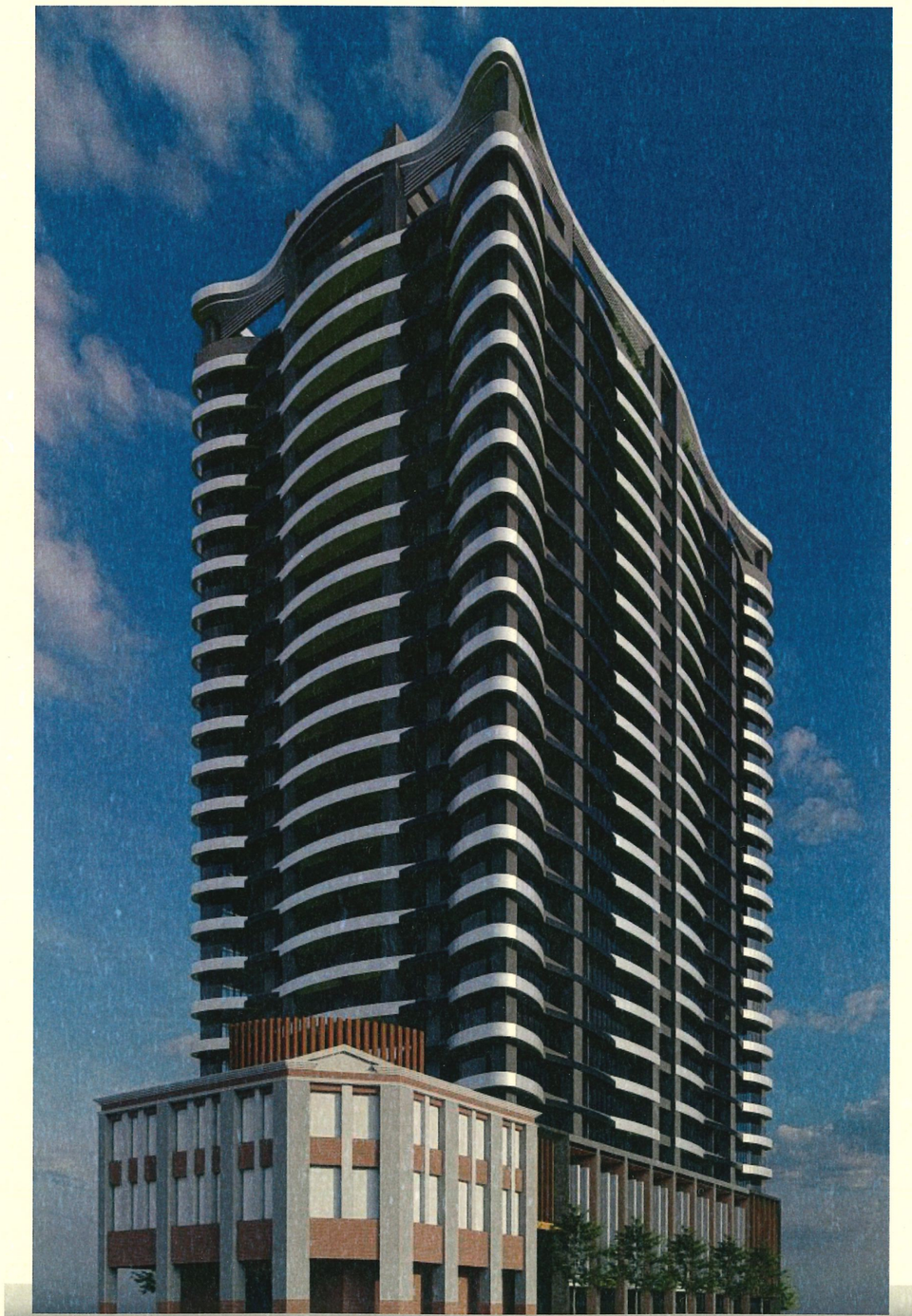
擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案

【審議會版】



實 施 者 :威堡建設股份有限公司

規劃單位 :安邦工程顧問股份有限公司

建築設計 :向度聯合建築師事務所

中華民國113年2月

ARCHIVE
http://Archivebeta.Sakhrit.com

總目錄

都市更新事業計畫申請書 ..... Ⅰ

切結書 ..... Ⅱ

委託書 ..... Ⅲ

都市更新審議資料表 ..... Ⅴ

都市更新幹事複審會議補正意見回應綜理表 綜-1

審議會版修正章節內容對照表 綜-5

都市更新幹事複審會議回應綜理表 綜-8

幹事會複審版修正章節內容對照表 綜-21

補正意見回應綜理表 綜-26

都市更新幹事會議回應綜理表 ..... 綜 27

人民陳情意見綜理回應表 綜-40

公辦公聽會發言要點回應綜理表 綜-41

公有土地及建物管理機關意見回應綜理表 綜-43

臺北市歷史建築主管機關意見回應綜理表 綜-45

公聽會紀錄回應綜理表 綜-46

壹、辦理緣起與法源依據 1-1

一、辦理緣起 1-1

二、法令依據 1-1

貳、計畫地區範圍 2-1

一、基地位置 2-1

二、更新單元範圍 2-1

參、實施者 3-1

肆、計畫目標 4-1

一、促進土地有效合理利用 4-1

二、改善環境品質及市容景觀 4-1

三、強化地區消防救災機能 4-1

四、提升及展現更新公共利益 4-1

五、妥善安排歷史建築維護工作，保存具備歷史、紀念價值建築物 4-1

伍、現況分析 5-1

一、土地及合法建築物權屬 5-1

二、土地使用及建築物現況 5-10

三、附近地區土地使用現況 5-10

四、公共設施現況 5-18

五、附近地區交通現況 5-20

六、房地產市場調查 5-26

陸、細部計畫及其圖說 6-1

一、相關都市計畫 6-1

二、土地使用說明 6-2

柒、處理方式及其區段劃分 7-1

一、處理方式 7-1

二、區段劃分 7-1

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1

玖、整建或維護計畫 9-1

一、緣起 9-1
二、基地位置說明 9-1
三、維護保存事業計畫 9-2
拾、重建區段之土地使用計畫 10-1
一、現有巷道廢止或改道計畫 10-1
二、都市計畫土地使用強度 10-1
三、申請容積獎勵項目及額度 10-1
四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別 10-5
五、建築興建計畫 10-6
拾壹、都市設計與景觀計畫 11-1
一、設計目標及構想 11-1
二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位 11-1
三、建築物環境配置設計說明 11-3
四、建築物之量體造型、色彩計畫 11-17
五、基地內受保護樹木檢討 11-21
六、土壤液化 11-22
拾貳、防災與逃生避難計畫 12-1
一、建物自身防災功能 12-1
二、基地防災功能 12-1
三、消防救災檢討 12-2
拾參、實施方式及有關費用分擔 13-1
一、實施方式 13-1
二、選配原則 13-1
三、有關費用分擔 13-1
拾肆、拆遷安置計畫 14-1
一、地上物拆遷計畫 14-1
二、合法建築物之補償與安置 14-2
三、其他土地改良物之補償 14-9
拾伍、財務計畫 15-1
一、成本說明 15-1
二、收入說明 15-6
三、成本收入分析 15-6
四、現金流量 15-7
拾陸、管理維護計畫 16-1
一、管理委員會 16-1
二、住戶費用負擔及收支基準 16-1
三、管理事項 16-2
四、特別約定 16-2
五、其他 16-2
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
拾捌、實施進度 18-1
拾玖、相關單位配合辦理事項 19-1

貳拾、其他應加表明之事項 20-1

附錄

附錄一、實施者證明文件

附錄二、劃定核准函文

附錄三、住戶管理規約

附錄四、建材設備等級表

附錄五、相關佐證資料

附錄六、駁回函相關證明文件

附錄七、公有土地及建物管理機關意見函文

附錄八、臺北市相關機關函文

附錄九、公辦公聽會公告張貼與會議照片

附錄十、量體及景觀設計規劃研商會議紀錄

附錄十一、未同意戶協調紀錄

表目錄

表 5-1　更新單元土地權屬清冊表 5-1
表 5-2　更新單元合法建築物權屬清冊表 5-5
表 5-3　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-10
表 5-4　同意參與更新事業計畫統計表 5-10
表 5-5　更新單元周邊公共設施一覽表 5-18
表 5-6　更新單元鄰近地區公車路線表 5-22
表 5-7　更新單元地區附近之公私有收費停車場停車位統計表 5-24
表 5-8　YouBike 微笑單車租賃站使用率調查統計表 5-25
表 5-8　更新單元周圍房地產市場行情一覽表 5-27
表 6-1　相關計畫修訂名稱及日期一覽表 6-1
表 6-2　本計畫地區土地使用分配情形表 6-1
表 6-3　土地使用分區面積表 6-2
表 10-1 容積獎勵試算表 10-2
表 10-2 空間使用規劃項目與預計容納人口一覽表 10-6
表 10-3 使用分區與使用組別項目表 10-6
表 10-4 綠建築評估資料總表 10-8
表 10-5 綠建築分級評估計分表 10-9
表 10-6 EEWH-RS 分級評分基準 10-9
表 10-7 綠化量指標評估表 10-10
表 10-8 基地保水指標評估表 10-12
表 10-9 日常節能指標評估表 10-14
表 10-10 二氧化碳指標評估表 10-15
表 10-11 廢棄物減量指標評估表 10-16
表 10-12 水資源指標評估表 10-18
表 10-13 汙水垃圾改善指標評估表 10-18
表 10-14 建築面積計算表 10-20
表 14-1 地上物拆除戶數面積一覽表 14-1
表 14-2 合法建築物拆遷補償明細表 14-3
表 14-3 合法建築物拆遷安置補償明細表 14-6
表 14-3 其他土地改良物拆遷補償明細表 14-10
表 15-1 都市更新事業實施總經費成本估算表 15-1
表 15-2 營造成本表 15-2
表 15-3 營造工程費用表 15-2
表 15-4 建築規劃設計費 15-3
表 15-5 公寓大廈公共基金估算表 15-3
表 15-6 都市更新規劃費用估算表 15-4
表 15-7 人事行政管理費率表 15-5
表 15-8 銷售管理費率表 15-5
表 15-9 各級風險管理費率對照表 15-6
表 15-10 更新整體開發收益表 15-6
表 15-11 現金流量表 15-8
表 17-1 計畫效益評估說明表 17-1

圖目錄

圖 2-1　更新單元位置示意圖 2-2
圖 2-2　更新單元地籍套繪圖 2-3
圖 2-3　更新單元地形套繪圖 2-4
圖 5-1　合法建築物門牌及其他改良物座落位置圖 1 5-11
圖 5-2　合法建築物門牌及其他改良物座落位置圖 2 5-12
圖 5-3　更新單元公私有土地分布圖 5-13
圖 5-4　更新單元建築物套繪圖 5-14
圖 5-5　更新單元周圍土地使用現況照片圖 5-15
圖 5-6　都市更新單元周邊環境分析示意圖 5-16
圖 5-7　建築物樓層及結構分布圖 5-17
圖 5-8　更新單元周邊公共設施分布示意圖 5-19
圖 5-9　基地周邊主、次要道路示意圖 5-20
圖 5-10 基地周邊公路系統站位示意圖 5-21
圖 5-11 基地周邊鐵路系統站位示意圖 5-22
圖 5-12 基地周邊路邊停車管制示意圖 5-23
圖 5-13 基地周邊路外停車場位置示意圖 5-23
圖 5-14 基地周邊人行道系統示意圖 5-24
圖 5-15 基地周邊自行車租賃站位置示意圖 5-25
圖 5-10 更新單元周邊房地產市場案例分布圖 5-27
圖 6-1　規劃構想示意圖 6-3
圖 6-2　大眾捷運系統兩側禁限建圖 6-4
圖 6-3　航高限制高度檢討圖 6-5
圖 6-4　土地使用分區圖 6-6
圖 7-1　更新區段劃分構想圖 7-2
圖 10-1 土地使用強度檢討圖 10-3
圖 10-2 現有巷道廢止位置及範圍示意圖 10-4
圖 10-3 人行步道面積計算圖 10-5
圖 10-4 全區街廓套繪圖 10-7
圖 10-5 人工地盤花園植栽示意圖 10-10
圖 10-6 地面層植栽景觀配置圖 10-11
圖 10-7 屋突層植栽景觀配置圖 10-11
圖 10-8 滲透側溝示意圖 10-12
圖 10-9 花園土壤節流設計 10-12
圖 10-10 透水鋪面 10-12
圖 10-11 採用具有省水標章認證之器具 10-17
圖 10-12 雨水貯集槽剖面圖 10-17
圖 10-13 雨水再利用設施系統圖 10-17
圖 10-14 地下五層平面圖 10-21
圖 10-15 地下四層平面圖 10-22
圖 10-16 地下三層平面圖 10-23
圖 10-17 地下二層平面圖 10-24
圖 10-18 地下一層平面圖 10-25
圖 10-19 一層平面圖 10-26
圖 10-20 二層平面圖 10-27
圖 10-21 三層平面圖 10-28
圖 10-22 四層平面圖 10-29
圖 10-23 五至二十四層平面圖 10-30
圖 10-24 屋突一層平面圖 10-31
圖 10-25 屋突二層平面圖 10-32
圖 10-26 屋突三層平面圖 10-33
圖 10-27 南向立面圖 10-34
圖 10-28 西向立面圖 10-34
圖 10-29 東向立面圖 10-35
圖 10-30 北向立面圖 10-35
圖 10-31 長向剖面圖 10-36

圖 10-32 3D 模擬透視圖 10-37
圖 10-33 現況周邊商業使用情形 10-38
圖 10-34 基地周邊環境圖 10-39
圖 10-35 基地現況照片 10-40
圖 10-36 基地內防火巷現況照片 10-41
圖 10-37 畸零地檢討圖 10-42
圖 11-1 建築物量體規劃圖 11-1
圖 11-2 透視模擬圖 11-2
圖 11-3 人行及車行動線示意圖 11-2
圖 11-4 建築物退縮示意圖 11-3
圖 11-5 建築面積檢討圖 11-4
圖 11-6 建築物退縮剖面圖 11-5
圖 11-7 建築物後院檢討圖 11-6
圖 11-8 建築物落物曲線檢討圖 11-7
圖 11-9 開放空間示意圖 11-8
圖 11-10 無障礙檢討圖 11-9
圖 11-11 全區景觀配置圖 11-10
圖 11-12 地面層植栽規劃示意圖 11-11
圖 11-13 地面層景觀剖面詳圖 11-11
圖 11-14 四層植栽平面圖 11-12
圖 11-15 四層景觀剖面詳圖 11-12
圖 11-16 屋頂層景觀平面圖 11-13
圖 11-17 屋頂層景觀剖面詳圖 11-13
圖 11-18 照明計畫 11-14
圖 11-19 照明燈具配置示意圖-1 11-14
圖 11-20 照明燈具配置示意圖-2 11-14
圖 11-21 建築物鋪面圖 11-15
圖 11-22 人行道檢討圖 11-16
圖 11-23 外觀模擬圖 11-17
圖 11-24 1F 店面室外機/店招詳圖 11-18
圖 11-25 一層空間室外機平面圖 11-18
圖 11-26 一層空間室外機剖面圖 11-18
圖 11-27 二層空調室外機剖面圖 11-19
圖 11-28 三層空調室外機剖面圖 11-19
圖 11-29 四層空調室外機剖面圖 11-19
圖 11-30 五至二十四層空調室外機剖面圖 1 11-19
圖 11-31 五至二十四層空調室外機剖面圖 2 11-19
圖 11-32 立面材質示意圖 11-20
圖 11-33 建築物外觀透視示意圖 11-21
圖 11-34 臺北市土壤液化查詢圖 11-23
圖 11-35 經濟部土壤液化查詢圖 11-23
圖 12-1 消防車檢討圖 12-2
圖 12-2 消防車動線檢討圖 12-3
圖 12-3 消防車動線檢討圖 12-4

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

地號：臺北市大同區市府段二小段 61-1、62、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、111、112、113、114、115、116、117、118-1、118-2 及 118-5 等 27 筆地號，面積共計 3,030.00 平方公尺。

建號：臺北市大同區市府段二小段 80、98、123、133、217、486、500、504、508、643、644、645、646、651、669、670、671、672、673、674、680、681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、856、857、858、1104、1105、1106、1107、1108、1172、1515、1516、1517、1518、1519、1520、1521、1522、1523、1524、1525、1526、1527、1528、1529、1530、1531、1532、1533、1534、1535、1536、1537、1538、1539、1540、1541、1542、1543、1544、1545、1546、1547、1548、1549、1550、1551、1552、1553、1554、1555、1556、1681 及 2003 等 86 筆，面積共計 8,884.67 平方公尺。

■ 使用分區：第三種商業區。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 11 條、第 19 條、第 22 條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、3 分之 2 以上私有土地及合法建築物所有權人與 4 分之 3 以上私有土地總面積及合法建築物總樓地板面積所有權人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核定。

申請人：威堡建設股份有限公司

統一編號：28843191

代表人：李治明

聯絡地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號

聯絡電話：(02)2393-1298

中　華　民　國　一　〇　四　年　十　一　月　十　日

切　結　書

一、立切結書人威堡建設股份有限公司，茲切結所檢附擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業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威堡建設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

立切結書人：威堡建設股份有限公司

統一編號：28843191

代表人：李治明

聯絡地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號

聯絡電話：(02)2393-1298

中　華　民　國　一　〇　四　年　十　一　月　十　日

委　託　書

茲委託 安邦工程顧問股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

委 託 人：威堡建設股份有限公司
代 表 人：李治明
聯絡地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號
聯絡電話：(02)2393-1298
統一編號：28843191

受託單位：安邦工程顧問股份有限公司
代 表 人：郭建興
聯絡地址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之一
聯絡電話：(02)8923-6788
統一編號：23749274

中　華　民　國　一　〇　四　年　十　一　月　十　日

委　託　書

茲委託　　向度聯合建築師事務所　全權代表本公司辦理「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」之建築興建計畫、都市設計、景觀計畫及防災逃生避難計畫等建築規劃設計事項及出列席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

委 託 人：威堡建設股份有限公司
代 表 人：李治明
聯絡地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號
聯絡電話：(02)2393-1298
統一編號：28843191

受託單位：向度聯合建築師事務所
代 表 人：謝孟樂
聯絡地址：臺北市松山區敦化北路 303 號 9 樓之 2
聯絡電話：(02)2716-9716
統一編號：19329378

中　華　民　國　一　〇　四　年　十　一　月　十　日

臺北市都市更新審議資料表

檔名		請勾選送審類別	□A：送件版□B：公開展覽 □C：幹事會審 ■D：委員會審 □E：核定
案名	擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案	基地地號	臺北市大同區市府段二小段 61-1、62、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、111、112、113、114、115、116、117、118-1、118-2 及 118-5 地號等 27 筆土地

土地使用及環境設計資料										
基地使用分區	第三種商業區	法定建蔽率	65%	法定汽車停車位	226 輛	更新前後戶數(前/後)	85 戶/210 戶(新建 209 戶+現地保存維護 1 戶)			
基地面積	3,030.00 ㎡	實設建蔽率	56.74%	實設汽車停車位	253 輛	安置戶數(合法/違章)	0 戶/0 戶			
總樓地板面積	39,302.68 ㎡ 新建 38,638.00 ㎡ 現地保存維護 664.68 ㎡	法定容積率	560%	法定機車停車位	255 輛	提供公益設施種類、樓層面積	--			
工業使用容積	0 ㎡	實設容積率	705.22%	實設機車停車位	255 輛					
住宅使用容積	17,633.30 ㎡	住宅單元	180 戶	法定裝卸停車位	2 輛	開闢計畫道路情形面積	--			
商業使用容積	3,732.08 ㎡	商業單元	30 戶	實設裝卸停車位	2 輛					
其他使用容積	0 ㎡	其他單元	0 戶	地下層樓板面積 地下開挖規模	11,519.95 ㎡ 76.00%	留設開放空間廣場情形面積	--			
各樓層使用概況	地下層	停車空間、機房、水箱、防空避難室兼停車空間								
	地面層與低層部	一層為門廳、一般零售業、一般事務所；二層為一般事務所、三層為一般事務所；四層為管委會空間；五層以上為集合住宅				留設人行步道情形面積	無遮簷人行道 668.01 ㎡			
	標準層	集合住宅		最大樓層數	24 層					
	頂層部	集合住宅；屋突層為樓梯間、機械室、電梯機房、水箱		建築物高度 屋頂突出物高度	81.82M 7.85M	其他	--			

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				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	--
		F0	16,968.00 ㎡	ΔF1+ΔF2+ΔF3+ΔF4+ΔF5+ΔF6=4,400.97 ㎡			獎勵樓地板面積	--
		ΔF1	0 ㎡			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	--
		ΔF2	0 ㎡				獎勵樓地板面積	--
		ΔF3	1,187.76 ㎡					
		ΔF4	0 ㎡	F=F0+ΔF1+ΔF2+ΔF3+ΔF4+ΔF5+ΔF6=21,368.97 ㎡		其他	--	--
		ΔF5	3,213.21 ㎡					
		ΔF6	0 ㎡					

申請資料				
實施者	威堡建設股份有限公司	電話	(02)2393-1298	
地址	臺北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號	傳真	(02)2395-2199	
建築設計	向度聯合建築師事務所	電話	(02)2716-9716	
地址	臺北市松山區敦化北路 303 號 9 樓之 2	傳真	(02)2716-4665	

辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註
1	更新地區(單元)核准	104 年 4 月 30 日	府都新字第 10232495400 號		11 召開審議會			
2	自辦事業計畫公聽會	104 年 8 月 29 日	威堡府都新字第 104081801 號		12 事業計畫公告實施			
3	申請事業計畫報核	104 年 9 月 30 日	威堡府都新字第 1040930001 號		13			
4	駁回事業計畫	104 年 10 月 30 日	府授都新字第 10432057900 號		14			
5	申請事業計畫報核	104 年 11 月 10 日	威堡府都新字第 1041110001 號		15			
6	公開展覽期間	105 年 8 月 26 日至 9 月 24 日	府都新字第 10432387701 號		16			
7	公辦事業計畫公聽會	105 年 9 月 8 日	府都新字第 10432387702 號		17			
8	召開幹事會	106 年 6 月 14 日	北市都新字第 10532178010 號		18			
9	召開幹事會複審	111 年 12 月 27 日	北市都新字第 1116018161 號		19			
10	舉行聽證				20			

填表人(申請單位)：威堡建設股份有限公司　代表人：李治明　蓋章處：　填表日期：112 年 9 月 14 日

都市更新幹事複審會議補正意見回應綜理表

「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新幹事複審會議補正意見回應綜理表

依據臺北市政府 112 年 8 月 14 日府授都新字第 1126004120 號函

審查項目	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、事業計畫書各項回應綜理表			
審議會版修正內容對照	請補充第 20 章修正內容。	遵照辦理，已補充第貳拾章修正對證內容之說明。	詳事業計畫書綜-7。
111.12.27 幹事複審	1.國產署意見(五)，國產署詢問「原建成區公所廳舍」提列維護費用部分，經實施者回應未列入費用與 P.15-1、15-3 財務計畫提列未符。另請確認本案是否為全區重建，「原建成區公所廳舍」以現地保存維護?如是，請補充回應。	1. (1)有關財政部國有財產署北區分署意見(五)之原回應是在說明，原建成區公所廳舍之臺北市歷史建物之維護費用新臺幣 4,409 萬 7,000 元，僅提列於共同負擔中，但為基於公共利益，未再將費用用於申請△F4-3 容積獎勵。 (2)本案為全區重建區段，而「原建成區公所廳舍」為現地維護保存。	1. (1)--。 (2)詳事業計畫書 P7-1～P7-2。
	2.國產署意見(六)有關營建費用/營造成本是否含「原建成區公所廳舍」面積，請補充回應。	2.營建費用相關費用不包含「原建成區公所廳舍」面積，已修正建築面積計算表及財務計畫內容。	2.詳事業計畫書 P10-20 及 P15-1～P15-2。
	3.財政局意見(一)有關 3 樓警察辦公空間規劃請補充回應。	3.本次配合警察局意見後，已將原 3 樓警察局辦公空間移至二樓整層規劃為警察局辦公室空間使用，實際規劃使用內容得視未來警察辦公需求靈活運用。	3.詳事業計畫書 P10-27、附錄七-3。
	4.交通局(一)1.(2)請確認修正內容。	4.遵照辦理，已補充車道出入口與上、下游路口之距離。	4.詳事業計畫書 P10-26。
	5.交通局(一)3、4 依審查意見應將相關文字補充於規約，請協助確認修正內容。	5.遵照辦理，已於規約中補充相關文字。	5.詳事業計畫書附錄三-2。
	6.交通局(二)1.有關停車位檢討仍未修正，另請併同檢視事業計畫表 10-14 建築面積計算表。	6.遵照辦理，已重新檢視相關內容並更新數據與都更計畫書一致，詳 P.11、P.50、P.55、P.81。	6.詳交評報告書 P11、P50、P55、P81。
	7.交通局(二)5.請確認修正內容。	7.遵照辦理，已重新檢視公車營運資訊並修正相關內容，詳 P.37- P.39。 另經查表 2.5-1 公車站位分佈彙整表編號 4 站位應為「朝陽公園(鈕釦街)」，本案無編號 16 公車站位。	7.詳交評報告書 P37-P39。
	8.交通局(二)9.請確認修正內容。	8.遵照辦理，本案於民國 112 年 4 月 29 日(三)重新調查營業中一般零售業樣本，該樣本位置鄰近基地，同位於臺北市大同區，相關內容詳交評報告書附錄四。已依相關內容檢討一般零售業之衍生停車需求。	8.詳交評報告書 P56、P57。
	9.消防局(四)消防救災空間有植栽阻擋，非上方均淨空，請修正。	9.遵照辦理，已移除消防救災空間範圍內之植栽。	9.P.詳事業計畫書 12-2。
	10.都市規劃科(二)請協助確認修正內容。	10.遵照辦理，已修正面積計算表於 P10-20	10.P.詳事業計畫書 10-20。

審查項目	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	11.都市設計科(二)修正頁次請修正為完整頁次。	11.遵照辦理，已補充修正完整頁次。	11.詳事業計畫書 P 綜-16。
	12.建管處(五)、(六)、(七)請確認修正內容及修正頁次。	12. (1)有關建管處(五)意見部分：遵照辦理，已補充檢討外牆開口、鄰地間距、臨幢間隔於 P10-26 詳圖 10-19。 (2)有關建管處(六)意見部分：遵照辦理，已檢討於 P11-9 詳圖 11-10。 (3)有關建管處(七)意見部分：遵照辦理，本案過樑已記入建築面積檢討建蔽率，詳圖 11-5。	12. (1)詳事業計畫書 P10-26。 (2)詳事業計畫書 P11-9。 (3)詳事業計畫書 P11-4。
	13.承辦科(八)3.請確認修正內容(圖說)及修正頁次。	13.遵照辦理，本案已於住戶管理規約中載明無障礙車位、裝卸車位、人行步道開放空間、空調主機之管理維護計畫，共專有圖說詳見附錄三-24~25。	13.詳事業計畫書 P10-25、P11-18～P11-19、附錄三-1～附錄三-2、附錄三-23～附錄-25。
	14.會議結論(一)修正頁次請補充附錄-十一。另請確認自 111.9.8 至今是否有協調紀錄。	14. (1)遵照辦理，幹事複審會議結論(一)修正頁次已補充附錄十一。 (2)實施者仍持續與未同意戶保持聯繫，並針對本案提出之意見給予說明。	14.詳事業計畫書 P 綜-40。
	15.會議結論(三)修正內容缺漏點次「2」。	15.遵照辦理，已修正會議結論(三)回覆內容，本次配合警察局意見後，已將原 3 樓警察局辦公空間移至二樓整層規劃為警察局辦公室空間使用，實際規劃使用內容得視未來警察辦公需求靈活運用。	15.詳事業計畫書 P10-27、附錄七-3。
臺北市歷史建物主管機關意見	請補充本局 112.1.12 函轉實施者有關文化局 112.1.11 書面意見。 文化局 112.1.11 書面意見如下： (1)旨案計畫範圍內歷史建築「原建成區公所廳舍」修復及再利用計畫本局已錄案將排入本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會審查。 (2)經檢視本案附件 P2 第二項第（二）「都市設計審議：請與會單位協助釐清本案是否辦理。」本局業於 111 年 7 月 7 日函復旨案都市更新事業計畫案是否適用「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 3 條第 14 項，請逕洽主管機關本府都市發展局。	(1)敬悉，該計畫及費用已於 112 年 3 月 20 日經臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第 158 次會議修正後通過。 (2)有關本案是否符合「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」(簡稱審議原則)第 3 條第 14 款規定之適用，幹事複審會後已由臺北市都市更新處邀請臺北市政府文化局、臺北市政府都市發展局都市設計科及實施者於 112 年 3 月 24 日針對本案涉及「原建成區公所廳舍」歷史建築是否須辦理都市設計審議一事召開研商會議。依會議結論說明及確認，本案所在地區及開發規模皆非屬應辦理都市設計審議，前開歷史建築亦應無涉審	(1)詳事業計畫書附錄八-10。 (2)詳事業計畫書附錄八-7～9。

審查項目	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		議原則第 3 條第 14 條規定，故文化局亦無向臺北市政府簽報認定之必要。	
貳、事業計畫書內容審查表			
七、處理方式及其區段劃分	P7-1 說明本案區段劃分為「維護區段(面積 271 ㎡)」及「重建區段(面積 2,759 ㎡)」，惟第 10 章基準容積計算係以同一區段計算，請釐清本案區段劃分方式，併同檢視圖 7-1。	本更新單元範圍全區劃為一個重建區段，除建成派出所以「現地維護保存」方式執行外，其餘建築物均已老舊窳陋，未來更新事業處理方式，將採用「重建」方式執行，故基準容積以同一區段計算。	詳事業計畫書 P7-1～P7-2。
九、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說	P9-9「原建成區公所廳舍」現有建物為地上 3 樓及屋頂層，修復後為地上 4 層?是否有誤，請釐清。	原 P9-9 第 3 點後段：「...，並於新建物 3F 提供多功能..」部分內容誤植，正確應為「...，並於新建物 2F 提供多功能..」，詳 P9-7。另確認修復後無地上 4 層，實際圖面為屋頂層，詳 P9-13。	詳事業計畫書 P9-7、P9-13。
十、重建區段之土地使用計畫（含建築物配置及設計圖說）	1.P10-1 有關本案土地使用強度，請依 98 年 7 月 22 日府都規字第 09833492200 號函「有關臺北市土地使用管制規則第 25 條商業區容積率計算原則函釋」補充檢討。	1.遵照辦理，已於 P10-3 土地使用強度檢討圖補充檢討。	1.詳事業計畫書 P10-3。
	2.P10-1 三、(二)本案擬申請 4,401.06 ㎡，法定容積 16,968.00 ㎡，獎勵後總容積加總「21,368.84 ㎡」應為誤植，請修正。	2.遵照辦理，已修正誤植，獎勵後總容積加總為 21,368.97 ㎡。	2.詳事業計畫書 P10-1。
	3.P10-1△F5-1、B、(A)所標示詳圖 10-4 為人工地盤花園植栽示意圖，應為誤植，請修正	3.遵照辦理，已修正，P10-1△F5-1、B、(A)所標示詳圖應為圖 10-31 長向剖面圖。	3.詳事業計畫書 P10-1。
	4.P10-10 漏標示圖 10-5、圖 10-6。	4.遵照辦理，並配合本次其他意見將圖號順修為為圖 10-6、圖 10-7。	4.詳事業計畫書 P10-11。
	5.P10-2 綠建築保證金計算，營建工程費用請併同表 15-2 確認是否加計「原建成區公所廳舍」面積。	5.遵照辦理，營建工程費用已修正，確認並未加計「原建成區公所廳舍」面積，綠建築保證金已併同修正。	5.詳事業計畫書 P10-2、P10-20 及 P15-1～P15-2。
	6.圖 10-1 圖例:廢止現有巷道範圍與圖面標示不一。	6.遵照辦理，已修正現有巷道廢止位置及範圍示意圖(配合相關意見順修圖號為圖 10-2)之圖例使圖面內容與圖例相對應。	6.詳事業計畫書 P10-3。
	7.圖 10-2 人行步道面積計算圖 (1)申請人行步道範圍圖面疊圖移位，並請確認車道出入口位置，倘車道出入口如有規劃車道軌跡應一併扣除。 (2)圖面左上說明基地現況照片誤植，應為圖 10-32。 (3)人行步道面積計算為 668.01 ㎡，與表 10-1 容積獎勵試算表、第 16 章管理維護計畫及住戶管理規約所載 668.10 ㎡不同，請釐清修正。	7.配合相關意見已將人行步道面積計算圖順修圖號為圖 10-3 (1)已修正圖面疊圖，重新檢算確認人行步道面積並已扣除車道軌跡。 (2)已修正圖面編號，因重新更正調整為圖 10-35。 (3)遵照辦理，已釐清並修正為 668.01 ㎡。	7. (1)詳事業計畫書 P10-5。 (2)詳事業計畫書 P10-35。 (3)詳事業計畫書 P10-1、P16-2。
	8.P10-6「『台』北市畸零地使用規則」'P10-12「『台』北市」，請修正為「臺」。	8.遵照辦理，已將修正「台」修正為「臺」。	8.詳事業計畫書 P10-7 及 P10-13。
	9.本章節缺圖剖面圖及模擬透視圖。	9.遵照辦理，已補充剖面圖及模擬透視圖。	9.詳事業計畫書 P10-36、10-37。

審查項目	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	10.圖 10-18 一層平面圖、圖 10-28 東向立面圖、圖 10-29 北向立面圖、圖 10-31 基地周邊環境圖，多處文字或圖面重疊，請修正。	10.遵照辦理，已修正部分圖面文字或圖面重疊圖情形並配合相關意見順修圖號。	10.詳事業計畫書 P10-26、P10-35、P10-39。
十一、都市設計與景觀計畫	1.P11-2(二)1、內文參見圖面係誤植。	1.遵照辦理，已修正內文參見圖面誤植之處。	1.詳事業計畫書 P11-2。
	2.圖 11-6、圖 11-15、圖 11-17 請補充標示剖面位置。	2.遵照辦理，已補充標示圖 11-6、圖 11-15、圖 11-17 剖面位置。	2.詳事業計畫書 P11-5、P11-12、P11-13。
	3.圖 11-8、圖 11-9、圖 11-10、P11-11 右側多處文字或圖面重疊，請修正。	3.遵照辦理，已修正圖 11-8、圖 11-9、圖 11-10、P11-11 文字及圖面重疊情形。	3.詳事業計畫書 P11-7、P11-8、P11-9、P11-11。
十二、防災計畫	本章節所載本案建築物高度為 78 公尺，與表 10-14 建築面積計算表 81.82 公尺不符，請釐清修正。	遵照辦理，已修正本案建築物高度為 81.82 公尺。	詳事業計畫書 P12-1。
十四、拆遷安置計畫	1.P14-1(二)拆除工程費用，所列地上物拆除工程費用未含表 14-4 金額，另所列平均拆除工程費用請加註計算方式。	1.遵照辦理，地上物拆除工程費用已加計表 14-4 之其他土地改良物之拆除費用，並於表 14-1 補列其他土地改良物戶數及拆除面積，以供參考。	1.詳事業計畫書 P14-1。
	2.P14-1 地上物拆除圖示位移。	2.已修正地上物拆除圖示位移之情形。	2.詳事業計畫書 P14-1。
十五、財務計畫	1.P15-1 敘明「...後續共同負擔總額以事業計畫及權利變換計畫內容為準」內容請修正，是否為表示本案事業計畫及權利變換計畫分送案件，財務計畫應以權利變換計畫為準?請釐清修正。	1.已修正敘述為本章財務計畫僅係初估階段，後續共同負擔總額以權利變換計畫核定內容為準。	1.詳事業計畫書 P15-1。
	2.表 15-2 面積計算包含「原建成區公所廳舍」面積，惟該建物依計畫書載明以原建物維護保存，非拆除重建，且本案又提列公共設施費用整修該建物，故營造成本計算之面積請再釐清。另併同檢討貸款利息費用、稅捐費用及各項管理費用。	2. (1)已修正表 15-2 營造成本表，其面積不包含「原建成區公所廳舍」面積，該建物以原建物維護保存。 (2)已併同檢討款利息費用、稅捐費用及各項管理費用。	2. (1)詳事業計畫書 P15-2。 (2)詳事業計畫書 P15-4～P15-6。
	3.P15-4(C.其他土地改良物拆遷補償費)所列參見表 14-2 應為誤植，請修正為表 14-4。	3.遵照辦理，已修正為表 14-4。	3.詳事業計畫書 P15-4。
十六、實施進度	實施進度請依實際審議情形滾動修正。	遵照辦理，已依實際審議情形修正實施進度。	詳事業計畫書 P18-1。
參、其他審查意見			
一、估價報告書估價師簽證非正本，請修正。		遵照辦理，估價報告書中已檢估價師簽證正本。	詳估價報告書。
二、交通影響評估	1.請補充圖 2.4-1 所圍距離半徑。	1.遵照辦理，本案所圍區域為基地距離半徑 500 公尺範圍。	1.詳交評報告書 P.32。
	2.P44-47 頁面重複。(另請確認修正對應頁次)	2.遵照辦理，已順修相關頁碼並與審查意見相對應。	2.詳交評報告書 P.46～P.110。
	3.圖、表目錄多處誤植請重新檢視修正。	3.遵照辦理，已修正相關內容。	3.詳交評報告書 P.6。

審議會版修正章節內容對照表

「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」審議會版修正章節內容對照表

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		修正前 【幹事會複審版】	修正後 【審議會版】		
壹、辦理緣起與法令依據	法令依據	依據「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條及第 22 條規定辦理。	依據「都市更新條例」第 86 條、108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 11 條、第 19 條及第 22 條規定辦理。	配合法務局幹事意見修正。	P.1-1
伍、現況分析	附近地區交通現況	道路系統現況、大眾運輸系統、停車空間現況、人行系統現況與動線分析、自行車系統現況	道路系統現況、大眾運輸系統、停車空間現況、人行系統現況與動線分析、自行車系統現況	依交通局幹事意見修正並依交通影響評估報告書摘錄相關內容。	P.5-20~5-25
陸、細部計畫及其圖說	相關都市計畫	無	本更新單元都市更新計畫書之整體規劃構想	補充整體規劃構想相關文字說明。	P.6-2
玖、整建或維護計畫	整建或維護計畫	緣起	緣起	經 112 年 3 月 20 日臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第 158 次會議審查通過。	第玖章
拾、重建區段之土地使用計畫	ΔF5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	本案應繳交之綠建築保證金為 167,609,565 元	本案應繳交之綠建築保證金為 154,202,469 元 (減少 13,407,096 元)	依營建工程費用、總產權面積、二樓以上均價調整修正。	P.10-2
	圖 10-3 人行步道面積計算圖	人行步道面積計算圖	修正人行步道面積計算圖	經幹事複審會議討論同意自提修正(一樓東北側店面與西北側大廳位置交換)，抽換一樓平面底圖	P.10-5
	空間使用規劃及預計容納戶數與人口數	說明空間使用規劃及預計容納戶數與人口數	修正空間使用規劃及預計容納戶數與人口數	修正文字敘述誤植部分及配合戶數調整人口數。	P.10-6
	建築興建計畫	開發內容說明、建築物配置規劃	修正開發內容說明、建築物配置規劃	經幹事複審會議討論同意自提修正(一樓東北側店面與西北側大廳位置交換)，抽換一樓平面底圖。	P.10-7
		綠建築設計說明	修正綠建築設計說明	依調整後圖面重新計算綠建築相關指標，並配合抽換底圖。	P.10-8~10-19
	建築規劃面積檢討	實設建蔽率：59.32% 實設容積面積：21,368.84 ㎡ 戶數：214 戶 法定汽車停車位：226 部 實設汽車停車位：251 部 法定機車停車位：253 部 實設機車停車位：259 部	實設建蔽率：56.74% 實設容積面積：21,368.29 ㎡ 戶數：210 戶 法定汽車停車位：228 部 實設汽車停車位：251 部 法定機車停車位：255 部 實設機車停車位：255 部	1.配合警察局意見將原 3 樓辦公空間調整至 2 樓整層使用後併同調整戶數。 2.依相關審查意見修正補充相關內容。	P.10-20~10-37、附錄七-3
		各層平面圖、各向立面圖、各向剖面圖	修正各層平面圖、各向立面圖、各向剖面圖		
拾壹、都市設計與景觀計畫	建築物造型及色彩	圖 11-2　透視模擬圖	圖 11-2　透視模擬圖	依建築規劃設計調整，抽換圖面。	P.11-2
	人車動線設計原則	圖 11-3　動線示意圖	圖 11-3　動線示意圖	經幹事複審會議討論同意自提修正(一樓東北側店面與西北側大廳	P.11-2

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		修正前 【幹事會複審版】	修正後 【審議會版】		
				位置交換)，抽換一樓平面底圖	
	建築物環境配置設計說明	建築配置與量體計畫	建築配置與量體計畫	經幹事複審會議討論同意自提修正(一樓東北側店面與西北側大廳位置交換)，抽換一樓平面底圖	P.11-3~11-11
拾貳、防災與逃生避難計畫	建物自身防災功能	建物自身防災功能	修正建物自身防災功能	依建築規劃設計調整重新檢討。	P.12-1
	基地防災功能	基地防災功能	修正基地防災功能	經幹事複審會議討論同意自提修正(一樓東北側店面與西北側大廳位置交換)，抽換一樓平面底圖	P.12-1~12-3
拾伍、財務計畫	成本說明	營建費用：2,387,956,976 元	營建費用：2,350,461,992 元(-37,494,984 元)	依總樓地板面積、物價指數修正。	P.15-1~15-2
		外接水、電、瓦斯管線工程費：16,050,000 元	外接水、電、瓦斯管線工程費：15,675,000 元(-375,000 元)	依戶數修正。	P.15-3
		地籍整理費：4,280,000 元	地籍整理費：4,180,000 元(-100,000 元)	依戶數修正。	P.15-4
		其他費用(交通影響評估費)：500,000 元	其他費用：0 元	配合審查意見刪除交聽影響評估費。	P.15-4
		協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費：44,097,000 元	協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費：45,097,000 元(+1,000,000 元)	配合 112 年 3 月 20 日臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第 158 次會議及 112 年 4 月 14 日文資審議會議通過後會議紀錄內容修正。	P.15-3
		貸款利息：90,974,551 元	貸款利息：89,770,470 元(-1,204,081 元)	維持原計算公式，依調整後之重建費用、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、拆遷補償費等相關費用重新計算。	P.15-4
		稅捐：27,407,701 元(1,169,385 元)	稅捐：27,024,141 元(-383,560 元)	維持原計算公式，依調整後之重建費用、公共設施費用、權利變換費用等相關費用重新計算。	P.15-5
		人事行政管理費：141,587,234 元	人事行政管理費：139,609,228 元(-1,978,006 元)	維持原計算公式，依調整後之重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息等相關費用重新計算。	P.15-5
		銷售管理費：171,549,142 元	銷售管理費：169,152,522 元(-2,396,620 元)	維持原計算公式，依調整後之重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐等相關費用重新計算。	P.15-5
		風險管理費：397,597,998 元	風險管理費：392,043,376 元(-5,54,622 元)	維持原計算公式，依調整後之重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、人事行政管理費等相關費用重新計算。	P.15-5
		信託管理費：11,700,000 元	信託管理費：5,625,000 元(-6,075,000 元)	扣除公有土地部分後	P.15-6

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		修正前 【幹事會複審版】	修正後 【審議會版】		
		共同負擔費用：3,575,736,745 元	共同負擔費用：3,525,638,827 元 (-50,097,918 元)	依上述相關費用調整。	P.15-1
	收入說明	1 層店面 527.01 坪 平均單價：118.99 萬/元/坪 總價(元)：627,102,148 元 2~3 層辦公室 952.92 坪 平均單價：71.92 萬/元/坪 總價(元)：685,360,121 元 5~24 層住宅 9,522 坪 平均單價：71.92 萬/元/坪 總價(元)：7,297,607,334 元 更新後銷售總收入合計 9,164,569,603 元	1 層店面 509.71 坪 平均單價：119.09 萬/元/坪 總價(元)：606,992,040 元 2~3 層辦公室 952.92 坪 平均單價：72.79 萬/元/坪 總價(元)：819,805,560 元 5~24 層住宅 9,522 坪 平均單價：71.92 萬/元/坪 總價(元)：7,228,624,087 元 更新後銷售總收入合計 9,235,871,687 元	依審查意見修正	P.15-6
	成本收入說明	共同負擔比率：39.02%	共同負擔比率：38.17%(-0.85%)	依審查意見修正	P.15-7
貳拾、其他應加表明之事項	國有土地處理原則	依據財政部國有財產署北區分署 105.1.11 台財產北改字第 10400389080 號函表示意見如下：「本案都市更新採權利變換方式實施，更新單元範圍內本署經管國有土地面積為 164 平方公尺，占更新單元總面積 3,030 平方公尺之比例為 5.41%，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，惟於繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。」	國有土地處理原則，除如前項說明外，增加第二段說明如下： 另依據財政部 110 年 10 月 08 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。	依審查意見修正	P.20-1

都市更新幹事複審會議回應綜理表

「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新幹事複審會議回應綜理表

開會時間：中華民國 111 年 12 月 27 日（星期二）下午 3 時 00 分
開會地點：視訊會議
依據臺北市政府都市發展局 112 年 1 月 9 日北市都授新字第 1116035596 號函

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
一、財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)（書面意見）	(一)本案更新單元內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 61-1 地號等 3 筆國有土地，面積 164 平方公尺，占更新單元總面積 3,030 平方公尺比例 5.41%，依財政部 110 年 10 月 08 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者配合修正事業計畫書第 20-1 頁國有土地處理方式	(一)遵照辦理，已修正國有土地處理方式。	(一)詳事業計畫書 P20-1。
	(二)本案人事行政、廣告銷售及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達 39.02%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。	(二)本案人事、行政、廣告銷售及風險管理等相關費用及費率均依照提列標準提列，提列之費用及其費率皆有其合理性及必要性，已於第十五章財務計畫逐一載明，且本次依幹事複審意見修正後，共同負擔比例已從 39.02%調降至 38.17%。	(二)詳事業計畫書 P15-5～P15-7。
	(三)國有土地不參與信託，惟計畫書第 15-5 頁及第附錄五-10 頁，均未載明排除國有土地，請實施者修正。	(三)遵照辦理，已修正，並增加文字說明「不包含國有部分」。	(三)詳事業計畫書 P15-6 及附錄五-10。
	(四)財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫適當章節加註配合辦理下列事項： 1.本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。	(四) 1.遵照辦理，已於「貳拾、其他應加表明之事項」章節加註說明。	(四) 1.詳事業計畫書 P20-1。
	2.自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。	2.遵照辦理，已於「貳拾、其他應加表明之事項」章節加註說明。	2.詳事業計畫書 P20-1
	(五)基地東側涉原建成區公所廳舍之臺北市歷史建物，共同負擔提列維護費用新臺幣 4,409 萬 7,000 元，未申請△F4-3 容積獎勵之原因為	(五)本案為增進公共利益，故未將更新範圍內建築物(歷史建築「原建成區公所廳舍」)現地維護保存所需	(五)詳事業計畫書 P7-1～P7-2。

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	何？另該歷史建物係以維護方式執行，未來是否屬本案權利變換範籌，請實施者一併說明。	費用經費另外再申請△F4-3 容積獎勵。 本案全區劃為一個重建區段，歷史建物位於本案權利變換範圍內，除歷史建物係以「現地維護保存」方式執行外，其土地未來仍會進行將相關估價權利價值，據以參與權利變換分配。	
	(六)表 10-14 地上 1 層樓地板面積與容積樓地板面積、梯廳面積、機房及安全梯面積總和不符；另本案營建成本不含建成派出所歷史建物，惟該表地上 1 至 3 層用途載有「派出所」，請實施者確認該等樓層樓地板面積是否含歷史建物既有樓地板面積？	(六)已修正表 10-14 之樓地板面積、梯廳面積、機房及安全梯面積之總和；歷史建物部分之派出所使用用途依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，更名為一般事務所，且計入樓地板面積計算。	(六)詳事業計畫書 P10-20。
二、臺北市政府財政局(公有土地管理機關)	(一)事業計畫第 9-7 頁，有關「原建成派出所之辦公空間的優化及功能的提昇」一節，……本案將於新建物 3 樓提供多功能之警察辦公空間並設置派出所專用機車停放空間，惟經檢視平面圖並無相關規劃，請實施者說明及於圖面標示位置範圍，並與警察局確認相關規劃設計符合其需求，以利後續使用管理。另警察局辦公空間及停車位涉公務需求，建請警察局依程序簽報市府同意。	(一)遵照辦理，本次配合警察局意見後，已將原 3 樓警察局辦公空間移至二樓整層規劃為警察局辦公室空間使用，實際規劃使用內容得視未來警察辦公需求靈活運用。	(一)詳事業計畫書 P9-7、P10-27、附錄七-3。
	(二)事業計畫第 10-5 頁，有關「空間使用規劃及預計容納戶數與人口數」一節，……擬開發戶數為 75 戶與容納人口數 628 人與表 10-2 數值不一致，請釐清修正。	(三)遵照辦理，已修正相關數值。	(二)詳事業計畫書 P10-6。
	(三)事業計畫第 14-2 頁，本案合法建築物拆遷安置費依協議約定提列，請實施者依提列總表規定說明計算方式並檢附相關證明文件。	(三)遵照辦理，本案之拆遷安置採租金補貼方式辦理，補貼金額單價參酌周邊太原路、重慶北路、民生西路行情(詳附錄五-12)，每月每坪補貼 700 元。	(三)詳事業計畫書附錄五-12。
	(四)事業計畫表 15-1 頁，都市更新事業實施總經費成本估算表之權利變換費用合計數應為 232,543,599 元，請實施者釐清修正。	(四)遵照辦理，配合本次相關意見修正後，權利變換費用調整為 231,943,599 元。	(四)詳事業計畫書 P15-1。
	(五)事業計畫第 15-3 頁，本案提列公共設施費用-協助附近市有建築物整建維護所需費用，依提列總表規定須經市有建物管理機關同意，請實施者說明，相關費用金額建請管理機關警察局協助認定。	(五)有關協助附近市有建築物(歷史建築「原建成區公所廳舍」)整建維護所需費用，審議機關為文化局，其計畫及費用已於 112 年 3 月 20 日經臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第 158 次會議修正後通過，管理機關警察局(大同分局建成派出所)亦有派員出席，會議中未表示反對。	(五)詳事業計畫書 P15-3 及附錄八-10。
	(六)事業計畫第 15-5 頁，公有土地不辦理信託，惟依附錄五-10 頁之報價單，本案仍以案內所有土地估算相關費用，請實施者就公有土地部份進行刪減。	(六)遵照辦理，已重新提供不含公有土地之信託報價單。	(六)詳事業計畫書附錄五-10。
	(七)本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，且共同負擔比達 39.02%，請實施者檢討調降相關費用。	(七)本案人事、行政、廣告銷售及風險管理等相關費用及費率均依照提列標準提列，提列之費用及其費率皆有其合理性及必要性，已於第十五章財務計畫逐一載明，且本次依幹事複審意見修正後，共同負擔比例已從 39.02%調降至 38.17%。	(七)詳事業計畫書 P15-5～P15-7。
	(八)請補充本案工程造價要項適用版本於財務計畫章節。	(八)遵照辦理，本案工程造價要項為 104 年 1 月版，已	(八)詳事業計畫書 P15-2。

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		補充文字。	
	(九)本案基地都市計畫使用分區為第三種商業區，倘警察局擬撥用非供歷史建築使用之國有土地，建請依各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則辦理。	(九)警察局座落於同小段 62 地號上，依本次幹事複審會議上之說明，警察局已表示將要辦理無償撥用。	(九)--。
	(十)經查同小段 62 地號應已辦理完為撥用使用，警察局應辦之程序為簽報市府提出公務需求部分。	(十)敬悉。	(十)--。
三、臺北市政府警察局(公有土地管理機關)	本局同意參與都更，因建成派出所位於市府段二小段 62 地號係屬國有地，後續將提出需求計畫書簽報市府，辦理無償撥用。	敬悉。	--。
四、財政局 黃于珊幹事(書面意見)	(一)本案市有歷史建物以維護方式處理並供警察局建成派出所使用，管理機關為警察局，請實施者釐清說明提列經費 44,097,000 元是否業經該局同意並檢附佐證資料。	(一)有關協助附近市有建築物(歷史建築「原建成區公所廳舍」)整建維護所需費用經費，審議同意機關為文化局，其計畫及費用已於 112 年 3 月 20 日經臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第 158 次會議修正後通過，管理機關警察局亦有派員出席，會議中未表示反對。	(一)詳事業計畫書 P15-3 及附錄八-10。
	(二)請補充說明本案開挖深度、鑑定範圍半徑，並標示於附錄五-2 圖面。	(二)遵照辦理，已標示於附錄五-2 圖面。	(二)詳事業計畫書附錄五-2。
	(三)附錄五-9 僅檢附 400,000 元之交通影響評估合約影本，另補充調查工作內容之 100,000 元部分僅為報價單，請提供合約影本。	(三)依據本次會議結論，因交通影響評估費非屬 100 年提列總表項目，故本次修正後，本項目合約書及報價單僅供參考，相關費用將配合審查意見不予提列。	(三)--。
	(四)本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比達 39.02%，請實施者說明合理性及必要性後，提請審議。	(四)本案人事、行政、廣告銷售及風險管理等相關費用及費率均依照提列標準提列，提列之費用及其費率已說明其合理性及必要性，於第十五章財務計畫逐一載明，且本次依幹事複審意見修正後，共同負擔比例已從 39.02%調降至 38.17%。	(四)詳事業計畫書 P15-5～P15-6。
	(五)綜-3，合法建築物安置補償標準修正前(幹事會版)及修正後(幹事會複審版)變更內容錯置，請釐正。	(五)遵照辦理，已修正。	(五)詳事業計畫書綜-21。
	(六)表 15-2 營造費用之複價總計 2,266,714,216 元，與表 15-1 之 2,387,956,976 元不一致，請釐正。	(六)遵照辦理，已修正誤植。	(六)詳事業計畫書 P15-2。
	(七)表 15-4、15-5 之最後級距計算基準數值有誤，請釐正。	(七)遵照辦理，已修正誤植。	(七)詳事業計畫書 P15-3。
	(八)本案提列更新前測量費用 210,000 元僅附報價單，請提供合約影本並以實際合約金額提列。	(八)遵照辦理，已提供合約影本，以供佐證。	(八)詳事業計畫書附錄五-8。
	(九)貸款利息(2)、稅捐、人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等計算式內之重建費用、權利變換數值，與表 15-1 不一致，請釐正。	(九)遵照辦理，已修正誤植。	(九)詳事業計畫書 P15-4～P15-6。
	(十)本案依報價單 50%提列信託管理費 585 萬元，應扣除公有土地部分，並請依提列總表規定，檢附實際合約影本佐證及以合約金額	(十)遵照辦理，已提供報價單影本，以供佐證。	(十)詳事業計畫書附錄五-10。

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	50%提列。		
	(十一)P.15-6 整體更新報酬率、實施者報酬率計算式有誤，請釐正。	(十一)遵照辦理，已修正。	(十一)詳事業計畫書 P15-6。
五、地政局 陳憶萍幹事(書面意見)	(一)寶源不動產估價師事務所估價報告 1.P.3 請依不動產估價技術規則第 16 條規定，由承做估價師簽名或蓋章。	(一) 1.遵照辦理。	(一) 1.詳估價報告書 P.3。
	2.原提供之審查意見第 1 點，P.30、35、41、46 皆以「經考量各比較標的資料可靠性及調整率之大小等條件」說明比較標的之權重決定理由，惟查權重高低與各比較標的總調整率差異並非一致，請再行檢視並補充說明。	2.遵照辦理，已補充說明權重決定之理由。	2.詳估價報告書 P.31、P.36、P.42 及 P.47。
六、交通局 吳瑄俞幹事(丁云芯代)（書面意見）	(一)事業計畫 1.P.10-20~10-24 (1)請補充標示車道出入口寬度、車道寬度及坡度，並於車道出入口設置反射鏡及警示設施。	(一)事業計畫 1. (1)已於圖面標示車道出入口寬度、車道寬度及坡度，並於車道出入口設置反射鏡及警示設施。	(一)事業計畫 1. (1)詳事業計畫書 P10-21~10-26。
	(2)請補充標示車道出入口與上、下游路口之距離。	(2)已於圖面補充標示。	(2)詳事業計畫書 P10-21~10-26。
	(3)機車車道淨寬度達 1.5 公尺以上，請補充標示機車格編號 28 與 33、212 與梁柱、220 與梁柱、221 與自設機車格編號 2、224 與 204、229 與梁柱、229 與 242、252 與 245 之間之車道淨寬。	(3)已於圖面補充標示車道淨寬。	(3)詳事業計畫書 P10-25。
	(4)地下一層至五層，請補充標示車(坡)道淨寬及坡度。	(4)已於圖面補充標示車(坡)道淨寬及坡度。	(4)詳事業計畫書 P10-21~10-25。
	(5)地下一層設有裝卸車位，請補充說明車(坡)道限高及車位淨高能否供裝卸車種進出停放使用。	(5)已補充剖面圖說明車位淨高符合裝卸車位使用之淨高 2.7M。	(5)詳事業計畫書 P10-25。
	2.為鼓勵綠色運具發展，建議基地平面層設置自行車停車空間。	2.因距基地 250M 內已有設置 2 處 UBIKE 站點，且經調查自行車供需比不高。綜上評估後，擬維持地面層人行步道之通透性，不於基地範圍內額外設置站點。	2.詳事業計畫書 P10-39。
	3.基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。	3.因應基地有商業設施使用需求，已於地下層規劃裝卸及滿足基地內使用之停車位數量，並於規約文件註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。	3.詳事業計畫書 P10-21~10-25、附錄三-2。
	4.有關本案所設無障礙車位管理事宜，依內政部 110 年 7 月 14 日內授營建管字第 1100811552 號函釋，內容敘及「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，非僅限於身心障礙者專用…」，爰請於管理規約規範該車位係供前揭行動不便人士使用，以符立法意旨，建議將 4 席無	4.遵照辦理，本案共規劃 253 汽車位，其中包含 4 部無障礙及 2 部裝卸車位，這 6 部車位皆不供作選配納入大公，本案可供選配之車位共 247 部。並於管理規約中註明敘述「無障礙車位係提供本公寓住戶身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷	4.詳事業計畫書 P15-6、附錄三-2。

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	障礙汽車位列為不供選配之大公。	者等人員方便使用...」，以符立法意旨。	
	5.未來基地開發建築施工前，請依規定程序提送施工交通維持計畫，相關措施請以實際提送審議後之版本為準。	5.遵照辦理，未來基地開發建築施工前，將依規定程序提送施工交通維持計畫。	5.--。
	(二)交評報告書 1.P.9、P.44、P.49、P.77，本案樓地板面積、容積樓地板面積、汽機車法定及自設席位數均與都更計畫書不符，請修正，以維一致性。	(二)交評報告書 1.遵照辦理，已重新檢視相關內容並更新數據與都更計畫書一致。	(二)交評報告書 1.詳交評報告書 P.9、P.44、P.49、P.77。
	2.P.14，重慶北路 2 二段道路幾何特性有誤，請修正；後續相關容量及推估分析亦請一併修正。	2.遵照辦理，已重新檢視重慶北路二段道路容量，並保守估計採車道配置為雙向各 1 公車專用道及 2 混合車道檢討，併重新檢討相關推估分析。	2.詳交評報告書 P.14。
	3.P.17~25，請補充調查市民大道之道路服務水準及市民大道/承德路、市民大道/重慶北路之路口服務水準，後續目標年交通影響分析亦請一併補充。	3.已補充調查市民大道/承德路、市民大道/重慶北路之路口交通量，並檢討目標年前後之服務水準。	3.詳交評報告書 P.17~27。
	4.P.27~31： (1)請補充路外停車場之平均車位使用率。	4. (1)遵照辦理，已補充路外停車場之尖峰時段平均車位使用率。	4. (1)詳交評報告書 P.33。
	(2)機車調查範圍為 300 公尺，請修正資料範圍。	(2)遵照辦理，經實際調查基地周邊 300 公尺範圍之機車停車需供比為 1.48，顯示周邊停車需供比已達飽和。未來基地開發後本案將以內部化原則滿足自需性機車停車需求，避免停車需求外溢。	(2)詳交評報告書 P.30。
	(3)請補充自行車調查資料（基地周邊 100 公尺）。	(3)遵照辦理，經實際調查基地周邊 100 公尺範圍之自行車停車需供比為 0.30，顯示周邊自行車停放需求較低，尖峰時段僅 15 席，周邊停車空間尚可滿足自行車停車需求，故本案基地內不留設公共自行車停放空間。	(3)詳交評報告書 P.30。
	5.P.35，表 2.5-1「公車站位分佈彙整表」，有關編號 3「臺北車站（承德）」站位誤植為「圓環站（承德）」；編號 4「台北車站（承德）」應改為「臺北車站（承德）」；編號 16「台北車站（鄭州）」應改為「臺北車站（鄭州）」，請修正。	5.遵照辦理，已修正相關內容。	5.詳交評報告書 P.37-P39。
	6.P.36-38，表 2.5-2「公車路線分佈及營運狀況彙整表」有關公車路線分布及營運狀況部分內容有誤，請至「大臺北公車」網站（ebus.gov.taipei）確認、修正公車營運資訊。	6.遵照辦理，已重新檢視公車營運資訊並修正相關內容。	6.詳交評報告書 P.37-41。
	7.P.41，請補充說明基地周邊自行車路網佈設情形及路網示意圖。	7.遵照辦理，已補充基地周邊自行車路網範圍示意圖。	7.詳交評報告書 P.44。
	8.P.45~48，請補充說明一般零售業之衍生交通量推估所採用之旅次產生率、運具使用比例、乘載率之資料來源，相同調查資料亦應以 2 年內為準。	8.遵照辦理，本案於民國 112 年 4 月 29 日(三)重新調查一般零售業樣本，該樣本位置鄰近基地，同位於臺北市大同區，相關內容，詳附錄四。	8.詳交評報告書附錄四。
	9.P.50，一般零售業之衍生停車需求推估應以同行政區類似開發案件	9.遵照辦理，本案於民國 112 年 4 月 29 日(三)重新	9.詳交評報告書附錄四。

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	調查資料為原則，請修正。	調查一般零售業樣本，該樣本位置鄰近基地，同位於臺北市大同區，相關內容，詳附錄四。	
	10.P.60，請補充說明停車場內部交通動線佈設（汽機車分別顯示）、人行道之寬度。	10.遵照辦理，已補充停車場內部交通動線佈設詳P.75、P.77及基地人行空間寬度詳P.83。	10.詳交評報告書 P.75、P.77、P.83。
	11.P.75-79 (1)請補充標示車道出入口寬度、車道寬度及坡度，並於車道出入口設置反射鏡及警示設施。	11. (1)本案地面層至地下一層車道寬度 5.5M、坡度比1:8；地下一層至地下五層車道寬度5.5M、坡度比1:6，符合相關法規檢討，並規劃相關反射鏡及警示設施。	11. (1)詳交評報告書P.75-79。
	(2)機車車道淨寬度達1.5公尺以上，請補充標示機車格編號28與33、212與梁柱、220與梁柱、221與自設機車格編號2、224與204、229與梁柱、229與242、252與245之間之車道淨寬。	(2)本案機車車道淨寬均可達1.5公尺以上，已補充機車停車空間相關淨寬標示。	(2)詳交評報告書P.75-79。
	(3)地下一層至五層，請補充標示車(坡)道淨寬及坡度。	(3)本案地下一層至地下五層車道寬度 5.5M、坡度比1:6，符合相關法規檢討已補充相關標示。	(3)詳交評報告書P.75-79。
	(4)地下一層設有裝卸車位，請補充說明車(坡)道限高及車位淨高能否供裝卸車種進出停放使用。	(4)本案車道地面層至地下層裝卸車位淨高為2.7M，可符合法規檢討與相關使用需求。	(4)詳交評報告書P.75-79。
	12.未來基地開發建築施工前，請依規定程序提送施工交通維持計畫，相關措施請以實際提送審議後之版本為準。	12.遵照辦理，未來基地開發建築施工前，將依規定程序提送施工交通維持計畫。	12.--。
	13.為鼓勵綠色運具發展，建議基地平面層設置自行車停車空間。	13. (1)基地周邊100公尺自行車停車供需 檢討經實際調查基地周邊 100 公尺範圍之自行車停車需供比為 0.30，顯示周邊自行車停放需求較低，尖峰時段僅15席，周邊停車空間尚可滿足自行車停車需求。 (2)現況周邊公共自行車系統檢討 現況基地周邊 500 公尺評估範圍內現有 11 處YouBike2.0微笑單車租賃站，共提供101席車位可供民眾使用，其中距離基地最近之站位為「南京太原路口」，步行距離約僅約200公尺，故本案於基地內未規劃擺放Ubike站點。 本案亦規劃足夠汽、機車停車空間，避免停車需求外溢，同時於基地地面層開放空間規劃足夠行人通行空間，提供民眾友善步行環境，以供串連至周邊區域。	13.詳交評報告書 P.30、P.44。
	14.基地開發衍生之停車、臨停需求及裝卸貨應自行滿足並採內部化處理。請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。	14.遵照辦理，已於規約註明相關文字已示明確。	14.詳事業計畫書附錄三-2。

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	15.P.103，評估委託書請用印。	15.遵照辦理，已補充評估委託書公司章。	15.詳交評報告書 P.103。
七、消防局 廖家銘幹事（書面意見）	(一)請分別說明太原街 133 巷及太原街 115 巷實際淨寬、淨高，以確認救災動線內均保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	(一)基地北側為太原街 133 巷及南側太原街 115 巷，實際淨寬為計畫道路之 6M 寬度，上方皆為淨空。又本案依都市更新條例退縮 2M 補足道路 8M 使用需求，依消防救災指導原則得以讓消防車輛救災使用。	(一)詳事業計畫書 P12-2。
	(二)計畫書 P.12-2 及 12-3 規劃之救災活動空間數量及位置不一致，請確認修正。	(二)已調整救災活動空間數量及位置。	(二)詳事業計畫書 P12-2、12-3。
	(三)依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二點(二)規定，請於圖面標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。	(三)開口與救災活動空間水平距離均位於 11 公尺範圍內。	(三)詳事業計畫書 P12-2、12-3。
	(四)請確認規劃之救災活動空間範圍內保持淨空，無突出固定設施、障礙物、停車格、路燈、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線...等，不影響雲梯消防車停放及操作。	(四)救災範圍上方均為淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。	(四)詳事業計畫書 P12-2、12-3。
	(五)救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)，規劃之救災活動空間範圍內有排水溝及開挖地下室範圍，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。	(五)救災範圍內的空間均可以承重消防車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)，且空間內之地下室範圍均予以補強。	(五)詳事業計畫書 P12-2、12-3、P12-5。
八、法務局 董孟妤編審（書面意見）	(一)市更新事業計畫申請書：申請理由及依據請修正為「依據都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 11 條、第 19 條、第 22 條規定申請.....」。	(一)遵照辦理，已修正文字。	(一)詳事業計畫書 P1-1。
	(二)P.1-1：申請依據同時援引 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 10 條及第 11 條一節，查 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 10 條係規範「經劃定應實施更新之地區」，而第 11 條係規範「未經劃定應實施更新之地區」，二者不會同時成立，有關本案申請依據為何？仍請確認修正。	(二)本案依據「都市更新條例」第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 11 條、第 19 條及第 22 條規定辦理，原誤植增列第 10 條為誤植，已修正。	(二)詳事業計畫書 P1-1。
	(三)P.5-10：表 5-4 之註所敘「上表「排除總和」係指應符合都市更新條例第 12 條第 1 項第 3 款、第 4 款規定者」一節，查本案報核時之都市更新條例第 12 條並未分項，有關應適用之規定為何？建請確認。	(三)事業計畫 P.5-10 頁：表 5-4 之備註有關更新條例第 12 條相關敘述有誤，已修正。	(三)詳事業計畫書 P5-10。
	(四)本案無遮簷人行道之留設，是否符合 110 年 1 月 13 日公告實施之大同區通盤檢討細部計畫案，建請確認。	(四)本案範圍非屬 110 年 1 月 13 日公告實施之大同區通盤檢討細部計畫案內所規定指定應留設騎樓之路段，惟已依其計畫規定於建築基地臨接道路側退縮留設淨寬 1.5 公尺以上之無遮簷人行道以供人行。	(四)詳事業計畫書 P10-5。

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	(五)P.10-1：所援引之「臺北市土地使用分區自治條例」，請修正為「臺北市土地使用分區管制自治條例」。	(五)遵照辦理，已修正文字。	(五)詳事業計畫書 P10-1。
	(六)P.10-3： 1.有關綠建築保證金部分，請於適當處加註「保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章」之文字，以符合 108 年 5 月 15 日修正發布前之都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條規定。	(六) 1.遵照辦理，已加註「保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章」之文字，以符合 108 年 5 月 15 日修正發布前之都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條規定。	(六) 1.詳事業計畫書 P10-2。
	2.所援引之「都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條」，請依本案報核時之規定修正為「依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積……」。	2.遵照辦理，已修正文字。	2.詳事業計畫書 P10-2。
	(七)P.10-6：所援引之「台北市畸零地使用規則」，請修正為「臺北市畸零地使用規則」。	(七)遵照辦理，已修正文字。	(七)詳事業計畫書 P10-7。
	(八)P.14-2：6.合法建築物拆遷補償發放時程所敘「本案合法建築物拆遷補償之發放依都市更新條例暨權利變換實施辦法第 20 條規定……」一節，請修正為「本案合法建築物拆遷補償之發放依都市更新權利變換實施辦法第 20 條規定……」。	(八)遵照辦理，已修正文字。	(八)詳事業計畫書 P14-2。
	(九)附錄三、住戶管理規約：請補充退縮留設人行步道之面積。	(九)遵照辦理，已補充退縮留設人行步道面積。	(九)詳事業計畫書附錄三-1。
	(十)本案無遮簷人行道之留設，是否符合 110 年 1 月 13 日公告發布實施之「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」，建請確認。	(十)本案範圍非屬 110 年 1 月 13 日公告實施之大同區通盤檢討細部計畫案內所規定指定應留設騎樓之路段，惟已依其計畫規定於建築基地臨接道路側退縮留設淨寬 1.5 公尺以上之無遮簷人行道以供人行。	(十)詳事業計畫書 P10-4。
九、文化局 江彩禎幹事（書面意見）	(一)依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復 育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。	(一)敬悉。	(一)--。
	(二)請貴公司依前項規定詳實測量區內樹籍資料（包含樹種、樹胸徑、樹胸圍及全株現況遠照、近照等），並由量測人員於調查文件簽證負責後再行提送，以利本局憑判範圍內是否有已達列管條件之受保護樹木。	(二)遵照辦理，本基地內無喬木，僅有部分可移動式盆栽，已將現況地形圖、空照圖及四周照片等資料，於 111 年 12 月 30 日以威市更字第 1110001230 號函，發函予 貴局確認是否已達受標護樹木標準，續經 貴局 112 年 1 月 11 日北市文化資源字第 1123000035 號函覆說明，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。	(二)詳事業計畫書附錄八-6。
十、都市發展局	(一)本案請依「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 26 條規定補充	(一)已補充檢討內容。	(一)詳事業計畫書 P11-6。

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
都市規劃科 謝昕穎幹事(洪鈺翔代)（書面意見）	高度比之檢討。		
	(二)派出所依前開自治條例第 86 條之 1 規定，應屬建築物用途第七類，P.10-19 請釐清並重新檢討本案應留設之法定車位數量。	(二)已調整派出所停車空間檢討為第七類，並反應於圖面內。	(二)詳事業計畫書 P10-20 及 P10-21~P10-25。
十一、 都市發展局都市設計科 張書維幹事(蔡明憲代)	(一)本案非屬都市計畫說明書劃定之都審地區，另基地面積 3,030 平方公尺，總樓地板面積 39,267.67 平方公尺，爭取都更獎勵 4,401.06 平方公尺（占基準容積 25.94%），開發條件未達「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 3 條各款規定，尚無涉及都審程序。	(一)敬悉。	(一)--。
	(二)至前開規則第 3 條第 14 款規定之適用，係由本府權責單位依個案狀況認定後簽報。爰此，倘文化局認為本案之開發有重大妨礙歷史建築之保存維護或公共利益之虞，得依該款規定簽報認定，並函請個案提送都審程序。	(二)有關本案是否符合「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」(簡稱審議原則)第 3 條第 14 款規定之適用，幹事複審會後已由臺北市都市更新處邀請臺北市政府文化局、臺北市政府都市發展局都市設計科及實施者於 112 年 3 月 24 日針對本案涉及「原建成區公所廳舍」歷史建築是否須辦理都市設計審議一事召開研商會議。依會議結論說明及確認，本案所在地區及開發規模皆非屬應辦理都市設計審議，前開歷史建築亦應無涉審議原則第 3 條第 14 條規定，故文化局亦無向臺北市政府簽報認定之必要。	(二)詳事業計畫書附錄八-7～9。
十二、建築管理工程處 朱芳毅幹事（書面意見）	(一)是否位於土壤液化區。	(一)基地位於土壤液化高潛勢區。	(一)詳事業計畫書 P11-24。
	(二)是否造成鄰地為畸零地。	(二)基地未造成鄰地為畸零地。	(二)詳事業計畫書 P10-42。
	(三)高層建築物請依建築技術規則專章詳實檢討。	(三)已逐條檢討於高層建築物檢討章節	(三)詳事業計畫書 P11-7。
	(四)相關尺寸請標示齊全(如：機車停車位車道、機電設備空間淨寬度、走廊寬度、梯廳寬度、步行距離、車道斜率‧‧‧‧‧等)。	(四)各相關尺寸皆已標示於圖說。	(四)詳事業計畫書 P10-21~10-36。
	(五)請檢討外牆開口、鄰地間距、鄰幢間隔。	(五)遵照辦理，已補充檢討外牆開口、鄰地間距、臨幢間隔於 P10-26 詳圖 10-19。	(五)詳事業計畫書 P10-26。
	(六)無障礙設施請依規定設置(機車位、廁所、通路…等)。	(六)已依規定設置無障礙之機車位及廁所。	(六)詳事業計畫書 P11-9。
	(七)依彙編檢討，過樑應計入建蔽率。	(七)圖說過樑處皆已納入建築面積計算。	(七)詳事業計畫書 P11-4。
	(八)周邊道路是否已開闢，若有涉及開闢同意事宜應儘快釐清。	(八)周邊道路皆已開闢完成。	(八)詳事業計畫書 P10-4。
	(九)緩衝空間依函釋檢討設置。	(九)已依規定設置緩衝空間。	(九)詳事業計畫書 P11-7。
	(十)屋頂及立面裝飾請依函釋檢討。	(十)已依規定檢討。	(十)詳事業計畫書 P10-34。
	(十一)車位前方淨空間，請補充建築技術規則規定。	(十一)依技術規則 59-1 條規定設置	(十一)詳事業計畫書 P10-21～10-25。
十三、 承辦科意見	(一)程序部分：有關歷史建築「原建成區公所廳舍」修復及再利用計畫經本府文化局 111 年 5 月 3 日修正通過，續將送本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會審查，請說明	(一)有關歷史建築「原建成區公所廳舍」修復及再利用計畫，續經 112 年 3 月 20 日臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景	(一)詳事業計畫書附錄八-7～9 及附錄八-10。

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	辦理進度。另本府都市發展局 111 年 8 月 3 日針對本案是否符合「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 3 條第 14 款規定之適用，係由本府權責單位依個案認定後簽報，亦請說明處理情形。	觀審議會第 158 次會議修正後通過。另有關本案是否符合「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」(以下簡稱審議原則)第 3 條第 14 款規定之適用，後由貴處邀請臺北市政府文化局、臺北市政府都市發展局都市設計科及實施者於 112 年 3 月 24 日針對本案涉及「原建成區公所廳舍」歷史建築是否須辦理都市設計審議一事召開研商會議，依會議結論說明及確認，本案所在地區及開發規模皆非屬應辦理都市設計審議，前開歷史建築亦應無涉審議原則第 3 條第 14 條規定。故文化局亦無向臺北市政府簽報認定之必要。	
	(二)人民陳情部分：歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應，說明相關溝通協調處理情形。	(二)遵照辦理。	(二)詳事業計畫書綜-40。
	(三)廢巷改道部分：P.10-3，本案擬廢止(太原路 115 巷 31 弄)現有巷道，請補充逐段之現況照片並標示尺寸及釐清是否供西側鄰地通行。另西側水平建物間是否為現有巷，亦請一併釐清。	(三)已補充現況拍攝及測量說明基地各項條件應為建築物間之防火巷弄。	(三)詳事業計畫書 P10-41。
	(四)更新容積獎勵部分 1.△F5-1 容積獎勵，請實施者說明環境友善貢獻程度及公益性後，提請審議會討論。	(四) 1.(a)解決都市狹小巷弄，城市死角，基地於規劃於 6 米巷弄處均退縮 6 公尺，創造新的都市步道尺度。 (b)基地保留並修復歷史建物(建成派出所)，以延續派出所舊有材質及立面型式，保留城市記憶。 (c)新建建物之立面紋理於接近歷史建物尺度上延續建成派出所縱向及穿插格子窗戶的語彙，再套用現代風格的設計，在建築物製造新舊的立面對話。 (d)保留基地與歷史建物中間的串聯，文化通廊的設計，創造都市的節點，讓民眾不再只是行穿過本案基地，可以在重塑的都市景觀中閱讀大台北歷史的足跡。 (e)更新後，戶數內的停車位均能自給自足，且垃圾處理皆不會影響外部環境。	(四) 1.(a)詳事業計畫書 P10-1、P10-7。 (b)詳事業計畫書 P11-20。 (c)詳事業計畫書 P11-20。 (d)詳事業計畫書 P10-26。 (e)詳事業計畫書 P10-21~10-25。
	2.△F5-3(供人行走之地道路或騎樓之獎勵容積)，請扣除基地內通路、車道及其出入口、迴車道及迎賓車道等穿越人行道部分，並於住戶規約中載明無條件供公眾使用。並請說明東北角是否有連續性之情形，若無請扣除。	2.遵照辦理，已扣除基地內通路、車道及其出入口、迴車道及迎賓車道等穿越人行道部分，並於住戶規約中載明無條件供公眾使用，東北角人行步道仍供行人使用，仍有連續性。	2.詳事業計畫書 P10-5。
	(五)建築規劃設計部分 1.請實施者說明依本處 106 年 9 月 13 日召開「本市大同區太原路 133 巷南北側之都市更新案件量體配置、景觀設計規劃」研商會議結論	(五)建築規劃設計部分 1.已配合該次研商會議，臨太原路 133 巷兩側更新案之人行道，需設置至少 2 公尺之人行步道，檢討	(五)建築規劃設計部分 1.詳事業計畫書 P10-5、P11-15 、 P11-17 、

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	之規劃設計情形。	本案相關量體配置、景觀規劃，本案南北向之開放空間人行步道均留設 2.5M 之人行通行範圍，合乎該次研商會議之要求。	P11-20、附錄十-1。
	2.非住宅類使用空間之防火門請開向避難方向。	2.已修正於圖說。	2.詳事業計畫書 P10-27、10-28。
	3.2 樓設置管委會空間，不符商業使用比例原則規定。	3.管委會空間已依都市更新及爭議處理審會歷次會議通案重要審議原則之商業使用原則規定檢討已移至四層。	3.詳事業計畫書 P10-29。
	4.屋頂層未計樓地板面積處，應不得有結構柱。	4.屋頂平台外圍結構柱為支撐屋頂裝飾框架之結構，非建築物主體延伸之結構柱。	4.詳事業計畫書 P10-31。
	5.本案更新單元規劃構想圖之東側係為綠化空間，為現行規劃部分設置水池，請說明環境空間是否優化。另本案鄰市府段二小段 83 地號等 20 筆土地都市更新案，請說明與本案環境調合情形。	5.本案與市府段二小段 83 地號等 20 筆土地都市更新案街道紋理皆延續設置，且南側街道退縮及人行道樹設置皆循序設計，使空間感得以延伸調和。 另有關水池規劃為建成派出所文化走廊之延伸，不希望行人只是已便道穿越退縮的空間，希望於水池的設計及空間走廊留下建成派出所歷史的足跡，成為都市的另一個文化節點。	5.詳事業計畫書 P10-7、10-26、10-29。
	(六)財務計畫部分 1.本案提列人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.25%)均以上限提列，請實施者詳予補充說明提列上限之原因後，提請審議會討論。	(六)財務計畫部分 1.遵照辦理，本案人事、行政、廣告銷售及風險管理等相關費用及費率均依照提列標準提列，提列之費用及其費率已說明其合理性及必要性，於第十五章財務計畫逐一載明，且本次依幹事複審意見修正後，共同負擔比例已從 39.02%調降至 38.17%。	(六)財務計畫部分 1.詳事業計畫書 P15-5～P15-6。
	2.更新前測量費(檢附報價單)及交通影響評估費，非屬 100 年提列總表項目，請予以刪除。	2.更新前測量費用係屬 100 年版之提列總表項目，本次已修正提供合約書供參；交通影響評估費用將配合審查意見刪除。	2.詳事業計畫書附錄五-8。
	(七)自提修正部分：請實施者說明自提修正(一樓東北側店面與西北側大廳位置交換)是否涉及修正幅度過大。	(七)本次自提修正將一樓東北側店面與西北側大廳位置交換後，樓地板面積與銷坪面積相等，並經本次幹事複審會討論後，調整交換不影響所有權人權益，故未涉及修正幅度過大。	(七)詳事業計畫書 P10-25。
	(八)其他 1.相關條例請補充依都市更新條例第 86 及 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例等說明。	(八)其他 1.已依照法務局之相關意見修正。	(八)其他 1.詳事業計畫書 P1-1。
	2.地上一樓及屋頂植栽部分請補充剖面圖、尺寸及覆土深度。	2.已補植栽剖面圖說、尺寸及覆土深度。	2.詳事業計畫書 P11-12、P11-13、P11-17。
	3.本案住戶管理規約請載明無障礙車位、裝卸車位、人行步道開放空	3.遵照辦理，已載明無障礙車位、裝卸車位、人行步	3.詳事業計畫書

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	間、空調主機之管理維護計畫，並補充相關圖說，以及共專有圖說。	道開放空間、空調主機之管理維護計畫並已補充共專有等相關圖說。	P10-25 、 P11-18 ～P11-19、附錄三-1～附錄三-2、附錄三-23～附錄-25。
	4.停車場車道寬度、坡道斜率未予以標示，請補充。	4.已補充於圖說。	4.詳事業計畫書 P10-21~10-25。
	5.停車出入口標示告示牌，未於圖面呈現。	5.已補充於一層平面圖說。	5.詳事業計畫書 P10-26
	6.P.10-25 車道出入口與行人通行未以不同材質區隔。	6.已修正為不同材質色塊，示意車道出入口範圍皆為車道磚鋪設有別於人行步道之磁磚。	6.詳事業計畫書 P10-26
	7.本案後續是否須辦理地質改良，請實施者予以釐清。	7.本案設計位址經查詢，位於高潛勢地區，設計量體規劃地上 24 層地下 5 層，依鑽探報告設計基礎型式併採用連續壁壁體，未來將辦理地質改良。	7.詳事業計畫書 P11-24。
柒、會議結論	(一)人民陳情部分 本案尚有土地所有權人尚未表達意願，請實施者持續溝通協調作成紀錄，並依時間序列載明計畫書內。	(一)人民陳情部分 遵照辦理。	(一)人民陳情部分 詳事業計畫書綜-40 及附錄十一。
	(二)廢巷改道部分 本案現有巷道(太原路 115 巷 31 弄)，並依本市都市更新自治條例規定辦理廢止，請實施者說明，後續提請大會討論。另西側水平建物間是否為現有巷，經實施者會上說明為建物間之防火巷，無涉及鄰地通行及廢巷事宜，仍請實施者補附相關圖說，以茲確認。	(二)遵照辦理。 現況為建物間的防火巷道，經測量留設的寬度皆介於 1.1-2 米多之間，建築物間多為留設設備或後門的設置，故判斷非屬現有巷道及供人行走之巷弄。	(二)廢巷改道部分 詳事業計畫書 P10-41。
	(三)建築規劃設計部分 1.本案 2 樓設置管委會空間，不符本市都市更新及爭議處理審會歷次會議通案重要審議原則之商業使用原則規定，請移至商業使用空間以上。另請補充本案鄰市府段二小段 83 地號等 20 筆土地都市更新案與本案環境調和情形；以及更新單元規劃構想圖東側係為綠化空間，現行規劃部分設置水池，請補充是否較原有圖說優化之緣由。	(三)建築規劃設計部分 1.管委會空間已依都市更新及爭議處理審會歷次會議通案重要審議原則之商業使用原則規定檢討已移至四層。 本案與市府段二小段 83 地號等 20 筆土地都市更新案街道紋理皆延續設置，且南側街道退縮及人行道樹設置皆循序設計，使空間感得以延伸調和。 另有關水池規劃為建成派出所文化走廊之延伸，不希望行人只是以便道穿越退縮的空間，希望於水池的設計及空間走廊留下建成派出所歷史的足跡，成為都市的另一個文化節點。	(三)建築規劃設計部分 1.詳事業計畫書 P10-7、10-26、10-29。
	2.有關本案計畫書內載明將於新建物 3 樓提供多功能之警察辦公空間並設置派出所專用機車停放空間，惟經檢視平面圖並無相關規劃，請實施者說明及於圖面標示位置範圍，並請實施者與本府警察局確認相關規劃設計需求，後續提請大會討論。	2.本次配合警察局意見後，已將原 3 樓警察局辦公空間移至二樓整層規劃為警察局辦公室空間使用，實際規劃使用內容得視未來警察辦公需求靈活運用。	2.詳事業計畫書 P10-27、附錄七-3。
	(四)財務計畫部分 1.更新前測量費(現行檢附報價單)請檢具合約並核實提列，另交通影響評估費非屬 100 年提列總表項目，請刪除。	(四)財務計畫部分 1.更新前測量費用係屬 100 年版之提列總表項目，本次已修正提供合約書供參；交通影響評估費用將	(四)財務計畫部分 1.詳事業計畫書附錄五-8。

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		配合審查意見刪除。	
	2.本案提列人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.25%)均以上限提列，請實施者於計畫書逐一載明合理性及必要性，後續提請大會討論。	2.遵照辦理，本案人事、行政、廣告銷售及風險管理等相關費用及費率均依照提列標準提列，提列之費用及其費率已說明其合理性及必要性，於第十五章財務計畫逐一載明，且本次依幹事複審意見修正後，共同負擔比例已從 39.02%調降至 38.17%。	2.詳事業計畫書 P15-5～P15-6。
	(五)自提修正部分 本案自提修正(一樓東北側店面與西北側大廳位置交換)，經實施者說明無涉樓地板面積調整後及不影響所有權人權益，予以同意。	(五)自提修正部分 敬悉。	(五)自提修正部分 詳事業計畫書 P10-26。
	(六)請實施者依公有土地管理機關、幹事、承辦科所提之相關意見，覈實檢討修正，請實施者向本府文化局釐清是否屬「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第 14 款之適用涉及都市設計審議事宜，倘未涉及請於收受文資審議會議紀錄通過後 30 日內，檢具修正後計畫書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後申請聽證；倘涉及，請儘速辦理都市設計審議程序，爰除完備前開文資審議程序外，並於收受都審會議紀錄通過後 30 日內，檢具修正後計畫書相關書圖並檢附修正內容對照表後申請續審。	(六)遵照辦理，已依公有土地管理機關、幹事、承辦科所提之相關意見，覈實檢討修正。 有關本案歷史建築「原建成區公所廳舍」修復及再利用計畫，續經 112 年 3 月 20 日臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第 158 次會議修正後通過，並於 112 年 4 月 14 日收受文資審議會議通過後會議紀錄；另有關本案是否符合「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」(以下簡稱審議原則)第 3 條第 14 款規定之適用，會後已由貴處邀請臺北市政府文化局、臺北市政府都市發展局都市設計科及實施者於 112 年 3 月 24 日針對本案涉及「原建成區公所廳舍」歷史建築是否須辦理都市設計審議一事召開研商會議。依會議結論說明及確認，本案所在地區及開發規模皆非屬應辦理都市設計審議，前開歷史建築亦應無涉審議原則第 3 條第 14 條規定，故文化局亦無向臺北市政府簽報認定之必要。	(六)詳事業計畫書附錄八-7～11 及附錄八-10。

幹事會複審版修正章節內容對照表

「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」幹事會複審版修正章節內容對照表

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		修正前 【幹事會版】	修正後 【幹事會複審版】		
壹、辦理緣起與法令依據	辦理緣起	因更新單元內土地及合法建築物所有權人同意參與更新比例已達「都市更新條例」第22條規定，故依據第19條規定	因更新單元內土地及合法建築物所有權人同意參與更新比例已達108年1月30日修正公布前之「都市更新條例」第22條規定，故依據108年1月30日修正公布前之「都市更新條例」第19條規定	新增「都市更新條例」修正公布前前相關文字說明。	P.1-1
	法令依據	依據「都市更新條例」第10條、第11條、第19條及第22條規定辦理。	依據「都市更新條例」第86條、108年1月30日修正公布前之「都市更新條例」第10條、第11條、第19條及第22條規定辦理。	新增「都市更新條例」修正公布前前相關文字說明。	P.1-1
貳、計畫地區範圍	圖2-1更新單元位置示意圖	更新單元位置示意圖	修正更新單元位置示意圖	標示公共設施名稱，並抽換底圖。	P.2-2
伍、現況分析	土地使用及建築物現況	無	新增其他土地改良物現況說明	補充說明其他土地改良物現況。	P.5-10
	圖5-1合法建築物門牌及其他改良物座落位置圖1	合法建築物門牌落位置圖1	修正合法建築物門牌及其他改良物座落位置圖1	補充說明現況樓層及使用現況，並抽換底圖。	P.5-11
	圖5-2合法建築物門牌及其他改良物座落位置圖2	合法建築物門牌落位置圖2	修正合法建築物門牌及其他改良物座落位置圖2	補充說明現況樓層及使用現況，並抽換底圖。	P.5-12
	圖5-7建築物樓層及結構分布圖	建築物樓層及結構分布圖	修正建築物樓層及結構分布圖	配合底圖抽換修正。	P.5-17
	附近地區交通現況	道路系統現況、大眾運輸系統、停車空間現況	道路系統現況、大眾運輸系統、停車空間現況、人行系統現況與動線分析、自行車系統現況	依交通影響評估報告書摘錄相關內容，並依幹事意見修正及補充自行車系統相關說明。	P.5-20~5-24
	房地產市場調查	不動產市場概況分析、區域因素分析、表5-9更新單元周圍房地產市場行情一覽表、圖5-16更新單元周邊房地產市場案例分布示意圖	不動產市場概況分析、區域因素分析、表5-9更新單元周圍房地產市場行情一覽表、圖5-16更新單元周邊房地產市場案例分布示意圖	依幹事意見修正估價報告書，並配合調整房地產市場調查。	P.5-26~5-27
陸、細部計畫及其圖說	相關都市計畫	無	本更新單元都市更新計畫書之整體規劃構想	補充整體規劃構想相關文字說明。	P.6-2
玖、整建或維護計畫	整建或維護計畫	整建或維護計畫	修正整建或維護計畫	依111年5月3日以北市文化文資字第1113043308號函經臺北市政府文化局審查通過內容修正。	第玖章
拾、重建區段之土地使用計畫	圖10-2人行及車行動線規劃示意圖	人行及車行動線規劃示意圖	人行及車行動線規劃示意圖	抽換一樓平面底圖。	P.10-1
	ΔF5-6建築基地及建築物採綠建築設計	本案應繳交之綠建築保證金為138,224,722元	本案應繳交之綠建築保證金為167,609,565元(29,384,843元)	依營建工程費用、總產權面積、二樓以上均價調整修正。	P.10-2
	圖10-3人行步道面積計算圖	人行步道面積計算圖	修正人行步道面積計算圖	依一樓平面調整抽換底圖。	P.10-4
	空間使用規劃及預計容納戶數與人口數	說明空間使用規劃及預計容納戶數與人口數	修正空間使用規劃及預計容納戶數與人口數	修正文字敘述誤植部分及配合戶數調整人口數。	P.10-5
	建築興建計畫	開發內容說明、建築物配置規劃	修正開發內容說明、建築物配置規劃	抽換一樓平面底圖。	P.10-6

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		修正前 【幹事會版】	修正後 【幹事會複審版】		
		綠建築設計說明	修正綠建築設計說明	依調整後圖面重新計算綠建築相關指標，並配合抽換底圖。	P.10-7~ 10-18
	建築規劃面積檢討	實設建蔽率：64.95% 實設容積面積：21,369.05 ㎡ 總樓地板面積：37,902.43 ㎡ 戶數：248 戶 法定汽車停車位：248 部 實設汽車停車位：250 部 法定機車停車位：248 部 實設機車停車位：248 部	實設建蔽率：59.32% 實設容積面積：21,368.84 ㎡ 總樓地板面積：39,302.68 ㎡ 戶數：214 戶 法定汽車停車位：226 部 實設汽車停車位：251 部 法定機車停車位：253 部 實設機車停車位：259 部	建築規劃設計配合以下調整： 1.文化局文資審議：依文資委員意見，希望建築外觀與歷史建物「原建成區公所廳舍」(現為建成派出所)配合，故建築外觀於基座處改以現代簡約的方式表現四柱三跨的語彙，並將色彩改以灰階色調。 2.建成派出所協調： (1)考量派出所希望位置更接近避難層以利員警使用時之機動便捷性，故將派出所空間移至二樓 3.地主陳情： (1)依所有權人需求調整坪數。 (2)辦公室與住宅動線區隔。 (3)取消二樓店面，保留一樓店面。	P.10-19 ~10-34
		各層平面圖、各向立面圖、各向剖面圖	修正各層平面圖、各向立面圖、各向剖面圖		
	圖 10-30 現況周邊商業使用情形	無	新增現況周邊商業使用情形	依審查意見補充相關圖說。	P.10-35
	圖 10-31 基地周邊環境圖	無	新增基地周邊環境圖	依審查意見補充相關圖說。	P.10-36
	圖 10-32 基地現況照片	無	新增基地現況照片	依審查意見補充相關圖說。	P.10-37
	圖 10-33 畸零地檢討圖	無	新增畸零地檢討圖	依審查意見補充相關圖說。	P.10-38
拾壹、都市設計與景觀計畫	設計目標及構想	設計目標及構想	修正設計目標及構想	依建築規劃設計調整，配合修正相關文字敘述及抽換圖面。	P.11-1
	建築物之量體、造型、色彩、座落方位	量體配置原則、建築物造型及色彩、人車動線設計原則	修正量體配置原則、建築物造型及色彩、人車動線設計原則	依建築規劃設計調整，配合修正相關文字敘述及抽換圖面。	P.11-1~ 11-2
	建築物環境配置設計說明	建築配置與量體計畫、外部空間景觀設計說明	修正建築配置與量體計畫、外部空間景觀設計說明	依建築規劃設計調整，配合修正相關文字敘述及抽換圖面。	P.11-3~ 11-16
	建築物之量體造型、色彩計畫	建築量體、建築物外牆材質與色彩計畫、建築物外觀透視圖	修正建築量體、建築物外牆材質與色彩計畫、建築物外觀透視圖	依建築規劃設計調整，配合修正相關文字敘述及抽換圖面。	P.11-17 ~11-20
	基地內受保護樹木檢討	無	新增基地內受保護樹木檢討	依審查意見補充相關圖說。	P.11-21
	土壤液化	無	新增土壤液化	依審查意見補充相關圖說。	P.11-22
拾貳、防災與逃生避難計畫	建物自身防災功能	建物自身防災功能	修正建物自身防災功能	依建築規劃設計調整重新檢討。	P.12-1
	基地防災功能	基地防災功能	修正基地防災功能	依建築規劃設計調整重新檢討消防救災。	P.12-1~ 12-2
拾參、實施方式及有關費用分擔	有關費用分擔	公共設施費用 更新單元內文德段二小段 504 建號為歷史建築物「原建成區公所廳舍」，將由實施者負責整修，整修費用納入更新成本。	公共設施費用 更新單元內市府段二小段 504 建號為歷史建築物「原建成區公所廳舍」，將由實施者負責整修，整修費用納入更新成本。	修正文字誤植部分。	P.13-1
拾肆、拆遷安置計畫	地上物拆遷計畫	地上物拆遷計畫	修正地上物拆遷計畫	新增適用法規之公布日期。	P.14-1
	合法建築物之補償與安置	現住戶拆遷安置補償標準	現住戶拆遷安置補償標準	依財政局意見，已修正拆遷安置費	P.14-2、.

