





擬訂臺北市萬華區福星段二小段 149 地號土地

都市更新事業計畫案

【 核 定 版 】

實施者：國泰建築經理股份有限公司
都市更新規劃：財團法人都市更新研究發展基金會
建築設計：潘冀聯合建築師事務所

中華民國一〇七年十一月

■目　錄

申請書 I
切結書 II
委託書(都市更新) III
委託書(建築設計) IV
都市更新審議資料表 V
修正內容表 **對照-1**
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、基地範圍 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、基地土地及建築物現況 5-3
　三、附近地區土地使用及建築物現況 5-7
　四、公共設施現況 5-7
　五、附近地區交通現況 5-8
　六、房地產市場調查 5-15
　七、更新單元周邊都市更新辦理情形 5-18
陸、都市計畫及其圖說 6-1
　一、相關都市計畫 6-1
　二、土地使用分區說明 6-1
　三、都市更新計畫內容說明 6-2
柒、處理方式及其區段劃分 7-1
　一、處理方式 7-1
　二、區段劃分 7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1
玖、整建或維護計畫 9-1
拾、重建區段之土地使用計畫 10-1
　一、現有巷道廢止或改道計畫 10-1
　二、都市計畫土地使用強度 10-1
　三、申請容積獎勵項目及額度 10-1
　四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別 10-3
　五、建築興建計畫 10-3
拾壹、都市設計及景觀計畫 11-1
　一、全區配置計畫 11-1
　二、建築物量體、坐落方位及開放空間計畫 11-2
　三、人車動線設計原則 11-5
　四、無障礙空間動線規劃 11-7
　五、景觀植栽設計構想 11-8
　六、綠建築規劃設計 11-17
拾貳、都市防災與逃生避難計畫 12-1
拾參、實施方式及有關費用負擔 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、地上物拆除計畫 14-1
　二、合法建築物之補償與安置 14-1
　三、占有他人舊違章建築戶處理方案 14-1
　四、其他土地改良物拆遷補償與安置 14-1
拾伍、財務計畫 15-1
　一、成本說明 15-1
　二、收入分析 15-7
　三、成本收入分析 15-7
拾陸、管理維護計畫 16-1
　一、管理委員會 16-1
　二、住戶費用負擔及收支基準 16-1
　三、管理事項 16-2
　四、特別約定 16-2

五、其他 16-3
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、相關單位配合事項 19-1
貳拾、其他應表明事項 20-1

■附 錄

附錄一、實施者證明文件 附-1
附錄二、自行劃定更新單元核准函影本 附-3
附錄三、大樓管理辦法 附-4
附錄四、建材設備等級表 附-7
附錄五、鄰房鑑定範圍圖及門牌地址清冊 附-12
附錄六、不動產估價報告書摘要 附-19
附錄七、相關合約及報價證明文件 附-21
附錄八、容積移轉相關證明文件 附-28
附錄九、臺北市營建工程物價指數銜接表、貸款利率證明 附-32
附錄十、公辦公聽會：公告張貼照片、開會當天照片 附-33
附錄十一、土地複丈成果圖 附-35
附錄十二、說明會會議紀錄及回應 附-36
附錄十三、臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會會議紀錄、核備函 附-37
附錄十四、環境影響評估核備函 附-40
附錄十五、更新事業計畫圖 附-41

■圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 2-1
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 2-2
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 2-2
圖 5-1 更新單元地籍套繪圖 5-2
圖 5-2 更新單元人車動線圖 5-3
圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖 5-4
圖 5-4 更新單元建物套繪圖 5-5
圖 5-5 更新單元合法建築物位置示意圖 5-6
圖 5-6 更新單元周邊公共設施分布示意圖 5-7
圖 5-7 更新單元周圍交通系統示意圖 5-8
圖 5-8 更新單元附近大眾運輸系統及站位分布示意圖 5-11
圖 5-9 更新單元周邊停車場分佈示意圖 5-13
圖 5-10 更新單元周邊紅黃線停車示意圖 5-13
圖 5-11 基地周邊人行步道分布示意圖 5-14
圖 5-12 基地周邊自行車道分布示意圖 5-15
圖 5-13 房地產市場案例分析圖 5-17
圖 5-14 鄰近已劃定之更新地區及更新單元位置示意圖 5-19
圖 6-1 土地使用分區圖 6-5
圖 6-2 更新計畫規劃構想圖 6-6
圖 6-3 大眾捷運系統兩側禁建限建圖 6-7
圖 6-4 航高限制高度檢討圖 6-8
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 7-1
圖 10-1 全區配置圖 10-4
圖 10-2 人行道面積檢討圖(scale:1/300) 10-5
圖 10-3 地下五層平面圖(scale:1/300) 10-7
圖 10-4 地下三層平面圖(scale:1/300) 10-8
圖 10-5 地下四層平面圖(scale:1/300) 10-8
圖 10-6 地下二層平面圖(scale:1/300) 10-11
圖 10-7 地下一層平面圖(scale:1/300) 10-11
圖 10-8 地上一層平面圖(scale:1/300) 10-14
圖 10-9 地上二層平面圖(scale:1/300) 10-17
圖 10-10 地上三層平面圖(scale:1/300) 10-17
圖 10-11 地上四層平面圖(scale:1/300) 10-19
圖 10-12 地上五層平面圖(scale:1/300) 10-19
圖 10-13 地上六層平面圖(scale:1/300) 10-22
圖 10-14 地上七層平面圖(scale:1/300) 10-22
圖 10-15 地上八層平面圖(scale:1/300) 10-25
圖 10-16 地上九層至十一層平面圖(scale:1/300) 10-25
圖 10-17 地上十二層至二十層平面圖(scale:1/300) 10-28
圖 10-18 地上二十一平面圖(scale:1/300) 10-28
圖 10-19 地上二十二層平面圖(scale:1/300) 10-30
圖 10-20 地上二十三層至二十七層平面圖(scale:1/300) 10-30
圖 10-21 地上二十八層平面圖(scale:1/300) 10-33
圖 10-22 屋突一層平面圖(scale:1/300) 10-35
圖 10-23 屋突二層平面圖(scale:1/300) 10-35
圖 10-24 南向立面圖(scale:1/800) 10-36
圖 10-25 西向立面圖(scale:1/800) 10-36
圖 10-26 北向立面圖(scale:1/800) 10-37
圖 10-27 東向立面圖(scale:1/800) 10-37
圖 10-28 北向立面圖(scale:1/500) 10-38
圖 10-29 東向立面圖(scale:1/500) 10-39
圖 10-30 南向立面圖(scale:1/500) 10-40
圖 10-31 西向立面圖(scale:1/500) 10-41
圖 10-32 長向剖面圖(scale:1/800) 10-43
圖 10-33 短向剖面圖(scale:1/800) 10-44
圖 10-34 長向剖面圖(scale:1/500) 10-45
圖 10-35 短向剖面圖(scale:1/500) 10-46
圖 11-1 全區配置圖 11-2
圖 11-2 一層平面配置圖 11-6
圖 11-3 無障礙規劃示意圖 11-7

圖 11-4 喬木計畫說明圖 11-9
圖 11-5 地被草花植栽計畫說明圖 11-9
圖 11-6 八樓植栽平面圖 11-10
圖 11-7 屋突一層植栽平面圖 11-11
圖 11-8 燈具配置圖 11-13
圖 11-9 鋪面計畫說明圖 11-14
圖 11-10 開放空間剖面圖 11-15
圖 11-11 車道入口剖面圖 11-16
圖 11-12 排風口剖面圖 11-16
圖 12-1 更新單元消防救災動線 12-1
圖 12-2 防災與逃生避難計畫圖 12-2
圖 12-3 更新單元防災計畫平面圖 12-4

■表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表 5-1
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊表 5-1
表 5-3 同意參與都市更新事業計畫統計表 5-2
表 5-4 更新單元內建築物門牌及現況清冊 5-6
表 5-5 更新單元周邊道路之幾何特性整理表 5-8
表 5-6 更新單元鄰近地區之公車路線表 5-9
表 5-7 基地周邊路外停車場費率一覽表 5-11
表 5-8 基地周邊人行道寬度一覽表 5-14
表 5-9 更新單元周邊房地產市場行情一覽表 5-16
表 5-10 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 5-18
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 6-1
表 6-2 更新單元土地使用分區面積表 6-1
表 6-3 第四種商業區不容許使用條件及組別表 6-2
表 10-1 更新單元內各土地使用分區法定容積計算表 10-1
表 10-2 都市更新容積獎勵試算表 10-1
表 10-3 更新單元建築面積檢討表 10-6
表 14-1 地上物拆除面積一覽表 14-1
表 15-1 更新總成本估算表 15-1
表 15-2 營建工程標準造價計算表 15-3
表 15-3 營造工程費用估算表 15-4
表 15-4 建築規劃設計費估算表 15-4
表 15-5 公寓大廈之公共基金費明細表 15-5
表 15-6 整體更新事業開發收入表 15-7
表 15-7 現金流量表 15-8
表 17-1 計畫效益評估說明表 17-1
表 18-1 實施進度表 18-1

都市更新事業計畫申請書

■案名：擬訂臺北市萬華區福星段二小段 149 地號土地都市更新事業計畫案

■申請更新單元範圍及面積：

本更新單元位於臺北市萬華區中華路一段以西、漢口街二段以南、漢口街二段 20 巷以東及漢口街二段 20 巷以北所圍之街廓，範圍包括臺北市萬華區福星段二小段 149 地號 1 筆土地，面積共計 1,720.00 平方公尺。本更新單元範圍內合法建築物包含臺北市萬華區福星段二小段 706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719 建號等 14 筆建物，面積共計 17,877.64 平方公尺。

■使用分區：第四種商業區。

■申請理由及依據：依據《都市更新條例》第 10 條、第 11 條、第 19 條、第 22 條及民國 104 年 5 月 25 日府都新字第 10432553400 號函公告劃定更新單元辦理。

■申請事項：申請都市更新事業計畫報府核定。

實 施 者：國泰建築經理股份有限公司

代 表 人：張清標

連絡地址：臺北市大安區敦化南路二段 218 號 2 樓

統一編號：27568864

連絡電話：(02) 2376-2288

中　　華　　民　　國　　1　0　4　　年　　1　0　　月　　3　0　　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「擬訂臺北市萬華區福星段二小段 149 地號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
代　表　人：張清機
連絡地址：臺北市大安區敦化南路二段 218 號 2 樓
統一編號：27568864
連絡電話：(02) 2376-2288

中　　華　　民　　國　　1　0　4　　年　　1　0　　月　　3　0　　日

委　託　書（都市更新）

茲委託 財團法人都市更新研究發展基金會 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市萬華區福星段二小段 149 地號土地都市更新事業計畫案」之一切更新事業規劃申請手續及出列席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：國泰建築經理股份有限公司
代 表 人：張清槐
聯絡地址：臺北市大安區敦化南路二段 218 號 2 樓
聯絡電話：(02) 2376-2288
統一編號：27568864

受 託 人：財團法人都市更新研究發展基金會
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：81595754

中　　華　　民　　國　　1　0　4　　年　　1　0　　月　　3　0　　日

委　託　書（建築設計）

茲委託 潘冀聯合建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市萬華區福星段二小段149地號土地都市更新事業計畫案」之一切建築規劃設計相關事宜及出列席本案都市更新審議事宜，本案相關建築規劃設計圖說由建築師簽證負責。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：張清標
聯絡地址：臺北市大安區敦化南路二段218號2樓
聯絡電話：(02) 2376-2288
統一編號：27568864

受 託 人：潘冀聯合建築師事務所
代 表 人：陳潔生
聯絡地址：臺北市仁愛路三段118巷12弄21號
聯絡電話：(02) 2701-2617
統一編號：04138317

中　　華　　民　　國　　1　0　4　　年　　1　0　　月　　3　0　　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:幹事會審 □C:審議會審 ■D:核定
案名	擬訂臺北市萬華區福星段二小段149地號土地都市更新事業計畫案	基地地號	臺北市萬華區福星段二小段149地號土地

土地使用及環境設計資料

基地使用分區	第四種商業區	法定建蔽率	75%	法定汽車停車位	141 輛	更新前後戶數（前／後）	更新前14戶／更新後28戶
基地面積	1,720 ㎡	實設建蔽率	60.04%	實設汽車停車位	141 輛	安置戶數(合法／違章)	14戶／0戶
總樓地板面積	28,232.12 ㎡	法定容積率	800%	法定機車停車位	132 輛	提供公益設施種類、樓層	無
工業使用容積	0.00 ㎡	實設容積率	1031.86%	實設機車停車位	133 輛	面積	0.00 ㎡
住宅使用容積	0.00 ㎡	住宅單元	0單元	法定裝卸停車位	6 輛	開闢計畫道路情形	無
商業使用容積	17,748.01 ㎡	商業單元	27單元	實設裝卸停車位	6 輛	面積	0.00 ㎡
其它使用容積：一般事務所	7.95 ㎡	其他單元	1單元	地下層樓板面積	6,737.01 ㎡	留設人行步道情形	北側、東側3.64公尺騎樓 南側、西側4公尺人行步道
				地下開挖規模	78.48%	面積	567.21 ㎡
						其他	無
各樓層使用概況：地下層	停車空間、防空避難室、機電設備空間、一般事務所			最大樓層數	28層		
地面層與低層部	一般旅館業(旅館門廳)、一般零售業兼餐飲業			建築物高度	123.80M		
標準層	一般旅館業、機電設備空間(中繼機房)			屋頂突出物高度	6.00M		
頂層部	機電設備						

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	13,760.00 ㎡		
△F1	0.00 ㎡	△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6＝3,181.61 ㎡	
△F2	0.00 ㎡		
△F3	963.20 ㎡		
△F4	0.00 ㎡	F=F0+△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6＝16,941.61 ㎡	
△F5	2,218.41 ㎡		
△F6	0.00 ㎡		

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	0.00 ㎡
		獎勵樓地板面積	0.00 ㎡
增設公用停車空間放勵要點		獎勵增加停車數量	汽車：0輛/機車：0輛
		獎勵樓地板面積	0.00 ㎡
其他	容積移轉	樓地板面積	825.60 ㎡
合計			825.60 ㎡

申請資料

實施者	國泰建築經理股份有限公司
地址	臺北市大安區敦化南路二段218號2樓
建築設計	潘冀聯合建築師事務所
地址	臺北市仁愛路三段118巷12弄21號
電話	(02)2376-2288
傳真	(02)2377-2800
電話	(02)2701-2617
傳真	(02)2700-4489

辦理過程

	過程	日期	發文文號	備註
1	更新單元核准	104年05月25日	府都新字第10332553400號	
2	自辦事業計畫公聽會	104年10月20日	國泰建經字第104050號	
3	申請事業計畫報核	104年10月30日	國泰建經字第104053號	
4	公開展覽期間	105年5月11日至5月25日	府都新字第10432310902號	
5	公辦事業計畫公聽會	105年5月24日	府都新字第10432310902號	
6	召開第一次168專案審查會議	105年8月11日	府都新字第10531219100號	
7	召開第二次168專案審查會議	106年5月9日	府都新字第10630722910號	
8	召開都市更新及爭議處理審議會	106年10月2日	府都新字第10632325200號	

	過程	日期	發文文號	備註
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

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：107年8月24日

「擬訂臺北市萬華區福星段二小段 149 地號土地都市更新事業計畫案」都市更新修正內容對照表

業已依 106 年 10 月 2 日「擬訂臺北市萬華區福星段二小段 149 地號土地都市更新事業計畫案」都市更新及爭議處理審議委員會第 296 次會議紀錄（府都新字第 10632325200 號函）檢討修正，製作對照表如下：

<table>
<tr><th rowspan="2">章節</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th rowspan="2">修正原因</th><th rowspan="2">參考頁次</th></tr>
<tr><th>審議會版(前次)</th><th>核定版(本次)</th></tr>
<tr><td rowspan="4">第十章</td><td rowspan="4">三、申請容積獎勵項目及額度</td><td>△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災獎勵爭取法定容積之 6%。</td><td>△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災獎勵，經審議會決議為法定容積之 2%。</td><td>依審議會決議辦理。</td><td>10-1</td></tr>
<tr><td>表 10-2 都市更新容積獎勵試算表
<table><tr><th colspan="2">申請容積獎勵項目</th><th>獎勵面積（㎡）</th><th>基準容積比率(%)</th></tr><tr><td colspan="2">△F3 更新時程獎勵</td><td>963.20</td><td>7.00%</td></tr><tr><td rowspan="5">△F5 更新地區規劃設計獎勵</td><td>△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災</td><td>825.60</td><td>6.00%</td></tr><tr><td>△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓</td><td>567.21</td><td>4.12%</td></tr><tr><td>△F5-5 更新單元規模</td><td>275.20</td><td>2.00%</td></tr><tr><td>△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計</td><td>1,100.80</td><td>8.00%</td></tr><tr><td>△F5 小計</td><td>2,768.81</td><td>20.12%</td></tr><tr><td colspan="3">都市更新容積獎勵合計</td><td>3,732.01</td><td>27.12%</td></tr><tr><td colspan="3">容積移轉面積</td><td>825.60</td><td>6.00%</td></tr><tr><td colspan="3">申請容積額度總計</td><td>4,557.61</td><td>33.12%</td></tr></table></td><td>表 10-2 都市更新容積獎勵試算表
<table><tr><th colspan="2">申請容積獎勵項目</th><th>獎勵面積（㎡）</th><th>基準容積比率(%)</th></tr><tr><td colspan="2">△F3 更新時程獎勵</td><td>963.20</td><td>7.00%</td></tr><tr><td rowspan="5">△F5 更新地區規劃設計獎勵</td><td>△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災</td><td>275.20</td><td>2.00%</td></tr><tr><td>△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓</td><td>567.21</td><td>4.12%</td></tr><tr><td>△F5-5 更新單元規模</td><td>275.20</td><td>2.00%</td></tr><tr><td>△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計</td><td>1,100.80</td><td>8.00%</td></tr><tr><td>△F5 小計</td><td>2,218.41</td><td>16.12%</td></tr><tr><td colspan="3">都市更新容積獎勵合計</td><td>3,181.61</td><td>23.12%</td></tr><tr><td colspan="3">容積移轉面積</td><td>825.60</td><td>6.00%</td></tr><tr><td colspan="3">申請容積額度總計</td><td>4,007.21</td><td>29.12%</td></tr></table></td><td>依審議會決議辦理△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災獎勵折減為法定容積之 2%。</td><td>10-1</td></tr>
<tr><td>綠建築保證金 232,031,027 元
1.銷售淨利：210,784 元/㎡
2.平均銷售單價：313,682 元/㎡
2 樓以上單元總價 7,407,955,872 元
2 樓以上單元總產權面積 7,143.89 坪
3.單位建築成本：68,392 元/㎡
總產權面積 29,576.06 ㎡，營建費用 2,022,773,246 元
4.單位銷售費用：18,821 元/㎡
5.單位管理費用：15,684 元/㎡</td><td>綠建築保證金 231,817,472 元
1.銷售淨利：210,590 元/㎡
2.平均銷售單價：313,479 元/㎡
2 樓以上單元總價 7,360,035,219 元
2 樓以上單元總產權面積 7,102.26 坪
3.單位建築成本：68,407 元/㎡
總產權面積 29,239.50 ㎡，營建費用 2,000,175,981 元
4.單位銷售費用：18,809 元/㎡
5.單位管理費用：15,674 元/㎡</td><td>因應容積獎勵折減，本案將總樓層數由原 29 層樓調降為 28 層樓，總樓地板面積下修，並經代書重新摊算產權面積後，總銷面積由原 7,414.66 ㎡，修正為 7,337.51 ㎡，依估價師估算二樓以上均價結果，重新計算本案銷售淨利及綠建築保證金。</td><td>10-2</td></tr>
<tr><td>四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別</td><td>ΣFA＝FA（基準容積）＋ΔFAu（都市更新容積獎勵）＋ΔFA（容積移轉額度）
＝13,760.00＋ 3,732.01 ＋825.60≒ 18,317.61
獎勵後允建容積率＝獎勵後總容積/基地面積
＝18,317.61 ㎡/1,720.00 ㎡＝1,064.98%</td><td>ΣFA＝FA（基準容積）＋ΔFAu（都市更新容積獎勵）＋ΔFA（容積移轉額度）
＝13,760.00＋ 3,181.61＋825.60≒ 17,767.21
獎勵後允建容積率＝獎勵後總容積/基地面積
＝17,767.21 ㎡/1,720.00 ㎡＝1,032.98%</td><td>獎勵後允建總容積配合都市更新容積獎勵折減調整。</td><td>10-3</td></tr>
<tr><td>五、建築與建計</td><td>允建容積(率) :18,317.61 ㎡(1,064.98%)</td><td>允建容積(率) :17,767.21 ㎡ (1,032.98%)</td><td>1.允建容積配合都市更新容積獎勵折減而下修。</td><td>10-6</td></tr>
</table>

修正內容對照表

<table>
<tr><th rowspan="2">章節</th><th rowspan="2">項目</th><th colspan="2">修正內容</th><th rowspan="2">修正原因</th><th rowspan="2">參考頁次</th></tr>
<tr><th>審議會版(前次)</th><th>核定版(本次)</th></tr>
<tr><td></td><td>畫</td><td>實設容積(率):18,315.09 ㎡(1,064.83%)
總樓地板面積:28,645.53 ㎡
戶數:6 戶
實設汽車位:143 輛
實設機車位:133 輛
實設裝卸車位:6 輛</td><td>實設容積(率):17,747.03 ㎡ (1031.86%)
總樓地板面積:28,232.12 ㎡
戶數:28 戶
實設汽車位:141 輛
實設機車位:133 輛
實設裝卸車位:6 輛</td><td>2.總樓層數 29 樓下降為 28 層樓。
3.總樓地板面積下修。
4.戶數依聽證會地主意見調整。
5.法定汽車位數量因樓地板面積減少而下修。</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>圖 10-3 地下五層平面</td><td>圖 10-3 地下五層平面</td><td>因應樓地板面積減少，依法檢討減少 2 輛法定汽車位。</td><td>10-7</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>圖 10-7 地下一層平面</td><td>圖 10-6 地下一層平面</td><td>一般事務所依防火避難綜合檢討調整位置。</td><td>10-11</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>圖 10-8 至圖 10-23</td><td>圖 10-8 至圖 10-23</td><td>因應都市更新容積獎勵折減，總樓層數 29 樓下修為 28 層樓，各層平面及檢討式微調。</td><td>10-14 至 10-35</td></tr>
<tr><td>第十一章</td><td>六、綠建築規劃設計</td><td>日常節能指標、室內環境指標、水資源指標</td><td>日常節能指標、室內環境指標、水資源指標</td><td>因應樓地板總面積調整，各指標得分數字微調，不影響綠建築評估結果。</td><td>11-17</td></tr>
<tr><td>第十五章</td><td>一、成本說明</td><td>表 15-1 更新總成本估算表
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>金額</th></tr><tr><td rowspan="5">工程費用</td><td>1.營建費用</td><td>2,022,773,246 元</td></tr><tr><td>2.建築設計費</td><td>45,834,359 元</td></tr><tr><td>3.鑑界費</td><td>4,000 元</td></tr><tr><td>4.鑽探費用</td><td>1,100,000 元</td></tr><tr><td>5.建築相關規費</td><td>651,884 元</td></tr><tr><td rowspan="4">都市更新費用</td><td>1.公寓大廈共同管理基金</td><td>4,309,418 元</td></tr><tr><td>2.外接水、電管線工程費</td><td>450,000 元</td></tr><tr><td>3.鄰房鑑定費</td><td>4,232,000 元</td></tr><tr><td>1.都市更新規劃費</td><td>3,900,000 元</td></tr><tr><td rowspan="4">都市更新費用</td><td>2.不動產估價費(含技師簽證費)</td><td>450,000 元</td></tr><tr><td>3.更新前測量費(含技師簽證費)</td><td>180,000 元</td></tr><tr><td>1.合法建築物拆遷補償費</td><td>-</td></tr><tr><td>2.合法建築物拆遷安置費用</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">5.地籍整理費</td><td>1,423,767 元</td></tr><tr><td colspan="2">貸款利息(50 個月)</td><td>102,499,134 元</td></tr><tr><td colspan="2">稅捐</td><td>21,789,627 元</td></tr><tr><td rowspan="3">管理費用</td><td>計畫執行人事行政管理費</td><td>114,073,090 元</td></tr><tr><td>銷售管理費</td><td>-</td></tr><tr><td>風險管理費</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">容積移轉</td><td>93,654,000 元</td></tr><tr><td colspan="2">實施成本</td><td>2,417,324,525 元</td></tr></table></td><td>表 15-1 更新總成本估算表
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>金額</th></tr><tr><td rowspan="5">工程費用</td><td>1.營建費用</td><td>2,000,175,981 元</td></tr><tr><td>2.建築設計費</td><td>45,175,052 元</td></tr><tr><td>3.鑑界費</td><td>4,000 元</td></tr><tr><td>4.鑽探費用</td><td>1,100,000 元</td></tr><tr><td>5.建築相關規費</td><td>642,465 元</td></tr><tr><td rowspan="4">都市更新費用</td><td>1.公寓大廈共同管理基金</td><td>4,262,325 元</td></tr><tr><td>2.外接水、電管線工程費</td><td>2,100,000 元</td></tr><tr><td>3.鄰房鑑定費</td><td>4,232,000 元</td></tr><tr><td>1.都市更新規劃費</td><td>3,900,000 元</td></tr><tr><td rowspan="4">都市更新費用</td><td>2.不動產估價費(含技師簽證費)</td><td>450,000 元</td></tr><tr><td>3.更新前測量費(含技師簽證費)</td><td>180,000 元</td></tr><tr><td>1.合法建築物拆遷補償費</td><td>-</td></tr><tr><td>2.合法建築物拆遷安置費用</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">5.地籍整理費</td><td>1,844,930 元</td></tr><tr><td colspan="2">貸款利息(50 個月)</td><td>101,541,393 元</td></tr><tr><td colspan="2">稅捐</td><td>21,577,208 元</td></tr><tr><td rowspan="3">管理費用</td><td>計畫執行人事行政管理費</td><td>112,963,107 元</td></tr><tr><td>銷售管理費</td><td>-</td></tr><tr><td>風險管理費</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">容積移轉</td><td>93,654,000 元</td></tr><tr><td colspan="2">實施成本</td><td>2,393,802,461 元</td></tr></table></td><td>都市更新事業實施費用總成本預估，依據審議會決議修正說明如下。
1. 營建費用因容積及樓層下修調整，建築設計費、建築相關規費及公寓大廈共同管理基金因法定工程造價變動連動調整。
2. 因戶數修正為 28 戶，故外接水、電管線工程費及地籍整理費配合調整。
3. 貸款利息、稅捐及人事行政管理費連動調整。
4. 本案於 107 年 7 月 26 日經財審會評定容積代金費用為 111,350,000 元高於提列預估額度，故依審議會決議辦理，以現有額度 93,654,000 元提列。</td><td>15-1 至 15-6</td></tr>
<tr><td></td><td>二、收入說明</td><td>表 15-6 整體更新事業開發收入表
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>數量</th><th>平均單價</th><th>總價</th></tr><tr><td rowspan="3">分配單元</td><td>商場</td><td>1,526.52 坪</td><td>1,971,367 元/坪</td><td>3,009,331,790 元</td></tr><tr><td>旅館</td><td>5,888.14 坪</td><td>890,966 元/坪</td><td>5,246,134,182 元</td></tr><tr><td>小計</td><td>7,414.66 坪</td><td>1,113,398 元/坪</td><td>8,255,465,972 元</td></tr><tr><td colspan="2">停車位</td><td>143 部</td><td>1,925,874 元/部</td><td>275,400,000 元</td></tr><tr><td colspan="4">整體更新事業開發收入（銷售總收入）</td><td>8,530,865,972 元</td></tr></table></td><td>表 15-6 整體更新事業開發收入表
<table><tr><th colspan="2">項目</th><th>數量</th><th>平均單價</th><th>總價</th></tr><tr><td rowspan="3">分配單元</td><td>商場</td><td>1,477.44 坪</td><td>1,945,832 元/坪</td><td>2,874,850,550 元</td></tr><tr><td>旅館</td><td>5,860.07 坪</td><td>891,033 元/坪</td><td>5,221,517,169 元</td></tr><tr><td>小計</td><td>7,337.51 坪</td><td>1,103,422 元/坪</td><td>8,096,367,719 元</td></tr><tr><td colspan="2">停車位</td><td>138 部</td><td>1,910,145 元/部</td><td>263,600,000 元</td></tr><tr><td colspan="4">整體更新事業開發收入（銷售總收入）</td><td>8,096,367,719 元</td></tr></table></td><td>總樓層數由 29 層下修至 28 層，各層樓地板面積微調，經代書重新計算產權面積，並依估價師估算結果重新計算。</td><td>15-7</td></tr>
<tr><td></td><td>三、成本收入分析</td><td>整體更新事業報酬率＝38.41%
整體之年投資報酬率＝8.23%</td><td>整體更新事業報酬率＝36.16%
整體之年投資報酬率＝7.75%</td><td>配合更新總成本及更新後總權利價值調整相關報酬率。</td><td>15-7</td></tr>
</table>

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁次
		審議會版(前次)	核定版(本次)		
第十六章	管理維護計畫	-	（四）停車位 本大樓所劃設之汽、機車停車位提供一定比例供本里里民使用，其收費比照公有停車場之收費標準，提供期間為 20 年。	依審議會意見，於管理維護計畫內載明提供 20 年之里民停車優惠。	16-3
第十八章	實施進度	表 18-1 實施進度表	表 18-1 實施進度表	依據實際進度調整。	18-1

「擬訂臺北市萬華區福星段二小段149地號土地都市更新事業計畫案」都市更新及爭議處理審議會第296次會議回應綜理表

開會時間：中華民國106年10月2日

發文字號：府都新字第10632325200號

發言人	討論發言要點	意見回應及處理情形	參考頁數
討論發言要點			
財政局 黃幹事宏玲 （書面意見）	1. 本案提列特殊費用97,020,000元(舊基礎深導溝工程40,940,000、地中壁工程19,830,000及逆打工程36,250,000元)，請實施者說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。	依據106年7月25日國立臺灣大學工學院地震工程研究中心之審查結果，審查通過金額高於本案原提列金額，本案仍以原金額約9,702萬元提列，審議會決議同意提列。	15-4
	2. 本案地籍整理費除依一般審議案例以20,000元/戶提列外，又加計建物第一次登記之規費，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。	本案更新後作為零售業及旅館使用，總戶數僅28戶，惟建物第一次登記之規費係依本案樓地板面積計算，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，以更新後每戶20,000元/戶提列外，另加計地政機關行政規費，提列建物第一次登記之規費，審議會決議同意提列。	15-1
	3. 本案貸款期間提列50個月，較一般審議案例36個月為長，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。	因本案位處土壤液化中潛勢區，依據周邊鑽探報告顯示，本區域地層屬灰色粉土質細砂，且位處高鐵、捷運沿線，使本案於地下開挖時施工難度較高，需花費之時間亦較通案長，因此原預估本案貸款期間為60個月，惟考量降低地主負擔，並因應都市更新審議原則，已自行下修以50個月提列，審議會決議同意提列。	15-6
	4. 本案以100%繳納容積代金方式辦理容積移轉，請實施者說明目前容積代金審議進度，容積代金金額後續請以財審會審定金額為準。	本案於107年7月26日經財審會評定容積代金費用為111,350,000元，高於原提列額度93,654,000元，依審議會決議高於提列預估額度部分由實施者自行吸收。	15-6
	5. 其餘第2次168專案會議所提意見已修正。	敬悉。	-
交通局 梁幹事筠翎 （書面意見）	1. 實施者說明若同時有2部大客車臨停，將於車輛抵達旅館前10分鐘確認臨停區是否有車輛占用，若無法及時排除將電話聯絡司機並於其他合法空間暫停，請補充說明以下事項: (1)車輛尚未抵達飯店前，司機無法於行車時進行電話聯繫，請修正相關規則。 (2)請補充說明合法空間之位置及動線規劃。	(1)遵照辦理，已修正為「...將電話聯絡同車導遊或領隊請大客車司機於其他合法空間暫停...」，已修正報告書相關文字內容。 (2)經查基地周邊漢口街二段、西寧南路、中華路尚有多處大客車臨停上下客專用區域，另基地鄰近合法大客車停車場為「三號水門堤外停車場」，倘若需於其他合法空間暫停，旅館業者將提供鄰近大客車臨停上下客專用區域或大客車停車空間資訊給同車導遊或領隊轉知大客車司機安排前往臨停。	交通影響評估報告書
	2. 交通規劃有關基地植栽綠化及建築物退縮對基地西側、南側未開闢道路通行之效益部分，請實施者說明上開人行退縮空間扣除植栽之淨寬，建議應留設2公尺以上淨寬。	敬悉，本案西側及南側人行退縮間扣除植栽後之淨寬，為4公尺。	11-8
消防局　吳幹事尚欣（書面意見）	有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。	敬悉。	-

發言人	討論發言要點	意見回應及處理情形	參考頁數
都市發展局 都市設計科 謝幹事旻成	1. 本案前於 106 年 1 月 19 日 1060119 專案委員會審議，修正後通過。	敬悉。	-
	2. 有關委員會決議如下: (1)本案車道出入口設置位置，基於地區居民訴求，同意移設基地北側(漢口街側)，故有關基地外既有大客車臨停區、公車站牌、計程車臨停區及貨車臨停區，請交通局協助配合調整。 (2)屋突及天際線造型尊重建築師設計。 (3)光環境設計及光害防治議題，後續請逕依環評程序辦理。 (4)本案申請都市更新獎勵，基地西、南側計畫道路僅 6 公尺，後續請依都更審議會意見辦理；另有關商業區 3.64 公尺騎樓應至少留設 2.5 公尺淨寬之人行通道，請依建管處意見修正。	敬悉，本案依都市設計委員會決議及相關規定辦理。	-
劉委員秀玲	1. 請具體說明商場頂層提供觀光諮詢展售公益空間之使用計畫，包含使用單位及公益性內容。	依審議會決議，本案不提供公益空間而折減△F5-1 容積獎勵，由原申請 825.60（法定容積 6%）折減為 275.2 平方公尺（法定容積 2%）。	10-1
	2. 有關停車優惠請實施者在管理公約中具體承諾。	遵照辦理，於管理公約中載明提供 20 年之里民停車優惠且收費比照公有停車場辦理。	16-3
邱委員世仁	1. 從 skylobby 電梯出來之後動線是否通暢，一樓旅館門廳之電梯位置與七樓旅館大廳電梯位置不同，影響旅客進出動線，是否有隔間牆，請補充說明。	敬悉，一樓旅館門廳電梯已與七樓旅館大廳電梯位置相同，無動線上之疑慮。旅館大廳梯廳出入口處無設置隔間牆，緊鄰櫃台並保持空間上之通透性。客用電梯後方為貨梯廳，圖說已補充標示。	10-14 至 10-22
	2. 請說明基地臨漢口街二段之身障專用停車格及貨車裝卸專用區是否為本案設置?	敬悉，基地臨漢口街二段之身障專用停車格及貨車裝卸專用區非本案設置。	10-4
	3. 請說明防災中心位置，計畫書內地下一層機電空間如為誤植請修正。	敬悉，本案依規定於地下一層設置防災中心，誤植部分已修正。	10-11
	4. 本案所提之公益性回饋內容不足，考量容移後量體增加，若未提供公益空間，綜合實施者說明及委員意見，建議△F5-1 容積獎勵折衷給予 2%。	敬悉，本案依都更審議會決議及相關規定辦理。	10-1
詹委員勳敏	△F5-1 容積獎勵調降，請一併調整 2 樓以上單價。	遵照辦理。	估價報告書
簡委員裕榮	1. 請釐清本案容積移轉有無回饋開放空間，及是否涉及重複申請△F5-3 容積獎勵。	敬悉，查台北市都審通則針對商業區之容積移轉無規範須回饋之開放空間。	-
	2. 容積移轉代金高於提列預估額度，若實施者無法吸收，應再提審議會報告備查。	本案於 107 年 7 月 26 日經財審會評定容積代金費用為 111,350,000 元高於提列預估額度，故依審議會決議辦理，以現有額度 93,654,000 元提列。	15-6
簡委員伯殷	1. 請具體說明本案提供公益性內容，如：公益空間位置、載明里民停車優惠辦法，本案產權為單一所有權人，若於管理公約規範，未來無法確實管理，應落實到政府能夠稽核，以付諸實行公益性回饋。	本案於基地南側及西側加強綠化，並搭配歷史人文鋪面之規劃設計、於基地南側增設自行車停車位且一樓設置一處資訊閱覽螢幕，提供旅遊資訊導覽等公益性內容皆為硬體設施，並於本案都市設計審議中承諾。此外，里民停車優惠已納入管理公約，而提供使用大眾運輸之住宿優惠亦同時對本案停車問題有所助益，故應皆能有效實行。	11-14 至 11-16
	2. 若實施者欲提供公益空間，建議與市政府相關單位提出具體方案後簽署協議書。若無提供具體公益空間使用計畫，委員會將斟酌考量△F5-1 容	依審議會決議，本案不提供公益空間而折減△F5-1 容積獎勵，由原申請 825.60（法定容積 6%）折減為 275.2 平方公尺（法定	10-1

發言人	討論發言要點	意見回應及處理情形	參考頁數
	積獎勵。	容積 2%)。	
何委員彥陞	實施者所提公益性回饋未符合△F5-1 相關規範，給予 1%已經算是高了，建議△F5-1 容積獎勵給予 0%。	依審議會決議，本案△F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積）由原申請 825.60（法定容積 6%）折減為 275.2 平方公尺（法定容積 2%）之獎勵額度。	10-1
方副主任委員定安	1. 本案是否考量協助開闢西側、南側計畫道路或開放機車停車空間予周遭居民使用?	敬悉，本案為改善都市景觀及延續綠化，並提升人行活動空間品質，將機車停車空間設置於地下一層，並於管理公約中載明提供 20 年之里民停車優惠。	16-3
	2. 本案建築物 1 至 4 樓設置商場，是否考量過大樓之商業效益及未來如何使用？	本案大樓使用規劃為 1 至 4 樓商場、5 至 28 樓旅館，皆經過詳細市場調查及產品分析，未來將配合市場走向挑選合適之業者進駐商場，以發揮更新後最大使用效益。	5-15、5-16
	3. 公益性為本案關鍵，若無公益性則△F5-1 額度為多少?	依審議會決議，本案△F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積）由原申請 825.60（法定容積 6%）折減為 275.2 平方公尺（法定容積 2%）之獎勵額度。	10-1
決議：			
（一）建築規劃設計部分 本案都市設計審議修正情形及向鄰地陳情人說明情形，經實施者說明及都發局表示意見，並經審議會討論後，予以同意。		敬悉。	-
（二）財務計畫部分 1. 本案地籍整理費除依標準提列以每戶 20,000 元計算外，另加計提列所有權第 1 次登記之規費，考量本案為 100%同意之協議合建，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。 2. 本案特殊費用外審費用（地中壁工程、舊建物段深導牆工程及逆打工程費用） 計 97,020,000 元，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。 3. 本案以 100%容積移轉代金辦理容積移轉，容移代金數額應於核定前確定，後續若容移代金高於提列預估額度，實施者同意以現有額度 93,654,000 元提列，若高於提列預估額度部分由實施者自行吸收，低於預估額度，則依財審會審竣金額為準，予以同意。 4. 本案貸款期間由 54 個月下修為 50 個月，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。		敬悉，本案依審議會決議及相關規定辦理。	15-1~15-6
（三）交通規劃部分 1. 本案基地植栽綠化及建築物退縮對基地西側、南側未開闢道路通行之效益， 經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。 2. 本案基地地下二層規劃 2 席計程車及未設置大客車臨停區，經實施者說明， 並經審議會討論後，予以同意。		敬悉，本案依審議會決議及相關規定辦理。	-
（四）估價部分 本案估價報告書修正情形，以及二樓以上均價由 1,025,860 元/坪調整為 1,036,964 元/坪，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。		敬悉，本案依審議會決議及相關規定辦理。	估價報告書

發言人	討論發言要點	意見回應及處理情形	參考頁數
（五）自提修正部分	有關機房空間變更、管道及隔間微調，經實施者說明，並經審議會討論後， 予以同意。	敬悉，本案依審議會決議及相關規定辦理。	-
（六）建築容積獎勵部分	1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予 963.20 平方公尺（法定容積 7%）之獎勵額度。 2. △F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積）考量本案環境貢獻度較欠缺， 由原申請 825.60（法定容積 6%）折減為 275.2 平方公尺（法定容積 2%）之獎勵額度，因容積獎勵調整涉及建築設計部分，經實施者說明將調降建築物樓層高度。 3. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）原則同意給予 567.21 平方公尺（法定容積 4.12%）之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。 4. △F5-5（更新基地規模），同意給予 275.2 平方公尺（法定容積 2%）之獎勵額度。 5. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予 1,100.80 平方公尺(法定容積 8%）之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。銷售淨利計算扣除單位銷售費用，經實施者說明後，予以同意。 6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予 825.60 平方公尺（法定容積 6%）之獎勵額度。	敬悉，本案依審議會決議及相關規定辦理。	10-1、10-2

（七）聽證紀錄：

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 臺灣土地銀行股份有限公司(陳力誠代表)（書面意見）(當事人) (1)詳書面意見 1-1。 本案都更後原規劃戶數為6戶，考量本案取得使用執照後，若欲增編門牌，辦理變更使用執照之程序繁雜，故於本案審議階段且不變動建築規劃之前提下，提出增編門牌之意見，將原規劃之6戶變更為29戶，即變更戶數規劃為停車場1戶(地下樓層)、商場及旅館皆1層1戶共28戶(不含5樓機電樓層)，合計共29戶，以利未來大樓房地分層出租或處分，請實施者配合辦理。	**1-1 實施者受任人：徐婉芝** (1)實施者將配合，但還是需經由審議會確認，若審議會決議內容影響地主權益，將再與地主討論後配合辦理。	有關陳情人表示增編門牌致財務計畫變動，經實施者說明土地所有權人知悉同意，予以確認。
2. 王明德(當事人) 計畫書 p11-5 第11章都市設計及景觀規劃，三、人車動線設計原則(二)車行動線、(三)人車分道未修正停車出入口位置。	**2-1 實施者受任人：徐婉芝** (1)停車場出入口確認已修正至漢口街二段，報告書誤植部分，於會後修正。	資料誤植部分請實施者配合修正。

（八）同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。	考量本案涉都市計畫容積移轉代金審議程序尚未完備，臺北市政府都市發展局 107 年 1 月 29 日北市都授新字第 10730181600 號函同意本案報府核定期限展延至臺北市政府市有財產審議委員會審議通過並核定後 30 日內申請核定。	-

「擬訂臺北市萬華區福星段二小段149地號土地都市更新事業計畫案」聽證意見回應綜理表

會議時間：106年09月06日（星期三）下午04時
會議地點：萬華區福星區民活動中心（臺北市萬華區西寧南路14-3號3樓）
主 持 人：簡委員伯殷

發言人	發言內容	意見回應及處理情形
1. 臺灣土地銀行股份有限公司 (陳力誠代表)(書面意見) (當事人)	(1)詳書面意見 1-1。 本案都更後原規劃戶數為 6 戶，考量本案取得使用執照後，若欲增編門牌，辦理變更使用執照之程序繁雜，故於本案審議階段且不變動建築規劃之前提下，提出增編門牌之意見，將原規劃之 6 戶變更為 29 戶，即變更戶數規劃為停車場 1 戶(地下樓層)、商場及旅館皆 1 層 1 戶共 28 戶(不含 5 樓機電樓層)，合計共 29 戶，以利未來大樓房地分層出租或處分，請實施者配合辦理。	1-1 **實施者受任人：徐婉芝** (1)實施者將配合， 但還是需經由審議會確認，若審議會決議內容影響地主權益，將再與地主討論後配合辦理。
2. 王明德(當事人)	計畫書 p11-5 第 11 章都市設計及景觀規劃，三、人車動線設計原則(二)車行動線、(三)人車分道未修正停車出入口位置。	2-1 **實施者受任人：徐婉芝** (1)停車場出入口確認已修正至漢口街二段，報告書誤植部分，於會後修正。

「擬訂臺北市萬華區福星段二小段149地號土地都市更新事業計畫案」第二次都市更新168專案審查會議回應綜理表

開會時間：中華民國106年5月9日

法令依據：北市都授新字第10630722900號

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
潘委員玉女	1. 本案為協議合建，實施進度有關測量及登記之部分，請由目前6個月下修至2個月。	1. 遵照辦理，有關測量及登記之實施進度已下修為2個月。	18-1
	2. 為有助於未來產權登記，報告書P10-7至P10-11尺寸請標示清楚。	2. 遵照辦理，尺寸已標示。	10-7至10-11
鄭委員淳元	1. 目前本案規劃設計皆合法，但為使本案更具公益性，建議在不涉及建築物本體設計的情況下再退縮，使交通系統更加良好，對周邊環境有更大的幫助。	1. 本案規劃設計於主要道路(中華路)及次要道路(漢口街)規劃留設騎樓以呼應周遭都市紋理，於基地臨六公尺計畫道路(漢口街二段二十巷)的部分，南側退縮四公尺、西側退縮四~八公尺留設人行步道。 景觀綠化部分皆與四周人行步道順平處理；本次依委員意見調整喬木位置、減少草皮面積以加大退縮，期望於更新完成後塑造優質人行空間、提升都市生活品質及公益性。	10-5、11-12、11-15、11-16
	2. 今日會議屬於168專案會議，但本案簡報封面為幹事複審會議，及辦理進度亦有幹事複審字眼，請實施者修正。	2. 遵照辦理，審議資料表及回應綜理表已修正為第二次168專案會議。	審議資料表、回應綜理表
何委員芳子	1. 本案環評辦理情形及邀請參與說明會之相關人員為何?請納入事業計畫報告書內說明。	1. 謝謝指教，說明如下： 一、本案環評公開說明會已於105年9月29日召開，另於106年4月27日完成委員現勘，預計於106年7月5日召開環評審查委員會，審查通過後辦理核備事宜。 二、本案依法邀請相關人員參與環境影響評估「公開說明會」。 (一)辦理依據 依據「開發行為環境影響評估作業準則第十條之一」規定，開發單位於作成說明書前，應邀請當地居民或有關團體舉行公開會議，並將時間、地點及會議資料，於十日前公布於指定網站。 (二)邀請人員 內政部營建署、臺北市政府、臺北市議會、臺北市政府環境保護局、臺北市政府都市發展局、臺北市政府觀光傳播局、臺北市政府都市更新處、臺北市建築管理工程處、臺北市萬華區公所、臺北市萬華區萬壽里里長辦公室、臺北市立福星國民小學。 (三)邀請方式 於公開說明會前10日發文邀請上述人員，並將說明會資訊公布於環保署環評開發案論壇。	-
	2. 本案更新後建築設計為旅館、商場及一般事務所使用，所附住戶管理公約，是否適宜，請檢視修正。	2. 遵照辦理，已重新檢視修正。	附錄三
	3. 本案工程費用，P15-2仍存在「…一棟複合式商業大樓，為地上39層地下7層建築物」之文字，請修正並檢視相關數據。	3. 遵照辦理，已檢視修正為地上29層建築物地下5層建築物。	15-2

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
	4. 貸款期間以54個月計列過長，請下修。	4. 遵照辦理，因本案位處土壤液化中潛勢區，依據周邊鑽探報告顯示，本區域地層屬灰色粉土質細砂，又位處高鐵、捷運沿線，使本案於地下開挖時施工難度較高，且本案須在舊有連續壁下施工，需花費之時間亦較通案長，預估施工期間須達48個月(不含搬遷準備期及後續產權登記)，惟考量地主負擔及審查意見，貸款期間由原54個月下修為50個月提列。	15-6
簡委員伯殷	1. 我有參與本案公辦公聽會，亦認同鄰地陳情人之看法，車道不應該設置於基地西側之漢口街二段20巷；但目前除了車道改變之外，本案量體由39層樓降至29層樓，變動較大，建議加開說明會，使程序完備。	1. 遵照辦理。本案已於106年5月16日以雙掛號方式寄發開會通知單及說明會簡報，邀請地主及鄰地所有權人參與說明會，並於106年5月26日假臺北中華大樓4樓國泰人壽展業萬華通訊處會議室召開說明會，說明目前都市更新進度及建築設計等修正情形，當日會議紀錄已檢附於附錄。	附錄十二
	2. 考量本案原建築物地下室拆除之困難度高，建議貸款期間提列為50個月。	2. 遵照辦理，因本案位處土壤液化中潛勢區，依據周邊鑽探報告顯示，本區域地層屬灰色粉土質細砂，又位處高鐵、捷運沿線，使本案於地下開挖時施工難度較高，且本案須在舊有連續壁下施工，需花費之時間亦較通案長，預估施工期間須達48個月(不含搬遷準備期及後續產權登記)，惟考量地主負擔及審查意見，貸款期間由原54個月下修為50個月提列。	15-6
	3. 建議實施方式為協議合建者，不需做特殊費用之外審。	3. 謝謝委員建議。本案特殊費用已依照「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」委託國立臺灣大學工學院地震工程研究中心協助審查。	-
	4. 本案基地西側及南側雖為6公尺計畫道路，但因遵章占用最窄的路寬僅2.5至3公尺，建議再退縮使車輛通行更加順暢；若因建築設計及基地面寬問題無法再行退縮，請再考量植栽或喬木位置調整。	4. 本案規劃設計於基地臨六公尺計畫道路(漢口街二段二十巷)的部分，南側退縮四公尺、西側退縮四~八公尺留設人行步道。景觀綠化部分皆與四周人行步道順平處理；本次依委員意見調整喬木位置、減少草皮面積以加大退縮，期望於更新完成後塑造優質人行空間、提升都市生活品質。	10-5、11-12、11-15、11-16
	5. 人行步道獎勵於高層建物緩衝空間出入口一般通案是扣除3.5公尺之寬度，但考量本案緩衝空間設置之位置，扣除面積應再檢討。	5. 遵照辦理，本案高層建築物緩衝空間出入口扣除之寬度及面積已依實際車行動線所佔面積檢討修正。	10-5
	6. P15-8現金流量表中應無銷售房屋之收入，請再檢視修正。	6. 遵照辦理，已重新檢視修正。	15-8
財政局 黃幹事宏玲	1. 本案幹事會版係興建39層建物，貸款期間以54個月計列，本次已修正為興建29層建物，貸款期間仍維持以54個月計算，請實施者說明，另提列期間較一般案例為長，提請審議會審議。	1. 因本案位處土壤液化中潛勢區，依據周邊鑽探報告顯示，本區域地層屬灰色粉土質細砂，又位處高鐵、捷運沿線，使本案於地下開挖時施工難度較高，且本案須在舊有連續壁下施工，需花費之時間亦較通案長，預估施工期間須達48個月(不含搬遷準備期及後續產權登記)，惟考量地主負擔及審查意見，貸款期間由原54個月下修為50個月提列。	15-6
	2. 本案建物加計特殊費用(地中壁工程、舊建物段深導牆工程及逆打工程費用)計97,020,000元，實施者已說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理中，後續並提審議	2. 本案特殊費用已依照「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」委託國立臺灣大學工學院地震工程研究中心協助審查，並預計於106年7月召開審查會議，審查結果於後續審	-

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
	會審議。	議會時說明。	
	3. 地籍整理費目前未依審議案例以每戶 20,000 元計算，建議提請審議會審議。	3. 地籍整理費用通案係依以每戶 20,000 元計算，然本案更新後作為旅館、商場及一般事務所使用，總戶數僅 6 戶，依照戶數提列無法反映全案地籍整理費用。 依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，原則更新後以每戶 20,000 元提列並另加計行政規費。本案建物所有權第一次登記之行政規費視樓地板面積大小而論，係依使用執照所載造價之千分 2 計列，故建請同意本案加計提列所有權第一次登記之規費。	15-5
	4. 本案以 100%繳納容積代金方式辦理容積移轉，容積代金金額後續以財審會審定金額為準。	4. 敬悉。	–
	5. 事業計畫 P15-2 營建費用因本案建物已調整規劃為地上 29 層，地下 5 層之建築物，惟相關敘述未併同修正，請檢視修正。另表 15-2 營建工程標準造價計算表內法定價及第三級修正後單價單位應為元/平方公尺，當層建築面積請統一以平方公尺敘明，以利計算及核對。	5. 遵照辦理，相關敘述已修正為地上 29 層，地下 5 層之建築物。另表 15-2 營建工程標準造價計算表之單位已修正統一以平方公尺敘明。	15-2
	6. 地下室超建及樓高加成後若涉及物價指數調整之情形，更新處業於 106 年 1 月召開工程造價研商會議，本案請實施者以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。	6. 本案已依加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。	15-3
	7. 事業計畫 P15-6 貸款利息總計計算式中(1)之金額誤植(應為 9,648,937)，請修正。	7. 遵照辦理，已修正貸款利息總計計算式金額，並配合貸款期間及營建費用調整。	15-6
地政局 洪幹事于佩	1. 本案事業計畫 P15-2 以鋼骨造第三級提列營建費用，但估價報告書內皆以鋼骨鋼筋混凝土之構造作為估價，請釐清本案實際構造為鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土，估價時應以實際構造作評估。	1. 遵照辦理。本案係為鋼骨造，依實際構造評估後 2 樓以上均價由 1,025,860 元/坪調整為 1,036,964 元/坪。至於事業計畫表 P15-2 營建費用，係依「台北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定，僅可提列鋼骨鋼筋混凝土造第三級。	估價摘要 I、II 15-2
	2. 簡報中提及本案容積移轉係以 100%容積代金之方式提列，但估價報告書內卻為 50%之方式繳納代金，請釐清。	2. 估價報告書已修正為容積移轉係以 100%容積代金之方式提列。	容積代金估價報告書 II
交通局 洪幹事瑜敏 (張瀞方代) (書面意見)	1. 請補充公車站區尺寸及位置於圖說中，另考量未來基地停車場出入口進出之安全性，建議將公車停靠區與 2 席「計程車招呼站」東移 5 公尺，以維車輛進出之安全性。	1. 遵照辦理。依據 106 年 4 月 27 日北市交規字第 10630667700 號函交通局意見建議，本案公車停靠區與 2 席「計程車招呼站」東移，原規劃 2 席之「貨車裝卸專用區」則調整為 1 席，調整後未來本案停車場出入口距離西側路口 5 公尺、東側公車停靠區 6 公尺，以維車輛進出之安全性。	10-4、10-11 11-6 交評報告書附錄七
	2. 請修正文字將「計程車臨停區」改為「計程車招呼站」。	2. 遵照辦理。	10-4、10-11 11-6
	3. 本案規劃 2 席計程車招呼站於地下 2 層，請補充說明計程車動線及實務執行可行性；另亦於地下 2 層規劃 6 席裝卸貨停車位，請補充說明地下各層淨高，以確保車輛通行無礙。	3. 未來基地商場及旅館將與優良計程車業者合作，提供計程車叫車服務；計程車業者派車後可直接下基地 B2F 計程車臨停區臨停等候，接送顧客上車後再駛離，此規劃將可提供基地顧客方便且安全之搭車空間。另補充計程車進離場動線軌跡圖。本案	交評報告書附錄六

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
		B1F 最小淨高度 270cm，B2F-B5F 最小淨高度 325cm，符合法規規定，一般小型裝卸車輛均可順利進出。	
	4. 本案基地未設置大客車臨停區，將依賴基地外現有 1 席大客車臨停區，若同時有 2 部大客車臨停需求或現有臨停區已有車輛停放，請補充說明如何因應。	4. 本案旅館未來經營定位以散客為主，主要客群為國、內外自由行之遊客與商務客，故應無大客車團客進出。 未來倘若有少量之團客住宿需求，其前來大客車數量應極少，且若有團客訂房，其來客數及前來大客車數量均為旅館訂房組可掌握資訊，故旅館接受訂房時將與住宿團客確認預定登記入住及離開時段，以控管方式安排團客入住及離開時間，避免有 2 部大客車同時間前來臨停上下客之情形。 此外旅館業者將於團客大客車預定前來臨停上下客前 10 分鐘確認該處大客車臨停區是否有車輛停放，倘若現場有其他車輛停放，將協助排除(若無法及時排除將電話聯絡大客車司機於其他合法空間暫停，待排除後再前來臨停)，以確保大客車可臨停上下客使用。	-
	5. 事業計畫報告書:第 5-11 頁，參考本市停管處停車供需調查資料請更新為 104 年度最新調查資料。	5. 遵照辦理，已修正更新為 104 年度最新調查資料。	5-11
消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)	1. 已修正。	1. 敬悉。	-
法務局 張幹事雅雯	1. 無意見。	1. 敬悉。	-
建管處 胡幹事煌堯 (書面意見)	1. 均已說明。	1. 敬悉。	-
都市發展局 都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)	1. P10-44 及 P10-45 之削線檢討圖面，請與 P10-42 及 P10-43 整合繪製(即補充基地南側及西側部分)，並標明路心進深 12 公尺之界線，以利檢視相關規定。	1. 遵照辦理，已補充基地南側及西側之檢討，並整合繪製。本案依據臺北市都市更新自治條例第十八條規定，建築物高度比採一比五檢討；削線檢討則是依據臺北市土地使用分區管制自治條例第十二條、第十三條檢討，符合規定。	10-42 至 10-45
承辦科 審查意見	1. P10-1 報核時間 104 年 12 月 30 日仍有誤。	1. 敬悉，時程獎勵已修正事業計畫報核時間為 104 年 10 月 30 日。	10-1
	2. 本案為商四，基準容積加計建築容積獎勵及容積移轉，允建容積率達 1065.25%，又為申請綠建築黃金級獎勵之綠化量指標，導致地面層供人行走活動空間不足，△F5-1 宜折減。	2. 依 93 年萬華區都市計畫規定臨計畫道路退縮 3.64M 騎樓或無遮簷人行道，本案面中華路寬度約 30.5M，為延續原有都市紋理，於基地東側及北側留設騎樓，於南側及西側留設無遮簷人行道，並兼具緊急消防救災用途。 為提供舒適友善人行環境，南側退縮人行道種植植栽採透水樹穴蓋板處理並與人行道順平，西側行道樹則配合停車場出入口位置整體景觀綠美化，以喬木搭配草坪整體設計，增加行走樂趣，草坪邊緣與人行步道順平處理無礙通行，兩側人行空間淨	10-5、11-12、11-15、11-16

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
		寬皆達 2.5 公尺以上，不影響消防救災車輛緊急使用。 本次已依委員意見調整喬木位置、減少草皮面積以加大退縮，期望於更新完成後，塑造優質人行空間、提升都市生活品質。	
	3. △F5-3(供人行走之獎勵容積) (1) P10-5 請標示主要出入口、車道、高層緩衝空間出入口扣除寬度之尺寸。 (2) 本案臨南側與西側 6 公尺計畫道路，退縮 4 公尺中，僅有 2.5 公尺有放寬度供人步行，餘 1.5 公尺應予扣除。	3. (1)遵照辦理，已補充標示相關尺寸。 (2)本案為提供舒適友善人行環境，南側退縮人行道種植植栽採透水樹穴蓋板處理並與人行道順平，西側行道樹則配合停車場出入口位置整體景觀綠美化，以喬木搭配草坪整體設計，增加行走樂趣，草坪邊緣與人行步道順平處理無礙通行，兩側人行空間淨寬皆達 2.5 公尺以上，不影響消防救災車輛緊急使用。 本次已依委員意見調整喬木位置、減少草皮面積以加大退縮，期望於更新完成後，塑造優質人行空間、提升都市生活品質。	10-5 10-5、11-12、11-15、11-16
	4. △F5-6，總產權面積 7,461.04 坪(24664.6 ㎡)，小於總樓地板面積 28,645.53 ㎡，顯有錯誤，請修正。單位建築成本應以營建費用除以總產權面積(含車公)，請併同修正銷售淨利及綠建築保證金。	4. 遵照辦理，已修正總產權面積為 8,946.76 坪(29,576.06 ㎡)，併同修正銷售淨利及綠建築保證金。	10-2
	5. 請說明提列特殊因素費用委外審查進度。	5. 本案特殊費用已依照「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」委託國立臺灣大學工學院地震工程研究中心協助審查，並預計於 106 年 7 月召開審查會議，審查結果於後續審議會時說明。	-
	6. 請說明都市計畫容積移轉代金審查進度；本案容積移轉額度由 35%調整至 6%，此與附錄 8(附-28)不同，請說明容移量體審查進度，並檢附相關書見佐證。	6. 本案經 106 年 1 月 19 日臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過調整容積移轉額度，由 35%調整至 6%，容移核備函(106 年 5 月 19 日府都綜字第 10603138300 號) 已檢附於附錄八。本案現由都發局委託估價單位辦理容積代金估價中，後續經財審會評定容積代金費用，並於代金繳納完成後取得容積移轉證明文件。	附錄八
	7. 本案產權單純請補充說明，辦理都市更新之公益性及必要性。	7. 本案中華大樓為國泰一號不動產投資信託基金之標的，經由受益人(約 4500 人)表決確認以都更方式，提高不動產的使用效益，後由受託銀行(土地銀行)同意以協議合建方式辦理，故與一般產權單純案件不同，合先敘明。 <u>公益性說明</u> (1) 改善都市景觀，提升環境品質 本案更新後可提供符合現代化設計且安全之優質商業大樓，景觀整體規劃，建物量體配合週邊發展，並以生動活潑的立面設計與投射燈重塑夜間景觀，塑造西門商圈建築地標之景觀特色，形塑優質的都市環境。	-

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
		(2) 都市防災升等及鄰棟間距改善 本案更新前巷弄狹小，機車臨停嚴重，容易形成治安及環境衛生之死角；更新後將改善社區保安及衛生排水等設施，且於建築規劃設計時，強調消防滅火設施、緊急避難動線以及避難安置場所等課題，以形成完整之防災避難區劃，改善消防公共安全。 (3) 基地現況南側及西側加強綠化，搭配歷史人文鋪面規劃設計，提升人行步道品質並加強基地兩側之人行互動。 本區環境更新改善並提供社區人行步道及騎樓等，讓周邊住戶或遊客享有良好的人行動線及環境品質。此外，更可藉由串連全區的人行空間系統及開放空間，將周邊一帶商業活動緊密的聯繫在一起，以增進西門商圈之商業效益。 (4)社區活動延續 A. 基地南側增設自行車停車位 B. 公播資訊螢幕看板 一樓設置一處資訊閱覽螢幕，提供旅遊資訊導覽，活絡未來多媒體數位公播應用趨勢。 C. 提供里民停車優惠。 必要性說明 (1)原始空間規劃及結構設計已不敷現今商業使用需求 本案基地位於熱鬧繁華的西門商圈內，具有極佳的商業條件，然原始建物樑下空間淨高僅2.8米且電扶梯井結構補強影響空間使用，導致建物閒置，失去更新單元位處都市計畫土地使用管制第四種商業區高強度使用之意義。 (2)建物內部管線老舊，牆面滲水、水泥剝落及結構外露 大樓每年平均需編列新台幣400萬元以上辦理設備維護修繕。且逢地震風災後，常有辦公區平頂牆面滲水、辦公區平頂及樑位水泥脫落龜裂、外牆磁磚修補等之臨時修繕需求，造成辦公及商場經營不便，使用品質低落。	
會議結論	(一)本案因都市設計審議結果，修正幅度較大，但考量本案產權單純且為168專案，故請實施者依照委員及幹事意見修正報告書後，補辦說明會並加邀鄰地陳情人。	(一)遵照辦理。本案已於106年5月16日以雙掛號方式寄發開會通知單及說明會簡報，邀請地主及鄰地所有權人參與說明會，並於106年5月26日假臺北中華大樓4樓國泰人壽展業萬華通訊處會議室召開說明會，說明目前都市更新進度及建築設計等修正情形，當日會議紀錄已檢附於附錄。	附錄十二
	(二)建築計畫部分 考量本案西側及南側道路車行寬度不足且有鄰房占用，請實施者盡量予以退縮及順平。	(二)建築計畫部分 依93年萬華區都市計畫規定臨計畫道路退縮3.64M騎樓或無遮簷人行道，本案面中華寬度約30.5M，為延續原有都市紋理，	10-5、11-12、11-15、11-16

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
		於基地東側及北側留設騎樓，於南側及西側留設無遮簷人行道，並兼具緊急消防救災用途。 本次已依委員意見調整喬木位置、減少草皮面積以加大退縮，期望於更新完成後，塑造優質人行空間、提升都市生活品質。	
	(三)容積獎勵部分 1. 容積獎勵△F5-3 有關本案緩衝空間出入口位置（含迴車空間）僅扣除 3.5 公尺是否足夠，請實施者提出相關說明及檢討，或洽建管處確認。 2. 地面層因植栽綠化及草皮養護非供人行走活動之有效空間不得核計獎勵，請釐清後扣除。	(三)容積獎勵部分 1. 遵照辦理，本案高層建築物緩衝空間出入口扣除之寬度及面積已依實際車行動線所佔面積檢討修正。 2. 為提供舒適友善人行環境，南側退縮人行道種植植栽採透水樹穴蓋板處理並與人行道順平，西側行道樹則配合停車場出入口位置整體景觀綠美化，以喬木搭配草坪整體設計，增加行走樂趣，草坪邊緣與人行步道順平處理無礙通行，兩側人行空間淨寬皆達 2.5 公尺以上，不影響消防救災車輛緊急使用。 審議通案上人行步道設置植栽槽如採順平方式處理，並未扣除植栽槽部分，皆可核計獎勵容積。本案人行步道植栽綠化係為整體景觀考量，不影響其連續性，且植栽槽皆採順平方式處理，建請同意核計獎勵容積。	10-5 11-8、11-9、11-12、11-15、11-16
	(四)財務計畫部分 貸款期間修正至 50 個月，地籍整理費考量本案更新後僅 6 戶之特殊性，請實施者說明其所提列內容之必要性後，提請審議會討論；其餘請依委員及幹事意見修正。	(四)財務計畫部分 1. 貸款期間 因本案位處土壤液化中潛勢區，依據周邊鑽探報告顯示，本區域地層屬灰色粉土質細砂，又位處高鐵、捷運沿線，使本案於地下開挖時施工難度較高，且本案須在舊有連續壁下施工，需花費之時間亦較通案長，預估施工期間須達 48 個月(不含搬遷準備期及後續產權登記)，惟考量地主負擔及審查意見，貸款期間由原 54 個月下修為 50 個月提列。 2. 地籍整理費 地籍整理費用通案係依以每戶 20,000 元計算，然本案更新後作為旅館、商場及一般事務所使用，總戶數僅 6 戶，依照戶數提列無法反映全案地籍整理費用。 依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，原則更新後以每戶 20,000 元提列並另加計行政規費。本案建物所有權第一次登記之行政規費視樓地板面積大小而論，係依使用執照所載造價之千分 2 計列，故建請同意本案加計提列所有權第一次登記之規費，始能反映真實。	15-5、15-6
	(五)不動產估價部分 估價報告請依幹事意見修正及補充說明。	(五)遵照辦理。	
	(六)請實施者於本次 168 專案會議會議紀錄送達後 45 日內，修正計畫	(六)遵照辦理。	-

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
	書圖內容後申請召開聽證。		

「擬訂臺北市萬華區福星段二小段149地號土地都市更新事業計畫案」第一次都市更新168專案審查會議回應綜理表

開會時間：中華民國105年8月11日

法令依據：北市都授新字第10531219100號

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
財政局 黃幹事宏玲 （書面意見）	1. 本案計算拆遷補償費，請依都市更新條例規定扣除代為拆除費用，並依費用提列總表規定，拆遷補償費用扣除拆除費用者，於共同負擔不得提列拆除費用，以拆遷補償費為計算因子之相關費用亦請併同修正。另拆遷補償費依實施者說明係委託估價師查估殘餘價值，請依提列總表檢附相關證明文件。	1. 因本案實施方式為協議合建，經全體土地所有權人同意(共1位)，本案不提列拆遷補償費，本次予以刪除。	14-1、15-5
	2. 貸款利息之計算，貸款期間較一般案例為長(目前以48個月提列)，建請依審議案例以3年計算。另計算拆遷安置費用之安置期間亦請比照辦理。	2. 因本案位處土壤液化中潛勢區，依據周邊鑽探報告顯示，本區域地層屬灰色粉土質細砂，且位處高鐵、捷運沿線，使本案於地下開挖時施工難度較高，需花費之時間亦較通案長，因此原預估本案貸款期間為60個月，惟考量降低地主負擔，並因應都市更新審議原則，已自行下修6個月計算，故建請同意貸款期間得以54個月提列。 因本案實施方式為協議合建，經全體土地所有權人同意(共1位)，本案不提列拆遷安置費，本次予以刪除。	14-1、15-5
	3. 本案興建鋼骨造地上39層、地下7層之建物，營建費用中標準單價與104年1月臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項內所列單價不一致（應為69,800元/平方公尺），請釐清後修正。另物價調整金額之計算以指數增減率之絕對值（3.54%）扣除2.5%為正值，請修正。	3. 敬悉，指數增減率-3.54%為誤植，已修正為-3.54%之絕對值，不影響調整後之工程造價基準。	15-2
	4. 本案建物加計地質改良工法及特殊帷幕外牆費用計130,000,000元，請詳予說明其必要性、合宜性，並請依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，後續並提審議會審議。	4. 特殊工程費之必要性與合理性說明如下： (1)地質改良工程費：本案位處土壤液化中潛勢區，依據周邊鑽探報告顯示，本區域地層屬灰色粉土質細砂，考量高鐵、捷運與本案結構安全，地質改良工程確為本基地所需要，費用已依廠商合理之報價資料提列。 本案目前依照「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理委外審查作業中。 (2)特殊帷幕外牆費：本案建築量體依都市設計審議決議已由39層降為29層，風壓係數對帷幕費用之影響大幅降低，故本次予以刪除。	15-2、 附-21
	5. 建築設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金內所列法定工程造價金額與表10-3更新單元建築面積檢討表內法定工程造價金額不一致，請釐清後修正。	5. 敬悉，建築設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金內所列法定工程造價金額已修正，與表10-3更新單元建築面積檢討表內法定工程造價金額一致。	10-6、15-4、 15-5
	6. 依提列總表規定鑽探費以每孔75,000元計算，本案共鑽3孔，金額應為225,000元，惟本案以實際合約金額提列510,000元，請實施	6. 本案鑽探費用於報價階段初步概估為510,000元，惟實際研擬合約時，發現本案舊有建築物之結構貼齊地界線，鑽探工程進行	15-4、 附-21

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
	者說明是否有提列總表規定之特殊需求情形。	時，舊建物之基礎仍存在，故需先鑽破舊基礎始能進行地層調查，因而整體費用及時程將會相對增加。 此外，本案預計採逆築工法施工，逆打鋼柱需入卵礫石層(承載層)約 10m 至 20m，鑽採作業亦必須配合分析卵礫石層之地質情形，而卵礫石層屬不易進尺之地層，故費用及時程亦會增加。 因前述兩大因素，本案鑽採費用實際簽約金額為 1100,000 元整，已檢附合約於附錄。	
	7. 建築相關規費係屬申請建照應繳交之規費，並以建物造價之千分之一提列，尚未包含結構外審費，請刪除。	7. 遵照辦理，已刪除結構外審費用。	15-4
	8. 表 15-5 公寓大廈之公共基金費明細表內所列公式金額有誤，請修正。	8. 遵照辦理，已修正公共基金費明細表所列公式。	15-5
	9. 本案提列測量費金額與所附估價單金額不一致，請修正。	9. 更新前測量費用更正為 180,000 元，與附錄所附之合約相同。	
	10. 地籍整理費請依審議案例以每戶 20,000 元計算。	10. 本案地籍整理費以每戶 20,000 元提列，因本案更新後作為零售業及旅館使用，總戶數僅 6 戶；惟建物第一次登記之規費係依本案樓地板面積計算，故建請同意本案依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定提列建物第一次登記之規費(法定工程造價之 0.2%)，始能反映真實。	附-30
	11. 貸款利息內自有資金利率應以郵政儲金一年期定存利率計算(自有資金達 1000 萬以上，應適用郵政儲金一年期存款額度 1000 萬元以上之定存利率)，請修正。	11. 遵照辦理，已修正自有資金貸款利息，以郵政儲金一年期存款額度 1000 萬元以上之定存利率計算。	15-5
	12. 本案提列容積移轉費用，請依提列總表規定檢具購入容積之實際支付成本證明文件。	12. 敬悉，本案以 100%繳納容積代金方式辦理容積移轉，審查階段暫由實施者委託估價師進行合理性評估，請參閱容積移轉費用估價報告書。	-
	13. 協議合建之現金流量表中「出售折價抵付之房地價值收入」請修正為「出售協議分配之房地價值收入」。	13. 遵照辦理，已依審查意見修正。	15-8
	14. 建材設備等級表請依 104 年修正後之臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項提列，計有 15 項建材設備；另請逐項檢視確認各項設備自評等級是否符合第三級之建材規範。	14. 遵照辦理，建材設備等級表已依 104 年修正後之臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項提列。	附-7
地政局 洪幹事于佩 （書面意見）	1. P21 比較標的 1 交易日期距價格日期超過 1 年以上，如類同案例交易稀少有蒐集困難，請於備註說明。	1. 區域內與勘估標的條件相近之商場店面產品稀少，比較標的 1 交易日期距價格日期超過 1 年，考量比較標的 1 與勘估標的規劃條件較接近，應為合適案例，於報告書備註說明。	估價報告 P. 21
	2. P21 請於報告書中敘明比較標的 1 至 3 其 1 樓單價拆算過程。	2. 遵照辦理。	估價報告 P. 22
	3. P23、28 商場比較價格個別因素調整表，比較標的 1 與勘估標的總面積差距超過 10 倍以上，在總價與單價關係調整項部分，估價師認為”總價相當”而未予修正，然比較標的 2、3 總面積與勘估標的相差僅 1-2 倍，卻即認為總價偏低，下修差異率 1-2%；又觀察商場租賃比較標的 1-3 總面積與勘估標的差距約 4-6 倍，差異率竟均達	3. 面積項目調整係以標的之產品類型做整體考量，勘估標的規劃為 1~4 樓商場，1 樓面積約 343 坪，2~4 樓每層各約為 399 坪，總面積約為 1540 坪，比較標的 1 為 B1~5 樓商場，交易總面積約 2200 坪，比較標的 2、3 為 B1~1F，總面積為 377 坪、120 坪，交易總價略低。又租賃比較標的面積為 22~47 坪，面積較小，	估價報告 P. 20

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
	10%，修正邏輯顯不一致，請說明該調整項之評估依據，並就該項全面檢討調整。	每月租金總價較低，顧考量單價與總價關係修正。	
	4. 同上表 P23、28，勘估標的總樓層達 39 層，對照比較標的 2、3 總樓層數僅 12 層，二者樓高差距達 27 層，卻完全未於其他(建材、建築設計)調整項予以合理反應造價差異對於房價之影響；另勘估標的臨中華路一段，店面連續性亦佳，參考實價登錄資料，周邊店面租金與交易單價均未顯著低於比較標的 1(商場買賣)位處的西寧南路、比較標的 2(商場租賃)位處的成都路一帶，估價師卻均給予高達 10%的差異率，似有偏高，請就該調整項全面檢討調整。	4. 遵照辦理，考量勘估標的與比較標的建築樓層差異，於其他(建材、建築設計)調整項目反應其影響。西門商圈店面租金主要以西門徒步區範圍租金較高，大約為成都路、昆明街、武昌街二段及中華路所圍街廓，勘估標的位於中華路及漢口街二段交叉口，位於西門商圈較外圍區域，店面效益較西門徒步區差，與西寧南路、成都路店面效益修正率應為妥適。	估價報告 P. 24、P. 29
	5. 查實價登錄資料，本案周邊中華路一段 61-90 號店面，101 年 9 月、105 年 4 月之成交價格，均超過 390 萬元/坪，對照 P24、32 所載本案推估之比較價格、收益價格僅分為 302 萬元/坪、298 萬元/坪，似有偏低情形，請就相關價格調整項目進行檢視。	5. 查中華路一段 61~90 號店面，101 年 9 月及 105 年 4 月之成交案例，交易面積分別為 9.95 坪及 5.09 坪，總價僅約 2000~4000 萬，參考鄰近交易總價 6000 萬以上店面交易案例，換算單價約 200~300 萬元/坪。考量勘估標的規劃為 1~4 樓商場，1 樓面積約 343 坪，2~4 樓每層各約為 399 坪，交易總價較高，1 樓評估單價為 313 萬元/坪應屬合理。	估價報告 P. 33
交通局 洪幹事瑜敏 （書面意見）	（一）都市更新事業計畫案報告書		
	1. 請補充基地周邊 500 公尺範圍內人車動線圖(建議標示該基地至大眾運輸場站之動線)，並標示周邊現有人行道及自行車道寬度。	1. 遵照辦理，已補充標示。	5-14
	2. P5-9~P5-11 請補充基地周邊大眾運輸系統 YouBike 場站並標示於圖說內，另請一併修正交評報告書。	2. 遵照辦理，已補充標示。	5-14 交評報告書 P. 2-20
	3. 基地開發衍生之停車需求、裝卸貨及臨停需求於基地內滿足自身需求。 (1)商業單元請說明裝卸貨停車位、臨停車位之進出軌跡及車行動線，針對衍伸停車需求，宜考量於基地內規劃相關停等空間，採內部化處理並於基地內自行滿足。 (2)旅館(飯店)針對其衍伸接駁(含大客車)及計程車臨停上下客需求，宜考量於基地內規劃相關停等空間，以避免佔用路權，影響道路交通。	3. (1) 本案依法規檢討需設置 6 席裝卸位(設於 B2F)，依據裝卸貨運作行為，裝卸貨車位每車需花 0.5 小時處理，每一裝卸貨車位每小時可處理 2 部車輛，在設置 6 席裝卸貨車位下，每日可處理之車輛數為 84 輛(6*2*7=84)；依據開發單位預估商場及旅館未來營運需求，每日衍生小型貨車約 50 車次以內，因此所設置之裝卸貨車位應足夠滿足需求，商業單元裝卸貨車輛臨停需求可內部化處理。 (2) 本案基地東側鄰 70M 中華路，北側鄰 16.36M 漢口街二段，南側及西側鄰接 6M 漢口街二段 20 巷；其中東側為中華路林蔭大道，北側漢口街二段鄰基地側現況有 2 席貨車裝卸專用區、2 席計程車站位及公車停靠區，故受限於基地條件，本案無法於地面層設置大客車臨停空間及計程車臨停(排班)空間。 (3) 本案旅館未來經營定位以散客為主，主要客群為國、內外自由行之遊客與商務客，故應無大客車團客進出。惟考量少量之團客需求，依第二章現況調查，漢口街二段/漢中街路口東南側之	交評報告書 P. 4-13 至 P. 4-14

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
		漢口街二段南側(詳交評報告書P.2-18 圖2-6)，設有一處大客車臨停上下客專用區，距離本案步行時間約1分鐘，未來亦可提供本案旅館大客車臨停上下客使用。 (4) 本案於基地B2F規劃2席計程車臨停(排班)空間，可提供商場或旅館提供之計程車叫車服務臨停及乘客上下客使用。 (5) 依本案106年1月19日召開之「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」專案委員會之會議紀錄決議：有關基地外既有大客車臨停區、公車站牌、計程車臨停區及貨車臨停區，請交通局協助配合調整。本案未來將配合交通局規劃調整基地外既有大客車臨停區、公車站牌、計程車臨停區及貨車臨停區。	
	4. 請標示基地內各層停車場之停車空間、車道尺寸、停車場出入口緩衝空間尺寸、反射鏡、警示等相關交通安全設施並標示於相關圖說內，另車道出入口應與人行道順平處理，採不同色彩或材質區隔，並以防滑處理，以維行人安全，另請一併修正交評報告書。	4. 遵照辦理。 (1) 已補充標示相關交通安全設施，詳一層平面圖及地下室各層平面圖。 (2) 車道出入口與人行道順平及防滑處理，並採不同材質區隔，請詳鋪面及色彩計畫、配置圖、景觀剖面圖(基地四周與鄰接之道路及人行道皆採順平處理)。 (3) 交評報告書已一併修正，詳附件。	10-8至10-12 11-14至11-16 交評報告書P.5-9至5-13
	5. 圖10-8有關汽車停車位請依序編號，另請一併修正交評報告書。	5. 遵照辦理，車位已依序編號。	10-8至10-11 交評報告書P.5-9至5-13
	6. 西側漢口街2段20巷6公尺計畫道路，建議檢討補足8公尺後，再退縮淨寬兩公尺以上道路，鄰近採順平銜接，供人行使用。	6. 依93年萬華通檢規定須經都設審議地區商業區基地臨接計畫道路側均需退縮留設3.64公尺寬騎樓或無遮簷人行道，考量本案基地鄰中華路面寬僅約30.5公尺，規劃於南側及西側退縮4公尺無遮簷人行道，其中自道路境界線退縮2.5公尺有效寬度之人行空間並與道路順平(此2.5公尺含「退縮2公尺補足8公尺」之空間)，以供平時行人步道通行以及救災使用，詳景觀剖面圖。	10-2、11-1、11-5、11-6
	7. 圖10-10請補充停車場出入口中心線上下任一點至道路中間線垂直左右各60度以上範圍無礙視線並更改相關圖說，另基地車道斜坡道應自臨道路之指定退縮人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間為原則，另請一併修正交評報告書。	7. 遵照辦理，相關標示已補充，本次修改基地車道入口位置，並自臨道路之指定退縮3.64公尺人行空間後留設4.5公尺之緩衝空間。 交評報告書已一併修正，詳附件。	10-12 交評報告書P.5-7
	8. 請於相關圖中標示有效人行道寬度尺寸(扣除植栽、設施物)以利檢視，並檢討與鄰地之人行動線銜接；另人行道配置建議依「本市人行道路型配置、無障礙斜坡道設置準則」檢討，並與現有人行道一併檢討佈設。	8. 遵照辦理，已補充標示本基地鄰路四周人行步道有效寬度，並與鄰接之道路或公有人行道地坪順平銜接處理。本案依規定檢核無障礙通行空間採連續性設計；人行步道、無障礙通行空間與四周道路、公有人行道銜接處皆以順平銜接處理。	10-12、11-5、11-6、11-7
	9. P16-3建議可於管理維護計畫篇章加入：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再	9. 遵照辦理。	16-3

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
	向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車、臨時停車或裝卸貨，以免影響外部交通」字樣。		
	（二）交通影響評估報告書		交評報告書 P. 2-2 至 P. 2-3
	1. P2-2、P2-3、P2-4 基地開發影響範圍內主要道路幾何特性，建議納入開封街二段、博愛路，另忠孝西路二段因忠孝橋引道已拆除，請重行更新道路幾何特性。	1. 遵照辦理，補充開封街二段及博愛路之道路幾何特性，另配合忠孝橋引道拆除修正忠孝西路二段之道路幾何特性，詳報告書內容。	
	2. P2-7 請更新道路交通量調查日期後，重行計算現況道路服務水準。	2. 遵照辦理，本案已於 105 年 9 月 7 日重新調查相關交通量及評估道路服務水準，詳報告書內容。	交評報告書 P. 2-7 至 P. 2-9
	3. P2-12 請釐清圖 2-3 與表 2-8 之一致性，另請補充基地周邊停車場分布圖說。	3. 遵照辦理，已重新檢視圖 2-3 與表 2-8 內容。另補充周邊路外停車場分布圖說。	交評報告書 P. 2-14 至 P. 2-16
	4. P2-12 本府停管處停車供需調查資料請更新為 104 年度最新調查資料。	4. 遵照辦理，已更新為停管處 104 年度最新調查資料。	交評報告書 P. 2-14 至 P. 2-15
	5. P3-1 本案建議納入基地周邊現況新開發基地所衍生之車流量後，重行更新路段服務水準，俾確保周邊道路得以負荷開發後之交通需求，另請更新桃園國際機場聯外捷運系統內容。	5. 遵照辦理，本計畫已更新第三章桃園國際機場聯外捷運系統相關資訊。另第二章現況交通量調查資料應已包含基地周邊新開發基地衍生交通量。	交評報告書第三章
	6. P4-2~P4-5 有關本基地商場空間衍生的人旅次，係參考運研所調查之「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」資料，而針對其吸引旅次推估表與運具使用比例與乘載率表卻引用不同類別資料，請說明其合理性。	6. 遵照辦理，意見所述之該表資料來源，其文字所述內容為誤植，該表資料來源修正為「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」。	交評報告書 P. 4-3
	7. P4-5 有關本基地商務旅館旅次調查，選擇與本案性質類似之捷絲旅商務旅館，其運具使用比例計程車為 30%及小客車 36%，而在本案所衍生計程車臨停及排班接運設施需求分析，請詳實規劃。	7. 本案基地東側鄰 70M 中華路，北側鄰 16.36M 漢口街二段，南側及西側鄰接 6M 漢口街二段 20 巷；其中東側為中華路林蔭大道，北側漢口街二段鄰基地側現況有 2 席貨車裝卸專用區、2 席計程車站位及公車停靠區，故受限於基地條件，本案無法於地面層設置計程車臨停(排班)空間。 依據基地假日尖峰衍生之計程車人旅次進行基地計程車臨停車位需求之分析，基地假日晨、昏峰使用計程車之人旅次，進出加總最多為 26 車旅次(昏峰)，其中每車服務時間估計約 90 秒，每車位利用率（為考慮車輛駛出駛入的轉換時間所加入的調整係數）為 80%最多約僅須 0.8 席車位，取 1 席；本案於基地 B2F 規劃 2 席計程車臨停(排班)空間，可提供商場或旅館提供之計程車叫車服務臨停及乘客上下客使用。	交評報告書 P. 4-14
	8. P4-5 請檢附捷絲旅台北西門館基本調查資料及時間(應為最近 2 年內)。	8. 遵照辦理，詳報告書內容。	交評報告書 P. 4-5
	9. P4-11 請檢討本旅館有無大客車(臨)停車需求，有，請補充規劃。	9. 本案基地東側鄰 70M 中華路，北側鄰 16.36M 漢口街二段，南側及西側鄰接 6M 漢口街二段 20 巷；其中東側為中華路林蔭大道，北側漢口街二段鄰基地側現況有 2 席貨車裝卸專用區、2 席計	交評報告書 P. 4-13 至 P. 4-14

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
		程車站位及公車停靠區，故受限於基地條件，本案無法於地面層設置大客車臨停空間。 本案旅館未來經營定位以散客為主，主要客群為國、內外自由行之遊客與商務客，故應無大客車團客進出。惟考量少量之團客需求，依第二章現況調查，漢口街二段/漢中街路口東南側之漢口街二段南側(詳報告書 P. 2-18 圖 2-6)，設有一處大客車臨停上下客專用區，距離本案步行時間約 1 分鐘，未來亦可提供本案旅館大客車臨停上下客使用。	
	10. P5-11 請補充文字說明本案基地設置之身心障礙停車位數。	10. 遵照辦理，本案依身心障礙者權益保障法規定設置 3 席(143*2%)身心障礙汽車位、3 席(133*2%)身心障礙機車位，詳報告書說明。	交評報告書 P. 5-9、P. 5-10
	11. P6-1 有關道路交通量成長特性，請更新至「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(四)」。	11. 敬悉，為實際了解臺北市交通量成長特性，本案改以臺北市近年汽機車成長率之平均值作為交通量成長率計算依據，詳報告書內容。	交評報告書 P. 6-1
	12. 有關本基地為商場及商務旅館大樓，將衍生貨物裝卸(包含小型貨車或大型貨車)需求，請補充說明本基地停車場淨高規劃是否符合裝卸車輛進出。	12. 遵照辦理，本案裝卸貨車行經動線最小樑下淨高度 270cm，符合法規規定，一般小型裝卸車輛均可順利進出，詳報告書內容說明。	交評報告書 P. 4-13
	13. 有關本基地為商場及商務旅館大樓，請補充未來停車場管制措施。另請補充以下管制方式。 (1)車輛駕駛人進出停車場遇車位滿場時，如何進行交通管制。 (2)柵門設於 B1 層，如駕駛人進場後遇滿場或欲改停放其他停車位之處理措施。	13. 本案未來於停車場出入口設有剩餘車位顯示器，可提供基地地下停車場停車資訊。 本案停車場出入口未來將派設有交管人員指揮車輛進出，以交管人員協助指揮方式，疏導減輕本基地車輛出入對當地道路交通的影響；如遇車位滿場時交管人員可引導駕駛人至鄰近停車場停放。	-
	14. 現況鄰地、公有人行道之配置及路口相關行人穿越道線等標線請於圖 4-1（人行道空間分佈示意圖）內圖中一併顯示，並查基地漢口街 20 巷人行空間無法確認寬度且標示有花圃，故請標示該地點有效人行空間寬度及動線是否充裕及順暢。	14. 遵照辦理，已於相關圖面補充標示行人穿越道線及有效人行空間寬度，詳報告書圖說示意。	交評報告書 P. 4-16
	15. 各運具停車特性資料，請依下列範圍評估，另請補充本案及鄰近行政區大客車停車空間。 (1)汽車：基地周邊 500 公尺 (2)機車：基地周邊 300 公尺 (3)自行車：基地周邊 100 公尺	15. 遵照辦理，詳報告書內容。	交評報告書 P. 2-14 至 P. 2-18
	16. 本案基地周邊停車現況調查，請使用近 2 年內之調查資料。	16. 遵照辦理，已更新為停管處 104 年度最新調查資料。	交評報告書 P. 2-14 至 P. 2-15
	17. 請補充基地周邊 500 公尺內之路外停車場位置，車位數及使用率等資料。	17. 遵照辦理，已補充周邊路外停車場分布圖說、車位數及使用率資料。	交評報告書 P. 2-15 至 P. 2-16

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
	18. 目標年期為民國 112 年，建築物未能依評估報告目標年期完工或營運者，應修正評估報告，並循原程序申請審查。	18. 敬悉。	-
	19. 請補充停車場內迴轉半徑。	19. 遵照辦理，已補充停車場內迴轉半徑，詳報告書圖說示意。	交評報告書 P. 5-9 至 P. 5-13
	20. 考量本案鄰近捷運站，並基於本府綠色交通政策，建議於基地平面層設置自行車停車空間。	20. 遵照辦理，已於地面層西南側規劃 18 席自行車停車空間，詳報告書圖說示意。	交評報告書 P. 5-7
文化局 林幹事舒華 （書面意見）	根據本局登錄資料，本案施作範圍內無本市受保護樹木、古蹟、歷史建築及列管具文資價值之建物，本局無意見。	敬悉。	11-
建管處 胡幹事煌堯 （書面意見）	1. 地籍線與建築線是否重合，請釐清。	1. 遵照辦理，本案申請建築線指示及土地鑑界已完成，依據臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖確認本案地籍線與建築線相符。	附-32
	2. 本案為地上 39 層地下 7 層之高層建築物，且非僅供 H-2 組使用，應依檢具建築物防火避難綜合檢討報告書。	2. 謝謝委員提醒，本案依都市設計審議決議，下修建築量體為地上 29 層地下 5 層，後續依規定辦理防火避難綜合檢討。	-
	3. 本案申請做一般零售業乙組(日常用品零售業)(B-2)，請檢討建築技術規則相關章節規定，包括第 90 條之 1 避難層開向屋外出入口寬度、第 91 條避難層以外出入口總寬度、第 98 條直通樓梯總寬度等。	3. 遵照辦理，本案申請做一般零售業(乙組)兼餐飲業，依建築技術規則相關規定檢討，符合規定。	-
	4. 請依「建築技術規則」建築設計施工編第 164 條 3.6:1 檢討建物高度限制及道路陰影面積計算，本案臨接 2 條以上計劃道路，請依內政部 82 年 2 月 16 日台內營字第 8201309 號函檢討並標示檢討範圍。	4. 遵照辦理，本案依規定辦理，符合規定，詳道路陰影檢討圖。	P. 10-47
	5. 本案外牆裝飾構造物圍塑範圍請計入建築面積及一次容積樓地板面積。	5. 遵照辦理，外牆裝飾構造物圍塑範圍已計入建築面積及計入一樓容積樓地板面積，詳建築面積檢討圖。	P. 10-14
	6. 無障礙機車為數量是否符合規定補充檢討。	6. 遵照辦理，本案依身心障礙者權益保障法規定設置 3 席(143*2%)身心障礙汽車位、3 席(132*2%)身心障礙機車位，符合規定。詳地下一層及地下二層平面圖。	P. 10-10、10-11
	7. 本市綠建築自治條例應設置之設施、設備補充檢討設置。	7. 遵照辦理，本案依規定檢討，詳報告書第拾壹章 六、綠建築規劃設計。	P. 11-17 至 29
	8. 建築技術規則高層建築物專章、特定建築物專章補充檢討，並依規定於簽證圖說上標示檢討內容。	8. 遵照辦理，本案依建築技術規則高層建築物專章、特定建築物專章規定檢討，符合規定。	-
	9. 高層建築物緩衝空間請檢討。	9. 遵照辦理，圖說已補充標示，詳配置圖及景觀剖面圖。	P. 10-12、11-15
	10. 建物用途請依規定檢討記載。	10. 遵照辦理，詳建築面積檢討表及各層平面圖用途標示。	P. 10-7、10-8 至 10-35
新建工程處 陳幹事家邦 （書面意見）	1. 本案請再確認並說明更新單元西側及南側所毗鄰計畫道路範圍是否均已開闢完成，即是否已達都市計畫道路寬度且水溝已貼齊建築線設置完成，若否時則請考量協助開闢之可行性。	1. 本更新單元西側及南側計畫道路尚未開闢完成；西側及南側計畫道路公共排水溝現況未貼齊建築線，擬協助將排水溝貼齊建築線重設置(含西南側道截角外側)。 本案為不動產投資信託基金之標的，申請之容積獎勵項目皆須經受益人決議，相較於一般更新案較不具彈性，故協助開闢計畫道路之可行性低。	-

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
	2. 另本案請再確認更新單元西側及南側臨 6M 計畫道路部分排水溝是否已貼齊建築線，若未貼齊時請考量於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線重設置(含西南側道截角外側)，另請將相關圖說提送本局水利處審查通過後再行施作（相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理，溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC 路面請採用標準斷面）。	2. 遵照辦理，西側及南側計畫道路公共排水溝現況未貼齊建築線，擬協助將排水溝貼齊建築線重設置(含西南側道截角外側)，並依規定提送相關圖說至　貴局水利處審查通過後施作。	-
	3. 本案更新單元西北側之公有人行道無障礙斜坡道之設置方式，建請依據本府府工務局編印「台北市政府工務局工程標準圖」之「無障礙斜坡道標準圖」之 A 型斜坡道方式辦理。	3. 遵照辦理，依規定設置。	P. 11-7
法務局 張幹事雅雯 （書面意見）	1. 申請書請將「實施者」修正為「申請人」。	1. 遵照辦理。	I
	2. 臺北市土地使用分區管制規則業已修正為自治條例，請修正法規名稱。例：10-1。	2. 遵照辦理，已修正為「臺北市土地使用分區管制自治條例」。	10-1
消防局 吳幹事尚欣 （書面意見）	建物三面臨路，依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，請補充標示各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離 11 公尺內規劃雲梯消防車救災活動空間。	遵照辦理，已補充標示，本案緊急進口設置於北向立面，相關檢討詳立面圖、配置圖及第十二章說明。	P. 10-37、11-6、12-3、12-4
都市發展局 規劃科 蘇幹事芯慧 （書面意見）	1. 依本市土地使用分區管制自治條例規定,「第四種商業區」容積率(法定容積率)上限為 800%，請修正「臺北市都市更新審議資料表」內「法定容積率」數值。	1. 遵照辦理，業已修正法定容積率為 800%。	-
	2. 依 93 年萬華通檢規定須經都設審議地區商業區基地臨接計畫道路側均需退縮留設 3.64 公尺寬騎樓或無遮簷人行道，請重新檢討並修正「台北市都市更新審議資料表」內「留設人行步道情形」及 P10-5 人行道面積檢討及 P6-6 更新計畫規劃構想圖。	2. 遵照辦理，補充標示東側及北側留設 3.64 公尺騎樓、西側及南側留設 4 公尺無遮簷人行道。	10-6
	3. 基地四面臨計畫道路，請依本市土地使用分區管制自治條例第 12 及 13 條規定，補充檢討建物東、西向削線及高度比。	3. 遵照辦理，已補充。	P. 10-43、10-44、10-47
都市更新處 袁幹事如瑩	1. 基地南側植栽請順平處理，人行步道剖面圖請標示人行空間及樹穴、設施等尺寸。	1. 遵照辦理，基地南側植栽採順平處理，已補充相關剖面圖及尺寸標示。	P. 11-9、11-15、11-16
	2. 本案更新單元構想圖規劃西側及南側留設四公尺無遮簷人行步道，請釐清目前更新後規劃是否符合更新單元構想圖之內容，作為申請△F5-1 獎勵之參考。	2. 本案更新後規劃於西側及南側留設四公尺以上無遮簷人行道，符合 104 年 5 月 25 日公告之「劃定臺北市萬華區福星段二小段 149 地號等 1 筆土地為更新單元計畫案」都市更新計畫內容。	
	3. 本案規劃地上 39 層、地下 7 層之建築物，目前防救災空間僅留設一處，且周邊計畫道路似有未開闢情形，提醒後續需加強說明△F5-1 如何與周邊環境調和，包含公共空間通用設計以及都市防災措施。	3. 遵照辦理，本案原規劃建築規模為地上 39 層、地下 7 層建築物，經都市設計審議委員會決議，下修建築規模為地上 29 層、地下 5 層。建築設計調和的部分，於北側及東側留設騎樓以延續原	11-1 至 11-4、

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
		有都市街廓之紋理；建材選用低反射、輕量化之材質，色彩以中明度、低彩度之色彩規劃，已達成與周圍環境調和為設計目標。 (1)公共空間之無障礙與通用設計部分，基地四周鄰接道路或公有人行道地坪採順平銜接處理。依規定檢核無障礙通行空間採連續性設計；人行步道、無障礙通行空間與四周道路、公有人行道銜接處皆以順平銜接處理，並於基地西北側留設無障礙坡道以強化識別。 (2)都市防災之部分，於建築物之長邊(北向立面)依規定留設救災之緊急進口、於漢口街二段留設供雲梯車救災操作空間；西側及南側退縮4公尺寬人行步道，期望更新後增加鄰棟間距，強化區域防災功能。	
	4. 本案後續須依臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則辦理特殊費用外審作業，再依據外審結果提請審議會討論。	4. 謝謝委員提醒，本案於刻正辦理特殊費用外審作業中。	-
承辦科 審查意見	（一）更新容積獎勵部分 1. △F3（更新時程獎勵），P10-1時程獎勵397.80㎡計算有誤，請釐清；另請敘明事業計畫報核時間，俾利核對。	1. 敬悉，時程獎勵誤植部分已修正完竣並敘明事業計畫報核時間為104年10月30日。	10-1
	2. △F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積），請實施者依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討。	2. 依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討如下： (1)更新範圍完整性原則：本案為四面臨路之完整街廓。 (2)都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻： a. 本案屬商四用地，更新後將串聯中華路林蔭景觀人行步道及漢中街西門商圈徒步區，於中華路及漢口街沿街留設騎樓，以延續周邊商業功能及原有都市紋理，規劃舒適延續性之人行空間；整棟建築物用途作為商業空間使用，以活絡該區商業活動及帶動商圈氣息。 b. 交通動線規劃將汽、機車出入動線與人行系統分離設置，以避免相互之間的影響；都更後衍生之停車需求於基地內化處理，降低周邊交通環境負荷；基地鄰近捷運西門站及北門站，為鼓勵使用綠色運具，減少私人運具之使用，本案於基地南側退縮空間規劃有自行車停車空間，可供基地商場、旅館員工及顧客停放使用。 c. 都市防災規劃以漢口街、中華路兩向臨路作為救災進出動線，輔以建築防火避難綜合設計，以優化救災機能；更新後提昇建築物耐震、防火標準，並增加與西、南側鄰房之鄰棟間距，妥適規劃消防救災空間動線，提升防災功能及環境品質。	11-1至11-4、

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
		d. 為達到自然永續、節能減碳的目標，引入綠建築設計理念，設計以基地西、南側為加強綠化、保水區，成列的喬木美化都市景觀、提供舒適友善的都市人行環境；建築物節能方面，於西、南向降低開窗率減少熱負荷，同時於立面開窗設計節能複層玻璃，以提供室內舒適的自然採光兼具隔熱效果。 e. 本案使用用途皆以都市計畫主使用用途規劃，全棟作為商業空間使用，更新後藉由整體規劃設計，充分發揮應有之土地使用機能與效益。 (3)地區性公益回饋：本更新單元規劃設計加強基地內綠美化、保水機能降低環境負荷；整體規劃無障礙空間提升人行步道品質、亦提供社區可共享使用之共同天線資訊。更新後冀望塑造地區新意象之都市空間、帶動地區現代化發展之形象，提升整體環境品質。	
	3. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積） (1)圖 10-2 未標示高層緩衝空間，請扣除所需對外供人員或車輛出入之通道空間（寬度 3.5m），且不得設置障礙物。 (2)基地北側臨漢口街二段有兩處出入口，是否為旅館業主要出入動線，請釐清後扣除。 (3)西、南側道路未達 8 公尺，請於計算獎勵值內文載明「補足 8 公尺並與人行步道順平」，又車道由西側計畫道路進出，退縮空間供車行部分應不予計算獎勵，請修正。 (4)P10-5 人行道面積檢討圖，騎樓部分應扣除自道路境界線退後 15 公分面積，請說明；區塊 12、13、22 是否符合「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」各部分淨寬度應均在 2 公尺以上且具延續性，請釐清。	3. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積） (1)遵照辦理，其出入通道扣除不計。 (2)遵照辦理，扣除乙處旅館出入口。 (3)遵照辦理，依 93 年萬華通檢規定須經都設審議地區商業區基地臨接計畫道路側均需退縮留設 3.64 公尺寬騎樓或無遮簷人行道，考量本案基地鄰中華路面寬僅約 30.5 公尺，規劃於南側及西側退縮 4 公尺無遮簷人行道，其中自道路境界線退縮 2.5 公尺有效寬度之人行空間並與道路順平(此 2.5 公尺含「退縮 2 公尺補足 8 公尺」之空間)；本次調整車道出入口至北側道路進出，供車行部分已扣除不計入獎勵。 (4)遵照辦理，扣除自道路境界線退後 15 公分面積不計；本次調整車道出入口至北側道路進出，相關人行步道獎勵已重新檢討。	10-2
	4. △F5-5（更新基地規模） P10-2 請敘明計算式。	4. 遵照辦理，已敘明△F5-5 更新基地規模獎勵計算式。	10-2
	5. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積） P10-2 銷售淨利之計算有關單位建築成本，所列 10,753.62 坪（非總產權面積）小於總樓地板面積 11,634.35 坪，請釐清。	5. 總產權面積 10,753.62 坪為誤植，本次修正建築設計後之總產權面積為 7,461.04 坪。	10-2
	6. 容積移轉部分，本案為商四（法定容積率 800%），基準容積 13,760 ㎡，申請獎勵額度 4,816 ㎡，請說明降低周邊交通衝擊之策略。又車道出入口臨接西側 6 公尺計畫道路，惟尚有地上物座落，請說明	6. 降低周邊交通衝擊之策略： (1)本案容積移轉後晨、昏峰衍生交通量最大增加 19 PCU/HR，衍生交通量並不大，容積移入後周邊道路服務水準與未進行	-

