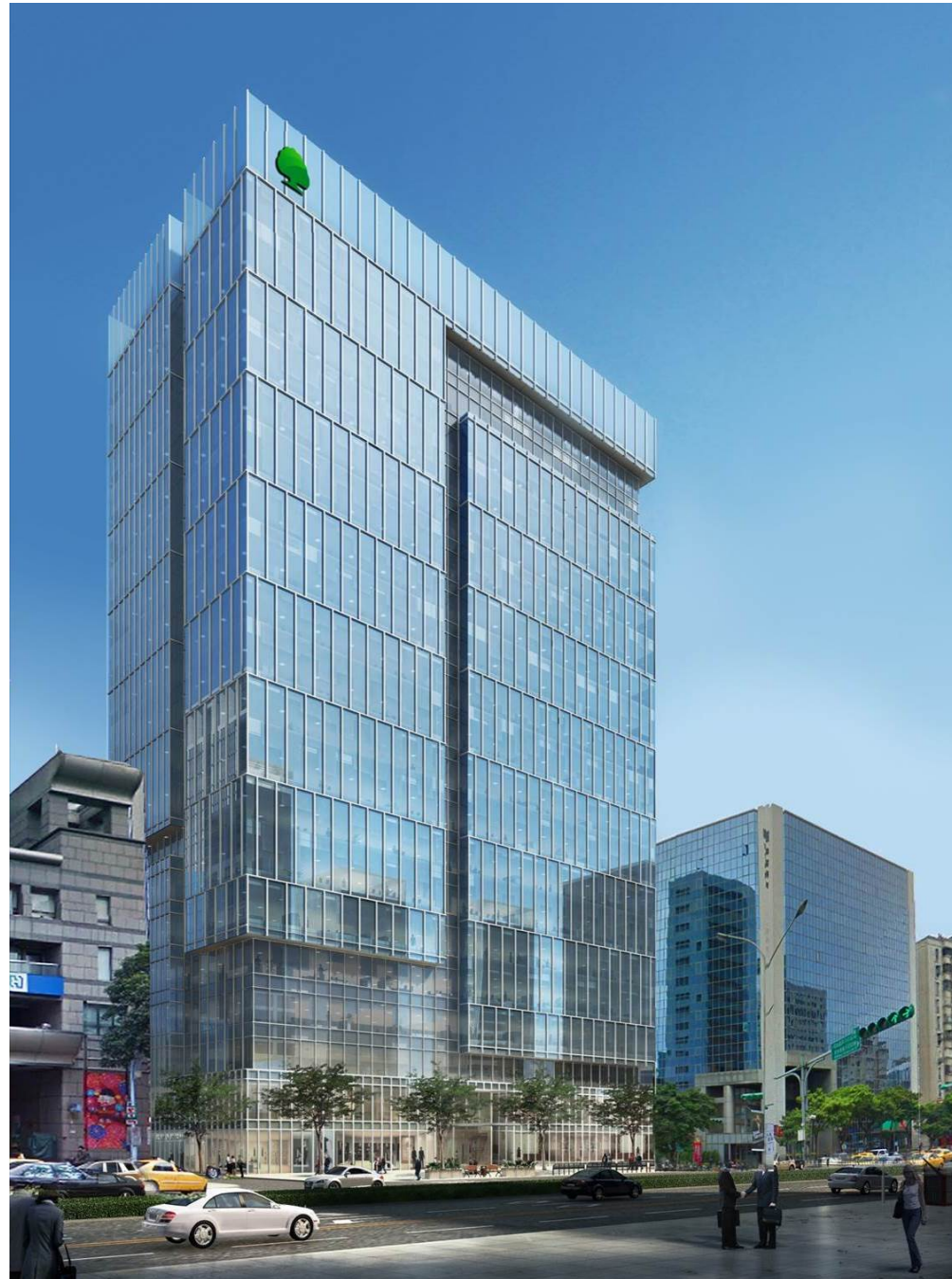


擬訂臺北市松山區敦化段一小段 28 地號等 2 筆土地 都市更新事業計畫案

【送件版】



實施者：國泰建築經理股份有限公司
更新規劃：丹棠開發股份有限公司
建築設計：陳傳宗建築師事務所

中華民國 104 年 11 月

目 錄

都市更新事業計畫申請書

委託書

委託書

切結書

臺北市都市更新審議資料表

意見回應綜理表..... 綜-1

壹、辦理緣起與法令依據..... 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

伍、現況分析 5-1

 一、土地及合法建築物權屬..... 5-1

 二、土地及建築物使用現況..... 5-5

 三、附近地區土地使用現況..... 5-11

 四、公共設施現況..... 5-11

 五、附近地區交通現況..... 5-14

 六、房地產市場調查 5-18

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..... 6-1

 三、更新計畫相關規定..... 6-1

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、區內及鄰近公共設施興修或改善計畫..... 8-1

玖、整建或維護計畫..... 9-1

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..... 10-3

 五、建築興建計畫..... 10-5

拾壹、都市設計與景觀計畫 11-1

 一、設計目標..... 11-1

 二、設計構想..... 11-2

 三、建築物之量體、造型、色彩、座落方位..... 11-3

 四、人、車行動線設計原則 11-10

 五、景觀設計說明..... 11-11

 六、綠建築指標評估 11-15

 七、環境貢獻性及公益性..... 11-28

拾貳、都市 防災計畫 12-1

 一、建築物防災 12-1

 二、救災及疏散動線..... 12-1

拾參、實施方式及有關費用分擔..... 13-1

 一、實施方式..... 13-1

 二、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..... 14-3

三、其他土地改良物之補償..... 14-6

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..... 15-7

拾陸、管理維護計畫..... 16-1

 一、管理維護計畫..... 16-1

 二、設備維護管理計畫..... 16-1

 三、設備重置..... 16-2

 四、環境清潔維護..... 16-2

 五、留設都市更新人行步道與騎樓之使用與管理..... 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

 一、本案更新網站..... 20-1

 二、本案更新諮詢..... 20-1

附錄一、更新單元劃定公告.....附錄-1

附錄二、實施者證明文件.....附錄-2

附錄三、建築工程建材設備等級表.....附錄-5

附錄四、原建築容積認定申請書..... 附錄-8

附錄五、大樓管理辦法.....附錄-9

附錄六、交通現況調查與分析.....附錄-12

附錄七、事業計畫圖.....附錄-18

表 目 錄

表 5-1	更新單元土地權屬清冊表	5-1	表 15-7	現金流量表	15-7
表 5-2	更新單元合法建築物權屬清冊表	5-2	表 17-1	計畫效益評估說明表	17-1
表 5-3	更新單元土地權屬公私有狀況統計表	5-5	表 18-1	都市更新事業實施進度表	18-1
表 5-4	同意參與都市更新事業計畫統計表	5-5			
表 5-5	更新單元周邊公車路線一覽表	5-14			
表 5-6	更新單元周邊公車路線起訖及班距一覽表	5-14			
表 5-7	更新單元周邊房地產市場行情一覽表	5-19			
表 6-1	相關計畫修訂名稱及日期一覽表	6-1			
表 6-2	土地使用分區面積表	6-1			
表 10-1	更新單元土地使用強度表	10-1			
表 10-2	申請容積獎勵項目表	10-1			
表 10-3	相關法規檢討表	10-7			
表 10-4	建築面積檢討表	10-14			
表 11-1	綠建築評估資料總表說明	11-15			
表 11-2	綠建築分級評估計分表 A	11-15			
表 11-3	綠建築分級評估最終等級評量表 B	11-16			
表 14-1	地上物拆除戶數及面積一覽表	14-1			
表 14-2	地上物拆除工程費用明細表	14-2			
表 14-3	合法建築物拆遷補償費用明細表	14-5			
表 14-4	合法建築物拆遷安置費用明細表	14-6			
表 14-5	本更新單元周邊商辦租金	14-6			
表 15-1	都市更新事業實施總經費成本明細表	15-1			
表 15-2	工程造價估算表	15-2			
表 15-3	營建工程費用明細表	15-3			
表 15-4	建築設計費用估算表	15-3			
表 15-5	公寓大廈管理基金估算表	15-4			
表 15-6	更新後總銷售金額估算表	15-6			

圖 目 錄

圖 2-1	更新單元位置示意圖.....	2-1	圖 10-11	一層面積檢討圖 (S：1/300).....	10-16
圖 2-2	更新單元地籍套繪圖(S：1/500).....	2-2	圖 10-12	二層平面配置圖(S：1/300)	10-17
圖 2-3	更新單元地形套繪圖(S：1/500).....	2-3	圖 10-13	二層面積檢討圖(S：1/300)	10-18
圖 5-1	更新單元公私有土地分布圖(S：1/500).....	5-6	圖 10-14	三至二十層平面配置圖(S：1/300).....	10-19
圖 5-2	合法建築物分布位置示意圖(S：1/500).....	5-7	圖 10-15	三至二十層面積檢討圖(S：1/300).....	10-20
圖 5-3	更新單元建築物套繪圖(S：1/500).....	5-8	圖 10-16	屋頂層平面配置圖(S：1/300).....	10-21
圖 5-4	更新單元土地使用現況示意圖	5-9	圖 10-17	屋頂層面積檢討圖(S：1/300).....	10-22
圖 5-5	更新單元空照示意圖.....	5-10	圖 10-18	地下一層平面配置圖(S：1/300)	10-23
圖 5-6	更新單元周邊大眾運輸路線及站位示意圖.....	5-12	圖 10-19	地下一層面積檢討圖(S：1/300)	10-24
圖 5-7	更新單元周邊公共設施分布示意圖	5-13	圖 10-20	地下二層平面配置圖(S：1/300)	10-25
圖 5-8	更新單元周邊大眾運輸路線及站位示意圖.....	5-15	圖 10-21	地下三層平面配置圖(S：1/300)	10-26
圖 5-9	更新單元周邊交通系統示意圖	5-16	圖 10-22	地下四層平面配置圖(S：1/300)	10-27
圖 5-10	更新單元周邊紅黃線分佈示意圖.....	5-17	圖 10-23	東向立面圖(S：1/400).....	10-28
圖 5-11	更新單元周邊房地場市場案例分布示意圖.....	5-19	圖 10-24	西向立面圖(S：1/400).....	10-29
圖 6-1	土地使用分區圖(S：1/500).....	6-3	圖 10-25	南向立面圖(S：1/400).....	10-30
圖 6-2	更新單元規劃構想圖.....	6-4	圖 10-26	北向立面圖(S：1/400).....	10-31
圖 7-1	更新單元區段劃分圖(S：1/500)	7-2	圖 10-27	橫向縱向剖面圖(S：1/500)	10-32
圖 10-1	人行步道說明圖.....	10-9	圖 11-1	週遭區位說明圖(S：1/500).....	11-1
圖 10-2	人行步道面積檢討圖(S：1/400).....	10-9	圖 11-2	縱向剖面圖(S：1/500).....	11-3
圖 10-3	人行步道剖面詳圖	10-9	圖 11-3	東向立面圖(S：1/400).....	11-4
圖 10-4	獎勵人行步道告示牌詳圖.....	10-9	圖 11-4	西向立面圖(S：1/400).....	11-5
圖 10-5	容移回饋開放空間說明圖.....	10-10	圖 11-5	南向立面圖(S：1/400).....	11-6
圖 10-6	容移回饋開放空間面積計算圖(S：1/400)	10-10	圖 11-6	北向立面圖(S：1/400).....	11-7
圖 10-7	建築面積及建築物高度比相關法規檢討圖(S：1/400).....	10-11	圖 11-7	日間透視模擬圖	11-8
圖 10-8	建築物陰影相關法規檢討圖(S：1/400).....	10-12	圖 11-8	夜間透視模擬圖	11-9
圖 10-9	航高限制檢討圖.....	10-13	圖 11-9	人車動線規劃圖(S：1/400).....	11-10
圖 10-10	一層平面配置圖(S：1/300).....	10-15	圖 11-10	人行道剖面圖 A (S：1/150)	11-11

圖 11-11 景觀平面配置說明圖 (S：1/400) 11-11

圖 11-12 景觀植栽配置說明圖 (S：1/300)..... 11-12

圖 11-13 景觀鋪面計畫圖 (S：1/400) 11-13

圖 11-14 景觀燈光計畫圖 11-14

圖 11-15 綠化量檢討圖(一) (S：1/400)..... 11-17

圖 11-16 綠化量檢討圖(二)..... 11-18

圖 11-17 基地保水檢討圖(S：1/500)..... 11-19

圖 11-18 基地保水設計手法及植栽保水層做法示意圖..... 11-19

圖 11-19 窗戶外觀示意圖 11-20

圖 11-20 雨水儲集池位置示意圖 11-21

圖 11-21 垃圾車清運動線示意圖 11-22

圖 11-22 景觀公益性計畫圖(S：1/300) 11-28

圖 11-23 綠化量檢討圖(S：1/500) 11-29

圖 11-24 景觀公益性計畫圖(S：1/300) 11-30

圖 11-25 景觀公益性說明示意圖(S：1/300) 11-31

圖 11-26 景觀公益性說明示意圖(S：1/300) 11-32

圖 12-1 防災計畫平面圖(一)(S：1/400)..... 12-2

圖 12-2 防災計畫平面圖(二)(S：1/400)..... 12-3

圖 14-1 地上物拆除預定時程示意圖 14-3

都市更新事業計畫申請書

■案名：

擬訂臺北市松山區敦化段一小段 28 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案

■申請範圍及面積：

本案更新單元範圍包含松山區敦化段一小段 28、28-12 地號等 2 筆土地，總計土地面積 4,144.00 m²，以及同小段 3208、3209、3210、3211、3212、3213、3214、3215、3216、3217、3218、3219、3220、3221、3222、3223、3224、3225、3226、3227、3228、3229、3230、3231、3232、3233、3234、3235、3236、3237、3238 建號等 31 筆合法建築物，總計合法建築物面積 30,117.62 m²。

■使用分區：

第三種商業區（原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區）。

■申請理由及依據：

依「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條及第 22 條規定，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建築物所有權人同意書及其他相關證明文件辦理。

■申請事項：

申請都市更新事業計畫核定。

實 施 者：國泰建築經理股份有限公司

代 表 人：張清樾

地 址：臺北市大安區敦化南路 2 段 218 號 2 樓

統一編號：27568864

中 華 民 國 1 0 4 年 1 1 月 3 日

委 託 書

茲委託 丹棠開發股份有限公司 全權代表本公司辦理「臺北市松山區敦化段一小段 28 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」之都市更新規劃一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：國泰建築經理股份有限公司
代 表 人：張清樾
聯絡地址：臺北市大安區敦化南路 2 段 218 號 2 樓
聯絡電話：(02)2376-2288
統一編號：27568864

受託人：丹棠開發股份有限公司
代 表 人：張隆盛
聯絡地址：臺北市中正區延平南路 85 號 2 樓
聯絡電話：(02)2381-8700
統一編號：80179793

中 華 民 國 1 0 4 年 1 1 月 3 日

委 託 書

茲委託 陳傳宗建築師事務所 全權代表本公司辦理「臺北市松山區敦化段一小段 28 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」之建築規劃設計相關申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：國泰建築經理股份有限公司
代 表 人：張清樾
聯絡地址：臺北市大安區敦化南路 2 段 218 號 2 樓
聯絡電話：(02)2376-2288
統一編號：27568864

受託人：陳傳宗建築師事務所
代 表 人：陳傳宗
地 址：臺北市大安區敦化南路一段 337 號 7 樓
電 話：02-2703-9985
統一編號：56982813

中 華 民 國 1 0 4 年 1 1 月 3 日

切 結 書

- 一、立切結書人 國泰建築經理股份有限公司，茲切結所檢附臺北市松山區敦化段一小段 28 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 國泰建築經理股份有限公司 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：國泰建築經理股份有限公司
統 一 編 號：27568864
代 表 人：張清樾
聯 絡 地 址：臺北市大安區敦化南路 2 段 218 號 2 樓
聯 絡 電 話：(02)2376-2288

中 華 民 國 1 0 4 年 1 1 月 3 日

臺 北 市 都 市 更 新 審 議 資 料 表																		
檔 名		(本欄由承辦科填寫)					請勾選送審類別 ☒ A:公開展覽 ☐ B:委員會審 ☐ C:核定											
案 名		擬訂臺北市松山區敦化段一小段 28 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案					基 地 地 號		臺北市松山區敦化段一小段 28、28-12 地號等 2 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 (原屬第三種住宅區及第三 之二種住宅區)	法 定 建 蔽 率	45.00%		法 定 汽 車 停 車 位		179 輛		更新前後戶數（前／後）		更新前 30 戶／更新後 20 戶					
	基 地 面 積		4,144.00 m ²	實 設 建 蔽 率	44.87%		實 設 汽 車 停 車 位		239 輛		安置戶數(合法／違章)		0 戶／0 戶					
	總 樓 地 板 面 積		48,059.45 m ²	平均法定容積率	320.02%		法 定 機 車 停 車 位		250 輛		提供公益設施種類、樓層		0 m ²					
	工 業 使 用 容 積		0.00 m ²	實 設 容 積 率	668.64%		實 設 機 車 停 車 位		250 輛		面 積		0 m ²					
	住 宅 使 用 容 積		0.00 m ²	住 宅 單 元	0 單元		法 定 裝 卸 停 車 位		7 輛		開 闢 計 畫 道 路 情 形		0 m ²					
	商 業 使 用 容 積		2,002.18 m ²	商 業 單 元	2 單元		實 設 裝 卸 停 車 位		7 輛		面 積		0 m ²					
	其它使用容積		一般事務所	25,706.09 m ²	其 他 單 元	18 單元												
	各 樓 層 使 用 概 況		地 下 層	地下 1 層:防空避難室兼停車空間 地下 2 層:停車空間 地下 3 層:停車空間 地下 4 層:停車空間			地 下 層 樓 板 面 積 地 下 開 挖 規 模		3,004.4 m ² 72.50%		留 設 人 行 步 道 情 形 面 積		928.31 m ²					
				1 層:一般零售業(甲組)、梯廳、防災中心 2 層:一般零售業(甲組)														
			地 面 層 與 低 層 部		3~20 層:一般事務所						最 大 樓 層 數 建 築 物 高 度 屋 頂 突 出 物 高 度		20 層 84.50M 5.90M		其 他		0 m ²	
標 準 層			樓梯間、水箱、機房			--									--			
頂 層 部																		
適用 獎勵 類型 及 獎勵 面積 額度	臺 北 市 都 市 更 新 自 治 條 例 規 定		△F0	13,261.50 m ²	△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6=9,146.13 m ²	適用 獎勵 類型 及 獎勵 面積 額度	綜 合 設 計 放 寬 規 定		開 放 空 間 有 效 面 積		0 m ²							
			△F1	5,513.27 m ²					獎 勵 樓 地 板 面 積		0 m ²							
			△F2	0.00 m ²					獎 勵 增 加 停 車 數 量		0 輛							
			△F3	928.31 m ²	F=△F0+△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6 = 22,407.63 m ²		增 設 公 用 停 車 空 間 鼓 勵 要 點		獎 勵 樓 地 板 面 積		0 m ²							
			△F4	0.00 m ²					移 入 樓 地 板 面 積		5,304.60 m ²							
			△F5	2,704.55 m ²			其 他	容 積 移 轉		--		0 m ²						
			△F6	0.00 m ²				--		5,304.60 m ²								
			合 計															
申 請 資 料	實 施 者		國泰建築經理股份有限公司				電 話		(02)2376-2288									
	地 址		臺北市大安區敦化南路 2 段 218 號 2 樓				傳 真		(02)2377-2800									
	建 築 設 計		陳傳宗建築師事務所				電 話		(02)2703-9985									
	地 址		臺北市大安區敦化南路一段 337 號 7 樓				傳 真		(02)2703-6685									
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	更新單元公告	104 年 5 月 7 日		府都新字第 10332618200 號													
	2	自辦事業計畫公聽會	104 年 10 月 15 日		國泰建經字第 104048 號													
	3	申請事業計畫核定	104 年 11 月 03 日		國泰建經字第○○○號													

填表人(申請單位)： 國泰建築經理股份有限公司 蓋章處： 填表日期： 104 年 11 月 3 日

擬訂臺北市松山區敦化段一小段 28 地號等 2 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：104 年 10 月 15 日（四）下午 2 時 30 分
開 會 地 點：臺北市松山區環宇大樓(臺北市松山區民生東路二段 132 號 6 樓)
主 席：國泰建築經理股份有限公司 張耀聰 經理
專 家 學 者：臺北市都市更新及爭議處理審議會 何芳子 委員
內政部營建署都市更新組 林佑璘 科長
出席單位及人員：(詳參簽到簿)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
臺北市都市更新及 爭議處理審議會 何芳子 委員	1.本案單元面積 4000 多平方公尺，土地使用分區屬商三特，單元面積有 50%以上為住三之二，有 400%以上的容積率，對都更具有正面效果。申請都更容積獎勵方面，原容積高於法定容積部分接近 50%的關係，△F5-1 規劃設計獎勵申請 10%，而整棟規劃商業使用，應有符合都市計畫精神，但是要申請 10%獎勵須符合四個原則，整體性、貢獻度、無障礙及消防功能的提升，後續要請建築師針對這四個原則多作說明，才有機會申請到 10%；另一方面，也因為本案是單一所有權人，不需花費時間整合，恐於審議過程也會有酌降獎勵的可能性。	感謝委員建議，有關本案建築規劃部分已針對整體性、貢獻度、無障礙及消防功能等四個原則進行說明，並補充於事業計畫之建築規劃章節內。
	2.本案規劃地上 20 層、地下 4 層的 SRC 造建築，人行道獎勵是否有扣除高層緩衝空間出入口 3.5M，以及主要人行出入口 2M、車道出入口 3.5M，請規劃團隊要釐清。	感謝委員提醒，有關人行步道獎勵部分後續將配合審議結果核實計算。
	3.本案於劃定時，經審議會決議不得提列綠建築容積獎勵，方才簡報有說明會朝向綠建築設計，因此仍建議應以達綠建築銀級標章之標準來規劃設計。	已補充說明，本案依單元劃定審議會之決議申請銀級綠建築標章，並無提列綠建築容積獎勵，相關說明亦載明於事業計畫中。
	4.本案因有申請容積移轉 40%，因此容積獎勵加容積移轉合計超過法定容積的 100%，以臺北市政府審議原則，容積獎勵加容積移轉以 100%為上限，須請規劃團隊要留意。	敬悉，本案後續將配合審議結果辦理。
	5.容積移轉高達 40%，則都市設計審議將會要求對環境回饋的公益性設計，如街角廣場或整體留設開放空間等，方才簡報中較少說明，請建築師要再補充檢討。	感謝委員建議，本案已加強補充公益性說明於都市設計與景觀計畫章節。
	6.開挖率部分，本案植栽很多位於開挖範圍內，特別是民生東路側特別多，建議建築師再確認覆土深度應在 1.5M 以上的深度。	敬悉。
	7.另外消防車救災操作空間只規劃在 130 巷部分稍嫌不足，可能無法負擔整棟大樓的救災。	感謝委員建議，本案消防車救災操作空間之規劃將依相關消防法令規定辦理。
	8.本案以協議合建方式實施，但是有提列風險管理費用，依照現行規定應是不予提列，建議規劃團隊再行檢視。	感謝委員建議，因本案採協議合建方式實施，且後續相關成本部分係由土地所有權人自行籌措，並委託代理實施者實施本案都市更新事業，故風險管理費部分將配合審議原則不予提列。
	9.本案產權單純，但更新單元公告後，於 104 年 11 月 6 日前須申請事業計畫案，否則依台北市都更自治條例規定恐會失效，提醒實施者與規劃團隊須留意時效性，本人也非常樂見本案都市更新得以實施，也祝本案後續可以順利推行。	敬悉。
內政部營建署	1.何教授、更新處代表、主持人及與會來賓大家好，本案非常單純，有關單一所有權人是否適合辦都市更新？因本案已經臺北市公告劃定更新單元，確定可以實施都市更新。	敬悉。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
都市更新組 林佑璘 科長	2.今日簡報資料有關於事業計畫內容，各位最關切的應該就是都市更新容積獎勵內容，那其中較涉及的為都市更新的公益性該如何展現，這也與後續可以申請到的都市更容積獎勵額度有密切關聯。	感謝科長建議，本案已加強補充公益性說明於都市設計與景觀計畫章節。
	3.本案容積獎勵部分滿高的，其中因 41%為現況容積大於法定容積部分，以及 40%的容積移轉申請，其餘都市更新獎勵部分約為 27%，這 27%的獎勵申請即為審議中需要去探討公益性的部分，如方才何教授也提到本案色彩量體與環境調和等意見，因△F5-1 規劃設計獎勵申請 10%是以上限申請，但以臺北市都市更新及爭議處理審議會之審議原則應該無法全部核予，也因為本案是單一所有權人，又是全國較為知名的企業，建議要更加展現企業責任的部分，才能有機會拿到足額獎勵，於事業計畫內容應更展現沒有申請獎勵的部分但有貢獻出的公益性部分，如綠建築，但本案申請綠建築仍有部分疑慮，因現在綠建築標章申請修改後，原綠建築銀級標章的標準又提升，已接近綠建築黃金級的標準，所以建議本案可以朝向更高等級的綠建築標章為目標來努力。	敬悉，本案依單元劃定審議會之決議申請銀級綠建築標章，並無提列綠建築容積獎勵，且相關建築規劃亦有針對整體性、貢獻度、無障礙及消防功能等四個面向進行考量，本更新事業的實施對週邊環境品質應有所助益。
	4.本案實施方式為協議合建，然本案究竟是以協議合建，亦或委託興建的方式實施，若協議合建方式，則由地主與實施者依比例分攤，若為委託興建則由地主負擔相關費用，本案現在載明協議合建方式實施，因市民大道上有件案例是建經公司與人壽的合作，即是委託興建實施。市府於審議時應會做個比較，且法令修改後較為嚴格，對本案應會放大檢視。	感謝科長建議，本案雖為協議合建，惟後續相關成本全數由土地所有權人自行籌措，而本案實施者屬代理實施者性質，未代墊都市更新成本，相關說明亦載明於實施方式章節。
	5.本案產權單純，那最難的審議階段應在劃定階段，而後續則是事業計畫階段可以申請到多少都更容積獎勵，這要大家一同努力。	敬悉。
臺北市都市更新處 (臺北市都市更新學會代) 王佩模 先生	1.實施者、規劃團隊大家午安，臺北市都市更新案的自辦公聽會目前是委託社團法人都市更新整合發展協會代表臺北市都市更新處出席，目的是記錄公聽會的過程。	敬悉。
	2.本案為單一地主，因此沒有其他意見表達，而方才何委員與林科長所提意見非常寶貴，可以請實施者納入考量，那本次公聽會若地主沒提出意見，後續仍是可以有發表相關意見的機會。	敬悉。
	3.就本案程序而言，事業計畫報核後，因屬 100%協議合建，所以公展期間可以縮短為 15 天，公展結束後即會召開都市更新幹事會，接下來會進行幹事複審與召開聽證，就進入大會審議，審議通過後經市政府核定，就可以申請建照開工。以上說明，也預祝本案後續可以順利推動，謝謝。	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松山區民生東路三段（40 公尺）、民生東路三段 130 巷（8 公尺）、民生東路三段 130 巷 5 弄（6 公尺）及民生東路三段 140 巷（8 公尺）所圍街廓內之西側，全區屬第三種商業區土地(原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區)。

區內現況為 1 棟 14 層樓鋼筋混凝土造建築物，且因本更新單元鄰近捷運文湖線中山國中站及民生敦北商圈，人車往來頻繁，惟現有建物耐震防火能力不足，未能符合現代化都市應有機能，為避免造成公共安全疑慮，爰由土地所有權人依都市更新條例第 11 條規定向臺北市政府申請自行劃定更新單元，並於 104 年 5 月 7 日經臺北市政府以府都新字第 10332618200 號函公告「劃定臺北市松山區敦化段一小段 28 地號 1 筆土地為更新單元」在案，詳參附錄一更新單元劃定公告。

另因本更新單元涉及二種使用分區情形，故本案業配合上開更新單元劃定公告函於 104 年 7 月 20 日將本更新單元內原敦化段一小段 28 地號分割為同小段 28、28-12 地號等 2 筆土地。

本案已於 104 年 10 月 15 日完成事業計畫公聽會之舉辦，今完備相關法定程序及計畫書圖製作送臺北市政府申請審議，希冀透過本案都市更新事業，以都市更新方式辦理重建，改善地區整體環境品質，提昇當地居民生活品質，促進土地有效利用，帶動地區賡續發展及更新後建物與鄰近地區都市景觀與機能協調融合等目標，同時藉由都市更新獎勵容積提高整體開發效益，對於政府及地主而言將為雙贏之計畫。

二、法令依據

依「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條、第 22 條等規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於臺北市松山區民生東路三段以南，民生東路三段 130 巷以東，民生東路三段 130 巷 5 弄以北及民生東路三段 140 巷以西所圍街廓之西側，其位置及範圍詳參圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本更新單元位於臺北市政府 104 年 5 月 7 日府都新字第 10332618200 號公告「劃定臺北市松山區敦化段一小段 28 地號 1 筆土地為更新單元」範圍內，更新單元範圍包含臺北市松山區敦化段一小段 28、28-12(分割後土地)地號等 2 筆土地，面積共計 4,144 平方公尺。合法建築物包含臺北市松山區敦化段一小段 3208、3209、3210、3211、3212、3213、3214、3215、3216、3217、3218、3219、3220、3221、3222、3223、3224、3225、3226、3227、3228、3229、3230、3231、3232、3233、3234、3235、3236、3237、3238 建號等 31 筆合法建築物，面積共計 30,117.62 平方公尺。詳參圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

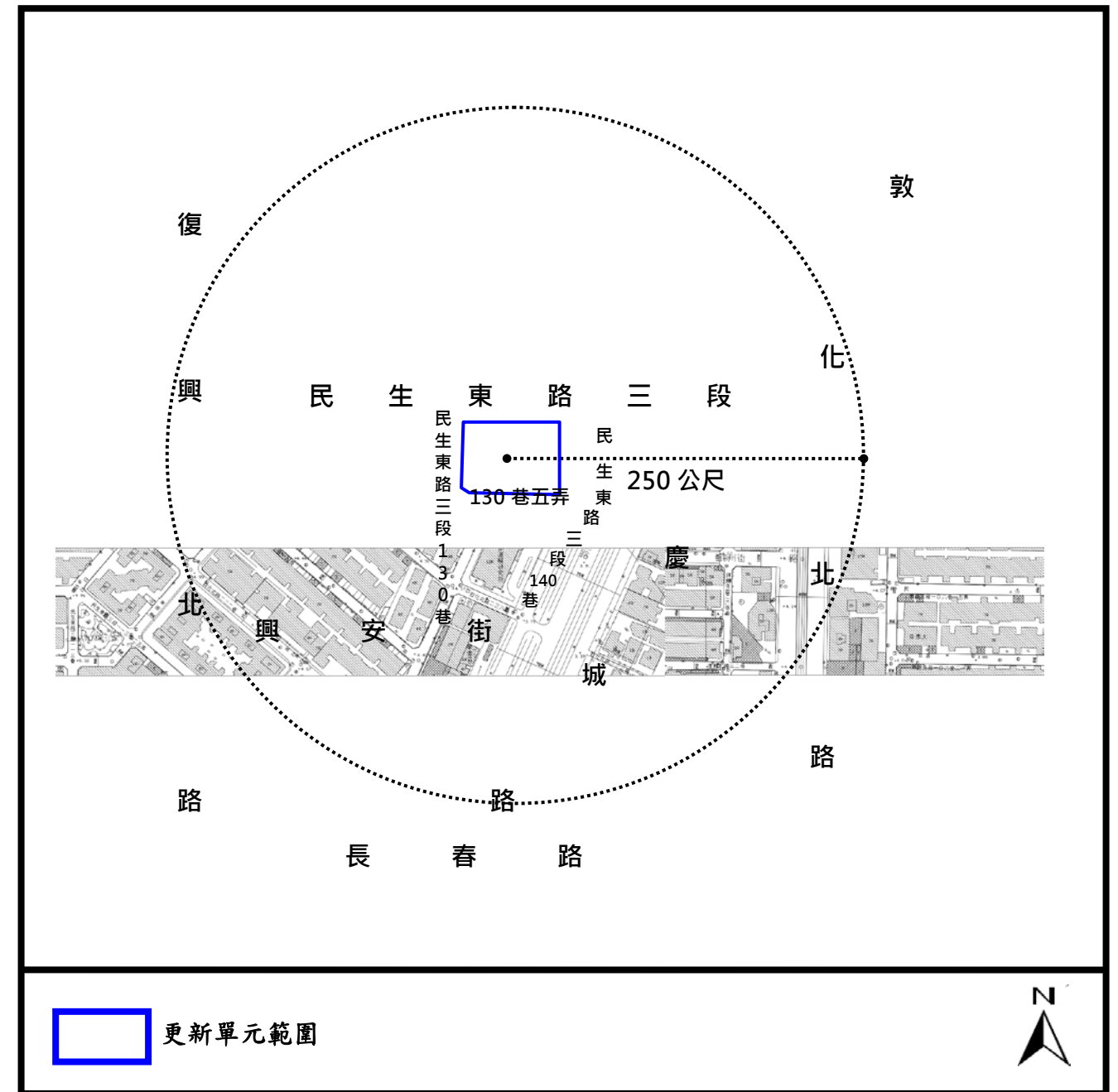


圖 2-1 更新單元位置示意圖

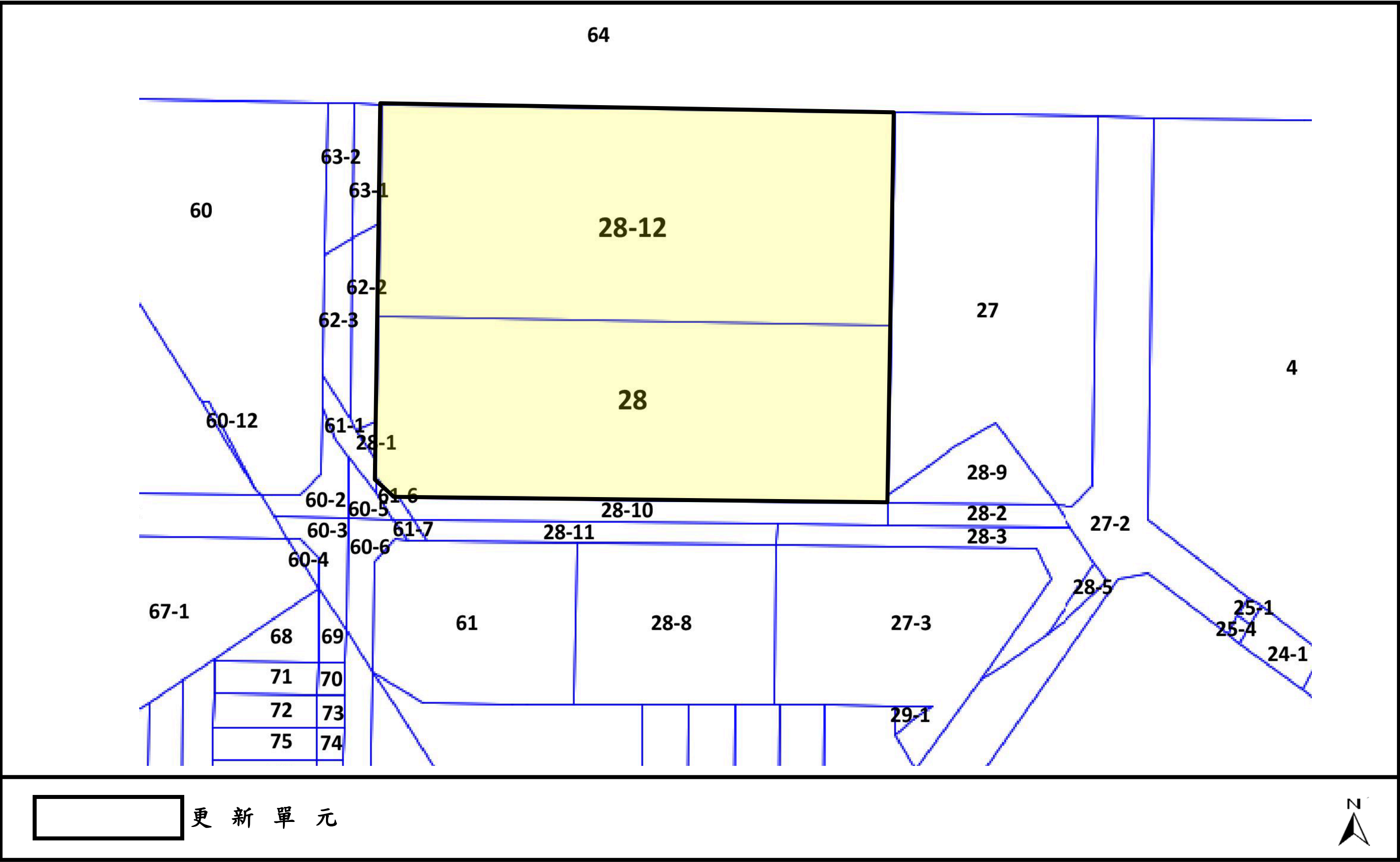
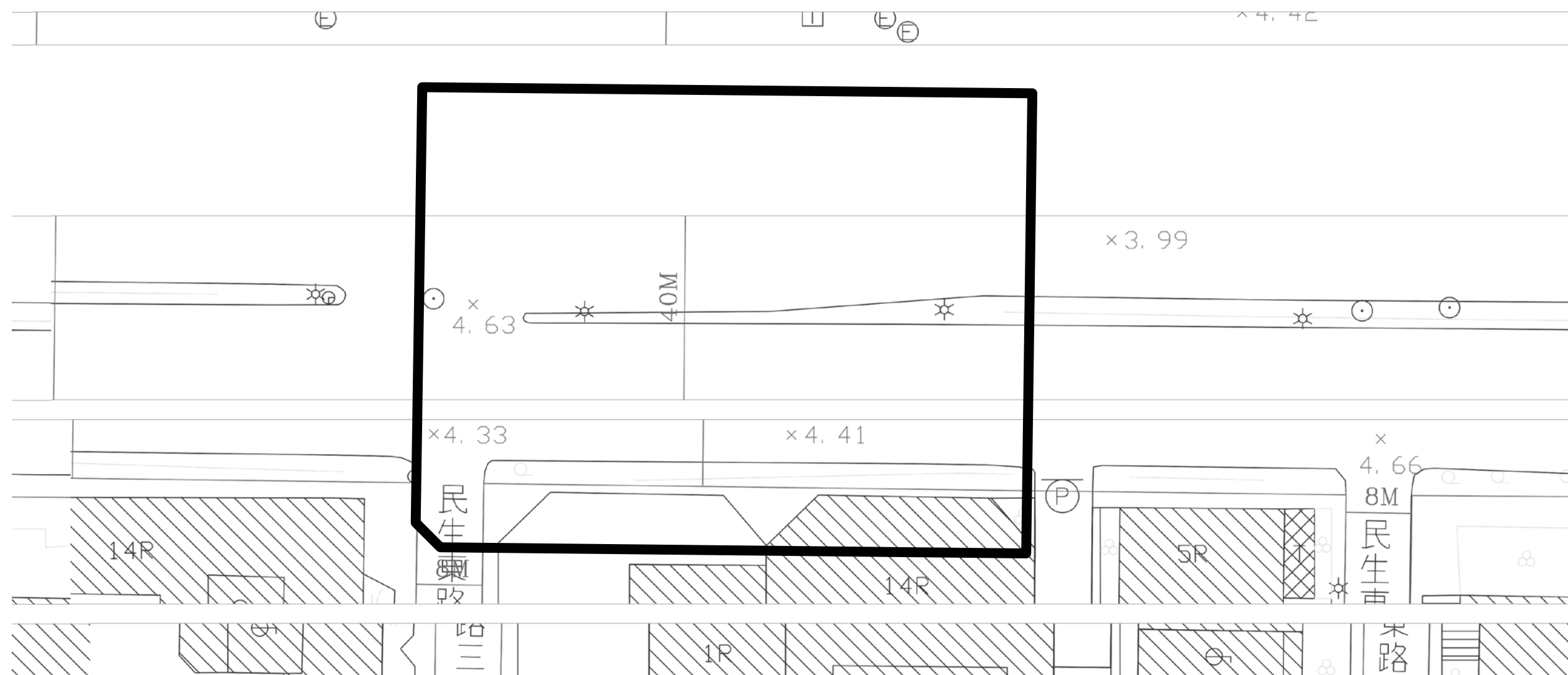


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 (S：1/500)

民 生 東 路 三 段



更新單元



圖 2-3 更新單元地形套繪圖 (S : 1/500)

參、實施者

一、公司名稱

國泰建築經理股份有限公司

二、代表人姓名

張清樾

三、公司所在地

臺北市大安區敦化南路二段 218 號 2 樓

四、統一編號

27568864

五、聯絡電話

(02)2376-2288

(詳參附錄二實施者證明文件)

肆、計畫目標

透過本更新單元之更新重建，改善窳陋現況，妥善處理地上物，提供安全寧適之居住環境，復甦都市機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用。本案計畫目標如下：

一、配合政府都市發展政策，更新重建提升都市機能

提供適度開放空間，塑造臺北市地區都市景觀意象；配合臺北市政府都市發展政策白皮書中，獎勵民間投資都市更新事業之重要政策，抑制市區逐漸老化現象，使其再發展，注入新活力，並提升周遭環境之整體競爭力。

二、改善現況環境，增進都市景觀

本案為民國 75 年興建完成之商業大樓，早期之建築設計風格至今已多不合使用，冀望透過都市更新的推動，重新配合周遭都市景觀及使用需求打造全新大樓，透過全新的建築景觀設計調和與美化都市景觀，提升區域整體都市機能與競爭力。

三、避免重大災害，提升公共安全

本更新單元內建物為民國 75 興建完成，其建築物耐震設計標準未符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則規定，台灣因地理位置關係，地震相當頻繁，且本案位於台北市商業精華地區，為避免日後造成重大災害，希望透過都市更新手法重建，以提升公共安全。

四、透過都市更新展現公共利益

本基地沿計畫道路側均退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行步道，與周邊商辦大樓串連，維護都市景觀之一致性，並藉以提供完善之人行動線及消防救災空間，進而提高都市防救災之能力，毗鄰計畫道路側路寬未達 8 公尺者，退縮留設補足 8 公尺退縮部分，並與道路採順平處理。

實施者以增進所有權人之權益、改善地區環境之堅持、對於建築品質之自我要求，採取增加綠化量等節能省碳措施之綠建築設計，充分表達對於都市環境之關注，進而帶動地區整體再生發展，以期努力達成都市更新條例為促進都市土地有計畫再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益之立法意旨。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元內土地面積共計 4,144 平方公尺，包含臺北市松山區敦化段一小段 28、28-2 地號等 2 筆土地。皆屬私有土地，所有權人人數為 1 人，詳參表 5-1 更新單元土地權屬清冊。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m²)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m²)	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	敦化段一小段	28	1,894.00	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	1,894.00	--	--	--	--	--
2	敦化段一小段	28-12	2,250.00	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	2,250.00	--	--	--	--	--
合計	1 筆		4144.00	1 人			--	4144.00	--	--	--	--

註 1：本表內容係依 104 年 11 月 3 日土地登記謄本登載。

註 2：本表土地坐落臺北市松山區敦化段一小段。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內計有臺北市松山區敦化段一小段 3208、3209、3210、3211、3212、3213、3214、3215、3216、3217、3218、3219、3220、3221、3222、3223、3224、3225、3226、3227、3228、3229、3230、3231、3232、3233、3234、3235、3236、3237、3238 建號等 31 筆合法建築物(3208 建號為建物共同使用部分)，總計 30 戶門牌，皆屬私有建築物，所有權人數為 1 人，面積共計 30,117.62 平方公尺，更新單元合法建築物權屬清冊詳表 5-2、合法建築物分布位置詳圖 5-2。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊表

序 號	標示部									所有權部				他項權利部				備 註
	建 號	坐 落 地 號	建物門牌	主建物 面積 (㎡)	附屬建 物面積 (㎡)	總面積 (㎡)	共有部分			登 記 次 序	所有權人/管理人	權利 範圍	持分 面積 (㎡)	權利 種類	他項 權利 人	債 務 人	設 定 義 務 人	
							共有 建號	權利 範圍	共有 面積									
1	3208	28 、 28-12	民生東路 602 號 等共同使用部分	2,636.34	--	2,636.34	--	--	--	--	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	--	--	--	--	--	--
2	3209	28 、 28-12	民生東路三段 134 號地下一層	3,432.15	--	3,432.15	3208	1260/10000	332.18	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	3,764.33	--	--	--	--	--
3	3210	28 、 28-12	民生東路三段 134 號地下二層	2,833.35	--	2,833.35	3208	1015/10000	267.59	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	3,100.94	--	--	--	--	--
4	3211	28-12	民生東路三段 134 號	747.92	7.64	755.56	3208	288/10000	75.93	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	831.49	--	--	--	--	--
5	3212	28-12	民生東路三段 134 號二樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
6	3213	28-12	民生東路三段 134 號三樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
7	3214	28-12	民生東路三段 134 號四樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
8	3215	28-12	民生東路三段 134 號五樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
9	3216	28-12	民生東路三段 134 號六樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
10	3217	28-12	民生東路三段 134 號七樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
11	3218	28-12	民生東路三段 134 號八樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
12	3219	28-12	民生東路三段 134 號九樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊表

序 號	標示部									所有權部				他項權利部				備 註
	建 號	坐 落 地 號	建物門牌	主建物 面積 (㎡)	附屬建 物面積 (㎡)	總面積 (㎡)	共有部分			登 記 次 序	所有權人/管理人	權利 範圍	持分 面積 (㎡)	權利 種類	他項 權利 人	債 務 人	設 定 義 務 人	
							共有 建號	權利 範圍	共有 面積									
13	3220	28-12	民生東路三段 134 號十樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
14	3221	28-12	民生東路三段 134 號十一樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
15	3222	28-12	民生東路三段 134 號十二樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
16	3223	28-12	民生東路三段 134 號十三樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
17	3224	28-12	民生東路三段 134 號十四樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
18	3225	28 、 28-12	民生東路三段 132 號	741.98	7.64	749.62	3208	287/10000	75.66	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	825.28	--	--	--	--	--
19	3226	28 、 28-12	民生東路三段 132 號二樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
20	3227	28 、 28-12	民生東路三段 132 號三樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
21	3228	28 、 28-12	民生東路三段 132 號四樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
22	3229	28 、 28-12	民生東路三段 132 號五樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
23	3230	28 、 28-12	民生東路三段 132 號六樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
24	3231	28 、 28-12	民生東路三段 132 號七樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
25	3232	28 、 28-12	民生東路三段 132 號八樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
26	3233	28 、 28-12	民生東路三段 132 號九樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊表

序 號	標示部									所有權部				他項權利部				備 註
	建 號	坐 落 地 號	建物門牌	主建物 面積 (㎡)	附屬建 物面積 (㎡)	總面積 (㎡)	共有部分			登 記 次 序	所有權人/管理人	權 利 範 圍	持分 面積 (㎡)	權 利 種 類	他項 權利 人	債 務 人	設 定 義 務 人	
							共有 建號	權利 範圍	共有 面積									
27	3234	28 、 28-12	民生東路三段 132 號十樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
28	3235	28 、 28-12	民生東路三段 132 號十一樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
29	3236	28 、 28-12	民生東路三段 132 號十二樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
30	3237	28 、 28-12	民生東路三段 132 號十三樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
31	3238	28 、 28-12	民生東路三段 132 號十四樓	747.92	10.18	758.10	3208	275/10000	72.50	0001	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	830.60	--	--	--	--	--
合 計	31 筆			29,837.66	279.96	30,117.62			2,636.34	1 人			30,117.62					

註 1：本表內容係依 104 年 11 月 3 日建物登記謄本登載。

註 2：本表建物坐落臺北市松山區敦化段一小段。

（三）公、私有土地與建物分布狀況

1.土地部分

本更新單元內總計有 28 地號等 2 筆土地，面積 4,144 平方公尺，均為私人所有，更新單元公私有土地分布圖詳見圖 5-1。

表 5-3 更新單元土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬	土地面積(m²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	0.00	0.00%	0	0.00%
私有土地	4,144.00	100.00%	1	100.00%
合計	4,144.00	100.00%	1	100.00%

（四）同意參與都市更新事業比例計算

1.都市更新事業計畫同意門檻

依都市更新條例第 22 條規定，本案屬自行劃定更新單元，申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，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。

2.土地及建物人數及面積同意比例分析

本更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人，同意參與都市更新事業計畫之人數及面積比例，均高於都市更新條例第 22 條規定之法定門檻，爰依都市更新條例第 10 條後段規定：「其同意比例已達第 22 條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第 15 條及第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理」辦理本案計畫報核作業，詳參表 5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表。

表 5-4 同意參與都市更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m²)	所有權人數(人)	面積(m²)	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	4,144.00	1	30,117.62	1
公有 (a)	0.00	0	0.00	0
其他私有 (b)	4,144.00	1	30,117.62	1
排除總和 (c)	0.00	0	0.00	0
計算總和 (B=b-c)	4,144.00	1	30,117.62	1
同意數 (C)	4,144.00	1	30,117.62	1
同意比例(%) (C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

註：依都市更新條例第 12 條規定，申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算，不包括下列各款：一、依法應予保存之古蹟及聚落。二、經協議保留並經直轄市、縣(市)主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。三、經政府代管或依土地法第 73 條之 1 規定由地政機關列冊管理者。四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。五、祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新單元內土地使用現況主要為商業及辦公使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共有 1 棟 14 層樓合法建築物，屋齡已達 29 年，建築結構為鋼筋混凝土造建築物，現況為商業及辦公使用，詳圖 5-2 合法建築物分布位置示意圖。

（三）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違章建戶。

（四）其他土地改良物

本更新單元內無其他土地改良物。

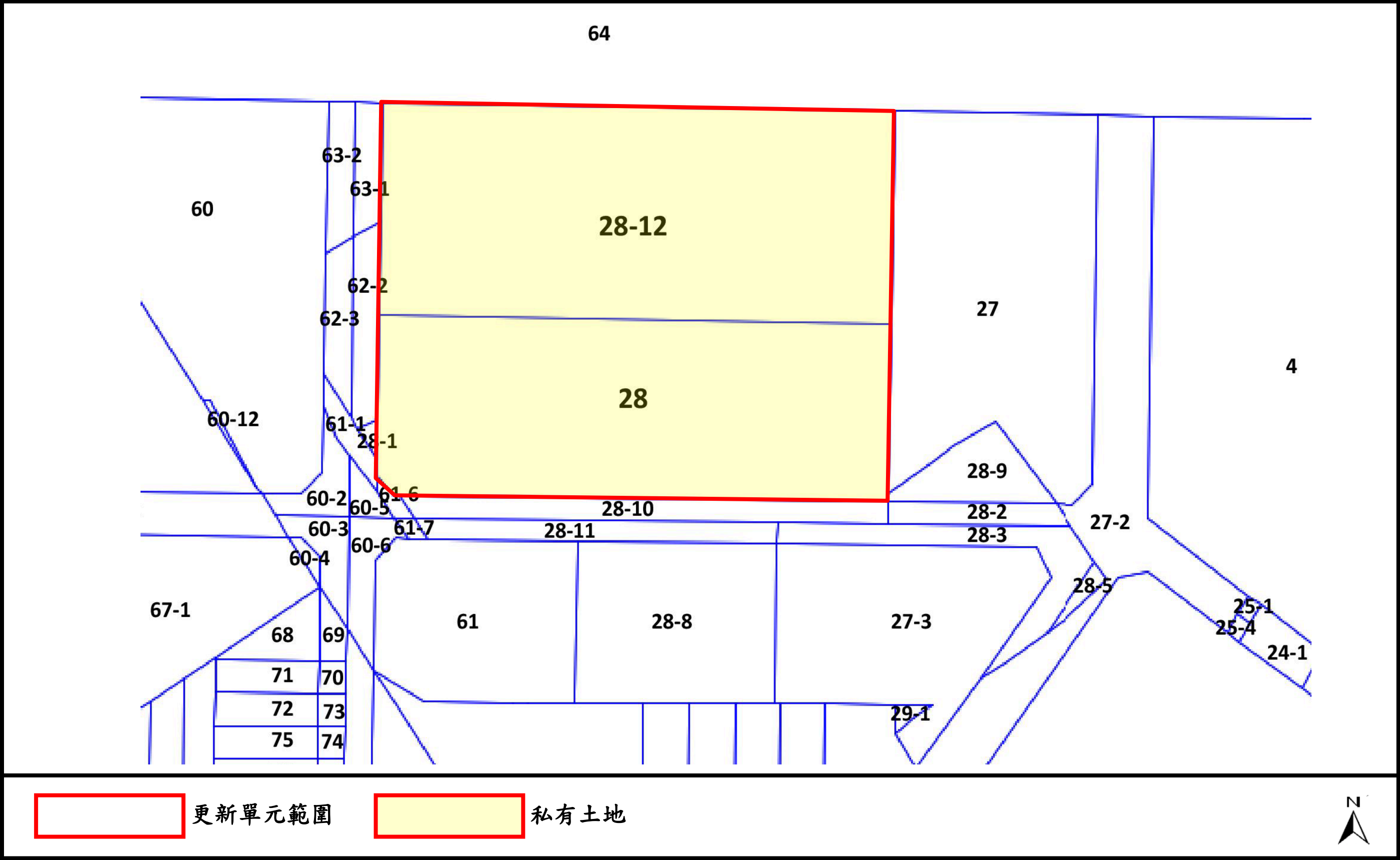


圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖（S：1 / 500）

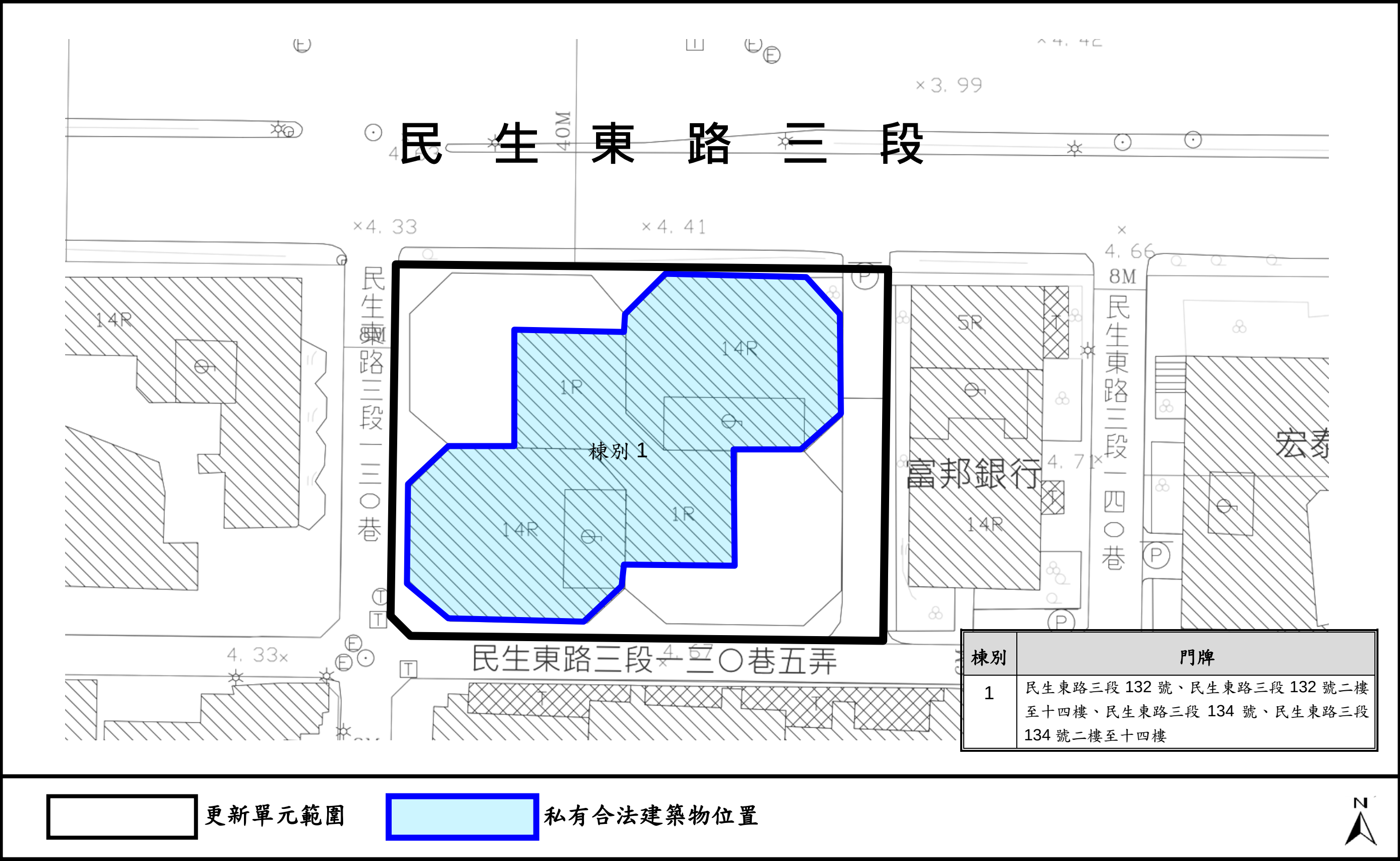
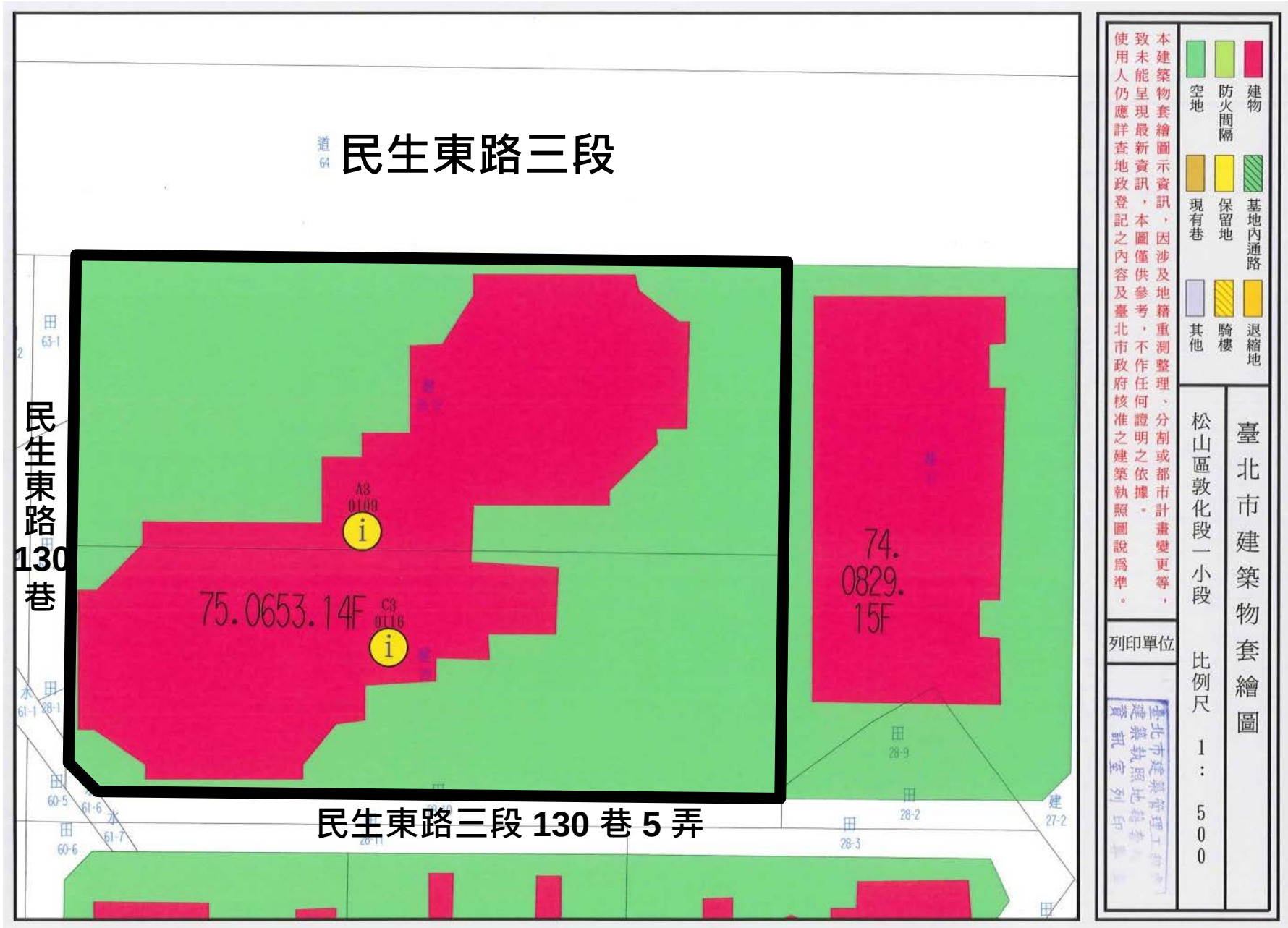


圖 5-2 合法建築物分布位置示意圖 (S : 1 / 500)



更新單元範圍



圖 5-3 更新單元建築物套繪圖 (S : 1 / 500)