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		修正前 【幹事會版】	修正後 【幹事會複審版】		
		本案之拆遷安置補償由實施者與住戶協議約定。住戶搬遷自點交拆屋日起至交屋日止(40 個月)，建物均以謄本登記面積核算，但建成派出所(市府段二小段 504 建號)原地保留及同小段 500 建號已拆除不予補償外，每月每坪補貼 700 元。本案之拆遷安置補償合計為 68,260,323 元	本案之拆遷安置補償由實施者與住戶協議約定。住戶搬遷自點交拆屋日起至交屋日止(36 個月)，建物均以謄本登記面積核算，但建成派出所(市府段二小段 504 建號)原地保留及同小段 500 建號已拆除不予補償外，每月每坪補貼 700 元。本案之拆遷安置補償合計為 61,434,291 元	以 36 個月計算。	14-6~ 14-8
	其他土地改良物之補償	無	新增其他土地改良物之補償說明	補充說明其他土地改良物之補償情形。	P.14-9~ 14-11
	占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	無	新增占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置說明	補充說明占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置情形。	P.14-11
拾伍、財務計畫	成本說明	營建費用：2,266,714,216 元	營建費用:2,387,956,976 元(121,242,760 元)	依總樓地板面積、物價指數修正。	P.15-1~ 15-2
		建築設計費：56,162,535 元	建築設計費：48,458,331 元(-7,704,204 元)	依法定工程造價修正。	P.15-3
		建築相關規費：799,429 元	建築相關規費：689,369 元(-110,060 元)	依法定工程造價修正。	P.15-3
		公寓大廈管理基金：5,047,145 元	公寓大廈管理基金：4,496,845 元(-550,300 元)	依法定工程造價修正。	P.15-3
		外接水、電、瓦斯管線工程費：18,600,000 元	外接水、電、瓦斯管線工程費：16,050,000 元(-2,550,000 元)	依戶數修正。	P.15-3
		鄰房鑑定費：1,608,600 元	鄰房鑑定費：5,920,000 元(4,311,400 元)	依鄰房鑑定報價單之戶數修正。	P.15-3
		協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費：39,680,000 元	協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費：44,097,000 元(4,417,000 元)	依 111 年 5 月 3 日以北市文化文資字第 1113043308 號函經臺北市政府文化局審查通過之整建維護所需費用修正。	P.15-3
		都市更新規劃費：8,604,000 元	都市更新規劃費：6,000,000 元(-2,604,000 元)	依實際合約金額修正。	P.15-3
		合法建築物拆遷安置費用：68,260,323 元	合法建築物拆遷安置費用：61,434,291 元(-6,826,032 元)	依財政局意見，以 36 個月計算安置費用。	P.15-4
		其他土地改良物拆遷補償費用:0 元	其他土地改良物拆遷補償費用：10,991,988 元(10,991,988 元)	補充其他土地改良物拆遷補償費用。	P.15-4
		地籍整理費：4,960,000 元	地籍整理費：4,280,000 元(-680,000 元)	依戶數修正。	P.15-4
		其他費用(環境影響評估費及交通影響評估費)：3,500,000 元	其他費用(交通影響評估費)：500,000 元(-3,000,000 元)	環境影響評估費用：依據 107 年 04 月 11 日「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估；本案建築物高度為 81.82 公尺無需辦理環境影響評估作業。 交通影響評估費用：已檢附相關合約影本至附錄，並依實際合約金額	P.15-4
		貸款利息：98,258,246 元	貸款利息：90,974,551 元(-7,283,695 元)	維持原計算公式，依調整後之重建	P.15-4~

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		修正前 【幹事會版】	修正後 【幹事會複審版】		
				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、拆遷補償費等相關費用重新計算。	15-5
		稅捐：26,238,316 元	稅捐：27,407,701 元(1,169,385 元)	維持原計算公式，依調整後之重建費用、公共設施費用、權利變換費用等相關費用重新計算。	P.15-5
		人事行政管理費：136,104,491 元	人事行政管理費：141,587,234 元(5,482,743 元)	維持原計算公式，依調整後之重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息等相關費用重新計算。	P.15-5
		銷售管理費：164,899,688 元	銷售管理費：171,549,142 元(6,649,454 元)	維持原計算公式，依調整後之重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐等相關費用重新計算。	P.15-5
		風險管理費：382,187,322 元	風險管理費：397,597,998 元(15,410,676 元)	維持原計算公式，依調整後之重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、人事行政管理費等相關費用重新計算。	P.15-5
		共同負擔費用：3,437,369,632 元	共同負擔費用：3,575,736,745 元 (138,367,113 元)	依上述相關費用調整。	P.15-1
	收入說明	更新後可銷售總面積 10,556.91 坪，車位數 250 部	更新後可銷售總面積 11,001.93 坪(445.02 坪)，車位數 245 部(-5 部)	依建築規劃設計調整修正銷售坪數、車位數量及依幹事意見修正更新後價值。	P.15-6
		預估整體更新事業開發收入合計約 8,819,385,180 元	預估整體更新事業開發收入合計約 9,164,569,603 元(345,184,423 元)		
	成本收入說明	整體更新事業報酬率：29.08%	整體更新事業報酬率：35.10% (6.02%)	配合成本及收入之異動修正年投資報酬率及共同負擔比例。	P.15-6
		實施者損益：382,187,322 元	實施者損益：397,597,998 元(15,410,676 元)		
		土地所有權人更新後應分配權利價值：5,140,655,848 元	土地所有權人更新後應分配權利價值：5,588,832,858 元(448,177,010 元)		
		土地所有權人損益：1,932,643,348 元	土地所有權人損益：2,380,820,358 元 (448,177,010 元)		
		土地所有權人之年投資報酬率：12.05%	土地所有權人之年投資報酬率：14.84%(2.79%)		
		共同負擔比率：40.07%	共同負擔比率：39.02% (-1.05%)		
	現金流量表	現金流量表	現金流量表	配合成本及收入之異動修正現金流量表。	P.15-7
拾陸、管理維護計畫	停車位管理原則	1.本大樓汽車法定停車位為 248 部及自行增設停車位 2 部；機車法定停車位為 248 部。	1.本大樓汽車法定停車位為 226 部及自行增設停車位 25 部；機車法定停車位為 253 部及自行增設停車位 6 部。	依建築規劃設計調整修正汽車法定停車位及自行增設停車位、機車法定停車位及自行增設停車位數量。	P.16-2
		無	3.本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊	依幹事意見補充相關管理原則。	P.16-2

章節	項目	變更內容		變更原因	參考頁數
		修正前 【幹事會版】	修正後 【幹事會複審版】		
			停車或裝卸貨，以免影響外部交通。		
拾捌、實施進度	實施進度表	實施進度表	修正實施進度表	配合本案進度調整實施進度表。	P.18-1
附錄一、實施者證明文件	實施者證明文件	公司變更登記表	修正公司變更登記表	更新修正公司變更登記表	P. 附錄一-1~2
附錄三、住戶管理規約	附圖　開放空間及告示牌位置與規格示意圖	三、本大樓退縮留設之人行步道，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間須維持淨空，非經主管機關核准不得變更，其位置(含告示牌)與說明標示如附圖 1；	三、本大樓退縮留設之人行步道，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間須維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更，其位置(含告示牌)與說明標示如附圖 1；	依幹事意見補充「不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物」文字敘述。	P. 附錄三-1
	附圖一　公共空間告示牌位置圖	公共空間告示牌位置圖	修正公共空間告示牌位置圖	依建築規劃設計調整修正。	P. 附錄三-22
	附圖二　共用專有部分範圍圖(1/500)	共用專有部分範圍圖	修正共用專有部分範圍圖	依建築規劃設計調整修正。	P. 附錄三-23
附錄五、相關佐證資料	鄰房鑑定戶數說明及鑑定範圍圖	鄰房鑑定報價單	修正鄰房鑑定戶數說明及鑑定範圍圖	依幹事意見檢附戶數說明及鑑定範圍圖。	P. 附錄五-1~2
	都市更新規劃費用合約	無	新增都市更新規劃費用合約	配合財務計畫新增合約。	P. 附錄五-3~6
	交通影響評估合約	無	新增交通影響評估合約	配合財務計畫新增合約。	P. 附錄五-8~9
附錄七、公聽會公告張貼與會議照片	公聽會公告張貼與會議照片	公聽會公告張貼與會議照片	刪除公聽會公告張貼與會議照片	配合章節整理刪除。	附錄七
附錄八、臺北市相關機關函文	臺北市相關機關函文	無	新增臺北市政府文化局 111.05.03 北市文化文資字第 1113043308 號函	依需求檢附相關函文。	P. 附錄八-1
		無	新增臺北市政府文化局 111.07.07 北市文化文資字第 1113017233 號函	依需求檢附相關函文。	P. 附錄八-2
		無	新增臺北市政府都市發展局 111.08.03 北市都設字第 1113038823 號函	依需求檢附相關函文。	P. 附錄八-2
		無	新增「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第三條規定檢討	依需求檢附相關檢討說明。	P. 附錄八-3
		無	新增臺北市政府環境保護局 111.09.14 北市環綜字第 1113006187 號函	依需求檢附相關函文。	P. 附錄八-4~5
附錄九、公辦公聽會公告張貼與會議照片	公辦公聽會公告張貼與會議照片	無	新增公辦公聽會發言要點	配合章節整理新增。	附錄九

補正意見回應綜理表

「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新補正意見回應綜理表

依據臺北市政府都市發展局 111 年 8 月 29 日府授都新字第 1116016138 號函

審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一、P.綜-1~5 頁幹事會複審版修正章節內容對照表之變更原因請刪除依承辦科意見文字說明。	遵照辦理，幹事會複審版修正章節內容對照表之變更原因已配合刪除相關文字。	P.綜-1~綜-5
二、P.綜-6~15 頁意見回應及處理情形請補充完整修正說明及修正頁次正確性。	遵照辦理，經檢視已補充完整修正說明及修正頁次正確性。	P.綜-7~綜-18
三、請補充商業空間檢討是否符合。	依據「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，第二項建築設計第 10 點檢討，本案商業使用用途樓層為一至三層(OK!)，容積樓地板面積計算 =1F 一般零售業 (1,195.68 ㎡)+2F 一般事務所 (1,329.13)+3F(1,555.73 ㎡)=4,080.54 ㎡ > 法定建築面積 1,969.50 ㎡ *70%*2=2,757.3 ㎡…OK!，且管委會空間配置位於四層…位於商業使用連續樓層之上 OK!	P.10-25
四、P.10-4 人行步道面積計算圖，請逐段標註扣除植栽後之淨寬度，及說明是否符合審議原則之容積獎勵規定。另請說明與鄰地連續性之情形。	人行步道依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」退縮 2 公尺後配置 1.5 公尺植穴及 2.5 公尺淨寬人行步道，且扣除 3.5 公尺緩衝空間(與人行通道併行使用)及 3.5 公尺汽車出入口，並與左側鄰地人行步道均順平處理。	P.10-4、10-6
五、請補充 106 年 9 月 13 日召開「本市大同區太原路 133 巷南北側之都市更新案件量體配置、景觀設計規劃」研商會議結論之相關檢討說明。	遵照辦理，已補充 106 年 9 月 13 日召開「本市大同區太原路 133 巷南北側之都市更新案件量體配置、景觀設計規劃」相關檢討說明。	附錄十
六、有關本案歷史建築「原建成區公所廳舍」修復及再利用計畫，請實施者說明後續提送本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會之具體時程，並請儘速辦理。	依 111 年 5 月 3 日臺北市政府文化局以北市文化文資字第 1113043308 號函示本案修復及再利用計畫審查通過，後續由文化局審議之古蹟歷史建築物紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會審查，惟迄今仍在排審，並已於 111 年 9 月 5 日由實施者依威市更字第 111090504 號函詢文化局後續審理程序，目前尚未收到回覆。	P.9-18、附錄八-1
七、有關整建維護費用(44,097,000 元)，請實施者說明是否納入修復及再利用計畫併同請文化局審查。	整建維護費用(44,097,000 元)已併同修復及再利用計畫請文化局審查，並於 111 年 5 月 3 日臺北市政府文化局以北市文化文資字第 1113043308 號函示本案修復及再利用計畫審查通過。	
八、請檢附與未同意戶、陳情人歷次溝通協調紀錄。	遵照辦理，已檢附未同意戶、陳情人歷次溝通協調紀錄。	P.綜-19、附錄十一
九、有關本案是否須辦理都市設計審議，請儘速釐清。另報核日為 104 年 11 月 10 日，因環境影響評估應鎖報核日但實施者回應適用 107 年 4 月 11 日「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定辦理，法令適用日請釐清。	1.都市設計審議：依 111 年 8 月 3 日臺北市政府都市發展局以北市都設字第 1113038823 號函示其「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」之第三條第 14 款規定其權責單位非由都發局認定，又依 111 年 7 月 7 日臺北市政府文化局以北市文化文資字第 1113017233 號函亦認定本案基地之權責單位非文化局所決，故本案未適用審議規則之適用範圍。 2.環境影響評估：本案於 111 年 9 月 5 日以威市更字第 111030501 號函詢臺北市政府環境保護局本案是否應實施環境影響評估，臺北市政府環境保護局於 111 年 9 月 14 日以北市環綜字第 1113006187 號函覆依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，本案未達法定開發規模，無須實施環境影響評估。	1.P.附錄八-2 2.P.附錄八-3~4

都市更新幹事會議回應綜理表

「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新幹事會議回應綜理表

開會時間：中華民國 106 年 6 月 14 日（星期三）下午 2 時 30 分

開會地點：臺北市都市更新處 17 樓會議室（臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓）

依據臺北市政府都市發展局 106 年 7 月 28 日北市都授新字第 10631293700 號函

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署北區分署（書面意見）	1.財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇更新後房、地或權利金：(一)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。(二)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者(三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1.原屬事業資產及特種基金財產者，選擇更新後房、地或權利金。2.其餘權利價值選擇更新後房、地。	敬悉。	--
	2.至臺北市政府警察局(以下簡稱市警局)經管同小段 62 地號國有土地及同小段 50 建市有房屋，市警局前以 105 年 10 月 5 日北市警後字第 10540095800 號函復略，該局經管之地上物業經臺北市政府文化局於 103 年 11 月 12 日北市文化文資字第 10330478500 號函公告歷史建物，無法拆除，應保留該建物樓地板面積，惟該局尚未依處理原則規定辦理並表示後續參與意見，故同小段 62 地號國有土地，處理方式將俟市警局表示參與意見後另案表達。	本案「原建成區公所廳舍」文資審議已於 111 年 5 月 3 日經臺北市政府文化局以北市文化文資字第 1113043308 號修復及再利用計畫審查通過，並配合審查結果修正相關建築圖面；而「原建成區公所廳舍」(現況建成派出所)將保留該建物樓地板面積，未來繼續由臺北市政府警察局分配使用，財政部國有財產署依更新後排除警察局使用所剩餘應分配權利價值分配更新後房、地。	--
	3.旨述都市更新事業計畫案(幹事會版)，本分署意見如下: (1)本案更新容積獎勵達 25.94%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境產生衝擊。	本案基地面積 3,030 ㎡，私有土地及建築物所有權人 69 人，產權複雜，開發及整合不易；本案擬申請都市更新容積獎勵 25.94%，以期能滿足地主需求，達成更新改建共識，早日完成更新改建作業，進而改善地區環境品質及消防救災機能；惟都市更新容積獎勵仍應以臺北市政府審議核准內容為準。	--
	(2)本案國有土地比例 14.16%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事成本卻較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。	本案依規定未提列營建工程管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務；以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定人事行政管理費以 5%提列。 風險管理費為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔等所應獲取對應之報酬，實施者於前期不僅須代墊資金、管理及整合等費用，計畫核定後亦必須承擔拆除爭議及未來市場銷售變動等對成本償付產生不可預期性之風險，故本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及容積移轉費用等合計之 13.25%計列。 銷售管理費為實施者(或共同投資人)銷售更新後取得之折價	--

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售等成本費用)；未來於權利變換階段此部分僅針對實施者(或共同投資人)分回之房地部分銷售管理費以6%提列。	
	(3)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	本案僅提列私有土地信託費用，未將國有土地納入信託範圍，未來於信託合約中註明未含國有土地。	P.15-5
	(4)依事業計畫書第15-1頁一、成本說明(A)營建費用略以，本案預計興建地上24層，地下5層，總樓地板面積37,200.05平方公尺之鋼骨造建築物，惟工程造價標準採鋼筋混凝土造，請實施者說明，並適切調降興建成本。	本案預計興建地上24層，地下5層，總樓地板面積39,302.68㎡之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，建築物工程造價標準單價依104年1月之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準」，鋼骨鋼筋混凝土造21~25層第三級單價59,700元/㎡計算營建費用。	P.15-1
	(5)本案共同負擔比例達40.07%，依事業計畫書所載，其中銷售管理費用高達新台幣(下同)1億6,489萬9688元，且銷售費率以上限提列顯過高，而國有土地不為銷售，請實施者調降處理，並就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，用以維護土地所有權人權益。	銷售管理費為實施者(或共同投資人)銷售更新後取得之折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售等成本費用)；未來於權利變換階段此部分僅針對實施者(或共同投資人)分回之房地部分提列銷售管理費。 本案共同負擔已由40.07%調降為39.02%。	P.15-5
	(6)副本抄送臺北市政府警察局(依事業計畫書第7-1頁所載略以，本案更新單元地上建物建成派出所以「維護」方式執行。本分署前以105年10月18日台財產北改字第1057890號函貴局，確認本案範圍內貴局經管土地及建築改良物是否參與旨案維護保存事業計畫，倘是，仍請速依財政部106年6月2日台財產改字第106500940號令修布都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第7點第1項第2款第2目之1規應定敘明參與都市更新理由、需用樓地板面積(含主建物及附屬建物)及其他相關事項，報經主管機關核明屬實，並徵得本署同意後，俾利依都更條例規定參與都市更新。)	敬悉。	--
警察局(公有土地管理機關)(書面意見)	無意見。	敬悉。	--
文化局	1.本更新單元內之歷史建築，請實施者依據文資法第3條規定，施工中不得破壞，不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道，且須辦理文資審議的程序。	遵照辦理，本案已於111年5月3日經臺北市政府文化局以北市文化文資字第1113043308號修復及再利用計畫審查通過。	P.9-18、附錄八-1
	2.本案未來維護修繕若有涉及歷史建築形貌之改變，請提送相關之計畫至資產科審議。	遵照辦理，本案已於111年5月3日經臺北市政府文化局以北市文化文資字第1113043308號修復及再利用計畫審查通過。	P.9-18、附錄八-1
新建工程處陳幹事家邦(書面意見)	1.本案更新單元北側及南側臨M道路溝溝蓋版請實施者以場鑄溝蓋版型式更新並將標線復舊，另若前述排水溝有缺漏或未貼其建築線時，建請於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼建築線重設，並請將排水溝重設相關圖說提送本局水利處審查通過後再行施作(相關設計圖說請依據台北市政府工務局印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC路面請採用標準斷面)。	遵照辦理，並於施作時依「台北市政府工務局工程標準圖」辦理。	--

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	2.本案更新單元東側臨承德路自建築線至公共排水溝間之公有人行道現況於派出所前方留設有車行斜坡道 1 處，未來若無車輛進出需求時，敬請實施者協助將該車行斜坡道填高至與其兩側人行道同高，以利行人通行(相關設計圖說請配合現況人行道材質及顏色並依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」中之人行道相關圖說辦理)。	遵照辦理。	--
交通局 洪幹事敏 (蕭潤君代) (書面意見)	1.依本府 99 年 12 月 15 日府交治字第 09930746401 號令略以：「本市新建或改建之建築物，其設置可供 150 以上小型汽車停放使用之停車空間者，均應實施建築物交通影響評估。」，本案基地總汽車停車空間達 150 輛以上，應提送交通影響評估報告。	遵照辦理，本次合併提送交通影響評估報告。	詳交通影響評估報告書。
	2.第 5 章，基地附近地區交通現況請補充並確認基地周邊半徑 500 公尺範圍內之大眾捷運系統(含 YouBike 租賃站)及停車空間現況資料，並請修正圖 5-9，應標示 500 公尺範圍線。	遵照辦理，已修正大眾捷運系統及停車空間現況資料，並補充自行車系統相關說明，且已於圖面標示 500 公尺範圍線。	P.5-20~5-25
	3.P.6-3 規劃構想中基地南北兩側退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道，P10-4 基地南北兩側退縮 6 公尺人行步道，P.11-3 大樓自建築線全面退縮 6 公尺以上，三處所述不相符，請再釐清修正；因基地南北側臨 6M 計畫道路，建議先退縮補足 8M 車道(高程順接道路)，再退縮 4 以上人行空間。	本案設計南北兩側均退縮 6 公尺人行步道，已修正為同一尺寸，並依意見規劃 2 退縮後再行設置 4 公尺人行空間，另補充剖面詳圖。	P.10-4、11-4
	4.第 16 章，請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。	遵照辦理，已補充相關文字說明。	P.16-2
	5.請補充基地周邊人行道剖面圖，並分別標示人行空間及樹穴、設施等之淨寬尺寸。	已依意見補充基地周邊人行道剖面圖且標示各空間淨寬尺寸。	P.11-16
	6.請於停車場出入口標示車道寬度、車道坡度，另停車場所配置車道寬度是否足夠迴車，建議應予考量。	停車場車道寬度、坡度及迴轉半徑皆依技術規則規定留設尺寸。	P.10-20~10-24
	7.請補充停車場出入口中心線上下任一點至道路中間線垂左右各 60 度以上無礙視線及停車場出入口車道緩衝空間及尺寸。	已補充標示 60 度無障礙視線及停車場出入口車道緩衝空間及尺寸	P.10-25
	8.因基地北側太原路 133 巷為東西行，建於停車場出入口補充標誌提醒駕駛人，避免轉向錯誤。	北側太原路為單向通行，擬於出口初標示告示牌提醒駕駛出車後方向。	P.10-20~10-25
	9.建議於基地平面層設置自行車停車空間，並檢討平面層自行車出入動線。	因設計考量基地尚有綠化需予以留設，且量體規劃及住商動線分離需消耗人流量，需將通行動線的步道寬度適度放寬，且基地 350 公尺範圍內亦有 2 處 UBIKE 站點，故本案無留設自行車停車空間。	P.10-36
	10.P.10-20~10-22 請補充地下一層至五層汽機車停車格之尺寸並標示於圖面。	已於地下一層至地下五層平面圖標示停車車種、車格。	P.10-20~10-25
	11.車道出入口應與人行道採不同色彩或材質區隔，並以防滑處理，維護行人安全。	遵照辦理，車道出入口已與人行道採不同色彩或材質區隔。	P.10-25
消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)	1.依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請補充標示建物臨路面各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口與救災活動空間水平距離 11 公尺範圍內。	本案開口位置均位於救災活動空間水平距離 11 公尺範圍內，相關動線均依 102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討辦理。	P.12-1~12-2
	2.規劃之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認救災活動空間範圍內應保持平坦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。	基地依建築線退縮兩米柏油路面後再行種植人行道植栽，救災活動空間並未重疊，且其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車	P.12-2

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		操作。	
	3.請補充標示雲梯消防車進入及駛離救災活動空間之動線，若無法順向駛離，請規劃迴車空間供雲梯消防車順向駛離。	已標示雲梯車活動之動線，北側太原路 133 巷及 155 巷均為單向車道，可於同一方向救災並順向駛離。	P.12-3
財政局 黃幹事宏玲	1.本案提列公共設施費用-協助附近市有建築物整建維護所需費用 39,680,000 元，依提列總表規定本項須經市有建物管理機關同意，請實施者說明，另所提費用金額建請由該單位一併協助認定。	本案歷史建物「原建成區公所廳舍」修復及再利用計畫已於 111 年 5 月 3 日經臺北市政府文化局以北市文化文資字第 1113043308 號函審查通過，整建維護所需費用為 44,097,000 元，已配合修正財務計畫。	P.9-16、9-18、15-3、附錄八-1
	2.本案計算拆遷補償費，請依都市更新條例規定扣除代為拆除費用，並請依扣除後金額列拆遷補償費，以拆遷補償費為計算因子之相關費用亦請併同修正。	依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」財務計畫與權利變換費用項目，實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，故本案提列之拆遷補償費未扣除拆除費用。	P.14-2~14-5
	3.本案提列拆遷安置費依實施者說明由實施者與住戶協議約定，請依提列總表規定檢附相關證明文件。另拆遷安置費請依通案原則以 36 個月計算(目前以 40 個月計算)。	本案租金行情依據臺北地政雲查詢結果，租金以 700 元/坪計算；另拆遷安置費之計算期間修正為以 36 個月計算。	P.附錄五-12、14-2、14-6~14-8
	4.表 15-2 營造成本表內各層樓地板面積表與表 10-14 建築面積計算表內樓地板面積不一致，請釐清修正。	經檢視樓地板面積為 39,302.68 ㎡，表 15-2 與表 10-14 已修正一致。	P.10-19、15-2
	5.建築設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金內所列法定工程造價與表 10-14 建築面積計算表內法定工程造價不一致，請釐清修正。	經檢視法定工程造價為 689,369,007 元，建築設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金內所列法定工程造價與表 10-14 已修正一致。	P.10-19、15-3
	6.鄰房鑑定費請依提列總表規定檢附定範圍圖與戶數說明。	已檢附鑑定範圍圖與戶數說明於附錄。	P.附錄五-1~2
	7.本案提列其他費用-環境影響評估費及交通影響評估費 3,500,000 元，請檢附相關合約影本。	1.環境影響評估費用刪除：依據 109 年 8 月 18 日「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估；本案建築物高度為 81.82 公尺，無需辦理環境影響評估作業。另本案於 111 年 9 月 5 日以威市更字第 111030501 號函詢臺北市政府環境保護局本案是否應實施環境影響評估，臺北市政府環境保護局於 111 年 9 月 14 日以北市環綜字第 1113006187 號函覆依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，本案未達法定開發規模，無須實施環境影響評估。 2.交通影響評估費用：已檢附相關合約影本至附錄，並依實際合約金額 500,000 元提列。	P.附錄五-8~9、附錄八-4~5
	8.自有資金利率應以郵政儲金一年期定存利率計算(自有資金達 1000 萬以上，應適用郵政儲金一年期存款額度 1000 萬元以上之定存利率)，請修正。	遵照辦理，經檢視已修正為郵政儲金一年期存款額度 1000 萬元以上之定存利率 0.360%。	P.15-4
	9.本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，且共同負擔比達 40.07%，請實施者檢討調降相關費用。	本案依規定未提列營建工程管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務；以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定人事行政管理費以 5%提列。	P.15-5

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		風險管理費為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔等所應獲取對應之報酬，實施者於前期不僅須代墊資金、管理及整合等費用，計畫核定後亦必須承擔拆除爭議及未來市場銷售變動等對成本償付產生不可預期性之風險，故本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及容積移轉費用等合計之 13.25%計列。 銷售管理費為實施者(或共同投資人)銷售更新後取得之折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售等成本費用)；未來於權利變換階段此部分僅針對實施者(或共同投資人)分回之房地部分銷售管理費以 6%提列。	
	10.表 15-11 現金流量表內交屋期才產生出售折價抵付共同負擔房地價值收入，惟準備期就產生銷售管理費，請實施者說明合理性。	經檢視已將準備期及施工期之銷售管理費移至交屋期。	P.15-7
地政局 洪幹事于佩	1.店面、住家、一般事務所等比準戶之比較價格、租金評估，請依不動產估價技術規則第 27 條定敘明比較標的權重決定理由。	遵照辦理	估價報告書 P.30、35、41、46
	2.本案住宅比準戶決定價格 68.8 萬/坪，一般事務所比準戶決定價格 68.45 萬元/坪，對照格日期當時，與勘估標的同處承德路一段上，屋齡 26 年、28 年以上中古住宅大樓，104 年 7 月、11 月實價登錄交易單價均超過 70 萬元/坪，本案更新後一般事務所及住宅比準戶價格竟低於周邊中古大樓，顯不符市場正常交易情形。分析價格偏低原因及建議檢視調整內容如下： (1)近鄰地區距價格日期一年內不乏五年內新成屋買賣及租賃案例卻未採用： A.住宅比準戶價格、租金評估：勘估標的近鄰地區，如南京西路、太原路、華陰街等，距價格日期一年內不乏五年內新成屋買賣及租賃案例，估價師卻採用近鄰地區以外，區位條件、交通及商圈接近條件均有落差的買賣比較標的 14、15 及租金比較標的 18，甚不合理，請更換前揭比較標的，優先採用近鄰地區如南京西路、太原路一帶新住宅大樓交易案例作為比較標的。	已更換原比較標的 14、15、18 為屋齡五年內之太原路、華陰街之比較標的。(目前為比較標的 8、9、12)	估價報告書 P.38、43
	B.一般事務所租金評估：勘估標的近鄰地區，如華陰街等，距價格日期一年內不乏五年內新商辦大樓租賃案例，估價師卻採用 2 個交易價格不確定的擬租案例，為維護估價精確性，請更換前揭擬租案例，採用近鄰地區之實價登錄租賃案例作為租金比較標的。	已更換比較標的 11、12 為實價登錄中成交案例。(目前為比較標的 5、6)	估價報告書 P.32
	(2)收益資本化率推估不合理： A.住宅收益資本化率萃取：設定之合理房價水準僅 65 萬元/坪至 76 萬元/坪，對照距價格日期一年內，相鄰太原路屋齡五年內住宅大樓交易格均超過 75 萬元/坪，前開合理房價區間明顯偏低，請檢討調整，以合理收益資本化率。	已修正房價水準為 67~82 萬元/坪。	估價報告書 P.47
	B.一般事務所收益資本化率萃取：設定之合理房價水準僅 62 萬元/坪至 75 萬元/坪，對照距價格日期一年內之相鄰南京西路、長安西路屋齡 10 年內商辦大樓交易格均超過 75 萬元/坪，前開合理房價區間亦明顯偏低，請檢討調整，以合理收益資本化率。	已修正房價水準為 64~78 萬元/坪。	估價報告書 P.36
	(3)未將樓高與建材、建築設計的造價成本差異合理反映於房價：	本報告 SRC 修正率為 5%，以目前比準戶評估價格計算已調	估價報告書

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	一般事務所、住宅於個別因素建物結構一項修正率多僅調整 3.5%至 4%，以其決定價格(68 萬元/坪)試算，房價僅反應 2.38 萬元/坪至 2.72 萬/坪，與更新事業(重建區段)建築物工程造價基準所列 11-15 樓高與 21-25 層樓高之 SRC 造價差距約 3.4 萬元/坪相較，仍有近萬元差距，請合理檢討調整。	整 3.5 萬/坪左右，經檢討後應可足額反映其成本。	P.29、34、40、45
	3. P40 店面之個別因素商業效益修正項，勘估標的鄰近轉運站、捷運中山站兩大商圈，交通接近條件亦佳，整體條件與位處承德路三段的比較標的 4 差異並不大，該細修正率卻達 5%，似有過度修正的情形，請檢討調整。	因變更建築規劃，目前已無需評估地面層店面，相關比較標的已刪除。	--
法務局 張幹事雅雯	1.切書中「申請人」請修正為「立切結書人」。	遵照辦理，已修正為「立切結書人」。	P.Ⅱ
	2.附錄三住戶管理規約有關退縮人行道部分，請加註「不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物」等文字，以符合臺北市都市更新自治條例第 19 條規定。	遵照辦理，已補充相關文字敘述。	P.附錄三-1
建築管理工程 處胡幹事煌堯 (林正泰代)	1.是否位於土壤液化區。	本案位於高度土壤液化區，地下室開挖壁體採連續壁施工，且依鑽探報告結果後，依技師判定是否進而採取地質改良。	P.11-22
	2.商業區作住宅使用依本市建築管理自治條例檢討。	已依本市建築管理自治條例檢討。	P.10-25~10-32
	3.是否造成鄰地為畸零地。	鄰地多為已建築完成且多數領有使用執照之建築物，未建築完成者依規定仍符合臺北市土地使用分區管制規則之最小基地寬深度。	P.10-38
	4.建築物院落檢討及高度比、深度比、鄰棟、天井間隔之檢討。	已重新補充標示並檢討。	P.11-5~11-6
	5.請檢討安全梯設置規格及標準。	安全梯設置規格及標準檢討於平面圖。	P.10-20~10-32
	6.空間用途請詳實標示並依規定檢討容積樓地板、總樓地板、建築面積等。	已重新補充標示並檢討。	P.10-20~10-32
	7.高層建築物請依建築技術規則專章詳實檢討。	已重新檢討。	P.11-7
	8.相關尺寸請標示齊全(如：機車停車位車道、機電設備空間淨寬度、走廊寬度、梯廳寬度、步行距離、車道斜率‧‧‧‧‧等)。	已重新補充標示相關尺寸。	P.10-20~10-32
	9.請檢討外牆開口、鄰地間距、鄰幢間隔。	已於一層平面圖重新檢討外牆開口、鄰地間距、鄰幢間隔。	P.10-25
	10.無障礙設施請依規定設置(機車位、廁所、通路...等)。	本案依技術規則第 170 條檢討。其 2-3 層因屬商業使用空間，於公共區域設置公共廁所且包含一處無障礙廁所，無障礙停車位亦依規定檢討設置。	P.11-9
	11.依彙編檢討，過樑應計入建蔽率。	已依規定(廊道投影及過梁範圍)檢討建蔽率。	P.11-4
	12.周邊道路是否已開闢，若有涉及開闢同意事宜應儘快釐清。	周邊道路依現況照片檢視，判斷為已開闢之道路。並於圖面加註已開闢計畫道路文字說明。	P.10-25、10-37
	13.緩衝空間依函釋檢討設置。	已設置高層緩衝空間於一層平面圖。	P.10-25
	14.屋頂及立面裝飾請依函釋檢討。	已重新檢討。	P.10-31、10-33
	15.請補充檢討本市綠建築自治條例之設施設備。	已補充檢討。	P.10-7~10-18
	16.1 樓建物用途請檢討分戶牆之設置(建築技術規則設計施工編 110 條)。	本案一樓建築物用途為一般零售業。二至三層為一般事務所使用，四層以上供集合住宅使用，其商業使用及住宅均設置分戶牆區隔使用動線	P.10-25
	17.地下 5 層車位於柱上，請修正。	已重新調整修正圖說。	P.10-20
	18.建物與歷史建物共構，釐清是否取得主管建築機關及所有權人同意。	已取得機關所有權人同意，設計以一幢兩棟為日後興建方向。	P.10-25
	19.車位前方淨空間，請補充建築技術規則規定。	已於地下層平面圖補充車位前方淨空間。	P.10-20~10-24
	20.平、立面圖不相符，請修正。	已修正平、立面圖。	P.10-20~10-32

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
承辦科意見	1.更新容積獎勵部分 (1)△F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)，請實施者針對上述各項理念提供詳細說明，另本案土地使用分區為第三種商業區，僅 1 樓及 2 樓部分(共 31 戶)作商業單元，其餘 216 戶皆為住宅，請補充說明周邊商業使用檢討情形。	1.更新單元範圍完整性：本更新單元範圍完整、形狀方整，於申請劃定更新單元範圍前，已與東南側鄰地充分溝通及協調其參與更新之意願(於 101 年 7 月 4 日、102 年 11 月 14 日辦理自辦及公辦鄰地協調會)；惟經協調後鄰地之參與意願低於本更新單元，故未將鄰地納入本更新單元範圍；且自行劃定更新單元業於 104 年 4 月 30 日公告，土地面積為 3,030 ㎡，東側緊鄰 40M 承德路一段，西側鄰地為都更案(擬訂臺北市大同區市府段二小段 83 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案)。其餘符合「臺北市土地使用分區自治條例」最小寬深度之基地條件，又本範圍符合「臺北市都市更新自治條例」第 14 條規定，不會造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元。 2.都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻原則： (1)本案基地屬第三種商業區，內依循原有都市活動及功能延續，保留沿街店面設置，並留設商業空間使用至三層。 (2)考量周圍交通系統，基地北側及南側臨 6 公尺計畫道路，退縮 2 公尺補足 8 公尺與道路順平後再退縮 4 公尺無遮簷人行步道，且妥善規劃車行及人行動線，降低交通影響衝擊。 (3)規劃設計內容加強都市防災機能，並考量永續節能減碳。 (4)延續基地內歷史建物量體，造型設計保留其立面語彙，設計上創造舊有文化與新建建物的對話。 3.推動無障礙空間原則：本案之商用及住宅規劃設計皆考慮無障礙空間需求設置，並按「建築物無障礙設施設計規範」檢討，提供無障礙之通路及動線，使環境符合安全與舒適之原則。 4.考慮基地環境現行商業強度多為一至二層小型商業店面使用，樓上層多為小型辦公場所，故本案規劃一層以一般零售業為主，二、三樓均為一般事務所使用，依據「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」第二項建築設計第 10 點檢討，本案商業使用用途樓層為一至三層(OK!)，容積樓地板面積計算=1F 一般零售業(1,195.68 ㎡)+2F 一般事務所(1,329.13)+3F(1,555.73 ㎡)=4,080.54 ㎡>法定建築面積 1,969.50 ㎡*70%*2=2,757.3 ㎡…OK!，且管委會空間配置位於四層…位於商業使用連續樓層之上 OK!	P.10-1~10-2、10-25、10-35
	(2)△F5-3(供人行走之地道路或騎樓之獎勵容積)，(1)請扣除基地內通路、車道及其出入口、迴車道及迎賓車道等穿越人行道部分，並於住戶規約中載明無條件供公眾使用；(2)請載明將人行步道補足 8 公尺並與道路順平，並	(1)△F5-3 已扣除前列部分計算人行步道獎勵面積，並載明於規約無條件供公眾使用。 (2)設計已補足 8 公尺並與道路順平之退縮，並載明於規約無	(1)P.10-4、10-6、附錄三-1 (2)P.10-4、

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	檢討部分人行步道是否確實可供眾使用且符合審議原則之規定並補充；(3)請加註人行步道供不特定公眾使用，且不得設置屋、雨遮，圍離等其他障礙物；(4)車道出入口緩衝空間通道，主要出入口未標示尺寸	條件供公眾使用。 (3)遵照辦理，已於住戶管理規約補充說明。 (4)已補標示相關尺寸。	10-6、11-15 (3)P.附錄三-1 (4)P.10-4
	(3)△F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)，(1)請詳列總產權面積(建築單元+車位)計算方式(3)2F 以上均價(730,628 元)事業報告書與估價書(739,940 元)不同，請釐清相關費用之計算。	(1)已列出房屋及車位產權面積，共計 58,898.00 ㎡。 (2)本次修正後 2F 以上均價為 762,103 元/坪，與估價報告書一致。	P.10-3
	2.建築規劃設計部分 (1)基地內是否有受保護之樹木，請補充網站說明或函文。	本案更新單元範圍內無樹木，僅有盆栽，故無涉及受保護樹木，並檢附文化局受保護樹木查詢網頁。	P.5-15、11-21
	(2)圖 10-16、17、18 請標示使用組別，另各樓層面積請詳列計算式	各樓層之使用類別及樓層面積計算已列於各層平面圖。	P.10-20~10-32
	(3)表 10-14 建築面積討表工程造價以鋼骨計算與 15-1 頁建費用以鋼骨鋼筋計算不同，請釐清。	本案預計興建地上 24 層、地下 5 層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，已修正為一致。	P.10-19、15-1
	(4) 10-20 頁地下層設計部分請檢討是否與 6-4 頁捷運線建範圍重疊。	本案未有與捷運限建範圍重疊區域。	P.6-4
	(5)10-19 頁建築面積檢討表各樓層面積與 10-24 頁~10-28 頁圖面樓層面積不符，請釐清。	已重新調整面積內容	P.10-19~10-32
	(6)第 10 章請補充各向立面及剖面圖。	已補充各向立面及剖面圖	P.10-33~10-34
	(7) 11-1 頁請補充說明座落方位。	已標註基地座落方位。	P.11-1
	(8)第 11 章請補充商業招牌及空調主機位置模擬圖、夜間照明、無障礙空間規劃、鋪面計畫等圖說。	已標示商業招牌及空調主機位置模擬圖、夜間照明、無障礙空間規劃、鋪面計畫等圖說。	P.11-9、11-14、11-15、11-18
	(9) 12-2 頁防災計畫圖面示意圖植栽設計是否響救災範圍，請釐清。	已於防災計畫圖面標示救災範圍。	P.12-2
	3.財務計畫部分 (1)表 10-14 法定工程造價(814,820,541 元)與表 15-4(799,429,075 元)不符，請釐清。	經檢視法定工程造價為 689,369,007 元，表 15-4 與表 10-14 已修正一致。	P.10-19、15-3
	(2)表 15-1 請補充「財務計畫內容應以事業計畫及權利變換計畫內容為準」之說明。	遵照辦理，已新增相關文字備註。	P.15-1
	(3)15-1 頁物價指數調整部分之基準日請依 104 年 1 月版本計算營建費用。	遵照辦理，已依 104 年 1 月之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準」規定之物價指數調整基準日（103 年 4 月）調整計算營建費用。	P.15-1
	(4)15-3 頁建築規劃設計、建築相關規費、公寓大廈管理基金之計算法定工程造價數值有誤，請釐清。	經檢視法定工程造價為 689,369,007 元，已配合修正建築規劃設計、建築相關規費及公寓大廈管理基金。	P.15-3
	(5)15-3 頁鄰房鑑定費請補充鑑定範圍圖。	已檢附鑑定範圍圖與戶數說明於附錄。	P.附錄五-1~2
	(6)請補充都市更新規劃費環境影響評估交通響評估之合約。	1.環境影響評估費用刪除：依據 109 年 8 月 18 日「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估；本案建築物高度為 81.82 公尺，無需辦理環境影響評估作業。另本案於 111 年 9 月 5 日以威市更字第 111030501 號函詢臺北市政府環境保護局本案是否應實施環境影響評估，臺北市政府環境保護局於 111 年 9 月 14 日以北市環綜	P.附錄五-8~9、附錄八-4~5

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		字第 1113006187 號函覆依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 26 條規定，本案未達法定開發規模，無須實施環境影響評估。 2.交通影響評估費用：已檢附相關合約影本至附錄，並依實際合約金額 500,000 元提列。	
	(7)人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均超過提列上限，請實施者自行考量酌降。	本案依規定未提列營建工程管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務；以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定人事行政管理費以 5%提列。 風險管理費為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔等所應獲取對應之報酬，實施者於前期不僅須代墊資金、管理及整合等費用，計畫核定後亦必須承擔拆除爭議及未來市場銷售變動等對成本償付產生不可預期性之風險，故本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及容積移轉費用等合計之 13.25%計列。 銷售管理費為實施者(或共同投資人)銷售更新後取得之折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售等成本費用)；未來於權利變換階段此部分僅針對實施者(或共同投資人)分回之房地部分銷售管理費以 6%提列。	P.15-5
	4.人民陳情部分 歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應，說明相關溝通協調處理情形。	遵照辦理，已檢附歷次陳情人陳情意見回應綜理表。	P.綜-16
	5.其他 (1)審議資料表未註記駁回時間、填表日期未填、申請單位(實施者)須附相關證明文件。	經檢視已補充駁回時間及填寫填表日期，另實施者證明文件已檢附至附錄一。	P.Ⅴ、附錄六-1~2
	(2)附錄七請檢附公辦公聽會發言要點無須放自辦公聽會，請刪除。	遵照辦理，已刪除附錄七、公聽會公告張貼與會議照片(自辦公聽會章節，並於附錄九檢附公辦公聽會發言要點。	P.附錄九 3~4
	(3) 1-1 頁法令依據請補充都市更新條例第 10 條。	已於法令依據補充都市更新條例第 10 條。	P.1-1
	(4) 2-2 頁更新單元示意圖未標示公共設施名稱及底圖模糊，請修正。	更新單元示意圖已標示公共設施名稱，並抽換底圖。	P.2-2
	(5) 5-10 頁合法建築物門牌坐落位置圖未說明現況樓層及使用現況，請修正。	已補充說明現況樓層及使用現況。	P.5-11
	(6) 5-12 頁請補充說明有無其他土地改良物。	本案有其他土地改良物，已補充說明其他土地改良物之情形。	P.5-11
	(7) 5-21 頁更新單元交通系統圖缺紅黃線、路邊停車說明。	已補充更新單元周邊停車空間與禁停紅、黃線系統示意圖。	P.5-23
	(8) 6-2 頁無整體規劃構想說明，請補充。	已補充整體規劃構想相關文字說明。	P.6-2
	(9) 9-1 頁請敘明本案「原建成區公所廳舍」文資審議辦理進度。	遵照辦理，已敘明本案「原建成區公所廳舍」文資審議辦理進度，於 111 年 5 月 3 日臺北市政府文化局以北市文化文資字第 1113043308 號修復及再利用計畫審查通過。	P.9-18、附錄八-1
	(10) 9-17 頁請補充本案「原建成區公所廳舍」更新後各項建物模擬圖。	已補充修復後外觀模擬圖。	P. 9-14~9-15
	(11)本案更新後汽車停車位達 250 位(大於 150 位)，請依規定檢附交通影響評估報告書。	遵照辦理，本次合併提送交通影響評估報告。	交通影響評估報告書

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
	(12)10-4 頁建築興建計畫請補充建築師檢討有無符合建築法第 44 條臺北市畸零地使用規則及臺北市土使用分區管制自治條例等規定。	本案確符合畸零地使用規則。	P.10-38
	(13) 10-5 頁空間使用規劃項目引用 103 年與預計容納人口表引用 104 年度不同，請釐清。	經檢視文字敘述「103 年度」為誤植，應為「104 年度」大同區之戶量為 2.54 人/戶。	P.10-5
	(14) 10-7 頁綠建築解說手冊 2012 年版請更換為 2015 年版。	已修正為 2015 年版。	P.10-7~10-18
	(15) 13-1 頁公共設施費用文字說明有誤，請修正。	經檢視已配合修正公共設施費用文字說明，更新單元內”市府段二小段”504 建號為歷史建築物「原建成區公所廳舍」。	P.13-1
	(16) 14-2 頁請敘明有無其他土地改良物及占有他人土地之舊違章之補償及安置	本案有其他土地改良物，無占有他人土地之舊違章，並已補充說明其他土地改良物及占有他人土地之舊違章之情形。	P.14-9~14-11
	(17) 14-5 頁拆遷補償費應以實際發放拆遷補償金額(140,433,599 元)提列。	依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」財務計畫與權利變換費用項目，實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，故本案提列之拆遷補償費未扣除拆除費用。	P.14-5、15-4
	(18) 18-1 頁實施進度請依現況調整。	遵照辦理，已依現況進度調整。	P.18-1
	(19)表 15-2 與表 10-14 各樓層面積不一致，請釐清。	經檢視樓地板面積為 39,302.68 ㎡，表 15-2 與表 10-14 已修正一致。	P.10-19、15-2
會議結論	1.本案尚有所有權人未表達意願，請實施者加強溝通協調作成紀錄，併送審議會審議。	遵照辦理，實施者會持續與尚未同意參與更新之所有權人溝通協調，並補充未同意戶協調紀錄；另本案已於 111 年 9 月 8 日召開範圍內地主說明會，與地主說明本案目前建築規劃及相關時程進度。	附錄十一
	2.更新容積獎勵部分 (1)△F5-1 請加強檢討說明建築物與周邊環境(含歷史建築)之調和性及對周邊友善環境貢獻。	1.更新單元範圍完整性：本更新單元範圍完整、形狀方整，於申請劃定更新單元範圍前，已與東南側鄰地充分溝通及協調其參與更新之意願(於 101 年 7 月 4 日、102 年 11 月 14 日辦理自辦及公辦鄰地協調會)；惟經協調後鄰地之參與意願低於本更新單元，故未將鄰地納入本更新單元範圍；且自行劃定更新單元業於 104 年 4 月 30 日公告，土地面積為 3,030 ㎡，東側緊鄰 40M 承德路一段，西側鄰地為都更案(擬訂臺北市大同區市府段二小段 83 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案)。其餘符合「臺北市土地使用分區自治條例」最小寬深度之基地條件，又本範圍符合「臺北市都市更新自治條例」第 14 條規定，不會造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元。 2.都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻原則： (1)本案基地屬第三種商業區，內依循原有都市活動及功能延續，保留沿街店面設置，並留設商業空間使用至三層。 (2)考量周圍交通系統，基地北側及南側臨 6 公尺計畫道路，退縮 2 公尺補足 8 公尺與道路順平後再退縮 4 公尺無遮簷人行步道，且妥善規劃車行及人行動線，降低交通影響衝	P.10-1~10-2、10-25、10-35

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		擊。 (3)規劃設計內容加強都市防災機能，並考量永續節能減碳。 (4)延續基地內歷史建物量體，造型設計保留其立面語彙，設計上創造舊有文化與新建建物的對話。 3.推動無障礙空間原則：本案之商用及住宅規劃設計皆考慮無障礙空間需求設置，並按「建築物無障礙設施設計規範」檢討，提供無障礙之通路及動線，使環境符合安全與舒適之原則。 4.考慮基地環境現行商業強度多為一至二層小型商業店面使用，樓上層多為小型辦公場所，故本案規劃一層以一般零售業為主，二、三樓均為一般事務所使用，依據「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」第二項建築設計第 10 點檢討，本案商業使用用途樓層為一至三層(OK!)，容積樓地板面積計算=1F 一般零售業(1,195.68 ㎡)+2F 一般事務所(1,329.13)+3F(1,555.73 ㎡)=4,080.54 ㎡>法定建築面積 1,969.50 ㎡*70%*2=2,757.3 ㎡…OK!，且管委會空間配置位於四層…位於商業使用連續樓層之上 OK!	
	(2)△F5-3 請補充人行步道樹穴順平之剖面圖。	已補充人行步道樹穴剖面圖。	P.11-16
	3.建築設計部分 (1)本案歷史建築請配合文化局相關審查意見修正辦理。	已於 111 年 5 月 3 日臺北市政府文化局以北市文化文資字第 1113043308 號修復及再利用計畫審查通過。	P.9-18、附錄八-1
	(2)空調主機、廣告招牌及二樓以上室外機請併建築物立面整體規劃檢討，並補充圖示。	空調主機及廣告招牌已整併立面整體規劃。	P.11-18
	(3)屋頂喬木植栽請補充說明樹種，依審議會通案原則不得設置大喬木。	依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，屋頂層植栽規劃僅設置小喬木。	P.11-13
	(4)建築設計圖請依建築相關法令規定檢討修正。	建築圖已依建管相關法令規定檢討。	P.10-19~10-32
	4.財務計畫部分 請實施者依幹事意見討修正，相關管理費請自行檢討酌降。	本案依規定未提列營建工程管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務；以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定人事行政管理費以 5%提列。 風險管理費為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔等所應獲取對應之報酬，實施者於前期不僅須代墊資金、管理及整合等費用，計畫核定後亦必須承擔拆除爭議及未來市場銷售變動等對成本償付產生不可預期性之風險，故本案以工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及容積移轉費用等合計之 13.25%計列。 銷售管理費為實施者(或共同投資人)銷售更新後取得之折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售等成本費用)；未來	P.15-5

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		於權利變換階段此部分僅針對實施者(或共同投資人)分回之房地部分銷售管理費以6%提列。	
	5.估價報告部分 修正係數及均價未能反映建築物造價之相關意見請檢討修正，比較標的有不合宜部分請更換，其餘依地政局幹事意見修正。	已依委員意見檢討修正或更換比較標的。	--
	6.請實施者儘速辦理本案都市設計、環境影響評估、歷史建物文資及交通影響評估等之審查。	1.都市設計審議：依111年8月3日臺北市政府都市發展局以北市都設字第1113038823號函示其「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」之第三條第14款規定其權責單位非由都發局認定，又依111年7月7日臺北市政府文化局以北市文化文資字第1113017233號函亦認定本案基地之權責單位非文化局所決，並經建築師依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第三條規定檢討(詳附錄八-3)，本案未符合審議規則之適用範圍。 2.環境影響評估：依據109年8月18日「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定，高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估；本案建築物高度為81.82公尺，無需辦理環境影響評估作業。另本案於111年9月5日以威市更字第111030501號函詢臺北市政府環境保護局本案是否應實施環境影響評估，臺北市政府環境保護局於111年9月14日以北市環綜字第1113006187號函覆依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第26條規定，本案未達法定開發規模，無須實施環境影響評估。 3.歷史建物文資：本案歷史建物「原建成區公所廳舍」修復及再利用計畫已於111年5月3日經臺北市政府文化局以北市文化文資字第1113043308號函審查通過。 4.交通影響評估：將與本次幹事會複審版計畫書圖一併掛件至都市更新處審查。	附錄八
	7.本案於都市設計委員審議通過並接獲會議紀錄後45日內，檢送修正後計畫相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請幹事複審。	本案於104年11月10日報核後由王承熹建築師事務所以範圍內有歷史建物為由至臺北市政府都市發展局申請都市設計及土地使用開發許可審議，惟審議過程中其中補正事項為需先進行歷史建物文資審查後再辦理後續，因文資審查時程過久未依期限辦理補正而駁回申請。 本案歷史建物「原建成區公所廳舍」修復及再利用計畫已於111年5月3日經臺北市政府文化局以北市文化文資字第1113043308號函審查通過。 續前，本案於111年6月10日申請都市設計及土地使用開發許可審議，依臺北市政府都市發展局111年6月21日北市都授新字第1116014747號函，(略以)：「請貴公司釐清本案送審依據後，始得據以辦理後續。」，後依111年8月3日臺北	附錄八

發言單位	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
		市政府都市發展局以北市都設字第 1113038823 號函示其「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」之第三條第 14 款規定其權責單位非由都發局認定，又依 111 年 7 月 7 日臺北市政府文化局以北市文化文資字第 1113017233 號函亦認定本案基地之權責單位非文化局所決，並經向度聯合建築師事務所建築師依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第三條規定檢討(詳附錄八-3)，本案未符合審議規則之適用範圍。 另依臺北市政府都市發展局 111 年 6 月 22 日北市都授新字第 1116014747 號函說明三，限期於 111 年 7 月 24 日前說明延宕原因並檢送相關計畫書辦理後續程序，實施者於 111 年 6 月 30 日以威市更字第 1110630001 號函覆說明延宕原因，並於 111 年 7 月 22 日檢送幹事會複審版計畫書圖申請審議。	

人民陳情意見綜理回應表

「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」人民陳情意見綜理回應表

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形
李鴻霞 107年8月10日 陳情書	柯市長： 您好！ 得知市長今日來到建泰里，由於此處皆為老舊社區，市府也力推都更，我們於105年8月申請都更至今尚未有更進一步的消息，可否煩請市長代為審查此案件，加快審核速度，謝謝！ 預祝柯市長連任成功。	本案於106年6月14日召開幹事會議，106年7月12日都市發展局檢送幹事會會議紀錄，後於106年7月28日都市發展局檢送幹事會更正會議紀錄，依前開會議結論第7點：「本案於都市設計委員審議通過並接獲會議紀錄後45日內，檢送修正後計畫相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請幹事複審。」，於都市設計審議過程中，需說明本案歷史建物「原建成區公所廳舍」相關文資審查進度，故於108年8月12日至文化局申請監測保護計畫審查，108年9月26日召開審查會議，後於108年10月17日文化局檢送審查會議紀錄，依前開會議紀錄委員及文化局意見，應依文資法提送「修復及再利用計畫」，故於110年5月11日重新檢送歷史建物「原建成區公所廳舍」修復及再利用計畫至文化局審查，並於111年5月3日審查通過。 本案於111年6月10日申請都市設計及土地使用開發許可審議，依臺北市政府都市發展局111年6月21日北市都授新字第1116014747號函，(略以)：「請貴公司釐清本案送審依據後，始得據以辦理後續。」，實施者刻正與相關單位釐清前述事項。另依臺北市政府都市發展局111年6月22日北市都授新字第1116014747號函說明三，限期於111年7月24日前說明延宕原因並檢送相關計畫書辦理後續程序，實施者於111年6月30日以威市更字第1110630001號函覆說明延宕原因，並於111年7月22日檢送幹事會複審版計畫書圖申請審議。
陳宜卉 111年5月19日 111年5月20日 陳情書	本人是居住在台北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都更案的住戶，最近有去參加這個都更案在111年1月7日召開的有關歷史建築原建成區公所廳舍修復及再利用計畫的區里民眾說明會，剛好有機會回頭去看以前設計的建築圖面，因為時空背景不同而且本人最近也有接觸到一些新推出的建案，覺得設計有些地方需要改進，希望政府可以提供協助幫我們加強反映給都更案的建設公司。 首先是房屋的坪數部分，感覺設計的大小不是很好使用，並不是我想要的，希望實施者可以根據我們地主需要的坪數進行規劃調整，且有關建築物外觀部分，整體看起來太像辦公大樓，並沒有住家的感覺，希望風格色調可以改一下，讓我們可以回到一個溫暖的家。另外，辦公室與住宅動線交錯在一起，人員進出混雜，會影響住戶安全，只是用門禁管制好像太薄弱，希望能有各自獨立動線，保障住戶居住安全，這部分應該要事先考量、超前部署。還有這邊小巷子內的商業行為不強，應該不需要做到二樓，還不如改成辦公室，也比較安靜，好有個緩衝，未來的品質價格也會好些。希望政府可以幫我們反映一下，讓這個未來要住一輩子的房子更能符合我們的需求，感謝。	本案建築設計將參酌地主意見進行修正，已配合調整坪數、外觀、動線、商店使用樓層及辦公空間。

公辦公聽會發言要點回應綜理表

「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會發言要點回應綜理表

開會時間：中華民國 105 年 9 月 8 日（星期四）下午 2 時 30 分整

開會地點：臺北市大同區延平區民活動中心（臺北市大同區路保安街 47 之 1 號 3 樓）

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署北區分署（書面意見）	1.本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 25.94%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本案基地面積 3,030 ㎡，私有土地及建築物所有權人 69 人，產權複雜，開發及整合不易；本案擬申請都市更新容積獎勵 25.94%，以期能滿足地主需求，達成更新改建共識，早日完成更新改建作業，進而改善地區環境品質及消防救災機能；惟都市更新容積獎勵仍應以臺北市政府審議核准內容為準。	--
	2.本案共同負擔比例達 40.07%，請實施者就財務中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	本案基地面積 3,030 ㎡，私有土地及建築物所有權人 69 人，產權複雜，目前土地面積同意比例達 8 成實屬不易，考量後續市場變動及整合風險等因素，乃依臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，提列相關費用，後續仍應以臺北市政府審議核准內容為準。	--
	3.本案國有土地比例達 14.16% ，因國有地參與都更對實施者而言，風險及人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。	因實施者需委由代銷公司銷售因折價抵付而取得的房屋及車位，以銷售後所得抵付參與本案所支付成本，包含興建過程當中的各種費用，故委託代銷公司所產生之費用依法可列入共同負擔成本項目。另將調降之銷售管理費與風險管理費換算屬於國有土地權值併入權利變換之應分配權利價值內，似不符權利變換原則；本案將於權利變換階段確實檢討，以符合理性與維護全民及公產權益。	--
	4.本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得負擔信託費用，請實施者依國有土地更新前權值比例計算負擔之信託費用，並將該金額併入本署權利變換應分配權利價值，以維護全民及公產權益。	本案僅提列私有土地信託費用，未將國有土地納入信託範圍。	--
	5.依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。	本案已依臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算營業稅，並納入權利變換共同負擔之提列項目。	--
	6.依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地面積共計 429 平方公	敬悉。	--

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	尺，占更新單元總面積比例為 14.16%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有，並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請儘速循撥用程序向本署申請辦理國有土地撥用。		
	7.副本抄送臺北市政府警察局，依處理原則第 6 點規定略以，都市更新單元範圍內之國有公用土地用途廢止者：應依有財產法第 33 條及第 35 條規定變更為非公用財產移交本署接管。國有公用土地用途未廢止，管理機關確有參與都市更新分配公用房地需要者：應敘明理由及需用樓地板面積，報經其主管機關核明屬實，並徵得本署同意後，依都市更新條例規定參與都市更新，按應有之權利價值選擇分配更新後之房地。爰本案範圍內貴局經管之同小段 62 地號國有土地請依上述原則規定辦理。	敬悉。	--
主持人 王正工瑞婷 (顏邦睿代)	1.本案法定容積率，請依照土管第 25 條規定檢討。	遵照辦理，本案法定容積率已依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 25 條規定檢討。	--
	2.本案派出所整維費用將近 4 千萬，重建區段以權利變換方式實施，而權利變換之實施方式是以折價抵付處理，惟整維區段無辦法以房地折抵，整維支出該如何處理；且將整維費用納入共同負擔，營建費用約 22 億對派出所是否公平，後續請與都市更新處討論。	遵照辦理，有關派出所整維費用之處理方式將與都市更新處討論後修正。	--
	3.有關容獎申請部分，後續請與都市更新處說明容獎計算基準方式。	遵照辦理，有關容獎申請部分將與都市更新處進行討論後修正。	--
學者專家 脫委員宗華	1.本案因有建成派出所加入，容積率才達到 560%，建築師及實施者將來這部分在權利變換時怎麼處理，應該預為因應。	遵照辦理，本案將依據「都市更新權利變換實施辦法」相關規定處理。	--
	2.本案商業使用比例，照現在規劃方式是不可能拿到那麼多獎勵，建議實施者先預為因應。	遵照辦理，本案將檢討商業使用比例並預為因應。	--
	3.基地南北兩側植栽，已退縮成 8 公尺，但在消防救災時，植栽是否影響消防救災，需再調整。	遵照辦理，本案將請建築師檢討基地南北兩側植栽之配置，以避免影響消防救災。	--
	4.本案基地東南側鄰地是否有加入之意願，請實施者預先瞭解或溝通。	實施者於劃定階段已與本基地東南側鄰地所有權人溝通協調多次，惟東南側鄰地所有權人並無參與更新之意願。	--
會議結論	本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫案內參考，另各位民眾如還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，後續將納入都市更新及爭議處理審議會審議參考。	遵照辦理，本案已將本次公聽會紀錄納入計畫書。	--

公有土地及建物管理機關意見回應綜理表

「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」公有土地及建物管理機關意見回應綜理表

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署北區分署(105.1.11 台財產北改字第 10400389080 號函)	1.請實施者將本署經管國有土地處理方式於事業計畫適當章節載明如下：本案都市更新採權利變換方式實施，更新單元範圍內本署經管國有土地面積為 164 平方公尺，占更新單元總面積 3,030 平方公尺之比例為 5.41%，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，惟於繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。	遵照辦理，已將國有土地處理方式完整登載於事業計畫書「貳拾、其他應加表明之事項」。	P.20-1
	2.本案都市更新容積獎勵（不含容積移轉）達 25.94%，以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。	1.本案基地面積 3,030 ㎡，私有土地及建築物所有權人 69 人，產權複雜，開發及整合不易；本案擬申請都市更新容積獎勵 25.94%，以期能滿足地主需求，達成更新改建共識，早日完成更新改建作業，進而改善地區環境品質及消防救災機能；惟都市更新容積獎勵仍應以臺北市政府審議核准內容為準。 2.本案之消防救難設備皆符合消防救災相關規定，且轄區消防救難設備應可足夠應付本案容積獎勵後之建築量體。	--
	3.本案共同負擔比例達 40.07%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	本案基地面積 3,030 ㎡，私有土地及建築物所有權人 69 人，產權複雜，開發及整合不易，目前土地面積同意比例達 8 成實屬不易，考量後續市場變動及整合風險等因素，乃依臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，提列相關費用，後續仍應以臺北市政府審議核准內容為準。	--
	4.本案國有土地比例達 14.16%，請實施者就銷售管理費及風險管理費等，按國有土地權值比例調降，並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，事實上國有地參與都更對實施者而言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請依上述方式調降之，以維護國產及全民權益。	因實施者需委由代銷公司銷售因折價抵付而取得的房屋及車位，以銷售後所得抵付參與本案所支付成本，包含興建過程當中的各種費用，故委託代銷公司所產生之費用依法可列入共同負擔成本項目。另將調降之銷售管理費與風險管理費換算屬於國有土地權值併入權利變換之應分配權利價值內，似不符權利變換原則；本案將於權利變換階段確實檢討，以符合理性與維護全民及公產權益。	--
	5.請實施者將土地所有權人應負擔之營業稅，納入權利變換共同負擔之提列項目，由土地所有權人共同負擔。	本案已依臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算營業稅，並納入權利變換共同負擔之提列項目。	--
	6.本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目。	本案僅提列私有土地信託費用，未將國有土地納入信託範圍。	--

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
臺北市政府警察局(105.1.8北市警後字第10441228100號函)	旨揭更新案涉及本局經管部分為大同區市府段二小段62地號國有土地1筆，現供大同分局建成派出所辦公廳舍（門牌：大同區承德路1段80號）使用，本府文化局業於103年11月12日公告登錄該建物（原建成區公所廳舍）為臺北市歷史建築。	敬悉。	--
臺北市政府財政局(105.1.5北市財開字第10431615400號函)	查本案更新單元範圍內無本局經管之市有土地，僅包含本府警察局（以下簡稱警察局）經管同小段62地號國有土地及同小段504建號市有建物。爰有關案內市有建築物是否同意參與旨揭都市更新案，或有排除前開規定之使用計畫，或考量擔任實施者實施都市更新事業一節，本局尊重管理機關警察局意見。	敬悉。	--

臺北市歷史建築主管機關意見回應綜理表

「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」臺北市歷史建築主管機關意見回應綜理表

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
臺北市政府文化局(105.1.12北市文化文資字第10432279300號函)	1.旨揭都市更新案申請範圍涉及本市歷史建築「原建成區公所廳舍」(大同區承德路1段80號)，請申請單位復續另送「原建成區公所廳舍」細部設計書圖予本局進行審查。	遵照辦理，本案後續將提送「原建成區公所廳會」細部設計書圖至文化局進行審查。	--
	2.為利歷史建築修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，於適用建築、消防相關法令有困難時，基於該文化資產保存目標與基地環境致災風險分析，可依文化資產保存法第22條及古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法，提出因應計畫送本局審查。	敬悉。	--

公聽會紀錄回應綜理表

「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 104 年 8 月 29 日（星期六）上午十時整
開會地點：臺北市大同區寧夏路 35 號（臺北市蓬萊國小綜合大樓 2 樓視聽教室）

發表人	發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
國立臺北大學古典文獻與民俗藝術研究所曾教授漢珍	1.本案大廳入口目前規劃位於南側，建議考慮大廳入口與建成派出所及承德路相互關係。	敬悉。	--
	2.地下室一樓是否有設置垃圾車停車空間。	本案已於地下一層規劃垃圾車停車空間。	--
國立臺北科技大學建築系宋教授立垚	1.本案係位於商業區，按照規定樓下需設置店鋪、辦公室，樓上才可設置住宅，建議在出入及活動路線須做區隔避免相互干擾。	謝謝指導，本案建築師已考量商業及住宅使用之動線區隔，以盡量避免相互干擾。	
	2.在綠建築方面，商業區法定空地較少，建議再加強地面綠化面積及屋頂綠化。	本案已於地面層及屋頂層加強植栽綠化作業。	
大同區建泰里陳里長鵬程	這個都更案是個機會，希望大家可以盡量與尚未同意住戶溝通，來促成這個都更案。	敬悉。	--
所有權人張敏昌先生	1.目前本案都更事業計畫同意比是多少？	目前本案都更事業計畫同意比大約為 68%。	--
	2.建成派出所的土地的產權是國有財產署，使用單位是建成派出所，設計單位是否有跟國有財產署及建成派出所接洽，詢問他們的需求。	未來事業計畫送件後，國有財產署及建成派出所將會提出他們的需求及意見，不僅這兩個單位會提出意見，甚至於幹事會還有財政局等其他單位均會對公有土地之空間及利用表示意見。	--
所有權人李俊賢先生	本人絕對贊成都市更新，希望各位鄉親可以讓本案先送件，保留我們的權益。	敬悉。	--
所有權人鄭卉婷小姐	三樓 2 棟中間的平台，未來如何規劃？	三樓 2 棟中間的平台是公共空間，未來實際建築設計仍將視相關審查單位最後審查核定為準。	
臺北市都市更新處代表林婷綺小姐	簡報裡面有臺北市都市更新處的聯絡電話，若地主鄉親有其他法規方面的問題，歡迎撥打聯絡電話，臺北市都市更新將有專人為您們解答。	敬悉。	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於臺北市大同區太原路 133 巷、承德路一段、太原路 115 巷及太原路所圍街廓內之東側，緊鄰之承德路為大同區與中正區、士林區聯絡之重要幹道；大同區為臺北市最早開發之區域，近年來地區快速發展，市區景觀逐漸蛻變出新風貌。相較於周邊地區，本更新單元內建築物老舊、環境品質低落，形成強烈對比，不符地區應有之環境品質水準。

為促進本基地有計畫之再開發利用，改善居住環境，並增進公共利益，爰依都市更新條例等相關規定，申請自行劃定更新單元，擬訂都市更新計畫，以加速當地都市更新事業之實施。

本案業經臺北市政府於民國 104 年 3 月 30 日以府都新字第 10232495400 號函核准劃定為更新單元(案名：臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地為更新單元；請參見附錄二所示)，因更新單元內土地及合法建築物所有權人同意參與更新比例已達 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 22 條規定，故依據 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 19 條規定，於 104 年 8 月 29 日舉辦都市更新事業計畫案公聽會，並擬具都市更新事業計畫連同公聽會紀錄向臺北市政府申請核准實施更新。

二、法令依據

依據「都市更新條例」第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 11 條、第 19 條及第 22 條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元座落於臺北市大同區太原路以東、承德路一段以西、太原路133巷以南、太原路115巷以北所圍街廓範圍內；請參見圖2-1更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本更新單元業經臺北市政府於民國 104 年 3 月 30 日以府都新字第10232495400號函核准自行劃定「臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地為更新單元」。更新單元之地籍範圍包括大同區市府段二小段61-1、62、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、111、112、113、114、115、116、117、118-1、118-2及118-5地號等27筆土地，面積共計3,030.00平方公尺，與核准自行劃定更新單元範圍一致；更新單元內之建築物則包括大同區市府段二小段 80、98、123、133、217、486、500、504、508、643、644、645、646、651、669、670、671、672、673、674、680、681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、856、857、858、1104、1105、1106、1107、1108、1172、1515、1516、1517、1518、1519、1520、1521、1522、1523、1524、1525、1526、1527、1528、1529、1530、1531、1532、1533、1534、1535、1536、1537、1538、1539、1540、1541、1542、1543、1544、1545、1546、1547、1548、1549、1550、1551、1552、1553、1554、1555、1556、1681及2003等86筆建號，面積共計8,884.67平方公尺(其中同小段500建號拆除後並未辦理滅失，扣除該筆建號後，建築物面積共計8,714.99平方公尺)。請參見圖2-2更新單元地籍套繪圖及圖2-3更新單元地形套繪圖。

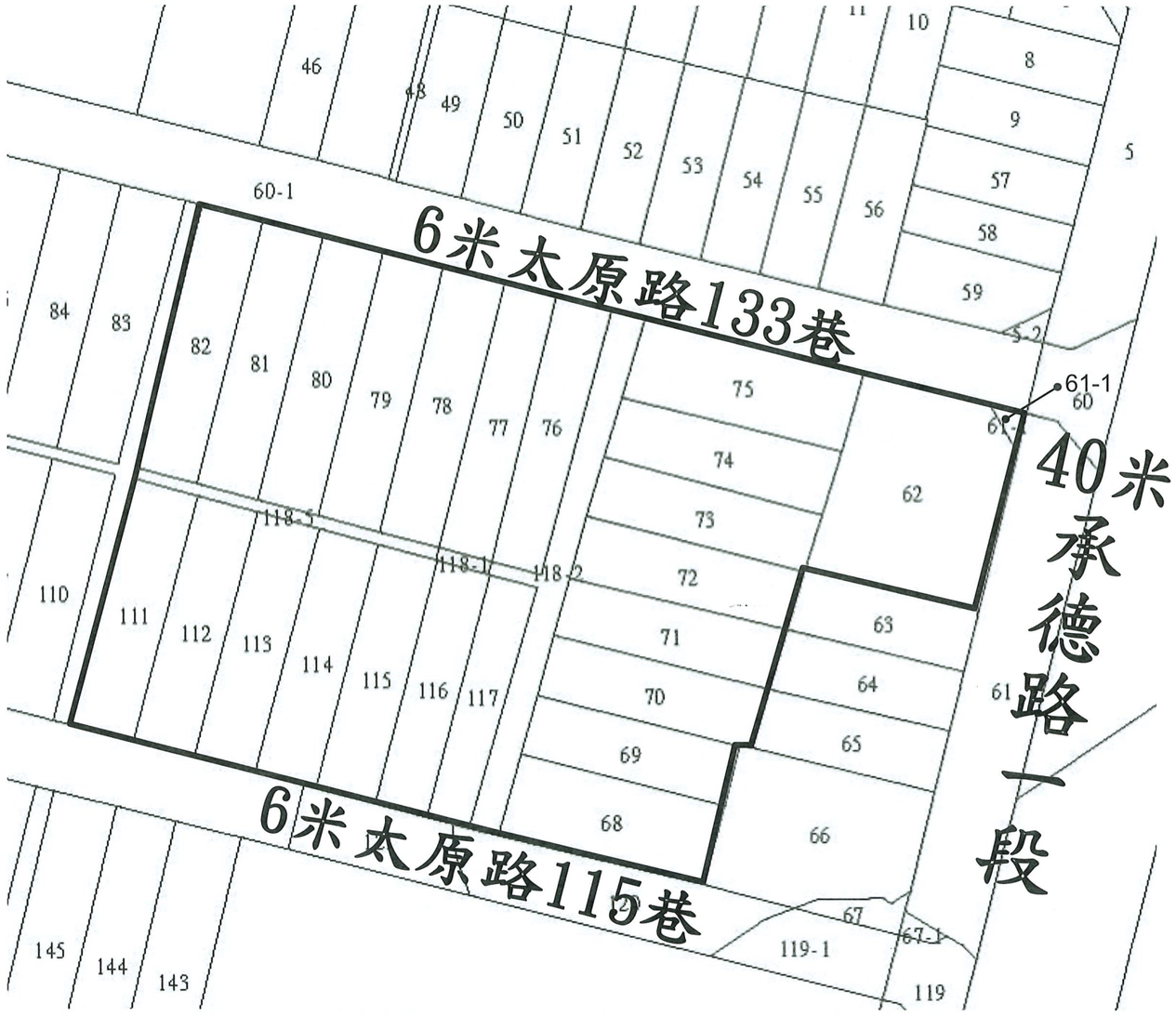


圖例及說明

：更新單元範圍　：250 公尺範圍線　：鄰近更新地區及自行劃定更新單元範圍

指北

圖 2-1　更新單元位置示意圖



圖例及說明	指北
：更新單元範圍 比例尺：1/500	N

圖 2-2　更新單元地籍套繪圖

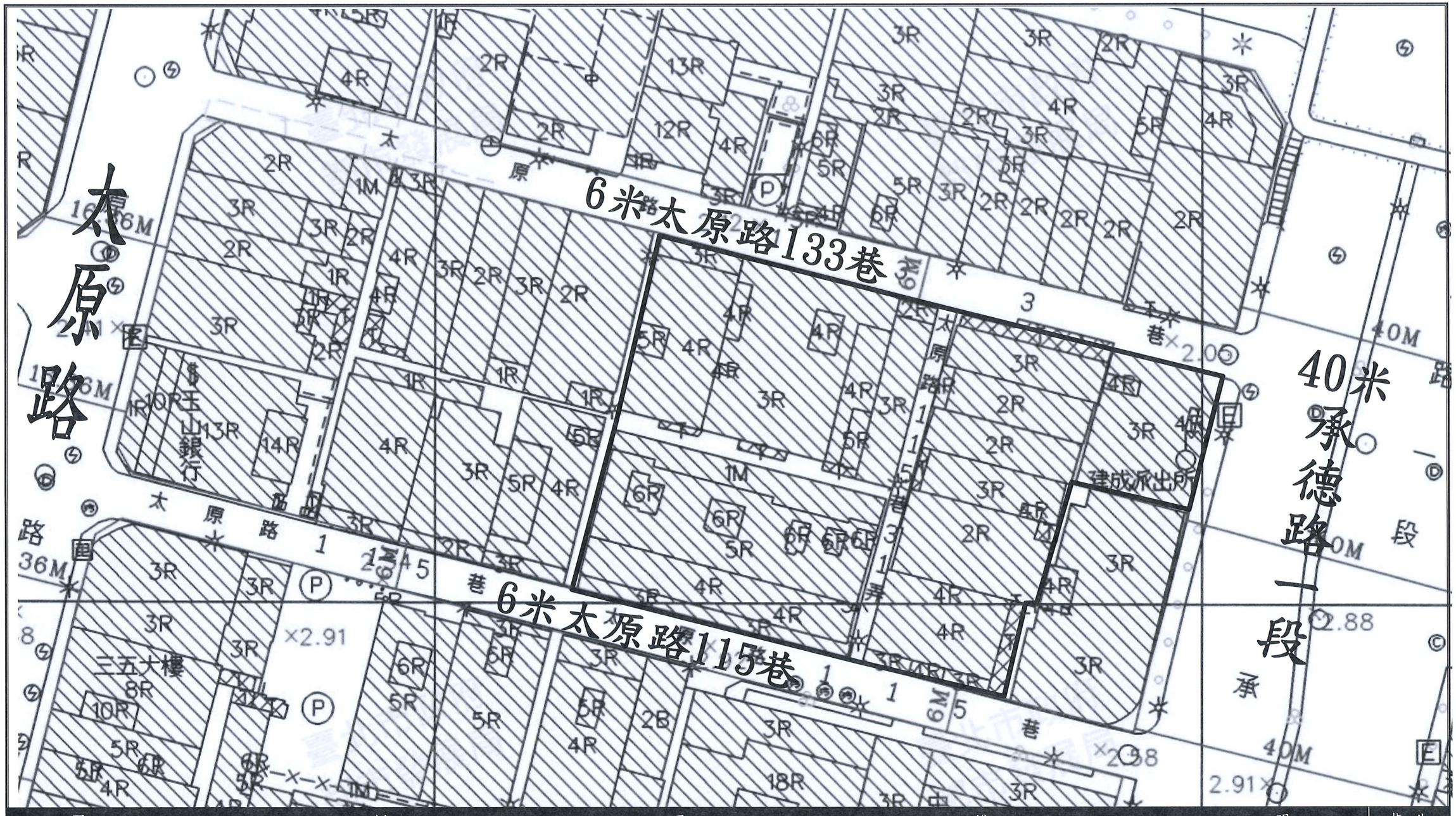


圖 2-3　更新單元地形套繪圖

參、實施者

本更新單元業於民國 104 年 3 月 30 日經臺北市政府以府都新字第 10232495400 號函審查核准審查通過(案名：臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地為更新單元)，經自劃更新單元申請人同意委託由威堡建設股份有限公司擔任本案實施者(事業計畫同意書及委託書詳附件冊)，且符合都市更新條例規定，都市更新事業機構以公司法設立之股份有限公司為限，實施者基本資料如下所述(證明影本詳附錄一、正本詳附件冊)：

- 公司名稱：威堡建設股份有限公司
- 代表人：李治明
- 統一編號：28843191
- 聯絡電話：(02)2393-1298
- 聯絡地址：臺北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號

肆、計畫目標

本更新單元範圍內主要為磚造、加強磚造及鋼筋混凝土造建築物，屋齡大部分已逾30年且未符合建築物耐震標準，由於建築物老舊且缺乏妥善維護，已影響地區環境景觀及居住品質。另外，更新單元南、北兩側巷道狹小，缺乏人行空間，且早期建築物缺乏停車空間，多數車輛隨意停靠巷弄，造成通行不便；在缺乏管理與維護之狀況下，對於現住戶之公共安全、衛生環境均影響甚鉅。有鑑於此，本計畫擬透過都市更新，以期達成如下計畫目標，進而展現都市更新之公共利益。

一、促進土地有效合理利用

(一)運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。

(二)拆除舊有建築物，配合更新住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要。

二、改善環境品質及市容景觀

(一)進行整體規劃配置，妥善設計建築物與開放空間，創造與周邊環境調和之建築使用。

(二)沿街(巷)面留設騎樓或人行步道，提供便利之徒步環境，增加居住休憩之活動空間，並降低建築物量體之壓迫感。

(三)新的現代化建築取代原有老舊建築物，透過造型及色彩設計改善都市景觀、美化市容。

(四)針對基地綠建築指標進行整體規劃，並儘可能達到綠建築規定之相關標準，以成為綠色、環保之新建築。

三、強化地區消防救災機能

(一)藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全疑慮，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，亦可避免居住危險性，創造健康舒適之居住環境。

(二)規劃優質人行空間，藉以提升居住與生活之環境品質，並可增加更新單元內災害防救之機能。

四、提升及展現更新公共利益

(一)規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。

(二)消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

五、妥善安排歷史建築維護工作，保存具備歷史、紀念價值建築物。

(一)保存及維護「原建成區公所廳舍」之歷史建築，為大同地區之歷史做見證。

(二)尊重「原建成區公所廳舍」之建築語彙及立面風格，形塑具地區特色之建築設計。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元座落於臺北市大同區市府段二小段 61-1、62、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、111、112、113、114、115、116、117、118-1、118-2 及 118-5 地號等 27 筆土地，面積共計 3,030.00 ㎡。其中公有土地面積 429.00 ㎡，管理機關分別為財政部國有財產署及臺北市政府警察局，其餘均為私有土地，面積為 2,601.00 ㎡，私有所權人共計 67 人。詳細地籍範圍請參見圖 2-2 更新單元地籍套繪圖；更新單元土地權屬清冊請參見表 5-1 所示。

表 5-1　更新單元土地權屬清冊表

序號	地號	面積(㎡)	所有權部				他項權利部					備註
			登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	61-1	6.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	6.00						申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
2	62	265.00	1	中華民國/臺北市政府警察局	1/1	265.00						
3	68	133.00	1	陳○田	1/1	133.00	1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○田	陳○田	
							2	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○田債務額比例全部	陳○田	
4	69	99.00	6	林○明	1/2	49.50	5	抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	林○明	林○明	
			10	林○錦	1/4	24.75	12	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林○錦債務額比例全部	林○錦	
			11	林○瑜	1/4	24.75	10	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林○瑜債務額比例全部	林○瑜	
5	70	107.00	2	林○健	1/1	107.00	2	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	林○健債務額比例全部	林○健	
6	71	105.00	1	李○村	1/2	52.50						
			2	李○楹	1/2	52.50						
7	72	106.00	3	曹○榔	1/4	26.50						
			4	蔡○連	1/4	26.50						
			5	李○○娜	2/4	53.00	5	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○○娜	李○○娜	
8	73	105.00	4	張○雄	1/9	11.67						
			5	張○昌	1/9	11.67						
			6	張○裕	1/9	11.67						
			7	林○○英	1/3	35.00						
			8	林○	1/12	8.75						
			9	林○	1/12	8.75						
			10	林○青	1/12	8.75						
			11	林○芸	1/12	8.75						
9	74	111.00	1	陳○竹	1/1	111.00						

序號	地號	面積(㎡)	所有權部				他項權利部					備註
			登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
10	75	143.00	2	李○卿	1/2	71.50						
			3	李○霞	1/2	71.50						
11	76	115.00	2	李○德	1/2	57.50	1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○湖	李○德、李○湖	
			3	李○俊	1/2	57.50	1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○湖	李○德、李○湖	
12	77	114.00	1	黃○綾	1/5	22.80	1	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	清松企業有限公司	鄭○香	
			2	賴○勝	1/5	22.80	10	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	賴○勝債務額比例全部	賴○勝	
							12	最高限額抵押權	池○娟	賴○勝、賴宇晴債務額比例全部	賴○勝	
							14	最高限額抵押權	張○昌	賴○勝債務額比例全部	賴○勝	
			3	賴○龍	1/5	22.80	11	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	賴○龍債務額比例全部	賴○龍	
			5	賴○仁	1/5	22.80	2	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○仁	賴○仁	
							3	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○仁	賴○仁	
							5	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○仁	賴○仁	
							6	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○仁	賴○仁	
			7	賴○鈞	1/5	22.80	9	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○鈞債務額比例全部	賴○鈞	
							13	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○鈞債務額比例全部	賴○鈞	
13	78	130.00	1	陳○圳	1/1	130.00						
14	79	134.00	2	江○菁	1/4	33.50	14	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	江○菁債務額比例全部	江○菁	
							16	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	江○菁債務額比例全部	江○菁	
			6	萬盈銅品有限公司	1/4	33.50						
			7	林○潭	1/4	33.50	15	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○潭債務額比例全部	林○潭	
			9	鄭○元	1/4	33.50	12	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	鄭○元	鄭○元	
							13	抵押權	鄭○森	鄭○元	鄭○元	
15	80	129.00	3	邱○輝	1/8	16.13						
			4	邱○銘	1/8	16.13						
			5	邱○杰	1/4	32.25						
			8	黃○明	1/4	32.25	11-1	抵押權	匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司	黃○明	黃○明	
			9	許○花	1/4	32.25	12-1	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	許○花	許○花	
16	81	129.00	3	黃○明	1/4	32.25						
			4	黃○○吟	1/4	32.25						

序號	地號	面積(㎡)	所有權部				他項權利部					備註
			登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
			6	林○宙	1/4	32.25						
			7	江○緞	1/4	32.25	13	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	江○緞	江○緞	
17	82	129.00	1	林○旺	2/4	64.50						
			2	林○清	1/4	32.25						
			5	林○儒	1/4	32.25						
18	111	128.00	2	劉○松	172/1000	22.02						
			3	政德文具有限公司	540/1000	69.12	7	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	政德文具有限公司	政德文具有限公司	
			4	余○美	121/1000	15.49						
			5	劉○進	167/1000	21.38	8	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○進	劉○進	
19	112	122.00	5	何○淵	2/6	40.67						
			7	何○儒	1/6	20.33						
			8	吳○芳	1/6	20.33	1	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	吳○芳	吳○芳	
			9	吳○鶯	1/6	20.33	2	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○鶯債務額比例全部	吳○鶯	
			11	李○在	1/6	20.33	5	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	李○在債務額比例全部	李○在	
20	113	121.00	2	李○嬌	1/6	20.17						
			3	李○憲	1/3	40.33	3	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○齡	李○振	
							4	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○玲	李○振	
							5	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○慧	李○振	
							6	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○憲債務額比例全部	李○憲	
							7	普通抵押權	顧○仁	李○憲債務額比例全部	李○憲	
			4	李○齡	1/6	20.17	3	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○齡	李○振	
							4	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○玲	李○振	
							5	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○慧	李○振	
			5	李○玲	1/6	20.17	3	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○齡	李○振	
							4	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○玲	李○振	
							5	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○慧	李○振	
			6	李○慧	1/6	20.17	3	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○齡	李○振	
							4	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○玲	李○振	
							5	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○慧	李○振	
21	114	121.00	8	許○雪	8/40	24.20	2	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	許○雪	許○雪	
			9	季○昇	2/10	24.20	3	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	季○昇	季○昇	
			10	鄭○香	8/40	24.20						
			11	鄭○霏	8/40	24.20						
			12	鄭○婷	8/40	24.20						

序號	地號	面積(㎡)	所有權部				他項權利部					備註
			登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
22	115	121.00	1	陳○桂	1/1	121.00						
23	116	105.00	2	陳○益	87/105	87.00	5	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	陳○益債務額比例全部	陳○益	
			6	陳○卉	18/105	18.00						
24	117	88.00	1	姜○祥	1/1	88.00	2	抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	姜○祥	姜○祥	
							3	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	姜○祥債務額比例全部	姜○祥	
25	118-1	6.00	1	黃○綾	1/5	1.20	1	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	清松企業有限公司	鄭○香	
			2	賴○勝	1/5	1.20	10	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	賴正勝債務額比例全部	賴○勝	
							12	最高限額抵押權	池○娟	賴○勝、賴○晴債務額比例全部	賴○勝	
							14	最高限額抵押權	張○昌	賴○勝債務額比例全部	賴○勝	
			3	賴○龍	1/5	1.20	11	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	賴○龍債務額比例全部	賴○龍	
			5	賴○仁	1/5	1.20	2	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○仁	賴○仁	
							3	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○仁	賴○仁	
							5	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○仁	賴○仁	
							6	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○仁	賴○仁	
			7	賴○鈞	1/5	1.20	9	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○鈞債務額比例全部	賴○鈞	
							13	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○鈞債務額比例全部	賴○鈞	
26	118-2	129.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	129.00						申請免繕發權利書狀：辦理書狀換給登記
27	118-5	29.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1/1	29.00						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
合計	27 筆	3,030.00		68 人		3,030.00						

資料來源：本計畫整理。

註：依 104 年 11 月 10 日謄本登記；持分面積皆為四捨五入計算至小數點第二位。

(二)合法建築物權屬

本更新單元內依建物登記謄本所載共 23 棟合法建築物，建號包括大同區市府段二小段 80、98、123、133、217、486、500、504、508、643、644、645、646、651、669、670、671、672、673、674、680、681、682、683、684、685、686、687、688、689、690、691、692、856、857、858、1104、1105、1106、1107、1108、1172、1515、1516、1517、1518、1519、1520、1521、1522、1523、1524、1525、1526、1527、1528、1529、1530、1531、1532、1533、1534、1535、1536、1537、1538、1539、1540、1541、1542、1543、1544、1545、1546、1547、1548、1549、1550、1551、1552、1553、1554、1555、1556、1681 及 2003 等 68 筆建號，面積共計 8,884.67 ㎡。其中同小段 500 建號拆除重建後並未辦理滅失(重建後為同小段 98 建號)，扣除該棟建築後，更新地區內共有 22 棟合法建築物，總樓地板面積 8,714.99 ㎡；其中公有建築物樓地板面積占 655.92 ㎡，管理機關為臺北市政府警察局，其餘均為私有，建築物樓地板面積為 8,228.75 ㎡(扣除同小段 500 建號後為 8,059.07 ㎡)，私有所權人共計 66 人(扣除同小段 500 建號後為 65 人)。更新單元合法建築物權屬清冊表請參見表 5-2 所示，合法建築物門牌座落位置請參見圖 5-1 所示。

表 5-2　更新單元合法建築物權屬清冊表

編號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	合計面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	80	太原路 115 巷 31 弄 11 號	73	92.22	5	張○喬	1/1	92.22						
2	98	太原路 133 巷 26 號、26 號二層、三層、四層	78	435.01	1	陳○圳	1/1	435.01						
3	123	太原路 115 巷 31 弄 7 號	71	78.29	1	李○楹	1/2	39.15						
					2	李○村	1/2	39.15						
4	133	太原路 115 巷 31 弄 7 號	71	70.85	1	李○村	1/2	35.43						
					2	李○楹	1/2	35.43						
5	217	太原路 133 巷 30 號	76	229.21	2	李○德	1/2	114.61	1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○湖	李○德、李○湖	
					3	李○俊	1/2	114.61	1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	李○湖	李○德、李○湖	
6	486	太原路 115 巷 31 弄 13 號	74	170.85	1	陳○竹	1/1	170.85						
7	500	太原路 133 巷 26 號	78	169.68	1	陳○完	1/1	169.68						已拆除未辦理滅失
8	504	承德路一段 80 號	62	655.92	1	臺北市/臺北市政府警察局	1/1	655.92						
9	508	太原路 115 巷 31 弄 5 號	70	164.23	2	林○健	1/1	164.23	2	最高限額抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	林○健債務額比例全部	林○健	
10	643	太原路 115 巷 31 弄 9 號	72	80.39	2	曹○榔	1/1	80.39						
11	644	太原路 115 巷 31 弄 9 之 1 號	72	80.39	2	蔡○連	1/1	80.39						
12	645	太原路 115 巷 31 弄 9 之 2 號	72	74.12	2	李○○娜	1/1	74.12	5	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○○娜	李○○娜	
13	646	太原路 115 巷 31 弄 9 之 3 號	72	59.41	2	李○○娜	1/1	59.41	5	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○○娜	李○○娜	
14	651	太原路 133 巷 18 號	82	108.05	4	林○儒	1/1	108.05						
15	669	太原路 133 巷 22 號三樓	80	105.58	1	邱○輝	1/2	52.79						
					2	邱○銘	1/2	52.79						

編號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	合計面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
16	670	太原路133巷22號四樓	80	94.41	3	許○花	1/1	94.41	7-1	抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	許○花	許○花	
17	671	太原路133巷24號	79	103.78	3	林○潭	1/1	103.78	5	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	林○潭債務額比例全部	林○潭	
18	672	太原路133巷24之1號	79	103.78	3	鄭○元	1/1	103.78	7	抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	鄭○元	鄭○元	
									8	抵押權	鄭○森	鄭○元	鄭○元	
19	673	太原路133巷24之2號	79	103.78	2	萬盈銅品有限公司	1/1	103.78						
20	674	太原路133巷24之3號	79	92.81	1	江○菁	1/1	92.81	1	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	江○菁債務額比例全部	江○菁	
									2	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	江○菁債務額比例全部	江○菁	
21	680	太原路115巷31弄1號	68	108.65	1	陳○田	1/1	108.65	1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○田	陳○田	
									2	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○田債務額比例全部	陳○田	
22	681	太原路115巷31弄1之1號	68	117.80	1	陳○田	1/1	117.80	1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○田	陳○田	
									2	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○田債務額比例全部	陳○田	
23	682	太原路115巷31弄1之2號	68	117.80	1	陳○田	1/1	117.80	1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○田	陳○田	
									2	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○田債務額比例全部	陳○田	
24	683	太原路115巷31弄1之3號	68	84.12	1	陳○田	1/1	84.12	1	抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○田	陳○田	
									2	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳○田債務額比例全部	陳○田	
25	684	太原路133巷18之1號	82	108.05	1	林○清	1/1	108.05						
26	685	太原路133巷18之2號	82	108.05	1	林○旺	1/1	108.05						
27	686	太原路133巷18之3號	82	96.88	1	林○旺	1/1	96.88						
28	687	太原路133巷20號	81	105.58	1	黃○明	1/1	105.58						
29	688	太原路133巷20號二樓	81	105.58	1	黃○○吟	1/1	105.58						
30	689	太原路133巷20號三樓	81	105.58	3	江○緞	1/1	105.58	6	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	江○緞	江○緞	
31	690	太原路133巷20號四樓	81	94.41	2	林○宙	1/1	94.41						
32	691	太原路133巷22號	80	105.58	2	黃○明	1/1	105.58	5-1	抵押權	匯豐(台灣)商業銀行股份有	黃○明	黃○明	

編號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	合計面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
											限公司			
33	692	太原路133巷22號二樓	80	105.58	2	邱○杰	1/1	105.58						
34	856	太原路115巷31弄3號	69	87.57	1	林○明	1/1	87.57						
35	857	太原路115巷31弄3之1號	69	87.57	2	林○錦	1/1	87.57	6	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	林○錦債務額比例全部	林○錦	
36	858	太原路115巷31弄3之2號	69	87.57	2	林○瑜	1/1	87.57	2	最高限額抵押權	日盛國際商業銀行股份有限公司	林○瑜債務額比例全部	林○瑜	
37	1104	太原路133巷28號	77、118-1	103.33	1	黃○綾	1/1	103.33	1	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	清松企業有限公司	鄭○香	
38	1105	太原路133巷28號二樓	77、118-1	103.33	1	賴○勝	1/1	103.33	1	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	賴○勝債務額比例全部	賴○勝	
									2	最高限額抵押權	池○娟	賴○勝、賴○晴債務額比例全部	賴○勝	
									3	最高限額抵押權	張○昌	賴○勝債務額比例全部	賴○勝	
39	1106	太原路133巷28號三樓	77、118-1	103.33	1	賴○龍	1/1	103.33	1	最高限額抵押權	華泰商業銀行股份有限公司	賴○龍債務額比例全部	賴○龍	
40	1107	太原路133巷28號四樓	77、118-1	93.10	3	賴○鈞	1/1	93.10	3	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○鈞債務額比例全部	賴○鈞	
									4	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	賴○鈞債務額比例全部	賴○鈞	
41	1108	太原路133巷28號五樓	77、118-1	82.95	1	賴○仁	1/1	82.95	1	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○仁	賴○仁	
									2	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○仁	賴○仁	
									3	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○仁	賴○仁	
									4	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	賴○仁	賴○仁	
42	1172	太原路115巷31弄3之3號	69	87.57	7	林○明	1/1	87.57	3	抵押權	瑞興商業銀行股份有限公司	林○明	林○明	
43	1515	太原路115巷17號	111	83.81	3	政德文具有限公司	1/1	83.81	6	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	政德文具有限公司	政德文具有限公司	
44	1516	太原路115巷17號二樓	111	94.47	3	政德文具有限公司	1/1	94.47	5	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	政德文具有限公司	政德文具有限公司	
45	1517	太原路115巷17號房屋地下一層	111	93.70	3	政德文具有限公司	1/1	93.70	6	抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	政德文具有限公司	政德文具有限公司	

編號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	合計面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
46	1518	太原路115巷17號三樓	111	94.47	2	劉○松	1/1	94.47						
47	1519	太原路115巷17號四樓	111	94.48	3	劉○進	1/1	94.48	6	抵押權	華南商業銀行股份有限公司	劉○進	劉○進	
48	1520	太原路115巷17號五樓	111	85.95	3	余○美	1/1	85.95						
49	1521	太原路115巷19號	112	78.42	1	何○淵	1/1	78.42						
50	1522	太原路115巷19號二樓	112	89.00	2	吳○芳	1/1	89.00	1	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	吳○芳	吳○芳	
51	1523	太原路115巷19號房屋地下一層	112	90.03	1	何○淵	1/1	90.03						
52	1524	太原路115巷19號三樓	112	89.00	2	何○儒	1/1	89.00						
53	1525	太原路115巷19號四樓	112	89.00	2	吳○鶯	1/1	89.00	1	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	吳○鶯債務額比例全部	吳○鶯	
54	1526	太原路115巷19號五樓	112	80.55	4	李○在	1/1	80.55	3	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	李○在債務額比例全部	李○在	
55	1527	太原路115巷21號	113	78.42	3	李○憲	1/1	78.42	2	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○憲債務額比例全部	李○憲	
									3	普通抵押權	顧○仁	李○憲債務額比例全部	李○憲	
56	1528	太原路115巷21號房屋地下一層	113	90.03	3	李○憲	1/1	90.03	2	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	李○憲債務額比例全部	李○憲	
									3	普通抵押權	顧○仁	李○憲債務額比例全部	李○憲	
57	1529	太原路115巷21號二樓	113	89.00	1	李○齡	1/1	89.00	1	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○齡	李○齡	
58	1530	太原路115巷21號三樓	113	89.00	1	李○玲	1/1	89.00	1	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○玲	李○玲	
59	1531	太原路115巷21號四樓	113	89.00	1	李○慧	1/1	89.00	1	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	李○慧	李○慧	
60	1532	太原路115巷21號五樓	113	80.56	1	李○嬌	1/1	80.56						
61	1533	太原路115巷23號	114	78.28	2	鄭○香	1/1	78.28						
62	1534	太原路115巷23號房屋地下一層	114	74.04	2	鄭○香	1/1	74.04						
63	1535	太原路115巷23號二樓	114	88.84	2	鄭○霏	1/1	88.84						
64	1536	太原路115巷23號三樓	114	88.84	2	鄭○婷	1/1	88.84						
65	1537	太原路115巷23號四樓	114	88.84	3	許○雪	1/1	88.84	1	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	許○雪	許○雪	
66	1538	太原路115巷23號五樓	114	80.41	3	李○昇	1/1	80.41	2	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	李○昇	李○昇	
67	1539	太原路115巷25號	115	78.13	1	陳○桂	1/1	78.13						

編號	標示部				所有權部				他項權利部						備註
	建號	建物門牌號碼	座落地號	合計面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人		
68	1540	太原路115巷25號二樓	115	88.68	1	陳○桂	1/1	88.68							
69	1541	太原路115巷25號三樓	115	88.68	1	陳○桂	1/1	88.68							
70	1542	太原路115巷25號四樓	115	88.68	1	陳○桂	1/1	88.68							
71	1543	太原路115巷25號五樓	115	80.25	1	陳○桂	1/1	80.25							
72	1544	太原路115巷25號房屋地下一層	115	74.47	1	陳○桂	1/1	74.47							
73	1545	太原路115巷27號	116	67.40	2	陳○益	1/1	67.40							
74	1546	太原路115巷27號房屋地下一層	116	76.94	2	陳○益	1/1	76.94							
75	1547	太原路115巷27號二樓	116	76.50	1	陳○益	1/1	76.50	2	最高限額抵押權	第一商業銀行股份有限公司	陳○益債務額比例全部	陳○益		
76	1548	太原路115巷27號三樓	116	76.50	3	陳○卉	1/1	76.50							
77	1549	太原路115巷27號五樓	116	69.23	8	陳○益	1/1	69.23							
78	1550	太原路115巷27號四樓	116	76.50	8	陳○益	1/1	76.50							
79	1551	太原路115巷29號	117	58.26	1	姜○祥	1/1	58.26							
80	1552	太原路115巷29號二樓	117	65.06	1	姜○祥	1/1	65.06	1	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	姜○祥債務額比例全部	姜○祥		
81	1553	太原路115巷29號三樓	117	65.06	1	姜○祥	1/1	65.06	1	最高限額抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	姜○祥債務額比例全部	姜○祥		
82	1554	太原路115巷29號四樓	117	65.08	1	姜○祥	1/1	65.08	2	抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	姜○祥	姜○祥		
83	1555	太原路115巷29號五樓	117	59.64	1	姜○祥	1/1	59.64	2	抵押權	富邦人壽保險股份有限公司	姜○祥	姜○祥		
84	1556	太原路115巷29號房屋地下一層	117	62.38	1	姜○祥	1/1	62.38							
85	1681	太原路115巷31弄11號二樓	73	78.37	7	林○○英	1/2	39.19							
					8	林○	1/8	9.80							
					9	林○	1/8	9.80							
					10	林○青	1/8	9.80							
					11	林○芸	1/8	9.80							
86	2003	太原路115巷31弄15號	75	137.98	1	李○卿	1/2	68.99							
					2	李○霞	1/2	68.99							
合計	86筆			8,884.67		67人		8,884.67							

資料來源：本計畫整理。

註1：依104年11月10日謄本登記；持分面積皆為四捨五入計算至小數點第二位。

(二)公、私有土地分布狀況

本更新單元內公有土地面積共計 429.00 ㎡，其中同小段 61-1、118-2 及 118-5 地號等 3 筆土地管理機關為財政部國有財產署，面積為 164.00 ㎡，同小段 62 地號等 1 筆土地管理機關為臺北市政府警察局，面積為 265.00 ㎡；其餘均為私有土地，面積為 2,601.00 ㎡。更新單元內土地權屬公私有狀況統計表請參見表 5-3 所示，更新單元公私有土地分布圖請參見圖 5-3 所示。

表 5-3　更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

權屬(管理機關)		面積(㎡)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國(財政部國有財產署)	164.00	5.41%	1	1.47%
	中華民國(臺北市政府警察局)	265.00	8.75%		
	小計	429.00	14.16%	1	1.47%
私有土地		2,601.00	85.84%	67	98.53%
合計		**3,030.00**	**100.00%**	**68**	**100.00%**
公有合法建物	臺北市(臺北市政府警察局)	655.92	7.38%	1	1.49%
	小計	655.92	7.38%	1	1.49%
私有合法建築物		8,228.75	92.62%	66	98.51%
合計		**8,884.67**	**100.00%**	**67**	**100.00%**
備註：本更新單元內無公有土地。公私有土地分布圖詳圖 5-3。					

資料來源：本計畫整理。

(三)同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元私有土地面積為 2,601.00 ㎡，私有土地所有權人共計 67 人；同意參與更新事業計畫之私有土地面積為 2,088.92 ㎡，土地面積同意比例為 80.31%；同意參與更新事業計畫之私有土地所有權人為 56 人，土地所有權人同意比例為 83.58%。

私有合法建築物面積為 8,228.75 ㎡，私有合法建築物所有權人共計有 66 人。同意參與更新事業計畫之私有合法建築物面積為 6,870.39 ㎡，建築物面積同意比例為 83.49%；同意參與更新事業計畫之私有合法建築物所有權人為 54 人，同意比例為 81.82%。本案同意比例符合「都市更新條例」第 22 條規定之同意比例門檻。同意參與更新事業計畫統計表請參見表 5-4；同意參與更新事業計畫私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊及同意書請參見附件冊之附件二。

表 5-4　同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(㎡)	人數(人)	面積(㎡)
全區總和(A=a+b)	68	3,030.00	67	8,884.67
公有(a)	1	429.00	1	655.92
私有(b=A-a)	67	2,601.00	66	8,228.75
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	67	2,601.00	66	8,228.75
同意數(C)	56	2,088.92	54	6,870.39
同意比例%(C/B)	83.58%	80.31%	81.82%	83.49%

資料來源：本計畫整理。

註：上表「排除總和」係指應符合都市更新條例第 12 條第 3 款、第 4 款規定者。

二、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

本更新單元範圍內之土地使用分區屬第三種商業區，建蔽率為 65%，容積率為 560%；更新單元內土地使用現況為一般零售及住宅使用。更新單元建築物套繪圖請參見圖 5-4 所示，更新單元周圍土地使用現況請參見圖 5-5 所示，更新單元周圍環境分析請參見圖 5-6 所示。

(二)合法建築物現況

本更新單元內合法建築物計有 22 棟(不含同小段 500 建號)，建物謄本登載之構造為磚造、加強磚造及鋼筋混凝土造，大部分已逾使用年期，屬於老舊建築物。街廓內建築物一樓多作為商業使用，其餘均為住宅使用；其中 5 棟為磚造建築物、2 棟為使用年期逾 20 年以上之加強磚造建築物、8 棟為使用年期逾 30 年以上之鋼筋混凝土造建築物。合法建築物門牌座落位置請參見圖 5-1 所示，建築物樓層及結構分布請參見圖 5-7 所示。

(三)其他土地改良物現況

本更新單元內之其他土地改良物，為合法建築物之頂樓加蓋、增建、棚架及 RS 棚架等所形成之增建物，其實測面積總計為 1,045.56 ㎡。其他土地改良物座落位置請參見圖 5-2 所示，建築物樓層及結構分布請參見圖 5-7 所示。

(四)占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建戶。

三、附近地區土地使用現況

更新單元周邊臨南京西路及承德路一段交叉口附近，其沿街面一樓多為商業使用，二樓以上則多為住宅使用；另更新單元東北側鄰近建成公園，北側為日新國小，南側及西側土地使用分區均為商業區，現況為大多為住商混合使用。



編號	門　牌	編號	門　牌
1	承德路一段 80 號	43	太原路 133 巷 18 之 3 號
2	太原路 115 巷 31 弄 15 號	44	太原路 115 巷 17 號地下一層
3	太原路 115 巷 31 弄 13 號	45	太原路 115 巷 17 號
4	太原路 115 巷 31 弄 11 號	46	太原路 115 巷 17 號 2 樓
5	太原路 115 巷 31 弄 11 號 2 樓	47	太原路 115 巷 17 號 3 樓
6	太原路 115 巷 31 弄 9 號	48	太原路 115 巷 17 號 4 樓
7	太原路 115 巷 31 弄 9 之 1 號	49	太原路 115 巷 17 號 5 樓
8	太原路 115 巷 31 弄 9 之 2 號	50	太原路 155 巷 19 號地下一層
9	太原路 115 巷 31 弄 9 之 3 號	51	太原路 115 巷 19 號
10	太原路 115 巷 31 弄 7 號(1 樓)	52	太原路 115 巷 19 號 2 樓
11	太原路 115 巷 31 弄 7 號(2 樓)	53	太原路 115 巷 19 號 3 樓
12	太原路 115 巷 31 弄 5 號	54	太原路 155 巷 19 號 4 樓
13	太原路 115 巷 31 弄 3 號	55	太原路 155 巷 19 號 5 樓
14	太原路 115 巷 31 弄 3 之 1 號	56	太原路 115 巷 21 號地下一層
15	太原路 115 巷 31 弄 3 之 2 號	57	太原路 115 巷 21 號
16	太原路 115 巷 31 弄 3 之 3 號	58	太原路 115 巷 21 號 2 樓
17	太原路 115 巷 31 弄 1 號	59	太原路 155 巷 21 號 3 樓
18	太原路 115 巷 31 弄 1 之 1 號	60	太原路 115 巷 21 號 4 樓
19	太原路 115 巷 31 弄 1 之 2 號	61	太原路 115 巷 21 號 5 樓
20	太原路 115 巷 31 弄 1 之 3 號	62	太原路 115 巷 23 號地下一層
21	太原路 133 巷 30 號	63	太原路 115 巷 23 號
22	太原路 133 巷 28 號	64	太原路 115 巷 23 號 2 樓
23	太原路 133 巷 28 號 2 樓	65	太原路 115 巷 23 號 3 樓
24	太原路 133 巷 28 號 3 樓	66	太原路 115 巷 23 號 4 樓
25	太原路 133 巷 28 號 4 樓	67	太原路 115 巷 23 號 5 樓
26	太原路 133 巷 28 號 5 樓	68	太原路 115 巷 25 號地下一層
27	太原路 133 巷 26 號、26 號二層、三層、四層(98 建號)	69	太原路 155 巷 25 號
27-1	太原路 133 巷 26 號(500 建號)	70	太原路 115 巷 25 號 2 樓
28	太原路 133 巷 24 號	71	太原路 115 巷 25 號 3 樓
29	太原路 133 巷 24 之 1 號	72	太原路 115 巷 25 號 4 樓
30	太原路 133 巷 24 之 2 號	73	太原路 115 巷 25 號 5 樓
31	太原路 133 巷 24 之 3 號	74	太原路 115 巷 27 號地下一層
32	太原路 133 巷 22 號	75	太原路 115 巷 27 號
33	太原路 133 巷 22 號 2 樓	76	太原路 115 巷 27 號 2 樓
34	太原路 133 巷 22 號 3 樓	77	太原路 115 巷 27 號 3 樓
35	太原路 133 巷 22 號 4 樓	78	太原路 115 巷 27 號 4 樓
36	太原路 133 巷 20 號	79	太原路 115 巷 27 號 5 樓
37	太原路 133 巷 20 號 2 樓	80	太原路 115 巷 29 號地下一層
38	太原路 133 巷 20 號 3 樓	81	太原路 115 巷 29 號
39	太原路 133 巷 20 號 4 樓	82	太原路 115 巷 29 號 2 樓
40	太原路 133 巷 18 號	83	太原路 115 巷 29 號 3 樓
41	太原路 133 巷 18 之 1 號	84	太原路 115 巷 29 號 4 樓
42	太原路 133 巷 18 之 2 號	85	太原路 115 巷 29 號 5 樓

圖例及說明　指北

：更新單元範圍　：合法建築物　1：合法建物編號　：其他土地改良物　：其他土地改良物(頂樓加蓋)　A1：其他土地改良物編號

圖 5-1　合法建築物門牌及其他改良物座落位置圖 1



編號	門　牌	構造項目
A1	太原路 115 巷 31 弄 11 號	磚造(增建)
A2	太原路 133 巷 26 號	棚架
A3	太原路 115 巷 31 弄 7 號	棚架
A4	太原路 133 巷 30 號	棚架
A5	太原路 115 巷 31 弄 13 號	棚架
A6	太原路 115 巷 31 弄 5 號	棚架
A7	太原路 115 巷 31 弄 9 號	棚架
A8	太原路 133 巷 22 號 4 樓	棚架
A9	太原路 133 巷 24 號	RS 棚架
A10	太原路 133 巷 24 之 3 號	棚架
A11	太原路 115 巷 31 弄 1 號	棚架
		RS 棚架
A12	太原路 115 巷 31 弄 1 之 3 號	棚架
A13	太原路 133 巷 18 之 3 號	鐵骨造(頂樓加蓋)
		棚架
A14	太原路 133 巷 20 號	RS 棚架
A15	太原路 133 巷 20 號 4 樓	鐵骨造(頂樓加蓋)
		棚架
A16	太原路 133 巷 22 號	RS 棚架
A17	太原路 115 巷 31 弄 3 號	棚架
A18	太原路 133 巷 28 號	RS 棚架
A19	太原路 133 巷 28 號 4 樓	棚架
A20	太原路 115 巷 31 弄 3 之 3 號	棚架(頂樓加蓋)
A21	太原路 115 巷 17 號	棚架
A22	太原路 115 巷 19 號	棚架
A23	太原路 115 巷 21 號	棚架
A24	太原路 115 巷 21 號 5 樓	棚架(頂樓加蓋)
A25	太原路 115 巷 23 號	棚架
A26	太原路 115 巷 23 號 5 樓	棚架(頂樓加蓋)
A27	太原路 115 巷 25 號	棚架
A28	太原路 115 巷 25 號 5 樓	棚架(頂樓加蓋)
A29	太原路 115 巷 27 號	棚架
A30	太原路 115 巷 29 號	棚架
A31	太原路 115 巷 29 號 5 樓	棚架(頂樓加蓋)
A32	太原路 115 巷 31 弄 11 號 2 樓	磚造(增建)
		棚架
A33	太原路 115 巷 31 弄 15 號	磚造(增建)
		棚架