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
	計畫道路開闢情形及土地權屬，並評估申請△F4-2（協助計畫道路開闢）之可行性。	容積移轉時並無顯著差異。 (2)為鼓勵使用綠色運具，減少私人運具之使用，本案於基地南側退縮空間規劃有自行車停車空間，可供基地商場、旅館員工及顧客停放使用。 (3)本案鄰近捷運西門站(步行距離約 350 公尺)及北門站(步行距離約 450 公尺)，且周邊計有 78 條公車路線提供服務，大眾運輸系統相當發達且方便搭乘。未來基地商場及旅館服務台將與優良計程車業者合作，提供計程車叫車服務，此外提供周邊公車及捷運路線班次資料，方便顧客獲取大眾運輸路線資訊，吸引民眾搭乘，以減少私人運具之使用，降低道路交通負荷。 計畫道路開闢情形及土地權屬： (1)基地西側及南側計畫道路(漢口街二段 20 巷)路寬 6 公尺，經查公私有土地交雜，有合法建築物占用情形。 (2)本案為不動產投資信託基金之標的，申請之容積獎勵項目皆須經受益人決議，相較於一般更新案較不具彈性，故協助開闢計畫道路之可行性低。 (3)為因應前述問題，本次修正已將車道出入口更改至漢口街二段。	
	7. P10-3 建築獎勵額度檢討部分，本案為 104 年 10 月 30 日報核，△F1~△F6 均須納入上限檢討，請修正文字。	7. 遵照辦理。	10-3
	（二）建築規劃設計部分 1. P10-3 建築興建計畫，請敘明無違背建築法第 44 條及符合臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定。	1. 遵照辦理。	10-3
	2. 基地南側部分帶狀開放空間未足 4m，與 P6-6 更新單元檢討規劃構想不符，請修正。基地西側及南側均為 6 公尺計畫道路，建議退縮 2 公尺補足 8 公尺，並與道路順平，再退縮 2 公尺以上人行步道空間。	2. 遵照辦理，本次調整車道出入口至北側道路進出，於南側留設 4 公尺寬帶狀開放空間。 依 93 年萬華通檢規定須經都設審議地區商業區基地臨接計畫道路側均需退縮留設 3.64 公尺寬騎樓或無遮簷人行道，考量本案基地鄰中華路面寬僅約 30.5 公尺，規劃於南側及西側退縮 4 公尺無遮簷人行道，其中自道路境界線退縮 2.5 公尺有效寬度之人行空間並與道路順平(此 2.5 公尺含「退縮 2 公尺補足 8 公尺」之空間)，以供平時行人步道通行以及救災使用，詳景觀剖面圖。	10-6、11-1、11-5
	3. P10-7~10-13 請補充地下室免計容積檢討。	3. 遵照辦理，已補充標示。	10-8
	4. P11-26 無受保護樹木請檢具本府文化局網站資料或函文佐證。	4. 遵照辦理，本案基地內無受保護樹木，已檢具文化局網站資料。	11-26

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
	5. 請補充地下室開挖與建築線及地籍線距離。	5. 遵照辦理，已補充標示。	10-8 至 10-11
	6. 有關廣告招牌與空調室外機，請併建築立面整體規劃檢討，並補繪圖示。	6. 遵照辦理，經都市設計審議委員會決議下修建築規模，經整體規劃調整，空調皆採室內機系統設置(詳各層平面圖)，並補充廣告招牌說明。	10-12 至 10-33、10-42
	7. 喬木覆土深度請標明，並檢討與地下室開挖範圍是否重疊。	7. 遵照辦理，已補充標示。部分喬木與地下室開挖範圍重疊，降版後覆土深度符合規定，詳景觀剖面圖。	11-8、11-12、11-15
	8. 屋突造型框架高達 9 公尺，請檢討調降，並依建築技術規則等相關規定檢討立體構架及透空遮牆。	8. 遵照辦理，經都市設計審議委員會決議下修建築規模建築高度為 127.4M，經整體規劃調整屋突造型框架下修為 6 公尺，透空遮牆符合規定。	10-36
	<u>（三）財務計畫部分</u> 1. P15-3 營建工程標準造價計算表平均單價與 P15-1、P15-2 不同，請說明。	1. P15-3 之表 15-2 營建工程標準造價計算表之平均單價為依工程造機基準規定並經物價指數修正、建築設計加成計算之平均單價(不含特殊因素費用)；而 P15-1 及 P15-2 之總平均單價系為前述單價加計特殊因素費用，故有所不同。	15-3
	2. 特殊因素費用地質改良費(98,500,000 元)、特殊帷幕外牆費用(31,500,000 元)，請說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。	2. 特殊工程費之必要性與合理性說明如下： (1)地質改良工程費：本案位處土壤液化中潛勢區，依據周邊鑽探報告顯示，本區域地層屬灰色粉土質細砂，考量高鐵、捷運與本案結構安全，因此，地質改良工程確為本基地所需要，費用已依廠商合理之報價資料提列。 本案目前依照「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理委外審查作業中。 (2)特殊帷幕外牆費：本案建築量體依都市設計審議決議已由 39 層降為 29 層，風壓係數對帷幕費用之影響大幅降低，故本次予以刪除。	15-2
	3. 鋼骨 36~40 層三級依 104 年 1 月臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項為 69,800 元/m2；調整金額應已指數增減率之絕對值（3.54%）扣除 2.5%為正值，請說明釐清。	3. 敬悉，指數增減率-3.54%為誤植，已修正為-3.54%之絕對值，不影響調整後之工程造價基準。	15-2
	4. 臺北市建造執照工程造價表填方單價 230 元/立方公尺，請釐清並調整法定工程造價。	4. 遵照辦理。已修正填方單價為 230 元/立方公尺。	10-6
	5. 建築相關規費係指申請建照應繳之規費，不含結構外審費用，請刪除。	5. 遵照辦理，已刪除結構外審費用。	15-4
	6. P15-5 其他必要費用公寓大廈管理基金請敘明法源依據(依據第 18 條及其施行細則第 5 條規定)。	6. 遵照辦理，已於計畫書中敘明法源依據。	15-5
	7. P15-5 更新前測量費用 192,000 元與附錄合約 180,000 元不一致，請修正。	7. 更新前測量費用更正為 180,000 元，與附錄所附之合約相同。	附-30
	8. 貸款期間以 48 個月計算，超過審議會通案原則 36 個月，請說明必	9. 因本案位處土壤液化中潛勢區，依據周邊鑽探報告顯示，本區	15-5

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
	要性及合理性。	域地層屬灰色粉土質細砂，且位處高鐵、捷運沿線，使本案於地下開挖時施工難度較高，需花費之時間亦較通案長，因此原預估本案貸款期間為 60 個月，惟考量降低地主負擔，並因應都市更新審議原則，已自行下修 6 個月計算，故建請同意貸款期間得以 54 個月提列。	
	10. 請補充說明容積移轉辦理費用與容積取得成本之相關費用計算，並請檢附容移取得成本及辦理費用之合約影本。	8. 敬悉，本案以 100%繳納容積代金方式辦理容積移轉，審查階段暫由實施者委託估價師進行合理性評估，請參閱容積移轉費用估價報告書。	-
	(四)人民陳情部分 本案規劃作為商場及旅館複合大樓，實設汽車位達 172 輛、機車停車位 127 輛，由 6 公尺計畫道路進出（現況未開闢有地上物，寬度未達 6 公尺），對狹小巷道居民造成通行、空氣及噪音影響，規劃方案應在檢討。	依陳情人意見及本案都市設計審議幹事會意見，本次調整車道出入口至北側道路(漢口街二段)進出。 依本案 106 年 1 月 19 日召開之「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」專案委員會之會議紀錄決議：有關基地外既有大客車臨停區、公車站牌、計程車臨停區及貨車臨停區，請交通局協助配合調整。本案未來將配合交通局規劃調整基地外既有大客車臨停區、公車站牌、計程車臨停區及貨車臨停區。	綜-17
	(五)其他 1. 審議資料表建築物高度（156.10M）與表 10-3（157.85M）不一致，請修正。	1. 遵照辦理，審議資料表建築物高度已修正為 127.40M，與表 10-3 相符。	-
	2. 公辦公聽會發表人姓名請揭露。	2. 遵照辦理。	綜-10
	3. P1-1 自劃更新單元號函與附錄二不一致，請修正；法令依據請敘明實施方式依都市更新條例第 25 條辦理。	3. 遵照辦理。	1-1
	4. P2-1 圖 2-1 請標明半徑 250 公尺範圍線；更新單元範圍請敘明建物建號及建物總面積。	4. 遵照辦理。	2-1
	5. P5-3 土地使用現況請補附更新單元周邊環境分析圖說（整體人行及開放空間動線系統、捷運交通消防動線）。	5. 有關更新單元周邊環境分析圖說請參閱事業計畫圖 5-6 更新單元周圍交通示意圖、圖 5-7 更新單元附近大眾運輸系統及站位分布示意圖及圖 6-2 更新計畫規劃構想圖。	5-8、5-11、6-6
	6. 圖 5-6、圖 5-8 請標示半徑 500 公尺範圍。	6. 遵照辦理，已標示半徑 500 公尺範圍。	5-8、5-11
	7. 圖 6-1 請標示計畫道路寬度。	7. 遵照辦理，已標示計畫道路寬度。	6-5
	8. P10-1 土管名稱為自治條例，請修正。	8. 遵照辦理，已修正為臺北市土地使用分區管制自治條例。	10-1
	9. 附錄請補充臺北市營建工程物價指數銜接表及報核時貸款利率證明。	9. 臺北市營建工程物價指數係依據臺北市政府主計處公告之當月物價指數；貸款利率為五大銀行平均基準利率及郵政儲金利率表，分別由中央銀行及中華郵政所公告，已於附錄補充相關證明。	附-32
會議結論	(一)容積獎勵部分 1. 容獎△F5-1，請檢討說明建築物與周邊環境之調和性及對周邊友善	遵照辦理，本案原規劃建築規模為地上 39 層、地下 7 層建築物，	

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
	環境貢獻(含公共空間通用設計)。	經都市設計審議委員會決議，下修建築規模為地上29層、地下5層。建築物與周邊環境之調和性及對周邊友善環境貢獻(含公共空間通用設計)說明如下： (1)建築設計調和的部分，外觀建材選用低反射、輕量化之材質，色彩以中明度、低彩度之色彩規劃，已達成與周圍環境調和為設計目標。	10-36、10-37
		(2)公共空間之無障礙與通用設計部分，基地四周鄰接道路或公有人行道地坪採順平銜接處理。依規定檢核無障礙通行空間採連續性設計；人行步道、無障礙通行空間與四周道路、公有人行道銜接處皆以順平銜接處理，並於基地西北側留設無障礙坡道以強化識別。	11-7、11-8、11-15、11-16 10-5、11-5、11-6
		(3)本案屬商四用地，更新後將串聯中華路林蔭景觀人行步道及漢中街西門商圈徒步區，於中華路及漢口街沿街留設騎樓，以延續周邊商業功能及原有都市紋理，規劃舒適延續性之人行空間，於西側及南側退縮4公尺寬人行步道；整棟建築物用途作為商業空間使用，以活絡該區商業活動及帶動商圈氣息。	11-6
		(4)交通動線規劃將汽、機車出入動線與人行系統分離設置，以避免相互之間的影響；都更後衍生之停車需求於基地內化處理，降低周邊交通環境負荷；基地鄰近捷運西門站及北門站，為鼓勵使用綠色運具，減少私人運具之使用，本案於基地南側退縮空間規劃有自行車停車空間，可供基地商場、旅館員工停放使用。	
		(5)都市防災規劃以漢口街臨路作為救災進出動線，輔以建築防火避難綜合設計，以優化救災機能；於建築物之長邊(北向立面)依規定留設救災之緊急進口、於漢口街二段留設供雲梯車救災操作空間。更新後提昇建築物耐震、防火標準，並增加與西、南側鄰房之鄰棟間距，妥適規劃消防救災空間動線，期望更新後增加鄰棟間距，提升區域防災功能及環境品質。	10-37、11-1、11-2、12-1 至 12-4
		(6)為達到自然永續、節能減碳的目標，引入綠建築設計理念，設計以基地西、南側為加強綠化、保水區，成列的喬木美化都市景觀、提供舒適友善的都市人行環境；建築物節能方面，於西、南向降低開窗率減少熱負荷，同時於立面開窗設計節能複層玻璃，以提供室內舒適的自然採光兼具隔熱效果。	11-8、10-36、11-17 至 11-29
		(7))本案使用用途皆以都市計畫主使用用途規劃，全棟作為商業空間使用，符合都市計畫規劃、呼應政府政策，更新後藉由整體規劃設計，充分發揮應有之土地使用機能與效益。	10-7
		(8)地區性公益回饋：本更新單元規劃設計加強基地內綠美化、保	11-7、11-8

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
		水機能降低環境負荷；整體規劃無障礙空間提升人行步道品質、亦提供社區可共享使用之共同天線資訊。更新後冀望塑造地區新意象之都市空間、帶動地區現代化發展之形象，提升整體環境品質。	
	2. 容獎△F5-3，請配合車道出入口位置，重新檢討人行步道獎勵。	遵照辦理，本案車道出入口位置調整，人行步道獎勵計算已更新。	10-6
	(二)建築設計部分 1. 車道出入口位置依都市設計審議及交通局意見辦理。	1. 依本案都市設計審議幹事會意見，本次調整車道出入口至北側道路(漢口街二段)進出。 2. 依本案 106 年 1 月 19 日召開之「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」專案委員會之會議紀錄決議：有關基地外既有大客車臨停區、公車站牌、計程車臨停區及貨車臨停區，請交通局協助配合調整。本案未來將配合交通局規劃調整基地外既有大客車臨停區、公車站牌、計程車臨停區及貨車臨停區。	10-5
	2. 依萬華區通檢規定須經都設審議地區商業區基地臨接計畫道路側均需退縮留設 3.64 公尺寬騎樓或無遮簷人行道，已符補足 8 公尺供人行之需求。後續請從基地周邊人車動線系統、計畫道路開闢情形等交通分析，說明補足部分不供車行（消防救災除外）之考量。	1. 本案依規定於基地西側及南側臨接計畫道路側退縮留設 4 公尺(> 法定 3.64 公尺)寬無遮簷人行道，補足 8 公尺之人行需求；無遮簷人行道鋪面與計畫道路或公有人行道相接處皆以無高差規劃，地坪採順平處理。	10-5、11-15、11-16
		2. 以人行動線而言，本單元南側道路可做為串聯中華路林蔭大道人行步道以及漢中街西門商圈人行徒步區之軸線，輔以本單元南側基地內規劃之樹蔭步道區，結合歷史人文主題鋪面規劃，呼應周遭都市紋理，配合政府政策塑造一處友善之人行空間；西側道路亦以景觀綠化手法將車道遮蔽美化、隔音處理，希冀藉由都市更新改善周遭原有紊亂之環境，提供都市人行徒步優質空間。	11-8、11-14
		3. 本單元西側及南側皆為 6M 計畫道路尚未開闢完成，西側及南側基地內留設之 4 公尺寬無遮簷人行道中，其中 2 公尺寬度為補足都更 8 公尺寬度供人行之需求。考量周遭交通情形，南側道路為連接漢中街之通道，鄰近街廓連接漢中街之巷道尺度較小，車輛負載不大；西側道路亦僅服務本基地及鄰地(西側店家)，交通需求亦不高。綜合評估此 2 公尺寬度不供車行，僅以人行鋪面順平之規劃，提供緊急消防救災車輛使用，尚屬合理。	10-5、11-5、11-6
	3. 有關退縮留設 3.64 公尺後，倘因建築基地設計限制無法再退縮人行空間一節，請依都市設計審議及交通局意見辦理，提審議會討論	本案西側及南側留設 4 公尺寬度(> 法定 3.64 公尺)之無遮簷人行步道，希冀於基地有限之面寬，提供較佳之人行步道及棟距。惟假設依都市計畫規定留設法定 3.64M 無遮簷人行道後再退縮 2 公尺補足都更人行寬度 8 公尺，依本案基地面寬條件(臨中華路面寬僅 30.5 公尺)確實有設計規劃窒礙難行之問題。 依本案 106 年 1 月 19 日召開之「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」專案委員會之會議紀錄決議：....(略)4. 有關基地外既有大客車臨停區、公車站牌、計程車臨停區及貨車臨停區，請交通局協助配合調整。本案未來將配合交通局規劃調整基地外既	-

幹事	意見	意見回應及處理情形	參考頁數
		有大客車臨停區、公車站牌、計程車臨停區及貨車臨停區。 …..(略)6. 本案修正後通過。請於收受委員會會議紀錄之日起 30 日內，檢送修正後 5 份報告書 2 份光碟送請本府核定。	
	4. 地下室免計容積、建築線及地籍線距離、廣告招牌與空調室外機、屋頂突出物與框架部分，請依相關規定檢討、標示。	遵照辦理，本案調整後無空調室外機，其餘已補充於報告書各章節內容中。	10-8 至 10-11、10-42、10-36、10-37
	(三)財務計畫部分 1. 結構外審費用請依規定辦理外審後提會討論。	1. 本案依據財政局幹事及承辦科意見，業已刪除結構外審費用。	-
	2. 貸款期間原則依 36 個月提列，若超過此原則請敘明理由提會討論。	2. 因本案位處土壤液化中潛勢區，依據周邊鑽採報告顯示，本區域地層屬灰色粉土質細砂，且位處高鐵、捷運沿線，使本案於地下開挖時施工難度較高，需花費之時間亦較通案長，因此原預估本案貸款期間為 60 個月，惟考量降低地主負擔，並因應都市更新審議原則，已自行下修 6 個月計算，故建請同意貸款期間得以 54 個月提列。	15-5
	3. 容積代金工作小組估價作業請於申請幹事複審會議前完成。若因特殊因素未能檢附都發局委託估價結果，得暫依實施者自行委託估價結果提列，惟該結果與都發局委託估價結果差異過大，仍須召開複審會議確認。	3. 遵照辦理，本案容積代金工作小組估價作業刻正辦理中。因都發局要求檢送都市設計審議會決議修正後之都市設計審議報告書辦理容積代金估價，故本案於都市設計審議會後確認本案容積移轉之量體，並依會議記錄修正報告書完成後，始能提送容積代金工作小組估價作業。	-
	(四)承辦科、幹事及陳情人所提之相關意見，請覈實檢討修正，並於都市設計委員會審議通過會議紀錄送達後 45 日內，修正報告書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請召開幹事複審會議。	遵照辦理。	-

「擬訂臺北市萬華區福星段二小段149地號土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會意見回應綜理表

開會時間：中華民國105年5月24上午9:30

開會地點：臺北市萬華區福星區民活動中心（臺北市萬華區西寧南路14之3號2樓）

主 持 人：臺北市都市更新處　徐股長韻涵（顏邦睿代）

編號	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
1	鄰地所有權人:**王明德先生** （漢口街二段20巷1號）	(一)目前車道出入口配置於本更新案西側之漢口街二段20巷，簡報說明為6公尺計畫道路，但據我上週拍攝20巷現況照片，入口處約2.5公尺寬，平均寬度未超過3公尺。周邊居民不是以漢口街二段20巷作為車行動線，本棟建築物將來旅館規劃172輛汽車及127輛機車，共299輛大小車位，再加上隔壁人人百貨，將有逾300多輛的車子在不到3公尺寬的計畫道路，各位是否能想像它壅擠的程度？且300多輛的車子在狹小的巷道上所造成的空氣及噪音汙染會對20巷的居民產生相當大的影響。因此，基於交通狀況或是附近居民的安全，我認為車道出入口目前的規劃是有疑慮的。 (二)都市更新應是改善居住環境達到建築體與附近居民共好的結果，而非只對主其事者有利，而對附近居民卻是產生不利的結果，這應不是台北市政府推動都市更新的初衷。	車道出入口配置的議題，本案已辦理土地鑑界及測量，本基地西側及南側計畫道路寬度為六公尺，鄰地陳情人所述道路寬度之情事，係因基地西側及南側的漢口街二段20巷皆有鄰房占用計畫道路的情形。本案於基地規劃時，因考量漢口街二段為次要道路，依交通現況評估並非最適宜做為汽車出入口之位置，而主要道路中華路，屬於都市計畫中華路林蔭大道計畫範圍內，前方人行道須留設綠化人行徒步區，亦不允許做為汽車出入口使用。因此本案將更新後汽機車出入口動線留設於基地西側，且目前中華大樓汽車出入口亦留設在漢口街二段20巷。整體而言，規劃以西測漢口街二段20巷為車道出入口，影響的道路長度及動線是最小的。
2	學者專家: **簡委員伯殷**	(一)本案基準容積加上都更獎勵及容積移轉將近1300%之容積率，實施者與設計者需考量本案對附近環境的衝擊，且以本案基地條件，不一定可以申請到此獎勵額度，後續亦須經過交通影響評估及環境影響評估審查。	敬悉。實施者與規劃團隊將盡力爭取各項容積獎勵以維護地主權益，並於後續加強環境貢獻相關說明。
		(二)有關車道出入口位置設置於六公尺計畫道路，請實施者確認鄰地陳情人所提建築物是否占用都市計畫道路，及該建物是否為違章搭設，若無法拆除該建物，表示目前設計應有改善的空間。依審議經驗，針對六公尺都市計畫道路，建議基地應再退縮2公尺後再行留設人行步道或騎樓。退縮部分可申請獎勵，但不能種植樹木等植栽於通道上，須讓道路暢通。漢口街二段20巷的鄰房占用的問題，建議實施者或規劃團隊應考量其處理方式。	1. 本案於基地規劃時，因考量漢口街二段為次要道路，交通流量較大，不適合做為汽車出入口，而主要道路中華路，屬於中華路林蔭計畫範圍內，前方人行道須留設綠化人行徒步區，亦不允許做為汽車出入口使用，因此本案將更新後汽機車出入口動線留在基地西側，且目前中華大樓現況汽車出入口亦留設在漢口街二段20巷，整體而言，規劃以漢口街二段20巷為車道出入口，影響的道路長度及動線是最小的。 2. 本案西側及南側留設之人行步道已與道路順平處理，已大大提升此區域防救災之便利性。但因本案基地較小，西側及南側退縮2公尺後再留設3.64公尺人行步道確實有困難。

編號	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
		(三)請實施者及規劃團隊於環境整體規劃時，注意有關都市更新獎勵△F5-1 都市防災之精神。	敬悉，依本案基地條件 16M 寬漢口街及 70M 寬中華路可做為都市防災主要動線，並依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，符合相關規定。
		(四)請問本案緩衝空間設置於何處？申請△F5-3 人行步道容積獎勵之計算，出入口部分須扣除，本案商場入口已扣除，但緩衝空間跟及旅館入口是否須扣除，請釐清。	1. 本案高層建築物緩衝空間設置於基地西側漢口街二段 20 巷。 2. 敬悉，後續將再檢討△F5-人行步道容積獎勵相關計算方式。
		(五)本案容積移轉，是否考量以開放空間做為回饋項目？若以開放空間做為回饋，將影響人行步道獎勵之申請，考量本案建蔽率達 70%，基地面積僅 500 多坪，空地留設不多，故是否能以綠建築回饋手法申請容積移轉有待討論。	有關容積移轉回饋措施，本案因基地面積較小，可留設之地面層開放空間有限，目前朝向以基地整體規劃及綠建築設計等手法，作為容移之回饋。
		(六)本案鄰近捷運站，建議實施者考量是否有設置自行車停車位之可能性。	本案於基地南側漢口街二段 20 巷已規劃乙處腳踏車停放區。
		(七)更新後本案規劃做商場使用，其招牌設計與都市景觀有關，需注意立面圖的招牌設計與透視圖的一致性。	敬悉，後續將加強本案立面廣告招牌之設計說明，以利判讀。
		(八)本案車道寬度設計 5.5 公尺雖符合法令規定，但使用上須考量預計容納之車輛進出量及產品特性。本案非一般住宅，車輛進出頻率高，原規劃的車道將會形成單車道，營運時將增加許多交通管制問題。另外本案地下開挖至七層，地下三層以下皆為機械車位，通常機械車位只停下層，若停上層勢必增加管制人力。因此，本案車道設計合乎法規但營運時會衍生問題，先行提醒實施者考量。	本案因鄰近捷運站，汽、機車停車之需求較低，車道寬度及停車依法規設計。有關更新後交通管制方式，後續將與實施者再行研擬適切之營運管理模式。
		(九)本案為單一所有權人，財務計畫是否能提列利息、拆遷補償費用？	1. 本案之土地及建物屬於不動產投資信託基金之信託財產，以台灣土地銀行股份有限公司為受託人參與本案都市更新；本案確實有利息之支出，提列金額係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算提列。 2. 拆遷補償費用之發放，依實施者與建物所有權人協議之內容為主。

「擬訂臺北市萬華區福星段二小段149地號土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國104年10月20日 下午2:30

開會地點：臺北市萬華區中華路一段88號4樓(台北中華大樓國泰人壽展業萬華通訊處會議室)

編號	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形
1	臺北市都市更新處代表 **黃雅盈**	本案為單一地主採協議合建方式，案件較單純，惟須注意法人簽署同意書時，應符合法令規定。	敬悉，實施者將協助地主確認同意書之正確性，以保障地主權益。
2	曾永信建築師事務所 **李逸仁建築師**	1. 近期都市更新相關法令修法，本案若提早送件較有利，請實施者把握時間。	敬悉。
		2. 部分植栽落在開挖範圍內，在此提醒建築師應考量將來植栽的生長範圍。	敬悉，經檢討符合「臺北市建築暨法定空地綠化實施要點」及申請「綠建築標章」相關綠化規定。
		3. 本案雖為完整街廓，仍需經過交通影響評估、環境影響評估、容積移轉及都市設計審議等諸多法令審核，有賴實施者與規劃團隊協力通過各項審核，爭取容積獎勵。	敬悉，實施者與規劃團隊將盡力爭取各項容積獎勵，以維護地主權益。
3	國立臺北科技大學建築系 **蘇瑛敏副教授**	1. 本案雖未劃入西區門戶再造計畫之範圍內，仍須注意與本案之關聯性。	敬悉，謝謝指導。西區門戶再造計畫範圍主要為忠孝西路以北，本案雖非位於該範圍內，但規劃設計將會再加以考量，使建築色彩、景觀及人行系統與西區門戶再造計畫及北門廣場之規劃相互呼應。
		2. 建築設計部分提及本案裙樓六樓與鄰房等高，但依現況照片所示，鄰房似與現中華大樓十一層樓等高，請釐清周邊鄰房高度，加強說明建築設計與週邊環境之調和度。	敬悉，本案各層樓高依空間使用需求規劃樓高，更新後裙樓六樓高度可比擬既有鄰房十一樓之高度，以提升更新單元之商業使用品質。後續將加強本案在建築設計與周邊環境之調和度的說明。
		3. 本案更新後建築物使用鋁板建材是不錯的選擇，另建議實施者於頂樓一併設置洗窗機，有助於建築物之管理維護系統。	敬悉，謝謝委員支持。本案外牆清潔維護措施後續將納入未來更新後物業管理一併考量。
		4. 本案擬申請容積移轉及爭取較高的容積獎勵額度，未來在各項審議時應強調本案對都市環境的貢獻。例如:在綠建築方面，建議以植栽綠化、提升植栽存活率或於六樓設備層及屋頂綠化做為回饋項目，同時亦考可提升整體都市景觀。	敬悉，綠建築設計方面，於七樓規劃露臺花園以達到環境綠化、節能減碳之效用，符合政府政策。
		5. 針對雨水儲集的部分，應配合本案旅館用水特性，檢討基地內排水回收，並透過建築設計規劃低成本而又良善的管理維護，將有助於基地保水的效益提升。	敬悉，謝謝委員建議，後續將加強雨水回收再利用系統相關措施，以達到節水及利於管理維護的目標。
		6. 本案臨路寬70公尺的中華路一段，相對於一般容積移轉案件的臨路條件佳，有利於爭取容積獎勵，因此在環境貢獻度及綠建築部分若更具說服力，相信本案更新後將成為新地標。	敬悉，謝謝委員支持，後續將加強有關本案在都市環境貢獻的說明。

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萬華區漢口街二段以南、漢口街二段 20 巷以東及以北、中華路一段以西所圍之街廓，屬於完整街廓，係屬自行劃定之都市更新單元，於民國 104 年 5 月 25 日府都新字第 10332553400 號「劃定臺北市萬華區福星段二小段 149 地號 1 筆土地為更新單元計畫案」核准。

中華路一段及漢口街二段一帶為西門商圈交通、人流之重要據點，更新單元內僅有 1 棟合法建物，目前為零售、金融、保險等服務業使用。在外部環境上建物已逐漸老舊且相關動線規劃不佳;在內部空間規劃及管線設備方面均較為老舊簡陋，不符現代之企業需求，造成空間使用品質低落。此外，在結構上亦不符內政部 78 年公布之耐震標準，為顧及公共安全，實有重建之必要。透過都市更新之整體規劃，期望提升土地之利用效率及創造西門商圈之新地標。

實施者與基地內土地所有權人進行溝通協調後，已符合都市更新條例第 22 條法定同意門檻規定，並於 104 年 10 月 20 日舉辦事業計畫公聽會。今齊備相關書圖資料，為縮短更新審議時程，依都市更新條例第 10 條規定，由實施者逕行擬具都市事業計畫報請主管機關審議核定。希冀透過都市更新事業之推動，改善都市景觀及建築物使用機能，亦可促進周邊商業發展潛力，帶動西門商圈持續發展，創造各方多贏局面。

二、法令依據

依據「都市更新條例」第 10 條及第 19 條送件之法定程序規定、第 22 條逢事業計畫送件門檻、第 25 條以協議合建方式辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本都市更新單元位於萬華區中華路一段以西、漢口街二段以南、漢口街二段20巷以東及漢口街二段20巷以北所圍之街廓，基地鄰近福星國小、中山堂及捷運西門站，其位置及範圍詳圖2-1更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本更新單元依都市更新條例第11條規定自行劃定更新單元，並經臺北市政府國104年5月25日府都新字第10332553400號「劃定臺北市萬華區福星段二小段149地號1筆土地為更新單元計畫案」核准。本案更新單元範圍包括臺北市萬華區福星段二小段149地號1筆土地，面積共計1,720.00平方公尺。範圍內合法建築物包括臺北市萬華區福星段二小段706、707、708、709、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719建號等14筆建物，面積共計17,877.64平方公尺。詳圖2-2更新單元地籍套繪圖、圖2-3更新單元地形套繪圖。

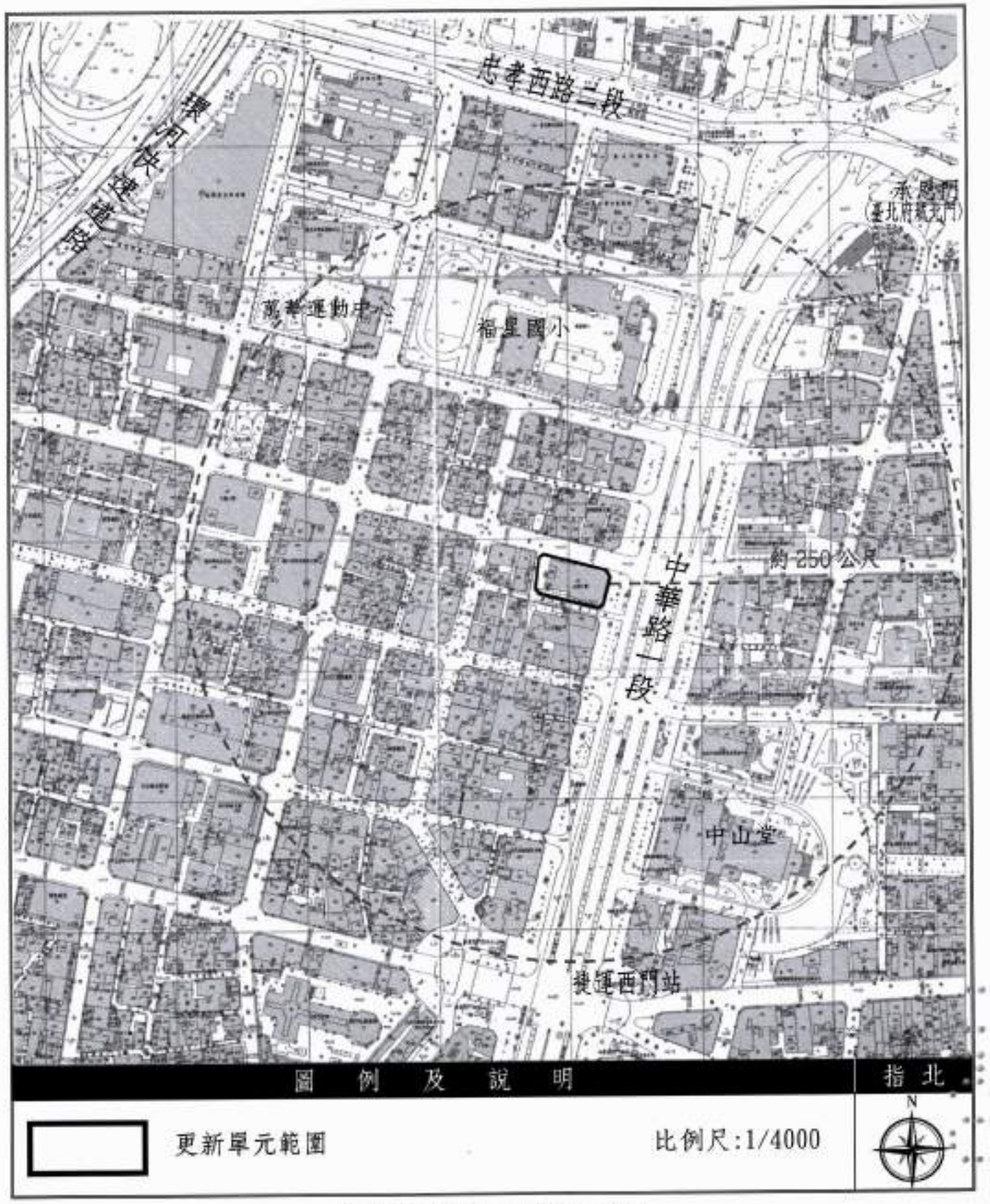


圖2-1 更新單元位置示意圖

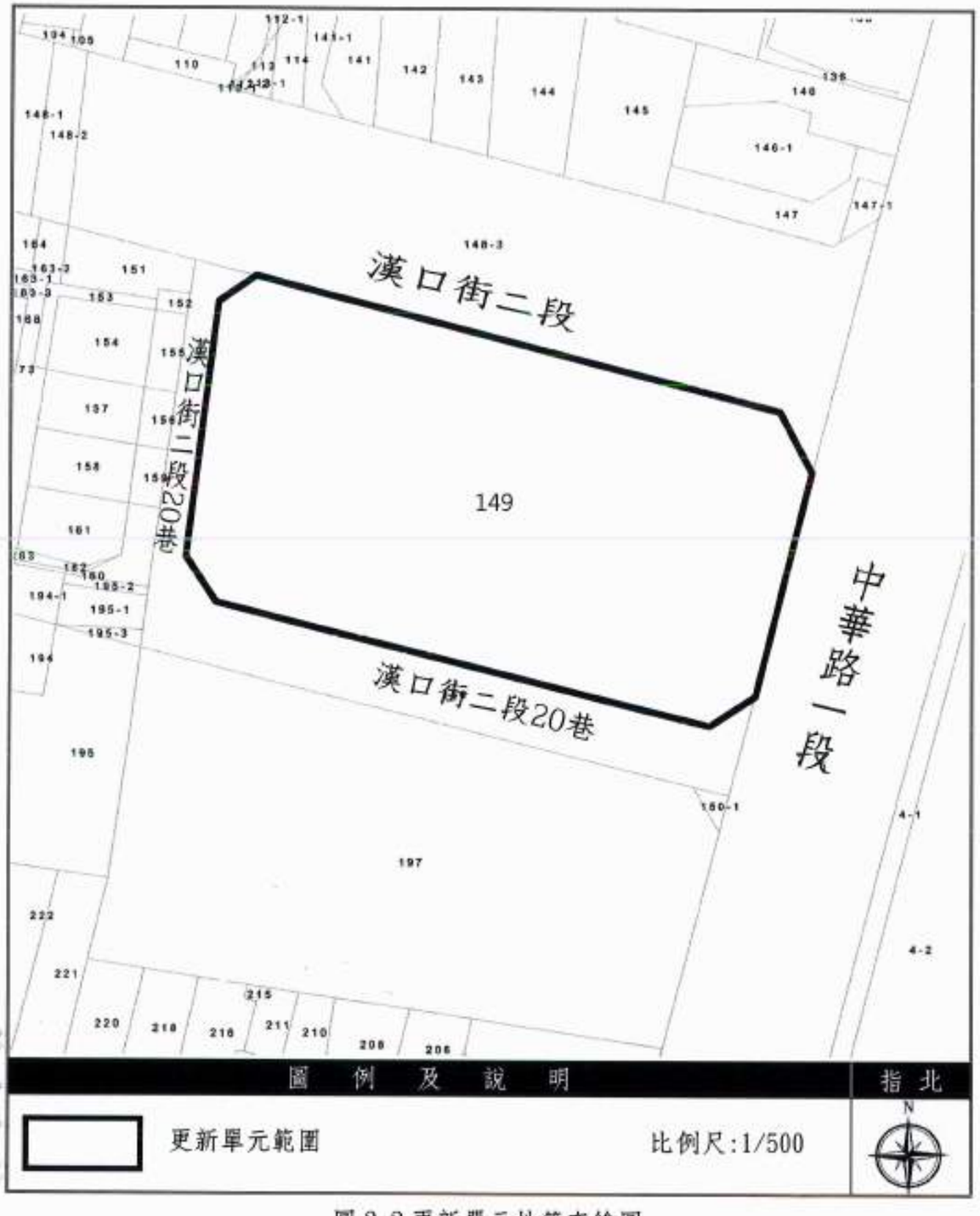


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

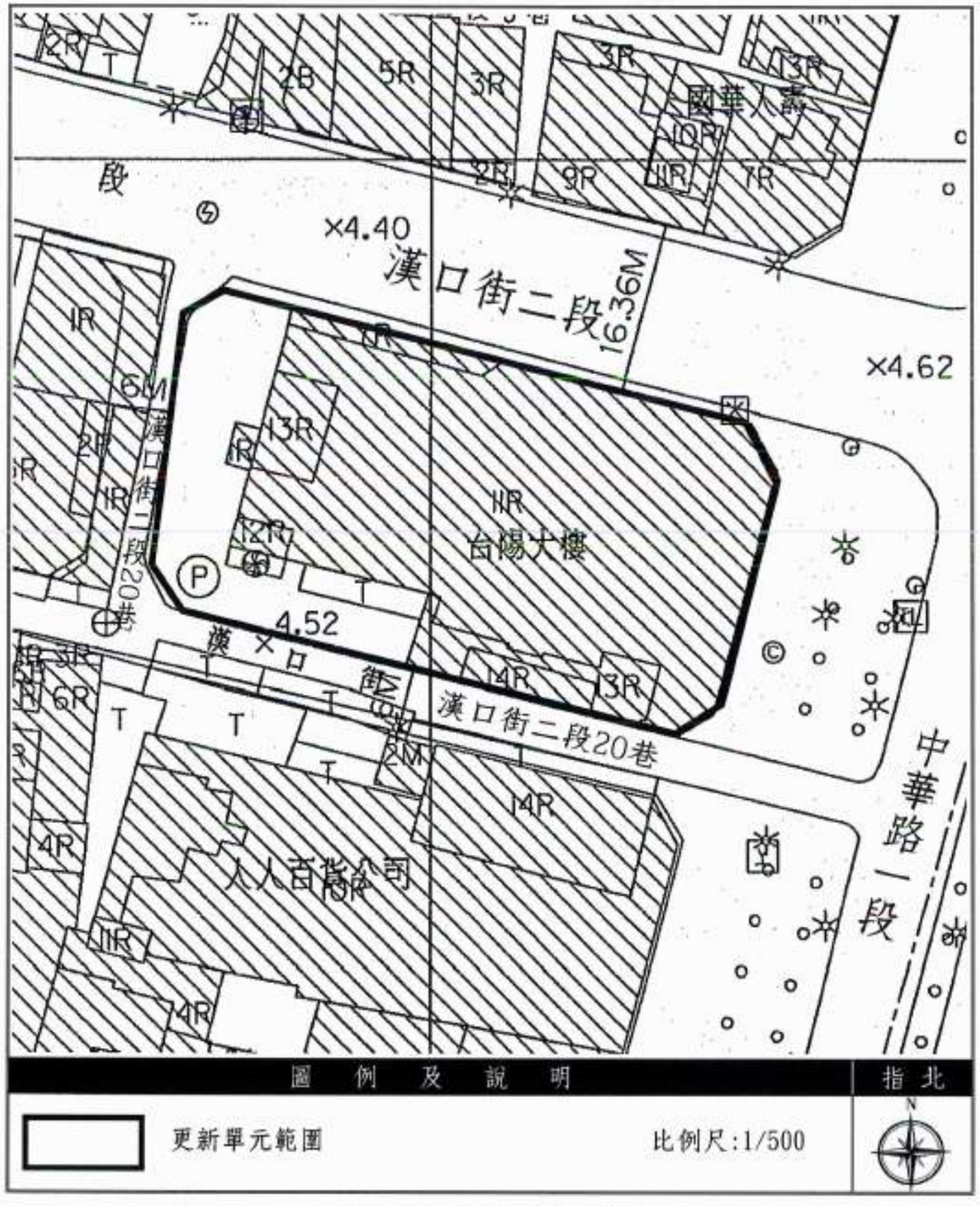


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、實施者

（一）公司名稱：國泰建築經理股份有限公司

（二）代表人：張清櫆

（三）統一編號：27568864（實施者證明文件影本詳附錄一）

（四）公司地址：臺北市大安區敦化南路 2 段 218 號 2 樓

（五）聯絡電話：(02) 2376-2288

肆、計畫目標

冀望透過本更新單元進行都市更新，促進人行空間公共安全及都市活動的串連，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，茲將相關計畫目標詳列如下：

一、配合政府都市發展政策，更新再造商業空間

配合行政院加速推動都市更新方案，獎勵民間投資都市更新事業之重要政策，抑制市中心逐漸老化現象，使市中心老舊窳陋之地區再發展，以期注入新活力，並提升周遭環境之整體競爭力。

另考量本更新單元位於西門町商圈旁，且鄰近中華路林蔭景觀區，周邊商業活動密集，同時附近又有捷運西門站，生活機能多元且豐富，希冀透過本次更新帶動周邊地區都市更新之連鎖效應，促進地區繁榮與城市競爭力。

二、改善公共安全，增進都市防災功能

本更新單元內建物使用年期皆已達 30 年以上，兩側巷道狹窄且建物內部管線老舊，不利消防救災，遇震災及火災等易釀成災害，同時亦有停車空間不敷使用之情形。

透過本次更新，可重建成符合耐震、防火新標準構造之建築物，並與鄰棟建築保持適當的間隔距離，妥適規劃消防救災空間與動線，增加停車空間，期能改善公共安全，增進防災功能。

三、促進都市土地之有效利用

本更新單元鄰近西門町商圈，但因內部管線老舊、磁磚脫落及樓層高度不足造成部分樓層處於閒置狀態，無法因應西門町商圈發展的趨勢，未來本更新事業將興闢美觀優質之商業大樓，以整體規劃設計，並配合地區現代化發展之形象，提升整體環境品質，充分發揮應有之土地使用機能與效益。

四、營造舒適人行空間，美化都市景觀

本更新單元將串聯中華路林蔭景觀人行步道及漢中街西門商圈徒步區，規劃舒適具延續性的人行空間，並創造地區意象之都市空間。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

（一）土地權屬

本更新單元範圍內共有萬華區福星段二小段 149 地號 1 筆土地，面積合計為 1,720.00 ㎡，共有 1 位所有權人。詳表 5-1 更新單元土地權屬清冊表、圖 5-1 更新單元地籍套繪圖。

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
	地號	面積（㎡）	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	
1	149	1,720.00	17	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,720.00	-	-	-	-	(權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
合計	-	1,720.00		共 1 人	-	1,720.00	-	-	-	-	-

註 1：本表各土地所在地段為萬華區福星段二小段，內容依 104 年 10 月 30 日謄本事項載列。

註 2：送核定時之權屬與報核時相同，詳附件冊 107 年 8 月 24 日之土地登記簿謄本。

（二）合法建築物權屬

更新單元範圍內共有 1 棟合法建築物，共有 14 筆建號，座落於萬華區福星段二小段 149 地號，樓地板面積合計為 17,877.64 ㎡，共有 1 位所有權人。詳表 5-2 更新單元內合法建築物權屬清冊表、圖 5-3 合法建築物門牌座落位置示意圖。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊表

編號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	座落地號	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	
1	706	中華路一段 88 號地下樓	1,186.49	149	17	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,186.49	-	-	-	-	719 建號權利範圍 853/10000 (權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
2	707	中華路一段 88 號	977.15	149	2	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	977.15	-	-	-	-	719 建號權利範圍 702/10000 (權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
3	708	中華路一段 88 號二樓	1,100.28	149	2	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,100.28	-	-	-	-	719 建號權利範圍 791/10000 (權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
4	709	中華路一段 88 號三	1,148.50	149	2	臺灣土地銀行股份有限	1/1	1,148.50	-	-	-	-	719 建號權利範圍 824/10000 (權狀註記事項)國泰一號不
5	710	中華路一段 88 號四樓	1,148.5	149	2	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,148.5	-	-	-	-	719 建權利範圍號 824/10000 (權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
6	711	中華路一段 88 號五樓	1,148.50	149	17	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,148.50	-	-	-	-	719 建號權利範圍 824/10000 (權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
7	712	中華路一段 88 號六樓	1,148.50	149	2	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,148.50	-	-	-	-	719 建號權利範圍 824/10000 (權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
8	713	中華路一段 88 號七樓	1,148.50	149	2	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,148.50	-	-	-	-	719 建號權利範圍 824/10000 (權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
9	714	中華路一段 88 號八樓	1,109.72	149	2	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,109.72	-	-	-	-	719 建號權利範圍 796/10000 (權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
10	715	中華路一段 88 號九樓	1,109.72	149	2	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,109.72	-	-	-	-	719 建號權利範圍 796/10000 (權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
11	716	中華路一段 88 號十樓	1,109.72	149	2	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,109.72	-	-	-	-	719 建號權利範圍 796/10000 (權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
12	717	中華路一段 88 號十一樓	1,109.72	149	2	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,109.72	-	-	-	-	719 建號權利範圍 796/10000 (權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
13	718	中華路一段 88 號地下二樓	1,241.03	149	17	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	1,241.03	-	-	-	-	719 建號權利範圍 350/10000 (權狀註記事項)國泰一號不動產投資信託基金信託財產
14	719	中華路一段 88 號之 1 號公共使用	3,191.31	149	17	臺灣土地銀行股份有限公司	1/1	3,191.31	-	-	-	-	-
合計	-	-	17,877.64	-	-	共 1 人	-	17,877.64	-	-	-	-	-

註 1：本表各建物所在地段為萬華區福星段二小段，內容依 104 年 10 月 30 日謄本事項載列。

註 2：送核定時之權屬與報核時相同，詳附件冊 107 年 8 月 24 日之建物登記簿謄本。

（三）公、私有土地分布狀況

本更新單元所有土地皆屬私有，無公有土地。

（四）同意參與都市更新事業比例

本更新事業土地所有權人數為 1 人，面積為 1,720.00 ㎡，建物所有權人數為 1 人，面積為 17,877.64 ㎡，本案同意比例已達都市更新條例第 22 條所訂定之規定，私有土地及合法建築物所有權人均超過 2/3，並該所有權人所有之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 同意。

目前本都市更新事業計畫經更新單元內土地所有權人人數 100%同意，土地面積 100%同意；合法建築物所有權人 100%同意，建物樓地板面積 100%同意。詳表 5-3 同意參與都市更新事業計畫統計表。

表 5-3 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（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	1,720.00	1	17,877.64	1
公有（a）	-	-	-	-
其他私有（b=A-a）	1,720.00	1	17,877.64	1
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B=b-c）	1,720.00	1	17,877.64	1
同意數（C）	1,720.00	1	17,877.64	1
同意比例（%）（C/B）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

註：依 104 年 10 月 30 日之謄本查核，本案無涉及都市更新條例第 12 條排除計算之情形。



圖 5-1 更新單元地籍套繪圖

二、基地土地及建築物現況

（一）土地使用狀況

本更新單元範圍內現況為 1 棟 11 層樓鋼筋混凝土造建物，現況為商業使用，其中地面層室內一至三樓為商場使用，四樓以上為辦公室使用，基地西側地面層為機車停車格、卸貨區及汽車昇降機入口車道，北側鄰漢口街二段之公車站目前亦為遊客上下遊覽車之停靠點，導致基地周邊車行動線不流暢。詳圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖。

（二）合法建築物現況

更新單元內有 1 棟合法建築物，屋齡已逾 30 年，為 11 層樓建物，構造為鋼筋混凝土造。本案建物結構設計不符耐震標準，所有權人雖定期投入維護修繕費用，但內部管線老舊、部分結構時有滲水、水泥與磁磚脫落龜裂…等情形，造成空間使用品質低落及承租人經營不便，而造成部分樓層閒置。另因內部結構空間（梁下空間淨高僅為 2.8 公尺)不符現代化辦公需求而多呈現閒置狀態。

（三）違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

（四）其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

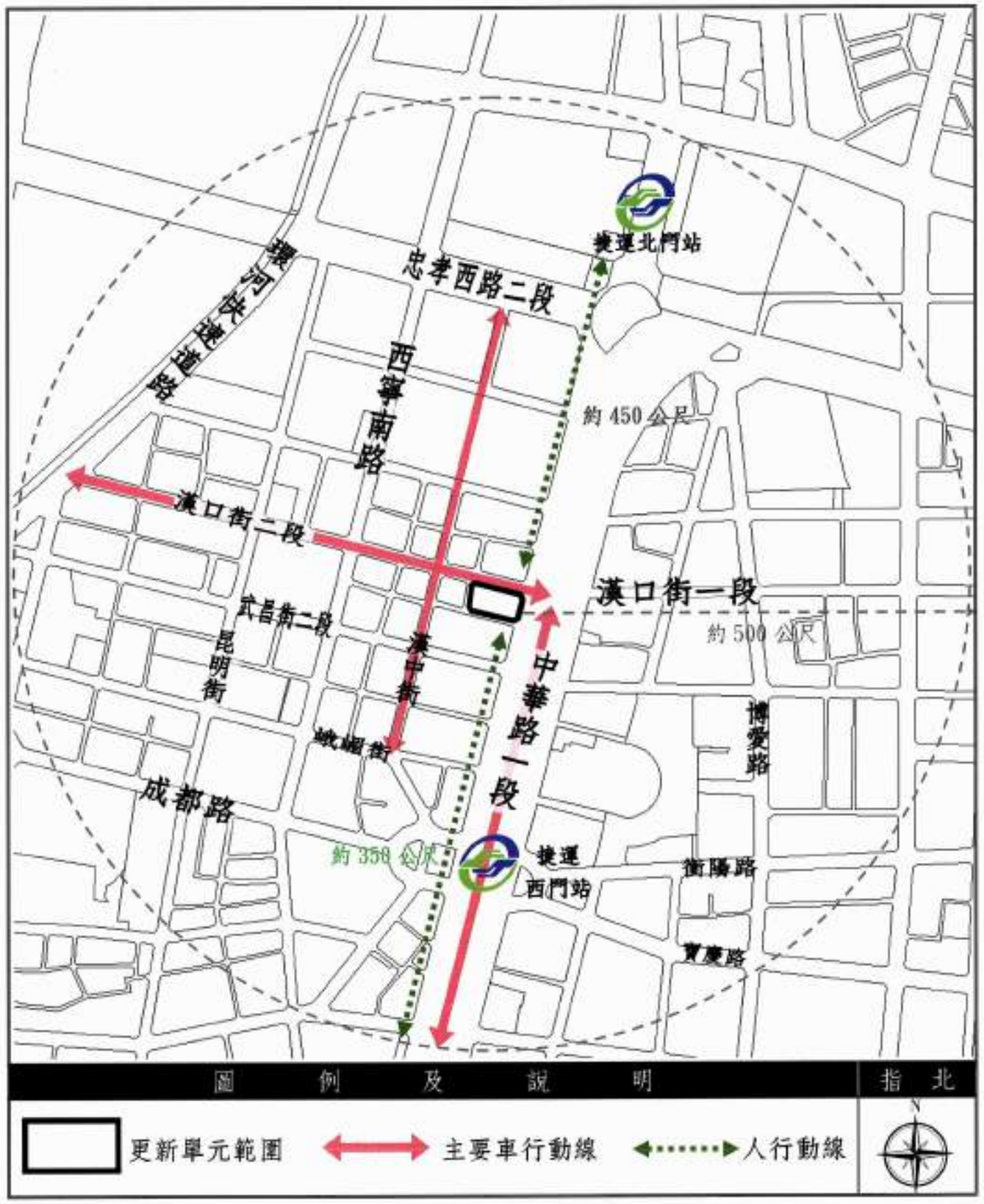


圖 5-2 更新單元人車動線圖

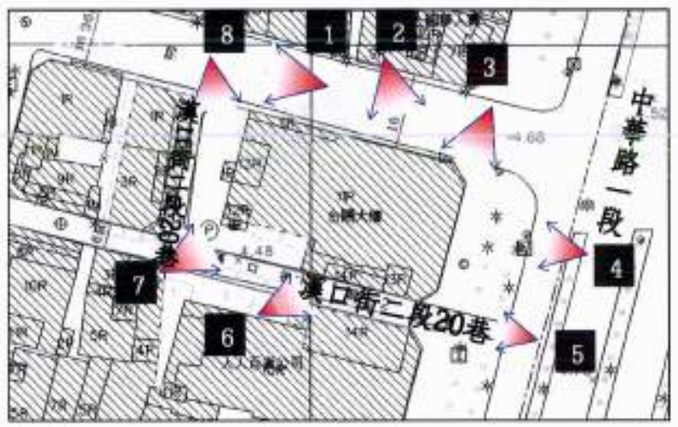

1. 貨車裝卸區緊鄰公車站牌，臨停情形嚴重


2. 更新單元建築物騎樓


3. 中華路一段人行道及騎樓現況



8. 更新單元西側現況




4. 更新單元建築物立面外觀


7. 更新單元西南側現況


6. 漢口街二段 20 巷(南側)現況


5. 漢口街二段 20 巷(南側)現況

圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖

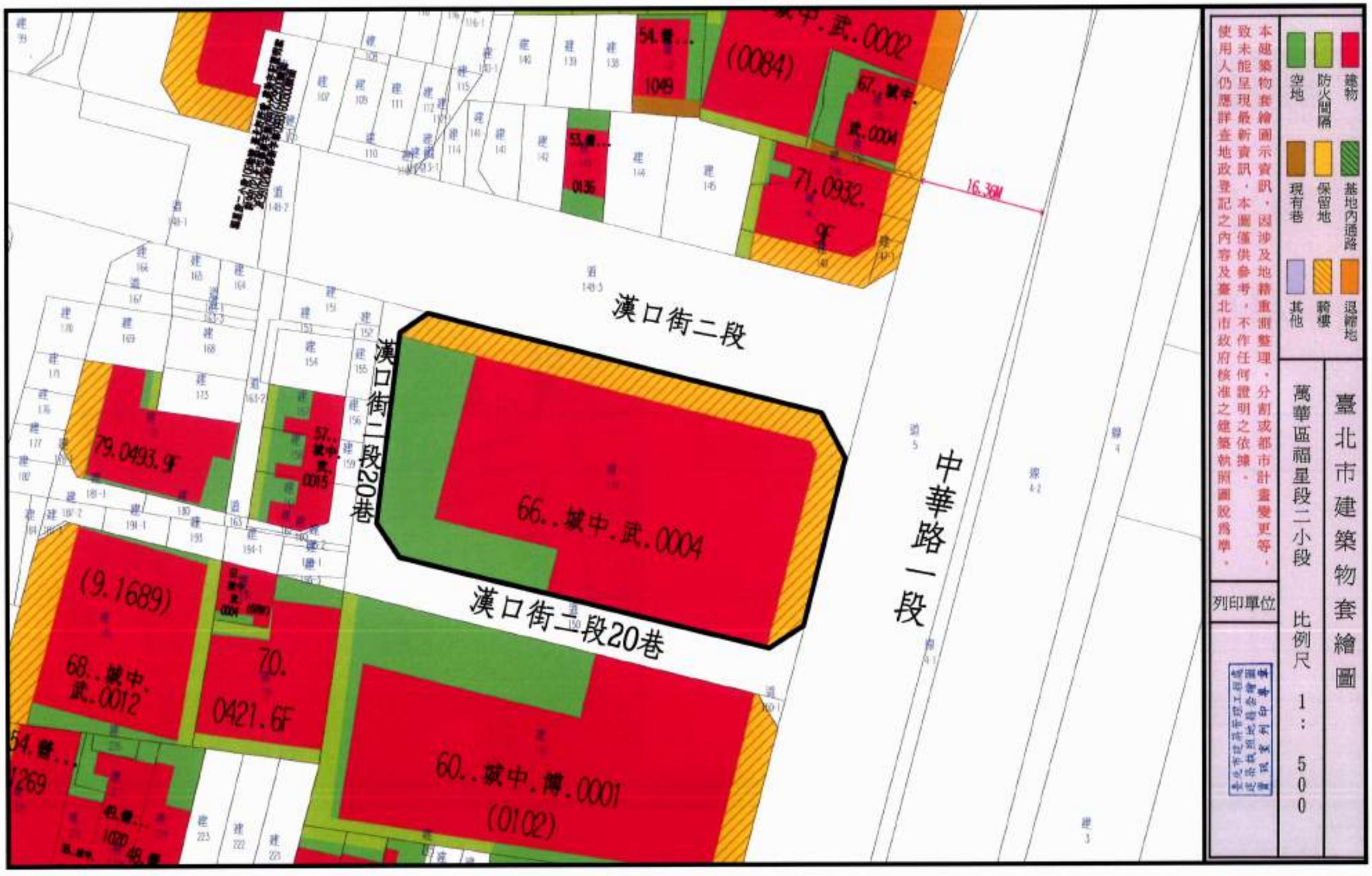


圖 5-4 更新單元建物套繪圖（正本置於附件冊）

表 5-4 更新單元內建築物門牌及現況清冊

棟別編號	使用執照	門牌號碼
A	066 使字第 1788 號	中華路一段 88 號地下樓
		中華路一段 88 號
		中華路一段 88 號二樓
		中華路一段 88 號三樓
		中華路一段 88 號四樓
		中華路一段 88 號五樓
		中華路一段 88 號六樓
		中華路一段 88 號七樓
		中華路一段 88 號八樓
		中華路一段 88 號九樓
		中華路一段 88 號十樓
		中華路一段 88 號十一樓
		中華路一段 88 號地下二樓
		中華路一段 88 號之 1 號公共使用

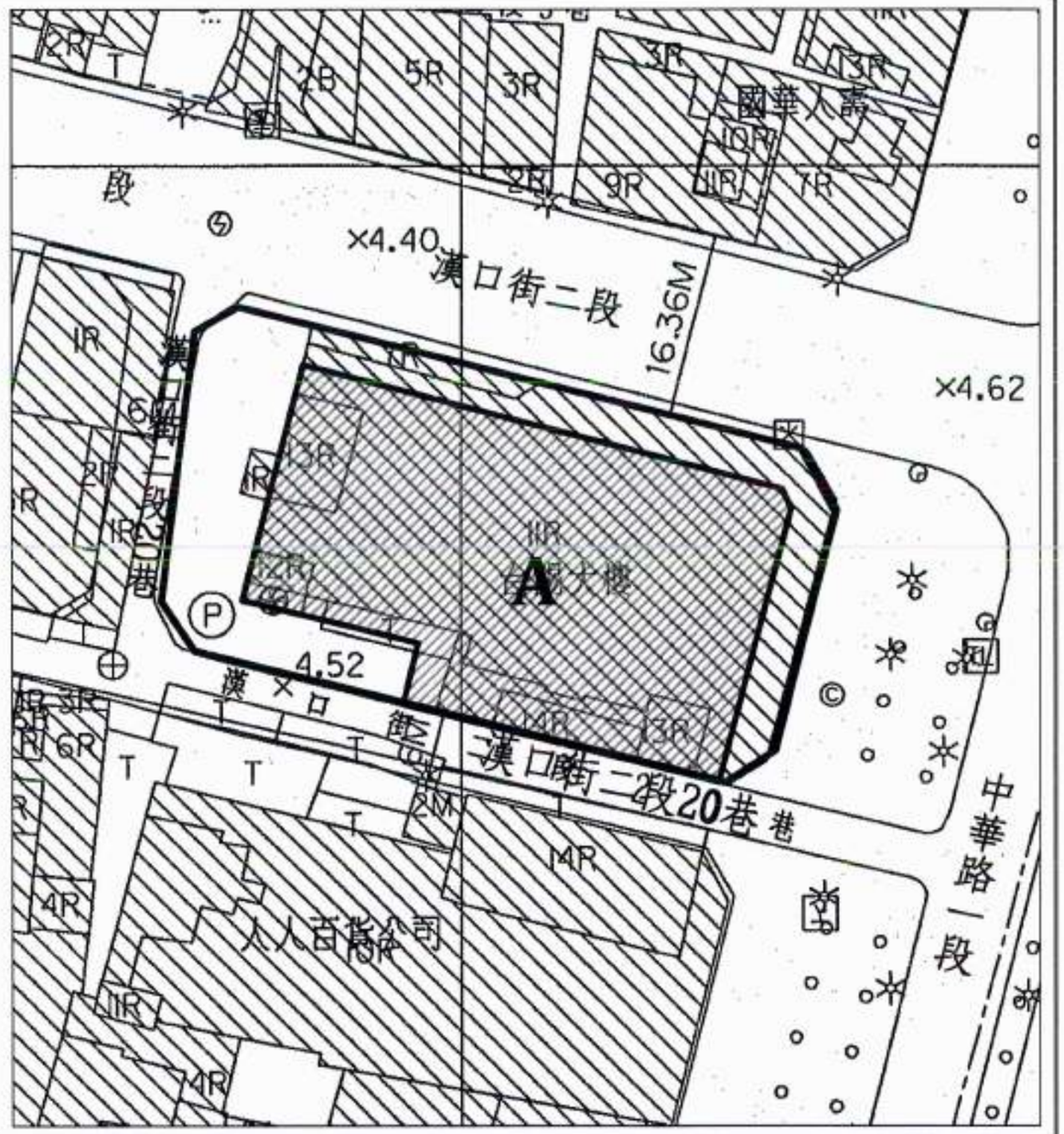


圖 5-5 更新單元合法建築物位置示意圖

三、附近地區土地使用及建築物現況

本更新單元為完整街廓，東側鄰中華路林蔭大道，北側街廓為一棟 7 層樓商務旅館、數間小型餐飲店；南側街廓為一老舊綜合商場，沿街部分已細分為小型商店；西側街廓亦多為小型餐飲店。

西側及南側為 6 公尺計畫道路，現況雖已供通行然巷道狹窄、人行步道不連續且無法與西門徒步區之步行活動相串連。

四、公共設施現況

更新單元 500 公尺範圍內設有福星公園、玉泉公園及電影主題公園之公園用地；並有福星國小、西門國小等學校；南側有捷運西門站；北側為萬華區運動中心等公共設施，另亦有具歷史價值之臺北府城北門；周邊機關用地有臺北市政府警察局、中山堂、台北市聯合醫院昆明院區等，交通及生活機能非常便利。詳圖 5-6 更新單元公共設施分布示意圖。

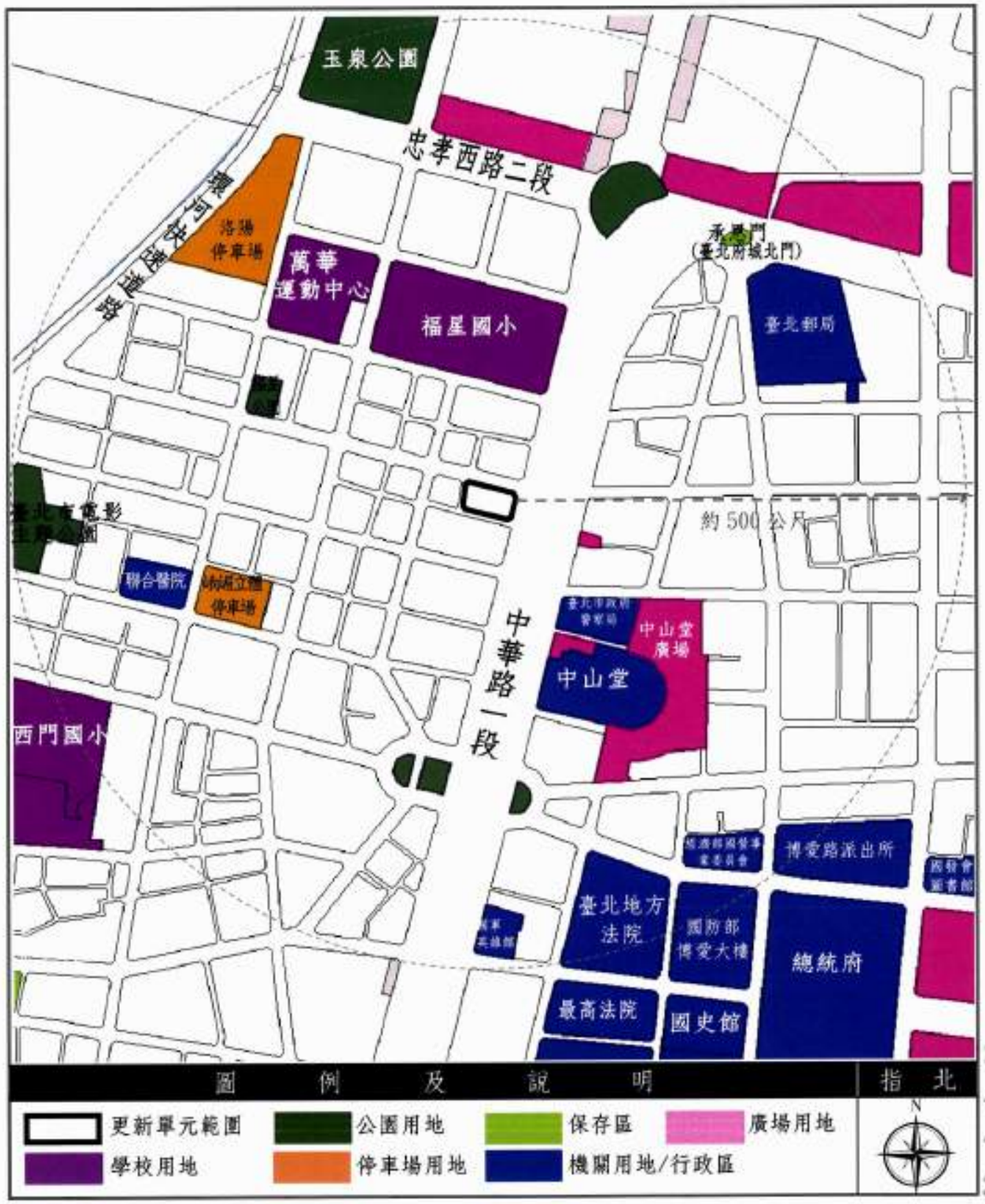


圖 5-6 更新單元周邊公共設施分布示意圖

五、附近地區交通現況

(一) 道路系統現況

本案基地座落於臺北市萬華區福星段二小段 149 地號 1 筆土地，基地主要以漢口街為聯絡道路。基地東側鄰接 70M 中華路，北側鄰接 16.36M 漢口街二段，南側及西側鄰接 6M 漢口街二段 20 巷。基地周邊較重要的區域與聯外道路系統，包括中華路一段、西寧南路、昆明街、忠孝西路二段、漢口街二段、漢口街一段、成都路等道路。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漢口街二段，往東連接中華路一段後，通往臺北市其他地區，基地聯外道路系統尚屬方便。請參見圖 5-7 更新單元周圍交通系統示意圖。

表 5-5 更新單元周邊道路之幾何特性整理表

道路名稱	路段	路寬(M)	分隔設施	車道數(雙向)	停車管制狀況
中華路一段	忠孝西路二段~成都路	70	中央且快慢分隔	8+2公車專用道	禁止路邊停車
西寧南路	忠孝西路二段~成都路	16	標線分隔	2(往南單行)	設置停車格位
昆明街	忠孝西路二段~成都路	12	標線分隔	2(往北單行)	設置停車格位
忠孝西路二段	西寧南路~中華路一段	46	中央分隔	6	北側停車格位 南側禁止停車
漢口街二段	環河南路一段~中華路一段	16.36	標線分隔	2(往東單行)	設置停車格位
漢口街一段	中華路一段~博愛路	12	標線分隔	2(往東單行)	設置停車格位
成都路	康定路~中華路一段	16	標線分隔	3(往西單行)	設置停車格位

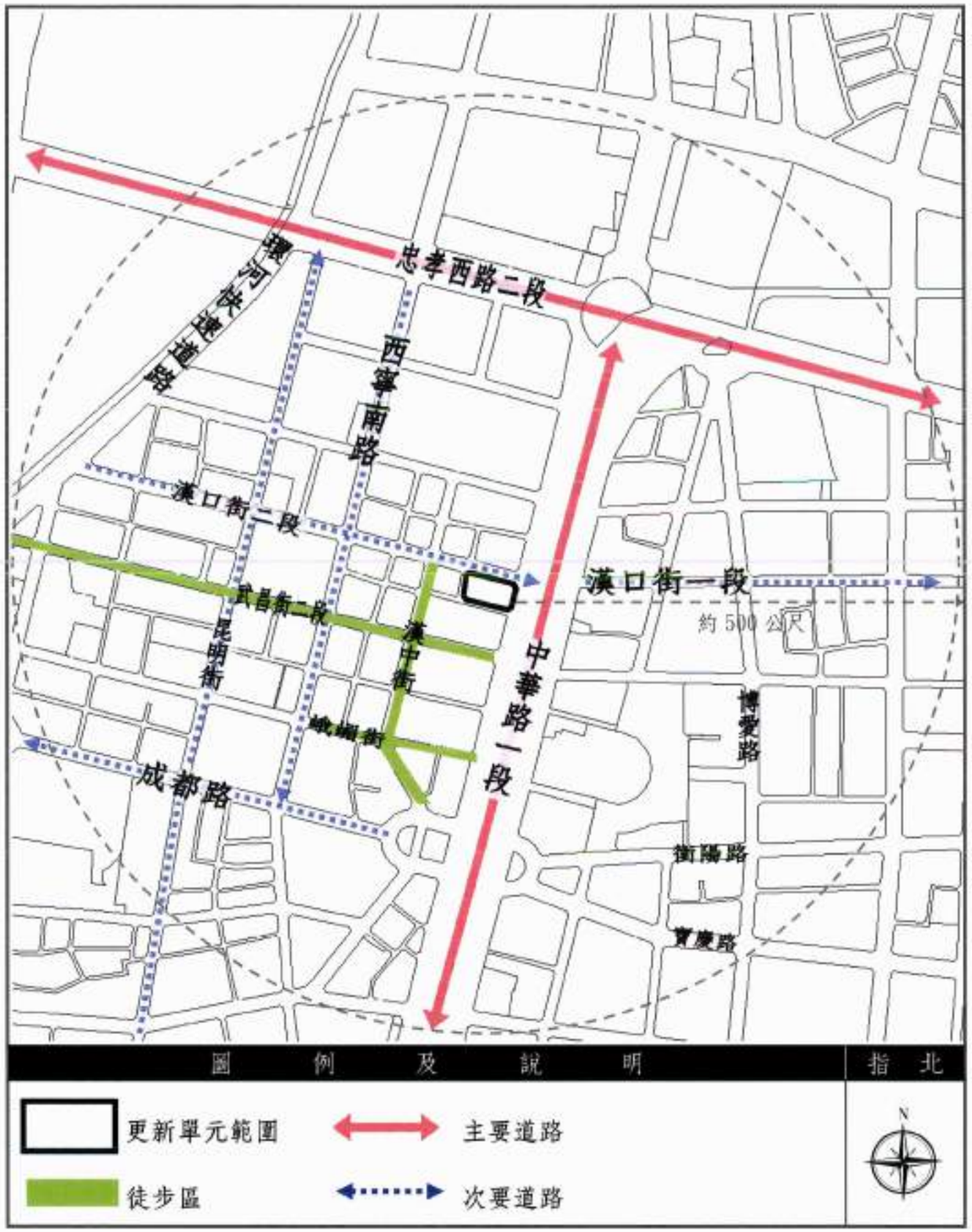


圖 5-7 更新單元周圍交通系統示意圖

（二）大眾運輸系統

基地周邊現況大眾運輸系統以市區公車及大眾捷運為主。公車行駛路線多集中於中華路、昆明街、博愛路、重慶南路、漢口街及成都路等主要道路，主要服務萬華區往來臺北市及新北市各行政區乘客。周邊站牌數共 23 處(雙向計為一處)，共計有 78 條路線提供服務；另本基地鄰近捷運板南線西門站及松山信義線北門站，步行距離各約 350 公尺及 500 公尺。有關各公車路線起迄點、發車間距及捷運車站位詳圖 5-7 更新單元周圍交通系統示意圖及圖 5-8 更新單元附近大眾運輸系統及站位分布示意圖。

表 5-6 更新單元鄰近地區之公車路線表

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		停靠站牌
		頭班	末班	尖峰	離峰	
藍 29	東園-龍山寺-中華路北站	06:00	00:00	30	40	洛陽停車場、萬華運動中心、福星公園、市立中醫醫院、昆明街(中醫院區)、捷運北門站、漢口中華路口、中華路北站、捷運西門站
234	板橋-西門	04:50	22:40	7-10	10-15	漢口街、中華路北站、捷運西門站
644	青潭-博愛路	05:30	22:30	7-10	10-15	博愛路、重慶南路一段
302	關渡宮-萬華	05:30	22:30	12-15	15-20	漢口昆明街口、市立中醫醫院、昆明街(中醫院區)、捷運西門站、中華路北站、捷運北門站
1503	五股-動物園	06:00	17:00	固定班次		西門國小、西門市場(成都)
221	蘆洲-臺北車站	05:30	22:30	12-15	15-20	西門國小、西門市場(成都)、中華路北站
232	蘆洲-松山車站	05:30	22:00	固定班次		西門國小、西門市場(成都)、中華路北站、捷運西門站、寶慶路、博愛路、臺北郵局
235	新莊-國父紀念館	05:30	22:30	4-6	5-10	西門市場(漢中)、西門國小、西門市場(成都)、衡陽路
257	新莊高中-南港國宅	05:00	22:00	12-15	15-20	西門國小、西門市場(成都)、西門市場(漢中)、衡陽路、寶慶路、博愛路、臺北郵局、重慶南路一段
5	捷運輔大站-捷運台大醫院站	05:50	22:20	12-15	15-20	捷運西門站、寶慶路、博愛路、臺北郵局、衡陽路、西門市場(成都)、西門國小
621	二重-捷運永春站	07:40	17:50	固定班次		西門市場(漢中)、寶慶路、西門國小、西門市場(成都)、衡陽路
663	新莊-國父紀念館	06:30	16:00	固定班次		西門國小、西門市場(成都)、衡陽路
12	東園-民生社區	05:30	22:30	12-15	15-20	捷運北門站、捷運西門站、中華路北站
218	新北投-萬華	05:00	23:00	12-15	15-20	捷運北門站、捷運西門站、中華路北站
218 直	新北投-萬華	06:40	17:30	固定班次		捷運北門站、捷運西門站、中華路北站
250	後港里-永和	07:00	16:00	固定班次		捷運北門站、捷運西門站、中華路北站
255	雙溪-臺北車站	05:30		05:30		捷運北門站
260	陽明山-東園	05:40	22:30	固定班次		捷運北門站、捷運西門站、中華路北站
304 承德	故宮博物院-永和	06:00	20:00	固定班次		捷運北門站、捷運西門站、中華路北站
304 重慶	故宮博物院-永和	05:30	22:30	12-15	15-20	捷運北門站、捷運西門站、中華路北站
310	板橋國中-士林	04:50	22:30	7-10	10-15	捷運北門站、捷運西門站、中華路北站
42	大直-北門	06:25	21:25	固定班次		捷運北門站
622	泰山-捷運中山站(志仁高中)	05:20	18:20	固定班次		捷運北門站
641	五股坑-臺北車站	06:00	21:00	固定班次		捷運北門站
660	深坑-圓環	05:10	22:30	12-15	15-20	捷運北門站、捷運西門站、中華路北站
756	淡江大學-北門	05:30	22:20	10-15	15-20	捷運北門站
757	淡海-北門	05:30	22:30	固定班次		捷運北門站
9	社子國小-萬華	05:50	23:00	12-15	15-20	捷運北門站、中華路北站、臺北郵局、博愛路、寶慶路、捷運西門站
綠 17	大稻埕碼頭-捷運龍山寺站	07:00	21:00	固定班次		捷運北門站、捷運西門站、中華路北站
202	中和-市政府	05:30	22:30	12-15	15-20	捷運西門站、中華路北站
202 區	錦繡-臺北科技大學	06:20	17:35	固定班次		捷運西門站、中華路北站
205	中華科技大學-東園	05:30	22:10	12-15	15-20	捷運西門站、中華路北站
206	天母-中華路	05:30	22:30	12-15	15-20	捷運西門站、中華路北站
212	舊莊-青年公園	06:00	21:00	固定班次		捷運西門站、中華路北站
212 夜	舊莊-青年公園	23:00	00:20	固定班次		捷運西門站、中華路北站
212 直	舊莊-青年公園	05:20	22:30	12-15	15-20	捷運西門站、中華路北站
223	關渡-青年公園	05:00	22:00	12-15	15-20	捷運西門站、中華路北站

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		停靠站牌
		頭班	末班	尖峰	離峰	
246	普濟堂-東園	06:20	18:10	固定班次		捷運西門站、中華路北站
252	石壁坑-臺北車站	05:30	23:00	固定班次		捷運西門站、中華路北站、臺北郵局(撫臺街洋樓)2
253	景美女中-臺北車站	05:30	23:00	12-15	15-20	捷運西門站、中華路北站
262(大有巴士)	德霖技術學院-民生社區	05:30	21:30	12-15	15-20	捷運西門站、中華路北站、臺北郵局、博愛路
262(大都會客運)	中和-民生社區	05:20	22:00	6-8	14-20	捷運西門站、中華路北站、臺北郵局、博愛路
262 區	中和-民生社區	05:20	22:20	6-8	14-20	捷運西門站、中華路北站、臺北郵局、博愛路
265 區	重慶國中-行政院	04:40	22:30	7-10	15-20	捷運西門站、中華路北站
265 夜	土城-行政院	23:00	00:10	固定班次		捷運西門站、中華路北站
265 經中央路	土城-行政院	05:30	22:00	固定班次		捷運西門站、中華路北站
265 經明德路	土城-行政院	05:30	22:00	固定班次		捷運西門站、中華路北站
307	瑞遠街-板橋國中	05:00	22:10	3-5	5-7	捷運西門站、中華路北站
49	建國北路-東園	05:30	22:45	12-15	15-20	中華路北站、臺北郵局、博愛路、寶慶路、捷運西門站
527	建國北路-萬華	05:50	19:30	固定班次		中華路北站、臺北郵局、博愛路、寶慶路、捷運西門站
601	天母-東園	05:10	22:30	7-10	10-15	捷運西門站、中華路北站
604	板橋-民生社區	05:20	22:00	12-15	15-20	捷運西門站、中華路北站
662	三重-國父紀念館	06:30	15:30	固定班次		捷運西門站、中華路北站、博愛路、臺北郵局(撫臺街洋樓)
670	華夏科技大學-臺北車站	05:30	23:00	12-15	15-20	捷運西門站、中華路北站、重慶南路一段
671	景美女中-臺北車站	05:30	23:00	12-15	15-20	捷運西門站、中華路北站
18	萬華-捷運麟光站	05:25	23:00	12-15	15-20	西門市場(漢中)、寶慶路
20	永春高中-衡陽路	05:30	23:00	4-6	5-10	寶慶路、衡陽路

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		停靠站牌
		頭班	末班	尖峰	離峰	
222	內湖-衡陽路	05:20	22:30	8-12	15-20	寶慶路、衡陽路
263	五福新村-南港國宅	04:55	22:00	7-10	10-15	捷運西門站、寶慶路
651	板橋-臺北市政府	05:30	22:00	12-15	15 20	捷運西門站、寶慶路、衡陽路
513	捷運轄大站-捷運台大醫院站	05:50	22:20	12-15	15-20	捷運西門站、寶慶路、博愛路、臺北郵局
15	萬芳社區-衡陽路	05:20	23:00	7-10	15-20	重慶南路一段、博愛路、臺北郵局
22	吳興街-衡陽路	05:30	23:00	4-6	10-15	重慶南路一段、博愛路、臺北郵局
220	天母-衡陽路	05:30	23:00	7-10	10-15	重慶南路一段、博愛路、臺北郵局
220 夜	天母-衡陽路	23:30		固定班次		重慶南路一段、博愛路、臺北郵局
220 直	天母-衡陽路	06:20	07:50	12-15	-	重慶南路一段、博愛路、臺北郵局
247	東湖-衡陽路	05:30	22:30	12-15	15-20	重慶南路一段、博愛路、臺北郵局
276	舊莊-衡陽路	05:50	22:30	12-15	20-30	重慶南路一段、博愛路、臺北郵局
287	東湖-衡陽路	04:45	22:30	4-6	10-15	重慶南路一段、博愛路、臺北郵局
287 夜	東湖-衡陽路	23:00	01:00	固定班次		重慶南路一段、博愛路、臺北郵局
重慶幹線	故宮博物院-衡陽路	06:00	18:00	固定班次		重慶南路一段、博愛路、臺北郵局
236	東南科技大學-臺北車站	05:30	23:00	7-10	10-15	重慶南路一段
236 夜	東南科技大學-臺北車站	23:50	00:30	固定班次		重慶南路一段
251	東南科技大學-臺北車站	05:20	23:00	12-15	15-20	重慶南路一段
605	汐止-臺北車站	05:30	22:30	12-15	15-20	重慶南路一段
605 副	汐止-臺北車站	06:30	18:00	固定班次		重慶南路一段
605 快	汐止-臺北車站	06:30	18:00	固定班次		重慶南路一段
605 新台五	汐止-臺北車站	07:30	17:30	固定班次		重慶南路一段

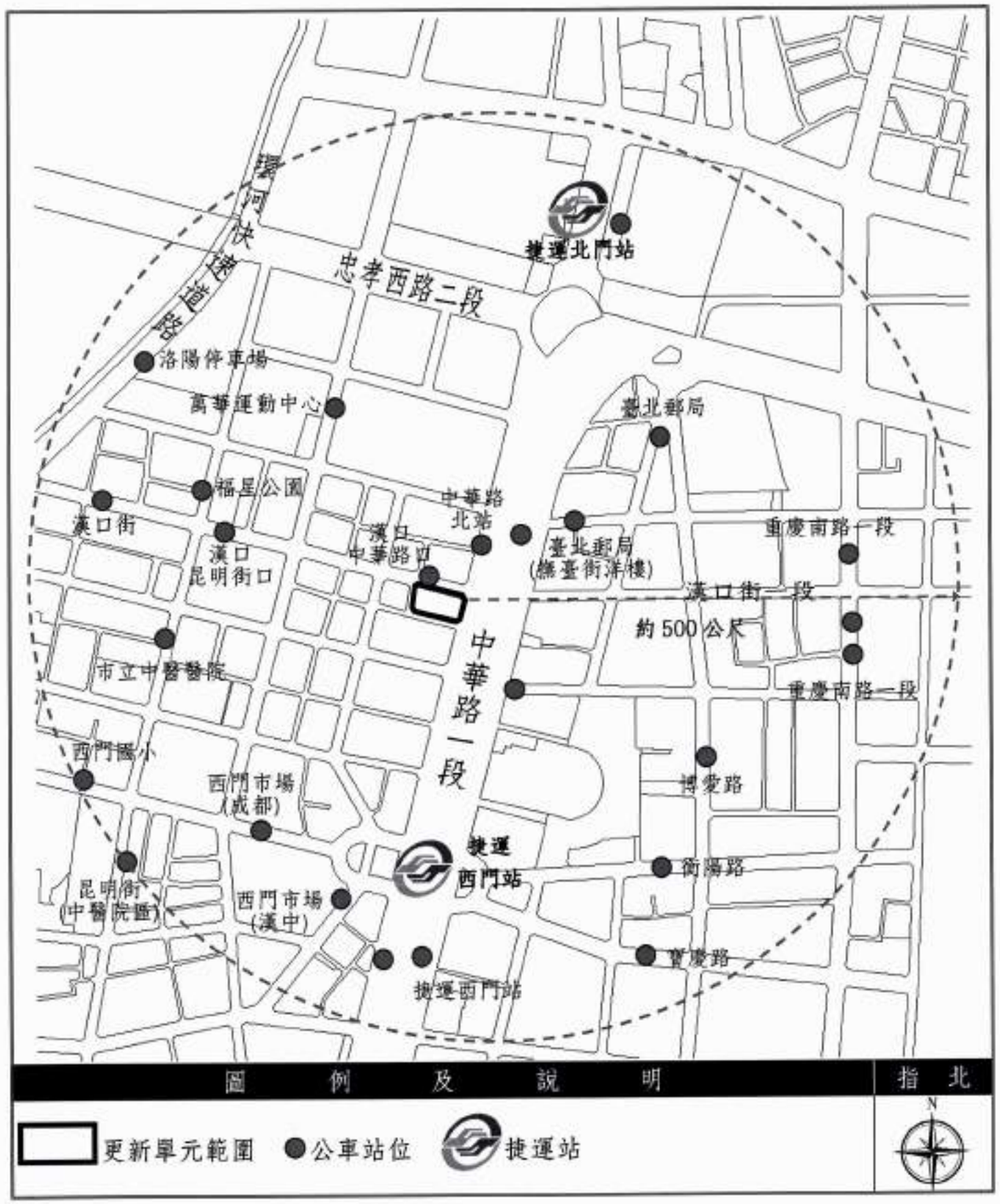


圖 5-8 更新單元附近大眾運輸系統及站位分布示意圖

（三）停車空間現況

1. 路外停車供給現況

更新單元周邊商業大樓林立，周邊 500 公尺附近除路邊停車格外，公有設立的收費停車場共計 6 處，私設停車場共計 15 處，停車位數較多者為「洛陽綜合立體停車場其餘停車場」（提供 1670 個汽車停車位）、「峨嵋立體停車場」（提供 523 個汽車停車位）及「中山堂地下停車場」（提供 440 個汽車停車位）可供使用。

整體而言，更新單元周邊公、民營停車場設施眾多，停車供給充足。基地附近停車場之停車供給、費率及位置如表 5-6 基地周邊路外停車費率一覽表及圖 5-9 更新單元周邊停車場分布示意圖所示。

2. 路邊停車供給現況

在路邊停車方面，周邊大部分為劃設紅線禁停小客車區，更新單元臨中華路一段及漢口街二段 20 巷均禁止停車，漢口街二段一側設有公車停靠區及計程車站位。

其周邊之漢口街二段、漢中街、開封街二段及武昌街一段等路側部分路段均有劃設合法的小型車及機車停車格。詳圖 5-10 更新單元周邊紅黃線停車示意圖。

根據「104 年度臺北市汽機車停車供需調查」報告，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）之汽車停車供給總數為 7,262 席，總停車需求數為 6,476 席，整體來看需供比為 0.89（大於 1 顯示供給不符需求），顯示基地周邊汽車停車供給尚能滿足停車需求。

表 5-7 基地周邊路外停車場費率一覽表

編號	名稱	地址	供給（席）	計費方式	
				臨時停車	月租（元）
1	峨嵋立體停車場	台北市萬華區峨嵋街 83 號	小型車 517 機車 1641	週一至週五 (10-22 時)：50 元/時 (22-10 時)：10 元/時 周末及國定假日 (10-22 時)：60 元/時	小型車： 全日 4800 元 日間 4000 元 夜間 500 元

編號	名稱	地址	供給(席)	計費方式	
				臨時停車	月租(元)
				(22-10 時)：20 元/時	機車： 300 元
				機車 20 元/次	
2	洛陽綜合 立體停車場	台北市萬華區 環河南路一段 1 號	小型車 1612 機車 271	週一至週五 (8-22 時):20 元/時 (22-8 時):10 元/時 周末及國定假日 (8-10 時):20 元/時 (10-22 時)：30 元/時 (22-8 時)：10 元/時 機車免費	小型車： 全日 3300 元 日間 2400 元 夜間 900 元
3	中山堂 地下停車場	台北市中正區 延平南路 98 號 (地下室)	小型車 440	週一至週五 (8-20 時)：40 元/時 (20-8 時)：10 元/時 周末及國定假日 (10-20 時)：40 元/時 (20-10 時)：10 元/時	全日 4600 元 日間 3600 元 夜間 1000 元
4	Times 延平南路 第二停車場	台北市中正區延 平南路 63、65、 67、69 號	小型車 21	100 元/時	全日 10000 元
5	便利停車 昆明站	台北市萬華區昆 明街 46 號 B2、B3	小型車 114	50 元/時	全日 6000 元 夜間 4500 元
6	一銀大樓 地面停車場	中正區重慶南路 一段 30 號	小型車 9	100 元/時	-
7	錢櫃新聲 停車場	中正區中華路一 段 55 號 B3	小型車 34	週一至週五 40 元/時 周末及國定假日 50 元/時	-
8	應安 168 博愛停車場	中正區博愛路 38 號 B3~B5	小型車 36	70 元/時	全日 9000 元
9	嘟嘟房北門站 停車場	中華路一段 15 號 旁空地	小型車 49	100 元/時	全日 10000 元
10	忠孝西路橋下 停車場	萬華區忠孝西路 橋下	小型車 80 大型車 8	(9-17 時) 大型車 60 元/時 小型車 40 元/時	-
11	新光育樂股份 有限公司 獅子林停車場	萬華區西寧南路 36 號 B2、B3	小型車 85	週一至週五 50 元/時 周末及國定假日 70 元/時	全日 7000 元 夜間 5000 元
12	今日育樂大樓 停車場	萬華區峨嵋街 52 號 B2	小型車 15	週一至週五 30 元/時 周末及國定假日 70 元/時	-
13	臺北市萬華運 動中心停車場	萬華區西寧南路 6-1 號 B2	小型車 46	30 元/時	全日 4200 元 日間 3600 元 夜間 3000 元 公務車及機車 免費
14	遠東百貨 台北分公司	中正區寶慶路 32 號 B2	小型車 15	100 元/時	-
15	忠孝機車平面 停車場	中正區北平西路 底與忠孝西路口	機車 68	20 元/次	-
16	台灣聯通誠品 停車場	萬華區武昌街 2 段 77 號 B2	小型車 16	100 元/時	全日 10000 元 日間 8000 元 夜間 9000 元
17	台灣聯通大世 界停車場	萬華區成都路 81 號 B2~B4	小型車 89	80 元/時	全日 8000 元
18	台灣聯通衡陽 停車場	中正區衡陽路 51 號 B4	小型車 56	80 元/時	全日 9000 元 日間 8000 元 夜間 7000 元
19	嘟嘟房西門中 華站停車場	萬華區中華路 1 段 172 巷 2 號旁 空地	小型車 18	週一至週五 60 元/時 周末及國定假日 80 元/時 計次 330 元/日	全日 5000 元 日間 4000 元 夜間 3500 元
20	台灣聯通阿曼 TIT 停車場	萬華區西寧南路 123 號	小型車 20 機車 257	汽車 100 元/時 機車 40 元/次	汽車 4000 元 機車 400 元
21	重慶南路 停車場	中正區重慶南路 1 段 38 號地下 1、2、3 樓	小型車 72	70 元/時	全日 7000 元

資料來源：愛臺北市政雲端服務網 http://www.cloud.taipei.gov.tw/web_trf_pri_getCategory

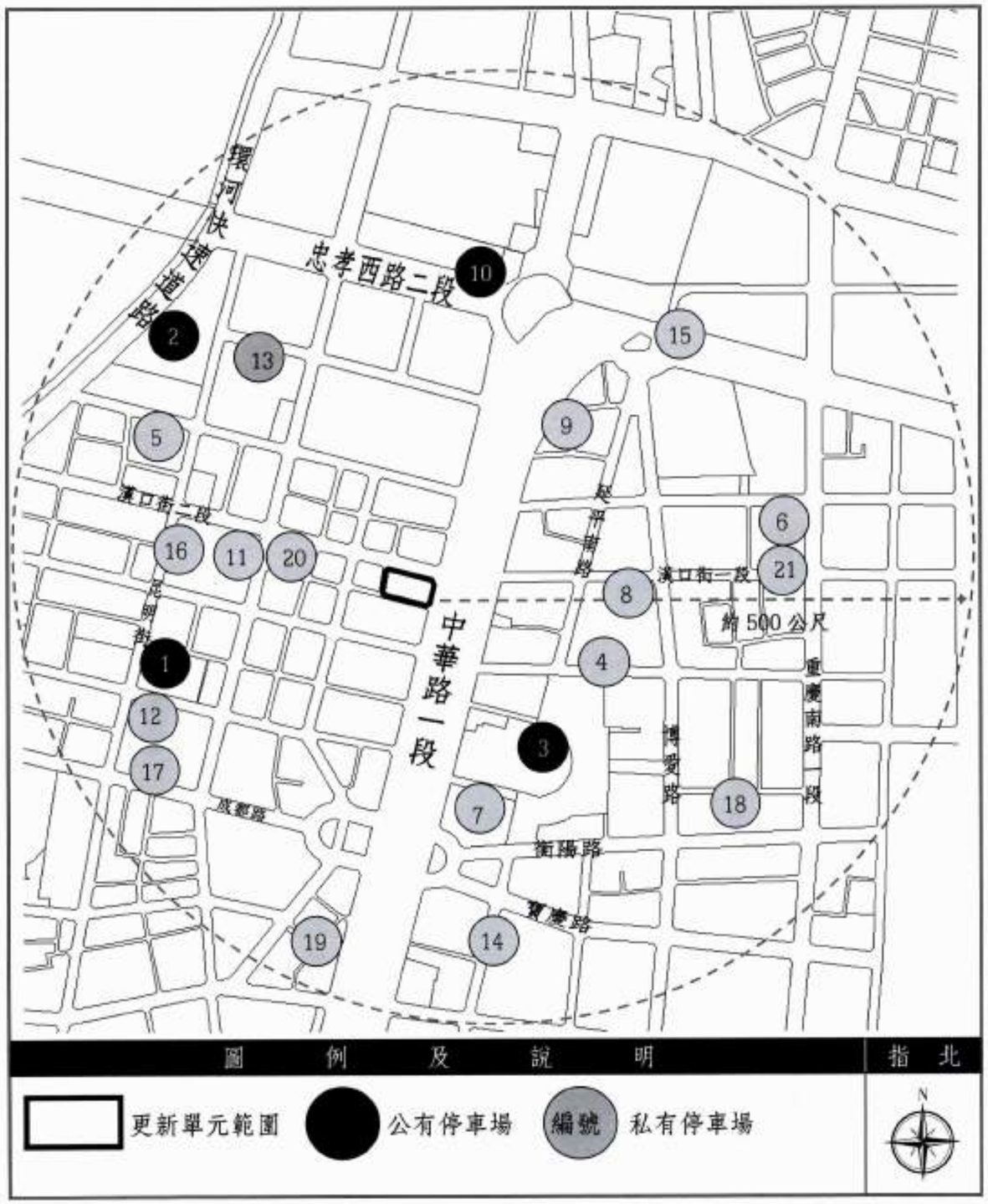


圖 5-9 更新單元周邊停車場分布示意圖

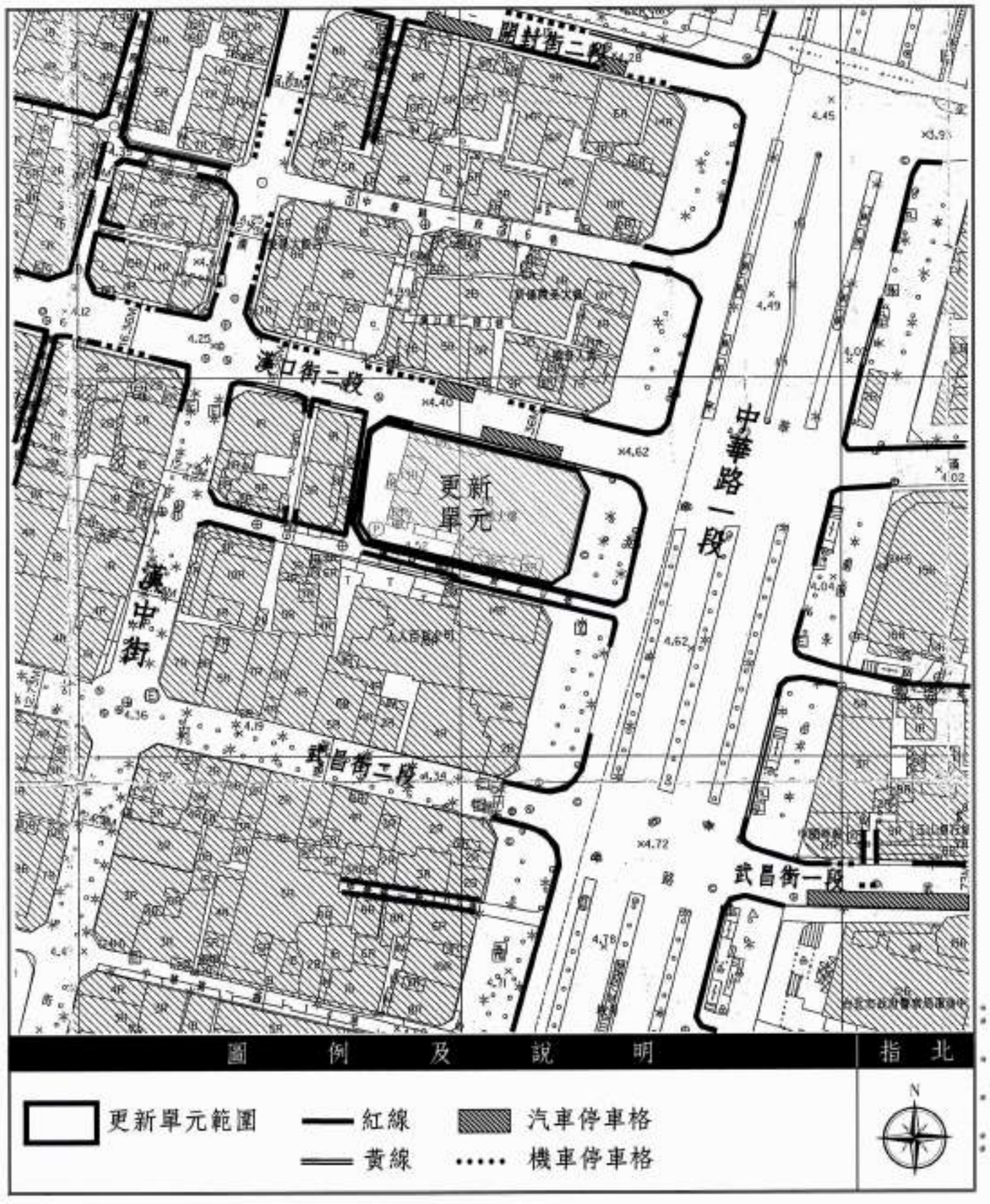


圖 5-10 更新單元周邊紅黃線停車示意圖

（四）人行及自行車道系統

經調查，基地周邊舊有之人行步道系統較為狹小，臨漢口街寬度多在 2 公尺以下，步行空間較不友善；而福星國小及捷運西門站周邊，人行步道之寬度多在 2 至 4 公尺左右；中華路一段沿線人行步道尺度較為寬敞舒適，寬度約 16 公尺以上，種植雙排路樹，尚有兩排各約 5 公尺淨寬之人行空間，且該路段實施機車退出騎樓及人行道，故與西門徒步區同為周邊主要的步行動線。

基地周邊自行車道為中華路一段沿線，寬度達 6 公尺，附近有 4 處 YouBike 微笑單車場站，分別為中山堂站、開封西寧路口站、峨嵋停車場站以及捷運西門站(3 號出口)，已正式啟用。

表 5-8 基地周邊人行道寬度一覽表

道路名稱	人行道寬(M)	道路名稱	人行道寬(M)
中華路	15~16M	武昌街	1.0M
西寧南路	1.0M	峨嵋街	1.2M
昆明路	0.8M	成都路	1.0M
環河南路	1.0~1.5M	延平南路	1.0M
忠孝西路	2.5~4.0M	博愛路	1.2M
開封街	1.5M	重慶南路	1.0M
漢口街	1.0M		

