

# 擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及 權利變換計畫案

【都市更新事業計畫公展版】○

實 施 者：智城建設股份有限公司

都市更新規劃：弘傑不動產事業股份有限公司

建 築 設 計：張玉樹建築師事務所

中 華 民 國 1 1 2 年 7 月





## 目錄

都市更新事業計畫申請書.....	I	陸、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說.....	6-1
切結書.....	II	柒、整建或維護計畫.....	7-1
委託書.....	III	捌、保存或維護計畫.....	8-1
臺北市都市更新審議資料表.....	V	玖、重建區段之土地使用計畫.....	9-1
歷次會議紀錄回應綜理表.....	綜-1	一、現有巷道廢止或改道計畫（本案無）.....	9-1
<b>壹、計畫緣起與目標.....</b>	<b>1-1</b>	二、申請容積獎勵項目及額度.....	9-1
一、法令依據.....	1-1	三、建築興建計畫.....	9-8
二、辦理緣起.....	1-1	四、都市設計或景觀計畫.....	9-8
三、計畫目標.....	1-1	<b>壹拾、拆遷安置計畫.....</b>	<b>10-1</b>
四、實施者.....	1-1	一、地上物拆遷計畫.....	10-1
<b>貳、計畫地區範圍.....</b>	<b>2-1</b>	二、合法建築物之補償與安置.....	10-1
一、基地位置.....	2-1	三、其他土地改良物之補償.....	10-1
二、更新單元範圍.....	2-1	四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	10-1
三、鄰地協調過程.....	2-1	<b>壹拾壹、實施方式及有關費用分擔.....</b>	<b>11-1</b>
<b>參、現況分析.....</b>	<b>3-1</b>	一、重建區段實施方式.....	11-1
一、土地及合法建築物權屬.....	3-1	二、有關費用分擔.....	11-1
二、同意參與都市更新事業比率計算.....	3-1	三、分配與選配原則.....	11-1
三、土地使用及建築物現況.....	3-1	<b>壹拾貳、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.....</b>	<b>12-1</b>
四、公共設施現況.....	3-2	一、處理方式.....	12-1
五、鄰近都市更新辦理情形.....	3-2	二、更新後之分配使用原則.....	12-1
六、附近地區交通現況.....	3-2	<b>壹拾參、財務計畫.....</b>	<b>13-1</b>
七、房地產市場分析.....	3-3	一、成本說明.....	13-1
<b>肆、與都市計畫之關係.....</b>	<b>4-1</b>	二、收入說明.....	13-6
一、相關都市計畫.....	4-1	三、成本收入分析.....	13-6
二、計畫內容涉及細部計畫變更.....	4-1	四、實施者風險控管方案.....	13-7
三、臺北市土地使用分區管制.....	4-1	<b>壹拾肆、維護管理及保固事項.....</b>	<b>14-1</b>
四、都市更新單元檢討書（都市更新計畫書）指導內容.....	4-1	一、留設人行步道.....	14-1
五、捷運禁限建說明.....	4-1	二、綠建築.....	14-1
六、航高限制說明.....	4-1	三、智慧建築.....	14-1
<b>伍、處理方式及其區段劃分.....</b>	<b>5-1</b>	四、無障礙環境設計.....	14-1
一、處理方式.....	5-1		
二、區段劃分.....	5-1		

五、耐震設計 .....	14-1
六、保固事項 .....	14-1
七、更新成果告示牌 .....	14-1
<b>壹拾伍、 效益評估 .....</b>	<b>15-1</b>
一、地主方面 .....	15-1
二、政府部門 .....	15-1
三、整體環境方面 .....	15-1
四、鄰近地區方面 .....	15-1
<b>壹拾陸、 實施進度 .....</b>	<b>16-1</b>
<b>壹拾柒、 相關單位配合辦理事項（本案無） .....</b>	<b>17-1</b>
<b>壹拾捌、 其他應加表明之事項 .....</b>	<b>18-1</b>
一、本案所設置網站及更新服務據點 .....	19-1
附錄一、 實施者及相關證明文件 .....	附錄-1
附錄二、 更新地區公告函 .....	附錄-3
附錄三、 鄰地協調相關文件 .....	附錄-4
附錄四、 更新單元土地權屬清冊 .....	附錄-10
附錄五、 更新單元合法建築物權屬清冊 .....	附錄-13
附錄六、 各主管機關相關函文 .....	附錄-14
附錄七、 都市更新獎勵相關文件 .....	附錄-16
附錄八、 管理規約 .....	附錄-50
附錄九、 相關合約與費用證明文件 .....	附錄-60
附錄十、 公有土地管理機關函文 .....	附錄-78

## 圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖.....	2-1	圖 9-19 地下一層平面圖 .....	9-29
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-2	圖 9-20 地下二層平面圖 .....	9-30
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-3	圖 9-21 地下三層平面圖 .....	9-31
圖 3-1 更新單元內公有土地分佈圖.....	3-4	圖 9-22 地下四層平面圖 .....	9-32
圖 3-2 更新單元周圍土地使用現況圖.....	3-5	圖 9-23 西向立面圖(S:1/300) .....	9-33
圖 3-3 更新單元建築物套繪圖.....	3-6	圖 9-24 南向立面圖(S:1/300) .....	9-33
圖 3-4 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖.....	3-7	圖 9-25 東向立面圖(S:1/300) .....	9-34
圖 3-5 基地位置及周邊環境說明.....	3-8	圖 9-26 北向立面圖(S:1/300) .....	9-34
圖 3-6 周邊都市更新單元分布圖.....	3-9	圖 9-27 剖面圖 .....	9-35
圖 3-7 基地周邊交通動線系統.....	3-10	圖 9-28 透視圖 .....	9-36
圖 3-8 停車空間現況圖.....	3-11	圖 9-29 公共使用空間鋪面計畫 .....	9-37
圖 3-9 更新單元周邊黃、紅線及路邊停車格現況圖.....	3-12	圖 9-30 公共使用空間照明計畫 .....	9-38
圖 3-10 房地產市場案例分布圖.....	3-13	圖 9-31 植栽計畫-一層平面 .....	9-39
圖 4-1 土地使用分區圖.....	4-2	圖 9-32 植栽計畫-屋突一層平面 .....	9-40
圖 4-2 都市更新構想圖.....	4-3	圖 9-33 一層景觀剖面圖說及圍牆 .....	9-41
圖 4-3 大眾運輸系統兩側禁建限檢討圖.....	4-4	圖 9-34 屋頂層景觀剖面圖說 .....	9-42
圖 4-4 航高檢討圖.....	4-5	圖 9-35 地面層景觀配置圖 .....	9-43
圖 5-1 更新單元區段劃分圖.....	5-2	圖 9-36 模擬圖 .....	9-44
圖 9-1 人行步道面積檢討圖.....	9-7	圖 9-37 工作陽台、空調主機配置計畫 .....	9-45
圖 9-2 更新單元周邊畸零地檢討圖.....	9-12	圖 9-38 夜間照明計畫圖 .....	9-46
圖 9-3 日照陰影檢討圖.....	9-13	圖 9-39 夜間照明模擬圖 .....	9-47
圖 9-4 空間使用計畫.....	9-14	圖 9-40 無障礙空間規劃說明圖 .....	9-48
圖 9-5 動線系統說明 1 .....	9-15	圖 9-41 社區災害防救檢討 1.....	9-49
圖 9-6 動線系統說明 2 .....	9-16	圖 9-42 社區災害防救檢討 2.....	9-50
圖 9-7 一層平面圖.....	9-17	圖 9-43 社區災害防救檢討 3.....	9-51
圖 9-8 二層平面圖.....	9-18	附圖 1 共專用圖說 1.....	附錄-58
圖 9-9 三層平面圖.....	9-19	附圖 2 共專用圖說 2.....	附錄-59
圖 9-10 四層平面圖 .....	9-20		
圖 9-11 五層平面圖 .....	9-21		
圖 9-12 六層平面圖 .....	9-22		
圖 9-13 七層平面圖 .....	9-23		
圖 9-14 八層平面圖 .....	9-24		
圖 9-15 九層平面圖 .....	9-25		
圖 9-16 十層平面圖 .....	9-26		
圖 9-17 十一層平面圖 .....	9-27		
圖 9-18 屋突層平面圖 .....	9-28		

## 表目錄

表 3-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	3-1
表 3-2 同意參與都市更新事業計畫統計表.....	3-1
表 3-3 鄰近都市更新辦理情形說明表.....	3-2
表 3-4 YOUBIKE 微笑單車資訊一覽表.....	3-2
表 3-5 停車場資訊一覽表.....	3-3
表 3-6 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	3-3
表 4-1 原發布實施計畫名稱及文號.....	4-1
表 4-2 土地使用分區管制規定表.....	4-1
表 9-1 本案之申請獎勵容積預估申請額度說明表.....	9-1
表 9-2 建築物結構安全獎勵計算表.....	9-1
表 9-3 協助取得及開闢公共設施用地獎勵計算表.....	9-1
表 9-4 事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告現值.....	9-2
表 9-5 更新單元範圍內建築坐落地號及基準容積.....	9-3
表 9-6 面積計算表.....	9-11
表 10-1 合法建築物拆除面積表.....	10-1
表 10-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表.....	10-2
表 13-1 更新總成本估算表.....	13-1
表 13-2 營建工程標準造價計算表.....	13-3
表 13-3 營造工程費用估算表.....	13-3
表 13-4 公寓大廈之公共基金費明細表.....	13-4
表 13-5 建築規劃設計費估算表.....	13-4
表 13-6 都市更新規劃費認列標準表.....	13-4
表 13-7 不動產估價費用認列標準表.....	13-4
表 13-8 土地平均公告現值表.....	13-4
表 13-9 實施者獲配房屋面積及價值表.....	13-5
表 13-10 實施者獲配車位價值表.....	13-5
表 13-11 人事行政管理費率對照表.....	13-6
表 13-12 各級風險管理費率對照表.....	13-6
表 13-13 現金流量表.....	13-8
表 15-1 效益評估說明表.....	15-1
表 16-1 實施進度表.....	16-1

## 都市更新事業計畫申請書

■ 案名：「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積

更新單元所有地號：臺北市中正區河堤段六小段 278、278-1、278-2、279、279-1、279-2、280 地號，共 7 筆，877.00 m<sup>2</sup>。

更新單元所有建號：臺北市中正區河堤段六小段 69、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、735、736、737、738 建號，共 18 筆，2,073.37 m<sup>2</sup>。

■ 申請法令及依據

報核程序：符合都市更新條例第 32 條規定。

報核要件：符合都市更新條例第 37 條、44 條規定，達事業計畫送件同意比率，且對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫核定。

申請人：智城建設股份有限公司

統一編號：28859073

負責人：莊榮煌

聯絡地址：臺北市大安區復興南路 1 段 237 號 4 樓

聯絡電話：(02)2700-2766



中 華 民 國 112 年 4 月 27 日

## 切 結 書

- 一、立切結書人 智城建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」之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 智城建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷或廢止原授予之行政處分，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：智城建設股份有限公司

統一編號：28859073

負責人：莊榮煌

聯絡地址：臺北市大安區復興南路 1 段 237 號 4 樓

聯絡電話：(02)2700-2766



中 華 民 國

112

年

4

月

21

日



## 委 託 書

茲委託 弘傑不動產事業股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

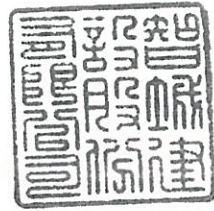
委 託 人：智城建設股份有限公司

統一編號：28859073

負 責 人：莊榮煌

聯絡地址：臺北市大安區復興南路 1 段 237 號 4 樓

聯絡電話：(02)2700-2766



受託單位：弘傑不動產事業股份有限公司

統一編號：12956520

負 責 人：湯秋宜

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6

聯絡電話：(02)2507-1910



中 華 民 國

112

年

4

月

27

日



## 委 託 書

茲委託 張玉樹建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」之建築規劃及申請手續。特立委託書如上。

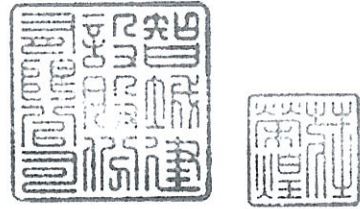
委 託 人：智城建設股份有限公司

統一編號：28859073

負 責 人：莊榮煌

聯絡地址：臺北市大安區復興南路 1 段 237 號 4 樓

聯絡電話：(02)2700-2766



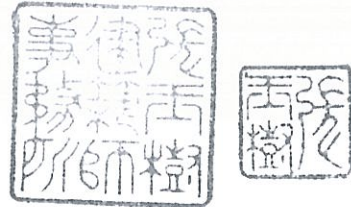
受託單位：張玉樹建築師事務所

統一編號：17067255

建 築 師：張玉樹

聯絡地址：臺北市大安區信義路四段 265 巷 21 弄 14 號 1 樓

聯絡電話：(02)2701-2555



中 華 民 國

112

年

4

月

27

日

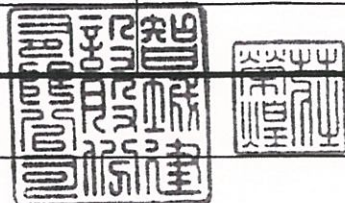
臺北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)			送審類別	<input checked="" type="checkbox"/> A-1:送件版/(第次)公開展覽版 <input type="checkbox"/> B-1:(第次)幹事會版/168專案會議(擇一填寫) <input type="checkbox"/> B-2:(第次)幹事會複審版 <input type="checkbox"/> C:(第次)審議會版 <input type="checkbox"/> D:核定版				
案名	擬訂臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案			(請勾選)	基地地號				
實施方式(請勾選)				<input type="checkbox"/> 權利變換 <input type="checkbox"/> 協議合建 <input checked="" type="checkbox"/> 部分協議合建,部分權利變換					
更新前基本資料	更新單元概況	面積	877.00 m <sup>2</sup>	國有土地面積	m <sup>2</sup>				
		戶數	18戶	國有土地比例	%				
		法定建蔽率	第三種住宅區:45%、 第二種商業區:65%	國有土地管理機關					
	更新單元使用分區	法定容積率	第三種住宅區:225%、 第二種商業區:550%	市有土地面積	135 m <sup>2</sup>				
		住宅區(第三種住宅區)面積	719.00 m <sup>2</sup>	市有土地比例	15.39%				
		商業區(第二種商業區)面積	142.00 m <sup>2</sup>	市有土地管理機關	臺北市環境保護局				
	同意比率	計畫道路面積	16.00 m <sup>2</sup>	其他公有土地面積	— m <sup>2</sup>				
		其他:	m <sup>2</sup>	其他公有土地比例	—%				
		土地所有權人比率	95.83%	其他公有土地管理機關	—				
		土地面積比率	99.72%						
更新後土地環境設計資料	停車位	合法建物所有權人比率	95.65%	更新後戶數	50戶				
		合法建物面積比率	95.71%	安置合法戶數	17戶				
	更新後土地環境設計資料	實設建蔽率	實設容積率	417.88%	安置違章戶數	—			
			實設容積率	417.88%	種類	—			
		總樓地板面積	工業使用容積	— m <sup>2</sup>	提供公益設施	—			
			住宅使用容積	3,587.81 m <sup>2</sup>	面積	—			
		商業使用容積	商業使用容積	m <sup>2</sup>	開闢計畫道路面積	16.00 m <sup>2</sup>			
			其他使用容積(一般事務所)	— m <sup>2</sup>	留設人行步道及騎樓面積	147.89 m <sup>2</sup>			
		法定汽車停車位(無障礙1輛)	實設汽車停車位(充電0輛)	37輛	其他面積:	— m <sup>2</sup>			
			平面(無障礙1輛)	48輛	最大樓層數	11層			
法定機車停車位		機械	44輛	建築物高度	37.50M				
		實設機車停車位	44輛	屋頂突出物高度(M)	9M				
法定裝卸停車位	實設裝卸停車位	1輛							
	自行車位	1輛							
地下層樓板面積	地下層樓板面積	2,498.60 m <sup>2</sup>							
	地下開挖規模	72.62%							
辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文文號	備註	
	1	更新地區公告	111年6月22日	府都新字第11160042311號	6	召開幹事會/168專案會議			
	2	都市更新事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會	112年2月16日	112智字第001號	7	舉行都市更新事業計畫及權利變換計畫聽證			
	3	申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核			8	召開第 次審議會			
	4	都市更新事業計畫及權利變換計畫公開展覽期間			9	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定			
5	召開都市更新事業計畫及權利變換計畫公辦公聽會			10					

【本表所列數值僅為概估，應以臺北市府核定公告計畫內容為準】

實施者：智城建設股份有限公司

蓋章處：



填表日期：中華民國 112 年 4 月 21 日

「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會回應綜理表

開會時間：112 年 2 月 16 日（星期四）下午 3 時整

開會地點：臺北市客家文化主題公園 4F 學習教室(臺北市中正區汀州路三段 2 號 4F 學習教室)

項次	單位/委員/陳情人	公聽會意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
一	臺北市中正區網溪里里長 夏○浪里長	147 巷大家都很關心，森城大院很有品質、賣得很好，所以對此案很有信心，本案也整併清潔隊，可以促進地方的繁榮，也感到很欣慰，之後若有需要一定盡力幫忙。	敬悉。	-
二	專家學者-鐘委員少佑	(一)目前本案已進入法定程序，報核後即會進入幹事會及審議的大會，簡報所提之內容，後續皆會經過審議會委員及各局處審議，如果有意見皆可以發文給更新處。 (二)本案部分戶別有過樑處，對於價格是否有影響，請估價師再確認。 (三)南側鄰近新店溪，請實施者及估價師考量是否有河景效益。	(一)敬悉。 (二)遵照辦理。 (三)遵照辦理。	(一)- (二)- (三)-
三	臺北市都市更新處代表 臺北市都市更新整合發展協會 郭姿廷 (代)	公聽會是為了收集各住戶的意見，同時臺北市都市更新處電話已註明於簡報，若有問題可打電話詢問，也提醒規劃單位送件時需依照更新處公告之範本製作報告書。	敬悉。	-



## 壹、計畫緣起與目標

### 一、法令依據

依據都市更新條例第 32 條及第 37 條規定辦理。

### 二、辦理緣起

本案位於臺北市中正區網溪里，牯嶺街、廈門街 147 巷、同安街 92 巷、同安街及水源路所圍之街廓內之西北側，為非完整街廓。本更新單元範圍內共有 3 棟建物：2 棟合法建築物及 1 棟屬 83 年以前違章建築。2 棟合法建築物屋齡約 47 年，建物均為 4 層樓鋼筋混凝土造建築物，現況四層樓均為住宅使用。違章建築為加強磚造建築物，現況為臺北市環境保護局中正區清潔隊南昌分隊隊員休息室暨工具間。

本更新單元範圍內建物屋齡已超過 40 年，耐震及防火性能皆不足且缺乏公共開放空間，有消防救災之疑慮。同時有現況停車空間不足、建物均無地下停車空間之現象，停車需求外溢至周邊巷弄，導致巷弄內汽、機車占停情況嚴重，降低周邊道路服務水準，影響用路人權益及消防救災作業之執行。

為求都市健全發展、土地合理利用，期望藉由都市更新整體規劃凝聚地區共識，強化都市生活機能，提高居住環境品質，完善地區公共設施，塑造以人為本之友善宜居環境。

#### (一) 公劃

本案屬臺北市政府民國 111 年 6 月 22 日(府都新字第 11160042311 號)公告「劃定臺北市中正區中正橋牽引道周邊更新地區及訂定都市更新計畫(含部分中正-4 更新地區都市更新計畫)案」範圍內。(更新地區公告函詳附錄二)

#### (二) 辦理過程

本案係逕送事業計畫及權利變換計畫。

## 三、計畫目標

### (一) 配合政府都市發展政策，改善實質環境

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

設人行步道，提供整體連續之帶狀開放空間，並建立完善都市防災救災系統，以增進都市全體公共利益。

### (二) 促進土地合理利用，建立良善之社會網絡關係

目前更新單元內多老舊建築物且缺乏公共空間，希冀藉由都市更新的推動，以現代建築形塑本區為現代化之都市景觀風貌，並有效提升整體土地利用強度與土地價值連結鄰近地區現有社會網絡，重振閒置窳陋地區之活力。

### (三) 形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀

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

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

## 四、實施者

實施者證明文件影本(股份有限公司設立(變更)登記表)詳附錄一。

實施者：智城建設股份有限公司

統一編號：28859073

負責人：莊榮煌

聯絡地址：臺北市大安區復興南路 1 段 237 號 4 樓

聯絡電話：(02)2700-2766

資本總額或實收資本額：300,000,000 元

營業項目：

H701010 住宅及大樓開發租售業	H701060 新市鎮、新社區開發業
H701020 工業廠房開發租售業	H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
H701040 特定專業區開發業	H701080 都市更新業
H701050 投資興建公共建設業	ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

實績：

序號	案名	地址	年份
1	森田青	宜蘭縣礁溪鄉武暖路5-6號	107年
2	森城大院	臺北市中正區牯嶺街148號	110年
3	臺北市南京東路三段89巷建案	臺北市中山區南京東路三段89巷13號	開發中
4	臺北市同安街建案	臺北市同安街2號	開發中
5	臺北市內江街建案	臺北市內江街116號	開發中

## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本案更新單元位於臺北市中正區同安街及同安街 92 巷以西、水源路以北、牯嶺街以東及廈門街 147 巷以南街廓西北側，屬於非完整街廓，詳圖 2-1 更新單元位置圖。

### 二、更新單元範圍

本案更新單元範圍包括臺北市中正區河堤段六小段 278、278-1、278-2、279、279-1、279-2、280 地號，共 7 筆土地，面積共 877.00 m<sup>2</sup>。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。

本案更新單元符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 4 款之劃定基準。

### 三、鄰地協調過程

本案依據臺北市都市更新自治條例第 12 條規定，將協調過程說明如下(鄰地協調證明文件：會議紀錄及簽到簿附錄三)：

本更新單元面積未達 1,000 平方公尺，依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知規定，申請自劃更新單元須辦理鄰地協調。

申請人分別於 110 年 8 月 17 日及 110 年 9 月 24 日召開相鄰土地協調會，第一次相鄰土地協調會東側鄰地土地及合法建築物所有權人數有更新意願均為 1.27%、土地面積 1.47%、合法建築物面積 1.44%；南側鄰地土地、合法建築物所有權人數及土地面積、合法建築物面積均未表達意願。第二次相鄰土地協調會東側鄰地土地及合法建築物所有權人數有更新意願均為 0.00%、土地及合法建築物面積亦 0.00%；南側鄰地土地、合法建築物所有權人數及土地面積、合法建築物面積均未表達意願，皆低於更新單元範圍內參與更新之意願比例(土地所有權人 91.00%、建物所有權人 90.00%、土地面積 93.47%、合法建築物面積 89.73%)，因此申請人未將相鄰土地納入更新單元內。

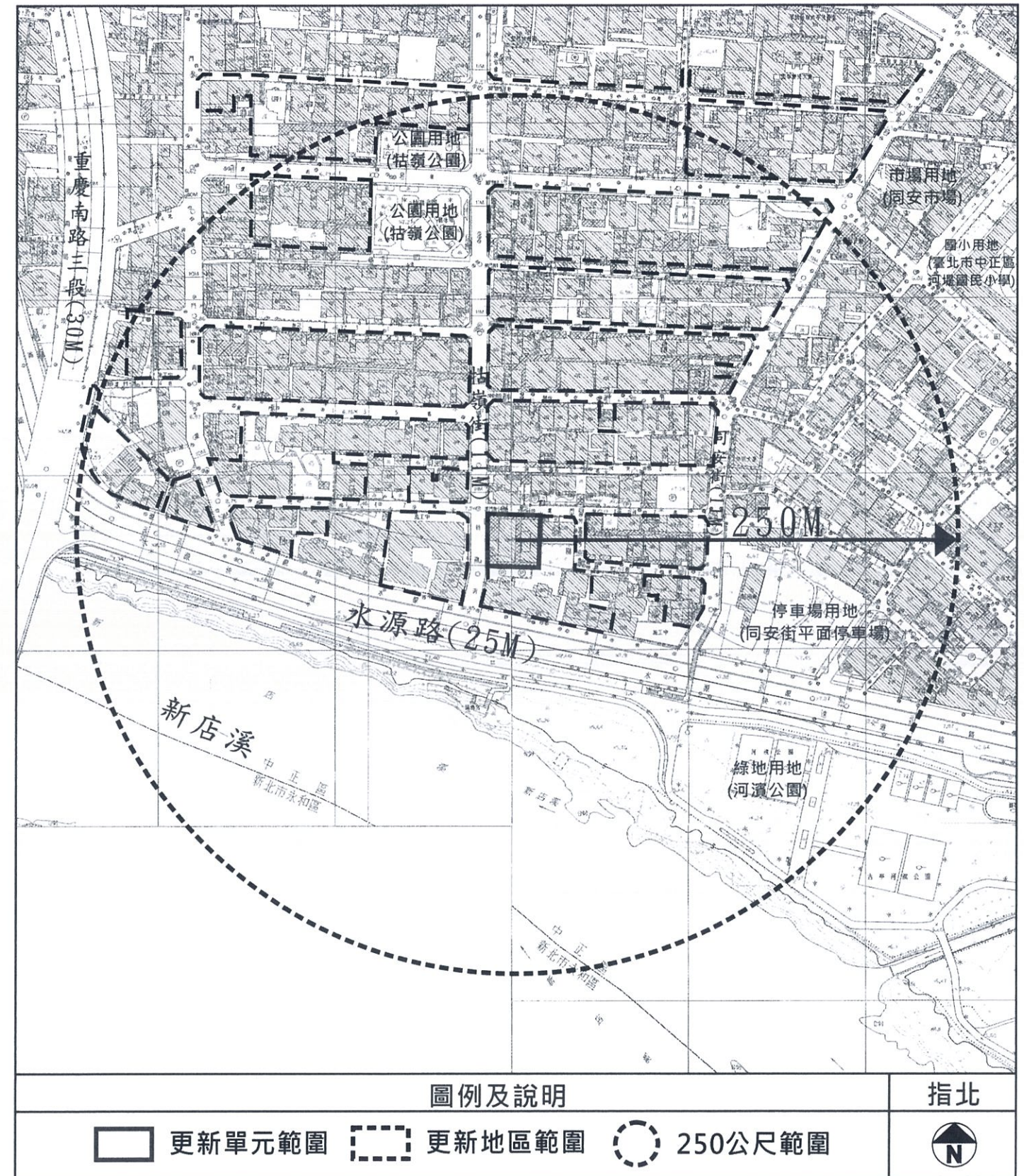




圖2-2 更新單元地籍套繪圖

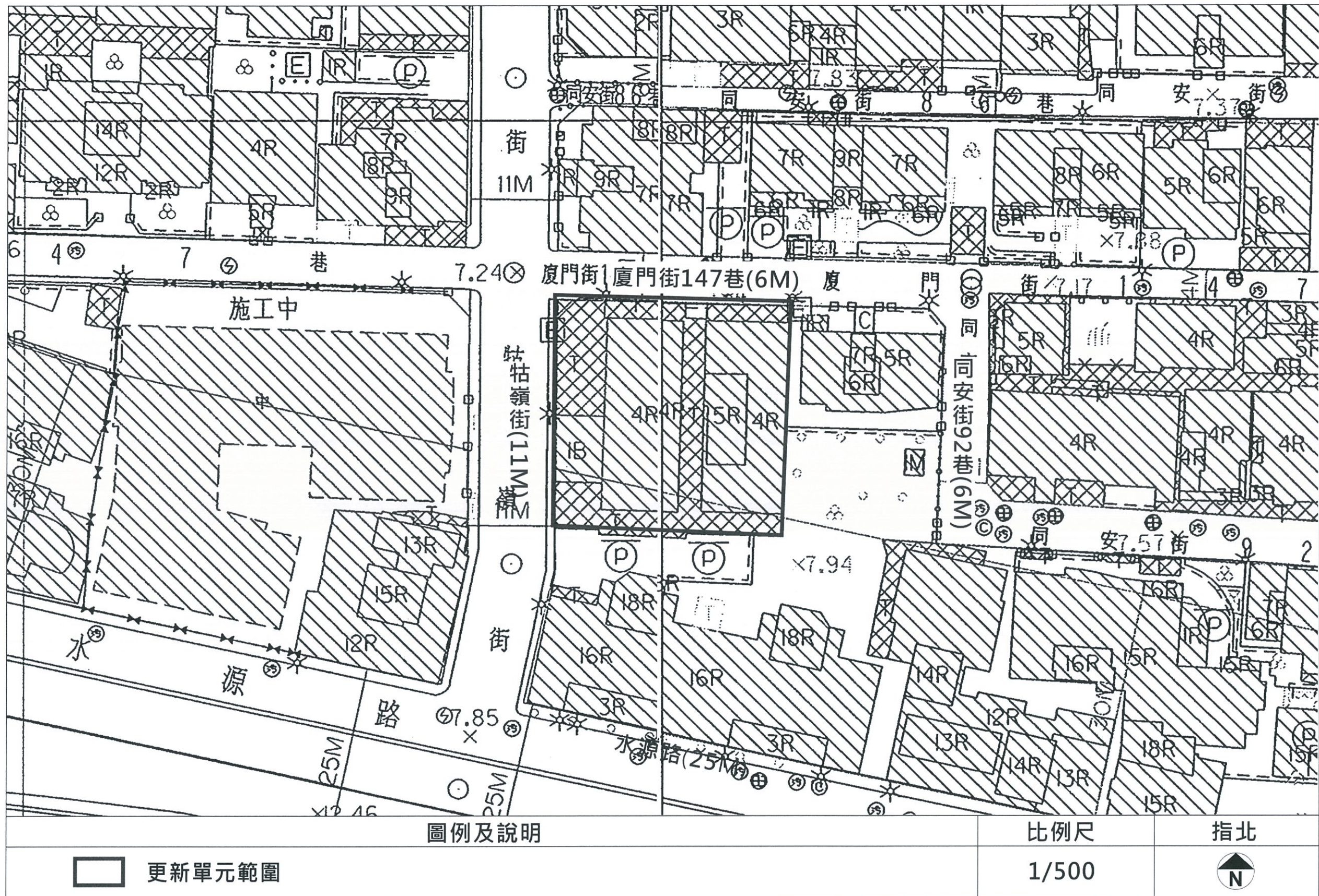


圖2-3 更新單元地形套繪圖



## 參、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一) 土地權屬

本案更新單元範圍包括臺北市中正區河堤段六小段278、278-1、278-2、279、279-1、279-2、280地號，共7筆土地，面積共877.00m<sup>2</sup>，土地所有權人共計25位，詳附錄四。

#### (二) 合法建築物權屬

本案更新單元範圍包括臺北市中正區河堤段六小段69、710、711、712、713、714、715、716、717、718、719、720、721、722、735、736、737、738建號，共18筆建號，面積共2,073.37m<sup>2</sup>，合法建物所有權人共計23位，詳附錄五。

#### (三) 公、私有土地及合法建築物權屬狀況

本案更新單元範圍內公有土地為279、279-1、279-2地號等3筆土地，土地面積為135.00m<sup>2</sup>，公有土地占更新單元土地總面積15.39%，所有權人為臺北市/臺北市政府環境保護局，另278、278-1、278-2、280地號等4筆土地為私有土地，私有土地面積為742.00m<sup>2</sup>，私有土地占更新單元面積占更新單元土地總面積84.61%。詳表3-1更新單元內土地權屬公私有狀況統計表、圖3-1更新單元公私有土地分布圖。

表 3-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

權屬 (管理機關)		面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有土地	中華民國	-	-	-	-
	臺北市 (臺北市政府環境保護局)	135.00	15.39%	1	4.00%
	其他	-	-	-	-
	小計	135.00	15.39%	1	4.00%
私有土地		742.00	84.61%	24	96.00%
合計		877.00	100.00%	25	100.00%
公有合法建物	中華民國	-	-	-	-
	臺北市	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-
	小計	-	-	-	-
私有合法建築物		2,073.37	100.00%	23	100.00%
合計		2,073.37	100.00%	23	100.00%

備註：公有土地管理機關函文詳附錄十。公私有土地分布圖詳圖 3-1。本案公有土地面積 135.00 m<sup>2</sup>，佔更新單元面積比率 15.39%，未符合本府所定之一定規模。

## 二、同意參與都市更新事業比率計算

表 3-2 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 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)				
全區總和 (A=a+b)	877.00	25	2,073.37	23				
公有 (a)	135.00	1	—	—				
其他私有 (b=A-a)	742.00	24	2,073.37	23				
排除總和 (c)	—	—	—	—				
計算總和 (B=b-c)	742.00	24	2,073.37	23				
同意數 (C)	739.94	23	1,984.48	22				
同意比率 (%) (C/B)	99.72%	95.83%	95.71%	95.65%				
法定同意比率 (%)	75%	75%	75%	75%				
排除同意比率之情形	本案依據都市更新條例第24條規定，排除土地0m <sup>2</sup> 、0人。							
	地號	登記次序	持分面積	建號	登記次序	持分面積	排除原因	備註
	-	-	-	-	-	-	第24條第__款	
-	-	-	-	-	-	第24條第__款		

備註：本案未有信託方式辦理。

## 三、土地使用及建築物現況

### (一) 土地使用現況

本案更新單元內土地使用現況以住宅使用為主，詳圖3-2更新單元周圍土地使用現況圖 (含現況照片)。

### (二) 合法建築物現況

本案更新單元內2棟合法建築物，屋齡約47年，建物均為4層樓鋼筋混凝土造建築物，現況四層樓均為住宅使用，詳圖3-3 更新單元建築物套繪圖、圖3-4 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖，並未涉及同一宗建築基地範圍分割之情形。

### (三) 其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

### (四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五) 基地內受保護樹木檢討

本更新單元範圍內無樹木。(詳圖3-2 更新單元內土地使用現況圖、附錄六、各主管機關相關函文)

(六) 古蹟及歷史建物保存檢討

本更新單元範圍內未涉及文化部或臺北市指定之古蹟、歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形、都市計畫劃定之保存區、臺北市政府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區等建築物，且營建工程或其他開發行為，未破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦未遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。(詳圖3-2更新單元內土地使用現況圖、附錄六、各主管機關相關函文)

四、公共設施現況

本案更新單元周邊500公尺範圍內公共設施開闢情形詳圖3-5 基地位置及周邊環境說明，且本案僅涉及公共排水溝，更新後維持原來使用，若未來需辦理排水改道事宜，將依工務局水利工程處函或相關規定辦理。

五、鄰近都市更新辦理情形

本案更新單元周邊半徑250公尺範圍更新地區或更新單元計有8處，周邊都市更新單元分布圖詳圖3-6。

表 3-3 鄰近都市更新辦理情形說明表

編號	案名	更新單元核准日期			辦理情形 (辦理中/已完工)
		年	月	日	
A-1	劃定臺北市中正區中正橋牽引道周邊更新地區及訂定都市更新計畫(含部分中正-4更新地區都市更新計畫)案	111	6	22	更新地區已公告
B-1	臺北市中正區河堤段六小段 550 地號等 16 筆土地	97	6	10	事業計畫階段-業經本府撤銷核准
B-2	臺北市中正區河堤段六小段 581-1 地號等 15 筆土地	97	8	28	公告自劃單元
B-3	臺北市中正區河堤段六小段 501-1 地號等 28 筆土地	97	11	7	權利變換計畫階段—業經本府核定
B-4	臺北市中正區河堤段三小段 329-3 地號等 35 筆土地	98	6	1	公告自劃單元
B-5	臺北市中正區河堤段六小段 10 地號等 25 筆土地	98	9	4	事業計畫及權利變換計畫階段—業經本府駁回
B-6	臺北市中正區河堤段三小段 518-2 地號等 5 筆土地	104	10	26	公告自劃單元
B-7	臺北市中正區河堤段五小段 399 地號等 3 筆土地	105	10	27	事業計畫及權利變換計畫階段—申請報府核定中

資料來源：臺北市都市更新處網站

最後瀏覽日期：112 年 4 月 19 日

六、附近地區交通現況

(一) 週邊道路動線分析

1、出入口與周邊道路動線

本案停車場出入口由廈門街 147 巷進出。

2、區內計畫道路動線

(1) 主要道路

本更新單元主要道路為水源路。

A. 水源路:本案南側水源路為 25 公尺寬雙向道路，向西可通往臺北市萬華區，向東通往新北市永和區。

B. 重慶南路:本案西側重慶南路為 30 公尺寬雙向道路，向北可通往臺北市大同區，向南通往新北市永和區。

(2) 次要道路

本更新單元西側之牯嶺街(11 公尺寬)及東側同安街(11 公尺寬)為本案之次要道路，提供本案對外連接至和平西路及羅斯福路。

3、人行動線

本更新單元未來臨計畫道路退縮留設無遮簷人行步道，提供良好舒適的通行環境，連接基地內外人行空間。詳圖 3-7 基地周邊交通動線系統。

(二) 大眾運輸系統服務狀況

本基地周邊大眾運輸系統詳圖 3-7 基地周邊交通動線系統、表 3-4 YouBike 微笑單車資訊一覽表。

表 3-4 YouBike 微笑單車資訊一覽表

編號	站名	站點位置	車位數
1	紀州庵	水源路/同安街口(東側)	25 輛
2	牯嶺公園	廈門街 113 巷/牯嶺街口西側	53 輛
3	河堤國小	金門街 12 巷 23 弄 1 號旁	59 輛
4	師大水源路口	師大路/水源路口(東南側)	21 輛

資料來源：YouBike 微笑單車網站

最後瀏覽日期：112 年 4 月 11 日

(三) 停車空間現況

本更新單元周邊停車場 2 處，詳圖 3-7 停車空間現況圖；另本更新單元周邊黃、紅線及路邊停車格狀況，詳圖 3-9 更新單元周邊黃、紅線及路邊停車格現況圖。

表 3-5 停車場資訊一覽表

編號	停車場名稱	地址	總車位數	收費方式
1	同安街平面停車場	同安街 101 巷與水源路交叉旁	為平面停車場，計有 21 個小型車格	汽車計時：20 元/時(全程以半小時計費)。月租：全天 4,800 元/月；里民優惠 3,840 元/月(中正區網溪、林興里)；所在里里民優惠 3,360 元/月(中正區河堤里)
2	便利停車場重慶二站	重慶南路三段 150 號左側空地；中正區永昌段 1 小段 382 地號	一般平面式小型車 18 格(含身心障礙停車位 1 格)	每月 5,000 元

資料來源：GOOGLE

最後瀏覽日期：112 年 4 月 11 日

七、房地產市場分析

本更新單元周邊不動產主要產品型態為公寓、華廈及住宅大樓等，其不動產合理市場價格水準根據連邦不動產估價師聯合事務所估價人員調查如表 3-6 更新單元周圍房地產市場行情一覽表、圖 3-10 房地產市場案例分布圖。

(一) 區域概述

勘估標的坐落於中正區，鄰近台北市市定古蹟-紀州庵文學森林、牯嶺公園及古亭河濱公園，生活環境良好。距古亭捷運站約 700 公尺，交通立地條件尚稱便利。本區域屬臺北市較早發展區域，區域內生活機能尚可，公共設施備置完善。區域內主要幹道為羅斯福路二段、和平西路一段及重慶南路三段，商業活動主要聚集於羅斯福路二段上、及古亭捷運站周遭。區域土地使用分區以住宅區及商業區為主，建物型態為店面住宅使用，大多以公寓、華廈及大樓為主，市容景觀老舊。

(二) 不動產市場供給分析

- 1、更新基地座落於中正區牯嶺街及廈門街 147 巷所圍範圍內，鄰近台北市市定古蹟-紀州庵文學森林、牯嶺公園及古亭河濱公園，周邊多為屋齡 40 年以上之舊公寓及華廈建物，部分為屋齡 10~20 年社區大樓。因中正區為較早開發之區域，素地數量供不應求，也有不少建商透過都市更新及危老等方式重建老舊建物，使市場供給數量及生活品質提升。
- 2、區域環境內近半年來有一至三處預售房屋公開推出，市場供給量尚稱平穩。

(三) 不動產市場需求分析

- 1、本案位於新店溪北側，步行至古亭河濱公園即可感受城南的水岸風情，又因鄰近紀州庵文學森林，為台北城南人文氣息最濃厚之地。牯嶺街自日據時期開始就已存在，聚集殖民政府的中高階官員，至民國 63 年政府拓寬道路前皆為著名的舊書街。
- 2、牯嶺街及廈門街一帶雖距離古亭捷運站有段距離，但因較靠近新店溪河畔，為中正區唯一水岸生活圈，又因受到中正區北側房價漲勢帶動，價格較親民的城南地區房市需求穩定成長。

(四) 不動產市場價格水準分析

- 1、區域環境內巷弄新建住宅之市場價格水準，根據本事務所調查資料顯示：屋齡較新之住宅大樓，平均建坪單價約 70 萬元/坪~80 萬元/坪，視建材等級、面積格局、視野景觀等有所差異。
- 2、區域環境內停車位產品市場價格水準，根據本事務所調查資料顯示：坡道平面車位價格約為 230 萬元/個~280 萬元/個，視樓層、車位大小等有所差異。
- 3、區域環境內住宅市場空屋率約維持在 2~5%，住宅市場需求與供給平穩，房地產市場價格預期近一年內將持平。

表 3-6 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地位置	鄰近捷運站	價格型態	產品型態	坪數	興建樓層	屋齡	平均單價	車位形式	車位單價	價格日期
奕品竹	古亭站	成交價	住宅	32.98 坪	12F/B 2	3.0 年	74.29 萬元/坪	塔式車位	150 萬/個	111/1/4
臺北市中正區廈門街 137 號二樓										實價登錄
阿曼學學	古亭站	成交價	住宅	28.54 坪	18F/B 4	0.4 年	78.42 萬元/坪	--	--	111/4/13
臺北市中正區汀州路二段 167 號四樓										實價登錄
森城大院	古亭站	成交價	住宅	69.33 坪	14F/B 4	1.2 年	69.16 萬元/坪	坡道平面	560 萬/2 個	110/10/2
臺北市中正區牯嶺街 142 號九樓之 1										實價登錄

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網。

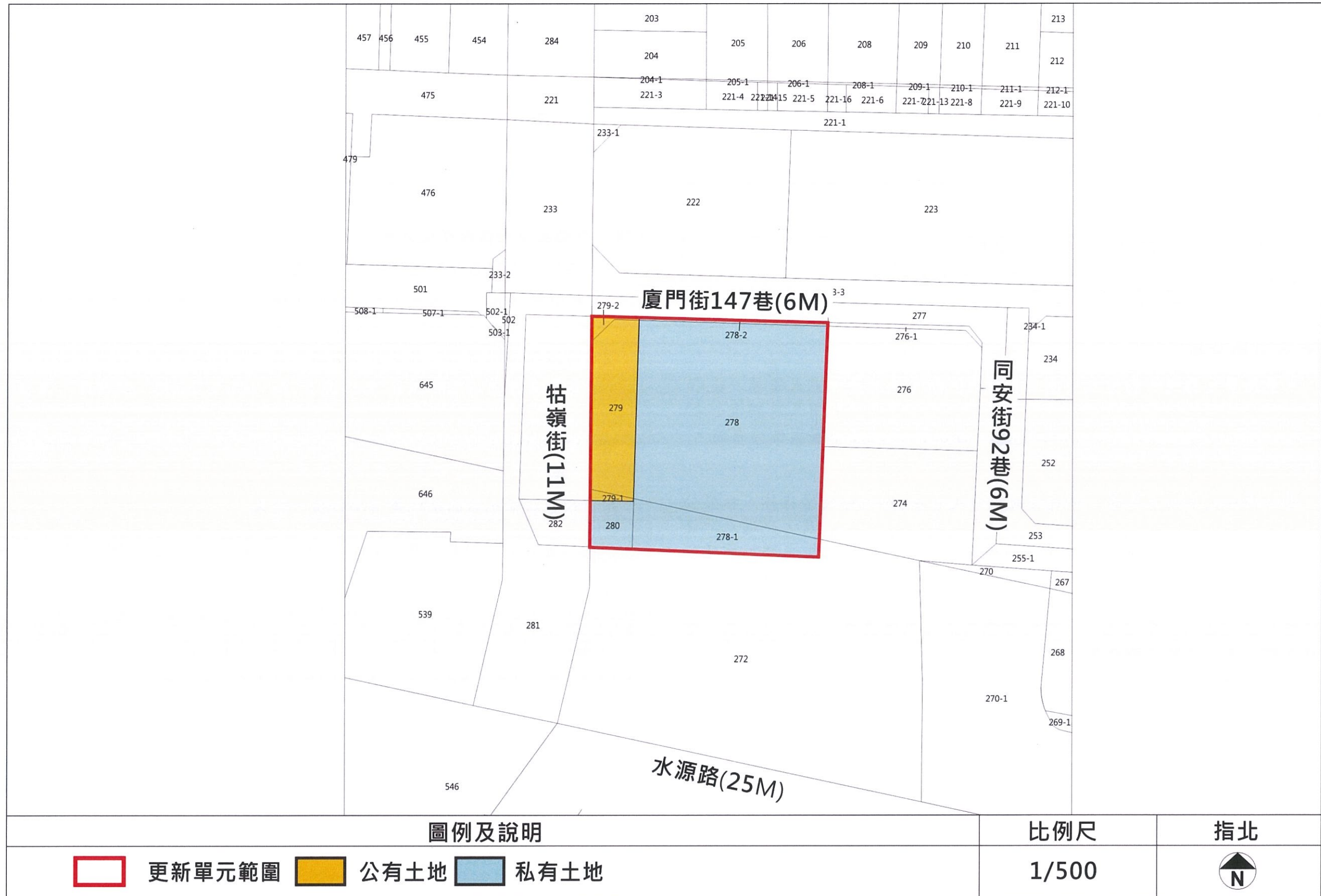


圖3-1 更新單元內公有土地分佈圖

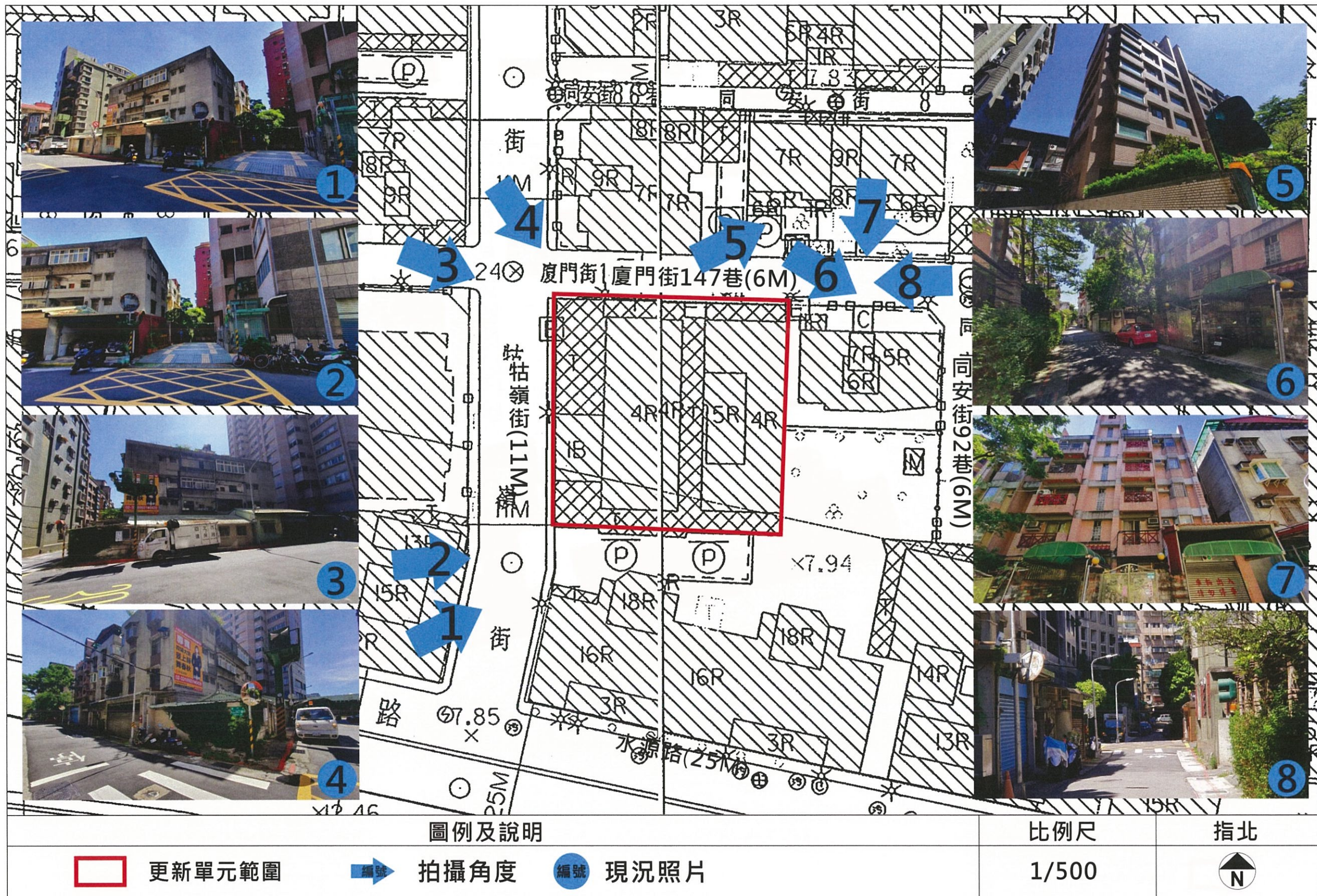


圖3-2 更新單元周圍土地使用現況圖



圖3-3 更新單元建築物套繪圖

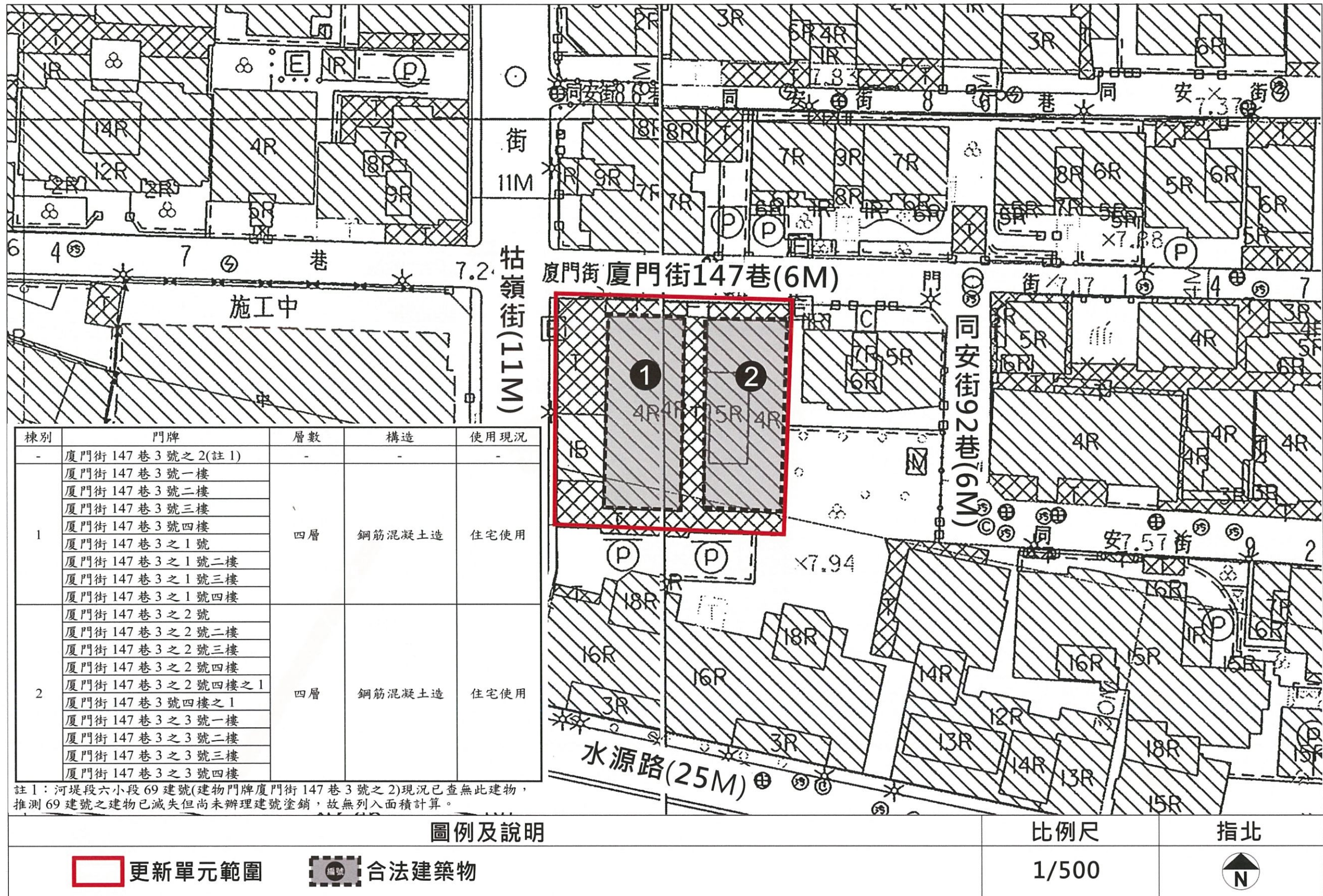


圖3-4 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖

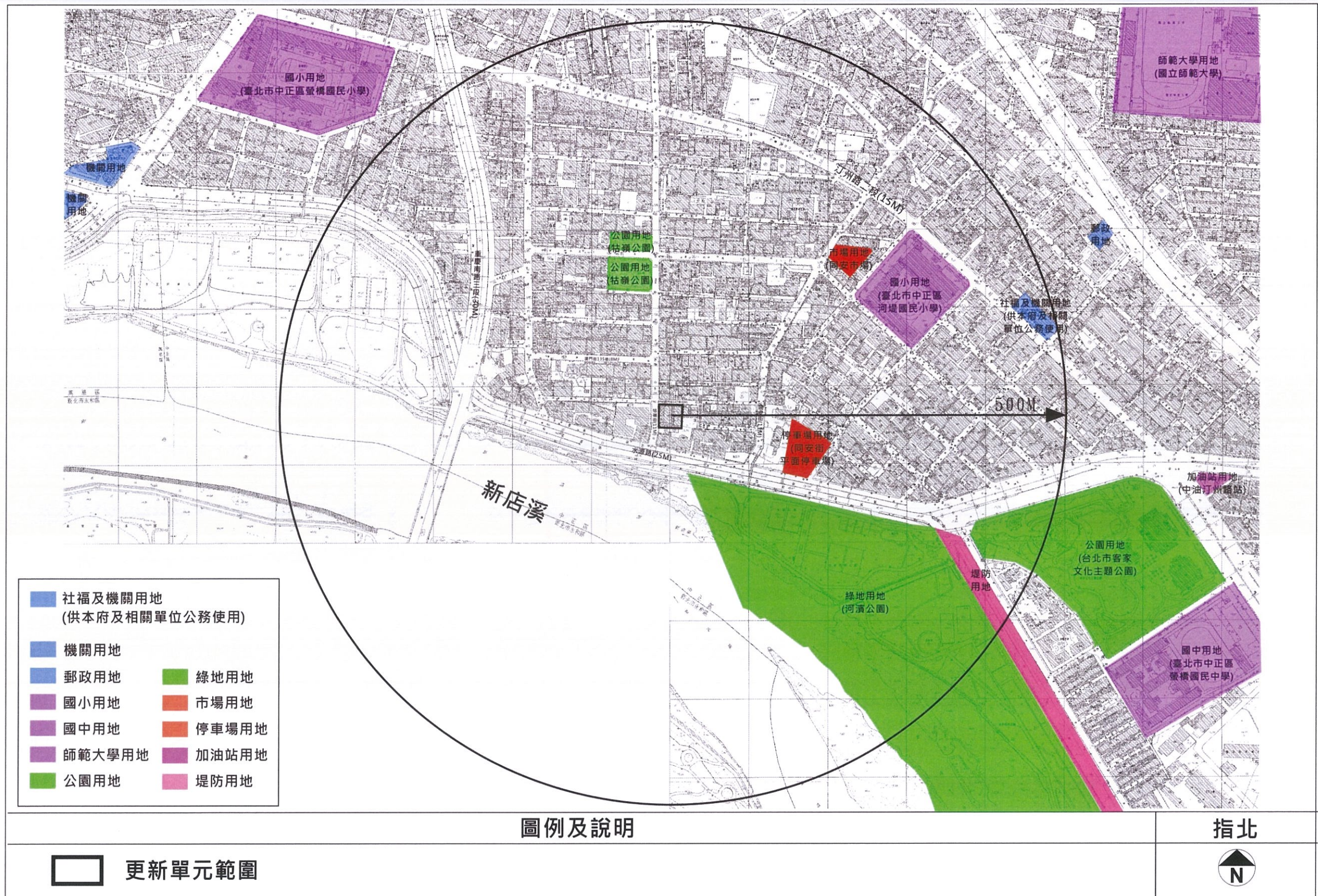


圖3-5 基地位置及周邊環境說明



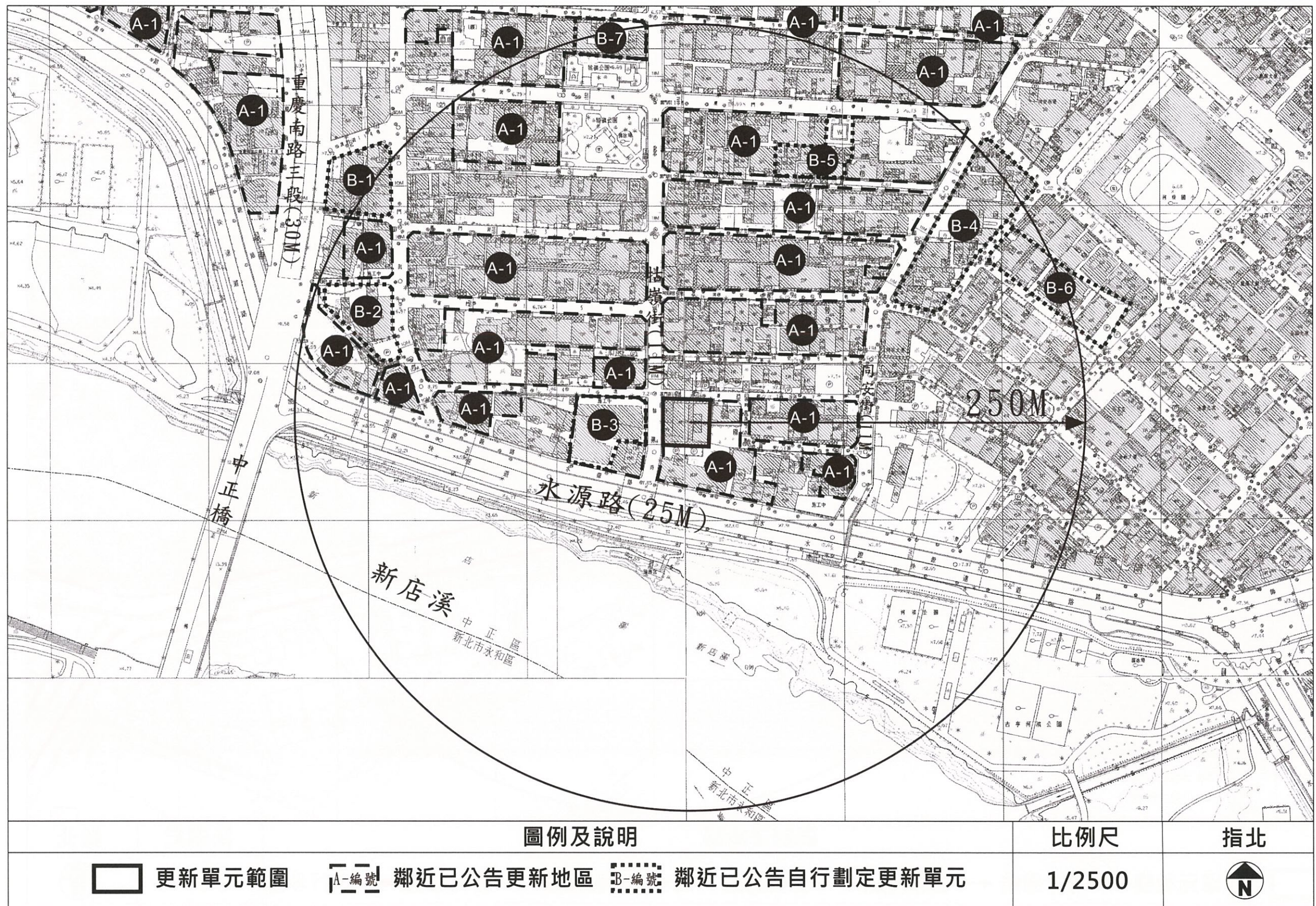


圖3-6 周邊都市更新單元分布圖

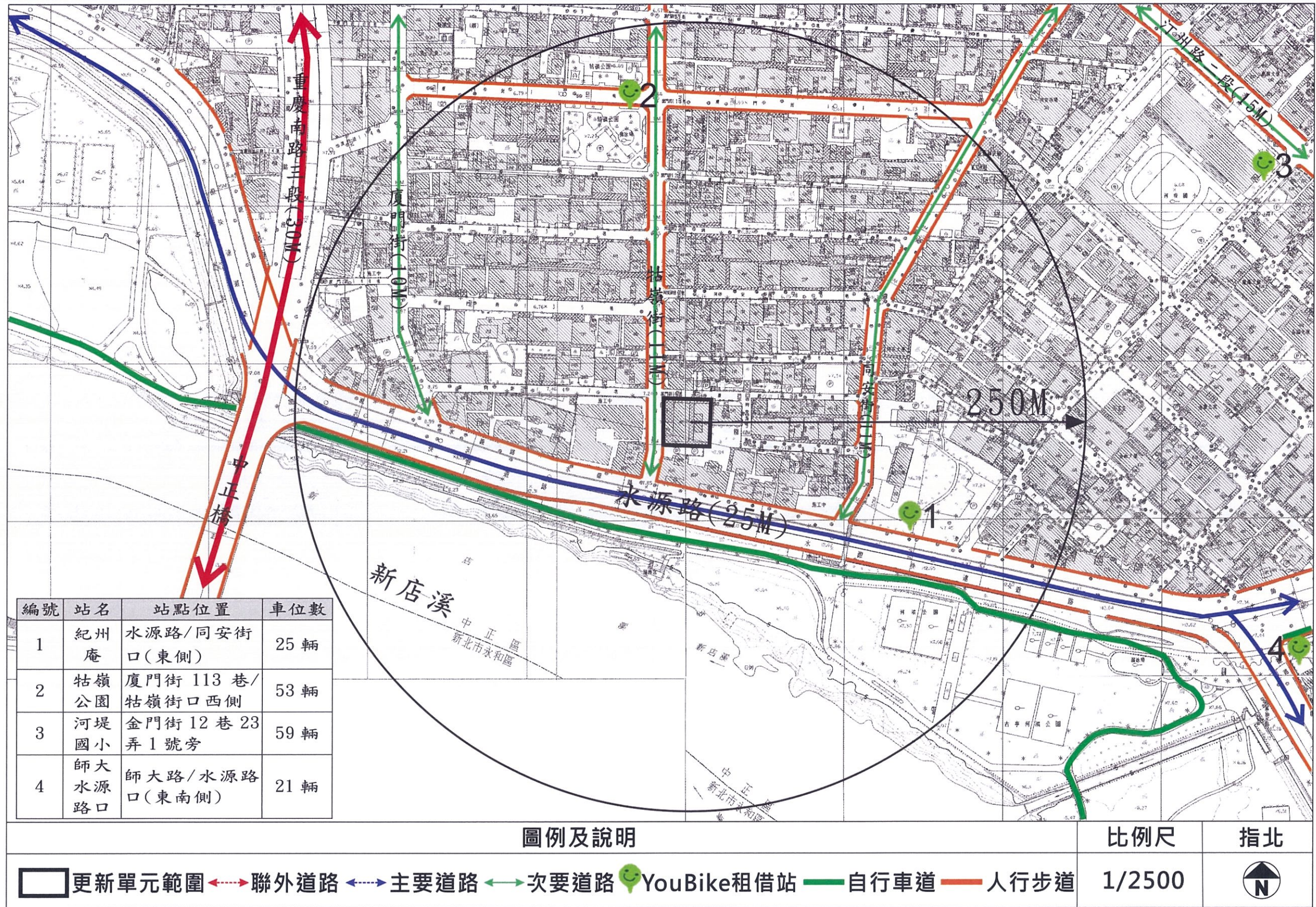


圖3-7 基地周邊交通動線系統



圖3-8 停車空間現況圖

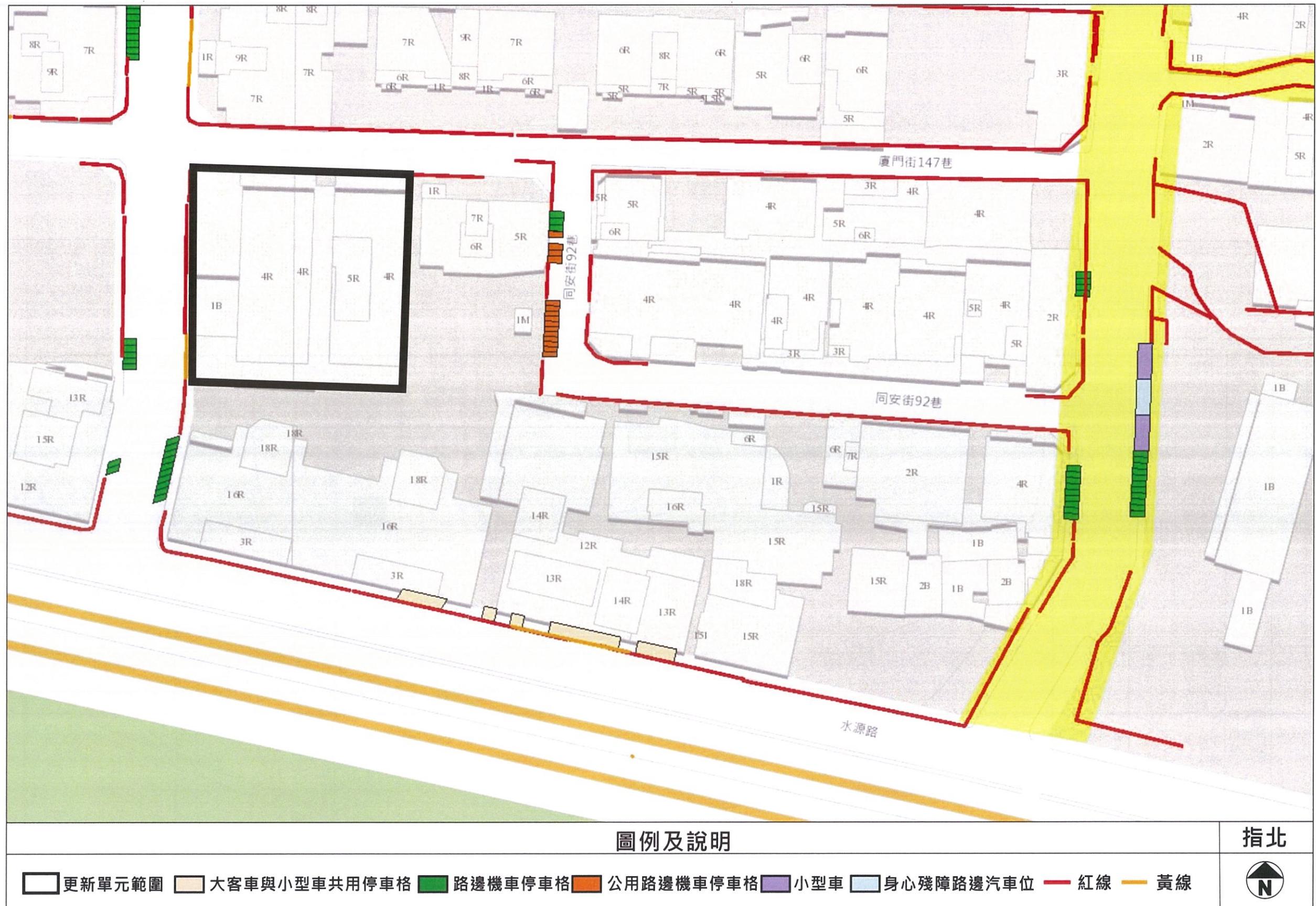


圖3-9 更新單元周邊黃、紅線及路邊停車格現況圖



圖3-10 房地產市場案例分布圖

## 肆、與都市計畫之關係

### 一、相關都市計畫

表 4-1 原發布實施計畫名稱及文號

相關都市計畫名稱	頒訂日期			文號	與本案相關之內容概要
	年	月	日		
擬訂螢橋段一帶細部計畫案	56	9	9	府工二字第 42295 號	訂定本案細部計畫範圍。
變更原轄區使用分區調整商業區、行政區及混合區案	65	7	7	府工二字第 25576 號	變更原使用分區於道路境界線起 30 公尺調整為商業區。
細部計畫通盤檢討 67 年檢討地區（高速公路、北淡鐵路、民族東路、新生北路、民生東路、松江路、新生南路、信義路、中山南路、羅斯福路、福和橋、水源路、雙源堤防、環河南街、忠孝西路、中山北路民生西路、重慶北路、民族西路、環河北街所圍地區暨著基隆河、松山及南港區界線	66	12	15	府工二字第 55816 號	細部計畫通盤檢討徵求意見。
修訂和平西路、羅斯福路、水源路、重慶南路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	68	10	2	府工二字第 38414 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容無涉及本案。
「本市修訂都市細部計畫（通盤檢討）案 72 年度檢討地區範圍圖」徵求意見	71	12	3	府工二字第 54444 號	細部計畫通盤檢討徵求意見。
修訂和平西路、羅斯福路、師大路、水源路、重慶南路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案	74	12	11	府工二字第 57378 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容無涉及本案。
「本市都市計畫公共設施保留地通盤檢討案」範圍圖	77	1	22	府工二字第 215536 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容無涉及本案。
修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79	9	13	府工二字第 79049926 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容無涉及本案。配合臺北火車站附近地區變更都市計畫公告禁建。
公告本府辦理「選定本市獎勵都市更新實施地區案」第二期研選範圍圖	84	2	22	府工二字第 84010902 號	公告選定為本市獎勵都市更新實施地區案。
修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案	84	9	27	府都二字第 84064377 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容無涉及本案。
辦理本市中正區都市計畫通盤檢討案公開徵求意見	89	5	19	府都二字第 8903376200 號	中正區都市計畫通盤檢討徵求意見。
臺北市中正區都市計畫通盤檢討（主要計畫）（第一階段）案	111	5	11	府都規字第 11100934581 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容無涉及本案。