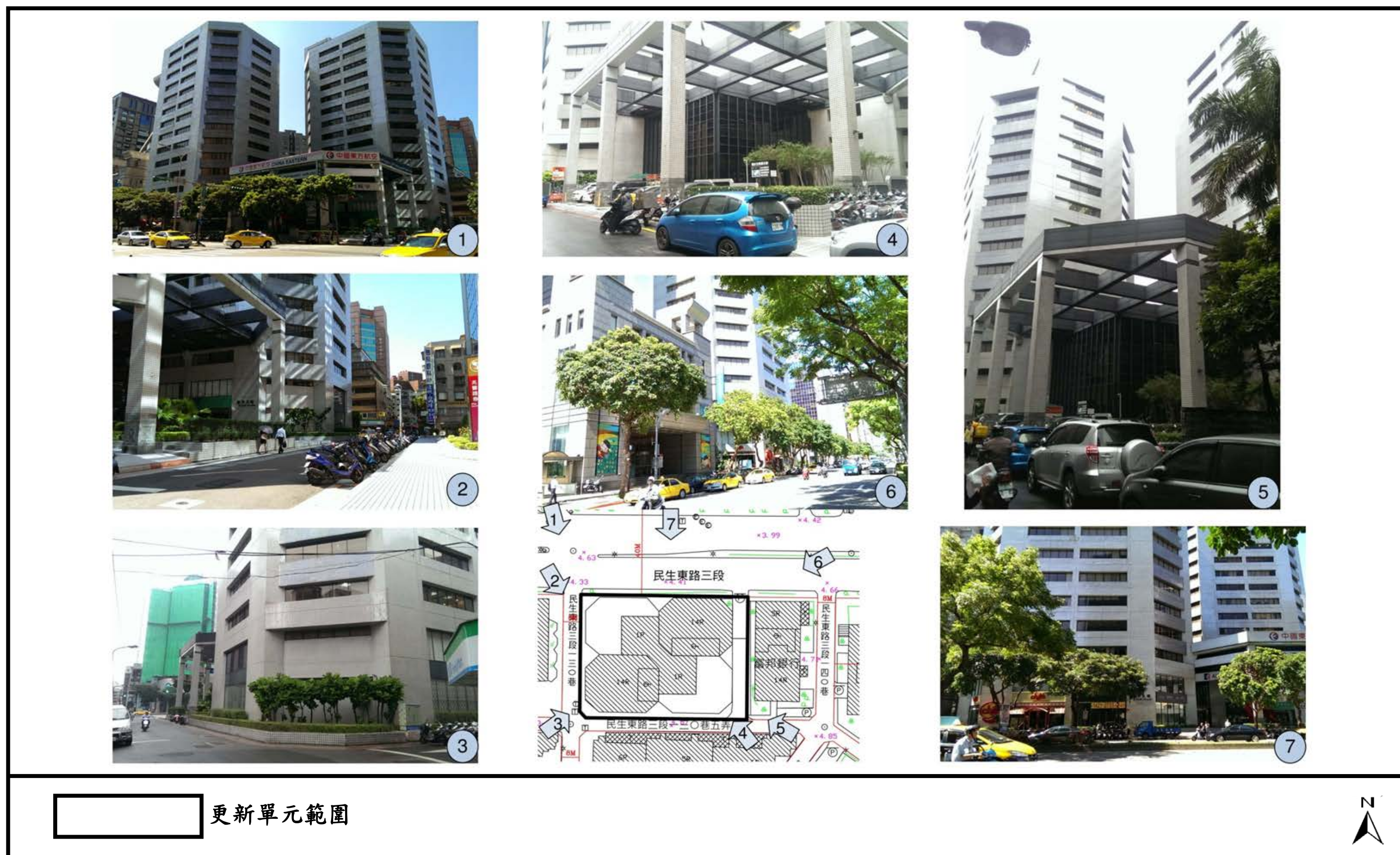


圖 5-4 更新單元土地使用現況示意圖

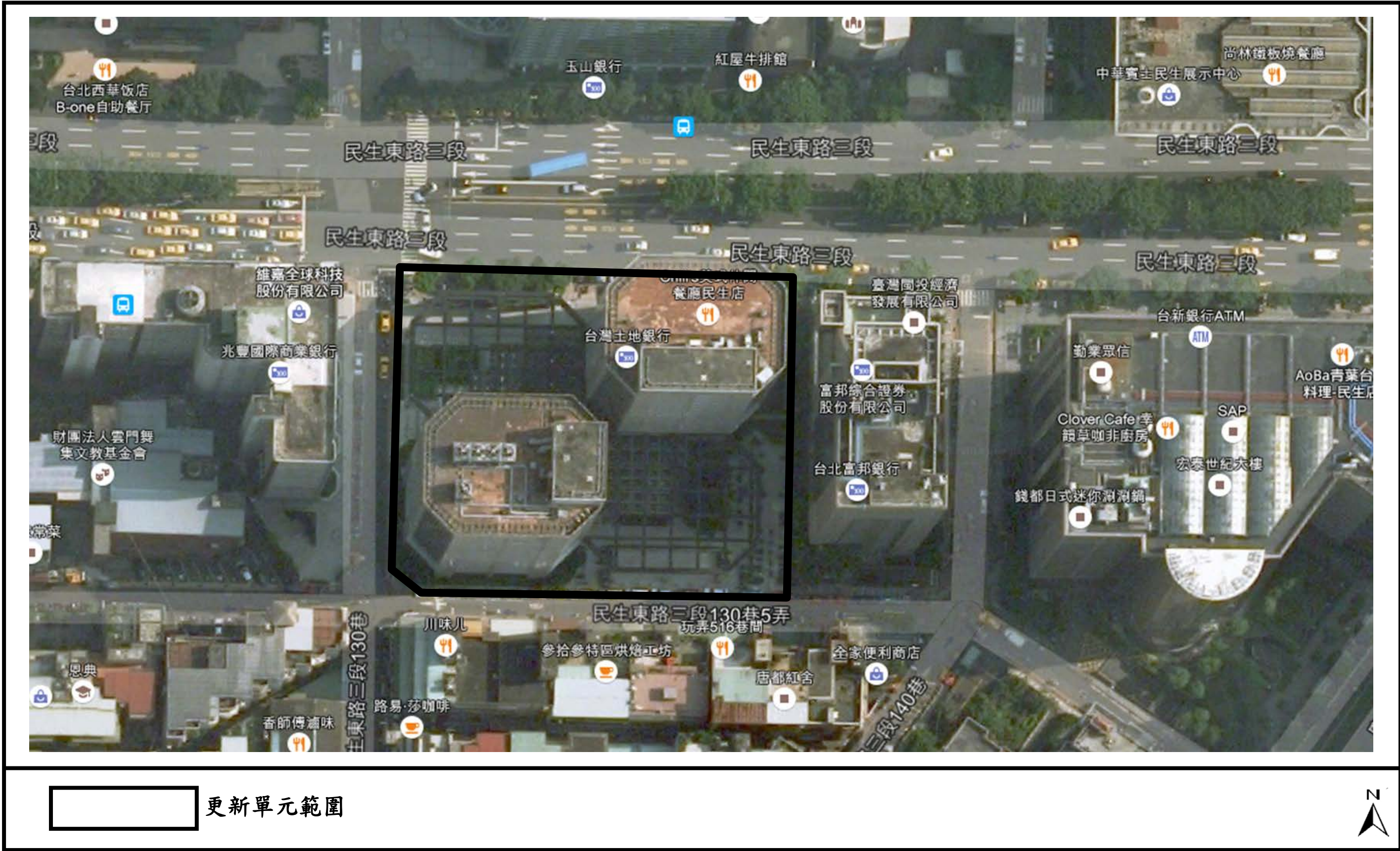


圖 5-5 更新單元空照示意圖

三、附近地區土地使用現況

本更新單元北側鄰民生東路三段 40 公尺計畫道路，單元所在街廓及相鄰街廓可大致區分為 2 種都市發展型態，鄰民生東路三段側者，多為 10 樓以上電梯大樓商辦使用，並已於民生東路三段沿線退縮人行步道；而臨巷弄側者則多為 7 樓以下之電梯住商大樓，地面層作零售業使用。更新單元東側鄰近敦化北路、東北側鄰近民有三號公園，西側則鄰近捷運文湖線，更新單元周邊環境分析如圖 5-6。

四、公共設施現況

（一）更新單元周邊公共設施現況

以本更新單元為中心半徑 500 公尺範圍內之公共設施用地，包含民有一號公園、民有二號公園、民有三號公園、松基公園、興安公園、慶城公園等公園用地；民族國小、中山國中、台北大學法商學院等學校用地；松山分局民有派出所、台北市圖書館(民生分館)、興安郵局、台塑郵局、榮星郵局等機關用地，以及捷運文湖線中山國小站(交通用地)、台北長庚醫院(醫療用地)等。本更新單元 500 公尺範圍外，則有榮星公園、敦北公園等公園用地；台北市警察局松山分局、台北市圖書館(啟明分館)等機關用地；台北小巨蛋、台北體育館等體育場用地，以及捷運南京復興站(交通用地)、三總松山分院(醫療用地)等。綜上所述，本更新單元周邊公共設施完善，詳參圖 5-7 更新單元周邊公共設施分布示意圖。

（二）更新單元內公共設施現況

本更新單元內無公共設施用地。

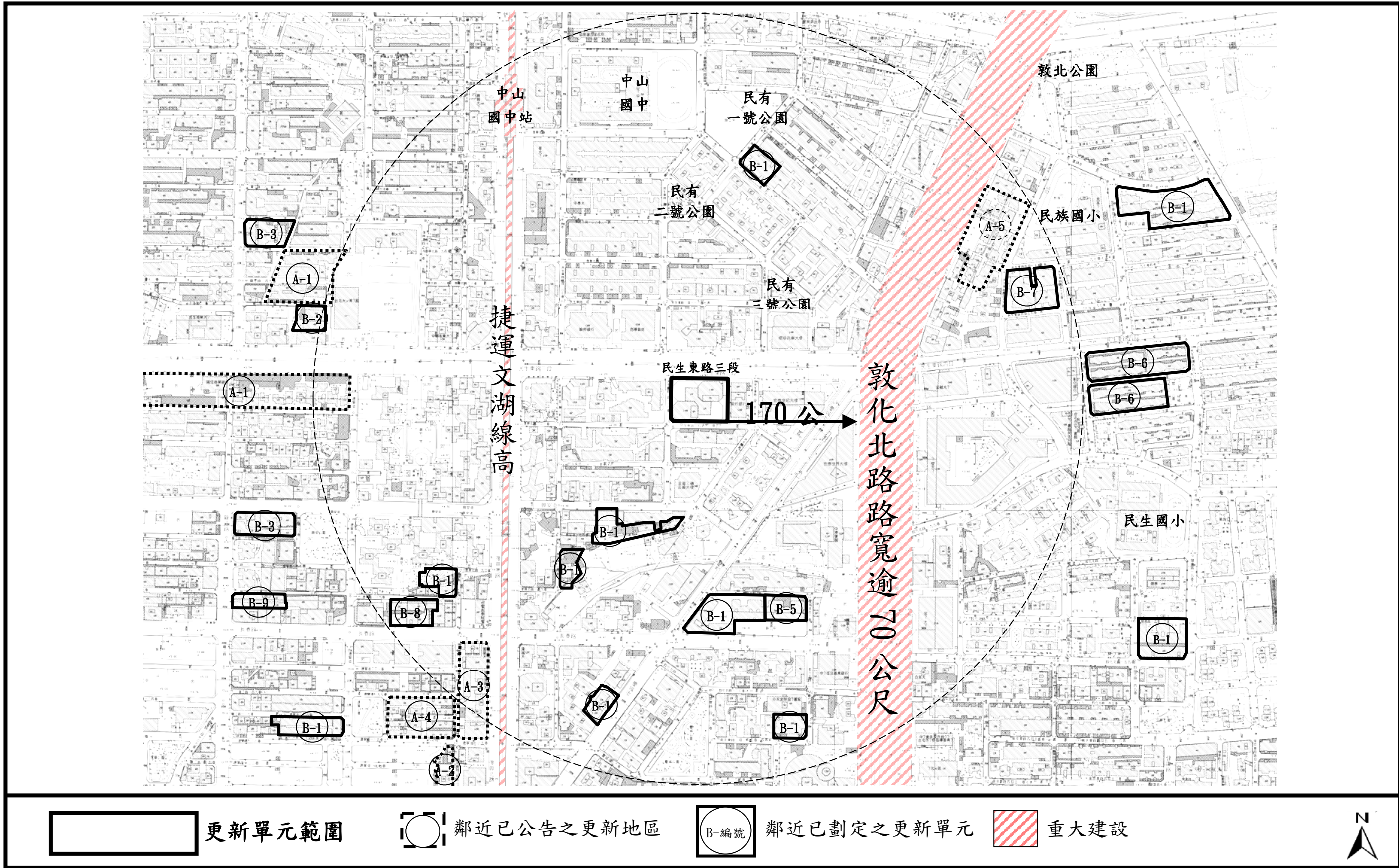
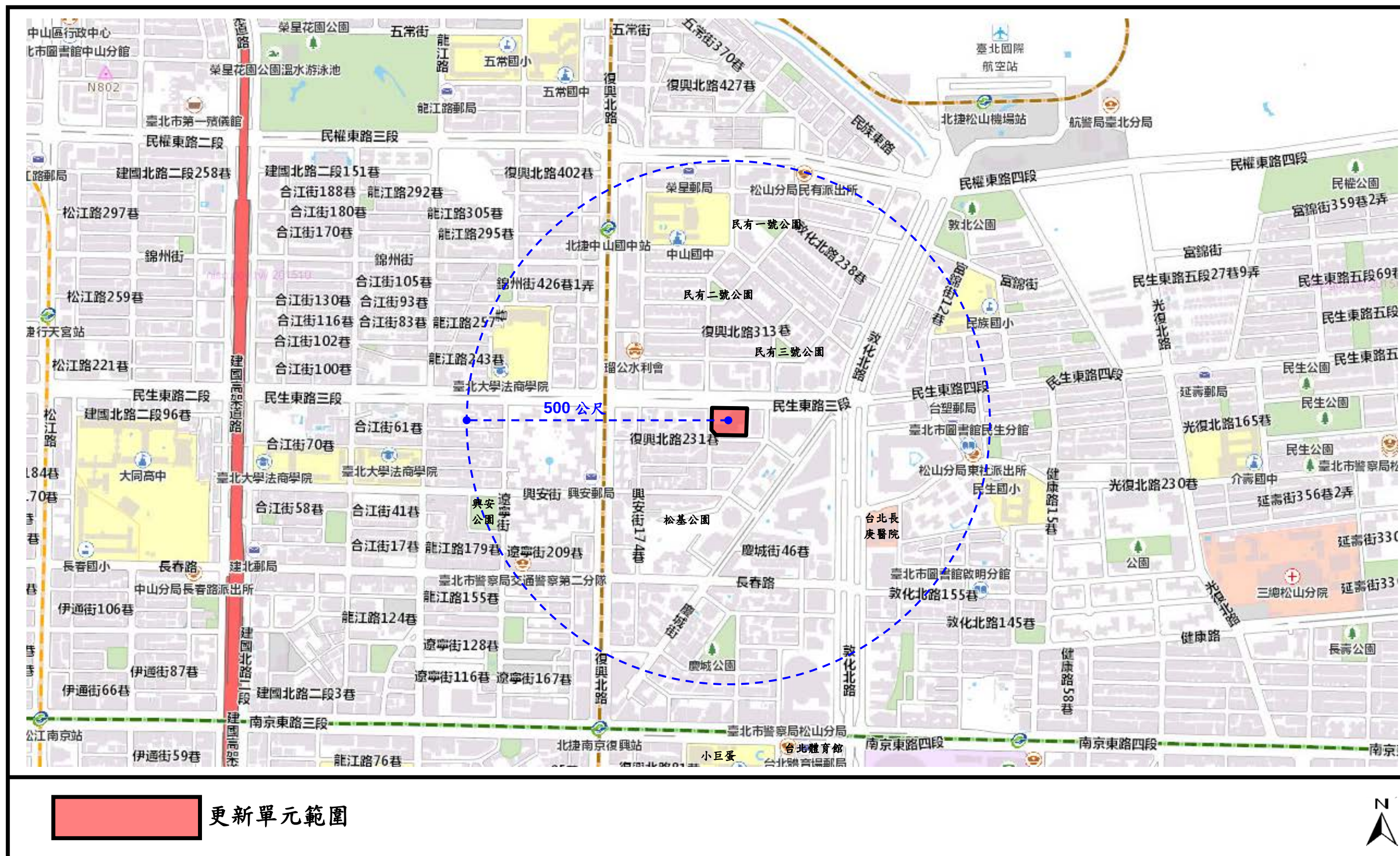


圖 5-6 更新單元周邊大眾運輸路線及站位示意圖



五、附近地區交通現況

(一) 道路系統

本更新單元三面臨路且周圍計畫道路皆開闢完成並供通行使用，主要幹道為民生東路三段(40M)，向右可連接敦化北路(70M)北至松山機場，南至大安區、信義區，向左可連接復興北路(40M)北至民族東路，南至大安區、信義區，其他次要道路如民生東路三段 130 巷(8M)、民生東路三段 130 巷 5 弄(6M)等，詳參圖 5-9 更新單元周邊交通系統示意圖。

1.敦化北路

敦化北路位於本更新單元東方，為臺北市最具代表性的林蔭大道之一，屬雙向道路，道路寬度 70 公尺，採兩座中央分隔，雙向車道區分為左右兩側，各為兩線之混合車道，道路兩側現有約 3.0 公尺公車停靠區及暫停區，中間為四線道之快車道，其中一線為公車專用道，全境位於臺北市松山區，北以過民權東路的松山機場為起點，往南過八德路接敦化南路可至大安區、信義區。

2.復興北路

復興北路位於本更新單元西方，為臺北市重要南北向幹道之一，屬雙向車道，道路寬度 40 公尺，採中央分隔，雙向各二快車道及二混合車道，部分劃有汽、機車停車位置，道路兩側現有 2.0 至 4.0 公尺人行道及騎樓。北抵民族東路，南於八德路與復興南路相接可至大安區、信義區。台北捷運文湖線(中山國中站-南京復興站段)即位於復興北路上方，此外復興路北邊的地下道穿越松山機場並連接大直，是目前全球唯一一條在營運中機場跑道下方完成施工的地下車道。

3.民生東路三段

民生東路三段位於本更新單元北側，為臺北市重要東西向幹道之一，屬雙向車道，道路寬度 40 公尺，採中央分隔，雙向各二快車道及二混合車道，部分劃有汽、機車停車位置，東抵塔悠路，往西過中山北路與民生西路相接，可至大同區。

(二) 大眾運輸系統

本更新單元周邊道路民生東路三段、復興北路及敦化北路皆設有公車站位，共有 26 條公車路線經過，其中以敦化北路之「長庚醫院」公車站有 15 條公車路線為最多。捷運文湖線中山國小站位於敦化北路上，由本更新單元步行約 400 公尺，詳參表 5-5 更新單元周邊公車路線一覽表、表 5-6 更新單元周邊公車路線起訖及班距一覽表、圖 5-8 更新單元周邊大眾運輸路線及站位示意圖、圖 5-9 更新單元周邊交通系統示意圖。

表 5-5 更新單元周邊公車路線一覽表

編號	路名	站名	公車路線
1	敦化北路	長庚醫院	12、262、262 區、277、285、33、521、556、630、672、902、903、905、905 副、敦化幹線
2		中泰賓館	--
3	復興北路	民生東路口	63、665、685、74、市民小巴 9、棕 1
4		興安華城	12、685、74
5	民生東路三段	西華飯店	225、277、505、518、612、612 區、63、棕 1

表 5-6 更新單元周邊公車路線起訖及班距一覽表

路線	起訖站名	起訖時間	尖/離峰班距(分)
225	蘆洲-民生社區	05:00-22:30	尖峰 07-10；離峰 15-20
277	松德站-榮總站	05:10-22:20	尖峰 04-06；離峰 10-15
505	撫遠街-景美	05:20-23:00	尖峰 12-15；離峰 15-20
518	麥帥新城-圓環	06:00-22:30	尖峰 04-06；離峰 05-10
612	松德站-大同之家	06:00-22:00	尖峰 10-15；離峰 20-30
612 區	松德站-榮總	06:10-16:40	固定班次，例假日停駛
63	內湖舊宗路-臺北車站	05:20-23:00	尖峰 07-10；離峰 10-15
棕 1	松山車站-松山機場	05:40-22:00	固定班次
12	東園-民生社區	05:30-22:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
262	德霖技術學院-民生社區	05:30-21:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
262 區	中和-民生社區	05:00-22:20	尖峰 06-08；離峰 14-20
285	麟光新村-榮總	05:10-22:30	尖峰 04-06；離峰 05-10
33	永春高中-大直美麗華	05:30-22:10	尖峰 15-20；離峰 20-30
521	內湖-捷運忠孝復興站	06:00-21:10	固定班次

表 5-6 更新單元周邊公車路線起訖及班距一覽表

路線	起訖站名	起訖時間	尖/離峰班距(分)
556	木柵象頭埔-捷運劍潭站	06:30-22:00	固定班次
630	東園-東湖	05:00-23:00	尖峰 04-06；離峰 05-10
665	捷運石牌站-信義國中	06:00-15:40	固定班次，例假日停駛
672	大鵬新城-民生社區	05:20-23:10	尖峰 08-12；離峰 13-18
685	麟光新村-天母	05:30-22:30	尖峰 08-12；離峰 15-20
74	建國北路-景美	05:50-23:00	尖峰 07-10；離峰 10-15
902	麟光站-捷運石牌站	05:30-22:00	尖峰 12-15；離峰 15-20
903	東湖-忠孝東路	06:00-21:00	固定班次
905	新店錦繡-民生社區	05:30-22:00	尖峰 07-10；離峰 10-15
905 副	錦繡-民生社區	06:30-17:10	固定班次，例假日停駛
敦化幹線	建國北路-中和成功路	05:30-22:30	尖峰 07-10；離峰 10-15
市民小巴 9	大佳河濱公園-中興醫院	06:40-18:40	固定班次

（三）停車空間現況

更新單元周邊五百公尺範圍內停車場多為商辦大樓附屬之私人停車場，位置詳參圖 5-9 更新單元周邊交通系統示意圖。

同時基地周邊紅、黃線分佈及路邊汽、機車停車格狀況，詳參圖 5-10 更新單元周邊紅黃線分佈示意圖。



圖 5-8 更新單元周邊大眾運輸路線及站位示意圖

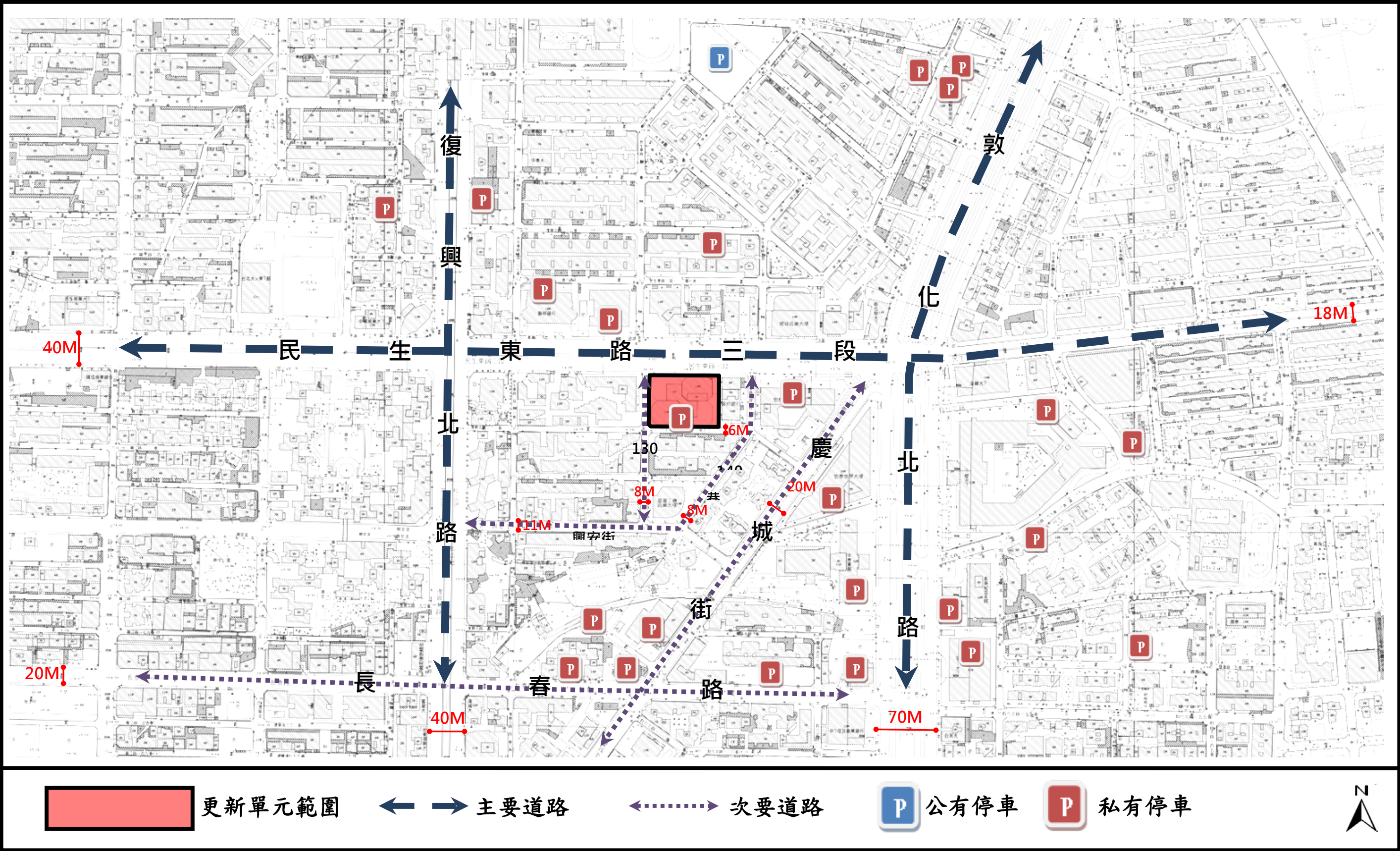
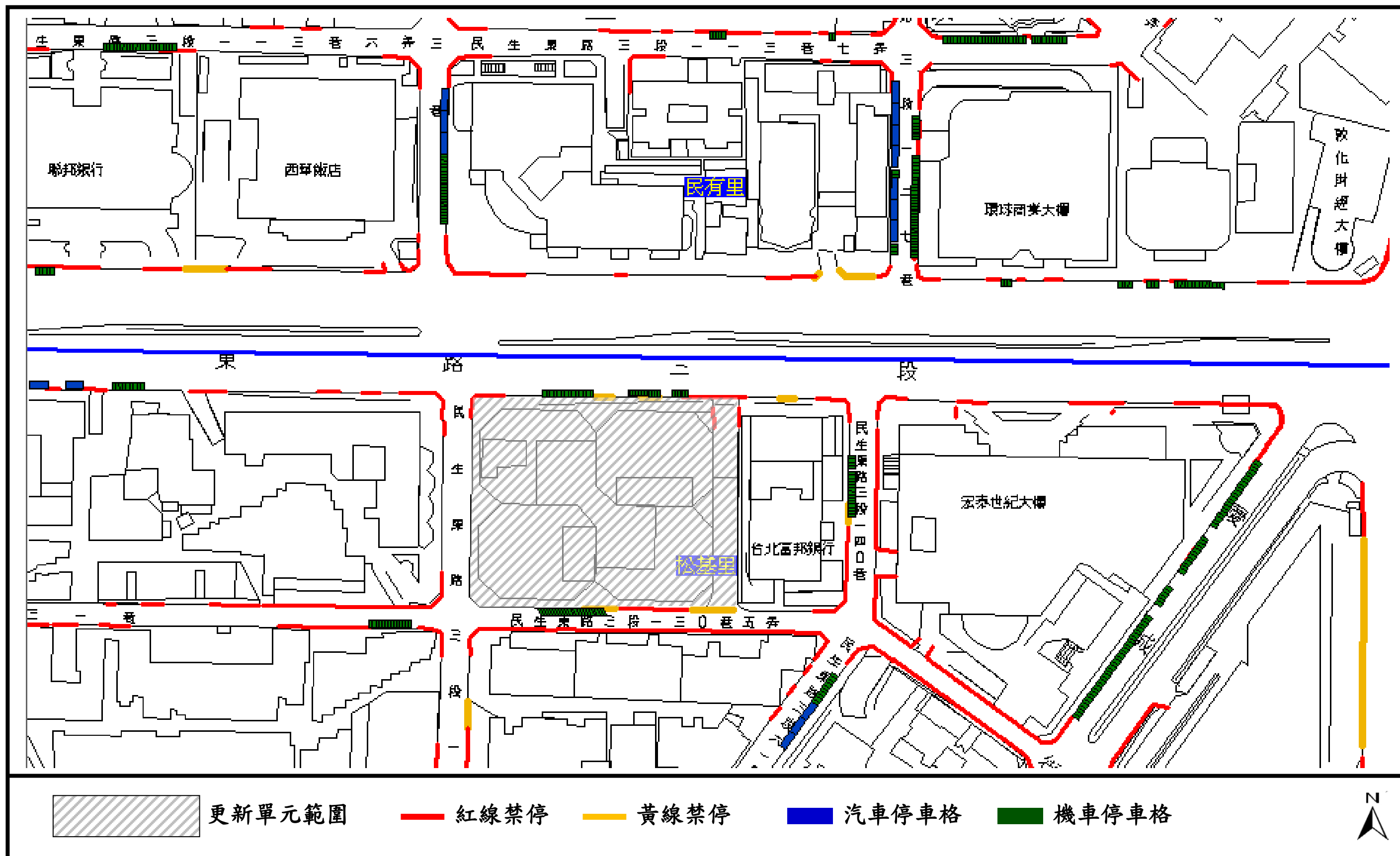


圖 5-9 更新單元周邊交通系統示意圖



六、房地產市場調查

(一) 不動產市場概況分析

1. 不動產市場供給概況

(1) 區域環境屬舊都市發展區，市容景觀老舊，建物多為 20 年以上屋齡，以四至七層樓房為主，未來房地產市場將有賴都市更新及土地合建之推動。

(2) 區域環境內近半年來有二至五處預售房屋公開推出，市場供給量尚稱平穩。

2. 不動產市場需求概況

(1) 區域環境內居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求亦穩定成長。

(2) 區域環境內公共設施完善、交通便利、市容景觀普通，雖供給量及環境發展成熟，房地產需求仍頗殷切。

3. 市場產品型態

區域內不動產主要產品型態為辦公大樓，其不動產合理市場價格水準，依不動產估價師調查之市場行情如下：

(1) 區域環境內辦公大樓產品市場行情

新建房屋平均價位約 110 萬元/坪至 120 萬元/坪；

3 至 7 年房屋平均價位約 100 萬元/坪至 110 萬元/坪；

7 年以上房屋平均價位約 80 萬元/坪至 100 萬元/坪。

(2) 區域環境內停車位產品市場行情

坡道平面車位平均價位約 320 萬元/個至 350 萬元/個。

(二) 區域因素分析

1. 區域環境概況

勘估標的位於敦北民生辦公商圈範圍內，處於民生東路上，鄰近民生東路與敦化北路交叉口附近，辦公大樓發展以敦化北路、復興北路、民生東路及南京東路等主幹道兩側為主。區域內沿路主要為辦公大樓，巷內以住家居多，敦化北路與民生東路沿線大樓主要以外商及著名企業進駐為主，亦不乏企業總部設置於此。巷內住家多為優質住宅社區、學校、餐飲服務業林立，目前本區不論在居住品質、公共設施、商業發展上都已成熟，為北市主要辦公商圈。

2. 近鄰地區土地利用情形

(1) 土地使用分區：區域內土地多為住宅區及商業區。

(2) 土地使用情況：區域內土地多已開發建築，惟新舊建物參雜。

(3) 土地使用強度：區域內土地呈中、高度利用。

3. 近鄰地區建物利用情形

(1) 區域內建物約 30% 為 4 層以下樓房；30% 為 5 層至 7 層樓房；20% 為 7 層以上樓房；20% 為 12 層以上樓房。

(2) 區域內建物地面層約 80% 供商業使用，20% 為住宅使用。

(3) 區域內建物 2 層以上約 70% 供住宅使用；30% 供辦公使用。

4. 近鄰地區公共設施概況

以本更新單元為中心半徑 1,000 公尺內，具備公園、市場、學校等公共設施，整體設施配置符合一般水準。

5. 近鄰地區交通運輸情形

(1) 道路系統

區域主要聯外道路為民生東路三段及敦化北路，皆為 40 公尺以上幹道，連接臺北都會區各處相當便利。

(2) 大眾運輸系統

區域內沿民生東路三段及敦化北路均有密集公車站，捷運文湖線係於 85 年 3 月通車營運，整體交通運輸量龐大，大眾運輸條件良好。

6.區域環境內重大公共建設

(1)捷運文湖線

文湖線，啟用於 1996 年 3 月 28 日。依興建期間與階段營運所使用的路線名稱，文湖線又以細分為文山線（原名木柵線）、內湖線，以中山國中站為界，該站以南為文山線，以北則為內湖線。文湖線全線皆位於臺北市境內，也是目前唯一的環狀路線。

(2)捷運松山線

台北捷運松山線為台北捷運營運中的路線，是台北市第三條東西向捷運路網，並採用高運量系統，全線皆為地下路線。2004 年 12 月 2 日捷運松山線（新十大建設）財務計畫獲行政院核定，長 8.5 公里。2014 年 11 月 15 日通車並與小南門線及新店線直通營運，合稱松山新店線。

7.近鄰地區未來發展趨勢

勘估標的位於松山區且近鄰中山區，在辦公商圈劃分上為民生敦北辦公商圈，具備優質成熟的辦公環境；此外，商業活動方面鄰近民生社區商圈與松山機場，商業活動頻繁熱鬧；在住宅市場方面亦屬於中高價位水準，加上本區域道路系統與大眾交通運輸便捷，各方面的良好條件使得本區趨向成熟穩定的發展。

表 5-7 更新單元周邊房地產市場行情一覽表

案名	基地坐落	基地面積(坪)	產品型態	價格型態	建物坪數(坪)	興建樓層	成交單價(萬元/坪)	地面層單價(萬元/坪)	車位單價(萬元/個)	價格日期
將捷巴菲特	松江路 318 號	約 672	辦公店面	成交价格	65.07	12F/14F	96.05	--	坡道平面 300	104/1
富御大樓	長安東路二段 169 之 12 號	約 240	辦公店面	成交价格	41.78	3F/15F	83.77	--	--	103/12

資料來源：實價登錄



圖 5-11 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

本更新單元屬 82 年 9 月 16 日府都二字第 82065199 號公告「修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍內，單元所在位置之相關都市計畫名稱、公告日期、函號、與本案有關之內容概要說明，詳表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	與本案有關之內容概要
修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國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 年 3 月 6 日 府工二字第 07392 號	主要計畫通盤檢討
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 年 9 月 13 日 府工二字第 79049926 號	土地使用分區通盤檢討
修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案	82 年 9 月 16 日 府都二字第 82065199 號	細部計畫通盤檢討
修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84 年 9 月 27 日 府都二字第 84064377 號	商業區通盤檢討
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 年 8 月 29 日 府都規字第 09420279000 號	商業區變更回饋規定

二、土地使用說明

本更新單元土地使用分區為第三種商業區(原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區)，基地面積為 4,144 平方公尺。依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，建蔽率為 45%，容積率為 225%及 400%，詳參圖 6-1 土地使用分區圖。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率	建築面積 (m ²)	容積率	法定容積 (m ²)
第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第參種住宅區)	1,894.00	45%	852.30	225%	4,261.50
第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用) (原屬第參之貳種住宅區)	2,250.00	45%	1,012.50	400%	9,000.00
合計	4,144.00		1,864.80		13,261.50

三、更新單元檢討書內容

（一）更新前規劃構想

本案為提升辦理都市更新對週邊環境之貢獻度，就辦理更新前本大樓雖為滿租情形，惟後續若有閒置空間，將於自行劃定更新單元核准後至申報開工前，提供對外開放短期使用之規劃。

（二）更新後整體規劃構想

除此之外，本更新單元未來更新後仍以商業使用為原則，期透過地方重建，提供安全舒適的商業空間及改善地方防災機能，連結周邊公共空間，規劃完善的人車動線與停車空間，以增進地區整體環境發展，說明如下：

1.基地立體規劃使用性質

- (1)本更新單元更新後建物量體高度將依臺北市土地使用管制自治條例及都市更新相關條例規定進行檢討。以塑造臺北市新風貌，營造良好都市意象與環境為目標，透過整合地區開放空間與交通動線，帶動週遭社區生活與商業活動的協調發展，避免更新後量體對週邊環境帶來過大衝擊。
- (2)建築設計上將考量鄰近地區建築物量體、造型、色彩、座落方位相互調和，並依無障礙環境及都市防災原則留設人行步道或開放空間廣場。

2.公益性規劃構想

- (1)本基地形塑本區域成為永續、節能、減碳的都市居住環境。
 - a.以地標環境創作手法，塑造節點意象。
 - b.於人行道提供低碳運具設置空間。
- (2)本案更新期間之規劃、設計、施工及行政管理，更新後大樓之營運使用，皆可創造許多就業機會。

3.開放空間配置構想

- (1)本基地沿計畫道路側均退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行步道，與周邊商辦大樓串連，維護都市景觀之一致性，並藉以提供完善之人行動線及消防救災空間，進而提高都市防救災之能力，毗鄰計畫道路側路寬未達 8 公尺者，自願退縮留設補足 8 公尺退縮部分，並與道路採順平處理。
- (2)建築物規劃考量地區防救災機能，將規劃與鄰棟建築保持適當的間隔距離，同時配合都市設計與周邊環境風貌，營造舒適安全的生活環境。

4.引入綠建築及智慧型建築設計理念

考量建築物之節能省碳及寧適性，規劃銀級以上綠建築標章及智慧型建築所提倡之生態、節能、減廢、健康觀念於設計中，以減緩更新後建物對於週邊地區及地球整體環境之影響，藉以興建省能源、省資源、低汙染之綠建築，提供舒適、健康、環保之商業使用環境。

(三)本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形

1.本案經提 103 年 11 月 3 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 182 次審議會決議如下(103 年 11 月 13 日府都新字第 10332112500 號函)：

(1)本案經審議會議決及申請單位同意，後續應提送都市設計審議，環境貢獻部分納入都市設計審議辦理，以下二點規劃建議並依都市設計審結果為準。

A.本案更新後臨民生東路側應退縮 8 公尺以上無遮簷人行道，並配合認養設計現有之人行道，留設兩排樹以上空間供公眾使用；另退縮人行道後，建築物量體內考量規劃延續性騎樓。

B.本案更新後臨民生東路三段 20 巷 5 弄側，應退縮 2 公尺車道，高程與道路齊平，再退縮無遮簷人行道。

(2)本案更新後應規劃銀級以上綠建築標章，並不得申請容積獎勵。

(3)同意本案修正後通過，惟更新後僅得做為商業使用，不得作為住宅使用。

2.處理情形：本案後續辦理更新事業將依上開決議辦理。

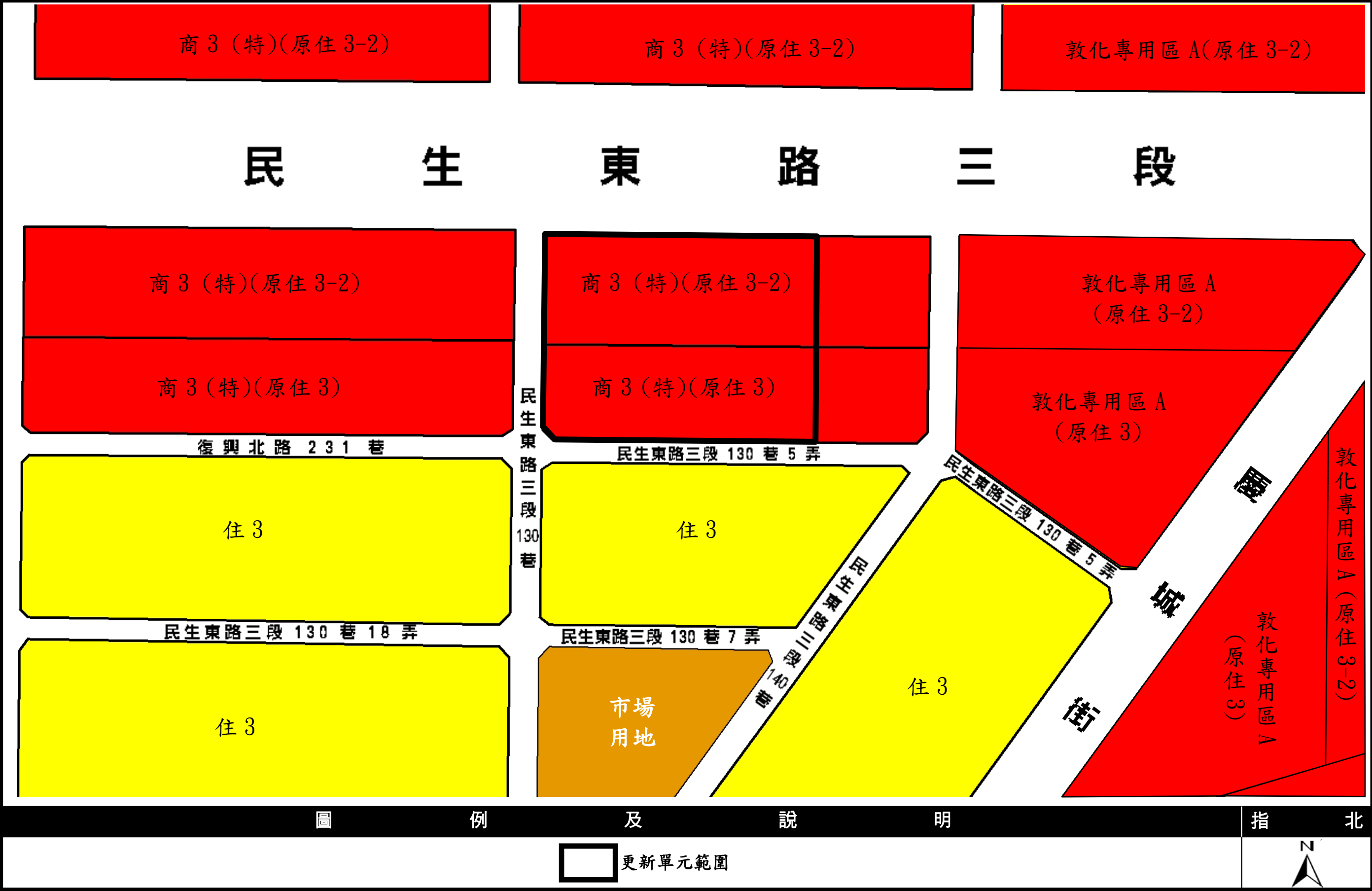


圖 6-1 土地使用分區圖(S：1/500)

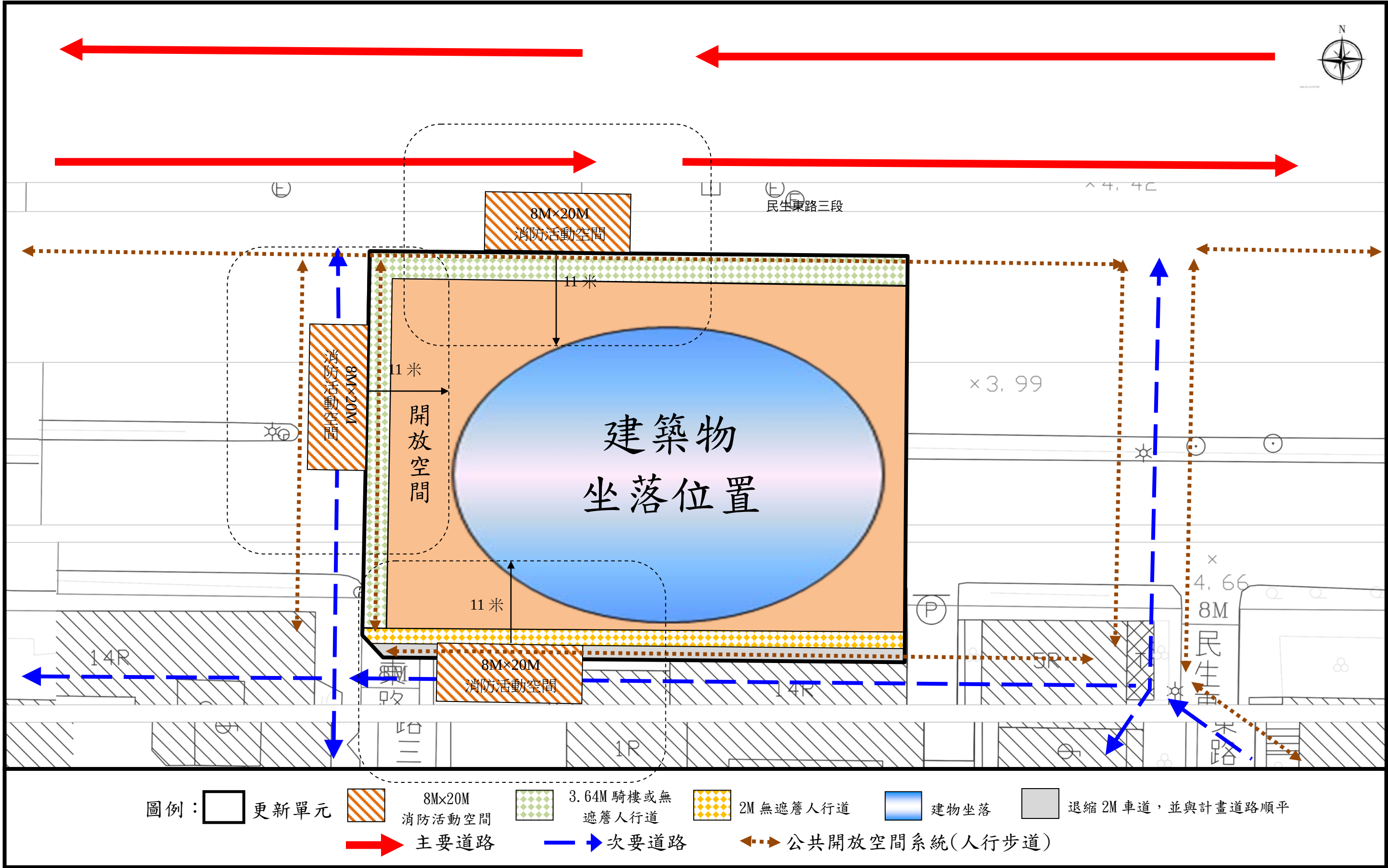


圖 6-2 更新單元規劃構想圖

柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元內現有 1 棟 75 年 9 月 30 日興建完成之 14 層樓鋼筋混凝土造建築物，本案擬將更新單元內該棟地上物全部拆除，興建商業大樓，都市更新處理方式採全區「重建」方式進行。

二、區段劃分

本更新單元擬將更新單元全區劃為「重建區段」實施都市更新事業，其更新單元區段劃分詳參圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

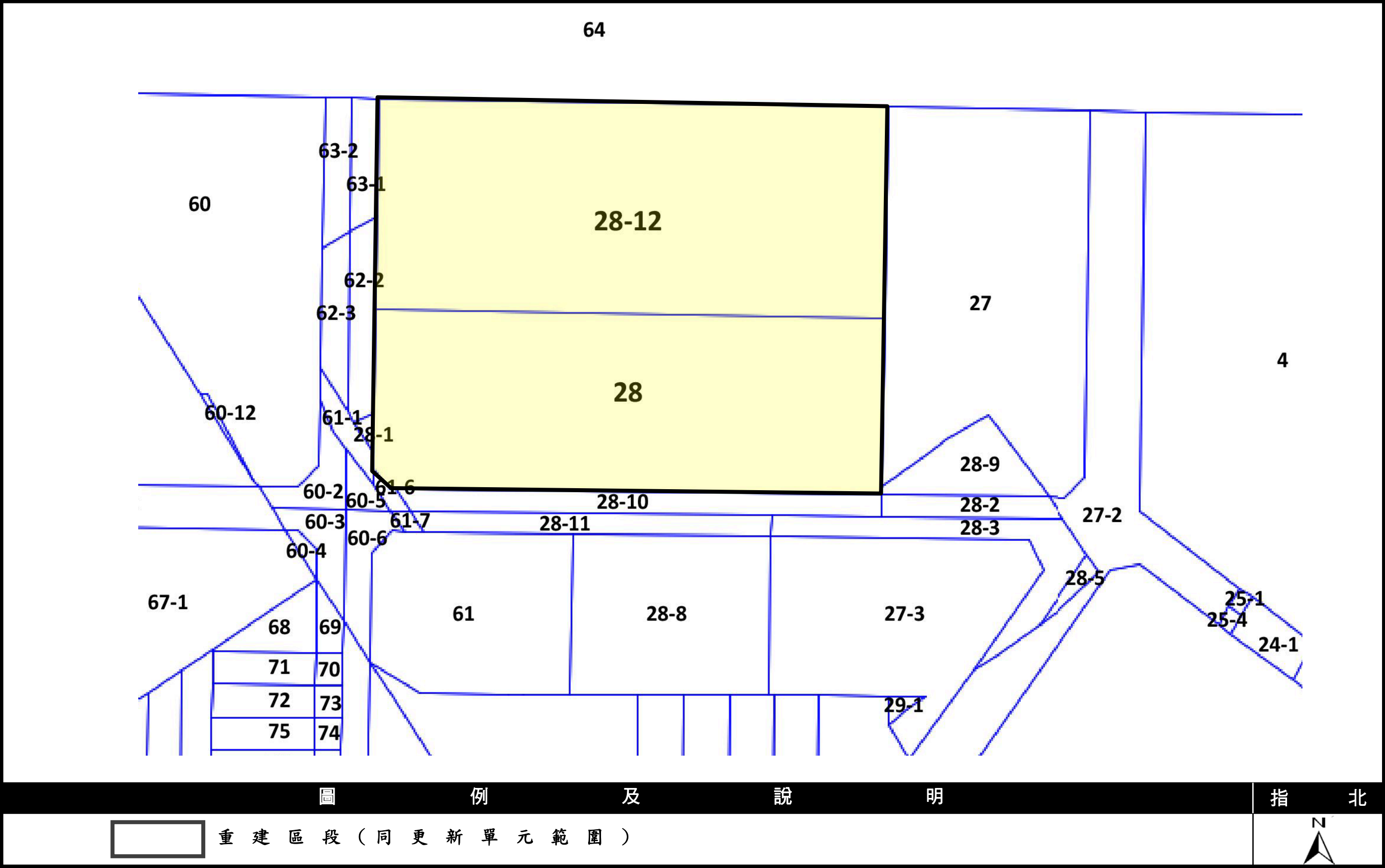


圖 7-1 更新單元區段劃分圖 (S : 1/500)

捌、區內及鄰近公共設施興修或改善計畫

本更新單元內無公共設施用地，無興修或改善計畫。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃分為重建區段，無整建或維護計畫。

拾、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無現有巷道廢止或改道計畫。

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(原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區)，建蔽率為 45%，容積率為 225%及 400%，法定建築面積為 1,864.80 平方公尺，法定容積為 13,261.50 平方公尺，詳參表 10-1 更新單元土地使用強度表。

表 10-1 更新單元土地使用強度表

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率	建築面積 (m ²)	容積率	法定容積 (m ²)
第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第參種住宅區)	1,894.00	45%	852.30	225%	4,261.50
第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第參之貳種住宅區)	2,250.00	45%	1,012.50	400%	9,000.00
合計	4,144.00	45%	1,864.80	320.02%	13,261.50

三、申請容積獎勵項目及額度

(一) 法令依據

為提昇更新後居住水準，本案擬依都市更新條例第 44 條、臺北市都市更新自治條例第 19 條、都市更新建築容積獎勵辦法等相關規定申請容積獎勵及依「都市計畫容積移轉實施辦法」申請容積移轉。

(二) 申請獎勵容積及項目

本案申請都市更新容積獎勵面積及容積移轉獎勵總計 14,450.73 平方公尺，為法定容積 108.96%，申請項目及面積詳參表 10-2 申請容積獎勵項目表。

表 10-2 申請容積獎勵項目表

申請容積獎勵項目	獎勵面積 (m ²)	基準容積比率
ΔF1 以原容積高於法定容積	5,513.27	41.57%
ΔF2 更新後分配之樓地板面積不及當地居住平均居住水準獎勵	--	--
ΔF3 更新時程獎勵	928.31	7.00%
ΔF4 考量地區環境狀況	--	--
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	1,326.15	10.00%
ΔF5-3 留設人行步道	828.84	6.25%
ΔF5-5 更新單元規模	549.56	4.14%
ΔF5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	--	--
ΔF5 小計	2,704.55	20.39%
ΔF6 處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	--	--
更新容積獎勵合計	9,146.13	68.96%
其他獎勵容積(容積移轉)	5,304.60	40.00%
申請容積獎勵總計	14,450.73	108.96%

註：實際容積獎勵面積以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。

1.銷售淨利核算

依臺北市都市更新自治條例第 19 條規定，本案銷售淨利之計算如下：

銷售淨利

= 平均銷售單價 — 單位建築成本 — 單位銷售費用 — 單位管理費用

= 363,691 元/m² — 42,097 元/m² — 21,821 元/m² — 18,185 元/m²

= 281,588 元/m²

(1)平均銷售單價

以 2 樓以上住宅單元之更新後總價值除以其產權面積核計。

平均銷售單價

$$= 14,291,285,600 \text{ 元} \div 11,886.78 \text{ 坪}$$

$$= 1,202,284 \text{ 元/坪} (363,691 \text{ 元/m}^2)$$

(2)單位建築成本

本案總產權面積為 63,784.87 m²(19,294.92 坪)，營建總成本為 2,685,153,231 元，產權面積平均造價為 42,097 元/m²(139,163.64 元/坪)。營建總成本之計算詳如 P15-2~P15-4 營建費用說明。

$$\text{單位建築成本} = 42,097 \text{ 元/m}^2$$

單位銷售費用為「平均銷售單價」乘以 6%計算

$$\text{單位銷售費用} = 363,691 \text{ 元/m}^2 \times 6\% = 21,821 \text{ 元/m}^2$$

單位管理費用為「平均銷售單價」乘以 5%計算

$$\text{單位管理費用} = 363,691 \text{ 元/m}^2 \times 5\% = 18,185 \text{ 元/m}^2$$

2.各項建築容積獎勵核算

(1)ΔF1 以原容積高於法定容積

本更新單元經臺北市建築管理工程處認定之原建築容積為 18,774.77 m²，故原容積高於法定容積 5,513.27 m²，為法定容積 41.57%，詳參附錄四、原建築容積認定申請書。

$$\begin{aligned} \text{原容積高於法定容積} &= 18,774.77 \text{ m}^2 - 13,261.50 \text{ m}^2 \\ &= 5,513.27 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$5,513.27 \text{ m}^2 \div 13,261.50 \text{ m}^2 \times 100\% = 41.57\% (\text{佔法定容積比例})$$

(2)ΔF3 更新時程獎勵

本更新單元位於臺北市府 104 年 5 月 7 日府都新字第 10332618200 號公告「劃定臺北市松山區敦化段一小段 28 地號 1 筆土地為更新單元」範圍內，本案於 104 年 11 月 3 日申請都市更新事業計畫核定，因而可爭取公告 1 年內申請實施之法定容積 7%獎勵，申請獎勵面積 928.31 m²，其獎勵面積計算如下：

$$13,261.50 \text{ m}^2 \times 7\% = 928.31 \text{ m}^2$$

(3)ΔF5 更新地區規劃設計獎勵

A.ΔF5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和

本案設計時配合鄰近地區建築物量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、開放空間、人行步道等進行整體規劃，且本更新單元法定容積率<400%，故擬申請法定容積 10%獎勵，面積為 1,326.15 m²，其獎勵面積計算如下。有關量體造型及色彩與環境調和及都市防災等設計說明，詳第拾壹章、第拾貳章之內容。

$$13,261.50 \text{ m}^2 \times 10\% = 1,326.15 \text{ m}^2$$

B.ΔF5-3 留設人行步道

本案於更新單元北、西側臨計畫道路面留設淨寬 6 公尺人行步道，另於南側臨計畫道路面留設淨寬 4 公尺以上人行步道，惟扣除主要出入口、車道出入口、緩衝空間出入口寬度及配合台北市政府都市更新及爭議處理審議會 103 年 11 月 3 日第 182 次會議決議內容，略以：「…更新後臨民生東路三段 20 巷 5 弄側，應退縮 2 公尺車道…」，故人行步道留設面積總計 828.84 平方公尺，申請獎勵面積 828.84 平方公尺，為法定容積 6.25%，人行步道留設位置及面積計算詳圖 10-2 人行步道留設面積檢討圖。

$$828.84 \text{ m}^2 \div 13,261.50 \text{ m}^2 \times 100\% = 6.25\% (\text{佔法定容積比例})$$

C.ΔF5-5 更新單元規模

本更新單元非屬完整街廓，面積總計 4,144.00 平方公尺，且因法定容積率<400%，故申請獎勵面積 549.56 平方公尺，為法定容積 4.14%，其獎勵面積計算如下：

(a)3,000 平方公尺部分以法定容積 3%核計

$$13,261.50 \text{ m}^2 \times 3\% = 397.85 \text{ m}^2$$

(b)超過 3,000 平方公尺部分，每增加 100 平方公尺，給予法定容積 1‰

$$(4,144.00 \text{ m}^2 - 3,000 \text{ m}^2) \div 100 \times 1\text{‰} = 1.14\%$$

$$13,261.50 \text{ m}^2 \times 1.14\% = 151.71 \text{ m}^2$$

(c)ΔF5-5 更新單元規模獎勵面積合計

$$\begin{aligned} &397.85 \text{ m}^2 + 151.71 \text{ m}^2 \\ &= 549.56 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

D.△F5-6 綠建築標章之建築設計

依據內政部都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條、臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準規定，以及臺北市都市更新處公佈都市更新案實施者申請「建築基地及建築物採綠建築設計」獎勵容積之辦理流程，本案擬依照綠建築指標進行規劃以取得綠建築標章，並通過綠建築分級評估銀級。

依據 104 年 5 月 7 日府都新字第 10332618200 號函核准自行劃定更新單元內容，本案更新單元經本市都市更新及爭議處理審議會 103 年 11 月 3 日第 182 次會議決議第二條：本案更新後應規劃銀級以上綠建築標章，並不得申請容積獎勵。

另實施者應繳交「取得綠建築標章保證金」，保證金分二期繳納，第一期應於申請建造執照時繳納百分之五十，第二期應於申請使用執照時繳納剩餘之百分之五十。依臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準規定，本項保證金係以獎勵容積乘以銷售淨利之計算如下：

$$13,261.50 \text{ m}^2 \times 6\% = 795.69 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{綠建築保證金} &= \text{獎勵面積} \times \text{銷售淨利} \\ &= 795.69 \text{ m}^2 \times 281,588 \text{ 元/m}^2 = 224,056,756 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\Delta F5 = \Delta F5-1 + \Delta F5-3 + \Delta F5-5$$

$$\begin{aligned} \Delta F5 &= 1,326.15 \text{ m}^2 + 828.84 \text{ m}^2 + 549.56 \text{ m}^2 \\ &= 2,704.55 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2.都市更新建築容積獎勵額度檢討

(1)建築容積獎勵上限

都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，依該辦法第 6 條至第 12 條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 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。

本案依前揭規定檢討都市更新容積獎勵上限如下：0.3 倍之本案法定容積再加其原建築容積

$$\begin{aligned} &= 13,261.50 \text{ m}^2 \times 0.3 + 18,774.77 \text{ m}^2 \\ &= 3,978.45 \text{ m}^2 + 18,774.77 \text{ m}^2 \\ &= 22,753.22 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

(2)本案之建築容積獎勵

$$\begin{aligned} F &= F0 + \Delta F1 + \Delta F2 + \Delta F3 + \Delta F4 + \Delta F5 + \Delta F6 \\ &= 13,261.50 \text{ m}^2 + 5,513.27 \text{ m}^2 + 0 \text{ m}^2 + 928.31 \text{ m}^2 + 0 \text{ m}^2 + 2,704.55 \text{ m}^2 + 0 \text{ m}^2 \\ &= 22,407.63 \text{ m}^2 < 22,753.22 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

故本案法定容積與可申請容積獎勵面積合計 22,407.63 平方公尺，即本案申請都市更新獎勵面積為 9,146.13 平方公尺，實際容積獎勵面積以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過結果為準。

(三)容積移轉獎勵

本更新單元基地面積為 4,144 m²，符合「基地位在大眾捷運場站車站處出口半徑五百公尺範圍內，且須面臨八公尺以上已開闢之都市計畫道路。」及第七點：「接受基地之面積，應超過一千平方公尺」，故本案擬申請容積移轉獎勵。依「都市計畫容積移轉實施辦法」(93 年 6 月 30 日內政部台內營字第 0930084827 號令修正發布實施)第 8 條第二項規定：「位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。」本更新單元擬申請移入容積 5,304.60 m²，為法定容積之 40%。5,304.60 m²/13,261.50 m²=40%，未來以都市發展局核發之「容積移轉許可證明」為準。

四、申請容積獎勵後土地使用強度

(一)容積獎勵後土地使用強度

本更新單元土地面積為 4,144.00 平方公尺，法定建蔽率為 45%，法定容積率為 320.02%，本案獎勵後總容積為 20,414.63 平方公尺，其容積獎勵後土地使用強度如下所示：

$$\begin{aligned} 1. \text{獎勵前允建建築容積} &= \text{基地面積} \times \text{法定容積率} \\ &= 4,144.00 \text{ m}^2 \times 320.02\% = 13,261.50 \text{ m}^2 \\ 2. \text{獎勵後允建總建築容積} &= \text{法定容積} + \text{都市更新獎勵容積} + \text{容積移轉獎勵容積} \\ &= 13,261.50 \text{ m}^2 + 9,146.13 \text{ m}^2 + 5,304.60 \text{ m}^2 \\ &= 27,712.23 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} 3. \text{允建容積率} &= \text{獎勵後允建總建築容積} \div \text{基地面積} \times 100\% \\ &= 27,712.23 \text{ m}^2 \div 4,144.00 \text{ m}^2 \times 100\% = 668.73\% \end{aligned}$$