圖　例　及　說　明　｜　指北

：更新單元範圍　：合法建築物　1：合法建物編號　：其他土地改良物　：其他土地改良物(頂樓加蓋)　A1：其他土地改良物編號

圖 5-2　合法建築物門牌及其他改良物座落位置圖 2

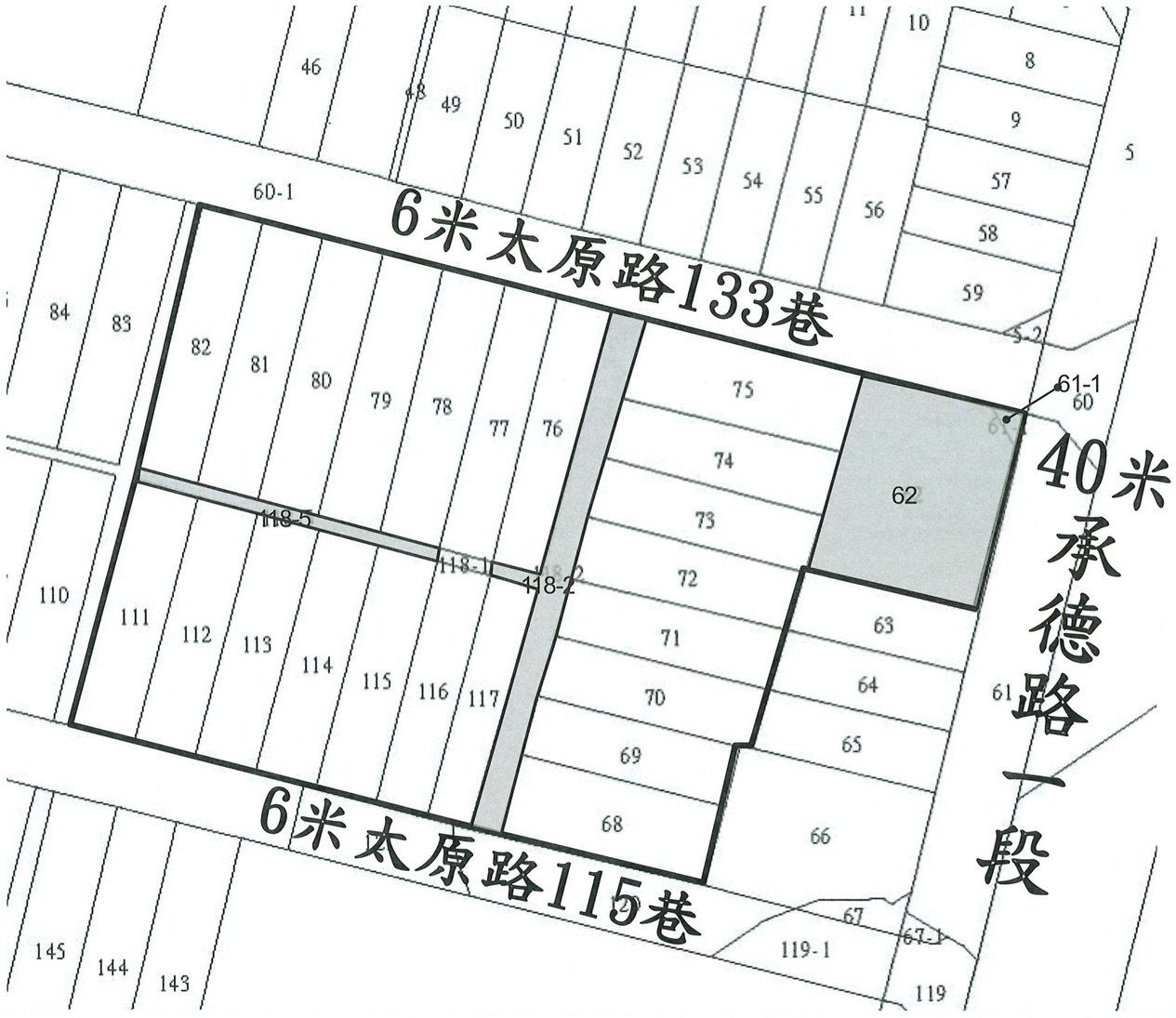
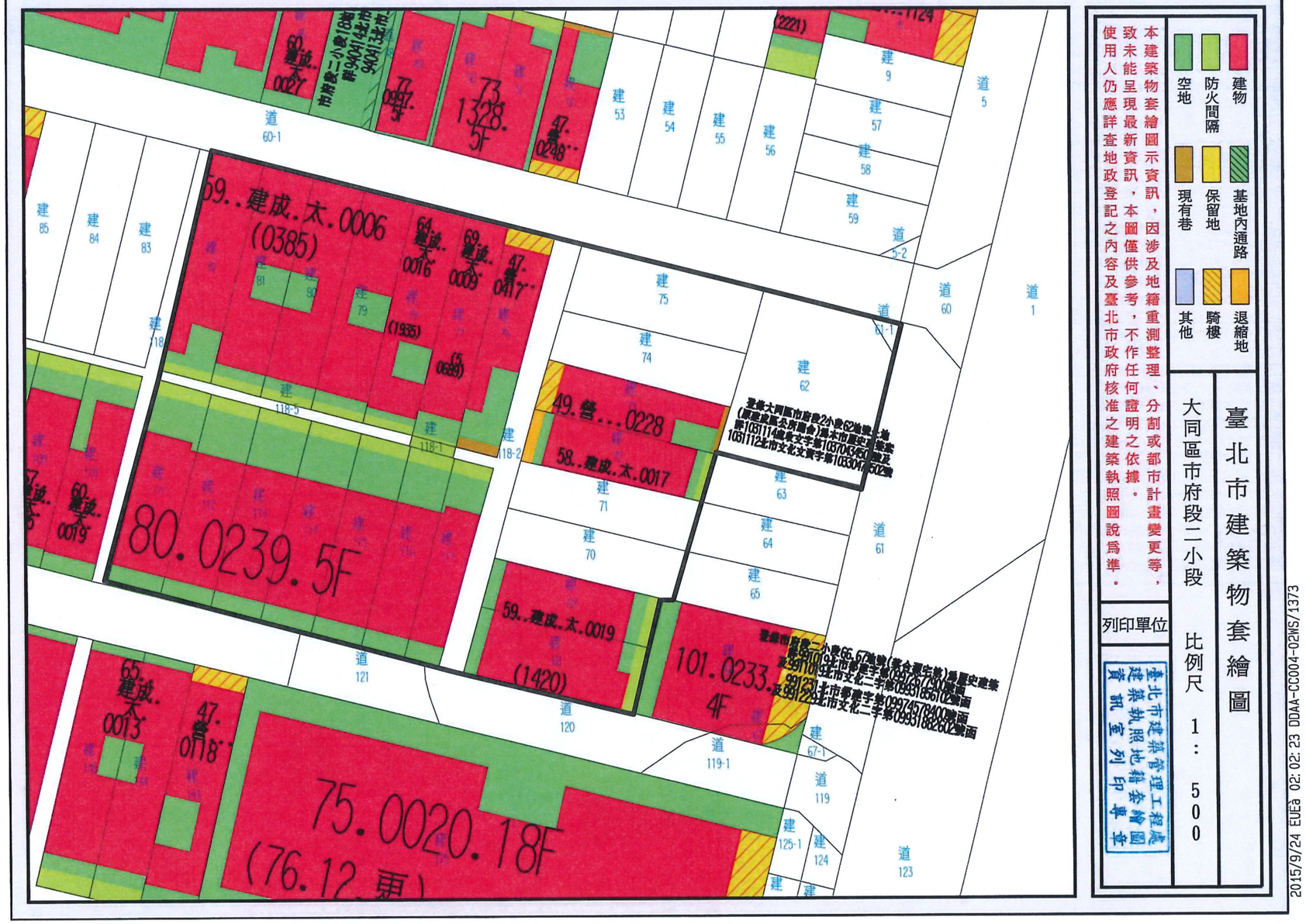


圖	例	及	說	明	指北
：更新單元範圍	：公有土地	：私有土地		比例尺：1/500	

圖 5-3　更新單元公私有土地分布圖



正本檢附於附件冊

圖例及說明

：更新單元範圍

比例尺：1/500

圖 5-4　更新單元建築物套繪圖



圖 5-5　更新單元周圍土地使用現況照片圖

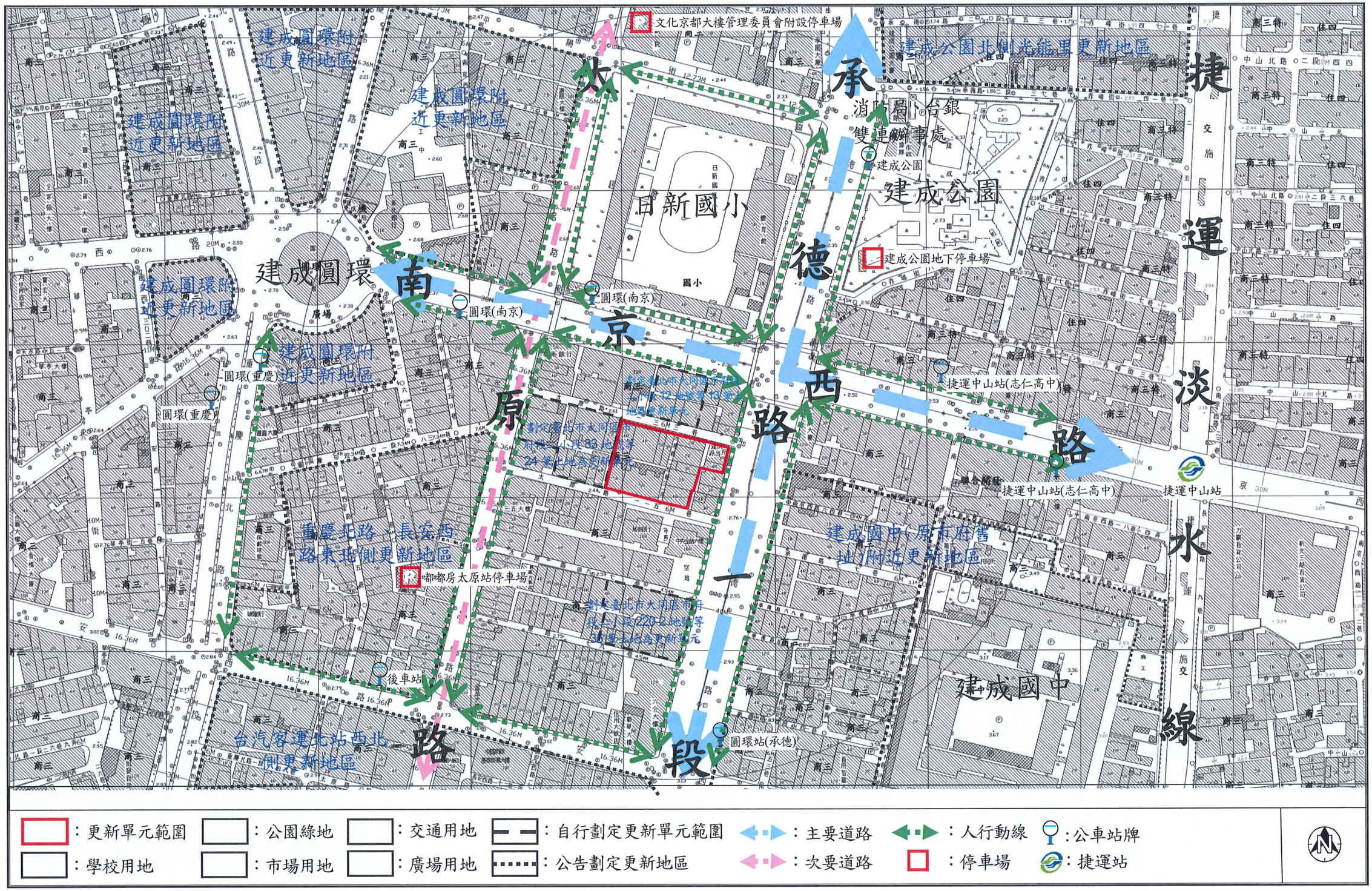
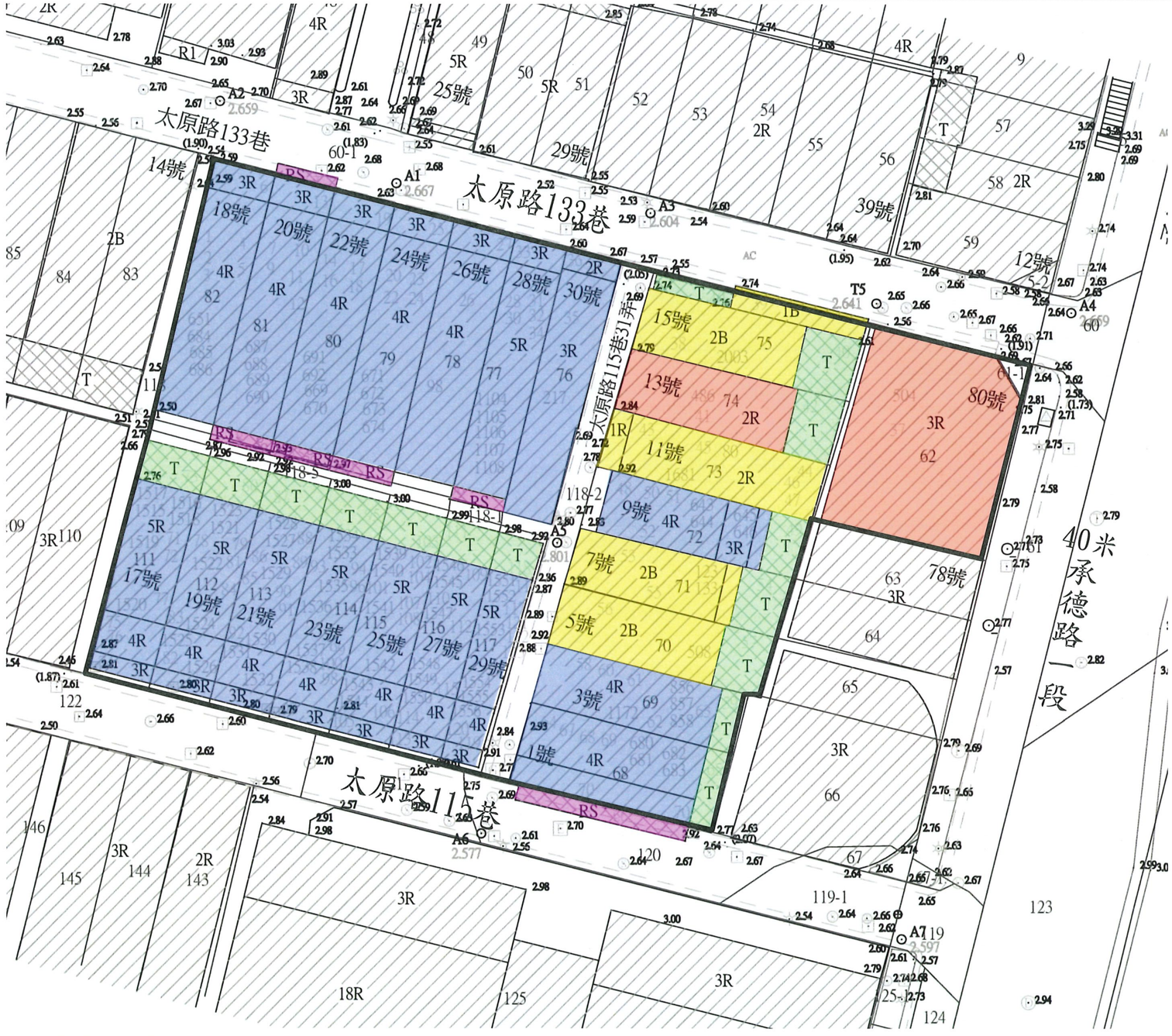


圖 5-6　更新單元周邊環境分析示意圖



圖例及說明

指北

：更新單元範圍　：鋼筋混凝土造　：加強磚造　：磚造　：RS 棚架　：棚架

圖 5-7　建築物樓層及結構分布圖

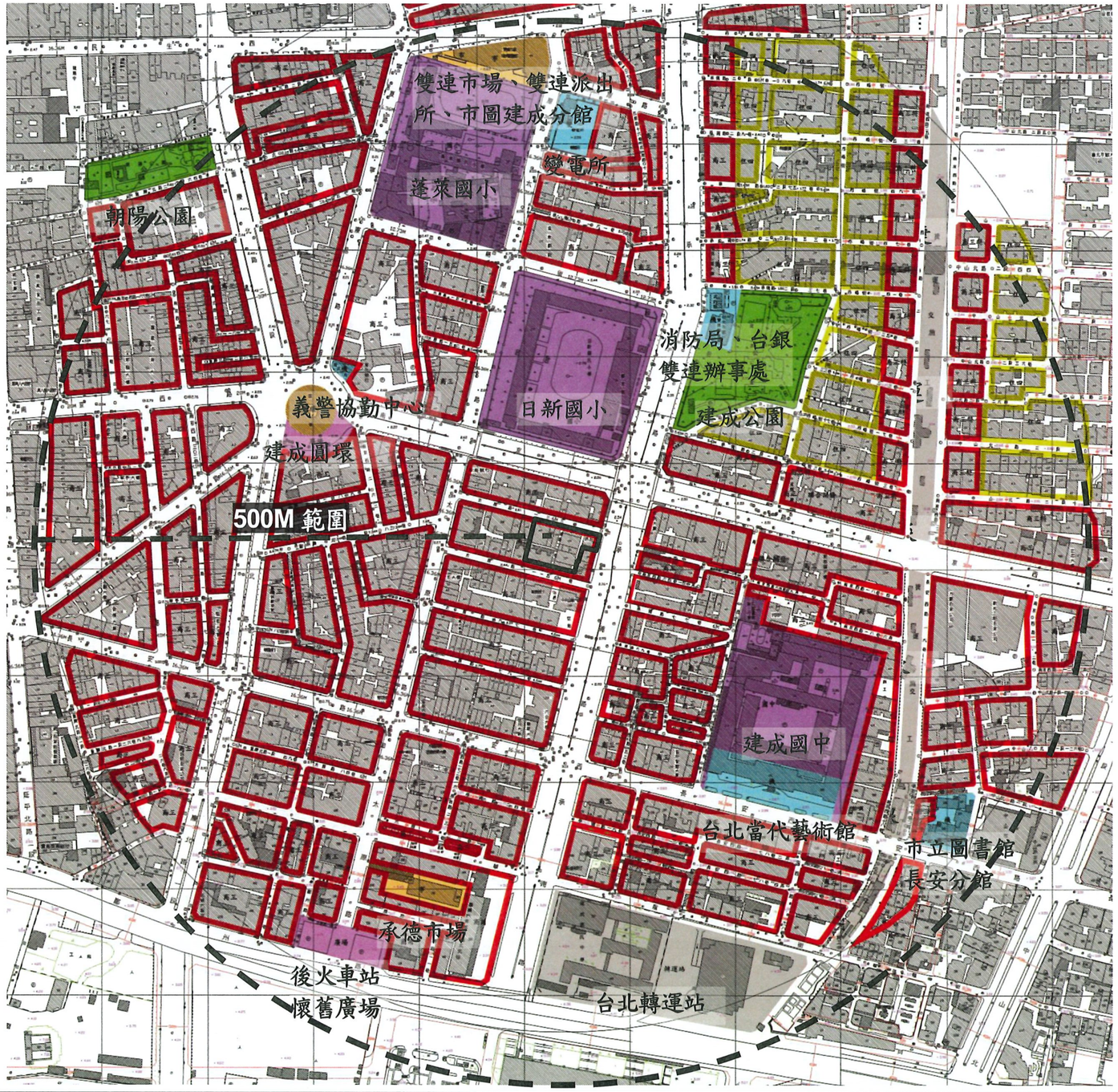
四、公共設施現況

更新單元周邊半徑 500 公尺範圍內之公共設施有公園、機關、廣場、學校、市場、交通等；請參見表 5-5 更新單元周邊公共設施一覽表及圖 5-8 更新單元周邊公共設施分布示意圖。

表 5-5　更新單元周邊公共設施一覽表

公共設施	名　　稱
公 園	朝陽公園、建成公園
機 關	變電所、消防局、台銀雙連辦事處、義警協勤中心、台北當代藝術館、市立圖書館長安分館
廣 場	建成圓環廣場、後火車站懷舊廣場
學 校	蓬萊國小、日新國小、建成國中
市 場	雙連市場、雙連派出所、市圖建成分館、建成圓環、承德市場
交 通	捷運淡水線、台北轉運站

資料來源：本計畫整理。



圖例及說明

更新單元範圍	住宅區	公園用地	廣場用地	交通用地	圓環用地
500 公尺範圍線	商業區	機關用地	學校用地	市場用地	

北

圖 5-8　更新單元周邊公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

本案基地現況三面臨路，東側面臨寬度 40 公尺之承德路一段，南側面臨寬度 6 公尺之太原路 115 巷，北側面臨寬度 6 公尺之太原路 133 巷。基地周邊主要道路系統包括承德路一段及二段、重慶北路一段及二段、南京西路、太原路及太原路 133 巷等，本案進行實地踏勘後，彙整基地附近主、次要道路幾何特性請參見圖 5-9，基地周邊主次要道路系統如下所述：

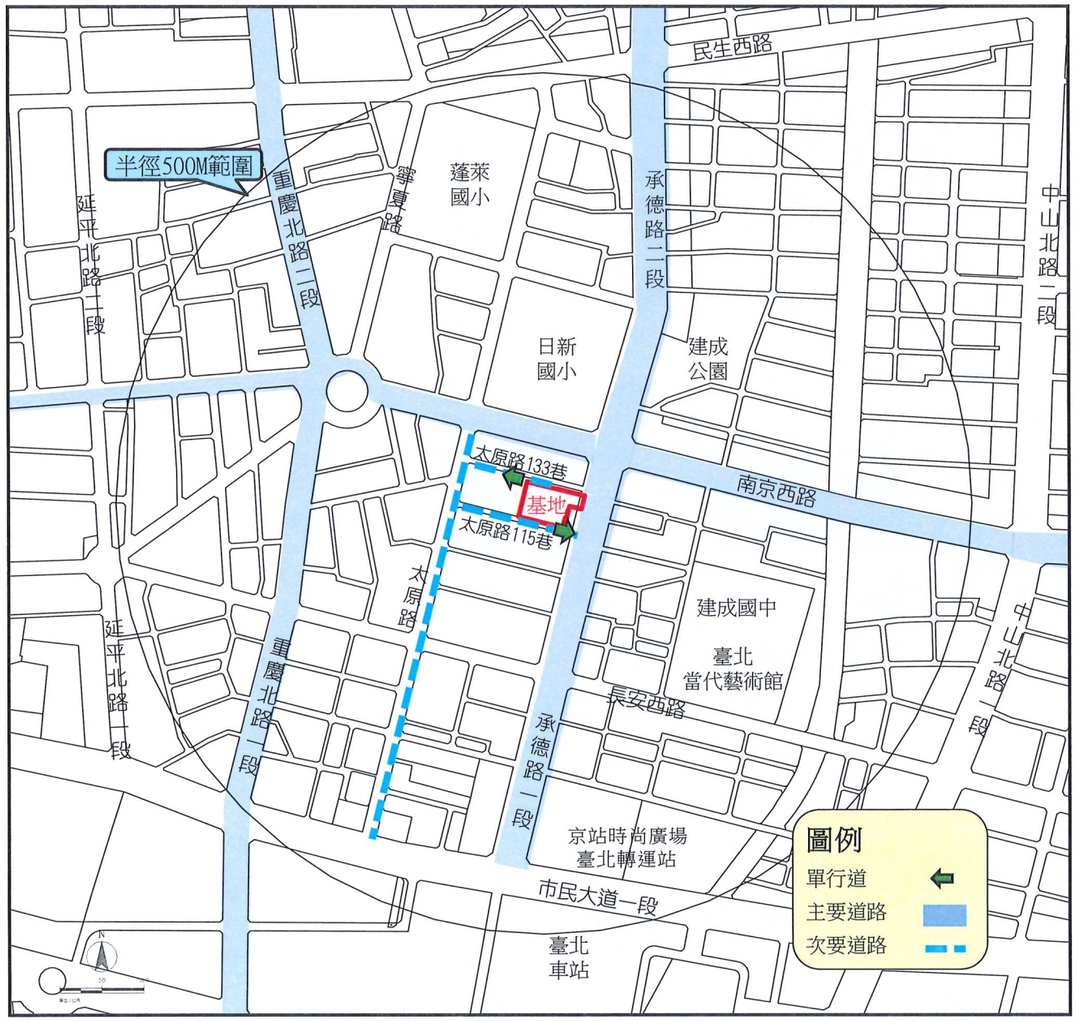


圖 5-9 基地周邊主、次要道路示意圖

1.主要道路

(1)承德路一段(南京西路-市民大道)

本路段緊鄰基地東側，計畫範圍內道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔，車道配置為 1 快車道及 3 混合車道，道路兩側現有寬度 2.0-6.0 公尺人行道，道路兩側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

(2)承德路二段(民生西路-南京西路)

本路段緊鄰基地東側，計畫範圍內道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔，車道配置為 1 快車道及 3 混合車道，道路兩側現有寬度 2.0-6.0 公尺人行道，道路兩側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

(3)重慶北路一段(南京西路-市民大道)

本路段位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔，車道配置為雙向各 2 混合車道，道路兩側現有寬度 1.5-4.0 公尺人行道，道路兩側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

(4)重慶北路二段(民生西路-南京西路)

本路段位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔，車道配置為雙向各 1 公車專用道及 2 混合車道，道路兩側現有寬度 1.5-4.0 公尺人行道，道路兩側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

(5)南京西路(延平北路二段-重慶北路二段)

本路段位於基地北側，計畫範圍內道路寬度 20 公尺，車道配置為東向 2 混合車道，西向 1 混合車道，道路兩側現有寬度 1.5-2.0 公尺人行道，道路兩側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

(6)南京西路(重慶北路二段-中山北路二段)

本路段位於基地北側，計畫範圍內道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔，車道配置為雙向各 2 混合車道及 1 慢車道，道路兩側現有寬度 1.5-6.0 公尺人行道，道路兩側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

2.次要道路

(1)太原路(南京西路-市民大道)

本路段位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 16.36 公尺，採中央標線分隔，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路兩側現有寬度 1.5-2.0 公尺人行道，道路兩側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

(2)太原路 133 巷(太原路-承德路一段)

本路段為往西方向單行道，緊鄰基地北側，計畫範圍內道路寬度 6 公尺，道路無分隔措施，道路兩側無人行道設施，道路兩側部分路段劃設紅線管制停車。

(3)太原路 115 巷(太原路-承德路一段)

本路段為往東方向單行道，緊鄰基地南側，計畫範圍內道路寬度 6 公尺，道路無分隔措施，道路南側全路段及北側部分路段劃設紅線管制停車。

(二)大眾運輸系統

本案基地座落於中正區臺北車站之西北側街廓，位處「捷運中山」站西側，整體大眾運輸系統發達且便利。因此本案針對基地周邊半徑 500 公尺範圍內之大眾運輸系統進行調查，包含公路系統及鐵路系統，相關內容說明分述如下。

1.公路系統

(1)公車系統

基地周邊計有 14 處公車站位，公車路線主要行經承德路、重慶北路、南京西路及長安西路等道路，計有 65 條公車路線行經，距離基地最近之站位為南京西路南側之「圓環(南京)」，步行距離基地約 150 公尺。

基地周邊行經之公車路網密集，民眾可透過公車系統連接臺北市(松山區、萬華區、文山區及士林區等區)與新北市(泰山區、蘆洲區、五股區、新莊區、三重區、中和區、永和區及淡水區等區)。詳細公車站位與路線概況如表 5-6 所示，基地周邊大眾運輸站位如圖 5-10 所示。

(2)國道客運系統

現況基地東南側規劃有臺北轉運站(亦稱京站轉運站、交九轉運站)，為國道客運上下客之轉運場站，進駐客運業者眾多，包含統聯客運、國光客運、豪泰客運、和欣客運、阿羅哈客運、葛瑪蘭客運、豐原客運、三重客運及新竹客運，以提供民眾長距離之旅運服務，通往桃園市、新竹市、苗栗市、臺中市、嘉義市、臺南市、屏東市及宜蘭市等地。



圖 5-10　基地周邊公路系統站位示意圖

2.鐵路系統

基地東南側規劃有臺北車站，距離基地約 500 公尺。現況臺北車站規劃為三鐵共構型式，包含臺灣鐵路管理局、臺灣高速鐵路、臺北大眾捷運系統，民眾可利用臺北車站，作為進出、轉乘及候車等使用需求，相關基地周邊鐵路系統說明分述如下。

(1)臺灣鐵路

現況基地東南側規劃有臺灣鐵路臺北車站，步行距離基地約 500 公尺，民眾可透過臺灣鐵路系統連接臺灣鐵路由基隆至台東沿線站位。

(2)臺北大眾捷運系統

現況本案基地周邊大眾運輸系統發達，包含「捷運臺北車站」站、「捷運中山」站及「捷運北門」站步行距離基地約 300 公尺，民眾可透過臺北大眾捷運系統連接沿線站位。

(3)臺灣高速鐵路

現況基地東南側規劃有臺灣高速鐵路臺北車站，距離基地約 500 公尺，民眾可透過臺灣高速鐵路系統連接沿線站位如圖 5-11 所示。

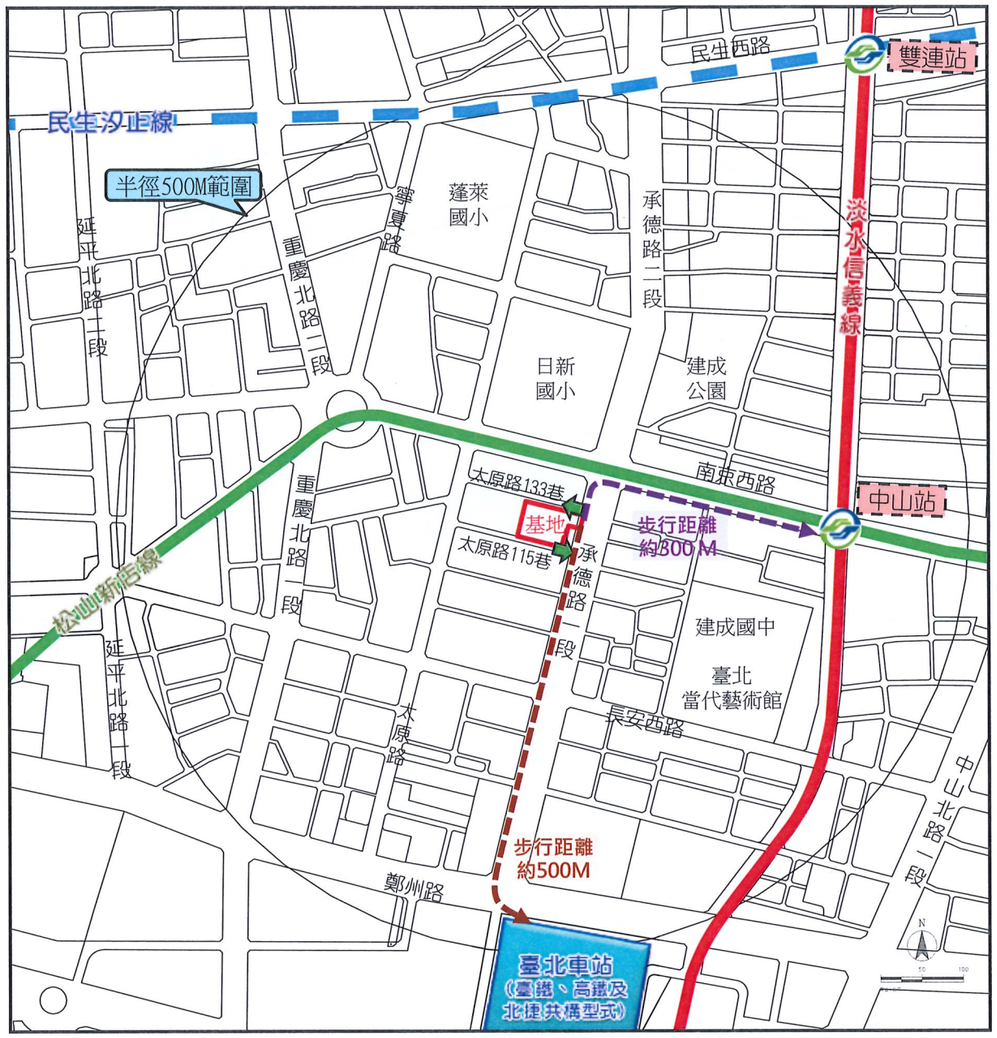


圖 5-11　基地周邊鐵路系統站位示意圖

表 5-6　更新單元鄰近地區公車路線表

編號	位置	站名	停靠路線
1	承德路二段	民生西路口	63、292、292 副、304 承德線、756、966、966A、966 副、承德幹線
2		建成公園	26、292、292 副、304 承德線、636、756、承德幹線
3		臺北車站(承德)	304 承德線、756
4	重慶北路二段	朝陽公園(鈕釦街)	302、民生幹線
5	重慶北路一段	圓環(重慶)	42、223、223 不經大度立德路口、223 經關渡宮、250、255、300、304 重慶線、605 快、639、641、704、757、785、重慶幹線
6		後車站	42、223、223 不經大度立德路口、223 經關渡宮、250、255、300、304 重慶線、605 快、639、641、704、757、785、重慶幹線
7	南京西路	捷運中山站(志仁高中)	12、26、46、52、282、288、292、292 副、306、306 區、605 快、636、711、南京幹線、承德幹線、紅 25、1802、1803
8		圓環(南京)	2、12、46、52、215、282、288、306、306 區、605 快、622、711、797、811、南京幹線、紅 25、臺北市觀光巴士藍線
9		圓環(鈕釦街)	223、223 不經大度立德路口、223 經關渡宮、250、302、304 重慶線、639、660、757、797、紅 25、臺北市觀光巴士藍線、重慶幹線
10		圓環(天水)	52、302、660
11	長安西路	當代藝術館	市民小巴 9、市民小巴 9 繞聯合醫院中興院區
12		後車站	12、46、282、711、南京幹線
13		延平一路(長安)	12、市民巴士 9、市民小巴 9 繞聯合醫院中興院區
14	鄭州路	臺北車站(鄭州)	2、14、39、39 夜、218、218 直、260、260 區、274、310、578、579、582、615、622、641、669、966、966A、966 副、市民小巴 9 繞聯合醫院中興院區、1816、1818

資料來源：本案調查整理。

(三)停車空間現況

本案實際調查基地周邊主要道路如承德路、重慶北路、南京西路、長安西路及太原路等，道路雙側多劃設有收費汽車停車格及免費機車停車格，其餘周邊巷道多劃設紅、黃線管制停車，相關基地周邊路邊停車管制如圖 5-12。

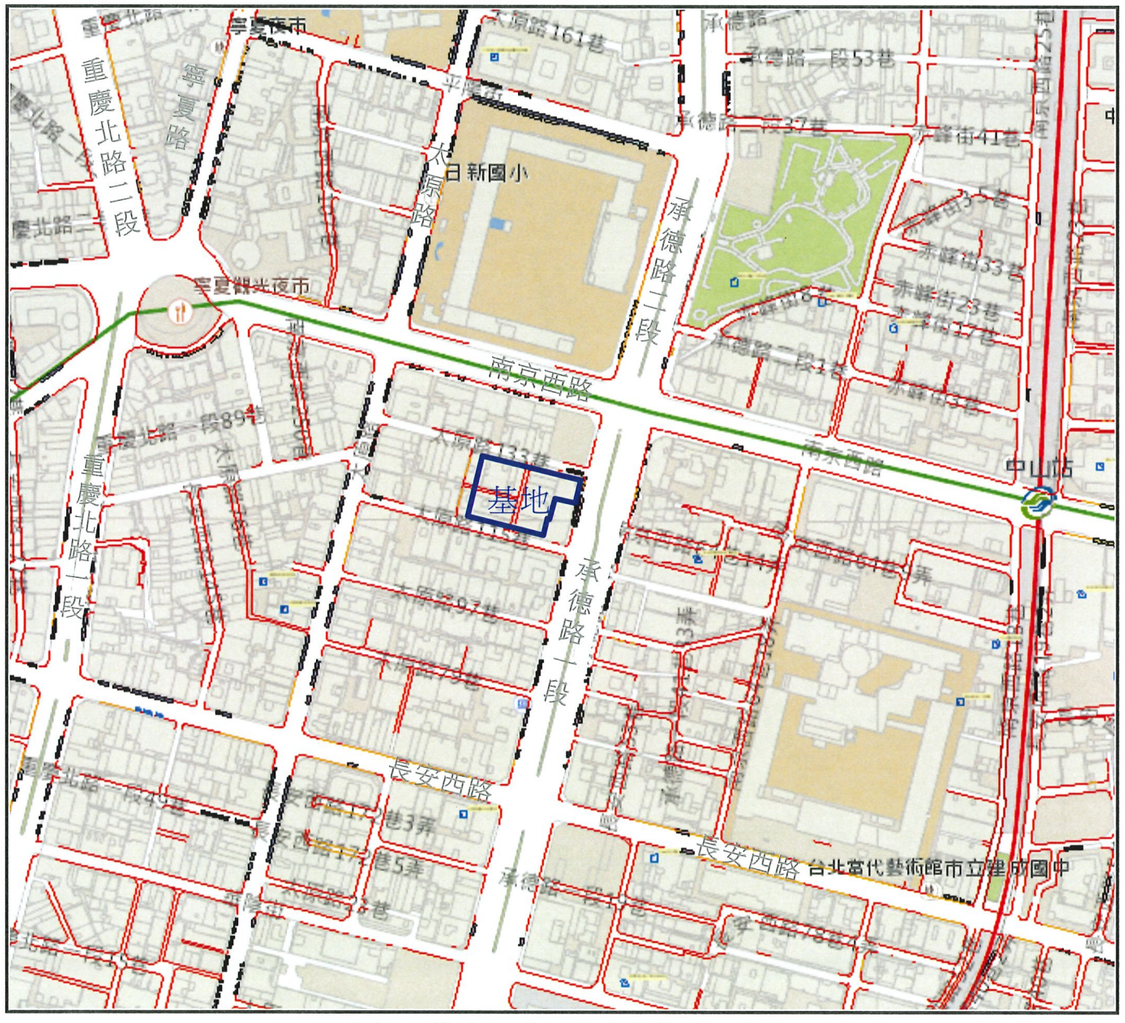


圖 5-12　基地周邊路邊停車管制示意圖

基地周邊現有 13 處開放公眾使用之路外停車場，共計提供汽車停車位 2,618 席，機車停車位 1,497 席。基地周邊停車場資訊及停車情況如表 5-7 及圖 5-13 所示。

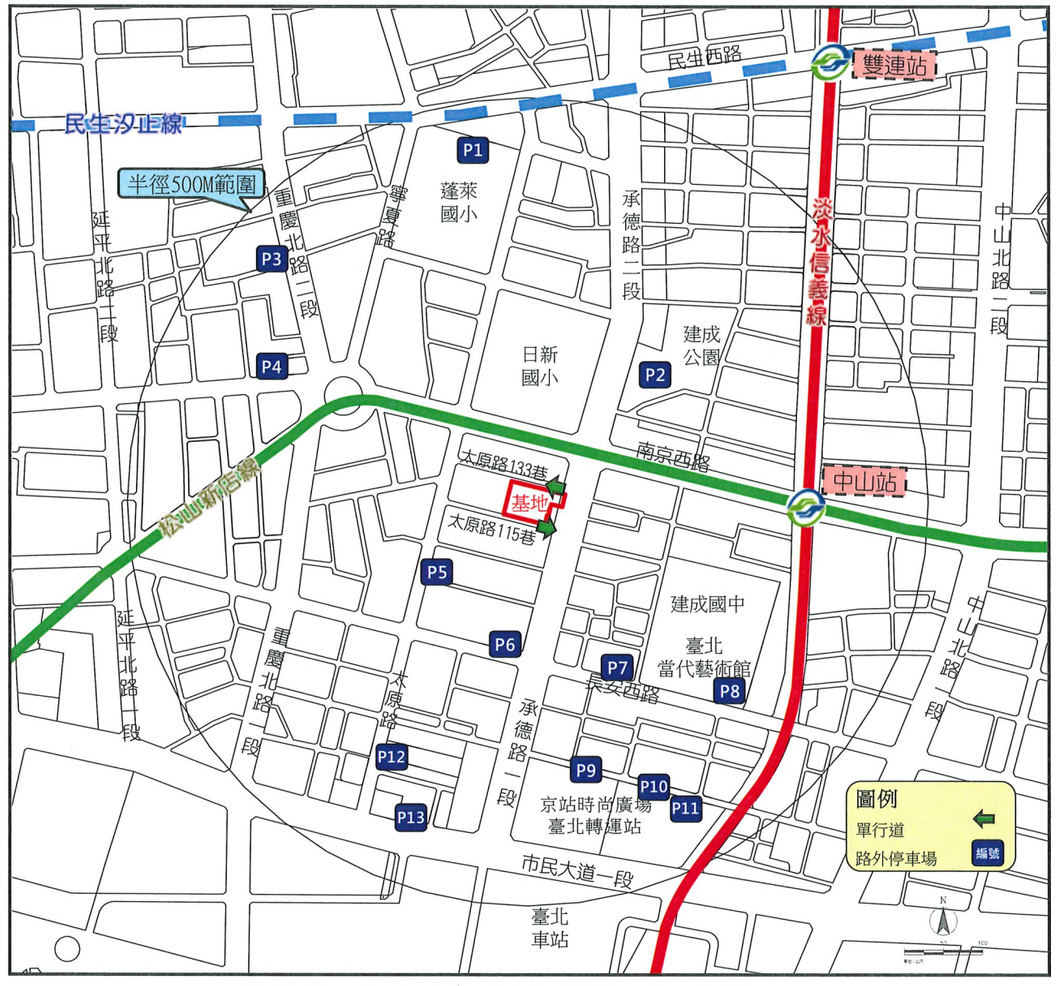


圖 5-13　基地周邊路外停車場位置示意圖

表 5-7　更新單元地區附近之公私有收費停車場停車位統計表

編號	名稱	停車位(席)		計費方式		使用率(%)	
		汽車	機車	臨停 (元/小時)	月租 (元/月)	汽車	機車
1	蓬萊國小 地下停車場	286	144	汽車 40(16-22) 30(22-16) 機車20	汽車5,760 機車300	98	78
2	建城公園 地下停車場	238	172	汽車 40(10-22) 30(22-10) 機車20	汽車5,760 機車300	93	94
3	朝陽公園 地下停車場	244	-	40(08-22) 10(22-08)	5,760	83	-
4	大圓環停車場	21	-	100	10,000	95	-
5	臺灣聯通 太原場	45	-	80	7,000	95	-
6	臺灣聯通 長安西場	55	-	60	6,000	76	-
7	Times 長安西路	5	-	100	10,000	60	
8	建成國中 地下停車場	330	160	汽車 40(08-22) 10(22-10) 機車30	汽車7,200 機車300	87	95
9	壹車房站前 君品停車場	56	-	40	-	48	-
10	京站停車場	536	1,021	汽車 100(09-21) 60(21-09) 機車20	汽車 全日8,000 日間6,000 夜間4,000 機車 1,200	69	41
11	臺北地下街 停車場	400	-	40	5,500	71	-
12	廣德利停車場	11	-	40	-	64	-
13	TIMES 臺北地下街	391	-	40	4,600	54	-
合計		2,618	1,497	-	-	74	24

資料來源：本案調查整理。

(四)人行系統現況與動線分析

基地周邊主要道路均設有人行道設施，包括承德路一段及二段、重慶北路一段及二段、南京西路、民生西路、長安東路、太原路及寧夏路等，人行道設施寬度介於 1.5-6.0 公尺。另於承德路/南京西路口、太原路/南京西路路口及承德路一段/鄭州路路口亦設有人行天橋，基地周邊人行道系統尚稱完善，有關基地周邊人行系統現況如表 5-8、圖 5-14 所示。

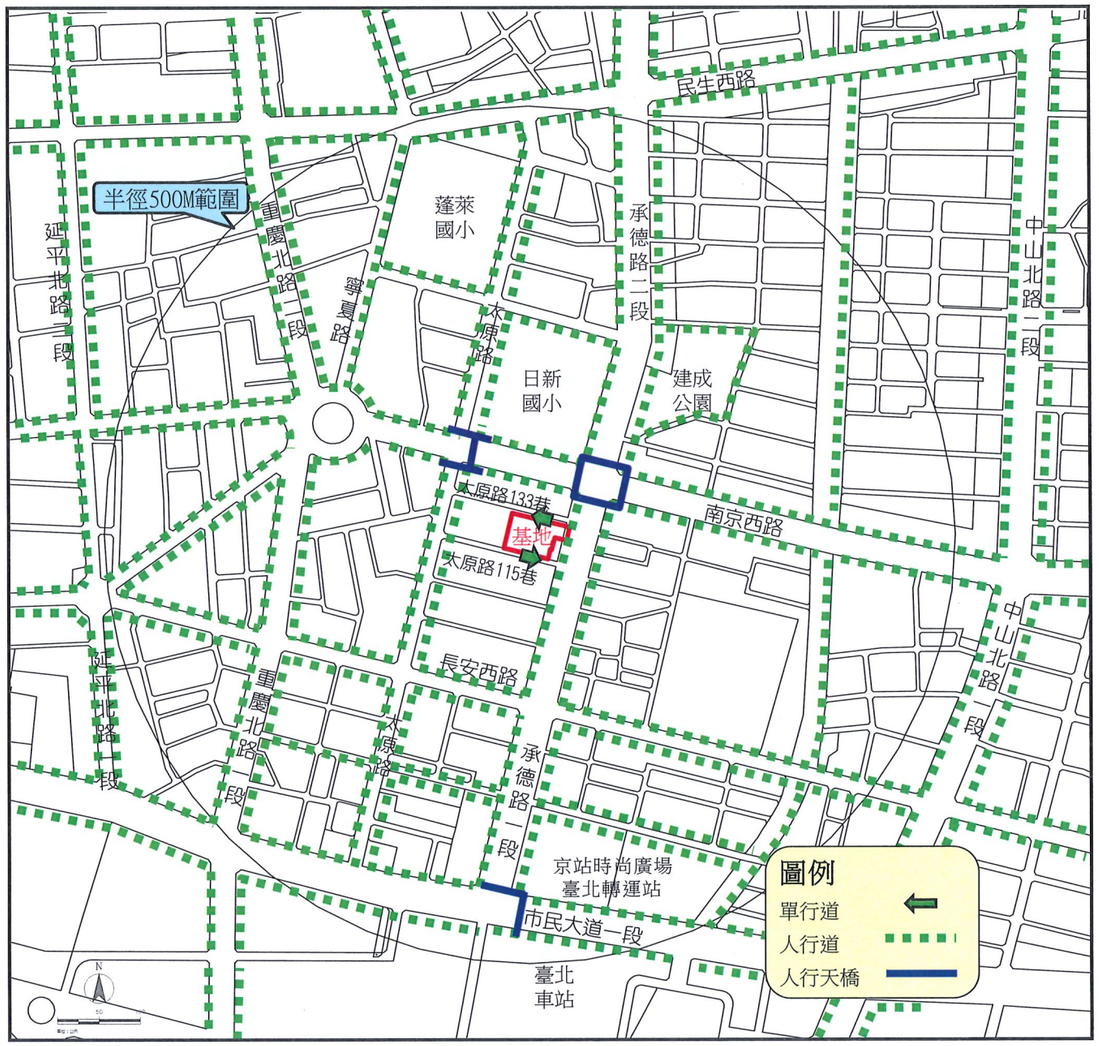


圖 5-14　基地周邊人行道系統示意圖

(五)自行車系統現況

基地周邊500公尺半徑內設有11處YouBike2.0微笑單車租賃站，包括「朝陽公園」站(提供10席)、「圓環站」站(提供28席)、「太原五原路口」站(提供23席)、「南京太原路口」站(提供16席)、「捷運行政大樓」站(提供13席)、「捷運中山站(5號出口)」站(提供11席)、「捷運中山站(2號出口)」站(提供31席)、「重慶長安路口」站(提供15席)、「太原廣場」站(提供31席)、「臺北轉運站(華陰街)」站(提供20席)及「承德鄭州路口」站(提供38席)。其中距離基地最近之站位為「南京太原路口」」站，步行距離約200公尺。基地周邊自行車站位尖峰租用率約為28%-80%。有關自行車相關資訊與位置如圖5-15所示，有關YouBike2.0微笑單車租賃站位資訊及使用率調查結果如表5-8所示。



圖5-15　基地周邊自行車租賃站位置示意圖

表5-8　YouBike2.0微笑單車租賃站使用率調查統計表

自行車租賃站	朝陽公園		圓環站		太原五原路口		南京太原路口		捷運行政大樓		捷運中山站(5號出口)	
微笑單車2.0(席)	10		28		23		16		13		11	
時段	空位數(席)	空位率	空位數(席)	空位率	空位數(席)	空位率	空位數(席)	空位率	空位數(席)	空位率	空位數(席)	空位率
08-09	7	70%	17	61%	21	91%	13	81%	6	46%	5	45%
09-10	6	60%	11	39%	20	87%	15	94%	2	15%	6	55%
10-11	9	90%	25	89%	22	96%	15	94%	4	31%	0	0%
11-12	4	40%	17	61%	21	91%	14	88%	2	15%	5	45%
12-13	5	50%	19	68%	22	96%	15	94%	3	23%	3	27%
13-14	5	50%	21	75%	22	96%	16	100%	2	15%	3	27%
14-15	3	30%	20	71%	19	83%	15	94%	3	23%	3	27%
15-16	7	70%	20	71%	18	78%	15	94%	11	85%	8	73%
16-17	1	10%	25	89%	13	57%	9	56%	10	77%	8	73%
17-18	0	0%	27	96%	11	48%	9	56%	2	15%	3	27%
18-19	6	60%	23	82%	9	39%	9	56%	7	54%	1	9%
19-20	5	50%	24	86%	15	65%	9	56%	7	54%	0	0%
平均	5	48%	21	74%	18	77%	13	80%	5	38%	4	34%

註：1.本案調查整理。
2.調查日期：民國112年01月13日(星期五)。

六、房地產市場調查

(一)不動產市場概況分析

1.不動產市場發展概況

區域環境屬都市發展區，建物以 30 年以上屋齡之老舊住宅與新式商業大樓交錯，未來房地產市場將以都市更新及合建之推動。區域環境內目前有四至五個預售或新成屋建案推出，市場供給量平穩。

2.不動產市場價格水準分析

區域環境內類似住宅市場行情，新建住宅房屋平均價位每坪約 670,000 元至 820,000 元。區域環境內類似辦公室市場行情，新建住宅房屋平均價位每坪約 640,000 元至 780,000 元。

(二)區域因素分析

1.區域描述

大同區為以建成圓環為中心呈放射狀及棋盤式的道路系統，不但縱橫交錯，且四通八達，捷運更突顯大同區在台北市交通樞紐的地位。大同區的範圍大致而言，向東可至捷運淡水線與中山區為界；向西隔淡水河與三重市對望；南邊大約可以市民大道為界，分割萬華區和中正區；北邊則以基隆河和高速公路分別出士林區和大同區。本區域鄰近大同區行政中心、大同國小、延平國小、大橋國小、民權國中等國中小學及大同大學等大專院校，享有相當教育資源。

2.近鄰地區土地利用情形

大同區以住宅區為主，但早期發展的商業型態至今仍然蓬勃發展，例如迪化區的南北貨、藥材市場，延平北路的布料市場，承德路、太原路的電機、五金市場等。而新興的服飾業集中於後站商圈與圓環一帶，農牧業則早已不存在了。大同區由於老舊社區的更新與再發展，已經成為市府施政的主要項目，所以近年來有相當多的建設相繼開展。

都市計畫圖顯示該區土地以第四種住宅區及第三種住宅區、商二特、商三特及機關用地、學校用地、公園用地等為主，擁有眾多文教學校，區內多為中古公寓、舊式大樓住宅為多，該環境主線道道路規劃完善，搭配周邊交通建設，交通可及性佳，在鄰近設施中有學校、郵局、公園、銀行，週遭生活機能佳。

3.近鄰地區建物利用情況

區域環境內主要幹道旁以十二樓以上之大樓為主，巷弄內仍為四層以下之公寓使用，平均屋齡逾 40 年以上，其中有部分為十二層樓以上電梯住宅及新建社區大樓，逾齡約 15~25 年左右。

4.近鄰地區之公共設施概況

地區性公共設配置情形完善，以勘估標的為中心，半徑 500 公尺以內，計有建成公園、朝陽茶業公園、日新國小、蓬萊國小、建成國中等。舉凡市場、公園綠地、醫療、郵政金融等設施均具近便性；區域內道路系統規劃網絡四通八達，鐵路縱貫線、大眾捷運系統松山新店線、淡水信義線、板南線行駛營運及公車運輸系統發達，皆能提供居民日常通勤需求。

5.近鄰地區之交通運輸概況

同區內有國道一號及台 1 甲線、台 2 乙線等，捷運方面有台北捷運淡水線(圓山站、民權西路站、雙連站、中山站)、新莊線(大橋頭站、民權西路站)、蘆洲線(大橋頭站、民權西路站)、松山線(北門站)等，另有台北轉運站及挾大台北交通樞紐之台北車站，計有台鐵縱貫線、捷運、高鐵及國道客運站等均於此交匯。就交通運輸整體而言，該區交通運輸條件甚佳。

6.近鄰環境內之重大公共建設

大同區近年重大建設計畫計有臺北車站核心區附近再發展規劃、臺北車站特定專用區、高鐵臺北站、中央車站與中央公園整體規劃設計案、國道 1 號(中山高速公路)重慶北路交流道、洲美快速道路，將扮演本區房地產重要推手。

7.近鄰地區未來發展趨勢

大同區土地使用規劃以商業區及住宅區為主，民權西路以南為傳統商業中心，多劃設為商業區，包括南京西路圓環、迪化街等著名的傳統商圈；民權西路以北多為住宅區，但早期發展的商業型態至今仍然蓬勃發展，老舊社區的更新與再發展，已經成為市府施政的主要項目，所以近年來有相當多的建設相繼開展，為促進大同區特色產業的發展，並結合空間結構的改善。又大同區近市區中心，為台北市通往新北市三重、蘆洲、新莊等區的要道，具備良好的地理條件，房價則相對低廉，隨著都市更新推動逐步改善市容，住宅市場未來發展可期。

表 5-9　更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/ 基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期
永田町/大同區太原路158號	商三	成交價	住商大樓	44~62	12/3	2	76-78	機械車位	150	104.06
常般君天廈/延平北路一段47號	商三	成交價	住商大樓	32~65	15/3	3	75-77	平面車位	260	104.06
興洋興天地/南京西路288號	商三	成交價	住商大樓	48~60	19/4	3	64~68	平面車位	260	104.11
新發桂冠/寧夏路22號	商三	成交價	住宅大樓	26~36	13/3	2	68.6	機械車位	150	104.03
京站美行館/華陰街79號	商三	成交價	住宅大樓	22~53	13/4	3	69.6	塔式車位	120	104.09

資料來源：本規劃調查及整理。



圖 5-16　更新單元周邊房地產市場案例分布示意圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元位於「修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內，更新單元土地使用分區屬第三種商業區，為供地區性之零售業、服務業、娛樂業、批發業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區；相關計畫修訂名稱及日期請參見表 6-1 所示。

依臺北市土地使用分區管制自治條例第 25 條規定，略以：「商業區內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定，且容積率不得超過其面臨最寬道路寬度(以公尺計)乘以百分之五十之積數...；前項建築基地如臨接最寬道路之面寬達五公尺以上，其基地範圍內以十五倍面寬為周長所圍成之最大面積，得以最寬道路計算容積率...」。

商業區種別	建蔽率	容積率
第一種	五五%	三六〇%
第二種	六五%	六三〇%
第三種	六五%	五六〇%
第四種	七五%	八〇〇%

本案建築基地東側面臨寬度 40 公尺之承德路，以面臨承德路之面寬十五倍為周長所圍成之最大面積檢討均符合前述規定；故基地建蔽率為 65%、容積率為 560%。

表 6-1　相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	與本案有關內容概要
擬定民權西路、蘭州街、寧夏路、長安西路、環河北街間地區細部計畫案	63.10.18 府工二字第 47134 號	--
變更原轄區使用分區調整商業區、行政區及混合區案	65.07.07 府工二字第 25576 號	--
修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	69.02.25 府工二字第 04627 號	修訂細部計畫。
擬規定本市重要幹道兩側住宅區應留設騎樓或無遮簷人行道案	71.08.14 北市工二字第 65572 號	--
修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	74.01.14 府工二字第 02325 號	本細部計畫位屬其範圍，土地使用分區管制依其規定。
修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79.09.13 府工二字第 79049926 號	--
修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84.09.27 府都二字第 84064377 號	--
變更『修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案	94.08.29 府都規字第 09420279000 號	--
劃定「臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地為更新單元」	104.03.30 府都新字第 10232495400 號函	劃定為更新單元。

資料來源：本計畫整理。

與本案相關之都市計畫內容節錄如下：

(一)案名：修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案

1.土地使用分區管制：適用「臺北市土地使用分區管制規則(100 年 7 月 22 日修正為臺北市土地使用分區管制自治條例)」，其餘未規定事項悉依有關法令辦理。

2.土地使用分配情形表

表 6-2　本計畫地區土地使用分配情形表

分區		面積(公頃)	百分比(%)	備註
住宅區		10.36	13.76%	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，以實地測量分割為準。
商業區		32.60	43.30%	
學校	國中	1.04	1.38%	
	國小	6.50	8.63%	
計畫道路	主要計畫	13.21	17.55%	
	細部計畫	6.63	8.80%	
機關用地		0.71	0.94%	
變電所用地		0.37	0.49%	
市場用地		0.87	1.16%	
公園		1.18	1.57%	
鐵路用地		1.56	2.07%	
廣場用地		0.26	0.35%	
合計		75.29	100%	

資料來源：本計畫整理。

(二)案名：劃定「臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

本更新單元都市更新計畫書經臺北市政府民國 104 年 3 月 29 日經臺北市政府以府都新字第 10232495400 號函核准；重要內容摘述如下：

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 1 項第 4 款「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者」之規定。

2.更新單元環境評估標準

本更新單元符合下列指標：

(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。」：申請範圍內共計 22 棟建築物(不含大同區市府段二小段 500 建號)，建物總面積 8,714.99 平方公尺。其中 5 棟為磚造建築物、2 棟為使用年期逾 20 年以上之加強磚造建築物、8 棟為使用年期逾 30 年以上之鋼筋混凝土造建築物，已逾年期之面積為 5,319.41 平方公尺，佔建物總面積比例 61.04%，符合規定。

(2)指標（九）「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。」：申請範圍內總計建物 22 棟 (不含大同區市府段二小段 500 建號)，其建造法令之適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 14 棟，佔總建物棟數比例 63.64%，符合規定。

(3)指標（十二）「更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。」：申請範圍內 85 戶(不含大同區市府段二小段 500 建號)，而低於本市居住樓地板面積平均水準 96 平方公尺之戶數共 60 戶，占總戶數比例 70.59%，符合規定。

3.整體規劃構想

為與地區整體環境意象融合，更新單元之規劃將考量建築量體與風格、公共開放空間形式與位置及綠化植栽配置等。此外，為響應環保及永續生態發展之趨勢，將重視節能減碳之思維；本更新單元整體規劃構想如下：

(一)更新單元建築物造型以配合相鄰社區環境為原則，使地區整體建築視覺景觀得以延續。

(二)對基地環境綠美化進行整體設計，建築物則朝向節能減碳低污染，努力達到減少環境負荷之目標，以期成為綠色、環保之新建築。

(三)考量人行空間及消防救災需求，將配合周邊環境留設，於更新單元北側及南側臨 6 公尺計畫道路部分，自行退縮 2 公尺補足 8 公尺並與道路順平且再留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上之無遮人行道，以提供人行空間並增加消防救災之空間，同時塑造富休憩機能及舒適之步道空間。因建成派出所為歷史建築，應整棟保存，故維持現有騎樓寬度。

(四)台北市政府警察局建成派出所為文化局登錄之歷史建築，將以整建或維護處理方式。

(五)設置地下停車空間，改善社區停車空間不足問題。

(三)大眾捷運系統兩側禁建限建圖

有關大眾捷運系統兩側禁建限建圖請詳見圖 6-2。

(四)航高限制高度檢討圖

本更新單元已依臺北航空站四周禁止限制建築物高度等相關規定檢討，請參見圖 6-3。

二、土地使用說明

本更新單元內之土地使用分區為第三種商業區；其容許使用組別依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理；請參見圖 6-4 土地使用分區圖及表 6-3 土地使用分區面積表。

表 6-3　土地使用分區面積表

使用分區	面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	法定容積(㎡)
第三種商業區	3,030.00	65	1,969.50	560	16,968.00
總計	3,030.00	--	1,969.50	--	16,968.00

註：本更新單元內土地無涉及地籍分割。

資料來源：本計畫整理。

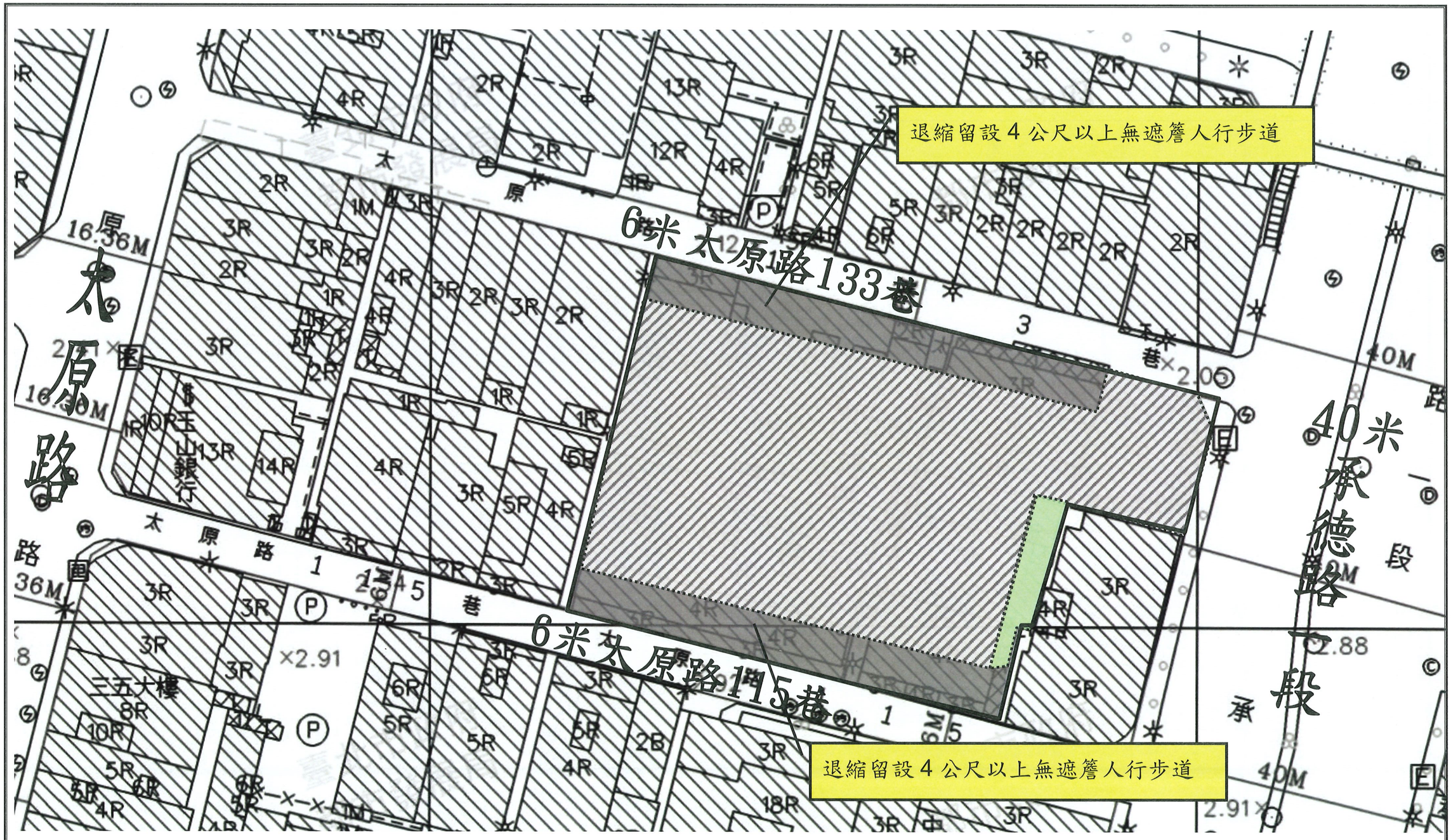
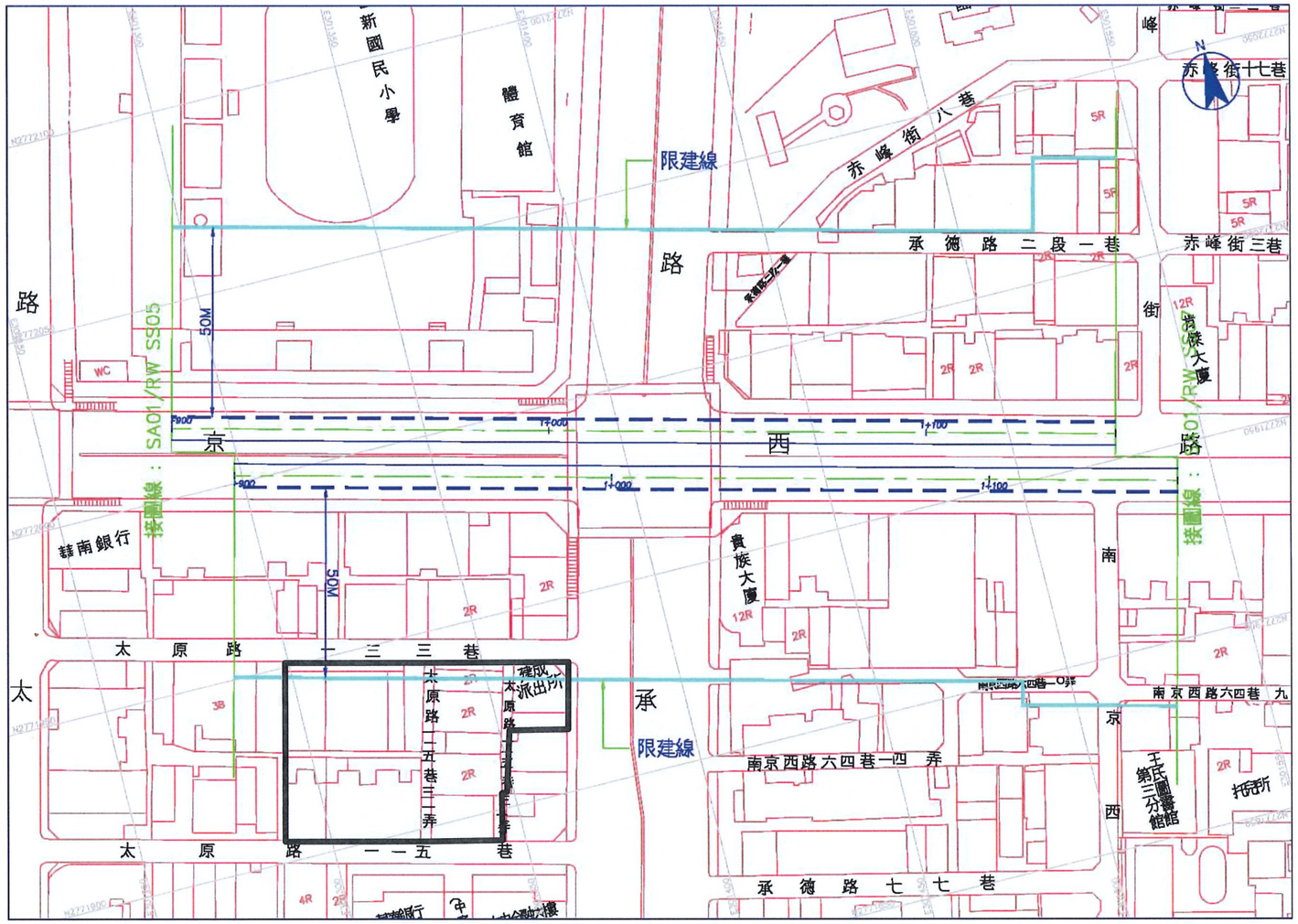

退縮留設4公尺以上無遮簷人行步道
6米太原路133巷
太原路
40米承德路二段
6米太原路115巷
退縮留設4公尺以上無遮簷人行步道
圖例及說明
更新單元範圍
人行步道空間
綠化空間
建築配置
比例尺：1/500
指北

圖 6-1　規劃構想示意圖



臺北都會區大眾捷運系統
禁建限建範圍地形圖－松山線

圖	圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍						

圖 6-2　大眾捷運系統兩側禁建限建圖



航高限制檢討

本案建築物高度：

78.0m+9.0m=87.0M

基地位於水平面，限建高度 95.49M。

87.0M<95.49 M ---OK.

圖 6-3　航高限制高度檢討圖

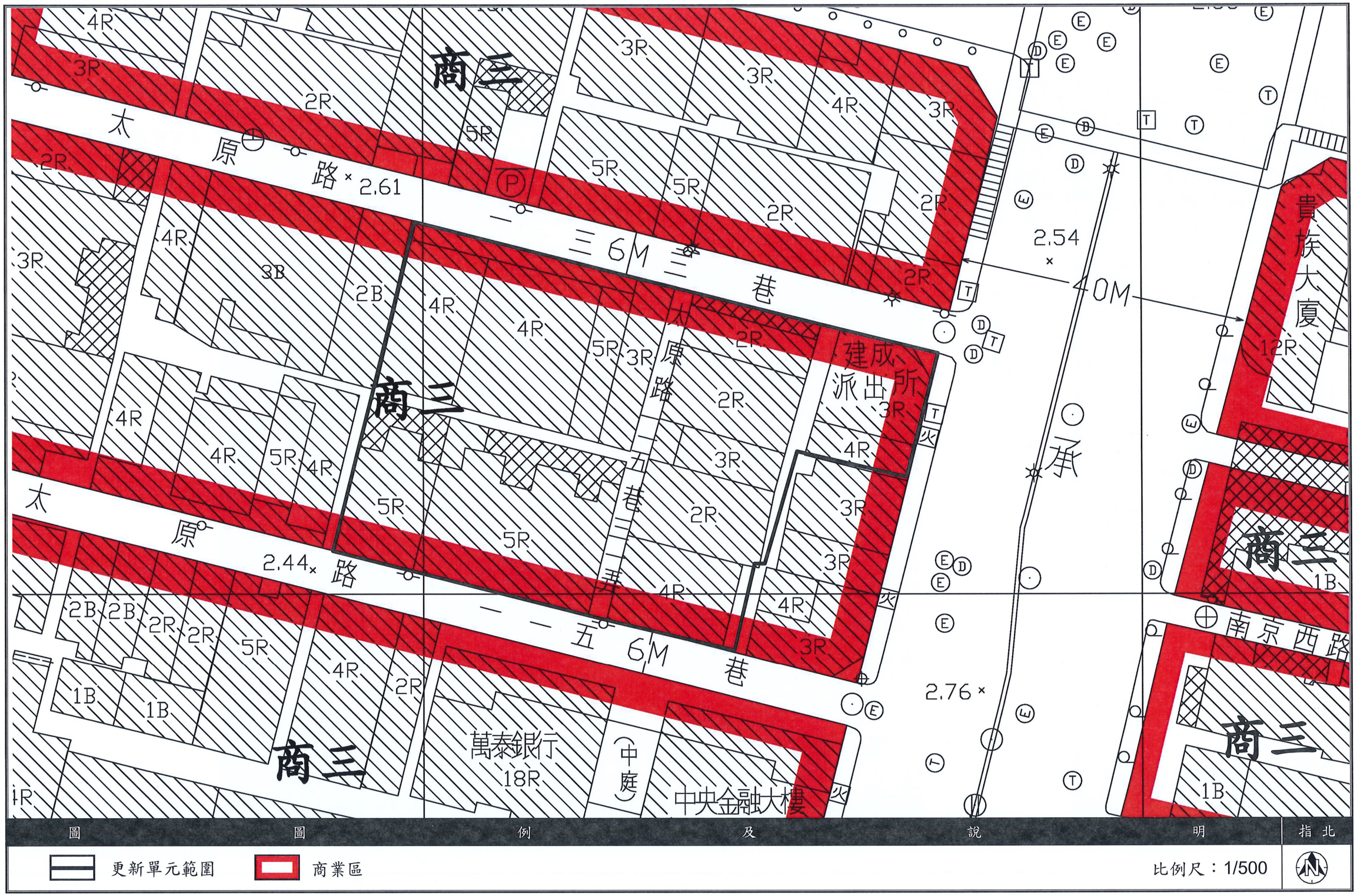

商三
太原路
2.61
一三6M三巷
建成派出所
太原路
五巷二弄
一一五6M巷
2.44
2.54
40M
2.76
貴族大廈
南京西路
萬泰銀行
18R
中庭
中央金融大樓
圖圖例及說明
指北
更新單元範圍
商業區
比例尺：1/500

圖 6-4　土地使用分區圖

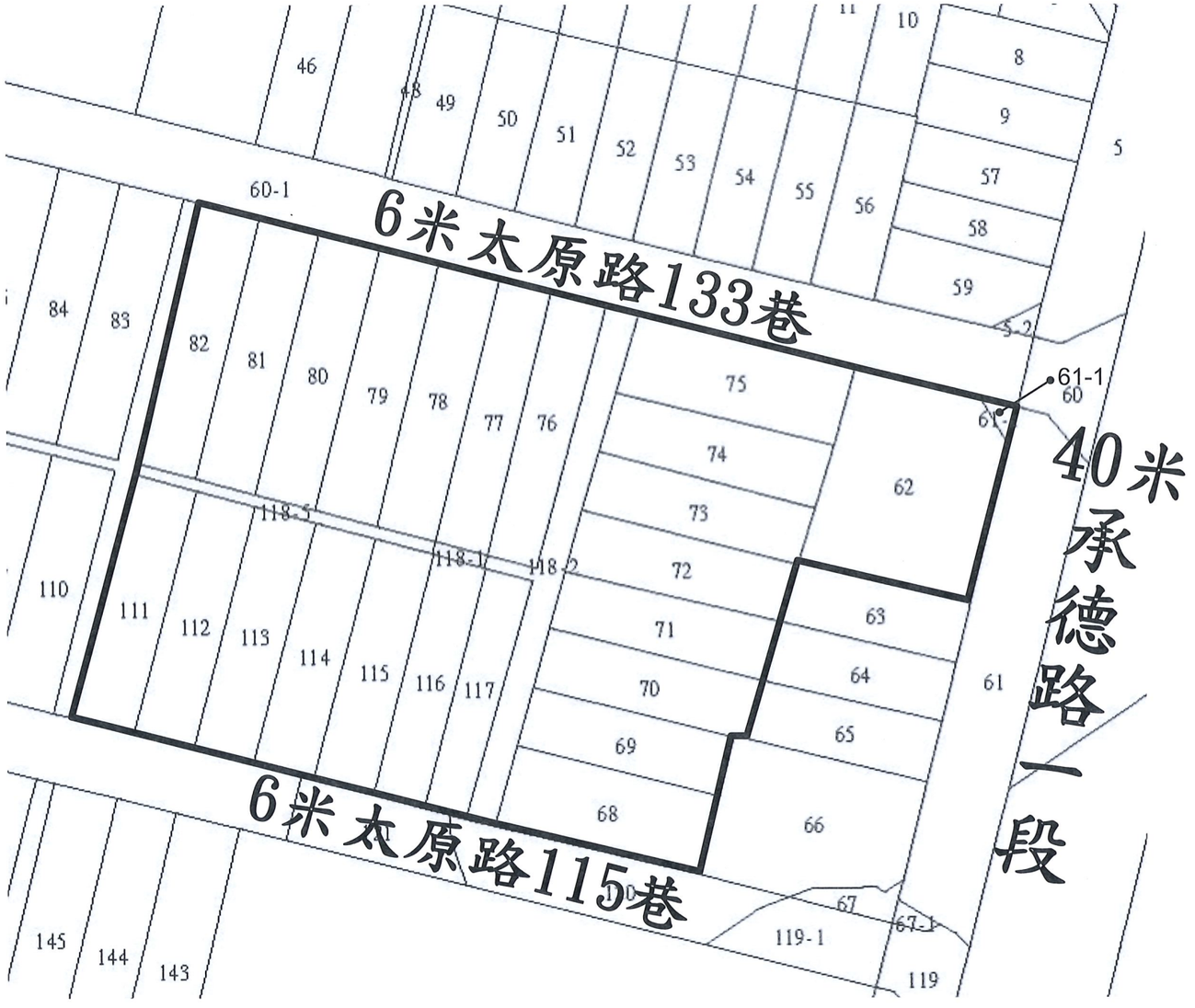
柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元土地上之建築物除建成派出所以「現地維護保存」方式執行外，其餘建築物均已老舊窳陋，未來更新事業處理方式，將採用「重建」方式執行。

二、區段劃分

本更新單元範圍全區劃為一個重建區段，請參見圖 7-1 更新區段劃分構想圖。



圖例及說明

：更新單元範圍　：重建區段

比例尺：1/500

指北

圖 7-1　更新區段劃分構想圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施用地，故無公共設施興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

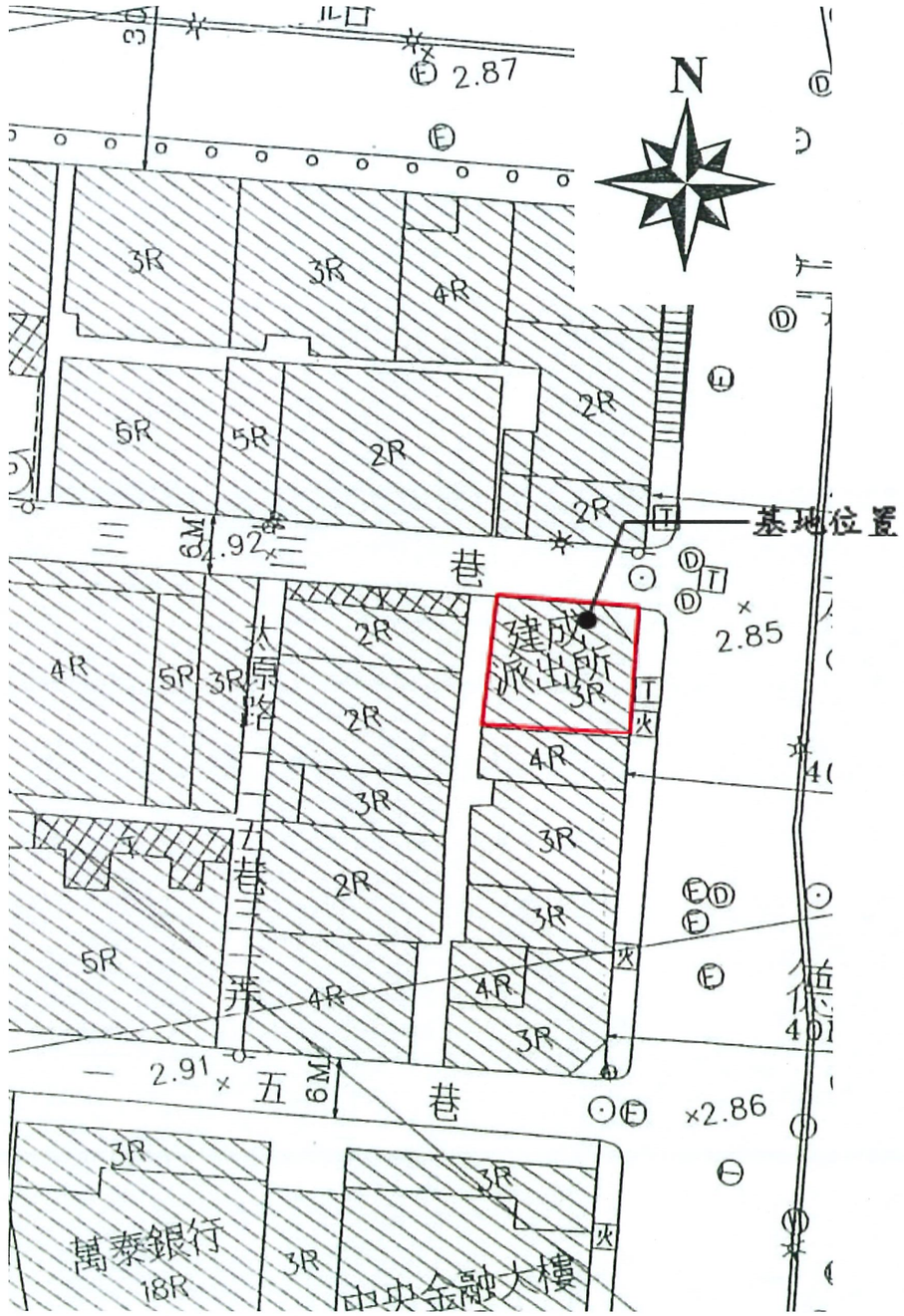
一、緣起

本更新單元內之建成派出所，位於臺北市大同區承德路一段 80 號，現為一棟三層樓平頂建築物；本建物始建於民國 39 年（1950 年），原為臺北市建成區公所辦公廳舍，之後於民國 79 年（1990 年）進行行政區重劃，將建成、延平、大同三區合併為大同區，將其改為建成派出所使用迄今。

本建物於 2014/11/12 依公告文號北市文化文資字第 10330478500 號(詳附件)，公告登錄「原建成區公所廳舍」為臺北市歷史建物；而本案將「原建成區公所廳舍」歷史建物納入更新單元範圍內，依上述公告內容之歷史建物保存範圍進行全棟保存，並依規定向臺北市政府文化局提出「歷史建物維護事業計畫」審查申請。並於 111 年 5 月 3 日依北市文化文資第 1113043308 號通過修復及再利用計畫審查(詳附錄八-1)，續經 112 年 3 月 20 日臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第 158 次會議審查通過(詳附錄八-10)。

二、基地位置說明

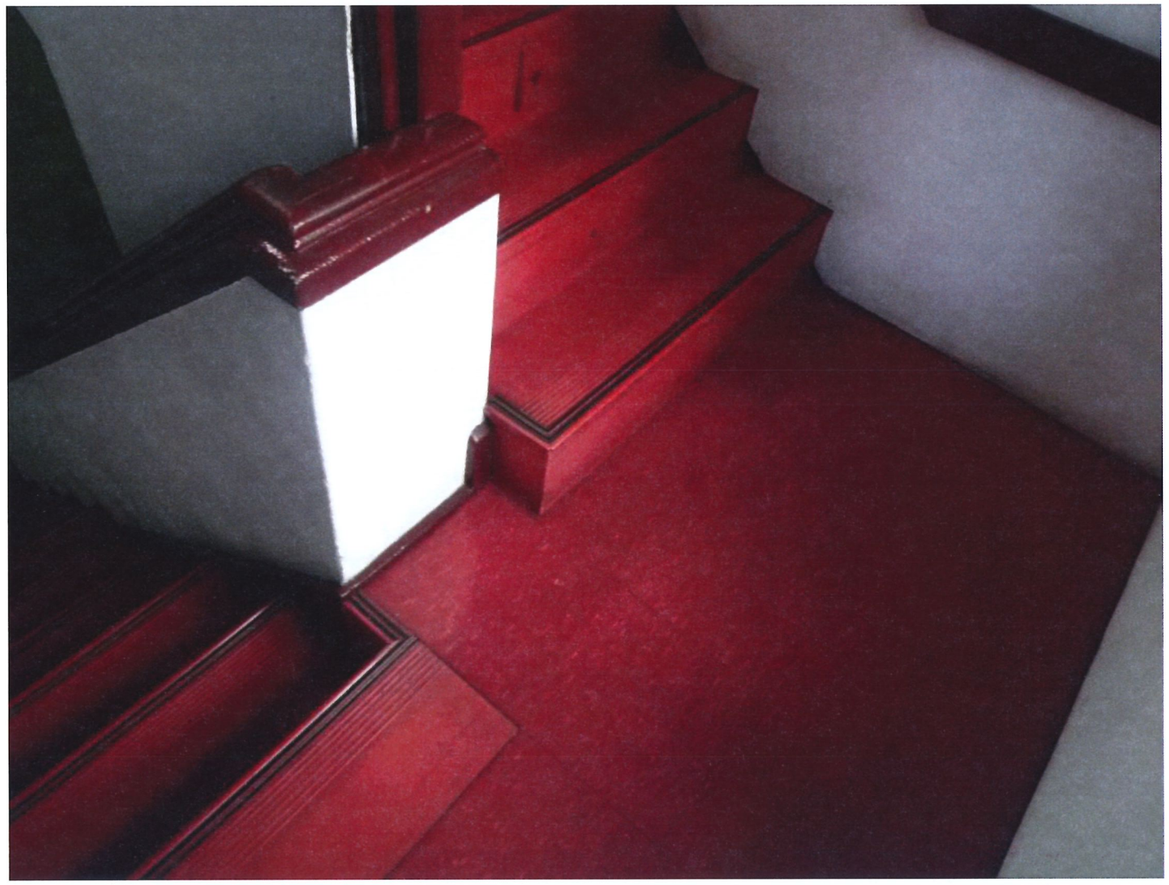




三、維護保存事業計畫

本案期以維護歷史建物的形式語彙，活化歷史建物的場域意涵及延續歷史建物的生命價值為原則，從「構造技術、工法、材料、形式」四方面進行探討，而整理出樓梯、山牆徽號、屋頂水平飾帶、窗邊柱飾、窗框型式、騎樓門框型式、騎樓天花燈飾、騎樓柱基座、牆面磚置換、室內柱式及整修立面外掛管線等具體維修項目。

1.樓梯：依公告登錄函所述，本座樓梯屬 1950 年代原物需列冊保存。





2.山牆徽號：依公告登錄函所述，本座山牆徽號具有文化資產價值，應列為保存項目。

・本徽號屬「勳章飾」：文藝復興式建築常見的特徵之一，中央有橢圓形突起，周邊以花草紋飾。

3.屋頂水平飾帶：



4.窗邊柱飾：屬複合式柱頭，其裝飾綜合愛奧尼克式及科林斯式兩種柱式的特色。





5.窗框型式：









6.騎樓門框型式：





7.騎樓天花燈飾：

8.牆身面磚之置換（顏色）：





9.騎樓柱基座：





10.清除立面上凌亂管線及改善影響立面之冷氣外掛：





歷史建物之活化與再生:

1.定位為社區里民中心」功能:

- 提供當地里民社交、活動、棋奕等場所,類似傳統廟埕供民眾閒聊、泡茶、下棋等休閒活動空間。

2.定位為社區文化活動展演空間」功能:

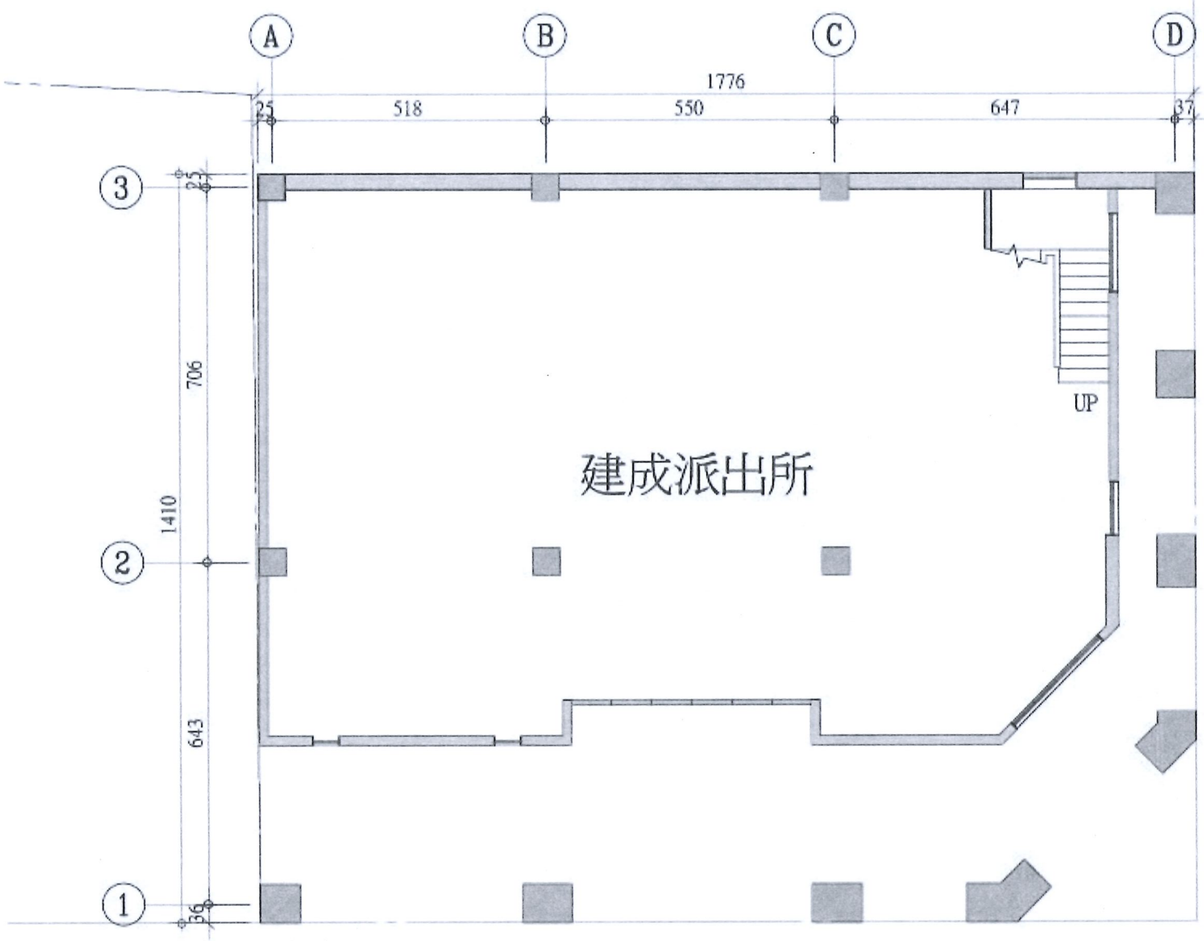
- 提供靜態藝文展示空間:展示當地文史、區政發展、社區特色及里民作品展示等。

- 提供動態社團教學、多媒體視聽教室:舉辦節慶、民俗、戲劇、文化、公益及產業促銷等活動。

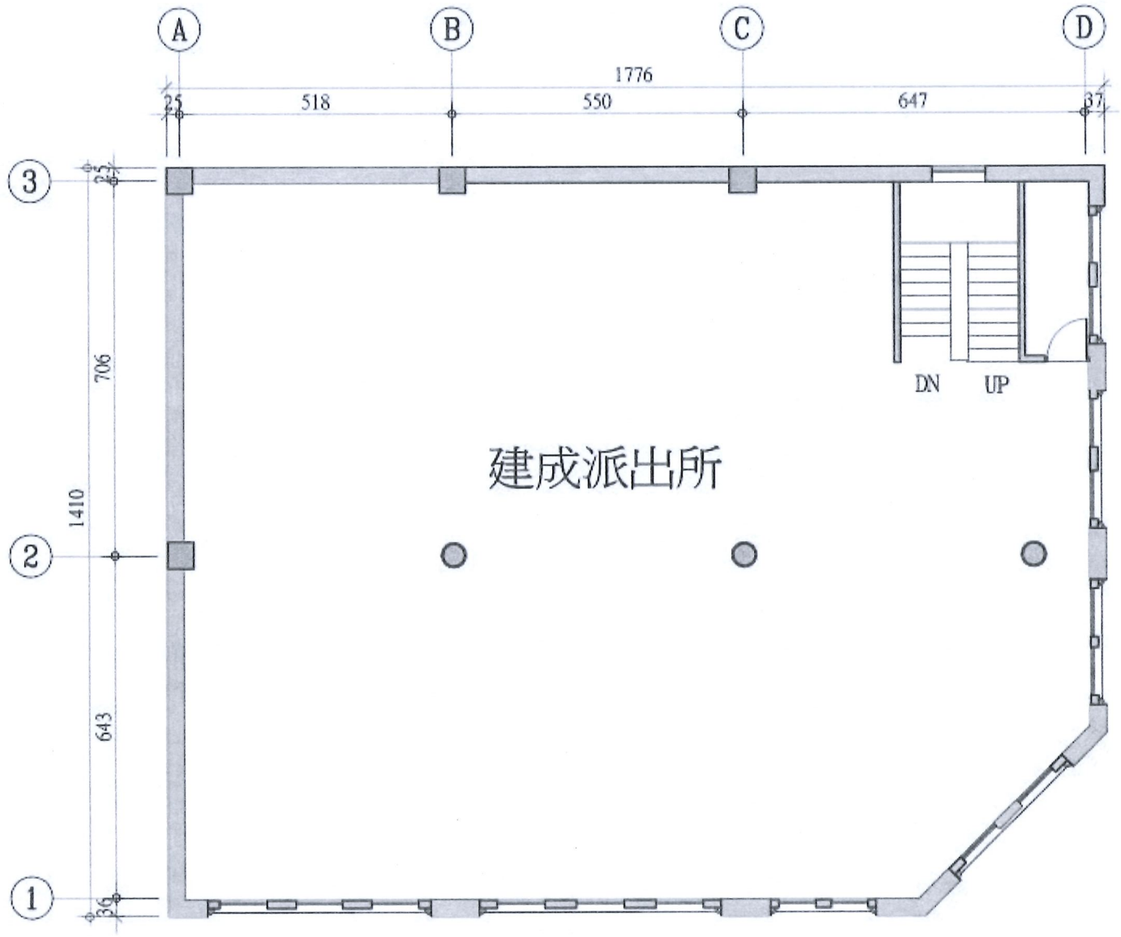
3.原建成派出所之辦公空間的優化及功能的提昇:

- 警察辦公環境因限原有歷史建物,致空間無法因應現代化需求而擴大，另設備不易更新導致管線外掛等現象，因此藉由本次都市更新機會,可以優化警察辦公空間及提昇服務效能。

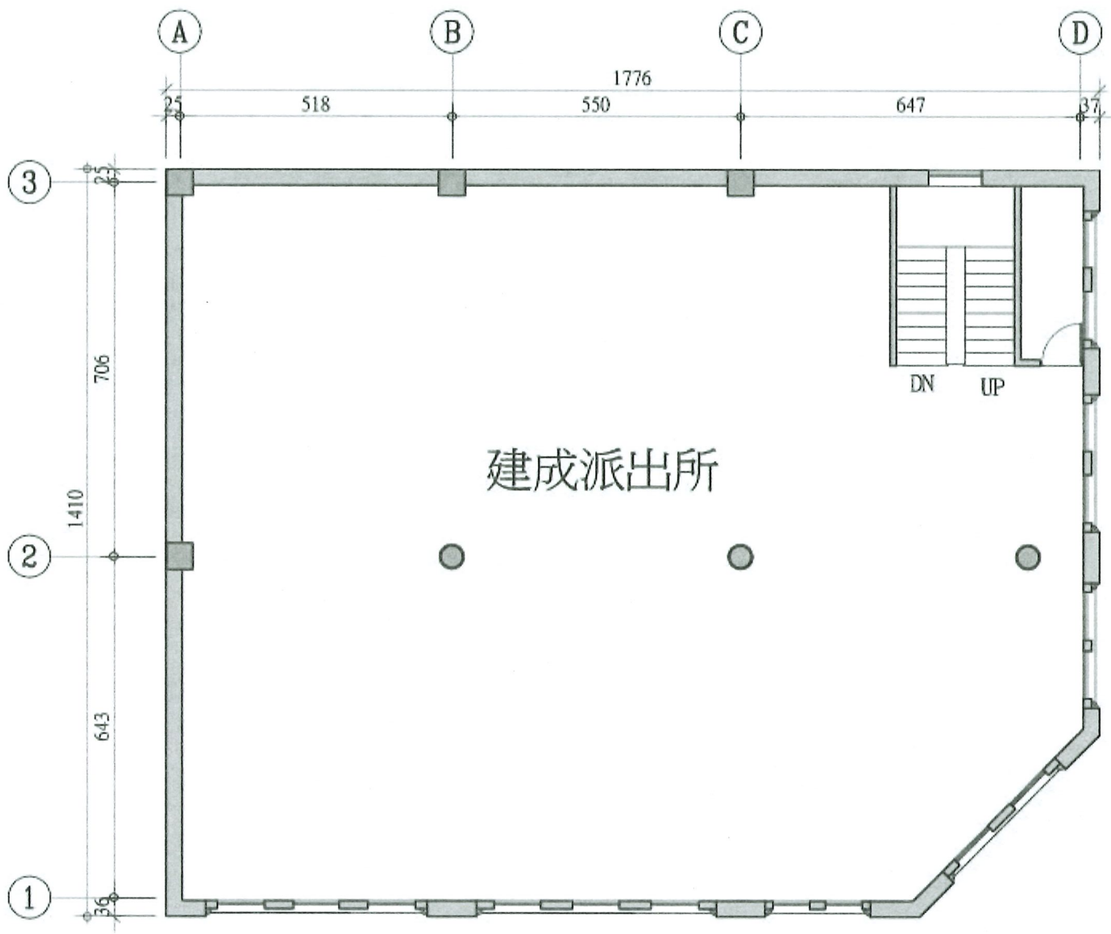
- 本都市更新構想，為延續日治時期「合同廳舍」之建築特徵，將派出所及里民中心不同空間群組，臨承德路處設置各自獨立出入動線，並於新建物 2F 提供多功能且寬敞警察辦公空間及現代化設備；另設置派出所專用機車停放空間，以解決凌亂的門面及提昇都市景觀。



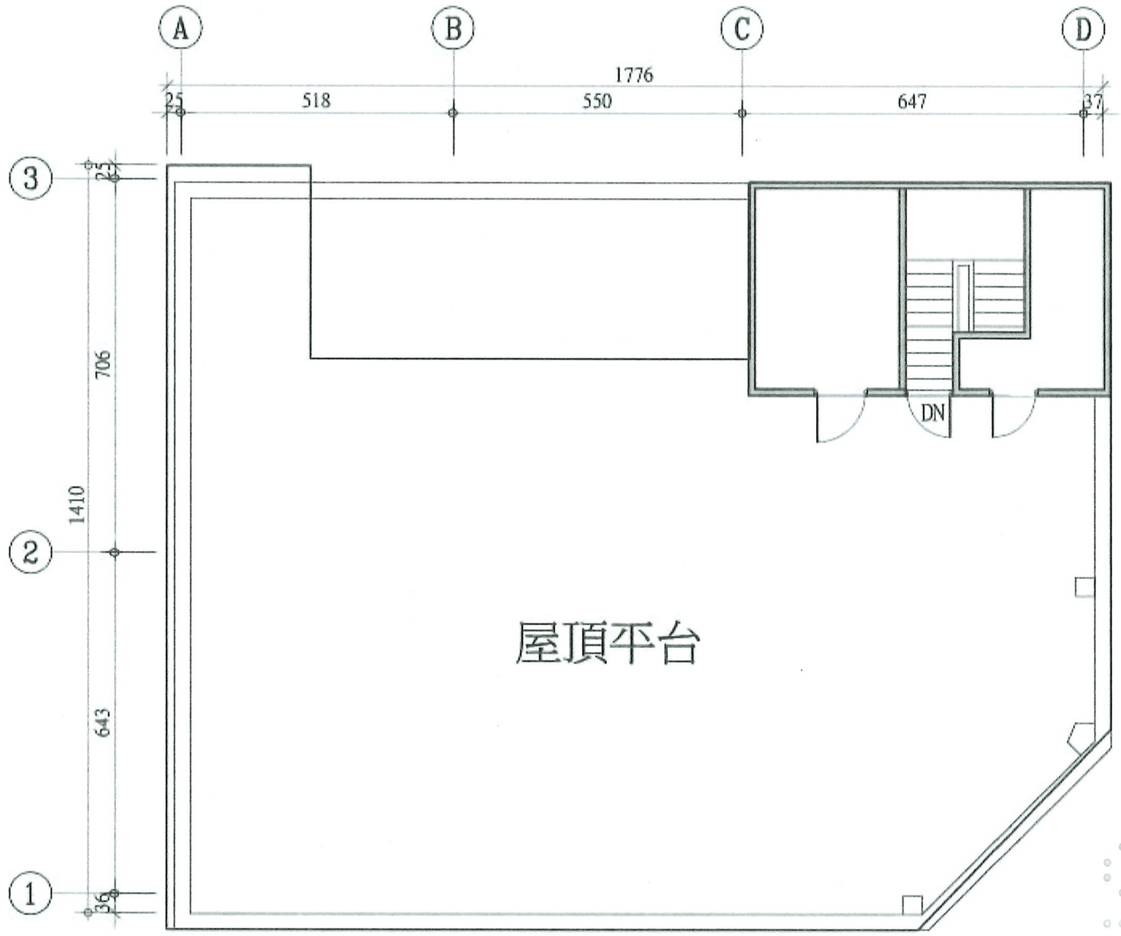
1F現有平面圖



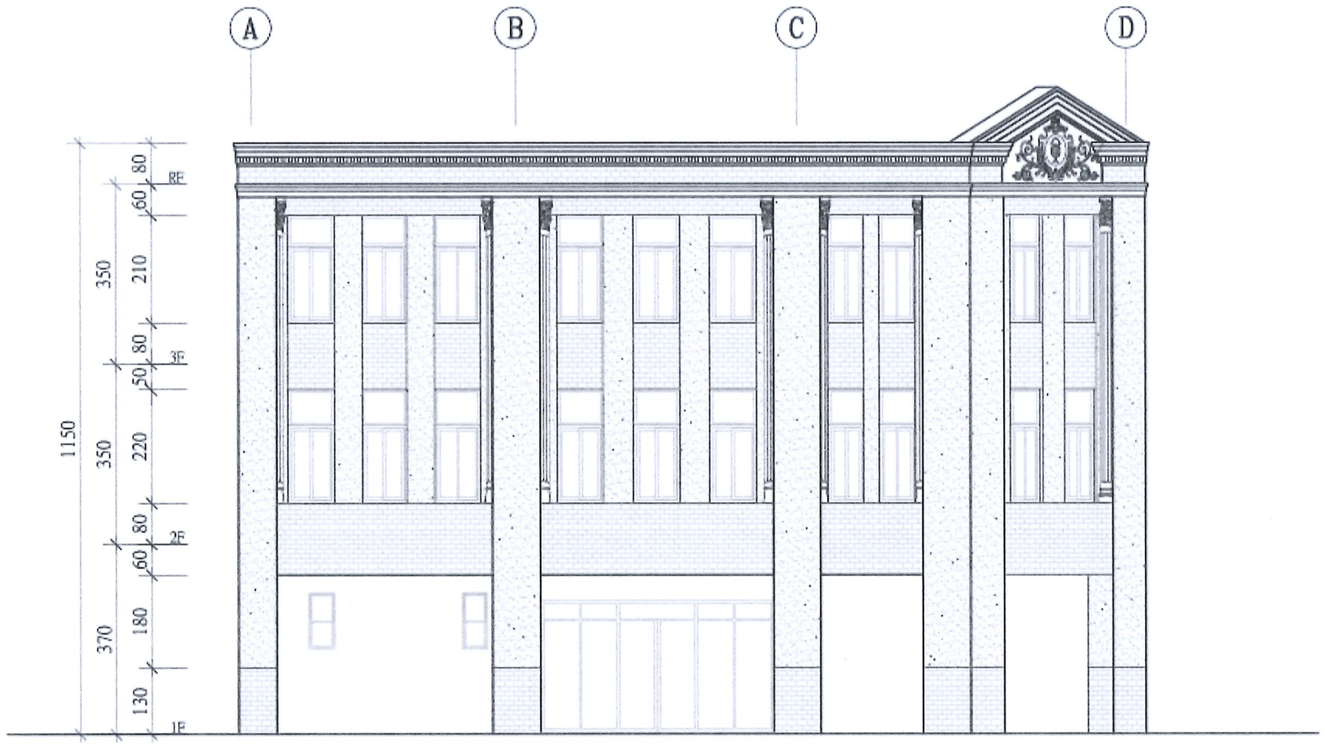
2F現有平面圖



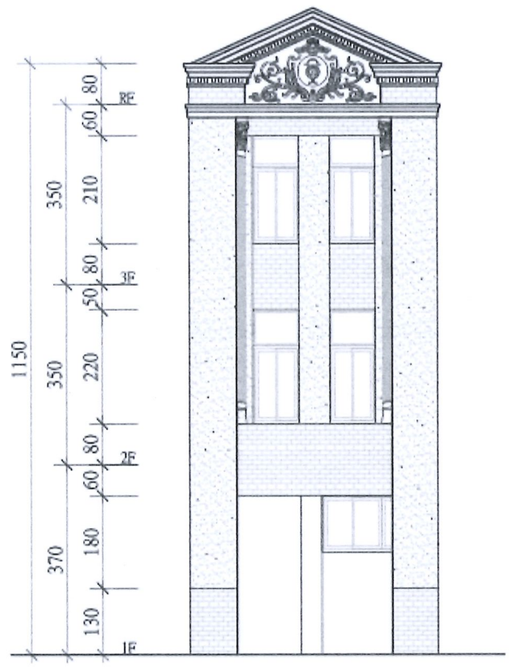
3F現有平面圖



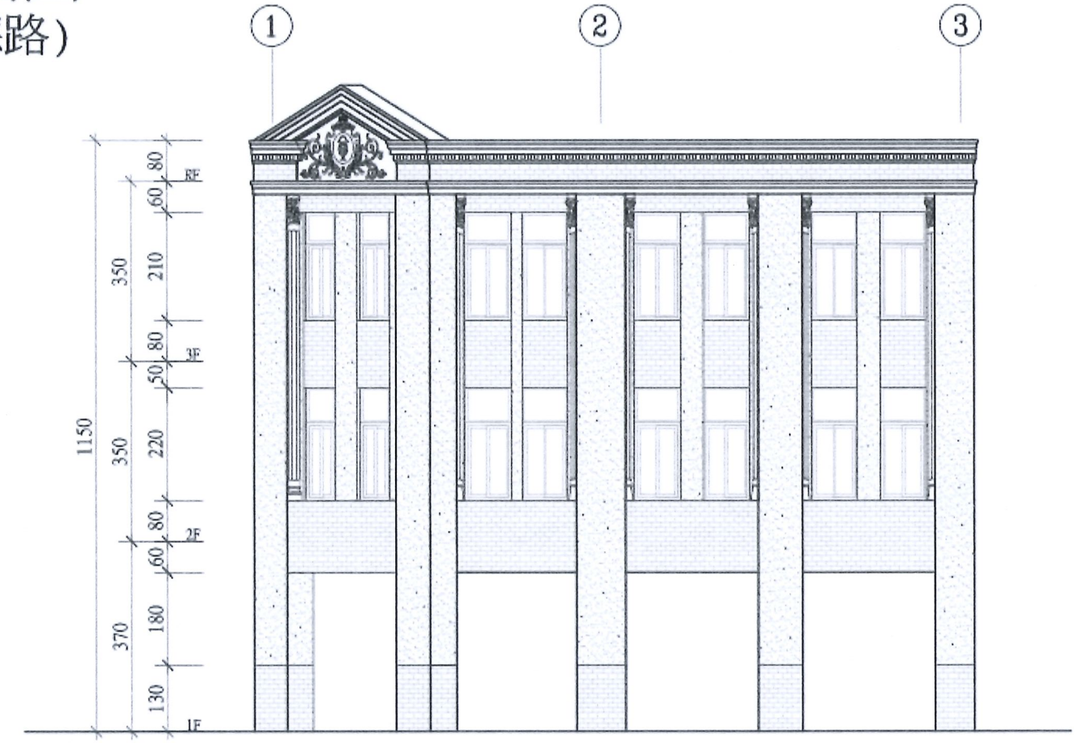
屋頂現有平面圖



東向立面圖
(臨承德路)