### 二、計畫內容涉及細部計畫變更

本更新事業無涉及細部計畫變更。

## 三、臺北市土地使用分區管制

表 4-2 土地使用分區管制規定表

項目	使用分區			總計
	第二種商業區	第三種住宅區	道路用地	
更新單元面積 (m <sup>2</sup> )	142.00	719.00	16.00	877.00
基地面積 (m <sup>2</sup> ) (依謄本登記面積為準)	—	—	—	877.00
法定建蔽率 (%)	65	45	—	—
基準容積率 (%)	550	225	—	—
高度比	2:0	1:5	—	—
最小前院深度 (M)	—	3.0	—	—
最小後院深度 (M)	3.0	2.5	—	—
最小後院深度比	—	0.25	—	—
最小側院寬度 (M)	1.5	1.5	—	—
法定建築面積 (m <sup>2</sup> )	92.30	323.55	—	415.85
基準容積 (m <sup>3</sup> )	781.00	1,617.75	—	2,398.75
備註				

### 四、都市更新單元檢討書（都市更新計畫書）指導內容

本案非屬自行劃定更新單元，故無都市更新單元檢討書（都市更新計畫書）。

### 五、捷運禁限建說明

本更新事業無涉及捷運禁限建，詳圖 4-3。

### 六、航高限制說明

本案基地未於松山機場飛航安全標準範圍內，適用「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」第 5 條規定，高度檢討詳圖 4-4。

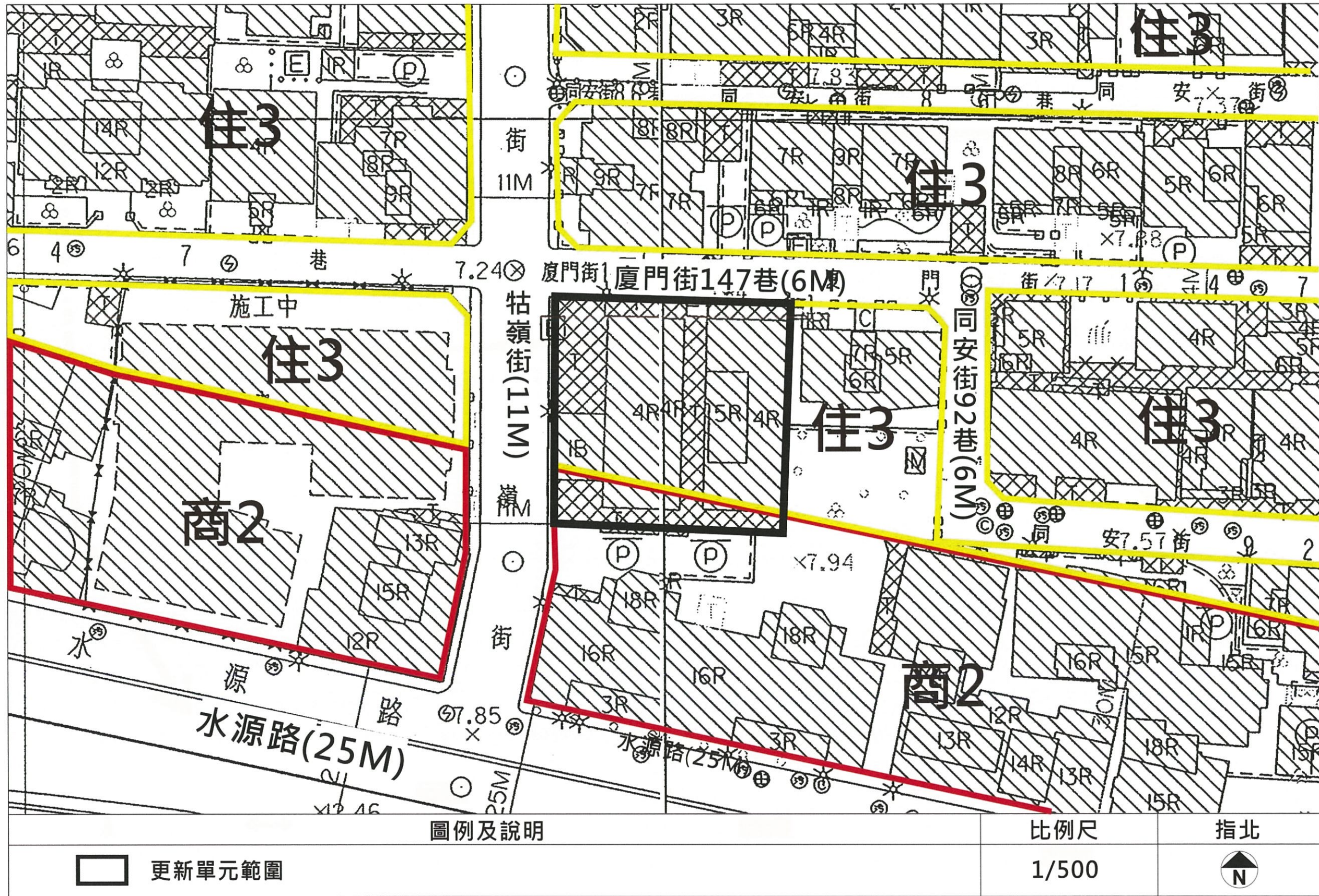


圖4-1 土地使用分區圖

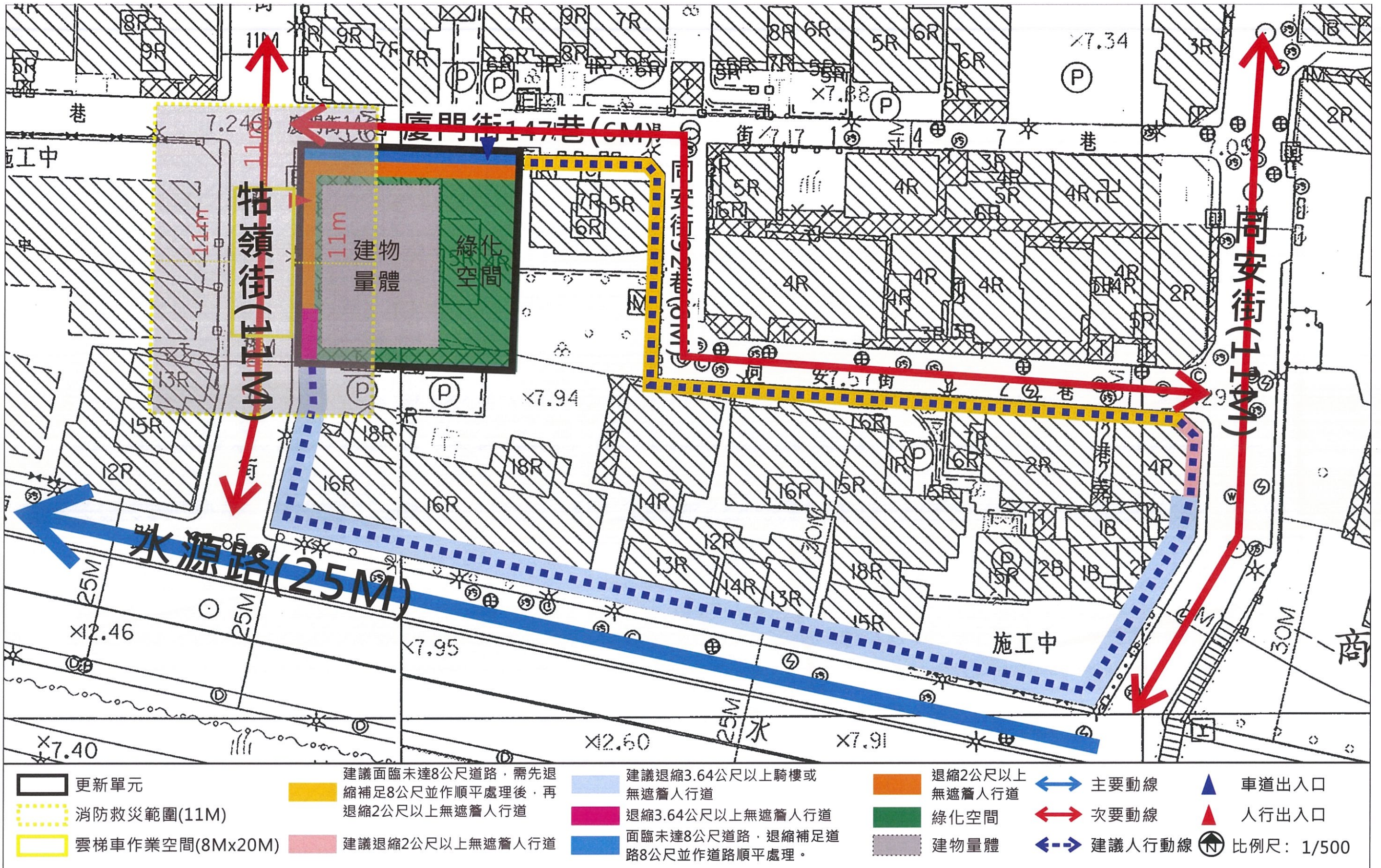


圖4-2 都市更新構想圖





圖4-3 大眾運輸系統兩側禁建限檢討圖



圖4-4 航高檢討圖

## 伍、處理方式及其區段劃分

### 一、處理方式

本案更新單元擬採「重建」方式進行。（詳參閱計畫書「捌、重建區段之土地使用計畫」）

### 二、區段劃分

本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段，詳參閱圖 5-1 更新單元區段劃分圖。



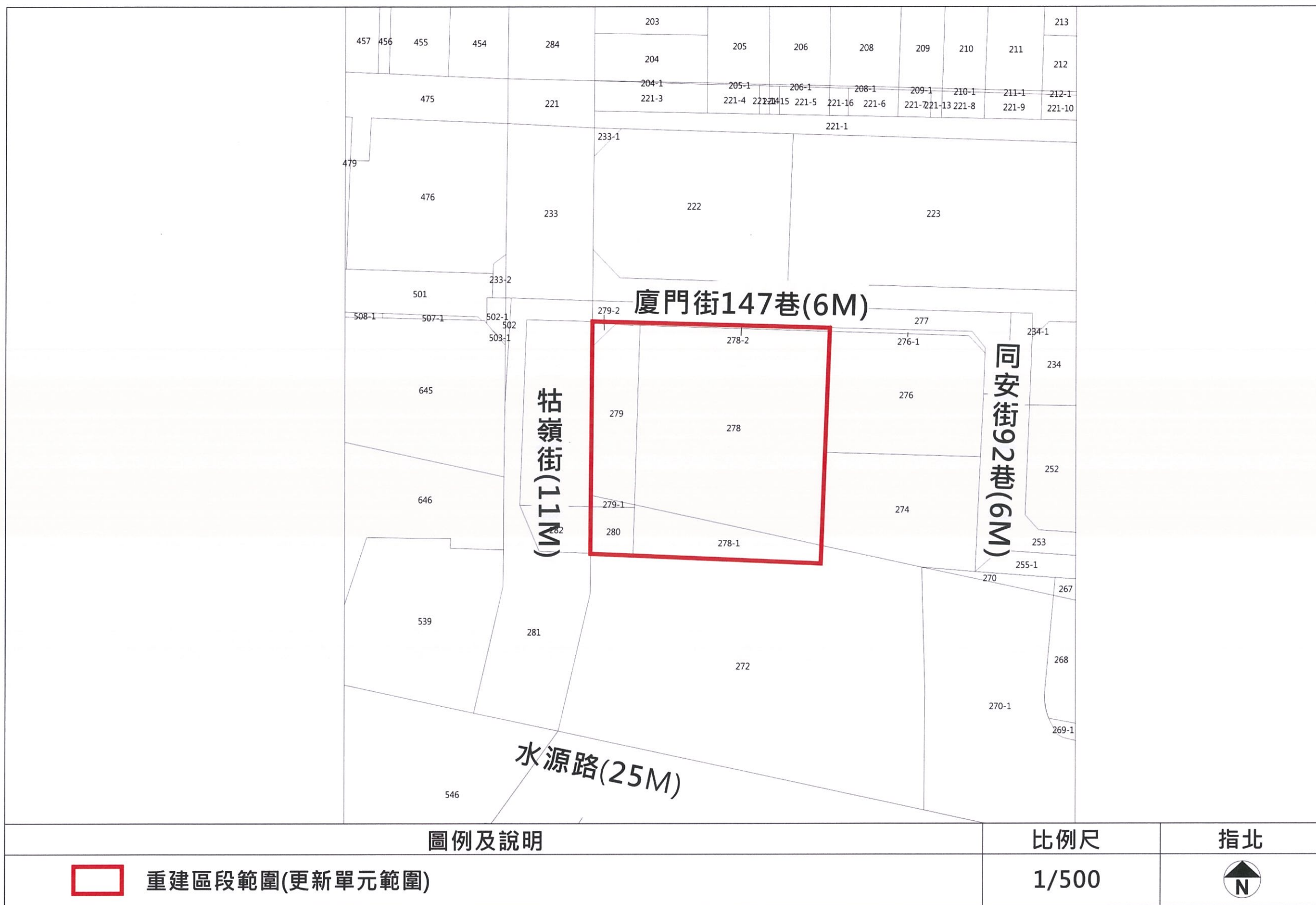


圖5-1 更新單元區段劃分圖

## 陸、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說

本案無公共設施興修或改善計畫。



## 柒、整建或維護計畫

本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，文化局函文詳附錄六。



## 捌、保存或維護計畫

本更新單元範圍內無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫。



## 玖、重建區段之土地使用計畫

### 一、現有巷道廢止或改道計畫（本案無）

本案無現有巷道，無涉及廢巷或改道計畫。

### 二、申請容積獎勵項目及額度

#### （一）申請都市更新容積獎勵

更新單元內建築基地面積：861.00 m<sup>2</sup>。

更新單元內之基準容積：719.00 m<sup>2</sup>×225%+142.00 m<sup>2</sup>×550%=2,398.75 m<sup>2</sup>

表 9-1 本案之申請獎勵容積預估申請額度說明表

申請容積獎勵項目(#容積獎勵辦法)		申請獎勵額度(m <sup>2</sup> )	佔基準容積百分比(%)	
中央都市更新容積獎勵項目	#5 高於基準容積部份核計之獎勵	—	—	
	#6 建築物結構安全條件獎勵	167.38	6.98	
	#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	—	—	
	#8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵	25.65	1.07	
	#9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵	—	—	
	#10 綠建築標章之建築設計獎勵	143.93	6.00	
	#11 智慧建築標章之建築設計獎勵	143.93	6.00	
	#12 無障礙環境設計獎勵	71.96	3.00	
	#13 耐震設計獎勵	239.88	10.00	
	#14 時程獎勵	239.88	10.00	
	#15 基地規模獎勵	—	—	
	#16 全體同意採協議合建實施	—	—	
	#17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵	—	—	
	中央都市更新容積獎勵小計		1,032.61	43.05
	臺北市更新容積獎勵項目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	—
			建築規劃設計(二)	—
			建築規劃設計(三)	147.89
建築規劃設計(四)			—	
建築規劃設計(五)			—	
二、新技術之應用		改善都市環境	—	
		新技術應用	—	
三、有助於都市更新事業之實施		促進都市更新(一)	—	
		促進都市更新(二)	41.85	1.74
臺北市都市更新容積獎勵小計		189.74	7.91	
都市更新容積獎勵合計(A1)		1,222.35	50.96	
都市更新容積獎勵上限(A2)		1,199.38	50.00	
其他容積獎勵項目(B)		—		
容積移轉(C)		—		
容積額度核算(A2+B+C)		1,199.38	50.00	

註：實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準，本表僅供參考。

#### （二）中央都市更新容積獎勵項目

##### 1、#5 高於基準容積部分合計之獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

### 2、#6 建築物結構安全條件獎勵

本案更新單元內建築物經結構安全性能評估結果未達最低等級，依據都市更新建築容積獎勵第 6 條規定，申請基準容積 8%之獎勵容積。(建築物經結構安全性能評估資料於附錄七、。)

表 9-2 建築物結構安全獎勵計算表

使照編號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	基準容積(m <sup>2</sup> )
63 使字 1735 號	278	595.00	1338.75
	278-1	104.00	572.00
	280	33.00	181.50
小計		732.00	2,092.25

容積獎勵面積=基準容積×8%

=2,092.25 m<sup>2</sup>×8%

=167.38 m<sup>2</sup>

### 3、#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

### 4、#8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵

容積獎勵面積=公共設施用地面積×(事業計畫報核日當期之公共設施用地公告土地現值/事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值)×建築基地之容積率

=9.375 m<sup>2</sup>×(322,200 元/m<sup>2</sup> / 328,073 元/m<sup>2</sup>)×278.60%

=25.65 m<sup>2</sup>

表 9-3 協助取得及開闢公共設施用地獎勵計算表

公共設施用地地號	面積(m <sup>2</sup> )A1	公告現值(元/m <sup>2</sup> )B1	複值 C1=A1*B1
278-2	9.375	322,200	3,222,000
小計	9.375	—	—
平均公共設施用地公告土地現值 C1/A1			322,200
建築基地地號	面積(m <sup>2</sup> )A2	公告現值(元/m <sup>2</sup> )B2	複值 C2=A2*B2
278	595.00	324,835	193,276,825
278-1	104.00	329,577	34,276,008
279	124.00	339,000	42,036,000
279-1	5.00	339,000	1,695,000
280	33.00	339,000	11,187,000
小計	861.00	—	282,470,833
平均建築基地公告土地現值 C2/A2(元/m <sup>2</sup> )			328,073

註：本案 278-2 地號面積為 10.00 m<sup>2</sup>，因孫立言於 112 年 3 月 20 日簽署事業計畫同意書，故 112 年 2 月 16 日召開公聽會時，未列入同意協助取得及開闢公共設施用地獎勵之計算。



5、#9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

6、#10 綠建築標章之建築設計獎勵

本案採銀級綠建築設計，申請 6%容積獎勵，計 143.93 m<sup>2</sup>，實施者應繳交之綠建築保證金為 33,053,683 元，本案依 2019 版綠建築計畫檢討詳附錄七。

$$\text{容積獎勵面積} = \text{基準容積} \times 6\%$$

$$= 2,398.75 \text{ m}^2 \times 6\%$$

$$= 143.93 \text{ m}^2$$

$$\text{綠建築保證金} = \text{事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值} \times 0.7 \times \text{獎勵面積}$$

$$= 328,073 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 143.93 \text{ m}^2$$

$$= 33,053,683 \text{ 元}$$

表 9-4 事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告現值

建築基地地號	面積 (m <sup>2</sup> ) A	公告土地現值 (元/m <sup>2</sup> ) B	複值 C=A*B
278	595.00	324,835	193,276,825
278-1	104.00	329,577	34,276,008
279	124.00	339,000	42,036,000
279-1	5.00	339,000	1,695,000
280	33.00	339,000	11,187,000
小計	861.00	-	282,470,833
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m <sup>2</sup> )			328,073

註：本案地號共計 7 筆，其中 278-2、279-2 等地號共計 2 筆為公共設施用地，不列入上表建築基地地號。

7、#11 智慧建築標章之建築設計獎勵

本案採銀級智慧建築設計，申請 6%容積獎勵，計 143.93 m<sup>2</sup>，實施者應繳交之智慧建築保證金為 33,053,683 元，本案依 2019 版智慧建築計畫檢討詳附錄七。

$$\text{容積獎勵面積} = \text{基準容積} \times 6\%$$

$$= 2,398.75 \text{ m}^2 \times 6\%$$

$$= 143.93 \text{ m}^2$$

$$\text{智慧建築保證金} = \text{事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值} \times 0.7 \times \text{獎勵面積}$$

$$= 328,073 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 143.93 \text{ m}^2$$

$$= 33,053,683 \text{ 元}$$

8、#12 無障礙環境設計獎勵

本案無障礙環境設計採住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估達二級，申請 3%容積獎勵，計 71.96 m<sup>2</sup>，實施者應繳交之無障礙環境設計保證金為 16,525,693 元，本案依住宅性能評估實施辦法檢討詳附錄七。

$$\text{容積獎勵面積} = \text{基準容積} \times 3\%$$

$$= 2,398.75 \text{ m}^2 \times 3\%$$

$$= 71.96 \text{ m}^2$$

$$\text{無障礙環境設計保證金} = \text{事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值} \times 0.7 \times \text{獎勵面積}$$

$$= 328,073 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 71.96 \text{ m}^2$$

$$= 16,525,693 \text{ 元}$$

9、#13 耐震設計獎勵

本案採耐震建築標章設計，申請 10%容積獎勵，計 239.88 m<sup>2</sup>，實施者應繳交之耐震設計保證金為 55,087,706 元，本案依住宅性能評估實施辦法檢討附錄七。

$$\text{容積獎勵面積} = \text{基準容積} \times 10\%$$

$$= 2,398.75 \text{ m}^2 \times 10\%$$

$$= 239.88 \text{ m}^2$$

$$\text{耐震設計保證金} = \text{事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值} \times 0.7 \times \text{獎勵面積}$$

$$= 328,073 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 239.88 \text{ m}^2$$

$$= 55,088,706 \text{ 元}$$

10、#14 更新時程獎勵

本更新單元位於臺北市政府民國 111 年 6 月 22 日(府都新字第 11160042311 號)公告「劃定臺北市中正區中正橋牽引道周邊更新地區及訂定都市更新計畫(含部分中正-4 更新地區都市更新計畫)案」，本案申請報核日民國 112 年 4 月 27 日，本案依據都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條規定，申請基準容積 10%之獎勵容積。

$$\text{容積獎勵面積} = \text{基準容積} \times 10\%$$

$$= 2,398.75 \text{ m}^2 \times 10\%$$

$$= 239.88 \text{ m}^2$$

11、#15 基地規模獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

12、#16 全體同意採協議合建實施

本案無申請本項容積獎勵。

13、#17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

(三) 臺北市都市更新容積獎勵項目

依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法申請容積獎勵項目(詳見臺北市都市更新建築容積獎勵項目檢核表)，獎勵後建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。

該建築基地 0.2 倍基準容積

$$=2,398.75 \text{ m}^2 \times 0.2 = 479.75 \text{ m}^2$$

$$189.74 \text{ m}^2 \text{ 更新後總容積} < 479.75 \text{ m}^2 \text{ (OK)}$$

1、建築規劃設計(一)獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

2、建築規劃設計(二)獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

3、建築規劃設計(三)獎勵

本案留設供人行走之地面道路或騎樓面積 147.89 m<sup>2</sup>，故經計算後可申請法定容積 6.17% 之獎勵容積，詳圖 9-1 人行步道面積檢討圖。

$$=147.89 \text{ m}^2 \div 2,398.75 \text{ m}^2$$

$$=6.17\%$$

4、建築規劃設計(四)獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

5、改善都市環境獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

6、新技術應用獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

7、促進都市更新(一)獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

8、促進都市更新(二)獎勵

本案屋齡達三十年以上合法 4 層樓建築共計有 2 棟，且無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數 70%，申請獎勵容積面積 41.85 m<sup>2</sup>。

表 9-5 更新單元範圍內建築坐落地號及基準容積

編號	建物門牌	坐落建築基地地號	坐落基地基準容積 (m <sup>2</sup> )
1	廈門街 147 巷 3 之 2 號	278、278-1、280	2,092.25
	廈門街 147 巷 3 之 2 號二樓		
	廈門街 147 巷 3 之 2 號三樓		
	廈門街 147 巷 3 之 2 號四樓		
	廈門街 147 巷 3 之 3 號一樓	278、278-1、280	
	廈門街 147 巷 3 之 3 號二樓		
	廈門街 147 巷 3 之 3 號三樓		
	廈門街 147 巷 3 之 3 號四樓		
2	廈門街 147 巷 3 號一樓	278、278-1、280	2,092.25
	廈門街 147 巷 3 號二樓		
	廈門街 147 巷 3 號三樓		
	廈門街 147 巷 3 號四樓		
	廈門街 147 巷 3 號之 2	278、278-1、280	
	廈門街 147 巷 3 之 1 號		
	廈門街 147 巷 3 之 1 號二樓		
	廈門街 147 巷 3 之 1 號三樓		
廈門街 147 巷 3 之 1 號四樓	278、278-1、280		
廈門街 147 巷 3 之 2 號四樓之 1			
	小計		2,092.25

容積獎勵面積 = 建物坐落建築基地容積

$$=2,092.25 \text{ m}^2 \times 2\%$$

$$=41.85 \text{ m}^2$$

(四) 容積獎勵上限檢討

依都市更新建築容積獎勵辦法第 19 條規定及都市更新條例第 65 條辦理之建築容積申請，其獎勵後建築容積，不得超過基準容積之 1.5 倍。

該建築基地 1.5 倍基準容積

$$=2,398.75 \text{ m}^2 \times 1.5$$

$$=3,598.13 \text{ m}^2$$

2,398.75 m<sup>2</sup> + 1,032.61 m<sup>2</sup> + 189.74 m<sup>2</sup> = 3,621.10 m<sup>2</sup> 更新後總容積，不得超過基準容積之 1.5 倍 3,598.13 m<sup>2</sup>，故本案容積獎勵申請 3,598.13 m<sup>2</sup>。



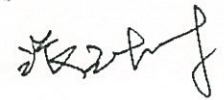
(五) 其他容積獎勵項目

本案無申請本項容積獎勵。

臺北市都市更新建築容積獎勵項目檢核表

容積獎勵 評定因素	查核項目	建築師簽章				E 欄
		A 欄	B 欄	C 欄	D 欄	
一、都市 環境之貢 獻	建築規劃設 計(一)	建築物鄰八公尺以下道路 境界線之退縮，自人行道及 建築物高度比檢討範圍外 起算，一側建築物退縮距離 達二公尺以上。	路名：_____。 路寬：_____公尺。 人行道寬度：_____公尺。 建築物高度比檢討： <input type="checkbox"/> 1、基地僅臨接一條八公尺(含)以下道路，建築物各部分高 度除以五，計算自道路中心線起算之水平距離。 <input type="checkbox"/> 2、基地臨接二條以上道路，至少有一條八公尺(含)以下道 路： <input type="checkbox"/> (1)以逾八公尺以上最寬道路視為面前道路計算，自道 路境界線深進路寬二倍且未逾三十公尺部分，符合 高度比規定，得僅就任一側八公尺(含)以下道路 人行道範圍外起算退縮。 <input type="checkbox"/> (2)以逾八公尺以上最寬道路視為面前道路計算，需檢 討八公尺(含)以下道路高度比，自次寬道路中心 線退縮十二公尺以上，免受建築物高度比限制。但 依第1項方式計算者，需計算水平距離。 <input type="checkbox"/> (3)臨接均為八公尺(含)以下道路，得任擇以第1項、 第2項(1)或(2)方式計算。 人行道及建築物高度比檢討範圍：_____公尺。 一側建築物退縮距離：_____公尺。	詳見 第____、____頁。	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	本項容積獎 勵：_____ %。
	2	建築物與鄰地境界線距離 平均寬度達三公公尺，最小淨 寬達二公尺以上。	建築物與鄰地境界線距離平均寬度：_____公尺。 最小淨寬：_____公尺。	詳見 第____、____頁。	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	
	3	基地內留設寬度四公尺以 上供公眾通行之通道，最小 淨寬達二點五公尺以上，且 通道兩端均銜接公共設施 用地或道路。	留設寬度：_____公尺。 最小淨寬：_____公尺。 兩端銜接公共設施用地或道路種類：_____用地及_____用地。 其他規定： 依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規 定留設通道者，是否留設法定規定以上之通道。 <input type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否(不得申請本項)。 是否屬依法不得廢止或改道之現有巷道。 <input type="checkbox"/> 是(不得申請本項)； <input type="checkbox"/> 否。 不得與第四項及第五項重複申請。 <input type="checkbox"/> 有； <input type="checkbox"/> 無重複申請。	詳見 第____、____頁。	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	
	4	建築基地集中設置開放空 間廣場達二百平方公尺以 上，其任一側最小淨寬達八 公尺以上，且長寬比不得超 過三。	本案是否屬於住宅區： <input type="checkbox"/> 是(不得申請本項)； <input type="checkbox"/> 否。 開放空間廣場是否屬於法定空地： <input type="checkbox"/> 是(不得申請本項)； <input type="checkbox"/> 否。 留設面積：_____平方公尺。 任一側最小淨寬：_____公尺。 長寬比：_____。 開放空間廣場是否保持對外開放狀態，提供公眾使用： <input type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否(不得申請本項)。 不得與第三項及第五項重複申請。 <input type="checkbox"/> 有； <input type="checkbox"/> 無重複申請。	詳見 第____、____頁。	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	
	5	建築物地面層鄰接公共空 間側留設供公眾使用之挑 高半戶外空間，其樑下淨高 達六公尺以上，留設面積達 三十六平方公尺以上，任一	挑高半戶外空間鄰接公共空間側： <input type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否(不得申請本項)。 樑下淨高：_____公尺。 留設面積：_____平方公尺。 任一側最小淨寬：_____公尺。	詳見 第____、____頁。	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	

容積獎勵 評定因素	查核項目		建築師簽章					
			A 欄	B 欄	C 欄	D 欄	E 欄	
		邊最小淨寬達六公尺以上，且長寬比不得超過三。	長寬比：_____。 其他規定： 商業區申請本項獎勵，應設置於街角。 <input type="checkbox"/> 屬商業區，已設置於街角。 <input type="checkbox"/> 非屬商業區。 不得與第三項及第四項重複申請。 <input type="checkbox"/> 有； <input type="checkbox"/> 無重複申請。					
	6	建築物斜對角距離平均未超過四十五公尺；倘超過四十五公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。	建築物斜對角平均距離：_____公尺。 <input type="checkbox"/> 超過四十五公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。	詳見第____、____頁。	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。			
建築規劃設計(二)		基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	更新單元面積：_____平方公尺。 <input type="checkbox"/> 檢討標準每平方公尺應貯留 0.078 立方公尺。 法定雨水貯留量：_____立方公尺。 實際雨水貯留量：_____立方公尺。 實際與法定雨水貯留量比率：_____。 其他規定： <input type="checkbox"/> 檢附相關設施及排水系統分析資料及圖說。	詳見第____、____頁。	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	<input type="checkbox"/> 給予法定容積百分之一。 <input checked="" type="checkbox"/> 未申請。		本項容積獎勵： _____。
建築規劃設計(三)		基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。且留設人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬均達二公尺以上六公尺以下。	申請獎勵所留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬是否均達二公尺以上至六公尺以下： <input checked="" type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否(不得申請本項)。 留設面積：147.89 平方公尺。 基準容積：2,398.75 平方公尺。 留設面積與基準容積之比率：6.17%。 其他規定： 依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設供人行走之地面道路或騎樓，是否留設法定規定以上之供人行走地面道路或騎樓。 <input checked="" type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否(不得申請本項)。 是否檢附圖說，清楚說明留設面積計算、應扣除面積及無遮簷部分之滲透設計。 <input checked="" type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否。 申請獎勵之人行步道設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，是否保留淨寬二點五公尺以上： <input checked="" type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否。 是否順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於住戶規約中載明。 <input checked="" type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否。	詳見第 9-3、9-7 頁。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	<input checked="" type="checkbox"/> 依實際留設面積給予獎勵。 <input type="checkbox"/> 未申請。		本項容積獎勵： 6.17%。
建築規劃設計(四)		符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別全部審議原則。	逐項檢討均符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別。 <input type="checkbox"/> 是； <input type="checkbox"/> 否。	詳見第____、____頁。	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	<input type="checkbox"/> 給予法定容積百分之三。 <input checked="" type="checkbox"/> 未申請。		本項容積獎勵： _____。
建築規劃設計(五)		建築物採屋頂平臺綠化及立面方式垂直綠化，綠覆率達「臺北市新建建築物綠化實施規則」第五條所定各類建築基地綠覆率一點六倍以上，且屋頂平臺及立面方式垂直綠覆面積占總綠覆面積二分之一以上者。	<input type="checkbox"/> 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」計算達各類建築基地綠覆率一點六倍以上，未滿一點八倍。 <input type="checkbox"/> 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」計算達各類建築基地綠覆率一點八倍以上，未滿二倍。 <input type="checkbox"/> 依「臺北市新建建築物綠化實施規則」計算達各類建築基地綠覆率二倍以上。	詳見第____、____頁。	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	<input type="checkbox"/> 給予法定容積百分之二。 <input type="checkbox"/> 給予法定容積百分之三。 <input type="checkbox"/> 給予法定容積百分之四。 <input checked="" type="checkbox"/> 未申請。		本項容積獎勵： _____。
改善都市環境		實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎	<input type="checkbox"/> 該整修順平騎樓或無遮簷人行道位於更新單元所坐落街廓相鄰都市計畫道路之對側街廓。	詳見第____、____頁。	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	<input type="checkbox"/> 整修一棟建築物之騎樓、無遮簷人行道給予基準容積		本項容積獎勵： _____。

容積獎勵 評定因素	查核項目		建築師簽章					
			A 欄	B 欄	C 欄	D 欄	E 欄	
		樓或無遮簷人行道，並取得其土地及建物全體所有權人同意自行維護管理文件者。	<input type="checkbox"/> 已檢附該整修順平之騎樓或無遮簷人行道之土地及建物全體所有權人同意自行維護管理之文件。 其他規定： <input type="checkbox"/> 整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關（構）補助。 <input type="checkbox"/> 整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費單價符合都市更新事業計畫報核當年度之臺北市議會審定工程預算單價（_____元） <input type="checkbox"/> 已檢附開業建築師簽證文件及圖說（含完工成果圖說）				百分之零點二五。棟數： <input checked="" type="checkbox"/> 未申請。	_____%。
二、新技術之應用	新技術應用	建築基地之法定停車位總數量以外，所提供之充電汽車及機車停車位，其數量達法定停車位總數量百分之三以上。	法定汽車停車位：_____位。 充電汽車功能車位：_____位。 充電與法定汽車位比率：_____ %。 法定機車停車位：_____位。 充電機車功能車位：_____位。 充電與法定機車位比率：_____ %。 其他規定： <input type="checkbox"/> 充電汽車及機車停車位為社區共用車位，其管理規範應納入住戶管理規約。		詳見第____、____頁。	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	<input type="checkbox"/> 給予基準容積百分之一。 <input checked="" type="checkbox"/> 未申請。	本項容積獎勵：_____%。
三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(一)	提供經費予本市都市更新基金，有助於推動都市更新事業之實施。	<input type="checkbox"/> 依「臺北市都市更新容積獎勵辦法」所載公式計算本項獎勵容積；預計於都市更新事業計畫核定時，與臺北市政府簽訂契約書，並於領得使用執照前完成提供經費作業。		詳見第____、____頁。	<input type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	<input type="checkbox"/> 依實際提供之都市更新基金金額給予獎勵。 <input checked="" type="checkbox"/> 未申請。	本項容積獎勵：_____%。
	促進都市更新(二)	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者。	<input checked="" type="checkbox"/> 合法建築物之樓層數為四層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七。 <input type="checkbox"/> 合法建築物之樓層數為五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七。		詳見第 <u>9-3</u> 頁。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合。 <input type="checkbox"/> 未符合。	<input checked="" type="checkbox"/> 給予法定容積百分之二。 <input type="checkbox"/> 給予法定容積百分之四。 <input type="checkbox"/> 未申請。	本項容積獎勵： <u>1.74</u> %。
建築師簽章用印	建築師名稱	張玉樹	開業證書字號	工師業字第 B001587 號		備註	1、未申請該項容積獎勵(建築師簽章 D 欄)，免填寫建築師簽章 A、B、C、E 欄 2、填寫方式： (1)有關建築師簽章部分，由建築師於事業計畫報核時填具完畢(舊案轉制不限)，作為本府都發局幹事(複審)會議審查及審議會決議依據。 (2)有關幹事會審查及審議會決議部分，由更新處分別於本府都發局幹事(複審)會議及本府審議會後，依會議結論填具完畢，作為本府核定依據。 3、如更新處審查對建築師簽章內容有疑義時，得隨時釐清，並採以下作法： (1)有明顯錯誤得命實施者及其所屬補正。 (2)有本辦法未能判斷事項，建築師得於該獎勵項目建築師簽章 A 欄內敘明特殊原因，由更新處提請幹事會議審查。	
	事務所名稱	張玉樹建築師事務所		   <p>(簽名及蓋章)</p> <p>※容積獎勵評定因素一、都市環境之貢獻與二、新技術之應用獎勵項目涉及臺北市都市更新建築容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。</p> <p>112 年 4 月 21 日(簽章日期)</p>				

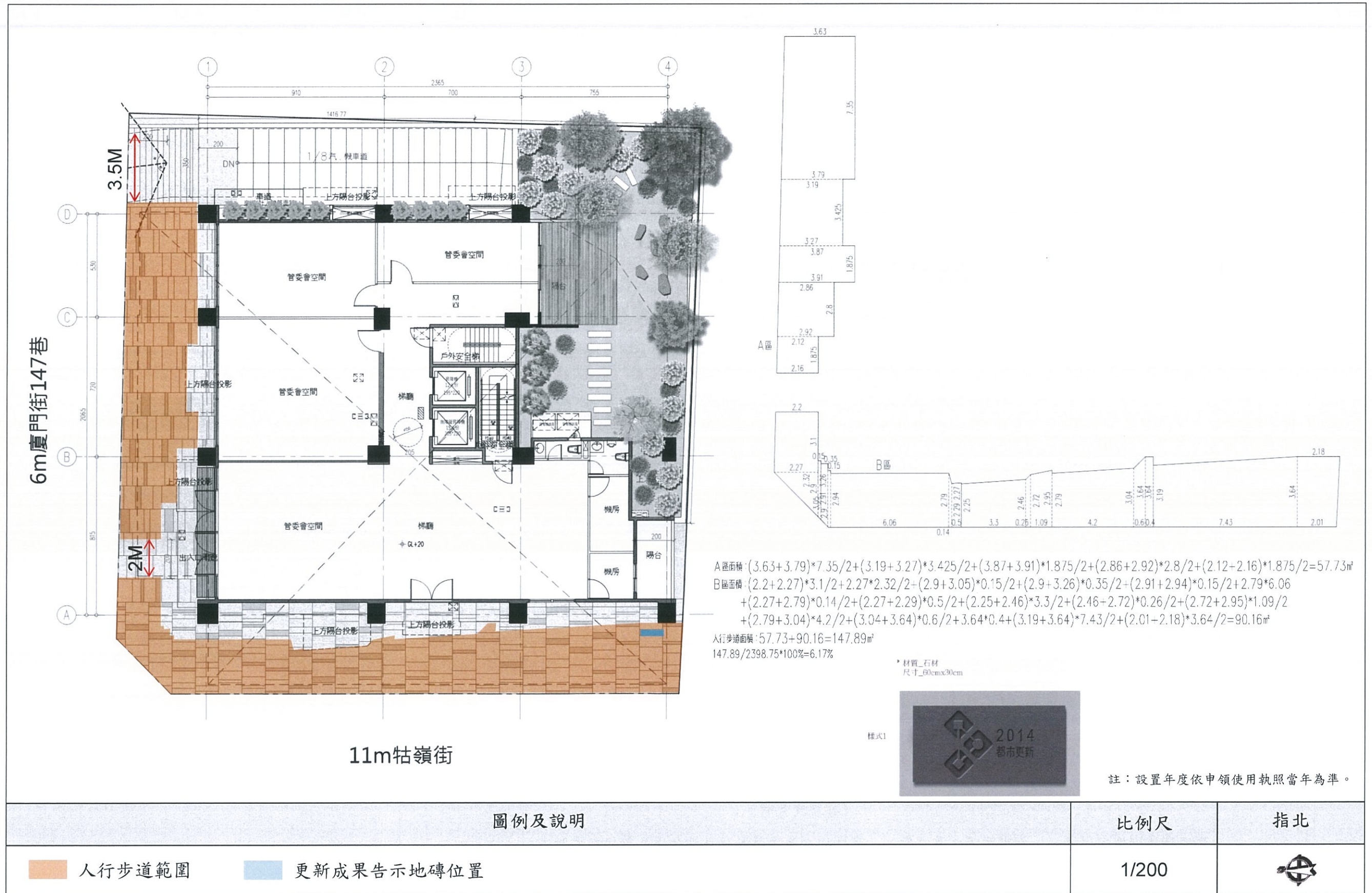


圖 9-1 人行步道面積檢討圖

### 三、建築興建計畫

本建築興建計畫說明如下，各層平面圖、各向立面圖、剖面圖、植栽計畫說明圖等各項相關建築圖面由建築師簽證。

#### (一) 設計配置原則及結構說明

本案擬興建 1 棟，地上 11 層、地下 4 層，採鋼筋混凝土結構設計建築物，共規劃 50 住宅單元，法定汽車停車位為 37 部，實際設置停車位 48 部。

#### (二) 特殊因素

本更新事業無提列特殊因素。

#### (三) 使用建材及設備

本案使用建材設備等級採第三級標準選列，其項目及品牌規格依規定辦理。

#### (四) 更新後最小分配單元

更新後最小分配單元為 10F-A6 戶，主建物面積 54.66 m<sup>2</sup>，符合臺北市都市更新自治條例第 11 條規定之面積。

#### (五) 涉及臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定檢討

更新單元面積 (m <sup>2</sup> )	877m <sup>2</sup>			
基地面積 (m <sup>2</sup> ) (需扣除道路用地)	861m <sup>2</sup>			
土地使用分區	商二、住三			
項目	法定值	設計值		
法定建蔽率 (%)	48.3%	48.02%		
基準容積率 (%)	278.60%	417.88%(含容積獎勵)		
法定建築面積 (m <sup>2</sup> )	415.85m <sup>2</sup>	413.49m <sup>2</sup>		
基準容積 (m <sup>3</sup> )	2,398.75m <sup>3</sup>	3,597.91m <sup>3</sup> (含容積獎勵)		
高度比	1.5	5.0		
最小前院深度 (M)	3.0	3.64		
最小後院深度 (M)	1.5	5.0		
最小後院深度比	0.25	5		
最小側院寬度	—	—		
建築基地	平均寬度 (M)	8	—	
	平均深度 (M)	16	—	
鄰幢間隔	前後	高度之倍數	0.4	—
		公尺	3	—
	兩端	高度之倍數	—	—
		公尺	2	—
使用類別	容許使用：第二組：多戶住宅			

### 四、都市設計或景觀計畫

#### (一) 都市設計 (景觀計畫) 目標

- 1、規劃安全人行及車行動線，塑造便利、無障礙之步行環境及儘量降低地區的交通影響。
- 2、改善現有社區老舊窳陋現況，藉由都市更新來重新規劃基地內建物與環境，重新創造良好生活品質的居住空間。
- 3、退縮人行步道，提供都市舒適漫步空間，並增添環境綠意。
- 4、提升地面層及屋頂層綠化設計。

#### (二) 人車動線設計原則

本案一層做為管委會空間及社區出入口使用，為便利用路人通行順暢，自北側 6 米計畫道路退縮 2.16~3.79 米無遮簷人行步道，西側 11 米計畫道路退縮 2~3.64 米無遮簷人行步道，規劃社區出入口，考慮人車動線分離之安全性，通往地下室停車空間之車道設置於次要道路廈門街 147 巷。

#### (三) 建築物之量體、造型、色彩、座落方位、無障礙空間、都市防災構想

視覺景觀模擬圖、空調主機位置示意圖、夜間照明模擬圖、無障礙空間規劃說明圖及消防救災空間檢討平面圖詳圖 9-36、圖 9-37、圖 9-39、圖 9-40、圖 9-41~圖 9-43。

##### 1、建築物之量體、座落方位

本案座落於中正區牯嶺街與廈門街交接處，週邊環境有豐富文化淵源並曾是台北市重要的文化區域之一。然而，牯嶺街區在過去數十年間逐漸老化，周邊現有建築大部分同質性高並且外觀劣化嚴重，因此帶入新動能並活化此街區外觀成為改善周邊鄰里環境重要的一環。預計興建地上十一層、地下四層之鋼筋混凝土大樓，二至十一層皆做集合住宅使用，共規劃 50 個住宅單元，全棟合計 50 戶，地下層設置機車停車位、汽車停車位。本案西臨 11 米牯嶺街，北側臨接 6 米廈門街 147 巷，建物座向為座東朝西之方位。

##### 2、建築物之造型、色彩

本案外立面希望透過整體外立面上不同尺度的量體進出與錯位變化來增強街景的視覺動感，其中牯嶺街與廈門街轉角的主外立面的段落式量體錯位設計能進一步活化周邊鄰近的景觀，而本項目也同時搭配不同類型的外牆材質以達到在視覺上層次豐富的整體外立面效果並藉此創造更有活力的鄰里氛圍，本案設計期許能對周邊的後續建設提供一個好的起始點。

##### 3、建築物之無障礙空間

戶外供人行走之人行道皆自道路退縮 2 米以上之人行空間，社區車道出入口及社區出入口錯開，避免人車爭道，室內外高低差、人行道轉角及車道

破口處均採斜坡順平方式銜接，提供安全舒適之人行空間。

室內公共空間之通路皆有 150 公分以上之淨寬，相關設施有無障礙升降機、安全梯、停車位。

4、都市防災構想

基地往北沿牯嶺街約 170 公尺有牯嶺公園，可供作為緊急避難場所或臨時收容所。

基地內防災部分，本案西側臨接 11 公尺牯嶺街，臨路退縮 2 公尺以上人行步道，於道路設置寬 8 公尺長 12 公尺之雲梯車消防救災活動空間，基地北側 6 公尺之廈門街 147 巷，臨路亦退縮 2 公尺以上之人行步道空間。

(四) 基地內受保護樹木計畫(本案無)

(五) 防災與逃生避難計畫

檢討原則		檢討結果
<b>一、消防車輛救災動線</b>		
(一)	供救助 5 層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。	本案為 11 層樓之建築物，故免檢討。
(二)	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。	本案通行消防車之道路為六公尺、十一公尺之計畫道路，符合規定。
(三)	道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求： 1. 參照指導原則附圖一檢討。 2. 參照指導原則附圖二檢討。 3. 參照指導原則附圖三檢討。	基地鄰接之計畫道路皆為 6m 以上，免檢討截角退縮距離。
<b>二、雲梯消防車救災活動空間</b>		
(一)	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。	免檢討。 本案為 11 層之建築物，依規定設置寬 8 公尺，長 20 公尺之供雲梯消防車救災活動之空間。
(二)	雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。 6 層以上或高度超過 20 公尺之建築物，如外牆開口（窗口、陽台等）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，並於建築物外牆開口（窗口、陽台等）前至少規劃一處可供雲梯消防車操作救災活動之空間。	依建築技術規則建築設計施工編第 108 條規定，臨道路或寬度 4 公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，免設置緊急進口。本案各層之外牆每 10 公尺皆有窗戶。 本案外牆替代窗戶或開口距離未超出道路 11M 服務範圍內。
(三)	應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行	符合規定，本案所規畫之雲梯消防車救災活

檢討原則		檢討結果
	及操作之突出固定設施。	動之空間均無突出之固定設施。
(四)	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（目前本局最重雲梯消防車總重為 50 噸，故應能承受 75 噸重。），並由建築師、結構或土木等專業技師計算均佈活載重後簽證。	本案遵照辦理。
(五)	坡度應在 5% 以下。	符合規定。



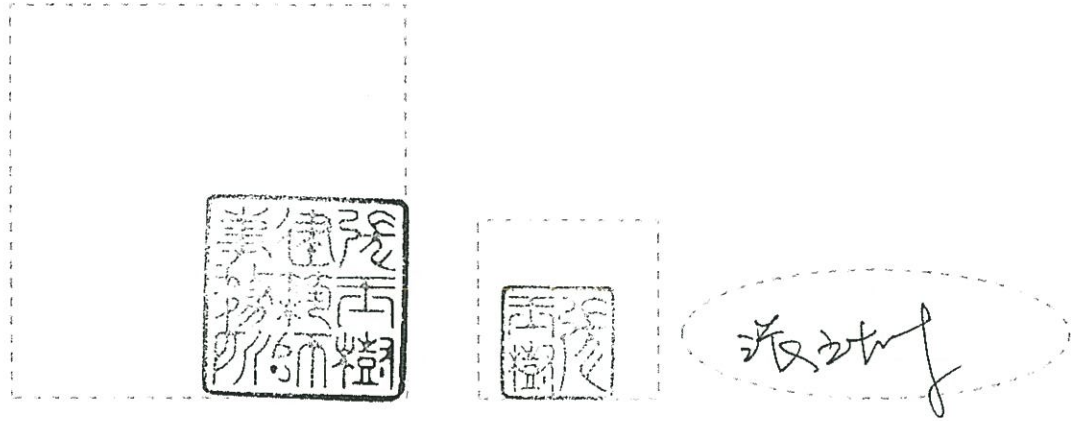
建築設計相關圖面檢核					
項次	項目		建築師檢核		備註
涉及建管審查項目檢核(臺北市府都市發展局99年11月29日北市都新字09932198600號函)					
1	開放空間申請容積是否審議通過。		<input type="checkbox"/> 審查通過	<input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	詳第__-__頁
2	是否併案辦理廢巷或改道。		<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否	詳第__-__頁
3	是否申請海砂屋、輻射屋之容積放寬認定審查。		<input type="checkbox"/> 是	<input checked="" type="checkbox"/> 否	詳第__-__頁
4	是否符合禁限建規定(含航高及軍事禁限建)。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 4-5 頁
5	是否符合畸零地使用規則之規定。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 9-12 頁
6	是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討(3.6:1)。		<input type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	詳第__-__頁
7	是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之探討。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 9-13 頁
8	是否符合冬至日一小時北向日照之檢討。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 9-14 頁
9	是否符合建築技術規則建築設計施工編高層建築物專章之檢討。		<input type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	詳第__-__頁
10	是否符合本市停車空間大小車位設置方式處理原則之檢討。		<input checked="" type="checkbox"/> 符合	<input type="checkbox"/> 無需檢討	詳第 9-29~9-32 頁
11	是否符合臺北市山坡地地形申請建築之整地原則之檢討。		<input type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	詳第__-__頁
12	是否符合臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之檢討。		<input type="checkbox"/> 符合	<input checked="" type="checkbox"/> 無需檢討	詳第__-__頁
13	圖面業符合建築法相關規定		<input checked="" type="checkbox"/> 符合		
建築師 簽章 用印	建築師 名稱	張玉樹	開業證書字號	工師業字第 B001587號	備註  1. 有關表列之建築圖說應依都市更新條例施行細則23條規定，以1/500以上比例尺表示。 2. 建築設計相關圖面及面積計算等線條、字跡應清楚，並加註相關說明及標註各項設計之尺寸。
	事務所 名稱	張玉樹建築師事務所   (簽名及蓋章)  112 年 4 月 21 日(簽章日期)			

表 9-6 面積計算表

面積計算表						
1	基地地號	中正區河堤段六小段278等7筆地號				
2	基地使用分區	住三(719m <sup>2</sup> )、商二(142m <sup>2</sup> )、道路用地(16m <sup>2</sup> 不計容積)				
3	基地面積 (m <sup>2</sup> )	騰本面積 : 877m <sup>2</sup>	使用面積 : 861m <sup>2</sup>	騎樓地	m <sup>2</sup>	其他
4	法定建蔽率 (%)	48.30%				
5	法定建築面積 (m <sup>2</sup> )	(基地面積) × (法定建蔽率) = 719 × 45% + 142 × 65% = 415.85m <sup>2</sup>				
6	法定容積率 (%)	278.60%				
7	基準容積 (m <sup>2</sup> )	(基地面積) × (基準容積率) = 719 × 225% + 142 × 550% = 2398.75m <sup>2</sup>				
8	都市更新獎勵容積 (%)	50%				
9	其他獎勵容積 (%)	% ( )				
10	允建容積率 (%)	417.9%				
11	允建總容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	3598.13m <sup>2</sup>				
12	設計建蔽率 (%)	48.02%	實設建築面積 (m <sup>2</sup> )	413.49m <sup>2</sup>		
13	法定空地面積 (m <sup>2</sup> )	445.15m <sup>2</sup>	實設空地面積 (m <sup>2</sup> )	447.51m <sup>2</sup>		
14	實設總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	7058.22m <sup>2</sup>	實設容積率 (%)	3597.91/861=417.88%		
15	樓層興建數及構造	地上十一層、地下四層、RC造			開挖率 (%)	72.62%
	各層面積計算	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)
	地下四層	625.25			停車空間	3.2
	地下三層	625.25			停車空間	3.2
	地下二層	623.38			停車空間	3.2
	地下一層	624.72			防空避難室兼停車空間	3.5
	小計	2498.60				13.1
	一層	383.84	10.10	0	梯廳、管委會空間	4.2(+0.2)
	二、四、六、八層	412.74	369.11	5	集合住宅	3.3
	三、五、七層	412.74	369.11	5	集合住宅	3.3
	九層	406.59	362.96	5	集合住宅	3.3
	十層	370.77	327.82	5	集合住宅	3.3
	十一層	355.88	313.26	5	集合住宅	3.3
	小計	4406.26	3597.91			37.4
	屋突一層	51.12				3
屋突二層	51.12				3	
屋突三層	51.12				3	
小計 (m <sup>2</sup> )	153.36		50		9	
	總樓地板面積總計 (m <sup>2</sup> )	7058.22m <sup>2</sup>				
16	雜項工程物	圍牆 46.14M				
17	法定工程造價 (元/坪)	7,058.22(樓地板)*12,750+46.14(圍牆)*2,290=90,097,966元				
18	汽車停車數量	法定汽車停車位37部。獎勵汽車停車位0部；自設汽車停車位11部；實設汽車停車位48部				
19	機車停車數量	法定機車停車位44部。獎勵機車停車位0部；自設機車停車位0部；實設機車停車位44部				
20	裝卸位及其他停車數量	免設置				

※本表所列數值僅為概估，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準。

地號	使用分區	結果
276、276-1	住三	已領有 87 使字第 0452 號使用執照，屬已建築完成，故非為畸零地。
272、274	商二、住三	已領有 81 使字第 0351 號使用執照，屬已建築完成，故非為畸零地。
282	道路用地(公共設施用地)	為公共設施用地，未涉及毗鄰畸零地之情形。
283	道路用地(公共設施用地)	為公共設施用地，未涉及毗鄰畸零地之情形。
281-1	道路用地(公共設施用地)	為公共設施用地，未涉及毗鄰畸零地之情形。