(二) 允許使用組別

本更新單元計畫範圍之土地使用分區為商三特分區(原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區)，本案允許使用組別比照 100 年 7 月 22 日公告發布實施之「臺北市土地使用分區管制自治條例」之規定。

(三) 預計容納人數

本案更新後建物規劃為地下 4 層地上 20 層之鋼骨構造建物，總設計容積樓地板面積 27,708.27 m^2 (約 8,381.75 坪)，其中作為一般零售業使用容積樓地板面積為 2,002.18 m^2 (約 605.66 坪)，總戶數 20 戶，若以更新後各戶單元以每人平均使用面積約 3 坪估算，更新後本案容納人口數為 4,096 人。

五、建築興建計畫

本案基地位於民生東路三段(40 公尺)、民生東路三段 130 巷(8 公尺)交叉路口的街廓西側。為了提升整體都市空間品質，在北側民生東路三段，將退縮設置無遮簷人行步道，並維持民生東路三段行人步道一貫的連續性。建築物在配置上採面向北側民生東路三段為正立面，量體上則以長方體為主，表現簡潔、大器精神。

本更新基地擬興建地下 4 層地上 20 層之綜合商辦大樓 1 幢 1 棟，1 樓為梯廳、防災中心、一般零售業，2 樓為一般零售業，3~20 樓為一般事務所，地下 1 層為防空室避難停車空間，地下 2~4 層為停車空間。(詳表 10-4 建築面積檢討表及圖 10-7 至圖 10-27)

(一) 相關建築法規檢討

- 1.申請基地為商三特分區(原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區)。
- 2.104 年 5 月 7 日府都新字第 10332618200 號函核准自行劃定更新單元內容：
 - (1)應提送都市設計審議，環境貢獻部分納入都市設計審議辦理，以下二點規劃建議並依都市設計審議結果為準。
 - A.臨民生東路側應退縮 8 公尺以上無遮簷人行道，並配合認養設計現有之人行道，留設兩排樹以上空間供公眾使用；另退縮人行道後，建築物量體內考量規劃延續性騎樓。
 - B.本案更新後臨民生東路三段 20 巷 5 弄側，應退縮 2 公尺車道，高程與道路齊平，再退縮無遮簷人行道。
 - (2)應規劃銀級以上綠建築標章，並不得申請容積獎勵。
 - (3)更新後僅得做為商業使用，不得作為住宅使用。
- 3.臺北市土地使用分區管制自治條例

依臺北市土地使用分區管制自治條例商業區規定，基地後院深度需留設 3.0 公尺，臨八公尺以上道路需留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道。

4.內政部「消防車輛救災動線指導原則」

依前述相關建築法規之規定，本案建築物高度檢討，依臺北市都市更新自治條例第 18 條之規定，都市更新經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得少於零點二五，超過範圍部份，不受後院深度比之限制。本案後面基地線為道路境界線，得不受後院深度比之限制。

5.航高管制

本案本基地位於台北航空站跑道南側,限建面高海拔 95.49M，本案設計建築物絕對高度：84.5+5(基地高程)+5.9(屋突高度) =95.40M，< 95.49 M符合航高管制之允建建物高度標準。(詳圖 10-9)

(二) 更新後土地開發面積計算

本案基地為商三特分區（原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區），針對土地使用性質及使用強度說明如下，建築面積檢討表詳表 10-4。

1.基地資料

- 土地標示：臺北市松山區敦化段一小段 28 等 2 筆土地
- 土地面積：4,144.00 m²
- 實際建築基地面積：4,144.00 m²
- 使用分區：商三特分區（原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區）
- 法定容積率：225%、400%
- 法定建蔽率：45%、45%

2. 土地使用基地分析

- 建築規劃設計：20 層之商辦大樓 1 幢 1 棟，1 樓為梯廳、防災中心、一般零售業，2 樓為一般零售業，3~20 樓為一般事務所。
- 允建建築面積： $4,144.00 \times 45\% = 1864.80 \text{ m}^2$
- 實設建築面積： $1,859.51 \text{ m}^2$
- 實設建蔽率： $1,859.51 \div 4,144.00 \times 100\% = 44.87\%$
- 法定空地面積： $4,144.00 \times 55\% = 2279.20 \text{ m}^2$
- 實設空地面積： $4,144.00 - 1,859.51 = 2284.49 \text{ m}^2$
- 法定容積面積： $1,894 \times 225\% + 2,250 \times 400\% = 13,261.50 \text{ m}^2$
- 申請更新容積獎勵面積： $9,146.13 \text{ m}^2$ (占法定容積之 68.96%)
- 申請容積移轉面積： $5,304.60 \text{ m}^2$ (占法定容積之 40%)
- 允建容積樓地板面積： $13,261.50 + 9,146.13 + 5,304.60 = 27,712.23 \text{ m}^2$
- 允建容積率： $27,712.23 \div 4,144 = 668.73\%$
- 實設容積樓地板面積： $27,708.27 \text{ m}^2$
- 實設容積率： $27,708.27 \div 4,144 = 668.64\%$
- 地下室實際開挖樓地板面積： $3,004.4 \times 4 = 12,017.60 \text{ m}^2$
- 地下室實際開挖率： $3,004.40 \div 4,144 \times 100\% = 72.50\%$

3. 樓層配置圖說

本案更新後建築物規劃配置圖說詳圖 10-7 至圖 10-27

- 規劃樓層數：B4F/20F
- 1F 用途：梯廳、防災中心、一般零售業
- 2F 用途：一般零售業
- 3F~20F 用途：一般事務所
- B1F 用途：防空避難室兼停車空間
- B2~B4F 用途：停車空間

- 實設平面汽車位：239 位
- 實設機車位：250 位(詳圖 10-18)

(三) 結構計畫及施工方法

1. 結構系統

本工程係規劃地上 20 層、地下 4 層之綜合商辦大樓，建築物地上層總高度為 84.5 公尺(不含屋突層)、屋突層高為 5.9 公尺；基礎開挖深為 16.70 公尺。地下 4 至地下 1 層為停車及機電等公共空間，地面 1、2 層為本大樓之商業使用空間，地面 3 至 20 層為一般事務所；屋突層為電梯機械房及水箱室。

結構系統配合建築規劃、採用鋼結構之梁柱韌性剛構架系統搭配挫曲束制斜撐之二元系統，外牆採用玻璃帷幕外牆，確保不妨礙結構變形。地下室外牆採用厚為 80 cm 之連續壁兼作臨時性開挖擋土及永久性擋土(水)結構。

2. 施工方法

本工程開挖採順打工法，隨著開挖階段逐步架設水平鋼骨支撐，用以抵擋連續壁外側土水壓力，確保施工變形量降為最低。

3. 結構設計參考規範

- (1)最新修訂建築技術規則。
- (2)建築物耐震設計規範及解說(民國 100 年 7 月)。
- (3)建築物耐風設計規範及解說(民國 103 年 6 月)。
- (4)混凝土結構設計規範(民國 100 年 7 月)。
- (5)鋼構造建築物鋼結構設計技術規範(民國 96 年 7 月)。
- (6)建築物基礎構造設計規範(民國 90 年 10 月)。

4. 初估結構尺寸規劃：

- (1)地下層結構：
 - 筏基層地梁：150cmX250cm，上版 20cm，底板 70cm

- (2)地面層結構：

- #### (四) 相關法規檢討

- 表 10-3 相關法規檢討表

項目		檢討內容
一	開放空間申請容積是否審議通過。	本案無申請開放空間獎勵，免檢討。
二	是否辦理廢巷或改道。	本案更新單元內無現有巷道，免檢討。
三	是否申請海砂屋、輻射屋之容積放寬認定審查。	本案無申請海砂屋、輻射屋之容積放寬認定審查，免檢討。
四	是否符合禁限建規定(含航高及運事禁限建)。	檢討： 本案基地位於高度 95.49M 限制範圍內(含各附屬設施)，實際建物高度：84.5(建築高度)+5(基地高程)+5.9(屋突高度) = 95.40M，均符合航高管制之允建建物高度標準。(詳 P10-13)

項目		檢討內容
五	是否符合畸零地使用規則之規定。	本案非畸零地，免檢討。
六	是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討(3.6:1)。	建築物高度經檢討符合法令。(詳 P10-12,P10-28~P10-32)
七	是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討。	本案建築物高度檢討： 1.依臺北市都市更新自治條例第 18 條之規定，都市更新經核准建築容積獎者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。 2.依「台北市土地使用分區自治條例」住三分區辦理：本案前院 3M、側院寬度 2M；本案後院之院落判定後面基地線為道路境界線，故免檢討後院深度比。 3.建築技術規則：第 16 條規定，基地臨接兩條以上道路，其高度限制如下：基地臨街最寬道路境界線深進其路寬兩倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路。 (詳 P10-12,P10-28~P10-32)
八	是否符合冬至日照一小時北向日照之檢討。	本案基地為商三特分區(原屬第三種住宅區及第三之二種住宅區)，免檢討。
九	是否符合建築技術規則建築設計施工編高層建築物專章之檢討。	高層建築物檢討 第 227 條 本章所稱高層建築物，係指高度在 50 公尺或樓層在 16 層以上之建築物 本案為 20 層，須依本章條文檢討。 第 228 條 高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，商業區不得大於 30。 27708.27 (容積樓地板面積)/2284.49 (實設空地面積)=$12.13 < 30$，ok (註)依(內政部 84、3、17 台內營字第八四七二三四一號函，辦理。 第一案:建築技術規則建築設計施工編第二百二十八條所稱之「總樓地板面積」，得否依同編第一百六十二條規定辦理 決議: 建築技術規則建築設計施工編第二百二十八條所稱之「總樓地板面積」，係基於容積管制精神而訂定，是得依同編第一百六十二條規定之「總樓地板面積」核計之。(後文略) 第 229 條 高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在 50 公尺以下部分得免退縮。落物曲線為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一 已檢討符合法令，詳 14-20 層平面 (詳 P10-27~P10-34) 第 230 條 高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左: $A_0 \leq (1+Q)A/2$ A₀:地下各層最大樓地板面積 A:建築基地面積 Q:該基地最大建蔽率 高層建築地下室開挖率=$(1+45\%)4414/2=3004.40 \text{ m}^2$(72.50%)

表 10-3 相關法規檢討表

項目		檢討內容
		本案地下室面積=3004.40 m²(72.50%) 等於上述地下室面積，符合規定。 ■第 232 條 高層建築物應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，緩衝空間寬度不得小於六公尺，長度不得小於十二公尺，其設有頂蓋者，頂蓋淨高度不得小於三公呎。本案緩衝空間設於 1F，寬度 6M 長度 12M，上方頂蓋高度淨三公呎>三公呎，符合規定，(詳 P10-15) ■第 233 條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。本案面臨八公尺以上道路，且每十公尺設有窗戶，無須設置緊急進口。 ■第 241 條 高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙室並不得共用。高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。本案設置二座特別安全梯並不與地面以下樓層直通。(詳 P10-15~P10-27) ■第 242 條 高層建築物除應依本規則規定設防火區劃外，其升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。連接升降機間之走廊，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。本案依規定辦理。 ■第 244 條 高層建築物地板面高度五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急升降機間，緊急用升降機載重能力應達 17 人(一千一百五十公斤)以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。本案已依定設置一座緊急用升降機載重 24 人(一千六百公斤)速度達每分鐘一百零五公尺，符合規定。 ■第 259 條 高層建築物應依左列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆壁及天花板(包括底材)，以耐燃一級為限。 本案防災中心設置於一樓，樓地板面積 58.84 m²符合規定(詳 P10-15)

表 10-3 相關法規檢討表

項目		檢討內容
十	是否符合本市停車空間大小車位設置方式處理原則之檢討。	本案實設汽車位共 239 部。 小車檢討：小車位 24 部<239)/5=47 部，符合規定。(詳 P10-23~P10-27)
十一	是否符合臺北市山坡地地形申請建築物之整地原則檢討。	本案非山坡地，免檢討。
十二	是否符合臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之檢討。	本案無涉及建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點，免檢討。

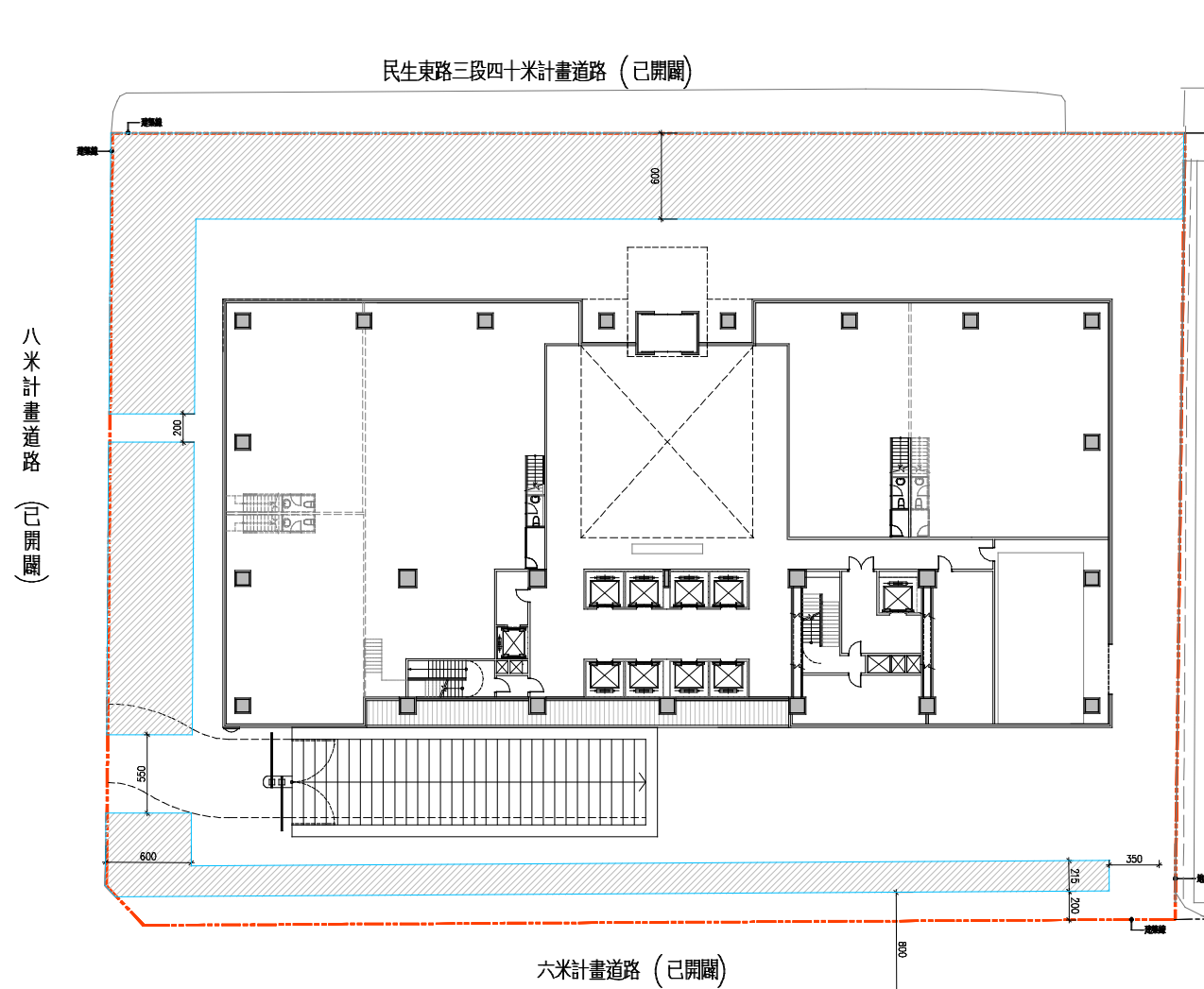


圖 10-1 人行步道說明圖

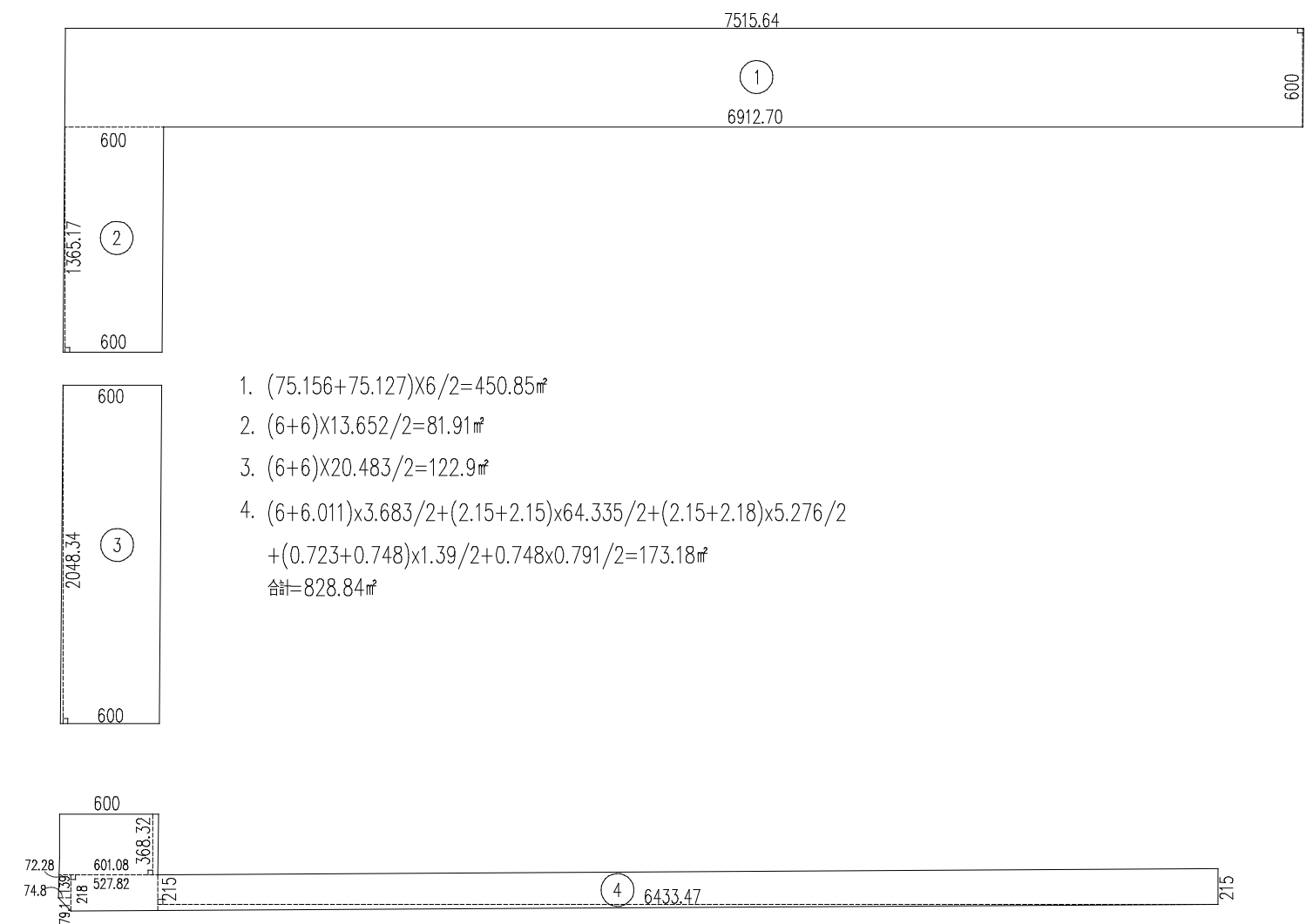


圖 10-2 人行步道面積檢討圖(S：1/400)

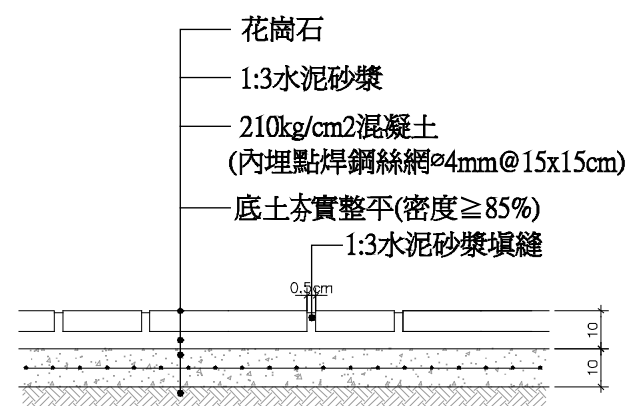


圖 10-3 人行步道剖面詳圖

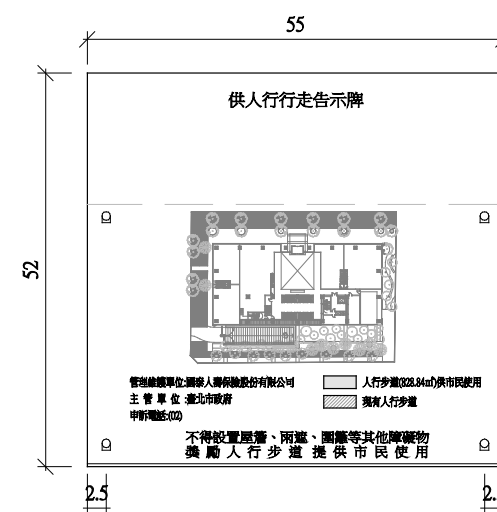
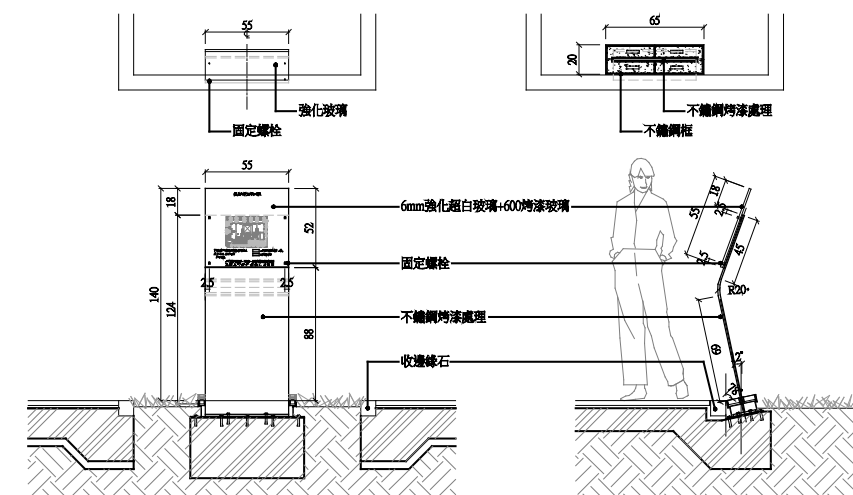


圖 10-4 獎勵人行步道告示牌詳圖



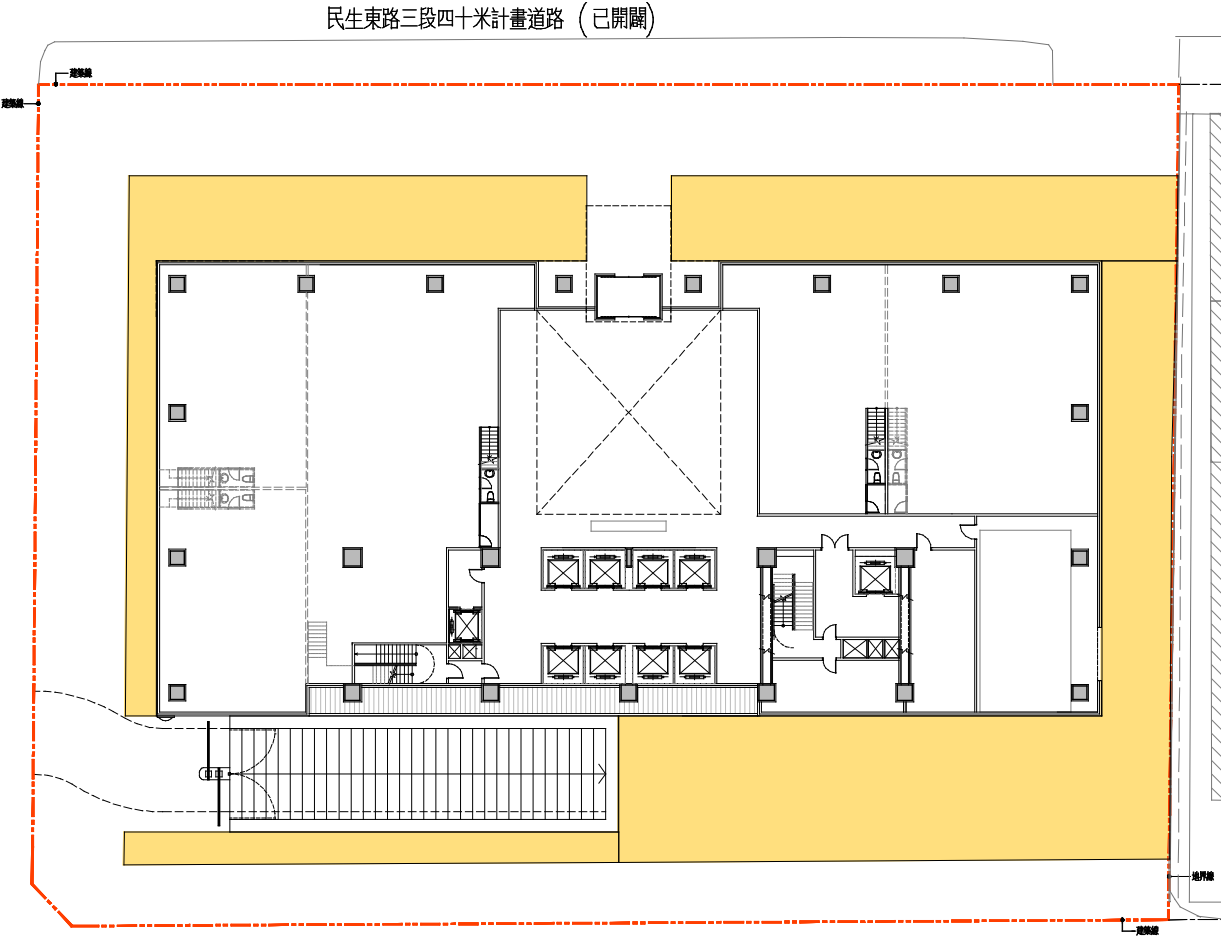


圖 10- 5 容移回饋開放空間說明圖



建議移入量：
 $W \times A \times L \times D \times \text{法定容積移入上限}$
 $= 1.1 \times 1.1 \times 0.9 \times (300/320.09) \times 40\% = 0.408$
本案申請容積移入 40%
回饋面積檢討：
本案留設 $960.6 \text{ m}^2 > 2284.49 \times 0.4 = 911.68 \text{ m}^2 \dots \text{OK}$

圖 10- 6 容移回饋開放空間面積計算圖(S：1/400)

建築高度比檢討及相關法規：

1.院落檢討:本案使用分區為商三特(住三、住三之二)

前院:設計退縮 10m>3m,符合規定

臺北市都市更新自治條例：第 18 條之規定，都市更新經核准建築容積獎者，得放寬高度限制。但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定後院深度之二倍範圍內，其後院深度比不得少於零點二五，超過範圍部份，不受後院深度比之限制。本案後面基地線為道路境界線，得不受後院深度比之限制。

2.(本案高度比檢討詳各向立面圖)建築技術規則：第 16 條規定，基地臨接兩條以上道路，其高度限制如下：基地臨街最寬道路境界線深進其路寬兩倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路。(本案高度比限制檢討詳右標示圖)

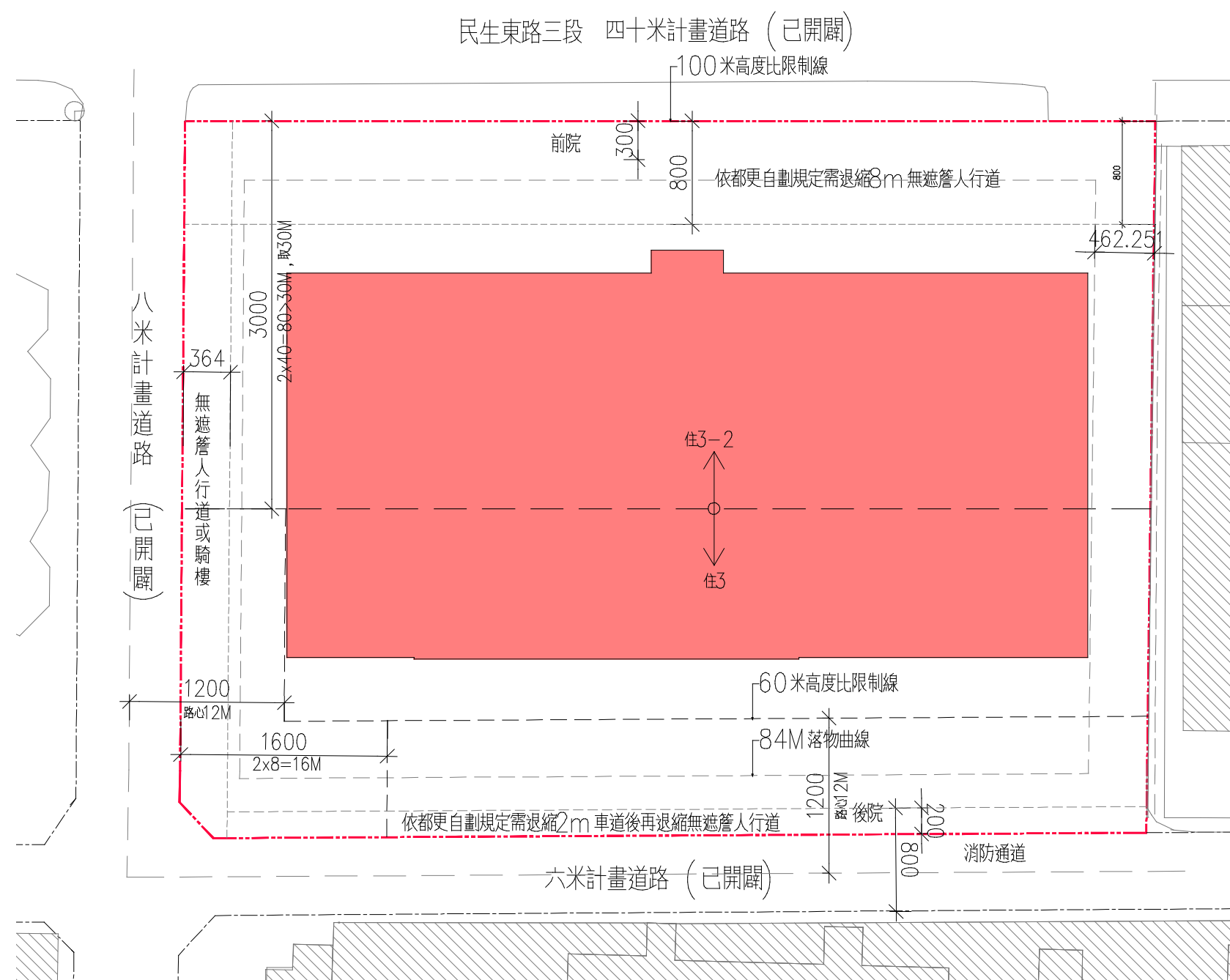
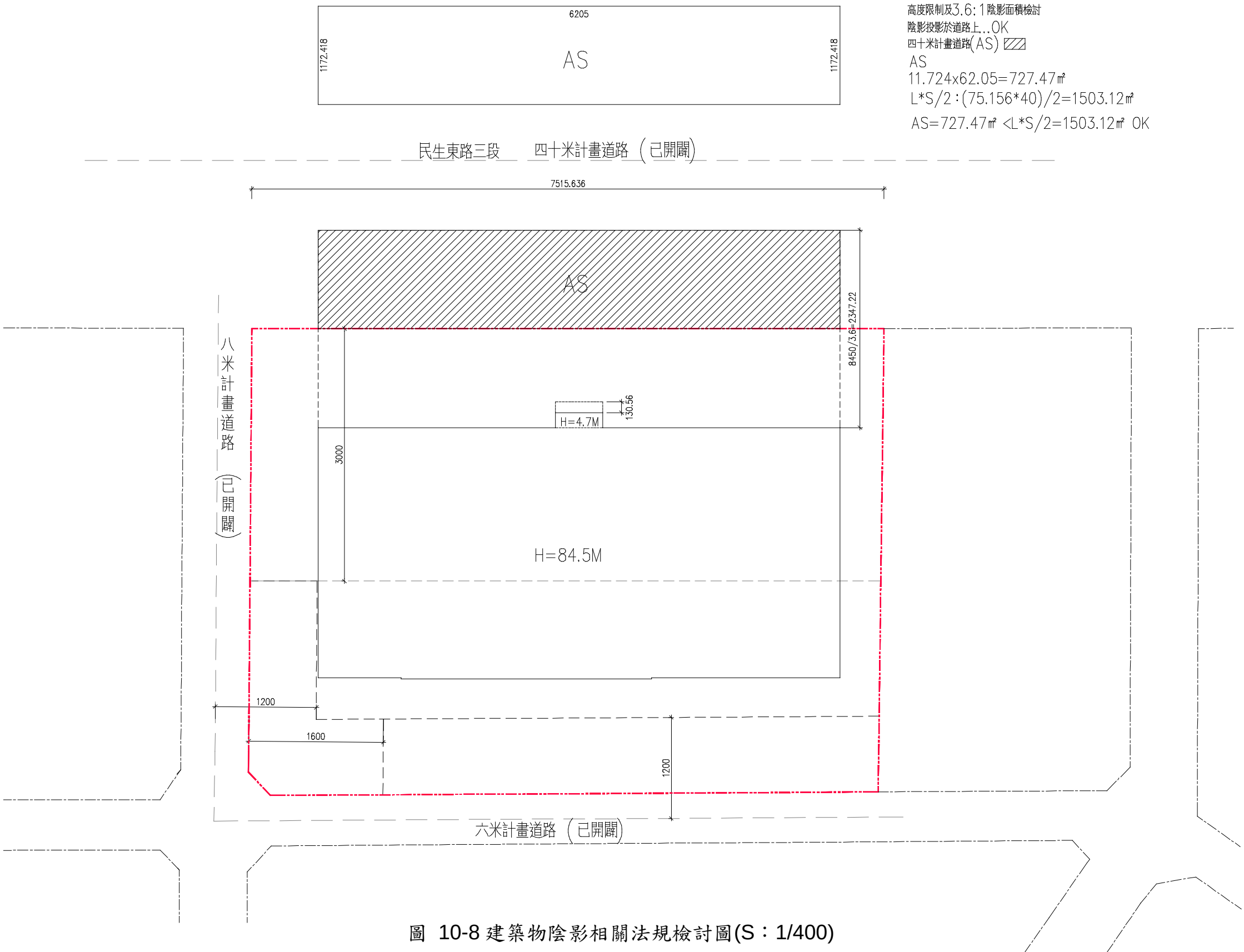
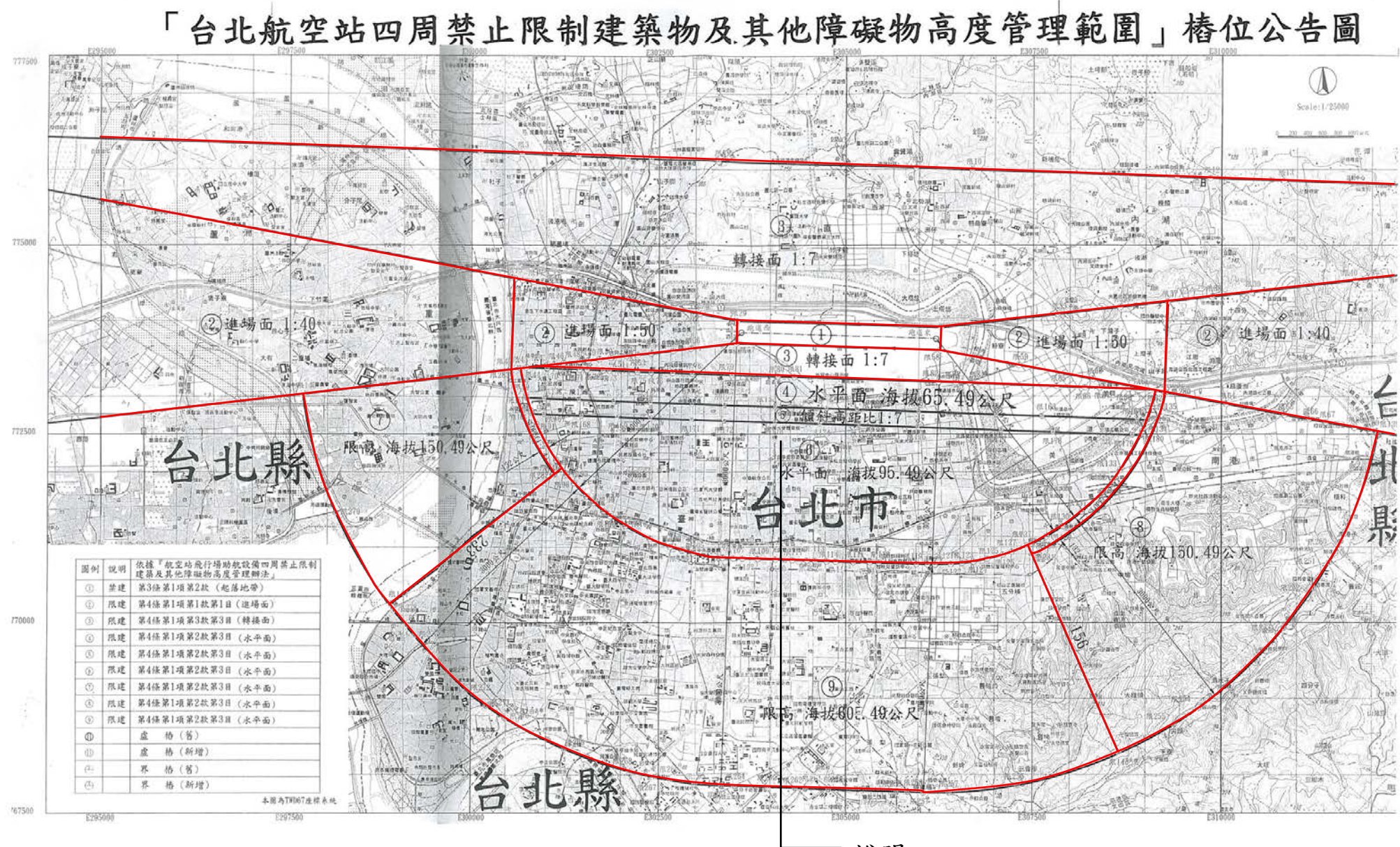


圖 10-7 建築面積及建築物高度比相關法規檢討圖(S：1/400)







說明：
機場海拔高程 EL+35.49M
基地位於機場跑道水平面向(限高 H+60 公尺)
基地允建高程=95.49M
基地高程=5
設計建築物絕對高度檢討：

= 5(基地高程) + 84.5(建物高度) + 5.9(屋突高度)
= 95.40 < 95.49 O.K.

圖 10- 9 航高限制檢討圖

表 10-4 建築面積檢討表

項 目		說 明						合計面積
基本資料	地 號	台北市松山區敦化段一小段28等1筆地號						
	使 用 分 區	商三特	住3 (建蔽率45%，容積率225%)		住3-2 (建蔽率45%，容積率400%)		合計	4144.00㎡
			1894㎡		2250㎡		1894+2250=4144.0㎡	
	膳 本 面 積	詳膳本						
法 定 建 蔽 率		45%						
法 定 容 積 率		(1894x225%+2250x400%)/4144x100%=320.02%						
基 準 容 積 F0		1894x225%+2250x400%=13261.5㎡						
都市更新獎勵容積 △FA1	原容積高於法定容積之差額 △F1	時程獎勵 △F3	量體色彩獎勵 △F5-1	人行步道獎勵 △F5-3	基地規模獎勵 △F5-3	綠建築獎勵 △F5-6	9146.13㎡ (68.96%)	
	5513.27㎡ (41.57%)	928.31㎡ (7%)	1326.15㎡ (10%)	828.84㎡ (6.25%)	549.56㎡ (4.14%)	0㎡ (0%)自劃時承諾不拿獎勵		
		小 計 F0+△FA1= 13261.5+9146.13=22407.63㎡ < 0.3x13261.5+(原容估算)18774.77=22753.22㎡						
容積移轉(40%)		5304.60㎡						
允 建 容 積		22407.63+5304.60=27712.23㎡					允 建 容 積 率 27712.23/4144=668.73%	
設 計 容 積 率		27708.27/4144=668.64% < 668.73% ok.						
允建地面免計15%面積		27712.23x15%=4156.83㎡						
法 定 建 築 面 積		4144.0x45%=1864.80㎡						
實 設 建 築 面 積		1859.51㎡ < 1864.80㎡ ok.					設 計 建 蔽 率 1859.51/4144x100%=44.87% < 45% ok.	
法 定 空 地 面 積		4144-1864.80=2279.20㎡						
實 設 空 地 面 積		4144-1859.51=2284.49㎡ > 2279.20㎡ ok.						
設 計 開 挖 率		3004.40/4144x100% =72.50% ≤ (1+45%)/2x100%=72.50% ok.						
面積計算	項 目	樓地板面積	容積樓地板面積	地面層免計15%面積	各層高度	用 途	戶 數	
	地 下 四 層	3004.4㎡	0 ㎡	0 ㎡	3.20 m	停車空間	0 戶	
	地 下 三 層	3004.4㎡	0 ㎡	0 ㎡	3.20 m	停車空間	0 戶	
	地 下 二 層	3004.4㎡	0 ㎡	0 ㎡	3.20 m	停車空間	0 戶	
	地 下 一 層	3004.4㎡	0 ㎡	0 ㎡	4.80 m	防空避難室兼停車空間	0 戶	
	小 計	12017.60㎡	0 ㎡					
	一 層	1793.70㎡	1320.30㎡	222.03㎡	4.40 m	梯廳、防災中心、一般零售業(乙組)	2 戶	
	二 層	1581.77㎡	1231.76㎡	191.83㎡	4.20 m	一般零售業(乙組)	0 戶	
	三 ~ 十一層	1783.91x9=16055.19㎡	1413.68x9=12723.12㎡	191.83x9=1726.47㎡	各 4.20 m	一般事務所	9 戶	
	十二 ~ 二十層	1783.91x9=16055.19㎡	1380.36x9=12423.24㎡	225.15x9=2026.35㎡	各 4.20 m	一般事務所	9 戶	
	小 計	35485.85㎡						
	屋 頂 突 出 一 層		0 ㎡	0 ㎡	3.00 m	水箱	0 戶	
	屋 頂 突 出 二 層		0 ㎡	0 ㎡	2.90 m	機房	0 戶	
	小 計	556㎡						
	合 計	48059.45㎡	27708.27㎡< 27712.23㎡ ok (27698.42+9.85=27708.27㎡)	4166.68㎡ > 4156.83㎡ ok 4166.68-4156.83=9.85㎡ (回計容積)	建築物高度: 4.2x19+4.4+0.3=84.5m		20 戶	
	工程造價(SS)							
停車空間總面積： 法 定 停 車		2002.18㎡ (第三類一般零售業甲組) 2000/100=20 (2002.18-2000)/150=0.145(取1部) 取21部 (依第三類一般零售業甲組檢討)					35485.85-2002.18-37.2=33446.47 (第五類一般事務所) 2000/100+2000/150+6000/200+(33446.47-10000)/250=20+14+30+93.79=157.79 取158部 (第五類一般事務所) 合計21+158=179部	
實 設 汽 車		239部 O.K.						
法 定 裝 卸		6+(33446.47-20000)/20000=6.67 取7部						
實 設 裝 卸		7部 O.K.						
法 定 機 車		2002.18/200=10.01 取11部 (依第三類一般零售業甲組檢討)					33446.47/140=238.90 取239部 (第五類一般事務所) 合計250部	
實 設 機 車		250部 O.K.						

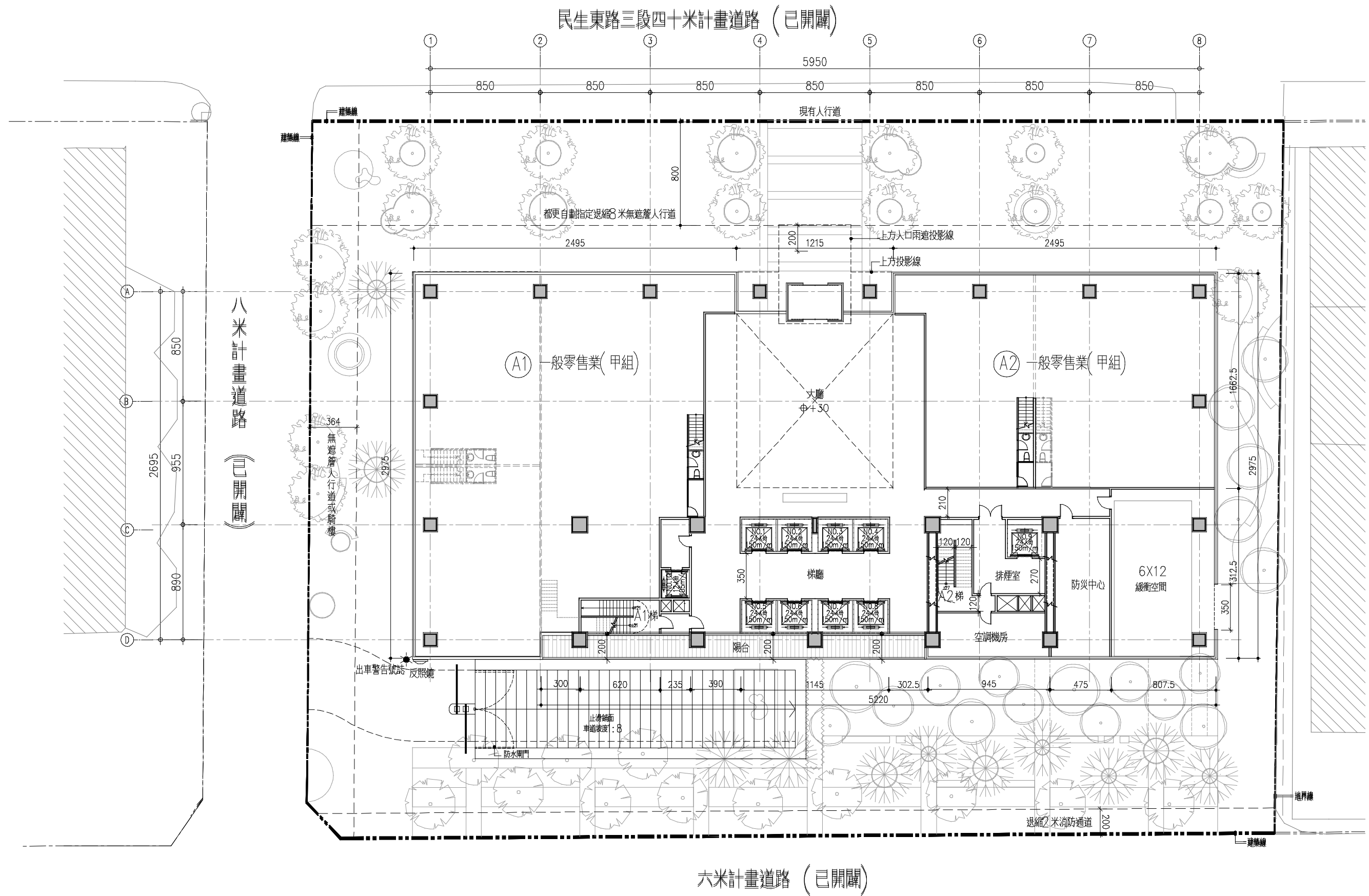
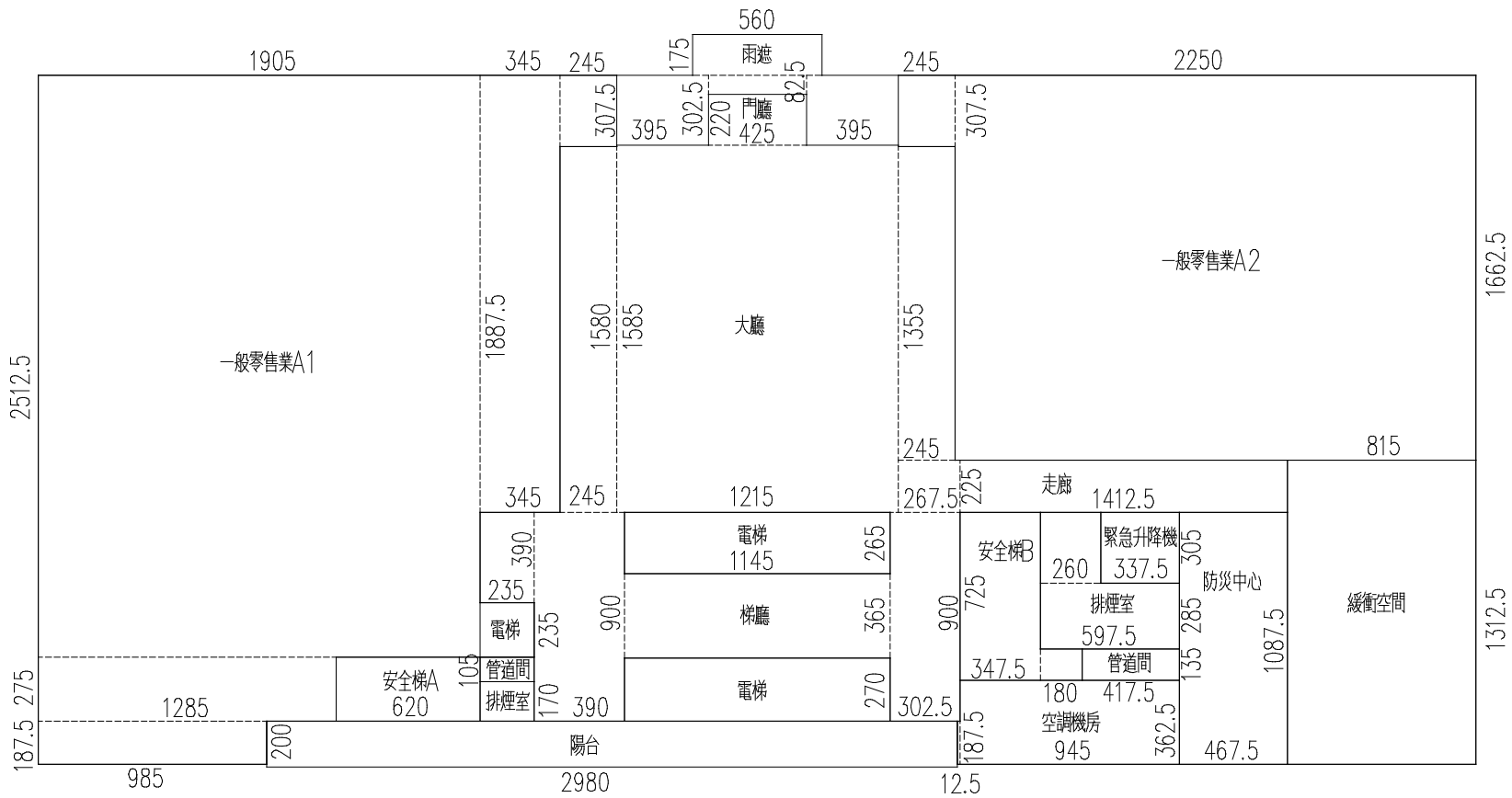


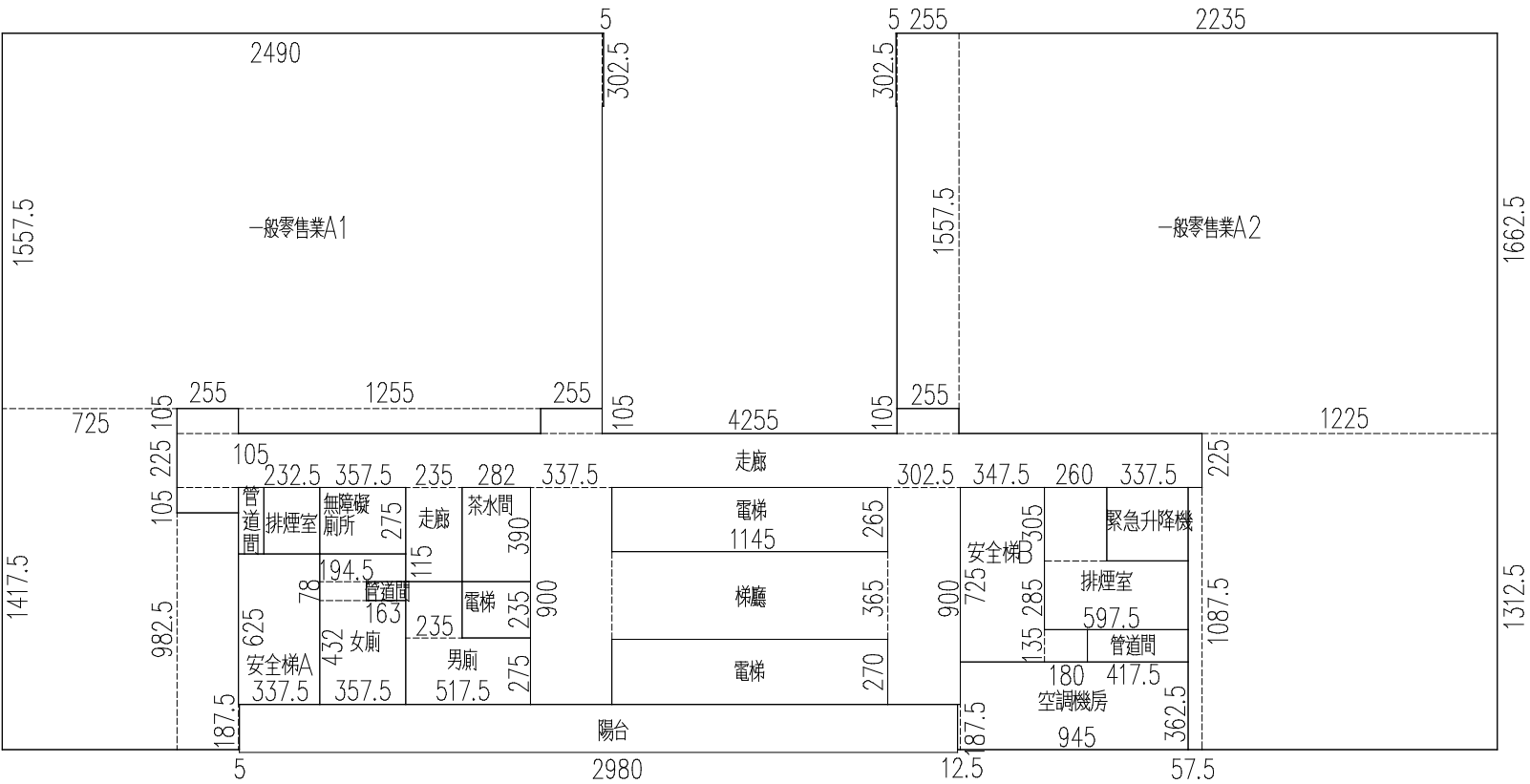
圖 10-10 一層平面配置圖(S:1/300) 



一、樓地板面積：		
1. 門廳面積	10. 機電設備面積：	
2.2x4.25=9.35㎡	排煙室	1.7x2.35=11.95㎡
2. 大廳面積		2.6x3.05+5.975x2.85=24.96㎡ >10.00㎡ ok
2.45x15.8+12.15x15.85+2.45x13.55+2.675x2.25=270.5㎡	管道間	1.05x2.35+1.35x4.175=48.1㎡
3. 走廊面積	機房	0.125x1.875+9.45x3.625=84.49㎡
14.125x2.25=31.78㎡	小計	71.55㎡
4. 梯廳面積	二、樓地板面積：	
9x3.025+3.65x11.45+9x3.9+2.35x3.9=113.28㎡	9.35+270.5+31.78+113.28+50.84+106.97+602.32+380.6+37.2	
5. 防災中心面積：	+119.31+71.55=1793.7㎡	
4.675x10.875=50.84㎡	三、容積樓地板面積檢討：	
6. 緩衝空間面積	梯廳面積：425.15-1793.7x10%=245.78㎡ (回計容積)	
8.15x13.125=106.97㎡	陽台面積：29.8x2=59.6㎡ < 1793.7x10%=179.37㎡...OK	
7. 一般零售業	梯廳面積+陽台：179.37+59.6=238.97㎡<1793.7x15%=269.06㎡...OK	
A1: 19.05x25.125+3.45x18.875+2.45x3.075+2.75x12.85+1.875x9.85=602.32㎡	地面層免計(15%)面積：	
A2: 22.5x16.625+2.45x3.075=380.6㎡	10.29+17.05+25.19+11.95+24.96+48.1+84.49=222.03㎡	
8. 雨遮	容積樓地板面積 1793.7-425.15-222.03-72+245.78=1320.3㎡	
5.6x1.75+3.95x3.025x2+4.25x0.825=37.2㎡		
9. 樓電梯間面積：		
電梯	2.35x2.35+11.45x2.65+11.45x2.7=66.78㎡	
緊急昇降機	3.05x3.375=10.29㎡	
特別安全梯	A梯：2.75x6.2=17.05㎡	
	B梯：3.475x7.25=25.19㎡	
小計	119.31㎡	

圖 10-11 一層面積檢討圖 (S：1/300)





二層樓地板面積：		7. 機電設備面積：	
1. 走廊面積	1.05x2.55x4+2.25x4.55+2.35x3.9=115.6㎡	排煙室	2.325x2.75=11.95㎡
2. 梯廳面積	3.375x9+3.025x9+3.65x11.45=99.3㎡	管道間	2.6x3.05+2.85x5.975=24.96㎡ >10.00㎡ ok
3. 一般零售業	A1: 24.9x15.575+0.05x3.025+12.55x1.05+7.25x14.175 +2.55x9.825+0.05x1.875=527.06㎡	機房	3.625x9.45+0.125x1.875=54.49㎡
A2: 0.05x3.025+15.575x2.55+22.35x16.625+12.25x13.125+10.875x0.575=575.64㎡		小計	75.64㎡
3. 廁所面積	男廁 2.35x2.35+5.175x2.75=19.75㎡	二. 樓地板面積：	
女廁 1.15x3.575+0.78x1.945+4.32x3.575=21.07㎡		115.6+99.3+527.06+575.64+19.75+21.07+9.83 +11+126.88+75.64=1581.77㎡	
4. 無障礙廁所面積	3.575x2.75=9.83㎡	三. 容積樓地板面積檢討：	
5. 茶水間面積	2.82x3.9=11㎡	樓地面積：115.6+99.3=214.9-1581.77x10%=56.72㎡(回計容積)	
6. 樓電梯間面積：		陽合面積：29.8x2=59.6㎡ < 1581.77x10%=158.18㎡.OK	
電梯	2.35x2.82+11.45x2.65+11.45x2.7=67.88㎡	梯廳面積+陽合:158.18+59.6=217.78㎡ <1581.77x15%=237.27㎡.OK	
緊急昇降機	3.05x3.375=10.29㎡	地面層免計(15%)面積：	
特別安全梯	A梯：6.25x3.375=21.09㎡	10.29+21.09+27.62+11.95+24.96+41.43+54.49=191.83㎡	
	B梯：7.25x3.475+1.35x1.8=27.62㎡	容積樓地板面積 1581.77-214.9-191.83+56.72=1231.76㎡	
小計	126.88㎡		

圖 10-13 二層面積檢討圖(S：1/300)