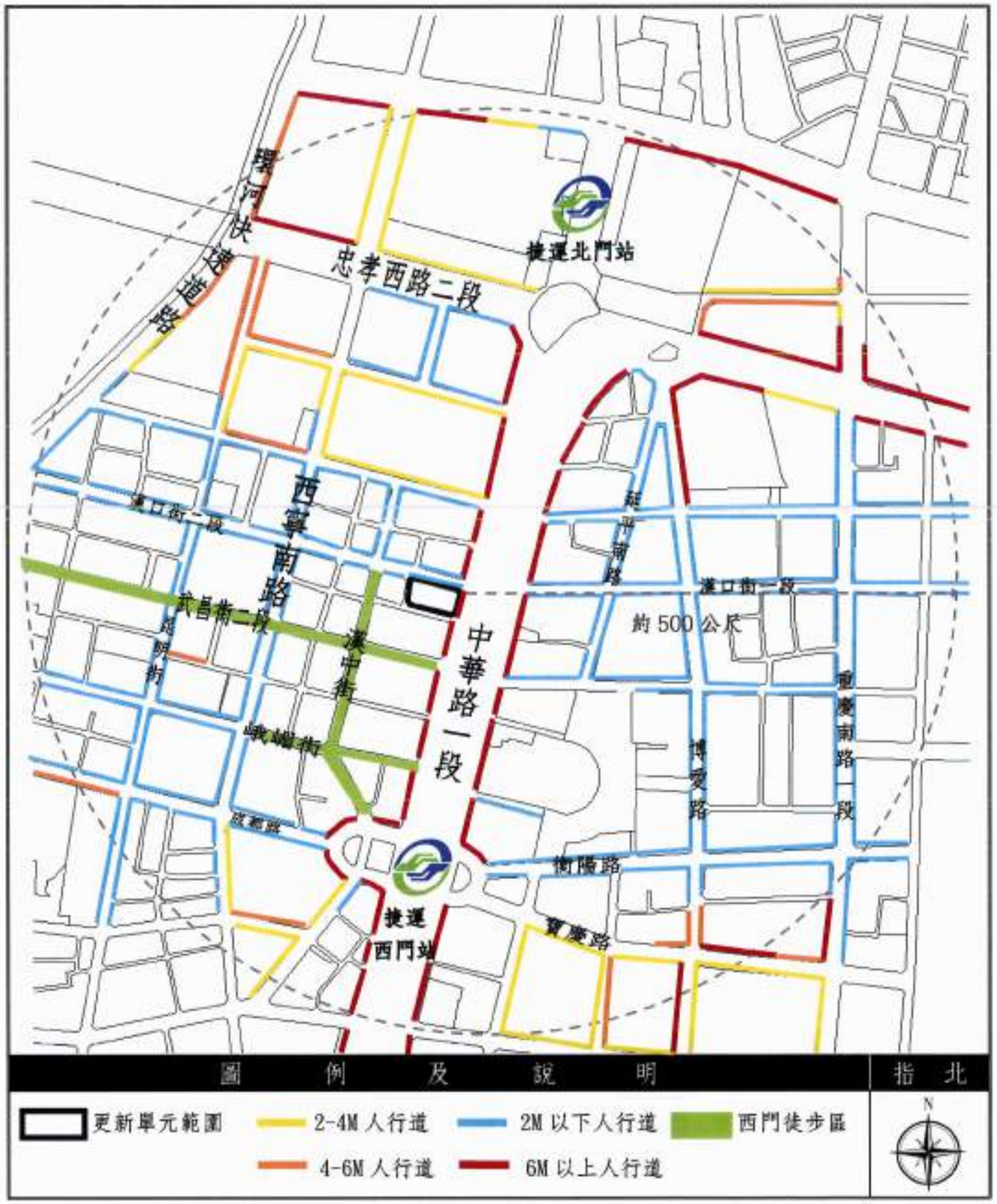


圖 5-9 基地周邊人行步道分布示意圖

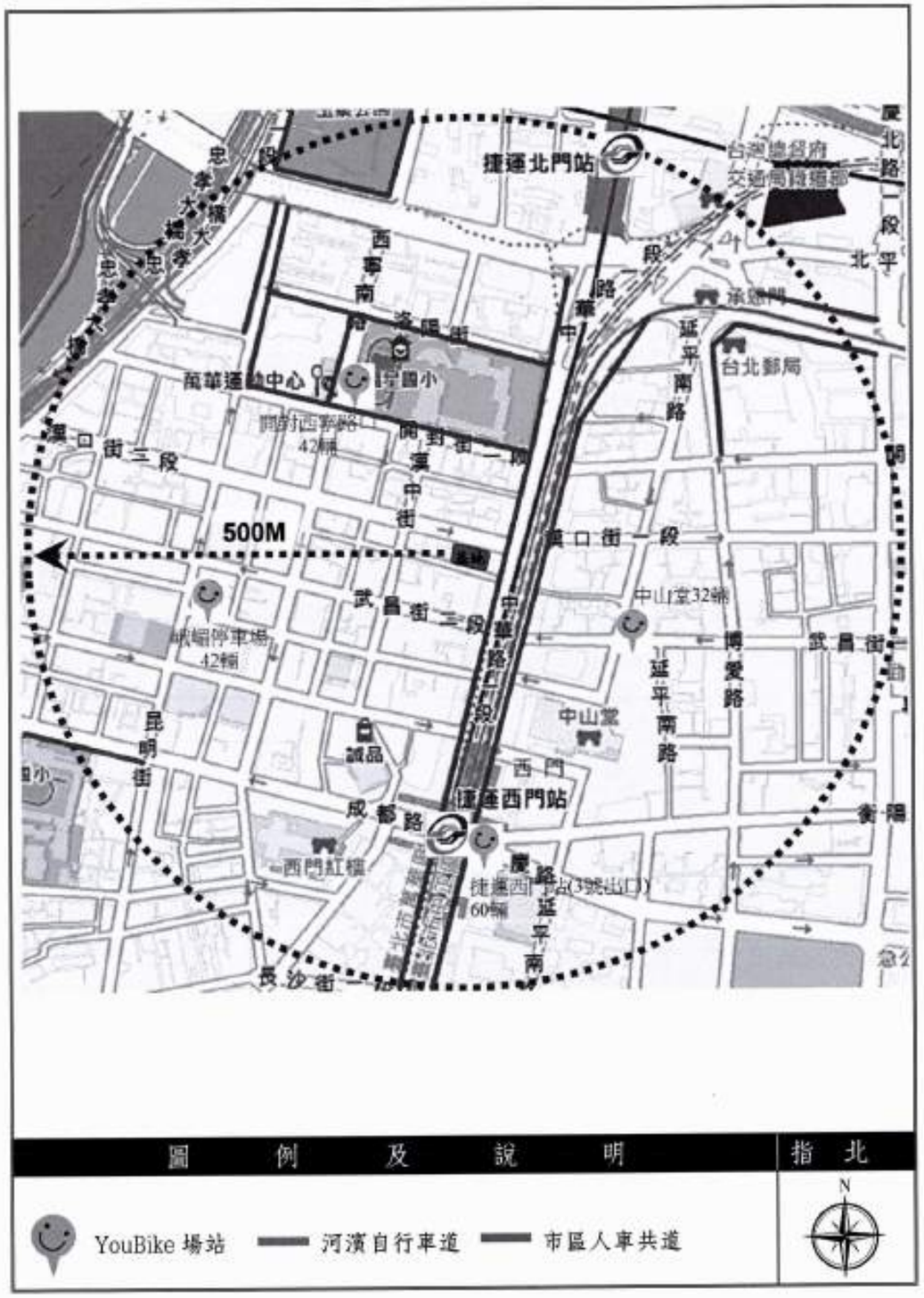


圖 5-10 基地周邊自行車道分布示意圖

六、房地產市場調查

(一) 不動產市場概況

1. 台北市旅館市場分析

(1) 市場供給

依交通部觀光局之統計，至 104 年 9 月底止，台北市營業中旅館共計 447 家，其中前三名的為中山區(106 家)、萬華區(92 家)及中正區(56 家)，以地理位置來看，皆為鄰近台北車站周邊區域。就客房數觀察，台北市旅館總房間數為 21,889 間，前三名的為中山區(5329 間)、萬華區(3439 間)及中正區(3040 間)。依交通部觀光局之統計，台北市籌設中的國際觀光旅館，估計至 107 年得順利完工者，總計將新增 3 家旅館，客房數 672 間。

(2) 市場需求

觀察歷年來台旅客統計資料，近 10 年來，來台旅客數皆維持成長的趨勢，92 年由於受到 SARS 影響，年平均成長率為-24.50%，成長率大幅下跌，93 年以後來台旅客數穩定成長，至 103 年統計來台旅客人數已超過 990 萬人次，104 年 1~9 月來台旅客人數較去年同期成長約 4.11%。

2. 台北市辦公室市場分析

103 年全年商用不動產成交金額累計約 906 億元，比 102 年全年的 988 億元整體量縮約 8%，其中壽險業的投資佔比由 102 年的 22%，滑落至 11%，研判主要受到壽險業投資房地產資金外流及房地合一稅制改革等因素，投資標的從市區往外圍城市移動，不動產類型也由純辦轉為廠辦或工業用標的，以及倉儲物流業。依全球資產統計資料顯示，103 年全年台北市大型不動產交易金額合計約 320 億元，扣除廠辦交易後剩約 272 億元，商用不動產交易由於壽險業退場，不動產交易量明顯下滑。

（二）不動產市場供給概況

1. 更新單元基地座落於萬華區中華路一段，位於中正、萬華及大同區之交界處附近，為台北車站商圈及西門商圈交界，屬台北市早期發展地區。區域內多為商業區土地，但多數土地為中低度利用狀態，以商業及住宅使用為主，區內可供開發土地數量少，建物多為 30 年以上屋齡，以公寓、透天及商辦大樓為主，都市景觀較為老舊。
2. 本區近一年來有 2~3 處預售屋及新成屋公開銷售，產品類型以住宅大樓為主，住宅新建供給量平穩。區域內舊商業大樓多以整建方式進行維護，少有新建之商業辦公大樓。

（三）不動產市場需求概況

1. 西門町為台北市重要商圈之一，商圈內有眾多流行商店及電影院，以年輕族群為主要消費對象，且吸引眾多自助旅行的國際觀光客到訪。依台北市交通統計資料，捷運西門站出站人次逐年成長，從 99 年 167.8 萬人次/月至 103 年已成長 197.6 萬人次/月，104 年 1~8 月平均每月出站人次更達到 215 萬人次，顯示到訪觀光客人數增加，帶動商圈店面發展，且因觀光客絡繹不絕，住宿需求增加，周邊旅館倍增。
2. 更新單元基地附近區域具有鄰近台北車站商圈及西門商圈之優勢，捷運板南線及松山線亦行經本區，未來桃園機場捷運通車，台北車站 A1 做為捷運機場線的第一站，往後可在此預先 check in 與託運行李，旅客可因此節省不少時間，對於鄰近台北車站的西門商圈可望增加不少人潮，對於本區域之都市發展具有正面效益，將直接影響到商用不動產之需求。

（四）不動產市場價格水準分析

1. 本案主要規劃內容及用途為旅館，因旅館與辦公之用途皆為商業使用，商業用之性質與可收益之特性皆異於住宅使用，再加上價格相近，具有高度之替代性，於現今市場較缺乏旅館交易案例之情況，故以辦公等商用不動產交易推案行情評估之。
2. 本區域環境內預售屋及新成屋辦公大樓產品，2 樓以上辦公之建坪單價約 700,000 元/坪～900,000 元/坪。
3. 本區域環境內預售屋及新成屋店面產品，建坪單價約 2,500,000 元/坪～3,500,000 元/坪。

表5-9 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	屋齡(年)	面積(坪)	興建樓層	成交價或預估成交價(萬元/坪)	車位單價(萬元/個)	價格日期
帝國之星	襄陽路 3 號	68	辦公	成交價格	5	55.72	15/B2	90.6(12F)	升降機械 160 萬	103.11
和旺凱悅	南京西路 276~278 號	220	辦公	擬售價格	15	134.25	13/B4	69.9(13F)	坡道平面 280 萬	104.10
君天廈	延平北路一段 47 號	402	辦公	成交價格	3	58.43	15/B3	77.4(13F)	坡道平面 280 萬	104.02
阿曼 TIT	西寧南路 123 號	516	商場	成交價格	3	2,265.94 (1~5F)	27/B6	347.7(1F)	坡道平面 300 萬	103.04
榮耀鴻禧	貴陽街二段 81~83 號	286	辦公	成交價格	11	20.56	13/B3	58.8(3F)		103.10
國產實業大樓	鄭州路 137~139 號	529	辦公	成交價格	23	5,315.41 (2~12F)	12/B4	63(辦公均價)		103.11



圖 5-13 房地產市場案例分析圖

七、更新單元周邊都市更新辦理情形

本更新單元周邊地區劃定之更新地區共計 4 個，已劃定的更新單元共計 13 個，詳如表 5-9 鄰近已劃定之更新單元一覽表。

表 5-10 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

分類	編號	劃定日期及文號	案名	辦理情形
已公告更新地區	A-1	89 年 6月26日府都四字第8904521800號	萬華區．西門市場更新地區	更新地區已核定
	A-2	89 年 6月26日府都四字第8904521800號	萬華區．漢口街、西寧南路東南側更新地區	更新地區已核定
	A-3	89 年 6月26日府都四字第8904521800號	中正區．衡陽路歷史建築物附近更新地區	更新地區已核定
	A-4	91 年10月28日府都四字第09108181500號	中正區．忠孝西路、重慶南路東南側更新地區	更新地區已核定
已劃定更新單元（民間自行劃定）	B-1	97 年 5月15日府都新字第09702240900號	臺北市萬華區福星段三小段457地號等20 筆土地為更新單元	事業概要已失效
	B-2	97 年10月30日府都新字第09706063700號	臺北市萬華區福星段二小段104地號等48 筆土地為更新單元	事業概要已失效
	B-3	99 年 9月30日府都新字第09900737700號	臺北市中正區城中段一小段246地號等29 筆土地為更新單元	事業計畫已駁回
	B-4	99 年 5月26日府都新字第09901064500號	臺北市萬華區福星段四小段13地號等49 筆土地為更新單元	事業概要已駁回
	B-5	99 年 9月30日府都新字第09931797000號	臺北市中正區城中段一小段789地號等7 筆土地為更新單元	更新單元已核定
	B-6	99 年10月27日府都新字第09903332400號	臺北市萬華區福星段二小段602地號等17 筆土地為更新單元	事業計畫及權利變換審查中
	B-7	100年 6月15日府都新字第10001419900號	臺北市萬華區福星段二小段576地號等32 筆土地為更新單元	事業計畫及權利變換審查中
	B-8	101年10月26日府都新字第10131562800號	臺北市萬華區福星段四小段240地號等61 筆土地為更新單元	事業概要已核准
	B-9	101年12月 6日府都新字第10131797700號	臺北市萬華區福星段四小段491地號等33筆土地為更新單元	更新單元已核定
	B-10	102年 9月 9日府都新字第10231213900號	臺北市萬華區直興段一小段519-1地號等27 筆土地為更新單元	已失效
	B-11	102年 9月16日府都新字第10231073200號	臺北市萬華區福星段三小段348地號等54 筆土地為更新單元	已失效
	B-12	102年11月15日府都新字第10231660500號	臺北市萬華區福星段四小段551地號等38 筆土地為更新單元	事業概要案審查中
	B-13	92 年 2月25日府都新字第09207843800號	臺北市萬華區福星段二小段738地號等32筆土地為更新單元	更新單元已核定

資料來源：整理自 http://www.gis.udd.taipei.gov.tw/r_progress.aspx 【首頁 > 便民服務 > 更新審議辦理情形】

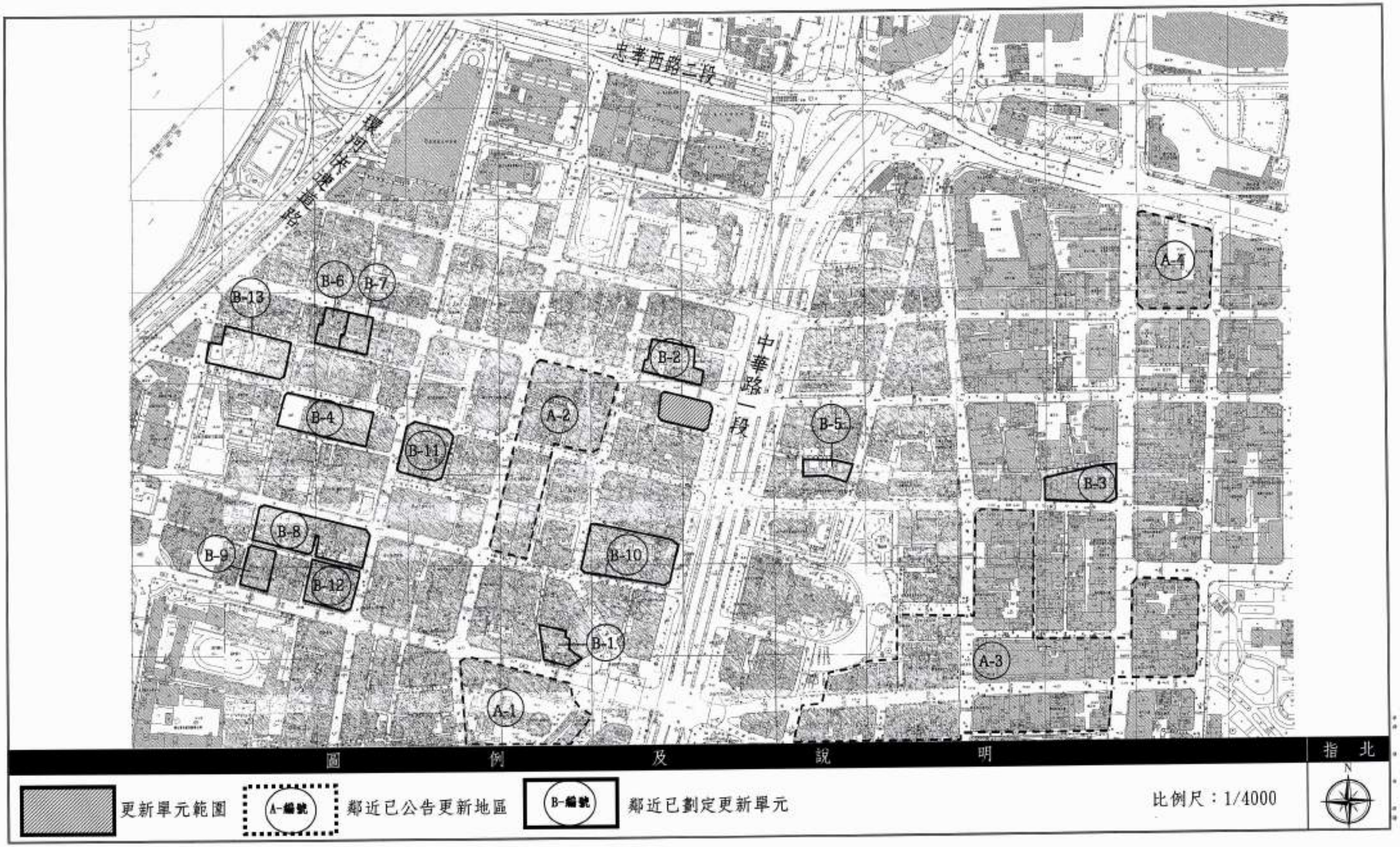


圖 5-11 鄰近已劃定之更新地區及更新單元位置示意圖

陸、都市細部計畫及圖說

一、相關都市計畫

本都市更新單元所在位置之相關都市計畫，修訂名稱、日期文號及與基地相關之說明事項，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	日期文號	與本案相關之內容概要
修訂忠孝西路、中華路、長沙街、環河南路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	69 年 5 月 5 日 府工二字第 14836 號	-
修訂忠孝西路、中華路、長沙街、環河南路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	77 年 1 月 11 日 府工二字第 207510 號	-
修訂臺北市萬華區都市計畫主要計畫通盤檢討案	93 年 6 月 11 日府都規字第 9313971700 號	-
修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案	93 年 9 月 21 日府都規字第 09319100500 號	1. 土地使用分區及強度 2. 都市設計原則 -開放空間及騎樓之延續 -商業區應退縮 3.64 公尺留設騎樓或無遮簷人行道 3. 建築設計風格 4. 中華路林蔭景觀景觀區 -留設寬十五公尺不等之人行步道，配合街道景觀綠美化與照明
「臺北市萬華區福星段二小段 149 地號 1 筆土地為更新單元」	104 年 5 月 25 日府都新字第 10332553400 號	都市更新單元核准

二、土地使用分區說明

(一) 使用強度

本基地屬於第四種商業區，基地面積為 1,720.00 ㎡（約 520.3 坪）。本計畫區建蔽率、容積率應依下表 6-2 規定辦理。

表 6-2 更新單元土地使用分區面積表

使用分區	面積（㎡）	建蔽率（%）	建築面積（㎡）	容積率（%）	法定容積（㎡）
第四種商業區	1,720.00	75%	1,290.00	800%	13,760
總計	1,720.00	75%	1,290.00	800%	13,760

註：本案未涉及地籍分割事宜。

依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定：

第二十六條　商業區內建築物之高度比不得超過二・〇，並比照第十二條、第十三條規定辦理。

第二十七條　商業區內建築物須設置後院，其深度不得小於下表規定，且最小淨深度不得小於一・五公尺。

商業區種別	深度（公尺）
第四種	二・五

第二十八條　商業區內建築物之鄰幢間隔或同一幢建築物相對部分（如天井部分）之距離，不得小於該建築物平均高度之〇・二倍，並不得小於三公尺。但其鄰幢間隔或距離已達五公尺者，得免再增加。

第二十九條　商業區內建築基地之寬度（不含法定騎樓寬度）及深度不得小於下表規定：

商業區種別	寬度（公尺）		深度（公尺）	
	平均	最小	平均	最小
第四種	五	三	十八	一〇・八

建築基地面積二分之一以上已符合平均寬深度者，得不受最小寬深度之限制。

（二）土地容許使用組別

本更新單元之土地使用分區屬於第四種商業區，其容許使用組別依《臺北市土地使用分區管制自治條例》相關規定辦理，詳表 6-3 第四種商業區不容許使用條件及組別表。本案一至四樓為日常用品零售業使用，六樓以上作為一般旅館業使用。

表 6-1 第四種商業區不容許使用條件及組別表

使用條件	使用組別	備註
一、不允許使用	（一）第三十五組：駕駛訓練場。 （二）第三十八組：倉儲業。 （三）第四十組：農產品批發業。 （四）第四十五組：特殊病院。 （五）第四十六組：施工機料及廢料堆置或處理業。 （六）第四十七組：容易妨礙衛生之設施甲組。 （七）第四十八組：容易妨礙衛生之設施乙組。 （八）第五十組：農業及農業建築。 （九）第五十三組：公害輕微之工業。 （十）第五十四組：公害較重之工業。 （十一）第五十五組：公害較嚴重之工業。 （十二）第五十六組：危險性工業。	
二、不允許使用，但得附條件允許使用	（一）第十二組：公用事業設施。 （二）第三十四組：特種服務業。 （三）第三十六組：殮葬服務業。 （四）第四十四組：宗祠及宗教建築。 （五）第五十二組：公害較輕微之工業。	
三、其他經市政府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之土地及建築物使用。		

三、都市更新計畫內容說明

本案之辦理依據臺北市政府府都新字第 10332553400 號函於民國 104 年 5 月 25 日核准之「劃定臺北市萬華區福星段二小段 149 地號 1 筆土地為更新單元」都市更新計畫辦理，檢討書相關內容節錄如下:

（一）更新單元檢討情形說明

1. 更新單元規模

本更新單元面積 1,720 平方公尺，其所在街廓面積約為 1,720 平方公尺，約占該街廓 100%，更新單元之劃定規模符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第一款「為完整之計畫街廓者」之規定。

2. 建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合下列指標：

（1）指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造」：申請範圍內總計建物總面積 17,877.64 平方公尺，皆為使用年期逾三十年之鋼筋混凝土造建物，已逾年期之面積為 17,877.64 平方公尺，佔建物總面積比例 100%，符合規定。

（2）指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則者之棟數比例達 1/2 以上」：申請範圍內總計建物 1 棟，其建造之法令適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 1 棟，佔總建物棟數比例 100%，符合規定。

（3）指標(十四)「更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意」：申請範圍為完整街廓，面積計 1,720 平方公尺，並於 103 年 1 月 17 日舉辦地區說明會，範圍內土地及合法建築物所有權人同意書比例 100%、土地總面積及合法建築物樓地板面積同意書比例 100%，符合規定。

（二）實質再發展

1. 整體規劃構想（詳圖 6-2 更新計畫規劃構想圖）

（1）立體規劃使用構想

A. 更新單元更新前為商用大樓使用，更新後尊重維持原有都市紋理，仍規劃商用大樓使用，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，以塑造西門商圈北側新地標、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人

行動線，帶動週遭西門町次文化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。

B. 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。

C. 未來動線規劃將考量周邊公共設施使用情形，並避免造成人車動線混雜之情形。

（2）消防空間

更新單元為完整街廓，建築物量體偏東側配置，北側、東側留設騎樓或退縮 3.64 公尺無遮簷人行道，西側、南側臨漢口街二段 20 巷退縮留設 4 公尺以上無遮簷綠化人行道與道路順平，以塑造健全、順暢之人行及逃生空間，並集中留設開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間。

（3）通道配置

本案未來建築物出入口分別可由中華路一段及漢口街二段進出，於本街廓四周街留設人行步道，且本更新單元臨中華路林蔭大道人行步道系統，亦鄰近西門徒步區，未來俟進行都市更新事業計畫時，指定建築線完成後，將一併考量人行、車行及停車場出入口需求，建構漢口街二段 20 巷為良好通道空間，達成連接二步行系統之串連，並協助開闢南側及西側計畫道路。

（4）開放空間

基地上商用大樓建物內部及外部已不符現代商業使用，且現況兩側為 6 米巷道，巷道狹窄、缺少開放空間及停車設施，人車爭道，無法與現有人行步道串連，希望藉由更新更能，能延續地區商業環境，刺激商業整體發展，改善周邊人行空間環境。

A. 基地南及西側退縮留設 4 公尺無遮簷綠化人行步道與道路順平，北側及東側部分留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺無遮簷人行道，與周邊商辦大樓串連，維護都市景觀之一致性，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。

B. 建築物量體考量集中配置，留設開放綠化空間，經由漢口街二段 20 巷之巷弄連結，做為中華路林蔭景觀道及漢中路西門徒步區之連結空間，打造良好城市步行經驗。

C. 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。

D. 為鼓勵綠色交通運具之使用，於基地內規劃提供公共自行車停車空間。

（5）環境及公益性規劃構想

A. 創造都市開放空間，提升地區環境品質

本更新單元緊臨萬華區都市設計原則之「中華路林蔭景觀區」，近漢中街西門徒步區，距西門捷運站約 600 公尺，鄰漢口路二段側有公車站，現況於公車站附近為觀光團客上下車之遊覽車停靠點。本更新單元將於街廓內留設開放空間，串聯中華路林蔭景觀人行步道及漢中街西門商圈徒步區，整合西門商圈北側人流、車流，配合當地文化氛圍及產業發展趨勢。按現況，本更新單元北側沿街面已是旅遊團客至西門商圈上下遊覽車之主要地點，未來將依審查意見視需要配合整理交通量大之臨停及安全狀況，同時透過本更新單元之重新規劃，可成為遊客進入西門商圈之北側具地標性質入口。本更新單元更新期間之規劃、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及經濟效益。亦可帶動周遭地區經濟活動和都市更新的連鎖效應。

B. 健全安全舒適的人行系統

本更新單元雖為完整街廓，但街廓西側及南側皆為 6 米巷道，車行、人行需求重疊，安全性可慮。未來本更新單元將使建物退縮創造人行空間，以連續性鋪面連接至本更新單元開放空間，亦串連東西兩側人行活動動線，建立良好都市環境品質。

C. 綠建築及智慧建築設計理念

考量建築物之節能省碳及寧適性，將視基地條件，置入綠建築及智慧建築所提倡之生態、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。

D. 塑造城市印象地標

自忠孝橋上眺望西門商圈地區，本更新單元位置明顯、辨識度高，亦為旅遊團客上下遊覽車地點，對於都市景觀及城市印象塑造具影響力，未來擬以輕透量體降低建築壓迫感，並以西門次文化及綠建築概念出發，以具特色及節能之夜間照明設備整體規劃地面層景觀及立面表情，打造都市新亮點，表達永續發展的城市立面表情，形塑本基地成為永續、節能、減碳的都市節點。

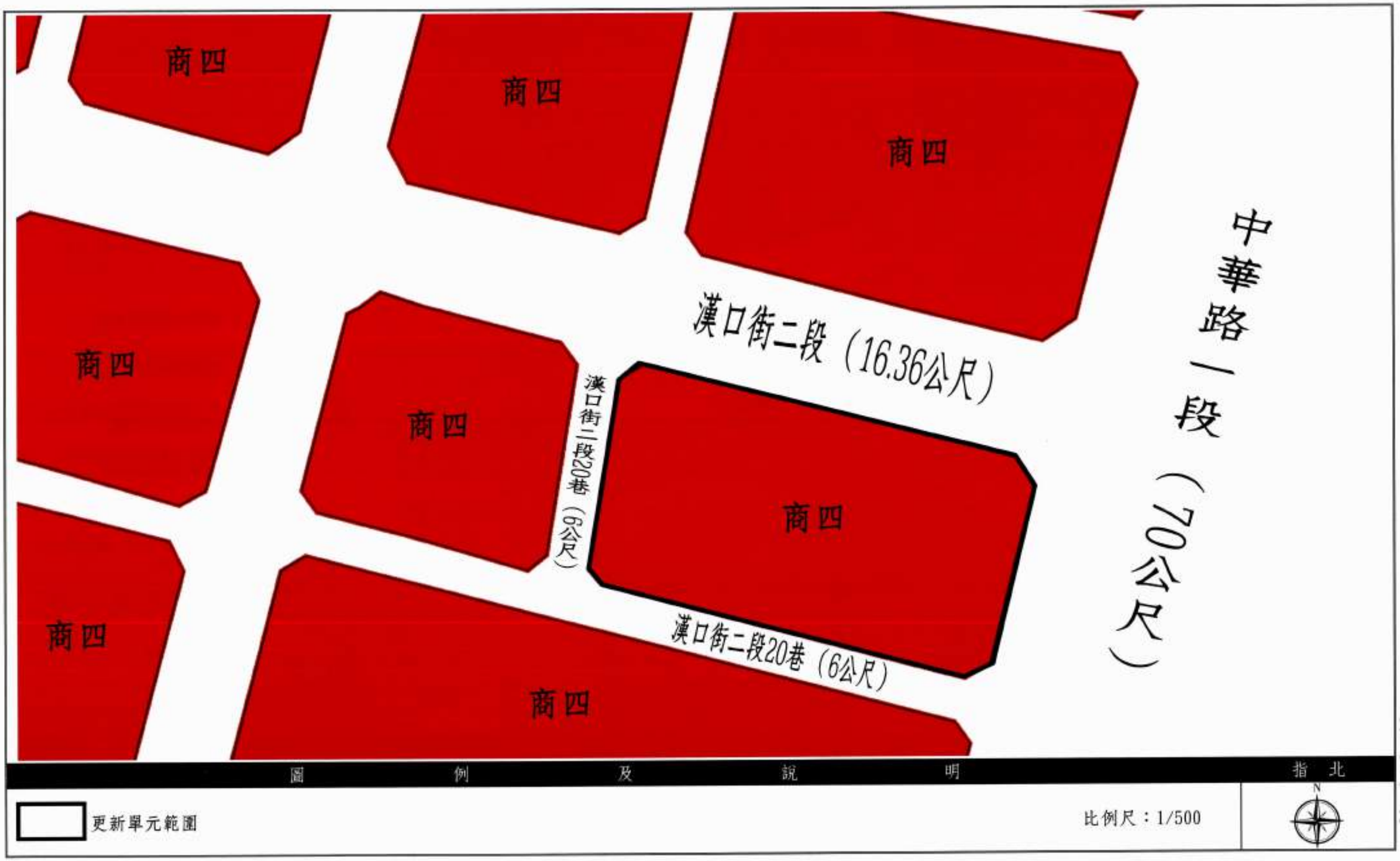

商四
商四
商四
商四
商四
商四
商四
漢口街二段（16.36公尺）
漢口街二段20巷（6公尺）
中華路一段（70公尺）
漢口街二段20巷（6公尺）
圖例及說明
更新單元範圍
比例尺：1/500
指北
N

圖 6-1 土地使用分區圖

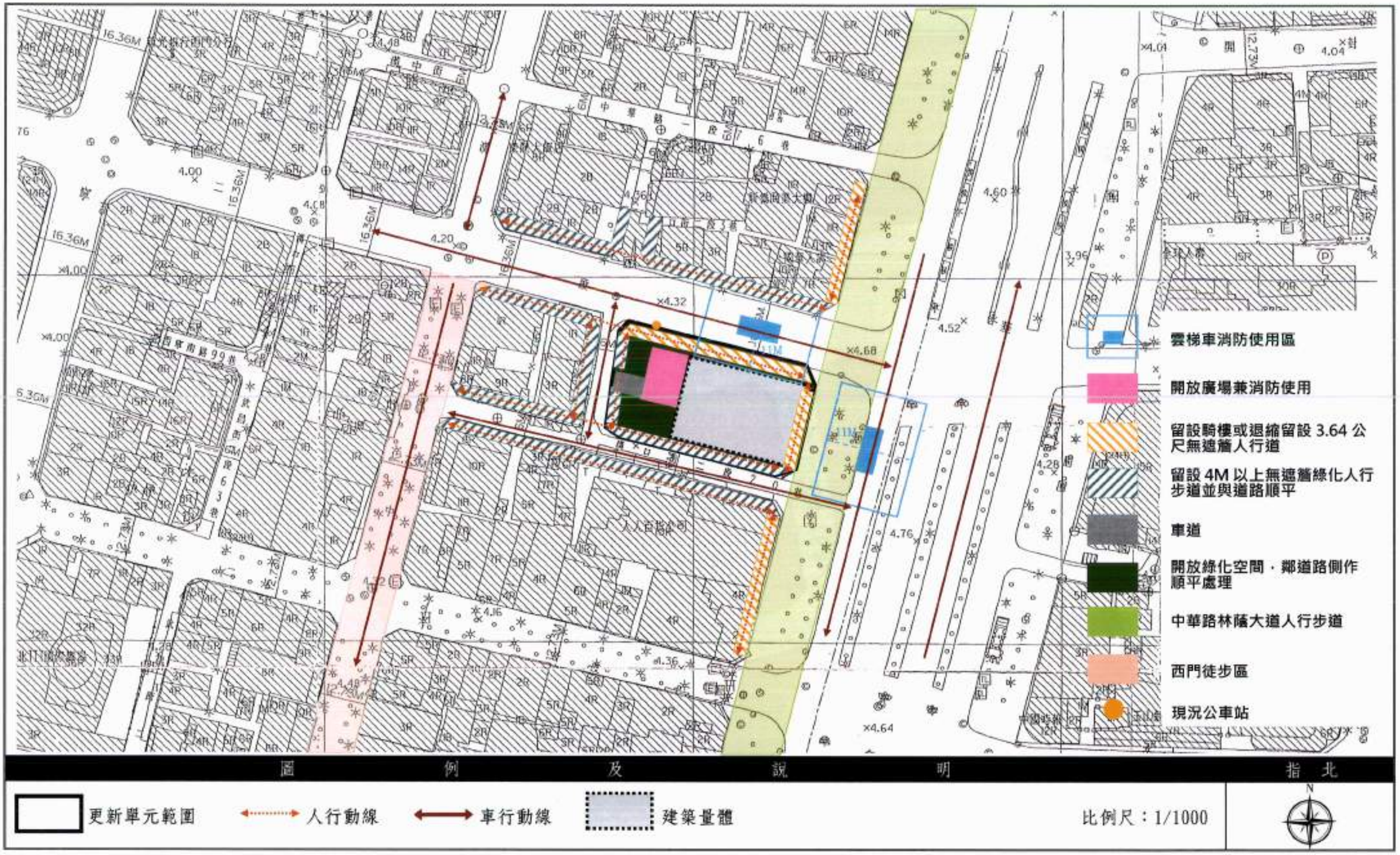


圖 6-2 更新計畫規劃構想圖

※大眾捷運系統兩側禁建限建檢討

本更新單元部分位於捷運限建範圍內，詳 6-3 大眾捷運系統兩側禁建限建圖。於申請建築執照時須依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」檢具相關地質開挖支撐監測等資料提送建築主管機關及捷運主管機關審核，同時配合相關工程行為之審核及管理。

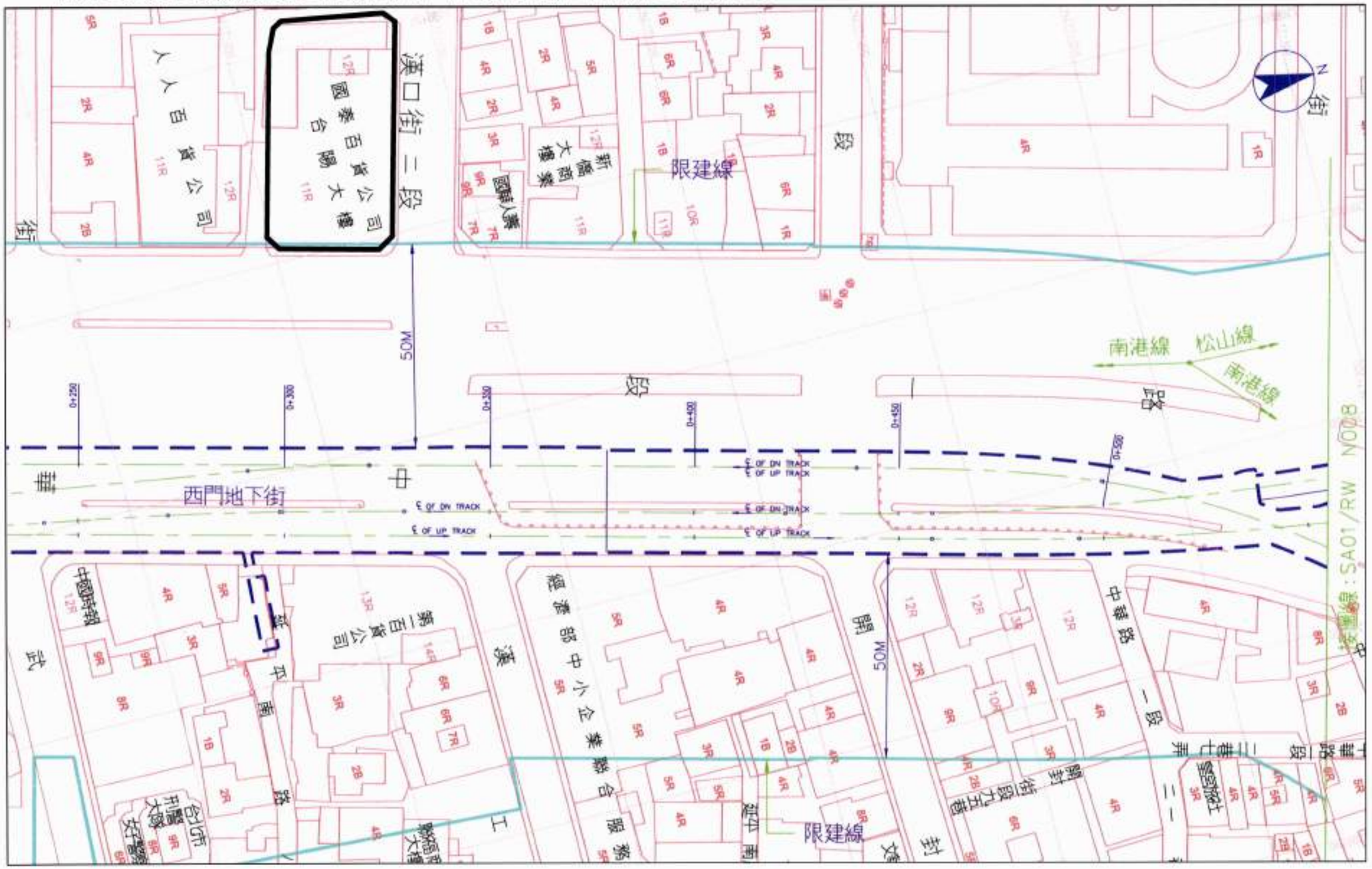
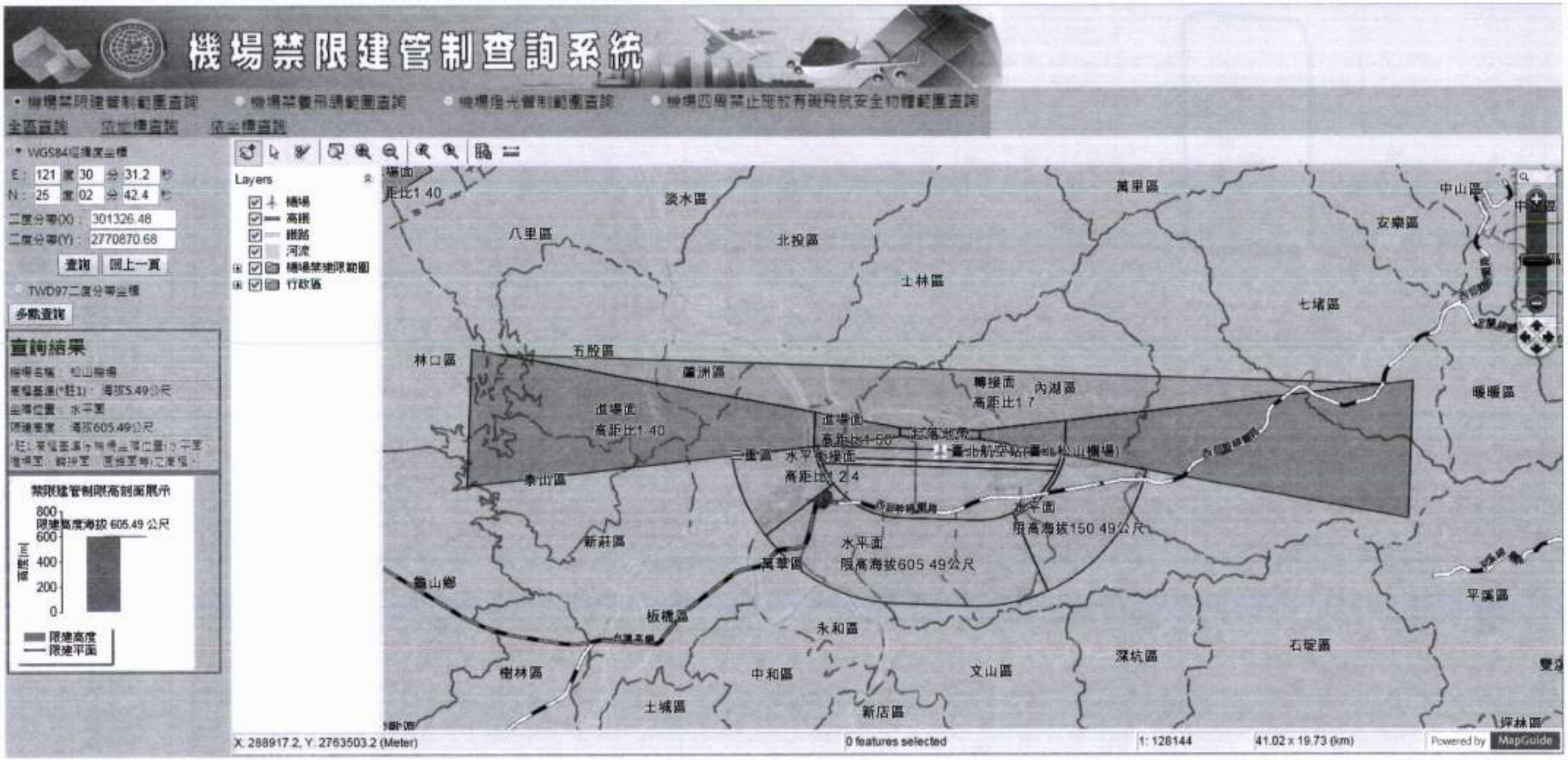


圖 6-3 大眾捷運系統兩側禁建限建圖

※航高限制高度檢討

本案更新單元位於臺北市松山機場水平面範圍內，應受航高海拔 605.49 公尺限制。

本案更新單元海拔高度為 5.49 公尺，建築物總高度為 123.80 公尺，遠小於 605.49 公尺限制，故免檢討。



註：更新單元座標位置為 25°02′42.4"N　121°30′31.2"E

圖 6-4 航高限制高度檢討圖

柒、處理方式及區段劃分

一、處理方式

本案擬將更新單元內地上物全部拆除，興闢商業大樓，都市更新單元全區擬採「重建」方式進行，並透過「協議合建」方式實施都市更新事業。

二、區段劃分

本案更新單元擬劃分為一個重建區段實施都市更新事業，詳圖 7-1 更新單元區段劃分圖。

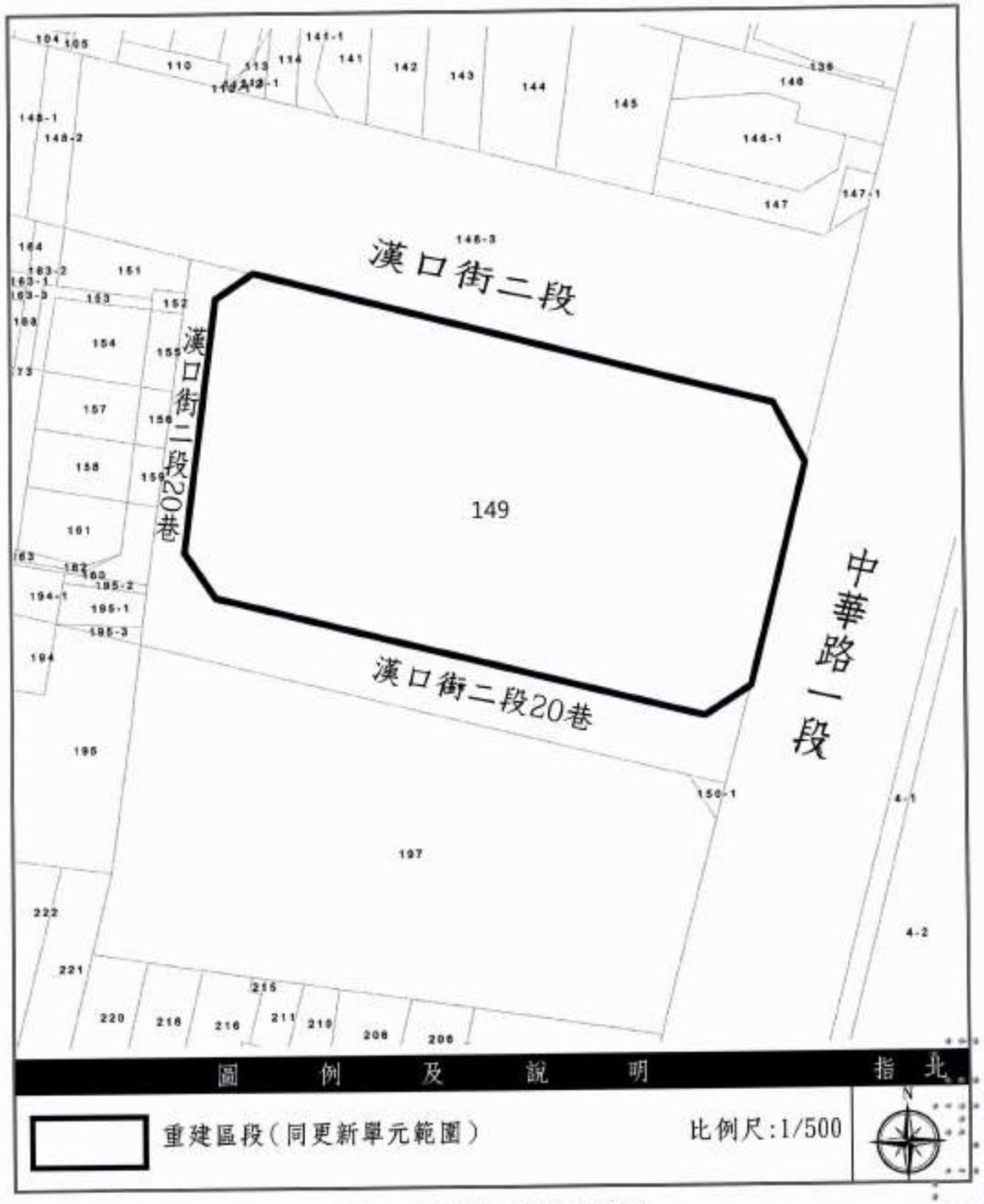


圖 7-1 更新單元區段劃分圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無區內及鄰近地區公共設施興修或改善事宜。

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃分為「重建區段」，無涉及古蹟及歷史建物，亦無整建、維護區段之計畫。

拾、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本更新單元無現有巷道，無涉及廢巷或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

本基地屬於第四種商業區，基地面積為 1,720.00 ㎡(約 520.30 坪)。依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，第四種商業區建蔽率為 75%，容積率為 800%。詳圖 6-2 土地使用分區圖。

三、申請容積獎勵項目及額度

本案為符合辦理都市更新事業之需要，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》等申請都市更新容積獎勵，另依《都市計畫容積移轉實施辦法》及《臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件》申請容積移轉。

（一）更新單元基準容積說明

1.更新單元內建築基地面積：1,720.00 ㎡(約 520.30 坪)

2.更新單元內之基準容積：13,760 ㎡（約 4,162.4 坪），詳表 10-1 更新單元內各土地使用分區法定容積計算表。

表 10-1 更新單元內各土地使用分區法定容積計算表

使用分區	基地面積(㎡)	建蔽率	建築面積(㎡)	容積率	法定容積(㎡)
第四種商業區	1,720.00	75%	1,290.00	800%	13,760.00
小計	1,720.00	75%	1,290.00	800%	13,760.00

（二）都市更新容積獎勵申請項目及額度

本案擬申請都市更新容積獎勵為 3,181.61 ㎡，占法定基準容積 23.12%。

詳細說明如下：

表 10-2 都市更新容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目		獎勵面積（㎡）	基準容積比率(%)
△F3 更新時程獎勵		963.20	7.00%
△F5 更新地區規劃設計獎勵	△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	275.20	2.00%
	△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	567.21	4.12%
	△F5-5 更新單元規模	275.20	2.00%
	△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	1,100.80	8.00%
	△F5 小計	2,218.41	16.12%
都市更新容積獎勵合計		3,181.61	23.12%
容積移轉面積		825.60	6.00%
申請容積額度總計		4,007.21	29.12%

1.各項建築容積獎勵核算

（1）△F1 以原建築容積高於法定容積部分核計:無。

（2）△F2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準：無。

（3）△F3 更新時程獎勵

本更新單元為臺北市政府民國 104 年 5 月 25 日公告實施之「臺北市萬華區福星段二小段 149 地號土地為更新單元」(府都新字第 10332553400 號函，屬於《都市更新條例》第 11 條自行劃定更新單元。

依《臺北市都市更新自治條例》第 19 條之規定，本案於 104 年 10 月 30 日申請報核，其申請日期於實施更新事業於「更新單元公告日 1 年內」，故擬申請法定容積 7.00%之獎勵容積。

13,760.00 ㎡×7.00%＝963.20 ㎡

（4）△F4-2 協助開闢都市計畫道路：無。

（5）△F5 更新單元規劃設計之獎勵容積

A.△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災

本案設計時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，考量無障礙環境及都市防災並整體規劃留設開放空間廣場、人行步道，依審議會決議給予本案基準容積 2.00%之獎勵。相關圖說內容詳事業計畫第拾壹章內容。

13,760.00 ㎡×2.00%= 275.20 ㎡

B.△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓

本案配合基地周遭相鄰街廓整體考量規劃留設人行步道，於更新單元臨中華路一段及漢口街二段側留設 3.64 公尺騎樓，另於漢口街二段 20 巷側留設 4 公尺以上之無遮蔽人行道，申請獎勵面積為 567.21 ㎡，換算容積獎勵比例為 4.12%（詳圖 10-2 所示）。

C. △F5-5 更新單元規模

本案為完整街廓，法定容積率為 800%，申請法定基準容積 2.00%之獎勵，面積為 275.20 ㎡。

13,760.00 ㎡×2%=275.20 ㎡

D.△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計

依《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，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。本案基地擬規劃取得綠建築標章，並通過綠建築分級評估黃金級，可申請法定基準容積 8.00%之獎勵，面積 1,100.80 ㎡。

13,760.00 ㎡×8.00%= 1,100.80 ㎡

綠建築保證金

另依《都市更新建築容積獎勵辦法》第 8 條規定，經各級主管機關審議通過後，實施者應與地方主管機關簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並自願繳交建築物造價一定比例金額之保證金。保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。未依協議取得綠建築標章者，保證金不予歸還，納入當地地方主管機關設立之都市更新基金。

保證金額度＝綠建築獎勵容積×銷售淨利

＝ 1,100.80 ㎡× 210,590 元/㎡≒ 231,817,472 元

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

＝ 313,479 元/㎡－ 68,407 元/㎡－ 18,809 元/㎡－ 15,674 元/㎡

≒ 210,590 元/㎡

（1）**平均銷售單價**：

以估價師事務所查估之二樓以上更新後平均單價，每坪 1,036,295 元估算（約 313,479 元/㎡）。

7,360,035,219 元 (二樓以上總價)/7,102.26 坪 (二樓以上總產權面積)

=1,036,295 元/坪

（2）**單位建築成本**：

本案總產權面積約計為 1,103,422 坪，總營建費用總計約為 2,000,175,981 元，本案單位建築成本約為 68,407 元/㎡（約每坪 226,138 元）。

（3）**單位銷售費用**：「平均銷售單價」乘以 6%計算。

單位銷售費用＝ 313,479 元/㎡×6%= 18,809 元/㎡

（4）**單位管理費用**：「平均銷售單價」乘以 5%計算。

單位管理費用＝ 313,479 元/㎡×5%= 15,674 元/㎡

2.都市更新建築容積獎勵額度檢討

都市更新容積允建上限，依據《都市更新建築容積獎勵辦法》第 13 條規定及《都市更新條例》第 44 條辦理之建築容積申請，其獎勵後建築容積不得超過「各該建築基地 1.5 倍之法定容積」。

本案都市更新容積允建上限

＝法定容積 13,760.00 ㎡×1.5＝20,640.00 ㎡。

本案都市更新獎勵後建築容積＝ 13,760.00 ㎡＋ 3,181.61 ㎡

＝ 16,941.61 ㎡＜20,640.00 ㎡…（OK）符合規定

（三）申請容積移轉額度

本更新單元擬依《都市計畫容積移轉實施辦法》及《臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件》規定申請容積移轉。業已經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議確定容積移轉額度。本案擬申請法定基準容積之 6%。

13,760.00 ㎡×6.00%≒ 825.60 ㎡。

四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

（一）申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元面積為 1720.00 ㎡（520.30 坪），法定基準容積為 13,760.00 ㎡（4162.40 坪），本案獎勵後總容積為 17,767.21 ㎡，其容積獎勵後土地使用強度如下所示：

ΣFA＝FA（基準容積）＋ΔFAu（都市更新容積獎勵）＋ΔFA（容積移轉額度）

＝13,760.00＋ 3,181.61 ＋ 825.60 ≒ 17,767.21

獎勵後允建容積率＝獎勵後總容積/基地面積

＝ 17,767.21 ㎡/1,720.00 ㎡＝1032.98%

（二）允許使用組別

本計畫使用分區為第四種商業區，本案允許使用組別比照《臺北市土地使用分區管制自治條例》規定辦理。

（三）空間使用規劃

1.空間使用規劃

本案擬興建 1 棟 28 樓之商業、辦公、旅館等複合式功能大樓（共 28 個單元），地下室開挖至 5 樓，採鋼骨結構設計。

2.容納戶數

本案更新後容納興建單元共計 28 個。因本案更新後之用途為商業、辦公大樓及旅館，而非集合住宅，故未推估容納人口數。

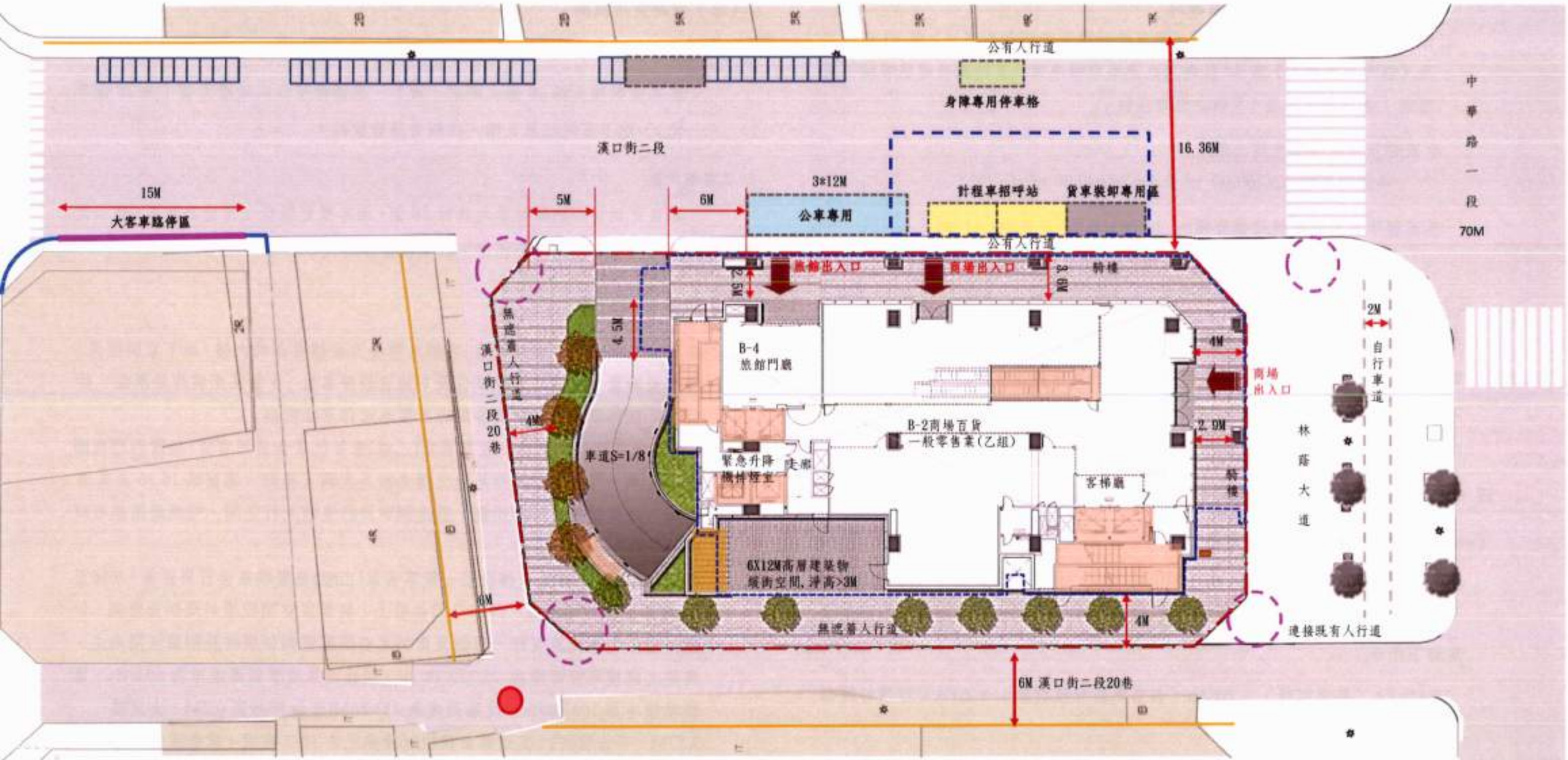
五、建築興建計畫

本案擬規劃興建 1 棟鋼骨造 28 樓之商場及旅館複合式大樓，地下室開挖至 5 樓，並設置 141 個法定停車位及 0 個自設停車位，6 個法定裝卸停車位，共計 147 個停車位，以期改善鄰近社區巷道停車位問題。

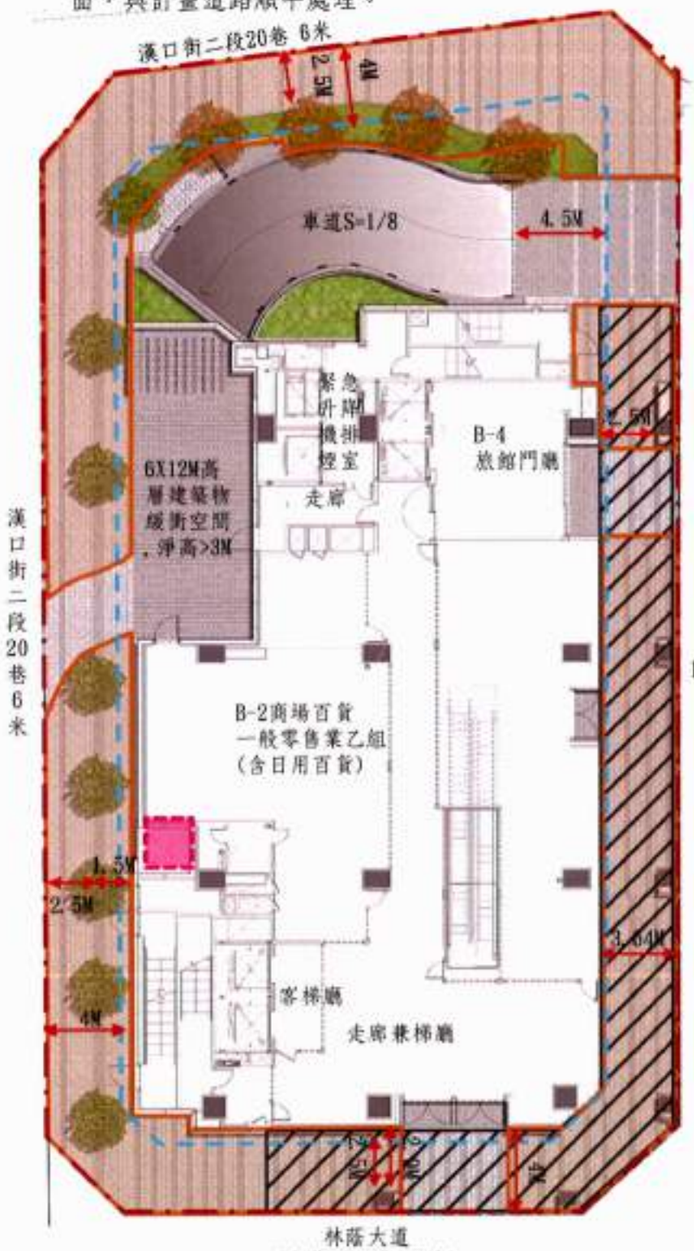
1 樓沿中華路側規劃為一般零售業(乙組)兼餐飲業含日用百貨，延續西門商圈商業人潮；另外規劃旅館用途之獨立出入大廳。旅館大廳面臨 16.36 公尺漢口街，保留原有之騎樓規劃，塑造調和及舒適的人行空間，呼應周圍都市紋理。

標準層部分，2 樓至 4 樓設置一般零售業(乙組)兼餐飲業含日用百貨，6 樓至 28 樓則設置一般旅館，內部空間使用上，將居室空間配置於北側及東側，以獲得最佳之採光及視野，西側及南側之空間配置則以服務及附屬空間為主。興建之總樓地板面積為 28,232.12 ㎡，開發後基地實設建蔽率為 60.04%、實設容積率為 1031.86%、建築高度為 123.80M(含地坪抬高 0.2M，女兒牆 3.57M，不含屋突)。其建築面積檢討請參見表 10-2 說明，建築圖說詳圖 10-3 至圖 10-35。

本案符合建築法第 44 條、臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定。


公有人行道
身障專用停車格
漢口街二段
16.36M
中華路一段
70M
15M
大客車臨停區
3*12M
計程車招呼站
貨車裝卸專用區
公車專用
5M
6M
公有人行道
旅館出入口
商場出入口
特種
2.5M
6M
無遮簷人行道
4.5M
漢口街二段20巷
4M
車道S=1/8
B-4
旅館門廳
B-2商場百貨
一般零售業(乙組)
緊急升降機持經室
走廊
客梯廳
特種
6X12M高層建築物
騎街空間,淨高>3M
4M
無遮簷人行道
2.9M
商場出入口
2M
自行車道
林蔭大道
連接既有人行道
6M
6M 漢口街二段20巷
圖例:
基地範圍
對側道路境界線
建築物投影線
主要通行出入口
公有樹穴位置
8X20M供雲梯車救災操作動線
腳踏車停放區
基地內垂直動線
鄰地車道出入口
人行路口
身障專用停車格
公車站、公共臨停區
計程車招呼站
貨車裝卸專用區
大客車臨停區
都市更新告示牌
0 2 4 10
N

本案配合基地週遭相鄰街廓整體考量規劃留設人行步道，容積獎勵面積檢討計算式如下:
本案西側及南側計畫道路寬度為6公尺，基地內人行步道規劃擬補足8公尺並採用人行步道鋪面，與計畫道路順平處理。



一層平面圖 S:1/300

圖例:
- 建築線
- 細部計畫退縮3.64M騎樓或無遮簷人行道
- 都更人行步道獎勵範圍
- 騎樓範圍
- 排風口位置

漢口街二段16.36米

① 0.46x5.05=2.32
② 3.63x4.90=17.79
③ 3.25x3.49=11.34
④ (28.40+29.96)x3.49x1/2=101.84
⑤ 1.56x3.49x1/2=2.72
⑥ (2.84+4.71)x3.49x1/2=13.17
⑦ 0.93x3.85x1/2=1.79
⑧ 3.85x2.75=10.59
⑨ 3.85x6.28=24.18
⑩ 4.00x5.38=21.52
⑪ 5.01x1.35=6.76
⑫ 3.70x0.41=1.52
⑬ 3.70x3.66x1/2=6.77
⑭ (4.08+4.08)x1.32x1/2=5.39
⑮ (4.08+4.16)x12.03x1/2=49.56
⑯ (3.96+4.00)x6.23x1/2=24.80
⑰ 0.5x11.20=5.6
⑱ (4.00+0.49)x4.75x1/2=10.66
⑲ (5.00X5.00X3.14X72.45/360)-(5.91X4.03X1/2)=3.89
⑳ (0.17x0.49x1/2)-(8.50x8.50x3.14x3.47/360)-(0.51x8.5x1/2)=0.02
㉑ ((2.06+0.78)x2.53x1/2)-(8.50x8.50x3.14x19.10/360)-(2.82x8.38x1/2)=3.37
㉒ (0.78x1.53x1/2)+(5.0x5.0x3.14x19.76/360)-(1.72x4.93x1/2)=0.53
㉓ (4.05+4.11)x8.09x1/2=33.01
㉔ (4.11+4.15)x6.88x1/2=28.41
㉕ (4.15+4.18)x4.33/2=18.03
㉖ (4.18+3.74)x0.5x1/2=1.98
㉗ 2.38X1.23x1/2=1.46
㉘ 3.05X0.53x1/2=0.81
㉙ (4.48X2.67x1/2)-((12.55X12.55X3.14X20.58/360)-(12.35X4.48X1/2))=5.37
㉚ 3.08x3.49x1/2=5.37
㉛ (3.49+4.08)x4.66x1/2=17.64
㉜ (4.08+4.06)x3.43x1/2=13.99
㉝ (4.08+4.48)x3.21x1/2=13.74
㉞ (3.21+3.14)x0.25x1/2=0.79
㉟ (3.14x0.40x1/2)-((10.9x10.9x3.14x16.19/360)-(3.07x10.79x1/2))=0.41
㊱ (4.48+5.24)x4.02x1/2=19.54
㊲ (4.02x0.81x1/2)-((10.9x10.9x3.14x21.66/360)-(4.09x10.71x1/2)=1.08
㊳ 6.00x5.32=31.92
㊴-1 0.76x6.00x1/2=2.28
㊴-2 0.76x6.00x1/2=2.28
㊵ (6.05+6.38)x2.63x1/2=16.35
㊶ 1.72x6=10.32
㊷ 3.29x3.37=11.09
㊸ 3.37x3.09x1/2=5.21
㊹ 6.0x5.70=34.20
㊺ 3.49x3.00=10.47
㊻ 3.85x5.00=19.25
㊼ (4.92+0.17)x3.54x1/2=9.01-(5.00x5.00x3.14x72.45/360)-(5.91x4.03x1/2)=5.12
㊽ (0.17x0.48x1/2)+(8.50x8.50x3.14x3.47/360)-(8.50x0.51x1/2)=0.06
㊾ (4.05+4.02)x1.9x1/2=7.67
㊿ (2.52x1.27x1/2)+(8.50x8.50x3.14x19.10/360)-(8.38x2.82x1/2)=1.82
(51) ((2.06+1.27)x1.53x1/2)-(5.00x5.00x3.14x19.76/360)-(1.71x4.92x1/2)=2.45

計算式合計:① + …… (51) = 648.25m2

人行步道容積獎勵面積總計:

648.25m2 - (43) - (44) - (45) - (46) - (47) - (48) - (49) - (50) = 567.21m2

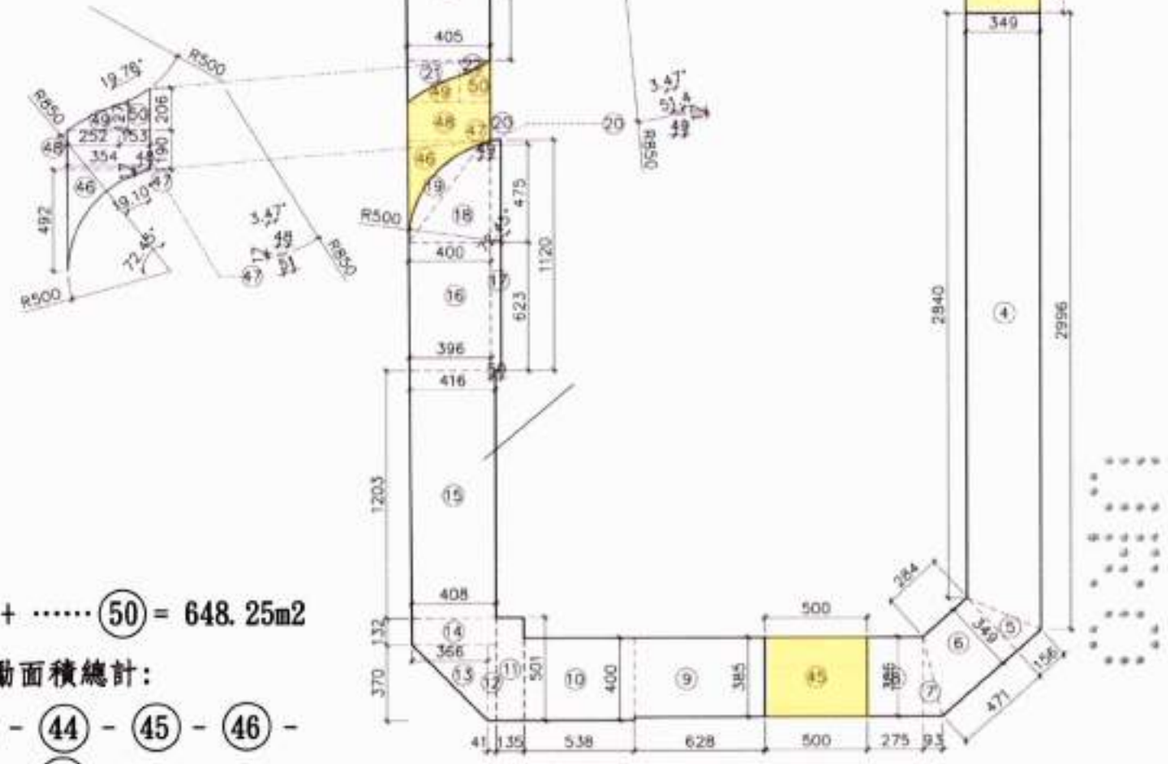


圖 10-2 人行道面積檢討圖（scale:1/300）

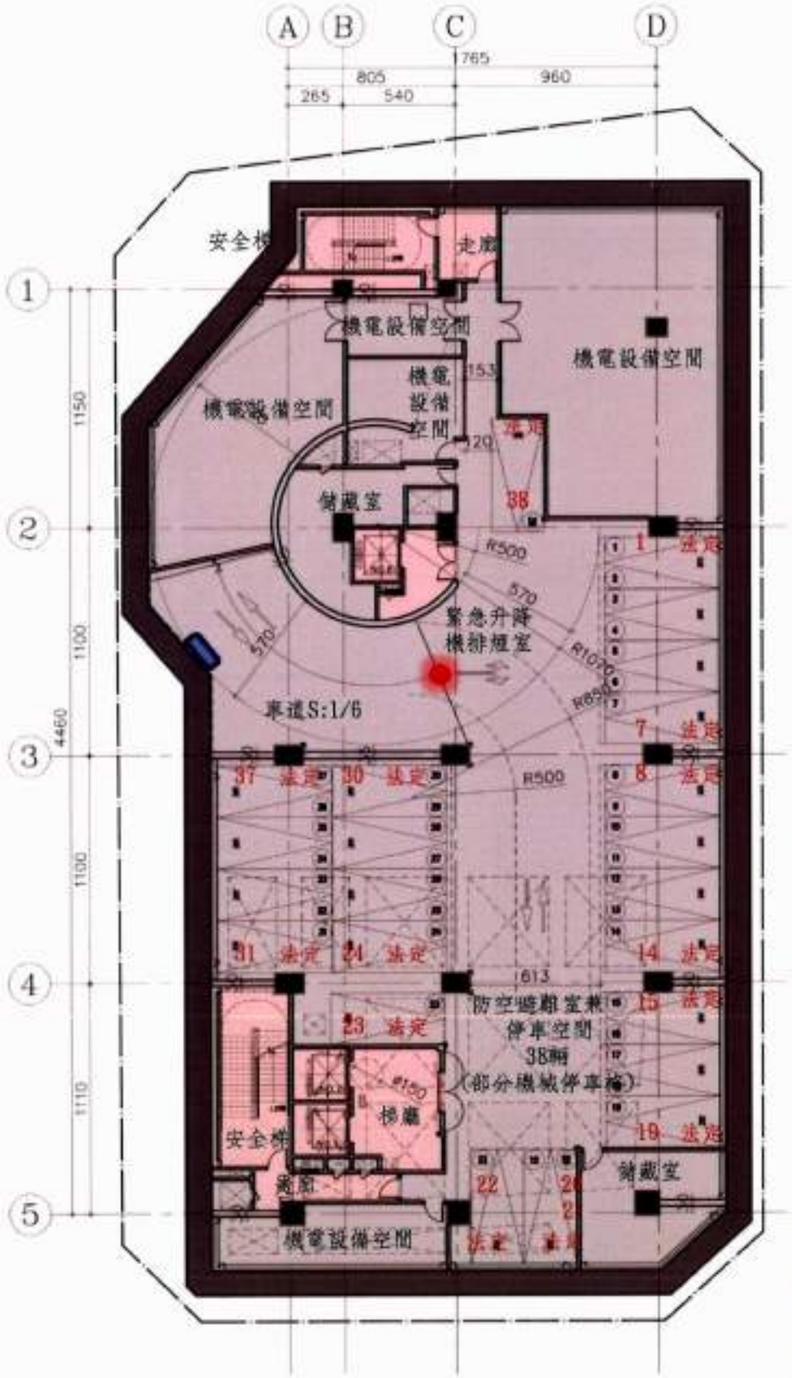
表 10-3 更新單元建築面積檢討表

基地	基地座落	臺北市萬華區福星段二小段 149 地號土地						
	使用分區	第四種商業區，更新單元面積總計：1,720.00 ㎡						
	謄本面積	1,720.00 ㎡	騎樓地面積	213.47 ㎡	其他面積	1,506.53 ㎡	樓層	地上 28 層，地下 5 層
容積額度	A.基準法定容積	13,760.00 ㎡	1720.00 ㎡×800%=13,760.00 ㎡					
	B.都市更新容積獎勵	3,181.61 ㎡	詳事業計畫表 10-2 都市更新容積獎勵試算表					
	C.容積移轉	825.60 ㎡	詳事業計畫表 10-2 都市更新容積獎勵試算表					
	允建容積樓地板面積(總計)	17,767.21 ㎡	A+B+C=13,760.00 ㎡+3,181.61 ㎡+825.60 ㎡=17,767.21 ㎡；允建容積率=17,767.21 ㎡/1,720.00 ㎡=1,032.98%					

項目		法規檢討	項目		法規檢討
實設建築面積	904.55 ㎡	1,720 ㎡×75%=1,290 ㎡（OK!）	實設容積	17,748.01 ㎡	＜17,767.21 ㎡（OK!）
實設建蔽率	60.04%	904.55 ㎡/1,506.53 ㎡=60.04%≦75%（OK!）	實設容積率	1,031.86%	17,748.01 ㎡/1,720.00 ㎡=1,031.86%<=1,032.98%（OK!）
法定空地	376.63 ㎡	1,506.53 ㎡×25%=376.63 ㎡	地下開挖率	78.48%	1,349.92 ㎡/1,720.00 ㎡=78.48%<=80%（OK!）
實設空地	601.98 ㎡	1,720 ㎡-213.47 ㎡-904.55 ㎡=601.98 ㎡＞376.63 ㎡.OK!	建築物高度	123.80m（含總樓層高 120.05m，地坪抬高 0.20m，女兒牆 3.75m，不含屋突）	

樓層	各層樓地板面積(㎡) 不含陽台	陽台面積(㎡)	各層樓地板面積(㎡) 含陽台	容積樓地板面積(㎡)	免計容積梯廳面積(㎡)	梯廳計入容積面積(㎡)	安全梯、機械室等類似空間面積(㎡)	戶數	各層高度	用途
地下一層	1,349.92	-	1,349.92	582.15	-	-	167.26	1	4.40	一般事務所、機車停車空間、機電設備空間、台電配電室
地下二層	1,346.68	-	1,346.68	121.24	-	-	39.78	-	4.60	汽車停車空間(機械停車格)/機電設備空間
地下三層	1,347.75	-	1,347.75	29.15	-	-	241.33	-	4.60	汽車停車空間(機械停車格)/機電設備空間
地下四層	1,347.75	-	1,347.75	79.20	-	-	98.32	-	4.60	汽車停車空間(機械停車格)/機電設備空間
地下五層	1,344.91	-	1,344.91	76.98	-	-	0.00	-	4.60	防空避難室兼汽車停車空間(機械停車格)/機電設備空間
地下層小計	6,737.01	0.00	6,737.01	888.72	-	-	546.69	1	22.80	(開挖深度=22.8m-地坪抬高 0.20m+地梁深度 3m+PC 層 0.15m=GL-25.75m)
地上一層	898.30 騎樓:204.26 合計 1,102.56	0.00	1,102.56(含騎樓)	624.56	161.52	71.69	94.34	1	6.00	B-4 一般旅館業門廳/ B-2 商場百貨(一般零售業乙組兼餐飲業含日用百貨)
地上二層	1,093.33	0.00	1,093.33	863.75	117.97	8.64	120.25	1	5.50	B-2 商場百貨(一般零售業乙組兼餐飲業含日用百貨)
地上三層	1,093.33	0.00	1,093.33	863.75	117.97	8.64	120.25	1	5.50	B-2 商場百貨(一般零售業乙組兼餐飲業含日用百貨)
地上四層	1,087.61	0.00	1,087.61	859.47	116.74	7.98	119.38	1	5.50	B-2 商場百貨(一般零售業乙組兼餐飲業含日用百貨)
地上五層	1,087.61	0.00	1,087.61	936.13	52.40	0.00	99.08	-	5.50	機電設備空間
地上六層	1,087.61	0.00	1,087.61	904.04	318.95	210.19	74.81	1	5.00	B-4 一般旅館業(旅館大廳/旅館附屬辦公室/旅館附屬健身房/員工餐廳/機電設備空間)
地上七層	1,028.19	0.00	1,028.19	846.37	109.05	6.23	79.00	1	5.50	B-4 一般旅館業(旅館附屬餐廳/旅館附屬辦公室/旅館附屬廚房/旅館客房/機電設備空間)
地上八層	661.12	0.00	661.12	502.98	58.53	0.00	99.61	1	3.95	B-4 一般旅館業客房
地上九層 至地上十一層	3@661.12 =1,983.36	0.00	3@661.12 =1,983.36	3@531.75 =1,595.25	3@65.01 =195.03	3@0.00 =0.00	3@64.36 =193.08	3@1 =3	3@3.95 =11.85	B-4 一般旅館業客房
地上十二層	661.12	0.00	661.12	531.50	65.26	0.00	64.36	1	3.95	B-4 一般旅館業客房
地上十三層 至二十一層	9@661.12 =5,950.08	0.00	9@661.12 =5,950.08	9@531.50 =4,783.50	9@65.26 =587.34	9@0.00 =0.00	9@64.36 =579.24	9@1 =9	9@3.85 =34.65	B-4 一般旅館業客房
地上二十二層	623.64	0.00	623.64	497.21	65.22	2.86	64.07	1	3.85	B-4 一般旅館業客房
地上二十三層 至二十七層	5@623.64 =3,118.20	0.00	5@623.64 =3,118.20	5@508.96 =2,544.80	5@50.32 =251.60	5@0 =0.00	5@64.36 =321.80	5@1 =5	5@3.85 =19.25	B-4 一般旅館業客房
地上二十八層	623.64	0	623.24	505.00	31.57	0.00	87.07	1	3.85	B-4 一般旅館業客房
地上層小計	21,201.40	0.00	21,201.40	16,858.31	2,249.15	316.23	2,116.34	27	123.80	(含地坪抬高 0.20m，女兒牆 3.75m)
屋突一層	166.30	0.00	166.30	0.00	-	-	-	-	3.20	機電設備空間、樓梯間
屋突二層	127.41	0.00	127.41	0.00	-	-	-	-	2.50	機電設備空間、樓梯間
屋突小計	293.71	0.00	293.71	0.00	-	-	-	-	6.00	(含女兒牆 0.30m)
總計	28,232.12	0.00	28,232.12	17,747.03	2,249.15	316.23	2,663.03	28	126.05	(含地坪抬高 0.20m 及屋突 6m)
安全梯、機械室等類似空間面積免計 15%超出計回容積面積(㎡)	實設容積面積總量(不含超出計回之面積)15%=17,747.03X15%=2,662.05；計回容積部分=2,663.03-2662.05=0.98 ㎡									
實設容積面積(㎡)	17,747.03(實設容積面積總量，不含超出計回之面積)+0.98(安全梯、機械室等類似空間面積免計 15%超出計回容積面積)=17,748.01(㎡)									

停車數量檢討	一般零售業乙組停車樓地板面積：4,111.28 ㎡		需附設法定汽車停車位數=(40+0.93)=40.93 輛　取 41 輛	需附設法定機車停車數=(4,111.28/70)=58.73 輛　取 59 輛
	旅館停車樓地板面積：14,579.87 ㎡		需附設法定汽車停車位數=(20+16.67+40+22.9)=99.57 輛 取 100 輛	需附設法定機車停車數=(14,579.87/200)=72.9 輛　取 73 輛
	實設車位	實設汽車停車數	141 輛>=41+100=141 輛（OK!）自設：0 輛	
		實設機車停車數	133 輛>=59+73=132 輛（OK!）自設：1 輛	
		實設裝卸車位	6 輛>=(一般零售業乙組:4000 以上未滿 6000 部分設 3 輛)+(旅館業: 10000 以上未滿 20000 部分設 3 輛)=6 輛	
工程造價	建築物	28,232.12 ㎡×22,570 元/㎡=637,198,948.40 元		合計：642,465,030 元
	雜項工作物	1.挖方=25.75(開挖深度)×1,349.92(開挖面積)×150=5,214,066 元 2.填方=(1,720-1,267.69)(覆土面積)×0.5(平均覆土深度)×230=52,015.65 元		



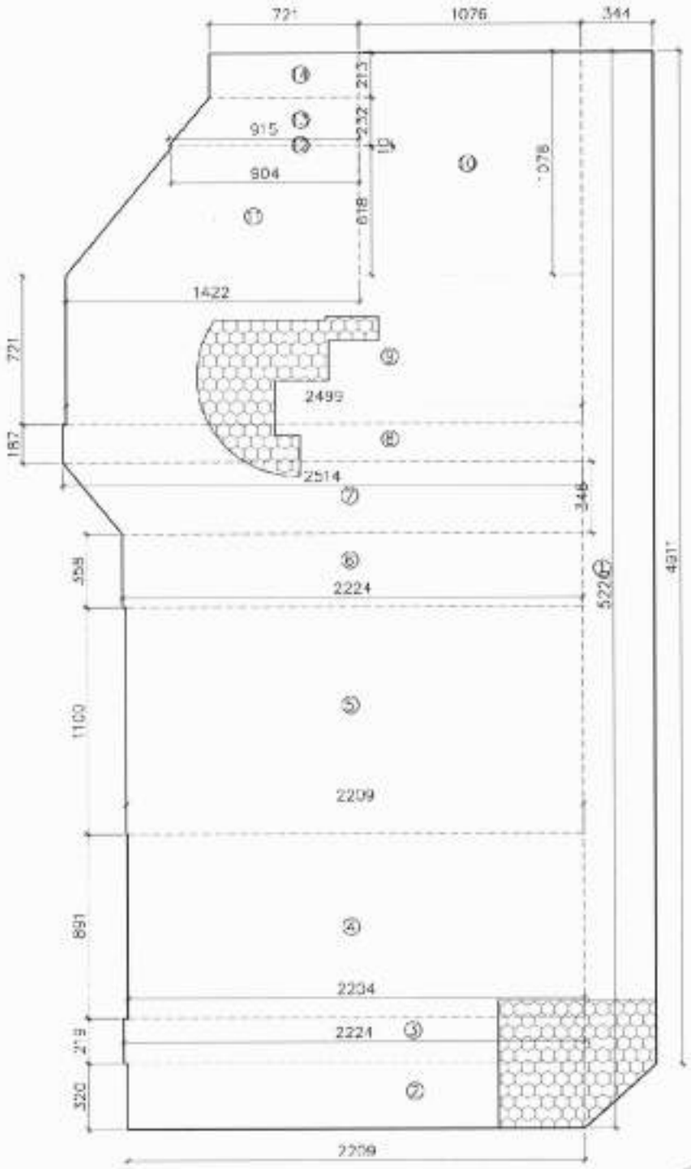
圖例:

- B-2商場百貨(一般零售業 乙組兼餐飲業 含日用百貨)
- B-4一般旅館業
- 垂直動線
- 機電設備空間
- 陽台空間
- 露臺空間
- 出車警示燈(車道上方)
- 反射鏡

0 2 4 10

圖 10-3 地下五層平面(scale:1/300)

地下五層樓地板面積計算式:



B5F 樓地板面積

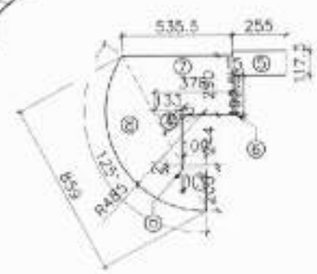
① (49.11+52.2)×3.44/2= 174.25㎡
② 3.2×22.09= 70.69㎡
③ 2.19×22.24= 48.71㎡
④ 8.91×22.04=196.38㎡
⑤ 11×22.09= 242.99㎡
⑥ 3.58×22.24= 79.62㎡
⑦ (22.24+25.14)×3.46/2= 81.97㎡
⑧ 1.87×25.14= 47.01㎡
⑨ 7.21×24.99= 180.18㎡
⑩ 10.78×10.76=115.99㎡
⑪ (9.04+14.22)×6.18/2= 71.87㎡
⑫ (9.04+9.15)×0.1/2=0.91㎡
⑬ (7.21+9.15)×2.32/2=18.98㎡
⑭ 2.15×7.2= 15.36㎡

TOTAL=1344.91㎡

B5F 容積樓地板面積 :

① (4.115+7.555)×3.09/2=18.03㎡
② 3.14×7.555=23.72㎡
③ 1.09×2/2= 1.09㎡
④ 1.33×2.44/2= 1.62㎡
⑤ 1.175×2.55= 3㎡
⑥ 1.925×0.15= 0.29㎡
⑦ (3.78+5.355)×2.9/2=13.25㎡
⑧ (4.85×4.85×3.14×125/360)-(8.59×2.25/2)= 15.99㎡
⑨ 0.11×0.21/2= 0.01㎡

①~⑧-⑨ = 76.99-0.01= 76.98



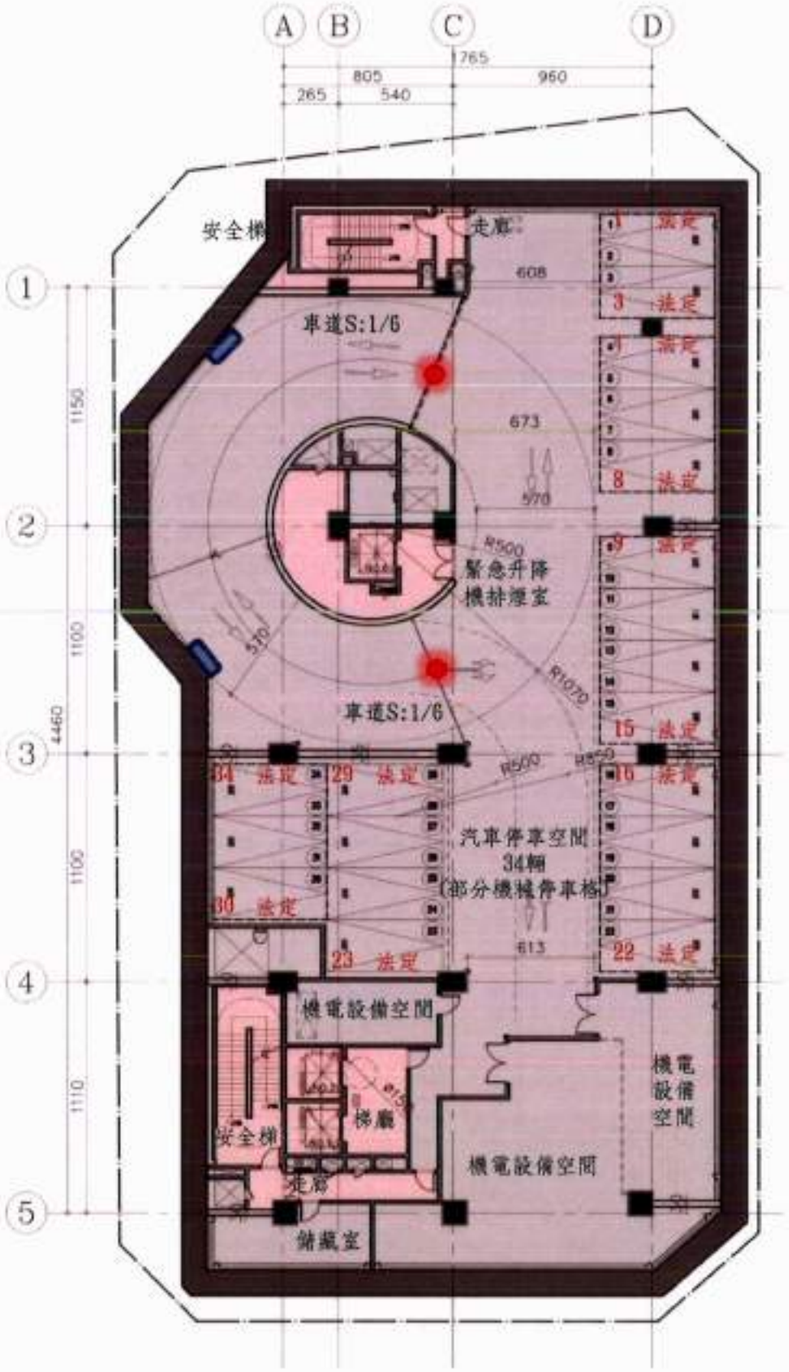


圖 10-4. 地下三層平面(scale:1/300)

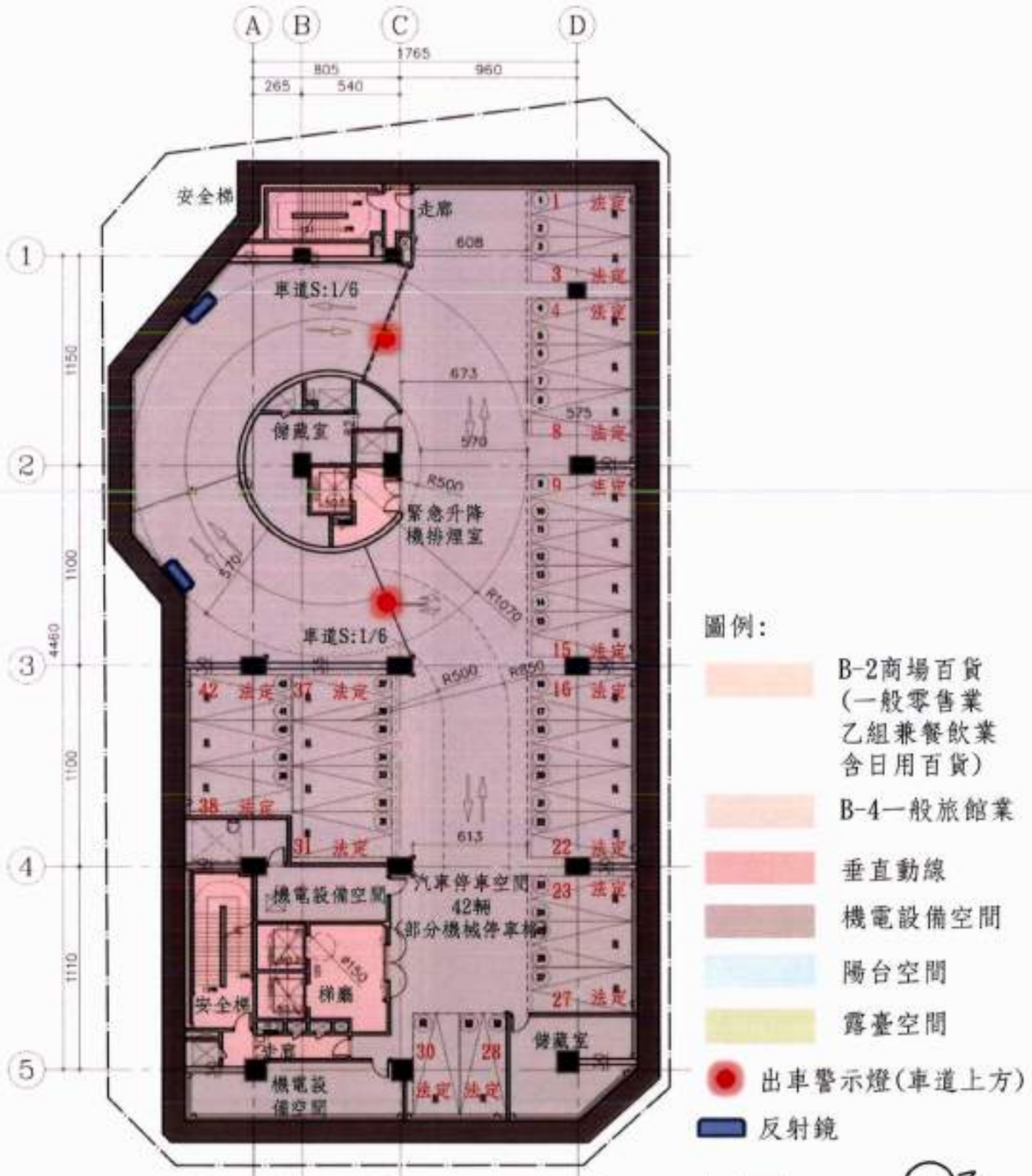
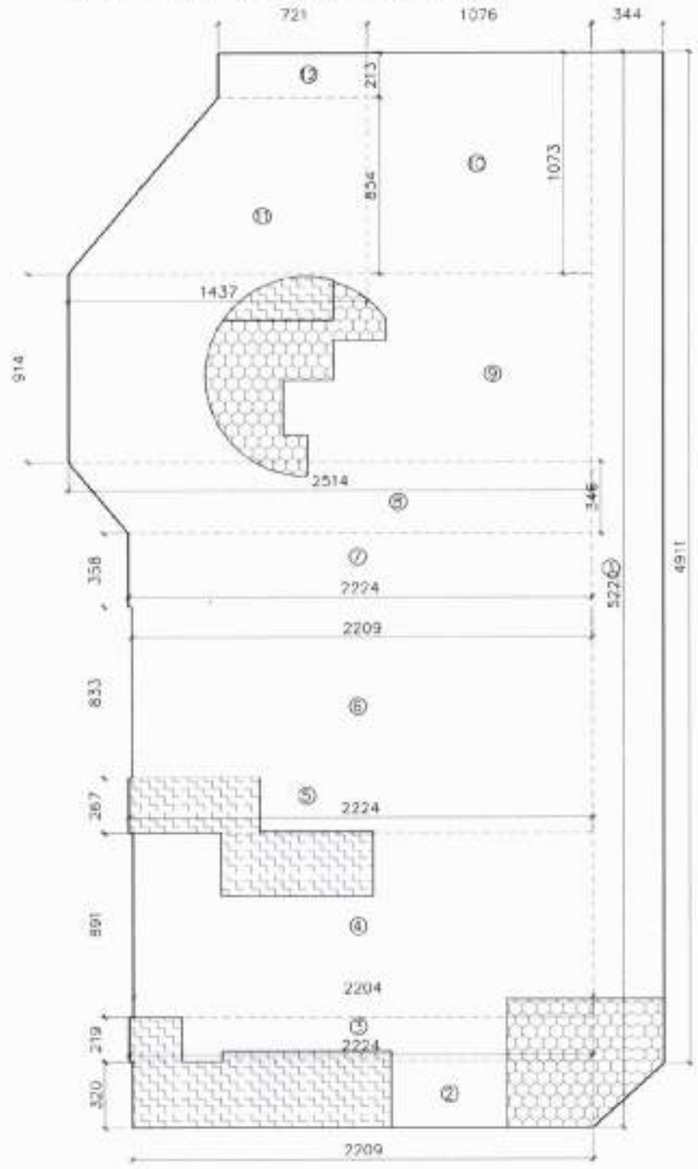
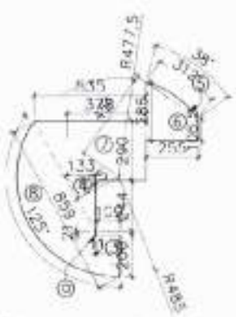


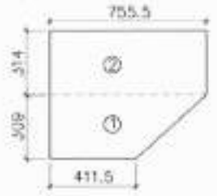
圖 10-5. 地下四層平面(scale:1/300)

地下四層容積樓地板面積計算式:



B4F 容積樓地板面積：

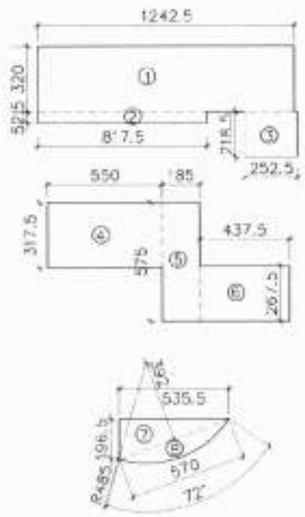




① (4.115+7.555)×3.09/2=18.03㎡
② 3.14×7.555=23.72㎡
③ 1.09×2/2= 1.09㎡
④ 1.33×2.44/2=1.62㎡
⑤ (4.775×4.775×3.14×38/360)
-(3.12×4.51/2)- 0.52㎡
⑥ (1.065+2.86)×2.55/2= 5㎡
⑦ (3.78+5.35)×2.9/2= 13.24㎡
⑧ (4.85×4.85×3.14×125/360)-
(8.59×2.25/2)=15.99㎡
ⓐ 0.11×0.21/2= 0.01㎡
①~⑧-ⓐ = 79.21-0.01=79.2

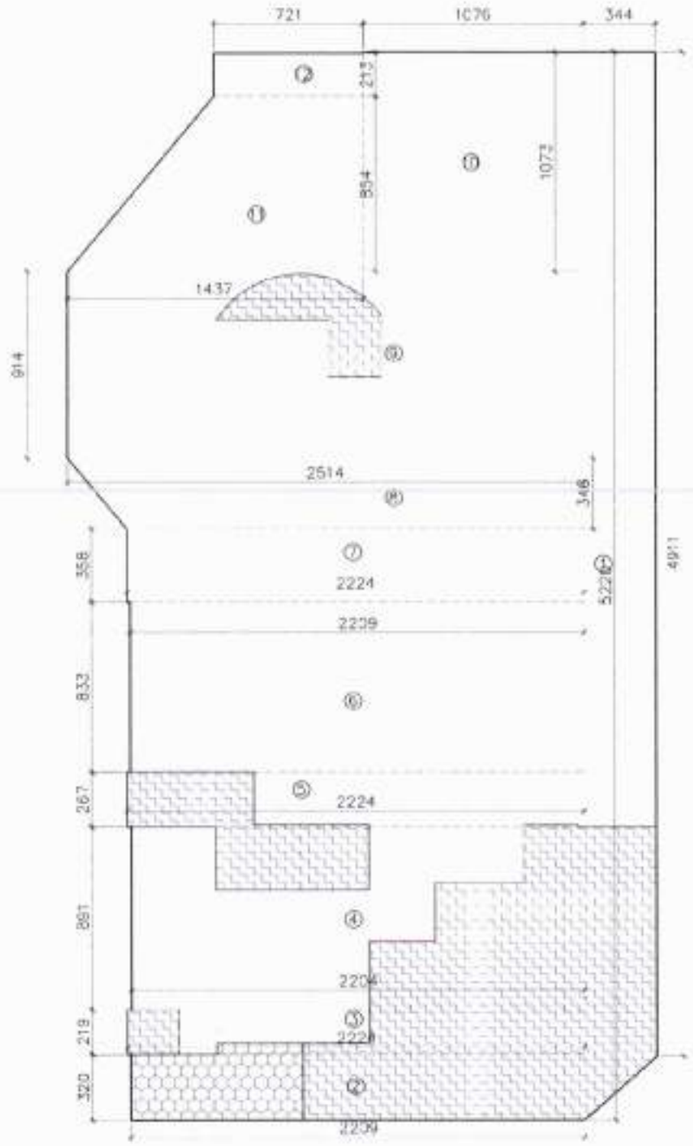
B4F 樓地板面積
① (49.11+52.2)×3.44/2= 174.25㎡
② 3.2×22.09= 70.69㎡
③ 2.19×22.24= 48.71㎡
④ 8.91×22.04=196.38㎡
⑤ 2.67×22.24=59.38㎡
⑥ 8.33×22.09= 184.01㎡
⑦ 3.58×22.24=79.62㎡
⑧ (22.24+25.14)×3.46/2= 81.97㎡
⑨ 9.14×25.14= 229.78㎡
⑩ 10.73×10.76=115.45㎡
⑪ (7.21+14.37)×8.54/2= 92.15㎡
⑫ 2.13×7.21= 15.36㎡
TOTAL=1347.75㎡

P. 機電設備免計容積面積 =



① 3.2×12.425= 39.76㎡
② 0.525×8.175=4.29㎡
③ 2.185×2.525=5.52㎡
④ 3.175×5.5= 17.46㎡
⑤ 5.75×1.85= 10.64㎡
⑥ 2.675×4.375=11.7㎡
⑦ 1.965×5.355/2= 5.26㎡
⑧ (4.85×4.85×3.14×72/360)
-(5.7×3.92/2)= 3.6㎡
TOTAL=98.32

地下三層容積樓地板面積計算式:

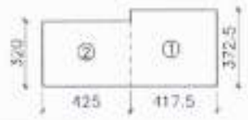


B3F 容積樓地板面積：

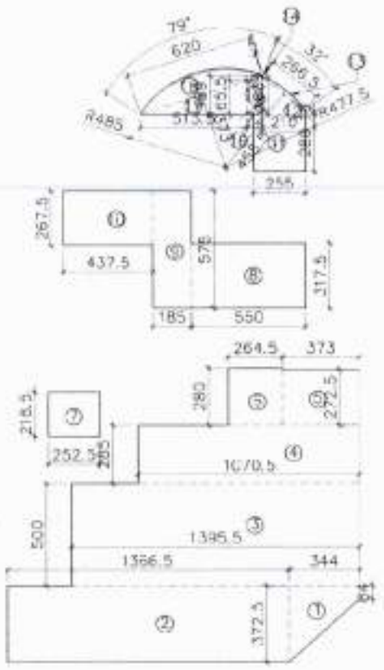
① 3.725×4.175= 15.55㎡

② 3.2×4.25= 13.6㎡

TOTAL=29.15



P 機電設備免計容積面積 =



① (0.64+3.725)×3.44/2=7.51㎡
② 3.725×13.665= 50.9㎡
③ 5×13.955= 69.78㎡
④ 2.85×10.705= 30.51㎡
⑤ 2.725×3.73= 10.16㎡
⑥ 2.8×2.645= 7.41㎡
⑦ 2.185×2.525= 5.52㎡
⑧ 5.175×5.5=7.46㎡
⑨ 5.75×1.85= 10.64㎡
⑩ 2.675×4.375= 11.7㎡
⑪ 2.8×2.55= 7.14㎡
⑫ (0.19+1.83)×2.1/2=2.12㎡
⑬ (4.775×4.775×3.14×32/360)
(2.665×4.585/2)= 3.25㎡
⑭ 0.06×0.05/2= 0.01㎡
⑮ (1.655+1.89)×0.72/2=1.28㎡
⑯ (1.83+1.89)×0.02/2= 0.04㎡
⑰ 1.655×5.135/2= 4.25㎡
⑱ (4.85×4.85×3.14×79/360)
−(6.2×3.73/2)= 4.65㎡

TOTAL=241.33

B3~樓地板面積

① (49.11+52.2)×3.44/2= 174.25㎡
② 3.2×22.09= 70.69㎡
③ 2.19×22.24= 48.71㎡
④ 8.91×22.04=196.38㎡
⑤ 2.67×22.24=59.38㎡
⑥ 8.33×22.09= 184.01㎡
⑦ 3.58×22.24= 79.62㎡
⑧ (22.24+25.14)×3.46/2= 81.97㎡
⑨ 9.14×25.14= 229.78㎡
⑩ 10.73×10.76=115.45㎡
⑪ (7.21+14.37)×8.54/2= 92.15㎡
⑫ 2.13×7.21= 15.36㎡

TOTAL=1347.75㎡

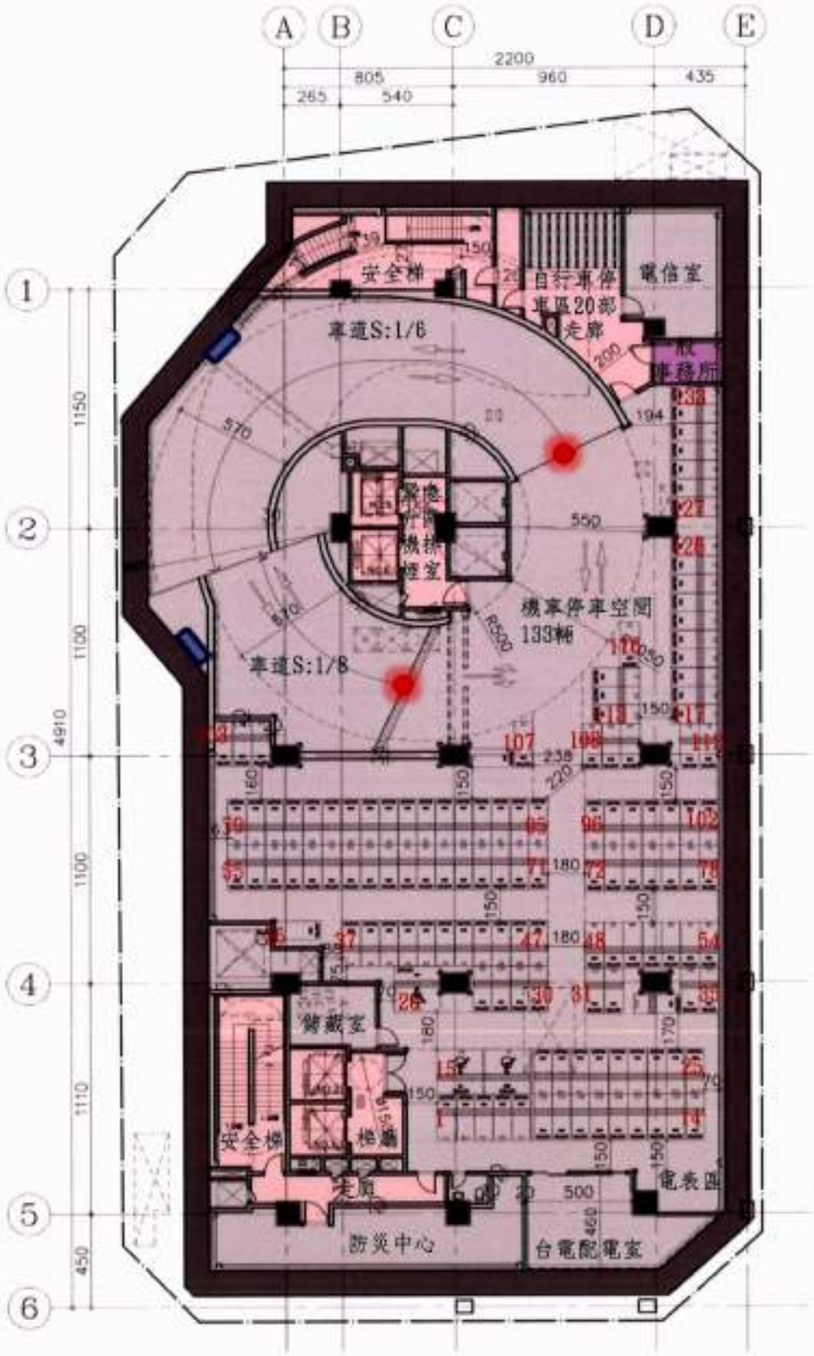


圖 10-7. 地下一層平面圖(scale:1/300)

法定停車數量計算:

1. B1F 至 B5F 樓地板面積=6,737.01 ㎡

2. 停車樓地板面積:

A. 一般零售業乙組停車樓地板面積=4,111.28 ㎡

B. 旅館停車樓地板面積=14,579.87 ㎡

3. 法定汽車停車位數計算:

A. 一般零售業乙組=(40+0.93)=40.93 輛, 取 41 輛

B. 旅館=(20+16.67+40+22.9)=99.57 輛, 取 100 輛, 合計 141 輛

C. 總法定汽車停車數=141 輛, 實設 141 輛, 符合規定.

4. 法定機車停車位數計算:

A. 一般零售業乙組=(4,111.28 /70)=58.73 輛, 取 59 輛

B. 旅館=(14,579.87/200)=72.9 輛, 取 73 輛, 合計 132 輛

C. 總法定機車停車數=132 輛, 實設 133 輛, 符合規定.

5. 法定裝卸停車位數計算:法定 6 輛, 實設 6 輛, 符合規定.