圖例及說明		比例尺	指北
 更新單元範圍		1/500	

圖 9-2 更新單元周邊畸零地檢討圖

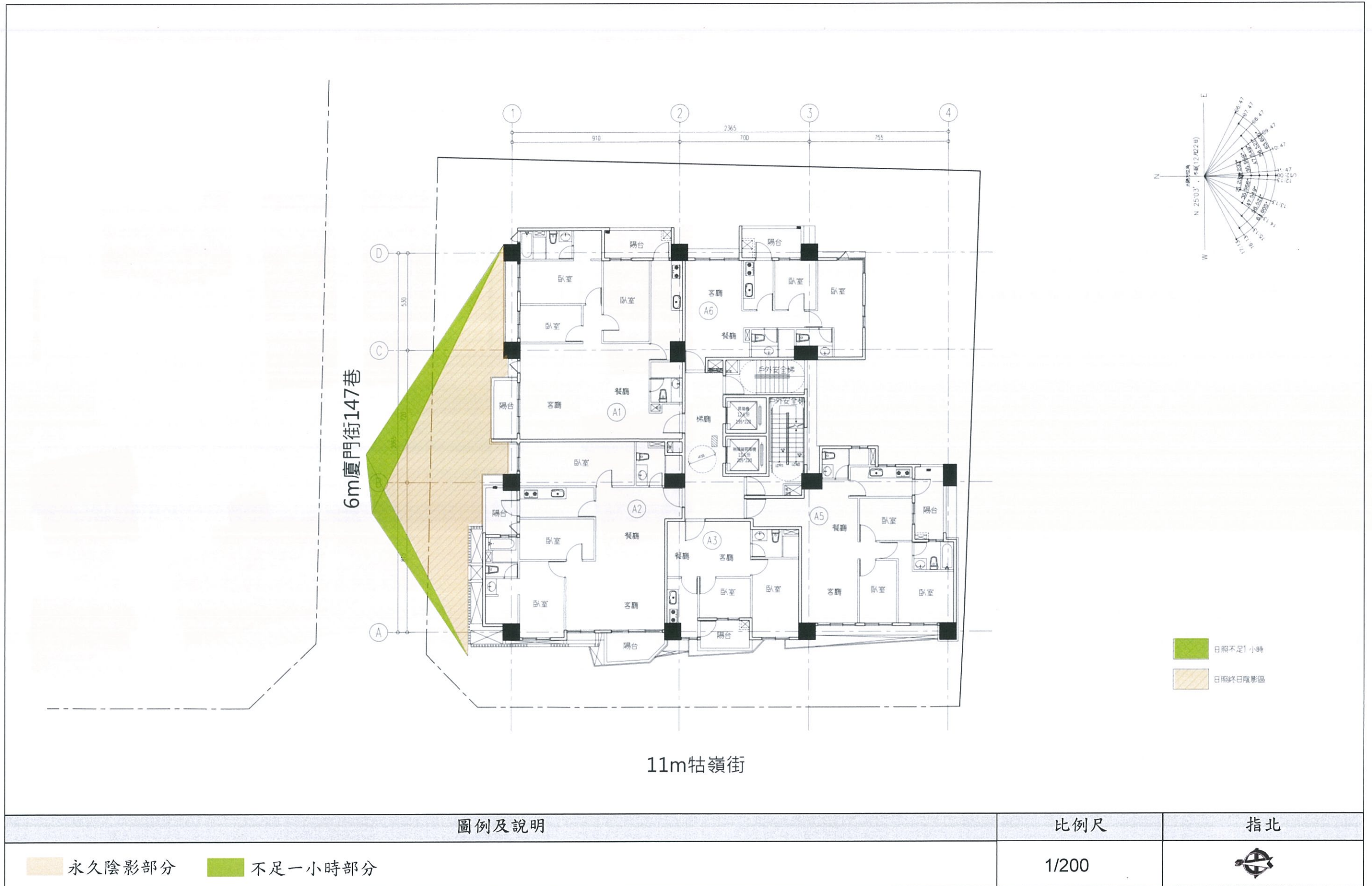


圖 9-3 日照陰影檢討圖

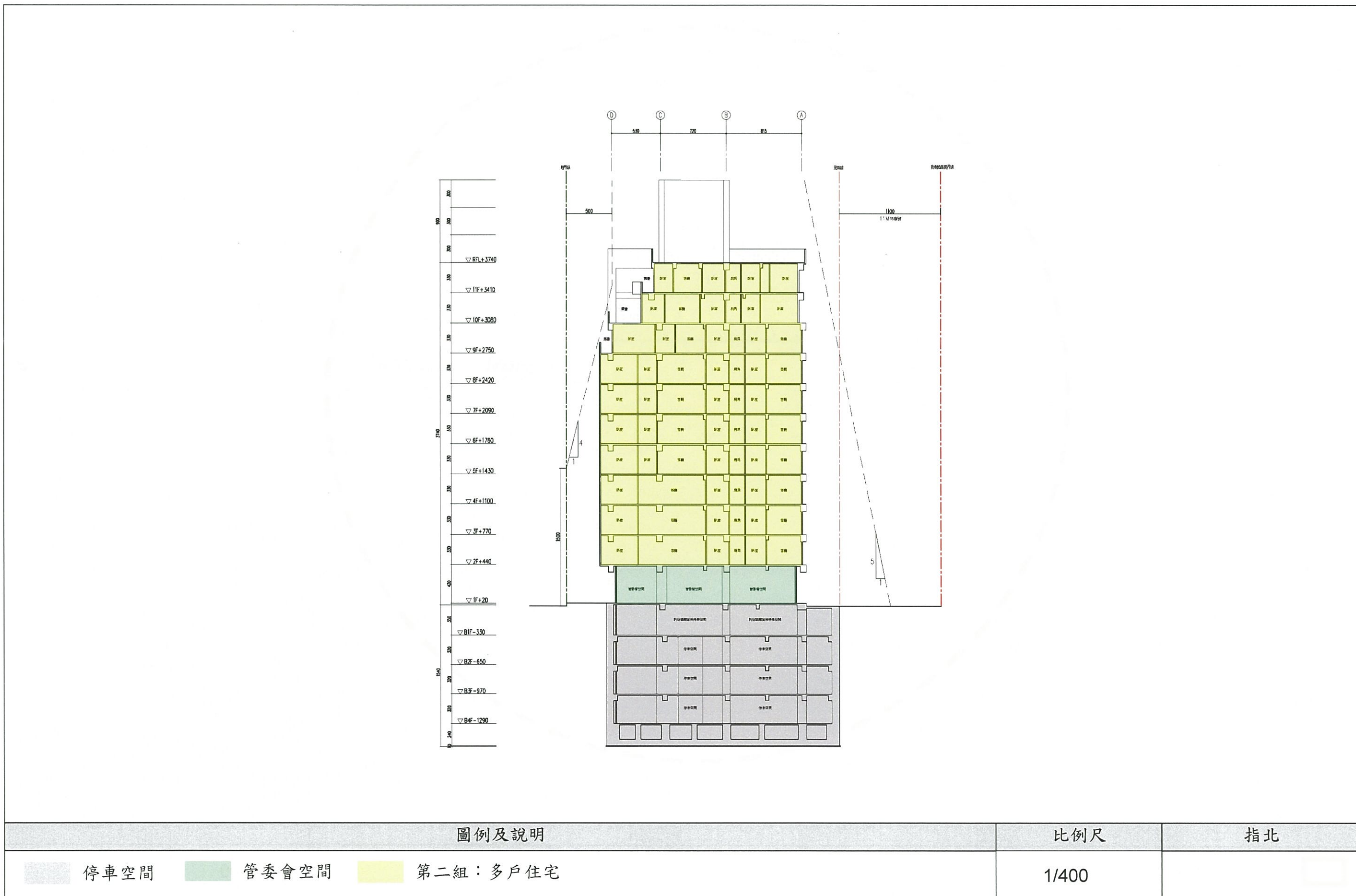
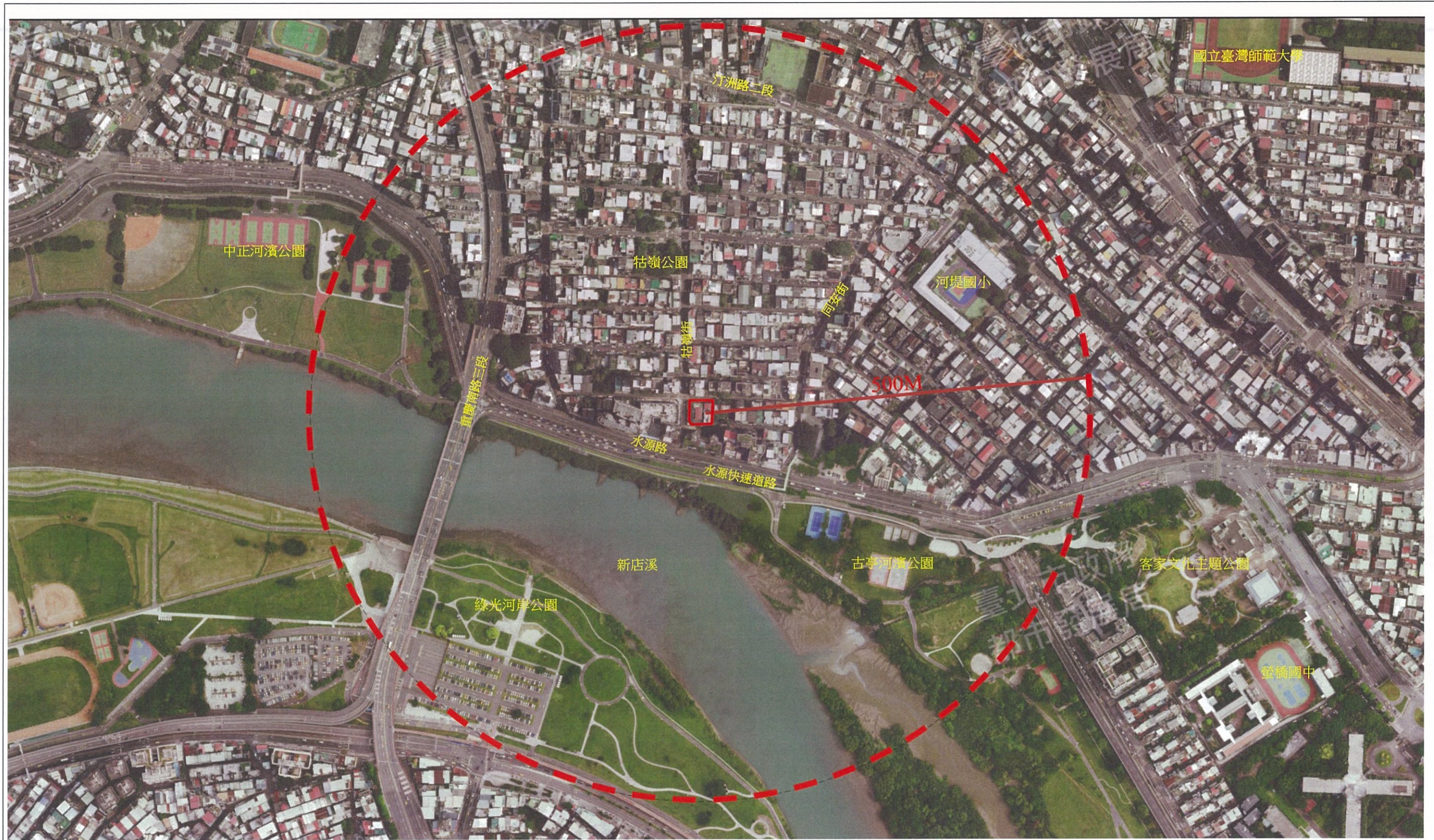


圖9-4 空間使用計畫





圖例及說明	比例尺	指北
 更新單元範圍	1/5000	

圖9-5 動線系統說明 1

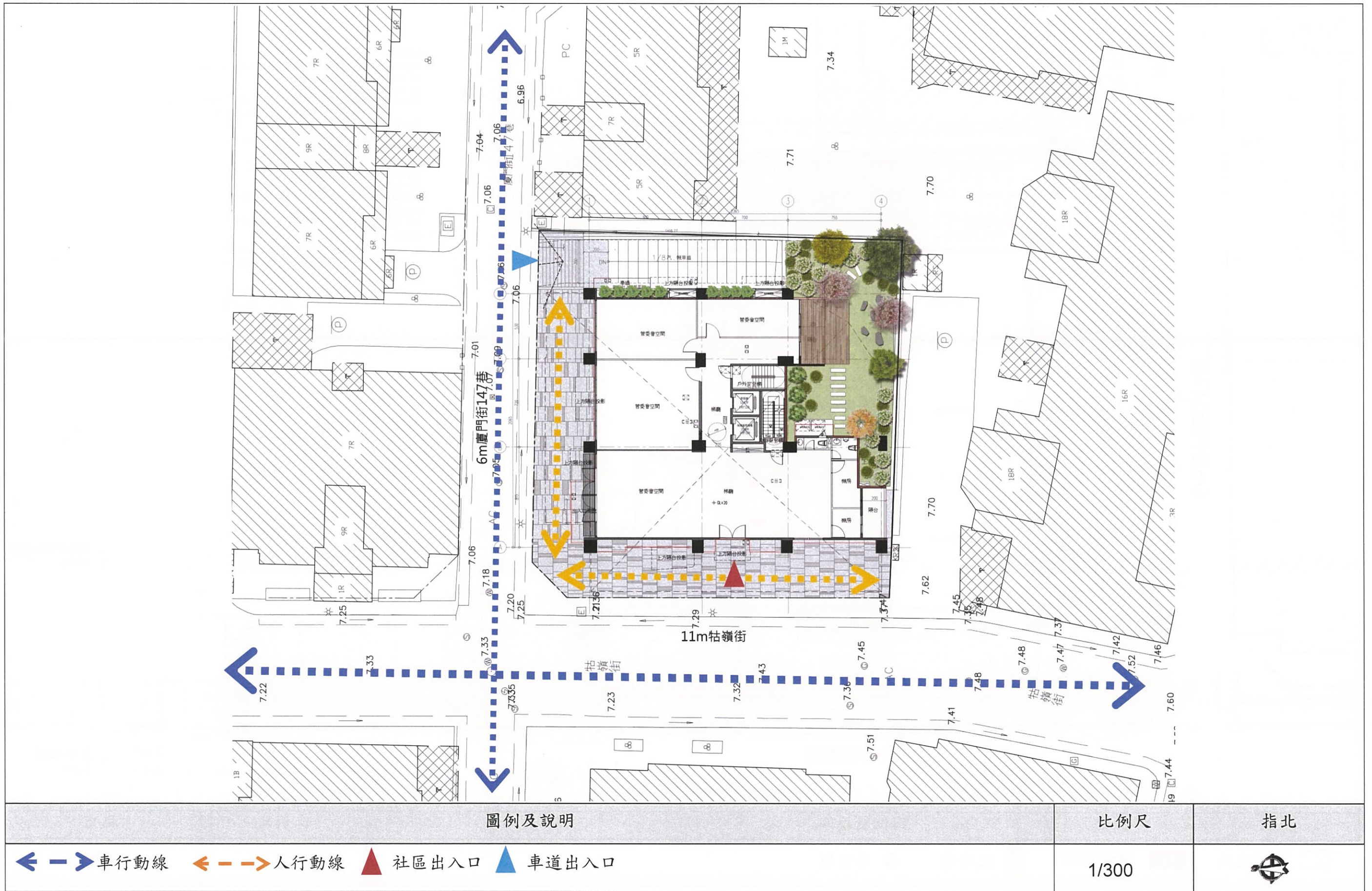


圖9-6 動線系統說明 2

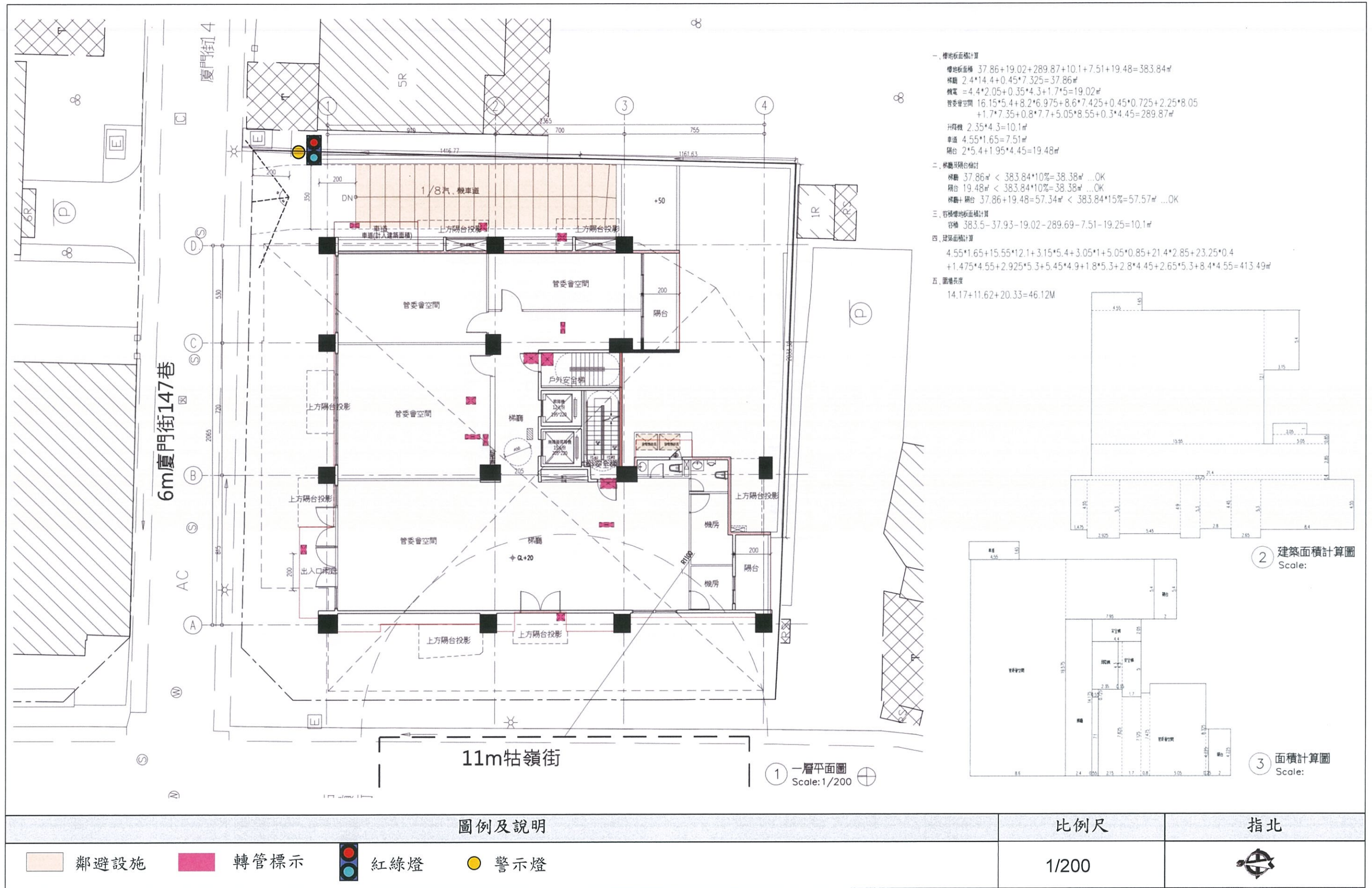
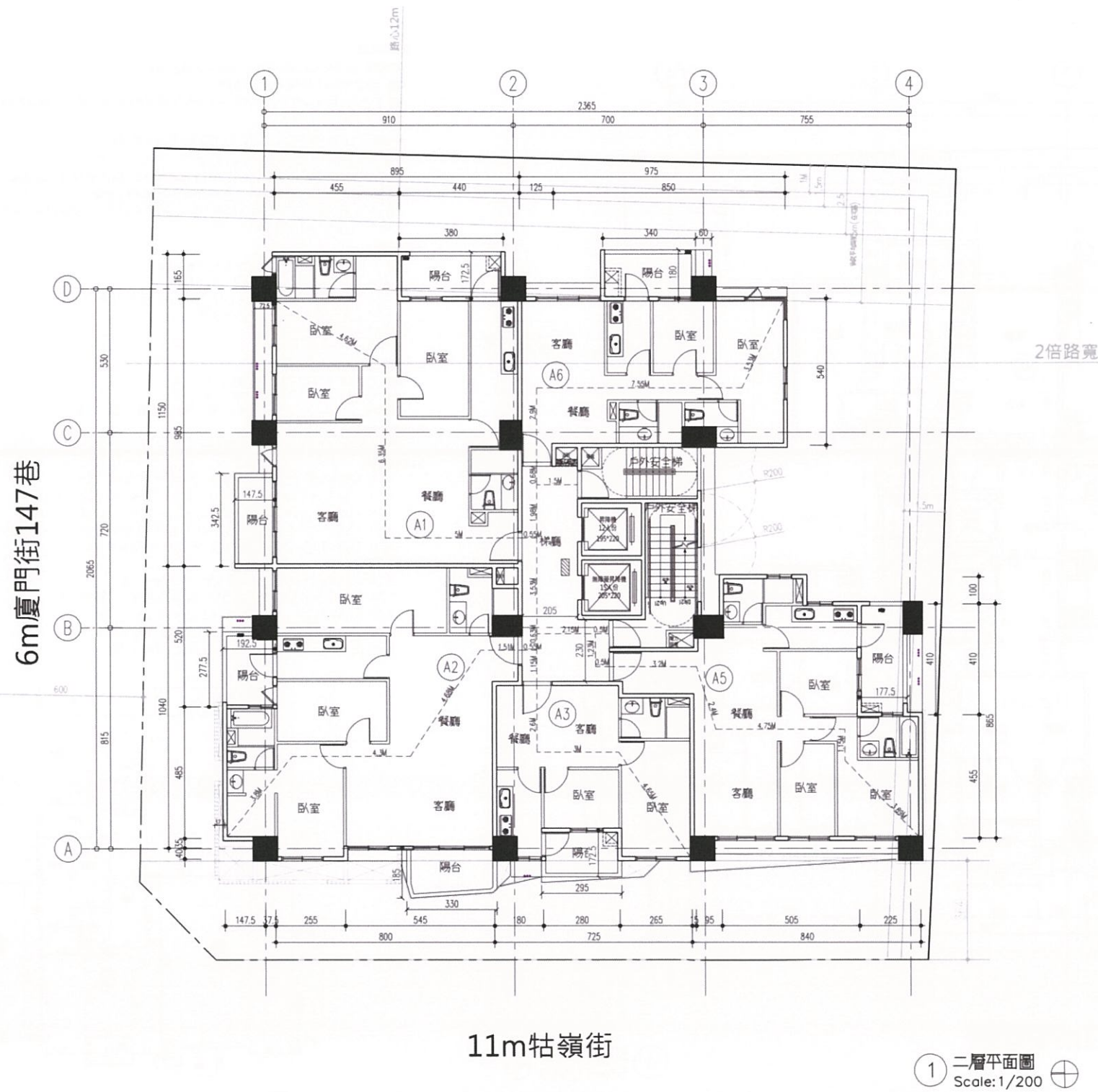
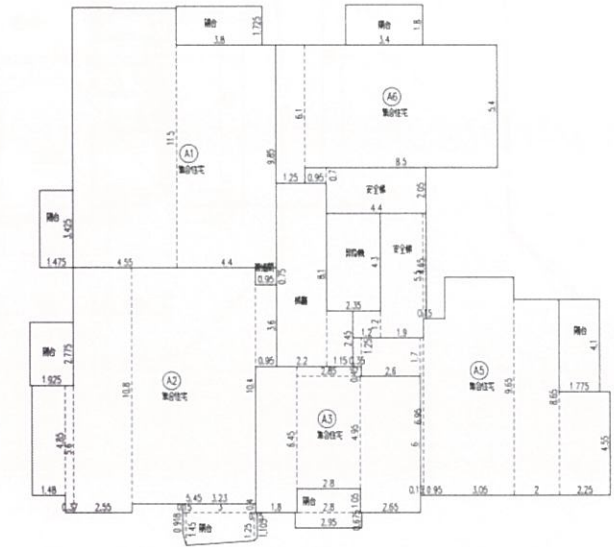


圖9-7 一層平面圖





- 一、樓地板面積計算  
 樓地板面積  $20.64+22.99+10.1+359.01=412.74\text{m}^2$   
 梯廳  $=2.2*8.1+1.15*2.45=20.64\text{m}^2$   
 機電  $0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99\text{m}^2$   
 升降機  $2.35*4.3=10.1\text{m}^2$   
 各戶面積  $95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01\text{m}^2$   
 A1戶  $4.55*11.5+4.4*9.85=95.67\text{m}^2$   
 A2戶  $1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89\text{m}^2$   
 A3戶  $1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65\text{m}^2$   
 A5戶  $0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28\text{m}^2$   
 A6戶  $1.25*6.1+8.5*5.4=53.52\text{m}^2$
- 二、陽台面積計算  
 陽台  $11.61+11.03+4.93+7.28+6.12=40.97\text{m}^2$   
 A1戶  $3.8*1.725+1.475*3.425=11.61\text{m}^2$   
 A2戶  $1.925*2.775+3.225*0.4+(1.45+0.918)*0.15/2+(1.25+1.45)*3/2+(1.105+1.25)*0.15/2=11.03\text{m}^2$   
 A3戶  $2.8*1.05+2.95*0.675=4.93\text{m}^2$   
 A5戶  $1.775*4.1=7.28\text{m}^2$   
 A6戶  $3.4*1.8=6.12\text{m}^2$
- 三、梯廳及陽台檢核  
 梯廳  $20.64\text{m}^2 < 412.74*10\%=41.27\text{m}^2 \dots \text{OK}$   
 陽台  $40.97\text{m}^2 < 412.74*10\%=41.27\text{m}^2 \dots \text{OK}$   
 梯廳加陽台  $20.64+40.97=61.61\text{m}^2 < 412.74*15\%=61.91\text{m}^2 \dots \text{OK}$
- 四、容積樓地板面積計算  
 容積  $412.74-20.64-22.99=369.11\text{m}^2$
- 五、步行距離檢核  
 A1戶  $4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$   
 A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$   
 A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$   
 A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$   
 A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
- 六、重複步行距離檢核  
 A1戶  $4.62+6.35+5+0.55=16.52\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$   
 A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$   
 A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$   
 A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$   
 A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68=14.66\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$



圖例及說明

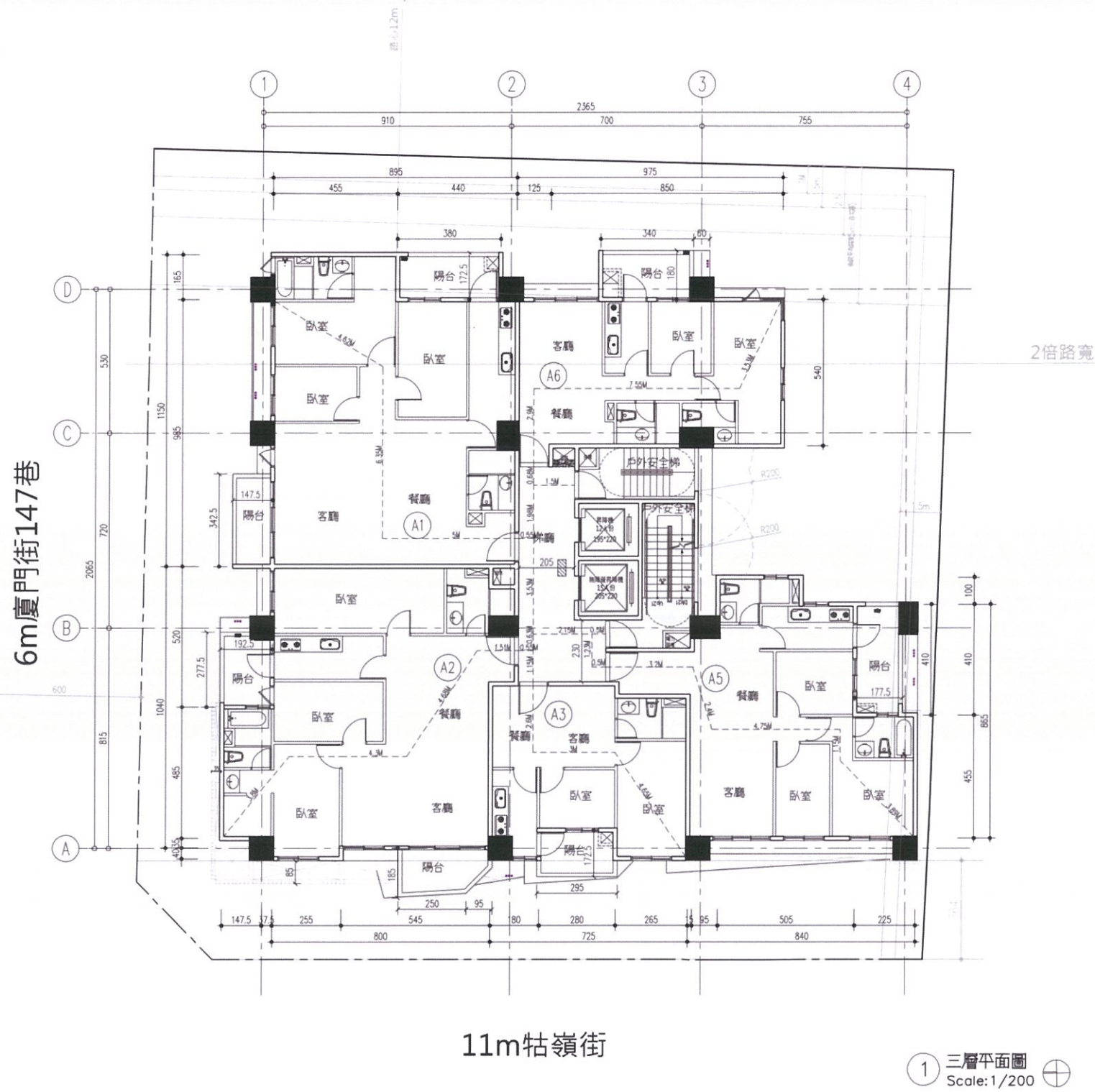
比例尺

指北

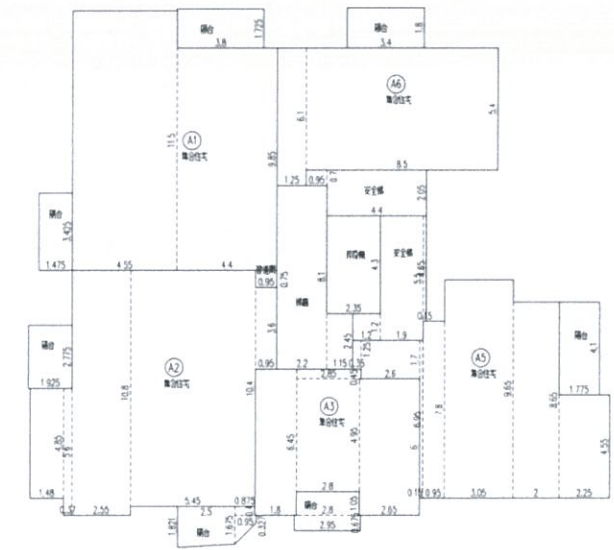
1/200



圖9-8 二層平面圖



- 一、樓地板面積計算
  - 樓地板面積  $20.64+22.99+10.1+359.01=412.74\text{m}^2$
  - 梯廳  $=2.2*8.1+1.15*2.45=20.64\text{m}^2$
  - 機電  $0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99\text{m}^2$
  - 升降機  $2.35*4.3=10.1\text{m}^2$
  - 各戶面積  $95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01\text{m}^2$
  - A1戶  $4.55*11.5+4.4*9.85=95.67\text{m}^2$
  - A2戶  $1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89\text{m}^2$
  - A3戶  $1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65\text{m}^2$
  - A5戶  $0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28\text{m}^2$
  - A6戶  $1.25*6.1+8.5*5.4=53.52\text{m}^2$
- 二、陽台面積計算
  - 陽台  $11.61+10.82+4.93+7.28+6.12=40.76\text{m}^2$
  - A1戶  $3.8*1.725+1.475*3.425=11.61\text{m}^2$
  - A2戶  $1.925*2.775+(1.675+1.82)*2.5/2+0.875*0.4+(0.33+1.275)*0.95/2=10.82\text{m}^2$
  - A3戶  $2.8*1.05+2.95*0.675=4.93\text{m}^2$
  - A5戶  $1.775*4.1=7.28\text{m}^2$
  - A6戶  $3.4*1.8=6.12\text{m}^2$
- 三、梯廳及陽台檢核
  - 梯廳  $20.64\text{m}^2 < 412.74*10\%=41.27\text{m}^2 \dots \text{OK}$
  - 陽台  $40.76\text{m}^2 < 412.74*10\%=41.27\text{m}^2 \dots \text{OK}$
  - 梯廳加陽台  $20.64+40.76=61.4\text{m}^2 < 412.74*15\%=61.91\text{m}^2 \dots \text{OK}$
- 四、容積樓地板面積計算
  - 容積  $412.74-20.64-22.99=369.11\text{m}^2$
- 五、步行距離檢核
  - A1戶  $4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
- 六、重複步行距離檢核
  - A1戶  $4.62+6.35+5+0.55=16.52\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68=14.66\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$



圖例及說明

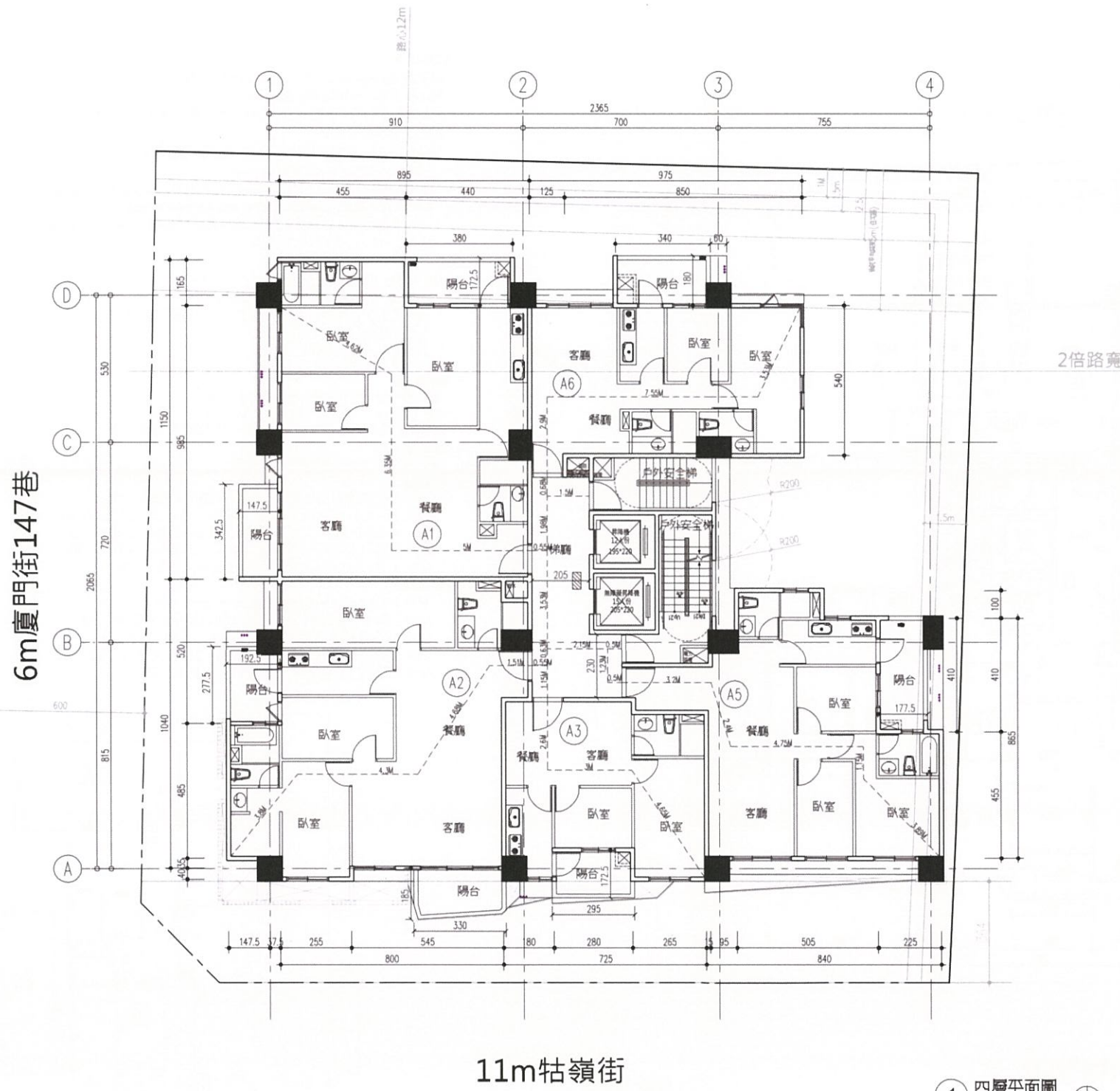
比例尺

指北

1/200

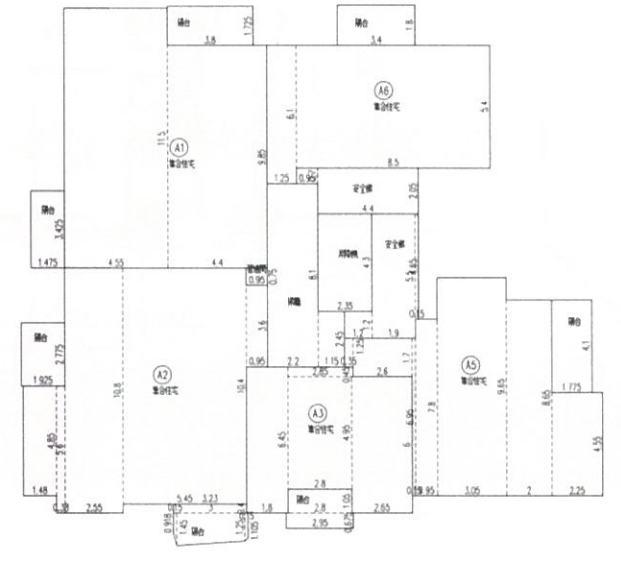


圖9-9 三層平面圖



1 四層平面圖  
Scale: 1/200

- 一、樓地板面積計算  
樓地板面積  $20.64+22.99+10.1+359.01=412.74\text{m}^2$   
梯廳  $=2.2*8.1+1.15*2.45=20.64\text{m}^2$   
機電  $0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99\text{m}^2$   
升降機  $2.35*4.3=10.1\text{m}^2$   
各戶面積  $95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01\text{m}^2$   
A1戶  $4.55*11.5+4.4*9.85=95.67\text{m}^2$   
A2戶  $1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89\text{m}^2$   
A3戶  $1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65\text{m}^2$   
A5戶  $0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28\text{m}^2$   
A6戶  $1.25*6.1+8.5*5.4=53.52\text{m}^2$
- 二、陽台面積計算  
陽台  $11.61+11.03+4.93+7.28+6.12=40.97\text{m}^2$   
A1戶  $3.8*1.725+1.475*3.425=11.61\text{m}^2$   
A2戶  $1.925*2.775+3.225*0.4+(1.45+0.918)*0.15/2+(1.25+1.45)*3/2+(1.105+1.25)*0.15/2=11.03\text{m}^2$   
A3戶  $2.8*1.05+2.95*0.675=4.93\text{m}^2$   
A5戶  $1.775*4.1=7.28\text{m}^2$   
A6戶  $3.4*1.8=6.12\text{m}^2$
- 三、梯廳及陽台檢核  
梯廳  $20.64\text{m}^2 < 412.74*10\%=41.27\text{m}^2 \dots \text{OK}$   
陽台  $40.97\text{m}^2 < 412.74*10\%=41.27\text{m}^2 \dots \text{OK}$   
梯廳加陽台  $20.64+40.97=61.61\text{m}^2 < 412.74*15\%=61.91\text{m}^2 \dots \text{OK}$
- 四、容積樓地板面積計算  
容積  $412.74-20.64-22.99=369.11\text{m}^2$
- 五、步行距離檢核  
A1戶  $4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$   
A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$   
A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$   
A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$   
A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
- 六、重複步行距離檢核  
A1戶  $4.62+6.35+5+0.55=16.52\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$   
A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$   
A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$   
A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$   
A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68=14.66\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$



圖例及說明

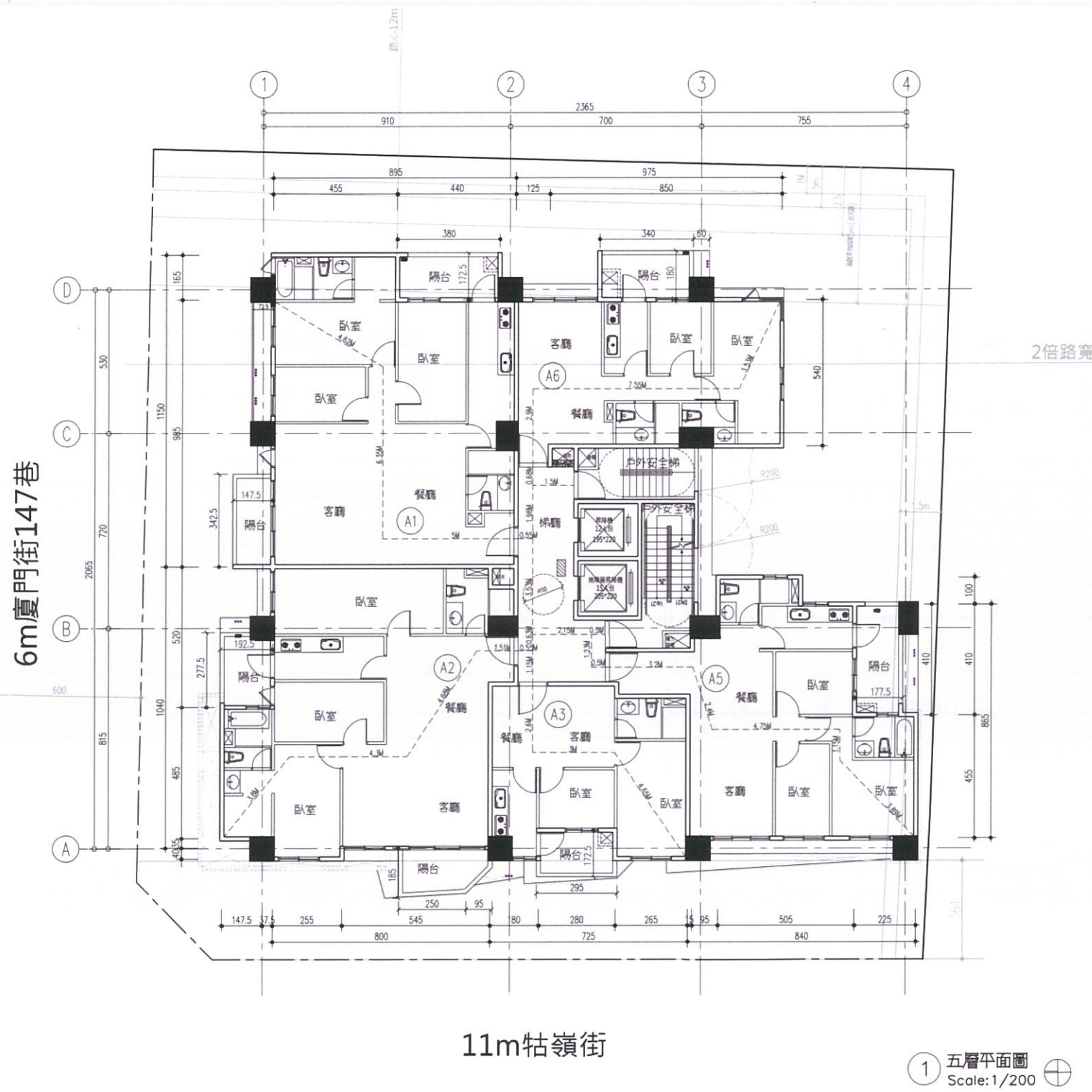
比例尺

指北

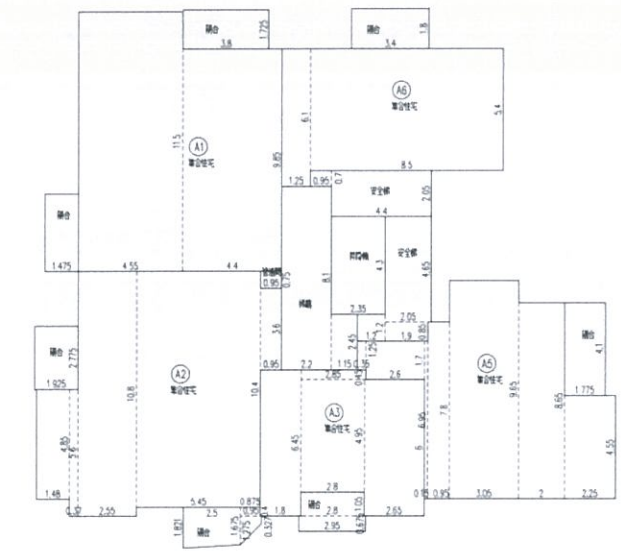
1/200



圖9-10 四層平面圖



- 一、樓地板面積計算
  - 樓地板面積  $20.64+22.99+10.1+359.01=412.74\text{m}^2$
  - 梯廳  $=2.2*8.1+1.15*2.45=20.64\text{m}^2$
  - 機電  $0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99\text{m}^2$
  - 升降機  $2.35*4.3=10.1\text{m}^2$
  - 各戶面積  $95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01\text{m}^2$
  - A1戶  $4.55*11.5+4.4*9.85=95.67\text{m}^2$
  - A2戶  $1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89\text{m}^2$
  - A3戶  $1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65\text{m}^2$
  - A5戶  $0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28\text{m}^2$
  - A6戶  $1.25*6.1+8.5*5.4=53.52\text{m}^2$
- 二、陽台面積計算
  - 陽台  $11.61+10.82+4.93+7.28+6.12=40.76\text{m}^2$
  - A1戶  $3.8*1.725+1.475*3.425=11.61\text{m}^2$
  - A2戶  $1.925*2.775+(1.675+1.82)*2.5/2+0.875*0.4+(0.33+1.275)*0.95/2=10.82\text{m}^2$
  - A3戶  $2.8*1.05+2.95*0.675=4.93\text{m}^2$
  - A5戶  $1.775*4.1=7.28\text{m}^2$
  - A6戶  $3.4*1.8=6.12\text{m}^2$
- 三、梯廳及陽台檢核
  - 梯廳  $20.64\text{m}^2 < 412.74*10\%=41.27\text{m}^2 \dots \text{OK}$
  - 陽台  $40.76\text{m}^2 < 412.74*10\%=41.27\text{m}^2 \dots \text{OK}$
  - 梯廳加陽台  $20.64+40.76=61.4\text{m}^2 < 412.74*15\%=61.91\text{m}^2 \dots \text{OK}$
- 四、首層樓地板面積計算
  - 容積  $412.74-20.64-22.99=369.11\text{m}^2$
- 五、步行距離檢核
  - A1戶  $4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
- 六、重複步行距離檢核
  - A1戶  $4.62+6.35+5+0.55=16.52\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68=14.66\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$



圖例及說明

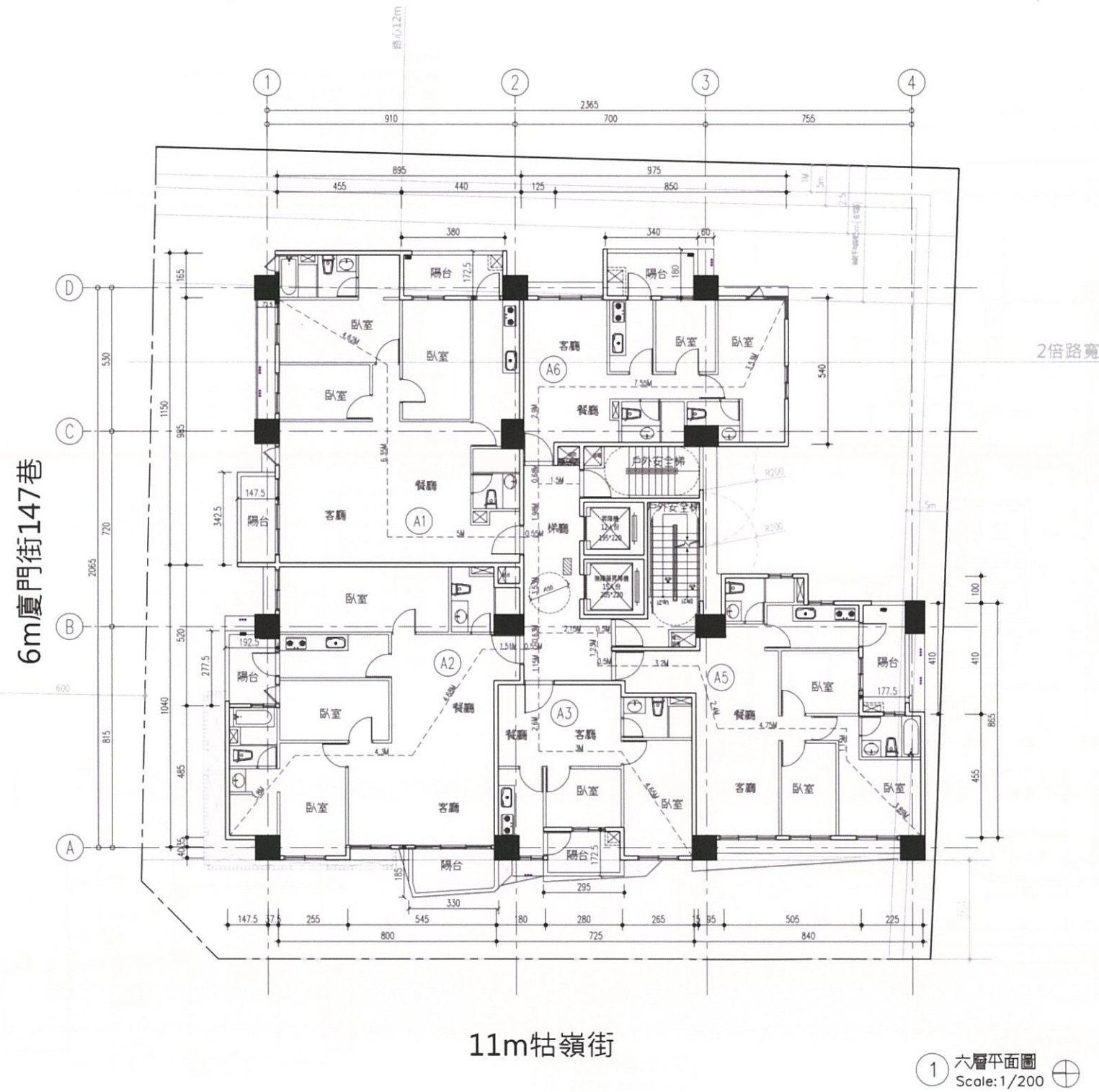
比例尺

指北

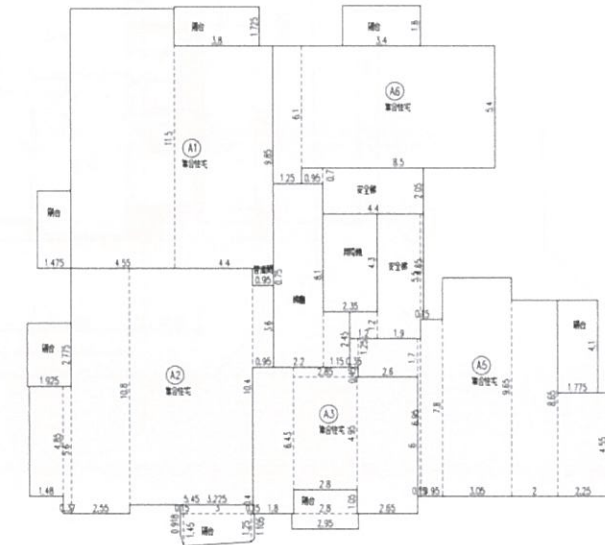
1/200



圖9-11 五層平面圖



- 一、樓地板面積計算
  - 樓地板面積  $20.64+22.99+10.1+359.01=412.74\text{m}^2$
  - 梯廳  $=2.2*8.1+1.15*2.45=20.64\text{m}^2$
  - 機電  $0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99\text{m}^2$
  - 升降機  $2.35*4.3=10.1\text{m}^2$
  - 各戶面積  $95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01\text{m}^2$
  - A1戶  $4.55*11.5+4.4*9.85=95.67\text{m}^2$
  - A2戶  $1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89\text{m}^2$
  - A3戶  $1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65\text{m}^2$
  - A5戶  $0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28\text{m}^2$
  - A6戶  $1.25*6.1+8.5*5.4=53.52\text{m}^2$
- 二、陽台面積計算
  - 陽台  $11.61+11.03+4.93+7.28+6.12=40.97\text{m}^2$
  - A1戶  $3.8*1.725+1.475*3.425=11.61\text{m}^2$
  - A2戶  $1.925*2.775+3.225*0.4+(1.45+0.918)*0.15/2+(1.25+1.45)*3/2+(1.105+1.25)*0.15/2=11.03\text{m}^2$
  - A3戶  $2.8*1.05+2.95*0.675=4.93\text{m}^2$
  - A5戶  $1.775*4.1=7.28\text{m}^2$
  - A6戶  $3.4*1.8=6.12\text{m}^2$
- 三、梯廳及陽台檢核
  - 梯廳  $20.64\text{m}^2 < 412.74*10\%=41.27\text{m}^2 \dots\text{OK}$
  - 陽台  $40.97\text{m}^2 < 412.74*10\%=41.27\text{m}^2 \dots\text{OK}$
  - 梯廳及陽台  $20.64+40.97=61.61\text{m}^2 < 412.74*15\%=61.91\text{m}^2 \dots\text{OK}$
- 四、容積樓地板面積計算
  - 容積  $412.74-20.64-22.99=369.11\text{m}^2$
- 五、步行距離檢核
  - A1戶  $4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20\text{m} < 50\text{m} \dots\text{OK}$
  - A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12\text{m} < 50\text{m} \dots\text{OK}$
  - A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68\text{m} < 50\text{m} \dots\text{OK}$
  - A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62\text{m} < 50\text{m} \dots\text{OK}$
  - A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16\text{m} < 50\text{m} \dots\text{OK}$
- 六、重疊步行距離檢核
  - A1戶  $4.62+6.35+5+0.55=16.52\text{m} < 25\text{m} \dots\text{OK}$
  - A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47\text{m} < 25\text{m} \dots\text{OK}$
  - A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03\text{m} < 25\text{m} \dots\text{OK}$
  - A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12\text{m} < 25\text{m} \dots\text{OK}$
  - A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68=14.66\text{m} < 25\text{m} \dots\text{OK}$



圖例及說明

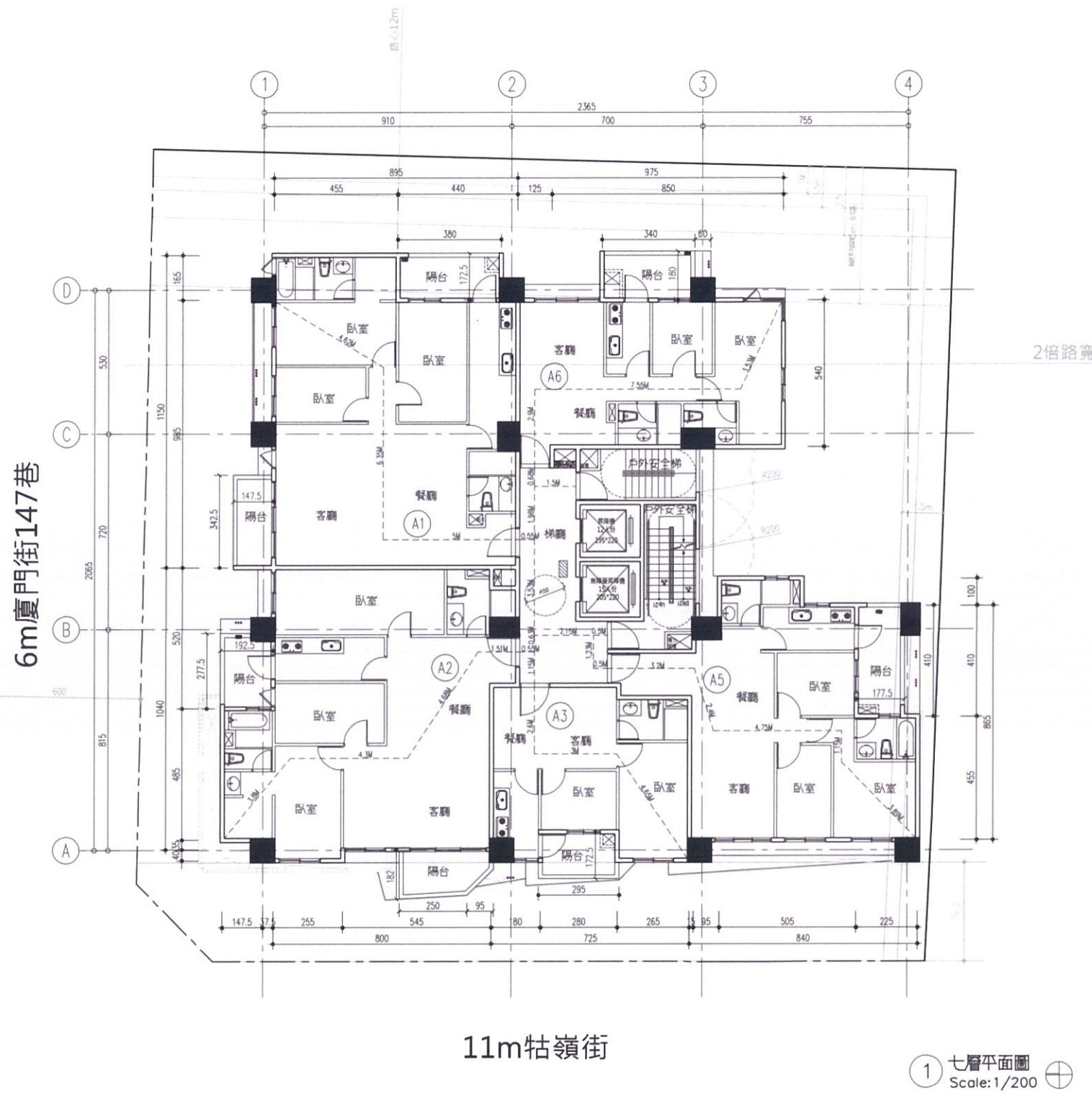
比例尺

指北

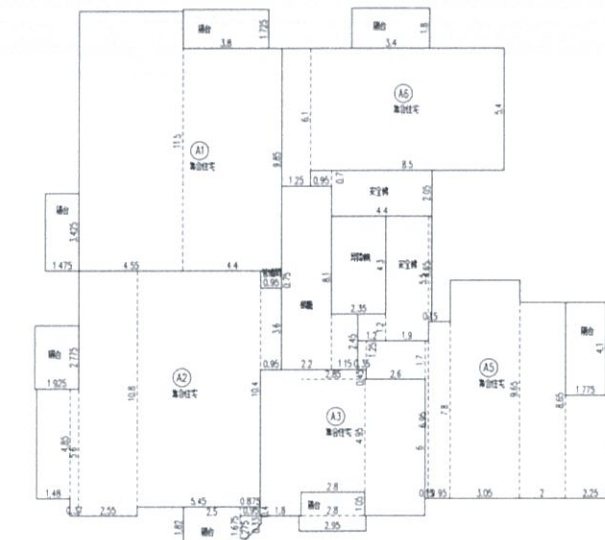
1/200



圖9-12 六層平面圖



- 一、樓地板面積計算
  - 樓地板面積 20.64+22.99+10.1+359.01=412.74㎡
  - 梯廳 = 2.2\*8.1+1.15\*2.45=20.64㎡
  - 機電 0.95\*0.7+4.4\*2.05+1.2\*1.2+1.9\*5.5+0.15\*4.65+0.95\*0.75=22.99㎡
  - 升降機 2.35\*4.3=10.1㎡
  - 客戶面積 95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01㎡
  - A1戶 4.55\*11.5+4.4\*9.85=95.67㎡
  - A2戶 1.48\*4.85+0.37\*5.6+2.55\*10.8+5.45\*10.4+0.95\*3.6=96.89㎡
  - A3戶 1.8\*6.45+2.8\*4.95+2.85\*0.45+2.65\*6=42.65㎡
  - A5戶 0.35\*1.25+2.6\*1.7+0.15\*6.95+0.95\*7.8+3.05\*9.65+2\*8.65+2.25\*4.55=70.28㎡
  - A6戶 1.25\*6.1+8.5\*5.4=53.52㎡
- 二、陽台面積計算
  - 陽台 11.61+10.82+4.93+7.28+6.12=40.76㎡
  - A1戶 3.8\*1.725+1.475\*3.425=11.61㎡
  - A2戶 1.925\*2.775+(1.675+1.82)\*2.5/2+0.875\*0.4+(0.33+1.275)\*0.95/2=10.82㎡
  - A3戶 2.8\*1.05+2.95\*0.675=4.93㎡
  - A5戶 1.775\*4.1=7.28㎡
  - A6戶 3.4\*1.8=6.12㎡
- 三、梯廳及陽台檢核
  - 梯廳 20.64㎡ < 412.74\*10%=41.27㎡ ...OK
  - 陽台 40.76㎡ < 412.74\*10%=41.27㎡ ...OK
  - 梯廳及陽台 20.64+40.76=61.4㎡ < 412.74\*15%=61.91㎡ ...OK
- 四、容積樓地板面積計算
  - 容積 412.74-20.64-22.99=369.11㎡
- 五、步行距離檢核
  - A1戶 4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20m < 50m ...OK
  - A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12m < 50m ...OK
  - A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68m < 50m ...OK
  - A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62m < 50m ...OK
  - A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16m < 50m ...OK
- 六、重複步行距離檢核
  - A1戶 4.62+6.35+5+0.55=16.52m < 25m ...OK
  - A2戶 3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47m < 25m ...OK
  - A3戶 4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03m < 25m ...OK
  - A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12m < 25m ...OK
  - A6戶 3.53+7.55+2.9+0.68=14.66m < 25m ...OK