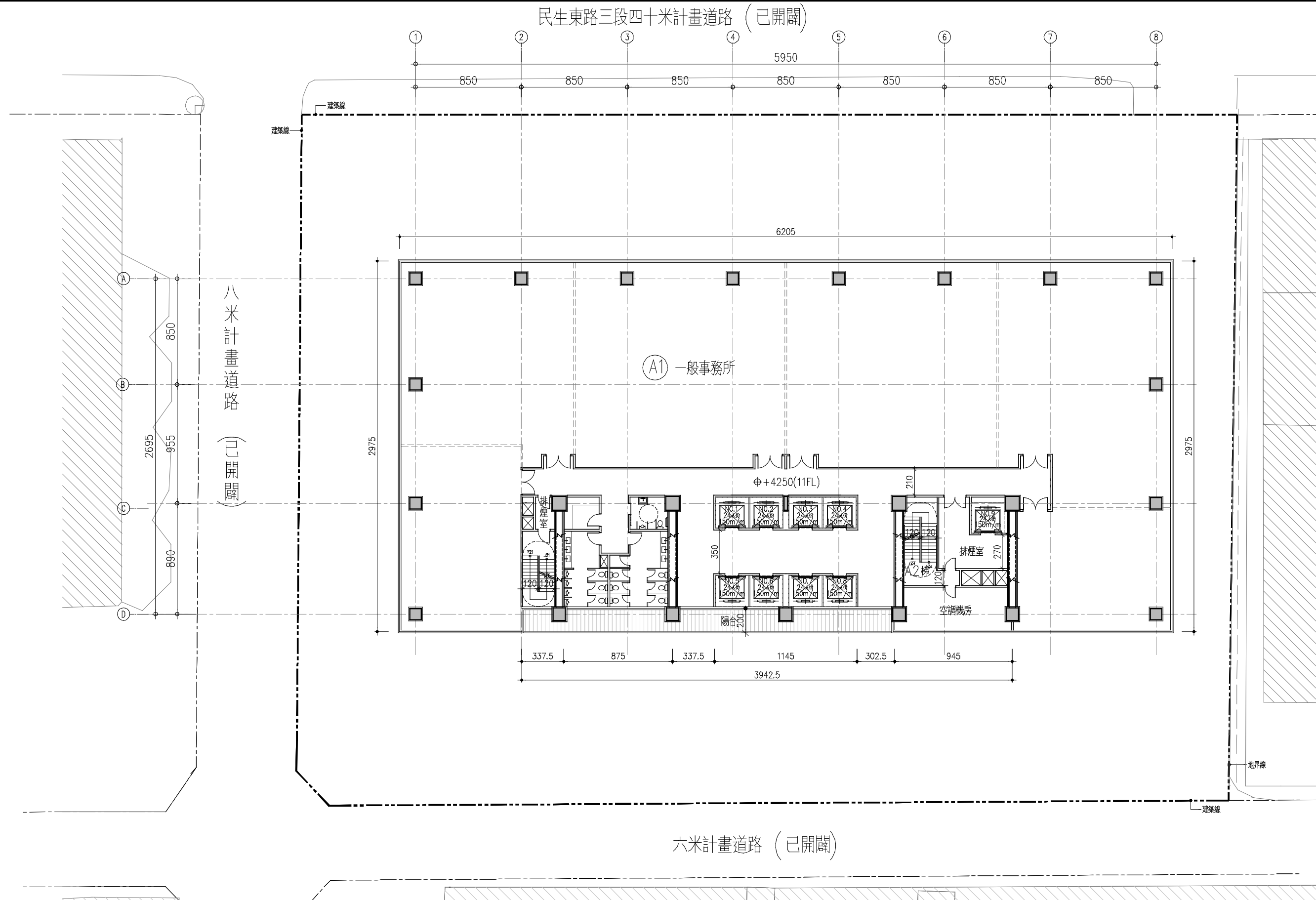
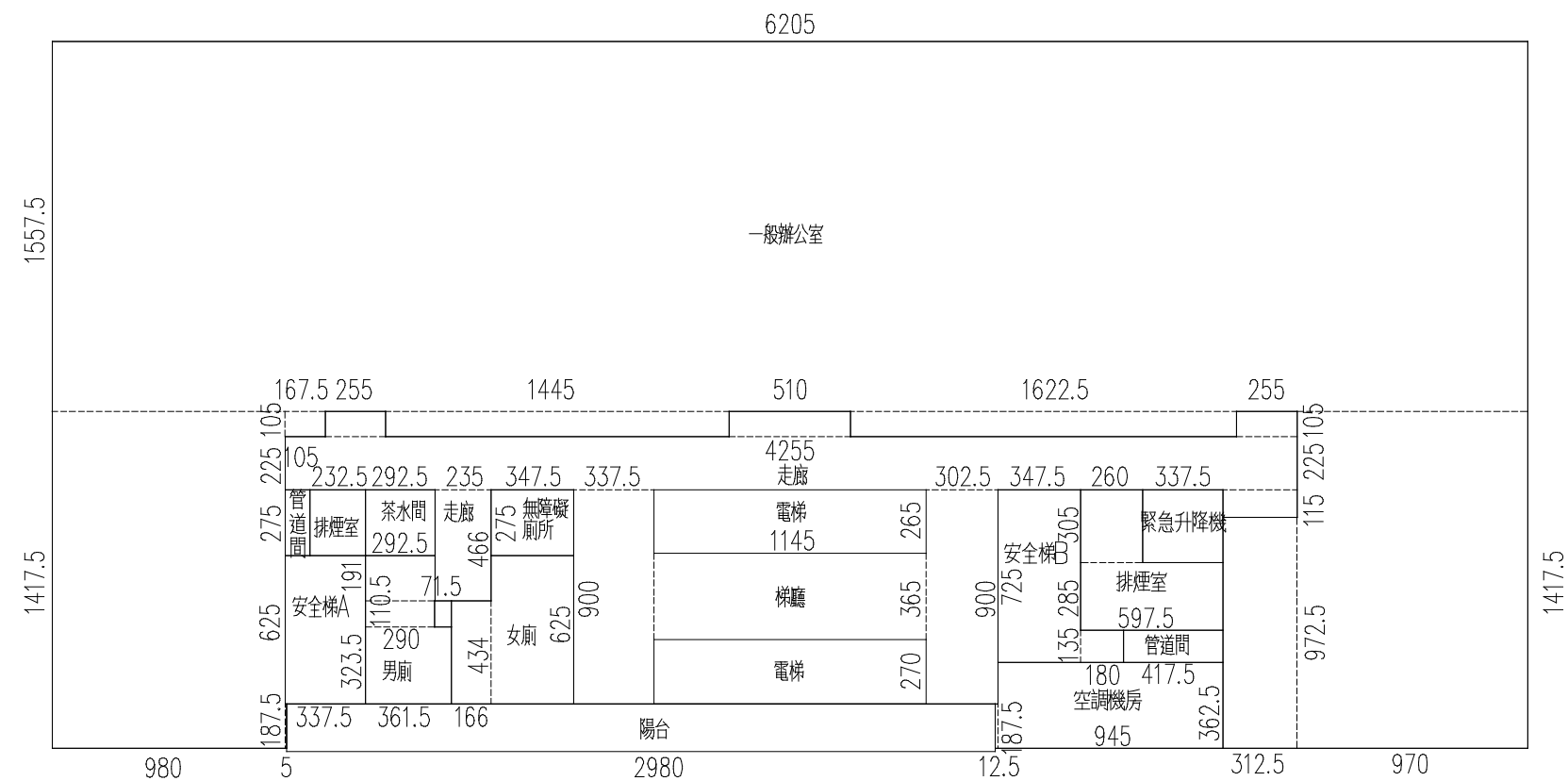
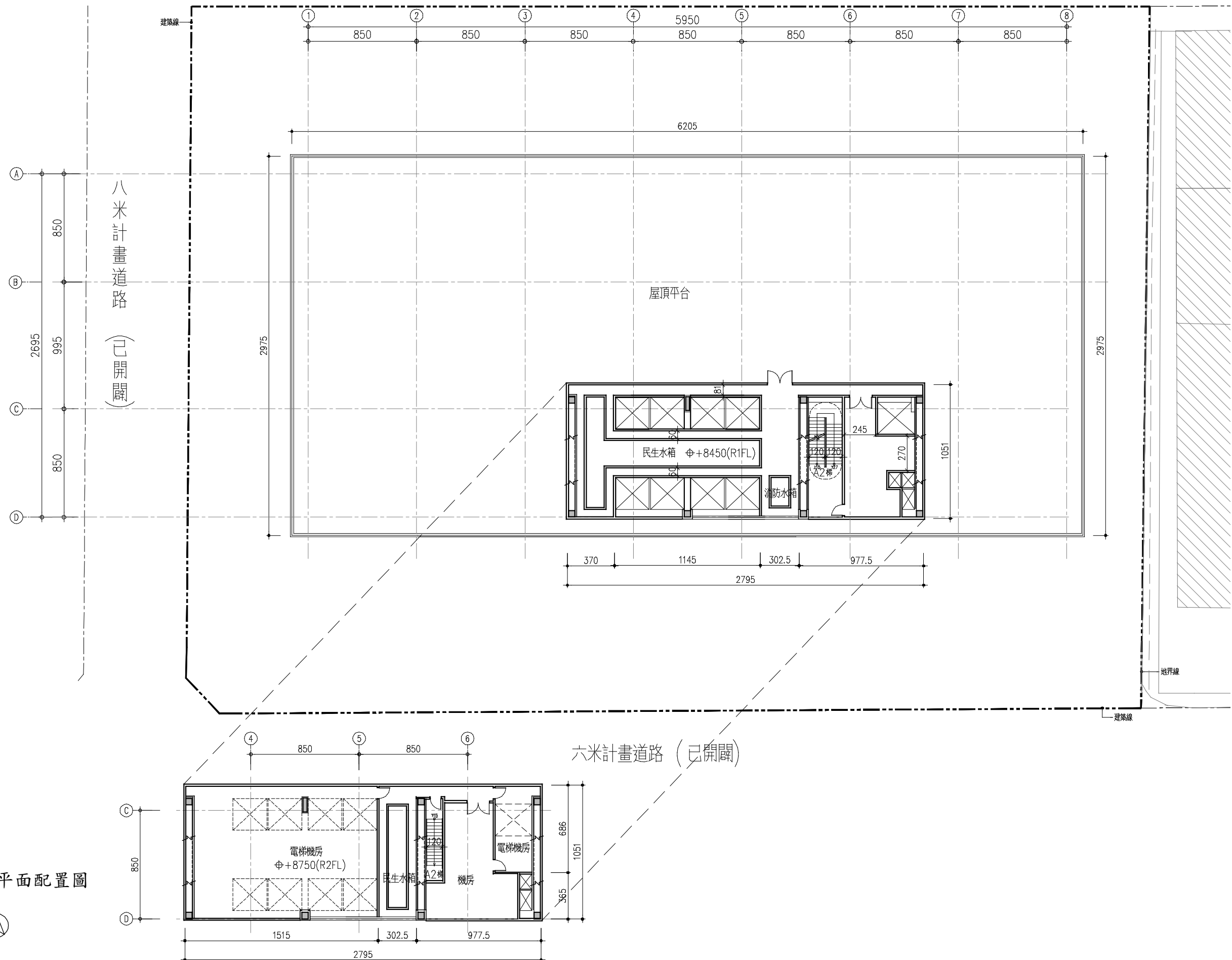


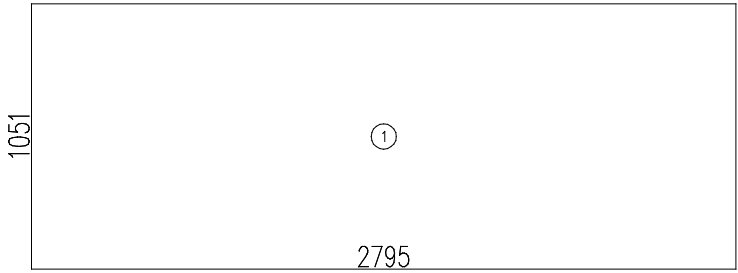
圖 10-14 三至二十層平面配置圖(S: 1/300) 



三層至二十層樓地板面積：		7. 機電設備面積：	
1. 走廊面積	1.05x2.55x2+1.05x5.1+1.15x3.125+42.55x2.25+2.35x4.66=120.99㎡	梯樓室	2.325x2.75=11.95㎡
2. 模牆面積	3.375x9+3.025x9+3.65x11.45=99.39㎡		2.6x3.05+2.85x5.975=24.96㎡ >10.00㎡ ok
3. 一般辦公室	62.05x15.575+14.175x9.8+0.05x1.875+1.05x1.675+3.125x9.725+9.7x14.175+1.05x14.45+1.05x16.225=1301.11㎡	管道間	1.05x2.75+1.105x0.715+1.35x4.175=41.43㎡
		機房	3.625x9.45+0.125x1.875=54.49㎡
		小計	75.15㎡
3. 廁所面積		二. 樓地板面積：	
男廁	3.235x3.615+1.105x2.9+1.91x2.925=20.49㎡	120.99+99.39+1301.11+20.49+28.92+9.56+8.04	
女廁	1.66x4.34+3.475x6.25=28.92㎡	+120.26+75.15=1783.91㎡	
4. 無障礙廁所面積		三. 容積樓地板面積檢討：	
	3.475x2.75=9.56㎡	模牆面積：120.99+99.39=220.38-1783.91x10%=41.99㎡(回計容積)	
5. 茶水間面積		陽台面積：29.8x2=59.6㎡ < 1783.91x10%=178.39㎡.OK	
	2.75x2.925=8.04㎡	模牆面積+陽台：178.39+59.6=237.99㎡<1783.91x15%=267.59㎡.OK	
6. 樓電梯間面積：		地面層免計(15%)面積：	
電梯	11.45x2.65+11.45x2.7=61.26㎡	10.29+21.09+27.62+11.95+24.96+41.43+54.49=191.83㎡	
緊急昇降機	3.05x3.375=10.29㎡	容積樓地板面積 1783.91-220.39-191.83+41.99=1413.68㎡	
特別安全梯	A梯：6.25x3.375=21.09㎡ B梯：7.25x3.475+1.35x1.8=27.62㎡		
小計	120.26㎡		

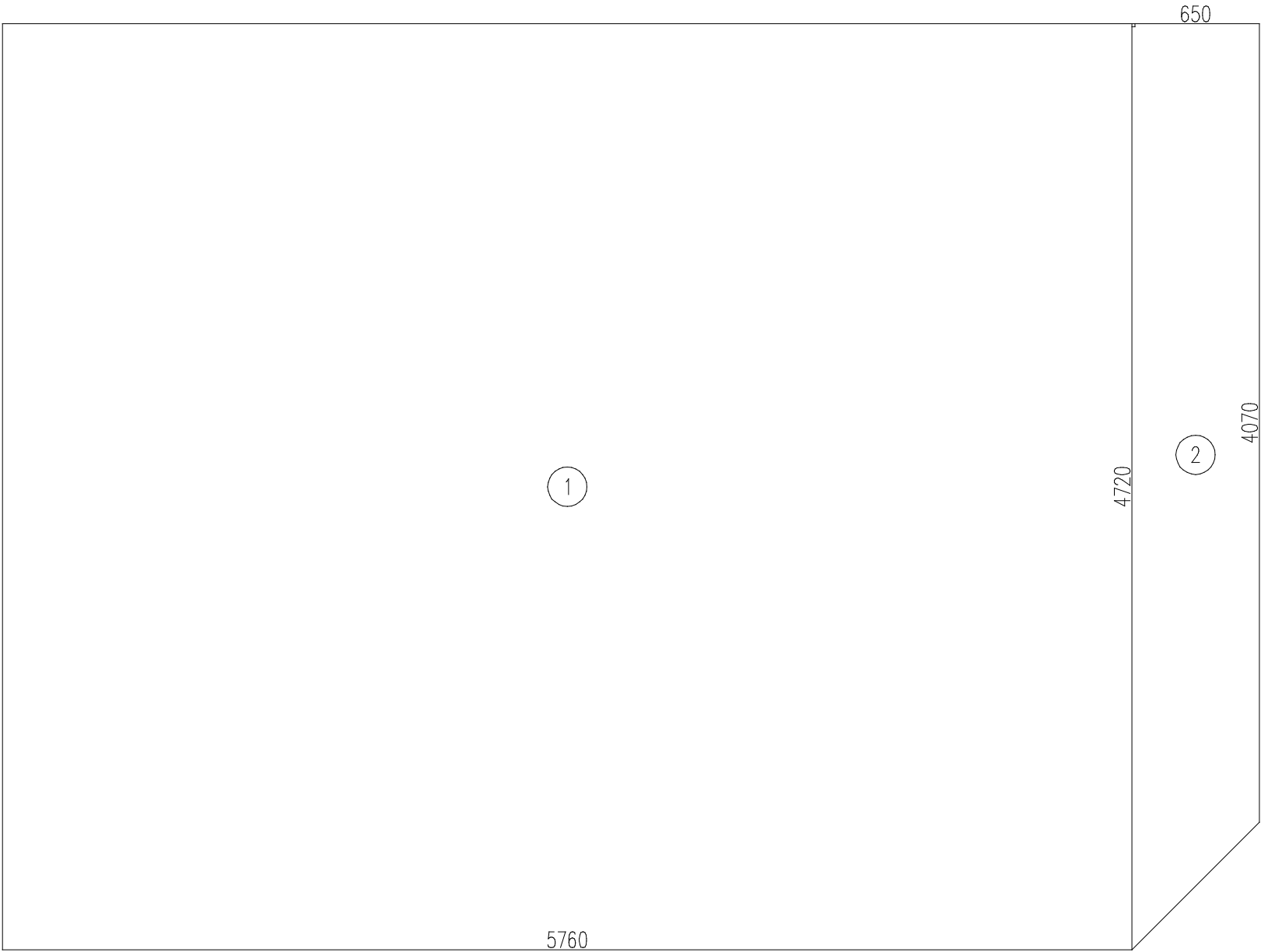
圖 10-15 三至二十層面積檢討圖(S：1/300) 





1. $27.95 \times 10.51 = 293.75 \text{ m}^2$
合計 = 293.75 m^2

圖 10-17 屋頂層面積檢討圖(S：1/300) 



1. $47.2 \times 57.6 = 2718.72 \text{ m}^2$
2. $(47.2 + 40.7) \times 6.5 / 2 = 285.68 \text{ m}^2$
合計 = 3004.4 m^2

圖 10-3 地下一層面積檢討圖(S : 1/300) 

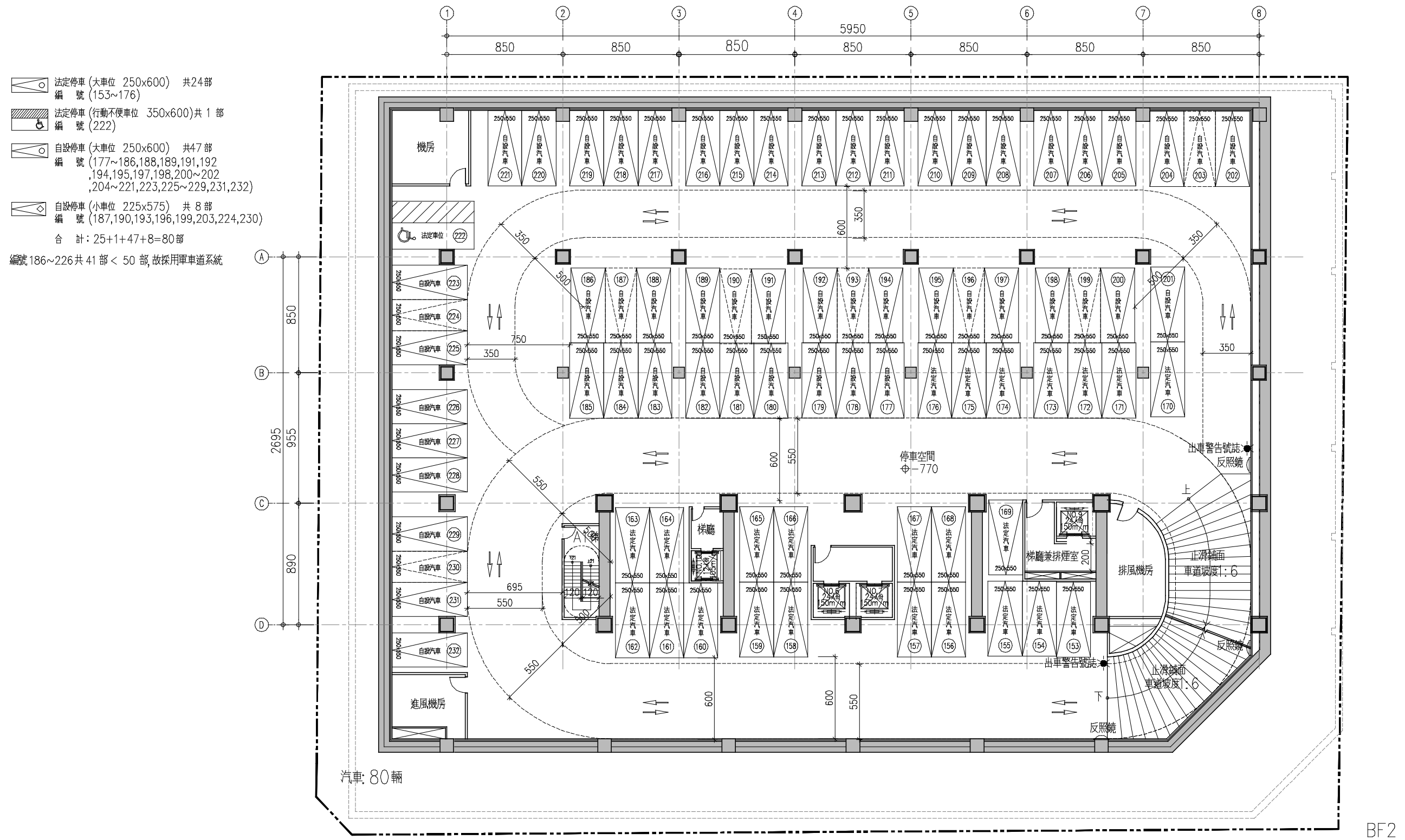


圖 10-4 地下二層平面配置圖(S：1/300) 

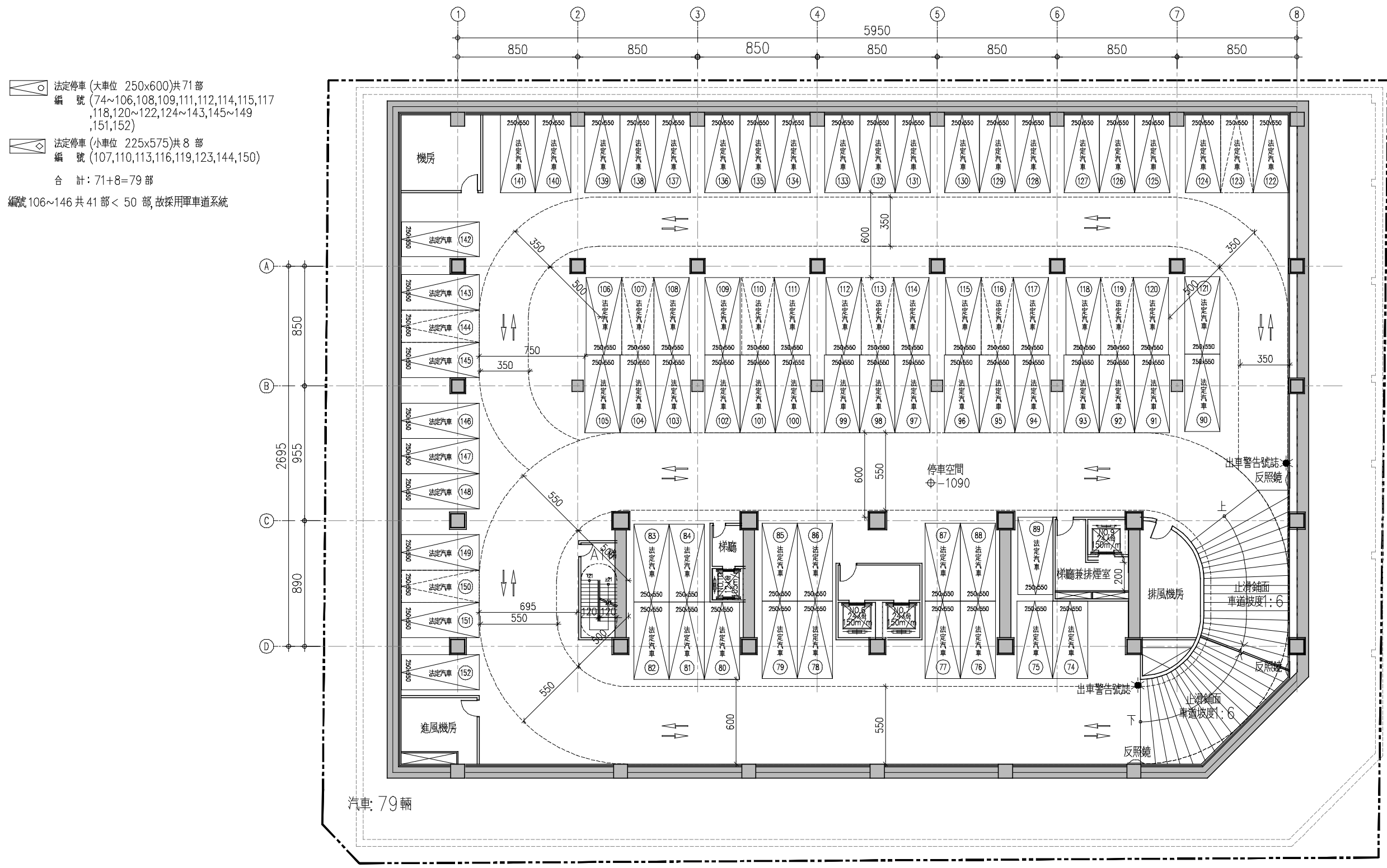


圖 10-21 地下三層平面配置圖(S：1/300)

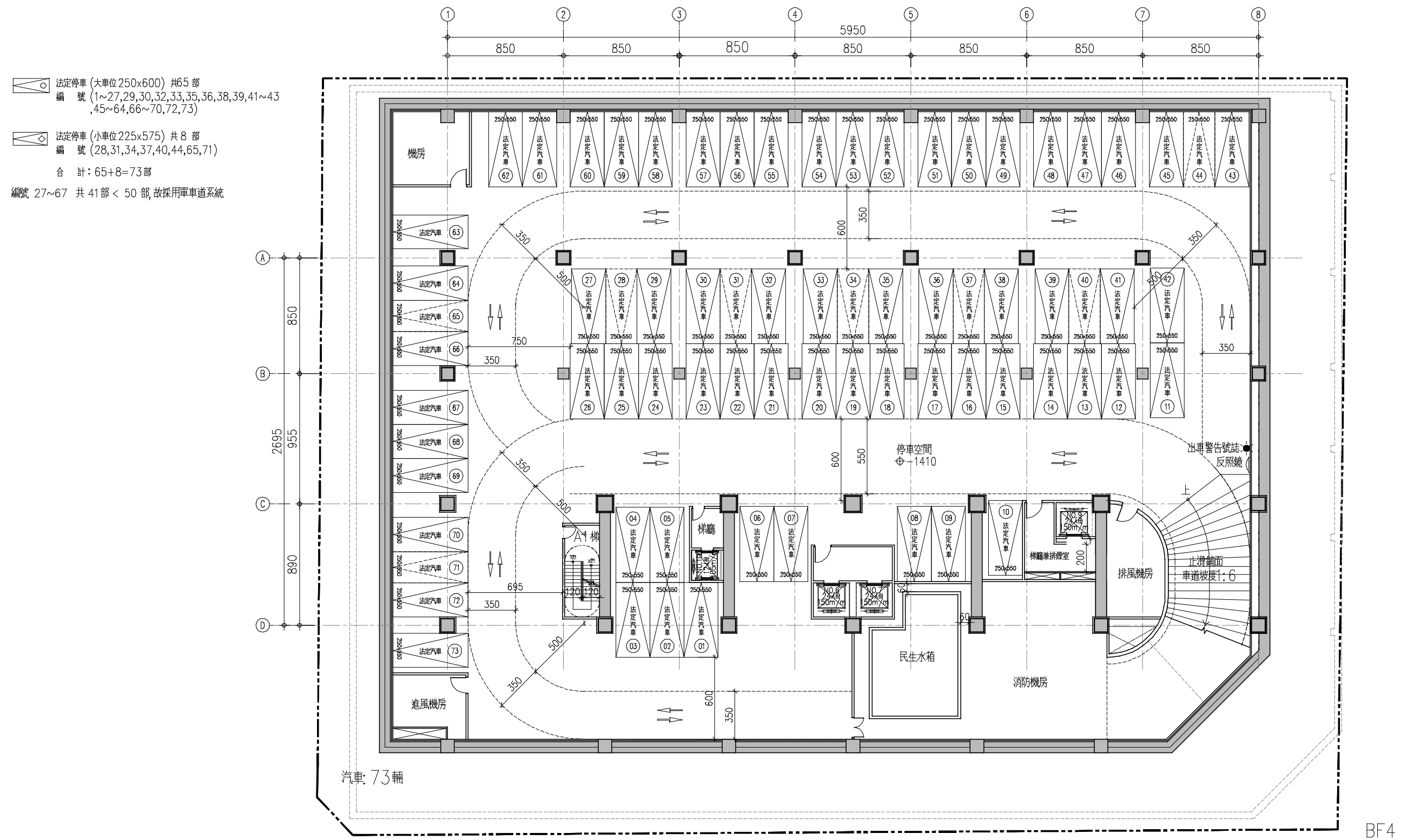


圖 10-22 地下四層平面配置圖(S：1/300)

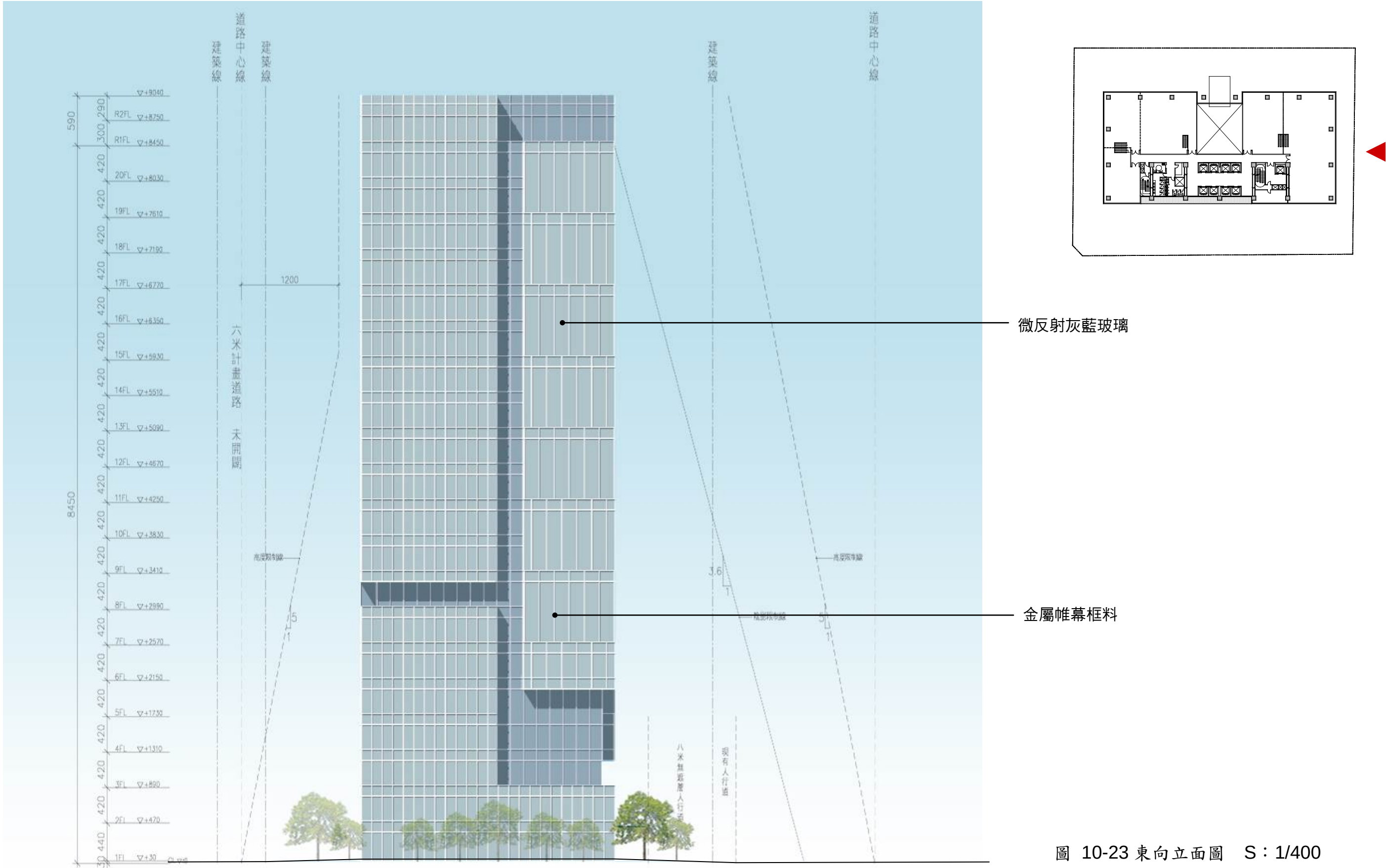
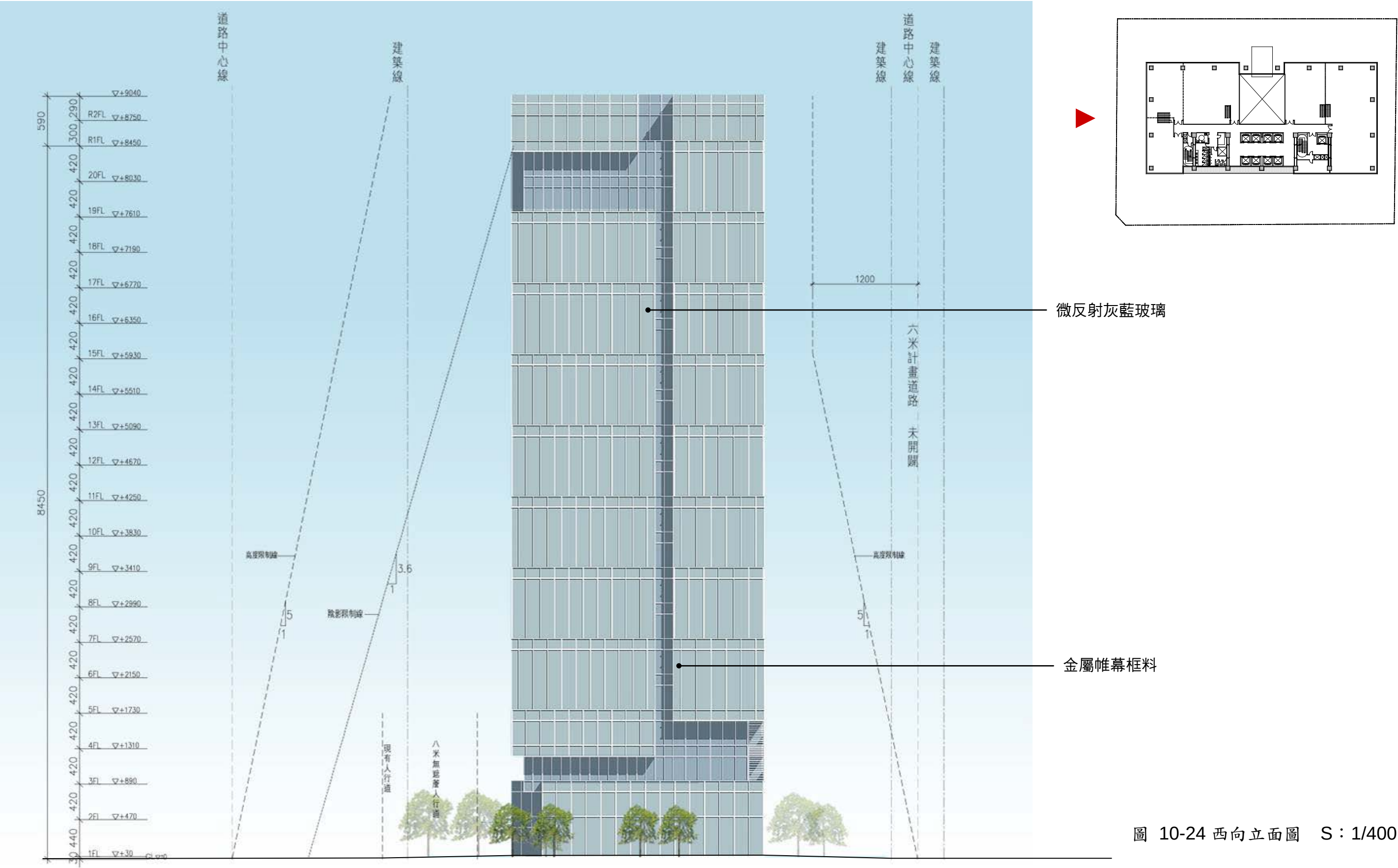
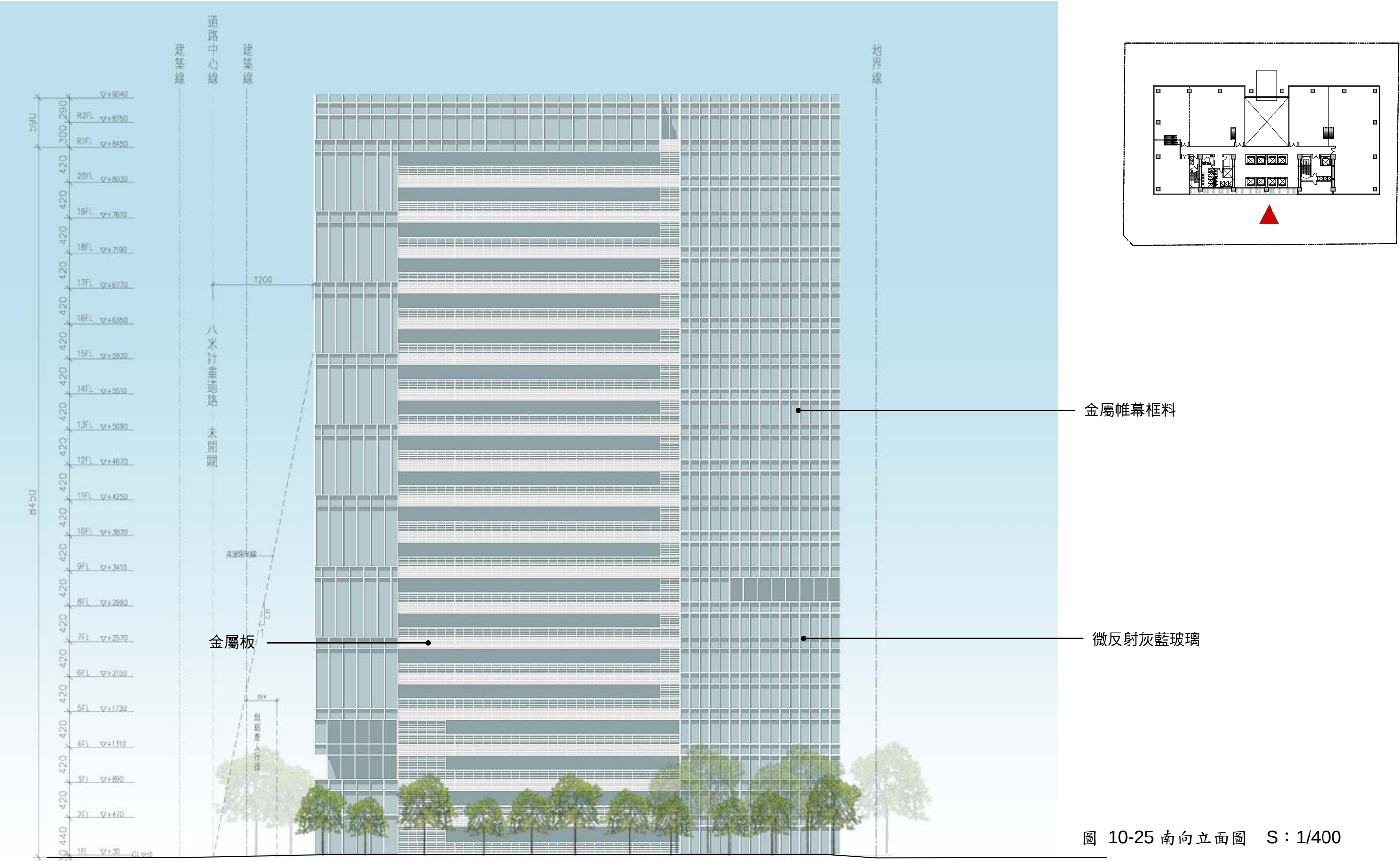


圖 10-23 東向立面圖 S：1/400





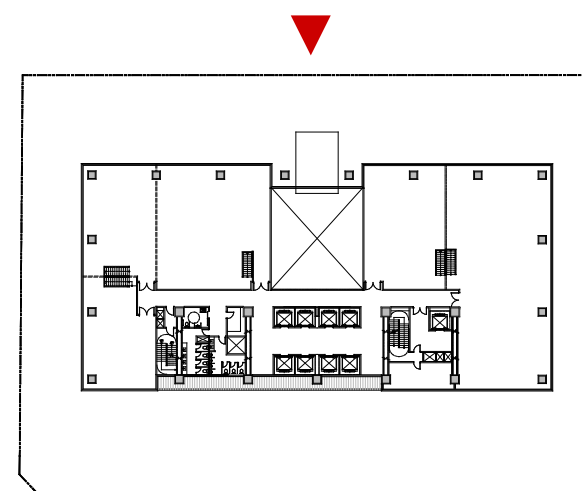
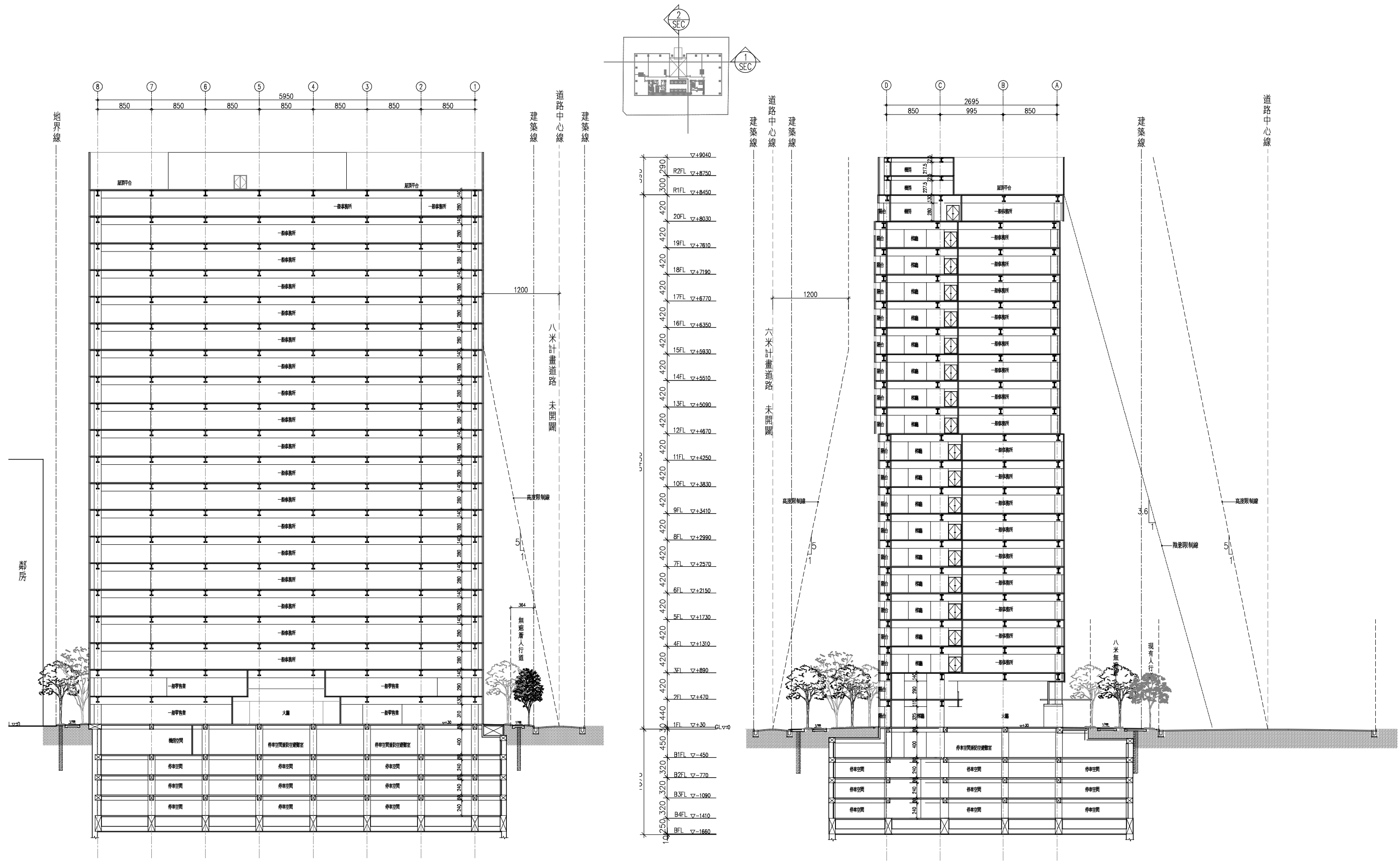


圖 10-26 北向立面圖(S：1/400)



拾壹、都市設計及景觀計畫

一、設計目標

本位於四十米民生東三段南側，與八米民生東路三段 130 巷以東，六米民生東路三段 130 巷 5 弄以北所圍的街廓，為早期都市發展的區域，隨著都市發展的沿革，現今舊建物林立為常見。而近年捷運的興建，帶來新的交通動線，提升了此地區的都市機能，期待本案都更後能一併提升周遭都市景觀，強化公共安全、衛生、社區、防災等機能，藉由本案創造優質的生活品質及都市空間。

(一)提升都市空間品質

基地在四十米民生東路三段、八米民生東路三段 130 巷、六米民生東路三段 130 巷五弄，將分別退縮設置人行步道，並維持民生東路三段上人行步道一貫的連續性，提升整體都市空間品質。透過認養基地上現有人行道，我們重新規劃景觀，創造優質的綠蔭人行空間，美化都市環境。而在八米巷道交叉口將設置公共藝術。期望藉由整體都市空間設計，促進傳統地區空間再造以及都市的進步。

(二)創造層次豐富都市景觀

本案因位於民生東路上，期望呈現輕巧、透光、韻律變化之現代建築風格。因此在建築外觀上採用具都市感的帷幕牆系統，並利用立面之虛實變化予以活潑化。建築色彩以低彩度的色彩為主，搭配玻璃與植栽的綠意，使建築量體與週遭建物有互相契合的美感。



人行步道空間示意



無障礙空間示意

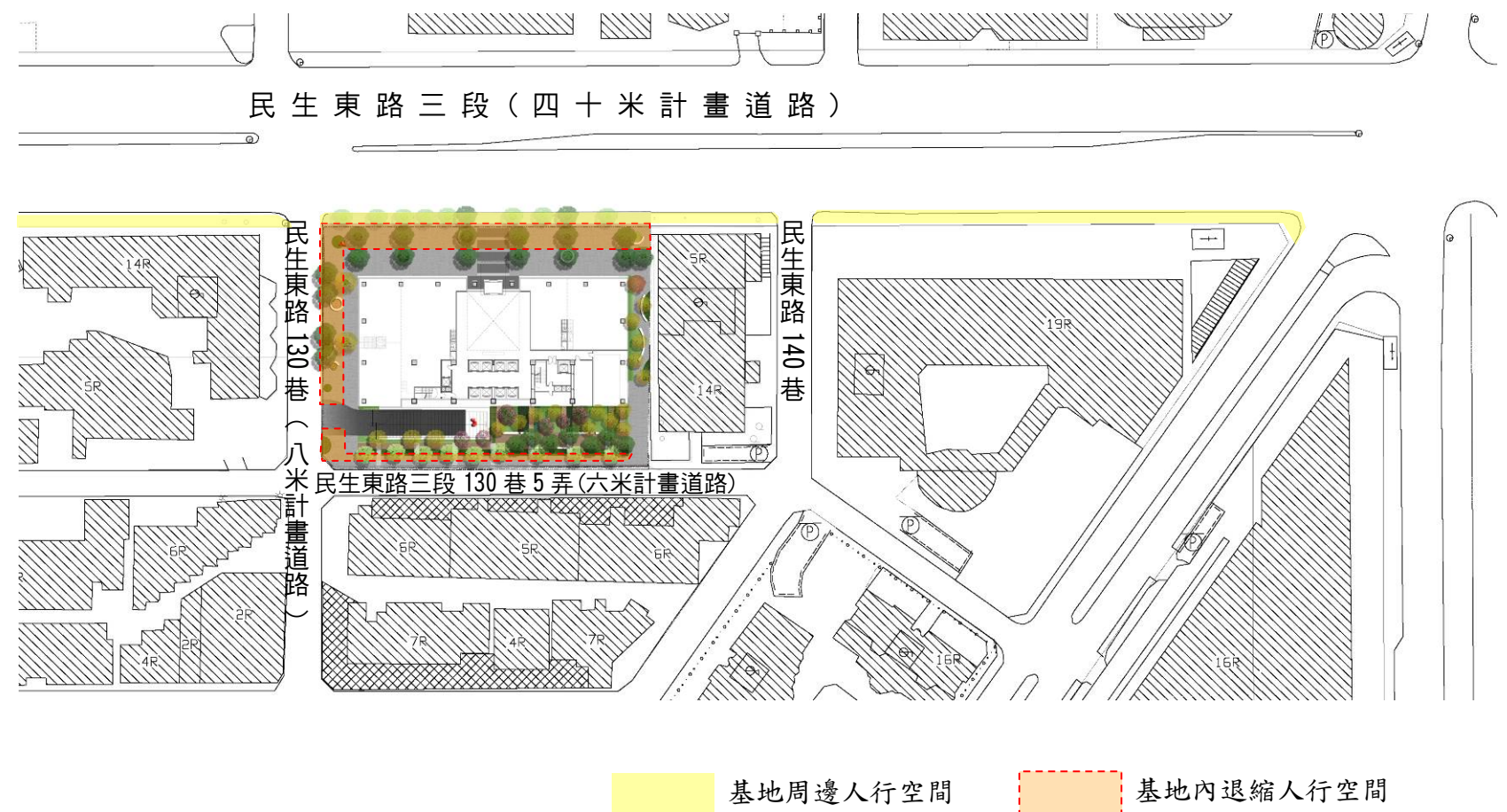
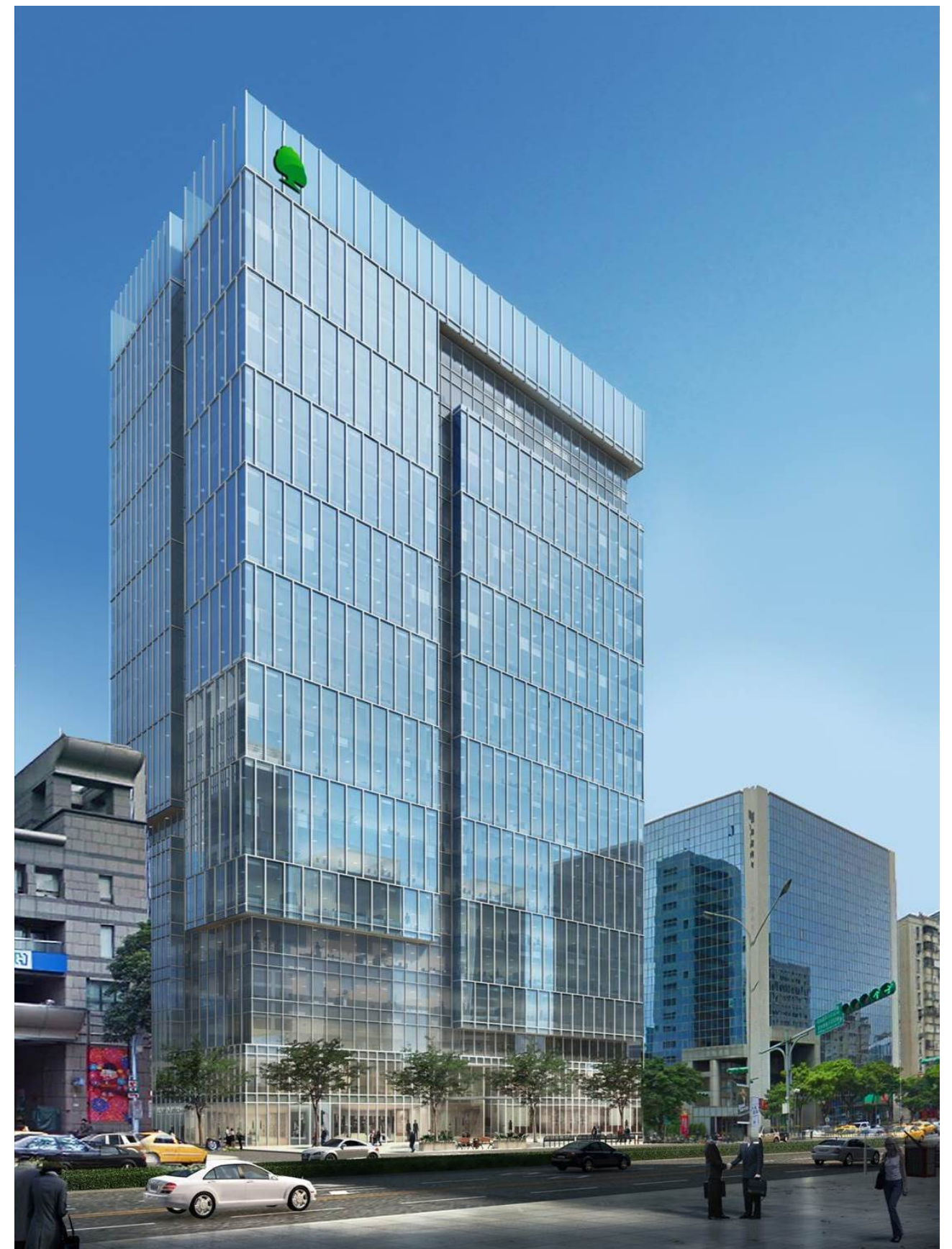
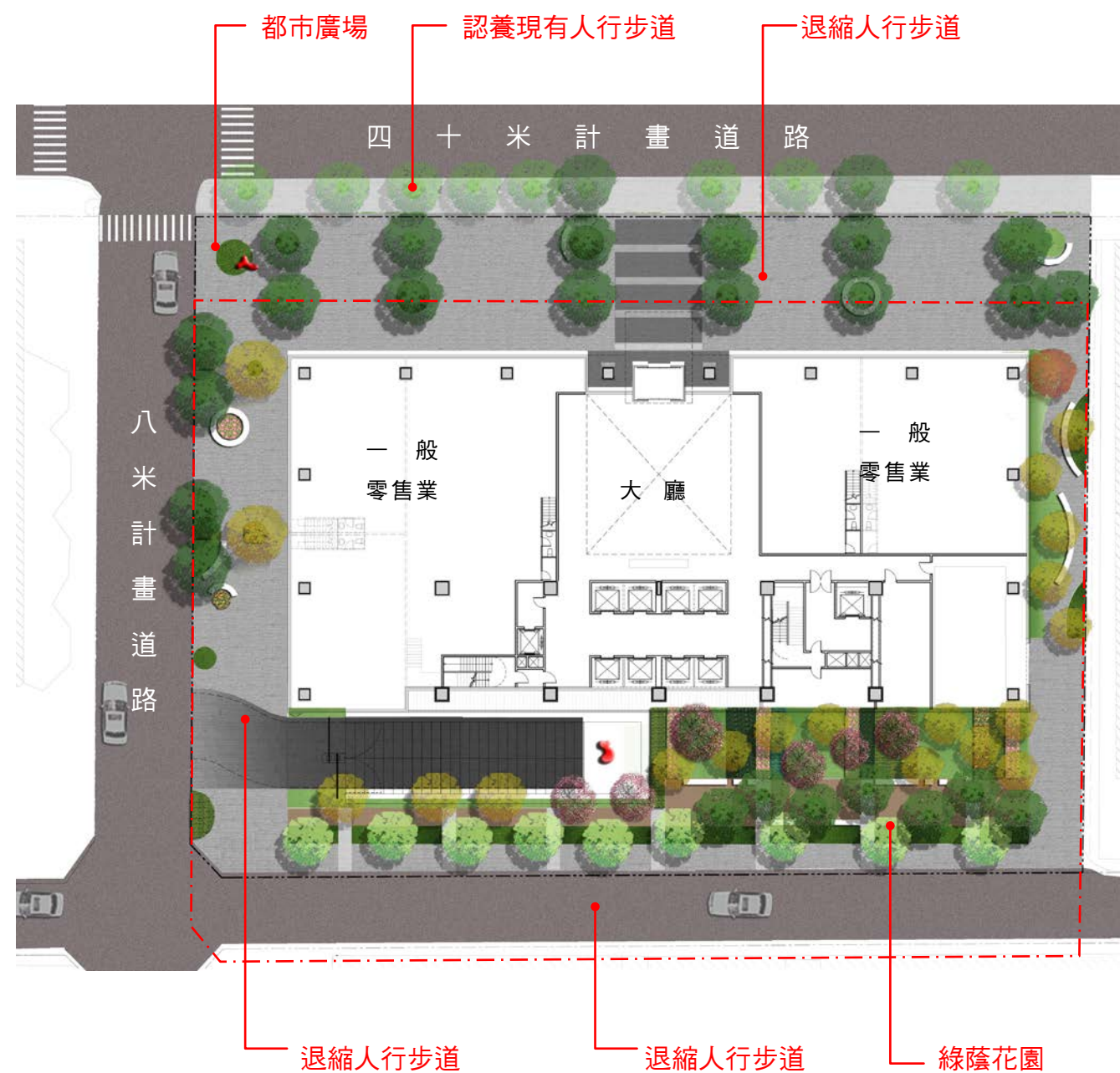


圖 11-1 週遭區位說明圖 1/1500

二、設計構想

由於本案位於四十米民生東路三段及民生東路 130 巷交叉口，考慮到這地區的周遭建物及都市景觀，立面上我們運用帷幕牆系統展現都市感、現代感。量體上則以長方體為主，表現簡潔、大器精神。此外，為了讓整體量體展現輕巧和韻律感，故在立面上運用材質的虛、實交錯，搭配屋頂框架等，增加量體立面造型的變化。



三、建築物之量體、造型、色彩、座落方位

(一)建築量體計畫

本案基地北側的民生東路三段兩側已有新建完成的高層建築。基地南側為舊有較低矮房舍。本案規劃為地上二十層，地下四層建築物，量體總高度 84.5 公尺。

(二)建築座向計畫

本案為了整體建物達到良好採光品質的辦公空間配置，以面對民生東路三段為正向，座南朝北的配置，以減少日照量降低空調耗能，有效的達到綠建築的概念為原則。

(三)建築造形設計構想

本案造型上考量位於四十米民生東路三段的商辦大樓，在型塑都市景觀有不可或缺的重要性，因此我們採用帷幕牆系統，傳達現代感，立面則以及垂直分割予以活潑化。

(四)建築色彩計畫

整體建築高度約 84.5 公尺，考量與民生東路周圍建築的呼應，建築主體以銀灰色金屬鋁料，搭配灰藍色系微反射玻璃帷幕牆，以表現出現代輕巧又不失穩重的建築量體，夜間照明以暖色調的色溫使建物呈現出優雅的商辦大樓。