圖例:

法定裝卸位	250X600	6輛
法定汽車位	250X550	141輛
自設汽車位	250X550	0輛
法定機車位	90X220	132輛
法定無障礙汽車位 (法定汽車位之2%)	350X600	3輛
法定無障礙機車位 (法定機車位之2%)	225X220	3輛

B-2商場百貨
(一般零售業
乙組兼餐飲業
含日用百貨)

B-4一般旅館業

垂直動線

機電設備空間

陽台空間

露臺空間

出車警示燈(車道上方)

反射鏡

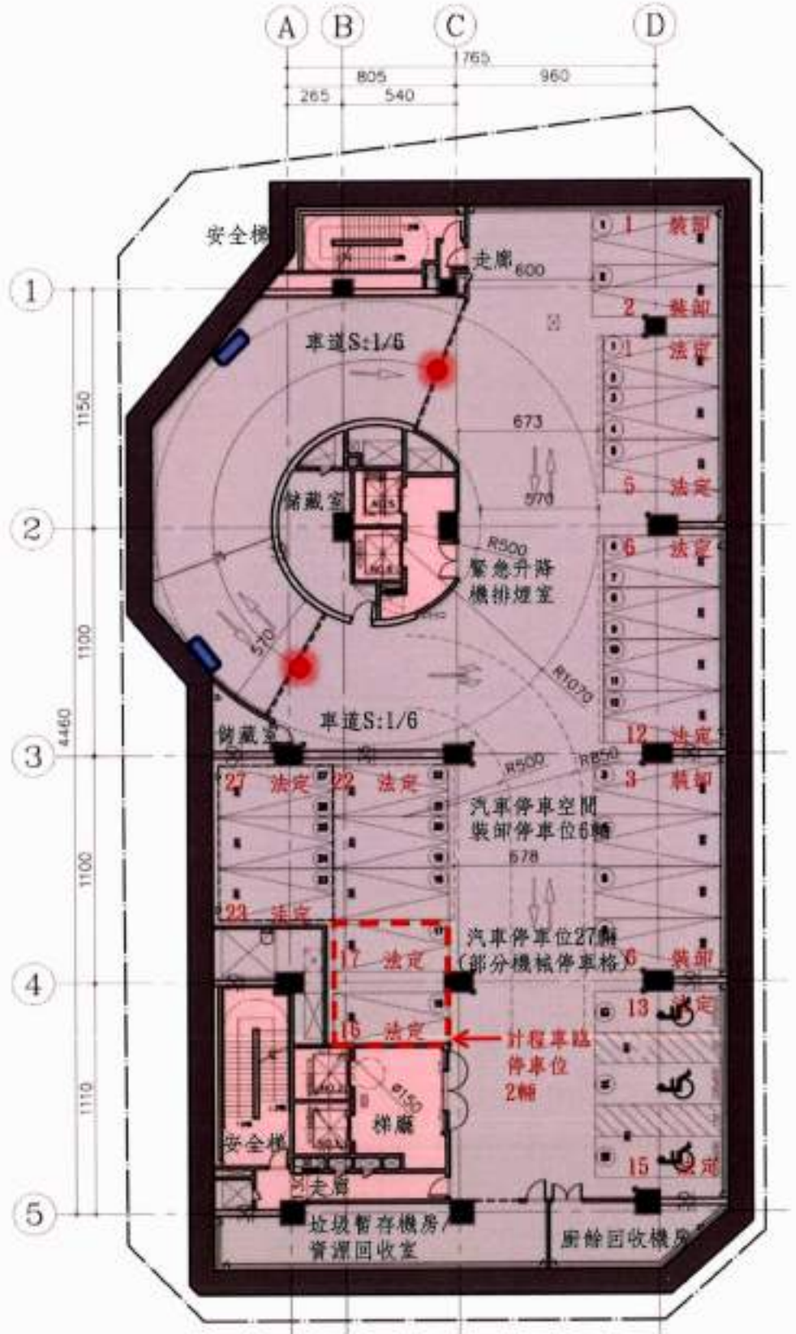
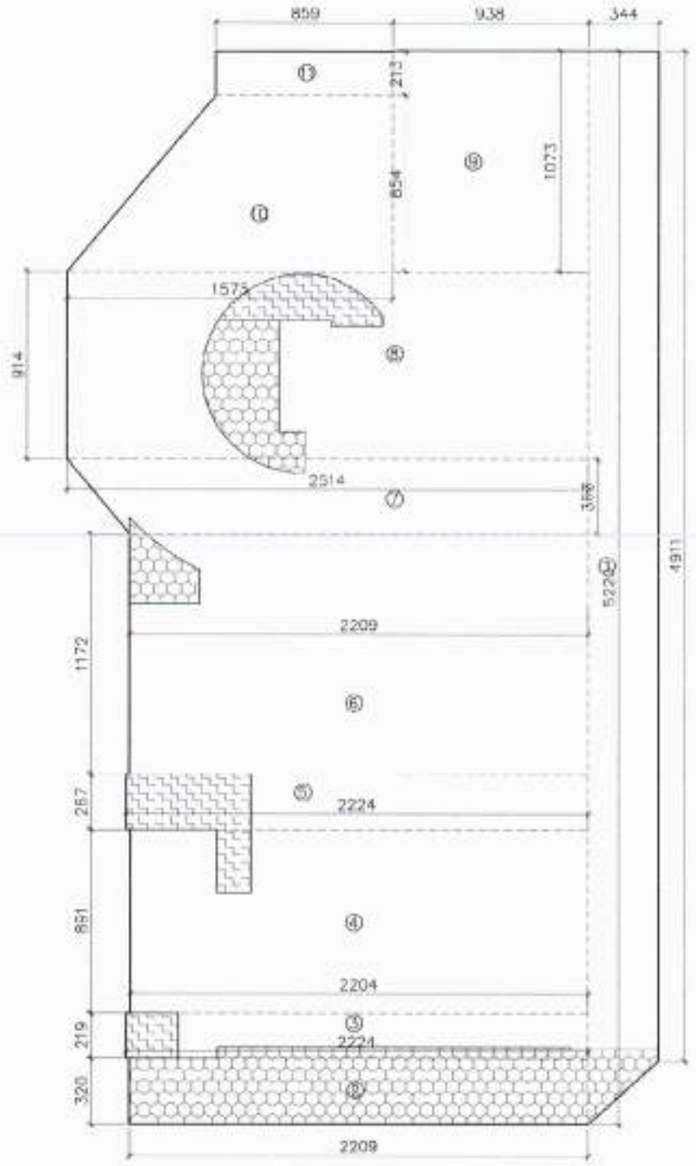


圖 10-6. 地下二層平面(scale:1/300)

0 2 4 10

地下二層容積樓地板面積計算式:



B2F 容積樓地板面積：



① (0.56+3.65)×3.44/2= 7.24㎡
② 3.65×0.84= 3.07㎡
③ 3.725×17=63.33㎡
④ 3.2×4.25=13.6㎡
⑤ 1.645×3.375=5.55㎡
⑥ 2.55×3.375/2= 4.3㎡
⑦ 1.12×2/2= 1.12㎡
⑧ 2.97×5.305/2= 7.88㎡
⑨ (4.85×4.85×3.14×123/360)−(8.54×2.3/2)= 15.42㎡
ⓐ (12.07×12.07×3.14×20/360)−(4.23×11.89/2)= 0.26㎡
ⓑ 0.14×0.08/2=0.01㎡

①~⑨−ⓐ−ⓑ = 121.51−0.26−0.01=121.24

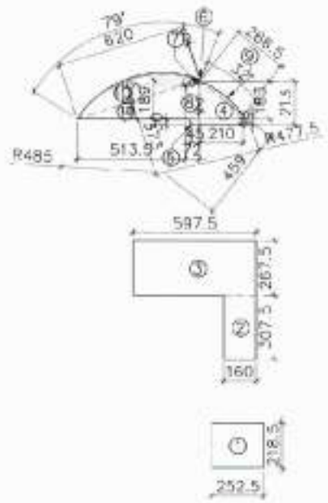
B2F 樓地板面積

① (49.11+52.2)×3.44/2= 174.25㎡
② 3.2×22.09= 70.69㎡
③ 2.19×22.24= 48.71㎡
④ 8.91×22.04=196.38㎡
⑤ 2.67×22.24=59.38㎡
⑥ 11.72×22.09= 258.89㎡
⑦ (22.09+25.14)×3.63/2= 85.72㎡
⑧ 9.14×25.14= 229.78㎡
⑨ 10.73×9.38= 100.65㎡
⑩ (8.59+15.75)×8.54/2= 103.93㎡
⑪ 2.13×8.59= 18.3㎡

TOTAL=1346.68㎡



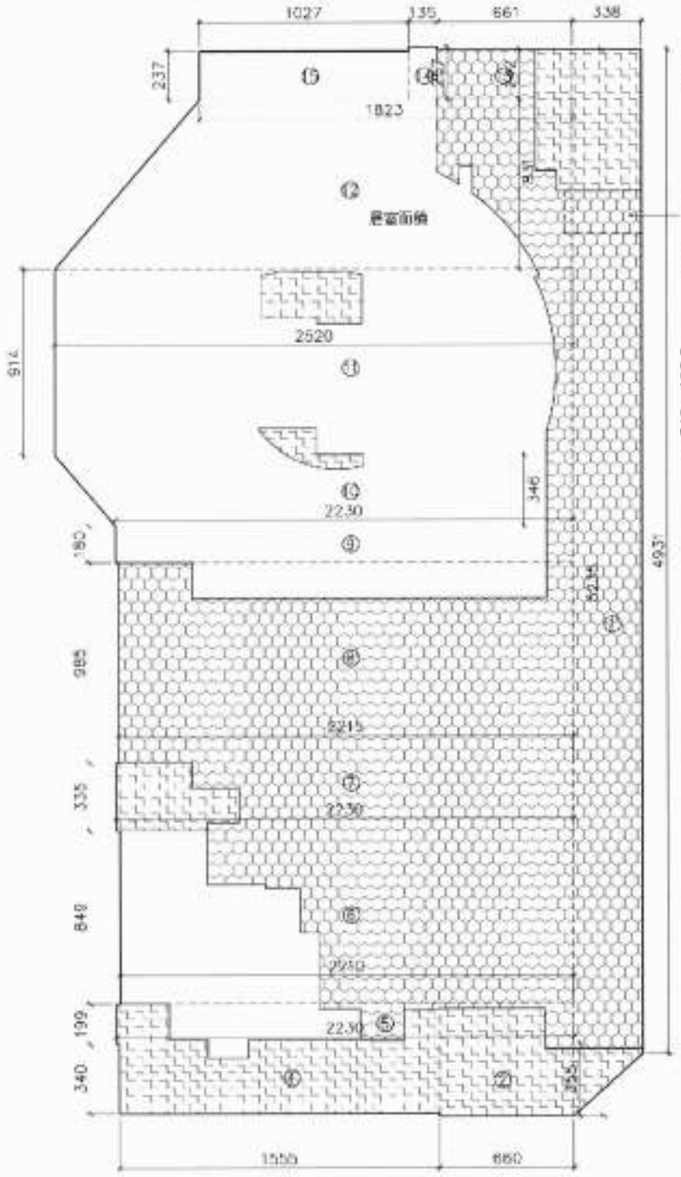
P. 機電設備免計容積面積 =



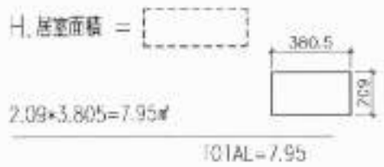
① 2.185×2.525= 5.52㎡
② 3.075×1.6=4.92㎡
③ 2.675×5.975= 15.98㎡
④ (0.49+2.13)×2.1/2= 2.75㎡
⑤ 0.3×0.45= 0.14㎡
⑥ 0.06×0.05/2=0.01㎡
⑦ (1.83+1.89)×0.02/2= 0.04㎡
⑧ (1.655+1.89)×0.72/2=1.28㎡
⑨ (4.775×4.775×3.14×32/360)−(2.665×4.59/2)= 0.24㎡
⑩ (4.85×4.85×3.14×79/360)−(6.2×3.73/2)= 4.65㎡
⑪ 1.655×5.135/2=4.25㎡

TOTAL=39.78

地下一層容積樓地板面積計算式:



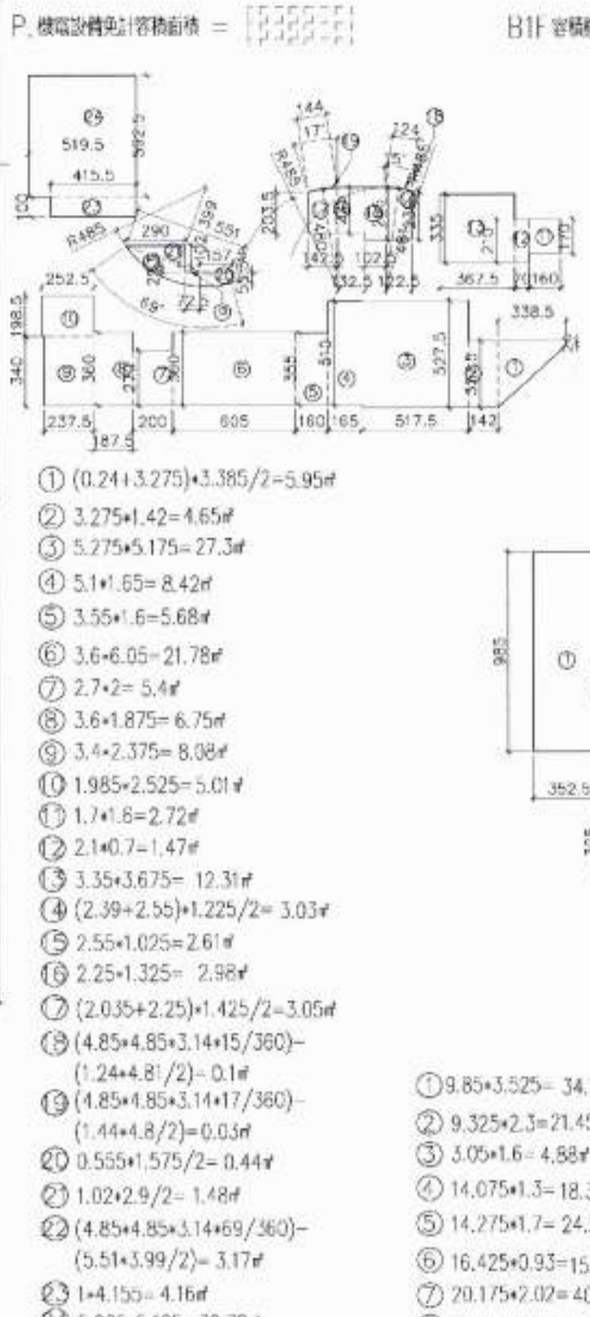
H.居室面積 =



2.09*3.805=7.95㎡

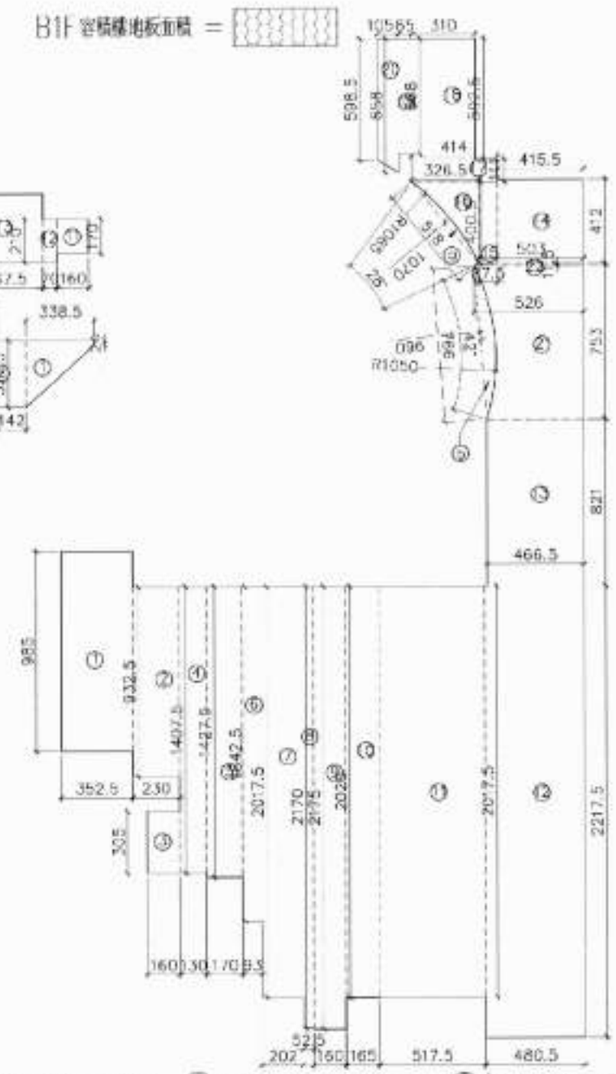
TOTAL=7.95

P.機電設備免計容積面積 =



① (0.24+3.275)*3.385/2=5.95㎡
② 3.275*1.42=4.65㎡
③ 5.275*5.175=27.3㎡
④ 5.1*1.65=8.42㎡
⑤ 3.55*1.6=5.68㎡
⑥ 3.6*6.05=21.78㎡
⑦ 2.7*2=5.4㎡
⑧ 3.6*1.875=6.75㎡
⑨ 3.4*2.375=8.08㎡
⑩ 1.985*2.525=5.01㎡
⑪ 1.7*1.6=2.72㎡
⑫ 2.1*0.7=1.47㎡
⑬ 3.35*3.675=12.31㎡
⑭ (2.39+2.55)*1.225/2=3.03㎡
⑮ 2.55*1.025=2.61㎡
⑯ 2.25*1.325=2.98㎡
⑰ (2.035+2.25)*1.425/2=3.05㎡
⑱ (4.85*4.85*3.14*15/360)-(1.24*4.81/2)=0.1㎡
⑲ (4.85*4.85*3.14*17/360)-(1.44*4.8/2)=0.03㎡
⑳ 0.555*1.575/2=0.44㎡
㉑ 1.02*2.9/2=1.48㎡
㉒ (4.85*4.85*3.14*69/360)-(5.51*3.99/2)=3.17㎡
㉓ 1*4.155=4.16㎡
㉔ 5.925*5.195=30.78㎡
ⓐ 0.255*0.725/2=0.09㎡
①~㉔-ⓐ=167.35-0.09=167.26

B1F 樓地板面積 =



①9.85*3.525=34.72㎡
②9.325*2.3=21.45㎡
③3.05*1.6=4.88㎡
④14.075*1.3=18.3㎡
⑤14.275*1.7=24.27㎡
⑥16.425*0.93=15.28㎡
⑦20.175*2.02=40.75㎡
⑧21.7*0.525=11.39㎡
⑨21.75*1.6=34.8㎡
⑩20.20*1.65=33.33㎡
⑪20.175*5.175=104.41㎡
⑫22.175*4.805=106.55㎡
⑬8.21*4.665=38.3㎡
⑭4.12*4.155=17.12㎡
⑮4.005*0.875=3.5㎡
⑯4.005*3.265/2=6.54㎡
⑰1.11*4.14=4.6㎡
⑱5.925*3.1=18.37㎡
⑲5.68*0.65=3.69㎡
⑳(5.985+6.58)*1.05/2=6.6㎡
㉑(4.665+5.26)*7.53/2=37.37㎡
㉒(5.03+5.26)*0.115/2=0.59㎡
ⓒ(10.85*10.85*3.14*28/360)-(5.18*10.7/2)=1.04㎡
ⓑ(10.50*10.50*3.14*42/360)-(7.66*9.6/2)=3.62㎡
①~㉒-ⓒ-ⓑ
=586.81-1.04-3.62=582.15

B1F 樓地板面積：
① (49.31+52.35)*3.38/2=171.81㎡
② 3.55*6.6=23.43㎡
④ 3.4*15.55=52.87㎡
⑤ 1.99*22.3=44.38㎡
⑥ 8.49*22.1=187.63㎡
⑦ 3.35*22.3=74.71㎡
⑧ 9.85*22.15=218.18㎡
⑨ 1.8*22.3=40.14㎡
⑩ (22.3+25.2)*3.46/2=82.18㎡
⑪ 9.14*25.2=230.33㎡
⑫ (18.23+25.2)*8.31/2=180.45㎡
⑬ 2.42*6.61=16㎡
⑭ 2.57*1.35=3.47㎡
⑮ 2.37*10.27=24.34㎡

TOTAL=1349.92㎡

地下層免計容積檢討(汽車單層車位計算):

A1: 地下室各層停車空間樓地板面積
=(1344.91-76.98)+(1347.75-79.20)+(1347.75-29.15)+(1346.68-121.24)+(1349.92-582.15)
=5848.29

A2: 地面層室內停車空間(含車道及等候空間)= 15.21

A3: 地面層機械停車昇降設備 = 0

B1: 法定機電設備空間(依技術規則62條檢討)= 546.69

B2: 法定防空避難設備(實設建築面積+騎樓面積)
=904.55+204.26
=1108.81

B3: 法定6M x 6M等候空間 = 0

N1: 實設停車位(依技術規則62條免計容積之停車空間)
=18+20+25+23(輛)+40
=3440

N2: 法定裝卸位 = 6(輛)*40=240

N3: 法定機車位 = 132(輛)*4=528

(A1+A2+A3)-(B1+B2+B3+N1x40+N2x40+N3x4)
=地計人之容積樓地板面積(負值改零)
=(5848.29+15.21+0)-(546.69+1108.81+0+3440+240+528)=0

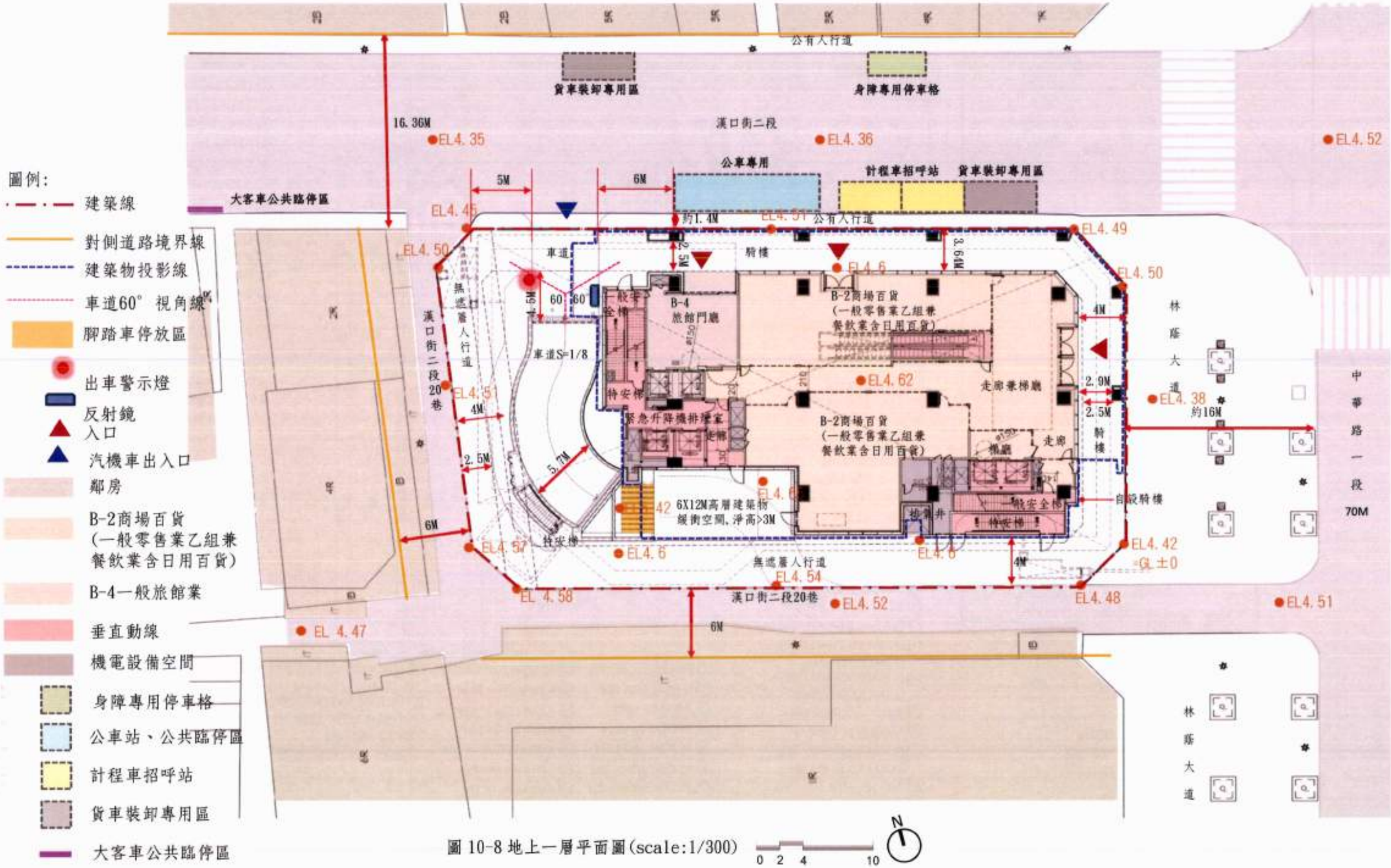
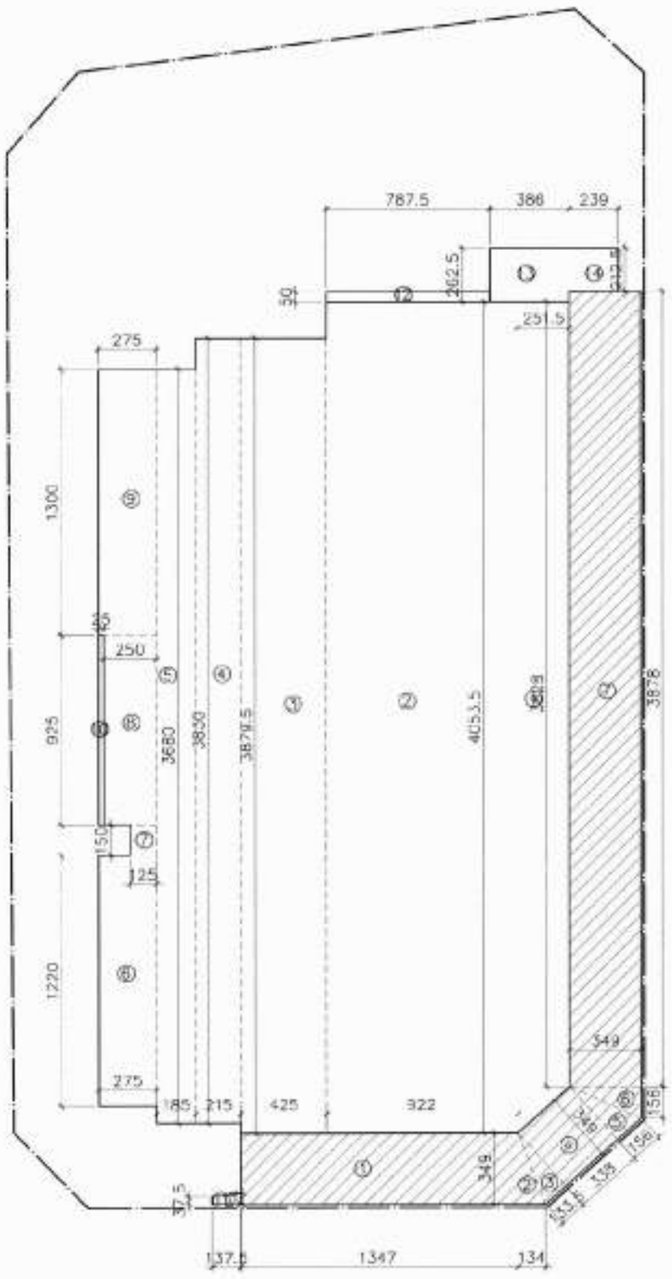


圖 10-8 地上一層平面圖(scale:1/300)

建築面積及地上層樓地板面積計算式:



① (38.28+40.535)×2.515/2= 99.11㎡
② 40.535×9.22= 373.73㎡
③ 38.795×4.25=164.88㎡
④ 38.3×2.15= 82.35㎡
⑤ 35.8×1.85= 66.08㎡
⑥ 12.2×2.75= 33.55㎡
⑦ 1.5×1.25= 1.88㎡
⑧ 9.25×2.5=23.13㎡
⑨ 13×2.75= 35.75㎡
⑩ 9.25×0.25=2.31㎡ (2F 投影範圍 計入建築面積, 不計樓地板及容積面積)
⑪ (0.375+0.54)×1.375/2=0.63㎡
(裝飾構造物 計入建築面積及計1F 樓地板及容積面積)
⑫ 0.5×7.875= 3.94㎡ (2F 投影範圍 計入建築面積, 不計樓地板及容積面積)
⑬ 2.625×3.86=10.13㎡ (計入建築面積及計1F 樓地板, 計入地下容積檢討)
⑭ 2.125×2.39=5.08㎡ (計入建築面積及計1F 樓地板, 計入地下容積檢討)

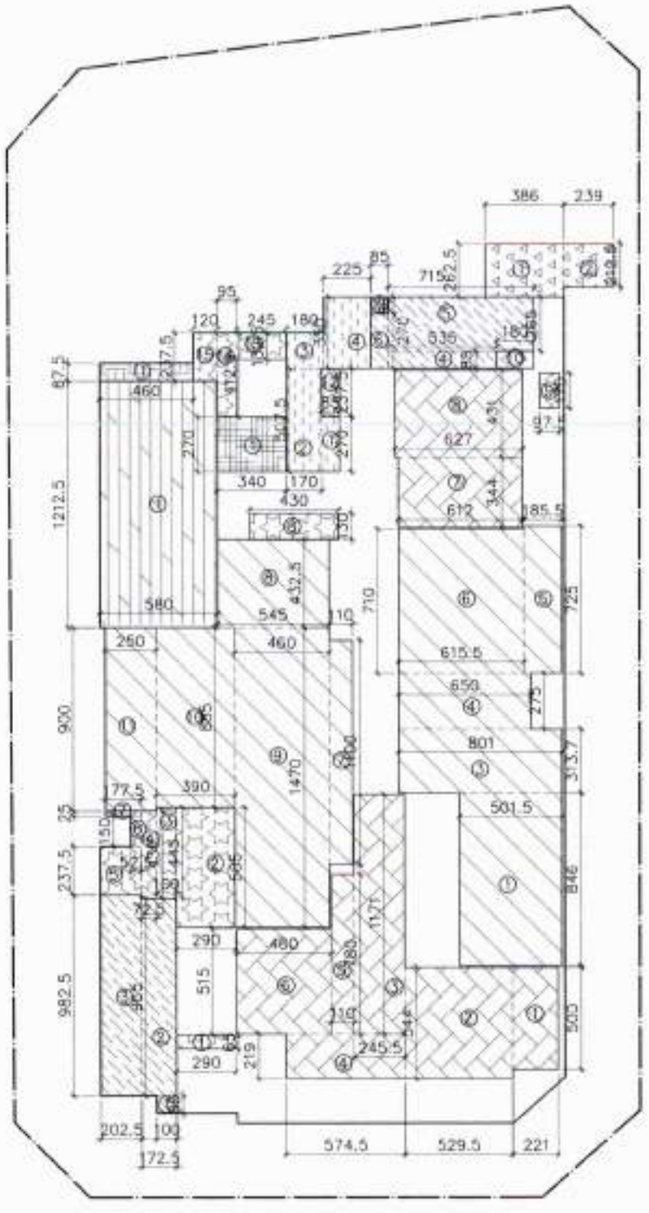
建築面積 = ① +~+ ⑭ =904.55㎡
1F 樓地板面積= ①+~-⑨+⑪-⑬+⑭ =898.3㎡

夾層面積 =
① 3.49×13.47= 47.01㎡
② 1.34×3.49/2= 2.34㎡
③ 1.335×3.49/2= 2.33㎡
④ 3.49×3.38= 11.8㎡
⑤ 1.56×3.49/2= 2.72㎡
⑥ 1.56×3.49/2= 2.72㎡
⑦ 38.78×3.49= 135.34㎡

TOTAL=204.26

高層建築物空地比檢討 :
建築面積= 904.55㎡
騎樓地面積=213.47㎡
實設空地=1720-904.55-213.47=601.98㎡
空地比=17748.01/601.98=29.48 ≤ 30...OK!

地上一層面積計算式:



B. 梯廳面積 =

① 5*2.21= 11.05㎡
② 5.44*5.295= 28.8㎡
③ 11.71*2.455= 28.75㎡
④ 2.19*5.745= 12.58㎡
⑤ 7.8*1.1= 8.58㎡
⑥ 5.15*4.6= 23.69㎡
⑦ 3.44*6.12=21.05㎡
⑧ 4.31*6.27=27.02㎡

TOTAL=161.52

D. 安全梯面積 =

① 0.85*1= 0.85㎡
② 9.65*1.725=16.65㎡
③ 9.825*2.025=19.9㎡
④ 0.85*5.35= 4.55㎡
⑤ 2.65*7.15=18.95㎡
⑥ 2.7*0.85= 2.3㎡

TOTAL=63.2

E. 排煙室面積 =

① 2.7*0.85= 2.3㎡
② 5.075*1.7= 8.63㎡
③ 1.75*1.8= 3.15㎡
④ 3.5*2.25=7.88㎡

TOTAL=21.96

G. 機電設備面積 =

① 0.65*2.9=1.89㎡
② 5.85*2.9=16.97㎡
③ 4.45*1= 4.45㎡
④ 4.3*0.725= 3.12㎡
⑤ 2.375*2.025= 4.81㎡
⑥ 1.5*0.525=0.79㎡
⑦ 0.25*1.775= 0.44㎡
⑧ 1.3*4.3= 5.59㎡
⑨ 1.7*0.975= 1.66㎡
⑩ 0.85*1.8= 1.53㎡
⑪ 0.8*0.85= 0.68㎡
⑫ 2.375*0.85= 2.02㎡
⑬ 1.325*2.45= 3.25㎡
⑭ 4.125*0.95=3.92㎡
⑮ 2.375*1.2=2.85㎡

TOTAL=53.97

F. 緊急升降機道面積 =

① 2.7*3.4= 9.18㎡

TOTAL=9.18

I. 停車空間面積 =

① 0.875*4.6= 4.03㎡

TOTAL=4.03

J. 車道面積 =

① 2.625*3.86=10.13㎡
② 2.125*2.39= 5.08㎡

TOTAL=15.21

H. 居室面積 =

① 8.46*5.015=42.43㎡
③ 3.137*8.01=25.13㎡
④ 2.75*6.5= 17.88㎡
⑤ 7.25*1.855=13.45㎡
⑥ 7.1*6.155= 43.7㎡
⑦ 11*1.1= 12.1㎡
⑧ 4.325*5.45= 23.57㎡
⑨ 14.7*4.6=67.62㎡
⑩ 8.85*3.9=34.52㎡
⑪ 9*2.5= 22.5㎡

TOTAL=302.9

K. 高層建築物緩衝空間面積 =

① 12.125*5.8=70.33㎡

TOTAL=70.33

1.層容積面積檢討:

A. 樓地板面積 = 898.3

B. 梯廳面積 = 161.52

故梯廳計回容積面積= 161.52-89.83=71.69

D. 安全梯面積 = 63.2

E. 排煙室面積 = 21.96

F. 緊急升降機道面積 = 9.18

G.1. 實設機電設備面積 = 53.97

H. 居室面積 = 302.9

P. 機電設備免計容積面積 = 0

I. 停車空間面積 = = 4.03

J. 車道面積 = 15.21

K. 高層建築物緩衝空間面積 =

= 70.33

M. 機電設備空間, 安全梯之梯間, 緊急升降機之機道, 特別安全梯與緊急升降機之排煙室空間面積之和

=D+E+F = 94.34

N. 容積樓地板面積= 898.3-161.52-94.34-4.03-15.21-70.33+71.69

=624.56

O. 停車樓地板面積檢討= A-G=844.33

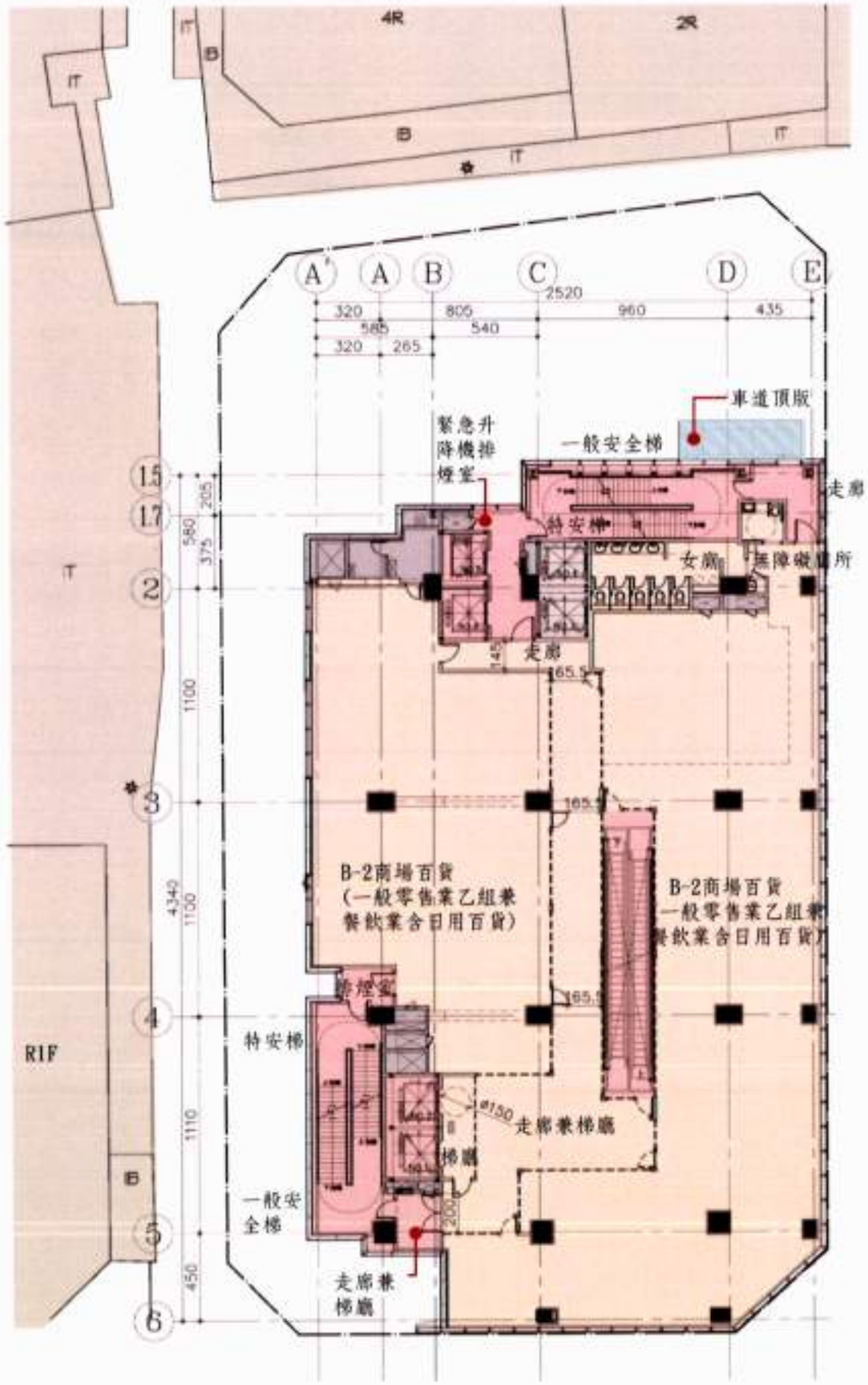


圖 10-9 地上二層平面圖(scale:1/300)

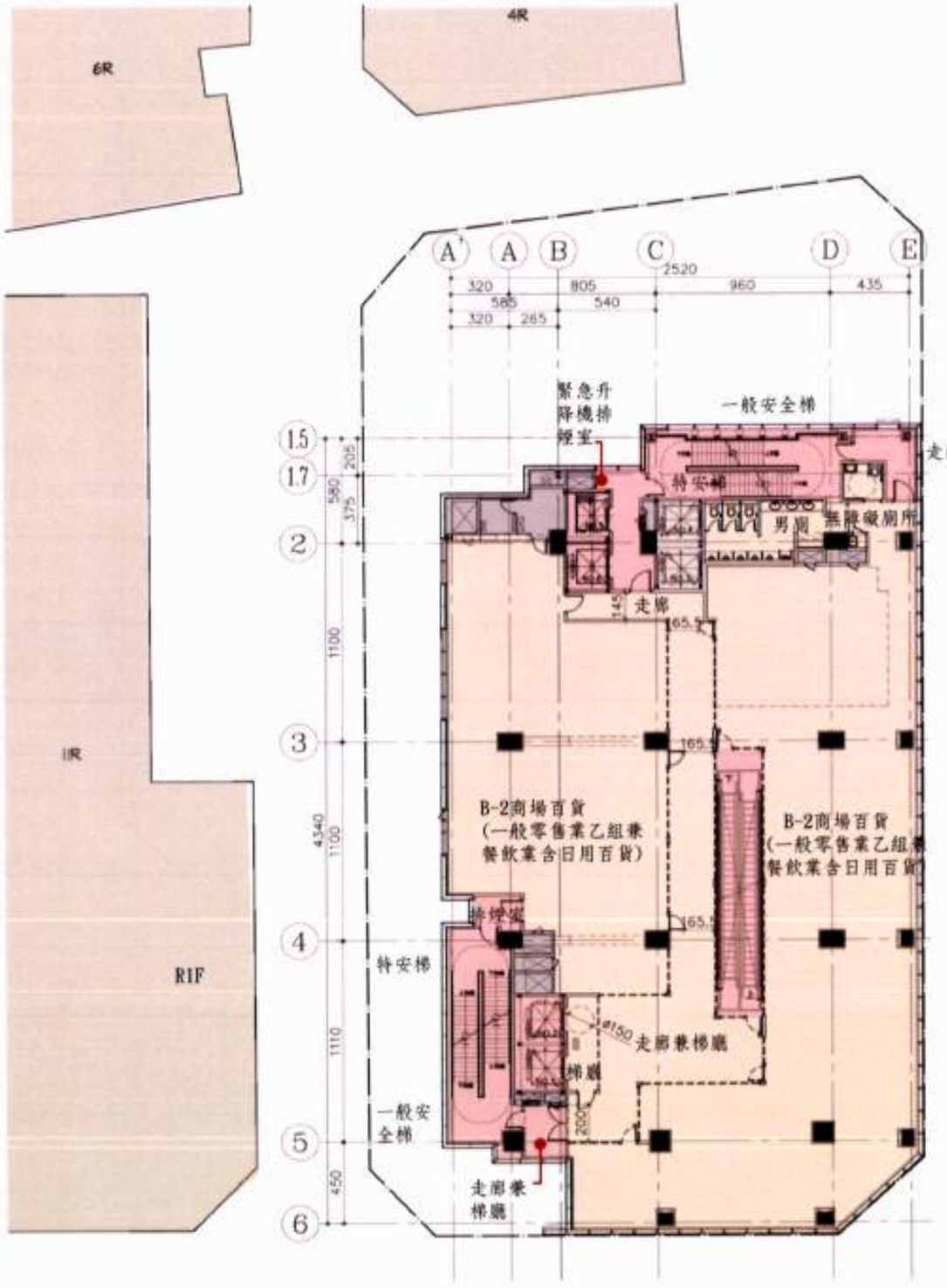
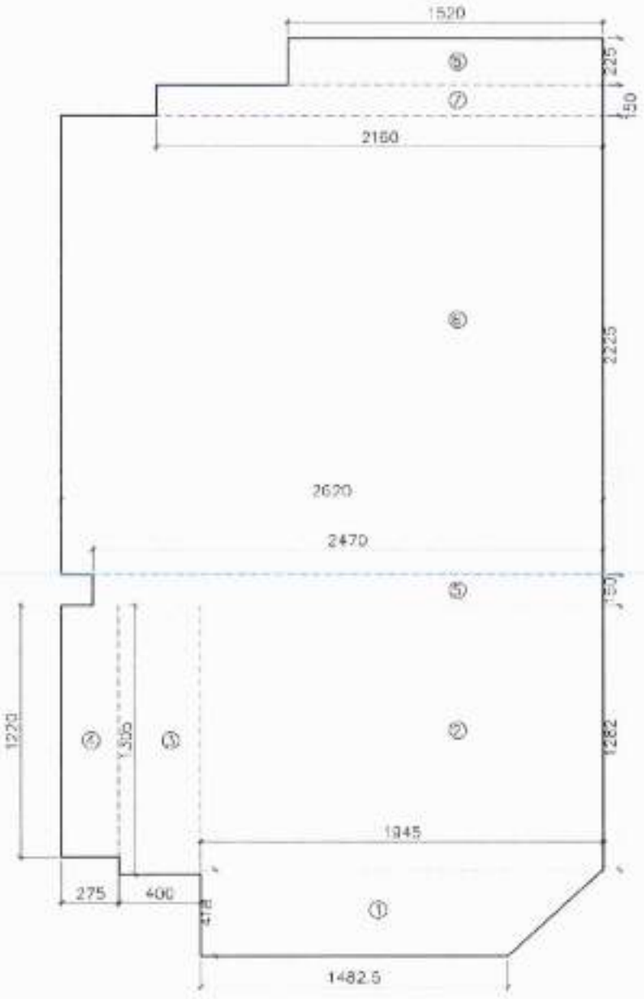
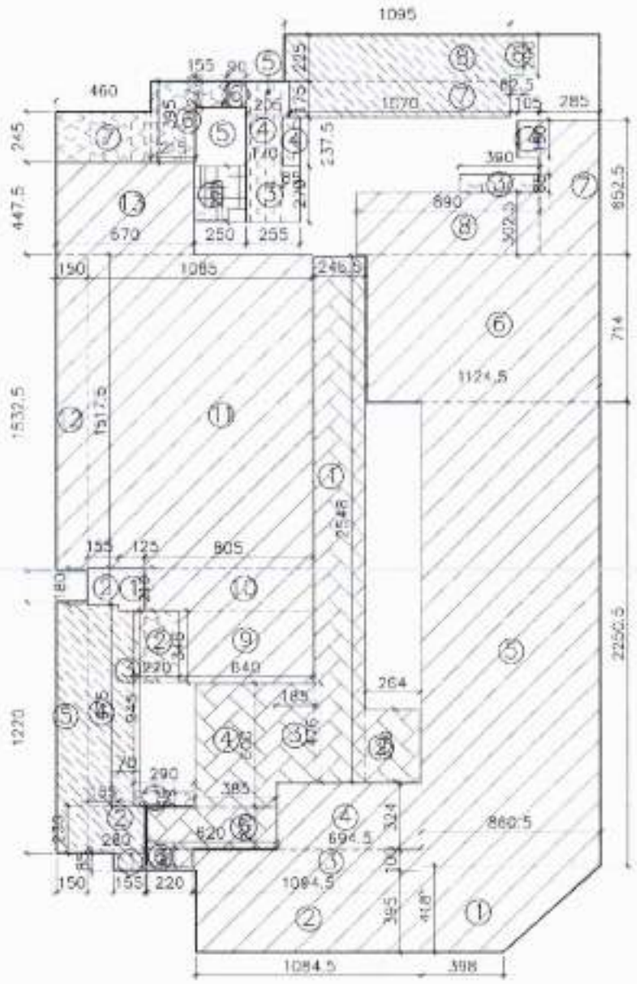


圖 10-10 地上三層平面圖(scale:1/300)

地上二、三層面積計算式:





2F～3F樓地板面積

① (14.825+19.45)×4.18/2= 71.63㎡
② 12.82×19.45=249.35㎡
③ 13.05×4=52.2㎡
④ 12.2×2.75= 33.55㎡
⑤ 1.5×24.7= 37.05㎡
⑥ 22.25×26.2=582.95㎡
⑦ 1.5×21.6= 32.4㎡
⑧ 2.25×15.2=34.2㎡

TOTAL=1093.33㎡

B.樓梯面積 =

① 25.48×2.455= 62.55㎡
② 3.5×2.64= 9.24㎡
③ 4.76×1.85=8.81㎡
④ 6×3.85=23.1㎡
⑤ 2×6.2=12.4㎡
⑥ 0.85×2.20= 1.87㎡

TOTAL=117.97

D.安全梯面積 =

① 0.85×1.55=1.32㎡
② 2.3×2.8= 6.44㎡
③ 9.45×0.7= 6.62㎡
④ 9.75×1.55=15.11㎡
⑤ 12.2×1.5= 18.3㎡
⑥ 2×0.625= 1.25㎡
⑦ 1.75×10.7=18.73㎡
⑧ 2.25×10.95= 24.64㎡

TOTAL=92.41

E.排煙室面積 =

① 2.1×1.25= 2.63㎡
② 1.8×1.55= 2.79㎡
③ 2.7×2.55= 6.89㎡
④ 2.375×1.7=4.04㎡
⑤ 1.75×2.05= 3.59㎡
⑥ 1.275×0.9=1.15㎡

TOTAL=21.09

C.機電設備面積 =

① 0.65×2.9=1.89㎡
② 3.45×2.2=7.59㎡
③ 0.85×3.9= 3.32㎡
④ 2.375×0.85=2.02㎡
⑤ 1.275×1.55=1.98㎡
⑥ 3.95×2.15=8.49㎡
⑦ 2.45×4.6= 11.27㎡

TOTAL=56.56

H.居室面積 =

① (3.98+8.605)×4.18/2= 26.3㎡
② 3.95×10.845= 42.84㎡
③ 1×10.945=10.95㎡
④ 3.24×6.945=22.5㎡
⑤ 22.505×8.605= 193.66㎡
⑥ 7.14×11.245=80.29㎡
⑦ 6.525×2.85=18.6㎡
⑧ 3.025×8.9= 26.92㎡
⑨ 3.45×6.4=22.08㎡
⑩ 2.1×8.05=16.91㎡
⑪ 15.175×10.85=164.65㎡
⑫ 15.325×1.5= 22.99㎡
⑬ 4.475×6.7= 29.98㎡
⑭ 1.8×1.05= 1.89㎡

TOTAL=680.56

F.緊急升降機道面積 =

① 2.7×2.5= 6.75㎡

TOTAL=6.75

2層～3層容積面積檢討

A.樓地板面積 =1093.33

B.樓梯面積 = 117.97

故樓梯計回容積面積= 117.97-109.33=8.64㎡

D.安全梯面積 = 92.41

E.排煙室面積 = 21.09

F.緊急升降機道面積 = 6.75

G.1.實設機電設備面積= 36.56

H.居室面積 = 680.56

P.機電設備免計容積面積 = 0

M.機電設備空間,安全梯之樓間,緊急升降機之機道,特別安全梯與緊急升降機之排煙室空間面積之和
=D+E+F =120.25

N.容積樓地板面積
=1093.33-117.97-120.25+8.64
= 863.75

L.停車樓地板面積檢討 = A-G=1056.77

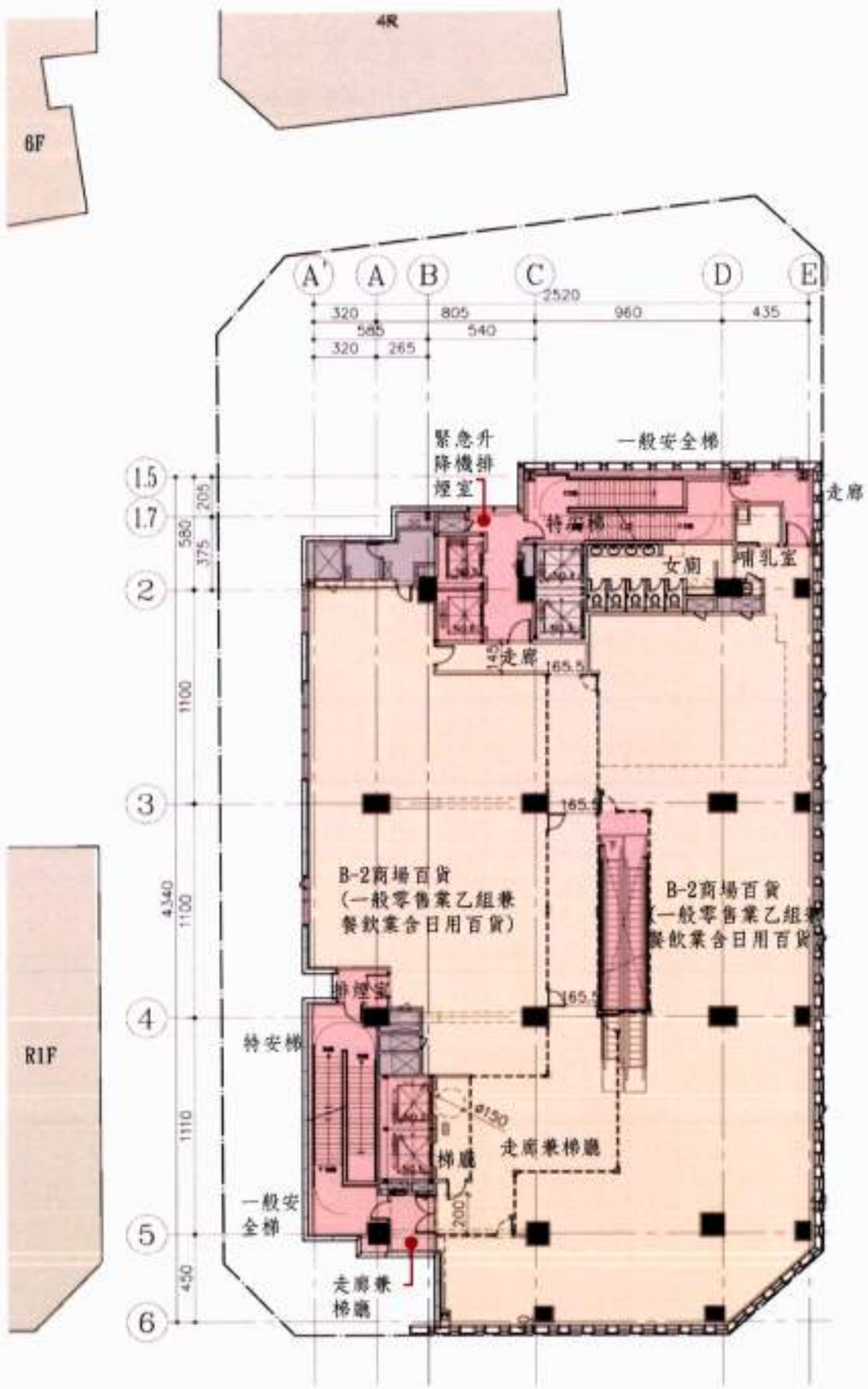


圖 10-11 地上四層平面圖(scale:1/300)

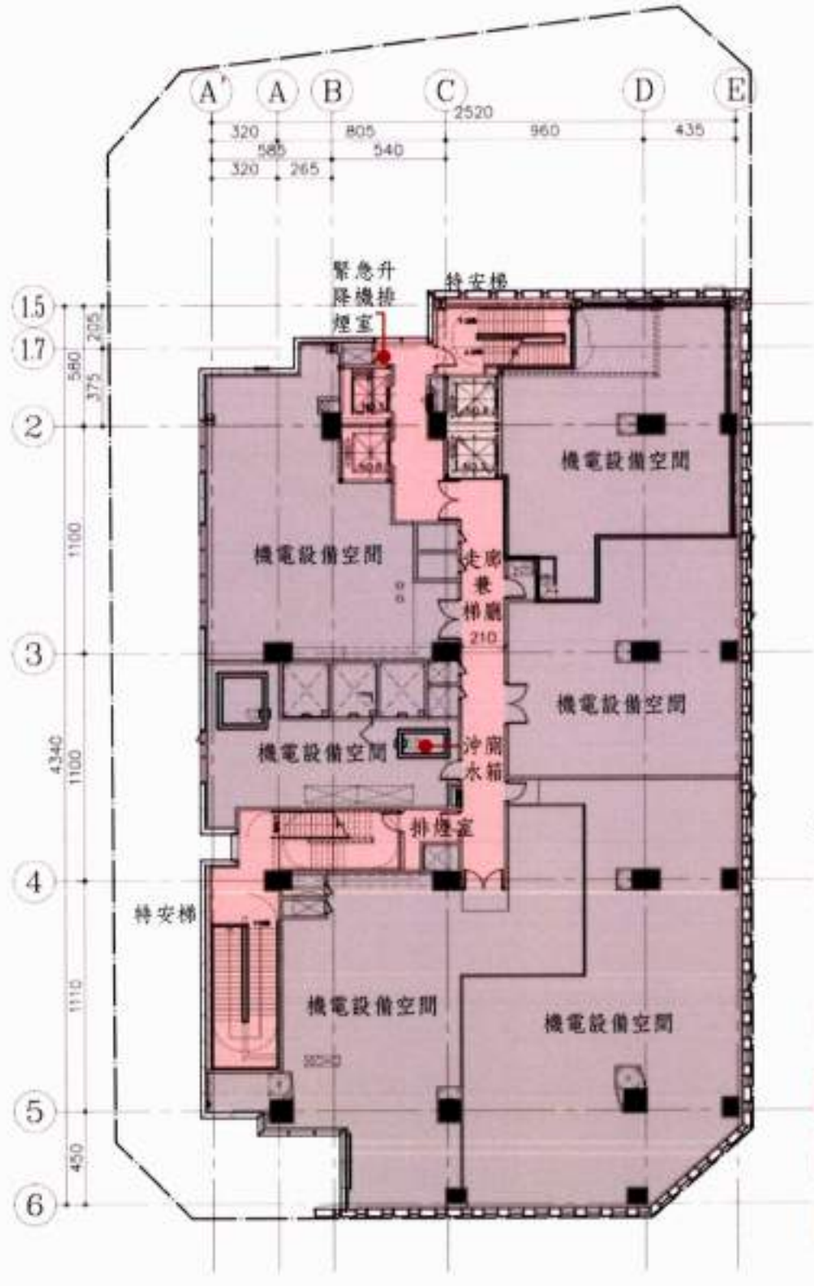
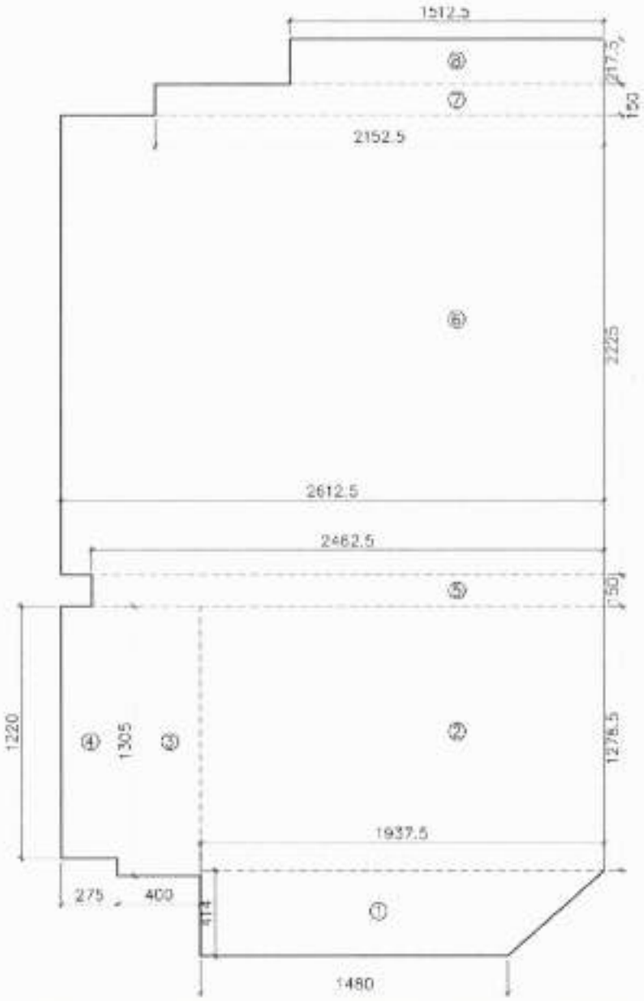
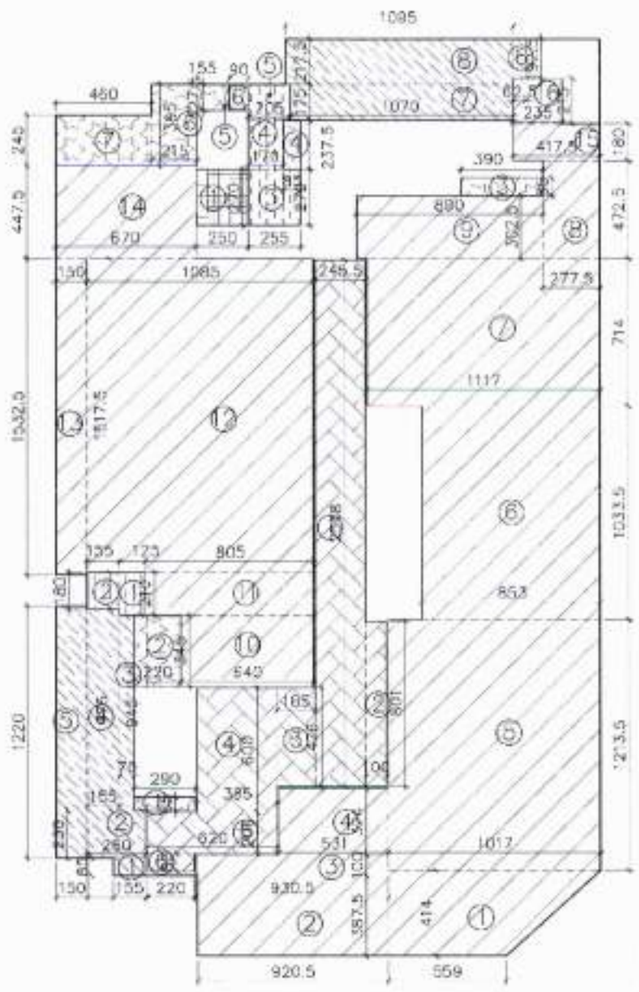


圖 10-12 地上五層平面圖(scale:1/300)

地上四層面積計算式





4F 樓地板面積

① (14.8+19.375)×4.14/2= 70.74㎡
② 12.785×19.375=247.71㎡
③ 13.05×4= 52.2㎡
④ 12.2×2.75= 33.55㎡
⑤ 1.5×24.625= 36.94㎡
⑥ 22.25×26.125= 581.28㎡
⑦ 1.5×21.525= 32.29㎡
⑧ 2.175×15.125= 32.9㎡

TOTAL=1087.61㎡

B. 梯廳面積 =

① 25.48×2.455= 62.55㎡
② 8.01×1= 8.01㎡
③ 4.76×1.85=8.81㎡
④ 6×3.85= 23.1㎡
⑤ 2×6.2= 12.4㎡
⑥ 0.85×2.2=1.87㎡

TOTAL=116.74

D. 安全梯面積 =

① 0.85×1.55=1.32㎡
② 2.3×2.8= 6.44㎡
③ 9.45×0.7= 6.62㎡
④ 9.75×1.55=15.11㎡
⑤ 12.2×1.5= 18.3㎡
⑥ 1.925×0.625=1.2㎡
⑦ 1.75×10.7= 18.73㎡
⑧ 2.175×10.95=23.82㎡

TOTAL=91.54

E. 排煙室面積 =

① 2.1×1.25= 2.63㎡
② 1.8×1.55= 2.79㎡
③ 2.7×2.55= 6.89㎡
④ 2.375×1.7=4.04㎡
⑤ 1.75×2.05= 3.59㎡
⑥ 1.275×0.9= 1.15㎡

TOTAL=21.09

G. 機電設備面積 =

① 0.65×2.9=1.89㎡
② 3.45×2.2=7.59㎡
③ 0.85×3.9= 3.32㎡
④ 2.375×0.85=2.02㎡
⑤ 1.275×1.55=1.98㎡
⑥ 3.95×2.15= 8.49㎡
⑦ 2.45×4.6= 11.27㎡

TOTAL=36.56

H. 居室面積 =

① (5.59+10.17)×4.14/2= 32.62㎡
② 3.875×9.205=35.67㎡
③ 1×9.305= 9.31㎡
④ 3.24×5.31=17.2㎡
⑤ 12.135×10.17=123.41㎡
⑥ 10.335×8.53=88.16㎡
⑦ 7.14×11.17= 79.75㎡
⑧ 4.725×2.775=13.11㎡
⑨ 3.025×8.9= 26.92㎡
⑩ 3.45×6.4=22.08㎡
⑪ 2.1×8.05= 16.91㎡
⑫ 15.175×10.85= 164.65㎡
⑬ 15.325×1.5= 22.99㎡
⑭ 4.475×6.7= 29.98㎡
⑮ 1.8×4.175= 7.52㎡
⑯ 2.15×2.35=5.05㎡

TOTAL=695.33

F. 緊急升降機道面積 =

① 2.7×2.5= 6.75㎡

TOTAL=6.75

4層容積面積檢討

A. 樓地板面積 = 1087.61

B. 梯廳面積 = 116.74

故梯廳計回容積面積= 116.74-108.76=7.98㎡

D. 安全梯面積 = 91.54

E. 排煙室面積 = 21.09

F. 緊急升降機道面積 = 6.75

C.1. 實設機電設備面積 = 36.56

H. 居室面積 = 695.33

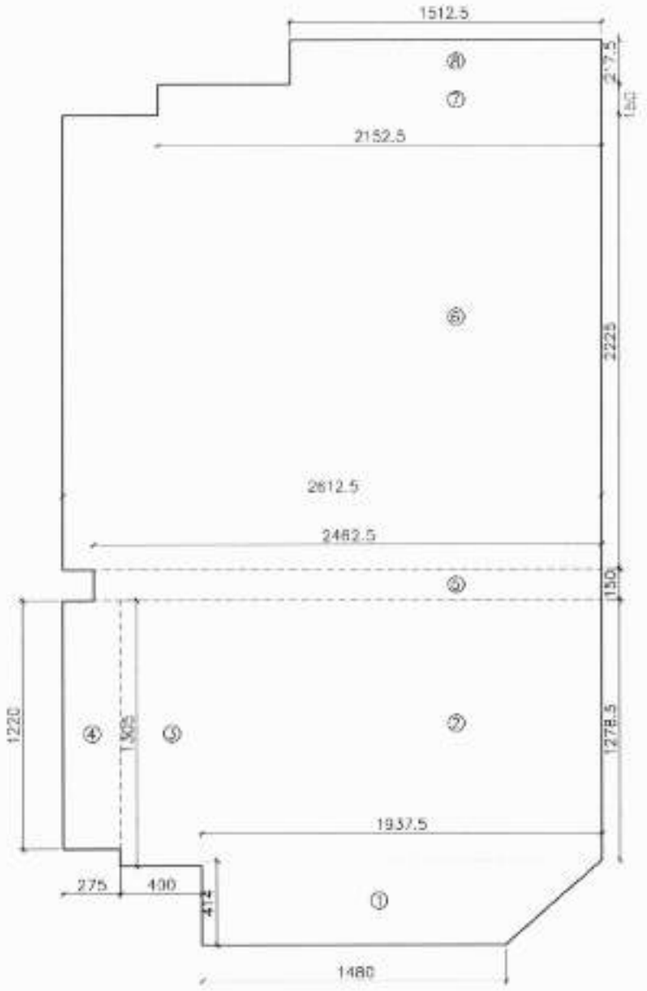
P. 機電設備免計容積面積 = C

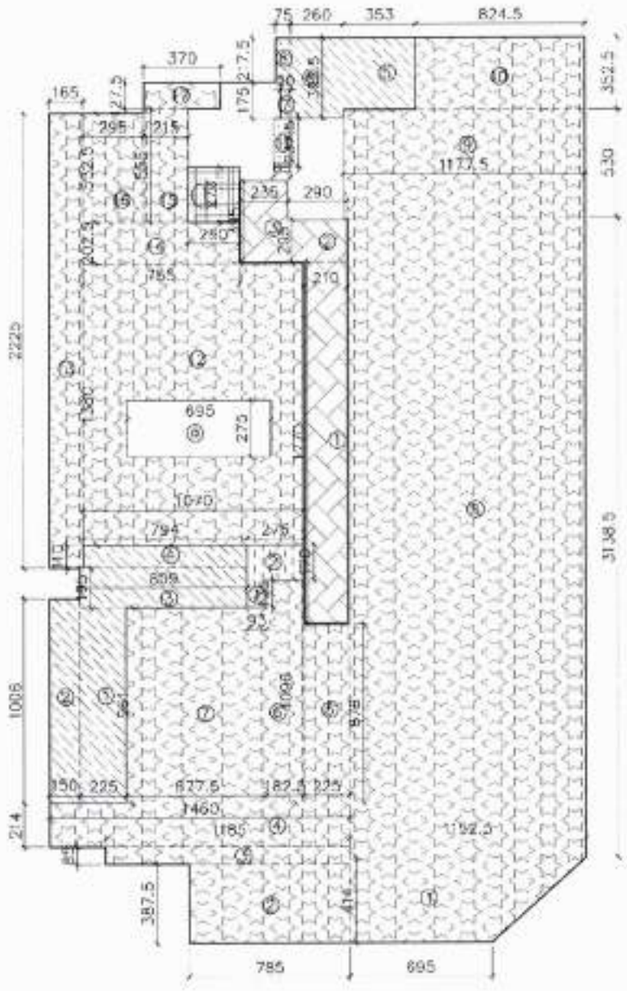
M. 機電設備空間, 安全梯之梯間, 緊急升降機之機道, 特別安全梯與緊急升降機之連接室空間面積之和
=D+E+F = 119.38

N. 容積樓地板面積
=1087.61-116.74-119.38+7.98
= 859.47

L. 停車樓地板面積檢討 = A-C=1051.05

地上五層面積計算式





5F 樓地板面積

① (14.8+19.375)×4.14/2= 70.74㎡
② 12.785×19.375=247.71㎡
③ 13.05×4= 52.2㎡
④ 12.2×2.75= 33.55㎡
⑤ 1.5×24.625= 36.94㎡
⑥ 22.25×26.125= 581.28㎡
⑦ 1.5×21.525= 32.29㎡
⑧ 2.175×15.125= 32.9㎡

TOTAL=1087.61㎡

B. 梯廳面積 =

① 17.7×2.1= 37.17㎡
② 2.05×2.9= 5.95㎡
③ 3.95×2.35= 9.28㎡

TOTAL=52.4

D. 安全梯面積 =

① 9.61×2.25= 21.62㎡
② 10.06×1.5= 15.09㎡
③ 1.95×8.09= 15.78㎡
④ 1.1×7.94= 8.73㎡
⑤ 3.53×3.525=12.44㎡
⑥ 3.925×2.6=10.21㎡
⑦ 1.75×0.5= 0.88㎡
⑧ 2.175×0.75=1.63㎡

TOTAL=86.38

E. 排煙室面積 =

① 1.35×0.93=1.26㎡
② 1.7×2.76= 4.69㎡

TOTAL=5.95

F. 緊急升降機道面積 =

① 2.7×2.5= 6.75㎡

TOTAL=6.75

G.1. 實設機電設備面積 =

① (6.95+11.525)×4.14/2=38.24㎡
② 3.875×7.85=30.42㎡
③ 0.85×11.85= 10.07㎡
④ 2.14×14.6= 31.24㎡
⑤ 8.76×2.25= 19.71㎡
⑥ 10.96×1.825= 20㎡
⑦ 9.61×6.775= 65.11㎡
⑧ 31.385×11.525= 361.71㎡
⑨ 5.3×11.775=62.41㎡
⑩ 3.525×8.245= 29.06㎡
⑪ 2.375×0.85=2.02㎡
⑫ 13.8×10.7= 147.66㎡
⑬ 22.25×1.65= 36.71㎡
⑭ 2.025×7.55=15.29㎡
⑮ 5.55×2.15=11.93㎡
⑯ 5.325×2.95=15.71㎡
⑰ 1.275×3.7=4.72㎡
ⓐ 2.75×6.95=19.11㎡

① ~ ⑰ TOTAL=902.01
① ~ ⑰ - ⓐ = 882.9

5層容積面積檢討

A. 樓地板面積 =1087.61
B. 梯廳面積 = 52.4㎡
D. 安全梯面積 = 86.38
E. 排煙室面積 = 5.95
F. 緊急升降機道面積 = 6.75
G.1. 實設機電設備面積 = 882.9
P. 機電設備免計容積面積 = 0
M. 機電設備空間, 安全梯之前室, 緊急升降機之機道, 特別安全梯與緊急升降機之排煙室空間面積之和
=D+E+F = 99.08
N. 容積樓地板面積
=1087.61-52.4-99.08
=936.13
L. 停車樓地板面積檢討 = A-G.1=204.71

6F

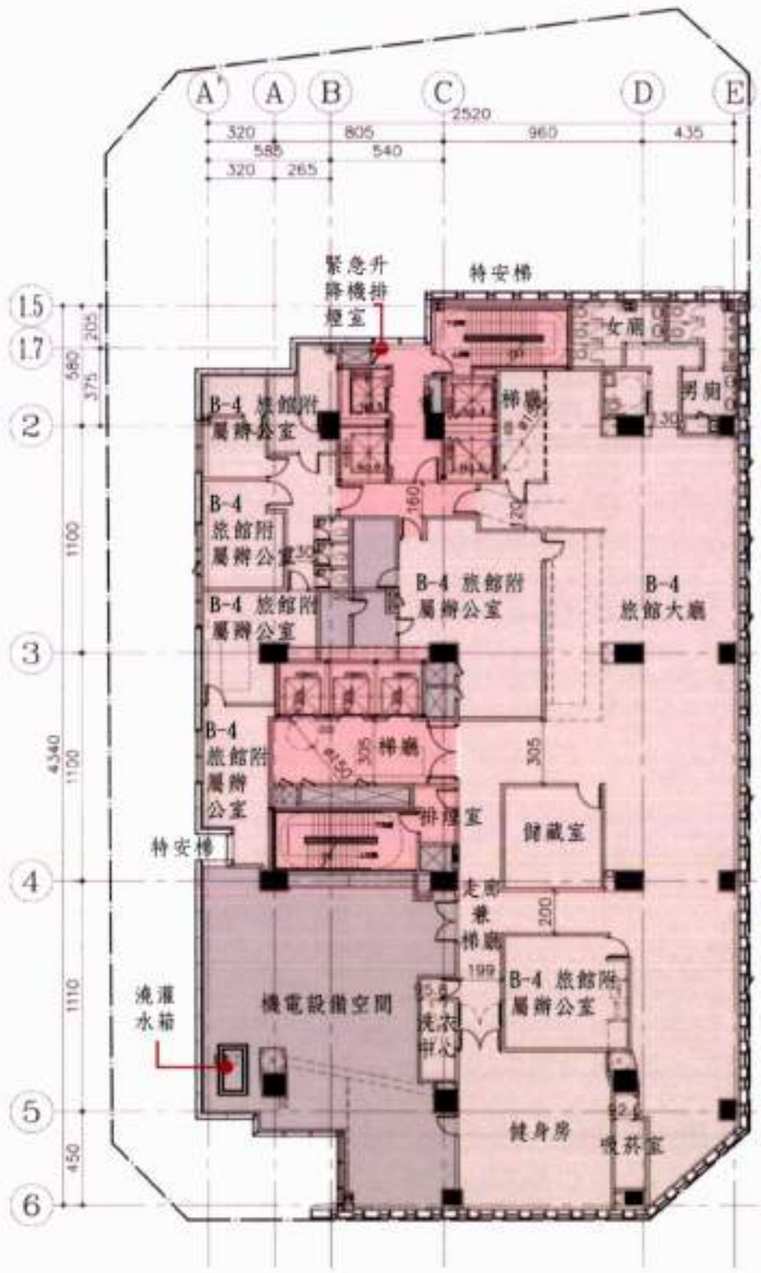


圖 10-13 地上六層平面圖(scale:1/300)

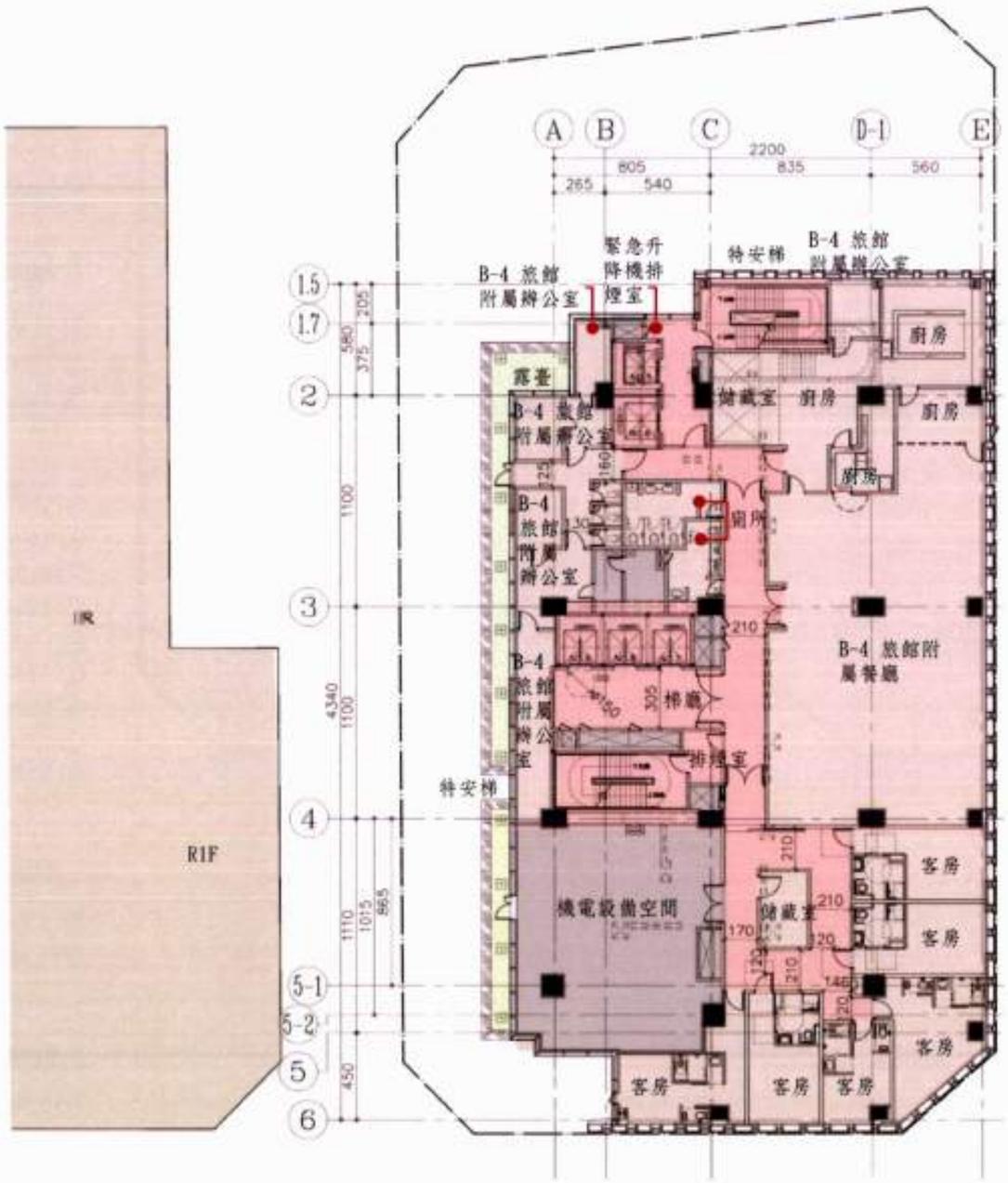


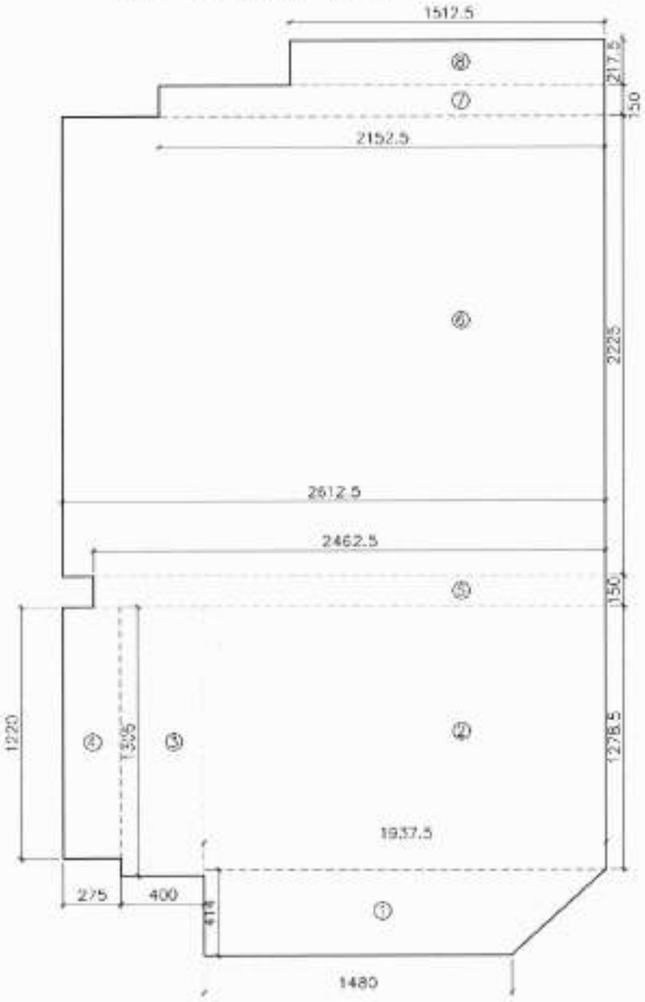
圖 10-14 地上七層平面圖(scale:1/300)

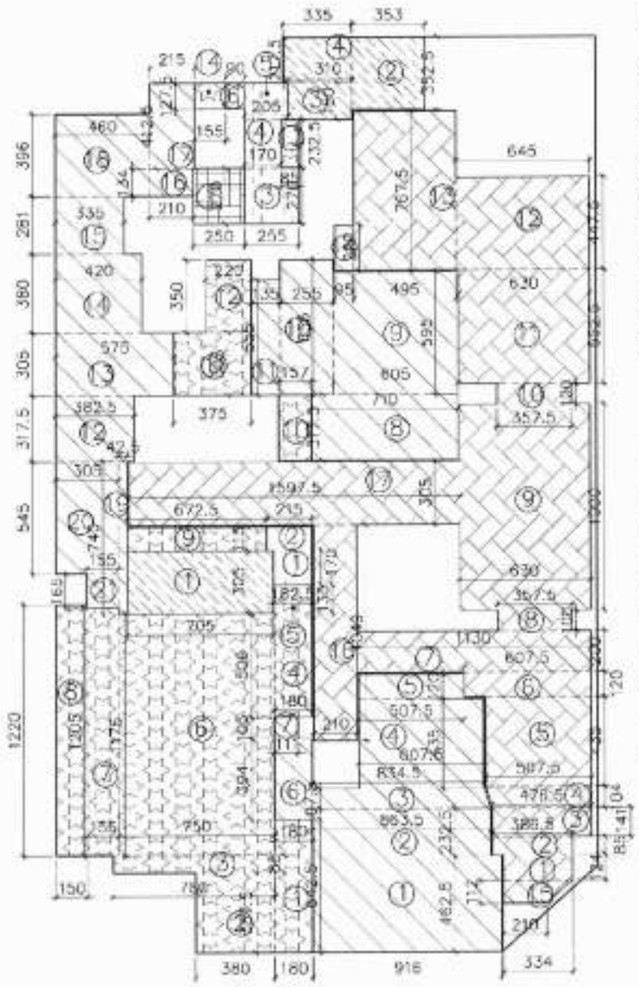
圖例:

- B-2商場百貨(一般零售業 乙組兼餐飲業 含日用百貨)
- B-4一般旅館業
- 垂直動線
- 機電設備空間
- 鄰房

0 2 4 10

地上六層面積計算式：





6F 樓版面積

① (14.8+19.375)*4.14/2= 70.74㎡
② 12.785*19.375= 247.71㎡
③ 13.05*4= 52.2㎡
④ 12.2*2.75= 33.55㎡
⑤ 1.5*24.625= 36.94㎡
⑥ 22.25*26.125= 581.28㎡
⑦ 1.5*21.525= 32.29㎡
⑧ 2.175*15.125= 32.9㎡

TOTAL=1087.61㎡

B. 樓梯面積 =

① 1.24*3.34=4.14㎡
② 0.85*3.865=3.29㎡
③ 1.41*4.765=6.72㎡
④ (4.765+5.075)*1.04/2=5.12㎡
⑤ 4.35*5.075=22.08㎡
⑥ 1.2*6.075=7.29㎡
⑦ 2*11.3= 22.6㎡
⑧ 1*3.575=3.58㎡
⑨ 10*6.3= 63㎡
⑩ 1*3.575=3.58㎡
⑪ 5.525*6.3= 34.81㎡
⑫ 4.475*6.45=28.86㎡
⑬ 7.675*4.95= 37.99㎡
⑭ 2.2*0.95= 2.09㎡
⑮ (2.1+3.34)*1.12/2=3.05㎡
⑯ 10.49*2.1= 22.03㎡
⑰ 3.05*15.975= 48.72㎡

TOTAL=318.95

F. 緊急升降機道面積 =

① 2.7*2.5= 6.75㎡

TOTAL=6.75

E. 排煙室面積 =

① 1.7*1.825=3.1㎡
② 1.15*2.15=2.47㎡
③ 2.7*2.55= 6.89㎡
④ 2.325*1.7= 3.95㎡
⑤ 1.8*2.05= 3.69㎡
⑥ 1.275*0.9=1.15㎡

TOTAL=21.25

D. 安全梯面積 =

① 3.05*7.05= 21.5㎡
② 3.525*3.53=12.44㎡
③ 1.8*3.1= 5.58㎡
④ 2.175*3.35= 7.29㎡

TOTAL=46.81

G. 機電設備面積 =

① 6.425*1.8=11.57㎡
② 3.875*3.8=14.73㎡
③ 0.85*7.8= 6.63㎡
④ 5.06*1.8= 9.11㎡
⑤ 1.35*1.825= 2.46㎡
⑥ 11.75*7.5=88.13㎡
⑦ 12.05*1.55= 18.68㎡
⑧ 12.2*1.5= 18.3㎡
⑨ 1.15*6.725= 7.73㎡
⑩ 3.175*1.57= 4.98㎡
⑪ 3.05*3.75=11.44㎡
⑫ 3.5*2.2= 7.7㎡
⑬ 2.325*0.85= 1.98㎡
⑭ 1.275*1.55= 1.98㎡

TOTAL=205.42

H. 居室面積 =

① 4.625*9.16= 42.37㎡
② 2.325*8.635= 20.08㎡
③ (8.345+8.635)*0.975/2=8.28㎡
④ 4.35*6.075= 26.43㎡
⑤ 1.2*5.075=6.09㎡
⑥ 3.94*1.8= 7.09㎡
⑦ 1.05*1.11= 1.17㎡
⑧ 3.175*7.1= 22.54㎡
⑨ 5.95*6.05= 36㎡
⑩ 6.55*2.55=16.7㎡
⑪ 5.55*1.35= 7.49㎡
⑫ 3.175*3.825=12.14㎡
⑬ 3.05*5.75= 17.54㎡
⑭ 3.8*4.2= 15.96㎡
⑮ 2.81*3.35=9.41㎡
⑯ 1.34*2.1= 2.81㎡
⑰ 4.125*2.15= 8.87㎡
⑱ 3.96*4.6= 18.22㎡
⑲ 7.4*0.425= 3.15㎡
⑳ 5.45*3.05=16.62㎡
㉑ 1.65*1.55=2.56㎡

TOTAL=301.52

6層容積面積檢討

A. 樓地板面積 =1087.61

B. 樓梯面積 = 318.95

故樓梯計回容積面積= 318.95-108.76=210.19

D. 安全梯面積 = 46.81

E. 排煙室面積 = 21.25

F. 緊急升降機道面積 = 6.75

G.1. 實設機電設備面積 = 205.42

H. 居室面積 = 301.52

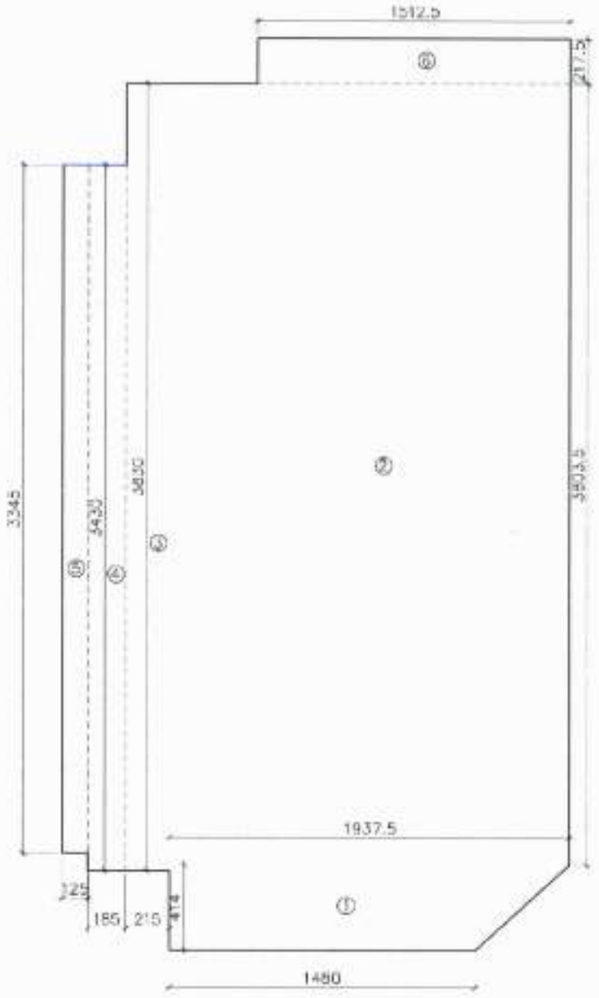
P. 機電設備免計容積面積 = 0

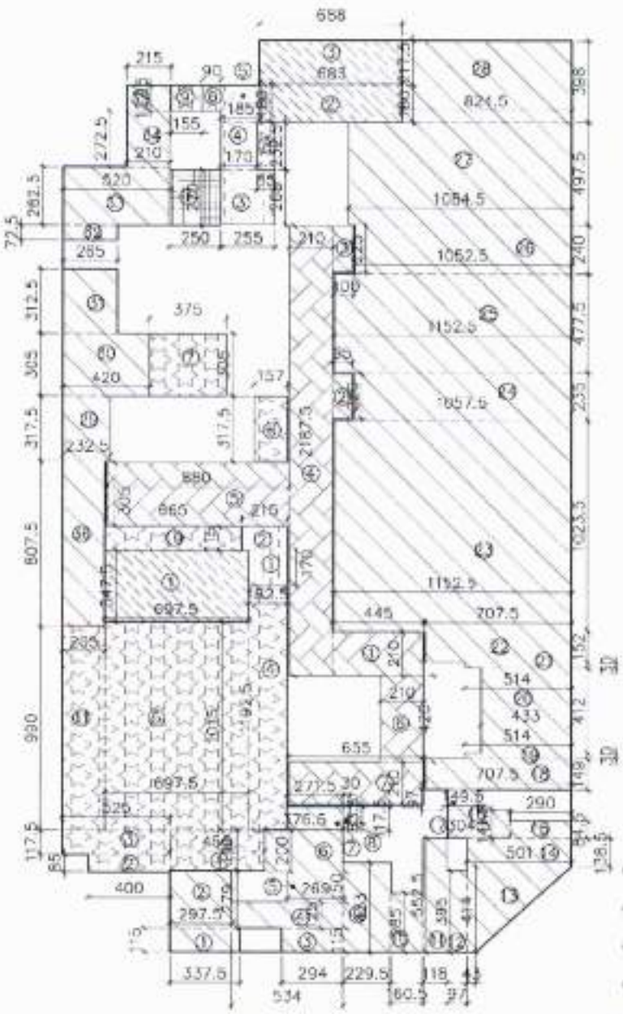
M. 機電設備空間, 安全梯之梯間, 緊急升降機之機道, 特別安全梯與緊急升降機之排煙室空間面積之和
=D+E+F = 74.81

N. 容積樓地板面積
=1087.61-318.95-74.81+210.19
= 904.04

L. 停車樓地板面積檢討 = A-C-882.19

地上七層面積計算式





7F 樓地板面積

① (14.8+19.375)×4.14/2=70.74㎡
② 38.035×19.375=736.93㎡
③ 38.3×2.15=82.35㎡
④ 34.3×1.85=63.46㎡
⑤ 33.45×1.25=41.81㎡
⑥ 2.175×15.125=32.9㎡

TOTAL=1028.19㎡

B. 樓翻面積 =

① 2.1×4.45=9.35㎡
② 2.2×0.95=2.09㎡
③ 2.25×1=2.25㎡
④ 21.875×2.1=45.94㎡
⑤ 3.05×8.8=26.84㎡
⑥ 4.2×2.1=8.82㎡
⑦ 2.1×6.55=13.76㎡

TOTAL=109.05

D. 安全梯面積 =

① 3.475×6.975=24.24㎡
② 1.8×6.83=12.29㎡
③ 2.175×6.88=14.96㎡

TOTAL=51.49

G. 機電設備面積 =

① 1.96×4.55=8.92㎡
② 0.85×4=3.4㎡
③ 1.175×5.25=6.17㎡
④ 11.925×1.825=21.76㎡
⑤ 10.15×6.975=70.8㎡
⑥ 3.175×1.57=4.98㎡
⑦ 3.05×3.75=11.44㎡
⑧ 2.325×0.85=1.98㎡
⑨ 1.275×1.55=1.98㎡
⑩ 1.15×6.65=7.65㎡
⑪ 9.9×2.05=20.3㎡

TOTAL=159.38

F. 緊急升降機道面積 =

① 2.7×2.5=6.75㎡

TOTAL=6.75

E. 非煙室面積 =

① 1.7×1.825=3.1㎡
② 1.15×2.15=2.47㎡
③ 2.65×2.55=6.76㎡
④ 2.325×1.7=3.95㎡
⑤ 1.8×1.85=3.33㎡
⑥ 1.275×0.9=1.15㎡

TOTAL=20.76

H. 居室面積 =

① 1.15×3.375=3.88㎡
② 2.79×2.975=8.3㎡
③ 1.15×2.94=3.38㎡
④ 1.25×5.34=6.68㎡
⑤ 1.5×2.69=4.04㎡
⑥ 2×3.765=7.53㎡
⑦ 1.175×2.715=3.19㎡
⑧ 0.835×0.3=0.25㎡
⑨ 4.33×2.295=9.94㎡
⑩ 2.85×1.605=4.57㎡
⑪ 5.525×1.18=6.52㎡
⑫ 3.95×0.97=3.83㎡
⑬ (0.43+5.01)×4.14/2=11.26㎡
⑭ 1.385×5.01=6.94㎡
⑮ 0.845×2.9=2.45㎡
⑯ 1.415×3.045=4.31㎡
⑰ 0.97×1.495=1.45㎡
⑱ 1.49×7.075=10.54㎡
⑲ 0.3×5.14=1.54㎡
⑳ 4.12×4.33=17.84㎡
㉑ 0.3×5.14=1.54㎡
㉒ 1.52×7.075=10.75㎡
㉓ 10.235×11.525=117.96㎡
㉔ 2.35×10.575=24.85㎡
㉕ 4.775×11.525=55.03㎡
㉖ 2.4×10.525=25.26㎡
㉗ 4.975×10.845=53.95㎡
㉘ 3.98×8.245=32.82㎡
㉙ 3.175×2.325=7.38㎡
㉚ 3.05×4.2=12.81㎡
㉛ 3.125×2.65=8.28㎡
㉜ 0.725×2.65=1.92㎡
㉝ 2.825×5.2=14.69㎡
㉞ 2.725×2.1=5.72㎡
㉟ 1.275×2.15=2.74㎡
㊱ 8.075×2.05=16.55㎡

TOTAL=510.69

7層容積面積檢討

A. 樓地板面積 =1028.19

B. 樓翻面積 = 109.05

故樣翻計回容積面積= 109.05−102.82=6.23

D. 安全梯面積 = 51.49

E. 非煙室面積 = 20.76

F. 緊急升降機道面積 = 6.75

C.1. 實設機電設備面積 = 159.38

H. 居室面積 = 510.69

P. 機電設備免計容積面積 = 0

M. 機電設備空間, 安全梯之梯間, 緊急升降機之機道, 特別安全梯與緊急升降機之非煙室空間面積之和
=D+E+F = 79

N. 容積樓地板面積
=1028.19−109.05−79+6.23
= 846.37

L. 停車樓地板面積檢討 = A−C=868.81

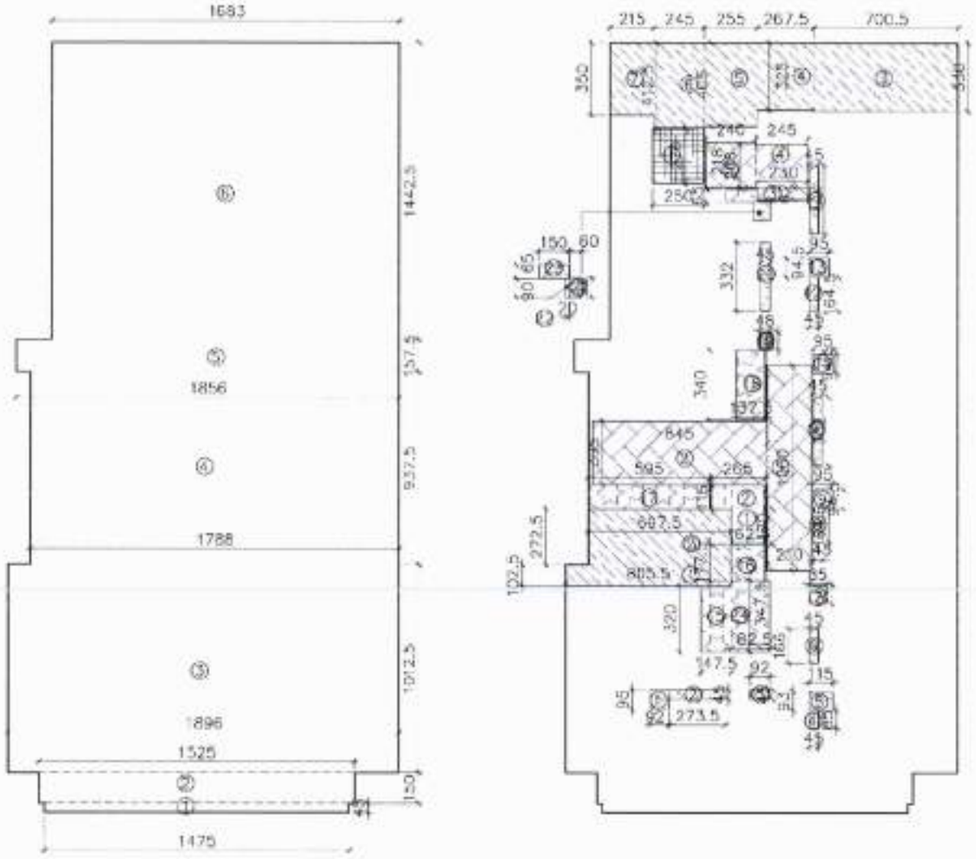


圖 10-15 地上八層平面圖(scale:1/300)