圖例及說明

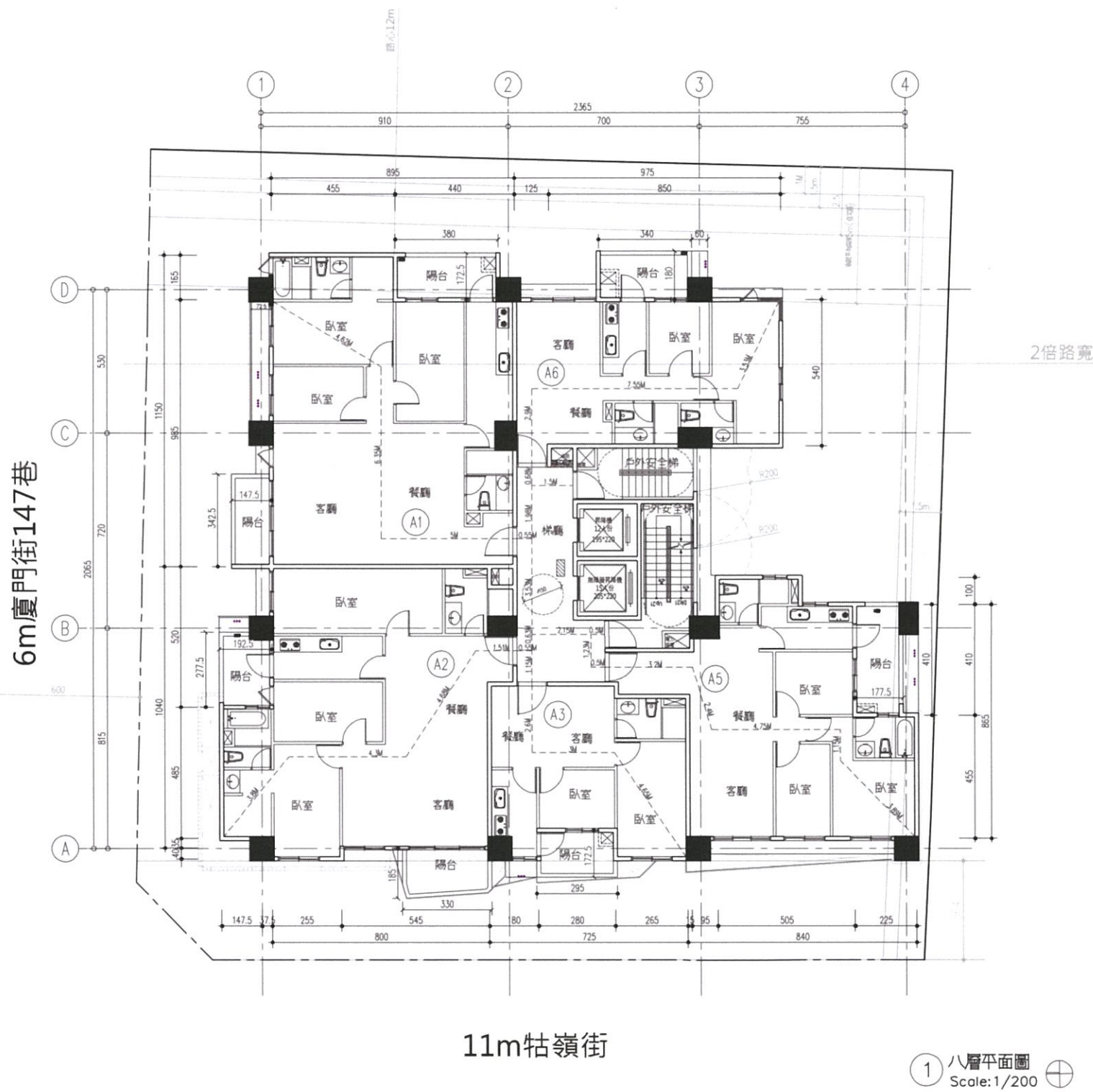
比例尺

指北

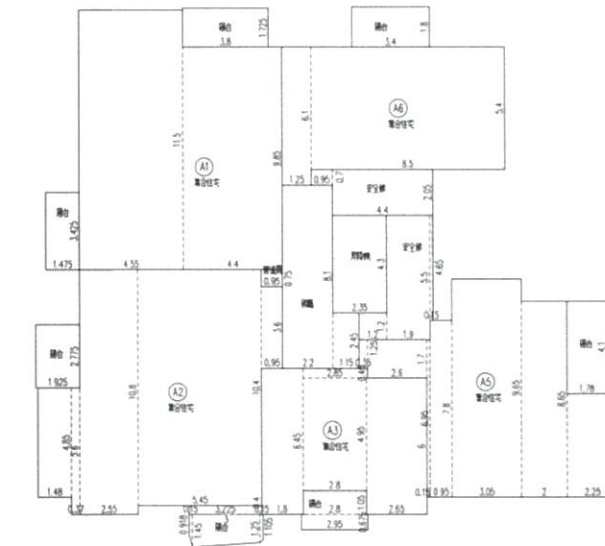
1/200



圖9-13 七層平面圖



- 一、樓地板面積計算
- 樓地板面積  $20.64+22.99+10.1+359.01=412.74\text{m}^2$   
 梯廳  $=2.2*8.1+1.15*2.45=20.64\text{m}^2$   
 機電  $0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99\text{m}^2$   
 升降機  $2.35*4.3=10.1\text{m}^2$   
 各戶面積  $95.67+96.89+42.65+70.28+53.52=359.01\text{m}^2$   
 A1戶  $4.55*11.5+4.4*9.85=95.67\text{m}^2$   
 A2戶  $1.48*4.85+0.37*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89\text{m}^2$   
 A3戶  $1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65\text{m}^2$   
 A5戶  $0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28\text{m}^2$   
 A6戶  $1.25*6.1+8.5*5.4=53.52\text{m}^2$
- 二、陽台面積計算
- 陽台  $11.61+11.03+4.93+7.28+6.12=40.97\text{m}^2$   
 A1戶  $3.8*1.725+1.475*3.425=11.61\text{m}^2$   
 A2戶  $1.925*2.775+3.225*0.4+(1.45+0.918)*0.15/2+(1.25+1.45)*3/2+(1.105+1.25)*0.15/2=11.03\text{m}^2$   
 A3戶  $2.8*1.05+2.95*0.675=4.93\text{m}^2$   
 A5戶  $1.775*4.1=7.28\text{m}^2$   
 A6戶  $3.4*1.8=6.12\text{m}^2$
- 三、梯廳及陽台檢核
- 梯廳  $20.64\text{m}^2 < 412.74*10\%=41.27\text{m}^2 \dots \text{OK}$   
 陽台  $40.97\text{m}^2 < 412.74*10\%=41.27\text{m}^2 \dots \text{OK}$   
 梯廳加陽台  $20.64+40.97=61.61\text{m}^2 < 412.74*15\%=61.91\text{m}^2 \dots \text{OK}$
- 四、容積樓地板面積計算
- 容積  $412.74-20.64-22.99=369.11\text{m}^2$
- 五、步行距離檢核
- A1戶  $4.62+6.35+5+0.55+1.98+1.5=20\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$   
 A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$   
 A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$   
 A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$   
 A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
- 六、重複步行距離檢核
- A1戶  $4.62+6.35+5+0.55=16.52\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$   
 A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$   
 A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$   
 A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$   
 A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68=14.66\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$



圖例及說明

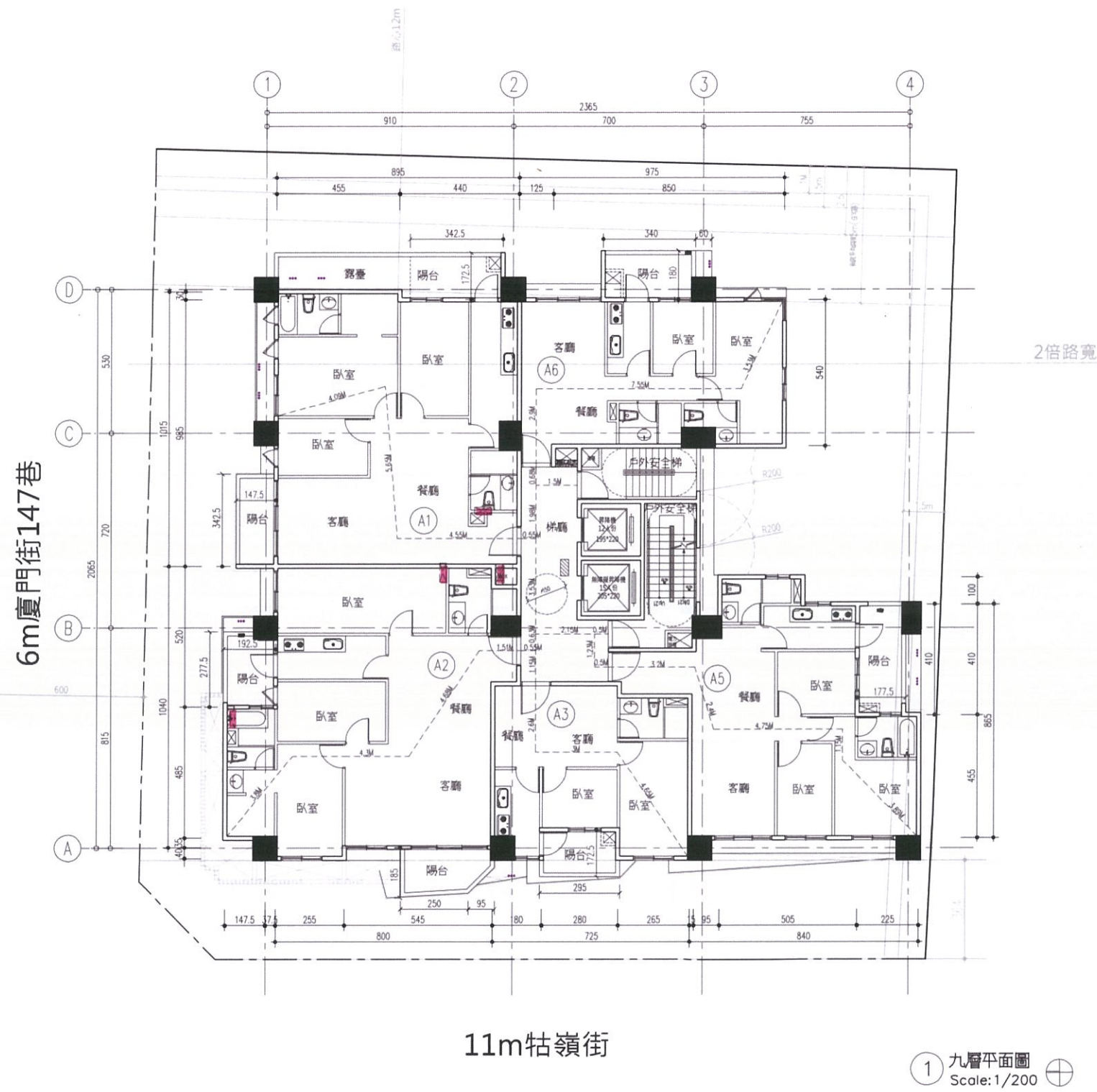
比例尺

指北

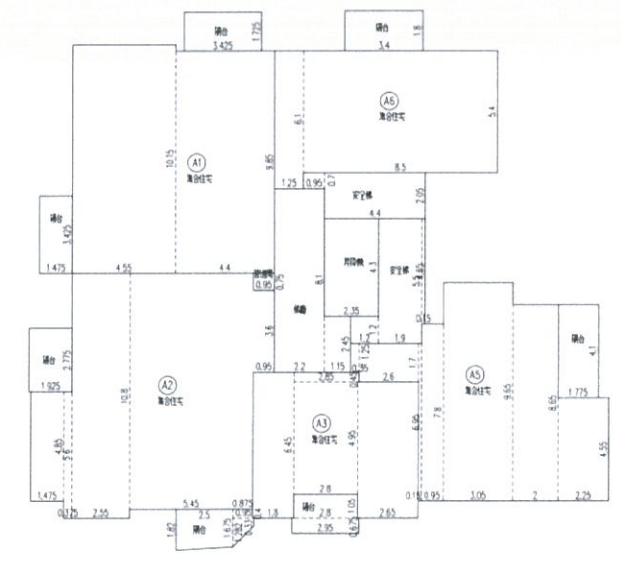
1/200



圖9-14 八層平面圖



- 一、樓地板面積計算
  - 樓地板面積  $20.64+22.99+10.1+352.86=406.59\text{m}^2$
  - 梯廳  $=2.2*8.1+1.15*2.45=20.64\text{m}^2$
  - 機電  $0.95*0.7+4.4*2.05+1.2*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+0.95*0.75=22.99\text{m}^2$
  - 升降機  $2.35*4.3=10.1\text{m}^2$
  - 各戶面積  $89.52+96.89+42.65+70.28+53.52=352.86\text{m}^2$
  - A1戶  $4.55*10.15+4.4*9.85=89.52\text{m}^2$
  - A2戶  $1.475*4.85+0.375*5.6+2.55*10.8+5.45*10.4+0.95*3.6=96.89\text{m}^2$
  - A3戶  $1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65\text{m}^2$
  - A5戶  $0.35*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.28\text{m}^2$
  - A6戶  $1.25*6.1+8.5*5.4=53.52\text{m}^2$
- 二、陽台面積計算
  - 陽台  $10.96+10.82+4.93+7.28+6.12=40.11\text{m}^2$
  - A1戶  $3.425*1.725+1.475*3.425=10.96\text{m}^2$
  - A2戶  $(1.675+1.82)*2.5/2+0.875*0.4+(0.33+1.282)*0.95/2+1.925*2.775=10.82\text{m}^2$
  - A3戶  $2.8*1.05+2.95*0.675=4.93\text{m}^2$
  - A5戶  $1.775*4.1=7.28\text{m}^2$
  - A6戶  $3.4*1.8=6.12\text{m}^2$
- 三、梯廳面積檢核
  - 梯廳  $20.64\text{m}^2 < 406.59*10\%=40.66\text{m}^2 \dots \text{OK}$
  - 陽台  $40.11\text{m}^2 < 406.59*10\%=40.66\text{m}^2 \dots \text{OK}$
  - 梯廳+陽台  $20.64+40.11=60.75\text{m}^2 < 406.59*15\%=60.98\text{m}^2 \dots \text{OK}$
- 四、容積率面積計算
  - 容積  $406.59-20.64-22.99=362.96\text{m}^2$
- 五、步行距離檢核
  - A1戶  $4.09+5.65+4.55+0.55+1.98+1.5=18.32\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63+2.15+0.5=18.12\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63+2.15+0.5=14.68\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23+0.5=17.62\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68+1.5=16.16\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
- 六、重複步行距離檢核
  - A1戶  $4.09+5.65+4.55+0.55=14.84\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A2戶  $3.8+4.3+4.68+1.51+0.55+0.63=15.47\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A3戶  $4.65+3+2.6+1.15+0.63=12.03\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.2+0.5+1.23=17.12\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A6戶  $3.53+7.55+2.9+0.68=14.66\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$



1 九層平面圖  
Scale: 1/200

圖例及說明

轉管標示

比例尺

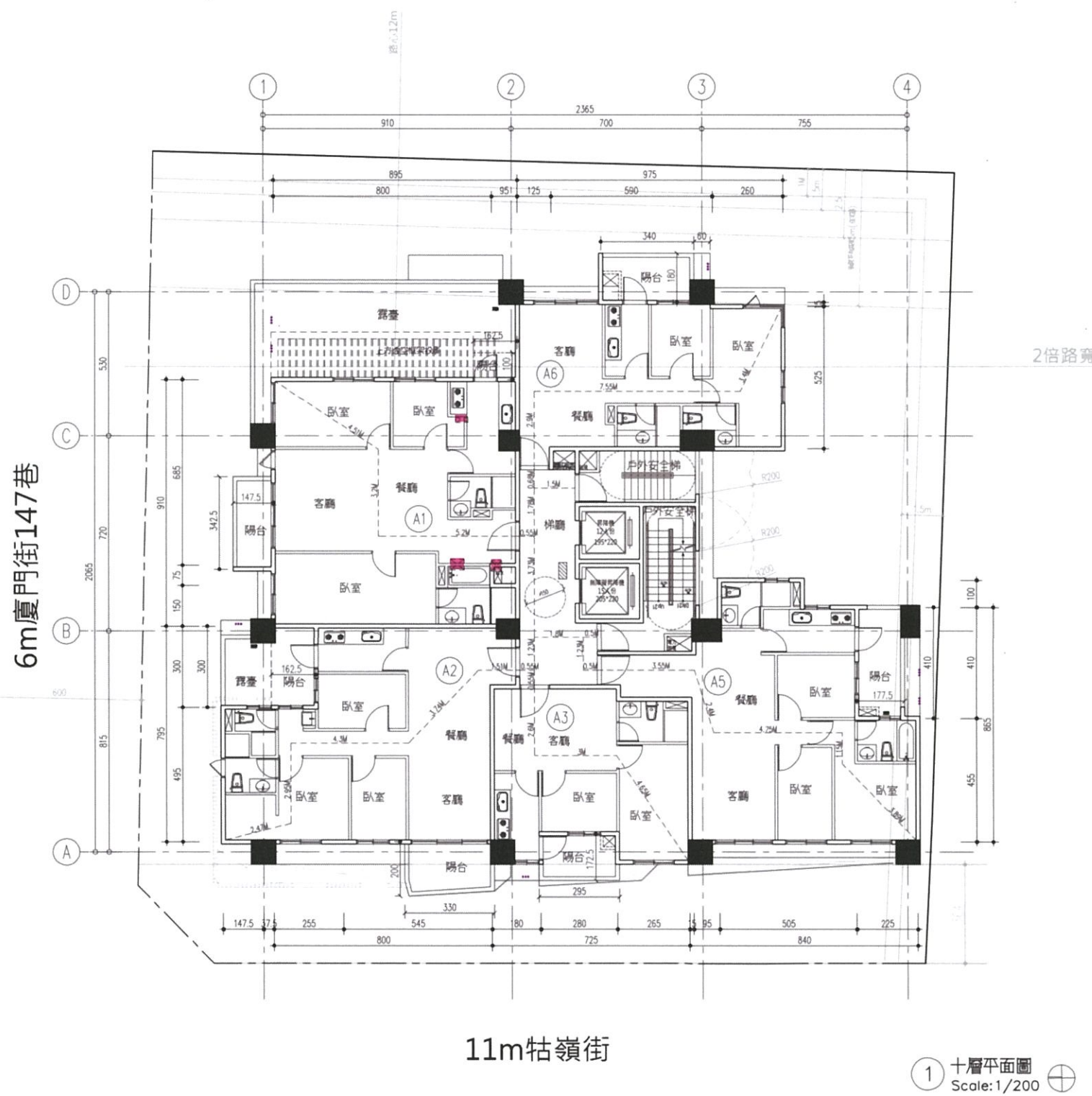
1/200

指北

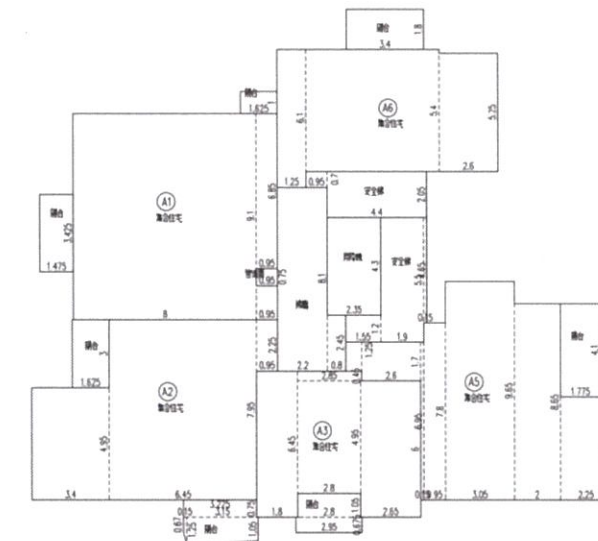


圖9-15 九層平面圖





- 一、樓地板面積計算
  - 樓地板面積 19.78+23.41+10.1+317.48=370.77㎡
  - 梯廳 = 2.2\*8.1+0.8\*2.45=19.78㎡
  - 機電 0.95\*0.7+4.4\*2.05+1.55\*1.2+1.9\*5.5+0.15\*4.65+0.95\*0.75=23.41㎡
  - 升降機 2.35\*4.3=10.1㎡
  - 各戶面積 80.73+70.25+42.65+70.72+53.13=317.48㎡
  - A1戶 8\*9.1+0.95\*6.85+0.95\*1.5=80.73㎡
  - A2戶 3.4\*4.95+6.45\*7.95+0.95\*2.25=70.25㎡
  - A3戶 1.8\*6.45+2.8\*4.95+2.85\*0.45+2.65\*6=42.65㎡
  - A5戶 0.7\*1.25+2.6\*1.7+0.15\*6.95+0.95\*7.8+3.05\*9.65+2\*8.65+2.25\*4.55=70.72㎡
  - A6戶 1.25\*6.1+5.9\*5.4+2.6\*5.25=53.13㎡
- 二、陽台面積計算
  - 陽台 6.68+11.07+4.93+7.28+6.12=36.08㎡
  - A1戶 1.475\*3.425+1.625\*1=6.68㎡
  - A2戶 1.625\*3+3.225\*0.75+(1.05+1.25)\*3.15/2+(0.67+1.25)\*0.15/2=11.07㎡
  - A3戶 2.8\*1.05+2.95\*0.675=4.93㎡
  - A5戶 1.775\*4.1=7.28㎡
  - A6戶 3.4\*1.8=6.12㎡
- 三、梯廳與陽台檢核
  - 梯廳 19.78㎡ < 370.77\*10%=37.08㎡ ...OK
  - 陽台 36.08㎡ < 370.77\*10%=37.08㎡ ...OK
  - 梯廳加陽台 19.78+36.08=55.86㎡ > 370.77\*15%=55.62㎡ ...OK
  - 55.86-55.62=0.24㎡計入容積
- 四、容積樓地板面積計算
  - 容積 370.77-19.78-23.41+0.24=327.82㎡
- 五、步行距離檢核
  - A1戶 4.51+3.2+5.2+0.55+1.78+1.5=16.74m < 50m ...OK
  - A2戶 2.47+2.95+4.3+3.74+1.51+0.55+1.23+1.8+0.5=19.05m < 50m ...OK
  - A3戶 4.65+3+2.6+0.55+1.23+1.8+0.5=14.33m < 50m ...OK
  - A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.55+0.5+1.23+0.5=17.97m < 50m ...OK
  - A6戶 3.4+7.55+2.9+0.68+1.5=16.03m < 50m ...OK
- 六、重要步行距離檢核
  - A1戶 4.51+3.2+5.2+0.55=13.46m < 25m ...OK
  - A2戶 2.47+2.95+4.3+3.74+1.51+0.55+1.23=16.75m < 25m ...OK
  - A3戶 4.65+3+2.6+0.55+1.23=12.03m < 25m ...OK
  - A5戶 3.89+1.15+4.75+2.4+3.55+0.5+1.23=17.47m < 25m ...OK
  - A6戶 3.4+7.55+2.9+0.68=14.53m < 25m ...OK



11m 牯嶺街

① 十層平面圖  
Scale: 1/200

圖例及說明

比例尺

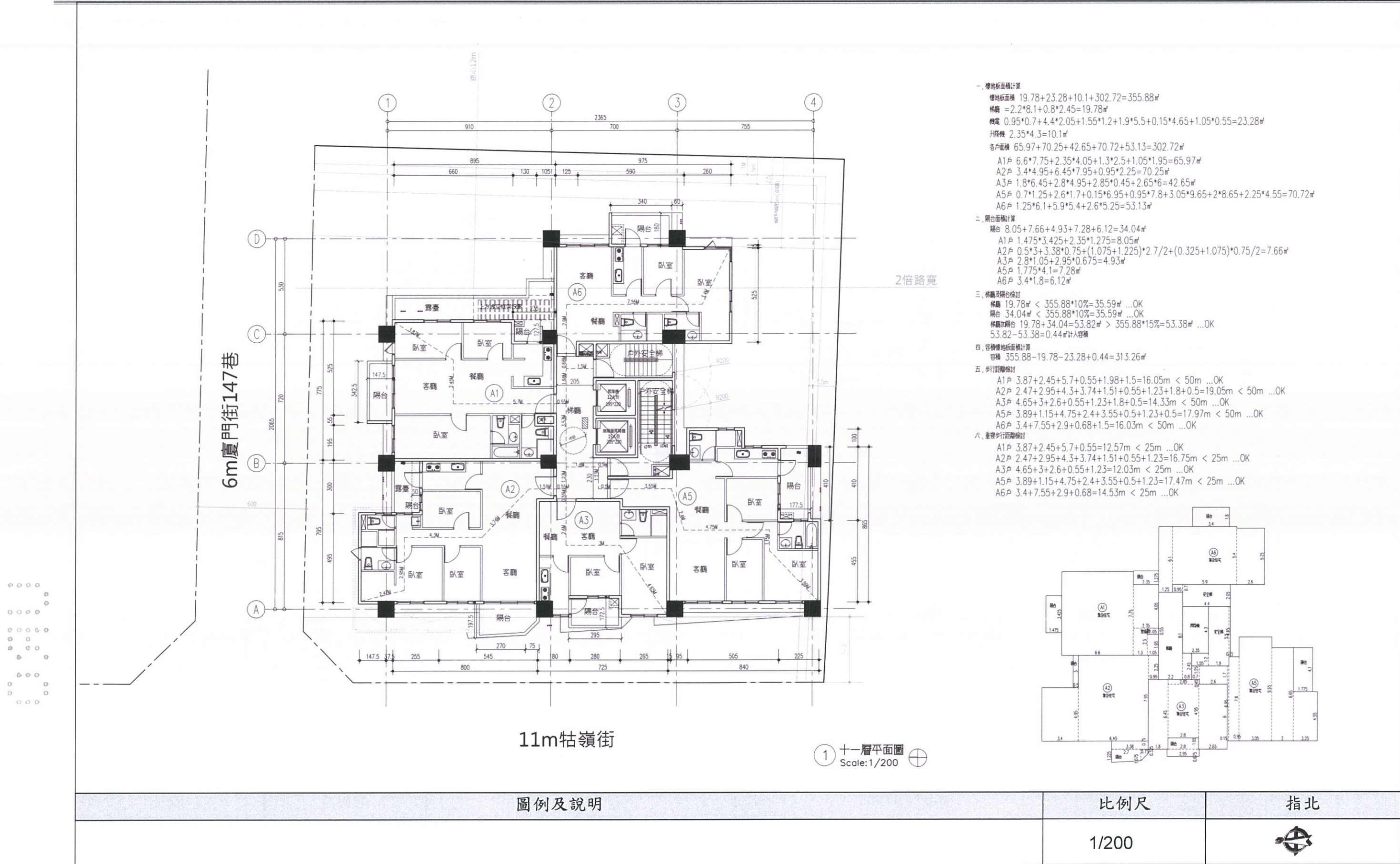
指北

轉管標示

1/200



圖9-16 十層平面圖



- 一、樓地板面積計算
- 樓地板面積  $19.78+23.28+10.1+302.72=355.88\text{m}^2$
  - 梯廳  $=2.2*8.1+0.8*2.45=19.78\text{m}^2$
  - 機電  $0.95*0.7+4.4*2.05+1.55*1.2+1.9*5.5+0.15*4.65+1.05*0.55=23.28\text{m}^2$
  - 升降機  $2.35*4.3=10.1\text{m}^2$
  - 各戶面積  $65.97+70.25+42.65+70.72+53.13=302.72\text{m}^2$
  - A1戶  $6.6*7.75+2.35*4.05+1.3*2.5+1.05*1.95=65.97\text{m}^2$
  - A2戶  $3.4*4.95+6.45*7.95+0.95*2.25=70.25\text{m}^2$
  - A3戶  $1.8*6.45+2.8*4.95+2.85*0.45+2.65*6=42.65\text{m}^2$
  - A5戶  $0.7*1.25+2.6*1.7+0.15*6.95+0.95*7.8+3.05*9.65+2*8.65+2.25*4.55=70.72\text{m}^2$
  - A6戶  $1.25*6.1+5.9*5.4+2.6*5.25=53.13\text{m}^2$
- 二、陽台面積計算
- 陽台  $8.05+7.66+4.93+7.28+6.12=34.04\text{m}^2$
  - A1戶  $1.475*3.425+2.35*1.275=8.05\text{m}^2$
  - A2戶  $0.5*3+3.38*0.75+(1.075+1.225)*2.7/2+(0.325+1.075)*0.75/2=7.66\text{m}^2$
  - A3戶  $2.8*1.05+2.95*0.675=4.93\text{m}^2$
  - A5戶  $1.775*4.1=7.28\text{m}^2$
  - A6戶  $3.4*1.8=6.12\text{m}^2$
- 三、梯廳及陽台檢核
- 梯廳  $19.78\text{m}^2 < 355.88*10\%=35.59\text{m}^2 \dots \text{OK}$
  - 陽台  $34.04\text{m}^2 < 355.88*10\%=35.59\text{m}^2 \dots \text{OK}$
  - 梯廳加陽台  $19.78+34.04=53.82\text{m}^2 > 355.88*15\%=53.38\text{m}^2 \dots \text{OK}$
  - $53.82-53.38=0.44\text{m}^2$  計入容積
- 四、容積樓地板面積計算
- 容積  $355.88-19.78-23.28+0.44=313.26\text{m}^2$
- 五、步行距離檢核
- A1戶  $3.87+2.45+5.7+0.55+1.98+1.5=16.05\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A2戶  $2.47+2.95+4.3+3.74+1.51+0.55+1.23+1.8+0.5=19.05\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A3戶  $4.65+3+2.6+0.55+1.23+1.8+0.5=14.33\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.55+0.5+1.23+0.5=17.97\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
  - A6戶  $3.4+7.55+2.9+0.68+1.5=16.03\text{m} < 50\text{m} \dots \text{OK}$
- 六、重複步行距離檢核
- A1戶  $3.87+2.45+5.7+0.55=12.57\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A2戶  $2.47+2.95+4.3+3.74+1.51+0.55+1.23=16.75\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A3戶  $4.65+3+2.6+0.55+1.23=12.03\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A5戶  $3.89+1.15+4.75+2.4+3.55+0.5+1.23=17.47\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$
  - A6戶  $3.4+7.55+2.9+0.68=14.53\text{m} < 25\text{m} \dots \text{OK}$

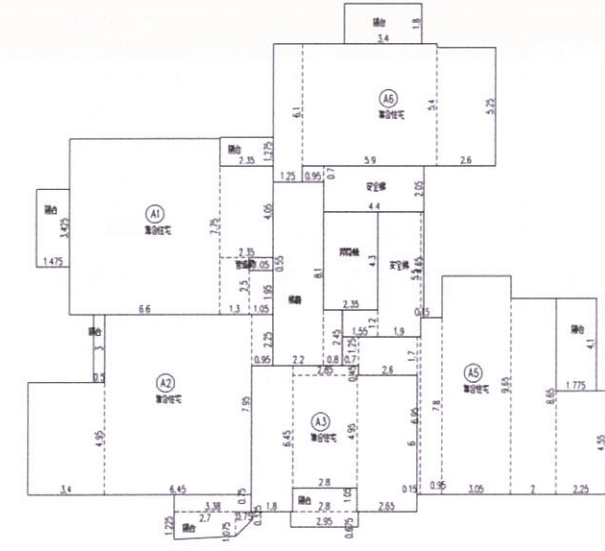
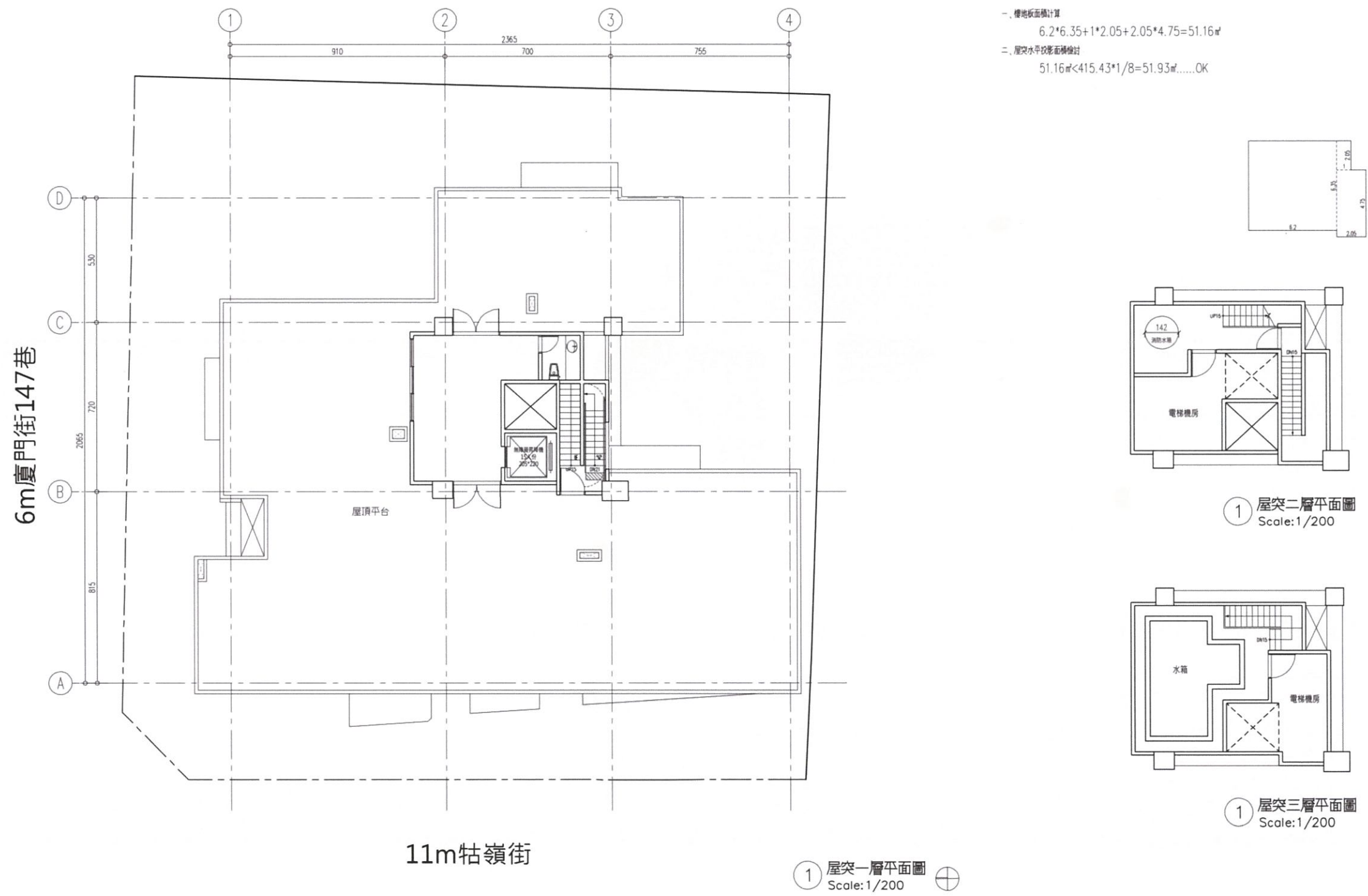


圖9-17 十一層平面圖




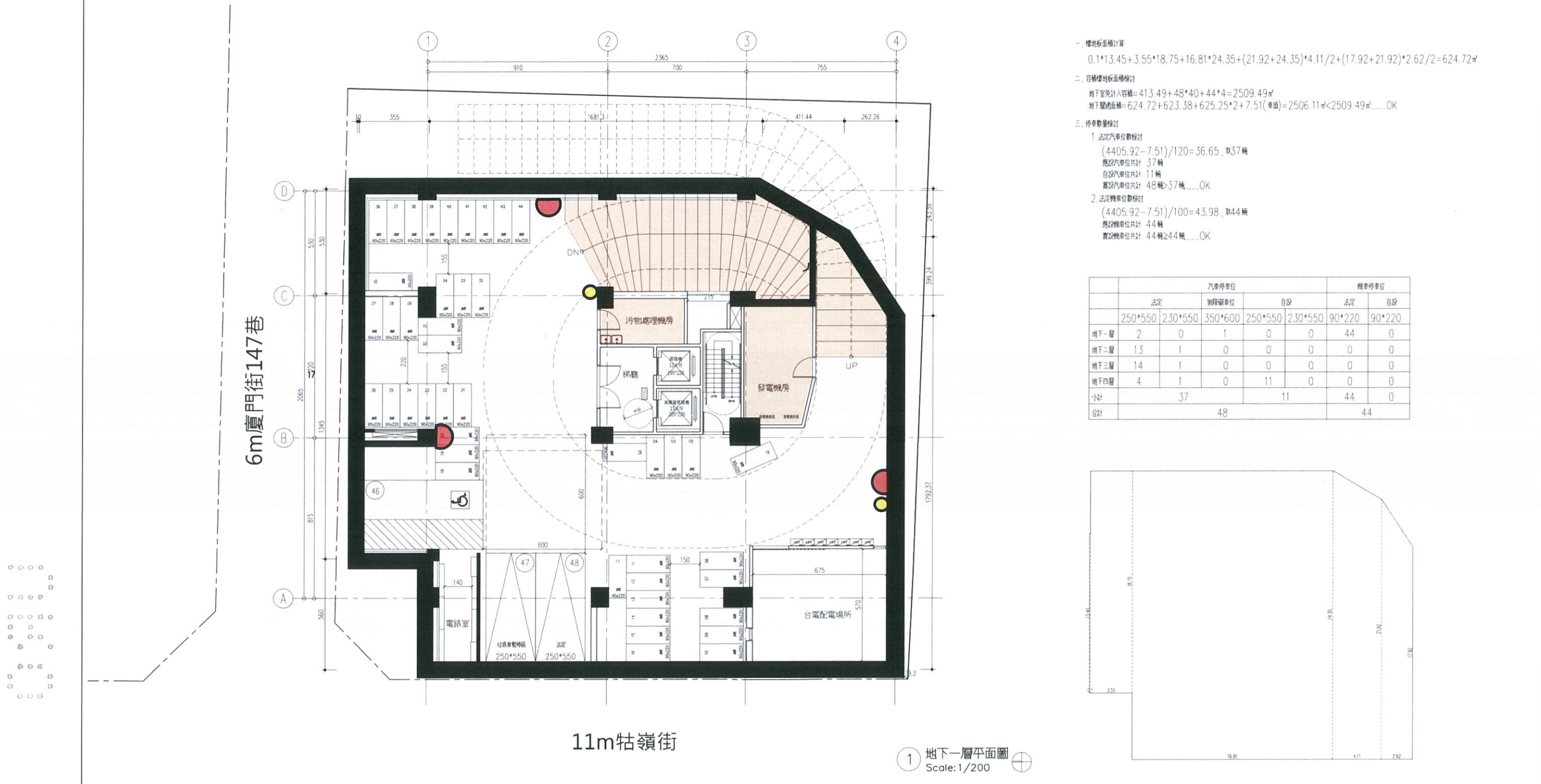
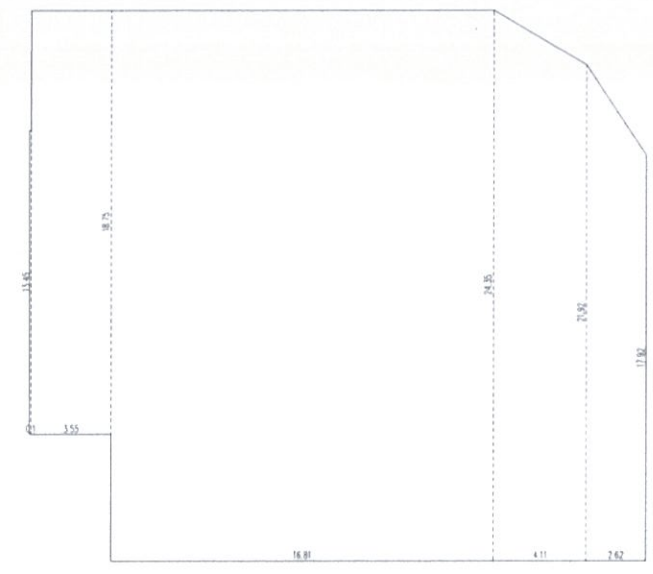
圖例及說明	比例尺	指北
	1/200	

圖9-18 屋突層平面圖



- 一、樓地板面積計算  
 $0.1 \times 13.45 + 3.55 \times 18.75 + 16.81 \times 24.35 + (21.92 + 24.35) \times 4.11 / 2 + (17.92 + 21.92) \times 2.62 / 2 = 624.72 \text{m}^2$
- 二、容積樓地板面積檢討  
 地下室設計容積 =  $413.49 + 48 \times 40 + 44 \times 4 = 2509.49 \text{m}^2$   
 地下室總面積 =  $624.72 + 623.38 + 625.25 \times 2 + 7.51(\text{車道}) = 2506.11 \text{m}^2 < 2509.49 \text{m}^2 \dots \text{OK}$
- 三、停車數量檢討
  1. 法定汽車單位數檢討  
 $(4405.92 - 7.51) / 120 = 36.65$ , 取37輛  
 應設汽車單位共計 37輛  
 自設汽車單位共計 11輛  
 實設汽車單位共計 48輛 > 37輛.....OK
  2. 法定機車單位數檢討  
 $(4405.92 - 7.51) / 100 = 43.98$ , 取44輛  
 應設機車單位共計 44輛  
 實設機車單位共計 44輛 > 44輛.....OK

	汽車停車位				機車停車位		
	法定	捐贈單位	自設	法定	自設		
	250*550	230*550	350*600	250*550	230*550	90*220	90*220
地下一層	2	0	1	0	0	44	0
地下二層	13	1	0	0	0	0	0
地下三層	14	1	0	0	0	0	0
地下四層	4	1	0	11	0	0	0
小計		37		11		44	0
合計			48				44



圖例及說明

- 鄰避設施
- 警示燈
- 圓凸鏡

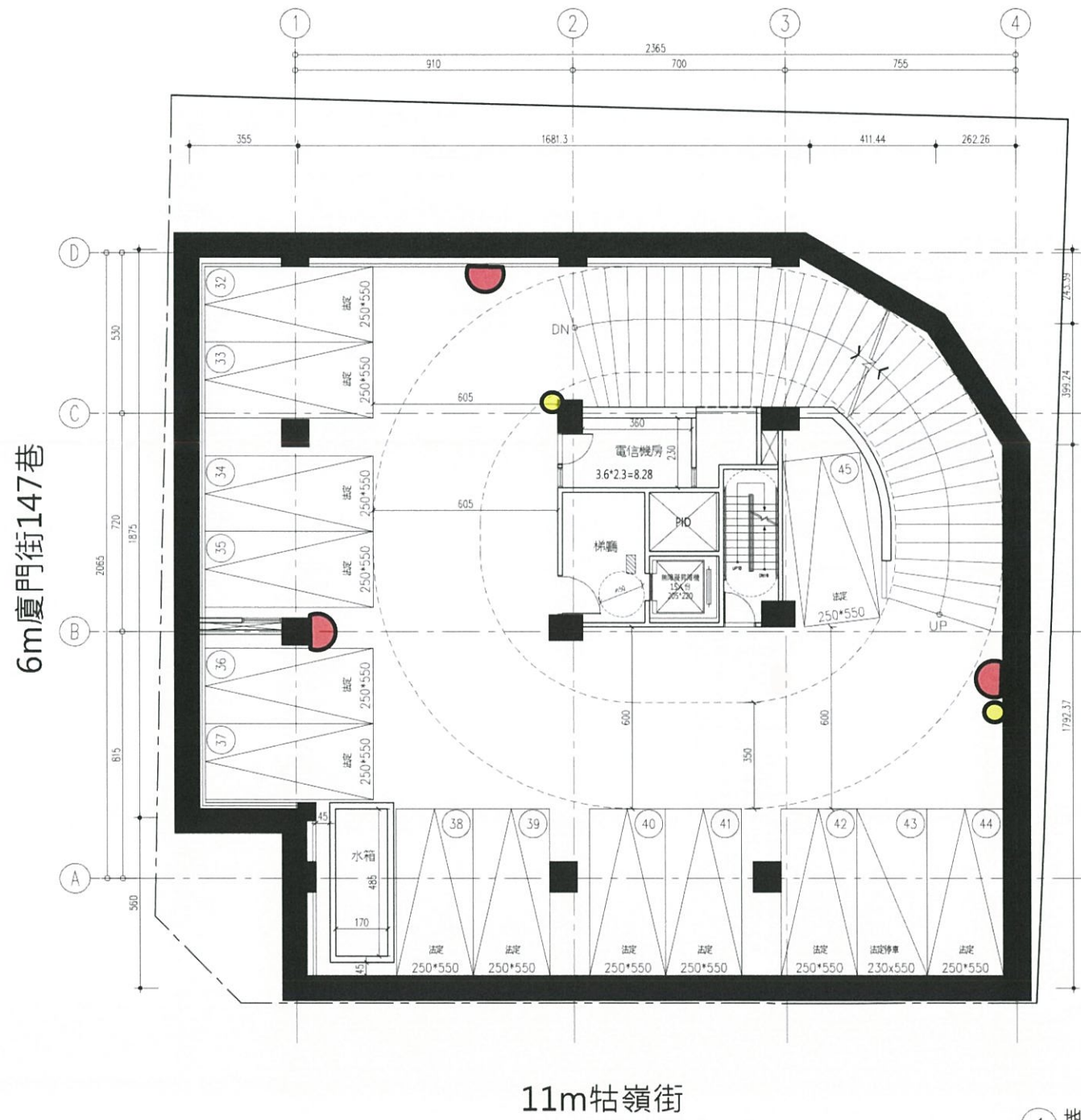
比例尺

1/200

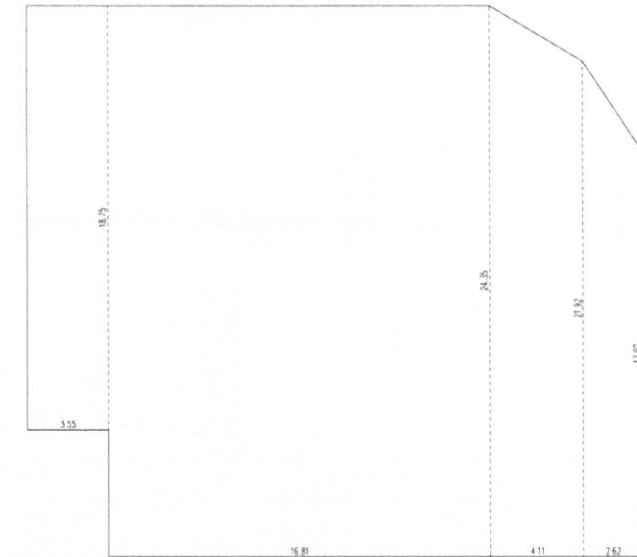
指北



圖9-19 地下一層平面圖



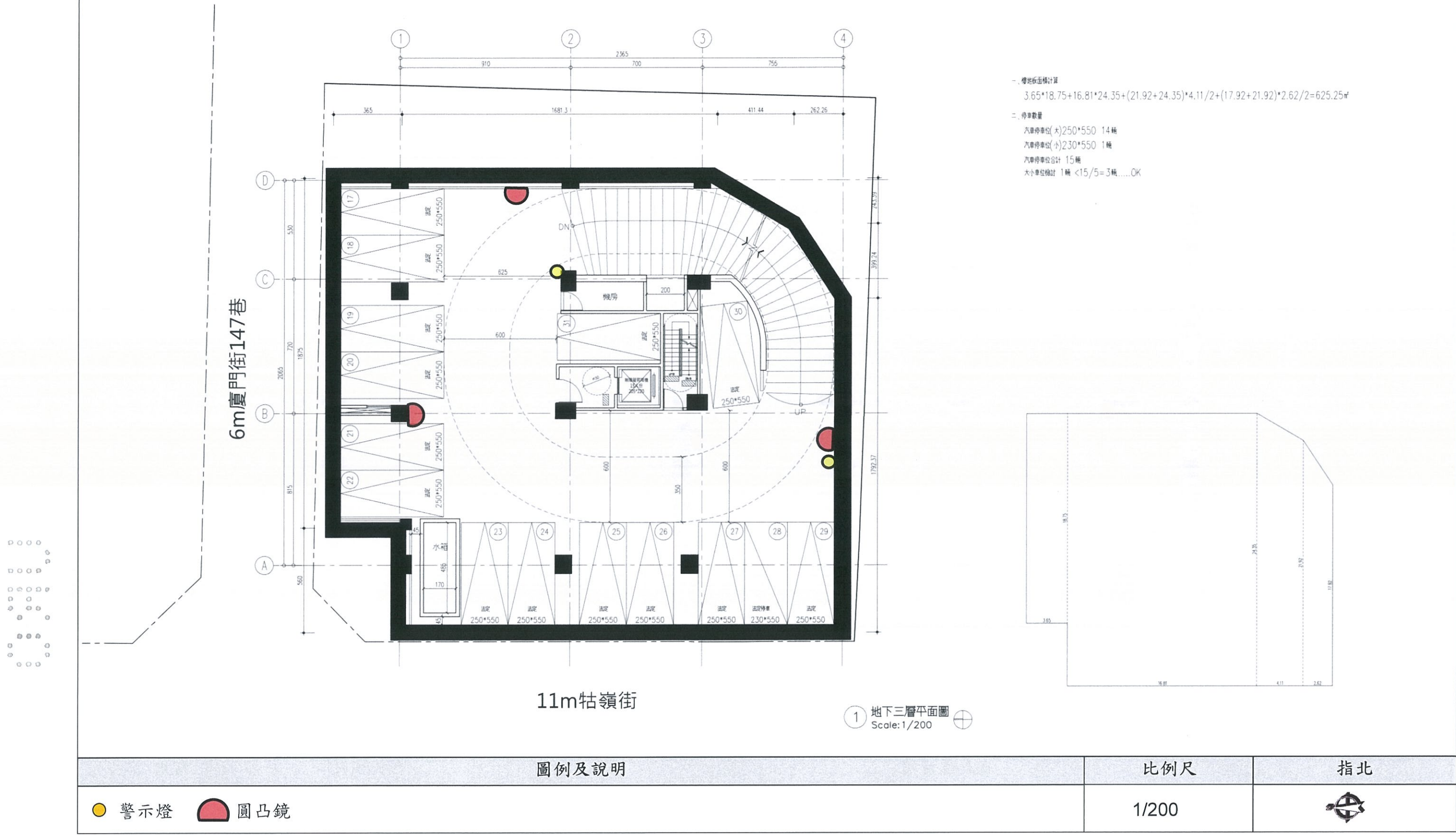
- 一、樓地板面積計算  
 $3.55 \times 18.75 + 16.81 \times 24.35 + (21.92 + 24.35) \times 4.11 / 2 + (17.92 + 21.92) \times 2.62 / 2 = 623.38 \text{ m}^2$
- 二、停車數量  
 汽車停車位(大) 250\*550 13輛  
 汽車停車位(小) 230\*550 1輛  
 汽車停車位合計 14輛  
 大小單位檢討 1輛 <math>15/5=2.8\text{輛}</math>.....OK



① 地下二層平面圖  
 Scale: 1/200

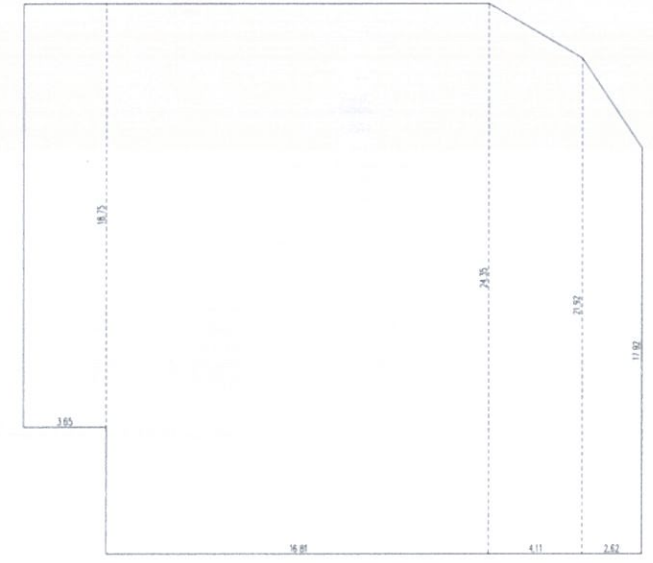
圖例及說明		比例尺	指北
● 警示燈	● 圓凸鏡	1/200	指北

圖9-20 地下二層平面圖



一、樓地板面積計算  
 $3.65 \times 18.75 + 16.81 \times 24.35 + (21.92 + 24.35) \times 4.11 / 2 + (17.92 + 21.92) \times 2.62 / 2 = 625.25 \text{ m}^2$

二、停車數量  
 汽車停車位(大) 250\*550 14 輛  
 汽車停車位(小) 230\*550 1 輛  
 汽車停車位合計 15 輛  
 大小車位總計 1 輛 <math>15/5 = 3 \text{ 輛}</math>...OK



1 地下三層平面圖  
 Scale: 1/200

圖例及說明

● 警示燈    ◐ 圓凸鏡

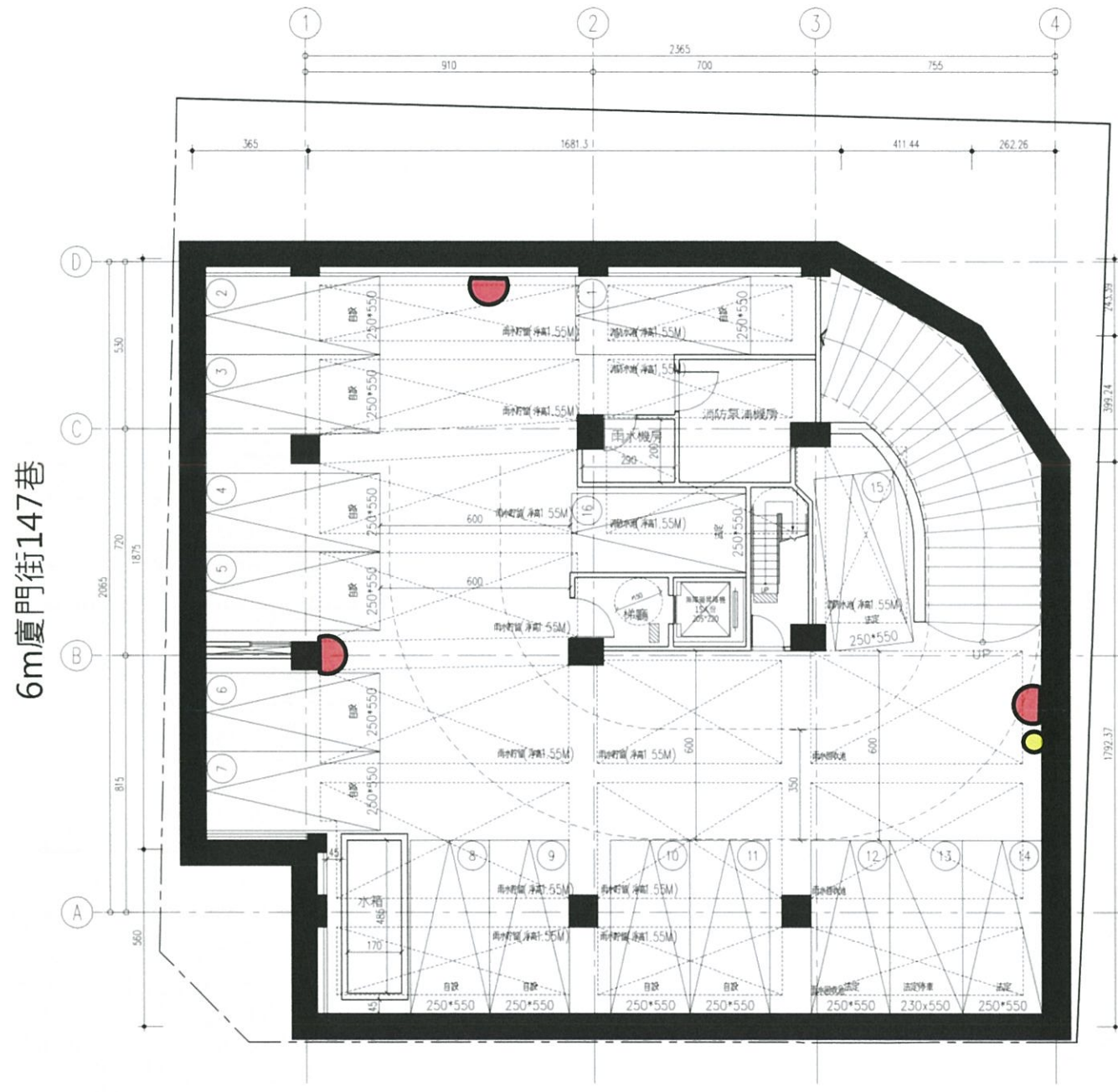
比例尺

1/200

指北

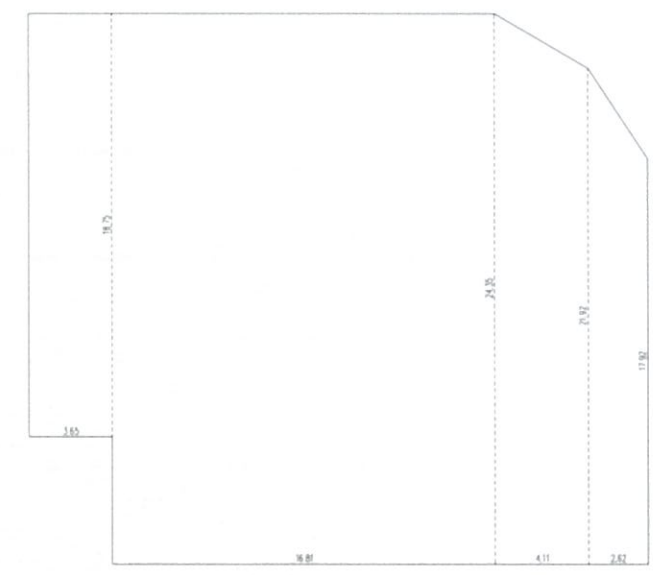


圖9-21 地下三層平面圖



一、樓地板面積計算  
 $3.65 \times 18.75 + 16.81 \times 24.35 + (21.92 + 24.35) \times 4.11 / 2 + (17.92 + 21.92) \times 2.62 / 2 = 625.25 \text{ m}^2$

二、停車數量  
 汽車停車位(大) 250\*550 15輛  
 汽車停車位(小) 230\*550 1輛  
 汽車停車位合計 16輛  
 大小車位檢討 1輛 <math>16/5 = 3.2 \text{輛} \dots 0\text{K}</math>



11m 牯嶺街

1 地下四層平面圖  
 Scale: 1/200

圖例及說明		比例尺	指北
● 警示燈	◐ 圓凸鏡	1/200	

圖9-22 地下四層平面圖

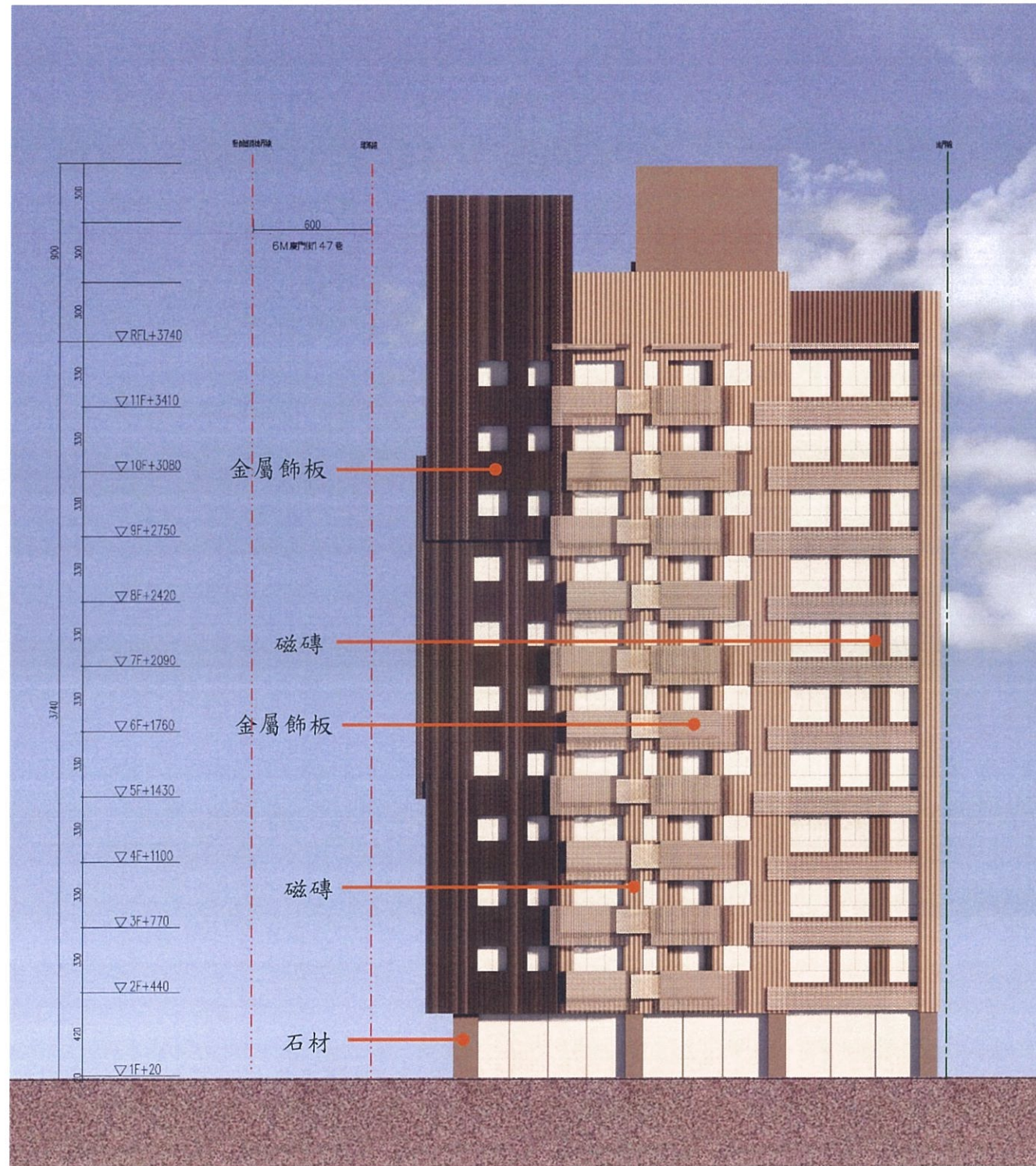


圖 9-23 西向立面圖(S: 1/300)

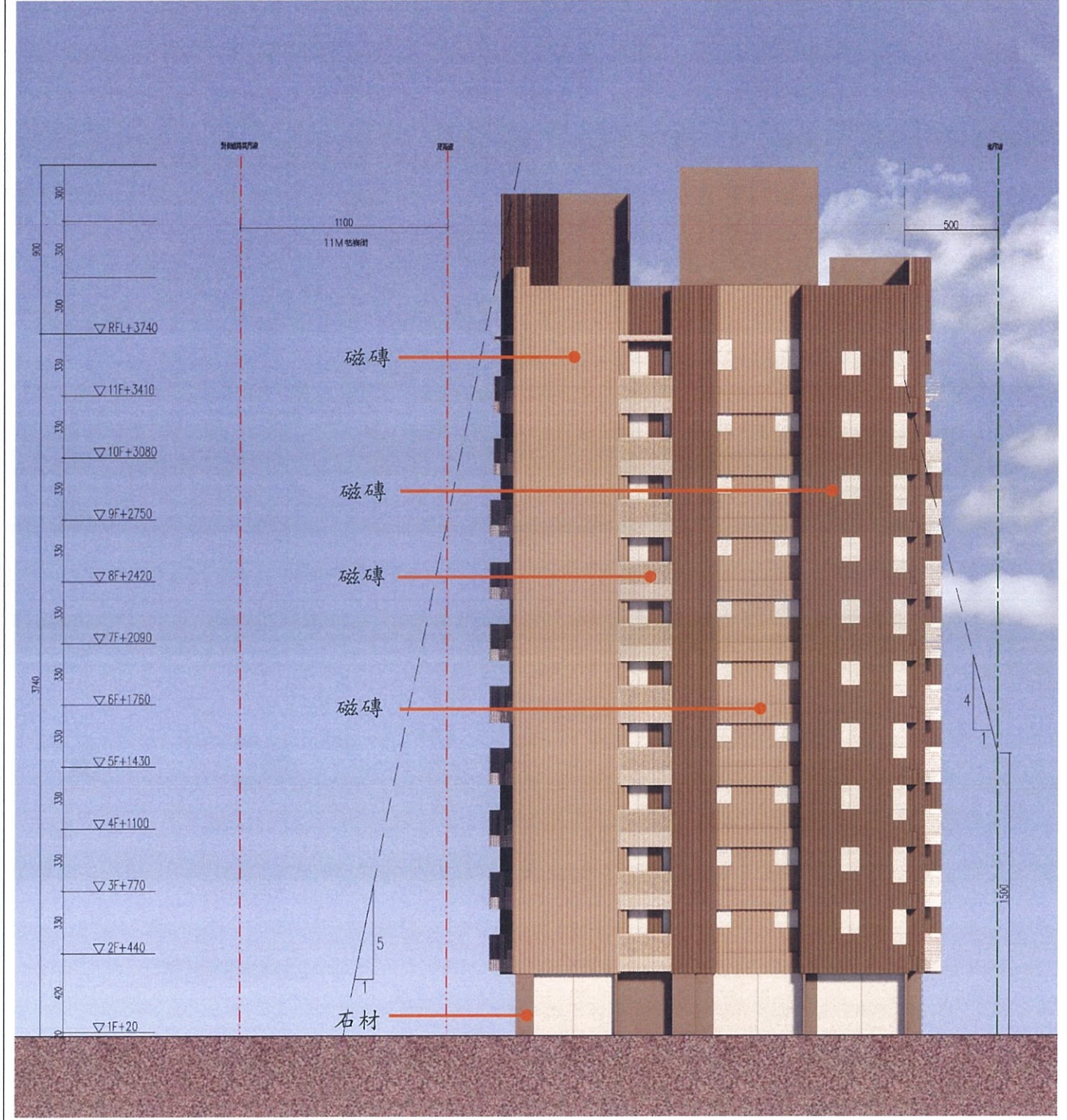


圖 9-24 南向立面圖(S: 1/300)