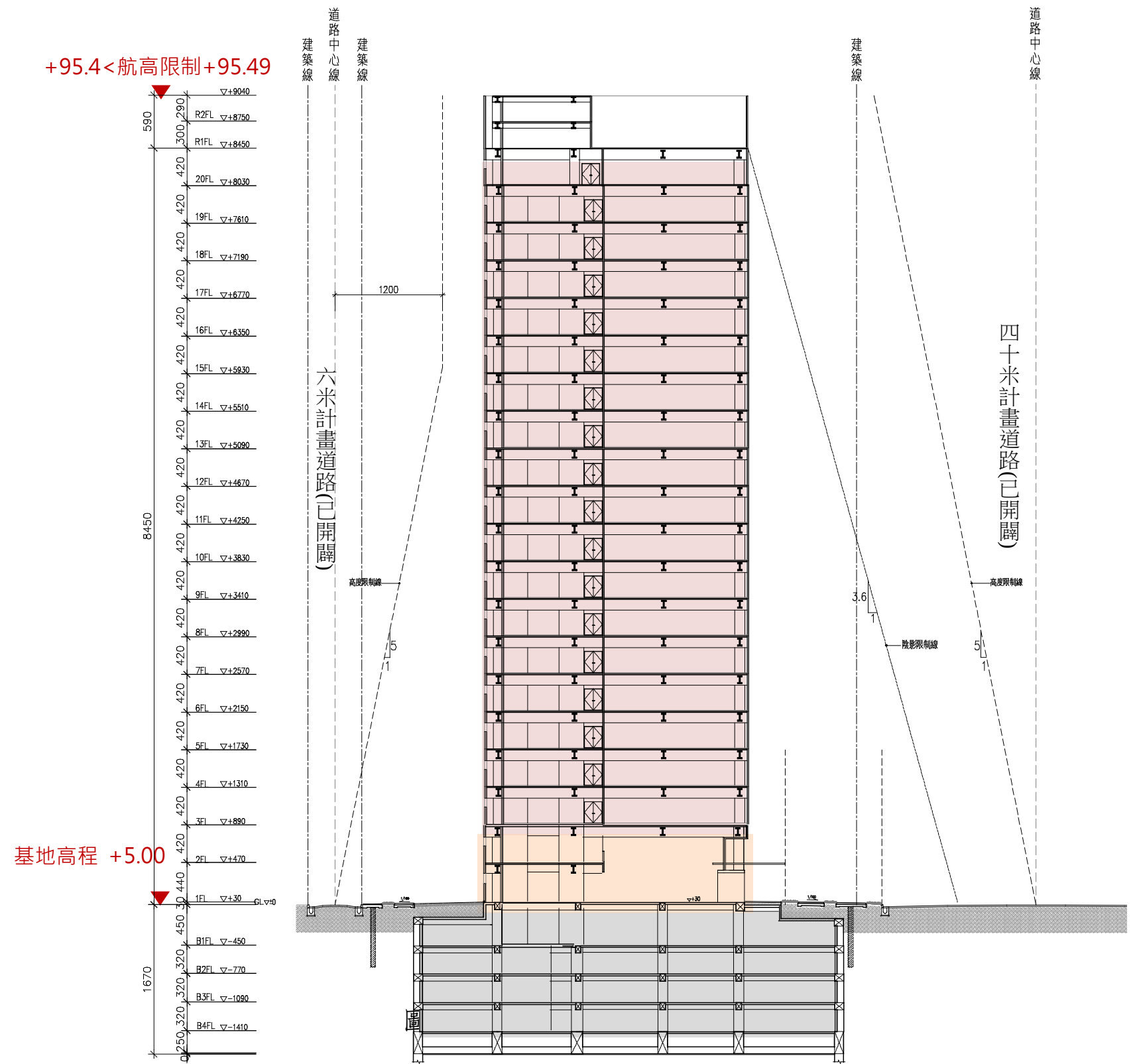


圖 11-3 縱向剖面圖 S : 1/500

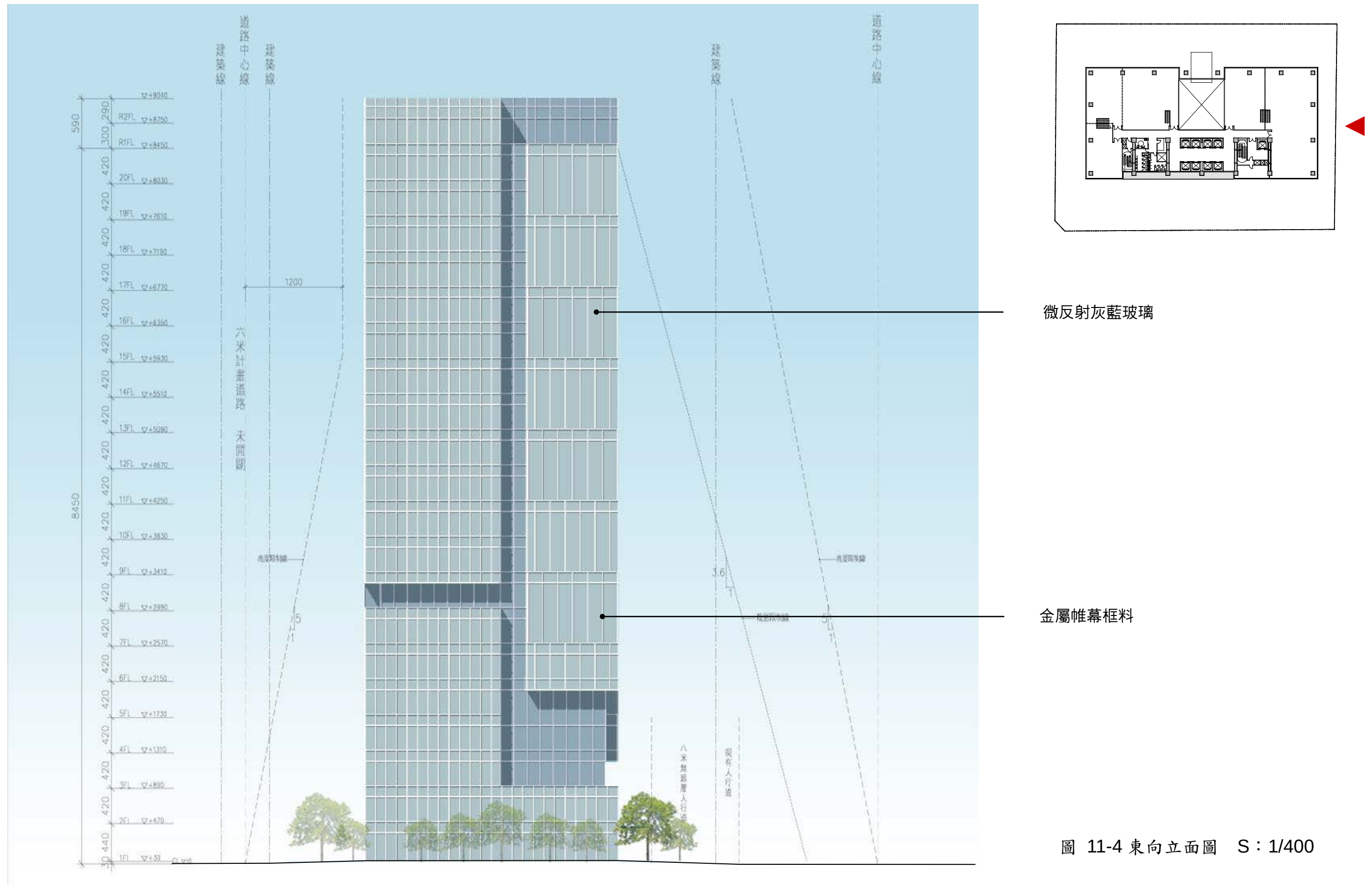
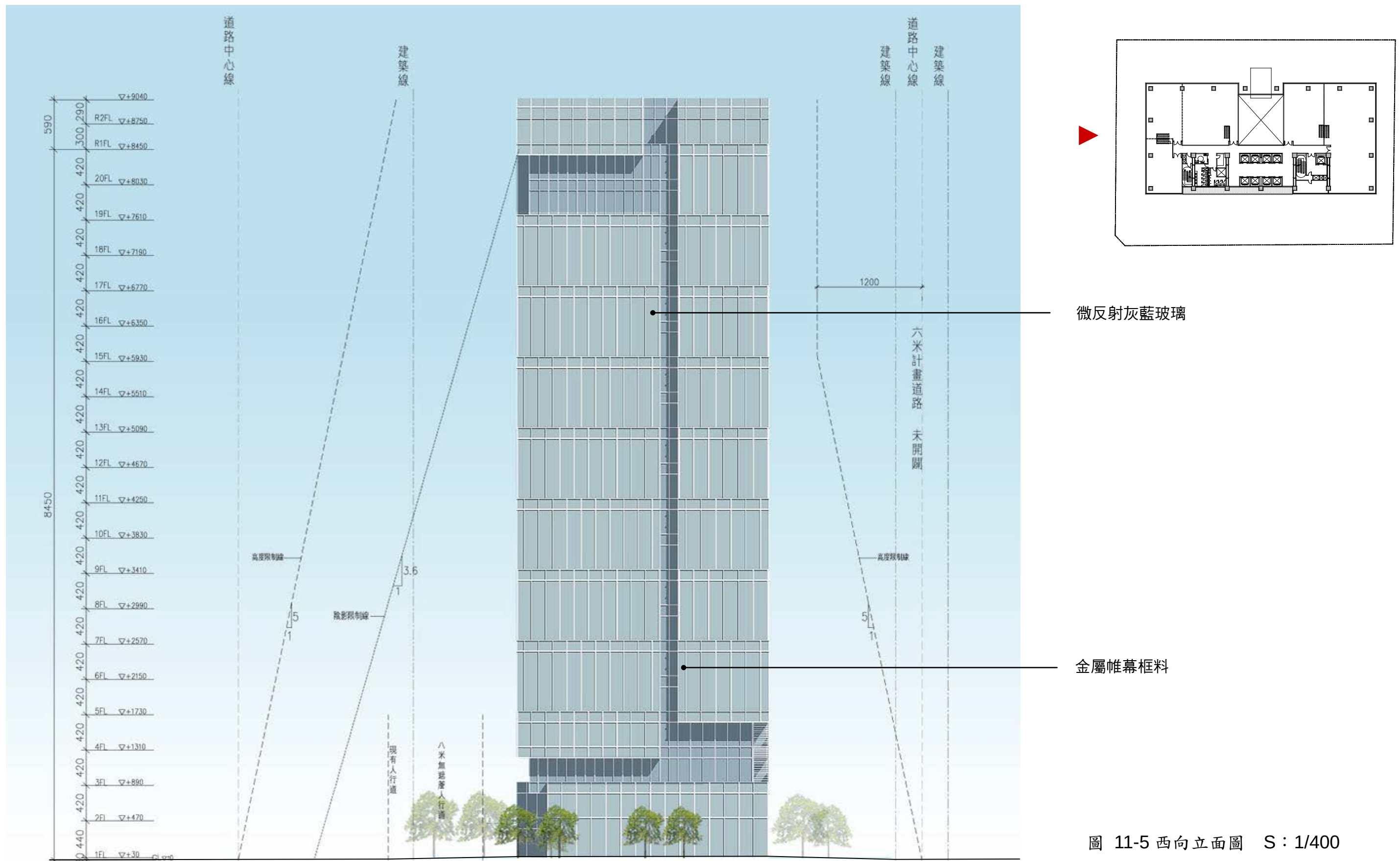


圖 11-4 東向立面圖 S : 1/400



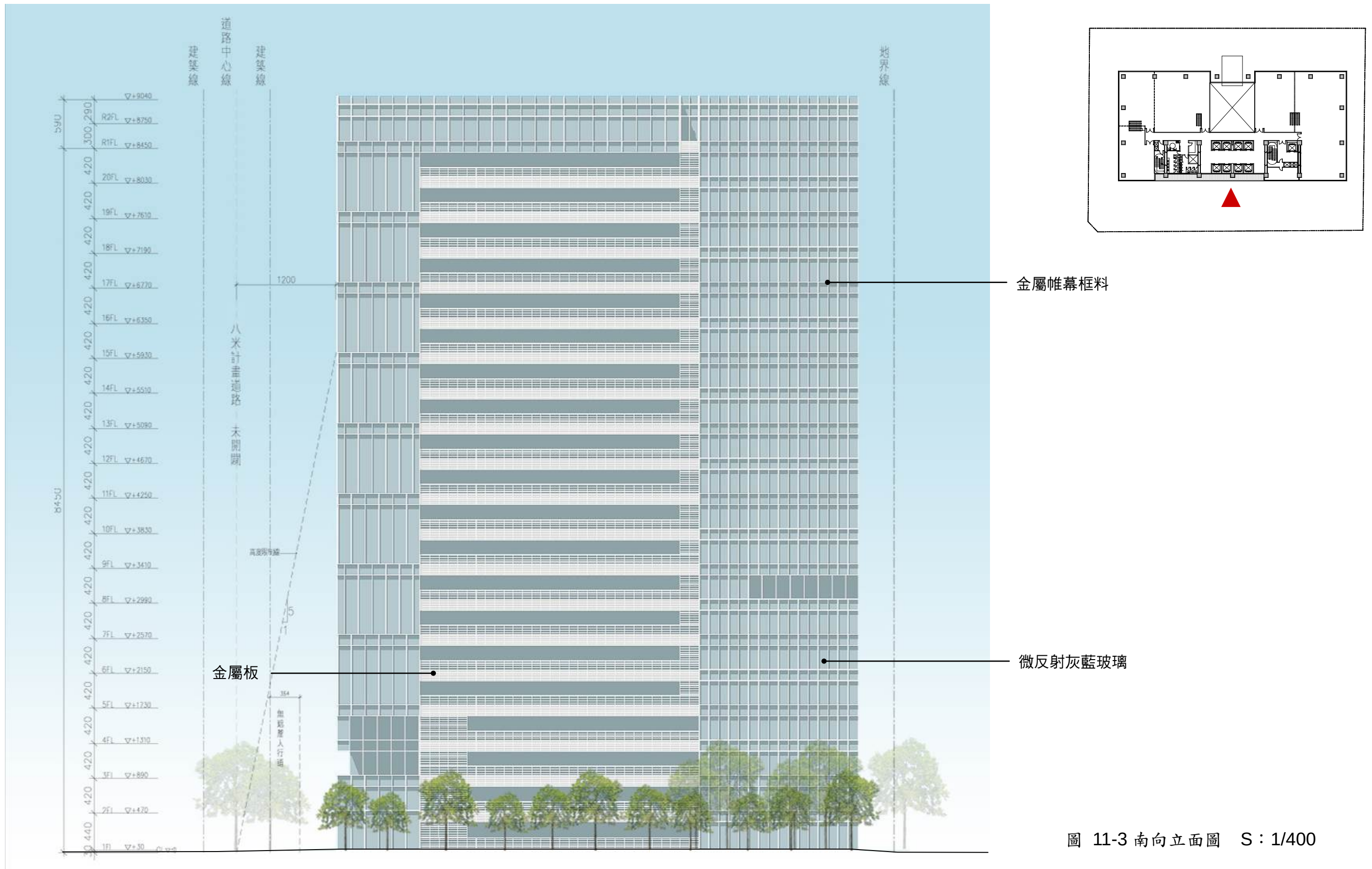
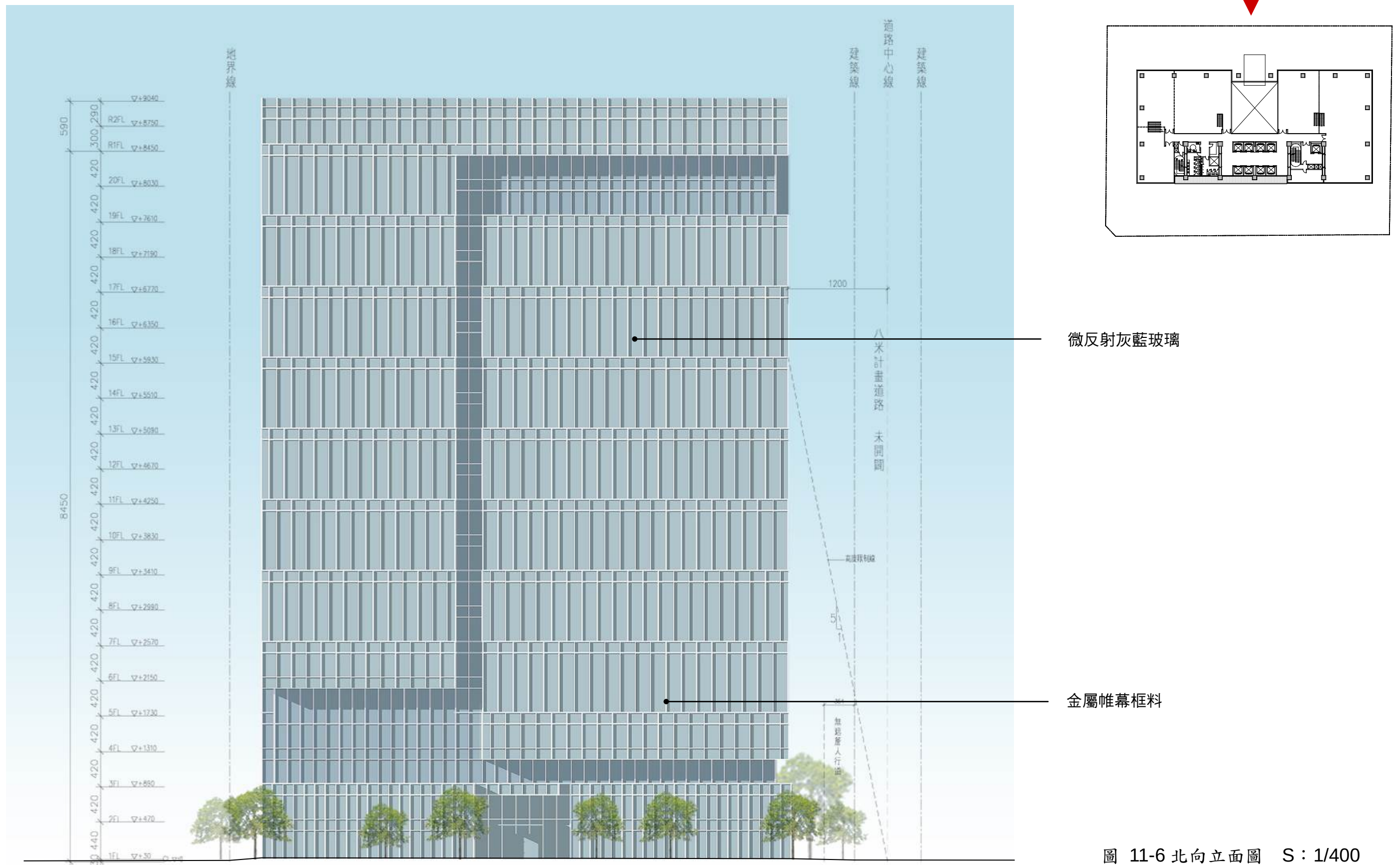


圖 11-3 南向立面圖 S : 1/400



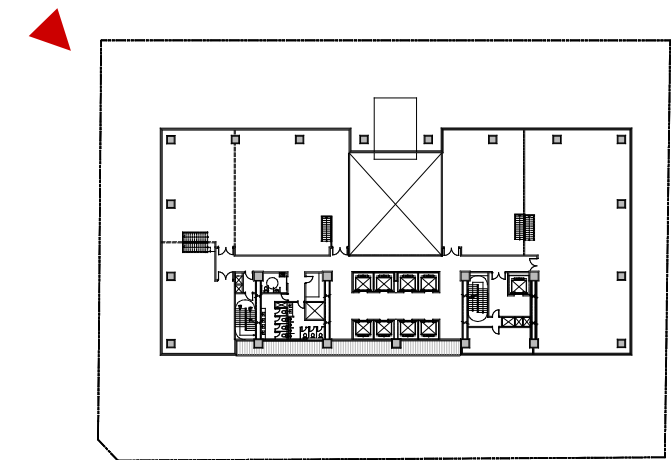


圖 11-7 日間透視模擬圖

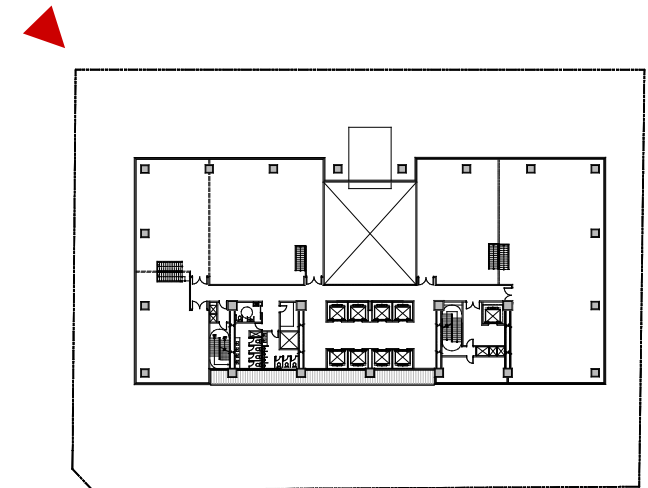


圖 11-8 夜間透視模擬圖

人、車行動線設計原則

配合基地周邊建築物與都市紋理配置，遵守點的控制與面的開放原則，配置安全的人行動線以及精簡順暢的車行系統，理想的人車分離對輕微的環境衝擊作為規劃原則。

(一)車行動線系統

因考量降低基地開發對四十公尺計畫道路造成交通衝擊，故將基地車行出入口藉由西側八米計畫道路對外聯繫，避免干擾基地內及鄰地人行安全。

本案之汽機車出入口處，加強設置出車警告及指示標誌措施，強化鄰地人車動線之安全。

(二)人行動線系統

注重人車分離原則，以景觀人行步道做線性串聯基地。建築物的大廳入口設置於基地北側由民生東路進出，以符合居民使用需求。

圖例

-  基地周邊道路車行方向
-  基地內汽車車行動線
-  人行動線
-  基地車行出入口
-  社區出入口

圓凸鏡
出車警示燈



圖 11-9 人車動線規劃圖 S: 1/400

四、景觀設計說明

(一)景觀配置說明

友善步行環境

基地北側面對四十公尺計畫道路及退縮人行道，西側及南設分別臨接 8 公尺、6 公尺計畫道路，為塑造適宜友善的公共步行環境，我們退縮留設寬敞的步行空間，並新植行道樹如常綠樟樹、青楓，以提供完善周全的人行舒適的步道空間。

綠意都市森林

南側緊鄰六公尺計畫道路考量救災需求，基地退縮 2 公尺作為消防救災車道，此區步道皆順平處理以便於安全防災之用。並栽種多樣化植栽與密集的喬木，搭配複層植栽以塑造生物多樣化的環境，型塑都市森林。

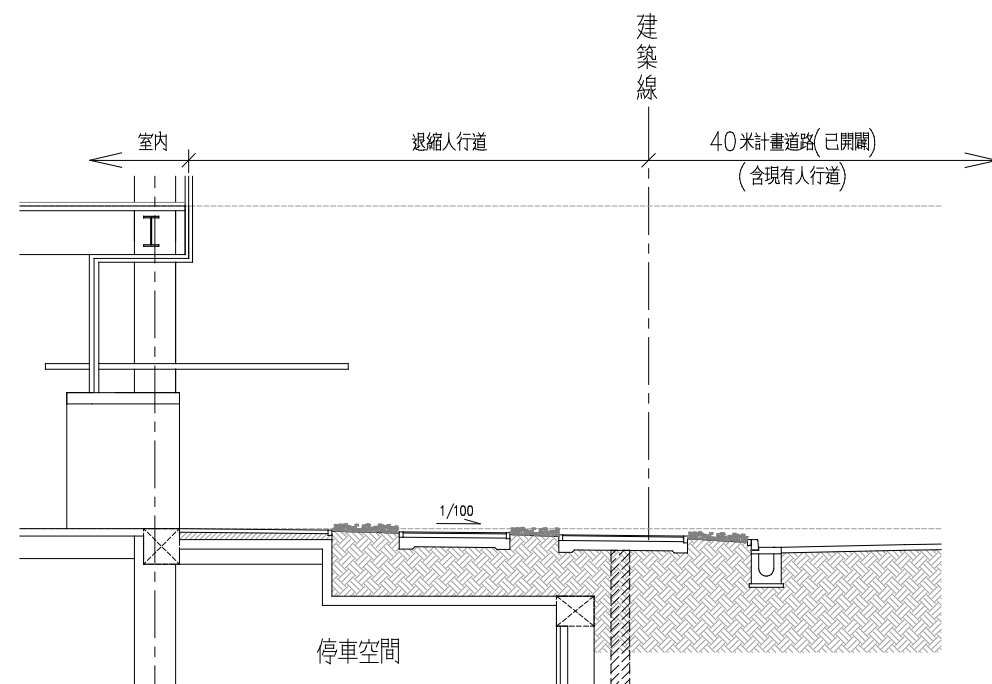


圖 11-6 人行道剖面圖 A (S: 1/150)

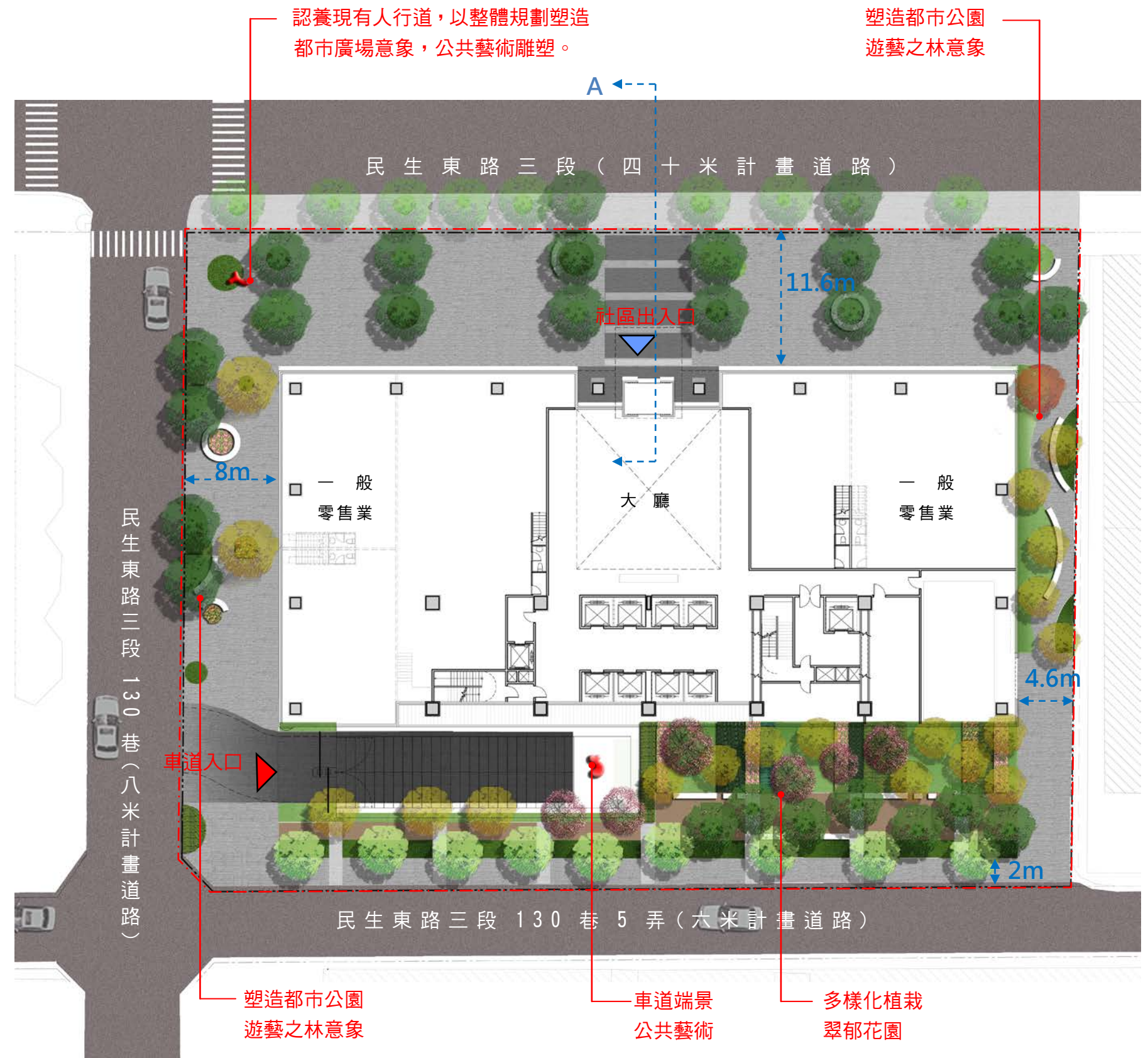


圖 11-7 景觀平面配置說明圖 S:1/400

(二)景觀植栽設計構想

北側四十米道路基於本土性及遮陰性考量，以樟樹為主要行道樹。東側及南側六米巷道人行步道人行道則種植青楓。

	圖例	說 明	規 格			密度	數量	綠覆率計算	小計
			高度 (m)	寬幅 (m)	幹徑 (cm)				
喬木	A	台灣樂樹	6.5	≥3.5	15-20	如圖所示	7株	7x16=112	944㎡
	B	樟樹	6.5	≥3.5	15-20	如圖所示	18株	18x16=288	
	C	香楠	6.5	≥3.5	15-20	如圖所示	14株	14x16=224	
	D	苦楝	5.0	≥2.5	15-20	如圖所示	4株	4x16=64	
	E	楓香	5.0	≥2.5	15-20	如圖所示	7株	7x16=112	
	F	杜英	6.5	≥3.5	15-20	如圖所示	9株	9x16=144	
	G-1	茄苳(現有)	6.5	≥3.5	15-30	如圖所示	8株	0x16=0	
	G-2	茄苳(新植)	6.5	≥3.5	15-30	如圖所示	2株	0x16=0	
灌木	a	桂花	H=1.2,W=0.5				35.15㎡	35.15x1.5=52.73㎡	234.82㎡
	b	細葉杜鵑	H=0.5,W=0.4				12.54㎡	17.54x1.5=26.31㎡	
	c	日本女貞	H=0.45,W=0.45				29.45㎡	29.45x1.5=44.18㎡	
	d	熊貓仙丹	H=0.4,W=0.4				5.21㎡	5.21x1.5=7.82㎡	
	e	胡椒木	H=0.4,W=0.4				21.4㎡	21.4x1.5=32.1㎡	
	f	黃金葉金露華	H=0.3,W=0.3				10.75㎡	10.75x1.5=16.13㎡	
	g	彩葉山漆莖	H=0.3,W=0.3				14.27㎡	14.27x1.5=21.41㎡	
	h	細葉雪茄花	H=0.25,W=0.25				22.76㎡	22.76x1.5=34.14㎡	
地被	i	錫蘭葉下珠	密植				127.16㎡	127.16x1=127.16㎡	384.36㎡
	j	馬蘭	密植				47.1㎡	47.1x1=47.1㎡	
	k	矮性翠蘆莉	密植				26.27㎡	26.27x1=26.27㎡	
	m	藍星花	密植				29.76㎡	29.76x1=29.76㎡	
	n	蔓榕	密植				28.79㎡	28.79x1=28.79㎡	
	o	玉龍草	密植				24.31㎡	24.31x1=24.31㎡	
	p	台北草	密植				100.97㎡	100.97x1=100.97㎡	

■ 基地面積 =4144.0㎡
■ 法定空地面積 = 2279.2㎡
■ 本基地植栽綠覆率面積計算：
喬木：112+288+224+64+112+144=944㎡
灌木：52.73+26.31+44.18+7.82+32.1+16.13
+21.41+34.14=234.82㎡
地被：127.16+47.1+26.27+29.76+28.79
+24.31+100.97=384.36㎡
TOTAL：944+234.82+384.36=1563.18㎡
■ 依台北市建築物及法定空地綠化實施要點：
本案依綜合設計放寬規定屬第二類綠化
綠覆率應達 50%

1.其綠覆率≥法定空地面積 50%
本基地法定空地面積：2279.2㎡
本基地綠覆率：
1563.18/2279.2*100%=68.58 % ≥50% O.K.
2.基地面積 5000㎡ ~ 30000㎡
喬木綠覆面積≥1/3法定空地50%
944>2279.2*0.5*1/3=379.87㎡ O.K.
3.基地面積 1000㎡ ~ 5000㎡
地被綠覆面積≥1/3法定空地50%
384.36>2279.2*0.5*1/3=379.87㎡ O.K.

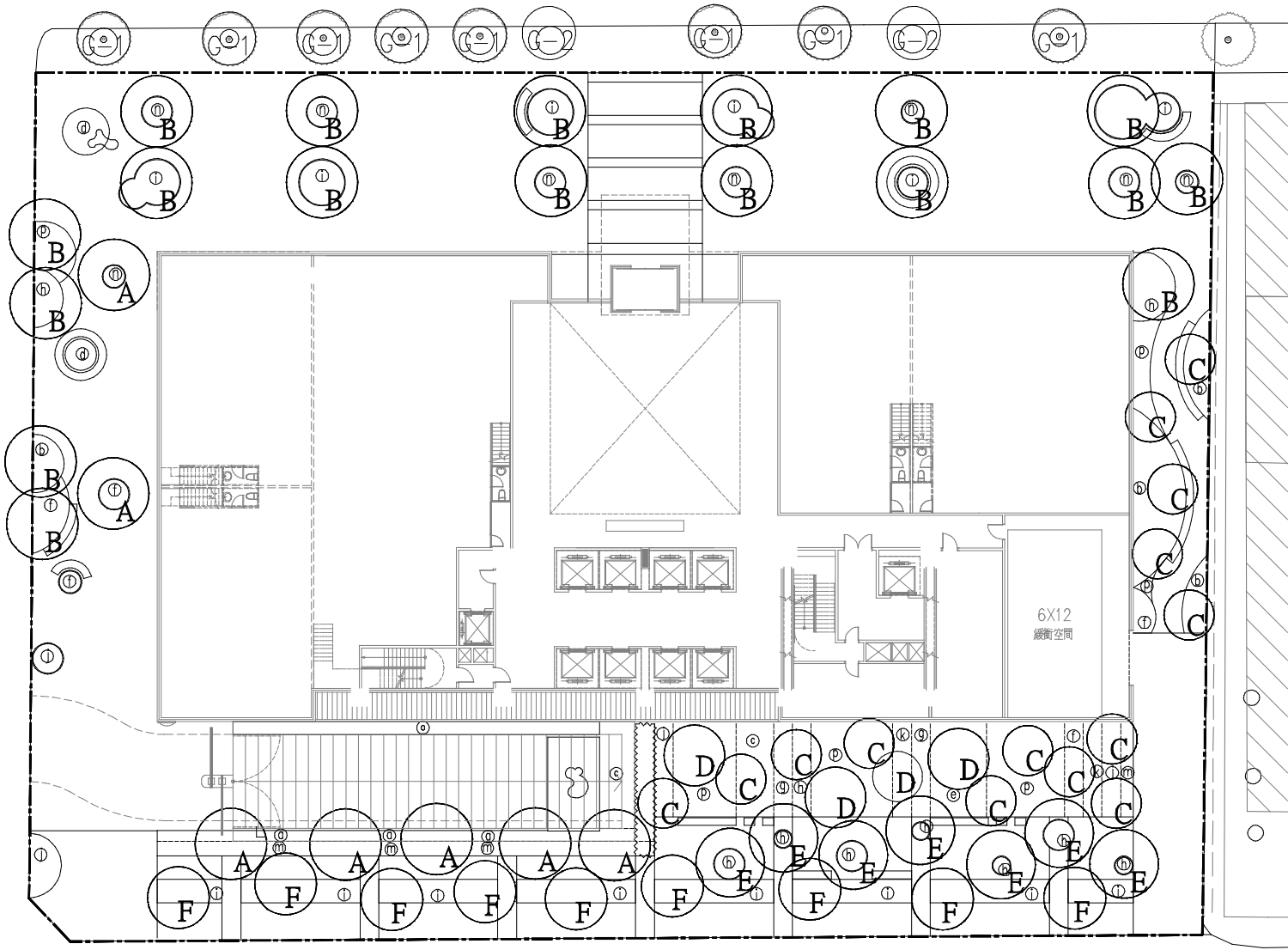


圖 11-8 景觀植栽配置說明圖 S：1/300



喬木-樟樹



喬木-青楓



灌木-月菊



灌木-龜殼變葉木



灌木-細葉雪茄花



地被-蔥



地被-法國菖

(三)景觀鋪面計畫

地坪材料配合建築色彩調性，以灰色系的石材為主，搭配帶狀針珍珠白花崗岩飾邊，強調曲線的韻律感，讓整體色系平立面產生和諧協奏。

除整體色系外，基於行走之安全性考量，整體石材皆採燒面及水沖面相互搭配。另有關排水方面，人行步道空間洩水坡度皆大於四十分之一，以兼具排水及坡道安全雙標準。



深灰色石材



淺灰色石材



車道磚

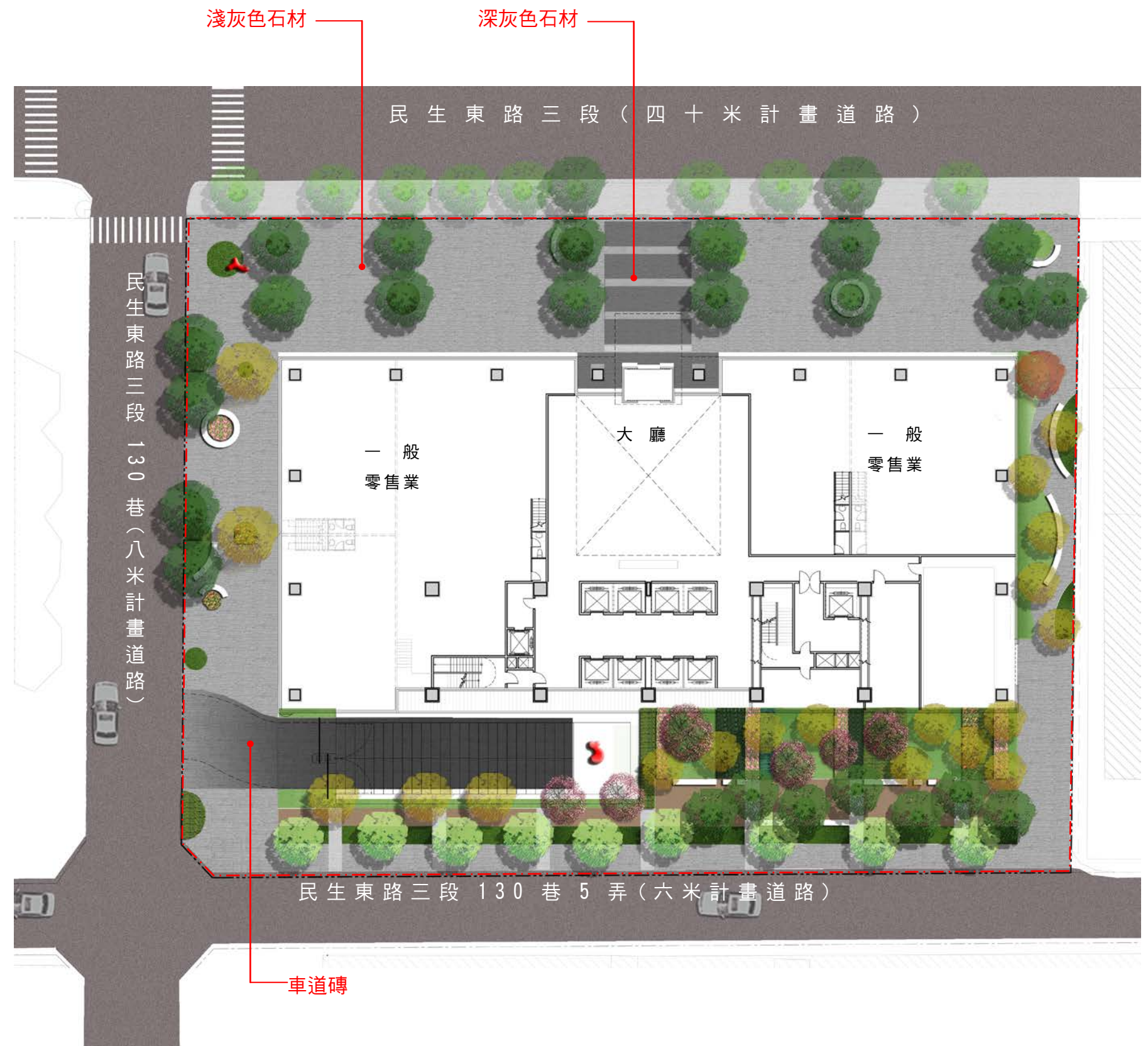


圖 11-9 景觀鋪面計畫圖 S : 1/400

(四)景觀燈光計畫

基地位於民生東路三段及民生東路 130 巷交叉口，鄰近街廓之商業行為多屬銀行辦公大樓，非營業時間鐵門緊閉，以致下班時間人行空間照明偏暗，入夜尤甚。而本案緊鄰捷運出口，行人如織，本案於騎樓及人行步道規劃合宜之照明設計，結合現有人行步道，增加紅綠燈停等空間之舒適性，且大幅提昇人行空間之公共衛生及安全。

燈具配置原則：

- 1.選擇易保養及耗電率低之燈具，節省管理費並提高使用效率。
- 2.利用間接燈光照射植栽，增加空間層次感。
- 3.配合活動時間，調整燈光照度。
- 4.利用柔和燈光，塑造舒適宜人的氛圍。



庭園燈

照樹燈

地底燈



民生東路三段(四十米計畫道路)

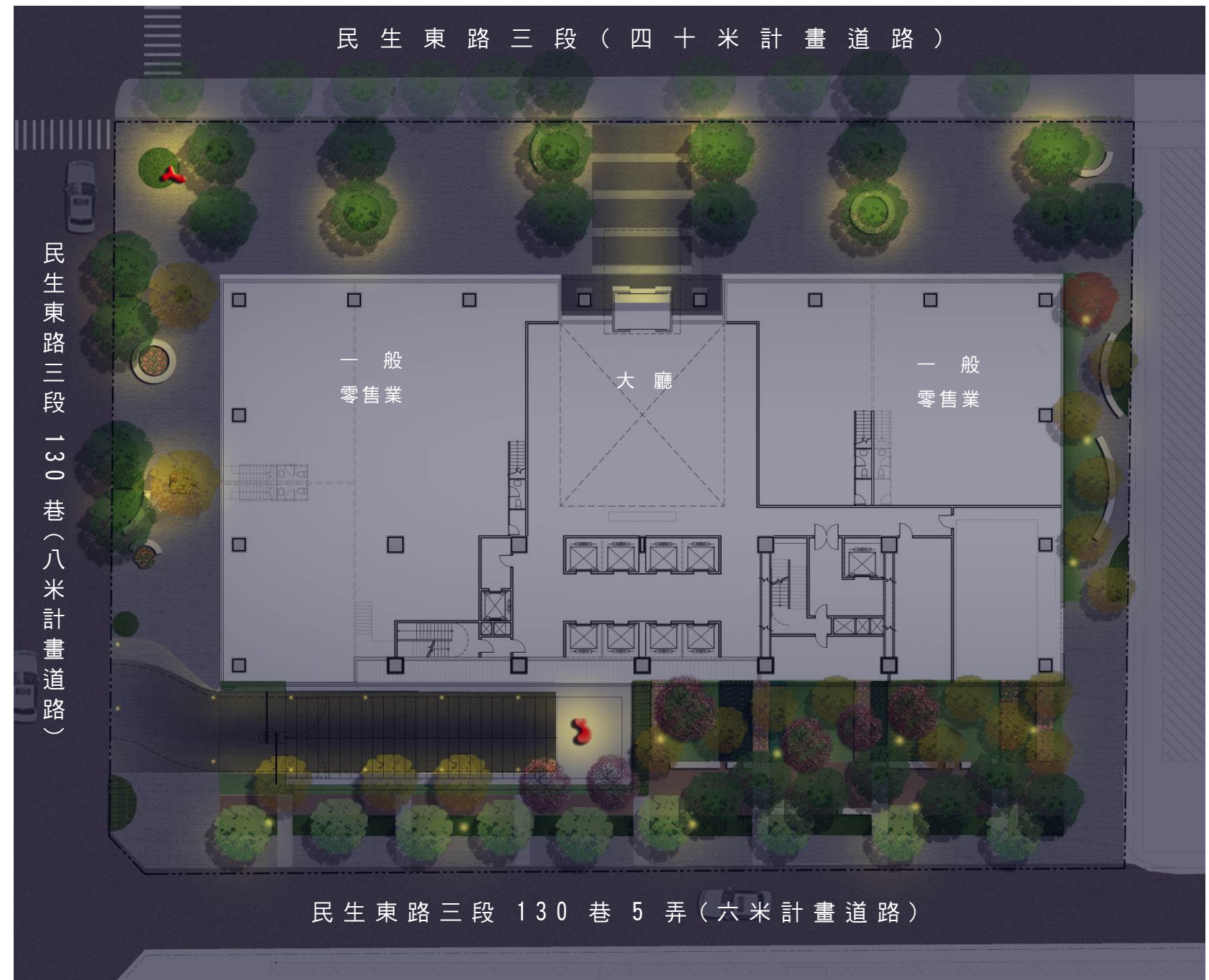


圖 11-10 景觀燈光計畫圖



五、綠建築指標評估

以下就申請「建築基地及建築物採綠建築設計」銀級標章，有關綠建築評估資料總表、分析評估表、各項指標及圖說以及各項指標評估表等說明。

(一)綠建築評估資料總表

詳下列表 10-6 綠建築評估資料總表說明

表 10-1 綠建築評估資料總表說明
綠建築標章評估總表－基本型（2012 年版）

一、建築名稱：國泰人壽保險股份有限公司總部大樓新建工程		
二、建物概要：_		
三、評估結果：		
申請指標項目	設計值	系統得分
☐ 生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=
☒ 綠化量指標	TCO2=1243493.16 TCO2c=341880	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=18.71 (取 9)
☒ 基地保水指標	λ=2.26 λc=0.275	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc】+1.5=30.37 (取 9)
☒ 日常節能指標	EEV=0.76 EEVc=0.80	RS4 ₁ =a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=3.465
	EEV≤EEVc	☒ 合格 ☐ 不合格
	EAC= EACc=0.80	RS4 ₂ =18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=
	EAC≤EACc	☐ 合格 ☐ 不合格
	EL= ELc=0.70	RS4 ₃ =10.5×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=
	EL≤ELc	☐ 合格 ☐ 不合格
☒ 二氧化碳減量指標	CCO ₂ =0.7 CCO ₂ c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5=4.3
☐ 廢棄物減量指標	PI= PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=
☒ 室內環境指標	IE=77.9 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=7.07
☒ 水資源指標	WI=9 Wlc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=10.25 (取 8)
	WI≥Wlc	☒ 合格 ☐ 不合格
☒ 污水垃圾改善指標	GI=14 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=44.395		

(二)綠建築指標

為配合都市更新需求乃先行假設可於綠建築指標評估系統中取得「銀級標章」，預估須申請七項指標，分別為「綠化量指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「CO2 減量指標」、「室內環境指標」、「水資源指標」、「污水及垃圾改善指標」等七項指標。茲先行於既有假設條件下進行定量推估。

(三)分級評估等級分析

依照各項指標現階段之假設值，其中綠化量指標、日常節能指標皆為較佳之假設情況下，設置 14 株原生種喬木、建築外殼增設節能照明與再生能源裝置、設置具省水標章的衛生設備及雨水貯集利用設施、設置垃圾冷藏裝置，將綠建築分級評估最終等級評量值計算為 38.4 分，超過黃金級標章所需之 37.73 分。

表 10- 2 綠建築分級評估計分表 A

表 D-1 各指標計分法－基本型（2012 年版）

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 = 1243493.16	TCO ₂ c= 341880	RS2=6.81×【(TCO ₂ - TCO ₂ c)/TCO ₂ c】+1.5= 18.71	RS2≤9.00
三、基地保水指標		☒	λ= 2.26	λc= 0.275	RS3= 4.0×【(λ-λc)/λc】+1.5= 30.37	RS3≤9.00
四、日常節能指標	辦公類	☒	EEV= 0.76	EEVc= 0.80	RS4 ₁ =29.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 3.465	RS41≤14.00
	百貨類	☐	EEV=	EEVc= 0.80	RS41=19.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	
	醫院類	☐	EEV=	EEVc= 0.80	RS41=32.00×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	
	旅館餐飲類	☐	EEV=	EEVc= 0.80	RS41=29.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	
	學校類	☐	EEV=	EEVc= 0.80	RS41=29.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	
	大型空間類	☐	EEV=	EEVc= 0.80	RS41=29.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	
	其他類	☐	EEV=	EEVc= 0.80	RS41=14.70×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	
	空調節能	☐	EAC=	EACc= 0.80	RS4 ₂ =18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	RS42≤12.00
	照明節能	☐	EL=	ELc= 0.70	RS4 ₃ =10.5×【(0.70-EL)/0.70】+1.5=	RS43≤6.00
	五、CO ₂ 減量指標	☒	CCO ₂ = 0.7	CCO ₂ c= 0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5= 4.3	RS5≤8.00
六、廢棄物減量指標		☐	PI=	PIc= 3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	RS6≤8.00
七、室內環境指標		☒	IE= 77.9	IEc= 60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5= 7.07	RS7≤12.00
八、水資源指標		☒	WI= 9	Wlc= 2.00	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5= 10.25	RS8≤8.00
九、污水垃圾改善指標		☒	GI= 14	Glc= 10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5= 3.56	RS9≤5.00
合計總分 RS=ΣRSi =44.395						

表 10-3 綠建築分級評估最終等級評量表 B

表 D-2 分級評分基準 - 基本型（2012 年版）(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	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
☒	免評估生物多樣性指標 RS 範圍	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
分級評估歸屬級別(請勾選)		☐	☐	☒	☐	☐

(四)綠化量指標評估

1.採用多層次綠化的方式，在喬木下方種植灌木及草花，並配合基地特性全部選用原生及誘鳥誘蝶植物。

2.為使綠化之植栽獲得良好的生長環境各類喬、灌木與地被種植方式與最小覆土深度均大於規定，以確保植栽的生長。

3.建築基地之總 CO2 固定量($\alpha=1.3$ ， $\beta=300\text{kg/m}^2$)

$$A'=(A_o-A_p) \times (1-r)=2279.2 \text{ m}^2$$

本基地綠化量及格基準值

$$\text{TCO}2c=0.5 \times A' \times \beta$$

$$=0.5 \times 2279.2 \times 300=341880 \text{ kg}$$

4.本基地綠化量計算：

$$(1)\text{喬木}=59 \times 16 \times 900=849600 \text{ kg}$$

$$(2)\text{灌木}=234.82 \times 300=70446 \text{ kg}$$

$$(3)\text{地被}=384.36 \times 20=7687.2\text{kg}$$

$$ra=20 \times 15 / 20 \times 15=300 / 300+0=1$$

$$\alpha=0.8+0.5 \times ra$$

$$=0.8+0.5=1.3$$

5.本基地綠化總 CO2 設計值(TCO2)

$$=849600+70446+7687.2=927733.2(\text{kg})$$

$$\text{TCO}2 \text{ 綠化設計值}=927733.2 \times 1.3=1206053.16(\text{kg})$$

$$\text{TCO}2 > \text{TCO}2c =341880(\text{kg})$$

故綠化量指標合格。

	圖例	說明	高度 (m)	規格 寬幅 (m)	幹徑 (m)	密度	數量	綠覆率計算	小計
喬木	Ⓐ	台灣樂樹	6.5	≥3.5	15-20	如圖所示	7株	7x16=112	944㎡
	Ⓑ	樟樹	6.5	≥3.5	15-20	如圖所示	18株	18x16=288	
	Ⓒ	香楠	6.5	≥3.5	15-20	如圖所示	14株	14x16=224	
	Ⓓ	苦楝	5.0	≥2.5	15-20	如圖所示	4株	4x16=64	
	Ⓔ	楓香	5.0	≥2.5	15-20	如圖所示	7株	7x16=112	
	Ⓕ	杜英	6.5	≥3.5	15-20	如圖所示	9株	9x16=144	
	Ⓖ-1	茄苳(現有)	6.5	≥3.5	15-30	如圖所示	8株	0x16=0	
	Ⓖ-2	茄苳(新植)	6.5	≥3.5	15-30	如圖所示	2株	0x16=0	
灌木	Ⓐ	桂花	H=1.2,W=0.5				35.15㎡	35.15x1.5=52.73㎡	234.82㎡
	Ⓑ	細葉杜鵑	H=0.5,W=0.4				12.54㎡	17.54x1.5=26.31㎡	
	Ⓒ	日本女貞	H=0.45,W=0.45				29.45㎡	29.45x1.5=44.18㎡	
	Ⓓ	熊貓仙丹	H=0.4,W=0.4				5.21㎡	5.21x1.5=7.82㎡	
	Ⓔ	胡椒木	H=0.4,W=0.4				21.4㎡	21.4x1.5=32.1㎡	
	Ⓕ	黃金葉金露華	H=0.3,W=0.3				10.75㎡	10.75x1.5=16.13㎡	
	Ⓖ	彩葉山漆莖	H=0.3,W=0.3				14.27㎡	14.27x1.5=21.41㎡	
	Ⓖ	細葉雪茄花	H=0.25,W=0.25				22.76㎡	22.76x1.5=34.14㎡	
地被	Ⓐ	錫蘭葉下珠	密植				127.16㎡	127.16x1=127.16㎡	384.36㎡
	Ⓑ	馬蘭	密植				47.1㎡	47.1x1=47.1㎡	
	Ⓒ	矮性翠蘆莉	密植				26.27㎡	26.27x1=26.27㎡	
	Ⓓ	藍星花	密植				29.76㎡	29.76x1=29.76㎡	
	Ⓔ	蔓榕	密植				28.79㎡	28.79x1=28.79㎡	
	Ⓕ	玉龍草	密植				24.31㎡	24.31x1=24.31㎡	
	Ⓖ	台北草	密植				100.97㎡	100.97x1=100.97㎡	

■ 基地面積 =4144.0㎡
■ 法定空地面積 = 2279.2㎡
■ 本基地植栽綠覆率面積計算：
喬木：112+288+224+64+112+144=944㎡
灌木：52.73+26.31+44.18+7.82+32.1+16.13
+21.41+34.14=234.82㎡
地被：127.16+47.1+26.27+29.76+28.79
+24.31+100.97=384.36㎡
TOTAL：944+234.82+384.36=1563.18㎡
■ 依台北市建築物及法定空地綠化實施要點：
本案依綜合設計放寬規定屬第二類綠化
綠覆率應達 50%

1.其綠覆率≥法定空地面積 50%
本基地法定空地面積：2279.2㎡
本基地綠覆率：
1563.18/2279.2*100%=68.58 % ≥50% O.K.
2.基地面積 5000㎡ ~ 30000㎡
喬木綠覆面積≥1/3法定空地50%
944>2279.2*0.5*1/3=379.87㎡ O.K.
3.基地面積 1000㎡ ~ 5000㎡
地被綠覆面積≥1/3法定空地50%
384.36>2279.2*0.5*1/3=379.87㎡ O.K.

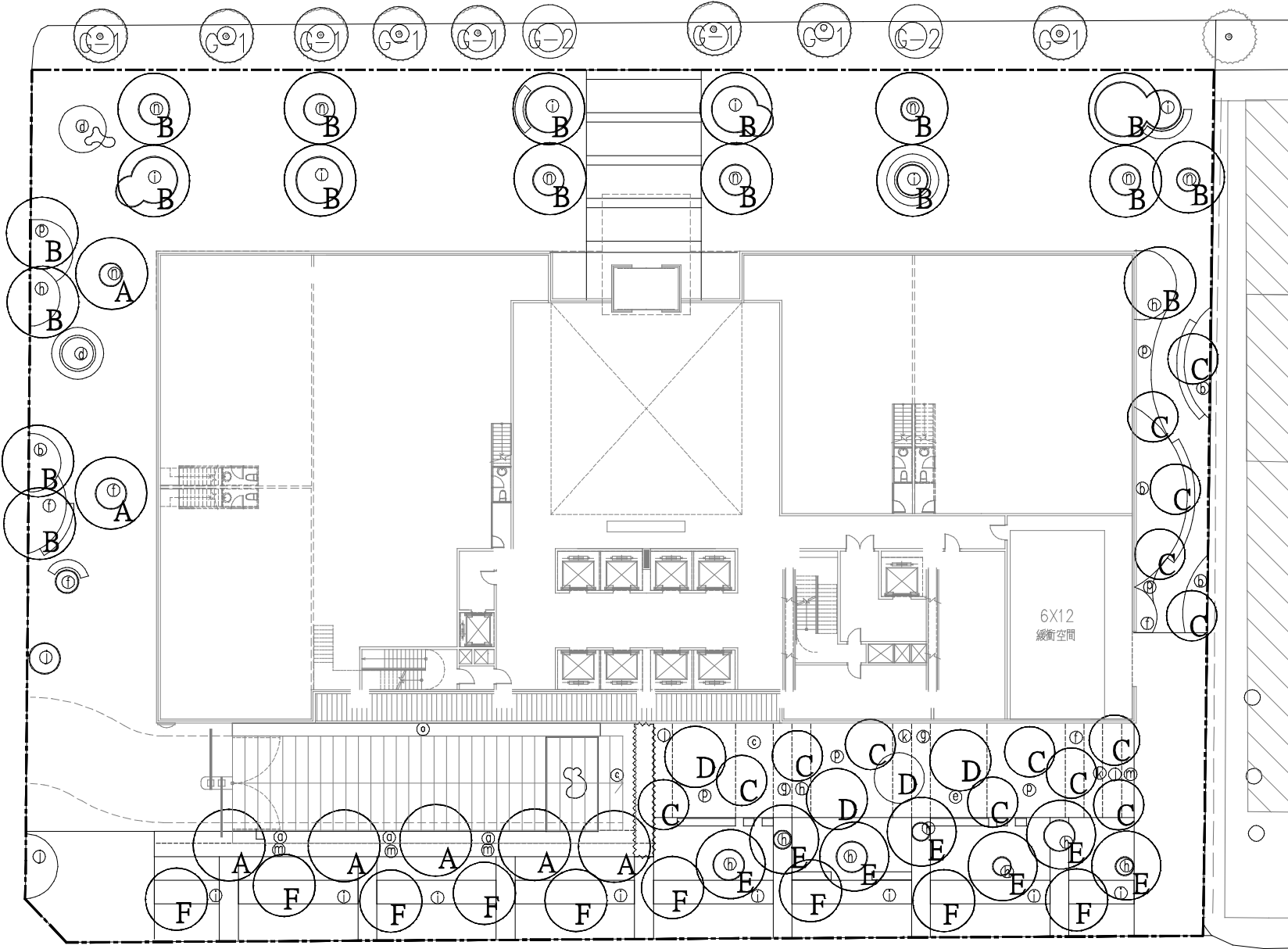


圖 10-11 綠化量檢討圖(一) S：1/400

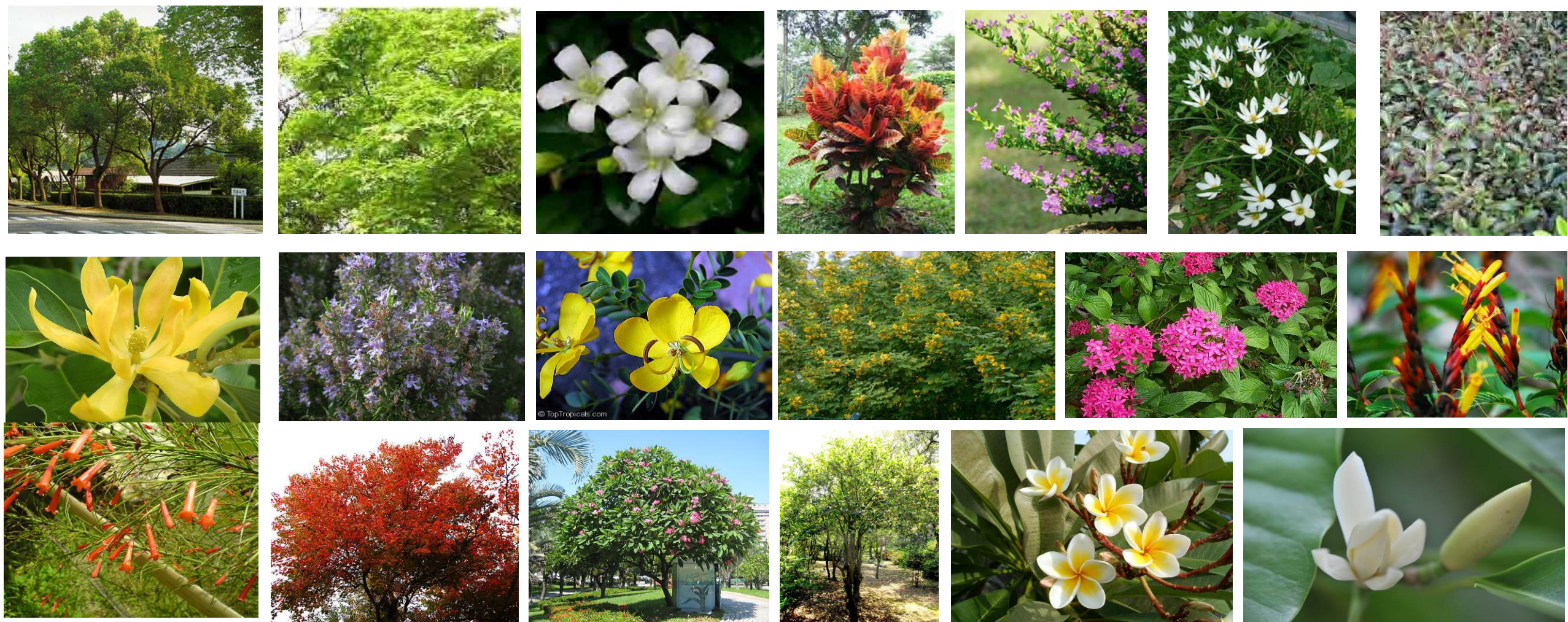
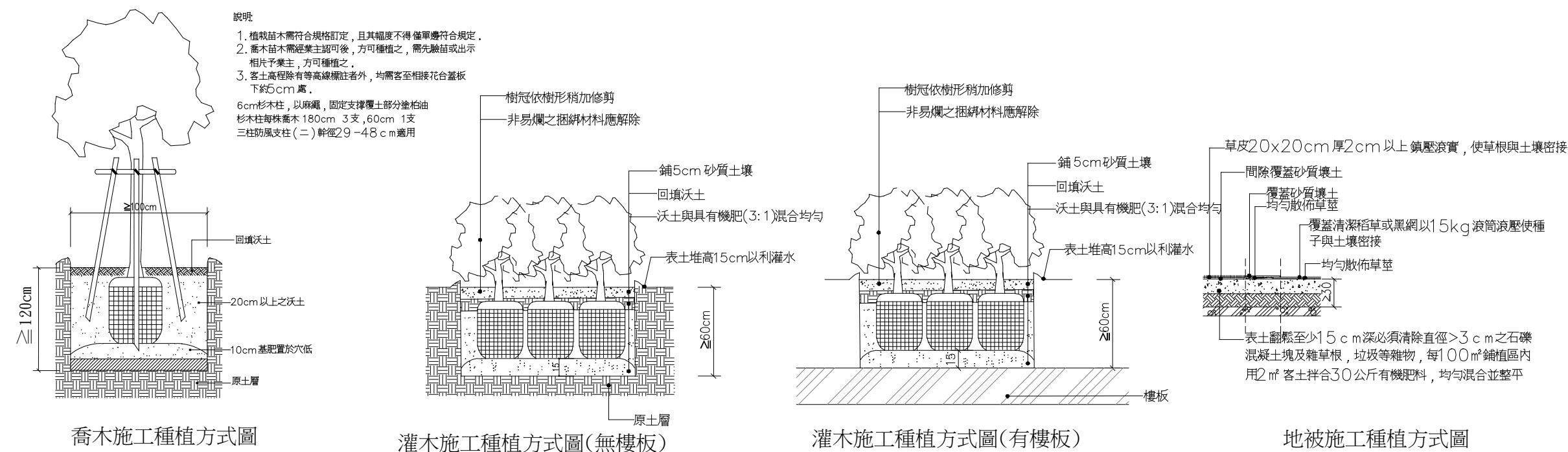


圖 10-12 綠化量檢討圖(二)

(五)基地保水指標

1.採披覆地設計，利用孔隙保水的功能防止灰塵與水分蒸發，保持大地水循環功能。

人工地盤的部份開闢覆土深度 1.5m 的綠地，利用土壤孔隙之含水性能來截留雨水，可延遲暴雨時雨水逕流，減緩都市洪峰現象

2.本案土壤分類為 GC 黏土質礫石，土壤滲透係數取 $f=10^{-5}$

(1)綠地、被覆地、草溝保水量 Q_1 :

$$Q_1 = A_1 * f * t = 35.17 * 10^{-5} * 86400 = 30.39 \text{ m}^3$$

(2)透水鋪面設計保水量 Q_2 :

$$Q_2 = 0.5 * A_2 * f * t + 0.3 * h * A_2 = 0.5 * 173.75 * 10^{-5} * 86400 + 0.3 * 1 * 173.75 \\ = 88.09 \text{ m}^3$$