圖 10-16 地上九層至十一層平面圖(scale:1/300)

地上八層面積計算式:



8F 樓地板面積

① 0.45×14.75=6.64㎡
② 1.5×15.25= 22.88㎡
③ 10.125×18.96=191.97㎡
④ 9.375×17.88=167.63㎡
⑤ 1.575×18.56= 29.23㎡
⑥ 14.425×16.83= 242.77㎡

TOTAL=661.12

B. 樓梯面積 =

① 10×2.1=21㎡
② 3.05×8.45= 25.77㎡
③ 0.62×2.3= 1.43㎡
④ 2.08×2.45=5.1㎡
⑤ 2.18×2.4=5.23㎡

TOTAL=58.53

D. 安全梯面積 =

① 1.025×8.055= 8.26㎡
② 2.725×6.975=19.01㎡
③ 3.3×7.005= 23.12㎡
④ 3.25×2.675= 8.69㎡
⑤ 4.05×2.55=10.33㎡
⑥ 4.125×2.45=10.11㎡
⑦ 3.5×2.15= 7.53㎡

TOTAL=87.05

E. 排煙室面積 =

① 1.7×1.625= 2.76㎡
② 1.15×2.65=3.05㎡

TOTAL=5.81

F. 緊急升降機道面積 =

① 2.7×2.5= 6.75㎡

TOTAL=6.75

G. 機電設備面積 =

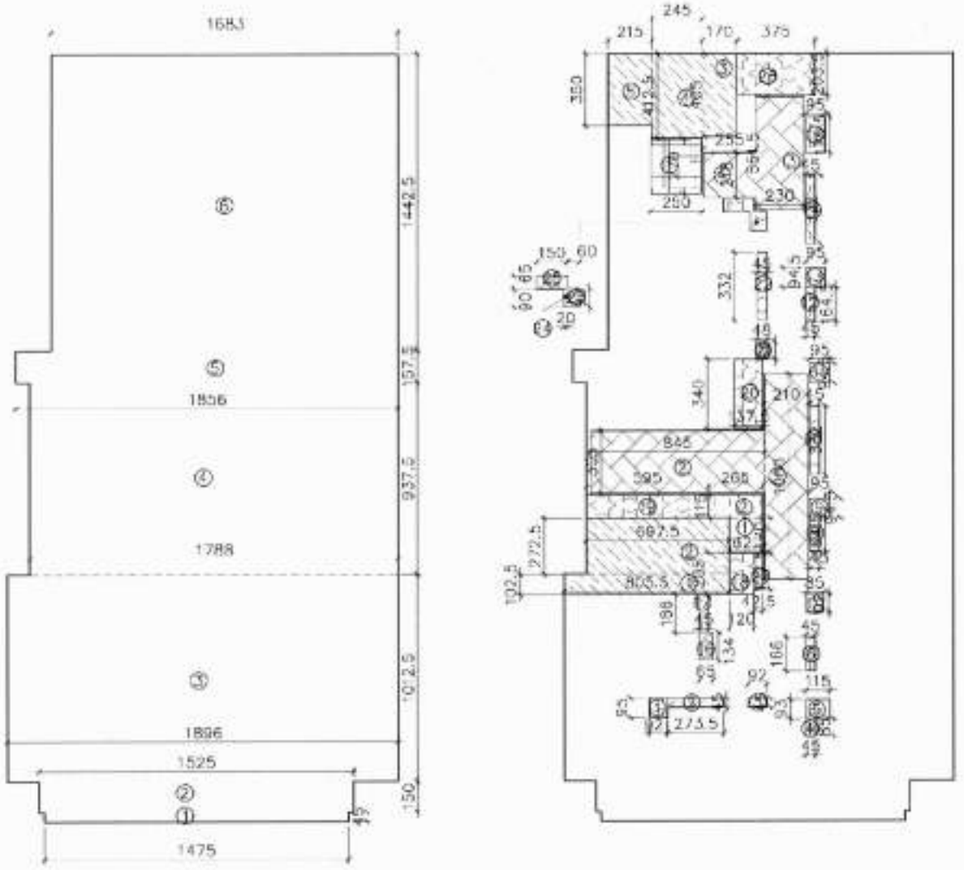
① 0.95×0.92=0.87㎡
② 0.45×2.735=1.23㎡
③ 0.45×0.92=0.41㎡
④ 0.85×0.45= 0.38㎡
⑤ 0.93×1.15=1.07㎡
⑥ 1.66×0.45=0.75㎡
⑦ 0.92×0.85=0.78㎡
⑧ 1.645×0.45=0.74㎡
⑨ 0.945×0.95=0.9㎡
⑩ 3.32×0.45=1.49㎡
⑪ 0.945×0.95=0.9㎡
⑫ 1.645×0.45= 0.74㎡
⑬ 0.945×0.95=0.9㎡
⑭ 3.32×0.45=1.49㎡
⑮ 3.2×1.475=4.72㎡
⑯ 1.775×1.625=2.88㎡
⑰ 1.15×5.95=6.84㎡
⑱ 3.4×1.375=4.68㎡
⑲ 0.85×0.48=0.41㎡
⑳ 3.32×0.45=1.49㎡
㉑ 0.93×0.6=0.56㎡
㉒ 0.9×0.2= 0.18㎡
㉓ 0.65×1.5= 0.98㎡
㉔ 3.475×1.825= 6.34㎡

TOTAL=41.73

8層容積面積檢討

A. 樓地板面積 =661.12
B. 樓梯面積 = 58.53
D. 安全梯面積 = 87.05
E. 排煙室面積 = 5.81
F. 緊急升降機道面積 = 6.75
G.1. 實設機電設備面積 = 41.73
P. 機電設備免計容積面積 =0
M. 機電設備空間, 安全梯之樓梯, 緊急升降機之機道, 特定安全梯與緊急升降機之排煙室空間面積之和
=D+E+F = 99.61
N. 容積樓地板面積
=661.12−58.53−99.61
= 502.98
L. 停車樓地板面積檢討 = A−G=619.39

地上九至十一層面積計算式:



9F～11F 樓地板面積

① 0.45×14.75=6.64㎡
② 1.5×15.25= 22.88㎡
③ 10.125×18.96=191.97㎡
④ 9.375×17.88=167.63㎡
⑤ 1.575×18.56= 29.23㎡
⑥ 14.425×16.83= 242.77㎡

TOTAL=661.12

B. 樓梯面積 =

① 10×2.1= 21㎡
② 3.05×8.45=25.77㎡
③ 5.515×2.3=12.68㎡
④ 2.18×2.55= 5.56㎡

TOTAL=65.01

D. 安全梯面積 =

① 1.025×8.055= 8.26㎡
② 2.725×6.975=19.01㎡
③ 4.05×1.7= 6.89㎡
④ 4.125×2.45=10.11㎡
⑤ 3.5×2.15= 7.53㎡

TOTAL=51.8

E. 排煙室面積 =

① 1.7×1.625= 2.76㎡
② 1.15×2.65= 3.05㎡

TOTAL=5.81

F. 緊急升降機道面積 =

① 2.7×2.5= 6.75㎡

TOTAL=6.75

G. 機電設備面積 =

① 0.95×0.92= 0.87㎡
② 0.45×2.735= 1.23㎡
③ 0.45×0.92= 0.41㎡
④ 0.85×0.45= 0.38㎡
⑤ 0.93×1.15= 1.07㎡
⑥ 1.66×0.45= 0.75㎡
⑦ 0.92×0.85= 0.78㎡
⑧ 1.645×0.45= 0.74㎡
⑨ 0.945×0.95= 0.9㎡
⑩ 3.32×0.45= 1.49㎡
⑪ 0.945×0.95= 0.9㎡
⑫ 1.645×0.45= 0.74㎡
⑬ 0.945×0.95= 0.9㎡
⑭ 3.32×0.45= 1.49㎡
⑮ 1.755×0.95= 1.67㎡
⑯ 1.34×0.65= 0.87㎡
⑰ 1.86×0.45= 0.84㎡
⑱ 2.05×1.2= 2.46㎡
⑲ 1.15×5.95= 6.84㎡
⑳ 3.4×1.375= 4.68㎡
㉑ 0.85×0.48= 0.41㎡
㉒ 3.32×0.45= 1.49㎡
㉓ 0.93×0.6= 0.56㎡
㉔ 0.9×0.2= 0.18㎡
㉕ 0.65×1.5= 0.98㎡
㉖ 2.035×3.75= 7.63㎡
㉗ 1.775×0.425= 0.75㎡

TOTAL=42.01

9層～11層容積面積檢討

A. 樓地板面積 =661.12
B. 樓梯面積 = 65.01㎡
D. 安全梯面積 = 51.8
E. 排煙室面積 = 5.81
F. 緊急升降機道面積 = 6.75
G.1. 實設機電設備面積 = 42.01
P. 機電設備免計容積面積 = 0

M. 機電設備空間, 安全梯之梯間, 緊急升降機之機道, 特別安全梯與緊急升降機之排煙室空間面積之和
=D+E+F =64.36
N. 容積樓地板面積
=661.12-65.01-64.36
= 531.75
L. 停車樓地板面積檢討 = A-G=619.11

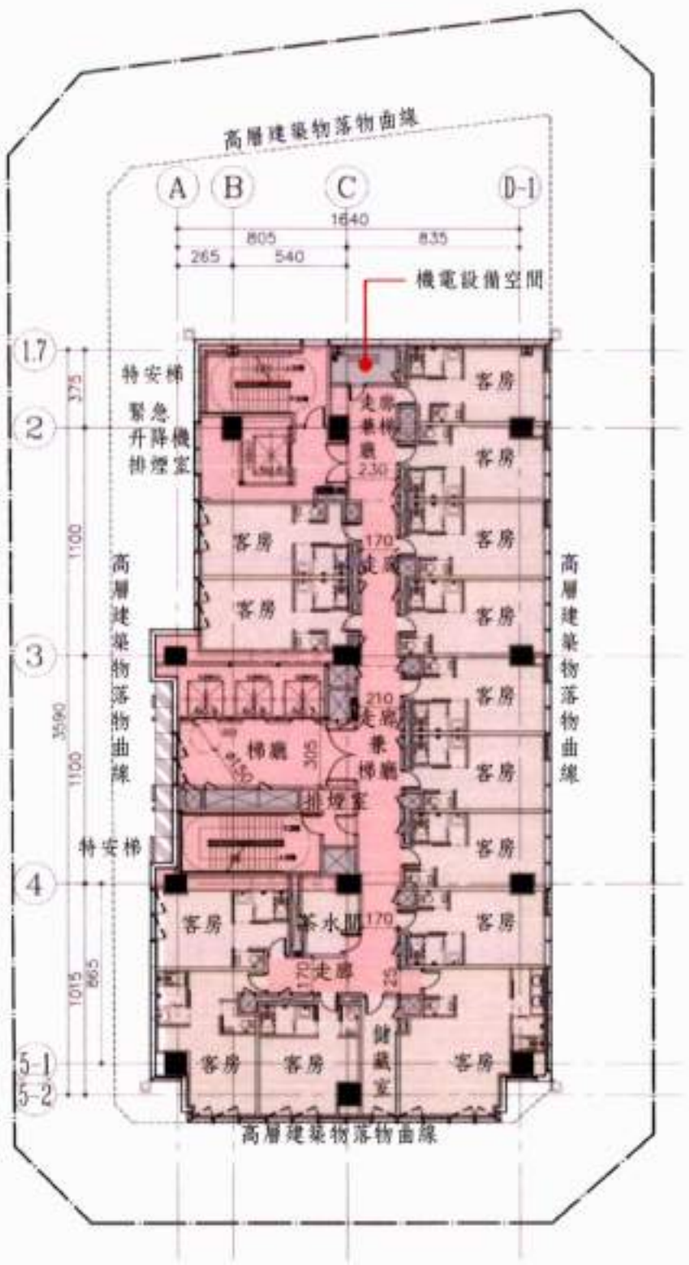


圖 10-17 地上十二層至二十層平面圖 (scale:1/300)



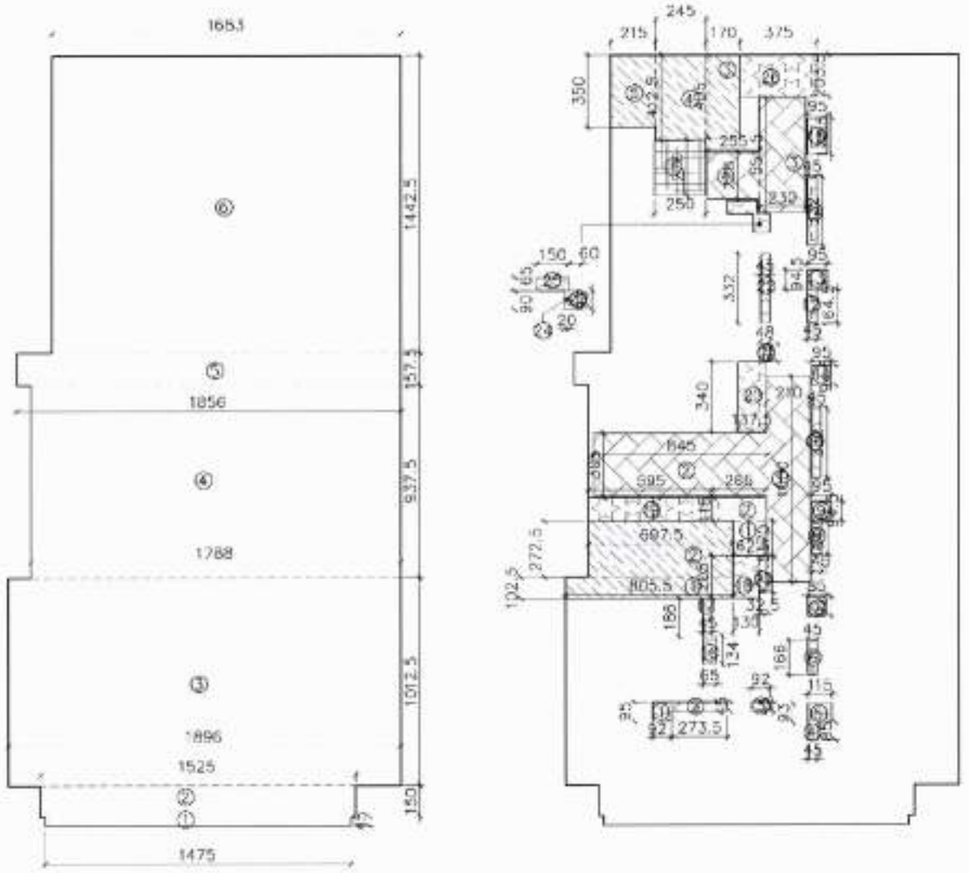
圖 10-18 地上二十一層平面圖(scale:1/300)

圖例:

- B-2商場百貨 (一般零售業 乙組兼餐飲業 含日用百貨)
- B-4一般旅館業
- 垂直動線
- 機電設備空間
- 鄰房

0 2 4 10

地上十二層至二十一層面積計算式:



12F~21F樓地板面積

① 0.45+14.75=6.64㎡
② 1.5+15.25= 22.88㎡
③ 10.125+18.96=191.97㎡
④ 9.375+17.88=167.63㎡
⑤ 1.575+18.56=29.23㎡
⑥ 14.425+16.83= 242.77㎡

TOTAL=661.12

B. 梯廳面積 =

① 10+2.1=21㎡
② 3.05+8.45=25.77㎡
③ 5.515+2.3=12.68㎡
④ 2.28+2.55=5.81㎡

TOTAL=65.26

D. 安全梯面積 =

① 1.025+8.055= 8.26㎡
② 2.725+6.975=19.01㎡
③ 4.05+1.7= 6.89㎡
④ 4.125+2.45=10.11㎡
⑤ 3.5+2.15= 7.53㎡

TOTAL=51.8

E. 排煙室面積 =

① 1.7+1.625= 2.76㎡
② 1.15+2.65= 3.05㎡

TOTAL=5.81

F. 緊急升降機道面積 =

① 2.7+2.5= 6.75㎡

TOTAL=6.75

G.1. 實設機電設備面積 =

① 0.95+0.92=0.87㎡
② 0.45+2.735=1.23㎡
③ 0.45+0.92=0.41㎡
④ 0.85+0.45= 0.38㎡
⑤ 0.93+1.15=1.07㎡
⑥ 1.66+0.45=0.75㎡
⑦ 0.92+0.85=0.78㎡
⑧ 1.645+0.45=0.74㎡
⑨ 0.945+0.95=0.9㎡
⑩ 3.32+0.45=1.49㎡
⑪ 0.945+0.95=0.9㎡
⑫ 1.645+0.45= 0.74㎡
⑬ 0.945+0.95= 0.9㎡
⑭ 3.32+0.45=1.49㎡
⑮ 1.755+0.95=1.67㎡
⑯ 1.34+0.65=0.87㎡
⑰ 1.86+0.45=0.84㎡
⑱ 2.05+1.3= 2.67㎡
⑲ 1.15+5.95=6.84㎡
⑳ 3.4+1.375=4.68㎡
㉑ 0.85+0.48=0.41㎡
㉒ 3.32+0.45=1.49㎡
㉓ 0.93+0.6=0.56㎡
㉔ 0.9+0.2= 0.18㎡
㉕ 0.65+1.5= 0.98㎡
㉖ 2.035+3.75= 7.63㎡
㉗ 1.775+0.325=0.58㎡

TOTAL=42.05

12層~21層容積面積檢討

A. 樓地板面積 =661.12
B. 梯廳面積 = 65.26㎡
D. 安全梯面積 = 51.8
E. 排煙室面積 = 5.81
F. 緊急升降機道面積 = 6.75
G.1. 實設機電設備面積 = 42.05
P. 機電設備免計容積面積 = 0
M. 機電設備空間, 安全梯之樓梯, 緊急升降機之機道, 特別安全梯與緊急升降機之排煙室空間面積之和
=D+F+F = 64.36
N. 容積樓地板面積
=661.12-65.26-64.36
= 531.5
L. 容積樓地板面積檢討 = A-G.1=619.07

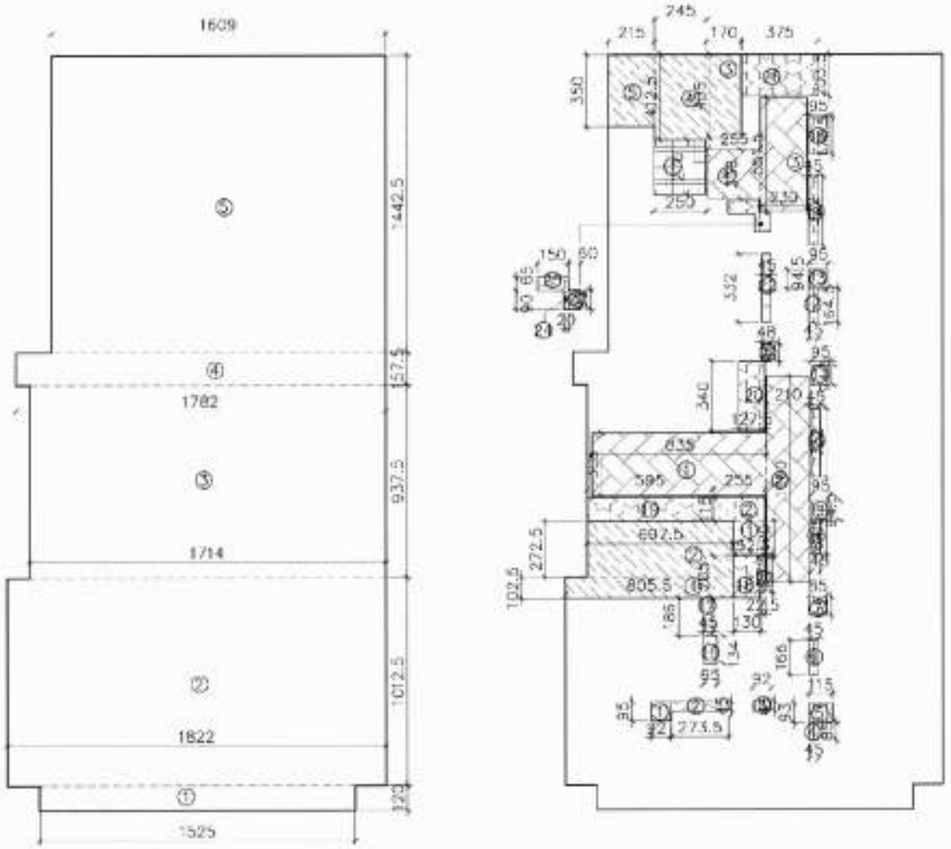


圖 10-19 地上二十二層平面圖(scale:1/300)



圖 10-20 地上二十三層至二十七層平面圖(scale:1/300)

地上二十二層面積計算式:



22F 樓地板面積

① 1.2×15.25= 18.3㎡
② 10.125×18.22=184.48㎡
③ 9.375×17.14= 160.69㎡
④ 1.575×17.82= 28.07㎡
⑤ 14.425×16.09= 232.1㎡

TOTAL=623.64㎡

B. 梯廳面積 =

① 3.05×8.35= 25.47㎡
② 10×2.1= 21㎡
③ 5.515×2.3=12.68㎡
④ 2.38×2.55=6.07㎡

TOTAL=65.22

D. 安全梯面積 =

① 1.025×8.056= 8.26㎡
② 2.725×6.975=19.01㎡
③ 4.05×1.7= 6.89㎡
④ 4.125×2.45=10.11㎡
⑤ 3.5×2.15= 7.53㎡

TOTAL=51.8

E. 排煙室面積 =

① 1.7×1.525= 2.59㎡
② 1.15×2.55=2.93㎡

TOTAL=5.52

F. 緊急升降機道面積 =

① 2.7×2.5= 6.75㎡

TOTAL=6.75

G.1. 實設機電設備面積 =

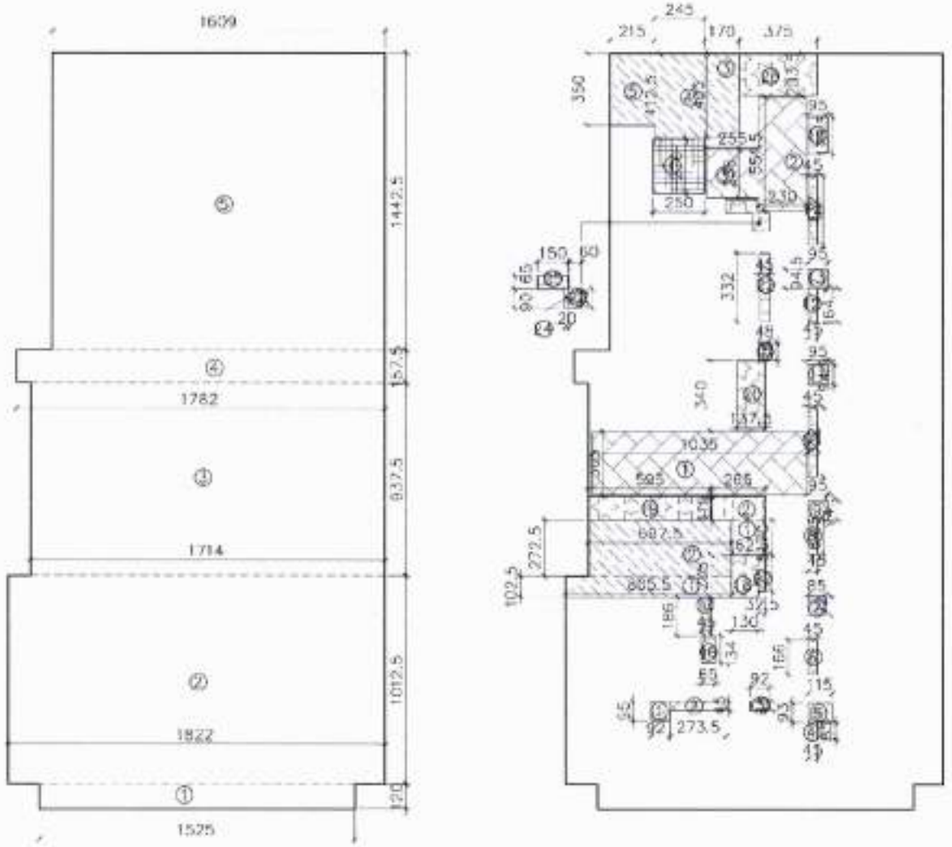
① 0.95×0.92=0.87㎡
② 0.45×2.735=1.23㎡
③ 0.45×0.92=0.41㎡
④ 0.85×0.45= 0.38㎡
⑤ 0.93×1.15=1.07㎡
⑥ 1.66×0.45=0.75㎡
⑦ 0.92×0.85=0.78㎡
⑧ 1.645×0.45=0.74㎡
⑨ 0.945×0.95=0.9㎡
⑩ 3.32×0.45=1.49㎡
⑪ 0.945×0.95=0.9㎡
⑫ 1.645×0.45= 0.74㎡
⑬ 0.945×0.95=0.9㎡
⑭ 3.32×0.45=1.49㎡
⑮ 1.755×0.95=1.67㎡
⑯ 1.34×0.65=0.87㎡
⑰ 1.86×0.45=0.84㎡
⑱ 2.05×1.3= 2.67㎡
⑲ 1.15×5.95=6.84㎡
⑳ 3.4×1.275=4.34㎡
㉑ 0.85×0.48=0.41㎡
㉒ 3.32×0.45=1.49㎡
㉓ 0.93×0.6=0.56㎡
㉔ 0.9×0.2= 0.18㎡
㉕ 0.65×1.5= 0.98㎡
㉖ 2.035×3.75= 7.63㎡
㉗ 1.775×0.225= 0.4㎡

TOTAL=41.53

22層容積面積檢討

A. 樓地板面積 = 623.64
B. 梯廳面積 = 65.22
故樓層計回容積面積= 65.22-62.36=2.86
D. 安全梯面積 = 51.8
E. 排煙室面積 = 5.52
F. 緊急升降機道面積 = 6.75
G.1. 實設機電設備面積 = 41.53
P. 機電設備免計容積面積 = 0
M. 機電設備空間, 安全梯之梯廳, 緊急升降機之機道, 特別安全梯與緊急升降機之排煙室空間面積之和
=D+E+F = 64.07
N. 容積樓地板面積
=623.64-65.22-64.07+2.86
= 497.21
L. 停車樓地板面積檢討 = A-G.1=582.11

地上二十三至二十七層面積計算式:



23F~27F 樓地板面積

① 1.2×15.25= 18.3㎡
② 10.125×18.22= 184.48㎡
③ 9.375×17.14= 160.69㎡
④ 1.575×17.82= 28.07㎡
⑤ 14.425×16.09= 232.1㎡

TOTAL=623.64㎡

B. 梯廳面積 =

① 3.05×10.35=31.57㎡
② 5.515×2.3=12.68㎡
③ 2.38×2.55=6.07㎡

TOTAL=50.32

D. 安全梯面積 =

① 1.025×8.055= 8.26㎡
② 2.725×6.975=19.01㎡
③ 4.05×1.7= 6.89㎡
④ 4.125×2.45= 10.11㎡
⑤ 3.5×2.15= 7.53㎡

TOTAL=51.8

E. 排煙室面積 =

① 1.7×1.625=2.75㎡
② 1.15×2.65=3.05㎡

TOTAL=5.81

F. 緊急升降機道面積 =

① 2.7×2.5= 6.75㎡

TOTAL=6.75

G.1. 實設機電設備面積 =

① 0.95×0.92=0.87㎡
② 0.45×2.735=1.23㎡
③ 0.45×0.92=0.41㎡
④ 0.85×0.45= 0.38㎡
⑤ 0.93×1.15=1.07㎡
⑥ 1.66×0.45=0.75㎡
⑦ 0.92×0.85=0.78㎡
⑧ 1.645×0.45=0.74㎡
⑨ 0.945×0.95=0.9㎡
⑩ 3.32×0.45=1.49㎡
⑪ 0.945×0.95=0.9㎡
⑫ 1.645×0.45= 0.74㎡
⑬ 0.945×0.95= 0.9㎡
⑭ 3.32×0.45=1.49㎡
⑮ 1.755×0.95=1.67㎡
⑯ 1.34×0.65=0.87㎡
⑰ 1.86×0.45=0.84㎡
⑱ 2.05×1.3= 2.67㎡
⑲ 1.15×5.95=6.84㎡
⑳ 3.4×1.375=4.68㎡
㉑ 0.85×0.48=0.41㎡
㉒ 3.32×0.45=1.49㎡
㉓ 0.93×0.6=0.56㎡
㉔ 0.9×0.2= 0.18㎡
㉕ 0.65×1.5= 0.98㎡
㉖ 2.035×3.75= 7.63㎡
㉗ 1.775×0.325=0.58㎡

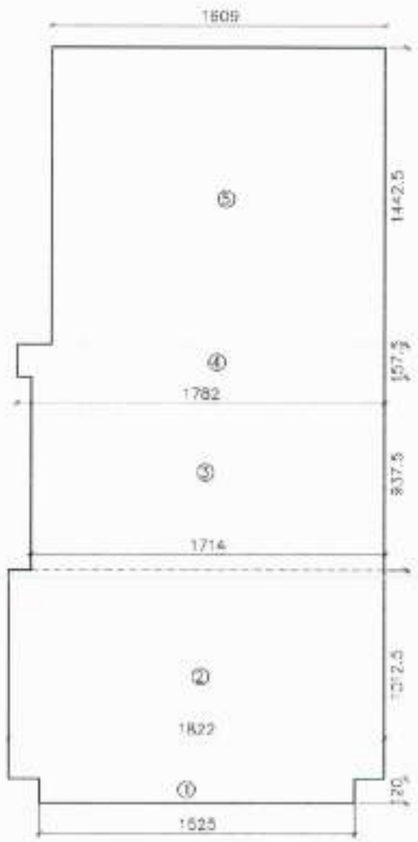
TOTAL=42.05

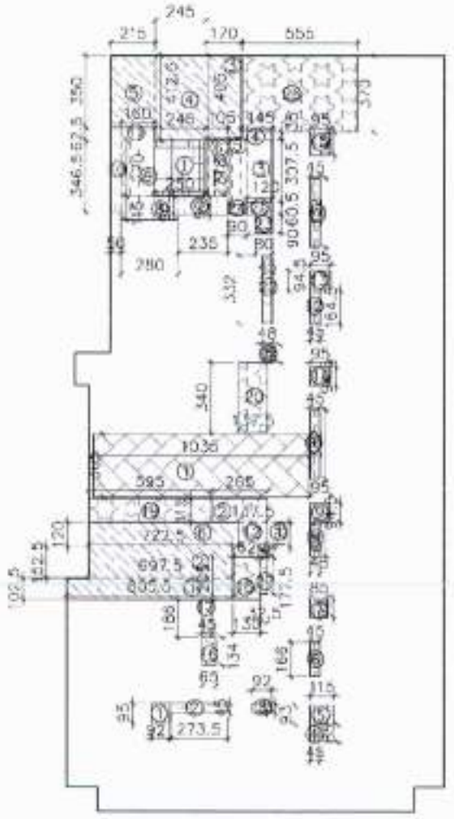
23層~27層容積面積檢討

A. 樓地板面積 =623.64
B. 梯廳面積 = 50.32㎡
D. 安全梯面積 = 51.8
E. 排煙室面積 = 5.81
F. 緊急升降機道面積 = 6.75
G.1. 實設機電設備面積 = 42.05
P. 機電設備先計容積面積 = 0
M. 機電設備空間, 安全梯之梯間, 緊急升降機之機道, 特別安全梯與緊急升降機之排煙室空廊面積之和
=D+E+F = 64.36
N. 容積樓地板面積
=623.64-50.32-64.36
= 508.96
I. 停車樓地板面積檢討 = A-G.1=581.59


高層建築物落物曲線
A
B
C
D-2
1600
805
795
265
540
1.7
2
3
4
5-3
5-4
1100
3505
1100
930
875
375
特安梯
緊急升降機排煙室
機電設備空間
客房
客房
客房

地上二十八層面積計算式:





28F 樓地板面積

① 1.2×15.25= 18.3㎡
② 10.125×18.22=184.48㎡
③ 9.375×17.14= 160.69㎡
④ 1.575×17.82= 28.07㎡
⑤ 14.425×16.09= 232.1㎡

TOTAL=623.64㎡

B. 梯廳面積 =

① 3.05×10.35=31.57㎡

TOTAL=31.57

D. 安全梯面積 =

① 1.025×8.055= 8.26㎡
② 1.525×6.975= 10.64㎡
③ 4.05×1.7= 6.89㎡
④ 4.125×2.45= 10.11㎡
⑤ 3.5×2.15= 7.53㎡
⑥ 1.2×7.225= 8.67㎡

TOTAL=52.1

E. 排煙室面積 =

① 0.5×1.625= 0.81㎡
② 1.15×2.65= 3.05㎡
③ 3.075×1.2= 3.69㎡
④ 0.35×1.45= 0.51㎡
⑤ 3.18×0.9= 2.86㎡
⑥ 2.775×1.05= 2.91㎡
⑦ 0.905×2.35= 2.13㎡
⑧ 1.15×2.8= 3.22㎡
⑨ 2.7×1.6= 4.32㎡
⑩ 3.465×0.5= 1.73㎡
⑪ 0.625×2.15= 1.34㎡
⑫ 1.2×1.375= 1.65㎡

TOTAL=28.22

F. 緊急升降機道面積 =

① 2.7×2.5= 6.75㎡

TOTAL=6.75

G. 機電設備面積 =

① 0.95×0.92= 0.87㎡
② 0.45×2.735= 1.23㎡
③ 0.45×0.92= 0.41㎡
④ 0.85×0.45= 0.38㎡
⑤ 0.93×1.15= 1.07㎡
⑥ 1.66×0.45= 0.75㎡
⑦ 0.92×0.85= 0.78㎡
⑧ 1.645×0.45= 0.74㎡
⑨ 0.945×0.95= 0.9㎡
⑩ 3.32×0.45= 1.49㎡
⑪ 0.945×0.95= 0.9㎡
⑫ 1.645×0.45= 0.74㎡
⑬ 0.945×0.95= 0.9㎡
⑭ 3.32×0.45= 1.49㎡
⑮ 1.15×0.95= 1.09㎡
⑯ 1.34×0.65= 0.87㎡
⑰ 1.86×0.45= 0.84㎡
⑱ 2.05×1.3= 2.67㎡
⑲ 1.15×5.95= 6.84㎡
⑳ 3.4×1.375= 4.68㎡
㉑ 0.85×0.48= 0.41㎡
㉒ 3.32×0.45= 1.49㎡
㉓ 0.9×0.8= 0.72㎡
㉔ 0.5×0.9= 0.45㎡
㉕ 0.65×1.2= 0.78㎡
㉖ 3.7×5.55= 20.54㎡
㉗ 1.775×0.325= 0.58㎡

TOTAL=54.61

28層容積面積檢討:

A. 樓地板面積 =623.64

B. 梯廳面積 = 31.57㎡

D. 安全梯面積 = 52.1

E. 排煙室面積 = 28.22

F. 緊急升降機道面積 = 6.75

G.1. 實設機電設備面積 = 54.61

P. 機電設備免計容積面積 = 0

M. 機電設備空間, 安全梯之梯間, 緊急升降機之機道, 特別安全梯梯間緊急升降機之排煙室空間面積之和
=D+E+F =87.07

N. 容積樓地板面積
=623.64-31.57-87.07
=505

L. 停車樓地板面積檢討 = A-G=569.03

屋突一層及屋突二層面積計算式:

R1F 樓地板面積

① 1.3*0.76= 0.99㎡
② 0.9*1.52= 1.37㎡
③ 8.475*0.9= 7.63㎡
④ 1*9.78= 9.78㎡
⑤ 9*8.7= 78.3㎡
⑥ 2.25*9.78=22.01㎡
⑦ 3.21*0.975=3.13㎡
⑧ 3.725*4.65=17.32㎡
⑨ 13.375*0.9=12.04㎡
⑩ 0.75*15.59=11.69㎡
⑪ 1.39*0.75=1.04㎡
⑫ 1.1*0.91= 1㎡

TOTAL=166.3

R1 層容積面積檢討:

屋突面積=166.3㎡ < (建築面積=904.55 + 騎樓面積= 204.26) x15%
=166.32㎡...ok!

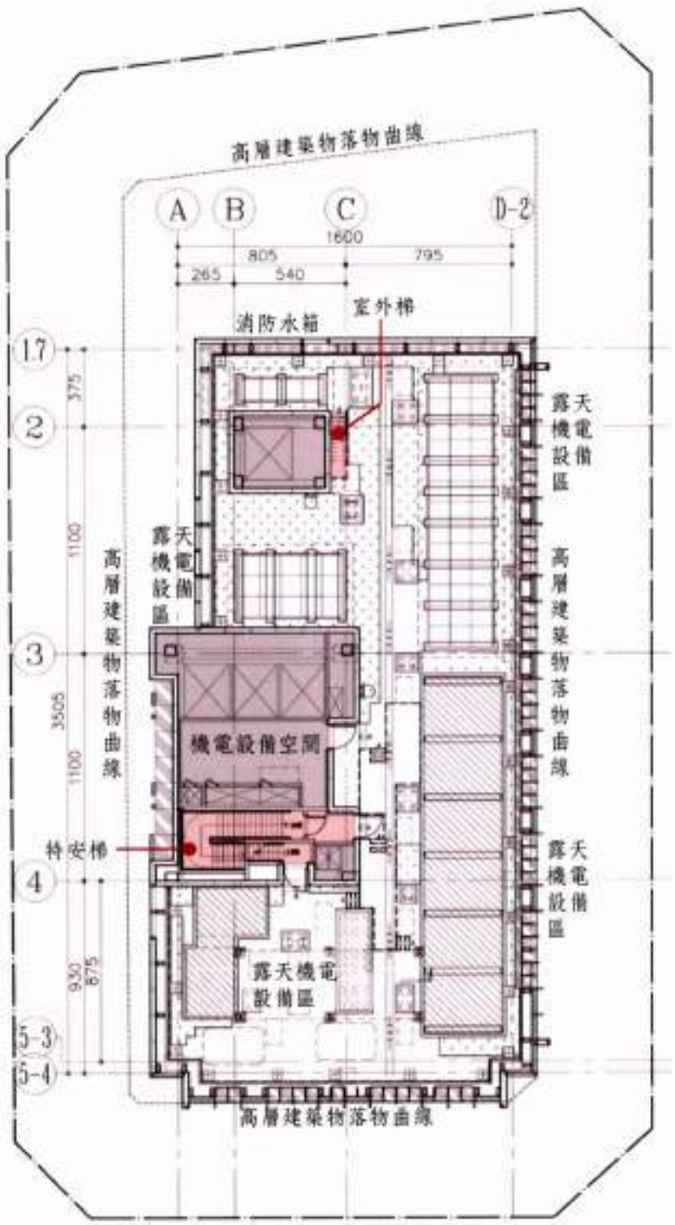
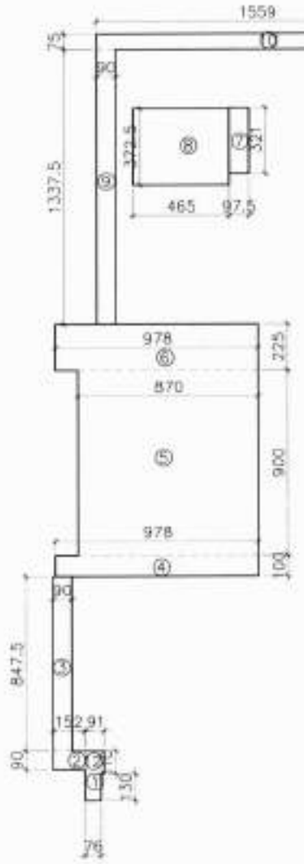


圖 10-22 屋突一層平面圖(scale:1/300)



R2F 樓地板面積

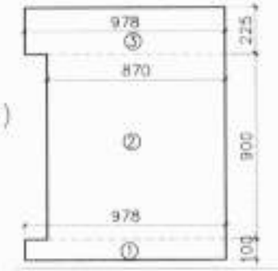
① 1*9.78= 9.78㎡
② 9*8.7= 78.3㎡
③ 2.25*9.78= 22.01㎡
④ 3.725*4.65=17.32㎡

TOTAL=127.41



R2 層容積面積檢討:

屋突面積=127.41㎡ < (建築面積=904.55 + 騎樓面積= 204.26)
=166.32㎡...ok!



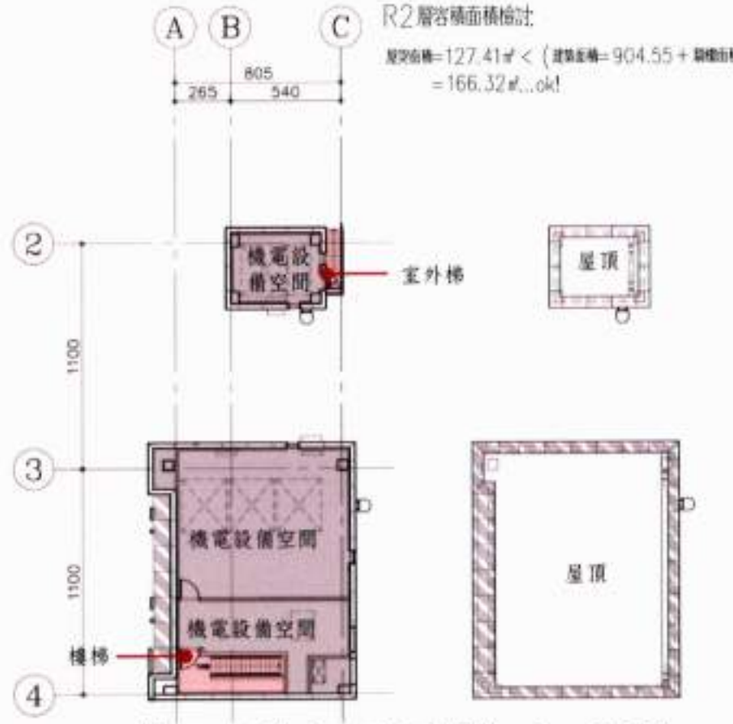
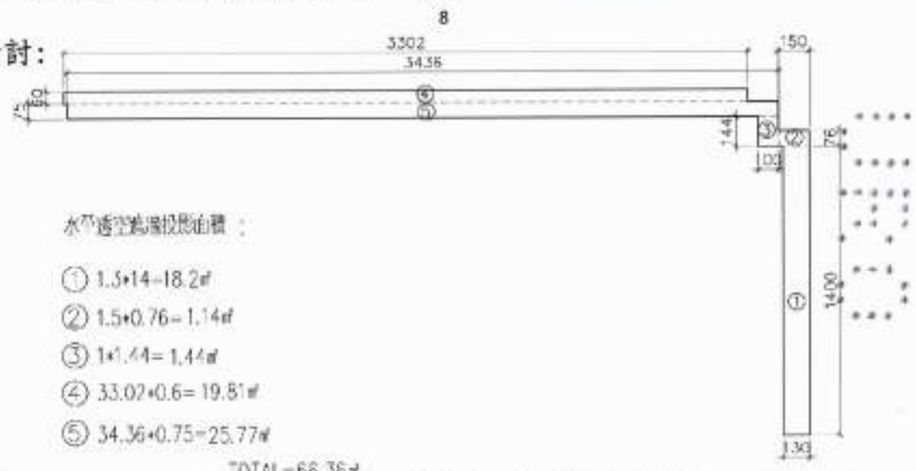


圖 10-23 屋突二層平面圖(scale:1/300)

圖例:

- B-2商場百貨 (一般零售業 乙組兼餐飲業 含日用百貨)
- B-4一般旅館業
- 垂直動線
- 機電設備空間
- 鄰房

水平透空遮牆面積檢討:

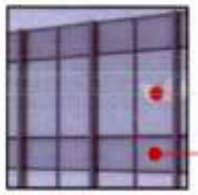


水平透空遮牆投影面積:

① 1.5*14=18.2㎡
② 1.5*0.76= 1.14㎡
③ 1*1.44= 1.44㎡
④ 33.02*0.6= 19.81㎡
⑤ 34.36*0.75= 25.77㎡

TOTAL=66.36㎡

2.各向立面圖：

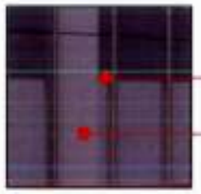


LOW-E 複層清玻璃(封閉)，12-28F為
LOW-E複層霧面玻璃(封閉)
厚度:10mm+12mm(空氣層)+10mm

玻璃加背襯板(視覺不可穿透)



淺灰色烤漆平板鋁板
(GLEY2 6/5BG)+
灰色烤漆平板鋁板
(GLEY2 4/10G)



LOW-E 複層清玻璃(封閉)
+背襯板(視覺不可穿透)

灰白色烤漆玻璃(封閉)
(GLEY2 8/10G)



灰白色烤漆鋁板
(GLEY2 8/10G)



淺灰色烤漆鋁板
(GLEY2 7/5BG)



深灰色烤漆鋁遮蔽格柵
(GLEY2 7/5B)



淺灰色天然崗石
(GLEY2 7/5BG)



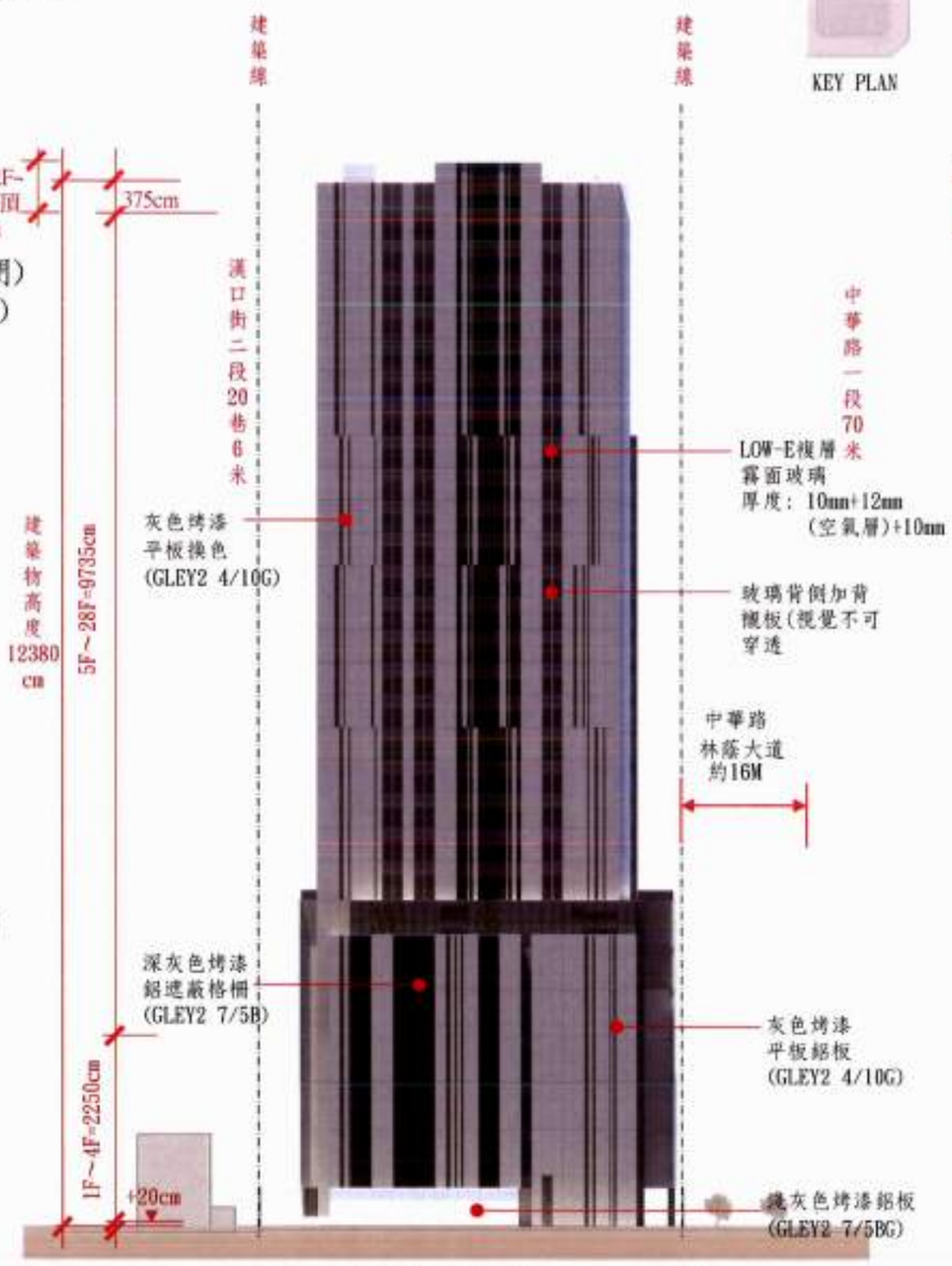


圖 10-24 南向立面圖(scale:1/800)

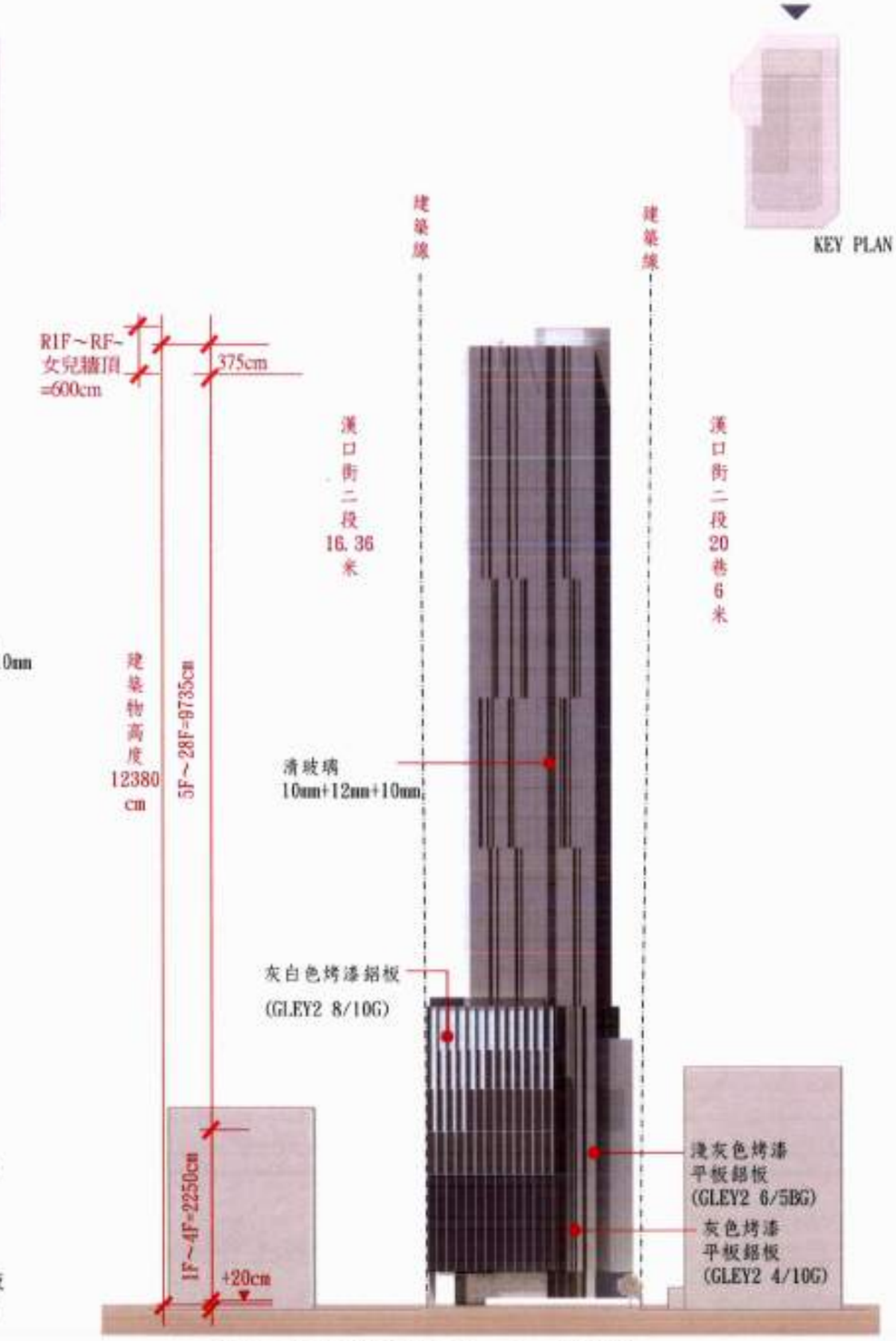
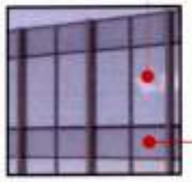


圖 10-25 西向立面圖(scale:1/800)

LOW-E 複層清玻璃(封閉)，12-28F為
LOW-E複層霧面玻璃(封閉)
厚度:10mm+12mm(空氣層)+10mm



玻璃加背襯板
(視覺不可穿透)



淺灰色烤漆平板鋁板
(GLEY2 6/5BG)+
灰色烤漆平板鋁板
(GLEY2 4/10G)



LOW-E 複層清玻璃(封閉)
+背襯板(視覺不可穿透)

灰白色烤漆玻璃(封閉)
(GLEY2 8/10G)



灰白色烤漆鋁板
(GLEY2 8/10G)



淺灰色烤漆鋁板
(GLEY2 7/5BG)

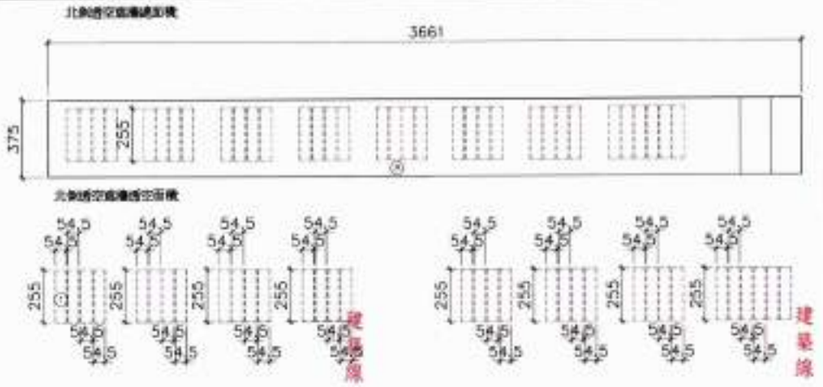


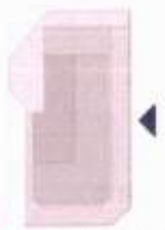
深灰色烤漆鋁遮蔽格柵
(GLEY2 7/5B)



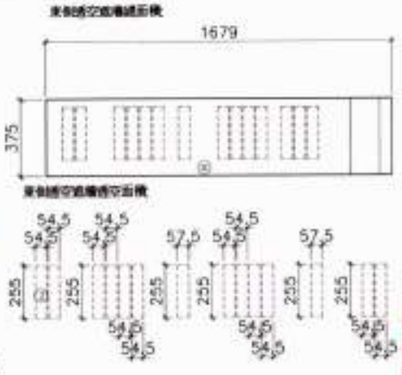
淺灰色天然崗石
(GLEY2 7/5BG)

▽ 緊急進口位置





KEY PLAN



北側+東側透空遮牆透空面積：
① 0.545 (W) x 34x 2.55 (H) = 47.25㎡
② 0.545 (W) x 12 x 2.55 (H) = 16.68㎡
0.575 (W) x 2 x 2.55 (H) = 2.93㎡

TOTAL=66.86㎡

一、透空遮牆總面積=200.25㎡
1/3面積=200.25 ㎡ x 1/3 = 66.75㎡
二、透空遮牆透空面積合計 = 66.86㎡ > 66.75㎡.....OK!



KEY PLAN

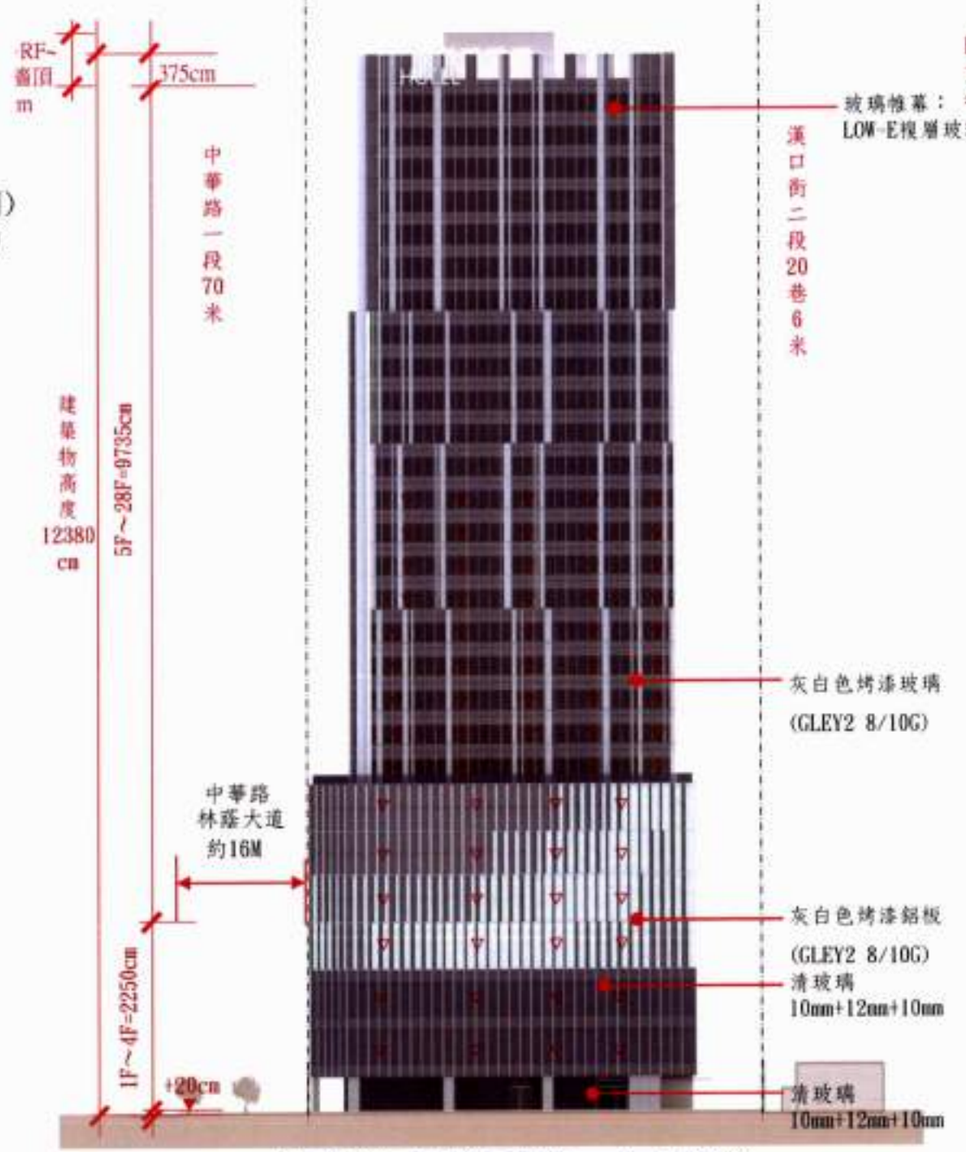


圖 10-26 北向立面圖(scale:1/800)

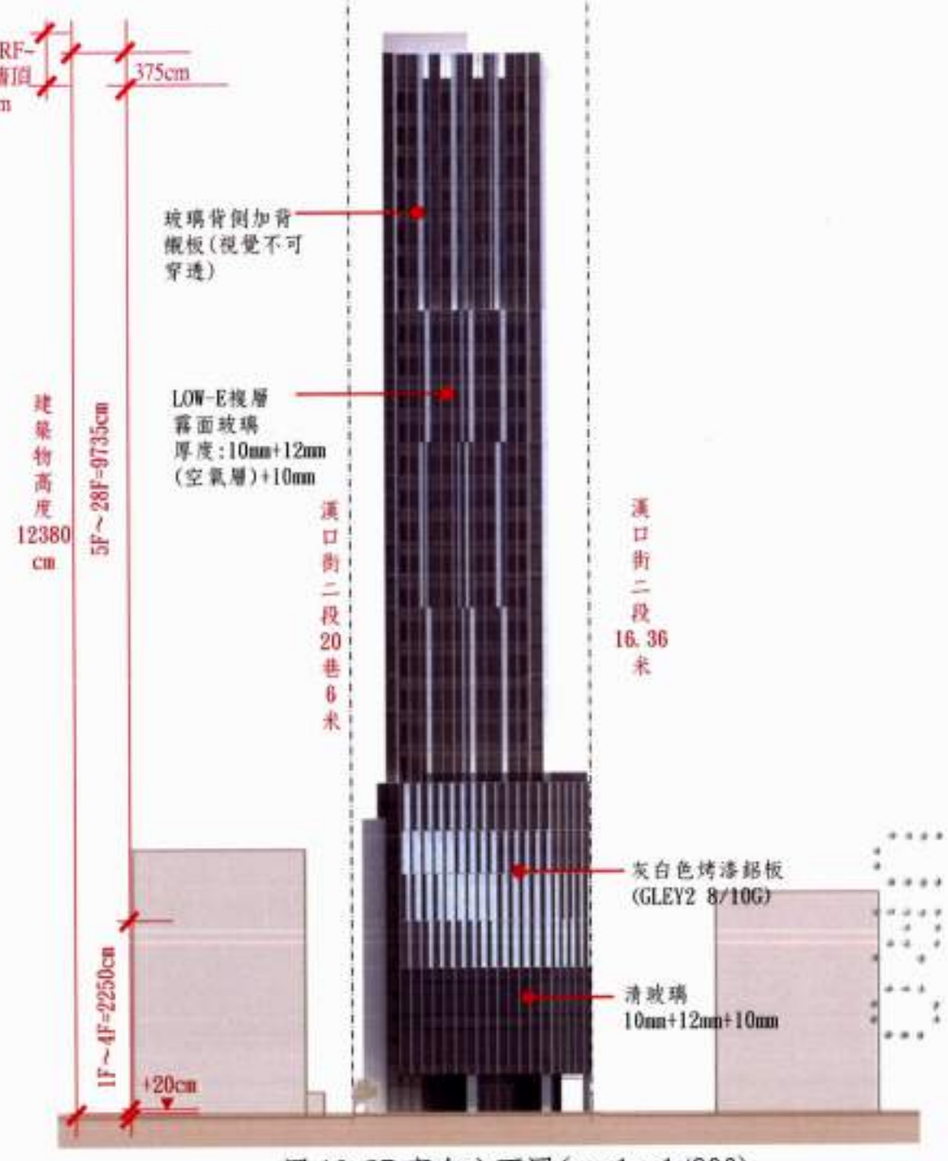
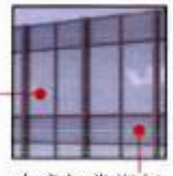


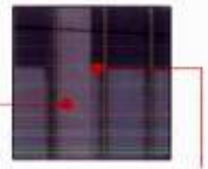
圖 10-27 東向立面圖(scale:1/800)



玻璃加背襯板
(視覺不可穿透)
LOW-E 複層清玻璃(封閉)，12-28F為
LOW-E複層霧面玻璃(封閉)
厚度:10mm+12mm(空氣層)+10mm



淺灰色烤漆平板鋁板
(GLEY2 6/5BG)+
灰色烤漆平板鋁板
(GLEY2 4/10G)



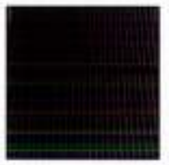
LOW-E 複層清玻璃(封閉)
+背襯板(視覺不可穿透)
灰白色烤漆玻璃(封閉)
(GLEY2 8/10G)



灰白色烤漆鋁板
(GLEY2 8/10G)



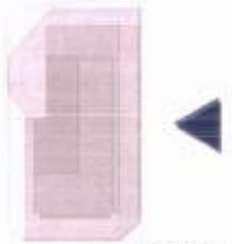
淺灰色烤漆鋁板
(GLEY2 7/5BG)



深灰色烤漆鋁遮蔽格柵
(GLEY2 7/5B)



淺灰色天然崗石
(GLEY2 7/5BG)



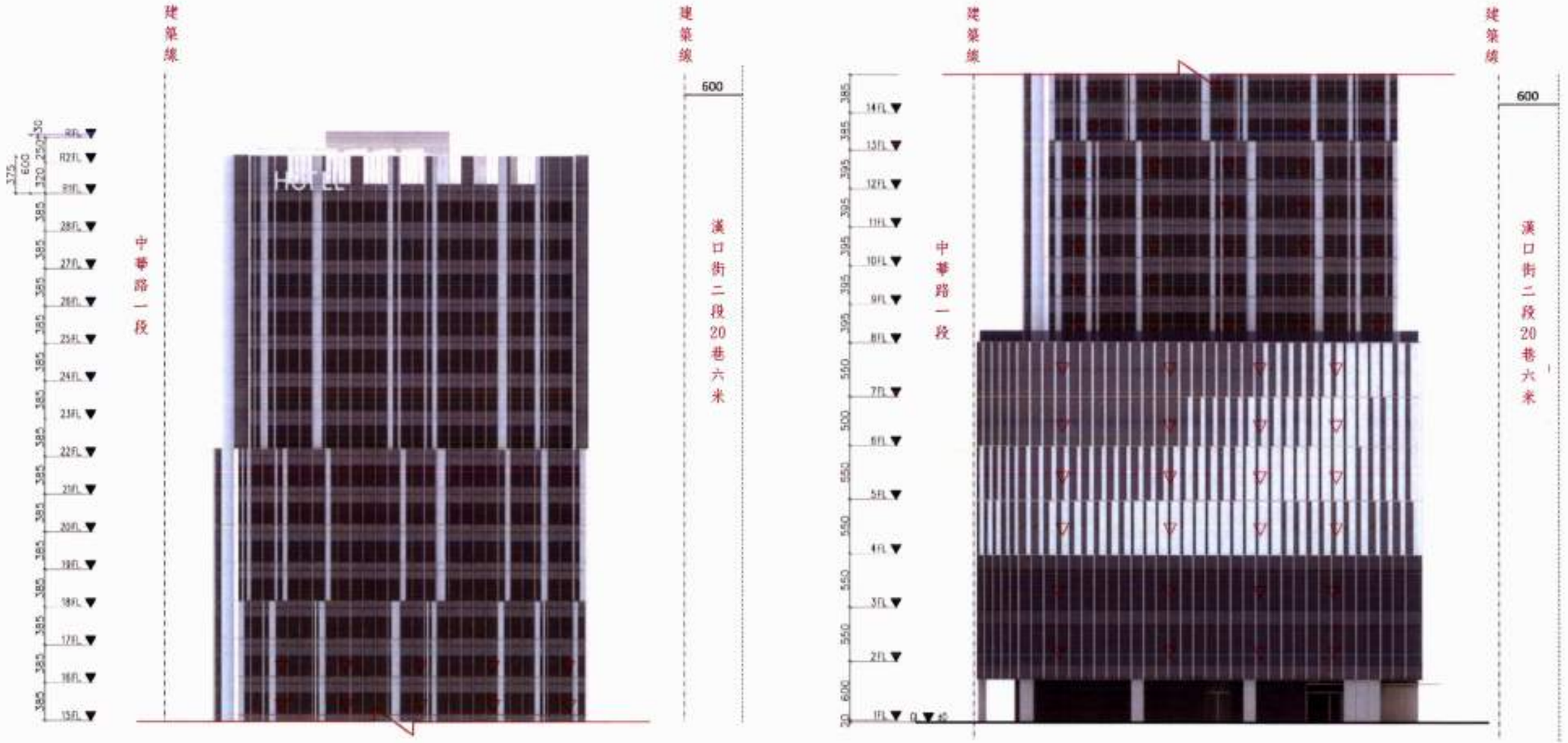
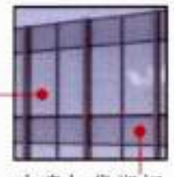


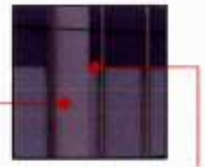
圖 10-28 北向立面圖(scale:1/500) ▽ 緊急進口位置



玻璃加背襯板
(視覺不可穿透)
LOW-E 複層清玻璃(封閉)，12-28F為
LOW-E複層霧面玻璃(封閉)
厚度:10mm+12mm(空氣層)+10mm



淺灰色烤漆平板鋁板
(GLEY2 6/5BG)+
灰色烤漆平板鋁板
(GLEY2 4/10G)



LOW-E 複層清玻璃(封閉)
+背襯板(視覺不可穿透)
灰白色烤漆玻璃(封閉)
(GLEY2 8/10G)



灰白色烤漆鋁板
(GLEY2 8/10G)



淺灰色烤漆鋁板
(GLEY2 7/5BG)

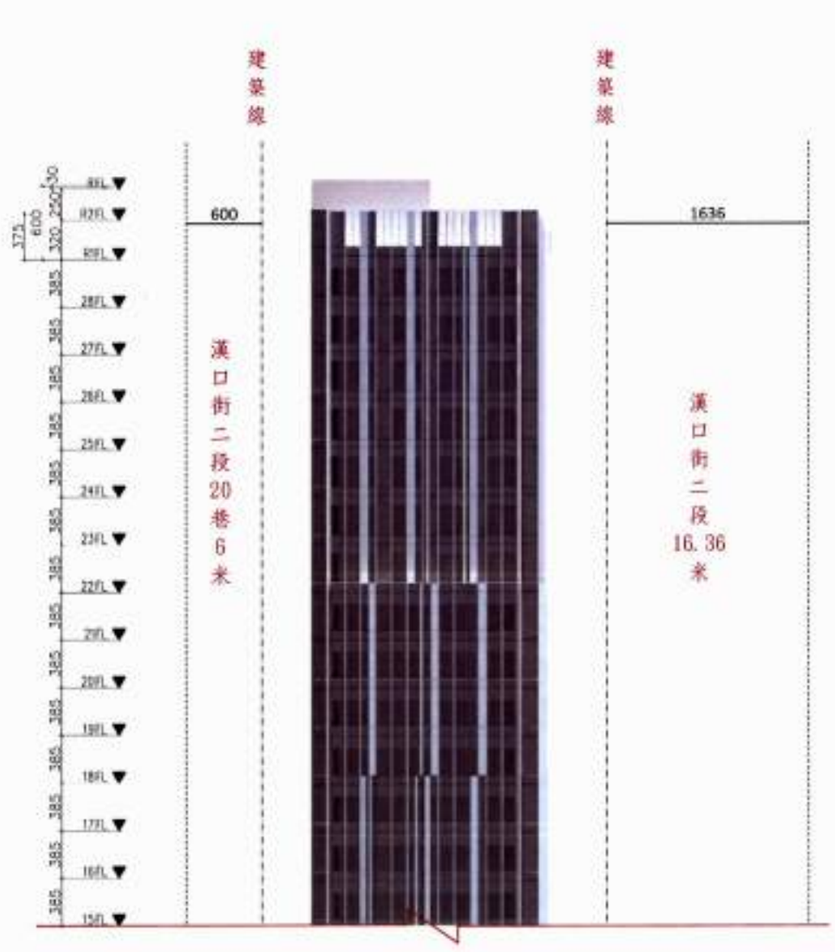


深灰色烤漆鋁遮蔽格柵
(GLEY2 7/5B)



淺灰色天然崗石
(GLEY2 7/5BG)





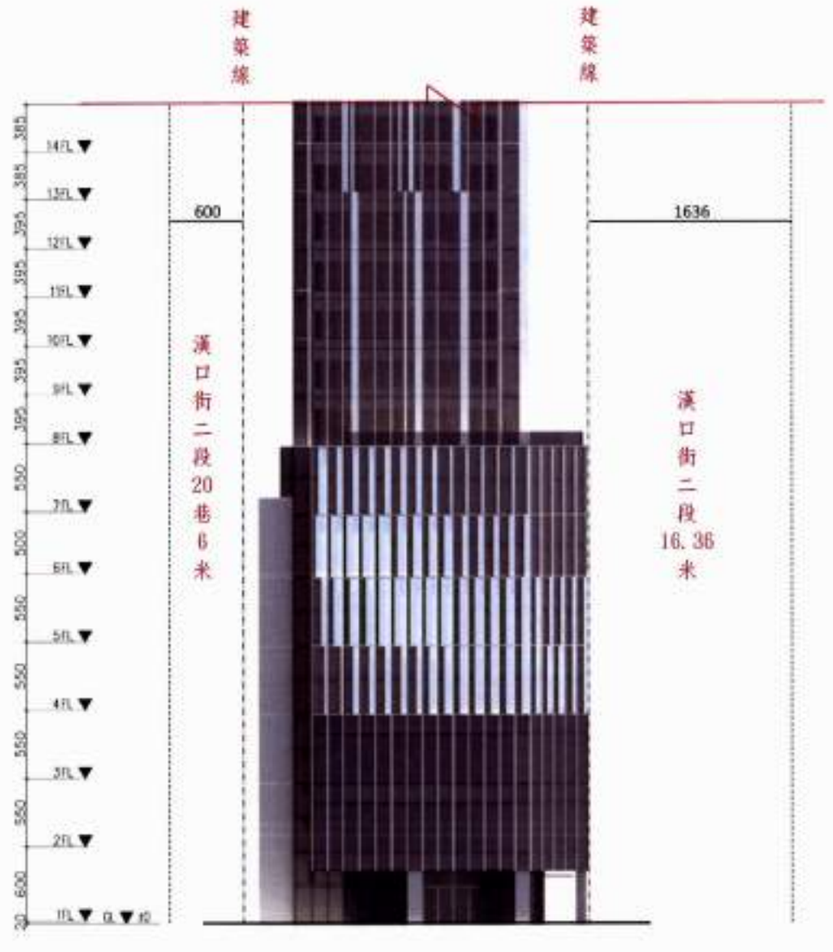
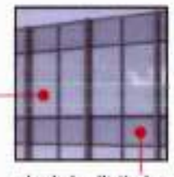


圖 10-29 東向立面圖(scale:1/500)



玻璃加背襯板
(視覺不可穿透)
LOW-E 複層清玻璃(封閉)，12-28F為
LOW-E複層霧面玻璃(封閉)
厚度:10mm+12mm(空氣層)+10mm



淺灰色烤漆平板鋁板
(GLEY2 6/5BG)+
灰色烤漆平板鋁板
(GLEY2 4/10G)



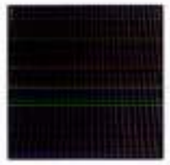
LOW-E 複層清玻璃(封閉)
+背襯板(視覺不可穿透)
灰白色烤漆玻璃(封閉)
(GLEY2 8/10G)



灰白色烤漆鋁板
(GLEY2 8/10G)



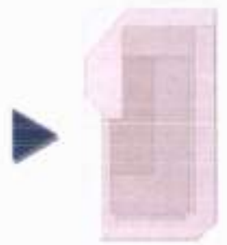
淺灰色烤漆鋁板
(GLEY2 7/5BG)



深灰色烤漆鋁遮蔽格柵
(GLEY2 7/5B)



淺灰色天然崗石
(GLEY2 7/5BG)



KEY PLAN

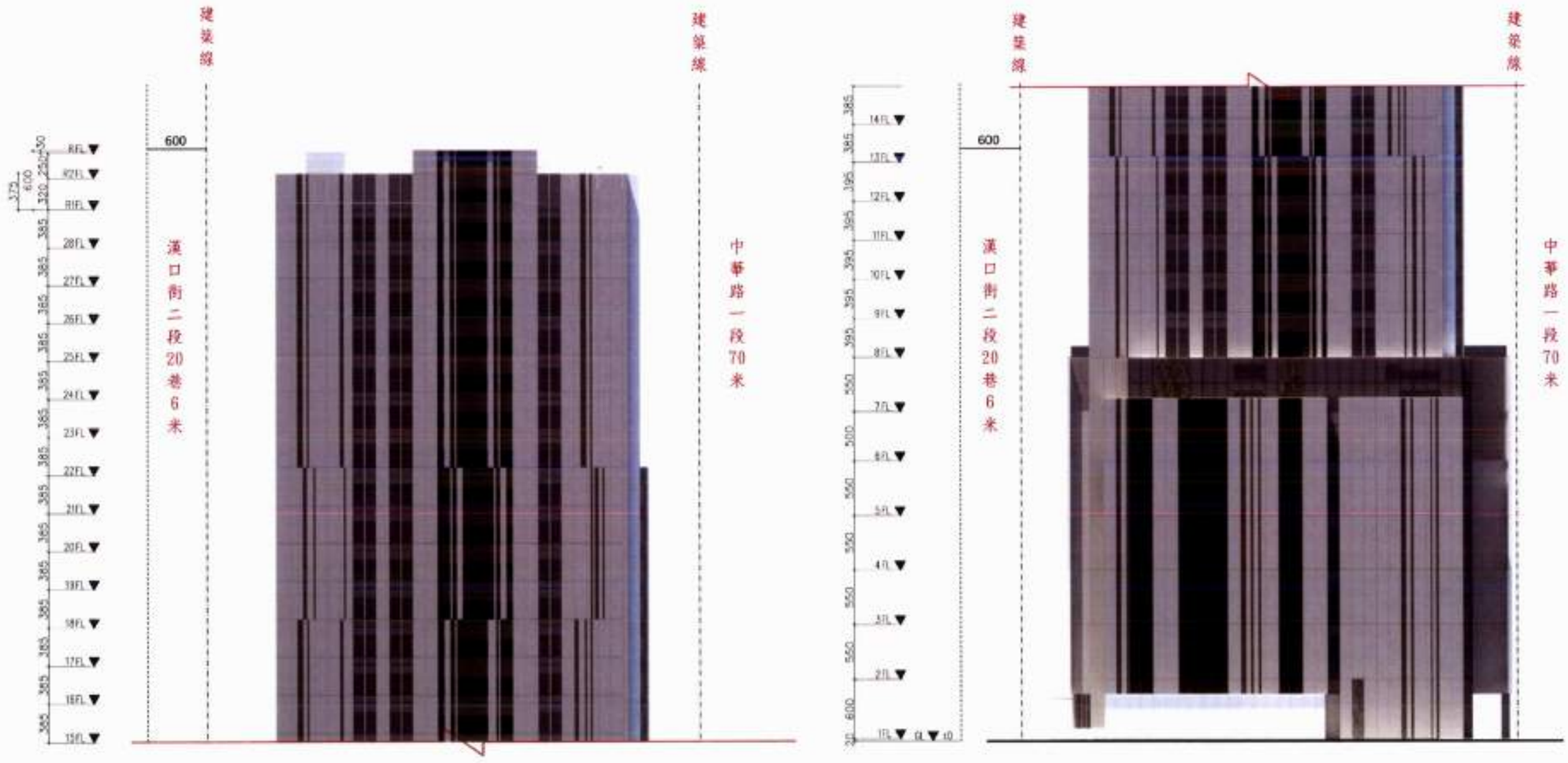
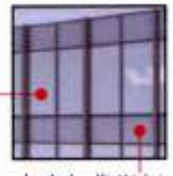


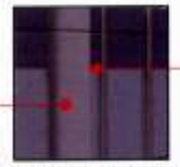
圖 10-30 南向立面圖(scale:1/500)



玻璃加背襯板
(視覺不可穿透)
LOW-E 複層清玻璃(封閉)，12-28F為
LOW-E複層霧面玻璃(封閉)
厚度:10mm+12mm(空氣層)+10mm



淺灰色烤漆平板鋁板
(GLEY2 6/5BG)+
灰色烤漆平板鋁板
(GLEY2 4/10G)



LOW-E 複層清玻璃(封閉)
+背襯板(視覺不可穿透)
灰白色烤漆玻璃(封閉)
(GLEY2 8/10G)



灰白色烤漆鋁板
(GLEY2 8/10G)



淺灰色烤漆鋁板
(GLEY2 7/5BG)



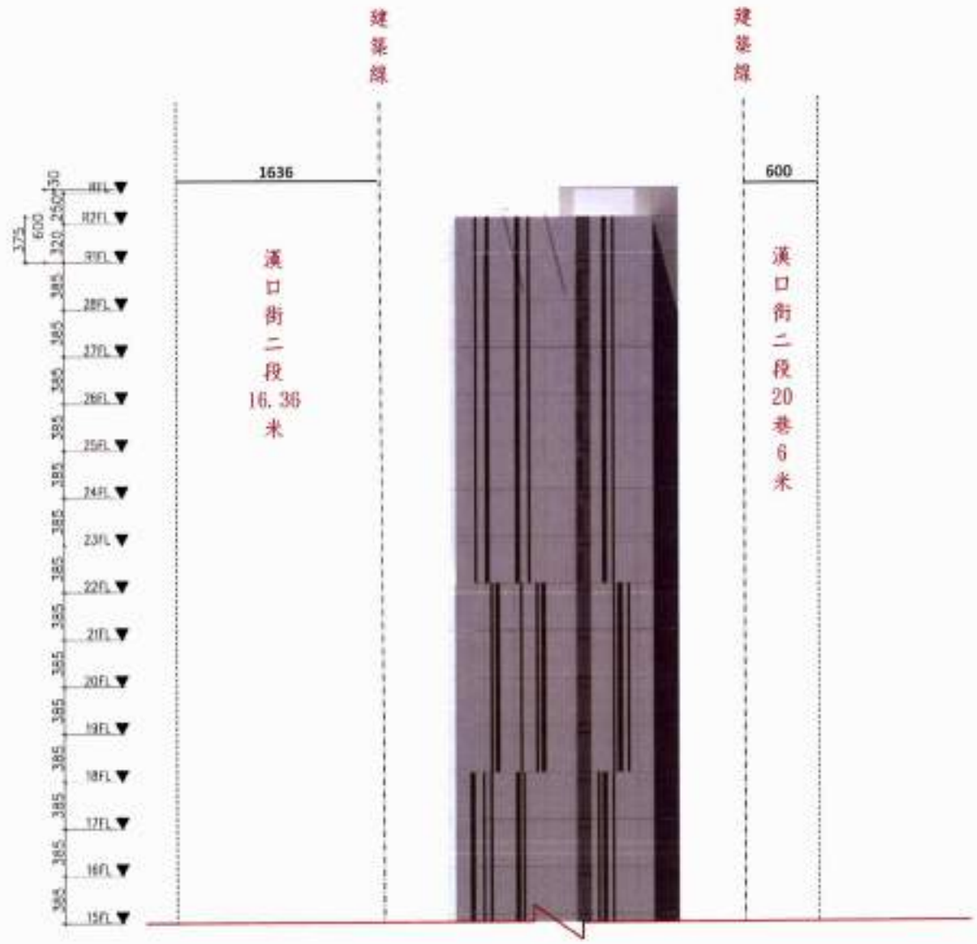
深灰色烤漆鋁遮蔽格柵
(GLEY2 7/5B)



淺灰色天然崗石
(GLEY2 7/5BG)



KEY PLAN



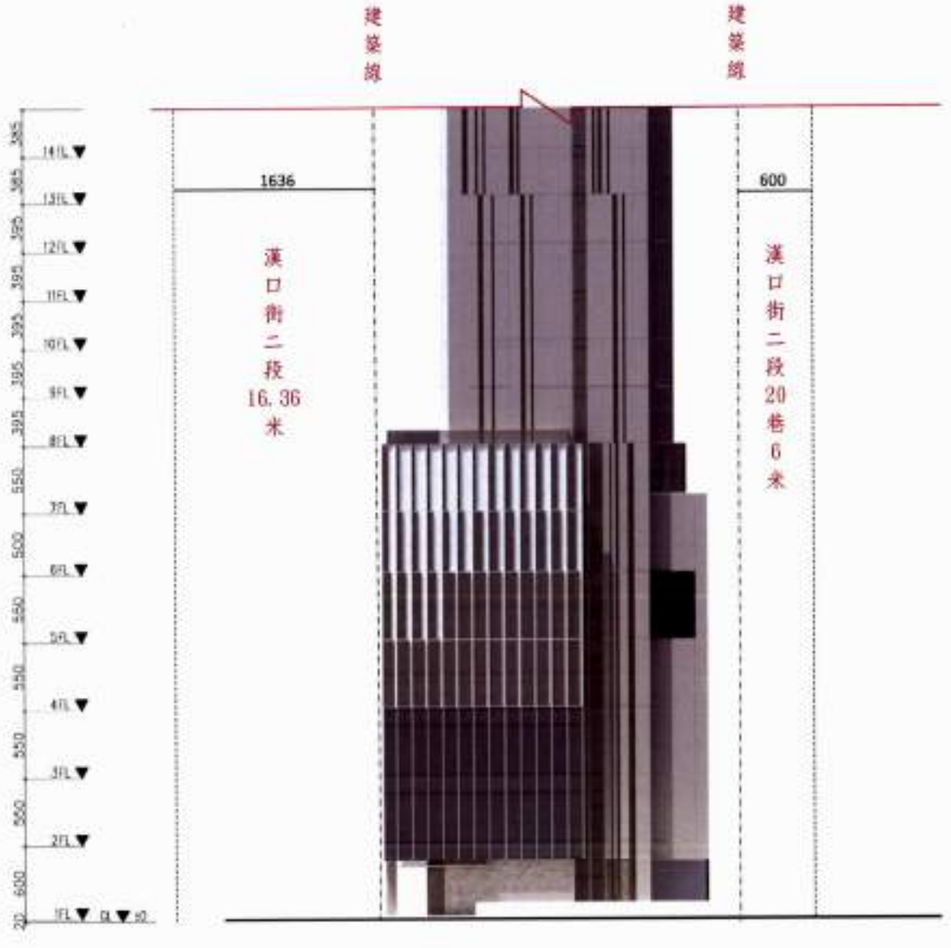
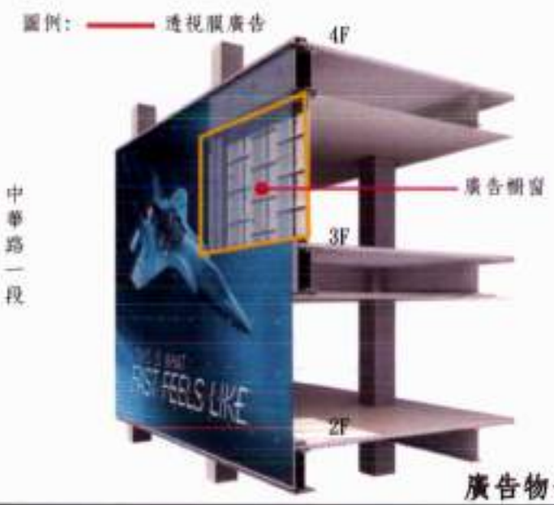


圖 10-31 西向立面圖(scale:1/500)

3.廣告物設置



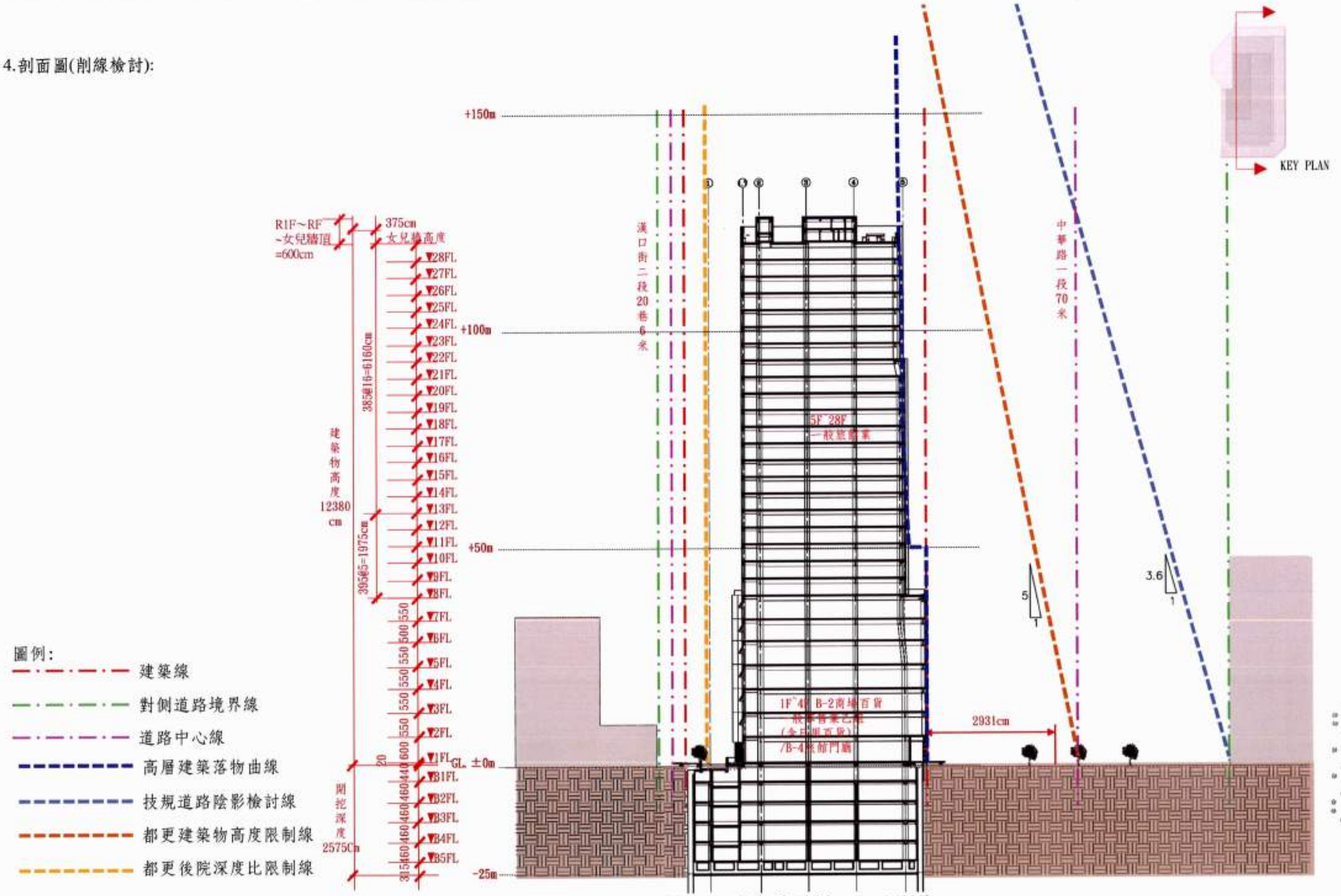




廣告物位置示意圖

	臺北市廣告物管理自治條例　　公布時間:中華民國105年7月22日	本案說明
第二條	本自治條例所稱廣告物，指為宣傳或行銷之目的而以文字、圖畫、符號、 標誌、標記、形體、構架或其他方式表示者；其種類如下： 一、招牌廣告：指固著於建築物牆面上之電視牆、電腦顯示板、廣告看板 、以支架固定之帆布等以正面式、側懸式及騎樓簷下等形式設置之廣 告。 二、樹立廣告：指樹立或設置於地面或屋頂之廣告牌（塔）、綵坊、牌樓 等廣告。 三、張貼廣告：指未加任何框架，直接以張掛、黏貼、彩繪、噴漆或其他 方式附著於地面或建築物外牆者之廣告或其他地上物之各種帆布、傳 單、海報、紙張、噴畫或其他材質之廣告。 四、透視膜廣告：指在透明膜之材質上，烙印相關文字、圖樣，採黏著方 式貼於建築物外牆上之廣告物。 五、氣球廣告：指以氣體填充並附有繩索繫於定點之充氣式廣告。 六、旗幟廣告：指張掛於路燈、人行道、人行陸橋（僅限布條）或其他類 似場所之各種旗幟（含布條）廣告。 七、公車站牌、候車亭廣告及遊動廣告：指於公車站牌、候車亭上或車、 船等交通工具設置之廣告。 八、其他廣告：指前七款以外之廣告物。 符合下列情形之一者，非屬本自治條例所稱之廣告物： 一、建築物外牆以釘掛固定之立體字型作為機關或建築物等之名稱或題字 標示。 二、依公共藝術設置辦法所設置之公共藝術。 三、經臺北市政府（以下簡稱市政府）文化局認定之戶外藝術創作。	本案一處透視膜廣告物位於地上二層梁帶至地上四層樓板高度，下端距地面淨高4.5公尺。廣告物與外牆整合，無擋住地上二、三層各戶緊急進口疑慮。
第十八條	招牌廣告依其規模分為下列兩種： 一、小型招牌廣告：指下列情形之一，其申請設置時免申請雜項執照。 （一）正面式招牌廣告縱長在二公尺以下者。 （二）側懸式招牌廣告縱長在六公尺以下者。 （三）設於騎樓簷下式招牌廣告設置面積在一點二平方公尺以下且縱長 在一公尺以下者。 二、大型招牌廣告：指除小型招牌廣告外之其他招牌廣告。	本案招牌廣告縱長超過三公尺，屬大型廣告物。

4.剖面圖(削線檢討):



圖例:

- 建築線
- 對側道路境界線
- 道路中心線
- 高層建築落物曲線
- 技規道路陰影檢討線
- 都更建築物高度限制線
- 都更後院深度比限制線

圖 10-32 長向剖面圖(scale:1/800)

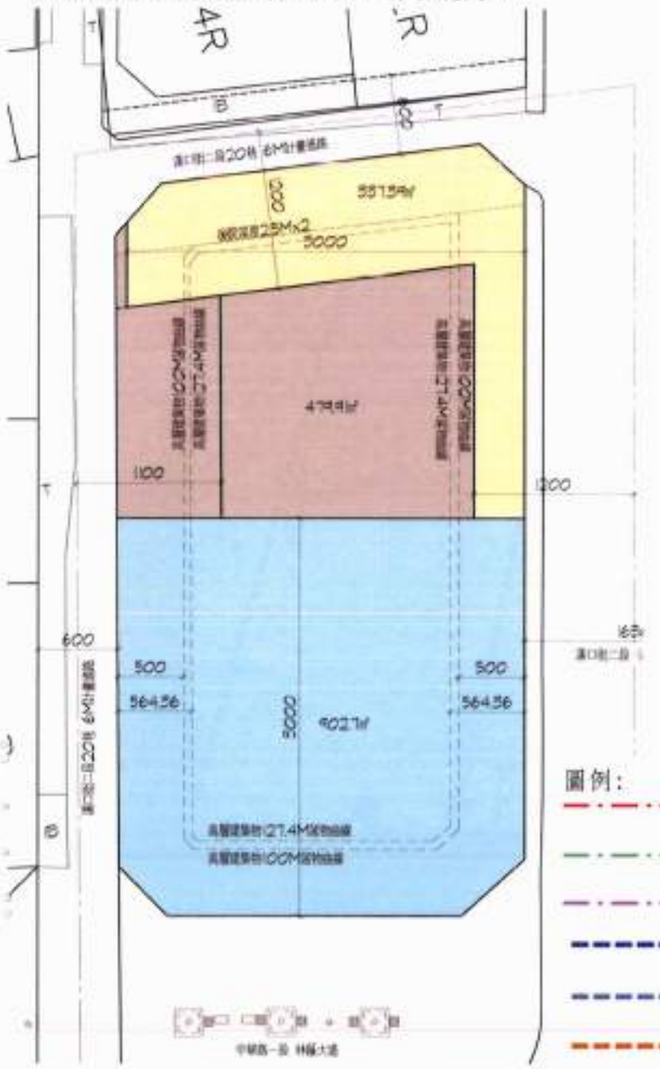
依據臺北市土地使用分區管制自治條例第二十六條:商業區內建築物之高度比不得超過 2.0，
並比照第十二條、第十三條規定辦理:

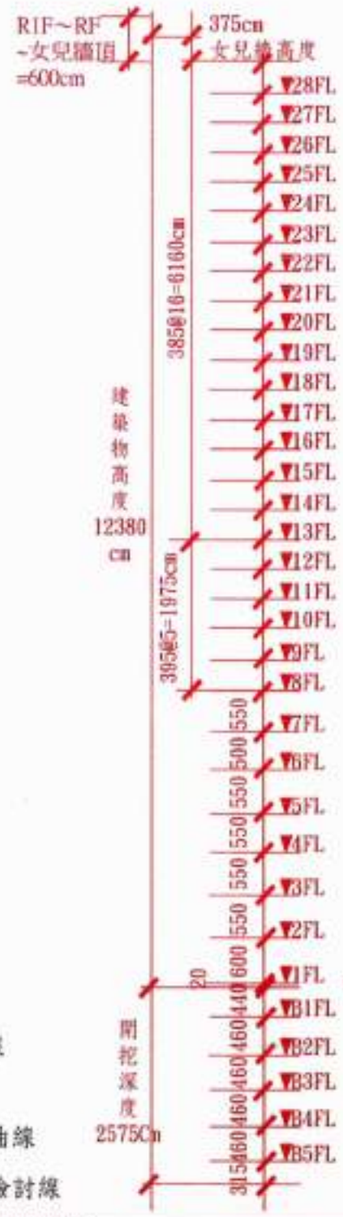
第十三條

住宅區內建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二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計算。

前款範圍外之基地，建築基地面積在 500 平方公尺以下者，以其他道路中心線各深進十一公尺範圍內；建築基地面積超過 500 平方公尺者，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內，自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算，並依此類推。前二款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路計算。基地臨接計畫圓環，以交會於圓環之最寬道路視為面前道路計算。

檢核:本案依規定檢討如右圖，符合規定。





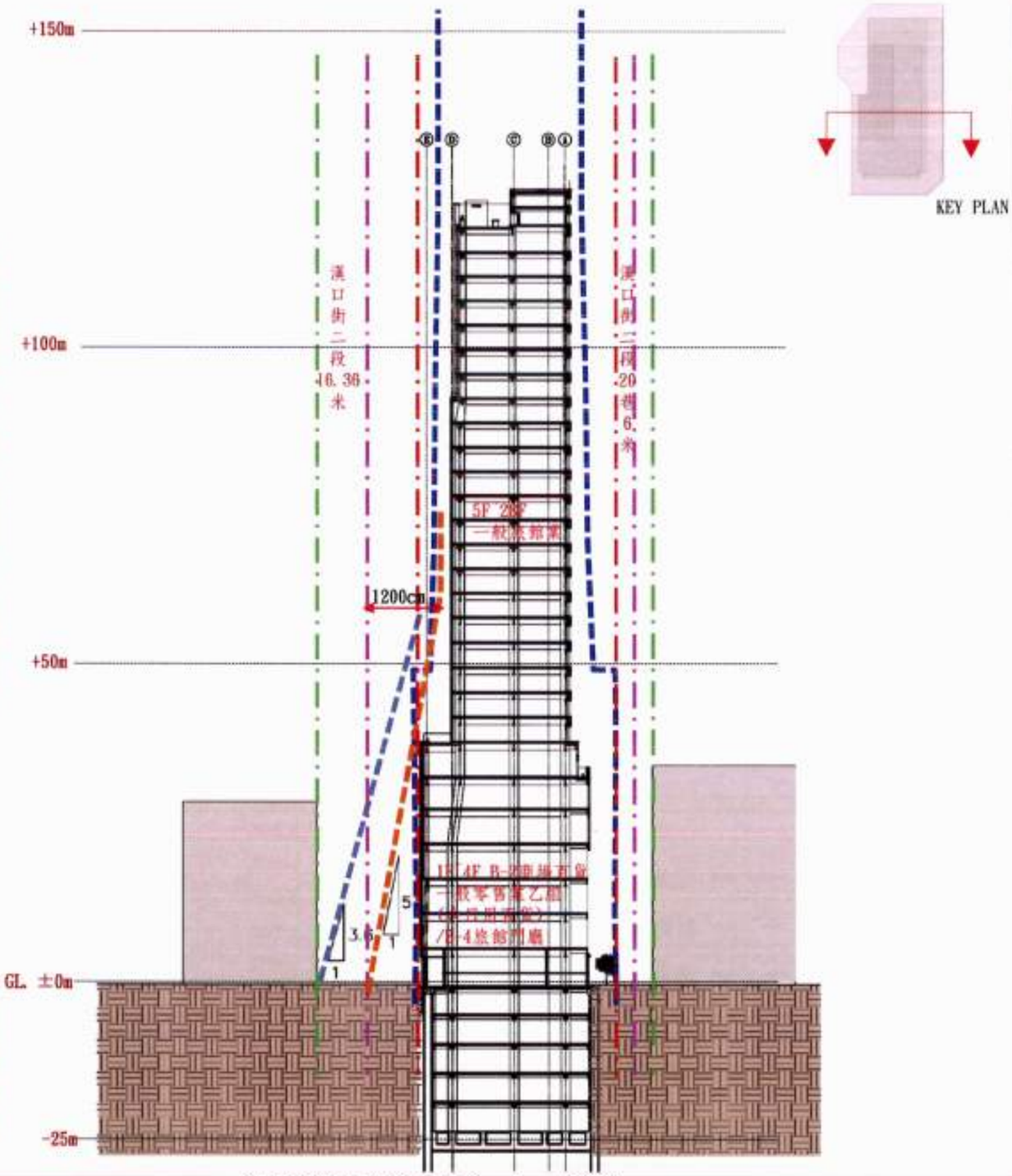


圖 10-33 短向剖面圖(scale:1/800)

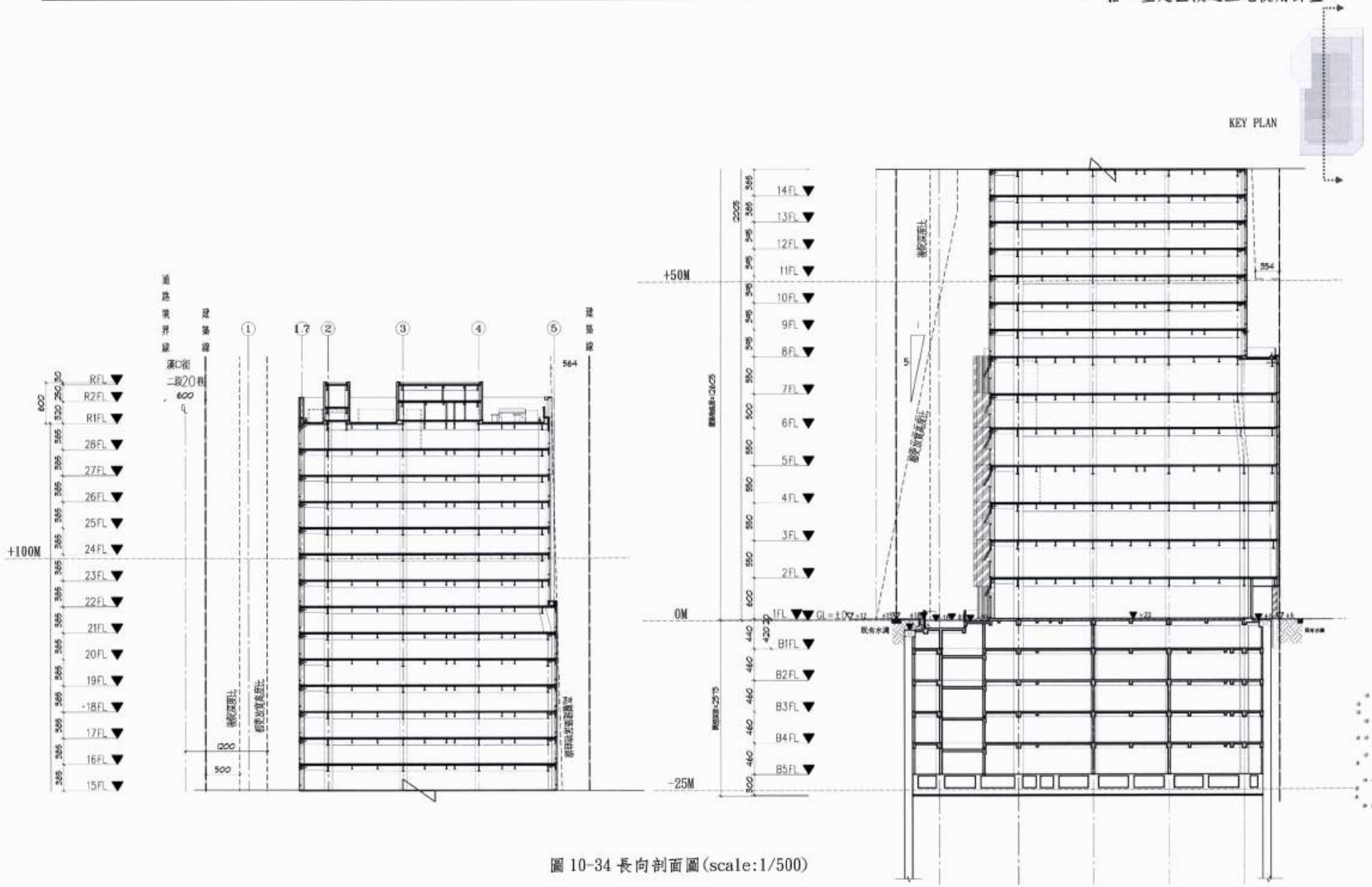


圖 10-34 長向剖面圖(scale:1/500)

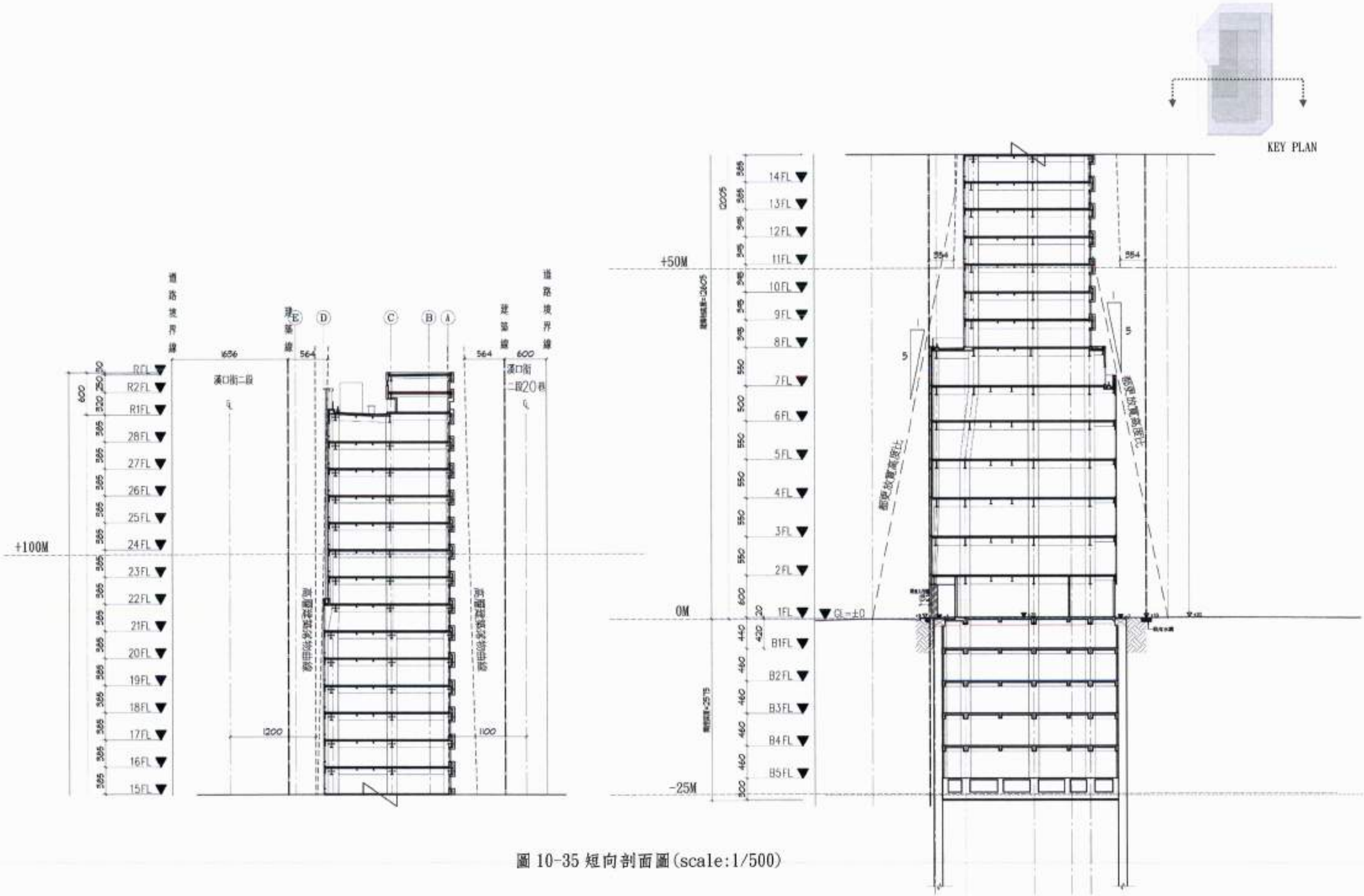


圖 10-35 短向剖面圖(scale:1/500)

.道路陰影檢討:

*依建築技術規則建築設計施工篇第 164 條檢討，建築物以 3.6:1 斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積；計算如下:

As1=1.55x4.778+24.9x11.08+19.21x10.13+18.47x7.32=613.10m²

L1=基地臨接面前道路之長度=30.57m,Sw1=面前道路寬度=70m

As1=613.10m²<(L1 X Sw1)/2=1069.95m²，OK!