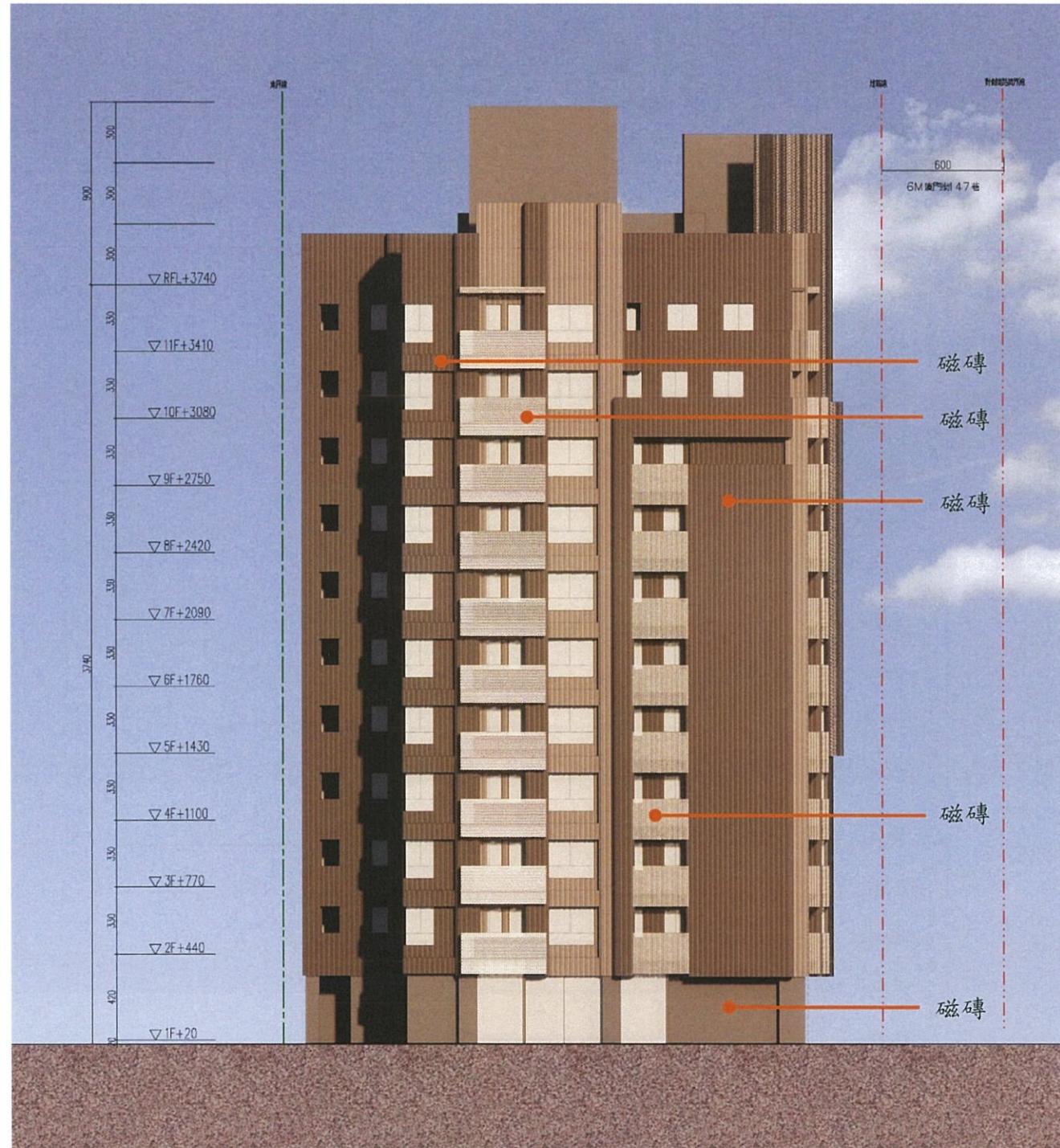


圖 9-25 東向立面圖(S : 1/300)

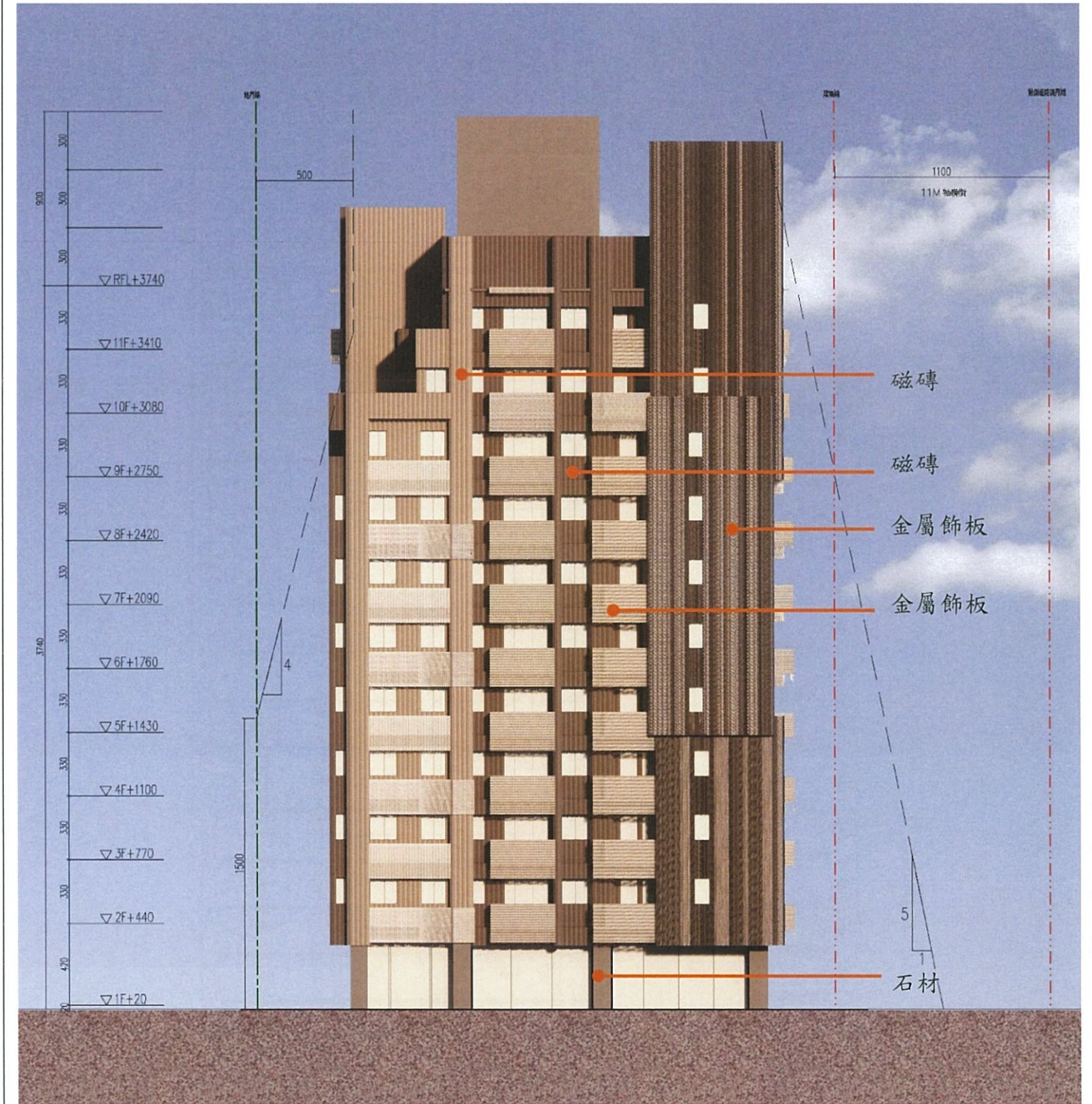
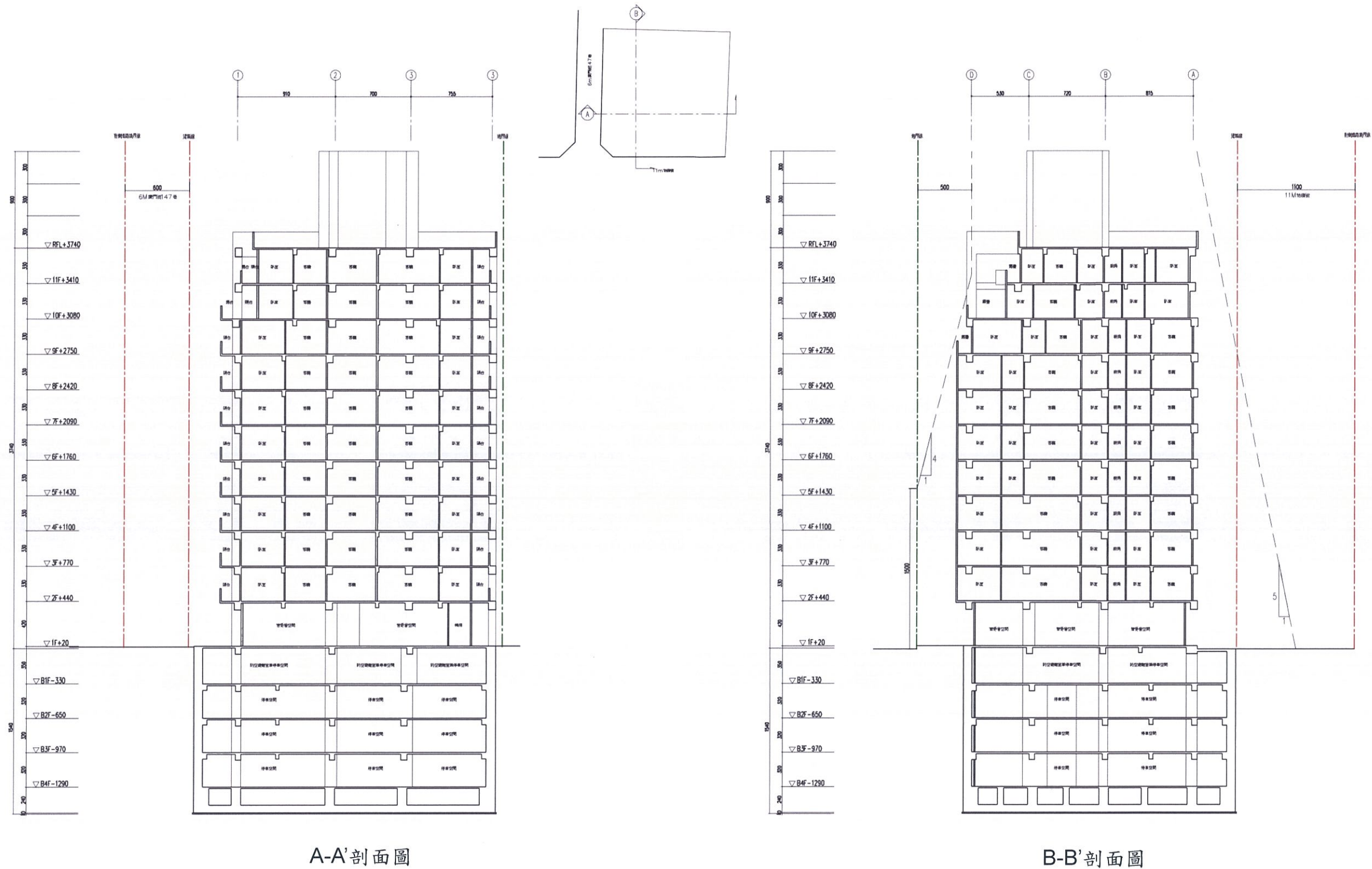


圖 9-26 北向立面圖(S : 1/300)



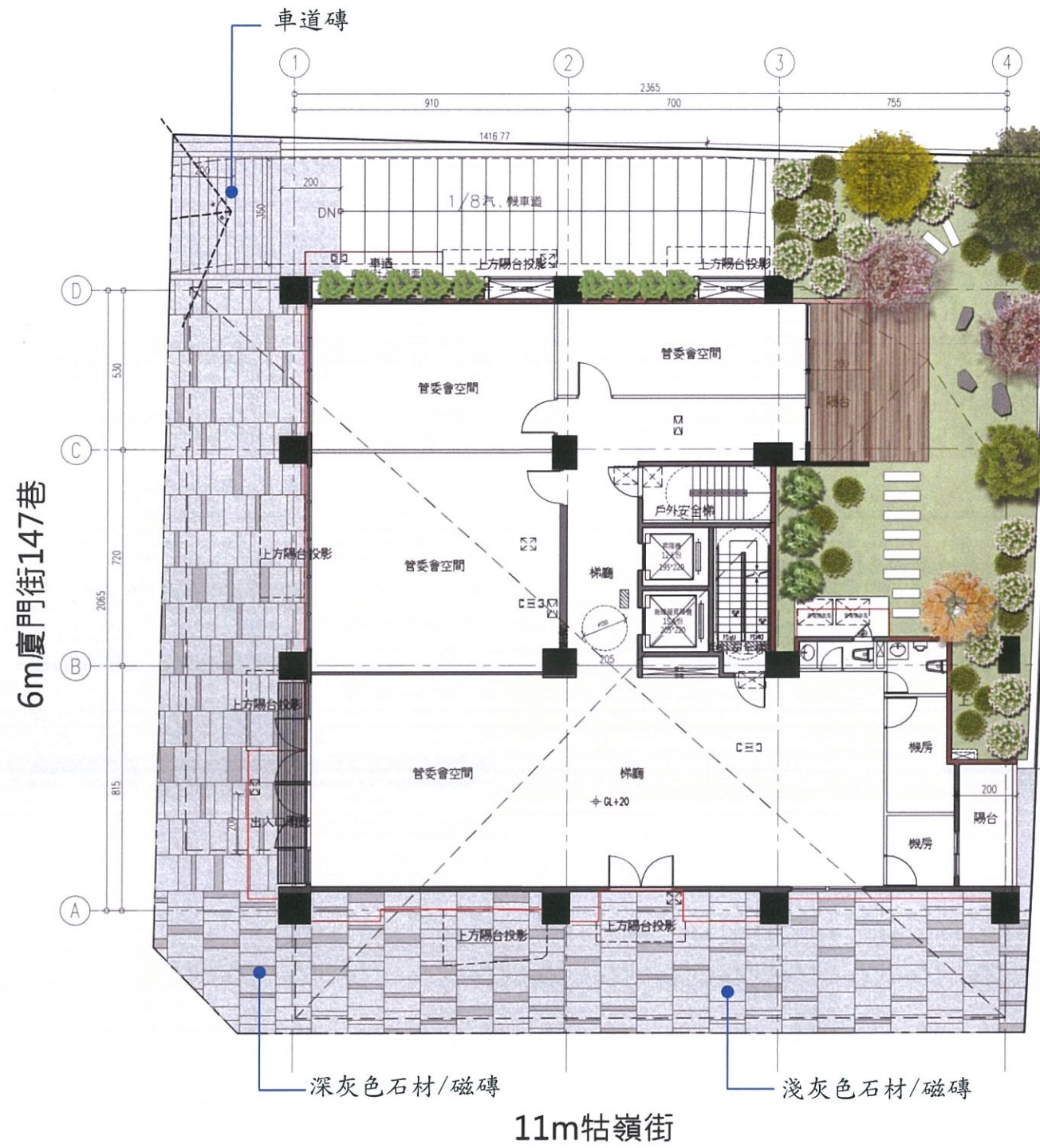
比例尺	指北
1/400	

圖9-27 剖面圖



圖9-28 透視圖

鋪面配合立面外觀色調，以沉穩之灰色系透水鋪面排序，利用兩個色系的材料創造色帶的變化以營造人行步道鋪面的趣味感及視覺體驗。



灰色石材/磁磚      淺灰色石材/磁磚      車道磚

圖例及說明

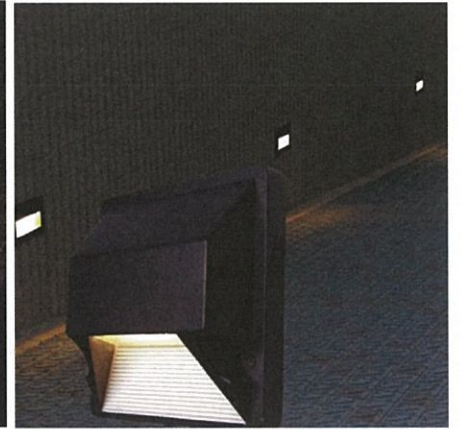
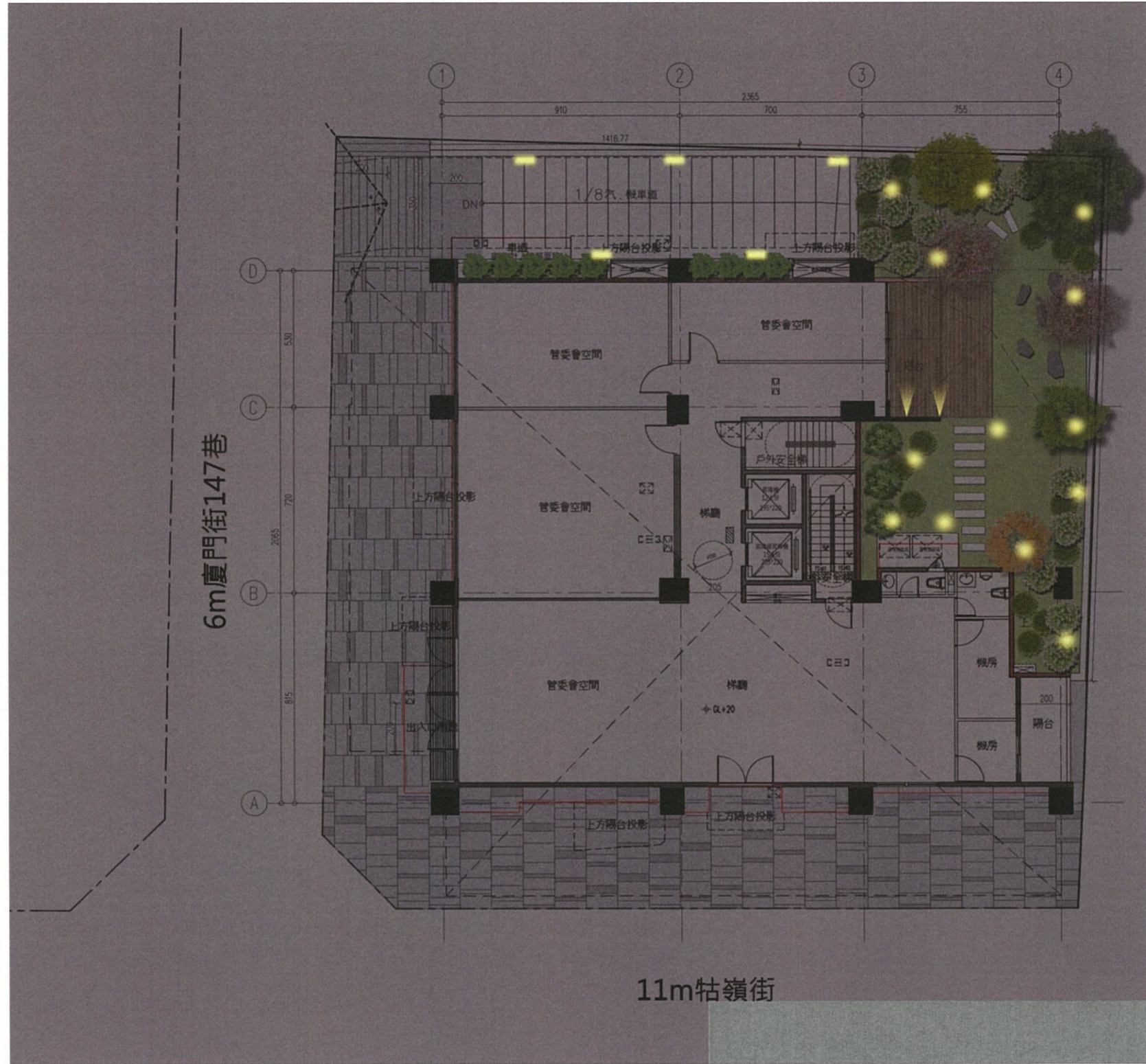
比例尺

指北

1/200



圖9-29 公共使用空間鋪面計畫



插地草坪燈

地底造型燈

車道燈

圖例	名稱	數量
	插地草坪燈	13
	地底造型燈	2
	車道燈	5

圖例及說明

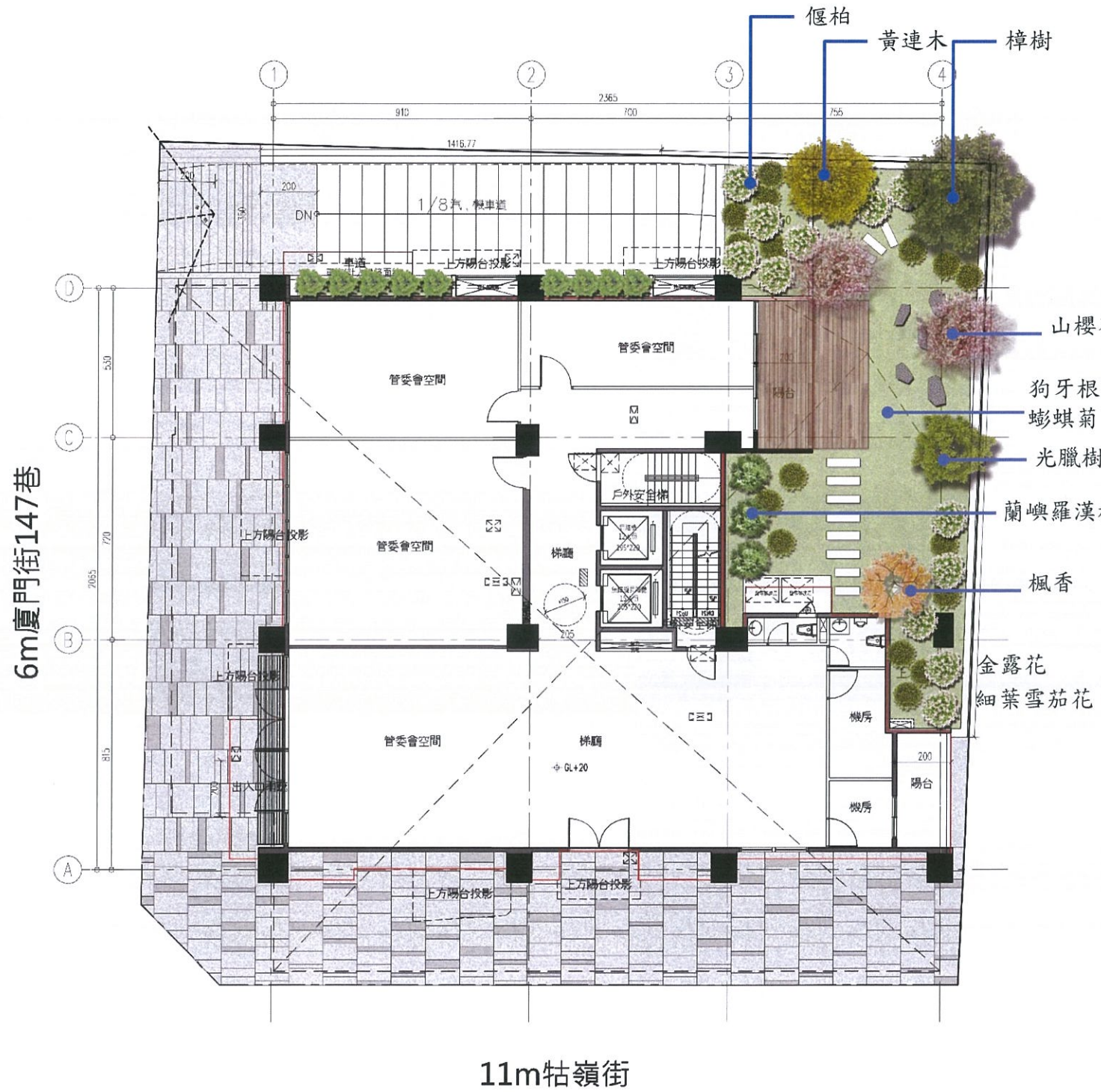
比例尺

指北

1/200



圖9-30 公共使用空間照明計畫



■綠覆計算：

依臺北市新建建築物綠化實施規則第四條及第五條規定，本案土地使用分區為住三及商二，基地面積達五百平方公尺以上未達一千五百平方公尺，屬第三類建築基地，綠覆率需達50%以上

基地面積：861㎡  
 法定空地面積：861\*(1-48.3%)=445.15㎡  
 法定綠覆面積：445.15\*50%=222.58㎡  
 綠覆面積(大喬木)：4\*25=100  
 綠覆面積(小喬木)：2\*9=18  
 綠覆面積(灌木)：50.41㎡  
 綠覆面積(草皮)：65.03㎡  
 實設綠覆面積：100+18+50.41+65.03=233.44㎡  
 實設綠覆率：233.44/445.15=52.44%

■地面層植栽表

圖例	名稱	株距	規格	數量	覆土深度	單項綠覆面積	總綠覆面積	綠覆率
喬木	1 樟樹(大喬)	>5M	米高直徑≥28cm	1	≥150	25㎡	233.44㎡	52.44%
	2 山櫻花(小喬)	>4M	米高直徑≥4cm	2		18㎡		
	3 光臘樹(大喬)	>5M	米高直徑≥28cm	1		25㎡		
	4 黃連木(大喬)	>5M	米高直徑≥28cm	1		25㎡		
	5 楓香(大喬)	>5M	米高直徑≥28cm	1		25㎡		
灌木	A 偃柏		H=50CM	50.41㎡	≥60	50.41㎡	233.44㎡	52.44%
	B 金露花		H=60CM					
	C 蘭嶼羅漢松		H=80CM					
	D 細葉雪茄花		H=40CM					
地被	a 狗牙根		H=10CM	65.03㎡	≥30	65.03㎡	233.44㎡	52.44%
	b 鵝黃菊		H=10CM					

■綠化量計算：

依建築技術規則建築設計施工篇第三百零四條第二項規定，本案固碳當量基準值之乘積：0.66

綠化總固碳當量應大於二分之一最小綠化面積

$$TCO_2 = (\sum G_i \times A_i) \times \alpha$$

$$1.5 \times 4 \times 16 + 1 \times 2 \times 16 + 0.5 \times 50.41 + 0.3 \times 65.03 = 172.71$$

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

$$A' = 861 \times (1 - 48.3\%) = 445.15$$

$$TCO_{2c} = 0.5 \times 445.15 \times 0.66 = 146.9$$

$$TCO_2 = 172.71 \text{ (kgCO}_2\text{e/yr)} > TCO_{2c} = 146.9 \text{ (kgCO}_2\text{e/yr)} \dots \text{OK}$$

圖例及說明

比例尺

指北

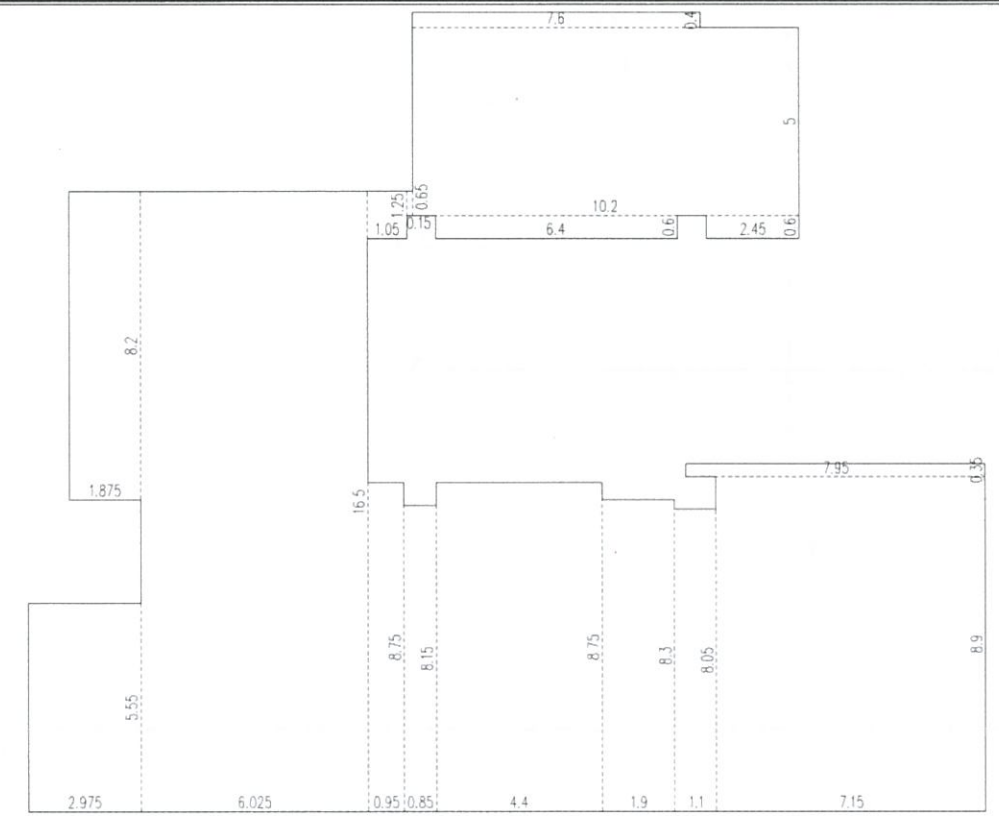
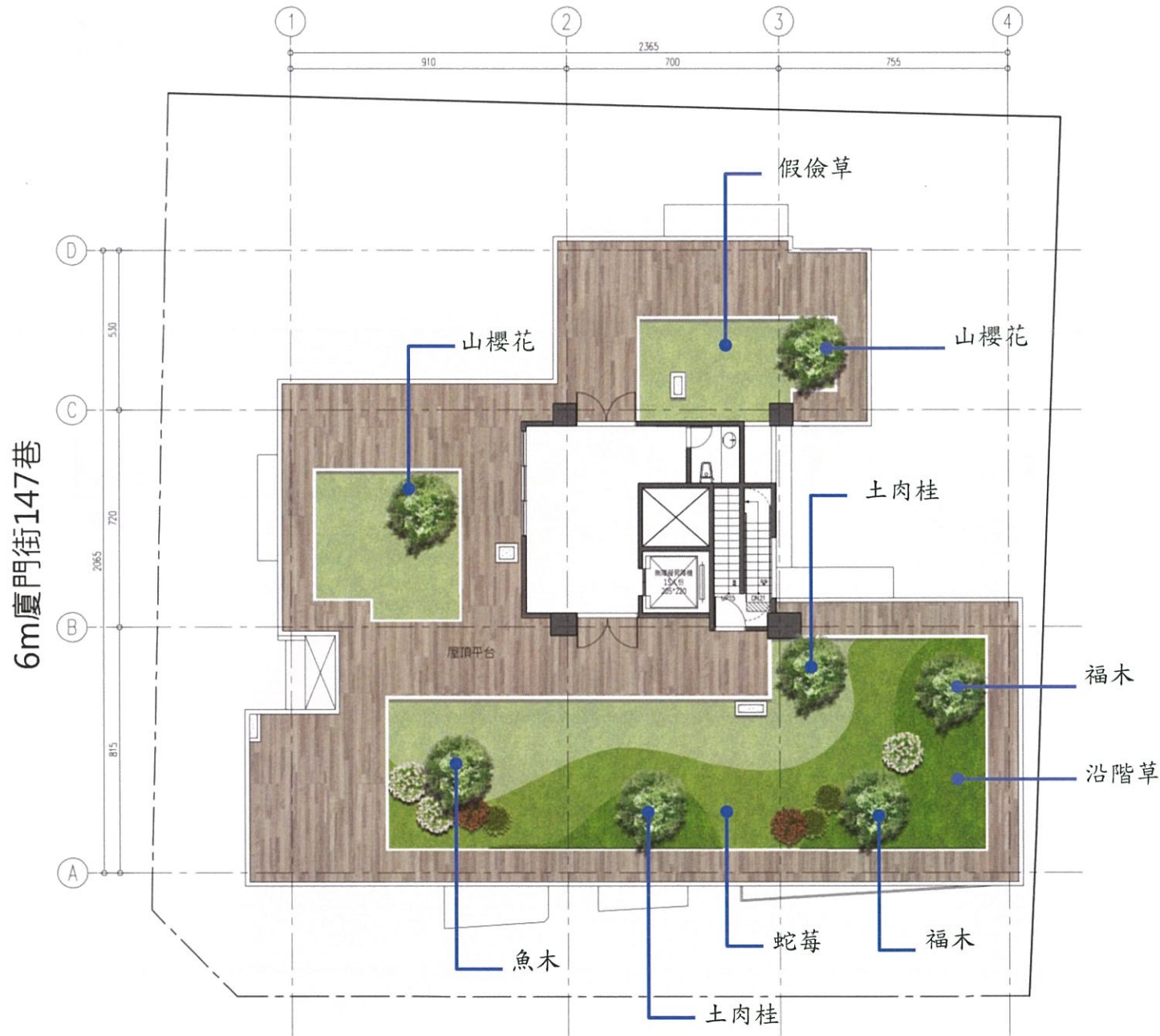
1/200



圖9-31 植栽計畫-一層平面

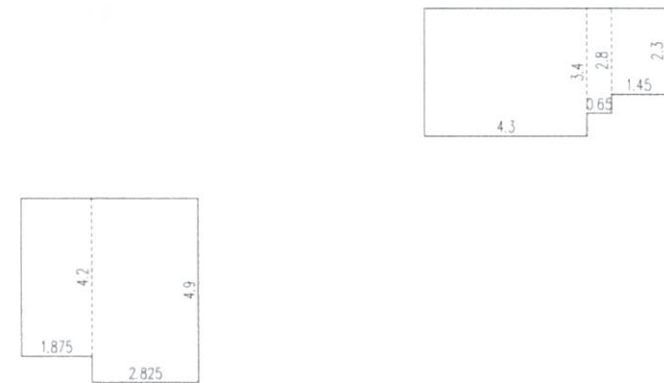
依據台北市新建建築物綠化實施規則第十條規定，新建建築物屋頂平臺應實施綠化，  
新建建築物屋頂平臺綠化面積應達該屋頂平臺面積之百分之五十，綠化面積以實際被覆面積計算。

屋頂平台面積：336.84㎡  
應綠化面積：336.84\*50%=168.42㎡  
設計綠化面積：9\*7+152.98=215.98㎡



$$2.975 \times 5.55 + 1.875 \times 8.2 + 6.025 \times 16.5 + 1.05 \times 1.25 + 0.15 \times 0.65 + 7.6 \times 0.4 + 10.2 \times 5 + 6.4 \times 0.6 + 2.45 \times 0.6 - 0.95 \times 8.75 - 0.85 \times 8.15 + 4.4 \times 8.75 + 1.9 \times 8.3 + 1.1 \times 8.05 + 7.95 \times 0.35 + 7.15 \times 8.9 = 336.84 \text{ m}^2$$

屋頂平台面積計算



$$4.3 \times 3.4 + 0.65 \times 2.8 + 1.45 \times 2.3 + 1.875 \times 4.2 + 2.825 \times 4.9 + 12.625 \times 4.95 + 7.05 \times 6.95 = 152.98 \text{ m}^2$$

屋頂綠化面積計算

圖例及說明

比例尺

指北

1/200



圖9-32 植栽計畫-屋突一層平面



圖9-33 一層景觀剖面圖說及圍牆



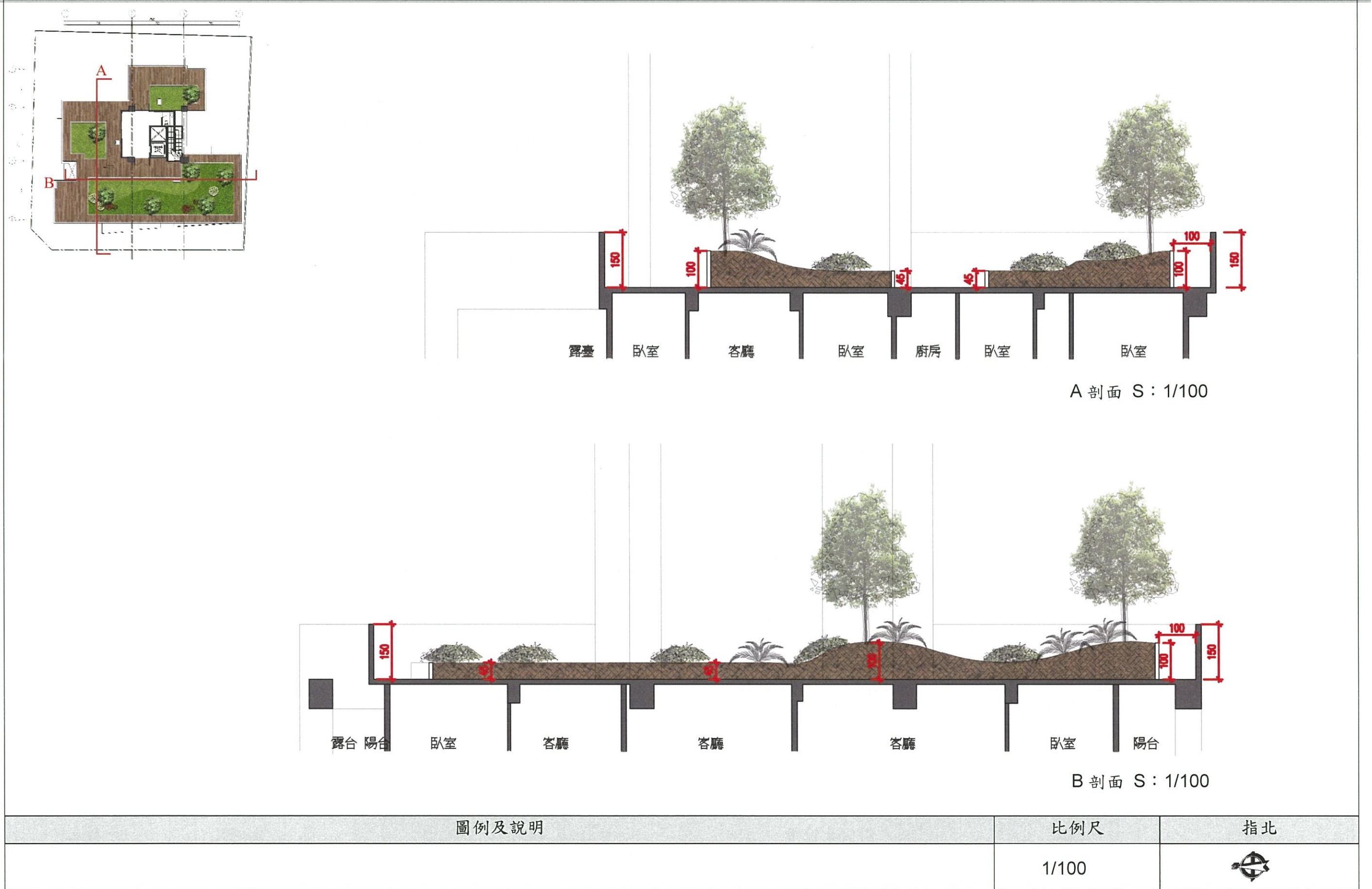


圖9-34 屋頂層景觀剖面圖說

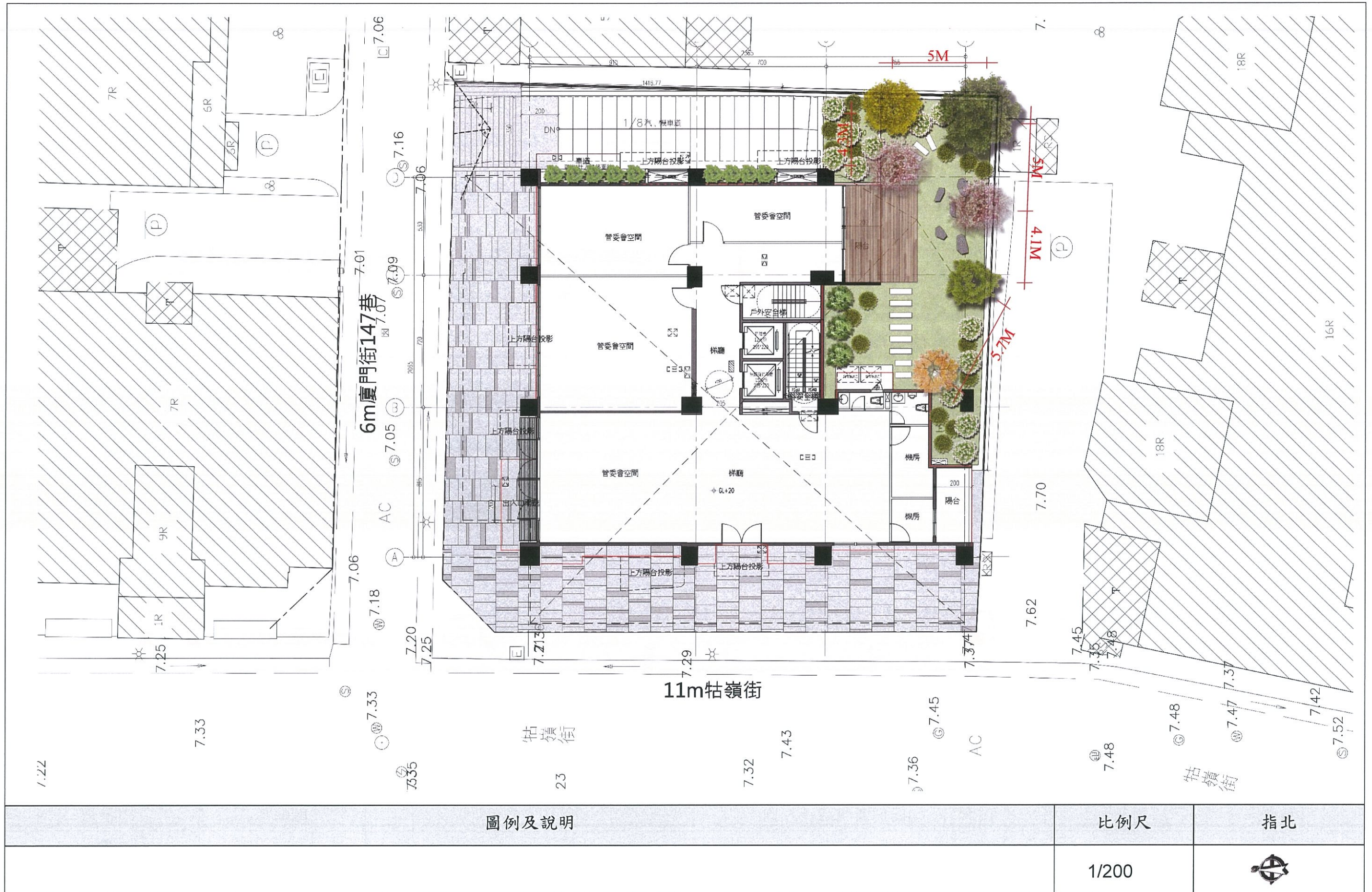


圖9-35 地面層景觀配置圖



圖9-36 模擬圖



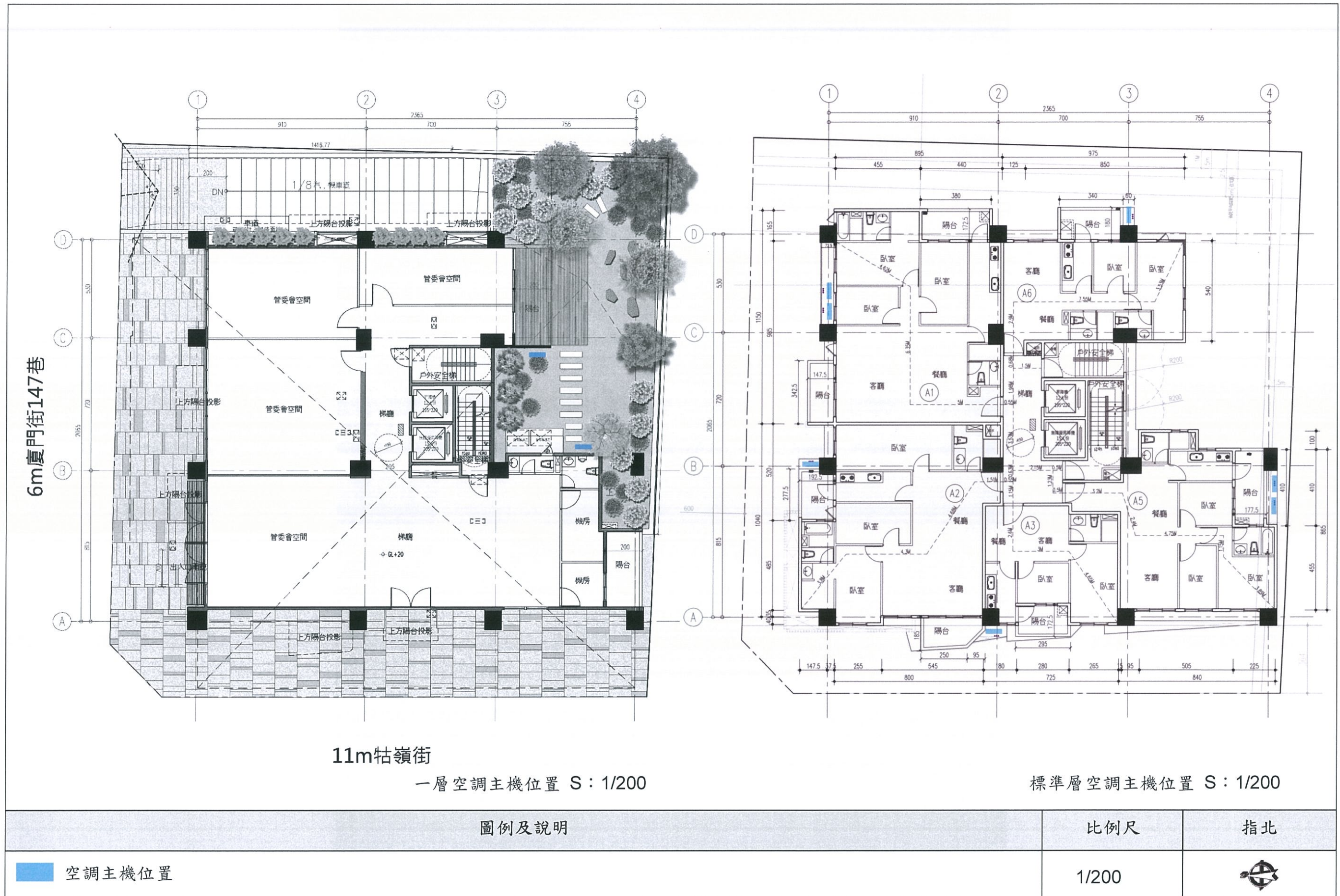
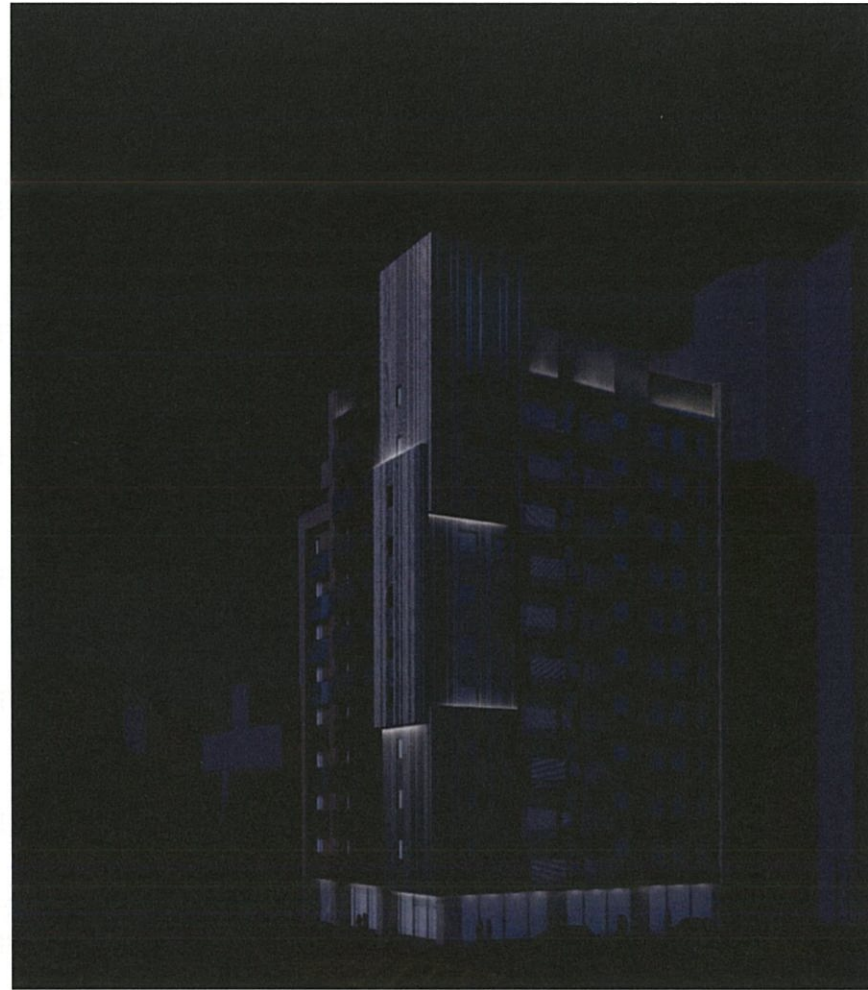


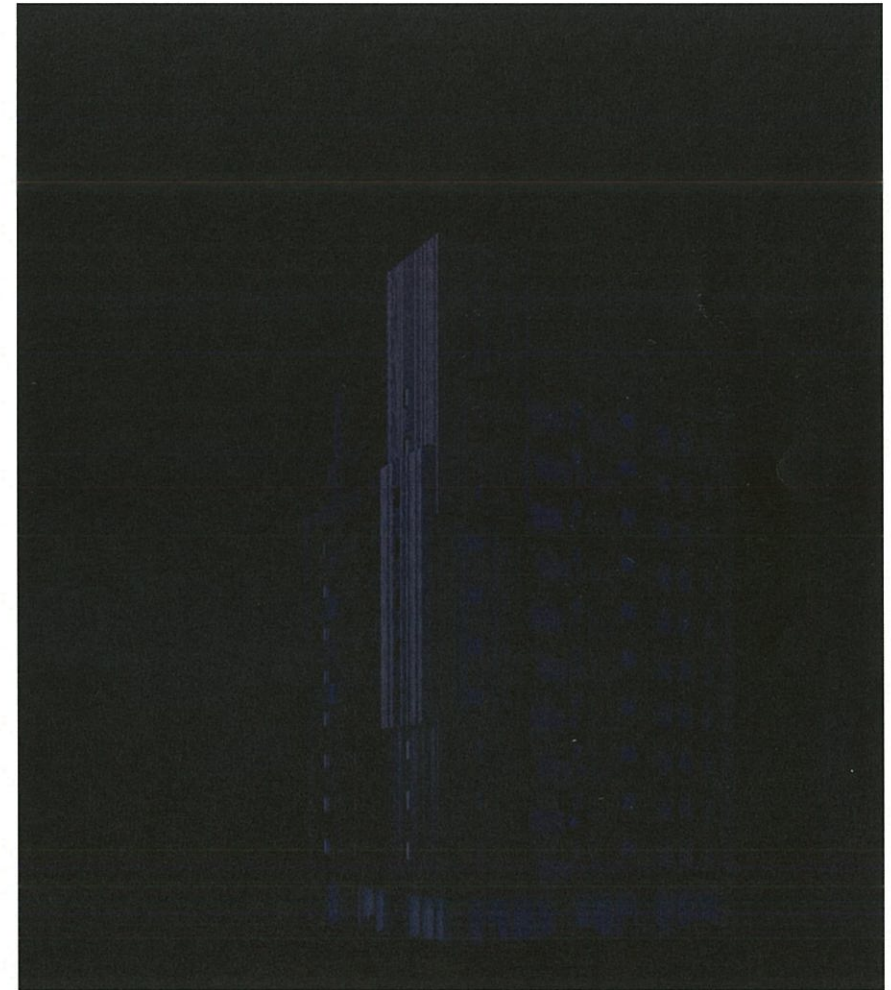
圖9-37 工作陽台、空調主機配置計畫



18 : 00~21 : 00



21 : 00~23 : 00



23 : 00~06 : 00

圖9-38 夜間照明計畫圖



圖9-39 夜間照明模擬圖

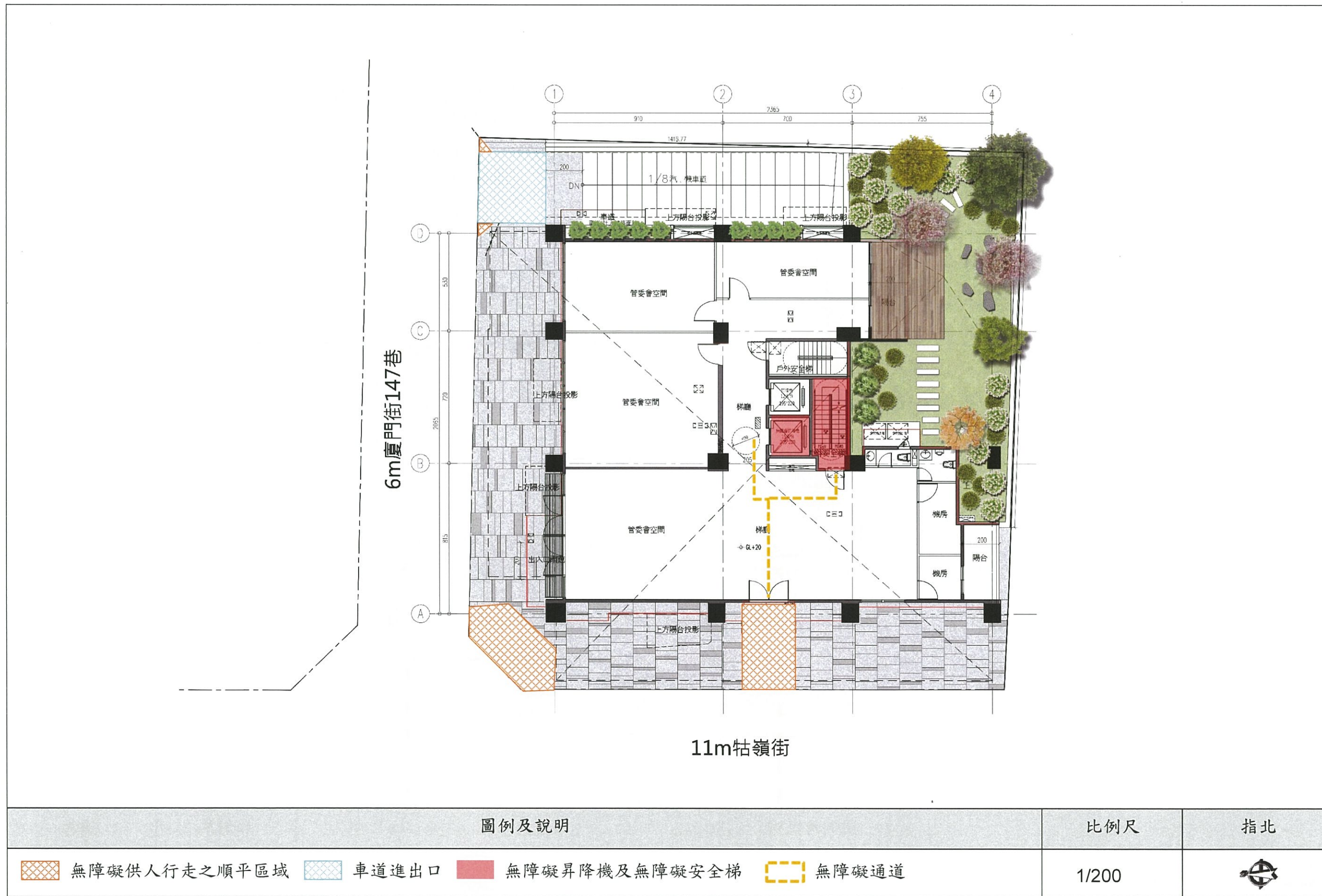


圖9-40 無障礙空間規劃說明

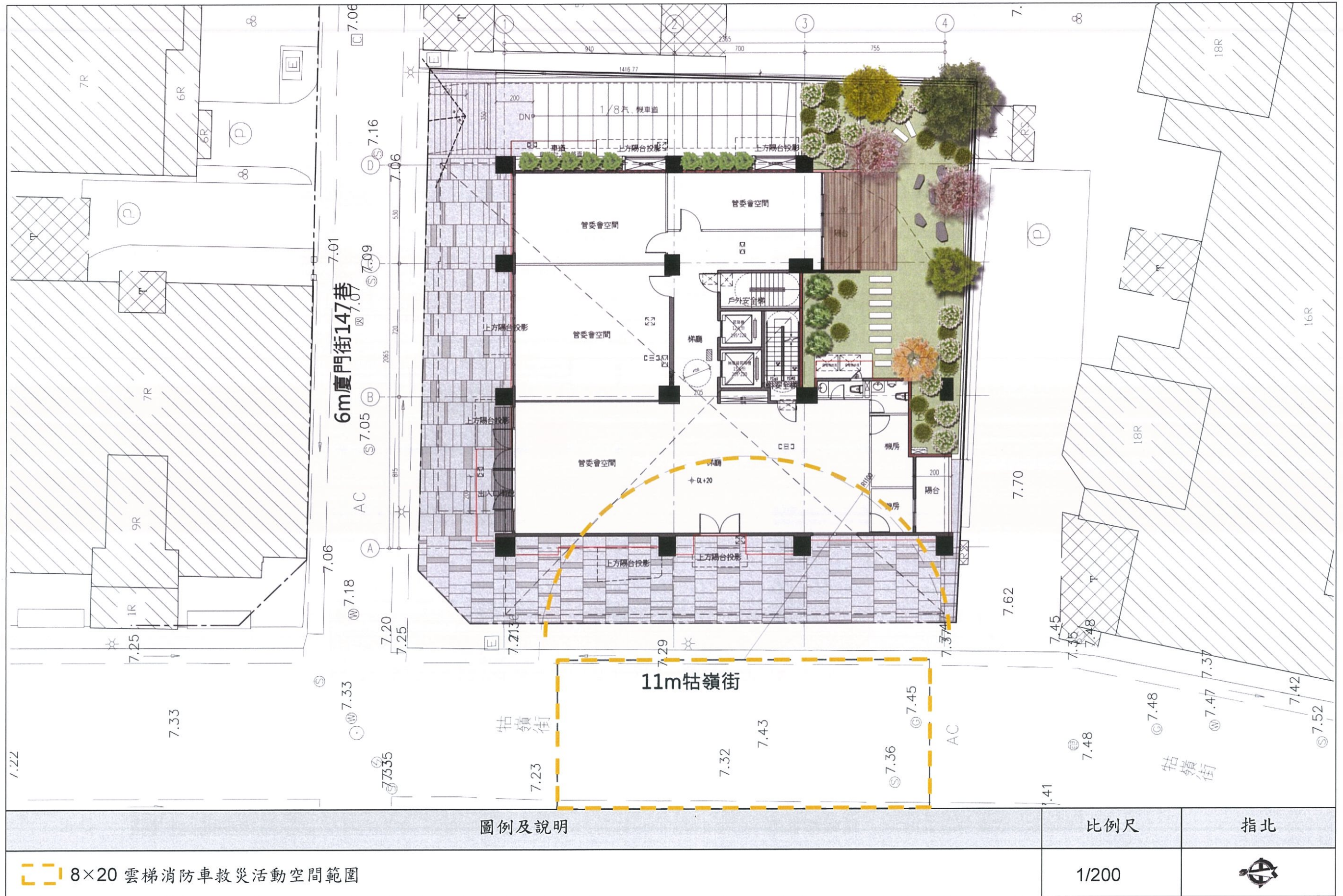
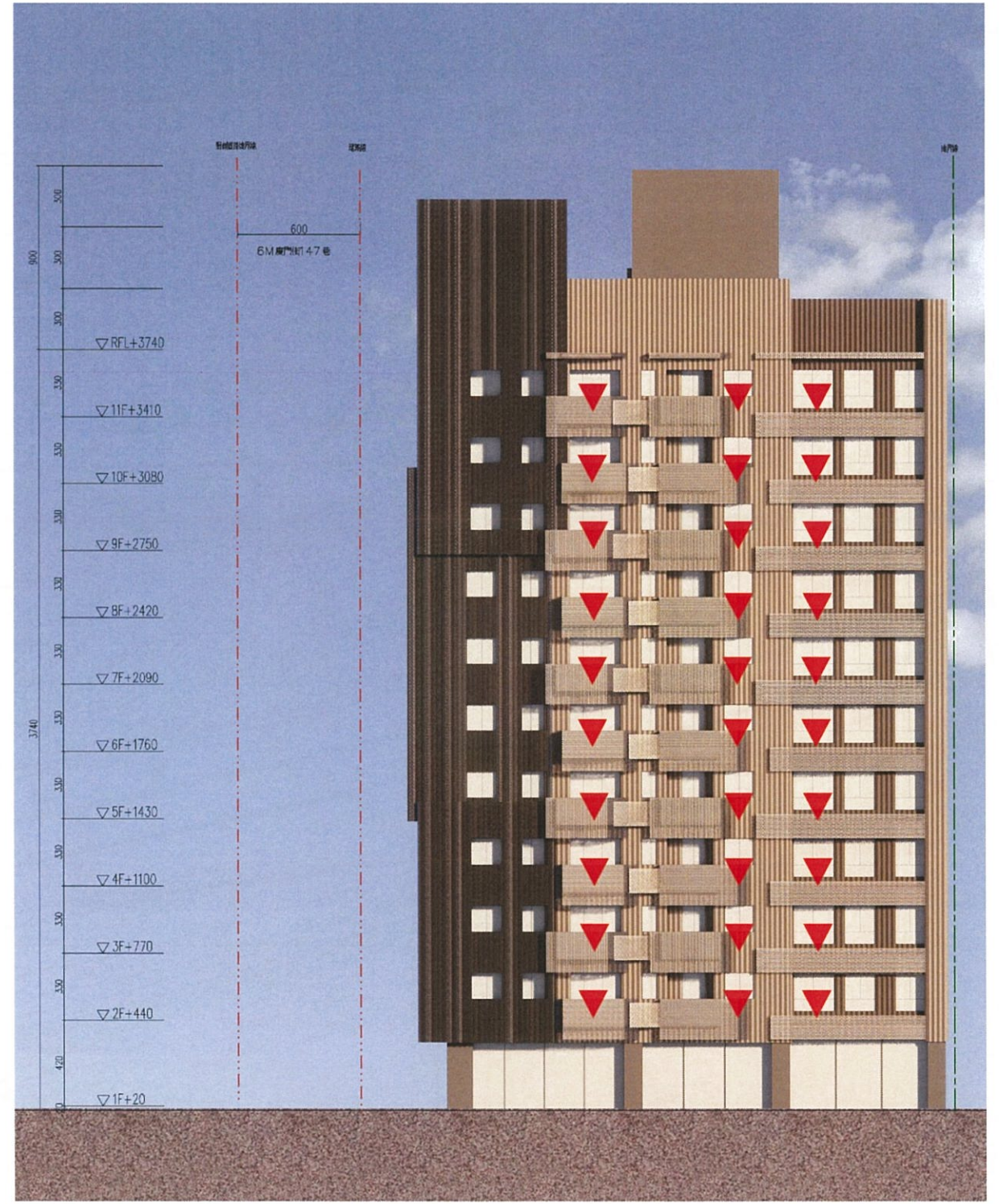
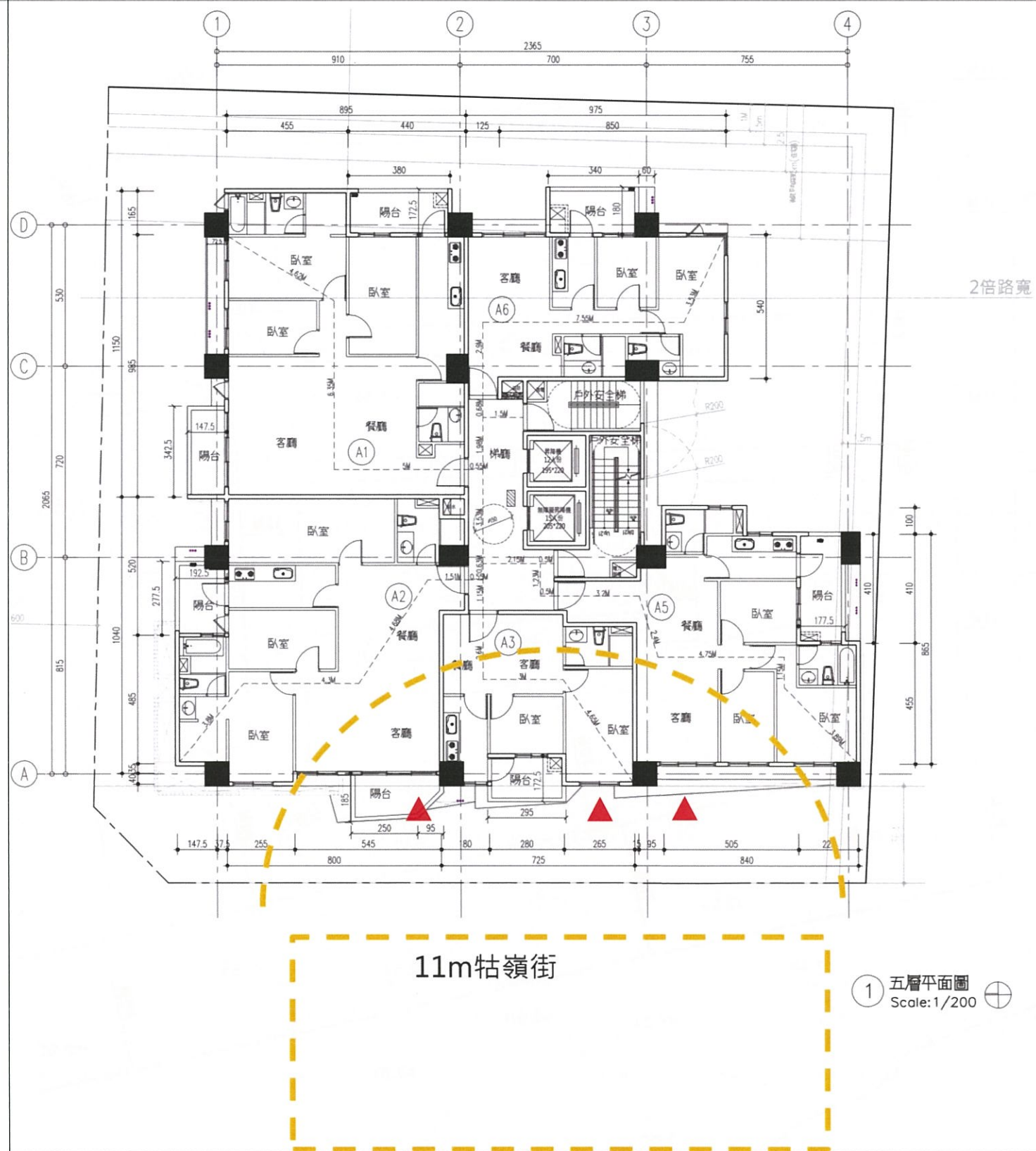