(3)人工地盤花園截留設計保水量 Q_3 :

$$Q_3 = \text{MIN}(A_3 * f * t, 0.42 * V_3) = \text{MIN}(487.25 * 10^{-5} * 86400, 0.42 * 487.25 * 1) \\ = \text{MIN}(420.98, 204.65) = 204.65 \text{ m}^3$$

(4)滲透側溝保水量 Q_8 :

$$Q_8 = (a * k * L * t) + (0.1 * L) = (18 * 10^{-5} * 50 * 86400) + (0.1 * 50) = 7781 \text{ m}^3$$

(5)基地保水基準值

$$Q_0 = A_0 * f * t \quad (A_0 = \text{基地總面積}) \\ = 4414 * 10^{-5} * 86400 = 3580.42 \text{ m}^3 \\ \lambda = Q' / Q_0 = 7781 / 3580.42 = 2.26$$

3.基地保水基準值：

$$\lambda_c = 0.5 * (1 - 45\%) = 0.275$$

$$\lambda = 2.26 > \lambda_c = 0.275 \quad \text{OK}$$

故本基地保水指標合格

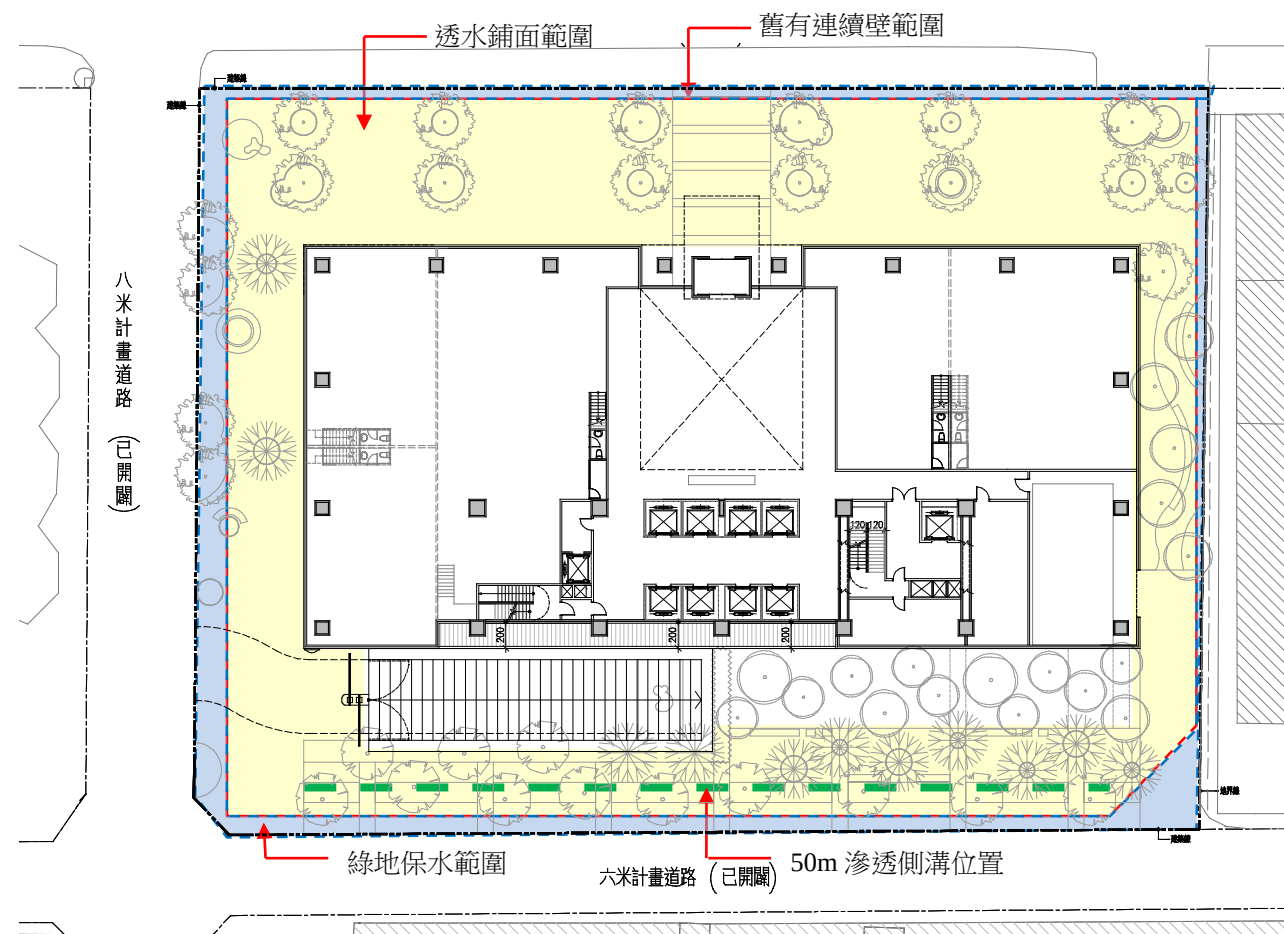


圖 10-13 基地保水檢討圖 S：1/500

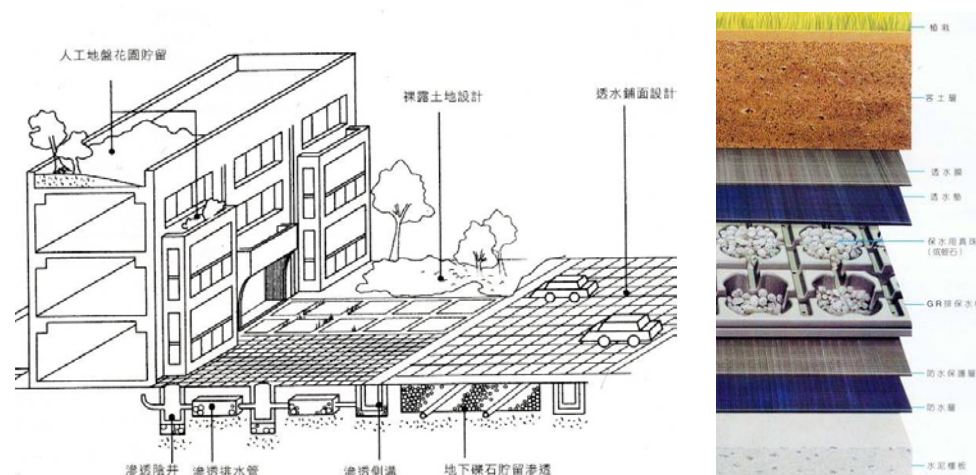


圖 10-14 基地保水設計手法及植栽保水層做法示意圖

(六)日常節能指標

為有效達到節能、省能的效果，將依住宅節約能源設計來規範評估透風率。
本案建築規劃為坐北朝南，屬於北區之氣候分區，

1.外殼耗能評估

外殼等價開窗率(Req)計算採用住宅類簡易評估法：

(1)全棟均無屋頂開窗

(2)所有開窗之可開部分皆達該檯面積 1/3 以上。

(3)本案外牆材質採用 RC ($3.49 \text{ m}^2\cdot\text{k}$)，屋頂採用泡沫混凝土屋頂($0.99 \text{ m}^2\cdot\text{k}$)，低於標準值外牆 $3.5 \text{ m}^2\cdot\text{k}$ ，標準值屋頂 $1.0/\text{m}^2\cdot\text{k}$ 。

2.建築空調系統節能效率：

採用中央空調，使空調環境分布均勻，且因應空間的溫度需求與舒適度，調整控制溫度與恆溫，同時達到節能的效益。

3.建築照明節能比：

門廳、梯廳、公共空間照明節能需採用節能燈具，不使用間接照明及耗電量過大之豪華燈具，達到綠建築標準 $EL=0.7$ 。

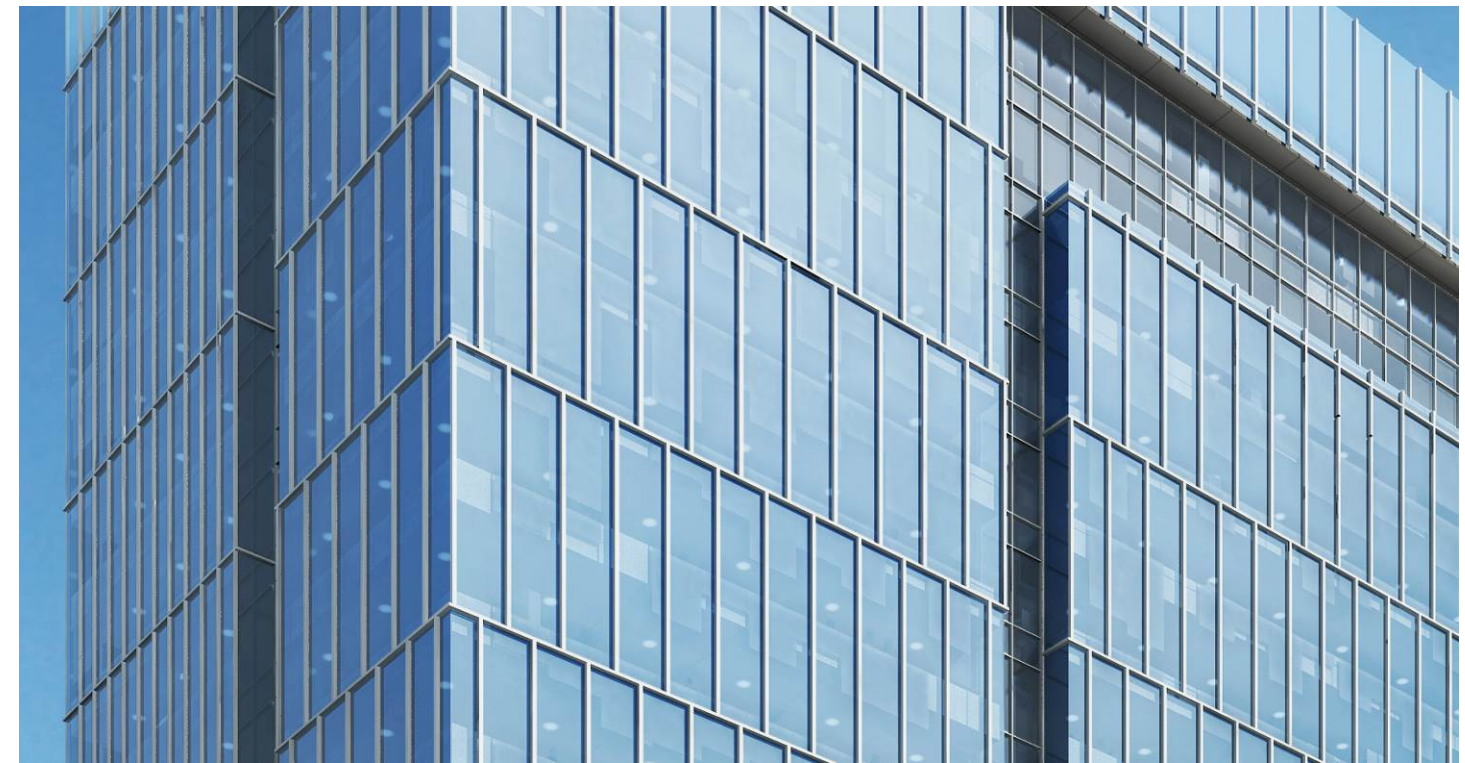
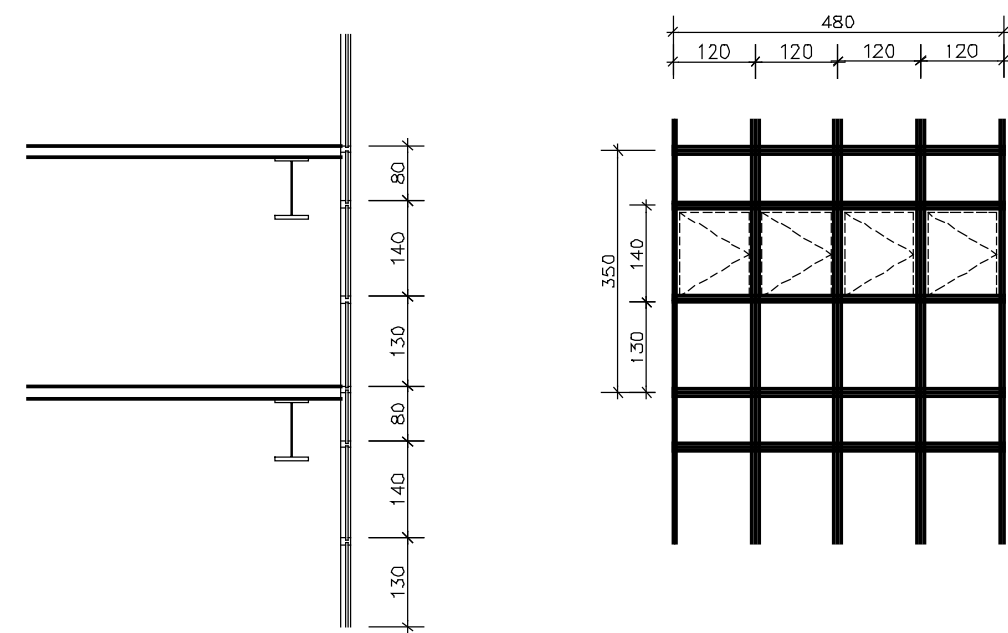


圖 10-35 窗戶外觀示意圖



窗戶立面、剖面圖

(七)CO2 減量指標

1.輕量化設計

- (1)採合理規則結構系統，採鋼骨為主要構造系統符合輕量化原則。
- (2)採用輕量化金屬帷幕。
- (3)室內採用輕隔間牆。

2.耐久化設計：

建築物耐久性皆符合建築物耐震力高於耐震規範 20%以上。

(八)室內環境指標

1.音環境

- (1)採用具隔音效果之分界牆。
- (2)本建築物窗型為 8mm 厚玻璃，符合氣密性 2 等級。
- (3)設置衝擊隔音效果之樓板。

2.光環境

- (1)採 8mm 清玻璃，可見光透光率 0.6 以上。
- (2)地面層以上居室面積 30%內空間，無採光深度 3 倍內之自然採光開窗。

3.通風換氣環境：本案建築有 60%以上空間為可自然通風空間。

4.室內建材裝修：

- (1)整體裝修建材全面以綠建材粉刷裝修。
- (2)天花板面與牆壁面、地板面採用綠建材之比例超過 50%

(九)水資源指標

- 1.本案中供公眾使用的廁所衛生設備，皆採用符合省水標章標章規格之器具。
- 2.設置雨水回收系統，利用本建築物屋頂露台及屋頂設置落水頭收集雨水，導引至雨水收集池沉澱及過濾後，於頂樓及地面層景觀植栽澆灌之用，並接至雨水回收貯存槽。

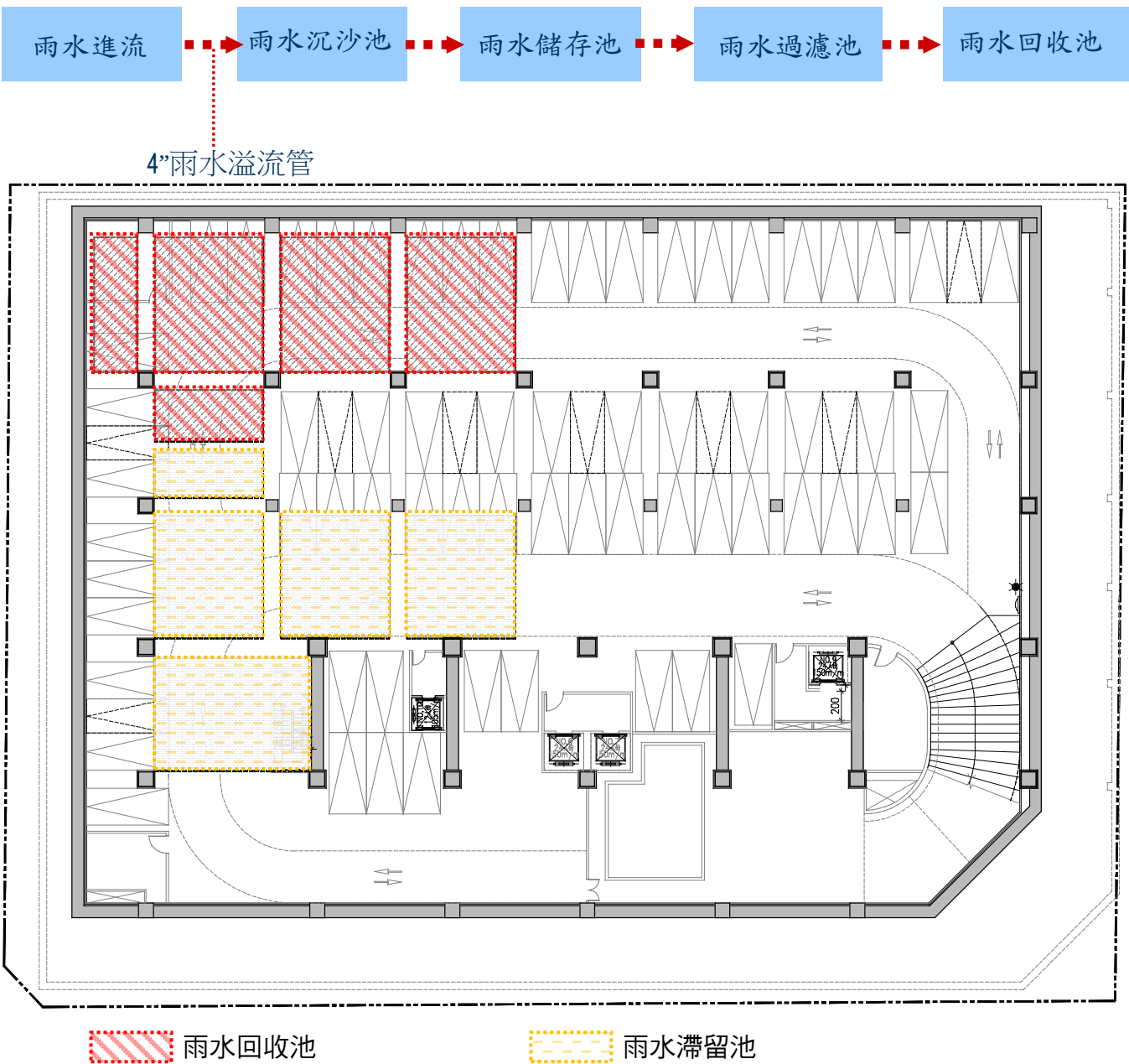


圖 10-15 雨水儲集池位置示意圖

(十)污水及垃圾改善指標

1.汙水指標

本案採雨水與汙水分流系統，生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住戶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。

2.垃圾指標

本案垃圾儲藏空間設置於地下一層，可有效減少垃圾儲藏空間設置於地面層所造成的不美觀。並設置資源垃圾分類回收系統，設置各類資源回收箱、廚餘及舊衣回收箱，有效落實資源回收政策。並結合專業垃圾清運公司之營運管理下，定期定時清潔及整理，其清運車輛可由地面層藉由坡道直下至地下一層清運後離場。

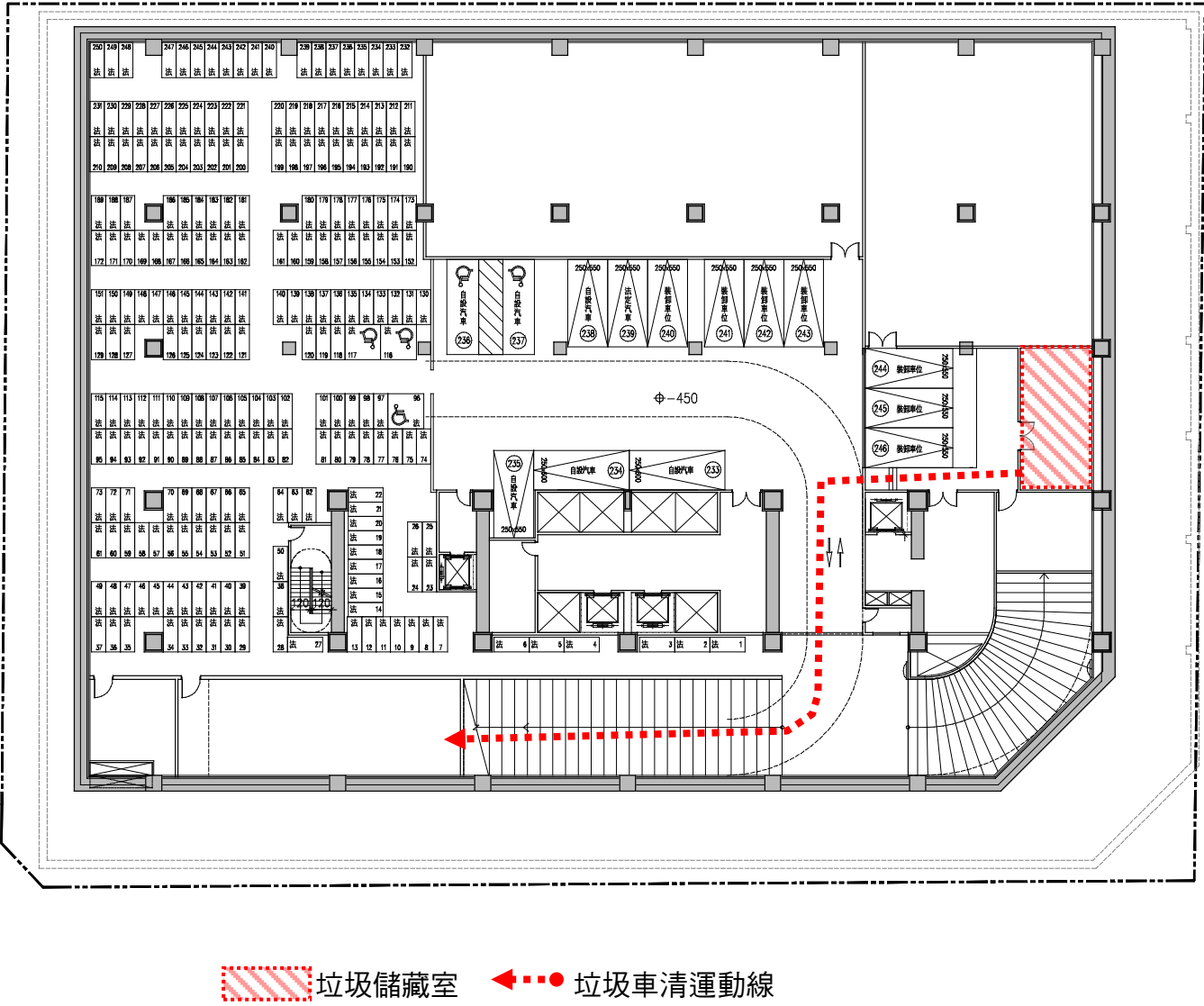


圖 10-16 垃圾車清運動線示意圖

綠化量指標評估表－基本型（2012 年版）					
一、建築名稱：國泰人壽保險股份有限公司總部大樓新建工程					
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	0 m ²	0 kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	944 m ²	849600 kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、 疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	0 m ²	0 kg
	棕欖類	土壤深度 1.0m 以上	400	0 m ²	0 kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上 (每 m ² 至少栽植 2 株以上)	300	234.82 m ²	70446 kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0 m ²	0 kg
草花花圃、自然野草地、 草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	384.36 m ²	7687.2 kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0 m ²	0 kg
			600	0 m ²	0 kg
ΣGi×Ai=927733.2					
三、生態綠化優待係數 α					ra=1
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					α=1.3
四、綠化設計值 TCO ₂ 計算 TCO ₂ =(Σ(Gi × Ai)) × α					TCO ₂ = 1206053.16 kg
五、綠化基準值 TCO _{2c} 計算 TCO _{2c} =1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A ₀ -A _p)×(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，A _p 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO ₂ 固定量基準[kg/m ²]					TCO _{2c} = 341880 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=18.71...取 9，(0.0≤RS2≤9.0)				

基地保水指標評估表－基本型（2012 年版）				
一、建築物名稱：國泰人壽保險股份有限公司總部大樓新建工程				
二、基地最終入滲率 f 判斷				
鑽探報告土壤分類=無		土壤滲透係數 $k=10^{-4}$ m/s		
最大降雨延時 t= 86400 (s)		基地最終入滲率 $f=10^{-5}$ 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)	35.17	30.39
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m^2)	173.75	88.09
		基層厚度(m)	1	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m^2)	487.25	204.65
花園土壤體積(m^3)		487.25		
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 (m^2)	0	0
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積(m^3)	0	
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m^2)	0	0
		礫石貯集設施體積(m^3)	0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m)	0	0
		開孔率 χ	0	
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m)	50	7781
滲透側溝材質 a		18		
Qn 其他保水設計		由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0
$\Sigma Qi=8104.13$				
註：特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法，山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用				
四、基地保水設計值 λ 計算			$\lambda=\frac{Q'}{Q_0}=2.26$	
各類保水設計之保水量 $Q'=\sum Q_i=8104.13$ ；				
原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t=3580.42$ ；				
五、基地保水基準值 λ_c 計算			$\lambda_c=0.275$	
$\lambda_c=0.5 \times (1.0-r)$ ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 $r>0.85$ 時，令 $r=0.85$				
六、系統得分	$RS3=4.0 \times [(\lambda-\lambda_c)/\lambda_c]+1.5=30.37\dots$ 取 9， $(0.0 \leq RS3 \leq 9.0)$			

日常節能指標評估表 - 基本型 (2012 年版)				
一、建築名稱：國泰人壽保險股份有限公司總部大樓新建工程				
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 $HW_s=0 < HW_{sc}=0.35$		☒ 合格	☐ 不合格	
2. 玻璃可見光反射率 $G_{ri} = _ < G_{is}=0.25$, $i=1\sim n$		☒ 合格	☐ 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 $U_{ar}=0.794 < U_{ars}=1.0$ (w/m ² • k)		☒ 合格	☐ 不合格	
4. 外殼節能效率 $EEV=EV/EV_c=0.76 \leq EEV_c=0.8$		☒ 合格	☐ 不合格	
系統得分	$RS4_1=a \times \text{【}(0.80-EEV)/0.80\text{】} + 2.0 = 3.465$, $(2.0 \leq RS4_1 \leq 14.0)$			
B、空調系統節能 EAC				
B1 中央空調系統部分(空調面積 $A_{fc}' = _ m^2$, 主機總容量 = $_ RT$)				
1. 當主機總容量 $\leq 50RT$ 時 , $EAC' = 0.8 - (COP - COP_c)/COP_c = _ \leq EAC_c = 0.8$		☐ 合格	☐ 不合格	
2. 當主機總容量 $> 50RT$ 時 , 主機容量效率 $HSC = AC_{sc}/AC_s = _ \leq HSC_c = _$		☐ 合格	☐ 不合格	
$a1=PR_s=_$	$b1=\Sigma(HC_i \times COP_{ci})/\Sigma(HC_i \times COP_i) = _$ $c1=RS=_$	$c5=R_m=_$		
$a2=PR_f=_$	$c2=Rf=_$			
$a3=PR_p=_$	$c3=Rp=_$			
$a4=PR_t=_$	$c4=Rt=_$			
$EAC' = \{a1 \times b1 \times c1 + a2 \times c2 + a3 \times c3 + a4 \times c4\} \times c5 = _ \leq EAC_c = 0.80$		☐ 合格	☐ 不合格	
子系統得分	$RS4_2' = 18.6 \times \text{【}(0.80-EAC)/0.80\text{】} + 1.5 = _$, $(1.5 \leq RS4_2' \leq 12.0)$			
B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 $A_{fc}'' = _ m^2$)				
1. 個別空調具有節能標章證明時 , 採用一級節能標章空調面積比 $Ar' = _$; 二級節能標章空調面積比 $Ar'' = _$; $EAC'' = 0.8 - (0.4 \times Ar' + 0.2 \times Ar'') = _ \leq EAC_c = 0.8$		☐ 合格	☐ 不合格	
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時 , $EAC'' = _ \leq EAC_c = 0.80$		☐ 合格	☐ 不合格	
子系統得分	$RS4_2'' = 18.6 \times \text{【}(0.80-EAC)/0.80\text{】} + 1.5 = _$, $(1.5 \leq RS4_2'' \leq 12.0)$			
系統得分	$RS4_2 = (RS4_2' \times A_{fc}' + RS4_2'' \times A_{fc}'') \div (A_{fc}' + A_{fc}'') = _$, $(1.5 \leq RS4_2 \leq 12.0)$			
C、照明系統 EL				
$IER = _$	$IDR = _$	$\beta 1 = _$	$\beta 2 = _$	$\beta 4 = _$
$EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta 1 - \beta 2 - \beta 4) = _ \leq EL_c = 0.7$			☐ 合格	☐ 不合格
系統得分	$RS4_3 = 10.5 \times \text{【}(0.70-EL)/0.70\text{】} + 1.5 = _$, $(1.5 \leq RS4_2 \leq 6.0)$			

日常節能指標_1

日常節能指標評估表 - 基本型 (2012 年版)	
一、建築名稱：國泰人壽保險股份有限公司總部大樓新建工程	
三、日常節能指標得分率	
總系統得分	$RS4_1 = a \times \text{【}(0.80-EEV)/0.80\text{】} + 2.0 = 3.465$, $(2.0 \leq RS4_1 \leq 14.0)$
	$RS4_2 = (RS4_2' \times A_{fc}' + RS4_2'' \times A_{fc}'') \div (A_{fc}' + A_{fc}'') = _$, $(1.5 \leq RS4_2 \leq 12.0)$
	$RS4_3 = 10.5 \times \text{【}(0.70-EL)/0.70\text{】} + 1.5 = _$, $(1.5 \leq RS4_2 \leq 6.0)$

二氧化碳減量指標評估表 - 基本型 (2012 年版)								
一、建築名稱：國泰人壽保險股份有限公司總部大樓新建工程								
建築物構造：_								
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) $=\circ$ ， $CCO_2=0.82-0.5\times Sr=\circ$ ， $(0.0\leq RS5\leq 8.0)$						
☒ 否		進入以下評估						
三、CO ₂ 減量評估項目								
A、形狀係數 F				D、耐久化係數 D				
評估項目		計算值		fi 係數		大項		
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		0.95		耐久性	建築物耐震力設計 d1	
	2.長寬比 b	b=2.21		1			柱樑部位耐久設計 d2	
	3.樓板挑空率 e	e=0.092		1			樓版部位耐久設計 d3	
立面形狀	4.立面退縮 g	g=1		1		維修性	屋頂防水層 d4	
	5.立面出挑 h	h=0		1			空調設備管路 d5	
	6.層高均等性 i	i=0.95		1			給排水衛生管路 d6	
	7.高寬比 j	j=1.42		1			電氣通信線路 d7	
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F≤1.2				0.95		其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	
						D=Σdi，且 D≤0.2		
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		0.85		1		
	隔間牆	☒ 輕隔間牆 ☐ 磚牆 ☐ RC 隔間牆		-0.1		1		
	外牆	☒ 金屬玻璃帷幕牆 ☐ RC 外牆、PC 版帷幕牆		-0.1		1		
	衛浴 W ₄	☐ 預鑄整體衛浴		0		0		
	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		0		0		
W=Σwi×ri，且 W≥0.7				0.83				
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	0	0	0	0	0	0
CO ₂ 排放量影響率(Zi)		CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)		3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi×Zi×Yi=		0	0	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≤0.3				0.00				
四、CO ₂ 減量設計值計算 $CCO_2=F\times W\times(1-D)\times(1-R)=0.7$								
五、系統得分		$RS5=19.40\times [(0.82-CCO_2)/0.82]+1.5=4.3$ ， $(0.0\leq RS5\leq 8.0)$						

室內環境評估表 - 基本型 (2012 年版)							
一、建築名稱：國泰人壽保險股份有限公司總部大樓新建工程							
二、室內環境評估項目-(1)							
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分
音環境	外牆、分界(*1)		下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw≥15cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≥20cm • 雙層板牆：雙層牆板間距 da1≥10cm，內填玻璃棉厚度 dw≥5cm，且雙層實心面板總厚度 db≥4.8cm • 檢附牆板隔音性能證明 Rw≥55dB (*2)	A1=30	A=30	X1=A+B+C=90	Y1=0.2
			下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC、磚造單層牆厚度 dw≥12cm 或空心磚、輕質混凝土造單層牆厚度 dw≥15cm • 雙層板牆：雙層牆板間距 da1≥10cm，內填玻璃棉厚度(dw)≥5cm，且雙層實心面板總厚度 db≥2.4cm • 檢附牆板隔音性能證明 Rw≥50dB (*2)	A2=20			
			• 牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10			
	窗		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級(2m ³ /hm ² , *3)且玻璃厚度≥10mm • 符合氣密性 2 等級(2m ³ /hm ² , *3)之雙層窗，窗間距≥20cm 且玻璃厚度≥5mm • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥35 或 Rw≥40dB (*2)	B1=35	B=35		
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級(2m ³ /hm ² , *3)且玻璃厚度≥6mm • 符合氣密性 8 等級((8m ³ /hm ² , *3)之雙層窗，窗間距≥20cm 且玻璃厚度≥5mm • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥30 或 Rw≥35dB (*2)	B2=25			
			下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 8 等級(8m ³ /hm ² , *3)且玻璃厚度≥8mm • 符合氣密性 8 等級(2m ³ /hm ² , *3)之雙層窗，窗間距≥10cm 且玻璃厚度≥5mm • 檢附窗戶隔音等級曲線 ≥25 或 Rw≥30dB (*2)	B3=15			
			• 窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=10			
	樓版		下列三項，擇一計分： • RC、鋼構複合樓版厚度(df)≥18cm • 15cm≤RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm 且加設緩衝材(dc) △Lw≥10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≥30cm(*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≤45dB (*4)	C1=35	C=25		
			下列三項，擇一計分： • 15cm≤RC、鋼構複合樓版厚度(df)<18cm • 12cm≤RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 且加設緩衝材(dc) △Lw ≥10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≥30cm(*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≤55dB (*4)	C2=25			
			下列三項，擇一計分： • 12cm≤RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm • RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版且加設緩衝材(dc)△Lw ≥10dB 或樓版空氣層厚度(da3)≥30cm(*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≤65dB (*4)	C3=15			
		• RC、鋼構複合樓版厚度(df)<12cm 或木構造樓版	C4=10				

二、室內環境評估項目-(2)									
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分		
光環境	自然採光	玻璃透光性	• 清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2=D+E+F=52	Y2=0.2	X2×Y2=10.4	
			• 色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15					
			• 低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10					
			• 高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=5					
		所有門廳、電梯廳及居室空間(*5) (浴廁、儲藏室不予評估)	• 地面層以上所有門廳、電梯廳及居室空間 (*5)皆有採光深度 3 倍(*6)以內之自然採光開窗	E1=60	E=20				
			• 地面層以上門廳、電梯廳及居室面積 10%以內空間無採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E2=40					
			• 地面層以上門廳、電梯廳及居室面積 30%以內空間無採光深度 3 倍以內之自然採光開窗	E3=30					
			• 自然採光狀況未達 E1、E2、E3 標準者	E4=20					
		上述以外空間	• 不予評估	E5=36					
		人工照明	公共空間(如門廳、會議室...等)或辦公空間、幼稚園及學校教室之照明	• 所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20				F=12
	• 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施			F2=15					
	• 面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施			F3=10					
	• 照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者			F4=0					
	商業或住宿類及以外空間之照明		• 不予評估	F5=12					
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分 (所有門廳、梯廳偶居室,如學校教室或採季節性空調之辦公類空間等,面積為 Af1)	• 所有居室空間均為可自然通風空間 (*7)	G1=100	G1=40	X3=(G1×Af1+G2×Af2)÷(Af1+Af2)=80	Y3=0.3	X3×Y3=24	
			• 90%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G2=80					
			• 80%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G3=60					
			• 70%以上居室樓地板面積為可自然通風空間	G4=40					
			• 低於 70%居室樓地板面積為可自然通風空間	G5=10					
	全年空調型	全年以分離式、VRV 或中央空調為主的密閉空調型空間部分 (面積為 Af2)	• 所有居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G1=100	G2=40				
			• 80%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G2=80					
			• 60%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G3=60					
			• 40%以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者 (需提出外氣引入風管系統圖說)	G4=40					
			• 低於 40% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G5=20					

二、室內環境評估項目-(3)								
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分	
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	• 基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=40	Y4=H+I=85	Y4=0.3	X4×Y4=25.5
			• 少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			• 中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			• 大量裝修量(七成以上天花及牆面被板材裝潢者)	H4=0				
		展示、商場、劇院、演藝廳等特殊裝修需求空間	• 不予評估	H5=24				
	綠建材	綠建材使用率(附計算或說明)	• Rg=Rgc+30%	I1=60	I=45			
			• Rgc+30%>Rg≥Rgc+20%	I2=45				
			• Rgc+20%>Rg≥Rgc+10%	I3=30				
			• Rgc+10%>Rg≥Rgc	I4=20				
			• 裝修毫無採用綠建材或 Rg<Rgc	I5=10				
室內生態建材裝修	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	• 50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	Y5=0.2	X5=J+K+L+M+N+O=0	X5×Y5=0
			• 不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	• 50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=0			
			• 不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	• 50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0			
			• 不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水管、瓦斯管線等管材	• 50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=0			
			• 不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	• 50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=0			
			• 不符以上條件者	N=0				
其他	• 使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=0					
三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=18+10.4+24+25.5+0=77.9								
四、系統得分		RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=7.07，(0.0≤RS7≤12.0)						

水資源指標評估表－基本型（2012 年版）					
一、建築名稱：國泰人壽保險股份有限公司總部大樓新建工程					
基地所在地區	台北市	大型耗水設施	—		
日降雨概率 P	0.53	日平均雨量 R	9.76		
集雨面積 Ar	817.05	儲水天數 Ns	5.67		
二、水資源指標計算式					
編號	評分項目	得分			
a	大便器	3.0			
b	小便器	1.0			
c	供公眾使用之水栓	1.0			
d	浴缸或淋浴	1.0			
e	雨中水設施或節水澆灌系統	1.0			
f	空調節水	3.0			
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=		9.0			
三、自來水替代率評估項目					
A、自來水替代水量 Ws					
$\left\{ \begin{array}{l} \text{日集雨量 } W_r = R \times A_r \times P = \\ \text{雨水利用設計量 } W_d = \sum R_i = \end{array} \right.$		$W_s = \begin{cases} W_r \\ W_d \end{cases} \Rightarrow \quad \text{(Ws 以 } W_r \text{ 或 } W_d \text{ 兩者中較小者帶入)}$			
B、建築類別總用水量 Wt					
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m ² .日))	Af 或 Nf(m ²)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➤	—	—	—	—	—
C、自來水替代率 Rc = Ws ÷ Wt =				_% ☐ 合格 ☐ 不合格	
D、雨水貯集槽 Vs =				270m ³ 標準值 Vc = 215.22m ³ ☐ 合格 ☐ 不合格	
三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=9					
四、系統得分 RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=10.25...取 8，(1.5≤RS8≤8.0)					

污水垃圾改善指標評估表－基本型（2012 年版）			
一、建築名稱：○○○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單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃 圾 處 理 措 施(檢附相關圖說)		獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)		G1=8 分	☐
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G2=5 分	☐
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)		G3=2 分	☐
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G4=4 分	☐
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者		G5=4 分	☒
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)		G6=3 分	☒
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者		G7=3 分	☒
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者		G8=2 分	☒
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者		G9=2 分	☒
10.垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)		G10=2 分	☐
11.上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者		G11=認定值	☐
三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14			
四、系統得分 RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≤RS9≤5.0)			

六、環境貢獻性及公益性

本案位於民生東路三段及民生東路 130 巷交叉口，在都市景觀上是很重要的焦點，交通機能便利，且鄰近街廓之商業大樓多屬銀行商辦，但基地原現況建物周遭緊貼道路設置，希望藉由本案相關貢獻性以及公益性之設計，於建築物外部開放空間環境退縮設置人行步道及街角廣場，創造豐富多樣化的都市公園意象，以提昇本區公共空間品質，強化人行空間之公共衛生及安全，促進都市進步，提升都市景觀美感。

整體公益性計畫以「友善環境、綠意空間」為出發原則，除臨路側建築皆退縮設置人行步道，以維持原有無遮簷人行道的連續性外，更透過認養現有人行道，將都市景觀納入整體規劃，創造優質的綠蔭人行空間及都市環境。除了沿街面皆種植喬木及綠美化之外，並融入地景藝術概念，結合機能與美感，未來將成為民生東路大道上最突出的視覺焦點，將藝術融入生活，提升都市空間品質。此外，在不取得獎勵值下整體空間達到綠建築銀級標準，以增進與地區環境的互動友善性。

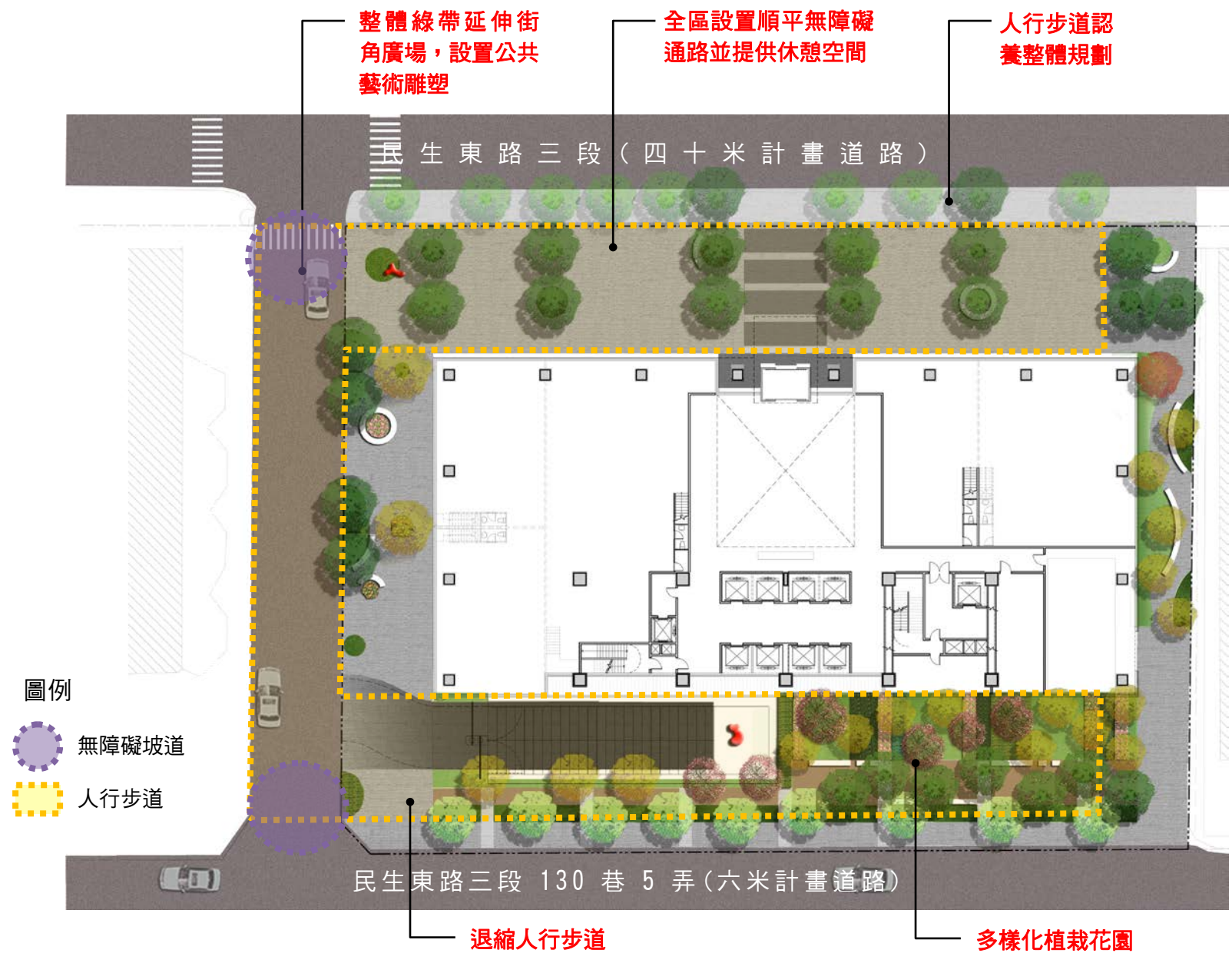
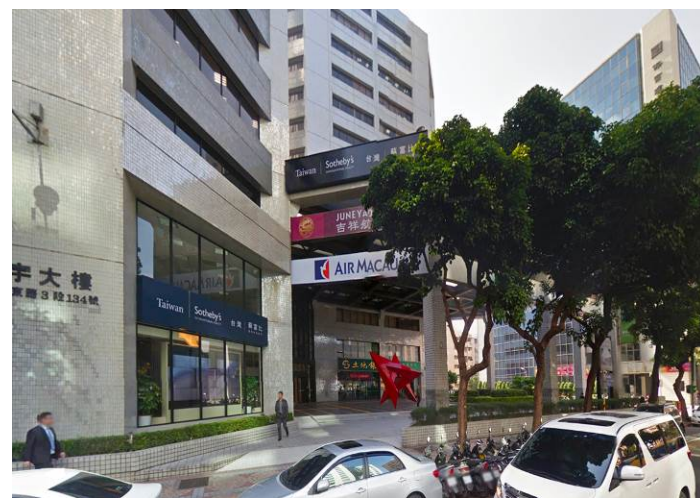


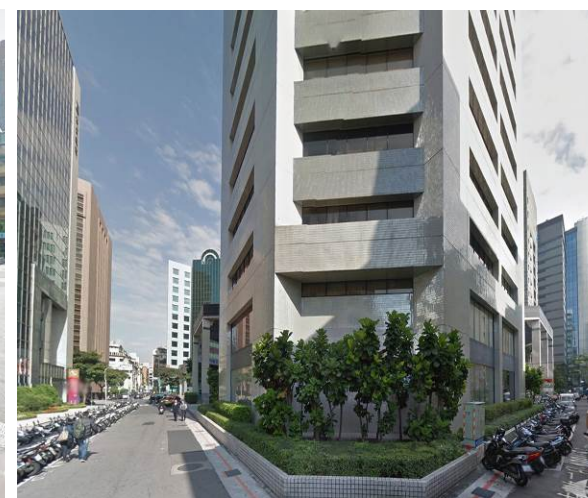
圖 11-17 景觀公益性計畫圖 S：1/300



環境現況照片-空間開放性不足



環境現況照片-高程差距切割人行道完整性



環境現況照片-建物緊貼道路邊界



環境現況照片-周遭環境繁雜

(一)整體綠帶延伸－降低都市二氧化碳排放量

北側四十米道路於西側及南側分別鄰接 8 公尺、6 公尺計畫道路，為塑造友善步行環境，及基於本土性及遮陰性考量，退縮留設寬敞的公共步行空間，新植如常綠樟樹為主要行道樹，而東側及南側六米巷道人行步道人行道則種植青楓，並栽種多樣化植栽與密集的喬木，搭配複層植栽以塑造都市當中完善周全的人行舒適的步道空間。以利用連續綠帶的概念將周遭景觀串聯形成綠帶，提升周遭環境美化並降低都市二氧化碳排放量。

	圖例	說明	高度 (H)	規格 寬(寬) (W)	幹徑 (φ)	密度	數量	綠覆率計算	小計
喬木	Ⓐ	台灣樂樹	6.5	≥3.5	15-20	如圖所示	7株	7x16=112	944㎡
	Ⓑ	樟樹	6.5	≥3.5	15-20	如圖所示	18株	18x16=288	
	Ⓒ	香楠	6.5	≥3.5	15-20	如圖所示	14株	14x16=224	
	Ⓓ	苦楝	5.0	≥2.5	15-20	如圖所示	4株	4x16=64	
	Ⓔ	楓香	5.0	≥2.5	15-20	如圖所示	7株	7x16=112	
	Ⓕ	杜英	6.5	≥3.5	15-20	如圖所示	9株	9x16=144	
	Ⓖ-1	茄苳(現有)	6.5	≥3.5	15-30	如圖所示	8株	0x16=0	
	Ⓖ-2	茄苳(新植)	6.5	≥3.5	15-30	如圖所示	2株	0x16=0	
灌木	Ⓐ	桂花	H=1.2,W=0.5				35.15㎡	35.15x1.5=52.73㎡	234.82㎡
	Ⓑ	細葉杜鵑	H=0.5,W=0.4				12.54㎡	17.54x1.5=26.31㎡	
	Ⓒ	日本女貞	H=0.45,W=0.45				29.45㎡	29.45x1.5=44.18㎡	
	Ⓓ	熊貓仙丹	H=0.4,W=0.4				5.21㎡	5.21x1.5=7.82㎡	
	Ⓔ	胡椒木	H=0.4,W=0.4				21.4㎡	21.4x1.5=32.1㎡	
	Ⓕ	黃金葉金露華	H=0.3,W=0.3				10.75㎡	10.75x1.5=16.13㎡	
	Ⓖ	彩葉山漆莖	H=0.3,W=0.3				14.27㎡	14.27x1.5=21.41㎡	
	Ⓖ	細葉雪茄花	H=0.25,W=0.25				22.76㎡	22.76x1.5=34.14㎡	
地被	Ⓐ	錫蘭葉下珠	密植				127.16㎡	127.16x1=127.16㎡	384.36㎡
	Ⓐ	馬蘭	密植				47.1㎡	47.1x1=47.1㎡	
	Ⓐ	矮性翠蘆莉	密植				26.27㎡	26.27x1=26.27㎡	
	Ⓐ	藍星花	密植				29.76㎡	29.76x1=29.76㎡	
	Ⓐ	蔓榕	密植				28.79㎡	28.79x1=28.79㎡	
	Ⓐ	玉龍草	密植				24.31㎡	24.31x1=24.31㎡	
	Ⓐ	台北草	密植				100.97㎡	100.97x1=100.97㎡	
	Ⓐ								

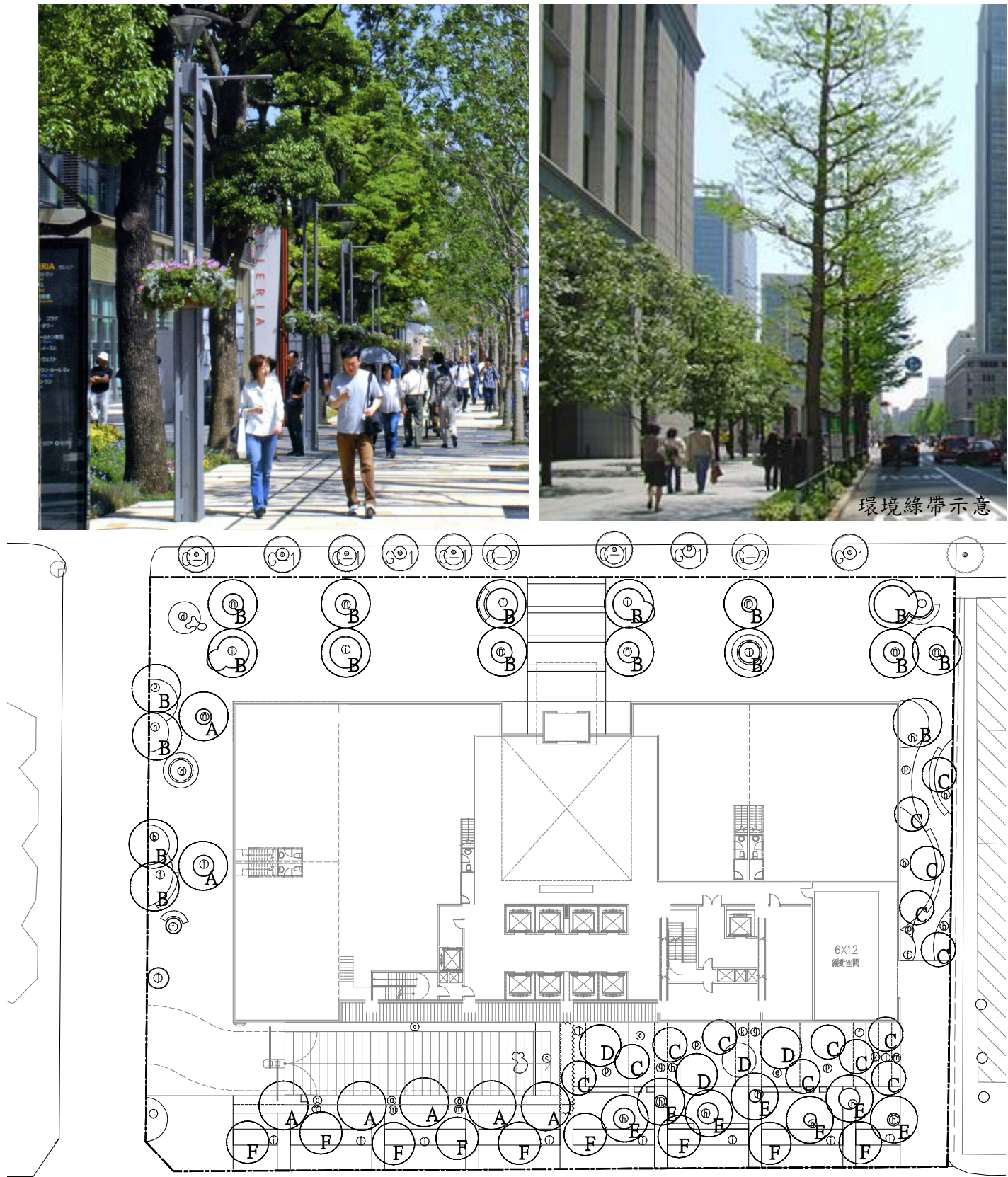


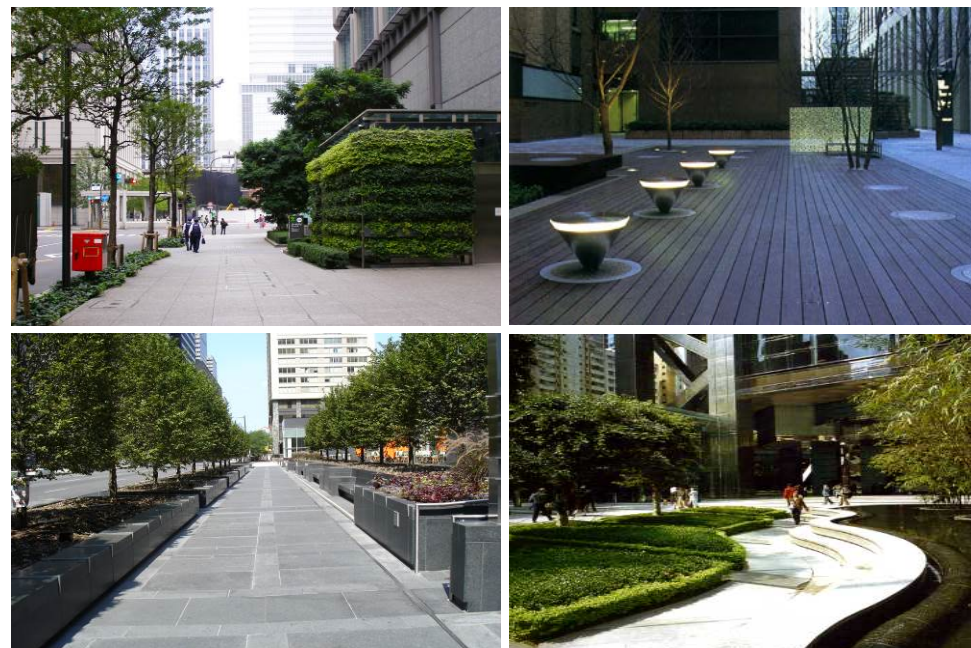
圖 11-18 綠化量檢討圖 S：1/500

(二)退縮人行步道－友善都市環境

本案依規定於北側民生東路道路沿街面留設無遮簷人行道。除了沿街面皆種植喬木及綠美化之外，並融入地景藝術概念，結合商業空間之設置，吸引人潮活絡商業氛圍。以公共藝術融入生活，未來將成為民生東路大道上最突出之視覺焦點，並提升都市空間品質。

基地東側、西側及南側退縮設置無遮簷人行道，並新植喬木，南側更是增加複層植栽形成都市森林景觀，除了降低熱島效應更增加整體步道之多元化及豐富性，以期於鬧區中創造舒適人行空間。

考量整體空間環境一致性，未來將認養基地臨民生東路旁之現有人行道，採用止滑性鋪面及考量無障礙空間通行性，且遵照台北市政府新建工程處及公園路燈工程管理處之人行道認養相關規定辦理，塑造舒適之人行空間



人行步道綠美化示意



圖 11-19 景觀公益性計畫圖 S：1/300

(三) 留設街角廣場—增加景觀視野

本案於民生東路三段及民生東路三段 130 巷交岔街角處退縮留設置街角廣場且與人行步道整併設計，搭配植栽綠化設計，以降低建築物帶給行人的壓迫感，使來往的人潮可於此停留、交匯，並提供一處民眾開放性休憩空間，美化區域環境，並增加車輛行駛時視野穿透性。



街角廣場意象

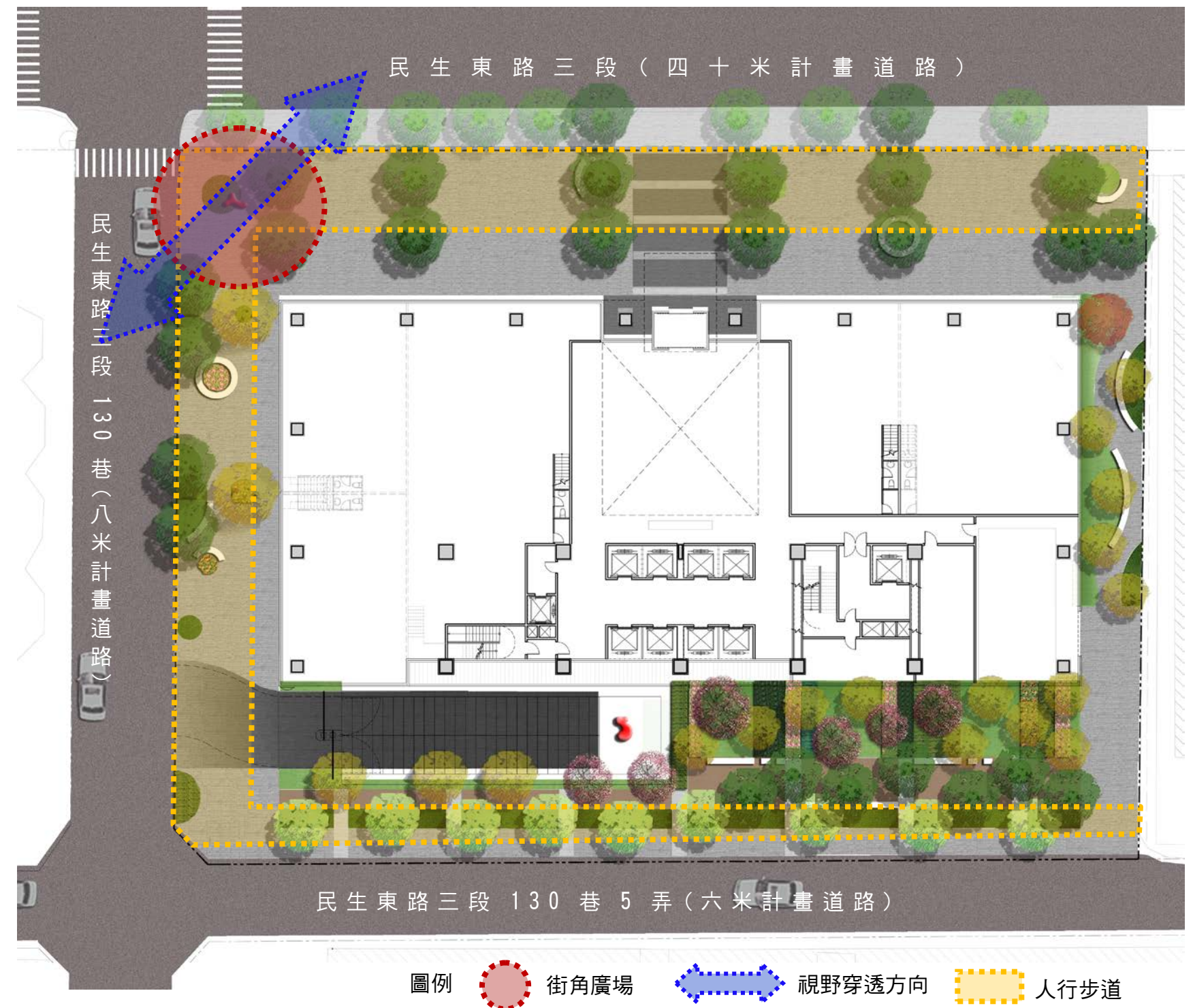
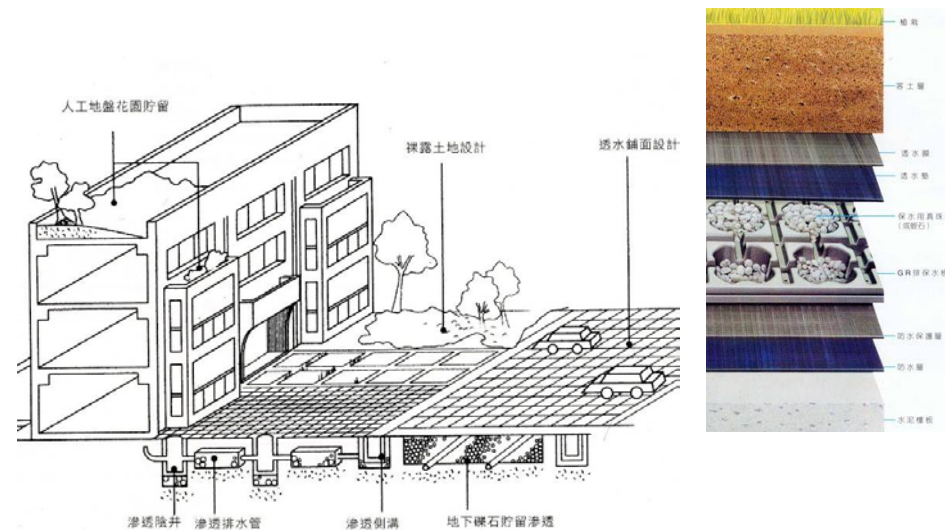


