4樓之1
26	台北市四維路52巷31之1號
27	台北市四維路52巷31之2號