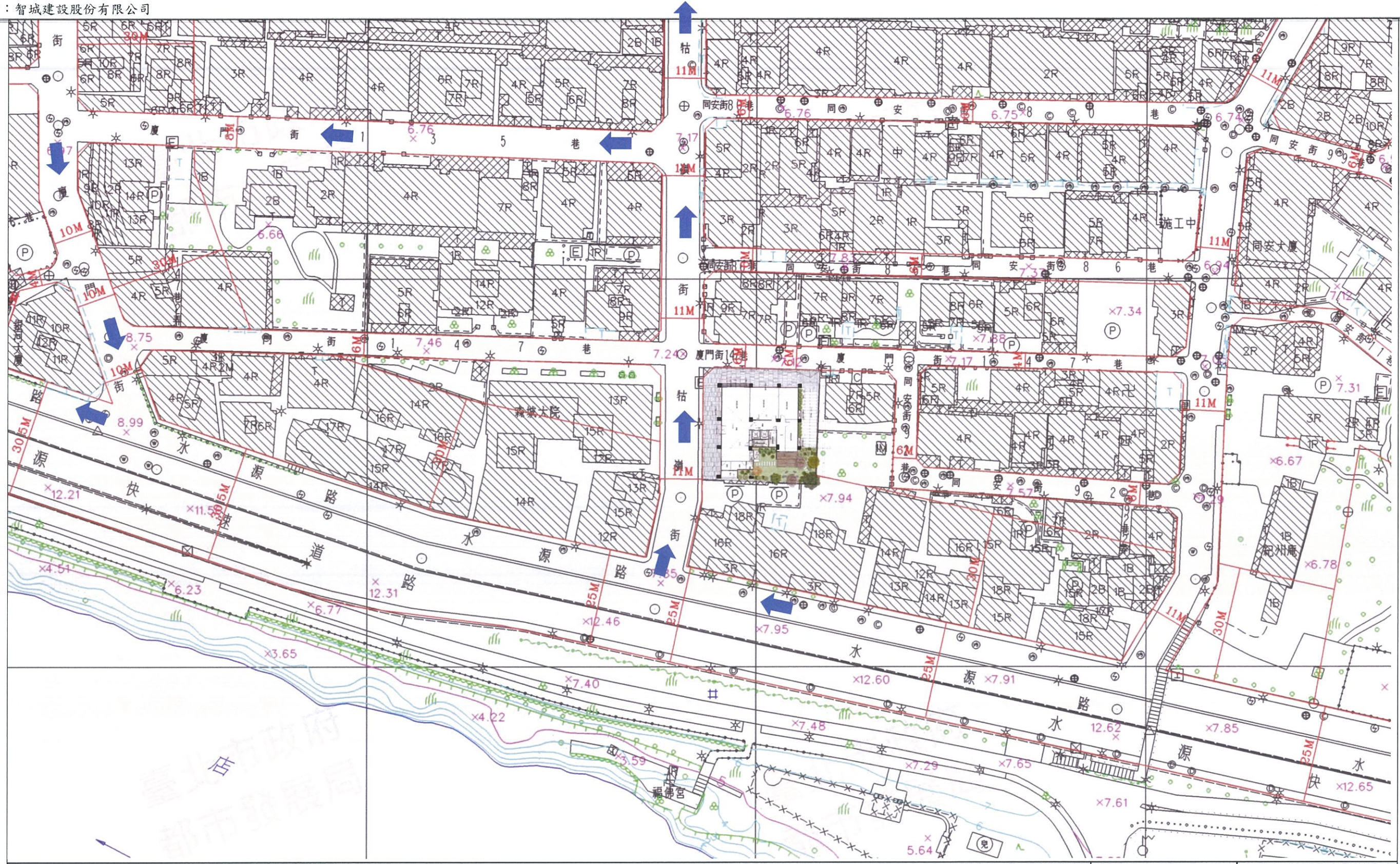
圖9-41 社區災害防救檢討 1





圖例及說明			比例尺	指北
▼ 緊急進口、替代窗戶	8×20 雲梯消防車救災活動空間範圍	11M 供雲梯消防車操作救災活動之空間	1/300	指北

圖9-42 社區災害防救檢討 2





圖例及說明	比例尺	指北
 雲梯消防車進出動線	1/1000	

圖9-43 社區災害防救檢討3

## 壹拾、拆遷安置計畫

### 一、地上物拆遷計畫

#### (一) 拆遷方式及面積

本案無其他土地改良物及占有他人土地之舊違章建築戶。

表 10-1 合法建築物拆除面積表

項目	拆除面積 (m <sup>2</sup> )	說明
合法建築物	1,984.48	依謄本面積計算

#### (二) 預計拆遷時程

本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第 24 條、第 25 條規定辦理。

### 二、合法建築物之補償與安置

本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第 57 條規定辦理。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者連邦不動產估價師聯合事務所查估後評定之，提列 39,233,241 元。

(詳見表 10-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表)

### 三、其他土地改良物之補償

本案無其他土地改良物。

### 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。



表 10-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

編號	建號	建物門牌	構造	層數	建物總面積		所有權人	權利範圍	拆除費用 單價(元/ m <sup>2</sup> )	建物殘餘價 值(元)A	拆除費用 (元)B	應補償總價 (元)C=A-B	合法建物拆遷安置費D			應補償總價 C+D(元)
					m <sup>2</sup>	坪							租金水 準(元/ 坪/月)	安置期間 (月)	總價(元)	
1	718	廈門街147巷3號一樓	鋼筋混凝土造	4	1,984.48	600.31	協議 合建戶	-	1,050	25,297,488	2,083,712	23,213,776	914	29.20	16,019,465	39,233,241
	714	廈門街147巷3號二樓	鋼筋混凝土造													
	711	廈門街147巷3號三樓	鋼筋混凝土造													
	737	廈門街147巷3號四樓	鋼筋混凝土造													
	738	廈門街147巷3之1號	鋼筋混凝土造													
	716	廈門街147巷3之1號二樓	鋼筋混凝土造													
	712	廈門街147巷3之1號三樓	鋼筋混凝土造													
	713	廈門街147巷3之1號四樓	鋼筋混凝土造													
	735	廈門街147巷3之2號	鋼筋混凝土造													
	722	廈門街147巷3之2號二樓	鋼筋混凝土造													
	720	廈門街147巷3之2號三樓	鋼筋混凝土造													
	736	廈門街147巷3之2號四樓	鋼筋混凝土造													
	710	廈門街147巷3之2號四樓之1	鋼筋混凝土造													
	717	廈門街147巷3之3號一樓	鋼筋混凝土造													
	719	廈門街147巷3之3號二樓	鋼筋混凝土造													
715	廈門街147巷3之3號三樓	鋼筋混凝土造														
721	廈門街147巷3之3號四樓	鋼筋混凝土造														
					1,984.48	600.31				25,297,488	2,083,712	23,213,776			16,019,465	39,233,241

註：更新範圍內 69 建號門牌為廈門街 147 巷 3 號之 2，其面積 88.89 m<sup>2</sup>，建物目前已滅失，故本次不評估該棟建物所有權人沈○○正之權利價值。

## 壹拾壹、實施方式及有關費用分擔

### 一、重建區段實施方式

依據都市更新條例第 44 條規定，就達成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之。

### 二、有關費用分擔

本更新事業之實施總成本，就達成協議合建部分以協議合建方式實施之，對於不願意參與協議合建之土地及合法建築物者，由土地所有權人按其更新前權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付或以現金繳納共同負擔費用。

### 三、分配與選配原則

本案採事業計畫與權利變換計畫併送方式辦理，本案採協議合建辦理者，其分配方式依協議內容分配；採權利變換方式辦理者，所有權人更新後分配之權利變換比率為 55.02%(1-共同負擔比例 44.98%)：

#### (一) 房屋選配原則

- 1、受配人選配以「一房屋搭配一車位」為原則。
- 2、選配房屋及車位之總價值以應分配價值 90%至 110%區間為原則，因選配房地多於應分配面積時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋及車位。
- 3、如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
- 4、本案將依內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條(現條次變更為第 17 條)有關有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條(現條次變更為第 17 條)有關但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」



## 壹拾貳、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

### 一、處理方式

本案公有土地-臺北市(管理者:臺北市政府環境保護局)後續依臺北市政府環境保護局 112 年 4 月 27 日北市環清字第 1123033231 號函,選擇領取更新後權利金,相關函文詳附錄十。

### 二、更新後之分配使用原則(本案無)



## 壹拾參、財務計畫

後續本都市更新事業之相關辦理費用，依110年1月15日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」概估，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下。本章財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準。

### 一、成本說明

表 13-1 更新總成本估算表

註：實際費用以都市更新事業計畫及權利變換計畫書核定公告為準。

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	總價	單位	提列說明		
壹、工程費用 68.13%	(一) 拆除工程(拆除費用)	0	—	0	—	0	元	本案無。		
	(二) 新建工程									
	1. 營建費用(含公益設施)	7,058.22	m <sup>2</sup>	63,867	元/m <sup>2</sup>	450,790,194	元	總樓地板面積為 7,058.22 m <sup>2</sup> ，總營建費用為 450,790,194 元(詳細計算詳營建費用計算說明)，平均工程造價為 63,867 元/m <sup>2</sup>		
	2. 特殊因素費用									
	(三) 其他必要費用	1. 鑑界費	7	筆	4,000	元/筆	28,000	元	1. 指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。 2. 鑑界費=更新前地號數×4,000元/筆=7筆×4,000元/筆=28,000元	
		2. 鑽探費用	2	孔	75,000	元/孔	150,000	元	鑽探費用=鑽探孔數×75,000元/孔=2孔×75,000元/孔=150,000元	
		3. 鄰房鑑定費	662	戶	4,000	元	2,648,000	元	鄰房鑑定費=鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶)=662戶×4,000元/戶=2,648,000元	
		4. 外接水、電、瓦斯管線工程費	50	戶	75,000	元/戶	3,750,000	元	外接水、電、瓦斯管線工程費用=更新後戶數×75,000元/戶=50戶×75,000元/戶=3,750,000元	
		5. 相關基金	(1) 公寓大廈公共基金	1	式	累進費率	—	1,401,469	元	依公寓大廈管理條例施行細則規定核計。
			(2) 公共開放空間管理維護基金	—	—	—	—	0	元	本案無。
			(3) 其他：綠建築管理維護費	1,401,469	元	50	%	700,735	元	依臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法第六條規定，綠建築維護費用以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條提列之公共基金 50%計算=1,401,469元×50%=700,735元。
		6. 建築相關規費	90,097,966	元	0.10	%	90,098	元	1. 依建築法第 29 條規定：申請建照應繳交之規費 2. 應於建物造價之千分之一提列。法定工程造價 90,097,966 元 ×0.001=90,098 元	
	7. 相關委外審查之相關費用	—	—	—	—	0	元	本案無。		
	8. 其他	—	—	—	—	0	元	本案無。		
	重建費用(A)合計:						459,558,496	元		
	二、公共設施費用(B)	(一) 公共設施用地捐贈本市土地成本	—	元	1.2	倍	0	元	本案無。	
		(二) 公共設施用地地上物拆遷補償費	—	—	—	—	0	元	本案無。	
		(三) 公共設施工程開關費用	10	m <sup>2</sup>	4,680	元/m <sup>2</sup>	46,800	元	公共設施開關工程費用=公共設施開關面積×開關單價=10.00 m <sup>2</sup> ×4,680元/m <sup>2</sup> =46,800元	
		(四) 公共設施管理維護經費	—	—	—	—	0	元	本案無。	
		公共設施費用(B)合計:						46,800	元	
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)(屬金錢部分)	(一) 協助附近有建築物整建維護所需相關經費	—	—	—	—	0	元	本案無。	
		(二) 公益設施管理維護基金	—	—	—	—	0	元	本案無。	
		(三) 捐贈臺北市都市更新基金	—	—	—	—	0	元	本案無。	
相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)合計:						0	元			
貳、權利變換費用(D)9.03%	一、規劃費	(一) 建築師規劃設計費(建築設計、監造)	1	式	累進費率	—	8,108,817	元	按臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。	
		(二) 都市更新規劃費用	1	式	—	—	6,800,000	元	依合約金額認列。	
		(三) 估價費用(含估價師簽證費用)	1	式	—	—	2,250,000	元	依合約金額認列。	
		(四) 更新前測量費用(含技師簽證費用)	1	式	—	—	100,275	元	依合約金額認列。	
		(五) 其他規劃簽證費用：交通影響評估	1	式	—	—	0	元	本案無。	
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	1. 合法建築物	1	式	—	—	25,297,488	元	依估價師查估建物殘餘價值計算提列。	
			2. 其他土地改良物	1	式	—	—	0	元	本案無。
		(二) 拆遷安置費用(合法建築物)	1	式	—	—	16,019,465	元	依估價師查估租金行情計算提列。	
	(三) 占有他人土地之舊有違章建築戶處理方案費用	1	式	—	—	0	元	本案無。		
	三、地籍整理費用	50	戶	29,000	元/戶	1,450,000	元	地籍整理費用=更新後戶數×29,000元/戶=50戶×29,000元/戶=1,450,000元		

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	總價	單位	提列說明
	四、其他必要之費用	1	式	—	—	880,000	元	住宅性能評估申請輔導及綠建築標章申請輔導計畫依合約金額認列。
	權利變換費用(D)合計					60,906,045	元	
	參、申請容積移轉所支付之費用(E)0%	—	—	—	—	0	元	本案無。
	肆、都市計畫變更負擔費用(F)0%	—	—	—	—	0	元	本案無。
	伍、貸款利息(G)2.47%	—	—	—	—	16,647,481	元	貸款利息 = (1) + (2) = 1,549,142 元 + 15,098,339 元 = 16,647,481 元 貸款年利率 = (1) [拆遷補償費 + 容積移轉費用 (G)] × 貸款年利率 × 貸款期間 = [25,297,488 元 + 0 元] × 2.09% × 2.93 年 = 1,549,142 元 (2) [重建費用(A) - 相關基金 + 公共設施費用(B) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C) + 權利變換費用(D) + 都市計畫變更負擔費用(F) - 拆遷補償費] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5 = [459,558,496 元 - 2,102,204 元 + 46,800 元 + 0 元 + 60,906,045 元 + 0 元 - 25,297,488 元] × 2.09% × 2.93 年 × 0.5 = 15,098,339 元 ※郵政儲蓄一年期定存利率以中華郵政 111 年 10 月 31 日公告一年大額定存利率 0.46%；五大銀行平均基準利率以中央銀行 111 年 10 月 31 日公告五大銀行平均基準利率 2.788%，貸款年利率為 0.46% × 0.3 + 2.788% × 0.7 = 2.09%。※貸款期間 = 權利變換計畫核定後至開工 + 更新期間 + 取得使用執照後至產權登記完成 = 6 個月 + 【地下層 4 層 × 2.5 個月 / 每層 + 地上層 11 層 × 1.2 個月 / 每層】 + 6 個月 = (6 + 23.2 + 6) / 12 = 2.93 年。
陸、稅捐(H)1.59%	印花稅	—	—	—	—	631,750	元	印花稅 = (1) + (2) = 451,429 元 + 180,321 元 = 631,750 元 (1) 承攬契據之印花稅 (營建費用(含特殊因素費用) + 鑽探費用 + 鄰房鑑定費 + 公共設施開闢成本 + 建築師規劃設計費 + 都市更新規劃費用 + 估價費用 + 更新前測量費用 + 其他規劃簽證費用 + 地籍整理費用扣除行政規費 + 申請容積移轉所支付之費用) × 1% = (450,790,194 元 ÷ 1.05 + 150,000 元 + 2,648,000 元 + 46,800 元 + 8,108,817 元 + 6,800,000 元 ÷ 1.05 + 2,250,000 元 + 100,275 元 ÷ 1.05 + 0 元 + 1,450,000 元 + 880,000 元 + 0 元) × 1% = (429,323,994 元 + 150,000 元 + 2,648,000 元 + 46,800 元 + 8,108,817 元 + 6,476,190 元 + 2,250,000 元 + 95,500 元 + 0 元 + 1,450,000 元 + 880,000 元 + 0 元) × 1% = 451,429 元 (2) 讓受不動產契據之印花稅 (更新後實施者實際獲配土地公告現值 + 更新後實施者獲配房屋現值) × 1% = (137,213,966 元 + 43,107,062 元) × 1% = 180,321 元 ※更新後實施者實際獲配土地公告現值暫以(全案土地公告現值 × 共同負擔比例)計算；更新後實施者獲配房屋現值暫以(全案房屋現值 × 共同負擔比例)計算，實際依未來權利變換計畫選配結果計算。
	營業稅	—	—	—	—	10,070,847	元	土地所有權人分配房屋之營業稅。 = (主管機關核定之更新後總權利價值 - 共同負擔) × (房屋評定標準價格 ÷ (土地公告現值 + 房屋評定標準價格)) × 5% = (1,510,360,171 元 - 679,432,202 元) × (90,389,449 元 ÷ (282,470,833 元 + 90,389,449 元)) × 5% = 830,927,969 元 × 24.24% × 5% = 10,070,847 元
	稅捐(H)合計					10,702,597	元	
柒、管理費用(I)18.79%	對外支付管理費	一、營建工程管理費	—	—	—	—	元	本案無。
		二、廣告銷售管理費	732,495,804	元	6.00%	43,949,748	元	廣告銷售管理費 = (實施者實際獲配之單元及車位總價值) × 費率 = 732,495,804 元 × 6% = 43,949,748 元
		三、信託管理費	2,950,000	元	50.00%	1,475,000	元	本案依 2,950,000 元 × 50% 認列。
	內部支付管理費	一、人事行政管理費	537,158,822	元	5.00%	26,857,941	元	人事行政管理費 = [重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請容積移轉所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G)] × 人事行政管理費率 (459,558,496 元 + 46,800 元 + 0 元 + 60,906,045 元 + 0 元 + 0 元 + 16,647,481 元) × 5% = 26,857,941 元 人事行政管理費率係依 5% 提列。
二、風險管理費		564,648,513	元	10.50%	59,288,094	元	風險管理費 = [重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請容積移轉所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G) + 稅捐(不含營業稅)(H) + 人事行政管理費(I)] × 風險管理費率 (459,558,496 元 + 46,800 元 + 0 元 + 60,906,045 元 + 0 元 + 0 元 + 16,647,481 元 + 631,750 元 + 26,857,941 元) × 10.5% = 59,288,094 元 風險管理費率係依 10.5% 提列。	
管理費用(I)合計						131,570,783	元	
(A) + (B) + (C) + (D) + (E) + (F) + (G) + (H) + (I) 總計:		—	—	—	—	674,658,515	元	
違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本:						0	元	
本案共同負擔費用總計:		679,432,202	—	0	=	679,432,202	元	

註：實際費用以都市更新事業計畫及權利變換計畫書核定公告為準。



(一) 營建費用 (含公益設施樓地板面積)

本案營建費用之編列依 110 年 7 月公告之「臺北市都市更新事業 (重建區段) 建築物工程造價要項」之標準認列，本工程規劃地下開挖 4 層，地上 11 層之鋼筋混凝土造建築物，營建費用以第三級之單價提列。

本案營建工程標準單價第三級為 54,700 元/m<sup>2</sup>計算。

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

1、指數增減率

$$= \left[ \left( \frac{111}{10} \text{指數} \div \frac{110}{04} \text{指數} \right) - 1 \right] \times 100\%$$

$$= \left[ \left( \frac{107.64}{97.21} \right) - 1 \right] \times 100\%$$

$$= 10.73\%$$

指數增減率之絕對值超過 2.5% 者，就漲跌幅超過 2.5% 部分，進行調整臺北市都市更新建築物標準單價表之單價

調整率

$$= 10.73\% - 2.5\% = 8.23\%$$

2、營建費用總計

本案加計樓高、地下室加成及智慧建築加成後，總營建費用金額為 450,790,194 元，平均單價為 63,867 元/m<sup>2</sup>(211,131 元/坪)。(詳表 13-2、表 13-3)

表 13-2 營建工程標準造價計算表

樓層	樓高 (M)	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	規定單價 (元/m <sup>2</sup> )	地上樓層高度/地下超建加成	智慧建築加成	修正後單價 (元/m <sup>2</sup> )	物調金額	調整後單價 (元/m <sup>2</sup> )	金額 (元)
RF3	3.00	51.12	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	3,077,424
RF2	3.00	51.12	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	3,077,424
RF1	3.00	51.12	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	3,077,424
11F	3.30	355.88	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	21,423,976
10F	3.30	370.77	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	22,320,354
9F	3.30	406.59	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	24,476,718
8F	3.30	412.74	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	24,846,948
7F	3.30	412.74	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	24,846,948
6F	3.30	412.74	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	24,846,948
5F	3.30	412.74	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	24,846,948
4F	3.30	412.74	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	24,846,948
3F	3.30	412.74	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	24,846,948
2F	3.30	412.74	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	24,846,948
1F	4.20	383.84	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	23,107,168

樓層	樓高 (M)	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	規定單價 (元/m <sup>2</sup> )	地上樓層高度/地下超建加成	智慧建築加成	修正後單價 (元/m <sup>2</sup> )	物調金額	調整後單價 (元/m <sup>2</sup> )	金額 (元)
B1F	3.40	624.72	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	37,608,144
B2F	3.20	623.38	54,700	0.00%	1.70%	55,600	4,600	60,200	37,527,476
B3F	3.20	625.25	54,700	30.00%	1.70%	72,000	5,900	77,900	48,706,975
B4F	3.20	625.25	54,700	40.00%	1.70%	77,500	6,400	83,900	52,458,475
小計		7,058.22							450,790,194
特殊費用		—							—
合計		7,058.22							450,790,194

單價 450,790,194 / 7,058.22 = 63,867 元/m<sup>2</sup> = 211,131 元/坪

表 13-3 營造工程費用估算表

	工程項目	單位	複價 (元)	單價 (元/m <sup>2</sup> )	成本百分比%
壹	建築工程				
一	假設工程	乙式	21,402,847	3,032	4.75%
二	基礎工程	乙式	33,703,852	4,775	7.48%
三	結構體工程	乙式	104,175,543	14,759	23.12%
四	外部裝修工程	乙式	109,222,109	15,474	24.24%
五	內部裝修工程	乙式	37,083,249	5,254	8.23%
六	門窗工程	乙式	10,228,308	1,449	2.27%
七	防水隔熱工程	乙式	3,379,397	479	0.75%
八	雜項工程	乙式	3,379,397	479	0.75%
九	景觀工程 (庭園及綠化工程)	乙式	14,058,291	1,992	3.12%
十	設備工程 (電梯、廚具等)	乙式	4,010,218	568	0.89%
	小計(壹)		340,643,211	48,261	74.63%
貳	機電工程				
一	電氣工程	乙式	9,191,960	1,302	2.04%
二	弱電工程	乙式	5,091,625	721	1.13%
三	給排水工程	乙式	9,282,077	1,315	2.06%
四	生活廢水工程	乙式	5,361,976	760	1.19%
五	消防設備工程	乙式	3,604,690	511	0.80%
六	通風工程	乙式	3,424,456	485	0.76%
	小計(貳)		35,956,784	5,094	7.98%
	合計(壹+貳)		376,599,995		83.58%
參	管理費(含保險、利潤)10%		26,747,126		7.66%
肆	勞工安全衛生費	乙式	19,482,655		3.00%
伍	空氣污染防制費	乙式	6,494,218		1.00%
陸	營業稅(5%)		21,466,200		4.76%
	總計		450,790,194	53,355	100.00%

註：總樓地板面積為 7,058.22 m<sup>2</sup>

(二) 特殊因素費用

本更新事業無提列特殊因素費用。

(三) 鄰房鑑定費

本案基礎底部開挖深度為 15.30 公尺，以本案基礎底部開挖深度 4 倍為半徑畫圓作為鑑定範圍，故鑑定範圍半徑為 15.30 公尺×4 倍=61.20 公尺，範圍內鄰房戶數約為 662 戶，本項費用以每戶 4,000 元計算，故本項費用為 662 戶×4,000 元=2,648,000 元。(更新單元鄰房鑑定範圍圖檢附於附錄九)

(四) 公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，依法提列共同基金，法定總工程造價在一千萬以下部分，其費率為 2%，一千萬元至一億元部份，其費率為 1.5%，一億元至十億元部分，其費率為 0.5%，十億元以上，其費率為 0.3%。本案法定工程造價為 90,097,966 元，公共基金提列總金額為 1,401,469 元，詳表 13-4 所示。

表 13-4 公寓大廈之公共基金費明細表

法定工程造價：90,097,966元				
費率級距	費率	金額計算(元)		
0萬元~1000萬元	2.00%	10,000,000	×2.00%	= 200,000元
1,000萬元~10,000萬元	1.50%	80,097,966	×1.50%	= 1,201,469元
合計		1,401,469元		

(五) 建築規劃設計費

依臺北市建築師酬金標準表高級標準計算為 8,108,817 元。

表 13-5 建築規劃設計費估算表

法定工程造價：90,097,966元				
費率級距	採用費率	金額計算(元)		
0~300萬	9.00%	3,000,000元	×9.00%	= 270,000元
300~1,500萬	9.00%	12,000,000元	×9.00%	= 1,080,000元
1,500~6,000萬	9.00%	45,000,000元	×9.00%	= 4,050,000元
6,000萬以上	9.00%	30,097,966元	×9.00%	= 2,708,817元
合計		8,108,817元		

(六) 公共設施工程開闢費用：

本案開闢範圍內河堤段六小段 278-2 地號 1 筆道路用地，本項預估費用為 10.00 m<sup>2</sup>×4,680 元/m<sup>2</sup>=46,800 元。

(七) 都市更新規劃費用

依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表標準計算為 10,104,000 元，實際合約金額為 6,800,000 元，實際合約低於法定都市更新規劃費用，故本案以實際合約金額提列。

表 13-6 都市更新規劃費認列標準表

項目	認列標準(萬元)
更新單元劃定	自行劃定更新單元 P1=100 萬元 都市更新事業概要 P2=0
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核 P3=300 萬元+100 萬元+20 人×6 萬元+3 人×4 萬元=532 萬元
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施 P4=150 萬元
特殊情況費用	事業計畫及權利變換計畫分別報核(P3*30%)
	涉及都市設計審議或容積移轉案者
	其他因應更新推動需求之必要分析(法令檢討及獎勵分析、權利變換模擬分析、整合策略分析等)
合計(視個案複雜程度調整 20%)	
	60 萬元
	1,010.4 萬元

(八) 估價費用(含估價師簽證費用)

依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表標準計算為 2,560,000 元，實際合約金額為 2,250,000 元，實際合約低於法定估價費用，故本案以實際合約金額提列。

表 13-7 不動產估價費用認列標準表

項目	認列標準(萬元)
A 更新前須估算區分建物價值筆數	A=17
B 更新前土地筆數	B=7
C 更新後主建物筆數	C=50
D A+B+C 合計小於 100 筆(含)，則 D 為 0.5 A+B+C 合計大於 101 筆(含)，超過 101 筆部分，D 為 0.45	
基本服務費(每家)	40+(A+B+C)×D =40+74×0.5 =77
領銜費用(基本服務費用×30%)	77×30%=23.1(未超過 25 萬元，依 25 萬元認列。)
三家服務費用(基本服務費用×3+領銜費用)	77×3+25=256
更新後建物規劃為特殊產品	—
提列共同負擔之成本型容積市場價格估算	—
合計	2,560,000 元

(九) 稅捐

1、印花稅

- (1) 承攬契據之印花稅：請詳表 13-1。
- (2) 讓受不動產契據之印花稅

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

A. 更新後實施者實際獲配土地公告現值

$$= \text{實施者因折價抵付所實際獲配之土地面積(詳表 13-9)} \times \text{評價基準日當期更新單元內土地平均公告現值}$$

$$= 861.00 \times 476901/1000000 \times 328,073 \text{ 元/m}^2$$

$$= 137,213,966 \text{ 元}$$

表 13-8 土地平均公告現值表

編號	地號	面積(m <sup>2</sup> )	112 年 1 月公告現值(元/m <sup>2</sup> )	112 年 1 月公告現值總額(元/m <sup>2</sup> )
1	278	595.00	324,835	193,276,825
2	278-1	104.00	329,577	34,276,008
3	280	33.00	339,000	11,187,000
4	279	124.00	339,000	42,036,000
5	279-1	5.00	339,000	1,695,000
合計	5 筆	861.00		282,470,833
平均公告現值=		282,470,833	/	861.00
=		328,073		

本案房屋評定現值依「臺北市政府 106 年 6 月 20 日府財稅字第 10630004800 號公告重行評定臺北市房屋標準價格有關事項」規定計算：房屋評定現值＝房屋構造標準單價×房屋街路等級調整率。

本案房屋構造標準單價為 11,650 元/m<sup>2</sup>(地上 11 層用途第三類建築物)，本案屬中正區牯嶺街房屋街路等級調整率為 130%。

調整後房屋評定單價

$$=11,650 \text{ 元/m}^2 \times 130\%$$

$$=15,145 \text{ 元/m}^2$$

房屋評定標準價格

$$= \text{調整後房屋評定單價} \times \text{房屋產權面積}$$

$$=15,145 \text{ 元/m}^2 \times 5,968.27 \text{ m}^2$$

$$=90,389,449 \text{ 元}$$

B. 更新後實施者實際獲配房屋現值

$$= \text{實施者因折價抵付所實際獲配之房屋面積} \times \text{房屋評定現值}$$

$$=2,846.29 \text{ m}^2 \times 15,145 \text{ 元/m}^2$$

$$=43,107,062 \text{ 元}$$

表 13-9 實施者獲配房屋面積及價值表

編號	分配對象	戶別	樓層	面積		土地持分 /1000000	各戶價值(元)
				m <sup>2</sup>	坪		
1	實施者分回(權利變換)	3F-A2	3F	164.89	49.88	27628	36,911,200
2	實施者分回(權利變換)	9F-A2	9F	164.89	49.88	27628	38,706,880
3	實施者分回(協議合建)	2F-A1	2F	164.35	49.72	27536	35,897,840
4	實施者分回(協議合建)	2F-A2	2F	165.21	49.98	27682	36,635,340
5	實施者分回(協議合建)	3F-A1	3F	164.35	49.72	27536	36,444,760
6	實施者分回(協議合建)	4F-A1	4F	164.35	49.72	27536	36,047,000
7	實施者分回(協議合建)	4F-A2	4F	165.21	49.98	27682	36,635,340
8	實施者分回(協議合建)	5F-A1	5F	164.35	49.72	27536	36,792,800
9	實施者分回(協議合建)	7F-A2	7F	164.89	49.88	27628	38,008,560
10	實施者分回(協議合建)	6F-A1	6F	164.35	49.72	27536	37,140,840
11	實施者分回(協議合建)	6F-A2	6F	165.21	49.98	27682	37,734,900
12	實施者分回(協議合建)	7F-A3	7F	72.63	21.97	12170	17,070,690
13	實施者分回(協議合建)	8F-A6	8F	92.23	27.90	15454	22,766,400
14	實施者分回(協議合建)	10F-A1	10F	134.04	40.55	22459	33,796,072

編號	分配對象	戶別	樓層	面積		土地持分 /1000000	各戶價值(元)
				m <sup>2</sup>	坪		
15	實施者分回(協議合建)	10F-A2	10F	124.69	37.72	20893	30,258,367
16	實施者分回(協議合建)	10F-A6	10F	91.87	27.79	15393	23,121,280
17	實施者分回(協議合建)	11F-A1	11F	113.51	34.34	19019	28,538,520
18	實施者分回(協議合建)	11F-A2	11F	119.65	36.19	20047	29,114,855
19	實施者分回(協議合建)	11F-A3	11F	72.63	21.97	12170	17,729,790
20	實施者分回(協議合建)	11F-A5	11F	120.86	36.56	20250	29,211,440
21	實施者分回(協議合建)	11F-A6	11F	92.13	27.87	15436	23,382,930
合計		21 戶		2,846.29	861.04	476901	661,945,804

讓受不動產契據之印花稅小計 A+B

$$=(137,213,966 \text{ 元} + 43,107,062 \text{ 元}) \times 0.1\%$$

$$=180,321,028 \text{ 元} \times 0.1\%$$

$$=180,321 \text{ 元}$$

C. 營業稅(詳表 13-1)。

(十) 廣告銷售管理費

廣告銷售管理費率係依實施者實際分配之單元及車位總價值採累加之方式提列。本案實施者實際分配單元價值 661,945,804 元，車位價值 70,550,000 元，總價值為 732,495,804 元。

實施者實際獲配之單元及車位總價值 30 億以下部分，廣告銷售管理費率為 6%，故本案廣告銷售管理費率為 732,495,804 元×6%= 43,949,748 元。

表 13-10 實施者獲配車位價值表

編號	分配對象	層數	車位編號	車位價格(元)
1	實施者分回(權利變換)	B2	B2-34	2,800,000
2	實施者分回(權利變換)	B2	B2-35	2,800,000
3	實施者分回(協議合建)	B4	B4-1	2,500,000
4	實施者分回(協議合建)	B4	B4-2	2,400,000
5	實施者分回(協議合建)	B4	B4-5	2,600,000
6	實施者分回(協議合建)	B4	B4-8	2,500,000
7	實施者分回(協議合建)	B4	B4-10	2,600,000
8	實施者分回(協議合建)	B4	B4-11	2,600,000
9	實施者分回(協議合建)	B4	B4-13	2,300,000
10	實施者分回(協議合建)	B4	B4-14	2,500,000
11	實施者分回(協議合建)	B4	B4-15	2,500,000
12	實施者分回(協議合建)	B4	B4-16	2,500,000

編號	分配對象	層數	車位編號	車位價格(元)
13	實施者分回(協議合建)	B3	B3-17	2,600,000
14	實施者分回(協議合建)	B3	B3-19	2,700,000
15	實施者分回(協議合建)	B3	B3-20	2,700,000
16	實施者分回(協議合建)	B3	B3-21	2,700,000
17	實施者分回(協議合建)	B3	B3-22	2,600,000
18	實施者分回(協議合建)	B3	B3-28	2,400,000
19	實施者分回(協議合建)	B3	B3-30	2,600,000
20	實施者分回(協議合建)	B3	B3-31	2,600,000
21	實施者分回(協議合建)	B3	B2-32	2,700,000
22	實施者分回(協議合建)	B2	B2-33	2,800,000
23	實施者分回(協議合建)	B2	B2-36	2,800,000
24	實施者分回(協議合建)	B2	B2-37	2,700,000
25	實施者分回(協議合建)	B2	B2-43	2,500,000
26	實施者分回(協議合建)	B2	B2-45	2,700,000
27	實施者分回(協議合建)	B1	B1-48	2,850,000
合計			27 個	70,550,000

(十一) 信託管理費

本案信託管理費暫以 2,950,000 元提列，提列信託費用為 2,950,000 元×50%=1,475,000 元。

(十二) 人事行政管理費

人事行政管理費率依公有土地比例計算，本案更新單元範圍內公有土地比例為 14.98%，依人事行政管理費率對照表(詳表 13-11)，故本案人事行政管理費率以 5% 提列。

表 13-11 人事行政管理費率對照表

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

(十三) 風險管理費

本案門牌戶數共 17 戶、土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集為 25 人，人數計算=[門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集]/2=(17+25)/2=20 人，面積規模為 877.00 m<sup>2</sup>，故依各級風險管理費率對照表(詳表 13-12)，本案風險管理費率基礎費率為 10.50%。

本案貸款期間=權利變換計畫核定後至開工+更新期間+取得使用執照後

至產權登記完成=6 個月+【地下層 4 層×2.5 個月/每層+地上層 11 層×1.2 個月/每層】+6 個月=6+23.20+6=35.2 個月，本案風險管理費率為 10.50% 提列。

表 13-12 各級風險管理費率對照表

規模級別	人數級別	1	2	3	4	5
	人數(人) 面積規模(m <sup>2</sup> )	~5	6~35	36~75	76~125	126~
1	500 以上，未滿 1,000	10.00%	10.50%	10.75%	11.00%	11.25%
2	1,000 以上，未滿 2,000	11.00%	11.25%	11.50%	11.75%	12.00%
3	2,000 以上，未滿 3,000	11.75%	12.00%	12.25%	12.50%	12.75%
4	3,000 以上，未滿 4,000	12.50%	12.75%	13.00%	13.25%	13.50%
5	4,000 以上，未滿 5,000	13.25%	13.50%	13.75%	14.00%	14.00%
6	5,000 以上	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%
更新期間 加成率	貸款期間超過 36 個月部分，每超過 1 個月加計風險管理費率基數 2%，並以 16% 為上限。					

備註：人數計算=[門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集]/2

二、收入說明

項目	數量	單位	單價(元/坪及元/個)	總銷金額(元)
住宅	1,805.42	坪	769,356	1,389,010,171
汽車位	46	個	2,638,043	121,350,000
銷售總收入金額小計				1,510,360,171
其他收入小計 (違章建築戶申請現地安置且採更新期間現金繳納更新成本)				-
整體更新事業開發收入合計				1,510,360,171

註：實際更新後總價值以權利變換計畫書為準

三、成本收入分析

(一) 整體更新事業財務分析

更新事業開發收入為 1,510,360,171 元，更新事業實施總成本為 679,432,202 元，土地成本為 536,064,005 元，投資時程 3.75 年，整體報酬率、年投資報酬率如下：

整體報酬率

= (開發收入 - (實施總成本 - 風險管理費) - 土地成本) / (實施總成本 - 風險管理費 + 土地成本) × 100%

= (1,510,360,171 元 - (679,432,202 元 - 59,288,094 元) - 536,064,005 元) / (679,432,202 元 - 59,288,094 元 + 536,064,005 元) × 100%

= 354,152,058 元 / 1,156,208,113 元 × 100%

= 30.63%

年報酬率 = 30.63% / 3.75 年 = 8.17%

(二) 實施者部分

更新事業實施經費 620,144,108 元(不含風險管理費)，更新後實施者報酬率如下：

$$\begin{aligned} & \text{實施者報酬率} \\ & = \text{風險管理費} / (\text{實施總成本} - \text{風險管理費}) \times 100\% \\ & = 59,288,094 \text{ 元} / (679,432,202 \text{ 元} - 59,288,094 \text{ 元}) \times 100\% \\ & = 9.56\% \end{aligned}$$

(三) 土地所有權人部分

1、土地所有權人更新後應分配權利價值

$$\begin{aligned} & = \text{開發收入} - \text{實施總成本} \\ & = 1,510,360,171 \text{ 元} - 679,432,202 \text{ 元} \\ & = 830,927,969 \text{ 元} \end{aligned}$$

2、土地所有權人損益

$$\begin{aligned} & = \text{更新後土地所有權人應分配土地及建築物價值} - \text{更新前土地價值} \\ & = 830,927,969 \text{ 元} - 536,064,005 \text{ 元} \\ & = 294,863,964 \text{ 元} \end{aligned}$$

3、土地所有權人年投資報酬率

$$\begin{aligned} & = \text{土地所有權人損益} / \text{更新前土地價值} / \text{投資時程} \times 100\% \\ & = 294,863,964 \text{ 元} / 536,064,005 \text{ 元} / 3.75 \text{ 年} \times 100\% \\ & = 14.67\% \end{aligned}$$

4、共同負擔費用平均負擔比例

$$\begin{aligned} & = \frac{\text{共同負擔費用總額}}{\text{更新後總價值}} \times 100\% \\ & = \frac{679,432,202 \text{ 元}}{1,510,360,171 \text{ 元}} \times 100\% \\ & = 44.98\% \end{aligned}$$

四、實施者風險控管方案

本案未來將會辦理資金信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	<p>來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立資金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。</p> <p>控管：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案之資金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、設計、銷售、稅費等，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。</li> <li>2. 實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。</li> <li>3. 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。</li> </ol>

表 13-13 現金流量表

	第 1-6 月	第 7-9 月	第 10-12 月	第 13-15 月	第 16-18 月	第 19-21 月	第 22-24 月	第 25-27 月	第 28-29 月	第 30-37 月	第 38-45 月	總計
專案投資部分	準備期	施工期								交屋期		
<b>現金流入</b>												
專案融資(營建費用 70%)		41,159,105	41,159,105	41,159,105	41,159,105	41,159,105	41,159,105	41,159,105	27,439,403	-	-	315,553,138
自有資金	48,000,000	23,500,000	23,500,000	23,500,000	23,500,000	23,500,000	23,500,000	23,500,000	23,500,000	44,000,000		280,000,000
出售折價抵付共同負擔房地價值收入											679,432,202	679,432,202
合計	48,000,000	64,659,105	64,659,105	64,659,105	64,659,105	64,659,105	64,659,105	64,659,105	50,939,403	44,000,000	679,432,202	1,274,985,340
<b>現金流出</b>												
營建費用		58,798,721	58,798,721	58,798,721	58,798,721	58,798,721	58,798,721	58,798,721	39,199,147			450,790,194
鑑界費	28,000											28,000
鑽探費用	150,000											150,000
鄰房鑑定費	2,648,000											2,648,000
外接水、電、瓦斯管線工程費										3,750,000		3,750,000
公寓大廈公共基金									1,401,469			1,401,469
綠建築管理維護費									700,735			700,735
建築相關規費	90,098											90,098
公共設施工程開闢費用									46,800			46,800
建築規劃設計費(建築設計、監造)	2,432,645								5,676,172			8,108,817
都市更新規劃費用	6,800,000											6,800,000
估價費用(含估價師簽證費用)	2,250,000											2,250,000
更新前測量費用(含技師簽證費用)	100,275											100,275
拆遷補償費(合法建築物)	25,297,488											25,297,488
拆遷安置費用(合法建築物)		1,848,400	1,848,400	1,848,400	1,848,400	1,848,400	1,848,400	1,848,400	1,232,267	1,848,398		16,019,465
地籍整理費用											1,450,000	1,450,000
其他必要之費用	880,000											880,000
廣告銷售管理費										24,721,733	19,228,015	43,949,748
信託管理費	196,667	98,333	98,333	98,333	98,333	98,333	98,333	98,333	65,558	262,222	262,222	1,475,000
人事行政管理費	3,581,059	1,790,529	1,790,529	1,790,529	1,790,529	1,790,529	1,790,529	1,790,529	1,193,689	4,774,745	4,774,745	26,857,941
合計	44,454,232	62,535,983	62,535,983	62,535,983	62,535,983	62,535,983	62,535,983	62,535,983	49,515,837	35,357,098	25,714,982	592,794,030
<b>稅前息前淨現金流量</b>	3,545,768	2,123,122	2,123,122	2,123,122	2,123,122	2,123,122	2,123,122	2,123,122	1,423,566	8,642,902	653,717,220	682,191,310
<b>稅前息前淨現金累計</b>	3,545,768	5,668,890	7,792,012	9,915,134	12,038,256	14,161,378	16,284,500	18,407,622	19,831,188	28,474,090	682,191,310	
<b>專案融資部分</b>												
<b>現金流出</b>												
融資利息費用(貸款利息)	2,020,024	1,856,924	1,856,924	1,856,924	1,856,924	1,856,924	1,856,924	1,856,924	1,413,178	171,415	44,396	16,647,481
稅捐(印花稅及營業稅)	631,750									10,070,847		10,702,597
專案融資(營建費用 70%)返還												315,553,138
自有資金返還												280,000,000
合計	2,651,774	1,856,924	1,856,924	1,856,924	1,856,924	1,856,924	1,856,924	1,856,924	1,413,178	10,242,262	595,597,534	307,350,078
<b>稅後息後淨現金流量</b>	893,994	266,198	266,198	266,198	266,198	266,198	266,198	266,198	10,388	-1,599,360	58,119,686	59,288,094
<b>稅後息後淨現金累計</b>	893,994	1,160,192	1,426,390	1,692,588	1,958,786	2,224,984	2,491,182	2,757,380	2,767,768	1,168,408	59,288,094	

## 壹拾肆、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

### 一、留設人行步道

本大樓退縮留設人行步道面積共 147.89 m<sup>2</sup>，係無償提供予不特定公眾通行使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，並設置標示牌，非經主管機關核准不得變更且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

### 二、綠建築

- (一) 本建築爭取綠建築標準，針對檢討綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標及汙水垃圾改善指標等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
- (二) 綠建築設施維護由社區管理費提撥支應，並由所有權人依據臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法規定繳交管理維護基金費用後，後續由管委會負責進行維管。
- (三) 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- (四) 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。

### 三、智慧建築

- (一) 本建築爭取智慧建築標準，針對檢討綜合佈線指標、資訊通信指標、系統整合指標、設施管理指標、安全防災指標、節能管理指標、健康舒適指標及智慧創新指標等內容進行規劃設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
- (二) 智慧建築設施維護由社區管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維管。
- (三) 智慧建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- (四) 智慧建築設施所有權人、使用者等均遵守管理委員會決議事項。

### 四、無障礙環境設計

- (一) 本建築依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境設計「第二級」內容進行無障礙環境設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
- (二) 為維護無障礙環境設計設置之設施，由社區住戶管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維護管理。

### 五、耐震設計

- (一) 本建築採耐震建築標章設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
- (二) 為維護無障礙環境設計設置之設施，由社區住戶管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維護管理。
- (三) 耐震設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- (四) 耐震設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

### 六、保固事項

- (一) 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份(如梁柱、承載牆壁、樓梯)負責保固 15 年。
- (二) 防水部分(如浴廁、地下室連續壁體等)保固 2 年。
- (三) 固定建材設備部分(如門窗框、地磚等)保固 1 年。
- (四) 公共設施之機械設備(如電梯、停車設備、配電設備、消防器材、發電機等公共設施部分)成立管委會後保固 1 年或使用執照取得後保固 2 年，以時間早者為準。
- (五) 以上 4 項保固若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀(如門窗玻璃等)則不在此限。

### 七、更新成果告示牌

本案更新後於基地內設置更新成果告示牌，並依照相關規定辦理。

## 壹拾伍、效益評估

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

### 一、地主方面

- (一) 提升原土地之使用率，在土地管制下做最合理的土地強度分配。
- (二) 土地建物之使用充分發揮其優勢區位條件，合理反映土地價值，並符合都市計畫所賦予之機能，帶動鄰地開發合理使用。
- (三) 透過基地內留設人行步道，提升行人行走空間的舒適及安全性，同時亦可帶人潮並增進商業活動。

### 二、政府部門

配合政府都市更新政策，協助公共利益之推動，再造地方環境改善都市景觀。

### 三、整體環境方面

- (一) 本案提供充足之停車空間，使本開發案之停車不至於影響周圍環境，進而促進周邊進出道路之暢通。
- (二) 配合政府推動土地活化政策，活化閒置土地、復甦使用機能、改善都市景觀、提升都市防災及地區實質居住環境。
- (三) 考量綠建築及智慧建築等相關指標，以符合舒適、安全、健康、節能的居住環境。

### 四、鄰近地區方面

- (一) 改善地區環境，提升區域環境品質。
- (二) 帶動房地產景氣，提升建物價值。

表 15-1 效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	18戶	50戶
更新後原地安置所有權人數	-	無
安置違章戶數	-	-
汽車停車位	-	46輛
機車停車位	-	44輛
提供公益設施面積	-	-
留設人行步道及騎樓面積	-	147.89m <sup>2</sup>
開放空間面積	-	-
開闢計畫道路面積	-	25.72m <sup>2</sup>
透水鋪面(有/無)	無	有
保護樹木規劃(有/無)	無	有
歷史古蹟保存規劃(有/無)	範圍內無應保存之歷史古蹟	-
無障礙設施規劃(有/無)	無	有
滲透井規劃(有/無)	無	有
其他	-	-



### 壹拾陸、實施進度

表 16-1 實施進度表

序號	進度	年	113	113	113	114	114	114	114	~	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	117	117	117	117	117	117	
		月	10	11	12	1	2	3	4		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	
		月數	1	2	3	4	5	6	7		29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	
1	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告	◎								~																		
2	申請拆除及建造執照		◎	◎	◎																							
3	改良物殘餘價值補償				◎	◎																						
4	申請更新期間稅捐減免							◎																				
5	土地補償金發放作業					◎	◎																					
6	地上物騰空拆除						◎																					
7	工程施工								◎		◎																	
8	申請使用執照											◎	◎	◎														
9	送水送電												◎	◎														
10	申請測量														◎	◎												
11	釐正圖冊																	◎										
12	接管																		◎									
13	計算及找補差額價金																			◎	◎							
14	產權登記																					◎	◎	◎				
15	申請更新後稅捐減免																									◎		
16	更新成果備查																										◎	



## 壹拾柒、相關單位配合辦理事項（本案無）



## 壹拾捌、其他應加表明之事項

### 一、本案所設置網站及更新服務據點

本案專屬網站：<http://www.sccoltd.com.tw/about-arch/urban-renewal>

本案更新服務據點：臺北市復興南路一段 237 號四樓

附錄一、實施者及相關證明文件

正本

自領  
2

**臺北市政府 函**

機關地址：110臺北市市府路1號北區1樓  
承辦人：楊嘉芳(503)  
電話：02-27208889/1999轉6516  
傳真：02-27203418

106  
臺北市大安區忠孝東路4段299號11樓之1  
受文者：智城建設股份有限公司代理人：黃榮全會計師

發文日期：中華民國111年10月19日  
發文字號：府產業商字第11154017100號  
速別：普通件  
密等及解密條件：普通  
附件：規費收據暨變更登記表1份

主旨：貴公司(統一編號：28859073)申請增資、發行新股、修正章程變更登記，准予登記。並請詳閱說明欄相關事項，以保障公司權益，請查照。

說明：  
一、依公司法辦理兼復貴公司委託基富聯合會計師事務所黃榮全會計師111年10月14日(收文日)申請書。  
二、處分相對人名稱：智城建設股份有限公司(代表人姓名：莊榮煌、身分證號碼：R10338\*\*\*\*)、公司所在地：臺北市大安區復興南路1段237號4樓。  
三、檢附規費收據暨變更登記表1份，請查收。  
四、對本行政處分如有不服，請依訴願法第14條及第58條規定，自行政處分書達到之次日起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)，並將副本抄送經濟部(地址：臺北市中正區福州街15號)。

正本：智城建設股份有限公司代理人：黃榮全會計師  
副本：

**市長柯文哲**

本案依分層負責規定授權人員執行

統一編號：28859073

第 1 頁 共 1 頁

共 3 頁第 1 頁

(公司印章) (代表公司負責人印章)

**股份有限公司變更登記表**

變更預查編號  
公司統一編號 2 8 8 5 9 0 7 3  
公司聯絡電話 (02) 2 7 0 0 - 2 7 6 6  
僑外投資事業  是  否 公開發行  是  否  
陸資  是  否  
閉鎖性股份有限公司股東人數 0 人  
複數表決權特別股  有  無  
對於特定事項具否決權特別股  有  無  
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制  有  無  
或當選一定名額之權利  
原名稱 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱(變更後)	中文	智城建設股份有限公司	
	外文		
二、(郵遞區號)公司所在地(含鄉鎮市區村里)	(106) 台北市大安區復興南路一段237號4樓		
三、代表公司負責人	莊榮煌	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
✓ 五、資本總額(阿拉伯數字)	300,000,000 元		
✓ 六、實收資本總額(阿拉伯數字)	300,000,000 元		
✓ 七、股份總數	30,000,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 30,000,000 股 2. 特別股 股
九、董事人數任期	1 人 自 111 年 8 月 4 日 至 114 年 8 月 3 日 (含獨立董事 0 人)		
十、 <input checked="" type="checkbox"/> 監察人人數任期 或 <input type="checkbox"/> 審計委員會	1 人 自 111 年 8 月 4 日 至 114 年 8 月 3 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
✓ 十一、公司章程修正(訂定)日期	111 年 6 月 30 日		

※變更登記日期文號 11154017100 ※ 編號

111.10.19 公務記載蓋章欄

(一)申請表一式二份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。  
(二)為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請用阿拉伯數字，並請仔細查核、挖補、浮點或塗改。  
(三)本表如變更登記日期文號、編號等，申請人請勿填寫。  
(四)違反公司法代辦資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。  
(五)為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。  
(六)第十欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記，監察人之人數任期填寫。  
(七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數，以技術或勞務出資者應填列章程載明之給與股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

商 1302 - 1 綱  
1071108 公告

智城建設股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

十二、本次股本增加明細 (股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄)	資產增加	1. 現金	股、	元
		2. 財產	股、	元
		3. 技術	股、	元
		4. 股份交換	股、	元
		5. 認股權憑證轉換股份	股、	元
	權益科目調整	6. 資本公積	股、	元
		7. 法定盈餘公積	股、	元
		8. 股息及紅利	13,000,000 股、	130,000,000 元
	併購	9. 合併	股、	元
		10. 分割受讓	股、	元
		11. 股份轉換	股、	元
		12. 收購	股、	元
	其他	13. 債權抵繳股款	股、	元
		14. 公司債轉換股份	股、	元
		15. 勞務	股、	元

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

十四、被併購公司資料明細			
併購種類	併購基準日	被併購公司	
	年 月 日	統一編號	公司名稱
	年 月 日		



111.10.19 公務記載蓋章欄

11154017100

商 1302 - 2 冊

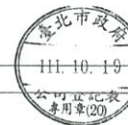
智城建設股份有限公司變更登記表

註：欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。

所 營 事 業				
編號	代碼	營業項目說明		
1	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業		
2	H 7 0 1 0 2 0	工業廠房開發租售業		
3	H 7 0 1 0 4 0	特定專業區開發業		
4	H 7 0 1 0 5 0	投資興建公共建設業		
5	H 7 0 1 0 6 0	新市鎮、新社區開發業		
6	H 7 0 1 0 7 0	區段徵收及市地重劃代辦業		
7	H 7 0 1 0 8 0	都市更新業		
8	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務		

董 事、監 察 人 或 其 他 負 責 人 名 單				
編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
1	董事長	莊 煌	[Redacted]	612,132
		(106) 台北市大安區 [Redacted]		
2	監察人	李 澤	[Redacted]	165,441
		(105) 台北市松山區 [Redacted]		




111.10.19 公務記載蓋章欄

11154017100

商 1302 - 3 冊



## 附錄二、更新地區公告函

<p style="text-align: center;">檔 號： 保存年限：</p> <p style="text-align: center;"><b>臺北市政府 公告</b></p> <p>發文日期：中華民國111年6月22日 發文字號：府都新字第11160042311號 附件：計畫書圖各1份</p> <div style="text-align: center;"></div> <p>主旨：核定公告本市「劃定臺北市中正區中正橋牽引道周邊更新地區及訂定都市更新計畫（含部分中正-4更新地區都市更新計畫）案」計畫書圖，並自111年6月24日零時起生效。</p> <p>依據：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一、臺北市都市計畫委員會111年5月16日北市畫會一字第1113001904號函。</li><li>二、都市更新條例第9條及都市計畫法第23條。</li></ul> <p>公告事項：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>一、詳如計畫書、圖。</li><li>二、公告地點：臺北市政府公告欄（無附件，計畫書圖置於本府市政大樓1樓東區都市計畫工作站）、臺北市都市更新處公告欄、臺北市中正區公所及刊登臺北市政府公報（無附件）。</li><li>三、張貼處：<ul style="list-style-type: none"><li>（一）臺北市政府公告欄（無附件，計畫書圖置於本府市政大樓1樓東區都市計畫工作站）。</li><li>（二）臺北市都市更新處公告欄。</li></ul></li></ul> <p style="text-align: center;">第1頁 共2頁</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>（三）臺北市中正區公所。</li><li>（四）刊登臺北市政府公報（無附件）。</li><li>（五）刊登新聞紙三日。</li></ul> <h1 style="text-align: center;">市長柯文哲</h1> <p style="text-align: center;">第2頁 共2頁</p>
---	---

附錄三、鄰地協調相關文件

一、鄰地協調簽到簿(民國 110 年 8 月 17 日)

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年8月17日(星期二)下午2時30分	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地 址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位(人員)	簽名
臺北市都市更新處	
中正區網溪里里長	
張森益	
弘傑不動產事業股份有限公司	陳○傑
智城建設股份有限公司	洪○康 郭○明 陳○宏 吳○分

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年8月17日(星期二)下午2時30分	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地 址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位(人員)	簽名
王 甫 1	
王 揚 2	
王 華 3	
王 銘 4	
王 雪 5	
台灣廣播股份有限公司 6	
朱 君 7	朱○君 1
朱 生 8	
呂 遠 9	
呂 閔 10	
李 穗 11	
李 玲 12	
李 香 13	李○香 2
李 宜 14	
沈 榮 君 15	
卓 成 16	

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年8月17日(星期二)下午2時30分	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地 址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位(人員)	簽名
周 17	
周 麗 18	
林 媛 19	
林 媛 20	
林 隆 21	
林 杰 22	
林 名 23	
林 桂 24	
林 萍 25	
林 貞 26	
林 芸 27	
林鍾 桂 28	
林 瑛 29	林○瑛 3
林 飛 30	
林 舉 31	
柯 青 32	柯○青 4