圖 11-11 景觀公益性說明示意圖 S：1/300

(四) 設置透水層—增加基地保水量

考量基地保水，於開放空間採用透水層設計，採披覆地設計，利用孔隙之含水性能來截留雨水，保水的功能防止灰塵與水分蒸發，保持大地水循環功能。另有關排水方面，人行步道空間洩水坡度皆大於四十分之一，以兼具排水及坡道安全雙標準。



(五) 全區無障礙空間設計

基地內所有具高程差部分設置順平緩坡，經規劃後可保持人行步道之連續性以及完整性。並於沿街人行道規劃休憩空間，使用止滑性鋪面亦考量無障礙空間之通行性，



人行步道空間示意

無障礙空間示意

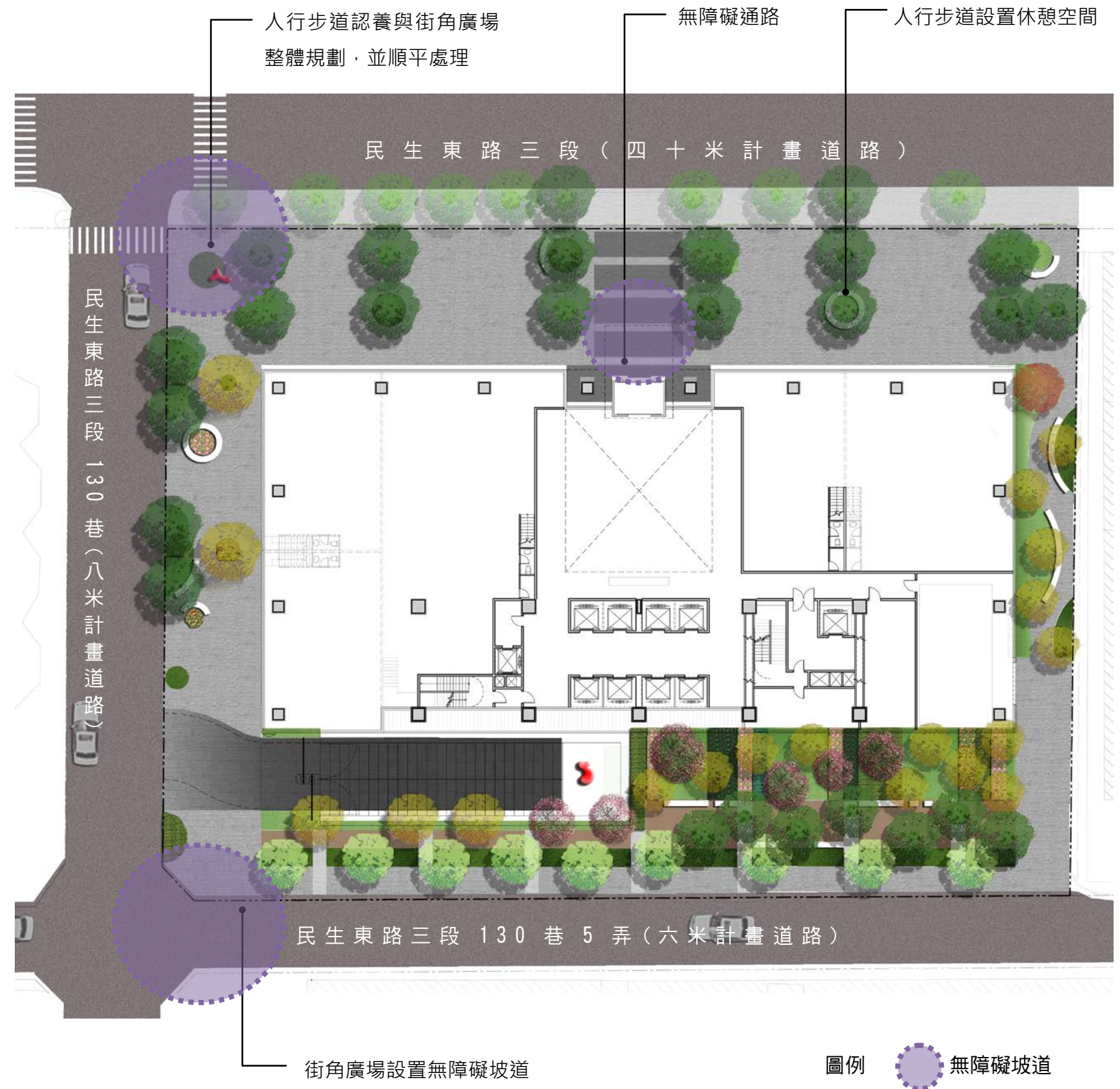


圖 11-12 景觀公益性說明示意圖 S：1/300

拾貳、都市防災計畫

茲就本更新單元之相關防災規劃，如建築物防災，救災及疏散動線，避難場所及消防車輛救災動線，分述如下。

一、建築物防災

基地內建築物在「建築物高度」、「日照、採光、通風」、「防火避難設施及消防設備」及「耐震設計」等。均以現行建築技術規則之規範為設計依據以作為確保本案防災安全第一步。更新單元內建築物逃生動線，已依建築技術規則設計施工編修訂第 96 條規定，十五層以上之樓層建築物，應設置兩座以上特別安全梯或戶外安全梯通達避難層或地面。本基地三面臨路，建築物直接與道路連接，配合緊急升降機與安全梯位置，可有利於救災及逃生避難。(詳圖 12-1)

二、救災及疏散動線

(一) 依照建築技術規則及內政部 102 年 7 月 22 日台內營字第 1020807424 號函附件規定之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之救災空間檢討，規劃區內消防及防火避難設施

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 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。

本案建築物為地面 20 層建築。

(2) 供救助 6 層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。

本案基地北側臨接 40 公尺寬、西側臨 8 公尺寬、南側 6 公尺寬之計畫道路，6 公尺計畫道路則退縮 2 公尺淨空人行步道，合計 8 公尺消防救災動線可供通行，符合規定。

(3) 道路轉彎及交叉路口設計應考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

本案道路轉彎及交叉路口依規定留設截角，因此可供雲梯車、消防車等車輛通行、救災使用，符合規定。

2. 消防車輛救災活動空間之指導原則

(1) 5 層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨度為 4.1 公尺以上。

本案建築物為地面 20 層建築。

(2) 6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於建築物外牆開口（窗口、陽臺等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間，如外牆開口（窗口、陽臺等）距離道路超過 11 公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

A. 依建築技術規則第 108 條檢討緊急進口，本案一面臨四十米寬道路、一面臨八米寬道路及一面臨六米寬道路之建築物且南側及西側各層外牆每 10 米皆設有窗戶，故免設置緊急進口。

B. 本案於西側 8 公尺及南側 6 公尺之道路(基地另退縮 2 公尺使道路寬度達 8 公尺)留設 8x20 救災活動空間，且建築物外牆開口及陽台距離 11 米，符合規定(詳圖 12-1)

3. 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

(1) 長寬尺寸：10 層以上之建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。

本基地西側及南側建築物外牆開口前方，可利用 8 公尺寬之計畫道路作為雲梯消防車操作救災活動之空間。建築物南側可利用 6 公尺寬之計畫道路及退縮 2 公尺寬之無遮簷人行道作為雲梯消防車操作救災活動空間，寬度及長度均在 8 公尺及 20 公尺以上，符合規定。(詳圖 12-1)

(2) 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

本案人行道皆作順平處理，符合規定。

(3) 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。

本案地下室樓板厚度 25cm，活載重設計 2000kg/M²，符合規定。

(4) 坡度應在 5% 以下。

本案人行道坡度達 1/40，小於 5% 符合規定。

(5) 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。

本案雲梯消防車操作救災空間與本基地建築物外牆開口水平距離應均小於 11 公尺，符合規定。(詳圖 12-1)

消防栓除需設置於計畫道路或私設通道路口外，基地於申請建築時，應就基地規劃之建築位置、交通動線、人口密度分布、使用性質等情形依消防法第十七條會同該管相關單位另行設置消防出水口

遵照辦理

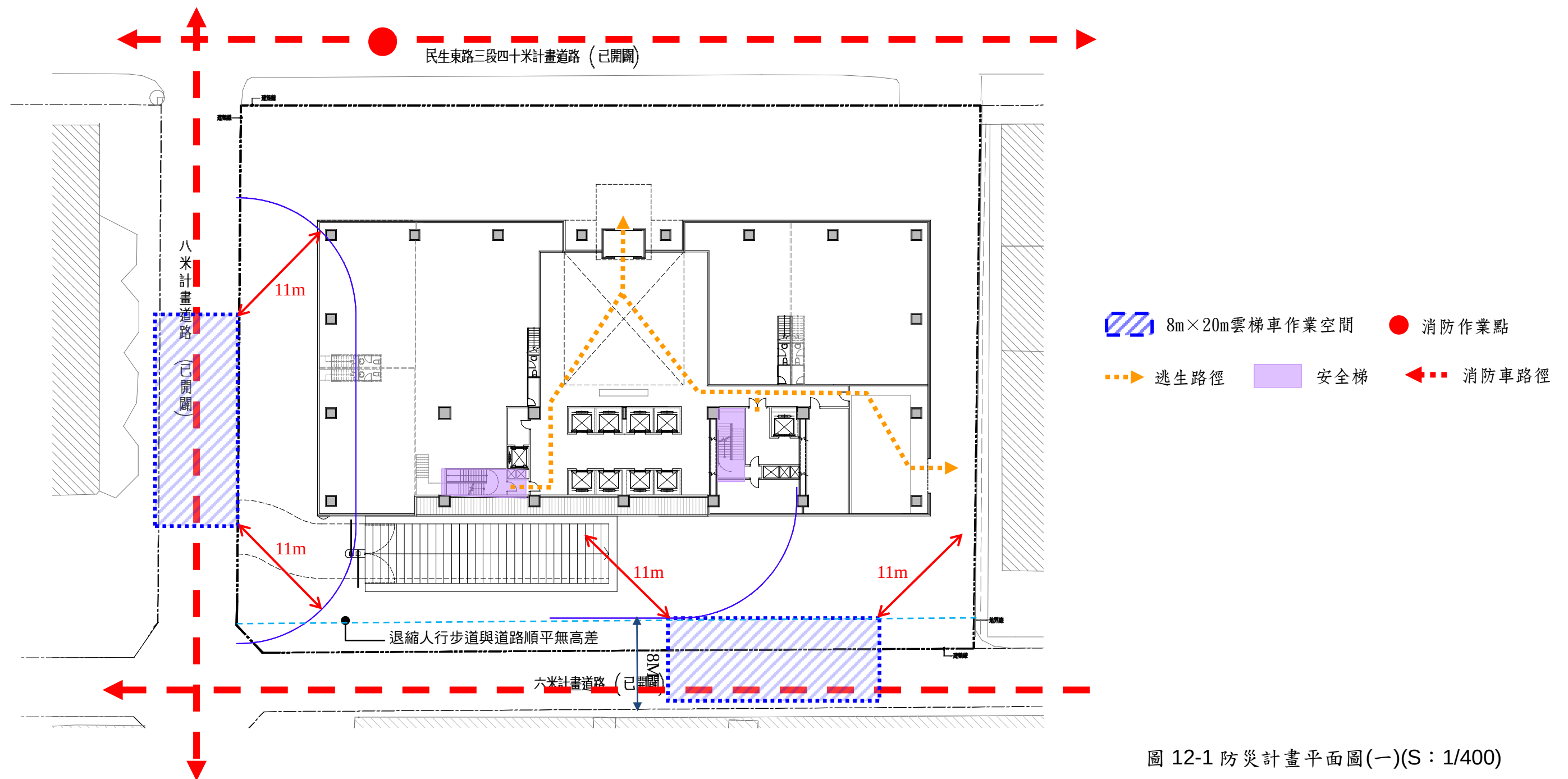


圖 12-1 防災計畫平面圖(一)(S：1/400)

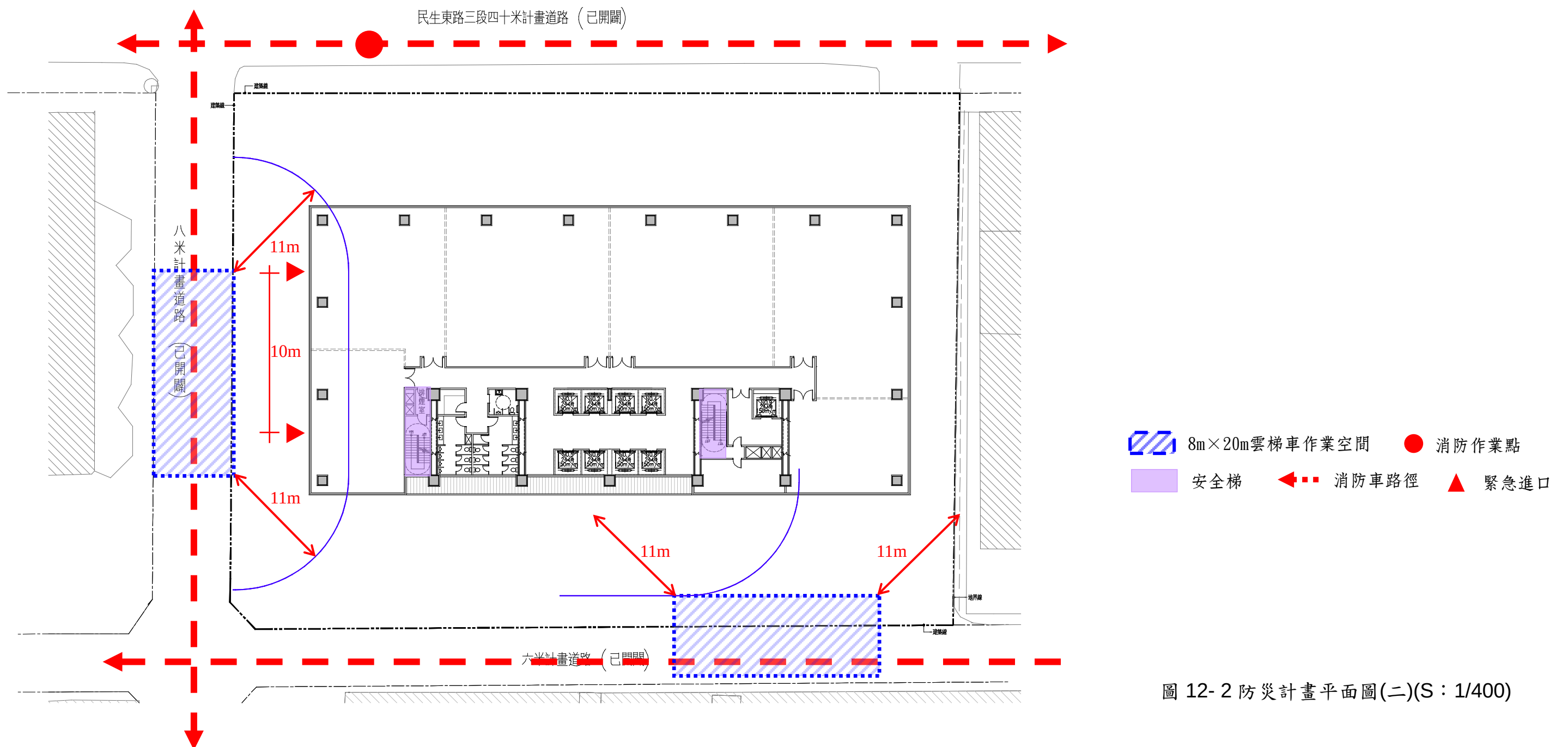


圖 12- 2 防災計畫平面圖(二)(S：1/400)

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本案係由更新單元內之土地所有權人自行發起，未來預計採取「全區重建」方式處理，並以「協議合建」方式實施。

本案所有實施費用由土地所有權人自行籌措，並委託代理實施者實施本案都市更新事業。

二、有關費用分擔

本都市更新事業預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下：

(一) 經費項目

1. 工程費用

(1) 拆除費用

拆除、騰空地上物所需之工程費用。

(2) 營建費用

包含更新後建築物之施工費、整地費、材料費、工程監造等其他必要費用。

(3) 建築設計費用

包含建築、水電、消防、結構等設計費與簽證費，以及建照領取等相關費用。

(4) 鑑界費用

更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。

(5) 鑽探費用

基地地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。

(6) 建築相關規費

依建築法第 29 條規定，起造人申請建照時應繳交規費。

(7) 公寓大廈共同管理基金

依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。

(8) 外接水、電、瓦斯管線工程費用

依臺灣自來水公司、臺灣電力公司及大臺北瓦斯公司之收費標準編列。

(9) 鄰房鑑定費

對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業務收費標準辦理。

2. 都市更新費用

(1) 都市更新規劃費用

包含擬定事業計畫與權利變換計畫書圖，以及依相關法定程序辦理作業之費用。

(2) 不動產估價費用(含技師簽證費)

委請 2 家鑑價機構查估更新後建築物權利價值所需費用。

(3) 更新前測量費用(含技師簽證費)

更新前土地及地上物之面積測量與技師簽證等相關費用。

(4) 土地改良物拆遷補償及安置費用

土地改良物殘餘價值補償費用及合法建築物拆遷補償費用。

(5) 地籍整理費用

包含更新完成後，辦理土地登記時所需之代書費及相關規費。

3. 貸款利息

更新期間工程費用之貸款利息。

4.稅捐

(1)印花稅

稅包含承攬契據（指一方為他方完成一定工作之契據，但不含支付予政府機關之行政規費無課徵印花稅）、讓受不動產契據（更新後實施者分回之不動產，其買賣不動產所立向主管機關申請物權登記之契據），均以金額千分之一計列。

(2)土地所有權人分回房屋之營業稅

本案採由土地所有權人支付都市更新事業實施成本，爰不計列。

5.管理費用

(1)委託專案管理費用

指本案從更新案的啟動至成果報核期間，所進行人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

(2)銷售管理費用

本案後續由土地所有權人自行持有使用，故無銷售管理費。

(3)風險管理費用

本案後續由土地所有權人自行出資，而委託代理實施者實施都市更新事業，故無風險管理費事宜。

6.容積移轉費用

本案預計申請公共設施保留地容積移入，其費用依實際取得成本計列。

（二）費用來源

本更新事業之相關辦理費用，由土地所有權人出資，本案實施者屬代理實施者性質，未代墊都市更新成本。

（三）費用分擔方式與原則

本更新事業以「協議合建」方式實施。所有實施費用由土地所有權人自行籌措，並委託代理實施者實施都市更新事業。

拾肆、拆遷安置計畫

本案拆遷安置計畫包含地上物拆遷計畫、合法建築物之補償與安置方案、其他土地改良物之補償方案。

一、地上物拆遷計畫

(一) 法令依據

依都市更新條例第 36 條規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期 30 日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣(市)主管機關代為之。

(二) 拆除方式及面積

本案地上物係由實施者統一代為拆除，拆除戶數總計為 30 戶合法建築物，拆除樓地板面積合計 30,117.62 平方公尺 (9,110.58 坪)，詳參表 14-1 地上物拆除戶數面積一覽表。

表 14-1 地上物拆除戶數及面積一覽表

項目	戶數	拆除面積(m²)	說明
合法建築物	30	30,117.62	依謄本面積計算
合計	30	30,117.62	--

註：本案更新單元範圍內合法建築物共計有 31 筆建號

(三) 拆除工程費用

本案地上物拆除單價依更新前範圍內合法建築物之構造與樓層數進行估算，14 層樓以上鋼筋混凝土造之拆除單價為 1,100 元/平方公尺，故地上物拆除工程費用總計 33,129,382 元，詳參表 14-2 地上物拆除工程費用明細表。

表 14-2 地上物拆除工程費用明細表

序號	門牌	主要建材	層數	拆除單價 (元/㎡)	拆除面積 (㎡)	所有權人	拆除費用(元)	備註
1	民生東路 602 號等共同使用部分	鋼筋混凝土造	--	1,100	2,636.34	國泰人壽保險股份有限公司	2,899,974	松山區敦化段一小段 3208 建號
2	民生東路三段 134 號地下一層	鋼筋混凝土造	B1F	1,100	3,432.15	國泰人壽保險股份有限公司	3,775,365	松山區敦化段一小段 3209 建號
3	民生東路三段 134 號地下二層	鋼筋混凝土造	B2F	1,100	2,833.35	國泰人壽保險股份有限公司	3,116,685	松山區敦化段一小段 3210 建號
4	民生東路三段 134 號	鋼筋混凝土造	1F	1,100	755.56	國泰人壽保險股份有限公司	831,116	松山區敦化段一小段 3211 建號
5	民生東路三段 134 號二樓	鋼筋混凝土造	2F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3212 建號
6	民生東路三段 134 號三樓	鋼筋混凝土造	3F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3213 建號
7	民生東路三段 134 號四樓	鋼筋混凝土造	4F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3214 建號
8	民生東路三段 134 號五樓	鋼筋混凝土造	5F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3215 建號
9	民生東路三段 134 號六樓	鋼筋混凝土造	6F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3216 建號
10	民生東路三段 134 號七樓	鋼筋混凝土造	7F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3217 建號
11	民生東路三段 134 號八樓	鋼筋混凝土造	8F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3218 建號
12	民生東路三段 134 號九樓	鋼筋混凝土造	9F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3219 建號
13	民生東路三段 134 號十樓	鋼筋混凝土造	10F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3220 建號
14	民生東路三段 134 號十一樓	鋼筋混凝土造	11F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3221 建號
15	民生東路三段 134 號十二樓	鋼筋混凝土造	12F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3222 建號
16	民生東路三段 134 號十三樓	鋼筋混凝土造	13F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3223 建號
17	民生東路三段 134 號十四樓	鋼筋混凝土造	14F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3224 建號
18	民生東路三段 132 號	鋼筋混凝土造	1F	1,100	749.62	國泰人壽保險股份有限公司	824,582	松山區敦化段一小段 3225 建號
19	民生東路三段 132 號二樓	鋼筋混凝土造	2F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3226 建號
20	民生東路三段 132 號三樓	鋼筋混凝土造	3F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3227 建號
21	民生東路三段 132 號四樓	鋼筋混凝土造	4F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3228 建號
22	民生東路三段 132 號五樓	鋼筋混凝土造	5F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3229 建號
23	民生東路三段 132 號六樓	鋼筋混凝土造	6F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3230 建號
24	民生東路三段 132 號七樓	鋼筋混凝土造	7F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3231 建號
25	民生東路三段 132 號八樓	鋼筋混凝土造	8F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3232 建號
26	民生東路三段 132 號九樓	鋼筋混凝土造	9F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3233 建號
27	民生東路三段 132 號十樓	鋼筋混凝土造	10F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3234 建號
28	民生東路三段 132 號十一樓	鋼筋混凝土造	11F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3235 建號
29	民生東路三段 132 號十二樓	鋼筋混凝土造	12F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3236 建號
30	民生東路三段 132 號十三樓	鋼筋混凝土造	13F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3237 建號
31	民生東路三段 132 號十四樓	鋼筋混凝土造	14F	1,100	758.10	國泰人壽保險股份有限公司	833,910	松山區敦化段一小段 3238 建號
合計	31 戶			1,100	30,117.62	1 人	33,129,382	--

註：本表地上物坐落臺北市松山區敦化段一小段。

（四）預計拆遷時程

1.拆遷公告及通知

實施者依都市更新權利變換實施辦法第 18 條及第 19 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、更新後應分配之土地及建築物、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

本案公告拆遷日為權利變換計畫發布日起第 90 日，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

權利變換計畫發布日起第 120 日為搬遷截止日，截止日後開始拆除地上物，預計 30 日內拆除完畢。

本案地上物之拆除，依法須申請拆除執照後為之。若實施者已取得拆除執照，對於已騰空點交之地上物，得依雙方協議，於權利變換計畫發布日起進行拆除工程。相關拆除時程預定如下。

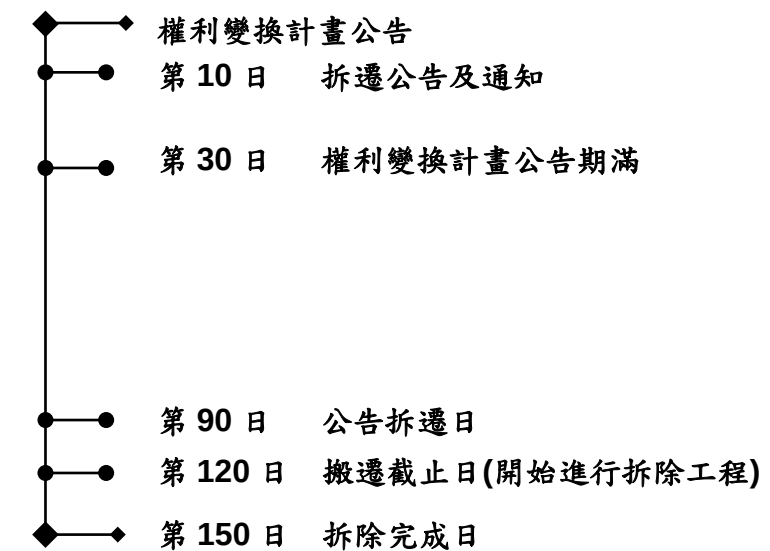


圖 14-1 地上物拆除預定時程示意圖

二、合法建築物之補償與安置

（一）法令依據

依都市更新條例第 36 條第 2 項規定，因權利變換而拆除或搬遷之土地改良物，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。

另依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對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理。

（二）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，以辦理建物所有權第一次登記完竣者為原則，共計 30 戶門牌(共計 31 筆建號)。

（三）拆遷補償費用

本案合法建築物共計 30 戶門牌，拆遷補償費用合計 883,851,098 元。

1. 拆遷補償標準

本案依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例之重建單價表規定，作為合法建築物之拆遷補償標準，14 層鋼筋混凝土造建物之補償單價為 30,420 元/平方公尺(面積不足 66 平方公尺者，以 66 平方公尺計算；面積未達 1 平方公尺部分，以 1 平方公尺計)，故合法建築物拆遷補償費用 916,980,480 元，扣除拆除費用 33,129,382 元後，合法建築物拆遷補償費用發放金額為 883,851,098 元，惟實際費用以與土地所有權人協議為準，詳參表 14-3 合法建築物拆遷補償費用明細表。

合法建築物拆遷補償實際發放總額

= 拆遷補償費用(元) - 拆除費用(元)

= 916,980,480 元 - 33,129,382 元

= 883,851,098 元

a. 面積不足 66 平方公尺者，以 66 平方公尺計。

b. 面積未達 1 平方公尺部分，以 1 平方公尺計。

2. 拆遷補償費用發放對象

拆遷補償費用發放對象為本案權利變換範圍內合法建築物所有權人，以建物登記謄本所載所有權人為準，詳參表 14-3 合法建築物拆遷補償費用明細表。

（四）拆遷安置費用

拆遷安置費用主要為地上物所有權人於本案公告拆遷後之居住租金補償，本案租金補貼單價為 1,700 元/坪/月，係採內政部實價登錄網站(<http://lvr.land.moi.gov.tw/N11/login.action#9>)所載 103 年 8 月至 104 年 8 月間本更新單元 500 公尺範圍內商辦平均租金水準試算(共採計 10 個案例，詳參表 14-5)，補貼期間係自地上物騰空拆除、工程施工(30 個月)到房屋接管為止，共計 36 個月，故本案範圍內合法建築物拆遷安置費用合計 557,567,491 元，惟實際費用以與土地所有權人協議為準，詳參表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表。

合法建築物拆遷安置費用

= 建物面積(坪) × 租金補貼單價(元/坪) × 36 個月

= 9,110.58 坪 × 1,700 元/坪/月 × 36 個月

= 557,567,491 元

（五）費用發放時程

1. 拆遷補償費用

本案合法建築物拆遷補償費用之發放，依都市更新權利變換實施辦法第 19 條及第 20 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內通知所有權人領取，並於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發放完畢。逾期未領補償費用者，實施者依法辦理提存。

2. 拆遷安置費用

本案配合拆遷者，於搬遷並完成房舍騰空點交予實施者後發放，拆遷安置費用每 3 個月發放一次，每次發放金額為 3 個月租金補償，逾期未領安置費用者，實施者依法辦理提存。

表 14-3 合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	門牌	建號	層數	拆除面積(m²)	補償面積(m²)	補償單價(元/m²)	拆遷補償費用(元)A	拆除費用(元)B	實際發放總額(元)C=A-B	所有權人	權利範圍	實際發放金額(元)D
1	民生東路 602 號等共同使用部分	3208	--	2,636.34	2,637.00	30,420	80,217,540	2,899,974	77,317,566	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	77,317,566
2	民生東路三段 134 號地下一層	3209	B1	3,432.15	3,433.00	30,420	104,431,860	3,775,365	100,656,495	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	100,656,495
3	民生東路三段 134 號地下二層	3210	B2	2,833.35	2,834.00	30,420	86,210,280	3,116,685	83,093,595	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	83,093,595
4	民生東路三段 134 號	3211	1	755.56	756.00	30,420	22,997,520	831,116	22,166,404	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,166,404
5	民生東路三段 134 號二樓	3212	2	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
6	民生東路三段 134 號三樓	3213	3	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
7	民生東路三段 134 號四樓	3214	4	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
8	民生東路三段 134 號五樓	3215	5	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
9	民生東路三段 134 號六樓	3216	6	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
10	民生東路三段 134 號七樓	3217	7	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
11	民生東路三段 134 號八樓	3218	8	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
12	民生東路三段 134 號九樓	3219	9	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
13	民生東路三段 134 號十樓	3220	10	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
14	民生東路三段 134 號十一樓	3221	11	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
15	民生東路三段 134 號十二樓	3222	12	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
16	民生東路三段 134 號十三樓	3223	13	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
17	民生東路三段 134 號十四樓	3224	14	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
18	民生東路三段 132 號	3225	1	749.62	750.00	30,420	22,815,000	824,582	21,990,418	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	21,990,418
19	民生東路三段 132 號二樓	3226	2	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
20	民生東路三段 132 號三樓	3227	3	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
21	民生東路三段 132 號四樓	3228	4	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
22	民生東路三段 132 號五樓	3229	5	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
23	民生東路三段 132 號六樓	3230	6	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
24	民生東路三段 132 號七樓	3231	7	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
25	民生東路三段 132 號八樓	3232	8	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
26	民生東路三段 132 號九樓	3233	9	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
27	民生東路三段 132 號十樓	3234	10	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
28	民生東路三段 132 號十一樓	3235	11	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
29	民生東路三段 132 號十二樓	3236	12	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
30	民生東路三段 132 號十三樓	3237	13	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
31	民生東路三段 132 號十四樓	3238	14	758.10	759.00	30,420	23,088,780	833,910	22,254,870	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	22,254,870
合計	合法建築物 31 戶			30,117.62	30,144.00	--	916,980,480	33,129,382	883,851,098	1 人	--	883,851,098

註 1：本表合法建築物坐落臺北市松山區敦化段一小段。
註 2：拆除面積以登記面積為準；補償面積以登記面積為準，面積不足 66 平方公尺者以 66 平方公尺計，面積未達 1 平方公尺部分以 1 平方公尺計。

表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表

序號	門牌	建號	所有權人	權利範圍	拆遷安置費用(元)
1	民生東路 602 號等共同使用部分	3208	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	48,806,562
2	民生東路三段 134 號地下一層	3209	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	63,539,393
3	民生東路三段 134 號地下二層	3210	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	52,453,809
4	民生東路三段 134 號	3211	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	13,987,682
5	民生東路三段 134 號二樓	3212	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
6	民生東路三段 134 號三樓	3213	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
7	民生東路三段 134 號四樓	3214	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
8	民生東路三段 134 號五樓	3215	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
9	民生東路三段 134 號六樓	3216	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
10	民生東路三段 134 號七樓	3217	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
11	民生東路三段 134 號八樓	3218	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
12	民生東路三段 134 號九樓	3219	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
13	民生東路三段 134 號十樓	3220	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
14	民生東路三段 134 號十一樓	3221	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
15	民生東路三段 134 號十二樓	3222	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
16	民生東路三段 134 號十三樓	3223	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
17	民生東路三段 134 號十四樓	3224	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
18	民生東路三段 132 號	3225	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	13,877,715
19	民生東路三段 132 號二樓	3226	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
20	民生東路三段 132 號三樓	3227	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
21	民生東路三段 132 號四樓	3228	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
22	民生東路三段 132 號五樓	3229	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
23	民生東路三段 132 號六樓	3230	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
24	民生東路三段 132 號七樓	3231	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
25	民生東路三段 132 號八樓	3232	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
26	民生東路三段 132 號九樓	3233	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
27	民生東路三段 132 號十樓	3234	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
28	民生東路三段 132 號十一樓	3235	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
29	民生東路三段 132 號十二樓	3236	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
30	民生東路三段 132 號十三樓	3237	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
31	民生東路三段 132 號十四樓	3238	國泰人壽保險股份有限公司	1/1	14,034,705
合計	合法建築物 31 戶		1 人	--	557,567,491

註 1：本表合法建築物坐落臺北市松山區敦化段一小段。
註 2：安置費用面積以登記面積為準，安置期間共計 36 個月。

三、其他土地改良物之補償

本案更新單元範圍內無其他土地改良物。

表 14-5 本更新單元周邊商辦租金

序號	門牌或區段門牌	租賃年月	總價(萬)	單價(元/坪)	總面積(坪)	建物型態	屋齡	樓別樓高
1	民生東路三段 121~150 號	103/12	216.42	1,901	1,139.40	辦	28	9/14
2	民生東路三段 121~150 號	104/3	96.90	1,544	628.10	辦	28	2/14
3	民生東路三段 121~150 號	104/7	42.18	1,858	227.22	辦	29	12/14
4	民生東路三段 121~150 號	104/4	26.00	2,202	118.05	辦	26	6/14
5	民生東路三段 121~150 號	104/6	23.29	1,950	119.45	辦	29	14/14
6	民生東路三段 121~150 號	103/10	18.00	1,088	165.65	辦	31	3/7
7	民生東路三段 121~150 號	104/4	7.62	1,993	38.19	辦	29	9/14
8	民生東路四段 31~60 號	103/12	8.49	1,742	48.70	辦	31	9/12
9	民生東路四段 31~60 號	104/6	7.60	1,213	62.66	辦	31	8/12
10	民生東路四段 31~60 號	104/5	7.20	1,256	57.37	辦	31	8/12
平均租金		--	453.70	1,742	2,604.79	1,742÷1,700		

註 1：平均租金單價取至百位。
註 2：資料來源：內政部實價登錄網站(<http://lvr.land.moi.gov.tw/N11/login.action#9>)

拾伍、財務計畫

一、成本說明

本案都市更新事業實施總經費為 5,300,512,710 元，詳參表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表，以下分別就各項目說明之。

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項		數量		單價/費率		總價(元)	提列說明
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程	建築物拆除費用	-	㎡	-	元/㎡	-	已於拆遷補償費用中扣除拆除費用，且非無主屋或廢墟，故拆除費用不提列
		(二)新建工程	1.營建費用	14,534.91	坪	184,738	元/坪	2,685,153,231	1.營建費用＝總樓地板面積×平均工程造價。 2.依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」，SRC第三級單價計算
			2.建築設計費用	1	式	47,101,166	元	47,101,166	按臺北市建築師公會建築師酬金標準採中級費率計算。
			3.鑑界費用	2	筆	4,000	元/筆	8,000	鑑界費＝更新前地號數×4,000元/筆
			4.鑽探費用	7	孔	75,000	元/孔	525,000	鑽探費用＝鑽探孔數×75,000元/孔
			5.建築相關規費	694,795,047	元	0.10	%	694,795	建物造價之千分之一提列
		(三)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	694,795,047	元	2.0~0.3	%	4,523,975	法定工程造價×累進費率。
			3.外接水、電、瓦斯管線工程費用	20	戶	75,000	元/戶	1,500,000	外接水、電、瓦斯管線工程費用＝更新後戶數×75,000元/戶
			4.鄰房鑑定費用	288	戶	4,600	元/戶	1,324,800	鄰房鑑定費＝鑑定範圍內之戶數×鑑定費（元/戶）
		重建費用(A)合計							2,740,830,967
貳、權利變換費用(C)	一、都市更新規劃費用		1	式	5,475,200	元	5,475,200	依「都市更新規劃費審議認列標準」認列	
	二、不動產估價費用(含技師簽證費)		1	式	755,000	元	755,000	依「不動產估價費審議認列標準」認列	
	三、更新前測量費用(含技師簽證費)		1	式	494,400	元	494,400	依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列	
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)合法建築物拆遷補償費用	9,118.63	坪	100,561	元/坪	916,980,480	依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」計算	
		(二)合法建築物拆遷安置費用	9,110.58	坪	61,200	元/坪	557,567,491	安置費用係依實價登錄資料所載周邊商辦租金1,700元/坪/月計算	
	五、地籍整理費用		20	戶	20,000	元/戶	400,000	原則以更新後每戶20,000元計列，並另加地政機關行政規費	
權利變換費用(C)合計							1,481,672,571		
參、貸款利息(D)			3,120,406,724	元	2.4270%	3年	227,196,814	((拆遷補償費+G)×利率×期間)+(A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×利率×期間 ×0.5	
			貸款利息(D)合計			227,196,814			
肆、稅捐(E)			4,775,430,241	元	1.00	%	47,754,302	實施方式為協議合建時，得以(A+B+C+G)×1%計列	
			稅捐(E)合計			47,754,302			
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費用(F1)		5,002,627,055	元	5.00	%	250,131,353	區內公有土地未滿25%，人事行政管理費率以5%估計	
	二、營建工程管理費用(F2)		-	元	-	%	-	本項費用與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5%	
	三、銷售管理費用(F3)		-	元	-	%	-	本案由土地所有權人自行出資分回，故不予提列銷售管理費。	
	四、風險管理費用(F4)		-	元	-	%	-	本案實施方式為協議合建，依審議原則不予提列風險管理費。	
	五、信託管理費用(F5)			元		%			
	管理費用(F)合計							250,131,353	
陸、容積移轉費用(G)	一、辦理費用(G1)		1	式	780,000	元	780,000	暫以「台北市容積移轉審查許可自治條例」規定認列，後續仍以台北市政府核准之容積代金委託估價服務費用為準	
	二、容積取得成本(G2)		2,652.30	㎡	208,177	元/㎡	552,146,703	暫以委由估價師試算之容積取得成本認列，後續仍以台北市政府核准費用為準	
	容積移轉費用(G)合計							552,926,703	
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)總計							5,300,512,710		

(一) 更新事業實施經費

1.工程費用：2,740,830,967 元

本案未協助興闢公共設施或整建維護市有建築物，所提列之工程費用 2,740,830,967 元皆屬更新事業重建費用。

(1)拆除工程－建築物拆除費用：0 元

本案地上物拆除戶數總計 30 戶，拆除樓地板面積合計 30,117.62 平方公尺，拆除單價依更新前範圍內建築物之構造、樓層數估算 14 層樓以上鋼筋混凝土造之拆除單價為 1,100 元/平方公尺，拆除費用總計 33,129,382 元，詳表 14-2 地上物拆除工程費用明細表；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，無主屋或廢墟拆除費用始應列入共同負擔，故本案拆除費用不提列為共同負擔。

(2)新建工程－營建費用：2,685,153,231 元

本案計畫興建地上 20 層、地下 4 層之 SRC 造建築物，營建費用以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準核計。本案建材設備經評估檢討達第三級水準，相關建材設備詳參附錄五建築工程建材設備等級表，16 至 20 層 SRC 造建築物工程造價基準第三級為 54,400 元/㎡。

依前揭基準規定建築物之樓層高度以標準高度為 4M 內為主，每增加 0.1M 該層加計造價 1%進行計算，而其中 1 樓設計如供住宅使用者以 4.2M 為基準高度，如供商業使用者以 4.5M 為基準高度。

另地上 16 層建築物其地下層超過 3 層者，超建第 1 層部分，該層加計造價 30%，並依物價指數處理措施及計算方式提列。本案以 104 年 7 月為物價指數計算日期，物價指數為 98.55，標準造價之物價指數基準日期為 103 年 4 月，物價指數為 101.56，故其物價調整價差為減少 300 元/㎡。

$$[(98.55 \div 101.56) - 1] \times 100\% = 2.96\% \text{ (取絕對值)}$$

$$54,400 \text{ 元/㎡} \times (2.96\% - 2.50\%) = -300 \text{ 元/㎡ (計算至佰元)}$$

本案總樓地板面積為 48,049.45 平方公尺(14,534.91 坪)，營建費用為 2,685,153,231 元，詳參表 15-2 工程造價估算表、表 15-3 營建工程費用明細表。

表 15-2 工程造價估算表

樓層	樓高 (M)	樓地板面積 (㎡)	樓地板面積 (坪)	建築設計加 成調整	物調後單價 (元/㎡)	物調後複價 (元)	備註
B4F	3.2	3,004.40	908.83	30%	70,420	211,569,848	--
B3F	3.2	3,004.40	908.83	--	54,100	162,538,040	--
B2F	3.2	3,004.40	908.83	--	54,100	162,538,040	--
B1F	4.8	3,004.40	908.83	--	54,100	162,538,040	--
1F	4.4	1,793.70	542.59	--	54,100	97,039,170	--
2F	4.2	1,571.77	475.46	2%	55,188	86,742,843	--
3F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
4F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
5F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
6F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
7F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
8F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
9F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
10F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
11F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
12F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
13F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
14F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
15F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	--
16F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	
17F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	
18F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	
19F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	
20F	4.2	1,783.91	539.63	2%	55,188	98,450,425	
R1F	3.0	278.00	84.10	--	54,100	15,039,800	--
R2F	2.9	278.00	84.10	--	54,100	15,039,800	--
總計		48,049.45	14,534.91	--	55,883	2,685,153,231	--

註：本案營建單價為 184,738 元/坪

表 15-3 營建工程費用明細表

編號	工程項目	複價(元)	平均單價(元/坪)	比例
一	建築工程費用			
1	假設工程	72,230,622	1,503	2.69%
2	基礎工程	299,663,101	6,237	11.16%
3	結構工程	518,234,574	10,785	19.30%
4	外部裝修工程	222,867,718	4,638	8.30%
5	內部裝修工程	284,357,727	5,918	10.59%
6	門窗工程	160,035,133	3,331	5.96%
7	防水隔熱工程	11,009,128	229	0.41%
8	雜項工程	48,332,758	1,006	1.80%
9	景觀工程(庭園及綠化)	46,990,182	978	1.75%
10	設備工程(電梯、廚具、衛浴)	70,619,530	1,470	2.63%
小計(1)		1,734,340,472	36,095	64.59%
二	機電工程費用			
1	電器設備工程	178,294,175	3,711	6.64%
2	弱電設備工程	59,073,371	1,229	2.20%
3	給排水設備工程	42,693,936	889	1.59%
4	生活廢水工程	24,166,379	503	0.90%
5	消防設備工程	62,295,555	1,296	2.32%
6	通風工程	20,138,649	419	0.75%
7	空調設備	81,628,658	1,699	3.04%
小計(2)		468,290,723	9,746	17.44%
合計(1)+(2)		2,202,631,195	45,841	82.03%
三	管理費用(含保險、利潤)(10%)(3)	216,423,350	4,504	8.06%
四	勞工安全衛生費(4)	134,257,662	2,794	5.00%
五	空氣污染防制費(5)	4,027,730	84	0.15%
六	營業稅(5%)(6)	127,813,294	2,660	4.76%
總計(含稅)		2,685,153,231	55,883	100.00%

註：本案營建樓地板面積為 14,534.91 坪。

(3)新建工程－建築設計費用：47,101,166 元

委任建築師規劃設計更新後建築設計，包括、水電、消防、結構、環評、綠建築之設計與簽證費用，其費用依「臺北市建築師公會建築師酬金標準表」公共及高層建築中級標準計算為 47,101,166 元，詳參表 15-4 建築設計費用估算表。

表 15-4 建築設計費用估算表

法定工程造價：694,795,047 元(48,049.45 m ² ×14,460 元＝694,795,047 元)			
項目	費率級距	採用費率	金額計算(元)
法定設計費	0 萬～300 萬	7.75%	3,000,000 × 7.75% = 232,500
	300 萬～1,500 萬	7.25%	12,000,000 × 7.25% = 870,000
	1,500 萬～6,000 萬	7.00%	45,000,000 × 7.00% = 3,150,000
	6,000 萬以上	6.75%	634,795,047 × 6.75% = 42,848,666
合計			47,101,166

(4)新建工程－鑑界費用：8,000 元

本更新單元共計 2 筆土地，土地複丈費用標準為 4,000 元/筆，本案鑑界費用提列 8,000 元。

$2 \text{ 筆} \times 4,000 \text{ 元/筆} = 8,000 \text{ 元}$

(5)新建工程－鑽探費用：525,000 元

依建築技術規則規定為辦理土壤地質調查，基地面積每 600 平方公尺應設一調查點，本更新單元共須鑽探 7 孔，鑽探單價為 75,000 元/孔，本案鑽探費用提列 525,000 元。

$7 \text{ 孔} \times 75,000 \text{ 元/孔} = 525,000 \text{ 元}$

(6)新建工程－建築相關規費：694,795 元

請領建造執照規費以法定工程造價 1‰計算，本案建築相關規費提列 694,795 元。

$694,795,047 \text{ 元} \times 1\text{‰} = 694,795 \text{ 元}$

(7)其他必要費用－公寓大廈管理基金：4,523,975 元

本案依公寓大廈管理條例等相關規定提列公寓大廈管理基金，法定工程造价 1 千萬元以下部分費率為 2%，1 千萬元至 1 億元部分費率為 1.5%，1 億元至 10 億元部分費率為 0.5%。本案公寓大廈管理基金提列 4,523,975 元，詳參表 15-5 公寓大廈管理基金估算表。

表 15-5 公寓大廈管理基金估算表

法定工程造价：694,795,047 元(48,049.45 m ² ×14,460 元=694,795,047 元)		
費率級距	費率	金額計算(元)
0 萬元~1,000 萬元	2.0%	200,000
1,000 萬元~1 億元	1.5%	1,350,000
1 億元~10 億元	0.5%	2,973,975
合計		4,523,975

(8)其他必要費用－外接水、電、瓦斯管線工程費用：1,500,000 元

本案例外接水、電、瓦斯管線工程包含規劃、設計、測量、接管等作業，工程費用係參照臺灣自來水公司、臺灣電力公司及大臺北瓦斯公司之收費標準，本案預估興建 20 戶，外接管線工程單價為 75,000 元/戶，本案例外接水、電、瓦斯管線工程費用提列 1,500,000 元。

$$20 \text{ 戶} \times 75,000 \text{ 元/戶} = 1,500,000 \text{ 元}$$

(9)其他必要費用－鄰房鑑定費用：1,324,800 元

本案以開挖深度 14.40 公尺 4 倍之半徑為鄰房鑑定範圍，影響戶數 288 戶，鑑定費用報價係採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所訂標準 4,600 元/戶，本案鄰房鑑定費用依報價提列 1,324,800 元。

$$288 \text{ 戶} \times 4,600 \text{ 元/戶} = 1,324,800 \text{ 元}$$

2.權利變換費用：1,481,495,071 元

(1)都市更新規劃費用：5,475,200 元

委託辦理都市更新規劃事宜，包括事業計畫之擬定與審議、更新事業之執行與成果報核等作業；本案係依「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，本案都市更新規劃費用包含擬訂階

段及執行階段，其費用總計為 5,475,200 元。

$$\begin{aligned} \text{P3(擬訂階段)} &= (3,000 \text{ m}^2 \times 0.10 \text{ 萬元} + 1,144 \text{ m}^2 \times 0.08 \text{ 萬元}) + 1 \text{ 人} \\ &\quad \times 6 \text{ 萬元} \\ &= 397.52 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

$$\text{P4(執行階段)} = 150 \text{ 萬元}$$

(2)不動產估價費用(含技師簽證費)：755,000 元

本案委託 2 家不動產估價師事務所辦理更新前後土地及建物估價事宜，包含出具估價成果報告及估價師簽證等作業，本案不動產估價費用依「不動產估價費審議認列標準」認列提列 755,000 元。

$$\begin{aligned} 2 \text{ 家不動產估價費用} &= (25 \text{ 萬元} + \text{更新前主建物筆數} \times 0.25 \text{ 萬元} + \text{更新後主建物筆數} \times 0.25 \text{ 萬元}) \times 2 \\ &= (25 \text{ 萬元} + 31 \text{ 筆} \times 0.25 \text{ 萬元} + 20 \times 0.25 \text{ 萬元}) \\ &\quad \times 2 \\ &= 75.5 \text{ 萬元} \end{aligned}$$

(3)更新前測量費用(含技師簽證費)：494,400 元

委託辦理更新前測量事宜，包含數值地形測量、套繪地籍圖、戶地面積計算、電腦圖檔製作、出具成果報告、測量技師簽證等作業，測量費用報價係採土地複丈費及建築改良物測量費標準，本案更新前測量費用依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列 494,400 元。

$$\begin{aligned} \text{測量費用} &= \text{土地筆數} \times 8,000 \text{ 元/筆} + \text{建物位置圖測量費} + (\text{更新前建物面積} \div 50 \times 800 \text{ 元}) \\ &= 2 \text{ 筆} \times 8,000 \text{ 元/筆} + 4,000 \text{ 元} + (30,117.62 \text{ m}^2 \div 50 \times 800 \text{ 元}) \\ &= 494,400 \text{ 元} \end{aligned}$$

(4)合法建築物拆遷補償費用：916,980,480 元

本案依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例之重建單價表規定，作為合法建築物之拆遷補償標準，合法建築物拆遷補償費用提列 916,980,480 元，惟實際費用以與土地所有權人協議為準，詳參表 14-3 合法建築物拆遷補償費用明細表。

(5)合法建築物拆遷安置費用：557,567,491 元

本案租金補貼單價為 1,700 元/坪，補貼期間為 36 個月，本案範圍內合法建築物拆遷安置費用合計 557,567,491 元，惟實際費用以與土地所有權人協議為準，詳參表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表。

(6)地籍整理費用：400,000 元

本更新後總戶數為 20 戶，地籍整理以 20,000 元/戶估算，本案地籍整理費用提列 400,000 元。

$$20 \text{ 戶} \times 20,000 \text{ 元} = 400,000 \text{ 元}$$

3.貸款利息：227,196,814 元

為實施更新事業所須辦理融資或自有資金之成本，以[(合法建築物拆遷補償費用＋容積移轉費用)×貸款年利率×貸款期間]+[(重建費用－公寓大廈管理基金＋權利變換費用－合法建築物拆遷補償費用)×貸款年利率×貸款期間×0.5]估算，本案貸款利息提列 227,196,814 元。

貸款年利率＝ 自有資金比例 × 郵政儲金一年期定存利率 ＋ 融資比例× 五大銀行平均基準利率

$$= 30\% \times 1.37\% + 70\% \times 2.88\%$$

$$= 2.4270\%$$

本案所採郵政儲金一年期定存利率 1.37%，係依中華郵政全球資訊網 (<http://ipost.post.gov.tw/webpost/CSController>) 104 月 7 月公佈之利率。另五大銀行平均基準利率 2.88%，係依中央銀行全球資訊網公佈之 104 月 7 月五大銀行基準利率平均值。

本案貸款期間依「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」規定以更新期間 36 個月(3 年)。

$$[(916,980,48 \text{ 元} + 552,926,703 \text{ 元}) \times 2.4270\% \times 3] + [(2,740,830,967 \text{ 元} - 4,523,975 \text{ 元} + 1,481,672,571 \text{ 元} - 916,980,480 \text{ 元}) \times 2.4270\% \times 3 \times 0.5] = 227,196,814 \text{ 元}$$

4.稅捐：47,754,302 元

本案因實施方式為協議合建，故依「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，印花稅及營業稅以(重建費用＋權利變換費用＋容積移轉費用)×1%估算，本案稅捐提列 47,754,302 元。

$$(2,740,830,967 \text{ 元} + 1,481,672,571 \text{ 元} + 552,926,703 \text{ 元}) \times 1\%$$

$$= 47,754,302 \text{ 元}$$

5.管理費用：250,131,353 元

屬於計畫核定公告後實施者所有作業之管理費用，其管理業務包含補償金發放、地上物拆除、工程施工、房地銷售、成果報核等作業，管理費用分為人事行政管理費用、營建工程管理費用、銷售管理費用、風險管理費用、信託管理費用，惟因本案實施方式為協議合建，且全數成本皆由土地所有權人自行籌措，僅委託代理實施者協助實施本更新事業，故有關管理費用僅提列人事行政管理費。

(1)人事行政管理費用：250,131,353 元

實施者於計畫核定後補償金發放、地上物拆除、工程施工、成果報核等作業所需費用，即實施者於計畫執行階段發生執行勞務所需之管理費用。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，人事行政管理費率以 5%估算，人事行政管理費用提列 250,131,353 元。

$$\begin{aligned} \text{人事行政管理費用} &= (\text{重建費用} + \text{權利變換費用} + \text{貸款利息}) \times \text{人事行政管理費率} \\ &= (2,740,830,967 \text{ 元} + 1,481,672,571 \text{ 元} + 227,196,814 \text{ 元}) \times 5\% \\ &= 250,131,353 \text{ 元} \end{aligned}$$

6.容積移轉費用：552,926,703 元

本案依臺北市容積移轉審查許可自治條例、都市計畫容積移轉實施辦法等相關規定辦理容積移轉，容積移轉費用包含臺北市政府都市發展局委由估價師查估代金之費用，以及經臺北市政府核准本案所應繳納之容積代金。

(1)容積代金查估費用：780,000 元

本案暫依「台北市容積移轉審查許可自治條例」規定委託 3 家估價師查估費用為 780,000 元認列，後續仍以臺北市政府核准之容積代金委託估價服務費用為準。

(2)容積取得成本：552,146,703 元

本案暫以委由估價師試算之容積取得成本 552,146,703 元認列，，後續仍以臺北市政府核准費用為準。

二、收入說明

本案更新後總銷售面積 12,331.07 坪、汽車停車位 229 個，參考宏大不動產估價師查估結果，預計總銷售金額為 16,509,501,600 元，皆由土地所有權人分回，詳表 15-6 更新後總銷售金額估算表。

15-6 更新後總銷售金額估算表

項目		數量	平均單價	複價
更新後 規劃	銷售面積	12,331.07 坪	1,277,432 元/坪	15,752,101,600 元
	汽車停車位	229 個	3,307,424 元/個	757,400,000 元
總計				16,509,501,600 元

三、成本收入分析

本都市更新事業之相關費用，將由土地所有權人依規定分期支付，本案實施者總收入費用 250,131,353 元。

表 15-7 現金流量表

	第1-6月	第7-9月	第10-12月	第13-15月	第16-18月	第19-21月	第22-24月	第25-27月	第28-30月	第31-33月	第34-36月	第37-39月	第40-42月	第43-48月	
	準備期	施工期												交屋期	總計
專案投資部份															
現金流入															
工程款進帳	2,036,478,109	249,103,454	225,552,871	225,552,871	225,552,871	225,552,871	241,663,791	241,663,791	241,663,791	241,663,791	196,911,237	196,911,237	202,935,212	24,224,343	4,775,430,241
預期總收入														-	-
合計	2,036,478,109	249,103,454	225,552,871	225,552,871	225,552,871	225,552,871	241,663,791	241,663,791	241,663,791	241,663,791	196,911,237	196,911,237	202,935,212	24,224,343	4,775,430,241
現金流出															
營建費用		225,552,871	225,552,871	225,552,871	225,552,871	225,552,871	241,663,791	241,663,791	241,663,791	241,663,791	196,911,237	196,911,237	196,911,237		2,685,153,231
建築設計費		23,550,583												23,550,583	47,101,166
鑑界費	8,000														8,000
鑽探費用	525,000														525,000
建築相關規費	694,795														694,795
鄰房鑑定費	1,324,800												-		1,324,800
外接水電瓦斯管線工程費													1,500,000		1,500,000
都市更新規劃費用(含調查費)	5,201,440													273,760	5,475,200
不動產估價費（含技師簽證費）	755,000														755,000
測量費（含技師簽證）	494,400														494,400
合法建築物拆遷補償金	916,980,480														916,980,480
合法建築物拆遷安置金	557,567,491														557,567,491
地籍整理費														400,000	400,000
公寓大廈管理基金													4,523,975		4,523,975
人事行政管理費	31,266,419	15,633,210	15,633,210	15,633,210	15,633,210	15,633,210	15,633,210	15,633,210	15,633,210	15,633,210	15,633,210	15,633,210	15,633,210	31,266,419	250,131,353
容積移轉費用	552,926,703														552,926,703
合計	2,067,744,528	264,736,664	241,186,081	241,186,081	241,186,081	241,186,081	257,297,000	257,297,000	257,297,000	257,297,000	212,544,447	212,544,447	218,568,422	55,490,762	5,025,561,594
稅前息前淨現金流量	- 31,266,419 -	15,633,210 -	15,633,210 -	15,633,210 -	15,633,210 -	15,633,210 -	15,633,210 -	15,633,210 -	15,633,210 -	15,633,210 -	15,633,210 -	15,633,210 -	15,633,210 -	- 31,266,419 -	250,131,353
稅前息前淨現金累計	- 31,266,419 -	46,899,629 -	62,532,838 -	78,166,048 -	93,799,257 -	109,432,467 -	125,065,677 -	140,698,886 -	156,332,096 -	171,965,305 -	187,598,515 -	203,231,724 -	203,231,724 -	- 234,498,143 -	
專案融資部份															
現金流出															
融資利息費用	28,399,602	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	28,399,602	227,196,814
融資金返還														4,775,430,241	4,775,430,241
稅捐														47,754,302	47,754,302
合計	28,399,602	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	14,199,801	4,851,584,144	5,050,381,357
稅後息後淨現金流量	- 59,666,021 -	29,833,010 -	29,833,010 -	29,833,010 -	29,833,010 -	29,833,010 -	29,833,010 -	29,833,010 -	29,833,010 -	29,833,010 -	29,833,010 -	29,833,010 -	29,833,010 -	- 4,882,850,564 -	5,300,512,710
稅後息後淨現金累計	- 59,666,021 -	89,499,031 -	119,332,042 -	149,165,052 -	178,998,063 -	208,831,073 -	238,664,084 -	268,497,094 -	298,330,104 -	328,163,115 -	357,996,125 -	387,829,136 -	417,662,146 -	- 5,300,512,710 -	

拾陸、管理維護計畫

完善的大樓管理維護，將能增加使用者的空間環境品質，以及延長硬體及設備的使用年限、提升設備運作效率，並能提升整體之企業形象。

本案為「國泰人壽保險股份有限公司」自行持有使用之辦公大樓，未來將委託物業管理公司進行本辦公大樓之行政事務及設施、設備之管理維護，其計畫說明如下：

一、管理維護計畫

項目	作業內容	執行計畫
行政事務	◆管理費收取及帳務管理 ◆行政作業 ◆組織章程管理辦法 ◆年度預算編訂 ◆資產列管，造冊及盤點	◆管理報表 ◆行政作業工作手冊 ◆教育訓練課程安排 ◆年度計畫 ◆資產清冊
安全警衛	◆安全管制(警戒/監控) ◆緊急狀況處理 ◆防災演練 ◆公共安全巡檢	◆門禁及停車管理辦法 ◆緊急狀況處理流程 ◆防災應變計畫 ◆安全巡檢檢核紀錄
設備管理	◆設備檢測 ◆維護修繕 ◆故障排除 ◆資產重置	◆定期檢核記錄 ◆設備維護計畫 ◆故障排除手冊 ◆資產重置計畫
清潔維護	◆清潔維護 ◆垃圾清運及分類 ◆病蟲防治	◆清潔維護作業流程 ◆清潔維護作業規範 ◆垃圾清運管理辦法

二、設備維護管理計畫

(一) 定期維護修繕

短期	定期巡檢空調、電梯、照明、用電負載、消防、監控、給排水等設備或硬體確認設備是否正常運作或損壞，以便即時排除故障或進行修護。
中期	定期安排空調主機、冷卻水塔、消防幫浦、緊急發電機、電梯、高壓設備、外牆清洗、結構檢查等設備及硬體維護保養及檢查，確保設備正常運作、延長使用年限或及早發現問題進行修繕。

(二) 不定期維護修繕

不定期針對設備突發狀況進行修護或更換，或其他如停電後復電之用電安全檢查及地震後之結構安全檢查。

三、設備重置

編定資產及設施、設備重大修繕及更新計畫，依實際狀況修正，並提撥足夠準備金依計畫進行重大修繕及更新，透過完善的維護保養可以延長使用年限，設備皆有一定使用年限，硬體設備重大修繕及更新可避免設備因超過使用年限產生重大故障而影響營運品質及公共安全，亦可確保資產品質。

四、環境清潔維護

(一) 例行性清潔維護

委任專業清潔公司負責日常定期的清潔維護，依據作業時間、作業內容、作業範圍、作業人數、作業頻率及作業品質等訂定清潔作業流程表，由清潔人員依作業流程施作，並由清潔公司主管及物管人員進行定期及不定期巡檢糾正，改善環境清潔品質。