As2=11.08x14.80=163.98m²

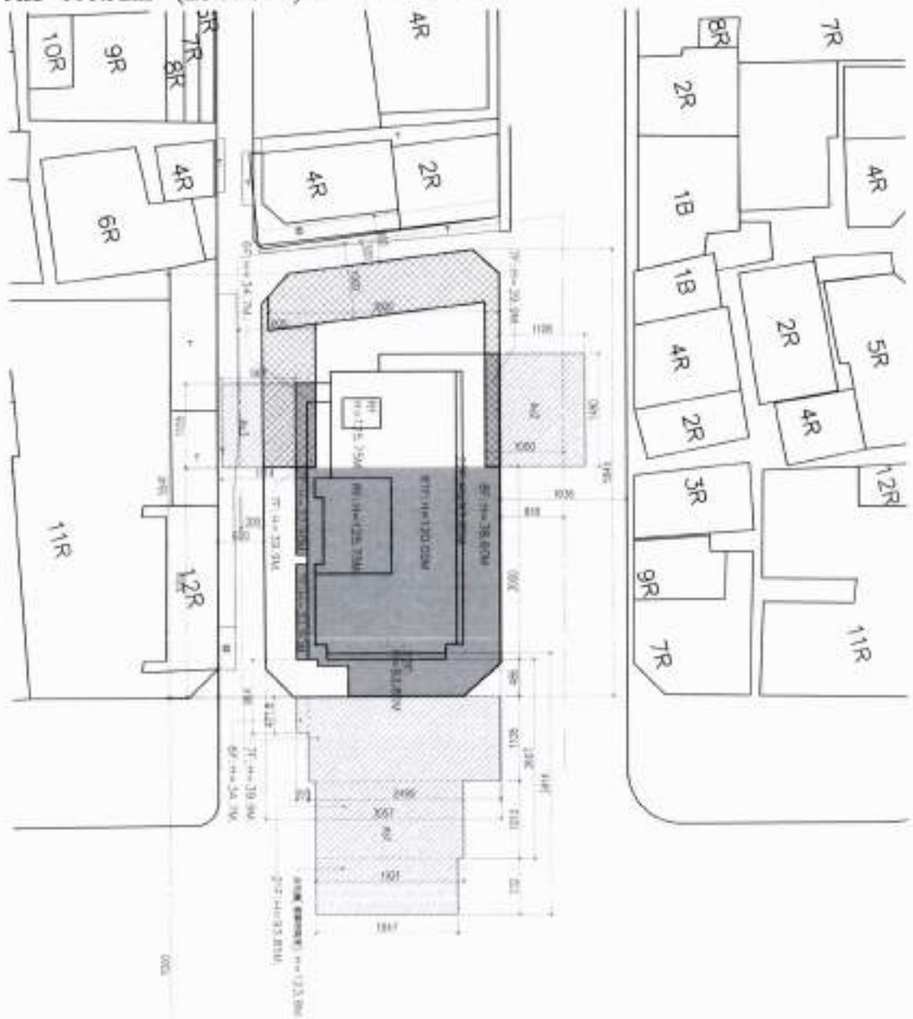
L2=基地臨接面前道路之長度=58.45m,Sw2=面前道路寬度=16.36m

As2=163.98m²<(L2 X Sw2)/2=478.12m²，OK!

As3=9.64x11.05=106.52m²

L3=基地臨接面前道路之長度=55.41m,Sw3=面前道路寬度=6m

As3=106.52m²<(L3 X Sw3)/2=166.23m²，OK!



5. 建築物高度檢討

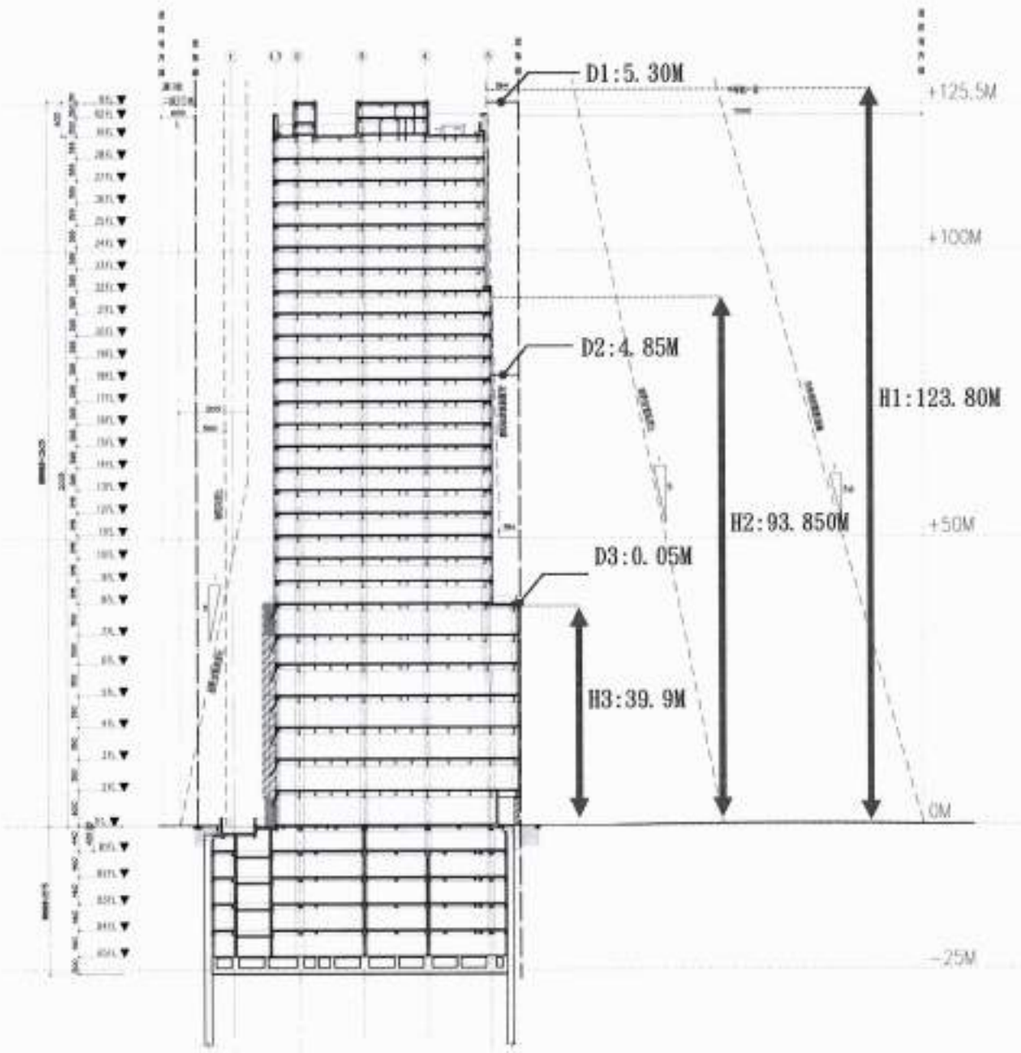
圖 10-37 道路陰影檢討示意圖(scale:1/800)

*建築物各部分高度 H，建築物各部分至建築線之水平距離 D，H≦3.6(Sw+D) 計算如下:

D1=5.30，H1=123.8<3.6(70+5.30)=271.08m，OK!

D2=4.85，H2=93.85<3.6(70+4.85)=269.46m，OK!

D3=0.05，H3=39.90<3.6(70+0.05)=252.18m，OK!



拾壹、都市設計與景觀計畫

一 、全區配置計畫

（一）基地座落於萬華區，位於西門町商圈人行徒步區的北端。周圍有歷史文化的舊區以及活躍的商業活動等豐富的都市紋理。

（二）商業性質空間配置面向主要道路並設置騎樓，保留及尊重原有人行步道都市紋理，塑造漢口街上都市景觀。

（三）南側及西側自建築線退縮 4M 留設無遮簷人行道及開放空間，本單元更新後增加鄰棟間距，強化區域防災功能。

（四）南側種植成列的原生喬木，軟化鄰近建物擁擠狹小巷道的印象，將綠帶引入漢口街二段 20 巷，改善老舊街區行走印象，創造良好的街道品質。

（五）將東側開放空間與既有中華路林蔭大道串連，延續周邊人行步道系統，提升開放空間的品質及使用效益。



圖例：
- 建築線
- 商場百貨
- 旅館門廳
- 垂直動線空間
- 商場百貨出入口
- 旅館出入口
- 垂直動線出入口
- 地下停車出入口

0 2 4 10

二、建築物量體、坐落方位及開放空間計畫

為提升地區環境良好品質，促進地區再發展，人行步道開放空間串連既有中華路林蔭大道；漢口街人行步道系統、漢口街二段 20 巷串連西門徒步區步道系統，順應原有都市街廓之紋理。

建築物量體分為裙樓、塔樓兩個部分；裙樓的高度與周圍老舊街區之高度相呼應，塔樓的高度可與周圍較新的建築物比擬，外觀建材選用低反射、輕量化之材質，色彩以中明度、低彩度之色調規劃，以達成與周圍環境調和為設計目標。

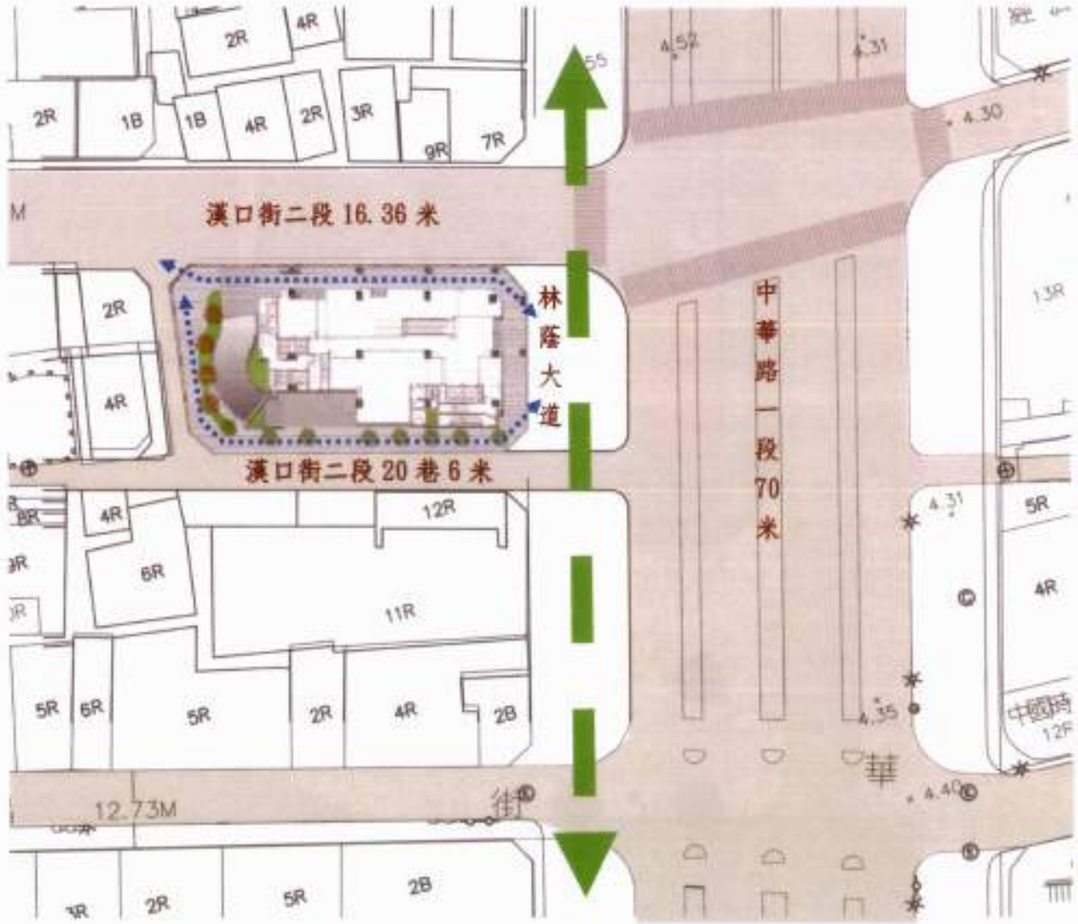
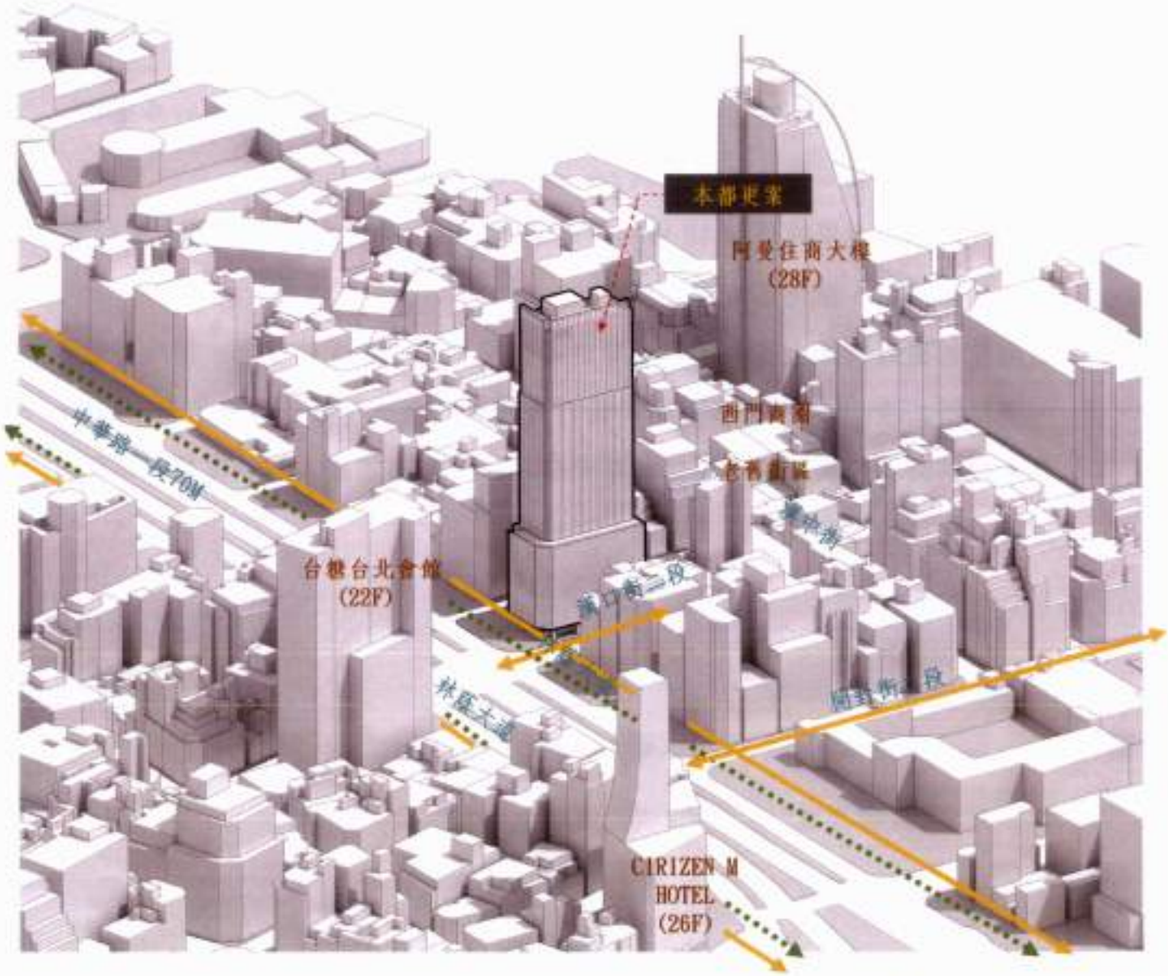


圖 11-1 全區配置圖



(一)日間建物透視圖



KEY PLAN





KEY PLAN



(二)夜間建物透視圖



KEY PLAN





KEY PLAN



三、人車動線設計原則

（一）行人動線

基地人行動線四面環繞，分為漢口街及中華路的騎樓，及西側及南側無遮簷人行道。中華路側既有林蔭大道及漢口街之沿街式開放空間為基地周遭主要步行系統。

（二）車行動線

基地主要幹道為東側雙向通行幹道及北側單向通行道路，西側及南側漢口街二段20巷連接主要通路，停車出入口設置在北側道路，提高車輛出入的安全性。



圖例：主要道路　次要道路　捷運站　停車場　YouBike租借站



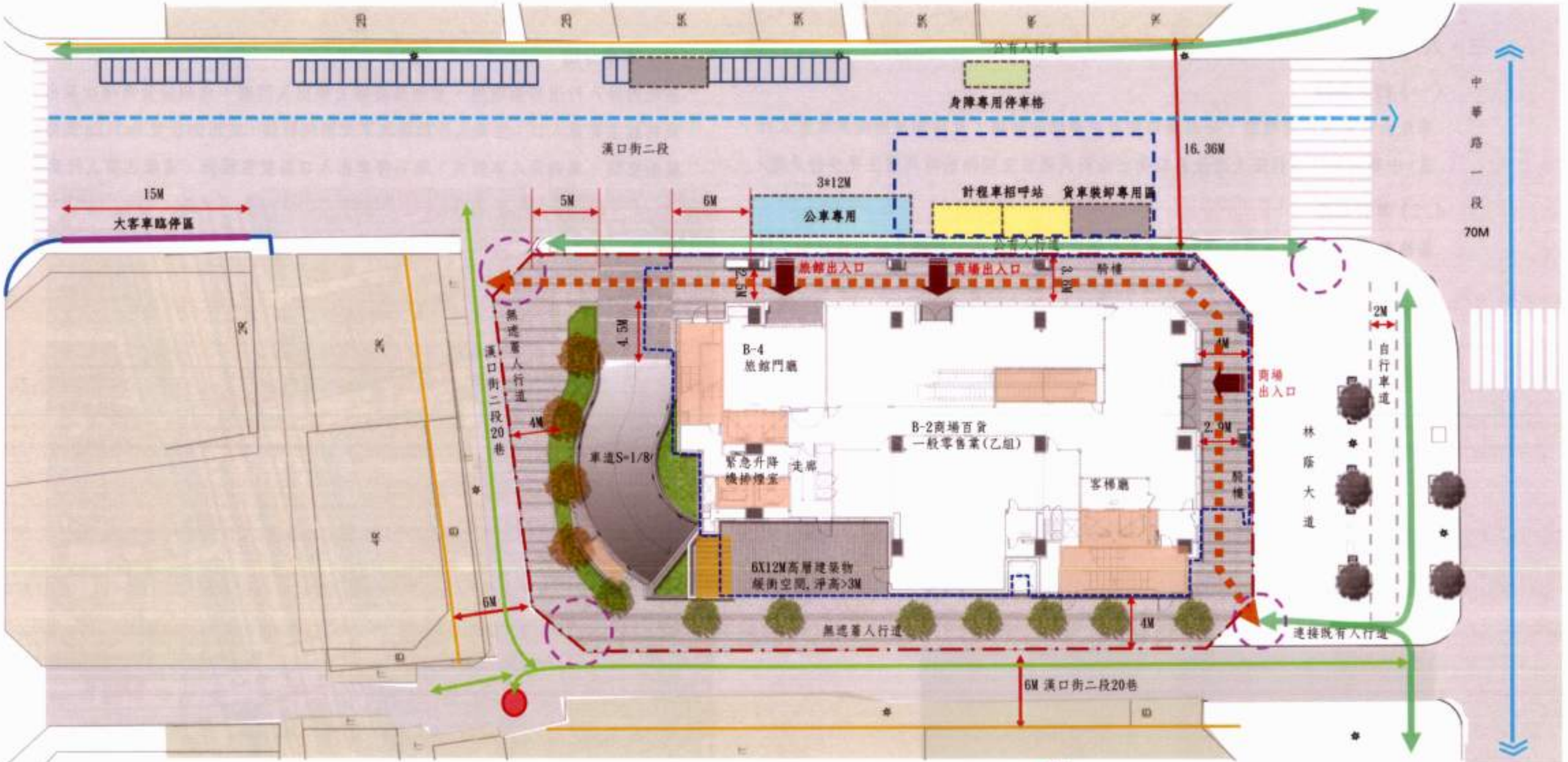
圖例：中華路林蔭大道　西門人行徒步區　綠地

（三）人車分道

基地內除人行道四面環繞，東側為商場主要出入門廳，北側設置商場次要出入口及旅館主要出入口；主要人行動線為東北兩側騎樓，在西側設置6mX12m高層建築緩衝空間。為避免人車衝突，地下停車出入口設置在西側，遠離主要人行要道。



圖例：
- 基地範圍
- 自行車行動線
- 公車行進動線
- 公有人行道動線
- 雙向汽機車行道動線
- 單向汽機車行道動線
- 西門町行人徒步區
- 中華路林蔭大道行人徒步區
- 公有樹穴位置
- 鄰地車道出入口
- 行穿線



圖例:
- 基地範圍
- 對側道路境界線
- 建築物投影線
- 主要通行出入口
- 基地內騎樓行人通行動線(無障礙動線)
- 公有人行道動線
- 雙向汽機車行道動線
- 單向汽機車行道動線
- 自行車行動線
- 鄰地車道進出動線
- 公有樹穴位置
- 8X20M供雲梯車救災操作動線
- 11M半徑雲梯車救災操作範圍
- 腳踏車停放區
- 基地內垂直動線
- 鄰地車道出入口
- 人行路口
- 身障專用停車格
- 公車站、公共臨停區
- 計程車招呼站
- 貨車裝卸專用區
- 大客車臨停區

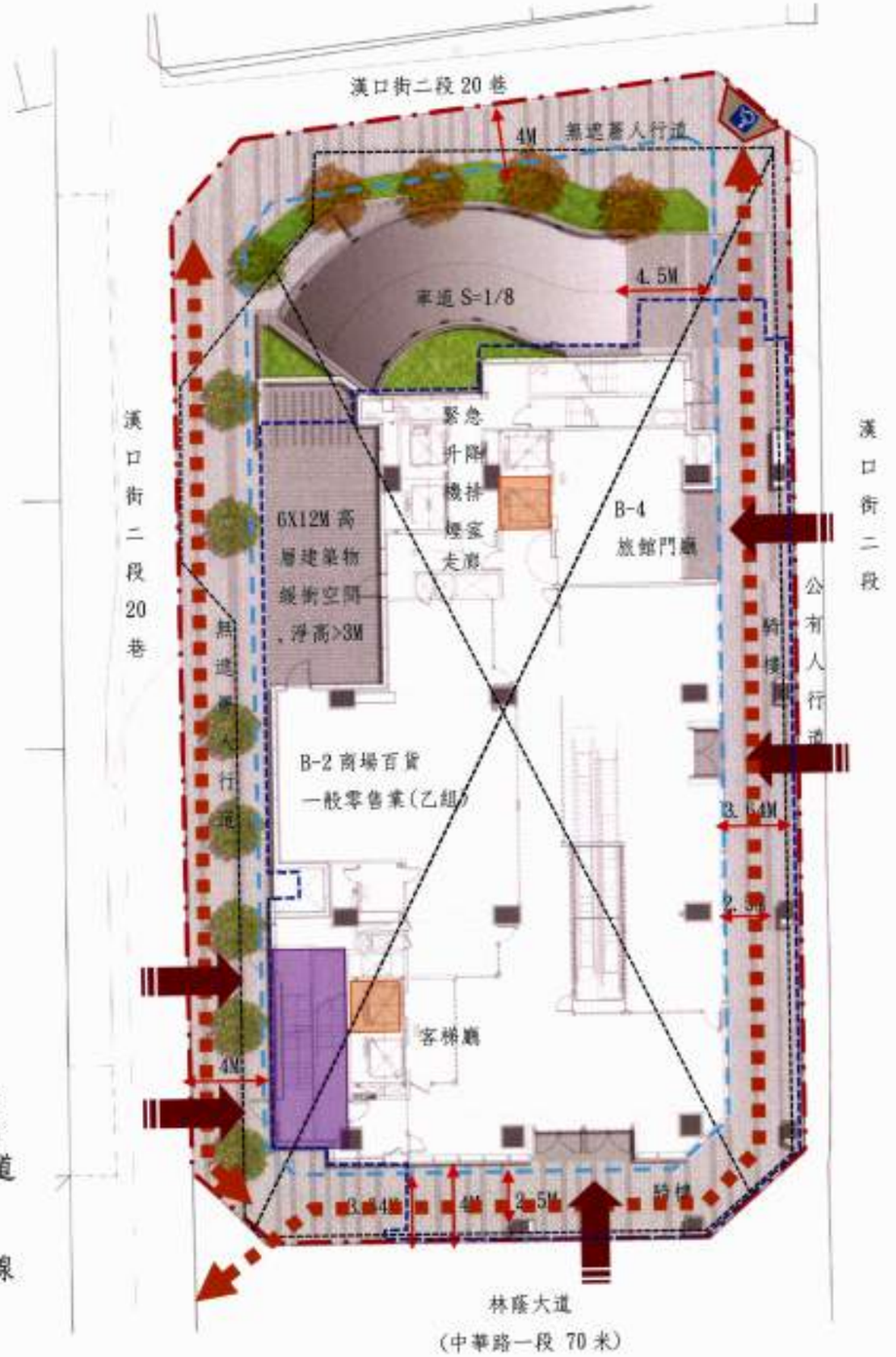
0 2 4 10

圖 11-2 一層平面配置圖 S:1/300

四、無障礙空間動線規劃

(一)無障礙通路應符合「建築物無障礙設施設計規範」相關規定:

1. 地面:通路地面應平整、堅固、防滑。
2. 室外無障礙通路與建築物室外主要通路不同時，須於室外主要通路入口處標示無障礙通路之方向。
3. 地面坡度不得大 於 1/15，且兩不同方向之坡道交會處應設置平台，該平台之坡度不得大於 1/50。
4. 通路淨寬不得小於 130 公分
5. 無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度 1/100~2/100。
6. 通路 130 公分範圍內，應盡量不設置水溝格柵或其他開口，如須設置，其水溝格柵或其他開口主要行進方向，開口不得大於 1.3 公分。
7. 通路淨高不得小於 200 公分，地面起 20-60 公分之範圍，不得有 10 公分以上之懸空突起物，如為必要設置之突起物，應設置警示或其他防撞設施。



建築線
建築物投影線
細部計畫 退縮 3.64M留設騎樓或無遮簷人行道
無障礙出入口
無障礙出入動線
無障礙電梯
無障礙樓梯
無障礙坡道

圖 11-3 無障礙規劃示意圖

五、景觀植栽設計構想

（一）地面層景觀配置圖

景觀設計構想

本更新單元現況無綠化植栽，期望藉由都市更新，改善都市景觀品質。利用有限的空間，呼應建築設計的語彙，將景觀地坪與富四季變化的景觀植栽融入人行開放空間，創造生動活潑的都市地景。騎樓下空間以耐蔭及低維護地被種植，形成舒適且自然的行走步道，提供民眾優質都市空間並增加本基地之公益性。



圖例：

- 基地範圍
- 鄰地車道出入口
- 路燈
- 公車站牌(漢口中華路口)
- 車行方向動線
- 基地車行方向行車動線
- 公有人行道動線
- 基地內無障礙動線
- 行穿線

1:1000



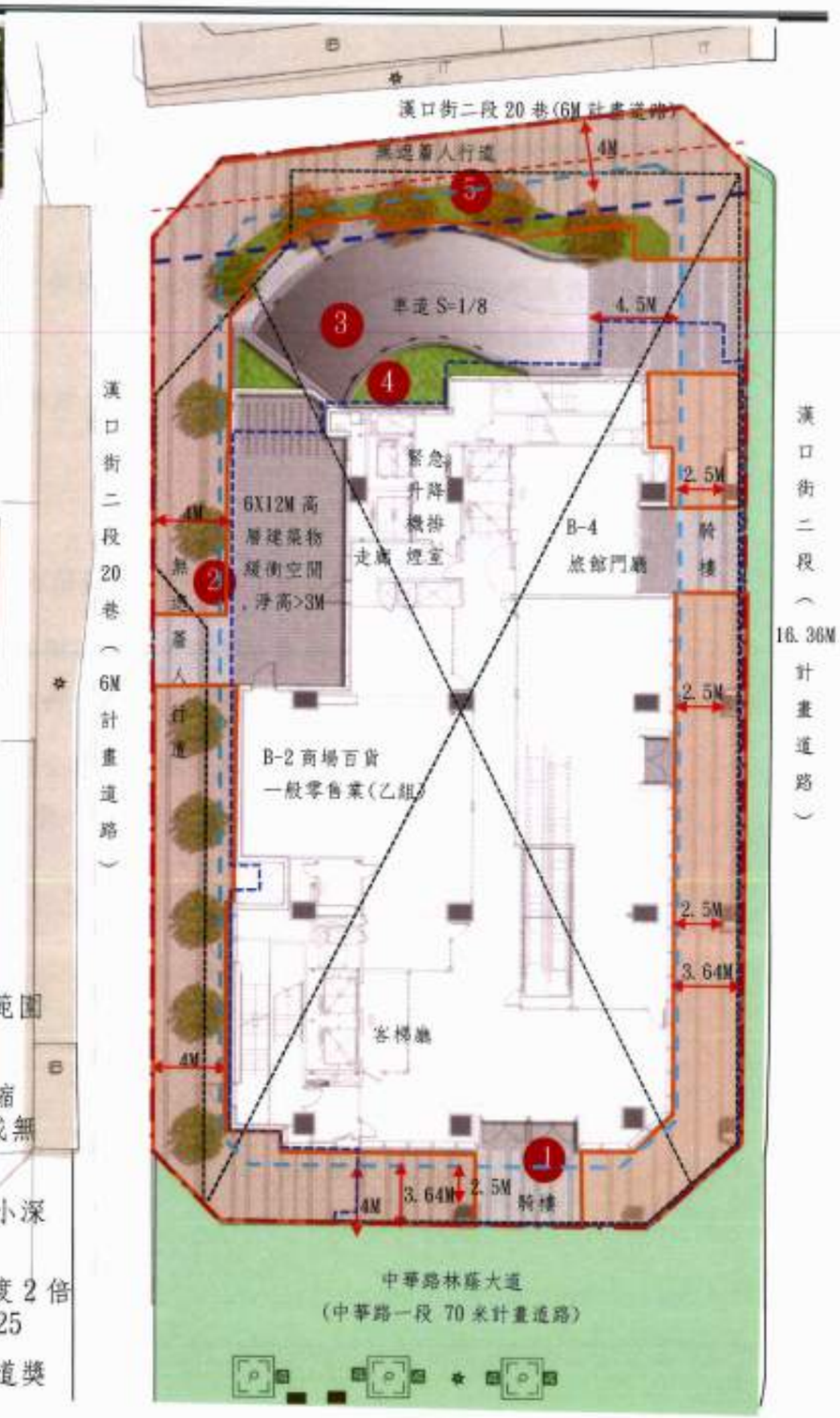




圖例：

1. 入口廣場
2. 四季林蔭景觀
3. 汽車出入口
4. 耐蔭景觀綠化
5. 特色景觀喬木

- 地下室開挖範圍
- 建築線
- 細部計畫退縮 3.64M 騎樓或無遮簷人行道
- 土管後院最小深度 2.5M
- 都更後院深度 2 倍及深度比 0.25
- 都更人行步道獎勵範圍
- 公有人行道範圍
- 公有人行道座椅



一層景觀平面圖 S:1/300

0 2 4 10

（二）植栽計畫說明

1. 喬木植栽計畫

以多樣化的植栽創造都市生態棲地，在喬木植栽選種上只要以原生大喬木為主，種植四季變葉的紅楠、開花誘鳥具花香的杜英作林蔭行道樹，創造綠影蔥籠，生氣蓬勃的城市景觀。

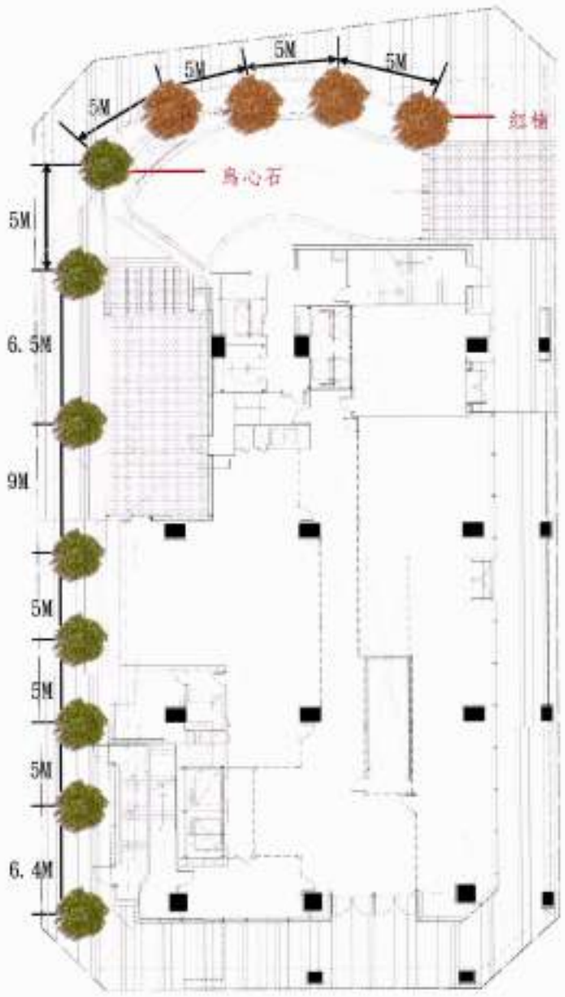


圖 11-4 喬木計畫說明圖

新植喬木植栽圖例

類別	圖例	中 文 名 稱
喬		紅楠
木		杜英







2. 灌木及地被草花植栽計畫

南側喬木下之林蔭休憩區以草皮為主。陽光稍不充足景觀綠化以低維護、耐蔭常綠地被為主，營造不同季節及富變化的綠化環境。西側停車出入空間兩側以抗污染常綠之地被予以美化，柔和整體戶外空間環境氛圍。

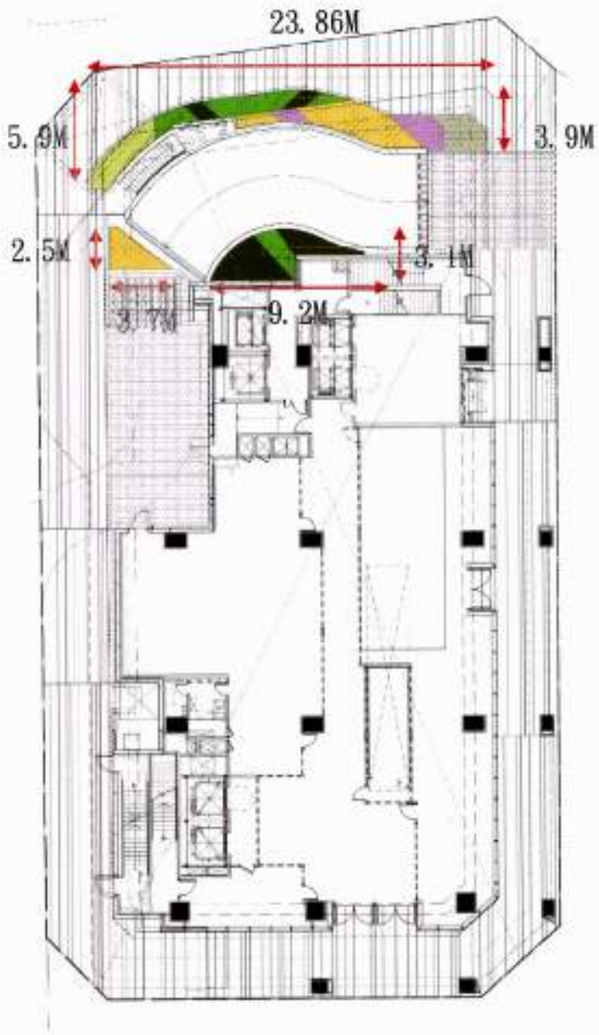


圖 11-5 地被草花植栽計畫說明圖

新植灌木及地被植栽圖例

地被草本		射干
		韭蘭
		銀紋沿階草
		黃扇鳶尾
		白紋草











3. 八樓露臺設計與綠化設計規劃

植栽表

類別	圖例	中文名稱	學名	種植規格(cm) 樹高	冠幅	幹徑	根球徑 (cm)	覆土深度 (cm)	基肥 (Kg/株)	數量 (株)	綠覆面積 (m2)
灌木		銀姬小蠟	Ligustrum sinense cv. Variegatum.	40	≥25	25株/m²	六吋苗	20	0.6	13.2 m²	85.33
		黃金葉金露華	Duranta repens L.	40	≥25	25株/m²	六吋苗	20	0.6	23.2 m²	
		平戶杜鵑	Rhododendron mucronatum 'Oomurasaki'	40	≥25	25株/m²	六吋苗	20	0.6	11.1 m²	
		重瓣梔子花	Gardenia jasminoides Ellis. cv. Flore-pleno.	40	≥25	25株/m²	六吋苗	20	0.6	7.63m²	
		金葉雪茄花	Cuphea articulata.	30	≥20	49株/m²	四吋苗	20	0.6	20.7m²	
		巴西野牡丹	Tibouchina seecondra Cogn.	40	≥25	25株/m²	六吋苗	20	0.6	9.5m²	





圖例:

1. 休憩平台
2. 景觀複層植栽

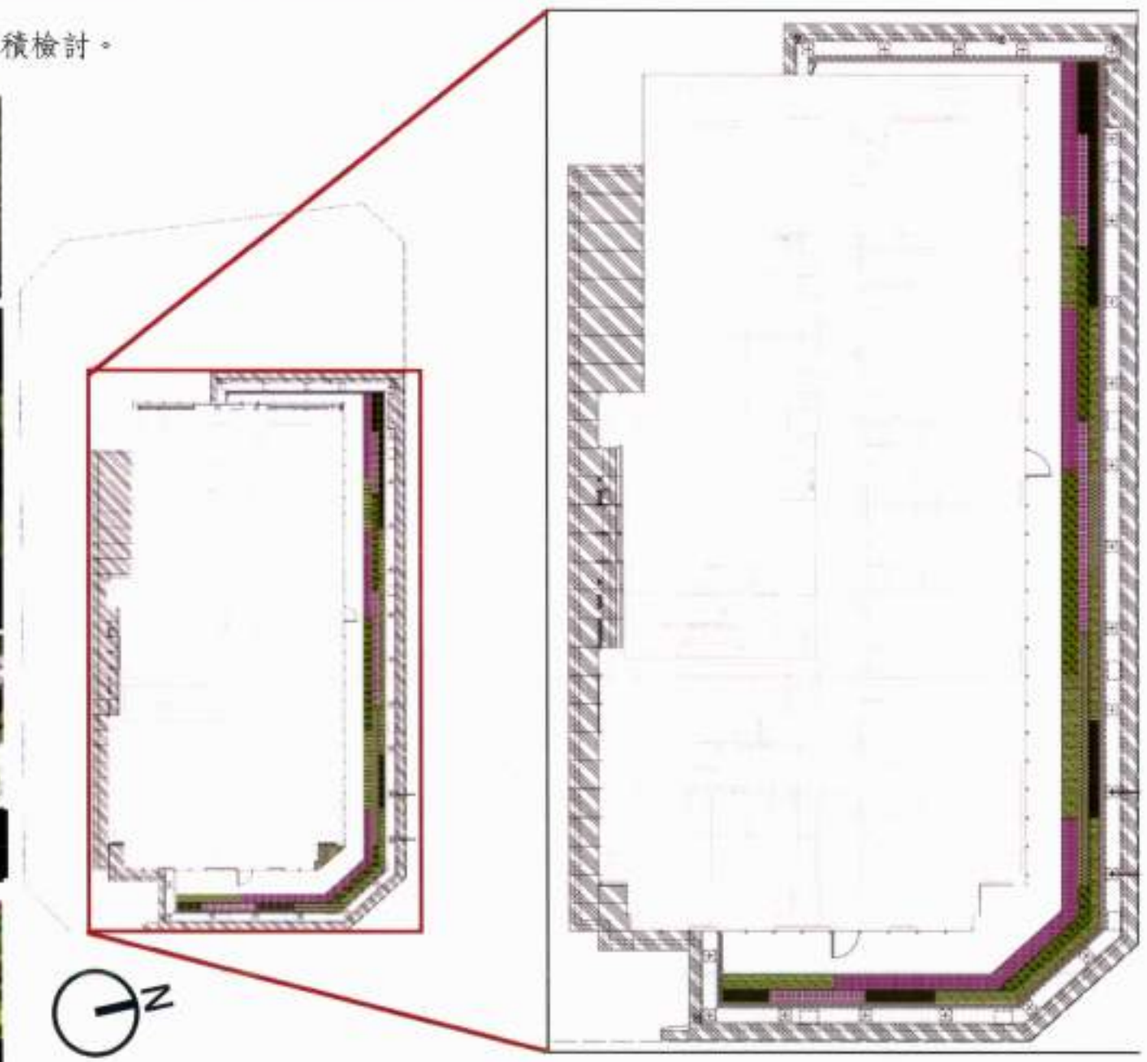
註:八樓露臺綠化不計入法定綠化面積檢討。











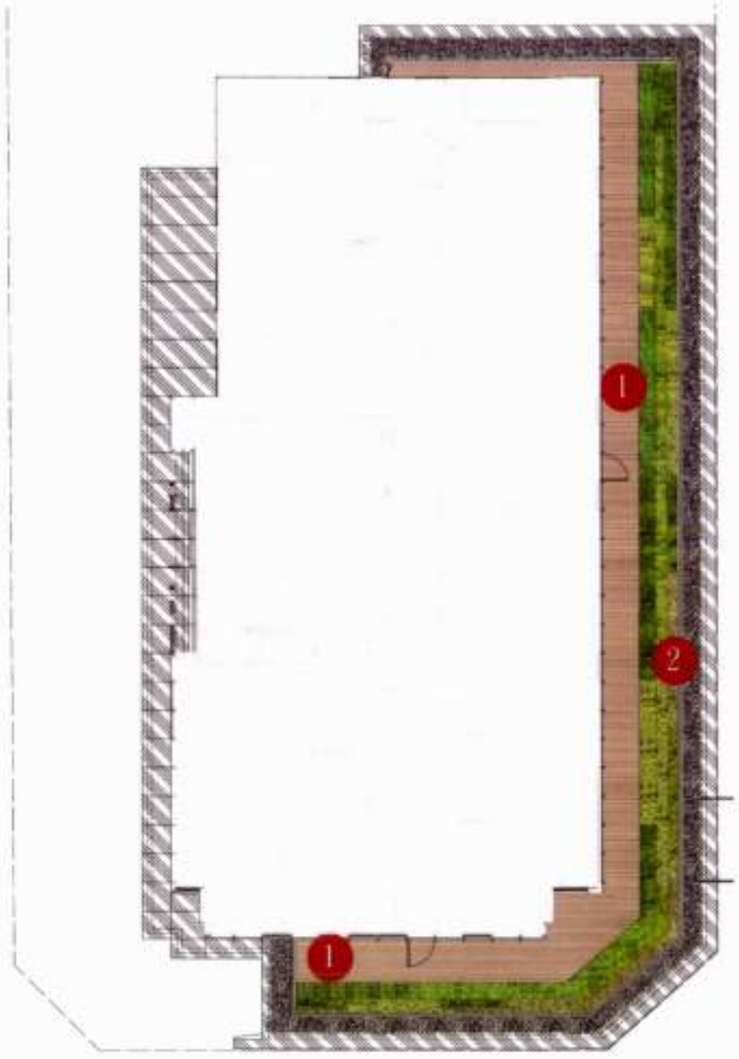


圖 11-6 八樓植栽平面圖

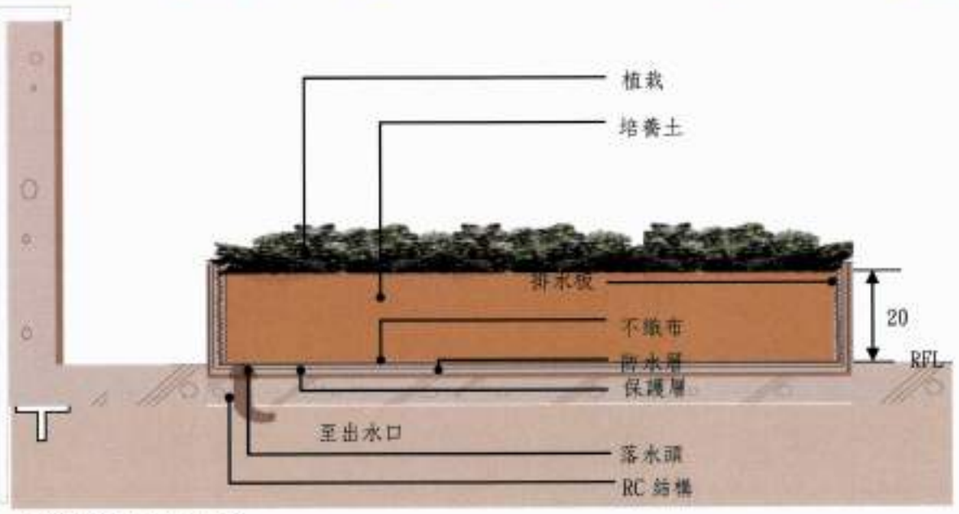
4. 屋突一層露臺設計與綠化面積計算

植栽表

類別	圖例	中文名稱	學名	種植規格(cm) 樹高	冠幅	幹徑	根球徑 (cm)	覆土深度 (cm)	基肥 (Kg/株)	支架 (組/株)	數量 (單位)	單位綠覆面積 1/3 (m2)	單項綠覆面積 (m2)
地被		射干	Belamcanda chinensis	40	20	25株/m²	六吋苗	20	0.6	–	27.1 m²	35.14	105.41
		火箭狼尾草	Pennisetum setaceum 'Fireworks'.	40	20	25株/m²	六吋苗	20	0.6	–	28.4 m²		
		書帶草	Ophiopogon japonicus Ker.	30	20	25株/m²	六吋苗	20	0.6	–	31.2 m²		
		韭蘭	Zephyranthes candida (Lindl.)	25	15	36株/m²	六吋苗	20	0.6	–	13.7 m²		
攀藤		基性野牡丹	Schizocentron elegans Meisn.	15	10	64株/m²	四吋苗	20	0.6	–	2.11 m²		
爬蔓		薜荔	Ficus pumila	10	10	64株/m²	四吋苗	20	0.6	–	2.9 m²		

依台北市建築物及法定空地綠化實施要點檢討綠化面積
屋頂面積：414.66 ㎡
不可綠化面積:257.72 ㎡
屋頂平台面積：414.66-257.72=156.94 ㎡
50%綠化面積:156.94/2=78.47 ㎡
本案屋頂綠化設計面積:105.41 ㎡ >78.47 ㎡ 檢討ok!





花台剖面圖 A-A'

圖例:
1 景觀步道
2 複層植栽花台
▲ 給水栓

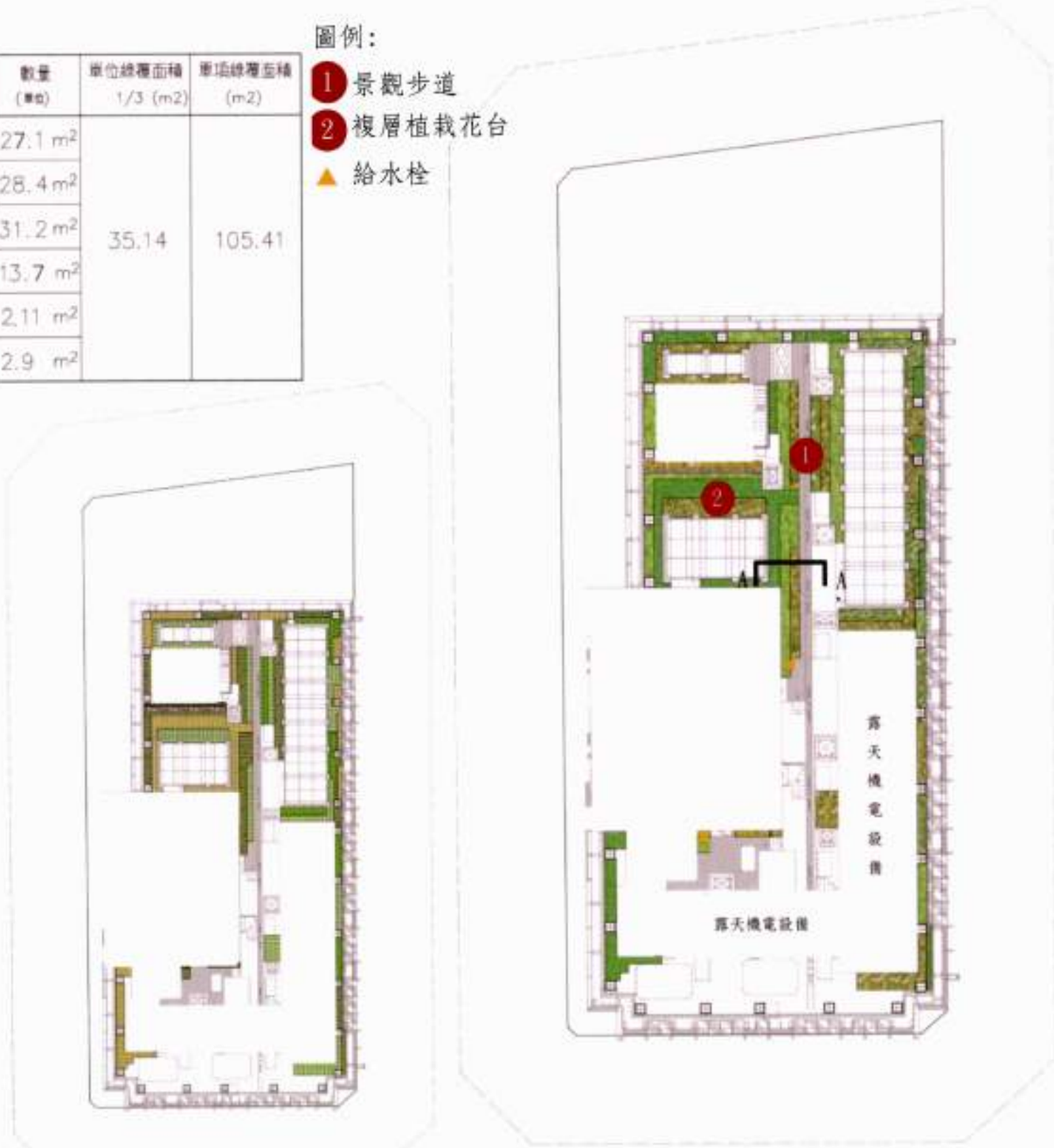


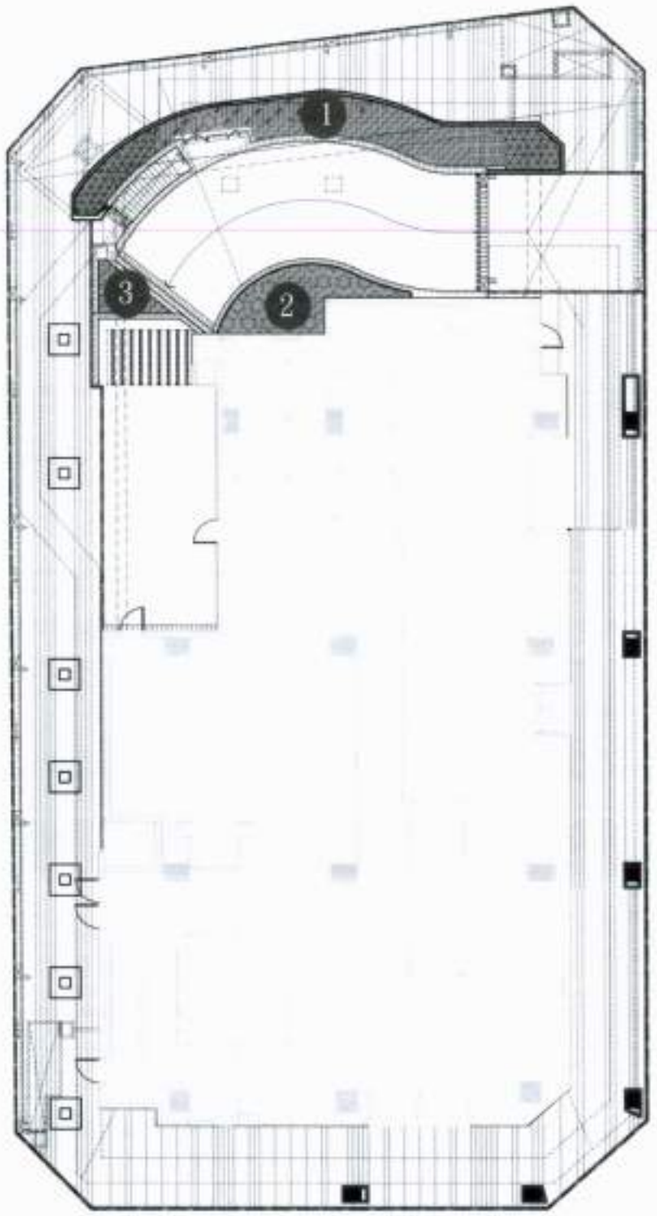
圖 11-7 屋突一層植栽平面圖

5. 植栽表及綠覆率檢討

類別	圖例	中文名稱	學名	種植規格(cm) 樹高	冠幅	胸徑	植穴深(cm)	覆土深度(cm)	基肥(Kg/株)	支架(組/株)	數量(單位)	單位綠覆面積(m2)	單株綠覆面積(m2)
喬木		紅柄	Machilus thunbergii Sieb. & Zucc. Persea thunbergii (Sieb.	350	150	14	60	150	5	1	4 株	25	100
木		刺葉	Elaeocarpus sylvestris	450	250	14	60	150	5	1	8 株	25	200
地被		劍十	Belamcanda chinese (L.) DC.	30	20	49株/m²	六吋苗	30	0.6	–	21 m²	1	21 m²
		蜘蛛抱蛋	Zephyranthes grandiflora	30	20	64株/m²	四吋苗	30	0.6	–	5.5 m²	1	5.5 m²
草		銀邊沿階草	Ophiopogon intermedius 'Argenteo-marginatus'	30	15	64株/m²	四吋苗	30	0.6	–	9 m²	1	10.6m²
本		黃邊蕙蘭	Trimezia martinicensis (Jacq.) Herb.	30	20	49株/m²	六吋苗	30	0.6	–	16.9m²	1	16.4m²
		白紋草	Chlorophytum bichetii Backer.	20	10	81株/m²	四吋苗	30	0.6	–	13.5m²	1	12.4m²

綠覆面積檢討：依據『臺北市建築物及法定空地綠化實施要點』，
第二類建築基地綠化，其綠覆率應達百分之五十以上
喬木綠覆面積應佔 1/3 以上，草地或地被綠覆面積應佔 1/3 以上：

基地面積：1,720m2；其他面積(扣除騎樓地)：1,506.53m2
法定空地：376.95m2
法定綠覆面積：376.95/2=188.48m²
實設綠覆面積：365.9m2
喬木:300m2 地被、草:65.9m2 合計:365.9m2
實設綠覆面積：365.9m2>188.48m²
綠覆率：97.01%>50%
綠覆面範圍內喬木及草地比率:
喬木：300m2>188.48/3
地被、草：65.9m2>188.48/3



（三）公共使用空間鋪面及照明計畫

1. 燈具種類與位置
   a. 配合本案不同空間需求使用性，採用節能燈光照明(如：道路高燈、矮柱燈、花叢燈、...等)，用以營造出不同且豐富之空間氛圍，為都市做點夜間風貌。
   b. 為響應政府推動節能減碳，本案景觀採用節能燈具照明，在不過度使用能源的前提下達到基地在日夜間皆能被高效率的運用。
2. 照明計畫說明
   a. 安全照明：設計照度需大於 10LUX，本案符合規定。
   b. 動線照明：配合人行動線設置指示照明，指引動線方向。地下車道出入口人車交會處需特別照明。
   c. 佈景用照明：動線區設置照明外，針對主題樹、與景觀植栽區設置景觀照明。









燈光迴路建議

圖例：★ 現有路燈

圖例	項次	品名	安裝重點	道路點燈建議
▬	L1	人行步道燈	燈具H:30cm	夏季:19:00~05:00；冬季17:00~06:00。
●●	L2	景觀高燈	燈桿H:6m	夏季:19:00~05:00；冬季17:00~06:00。
◀	L3	景觀花叢燈	插地型	夏季:1900~22:00；冬季17:00~22:00
■	L4	車道共燈	內置光源防水模組，燈具包括預埋盒	夏季:19:00~05:00；冬季17:00~06:00。

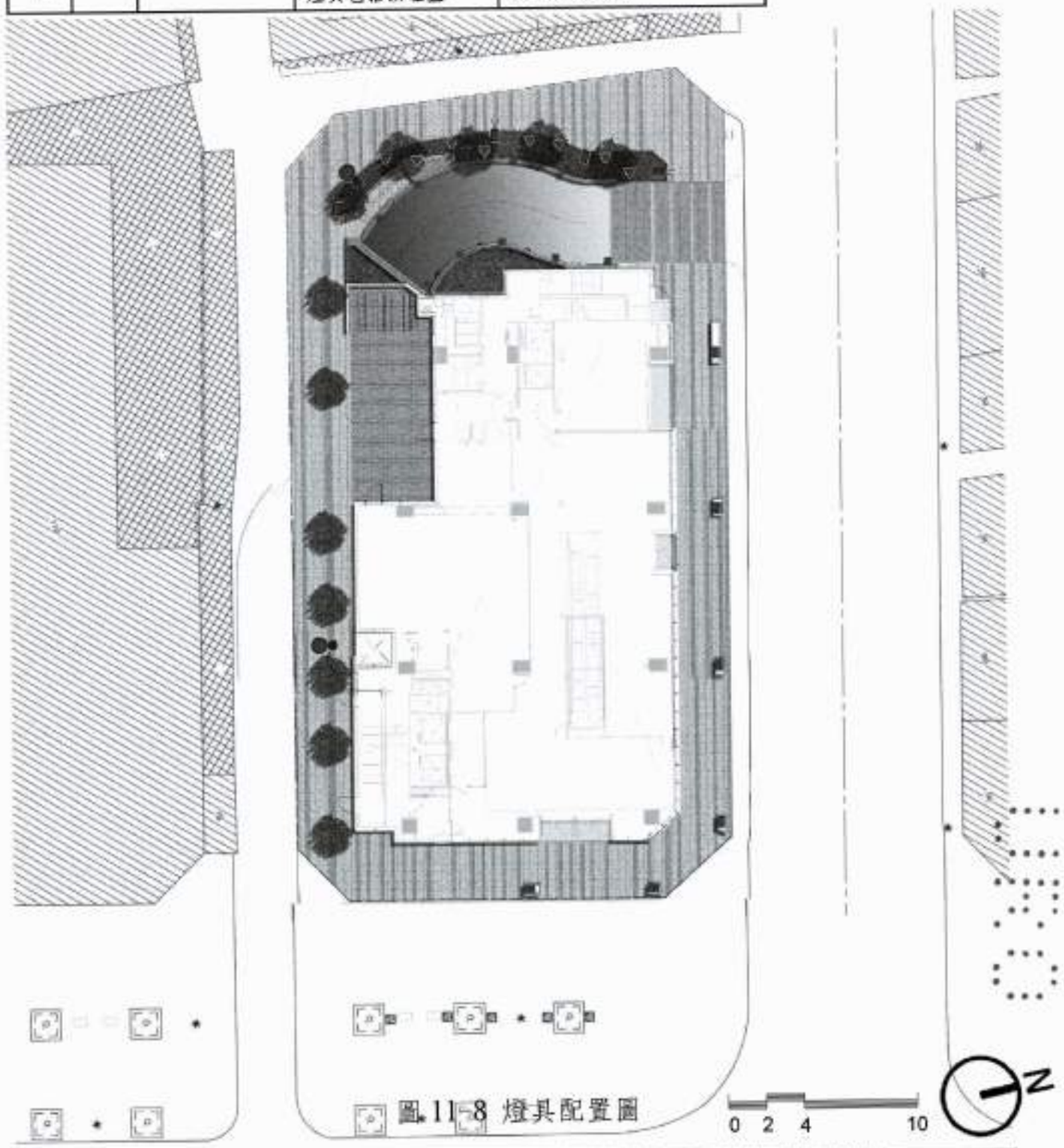


圖 11-8 燈具配置圖

3. 基地鋪面計畫

a. 配合鄰地現況鋪面材質及分割計畫，俾使與鄰地景觀協調和諧，並與鄰地高程順平處理。

b. 帶狀公共開放空間及騎樓，地坪洩水坡度小於 1/40。

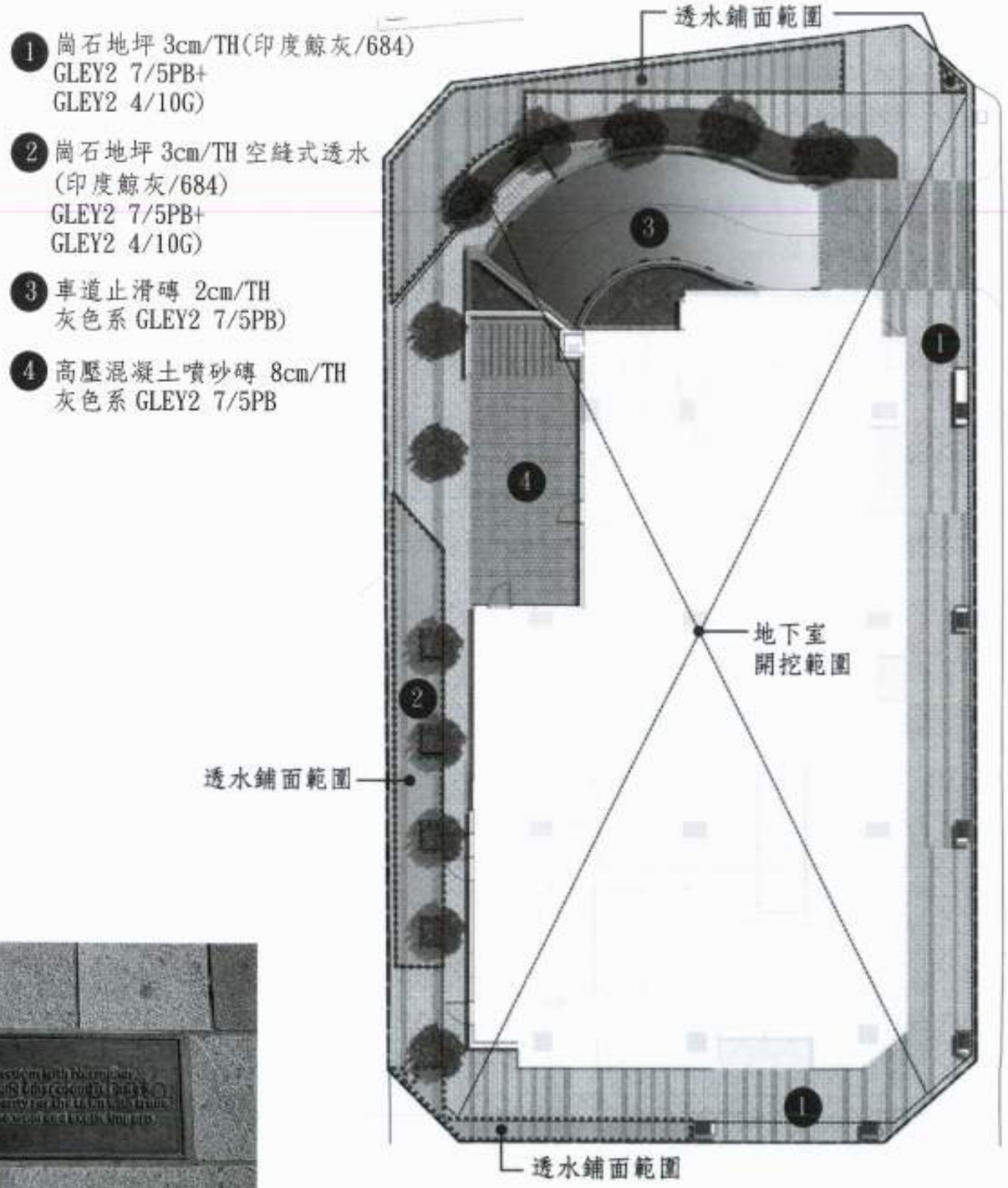
c. 車道破口採順平設計，並與開放空間保持順平。使用灰色系車道磚，防滑並與人行鋪面材料區隔。

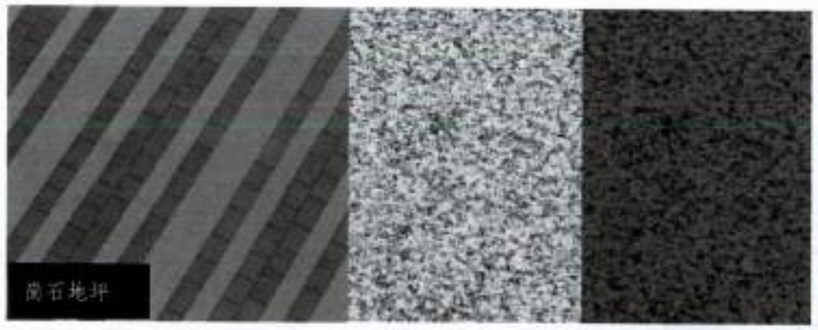
d. 廣場鋪面上以簡單的色調變化，運用崗石自然紋理，在陽光及綠蔭下產生不表情，營造清新寬敞的空間感。

e. 人行道以不同色系的混擬土透水磚鋪設，並以線性型式設計使整體空間更有序列性及引導功能。

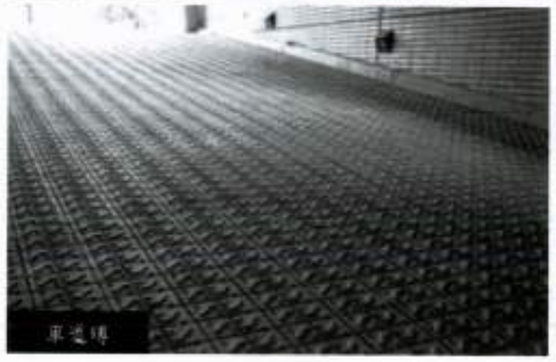
f. 人行鋪面防滑係數，高壓混凝土磚符合規範 CNS13995 檢驗規定；透水磚符合規範 CNS14995 檢驗規定，其材質抗滑性佳。騎樓崗石地坪依美國 ASTMF1679-2004 地坪摩擦係數標準，於潮濕狀態摩擦係數可達 0.5 以上，以維護行人安全。

g. 南側人行步道規劃設計當地商圈人文及歷史意象地坪，承載舊有記憶的脈絡及地區發展特性，融入新的新意，創造新舊融合的空間主題及友善的人行公益環境。









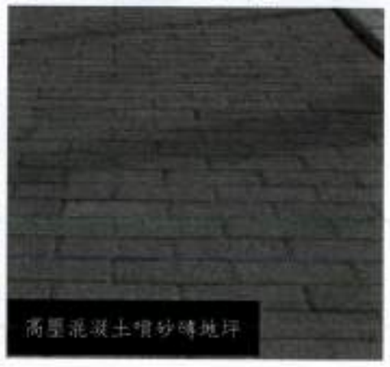
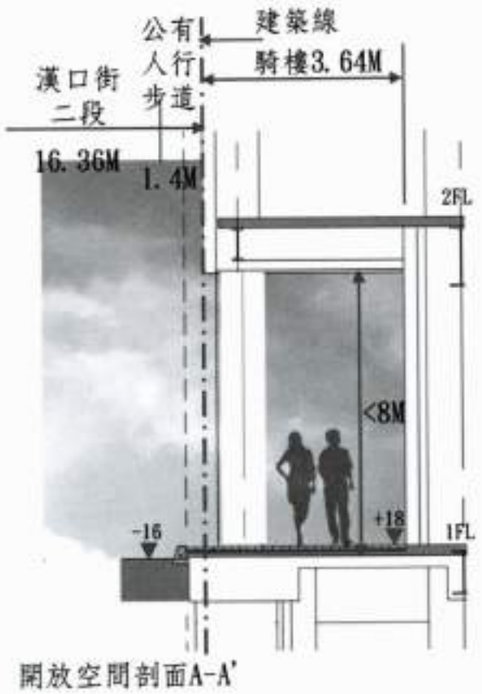




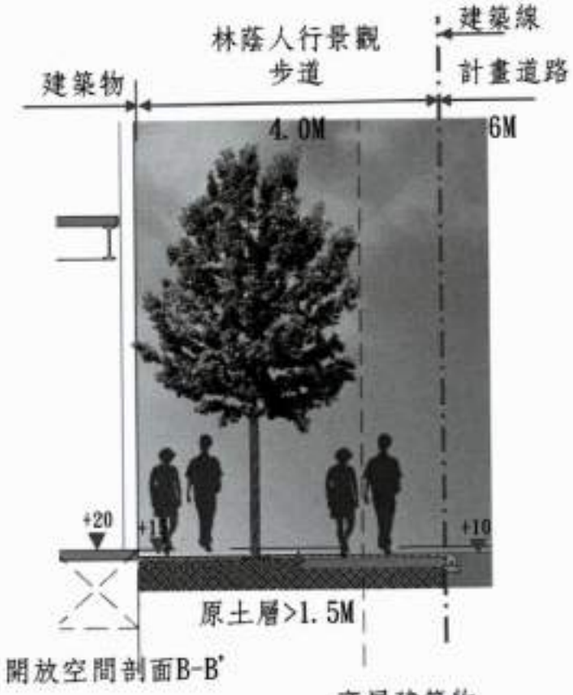
圖 11-9 鋪面計畫說明圖 0 2 4 10

(四)景觀剖面圖

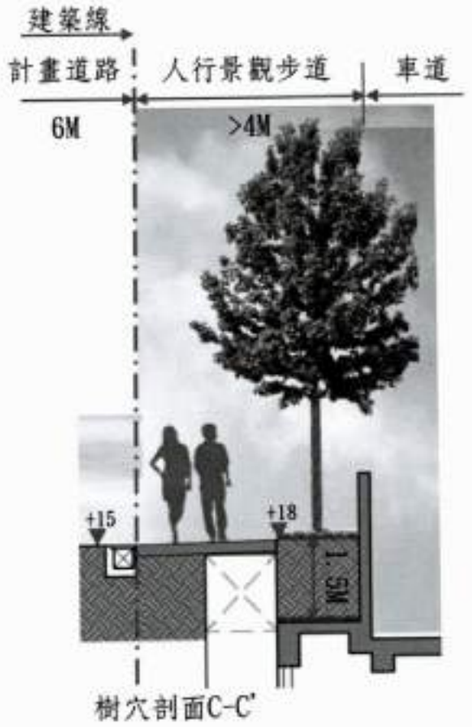
本案臨南側及西側6公尺計畫道路，退縮4公尺喬木種植範圍之地坪採樹穴蓋版及草皮可供人行走，無喬木之範圍，皆採人行步道鋪面之設計；連接道路皆採順平處理，其中2.5公尺淨空部分可供消防救災車輛緊急使用，通行無虞。



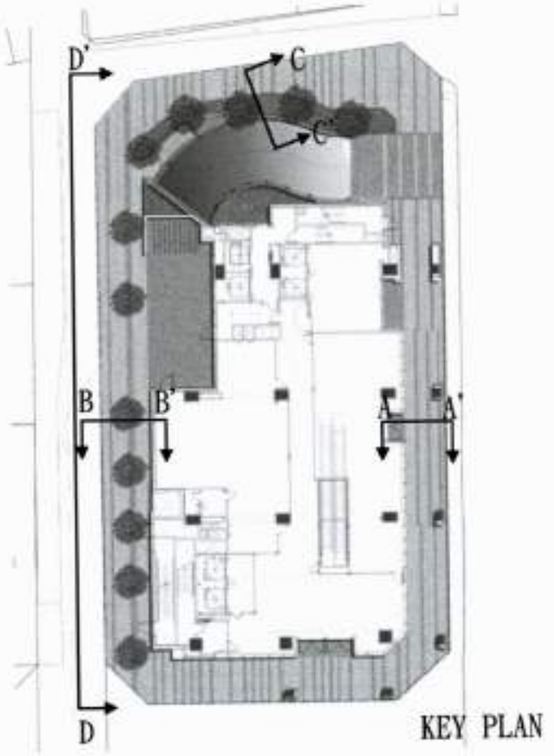
開放空間剖面A-A'



開放空間剖面B-B'



樹穴剖面C-C'



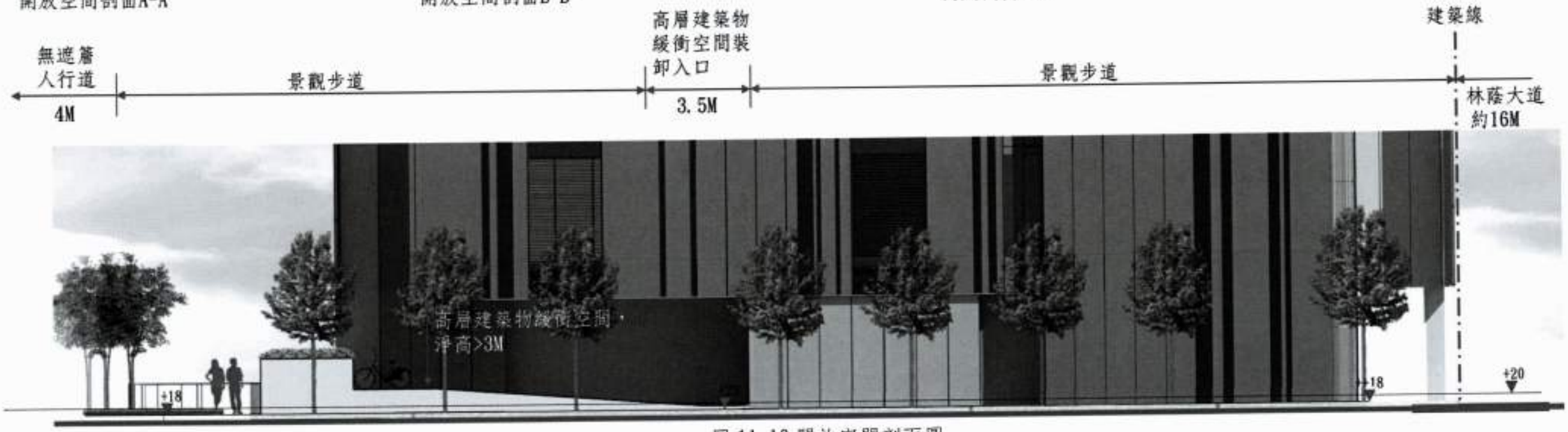
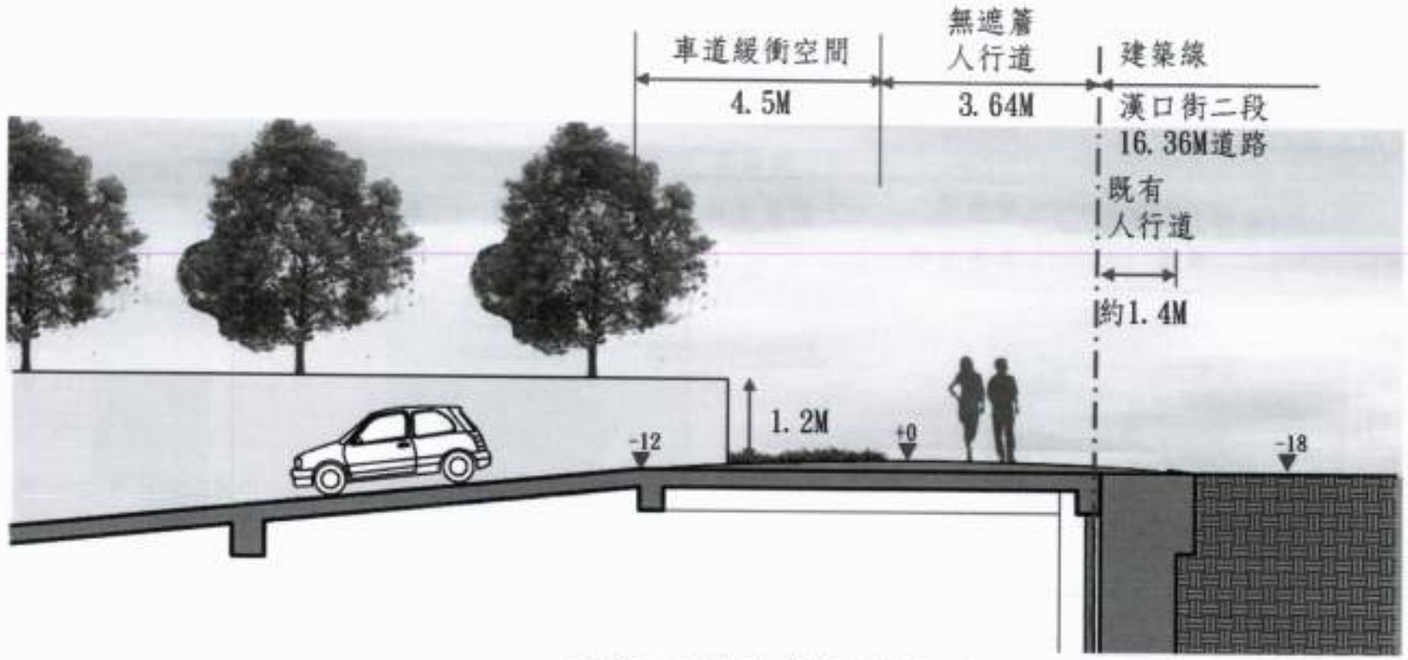
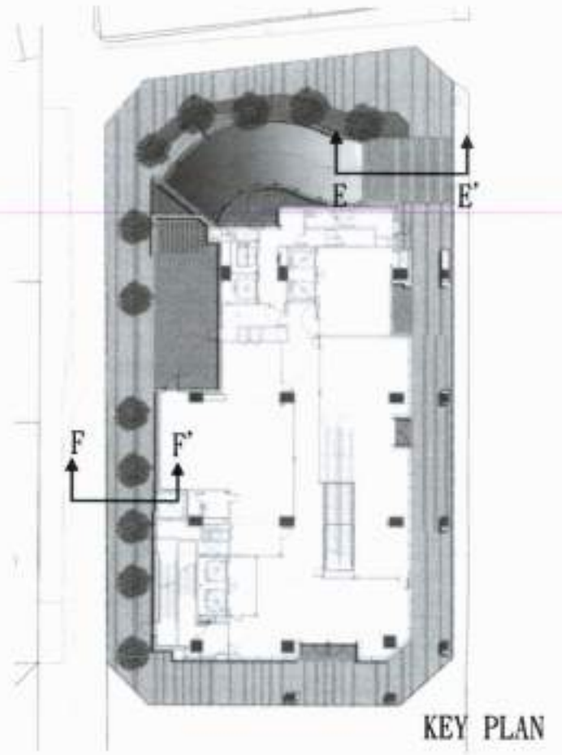


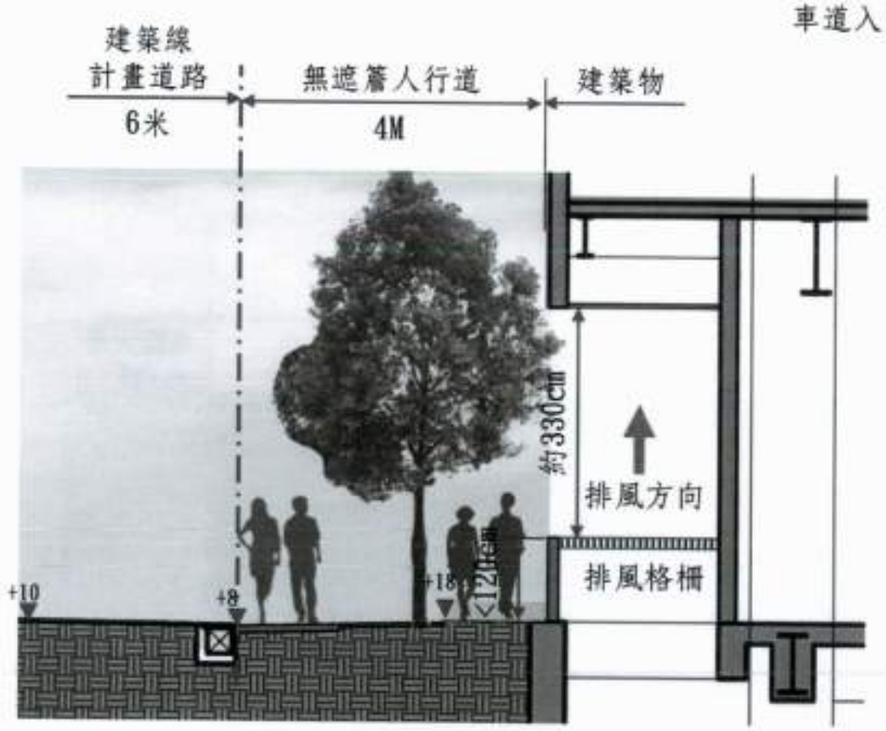
圖 11-10 開放空間剖面圖

本案沿道路側留設之人行空間最小淨寬皆大於2.5M，並與鄰地道路順平銜接無高低差。



車道入口剖面E-E'　圖 11-11 車道入口剖面圖





排風口剖面F-F'　圖 11-12 排風口剖面圖

六、綠建築規劃設計

綠建築標章評估總表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：國泰一號基金中華大樓都更案

二、建物概要：鋼構造；地下 5 層、地上 28 層

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=262617.16 TCO2c=96750.00	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00
■	基地保水指標	λ=0.36 λc=0.13	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00
■	日常節能指標	EEV= EEVc=0.80	$RS4_1$=a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	5.48
		EEV≦EEVc	■合格 □不合格	
		EAC=0.68 EACc=0.8	$RS4_2$=18.60×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	4.00
		EAC≦EACc	■合格 □不合格	
		EL=0.55 ELc=0.70	$RS4_3$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	4.00
		EL≦ELc	■合格 □不合格	
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.53 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	8.00
□	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=74.00 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	5.86
■	水資源指標	WI=7.00 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	7.75
		WI≧WIc	■合格 □不合格	
■	污水垃圾改善指標	Gi=14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=56.65				

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
□	九大指標全評估總得分	20≦RS＜37	37≦RS＜45	45≦RS＜53	53≦RS＜64	64≦RS
■	免評估生物多樣性指標	18≦RS＜34	34≦RS＜41	41≦RS＜48	48≦RS＜58	58≦RS
綠建築標章等級判定		□	□	□	■	□

五、填表人簽章：

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=	262617.16	TCO_2c=	96750.00	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=	9.00	RS2≦9.00
三．基地保水指標			■	λ=	0.36	λc=	0.13	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=	9.00	RS3≦9.00
四．日常節能指標	外殼節能	辦公類	□	EEV=	_	EEVc=	0.80	$RS4_1$=29.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	_	RS41≦14.00
		百貨類	■	EEV=	_	EEVc=	0.80	$RS4_1$=19.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	_	
		醫院類	□	EEV=	_	EEVc=	0.80	$RS4_1$=32.00×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	_	
		旅館餐飲類	■	EEV=	_	EEVc=	0.80	$RS4_1$=29.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	5.48	
		學校類	□	EEV=	_	EEVc=	0.80	$RS4_1$=29.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	_	
		大型空間類	□	EEV=	_	EEVc=	0.80	$RS4_1$=29.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	_	
		其他類(SF 計算)	■	EEV=	待換算	EEVc=	0.80	$RS4_1$=19.30×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	待換算	
	空調節能		■	EAC=	0.68	EACc=	0.80	$RS4_2$=18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	4.00	RS42≦12.00
	照明節能		■	EL=	0.55	ELc=	0.80	$RS4_3$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=	4.00	RS43≦6.00
五．CO_2減量指標			■	CCO_2=	0.53	CCO_2c=	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=	8.00	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=	74.00	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	5.86	RS7≦12.00
八．水資源指標			■	WI=	7.00	WIc=	2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	7.75	RS8≦8.00
九．污水垃圾改善指標			■	GI=	14.00	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56	RS9≦5.00
合計總分 RS=ΣRSi =56.65										

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

綠化量指標

指標得分：9.00

a. 本案位於萬華區福星段二段，基地面積為 1720m²，法定建蔽率為 75%，綠化覆土深度均為 1m 以上，不可綠化面積 0。

b. 植栽綠化優待總比例及其優待係數 α=全面原生樹種=1.3，α=0.8+0.5×ra=0.8+0.5×100%=1.3

c. 綠化量設計內容：(依照基地使用分區 商業區商四用地，單位綠地 CO2 固定量基準 β=300)

d. 屬市街地或一般小建築基地，故喬木間距大於或等於 4m 者以樹冠投影面積 16m²計算，小於者以實際間距平方面積計算。

1. 1FL 非密植大喬木 Ai 為 189.43㎡；189.43×900=170487
2. 8F 灌木 Ai 為：85.33 ㎡ ；85.33×300=25599
3. 1FL 草花+草坪面積 Ai 為 65.9㎡ ；65.9×20=1318

e. 設計值與基準值計算

1. 設計值= $(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$

TCO2=(170487+25599+1318)×1.3=256625.2

2. 標準值=1.5×(0.5×A' ×β)，A' =(Ao-Ap)×(1-r)

基地不可綠化之面積 Ap=0m2，r=法定建蔽率=0.75

TCO2c= 1.5×0.5×(1720-0)×(1-0.75)×300=96750

1FL 植栽表

類別	圖例	中文名稱	學名	種植規格(cm) 樹高	冠幅	株距	種植密度(株/m²)	覆土深度(cm)	基肥(Kg/株)	支架(株/株)	數量(株)	單位綠層面積(m2)	單位綠層面積(m2)
喬木		欖仁	Macaranga tanarius (L.) Muell. Arg. subsp. tomentosa (Blume) Govaerts	350	150	14	60	150	5	1	4 株	25	100
木		枇杷	Eriobotrya japonica	450	250	14	60	150	5	1	8 株	25	200
灌木		黃金榕	Heterocentron chinense (L.) Kuntze	30	20	49株/m²	六吋盆	30	0.6	-	21 m²	-	21 m²
地被		日日春	Tecomanthe speciosa	30	20	64株/m²	四吋盆	30	0.6	-	5.5 m²	-	5.5 m²
草花		蔓花生	Arachis duranensis	30	15	64株/m²	四吋盆	30	0.6	-	9 m²	-	10.6m²
		美洲蔓花	Tamala martinicensis (Jacq.) Hark.	30	20	49株/m²	六吋盆	30	0.6	-	16.9m²	-	16.4m²
草皮		白花草	Chlorophytum comosum (Thunb.) Jacques	20	10	81株/m²	四吋盆	30	0.6	-	13.5m²	-	12.6m²

8FL 植栽表

類別	圖例	中文名稱	學名	種植規格 (cm) 樹高	冠幅	株距	種植密度 (cm)	覆土深度 (cm)	基肥 (Kg/株)	數量 (株)	綠覆面積 (m2)
灌木		檸檬小葉	Ligustrum sinense cv. Variegatum	40	≥25	25株/m²	六吋盆	20	0.6	13.2m²	85.33
		蔓生馬纓丹	Lantana repens L.	40	≥25	25株/m²	六吋盆	20	0.6	23.2m²	
		平戶杜鵑	Rhododendron mucronatum (Lindl.) G.Don	40	≥25	25株/m²	六吋盆	20	0.6	11.1 m²	
		重瓣梔子花	Gardenia jasminoides Ellis cv. Plena	40	≥25	25株/m²	六吋盆	20	0.6	7.63m²	
木		金葉雪茄花	Cuphea articulata	30	≥20	49株/m²	四吋盆	20	0.6	20.7m²	
		巴西野牡丹	Tibouchina lucidinoda Cogn.	40	≥25	25株/m²	六吋盆	20	0.6	9.5m²	

綠化量指標評估表 - 基本型 (2015年版)

一、建築名稱：國泰一號基金中華大樓都更案

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		0kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度1.0m以上	900	189.43㎡	170487kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度1.0m以上	600		0kg
	棕櫚類	土壤深度1.0m以上	400		0kg
灌木		土壤深度0.5m以上 (每㎡至少栽植2株以上)	300	85.33㎡	25599kg
多年生蔓藤		土壤深度0.5m以上	100		0kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度0.3m以上	20	65.9 ㎡	1318 kg
老樹保留		米高徑30cm以上或樹齡20年以上	900		0kg
			600		0kg
				ΣGi×Ai=	197404 kg

三、生態綠化優待係數α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。	ra=	1.00	
其中α=0.8＋0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	α=	1.30	
四、綠化設計值TCO_2計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2=	256625.2	kg
五、綠化基準值TCO_{2c}計算 $TCO_2c=1.5\times(0.5\times A'\times\beta)$，$A'=(A_0-Ap)\times(1-r)$，若$A'<0.15\times A_0$，則$A'=0.15A_0$，r=法定建蔽率，分期分區時r=實際建蔽率，Ap為不可綠化之面積，β為單位綠地CO_2固定量基準[kg/㎡]	TCO_{2c}=	96750.00	kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO_2- TCO_{2c})/TCO_{2c}】+1.5=	9.00分	(0.0≦RS2≦9.0)

基地保水指標

指標得分：9.00

a. 本案基地面積為1720m²，法定建蔽率為75%，

地下層開挖面積規劃為1349.92m2，開挖率為78.48%

被覆地面積5.12m²，花園土壤體積48.66m³，

依鑽探資料判斷，基地內土壤分類為黏土，k=10-5，f=10-5，花園土壤深度為0.6m、0.1m

b. 保水設計值計算

1. 綠地、被覆地保水量=A1×f×t

$Q1=5.12\times86400\times10^{-5}=4.42$

2. 花園土壤保水量=0.05×V3

$Q3=0.05\times48.66=2.43$

3. 滲透陰井保水量=(3.0×f×n×t)+(0.015×n)

$Q7=(3\times10^{-7}\times12\times86400)+(0.015\times12)=31.28$

4. 滲透側溝保水量=(a×k×L×t)+(0.1×L)

$Q3=(15\times10^{-5}\times31.9\times86400)+(0.1\times30)=499.3$

c. 設計值與基準值計算

保水量計算　Q'=4.42+2.43+31.28+499.3=537.44

原土地保水量 Q0=A0×f×t=1720×86400×10-5=1486.08

設計值= λ = Q' / Q = 537.44/1486.08 = 0.36

標準值$^{\lambda}$c=0.5×(1.0−r) =0.5×(1.0−0.75)= 0.13

表3-3 簡化地層工程參數建議表

地層說明 各層底部深度	土壤 分類	N 值	γ_t t/m^3	總應力 C t/m^2	總應力 ϕ 度	有效應力 C' t/m^2	有效應力 ϕ' 度	壓縮性質 C_c	壓縮性質 C_r	土壤 S_u t/m^2
一、回填層及黃棕夾棕灰色粉土質粘土夾粉土 GL-6.1±0.1m	回填. CL	2~>50 (3)	1.90	1.5	18	* 0	* 28	—	—	3.0

基地保水指標評估表 - 基本型 (2015年版)

一、建築物名稱：國泰一號基金中華大樓都更案

二、基地最終入滲率f判斷

鑽探報告土壤分類=	回填土	土壤滲透係數k=	10^{-5}	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）	5.12	4.42
	Q2透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積（m^2）	0	0.00
		透水鋪面基層厚度（m）	0	
	Q3花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤體積（m^3）	48.66	2.43
特殊保水設計	Q4貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池保水量	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積(m^2)		0.00
		貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積（m^3）		
	Q5地下貯集滲透保水量	礫石貯集設施地表面積（m^2）		
		礫石貯集設施體積（m^3）		
	Q6滲透排水管設計保水量	滲透排水管總長度（m）		0.00
		開孔率χ		
	Q7滲透陰井設計保水量	滲透陰井個數n	12	31.28
	Q8滲透側溝保水量	滲透側溝總長度（m）	31.9	499.30
		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		
			ΣQi=	537.44

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		$\lambda=\frac{Q'}{Q_t}$=	0.36
各類保水設計之保水量 $Q'=\sum Q_i$=	537.44		
原土地保水量$Q_0=A_0\cdot f\cdot t$=	1486.08		
五、基地保水基準值λC計算 λc=0.5×(1.0−r)，r=法定建蔽率，分期分區時r=實際建蔽率，若r>0.85時，令 r=0.85		λc=	0.13
六、系統得分	RS3=4.0×【(λ-λc)/λc)】+1.5= 9.00 ，(0.0≦RS3≦9.0)		

日常節能指標

指標得分(外殼、空調)：5.48、4.00

a. 本案擬採 SF(建築物強化外殼部位熱性能節約能源設計)計算方式，區分為 1 至 4 樓屬 B2 商場百貨類，6 至 28 樓屬 B4 一般旅館業。

b. B2 外殼立面開窗率 WR=39.44%，窗平均遮陽係數基準值 SFc=0.40

c. 可視部玻璃之總熱透過率 ni=0.24

表1 Uaw、Uaf、SF之基準值規定

建築分類	Uaws	WR>0.5		0.5≧WR>0.4		0.4≧WR>0.3		0.3≧WR>0.2		0.2≧WR>0.10		0.1≧WR	
		Uafs	SFs	Uafs	SFs	Uafs	SFs	Uafs	SFs	Uafs	SFs	Uafs	SFs
住宿類建築	2.75	2.7	0.10	3.0	0.15	3.5	0.25	4.7	0.35	5.2	0.45	6.5	0.55
其他各類建築	2.0	2.7	0.20	3.0	0.30	3.5	0.40	4.7	0.50	5.2	0.55	6.5	0.60
單位：Uaws：W/(m².K)； Uafs：W/(m².K)；WR、SFs：無單位													

日射透過率合計（附件B-1） ΣKi × ηi × ni × Agi =	1378.39	m^2
立面總開窗面積 Σ ni × Agi =	5743.29	m^2
立面總面積 ΣAek =	14562.54	m^2
立面開窗率 WR = (Σ ni × Agi) / ΣAek =	0.39	
窗平均遮陽係數基準值 SFc =	0.40	
窗平均遮陽係數計算值 SF = Σ (Ki × ηi × ni × Agi) / (Σ ni × Agi) =	0.24	
窗平均遮陽係數合格判斷 SF < SFc ?	No □	Yes ■

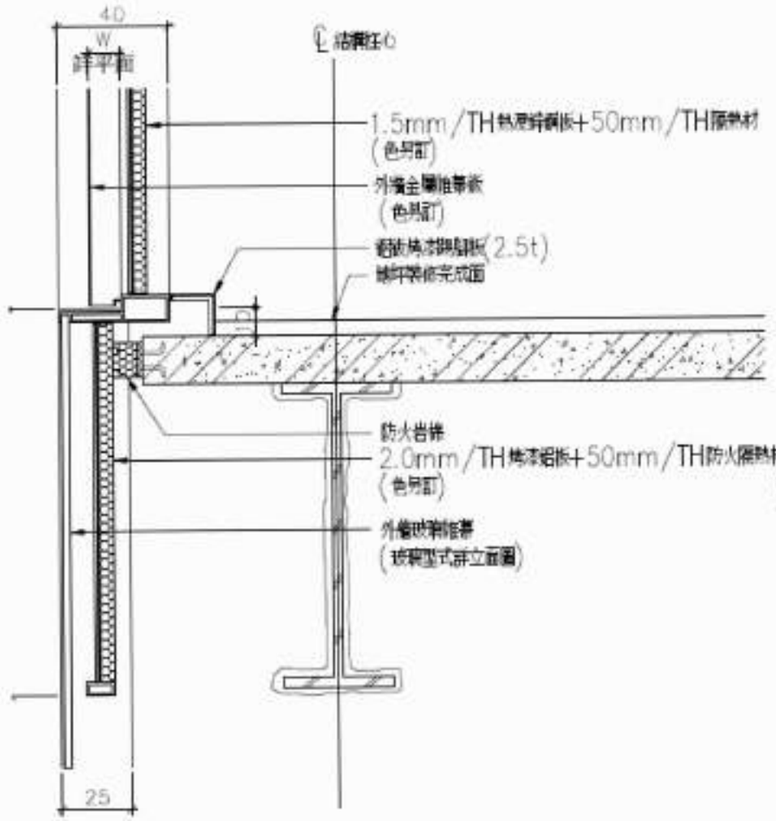
案名：中華大樓　　日期：107/05/24

項次	Product Name 品名	Visible 可視光		UV	Solar Heat 太陽熱能					U-Value U-值		
		Trans. % 可視光透過率	Reflect. % 可視光反射率	Trans. % 紫外線透過率	Reflec. % 反射率	Absorb. % 吸收率	Direct Trans. % 直接透過率	Total Heat Trans. % 總透過率	Relative Heat Gain W/㎡ 總熱透過量	Winter Nightime W/㎡ K 冬夜	Summer Daytime W/㎡ K 夏日	Shading Coefficient 遮蔽係數
X 1	IL(CL-TDE31#2+CL)(10+12AS+10)	27	11	8	17	71	12	21	161	1.63	1.58	0.24
2	IL(CL-TDE44#2+CL)(10+12AS+10)	38	15	14	21	64	15	24	183	1.61	1.55	0.27

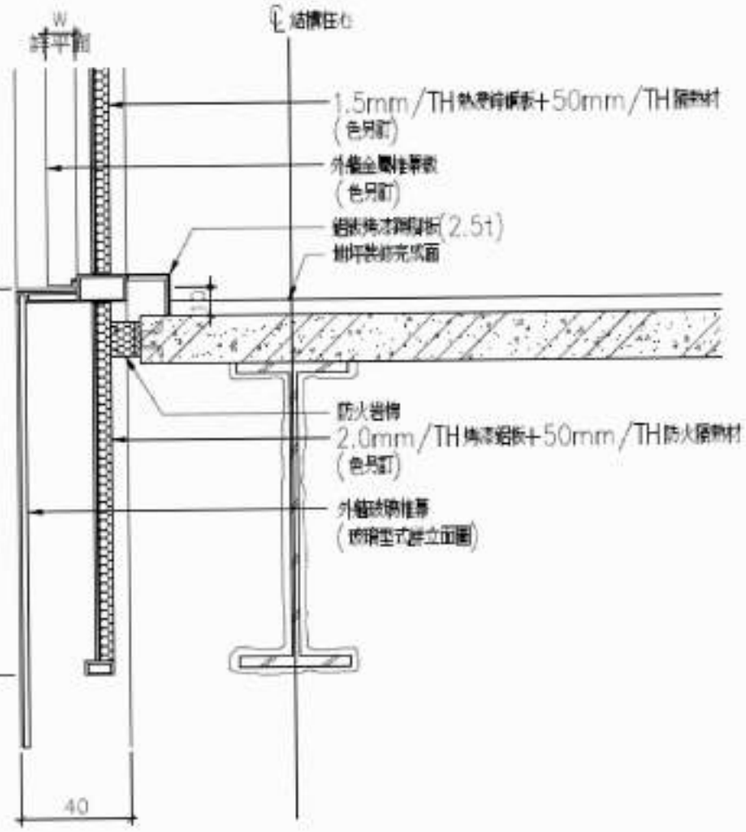
構造編號	構造大樣簡圖	厚度d (m)	熱阻係數 1/k (m.k/W)	熱 阻 r=d/k (㎡.k/W)	不透光部位 Uri=1/R (W/(㎡.k))	透光部位 Ugi=Ui (W/(㎡.K))
R021	外氣膜	-	1/23.000	0.000000	0.811	無
	水泥砂漿	0.0600	1/1.500	0.040000		
	濾水布	0.0010	1/0.110	0.009091		
	發泡聚苯乙烯(高密度保利龍，PS板)	0.0320	1/0.037	0.864865		
	自黏式防水膜	0.0030	1/0.110	0.027273		
	水泥砂漿	0.0950	1/1.500	0.063333		
	鋼板	0.0940	1/45.000	0.002089		
	內氣膜(1/7)	-	1/7.000	0.000000		
R022	外氣膜	-	1/23.000	0.000000	0.766	無
	土壤(壤土質)	0.2000	1/1.050	0.190476		
	不織布+防水板	0.0100	1/0.190	0.052632		
	防水材+底油	0.0010	1/0.110	0.009091		
	水泥砂漿	0.0600	1/1.500	0.040000		
	濾水布	0.0010	1/0.110	0.009091		
	發泡聚苯乙烯(高密度保利龍，PS板)	0.0320	1/0.037	0.864865		
	自黏式防水膜	0.0030	1/0.110	0.027273		
	水泥砂漿	0.0950	1/1.500	0.063333		
	鋼板	0.0940	1/45.000	0.002089		
	內氣膜(1/7)	-	1/7.000	0.000000		
備註	玻璃常用Ui值可由表4-1中查得；材料熱傳導係數k由表3-2查得；不透光部分熱傳透率Ui值計算方法見表3-1					

構造編號	熱傳透率 Uri(Ugi)	水平投影面積 Ari(Agi)	UrixAri (UgixAgi)	Σ(UrixAri)+ Σ(UgixAgi)
R021	0.81	498.50	404.28	576.12
R022	0.77	224.33	171.84	
頂層總水平投影面積 Σ(Ari+Agi)=		722.83		
平均熱傳透率	計算值	Uar= Σ(UrixAri)+ Σ(UgixAgi)/ Σ(Ari+Agi) = 0.797 (W/(㎡.k)) <0.8 (W/(㎡.k)) OK!!		