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年8月17日（星期二）下午2時30分	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位(人員)	簽名
洪 偉 33	
洪林 祝 34	
徐 鈺 35	
徐 智 36	
翁 裕 37	
財團法人台灣更生保護會 23	
張 碩 39	張○碩 5
張 妹 40	
張 維 41	張○維 6
張 哲 42	
莊 棟 43	
許 賢 44	
許 穎 45	
許 瑀 46	
郭 祥 47	
郭 銘 48	

第4頁，共7頁

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年8月17日（星期二）下午2時30分	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位(人員)	簽名
陳 甫 49	陳○山 7
陳 鳴 50	
陳 瑛 51	
陳 美 52	陳○美 8
陳 亨 53	
陳 村 54	
陳 台 55	
陳 芳 56	
陳 惠 57	
陳 岫 58	
陳 劍 59	
陳劉 芬 60	
陳 秋 61	
傅 玉 62	

第5頁，共7頁

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年8月17日（星期二）下午2時30分	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位(人員)	簽名
傅 英 63	
楊 行 64	
葉 辰 65	
詹 洋 66	
廖 瑜 67	
廖 好 68	
廖 玲 69	
劉 誠 70	
劉 富 71	
潘 忠 72	
蔡 泓 73	
蔣 蓉 74	
鄭 光 75	
黎 光 76	

第6頁，共7頁

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年8月17日（星期二）下午2時30分	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位(人員)	簽名
聯泰投資股份有限公司	
簡 信 77	
簡 晴 78	簡○晴 9
蘇 華 79	
蘇 幸 80	

第7頁，共7頁



## 二、鄰地協調會會議紀錄及照片(民國 110 年 8 月 17 日)

### 「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 5 筆土地 為更新單元」相鄰土地協調會 會議紀錄

壹、時間：110 年 8 月 17 日 (星期二) 下午 2 時 30 分  
貳、地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 (臺北市中正區同安街 107 號 2 樓)  
參、主席：弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉環副總  
肆、出席單位及人員：略 (詳簽到簿)  
伍、主席致詞與規劃團隊簡報：略。  
陸、發言摘要：

#### 一、A 住戶：

- (一)請問以目前的範圍為更新單元進行都市更新，預計會興建幾層樓？
- (二)請問如果鄰地納入，未來可以興建的最大量？

#### 二、B 住戶：

- (一)鄰地土地使用分區是商業區，容積率是不是會比較高？
- (二)請問是否可以提供參與本案一起都市更新的誘因？

#### 三、C 住戶：

- (一)如果我們鄰地容積比較高，與目前範圍合併更新的話，是否會影響我們的權益？
- (二)目前框選範圍很方正，但未來建築規劃會影響所有權人的權益，請問現在是否有初步想法？

#### 四、D 住戶：

今天來參加協調會的所有權人都是想透過協調會了解未來參與更新後可分回坪數，了解自身的權益，不知道自身權益前怎麼知道有沒有意願？

#### 五、弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉環副總：

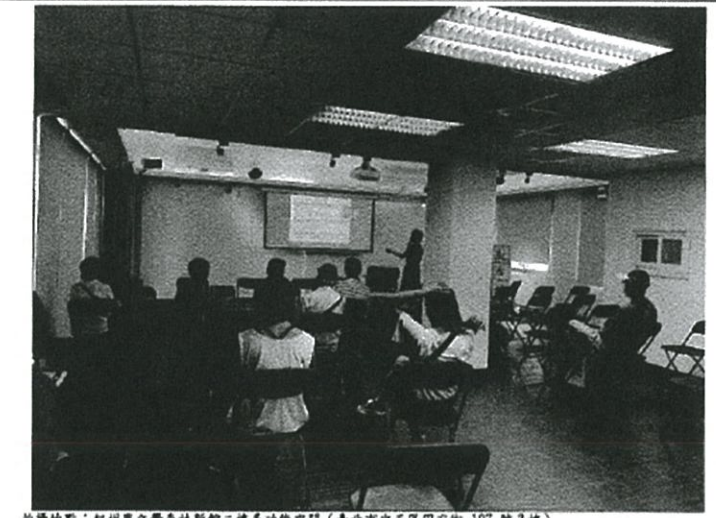
- (一)鄰地協調範圍為政府規定相鄰土地皆要詢問參與都市更新意願並進行協調，若各位地主都有意願參與並納入本案更新單元，請各位所有權人藉由參與意願書表達參與意願。
- (二)目前本案興建樓層數約為 12-15 層，因本案尚無考慮容積移轉，故可以興建的最大量，就是總土地面積\*土地容積率\*1.5 倍的都更獎勵值。
- (三)商業區容積率比較高，為 550%，但 責任戶是單筆地號一個社區，需要整個社區超過土地建物面積及人數 80%同意，才能考量是否一起納入本案更新單元範圍，參與都市更新的誘因，就是可以爭取 1.5 倍的最高都更獎勵上限，重新建立更安全更符合現代法規標準的優質建築。
- (四)若未來合併更新，並不會影響商業區的權益，因為容積率還是分別檢討的，只是更新

後商業區需一定比例做商業使用，無法全棟作為住宅使用，目前本案初步規劃構想，會載示於都市更新事業計畫查核書中。  
(五)有關分回坪數問題，須待確認鄰地所有權人意願及基地範圍後，較能明確計算。  
(六)本案意願調查期間自明日開始起算 15 日(至 110/9/1 截止)，請各位有意願的地主於 110/9/1 前將意願透過傳真或郵寄給規劃團隊進行意願統計，本案於意願調查結束後將確認更新單元範圍。

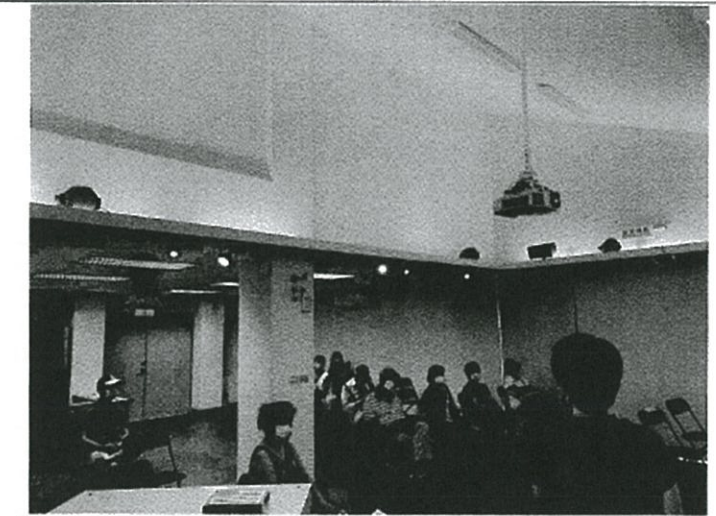
柒、散會

陳玉環 彭欣婷

捌、會議照片

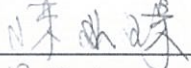
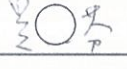



拍攝地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 (臺北市中正區同安街 107 號 2 樓)  
拍攝日期：110 年 8 月 17 日



拍攝地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 (臺北市中正區同安街 107 號 2 樓)  
拍攝日期：110 年 8 月 17 日

三、鄰地協調簽到簿(民國 110 年 9 月 24 日)

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年9月24日（星期五）下午2時整	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地 址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位（人員）	簽名
臺北市都市更新處	
中正區網溪里里長	
張 益	
弘傑不動產事業股份有限公司	
智城建設股份有限公司	

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年9月24日（星期五）下午2時整	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地 址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位（人員）	簽名
王 甫	
王 揚	
王 華	
王 銘	
王 雲	
台灣廣播股份有限公司	
朱 君	
朱 生	
呂 遠	
呂 閔	
李 穗	
李 玲	
李 香	
李 宜	
沈蔡宛君	
卓 成	

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年9月24日（星期五）下午2時整	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地 址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位（人員）	簽名
周 麗	
林 媛	
林 媛	
林 隆	
林 杰	
林 名	
林 桂	
林 萍	
林 貞	
林 芸	
林鍾桂	
林 瑛	
林 飛	
林 舉	
柯 青	

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年9月24日（星期五）下午2時整	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位（人員）	簽名
洪 俊	
洪林 祝	
徐 鈴	
徐 智	
翁 裕	
財團法人台灣更生保護會	
張 鎮	
張 妹	
張 維	
莊 棟	
許 賢	
許 穎	
許 瑀	
郭 祥	
郭 銘	
陳 甫	

第4頁，共7頁

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年9月24日（星期五）下午2時整	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位（人員）	簽名
陳 鳴	
陳 瑛	
陳 美	
陳 亨	
陳 村	
陳 台	
陳 菁	
陳 惠	
陳 岫	
陳 劍	
陳劉 芬	
陳 秋	
傅 玉	
傅 英	

第5頁，共7頁

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年9月24日（星期五）下午2時整	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位（人員）	簽名
楊 行	
葉 辰	
詹 洋	
廖 瑜	
廖 好	
廖 玲	
劉 誠	
劉 富	
潘 忠	
蔡 泓	
蔣 蓉	
鄭 光	
黎 光	
聯策投資股份有限公司	

第6頁，共7頁

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段278地號等5筆土地為更新單元」相鄰土地協調會 簽到簿	
壹、會議時間：中華民國110年9月24日（星期五）下午2時整	
貳、會議地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間 地址：臺北市中正區同安街 107 號2樓	
出席單位（人員）	簽名
簡 信	
簡 晴	
蘇 華	
蘇 幸	
張 哲	

第7頁，共7頁

四、鄰地協調會會議紀錄及照片(民國 110 年 9 月 24 日)

「申請自行劃定臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 5 筆土地  
為更新單元」相鄰土地協調會  
會議紀錄

壹、時間：110 年 9 月 24 日(星期五)下午 2 時整

貳、地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間(臺北市中正區同安街 107 號 2 樓)

參、主席：弘傑不動產業務股份有限公司 陳玉環副總

肆、出席單位及人員：略(詳簽到簿)

伍、主席致詞與規劃團隊簡報：略。

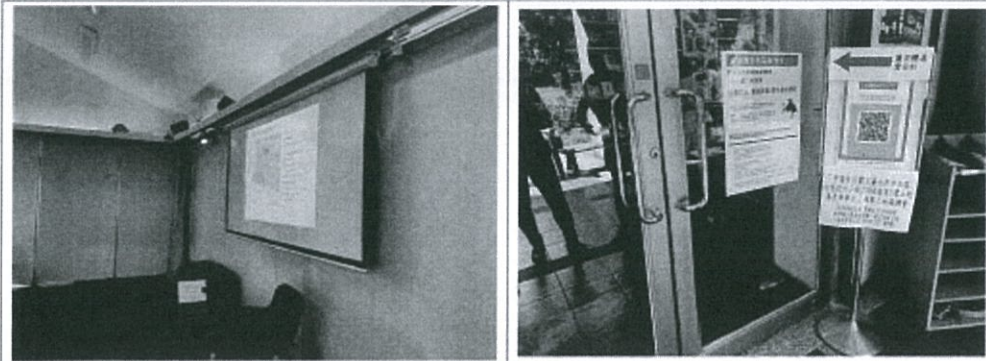
陸、發言摘要：

一、弘傑不動產業務股份有限公司 陳玉環副總：

- (一)張森益為本案申請人，委託本人代為出席並執行該會議相關事宜(委託書請詳附件)。
- (二)本次相鄰土地協調會開會通知有檢附意願調查表，意願調查期間自 110/09/25 起至 110/10/12，共計 18 日，請於 110/10/12 前以郵寄或傳真等方式回函，以利統計本案參與之意願。

柒、散會

捌、會議照片



拍攝地點：紀州庵文學森林新館二樓多功能空間(臺北市中正區同安街 107 號 2 樓)

拍攝日期：110 年 9 月 24 日

附錄四、更新單元土地權屬清冊

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註		
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人			
1	河堤段六小段	278	595.00	0003	周○冲	1/16	37.19							
				0010	張○益	1/16	37.19	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	張○益債務額比例全部	張○益			
				0020	曾○欣	1/16	37.19				抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	顯峯企業有限公司	曾○欣
											抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	顯峯企業有限公司	曾○欣
				0021	蔡○珠	1/32	18.59	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蔡○珠	蔡○珠			
				0023	阮○吉	1/16	37.19	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	阮○吉債務額比例全部	阮○吉			
				0026	黃○真	1/16	37.19							
				0027	楊○蔓	1/16	37.19							
				0030	陳○翰	2/112	10.63							
				0031	孫○言	1/16	37.19							
				0034	樊○育	1/16	37.19	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	樊○育債務額比例全部	樊○育			
				0035	劉○群	1/16	37.19							
				0036	鄭○慧	1/32	18.59	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	鄭○慧債務額比例全部	鄭○慧			
				0037	陳○齡	1/16	37.19							
				0038	陳○祥	1/48	12.40							
				0039	陳○彥	1/48	12.40							
				0040	陳○昌	1/48	12.40							
				0041	陳○德	5/112	26.56							
				0042	林○諺	70/1536	27.12							
				0043	朱○惠	1/16	37.19							
0044	林○宇	26/1536	10.07											
0045	楊○悅	434/16000	16.14											
0046	楊○樂	566/16000	21.05											
2	河堤段六小段	278-1	104.00	0003	周○冲	1/16	6.50							
				0010	張○益	1/16	6.50	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	張○益債務額比例全部	張○益			
				0020	曾○欣	1/16	6.50				抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	顯峯企業有限公司	曾○欣
											抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	顯峯企業有限公司	曾○欣
				0021	蔡○珠	1/32	3.25	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蔡○珠	蔡○珠			
				0023	阮○吉	1/16	6.50	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	阮○吉債務額比例全部	阮○吉			
				0026	黃○真	1/16	6.50							
				0027	楊○蔓	1/16	6.50							
				0030	陳○翰	2/112	1.86							
				0031	孫○言	1/16	6.50							
				0034	樊○育	1/16	6.50	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	樊○育債務額比例全部	樊○育			
				0035	劉○群	1/16	6.50							
				0036	鄭○慧	1/32	3.25	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	鄭○慧債務額比例全部	鄭○慧			
				0037	陳○齡	1/16	6.50							
				0038	陳○祥	1/48	2.17							
0039	陳○彥	1/48	2.17											
0040	陳○昌	1/48	2.17											

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
3	河堤段六小段	278-2	10.00	0041	陳○德	5/112	4.64					
				0042	林○諺	70/1536	4.74					
				0043	朱○惠	1/16	6.50					
				0044	林○宇	26/1536	1.76					
				0045	楊○悅	434/16000	2.82					
				0046	楊○樂	566/16000	3.68					
				0003	周○冲	1/16	0.63					
				0010	張○益	1/16	0.63	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	張○益債務額比例全部	張○益	
				0020	曾○欣	1/16	0.63	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	顯○企業有限公司	曾○欣	
								抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	顯○企業有限公司	曾○欣	
				0021	蔡○珠	1/32	0.31	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蔡○珠	蔡○珠	
				0023	阮○吉	1/16	0.63	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	阮○吉債務額比例全部	阮○吉	
				0026	黃○真	1/16	0.63					
				0027	楊○蔓	1/16	0.63					
				0030	陳○翰	2/112	0.18					
				0031	孫○言	1/16	0.63					
				0034	樊○育	1/16	0.63	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	樊○育債務額比例全部	樊○育	
				0035	劉○群	1/16	0.63					
				0036	鄭○慧	1/32	0.31	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	鄭○慧債務額比例全部	鄭○慧	
				0037	陳○齡	1/16	0.63					
				0038	陳○祥	1/48	0.21					
				0039	陳○彥	1/48	0.21					
				0040	陳○昌	1/48	0.21					
				0041	陳○德	5/112	0.45					
				0042	林○諺	70/1536	0.46					
				0043	朱○惠	1/16	0.63					
0044	林○宇	26/1536	0.17									
0045	楊○悅	434/16000	0.27									
0046	楊○樂	566/16000	0.35									
4	河堤段六小段	279	124.00	0002	臺北市/臺北市政府環境保護局	1/1	124.00					申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
5	河堤段六小段	279-1	5.00	0002	臺北市/臺北市政府環境保護局	1/1	5.00					
6	河堤段六小段	279-2	6.00	0002	臺北市/臺北市政府環境保護局	1/1	6.00					
7	河堤段六小段	280	33.00	0003	周○冲	1/16	2.06					
				0010	張○益	1/16	2.06	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	張○益債務額比例全部	張○益	
				0020	曾○欣	1/16	2.06	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	顯○企業有限公司	曾○欣	
								抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	顯○企業有限公司	曾○欣	
				0021	蔡○珠	1/32	1.03	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蔡○珠	蔡○珠	
0022	阮○吉	1/16	2.06	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	阮○進吉債務額比例全部	阮○吉					

編號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積(m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理者	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
				0026	陳○翰	2/112	0.59					
				0027	孫○言	1/16	2.06					
				0030	樊○育	1/16	2.06	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	樊○育債務額比例全部	樊○育	
				0031	劉○群	1/16	2.06					
				0032	鄭○慧	1/32	1.03	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	鄭○慧債務額比例全部	鄭○慧	
				0033	陳○齡	1/16	2.06					
				0034	陳○祥	1/48	0.69					
				0035	陳○彥	1/48	0.69					
				0036	陳○昌	1/48	0.69					
				0037	陳○德	5/112	1.47					
				0038	林○諺	70/1536	1.50					
				0041	智城建設股份有限公司	2/32	2.06					
				0042	陳○志	1/16	2.06					
				0043	朱○惠	1/16	2.06					
				0044	林○宇	26/1536	0.56					
				0045	楊○悅	434/16000	0.90					
				0046	楊○樂	566/16000	1.17					
	合計		877.00		共計 25 人		877.00					

註：1. 以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。

2. 本表統計內容依 112 年 4 月 27 日申請謄本事項載列。

3. 本更新單元範圍之土地均坐落於臺北市中正區河堤段六小段。



附錄五、更新單元合法建築物權屬清冊

編號	標示部				所有權部				他項權利部			
	建號	門牌號碼	合計面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人
1	69	廈門街147巷*號	88.89	278	0001	沈韓○正	1/1	88.89	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	(空白)	沈韓○正
2	710	廈門街147巷*號*樓	58.08	278、278-1	0002	鄭○慧	1/1	58.08	最高限額抵押權	玉山商業銀行股份有限公司	鄭○慧債務額比例全部	鄭○慧
3	711	廈門街147巷*號*樓	124.03	278	0002	朱○惠	1/1	124.03				
4	712	廈門街147巷*號*樓	124.03	278、278-1	0001	周○冲	1/1	124.03				
5	713	廈門街147巷*號*樓	124.03	278、278-1	0003	劉○群	1/1	124.03				
6	714	廈門街147巷*號*樓	124.03	278	0001	張○益	1/1	124.03	最高限額抵押權	臺灣銀行股份有限公司	張○益債務額比例全部	張○益
7	715	廈門街147巷*號*樓	124.03	278	0004	楊○悅	434/1000	53.83				
					0005	楊○樂	566/1000	70.20				
8	716	廈門街147巷*號*樓	124.03	278、278-1	0002	陳○齡	1/1	124.03				
9	717	廈門街147巷*號*樓	124.03	278	0002	陳○祥	1/3	41.34				
					0003	陳○彥	1/3	41.34				
					0004	陳○昌	1/3	41.34				
10	718	廈門街147巷*號*樓	124.03	278	0002	曾○欣	1/1	124.03	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	顯峯企業有限公司	曾○欣
									抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	顯峯企業有限公司	曾○欣
11	719	廈門街147巷*號*樓	124.03	278	0004	黃○真	1/1	124.03				
12	720	廈門街147巷*號*樓	124.03	278、278-1	0002	楊○蔓	1/1	124.03				
13	721	廈門街147巷*號*樓	124.03	278	0003	樊○育	1/1	124.03	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	樊○育債務額比例全部	樊○育
14	722	廈門街147巷*號*樓	124.03	278、278-1	0002	林○諺	35/48	90.44				
					0003	林○宇	13/48	33.59				
15	735	廈門街147巷*號	124.03	278、278-1	0002	阮○吉	1/1	124.03	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	阮○吉債務額比例全部	阮○吉
16	736	廈門街147巷*號*樓	65.95	278、278-1	0003	蔡○珠	1/1	65.95	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	蔡○珠	蔡○珠
17	737	廈門街147巷*號*樓	124.03	278	0003	孫○言	1/1	124.03				
18	738	廈門街147巷*號	124.03	278、278-1	0003	陳○翰	2/7	35.44				
					0004	陳○德	5/7	88.59				
合計			2,073.37			共計23人		2,073.37				

註：1. 以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。

2. 本表統計內容依112年4月27日申請謄本事項載列。

3. 本更新單元範圍之土地均坐落於臺北市中正區河堤段六小段。




## 附錄六、各主管機關相關函文

### 一、臺北市政府文化局(未涉及歷史建物)


正本	檔 號： 保存年限：
臺北市政府文化局 函	
10690 臺北市大安區信義路四段265巷21弄14號1樓	地址：臺北市信義區市府路1號4樓 承辦人：沈麗珍 電話：02-27208889/1999轉3635 傳真：02-27582461 電子信箱：bt_218@mail.taipei.gov.tw
受文者：張玉樹建築師事務所	
發文日期：中華民國110年9月1日	
發文字號：北市文化文資字第1103022766號	
速別：普通件	
密等及解密條件或保密期限：	
附件：	
主旨：有關函詢本市「中正區河堤段六小段278地號等5筆土地」範圍內建物是否涉及文化資產議題一案，復如說明，請查照。	
說明：	
一、復貴事務所110年8月24日(110)張字第1100824001號函。	
二、本案函詢範圍如下：	
(一)土地：中正區河堤段六小段278、278-1、279、279-1、280地號等5筆。	
(二)建物：中正區河堤段六小段69、710~722、735~738建號等18筆及未登記建物。	
(三)門牌：中正區廈門街147巷3、3-1、3-2、3-3號。	
三、經查旨揭基地範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。	
四、另查上開279及279-1地號為公有土地，惟建物無建號登記，請自行檢視是否符合文化資產保存法第15條規定，倘有涉及，請提供建物謄本、建造年期證明、歷年使用	
第1頁 共2頁	

情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局辦理文化資產價值評估。	
正本：張玉樹建築師事務所 副本：	
<h1>局長蔡宗雄</h1>	
第2頁 共2頁	

## 二、臺北市文化局(未涉及受保護樹木)

正本	檔 號： 保存年限：
<b>臺北市文化局 函</b>	
104482 臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6 受文者：弘傑不動產事業股份有限公司	地址：11008臺北市信義區市府路1 號4樓東北區 承辦人：秦巧如 電話：02-27208889/1999轉3502 電子信箱：bt-3502@mail.taipei.gov.tw
發文日期：中華民國110年9月23日 發文字號：北市文化資源字第1103023611號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：	
主旨：有關貴公司函詢「臺北市中正區河堤段6小段278、278-1、279、279-1、280地號等5筆土地為更新單元」範圍內是否涉及受保護之樹木一案，復如說明，請查照。	
說明： 一、復貴公司110年9月16日弘業(更)字第11009161201號函。 二、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。 三、經查貴公司檢送旨揭基地現況照片內容，基地範圍內無樹木分布，無涉本市樹木保護自治條例等相關規定。	
正本：弘傑不動產事業股份有限公司 副本：	
 局長蔡宗雅 本案依分層負責規定授權人員決行	
第1頁 共1頁	

## 三、臺北市工務局(涉及公共排水功能之排水溝)

正本	檔 號： 保存年限：
<b>臺北市工務局水利工程處 函</b>	
104482 臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6 受文者：弘傑不動產事業股份有限公司	地址：110204臺北市信義區市府路 1號7樓西南區 承辦人：蘇建銘 電話：02-27208889/1999轉2640 傳真：02-27226313 電子信箱：da_20339@mail.taipei.gov.tw
發文日期：中華民國110年9月23日 發文字號：北市工水字第1106006608號 速別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：圖資1份	
主旨：有關貴公司函詢申請自行劃定「臺北市中正區河堤段6小段278地號等5筆土地為更新單元」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。	
說明： 一、復貴公司110年9月17日弘業(更)字第11009171201號函。 二、查旨揭地號周邊仍存有具公共排水功能之排水溝(確實位置應辦理土地鑑界)，案址地號土地後續若涉及開發行為時，應依下水道法施行細則第11條：「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其他設施，非經主管機關核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更。」規定辦理，未來開發基地倘需辦理排水改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。 三、基地內排水溝施工完成應由業主負責維護管理，另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設施應立即通知本處現場勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。	
正本：弘傑不動產事業股份有限公司 副本：	
 處長陳郭正 本案依分層負責規定授權人員決行	

## 附錄七、都市更新獎勵相關文件

### 一、結構安全性能評估審查公文

檔 號：  
保存年限：

**台北市結構工程工業技師公會 函**

地址：台北市 11070 信義區東興路 37 號 7 樓  
連絡電話：(02) 87681118  
傳真號碼：(02) 87681119

受文者：樊○育 先生

發文日期：中華民國 110 年 10 月 8 日  
發文字號：(110)北結師銘(十三)字第 1101100 號  
遠別：  
密等及解密條件：普通  
附件：如文。

主 旨：檢送 台端委託本會辦理台北市中正區廈門街 147 巷 3-2 號及 3-3 號建築物耐震能力初步評估報告書三份(案件編號 ABO63OAS03542)，敬請查照。

說 明：

- 一、依據 台端 110 年 9 月 17 日「臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書」及「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定辦理。
- 二、旨案初步評估事項：
  - 1、建築物地址：台北市中正區廈門街 147 巷 3-2 號及 3-3 號。
  - 2、評估分數(100-R):41.66。
  - 3、評估等級：未達最低等級。
  - 4、評估結果：符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第一項第二款規定。

正本：樊○育 先生  
(台北市中正區廈門街 147 巷 3-3 號 4 樓)  
副本：

**理事長 婁光銘**

**台北市土木技師公會 函**

會 址：台北市松山區東興路 28 號 9 樓  
傳 真：(02)2745-8999  
電 話：(02)2745-5168 分機 19  
連絡人：李 歡

受文者：樊○育君

發文日期：中華民國 110 年 12 月 1 日  
發文字號：北土技字第 1102005279 號  
附件：如文(副本無附件)

主旨：有關「台北市中正區廈門街 147 巷 3-2 號及 3-3 號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估初步評估報告書，經本會審查結果，尚屬合理，惟評估者所引用之數據及參數等仍應由其自行負責，請查照。

說明：

- 一、依據台端 110 年 11 月 22 日申請書辦理。
- 二、檢附本案評估報告審查表、審查技師之 110 年度公會會員證、開(執)業證照影本。
- 三、隨函檢還旨揭報告書壹式壹份。

正本：樊○育君  
副本：本會結構審查委員會、莊均緯技師、陳永成技師

**理事長 莊均緯**

檔 號：  
保存年限：

## 台北市結構工程工業技師公會 函

地址：台北市 11070 信義區東興路 37 號 7 樓  
連絡電話：(02) 87681118  
傳真號碼：(02) 87681119

受文者：張○益 先生

發文日期：中華民國 110 年 10 月 8 日  
發文字號：(110)北結師銘(十三)字第 1101099 號  
速別：  
密等及解密條件：普通  
附件：如文。

主 旨：檢送 台端委託本會辦理台北市中正區廈門街 147 巷 3 號  
及 3-1 號建築物耐震能力初步評估報告書三份(案件編號  
AB063OAS03541)，敬請查照。

說 明：

- 一、依據 台端 110 年 9 月 17 日「臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書」及「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定辦理。
- 二、旨案初步評估事項：
  - 1、建築物地址：台北市中正區廈門街 147 巷 3 號及 3-1 號。
  - 2、評估分數(100-R):44.66。
  - 3、評估等級：未達最低等級。
  - 4、評估結果：符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第一項第二款規定。

正本：張○益 先生  
(台北市中正區廈門街 147 巷 3 號 2 樓)  
副本：

理事長 婁光銘

## 台北市土木技師公會 函

會 址：台北市松山區東興路 28 號 9 樓  
傳 真：(02)2745-8999  
電 話：(02)2745-5168 分機 19  
連絡人：李歡

受文者：張○益君

發文日期：中華民國 110 年 12 月 1 日  
發文字號：北土技字第 1102005278 號  
附件：如文(副本無附件)

主旨：有關「台北市中正區廈門街 147 巷 3 號及 3-1 號」都市危險及老舊建築物結構安全性能評估初步評估報告書，經本會審查結果，尚屬合理，惟評估者所引用之數據及參數等仍應由其自行負責，請查照。

說明：

- 一、依據台端 110 年 11 月 22 日申請書辦理。
- 二、檢附本案評估報告審查表、審查技師之 110 年度公會會員證、開(執)業證照影本。
- 三、隨函檢還旨揭報告書壹式壹份。

正本：張○益君  
副本：本會結構審查委員會、莊均緯技師、陳永成技師

理事長 莊均緯

## 二、綠建築設計

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。本案為地下4樓，地上11樓之住宿類建築，其綠建築規劃評估分別說明如下：

### (一)銀級綠建築

因本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之9項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源、污水垃圾改善等7項指標，依「綠建築解說與評估手冊」(2019年版)訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估總得分 $\sum r_{si}=44.69$ 分(實際得分依標章審查結果)，本案因免評估生物多樣性指標，所以重新調整銀級距為 $41 \leq RS < 48$ ，分數位於銀級。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「銀級」標準。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：



圖1 綠建築標章標誌

表1 EEWHS-RS 綠建築標章評估總表

一、建築名稱：台北市中正區河堤段六小段					
二、建物概要：地下4樓，地上11樓					
三、評估結果：					
申請指標項目	設計值	系統得分			
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD= BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= -			
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2=484.85 TCO2c=220.34	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	$\lambda=1.0$ $\lambda_c=0.26$	RS3=4.00×【 $(\lambda-\lambda_c)/\lambda_c$ 】+1.5= 9.00			
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.59 EEVc=0.20	RS4 <sub>1</sub> =8.00×【EEV】= 4.72			
	Uaw=2.74 Uawc=2.75	RS4 <sub>2</sub> =4.0×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)= 0.03			
	Uaf=3.5 Uafc=4.7	RS4 <sub>3</sub> =4.0×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)= 2.09			
	EEV ≤ EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EAC=0.90 EACc=0.90	RS4 <sub>4</sub> =10.80×【(0.90-EAC)/0.90】= 0.00			
	EAC ≤ EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	EL=1.0 ELc=1.0	RS4 <sub>5</sub> =12.50×(1.00-EL)= 0.00			
	EL ≤ ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
	$\sum(Eq_i \times U_i)=3.00$	RS4 <sub>6</sub> = $\sum(Eq_i \times U_i)$ = 3.00			
	<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO <sub>2</sub> =0.73 CCO <sub>2</sub> c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5= 3.55		
<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=3.24 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= 1.74			
<input type="checkbox"/> 室內環境指標	IE= IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.00】+1.5= -			
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI=8.00 Wlc=2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5= 8.00			
	WI ≥ Wlc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
<input checked="" type="checkbox"/> 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			
	系統總得分 RS=∑RSi=44.69				
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
五、填表人簽章：			<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

表 2 綠建築評估資料總表

九大指標		有 無	設計值	基準值	分級評估得分 RSi	得分上限
一．生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD= -	BDC= -	$RS1=18.75 \times [(BD-BDC)/BDC] + 1.5=$ -	RS1 <input type="checkbox"/> 9.00
二．綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO <sub>2</sub> = 484.85	TCO <sub>2c</sub> = 220.34	$RS2=6.81 \times [(TCO_2-TCO_{2c})/TCO_{2c}] + 1.5=$ 9.00	RS2 <input type="checkbox"/> 9.00
三．基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 1.0	λ <sub>c</sub> = 0.26	$RS3=4.00 \times [(\lambda-\lambda_c)/\lambda_c] + 1.5=$ 9.00	RS3 <input type="checkbox"/> 9.00
四．日常節 能指標	外殼節能一	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.59	EEV <sub>c</sub> = 0.20	$RS4_1=8.00 \times [EEV] =$ 4.72	RS41 ≤ 8.00
	外殼節能二	<input checked="" type="checkbox"/>	U <sub>aw</sub> = 2.74	U <sub>awc</sub> = 2.75	$RS4_2=4.00 \times (U_{awc}-U_{aw})/(U_{awc}-U_{awmin})=$ 0.03	RS42 ≤ 4.00
	外殼節能三	<input checked="" type="checkbox"/>	U <sub>af</sub> = 3.50	U <sub>afc</sub> = 4.7	$RS4_3=4.00 \times (U_{afc}-U_{af})/(U_{afc}-U_{afmin})=$ 2.09	RS43 ≤ 4.00
	空調節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.90	EAC <sub>c</sub> = 0.90	$RS4_4=10.80 \times [(0.90-EAC)/0.90] =$ 0.00	RS44 ≤ 6.00
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 1.00	EL <sub>c</sub> = 1.00	$RS4_5=12.50 \times (1.0-EL) =$ 0.00	RS45 ≤ 5.00
	固定耗能設備	<input checked="" type="checkbox"/>	---	---	$RS4_6=\sum(E_{qi} \times U_i)=$ 3.00	RS46 ≤ 6.00
五．CO <sub>2</sub> 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO <sub>2</sub> = 0.73	CCO <sub>2c</sub> = 0.82	$RS5=19.40 \times [(0.82-CCO_2)/0.82] + 1.5=$ 3.55	RS5 ≤ 8.00
六．廢棄物減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	PI= 3.24	PI <sub>c</sub> = 3.30	$RS6=13.13 \times [(3.30-PI)/3.30] + 1.5=$ 1.74	RS6 ≤ 7.00
七．室內環境指標		<input type="checkbox"/>	IE= -	IE <sub>c</sub> = 60.00	$RS7=18.67 \times [(IE-60.0)/60.0] + 1.5=$ -	RS7 <input type="checkbox"/> 12.00
八．水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 8.00	WI <sub>c</sub> = 2.00	$RS8=2.50 \times (WI-2.00)/2.00 + 1.5=$ 8.00	RS8 ≤ 8.00
九．污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 14.00	GI <sub>c</sub> = 10.00	$RS9=5.15 \times [(GI-10.00)/10.00] + 1.5=$ 3.56	RS9 ≤ 5.00
合計總分 RS=ΣRSi =44.69						

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

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(二)綠化量指標

1. 建築基本資料

- (1)基地面積：861.00 m<sup>2</sup>
- (2)法定建蔽率：48.30 %
- (3)法定空地面積：445.14 m<sup>2</sup>
- (4)土地使用分區：住三、商二

2. 綠化量設計概要

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

3. 綠化量指標說明

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



圖 2 人工地盤花園植栽示意圖

表 3 綠化量指標評估表

綠化量指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)				
一、建築名稱：台北市中正區河堤段六小段				
二、綠化量評估				
植栽種類	固碳當量 Gi (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .yr)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (m <sup>2</sup> )	計算值 Gi×Ai (kg CO <sub>2</sub> e/yr)
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m <sup>2</sup>	0.0
喬木	闊葉大喬木	覆土深度=1.0m 樹穴面積=4.0m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	108.88 m <sup>2</sup>	163.32
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	覆土深度=1.0m 樹穴面積=1.5m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	128 m <sup>2</sup>	128
	棕櫚類	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m <sup>2</sup>	0.0
灌木		覆土深度=0.5m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m <sup>2</sup>	0
多年生蔓藤		覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m <sup>2</sup>	0.0
草花花園、自然野草地、水生植物、草坪		覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	272.15 m <sup>2</sup>	81.65
薄層綠化、壁掛式綠化		覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m <sup>2</sup>	0.0
其他(自行描述)	-	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m <sup>2</sup>	0.0
ΣGi×Ai=372.97 kg CO <sub>2</sub> e/yr				
三、生態綠化優待係數 α			ra=1.0	
針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。其中 α=0.8+0.5×ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例			α=1.30	
四、綠化設計值 TCO <sub>2</sub> 計算			TCO <sub>2</sub> =	
TCO <sub>2</sub> =(Σ(Gi × Ai)) × α			484.85 kg	
五、綠化基準值 TCO <sub>2c</sub> 計算			TCO <sub>2c</sub> =	
TCO <sub>2c</sub> =1.5×(0.5×A'×β)，A'=(A <sub>0</sub> -A <sub>p</sub> )×(1-r)，若 A' < 0.15×A <sub>0</sub> ，則 A'=0.15 A <sub>0</sub> ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，A <sub>p</sub> 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO <sub>2</sub> 固定量基準[kg/m <sup>2</sup> ]			220.34 kg	
六、系統得分	RS2=6.81× [(TCO <sub>2</sub> - TCO <sub>2c</sub> )/TCO <sub>2c</sub> ] +1.5=9.00, (0.0 ≤ RS2 ≤ 9.0)			

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(三) 基地保水指標

尚無鑽探資料，假設本案地下 2m 內土層大部分為黏土層，統一土壤分類為 CL，土壤滲透係數  $k=10^{-9}$  m/s，基地最終入滲率  $f=10^{-7}$  m/s。

1. 保水量設計概要

黏土層 CL，故本案以 Q5 地下貯集框架保水設計量為主要設計手法，Q3 花園土壤雨水截留設計、Q1 綠地、被覆地、草溝保水量為輔。

2. 基地保水指標說明

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

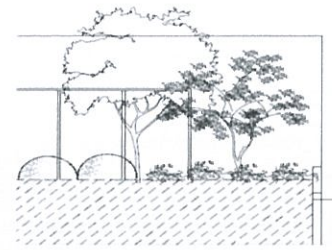


圖 3-1 Q3 花園土壤保水設計概念圖

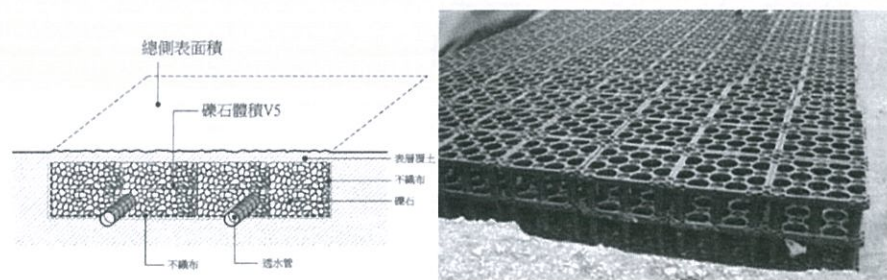


圖 3-2 Q5 地下貯集框架保水設計概念圖

表 4 基地保水指標評估表

基地保水指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)				
一、建築物名稱：台北市中正區河堤段六小段				
二、基地最終入滲率 f 判斷 鑽探報告土壤分類=CL 最大降雨延時 t= 86400 (s) 水力傳導係數 $k=10^{-9}$ m/s 基地最終入滲率 $f=10^{-7}$ m/s				
三、基地保水量評估				
保水設計手法	說明	設計值	保水量 Qi	
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積(m <sup>2</sup> )	38.97	0.34
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積(m <sup>2</sup> ) 基層厚度(m)	0 0	0.0
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積(m <sup>2</sup> ) 花園土壤體積(m <sup>3</sup> )	231.19 69.36	3.47
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地或景觀滲透水池可透水面積 (m <sup>2</sup> ) 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 <sup>3</sup> )	0 0	0.00
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積(m <sup>2</sup> ) 礫石貯集設施體積(m <sup>3</sup> )	2 4	3.61
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m) 開孔率 $\chi$	0 0	0.00
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 n	0	0.00
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m) 滲透側溝材質 a	0 0	0.00
Qn 其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	0.00	
$\Sigma Qi=7.42$				
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 $\lambda$ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \Sigma Qi = 7.42$ ; 原土地保水量 $Q_0=A_0 \cdot f \cdot t=7.44$ ;			$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 1.00$	
五、基地保水基準值 $\lambda_c$ 計算 $\lambda_c=0.5 \times (1.0-r)$ ，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，若 $r > 0.85$ 時， $\lambda_c = 0.85$			$\lambda_c=0.26$	
六、系統得分	$RS3=4.0 \times \left[ \frac{\lambda - \lambda_c}{\lambda_c} \right] + 1.5 = 9.00$ ，(0.0 $\leq$ RS3 $\leq$ 9.0)			

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。



(四) 日常節能指標

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

1. 日常節能評估

(1) 建築外殼節能設計

本案位於台北市中正區，為地上 11 層之建築，主要用途係集合住宅使用。柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽營造適合亞熱帶氣候的建築。

(2) 計算「外殼節能效率」

A. 本棟建築物外殼耗能量指標依據 2019 年「建築節能設計技術規範」檢討計算住宿類之屋頂平均熱傳透率  $U_{ar}$ 、外牆平均熱傳透率  $U_{aw}$ 、天窗平均日射透過率  $HWs$  及外殼玻璃可見光反射率  $G_{ri}$ 、窗平均遮陽係數  $SF$ 。

表 4 屋頂平均熱傳透率  $U_{ar}$  評估表(參考)

構造大樣	厚度 dx [m]	熱阻係數 1/kx [m <sup>2</sup> ·K/W]	熱阻 R [m <sup>2</sup> ·K/W]	熱傳透率 $U_i=1/R$ [W/(m <sup>2</sup> ·K)]	
	外氣膜	---	1/23.000	1.273	0.785
	泡沫混凝土	0.1500	1/0.170		
	油毛氈	0.0100	1/0.110		
	鋼筋混凝土	0.1500	1/1.400		
	水泥砂漿	0.0100	1/1.500		
內氣膜	---	1/7.000			

表 5 外牆平均熱傳透率  $U_{aw}$  評估表(參考)

附件 A 外牆平均熱傳透率  $U_{aw}$  評估計算表

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 (m <sup>2</sup> .k/W)	熱傳透率 $U_{wi}=1/R$ (W/(m <sup>2</sup> .k))	
磁磚+隔熱砂漿		外氣膜	---	1/23.000	0.527	小於 2.75
		磁磚	0.010	1/1.300		
		水泥砂漿	0.020	1/1.500		
		鋼筋混凝土	0.150	1/1.400		
		水泥砂漿	0.030	1/1.500		
		隔熱水泥砂漿	0.020	1/0.130		
		內氣膜	---	1/9.000		

本案無水平天窗設計，因此不用從事公式 3-4.2 之評估，以及天窗平均日射透過率  $HWs$  檢討。

外殼玻璃可見光反射率  $G_{ri} < 0.20$

窗平均遮陽係數  $SF = 0.25 < 0.35$

依據建築技術規則綠建築專章三百零九條規定，進行 EEV 評估：

$EEV = 0.59 > 0.20$  (OK)

EEV 值大於 0.20，外殼設計十分優良，因此本項評估通過。

(3) 計算「空調系統節能效率」

本案為住宿類建築，無中央空調設計，直接令  $EAC = 0.90$  (OK)

(4) 計算「照明系統節能效率」

本案針對供公眾使用、管委會、梯廳等公共空間，設置高效率燈具(省電燈泡、T5 燈管)，期能有效減少照明耗能，達到節能減碳之目的。本照明評估乃是以照明水準較具共同標準之供公眾使用之空間為限，至於儲藏室、停車場、倉庫、樓梯間、茶水間、廁所等非居室空間暫不列入評估。針對供公眾使用之空間裝設 T-BAR 日光燈，附電子式安定器 T-5 燈管同級品。本案無自動控制功能，照明控制係數  $C_i = 1.0$ 。燈具附防眩光格柵或裝置之高反射塗裝反射板燈具，所以燈具效率係數為 0.9。燈具效率係數  $IER = (\sum n_i \times w_i \times B_i \times C_i \times D_i) / (\sum n_i \times w_i) = 1.00$ 。

針對本案建築物的主要空間，計算其面積與  $A_i$  用電總功率  $sw_j$ ， $IDR = (\sum sw_j) / (\sum UPD_{c_j} \times A_j) = 1.00$ 。進行 EL 評估。由於本案沒有使用特殊的再生能源，因此  $\beta = 0$ 。  
 $EL = IER \times IDR \times (1.0 - \beta_1 - \beta_2) = 1.00 \leq 1.00$  (OK)。

型號規格(參考型號)示意圖	功率 (W) $w_i$	安定器係數 $B_i$	照明控制係數 $C_i$	反射效率係數 $D_i$
 尺寸：L600×W600×H60mm 本體：鋼板成型經粉體烤漆處理 反射板：鏡面射板 光源：T5-14W×4 色溫：6500K 固定方式：T-BAR式 高功率電子式安定器	56	0.8	1.0	1.0

(5) 計算計算「固定耗能設備節能評估」

固定耗能設備	耗能型	標準型	節能型	得分
熱水設備得分 Eq1	無蓄熱之瞬間電熱器 0 分	電熱水爐或瓦斯熱水爐一級、二級能效各 1.5 分、1.0 分	熱泵熱水器或足量的太陽能熱水器 3.0 分(太陽能熱水面積每戶 3.6m <sup>2</sup> 為滿分，依比例給分，但電熱爐與瓦斯熱水爐不能重複給分)	0
熱水管保溫得分 Eq2	無保溫 0 分	中央熱源且全熱水管路有保溫材 U 值 < 4.1W/m <sup>2</sup> K，1.0 分	「端末蓄熱瞬熱一體」且端末熱水管路有保溫材 U 值 < 4.1W/m <sup>2</sup> K，得 3.0 分	0
烹飪設備得分 Eq3	電熱爐 0 分	瓦斯爐 0.5 分	IH 爐 1.5 分	0.5
沐浴設備得分 Eq4	按摩浴缸 0 分	淋浴加浴缸 0.5 分	淋浴 1.0 分	0.5
節能電梯 Eq5	一般電梯 0 分		能源回收型電梯 2.0 分	2.0
合計				3.0

2. 日常節能指標說明

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

- (1) EEV 值均大於 0.20，外殼設計十分優良。
- (2) EAC 空調設計免評估。
- (3) EL 值小於 1.00，照明設計十分優良。
- (4) 固定耗能值等於 3.00。

表 5 日常節能指標評估表

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)			
一、建築名稱：台北市中正區河堤段六小段			
二、日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 $HWs = \square < HWsc = \square$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 玻璃可見光反射率 $R_{vi} < 0.20, i=1\sim n$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 $U_{ar} < 0.80(W/m^2 \cdot k)$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
4. 建築外殼節能效率 $EEV = \alpha \times (Reqc - Req) / (Reqc - Reqmin)$ 或 $(SFc - SF) / (SFc - SFmin) = 0.59 \geq EEVc = 0.20$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
5. 外牆平均傳透率 $U_{aw} = 2.74 < U_{awc} = 2.75(W/m^2 \cdot k)$			
6. 窗戶平均傳透率 $U_{af} = 3.5 < U_{afc} = 4.7(W/m^2 \cdot k)$			
外殼節能一	$RS4_1 = 8.00 \times EEV = 4.72, (0.0 \leq RS4_1 \leq 8.0)$		
外殼節能二	$RS4_2 = 4.00 \times (U_{awc} - U_{aw}) / (U_{awc} - U_{awmin}) = 0.03, (0.0 \leq RS4_2 \leq 4.0)$		
外殼節能三	$RS4_3 = 4.00 \times (U_{afc} - U_{af}) / (U_{afc} - U_{afmin}) = 2.09, (0.0 \leq RS4_3 \leq 4.0)$		
B、空調系統節能 EAC			
B1 中央空調系統部分(空調面積 $A_{fc}' = \_ m^2$ ，主機總容量 = $\_ RT$ ，自然通風空調耗能折減率 $V_{ac} = \_$ )			
1. 當主機總容量 $\leq 50RT$ 時， $EAC' = \lfloor 0.9 - (COP - COPc) / COPc \rfloor \times V_{ac} = \_ \leq EACc = 0.90$	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 當主機總容量 $> 50RT$ 時， 主機容量效率 $HSC = ACsc / ACs = \_ \leq HSCc = \_$	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
$a1 = PRs = \_$	$b1 = \Sigma(HCi \times COPci) / \Sigma(HCi \times COPi) = \_$	$Rm = \_$	
		$c1 = Rs = \_$	
$a2 = PRf = \_$	$b2 = \Sigma(PFi) / \Sigma(PFci) = \_$	$c2 = Rf = \_$	
$a3 = PRp = \_$	$b3 = \Sigma(PPi) / \Sigma(PPci) = \_$	$c3 = Rp = \_$	
$a4 = PRt = \_$	$b4 = 1.00$	$c4 = Rt = \_$	
E		<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	$RS4_2' = 10.80 \times \lfloor (0.90 - EAC) / 0.90 \rfloor = 0.00, (0.0 \leq RS4_2' \leq 6.0)$		
B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 $A_{fc}'' = \_ m^2$ ，自然通風空調耗能折減率 $V_{ac} = \_$ )			
1. 具有節能標章證明時，採用一級、二級、三級、四級節能標章空調面積比 $Ar1 = \_ ; Ar2 = \_ ; Ar3 = \_ ; Ar4 = \_$ $EAC'' = \lfloor 0.9 - (0.25 \times Ar1 + 0.13 \times Ar2 + 0.06 \times Ar3 + 0.03 \times Ar4) \rfloor \times (2.0 - V)$	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時，令 $RS4_2 = 0$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	$RS4_2'' = 10.80 \times \lfloor (0.90 - EAC) / 0.90 \rfloor = 0.00, (0.0 \leq RS4_2'' \leq 6.0)$		

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)					
一、建築名稱：台北市中正區河堤段六小段					
C、照明系統 EL					
C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 $Afi' = \text{m}^2$ ，其他居室部分面積 $Afi'' = \text{m}^2$ )					
1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 $EL' = 1.00$ ，子系統得分 $RS4s' = 0.00$					
2. 其他居室部分之子系統得分 $RS4s''$ 計算如下：					
IER=1.00	IDR=1.00	$\beta 2 = \_$	$\delta 1 = \_$	$\delta 2 = \_$	
$EL'' = IER \times IDR \times (1.0 - \beta 2 - \delta 1 - \delta 2) = 1.00 \leq ELc = 1.00$				<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	$RS4s'' = 12.50 \times (1.0 - EL) = 0.00, (0.0 \leq RS4s'' \leq 5.0)$				
系統得分	$RS4s = (RS4s' \times Afi' + RS4s'' \times Afi'') \div (Afi' + Afi'') = 0.00, (0.0 \leq RS4s \leq 5.0)$				
D、固定耗能設備節能評估					
耗能設備	熱水設備 Eq1=0	末端蓄熱瞬熱或熱水管保溫 Eq2=0	烹飪設備 Eq3=0.5	沐浴設備 Eq4=0.5	節能電梯 Eq5=2.0
使用率	熱水設備 U1=0	末端蓄熱瞬熱或熱水管保溫 U2=0	烹飪設備 U3=1	沐浴設備 U4=1	節能電梯 U5=1
系統得分	$RS46 = \sum (EqixUi) = 3.00, (0.0 \leq RS46 \leq 6.0)$				
三、日常節能指標得分率					
總系統得分	$RS41 = 8.00 \times EEV = 4.72, (0.0 \leq RS41 \leq 8.0)$				
	$RS42 = 4.00 \times (Uawc - Uaw) / (Uawc - Uawmin) = 0.03, (0.0 \leq RS42 \leq 4.0)$				
	$RS43 = 4.00 \times (Uafc - Uaf) / (Uafc - Uafmin) = 2.09, (0.0 \leq RS43 \leq 4.0)$				
	$RS44 = (RS44' \times Afc' + RS44'' \times Afc'') \div (Afc' + Afc'') = 0.00, (0.0 \leq RS44 \leq 6.0)$				
	$RS45 = (RS45' \times Afi' + RS45'' \times Afi'') \div (Afi' + Afi'') = 0.00, (0.0 \leq RS45 \leq 5.0)$				
	$RS46 = \sum (EqixUi) = 3.00, (0.0 \leq RS46 \leq 6.0)$				

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(五)二氧化碳減量指標

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

1. 本案在結構合理化之形狀係數評估如下：

形狀係數  $F = 1.2$  (最差檢討)  
平、立面造型不規則變化。

2. 本案在建築輕量化之輕量化因子評估如下：

輕量化因子  $W = 0.90$   
(1) 採 RC 構造， $w1 = 1.0$ 。  
(2) 隔間牆採用輕隔間， $w2 = -0.1$ 。  
(3) 外牆為 RC 外牆， $w3 = 0$ 。  
(4) 無使用整體衛浴， $w4 = 0$ 。

3. 本案在建築耐久化之耐久化因子評估如下：

耐久化因子  $D = 0.03$   
(1) 大部分管路明管設計，設備更新時會傷及裝潢，但不會傷及結構體， $d7 = 0.03$ 。

4. 本案在再生建材使用之非金屬再生建材使用係數評估如下：

非金屬再生建材使用係數  $R = 0.3$

表 8 二氧化碳減量指標評估表

二氧化碳減量指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)							
一、建築名稱：台北市中正區河堤段六小段							
建築構造：地下 4 樓，地上 11 樓							
二、是否為舊建築物再利用案？							
<input type="checkbox"/> 是 舊結構再利用率 $Sr$ (舊結構體與總結構體之樓地板面積比) $=\circ$ ， $CCO_2=0.82-0.5\times Sr=\circ$ ，(0.0 $\leq$ RS5 $\leq$ 8.0)							
<input checked="" type="checkbox"/> 否 進入以下評估							
三、CO <sub>2</sub> 減量評估項目							
A、形狀係數 F				D、耐久化係數 D			
評估項目		計算值		fi 係數		di	
平面形狀	1.平面規則性 a	<input type="checkbox"/> 平面規則 <input checked="" type="checkbox"/> 平面大略規則 <input type="checkbox"/> 平面不規則		1		大項 小項 建築物耐震力設計 d1 0 柱樑部位耐久設計 d2 0 樓版部位耐久設計 d3 0	
	2.長寬比 b	b=○		1		維修性 屋頂防水層 d4 0 空調設備管路 d5 0 給排水衛生管路 d6 0.03 電氣通信線路 d7 0	
	3.樓板挑空率 e	e=○		1		其他 其他有助於提升耐久性之設計 d8 0	
立面形狀	4.立面退縮 g	g=○		1.1		$D=\sum di$ ，且 $D\leq 0.2$ 0.03	
	5.立面出挑 h	h=○		1.1			
	6.層高均等性 i	i=○		1			
	7.高寬比 j	j=○		1.05			
F = f1×f2×f3×f4×f5×f6×f7 且 F $\geq$ 1.2				1.20			
B、輕量化係數 W							
評估項目				Wi		ri	
載重項目	主結構體	<input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input checked="" type="checkbox"/> RC 構造 <input type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造		1.0		1	
	隔間牆	<input checked="" type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input type="checkbox"/> 磚牆 <input type="checkbox"/> RC 隔間牆		-0.1		1	
	外牆	<input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆		0		1	
	衛浴 W <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴		0		0	
	RC、SRC 構造 混凝土減量設計	<input type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計		0		0	
W = $\sum wi \times ri$ ，且 W $\geq$ 0.7				0.90			
C、非金屬建材使用率 R							
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料
			室內	室外	立面		
再生建材使用率(Xi)	0	1	0	0	0	0	0
CO <sub>2</sub> 排放量影響率(Zi)	CCR×0.12	CSER×0.05	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	2.0	4.0	4.0	4.0	4.0	4.0	-
再生綠建材標章優待倍數 Gi	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 Xi×Zi×Yi×Gi =	0	0.30	0	0	0	0	0
R = $\sum Xi \times Zi \times Yi \times Gi$ ，且 R $\leq$ 0.3				0.30			
四、CO <sub>2</sub> 減量設計值計算 $CCO_2=F \times W \times (1-D) \times (1-R)=0.73$							
五、系統得分 $RS5=19.40 \times [(0.82-CCO_2)/0.82] + 1.5=3.55$ ，(0.0 $\leq$ RS5 $\leq$ 8.0)							

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(六)廢棄物減量指標

廢棄物設計概要說明

廢棄物減量部分，本案採高性能混凝土、高爐水泥使用設計，進行施工中空氣污染防治，以減少營建污染之產生。

評估方式如下：

1. 工程不平衡土方比例：  
 $PIe=0.5 \leq PIe \leq 1.5$ ， $PIe=1.5$ 。
2. 施工廢棄物比例：  
 $PIb \geq 0.0$ ， $PIb=1$ 。
3. 拆除廢棄物比例：  
 $PId \geq 0.0$ ， $PId=0.37$ 。
4. 施工空氣污染比例：  
 $PIa \geq 0.2$ ， $PIa=0.37$ 。

廢棄物減量	說明
工程不平衡土方 Pie	PIe=1.5
施工廢棄物比例 PIB	RC
拆除廢棄物比例 PID	高性能混凝土 高爐水泥
施工空氣污染比例 PIa	工地設有專用洗滌車輛與土石機具之清洗措施
	工地設有污泥沉澱過濾處理設施(針對車輛污泥、土石機具之清洗污水、地下工程廢水)
	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土
	工地車行路面、堆料棄土區/傾卸作業、裸露地面灑水噴霧
	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準
	土石運輸車離開工地前覆蓋不透氣防塵罩 工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬

表 9 廢棄物減量指標評估表

廢棄物減量指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)					
一、建築名稱：台北市中正區河堤段六小段					
容許開挖土方基準 $M_c(m^3)$	0.65	總樓地板面積 $AF(m^2)$			
工程不平衡土方量 $M(m^3)$	0	有利於他案土方量 $Mr(m^3)$	0		
建築構造別減量係數 $\alpha_2$	0	公害防治係數 $\beta$			
二、是否為舊建築物再利用案？					
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 $Sr$ (舊結構體與總結構體之樓地板面積比)= $\circ$ ， $RS6=10.0 \times Sr = \circ$ ，(0.0 $\leq$ $RS6 \leq$ 8.0)				
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估				
三、廢棄物減量評估項目					
A、工程不平衡土方比例 $PIe$					
$PIe = (M - Mr) / (AF \times M_c) =$ <input type="text" value="1.5"/> ; 且 $0.5 \square PIe \square 1.5$					
B、施工廢棄物比例 $PIb$					
管建自動化使用工法	採用率 $ri$	優待係數 $yi$	單項計算 $ri \times yi$		
金屬系統模版	0	0.04	0.0		
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0		
預鑄外牆	0	0.04	0.0		
預鑄樑柱	0	0.04	0.0		
預鑄樓版	0	0.03	0.0		
預鑄浴廁	0	0.02	0.0		
乾式隔間	0	0.03	0.0		
其它工法	0	-	0.0		
管建自動化優待係數 $\alpha_1 = \sum ri \times yi =$			0.0		
$PIb = 1.0 - 5.0 \times \alpha_1 - \alpha_2 =$ <input type="text" value="1.0"/> ; 且 $PIb \square 0.0$					
C、拆除廢棄物比例 $PId$					
	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率( $X_i$ )	1	1	0	0	0
加權係數( $Z_i$ )	$CWR \times 0.08$	$CSER \times 0.04$	0.46	0.15	-
再生綠建材標章優待倍數 $G_i$	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
單項計算 $X_i \times Z_i \times G_i =$	0.03	0.04	0	0	0
$\gamma = \sum X_i \times Z_i \times G_i =$	0.07				
$PId = 1.0 - \alpha_2 - 9.0 \times \gamma =$ <input type="text" value="0.37"/> ; 且 $PId \square 0.0$					
D、施工空氣污染比例 $PIa$					
$PIa = 1.0 - \sum (\alpha_{3i}) =$ <input type="text" value="0.37"/> ; 且 $PIa \square 0.2$					
四、廢棄物減量設計值計算 $PI = PIe + PIb + PId + PIa - \beta = 3.24$					
五、系統得分 $RS6 = 13.13 \times [(3.30 - PI) / 3.30] + 1.5 = 1.74$ , (0.0 $\leq$ $RS6 \leq$ 7.0)					

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(七)水資源指標

1. 節水設計概要說明

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



圖 5 採用具有省水標章認證之器具

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

2. 彌補措施規劃概要說明

- (1) 本案所有綠地設置節水澆灌系統，以節約用水。
- (2) 本案無設置私人用按摩浴缸或豪華型 SPA 淋浴設備單元。
- (3) 本案基地面積 861.00  $m^2$ ，總樓地板面積小於 20000  $m^2$ ，無須設置大耗水彌補設施。

表 10 水資源指標評估表

水資源指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)			
一、建築名稱：台北市中正區河堤段六小段			
基地所在地區	台北市中正區	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	-	日平均雨量 R	9.76
集雨面積 Ar	-	儲水天數 Ns	5.67
二、水資源指標計算式			
編號	評分項目	得分	
a	大便器	3.0	
b	小便器	0.5	
c	供公眾使用之水栓	0.5	
d	浴缸或淋浴	1.0	
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.0	
f	空調節水	-	
g	智慧水表	-	
水資源指標總得分 $WI=a+b+c+d+e+f+g=$			8.0
三、自來水替代率評估項目			
A、自來水替代水量 $W_s$			
日集雨量 $W_r = R \times A_r =$		<input type="text" value="-"/>	$W_s =$ <input type="text" value="-"/> ( $W_s$ 以 $W_r$ 或 $W_d$ 兩者中較小者帶入)
雨水利用設計量 $W_d = \sum R_i =$		<input type="text" value="-"/>	
B、建築類別總用水量 $W_t$			
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 $W_f$ (公升/(m <sup>2</sup> ·日))
>	-	-	-
C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t =$ <input type="text" value="_%"/>			
D、雨水貯集槽 $V_s =$ <input type="text" value="55m&lt;sup&gt;3&lt;/sup&gt;"/> 標準值 $V_c =$ <input type="text" value="50.03m&lt;sup&gt;3&lt;/sup&gt;"/> <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
三、水資源設計值計算 $WI=a+b+c+d+e+f=8.0$			
四、系統得分	$RS8=2.50 \times (WI-2.0) / 2.0 + 1.5 = 9.0$ 取 8.0, ( $1.5 \leq RS8 \leq 8.0$ )		

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(八) 污水及垃圾改善指標

1. 所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案為衛生下水道接管區，污水排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，於壹樓設電磁閥排至公共排水溝。
2. 設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
3. 垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理
4. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行。
5. 設置防止動物咬衛生可靠密閉式垃圾箱。
6. 設置冷藏垃圾前置處理設施。



圖 6 密閉垃圾桶意象

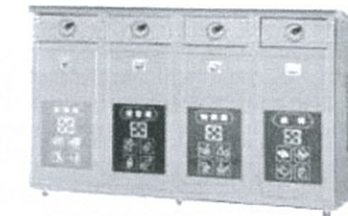


圖 7 資源分類桶意象

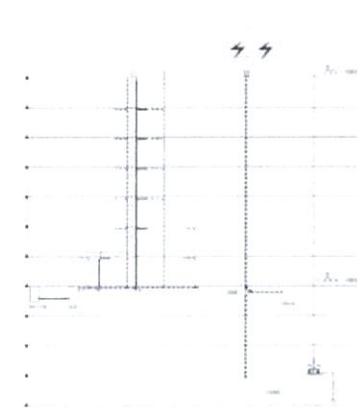


圖 8 兩污水分流示意圖



圖 9 垃圾冷藏設備示意圖

表 11 污水及垃圾改善指標評估表

污水垃圾改善指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)			
一、建築名稱：台北市中正區河堤段六小段			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有依「建築物污水處理設施設計技術規範」辦理之油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施(檢附相關圖說)		獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9 項不能重複得分)		G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2 與 3 只能任選其一，限已完工建築申請)		G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		G4=4 分	□
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者		G5=4 分	■
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)		G6=3 分	■
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者		G7=3 分	■
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者		G8=2 分	■
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者		G9=2 分	■
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)		G10=2 分	□
11. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者		G11=認定值	□
三、污水垃圾改善設計值計算 $GI = \sum Gi = 14.00$			
四、系統得分 $RS9 = 5.15 \times [(GI - 10.0) / 10.0] + 1.5 = 3.56, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$			