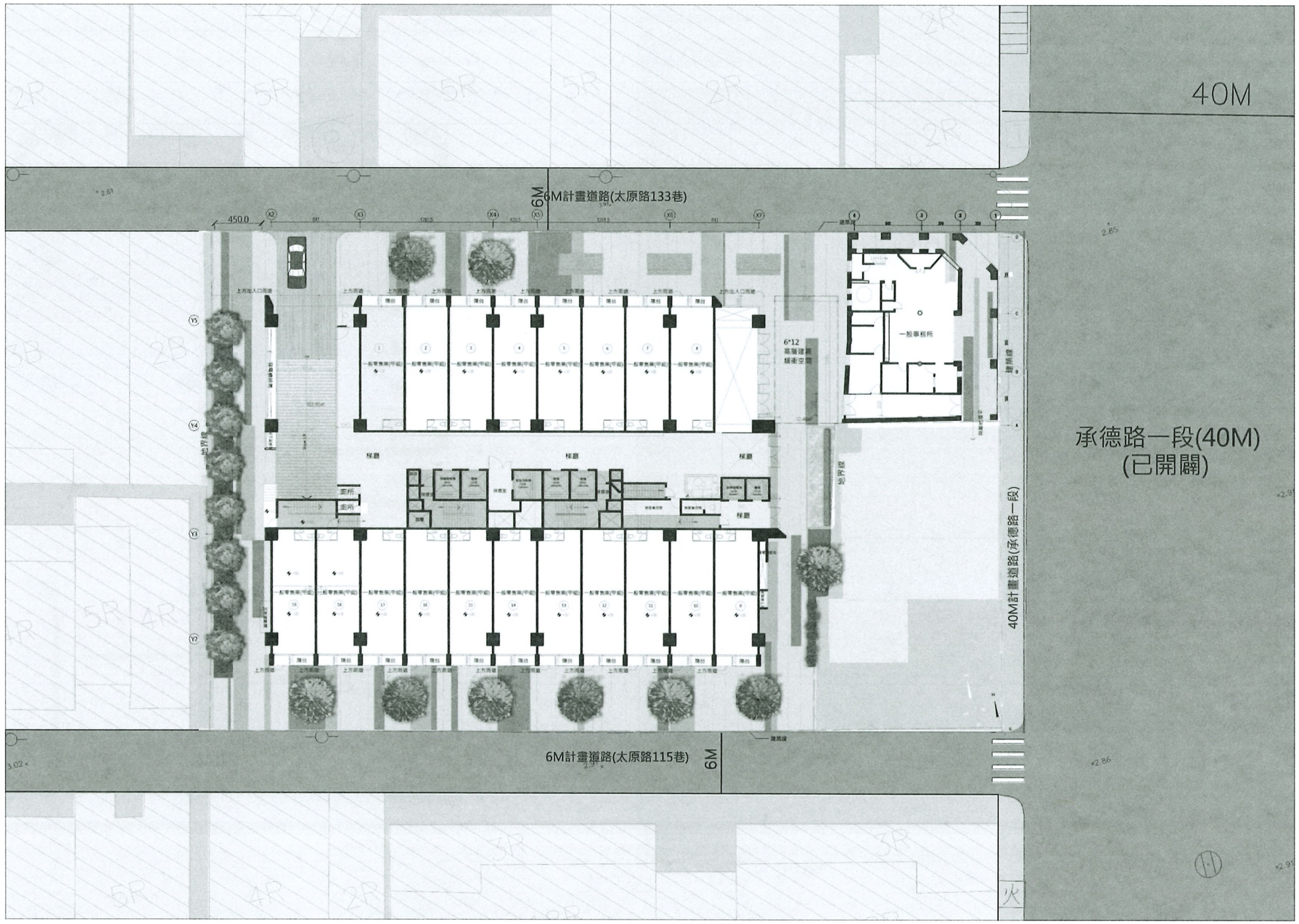


東北向立面圖

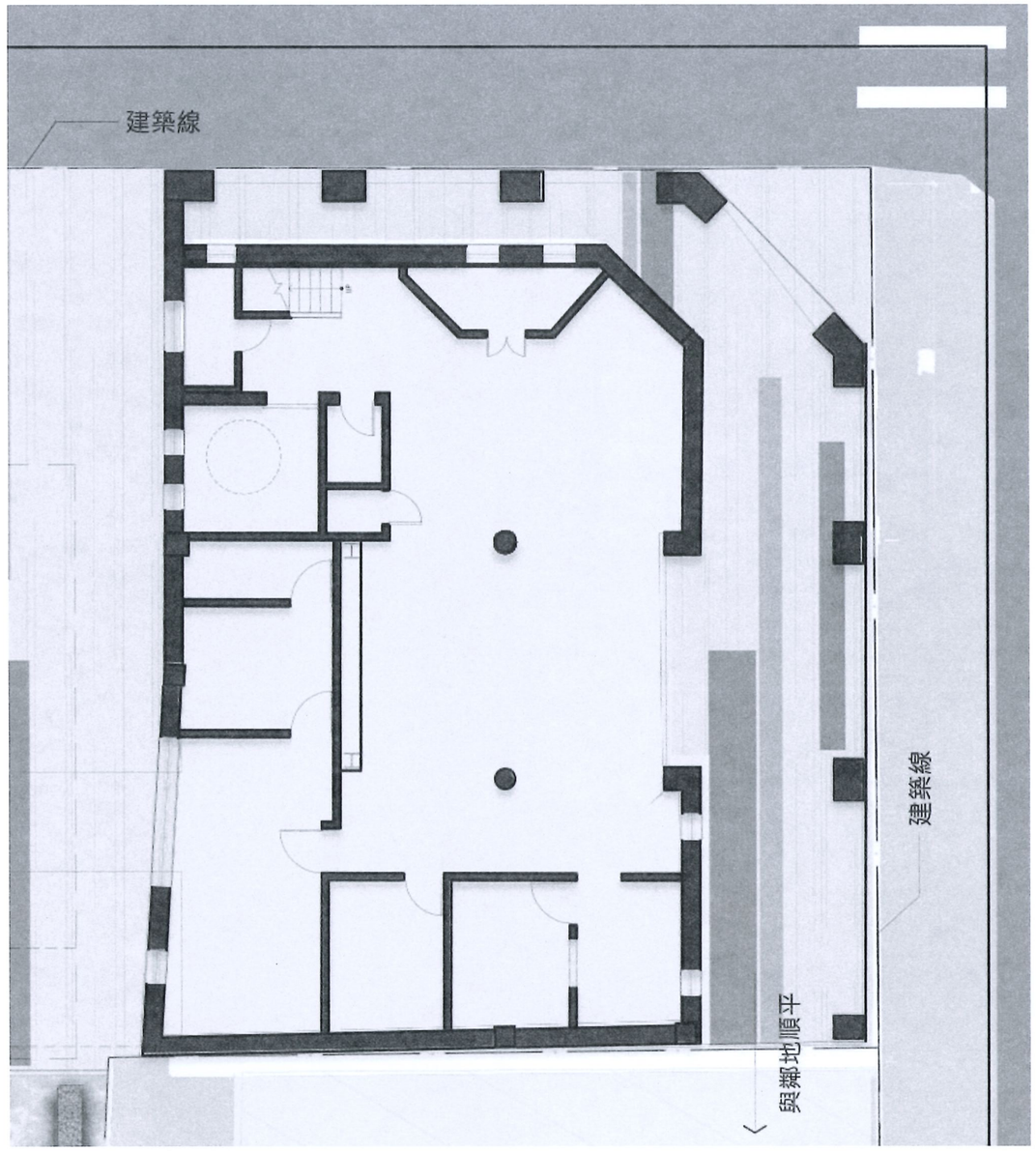


現有立面圖

北向立面圖
(臨太原路133巷)


40M
6M計畫道路(太原路133巷)
6M
承德路一段(40M)
(已開闢)
40M計畫道路(承德路一段)
6M計畫道路(太原路115巷)
6M

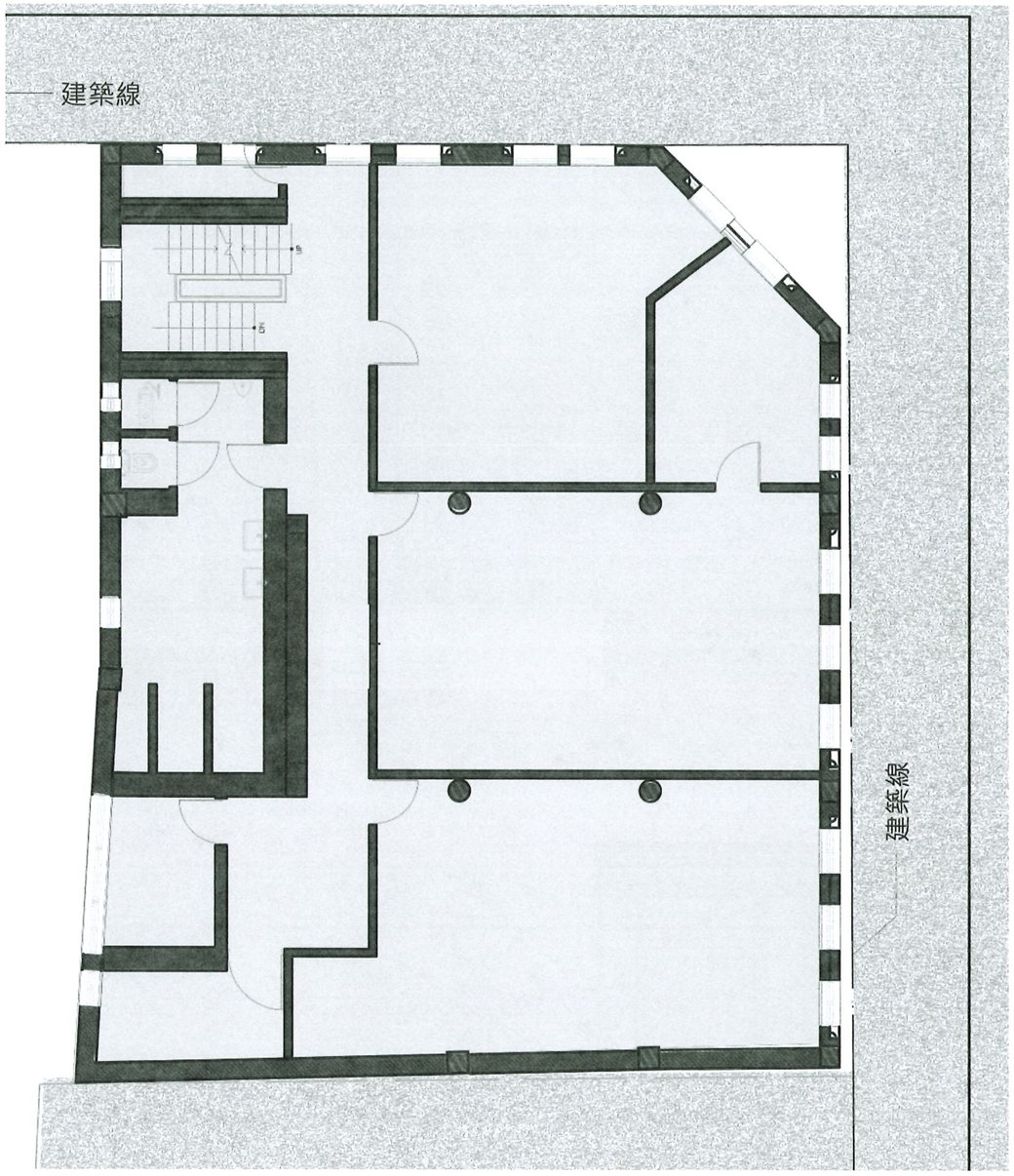
1F 平面配置圖



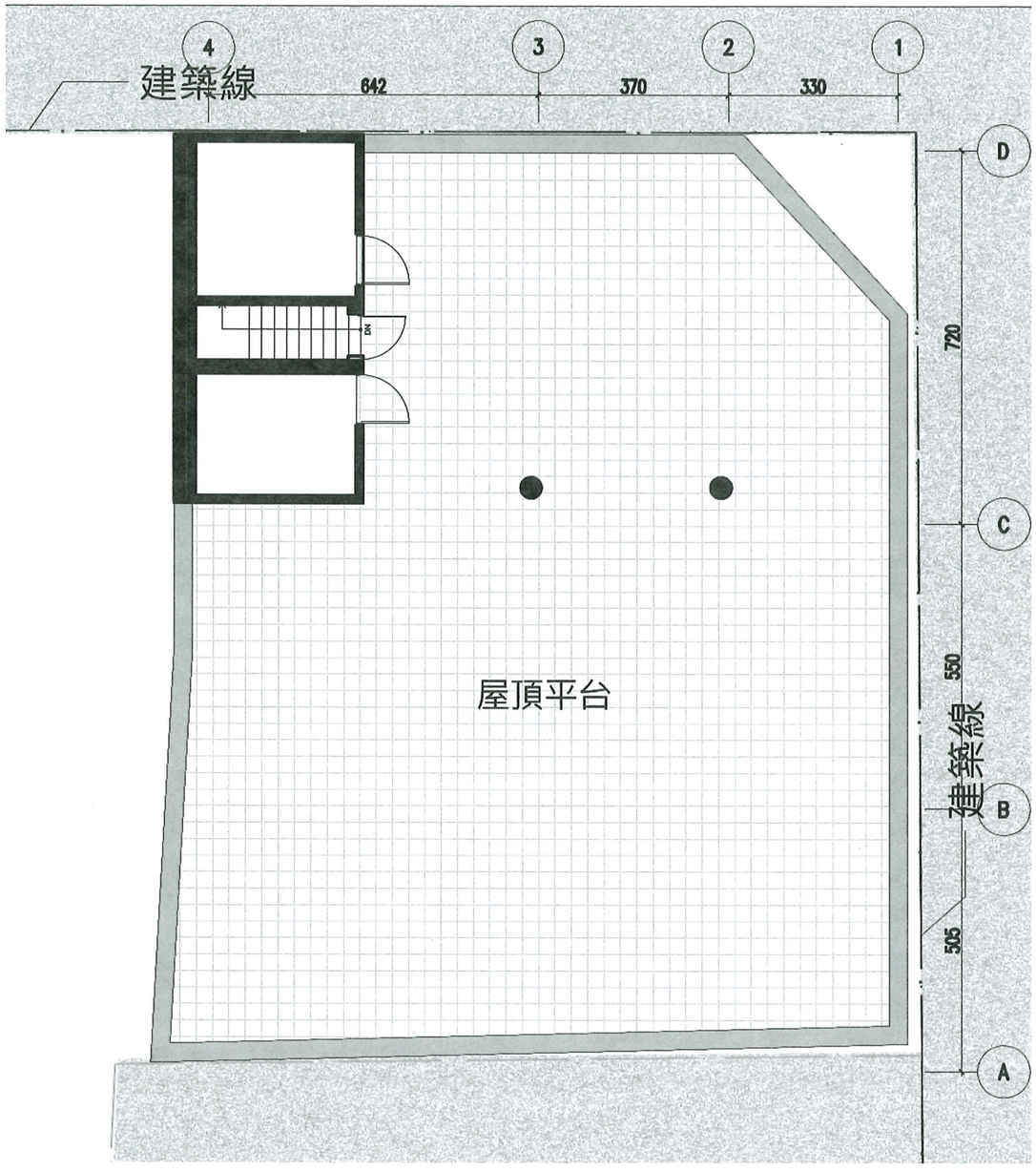
1F 修復後平面圖



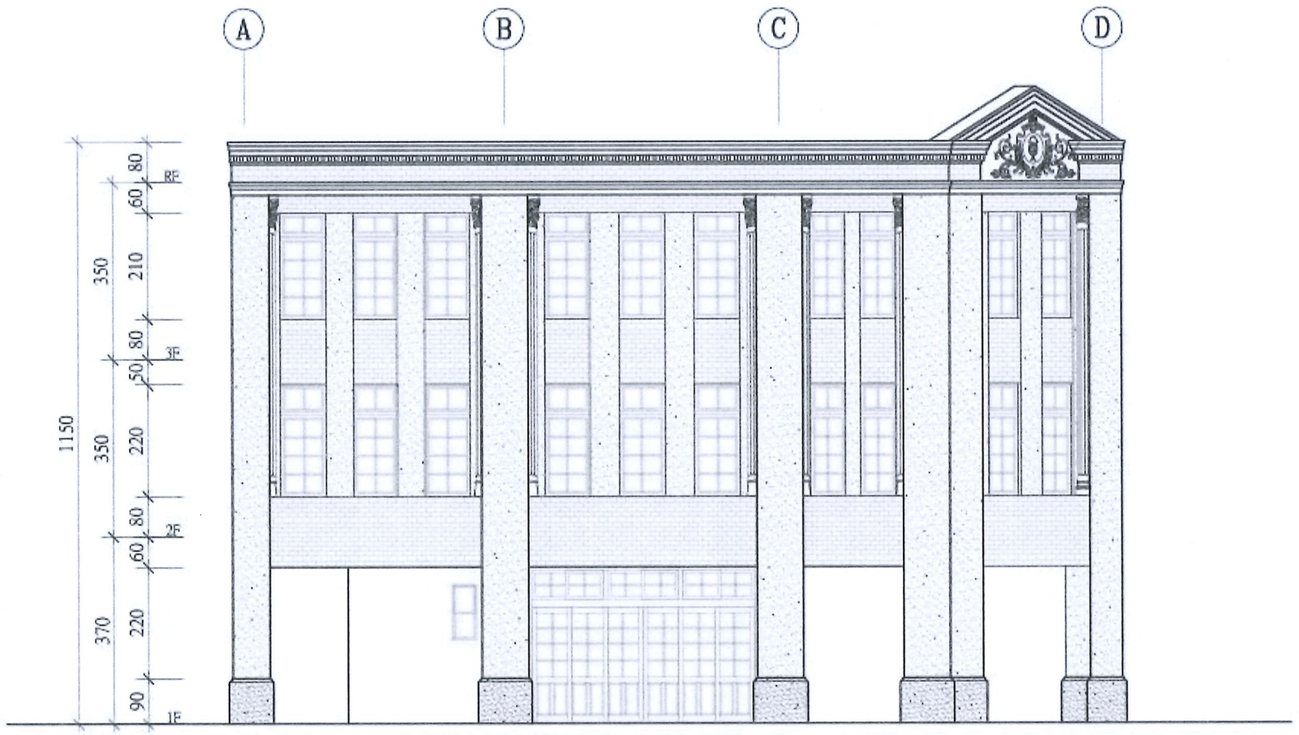
2F 修復後平面圖



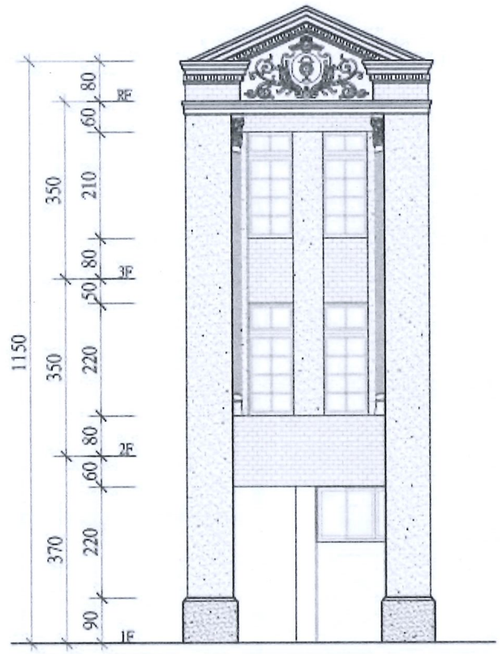
3F 修復後平面圖



屋頂層修復後平面圖

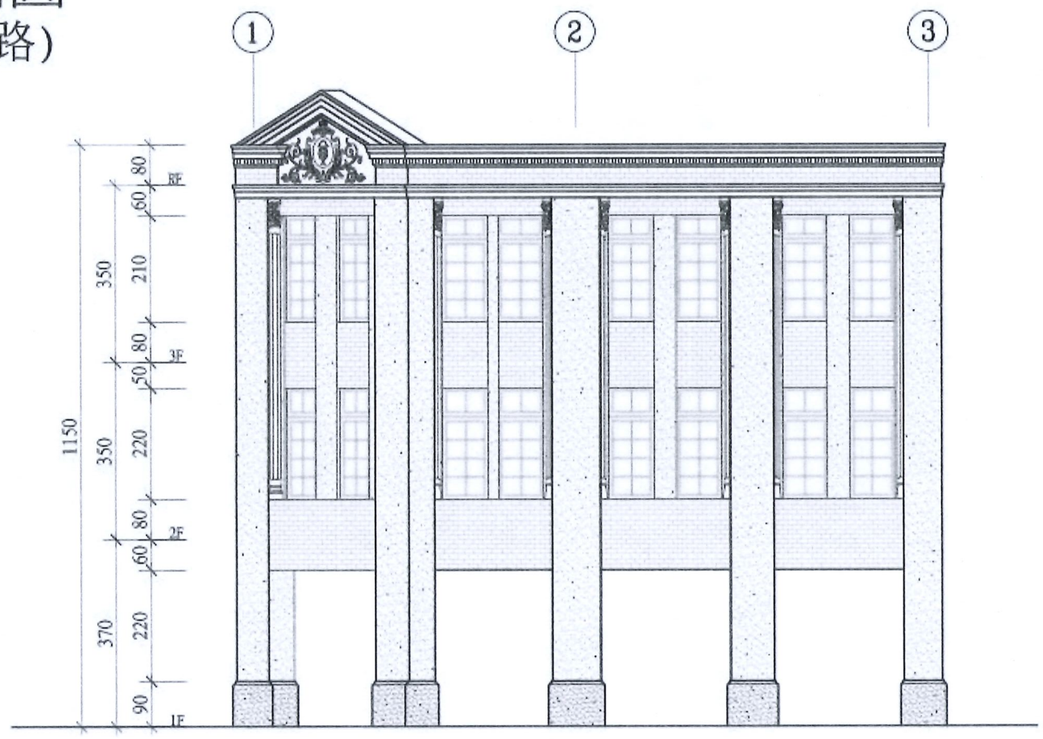


東向立面圖
(臨承德路)



東北向立面圖

修復立面圖



北向立面圖
(臨太原路133巷)



修復後外觀模擬圖

捌、總體修復工程經費概估及整體期程

一、整體經費概估

1. 本案總工程經費約 3, 940 萬
2. 設計監造費 320 萬
3. 工作紀錄報告書 150 萬
4. 整體費用約 4, 510 萬

表 8- 1 整體預算計畫

詳細表						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
（九）	基礎水電工程					
1	電力系統	式	1.00	2,500,000	2,500,000	
2	弱電系統（含監視系統）	式	1.00	1,100,000	1,100,000	
3	給排水設施系統	式	1.00	800,000	800,000	
4	通風設備工程	式	1.00	100,000	100,000	
（十）	消防設施及管線工程					
1	消防器材設備	式	1.00	600,000	600,000	
2	火警器材設備	式	1.00	500,000	500,000	
3	廣播器材設備	式	1.00	200,000	200,000	
4	避難設施設備	式	1.00	200,000	200,000	
（十一）	空調設備工程	式	1.00	2,500,000	2,500,000	58RT
（十二）	電梯設施及樓梯整修工程					
1	結構體工程	式	1.00	600,000	600,000	
2	電梯車廂工程	式	1.00	1,500,000	1,500,000	
3	樓梯整修工程	式	1.00	400,000	400,000	
（十三）	室內外夜間照明工程	式	1.00	2,500,000	2,500,000	
（十四）	解說系統工程	式	1.00	800,000	800,000	
（十五）	廁所新作工程（含無障礙廁所）	式	1.00	1,200,000	1,200,000	
（十六）	外部排水系統改善工程	式	1.00	200,000	200,000	
（十七）	蟲蟻防治工程	式	1.00	400,000	400,000	
	直接工程費合計				34,503,120	A
乙	間接工程費					
乙.壹	職業安全衛生管理費	式	1.00	155,264	155,264	約 A*0.45%=B

歷史建築原建成區公所廳舍修復及再利用計畫
報告書

詳細表						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
乙.貳	品管費	式	1.00	345,031	345,031	約 A*1%=C
乙.參	材料抽試驗費	式	1.00	69,006	155,748	約 A*0.2%
	乙壹～乙參小計				656,043	E
乙.肆	稅什費（含廠商營業稅、廠商利潤及管理費、工程保險費）	式	1.00	4,237,837	4,237,837	約（A+E）*12%
	間接工程費合計				4,893,880	
	修復工程發包費合計				39,397,000	F
丙	勞務委託費					
一	設計監造費（含因應計畫）	式	1	3,200,000	3,200,000	約 F*8%
二	工作報告書	式	1	1,500,000	1,500,000	約 F*3.7%
	勞務委託費合計				4,700,000	G
	整體工程經費				44,097,000	
項目	項次	單位	數量	單價	複價	備註
甲	修復工程發包費					
一	直接工程費					
（一）	假設工程	式	1.00	1,757,400	1,757,400	
（二）	地坪修復工程	式	1.00	1,679,800	1,679,800	
（三）	屋頂修復工程	式	1.00	2,397,400	2,397,400	
（四）	外牆修復工程	式	1.00	1,568,700	1,568,700	
（五）	內牆修復工程	式	1.00	3,878,600	3,878,600	
（六）	天花板修復工程	式	1.00	3,413,220	3,413,220	
（七）	結構補強工程	式	1.00	1,700,000	1,700,000	
（八）	門窗修復工程	式	1.00	2,008,000	2,008,000	
（九）	基礎水電工程	式	1.00	4,500,000	4,500,000	

詳細表						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
（十）	消防設施及管線工程	式	1.00	1,500,000	1,500,000	
（十一）	空調設備工程	式	1.00	2,500,000	2,500,000	採 VRF
（十二）	電梯設施及樓梯整修工程	式	1.00	2,500,000	2,500,000	
（十三）	室內外夜間照明工程	式	1.00	2,500,000	2,500,000	
（十四）	解說系統工程	式	1.00	800,000	800,000	
（十五）	廁所新作工程（含無障礙廁所）	式	1.00	1,200,000	1,200,000	
（十六）	排水系統改善工程	式	1.00	200,000	200,000	
（十七）	蟲蟻防治工程	式	1.00	400,000	400,000	
	修復工程發包費　合計				34,503,120	A
乙	間接工程費					
乙.壹	職業安全衛生管理費	式	1.00	155,264	155,264	約 A*0.45%=B
乙.貳	品管費	式	1.00	345,031	345,031	約 A*1%=C
乙.參	材料抽試驗費	式	1.00	155,748	155,748	約 A*0.2%
	乙壹～乙參 小計				656,043	E
乙.肆	稅什費（含廠商營業稅、廠商利潤及管理費、工程保險費）	式	1.00	4,237,837	4,237,837	約（A+E）*12%
	間接工程費　合計				4,893,880	
	修復工程發包費　合計				39,397,000	F
丙	勞務委託費					
1	設計監造費（含因應計畫）	式	1.00	3,200,000	3,200,000	約 F*8%
2	工作報告書	式	1.00	1,500,000	1,500,000	約 F*3.7%

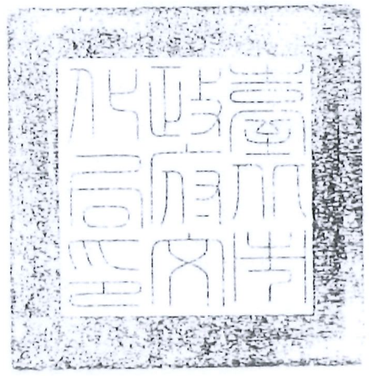
歷史建築原建成區公所廳舍修復及再利用計畫
報告書

詳細表						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
3	文資法 34 條暨歷史建築保護級監測計畫	式	1.00	1,000,000	1,000,000	
	勞務委託費　合計				5,700,000	
	整體工程經費				45,097,000	

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　公告

發文日期：中華民國103年11月12日
發文字號：北市文化文資字第10330478500號
附件：公告表及地形地籍示意圖



主旨：公告登錄「原建成區公所廳舍」為本市歷史建築。

依據：依據文化資產保存法第15條、歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法第3條、臺北市歷史建築登錄及廢止審查作業要點辦理。

公告事項：

一、登錄「原建成區公所廳舍」為本市歷史建築。

(一)名稱：原建成區公所廳舍

(二)種類：衙署

(三)位置或地址：臺北市大同區承德路1段80號

(四)歷史建築及其所定著土地之地號及面積：建築物坐落土地為大同區市府段2小段62地號（面積265平方公尺），建物為同小段504建號（面積655.92平方公尺）。（實際保存面積須以保存範圍實測數據為準）

(五)登錄理由及其法令依據：

1、本建物始建於民國39年（1950），原為臺北市建成區公所辦公廳舍，後期因行政區重劃，建成、延平、大同三區合併，改為建成派出所使用迄今，與地方社區關係密切。

2、建物立面以洗石子及瓷磚貼覆，為3層樓之平頂建築，具有戰後初期公家機關之形式典範，並位居街廓角地，具都市景觀價值。

3、符合歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法第2條第1項第1、4款評定基準。

(六)保存範圍：全棟保存

(七)附帶決議：應清除立面上管線凌亂並改善冷氣外掛影響建築外觀情形。

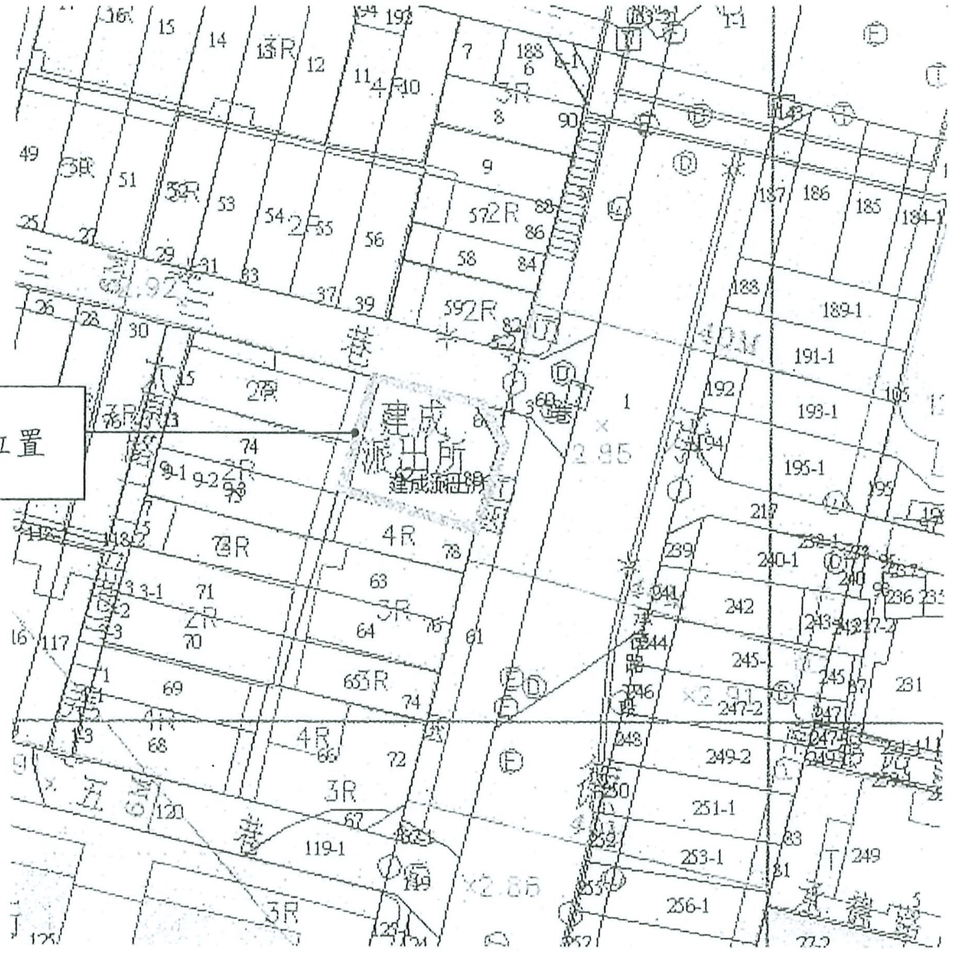
二、依文化資產保存法第4條規定，文化資產主管機關在直轄市為直轄市政府，臺北市政府業於96年6月1日以府文化秘字第09631165300號函公告，自公告日起委任本局主管文化資產保存業務事項。

三、利害關係人對本件行政處分如有不服，請依文化資產保存法第9條、訴願法第14條及第58條規定，自本件行政處分達到公告期滿之次日起30日內，繕具訴願書，以正本向本局遞送（地址：臺北市信義區市府路1號4樓），並將副本寄送本府法務局（地址：臺北市信義區市府路1號8樓東北區）。另依訴願法第14條及第58條規定，訴願之提起以本局收受訴願書之日期為準，而非投郵日，為免郵遞遲誤，宜儘早送件，以維權益。

歷史建築公告表

名稱	原建成區公所廳舍
種類	衙署
位置或地址	臺北市大同區承德路 1 段 80 號
歷史建築及其所定著土地之範圍	建築物坐落土地為大同區市府段 2 小段 62 地號（面積 265 平方公尺），建物為同小段 504 建號（面積 655.92 平方公尺）。（實際保存面積須以保存範圍實測數據為準）
登錄理由	1、本建物始建於民國 39 年（1950），原為臺北市建成區公所辦公廳舍，後期因行政區重劃，建成、延平、大同三區合併，改為建成派出所使用迄今，與地方社區關係密切。 2、建物立面以洗石子及瓷磚貼覆，為 3 層樓之平頂建築，具有戰後初期公家機關之形式典範，並位居街廓角地，具都市景觀價值。
法令依據	1、依據文化資產保存法第 15 條、歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法第 3 條暨臺北市歷史建築登錄及廢止審查作業要點相關規定。 2、符合歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法第 2 條第 1 項第 1、4 款評定基準。
保存範圍	全棟保存
附帶決議	應清除立面上管線凌亂並改善冷氣外掛影響建築外觀情形。

地形地籍示意圖



建物坐落土地：
臺北市大同區市府段 2 小段 62 地號
（面積 265 平方公尺）

拾、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定，都市更新計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一者，得併都市更新事業計畫送臺北市都市更新審議委員會審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理：

一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。

二、同一街廓單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。

本案擬申請廢止之現有巷道(太原路 115 巷 31 弄)全部位於本更新單元範圍內，目前僅供更新單元範圍內占用戶進出使用，故本案擬依臺北市都市更新自治條例第 10 條第 1 款規定提出申請廢巷(請參見圖 10-2)。

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元土地使用分區屬第三種商業區，建蔽率 65%、容積率 560%；本計畫為符合辦理都市更新事業之需要，依據都市更新條例第 44 條及臺北市都市更新自治條例第 19 條規定申請容積獎勵(請參見圖 10-1)。

三、申請容積獎勵項目及額度

(一)法令依據

本案擬依據「臺北市都市更新自治條例」、「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」及「都市更新建築容積獎勵辦法」之規定申請。

(二)申請獎勵容積及項目

本案都市更新獎勵擬申請 4,400.97 ㎡，本更新單元基地面積 3,030.00 ㎡，都市計畫法定容積為 16,968.00 ㎡，獎勵後總容積為 21,368.97 ㎡。獎勵項目、額度及比例說明如下：

1.ΔF1 以原容積高於法定容積：無。

2.ΔF2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準：無。

3.ΔF3 更新時程獎勵：本更新單元經臺北市政府 104 年 3 月 30 日核准劃定，於 6 個月內申請實施更新，申請法定容積 7%之獎勵容積，獎勵面積為 1,187.76 ㎡(16,968.00×7%)。

4. ΔF4 考量地區環境狀況：無。

5.ΔF5 更新地區規劃設計獎勵：申請獎勵容積 3,213.30 ㎡，占法定容積之 18.94%。

(1)ΔF5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和，外觀色系依循歷史建物及基地周邊環境配色採用明亮的設計，又延續建成派出所的外觀紋理與新建建物有造型對話、其無障礙環境及都市防災均按規定留設出一定範圍的都市環境，避免舊市區的狹小街廓，為未來的都市環境做整體規劃的考量：又符合地方及環境特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和，本案使用分區為第三種商業區，容積率為 560%，預計爭取獎勵法定基準容積之 6%，申請獎勵面積為 1,018.08 ㎡(16,968.00×6%)。

本案依據「臺北市都更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」，研擬相關措施，期能加強本案對環境品質及公益性之貢獻；說明如下：

A. 更新單元範圍完整性：本更新單元範圍完整、形狀方整，於申請劃定更新單元範圍前，已與東南側鄰地充分溝通及協調其參與更新之意願(於 101 年 7 月 4 日、102 年 11 月 14 日辦理自辦及公辦鄰地協調會)；惟經協調後鄰地之參與意願低於本更新單元，故未將鄰地納入本更新單元範圍；且自行劃定更新單元業於 104 年 4 月 30 日公告，土地面積為 3,030 ㎡，東側緊鄰 40M 承德路一段，西側鄰地為都更案(擬訂臺北市大同區市府段二小段 83 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫案)。其餘符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」最小寬深度之基地條件(詳 10-37 畸零地檢討圖)，又本範圍符合「臺北市都市更新自治條例」第 14 條規定，不會造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元。

B. 都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻原則：

(A)本案基地屬第三種商業區，內依循原有都市活動及功能延續，保留沿街店面設置，並留設商業空間使用至三層。(詳圖 10-31)

(B)考量周圍交通系統，基地北側(太原街 133 巷)及南側(太原街 115 巷)臨 6 公尺計畫道路，退縮 2 公尺補足 8 公尺與道路順平後再退縮 4 公尺無遮簷人行步道，且妥善規劃車行及人行動線，降低交通影響衝擊。且基地周邊因交通機能完整，除捷運及公車皆能通達，另基地周邊尚設有兩處 UBIKE 站點。(詳圖 10-34)

(C)規劃設計內容加強都市防災機能，並考量永續節能減碳。

(D)延續基地內歷史建物量體，造型設計保留其立面語彙，設計上創造舊有文化與新建建物的對話。

C. 推動無障礙空間原則：本案之商用及住宅規劃設計皆考慮無障礙空間需求設置，並按「建築物無障礙設施設計規範」檢討，提供無障礙之通路及動線，使環境符合安全與舒適之原則。(詳圖 11-10)

(2)ΔF5-3 供人行走之地面道路或騎樓：基地周邊沿街面退縮 6 公尺人行步道(除建成派出所需原地保留，故未退縮留設 6 公尺人行步道)，除配合基地周圍相鄰街廓整體考量，並將車道及出入口、高層建築緩衝空間之面積予

以扣除後，申請獎勵容積面積 668.01 ㎡，占基地法定容積之 3.94%(668.01 ㎡÷16,968.00 ㎡；請參見圖 10-3 所示)

(3)ΔF5-5 更新單元規模：本更新事業計畫範圍面積(不包含公共設施面積)3,030.00 ㎡，符合依 3,000 ㎡以上未達 5,000 ㎡者之計算規定，3,000 ㎡以上未達 5,000 ㎡者，3,000 ㎡部分以法定容積之 3%核計，故本項申請獎勵容積 509.04 ㎡(16,968.00 ㎡x3%)，占法定容積之 3%。

(3)ΔF5-6 建築基地及建築物採綠建築設計：本案擬申請通過綠建築分級評估銀級，申請法定容積 6%獎勵，獎勵容積為 1,018.08 ㎡(16,968.00×6%)。依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，如申請 ΔF5-6 綠建築之容積獎勵，實施者應繳交獎勵容積乘以銷售淨利之保證金，並於申請使用執照時繳納保證金並保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。本案銷售淨利=二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用；計算如下：

A.二樓以上更新後平均單價：提供本案二樓以上更新後平均單價 230,978 元/㎡(約 763,563 元/坪)

B.興建成本=營建工程費用÷總產權面積(房屋+車位)=2,350,461,992 元÷(11,050.33 坪+2,090.87 坪)/0.3025=54,106 元/㎡

C.管銷費用=二樓以上更新後平均單價×11%=230,978 元/㎡×11%=25,408 元/㎡

銷售淨利=230,978 元/㎡－54,106 元/㎡－25,408 元/㎡
=151,464 元/㎡

故本案應繳交之保證金=獎勵容積×銷售淨利=1,018.08 ㎡×151,464 元/㎡
=154,202,469 元。

(三)都市更新容積獎勵上限檢討

依據都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，略以：「依本辦法規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積...」，本案檢討上限值未超過 1.5 倍之法定容積符合規定。

獎勵後總容積＝ΔF0+ΔF1+ΔF2+ΔF3+ΔF5+ΔF6=16,968.00 ㎡+4,401.06 ㎡=21,369.06 ㎡≦更新獎勵上限值 16,968.00 ㎡×1.5=25,452.00 ㎡，符合前述上限值之規定。

表 10-1　容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目	獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
ΔF1 以原容積高於法定容積	0.00	0
ΔF2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準	0.00	0
ΔF3 更新時程獎勵	1,187.76	7.00%
ΔF3 小計	1,187.76	7.00%
ΔF4 考量地區環境狀況	--	--
ΔF4-1 捐贈公益設施	0.00	0
ΔF4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施	0.00	0
ΔF4-3 協助附近市有建築物進行整建及維護	0.00	0
ΔF5 更新地區規劃設計獎勵	--	--
ΔF5-1 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	1,018.08	6.00%
ΔF5-2 開放式空間廣場	0.00	0
ΔF5-3 供人行走之地面道路或騎樓	668.01	3.94%
ΔF5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	0.00	0
ΔF5-5 更新單元規模	509.04	3.00%
ΔF5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	1,018.08	6.00%
ΔF5 小計	3,213.21	18.94%
ΔF6 實施者以現地、異地安置或協議以現金補償基地內舊違章建築戶核計之樓地板面積	0.00	0
更新容積獎勵合計	**4,400.97**	**25.94%**

註：本表所列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定為準。

註：計算數值以四捨五入至小數點第二位。

土地使用強度檢討

本案土地使用強度依台北市政府 98 年 7 月 22 日府都規字第 09833492200 號函，有關台北市土地使用管制規則第 25 條商業區容積率計算原則檢討如下：

d=17.79m ≧ 5m…..ok

17.79+74.9+46.95+57.42+12.49+1.16+16.26+15.69=242.66 m

242.66 m ≦ d×15=266.85 m…..OK

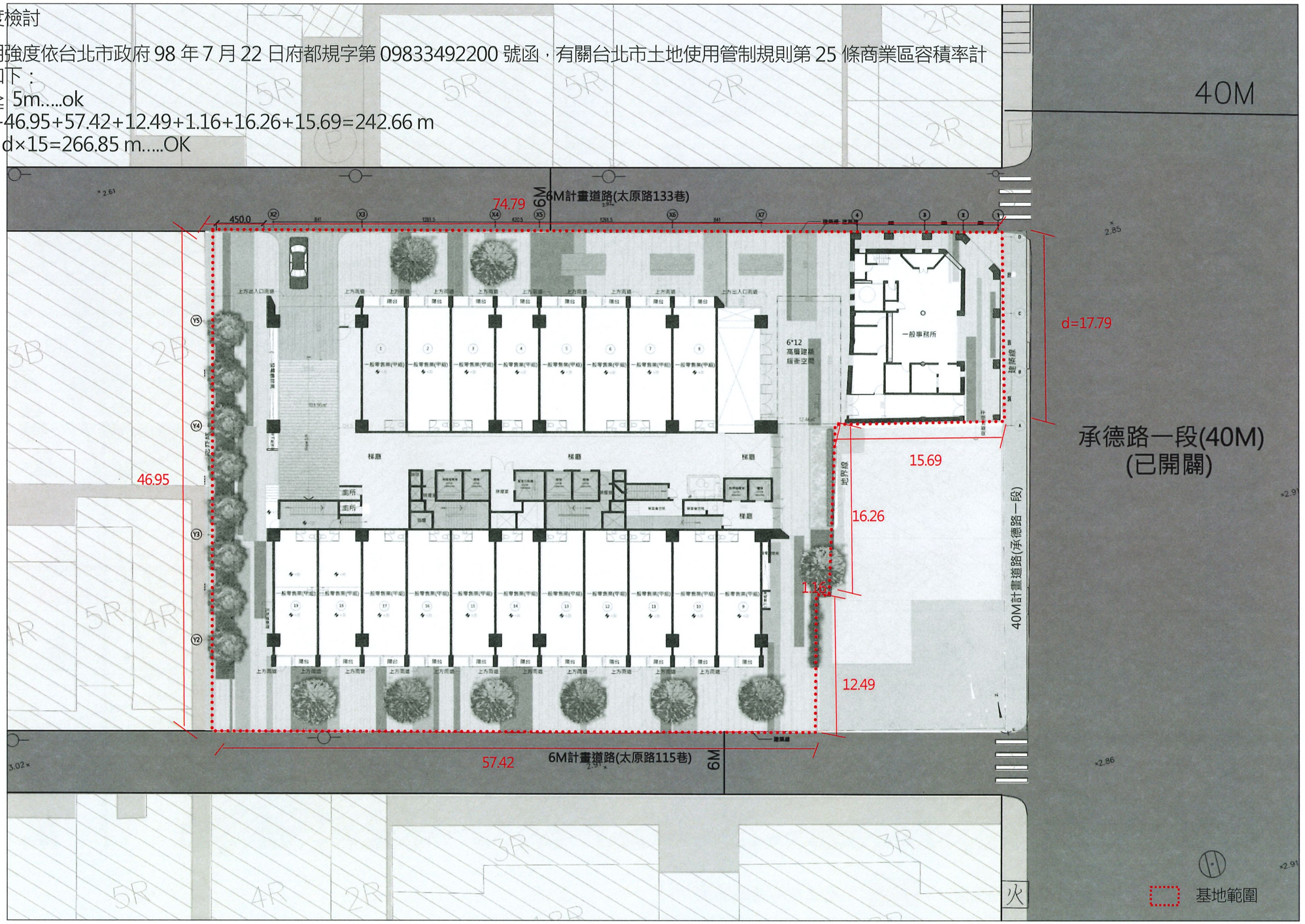


圖 10-1　土地使用強度檢討圖(1/400)

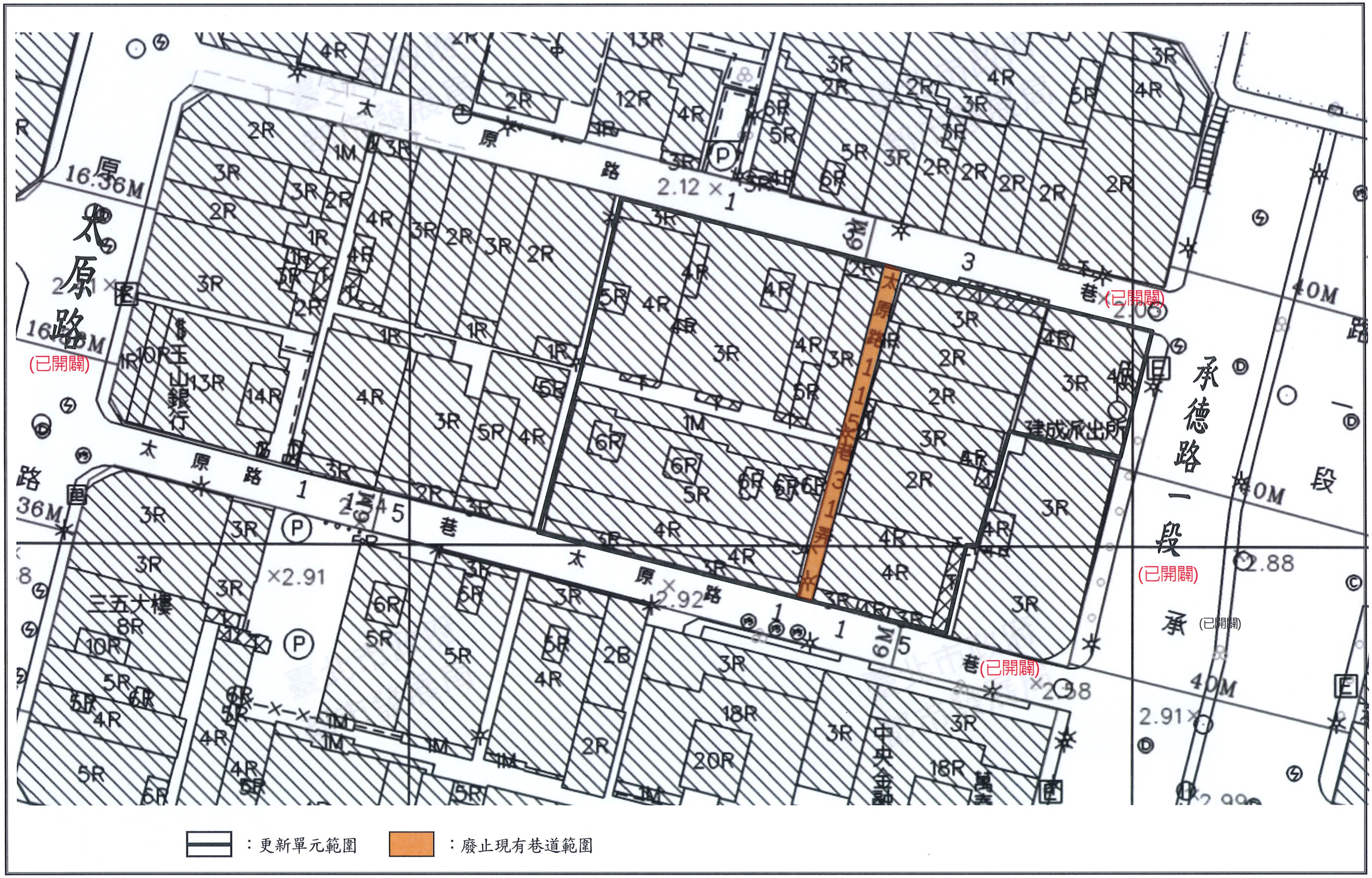


圖 10-2　現有巷道廢止位置及範圍示意圖(1/500)

人行步道檢討

人行步道依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，退縮 2 公尺後配置 1.5 公尺植穴及 2.5 公尺淨寬人行步道，且扣除 2 公尺緩衝空間(與人行通道併行使用)及 5.5 公尺汽車出入口，與左側鄰地人行步道順平處理。另因鄰地同為更新單元，除順平處理亦會延續街廓的都市紋理，大街廓範圍詳圖 10-4、基地現況照片詳圖 10-35。

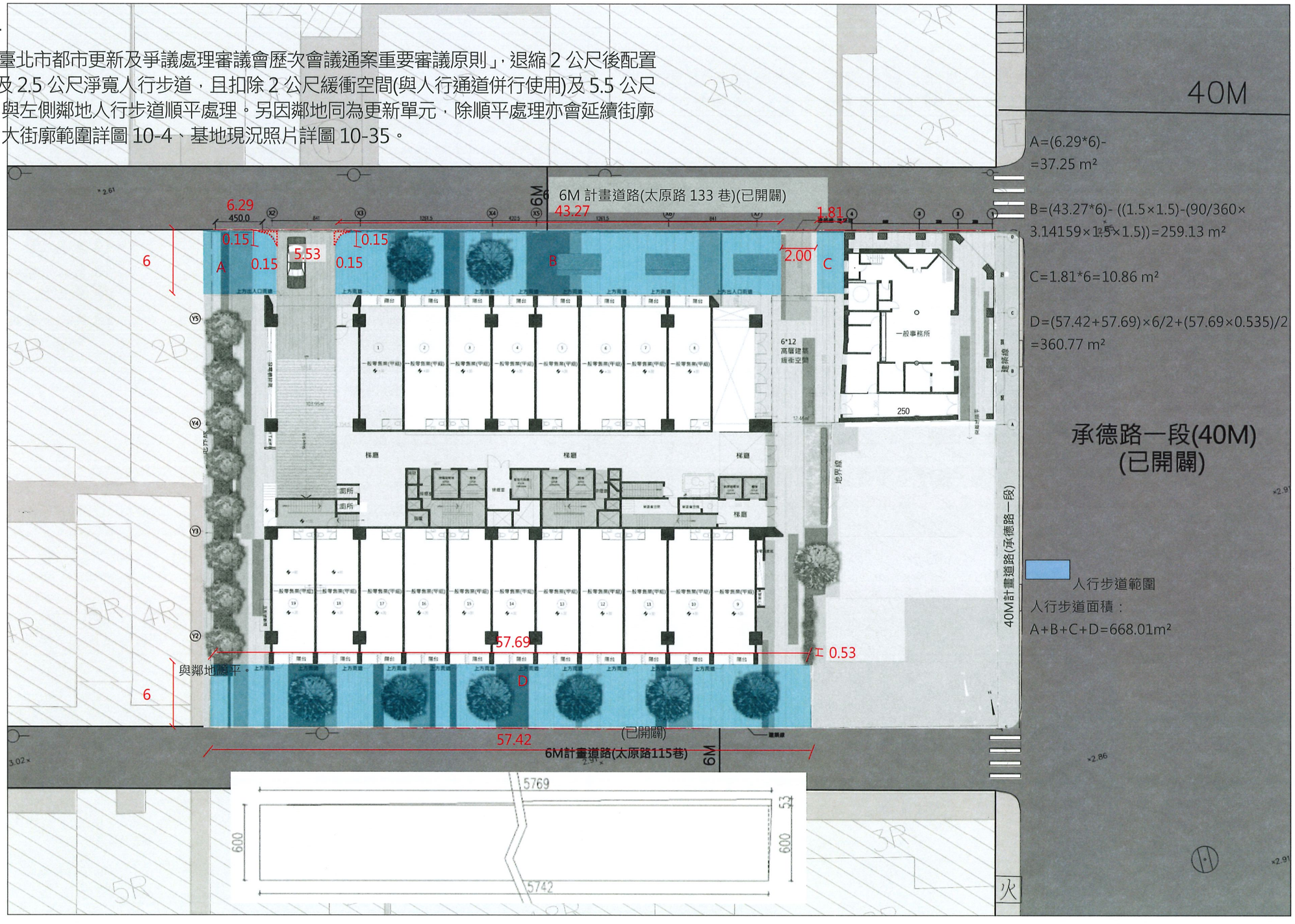


圖 10-3 人行步道面積計算圖(1/400)

四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

(一)申請容積獎勵後土地使用強度

本案基地面積為3,030.00㎡，屬第三種商業區，法定容積為16,968.00㎡，申請都市更新容積獎勵為4,400.97㎡，總允建容積為21,368.97㎡，其容積獎勵後土地使用強度如下：

1.獎勵後允建建蔽率=65%

2.獎勵後允建容積率=獎勵後總允建容積÷更新單元面積

=21,368.97㎡÷3,030.00㎡×100%

=705.25%

(二)允許使用組別

本案土地使用分區屬第三種商業區，其允許使用組別依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定如表10-3所示。

(三)空間使用規劃及預計容納戶數與人口數

本案本案預計興建地上24層、地下5層之住商大樓，擬開發住宅戶數為180戶。依照臺北市政府主計處之「臺北市統計資料庫查詢系統」內之資料判斷，103年度大同區之戶量為2.54(人/戶)，故本案預計容納人口數約535人(詳表10-2)

表10-2　空間使用規劃項目與預計容納人口表

空間項目	空間量		容納人數	備註
	面積(㎡)	單元		
住宅	22,271.77	180戶	458人	以平均戶量2.54人/戶計算
商業	4,784.63	30戶	77人	
合計	2,7056.4	210戶(註1)	535人	

備註：新建209戶及現地維護保存1戶(原建成派出所)，共210戶。

資料來源：臺北市政府主計處，臺北市各行政區重要統計指標，104年7月。

表10-3　使用分區與使用組別項目表

分區	使用組別	
第三種商業區	一、允許使用	
	1.第一組：獨立、雙併住宅	2.第二組：多戶住宅
	3.第三組：寄宿住宅	4.第四組：學前教育設施
	5.第五組：教育設施	6.第六組：社區遊憩設施
	7.第七組：醫療保健股務業(不包括精神病院)	8.第八組：社會福利設施
	9.第九組：社區通訊設施	10.第十組：社區安全設施
	11.第十三組：公務機關	12.第十四組：人民團體
	13.第十五組：社教設施	14.第十六組：文康設施
	15.第十七組：日常用品零售業	16.第十八組：零售市場
	17.第十九組：一般零售業甲組	18.第二十組：一般零售業乙組
	19.第二十一組：飲食業	20.第二十二組：餐飲業
	21.第二十三四組：特種零售業甲組	22.第二十五組：特種零售業乙組
	24.第二十六組：日常服務業	
	25.第二十七組：一般服務業	
	26.第二十八組：一般事務所	
	27.第二十九組：自由職業事務所	
	28.第三十組：金融保險業	
	30.第三十一組：修理服務業	
	31.第三十三組：健身服務業	
	32.第三十四組：特種服務業	
	33.第三十六組：殮葬服務業	
	34.第三十七組：旅遊及運輸服務業	
	35.第三十九組：一般批發業	
	36.第四十一組：一般旅館業	
	37.第四十二組：國際觀光旅館業	
	38.第四十三組：攝影棚	
	39.第四十四組：宗祠及宗教建築	
	40.第四十九組：農藝及園藝業	
	41.第五十一組：公害最輕微之工業	
	42.第五十二組：公害較輕微之工業	
	二、附條件允許使用	
	1.第十二組：公用事業設施。	
	2.第三十二組：娛樂服務業。	
	3.第三十四組：特種服務業。	
	4.第三十六組：殮葬服務業。	
	5.第四十四組：第四十四組：宗祠及宗教建築。	
	6.第五十二組：第五十二組：公害較輕微之工業。	

五、建築興建計畫

依臺北市畸零地使用規則檢討，屬第三種商業區，基地平均寬度為 57.06M(>5M)、平均深度為 46.88M(>18M)且基地最小寬度為 57.3M(>3M)、最小深度為 17.75(>10.8M)，得以興建使用。

(一)開發內容說明

本案興建規模為地上 24 層、地下 5 層建築物，本建築設計使用單元擁有最佳採光、通風、景觀等環境空間外，並適度退縮提供人行步道使用。

(二)建築物配置規劃

本基地三面臨路，建物量體為 24 層一幢二棟，建築配置集中於基地中間並將基地的開放空間集中留設於沿街面，爭取公共空間之最大利用性。

(1)考量與周邊鄰地連續性，基地內地磚跳色線性排列連接鄰地，使整體視覺上延續街道紋理。

(2)除鋪面連續鋪面紋理外亦考量無障礙及動線之便利性，設計基地與鄰地做順平處理。



圖 10-4 全區街廓套繪圖

(三)綠建築設計說明

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。本案為地下 5 樓，地上 24 樓，其綠建築規劃評估分別說明如下：

1.銀級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之九項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO2 減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2015 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 Σrsi=41.1 分，41≦41.1≦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：



綠建築標章標誌

表 10-4 綠建築評估資料總表

EEWH-RC 2015年分級評估九大指標評估表							
四大範疇	九大指標		初步規劃手法			設計值預估	
			基本分	上限	範疇配分	設計值	小計
生態	1 生物多樣性		1.5	9	27	免評估	17.81
	2 綠化量		1.5	9		8.81	
	3 基地保水		1.5	9		9.00	
節能	4 日常節能	EEV	0	14	33	5.75	15.25
		EAC	0	6		1.50	
		EL	0	5		1.50	
		固定耗能設備	0	6		3.50	
減廢	5 CO_2減量		1.5	8	15	2.92	2.92
	6 廢棄物減量		1.5	7		0	
健康	7 室內環境		1.5	12	25	0	11.56
	8 水資源		1.5	8		8.00	
	9 污水垃圾改善		1.5	5		3.56	
合計							47.54
依EEWH-RC 2015版分級，本案初估取得【銀級】綠建築證書							

表 10-5　綠建築分級評估計分表

九大指標			有無	設計值		基準值		分級評估得分 RSi		得分上限
一．生物多樣性指標			□	BD=	_	BDc=	_	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	_	RS1≦9.00
二．綠化量指標			■	TCO_2=	494,813.54	TCO_2c=	238,612.50	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	8.81	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.69	λc=	0.18	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	外殼節能一	■	EEV=	0.60	EEVc=	0.80	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 連棟住宅類 e1=10.0； 其他住宿類 e2=15.0	5.75	RS41≦8.00
		外殼節能二	■	Uaw=	2.70	Uawc=	2.75	$RS4_2$=4.00×【3.0-Uaw】=	1.20	RS42≦4.00
		外殼節能三	■	Uaf=	4.60	Uafc=	5.20	$RS4_3$=2.00×【5.5-Uaf 】=	1.80	RS43≦4.00
	空調節能		■	EAC=	0.80	EACc=	0.80	$RS4_4$=10.0×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	1.50	RS44≦6.00
	照明節能		■	EL=	0.80	ELc=	0.80	$RS4_5$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	1.50	RS45≦5.00
	固定耗能設備		■	Σ (Eqi×Ui)=	3.50	Σ (Eqi×Ui)=	3.50	$RS4_6$=Σ (Eqi×Ui)=	3.50	RS46≦6.00
五．CO_2 減量指標			■	CCO_2=	0.76	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	2.92	RS5≦8.00
六．廢棄物減量指標			□	PI=	_	PIc=	_	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	_	RS6≦7.00
七．室內環境指標			□	IE=	_	IEc=	_	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	_	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	8.80	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14.00	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =47.54										

表 10-6　EEWH-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
□	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
■	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)		□	□	■	□	□

2.綠化量指標

(1)建築基本資料

A.基地面積：3,030 ㎡

B.法定建蔽率：65%

C.法定空地面積：1,060.5 ㎡

D.土地使用分區：商三

(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

本案地面層綠化，規劃喬木為主，灌木植栽為輔。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。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 10-5 人工地盤花園植栽示意圖

表 10-7 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表－住宿類（2015年版）

一、建築名稱：威堡建設-大同區市府二小段住辦宅大樓新建工程

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
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	- ㎡	- kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	176 ㎡	158400 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏 喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	288 ㎡	172800 kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	- ㎡	- kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上(每㎡至少栽植 2 株以上)	300	124.76 ㎡	37428 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	- ㎡	- kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	599.89 ㎡	11997.80 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	- ㎡	- kg
			600	- ㎡	- kg

ΣGi×Ai=380,625.80 kg

三、生態綠化優待係數 α 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 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1.00 α=1.30
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2= 494, 813. 54 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c= 238, 612. 50 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=8.81，(0.0≦RS2≦9.0)

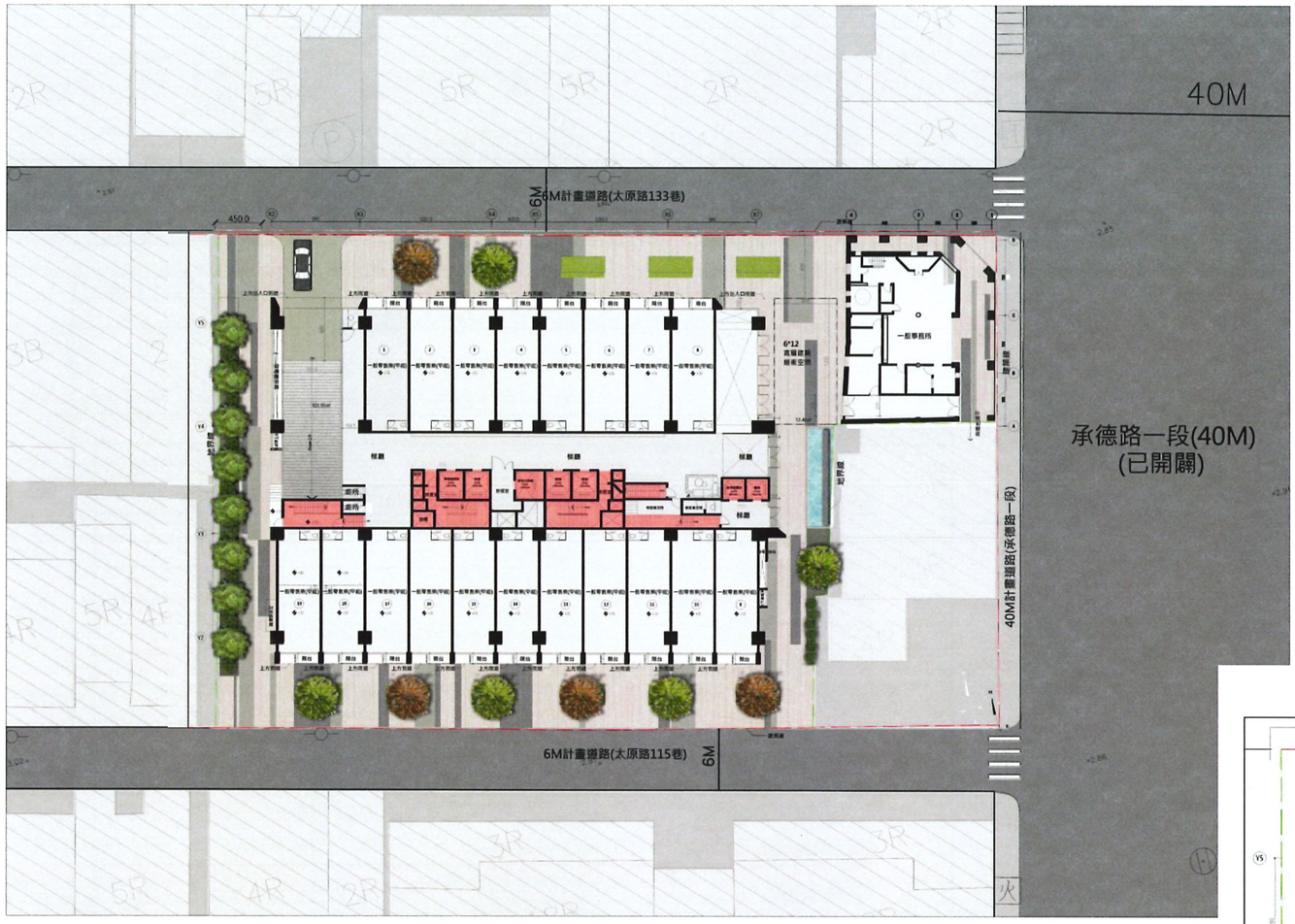


圖 10-6 地面層植栽景觀配置圖



圖 10-7 屋突層植栽景觀配置圖

3.基地保水指標

基地鑽探資料顯示本案表層為黏土層，統一土壤分類為 CL，土壤滲透係數 k= 10^{-9}m/s，基地最終入滲率 f ＝10^{-7} m/s。

(1)保水量設計概要

本案土質為 CL，故本案以 Q8 滲透側溝保水設計、Q2 透水鋪面為主要設計手法，利用覆土涵養水分。Q3 花園土壤節流設計、Q1 綠地、被覆地、草溝保水量設計為輔。

(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能力。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。本案以 Q8 滲透側溝保水設計、Q2 透水鋪面為主要設計手法，利用覆土涵養水分。Q3 花園土壤節流設計、Q1 綠地、被覆地、草溝保水量設計為輔。

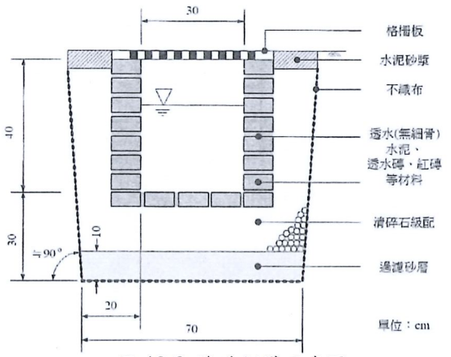


圖 10-8 滲透側溝示意圖

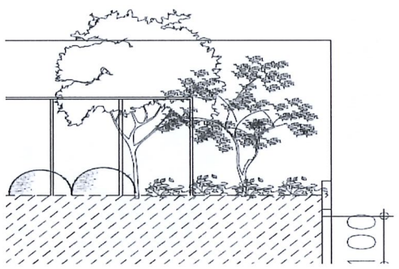


圖 10-9 花園土壤節流設計

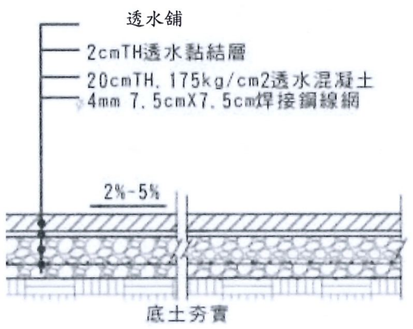


圖 10-10 透水鋪面

表 10-8 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築物名稱：威堡建設-大同區市府二小段住辦宅大樓新建工程

二、基地最終入滲率 f 判斷

鑽探報告土壤分類=CL　　土壤滲透係數 k= 10^{-9} m/s

最大降雨延時 t= 86400 (s)　　基地最終入滲率 f= 10^{-7} m/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(m^2)	-	-
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	-	-
		基層厚度(m)	-	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	631.89	18.03
		花園土壤體積(m^3)	360.58	
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空 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 (m^2)	-	-
		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(m^3)	-	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	-	-
		礫石貯集設施體積(m^3)	-	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	-	-
		開孔率 χ	-	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n		-
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	-	-
		滲透側溝材質 a	-	
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	-	-

ΣQi=18.03

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 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Q_i$ =18.03； 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t$=26.18；	$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}$ =0.69
五、基地保水基準值 λC 計算 λc=0.5×(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	λc=0.18
六、系統得分	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=9.00，(0.0≦RS3≦9.0)

4.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)建築外殼節能設計

本案位於臺北市，為地上 24 層樓之建築。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」

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 Uar、外牆平均熱傳透率 Uaw、天窗平均日射透過率 HWs 及外殼玻璃可見光反射率 Gri、外殼耗能 SF。

A.本案 SF 檢討，EEV=0.263/0.35=0.75<0.8。　合格

日射透過率 HWs 檢討。

B.玻璃可見光反射率小於 0.25，可見光穿透率 0.3 以上(0.6 以上尤佳)。

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」

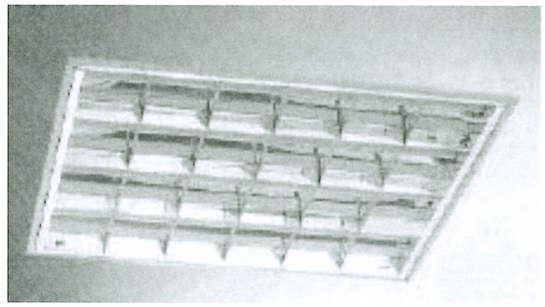
本案無中央空調設計，EAC=0.8　(OK)

(4)計算「照明系統節能效率」

本案亦針對公共空間，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、廁所等非居室空間暫不列入評估。

針對供公眾使用之空間裝設 T-BAR 日光燈 14W×4，附電子式安定器 T-5 燈管(型號：FVS-H14442XEB 或同級品)。省電燈泡因裝置於樓梯間，暫不列入評估。本案無自動控制功能，照明控制係數 Ci=1.0。燈具附防眩光格柵或裝置之高反射塗裝反射板燈具，所以燈具效率係數為 0.9。燈具效率係數 IER= (Σni ×wi×Bi ×Ci×Di)/(Σni ×wi×ri)=1.0。

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= (Σswj)/(ΣUPDcj* Aj)=0.7。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) =0.7 ≦ 0.7 (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
 尺寸：L600×W600×H60mm 本體：鋼板成型經粉體烤漆處理 反射板：鏡面射板 光源：T5-14W×4 色溫：6500K 固定方式：T-BAR式 高功率電子式安定器	56	0.8	1.0	0.9

(5)綜合評估

經過以上「外殼、空調、照明」三種節能的評估後，外殼、空調及照明均小於基準值，因此「日常節能指標」予以通過。

表 10-9　日常節能指標評估表

日常節能指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設-大同區市府二小段住辦宅大樓新建工程

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=無設置免評估	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 Gri=0.09＜0.25，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.68＜0.80(W/m²•k)	■合格	□不合格
4. 建築外殼節能效率 EEV=EV/EVc=0.60≦EEVc=0.80(住宿類) EEV=EV/EVc=0.50≦EEVc=0.80(其他類)	■合格	□不合格
5. 外牆平均傳透率 Uaw=2.70＜2.75(W/m²•k)	■合格	□不合格
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=4.60＜5.20(W/m²•k)	■合格	□不合格

外殼節能一	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=5.75，(0.0≦$RS4_1$≦8.0) 連棟住宅 e1 類=10.0；其他住宿類 e2=15.0
外殼節能二	$RS4_2$=4.0×(3.00-Uaw)=1.20，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
外殼節能三	$RS4_3$=2.0×(5.50-Uaf)=1.80，(0.0≦$RS4_3$≦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'=27135.66m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=1.0)

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'=_；二級節能標章空調面積比 Ar"=_； EAC'=【0.8-(0.4×Ar'＋0.2×Ar")】×Vac =_≦EACc=0.80	■合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC' =0.80×Vac =0.80≦EACc=0.80	■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_4$'=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】＋1.5=1.50，(0.0≦$RS4_4$'≦6.0)

B2 中央空調系統部分(空調面積 Afc" =0.00m²，主機總容量=0.00RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=1.00)

a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	Rm=○ c1=Rs=○	
a2=PRf=○	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c2=Rf=○	
a3=PRp=○	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c3=Rp=○	
a4=PRt=○	b 4=1.00	c4=Rt=○	
EAC"=[(a1×b1×c1)+(a2×b2×c2)+(a3×b3×c3)+(a4×b4×c4)]×Rm×Vac=免評估≦EACc=0.80		■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_4$''=10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=1.50，(0.0≦$RS4_4$"≦6.0)		
系統得分	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.50，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)		

日常節能指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設-大同區市府二小段住辦宅大樓新建工程

C、照明系統 EL

C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'=17124.48m²，其他居室部分面積 Afi"=4602.69m²)

1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=0.80，子系統得分 $RS4_5$'=1.50				
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4_5$"計算如下:				
IER=1.20	IDR=0.67	β1=0	β2=0	β4=0
EL"=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.80≦ELc=0.80			■合格	□不合格

子系統得分	$RS4_5$"=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=1.50，(0.0≦$RS4_5$"≦5.0)
系統得分	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.50，(0.0≦RS_5≦5.0)

D、固定耗能設備節能評估

耗能設備	熱水設備 Eq1=0	熱水管保溫 Eq2=1.00	烹飪設備 Eq3=0.50	沐浴設備 Eq4=0	節能電梯 Eq5=2.00
使用率	熱水設備 U1=1.00	熱水管保溫 U2=1.00	烹飪設備 U3=1.00	沐浴設備 U4=1.00	節能電梯 U5=1.00
系統得分	$RS4_6$=Σ (EqixUi)=3.50，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)				

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=ei×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=5.75，(0.0≦$RS4_1$≦8.0)
	$RS4_2$=4.0×(3.00-Uaw)=1.20，(0.0≦$RS4_2$≦4.0)
	$RS4_3$=2.0×(5.50-Uaf)=1.80，(0.0≦$RS4_3$≦4.0)
	$RS4_4$=($RS4_4$'×Afc'+$RS4_4$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.50，(0.0≦$RS4_4$≦6.0)
	$RS4_5$=($RS4_5$'× Afi'+$RS4_5$"×Afi")÷(Afi'+Afi")=1.50，(0.0≦$RS4_5$≦5.0)
	$RS4_6$=Σ (EqixUi)=3.50，(0.0≦$RS4_6$≦6.0)

表 10-10 二氧化碳指標評估表

二氧化碳減量指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設-大同區市府二小段住辦宅大樓新建工程

建築構造：地下 5 層，地上 24 層鋼筋混凝土造辦公廳及住宿類建築

二、是否為舊建築物再利用案？

□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×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

評估項目		計算值	fi 係數
平面形狀	1.平面規則性 a	□平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	-
	2.長寬比 b	b=0	-
	3.樓板挑空率 e	e=0	-
立面形狀	4.立面退縮 g	g=0	-
	5.立面出挑 h	h=0	-
	6.層高均等性 i	i=0	-
	7.高寬比 j	j=0	-
F＝f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≦1.2			1.20

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	-
	柱樑部位耐久設計 d2	-
	樓版部位耐久設計 d3	-
維修性	屋頂防水層 d4	-
	空調設備管路 d5	-
	給排水衛生管路 d6	-
	電氣通信線路 d7	-
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	-
D=Σdi，且 D≦0.2		0.00

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
■載重項目	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 ■RC 構造 □SRC 構造 □磚石構造	1.00	1.00
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.10	1.00
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆、PC 版帷幕牆	0	1.00
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	-	-
	RC、SRC 構造 混凝土減量設計	□高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	-	-
W =Σwi×ri，且 W≧0.7		0.90		

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	1.00	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(Y)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0	0.66	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.30						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.76

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=2.92，(0.0≦RS5≦8.0)

5.二氧化碳減量指標

f1 平面規則性：664/2660*100%=24.96%<30%，故 f1=a=a3=1.05。

f2 長寬比 15.3/47.1=3.08≦5，故 f2=b =1.05。

f3 樓板挑空率：1634.2/1634.2=1，故 f3=e2 =1.0。

f4 立面退縮：無立面退縮，故 f4=g =1.05。

f5 立面出挑：無立面出挑，故 f5=h =1.05。

f6 層高均等性：3.2/4.2=0.76>0.7，故 f6=i =1.0。

f7 高寬比：81.7/29.46=2.75≦4，故 f7=j =1.0。

F=f1*f2* f3* f4* f5* f6* f7

=1.05*1.05*1*1.05*1.05*1*1

=1.2

(1)耐久性：

d1：本案建築物耐震力設計合於建築物耐震設計規範規定者：故 d1=0

d2：本案 RC 構造樑柱部位鋼筋保護層大於規範標準 1.0cm 者：故 d2=0

d3：本案 RC 構造樓板部位鋼筋保護層依規範標準設計：故 d2=0

(2)維修性：

d4：住宿類建築物或屋頂無重要載重設備時不予評估，故 d4=0

d5：無中央空調時，故 d5=0

d6：本案給排水採用垂直管道間設計，但水平管路部分埋於乾式隔間內，管路設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構軀體，故 d6=0.03。

d7：本案電氣通信線路，採開放式設計，使電信可以自由擴充更新但而不會傷及構造體，機械均有充足搬運路線及更新維修空間，故 d7=0.05+0.05=0.10。

D=Σdi0+0+0+0+0+0.03+0.1=0.13≦0.2。

(3)非金屬建材使用率 R

A.高性能混凝土 56 天抗壓強度 4000psi，R=0.3。

6.廢棄物減量指標

(1)建築基本資料

A.基地面積：3030 ㎡

B.建築面積：1719.18 ㎡

C.實際建蔽率：56.74%

D.土地使用分區：商三

(2)指標計算：

STEP1：由原始資料可知各計算參數

Mr＝0、AF＝23144.11、α_1＝0、α_2＝0、$\Sigma(\alpha_3)_i$＝0.68

STEP2：計算工程平衡土方比例

因本工程土方量故令 PIe=1.5

STEP3：計算施工廢棄物比例

Pib＝1.0-5.0*α_1-α_2

＝1.0-5.0*0-0＝1

STEP4：計算拆除廢棄物比例

	高性能混凝土	備註
再生建材使用率 Xi	1	全案皆採用
CO_2排放量影響率 Zi	CSER*0.04=0.06	CSER= =4000(psi)/270(kg/m³) /10.0 =1.48
γ	0.06	-

Pid＝1.0-α2-10.0*γ

＝1.0-0-10.0*0.06＝0.40

表 10-11　廢棄物減量指標評估表

EEWH-RS 廢棄物減量指標評估表

一、建築名稱：　威堡建設台北市大同區

容許開挖土方基準 Mc(m³)	-	總樓地板面積 AF(㎡)	39302.68
工程不平衡土方量 M(m³)	-	有利於他案土方量 Mr(m³)	0
建築構造別減量係數 $\alpha 2$	0	公害防治係數 β	_

二、是否為舊建築物再利用案？

□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)=○， RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦8.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 PIe

PIe =(M-Mr)/(AF×Mc)= 1.5 ；且 0.5≦PIe≦1.5

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 rix yi
金屬系統模版	0	0.04	0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0
預鑄外牆	0	0.04	0
預鑄樑柱	0	0.04	0
預鑄樓版	0	0.03	0
預鑄浴廁	0	0.02	0
乾式隔間	0	0.03	0
其它工法	0	-	0
營建自動化優待係數 $\alpha 1=\Sigma$rix yi=			0.00

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 1 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	0	1	0	0	0
加權係數(Zi)	CWR×0.08	CSER×0.04	0.46	0.15	-
單項計算 Xi × Zi ×=	0	0.06	0	0	0
$\gamma=\Sigma$ Xi × Zi=	0.06				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0.40 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0 - $\Sigma(\alpha_{3i})$ = 0.37 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=3.27

五、系統得分　RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=1.62，(0.0≦RS6≦8.0)

7.水資源指標

(1)節水設計概要說明

A.本案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)且採用具省水標章認證之器具。



圖 10-11　採用具有省水標章認證之器具

B.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。

C.所有綠地設置微滴灌、噴霧器噴灌、自動偵濕澆灌等節水澆灌系統。

(2)彌補措施規劃概要說明

A.本案所有綠地設置噴灌系統，以節約用水。

B.本案無設置私人用按摩浴缸或豪華型 SPA 淋浴設備單元。

C.本案基地面積 3,030 ㎡，總樓地板面積 39302.68 ㎡。

D.本案設置雨水利用系統一座。

(3)雨水利用設施檢討

A.本案位於台北市，依「綠建築解說與評估手冊」(2012 年版)，求得日平均降雨量 R=9.76(mm/日)，日降雨概率 P=0.53，儲水天數 Ns=5.67。

B.雨水貯集槽位於筏基。

C.本案基地總樓地板面積 39302.68 ㎡，

D.集雨面積計算如下：Ar=512.46m3

E.日集雨量 Wr=R×Ar×P=9.76*512.46*0.53=2,650.85 (公升/日)

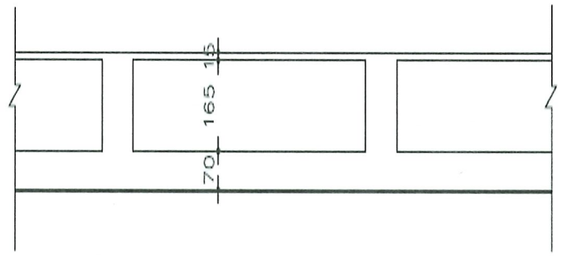


圖 10-12　雨水貯集槽剖面圖

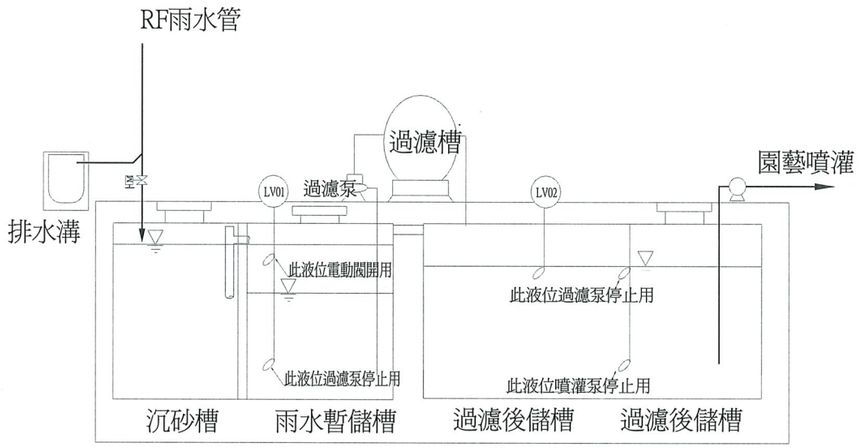


圖 10-13　雨水再利用設施系統圖

F.本案之雨水系統連接公共用給水系統(昇位圖如附圖所示)，主要供一樓清掃使用。

雨水利用設計量 Wd=10*90*4+10*90*4=7,200

G.判斷自來水替代水量 Ws

當 Wr < Wd　時，令 Ws=Wr=2650.85(公升/日)=2.65 噸(m^3/日)

H.雨水貯集槽設計容積 Vs=儲水天數 Ns*Ws=5.67*2.65=15.03(m^3)

I.總用水量：依據綠建築評估手冊(2012 年版)表 3-8.5，本案屬於住宿類建築

Wt =250*4*90=90,000

RC=Ws/Wt=2,650.85/90,000=2.95%≦5%

J.草地彌補 272.09/100*567=7.17

K.本案雨水貯集槽設計 50m^3>7.17m^3 合格

表 10-12 水資源指標評估表

水資源指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設-大同區市府二小段住辦宅大樓新建工程

基地所在地區	臺北市	大型耗水設施	有(人工草坪 100m2 以上及大規模開發兩項)
日降雨概率 P	0.53	日平均雨量 R	9.76
集雨面積 Ar	416.97m2	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	2.80
b	小便器	1.00
c	供公眾使用之水栓	1.00
d	浴缸或淋浴	1.00
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00
f	空調節水	-
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	8.80

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _ (Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

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 Wf (公升/(m².日))	Af 或 Nf(m²)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢		_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = _%

D、雨水貯集槽 V_S = 280m³ 標準值 V_C = 238.32m³ ■合格 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=8.80

四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=8.00，(1.5≦RS8≦8.0)

表 10-13 汙水垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：威堡建設-大同區市府二小段住辦宅大樓新建工程

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只單一水源，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 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=ΣGi=14.00

四、系統得分 RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

8.污水及垃圾改善指標

(1)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，尤其必須有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。

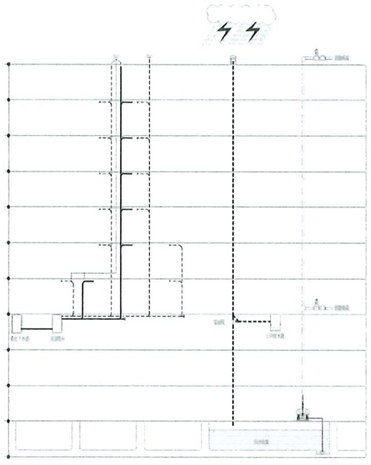
(2)設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。

(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。

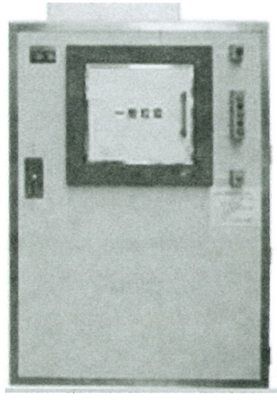
(5)設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。

(6)設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施。

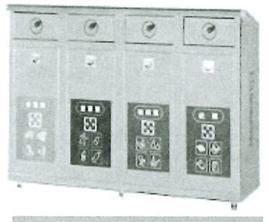




密閉垃圾桶意象



垃圾冷藏設備



資源分類意象

9.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。經由綠化量提升以及相關節能減碳措施，藉由「碳中和」手法。

1.基地綠化除人行道部分疏植大喬木外，綠地規劃以闊葉大喬木為主，小喬木及灌木植栽為輔。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。創造小型生物行動、棲息之空間。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 Q8 滲透側溝保水設計、Q2 透水鋪面為主要設計手法，利用覆土涵養水分。Q3 花園土壤節流設計、Q1 綠地、被覆地、草溝保水量設計為輔。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.本案朝節能、省水方向設計（例如：照明採用自然採光或節能照明設備，以及節能燈具；採用節能標章、省水標章及環保標章產品），使整體節省效益達 50%以上。日常節能指標於提升外殼節能設計部分，裝置清或淺色 low-E 玻璃，以降低日射熱透過率。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。針對管委會辦公室、梯廳、餐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。提升健康室內空氣環境品質，增加外氣引入量，並且採空調節能設計手法降低空調負荷，達到節能減碳之目的。

4.水資源指標部分，採用二段式省水馬桶以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。

5.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，尤其必須有排水管接至污水系統。本案並設置密閉式垃圾箱、資源回收桶、等垃圾減量設施。

(四)建築規劃面積檢討

表 10-14 建築面積計算表

面積計算表			合計	備註
基地概要	基地座落	台北市大同區市府段二小段 61-1、62、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、111、112、113、114、115、116、117、118-1、118-2、118-5地號等共27筆		
	土地使用分區	第三種商業區		
	謄本面積	3030.00㎡　取小值	3030.00㎡	
	實測面積	3030.00㎡		
	騎樓面積	0.00㎡		
	法定建蔽率	65%		
	法定建築面積	3030.00*65%=1969.50㎡	1969.50㎡	
	法定容積率	560%		
	基準容積	3030.00*560%=16968.00㎡	16968.00㎡	
	都市更新獎勵面積	25.94% (16968.00*25.94%=4400.97㎡)		
	總容積樓地板面積	21368.97㎡		
	總容積率	705.25% (16968.00+4400.97)/3030.00*100%=705.25%)		

各樓層面積	層別	各層樓地板面積(㎡)		容積樓地板面積(㎡)	梯廳面積(㎡)	陽台面積(㎡)	機房+安全梯面積(㎡)	戶數		樓高	各層用途	
		新建(㎡)	現地維護保存(㎡)					新建	整建			
	地下五層	2303.99								3.0m	停車空間,水箱,消防幫浦室	
	地下四層	2303.99								3.0m	停車空間,水箱,緊急發電機室	
	地下三層	2303.99								3.0m	停車空間,水箱,機房	
	地下二層	2303.99								3.0m	停車空間,水箱,電信室	
	地下一層	2303.99								3.7m	防空避難室兼停車空間,台電配電場所,防災中心	
	一層	1531.03	165.29	1202.81	169.69	60.02	208.92	19戶	1戶	3.6m	一般零售業(甲組)(G3)、一般事務所(G2)	
	二層	1337.82	237.86	1221.67	150.19	75.09	130.00	2戶		3.2m	一般事務所(G2)	
	三層	1274.77	237.86	1241.67	131.22	95.67	139.83	8戶		3.2m	一般事務所(G2)	
	四層	1133.77		66.90	113.35	56.72	953.52			3.52m	管委會空間	
	五至二十四層(各層)	1056.90		878.32	89.78	68.76	88.80	9戶		3.4m	集合住宅(H2)	
	屋突一層	234.22	23.67							2.75m	樓梯間	
	屋突二層	234.22								2.35m	機械室	
	屋突三層	234.22								2.75m	樓梯間,電梯機房,水箱	
	小計	38638.00	664.68	21365.28			3208.27	209戶	1戶	地下室開挖深度 18.30m		
	合計	39302.68		21365.28+2.92=21368.30	2367.37	1662.60	21368.97*0.15=3205.35 3208.27-3205.35=2.92...回計!!	210戶		建築物高度=81.82m (含抬高0.3m)		

總容積樓地板面積	21368.29㎡
容積率	21368.29/3030.00*100%=705.22% ≦ 705.25% ... OK!
建築面積	1719.18㎡
建蔽率	1719.18/3030.00*100%=56.74% ≦ 65% ok

停車位數量檢討

依「建築技術規則」及「臺北市土地使用分區管制規則」之規定辦理：
1樓(一般零售業(甲組))地板面積：942.59㎡；派出所：165.29(1F)+237.86*2(2-3F)=641.01㎡；一般事務所：1337.82(2F)+1274.77(3F)=2612.59㎡；集合住宅：1133.77(4F)+1056.90*20(5-24F)=22271.77㎡

		停車位計算		實設			小計	總計	
第二類：多戶住宅(H2)	汽車	22271.77㎡/120=185.60...取186輛 其中無障礙停車位：(1)50輛以下...取1輛 (2)150<186<250...取3輛 1+3=4輛	186輛	法定	汽車	186+10+25+5=226輛,其中無障礙車位1+3=4輛	226輛	汽車	251輛
	機車	22271.77㎡/100=222.72...取223輛	223輛		機車	223+5+19+7=255輛	255輛		
	裝卸位	商業區住宅使用最低設置...取1輛	1輛		裝卸位	1+0+1=2輛	2輛		
第三類：一般零售業(G3)	汽車	(一)2000㎡以下：942.59㎡/100=9.43...取10輛	10輛	自設	汽車	25輛	25輛	機車	255輛
	機車	942.59㎡/200=4.71...取5輛	5輛		機車	0輛	0輛		
	裝卸位	942.59㎡< 1000㎡... 免設	免設		裝卸位	0輛	0輛		
第五類：一般事務所(G2)	汽車	(一)2000㎡以下：2000㎡/100=20輛 (二)2000-4000㎡：2612.59-2000=612.59 612.59/150=4.08...取5輛	25輛						
	機車	2612.59㎡/140=18.66...取19輛	19輛						
	裝卸位	2000㎡< 3179.68㎡< 5000㎡... 1輛	1輛					裝卸位	2輛
第七類：其他	汽車	(一)2000㎡以下：641.01㎡/150=4.27...取5輛	5輛						
	機車	641.01㎡/100=6.41...取7輛	7輛						

實設開挖率	2303.99/3030.00=76.00%
總工程造價	39302.68*17,540=689,369,007.2元　取689,369,007元 (新建範圍工程造價=38638.00*17,540=677,710,520.0元)

建築物規劃圖說：

地下五層平面圖

(1)法規檢討： 1.樓地板面積：2,303.99 ㎡

2.空間用途：停車空間、水箱、消防幫浦室

3.樓層高度：3.0M



圖 10-14 地下五層平面圖 S:1/300

建築物規劃圖說：

地下四層平面圖

(1)法規檢討： 1.樓地板面積：2,303.99 ㎡

2.空間用途：停車空間、水箱、緊急發電機室

3.樓層高度：3.0M

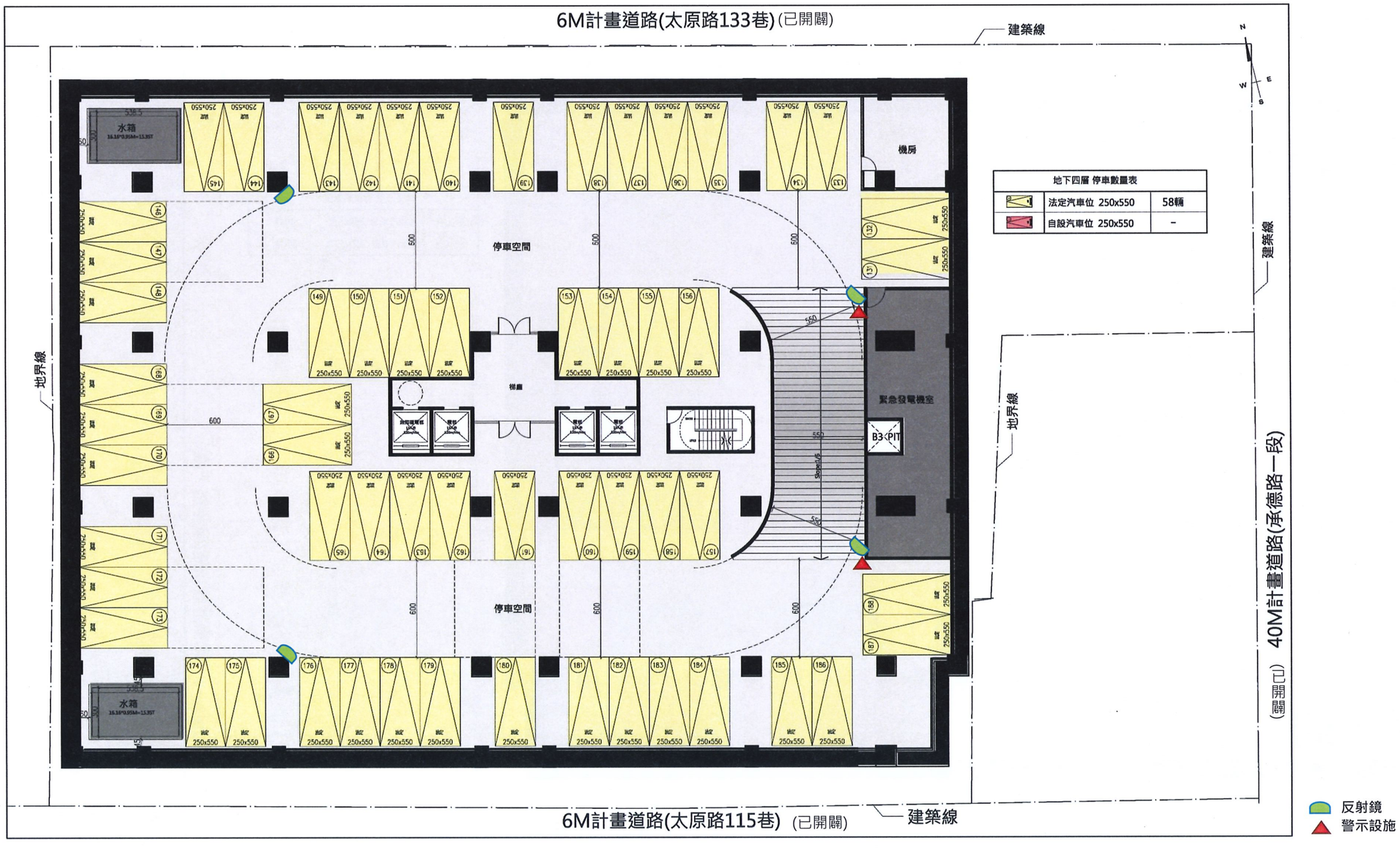


圖 10-15 地下四層平面圖 S:1/300

建築物規劃圖說：

地下三層平面圖

(1)法規檢討： 1.樓地板面積：2,303.99 ㎡

2.空間用途：停車空間、水箱、機房

3.樓層高度：3.0M

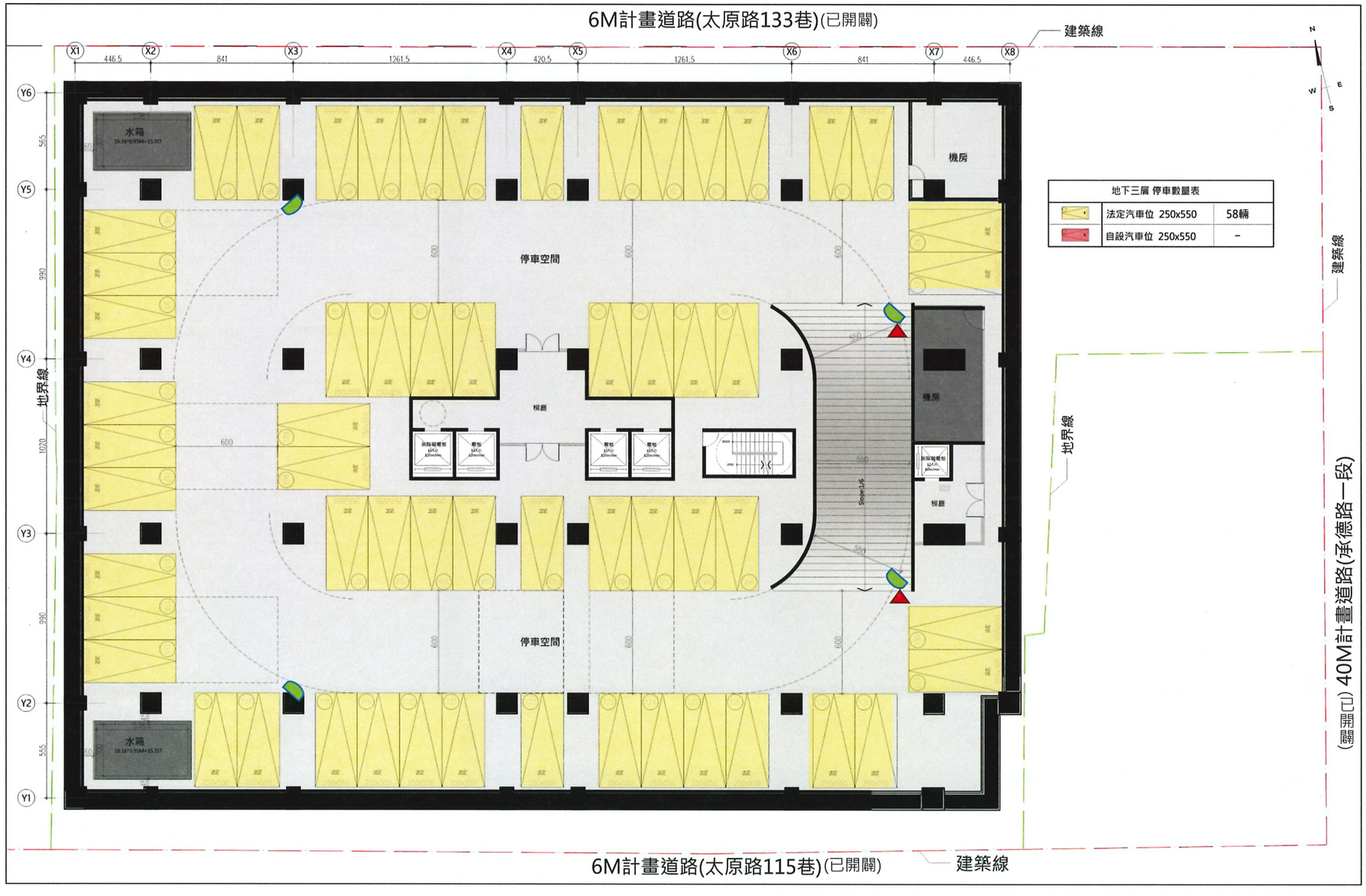


圖 10-16 地下三層平面圖 S:1/300

建築物規劃圖說：

地下二層平面圖

(1)法規檢討： 1.樓地板面積：2,303.99 ㎡

2.空間用途：停車空間、水箱、電信室

3.樓層高度：3.0M



圖 10-17 地下二層平面圖 S:1/300

建築物規劃圖說：地下一層平面圖

1.樓地板面積：2,303.99 ㎡

2. 防空避難室檢討：本設計之建築物為二十四層樓，供公眾使用
（依建築技術規則第一百四十二條檢討）
B1防空避難室面積(1,719.18㎡)>建築面積(1,719.18㎡) OK

3. 空間用途： 防空避難室兼停車空間、台電配電場所、防災中心

4. 樓層高度：（依建築技術規則第一六四之一條規定）：3.7m

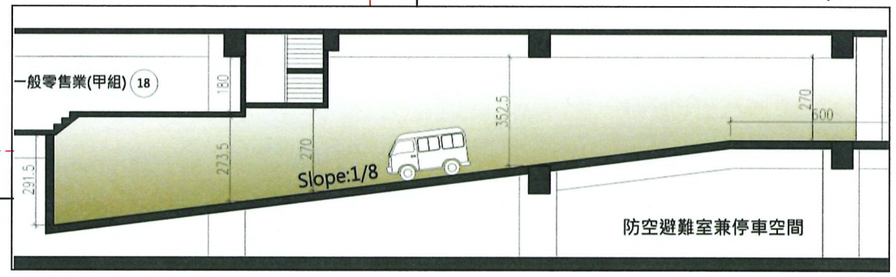
5. 樓梯寬度、級高、級深檢討：
(1)樓梯寬度：120cm ≧ 120cm (OK)
(2)樓梯級高：370/24=15.42cm ≦ 16cm (OK)
(3)樓梯級深：26cm ≧ 26cm (OK)

6. 地下室免計容積檢討：
停車空間可折抵容積：1,719.18㎡(防空避難室)+[(225+26)x40 ㎡ +255x4㎡]}
(汽機車車位折抵容積)=12,779.18㎡ 2,303.99*5=11,519.95㎡ < 12,779.18㎡‥OK!



圖 10-18 地下一層平面圖 S:1/300

SEC-A 車道局部剖面圖 S:1/300



建築物規劃圖說：一層平面圖

1.樓地板面積:(依建築技術規則第一條第四款規定)：1696.32㎡
2.陽台面積:(依建築技術規則第一六二條規定)：60.02㎡
3.梯廳面積：(依建築技術規則第一六二條規定)
　　169.63㎡ (≦ 1,696.32㎡*0.1=169.63　ok!)
4.梯廳+陽台面積：(依建築技術規則第一六二條規定)
　　254.45㎡ (≦ 1,696.32㎡*0.15=254.45　ok!)
5.機房+安全梯面積：(依建築技術規則第一六二條規定) 208.92㎡
6.容積樓地板面積：1,202.81㎡
7.無障礙樓梯寬度、級高、級深：
　(1)樓梯寬度：120cm ≧ 120cm (OK)
　(2)樓梯級高：360/23=15.65cm ≦ 1 6cm (OK)
　(3)樓梯級深：26 cm ≧ 26cm (OK)
8.空間用途：(臺北市土地使用分區管制自治條例/第三種商業區)
　一般零售業(甲組)(G3)、一般事務所(G2)
9.商業空間容積檢討(依台北市都更審議原則/二、建築設計第10點檢討)：
本案商業使用用途樓層為一至三層(OK!)，容積樓地板面積計算
=1F一般零售業(1,719.54㎡)+2F一般事務所(1,327.59㎡)
+3F(1,560.48㎡)=4,607.61㎡
>法定建築面積1,969.50㎡*70%*2=2,757.3㎡…OK!
且管委會空間配置位於四層…位於商業使用連續樓層之上OK!



10.依技術規則第110條檢討：設計建築物距鄰房及地界線皆大於3M以上，故可正常開窗。另基地內鄰幢建築物間距7.8M>3M故亦可開窗。

11.依建築技術規則第59-1條檢討：本案車道退縮6M>2M…OK!

12. 依建築技術規則第110條檢討：本案建物左側與鄰地距離5.6M，右側與鄰地距離5.3M…OK!