（二）機動性清潔維護

因應營運使用需求或突發狀況針對特定區域或內容進行清潔作業、提高作業頻率或改善作業品質，以維持環境清潔品質。

（三）重大清潔維護

定期利用非營運時間，針對作業複雜度高、作業時間較長等之管路除塵、地板清潔晶化及外牆清洗等進行清潔作業。

（四）垃圾清運及分類

於特定地點設置分類垃圾桶及電池回收站，委任專業合格清運公司進行垃圾分類、資源回收及清運作業。

（五）水塔及蓄水池

定期清洗水塔及蓄水池並檢測水庫，確保用水符合標準。

（六）消毒

定期實施消毒作業，並針對特定區域加強作業頻率。

五、留設都市更新人行步道與騎樓之使用與管理

本大樓退縮留設之人行步道與騎樓面積 828.84 m²，應無償提供予不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，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。

拾柒、效益評估

一、更新前後效益評估比較

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
建築使用	更新前建築物耐震設計標準未符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則規定。	1.採 SRC 結構之 20 樓建築物，提供安全、舒適的辦公環境。 2.更新後採綠建築規劃有效提升節能減碳效果。
公共設施	--	留設人行步道空間與開放空間，並考量行走安全，地坪石材採燒面及水沖面相互搭配，創造更安全、開闊的公共空間。
交通狀況	南側道路現況僅 6 米寬，未達最低防救災道路之標準。	退縮補足 8 米寬度並留設 2 米寬之人行步道，為考量消防救災因素，步道接順平處理。
視覺景觀	建築物老舊窳陋，影響地區環境及市容景觀。	更新後之建物周遭除留設多處開放空間外，並以新植行道樹，搭配複層植栽，以塑造生物多樣性，使整體市容更為美觀，塑造都市公園意象。

二、實施後實質效益評估

本計畫對於政府、地區里民、所有權人及實施者均有顯著效益，將創造各方多贏之局面。

（一）就政府而言

- 1.以都市更新方式對土地作最有效益之處分利用，作為老舊商業大樓更新之指標性計畫。
- 2.改善地區環境，創造優質的生活空間與市容景觀。
- 3.增加地區都市防救災性能。
- 4.改善土地價值與促進經濟活動。

（二）就所有權人而言

- 1.透過都市更新，提升原土地之使用效益與價值。
- 2.避免危險建築，提升使用品質，改善公共安全。
- 3.透過都市更新，地主享有稅捐減免。

（三）就地區里民而言

- 1.增加人行步道之留設，塑造良好都市空間。
- 2.改善環境品質，賦予嶄新面貌，帶動整體地區提升環境水準。

（四）就實施者而言

- 1.本計畫之開發提供實施者合理開發利潤，增加投資開發契機。

拾捌、實施進度

本都市更新事業時程自核定公告至更新成果報核共計 48 個月，其中主要可分為三階段，分別是準備期 6 個月、施工期 36 個月、交屋及成果報核期 6 個月。請參見表 18-1 都市更新事業實施進度表。

表 18-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	年	民國106年												民國107年												民國108年												民國109年												民國110年											
		月	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12												
		總月					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48								
1	事業計畫核定																																																													
2	申請更新期間稅捐減免																																																													
3	改良物殘餘價值補償																																																													
4	申請拆除執照																																																													
5	地上物騰空拆除																																																													
6	申請建築執照																																																													
7	工程施工期間																																																													
8	消防檢查																																																													
9	申請使用執照																																																													
10	送水送電																																																													
11	申請測量																																																													
12	產權登記																																																													
13	申請更新後稅捐減免																																																													
14	更新成果備查																																																													

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、本案更新網站

本案更新網站網址為 <http://goo.gl/hjhFKK>，實施者將依本案辦理進度更新網站相關訊息，提供後續都市更新各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、實施進度等相關計畫內容，以及會議紀錄、協調過程、法令諮詢與聯絡方式等相關資料，並週知相關權利關係人，使其充分瞭解計畫內容及相關資訊。

二、本案更新諮詢

本案於更新單元範圍內並未設置更新服務處，相關權利人如有任何疑問，實施者將於國泰建築經理股份有限公司現址(臺北市大安區敦化南路二段 218 號 2 樓)，或派專人前往權利人所在處，提供本案都市更新事業辦理之諮詢服務。

附錄一、更新單元劃定公告

檔 號：
保存年限：

臺北市府 函

地址：11008臺北市市府路1號
承辦人：董妍均
電話：(02)2321-5696分機2935
傳真：(02)2397-4331
電子信箱：1593@uro.taipei.gov.tw

10043
臺北市中正區延平南路85號2樓

受文者：丹棠開發股份有限公司

發文日期：中華民國104年5月7日
發文字號：府都新字第10332618200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

主旨：核准貴公司委託丹棠開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段28地號1筆土地為更新單元」乙案，請查照。

說明：

一、依貴公司103年12月17日國壽字第103121546號函及都市更新條例第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：國泰人壽保險股份有限公司、統一編號：03374707、代表人：蔡宏圖）。

三、本案更新單元範圍包含松山區敦化段一小段28地號1筆土地。

四、本案更新單元範圍經本市都市更新及爭議處理審議會103年11月3日第182次會議決議：

(一)本案經審議會決議及申請單位同意，後續應提送都市設計審議，環境貢獻部分納入都市設計審議辦理，以下二點規劃建議並依都市設計審議結果為準。

1、本案更新後臨民生東路側應退縮8公尺以上無遮簷人行道，並配合認養設計現有之人行道，留設兩排樹以上空間供公眾使用；另退縮人行道後，建築物量體內考量規劃延續性騎樓。

2、本案更新後臨民生東路三段20巷5弄側，應退縮2公尺車道，高程與道路齊平，再退縮無遮簷人行道。

(二)本案更新後應規劃銀級以上綠建築標章，並不得申請容積獎勵。

(三)同意本案修正後通過，惟更新後僅得做為商業使用，不得作為住宅使用。

五、本案係核准貴公司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。

六、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。

七、本案後續擬具都市更新事業概要或事業計畫注意事項：

(一)本案更新單元經王德生建建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

(二)涉及二種使用分區情形：本案涉及二種使用分區未分割事宜，將請申請人於後續檢送更新事業計畫前辦理完成。

(三)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。

八、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）。

九、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：國泰人壽保險股份有限公司（請周知更新單元範圍內所有權人及相關權利人）
副本：臺北市府都市發展局（含更新單元檢討書、圖1份）、臺北市都市更新處（含更新單元檢討書、圖4份）、臺北市建築管理工程處（含更新單元檢討書、圖1份）、丹棠開發股份有限公司（含更新單元檢討書、圖1份）

市長柯文哲

都市發展局局長 林洲民決行

附錄二、實施者證明文件

(一)股份公司變更登記表

共 4 頁第 1 頁

與正本相符

(公司印章)

(代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更預查編號

公司統一編號

公司聯絡電話

僑外投資事業

陸資

原名稱

國泰建築經理股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章,並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)

國泰建築經理股份有限公司

二、(鄉鎮區)公司所在地

(106) 台北市大安區敦化南路二段 218 號 2 樓

三、代表公司負責人

張清樺

四、每股金額(阿拉伯數字)

10 元

五、資本總額(阿拉伯數字)

50,000,000 元

六、實收資本總額(阿拉伯數字)

50,000,000 元

七、股份總數

5,000,000 股

八、已發行股份總數

1. 普通股 5,000,000 股

2. 特別股 股

九、董事人數任期

3 人自 103 年 05 月 22 日至 106 年 05 月 21 日

(含獨立董事 人)

十、監察人數任期

1 人自 103 年 05 月 22 日至 106 年 05 月 21 日

或

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

100 年 08 月 12 日

※變更登記日期文號

10486673910

※補稅

公務記載蓋章欄

臺北市政府

104.8.1-4

公司登記表

專用章(5)

(一)申請表一式二份,於核辦後一份存核辦單位,一份送還申請公司收執。

(二)為配合電腦作業,請打字或電腦以黑色列印填寫清楚,數字部份請採用阿拉伯數字,並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。

(三)※各欄如變更登記日期文號、權號等,申請人請勿填寫。

(四)違反公司法代作資金導致公司資本不實,公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。

(五)為配合郵政作業,請於所在地加填郵遞區號。

(六)第十欄位請依公司章程內容,於「監察人數任期」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。

商 1302-1 網 1010328 公告

共 4 頁第 2 頁

國泰建築經理股份有限公司變更登記表

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

十二、本次股本增加明細

(股本若為 8、9、10、11 之併購者,請加填第十四欄)

資產增加

權益科目調整

併購

其他

1. 現金

2. 現金以外財產

3. 股份交換

4. 認股權憑證轉換股份

5. 資本公積

6. 法定盈餘公積

7. 股息及紅利

8. 合併

9. 分割受讓

10. 股份轉換

11. 收購

12. 債權抵繳股款

13. 公司債轉換股份

十三、本次股本減少明細

1. 彌補虧損

2. 退還股款

3. 註銷庫藏股

4. 合併銷除股份

5. 分割減資

6. 收回特別股

十四、被併購公司資料明細

併購種類

併購基準日

統一編號

被併購公司

公司名稱

有續頁請打

無續頁請打

公務記載蓋章欄

臺北市政府

104.8.1-4

公司登記表

專用章(5)

10486673910

商 1302-2 網

擬訂臺北市松山區敦化段一小段 28 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案

附錄-2

附錄

共 4 頁第 3 頁

國泰建築經理股份有限公司變更登記表

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

所 營 事 業			
編號	代 碼	營 業 項 目 說 明	
01	H 7 0 2 0 1 0	建築經理業。	
02	H 7 0 3 0 9 0	不動產買賣業。	
03	H 7 0 3 1 0 0	不動產租賃業。	
04	I 1 0 2 0 1 0	投資顧問業。	
05	I 1 0 3 0 6 0	管理顧問業。	
06	J Z 9 9 0 5 0	仲介服務業。	
07	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。	

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)				
01	董事長	張 清 樾	A 1 0 0 4 1 6 3 1 2	5,000,000 股
(1 1 4) 台北市中山區民權東路3段60巷3弄24號3樓				
02	董 事	林 清 標	A 1 2 2 6 7 5 1 6 4	5,000,000 股
(1 0 5) 台北市北投區石牌路二段331巷7之1號2樓				
03	董 事	李 虹 明	F 1 2 0 0 6 4 1 7 7	5,000,000 股
(2 4 7) 新北市蘆洲區成功路61號4樓				
04	監察人	吳 明 輝	D 1 0 0 4 4 6 4 4 8	5,000,000 股
(1 0 5) 台北市松山區敦化南路1段80巷16號5樓				

有續頁請打 ☒

無續頁請打 ☐

	公務記載蓋章欄
	10486673910

商 1302 - 3 嗣

共 4 頁第 4 頁

國泰建築經理股份有限公司變更登記表

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

經 理 人 名 單			
編號	姓 名	身 分 證 統 一 編 號	到職日期(年月日)
	(郵遞區號) 住 所 或 居 所		
	李 虹 明	F 1 2 0 0 6 4 1 7 7	104年3月17日
	(2 4 7) 新北市蘆洲區成功路61號4樓		
	()		

所 代 表 法 人			
編號	董 監 事 編 號	所 代 表 法 人 名 稱	法 人 統 一 編 號
		(郵遞區號) 法 人 所 在 地	
	01 ~ 04	國泰建設股份有限公司	0 3 3 7 4 3 0 6
	(1 0 6) 台北市大安區敦化南路2段218號2樓		
	~		
	()		
	~		
	()		
	~		
	()		

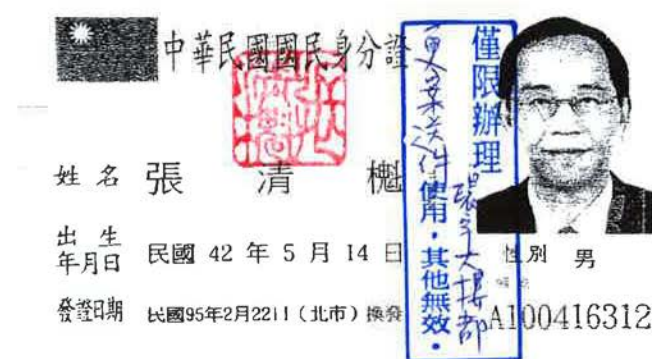
有續頁請打 ☒

無續頁請打 ☒

	公務記載蓋章欄
	10486673910

商 1302 - 4 嗣

(二)負責人身分證明文件



父 張 寶 銅 母 張 胡 錦 菜

配 偶 謝 淑 華 役 別

出生地 臺灣省臺中市

住址 臺北市中山區江寧里22鄰
民權東路三段60巷3弄24號三樓



0272109805

附錄三、建築工程建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
一、外觀牆面	正面牆	1.現代建築造型設計 2.建材部分使用天然石材或玻璃鋼材石材 3.瓷磚部分採用抗霉防菌磁磚	旭怡、佳承、申貿等進口花崗石公司，台灣伊奈、木豐、華漢實業、北得等磁磚公司，貿林、承輝、準揚等金屬公司或同級品	三級
	背面牆	1.現代建築造型設計 2.建材部分使用天然石材或玻璃鋼材石材 3.瓷磚部分採用抗霉防菌磁磚	旭怡、佳承、申貿等進口花崗石公司，台灣伊奈、木豐、華漢實業、北得等磁磚公司，貿林、承輝、準揚等金屬公司或同級品	三級
	側面牆	1.現代建築造型設計 2.建材部分使用天然石材或玻璃鋼材石材 3.瓷磚部分採用抗霉防菌磁磚	旭怡、佳承、申貿等進口花崗石公司，台灣伊奈、木豐、華漢實業、北得等磁磚公司，貿林、承輝、準揚等金屬公司或同級品	三級
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部鋪裝輕質混凝土或防火隔離棉)或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆或乳膠漆	瑞陞、普盛、晶鋼、長屏等輕隔間公司，牆面 ICI 得利或虹牌水泥漆或乳膠漆或同級品	三級
	一樓門廳	牆面貼進口石材搭配木作、玻璃、金屬裝潢	旭怡、佳承、申貿等進口花崗石或大理石公司搭配造型木作、玻璃、金屬飾材牆面等整體設計或同級品	三級
	2F 以上梯廳	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材	旭怡、佳承、申貿等進口花崗石或大理石公司搭配冠軍、百信、木豐、新木豐、北得等拋光石英磚或造型石英磚等牆面整體設計或同級品	三級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利或虹牌或同級品	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利或虹牌或同級品	三級
	浴廁	面貼進口磁磚及石英磚	冠軍、百信、木豐、新木豐、北得等公司面磚或同級品	三級
	陽臺	搭配整體造型天然石材、玻璃鋼材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚	旭怡、佳承、申貿等進口花崗石公司或同級品	三級
	地下室	防水水泥漆	ICI 得利或虹牌或同級品	三級
三、地坪(含門檻)	一樓門廳	進口石材及高級面磚混合搭配	旭怡、佳承、申貿等進口花崗石或大理石公司或同級品	三級
	2F 以上梯廳	進口石材及高級面磚混合搭配	旭怡、佳承、申貿等進口花崗石或大理石公司或同級品	三級
	公共樓梯間	高級防滑地坪面材	冠軍、百信、木豐、新木豐、北得等防滑地坪面磚或同級品	三級
	2F 以上室內空間	整體粉光+高架地板	冠軍、百信、木豐、新木豐、北得等拋光石英磚或同級品	三級
	浴廁	防滑地磚、石英磚或進口石材	旭怡、佳承、申貿等進口大理石，冠軍、百信、木豐、新木豐、北得等防滑地磚、石英磚或同級品	三級
	陽臺	防滑石英磚	冠軍、百信、木豐、新木豐、北得等防滑石英磚或同級品	三級
	地下室	耐磨止滑地坪	逢時、銓宏樹脂、耘栓等公司或同級品	三級
	屋頂	整體防水粉光，加鋪自黏性防水膜(防水)，PS 板(隔熱)，面鋪輕質隔熱磚	金永裕工程、旻嘉工程、勝國工程等廠商或同級品	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
四、平頂	一樓門廳	造型天花搭配間接照明等(防火矽酸鈣板)	瑞陞、普盛、晶鋼、長屏等防火矽酸鈣板,ICI得利或虹牌或同級品	三級
	2F 以上梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(防火矽酸鈣板)	瑞陞、普盛、晶鋼、長屏等防火矽酸鈣板,ICI得利或虹牌等同級品	三級
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	ICI得利或虹牌等同級品	三級
	2F 以上室內空間	水泥漆或廚房採用防火天天花板(防火矽酸鈣板)	瑞陞、普盛、晶鋼、長屏等防火矽酸鈣板,ICI得利或虹牌等同級品	三級
	浴廁	矽酸鈣版天花搭配防水水泥漆、乳膠漆	ICI得利、長城或虹牌等同級品	三級
	陽臺	晴雨漆	ICI得利或虹牌等同級品	三級
	地下室	防水水泥漆	ICI得利或虹牌或同級品	三級
五、門窗設備		金屬門窗隔音靜音設備,室內防火時效一小時	YKK、永欣、中華等門窗廠商或同級品	三級
六、電梯設備		除一般電梯安全設施外,建材設備中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、入口處採雙側安全門檔,門廳電梯採不銹鋼門框,門板採用不鏽鋼,或採整體造型設計。 客梯車廂地坪鋪設石材 貨梯車廂地坪鋪設橡膠地坪	三菱、崇友、大同、迅達、永大等品牌或同等品	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
七、浴室設備		1.感應式面盆(檯面式)、馬桶及自動充水式小便斗,含表面防污處理 2.人造石檯面並附高級明鏡及配件、隔間搗擺	進口石材、TOTO、和成等品牌瓷器或同級品	三級
八、廚具設備		人造石流理檯面、龍頭、不鏽鋼洗槽	搭配進口精緻廚具或同級品	三級
九、停車設備		停車設備為平面車位,中央安全保全系統外,並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。	中興保全、品智、宗亞等同級品	三級
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	東元、台芝、士電等同級品	三級
	各戶配備	公共走道梯間燈具統一開關。	東元、台芝、士電等同級品	三級
	抽風設備	廁所設抽風機,排風管皆採軟管減震降低噪音	國際牌、康乃馨、阿拉斯加等同等品	三級
	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	中興電工、東元、崇友、大同等品牌或同等品	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
十一、 通風工程及空調設備	各戶配備	中央系統空調主機(含管線系統)	此部分主要為空調設備裝置之設計，非以空調設備主題為主，空調設備之費用應另行詳實編列，視其實價酌予調整。	三級
	地下室	設進排風及擾流風機設備	安久空調、順光工程等同級品	三級
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	漢永景觀、老圃造園、樺典園藝等廠商或同級品	三級
	庭園與造景	整體庭園造景設計	漢永景觀、老圃造園、樺典園藝等廠商或同級品	三級
十三、 門禁管理及保全監控系統	門廳入口	數位監視系統、攝影對講機	中興保全、品智、宗亞等同級品	三級
	門禁、監視與報警	整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示	中興保全、品智、宗亞等同級品	三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明廠商、品牌、規格)	自評等級 (一、二、三級)
十四、 消防設備		消防設備包含消防栓(含室內與室外之設備)、感知器(含差動式、定溫式、偵煙式)、火警受信總機、消防泵、避難指標(含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈)、緩降機、消防灑水設備(含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等)、緊急發電機及消防設備安裝等		本項不納入自評項目
十五、 視訊及網路設備	各戶配備	整合電話及網路出口及連線設備，資訊及電信插座一體設置。	中興保全、品智、宗亞等同級品	三級

附錄四、原建築容積認定申請書

正本

檔號：
保存年限：

104.9.07

臺北市府都市發展局 函

地址：110臺北市信義區市府路1號低南區
1樓建照科
承辦人：張月妍
電話：1999(外縣市02-2720-8889)轉8368
電子信箱：3096@dba2.tcg.gov.tw

10685
臺北市敦化南路1段337號7樓

受文者：陳傳宗建築師事務所

發文日期：中華民國104年9月1日
發文字號：北市都建字第10468575500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝
訂
線

主旨：為本市松山區敦化段1小段28、28-12地號等2筆土地建築物，
擬辦理原建築物都市更新事業計畫之原建築物（75使字第
0980號使用執照）容積認定乙節，請查照。

說明：
一、依貴事務所104年7月29日（104年7月31日收文）申請書及
104年8月21日補件辦理。
二、本市都市更新自治條例第19條第2項第1款規定，有關辦理都
市更新原建築容積之核算、查核確認事宜，係按本局99年7
月9日北市都建字第09975537200號函示原則方式檢討，經設
計建築師依上開原則及現行建築技術規則建築設計施工編第
162條規定檢討並簽證負責，本案依建築師簽證結果同意備
查75使字第0980號使用執照地上層容積樓板面積合計為
18774.77平方公尺。

正本：國泰人壽保險股份有限公司、陳傳宗建築師事務所
副本：

局長 楊洲民 請覆
副局長 張剛維 代行

建築管理工程處處長 陳煌城 決行

第1頁 共1頁

附錄五、大樓管理辦法

第一條：宗旨

本大樓之公共區域屬出租人所有，為出租人提供給本大樓所有承租戶或其使用人共同使用，各承租戶應依租賃契約及本辦法約定之計算方式繳交管理費作為大樓公用區域維護、清潔、保養、檢查等費用，大樓全體承租戶同意共同遵守本管理辦法，以提昇大樓之品質。

第二條：大樓啟閉時間

辦公時間規定為每日上午七時卅分起至下午七時卅分止(星期六至下午一時止，惟星期六大樓開放上班與否，視政府規定公務機關是否上班而定。)，在星期例假日或停用時間內，如有特殊需要開啟或延長使用者，應事先通知大樓管理部門，並與警衛取得聯繫以免發生誤會。

第三條：出入登記

大樓內各單位服務人員如在辦公時間以外之時刻出入者，均應將姓名、服務單位、出入時間及事由等，於出入口處登記。

第四條：電梯行駛時間

平日上下班等尖峰時間行駛全部，非尖峰時間行駛一至二部。星期例假日及辦公時間外，行駛一部至夜晚十時止，如需延長時間應事先洽管理部門辦理。

第五條：冷氣開放時間

室內氣溫超過攝氏廿六度以上時，開放冷氣。

一般上班開放時間為上午八時起至下午六時止（星期六至十二時止，惟星期六空調開放與否，視政府規定公務機關是否上班而定。）上班時間外或星期例假日，如需使用冷氣時，應事先與管理部門聯繫即可單獨使用，但需負擔冷氣主機及電氣之額外費用。（用電度數按使用時間另行登記）

第六條：電信費用

由各承租戶自行向電信業者局申請安裝及繳費。

第七條：電費

公共用電：如電梯、冷氣系統等用電，費用由各租戶按比例分攤。

各別用電：電源由大樓供應至各租戶電錶為止，依電錶記錄用電度數各自繳費。

第八條：水費

依水錶記錄用水度數，由各租戶按比例分攤費用。

第九條：信件處理

掛號郵件、包裹、電報等由大樓管理中心統一代收，再通知各住戶領取。

普通信件由管理部門分發於各租戶統一信箱內，信件數量多時以電話連絡各租戶派人收取。

第十條：大樓費用之負擔

冷氣、電梯、抽水馬達電力費、保養費、冷媒劑等費用，由各承租戶按面積比例分攤之。

惟第五條第二項規定之上班時間外使用者，由使用單位負擔。大樓管理員、警衛、技工及清潔服務員之薪給，由各承租單位依比例分擔。但租賃標的物內之整潔工作由承租戶自行辦理及負擔費用。

上述各項費用之分攤額，每月由大樓管理部門核算之，並通知各承租單位。

第十一條：裝修

租賃標的物室內隔間等裝修工程，應合於建築法與建築物室內裝修管理辦法等相關法規，由承租人自行辦理，但與原建物結構有牴觸之裝修工程應事先徵得出租人同意後始可動工。裝修使用材料不得採用塑膠板或易燃之化學建材，應採用防火材料為原則，以保安全。

第十二條：警衛及值勤

本大樓設有安全警衛人員，除日間於大門服務台駐守外，夜間隨時於全樓遊動巡查，全夜保持警戒，惟各承租單位亦應於租賃標的物之入口或內部裝設自己之安全設備，以確保人身及財物安全。各承租戶如需於星期例假日及辦公時間外設置值日夜人員時，應事先將值班人員值勤表(抄本)送交大樓管理部門。

第十三條：財物安全

各承租單位對有關重要物品、文件、金錢、有價證券之保管儲藏，安全概由各承租單位自行負責。

第十四條：公共設備之維護

大樓內所有公共設備均應共同愛護，如有毀損應回復原狀或照價賠償，如因此發生事故時，由各承租戶自行負責。

第十五條：共同秩序、安全規章

注意水電安全。

承租單位不得擅自設置高壓電氣設備或霓虹燈管、電熱氣等，以免超越負荷。

下班時各種冷氣、水電均須負責關閉，以保公共安全。不得炊事。除燒茶水及蒸飯外，不得在大樓內設置炊事用具，以保大樓之安全及清潔。

攜帶貴重物品或事物機械出入應憑各樓用戶出具證明，警衛始予放行，以利管理。各層樓太平梯通道不得佔用或堆積物品，以保持暢通。辦公時間外或星期例假日，人員出入大樓應出示身份證明，以利警衛管理。大樓內應避免造成震動、噪音騷擾、散發難聞氣味及堆放什物，阻塞通道。使用電梯要小心輕用，嚴禁人數超載及載運粗重或危險物品。非經許可，禁止外人擅入大樓販售貨品。搬運粗重及龐大物件或修改室內工程，應在辦公時間外行之。

大樓各承租單位雇用外來清潔工人應配掛名牌(識別證)、黏貼相片，以資識別，並列名冊向大樓管理部門報備。

第 十六 條：意外事故之發生

除應即自行採取必要措施外，並通知大樓管理部門。

空襲：如遇空襲時，應遵照政府頒佈之防護規則立即疏散或避難。

盜警：隨時注意門窗，檢點門鎖。如發現盜賊應即向警局報案。

火警：發生火警應即向消防隊報警，並即使用各樓層之消防栓或滅火器灌救。

第 十七 條：裝修規定

各承租單位於開始內部裝修時，請按下列規定辦理。

裝修前應將裝潢公司名稱、負責人、現場監工人員及施工圖樣函告出租人，經出租人以書面同意後，副本抄送大樓管理部門始得進行裝修工程。

裝修時不得將消防系統部份予以遮蔽或阻塞。如因裝修、隔間致違反消防有關法規者，須自行負責改善。

本大樓冷氣係中央系統，各承租單位不得在大樓四週外牆裝設窗型冷氣機或其他有礙大樓整體美觀之設施。

天花板上送風機處須預留活動出入口，以便日後檢查保養。

裝修期間使用電梯時，不得超載並遵守大樓管理部門之規定。如有超長、超重之材料，應由樓梯或太平梯搬運，不得使用電梯。裝修中進行牆壁、水泥柱及地面水泥之打鑿應於辦公時間外為之。

裝潢公司如確因趕工之必要而於時間外加班，且需要於裝潢現場住宿者，應事先與大樓管理部門接洽，繳驗身份證辦理登記，並由管理部門轉報管區派出所備案後始得為之。

裝修中若損及供、排水管，致日後漏水而汙漬其樓下之天花板，應負賠償責任。所有裝修時之材料廢品，須於裝修完工後三日內清除完竣，逾期由出租人或大樓管理部門派員清理，其費用得由裝修保證金中扣除。

為維護大樓公共設備之正常使用，避免於裝潢施工時，導致公共設施之損壞，請各承租單位有效約束裝承潢包商，並要求預繳裝潢保證金若干至大樓管理部門。

如有損壞公共設備，經通知而於限期內不修復，即由保證金扣除修理費用，餘款於完工後無息退還。

第 十八 條：車輛管理

出租人按各層使用面積分配車位（另行洽租），由大樓管理部門製作停車識別證，各用戶車輛應按規定車位停放。

機車、腳踏車應於指定區域內按序停放，不得任意停放以免阻礙交通。車輛出入，應接受調度員之指揮。

第 十九 條：本辦法所稱（管理部門）係指由國泰人壽保險股份有限公司（即出租人）委託大樓管理廠商所僱用之人員而言，其薪津由全體承租單位依比例分擔。其人員之編制及職掌如下：

管理主任或技工：負責管理、督導、協調及租金、費用之收取及有關水電、空調設備之維護及保養等之工作。

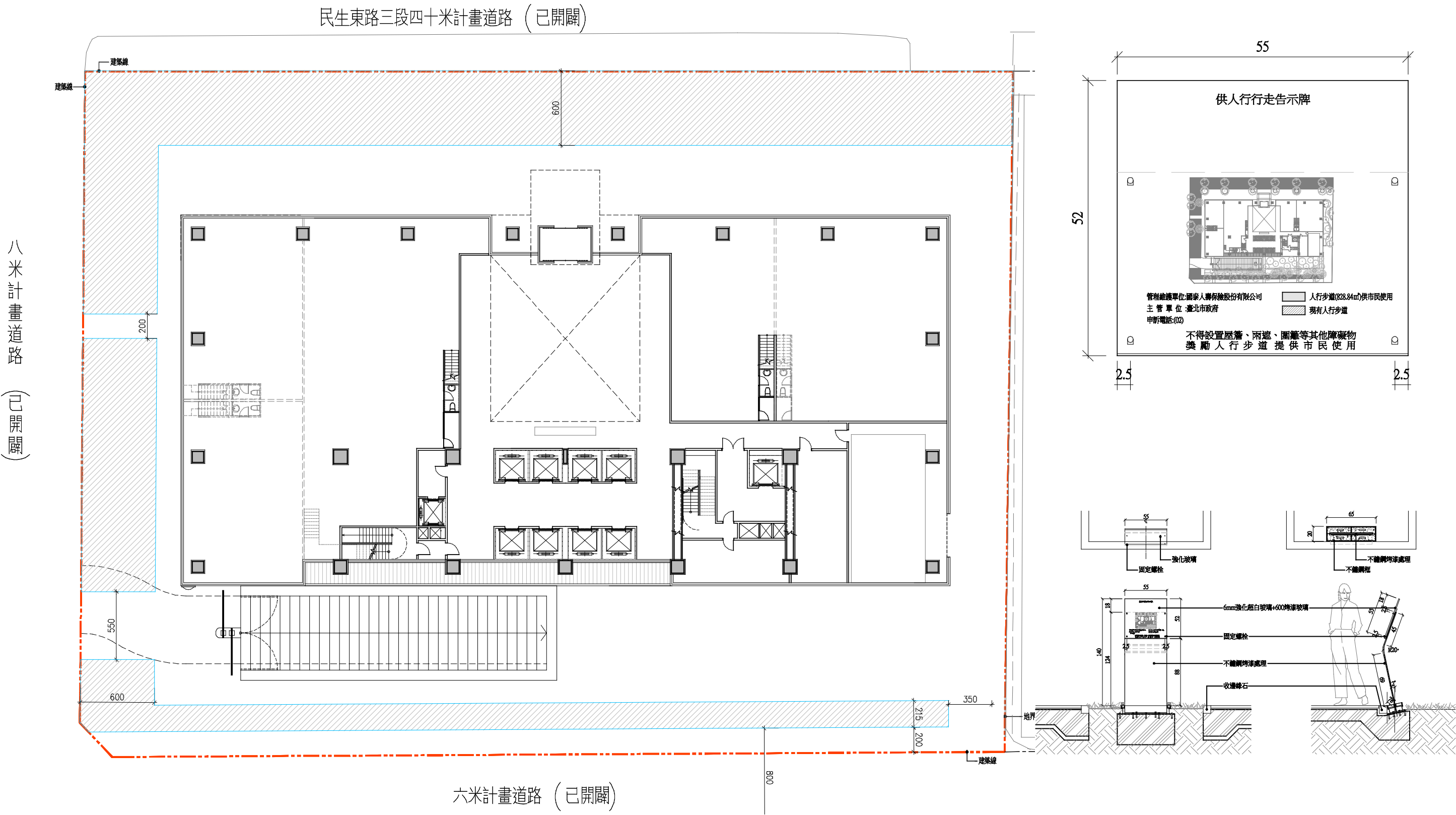
清潔：由大樓管理部門招商比價後外包，負責維護大樓公共設施部份、樓梯、電梯、門廊、廁所等之清潔。

警衛：由大樓管理部門招商比價後外包保全公司負責大樓安全，夜間駐守服務台或巡邏防盜等緊急事故之處理。

第 二十 條：本大樓退縮留設之人行步道與騎樓面積828.84m²，應無償提供予不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，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需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。其位置與說明標示如附圖1。

附圖1「人行步道與告示牌平面位置示意圖」

附圖 1 「人行步道與告示牌平面位置示意圖」



附錄六、交通現況調查與分析

一、道路實質設施與服務水準評估

本案基地位於台北市松山區境內，土地座落於台北市松山區敦化段一小段 8 等 2 筆地號，使用基地面積為 4,144.00 平方公尺。本案基地周邊東臨其他建物，北臨民生東路三段，南臨民生東路三段 130 巷 5 弄及西臨民生東路三段 130 巷。有關本基地位置、週邊道路運輸系統與 500 公尺交通衝擊圈範圍，如圖 1 內容。

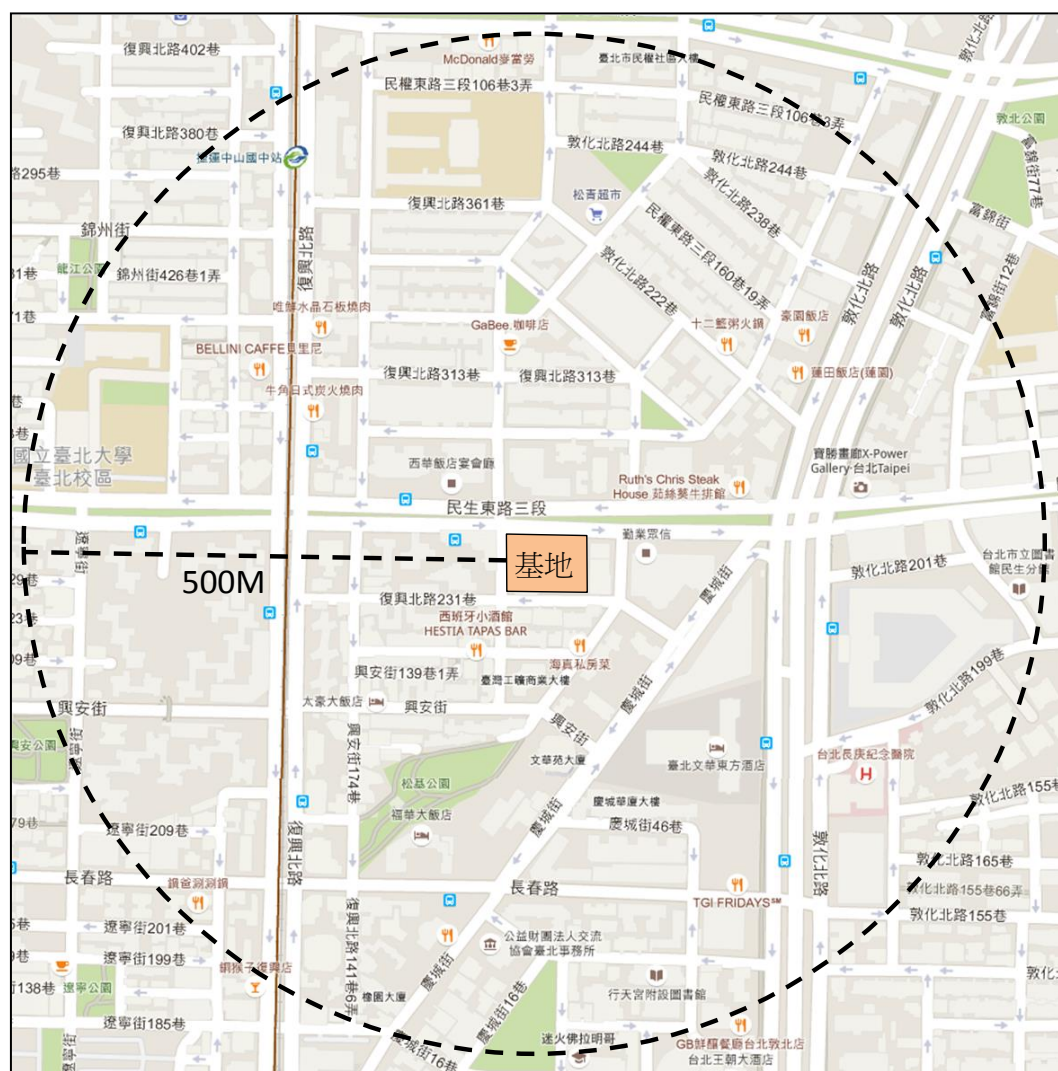


圖 1 基地周邊 500 公尺範圍圈示意圖

按本基地所在位置檢視，基地周邊較重要的區域與聯外道路系統，包括：民生東路三段、長春路、復興北路、敦化北路、慶城街等道路。依據本基地未來開發完成後車輛進出動線之規劃，車輛可透過基地北側之民生東路三段往

西可前往台北市中山區等地區，往東可前往台北市南港區等地區。透過基地西側民生東路三段 130 巷往西銜接復興北路往南可前往台北市大安區、信義區等地區，則前往台北市各區均甚為便捷。從基地周邊道路路網服務特性分析可知，基地聯外道路系統尚屬方便。

(一)道路路網特性說明

本研究調查重點將以：民生東路三段、長春路、復興北路、敦化北路、慶城街等共六條道路為主。有關前述這些道路之幾何特性、車道數量及停車管制狀況等現況情形，依序說明如下，並彙整於表 1 內容說明：

1.民生東路三段

民生東路三段呈東西走向，路段東起復興北路，往西至敦化北路止，路段路寬約 40 公尺，採中央實體分隔路型，為雙向八車道，部份道路兩側設有停車格，路側設有專用人行道。

2. 長春路

長春路呈東西走向，路段東起復興北路，往西至敦化北路止，路段路寬約 20 公尺，採中央標線分隔路型，為雙向四車道，道路兩側設有停車格，路側設有專用人行道。

3.復興北路

復興北路呈南北走向，路段北起民權東路，往南至長春路止，路段路寬約 40 公尺，採中央實體分隔路型，為雙向八車道，部份道路兩側設有停車格，路側設有專用人行道。

4. 敦化北路

敦化北路呈南北走向，路段北起民權東路，往南至長春路止，路段路寬約 70 公尺，採快慢車道分隔路型，為雙向六車道，道路兩側禁止停車，路側設有專用人行道。

5.慶城街

慶城街呈東北西南走向，路段北起民生東路，往南至長春路止，路段路寬約 20 公尺，採中央實體分隔路型，為雙向二車道，道路兩側設有停車格，路側設有專用人行道。

表 1 基地周邊道路幾何設計及停車管制現況

路段名稱	路段範圍	路寬(M)	路型		
			分隔型式	車道數	停車管制狀況
民生東路三段	復興北路~敦化北路	40	中央實體	雙向 8	部分設有停車格
長春路	復興北路~敦化北路	20	中央標線	雙向 4	設有停車格
復興北路	民權東路~長春路	40	中央實體	雙向 8	部分設有停車格
敦化北路	民權東路~長春路	70	中央實體	雙向 6	禁止停車
慶城街	民生東路~長春路	20	中央實體	雙向 2	設有停車格

資料來源：本研究調查整理。



圖 2 基地附近主要道路現況相片圖

(二)道路交通量調查與服務水準分析

為瞭解基地周邊道路服務情形，本研究進行現況道路系統容量分析。道路容量計算方式乃依據台北市政府交通局，81 年，「市區道路交通工程管理模式之研究」報告內容，計算公式標準請參見表 2 內容。

表 2 道路容量計算公式表

$C = F \cdot N \cdot 1000 + (W - P) \cdot 200$ C：路段容量 (P.C.U.) F：路型修正係數 N：快車道數 W：慢車道寬度 (公尺) P：停車位寬 (公尺)	
道路分類與路型因素	修正係數
快速道路	1.4
快慢車道及中央分隔	1.3
快慢車道分隔	1.1
中央分隔	1.0
中央標線分隔	0.8
無標線	0.6

資料來源：台北市政府交通局，「市區道路交通工程管理模式之研究」，民國 81 年。

根據前述計算原則，各重要道路路段之容量計算結果，分別為：

- 1.民生東路三段 (復興北路~敦化北路)：
- 雙向 8 車道、中央實體分隔、路寬 40 公尺、設有停車格位
佈設：4@3.5m=14.0m
容量=1×4×1000=4,000



∴C=4,000 pcu/hr（單向）

2. 長春路(復興北路~敦化北路)：

雙向 4 車道、中央標線分隔、路寬 20 公尺、設有停車格位
佈設：2@3.5m=7.0m
容量=0.8×2×1000=1,600
∴C=1,600 pcu/hr（單向）

3. 復興北路(民權東路~長春路)：

雙向 8 車道、中央實體分隔、路寬 40 公尺、設有停車格位
佈設：4@3.5m=14.0m
容量=1×4×1000=4,000
∴C=4,000 pcu/hr(單向)

4. 敦化北路(民權東路~長春路)：

雙向 6 車道、快慢分隔、路寬 70 公尺、禁止停車
佈設：3@3.5m=10.5m
容量=1.1×3×1000=3,300
∴C=3,300 pcu/hr（單向）

5. 慶城街(民生東路~長春路)：

雙向 2 車道、中央實體分隔、路寬 20M、設有停車格位
佈設：1@3.5m=3.5m
容量=1×1×1000=1,000
∴C=1,000 pcu/hr（單向）

(三)道路交通量調查與服務水準分析

1. 交通調查作業規劃

由於本基地主要開發為住宅用途，開發後之衍生使用旅次目的別主要為：平常日之上班上學工作旅次；故本計畫將針對一般平常日晨峰與昏峰時段，進行本案開發之交通衝擊影響特性分析。

為實際掌控基地周遭本案開發影響範圍道路交通現況特性，本計畫現況交通特性調查內容，主要包含基地開發影響範圍內之重要道路路段交通量、路段行駛速率等資料，本案平常日晨、昏峰調查時段內容，將包含上午尖峰(07:00~09:00)及下午尖峰(17:00~19:00)兩部分。

2.交通現況特性調查分析

有關本案週邊道路路段服務水準評估標準，本計畫係參照「2011 年台灣地區公路容量手冊」建議，採用路段平均旅行速率標準進行評估，相關評估標準內容，請參見表 3 說明。

基地周邊重要道路現況平常日尖峰時段服務水準，如表 4 內容所示。整體而言，各路段道路服務水準皆呈現 C 級。

表 3 速限 50 公里/小時之市區道路服務水準等級劃分標準表

服務水準	平均旅行速率 V(公里/小時)
A	35~
B	30~35
C	25~30
D	20~25
E	15~20
F	~15

資料來源：2011 年台灣地區公路容量手冊。

表 4 尖峰時段重要道路路段服務水準現況評估彙整表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
民生東路三段	復興北路~敦化北路	往東	4	4,000	27.2	2,491	0.62	C	27.6	2,035	0.51	C
		往西	4	4,000	27.6	2,041	0.51	C	27.7	1,915	0.48	C
長春路	復興北路~敦化北路	往東	2	1,600	25.7	1,243	0.78	C	25.8	1,197	0.75	C
		往西	2	1,600	26.4	908	0.57	C	25.7	1,267	0.79	C
復興北路	民權東路~長春路	往北	4	4,000	27.5	2,208	0.55	C	27.7	1,890	0.47	C
		往南	4	4,000	27.5	2,208	0.55	C	27.7	1,890	0.47	C
敦化北路	民權東路~長春路	往北	3	3,300	27.3	1,952	0.59	C	27.1	2,137	0.65	C
		往南	3	3,300	27.0	2,282	0.69	C	27.4	1,911	0.58	C
慶城街	民生東路~長春路	往北	1	1,000	28.1	72	0.07	C	28.0	88	0.09	C
		往南	1	1,000	27.8	146	0.15	C	27.9	128	0.13	C

註：容量、流量單位為 PCU/HR；旅行速率單位為 KM/HR。服務水準評估指標為平均旅行速率。

資料來源：本研究調查彙整。

二、停車系統現況與供需分析

本案整理停管處 103 年度臺北市汽機車停車供需調查松山區資料，在本案基地 500 公尺衝擊範圍內之停車調查交通分區分別為 4、5、12 等三個分區，各區停車供給與需求數量如表 5 及圖 3 內容。

表 5 台北市停管處 103 年度停車供需數量彙整表

分區		4 區	5 區	12 區	合計
路邊停車供給(席)		160	222	115	497
路外停車供給(席)		535	237	1097	1869
停車供給(合計)		695	459	1212	2366
路邊停車需求	合法	234	337	142	713
	違規	61	65	27	153
路外停車需求(席)		422	156	552	1130
停車需求(合計)		717	558	721	1996
需/供比		1.032	1.216	0.595	0.844

資料來源：本研究分析整理。

其中分區 4 汽車停車供給數量為 695，需求數量為 717，需供比為 1.032；分區 5 汽車停車供給數量為 459，需求數量為 558，需供比為 1.216；分區 12 汽車停車供給數量為 1212 需求數量為 721，需供比為 0.595。平常日基地周邊影響範圍內(包含路邊停車及對外開放之公民營路外停車場，但不包含未開放之建物附設停車場)停車供

給總數為汽車 2,366 席，總停車需求數為 1,996 席，需供比為 0.844，顯示停車供給尚屬足夠，應無停車供給不足之問題。

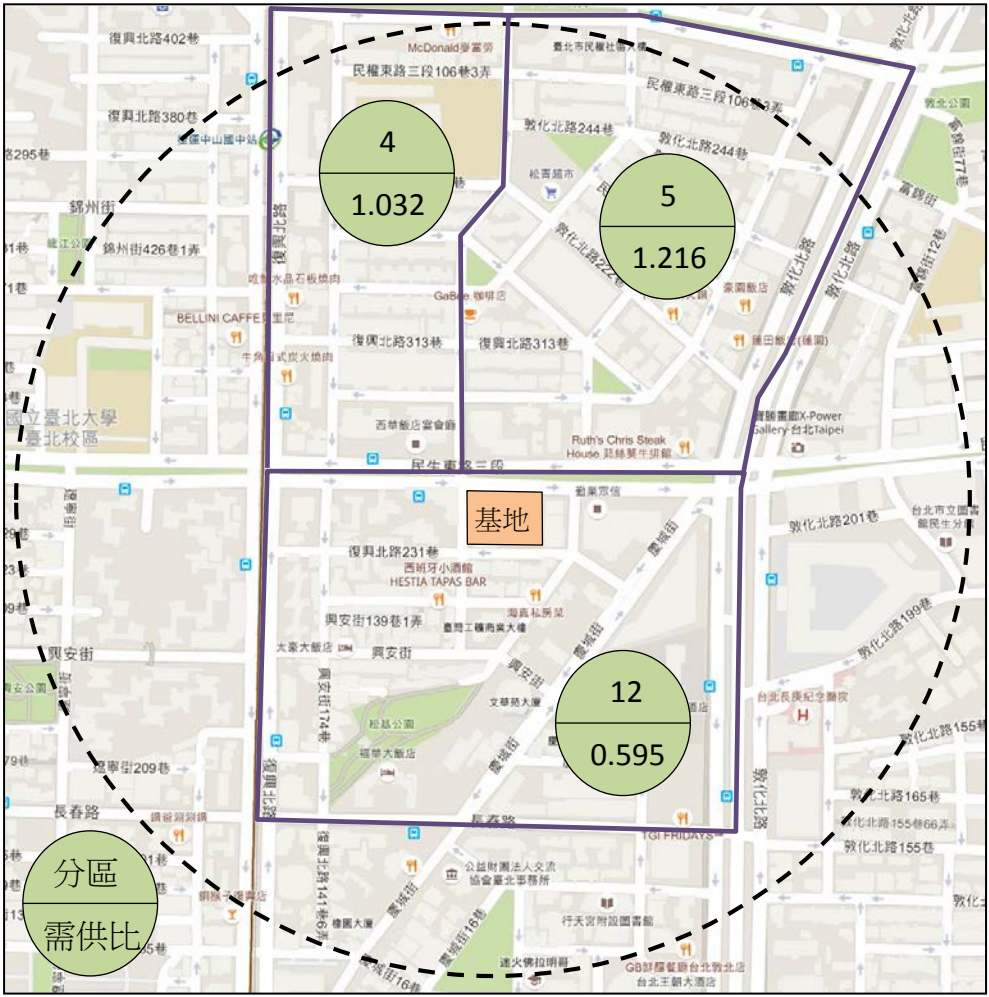


圖 3 停管處 103 年停車供需調查分區及供需比說明圖

三、行人空間分佈特性分析

本案基地週邊區域主要道路部分路段，在民生東路、長春路、敦化北路及復興北路兩側均有專用人行空間可供行人步行，其餘路段僅單邊設置或部分建物周邊有人行空間可供行人使用。有關基地周邊公共人行空間分佈概況，請參見圖 4 內容所示。

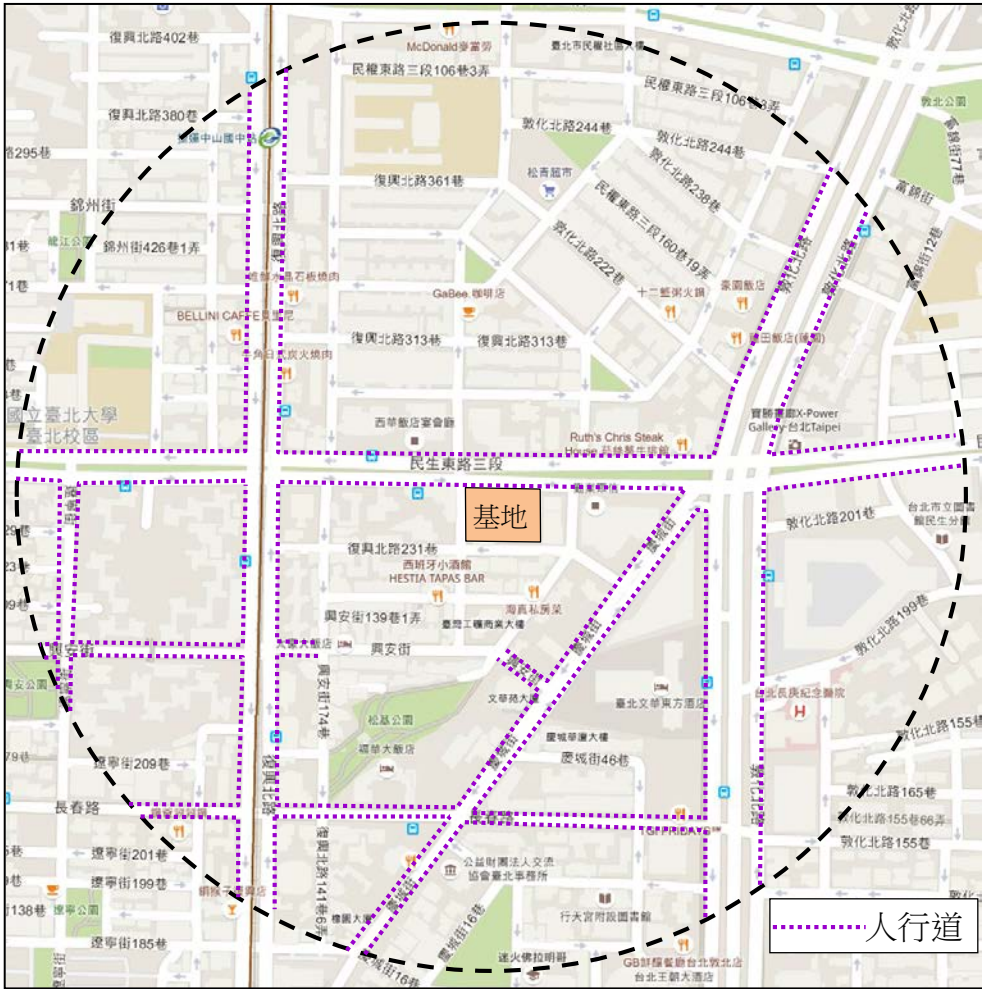


圖 4 基地週邊行人空間分佈位置示意圖

四、大眾運輸系統現況分析

基地週邊現階段主要以公車運輸系統提供大眾運輸服務。基地週邊主要公車站牌設置位置，大部份分佈民生東路、敦化北路上，共計有 10 個站牌與 35 條路線提供服務。有關各路線起迄點、發車間距及公車站位詳見表 6 與圖 5 內容所示。

表 6 基地附近公車路線營運特性彙整表

營運業者	路線名	起訖點	停靠站牌	頭末班時間	發車間隔（分）	
					尖峰	離峰
大南汽車	665	捷運石牌站-信義國中	民生東路口	06:00~15:40	固定班次	
大都會客運	5	中和-行天宮	臺北大學(臺北校區)	05:30~22:20	10~20	20~30
	12	東園-民生社區	慶城街口、長庚醫院、民生敦化路口、興安華城、臺北大學(臺北校區)	05:30~22:30	12~15	15~20
	33	永春高中-大直美麗華	民生敦化路口、富錦街口、長庚醫院、長春敦化路口	05:30~22:10	10~20	20~30
	63	內湖舊宗路-臺北車站	民生東路口、西華飯店、民生敦化路口	05:20~23:00	7~10	10~15
	74	建國北路-景美	民生東路口、興安華城	05:50~23:00	7~10	10~15
	277	松德站-榮總站	西華飯店、長庚醫院、臺北大學(臺北校區)、民生敦化路口、長春敦化路口	05:10~22:20	4~6	10~15
	285	麟光新村-榮總	民生敦化路口、富錦街口、長庚醫院、長春敦化路口	05:10~22:30	4~6	5~10
	505	撫遠街-景美	西華飯店、民生敦化路口、臺北大學(臺北校區)	05:20~23:00	12~15	15~20
	630	東園-東湖	民生敦化路口、富錦街口、長庚醫院	05:00~23:00	4~6	5~10
	685	麟光新村-天母	民生東路口、興安華城	05:30~22:30	8~12	15~20
	262 區間	中和-民生社區	民生敦化路口、富錦街口、長庚醫院、長春敦化路口	05:00~22:20	6~8	14~20
	286 副	福德街-行天宮	臺北大學(臺北校區)	06:00~21:00	固定班次	
	敦化幹線	建國北路-中和成功路	民生敦化路口、富錦街口、長庚醫院、長春敦化路口	05:30~22:30	7~10	10~15
首都客運	棕 1	松山車站-松山機場	民生東路口、西華飯店、民生敦化路口	05:40~22:00	固定班次	
	518	參帥新城-圓環	西華飯店、民生敦化路口、臺北大學(臺北校區)	06:00~22:30	4~6	5~10
三重客運	市民小巴 9	大佳河濱公園-中興醫院	民生東路口	06:40~18:40	固定班次	
	225	蘆洲-民生社區	西華飯店、民生敦化路口、富錦街口	05:00~22:30	7~10	15~20

營運業者	路線名	起訖點	停靠站牌	頭末班時間	發車間隔(分)	
					尖峰	離峰
東南客運	298	萬芳社區-行天宮	臺北大學(臺北校區)	05:50~21:00	固定班次 例假日停駛	
	298 區間	大安運動中心-第二果菜市場	臺北大學(臺北校區)	09:10~17:40	固定班次	
	612	松德站-大同之家	西華飯店、民生敦化路口、臺北大學(臺北校區)	06:00~22:00	10~15	20~30
	612 區間	松德站-榮總	西華飯店、民生敦化路口、臺北大學(臺北校區)	16:10~16:40	固定班次 例假日停駛	
欣欣客運	254	大鵬新城-民生社區	民生敦化路口、長春敦化路口、富錦街口	05:30~23:00	8~12	13~18
	630	東園-東湖	民生敦化路口、長春敦化路口	05:00~23:00	4~6	5~10
	672	大鵬新城-民生社區	長庚醫院	05:20~23:10	8~12	13~18
	903	東湖-忠孝東路	民生敦化路口、富錦街口、長庚醫院、長春敦化路口	06:00~21:00	固定班次	
大有巴士	262	德霖技術學院-民生社區	民生敦化路口、富錦街口、長庚醫院、長春敦化路口	05:30~21:30	12~15	15~20
指南客運	556	木柵象頭埔-捷運劍潭站	民生敦化路口、富錦街口、長庚醫院、長春敦化路口	06:30~22:00	固定班次	
	902	麟光站-捷運石牌站	民生敦化路口、富錦街口、長庚醫院、長春敦化路口	05:30~22:00	12~15	15~20
	905	新店錦繡-民生社區	長庚醫院、長春敦化路口	05:30~22:00	7~10	10~15
	905 副線	新店錦繡-民生社區	長庚醫院、長春敦化路口	06:30~17:10	固定班次 例假日停駛	
新店客運	643	錦繡山莊-復興北村	臺北大學(臺北校區)	05:30~22:00	7~10	10~15
光華巴士	680	麟光-天母	臺北大學(臺北校區)	05:35~18:40	固定班次	
	521	內湖-捷運忠孝復興站	長庚醫院、長春敦化路口	06:00~21:30	固定班次	
臺北客運	紅 57	捷運行天宮站-捷運科技大樓站	臺北大學(臺北校區)	06:00~22:00	10	20



案地下汽車停車場出入口位置，鄰接基地西側民生東路三段 130 巷，寬度為 6M 寬，坡度設計為 1:8，供地下室停放之汽車使用，相關出入口位置請參見圖 6。

車出入口位於西側民生東路三段 130 巷，寬度為 6M 寬，坡度設計為 1:8，基地停車出入口之交通改善措施，將以設置出車警示燈、反射鏡等安全設施，同時配合管理人員協助指揮管制，增加行車安全。其相關車輛動線及交通改善措施設置位置請參考圖 6 說明。由於基地地下停車場出入口至民生東路三

段 130 巷緣約有 13M 之距離，基地停車場出入口左右兩側視距範圍內均無障礙物設施，故不影響基地車輛進出之行車安全。

機車停車場出入口採與汽車出入口合併設置，出入口位於西側 8M 民生東路三段 130 巷道路，以基地內通道銜接地下層機車停車空間，本基地地面層機車停車場進出動線如圖 6 內容所示。

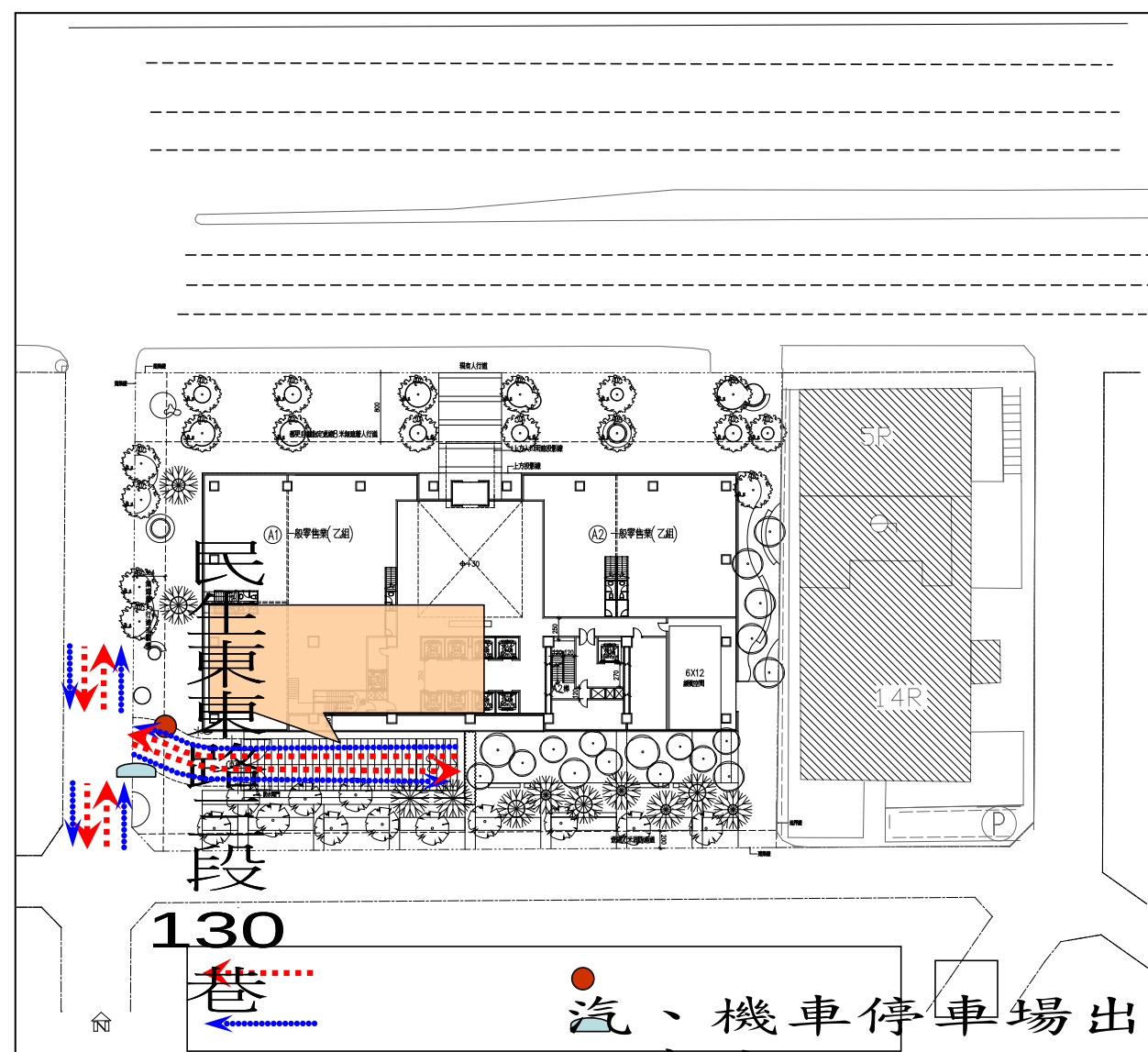


圖 6 基地週邊汽、機車進出停車場動線示意圖

附錄七、事業計畫圖