W029	外氣膜 玻璃 中空層(無通風) 鋁板 岩棉保溫材 內氣膜(1/7)	- 0.0280 - 0.0020 0.0500 -	1/23.000 1/0.780 1/0.280 1/210.000 1/0.042 1/7.000	0.000000 0.035897 0.280000 0.000010 1.190476 0.000000	1.694915	0.59
W031	外氣膜 鋁合金板(金屬帷幕鈑) 中空層(無通風) 鍍鋅鋼板 岩棉保溫材 內氣膜(1/7)	- 0.0030 - 0.0015 0.0500 -	1/23.000 1/210.000 1/0.280 1/45.000 1/0.042 1/7.000	0.000000 0.000014 0.280000 0.000033 1.190476 0.000000	1.377410	0.726



7 帷幕外牆詳圖 S:1/20 — 3F-4F接頭



8 帷幕外牆詳圖 S:1/20 — 鋁板－玻璃

B、空調系統節能EAC

B1中央空調系統部分(空調面積Afc'= ，主機總容量=
，自然通風空調耗能折減率Vac=)

1. 當主機總容量≦50RT時， EAC'=【0.8-(COP-COPc)/COPc)】×Vac= ≦EACc=0.80		□合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT時， 主機容量效率HSC =ACsc/ACs= ≦HSCc=		□合格	□不合格
a1=PRs= 0.600	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)= 60.16%	Rm= 1	
		c1=Rs= 0.6	
a2=PRf= 0.198	b2=Σ(PFi)/Σ(PFci)= 115.76%	c2=Rf= 0.8	
a3=PRp= 0.173	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)= 67.42%	c3=Rp= 1	
a4=PRt= 1.000	b4 =Σ(PTi)/Σ(PTci)= 2.69%	c4=Rt= 1	
EAC'=[(a1×b1×c1)+(a2×b2×c2)+(a3×b3×c3)+(a4×b4×c4)]×Rm×Vac= 0.68 ≦EACc=0.80		□合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$'=18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= 4.00 ，(1.5≦RS42"≦12.0		

CO2減量指標

指標得分：8.00

本案樓高為28F，屬高樓層建築，主結構體以鋼構為主

a. 形狀係數---F

本案立面大推縮、高寬比大，此項F為1.2

b. 採耐久化係數------D

1. 屋頂層設備以懸空結構支撐與屋頂防水層分離設計，設備更新時不會傷及防水層

2. 大部分管路明管設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構軀體

c. 輕量化係數------W

1. 主體結構:鋼構造

2. 隔間牆:輕質灌漿牆

d. 非金屬建材使用率------R

1. 地面層以上建築100%採用爐石比例大於25%之高爐水泥

得分 CCO2=F×W×(1-D)×(1-R)

CCO2=1.2×0.75×(1-0.16)×(1-0.3)=0.53



綠建材標章證書

申請廠商：艾碳企業股份有限公司

申 請 人：鍾銓一

廠商地址：臺北市大安區義安里信義路4段210號4樓

產品名稱：高壓混凝土磚B級

產品型號：Y平面AM-502、Y平面AM-501、Y1平面AM-502、Y1平面AM-501、G平面AM-502、G平面AM-501、G1平面AM-502、G1平面AM-501、EN6平面AM-502、BH系統面AM-502、BH系統面AM-501、CH系統面AM-502、CH系統面AM-501、CH1系統面AM-502、CH1系統面AM-501、H系統面AM-502、H系統面AM-501、H1系統面AM-501、H1系統面AM-502、H1系統面AM-501、M平面綠色、M平面灰色、F平面綠色、F平面灰色、CH平面綠色、CH平面灰色、GH平面綠色、GH平面灰色、H平面綠色、H平面灰色

生產廠址：高雄市美濃區中圳里自強街1段533號

有效期限：自102年2月6日至105年2月5日止

合格項目：再生綠建材

二氧化碳減量指標評估表 - 基本型 (2015年版)

一、建築名稱：國泰一號基金中華大樓都更案

建築構造：鋼骨結構

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)=____， CCO2=0.82－0.5×Sr=____，(0.0≤RS5≤8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2減量評估項目

A、形狀係數F

評估項目		計算值	fi係數
平面形狀	1.平面規則性a	■平面規則 □平面大略規則 □平面不規則	0.95
	2.長寬比b	b=2.0466	1
	3.樓板挑空率c	c=0	1
立面形狀	4.立面退縮g	g=0.797	1.05
	5.立面出挑b	b=5.1	1.1
	6.層高均等性i	i=0.6	1.05
	7.高寬比j	j=6.904	1.1
F=f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且F≦1.2			1.2

D、耐久化係數D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計d1	0
	柱樑部位耐久設計d2	0
	樓板部位耐久設計d3	0
維修性	屋頂防水層d4	0.05
	空調設備管路d5	0.03
	給排水衛生管路d6	0.03
	電氣通信線路d7	0.05
其他	其他有助於提升耐久性之設計d8	0
D=Σdi，且D ≦ 0.2		0.16

B、輕量化係數W

評估項目			W輕量化因子	n使用率
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	0
	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＝Σ wi×ni，且W≧ 0.7		0.75		

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 室內	再生面磚，地磚 室外	再生面磚，地磚 立面	再生級配骨材	其他再生材料
再生建材使用率（Xi）	100%	100%					
CO_2排放量影響率（Zi）	0.075	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＝	0.23	0.30	0	0	0	0	0
R＝ΣXi×Zi×Yi，且R≦0.3	0.3						

四、CO2減量設計值CCO2計算 $CCO_2 = F \times W \times (1-D) \times (1-R) =$ 0.53

五、系統得分 RS5=19.40×【(0.82-CCO2)/0.82】+1.5= 8.00 (0.0≦RS5≦8.0)

室內環境指標

指標得分：5.86

計算：

a. 音環境

1. 窗戶氣密性 2 等級(2m³/hm²)，且玻璃厚度≧ 10mm

b. 光環境

1. 所有玻璃可見光透光率 0.15~0.3
2. 所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施

c. 通風換氣

1. 所有中央空調居室空間皆有外氣引入系統

d. 室內建材裝修

1. 大量裝修量（七成以上天花或牆面被板材裝潢裝修者）

e. 綠建材

1. Rg ≧ Rgc+15%(Rgc=45%)，估計綠建材使用率約占 60%以上

f. 其他生態建材

1. 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
2. 50%以上接著劑採用綠建材

室內環境評估表

一、建築名稱：國泰一號基金中華大樓都更案

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牆含粉刷厚度dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距da1≧10cm，內填密度24K以上玻璃棉或岩棉厚度dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明Rw≧55dB(*2)	A1=30	A= 10	X1=A+B+C= 55	Y1= 0.2	X1×Y1= 11
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC牆含粉刷厚度dw≧15cm，磚牆含粉刷厚度≧24cm ・雙層板牆：雙層牆板間距da1≧10cm，內填密度24K以上玻璃棉或岩棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明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(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧10mm ・符合氣密性2等級(2m3/hm2, *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(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性8等級((8m3/hm2, *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(8m3/hm2, *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性8等級(8m3/hm2, *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	下列四項，擇一計分： ・RC樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・RC樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧17dB(*4) ・鋼承板式RC樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級Ln,w≦55dB (*4)	C1=35	C= 10			
			下列四項，擇一計分： ・RC樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧15dB(*4) ・RC樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧12dB(*4) ・鋼承板式RC樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧15dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級Ln,w≦60dB(*4)	C2=25				
			下列四項，擇一計分： ・RC樓板版厚度(df)≧15cm ，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧10dB(*4) ・RC樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧7dB(*4) ・鋼承板式RC樓板厚度(df) ≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧10dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級Ln,w≦65dB(*4)	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓板厚度(df)<15cm或木構造樓版	C4=10				

室內環境指標

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	所有建築類型之玻璃透光性	・清玻璃或淺色low-E玻璃等（可見光透光率0.6以上）	D1=20	D= 10	X2=D+E+F= 35	Y2= 0.2	X2×Y2= 7
			・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				
		辦公、研究、實驗、臥房、病房、客房等居室空間，以自然採光性能NL指標評估	・0.9≦NL	E1=60	E= 10			
			・0.8≦NL<0.9	E2=40				
			・0.7≦NL<0.8	E3=30				
			・0.6≦NL<0.7	E4=20				
			・NL<0.6	E5=10				
		上述以外空間	・不予評估	E6=36				
	人工照明	辦公、閱覽室、圖書室、教室等空間之照明	・所有室內空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F= 15			
			・所有室內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				
		上述用途以外空間之照明	・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以自然通風潛力 VP(*7) 指標評估（面積為Af1）	・0.8≦VP	G11=100	G1=	X3=(G1×Af1+G2×AF2)÷(Af1+Af2)= 100.00	Y3= 0.3	X3×Y3= 30.00
			・0.7≦VP<0.8	G12=80				
			・0.6≦VP<0.7	G13=60				
			・0.5≦VP<0.6	G14=40				
			・VP<0.5	G15=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）	G21=100	G2= 100			
			・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）	G22=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）	G23=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）	G24=40				
			・低於40%居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G25=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= 0	X4=H+I+ 60	Y4= 0.3	X4×Y4= 18
			・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				
			・大量做修量（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(*9)≧Rgc+15%	I1=60	I= 60			
			・Rgc+15%>Rg≧Rgc+10%	I2=45				
			・Rgc+10%>Rg≧Rgc+5%	I3=30				
			・Rgc+5%>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= 20	X5=J+K L+M+N+O= 40	Y5= 0.2	X5×Y5= 8
			・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、水電管、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= 20			
			・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=	74.00	
四、系統得分	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	5.86 (0.0≦RS7≦12.0)

水資源指標

指標得分：7.75

a. 本案位於萬華區福星段二段，為地下 7 層、地上 28 層建築

b. 雨水回收計畫：

1. 本案筏基設置雨水貯集槽，共需 200m³

c. 省水器材

1. 大便器：規劃使用符合省水標章兩段式之節水器具。(大號 9 公升，小號 4.5 公升以下)
2. 小便器：採自動感應沖便器及具節水沖洗設計之小便器
3. 供公眾使用之水栓：具有效期限之省水標章或裝置水閥、節流器、起泡器等省水配件或器材之水栓
4. 浴缸或淋浴：本案採一般浴缸設計，淋浴代替浴缸比例>50%
5. 所有綠地設置微滴灌、噴霧器噴灌、自動偵濕澆灌等節水澆灌系統

水資源指標評估表 - 基本型 (2015年版)

一、建築名稱：國泰一號基金中華大樓都更案

基地所在地區	台北市 萬華區	大型耗水設施	■有；□無
日降雨概率P	0.53	日平均雨量R	9.76
集雨面積Ar	836.53	儲水天數Ns	5.67

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	2
b	小便器	1
c	供公眾使用之水栓	1
d	浴缸或淋浴	0
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3
f	空調節水	0
	水資源指標總得分WI=a+b+c+d+e+f=	7

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量Ws

日集雨量Wr = R × Ar =	8164.53		
		Ws =	8164.53
雨水利用設計量Wd =ΣRi =	26180		(Ws以Wr或Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量Wf(公升/(m^2.日))	A或N(m^2)	全棟建築總用水量Wt(公升/日)
➢	旅館類	一般複合型旅館	20	24359.09	487181.8

C、自來水替代率$R_c = W_s \div W_t$ =	1.68%		□合格 □不合格
D、雨水貯集槽V_s=	200.00m³	標準值V_C =	170.94m³	□合格 ■不合格

三、水資源設計值計算WI=a+b+c+d+e+f=			7
四、系統得分	RS8=2.50×(WI-2.0)2.0+1.5=	7.75	，(1.5≦RS8≦8.0)

污水垃圾指標

指標得分：3.56

建議選項及計算：

a. 本案使用分區為 1 至 4 樓屬 B2 商場百貨類，6 至 28 樓屬 B4 一般旅館業，污水汙染源為：

1. 一般生活雜排水
2. 專業洗衣雜排水
3. 專業廚房雜排水

b. 垃圾分類規劃設置為地下樓層，空間充足且動線明確，方便垃圾清運，並設置垃圾冷藏庫、垃圾壓縮處理設備
廚餘回收區域和資源回收分類桶，皆為密閉式垃圾箱以防止動物咬食，並於定期清洗及衛生消毒現場以長期維持。



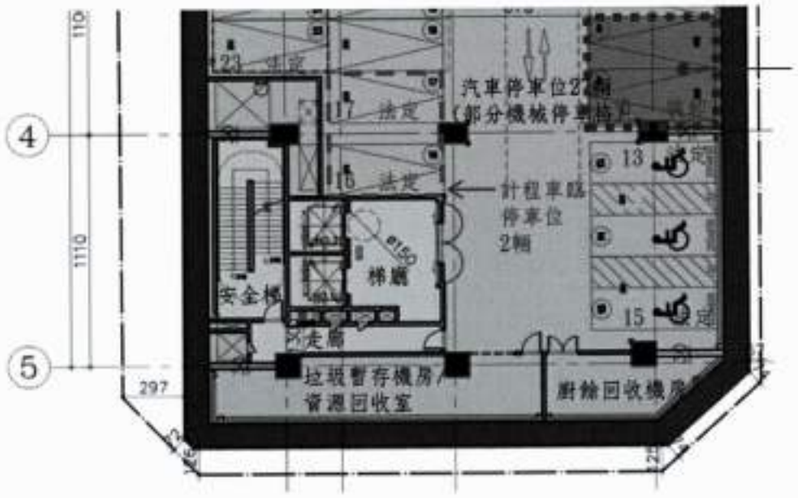
冷凍、冷藏庫



垃圾壓縮處理設備



資源垃圾分類系統



污水垃圾改善指標評估表 - 基本型（2015年版）

一、建築名稱：國泰一號基金中華大樓都更案

二、汙水垃圾改善評估項目

A、汙水指標查核

污染源	評分項目	合格條件	得分
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、供眾部、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、供眾部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不只單一水源，必須同時檢查過濾方為及格

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.設有空間充足且獨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	□
12.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)

拾貳、防災與逃生避難計畫

一、防災安全區

本更新單元周邊面臨計畫道路，可規劃為防災安全區，作為建築物之防火區劃，並依建築技術規則之相關規定辦理。

二、救災及疏散動線

(一)緊急疏散道路

本更新單元係以道路寬度 20m 以上之主要聯外道路，並考量可延續通達各區域的道路為為主；本更新單元周邊有中華路一段與西寧南路可規劃為緊急疏散道路。

(二)救援輸送道路

係以道路寬度 12m 以上之道路為主要對象，此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能。更新單元周邊有漢口街二段及漢中街作為救援輸送道路。

(三)私設通路

本案為高層建築物，依規定設置特別安全梯通達避難層。並於避難層設置避難通道通達緊急避難空間與鄰近道路，以利於緊急逃生避難。另依規定於基地西側設置高層建築物緩衝空間以助逃生疏散。

(四)消防救災動線

本更新單元四面臨接計畫道路，基地內主要救災動線可由基地東側之中華路一段、北側之漢口街二段接近基地。上述道路皆為 8m 以上道路可供消防車通行與作為消防救災空間。本案規劃於基地北側漢口街二段上設置 8m x 20m，符合規範之消防救災空間之需求。

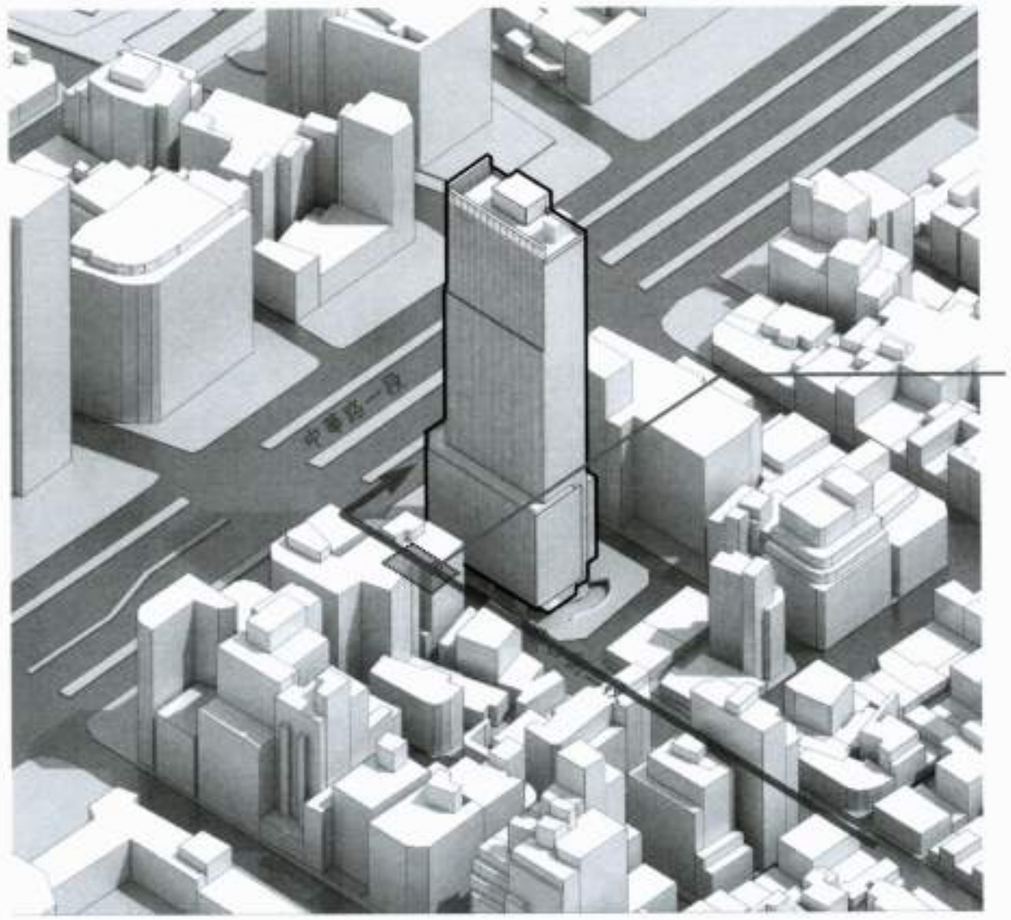


圖 12-1 更新單元消防救災動線

三、避難場所

(一)緊急避難場所

此層級避難場所是以收容緊急避難人員為主，以待援方式經引導進入層級較高之收容場所，指定對象為鄰里公園、廣場、綠地。本更新單元周邊有府城北門公園、玉泉公園、忠孝橋河濱公園等 3 處公園用地可作為緊急避難場所。

(二)臨時收容所

此一層級之避難場所是為提供大面積的開放空間或學校作為停留場所，待災害穩定至某一程度後再進行必要的避難生活。本更新單元周邊有福星國小、萬華運動中心可規劃為臨時收容所。

(三)中、長期收容場所

長期收容場所主要提供作為災後都市復建完成前避難生活所需設施，並且是當地避難人員獲得資訊之場所。本更新單元附近有臺北市立聯合醫院中興院區、臺北市立聯合醫院昆明院區、台大醫院北護分院可作為長期收容場所。

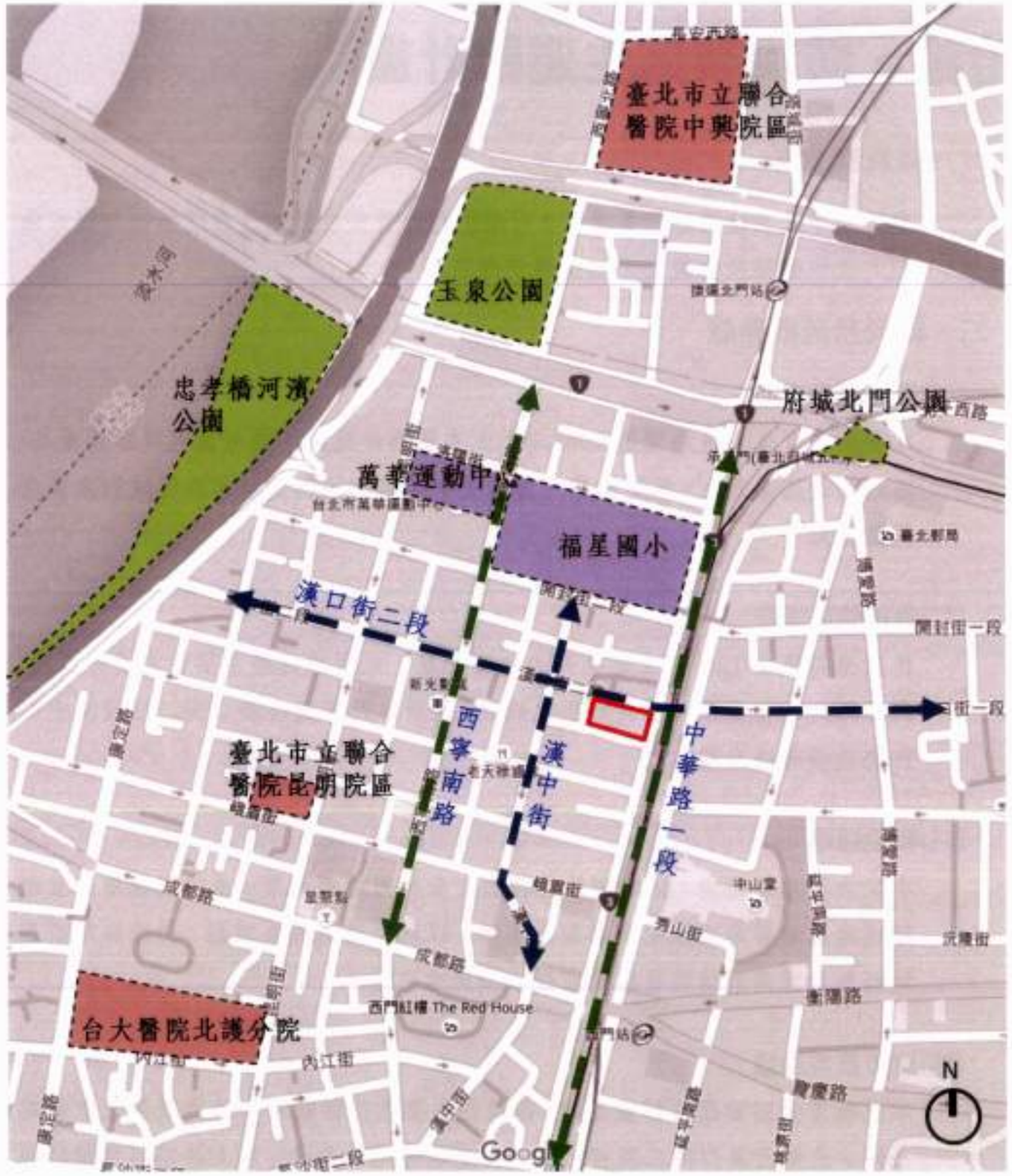


圖 12-2 防災與逃生避難計畫圖

四、防災設備

依法規規劃符合防火時效規範之防火構造、防火區劃，以防止並延遲火災之垂直或水平延燒，爭取逃生時間並延緩火勢蔓延等待救援。此外高層建築物部分依規定設置自動灑水(泡沫)系統和各類滅火設備，以達到火災初期能早期滅火並達到高層建築自救的目標。

五、消防救災專用區檢討

本案預計興建一幢一棟，地下五層、地上二十八層規模之高層建築物。依內政部修訂102.07.22「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定檢討如下：

1. 消防車輛救災動線指導原則

(1)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。

本案說明:本案消防車輛通行道路設置於16.36m漢口街二段與70m中華路一段，淨寬>4m，淨高>4.5m，本項符合。

(2)道路轉彎及交叉路口設計應盡量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求。

本案說明:本項符合。

2. 消防車輛救災活動空間之指導原則

(1)6層以上或高度超過20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗口或開口水平距離11公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過11公尺，應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

本案說明:本案供雲梯消防車操作救災活動之空間，距離建築外牆開口(窗口、陽臺等)<11m，本項符合。

(2)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下:

A. 長寬尺寸:6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺長15公尺以上;10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。

本案說明:本棟為28層建築物，供雲梯消防車操作救災活動之空間設置於漢口街二段道路上，消防車救災空間寬8m長20m，本項符合。

B. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

本案說明:本棟四面臨路之舖面為順平處理，且無妨礙通行及操作之突出固定設施，本項符合。

C. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量。(故應能承受75噸重)

本案說明:荷重能力為消防車輛救災動線行經範圍及雲梯消防車活動空間之地面能承受至少75噸重量，本項符合。



6x12高層建築物
緩衝空間



圖例：

8X20M供雲梯車救災操作動線　消防作業點　6X12M高層建築物緩衝空間

11M半徑雲梯車救災操作範圍　消防車路徑　逃生動線

圖 12-3 更新單元防災計畫平面圖

拾參、實施方式及有關費用負擔

一、實施方式

本案係由更新單元未來預計採取「全區重建」方式處理，並委託「國泰建築經理股份有限公司」擔任代理實施者，以協議合建方式實施都市更新事業。

二、有關費用分擔

本事業計畫以協議合建方式實施之，未來實施者所投入之都市更新費用，將由更新單元內土地所有權人與實施者自行協議。

本都市更新事業之相關辦理費用依《都市更新條例》第 30 條、《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條、《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》計算，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（重建費用）

(1) 營建費用

依《臺北市都市更新審議案（重建區段）建築物工程造價基準》規定編列，包括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之費用，另加特殊項目詳第十五章、附錄四說明。

(2) 建築設計費及規費

委託建築師、設計師、結構技師等規劃設計建築量體、造型、景觀、綠建築、室內設計、燈光以及水電、消防、結構系統之設計費與簽證費、及建照領取相關費用。

(3) 鑑界費用

支付予地政機關之更新前各宗基地鑑界費用。

(4) 鑽採費用

依《建築技術規則》第 64、65 條規定，更新前進行地質調查鑽採費用，包括鑽採採樣、試驗、報告撰寫等費用。

(5) 建築相關規費

依照建築法規定辦理，建築執照以法定造價千分之一提列規費及結構外審費。

(6) 公寓大廈管理基金

依據《公寓大廈管理條例》第 18 條及其施行細則第 5 條規定起造人應按工程造價一定的比例提列公共基金。

(7) 外接瓦斯、水電工程費

依《都市更新權利變換實施辦法》第 21 條辦理，以更新後每戶 75,000 元計列。

(8) 鄰房鑑定費

指更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，不含損鄰賠償。依鑑定範圍內之戶數×鑑定費進行編列。

2. 都市更新費用

(1) 都市更新規劃費

包括都市更新事業計畫及相關法定程序辦理作業費用。

(2) 不動產估價費（含技師簽證費）

委請鑑價機構查估更新後更新單元內各宗土地及建築物權利價值所需之費用，另本案辦理容積移轉之代金估價費用。

(3) 更新前測量費（含技師簽証費）

更新前土地及地上物面積測量及技師簽證等相關費用。

(4) 合法建築物拆遷補償:本案未提列

(5) 合法建築物拆遷安置費:本案未提列

（6）地籍整理費用

包括更新完成後，辦理土地登記時，所需之地政士費及相關規費。

3. 貸款利息，包括更新期間工程費用與都市更新等費用之貸款利息。

4. 稅捐，依《都市更新條例》第 30 條，稅捐得提列共同負擔。

（1）印花稅

其中印花稅包含承攬契據（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）。

（2）營業稅

都市更新之權利變換視為合建分屋、物物交換，故土地所有權人分回房屋應課徵營業稅。

5. 管理費用

（1）人事行政管理費

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

（2）銷售管理費:本案未提列。

（3）風險管理費:本案未提列。

6. 容積移轉費用：申請容積移轉所支付之辦理費用及容積取得成本。

（二）費用分擔方式

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金的方式，參與都市更新事業之實施，其費用分擔方式由更新單元內之土地所有權人與實施者自行協議。

拾肆、拆遷安置計畫

本案採協議合建方式實施更新事業計畫，有關拆遷安置計畫包含地上物之拆除計畫及合法建築物之拆遷安置補償，經全體土地所有權人同意由實施者與所有權人自行協議而定。

一、地上物拆除計畫

(一) 拆除方式及面積

本案合法建築物樓地板面積為 17,877.64 ㎡，無占有他人舊違章建築物，總拆除樓地板面積合計 17,877.64 ㎡。本案都市更新事業採「協議合建」方式實施之，地上物擬於事業計畫核定公告後，由所有權人及現住戶自行拆除，詳表 14-1 地上物拆除面積一覽表。

表 14-1 地上物拆除面積一覽表

項目	拆除面積(㎡)	拆除面積(坪)	說明
合法建築物	17,877.64	5,407.99	依謄本面積計算
舊違章建築戶	0.00	0.00	無
其他地上物	0.00	0.00	無
合計	17,877.64	5,407.99	-

※上述為拆遷安置補償面積，實際拆除面積依建築執照申請面積為準。

(二) 預計拆除時程

1. 拆遷公告及通知

本案採協議合建方式實施更新事業計畫，原則上實施者仍依據《都市更新權利變換實施辦法》第 18 條、第 19 條規定，但若依協議內容而自行騰空拆除者，實施者仍得提前辦理後續事宜。

2. 預定公告拆遷日

依《都市更新權利變換實施辦法》第 19 條規定，本案預定公告拆遷日為權利變換計畫公告期滿後 2 個月，地上物之所有權人、管理人或使用人，應於預定公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據《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

事業計畫核定公告日起至公告拆遷日後第 30 天為搬遷截止日，截止日後開始拆除地上物，預計 30 日內拆除完畢。

若實施者已取得本案拆除執照，對於搬遷截止日前已騰空點交之地上物，得視當時協議情況提前進行拆除工程。相關拆除時程預定如下：

- **事業計畫核定公告**
- **核定公告日起第 10 天** — **拆遷公告及通知**
- **核定公告日起第 30 天** — **事業計畫公告期滿**
- **預定公告拆遷日**：事業計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於 2 個月
- **預定公告拆遷日起 30 天** — **搬遷截止日**（開始進行拆除工程）

二、合法建築物之補償與安置

本案採協議合建方式實施更新事業計畫，合法建築物之補償與安置經全體土地所有權人同意由實施者與所有權人自行協議。

三、占有他人舊違章建築戶處理方案

本案經查並無占有他人土地之舊違章建築戶。

四、其他土地改良物拆遷補償與安置

本案經查並無其他土地改良物。

拾伍、財務計畫

一、成本說明

本案土地成本由鑑價機構估定，其價值為 3,746,160,000 元，平均單價為 7,200,000 元/坪。都市更新事業實施費用總成本預估為 2,393,802,461 元，內容說明如下。

表 15-1 更新總成本估算表

項目				數量	單價/費率	複價	備註
壹、工程費用	一、重建費用（A）	（一）新建工程	1.營建費用	8,540.22 坪	234,207 元/坪	2,000,175,981 元	營建費用＝總樓地板面積×工程造價，含特殊因素費用
			2.建築設計費	1 式	45,175,052 元/式	45,175,052 元	依建築師酬金表中標計算
			3.鑑界費	1 筆	4,000 元/筆	4,000 元	鑑界費＝更新前地號數×4,000 元/筆
			4.鑽探費用	3 孔	366,667 元/孔	1,100,000 元	依實際合約金額認列。
			5.建築相關規費	642,465,030 元	0.10%	642,465 元	建物造價之千分之一
		（二）其他必要費用	1.公寓大廈共同管理基金	642,465,030 元	0.3-2%	4,262,325 元	公寓大廈管理條例施行細則
			2.外接瓦斯、水電工程費	28 戶	75,000 元/戶	2,100,000 元	外接水、電、瓦斯管線工程費用＝更新後戶數×75,000 元/戶
			3.鄰房鑑定費	1,058 戶	4,000 元/戶	4,232,000 元	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				2,057,691,823 元	
貳、都市更新費用（C）	一、都市更新規劃費			1 式	3,900,000 元/式	3,900,000 元	依實際合約金額認列。
	二、不動產估價費（含技師簽證費）			1 式	450,000 元/式	450,000 元	依實際合約金額認列。
	三、測量費用（含技師簽證費）			1 式	180,000 元/式	180,000 元	依實際合約金額認列。
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	（一）合法建築物拆遷補償（殘餘價值）		-	-	- 元	本案未提列拆遷補償費。
		（二）合法建築物安置費		-	-	- 元	本案未提列拆遷安置費。
	五、地籍整理費			28 戶	65,890 元/戶	1,844,930 元	以每戶 20000 元提列及建物第一次登記之規費。
	都市更新費用（C）合計					6,374,930 元	
參、貸款利息（D）	實施者為實施更新事業所須辦理融資或自有資金之成本			1 式	101,541,393 元/式	101,541,393 元	貸款利息＝(1)+(2) (1)〔拆遷補償費+容積移轉費用(G)〕×貸款年利率×貸款期間 (2)〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+都市更新費用(C)-拆遷補償費〕 ×貸款年利率×貸款期間×1/2
	貸款利息（D）合計					101,541,393 元	
肆、稅捐（E）	一、印花稅	（一）承攬契據		-	-	-	（營建費用＋建築設計費用＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋公益設施興建成本＋公共設施開闢成本＋都市更新規劃費用＋不動產估價費用＋更新前測量費用＋地籍整理費用扣除行政規費）×0.1%（不含營業稅 5%）
		（二）典賣、讓受及分割不動產契據		-	-	-	（更新後實施者實際分配土地公告現值＋更新後實施者分配房屋現值）×0.1%
	二、土地所有權人分回房屋之營業稅			-	-	-	更新後土地所有權人分配房屋現值×5%
	稅捐（E）合計：			2,157,720,753 元	1%	21,577,208 元	〔重建費用(A)＋公共設施費用(B)＋都市更新費用(C)＋容積移轉費用(G)〕×1%
伍、管理費用（F）	人事管理費用（F1）			2,259,262,146 元	5.00%	112,963,107 元	人事管理費用（F1）＝〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+ 都市更新費用(C)+貸款利息（D)+容積移轉費用(G)〕×人事行政管理費率
	銷售管理費（F3）			-	-	-	本案未提列銷售管理費。
	風險管理費（F4）			-	-	-	本案未提列風險管理費。
	管理費用（F）合計					112,963,107 元	
容積移轉（G）	容積取得成本			1 式	93,654,000 元/式	93,654,000 元	依估價師鑑價評估。
	容積移轉（G）合計					93,654,000 元	
（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）+（G）總計：						2,393,802,461 元	

（一）工程費用（重建費用）： 2,057,691,823 **元**

1.新建工程

（1）營建費用： 2,000,175,981 元

A.依工程造價基準規定加成計算費用

＊ 建築設計加成（地下室超挖加成、樓層高度加成）

依《臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定，地上層 16 層以上建築物其地下樓層超過 3 層，該超建地下層第 1 層部分，該層單價應分別加計造價之 30%；超建地下層第 2 層部分，該層單價應分別加計造價之 40%；超建地下層第 3 層部分，該層單價應分別加計造價之 50%；超建地下層第 4 層部分，該層單價應分別加計造價之 60%。本案鋼骨造 28 層建築物地下開挖共 5 層，故其地下第 4 層、第 5 層單價分別加計造價之 30%、40%；建築物地上層樓層高度以標準高度 4 公尺內為主，其中 1 樓供住宅使用者以 4.2 公尺為基準高度，如供商業使用者以 4.5 公尺為基準高度。

地上層高度修正係數＝

1＋{ [(高度 M－基準高度 M)/0.1M]×1%}

本案鋼骨造 28 層建築物，其地上層 1 樓為商業使用且樓高 5.85 公尺得加計造價之 13.5 %，第 2、3、4、5 層樓高 5.50 公尺得加計造價之 15 %，第 6、8 層樓高為 4.60 公尺得加計造價之 6 %，第 7 層樓高為 5.00 公尺得加計造價之 10 %。

＊ 物價指數修正：

本案建築設計為 1 棟複合式商業大樓，為地上 28 層、地下 5 層建築物，興建樓地板面積（不含陽台）為 28,232.12 ㎡（ 8,540.22 坪）。依《臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定以「鋼骨鋼筋混凝土造 26 至 30 層第三級」基準 63,600 元/㎡進行物價指數調整計算。

依《臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項》規定之物價調整基準日為 103 年 4 月（臺北市營造工程物價指數總指數為 101.56），則本案調整日（評價基準日）為 104 年 8 月且其當月營造工程物價指數為 97.97 ，則本案物價指數處理計算說明如下：

指數增減率={[（ 97.97 / 101.56）) -1]×100% }＝-3.54%

第三級造價基準調整金額＝

建築設計加成單價×(3.54%－2.5%)（進位至百位）

綜合前述相關加成計算，本案依工程造價基準規定提列營建費用為 1,903,155,981 元，總營建面積為 28,232.12 ㎡（ 8,540.22 坪），則工程平均單價為 222,846 元/坪，（詳表 15-2 所示）。

B.特殊因素費用：地質改良費用

本案位處土壤液化中潛勢區，依據周邊鑽探報告顯示，本區域地層屬灰色粉土質細砂，考量高鐵、捷運與本案結構安全，地質改良工程確為本基地所需要，費用已依廠商合理之報價資料提列。

本案依專業技術單位及廠商估算，地質改良費用額外需要約 97,020,000 元，故本案總營造費用 2,000,175,981 元且總營建面積為 28,232.12 ㎡（ 8,540.22 坪），則總工程平均單價為 234,207 元/坪。

總營建費用＝工程造價基準規定提列營建費用(A)＋地質改良費用(B)

＝ 1,903,155,981 元＋ 97,020,000 元

＝ 2,000,175,981 元

總工程平均單價＝ 2,000,175,981 元÷8,540.22 坪≒ 234,207 元/坪

表 15-2 營建工程標準造價計算表

樓層	高度cm	當層建築面積（㎡）	法定造價（元/㎡）	高度修正係數	物價修正單價（元/㎡）	修正後單價（元/㎡）	第三級複價（元）
屋突二	250	127.41	63,600	-	-700	62,900	8,014,089
屋突一	320	166.30	63,600	-	-700	62,900	10,460,270
28 層	385	623.64	63,600	-	-700	62,900	39,226,956
27 層	385	623.64	63,600	-	-700	62,900	39,226,956
26 層	385	623.64	63,600	-	-700	62,900	39,226,956
25 層	385	623.64	63,600	-	-700	62,900	39,226,956
24 層	385	623.64	63,600	-	-700	62,900	39,226,956
23 層	385	623.64	63,600	-	-700	62,900	39,226,956
22 層	385	623.64	63,600	-	-700	62,900	39,226,956
21 層	385	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
20 層	385	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
19 層	385	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
18 層	385	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
17 層	385	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
16 層	385	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
15 層	385	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
14 層	385	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
13 層	385	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
12 層	395	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
11 層	395	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
10 層	395	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
9 層	395	661.12	63,600	-	-700	62,900	41,584,448
8 層	395	661.12	63,600	-	-700	72,300	41,584,448
7 層	550	1,028.19	63,600	1+15%	-800	69,300	74,338,137
6 層	500	1,087.61	63,600	1+10%	-700	72,300	75,371,373
5 層	550	1,087.61	63,600	1+15%	-800	72,300	78,634,203
4 層	550	1,087.61	63,600	1+15%	-800	72,300	78,634,203
3 層	550	1,093.33	63,600	1+15%	-800	72,300	79,047,759
2 層	550	1,093.33	63,600	1+15%	-800	72,300	79,047,759
1 層	600	1,102.56	63,600	1+15%	-800	72,300	79,715,088
小計	12,555	21,495.11					1,420,033,845
B1 層	440	1,349.92	63,600	-	-700	62,900	84,909,968
B2 層	460	1,346.68	63,600	-	-700	62,900	84,706,172
B3 層	460	1,347.75	63,600	-	-700	62,900	84,773,475
B4 層	460	1,347.75	63,600	1+30%	-900	81,800	110,245,950
B5 層	460	1,344.91	63,600	1+40%	-900	88,100	118,486,571
小計	2,280	6,737.01					483,122,136
合計		28,232.12					1,903,155,981
平均單價＝ 1,903,155,981 元÷ 28,645.53 ㎡≒ 67,411 元/㎡(222,846 元/坪)							

表 15-3 營造工程費用估算表

項次	工程項目	複價(元)	平均單價(元/坪)	百分比
壹	**建築工程費用**			
1	假設工程	32,759,089	3,836	1.72%
2	基礎工程	231,832,234	27,146	12.18%
3	結構體工程	446,231,512	52,251	23.45%
4	外部裝修工程	176,892,629	20,713	9.29%
5	內部裝修工程	244,038,938	28,575	12.82%
6	門窗工程	85,092,634	9,964	4.47%
7	防水隔熱工程	15,306,964	1,792	0.80%
8	雜項工程	30,153,158	3,531	1.58%
9	庭園景觀工程	9,268,389	1,085	0.49%
10	設備工程(電梯、廚具、衛浴)	68,588,978	8,031	3.60%
	小計(壹)	1,340,164,525	156,924	70.42%
貳	**機電工程費用**			
1	電氣工程	139,246,505	16,305	7.32%
2	弱電設備工程	12,755,068	1,494	0.67%
3	給排水工程	34,513,714	4,041	1.81%
4	生活廢水工程	15,447,314	1,809	0.81%
5	消防設備工程	55,261,664	6,471	2.90%
6	通風工程及空調設備	98,828,662	11,572	5.19%
	小計(貳)	356,052,927	41,691	18.71%
	合計(壹+貳)	1,696,217,452	198,615	89.13%
參	**管理費(含保險、利潤)10%**	101,773,047	11,917	5.35%
肆	**勞工安全衛生費**	14,926,714	1,748	0.78%
伍	**空氣污染防制費**	5,427,896	636	0.29%
陸	**營業稅 5%**	84,810,873	9,931	4.46%
	總計	1,903,155,981	222,847	100.00%
柒	**地中壁(地質改良)工程**	19,830,000	2,322	0.99%
捌	**舊建物段深導施工程費**	40,940,000	4,794	2.05%
玖	**逆打工程費用**	36,250,000	4,245	1.81%
	總計(含稅)	2,000,175,981	234,207	

註：總樓地板面積為 28,232.12 ㎡（約 8,540.22 坪）。

（2）建築規劃設計費： 45,175,052 元

委任建築師規劃設計更新後建築，包括建築、水電、消防、結構之設計與簽證費用、申請建照，其費用依臺北市建築師酬金標準表公共及高層建築中級標準計算為 45,175,052 元，詳見表 15-4 所示。

本案建築物法定工程造價： 642,465,030 元

28 層建築物樓地板面積為 28,232.12 ㎡（ 8,540.22 坪），法定工程造價單價以 22,570 元/㎡計算，另依規定計算挖方、填方、樁基礎工程等項目（見表 10-4 更新單元建築面積檢討表），故該建築之法定工程造價為 642,465,030 元。

表 15-4 建築規劃設計費估算表

法定工程造價： 642,465,030 元		
費率級距	**採用費率**	**金額計算（元）**
0-300 萬	8.00%	3,000,000×8.00%= 240,000
300-1500 萬	7.50%	12,000,000×7.50%= 900,000
1500-6000 萬	7.25%	45,000,000×7.25%= 3,262,500
6000 萬以上	7.00%	582,465,030 ×7.00%= 40,772,552
合計		45,175,052

（3）鑑界費

本案共有 1 筆土地，每筆土地為 4,000 元，鑑界費為 4,000 元。

（4）鑽探費

依《建築技術規則》建築構造編第 65 條規定，基地面積每 600 ㎡設置一調查點。本案共鑽 3 孔，因舊有建築物之結構貼齊地界線，鑽探工程進行時，舊建物之基礎仍存在，故需先鑽破舊基礎始能進行地層調查，因而整體費用及時程將會相對增加。

此外，本案預計採逆築工法施工，逆打鋼柱需入卵礫石層(承載層)約 10m

至 20m，鑽採作業亦必須配合分析卵礫石層之地質情形，而卵礫石層屬不易進尺之地層，故費用及時程亦會增加。

因前述兩大因素，本案鑽採費用實際簽約金額為 1,100,000 元，已檢附合約於附錄七。

（5）建築相關規費

建築相關規費以法定造價千分之一提列規費，本案法定工程造價為 642,465,030 元，計算後之建築相關規費共計 642,465 元。

2.其他必要費用

（1）公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例第 18 條及公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬元以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部分其費率為 1.5%，一億元至十億元部分其費率為 0.5%，十億元以上部分其費率為 0.3%。本案共同基金提列總金額為 4,262,325 元。詳表 15-5 公寓大廈之公共基金費明細表。

表 15-5 公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價： 642,465,030 元		
費率級距	**費率**	**金額計算（元）**
0-1,000 萬元	2.00%	10,000,000×2.00%= 200,000
1000-10,000 萬元	1.50%	90,000,000×1.50%= 1,350,000
10000-100,000 萬元	0.50%	542,465,030 ×0.50%= 2,712,325
100,000 萬元以上	0.30%	-
合計		4,262,325

（2）外接瓦斯、水電工程費

本案興建戶數 28 戶，其中自來水、電力及瓦斯每戶接管費費用為 75,000 元，合計外接水、電、瓦斯管線工程費預估為 2,100,000 元。

（3）鄰房鑑定費

鄰房安全鑑定費計算方式＝（開挖深度×4 倍範圍）內的門牌數×每戶鑑定單價。即開挖深度 22.80 公尺×4 約等於 91.20 公尺範圍內，經調查該範圍內影響建物戶數約為 1,058 戶，其中每戶鑑定單價以每戶 4,000 元提列，鄰房鑑定費依估計為 4,232,000 元。

（二）都市更新費用： 6,374,930 元

1.都市更新規劃費

委託財團法人都市更新研究發展基金會辦理都市更新事業計畫及執行階段相關事宜等工作，本案實際委託價格為 3,900,000 元。

2.不動產估價費（含技師簽證費）

委請麗業不動產估價師聯合事務所查估更新前後更新單元內各宗土地及建築物權利價值，依合約簽訂金額認列，本案實際委託價格為 450,000 元。

3.更新前測量費（含技師簽證費）

委託測量公司辦理更新前測量事宜，包含地形圖及地上物測繪圖等工作，依實際合約金額認列，總測量費用共 180,000 元。

4.合法建築物拆遷補償費及安置費

本案實施方式為協議合建，經全體土地所有權人同意，本案不提列拆遷補償費及安置費。

5.地籍整理費

依《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條第 1 項第 4 款辦理。本都市更新事業計畫更新後規劃為商場及旅館，更新後之總戶數僅為 28 戶，地籍整理費依審議原則以平均每戶 20,000 元提列計算。另依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定提列建物第一次登記之規費(法定工程造價之 0.2%)提列本案建物第一次登記之規費 1,284,930 元，故地籍整理費總計為 2,067,851 元。

（四）貸款利息： 101,541,393 **元**

依《都市更新權條例》第 30 條、《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條第 1 項第 5 款及《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》規定辦理。本案貸款年利率以 2.169%計算（3 成自有資金部份依「郵政儲金一年期定存利率（0.51%）」計算、7 成融資資金依「五大銀行平均基準利率（2.88%）」計算），本案貸款期間為 4.7 年（實際施工 48 個月，加計核定後 6 個月開始施工，及取得使用執照後之產權登記相關作業 2 個月），考量地主負擔及審查意見僅提列 **50** 個月(約 **4.2** 年)，其中貸款利息包含下列兩部份：

1.（拆遷補償費+容積移轉費用）×貸款年利率×貸款期間計算之

＝(0+ 93,654,000)×2.169%× 4.2 ＝ 8,463,980

2.更新事業中工程費用（重建費用 A+公共設施費用 B）與都市更新費用所需金額（應扣除公寓大廈管理基金 4,262,325 元、拆遷補償費）×貸款年利率×貸款期間×0.5 計算之

＝ 2,059,804,428 ×2.169%× 4.2 ×0.5＝ 93,077,413

貸款利息總計（1）＋（2）＝ 8,463,980 ＋ 93,077,413 ＝ 101,541,393

（五）稅捐： 21,577,208 **元**

依《都市更新條例》第 30 條，稅捐得提列共同負擔，包含印花稅及營業稅，因本案實施方式為協議合建，依《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》規定，本案稅捐以〔重建費用(A)＋公共設施費用(B)＋都市更新費用(C)＋容積移轉費用(G)〕×1%計列。

2,157,720,753 元×1%＝ 21,577,208 元。

（六）管理費用： 112,963,107 **元**

屬計畫核定公告後實施者所有作業之管理費，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；管理費可拆分成：人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等三項。

1.人事行政管理費

實施者從更新事業之整合啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業，以及相關各項法律、會計等支出所需費用。本案範圍內公有土地佔更新單元比例為 0%，依據《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》中人事行政管理費率表內容，本案人事行政管理費率為 5.00%。

人事行政管理費＝（重建費用 A＋公共設施費用 B＋都市更新費用 C＋貸款利息 D＋容積移轉費用 G〕×人事行政管理費率

＝ 2,259,262,146 元×5.00%＝ 112,963,107 元。

2.銷售管理費

本案未提列銷售管理費。

3.風險管理費

本案實施方式為協議合建，依規定不提列風險管理費。

（五）容積移轉費用： 93,654,000 **元**

本案申請容積移轉面積比例為基準容積之 6%（ 825.60 ㎡），採 100%繳納容積代金之方式辦理，容積取得成本經臺北市市有財產審議委員會審議通過並核定為 111,350,000 元，高於本案原提列額度 93,654,000 元，故依審議會決議高於提列預估額度部分由實施者自行吸收，提列容積移轉總成本為 93,654,000 元。

二、收入說明

更新後之可銷售總面積為 7,337.51 坪，車位數為 138 個，房地及車位銷售總收入為 8,359,967,719 元，詳表 15-7 整體更新事業開發收入表。

表 15-6 整體更新事業開發收入表

項目		數量	平均單價	總價
分配單元	商場	1,477.44 坪	1,945,832 元/坪	2,874,850,550 元
	旅館	5,860.07 坪	891,033 元/坪	5,221,517,169 元
	小計	7,337.51 坪	1,103,422 元/坪	8,096,367,719 元
停車位		138 部	1,910,145 元/部	263,600,000 元
整體更新事業開發收入（銷售總收入）				8,359,967,719 元

三、成本收入分析

本案以協議合建方式實施，更新重建費用由實施者支付，相關收益分配事項，以下就整體更新事業、實施者及土地所有權人加以說明。每年之收支詳表 15-8 現金流量表。

(一)整體更新事業財務分析

整體更新事業開發收入 8,359,967,719 元，成本為土地及更新事業實施費用，更新事業實施總成本為 2,393,802,461 元，土地依估價結果每坪約 7,200,000 元/坪，土地成本為 3,746,160,000 元，投資時程 4.7 年，則整體更新事業之報酬率為 36.16%及年投資報酬率為 7.75%，計算如下：

整體更新事業報酬率
＝（更新事業開發收入－更新事業實施總成本－土地成本）/（更新事業實施總成本＋土地成本）
＝(8,359,967,719 － 2,393,802,461 － 3,746,160,000)/(2,393,802,461 ＋ 3,746,160,000) ≒36.16%
則整體之年投資報酬率＝36.16%/ 4.7 ≒7.75%

(二)實施者及土地所有權人部分

相關收益分配事項，由實施者與地主及合法建築物所有權人依簽訂之協議合建契約分配。

表 15-7 現金流量表

月數			第1-6月	第7-11月	第12-16月	第17-21月	第22-26月	第27-31月	第32-36月	第37-41月	第42-46月	第47-50月	第51-54月	第55月	第56月	總計
專案投資部份			準備期	施工期										交屋期		
現金流入	專案融資	貸款融資（七成）	150,576,501	199,835,354	199,385,629	199,385,629	199,385,629	178,383,781	178,383,781	178,383,781	178,383,781	195,911,706	198,895,333	11,765,990	28,301,807	2,096,978,702
		自有資金（三成）	64,532,786	85,643,723	85,450,984	85,450,984	85,450,984	76,450,192	76,450,192	76,450,192	76,450,192	83,962,160	85,240,857	5,042,567	12,129,346	898,705,158
	預期房地價值													2,393,802,461		2,393,802,461
	合計		215,109,287	285,479,078	284,836,613	284,836,613	284,836,613	254,833,973	254,833,973	254,833,973	254,833,973	279,873,866	284,136,191	2,410,611,018	40,431,153	5,389,486,321
現金流出	工程費用	建築設計費	22,587,526												22,587,526	45,175,052
		營建費用		210,018,478	210,018,478	210,018,478	210,018,478	180,015,838	180,015,838	180,015,838	180,015,838	220,019,358	220,019,358			2,000,175,981
		鑑界費	4,000													4,000
		鑽探費用	1,100,000													1,100,000
		建築相關規費		642,465												642,465
		外接瓦斯、水電工程費													2,100,000	2,100,000
		鄰房鑑定費	4,232,000													4,232,000
	權利變換費用	都市更新規劃費用	3,120,000												780,000	3,900,000
		不動產估價費	450,000													450,000
		更新前測量費	180,000													180,000
		合法建築物拆遷補償	-													-
		合法建築物拆遷安置費	-													-
		其他土地改良物拆遷補償費用	-													-
		地籍整理費												1,844,930		1,844,930
	公寓大廈管理基金												4,262,325			4,262,325
	管理費用	計畫執行階段人事行政管理費	12,103,190	10,085,992	10,085,992	10,085,992	10,085,992	10,085,992	10,085,992	10,085,992	10,085,992	8,068,793	8,068,793	2,017,198	2,017,198	112,963,107
		銷售管理費											-	-	-	-
		信託管理費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	容積移轉費用		93,654,000													93,654,000
	合計		137,430,716	220,746,935	220,104,470	220,104,470	220,104,470	190,101,830	190,101,830	190,101,830	190,101,830	228,088,151	232,350,476	3,862,128	27,484,724	2,270,683,860
稅前息前淨現金流量			77,678,571	64,732,143	64,732,143	64,732,143	64,732,143	64,732,143	64,732,143	64,732,143	64,732,143	51,785,714	51,785,714	2,406,748,890	12,946,429	3,118,802,461
稅前息前淨現金累計			77,678,571	142,410,714	207,142,857	271,875,000	336,607,143	401,339,286	466,071,429	530,803,571	595,535,714	647,321,429	699,107,143	3,105,856,032	3,118,802,461	
專案融資部份			準備期	施工期												總計
現金流出	融資利息費用		10,879,435	9,066,196	9,066,196	9,066,196	9,066,196	9,066,196	9,066,196	9,066,196	9,066,196	7,252,957	7,252,957	1,813,239	1,813,239	101,541,393
	融資本金返還														2,995,683,860	2,995,683,860
	稅捐														21,577,208	21,577,208
	合計		10,879,435	9,066,196	9,066,196	9,066,196	9,066,196	9,066,196	9,066,196	9,066,196	9,066,196	7,252,957	7,252,957	1,813,239	3,019,074,307	3,118,802,461
稅後息後淨現金流量			66,799,136	55,665,947	55,665,947	55,665,947	55,665,947	55,665,947	55,665,947	55,665,947	55,665,947	44,532,758	44,532,758	2,404,935,650	- 3,006,127,879	-
稅後息後淨現金累計			66,799,136	122,465,084	178,131,031	233,796,978	289,462,925	345,128,872	400,794,819	456,460,766	512,126,713	556,659,471	601,192,228	3,006,127,879	-	

拾陸、管理維護計畫

本案更新後規劃一棟複合式大樓。依《公寓大廈管理條例》相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定建築管理公約及辦理相關委員之選舉。待公約通過實行及委員選任完成後即將原提列之公寓大廈公共基金移交予管理委員會統籌運用。日後維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之公約內容為準。

本案依建築管理公約精神擬定管理維護計畫之原則說明如下：

一、管理委員會

(一) 遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶之共同利益，尊重公寓大廈管理條例精神，更新後住戶應配合簽署同意書同意遵守本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會(以下簡稱管委會)所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。「管理公約草案」詳見附錄。

(二) 管理委員會之發起

為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由「國泰建築經理股份有限公司」通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。

有關管理委員會之組織章程及管理規章，依管理公約草案內容另訂之。

(三) 管理委員會人員編制

管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

(四) 管理委員會服務範圍

1. 公共設施之管理維護事項。
2. 公共機電設備之管理維護事項。
3. 公共環境衛生之清潔維護事項。
4. 供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
5. 管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
6. 公共安全之維護及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
7. 對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
8. 其他有關本大樓之管理及服務事項。

二、住戶費用負擔及收支基準

(一) 公共設施使用費收入

本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。

(二) 經常管理費

更新後各住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)計算分擔費用。並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。

(三) 公共設備水電費

本大樓公共設備之水電費由更新後各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)或實際使用量比例分擔。

（四）臨時分攤費用

本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並按實際發生額收繳。

（五）會計作業

管理委員會依公約支出之費用，於經常管理費用項下支出；為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

管理委員會應於每月月終後 10 日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，更新後各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公佈日起 3 天內提出，否則視為認可。

三、管理事項

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本大樓所規範公約之義務；管理內容應以下列事項為原則：

（一）一般原則

1. 更新後各住戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
2. 不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
3. 更新後各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
4. 為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得恣意增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼文宣。
5. 禁止在廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。
6. 禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。
7. 禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。
8. 禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
9. 每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
10. 本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。
11. 本大樓露台由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。
12. 本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。
13. 如有其他未盡事宜，各住戶應同意授權管理委員會依《公寓大廈管理條例》相關規定另行訂定之。

四、特別約定

（一）為維護大樓整體居住優良環境，更新後各住戶須承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益。

（二）有關機房、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

（三）本大樓外圍留設之人行步道及騎樓應無償開放予公眾使用，未來將設置標示牌明確標示面積、位置，無條件供公眾使用且不得停放機車，由全體區分所有權人維護，並供全體區分所有權人、住戶及公眾使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得變更使用，並不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

（四）停車位

1. 本大樓所劃設之法定機車停車位，不得變更或轉換為汽車停車使用，增設之停車位之所有權人亦應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。

2. 本大樓所劃設之汽、機車停車位提供一定比例供本里里民使用，其收費比照公有停車場之收費標準，提供期間為 20 年。

五、其他

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

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

（三）本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，未來不得再向本市交通相關單位要求開放基地路邊開放停車、臨時停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

（四）本大樓之旅館經營者應提供鼓勵旅客使用大眾運輸系統之住宿優惠。

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
公共安全	本案建物耐震強度多不符現行建築技術規則所規範標準。	重建安全建物，符合消防救災、耐震、逃生避難等現代居住環境品質要求。
建築使用	建物管線老舊，少數樓層鋼筋外露，且空間規劃不符目前需求。	重建開發優質商業大樓，提高地區環境品質，並妥善規劃設計無障礙空間，以符合行動不便者使用。
公共設施	人行及車行動線不佳，並缺乏綠化。	規劃騎樓延續都市記憶與本區商業氣息，並提供適量退縮之無遮簷人行步道，以透水性鋪面設計及較佳植栽及綠化，緩和都市熱島效益現象及提升基地之涵養、儲留、滲透雨水能力。
交通狀況	停車空間不足，以致巷弄皆停滿汽、機車	設置適當停車空間以滿足需求，減低對周邊交通系統衝擊及停車空間影響，並於更新單元南側增設自行車停車位。
視覺景觀	建物老舊，進出道路狹小，停車位規劃不良，視覺環境雜亂。	採整體規劃設計，考量建物量體、色彩、座落方位與鄰近建物調和、植栽綠化等，美化市容景觀，並為觀光人潮聚集之西門商圈創造新地標。

二、實施後實質效益評估

本案實施都市更新整體重建的效益如下：

(一) 地主之效益

本案基地位於熱鬧繁華的西門商圈內，具有極佳的商業條件，然而現況卻為規劃設計老舊之建築物，整體環境及建物本身結構無法改善，對土地及建物所有權人乃莫大損失。藉由都市更新整體規劃改善環境，提升土地商業價值，增加房地產經濟效益。

本案更新後可提供符合現代化設計且安全之優質商業大樓，且配合周邊豐富的景觀及休閒場所與完善的公共設施服務，可擁有高水準的環境品質。

(二) 周邊住戶或行人之效益

本區環境更新改善並提供社區人行步道及騎樓等，讓周邊住戶或遊客享有良好的人行動線及環境品質。此外，本案於基地南側及西側加強綠化，並搭配歷史人文鋪面之規劃設計，讓過行人、旅客感受城中區之歷史氣息，更可藉由串連全區的人行空間系統及開放空間，將周邊一帶商業活動緊密的聯繫在一起，以增進西門商圈之商業效益。

因應西門商圈國內外旅客眾多，且大多為自由行之旅遊型態，於本商業大樓一樓設置一處資訊閱覽營幕，提供旅遊資訊導覽，便於過往旅客獲得及時且豐富的旅遊資訊。

（三）整體環境之效益

1. 改善現有窳陋環境，增進土地使用效益

附近地區公共設施完備，加上豐富的景觀及休閒設施，具有發展為優質辦公大樓之潛力；然現況則為規劃設計老舊之建築物，未能有效利用土地發揮其應有之商業效益。透過更新方式，以整體開發之方式創造更良好的生活環境，增進該土地之使用效益，達成應有之都市機能。

2. 加強都市景觀，形塑優質的都市環境

景觀整體規劃，建物量體配合週邊發展，並以人行步道、騎樓創造友善的步行空間，並以生動活潑的立面設計與投射燈重塑夜間景觀等。塑造西門商圈建築地標之景觀特色，形塑優質的都市環境。

3. 改善公共安全與公共衛生

本案更新前巷弄狹小，機車臨停嚴重，容易形成治安及環境衛生之死角；更新後將提升環境品質，改善社區保安及衛生排水等設施，且於建築規劃設計時，強調消防滅火設施、緊急避難動線以及避難安置場所等課題，以形成完整之防災避難區劃，改善消防公共安全。

（四）政府部門之效益

1. 增加政府稅收

於本案更新完成後，更新地區整體地價及房價均可望提升，進而達到增加政府稅收之效果。

2. 於更新期間創造短期就業機會

更新期間之規劃、設計、施工及行政管理等，皆可創造短期的就業機會。

拾捌、實施進度

本都市更新事業時程自都市更新事業計畫核定至更新成果報核共計 56 個月，其中主要可分為三階段，分別是準備期 6 個月、施工期 48 個月、申請測量及產權登記 2 個月。請參見表 18-1 實施進度表。

18-1 實施進度表

序號	進度	2018年	2019年				2020年		2021年		2022年		2023年			
		10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月	1-6月	7-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月
1	事業計畫公告實施	公告30天														
2	申請拆除及建築執照															
3	改良物殘餘價值補償															
4	申請更新期間稅捐減免			完成申報開工後辦理												
5	地上物騰空拆除							約48個月						約2個月		
6	工程施工	約6個月														
7	申請使用執照															
8	送水送電															
9	申請測量															
10	產權登記															
11	申請更新後稅捐減免															
12	辦理更新成果備查													使照取得後6個月內		

拾玖、相關單位配合事項

無相關單位配合事項。

貳拾、其他應表明事項

一、本案專屬網站及服務處

(一) 本案專屬網站

本案更新內容可至專屬網站查詢(http://www.cathay-rem.com.tw/)。

(二) 服務處設立

本案服務處設立於國泰建築經理股份有限公司，於上班時間提供諮詢服務，
地址:台北市大安區敦化南路 2 段 218 號 2 樓。

■附 錄

附錄一、實施者證明文件

附錄二、自行劃定更新單元核准函影本

附錄三、大樓管理辦法

附錄四、建材設備等級表

附錄五、鄰房鑑定範圍圖及門牌地址清冊

附錄六、不動產估價報告書摘要

附錄七、相關合約報價證明文件

附錄八、容積移轉核備函、容積代金核定函、容積移轉許可證明

附錄九、臺北市營建工程物價指數銜接表、貸款利率證明

附錄十、公辦公聽會：公告張貼照片、開會當天照片

附錄十一、土地複丈成果圖

附錄十二、說明會會議紀錄及回應

附錄十三、臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會會議紀錄、核備函

附錄十四、環境影響評估核備函

附錄十五、更新事業計畫圖

附錄一、實施者證明文件

共 4 頁第 1 頁

（代表公司簽章）

股份有限公司變更登記表

變更預查編號	1 0 6 0 0 7 5 0 3
公司統一編號	2 7 5 6 8 8 6 4
公司聯絡電話	(02) 2 3 7 6 2 2 8 8
僑外投資事業	□是 ✓否 公開發行 □是 ✓否
陸資	□是 ✓否

擬變更股份有限公司股東人數 _____ 人

原名稱 _____ 股份有限公司

印章請用紫性印泥蓋章，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、(郵遞區號)公司所在地 (含縣(市)區(鄉鎮市)村(里))	(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 楓	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 106 年 05 月 17 日至 109 年 05 月 16 日 (含獨立董事 人)		
✓	十、[redacted]監察人人數任期 或 □審計委員會	1 人自 106 年 05 月 17 日至 109 年 05 月 16 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
✓	十一、公司章程修正(訂定)日期	106 年 05 月 17 日		

※變更登記日期文號 106 5. 31 1065458910 案號

公務記載蓋章欄

(一)申請表一式二份，外加附送一份存檔備查用，一份退還申請公司收執。
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印逐項填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿超過、附欄，浮貼或塗改。
(三)除各欄加蓋登記日期文號、證號等，申請人請勿填寫。
(四)設立公司法代作資金等於公司資本額，公司負責人最高可成立不以下百期規則。
(五)為配合御政作業，請於所在地加填御地區號。
(六)第十個位證號公司章程內容，於「監察人人數任期」前加記號，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前加記號，監察人之人數任期免填。
(七)請股份有限公司應填列股東人數，非以現金出資者應填列章程載明之股份總數與抵充金額(信用、勞務出資僅適用於閉鎖性股份有限公司)。

表 1302－1(6)

1040903 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，請複製本頁後自行增減欄位。
2.有、無選項，請於項目前勾選一項，並請勿刪除。

變更時檢附✓	十二、本次股本增加明細 (股本分為9、10、11、12之併購者，增加填第十四欄)	資產增加	1.現金	元
			2.財產 股	元
			3.技術 股	元
			4.股份交換	元
			5.認股權憑證轉換股份	元
		權益科目調整	6.資本公積	元
			7.法定盈餘公積	元
			8.股息及紅利	元
		併購	9.合併	元
			10.分割受讓	元
			11.股份轉換	元
			12.收購	元
		其他	13.債權抵繳股款	元
			14.公司債轉換股份	元
			15.信用 股	元
			16.勞務 股	元
				元
	十三、本次股本減少明細	1.彌補虧損 元	2.退還股款	元
		3.註銷庫藏股 元	4.合併銷除股份	元
		5.分割減資 元	6.收回特別股	元
		元		元

十四、被併購公司資料明細

併購種類	併購基準日	被併購公司 統一編號	被併購公司 公司名稱
	年 月 日		
	年 月 日		

106 5. 31

有續頁請打✓ ✓

無續頁請打✓ □

公務記載蓋章欄

1065458910

表 1302－2(6)

共 4 頁第 3 頁

所營事業

更改時請打V	編號	代碼	營業項目說明
	01	H702010	建築經理業。
	02	H703090	不動產買賣業。
	03	H703100	不動產租賃業。
	04	I102010	投資顧問業。
	05	I103060	管理顧問業。
	06	J299050	仲介服務業。
✓	07	H701080	都市更新重建業。
✓	08	H701090	都市更新整建維護業。
	09	ZZ99999	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

更改時請打V	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		
	01	董事長	張清標		5,000,000股
	02	董事	李紅明		5,000,000股
	03	董事	林清標		5,000,000股
	04	監察人	吳明輝		5,000,000股
		( )			

106.5.31 公司登記專用章(24)

有續頁請打V ✓

無續頁請打V

公務記載蓋章欄

106545889 0

南1302-3網

共 4 頁第 4 頁

經理人名單

更改時請打V	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		
		李紅明		104年3月17日
		( )		

所代表法人

更改時請打V	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	03374308
		(106) 台北市大安區敦化南路2段218號2樓		
		~		
		( )		
		~		
		( )		
		~		
		( )		
		~		
		( )		

106.5.31 公司登記專用章(24)

有續頁請打V

無續頁請打V ✓

公務記載蓋章欄

106545889 0

東1302-4網

附錄二、自行劃定更新單元核准函影本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：11008臺北市市府路1號
承辦人：張懷元
電話：02-2321-5696#2920
傳真：02-2397-4331
電子信箱：elaine12292000@uro.taipei.gov.tw

10669
臺北市大安區敦化南路二段218號6樓

受文者：國泰建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國104年5月25日
發文字號：府都新字第10332553400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：更新單元範圍檢討書、圖1份

主旨：核准貴公司委託國泰建築經理股份有限公司依都市更新條例規定申請自行劃定「臺北市萬華區福星段二小段149地號1筆土地為更新單元」乙案，請查照。

說明：

一、依貴公司署期103年5月9日申請表、國泰建築經理股份有限公司103年12月10日國泰建經字第103031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：臺灣土地銀行股份有限公司、統一編號：03700301、代表人：王耀興。

三、本案更新單元範圍包含萬華區福星段二小段149地號等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9月1日第174次會議決議：「照案通過，更新應為商業大樓，並請申請單位將上數委員意建納入檢討書內載明辦理。」

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)本案更新單元經古尚杰建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

(二)本案西側、南側涉及計畫道路未開闢事宜，應於後續辦理更新事業時協助開闢計畫道路並供通行。

(三)更本案新單元位於本市「修訂臺北市萬華區都市計劃細部計畫通盤檢討案」所載「實施都市設計地區—中華路林蔭景觀區」範圍內，後續應經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查相關事項。

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

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「臺北市政府非臨櫃申請案件滿意度意見調查表」網頁（網址：http://www.e-services.taipei.gov.tw/ques/que.aspx）直接填寫網路問卷，您的相關意見將作為本府提升申請案件服務品質之參考。

正本：臺灣土地銀行股份有限公司
副本：臺北市政府都市發展局（含更新單元範圍檢討書、圖1份）、臺北市都市更新處（含更新單元範圍檢討書、圖4份）、臺北市建築管理工程處（含更新單元範圍檢討書、圖1份）、國泰建築經理股份有限公司（含更新單元範圍檢討書、圖1份）

市長柯文哲

都市發展局局長 林洲民決行

附錄三、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：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 三 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 四 條：水費

依水錶記錄用水度數，由各租戶按比例分攤費用。

第 五 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，再通知各租戶領取。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 六 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。

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 七 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 八 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。

第 九 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 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 十一 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。

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。

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，應在營業時間外行之。

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 十二 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 十三 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營業時間外為之。

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 十四 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 十五 條：本辦法所稱（管理部門）係指由臺灣土地銀行股份有限公司(即國泰一號不動產投資信託基金之受託機構)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。

第十六 條：本大樓退縮留設之人行步道(含植栽)與騎樓面積 567.21 ㎡，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：人行步道及告示牌平面位置示意圖

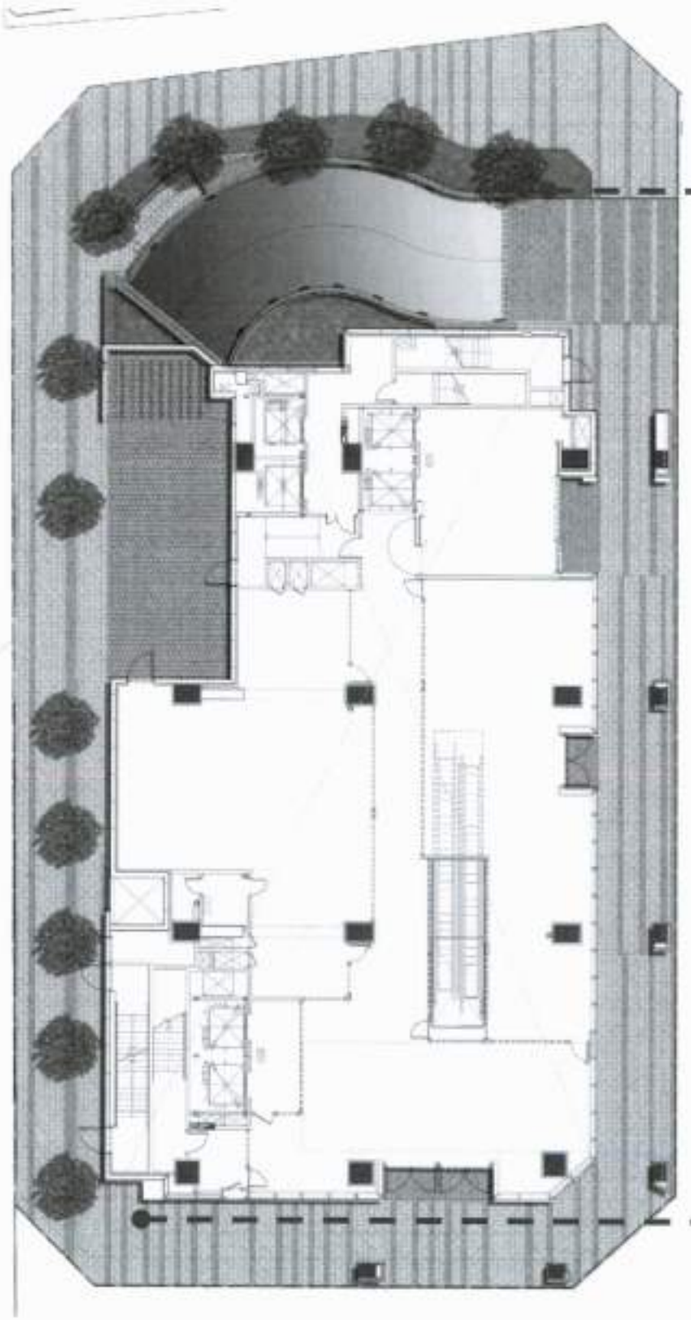


圖 1 標示牌位置圖

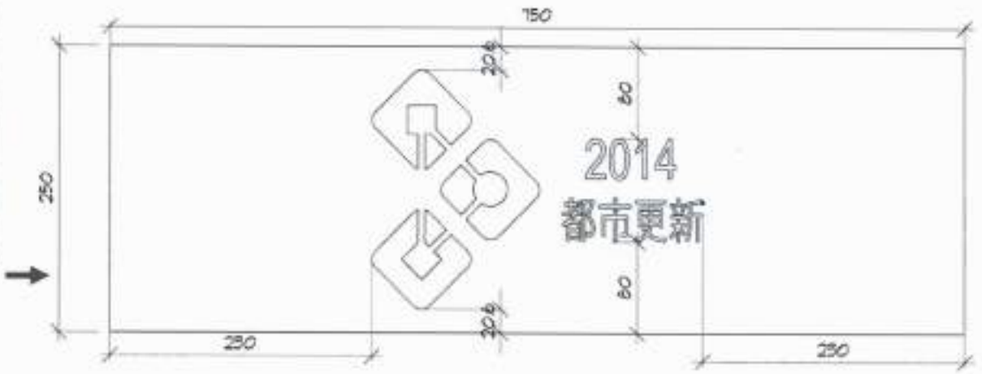


圖 2 人行步道天然崗石地坪告示牌詳圖

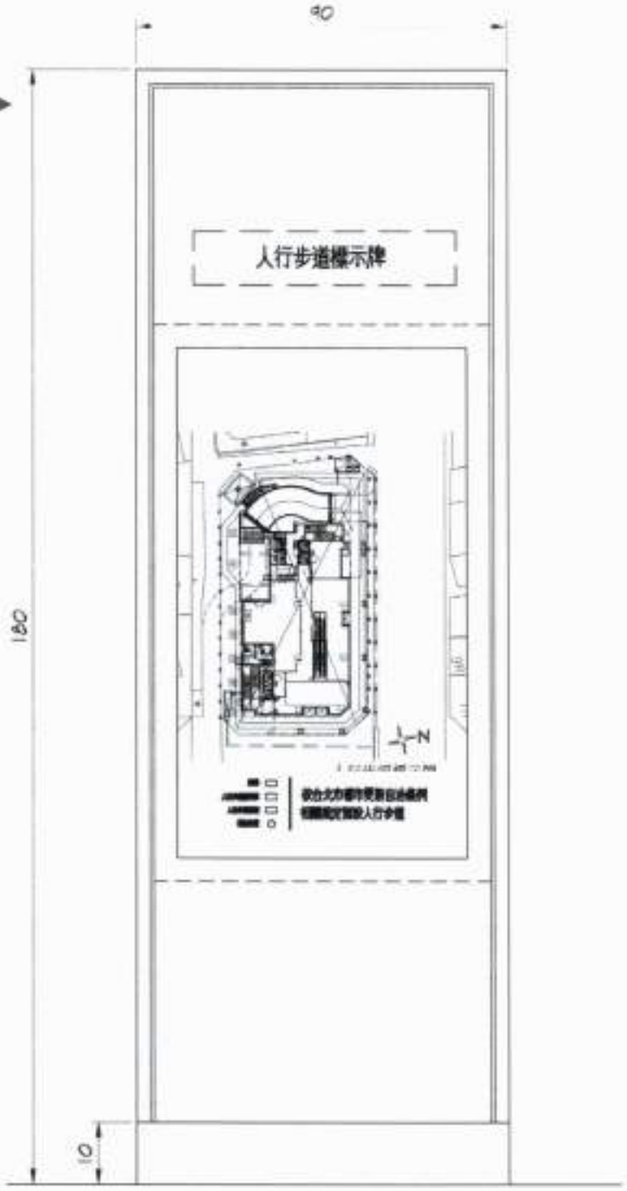


圖 3 人行步道標示牌立面示意圖

附錄四、建材設備等級表

一、 建築工程建材設備自評等級整理表

分類	項次	項目	自評等級	備註
必要項目(等級三)	一	外觀牆面	三	
	二	牆面(含踢腳板)	三	
	三	地坪〈含門檻〉	三	
	五	門窗設備	三	
	九	停車設備	三	
	十	電氣設備	三	
	十一	通風工程及空調設備	三	
其餘項目(等級三)	四	平頂	三	
	六	電梯設備	三	
	八	廚具設備	三	
	十二	景觀工程	三	
	十三	門禁管理及保全監控系統	三	
其餘項目	七	浴室設備	二	
	十四	消防設備	三	
	十五	視訊及網路設備	三	

二、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、外觀牆面必要	正面牆	玻璃帷幕/背襯板玻璃帷幕/烤漆鋁板帷幕/1F-6F 部分雙層玻璃及鋁板帷幕系統及進口石材/鋁百葉/金屬格柵/洗窗機	玻璃：台灣玻璃或同等級 金屬帷幕：YKK、美港聯合、力福或同等級 石材：進口天然石材	三
	背面牆			
	側面牆			

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
二、牆面(含踢腳板)必要	內部隔間牆	輕質雙面強化石膏板牆(雙排骨架，具防火，隔熱，隔音效果)，牆面粉刷乳膠漆	輕質雙面強化石膏板牆： 骨架鐵件採用熱浸鍍鋅鐵件其鍍鋅量須符合 CNS 124 規定之 Z18 等級，輕質石膏板牆系統達內政部營建署新技術、新工法二小時以上防火時效 乳膠漆：ICI 得利、虹牌、明星、青葉	三
	一樓門廳	牆面貼進口石材及面磚混合搭配木作裝潢	石材：進口天然石材 面磚：冠軍、馬可貝里、三洋、白馬、諾貝達或同級品	三
	2F 以上梯廳	牆面貼進口石材及面磚混合搭配木作裝潢	石材：進口天然石材 面磚：冠軍、馬可貝里、三洋、白馬、諾貝達或同級品	三
	公共樓梯間	刷乳膠漆。	乳膠漆：ICI 得利、虹牌、明星、青葉	三
	1F 室內空間	店面：刷乳膠漆 旅館：牆面貼進口石材及面磚混合搭配木作裝潢	乳膠漆：ICI 得利、虹牌、明星、青葉 石材：進口天然石材 面磚：冠軍、馬可貝里、三洋、白馬、諾貝達或同級品	三
	2F 以上室內空間	商場：刷乳膠漆 走廊通道：刷乳膠漆部分搭配木作裝潢 旅館客房：刷乳膠漆 旅館餐廳：牆面貼進口石材及面磚混合搭配木作裝潢 機電設備空間：刷水泥漆	乳膠漆、水泥漆：ICI 得利、虹牌、明星、青葉 面磚：冠軍、馬可貝里、三洋、白馬、諾貝達或同級品	三
	浴廁	牆面貼進口石材及拋光石英磚混合搭配木作裝潢	石材：進口天然石材 面磚：冠軍、馬可貝里、三洋、白馬、諾貝達或同級品	三

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
三、地坪（含門檻）必要	陽臺	配合整體建築外觀設計，採用玻璃、鋁板帷幕及金屬格柵，搭配部分採用防霉抗菌磁磚。	玻璃：台灣玻璃或同等級 金屬帷幕：YKK、美港聯合、力福或同等級 磁磚：冠軍、馬可貝里、三洋、白馬、台灣伊奈或同級品	三
	地下室	梯廳空間：刷乳膠漆 機電設備空間：刷水泥漆 停車場：刷水泥漆	乳膠漆、水泥漆：ICI 得利、虹牌、明星、青葉	三
	一樓門廳	進口石材及高級面磚混合搭配	石材：進口天然石材 面磚：冠軍、馬可貝里、三洋、白馬、諾貝達或同級品	三
	2F 以上梯廳	進口石材及高級面磚混合搭配	石材：進口天然石材 面磚：冠軍、馬可貝里、三洋、白馬、諾貝達或同級品	三
	公共樓梯間	橡膠止滑地毯	NORAMENT、ARTO 合聖、DQ 東強、宏美或同級品	三
	1F 室內空間	店面：貼止滑石英磚(商場 ALL) 旅館：貼進口石材及高級面磚混合搭配	石材：進口天然石材 面磚：冠軍、馬可貝里、三洋、白馬、諾貝達或同級品	三
	2F 以上室內空間	商場：貼石英磚 走廊通道：PVC 無縫地毯搭配石英磚 旅館客房：進口方塊地毯 旅館餐廳：進口石材及面磚混合搭配，部分施作木地板 機電設備空間：防塵耐磨塗料	面磚：冠軍、馬可貝里、三洋、白馬、諾貝達或同級品 PVC 無縫地毯：LG、UBX CORLON、TARKETT-PRIMOPLUS 或同級品 方塊地毯：進口品 石材：進口天然石材 木地板：符合 CNS 444 01003 製材之分等規定。賀昇、勇互、昇詮、安德森或同級品 防塵耐磨塗料：環氧樹脂塗料。聖志、得城、凱詮或同級品	三
	浴廁	防滑石英磚	冠軍、三洋、白馬或同級品	三

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
四、平頂	陽臺	防滑石英磚	冠軍、三洋、白馬或同級品	三
	地下室	梯廳空間：貼石英磚(商場) 機電設備空間：防塵耐磨塗料 停車場：耐磨止滑地坪	面磚：冠軍、馬可貝里、三洋、白馬、諾貝達或同級品 防塵耐磨塗料：環氧樹脂塗料。聖志、得城、凱詮或同級品 耐磨止滑地坪：環氧樹脂塗料+石英砂。聖志、得城、凱詮或同級品	三
	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。	防水材：牛頭、聖保、台灣中平、三章或同級品 面磚：冠軍、三洋、白馬或同級品	三
	一樓門廳	立體藝術天花刷乳膠漆，搭配間接照明（耐火環保建材及防火矽酸鈣板）。	天花板矽酸鈣板：日本淺野、NEW-LUX、英國 CAPE MASTER BOARD 或比利時 PROMINA 或圓浦 MAXBOARD 乳膠漆：ICI 得利、虹牌、明星、青葉	三
	2F 以上梯廳	立體藝術天花刷乳膠漆，搭配間接照明（耐火環保建材及防火矽酸鈣板）。	天花板矽酸鈣板：日本淺野、NEW-LUX、英國 CAPE MASTER BOARD 或比利時 PROMINA 或圓浦 MAXBOARD 乳膠漆：ICI 得利、虹牌、明星、青葉	三
	公共樓梯間	刷乳膠漆。	ICI 得利、虹牌、明星、青葉	三

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
	1F 室內空間	店面：立體藝術天花刷乳膠漆，搭配間接照明 旅館：立體藝術天花刷乳膠漆，搭配間接照明	天花板矽酸鈣板：日本淺野、NEW-LUX、英國 CAPE MASTER BOARD 或比利時 PROMINA 或國浦 MAXBOARD 乳膠漆：ICI 得利、虹牌、明星、青葉	三
	2F 以上室內空間	商場：暗架造型矽酸鈣板天花 走廊通道：暗架造型矽酸鈣板天花搭配局部明架礦纖天花 旅館客房：暗架造型矽酸鈣板天花(DECK 板清潔) 旅館餐廳：暗架造型矽酸鈣板天花搭配局部明架礦纖天花 機電設備空間：刷水泥漆	天花板矽酸鈣板：日本淺野、NEW-LUX、英國 CAPE MASTER BOARD 或比利時 PROMINA 或國浦 MAXBOARD 礦纖板：NITTOBO、DAIKEN 或美國 USG、ARMSTRONG，耐燃性為耐燃一級 水泥漆：ICI 得利、虹牌、明星、青葉	三
	浴廁	暗架防潮矽酸鈣板天花	天花板矽酸鈣板：日本淺野、NEW-LUX、英國 CAPE MASTER BOARD 或比利時 PROMINA 或國浦 MAXBOARD 乳膠漆、水泥漆：ICI 得利、虹牌、明星、青葉	三
	陽臺	防颱型鋁板帷幕天花部分刷晴雨漆	鋁板帷幕天花：YKK、美港聯合、力福或同等級 晴雨漆：ICI 得利、虹牌、明星、青葉	三
	地下室	梯廳空間：明架礦纖天花 機電設備空間：刷水泥漆 停車場：刷水泥漆	礦纖板：NITTOBO、DAIKEN 或美國 USG、ARMSTRONG，耐燃性為耐燃一級 水泥漆：ICI 得利、虹牌、明星、青葉	三

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
五、門窗設備必要	室內門	1.金屬門窗隔音靜音設備，室內門防火時效1小時 2.昇降機道裝設之防火設備應具有遮煙性能。管道間之維修門並應具有一小時以上防火時效及遮煙性能。	1.通過 CNS 11227「建築用防火門耐火試驗法」防火時效 1 小時加熱之規定。 2.通過 CNS 15038 遮煙性之規定。	三
	外牆門窗	1.單元式帷幕系統烤漆鋁板金屬門。 2.單元式帷幕系統節能複層玻璃門窗。	玻璃：台灣玻璃或同等級 金屬帷幕：YKK、美港聯合、力福或同等級	三
六、電梯設備	—	1.電梯車廂內設有 CCTV 監視設備、緊急求救及對講警鈴、紅外線多光軸防夾裝置，由管理員監控。 2.電梯採感應卡控制，具按錯取消及指定樓層辨識系統。 3.緊急兼行動不便者電梯車廂內設有廣播喇叭及行動不便者操作鍵盤。 4.電梯梯廳門框採大型不銹鋼門框，不銹鋼髮紋蝕刻門扇，車廂地坪鋪設石材或拋光石英磚。	永大日立或中國菱電或崇友東芝或富士達等品牌，車廂整體裝潢。	三

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
七、浴室設備必要	公共廁所	1.感應式面盆(崁入式或檯面式)、馬桶(單體或掛壁式)及自動沖水式小便斗，含表面防污處理。 2.天然石材或人造石檯面並附高級明鏡及配件。 3.一體式烘手機，垃圾桶，給皂機及隔間搖擺。	選用 TOTO 或 V&B 或 KOHLER 或 DURAVIT 或 KARAT 馬桶及面盆。	三
八、廚具設備必要	廚具	大型整體不銹鋼廚具，採中央廚房設計，附不銹鋼檯面、不銹鋼洗槽、進口單槍冷熱混合水龍頭、排油煙機、瓦斯爐、洗碗機、烤箱、淨水器等。	禾力或詮揚或名勝	三
九、停車設備必要	停車場區域	數位監視系統：車道口及停車場重點位置設置彩色攝影機，經數位監視主機做影像存檔，且設有全自動停車管理系統以及安全警報自動化系統。	立固、博士、泰科等同級品。	三
	地下室公共梯廳	地下室各層梯廳入口設緊急求救與對講機，直通管理櫃檯，	立固、博士、泰科等同級品。	三
	停車場及車道入口	1.車道入口設柵欄機及警示蜂鳴器，管制車輛進出。車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈。	立固、博士、泰科等同級品。	三
十、電氣設備必要	總開關	1.設置高壓總錶，分層設分電箱供三相四線 220/380V 電源。 2.零售業設置專用迴路供電及私錶計費。	配電盤：士林、亞力、華城或同級品	三

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
	各戶配備	1.電管材料採符合 CNS 正字標記標準 EMT 管。 2.所有插座使用接地型插座，接地銅棒埋入地基下方，並測試合乎標準真正達到接地效果。 3.廁所、工作陽台用電迴路設置漏電斷路器保護，預防觸電。 4.公共走道梯間燈具統一開關。 5.垂直幹線匯流排槽。 6.垂直管道及各分層幹線分之採用鋁製電纜架設備。	電線電纜：太平洋、華新麗華或同級品。 EMT 管：美亞、高興昌、鑫陽或同級品。 開關插座：國際牌、東芝或同級品。	三
	抽風設備	客房廁所通風經由廁所立管連接管道間輸送至屋頂層後連接排風機排出。	排氣風機：亞鼎、高鼎、順光、科錄格、歐陸或同級品	三
	緊急供電設備	設置柴油引擎發電機組，消音器及排煙淨化器，機房內設置浮動地板及噪音防治改善措施。 供電範圍包括火災事故停電及一般事故停電。	HIMOINSA、CPG、KOHLER 或同級品。	三
十一、通風工程及空調設備必要	各戶配備	中央空調系統含空調冰水主機、冷卻水塔、水泵空調箱、小型送風機及各管路系統。	冰水主機:CARRIER TRANE、MCQUAY 或同級品 冷卻水塔：良機、今日或同級品 水泵：PACO、EBARA HITACHI、GRUNDFOS 或同級品 空調箱及小型送風機：開利、詮恩、新晃或同級品	三
	地下室	地下層設進排氣風機，停車場內部採誘導式風機通風系統並設置一氧化碳自動偵測器空氣品質，低於使用狀況下，停止風機運轉節約能源，且連接中央監控系統自動起停風機。	亞鼎、高鼎、順光、科錄格、歐陸或同級品	三

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
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並選用臺灣原生植物、誘鳥誘蝶植物	符合綠化規定	三
	景觀外構	1.騎樓與無遮簷人行道綠化整體規劃設計，植栽須含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。 2.騎樓及人行道鋪設高壓混凝土透水磚及進口石材 3.大樓外觀及庭園景觀照明設備，整體庭園燈光規劃，於管理中心統一控管，分造景及庭園小道專用迴路控制，含自動灑水系統。 4.雨水回收設施及節水澆灌系統等。	國內優質廠商	三
十三、門禁管理及保全監控系統	大樓外圍	1.外圍四周設自動監視系統。 2.採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像。 3.採 24 小時監視錄影。	立固、博士、泰科等同級品。	三
	大樓內部	1.1F 出入口、地下室停車場、電梯梯廳、電梯車廂及公共區域等設置彩色攝影機，經數位監視主機做影像存檔。 2.機房、管理中心等重要出入口設置門禁刷卡管制人員。	立固、博士、泰科等同級品。	三

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
十四、消防設備		消防栓、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防撒水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等，另依消防法規設置滅火器設備。	國內優質廠商	三
十五、視訊及網路設備		1.屋頂設置共同天線及預留有線電視管路至各層資訊箱訊號整合後傳送至各層、飯店客房設電視出線口。 2.增加網路連線設備，建構光纖管路及預留出口至各客房需求配置位置。	國內優質廠商	三

附錄五、鄰房鑑定範圍圖及門牌地址清冊

一、更新單元鄰房鑑定門牌地址清冊

區位	編號	門牌
A	1	中華路一段74之1號
	2	中華路一段74號
	3	中華路一段74號10樓
	4	中華路一段74號2樓
	5	中華路一段74號3樓
	6	中華路一段74號4樓
	7	中華路一段74號5樓
	8	中華路一段74號6樓
	9	中華路一段74號6樓之1
	10	中華路一段74號6樓之2
	11	中華路一段74號7樓
	12	中華路一段74號8樓
	13	中華路一段74號9樓
	14	中華路一段76巷10弄3號
	15	中華路一段76巷10弄5號
	16	中華路一段76巷10弄7號
	17	中華路一段76巷10弄9號
	18	中華路一段76巷11號
	19	中華路一段76巷11號2樓
	20	中華路一段76巷11號3樓
	21	中華路一段76巷11號4樓
	22	中華路一段76巷11號5樓
	23	中華路一段76巷11號地下1層
	24	中華路一段76巷12號
	25	中華路一段76巷14號
	26	中華路一段76巷16號
	27	中華路一段76巷18號
	28	中華路一段76巷19弄4號
	29	中華路一段76巷1號
	30	中華路一段76巷21之1號
	31	中華路一段76巷21號
	32	中華路一段76巷23號
	33	中華路一段76巷25號
	34	中華路一段76巷25號2樓
	35	中華路一段76巷25號3樓
	36	中華路一段76巷25號4樓
	37	中華路一段76巷25號5樓
	38	中華路一段76巷27號
	39	中華路一段76巷29之1號
	40	中華路一段76巷29之2號
	41	中華路一段76巷29之3號
	42	中華路一段76巷29號
	43	中華路一段76巷29號2樓
	44	中華路一段76巷29號2樓之1
	45	中華路一段76巷29號2樓之2
	46	中華路一段76巷29號3樓
	47	中華路一段76巷29號3樓之1
	48	中華路一段76巷29號3樓之2
	49	中華路一段76巷29號4樓
	50	中華路一段76巷29號4樓之1
	51	中華路一段76巷29號4樓之2
	52	中華路一段76巷29號4樓之3
	53	中華路一段76巷29號5樓
	54	中華路一段76巷29號5樓之1
	55	中華路一段76巷29號5樓之2
	56	中華路一段76巷29號6樓
	57	中華路一段76巷29號6樓之1
	58	中華路一段76巷29號6樓之2
	59	中華路一段76巷29號7樓
	60	中華路一段76巷29號7樓之1
	61	中華路一段76巷29號7樓
		之2
	62	中華路一段76巷29號8樓
	63	中華路一段76巷29號8樓之1
	64	中華路一段76巷29號8樓之2
	65	中華路一段76巷29號9樓
	66	中華路一段76巷29號9樓之1
	67	中華路一段76巷29號地下1層
	68	中華路一段76巷2之5號
	69	中華路一段76巷2之5號2樓
	70	中華路一段76巷2之5號3樓
	71	中華路一段76巷2之5號4樓
	72	中華路一段76巷2之5號5樓
	73	中華路一段76巷4號
	74	中華路一段76巷4號2樓
	75	中華路一段76巷4號3樓
	76	中華路一段76巷4號4樓
	77	中華路一段76巷4號5樓
	78	中華路一段76巷6號
	79	中華路一段76巷6號2樓
	80	中華路一段76巷6號3樓
	81	中華路一段76巷6號4樓
	82	中華路一段76巷6號5樓
	83	中華路一段76巷8號
	84	中華路一段76巷8號2樓
	85	中華路一段76巷8號3樓
	86	中華路一段76巷8號4樓
	87	中華路一段76巷8號5樓
	88	中華路一段76巷9號
	89	中華路一段76巷9號2樓
	90	中華路一段76巷9號3樓
	91	中華路一段76巷9號4樓
	92	中華路一段76巷9號5樓
	93	中華路一段78之1號
	94	中華路一段78之1號10樓
	95	中華路一段78之1號10樓
	96	中華路一段78之1號10樓之1
	97	中華路一段78之1號10樓之2
	98	中華路一段78之1號10樓之3
	99	中華路一段78之1號10樓之4
	100	中華路一段78之1號10樓之5
	101	中華路一段78之1號10樓之6
	102	中華路一段78之1號10樓之7
	103	中華路一段78之1號10樓之8
	104	中華路一段78之1號11樓
	105	中華路一段78之1號11樓
	106	中華路一段78之1號11樓之1
	107	中華路一段78之1號11樓之2
	108	中華路一段78之1號11樓之3
	109	中華路一段78之1號11樓之4
	110	中華路一段78之1號11樓之5
	111	中華路一段78之1號11樓之6
	112	中華路一段78之1號11樓
		之7
	113	中華路一段78之1號11樓之8
	114	中華路一段78之1號2樓
	115	中華路一段78之1號2樓
	116	中華路一段78之1號2樓之1
	117	中華路一段78之1號2樓之10
	118	中華路一段78之1號2樓之11
	119	中華路一段78之1號2樓之12
	120	中華路一段78之1號2樓之13
	121	中華路一段78之1號2樓之14
	122	中華路一段78之1號2樓之15
	123	中華路一段78之1號2樓之16
	124	中華路一段78之1號2樓之17
	125	中華路一段78之1號2樓之2
	126	中華路一段78之1號2樓之3
	127	中華路一段78之1號2樓之4
	128	中華路一段78之1號2樓之5
	129	中華路一段78之1號2樓之6
	130	中華路一段78之1號2樓之7
	131	中華路一段78之1號2樓之8