圖 10-19 一層平面圖　S:1/300

建築物規劃圖說：二層平面圖

1.樓地板面積:(依建築技術規則第一條第四款規定)
　1,575.68㎡
2.陽台面積:(依建築技術規則第一六二條規定)：75.09㎡
3.梯廳面積：(依建築技術規則第一六二條規定)
　150.19㎡ (≦ 1,575.68㎡*0.1=157.57　ok!)
4.梯廳+陽台面積：(依建築技術規則第一六二條規定)
　225.28㎡ (≦ 1,575.68㎡*0.15=236.35　　ok!)
5.機房+安全梯面積：(依建築技術規則第一六二條規定) 130.0㎡
6.容積樓地板面積：1,288.11㎡
7.無障礙樓梯寬度、級高、級深：
　(1)樓梯寬度：120cm ≧ 120cm (OK)
　(2)樓梯級高：320/20=16cm ≦ 1 6cm (OK)
　(3)樓梯級深：26 cm ≧ 26cm (OK)
8.空間用途：(臺北市土地使用分區管制自治條例/第三種商業區) 一般事務所(G2)

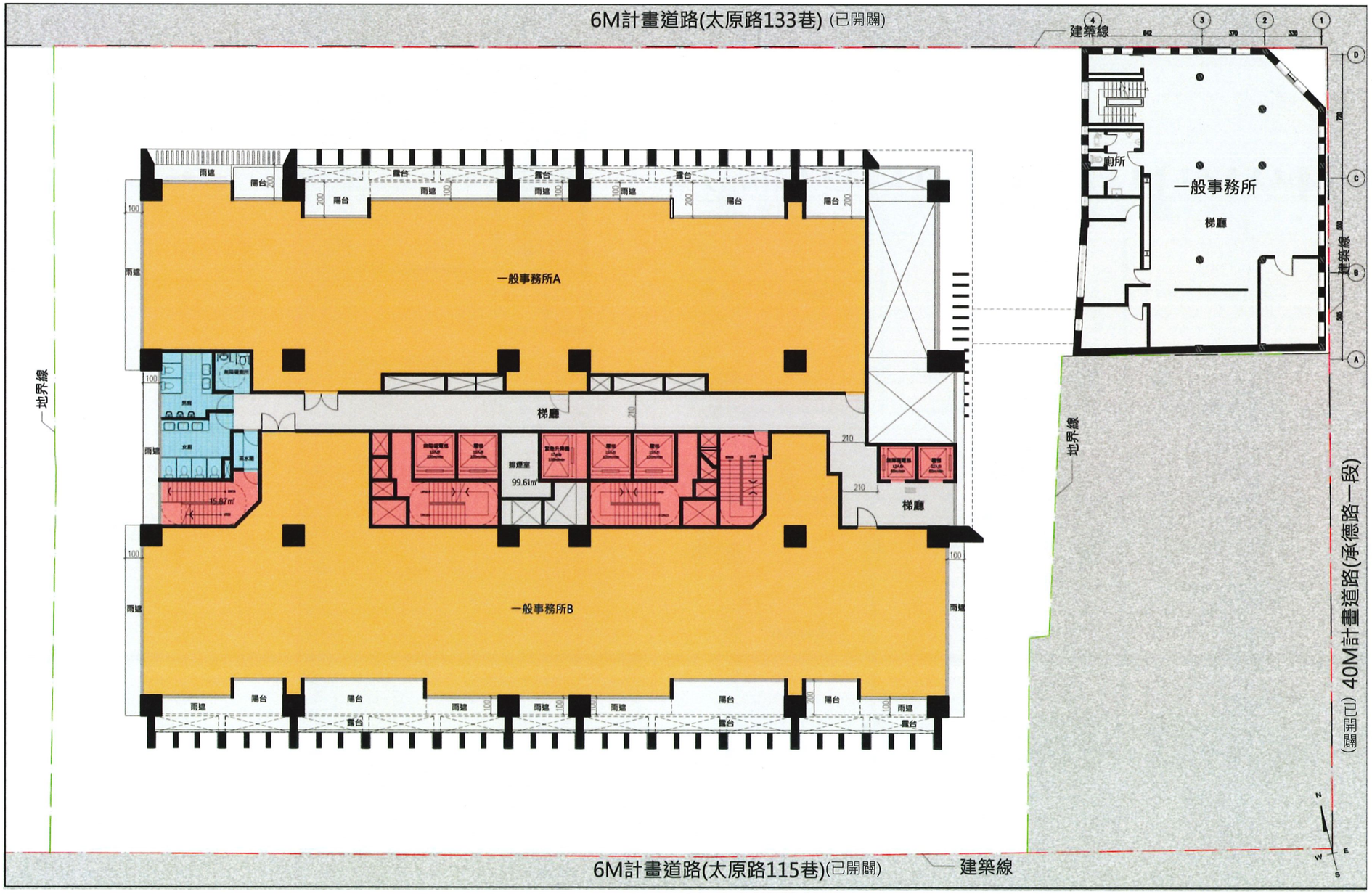


圖 10-20 二層平面圖　S:1/300

建築物規劃圖說：三層平面圖

1.樓地板面積:(依建築技術規則第一條第四款規定) 1,512.63㎡
2.陽台面積:(依建築技術規則第一六二條規定)：95.67㎡
3.梯廳面積：(依建築技術規則第一六二條規定)
　131.22㎡ (≦ 1,512.63㎡*0.1=151.26　ok!)
4.梯廳+陽台面積：(依建築技術規則第一六二條規定)
　226.89 ㎡ (≦ 1,512.63 ㎡*0.15=233.36　ok!)
5.機房+安全梯面積：(依建築技術規則第一六二條規定) 139.83㎡
6.容積樓地板面積：1,241.58㎡
7.無障礙樓梯寬度、級高、級深：
　(1)樓梯寬度：120cm ≧ 120cm (OK)
　(2)樓梯級高：360/20=16cm ≦ 16cm (OK)
　(3)樓梯級深：26 cm ≧ 26cm (OK)
8.空間用途：(臺北市土地使用分區管制自治條例/第三種商業區) 一般事務所(G2)

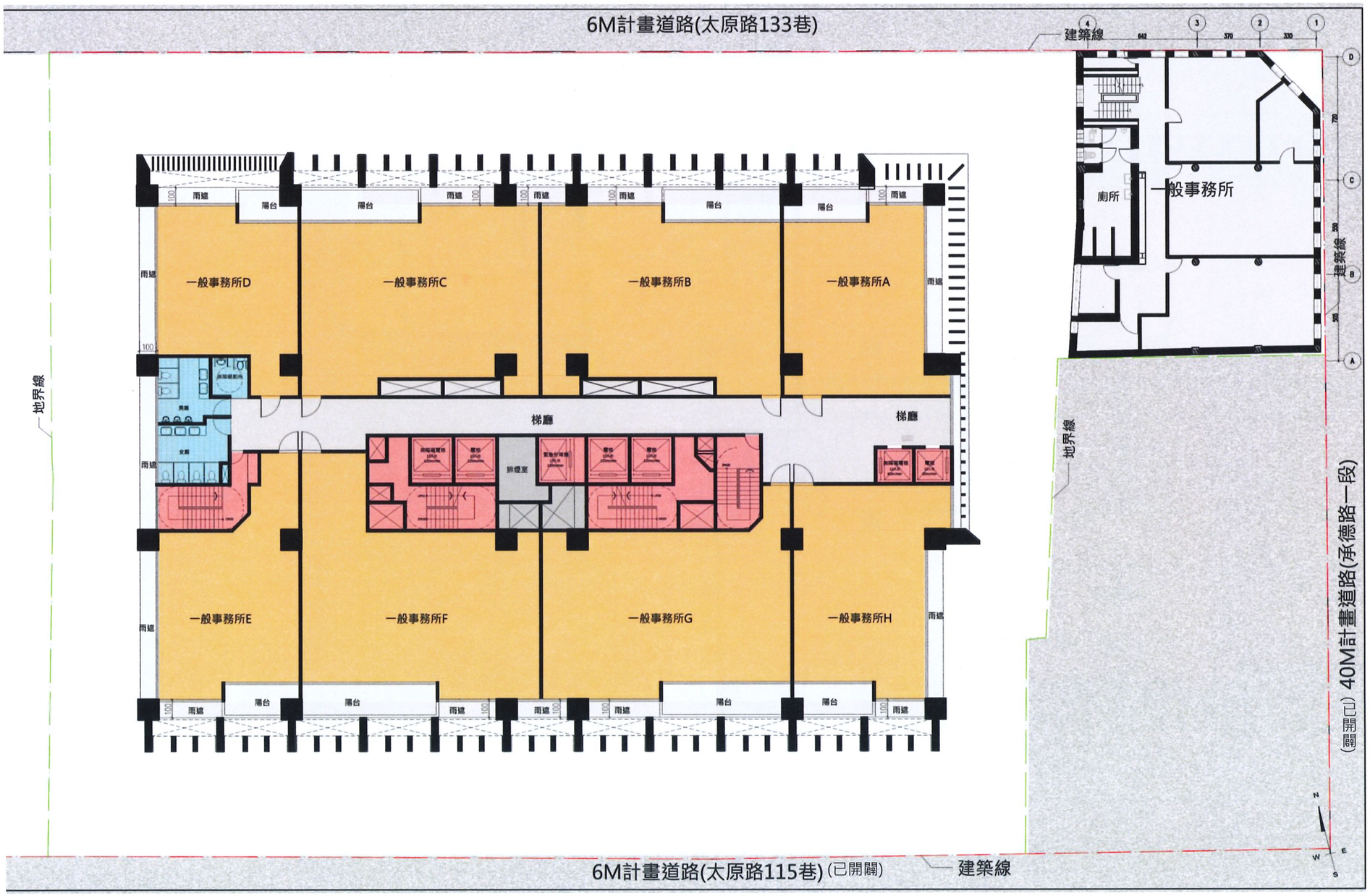


圖 10-21 三層平面圖　S:1/300

建築物規劃圖說：四層平面圖

1.樓地板面積:(依建築技術規則第一條第四款規定) 1,133.77㎡
2.陽台面積:(依建築技術規則第一六二條規定)：56.72㎡
3.梯廳面積：(依建築技術規則第一六二條規定)
　113.35㎡ (≦ 1,133.77㎡*0.1=113.38　ok!)
4.梯廳+陽台面積：(依建築技術規則第一六二條規定)
　169.11㎡ (≦ 1,133.77㎡*0.15=170.07　ok!)
5.機房+安全梯面積：(依建築技術規則第一六二條規定) 953.52㎡
6.容積樓地板面積：66.90㎡
7.無障礙樓梯寬度、級高、級深：
　(1)樓梯寬度：120cm ≧ 120cm (OK)
　(2)樓梯級高：360/22=16cm ≦ 16cm (OK)
　(3)樓梯級深：26 cm ≧ 26cm (OK)
8.空間用途：管委會空間

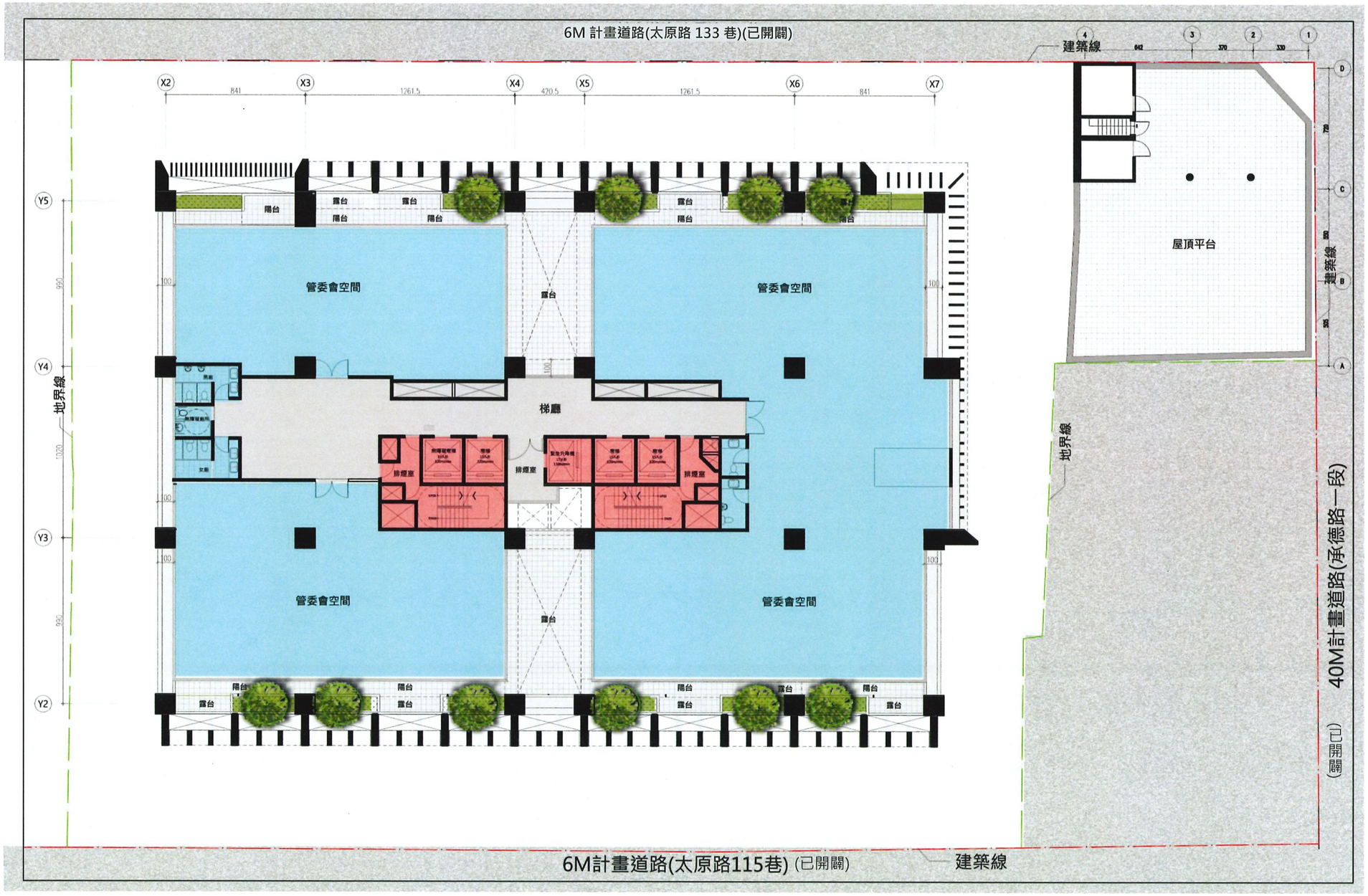


圖 10-22 四層平面圖　S:1/300

建築物規劃圖說：五至二十四層平面圖

1.樓地板面積:(依建築技術規則第一條第四款規定) 1,056.90㎡
2.陽台面積:(依建築技術規則第一六二條規定)：68.76㎡
3.梯廳面積：(依建築技術規則第一六二條規定)
　89.78㎡ (≦ 1,056.90㎡*0.1=105.69　ok!)
4.梯廳+陽台面積：(依建築技術規則第一六二條規定)
　158.54㎡ (≦ 1,056.90㎡*0.15=158.54　ok!)
5.機房+安全梯面積：(依建築技術規則第一六二條規定) 88.80㎡
6.容積樓地板面積：878.32㎡
7.無障礙樓梯寬度、級高、級深：
　(1)樓梯寬度：120cm ≧ 120cm (OK)
　(2)樓梯級高：340/22=15.45cm ≦ 16cm (OK)
　(3)樓梯級深：26 cm ≧ 26cm (OK)
8.空間用途：(臺北市土地使用分區管制自治條例/第三種商業區) 集合住宅(H2)



圖 10-23 五至二十四層平面圖
S:1/300

建築物規劃圖說：屋突一層平面圖

1.樓地板面積:(依建築技術規則第一條第四款規定)
　　234.22+23.67(派出所)=257.89㎡(≦1,719.18㎡x15%=257.89㎡,ok!)
2.無障礙樓梯寬度、級高、級深：
　(1)樓梯寬度：120cm ≧ 120cm (OK)
　(2)樓梯級高：275/18=15.28cm ≦ 16cm (OK)
　(3)樓梯級深：26cm ≧ 26cm (OK)
3.空間用途：樓梯間
4.樓層高度：2.75M

5.屋頂框架面積檢討: (依建築技術規則第一條第十項第五款規定)
　(1)2/3透空立體構架檢討
　　造型板水平投影面積=103.20㎡
　　造型版透空面積計算=1.2㎡x58=69.6㎡≧ 103.20x2/3=68.8㎡(OK)
　(2)水平投影面積檢討：
　　實設屋頂框架投影面積=103.20-69.6=33.6㎡
　　33.6(框架)+ (屋突)248.07+23.67=305.34㎡ ≦ 1,771.92x30%=531.58㎡(OK)



屋突層屋頂裝飾框架剖面 Sec A-A

圖 10-24 屋突一層平面圖
S:1/300

建築物規劃圖說：屋突二層平面圖

1.樓地板面積:(依建築技術規則第一條第四款規定)
　234.22㎡(≦1,719.18㎡x15%=257.89㎡,ok!)
2.無障礙樓梯寬度、級高、級深：
　(1)樓梯寬度：90cm ≧ 75cm (OK)
　(2)樓梯級高：235/12=19.58m ≦ 20cm (OK)
　(3)樓梯級深：21cm ≧ 21cm (OK)

3.空間用途：樓梯間
4.樓層高度：2.35M
5.屋頂突出物檢討：屋頂框架面積1,454.79㎡
　透空面積計算：7.9*(11.58+7.445+4.205+11.415+7.65)*2+11.2*11.58=797.95㎡
　1/3透空面積檢討：797.95㎡ ≧1,454.79/3=484.93㎡…OK!ep

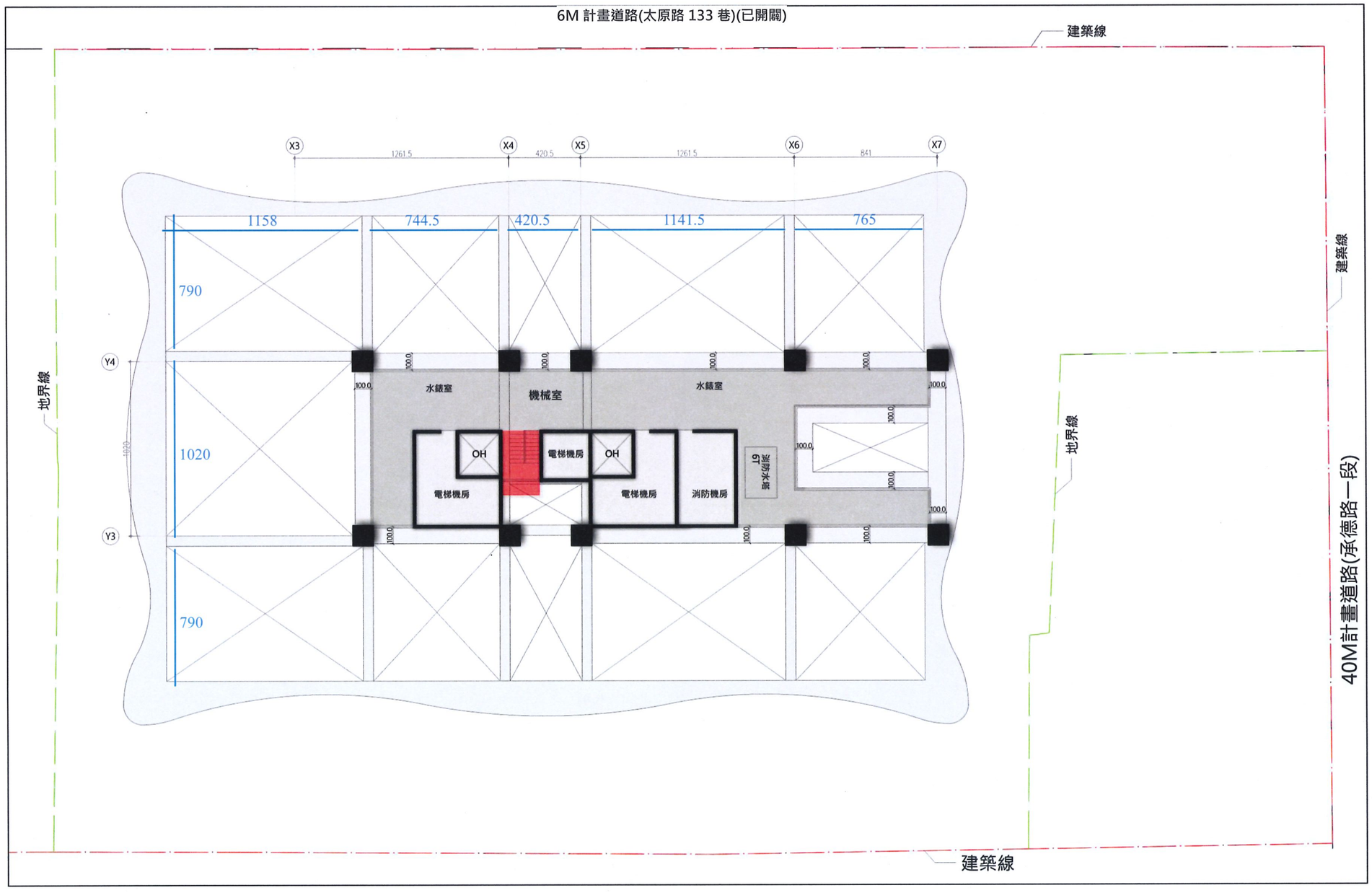


圖 10-25 屋突二層平面圖
S:1/300

建築物規劃圖說：屋突三層平面圖

1.樓地板面積:(依建築技術規則第一條第四款規定)
234.22㎡(≦1719.18㎡x15%=257.89㎡,ok!)
2.無障礙樓梯寬度、級高、級深：
(1)樓梯寬度：90cm ≧ 75cm (OK)
(2)樓梯級高：235/12=19.58m ≦ 20cm (OK)
(3)樓梯級深：21cm ≧ 21cm (OK)

3.空間用途：樓梯間、電梯機房
4.樓層高度：2.75M

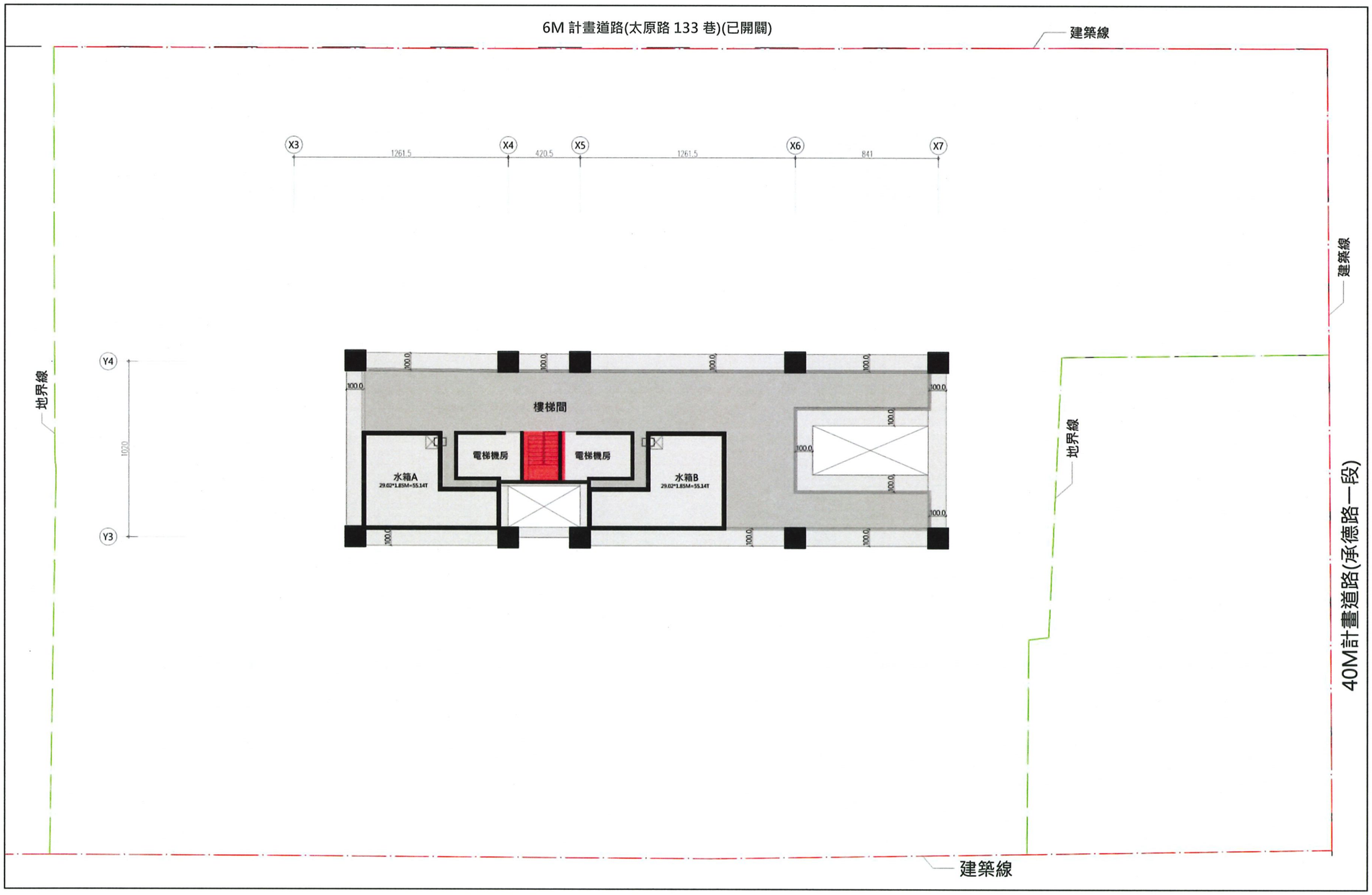


圖 10-26 屋突三層平面圖
S:1/300

南、北向立面屋頂突出物2/3透空檢討
檢討範圍：3*47.46=142.38㎡
透空面積計算：3*(7.21+11.42+3+11.42+7.21)=120.78㎡≧142.38*2/3=94.92㎡…ok!

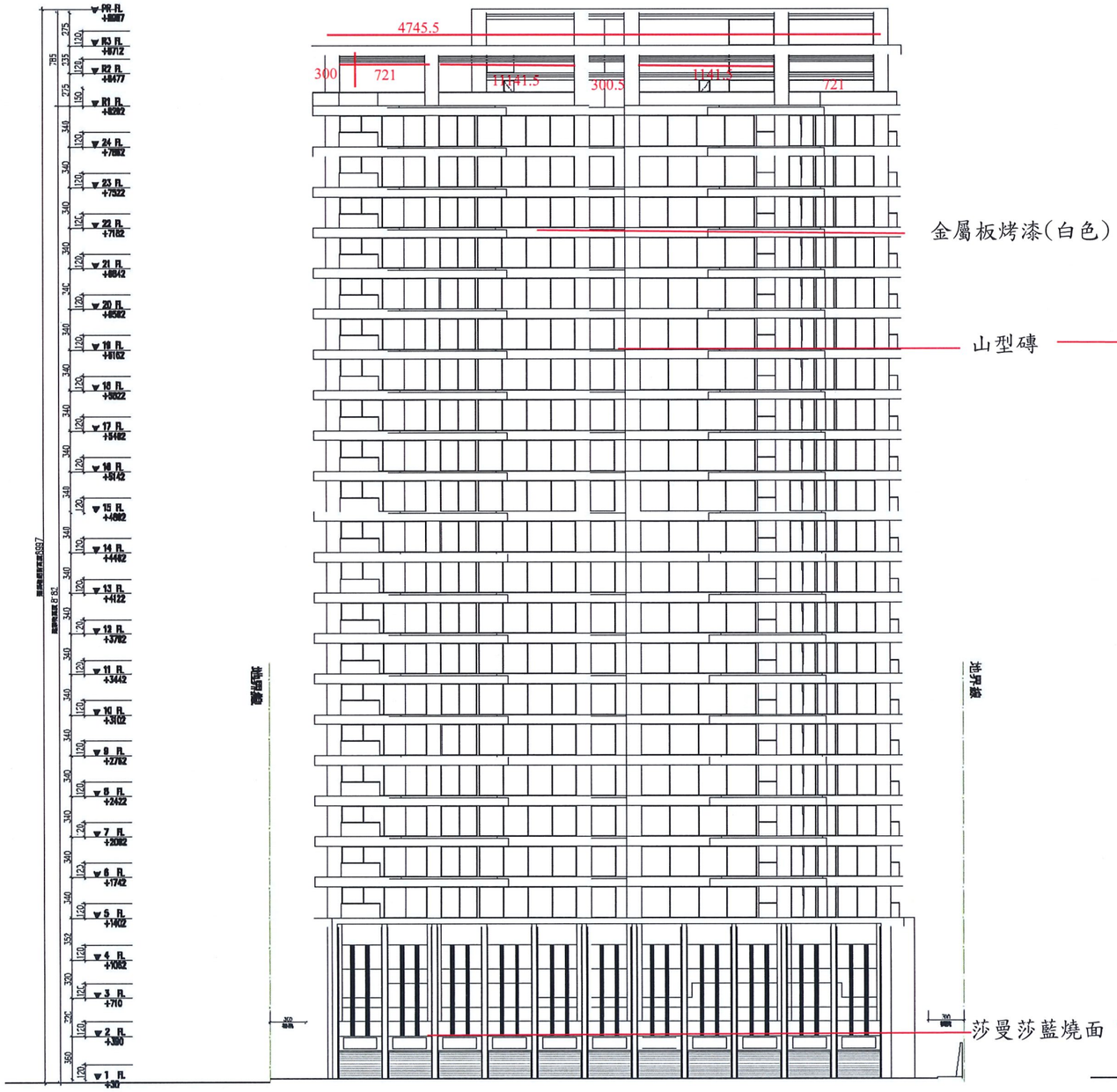


圖 10-27 南向立面圖

東、西向立面屋頂突出物2/3透空檢討
檢討範圍：3*31.2=93.6㎡
透空面積計算：3*(8.7+9+8.7)=79.2㎡≧93.6*2/3=62.4㎡…ok!

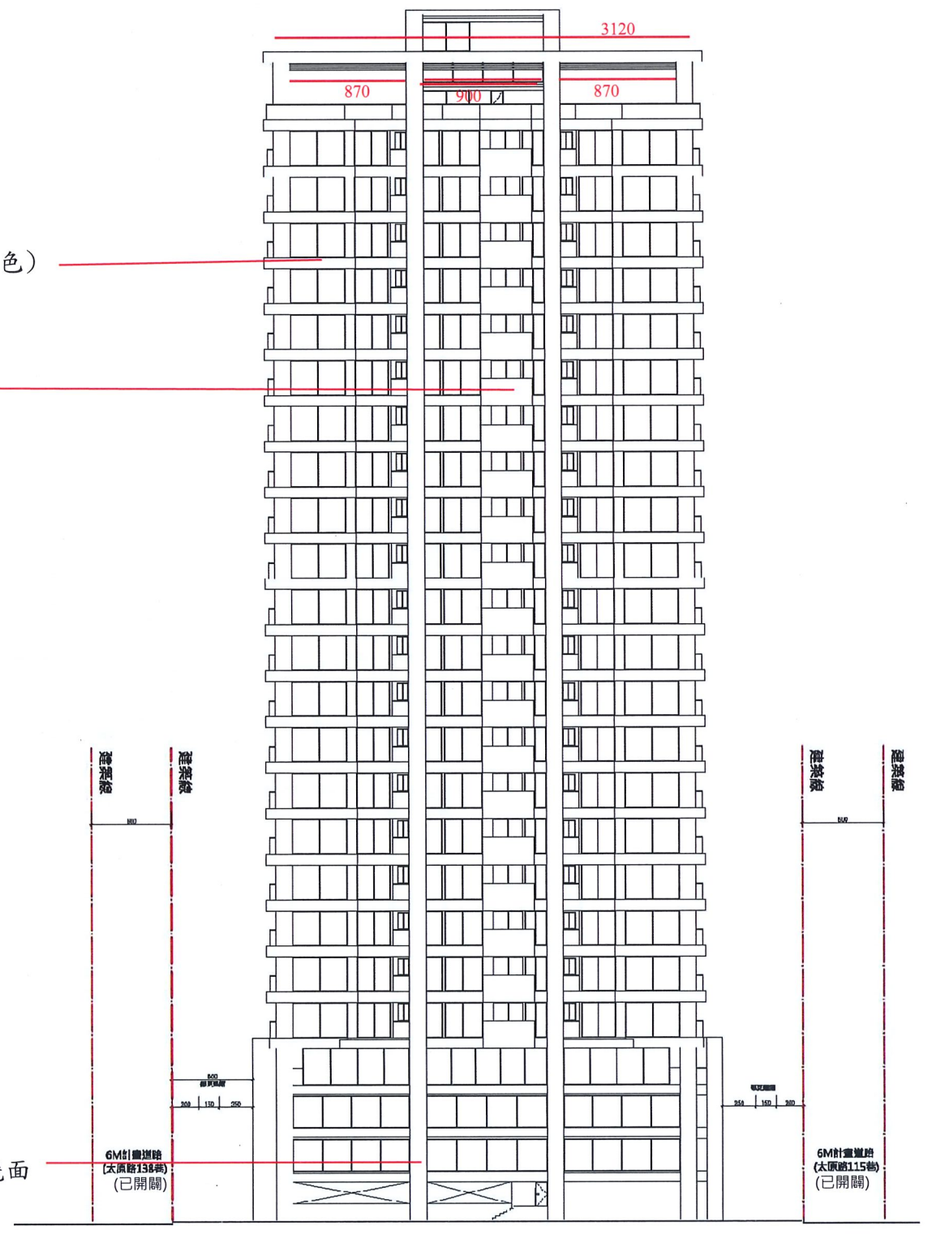


圖 10-28 西向立面圖

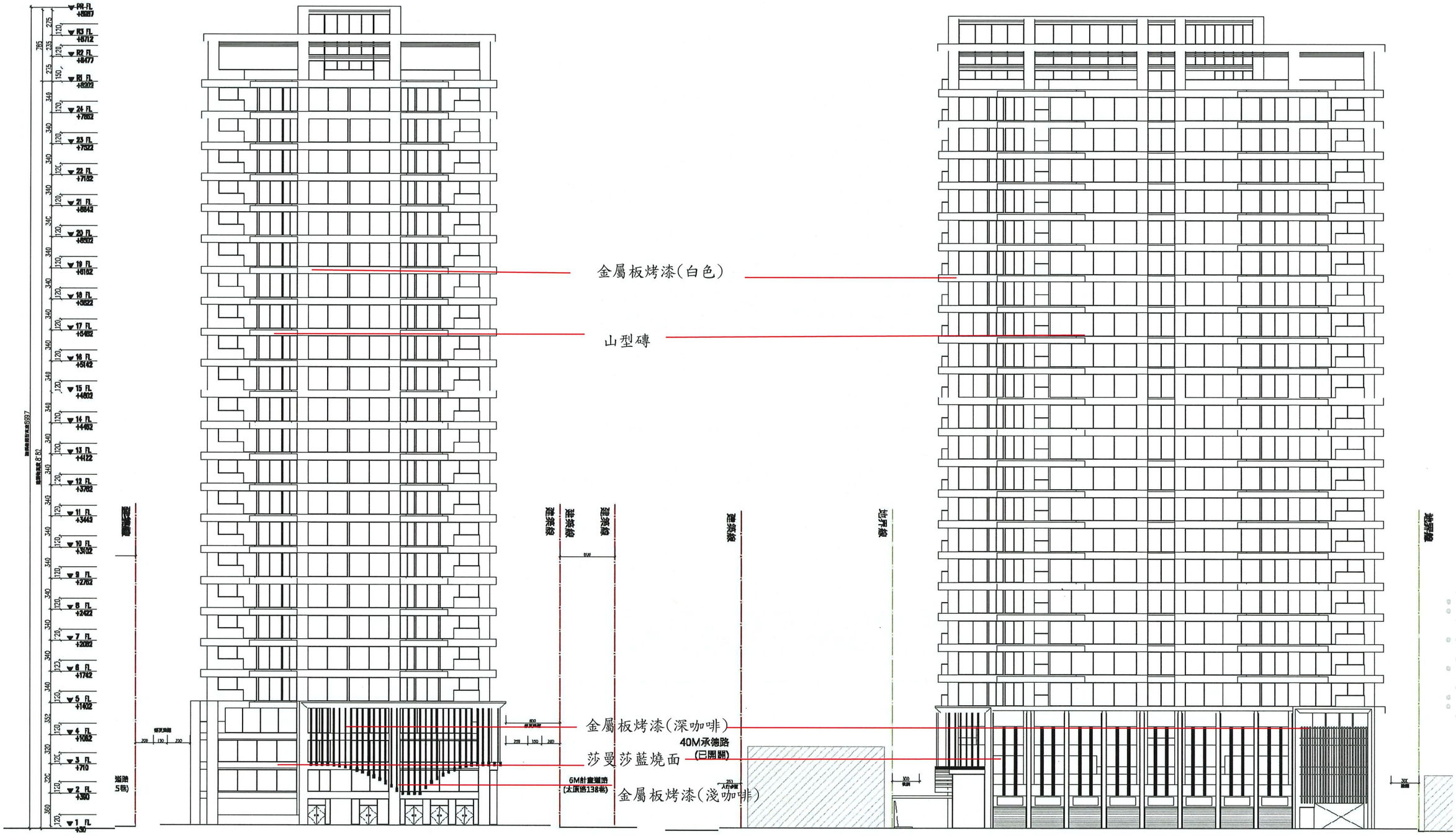
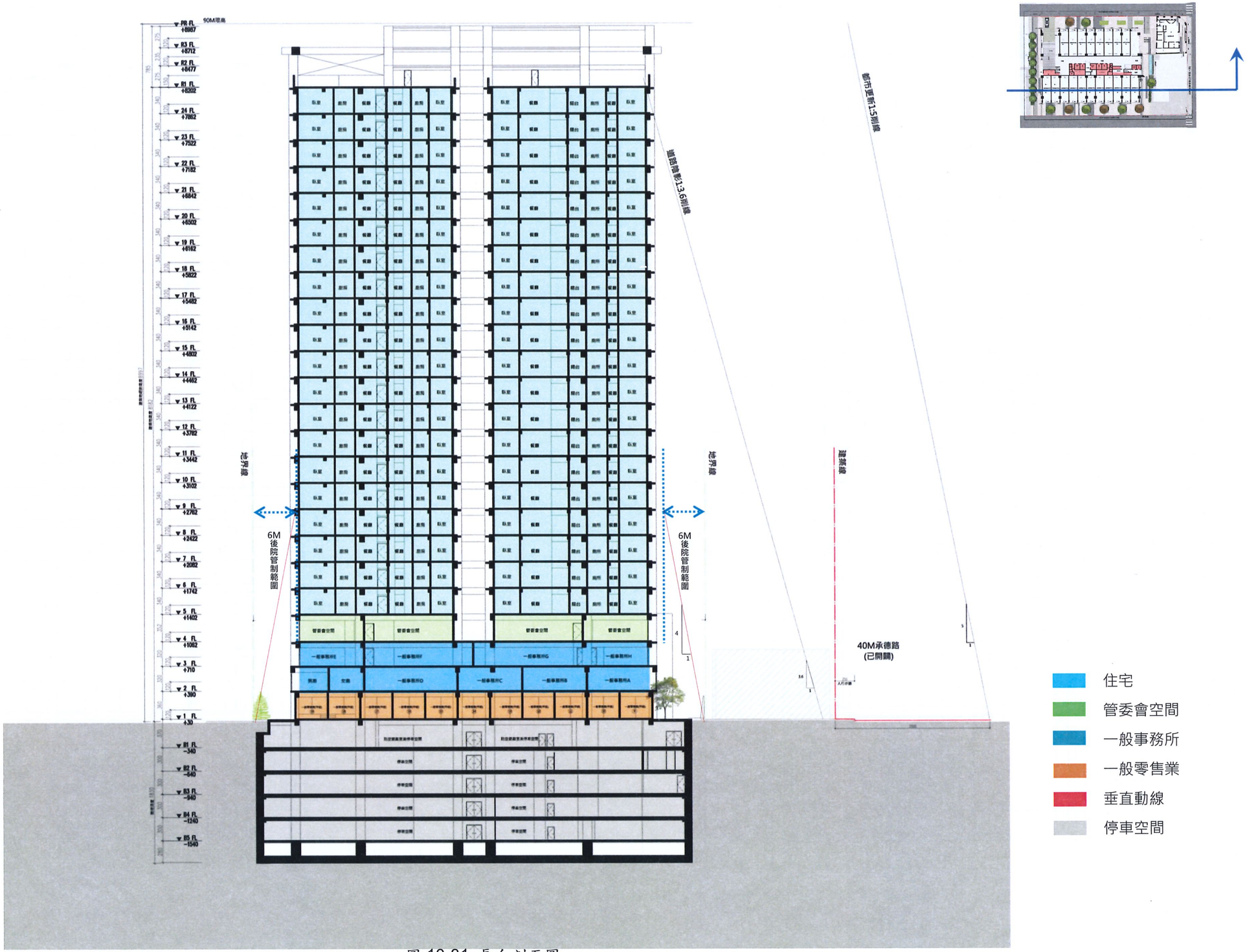


圖 10-29 東向立面圖

圖 10-30 北向立面圖



90M環島
道路隨影1:3.6削線
都市更新1:5削線
地界線
地界線
建築線
6M後院管制範圍
6M後院管制範圍
40M承德路
(已開闢)
住宅
管委會空間
一般事務所
一般零售業
垂直動線
停車空間

圖 10-31 長向剖面圖

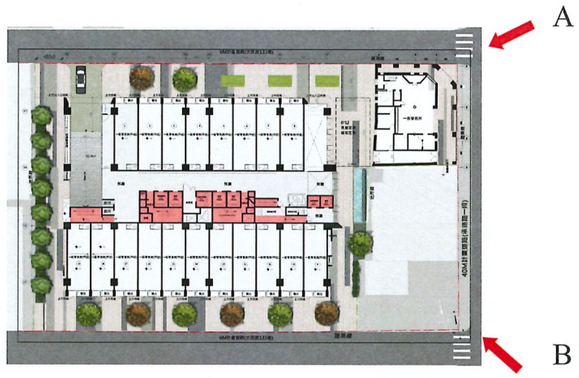
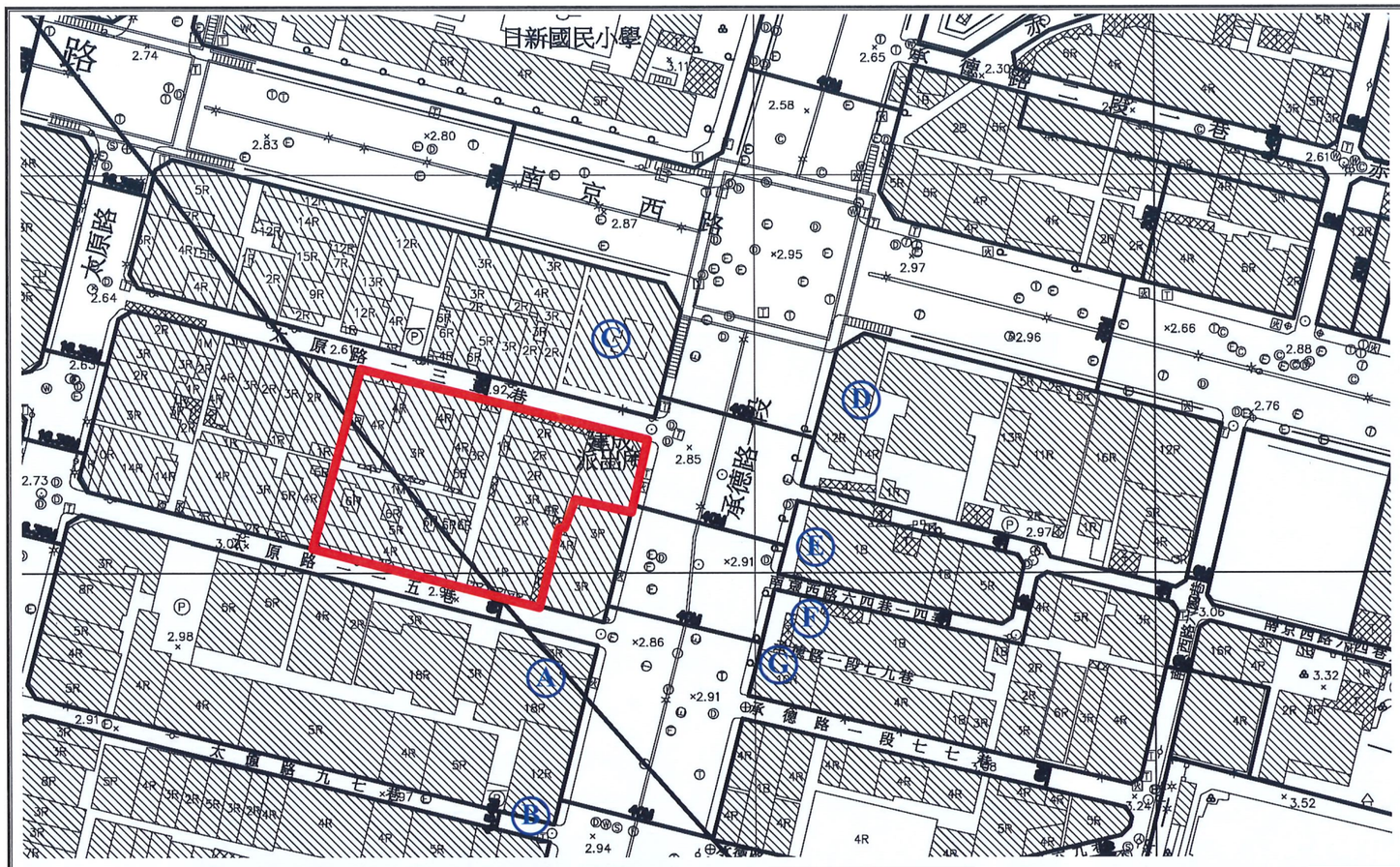




圖 10-32　3D 模擬透視圖





C/剛完工

D/1F 銀行.2-3F





A/三層樓銀

B/1F 店面、2-7F 辦公室、8F 診所

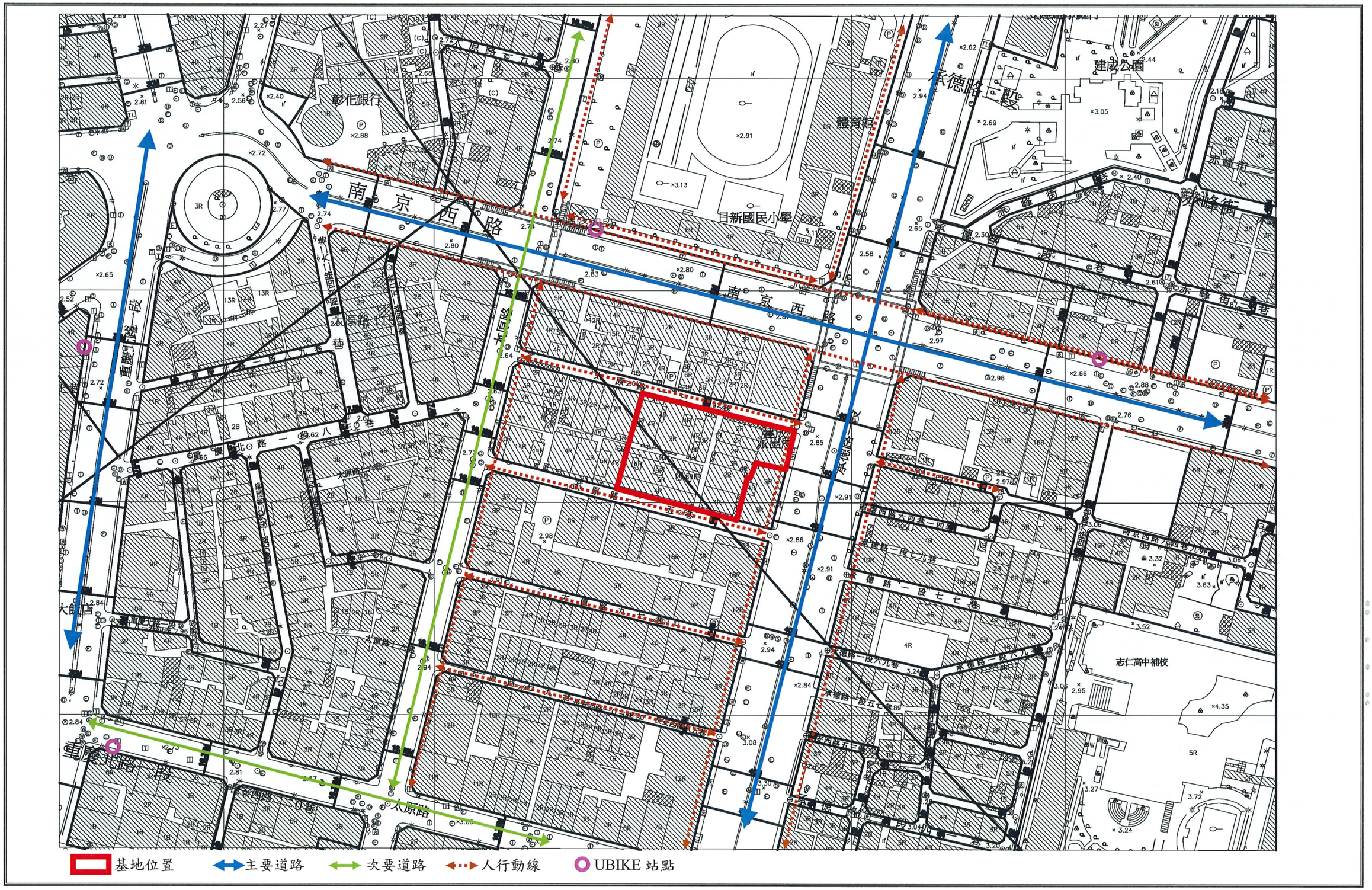


F/1F 店面

G/1F 店面/2-4F 辦公室

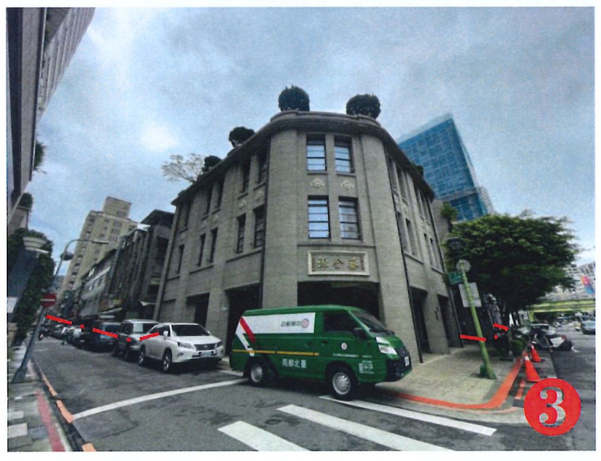
E/餐廳

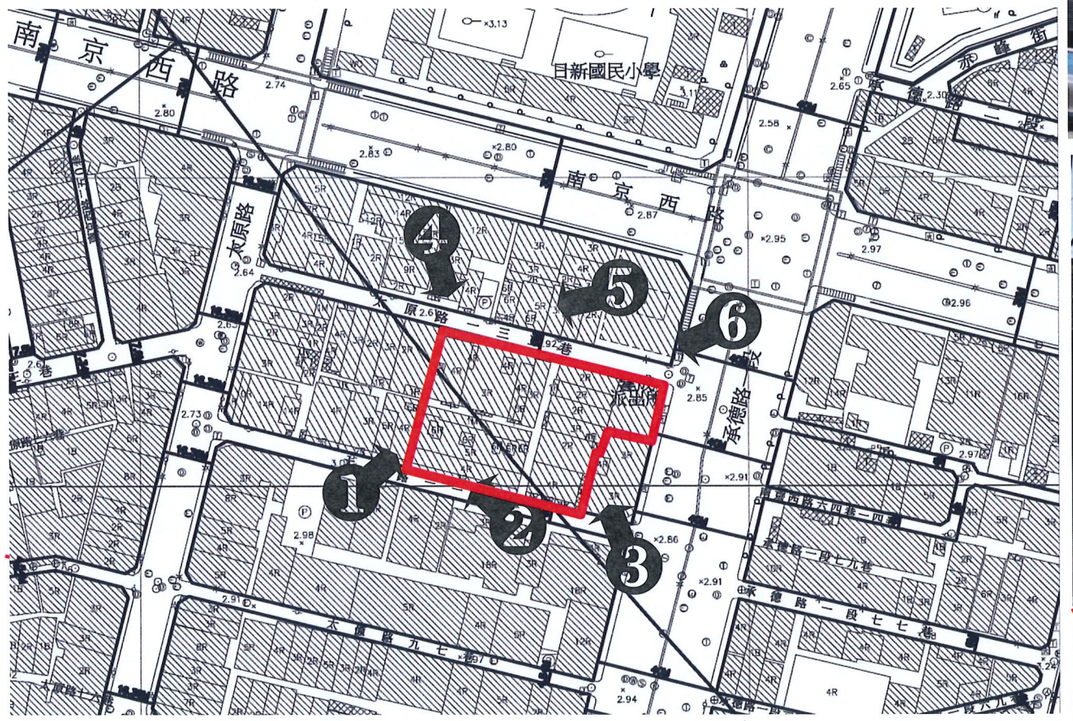
圖 10-33 現況周邊商業使用情形


南京西路
南京西路
南京西路
承德路一段
承德路一段
承德路一段









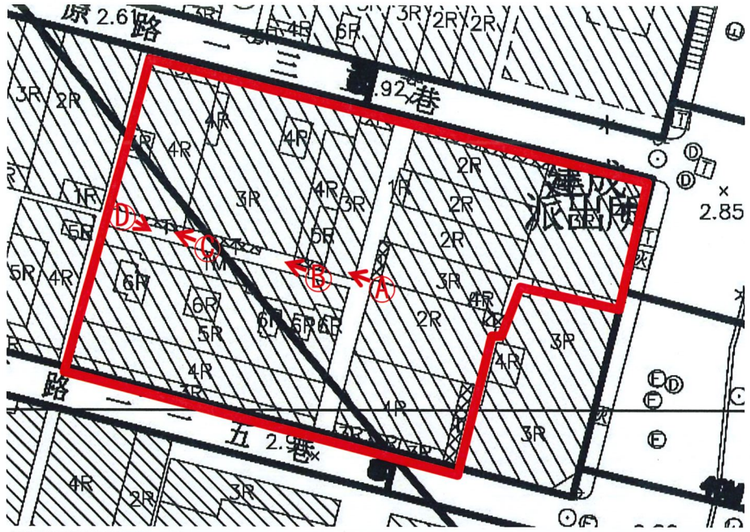






基地位置

圖 10-35　基地現況照片



基地內防火巷現況

巷弄內為 1.11~1.97M 不等，終端有稍微拓寬，多半為建築物架設管線(汙水管、室外機)等設備留設之通道，少許戶數有設置後門，且不同於太原路 115 巷 31 弄，無法利用此巷弄串聯基地至其他道路，故判定為建築物間留設之防火巷道，非屬指定或通行已久之巷弄。

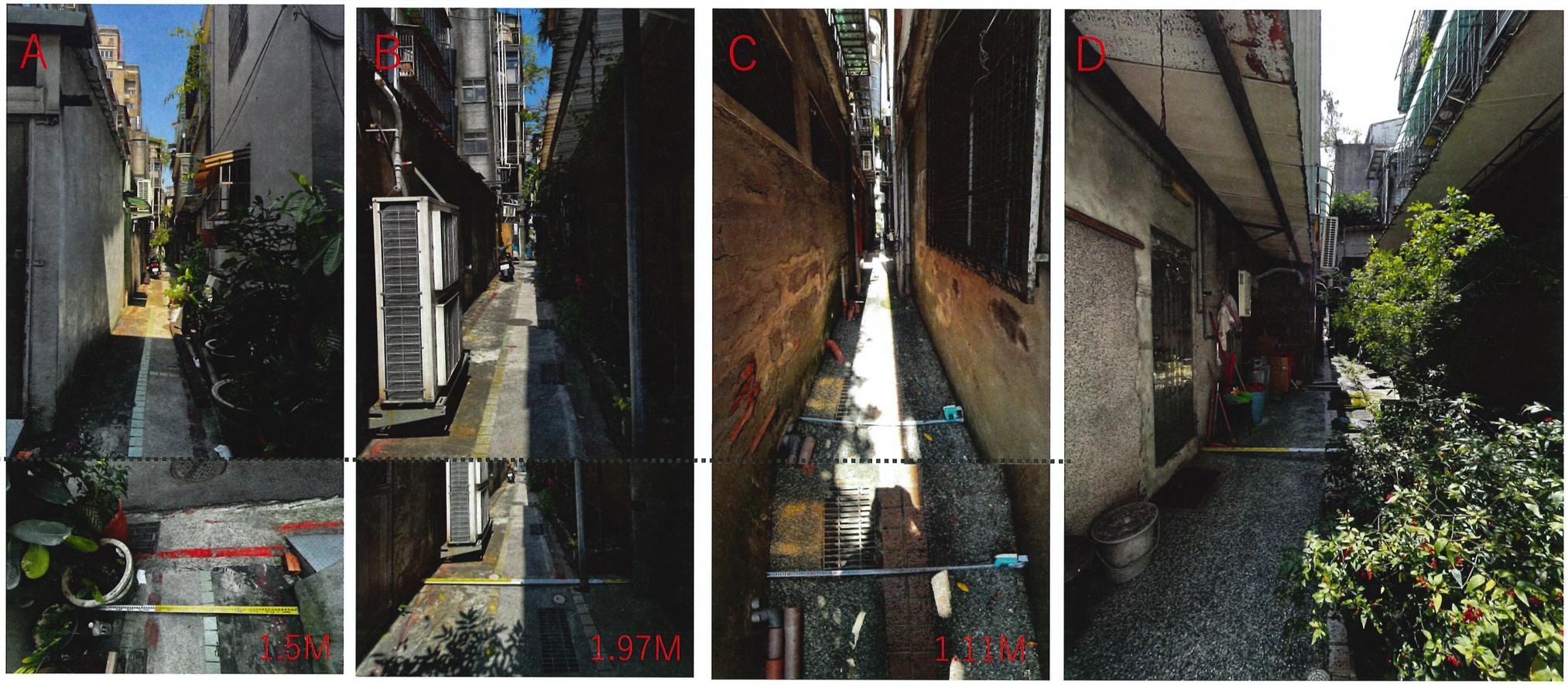


圖 10-36　基地內防火巷現況照片

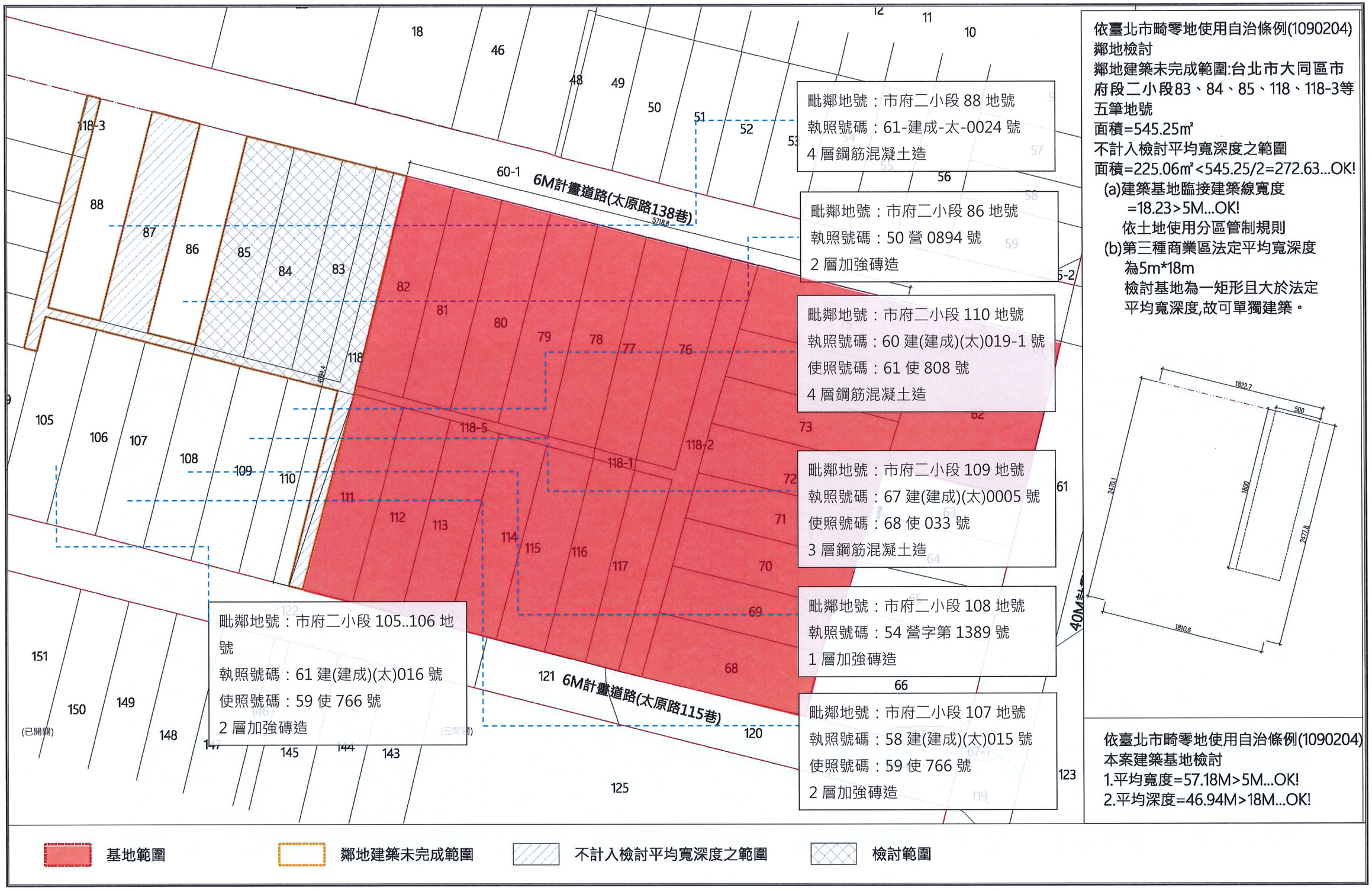


圖 10-37　畸零地檢討圖(1/400)

拾壹、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

(一) 設計目標說明

本案區內建物老舊傾頹，道路狹小、巷道擁擠，更有僅能以一人身軀通過之巷道，且管線多老舊、窳陋。且基地內之歷史建物結構更為堪憂。以提升環境及都市景觀為宗旨，計畫目標如次：

1. 重塑基地環境、提升居住品質、延續既有都市機能。

2.提供舒適及完善的人行步道

3.退縮車行動線出入口，以維巷弄進出安全。

4.保留舊有建物紋理，創造更新價值。

(二) 設計構想說明

1. 重塑基地環境、提升居住品質、延續既有都市機能。

(1)改善基地空間環境，管線配置，基地美化，延續都市空間生活機能，解決巷弄空間過於狹隘，避免都市社會問題，提升居住品質。

(2)本案申請綠建築，提升都市綠美化，建物永續興建。利用自然通風、屋頂綠化、遮陽隔柵及雨水回收，期望能達到「風」、「光」、「水」、「綠」之生態綠建築。

(3)本案延續既有都市機能，活絡都市氣息。

2. 提供舒適及完善的人行步道

(1)更新單元內退縮六米人行步道範圍。改善狹小巷弄空間。

(2)改善都市死角。

3.退縮車行動線出入口，以維巷弄進出安全。

(1)基地北側為設計車行主要出入動線，基地北側現有為單行車道。基地內留設退縮停等空間，避免過多衝撞。

4.保留舊有建物紋理，創造更新價值。

(1)因基地內建成派出所為歷史建物，文化上的歷史意義使我們的基地產生更多烙印及足跡，設計上更延續都市紋理，產生更新價值，重現歷史意義。

二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位

(一) 量體配置原則

1.開放空間集中設置

本案除保留原有修復歷史建築物3棲外，另規劃二棟24層樓建築，未來興建完成後將能豐富本區的都市景觀。同時透過增加退縮沿街開放空間，使道路沿街有多層次的景觀空間，進而提高本案周邊環境品質，塑造優質的居住環境。

2.塑造的建築造型意象

本案外觀造型透過現代簡潔、律動的建築語彙來表現，演繹本開發案將為本區所帶來新生及活化的力量。流線造型中展現氣宇非凡簡潔中富變化，期許創造出地標性建築物。

3.營造優美都市環境

基地座向為座西南朝東北，除沿街面為店鋪形式及前棟低樓層設計為辦公室外，其餘均為住宅，藉以不同的產品空間創造豐富的生活品質，營造優美的都市景觀環境。

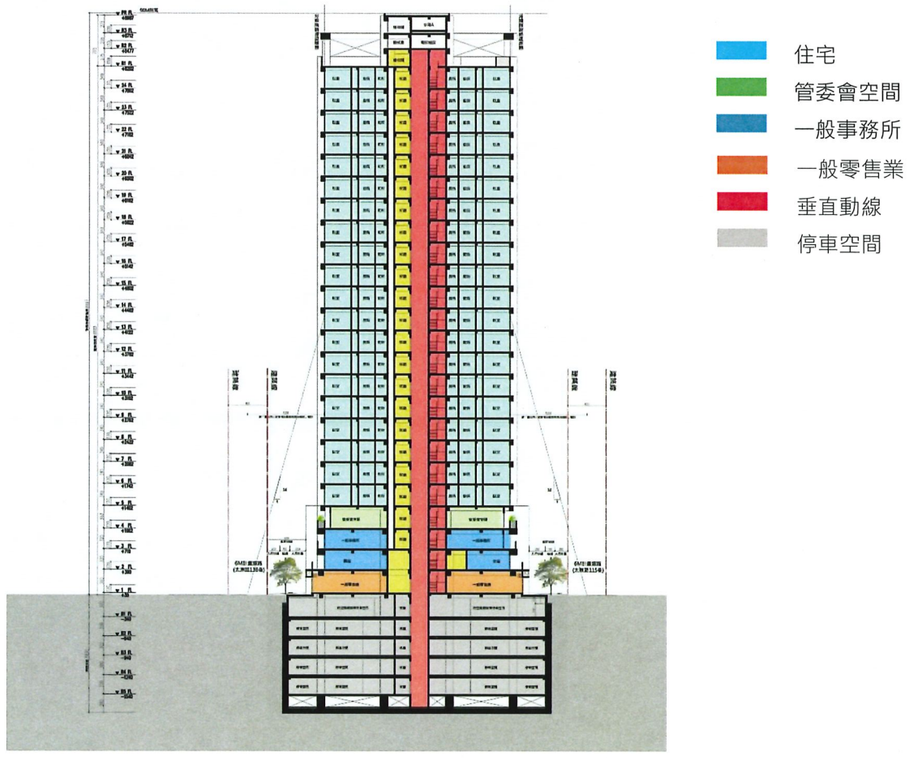


圖 11-1 建築物量體規劃圖

(二) 建築物造型及色彩

1.簡潔規律。

本案在造型設計構想上，利用歷史建物的既有條件，又削弱建物過於方正的銳利感，塑造優質都市住宅，結合舊的造型語彙，及弧形的元素，重複運用在外觀上，使建築表情既簡潔又規律。

2.建築物色彩

本案建築物色彩呼應歷史建物的淺色系，選擇偏白色系的建材，透過對比的手法透過曲線的雨遮變化創造出多層次的效果，此設計手法除了能構成活潑的立面同時也能利用陰影的變化效果讓室內空間的私密性與節能有所提昇。立面的色彩與材質計劃則發揮整合立面的功能，呈現出簡潔而富有整體感的氣質。(請參見圖 11-2)。



圖 11-2 透視模擬圖

(三)人車動線設計原則

1.停車空間及出入口規劃

本基地之汽車停車空間設置於地下層，規劃有 225 輛法定汽車位，26 輛自設汽車位；255 輛法定機車位，0 輛自設機車位；2 輛裝卸車位；出入口位於基地北側，鄰接基地北側 6 米太原路 133 巷(請參見圖 11-3)。基地內停車出入口及內部，設置明顯之標誌牌，導引車輛進出，依目前之停車空間可確保停車位數量充足，且平面車道順暢安全之原則。

2.汽機車進出動線規劃

故本案可由承德路轉太原路 133 巷(單向車道)，進入基地內停車。

3.人行進出動線規劃

除歷史建築物主要出入口由承德路進入外，大樓出入口可由太原路 133 或 115 巷進出。

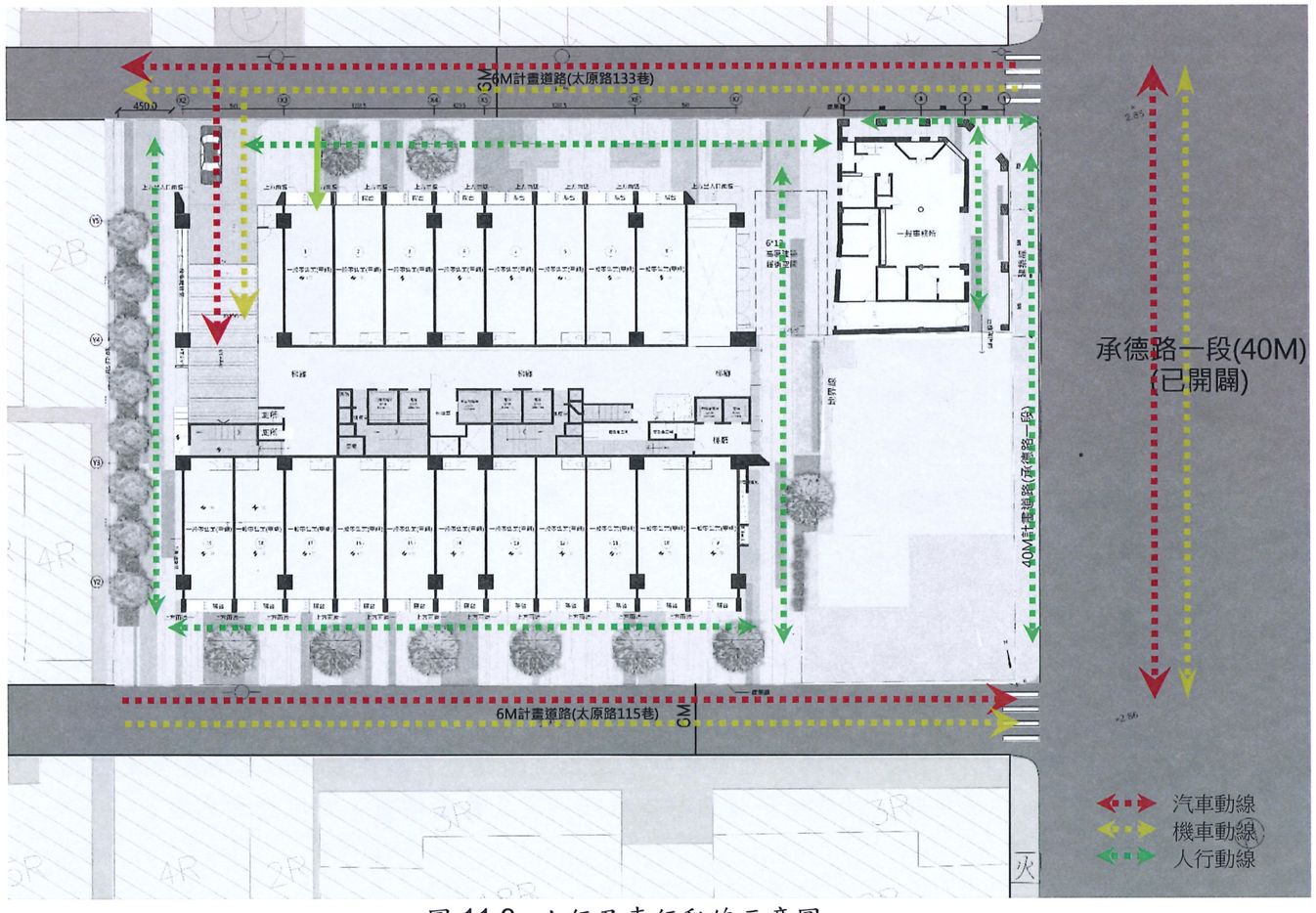


圖 11-3 人行及車行動線示意圖

三、建築物環境配置設計說明

(一)建築配置與量體計畫

1.退縮建築

本案新建之建築物為 24 層，建築在量體配置上，除原有保存及修復之歷史建築物外，大樓均自建築線全面退縮 6 公尺以上，整體性的街廓意象與行人步行空間，提供對環境友善之良好公共空間及景觀。

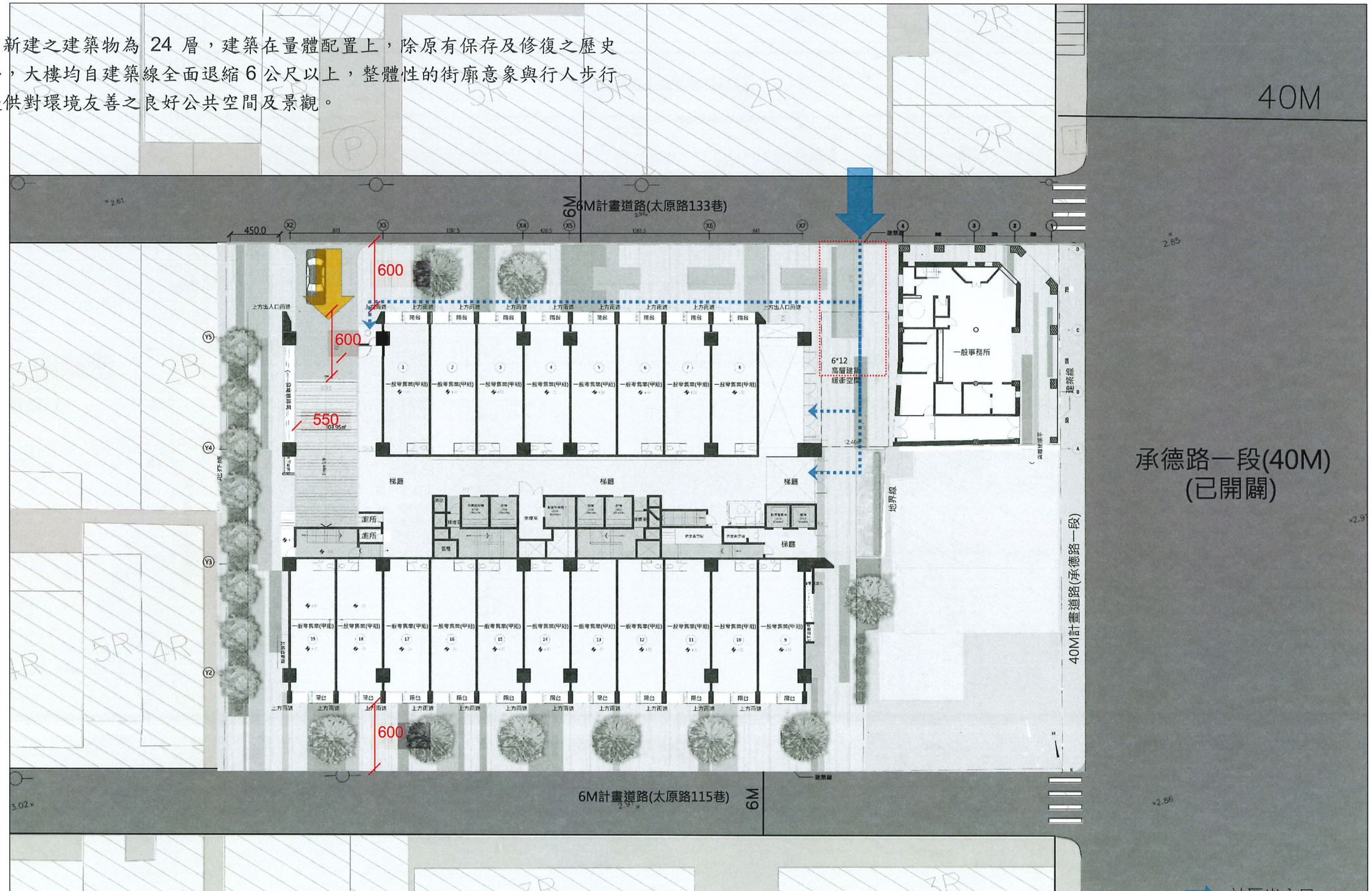


圖 11-4 建築物退縮示意圖

【建築面積檢討】

基地面積=3,030.0 ㎡

建築面積=1719.18 ㎡

建蔽率檢討：1719.18/3030.00*100%=56.74%　≦　65% ok

建築物過樑投影均在建築面積範圍內，無須另外計算檢討建蔽率

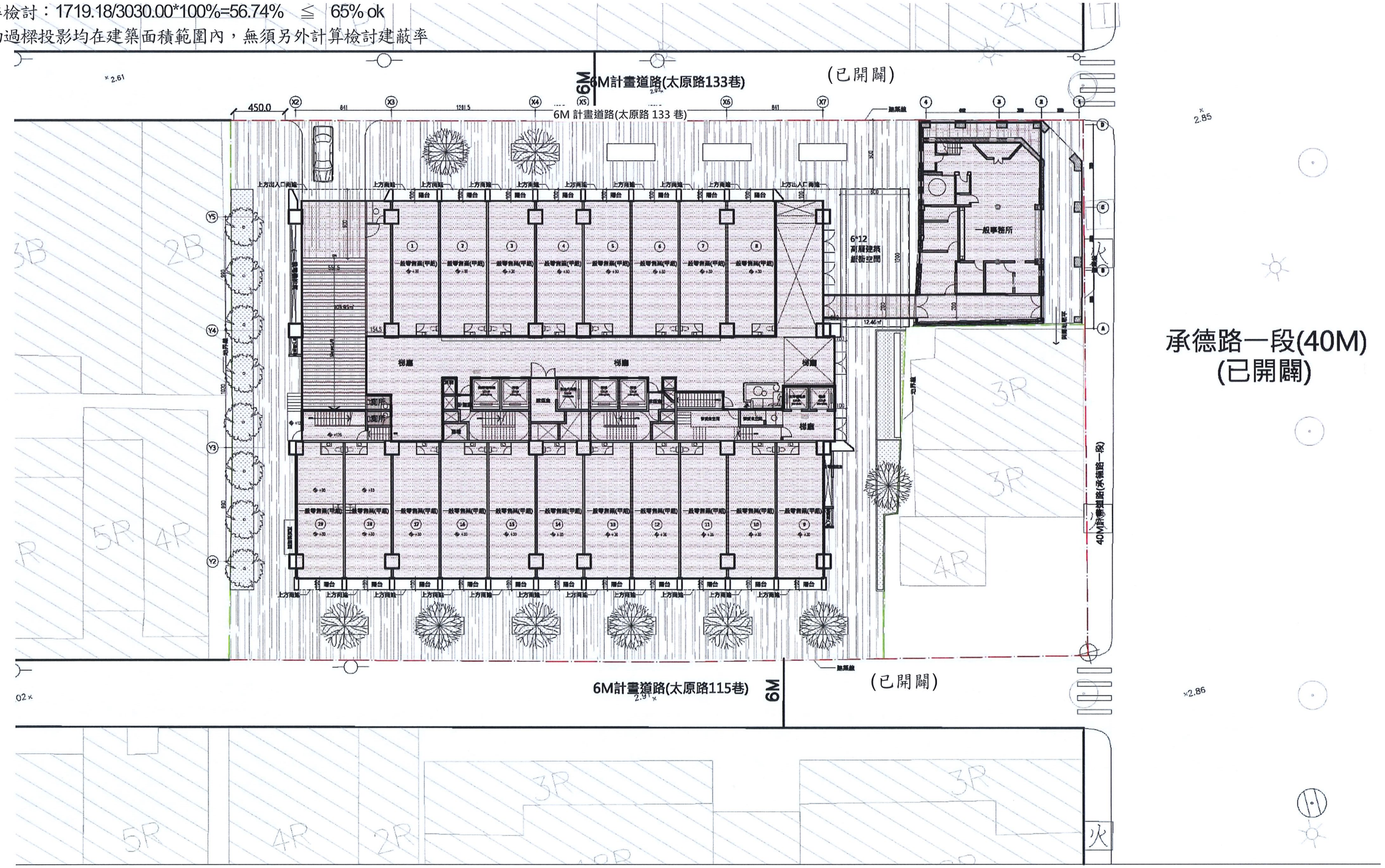
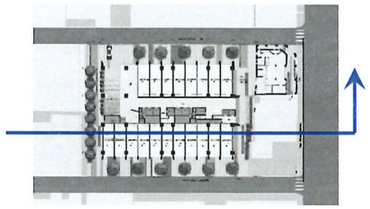


圖 11-5 建築面積檢討圖



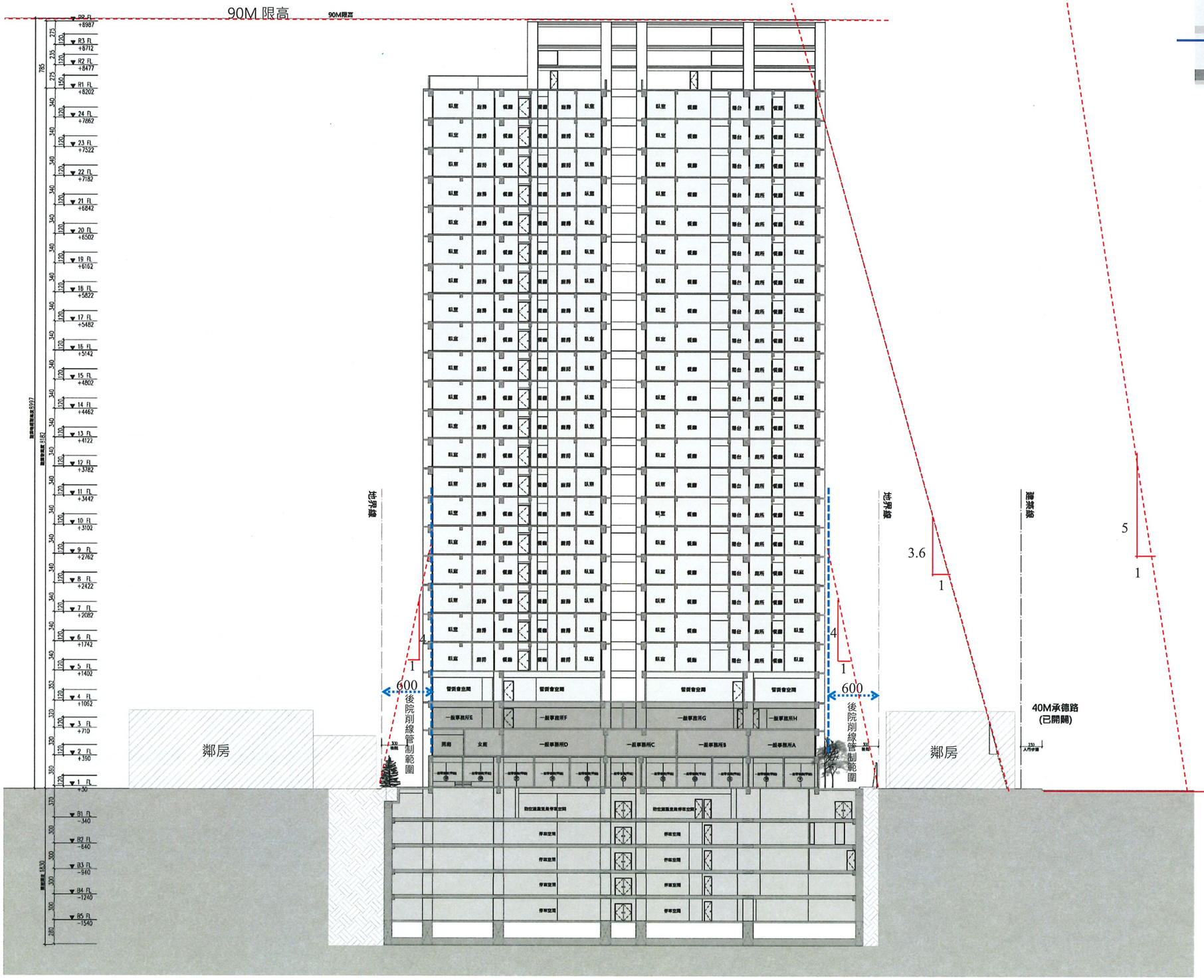


圖 11-6 建築物退縮剖面圖

【建築物院落檢討】

依臺北市土地使用分區規定，本案座落於第三種商業區，又依臺北市都更自治條例第十八條檢討，設置後院其深度為 6M (法定後院 3M 之兩倍範圍內=6M) 且大於最小深度 1.5M，於平面圖自後面基地線標註 6M 距離，設計建築物均未座落在管制範圍內，亦符合後院深度比之限制。另前院管制之路心削線 1:5，建築物亦未位於削線範圍內，同剖面圖所示。

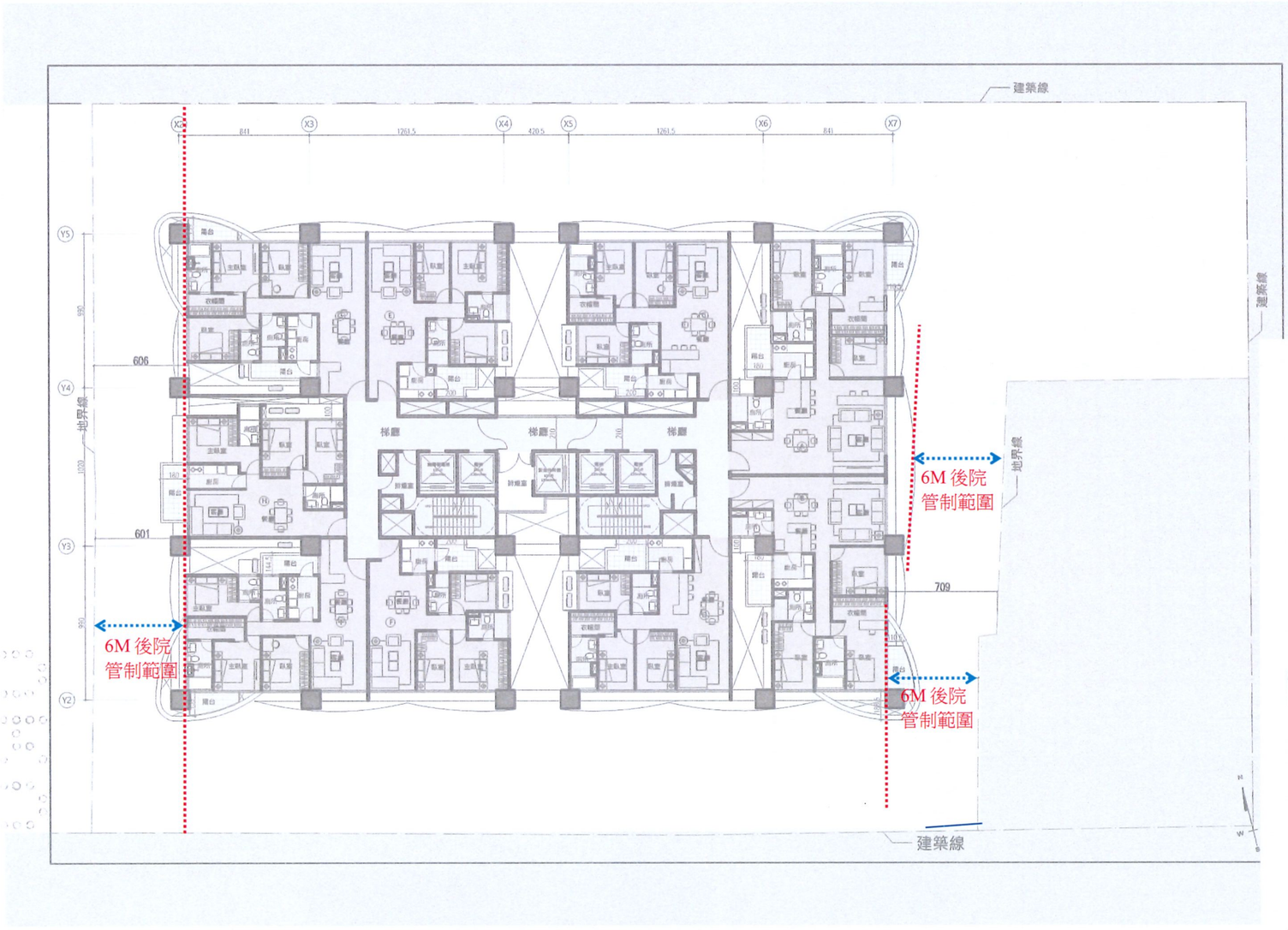
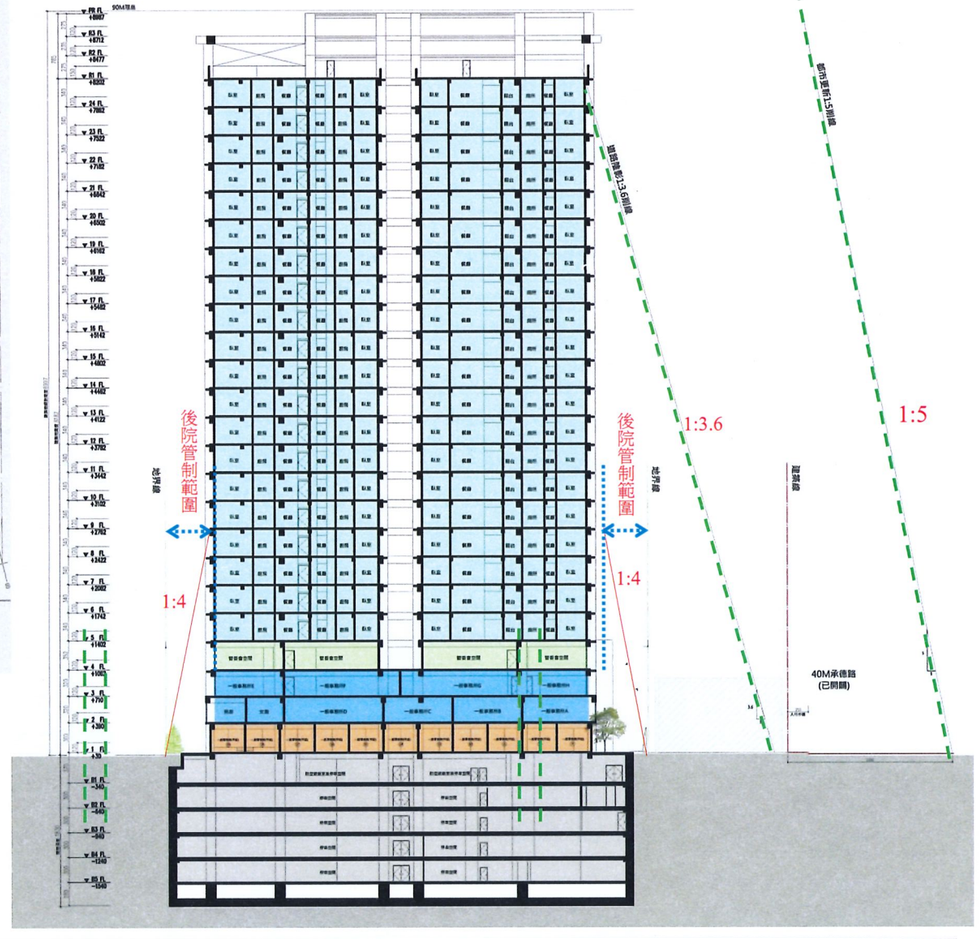


圖 11-7 建築物後院檢討圖 S:1/300

#242	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。	本案昇降機道及連接昇降機間之走廊，已依防火區劃規定設置，未共用。
#243	高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。	本案廚房與其他室內空間均以牆壁及防火門區劃。



【高層建築物落物曲線檢討】

#227	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。	本案屬 24 層建物，建築物高度 81.82m>50m，屬高層建築物。
#228	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： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	21368.30/(3030.0-1719.18) = 16.30 < 30 ...OK!
#229	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。	本案建築物高度：81.82M。 落物曲線距離： √81.82/2=4.52m
#230	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： Ao ≦ (1+Q)A/2 Ao：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。	本案地下各層最大樓地板面積 =(1+65%)x3030.0/2 =2499.75㎡ >2303.99㎡ (設計地下各層最大樓地板面積) ... OK!
#232	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尺。	本案已設置 6x12M 出入口緩衝空間且 淨高大於三公尺，詳一層平面圖。
#241	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。	本案各層之外牆每十公尺內設有窗戶不在此限

#244	高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上之樓層應設置緊急昇降機間，緊急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，且自避難層自最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案緊急昇降機為17人， 速度105m / min。...OK!
#259	高層建築物應依左列規定設置防災中心	一、本案防災中心設置於避難層，符合規定。 二、面積45.9㎡ > 40 ㎡，符合規定。 三、防災中心已依防火區劃規定設置。 四、依規定辦理。

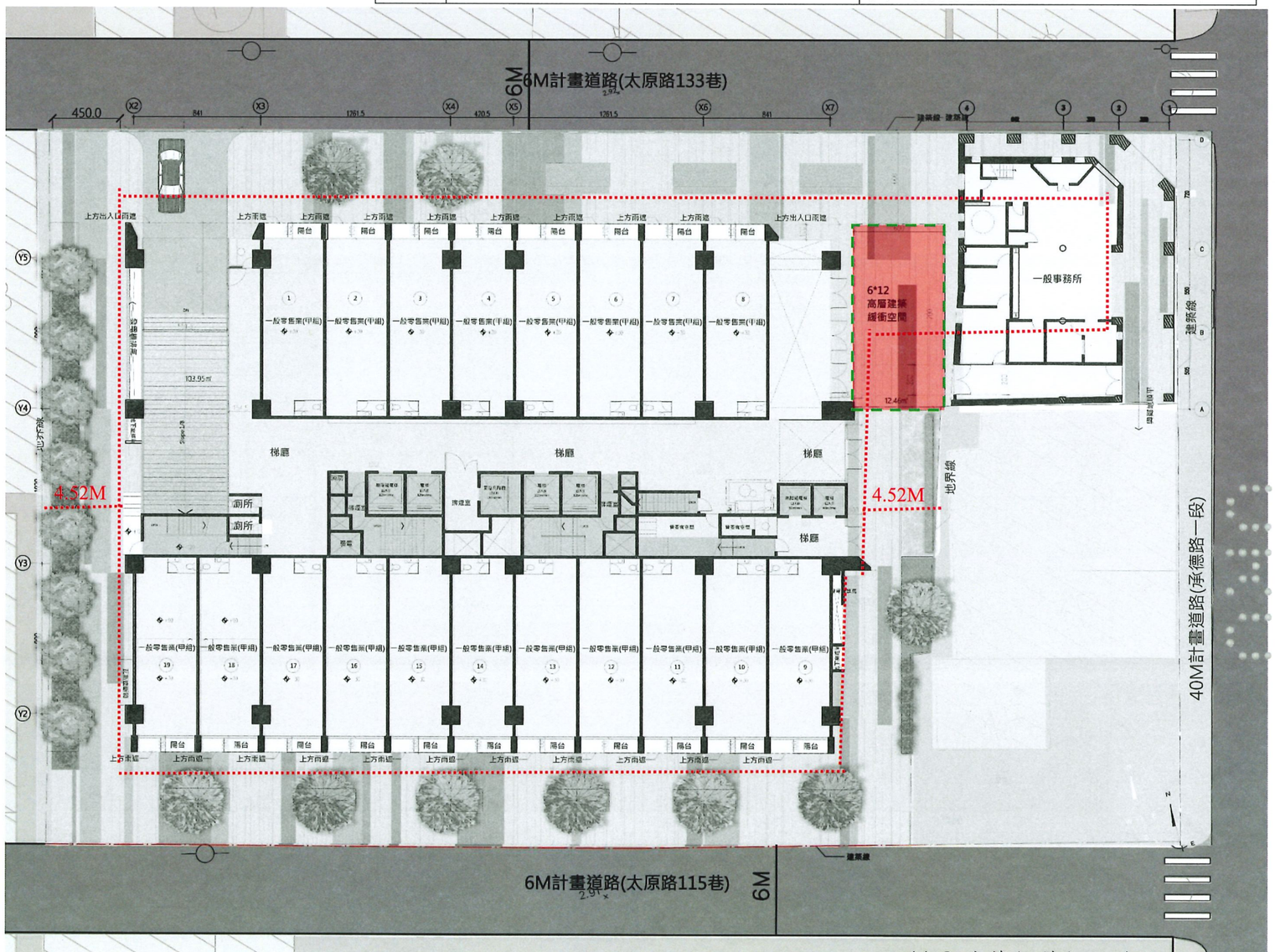


圖 11-8 建築物落物曲線檢討圖

2.開放空間計畫

●塑造都市景觀

配合都市綠化及景觀美化，並以多樣化方式植栽，更符合機能化、生活化。

●提升空間品質

沿街退縮之六米人行步道，並種植行道樹，提供健康舒適之徒步環境。

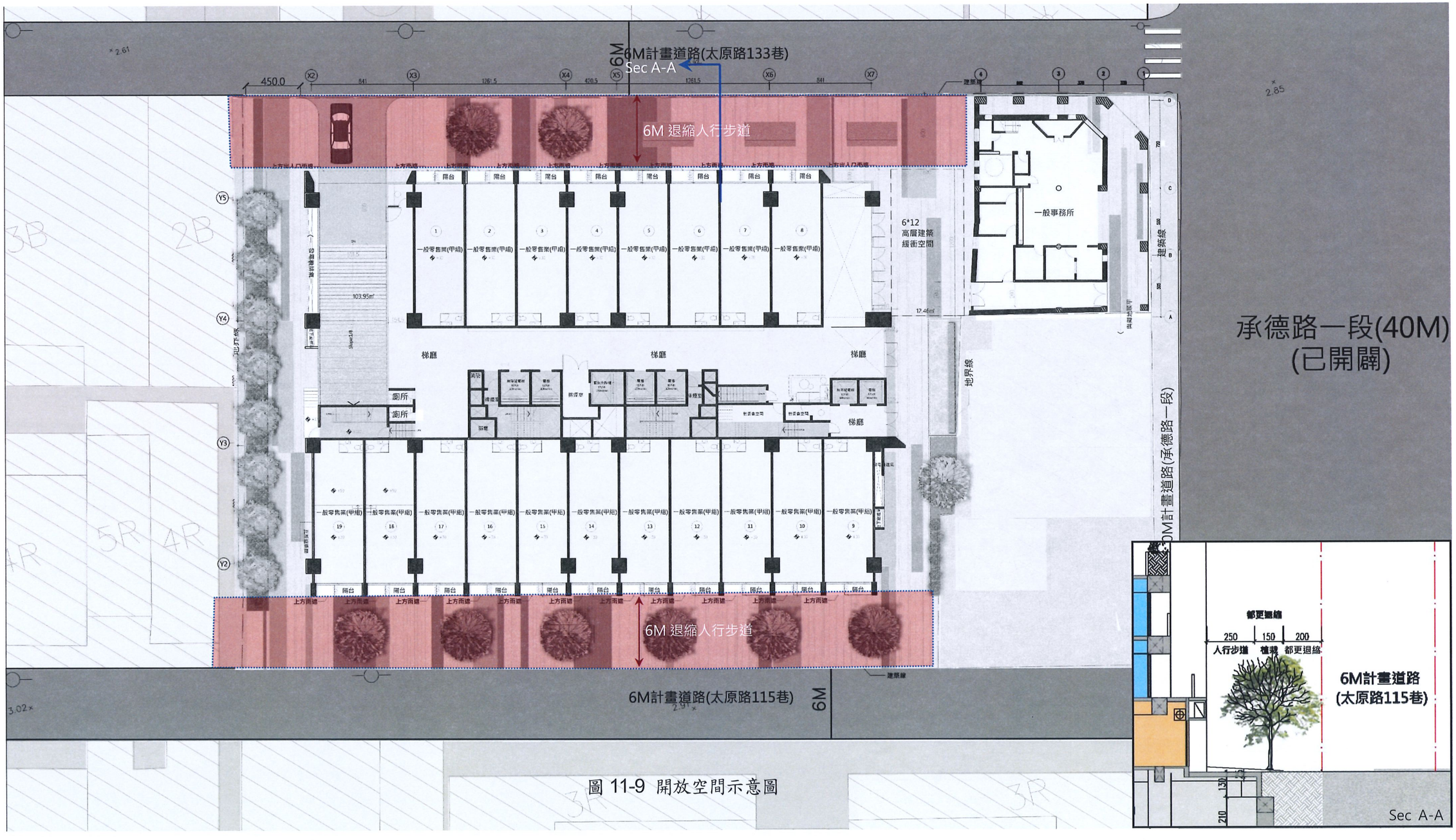
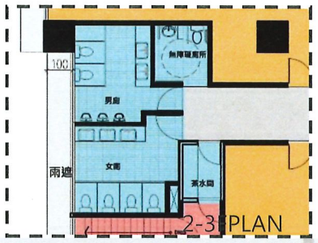


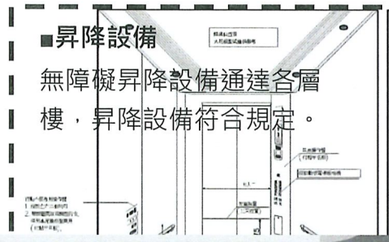
圖 11-9 開放空間示意圖

● 無障礙空間

依據建築技術規則第 170 條，H2 類設計。沿街退縮六米人行步道，淨寬除保留 2.5M 外，並於鋪面及動線斜率上同時考慮無障礙人士的需求，依法留設無障礙環境。

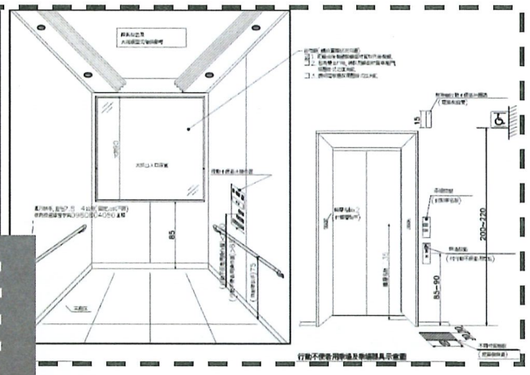
■ **避難層坡道、扶手、出入口**





■昇降設備

無障礙昇降設備通達各層樓，昇降設備符合規定。



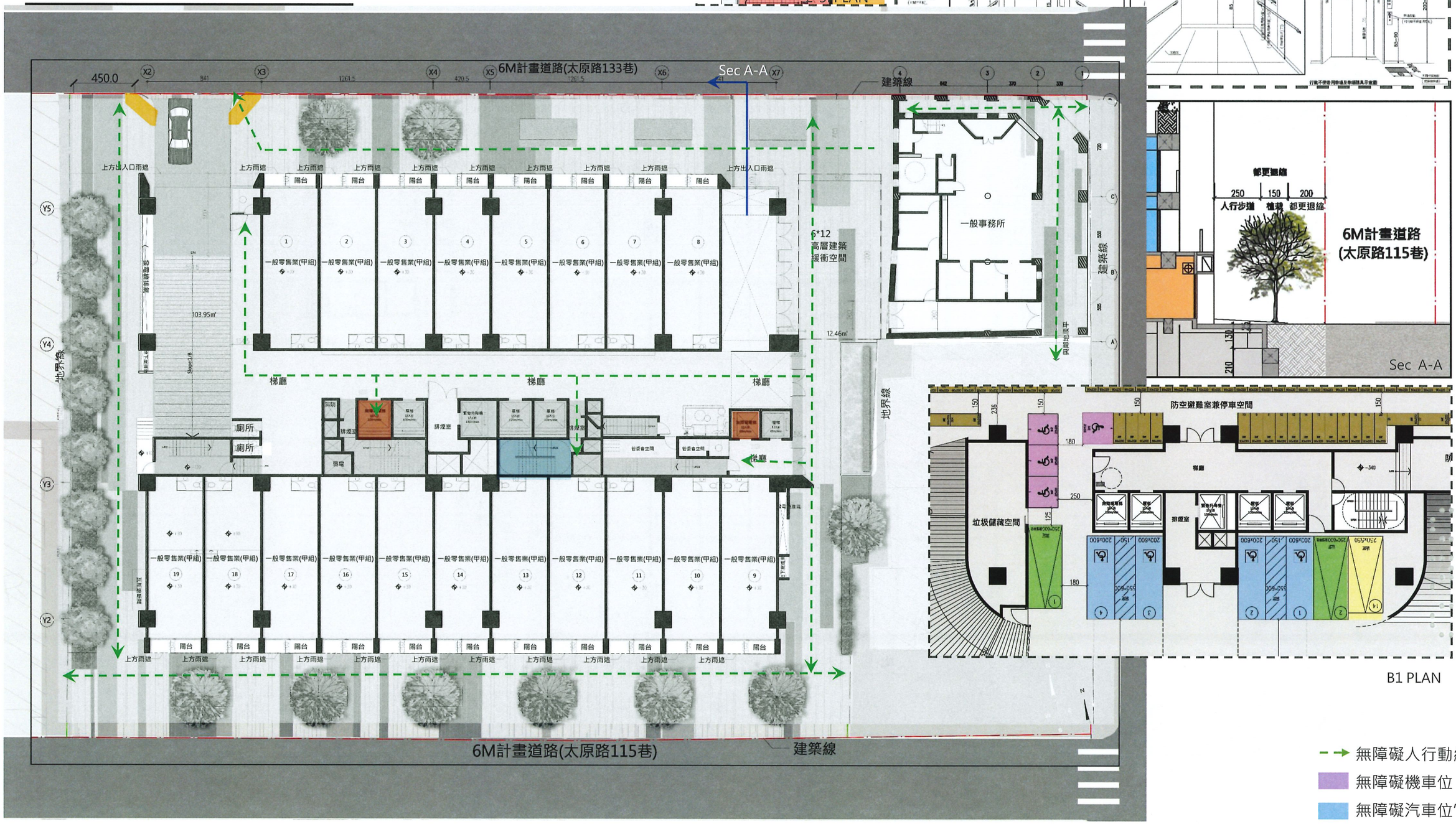


圖 11-10 無障礙檢討圖

(二)外部空間景觀設計說明

1.景觀設計概念：基地內塑造出之綠化空間，以地被及喬灌木層次搭配，加強綠化落實植栽計畫，提升本案的建築質感，藉以塑造良好且友善的綠美化都市觀。

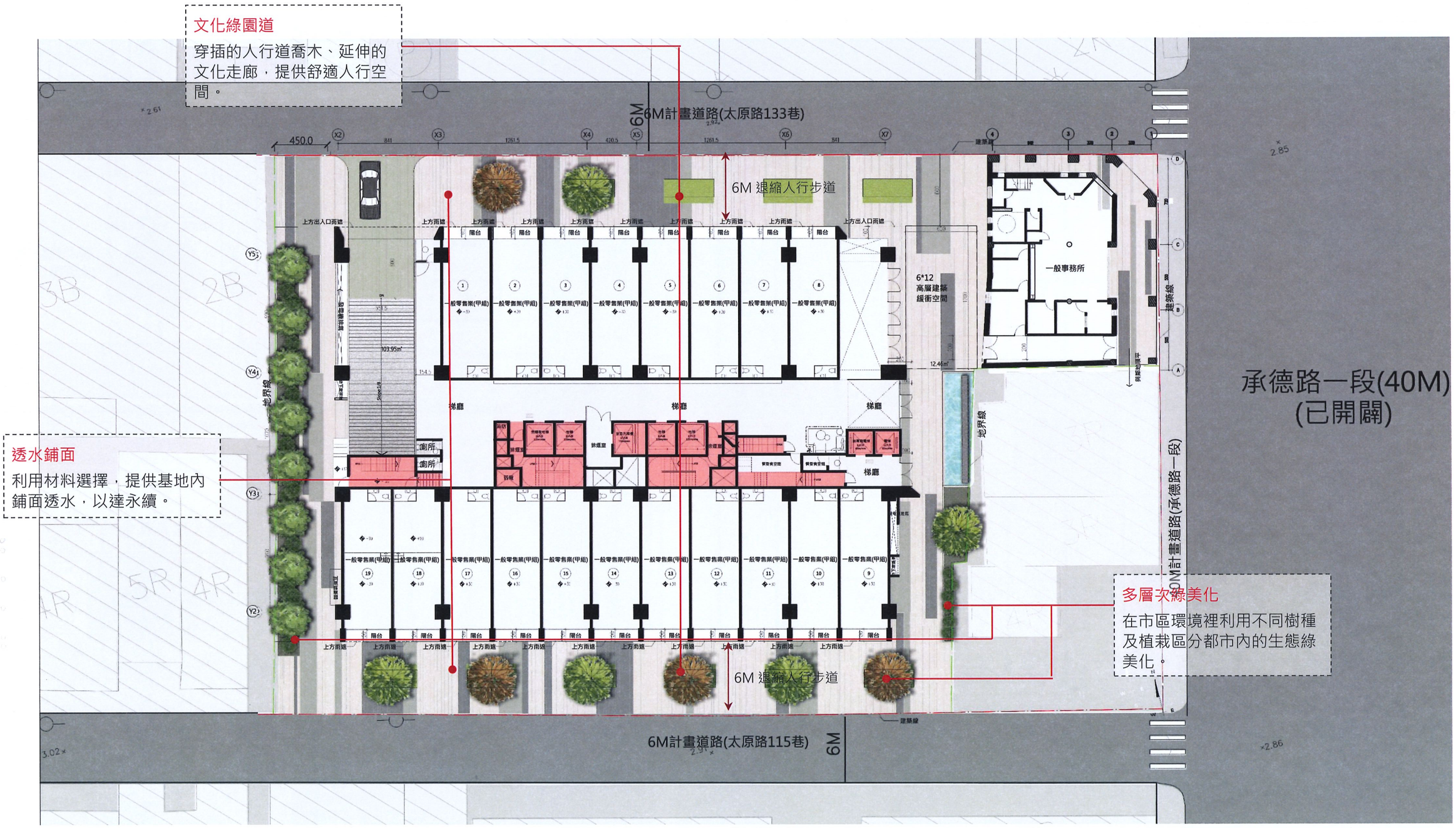


圖 11-11 全區景觀配置圖

2.景觀植栽配置選用最適合植物

本案有申請綠建築銀級，樹種選擇以原生種為主要考量。喬木以楓香、白臘樹、福木為主要選擇，並穿插灌木與地被，塑造基地內生態系良好的共生關係，增加多樣性生物環境的基盤；屋頂設置花圃種植樹蘭及台北草，美化環境並有隔熱效果。

種類	圖例	名稱	規格	樹距	數量	覆土深度	單位綠覆面積	總和	總綠覆綠化面積
喬木	A	楓香	ϕ11~20cm W=2~3m H=4~6m	5 m以上	4	150cm以上	4x36=144m²	420m²	420+148.34 =568.34m²
	B	光臘樹	ϕ11~20cm W=2~3m H=4~6m	5 m以上	5	150cm以上	5x36=180m²		
	C	福木	ϕ11~20cm W=2~3m H=4~6m	4 m以上	8	100cm以上	8x16=96m²		
種類	圖例	名稱	規格			覆土深度	單位綠覆面積	總和	
灌木		樹蘭	W=0.6m H=0.6m			60cm以上	80.7m²	148.34m²	
地被		台北草				30cm以上	67.64m²		



圖 11-12 地面層植栽規劃示意圖


楓香


樹蘭


福木


白臘樹


台北草

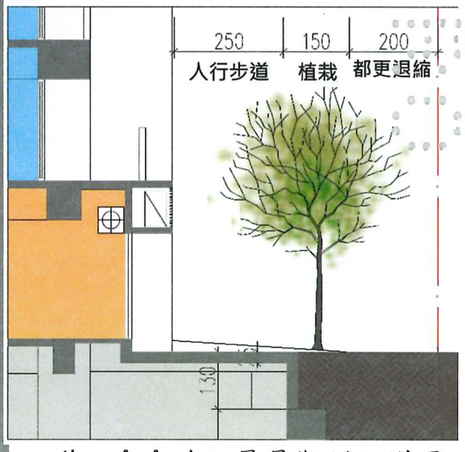


圖 11-13 section A-A 地面層景觀剖面詳圖

種類	圖例	名　稱	規　格	樹 距	數 量	覆土深度	單位綠覆面積	總　和
喬木		福木	ϕ11~20cm W=2~3mH=4~6m	5 m以上	4	70cm以上	4x16=64m²	272m²

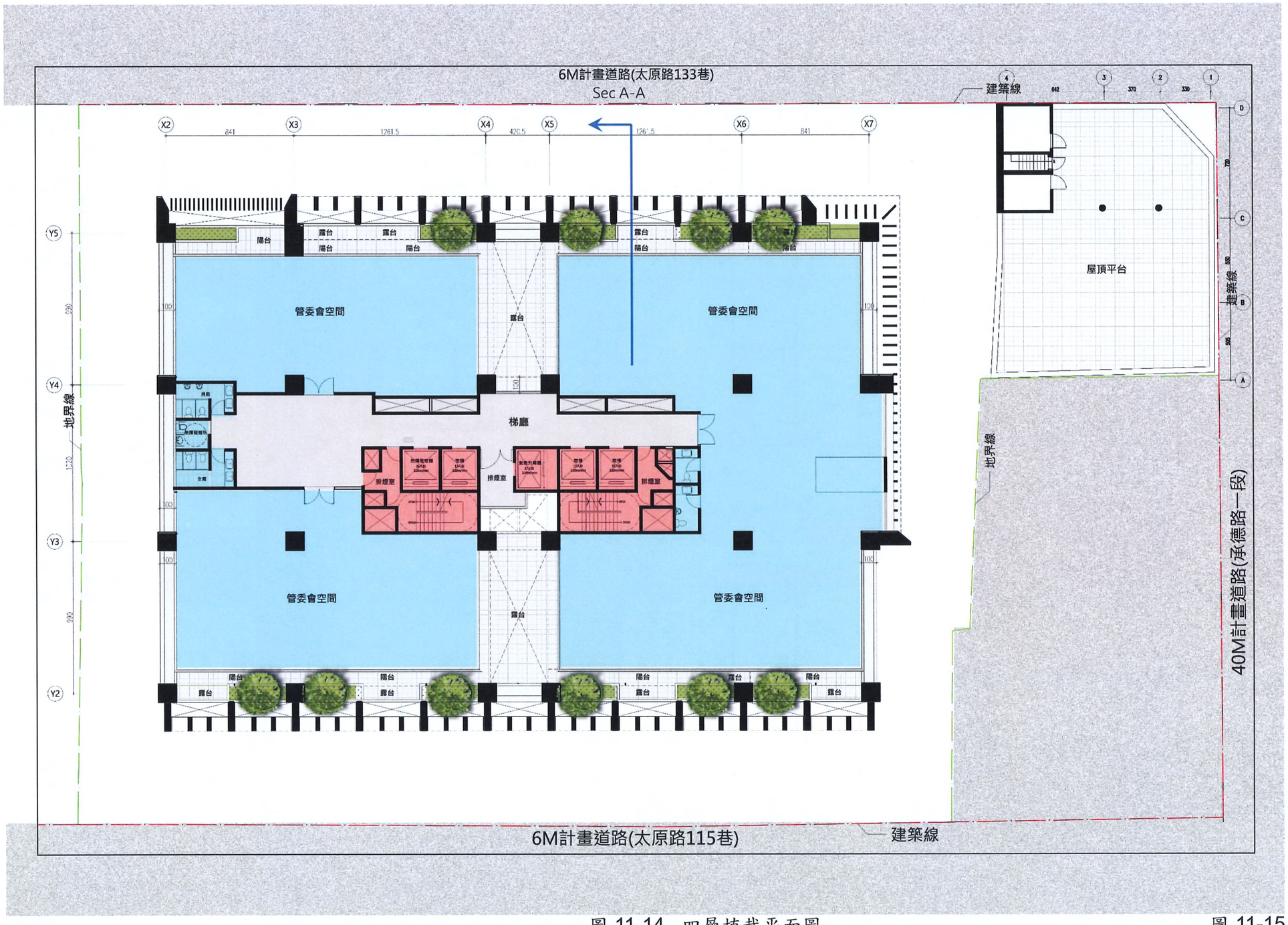


圖 11-14　四層植栽平面圖

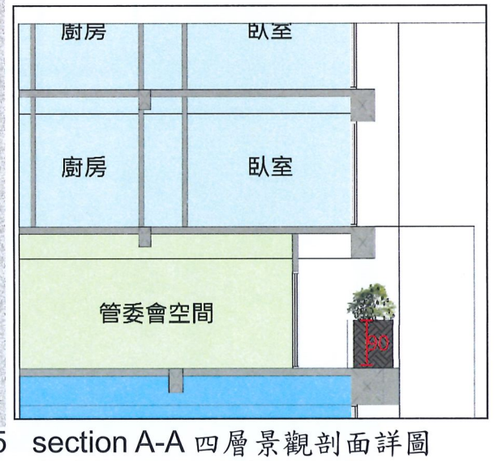
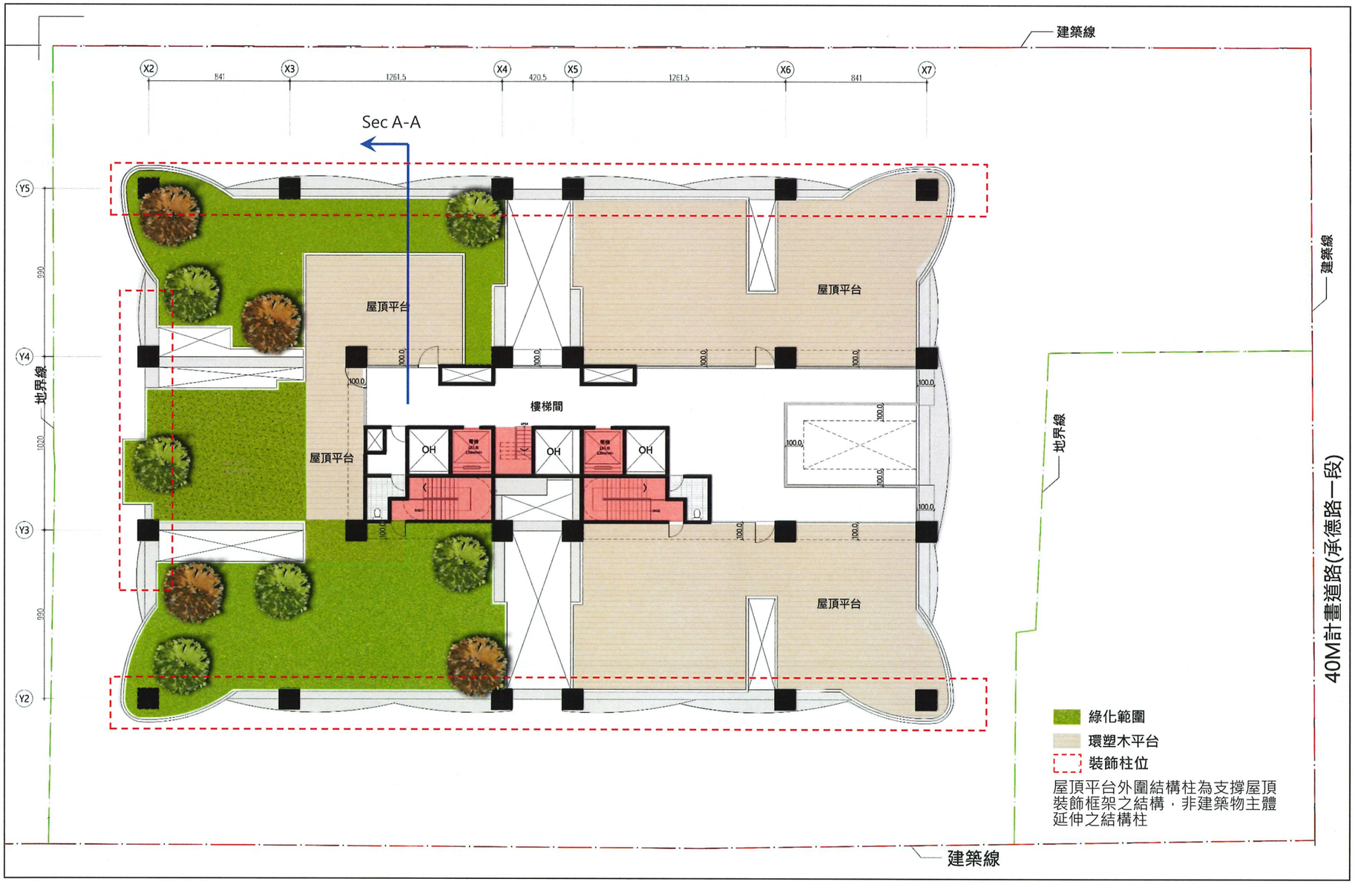


圖 11-15　section A-A 四層景觀剖面詳圖

種類	圖例	名稱	規格	樹距	數量	覆土深度	單位綠覆面積	總和	總綠覆綠化面積
小喬木		楓香	ϕ11~20cm W=2~3mH=4~6m	5 m以上	6	150cm以上	6x16=96m²	176m²	176+386.68 =560.68m²
		白臘樹	ϕ11~20cm W=2~3mH=4~6m	5 m以上	5	150cm以上	5x16=80m²		
種類	圖例	名稱	規格			覆土深度	單位綠覆面積	總和	
灌木		樹蘭	W=0.6m H=0.6m			60cm以上	77.21m²	384.68m²	
地被		台北草				30cm以上	307.47m²		



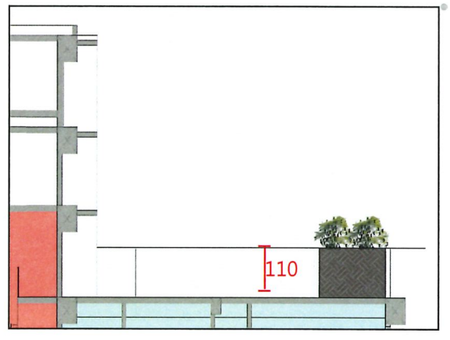


圖 11-16 屋頂層景觀平面圖

圖 11-17section A-A 屋頂層景觀剖面詳圖

3. 照明計畫

- 照明設計構想：

1.安全性—安全明亮舒適的照明構想，出入口加強照明設備，增加使用者安全感。

2.變化性—安排戶外空間各處照度變化，利用照度差異，塑造空間主次虛實的變化。

3.整體性—運用燈具照明特性，與基地環境相協調。

4.方便性—由管理中心控制，配合季節定時開關，使能源作有效的控制與分配。

圖例	名稱	數量
●	景觀高燈	4
●	矮柱燈	6
●	崁地燈	41
●	車道崁燈	9
●	草地燈	23
—	LED 條燈	5

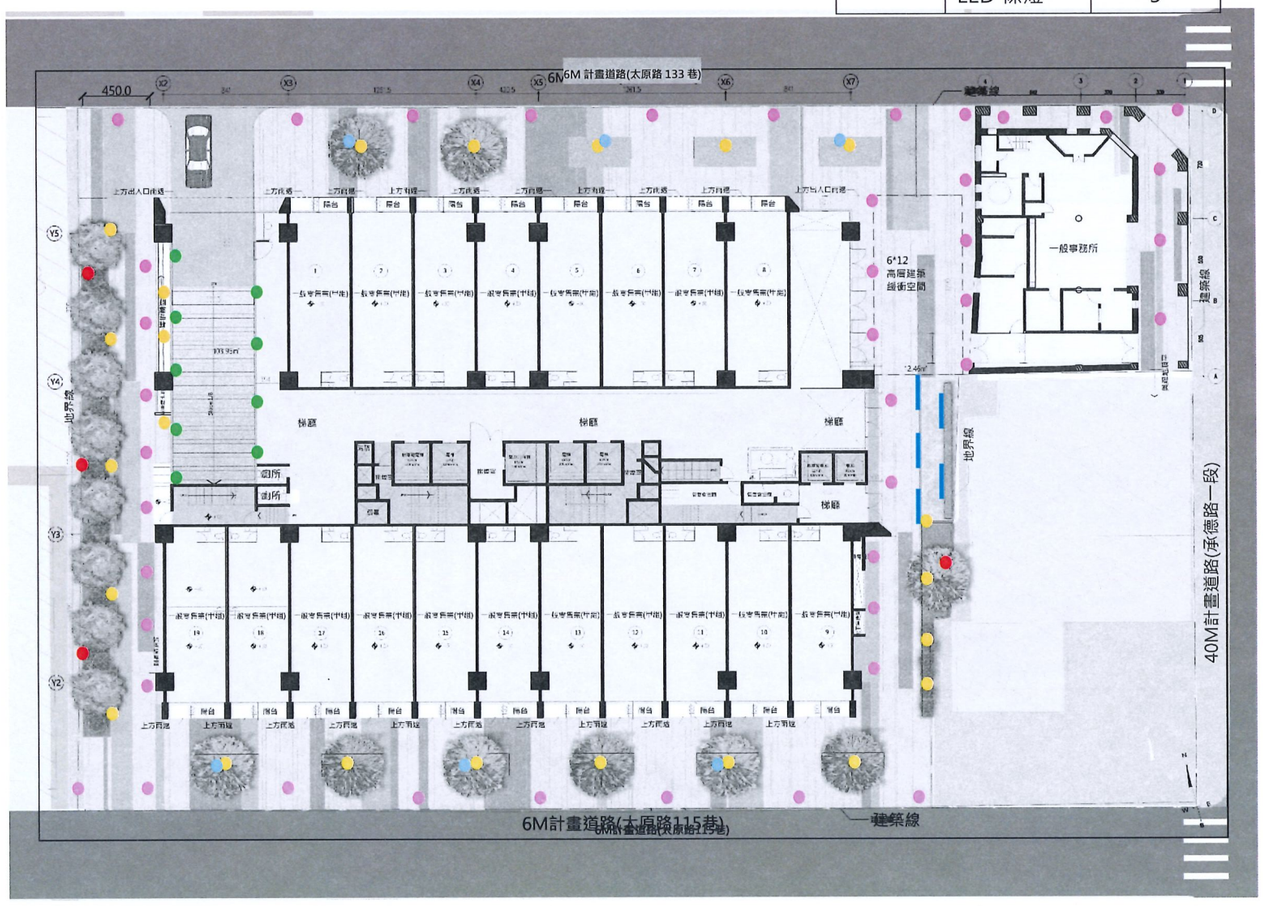


圖 11-19 照明燈具配置示意圖-1



圖 11-18 照明計畫

圖例	名稱	數量
●	矮柱燈	10
●	崁地燈	50
●	景觀高燈	0
—	LED 條燈	0

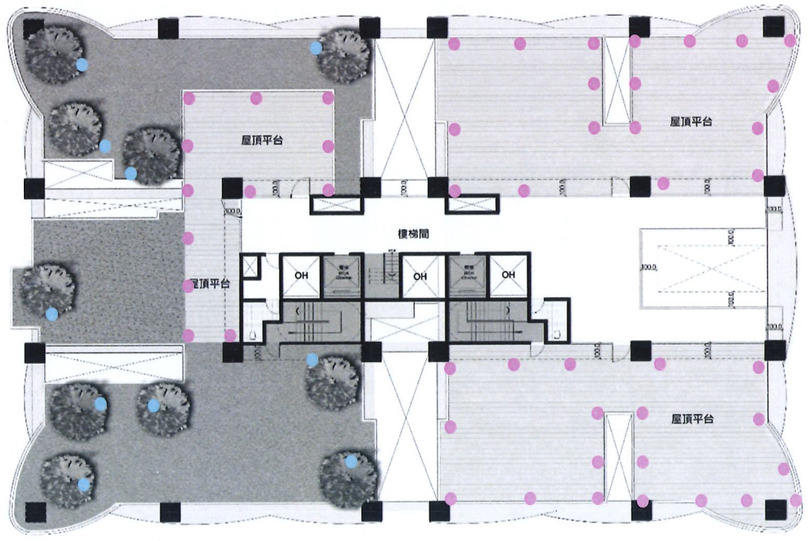


圖 11-20 照明燈具配置圖-2

4. 鋪面計畫

(1)考量與周邊鄰地連續性，基地內地磚跳色線性排列連接鄰地，使整體視覺上延續街道紋理。
(2)除鋪面連續鋪面紋理外亦考量無障礙及動線之便利性，設計基地與鄰地做順平處理。



圖 11-21 建築物鋪面圖

(2)基地內路面與道路順平。

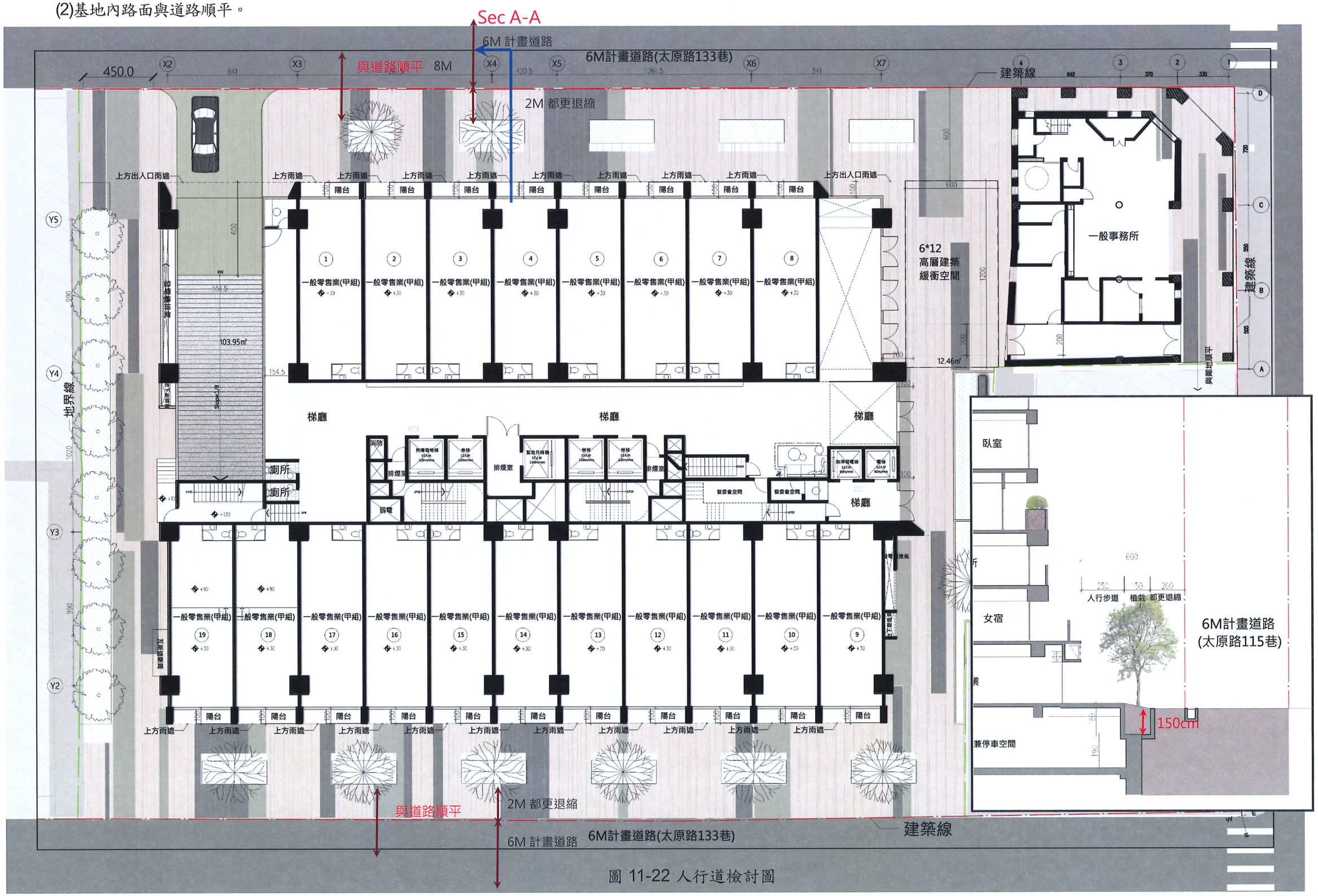


圖 11-22 人行道檢討圖

四、建築物之量體造型、色彩計畫

(一)建築量體

1.開放空間集中設置

本案規劃一棟 24 層樓建築物，留設出連續完整的開放空間，透過高品質開放空間，豐富本區的都市景觀；同時透過增加沿街退縮 6M 人行步道，使道路沿街有多層次的景觀空間，進而提高本案周邊環境品質，塑造優質環境，以利救災和社區活動。

2.塑造現代簡約洗鍊的造型意象

本案外觀造型以結合周邊景觀意象，透過現代簡潔的建築語彙來表現，強調具有韻律及色彩對比的建築特色。

3.營造優美都市環境

本案規劃方向主要是以尊重人性，符合各項需求為主，除沿街面為店舖形成及前棟低樓層設計為辦公室外，其餘均為住宅，藉以不同的產品空間創造豐富的生活品質，營造優美的都市景觀環境。

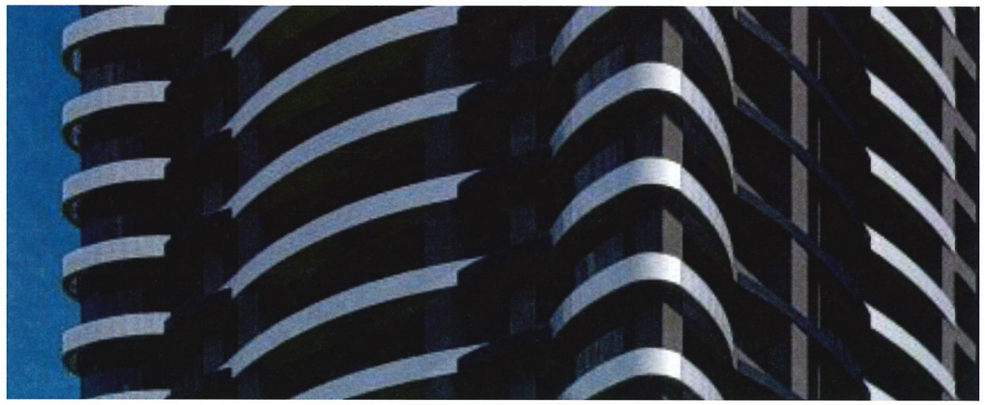
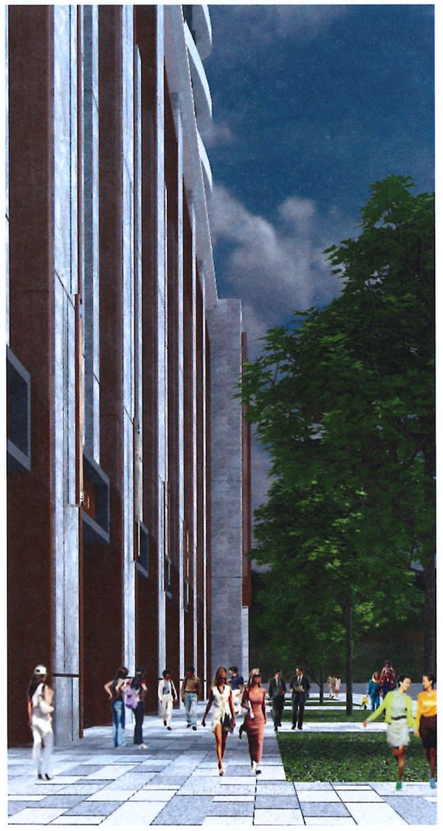


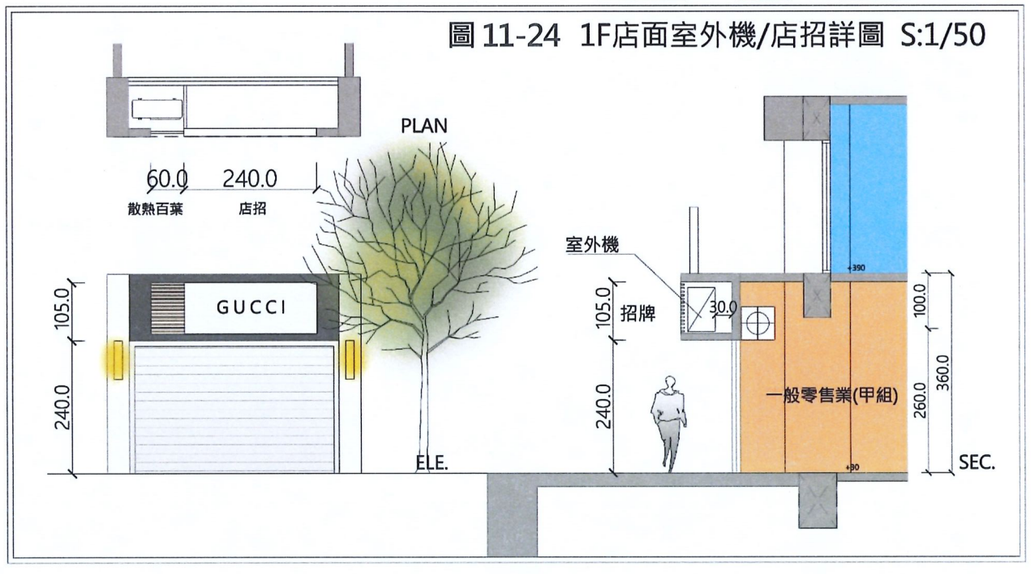


圖 11-23　外觀模擬圖

4.廣告物結合外牆設計融合美化

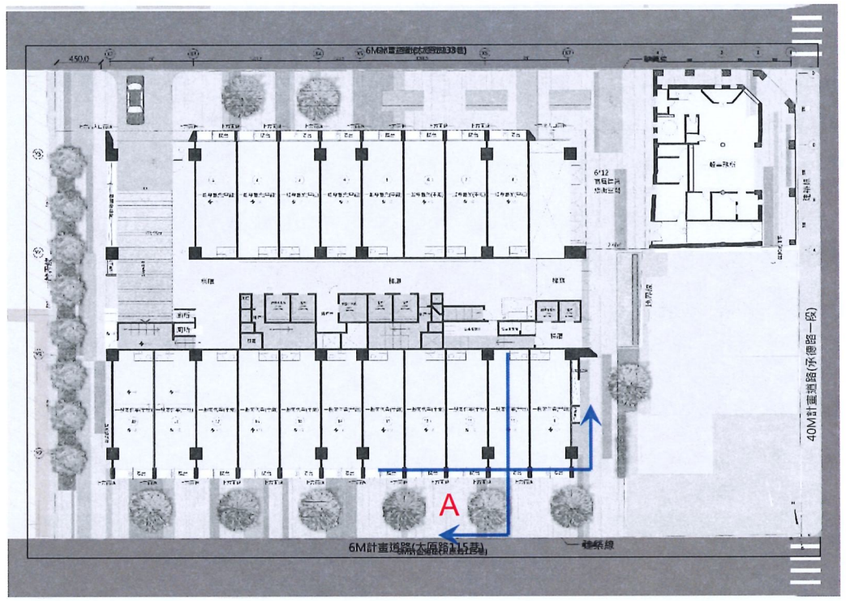
考量都市更新後，社區及都市環境整潔意象，並以立面整潔為訴求，隱蔽式並整合外牆設計元素融合於整體設計當中。另以永續為主要出發點，既兼顧實質需求，引入都市人潮，活絡社區，又能 維持整體建物外觀。





5. 利用設計手法隱蔽空調設備，以達都市永續美化

因應都市熱島，空調設備的外掛儼然已成為都市環境的扼殺兇手之一，利用設計手法隱蔽科技需求，提升永續美化的可能。



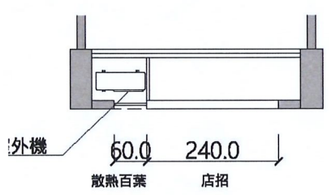


圖 11-25
一層空調室外機平面圖
SCALE:1/200

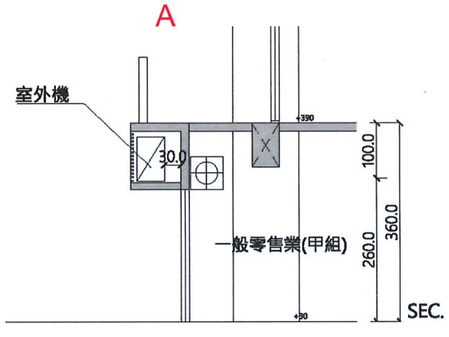
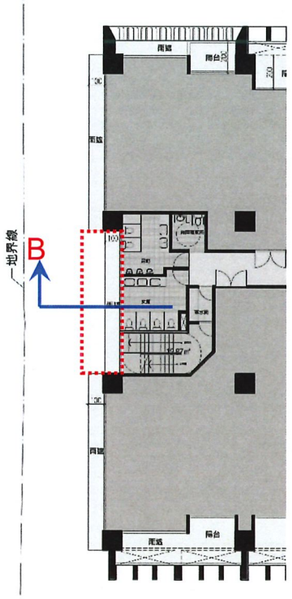


圖 11-26
一層空調室外機剖面圖
SCALE:1/200



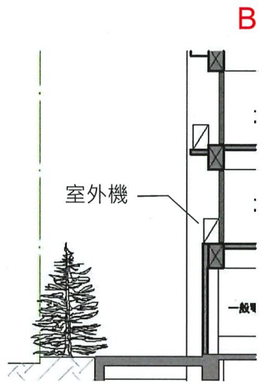
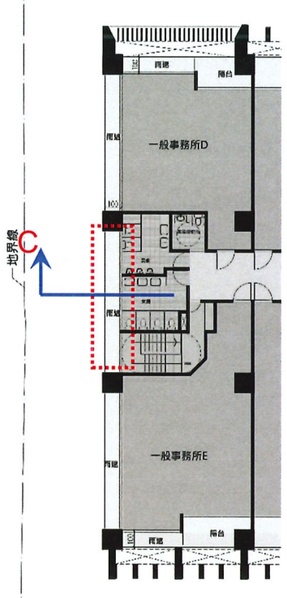


圖 11-27
二層空調室外機剖面圖
SCALE:1/200



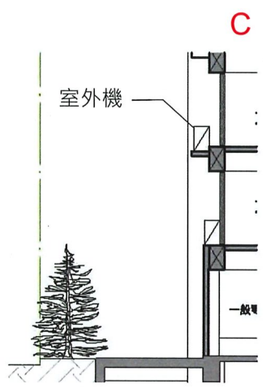
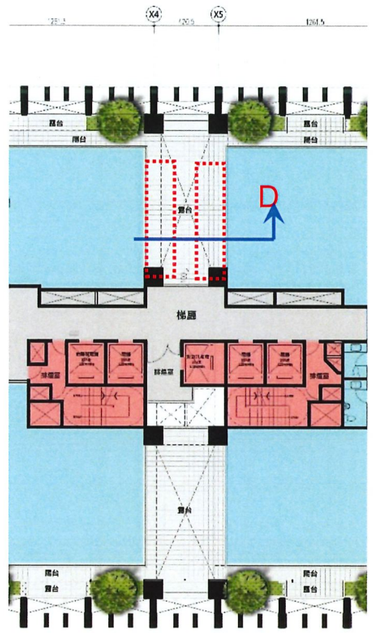


圖 11-28
三層空調室外機剖面圖
SCALE:1/200



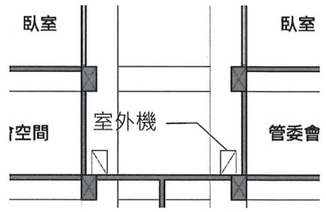
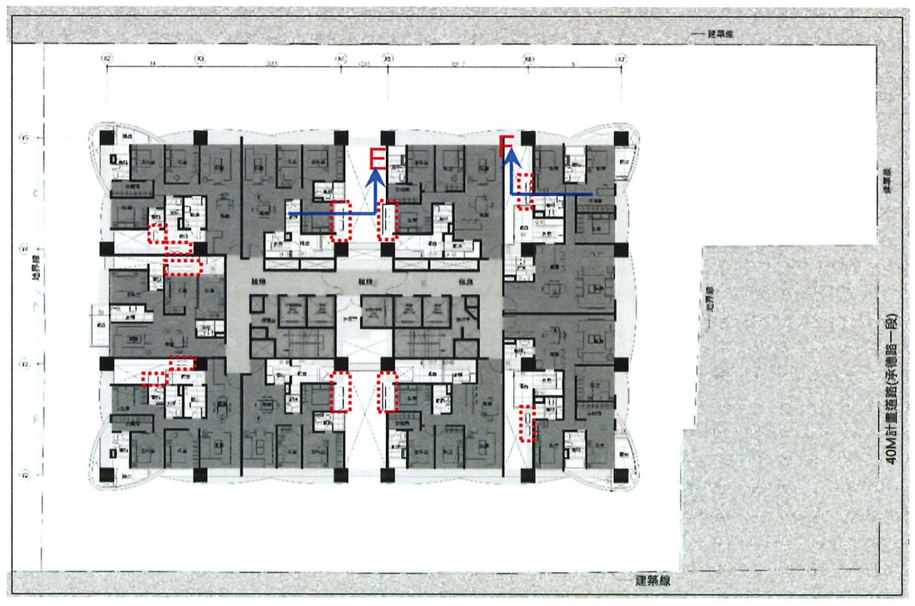


圖 11-29
四層空調室外機剖面圖
SCALE:1/200



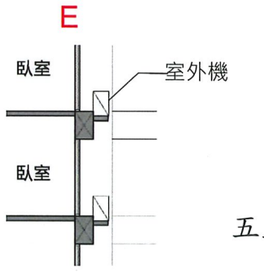


圖 11-30
五至二十四層空調室外機剖面圖 1
SCALE:1/200

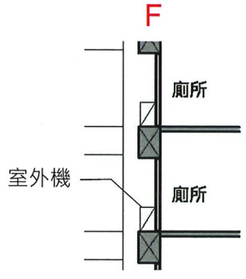


圖 11-31
五至二十四層空調室外機剖面圖 2
SCALE:1/200

(二)建築物外牆材質與色彩計畫

1. 東向立面

2. 北向立面

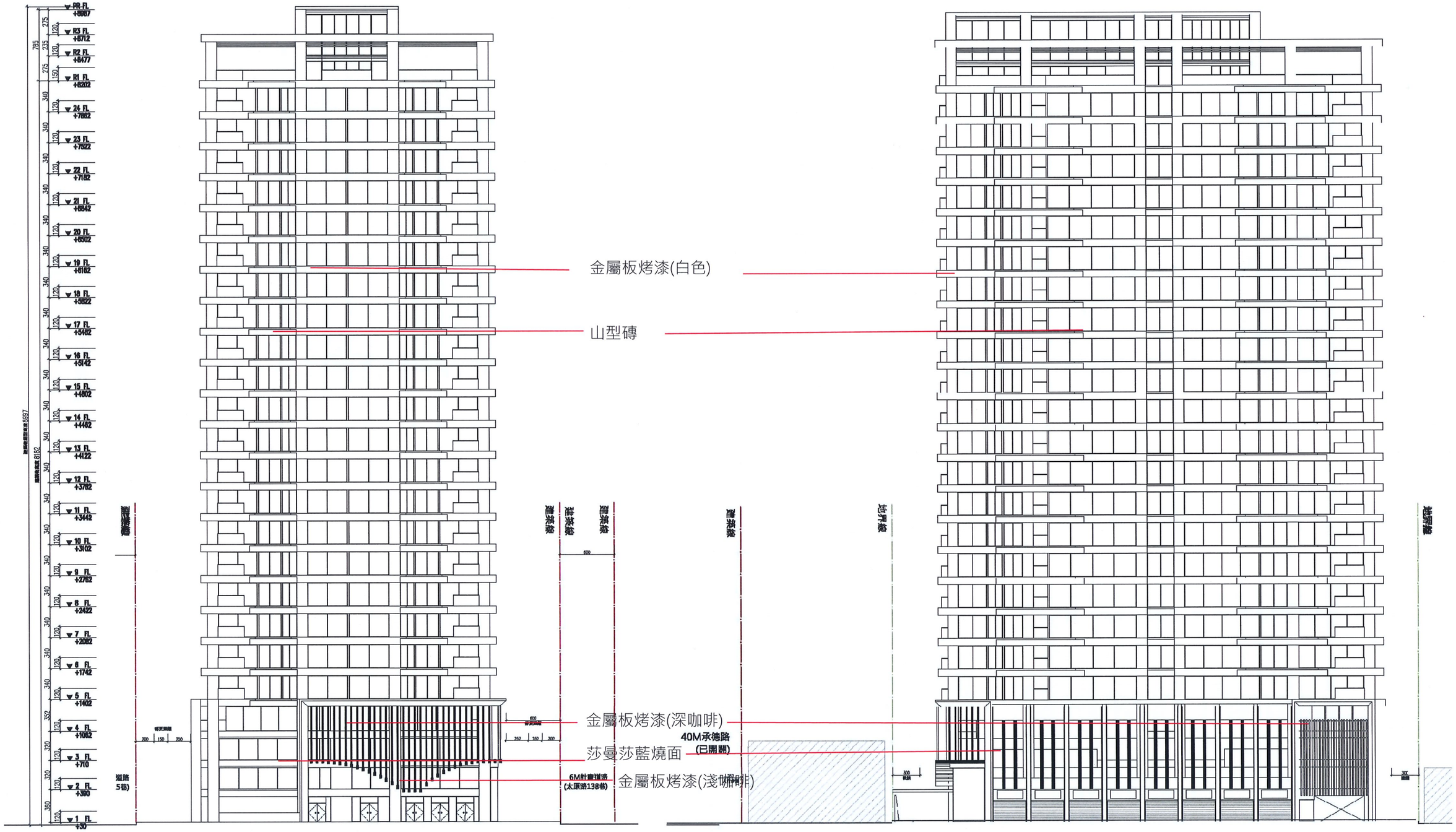


圖 11-32 立面材質示意圖

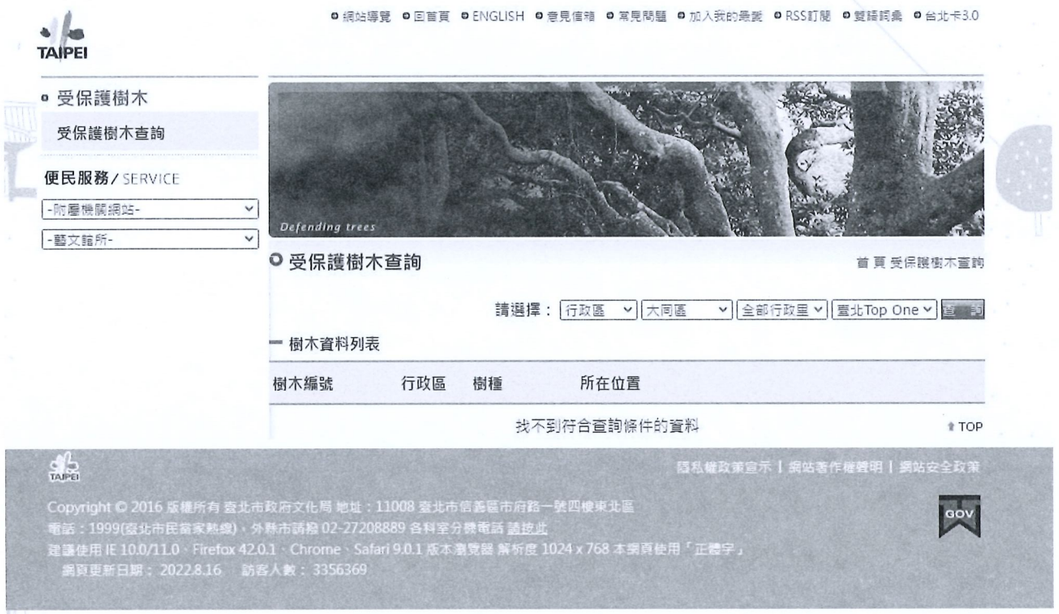
(四)建築物外觀透視圖



圖 11-33 建築物外觀透視示意圖

五、基地內受保護樹木檢討

本更新單元內無受保護樹木，故無相關檢討計畫



正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

100031
臺北市中正區愛國東路74巷18-1號
受文者：威堡建設股份有限公司

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：陳俐蓉
電話：02-27208889/1999轉3502
傳真：02-27236464
電子信箱：mz6188@gov.taipei

發文日期：中華民國112年1月11日
發文字號：北市文化資源字第1123000035號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」範圍內是否涉及本市受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司111年12月30日威市更字第1110001230號函。

二、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。

三、案經貴公司檢附現況照片並說明基地內無任何喬木，爰此，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

四、另經查旨揭土地範圍內是否涉及文化資產相關議題，意見如下：

(一)本次函詢範圍如下：

1、土地：大同區市府段二小段61-1、62、68至82、111至117、118-1、118-2、118-5地號等27筆。

2、建物：大同區市府段二小段80、98、123、133、217 、486、500、504、508、643至646、651、669至674 、680至692、856至858、1104至1108、1172、1515 至1556、1681、2003建號等86筆。

3、門牌：

(1)大同區太原路115巷17、19、21、23、25、27、29號；115巷31弄1、1-1至1-3、3、3-1至3-3、5、7、9、9-1至9-3、11、13、15號；133巷18 、18-1至18-3、20、22、24、24-1至24-3、26、28、30號。

(2)同區承德路1段80號。

(二)查歷史建築「原建成區公所廳舍」坐落旨揭土地範圍內，為維護歷史建築保存環境，應依文化資產保存法第24條提送歷史建築修復及再利用計畫過局審查，本案已 經本局審查通過，已錄案將排入本府古蹟歷史建築紀念 建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會審查。

(三)查本案基地範圍內其餘建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟未來進行營建工程或其他開 發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落 裝 訂 線 第2頁 共2頁 建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時 ，仍須依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規 定辦理。

(四)另查，旨案基地位於歷史建築「蔡合源宅第」相鄰街廓，依據文化資產保存法第34條第1項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。同條第2項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召

開古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之，合先敘明。

(五)未來如有營建工程或其他開發行為，請申請單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以歷史建築「蔡合源宅 第」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建 工程之關係，及歷史建築保護監測計畫等資料過局，俾利本局辦理後

正本：威堡建設股份有限公司
副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行

六、土壤液化

本案設計位址經查詢(台北市及經濟部土壤液化調查網站)，位於高潛勢地區，設計量體規劃地上 24 層地下 5 層，依鑽探報告設計基礎型式併採用連續壁壁體，並採地質改良。

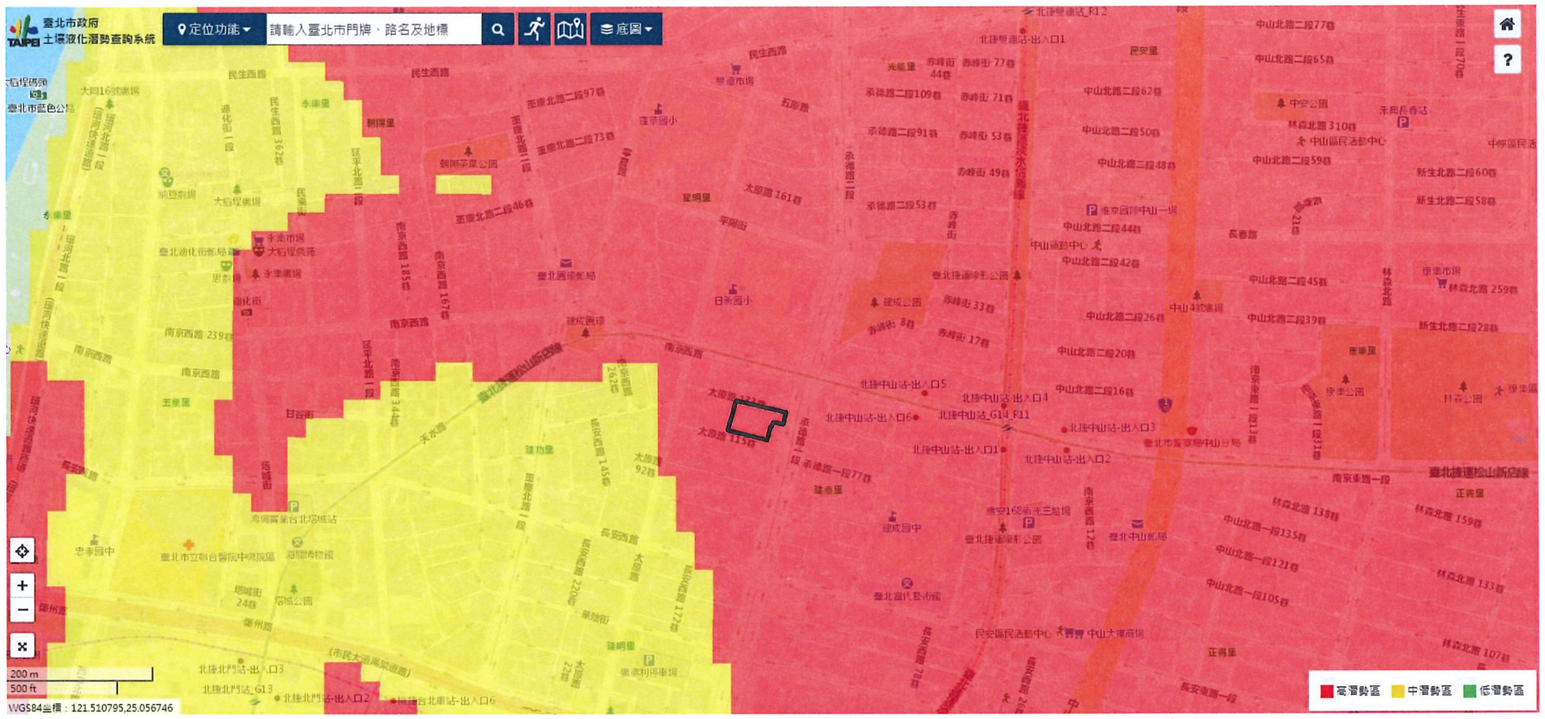


圖 11-34 臺北市土壤液化查詢圖

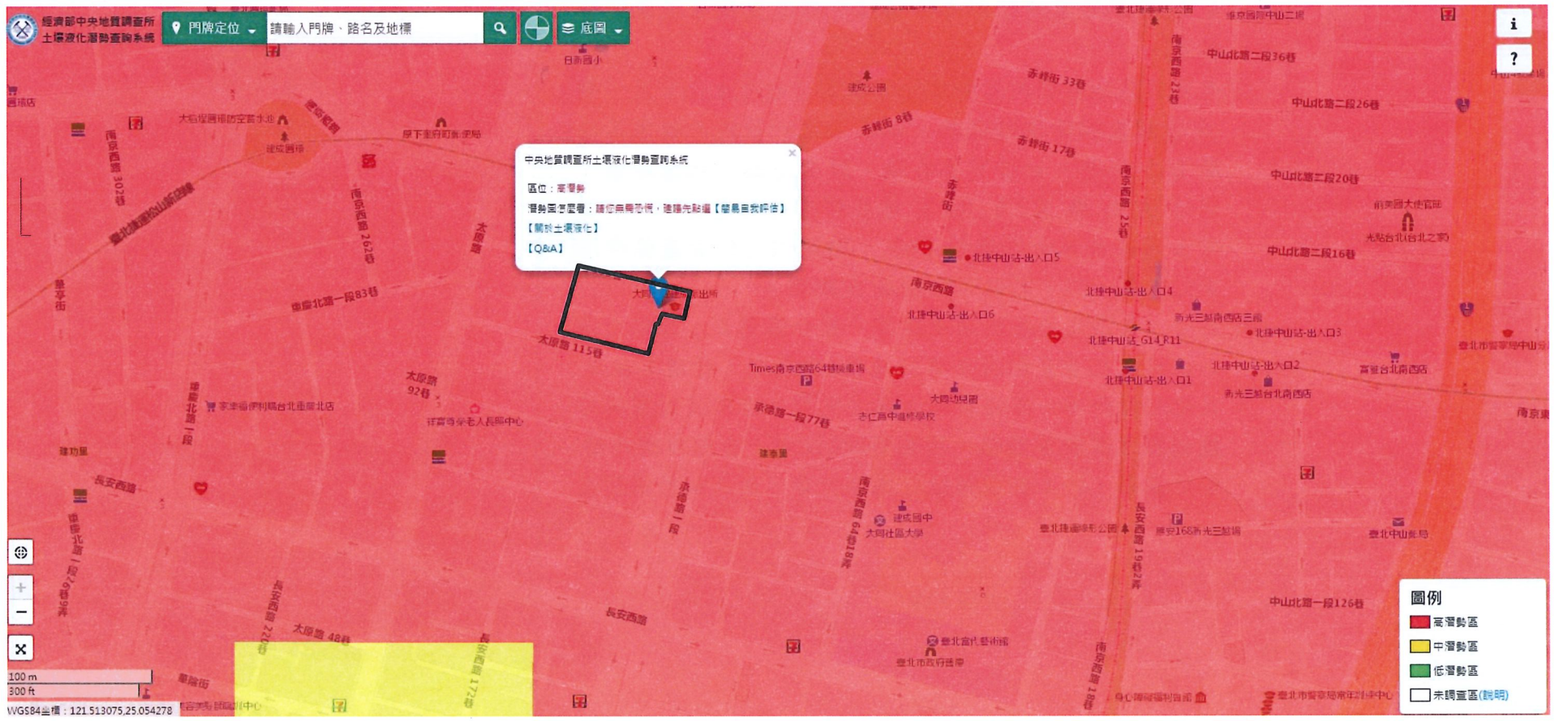


圖 11-35 經濟部土壤液化查詢圖

拾貳、防災與逃生避難計畫

一、建物自身防災功能

本案將建物主要之維生空間如台電配電室、電信機房、發電機房、消防幫浦室配置集中於地下一、二、三層，以方便對建物重要之維生空間進行安全管理並 避免重大天然災害(如水災)影響建物之性能。

二、基地防災功能

(一)本基地更新開發後，於基地北側太原路 133 巷(6M)及南側太原路 115 巷(6M)計畫道路，建物配置均自建築線退縮達 6 公尺以上。

(二)消防救災計畫依照建築技術規則、與內政部頒訂劃設消防車輛救災活動空間指原則等相關規定，規劃本基地之消防設施及防火避難空間。

1.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之淨寬，及四．五公尺以上之淨高。

(2)供救助六層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。

(3)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

本案興建 24 層建築物，建築物高度 81.82 公尺，基地週圍道路分別為東向 40 公尺計畫道路、北側 6 公尺計畫道路、南向 6 公尺計畫道路，各向道路均可保持4公尺以上之淨寬，及4.5 公尺以上之淨高。

2.消防車輛救災活動空間之指導原則

(1)五層以下建築物，消防車輛救災活動所需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。

(3)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

A.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。

B.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。

C.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。

D.坡度應在百分之五以下。

E.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。

(4)狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

A.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點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。

B.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。

C.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。

(5)標誌(線)設置

本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。

本案興建 24 層建築物，建築物高度 81.82 公尺，依規定設置供供雲梯消防車救災活動空間為寬八公尺、長二十公尺以上。

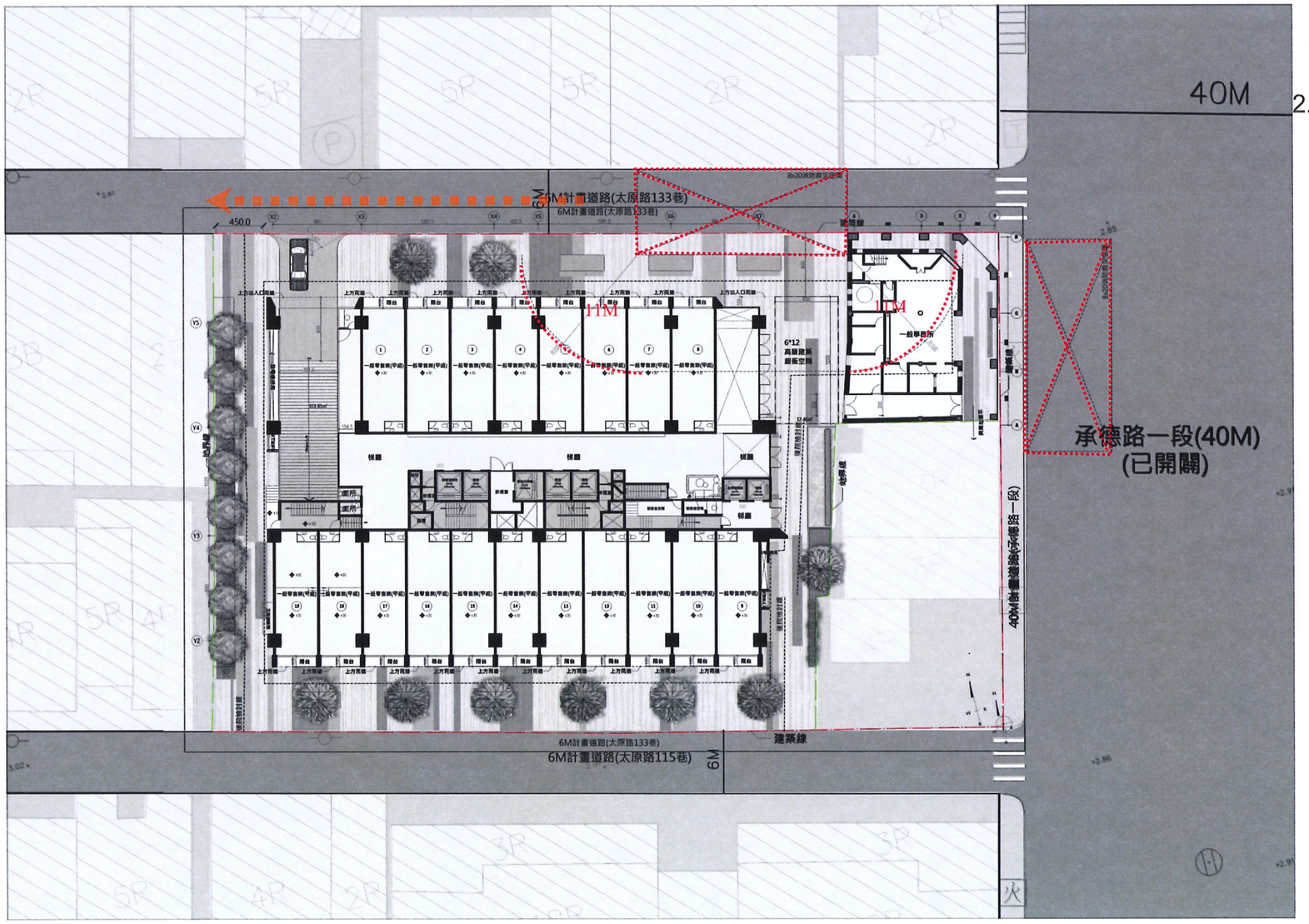


圖 12-1 一層消防車檢討圖

三、消防救災檢討(一層):

1.消防車輛救災動線指導原則

(2)供救助六層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。

本案興建 24 層建築物，建築物高度 81.82 公尺，基地週圍道路分別為東向 40 公尺計畫道路、北側 6 公尺計畫道路、南向 6 公尺計畫道路，各向道路均可保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。

---符合規定

2.消防車輛救災活動空間之指導原則

(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。

本案開口水平距離道路為 11 米以下---符合規定

(3)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

A.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。

---符合規定

B.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。

本案雲梯車操作範圍高程順平---符合規定

C.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。

符合規定，並檢附結構技師簽證

D.坡度應在百分之五以下。

本案規劃雲梯車操作空間之地面坡度 < 5/100
---符合規定

E.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水距離應在十一公尺以下。

---符合規定

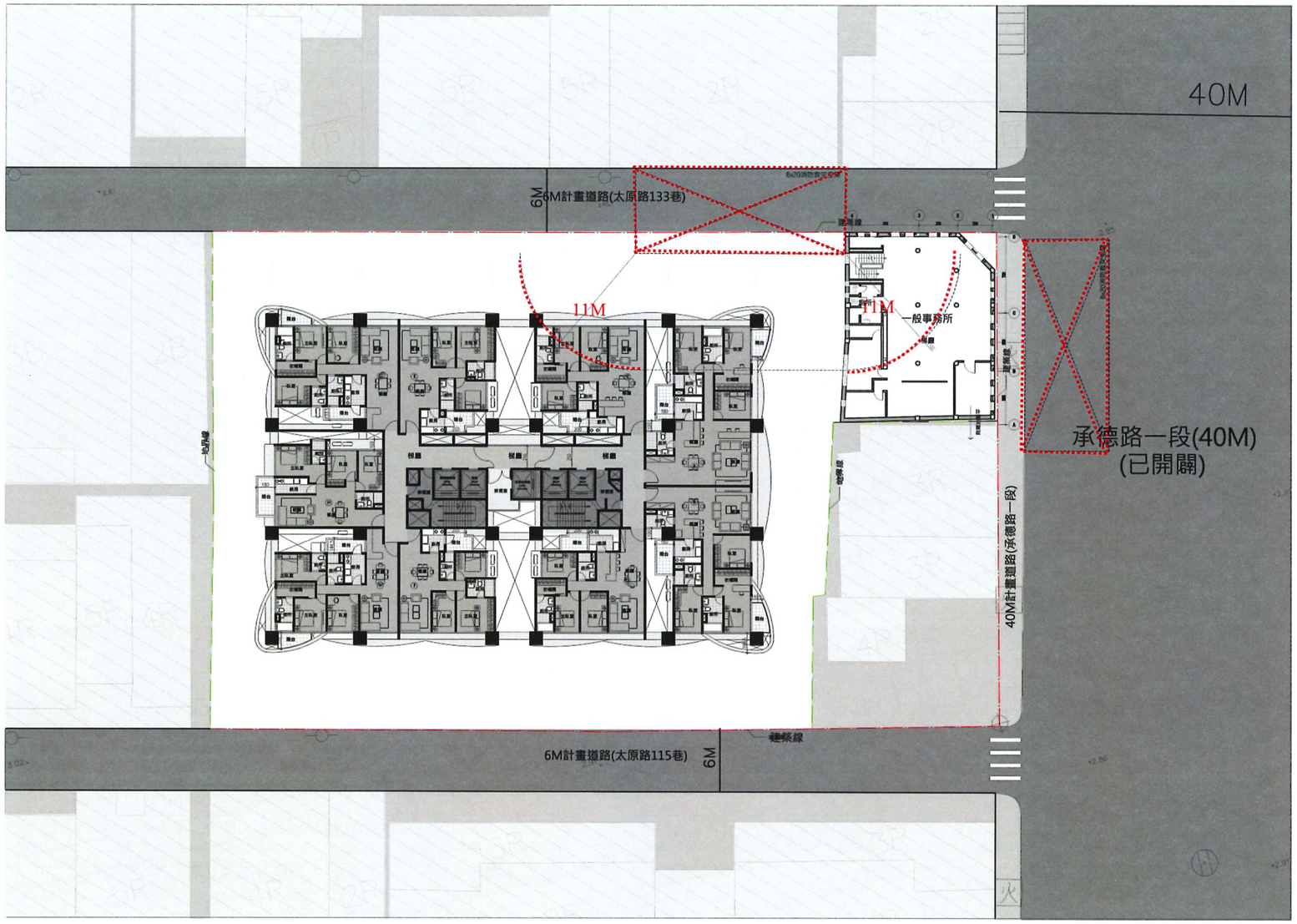


圖 12-2 標準層消防車檢討圖

三、消防救災檢討(標準層):

1.消防車輛救災動線指導原則

(2)供救助六層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。

本案興建 24 層建築物，建築物高度 81.82 公尺，基地週圍道路分別為東向 40 公尺計畫道路、北側 6 公尺計畫道路、南向 6 公尺計畫道路，各向道路均可保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。

---符合規定

2.消防車輛救災活動空間之指導原則

(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。

本案開口水平距離道路為 11 米以下---符合規定

(3)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

A.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。

---符合規定

B.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。

本案雲梯車操作範圍高程順平---符合規定

C.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。

符合規定

D.坡度應在百分之五以下。

本案規劃雲梯車操作空間之地面坡度 < 5/100
---符合規定

E.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水距離應在十一公尺以下。

---符合規定

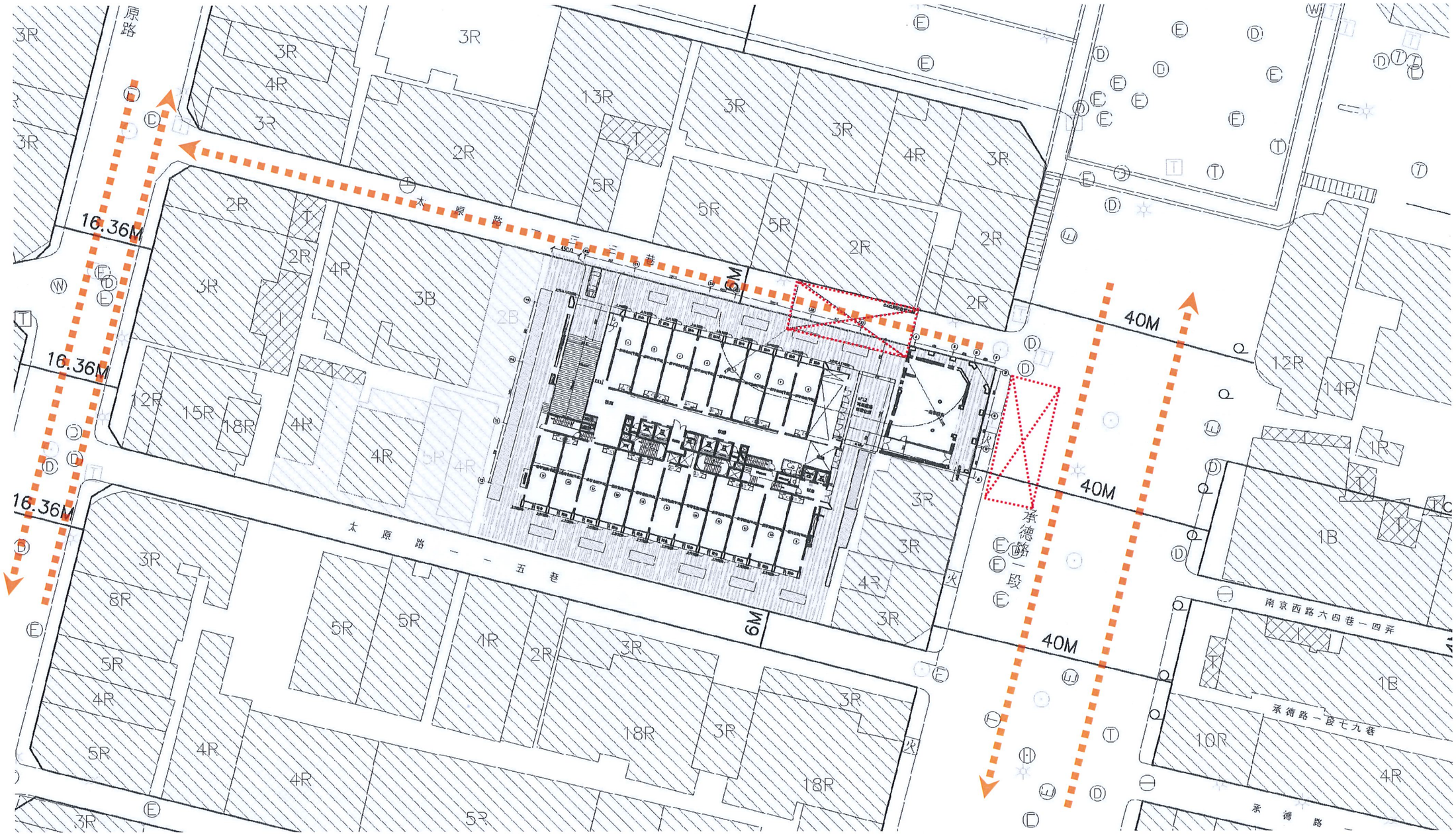


圖 12-3 消防車動線檢討圖 S:1/600

台北市大同區市府段二小段 61-1、62、68、69 等 27 筆地號

新建工程水溝承載雲梯車結構安全檢核說明

一、設計資料：

入口處水溝蓋，水溝蓋厚度 20cm

鋼筋 fy=4200kgf/cm² 混凝土 fc'=280kgf/cm²

二、載重檢核：

雲梯車實際總重量為 50 噸，操作重量以 75 噸進行檢核，前方 4 個輪胎，後方 10 個輪胎

1.水溝蓋穿孔剪力檢核(單腳重)，單腳支承面積=0.49m²，假設為 0.7*0.7 範圍，承受支點水溝蓋面積 At=80cm*90cm

版厚=18cm、B=80cm、L=90cm、d=16cm(水溝淨寬 50cm)

Pd(單輪載重)=75/4=18.75tf

穿孔剪力 V_u=1.6*Pd=30tf

b_0=(70+70+18)*2=316cm

$V_d=0.75*1.06*\sqrt{fc'}*b_0*d=67.3tf > V_u=30tf$ O.K.

2.水溝梁式剪力檢核(單腳重)：

水溝蓋 bw=90cm，t=18cm，d=16cm，扣除腳架直接傳遞至水溝側壁之軸力

水溝蓋承受之軸力為 $\frac{1}{4}*75*\frac{0.4}{0.7}=10.71$

梁式剪力 $V_u=1.6*\frac{10.71}{2}+1.2*2.4*(0.9*0.2)*\frac{0.4}{2}=8.67tf$

$V_d=0.75*0.53*\sqrt{fc'}*b_w*d=9.58tf > V_u=8.67tf$ O.K.

3.水溝蓋配筋檢核：

P=18.75

$Mu=\frac{PL}{4}=1.6*18.75*\frac{0.5}{4}+1.2*0.36*\frac{0.5^2}{8}=3.76tf-m/m$

版厚 t=18cm

$m=\frac{fy}{0.85fc'}=\frac{4200}{0.85*280}=17.65$

$Rn=\frac{3.76*10^5}{0.9*100*16^2}=16.33$

$\rho=\frac{1}{17.65}\left[1-\sqrt{1-\frac{2*17.65*16.33}{4200}}\right]=0.004$

As=0.004*100*16=6.4cm²

Use#4@15cm，As=8.46cm² > 6.4cm² O.K.

4.水溝側牆配筋檢核：

牆厚 15cm，取一單位水溝蓋寬度檢核(90cm)

$Pu=1.6*\frac{Pd}{2}+1.2*1.1*0.8*0.2*\frac{2.4}{2}+1.2*0.15*1*1.1*2.4=15.72$

$\phi Pn=0.65*0.8*0.85*280*90*\frac{15}{1000}=167.07T > 15.72T$ O.K.

最小配筋 $=\frac{0.0025}{2}*100*15=1.875cm^2/m$

配筋採 4@25 As=5.08cm²/m > 1.875cm²/m O.K.

根據上述檢核，水溝承載雲梯車之重量安全無虞

楊賢閎



拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

二、選配原則

實施權利變換後應分配之建築物以靠近原位置原樓層選配為原則，停車位則由土地所有權人自由選配，其實際選配後以較少之找補金額為原則；若有一位置有二人以上申請分配時，由選配人先行協調，協調不成或未於期限前提出分配位置申請，則以公開抽籤方式辦理。

三、有關費用分擔

本案都市更新事業之相關辦理費用，未來依照實施者所投入之營建成本及相關經費等提列共同負擔費用，將由更新單元內土地及建物所有權人依更新條例相關規定計算其負擔比例。預估可能產生費用項目與分擔方式如下：

(一)經費項目

1.工程費用

(1)重建費用

A.拆除工程

本案未提列拆除工程費用。

B.新建工程

新建工程費用包括營建費用、建築設計費、鑑界費、鑽探費及建築相關規費等 5 項。

(A)營建費用：包括施工費、整地費、材料費、逆打工程、制震系統等必要之營建相關費用。

(B)建築設計費：包括建築、水電、消防、結構之設計費與簽證費用。

(C)鑑界費：更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。

(D)鑽探費：地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。

(E)建築相關規費：申請建照應繳交之規費。

C.其他必要之費用

其他必要費用包括公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、鄰房鑑定費等。

(A)公寓大廈管理基金：依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定，起造人應按工程造價一定比例提列公共基金。

(B)外接水、電、瓦斯管線工程費用：本案分配單元供自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施，其規劃、設計及施工所需之經費，以更新後戶數計列。

(C)鄰房鑑定費：對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，依臺北市土木技師公會承作鑑定業務規定辦理。

(2)公共設施費用

更新單元內市府段二小段 504 建號為歷史建築物「原建成區公所廳舍」，將由實施者負責整修，整修費用納入更新成本。

2.權利變換費用

包括都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、土地改良物拆遷補償及安置費、地籍整理費用等。

(1)都市更新規劃費

辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用，包含舉辦公聽會、說明會、基礎資料蒐集、土地及地上物產權及現況調查等費用。

(2)不動產估價費

權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

(3)更新前測量費

進行本案更新前土地及土地改良物實地測量及技師簽證等費用。

(4)土地改良物拆遷補償及安置費用

估列合法建物拆遷補償費、合法建築物拆遷安置費用及其他土地改

良物拆遷補償費用。

(5)地籍整理費

包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用，以及地政機關收取之相關規費。

3.貸款利息

實施者為實施更新事業所須辦理融資或自有資金之成本。

4.稅捐

包括承攬契據之印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅。

5.管理費用

包括人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費及信託管理費等 4 項。

(1)人事行政管理費

實施者從更新案啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

(2)銷售管理費

於銷售期間之房地銷售作業費用。

(3)風險管理費

實施者所取得之折價抵付房地若無法完全銷售，則無法償付其投入之開發成本，且若因市場變動及成本變動，或造成銷售金額不足償付成本等情事發生，為降低實施者開發風險，故提列本風險管理費用。風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。

(4)信託管理費

為確保更新案可依計畫進行，將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用。

(二)費用分擔方式

上述所有費用均由實施者先行墊付資金，參與都市更新事業之實施。該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，並以其所持有權利變換後之應分配土地及建築物折價抵付予實施者。

拾肆、拆遷安置計畫

本案拆遷安置計畫包含地上物之拆遷計畫、合法建築物之補償與安置處理。

一、地上物拆遷計畫

(一)拆除方式及面積

本案地上物之拆除擬由實施者統一代為拆除，拆除戶數部分：本案合法建築物共計 86 戶，其中建成派出所(市府段二小段 504 建號)原地保留維護，同小段 500 建號則已拆除，故共計拆除 84 戶；另部分合法建物有增建或頂樓加蓋情形共 33 戶，總拆除戶數為 117 戶，故總拆除樓地板面積為 9,104.63 ㎡(請參見表 14-1 所示)。

表 14-1 地上物拆除戶數及面積一覽表

項目	戶數(戶)	面積(㎡)	備註
合法建築物	84 戶	8,059.07	本案合法建築物謄本總面積為 8,884.67 ㎡，扣除建成派出所(市府段二小段 504 建號)及同小段 500 建號後為實際拆除之面積。
其他土地改良物	33 戶	1,045.56	部分合法建物有增建或頂樓加蓋。
合計	117 戶	9,104.63	

資料來源：本計畫整理。

(二)拆除工程費用

依更新前範圍內建築物、土地改良物之構造、樓層數分別計列，地上物拆除工程費用共計 6,004,758 元，拆除面積合計為 9,104.63 ㎡(請參見表 14-2、表 14-4 所示)，平均拆除工程費用約為 659.53 元/㎡(6,004,758 元/9,104.63 ㎡)。

(三)預定拆除時程

1.拆遷公告及通知

實施者依據 108 年 6 月 17 日之「都市更新權利變換實施辦法」第 23 條、第 24 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 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

本案公告拆遷日依 108 年 6 月 17 日之「都市更新權利變換實施辦法」第 24 條規定辦理，即權利變換計畫公告期滿起至預定公告拆遷日，不得少於二個月，地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據 108 年 1 月 30 日修正公布之「都市更新條例」第 57 條規定辦理。

3.地上物拆除

自預定公告拆遷日起 30 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 10 日內拆除完畢。

相關拆除時程預定如下：

- 權利變換計畫核定公告日
- 核定公告日起第 10 天　通知預定公告拆遷日
- 核定公告日起第 30 天　權利變換計畫公告期滿
- 預定公告拆遷日　權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於二個
- 預定公告拆遷日起 30 天　搬遷截止日

二、合法建築物之補償與安置

(一)法令依據

依據「臺北市都市更新自治條例」第 4 條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 36 條第 2 項規定查定。但其金額得比照「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之標準辦理。另依 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 36 條第 2 項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

(二)合法建築物殘餘價值補償

1.合法建築物之認定

本案權利變換範圍內合法建築物之認定以有建築謄本登記者或領有使用執照為原則，但建成派出所(市府段二小段 504 建號)原地整建及同小段 500 建號已拆除不予補償外，共計 84 筆建號。

2.建築物拆遷補償之查定

依據「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」規定之建物拆除補償費標準查定，本案合法建物為 3 樓以下加強磚造及磚造者，依重建單價 16,460 元/㎡作為補償標準；合法建物為 4 樓之鋼筋混凝土造者，依重建單價 17,860 元/㎡作為補償標準；合法建物為 5 樓之鋼筋混凝土造者，依重建單價 18,550 元/㎡作為補償標準；本案合法建築物拆遷補償金額共計 146,327,320 元。

合法建物拆除補償費計算標準如下：

a.拆除補償金額=拆除面積x重建價格(元/㎡)。

b.補償面積不足 66 ㎡者，以 66 ㎡計。

c.尾數不足 1 ㎡者，以 1 ㎡計。

3.建築物拆遷工程費

合法地上物拆除工程費用，依建築物之構造、樓層數分別計列，以每戶實際拆除面積乘以拆除單價計算，共計 5,893,761 元。

建物拆除工程費用計算標準如下：

拆除工程費=拆除面積x拆除單價(元/㎡)。

4.合法建築物拆除補償價值

本案依 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 36 條第 2 項規定，合法建築物拆除補償價值之實際發放金額為合法建築物拆遷補償金額扣除拆除工程費用，總計實際發放總額為 140,433,559 元；惟若由地主自行拆遷者，於完成拆遷後再行發放預扣之拆除工程費用(請參見表 14-2 所示)。

實際發放之合法建築物拆除補償價值=合法建築物拆遷補償金額-拆除工程費用= 146,327,320 -5,893,761=140,433,559 (元)。

5.合法建築物拆遷補償發放對象

拆遷發放對象為本案權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本所載之所有權人或已領取使用執照之建築物所有權人為準。

6.合法建築物拆遷補償發放時程

本案合法建築物拆遷補償之發放依都市更新權利變換實施辦法第 20 條規定，於權利變換計畫公告實施後 10 日內通知該建物所有權人領取，並於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發放完畢；逾期未領補償金者依法辦理提存。

(三)合法建築物現住戶之拆遷安置補償

1.現住戶拆遷安置補償標準

本案之拆遷安置採租金補貼方式辦理，補貼金額單價參酌周邊太原路、重慶北路、民生西路行情(詳附錄五-12)，每月每坪補貼 700 元，住戶搬遷自點交拆屋日起至交屋日止(36 個月)，建物均以謄本登記面積核算，但建成派出所(市府段二小段 504 建號)原地保留及同小段 500 建號已拆除不予補償外。本案之拆遷安置補償合計為 61,434,291 元(請參見表 14-3 所示)。

2.拆遷安置補償發放對象

拆遷安置補償發放對象為合法建築物設有戶籍者，且具有實際居住事實者。

3.拆遷安置費發放時程

本案拆遷安置補償費預定於拆遷日前一次發放完畢；逾期未領補償金者得依法辦理提存。

表 14-2　合法建築物拆遷補償明細表

序號	建物門牌	建號	樓層規格、構造級別	拆除面積(㎡)	拆除費用單價(元/㎡)	拆除費用(元)	拆遷補償面積(㎡)	重建價格(元/㎡)	拆遷補償金額(元)	實際發放拆遷補償金額(元)	所有權人	權利範圍			實際發放拆遷補償金額(元)
1	太原路 115 巷 31 弄 11 號	80	2 樓磚造	92.22	230.00	21,211	93.00	16,460	1,530,780	1,509,569	張○喬	1	/	1	1,509,569
2	太原路 133 巷 26 號、26 號二層、三層、四層	98	4 樓 RC 造	435.01	800.00	348,008	436.00	17,860	7,786,960	7,438,952	陳○圳	1	/	1	7,438,952
3	太原路 115 巷 31 弄 7 號	123	2 樓磚造	78.29	230.00	18,007	79.00	16,460	1,300,340	1,282,333	李○楹	1	/	2	641,167
											李○村	1	/	2	641,167
4	太原路 115 巷 31 弄 7 號	133	2 樓磚造	70.85	230.00	16,296	71.00	16,460	1,168,660	1,152,364	李○楹	1	/	2	576,182
											李○村	1	/	2	576,182
5	太原路 133 巷 30 號	217	3 樓磚造	229.21	230.00	52,718	230.00	16,460	3,785,800	3,733,082	李○德	1	/	2	1,866,541
											李○俊	1	/	2	1,866,541
6	太原路 115 巷 31 弄 13 號	486	2 樓加強磚造	170.85	400.00	68,340	171.00	16,460	2,814,660	2,746,320	陳○竹	1	/	1	2,746,320
7	太原路 115 巷 31 弄 5 號	508	2 樓磚造	164.23	230.00	37,773	165.00	16,460	2,715,900	2,678,127	林○健	1	/	1	2,678,127
8	太原路 115 巷 31 弄 9 號	643	4 樓 RC 造	80.39	800.00	64,312	81.00	17,860	1,446,660	1,382,348	曹○榔	1	/	1	1,382,348
9	太原路 115 巷 31 弄 9 之 1 號	644	4 樓 RC 造	80.39	800.00	64,312	81.00	17,860	1,446,660	1,382,348	蔡○連	1	/	1	1,382,348
10	太原路 115 巷 31 弄 9 之 2 號	645	4 樓 RC 造	74.12	800.00	59,296	75.00	17,860	1,339,500	1,280,204	李○○娜	1	/	1	1,280,204
11	太原路 115 巷 31 弄 9 之 3 號	646	4 樓 RC 造	59.41	800.00	47,528	66.00	17,860	1,178,760	1,131,232	李○○娜	1	/	1	1,131,232
12	太原路 133 巷 18 號	651	4 樓 RC 造	108.05	800.00	86,440	109.00	17,860	1,946,740	1,860,300	林○儒	1	/	1	1,860,300
13	太原路 133 巷 22 號三樓	669	4 樓 RC 造	105.58	800.00	84,464	106.00	17,860	1,893,160	1,808,696	邱○輝	1	/	2	904,348
											邱○銘	1	/	2	904,348
14	太原路 133 巷 22 號四樓	670	4 樓 RC 造	94.41	800.00	75,528	95.00	17,860	1,696,700	1,621,172	許○花	1	/	1	1,621,172
15	太原路 133 巷 24 號	671	4 樓 RC 造	103.78	800.00	83,024	104.00	17,860	1,857,440	1,774,416	林○潭	1	/	1	1,774,416
16	太原路 133 巷 24 之 1 號	672	4 樓 RC 造	103.78	800.00	83,024	104.00	17,860	1,857,440	1,774,416	鄭○元	1	/	1	1,774,416
17	太原路 133 巷 24 之 2 號	673	4 樓 RC 造	103.78	800.00	83,024	104.00	17,860	1,857,440	1,774,416	萬盈銅品有限公司	1	/	1	1,774,416
18	太原路 133 巷 24 之 3 號	674	4 樓 RC 造	92.81	800.00	74,248	93.00	17,860	1,660,980	1,586,732	江○菁	1	/	1	1,586,732
19	太原路 115 巷 31 弄 1 號	680	4 樓 RC 造	108.65	800.00	86,920	109.00	17,860	1,946,740	1,859,820	陳○田	1	/	1	1,859,820
20	太原路 115 巷 31 弄 1 之 1 號	681	4 樓 RC 造	117.80	800.00	94,240	118.00	17,860	2,107,480	2,013,240	陳○田	1	/	1	2,013,240
21	太原路 115 巷 31 弄 1 之 2 號	682	4 樓 RC 造	117.80	800.00	94,240	118.00	17,860	2,107,480	2,013,240	陳○田	1	/	1	2,013,240
22	太原路 115 巷 31 弄 1 之 3 號	683	4 樓 RC 造	84.12	800.00	67,296	85.00	17,860	1,518,100	1,450,804	陳○田	1	/	1	1,450,804
23	太原路 133 巷 18 之 1 號	684	4 樓 RC 造	108.05	800.00	86,440	109.00	17,860	1,946,740	1,860,300	林○清	1	/	1	1,860,300
24	太原路 133 巷 18 之 2 號	685	4 樓 RC 造	108.05	800.00	86,440	109.00	17,860	1,946,740	1,860,300	林○旺	1	/	1	1,860,300
25	太原路 133 巷 18 之 3 號	686	4 樓 RC 造	96.88	800.00	77,504	97.00	17,860	1,732,420	1,654,916	林○旺	1	/	1	1,654,916
26	太原路 133 巷 20 號	687	4 樓 RC 造	105.58	800.00	84,464	106.00	17,860	1,893,160	1,808,696	黃○明	1	/	1	1,808,696
27	太原路 133 巷 20 號二樓	688	4 樓 RC 造	105.58	800.00	84,464	106.00	17,860	1,893,160	1,808,696	黃○○吟	1	/	1	1,808,696
28	太原路 133 巷 20 號三樓	689	4 樓 RC 造	105.58	800.00	84,464	106.00	17,860	1,893,160	1,808,696	江○緞	1	/	1	1,808,696
29	太原路 133 巷 20 號四樓	690	4 樓 RC 造	94.41	800.00	75,528	95.00	17,860	1,696,700	1,621,172	林○宙	1	/	1	1,621,172
30	太原路 133 巷 22 號	691	4 樓 RC 造	105.58	800.00	84,464	106.00	17,860	1,893,160	1,808,696	黃○明	1	/	1	1,808,696
31	太原路 133 巷 22 號二樓	692	4 樓 RC 造	105.58	800.00	84,464	106.00	17,860	1,893,160	1,808,696	邱○杰	1	/	1	1,808,696
32	太原路 115 巷 31 弄 3 號	856	4 樓 RC 造	87.57	800.00	70,056	88.00	17,860	1,571,680	1,501,624	林○明	1	/	1	1,501,624
33	太原路 115 巷 31 弄 3 之 1 號	857	4 樓 RC 造	87.57	800.00	70,056	88.00	17,860	1,571,680	1,501,624	林○錦	1	/	1	1,501,624

序號	建物門牌	建號	樓層規格、構造級別	拆除面積(㎡)	拆除費用單價(元/㎡)	拆除費用(元)	拆遷補償面積(㎡)	重建價格(元/㎡)	拆遷補償金額(元)	實際發放拆遷補償金額(元)	所有權人	權利範圍			實際發放拆遷補償金額(元)
34	太原路115巷31弄3之2號	858	4樓RC造	87.57	800.00	70,056	88.00	17,860	1,571,680	1,501,624	林○瑜	1	/	1	1,501,624
35	太原路133巷28號	1104	5樓RC造	103.33	800.00	82,664	104.00	18,550	1,929,200	1,846,536	黃○綾	1	/	1	1,846,536
36	太原路133巷28號二樓	1105	5樓RC造	103.33	800.00	82,664	104.00	18,550	1,929,200	1,846,536	賴○勝	1	/	1	1,846,536
37	太原路133巷28號三樓	1106	5樓RC造	103.33	800.00	82,664	104.00	18,550	1,929,200	1,846,536	賴○龍	1	/	1	1,846,536
38	太原路133巷28號四樓	1107	5樓RC造	93.10	800.00	74,480	94.00	18,550	1,743,700	1,669,220	賴○鈞	1	/	1	1,669,220
39	太原路133巷28號五樓	1108	5樓RC造	82.95	800.00	66,360	83.00	18,550	1,539,650	1,473,290	賴○仁	1	/	1	1,473,290
40	太原路115巷31弄3之3號	1172	4樓RC造	87.57	800.00	70,056	88.00	17,860	1,571,680	1,501,624	林○明	1	/	1	1,501,624
41	太原路115巷17號	1515	5樓RC造	83.81	800.00	67,048	84.00	18,550	1,558,200	1,491,152	政德文具有限公司	1	/	1	1,491,152
42	太原路115巷17號二樓	1516	5樓RC造	94.47	800.00	75,576	95.00	18,550	1,762,250	1,686,674	政德文具有限公司	1	/	1	1,686,674
43	太原路115巷17號房屋地下一層	1517	5樓RC造	93.70	800.00	74,960	94.00	18,550	1,743,700	1,668,740	政德文具有限公司	1	/	1	1,668,740
44	太原路115巷17號三樓	1518	5樓RC造	94.47	800.00	75,576	95.00	18,550	1,762,250	1,686,674	劉○松	1	/	1	1,686,674
45	太原路115巷17號四樓	1519	5樓RC造	94.48	800.00	75,584	95.00	18,550	1,762,250	1,686,666	劉○進	1	/	1	1,686,666
46	太原路115巷17號五樓	1520	5樓RC造	85.95	800.00	68,760	86.00	18,550	1,595,300	1,526,540	余○美	1	/	1	1,526,540
47	太原路115巷19號	1521	5樓RC造	78.42	800.00	62,736	79.00	18,550	1,465,450	1,402,714	何○淵	1	/	1	1,402,714
48	太原路115巷19號二樓	1522	5樓RC造	89.00	800.00	71,200	89.00	18,550	1,650,950	1,579,750	吳○芳	1	/	1	1,579,750
49	太原路115巷19號房屋地下一層	1523	5樓RC造	90.03	800.00	72,024	91.00	18,550	1,688,050	1,616,026	何○淵	1	/	1	1,616,026
50	太原路115巷19號三樓	1524	5樓RC造	89.00	800.00	71,200	89.00	18,550	1,650,950	1,579,750	何○儒	1	/	1	1,579,750
51	太原路115巷19號四樓	1525	5樓RC造	89.00	800.00	71,200	89.00	18,550	1,650,950	1,579,750	吳○鶯	1	/	1	1,579,750
52	太原路115巷19號五樓	1526	5樓RC造	80.55	800.00	64,440	81.00	18,550	1,502,550	1,438,110	李○在	1	/	1	1,438,110
53	太原路115巷21號	1527	5樓RC造	78.42	800.00	62,736	79.00	18,550	1,465,450	1,402,714	李○憲	1	/	1	1,402,714
54	太原路115巷21號房屋地下一層	1528	5樓RC造	90.03	800.00	72,024	91.00	18,550	1,688,050	1,616,026	李○憲	1	/	1	1,616,026
55	太原路115巷21號二樓	1529	5樓RC造	89.00	800.00	71,200	89.00	18,550	1,650,950	1,579,750	李○齡	1	/	1	1,579,750
56	太原路115巷21號三樓	1530	5樓RC造	89.00	800.00	71,200	89.00	18,550	1,650,950	1,579,750	李○玲	1	/	1	1,579,750
57	太原路115巷21號四樓	1531	5樓RC造	89.00	800.00	71,200	89.00	18,550	1,650,950	1,579,750	李○慧	1	/	1	1,579,750
58	太原路115巷21號五樓	1532	5樓RC造	80.56	800.00	64,448	81.00	18,550	1,502,550	1,438,102	李○嬌	1	/	1	1,438,102
59	太原路115巷23號	1533	5樓RC造	78.28	800.00	62,624	79.00	18,550	1,465,450	1,402,826	鄭○香	1	/	1	1,402,826
60	太原路115巷23號房屋地下一層	1534	5樓RC造	74.04	800.00	59,232	75.00	18,550	1,391,250	1,332,018	鄭○香	1	/	1	1,332,018
61	太原路115巷23號二樓	1535	5樓RC造	88.84	800.00	71,072	89.00	18,550	1,650,950	1,579,878	鄭○霏	1	/	1	1,579,878
62	太原路115巷23號三樓	1536	5樓RC造	88.84	800.00	71,072	89.00	18,550	1,650,950	1,579,878	鄭○婷	1	/	1	1,579,878
63	太原路115巷23號四樓	1537	5樓RC造	88.84	800.00	71,072	89.00	18,550	1,650,950	1,579,878	許○雪	1	/	1	1,579,878
64	太原路115巷23號五樓	1538	5樓RC造	80.41	800.00	64,328	81.00	18,550	1,502,550	1,438,222	李○昇	1	/	1	1,438,222
65	太原路115巷25號	1539	5樓RC造	78.13	800.00	62,504	79.00	18,550	1,465,450	1,402,946	陳○桂	1	/	1	1,402,946
66	太原路115巷25號二樓	1540	5樓RC造	88.68	800.00	70,944	89.00	18,550	1,650,950	1,580,006	陳○桂	1	/	1	1,580,006
67	太原路115巷25號三樓	1541	5樓RC造	88.68	800.00	70,944	89.00	18,550	1,650,950	1,580,006	陳○桂	1	/	1	1,580,006
68	太原路115巷25號四樓	1542	5樓RC造	88.68	800.00	70,944	89.00	18,550	1,650,950	1,580,006	陳○桂	1	/	1	1,580,006
69	太原路115巷25號五樓	1543	5樓RC造	80.25	800.00	64,200	81.00	18,550	1,502,550	1,438,350	陳○桂	1	/	1	1,438,350
70	太原路115巷25號房屋地下一層	1544	5樓RC造	74.47	800.00	59,576	75.00	18,550	1,391,250	1,331,674	陳○桂	1	/	1	1,331,674
71	太原路115巷27號	1545	5樓RC造	67.40	800.00	53,920	68.00	18,550	1,261,400	1,207,480	陳○益	1	/	1	1,207,480

序號	建物門牌	建號	樓層規格、構造級別	拆除面積(㎡)	拆除費用單價(元/㎡)	拆除費用(元)	拆遷補償面積(㎡)	重建價格(元/㎡)	拆遷補償金額(元)	實際發放拆遷補償金額(元)	所有權人	權利範圍			實際發放拆遷補償金額(元)
72	太原路115巷27號房屋地下一層	1546	5樓RC造	76.94	800.00	61,552	77.00	18,550	1,428,350	1,366,798	陳○益	1	/	1	1,366,798
73	太原路115巷27號二樓	1547	5樓RC造	76.50	800.00	61,200	77.00	18,550	1,428,350	1,367,150	陳○益	1	/	1	1,367,150
74	太原路115巷27號三樓	1548	5樓RC造	76.50	800.00	61,200	77.00	18,550	1,428,350	1,367,150	陳○卉	1	/	1	1,367,150
75	太原路115巷27號五樓	1549	5樓RC造	69.23	800.00	55,384	70.00	18,550	1,298,500	1,243,116	陳○益	1	/	1	1,243,116
76	太原路115巷27號四樓	1550	5樓RC造	76.50	800.00	61,200	77.00	18,550	1,428,350	1,367,150	陳○益	1	/	1	1,367,150
77	太原路115巷29號	1551	5樓RC造	58.26	800.00	46,608	66.00	18,550	1,224,300	1,177,692	姜○祥	1	/	1	1,177,692
78	太原路115巷29號二樓	1552	5樓RC造	65.06	800.00	52,048	66.00	18,550	1,224,300	1,172,252	姜○祥	1	/	1	1,172,252
79	太原路115巷29號三樓	1553	5樓RC造	65.06	800.00	52,048	66.00	18,550	1,224,300	1,172,252	姜○祥	1	/	1	1,172,252
80	太原路115巷29號四樓	1554	5樓RC造	65.08	800.00	52,064	66.00	18,550	1,224,300	1,172,236	姜○祥	1	/	1	1,172,236
81	太原路115巷29號五樓	1555	5樓RC造	59.64	800.00	47,712	66.00	18,550	1,224,300	1,176,588	姜○祥	1	/	1	1,176,588
82	太原路115巷29號房屋地下一層	1556	5樓RC造	62.38	800.00	49,904	66.00	18,550	1,224,300	1,174,396	姜○祥	1	/	1	1,174,396
83	太原路115巷31弄11號二樓	1681	2樓磚造	78.37	230.00	18,025	79.00	16,460	1,300,340	1,282,315	林○○英	1	/	2	641,158
											林○	1	/	8	160,289
											林○	1	/	8	160,289
											林○青	1	/	8	160,289
											林○芸	1	/	8	160,289
84	太原路115巷31弄15號	2003	2樓磚造	137.98	230.00	31,735	138.00	16,460	2,271,480	2,239,745	李○卿	1	/	2	1,119,873
											李○霞	1	/	2	1,119,873
合計				8,059.07		5,893,761	8,122.00		146,327,320	140,433,599					140,433,599

資料來源：本計畫整理。

註1：拆除費用=拆除面積x拆除單價；應發放總價=(補償面積x補償單價-拆除費用)x權利範圍。

註2：拆除面積皆為四捨五入計算至小數點第2位；拆除費用皆為四捨五入計算至小數點第0位。

表 14-3　合法建築物拆遷安置補償明細表

序號	建物門牌	建號	建物面積(㎡)	租金補貼(元/坪/)	每月租金補貼(元/月)	租金補貼月數(月)	租金補貼(元)	所有權人	權利範圍			應發放總價(元)
1	太原路115巷31弄11號	80	92.22	700	19,528	36	702,993	張○喬	1	/	1	702,993
2	太原路133巷26號、26號二層、三層、四層	98	435.01	700	92,113	36	3,316,081	陳○圳	1	/	1	3,316,081
3	太原路115巷31弄7號	123	78.29	700	16,578	36	596,805	李○楹	1	/	2	298,402
								李○村	1	/	2	298,402
4	太原路115巷31弄7號	133	70.85	700	15,002	36	540,090	李○楹	1	/	2	270,045
								李○村	1	/	2	270,045
5	太原路133巷30號	217	229.21	700	48,535	36	1,747,268	李○德	1	/	2	873,634
								李○俊	1	/	2	873,634
6	太原路115巷31弄13號	486	170.85	700	36,177	36	1,302,390	陳○竹	1	/	1	1,302,390
7	太原路115巷31弄5號	508	164.23	700	34,776	36	1,251,925	林○健	1	/	1	1,251,925
8	太原路115巷31弄9號	643	80.39	700	17,023	36	612,813	曹○榔	1	/	1	612,813
9	太原路115巷31弄9之1號	644	80.39	700	17,023	36	612,813	蔡○連	1	/	1	612,813
10	太原路115巷31弄9之2號	645	74.12	700	15,695	36	565,017	李○○娜	1	/	1	565,017
11	太原路115巷31弄9之3號	646	59.41	700	12,580	36	452,882	李○○娜	1	/	1	452,882
12	太原路133巷18號	651	108.05	700	22,880	36	823,665	林○儒	1	/	1	823,665
13	太原路133巷22號三樓	669	105.58	700	22,357	36	804,836	邱○輝	1	/	2	402,418
								邱○銘	1	/	2	402,418
14	太原路133巷22號四樓	670	94.41	700	19,991	36	719,687	許○花	1	/	1	719,687
15	太原路133巷24號	671	103.78	700	21,975	36	791,115	林○潭	1	/	1	791,115
16	太原路133巷24之1號	672	103.78	700	21,975	36	791,115	鄭○元	1	/	1	791,115
17	太原路133巷24之2號	673	103.78	700	21,975	36	791,115	萬盈銅品有限公司	1	/	1	791,115
18	太原路133巷24之3號	674	92.81	700	19,653	36	707,491	江○菁	1	/	1	707,491
19	太原路115巷31弄1號	680	108.65	700	23,007	36	828,239	陳○田	1	/	1	828,239
20	太原路115巷31弄1之1號	681	117.80	700	24,944	36	897,989	陳○田	1	/	1	897,989
21	太原路115巷31弄1之2號	682	117.80	700	24,944	36	897,989	陳○田	1	/	1	897,989
22	太原路115巷31弄1之3號	683	84.12	700	17,812	36	641,247	陳○田	1	/	1	641,247
23	太原路133巷18之1號	684	108.05	700	22,880	36	823,665	林○清	1	/	1	823,665
24	太原路133巷18之2號	685	108.05	700	22,880	36	823,665	林○旺	1	/	1	823,665
25	太原路133巷18之3號	686	96.88	700	20,514	36	738,516	林○旺	1	/	1	738,516
26	太原路133巷20號	687	105.58	700	22,357	36	804,836	黃○明	1	/	1	804,836
27	太原路133巷20號二樓	688	105.58	700	22,357	36	804,836	黃○○吟	1	/	1	804,836
28	太原路133巷20號三樓	689	105.58	700	22,357	36	804,836	江○緞	1	/	1	804,836
29	太原路133巷20號四樓	690	94.41	700	19,991	36	719,687	林○宙	1	/	1	719,687
30	太原路133巷22號	691	105.58	700	22,357	36	804,836	黃○明	1	/	1	804,836
31	太原路133巷22號二樓	692	105.58	700	22,357	36	804,836	邱○杰	1	/	1	804,836
32	太原路115巷31弄3號	856	87.57	700	18,543	36	667,546	林○明	1	/	1	667,546
33	太原路115巷31弄3之1號	857	87.57	700	18,543	36	667,546	林○錦	1	/	1	667,546
34	太原路115巷31弄3之2號	858	87.57	700	18,543	36	667,546	林○瑜	1	/	1	667,546

序號	建物門牌	建號	建物面積(㎡)	租金補貼(元/坪/)	每月租金補貼(元/月)	租金補貼月數(月)	租金補貼(元)	所有權人	權利範圍			應發放總價(元)
35	太原路133巷28號	1104	103.33	700	21,880	36	787,685	黃○綾	1	/	1	787,685
36	太原路133巷28號二樓	1105	103.33	700	21,880	36	787,685	賴○勝	1	/	1	787,685
37	太原路133巷28號三樓	1106	103.33	700	21,880	36	787,685	賴○龍	1	/	1	787,685
38	太原路133巷28號四樓	1107	93.10	700	19,714	36	709,701	賴○鈞	1	/	1	709,701
39	太原路133巷28號五樓	1108	82.95	700	17,565	36	632,328	賴○仁	1	/	1	632,328
40	太原路115巷31弄3之3號	1172	87.57	700	18,543	36	667,546	林○明	1	/	1	667,546
41	太原路115巷17號	1515	83.81	700	17,747	36	638,884	政德文具有限公司	1	/	1	638,884
42	太原路115巷17號二樓	1516	94.47	700	20,004	36	720,145	政德文具有限公司	1	/	1	720,145
43	太原路115巷17號房屋地下一層	1517	93.70	700	19,841	36	714,275	政德文具有限公司	1	/	1	714,275
44	太原路115巷17號三樓	1518	94.47	700	20,004	36	720,145	劉○松	1	/	1	720,145
45	太原路115巷17號四樓	1519	94.48	700	20,006	36	720,221	劉○進	1	/	1	720,221
46	太原路115巷17號五樓	1520	85.95	700	18,200	36	655,197	余○美	1	/	1	655,197
47	太原路115巷19號	1521	78.42	700	16,605	36	597,796	何○淵	1	/	1	597,796
48	太原路115巷19號二樓	1522	89.00	700	18,846	36	678,447	吳○芳	1	/	1	678,447
49	太原路115巷19號房屋地下一層	1523	90.03	700	19,064	36	686,299	何○淵	1	/	1	686,299
50	太原路115巷19號三樓	1524	89.00	700	18,846	36	678,447	何○儒	1	/	1	678,447
51	太原路115巷19號四樓	1525	89.00	700	18,846	36	678,447	吳○鶯	1	/	1	678,447
52	太原路115巷19號五樓	1526	80.55	700	17,056	36	614,033	李○在	1	/	1	614,033
53	太原路115巷21號	1527	78.42	700	16,605	36	597,796	李○憲	1	/	1	597,796
54	太原路115巷21號房屋地下一層	1528	90.03	700	19,064	36	686,299	李○憲	1	/	1	686,299
55	太原路115巷21號二樓	1529	89.00	700	18,846	36	678,447	李○齡	1	/	1	678,447
56	太原路115巷21號三樓	1530	89.00	700	18,846	36	678,447	李○玲	1	/	1	678,447
57	太原路115巷21號四樓	1531	89.00	700	18,846	36	678,447	李○慧	1	/	1	678,447
58	太原路115巷21號五樓	1532	80.56	700	17,059	36	614,109	李○嬌	1	/	1	614,109
59	太原路115巷23號	1533	78.28	700	16,576	36	596,728	鄭○香	1	/	1	596,728
60	太原路115巷23號房屋地下一層	1534	74.04	700	15,678	36	564,407	鄭○香	1	/	1	564,407
61	太原路115巷23號二樓	1535	88.84	700	18,812	36	677,227	鄭○霏	1	/	1	677,227
62	太原路115巷23號三樓	1536	88.84	700	18,812	36	677,227	鄭○婷	1	/	1	677,227
63	太原路115巷23號四樓	1537	88.84	700	18,812	36	677,227	許○雪	1	/	1	677,227
64	太原路115巷23號五樓	1538	80.41	700	17,027	36	612,965	季○昇	1	/	1	612,965
65	太原路115巷25號	1539	78.13	700	16,544	36	595,585	陳○桂	1	/	1	595,585
66	太原路115巷25號二樓	1540	88.68	700	18,778	36	676,008	陳○桂	1	/	1	676,008
67	太原路115巷25號三樓	1541	88.68	700	18,778	36	676,008	陳○桂	1	/	1	676,008
68	太原路115巷25號四樓	1542	88.68	700	18,778	36	676,008	陳○桂	1	/	1	676,008
69	太原路115巷25號五樓	1543	80.25	700	16,993	36	611,746	陳○桂	1	/	1	611,746
70	太原路115巷25號房屋地下一層	1544	74.47	700	15,769	36	567,685	陳○桂	1	/	1	567,685
71	太原路115巷27號	1545	67.40	700	14,272	36	513,790	陳○益	1	/	1	513,790
72	太原路115巷27號房屋地下一層	1546	76.94	700	16,292	36	586,514	陳○益	1	/	1	586,514
73	太原路115巷27號二樓	1547	76.50	700	16,199	36	583,160	陳○益	1	/	1	583,160
74	太原路115巷27號三樓	1548	76.50	700	16,199	36	583,160	陳○卉	1	/	1	583,160
75	太原路115巷27號五樓	1549	69.23	700	14,659	36	527,740	陳○益	1	/	1	527,740

序號	建物門牌	建號	建物面積(㎡)	租金補貼(元/坪/)	每月租金補貼(元/月)	租金補貼月數(月)	租金補貼(元)	所有權人	權利範圍			應發放總價(元)
76	太原路115巷27號四樓	1550	76.50	700	16,199	36	583,160	陳○益	1	/	1	583,160
77	太原路115巷29號	1551	58.26	700	12,337	36	444,116	姜○祥	1	/	1	444,116
78	太原路115巷29號二樓	1552	65.06	700	13,776	36	495,952	姜○祥	1	/	1	495,952
79	太原路115巷29號三樓	1553	65.06	700	13,776	36	495,952	姜○祥	1	/	1	495,952
80	太原路115巷29號四樓	1554	65.08	700	13,781	36	496,105	姜○祥	1	/	1	496,105
81	太原路115巷29號五樓	1555	59.64	700	12,629	36	454,636	姜○祥	1	/	1	454,636
82	太原路115巷29號房屋地下一層	1556	62.38	700	13,209	36	475,523	姜○祥	1	/	1	475,523
83	太原路115巷31弄11號二樓	1681	78.37	700	16,595	36	597,415	林○○英	1	/	2	298,707
								林○	1	/	8	74,677
								林○	1	/	8	74,677
								林○青	1	/	8	74,677
								林○芸	1	/	8	74,677
84	太原路115巷31弄15號	2003	137.98	700	29,217	36	1,051,822	李○卿	1	/	2	525,911
								李○霞	1	/	2	525,911
合計			8,059.07		1,706,508		61,434,291					61,434,291

資料來源：本計畫整理。

註 1：應發放總價=(建物面積(㎡)×0.3025×租金補貼×期間)×權利範圍。

註 2：搬遷費、租金補貼皆為四捨五入計算至小數點第 0 位。

三、其他土地改良物之補償

(一)法令依據

依據「臺北市都市更新自治條例」第 4 條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第 36 條第 2 項規定查定。但其金額得比照「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之標準辦理。另依 108 年 1 月 30 日修正公布前之「都市更新條例」第 36 條第 2 項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。