區位	編號	門牌
	132	中華路一段 78 之 1 號 2 樓之 9
	133	中華路一段 78 之 1 號 3 樓
	134	中華路一段 78 之 1 號 3 樓
	135	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 1
	136	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 10
	137	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 11
	138	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 12
	139	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 13
	140	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 14
	141	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 15
	142	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 16
	143	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 17
	144	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 18
	145	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 19
	146	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 2
	147	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 3
	148	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 4
	149	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 5
	150	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 6
	151	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 7
	152	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 8
	153	中華路一段 78 之 1 號 3 樓之 9
	154	中華路一段 78 之 1 號 4 樓
	155	中華路一段 78 之 1 號 4 樓
	156	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 1
	157	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 10
	158	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 11
	159	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 12
	160	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 13
	161	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 14
	162	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 15
	163	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 16
	164	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 17
	165	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 18
	166	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 2
	167	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 3
	168	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 4
	169	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 5
	170	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 6
	171	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 7
	172	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 8
	173	中華路一段 78 之 1 號 4 樓之 9
	174	中華路一段 78 之 1 號 5 樓
	175	中華路一段 78 之 1 號 5 樓
	176	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 1
	177	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 10
	178	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 11
	179	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 12
	180	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 13
	181	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 14
	182	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 15
	183	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 2
	184	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 3
	185	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 4
	186	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 5
	187	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 6
	188	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 7
	189	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 8
	190	中華路一段 78 之 1 號 5 樓之 9
	191	中華路一段 78 之 1 號 6 樓
	192	中華路一段 78 之 1 號 6 樓
	193	中華路一段 78 之 1 號 7 樓
	194	中華路一段 78 之 1 號 7 樓
	195	中華路一段 78 之 1 號 8 樓
	196	中華路一段 78 之 1 號 8 樓
	197	中華路一段 78 之 1 號 9 樓
	198	中華路一段 78 之 1 號 9 樓
	199	中華路一段 78 之 1 號 9 樓之 1
	200	中華路一段 78 之 1 號 9 樓之 2
	201	中華路一段 78 號
	202	中華路一段 78 號 10 樓
	203	中華路一段 78 號 10 樓
	204	中華路一段 78 號 10 樓之 1
	205	中華路一段 78 號 10 樓之 2
	206	中華路一段 78 號 10 樓之 3
	207	中華路一段 78 號 10 樓之 4
	208	中華路一段 78 號 10 樓之 5
	209	中華路一段 78 號 10 樓之 6
	210	中華路一段 78 號 10 樓之 7
	211	中華路一段 78 號 10 樓之 8
	212	中華路一段 78 號 11 樓
	213	中華路一段 78 號 11 樓
	214	中華路一段 78 號 11 樓之 1
	215	中華路一段 78 號 11 樓之 2
	216	中華路一段 78 號 11 樓之 3
	217	中華路一段 78 號 11 樓之 4
	218	中華路一段 78 號 11 樓之 5
	219	中華路一段 78 號 11 樓之 6
	220	中華路一段 78 號 11 樓之 7
	221	中華路一段 78 號 11 樓之 8
	222	中華路一段 78 號 2 樓
	223	中華路一段 78 號 2 樓
	224	中華路一段 78 號 2 樓之 1
	225	中華路一段 78 號 2 樓之 10
	226	中華路一段 78 號 2 樓之 11
	227	中華路一段 78 號 2 樓之 12
	228	中華路一段 78 號 2 樓之 13
	229	中華路一段 78 號 2 樓之 14
	230	中華路一段 78 號 2 樓之 15
	231	中華路一段 78 號 2 樓之 16
	232	中華路一段 78 號 2 樓之 17
	233	中華路一段 78 號 2 樓之 2
	234	中華路一段 78 號 2 樓之 3
	235	中華路一段 78 號 2 樓之 4
	236	中華路一段 78 號 2 樓之 5
	237	中華路一段 78 號 2 樓之 6
	238	中華路一段 78 號 2 樓之 7
	239	中華路一段 78 號 2 樓之 8
	240	中華路一段 78 號 2 樓之 9
	241	中華路一段 78 號 3 樓
	242	中華路一段 78 號 3 樓
	243	中華路一段 78 號 3 樓之 1
	244	中華路一段 78 號 3 樓之 10
	245	中華路一段 78 號 3 樓之 11
	246	中華路一段 78 號 3 樓之 12
	247	中華路一段 78 號 3 樓之 13
	248	中華路一段 78 號 3 樓之 14
	249	中華路一段 78 號 3 樓之 15
	250	中華路一段 78 號 3 樓之 16
	251	中華路一段 78 號 3 樓之 17
	252	中華路一段 78 號 3 樓之 18
	253	中華路一段 78 號 3 樓之 19
	254	中華路一段 78 號 3 樓之 2
	255	中華路一段 78 號 3 樓之 3
	256	中華路一段 78 號 3 樓之 4
	257	中華路一段 78 號 3 樓之 5
	258	中華路一段 78 號 3 樓之 6
	259	中華路一段 78 號 3 樓之 7
	260	中華路一段 78 號 3 樓之 8
	261	中華路一段 78 號 3 樓之 9
	262	中華路一段 78 號 4 樓
	263	中華路一段 78 號 4 樓
	264	中華路一段 78 號 4 樓之 1
	265	中華路一段 78 號 4 樓之 10
	266	中華路一段 78 號 4 樓之 11
	267	中華路一段 78 號 4 樓之 12
	268	中華路一段 78 號 4 樓之 13
	269	中華路一段 78 號 4 樓之 14
	270	中華路一段 78 號 4 樓之 15
	271	中華路一段 78 號 4 樓之 16
	272	中華路一段 78 號 4 樓之 17
	273	中華路一段 78 號 4 樓之 18
	274	中華路一段 78 號 4 樓之 2
	275	中華路一段 78 號 4 樓之 3
	276	中華路一段 78 號 4 樓之 4
	277	中華路一段 78 號 4 樓之 5
	278	中華路一段 78 號 4 樓之 6
	279	中華路一段 78 號 4 樓之 7
	280	中華路一段 78 號 4 樓之 8
	281	中華路一段 78 號 4 樓之 9
	282	中華路一段 78 號 5 樓
	283	中華路一段 78 號 5 樓
	284	中華路一段 78 號 5 樓之 1
	285	中華路一段 78 號 5 樓之 10
	286	中華路一段 78 號 5 樓之 11
	287	中華路一段 78 號 5 樓之 12
	288	中華路一段 78 號 5 樓之 13

區位	編號	門牌
	289	中華路一段 78 號 5 樓之 14
	290	中華路一段 78 號 5 樓之 15
	291	中華路一段 78 號 5 樓之 2
	292	中華路一段 78 號 5 樓之 3
	293	中華路一段 78 號 5 樓之 4
	294	中華路一段 78 號 5 樓之 5
	295	中華路一段 78 號 5 樓之 6
	296	中華路一段 78 號 5 樓之 7
	297	中華路一段 78 號 5 樓之 8
	298	中華路一段 78 號 5 樓之 9
	299	中華路一段 78 號 6 樓
	300	中華路一段 78 號 6 樓
	301	中華路一段 78 號 7 樓
	302	中華路一段 78 號 7 樓
	303	中華路一段 78 號 8 樓
	304	中華路一段 78 號 8 樓
	305	中華路一段 78 號 9 樓
	306	中華路一段 78 號 9 樓
	307	中華路一段 78 號 9 樓之 1
	308	中華路一段 78 號 9 樓之 2
	309	中華路一段 80 號
	310	中華路一段 80 號 10 樓
	311	中華路一段 80 號 11 樓之 1
	312	中華路一段 80 號 11 樓之 2
	313	中華路一段 80 號 11 樓之 3
	314	中華路一段 80 號 11 樓之 4
	315	中華路一段 80 號 11 樓之 5
	316	中華路一段 80 號 11 樓之 6
	317	中華路一段 80 號 12 樓之 1
	318	中華路一段 80 號 12 樓之 2
	319	中華路一段 80 號 12 樓之 3
	320	中華路一段 80 號 12 樓之 4
	321	中華路一段 80 號 12 樓之 5
	322	中華路一段 80 號 12 樓之 6
	323	中華路一段 80 號 2 樓
	324	中華路一段 80 號 3 樓
	325	中華路一段 80 號 4 樓
	326	中華路一段 80 號 5 樓之 1
	327	中華路一段 80 號 5 樓之 2
	328	中華路一段 80 號 5 樓之 3
	329	中華路一段 80 號 5 樓之 4
	330	中華路一段 80 號 5 樓之 5
	331	中華路一段 80 號 5 樓之 6
	332	中華路一段 80 號 6 樓之 1
	333	中華路一段 80 號 6 樓之 2
	334	中華路一段 80 號 6 樓之 3
	335	中華路一段 80 號 6 樓之 4
	336	中華路一段 80 號 6 樓之 5
	337	中華路一段 80 號 6 樓之 6
	338	中華路一段 80 號 7 樓之 1
	339	中華路一段 80 號 7 樓之 2
	340	中華路一段 80 號 7 樓之 3
	341	中華路一段 80 號 7 樓之 4
	342	中華路一段 80 號 7 樓之 5
	343	中華路一段 80 號 7 樓之 6
	344	中華路一段 80 號 8 樓之 1
	345	中華路一段 80 號 8 樓之 2
	346	中華路一段 80 號 8 樓之 3
	347	中華路一段 80 號 8 樓之 4
	348	中華路一段 80 號 8 樓之 5
	349	中華路一段 80 號 8 樓之 6
	350	中華路一段 80 號 9 樓之 1
	351	中華路一段 80 號 9 樓之 2
	352	中華路一段 80 號 9 樓之 3
	353	中華路一段 80 號 9 樓之 4
	354	中華路一段 80 號 9 樓之 5
	355	中華路一段 80 號 9 樓之 6
	356	中華路一段 80 號地下 1 層
	357	中華路一段 82 號
	358	中華路一段 82 號 2 樓
	359	中華路一段 82 號 3 樓
	360	中華路一段 82 號 4 樓
	361	中華路一段 82 號 5 樓
	362	中華路一段 82 號 6 樓
	363	中華路一段 82 號 7 樓
	364	中華路一段 82 號 8 樓
	365	中華路一段 82 號 9 樓
	366	西寧南路 71 巷 12 號
	367	西寧南路 71 巷 15 號 2 樓
	368	西寧南路 71 巷 15 號 3 樓
	369	西寧南路 71 巷 15 號 4 樓
	370	西寧南路 71 巷 9 號
	371	開封街二段 10 之 4 號
	372	開封街二段 10 之 5 號
	373	開封街二段 42 巷 4 之 1 號
	374	開封街二段 42 巷 4 之 1 號 2 樓
	375	開封街二段 42 巷 4 之 1 號 3 樓
	376	開封街二段 42 巷 4 號
	377	開封街二段 42 巷 4 號 2 樓
	378	開封街二段 42 巷 4 號 3 樓
	379	開封街二段 42 巷 6 弄 1 號
	380	開封街二段 42 巷 6 弄 2 號
	381	開封街二段 42 巷 6 弄 3 號
	382	開封街二段 42 巷 6 弄 4 號
	383	開封街二段 6 之 4 號
	384	開封街二段 6 之 5 號
	385	開封街二段 8 之 4 號
	386	開封街二段 8 之 5 號
	387	漢口街二段 13 號
	388	漢口街二段 21 號
	389	漢口街二段 23 號
	390	漢口街二段 23 號 2 樓
	391	漢口街二段 23 號 3 樓
	392	漢口街二段 23 號 4 樓
	393	漢口街二段 23 號 5 樓
	394	漢口街二段 23 號 6 樓
	395	漢口街二段 23 號 7 樓
	396	漢口街二段 23 號地下 1 層
	397	漢口街二段 25 號 2 樓
	398	漢口街二段 27 號
	399	漢口街二段 27 號 10 樓
	400	漢口街二段 27 號 10 樓之 1
	401	漢口街二段 27 號 10 樓之 2
	402	漢口街二段 27 號 10 樓之 3
	403	漢口街二段 27 號 11 樓
	404	漢口街二段 27 號 11 樓之 1
	405	漢口街二段 27 號 11 樓之 2
	406	漢口街二段 27 號 11 樓之 3
	407	漢口街二段 27 號 12 樓
	408	漢口街二段 27 號 12 樓之 1
	409	漢口街二段 27 號 13 樓
	410	漢口街二段 27 號 13 樓之 1
	411	漢口街二段 27 號 14 樓
	412	漢口街二段 27 號 14 樓之 1
	413	漢口街二段 27 號 2 樓
	414	漢口街二段 27 號 2 樓之 1
	415	漢口街二段 27 號 2 樓之 2
	416	漢口街二段 27 號 2 樓之 3
	417	漢口街二段 27 號 3 樓
	418	漢口街二段 27 號 3 樓之 1
	419	漢口街二段 27 號 3 樓之 2
	420	漢口街二段 27 號 3 樓之 3
	421	漢口街二段 27 號 4 樓
	422	漢口街二段 27 號 4 樓之 1
	423	漢口街二段 27 號 4 樓之 2
	424	漢口街二段 27 號 4 樓之 3
	425	漢口街二段 27 號 5 樓
	426	漢口街二段 27 號 5 樓之 1
	427	漢口街二段 27 號 5 樓之 2
	428	漢口街二段 27 號 5 樓之 3
	429	漢口街二段 27 號 6 樓
	430	漢口街二段 27 號 6 樓之 1
	431	漢口街二段 27 號 6 樓之 2
	432	漢口街二段 27 號 6 樓之 3
	433	漢口街二段 27 號 7 樓
	434	漢口街二段 27 號 7 樓之 1
	435	漢口街二段 27 號 7 樓之 2
	436	漢口街二段 27 號 7 樓之 3
	437	漢口街二段 27 號 8 樓
	438	漢口街二段 27 號 8 樓之 1
	439	漢口街二段 27 號 8 樓之 2
	440	漢口街二段 27 號 8 樓之 3
	441	漢口街二段 27 號 9 樓
	442	漢口街二段 27 號 9 樓之 1
	443	漢口街二段 27 號 9 樓之 2
	444	漢口街二段 27 號 9 樓之 3
	445	漢口街二段 29 號
	446	漢口街二段 31 號
	447	漢口街二段 35 號
	448	漢口街二段 35 號 2 樓
	449	漢口街二段 35 號 3 樓
	450	漢口街二段 35 號 4 樓
	451	漢口街二段 35 號 5 樓
	452	漢口街二段 37 號
	453	漢口街二段 3 巷 3 號 2 樓
	454	漢口街二段 3 巷 3 號 3 樓
	455	漢口街二段 3 巷 7 號
	456	漢口街二段 3 巷 9 號
	457	漢口街二段 5 號
	458	漢口街二段 7 號
	459	漢口街二段 7 號 2 樓
	460	漢口街二段 7 號 3 樓
	461	漢口街二段 7 號 4 樓
	462	漢口街二段 9 號
	463	漢中街 2 號
	464	漢中街 2 號 10 樓
	465	漢中街 2 號 10 樓之 1
	466	漢中街 2 號 11 樓
	467	漢中街 2 號 11 樓之 1
	468	漢中街 2 號 12 樓
	469	漢中街 2 號 12 樓之 1
	470	漢中街 2 號 13 樓
	471	漢中街 2 號 13 樓之 1
	472	漢中街 2 號 2 樓
	473	漢中街 2 號 2 樓之 1
	474	漢中街 2 號 2 樓之 2
	475	漢中街 2 號 3 樓
	476	漢中街 2 號 3 樓之 1
	477	漢中街 2 號 3 樓之 2
	478	漢中街 2 號 3 樓之 3
	479	漢中街 2 號 4 樓
	480	漢中街 2 號 4 樓之 1
	481	漢中街 2 號 4 樓之 2
	482	漢中街 2 號 4 樓之 3
	483	漢中街 2 號 5 樓
	484	漢中街 2 號 5 樓之 1
	485	漢中街 2 號 5 樓之 2
	486	漢中街 2 號 5 樓之 3
	487	漢中街 2 號 6 樓
	488	漢中街 2 號 6 樓之 1
	489	漢中街 2 號 6 樓之 2
	490	漢中街 2 號 6 樓之 3
	491	漢中街 2 號 7 樓
	492	漢中街 2 號 7 樓之 1
	493	漢中街 2 號 7 樓之 2
	494	漢中街 2 號 7 樓之 3
	495	漢中街 2 號 8 樓
	496	漢中街 2 號 8 樓之 1

區位	編號	門牌
	497	漢中街 2 號 8 樓之 2
	498	漢中街 2 號 8 樓之 3
	499	漢中街 2 號 9 樓
	500	漢中街 2 號 9 樓之 1
	501	漢中街 2 號 9 樓之 2
	502	漢中街 2 號 9 樓之 3
	503	漢中街 4 號
	504	漢中街 6 之 10 號
	505	漢中街 6 之 11 號
	506	漢中街 6 之 12 號
	507	漢中街 6 之 13 號
	508	漢中街 6 之 14 號
	509	漢中街 6 之 15 號
	510	漢中街 6 之 16 號
	511	漢中街 6 之 17 號
	512	漢中街 6 之 18 號
	513	漢中街 6 之 19 號
	514	漢中街 6 之 1 號
	515	漢中街 6 之 20 號
	516	漢中街 6 之 21 號
	517	漢中街 6 之 22 號
	518	漢中街 6 之 2 號
	519	漢中街 6 之 3 號
	520	漢中街 6 之 5 號
	521	漢中街 6 之 7 號
	522	漢中街 6 之 8 號
	523	漢中街 6 之 9 號
	524	漢中街 6 號
	525	漢中街 8 號
	526	漢中街 8 號 2 樓
	527	漢中街 8 號 2 樓之 1
	528	漢中街 8 號 3 樓
	529	漢中街 8 號 3 樓之 1
	530	漢中街 8 號 3 樓之 2
	531	漢中街 8 號 3 樓之 3
	532	漢中街 8 號 3 樓之 4
	533	漢中街 8 號 3 樓之 5
	534	漢中街 8 號 3 樓之 6
	535	漢中街 8 號 3 樓之 7
	536	漢中街 8 號 4 樓
	537	漢中街 8 號 4 樓之 1
	538	漢中街 8 號 4 樓之 2

區位	編號	門牌
	539	漢中街 8 號 4 樓之 3
	540	漢中街 8 號 4 樓之 4
	541	漢中街 8 號 4 樓之 5
	542	漢中街 8 號 4 樓之 6
	543	漢中街 8 號 5 樓
	544	漢中街 8 號 5 樓之 1
	545	漢中街 8 號 5 樓之 2
	546	漢中街 8 號 5 樓之 3
	547	漢中街 8 號 5 樓之 4
	548	漢中街 8 號 5 樓之 5
	549	漢中街 8 號 6 樓
	550	漢中街 8 號 6 樓之 1
	551	漢中街 8 號 6 樓之 2
	552	漢中街 8 號 6 樓之 3
	553	漢中街 8 號 6 樓之 4
	554	漢中街 8 號 6 樓之 5
	555	漢中街 8 號 7 樓
	556	漢中街 8 號 7 樓之 1
	557	漢中街 8 號 7 樓之 2
	558	漢中街 8 號 7 樓之 3
	559	漢中街 8 號 7 樓之 4
	560	漢中街 8 號 7 樓之 5
	561	漢中街 8 號 8 樓
	562	漢中街 8 號 8 樓之 1
	563	漢中街 8 號 8 樓之 2
	564	漢中街 8 號 8 樓之 3
	565	漢中街 8 號 8 樓之 4
	566	漢中街 8 號 8 樓之 5
	567	漢中街 8 號 8 樓之 6
	568	漢中街 8 號 9 樓
	569	漢中街 8 號 9 樓之 1
	570	漢中街 8 號地下 1 層
	571	漢中街 8 號地下 2 層
B	572	中華路一段 27 號
	573	中華路一段 29 之 1 號
	574	中華路一段 29 之 1 號 2 樓
	575	中華路一段 29 之 1 號 3 樓
	576	中華路一段 29 之 2 號
	577	中華路一段 29 之 3 號
	578	中華路一段 29 之 4 號
	579	中華路一段 29 之 4 號 2 樓
	580	中華路一段 29 之 4 號 3 樓

區位	編號	門牌
	581	中華路一段 29 號
	582	中華路一段 39 號 10 樓
	583	中華路一段 39 號 11 樓
	584	中華路一段 39 號 12 樓
	585	中華路一段 39 號 13 樓
	586	中華路一段 39 號 14 樓
	587	中華路一段 39 號 15 樓
	588	中華路一段 39 號 16 樓
	589	中華路一段 39 號 17 樓
	590	中華路一段 39 號 18 樓
	591	中華路一段 39 號 19 樓
	592	中華路一段 39 號 20 樓
	593	中華路一段 39 號 21 樓
	594	中華路一段 39 號 2 樓
	595	中華路一段 39 號 3 樓
	596	中華路一段 39 號 4 樓
	597	中華路一段 39 號 5 樓
	598	中華路一段 39 號 6 樓
	599	中華路一段 39 號 7 樓
	600	中華路一段 39 號 8 樓
	601	中華路一段 39 號 9 樓
	602	中華路一段 39 號地下 1 層
	603	中華路一段 41 號
	604	中華路一段 41 號 10 樓
	605	中華路一段 41 號 11 樓
	606	中華路一段 41 號 12 樓
	607	中華路一段 41 號 13 樓
	608	中華路一段 41 號 2 樓
	609	中華路一段 41 號 3 樓
	610	中華路一段 41 號 4 樓
	611	中華路一段 41 號 5 樓
	612	中華路一段 41 號 6 樓
	613	中華路一段 41 號 7 樓
	614	中華路一段 41 號 8 樓
	615	中華路一段 41 號 9 樓
	616	中華路一段 45 號
	617	中華路一段 45 號 2 樓
	618	中華路一段 45 號 3 樓
	619	中華路一段 45 號 4 樓
	620	中華路一段 45 號 5 樓
	621	中華路一段 47 號
	622	中華路一段 49 之 1 號

區位	編號	門牌
	623	中華路一段 49 號
	624	中華路一段 51 之 1 號地下 1 層
	625	中華路一段 51 號
	626	開封街一段 114 號
	627	漢口街一段 144 號
C	628	中華路一段 100 號
	629	中華路一段 102 巷 11 號
	630	中華路一段 102 巷 13 號
	631	中華路一段 102 巷 3 號
	632	中華路一段 102 巷 5 號
	633	中華路一段 102 巷 6 號
	634	中華路一段 102 巷 6 號 2 樓
	635	中華路一段 102 巷 6 號 3 樓
	636	中華路一段 102 巷 6 號 4 樓
	637	中華路一段 102 巷 6 號 5 樓
	638	中華路一段 102 巷 6 號地下 1 層
	639	中華路一段 102 巷 7 號
	640	中華路一段 102 巷 8 號
	641	中華路一段 102 巷 8 號 2 樓
	642	中華路一段 102 巷 8 號 2 樓之 1
	643	中華路一段 102 巷 8 號 2 樓之 2
	644	中華路一段 102 巷 8 號 2 樓之 3
	645	中華路一段 102 巷 8 號 2 樓之 4
	646	中華路一段 102 巷 8 號 3 樓
	647	中華路一段 102 巷 8 號 3 樓之 1
	648	中華路一段 102 巷 8 號 4 樓
	649	中華路一段 102 巷 8 號 5 樓
	650	中華路一段 102 巷 8 號 5 樓之 1
	651	中華路一段 102 巷 8 號地下 1 層
	652	中華路一段 102 巷 8 號地下 1 層之 1
	653	中華路一段 102 巷 8 號地下 1 層之 2

區位	編號	門牌
	654	中華路一段 102 巷 8 號地下 1 層之 3
	655	中華路一段 102 巷 9 號
	656	中華路一段 104 號
	657	中華路一段 114 巷 17 之 10 號
	658	中華路一段 114 巷 17 之 11 號
	659	中華路一段 114 巷 17 之 12 號
	660	中華路一段 114 巷 17 之 13 號
	661	中華路一段 114 巷 17 之 14 號
	662	中華路一段 114 巷 17 之 15 號
	663	中華路一段 114 巷 17 之 9 號
	664	中華路一段 114 巷 19 之 5 號
	665	中華路一段 88 之 2 號
	666	中華路一段 90 之 2 號
	667	中華路一段 90 之 45 號
	668	中華路一段 90 之 9 號
	669	中華路一段 90 號
	670	中華路一段 90 號 10 樓
	671	中華路一段 90 號 11 樓
	672	中華路一段 90 號 12 樓
	673	中華路一段 90 號 2 樓
	674	中華路一段 90 號 3 樓
	675	中華路一段 90 號 3 樓之 1
	676	中華路一段 90 號 3 樓之 2
	677	中華路一段 90 號 4 樓
	678	中華路一段 90 號 5 樓
	679	中華路一段 90 號 6 樓
	680	中華路一段 90 號 7 樓
	681	中華路一段 90 號 8 樓
	682	中華路一段 90 號 8 樓之 1
	683	中華路一段 90 號 8 樓之 10
	684	中華路一段 90 號 8 樓之 11
	685	中華路一段 90 號 8 樓之 12
	686	中華路一段 90 號 8 樓之 14
	687	中華路一段 90 號 8 樓之 15
	688	中華路一段 90 號 8 樓之 2

區位	編號	門牌
	689	中華路一段 90 號 8 樓之 3
	690	中華路一段 90 號 8 樓之 5
	691	中華路一段 90 號 8 樓之 6
	692	中華路一段 90 號 8 樓之 7
	693	中華路一段 90 號 8 樓之 8
	694	中華路一段 90 號 8 樓之 9
	695	中華路一段 90 號 9 樓
	696	中華路一段 90 號地下 1 層之 1
	697	中華路一段 90 號地下 1 層之 10
	698	中華路一段 90 號地下 1 層之 11
	699	中華路一段 90 號地下 1 層之 12
	700	中華路一段 90 號地下 1 層之 13
	701	中華路一段 90 號地下 1 層之 14
	702	中華路一段 90 號地下 1 層之 15
	703	中華路一段 90 號地下 1 層之 16
	704	中華路一段 90 號地下 1 層之 17
	705	中華路一段 90 號地下 1 層之 18
	706	中華路一段 90 號地下 1 層之 19
	707	中華路一段 90 號地下 1 層之 2
	708	中華路一段 90 號地下 1 層之 20
	709	中華路一段 90 號地下 1 層之 21
	710	中華路一段 90 號地下 1 層之 22
	711	中華路一段 90 號地下 1 層之 23
	712	中華路一段 90 號地下 1 層之 24
	713	中華路一段 90 號地下 1 層之 25

區位	編號	門牌
	714	中華路一段 90 號地下 1 層之 26
	715	中華路一段 90 號地下 1 層之 27
	716	中華路一段 90 號地下 1 層之 28
	717	中華路一段 90 號地下 1 層之 29
	718	中華路一段 90 號地下 1 層之 3
	719	中華路一段 90 號地下 1 層之 30
	720	中華路一段 90 號地下 1 層之 31
	721	中華路一段 90 號地下 1 層之 32
	722	中華路一段 90 號地下 1 層之 33
	723	中華路一段 90 號地下 1 層之 34
	724	中華路一段 90 號地下 1 層之 35
	725	中華路一段 90 號地下 1 層之 36
	726	中華路一段 90 號地下 1 層之 37
	727	中華路一段 90 號地下 1 層之 38
	728	中華路一段 90 號地下 1 層之 39
	729	中華路一段 90 號地下 1 層之 4
	730	中華路一段 90 號地下 1 層之 40
	731	中華路一段 90 號地下 1 層之 41
	732	中華路一段 90 號地下 1 層之 42
	733	中華路一段 90 號地下 1 層之 43
	734	中華路一段 90 號地下 1 層之 44
	735	中華路一段 90 號地下 1 層之

區位	編號	門牌
		45
	736	中華路一段 90 號地下 1 層之 46
	737	中華路一段 90 號地下 1 層之 47
	738	中華路一段 90 號地下 1 層之 48
	739	中華路一段 90 號地下 1 層之 49
	740	中華路一段 90 號地下 1 層之 5
	741	中華路一段 90 號地下 1 層之 50
	742	中華路一段 90 號地下 1 層之 51
	743	中華路一段 90 號地下 1 層之 52
	744	中華路一段 90 號地下 1 層之 53
	745	中華路一段 90 號地下 1 層之 54
	746	中華路一段 90 號地下 1 層之 6
	747	中華路一段 90 號地下 1 層之 7
	748	中華路一段 90 號地下 1 層之 8
	749	中華路一段 90 號地下 1 層之 9
	750	中華路一段 94 號
	751	中華路一段 96 號
	752	中華路一段 98 之 1 號
	753	中華路一段 98 之 2 號
	754	武昌街二段 10 號
	755	武昌街二段 10 號 2 樓
	756	武昌街二段 12 號
	757	武昌街二段 13 號
	758	武昌街二段 14 號
	759	武昌街二段 15 號
	760	武昌街二段 16 號
	761	武昌街二段 17 號
	762	武昌街二段 18 號

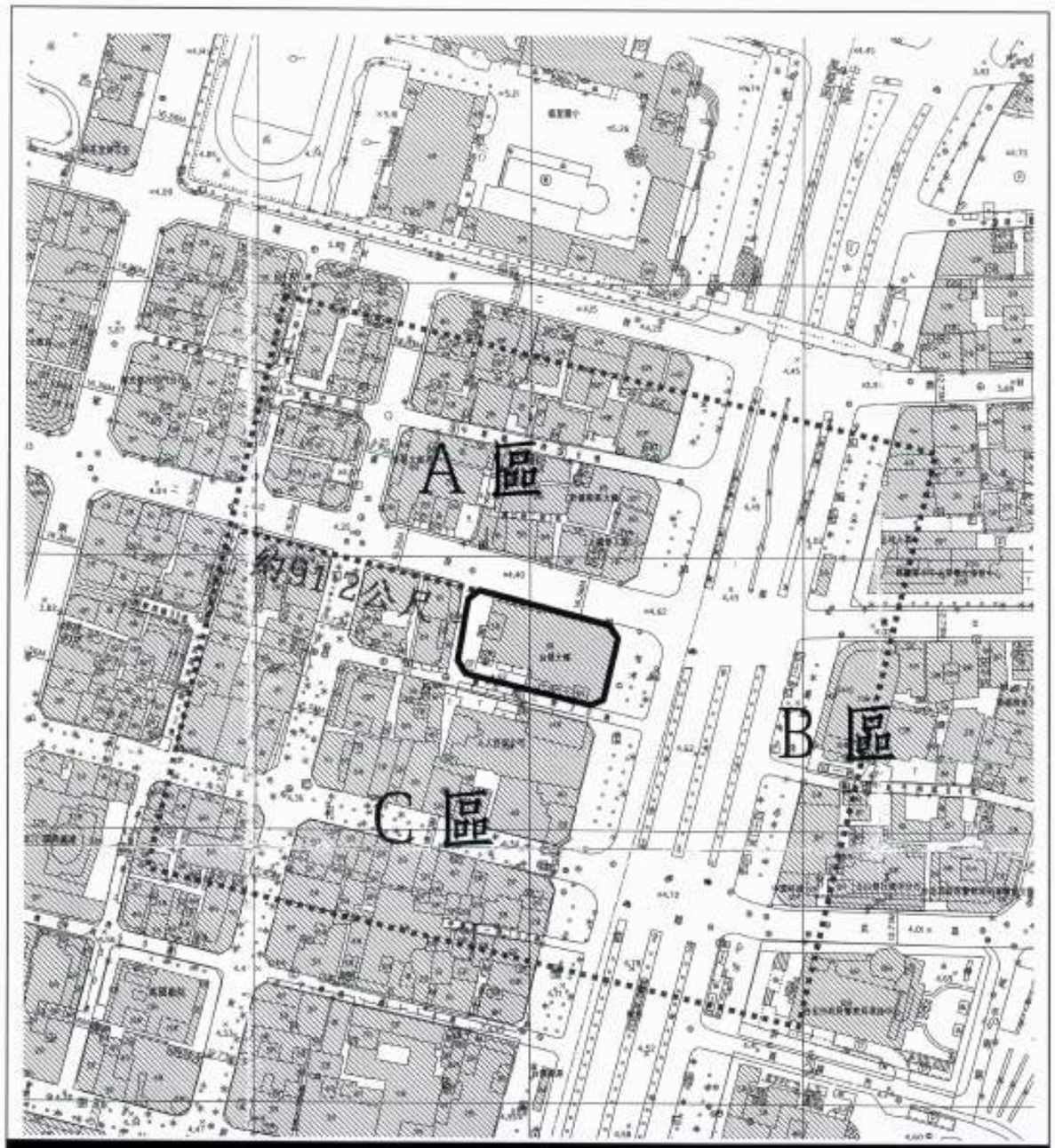
區位	編號	門牌
	763	武昌街二段 18 號 2 樓
	764	武昌街二段 19 號
	765	武昌街二段 19 號 2 樓
	766	武昌街二段 19 號 3 樓
	767	武昌街二段 19 號 4 樓
	768	武昌街二段 19 號 5 樓
	769	武昌街二段 1 號
	770	武昌街二段 20 號
	771	武昌街二段 20 號 2 樓
	772	武昌街二段 21 號
	773	武昌街二段 21 號 2 樓
	774	武昌街二段 21 號 3 樓
	775	武昌街二段 21 號 4 樓
	776	武昌街二段 21 號 5 樓
	777	武昌街二段 22 號
	778	武昌街二段 24 號
	779	武昌街二段 25 之 1 號
	780	武昌街二段 25 號
	781	武昌街二段 26 號
	782	武昌街二段 27 號
	783	武昌街二段 28 號
	784	武昌街二段 29 號
	785	武昌街二段 2 號
	786	武昌街二段 30 號
	787	武昌街二段 31 號
	788	武昌街二段 32 之 1 號
	789	武昌街二段 32 號
	790	武昌街二段 33 號
	791	武昌街二段 35 號
	792	武昌街二段 36 號
	793	武昌街二段 37 號
	794	武昌街二段 38 號
	795	武昌街二段 38 號 2 樓
	796	武昌街二段 38 號 3 樓
	797	武昌街二段 39 號
	798	武昌街二段 3 號
	799	武昌街二段 40 號
	800	武昌街二段 42 號
	801	武昌街二段 46 號
	802	武昌街二段 48 之 1 號
	803	武昌街二段 48 之 1 號 2 樓
	804	武昌街二段 48 號

區位	編號	門牌
	805	武昌街二段 4 號
	806	武昌街二段 50 巷 11 之 1 號
	807	武昌街二段 50 巷 11 之 2 號
	808	武昌街二段 50 巷 11 號
	809	武昌街二段 50 巷 11 號 2 樓
	810	武昌街二段 50 巷 13 弄 1 之 1 號
	811	武昌街二段 50 巷 13 弄 1 號
	812	武昌街二段 50 巷 13 弄 1 號 2 樓
	813	武昌街二段 50 巷 13 弄 1 號 3 樓
	814	武昌街二段 50 巷 13 弄 1 號 4 樓
	815	武昌街二段 50 巷 13 弄 1 號地下 1 層
	816	武昌街二段 50 巷 1 號
	817	武昌街二段 50 巷 1 號 2 樓
	818	武昌街二段 50 巷 1 號 3 樓
	819	武昌街二段 50 巷 1 號 4 樓
	820	武昌街二段 50 巷 3 號
	821	武昌街二段 50 巷 3 號 2 樓
	822	武昌街二段 50 巷 3 號 3 樓
	823	武昌街二段 50 巷 3 號 4 樓
	824	武昌街二段 50 巷 5 號
	825	武昌街二段 50 巷 5 號 2 樓
	826	武昌街二段 50 巷 5 號 3 樓
	827	武昌街二段 50 巷 5 號 4 樓
	828	武昌街二段 50 巷 9 之 2 號
	829	武昌街二段 50 巷 9 號
	830	武昌街二段 5 號
	831	武昌街二段 7 號
	832	武昌街二段 8 號
	833	武昌街二段 9 號
	834	漢口街二段 20 巷 10 號
	835	漢口街二段 20 巷 11 號
	836	漢口街二段 20 巷 11 號 2 樓
	837	漢口街二段 20 巷 11 號 3 樓
	838	漢口街二段 20 巷 11 號 4 樓
	839	漢口街二段 20 巷 11 號 5 樓
	840	漢口街二段 20 巷 11 號 6 樓
	841	漢口街二段 20 巷 11 號地下 1

區位	編號	門牌
		層
	842	漢口街二段 20 巷 9 號
	843	漢中街 35 之 10 號
	844	漢中街 35 之 11 號
	845	漢中街 35 之 12 號
	846	漢中街 35 之 13 號
	847	漢中街 35 之 14 號
	848	漢中街 35 之 15 號
	849	漢中街 35 之 16 號
	850	漢中街 35 之 17 號
	851	漢中街 35 之 18 號
	852	漢中街 35 之 19 號
	853	漢中街 35 之 1 號
	854	漢中街 35 之 20 號
	855	漢中街 35 之 21 號
	856	漢中街 35 之 22 號
	857	漢中街 35 之 23 號
	858	漢中街 35 之 24 號
	859	漢中街 35 之 25 號
	860	漢中街 35 之 26 號
	861	漢中街 35 之 2 號
	862	漢中街 35 之 3 號
	863	漢中街 35 之 4 號
	864	漢中街 35 之 5 號
	865	漢中街 35 之 6 號
	866	漢中街 35 之 7 號
	867	漢中街 35 之 8 號
	868	漢中街 35 之 9 號
	869	漢中街 35 號
	870	漢中街 35 號 2 樓
	871	漢中街 35 號 2 樓之 1
	872	漢中街 35 號 3 樓
	873	漢中街 35 號 3 樓之 1
	874	漢中街 35 號 4 樓之 1
	875	漢中街 35 號 4 樓之 10
	876	漢中街 35 號 4 樓之 11
	877	漢中街 35 號 4 樓之 12
	878	漢中街 35 號 4 樓之 13
	879	漢中街 35 號 4 樓之 2
	880	漢中街 35 號 4 樓之 3
	881	漢中街 35 號 4 樓之 4
	882	漢中街 35 號 4 樓之 5
	883	漢中街 35 號 4 樓之 6
	884	漢中街 35 號 4 樓之 7
	885	漢中街 35 號 4 樓之 8
	886	漢中街 35 號 4 樓之 9
	887	漢中街 35 號 5 樓之 1
	888	漢中街 35 號 5 樓之 10
	889	漢中街 35 號 5 樓之 11
	890	漢中街 35 號 5 樓之 2
	891	漢中街 35 號 5 樓之 3
	892	漢中街 35 號 5 樓之 4
	893	漢中街 35 號 5 樓之 5
	894	漢中街 35 號 5 樓之 6
	895	漢中街 35 號 5 樓之 7
	896	漢中街 35 號 5 樓之 8
	897	漢中街 35 號 5 樓之 9
	898	漢中街 35 號 6 樓之 1
	899	漢中街 35 號 6 樓之 10
	900	漢中街 35 號 6 樓之 11
	901	漢中街 35 號 6 樓之 12
	902	漢中街 35 號 6 樓之 2
	903	漢中街 35 號 6 樓之 3
	904	漢中街 35 號 6 樓之 4
	905	漢中街 35 號 6 樓之 5
	906	漢中街 35 號 6 樓之 6
	907	漢中街 35 號 6 樓之 7
	908	漢中街 35 號 6 樓之 8
	909	漢中街 35 號 6 樓之 9
	910	漢中街 35 號 7 樓之 1
	911	漢中街 35 號 7 樓之 10
	912	漢中街 35 號 7 樓之 11
	913	漢中街 35 號 7 樓之 12
	914	漢中街 35 號 7 樓之 13
	915	漢中街 35 號 7 樓之 2
	916	漢中街 35 號 7 樓之 3
	917	漢中街 35 號 7 樓之 4
	918	漢中街 35 號 7 樓之 5
	919	漢中街 35 號 7 樓之 6
	920	漢中街 35 號 7 樓之 7
	921	漢中街 35 號 7 樓之 8
	922	漢中街 35 號 7 樓之 9
	923	漢中街 35 號 8 樓之 1
	924	漢中街 35 號 8 樓之 10
	925	漢中街 35 號 8 樓之 2
	926	漢中街 35 號 8 樓之 3
	927	漢中街 35 號 8 樓之 4
	928	漢中街 35 號 8 樓之 5
	929	漢中街 35 號 8 樓之 6
	930	漢中街 35 號 8 樓之 7
	931	漢中街 35 號 8 樓之 8
	932	漢中街 35 號 8 樓之 9
	933	漢中街 35 號 9 樓
	934	漢中街 35 號地下 1 層
	935	漢中街 36 之 1 號
	936	漢中街 36 號
	937	漢中街 41 之 1 號
	938	漢中街 41 之 2 號
	939	漢中街 41 號
	940	漢中街 45 號
	941	武昌街二段 45 號
	942	武昌街二段 47 號
	943	武昌街二段 51 號
	944	武昌街二段 53 號
	945	武昌街二段 53 號 2 樓
	946	武昌街二段 55 號
	947	武昌街二段 57 號
	948	武昌街二段 59 號
	949	武昌街二段 61 號
	950	武昌街二段 61 號 2 樓
	951	武昌街二段 61 號 3 樓
	952	武昌街二段 61 號 4 樓
	953	武昌街二段 61 號 5 樓
	954	武昌街二段 61 號 6 樓
	955	武昌街二段 61 號 7 樓
	956	漢口街二段 20 巷 2 號
	957	漢口街二段 20 巷 3 號
	958	漢口街二段 20 巷 3 號 2 樓
	959	漢口街二段 20 巷 5 號
	960	漢口街二段 20 巷 7 號
	961	漢口街二段 22 號
	962	漢口街二段 26 號
	963	漢口街二段 28 號
	964	漢口街二段 32 之 1 號
	965	漢口街二段 32 號
	966	漢口街二段 34 巷 10 號
	967	漢口街二段 34 巷 11 號
	968	漢口街二段 34 巷 12 號
	969	漢口街二段 34 巷 13 號
	970	漢口街二段 34 巷 14 號
	971	漢口街二段 34 巷 15 號
	972	漢口街二段 34 巷 16 號
	973	漢口街二段 34 巷 17 號
	974	漢口街二段 34 巷 1 號
	975	漢口街二段 34 巷 1 號 2 樓
	976	漢口街二段 34 巷 1 號 3 樓
	977	漢口街二段 34 巷 1 號 4 樓
	978	漢口街二段 34 巷 4 號
	979	漢口街二段 34 巷 4 號 2 樓
	980	漢口街二段 34 巷 4 號 3 樓
	981	漢口街二段 34 巷 4 號 4 樓
	982	漢口街二段 34 巷 6 號
	983	漢口街二段 34 巷 6 號 2 樓
	984	漢口街二段 34 巷 6 號 3 樓
	985	漢口街二段 34 巷 6 號 4 樓
	986	漢口街二段 34 巷 6 號地下 1 層
	987	漢口街二段 34 巷 7 號
	988	漢口街二段 34 巷 9 號
	989	漢口街二段 36 號
	990	漢中街 17 號
	991	漢中街 21 號
	992	漢中街 22 號
	993	漢中街 23 號
	994	漢中街 23 號 2 樓
	995	漢中街 23 號 3 樓
	996	漢中街 23 號 3 樓之 1
	997	漢中街 23 號 3 樓之 2
	998	漢中街 23 號 3 樓之 3
	999	漢中街 23 號 3 樓之 4
	1000	漢中街 23 號 3 樓之 5
	1001	漢中街 23 號 3 樓之 6
	1002	漢中街 23 號 4 樓
	1003	漢中街 23 號 4 樓之 1
	1004	漢中街 23 號 4 樓之 2
	1005	漢中街 23 號 4 樓之 3
	1006	漢中街 23 號 4 樓之 4
	1007	漢中街 23 號 4 樓之 5
	1008	漢中街 23 號 4 樓之 6
	1009	漢中街 23 號 5 樓
	1010	漢中街 23 號 5 樓之 1
	1011	漢中街 23 號 5 樓之 2
	1012	漢中街 23 號 5 樓之 3
	1013	漢中街 23 號 5 樓之 4
	1014	漢中街 23 號 5 樓之 5
	1015	漢中街 23 號 5 樓之 6
	1016	漢中街 23 號 6 樓
	1017	漢中街 23 號 6 樓之 1
	1018	漢中街 23 號 6 樓之 2
	1019	漢中街 23 號 6 樓之 3
	1020	漢中街 23 號 6 樓之 4
	1021	漢中街 23 號 6 樓之 5
	1022	漢中街 23 號 6 樓之 6
	1023	漢中街 23 號 7 樓
	1024	漢中街 23 號 7 樓之 1
	1025	漢中街 23 號 7 樓之 2
	1026	漢中街 23 號 7 樓之 3
	1027	漢中街 23 號 7 樓之 4
	1028	漢中街 23 號 7 樓之 5
	1029	漢中街 23 號 7 樓之 6
	1030	漢中街 23 號 8 樓
	1031	漢中街 23 號 8 樓之 1
	1032	漢中街 23 號 8 樓之 2
	1033	漢中街 23 號 8 樓之 3
	1034	漢中街 23 號 8 樓之 4
	1035	漢中街 23 號 9 樓
	1036	漢中街 23 號 9 樓之 1
	1037	漢中街 23 號 9 樓之 2
	1038	漢中街 23 號地下 1 層
	1039	漢中街 24 號
	1040	漢中街 24 號 2 樓
	1041	漢中街 24 號 3 樓
	1042	漢中街 24 號 4 樓
	1043	漢中街 24 號 5 樓
	1044	漢中街 25 號
	1045	漢中街 26 之 1 號
	1046	漢中街 26 之 1 號 2 樓
	1047	漢中街 26 之 1 號 3 樓
	1048	漢中街 26 之 1 號 4 樓
	1049	漢中街 26 之 1 號 5 樓

區位	編號	門牌
	1050	漢中街 26 號
	1051	漢中街 32 巷 1 號
	1052	漢中街 32 巷 3 號
	1053	漢中街 32 巷 6 號
	1054	漢中街 32 巷 8 號
	1055	漢中街 34 之 1 號
	1056	漢中街 34 之 2 號
	1057	漢中街 34 之 3 號
	1058	漢中街 34 號

二、更新單元鄰房鑑定範圍圖



說　　明　　指　北

鄰房鑑定範圍 ：開挖深度 22.8 公尺×4 倍=91.2 公尺　　比例尺:1/2000
影響總戶數 ：A 區 571 戶+B 區 56 戶+C 區 431 戶=約 1058 戶

附錄六、不動產估價報告書摘要

臺北市萬華區福星段二小段149地號等1筆土地

都市更新後二樓以上不動產估價報告書摘要

委　　託　人：國泰建築經理股份有限公司
估 價 單 位：麗業不動產估價師聯合事務所
出 件 日 期：中華民國 107 年 08 月 23 日
版　　　本：核定版

都市更新後二樓以上不動產估價報告書摘要

一、不動產估價報告書事務所案號：VRA1506C001

二、委託人：國泰建築經理股份有限公司

三、勘估標的基本資料

更新單元名稱：擬訂臺北市萬華區福星段二小段 149 地號土地都市更新事業計畫案

(一) 更新前基本資料

1. 勘估標的內容

(1) 土地標示：台北市萬華區福星段二小段 149 地號土地。

(2) 建物門牌：台北市萬華區中華路一段 88 號全棟。

(3) 評估的權利種類：都市更新都市更新後二樓以上建物均價之權利價值。

2. 產權分析

(1) 土地所有權人及權利範圍：

表一 土地產權分析表

編號	地號	土地面積(㎡)	所有權人	持分分子	持分分母	土地持分面積(㎡)	土地持分面積(坪)	登記建號
1	149	1,720.00	臺灣土地銀行股份有限公司	1	1	1,720.00	520.30	706~718
合計						1,720.00	520.30	

(2) 他項權利：查無他項權利紀錄。

3. 建築型式：勘估標的建築型式為商場、住宅、辦公及旅館。

(二) 更新後基本資料

1. 建築型式：地上 28 層、地下 5 層之商場旅館大樓 1 棟。

2. 建物面積：23,478.55 平方公尺，核算為 7,102.26 坪（不含車位產權面積）。詳見更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表。

3. 建物構造：鋼骨造第三級。

(三) 評估內容：

1. 更新後二樓以上供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。

四、估價基本事項

(一)估價目的：都市更新後二樓以上不動產均價參考。

(二)價格種類：正常價格。

(三)價格日期：民國 104 年 09 月 30 日。

(四)勘察日期：民國 104 年 09 月 24 日。

(五)估價條件：

估價條件如下：

1.更新後估價條件：

(1)更新後區分所有建物及其土地應有部分之不動產價值評估，依委託者提供之都市更新事業計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，評估價格日期當時之新成屋價格。

(2)評估更新後各戶價格，商場部分選定地面層做為比準戶，旅館部分選定第 6 層作為比準戶。

(3)更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用，更新後價格評估考量約定專用露臺使用效益，依市場交易習慣評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值

(六)估價方法：比較法、收益法、折現現金流量分析法。

五、評估價值結論

經本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素，於最有效使用情況下，經專業意見分析後，最終價格決定如下：

(一)更新後二樓以上建築物及其土地應有部分權利價值總額：新臺幣 7,360,035,219 元，二樓以上平均建坪單價為 1,036,295 元/坪（詳如更新後二樓以上各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表）。

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新後二樓以上建築物均價估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件及基本事項說明，以避免價值結論之誤用。

麗業不動產估價師聯合事務所



不動產估價師

不動產估價師證書字號：(91)台內估字第000059號

台北市不動產估價師開業證書字號：(91)北市估字第000031號

台北市不動產估價師公會會員證書字號：(107)北市估證字第017 號

更新後二樓以上各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表

樓層	用途	土地持分面積(坪)	建物面積(坪)	露台面積(坪)	建物單價(元/坪)(不含露台)	露台單價(元/坪)	總價(元)
2F	商場	29.16	413.81		1,878,000		777,135,180
3F	商場	29.19	413.81		1,722,000		712,580,820
4F	商場	29.23	414.57		1,565,000		648,802,050
6F	旅館	24.28	377.60		839,000		316,806,400
7F	旅館	20.98	384.23		843,000		323,905,890
8F	旅館	13.72	231.95	90.70	847,000	169,000	211,789,709
9F	旅館	16.16	250.45		852,000		213,383,400
10F	旅館	16.16	250.45		856,000		214,385,200
11F	旅館	17.25	250.45		860,000		215,387,000
12F	旅館	17.25	250.45		864,000		216,388,800
13F	旅館	17.25	250.45		868,000		217,390,600
14F	旅館	17.25	250.45		873,000		218,642,850
15F	旅館	17.25	250.45		877,000		219,644,650
16F	旅館	17.25	250.45		881,000		220,646,450
17F	旅館	17.25	250.45		885,000		221,648,250
18F	旅館	17.25	250.45		889,000		222,650,050
19F	旅館	17.25	250.45		894,000		223,902,300
20F	旅館	17.25	250.45		898,000		224,904,100
21F	旅館	17.25	250.45		906,000		226,907,700
22F	旅館	16.44	231.72		915,000		212,023,800
23F	旅館	16.44	231.14		923,000		213,342,220
24F	旅館	16.44	231.14		931,000		215,191,340
25F	旅館	16.44	231.14		940,000		217,271,600
26F	旅館	16.44	231.14		948,000		219,120,720
27F	旅館	16.44	231.14		956,000		220,969,840
28F	旅館	16.44	223.02		965,000		215,214,300
合計			7,102.26	90.70	1,036,295		7,360,035,219

附錄七、相關合約報價證明文件

(一)地質改良費報價單

工程概算

工程名稱：土地銀行-國泰一號基金中華大樓都更案新建工程

日期：2017.03.21

建築概要：地下5層/地上29層，RC(地下)+SS(地上)構造

項次	工程項目/規格說明	數量	單位	單價	複價
特殊費用					
一	特殊結構費用				
1	地中壁(地質改良)工程	1	式	19,830,000	19,830,000
2	舊建物段深等施工程費	1	式	40,940,000	40,940,000
3	逆打工程費用	1	式	36,250,000	36,250,000
	合　　計				97,020,000
註:	1.以上概算依目前行情估之,未含日後物價指數波動。				
	2.以上概算不含:				
	(1)鑽探、設計、監造、空污費及其他各項法定規費等。				
	(2)基地建物及樹木等拆除遷移工程。				
	(3)鋁樑/辦公桌椅及其他傢俱等設備工程。				
	(4)垃圾處理/客售案/旅館住宿特殊裝修及設備等工程。				
	(5)停車管制系統等設備工程。				
	(6)警衛室,鋼圍大門及圍牆等設備工程。				
	(7)戶外LED看板及廣告招牌等工程。				
	3.以上概算單價含稅捐及利管費用約15%。				

第1頁，共1頁

(二)鑽探費用合約

國泰一號不動產投資信託基金

台北中華大樓都市更新案大地工程技術服務契約書

立契約書人

國泰建築經理股份有限公司(即「國泰一號不動產投資信託基金之管理機構」)　(以下簡稱甲方)

三力技術工程顧問股份有限公司　(以下簡稱乙方)

緣「臺灣土地銀行受託經營國泰一號不動產投資信託基金」(下稱「本基金」)經民國(下同)103年3月5日本基金受益人會議決議，同意本基金信託財產台北中華大樓辦理都市更新，本基金之受託機構為臺灣土地銀行股份有限公司(下稱「受託機構」)，甲方為本基金之管理機構，由甲方擔任實施者，為協助中華大樓之都市更新之進行，甲方依據不動產證券化條例相關規定，本基金信託契約，信託計畫，委任契約及受益人會議決議內容，委由乙方依本契約辦理地基調查暨初期大地工程顧問服務，以符合本基金之利益。為此，雙方特合意簽訂本都市更新大地工程技術服務契約(下稱「本契約」)，以茲共同遵循如後：

顧問服務內容

第一條 工作地點

臺北市萬華區福星段二小段149地號1筆土地(目前地址：台北市中華路一段88號)。

第二條 契約目的

辦理臺北市萬華區福星段二小段149地號1筆土地都市更新案(以下簡稱「本案」)地基調查暨初期大地工程顧問服務及建議。

第三條 工程內容

一、初步大地工程評估建議報告

二、現場鑽探及取樣

(一) 本工程第一期3孔、第二期1孔，共4鑽探孔，其中，鑽探孔BH-1及BH-2深度為75公尺(應達承載層深度下20公尺以上)、BH-3及BH-4深度為65公尺(應達承載層深度下10公尺以上)，現場鑽探及取樣之建議位置詳如附件二。

(二) 本項工作內容含：孔口高程測量、標準貫入測試(每1.5公尺施作一次)、劈管取樣(每1.5公尺取樣一組)、薄管取樣、水位觀測井裝設、

水壓計裝設、環保處理、孔底灌漿或其他與本案有關之地基現場鑽探及取樣工作。

三、實驗室之試驗與檢測

(一) 土壤一般物理性質實驗、土壤無圍壓縮測試(UC)、土壤直接剪力強度測試(DS)、土壤單向度壓密試驗(CON)、土壤不壓密不排水壓縮測試(UUU)、土壤壓密不排水壓縮測試(CIU)。

(二) 前開試驗與檢測之實驗室應符合全國認證基金會(TAF)於土木工程測試領域認證特定規範規定，否則乙方應重新送具有TAF規定實驗室之試驗與檢測。

(三) 乙方違反前開約定所增加之一切費用均由乙方自行負責，且不得據以請求延長履約期限。

四、地質調查及基礎分析報告

(一) 基地土層分佈

(二) 地下水位分析

(三) 液化潛能評估

(四) 基礎承載力分析

(五) 開挖穩定性分析

(六) 基礎開挖方式與擋土措施建議

(七) 開挖安全監測系統建議

(八) 地質調查鑽探報告製作與編印

(九) 技師簽證

五、設計階段之大地工程顧問諮詢與出席會議說明，本項工作至結構外審完成。

第四條 契約期間

自本契約簽約日起至乙方完成第三條約定之所有工作內容，並完成本案結構外審後為止。

第五條 契約總價

一、本案契約總價為新臺幣**壹佰壹拾萬元整**(含稅)；乙方不得以任何理由向甲方請求其他費用。

二、作業期間乙方施工人員之職業安全及施工場所之垃圾、廢棄物清除、完成契約所需全部材料、人工、機具、設備、保險及履約所必須之費用等，均由乙方自行負責。

第六條 付款方式

一、第一期款：甲方於乙方初步地工評估建議報告完成並經甲方指定之人審閱後，以30天期票或匯款擇一方式，給付總價之15%，含稅合計新臺幣**壹拾陸萬伍仟元整**。

二、第二期款：甲方於乙方第一次進場作業實施鑽探，現場鑽探結束，乙方提出鑽探報告且經甲方或甲方指定之人審閱後，以30天期票或匯款擇一方式，給付總價之60%，含稅合計新臺幣**陸拾陸萬元整**。

三、第三期款：甲方於乙方第二次進場作業實施鑽探，現場鑽探結束，乙方提出鑽探報告且經甲方或甲方指定之人審閱後，以30天期票或匯款擇一方式，給付總價之15%，含稅合計新臺幣**壹拾陸萬伍仟元整**。

四、第四期款：甲方於結構外審完成後，以30天期票或匯款擇一方式，給付總價之10%，含稅合計新臺幣**壹拾壹萬元整**。

五、乙方請領費用時，應先提出統一發票(抬頭：臺灣土地銀行受託經管國泰一號不動產投資信託基金專戶，統一編號：48581505)及檢附依本契約約定，應備之相關資料向甲方辦理請款，於甲方收受上述資料，送請受託機構辦理款項撥付程序且經甲方依本契約驗收程序確認無誤後，始將款項以支票或匯款方式支付乙方。

六、本契約之付款方式屆時若選擇匯款，則款項於完成前項程序後，由受託機構存入乙方在中華民國境內之銀行帳戶，乙方指定之銀行帳戶如下：

戶名：三力技術工程顧問股份有限公司

銀行：彰化銀行 信義分行

帳號：52100128757301

第七條 工作規範與期限

一、乙方應於本契約簽訂後，由甲方通知後，提出施工工期表交甲方或甲方指定之人審查；並經甲方或甲方指定之人審核通過之日起七日內進場施作現場鑽探取樣工作，並自進場之日起六十日曆天內完成本基地調查工作，提交經專業技師簽證之鑽探報告書及電子檔予甲方。乙方如未能於前揭各階段期限內完成工作，甲方得按第十六條罰則約定罰款。

二、乙方需配合甲方出席結構審查會議，並通過主管機關審議為止。

第八條 職業安全衛生

乙方需遵守職業安全衛生法令之相關規定及甲方制訂之承攬商安全衛生管理辦法(附件五)，確實辦理及執行安全衛生有關之事務，乙方始可進場施工。

第九條 禁止行為

下列行為，乙方不得為之：

一、乙方或其人員自稱為甲方或受託機構人員，或擅自印製甲方或管理機構之名片或書函、證件等冒盜甲方或受託機構名義之行為。

二、其他有損甲方或受託機構名譽之行為，或有違背公共秩序、善良風俗、法令規定或侵害甲方或受託機構權益之行為。

三、未經甲方同意，將本契約甲方所提供之各項資料，為本契約特定目的

二、前項通知若無法送達或拒收，均以第一次郵遞之日期視為已送達。

第二十五條 爭議處理

本契約未訂事宜或對內容之解釋產生疑義，影響契約之履行時，甲乙雙方應以平等互惠及誠信原則共同協議解決，其協議內容亦為本契約之一部分。

第二十六條 準據法及合意管轄

本契約書有其他未盡事宜者，悉依中華民國法律解釋並適用之。因本契約所生事項涉訟時，甲乙雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

第二十七條 契約執存

本契約書正本壹式貳份，副本乙份。正本由甲乙雙方各執壹份為憑，副本由本基金受託機構留存。倘需繳納印花稅，應各自貼足印花。

附件：

一、附件一：報價單(工程單價清單)
二、附件二：鑽孔配置示意圖
三、附件三：鑽探施工說明書
四、附件四：預估時程表(乙方進場施工前，將再行提供正式工期表)
五、附件五：安全衛生管理辦法

立契約書人

甲 方：國泰建築經理股份有限公司(即「國泰一號不動產投資信託基金之管理機構」)
總 經 理：李紅明
統一編號：27568864
地 址：台北市大[illegible]段218號2樓
電 話：(02)2376-[illegible]

乙 方：三力技術工程顧問股份有限公司
負 責 人：謝旭昇
統一編號：23602433
地 址： 台北市大安區安和路一段102巷28號[illegible]
電 話：(02) 2755-7828

中 華 民 國 1 0 5 年 8 月 29 日

附件一

國泰一號基金中華大樓都更案

地基調查暨初期大地工程顧問工作

工 作 協 議 書

三力技術工程顧問股份有限公司

中華民國 105 年 7 月

三力技術工程顧問股份有限公司
TRINITY FOUNDATION ENGINEERING CONSULTANTS CO., LTD.
公司地址：台北市安和路一段102 巷28 號三樓
TEL: (02) 2755-7828　　FAX: (02) 2705-5338

報 價 單

茗 主：台灣土地銀行/福泰建築經理股份有限公司　　日 期：105/6/29　　頁 數：1 of 1

工程名稱：福泰一號基地中華六路都更案初步地工顧問工作　　地工地點：台北市中華路一段

項次 Item	名（規格）稱 Description	單位 Unit	數量 Quantity	單價 Unit Price	複價 Amount	備註 Remarks
一、	初步地工評估建議報告	式	1	180,000	180,000	說明2、)
二、	基地地基鑽探作業					
2-1	現場鑽探及取樣					
1.	機具移運費	趟	2	15,000	30,000	
2.	陸域土層(含基礎)進尺費	m	16	600	9,600	
3.	土層進尺費(0~30m)	m	104	380	39,520	
4.	土層進尺費(30~60m)	m	100	430	43,000	
5.	土層進尺費(60~90m)	m	0	480	0	參考單價
6.	卵礫石層鑽孔進尺費	m	60	4,000	240,000	
7.	岩層鑽孔進尺費	m	0	2,200	0	參考單價
8.	鑽孔費	孔	4	1,500	6,000	
9.	抽水費	孔	4	1,500	6,000	
10.	孔口高程測量	孔	4	1,000	4,000	
11.	標準貫入試驗(每1.5m施作一次)	次	176	100	17,600	
12.	管壁取樣(每1.5m取樣一組)	組	176	100	17,600	
13.	落管取樣	支	26	1,500	39,000	
14.	水位觀測井設施及觀測費	支	1	10,000	10,000	
15.	水壓計設施及觀測費	支	1	12,000	12,000	
16.	現場全程管理	式	1	72,000	72,000	
17.	環境處理費	式	1	20,000	20,000	
18.	孔底灌漿工料	孔	4	3,000	12,000	
19.	岩心箱	個	15	600	9,000	
2-2	試驗室試驗					
1.	土壤一般物理性質試驗	組	176	500	88,000	
2.	土壤無圍壓縮試驗(UC)	組	10	1,500	15,000	
3.	土壤直接剪力強度試驗(DS)	組	6	2,500	15,000	
4.	土壤單向度壓密試驗(CON)	組	2	4,000	8,000	
5.	土壤不壓密不排水壓縮試驗(UUU)	組	4	3,500	14,000	
6.	土壤壓密不排水壓縮試驗(CIU)	組	4	5,200	20,800	
2-3	報告編印及管理					
1.	地基調查鑽探報告書作與編印	式	1	150,000	150,000	
2.	技師簽證費	組	1	18,000	18,000	
2-4	地工顧問諮詢與出席會議					
1.	設計與施工事物諮	式	1	80,000	80,000	本組織外審定後
2.	地工顧問險險	月	1	60,000		參考單價
	小　計				1,176,120	
	營業稅	%	5		58,806	
	總計				1,234,926	1100,000
	總計新台幣：	壹佰貳拾參萬肆仟玖佰貳拾陸			元整（含營業稅）	

說明：
1.本基地位於臺北市萬華區福星段二小段149地號，基地面積為1720m²
2.初步地工評估報告係參考鄰近鑽探資料依目前設計條件進行，初設計單位參考，最終以施設報告。
3.初步地工評估報告係配合現況與既有資料進行地質調查與地工特性評估，
4.本案第一期3孔(含二期1孔，共4個孔位，其中：鑽探孔BH-1及BH-2深度為75m，BH-3及BH-4深度為60m，
其中BH-1&BH-2深度為達卵礫石層下10m以上，BH-3&BH-4深度為達卵礫石層下10m以上，
5.現場工作鑽探方法說明：
6.地下水位觀測井設施及觀測費：
7.本報價不含任何現場安全設施費用及交通管制費用。

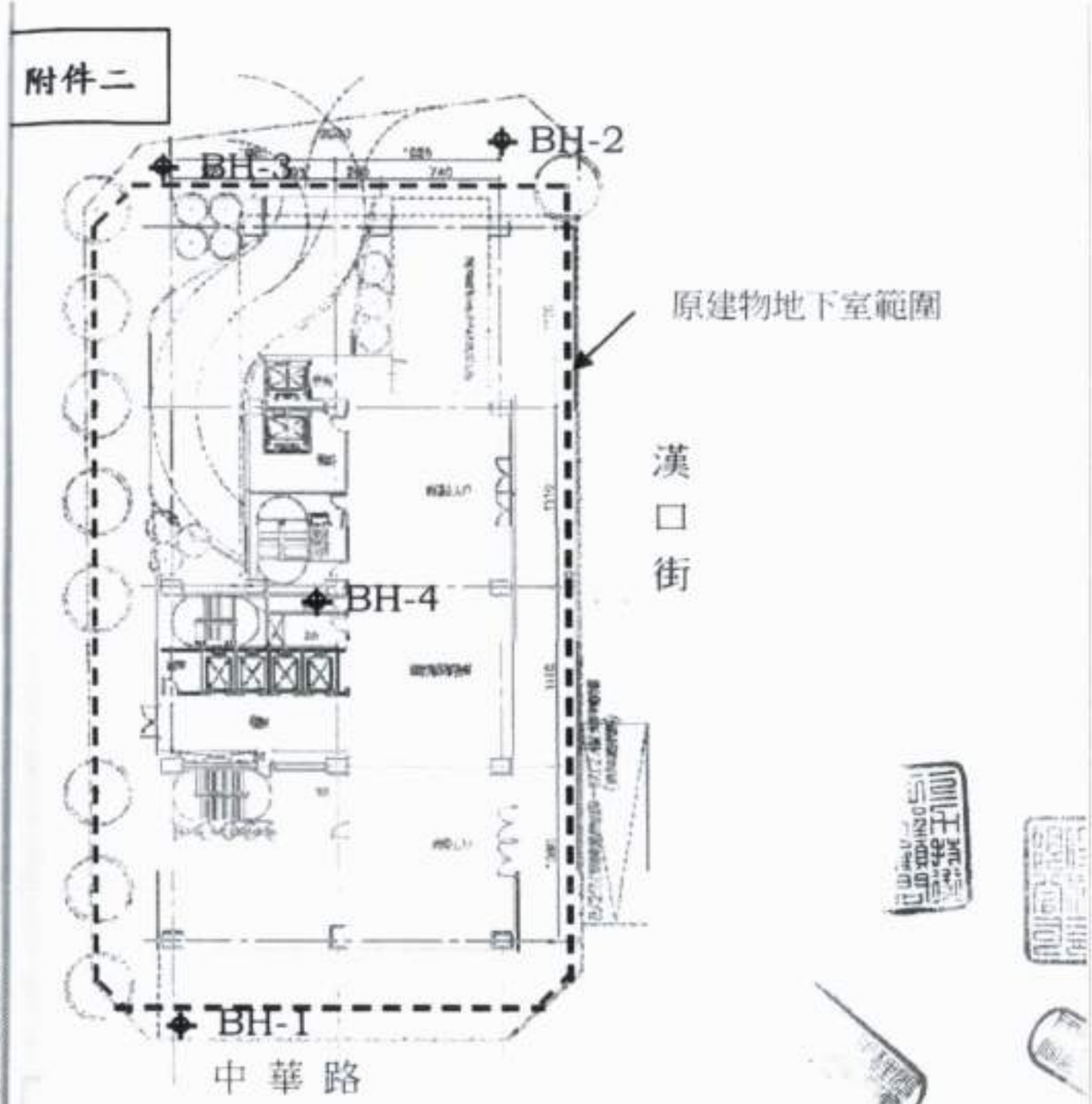
施工廠商：三力技術工程顧問股份有限公司
聯絡人：黃立華 / 林明城
聯絡電話(公司)：02-27557828 #32 / #51

墨寧師：
曾正加
回答連結：
陳維棟
陳維棟 7/14
滿意
暫定性
雅筱：
專拍案
105.7.14

本公司經議價後願以總價承攬金額共1100,000元整

105/7/14

附件二



鑽孔配置示意圖

說明：上圖之鑽孔示意圖為結構所提供，實際鑽孔位置仍需依現場狀況作調整。

(三)都更顧問委任合約

都市更新顧問服務契約

立契約人：委任人：國泰建築經理股份有限公司（下稱甲方）

受任人：財團法人都市更新研究發展基金會（下稱乙方）

緣「臺灣土地銀行國泰一號不動產投資信託基金」（下稱「本基金」）之受託機構為臺灣土地銀行股份有限公司（下稱「受託機構」），甲方為本基金之管理機構，經民國（下同）103 年 3 月 5 日本基金受益人會議決議，同意本基金信託財產中華大樓辦理都市更新，由本基金管理機構國泰建築經理股份有限公司擔任實施者，為協助中華大樓之都市更新之進行（下稱「本案」），甲方依據不動產證券化條例相關規定、本基金信託契約、信託計畫、委任契約及受益人會議決議內容，委由乙方依本契約提供都市更新顧問服務，以符合本基金之利益，為此，雙方特簽訂本都市更新顧問服務契約（下稱「本契約」），以茲共同遵循：

第一條　契約文件及效力

一、 契約包括下列文件：
(一)招標文件及其變更或補充。
(二)投標文件及其變更或補充。
(三)決標文件及其變更或補充。
(四)契約本文、附件及其變更或補充。
(五)依契約所提出之履約文件或資料。

二、 契約文件，包括以書面、錄音、錄影、照相、微縮、電子數位資料或樣品等方式呈現之原件或複製品。

三、 契約所含各種文件之內容如有不一致之處，除另有規定外，依下列原則處理：
(一)契約條款優於招標文件內之其他文件所附記之條款。但附記之條款有特別聲明者，不在此限。
(二)招標文件之內容優於投標文件之內容。但投標文件之內容經甲方審定優於招標文件之內容者，不在此限。招標文件如允許乙方於投標文件內特別聲明，並經甲方於審標時接受者，以投標文件之內容為準。
(三)文件經甲方審定之日期較新者優於審定日期較舊者。

第五條　服務費用

一、 計算方式：
本契約服務費用依總包價法計算，依決標時議定服務費為新臺幣 參佰玖拾萬 元(含稅)。

二、 前項費用，除另有規定外為完成契約所需全部費用，包括乙方及其人員依法應繳納之稅捐、乙方進行本案之衍生薪資、強制性保險與契約議定保險之保險費及交通、房租、設備及庶務費用等。

三、 本案服務費用不包括下列項目：
(一)政府相關規費。
(二)鑑價機構估價費用。
(三)建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖。
(四)土地及建物測量簽證。
(五)土地鑑界、地質鑽探和建築線指定。
(六)代書業務費用(土地分割、產權面積計算、產權登記等)。
(七)交通影響評估、環境影響評估(交通顧問業務)。
(八)其他更新作業所需之必要技師簽證費(如鄰房鑑定)。
(九)依法令規定本案聘請之專家學者出席費、說明會及公聽會之場地費、茶水費等。

第六條　服務費用給付方式

一、 事業計畫報核及審查：
(一)第一期：雙方於簽約後，本基金給付服務費用百分之十。
(二)第二期：乙方於協助甲方辦理本案都市更新事業計畫公聽會完竣，會議紀錄經甲方認可後，本基金給付服務費用之百分之十。
(三)第三期：乙方於完成本案都市更新事業計畫，經甲方認可，送臺北市政府都市更新處申請審查後，本基金給付服務費用之百分之二十。
(四)第四期：於本案都市更新事業計畫，經臺北市政府公開展覽開始且通知甲方後時，本基金給付服務費用

立約人

甲　方：國泰建築經理股份有限公司
統一編號：27568864
代 表 人：張清楓
地　址：臺北市大安區敦化南路二段 218 號 2 樓

乙　方：財團法人都市更新研究發展基金會
統一編號：81595754
代 表 人：張隆盛
地　址：臺北市中正區延平南路 85 號 2 樓

中 華 民 國 1 0 4 年 9 月 8 日

(四)不動產估價委任合約

國泰一號中華大橡都市更新案估價契約書

立契約書人　國泰建築經理股份有限公司（以下簡稱「甲方」）

　　麗業不動產估價師聯合事務所(以下簡稱「乙方」)

緣「臺灣土地銀行受託經營國泰一號不動產投資信託基金」（下稱「本基金」）經民國(下同)103年3月5日本基金受益人會議決議，同意本基金信託財產中華大橡辦理都市更新，本基金之受託機構為臺灣土地銀行股份有限公司(下稱「受託機構」)，甲方為本基金之管理機構，並由甲方擔任實施者。為協助中華大橡之都市更新之進行，甲方依據不動產證券化條例相關規定、本基金信託契約、信託計畫、委任契約書及受益人會議決議內容，委由乙方辦理「臺北市萬華區福星段二小段149地號1等土地更新單元」之更新後估價案，俾本契約提供都市更新估價服務，以符合本基金之利益。為此，雙方特簽訂國泰一號中華大橡都市更新案估價契約書(下稱「本契約」)，以茲共同遵循：

第一條 估價標的

臺北市萬華區福星段二小段149地號1等土地之都市更新案。

第二條 估價目的

作為臺北市萬華區福星段二小段149地號1等土地都市更新案（以下簡稱「本案」）事業計畫及共同負擔容積移轉(購買私有未徵收之公共設施保留地及繳納容積代金)所須費用之參考。

第三條 不動產估價報告書

一、不動產估價報告書應由國家考試合格之估價師簽證。

二、不動產估價報告書之委託者應載明為甲方。

三、甲方就估價標的如因辦理本案或其他資產評估之需要，乙方無條件同意（且毋須事先通知或事後告知）甲方可將其不動產估價報告書提供予協助本案或其他資產評估之相關協力機構或專家（包括但不限於受託機構、律師、會計師、信用評等機構等）以及主管機關或其指定之人。

第四條 工作內容

一、更新後建物估價，評估本案更新後不動產之價值。

二、計算本案共同負擔容積移轉之容積估價，含(1)購買私有未徵收之公共設施保留地之容積估價，及(2)容積代金估價(包括：含容積移轉之更新單元土地價格，及未含容積移轉之更新單元土地價格。)

三、配合本案相關審查會議列席說明。

四、配合本案審議委員要求配合修改不動產估價報告書。

第五條 合約期間

自本案都市更新事業計畫報經主管都市更新事業計畫核定為止；若未報核時自本契約簽約日起二年內有效。

第六條 服務費用：

一、本案服務費用總計為新台幣45萬元整(含稅，以下同)。

二、除本契約另有規定者外，乙方不得以任何理由向甲方請求其他費用。

第七條 付款方式：

一、第一期款：甲、乙雙方完成本契約簽訂後七個工作日內，甲方應支付服務費用之50%，合計新台幣22萬5仟元整。

二、第二期款：甲方出具不動產估價報告書送交甲方並經甲方接受之日起七個工作日內，甲方應支付服務費用之50%，合計新台幣22萬5仟元整。

三、乙方請領服務費用時應提出統一發票或收據（抬頭：臺灣土地銀行受託經營國泰一號不動產投資信託基金專戶，統一編號：48581505）及經甲方指示應檢附之相關資料向甲方辦理，於甲方收受上述資料，並請本基金辦理款項撥付程序且經本基金確認無誤後，始將款項以現金或即期支票方式支付至乙方指定帳戶。

第八條 甲方配合辦理事項

為執行本案估價，下列資料於乙方通知後應由甲方提供：

一、本案更新後：

本案建築設計圖說(包含平面圖、立面圖、配置圖)、建材設備、建物工程造價、更新後單元、車位及公設之總銷售面積分呼表。

二、確定估價日期。

第九條 工作期限

一、乙方應於甲方提供第八條之資料並完成簽約後十二個工作日內完成第四條第一項及第二項工作內容，並將底稿一份交予甲方。

二、乙方應於甲方同意不動產估價報告書底稿內容後五個工作日內出具正式不動產估價報告書送達甲方。

三、若因甲方提供資料時程延誤，或其他不可歸責於乙方之原因致時程延誤，乙方可適當延長工作期限。

立合約書人

甲　方：國泰建築經理股份有限公司
總 經 理：李紀明
統一編號：27568864
地　址：台北市大安區敦化南路二段218號2樓
電　話：(02)2377-2288

乙　方：麗業不動產估價師聯合事務所
代 表 人：陳玉霖
統一編號：48735071
地　址：台北市大安區羅斯福路三段65號6樓
電　話：(02) 2369-0028

中華民國 104 年 10 月 7 日

(五)測量委任報價單

與正本相符

備註：乙方請領服務費用時應提出統一發票或收據〔抬頭：臺灣土地銀行受託經管國泰一號不動產投資信託基金專戶(以下簡稱「本基金」)，統一編號：48581505〕及經甲方指示應檢附之相關資料，交甲方簽證。甲方於收受上述資料，扣除乙方未履約費用及計算實做實算項目，送請本基金辦理款項撥付作業且經本基金確認無誤後，始將款項匯至乙方指定帳戶。

估價單

1 日期:104年04月13日

5 業主:

國泰建築經理公司
基金管理部
邱歆絜 小姐 台照
TEL:(02)2376-2287
FAX:(02)2377-2800

2 工程地點:臺北市萬華區福星段二小段149地號1筆土地都市更新案

3 工程名稱:1/200數值地形測量工程

4 工程項目及服務費:

項次	工程項目	單位	單價	數量	複價
1	控制點引測	式	8,000	1	8,000
2	導線測量	式	15,000	1	15,000
3	直接水準測量	式	8,000	1	8,000
4	1/200數值地形測量(基地外20公尺)	式	80,000	1	80,000
5	套繪地籍圖	式	5,000	1	5,000
6	電腦圖檔製作	式	30,000	1	30,000
7	配合地政鑑界與收測地界	次	12,000	1	12,000
8	申請鑑界規費149地號	筆	4,000	0	0
	申請鑑界需檢附所有權人身分證影本與便章一個(申請鑑界用)				
9	鑑界手續費	式	12,000	0	0
10	成果報告	冊	1,000	3	3,000
11	測量技師簽證	式	15,000	1	15,000
	(以下空白)				
	小計				176,000
	稅金	(5%)			8,800
合計					184,800

雙方經電話議價後以新台幣壹拾捌萬元整(含稅)承包

6 備註欄

6-1 業主需提供基地測量許可,以利作業。

6-2 工程費用按實際完成數量計價。

6-3 乙方施工完畢，經甲方驗收後，請於30日內匯款全額支付。

6-4 本工程測量內容包含道路上各種公共設施 如:電力,電信,自來水,污水,雨水,瓦斯,CCTV,之人孔手孔,路燈側溝,路燈...等之位置及高程。

經理 程南萍
Mob:0937-907586

天中天工程有限公司
台北市天水路49號8樓
TEL: (02)2550-2252 FAX: (02)2552-1403

"工程的順利在於精準的測量工作"

附錄八、容積移轉相關證明文件

(一)容積移轉書審核備函

正本

檔　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：黃嘉慧
電話：27258255
電子信箱：ul0662@udd.taipei.gov.tw

10047
臺北市中正區館前路46號

受文者：臺灣土地銀行股份有限公司

發文日期：中華民國106年5月19日
發文字號：府都綜字第10603138300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司因應本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議決議，申辦調整容積移轉至「臺北市萬華區福星段二小段149地號土地」移入容積量一案，准予備查，復請查照。

說明：

一、依貴公司106年4月18日總信證字第1060009095號函辦理。

二、旨揭案申請調整後之接受基地擬移入容積量為825.6平方公尺，並以繳納容積代金方式辦理，准予備查，其實際核定容積移轉數量以臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議結果為準。

三、查本案都市設計審議已核定，除原提送之都市設計審議核定報告書外，請貴公司再行提送都市更新事業計畫報告書1份（最新版，得提送電子檔案，請註明供容積代金估價使用），並將俟貴公司完成繳納委託估價服務作業費用後，據以辦理後續委託容積代金估價及評定作業。

四、案內接受基地涉及建管法令事項部分，仍請依法辦理。

五、本案所附相關證明文件如有不實，本府將撤銷本備查函，臺端等不得異議且不得要求本府任何賠償或補償。

正本：臺灣土地銀行股份有限公司
副本：臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府都市發展局綜合企劃科

總收文　106.5.23
總收1060012574

第1頁　共1頁

(二)容積代金核定函

信託部 檔號：
保存期限：

電子公文

臺北市政府 函

機關地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：黃嘉盈
電話：02-27258255
電子信箱：ul0662@udd.taipei.gov.tw

受文者：臺灣土地銀行股份有限公司

發文日期：中華民國107年8月31日
發文字號：府授都綜字第1076026955號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關貴公司申辦容積移轉至「臺北市萬華區福星段二小段149地號土地」一案，如說明，請查照。

說明：

一、依本府103年6月30日公布實施「臺北市容積移轉審查許可自治條例」、本府都市發展局103年11月24日簽奉本府核可之本市容積代金評定作業程序暨本府財政局107年8月8日府授財管字第10760235621號函附本府市有財產審議委員會107年第2次臨時會會議紀錄辦理。

二、本案容積移轉接受基地為臺北市萬華區福星段二小段149地號土地，屬「 第四種商業區」，基地面積1,720平方公尺，建築規劃為地上29層、地下5層，供一般零售業乙組、一般旅館業使用。本案申請移入容積825.6平方公尺，全以繳納容積代金方式移入。

三、本案容積代金金額經107年7月26日本府市有財產審議委員會107年第2次臨時會評議並報府核定應繳納之容積代金總價為111,350,000元。

四、容積代金繳納方式如下：

(一)金融機構匯款：匯款帳號為「台北富邦商業銀行公庫處1614320390000-6」，戶名：「臺北市政府都市發展局保管款」，並應於備註欄備註申請人名稱及本文文號。

(二)票據：以即期票據(支票、匯票)為限，受款人為「臺北市政府都市發展局」，並請記載「禁止背書轉讓」，請攜帶本文正本親至本局秘書室（臺北市市府路1號9樓東南區）繳納，如以郵寄或其他方式辦理，請附本文影本。

五、旨揭容積代金繳納事宜，領款收據將於費用繳納後另送。貴公司可依此領據作為容積繳納代金證明，併同申請核發臺北市都市計畫容積移轉許可證明之相關應備書件，向本府都市發展局申請核發容積移轉許可證明。

正本：臺灣土地銀行股份有限公司
副本：臺北市政府財政局、臺北市政府都市發展局秘書室、臺北市政府都市發展局會計室、臺北市政府都市發展局綜合企劃科 電2018/08/30 04:59:58 電子公文

總收文 107.9.-3
總收1070022224

(三)容積移轉許可證明

正本
信託部

檔　號：
保存年限：

臺北市政府　函

10047
臺北市中正區館前路46號
受文者：臺灣土地銀行股份有限公司

發文日期：中華民國107年10月11日
發文字號：府都綜字第1076039837號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明四

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：黃嘉盈
電話：02-27258255
電子信箱：u10662@udd.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司申辦容積移轉至「臺北市萬華區福星段二小段149地號土地」一案，符合「臺北市容積移轉審查許可自治條例」相關規定，准予容積移轉，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司107年9月25日檢送申請書辦理。

二、旨揭案之接受基地為臺北市萬華區福星段二小段149地號土地。

三、本案容積移轉接受基地應與後續建築執照基地一致，其實際核定容積移轉數量應以臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議結果為準。

四、檢附容積移轉許可證明1份，請詳閱容積移轉許可證明內注意事項及附記，並請貴公司依申請容積移轉當時所附切結書之切結事項，以及依本府106年12月29日府都設字第10641537400號函「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」核定內容辦理，否則本府得撤銷容積移轉許可，並副知本市建築管理工程處不予核發或撤銷有關接受基地移轉容積部分之使用執照。

五、另依都市計畫容積移轉實施辦法第15條規定，將相關資料副本抄送建築主管機關實施建築管理，並送請土地登記機關將相關資料建檔及開放民眾查詢。

六、權利關係人對於本處分如有不服者，依據訴願法第14條及第58條規定，自本件處分書到達之次日起30日內（以本府實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書以正本向本府（如有任何訴願疑問請撥1999轉法務局「外縣市請撥02-27208889轉7806」，或該局網站查詢：http://www.legalaffairs.taipei.gov.tw/）遞送，並將副本抄送內政部。

正本：臺灣土地銀行股份有限公司
副本：臺北市政府地政局(請建檔)（含附件）、臺北市建築管理工程處(請審繪登錄及管理)（含附件）、臺北市政府都市發展局都市設計科（含附件）、臺北市政府都市發展局都市測量科（含附件）、臺北市政府都市發展局綜合企劃科（含附件）、財政部臺北國稅局(含附件)、臺北市都市更新處（含附件）

市長柯文哲

都市發展局局長林洲民決行

總收文　107.10.12
總收1070026237

臺北市政府容積移轉許可證明

中華民國 107 年 10 月 11 日
府都綜字第 1076039837 號　附件共 2 頁

接受基地所有權人	姓名	臺灣土地銀行股份有限公司	住址	臺北市中正區館前路 46 號
適用法規	都市計畫容積移轉實施辦法、臺北市容積移轉審查許可自治條例			
送出基地所有權人（公設移轉前）	姓名	無	住址	無

接受基地移入總容積量	移入容積方式/元或平方公尺	繳納容積代金	私有未徵收之公共設施保留地	歷史建築所定著之私有土地
825.6 平方公尺	移入容積	111,350,000 元	0.00 平方公尺	0.00 平方公尺
		825.6 平方公尺	0.00 平方公尺	0.00 平方公尺

接受基地				
土地地號	臺北市萬華區福星段二小段 149 地號土地			
所在都市計畫地區名稱	93.09.21 府都規字第 09319100500 號「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」	使用分區	第四種商業區	
基地面積	1,720 平方公尺	基準容積(基地面積×容積率 800%)	13,760 平方公尺	
可接受容積量上限	5,504 平方公尺	累計移入總容積	825.6 平方公尺	
申請(105)年公告現值（平均）	715,234 元／平方公尺	尚可移入容積	（詳附記一）	

注意事項:本案應遵照附表附記事項辦理。

中　華　民　國　107　年　10　月　11　日

市長柯文哲

第 1 頁，共 2 頁

附記：

一、本次申請經本府 105 年 4 月 6 日府都綜字第 10532368300 號函准予提報本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，106 年 5 月 19 日府都綜字第 10603138300 號函審查變更備查在案，於 107 年 3 月 1 日北市都綜字第 10731871100 號函委託專業者辦理容積代金查估事宜，並經本府 106 年 12 月 29 日府都設字第 10641537400 號函都市設計審議核定（本案接受基地容積移轉移入容積量 825.6 平方公尺），後經 107 年 7 月 26 日本府市有財產審議委員會 107 年第 2 次臨時會評議，申請人應繳納之容積代金總價為 111,350,000 元，並於 107 年 8 月 31 日府都綜字第 1076026955 號函核定在案。

二、本案核定內容，後續若有異動，應循程序辦理變更。

三、本案容積移轉接受基地應與後續申請建築執照基地一致，實際核定容積移轉數量以臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議結果為準。

四、案內送出基地、接受基地涉及違章法令或都市設計審議事項部份，仍請依法辦理。（以下空白）

附錄九、臺北市營建工程物價指數銜接表、貸款利率證明

臺北市營建工程物價指數銜接表

臺北市營造工程物價總指數銜接表-年 依 年別, 年月別 與 指數	
	8月
	原始值
104年	97.97

註解(Footnote):
1.權數係根據100年臺北市營造工程之建築工程(含住宅店鋪、辦公室及學校等)及土木工程(含道路、橋樑等)綜合使用之各種材料及勞務分配值。
2.年增率係與上年同期比較。

最近更新日：2017-03-07

資料來源： 臺北市政府主計處

單位：
基期：民國100年平均=100

預告發布時間：

統計單元：
PI0020

貸款利率證明

（利率生效日期：100/07/06）　　查詢時間：104/09/09 - 14:16:11

※查詢儲金利率歷史資料，請點選相關現行利率欄位！

存簿儲金	(免扣一切稅捐)	0.310 %
郵儲轉帳輔資存款	(免扣一切稅捐)	0.350 %
公教存款		1.375 %
劃撥儲金(未領用支票)		0.170 %
劃撥儲金(已領用支票)		不計息

一、以上係半年結息一次

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

定期儲金	存款額度	固定	機動
1月~未滿3月期	未達1,000萬元	0.870 %	0.870 %
	1,000萬元（含）以上	0.340 %	0.330 %
3月~未滿6月期	未達1,000萬元	0.940 %	0.940 %
	1,000萬元（含）以上	0.390 %	0.380 %
6月~未滿9月期	未達1,000萬元	1.060 %	1.060 %
	1,000萬元（含）以上	0.440 %	0.430 %
9月~未滿1年期	未達1,000萬元	1.100 %	1.065 %
	1,000萬元（含）以上	0.470 %	0.460 %
1年~未滿2年期	未達1,000萬元	1.370 %	1.340 %
	1,000萬元（含）以上	0.510 %	0.500 %
2年~未滿3年期	未達1,000萬元	1.415 %	1.375 %
	1,000萬元（含）以上	0.520 %	0.510 %
3年期	未達1,000萬元	1.415 %	1.375 %
	1,000萬元（含）以上	0.530 %	0.520 %

日期：104 年 9 月 9 日
單位：年息百分比率

一、「五大銀行平均存款利率」

一個月期：0.88
三個月期：0.94
六個月期：1.12
九個月期：1.23
一年期：　1.36
二年期：　1.39
三年期：　1.41

二、「五大銀行平均基準利率」：2.88

附錄十、公辦公聽會：公告張貼照片、開會當天照片

※公開展覽 15 天：民國 105 年 5 月 11 日至 5 月 25 日

公告張貼照片		
臺北市政府公告欄	臺北市萬華區區公所公告欄	臺北市萬華區萬壽里里辦公處公佈欄
		
		

※公辦公聽會當天照片：民國 105 年 5 月 24 日

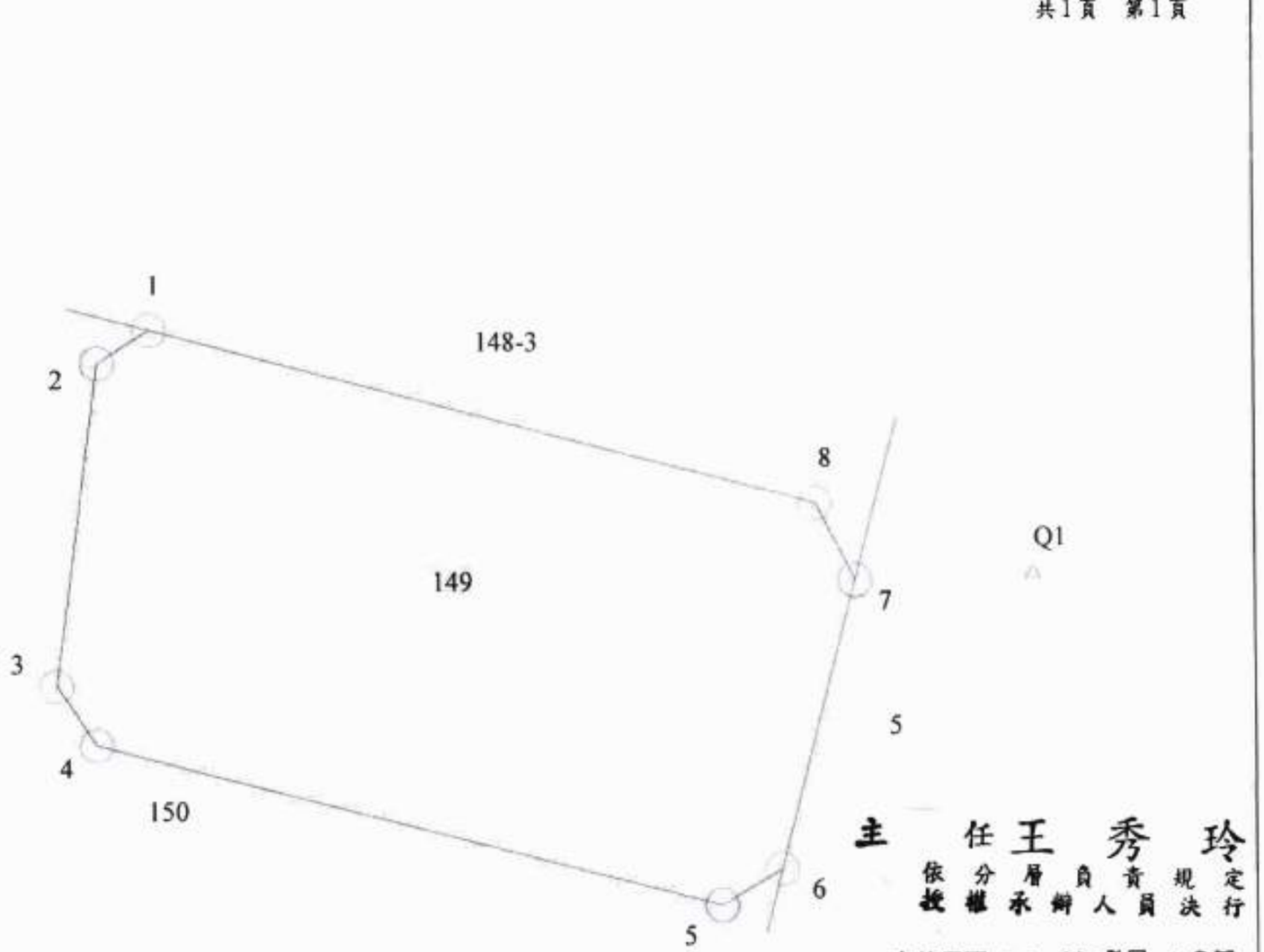
項目	照片	
簽到情形		
會議情形		
規劃單位簡報		

項目	照片	
主持人及專家學者		
會議當日標示		
會議當日標示		

附錄十一、土地複丈成果圖

臺北市建成地政事務所土地複丈成果圖

土地坐落	臺北市萬華區
	福星段二小段
	149 地號
收件日期字號	104 年 4 月 30 日
	萬華土字第 138 號
複丈日期	104 年 5 月 11 日
附記	一、本複丈成果圖僅供所有權人參考之用，其四至界址應以地政事務所鑑界，經權利人認定之實測成果為準。 二、對於本案鑑定界址結果如有異議，請依地籍測量實施規則第２２１條辦理。
說明	建築線或道路邊線部分，以建築管理機關指示(定)為準。 界址編號 / 到測量補點 Q1 距離(公尺)：7 / 13.18 ○ 1~8　噴漆 8 處 ——：地籍線



主　任 王 秀 玲
依分層負責規定
授權承辦人員決行

中華民國 104年5月19日

本案依申請人案內所檢附建築線指示圖及本府都市發展局 102 年 7 月 10 日北市都築字第 10233979500 號函附專簽核准意旨，經檢測地籍線與建築線相符。

比例尺：1／500

附錄十二、說明會會議紀錄及回應

開會時間：中華民國 106 年 5 月 26 日
開會地點：臺北中華大樓 4 樓國泰人壽展業萬華通訊處會議室（臺北市萬華區中華路一段 88 號 4 樓）

編號	發表人	說明會發表意見	意見回應及處理情形
1.	任冠樹先生	1. 請問汽車駛入基地後就直接進入地下室嗎？請問車道出入口是否直到轉彎處才進入封閉空間？	1. (1)本案車道是逐漸往地下室下降，基地西側種植喬木及草地，透過矮牆及綠化隔絕噪音的影響並美化整體景觀。 (2)車道出入口自漢口街二段退縮 3.64 公尺後，再退縮 4.5 公尺作為車道斜坡的起點。
		2. 大樓發電機通常會有運作的聲音，請問更新後如何處理發電機產生的噪音？	2. 相較其他案例將緊急發電機獨立設置於戶外或低樓層，本案緊急發電機設置於五樓，高度相當於鄰房之六、七樓，故對於周邊低矮鄰房無影響，且透過設置消音箱以及減少不必要的開口，可降低噪音影響。
		3. 請問本案工期多久？施工圍籬範圍多大？是否到機車停車場邊緣？	3. (1)本案施工工期約 48 個月，考量鄰地、地質條件及舊有連續壁等因素，整體時程較通案長。 (2)通常施工圍籬是沿建築線設置，現況來看施工圍籬應架設至水溝邊。
2.	王明德先生	1. 請問廢氣排放口設置於何處？是否設置於漢口街二段 20 巷西側？	1. 停車場排氣口設置於一樓臨漢口街二段 20 巷南側，排氣口往上排放，非往側排放，不會直接對行人造成影響，且本案一樓樓高約六公尺，故有緩衝後才向外排放。漢口街二段 20 巷西側則是設置進氣設備，無汙染之問題。
		2. 本案是否有日照問題？	2. 本案冬季日照陰影檢討落在北側道路上，不會對北側鄰房造成干擾，且更新後建築物與鄰房建物之間距較更新前大，因此更新後日照對西側影響也降低很多。
		3. 請問汽車與機車為同一出入口嗎？汽機車出入口距離漢口街二段 20 巷道路截角幾公尺？	3. (1)本案汽車與機車為同一出入口。 (2)漢口街二段 20 巷道路截角至汽機車出入口最近距離約為 5 公尺，最長距離約為 8 公尺。

附錄十三、臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會會議紀錄、核備函

(一)會議紀錄

抄 本

檔　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：蘇建文
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8282
電子信箱：wenling@udd.taipei.gov.tw

受文者：

發文日期：中華民國106年2月14日
發文字號：府都設字第10540680100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄請逕至本府都市發展局網站下載（網址：http://www.gis.udd.gov.taipei/Meet4.aspx）

主旨：檢送本府106年1月19日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」1060119專案委員會會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府都市發展局106年1月16日北市都設字第10630044701號開會通知單賡續辦理。

二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：王副主任委員玉芬、張副主任委員剛雄、陳委員森藤、王委員价巨、王委員秀娟、陳委員茂雄、吳委員杰穎、張委員學孔、倪委員亞寬、羊委員毓超、臺北市政府工務局 黃委員一平、臺北市政府消防局 許委員景盛、臺北市政府交通局 陳委員學台、臺北市政府文化局 田委員瑋、臺北市政府工務局大地工程處 簡委員烘超、臺北市建築管理工程處 黃委員舜鋁、臺北市政府都市發展局 羅執行秘書世燦、臺北市政府都市發展局 陳執行秘書建華、臺北市建築管理工程處 唐幹事積學、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 莫幹事華裕、臺北市政府工務局大地工程處 張幹事威亮、臺北市政府交通局 何幹事承翰、臺北市政府環境保護局 楊幹事梅華、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府工務局新建工程處 周幹事國平、臺北市政府文化局 劉幹事得堅、臺北市政府都市發展局 羅幹事文明、臺北市政府都市發展局 邵幹事琦珮、臺北市政府都市發展局 林幹事芷羽、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市政府都市發展局都市設計科、臺北市政府政風

(二)「國泰建築經理旅館新建工程（萬華區福星段二小段149地號土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案

都發局報告：略（詳後附錄2）

討論：略

決議：

1本案車道出入口設置位置，基於地區居民訴求，同意移設基地北側（漢口街側），故有關基地外既有大客車臨停區、公車站牌、計程車臨停區及貨車臨停區，請交通局協助配合調整。

2屋突及天際線造型尊重建築師設計。

3光環境設計及光害防治議題，後續請逕依環評程序辦理。

4本案申請都市更新獎勵，基地西、南側計畫道路僅6公尺，後續請依都更審議會意見辦理；另有關商業區3.64公尺騎樓應至少留設2.5公尺淨寬之人行通道，請依建管處意見修正。

5其餘請依都發局複審意見修正。

6本案修正後通過。請於收受委員會會議紀錄之日起30日內，檢送修正後5份報告書2份光碟送請本府核定。

(三)「愛山林建設集合住宅新建工程(士林區百齡段五小段395-1地號等31筆土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案（預審）

都發局報告：略（詳後附錄3）

討論：略

決議：

1基地周邊商業活動強度較低，同意不設置騎樓。

2公共設施容積移轉之環境補償措施留設開放空間，淨寬至少4公尺以上，並請與南側鄰地協調，整合開放空間及綠化設計使人行動線順暢，敦親睦鄰。

(二)報備核准函

副 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓南區
承辦人：王昇信
電話：02-27208889/1999轉8286
傳真：02-27593318
電子郵件：ahason@uxd.taipei.gov.tw

10657
臺北市大安區仁愛路3段118巷12弄21號

受文者：潘冀聯合建築師事務所

發文日期：中華民國106年12月29日
發文字號：府都設字第10641537400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司委託潘冀聯合建築師事務所申請「國泰建築經理旅館新建工程（萬華區福星段二小段149地號土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案，經查符合臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議決議，准予核定，復請查照。

說明：

一、依貴公司106年12月14日線上申請書（本府都市發展局於106年12月18日收件）辦理。

二、有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：

(一)本案自建築線及地界線退縮之騎樓及無遮簷人行道，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。

(二)基地北側設置騎樓，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾無償使用，並負維護管理之責。

(三)國安部分：

1、旨揭案施工至安全高度（56公尺，12樓）以上時，施工勘驗程序應邀集國家安全局特種勤務指揮中心及相關單位辦理現場勘驗，請申請人配合臨總統府側立面實地放樣檢視開口遮蔽效果相關正確性。

2、建築物外觀配合國安需求而採封閉式設計及安全規範一節，非經國安單位同意，不得擅自拆除及變更。且應於銷售契約及產權移轉時列入交代。

(四)屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。

(五)基地北側既有公車停靠區、計程車招呼站及貨車臨停區，請申請單位於本案竣工勘驗前，邀集交通局及相關單位辦理現場會勘確認站位移設事宜。

三、按「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第7條第4、5項規定略以：應自收受核定函之日起1年內申請建築執照，倘未依規定申請建築執照者，本府之核定函自前開所定期間屆滿之次日起失其效力。

四、本案仍涉及都市更新審議程序，後續倘經本市都市更新及爭議處理審議會審議結果，與本核定項目有變動之情形，仍應依規定辦理變更設計。

五、餘涉及建管法令部分（含廣告物設置），仍請依相關建管規定辦理。

六、處分相對人：國泰建築經理股份有限公司，統一編號：27568864，地址：臺北市敦化南路二段218號2樓（代表人：張清榔）。

七、如對前開行政處分不服，請依訴願法第14條及第58條規定，自本文到達之次日起30日內，繕具訴願書，向本府遞送（以實際收受訴願書之日期為準，而非投郵日），並將副本抄送內政部（地址：臺北市徐州路5號）。

正本：國泰建築經理股份有限公司
副本：潘冀聯合建築師事務所、臺北市建築管理工程處、臺北市政府交通局(涉及交評)(以上均含都審報告書及交評報告書各1份)

市長柯文哲

都市發展局局長林洲民決行

(三)第一次變更報備核准函

副 本

檔　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：楊子嫻
電話：02-27208889/1999轉8286
電子信箱：hsienyang@udd.taipei.gov.tw

10657
臺北市大安區仁愛路3段118巷12弄21號

受文者：潘冀聯合建築師事務所

發文日期：中華民國107年5月8日
發文字號：北市都設字第10734525600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司委託潘冀聯合建築師事務所申請「國泰建築經理旅館新建工程（萬華區福星段二小段149地號土地）」都市設計及土地使用開發許可審議第1次變更設計一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司107年4月27日線上申請書及潘冀聯合建築師事務所107年5月2日(107)冀字050215號函辦理。(本局107年5月2日收文)

二、旨揭都審案前經本府106年12月29日府都設字第10641537400號函核定在案，調整原核定圖說應依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條辦理變更設計或依同條正面列舉規定檢討免辦變更，先予敘明。

三、依該事務所檢附報告書內容，本次配合都市更新獎勵下修調整規劃，變更建築物高度、總樓地板面積、總容積、實設建蔽率、實設容積率、地下開挖率、汽車停車位、立面調整、夜間照明計畫調整、室內隔間及用途變更、地面層景觀調整等項目，尚符前開規則第8條規定，得免辦理都審變更設計程序。

正本：國泰建築經理股份有限公司
副本：潘冀聯合建築師事務所、臺北市建築管理工程處（含附件）

局長 林洲民

第1頁 共1頁

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄十四、環境影響評估核備函

正 本

檔　號：
保存年限：

臺北市政府環境保護局　函

地址：11008臺北市市府路1號6、7樓
承辦人：王玲英
電話：(02)2720-8889分機1763

10669
臺北市大安區敦化南路二段218號2樓

受文者：國泰建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國106年11月20日
發文字號：北市環綜字第10635994200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司所送「擬訂臺北市萬華區福星段二小段149地號土地都市更新事業計畫案環境影響說明書」定稿本，本局已予核備，請查照。

說明：

一、依據貴公司106年11月13日國泰建經字第106048號函辦理。

二、依環境影響評估法第18條規定，開發行為進行中及完成後使用時，應由目的事業主管機關追蹤，爰副本送旨揭環境影響說明書1份（含光碟），供目的事業及交通主管機關參辦。

正本：國泰建築經理股份有限公司
副本：臺北市建築管理工程處(含定稿本及光碟1份)、臺北市政府觀光傳播局(含定稿本及光碟1份)、臺北市政府交通局(含定稿本及光碟1份)、臺北市停車管理工程處(含定稿本及光碟1份)、臺北市交通管制工程處(含定稿本及光碟1份)

局長劉銘龍

第1頁　共1頁

附錄十五、更新事業計畫圖