(二)預定拆除時程

1.拆遷公告及通知

實施者依據 108 年 6 月 17 日之「都市更新權利變換實施辦法」第 23 條、第 24 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 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

本案公告拆遷日係依都市更新權利變換辦法第 24 條規定辦理，即權利變換計畫公告期滿起至預定公告拆遷日，不得少於二個月，地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 36 條規定，請求臺北市政府代為遷移。

3.地上物拆除

本案其他土地改良物拆遷時程將配合合法建築物時程同時作業，自預定公告拆遷日起 30 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 10 日內拆除完畢。

(三)其他土地改良物可領回價值補償

1.其他土地改良物之認定

本更新單元內之其他土地改良物，係屬合法建築物之屋頂加蓋或棚搭增建。

2.補償價值查定

依『臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例』規定，依結構、年期、樓層不同選定補償重建單價做為補償標準，並依實測面積作為補償面積計算拆遷補償費，本案更新單元範圍內其他土地改良物補償金額為 10,991,988 元(請參見表 14-4 所示)。

拆遷補償費=建物實測面積 x 補償重建單價(元/㎡) x70% (既存違建：A1~A7、A9~A14、A16~18、A20~A23、A25、A27、A29~30、A32~A33)

拆遷補償費=建物實測面積 x 補償重建單價(元/㎡) x50%(既存違建：A8、A15、A19、A24、A26、A28、A31)

尾數不足 1 ㎡者，以 1 ㎡計。

3.其他土地改良物拆遷工程費

本案更新單元範圍內其他土地改良物地上物拆除工程費用，依建築物之構造、樓層數分別計列，以實際拆除面積乘以拆除單價計算，共計 110,997 元(請參見表 14-4 所示)。

建物拆除工程費用計算標準如下：

拆除工程費=拆除面積x拆除單價(元/㎡)。

4.實際發放其他土地改良物拆除補償價值

實際發放之其他土地改良物拆除補償價值=其他土地改良物補償金額-拆除工程費用；本案更新單元範圍內其他土地改良物實際發放補償金額為 10,991,988- 110,997= 10,880,991(元)。

5.其他土地改良物拆遷補償發放對象

本案其他土地改良物拆遷補償發放對象，為其相對應之本案權利變換範圍內土地及合法建築物所有權人，並以登記謄本所載之所有權人或已領取使用執照之建築物所有權人為準。

6.其他土地改良物拆遷補償發放時程

本案其他土地改良物拆遷補償之發放時程同合法建物拆遷補償發放時程。

表 14-4　其他改良物拆遷補償明細表

序號	編號	門牌	構造項目	拆除面積(㎡)	補償面積(㎡)	補償單價(元/㎡)	補償總價(元)	拆除單價(元/㎡)磚造	拆除單價(元/㎡)竹木造、鋼鐵棚架或其他	磚造拆除面積(㎡)	竹木造、鋼鐵棚架或其他拆除面積(㎡)	拆除費用(元)	拆除費用(元)合計	應發放總價(元)(戶)	受補償人	權利範圍			應發放總價(元)(人)
1	A1	太原路 115 巷 31 弄 11 號	磚造(增建)	10.68	11.00	11,522	126,742	230		10.68		2,456	2,456	124,286	張○喬	1	/	1	124,286
2	A2	太原路 133 巷 26 號	棚架	13.90	14.00	11,522	161,308		100		13.90	1,390	1,390	159,918	陳○圳	1	/	1	159,918
3	A3	太原路 115 巷 31 弄 7 號	棚架	25.10	26.00	11,522	299,572		100		25.10	2,510	2,510	297,062	李○楹	1	/	2	148,531
															李○村	1	/	2	148,531
4	A4	太原路 133 巷 30 號	棚架	9.39	10.00	11,522	115,220		100		9.39	939	939	114,281	李○德	1	/	2	57,141
															李○俊	1	/	2	57,141
5	A5	太原路 115 巷 31 弄 13 號	棚架	24.32	25.00	11,522	288,050		100		24.32	2,432	2,432	285,618	陳○竹	1	/	1	285,618
6	A6	太原路 115 巷 31 弄 5 號	棚架	25.42	26.00	11,522	299,572		100		25.42	2,542	2,542	297,030	林○健	1	/	1	297,030
7	A7	太原路 115 巷 31 弄 9 號	棚架	18.15	19.00	11,522	218,918		100		18.15	1,815	1,815	217,103	曹○榔	1	/	1	217,103
8	A8	太原路 133 巷 22 號 4 樓	棚架	13.48	14.00	8,230	115,220		100		13.48	1,348	1,348	113,872	許○花	1	/	1	113,872
9	A9	太原路 133 巷 24 號	RS 棚架	7.39	8.00	11,522	92,176		100		7.39	739	739	91,437	林○潭	1	/	1	91,437
10	A10	太原路 133 巷 24 之 3 號	棚架	13.16	14.00	11,522	161,308		100		13.16	1,316	1,316	159,992	江○菁	1	/	1	159,992
11	A11	太原路 115 巷 31 弄 1 號	棚架	14.60	15.00	11,522	172,830		100		14.60	1,460	3,585	422,729	陳○田	1	/	1	422,729
			RS 棚架	21.25	22.00	11,522	253,484		100		21.25	2,125							
12	A12	太原路 115 巷 31 弄 1 之 3 號	棚架	19.33	20.00	11,522	230,440		100		19.33	1,933	1,933	228,507	陳○田	1	/	1	228,507
13	A13	太原路 133 巷 18 之 3 號	鐵骨造(頂樓加蓋)	111.56	112.00	11,522	1,290,464		100		111.56	11,156	12,521	1,439,251	林○旺	1	/	1	1,439,251
			棚架	13.65	14.00	11,522	161,308		100		13.65	1,365							
14	A14	太原路 133 巷 20 號	RS 棚架	13.23	14.00	11,522	161,308		100		13.23	1,323	1,323	159,985	黃○明	1	/	1	159,985
15	A15	太原路 133 巷 20 號 4 樓	鐵骨造(頂樓加蓋)	110.18	111.00	8,230	913,530		100		110.18	11,018	12,356	1,016,394	林○宙	1	/	1	1,016,394
			棚架	13.38	14.00	8,230	115,220		100		13.38	1,338							
16	A16	太原路 133 巷 22 號	RS 棚架	7.25	8.00	11,522	92,176		100		7.25	725	725	91,451	黃○明	1	/	1	91,451
17	A17	太原路 115 巷 31 弄 3 號	棚架	10.88	11.00	11,522	126,742		100		10.88	1,088	1,088	125,654	林○明	1	/	1	125,654
18	A18	太原路 133 巷 28 號	RS 棚架	5.68	6.00	11,522	69,132		100		5.68	568	568	68,564	黃○綾	1	/	1	68,564
19	A19	太原路 133 巷 28 號 4 樓	棚架	11.89	12.00	8,230	98,760		100		11.89	1,189	1,189	97,571	賴○鈞	1	/	1	97,571
20	A20	太原路 115 巷 31 弄 3 之 3 號	棚架(頂樓加蓋)	70.14	71.00	11,522	818,062		100		70.14	7,014	7,014	811,048	林○明	1	/	1	811,048
21	A21	太原路 115 巷 17 號	棚架	20.04	21.00	11,522	241,962		100		20.04	2,004	2,004	239,958	政德文具有限公司	1	/	1	239,958
22	A22	太原路 115 巷 19 號	棚架	18.93	19.00	11,522	218,918		100		18.93	1,893	1,893	217,025	何○淵	1	/	1	217,025
23	A23	太原路 115 巷 21 號	棚架	19.40	20.00	11,522	230,440		100		19.40	1,940	1,940	228,500	李○憲	1	/	1	228,500
24	A24	太原路 115 巷 21 號 5 樓	棚架(頂樓加蓋)	65.64	66.00	8,230	543,180		100		65.64	6,564	6,564	536,616	李○嬌	1	/	1	536,616
25	A25	太原路 115 巷 23 號	棚架	18.71	19.00	11,522	218,918		100		18.71	1,871	1,871	217,047	鄭○香	1	/	1	217,047
26	A26	太原路 115 巷 23 號 5 樓	棚架(頂樓加蓋)	64.58	65.00	8,230	534,950		100		64.58	6,458	6,458	528,492	季○昇	1	/	1	528,492
27	A27	太原路 115 巷 25 號	棚架	18.50	19.00	11,522	218,918		100		18.50	1,850	1,850	217,068	陳○桂	1	/	1	217,068
28	A28	太原路 115 巷 25 號 5 樓	棚架(頂樓加蓋)	64.19	65.00	8,230	534,950		100		64.19	6,419	6,419	528,531	陳○桂	1	/	1	528,531
29	A29	太原路 115 巷 27 號	棚架	16.35	17.00	11,522	195,874		100		16.35	1,635	1,635	194,239	陳○益	1	/	1	194,239
30	A30	太原路 115 巷 29 號	棚架	13.49	14.00	11,522	161,308		100		13.49	1,349	1,349	159,959	姜○祥	1	/	1	159,959
31	A31	太原路 115 巷 29 號 5 樓	棚架(頂樓加蓋)	44.63	45.00	8,230	370,350		100		44.63	4,463	4,463	365,887	姜○祥	1	/	1	365,887
32	A32	太原路 115 巷 31 弄 11 號 2 樓	磚造(增建)	14.86	15.00	11,522	172,830	230		14.86		3,418	5,556	420,758	林○○英	1	/	2	210,379
															林○	1	/	8	52,595
															林○	1	/	8	52,595
			棚架	21.38	22.00	11,522	253,484		100		21.38	2,138			林○青	1	/	8	52,595
															林○芸	1	/	8	52,595

序號	編號	門牌	構造項目	拆除面積(㎡)	補償面積(㎡)	補償單價(元/㎡)	補償總價(元)	拆除單價(元/㎡)磚造	拆除單價(元/㎡)竹木造、鋼鐵棚架或其他	磚造拆除面積(㎡)	竹木造、鋼鐵棚架或其他拆除面積(㎡)	拆除費用(元)	拆除費用(元)合計	應發放總價(元)(戶)	受補償人	權利範圍	應發放總價(元)(人)
33	A33	太原路 115 巷 31 弄 15 號	磚造(增建)	24.01	25.00	11,522	288,050	230		24.01		5,522	9,206	705,158	李○卿	1/2	352,579
			棚架	36.84	37.00	11,522	426,314		100		36.84	3,684			李○霞	1/2	352,579
合計		--		1,045.56	1,066.00	—	10,991,988	—		49.55	996.01	110,997	110,997	10,880,991		—	10,880,991

資料來源：本計畫整理。

註 1：拆除費用=拆除面積×拆除單價；應發放總價=(補償面積×補償單價-拆除費用)×權利範圍。

註 2：拆除面積皆為四捨五入計算至小數點第 2 位；拆除費用皆為四捨五入計算至小數點第 0 位。

四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶，故無相關補償及安置計畫。

拾伍、財務計畫

本章財務計畫僅係初估階段，後續共同負擔總額以權利變換計畫核定內容為準。

一、成本說明

(一)土地成本

本更新單元土地使用分區為第三種商業區，容積率為 560%，參酌本案區位及周邊不動產市場行情，土地平均單價約為 350 萬/坪，估定更新前土地總價約新台幣 3,208,012,500 元(3,030 ㎡×0.3025×3,500,000 元)。

(二)更新事業實施經費

本案預計興建地上 24 層，地下 5 層之商業店鋪與集合住宅大樓，總成本包括工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等 5 項，合計 3,525,638,827 元；成本估算依據民國 99 年 12 月版之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定計算如表 15-1 所示。

表 15-1　都市更新事業實施總經費成本估算表

總項目	項目	細項		數量	單價(元)	總價(元)
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程(建築物拆除費)		--	--	--
		(二)新建工程	1.營建費用	38,638.㎡	60,832.91	2,350,461,992
			2.建築設計費	1 式	47,642,236	47,642,236
			3.鑑界費	27 筆	4,000	108,000
			4.鑽探費	6 孔	75,000	450,000
			5.建築相關規費	1 式	677,711	677,711
		(三)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	1 式	4,438,553	4,438,553
			2.外接水、電、瓦斯管線工程費	209 戶	75,000	15,675,000
			3.鄰房鑑定費	1 式	5,920,000	5,920,000
		重建費用(A)合計：				2,425,373,492
	二、公共設施費用(B)	協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費		1 式	45,097,000	45,097,000
		公共設施費(B)合計：				45,097,000
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費(含調查費)			1 式	6,000,000	6,000,000
	二、不動產估價費(含技師簽證費)			1 式	2,800,000	2,800,000
	三、更新前測量費(含技師簽證費)			1 式	210,000	210,000
	四、土地改良物拆遷補償及安置費		1.合法建築物拆遷補償費	1 式	146,327,320	146,327,320
			2.合法建築物拆遷安置費用	1 式	61,434,291	61,434,291
			3.其他土地改良物拆遷補償費用	1 式	10,991,988	10,991,988
	五、地籍整理費			209 戶	20,000	4,180,000
	六、其他費用(交通影響評估費)			1 式	0	0
	權利變換費用(C)合計：					231,943,599
參、貸款利息(D)	一、自有資金(佔資金 30%；利率 0.36%)			1 式	89,770,470	89,770,470
	二、融資資金(佔資金 70%；利率 2.84%)					
	貸款利息(D)合計：					89,770,470
肆、稅	一、印花稅			1 式	27,024,141	27,024,141
伍、管理費用(F)	二、營業稅					
	稅捐(E)合計：					27,024,141
	一、人事行政管理費			5.00%		139,609,228
	二、銷售管理費			6.00%		169,152,522
	三、風險管理費用			13.25%		392,043,376
	四、信託管理費用			1 式	5,625,000	5,625,000
	管理費用(F)合計：					706,430,126
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：						3,525,638,827

資料來源：本計畫整理。

註 1：依據民國 99 年 12 月版之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定計算。

註 2：財務計畫內容應以權利變換計畫核定內容為準。

1.工程費用

(1)重建費用

A.新建工程

新建工程費用包括營建費用、建築設計費、鑑界費、鑽探費及建築相關規費等 5 項，合計 2,399,339,939 元，茲說明如下：

(A)營建費用

本案預計興建地上 24 層，地下 5 層，總樓地板面積 38,638.00 平方公尺()之鋼骨鋼筋混凝土造建築物(新建建物部分，不含原建成派出所現地保存維護之建物)；本案採用之建材設備項目為第三級(建材設備等級表請參見附錄四)，故提列之工程造價以 21~25 層鋼骨鋼筋混凝土造第三級 59,700 元/平方公尺為基準。

有關地下層造價部分，依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定，地上層 16 層以上建築物其地下樓層超過 3 層，超建第 1 層部份，該層加計造價 30%、超建第 2 層部份，該層加計造價 40%。本案預計興建地下 5 層，超建之地下層第 4 層當層之標準單價可加計 30%，其金額為 77,600 元/㎡(59,700×(1+30%))；超建之地下層第 5 層當層之標準單價可加計 40%，其金額為 83,600 元/㎡(59,700×(1+40%))。以上皆計算至百元，百元以下四捨五入。本案建築物地上層之各樓層高度均在標準高度範圍內，故未加計造價。

另外，有關物價指數調整部分，依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之基準日 103 年 4 月之營造工程物價指數為 104.88，本案基準日 104 年 11 月之營造工程物價指數為 99.93，經物價指數調整後之絕對值(99.93%÷104.88%-1=-4.72%)

超過 2.5%部分進行調整，即 4.72%-2.5%=2.22%；地上層調整金額為 59,700 元/㎡×2.22%=1,325 元/㎡，取 1,300 元/㎡，故其造價調整後金額為 59,700 元/㎡-1,300 元/㎡=58,400 元/㎡；地下層第 4 層調整金額為 77,600 元/㎡×2.22%=1,723 元/㎡，取 1,700 元/㎡，故其造價調整後金額為 77,600 元/㎡-1,700 元/㎡=75,900 元/㎡；地下層第 5 層調整金額為 83,600 元/㎡×2.22%=1,856 元/㎡，取 1,900 元/㎡，故其造價調整後金額為 83,600 元/㎡-1,900 元/㎡=81,700 元/㎡。

依前述地下樓層、樓層高度及物價指數調整加成計算，核計之本案營建費用為地上層總造價加上地下層總造價 2,350,461,992 元。本案平均營建費用單價約 60,833 元/㎡(2,350,461,992 元÷38,638.00 ㎡)，以上金額為小數點以下四捨五入。

表 15-2　營造成本表

樓層	面積(㎡)	標準單價(元/㎡)	超建樓層加成	樓層加成後單價(元)	建築高度(m)	超建高度加成	高度加成後單價(元)	指數增減率絕對值超過2.5%部分%	指數調整後單價(元)	複價(元)
地下五層	2,303.99	59,700	40.00%	83,600	3.0	0.00%	83,600	2.22%	81,700	188,235,983
地下四層	2,303.99	59,700	30.00%	77,600	3.0	0.00%	77,600	2.22%	75,900	174,872,841
地下三層	2,303.99	59,700	0.00%	59,700	3.0	0.00%	59,700	2.22%	58,400	134,553,016
地下二層	2,303.99	59,700	0.00%	59,700	3.0	0.00%	59,700	2.22%	58,400	134,553,016
地下一層	2,303.99	59,700	0.00%	59,700	3.7	0.00%	59,700	2.22%	58,400	134,553,016
壹層	1,531.03	59,700	0.00%	59,700	3.6	0.00%	59,700	2.22%	58,400	89,412,152
貳層	1,337.82	59,700	0.00%	59,700	3.2	0.00%	59,700	2.22%	58,400	78,128,688
參層	1,274.77	59,700	0.00%	59,700	3.2	0.00%	59,700	2.22%	58,400	74,446,568
肆層	1,133.77	59,700	0.00%	59,700	3.52	0.00%	59,700	2.22%	58,400	66,212,168
伍層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
陸層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
柒層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
捌層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
玖層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
拾層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
拾壹層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
拾貳層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
拾參層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
拾肆層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
拾伍層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
拾陸層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
拾柒層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
拾捌層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
拾玖層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
貳拾層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
貳拾壹層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
貳拾貳層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
貳拾參層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
貳拾肆層	1,056.90	59,700	0.00%	59,700	3.4	0.00%	59,700	2.22%	58,400	61,722,960
屋突壹層	271.74	59,700	0.00%	59,700	2.75	0.00%	59,700	2.22%	58,400	13,678,448
屋突貳層	248.07	59,700	0.00%	59,700	2.35	0.00%	59,700	2.22%	58,400	13,678,448
屋突參層	248.07	59,700	0.00%	59,700	2.75	0.00%	59,700	2.22%	58,400	13,678,448
總計	38,638.00				81.82					2,350,461,992

資料來源：本計畫整理。

備註：本工程造價要項為 104 年 1 月版。

表 15-3 營造工程費用表

工程項目	複價(元)	平均造價(元/坪)	成本百分比(%)	備註
壹、建築工程				
假設工程	82,266,170	7,039	3.50%	
基礎工程	199,789,269	17,094	8.50%	
結構體工程	693,386,288	59,325	29.50%	
外部裝修工程	169,233,263	14,479	7.20%	
內部裝修工程	225,644,351	19,306	9.60%	
門窗工程	145,728,644	12,468	6.20%	
防水隔熱工程	28,205,544	2,413	1.20%	
雜項工程	61,112,012	5,229	2.60%	
景觀工程(含庭園及綠化工程)	25,855,082	2,212	1.10%	
設備工程(電梯、廚具)	68,163,398	5,832	2.90%	
小計	1,699,384,020	145,396	72.30%	
貳、機電工程				
電氣工程	101,069,866	8,647	4.30%	
弱電設備工程	63,462,474	5,430	2.70%	
給排水工程	86,967,094	7,441	3.70%	
生活廢水工程	14,102,772	1,207	0.60%	
消防設備工程	63,462,474	5,430	2.70%	
通風工程及空調設備	58,761,550	5,028	2.50%	
小計	387,826,229	33,182	16.50%	
合計(壹+貳)	2,087,210,249	178,577	88.80%	
參、管理費(含保險、利潤)6%	124,606,452		5.30%	(壹+貳)*6%
肆、勞工安全衛生費	25,391,328		1.08%	
伍、空氣污染防制費	2,820,554		0.12%	
陸、營業稅(5%)	110,433,409		4.70%	(壹+貳+參+肆+伍)*5%
總計	2,350,461,992	201,101	100.00%	

資料來源：本計畫整理。

(B)建築設計費

委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構之設計簽證費用，以及監造費用、申請建照等費用，依據臺北市建築師公會建築師酬金標準編列，所需費用合計為 47,642,236 元。

表 15-4 建築規劃設計費

法定總工程造價費＝677,710,520 元			
級距	比例	計算基準	金額(元)
三百萬以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬以上	7.00%	617,710,520	43,239,736
合計			47,642,236

資料來源：本計畫整理。

(C)鑑界費

更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費；本案共計土地 27 筆，依地政事務所鑑界規費標準 4,000 元/筆，列計鑑界費合計 108,000 元(27 筆x4,000 元/筆)。

(D)鑽探費

本案更新單元面積 3,030.00 ㎡，依建築技術規則建築構造編第 65 條規定，每 600 ㎡應設一調查點，故共設置 6 孔。以每孔費用 75,000 元，共提列金額 450,000 元(6 孔x75,000 元/孔)，辦理地質鑽探與調查，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。

(E)建築相關規費

依建築法規定，按法定造價 0.1%之標準，列編 677,711 元(法定造價 677,710,520 元x0.1%)，提供申請建築線、地籍資料等建築相關規費使用。

C.其他必要之費用

其他必要費用包括公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、鄰房鑑定費用等，合計 26,033,553 元，茲說明如下：

(A)公寓大廈管理基金

本案依「公寓大廈管理條例」第 18 條及「公寓大廈管理條例施行細則」第 5 條規定標準，列編公寓大廈公共基金 4,438,553 元。

表 15-5 公寓大廈公共基金估算表

公寓大廈公共基金提撥金額項目	數量	單位	比率	複價(元)	備註
法定工程造價				677,710,520	
新台幣一千萬元以下	10,000,000	元	0.02	200,000	
新台幣一千萬元至一億元	90,000,000	元	0.015	1,350,000	
新台幣一億元至十億元	577,710,520	元	0.005	2,888,553	
十億元以上	--	元	0.003	--	
小計				4,438,553	

資料來源：本計畫整理。

(B)外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案擬興建戶數 209 戶(不含原建成派出所 1 戶)，均為實際居住或營業之單元，故水、電、瓦斯之計算戶數共 209 戶(不含原建成派出所 1 戶)。外接水、電、瓦斯管線工程費用=總戶數×(外接水費+外接電費+外接瓦斯費)=209 戶×(75,000 元/戶)=15,675,000 元

(C)鄰房鑑定費用

依土木結構工程技師事務所之鑑定業務，本案鑑定範圍以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑，共計 1,480 單元，依戶數說明(詳附錄五)，鄰房鑑定費用為 5,920,000 元(鑑定單價為每戶 4,000 元)。

(2)公共設施費用

A.協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費

更新單元內市府段二小段 504 建號為歷史建築物「原建成區公所廳舍」，將由實施者負責整修，整修費用為 45,097,000 元。(詳第九章及附錄八-11)。

2.權利變換費用

包括都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、土地改良物拆遷補償及安置費、地籍整理費用及其他費用(環境影響評估費及交通影響評估費)等 6 項，合計 231,943,599 元。

(1)都市更新規劃費

本案都市更新規劃費用指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬定事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用，依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之標準編列為 8,604,000 元，惟本案簽訂實際合約金額為 6,000,000 元，依實際合約金額提列。

表 15-6 都市更新規劃費用估算表

項目		更新規劃費認列標準(萬元)	說明
發起	更新可行性評估	P1=30	A：更新單元面積(㎡)：3,030.00㎡。 N：權利人人數(人)，含土地、合法建物所有權人及違章建物所有權人：72人。 X：面積單位費用認列標準：0.1(A≦3,000)，0.08(3000<A≦6,000)。 Y：人數單位費用認列標準：0.1(A≦3,000)，4(20＜N≦100)。 AX=0.1×3,000.00+0.08x30=302.4。 NY=20×6+(72-20)×4=328。
	自行劃定更新單元	P2=50	
	都市更新事業概要	P3=0	
	都市更新事業計畫	P3-2=(AX+NY)×40%=(302.4+328)×40%=252.16	
	都市更新權利變換計畫	P3-3=(AX+NY)×60%=(302.4+328)×60%=378.24	
執行	計畫執行與成果報核	P4=150	
合計		860.40	

(2)不動產估價費

本案將依規定委託三家不動產估價師事務所估定更新前後之不動產價值，依實際報價金額 2,800,000 元編列(各家費用計為：友宏 80 萬元+易翔 80 萬元+寶源 80 萬元+領銜費 40 萬元，合計 280 萬元，詳附錄五)，未超過「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之標準(25+A(更新前主建物筆數 85 筆，同小段 500 建號已拆除，故不予計算)x0.25+B(更新後主建物筆數 214 筆)x0.25=319.25 萬元。

(3)更新前測量費

委託測量公司辦理更新前測量事宜，依實際合約金額提列為 210,000 元(詳附錄五)。

(4)合法建築土地改良物拆遷補償及安置費

本案土地改良物拆遷補償及安置費包括合法建築物拆遷補償費、合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)，以及其他土地改良物拆遷補償費，合計 218,753,599 元(詳拾肆、拆遷安置計畫)。

A.合法建築物拆遷補償費

本案合法建築物扣除建成派出所(市府段二小段 504 建號)及同小段 500 建號後面積為 8,059.07 ㎡，拆遷補償費依公共工程拆遷標準金額提列，本案計算合法建築物拆遷補償費金額為 146,327,320(請參見表 14-2 所示)。

B.合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)

本案之拆遷安置補償由實施者與住戶協議約定。本案之拆遷安置補償由實施者與住戶協議約定。住戶搬遷自點交拆屋日起至交屋日止(36 個月)，建物均以謄本登記面積核算，但建成派出所(市府段二小段 504 建號)原地整建及同小段 500 建號已拆除不予補償外，每月每坪補貼 700 元。本案之拆遷安置補償合計為 61,434,291 元(請參見表 14-3 所示)

C.其他土地改良物拆遷補償費

本案其他土地改良物為合法建築物之屋頂加蓋或棚搭增建，依測量技師實測面積為 1,045.56 ㎡，拆遷補償費依公共工程拆遷標準金額提列，本案計算其他土地改良物拆遷補償費金額為 10,991,988 (請參見表 14-4 所示)。

(5)地籍整理費

係更新完成後辦理都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用，以及地政機關收取之相關規費。本案以更新後每戶 20,000 元計列，更新後共計 209 戶(不含原建成派出所 1 戶)，需 4,180,000 元(20,000 元×209 戶)。

3.貸款利息

本項費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」標準，包括自有資金與融資資金之貸款利息，以重建費用、公共設施費用及權利變換費用總和扣除公寓大廈管理基金計算利息；其中除拆遷補償費之貸款利息為拆遷補償費乘貸款年利率乘貸款期間，其餘部分為相關費用乘貸款年利率乘貸款期間乘年期折半計算。

本案實施者為一般開發商，資金組成中自有資金佔費用總和之 30%、年息為 0.36%(郵政儲金一年期定存利率)，融資資金佔費用總和之 70%、年息為 2.84%(五大銀行平均基準利率)，平均貸款利率 2.096%(0.36 % x 30%+2.84%x70%)。本案貸款期間為都市更新事業計畫核定至開工(約 6 個月)+更新期間(工程施工 34 個月)+取得使照到產權登記(約 6 個月)，共計 46 個月，超出審議通案原則，本案以 36 個月計算。

拆遷補償費x貸款年利率x貸款期間＝157,319,308x2.096%x36/12＝9,892,238 元

(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＝(2,425,373,492－4,438,553＋45,097,000＋231,943,599－157,319,308)x 2.096%x36/12x0.5＝79,878,232 元
貸款利息合計 89,770,470 元(9,892,238+79,878,232)。

4.稅捐

本案稅捐包括承攬契據之印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅。因本案為事業計畫與權利變換計畫分別申請報核，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，於事業計畫中得暫以(重建費用＋公共設施費用＋權利變換費用)×1%計列。故稅捐部分為(2,425,373,492+45,097,000+231,943,599)×1%，共計 27,024,141 元。

5.管理費用

包括人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費及信託管理費等，合計 706,430,126 元。

(1)人事行政管理費

即實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

實施者整合至今已達十幾年，期間除電話及個別拜訪外，亦進行多次意願調查、相關法令說明、建築規劃設計討論及權利變換分配等說明會議，已產生及未來將產生之相關人事、行政、庶務、法律、會計等支出相當可觀。

本案未提列專案營建管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、施工品質及進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務。以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定提列人事行政管理費。

本案人事行政管理費=(重建費用+公共設施費用+權利變換費用+貸款利息)×人事行政管理費率(依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，公有土地佔 2.90%，人事行政管理費可提列 5.0%，)，共 139,609,228 元。

((2,425,373,492+45,097,000+231,943,599+89,770,470)×5%)。

表 15-7 人事行政管理費率表

公有土地比例	人事行政管理費率(%)
未滿 25%	5.0
25%以上，未滿 50%	4.5
50%以上，未滿 75%	3.5
75%以上	3.0

(2)銷售管理費

本案辦理更新後，實施者所取得之可銷售樓地板之銷售成本，採用一般房屋代銷公司銷售費用收費行情編列之。實施者銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃及銷售等成本費用，且未來銷售房地去化具有時程上之壓力，廣告銷售管理費率可議價之彈性較小；此部分僅針對實施者分回之房地部分提列廣告銷售管理費。

本案銷售管理費=實施者實際獲配之房屋單元及車位總價值×銷售費率(本案實施者未來實際獲配之單元及車位總價值預估未達 30 億，銷售管理費率最高可採 6%計算)；依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，採事業計畫與權利變換計畫分別申請報核時，於事業計畫之財務計畫中，「實施者實際獲配之房屋單元及車位總價值」可暫以(重建費用+公共設施費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐)取代；故本案銷售管理費為 169,152,522 元。

((2,425,373,492+45,097,000+231,943,599+89,770,030+27,024,141)×6%)。

表 15-8 銷售管理費率表

實施者實際分配之單元及車位總價值	銷售管理費率(%)
30 億以下部分	6
超過 30 億～50 億部分	4.5
超過超過 50 億部分	3

(3)風險管理費

權利變換後係以更新後樓地板折價抵付於實施者，本項目可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。

實施者於前期需代墊委託測量、建築規劃設計、都市更新規劃、估價、其他相關專業顧問以及行政管理與開發整合等費用，計畫核定後亦需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣、政府政策變動不確定因素以及分回房地去化等相關風險。

依據臺北市政府 100.01.20 公告「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」中之風險管理費率係以人數及基地面積為變數逐級提列風險管理費率，主要是考量基地規模及整合難度等因素，依影響變數逐級提列，風險管理費率為 10%至 14%，其明定等級的意旨是為了使提列更為明確化，以減少爭議。

綜合考量風險管理費為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔所應獲取對應之報酬，且臺北市已有明確的提列等級可參循，故依規定本案風險管理費率以 13.25%計列。

本項費用之費率，依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定為 13.25%(本案面積規模級別為 4(3,000 ㎡以上，未滿

4,000)、人數級別為 4(76~125 人)；風險管理費費率依對照表為 13.25%)。

本案之風險管理費=(重建費用+公共設施費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+人事行政管理費)x風險管理費率，合計為 392,043,376 元。((2,425,373,492+45,097,000+231,943,599+89,770,470+27,024,141+139,609,228)x13.25%)。

表 15-9 各級風險管理費率對照表

	人數級別	1	2	3	4	5
規模級別	人數(人) / 面積規模(㎡)	~5	6~35	36~75	**76~125**	126~
1	500 以上，未滿 1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
2	1,000 以上，未滿 2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
3	2,000 以上，未滿 3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
4	**3,000 以上，未滿 4,000**	12.50%	12.75%	13.00%	**13.25%**	13.50%
5	4,000 以上，未滿 5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
6	5,000 以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%

資料來源：本計畫整理。

(4)信託管理費

為確保更新案可依計畫進行，將更新單元內不動產信託于信託機構所需之費用；本案實施者為一般建商，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，以土地信託費用之 50%提列共同負擔。

本案將更新單元內之不動產(不包含國有部分)信託予土地銀行，依預估金額編列費用為 11,250,000 元(實際金額依權利變換計畫階段檢具之合約編列)，提列土地信託費用 11,250,000 元x50%=5,625,000(詳附錄五)。

二、收入說明

本案更新後可銷售總面積 11,050.33 坪，車位數 247 部(實際共規劃 253 汽車位，其中包含 4 部無障礙及 2 部裝卸車位，這 6 部車位階不供作選配，本案可供選配之車位共 247 部)，預估整體更新事業開發收入合計約 9,235,871,687 元。

表 15-10 更新整體開發收益表

	項目	數量	平均單價	總價(元)	備註
1	1 層店面	509.71 坪	119.09 萬元/坪	606,992,040	
2	2~3 層辦公室	952.92 坪	72.79 萬元/坪	819,805,560	
3	5~24 層住宅	9,522.00 坪	76.78 萬元/坪	7,228,624,087	
	小計	11,050.33 坪		8,655,421,687	
4	停車位	247 部	235.00 萬元/位	580,450,000	地下 5 層
	更新後銷售總收入合計			9,235,871,687	
	2F 以上均價 763,563 元/坪				

備註：實際更新後總價值以權利變換計畫書為準。

三、成本收入說明

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下就土地所有權人及實施者之銷售總收入及更新事業實施經費加以說明。其每年之收支詳現金流量表。

(一)整體更新事業財務分析

本案銷售總收入為 9,235,871,687，更新負擔費用為 3,525,638,827 元，土地成本為 3,208,012,500 元，報酬率計算如下：

整體更新事業報酬率

=(銷售總收入-更新負擔費用-土地成本)/(更新負擔費用+土地成本)

=(9,235,871,687-3,525,638,827-3,208,012,500)÷(3,525,638,827+3,208,012,500)=37.16%

(二)實施者部分

本案更新事業實施經費包括工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，共計 2,958,817,929 元。

實施者之支出除上述更新事業實施中需實際支出的經費外，需依建築開發同業利潤標準 13.25%計算其利潤，本案工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及人事行政管理費用加總為 2,958,817,929 元(2,425,373,492+45,097,000+231,943,599+89,770,470+27,024,141+139,609,228)，以 13.25%計算其利潤，實施者之損益為 392,043,376 元。

(三)土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地共 3,030.00 ㎡，更新前土地價值

3,208,012,500 元。依表 15-10 之銷售總收入，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值計算如下：

土地所有權人更新後應分配權利價值

=銷售總收入-實施者更新後應分配土地及建築物價值

=9,235,871,687-3,525,638,827=5,710,232,860(元)

土地所有權人損益

=更新後可分配土地及建築物價值-更新前土地價值

=5,710,232,860-3,208,012,500=2,502,220,360(元)

故土地所有權人之損益為 2,502,220,360 元，以更新前土地成本價值計算，投資時程 5 年，則土地所有權人之年投資報酬率為

=(2,502,220,360÷3,208,012,500)÷5.0=78%÷5.0=15.6%

本案預估共同負擔比例約為=38.17%(3,525,638,827÷9,235,871,687)，實際更新後總價值以權利變換計畫書為準。

四、現金流量

表 15-11 現金流量表

單位：元

		費用金額	第1-6月	第7-12月	第13-18月	第19-24月	第25-33月	第34-42月	第43-51月	第52-60月	第61-66月	總計
			準備期				施工期				交屋期	
現金流入												
	自有資金	809,392,661	32,375,706	30,635,512	31,566,314	299,475,285	415,339,844					809,392,661
	融資資金	1,888,582,876					117,092,138	542,023,285	551,466,200	555,243,366	122,757,887	1,888,582,876
	出售折價抵付共同負擔房地價值收入	3,525,638,827									3,525,638,827	3,525,638,827
	合計	6,223,614,364	32,375,706	30,635,512	31,566,314	299,475,285	532,431,982	542,023,285	551,466,200	555,243,366	3,648,396,714	6,223,614,364
現金流出												
	拆除工程	-					-					-
	營建費用	2,350,461,992					470,092,398	470,092,398	470,092,398	470,092,398	470,092,398	2,350,461,992
	建築設計費	47,642,236	9,528,447	9,528,447	9,528,447	9,528,447				9,528,447		47,642,236
	鑑界費	108,000	108,000									108,000
	鑽探費	450,000	450,000									450,000
	建築相關規費	677,711	677,711									677,711
	公寓大廈公共基金	4,438,553									4,438,553	4,438,553
	外接水、電、瓦斯管線工程費	15,675,000									15,675,000	15,675,000
	鄰房鑑定費	5,920,000				5,920,000						5,920,000
	市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費	45,097,000					13,529,100	13,529,100	18,038,800			45,097,000
	都市更新規劃費	6,000,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000						6,000,000
	不動產估價費	2,800,000	700,000	700,000	700,000	700,000						2,800,000
	更新前測量費	210,000	210,000									210,000
	合法建物拆遷補償費	146,327,320				146,327,320						146,327,320
	安置費	61,434,291				61,434,291						61,434,291
	其他土地改良物拆遷補償費	10,991,988				10,991,988						10,991,988
	地籍整理費	4,180,000									4,180,000	4,180,000
	其他必要之費用	-				-						-
	人事行政管理費	139,609,228	15,512,136	15,512,136	15,512,136	15,512,136	15,512,136	15,512,136	15,512,136	15,512,136	15,512,136	139,609,228
	營建工程管理費	-					-	-	-	-		-
	銷售管理費	169,152,522									169,152,522	169,152,522
	信託管理費	5,625,000				5,625,000						5,625,000
	合計	3,016,800,840	28,686,294	27,240,584	27,240,584	257,539,182	499,133,635	499,133,635	503,643,335	495,132,982	679,050,609	3,016,800,840
稅前息前淨現金流量			3,689,412	3,394,929	4,325,730	41,936,102	33,298,348	42,889,651	47,822,865	60,110,383	2,969,346,104	3,206,813,524
稅前息前淨現金累計			3,689,412	7,084,341	11,410,071	53,346,173	86,644,521	129,534,171	177,357,036	237,467,420	3,206,813,524	
專案融資部分												
現金流出												
	貸款利息(D)	89,770,470	58,276	116,553	628,393	1,526,098	4,937,376	13,465,571	18,766,740	25,135,732	25,135,732	89,770,470
	本金返還	2,697,975,538									2,697,975,538	2,697,975,538
	稅捐	27,024,141									27,024,141	27,024,141
	合計	2,814,770,149	58,276	116,553	628,393	1,526,098	4,937,376	13,465,571	18,766,740	25,135,732	2,750,135,410	2,814,770,149
稅後息後淨現金流量			3,631,136	3,278,376	3,697,337	40,410,004	28,360,972	29,424,080	29,056,125	34,974,652	219,210,694	392,043,376
稅後息後淨現金累計			3,631,136	6,909,512	10,606,849	51,016,853	79,377,825	108,801,905	137,858,030	172,832,681	392,043,376	

拾陸、管理維護計畫

本案更新後除保留維護之「建成派出所」由臺北市政府警察局自行管理維護外，其餘二棟商業店鋪與集合住宅大樓，依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。日後維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之規約內容為準，「住戶管理規約草案」請參見附錄三所示。

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，訂定住戶管理規約；本案依規約精神擬定管理維護計畫之原則說明如下：

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)管理委員會之人數

為處理區分所有關係所生事務，由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會，其組成包括主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員等若干名。

(三)管理委員會之權限

1.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。
2.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。
3.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。
4.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。
5.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。
6.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。
7.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。
8.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。

二、住戶費用負擔及收支基準

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管理費及公共基金。

(一)管理費

管理費之分擔基準，依住戶管理規約內容規定，管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(二)公共基金

公共基金收繳基準，依住戶管理規約內容規定，每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

(三)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擔或其他應負擔之費用，經催告仍不給付者，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。

(四)管理及運用

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；公共基金與管理費用途，依住戶管理規約內容規定。

(五)監督規定

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，應經審核簽章，監察委員於區分所有權人會議應提出

監督報告。

三、管理事項

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；其遵守之事項如后：

(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，依住戶管理規約內容。

四、特別約定

(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。

(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。

(六)停車位管理原則

1.本大樓汽車法定停車位為 228 部(法定汽車位 226 部+裝卸車位 2 部)及自行增設停車位 25 部；機車法定停車位為 255 部。
2.停車空間之權利及使用管理(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)，依住戶管理規約內容規定。
3.本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

(七)容積獎勵人行步道管理原則

本大樓退縮留設之人行步道係無償提供予不特定公眾使用並予以管理維護，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更。留設人行步道面積為 668.01 ㎡，標示牌位置並予標示告知，請參見附錄三之附圖 1 所示。

五、其他

(一)住戶管理規約及管理規章如有未盡事宜，得授權由管理委員會增訂，修改並公佈實施之。

(二)管理規約對更新後住戶之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

拾柒、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本更新單元實施都市更新前後效益說明如下表：

表 17-1　計畫效益評估說明表

環境項目	更新前	更新後
土地利用	使用強度低未能有效利用，無法充份發揮應有之機能。	透過更新方式使更新單元內之土地有效發揮其價值，提升土地之整體效用。
建築使用	建築年代久遠、巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	規劃優質之商業設施與集合住宅，提供安全舒適之居住環境。
公共設施	無充足開放空間供大眾使用。	提供充足之人行步道與開放空間。
交通狀況	更新單元周邊巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足停車空間。	建物退縮建築，使周邊車輛及行人有良好出入動線，並劃設充足之汽、機車停車位。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層之商業設施與集合住宅，集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好視覺景觀。

資料來源：本計畫整理。

二、實施後實質效益評估

本計畫執行後對於住戶、政府、整體環境及鄰近地區均有顯著之效益，將可創造各方多贏之局面。

(一)就住戶而言

1.藉由都市更新解決建築物老舊窳陋以及結構安全等問題，提升居住安全性，確保生命及財產安全。

2.新建房屋在設備、服務及空間等軟硬體設施均較原有居住品質大幅提昇。

3.提升土地使用效益，增加房地產價值。

4.藉由整體規劃留設人行步道，提供住戶完善之步行系統。

5.建構永續、安全、健康及環保之優質住宅。

(二)就政府而言

1.妥善安置現住戶，減輕政府部門之公共財務負擔，並可減少社會福利問題之產生。

2.改善地區停車供給不足之情況。

3.強化地區消防及救災機能。

4.改善土地使用效益，增加政府稅收。

(三)就整體環境而言

1.藉由整體環境綠化及美化，提供舒適居住環境並可改善微氣候。

2.改善地區環境品質，創造優質之生活空間與市容景觀。

3.沿街面留設人行步道，提供大眾便利之步行環境。

4.建物退縮建築，有利防火區劃及救災車輛進出，增進都市防災機能。

(四)就鄰近地區而言

1.充分考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行及車行動線，並降低交通影響之衝擊。

2.消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

3.本案開發完成後，將因新的建築造型與景觀規劃，對原有社區都市景觀產生正面且具催化效果的衝擊，帶動附近地區都市更新及景觀改造。

拾捌、實施進度

本案預計自權利變換計畫核定公告至地上物騰空拆除完成約需 7 個月，工程施工期約需 36 個月，申請使用執照至產權登記約需 6 個月，申請更新後稅捐減免及成果備查約需 6 個月。

序號	進度	113 年		114 年						115 年		118 年								119 年
		1 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	1 月
1	事業計畫核定公告																			
2	申請權利變換計畫報核																			
3	權利變換計畫核定公告																			
4	申請拆除及建造執照																			
5	改良物殘餘價值補償																			
6	申請更新期間稅捐減免																			
7	土地補償發放作業																			
8	地上物騰空拆除																			
9	工程施工																			
10	申請使用執照																			
11	送水送電																			
12	申請測量																			
13	釐正圖冊																			
14	接管																			
15	計算及找補差額價金																			
16	產權登記																			
17	申請更新後稅捐減免																			
18	更新成果備查																			

註：上表僅為預定實施進度，未來仍應依實際行政及審查作業進度為準。

拾玖、相關單位配合辦理事項

本案無相關單位配合辦理事項。

貳拾、其他應加表明之事項

一、本更新案專屬網站

本更新案專屬網站請詳見網址

http://www.vibo98.com.tw/case_detail.php?index_m_id=3&index_id=8

二、更新服務處

實施者於週一至週五上午 09:00 至下午 17:30，於臺北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號提供諮詢服務。

三、國有土地處理方式

依據財政部國有財產署北區分署 105.1.11 台財產北改字第 10400389080 號函表示意見如下：「本案都市更新採權利變換方式實施，更新單元範圍內本署經管國有土地面積為 164 平方公尺，占更新單元總面積 3,030 平方公尺之比例為 5.41%，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，惟於繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。」

另依據財政部 110 年 10 月 08 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

四、國有土地產權移轉前保管維護及產權移轉後維修保固

(一)產權移轉前保管維護

本案完成產權登記，經財政部國有財產署北區分署或管理單位完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。

(二)產權移轉後維修保固

自房屋交付財政部國有財產署北區分署或管理單位之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供財政部國有財產署北區分署或管理單位保固書，確實保證交屋後維修服務。

附錄

附錄一、實施者證明文件

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打✓

股份有限公司變更登記表

變更預查編號
公司統一編號 2 8 8 4 3 1 9 1
公司聯絡電話 (0 2)2 3 9 3 1 2 9 8
僑外投資事業 □是 V否 公開發行 □是 V否
陸資 □是 V否
閉鎖性股份有限公司股東人數 _____ 人
複數表決權特別股 □有■無
對於特定事項具否決權特別股 □有■無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利 □有■無
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）	中文	威堡建設			股份有限公司
	（章程所訂）外文				
二、（郵遞區號）公司所在地（含鄉鎮市區村里）	（１００）台北市中正區愛國東路 74 巷 18 之 1 號				
三、代表公司負責人	李治明	四、每股金額（阿拉伯數字）			10 元
五、資本總額（阿拉伯數字）	56,500,000 元				
六、實收資本總額（阿拉伯數字）	56,500,000 元				
七、股份總數	5,650,000 股	八、已發行股份總數	1.普通股	5,650,000	股
			2.特別股	0	股
九、董事人數任期	3 人自 111 年 04 月 06 日至 114 年 04 月 05 日（含獨立董事 0 人）				
十、■監察人人數任期 或 □審計委員會	1 人自 111 年 04 月 06 日至 114 年 04 月 05 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	111 年 04 月 06 日				

※變更登記日期文號 111. 7. -7 11150874400 ※檔號

公務記載蓋章欄

（一）申請表一式二份，於核回後一份存檔辦單位，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）密各欄如變更登記日期文號、檔號等，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。
（七）閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額（勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司）。

威堡建設 股份有限公司變更登記表

註: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。

變更時請打✓						
	十二、本次股本增加明細（股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄）	資產增加	1.現金	股、	元
			2.財產	股、	元
			3.技術	股、	元
			4.股份交換	股、	元
			5.認股權憑證轉換股份	股、	元
		權益科目調整	6.資本公積	股、	元
			7.法定盈餘公積	股、	元
			8.股息及紅利	股、	元
		併購	9.合併	股、	元
			10.分割受讓	股、	元
			11.股份轉換	股、	元
			12.收購	股、	元
		其他	13.債權抵繳股款	股、	元
			14.公司債轉換股份	股、	元
			15.勞務	股、	元
				股、	元
				股、	元

	十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損	股、	元	2.退還股款	股、	元
		3.註銷庫藏股	股、	元	4.合併銷除股份	股、	元
		5.分割減資	股、	元	6.收回特別股	股、	元
			股、	元		股、	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	
		統一編號	公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

111. 7. -7 公務記載蓋章欄

11150874400

威堡建設 股份有限公司變更登記表

註: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。

變更時請打V	所營事業		
	編號	代碼	營業項目說明
	001	H701010	住宅及大樓開發租售業。
	002	H701020	工業廠房開發租售業。
	003	H701040	特定專業區開發業。
	004	H701050	投資興建公共建設業。
	005	H701060	新市鎮、新社區開發業。
	006	H701070	區段徵收及市地重劃代辦業。
	007	H701080	都市更新業
	008	H702010	建築經理業。
	009	H703090	不動產買賣業。
	010	H703100	不動產租賃業。
	011	H705010	國有非公用財產代管業。
	012	F401010	國際貿易業。
	013	I503010	景觀、室內設計業。
	014	E801010	室內裝潢業。
	015	F111090	建材批發業。
	016	F211010	建材零售業。
	017	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

111. 7. -7 公司登記章

公務記載蓋章欄

11150874400

商 1302 - 3網

威堡建設 股份有限公司變更登記表

註: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。

變更時請打V	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)
		(郵遞區號)	住所或居所(或法人所在地)		
	1	董事長	李		4,020,000
		(100)台北市中正區			
V	2	董事	李		80,000
		(100)台北市中正區			
	3	董事	大廣國際投資有限公司		1,550,000
		(100)台北市中正區			
	4	監察人	李		0
		(428)台中市大雅區			

111. 7. -7 公司登記章

公務記載蓋章欄

11150874400

商 1302 - 4網


中華民國國民身分證

姓名 李　治　明

出生年月日 [redacted]

性別 男

統一編號 [redacted]

發證日期 民國104年5月12日(北市)換發


父 李 [redacted] 母 李王 [redacted]

配偶 廖 [redacted] 役別

出生地 臺灣省臺中縣

住址 臺北市中正區新營里8鄰 [redacted]

[redacted]

附錄二、劃定核准函文

1.劃定為更新單元核准函(臺北市政府 103 年 3 月 30 日府都新字第 1023245400 號)

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：11008臺北市市府路1號
承辦人：楊以琳
電話：(02)2321-5696分機2827
傳真：(02)2397-4331
電子信箱：smallbul07@uro.taipei.gov.tw

10092
臺北市中正區寧波東街9巷9號

受文者：威堡建設股份有限公司

發文日期：中華民國104年3月30日
發文字號：府都新字第10232495400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：更新單元檢討書、圖1份

裝

主旨：核准 臺端委託威堡建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地為更新單元」乙案，請　查照。

說明：

一、依 臺端署期102年12月24日申請表及都市更新條例第11條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。

二、受處分人：陳○益、身分證統一編號：F1*****871。

訂

三、本案更新單元範圍包含大同區市府段二小段61-1、62、68、69、70、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82、111、112、113、114、115、116、117、118-1、118-2、118-5地號等27筆土地。

四、本案係核准 臺端申請自行劃定更新單元範圍，後續請依臺北市都市更新自治條例第15條規定，自獲准6個月內逕由實施者擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依規定重新申請。

線

五、另倘因都市更新條例修法未及而未能於上開6個月期限內擬具都市更新事業概要報核者，請參照行政程序法第50條規定於都市更新條例明定事業概要同意比例公告實施後10日內向本府申請回復原狀併同擬具都市更新事業概要報核，未依前開期限申請回復原狀者應依規定重新申請，惟參照同條第3項規定，遲誤法定期間已逾一年者，不得申請回復原狀。

六、本案後續擬具都市更新事業概要或事業計畫注意事項：

(一)本案更新單元經王承熹建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

(二)本案更新單元範圍內國有土地面積合計為429平方公尺，管理機關分屬財政部國有財產署、本府警察局，請　臺端依財政部國有財產署北區分署102年9月6日台財產北改字第10200224770號函、及本府警察局102年9月5日北市警後字第10243198300號函、103年4月9日北市警後字第10340623900號函、103年4月18日北市警後字第10340714400號函辦理相關事宜。

(三)本案更新單元範圍內涉及歷史建築，請　臺端依本府文化局103年11月12日北市文化二字第10330478502號函辦理相關事宜。

(四)本案更新單元檢討書、圖，作為後續擬具都市更新事業概要或事業計畫之參考。

七、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，訴願書以實際收受之日期為準，而非投遞日）。

八、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎申請人至「臺北市民e點通網站」之「臺北市政府非臨櫃申請案件滿意度意見調查表」網頁（網址：http://www.e-services.taipei.gov.tw/ques/que.aspx）直接填寫網路問卷，您的相關意見將作為本府提升申請案件服務品質之參考。

正本：陳○益(請周知更新單元範圍內所有權人及相關權利人)
副本：財政部國有財產署（含附件）、臺北市政府警察局（含附件）、臺北市政府都市發展局（含附件）、臺北市都市更新處（含附件4份）、臺北市建築管理工程處（含附件）、威堡建設股份有限公司（含附件）

市長柯文哲

都市發展局局長 林洲民決行

附錄三、住戶管理規約

【依據內政部 103.4.30 臺內營字第 1030803180 號令修正公寓大廈規約範本】

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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.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)。

□2.如附件一中所載之基地、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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.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。

□2.詳如附件一標的物件之圖說。

三、本大樓退縮留設之人行步道，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道(退縮留設面積 668.01 ㎡)之位置與空間須維持淨空，不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，非經主管機關核准不得變更，其位置(含告示牌)與說明標示如附圖 1；另本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.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。

□2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

（1）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（2）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（3）位於____之____（如法定空地、樓頂平臺），為____（門牌編號）之區分所有權人約定專用。

（4）約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

(一)停車空間之權利（請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1.為共用部分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。

□2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

□3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

□4.停車空間之其他權利形式：_____。

(二)停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇

1.之情形）

□1.停車空間使用管理辦法：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。

□2.停車空間使用管理辦法：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，授權管理委員會訂定。

□3.無障礙車位管理辦法：本案於地下一層共規劃 4 部無障礙汽車位及 4 部無障礙機車位，「無障礙汽車位」編號 1～4，「無障礙機車位」編號 1～4，無障礙車位係提供本公寓住戶身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，機車停車位未來由管理委員會管理，無障礙車位及機車停車位均屬大公不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

□4.裝卸車位管理辦法：本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通單位要求開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通，故本案於地下一層共規劃 2 部裝卸汽車位，「裝卸汽車位」編號 1～2，裝卸汽車位係提供垃圾車清運暫停及裝卸貨使用，除裝卸物品及垃圾清運外，不得久停並由管理委員會管理，裝卸停車位屬大公不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

五、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.本公寓大廈外牆之修繕、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。

□2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：_____。

六、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

□2.其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：　　。

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。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

□1.除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

□2.應依下列規定辦理：_____。

八、本公寓大廈已規劃空調機設置之區位，不得任意變更，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。若需進行空調設備施工作業時，因屬於臨時性高風險作業，為防止物體飛落引起災害，雇主要求施工人員進行施工作業時，應設置警示繩避免行人進入物體飛落危險區域內，相關作業準用「營造安全衛生設施標準」。

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如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.無其他共用設施設置。

□2.包括：_____等設施，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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.依建築法相關規定辦理。

□2.管理負責人或管理委員會應於__月內予以改善或回復原狀。

三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：

(一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。

□ 2. 其他負擔或分擔方式：_____。

(二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.由管理費或公共基金支應。

□ 2. 其他負擔或分擔方式：_____。

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，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.依建築法相關規定辦理。

□2.該區分所有權人應於__月內予以改善或回復原狀。

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___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，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，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，如附件三。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用者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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

□2.會議主席產生之其他方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.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。

□2.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，以出席人數過半數之同意行之。

□ 3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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__名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）__名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）__名。

(五)委員__名。

前項委員名額，合計　名，並得置候補委員　　名。委員名額之分配方式：(請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形)

□1.採不分配方式為之。

□2.採分層劃分：自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名；自第__層至第__層__名。

□3.採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

□4.採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

□5.管理委員名額之其他分配方式：_____。

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：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.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。

□2. 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或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□4.管理委員由住戶任之。

□ 5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(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：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.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。

□2.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或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

□3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

□4.管理委員由住戶任之。

□ 5. 管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.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。

□2.由副主任委員遞補。

□3.由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由　　委員行使主任委員職務。

□ 4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：_____。

(三)副主任委員、監察委員及財務委員（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.由主任委員於管理委員中選任之。

□2.由管理委員互推之。

□3. 其 他 之 選 任 方 式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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辦理：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.於區分所有權人會議中辦理選任。

□2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

□3. 管 理 委 員 選 任 之 其 他 辦 理 方 式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

三、管理委員之任期，（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.自＿年＿月＿日起至＿年＿月＿日止，為期一年。

□2.自＿年＿月＿日起至＿年＿月＿日止，為期二年。

□3.自＿年＿月＿日起至＿年＿月＿日止，為期＿年＿月(至少一年，至多二年)。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形）

□(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

□(2)管理委員職務之其他罷免方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

2.管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

□(1)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。

□(2)管理委員之其他罷免方式:＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.為無給職。

□2.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。

□3. 管理委員其他報酬給付方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.應每二個月乙次。

□2.應每__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、管理委員會會議開議決議之額數（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.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。

□2.應有____以上之委員出席參加，其討論事項應經出席委員　　以上之決議通過。

□3.討論事項應經全體管理委員　　以上之決議通過。

□ 4. 管理委員會之其他開議決議額數：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

□2.候補委員出席，但以代理一名委員為限。

□3.其配偶或直系親屬出席。

□4._____出席，但以代理一名委員為限。

□ 5. 管理委員出席會議之其他代理方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

委託書格式如附件三之一。

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、住戶應分擔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＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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總金額新臺幣＿＿＿＿元整外，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（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

□2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

□3.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。

□4.管理費之其他分擔方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

□1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

□2.公共基金之其他收繳方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(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擔或其他應負擔之費用，已逾二期(即二個收費期別)或積欠達新臺幣＿＿＿萬元以上(含)，經＿＿＿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＿＿＿%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符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.新臺幣十萬元以上。

□2.逾公共基金之百分之五。

□3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

□4.其他標準：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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。

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＿年＿月＿日起至＿年＿月＿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（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

□2.應經經辦人、＿＿委員、＿＿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：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.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。

□2.住戶不得飼養動物。

□3.飼養動物之其他規定：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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。

第二十二條之一　住戶室內裝修遵守之事項

一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：

(一)固著於建築物構造體之天花板裝修。

(二)內部牆面裝修。

(三)高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。

(四)分間牆變更。

二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。

三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

□1.於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書（其格式如附件七），並恪守所載規定。

□2.本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

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，其格式如附件四。

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，其格式如附件五。

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。

六、有關室外機不得任意架高護欄、陽台不得任意加窗，惟經管委會共同討論同意。

七、本案設置之垃圾暫停車位及垃圾暫存空間，由管理委員會統一管理，後續不得銷售轉移。

八、本公寓大廈留設之人行步道開放空間，應提撥管理維護基金專款作為人行步道開放空間管理維護使用，並於社區管理委員會成立時列入移交，非經主管機關核准不得變更，且無償提供予不特定公眾使用，其開放空間之位置與空間維持淨空以順平處理，並於產權移交說明相關事項。

九、植栽綠化養護、屋頂框架及建築物夜間照明、綠籬、圍牆及露臺，應由管理委員會負責管理維護事宜，相關費用以公寓大廈公共基金支應。

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)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

第二十七條　　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：

一、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。

二、管理委員會保管之下列文件:＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

本公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.詳如附件六。

□2.授權管理委員會訂定之。

第二十八條　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。

第二十九條　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：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形）

□1.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。

□ 2. 其他送達方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三十條　本規約訂立於民國__年__月__日。

附件一　規約標的物件登錄表、圖說

物件名稱		_____公寓大廈
建物	構造等	____造、地上____層、地下__層、屋頂突出物__層。 ____層《鋼筋混凝土造》__棟。 總樓地板面積_____平方公尺。 建號：_____
	專有部分	專有部分共計_____個獨立使用單元。 總樓地板面積_____平方公尺。
附屬設施		停車場設施、機踏車停放處、垃圾堆積處、外燈設備、植樹等之建物附屬設施。
基地	土地座落	地段地號：_____等____筆。 門牌地址：_____等____棟。
	面積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。
	權利關係	標記區____部分為共用部分。 標記區____部分為約定專用部分。 標記區____部分為約定共用部分。
	使用執照或建造執照文號	_____

附件二　停車空間使用契約書

_____公寓大廈管理委員會（以下簡稱「甲方」）依區分所有權人會議決議，對區分所有權人_____（以下簡稱「乙方」）設定本公寓大廈停車空間之約定專用權，如附圖所示之____部分。使用約定專用部分時，乙方應遵守下列規定事項，如有違反之情況，甲方得終止本契約。

每月月底將次月之約定專用權使用償金____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

契約有效期限為____年____月，自簽約之日起生效至____年____月____日止。如欲續約，乙方應於到期前三個月內主動與甲方協議更換契約，否則視為自動放棄續約權利。

立契約書人　甲方　____公寓大廈管理委員會

代表人　主任委員_____　（簽章）

住址　_____

乙方　_____

國民身分證統一編號_____（簽章）

住址　_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件三　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託_____先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人）　姓名 _____ （簽章）

代理人　　姓名 _____ （簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　_____ 年　_____ 月　_____ 日

附件三之一　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

有關本公寓大廈預定於____年____月____日_____時舉行之管理委員會會議，本人謹委託_____先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員）　姓名 _____ （簽章）

代理人（管理委員）　姓名 _____ （簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　_____ 年　_____ 月　_____ 日

附件四　區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

_____

取得區分所有權者　姓名：_____

喪失區分所有權者　姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____　（簽章）

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件五　租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

____條　承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守____公寓大廈規約之規定。

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

本人向_____（出租人或貸與人）承租（或借用）____公寓大廈____路巷____號____樓，承諾同意將確實遵守本公寓大廈規約之規定事項。此　致

____公寓大廈管理委員會

立切結書人　_____　（簽章）

國民身分證統一編號　_____

住　　址　_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件六　公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1.規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。

2.起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

公寓大廈管理條例第二十六條第一項第四款、第三十五條及第三十六條第八款所稱會計憑證，指證明會計事項之原始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目錄、費用及應收未收款明細。

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限　【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1.建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2.水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3.消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4.機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5.管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6.監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7.專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1.區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2.住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3.車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4.往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	5.公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6.管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7.管理人員名冊			異動更新	
	8.保管人員名冊			異動更新	
	9.證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1.財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。 應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	2.會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3.會計憑證	1.發票、收據等原始憑證。 2.公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4.公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5.國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6.銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
04	會議類				
	1.區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2.管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
05	證照類				
	1.使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2.管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3.公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4.消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5.其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1.收文彙總		5 年	銷毀	
	2.對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3.對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4.檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5.印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】
07	設備類				
	1.設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2.設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	3.設備保固(證)書		3 年	銷毀	
	4.設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】
	5.設備維修保養合約書		3 年	銷毀	

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	6.設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7.設備用配件或耗材、庫存記錄		3 年	銷毀	
	8.設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9.設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1.財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2.公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3.點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				
	1.規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2.各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1.合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3 年	銷毀	
	2.管理計畫書		3 年	銷毀	
	3.管理應用表單	人事、行政、業務等	3 年	銷毀	
	4.文具用品清冊		3 年	銷毀	
	5.生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3 年	銷毀	
	6.業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3 年	銷毀	
	7.管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1 年	銷毀	
	8.管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1 年	異動更新	

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

(三)文件檔案應依檔案之年度或檔號範圍等項目，於檔案櫃、架之適當位置，設置簡明之標示，以利保管與查驗。

(四)文件檔案應列清冊，以便檢索查閱，並應指定保管人，保管人異動時列入移交。

(五)文件檔案保管之場所應能確保安全，預防因災害(淹水、潮濕、蟲害)或人為因素損毀文件。

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

(八)閱覽及影印應依規定程序辦理申請及登記，並應由管理人員陪同使用，用畢歸還放回原處。

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、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，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

(一)利害關係人：係指公寓大廈之區分所有權人及住戶，或有法律上利害關係之人。

(二)文件：指依相關法令及規定，由管理委員會保管之文字或非文字資料及其附件。

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1.公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2.區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

(二)管理委員會應於收到申請書一週內准駁通知申請人，同意者並指定時間、處所，整備申請閱覽或影印之文件，提供申請人閱覽或交付影印。公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書(附表二)

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。

(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。

(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。

(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得不予提供文件之閱覽或影印。

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

(三)影印複製文件，如另需提供郵寄服務者，其郵遞費以實支數額計算，每次並加收處理費新臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：___

姓　　名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話
申請人：			地址： 電話：
代理人：			地址： 電話：

※法人、團體、事務所或營業所名稱：
地址：
（管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位）

申請目的：

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		閱覽或影印完成	備註
		閱覽	影印/複製	申請人簽章	
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

此致
○○○公寓大廈管理委員會

申請人簽章：　　※代理人簽章：

申請日期：　　年　　月　　日

填表須知：
(一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所。
(二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號；如係意定代理者，並應提出委任書；如係法定代理者，應敘明其關係。

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：	

台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下

序號	檔案名稱或內容要旨	申請項目		准駁理由	備註
		閱覽	影印/複製		
1	規約	□	□		
2	公共基金餘額	□	□		
3	會計憑證	□	□		
4	會計帳簿	□	□		
5	財務報表	□	□		
6	欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形	□	□		
7	管理委員會會議紀錄	□	□		
8	區分所有權人會議會議紀錄	□	□		
9		□	□		
10		□	□		

閱覽或影印時間	年　　月　　日(星期　)　　時　　分
閱覽或影印地點	

○○○公寓大廈管理委員會

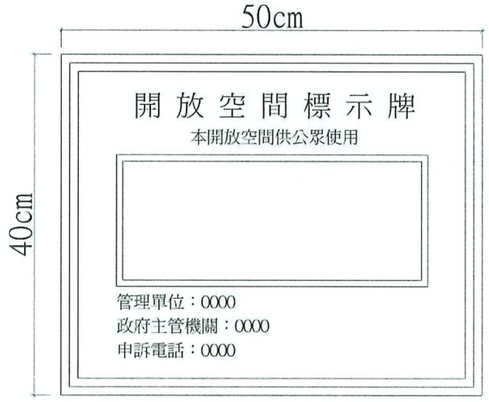
申請准駁日期：　　年　　月　　日

閱覽或影印注意事項：
(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。
(二)閱覽或影印文件時，應出示身分證明文件及申請准駁通知書。申請人身分證明文件，於確認身分後歸還。
(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：
1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
2.拆散已裝訂完成之檔案。
3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。
(四)申請閱覽或影印之文件涉及個人資料時或資料安全，管理委員會得僅提供對其權利或利益有影響之部分供閱覽或影印，或部分內容得予遮掩處理。
(五)申請人不得將閱覽或影印之文件攜離指定處所。影印作業得由本公寓大廈管理作業單位人員執行。
(六)申請人閱覽或影印完畢及繳費後，應於原申請表簽章以確認完成申請文件之閱覽或影印。
(七)申請人未依前揭規定辦理者，本公寓大廈管理作業單位得拒絕提供文件之閱覽或影印。
(八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。

附表三

文件影印複製收費標準參考表				
文件外觀型式	複製方式	複製格式	收費標準(以新臺幣計價)	備　　註
紙張	影印機黑白複印	B4(含)尺寸以下	每張二元	紙張複製輸出如為彩色複印，以左列黑白複製收費標準五倍計價。
		A3 尺寸	每張三元	
電子檔案	紙張黑白列印輸出	B4（含）尺寸以下	每張二元	1.電子檔案係指圖像檔及文字影像檔。 2.紙張列印輸出如為彩色列印，以左列黑白複製收費標準五倍計價；相紙黑白、彩色列印輸出之收費標準相同。 3.電子儲存媒體離線交付費用不含儲存媒體本身之費用。
		A3 尺寸	每張三元	
	相紙列印輸出	A4（含）尺寸以下	每張三十元	
		B4（含）尺寸以上	每張六十元	
	電子郵件傳送	檔案格式由管理單位自行決定	換算成 A4 頁數，每頁二元	
	電子儲存媒體離線交付			
影音檔案	拷貝	三十分鐘	每檔案一百元	影音檔複製各項計價標準不含光碟本身之費用。
		三十一分鐘至六十分鐘	每檔案一百五十元	
		六十一分鐘至九十分鐘	每檔案二百元	
		九十一分鐘以上	每檔案二百五十元	

本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。



開放空間標示牌

1.標示銘牌爲鍍鋅鋼板製做
2.鋼板表面烤漆色澤另訂
3.銘牌文字以卡典西德(Cutting Sheet)製做

公共開放空間人行步道獎勵容積範圍

人行步道面積：

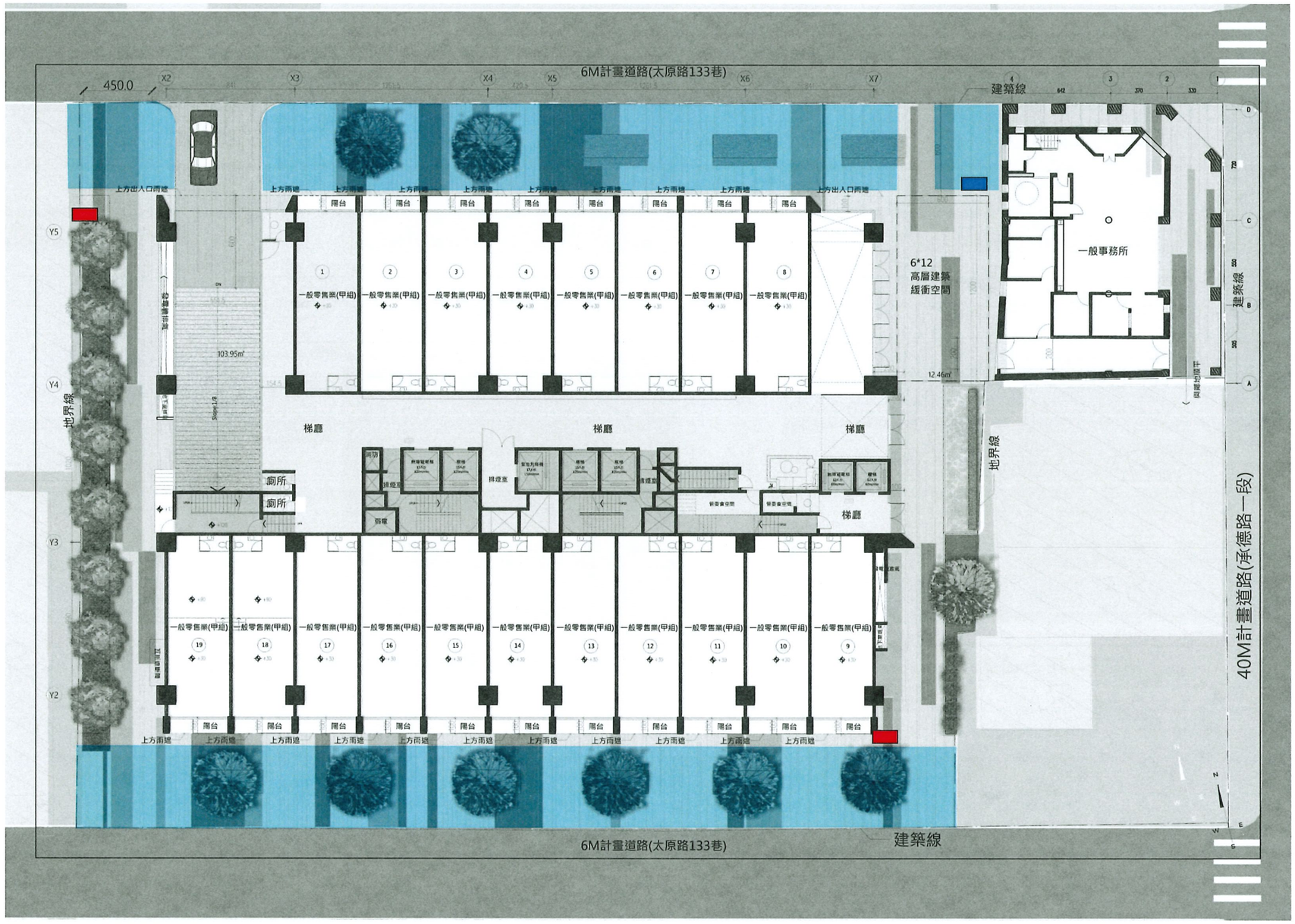
(6.29+43.27.1.81)×6+(52.13×0.36)/2
+(57.42+52.13)×0.1/2
+(57.42+57.69)×6/2
+(57.37×0.01)/2
+(1.5×1.5)/2
-(90/360×3.14159×1.5×1.5)-1.5×1.5/2
+(1.5×1.5)/2
-(90/360×3.14159×1.5×1.5)-1.5×1.5/2

=668.01m²



材質:石材
尺寸:30*30cm

更新成果告示地磚圖樣

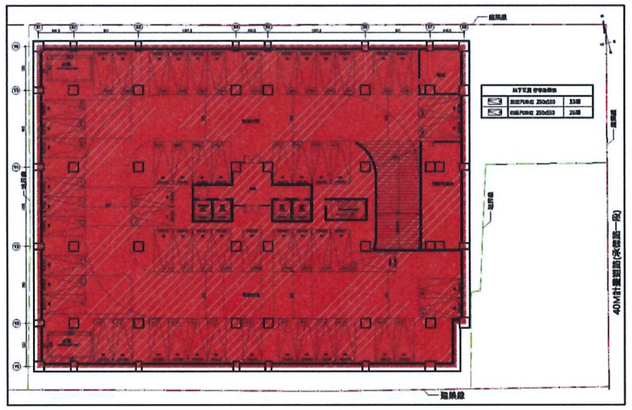


公共開放空間人行步道獎勵容積範圍

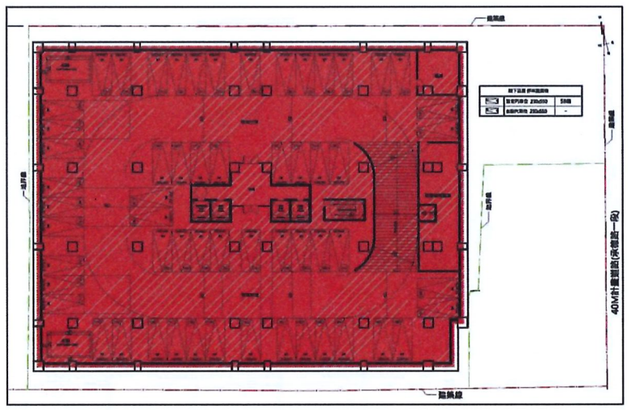
開放空間告示牌

更新成果告示地磚位置

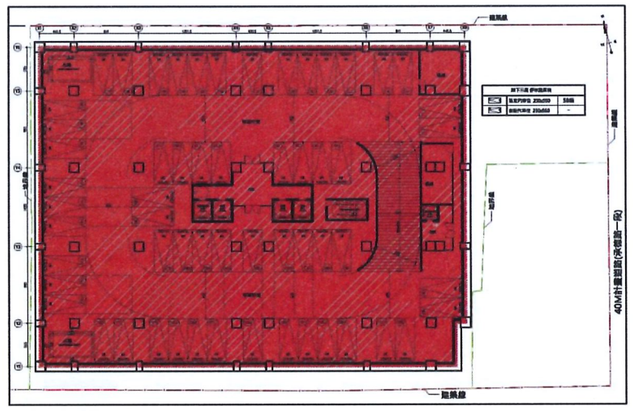
附圖一　公共開放空間管理維護圖



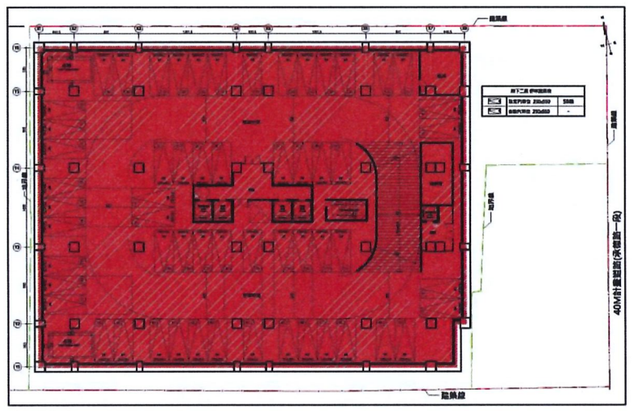
地下五樓平面圖



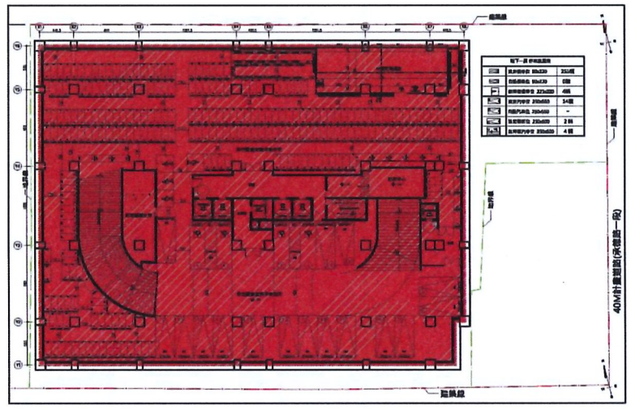
地下四樓平面圖



地下三樓平面圖



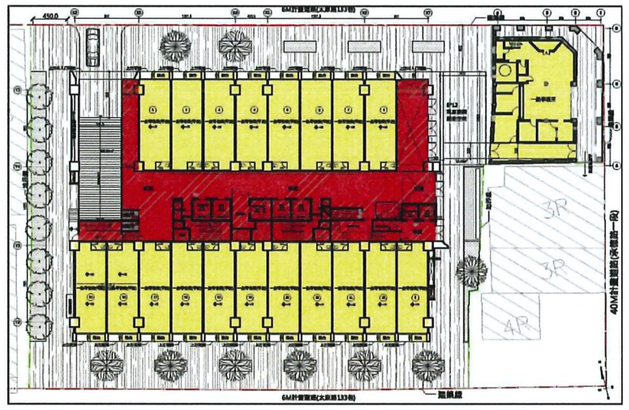
地下二樓平面圖



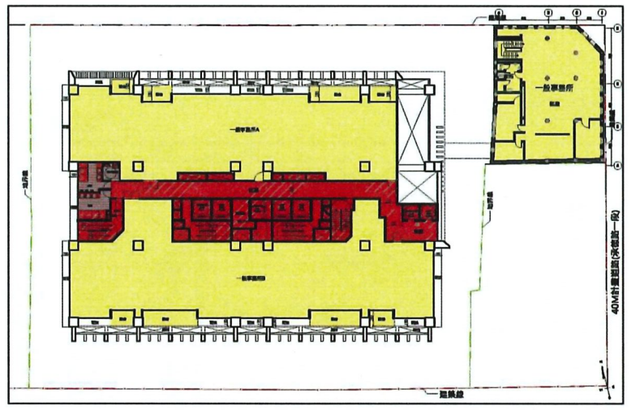
地下一樓平面圖

	法定機車位 90x220
	自設機車位 90x220
	無障礙機車位 225x220
	法定汽車位 250x550
	自設汽車位 250x550
	法定裝卸位 250x600
	無障礙汽車位 350x600

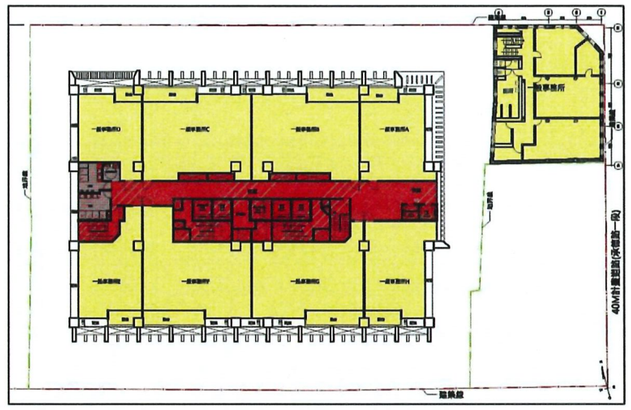
附圖二　共用專有部分範圍圖 1(1/800)



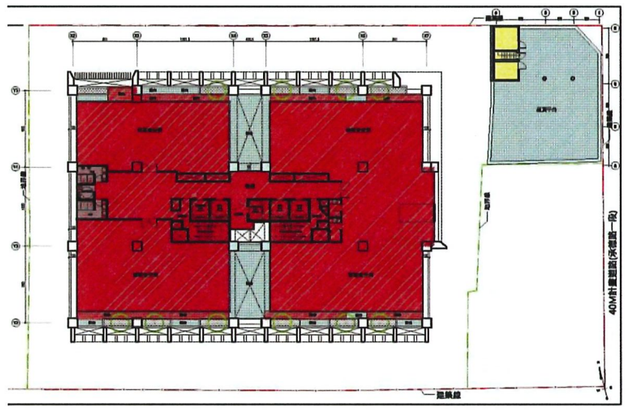
一樓平面圖



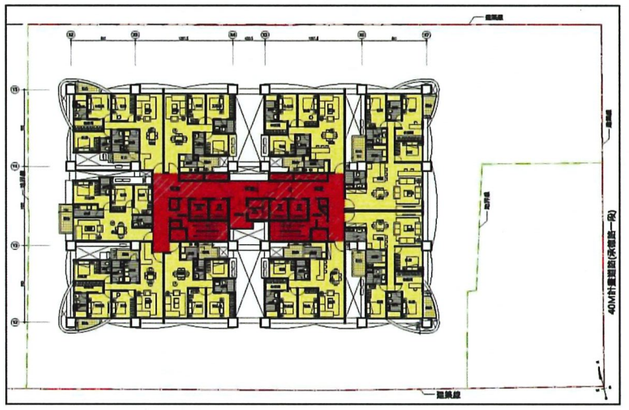
二樓平面圖



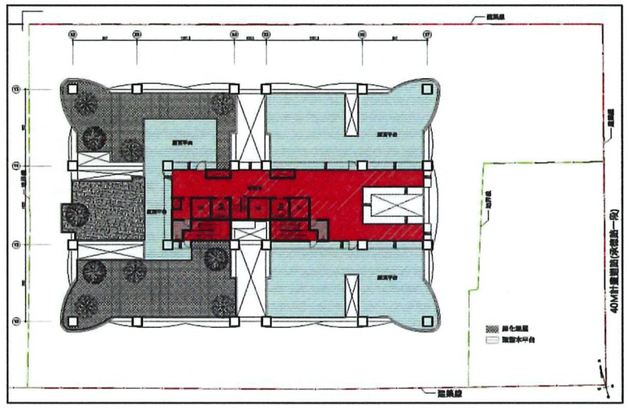
三樓平面圖



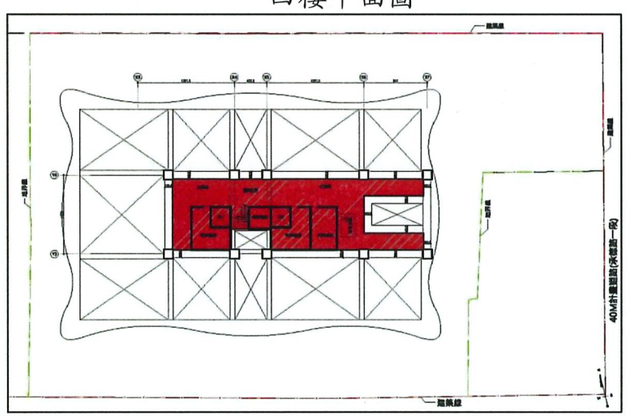
四樓平面圖



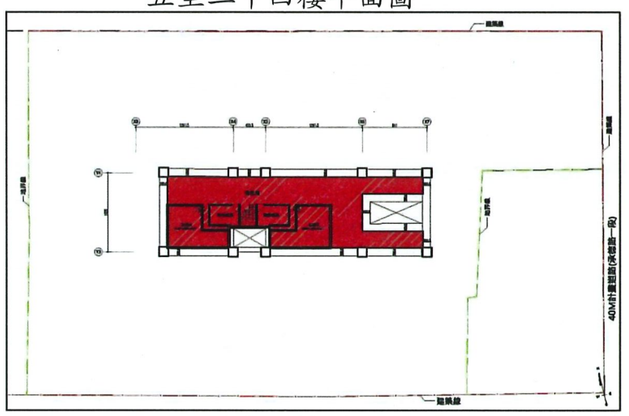
五至二十四樓平面圖



屋突一樓平面圖

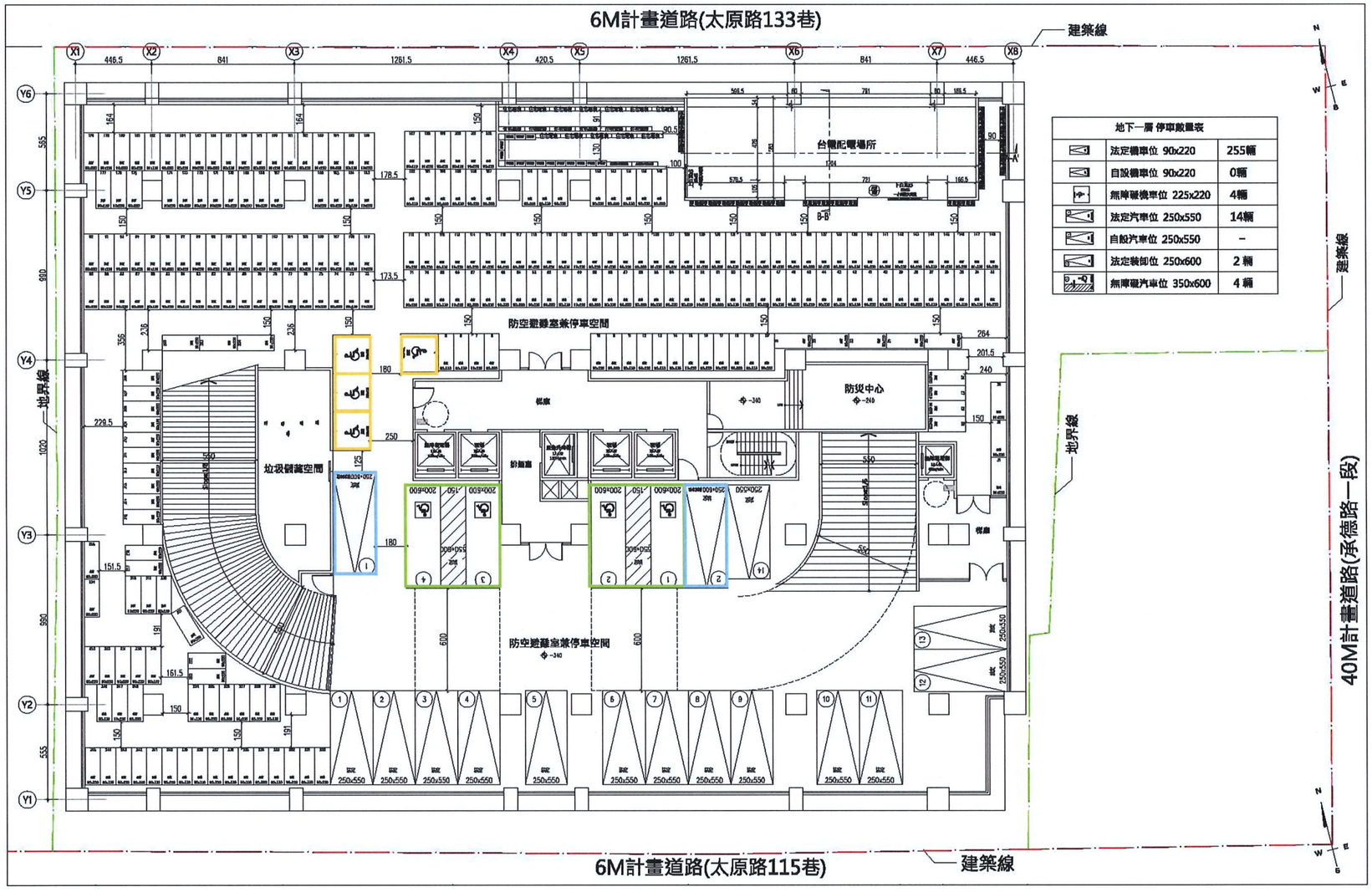


屋突二樓平面圖



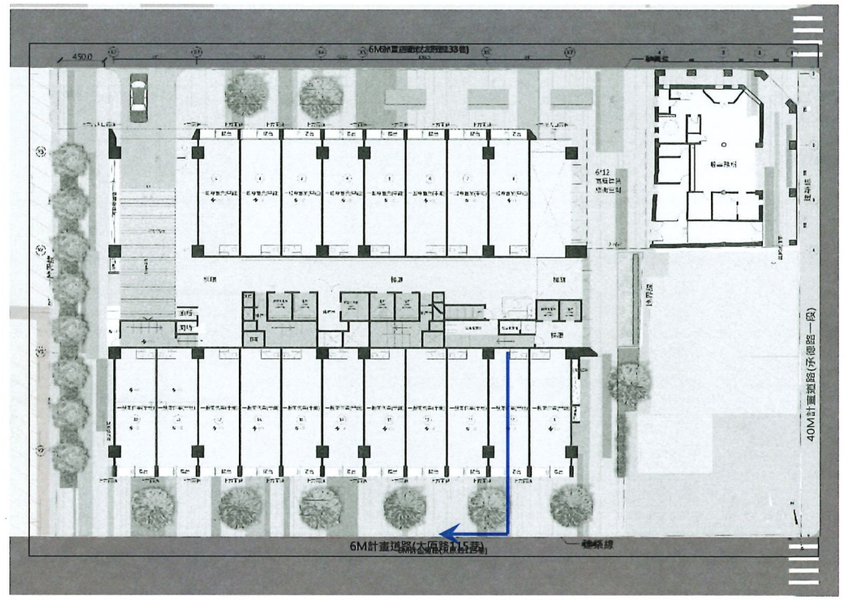
屋突三樓平面圖

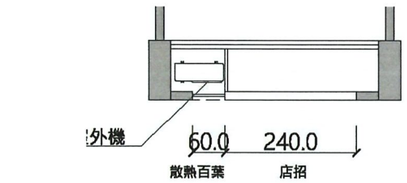
附圖二　共用專有部分範圍圖 2(1/800)



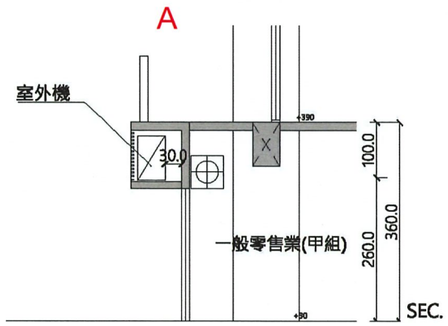
無障礙機車位　　無障礙汽車位　　裝卸車位

附圖三　無障礙及裝卸車位平面位置圖(1/300)

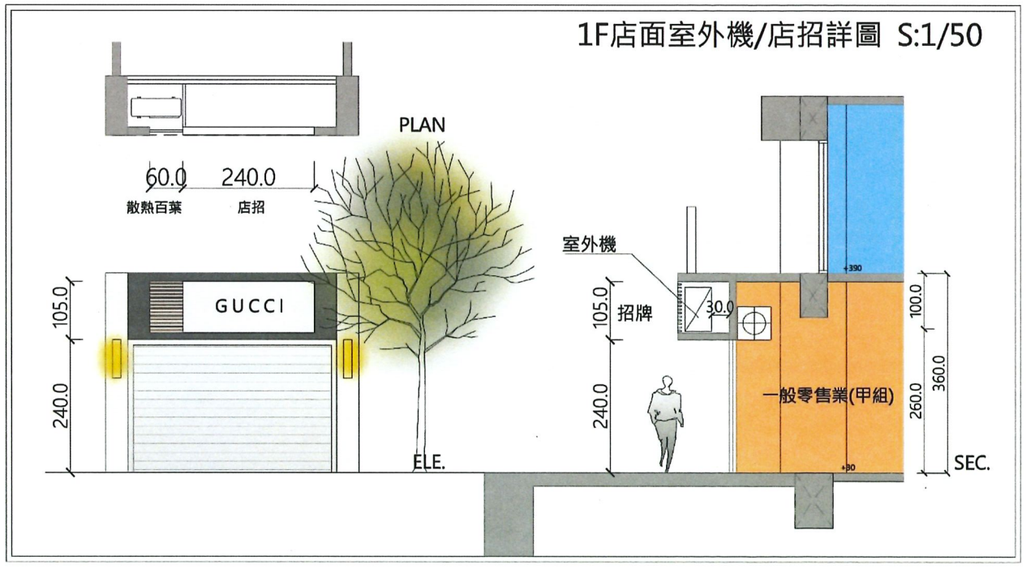




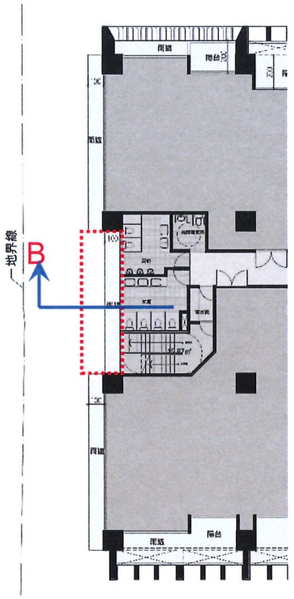
一層空調室外機平面圖
SCALE:1/200

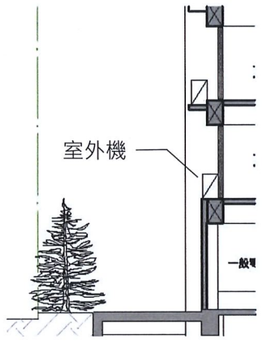


剖 A
一層空調室外機剖面圖
SCALE:1/200

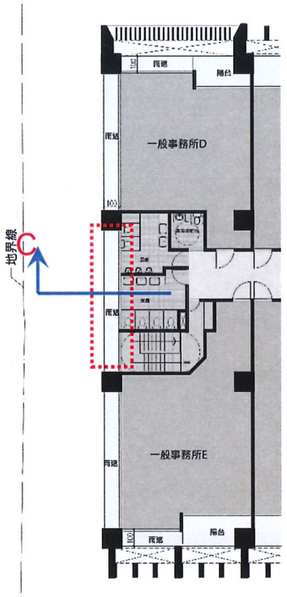


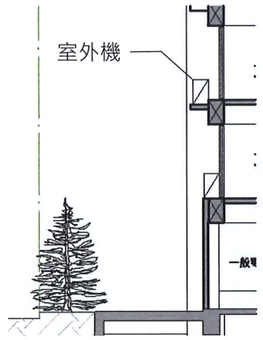
附圖四　空調主機說明圖 1(1/200)



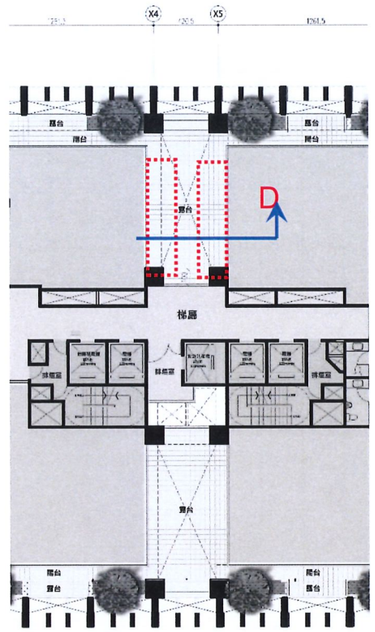


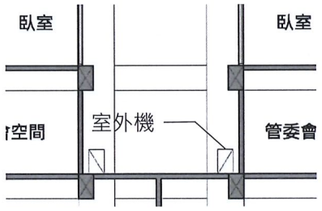
剖 B
二層空調室外機剖面圖
SCALE:1/200



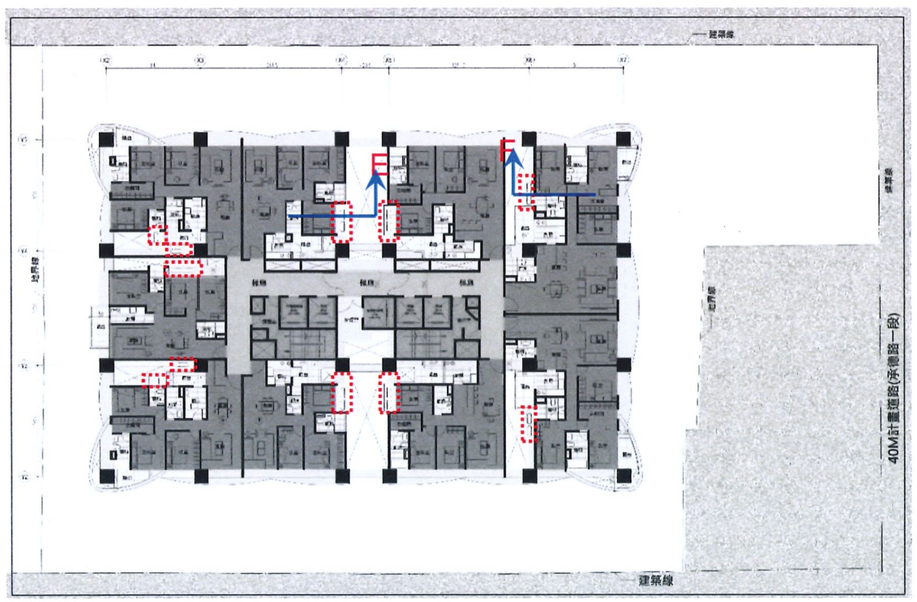


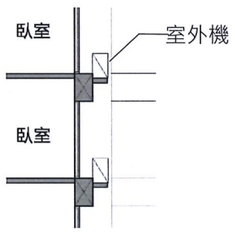
剖 C
三層空調室外機剖面圖
SCALE:1/200



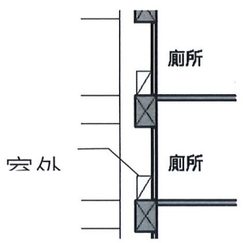


剖 D
四層空調室外機剖面圖
SCALE:1/200





剖 E
五至二十四層空調室外機剖面圖 1
SCALE:1/200



剖 F
五至二十四層空調室外機剖面圖 2
SCALE:1/200

附圖四　空調主機說明圖 2(1/200)

附錄四、建材設備等級表

建材設備自評等級簡表

分類	項次	項目	自評等級	說明
必要項目	一	外觀牆面	三	
	二	牆面(含踢腳板)	三	
	三	地坪(含門檻)	三	
	五	門窗設備	三	
	九	停車設備	三	
	十	電氣設備	三	
	十一	通風工程及空調設備	三	
其餘項目	四	平頂	三	
	六	電梯設備	三	
	七	浴室設備	二	
	八	廚具設備	二	
	十二	景觀工程	三	
	十三	門禁管理及保全監控系統	二	
	十四	消防設備	二	
	十五	視訊及網路設備	三	

「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」三、(十三)規定：各級工程造價提列時，「建材設備調查表」所列 14 項中「一、外觀牆面」、「二、牆面(含踢踏板)」、「三、地坪(含門檻)」、「五、門窗設備」、「九、停車設備」、「十、電氣設備」及「十一、通風工程及空調設備」等 7 項為各該級建材設備必要項，至於其餘項目(十四、消防設備除外)應有 4 項以上達該級建材設備。依前述之規定，本案自評等級為第三級。

以下所列建材及設備，實施者基於下列情形得以更換同級品或更高級品：

1. 因市場供應失調、法令禁止使用或停止進口時。
2. 因廠商產品規格或品質與原建築設計不符因而影響施工品質時。
3. 有關設計內容、變更設計、材料規格種類及品質等以建築師解釋為原則。
4. 本表相關建材僅先供參考，實際相關建材確定仍需等都市更新事業計畫通過為依據。

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級	
一、外觀牆面	正面牆	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	國洲、翔聯、路竹華谷、寶鑫、樟倫，石材牆面至少2.5cm(乾式) 冠軍、三洋、白馬、中塑、光明、東南亞進口磁磚	三	三
	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）或輕質灌漿牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	東寶、仟園、喬嘉、晶鋼、越成 具 1 小時防火時效 ICI、青葉、虹牌、明星具環保標章	三	三
	一樓門廳	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、雕塑造型或搭配木作裝潢	進口天然花崗石，磁磚採INAX、白馬、冠軍或同級品	三	
	2F 以上梯廳	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材或搭配木作裝潢	冠軍、三洋、白馬、中塑、光明、東南亞進口磁磚	三	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	ICI、青葉、虹牌、明星具環保標章	三	
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI、青葉、虹牌、明星具環保標章	三	
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI、青葉、虹牌、明星具環保標章	三	
	浴廁	石英磚或岩面磚、進口磁磚	冠軍、三洋、白馬、中塑、光明、東南亞進口磁磚	三	
	陽臺	玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚	冠軍、三洋、白馬、中塑、光明、東南亞進口磁磚	三	
	地下室	防水水泥漆	ICI、青葉、虹牌、明星	三	
三、地坪（含門檻）	1F 門廳	進口花崗石或拼花處理大理石石材	國洲、翔聯、路竹華谷、寶鑫、樟倫	三	三
	2F 以上梯廳	進口花崗石或大理石石材	國洲、翔聯、路竹華谷、寶鑫、樟倫	三	
	公共樓梯間	高級防滑地坪面材	冠軍、三洋、白馬、皮爾卡登、弘松、昇元、諾貝達、東南亞進口磁磚	三	
	1F 店面室內空間	進口花崗石或大理石石材	進口天然花崗石	三	
	2F 以上室內空間	拋光石英磚或實木地板	三洋、白馬、冠軍或同級品	三	

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級	
三、地坪(含門檻)	浴廁	防滑地磚、石英磚或進口石材	冠軍、三洋、白馬、中堃、光明、東南亞進口磁磚	三	三
	陽臺	防滑石英磚	冠軍、三洋、白馬、中堃、光明、東南亞進口磁磚	三	
	地下室	PU、EPOXY 或石英砂	為說明設備規格無使用廠牌	三	
	屋頂	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	聖保、聖崇、克漏靈、緒嘉、易兆、盛隆、永記	三	
四、平頂	1F 門廳	藝術造型雕塑配合多項建材、壁灯、吊灯、高級藝術木作（房火矽酸鈣板）	為說明設備規格無使用廠牌	三	三
	2F 以上梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含吊灯、壁灯）、高級藝術木作（防火矽酸鈣板）	為說明設備規格無使用廠牌	三	
	公共樓梯間	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI、青葉、虹牌、明星具環保標章	三	
	1F 店面室內空間	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI、青葉、虹牌、明星具環保標章	三	
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆加線板、廚房採用防火天花板、高級木作（防火矽酸鈣板）	ICI、青葉、虹牌、明星具環保標章	三	
	浴廁	企口防潮塑膠浪板、PVC 天花、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆	南亞.勇隆.凱俐	三	
	陽臺	晴雨漆	美樂、Regal、昌金	三	
	地下室	防水水泥漆	ICI、青葉、虹牌、明星	三	
五、門窗設備	建築物	金屬門窗隔音	1.為說明設備規格無使用廠牌 2.防火時效 1 小時室內門目前無此產品,故採用實心木門搭配鍍鋅金屬門框	三	三

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級	
六、電梯設備	建築物	除一般電梯安全設施外，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檔、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、門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，採用整體造型設計高級門板 車箱地坪鋪設石材或拋光石英磚	1.永大、台灣三菱、崇友或富士達等	三	三
七、浴室設備		1.面盆（崁入式、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.淋浴拉門 4.乾、濕分離式設計 5.浴室風機 6.花灑淋浴龍頭	1. 和成,電光,TOTO 2.多功能換氣暖風機：國際、三菱、康乃馨或同級品	二	二
八、廚具設備		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.崁入式烘碗機 5.冷熱單槍龍頭	大雅、晨楓、雅登或其他同級品	二	二
九、停車設備		1.停車設備為平面車位 2.中央安全保全系統、CCTV 監視系統 3.家庭自動化網路監視監控系統 4.停車場自動化 5.安全警報自動化系統	為說明設備規格無使用廠牌	三	三

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級	
十、電氣設備	總開關	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	士林、東元或同級品	三	三
	各戶設備	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作為手電筒使用。	國際或其他同級品	三	
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統	順光、阿拉斯加、TOTO國際	三	
	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，另於各戶提供停電時之緊急供電插座	中興、東元、大同	三	
十一、通風工程及空調設備	各戶配備	1.分離式冷氣、預留穿樑套管(包含管線佈設及設備安裝) 2.浴室乾濕換氣溫控調節機 3.全屋熱交換節能系統	納入建築、機電設計中	三	三
	地下室	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備	為說明工程等級無使用廠牌	三	
十二、景觀工程	植栽與綠化	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	為說明工程等級無使用廠牌	三	三
	庭園與造景	整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同	為說明工程等級無使用廠牌	三	

項目	位置	使用建材及設備	備註	自評等級	
十三、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統	中華電信、迪吉特、歐益泳利、鎧鋒、西門子、友電、俞氏、景道	二	二
	入口門廳	電視對講機，進門指紋辨視、密碼輸入及刷卡管理，並設24小時人員管理	中華電信、迪吉特、歐益泳利、鎧鋒、西門子、友電、俞氏、景道	二	
	各戶大門	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統	金亞、翔第、燦通、安和	二	
	各戶門窗瓦斯	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	中華電信、迪吉特、歐益泳利、鎧鋒、西門子、友電、俞氏、景道	二	
	各戶門窗及室內	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。	中華電信、迪吉特、歐益泳利、鎧鋒、西門子、友電、俞氏、景道	二	
	門禁、監視、警示與報警系統	整棟式24小時錄影系統，自動報警系統連結個人、保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室及各戶監視器，並有大樓安全管理及微電腦中央安全監控系統。	中華電信、迪吉特、歐益泳利、鎧鋒、西門子、友電、俞氏、景道	二	
十四、消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，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、定溫室、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安裝等	國介、元大、巨威或專業廠	二	二
十五、視訊及網路設備	各戶配備	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、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口及網路出口，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。	1.鎧鋒、宗亞、迪吉特、景道或專業廠商 2.為說明設備規格無使用廠牌	三	三

附錄五、相關佐證資料

1.鄰房鑑定戶數說明及鑑定範圍圖

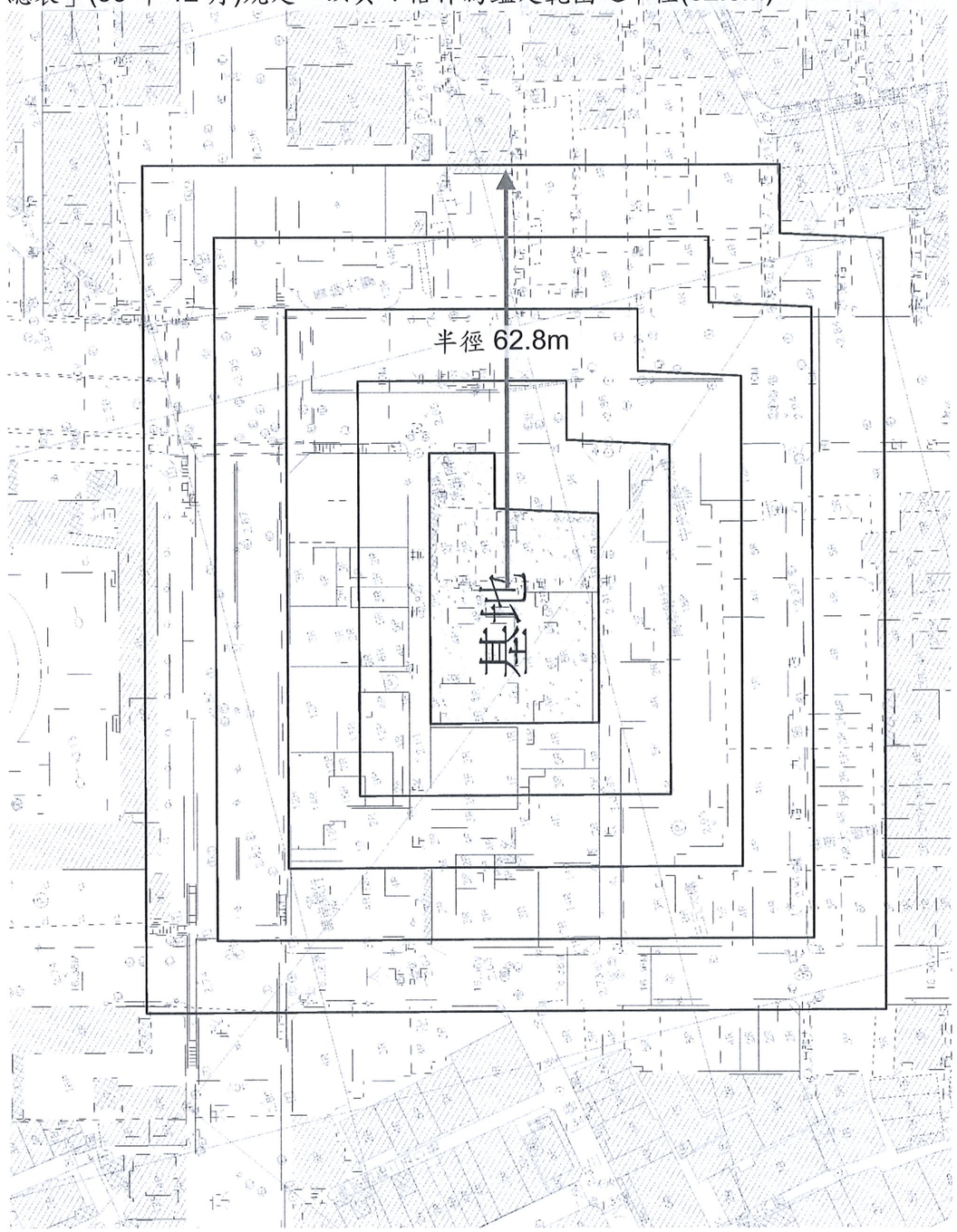
大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地鄰房鑑定報價單(地下室開挖深度4倍匡列估價戶數)

項次	地　址	戶　數	單位數	單　價	複　價	備　註
1	大同區太原路80號	46	46	$ 8,000	$ 368,000	
2	大同區太原路81號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
3	大同區太原路82號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
4	大同區太原路83號	7	7	$ 8,000	$ 56,000	
5	大同區太原路84號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
6	大同區太原路85號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
7	大同區太原路86號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
8	大同區太原路87號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
9	大同區太原路88號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
10	大同區太原路89號	10	10	$ 8,000	$ 80,000	
11	大同區太原路90號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
12	大同區太原路91號	10	10	$ 8,000	$ 80,000	
13	大同區太原路93號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
14	大同區太原路94號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
15	大同區太原路95號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
16	大同區太原路96號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
17	大同區太原路98號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
18	大同區太原路99號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
19	大同區太原路100號	10	10	$ 8,000	$ 80,000	
20	大同區太原路101號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
21	大同區太原路102號	10	10	$ 8,000	$ 80,000	
22	大同區太原路103號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
23	大同區太原路105號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
24	大同區太原路108號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
25	大同區太原路109號	10	10	$ 8,000	$ 80,000	
26	大同區太原路110號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
27	大同區太原路111號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
28	大同區太原路112號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
29	大同區太原路113號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
30	大同區太原路114號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
31	大同區太原路116號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
32	大同區太原路117號	31	31	$ 8,000	$ 248,000	
33	大同區太原路122號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
34	大同區太原路123號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
35	大同區太原路125號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
36	大同區太原路126號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
37	大同區太原路127號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
38	大同區太原路128號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
39	大同區太原路129號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
40	大同區太原路130號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
41	大同區太原路131號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
42	大同區太原路132號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
43	大同區太原路134號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
44	大同區太原路135號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
45	大同區太原路136號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
46	大同區太原路137號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
47	大同區太原路138號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
48	大同區太原路139號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
49	大同區太原路142之3號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
50	大同區太原路142之4號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
51	大同區太原路142之6號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
52	大同區太原路142之8號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
53	大同區太原路142之10號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
54	大同區太原路142之12號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
55	大同區太原路142之14號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
56	大同區太原路97巷1號	8	8	$ 8,000	$ 64,000	
57	大同區太原路97巷3號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	

58	大同區太原路97巷4號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
59	大同區太原路97巷5號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
60	大同區太原路97巷7號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
61	大同區太原路97巷8號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
62	大同區太原路97巷9號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
63	大同區太原路97巷10號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
64	大同區太原路97巷11號	7	7	$ 8,000	$ 56,000	
65	大同區太原路97巷12號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
66	大同區太原路97巷13號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
67	大同區太原路97巷14號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
68	大同區太原路97巷16號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
69	大同區太原路97巷18號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
70	大同區太原路97巷19號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
71	大同區太原路97巷20號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
72	大同區太原路97巷21號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
73	大同區太原路97巷22號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
74	大同區太原路97巷23號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
75	大同區太原路97巷24號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
76	大同區太原路97巷25號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
77	大同區太原路97巷27號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
78	大同區太原路97巷29號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
79	大同區太原路97巷31號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
80	大同區太原路97巷33號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
81	大同區太原路97巷35號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
82	大同區太原路97巷37號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
83	大同區太原路115巷2-1號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
84	大同區太原路115巷3號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
85	大同區太原路115巷5號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
86	大同區太原路115巷6號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
87	大同區太原路115巷7號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
88	大同區太原路115巷8號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
89	大同區太原路115巷9號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
90	大同區太原路115巷10號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
91	大同區太原路115巷11號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
92	大同區太原路115巷12號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
93	大同區太原路115巷13號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
94	大同區太原路133巷4號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
95	大同區太原路133巷5號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
96	大同區太原路133巷6號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
97	大同區太原路133巷7號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
98	大同區太原路133巷8號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
99	大同區太原路133巷9號	43	43	$ 8,000	$ 344,000	
100	大同區太原路133巷10號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
101	大同區太原路133巷12號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
102	大同區太原路133巷14號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
103	大同區太原路133巷19號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
104	大同區太原路133巷25號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
105	大同區太原路133巷27號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
106	大同區太原路133巷29號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
107	大同區太原路133巷31號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
108	大同區太原路133巷33號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
109	大同區太原路133巷35號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
110	大同區南京西路80號	67	67	$ 8,000	$ 536,000	
111	大同區南京西路83號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
112	大同區南京西路85號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
113	大同區南京西路87號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
114	大同區南京西路89號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
115	大同區南京西路91號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
116	大同區南京西路93號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
117	大同區南京西路95號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
118	大同區南京西路97號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	

119	大同區南京西路99號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
120	大同區南京西路103號	166	166	$ 8,000	$ 1,328,000	
121	大同區南京西路196號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
122	大同區南京西路198號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
123	大同區南京西路200號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
124	大同區南京西路202號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
125	大同區南京西路204號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
126	大同區南京西路206號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
127	大同區南京西路208號	43	43	$ 8,000	$ 344,000	
128	大同區南京西路228號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
129	大同區南京西路232號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
130	大同區南京西路234號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
131	大同區南京西路236號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
132	大同區南京西路238號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
133	大同區南京西路240號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
134	大同區南京西路242號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
135	大同區南京西路244號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
136	大同區南京西路246號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
137	大同區南京西路248號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
138	大同區南京西路250巷7號	10	10	$ 8,000	$ 80,000	
139	大同區南京西路250巷9號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
140	大同區南京西路250巷11號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
141	大同區南京西路250巷13號	3	3	$ 8,000	$ 24,000	
142	大同區重慶北路一段38巷39號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
143	大同區重慶北路一段38巷41號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
144	大同區重慶北路一段38巷43號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
145	大同區承德路一段51號	61	61	$ 8,000	$ 488,000	
146	大同區承德路一段59號	16	16	$ 8,000	$ 128,000	
147	大同區承德路一段64號	17	17	$ 8,000	$ 136,000	
148	大同區承德路一段70號	100	100	$ 8,000	$ 800,000	
149	大同區承德路一段71號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
150	大同區承德路一段72號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
151	大同區承德路一段73號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
152	大同區承德路一段74號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
153	大同區承德路一段75號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
154	大同區承德路一段76號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
155	大同區承德路一段77號之2	20	20	$ 8,000	$ 160,000	
156	大同區承德路一段81號	72	72	$ 8,000	$ 576,000	
157	大同區承德路一段87號	2	2	$ 8,000	$ 16,000	
158	大同區承德路一段93號	2	2	$ 8,000	$ 16,000	
159	大同區承德路一段95號	2	2	$ 8,000	$ 16,000	
160	大同區承德路一段105號	14	14	$ 8,000	$ 112,000	
161	大同區承德路一段69巷2之2號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
162	大同區承德路一段69巷4號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
163	大同區承德路一段69巷5號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
164	大同區承德路一段69巷6號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
165	大同區承德路一段69巷7號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
166	大同區承德路一段69巷8號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
167	大同區承德路一段69巷10號	6	6	$ 8,000	$ 48,000	
168	大同區承德路一段69巷11號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
169	大同區承德路一段69巷13號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
170	大同區承德路一段69巷15號	4	4	$ 8,000	$ 32,000	
171	大同區承德路二段3號	2	2	$ 8,000	$ 16,000	
172	大同區承德路二段1巷8號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
173	大同區承德路二段1巷10號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
174	大同區承德路二段1巷12號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
175	大同區承德路二段1巷14號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
176	大同區承德路二段1巷16號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
177	大同區承德路二段1巷18號	5	5	$ 8,000	$ 40,000	
	小 計		1480	合 計	$ 11,840,000	(未稅)含地下室

本案開挖深度 15.7m，依「都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表」(99 年 12 月)規定，以其 4 倍作為鑑定範圍之半徑(62.8m)



2.都市更新規劃費用合約

安 10612

副本

「臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地辦理都市更新申請案」委託規劃合約書

甲方：威堡建設股份有限公司

乙方：安邦工程顧問股份有限公司

臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地辦理都市更新申請案委託規劃合約書

立合約書人　威堡建設股份有限公司(以下簡稱甲方)
安邦工程顧問股份有限公司(以下簡稱乙方)

茲就甲方委託乙方辦理臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新申請案規劃事宜，經甲乙雙方同意後訂立本合約書條款如下：

第 一 條 委託規劃案名稱
「臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地辦理都市更新申請案」(以下簡稱本案)。

第 二 條 委託規劃範圍
臺北市都市計畫範圍內大同區承德路一段與太原路 133 巷交叉口西南側之市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地，如附圖一；實際申請範圍及面積應由乙方及建築師依專業判斷建議並經甲方同意後辦理。

第 三 條 委託工作事項內容
乙方工作事項包含都市更新事業計畫作業、權利變換計畫作業及更新成果備查作業之書圖製作，並向臺北市政府申請審議核准等工作；計畫書詳細內容應依據臺北市政府所訂相關計畫書範本製作及審查注意事項、都市更新成果製作作業手冊等審查項目擬定。
乙方除應辦理報告之修訂、必要之簡報說明及其他相關事項，並需列席相關法定會議，不得藉故拖延或要求增加給付。

第 四 條 合約總價及付款辦法
一、本案合約總價為新臺幣陸佰萬元整(含稅)。
二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分六期撥付乙方，各期付款方式如下：：
(一)第一期款：乙方擬具都市更新事業計畫向臺北市政府掛件申請後，給付乙方新臺幣壹佰伍拾萬元整。
(二)第二期款：都市更新事業計畫經臺北市政府核定發佈實施後，給付乙方新臺幣壹佰伍拾萬元整。
(三)第三期款：乙方擬具都市更新權利變換計畫向臺北市政府掛件申請後，給付乙方新臺幣壹佰貳拾萬元整。
(四)第四期款：都市更新權利變換計畫經臺北市政府核定發佈實施後，給付乙方新臺幣壹佰貳拾萬元整。
(五)第五期款：乙方擬具更新成果報告書併甲方提供之竣工書圖，向臺北市政府掛件申請後，給付乙方新臺幣參拾萬元整。

1

(六)第六期款：收到臺北市政府更新成果報告書備查公文後，給付乙方新臺幣參拾萬元整。

四、上開費用包含：土地及建物謄本申請費、公聽會場地租借、登報與雙掛號通知土地及建物所有權人郵寄費、公聽會傳單郵寄費、專家學者出席費、報告書圖製作費、核定版報告書光碟製作費。

五、上開費用不包含：都市設計與建築設計監造費等建築師辦理業務、三家不動產估價報告與簽證費、土地及建物測量與簽證費、地質鑽探費、銷坪計算與產權登記等代書費、都市更新事業概要作業費、釐正權利變換計畫結果圖冊作業費、環境影響與交通影響評估書圖製作及審議費、竣工書圖製作費。

六、乙方得應甲方之實際作業需要，合併提出都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請審議。

第 五 條 工作進度及作業成果

一、本合約規定之履約期限，除另有約定外，一律按日連續計算，並計入例假日、紀念日或其他休息日。

二、乙方應於甲方提供本合約第六條第二款第一目都市更新事業計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新事業計畫相關文件予甲方審查。

三、乙方應依甲方審查意見於十日內修改完成，提供甲方都市更新事業計畫相關文件向臺北市政府申請審議。

四、乙方應於接獲臺北市政府審查意見後三十日內完成都市更新事業計畫相關文件修訂與再製作。

五、於接獲臺北市政府正式核准公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二款第二目都市更新權利變換計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新權利變換計畫相關文件予甲方審查。

六、乙方應依甲方審查意見於十日內修改完成，提供甲方都市更新權利變換計畫相關文件向臺北市政府申請審議。

七、乙方應於接獲臺北市政府審查意見後三十日內完成都市更新權利變換計畫相關文件修訂與再製作。

八、於接獲臺北市政府正式核准公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二款第三目更新成果備查階段所示資料之日起，三十日內提送更新成果報告書相關文件向臺北市政府申請備查。

九、於接獲臺北市政府核發更新成果備查公文後，完成本合約。

十、本案辦理期間，因應甲方或各主管機關要求，需由乙方增加其他工作項目或涉及其他變更作業時，其工作期限與費用由甲乙雙方另行約定。

第 六 條 甲方之責任

一、甲方應適時協助乙方，協調相關主管機關，以順利推動本案。

二、工作進行期間，甲方須因應乙方要求，提供下列各項資料以利作業：

(一)都市更新事業計畫作業階段

1.申請基本資料(包括申請者、實施者證明文件，土地所有權人、合法建築物所有權人、土地總面積、合法建築物總面積均超過掛件申請所需比例之同意書正本等)。

2.劃定更新單元核准文件正本(需申請人簽名及蓋章)。

3.土地及合法建築物產權清冊及土地權利證明文件確認。

4.占用他人土地舊違章建築戶處理協議書。

5.建築物測量成果報告書圖(測量技師辦理)。

6.建築興建計畫(棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等說明及建築面積檢討表、各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖)(建築師辦理)。

7.都市設計與景觀計畫(包括建築物之量體、造型、色彩、座落方位、人車動線設計原則、景觀植栽設計構想、視覺景觀模擬等說明及示意圖)(建築師辦理)。

8.防災與逃生避難計畫(包括消防車救災活動空間規劃、逃生避難計畫、動線規劃及配置等說明及示意圖)(建築師辦理)。

9.土地及建築物鑑價報告(應先委託一家不動產估價公司配合辦理)。

10.交通影響評估相關書圖資料(如有需要)。

(二)都市更新權利變換計畫作業階段

1.更新後土地及建築物配置圖（比例尺以可放置A3圖紙為準，其不小於五百分之一）(建築師辦理)。

2.更新後建築物設計圖（包括各樓層平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖，比例尺以可放置A3圖紙為準，其不小於五百分之一）(建築師辦理)。

3.建築物各單元銷售面積（土地代書辦理）。

4.土地及建築物鑑價報告（三家不動產估價公司辦理）。

5.土地及建築物分配之面積、位置及清冊之確認（地主選配，必要時辦理抽籤）。

6.不參與分配土地所有權人名冊之確認。

(三)更新成果備查作業階段

1.都市更新事業計畫成果備查申請函用印

2.重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。

3.公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

4.建築物設計圖說。

5.更新前後建築物面積成果差異對照表。

6.土地及建物分配清冊

7.重建費用結算明細表及財務報表

8.管理委員會申請報備書

9.管理委員會申請書

10.區分所有權人會議會議記錄、簽到簿。

11.確定之住戶規約。

(四)其他

1.協同出(列)席相關會議、會勘及協助審議期間之重大問題克服。

2.申請規費、回饋金及其他費用之負擔。

3.申請文件之用印。

4.其他應由甲方配合協助事項。

第 七 條 乙方之責任：

一、乙方應依甲方之指示辦理本案，其工作內容應符合甲方之開發計畫目的為目標。

二、乙方應對本合約第三條所提之工作事項內容負責，並應自始至終維護甲方之權益，並在符合相關法令規定之原則下作最經濟及爭取甲方最大權益處理。

三、工作期間乙方有義務向甲方報告已完成之進度及內容，並依甲方要求舉行工作報告會議。

四、甲方所提供之資料暨乙方因本工作所知悉甲方之秘密，乙方有代為保密之義務。

五、乙方非經甲方同意不得以甲方及其負責人之名義對外做類似廣告之宣傳活動。

六、乙方如有違反本合約或其他法令之行為，甲方得隨時終止本合約；乙方不得再行請求任何未領之報酬或已支出之費用。

七、如有逾期，每逾一日，需賠償服務酬金總額仟分之壹予甲方以彌補損失；若逾期超過三十日，甲方得要求解約，雙方就已完成之工作成果，雙方協議結算服務酬金並互為找補。但因政令改變、天災等不可抗拒因素、甲方資料提供因素，或因甲方與土地所有權人協議因素，而致逾期者，不在此限。

第 八 條 延滯付款：

甲方未依第四條付款辦法規定期限付款達三十日以上時，乙方得暫時停止工作；達六十日以上時，乙方得以書面通知甲方終止本合約，雙方協議結算服務酬金並互為找補。

第 九 條 合約終止：

本合約因政策或法令變更、災變或不可抗力因素而停止本合約執行時，甲方應以書面通知乙方終止本合約，並依雙方協議結算服務酬金。

第 十 條 合約修訂：

本合約條文如有未盡事宜，經雙方同意後補充之，並以書面為憑，視為合約之一部分。

第 十一 條 訴訟管轄：

如發生爭執，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第 十二 條 合約份數：

本合約正本貳份由甲乙雙方各持壹份；副本貳份由甲乙雙方各持壹份；印花稅由甲乙雙方自貼。

立合約書人

甲　　方：威堡建設股份有限公司

代 表 人：李治明

統 一 編 號：28843191

聯 絡 地 址：臺北市中正區愛國東路74巷18之1號

聯 絡 電 話：(02)23931298

乙　　方：安邦工程顧問股份有限公司

代 表 人：郭建興

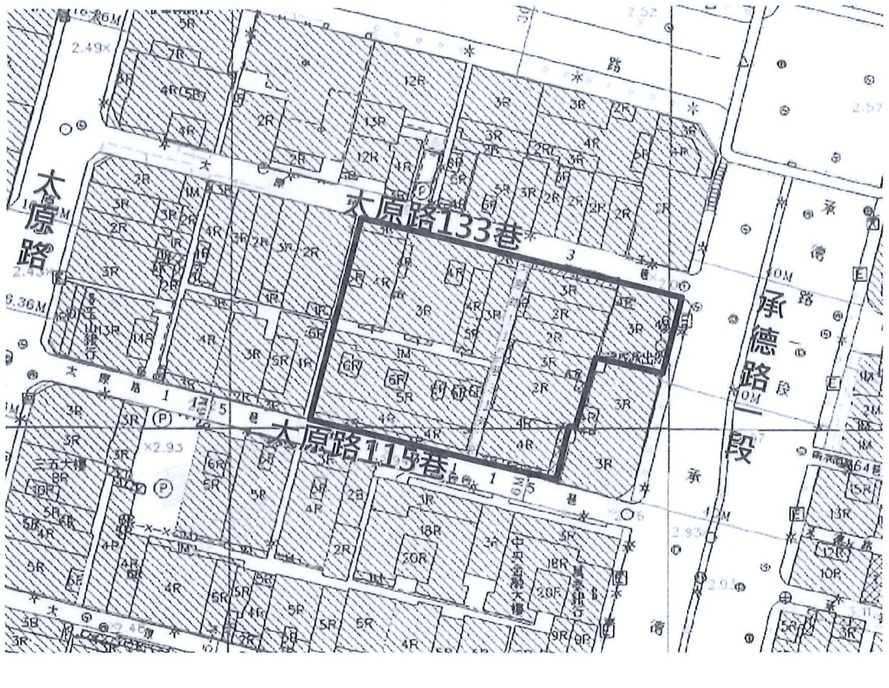
統 一 編 號：23749274

聯 絡 地 址：新北市永和區保生路1號4樓之1

聯 絡 電 話：(02)89236788

中 華 民 國 106 年 6 月 19 日

附件一、申請範圍示意圖



3.不動產估價師(友宏、易翔、寶源)估價費用報價單

友宏不動產估價師事務所

報　價　單

日期：104.9.24

一、委託人：威堡建設股份有限公司

二、委託目的：都市更新權利變換價值評估

三、勘估標的：台北市大同區市府段二小段61-1地號
等27筆土地

四、服務內容：

1. 評估權利變換前各權利人土地之權利價值及比例。
2. 評估更新後建築物及其土地應有部分之權利價值。
3. 出具權利變換估價報告書，並依審查意見修正估價結果。
4. 出席公聽會及相關審議會議。

五、服務費用：基本估價費用新台幣捌拾萬元整
領銜費用新台幣肆拾萬元整

六、備註：以上費用均含稅

友宏不動產估價師事務所
統一編號：31749023
電話：(02)2253-0685
傳真：(02)2253-0625
e-mail：aitzu.yang@gmail.com

易翔不動產估價師事務所
Yi Xiang Real Estate Appraiser Firm

報價單

報價日期：104 年 9 月 24 日

您好，非常感謝垂詢本事務所，關於委託事項及報價如下：

委託事項：

1.估價目的：都市更新權利變換價值參考。

2.勘估標的：臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地。

3.鑑 價 費：基本費用新台幣 800,000 元整(含稅)。
領銜費用新台幣 400,000 元整(含稅)。

服務項目：

1. 依都市更新權利變換原則評估更新前土地及建物之時值鑑價。
2. 依都市更新權利變換原則評估更新後土地及建物之時值鑑價。
3. 權利價值評估分析（含更新前後基地內每筆土地或區分建物所有權價值評估分析）。
4. 配合工作進度出席公聽會及審議會議。

備註：

1. 估價費用之付款方式另議。

受託人：易翔不動產估價師事務所
統一編號：41181309
電話：02-29578277　手機：0958707149
傳真：02-29615081
Email：allan.saya.wang@gmail.com
匯款帳號：國泰世華銀行-學府分行 225-03-500294-6
戶名：易翔不動產估價師事務所王政倫

報　價　單

日期：2015/9/24

委 託 人	威堡建設股份有限公司
估價目的	都市更新權利變換價值之參考
勘估標的	臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地更新單元
費　　用	基本費用新台幣 **800,000** 元整（含稅） 領銜費用新台幣 **400,000** 元整（含稅）

受 託 人：寶源不動產估價師事務所
電　　話：(02)2706-8338
地　　址：台北市大安區信義路4段306號10樓之1

4.測量費用合約

契　約　書

委任人：威堡建設股份有限公司　　（以下簡稱甲方）

受任人：緯達測量有限公司　　（以下簡稱乙方）

一、工程名稱：台北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都更測量工程

二、承攬項目：

1. 現況測量
2. 內業整理及圖說繪製
3. 面積計算及成果製作
4. 測量技師簽證

三、報酬及給付方式：

1. 報酬共計新臺幣貳拾壹萬元整（含稅）。
2. 付款辦法：本工程無預付款，繳交成果同時請領全部工程款。

四、本契約書正本一式二份，甲、乙雙方各執一份為憑。

甲　　方：威堡建設股份有限公司
代 表 人：李治明
地　　址：台北市中正區愛國東路 74 巷 18
電　　話：(02)23931298
統一編號：28843191

乙　　方：緯達測量有限公司
代 表 人：賴振炎
地　　址：新北市板橋區民族路 69 巷 1 號 1 樓
電　　話：(02)2956-0833
統一編號：23695609

中　華　民　國　104　年　9　月　14　日

5.交通影響評估合約

合約書

威堡建設股份有限公司(以下簡稱甲方)委託行易網科技股份有限公司(以下簡稱乙方)，辦理「臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地新建工程之交通影響評估」(以下簡稱本案)作業，經雙方議定條款如下：	
合約名稱	「臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地新建工程之交通影響評估」作業
工作期限	自簽約日起至通過臺北市都市設計審議委員會及都市更新審議委員會審議為止
服務費用	新臺幣肆拾萬元整（含稅）
付款辦法	本案付款方式共分為五期支付： 一、**第一期款** 簽約後，甲方需支付乙方總服務費用之 18.75%，共計新臺幣柒萬伍仟元整。 二、**第二期款** 乙方完成都市更新審議委員會審查所需之交通影響評估報告，送交甲方或甲方指定之單位後，甲方需支付乙方總服務費用之 25%，共計新臺幣壹拾萬元整。 三、**第三期款** 乙方完成都市設計審議委員會審查所需之交通影響評估報告，送交甲方或甲方指定之單位後，甲方需支付乙方總服務費用之 26.25%，共計新臺幣壹拾萬伍仟元整。 四、**第四期款** 本案經都市設計審議委員會審查通過並取得核備函文後，甲方需支付乙方總服務費用之 15%，共計新臺幣陸萬元整。 五、**第五期款** 本案經都市更新審議委員會審查通過並取得核備函文後，甲方需支付乙方總服務費用之 15%，共計新臺幣陸萬元整。 **以上各期款項支付方式請以即期支票支付或匯款進入乙方指定帳戶** **銀行名稱：土地銀行松南分行** **銀行帳號：141-001-106590** **帳戶名稱：行易網科技股份有限公司**
工作項目	一、製作臺北市都市設計審議委員會及都市更新審議委員會審議過程所需之交通影響評估報告，並出席相關審查會議與修正報告相關內容。 二、與交通相關單位之溝通。
工作時程	甲方交付確定圖面與相關資料給乙方後，預計於一個月內完成交通影響評估報告。
注意事項	一、本案於民國 106 年 5 月 2 日已簽訂合約，惟現調整審查項目須重新協定合約，並將原合約作廢，相關內容以本合約為主。 二、依據內政部公告之建築物交通影響評估準則內容，交通影響評估之交通量應為最近二年內之調查資料。本案因屬於都市更新案，未來若因相關時程延宕，導致交通調查資料超過二年期限，審查單位將可能要求補充更新交通調查資料及修正報告。 三、若因可歸責甲方因素而需停止本案作業，則甲方仍應依乙方已完成之工作內容與進度支付乙方服務費用。 四、本案若因開發時程延宕或審查期間開發量體大幅變動，導致需重新進行交通調查與評估作業，所需增加費用由甲乙雙方另行議定。 五、本合約書正本一式二份，甲方執一份、乙方執一份為憑。

甲方：	乙方：
公司名稱：威堡建設股份有限公司 公司地址：臺北市中正區愛國東路74巷18之1號 代 表 人：李治明 統一編號：28843191	公司名稱：行易網科技股份有限公司 公司地址：新北市板橋區四川路二段239號7樓 代 表 人：許勝隆 統一編號：70578357
簽約日期	中華民國一一一年四月二十九日

行易網科技股份有限公司(工程技術顧問業-交通工程科)

地址:新北市板橋區四川路二段239號7樓　電話:02-89668111#16 傳真:02-89673521

收文者：威堡建設股份有限公司 林子傑協理 電　話：02-23931298 email：vibo@vibo98.com.tw 含本頁共1頁	發文者：呂茗儀 副理 行動電話：0914-240505 日　期：111/03/11 時　間：17:30 email：vickylu@easygogo.com.tw

主旨：檢送『臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地開發案』之交通影響評估補充調查工作內容與服務費用報價

壹、工作內容

依據「建築物交通影響評估準則」規定，交通量相關調查資料應為最近2年之調查資料，本案交通調查資料為民國106年06月01日(星期四)及民國106年06月06日(星期二)，距今已超過2年以上。依據貴我雙方合約內容：本案若因開發時程或審查作業延宕，造成交通調查資料超過2年有效期限，如經審查單位要求更新交通調查資料與分析，衍生增加服務費用需由甲乙雙方另行議定。

本案需進行交通影響評估相關背景資料重新調查，依據補充調查結果進行分析，並配合調整後設計圖說更新交通影響評估報告相關內容。有關本案交通影響評估補充調查及重新分析相關作業內容如下：

一、基地周邊各路口交通量調查與分析

二、基地周邊各路段旅行速率調查與分析

三、交通影響評估報告之道路服務水準更新評估

四、交通影響評估報告重新撰寫

貳、工作時程

一、基本資料之調查與分析，此部份作業時間約10-15個工作天。

二、依據調整後設計圖說更新交通影響評估報告相關內容，配合審查作業提送審議。

參、服務費用

本案進行補充調查及重新分析作業之服務費用為新臺幣壹拾貳萬元整(含稅)。

經與協理[illegible]
調整為新臺幣壹拾萬元整
(含稅)

1

6.信託報價單

合作金庫銀行
TAIWAN COOPERATIVE BANK

臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案
信託費用估價

本信託費用報價單係依據＜市府段二小段＞更新計畫
案之土地坪數及工程總造價評估

土地坪數：基地面積916坪
786.8坪(不含公有土地)每坪250萬元
總價1,967,006,250

工程總造價: **2,590,613,896**

合計:**4,557,620,146**

費率係採分段累加計算

5億以下部份(5億)：千分之4.5	費用2,250,000
5億～10億部分(5億)：千分之4	費用2,000,000
10億～15億部分(5億)：千分之3.5	費用1,750,000
15億～20億部份(5億)：千分之2.5	費用1,250,000
20億～25億部份：(5億)千分之2	費用1,000,000
25億以上(23億)：千分之1.5	費用3,000,000

合計信託費用新台幣11,250,000

合作金庫商業銀行
三興分行(1)

7.營建工程物價指數

臺北市統計資料庫查詢系統

編輯與計算 另存新檔 繪圖與地圖
捷徑 XLS ODS PX

臺北市營造工程物價總指數銜接表-年 依 年別, 指數 與 年月別

	原始值	
	4月	11月
103年	104.88	104.41
104年	103.01	99.93

註解(Footnote):
1.權數係根據105年臺北市營造工程之建築工程(含住宅店鋪、辦公室及學校等)及土木工程(含道路、橋梁等)綜合使用之各種材料及勞務分配值。
2.年增率係與上年同期比較。

最近更新日：2022-07-06

資料來源： 臺北市政府主計處

單位：
基期：民國105年平均=100

預告發布時間：

統計單元：
PI0020

This page was created by PX-Web. A member of the PC-Axis family.
Powered by PX-WEB
Powered by PX-WEB 本網頁由PC-AXIS統計資料庫群組軟體之PX-Web所產生。
This page was created by PX-Web. A member of the PC-Axis family.
政府網站資料開放宣告 | 隱私權及網站安全政策

8.五大銀行平均基準利率



行動版 | English | 金融研究版 | 兒童版 | 回首頁 | 網站導覽 | 意見信箱 | 雙語詞庫 | 常見問答 | 字級大小：小 中 大 | 自訂及管理 Google Chrome

中華民國中央銀行全球資訊網
Central Bank of the Republic of China (Taiwan)

最新消息 | 貨幣政策與支付系統 | 發行貨幣 | 外匯資訊 | 國庫收支與政府債券 | 統計與出版品 | 主題服務 | 認識央行

進階查詢 | 電子報訂閱 請輸入E-Mail | 訂閱 | 清除

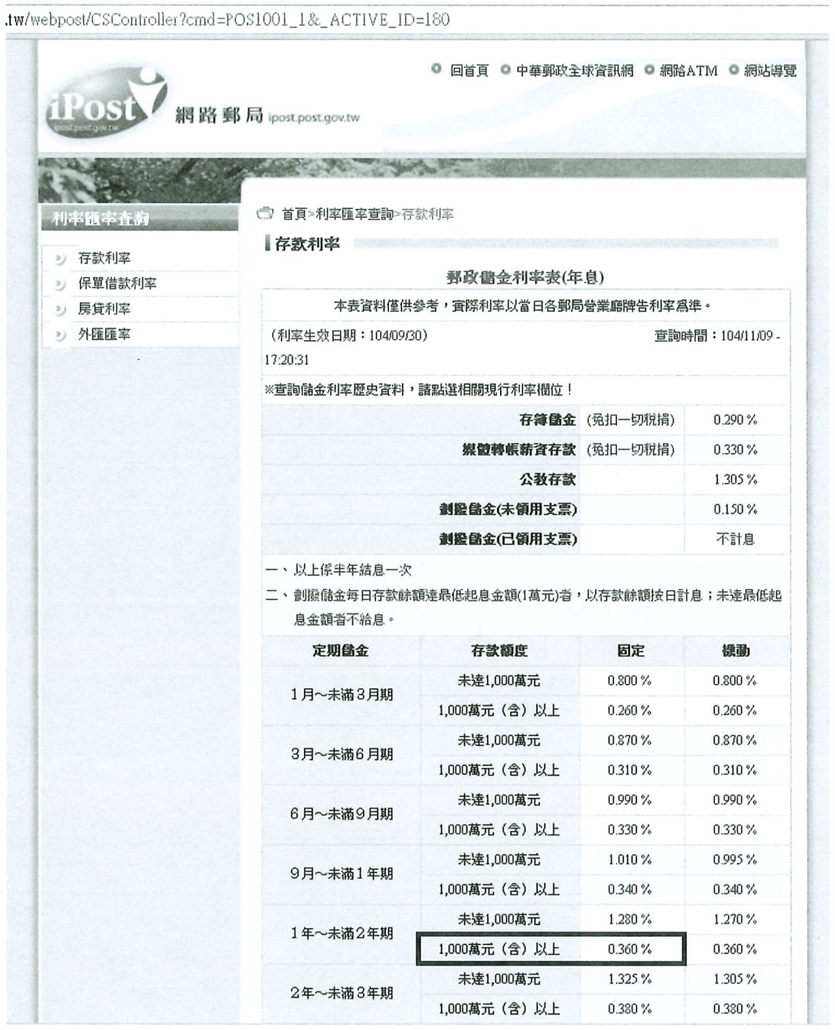
開放資料 外匯存底 匯率 外匯 利率

您在這裡 首頁 > 貨幣政策與支付系統 > 利率及準備率 > 利率 > 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基 | 回上一頁

「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

	日期：104 年 11 月 9 日 單位：年息百分比率
	一、「五大銀行平均存款利率」
	一個月期：0.81 三個月期：0.87 六個月期：1.04 九個月期：1.16 一年期： 1.28 二年期： 1.32 三年期： 1.33
	二、「五大銀行平均基準利率」：2.84
	說明： 1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。 2.存款利率為一般定期存款固定利率。

9.郵政儲金一年期定存利率



.tw/webpost/CSController?cmd=POS1001_1&_ACTIVE_ID=180

回首頁 | 中華郵政全球資訊網 | 網路ATM | 網站導覽

iPost 網路郵局 ipost.post.gov.tw

利率匯率查詢
- 存款利率
- 保單借款利率
- 房貸利率
- 外匯匯率

首頁>利率匯率查詢>存款利率

存款利率

郵政儲金利率表(年息)

本表資料僅供參考，實際利率以當日各郵局營業廳牌告利率爲準。

(利率生效日期：104/09/30) 查詢時間：104/11/09 - 17:20:31

※查詢儲金利率歷史資料，請點選相關現行利率欄位！

存簿儲金 (免扣一切稅捐)			0.290 %
撥證轉帳薪資存款 (免扣一切稅捐)			0.330 %
公教存款			1.305 %
劃撥儲金(未領用支票)			0.150 %
劃撥儲金(已領用支票)			不計息

一、以上係半年結息一次

二、劃撥儲金每日存款餘額達最低起息金額(1萬元)者，以存款餘額按日計息；未達最低起息金額者不給息。

定期儲金	存款額度	固定	機動
1月～未滿3月期	未達1,000萬元	0.800 %	0.800 %
	1,000萬元（含）以上	0.260 %	0.260 %
3月～未滿6月期	未達1,000萬元	0.870 %	0.870 %
	1,000萬元（含）以上	0.310 %	0.310 %
6月～未滿9月期	未達1,000萬元	0.990 %	0.990 %
	1,000萬元（含）以上	0.330 %	0.330 %
9月～未滿1年期	未達1,000萬元	1.010 %	0.995 %
	1,000萬元（含）以上	0.340 %	0.340 %
1年～未滿2年期	未達1,000萬元	1.280 %	1.270 %
	1,000萬元（含）以上	0.360 %	0.360 %
2年～未滿3年期	未達1,000萬元	1.325 %	1.305 %
	1,000萬元（含）以上	0.380 %	0.380 %

10.租金行情查詢-臺北地政雲(租賃實價查詢)

行政區	土地位置或建物門牌	交易日期	租金總額(元/坪)	租金單價(元/坪)	單價是否含車位	建物租賃面積(坪)	屋齡	樓層別/總樓層
大同區	重慶北路一段96號	104/03/12	18,000	876	否	20.55		002/004
大同區	太原路97巷1號三樓	104/04/24	21,000	476	否	44.10	29	003/004
大同區	太原路115巷29號房屋地下一層	104/05/12	40,000	1,096	否	36.49	22	001/005
中山區	民生西路62號	104/07/08	37,500	600	否	62.52	42	003/004
中山區	南京西路12巷10弄6號二樓	104/09/30	17,000	774	否	21.97	38	002/004
大同區	雙連街39巷25號	104/02/14	18,000	890	否	20.22		002/002
合計			151,500			205.85		

平均單價：151,500÷205.85≒735.97 元/坪。本案租金參酌周邊行情取 **700 元/坪**。

附錄六、駁回函相關證明文件

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：蔡瓊儀
電話：2321-5696#2809
傳真：2397-4328

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國104年10月30日
發文字號：府授都新字第10432057900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：駁回貴公司擔任實施者擬具「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」之申請，請查照。

說明：

一、依臺北市都市更新處案陳貴公司104年9月30日威堡府都新字第104093001號函、都市更新條例第22條、都市更新條例施行細則第9條之1第2項及臺北市政府受理都市更新案審查作業要點第六點規定辦理。

二、受處分人：威堡建設股份有限公司、統一編號：28843191、代表人：李治明。

三、依都市更新條例第22條之規定，事業計畫案之申請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三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三同意。惟查本案實施者報核時檢附之事業計畫同意書有未填具完整日期之情形，依臺北市政府受理都市更新案審查作業要點第六點規定屬不得補正事項，其同意書應予扣除，不計入同意比例計算。

四、經重新核算事業計畫報核時之同意比例未達前開條例規定之法定門檻，故依都市更新條例施行細則第9條之1第2項規定，駁回旨揭計畫案之申請。

五、後續如需重新申請報核時請重新檢齊相關書件，並依都市更新條例及臺北市政府受理都市更新案審查作業要點相關規定辦理。

六、所送事業計畫及附件，請來文向本市都市更新處申請取回（地址：臺北市中正區羅斯福路1段8號9樓）。

七、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，以正本向本府遞送（地址：110臺北市市府路1號），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：威堡建設股份有限公司
副本：財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺北市政府警察局、臺北市都市更新處、陳○田、陳○田*、陳○田**、陳○田***、林○明、林○明*、林○明**、林○錦、林○瑜、林○健、林○健*、林○健**、李○村、李○楹、曾○柳、曾○柳*、蔡○連、蔡寶連*、李○娜、李○娜*、張○雄、張○昌、張○裕、張○裕*、林○英、林○、林○*、林○、林○*、林○青、林○青*、林○芸、林○芸*、陳○竹、李○卿、李○霞、李○德、李○德*、李○俊、李○俊*、黃○綾、黃○綾*、賴○勝、賴○勝*、賴○龍、賴○仁、賴○鈞、陳○圳、陳○圳*、江○菁、萬盈銅品有限公司、萬盈銅品有限公司*、林○潭、林○潭*、鄭○元、鄭○元*、鄭○元**、邱○輝、邱○輝*、邱○輝**、邱○銘、邱○銘*、邱○銘**、邱○杰、黃○明、黃○明*、許○花、許○花*、黃○吟、林○宙、林○宙*、江○緞、江○緞*、江○緞**、林○旺、林○旺*、林○旺**、林○清、林○清*、林○儒、林○儒*、劉○松、劉○松*、劉○松**、政德文具有限公司、余○美、余○美*、劉○進、劉○進*、何○淵、何○淵*、何○淵**、何○儒、何○儒*、吳○芳、吳○芳*、吳○鶯、吳○鶯*、李○在、李○在*、李○嬌、李○憲、李○憲*、李○齡、李○齡*、李○玲、李○玲*、李○玲**、李○慧、李○慧*、李○慧**、許○雪、許○雪*、李○昇、李○昇*、鄭○香、鄭○香*、鄭○霏、鄭○霏*、鄭○婷、鄭○婷*、陳○桂、陳○桂*、陳○益、陳○益*、陳○卉、姜○祥、張○喬、陳○完、陳○完*、永豐商業銀行股份有限公司、瑞興商業銀行股份有限公司、瑞興商業銀行股份有限公司*、日盛國際商業銀行股份有限公司、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、台北富邦商業銀行股份有限公司、華泰商業銀行股份有限公司、池○娟、張○昌、玉山商業

銀行股份有限公司、鄭○森、台新國際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、聯邦商業銀行股份有限公司、臺灣銀行股份有限公司、顧明仁、兆豐國際商業銀行股份有限公司、富邦人壽保險股份有限公司、安邦工程顧問股份有限公司 2015-10-30 17:34:32

（都市發展局代決）

附錄七、公有土地及建物管理機關意見函文

1.財政部國有財產署北區分署 105.1.11 台財產北改字第 10400389080 號函

檔　號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署　函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：吳先生 02-27814750#1790

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年1月11日
發文字號：台財產北改字第10400389080號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為威堡建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」，函詢範圍內本署經管國有土地參與都市更新之意見乙案，請查照。

說明：

一、依貴局104年12月25日北市都新字第10432387710號函辦理。

二、旨述都市更新事業計畫案，茲提供意見如下：

(一)請實施者將本署經管國有土地處理方式於事業計畫適當章節載明如下：本案都市更新採權利變換方式實施，更新單元範圍內本署經管國有土地面積為164平方公尺，占更新單元總面積3,030平方公尺之比例為5.41%，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新第27條第3項第4款規定讓售實施者，惟於繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房地。

(二)本案都市更新容積獎勵(不含容積移轉)達25.94%，以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。

(三)本案共同負擔比例達40.07%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(四)本案國有土地比例達14.16%，請實施者就銷售管理費及風險管理費等，按國有土地權值比例調降，並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，事實上國有地參與都更對實施者而言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請依上述方式調降之，以維護國產及全民權益。

(五)請實施者將土地所有權人應負擔之營業稅，納入權利變換共同負擔之提列項目，由土地所有權人共同負擔。

(六)本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目。

三、副本抄送臺北市政府警察局（本案範圍內有貴管之國有公用土地，請依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第6點規定辦理。）

正本：臺北市政府都市發展局
副本：臺北市政府警察局 電子公文交換章 2016-01-12 07:34:34 臺 蔡亦薰

儀

都市發展局 1050112
BCAA10530440900
105年1月20日到期

2.臺北市政府警察局 105.1.8 北市警後字第 10441228100 號函

檔　號：
保存年限：

臺北市政府警察局　函

地址：10042臺北市中正區延平南路96號
承辦人：警務佐吳宗原
電話：02-23318843
傳真：02-23826528
電子信箱：wu5079@tcpd.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年1月8日
發文字號：北市警後字第10441228100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關威堡建設股份有限公司擔任實施者擬具「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局104年12月25日北市都新字第10432387710號函。

二、旨揭更新案涉及本局經管部分為大同區市府段二小段62地號國有土地1筆，現供大同分局建成派出所辦公廳舍（門牌：大同區承德路1段80號）使用，本府文化局業於103年11月12日公告登錄該建物（原建成區公所廳舍）為臺北市歷史建築。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：財政部國有財產署、臺北市政府警察局大同分局 電2016-01-11 交09:34:17 章 文書蔡亦薰

1.義

都市發展局 1050111
BCAA10530394200

第1頁，共1頁

105年1月19日到期

3.臺北市政府財政局 105.1.5 北市財開字第 10431615400 號函

檔　號：
保存年限：

臺北市政府財政局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：謝佳妙
電話：1999(外縣市請撥02-27208889)轉分機6298
傳真：02-27595666
電子信箱：miao123@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年1月5日
發文字號：北市財開字第10431615400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局為威堡建設股份有限公司擔任實施者擬具「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」，請本局於文到15日內惠賜意見一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局104年12月25日北市都新字第10432387710號函。

二、查本案更新單元範圍內無本局經管之市有土地，僅包含本府警察局（以下簡稱警察局）經管同小段62地號國有土地及同小段504建號市有建物。爰有關案內市有建築物是否同意參與旨揭都市更新案，或有排除前開規定之使用計畫，或考量擔任實施者實施都市更新事業一節，本局尊重管理機關警察局意見。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：臺北市政府警察局 電2016-01-05 交15:36:37 章 文書蔡亦薰

1.義

都市發展局 1050105
BCAA10530201100

第1頁，共1頁

105年1月13日到期

4.威堡建設股份有限公司 112.03.15 威更市字第 112000031501 號

威堡建設股份有限公司　聯絡函

地址：台北市中正區愛國東路 74 巷 18-1 號
聯絡人：林子傑
電話：2393-1298　傳真：2395-2199
電子信箱：mike530092@gmail.com

受文者：台北市政府警察局大同分局

發文日期：中華民國112 年 3 月 15 日
發文字號：威更市字第112000031501號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：大同分局歷史建築修復再利用計畫會議紀錄
平面規劃圖

主旨：有關「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」，配合提送原建成派出所分回面積規劃圖說資料相關事宜，詳如說明，請　查照。

說明：

一、 本公司鑑於 110 年 7 月 16 日文化局建成派出所歷史建物修復再利用會議記錄(附件一)於會議中　貴局會中提出本案警局都更分回面積空間後續使用之需求,請建築師設計規劃方向應避免與該棟社區進出人潮動線重複之方式進行設計與調整。

二、 本案原規劃國有地分回規劃三樓至八樓，經協調為符合建成派出所(分回面積)使用功能及避免與住戶動線重複特修正規畫為二樓整層(附件二)；上揭配合使用需求修正後圖說相關資料請使用與管理單位查收，如無意見免回復， 請查收。

正本：台北市政府警察局、台北市政府警察局大同分局、台北市政府警察局大同分局建成派出所
副本：

威堡建設股份有限公司

第一頁 共一頁

附錄四　會議紀錄

「歷史建築原建成區公所廳舍修復再利用計畫」再利用方向協調會議

一、 會議時間：110 年 07 月 16 日 11 時 00 分

二、 會議地點：臺北市政府警察局 大同分局

三、 會議緣由：依據古蹟修復再利用辦法第三條提出「歷史建築原建成區公所廳舍修復再利用計畫」，藉此會議與本案管理單位討論具體再利用方案，以供後續修復再利用設計依據。

四、 出席單位簽到：

出席單位	簽到
臺北市政府警察局	蔡新合 李宏聰 沈有偉
臺北市政府警察局大同分局	陳志鑫
威堡建設	李[illegible] 林子傑
徐裕健建築師事務所	李[illegible] 王[illegible]
其他	

附錄四-1

五、　會議記錄：

徐裕健建築師事務所：

- 初步提出 A、B 兩方案與貴單位討論：方案 A 維持派出所使用機能，針對現況損壞部分修復，並增加騎樓解說牌。方案 B 若遠程派出所移出後，增加公益性之機能，包含里民活動中心、地區歷史展示室等。
- 本次依照文資法提出修復再利用計畫，有關 A、B 兩方案，現階段僅為計畫，後續若要執行工程會再委託建築師進行規劃設計。有關經費來源問題，需待文化局確認計畫後才能得知容積移轉或獎勵等方式。

臺北市政府警察局：

- 本案現況為派出所使用，目前尋找其他地點新設派出所也不太容易，所以建議一二三樓仍維持派出所使用，就轄區特性與地點來說較為合適。
- 現在的派出所給人親民與安全的感受，派出所重點在於方便民眾找尋，且建築應該一體成形，一樓派出所、二樓辦公室、三樓寢室的功能。

警察局大同分局：

- 目前尚未有更好的區位，派出所應該要在容易找尋位置，不適合在巷內，也同樣建議派出所維持一二三樓現況使用機能。現況不同意方案 B 為主，希望以方案 A 為主與文化局討論。
- 若後續工程進行中，希望建設公司能為派出所為我們找棲身之地，另獎勵容積希望可以分給派出所使用（如停車與寢室等）。
- 規劃設計中可考慮目前派出所使用問題，例如寢室格局與環境有較好的改善，現在派出所人員 40 幾人稍微擁擠。

威堡建設：

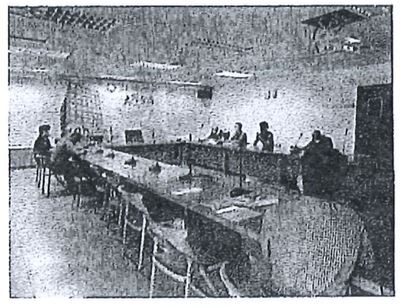
- 配合貴單位需求進行規劃設計，都市更新過程中並不會拆除歷史建築，會完整保留。且後方約九百多坪基地新建工程屬於商業區，貴單位除保留現有派

所建築使用外，也會分配容積。

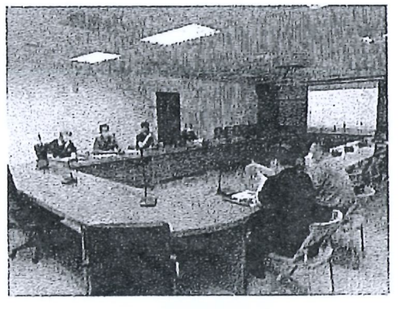
- 本案建築所有權為警察局，土地所有權為國有財產署。故應該注意雖現況派出所為警察局使用，但分到的容積會歸到國有財產屬。如果警察局現況辦公廳舍或其他空間不足，建議應該與他們協調後續容積的撥用與分配。
- 有關新建工程部分，因與派出所距離近，會做鄰房維護與監控措施，以保護歷史建築的結構安全。
- 因本歷史建築為本都更案的一部分，才提出本修復再利用計畫交代清楚。通常在對文化局提出計畫時，皆會提出短中長期的使用構想，故才會提出 AB 兩方案。會在計畫書中明確寫出，執行前應經過貴單位同意，並不會影響派出所使用權益。

六、　結論：

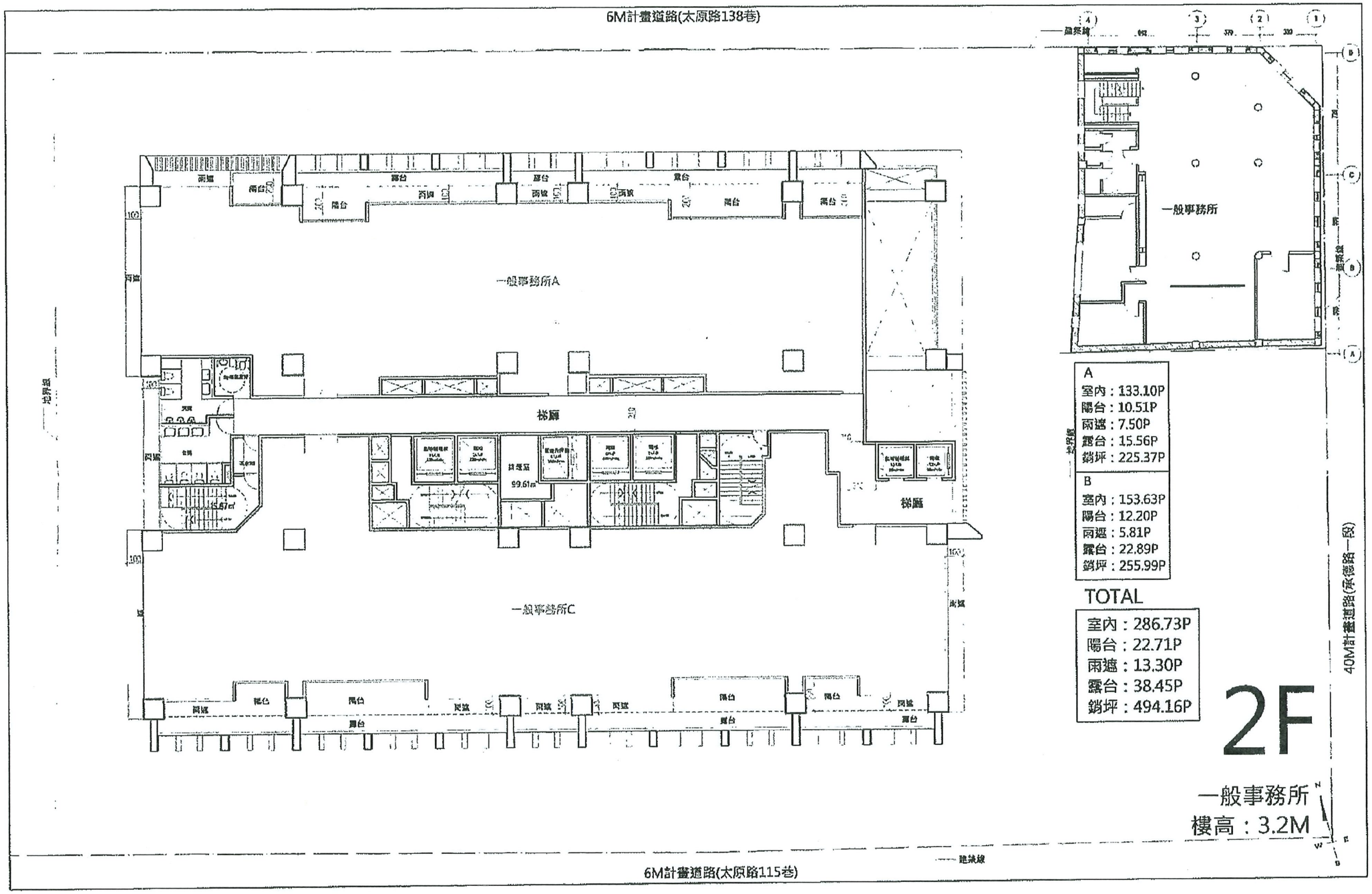
- 依使用單位警察局意見，以方案 A 為主要執行方向，維持現況派出所的使用權益。若遠程須執行方案 B 或其他任何方案，皆需與警察局相關單位確認同意方可執行。
- 修復經費來源經權利變換過程後細算金額編列預算，再由實施者支付。
- 依此次會議討論結果，將上述結論撰寫於修復再利用計畫書中。由事務所修正報告書後再提送予警察局確認。



會議照片



會議照片


6M計畫道路(太原路138巷)
一般事務所A
梯廳
一般事務所C
梯廳
一般事務所
A
室內：133.10P
陽台：10.51P
雨遮：7.50P
露台：15.56P
銷坪：225.37P
B
室內：153.63P
陽台：12.20P
雨遮：5.81P
露台：22.89P
銷坪：255.99P
TOTAL
室內：286.73P
陽台：22.71P
雨遮：13.30P
露台：38.45P
銷坪：494.16P
2F
一般事務所
樓高：3.2M
40M計畫道路(承德路一段)
6M計畫道路(太原路115巷)

附錄八、臺北市歷史建築主管機關意見函文

臺北市政府文化局 105.1.12 北市文化文資字第 10432279300 號函

檔　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：張宜欣
電話：02-27208889#3634
電子信箱：bt-inari@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年1月12日
發文字號：北市文化文資字第10432279300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關威堡建設股份有限公司擔任實施者擬具「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局104年12月25日北市都新字第10432387711號函辦理。

二、旨揭都市更新案申請範圍涉及本市歷史建築「原建成區公所廳舍」（大同區承德路1段80號），請申請單位後續另送「原建成區公所廳舍」細部設計書圖予本局進行審查。

三、為利歷史建築修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，於適用建築、消防相關法令有困難時，基於該文化資產保存目標與基地環境致災風險分析，可依文化資產保存法第22條及古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法，提出因應計畫送本局審查。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電子公文交換章 2015-02-13 10:36:18

都市發展局 1050113
BCAA10530492000

第1頁，共1頁

105年1月21日到期

臺北市政府文化局 111.05.03 北市文化文資字第 1113043308 號函

正　本

檔　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

106033
台北市大安區基隆路二段190號3號樓之1
受文者：徐裕健建築師事務所

地址：臺北市信義區市府路1號4樓西北區
承辦人：黃品華
電話：02-27208889/1999#3636
電子信箱：bt-pinkyhuang1945@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國111年5月3日
發文字號：北市文化文資字第1113043308號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關歷史建築「原建成區公所廳舍」修復及再利用計畫修正版一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依徐裕健建築師事務所111年25月14日(110)北健字第2940000012號函辦理。

二、本案修復及再利用計畫審查通過，續送本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會審查，會議時間另函通知。

正本：徐裕健建築師事務所
副本：

代理局長 蔡宗雄

第1頁 共1頁

臺北市政府文化局 111.07.07 北市文化文資字第 1113017233 號函

正　本
中華民國 111 年 7 月 25 日

檔　　號：
保存年限：

補　發

臺北市政府文化局　函

105401
台北市松山區敦化北路303號9樓之8
受文者：向度聯合建築師事務所

發文日期：中華民國111年7月7日
發文字號：北市文化文資字第1113017233號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：臺北市信義區市府路1號4樓西北區
承辦人：黃品華
電話：02-27208889/1999#3636
電子信箱：bt-pinkyhuang1945@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關函詢「擬定臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」基地內外之歷史建築是否屬「紀念性及藝術價值建築物」一案，請查照。

說明：

一、依貴事務所111年6月29日向度字第111062901號函文。

二、旨揭基地內外之歷史建築「原建成區公所廳舍」、「蔡合源宅第」是否屬「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條第14項所稱之「紀念性及藝術價值建築物」，請逕洽主管機關本府都市發展局。

正本：向度聯合建築師事務所
副本：

代理局長 蔡宗雄

第1頁 共1頁

臺北市政府都市發展局 111.08.03 北市都設字第 1113038823 號函

檔　　號：
保存年限：

向度聯合建築師事務所
111年8月3日第007號收文

臺北市政府都市發展局　函

地址：臺北市信義區市府路1號9樓(南區)
承辦人：蔡明憲
電話：02-27208889/1999轉8285
傳真：02-27593318
電子信箱：ab3957@gov.taipei

受文者：向度聯合建築師事務所

發文日期：中華民國111年8月3日
發文字號：北市都設字第1113038823號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」基地內、外有歷史建築是否涉及「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條第14款規定之適用一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴事務所111年7月26日向度字第111072601號函及111年8月1日補正資料辦理。

二、有關「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條第14款規定之適用，係由本府權責單位依個案狀況認定後簽報。

正本：向度聯合建築師事務所
副本：臺北市政府文化局 電2022/08/03 交11:54:58 交換章

第 1 頁，共 1 頁

依 108 年 11 月 22 日臺北市政府(108)府法綜字第 1086043694 號令修正發布之「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第三條規定檢討

「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第三條： 前條第一款規定所稱大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築之案件，指符合下列各款規定之一者：	
條文	檢討說明
一、開發基地面積達六千平方公尺，且總樓地板面積達三萬平方公尺之開發案。	本案基地面積為 3030.0 ㎡<6000 ㎡，故不符合本款。
二、依建築法第九十八條規定許可之特種建築物。但大眾捷運系統工程，不在此限。	本案屬住商大樓非特種建築物，故不符合本款。
三、開發基地面積達一萬平方公尺之公共設施用地之廣場或公園整體規劃案 。	本案基地面積 3030.0 ㎡<10000 ㎡且為商業區用地，故不符合本款。
四、開發基地面積達六千平方公尺之立體停車場。但建築物附屬停車場，不在此限。	本案基地面積 3030.0 ㎡<10000 ㎡且為住商大樓規劃案，故不符合本款。
五、開發基地面積達六千平方公尺適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之開發案。	本案基地面積 3030.0 ㎡<6000 ㎡且非都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之開發案，故不符合本款。
六、位於公共設施用地之地下建築物、高架道路、人行陸橋或長度達二百公尺之跨河橋樑。	本案屬商業區用地，故不符合本款。
七、公有土地、公有建築物或公私立各級學校（含幼兒園）符合下列條件之一者： （一）以設定地上權方式開發，且總樓地板面積達三千平方公尺之建築物。 （二）適用促進民間參與公共建設法開發，且總樓地板面積達三千平方公尺之建築物。 （三）適用大眾捷運系統土地開發辦法開發。 （四）社會住宅。 （五）公辦都市更新。 （六）總樓地板面積達一萬五千平方公尺之建築物。	本案非公有土地、公有建築物及未設置公私立各級學校（含幼兒園），故不符合本款。
八、前款興建完成之建築物坐落基地有新建、增建、改建或修建之樓地板面積達三千平方公尺者。	因未符合前款，故免檢討。
九、高架捷運車站或捷運路網交會站。	本案非位於高架捷運車站或捷運路網交會站，故不符合本款。
十、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之開發案。但區段徵收或市地重劃之地區相關公共設施、水土保持及整地設施業已施築完善者；或適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之範圍內無開挖、整地、配置建築物行為，且無水土保持法第十二條規定之適用者， 不在此限。	本案非位於山坡地，故不符合本款。
十一、保護區建築面積達二百平方公尺之開發案。	本案非位於保護區，故不符合本款。
十二、依法辦理容積移轉且移入之容積達接受基地原基準容積百分之二十，或因接受容積移入增加之樓地板面積達一千平方公尺之開發案。	本案未辦理容積移轉，故不符合本款。
十三、經本府認定應送審議之重要景觀道路系統設計案。	非屬景觀道路系統設計案，故不符合本款。
十四、其他經本府認為有重大妨礙公共安全、衛生、安寧、景觀或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。	依臺北市政府文化局 111 年 7 月 7 日北市文化文資字第 1113017233 號函及臺北市政府都市發展局 111 年 8 月 3 日北市都設字第 1113038823 號函，未有相關單位認定本案屬重大妨礙公共安全、衛生、安寧、景觀或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者，故不符合本款。

臺北市政府環境保護局 111.09.14 北市環綜字第 1113006187 號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府環境保護局　函

100031
臺北市中正區愛國東路74巷18之1號
受文者：威堡建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年9月14日
發文字號：北市環綜字第1113006187號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：經濟部111年3月29日經授務字第11120102450號函影本1份

地址：11008臺北市信義區市府路1號7樓東北區
承辦人：唐彩惠
電話：02-27208889轉1764
傳真：02-27278058
電子信箱：la-huei9402@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司所詢本市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地興建集合住宅，是否應實施環境影響評估一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依據貴公司111年9月5日威市更字第111090501號函辦理。

二、依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準（以下簡稱認定標準）第26條規定：「高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。」

三、依據來文及所附資料，本案基地非位於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、重要濕地、臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區或一般保護區、自來水水質水量保護區及山坡地範圍內，擬於面積3,030平方公尺之旨揭基地，興建1幢1棟地上24層、地下5層，建築物高度81.82公尺，使用用途為集合住宅及一般事務所等。

四、依據認定標準第26條規定，本案未達法定開發規模，爰無須實施環境影響評估。

五、本案係依據貴公司申請資料內容進行判定，惟所填報及提供之資料如有錯誤不實、變更或不完全之陳述，致影響本局判別產生差異，應由貴公司負相關責任。

六、另檢附經濟部111年3月29日「民眾實施整地行為前，應經該目的事業主管機關核准後實施」函影本1份，請卓參。

正本：威堡建設股份有限公司
副本：

局長 劉銘龍

檔　　號:
保存年限:

經濟部 函

地址：臺北市中正區10042中華路一段53號
聯絡人：侯統昭
聯絡電話：(02)23113001#423
傳真：(02)23112383
電子信箱：anima@mine.gov.tw

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國111年3月29日
發文字號：經授務字第11120102450號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：本部重申：「民眾實施整地行為前，應經該目的事業主管機關核准後實施，以避免違反土石採取法第36條規定而遭受新臺幣100萬元以上之處罰」，請廣為宣導周知，請查照。

說明：

一、實施整地係「為其開發利用目的，而對現有地形採取『挖』填土石方之行為。」其態樣如農業使用整地、工程整地、建築整地及其他目的等之整地行為，均應依採取土石免申辦土石採取許可管理辦法第3條第1項規定，「以經目的事業主管機關核准者為限」，合先敘明。

二、土石採取法立法目的係為「合理開發土石資源，維護自然環境，防止不當土石採取造成相關災害」，爰應就土石之「採」與「取」2種行為態樣，均併予管理，蓋原賦存於地下之土石一經開採挖取動作，即脫離原賦存型態，影響土質結構，就涵養水源、維持地基穩固之原保育功能而言，已有受損，故其未經許可而涉挖掘土石之行為即已該當土石採取法第36條規定之採取土石行為，核與是否為意圖不法所有之盜採行為或有無土石外運行為無關（最高行政法院106年度裁字第1593號裁定意旨參照）。

三、為避免民眾不慎違反本法而受重罰，請貴單位廣為宣導，尤以貴轄內有農業發展為主之鄉（鎮、區）公所及村（里）辦公室或社區發展協會等，俾利周知。

正本：臺北市政府、新北市政府、桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰化縣政府、南投縣政府、雲林縣政府、嘉義縣政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、臺東縣政府、澎湖縣政府、金門縣政府、連江縣政府、基隆市政府、新竹市政府、嘉義市政府

副本：經濟部礦務局 電子公文交換章 2022/03/29 16:49:35

臺北市政府 1110329
AAAA1110112169

臺北市政府文化局 112.01.11 北市文化資源字第 1123000035 號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

100031
臺北市中正區愛國東路74巷18-1號
受文者：威堡建設股份有限公司

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：陳俐蓉
電話：02-27208889/1999轉3502
傳真：02-27236464
電子信箱：mz6188@gov.taipei

發文日期：中華民國112年1月11日
發文字號：北市文化資源字第1123000035號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」範圍內是否涉及本市受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司111年12月30日威市更字第1110001230號函。

二、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。

三、案經貴公司檢附現況照片並說明基地內無任何喬木，爰此，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

四、另經查旨揭土地範圍內是否涉及文化資產相關議題，意見如下：

(一)本次函詢範圍如下：

1、土地：大同區市府段二小段61-1、62、68至82、111至117、118-1、118-2、118-5地號等27筆。

2、建物：大同區市府段二小段80、98、123、133、217、486、500、504、508、643至646、651、669至674、680至692、856至858、1104至1108、1172、1515至1556、1681、2003建號等86筆。

3、門牌：

(1)大同區太原路115巷17、19、21、23、25、27、29號；115巷31弄1、1-1至1-3、3、3-1至3-3、5、7、9、9-1至9-3、11、13、15號；133巷18、18-1至18-3、20、22、24、24-1至24-3、26、28、30號。

(2)同區承德路1段80號。

(二)查歷史建築「原建成區公所廳舍」坐落旨揭土地範圍內，為維護歷史建築保存環境，應依文化資產保存法第24條提送歷史建築修復及再利用計畫過局審查，本案已經本局審查通過，已錄案將排入本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會審查。

(三)查本案基地範圍內其餘建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落裝訂線第2頁共2頁建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

(四)另查，旨案基地位於歷史建築「蔡合源宅第」相鄰街廓，依據文化資產保存法第34條第1項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。同條第2項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召

開古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之，合先敘明。

(五)未來如有營建工程或其他開發行為，請申請單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以歷史建築「蔡合源宅 第」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建 工程之關係，及歷史建築保護監測計畫等資料過局，俾利本局辦理後

正本：威堡建設股份有限公司
副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市更新處 112.04.06 北市都新事字第 1126008513 號函

檔　　號:
保存年限:

臺北市都市更新處 函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：江柏緯
電話：02-27815696轉3063
電子信箱：ur00730@gov.taipei

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國112年4月6日
發文字號：北市都新事字第1126008513號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄及簽到簿1份 (25396830_1126008513_1_ATTACH1.pdf、25396830_1126008513_1_ATTACH2.pdf)

主旨：檢送本處112年3月24日召開「威堡建設股份有限公司擔任實施者擬具之『擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案』，涉及『原建成區公所廳舍』歷史建築是否須辦理都市設計審議」研商會議會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本處112年3月16日北市都新事字第1126002204號開會通知單辦理。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於112年4月18日前提出書面意見，送本處彙辦。

正本：臺北市政府文化局、臺北市政府都市發展局都市設計科、威堡建設股份有限公司
副本：安邦工程顧問股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新事業科

電子公文交換章 2023/04/06 16:46:34

擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案之研商會議

時間：112 年 3 月 24 日 (星期五)9 時 30 分

地點：臺北市都市更新處 1701 會議室

主席：詹育齊總工程司

紀錄：江柏緯專案人員

單位	職稱	姓名	簽名
臺北市政府都發局更新處處本部	總工程司	詹育齊	台北通簽到 09:30:26
臺北市政府都發局設計科	工程員	蔡明憲	台北通簽到 09:42:02
臺北市政府文化局文化資產科	股長	姚丹鳳	台北通簽到 10:12:09
臺北市都市更新處	股長	張雅婷	張雅婷
臺北市都市更新處	專案人員	江柏緯	江柏緯
		郭夢都	台北通簽到 09:16:30
		林子傑	台北通簽到 09:19:24
		謝孟樂	台北通簽到 09:17:20
		李治明	台北通簽到 09:29:00
		楊雅汝	台北通簽到 09:15:35
		陳宜卉	台北通簽到 09:28:28
		陳兆夫	台北通簽到 09:15:00

會議代碼:1122101010

威堡建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段61-1地號等27筆土地都市更新事業計畫案」，涉及「原建成區公所廳舍」歷史建築是否須辦理都市設計審議研商會議 會議紀錄

壹、 時間：民國112年3月24日（星期五）上午9時30分

貳、 地點：臺北市都市更新處1701會議室

參、 主持人：詹育齊總工程司

肆、 出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：江柏緯

伍、 出列席單位及人員發言意見：

一、 本府文化局(出席並提供書面意見)

1. 原建成區公所廳舍於103年11月12日公告登錄為本市歷史建築，其修復再利用計畫於112年3月20日通過文資大會審議，其修復再利用內容亦包含威寶建設住辦大樓整合計畫，將本棟歷史建物納入開發範圍。
2. 有關本開發案是否符合臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則第3條第14款紀念性及藝術價值建築物需送都市設計審議事宜，因前述規定非文資相關法規所定義及規範，非由文化局能認定，應由法令制訂機關解釋說明及認定。本局僅提供原建成區公所廳舍的歷史建築公告及相關法規，由法令權責機關認定。

二、 本府都市發展局都市設計科(出席並提供書面意見)

1. 本案位屬110年1月13日公告之「臺北市大同區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」範圍，非屬都市計畫說明書載明應辦理都審地區，其開發規模亦未達「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條之規定。
2. 另有關「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第3條第14款規定之適用，係由本府權責單位依個案狀況認定後簽報。
3. 綜上，本案就基地位置及開發規模，皆無須提送都審程序。至個案是否認定有提送都審之必要，應由本府文化局依權責及前開規則第3條第14款規定個案簽府認定之。

陸、 會議結論：

1. 本案經與會單位討論，非屬都市計畫說明書載明應辦理都審地區及開發規模亦未達「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」規定，無涉都市設計審議程序。另案內之歷史建物「原建成區公所廳舍」係於103年指定之歷史建築，應無涉前開審議規則第3條第14款規定「景觀或紀念性及藝術價值建築物」之適用。
2. 倘本府文化局會後認為本案歷史建築具有上述景觀或紀念性及藝術價值時，請於收受會議紀錄起1週內向府簽報，並副知本府都市發展局都市設計科及本處，俾利更新案順利。

柒、 散會（上午10時30分）。

臺北市政府 112.04.14 府授文化文資字第 1123012711 號函

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：何劭臻
電話： 02-27208889/1999轉3638
傳真： 02-27582461
電子信箱：bt-jeansstu@mail.taipei.gov.tw

受文者：徐裕健建築師事務所

發文日期：中華民國112年4月14日
發文字號：府授文化文資字第1123012711號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：檢送本府112年3月20日「臺北市政府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會第158次會議」紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府112年3月13日府文化文資字第1123010190號開會通知單辦理。

二、旨揭會議紀錄可至下列路徑：（本府文化局官網（https://www. culture.gov.taipei/）業務項目/文化資產/有形文化資產/文資審議）下載。

正本：林奕華召集人、蔡詩萍副召集人、李沐磐委員、林蕙雅委員、黃智卿委員、王惠君委員、王維周委員、王本壯委員、丘如華委員、白仁德委員、米復國委員、李訓良委員、李文良委員、洪健榮委員、郭瓊瑩委員、陳彥良委員、陳光祖委員、黃士娟委員、趙金勇委員、劉淑音委員、劉宗德委員、蔡元良委員、薛琴委員
副本：臺北市第158次文資會(郵寄)、臺北市第158次文資會(電子) 電子公文交換章 2023/04/17 09:28:07

台北市文化局
Department of Cultural Affairs

審議案七：

財團法人○人文化藝術基金會	倪○良
劉○瑀君	未出席
(由財團法人優人文化藝術基金會轉知)	未出席
彰化縣員林市公所	未出席
財政部國有財產署	未出席

審議案八：

劉○邦建築師事務所	劉○邦
臺北市內湖區公所	黃崇哲、吳梅哲

審議案九：

臺北市政府警察局	未出席
徐○健建築師事務所	徐○健、李○宜
臺北市政府警察局大同分局	陳志強、黃家宇
臺北市政府警察局建成派出所	未出席
威○建設	林○傑

審議案十：

臺北市士林區延平北路9段86號(社子島李忠記宅所有權人)	未出席
臺北市士林區延平北路八段2巷206弄1號、延平北路八段2巷200弄11號(社子島浮洲王宅所有權人)	未出席
臺北市士林區延平北路八段2巷206弄1號、延平北路八段2巷200弄13號(社子島浮洲王宅所有權人)	未出席
臺北市士林區延平北路八段2巷206弄1號、延平北路八段2巷200弄14號(社子島浮洲王宅所有權人)	未出席
臺北市士林區延平北路八段2巷	未出席

委員15 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員16 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員17 同意修復及再利用計畫審查通過。

二、審查意見

米復國委員 封面應加「臺北市」。
薛 琴委員 同意。

審議案九、歷史建築「原建成派出所廳舍」修復及再利用計畫案

一、審查結果

委員 3 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員 4 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員 5 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員 6 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員 7 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員 8 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員 9 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員10 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員11 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員12 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員13 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員14 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員15 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員16 同意修復及再利用計畫審查通過。
委員17 同意修復及再利用計畫審查通過。

二、審查意見

米復國委員 封面應加「臺北市」
薛 琴委員 同意。

審議案十、歷史建築「社子島浮州王宅、社子島李合興宅、社子島李忠記宅」修復及再利用計畫案

一、審查結果

委員 3 同意修復及再利用計畫審查通過。

捌、總體修復工程經費概估及整體期程

一、整體經費概估

1. 本案總工程經費約 3, 940 萬
2. 設計監造費 320 萬
3. 工作紀錄報告書 150 萬
4. 整體費用約 4, 510 萬

表 8- 1 整體預算計畫

詳細表						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
（九）	基礎水電工程					
1	電力系統	式	1.00	2,500,000	2,500,000	
2	弱電系統（含監視系統）	式	1.00	1,100,000	1,100,000	
3	給排水設施系統	式	1.00	800,000	800,000	
4	通風設備工程	式	1.00	100,000	100,000	
（十）	消防設施及管線工程					
1	消防器材設備	式	1.00	600,000	600,000	
2	火警器材設備	式	1.00	500,000	500,000	
3	廣播器材設備	式	1.00	200,000	200,000	
4	避難設施設備	式	1.00	200,000	200,000	
（十一）	空調設備工程	式	1.00	2,500,000	2,500,000	5RT
（十二）	電梯設施及樓梯整修工程					
1	結構體工程	式	1.00	600,000	600,000	
2	電梯車廂工程	式	1.00	1,500,000	1,500,000	
3	樓梯整修工程	式	1.00	400,000	400,000	
（十三）	室內外夜間照明工程	式	1.00	2,500,000	2,500,000	
（十四）	解說系統工程	式	1.00	800,000	800,000	
（十五）	廁所新作工程（含無障礙廁所）	式	1.00	1,200,000	1,200,000	
（十六）	外部排水系統改善工程	式	1.00	200,000	200,000	
（十七）	蟲蟻防治工程	式	1.00	400,000	400,000	
	直接工程費合計				34,503,120	A
乙	間接工程費					
乙.壹	職業安全衛生管理費	式	1.00	155,264	155,264	約 A*0.45%=B

詳細表						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
乙.貳	品管費	式	1.00	345,031	345,031	約A*1%=C
乙.參	材料抽試驗費	式	1.00	69,006	155,748	約A*0.2%
	乙壹～乙參小計				656,043	E
乙.肆	稅什費（含廠商營業稅、廠商利潤及管理費、工程保險費）	式	1.00	4,237,837	4,237,837	約（A+E）*12%
	間接工程費合計				4,893,880	
	修復工程發包費合計				39,397,000	F
丙	勞務委託費					
一	設計監造費（含因應計畫）	式	1	3,200,000	3,200,000	約F*8%
二	工作報告書	式	1	1,500,000	1,500,000	約F*3.7%
	勞務委託費合計				4,700,000	G
	整體工程經費				44,097,000	
項目	項次	單位	數量	單價	複價	備註
甲	修復工程發包費					
一	直接工程費					
（一）	假設工程	式	1.00	1,757,400	1,757,400	
（二）	地坪修復工程	式	1.00	1,679,800	1,679,800	
（三）	屋頂修復工程	式	1.00	2,397,400	2,397,400	
（四）	外牆修復工程	式	1.00	1,568,700	1,568,700	
（五）	內牆修復工程	式	1.00	3,878,600	3,878,600	
（六）	天花板修復工程	式	1.00	3,413,220	3,413,220	
（七）	結構補強工程	式	1.00	1,700,000	1,700,000	
（八）	門窗修復工程	式	1.00	2,008,000	2,008,000	
（九）	基礎水電工程	式	1.00	4,500,000	4,500,000	

歷史建築原建成區公所廳舍修復及再利用計畫
報告書

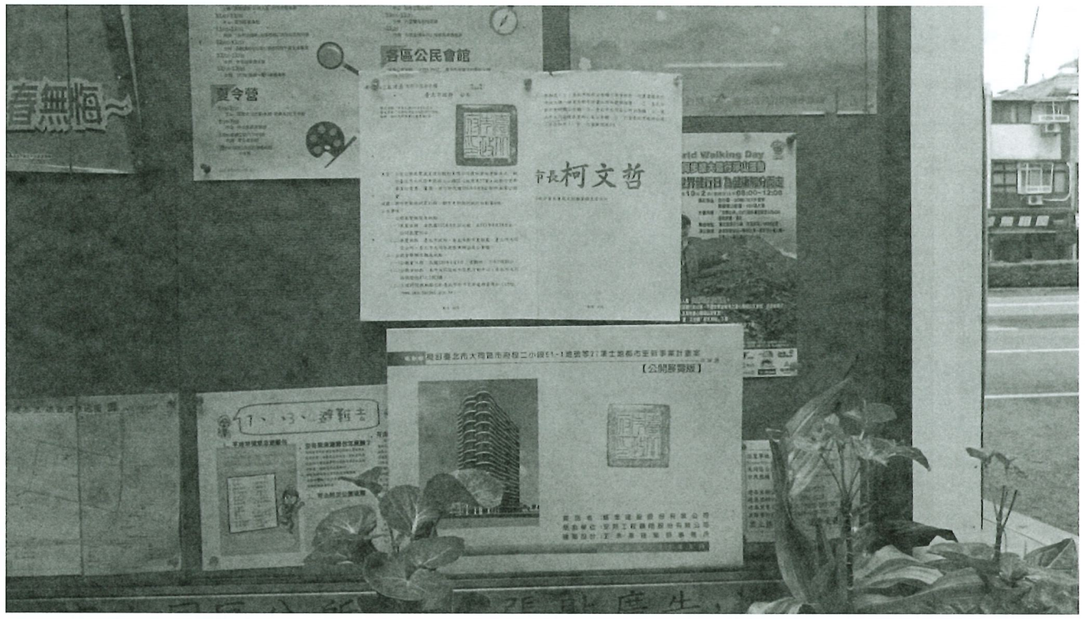
詳細表						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
（十）	消防設施及管線工程	式	1.00	1,500,000	1,500,000	
（十一）	空調設備工程	式	1.00	2,500,000	2,500,000	採VRF
（十二）	電梯設施及樓梯整修工程	式	1.00	2,500,000	2,500,000	
（十三）	室內外夜間照明工程	式	1.00	2,500,000	2,500,000	
（十四）	解說系統工程	式	1.00	800,000	800,000	
（十五）	廁所新作工程（含無障礙廁所）	式	1.00	1,200,000	1,200,000	
（十六）	排水系統改善工程	式	1.00	200,000	200,000	
（十七）	蟲蟻防治工程	式	1.00	400,000	400,000	
	修復工程發包費　合計				34,503,120	A
乙	間接工程費					
乙.壹	職業安全衛生管理費	式	1.00	155,264	155,264	約A*0.45%=B
乙.貳	品管費	式	1.00	345,031	345,031	約A*1%=C
乙.參	材料抽試驗費	式	1.00	155,748	155,748	約A*0.2%
	乙壹～乙參 小計				656,043	E
乙.肆	稅什費（含廠商營業稅、廠商利潤及管理費、工程保險費）	式	1.00	4,237,837	4,237,837	約（A+E）*12%
	間接工程費　合計				4,893,880	
	修復工程發包費　合計				39,397,000	F
丙	勞務委託費					
1	設計監造費（含因應計畫）	式	1.00	3,200,000	3,200,000	約F*8%
2	工作報告書	式	1.00	1,500,000	1,500,000	約F*3.7%

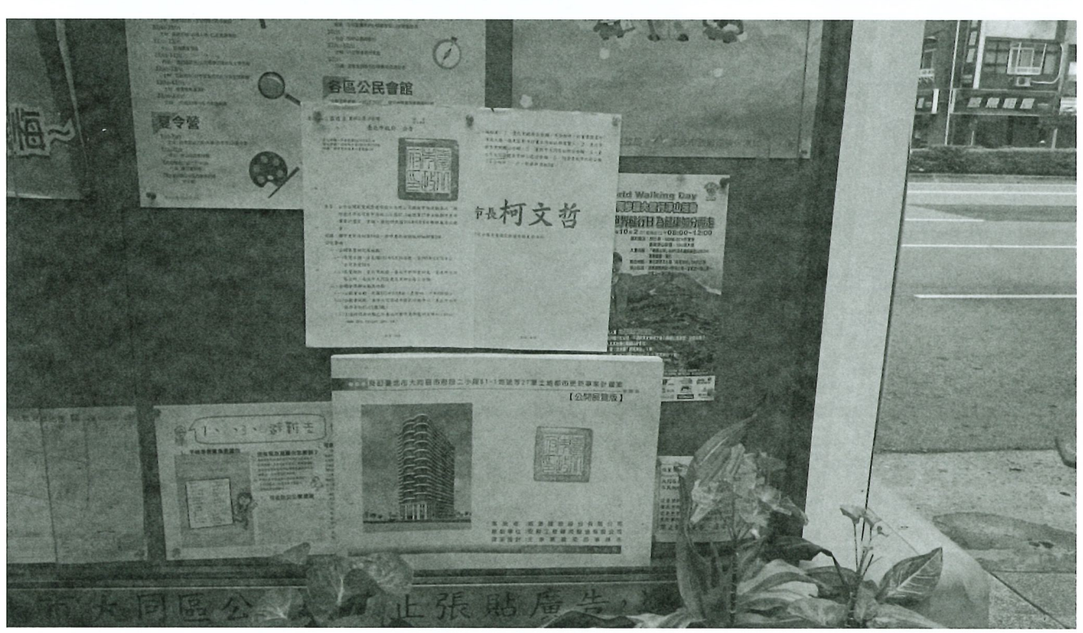
詳細表						
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	備註
3	文資法 34 條暨歷史建築保護級監測計畫	式	1.00	1,000,000	1,000,000	
	勞務委託費　合計				5,700,000	
	整體工程經費				45,097,000	

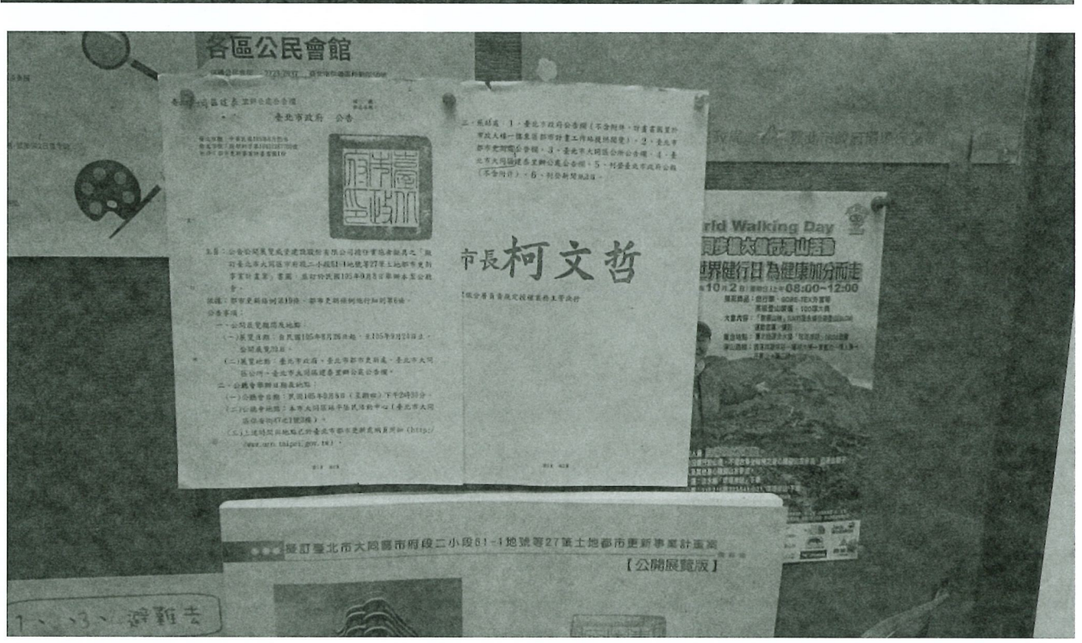
附錄九、公辦公聽會公告張貼與會議照片

1. 公聽會公告(建泰里辦公處公告欄)



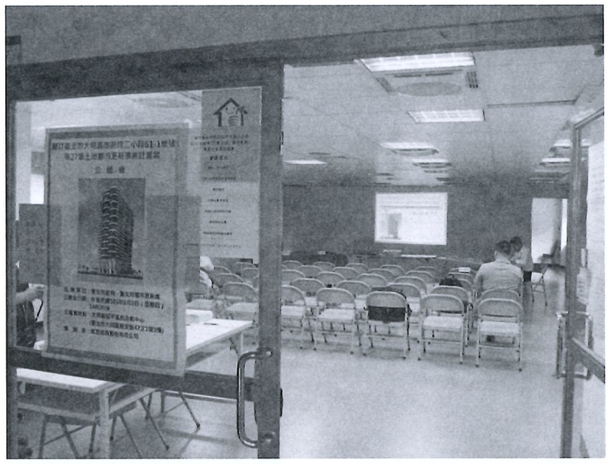






2.公聽會會議照片


Yanping Recreation Center, Datong District, Taipei City
3F



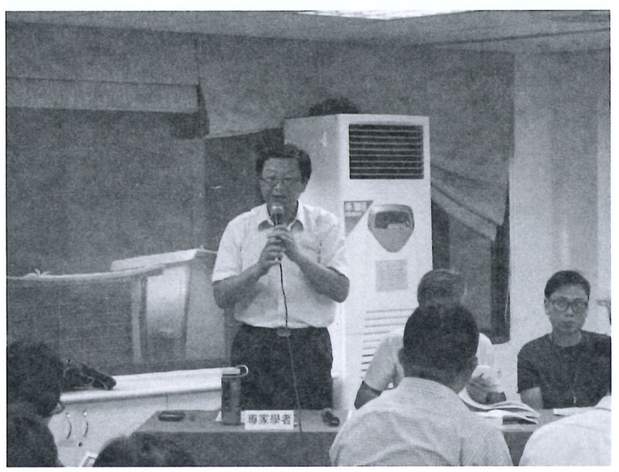

簽到處
發言登記區








專家學者
主持人


專家學者

3.公辦公聽會發言要點

威堡建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、 時間：民國 105 年 9 月 8 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、 地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區路保安街 47 之 1 號 3 樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 王正工瑞婷(顏邦睿代)

肆、 出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　記錄：唐煥鈞

伍、 主席致詞：

本次公聽會係依法於都市更新事業計畫公開展覽期間舉行，透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。

陸、 與會單位發言要點：

一、 財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

1. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 25.94%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 本案共同負擔比例達 40.07%，請實施者就財務中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 本案國有土地比例達 14.16% ，因國有地參與都更對實施者而言，風險及人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。
4. 本案信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地並無規定得負擔信託費用，請實施者依國有土地更新前權值比例計算負擔之信託費用，並將該金額併入本署權利變換應分配權利價值，以維護全民及公產權益。
5. 依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。
6. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地面積共計 429 平方公尺，占更新單元總面積比例為 14.16%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點第 2 項規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有，並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請儘速循撥用程序向本署申請辦理國有土地撥用。

7. 副本抄送臺北市政府警察局，依處理原則第 6 點規定略以，都市更新單元範圍內之國有公用土地用途廢止者：應依有財產法第 33 條及第 35 條規定變更為非公用財產移交本署接管。國有公用土地用途未廢止，管理機關確有參與都市更新分配公用房地需要者：應敘明理由及需用樓地板面積，報經其主管機關核明屬實，並徵得本署同意後，依都市更新條例規定參與都市更新，按應有之權利價值選擇分配更新後之房地。爰本案範圍內貴局經管之同小段 62 地號國有土地請依上述原則規定辦理。

二、 主持人－王正工瑞婷(顏邦睿代)：

1. 本案法定容積率，請依照土管第 25 條規定檢討。
2. 本案派出所整維費用將近 4 千萬，重建區段以權利變換方式實施，而權利變換之實施方式是以折價抵付處理，惟整維區段無辦法以房地折抵，整維支出該如何處理；且將整維費用納入共同負擔，營建費用約 22 億對派出所是否公平，後續請與都市更新處討論。
3. 有關容獎申請部分，後續請與都市更新處說明容獎計算基準方式。

三、 學者專家－脫委員宗華：

1. 本案因有建成派出所加入，容積率才達到 560%，建築師及實施者將來這部分在權利變換時怎麼處理，應該預為因應。
2. 本案商業使用比例，照現在規劃方式是不可能拿到那麼多獎勵，建議實施者先預為因應。
3. 基地南北兩側植栽，已退縮成 8 公尺，但在消防救災時，植栽是否影響消防救災，需再調整。
4. 本案基地東南側鄰地是否有加入之意願，請實施者預

先瞭解或溝通。

柒、 會議結論：

本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫案內參考，另各位民眾如還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，後續將納入都市更新及爭議處理審議會審議參考。

捌、 散會（下午 2 時 50 分）

附錄十、量體及景觀設計規劃研商會議紀錄

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：唐煥鈞
電話：02-27815696轉3060
電子信箱：cathy039039@uro.taipei.gov.tw

10092
臺北市中正區愛國東路74巷18之1號

受文者：威堡建設股份有限公司

發文日期：中華民國106年10月18日
發文字號：北市都新字第10631691600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

裝

主旨：檢送本市106年9月13日召開「本市大同區太原路133巷南北側之都市更新案件量體及景觀設計規劃」研商會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本市都市更新處106年8月24日北市都新事字第10531676200號開會通知單續辦。

訂

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本局彙辦。

三、本次會議涉及交通相關議題，副請交通局協助檢視，提供各案後續審議之參考。

線

正本：永陞建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司、威堡建設股份有限公司、潤泰創新股份有限公司
副本：臺北市都市更新處更新事業科、臺北市政府交通局

局長 林洲民

都市更新處處長 方定安決行

第1頁　共1頁

召開「本市大同區太原路133巷南北側之都市更新案件量體配置、景觀設計規劃」研商會議會議紀錄

壹、會議時間：民國106年9月13日(星期三) 下午2時30分

貳、會議地點：臺北市都市更新處17樓會議室(臺北市中山區南京東路三段168號17樓)

參、會議主持人：陳副處長信良(袁副總代)　　記錄：唐煥鈞

肆、出列席單位及人員：詳簽到簿

伍、**會議結論：**

一、為南京西路騎樓之延續性，臨南京西路2案(實施者為永陞建設股份有限公司及潤泰創新國際股份有限公司)之人行步道(南京西路側)統一留設3.64公尺騎樓並與周邊串連。

二、臨太原路133巷兩側更新案之人行步道，請設置至少2公尺之人行步道。

三、考量本區有歷史建物建成派出所以及應就歷史界面建築之保存，為維持本區歷史脈絡，請4案於建築量體二層以下部份及鋪面整體設計與周邊歷史建物調和。另璞真建設股份有限公司為實施者之更新案北側之人行步道，因文資意見保留之歷史界面與基地東側建築物轉折處應調和處理。

四、因4更新案車道出入口均設置於太原路133巷，有關交通動線及出入部分，後續請交通局協助檢視。

五、本次會議討論之個案，請依本次會議紀錄修正，並於各審議提出修正方案，提供幹事及委員審議參考。

陸、散會（下午4時0分）。

第 1 頁，共 1 頁

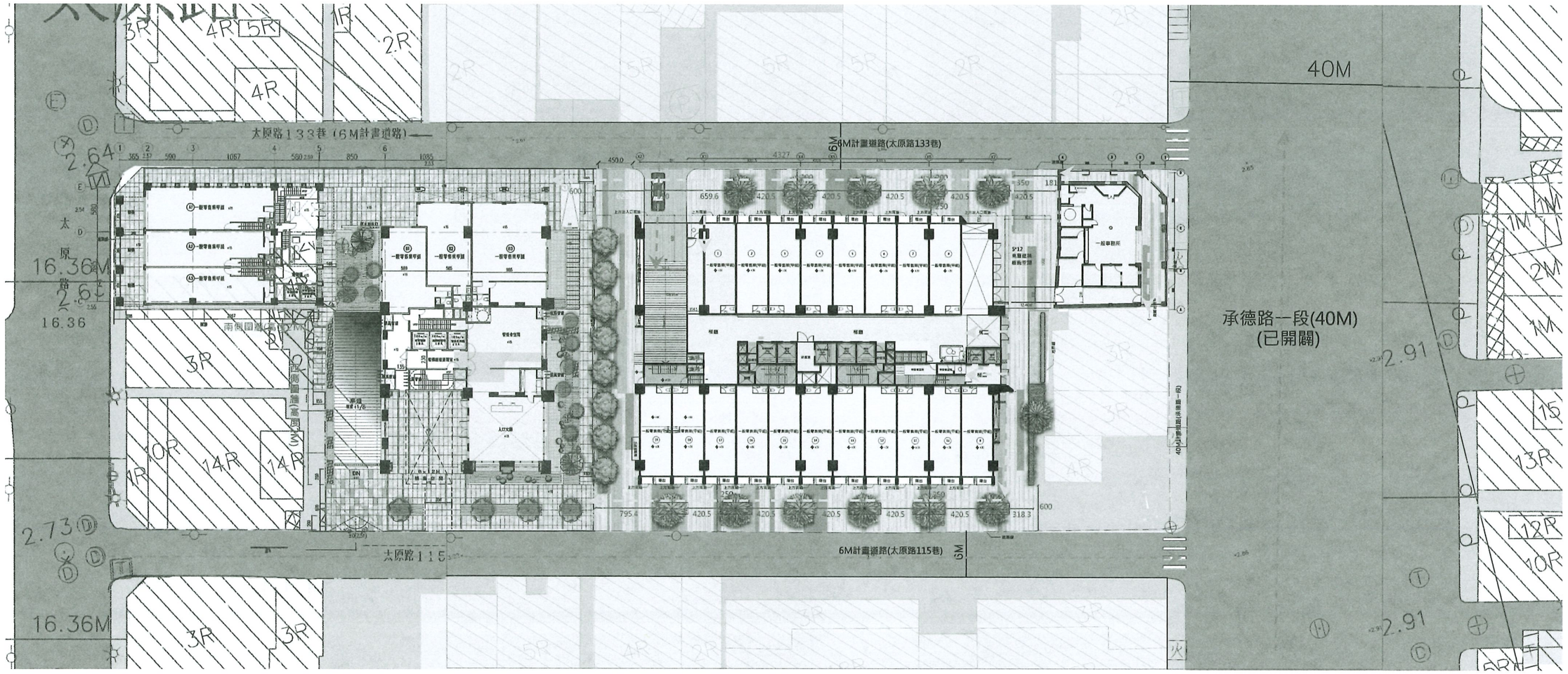
106 年 9 月 13 日召開「本市大同區太原路 133 巷南北側之都市更新案件量體配置、景觀設計規劃」會議記錄回應

依據臺北市政府都市發展局 106 年 10 月 18 日北市都新字第 10631691600 號函

審查意見	意見回應及處理情形	頁次
一、為南京西路騎樓之延續性，臨南京西路 2 案(實施者為永陞建設股份有限公司及潤泰創新國際股份有限公司)之人行步道(南京西路側)統一留設 3.64 公尺騎樓並周邊串連。	本案臨承德路及太原路 133 巷、155 巷，並未臨接南京西路，故免檢討。	P.10-1
二、臨太原路 133 巷兩側更新案之人行步道，請設置至少 2 公尺之人行步道。	依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」及本會議紀錄規定，本案北側臨太原路 133 巷自建築線起退縮 2 公尺之人行步道。	P.10-4
三、考量本區有歷史建物建成派出所以及應就歷史界面建築之保存，為維持本區歷史脈絡，請 4 案於建築量體二層以下部分及鋪面整體設計與周邊歷史建物調和。另璞真建設股份有限公司為實施者之更新案北側之人行步道，因文資意見保留之歷史界面與基地東側建築物轉折處應調和處理。	建成派出所為本案更新範圍基地，經 111 年 5 月 3 日北市文化文資字第 1113043308 號函示本案修復及再利用計畫已完成審查，並進入古蹟歷史建築物紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會審查程序。	P.9-18
四、因 4 更新案車道出入口均設置於太原路 133 巷，有關交通動線及出入部分，後續請交通局協助檢視。	車行動線之規劃檢討於頁面 10-1 內容所示，併計畫書檢附交通影響評估報告書。	P.10-1
五、本次會議討論之個案，請依本次會議紀錄修正，並於各審議提出修正方案，提供幹事及委員審議參考。	遵照辦理。	--

本案基地北側臨接接太原路 133 巷、南側臨接太原路 155 巷，均為單向通行，東側臨接 40M 承德路。且基地南北側均自建築線退縮 2M 之人行步道。

車行動線　　人行動線



附錄十一、未同意戶協調紀錄

「擬訂臺北市大同區市府段二小段 61-1 地號等 27 筆土地都市更新事業計畫案」未同意戶協調紀錄表

序號	所有權人	地號	協調日期	協調結論摘要
1	吳翠芳	112	108/01/14	現場無人回應。
			108/01/18	現場無人回應。
			108/01/21	現場無人回應。
			108/01/22	現場無人回應。
			108/02/12	現場無人回應。
			108/01/26	晚上去還是只有兒子在，留資料。
			108/02/15	現場兒子回應說不清楚媽媽不在，留名片、資料。
			108/03/05	現場無回應。
			108/03/15	現場無回應。
			108/03/22	現場無回應。
			108/03/29	現場無回應。
			111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、有出席會議)。
2	李高麗娜	72	108/01/14	現場無人回應。
			108/01/18	現場無人回應。
			111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、未出席會議)。
3	李銘村	71	108/01/14	現場拜訪鄰長二哥李燦河，二嫂回應，問了一些問題，說他們會再討論。
			108/01/22	去電李銘村，說工作很忙拒絕拜訪，只要寄資料給他們就好。
			108/02/06	電話拜年，說在忙掛斷。2/12 資料放信箱，去電又說在忙。
			108/03/07	去電說資料都是介紹我們公司?~有空再約見面談。
			108/03/22	去電還是說沒時間。
			108/03/29	去電還是說沒時間。
			108/04/17	去電還是應付說會安排時間。
			111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、未出席會議)。
4	李燦楹	71	108/01/18	去電說在忙掛掉。
			108/01/22	去電未接。
			108/01/26	拜訪重慶北路三段 1、2 樓均已出租。
			108/01/28	去電說自己有錢想要自建或合建，與其分析利害關係與參與都更優勢，說再說，掛電話。
			108/02/06	電話拜年。
			108/02/15	有見到本人但不願下來，太太下來聊，拿了資料。
			108/10/24	直接上去 2 樓住家，李燦楹出來開門，一聽到是建設公司就說不用，說他房子剛裝潢好，不想都更，有跟他說會有估價師估價不用擔心，他說要出門，沒空聽我說。
			111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、未出席會議)。
5	林李年英	73	108/01/14	現場無人回應。

序號	所有權人	地號	協調日期	協調結論摘要
			108/01/18	現場無人回應。
			108/01/28	與兒子林君翰約 1/30(三)14:00 在東區忠孝東路四段 221 號見面談。
			108/01/30	再次約談有帶上去 10 樓綜合辦公室大廳談很久，過程中一直不願意給名片，也還不願意透漏在哪一間公司上班，話不多，要我先介紹整個案子，中間插問了一些新大樓設計規劃方面的問題，就是一直跟他強調因為本案有把派出所規劃進去所以才得以蓋到 24 樓，獎勵容積也更多，應該是有聽進去，說會自己上網去下載事業計畫內容，先拿同意書回去跟他媽媽討論，再追蹤。
			108/02/06	電話拜年，說會再跟母親討論。
			111/09/08	地主說明會(開會通知未收到回執、未出席會議)。
6	林政儒	82	111/01/24	拜訪戶籍地等到一位林太太回來說是親戚，留名片會轉達。
			111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、未出席會議)。
7	林資清	82	111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、未出席會議)。
8	林樹旺	82	108/01/14	現場說是租客不願回應。
			108/01/18	現場說是租客不願回應。
			108/02/12	斜對面住家拜訪，態度冷淡，不願回應。
			108/03/20	去電說都不清楚都更的事要再問過大哥，再說。
			108/04/11	去電說大哥還在國外沒回來，不想談。
			108/04/22	去電還是應付說會再考慮看看。
			108/10/24	去店面找他，不給見說再忙。
			111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、未出席會議)。
9	陳美緞	74	108/01/23	戶籍地等待許久未歸，確定住那，管理員說她做生意的常常半夜才回來，留開發信。
			108/01/24	快 21:00 還是不在，管理員不願給聯絡方式。
			111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、未出席會議)。
	陳彩縈	74	108/01/28	找到貴德街蕭先生開的勝美布業，但不在公司，留名片開發信。
			108/01/30	去電蕭先生就一直說他們不急，再說。
			108/03/20	去電蕭先生說要再跟家人們討論，會自己聯絡。
			108/03/29	去電蕭先生說要再跟家人們討論，會自己聯絡。
			111/09/08	地主說明會(開會通知未收到回執、未出席會議)。
	陳黃珠	74	108/01/14	現場無人回應，鄰居說都是四女婿蕭先生在處理，聽說在迪化街開布行，想辦法找到他。
			108/01/18	現場無人回應，鄰居說都是四女婿蕭先生在處理，聽說在迪化街開布行，想辦法找到他。
			108/01/24	現場無人回應，鄰居說都是四女婿蕭先生在處理，聽說在迪化街開布行，想辦法找到他。
			108/01/28	現場無人回應，鄰居說都是四女婿蕭先生在處理，聽說在迪化街開布行，想辦法找到他。
			108/02/06	電話拜年，還是不想回應。2/12 現場張姓女子開門說不方便進去留資料名片。
			111/09/08	地主說明會(開會通知未收到回執、未出席會議)。
	陳熙媛	74	108/01/24	戶籍地兩夫妻說不想管，都老媽媽做主，不願幫忙聯絡，說有糾紛。
			111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、未出席會議)。
	陳禧玉	74	108/01/23	戶籍地等待許久未歸，確定住那，管理員不清楚她作息，留開發信。
			108/01/24	戶籍一年輕女在家說本人不在不願讓進。

序號	所有權人	地號	協調日期	協調結論摘要
			111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、未出席會議)。
	劉彥彣	74	108/01/22	戶籍地管理員說劉小姐很少回來，在中部工作，留開發信。
			111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、未出席會議)。
10	黃洪碧吟	81	108/01/28	去電黃正明先生轉給太太生氣掛斷說不要就是不要。
			108/02/06	電話拜年，態度冷淡。
			108/03/19	現場女兒開門，本人在屋內堅持不見。
			108/10/24	直接過去住家，先跟黃正明先生打招呼說明都更進度，他請我直接上去 2 樓，找黃太太，她在忙，未詳談。
			111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、未出席會議)。
11	蔡寶連	72	108/01/14	現場無人回應。
			108/01/18	現場無人回應。
			111/09/08	地主說明會(開會通知有收到回執、未出席會議)。

註：序號 9 原所有權人陳明竹已過世，並於 107 年 8 月 13 日辦理繼承予陳美緞、陳彩縈、陳黃珠、陳熙媛、陳禧玉、劉彥彣等 6 位所有權人。