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

(九)綠建築效益分析

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

1. 基地綠化除人行道部分疏植闊葉大喬木外，並以生態複層植栽綠化方式進行綠化，藉以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。
2. 本案以黏土層 CL，故本案以 Q5 地下貯集框架保水設計量為主要設計手法，Q3 花園土壤雨水截留設計、Q1 綠地、被覆地、草溝保水量為輔。藉以提升基地保水能力，減緩都市熱島效應與地球暖化之危機。本案有效貯集保水之作法，可避免豪暴雨發生時大量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。
3. 日常節能指標部分，進行優良外殼節能設計，降低日射熱透過率。針對管委會、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能。為提升健康室內空氣環境品質，增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。
4. 二氧化碳減量部分，內部採用輕隔間牆，分戶牆採用 RC 隔間牆。建築平面對稱，立面造型略帶變化，但不至於過分裝飾，以達二氧化碳減量之效益。
5. 廢棄物減量部分，本案採高性能混凝土、高爐水泥使用設計，進行施工中空氣污染防治，以減少營建污染之產生。
6. 水資源指標部分，採用具有省水標章之用水器具，包括金級省水標章的二段式省水馬桶、供公眾使用之小便器、水栓。並且，設置雨水回收再利用及節水澆灌系統，以達到開源節流之綠建築設計目標。
7. 污水垃圾改善指標部分，所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統。本案並設置垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施。

(十)綠建築管理維護計畫

1.綠建築設施內容

本更新單元內綠建築設施為垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶等垃圾減量設施；二段式省水馬桶以及設置雨水回收再利用及噴灌系統，以達到開源節流；高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能並降低空調負荷，以達到節能減碳；Q5 地下貯集框架保水設計量為主要設計手法，Q3 花園土壤雨水截留設計、Q1 綠地、被覆地、草溝保水量為輔，提升基地保水能力；以多層次之栽植結合景石以塑造生態城市環境，提供生物多樣可能性，並減緩都市熱島效應。

2.綠建築標章續辦原則

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

3.綠建築設施之管理公約草案

綠建築設施管理公約(草案)

1. 綠建築設施興建完竣，於申請使用執照時，起造人應檢附綠建築設施管理維護計畫書(以下簡稱執行計畫書)。
2. 執行計畫應載明下列事項：
  - (1) 管理人姓名、職業、住址、身分證號碼。
  - (2) 綠建築空間及綠建築設施及其管理維護事項。
  - (3) 管理維護方式。
  - (4) 管理維護金額及支用管理辦理。
  - (5) 專戶儲存等有關事項。
  - (6) 其他管理維護執行有關事項。
3. 綠建築設施由社區住戶管理費提撥支應。
4. 管理維護費用運用項目如下：
  - (1) 綠建築設施維修或更新費用。
  - (2) 綠建築設施更新或保養所需費用。
  - (3) 綠建築設施所需水電及清潔費用。
  - (4) 僱用管理、清潔及維修人員之費用。
  - (5) 其他有關管理維護所需費用。
5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
6. 實施者於大樓管理委員會正式成立後，應就備案之執行計畫及管理維護辦法等，移交管理委員會接管。實施者拒絕移交時，管理委員得催告之。
7. 管理委員會之執掌如下：
  - (1) 所有權人會議決議事項之執行。

- (2) 定期會議及臨時會之召集。
  - (3) 管理維護基金及其他收入之收取、保管及動支。
  - (4) 預算、會計、決算及其他管理事項之研擬及報告。
  - (5) 管理人員之僱用、監督。
  - (6) 共有及共用部分之清潔、維護、修繕等事項。
  - (7) 共同事務興革事項之建議、糾紛及違規情事之調處。
  - (8) 管理維護執行計畫者、管理公約、使用執照正本、竣工圖說、有關文件及會議記錄之保管。
  - (9) 其他規約所定事項。
8. 管理委員會(或管理人)對於公益空間內任意堆積之廢棄物或架設之廣告物等，除應列舉事實提出證據，報請相關主管機關依法處理外，得逕予搬離或拆除，並要求其負擔所需費用。
  9. 申請使用執照，應檢送竣工圖說及現況照片以憑堪驗，照片拍攝角度及張數以能表示綠建築設施之品質為準。
  10. 主管機關對於以核發使用執照之綠建築設施空間，應予列管並不定期實施抽查。對於違反原備案執行計畫書內容或有關規定者，除通知管理委員會(或管理人)改善外，並依相關規定處理。
  11. 綠建築設施所有權人、使用者等均遵守執行計畫及管理委員會決議事項之義務，如有違反，應負責任。
  12. 建築物所有權人，如將其房出售(典)、贈與、繼承而轉移或出租時，應將建築物管理公約及執行計畫書列入契約。



### 三、智慧建築設計

智慧建築標章之推動在我國分成候選智慧建築證書與智慧建築標章，智慧建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於智慧建築評估指標標準頒授之獎章。候選智慧建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於智慧建築評估指標標準之建築物，即頒授候選智慧建築證書，為一「準」智慧建築之代表。本案屬住宿類版本評估範疇。其智慧建築規劃評估分別說明如下：

#### (一) 銀級智慧建築

因本案將申請智慧建築銀級標章，故於智慧建築之 8 項評估指標中，檢討綜合佈線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適、智慧創新等 8 項指標，依「智慧建築評估手冊」(2016 年版)訂定之分級評估方法評定以上智慧建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選智慧建築證書申請時，依「智慧建築標章申請審核認可使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案符合所有基本規定之要求者，本案住宿類部分鼓勵項目總得分 109 分，(實際得分依標章審查結果)，評定為銀級。



圖 1 智慧建築標章標誌

表 2 智慧建築標章評估總表

申請評定類別	<input type="checkbox"/> 智慧建築標章 <input checked="" type="checkbox"/> 候選智慧建築證書								
建築物名稱	台北市中正區河堤段六小段								
申請等級	<input type="checkbox"/> 合格級 <input type="checkbox"/> 銅級 <input checked="" type="checkbox"/> 銀級 <input type="checkbox"/> 黃金級 <input type="checkbox"/> 鑽石級								
基本規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合								
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	17	14	25	22	13	7	11	0
	合計總分	109							

註：( ) 內數值為○○類設施得分

#### (二) 綜合佈線-評估內容

##### 1、設置目的

綜合佈線為建築物在建構各種資通訊、控管系統前，架構通信傳輸、網絡連結，服務供裝時所需建置的一種主要基礎裝置，用以支應智慧建築進行高速即時連網、語音數據擷取、影音娛樂鑑賞與維運監控管理，達成智慧安全便利生活。

##### 2、設置效益

綜合佈線為資通訊傳輸之關鍵基礎設施，充分設置，可強化建築物智慧化所需的通信系統、資訊系統與建築物控管系統間之建構，並整合為智慧服務之基礎平台，以提供新世代電信接取、高速寬頻、影音娛樂、貼心便利、節能管理、安全防災、健康舒適等服務，具體達成通信自動化，辦公自動化，建築物控管自動化，居家自動化，及安全防災自動化等智慧化成效。

##### 3、評估概要

規範佈線系統應具備之基本要件，包括：規劃範圍與設計基準、應支援之服務、應遵循之標準、等級設定與擴充性、必要之維運管理機制等。



圖 2 總合佈線架構概念說明示意圖

表 3 智慧建築綜合佈線-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。	符合
	1.1.2 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。	符合
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。	符合

1.3 佈線性能與整合	1.3.1 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。		符合	
	1.3.2 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定之等級基準配置。		符合	
	1.3.3 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。		符合	
1.4 佈線管理與維運	1.4.1 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合 EL-3600 規範之基本基準。		符合	
	1.4.2 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告(正式標章階段)、及後續維護管理計畫說明。		符合	
項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果
鼓勵項目				
1.1 佈線規劃與設計	1.1.1 佈線規劃完整涵蓋：電信佈線、資訊佈線、建築物控管佈線、住宅內/工作區佈線、同軸佈線與其他佈線(如：DAS)等需求。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：3/6 涵蓋率 2分：5/6 涵蓋率	2	2
	1.1.2 佈線相關設備室採高架地板設計。	提出相關配線圖說或竣工圖說。	1	1
	1.1.3 主體佈線採用光纖化架構設計。	提出光纜配線相關圖說，如光纜配線昇位圖、平面配線圖等。	1	1
	1.1.4 工作區(10m <sup>2</sup> )/住宅內廳房配置 RJ-45 插座三組以上。	提出相關配線圖說(平面配線圖)或竣工資料等。 1分：30%涵蓋率 2分：60%涵蓋率 3分：100%涵蓋率 註：涵蓋範圍內之 WLAN 視同一組 RJ-45 納入計分	3	0
	1.1.5 水平/工作區，或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如：使用 Cat6 等級之 UTP 水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)。	提出相關配線圖說。	1	1
1.2 佈線應用與服務	1.2.1 支援進階之電信、數位匯流相關等服務。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說 電信相關服務：VoIP、VoBB、OTT 或其他電信應用等服務。 數位匯流相關服務：視訊服務、數位電視、網路電視、有線寬頻	0	0

		或等同之匯流服務。		
	1.2.2 支援光纖資通訊相關服務(如：FTTB 或 FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等)。	提出光纖配線相關圖說，如光纖配線昇位圖、平面配線圖等。 1分：FTTB 或等同之服務 2分：FTTH、光纖區域網路或等同之光纖網路服務	2	2
	1.2.3 支援建築物控管系統(電力、空調、照明、衛生給排水、通風、電梯、消防系統)。	提出相關系統配線設計說明含相關配線圖。 1分：1/7 涵蓋率 2分：5/7 涵蓋率	2	1
	1.2.4 支援智慧服務系統(監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化)。	提出相關服務系統之配線設計說明含相關配線圖。 1分：1/7 涵蓋率 2分：4/7 涵蓋率	2	2
1.3 佈線性能與整合	1.3.1 佈線「系統等級」可達 Cat 6(或等同)以上之標準。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。	1	1
	1.3.2 配置之佈線可支援 300Mbps(含)以上之傳輸速率。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：可達 300Mbps 2分：可達 1 Gbps 3分：可達 10Gbps	3	2
	1.3.3 電信佈線與資訊佈線(CA/OA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。 1分：主幹、水平或出線匣任一項達成整合 2分：主幹、水平與出線匣完整達成整合	2	1
	1.3.4 電信佈線、資訊佈線與建築物控管佈線(CA/OA/BA)達成整合建置。	提出系統規劃設計概述說明與相關配線圖說。	1	0
1.4 佈線管理與維運	1.4.1 應用進階標示與識別(如：TIA-606 規範、電子條碼等)。	提出進階標示、識別相關之設計與施作佐證說明。 1-3分：依設計成效計分	3	0
	1.4.2 具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明。	提出佈線測試報告；候選階段採提測試計畫說明。 1分：提出資訊佈線(含光纖)測試報告/測試計畫說明 2分：悉數提出 1.1.1 項納入之佈線系統的測試報告或測試計畫說明(候選階段)	2	2

1.4.3 具備維運管理計畫。	提出佈線系統維運管理說明。 1分：提出完整佈線維運管理計畫說明 2分：納入設施管理系統維運	2	1
鼓勵項目得分小計		30	17

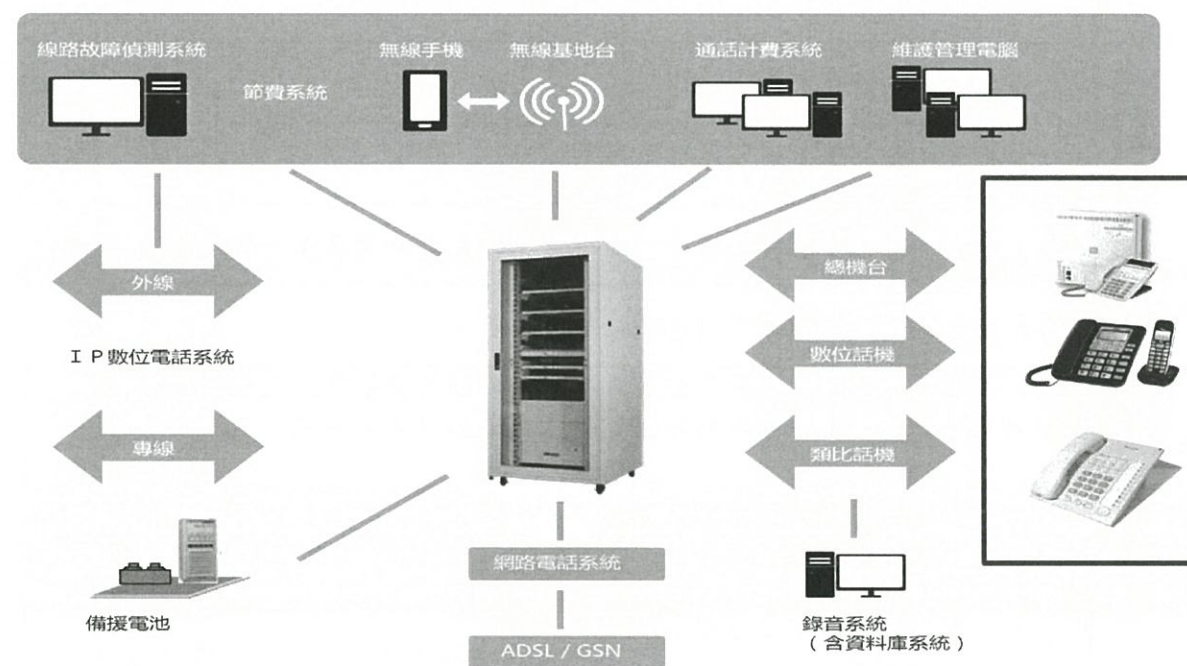
(三) 資訊通信-評估內容

1、設置目的

資訊與通信系統目的是能提供更快速更便利的服務，因此根據使用者的需求從內部到外部、從設計、規畫到建置、維護與運作等面向，提供各種有線無線、固定及行動電信、抑或是文字與圖像、視訊及影像等各種型態來滿足使用者的需求。

2、設置效益

資訊網路設備建置，以高速光纖骨幹介接至至樓層交換器，達到資訊快速傳遞之成效。



3、評估概要

基本的規定包含廣域網路的接取、數位式電話交換(含 IP)、區域網路、公共廣播及公共天線等五項，其中的數位式電話交換的網路連線通話功能在住宿類僅用於公共區域，而具不斷電設備的功能、區域網路中設置網路管理系統以及在適當地點架設公共電視天線部分則依住宿需求設置。

表 4 智慧建築資訊通信-評估內容

項目	評估內容	自評結果		
<b>基本項目</b>				
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置寬頻電路接取廣域網路。	符合		
2.2 數位式(含 IP)電話交換	2.2.1 具有數位式(含 IP)公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。	符合		
	2.2.2 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。	符合		
2.3 區域網路	2.3.1 設置網路管理系統。	符合		
	2.3.2 設置適當的資訊安全保障設備。	符合		
2.4 公共廣播	2.4.1 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。	符合		
	2.4.2 可以依區域別控制不同區域之播放與否。	符合		
2.5 公共天線	2.5.1 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。	符合		
項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果
<b>鼓勵項目</b>				
2.1 廣域網路之接取	2.1.1 設置微波或衛星等裝置或引進第二路由寬頻電路，作負載共擔(Load sharing)或備援通訊使用。	依使用者或現況需求設置即可得分。	2	0
2.2 數位式(含 IP)電話	2.2.1 具有雙重處理能力(雙套)，至少包括控制與電源供應單元。	1分：僅具其中一項	2	0
		2分：具其中二項(含)以上	2	0
	2.2.2 整合公眾行動通信提供無線分	依使用者或現況需求設置即可	2	0

交換	機的功能。	得分。		
2.3 區域網路	2.3.1 在適當公共空間配置適量無線區域網路。	依使用者或現況需求設置即可得分。	2	2
	2.3.2 網管系統提供中文圖形化介面操作功能。	確認功能設置即可得分。	1	1
	2.3.3 網管系統提供遠端監控及操作功能。	確認功能設置即可得分。	1	1
2.4 公眾行動通信涵蓋	2.4.1 以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角。	設置範圍： 1分：僅地下室裝設輔助涵蓋設施者 2分：提供基地全區包含地下室與電梯間皆裝設輔助涵蓋設施 設置功能： 1分：提供1個系統頻段 2分：提供2個系統頻段(含)以上者 (候選階段可提出切結書方式)	4	4
	2.4.2 提供建築物內多家行動通信業者通信無死角。	1分：提供2家電信業者 2分：提供3家電信業者(含)以上者 (候選階段可提出切結書方式)	2	2
2.5 視訊會議	2.5.1 可同時讓兩方或多方人員都可以影像、聲音、文字及圖形等方式溝通。	1分：僅提供影像及聲音方式 3分：上述功能外，另可以文字及圖形方式 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A
	2.5.2 整合專屬空間及會議設備。	應整合專屬空間及會議設備，以提昇視訊會議之效率。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A
	2.5.3 傳送到對方的影像畫面與聲音無延遲現象。	須設置專屬視訊軟體，確認功能設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A
2.6 公共資訊顯示	2.6.1 在適當公共空間設置明顯之資訊顯示設備，平時可顯示各種固定或動態訊息或影音多媒體畫面等。	依使用者或現況需求設置即可得分。	2	2
	2.6.2 緊急狀況時可以顯示相關之緊急訊息。	不可僅設置於電梯內。	2	2
2.7 公共環境	2.7.1 於建築物之適當公共地點設置資訊站進行建築物內部及週遭環境	依使用者或現況需求設置即可得分。	N/A	N/A

資訊導覽	之導覽。	※「住宿類」不適用。		
	2.7.2 導覽系統提供觸控式螢幕、RFID 或語音辨識等操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A
	2.7.3 導覽系統提供可攜式設備隨身操作功能。	依使用者或現況需求設置即可得分。 ※「住宿類」不適用。	N/A	N/A
鼓勵項目得分小計			20	14

(四) 系統整合-基本規定評估內容

1、設置目的

系統整合運用在建築物內之各種自動化、資訊、通訊、電子等設施設備與其相關服務系統為產業範疇，利用系統整合的手段，來創造符合人類生活的智慧化建築環境。



**智慧建築整合項目**  
 電力  
 中央空調  
 照明  
 衛生給排水  
 送排風  
 電梯  
 消防系統  
 防盜保全  
 門禁  
 CCTV  
 影視對講  
 停車場管理  
 緊急求救  
 物業管理

圖 4 系統整合架構示意圖

2、設置效益

評估建築物內各項自動化服務系統，在系統整合上之成本與效益，讓該項智慧化系統規劃之導入，能達到提高整體效率力，降低建築物的營運成本目的。

3、評估概要

規範系統整合應具備之基本要件，包括：提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件、中央監控系統、整合系統間連動、整合安全機制等。

表 5 智慧建築系統整合-評估內容

項目	評估內容	自評結果
<b>基本項目</b>		
3.1 系統整合基本要求	3.1.1 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。	符合
	3.1.2 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表(具備監控點數與軟體功能)。	符合
	3.1.3 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。	符合
	3.1.4 提供各監控主機操作、管理之集中處所	符合
3.2 系統整合程度	中央監控系統 3.2.1 中央監控系統須採 Web 化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。	符合
	3.2.2 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均須納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事件發生之處置及歷史紀錄功能。	符合
	整合子系統 3.2.3 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。	符合
	3.2.4 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。	符合
	系統間之互動關連 3.2.5 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。	符合
	3.2.6 公共共用電錶耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。	符合
	3.2.7 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。	符合
	3.2.8 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室)訊號連線之整合性功能;如建築物已具備瓦斯能源公司所設置之微電腦瓦斯表且兼具瓦斯洩漏、偵測、通報等功能，提出證明則免檢討。	符合
3.3 整	3.3.1 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。	符合

合安全 機制	3.3.2 各系統需具備電源備援之設備機制。		符合	
	3.3.3 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關資料，包括：測試報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟(具有電腦主機者)、通訊協定文件、出廠證明等。		符合	
	3.3.4 提出整體整合系統之資安防護機制。		符合	
項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果
鼓勵項目				
3.1 中央 監控 系統之 整合效 能	3.1.1 納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力。	確認功能規劃設置即可得分。 ※遠程控制乃指具備可在建築物內外，不在特定位置，可透過智慧終端設備連線做監控管理之機能。	2	2
	3.1.2 具監控系統動態數據資料庫之產出能力、結構內容項目與整合銜接方式。	2分：確認功能規劃設置即可得分 3分：採用標準開放動態數據資料庫者。	3	3
	3.1.3 具監控系統動態資料圖形化分析之功能、內容項目。	確認功能規劃設置即可得分。	2	2
3.2 系 統整合 平台	3.2.1 各專業子系統之通訊協議均需轉換成TCP/IP協議整合於中央監控系統平台。	確認功能規劃設置即可得分。 ※各專業子系統乃指系統整合指標基本項目之系統	3	3
	3.2.2 中央監控系統之空調與電力監控採同一通訊協定平台整合。	確認功能規劃設置即可得分。	2	0
3.3 系 統整合 之具體 互動關 聯	3.3.1 可具與對講系統相關之連動作為。	於規劃說明書中即明確表示可具與對講系統相關之連動作為，確認功能規劃設置即可得分(註：此連動非指基本規定所訂定之項目，且本項中彼此不能重複)。	2	2
	3.3.2 可具與停車管理系統相關之連動作為。		2	0
	3.3.3 可具與防盜保全系統相關之連動作為。		2	0
	3.3.4 可具與門禁系統相關之連動作為。		2	2
	3.3.5 可具與監視攝影系統相關之連動作為。		2	2
	3.3.6 可具與緊急求救系統相關之連動作為。		2	0
3.4 系 統整合 之操作 與管理	3.4.1 設置提供各監控系統操作與管理之專屬中央監控室。	1分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備) 2分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且常設監控管	3	3

		理人員之具體環境 3分：有專屬專用房間(具電子門禁管制設備)，且具高架地板，及常設監控管理人員之具體環境		
	3.4.2 影像攝影系統採Web化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。	2	2
	3.4.3 門禁管理系統採Web化操作環境。	確認功能規劃設置即可得分。	2	2
	3.4.4 整合系統具跨不同智慧終端設備操作功能(非以Web瀏覽器方式)。	確認功能規劃設置即可得分。	2	2
3.5 系 統整合 之安全 機制	3.5.1 整合系統之主機具設置系統備援機制。	有關係統備援之內容至少具備數據與影像資料。 (註：異地係指非同一棟建築物)	2	0
	3.5.2 整合系統之主機具設置系統異地備援規劃設置。		3	0
	3.5.3 整合系統設置系統自動與手動轉換操作之功能。	確認功能規劃設置即可得分。	2	0
鼓勵項目得分小計			40	25

(五) 設施管理-評估內容

1、設置目的

設施管理針對不同使用目的的建築物有不同使用作業及活動的需求規範，透過系統軟體的應用來達成各項作業及設備維運的智慧化功能維持可持續性經營。

2、設置效益

設施管理為確保建築物內各系統的正常運轉並發揮其智慧化的成效，且為使設施管理成效不因人而異，避免因人為之判斷及操控，導致管理作業標準成效不一，故須建立標準作業管理程序，以達到節省人力及提高經濟之效益。

3、評估概要

設施管理應具備之基本要件，包括：資產管理、效能管理、組織管理、維運管理等。



圖 5 設施管理平台介面示意圖

表 6 智慧建築設施管理-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
4.1 資產管理	申請候選證書階段： 4.1.1 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。	符合
	申請標章階段： 4.1.1 訂定固定資產管理制度，包括：購置、分類、編號、登錄、建檔、報廢等行政作業程序，及數量、價值、運轉狀態、履歷記錄等資訊，是資產的權責移交等管理規範。	
	申請候選證書階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設	符合

	備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施等，其相關辦法或應用作業系統的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。  申請標章階段： 4.1.2 訂定各項設施設備使用管理規範，包括：公寓大廈規約(非區分所有建築物不適用)、各項共用設施或設備的使用管理辦法。	
4.2 效能管理	申請候選證書階段： 4.2.1 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。  申請標章階段： 4.2.1 設施管理的整合作業系統，需整合各項管理作業子系統或模組所產生的資訊，建立互動式作業平台提供資料登錄、查詢、變更、業務申辦作業、諮詢、申訴、資訊公告與查閱、資訊發佈等功能。	符合
	申請候選證書階段： 4.3.1 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。  申請標章階段： 4.3.1 管理組織型態與編制，包括：設施管理權責部門的業務職掌，及管理單位職掌與組織編制等。	符合
4.3 組織管理	申請候選證書階段： 4.3.2 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或證照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。  申請標章階段： 4.3.2 配合法令規範配置專業或證照人員，設施管理執所需證照資格等。	符合
	申請候選證書階段： 4.3.3 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。  申請標章階段： 4.3.3 建立設施管理人事管理制度，包括：人事基本資料、勤務管理、工	符合

	作紀錄及移交。			
4.4 維運管理	申請候選證書階段： 4.4.1 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。  申請標章階段： 4.4.1 訂定年度設備管理維護計畫(含預算)，包括：年度各項設備的維護方式、週期及計畫內容與預算經費等。	符合		
4.4 維運管理	申請候選證書階段： 4.4.2 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。  申請標章階段： 4.4.2 各項設施設備的機能運作具備智慧化自主性的作業管理(e化整合)，包括：各項設備系統單獨的智慧化程度、各項設備系統相互間的系統整合程度等。	符合		
項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果
鼓勵項目				
4.1 資產管理	4.1.1 資產管理制度(包括不動產標的產權、租賃管理)。	1分：具備詳實規範文件。	3	3
		1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。		
4.1 資產管理	4.1.2 設施使用動態管理(包括設施使用對象、申請、計費、紀錄等管理)	1分：具備詳實規範文件。	3	3
		1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。		
4.2 效能管理	4.2.1 預期使用機能需求評估與規劃(包括使/建照記載、各空間機能用途	1分：具備使/建照記載 1分：具備各空間機能用途配置。	3	2

	配置計畫等)。	1分：具有未來變更用途配置作業規範。		
	4.2.2 訂定管理績效評估標準，包括訂定管制事項、績效目標及評估方式等。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用作業系統。	2	2
	4.2.3 提供資訊收集、記錄、儲存及傳輸的決策支援系統功能(產製各類管理報表)。	1分：具備彙整報表文件。 1分：應用系統產製及儲存報表。 1分：具備雲端儲存及備份機制。	3	1
	4.2.4 訂定品質管理制度，如：ISO、SOP 包括各項管理作業的作業流程標準及作業規範。	1分：具備詳實規範文件。	3	3
		1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。		
4.3 維運管理	4.3.1 訂定專業協約廠商的管理制度(包括招標、契約、監管、履約等)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。	3	3
4.4 維運管理	4.4.1 訂定各項設施設備管理維護規範(例：法規規範、作業週期、費用預算、水質管理、耗材明細、技術規範、人資需求、證照項目、管理辦法等)。	1分：具備詳實規範文件。	3	2
		1分：應用單項作業系統。 2分：應用整合作業系統。		
4.4 維運管理	4.4.2 訂定智慧化設施設備危機處理與緊急應變計畫(包括資安、當機、駭客入侵等)。	1分：具備詳實規範文件或系統功能。 1分：應用具體防範措施。 1分：建置應變處理設施。	3	2
4.5 長期修繕	4.5.1 訂定長期修繕計畫(含預算)(以建築生命週期為基礎編訂包括建物、設備的整建、維護及更新時程計畫及經費)。	1分：具備詳實規範文件。 1分：應用作業系統。	2	1
	4.5.2 訂定長期修繕財務籌措計畫(長期修繕計畫預算的經費源)。	1分：具備詳實規範文件或系統功能。 1分：設置經費專戶。	2	0
鼓勵項目得分小計			30	22



(六) 安全防災-評估內容

1、設置目的

安全防災為滿足建築物使用機能，並確保建築物性能防範各種災害、各子系統間整合連動，達成智慧安全便利生活，除了追求功能之提昇外，其整體外觀及性能展現上，亦需要和建築物之空間意象與營運需求相結合，避免任何可能的突兀與干擾。

2、設置效益

安全防災為應用各種現代化科技，能讓建築物更智慧化的預防災害之發生或降低災害之損失，並更能確保建築物使用者的人身安全。

3、評估概要

規範安全防災具備之基本要件是建立在消防法規之上，包括：防火系統、防水系統、防盜系統、監視系統、門禁系統、停車管理、有害氣體防制、緊急求救系統等。

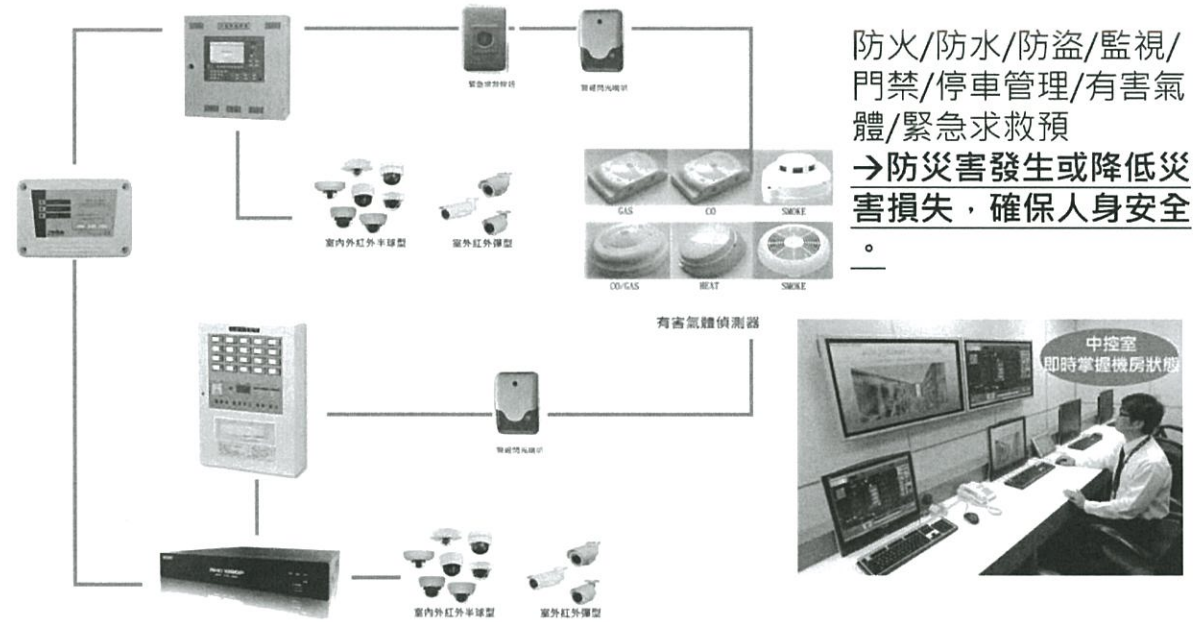


圖 6 安全防災架構示意圖

表 7 智慧建築安全防災-評估內容

項目	評估內容	自評結果
基本項目		
5.1 防火系統	5.1.1 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。	符合
	火警自動警報設備 5.1.2 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。	符合

	5.1.3 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。	符合
	5.1.4 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。	符合
	5.1.5 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。	符合
可顯示火災處所 相關室內位址	5.1.6 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。	符合
	5.1.7 建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	N/A
防火系統故障之 自動回報及記錄 系統	5.1.8 系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。	符合
可自動啟動之滅 火設備及防止火 災擴大	5.1.9 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以 LCD 中文顯示幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。	符合
	5.1.10 系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。	符合
	5.1.11 系統能監控排煙設備。	符合
	5.1.12 系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。	符合
火災發生後即時 自動引導人員避 難系統	5.1.13 設置符合需求之緊急廣播系統	符合
	5.1.14 火災發生時，系統能以自動或手動方式控制升降機依次迫降於避難層，並使一般升降機停止運轉，而緊急升降機待命。	符合
5.2 防水系統	5.2.1 抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。	符合
5.3 防盜系統	5.3.1 建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微波等防盜警報設備。	符合
	5.3.2 系統能顯示警報位置和相關警報資訊，並能記錄及提供連動控制所需之介面信號。	符合
	5.3.3 系統能按照時間或位置之需求，限制防盜警報設備之解除或設定。	符合
	5.3.4 系統能對自動防盜警報設備之運轉狀態和信號傳輸線路進行檢測，並及時發出故障警報和指示故障位置。	符合
5.4 監視系統	5.4.1 系統能依據建築物安全維護設計之需要，對主要公共活動場所、通道以及重要區域能進行有效監視並錄影記錄。	符合

		5.4.2 系統的監視畫面能夠任意組合，可自動或手動切換畫面，在畫面上應有攝影機編號、位置、錄影時間等相關資訊。	符合			
		5.4.3 系統能與防盜報警系統、門禁管制系統連動，根據需要，手動/自動把現場畫面切換到指定的監視器上顯示，並自動錄影。	符合			
		5.4.4 系統應能對重要區域和設施的特殊位置進行長時間(至少一個月以上)的錄影。	符合			
5.5 門禁系統	設置自動門禁管制設備	5.5.1 依據建築物公共安全防范管理之需要，在通行門、出入口通道、升降機等位置設門禁管制設備。	符合			
		5.5.2 系統能對門禁管制區域的範圍、通行對象以及通行時間進行即時控制或設定程序式控制。	符合			
		5.5.3 門禁系統能與消防系統連動，在發生火災時能即時啟動消防通道和安全門。	符合			
		5.5.4 系統對於重要門禁區域能與監視系統連動以錄製現場聲音及現場影像畫面。	符合			
5.6 停車管理	5.6.1 設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能(如：柵欄門自動控制)。	符合				
5.7 有害氣體防制	設置致命有害氣體之偵測設備或措施	5.7.1 系統能偵測各種對人體有害氣體如瓦斯、一氧化碳等氣體，並發出警報或引導疏散。	符合			
		5.7.2 設置排除或稀釋或阻斷有害氣體之裝置或空間設計。	符合			
5.8 緊急求救系統	5.8.1 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物升降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。 5.8.2 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動(重要出入口、停車場區、屋頂區)。		符合			
			符合			
項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果		
鼓勵項目						
5.1 防火系統	5.1.1 可顯示火災處所相關室內位址：建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置。	1分：在各區域或樓層裝有聲光顯示裝置。 2分：在各區或樓層裝有圖控軟體等聲光顯示裝置。 ※「衛生福利更生類」為基本項目，不予加分	2	0		
		5.1.2 可自動啟動滅火設備及防止火災擴大：二段式下降防火鐵捲門。	※適用「衛生福利更生類」、「商業類」、「公共集會類」	N/A	N/A	
		5.1.3 火災發生後能自動並即時有效引導人員避難：系統採用具有聲	具有聲響的避難方向指示燈之控制邏輯。	1	0	

		響的避難方向指示燈。			
		5.1.4 防火系統故障時發出信號警報並標示出故障位置。	經查核確實裝設。	1	1
5.2 防水系統		5.2.1 設置漏水警告設備：於機電設備空間等相關場所偵測漏水現象並自動發佈警告信號。	經查核確實裝設。	1	1
		5.2.2 設置淹水偵測設備：建築物之地下或低窪地區設置淹水偵測設備。	設有淹水偵測裝置並可顯示水位高低，發出不同警報。	1	1
		5.2.3 設置防水閘門：建築物之地下入口設置防水閘門並與監控設備連動。	防水閘門連接監控設備並且可自動(手控裝置為輔)開啟與關閉。	1	0
		5.2.4 設置抽排水設施之備援裝置：建築物之地下室或低窪地區設置抽排水設施之備援裝置。	符合基本性規定設置之抽排水設施，並增設備援裝置。 ※適用「住宿類」或「衛生福利更生類」者	1	0
5.3 門禁系統		5.3.1 系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。	讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制裝置。 ※「住宿類」給2分。	2	2
		5.3.2 系統提供使用者向中央監控室直接報警之功能。	提供使用者向中央監控室直接報警之功能。 ※「住宿類」給2分。	2	2
		5.3.3 設置自動門禁管制設備：設置系統指紋或虹膜或靜脈或紅外線臉部辨識系統等。	符合自動門禁管制設備，並優於傳統感應式IC卡管制。 ※「住宿類」給2分。	2	2
5.4 停車管理系統		5.4.1 系統具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。	具有汽車停車場進出口及停車場內通道的行車信號指示、車位狀態顯示功能。	1	0
		5.4.2 系統具有車輛和車牌號碼自動識別功能(或如e-Tag及其他類似之車輛與車牌之自動識別系統)。	具有自動識別車牌之功能。	1	1
5.5 緊急防災求救系統		5.5.1 具消防、防盜、對講、緊急求救與用戶行動電話手機訊號通報之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分。	1	1
		5.5.2 具瓦斯洩漏與用戶行動電話手機訊號連線之整合性功能。	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物適用)。	1	1
		5.5.3 具遠端控制或自動遮斷有害氣體外洩之整合性功能，或裝設微	經查核確實有規劃設置者即可得分(使用瓦斯器材之建築物	1	0

電腦瓦斯錶。	適用)。		
5.5.4 緊急求助系統能與監視系統連動：系統能顯示求救訊號之樓層或位置。	經查核確實有規劃設置者即可得分。	1	1
5.5.5 緊急求助系統能與監視系統連動：系統可與防盜系統之監視設備連動攝錄求救地點之畫面。	經查核確實有規劃設置者即可得分。	1	0
5.5.6 設置偵測系統連線裝置並連接至緊急支援服務系統。	0.5分：僅共用空間設置 1分：各專有空間至少設置1處 ※「住宿類」適用	1	0
5.5.7 地震時可自動關閉瓦斯及控制升降機至最近樓層部分之設施。	經查核確實有規劃設置者即可得分。	1	0
鼓勵項目得分小計		22	13

(七) 節能管理-評估內容

1、設置目的

節能管理為於掌握建築物生命週期的使用階段耗能，期望以主動控制的節能設備與技術，達成低耗能的建築，並朝向零耗能的目標邁進。

2、設置效益

節能管理之效益主要在於節約能源，若採用節能管理指標之評估內容，將可節約大樓運轉之能源支出。

3、評估概要

規範節能管理應具備之基本要件，包括：建築之水電管理系統、能源監視系統，具有建築物耗能可視化功能，進而達成節能之目的。

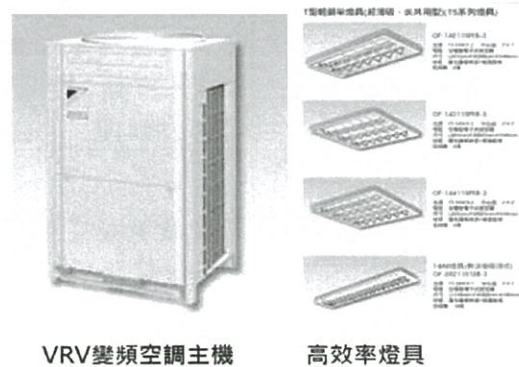


圖 7 採用高效率節能燈具與空調設備示意圖

表 8 智慧建築節能管理-評估內容

項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果	
<b>基本項目</b>					
6.1 能源監視	6.1.1 設置數位電錶、數位水錶。			符合	
6.2 能源管理系統	6.2.1 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統(固裝或手持式)監視控制盤。顯示值至少含電壓、電流、實(虛)功率、功因及累積耗數(kWh)等。			符合	
	6.2.2 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。			符合	
	6.2.3 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；監視功因改善；累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析；協助電力故障/事故分析等。可以選擇時間(日、週、月、年)起止，以圖型表示(如：曲線、圓餅、棒狀圖等)即時及累計用電情形等。可支援時間電價(Time Of Use)用電管理。			符合	
6.3 設備效率	6.3.1 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗(壁)型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。			符合	
6.4 需量控制	6.4.1 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。			符合	
	6.4.2 用電需量管理與能源管理具整合連動。			符合	
<b>鼓勵項目</b>					
6.1 能源管理	6.1.1 空調、照明、動力、插座設備等設備具有運轉狀態之監視功能。(註：建築物公共區空調系統採用窗型、分離型者，得免設「運轉狀態」紀錄項目)		1	1	
	6.1.2 具自行定義區域設備群組(如建築內某一區)管理及設定功能，能修改群組成員及時段設定；管理系統具定時回復設定之功能，允許現場操作設定面板臨時開機或更改設定，管理系統能在短時間內自動回復系統原始設定。	需具前述評估內容 6.1.1 項功能。		1	0
	6.1.3 將建築物內空調、照明、動力、插座設備等設備用電皆納入監視及控制範圍，設置統一且集中之管理中	需具前述 6.1.1、6.1.2 項功能。※「住宿類」建築得免設「計費試算機制」。		1	0



6.4 再生能源設備	6.4.1 產生電力等替代能源(如：設置太陽光電、風力發電等系統)。	可採計一項技術，每項技術可得4分。 1分：總裝置容量5瓩以上 2分：總裝置容量20瓩以上 4分：總裝置容量40瓩以上	4	0
鼓勵項目得分小計			30	7

(八) 健康舒適-評估內容

1、設置目的

健康舒適為建築物之規劃設計導入健康舒適創造優質舒適的居住空間。

2、設置效益

健康舒適為確保建築室內空間具有開放性與彈性，以保持室內空間的便利性及舒適性。

3、評估概要

規範健康舒適應具備之基本要件，考量智慧建築各項設備，如空調、照明、消防、等之空間需求，為確保水平佈線空間與設施設備裝置空間的充足性，以保持室內空間的便利性與舒適性。



圖 8 生活服務系統概念示意圖

表 9 智慧建築健康舒適-評估內容

項目	評估內容	自評結果		
<b>基本項目</b>				
7.1 室內高度	7.1.1 住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。	符合		
	7.1.2 非住宿類建築物之居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。	符合		
項目	評估內容	配分原則	分數	自評結果
<b>鼓勵項目</b>				
7.1 室內空間健康舒適	7.1.1 居室天花板淨高度均大於 2.7 公尺。	經查核確實者即可得分。	2	0
	7.1.2 在居室設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。	2	2
	7.1.3 在居室設置室內濕度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。	2	2
	7.1.4 於大型會議室等使用者可能聚集處，設置 CO <sub>2</sub> 濃度偵測系統與資訊顯示裝置並與空調系統連動提供必要換氣量。	依施作設施影響範圍，經查核確實裝設裝置即可得分。 ※「住宿類」不適用 ※「辦公服務類」、「休閒文教類」給 3 分	N/A	N/A
7.2 健康管理系統	7.2.1 具傳輸功能之生理監測裝置(如血壓偵測、心跳偵測、血糖偵測等)。	設置相關感測裝置即可得分。	1	1
	7.2.2 照護資訊及視訊傳送至遠距照護服務系統。	可兩方或多方端以影像、聲音或文字圖形方式溝通並連線區域診所或醫院進行照護服務。 ※適用「住宿類」、「衛生福利更生類」 ※「衛生福利更生類」給 1 分	2	2
7.3 生活服務系統	7.3.1 具數位化生活服務平台，提供使用者方便快捷的生活資訊查詢。	本項依設置之項目給分，最高給 6 分。 ※「住宿類」適用	1	1
	7.3.2 於公共區域提供具有多樣性的娛樂服務(如影音的隨選視訊、多方遊戲競賽以及視訊享受等)。		1	1
	7.3.3 利用數位工具，透過有線或無線網路，取得數位教材，進行線上或離線學習活動之設施設備(如電子圖書館、遠端教學系統等)。		1	1
	7.3.4 可有效協助料理事務，如提供即時料理食譜查詢、影音料理教學、食材物流查		1	1

詢和訂購。		
7.3.5 可偵知環境和植栽土壤、水層狀態，進行自動澆灌，其水源可結合雨水利用。	1	0
7.3.6 結合資訊平台、安全監控、使用者習慣以時程進行適宜之管理、提醒與服務，且介面可簡易操作，並可快速與使用者互動。	1	0
<b>鼓勵項目得分小計</b>	15	11

※得分項目以建築中心審核為標準

(九) 智慧創新-評估內容

1、設置目的

智慧創新為智慧化創新增值服務的推動，來促成產業間合作，並鼓勵智慧建築之規劃設計，導入標準符號及創新服務系統，掌握使用者需求，以創造智慧化生活新價值。

2、設置效益

智慧創新為提出其他創新技術做法，以提升建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等效益。

3、評估概要

智慧創新屬於鼓勵項目，包括：智慧建築標準符號、創新服務系統等。

表 10 智慧建築智慧創新-評估內容

項目	評估內容	分數	自評得分
8.1 智慧建築標準符號	8.1.1 於智慧建築弱電系統設計圖說使用智慧建築標準符號。	3	0
8.2 智慧創新設計	8.2.1 提出智慧創新設計手法，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	5	0
8.3 應用創新設備系統	8.3.1 應用創新設備或系統，對於建築物之安全、健康、舒適、效率及維護等具有效益。	5	0
<b>鼓勵項目得分小計</b>		13	0

#### 四、無障礙環境設計

##### 新建住宅性能評估之無障礙環境性能說明

住宅性能評估制度分成「新建住宅性能評估」與「既有住宅性能評估」。本案更新後建築物住宅使用部分，規劃設計符合住宅性能評估實施辦法規定有關新建住宅性能評估之無障礙環境性能，承諾取得相關證明。

本案「智城中正區河堤六小段」將符合無障礙環境第二級性能要求，無障礙環境之評估指標規劃設計評估檢討分為住宅共用部分和住宅專用部分，相關評估內容說明如下：



圖 1 住宅性能評估標章

新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路 <sup>(1)</sup>		A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上，大門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬160公分以上，大門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬150公分以上，大門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路 <sup>(2)</sup>	集合住宅60% <sup>(3)</sup> 非集合住宅室外通路20%	A級	符合法規，且通路淨寬180公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且通路淨寬150公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且通路淨寬130公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	升降機		A級	符合法規，且升降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且升降機機廂深度140公分以上，機門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且升降機機廂深度135公分以上，機門淨寬80公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅40% 非集合住宅80%	A級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1) 不得有高低差。 (2) 淨寬不得小於90公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1) 出入口淨寬不得小於80公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 (3) 面積不得小於4平方公尺。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合下列各項： 1. 主要出入口 (1) 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高度在0.5公分以下者得不受限制。 (2) 淨寬不得小於90公分。 2. 室內通路 (1) 室內通路淨寬不得小於90公分。 (2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D級	符合法規且未達C級者。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

備註：(1)室外通路：建築線(道路或人行道)至集合住宅建築物之主要出入口。

(2)評估室內外通路時，有一通路符合該標準即可。

(3)以3項評估內容中最低之評分做為本評估項目之評分。

### 無障礙環境性能評估說明

#### 一、住宅共用部分(A 級)

##### 1. 室外通路

(1). 符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬為大於 90 公分。

##### 2. 室內共用通路

(1). 符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。

##### 3. 升降機

(1). 符合法規，且升降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。

#### 二、住宅專用部分(D 級)

符合法規且未達 C 級者。





五、耐震標章說明

(一)耐震標章計畫緣起

基地位於臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 7 筆土地，本基地擬新建地上十一層、地下四層之鋼筋混凝土構造建築物，為提昇本案之興建品質，擬藉由客觀的第三者以獨立公正的立場，針對建築物設計與施工品質進行一系列的察證，以提升本案建築工程品質與居住安全。因此將依據建築物耐震設計與解說之耐震標章特別監督制度說明及耐震標章使用作業要點等相關規定，辦理住宅興建主結構體所需配合執行事項。

有關『耐震標章』實施將依「耐震設計規範 附錄：耐震工程品管」原則解說。包括專業結構設計審查，結構施工特別監督，結構構材製造廠之要求，非破壞性檢驗及承造施工廠商之施工品管等特別規定。

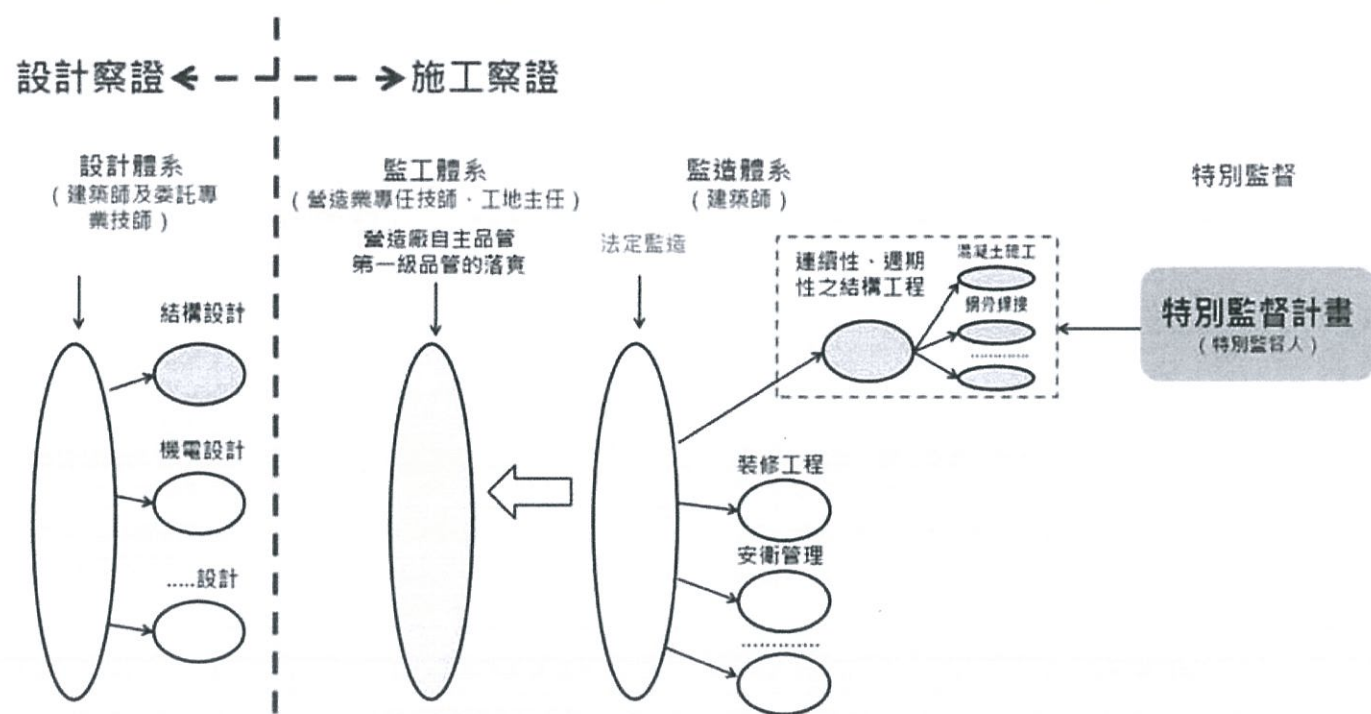
(二)耐震標章申請流程及時間規劃表

耐震標章認證申請流程與時間規劃表

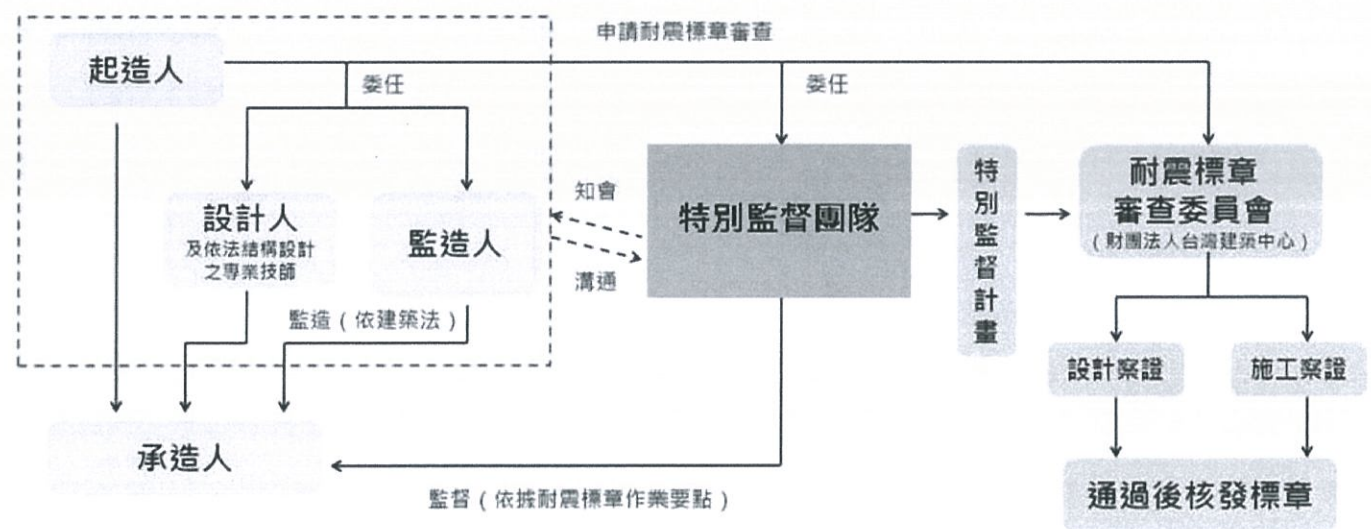
認證階段	認證項目	審查內容	主要執行單位	辦理要點	辦理時間 (需視廠商與委員 回覆時間作調整)	備註
耐震設計標章	耐震設計標章 第 1 次審查會議	針對『結構設計察證內容 檢核表』製作簡報說明	建築設計單位 結構設計單位	原則上個案結構外 審第 1 次後	1-2 個月	可依個案執行進 度與資料完整性 將 2 次設計會議 合併辦理
	原則上個案結構外 審最後 1 次前			1-2 個月		
耐震標章	耐震標章 施工書類審查會議	針對『特別監督計畫書、 施工整體計畫書、施工品 質管理計畫』作簡報說明	特別監督單位 施工廠商	結構工程 開工前完成	1-2 個月	若已辦理連續壁 施工，特別監督單 位需定期於施工 現場瞭解並提送 相關報告書
	耐震標章 不定期現場察證	針對『特別監督各階段報 告書、特別監督執行紀錄 等文件』作現場察證	特別監督單位	結構工程連續性與 週期性工作項目，特 別監督單位皆須長 期進駐工地現場	依個案結構工 程施工進度 辦理	
	耐震標章總結案會議	針對『特別監督各階段報 告書、特別監督結案報告 書』作簡報說明	特別監督單位	結構工程完工後	1-2 個月	



(三)耐震標章組織關係圖



特別監督人於起、承、監造人間之組織關係圖 (一)



特別監督人於起、承、監造人間之組織關係圖 (二)

(四)耐震特別監督「查驗頻率」之規劃

結構施工特別監督項目、週期分類與內容之規定，依據耐震標章察證機構-財團法人臺灣建築中心之相關作業要點規定，特別監督依其週期分類可分為「連續性」及「週期性」特別監督。「連續性」特別監督定義為『施工期間均在現場監測需要特別監督之工作，且依核准之檢驗點及頻率執行監督工作』，「週期性」特別監督係依據施工計畫與規範所定出之進度排程，經建築主管機關同意，某些監督項目可週期性地執行，以滿足連續性監督之需求。承造人須依據特別監督週期之規劃，按施工程序與進度提出檢驗申請及提出經自主檢查合格之檢查表，並經特別監督人查驗合格後方可進行下一階段之施工。

鋼結構之特別監督項目 (本案無)

監督項目	連續性監督	週期性監督	參考規範、標準
1、高強度螺栓、螺帽、墊片等之材料確認		√	鋼構造建築物鋼結構設計技術規範
a. 依核准之施工文件規定之國家標準(或其他核可之標準)之確認			(一)鋼結構容許應力設計法 (二)鋼結構極限設計法 (三)建築物鋼構造工程施工規範
b. 製造廠商之符合相關規範出廠證明			
2、高強度螺栓之施工			
a. 承壓式接合		√	同 1
b. 摩擦型接合	√	√	
3、結構鋼材之材料確認			
a. 依核准之施工文件規定之國家標準(或其他核可之標準)之確認			同 1
b. 製造廠商之出廠驗證試驗報告			
4、鉚材之材料確認			
a. 依核准之施工文件規定之國家標準(或其他核可之標準)之確認			同 1 鋼構造建築物 鋼結構鉚接規範
b. 製造廠商之符合相關鉚接規範之出廠證明			
5、鉚接			
a. 結構鋼材			同 4
(1)全滲透鉚與部份滲透鉚			
(2)多道角鉚	√		

(3)單道角鐔 $\geq 8\text{mm}$	✓		
(4)單道角鐔 $< 8\text{mm}$	✓		
(5)樓版與鋼承版鐔接		✓	
b. 鋼筋		✓	
(1)非可鐔型鋼筋之可鐔性確認		✓	
(2)於抗彎構架與特殊抗彎構架，鋼筋混凝土剪力牆之邊構材之鋼筋以及剪力筋	✓		
(3)剪力鋼筋			
(4)其他鋼筋	✓		
6、鋼構架接合處細部須符合核准之施工文件規定：		✓	
a. 斜撐與加勁材之細部			
b. 構材位置			
c. 每一接合處接合細部之正確應用			同 1

混凝土之特別監督項目

監督項目	連續性監督	週期性監督	參考規範、標準
1、鋼筋、預力鋼鍵及其排列位置之檢查		✓	建築物工程施工規範
2、鋼筋鐔接	✓	✓	建築物工程施工規範
3、預埋螺栓之排置與其澆灌混凝土前、後之檢查	✓		建築物工程施工規範
4、所需設計配比之確認		✓	建築物工程施工規範
5、於製作強度試驗試體時，新鮮混凝土之取樣，坍度之量取，混凝土之空氣含量與溫度	✓		建築物工程施工規範
6、混凝土澆置	✓		建築物工程施工規範
7、規定之混凝土養護溫濕度與技術之監工 應有混凝土養護紀錄表(包含養護方法、每日養護時間、養護人員簽名及養護照片等) 注意事項： (1) 混凝土澆置後開始淋水養護， <u>不應超出 4 小時</u> 。 (2) 混凝土澆置後建議 <u>8 小時後</u> 才可放樣。 (3) 混凝土 <u>全面濕潤養護至少 3 天</u> ，方可施作鋼筋綁紮。	✓		建築物工程施工規範
8、預力混凝土 a. 預力之施加 b. 抗地震力系統之握裹預力鋼鍵之灌注(Grouting)	✓ ✓		建築物工程施工規範
9、預鑄混凝土構材之組立		✓	建築物工程施工規範
10、施加預力於後拉法混凝土之		✓	

### (五)耐震特別監督工作項目及內容

1. 本案委託履約技術服務涉及實質審查與專業簽證，並須配合現場查驗、檢驗、試驗與測試，或機關認有必要時，特別監督廠商應配合機關指示辦理。

2. 工作準備階段：

(1) 研擬特別監督服務實施計畫書：該計畫書為特別監督廠商為完成機關委託履約技術服務工作項目之執行計畫，如因實際執行需要，得修訂服務實施計畫書，惟應提出詳細說明送機關審定。服務實施計畫書包含但不限於以下內容：

- I. 本案計畫緣起、背景、目標及預期成果效益、達成特別監督目標之策略。
- II. 組織架構、人力資源及配置、專業分工、權責與工作內容、人力資源調配方式(專任、兼任)、人員學經歷說明。
- III. 特別監督工作內容、作業流程與執行方法計畫實施管制時程之安排。
- IV. 依規範及耐震標章之相關規定提出結構工程特別監督計畫書，並依據本案性質及各階段作業項目，擬定施工廠商、機關、特別監督廠商之權責分工計畫。
- V. 依據特別監督契約暨附件、特別監督查證機構評定通過之計畫及施工廠商預定施工進度表，擬定特別監督執行進度規劃等之督導審查計畫及制定相關作業表單。
- VI. 依本案性質，擬訂保固會勘及保固事項督導改善計畫。

(2) 審查施工廠商所提報結構工程相關之整體施工、品質管理計畫及結構詳圖符合工程契約。

3. 興建階段(工程開工日起至結構工程施工完成)：

施工廠商開工申報經機關備查後，由特別監督廠商審查施工廠商提報相關資料，監督施工廠商依工程契約約定掌控實施進度、工程品質符合相關規定，以達工程契約之相關約定。

(1) 派駐專職適任具結構專業技師資格人員進駐工地執行耐震品管特別監督相關事項。

(2) 監督施工廠商依結構設計圖說及核可施工詳圖施工。

(3) 現場查勘：特別監督廠商需至工地現場勘查本案執行進度與施工情形，並作成紀錄。現場勘查如發現有緊急可能發生立即危險或損害之情況，應要求施工廠商停工改善，至是否屬於前開情況，由特別監督廠商予以判斷。

(4) 執行結構工程材料品質進場檢驗與抽樣試驗。

(5) 審查施工廠商提送相關資料：

- I. 結構材料規格、品質證明文件與檢、試驗報告。
- II. 結構工程相關之分項施工計畫及品管計畫。
- III. 審核與覆驗施工廠商所提之施工品質缺失改善計畫或補強方案。

(6) 相關結構工程之工地施工品質監督與查驗。

(7) 擬訂與提出結構工程施工品質缺失改善通知及缺失改善後覆驗。

(8) 出席與結構工程相關之工務協調會議。

(9) 每月提出結構工程特別監督階段報告書。

4. 結構工程竣工日至取得耐震標章：

(1) 特別監督廠商依本委託履約技術服務契約彙整各次查證相關文件紀錄資料：

- I. 依耐震標章之相關規定提出結構工程特別監督結案報告書。
- II. 配合與協助耐震標章之察證委員進行施工品質之瞭解與追蹤應辦事項。

(2) 提送耐震特別監督總成果報告書。

5. 其餘未規定者，仍應符合耐震建築標章使用作業要點之相關規定。

### (六)結論

本案規劃預計通過「耐震設計標章」及「耐震標章」審查，兼顧設計與施工層面，以期能有效避免施工不良之情況發生，降低地震對建築物及居住人的生命財產安全之危害，結構工程品質亦得以提昇。

## 附錄八、管理規約

【依內政部 103 年 4 月 30 日台內營字第 1030803180 號令發布之「公寓大廈規約範本」】

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

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條 本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

2. 如附件\_\_\_\_中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

#### 第二條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

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

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

(二) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

二、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2. 詳如附件\_\_\_\_標的物件之圖說。

三、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

2. 除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

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

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

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

(4) 約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

四、停車空間應依下列規定：

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

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

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

3. 共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4. 停車空間之其他權利形式：\_\_\_\_\_。

(二) 停車空間之使用管理（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

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

2. 停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

3. 停車空間之其他使用管理方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為。

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

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

1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。

2. 應依下列規定辦理：\_\_\_\_\_。

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

九、特別約定事項

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

如有懸掛或設置廣告物、招牌、空調（分離式）或鐵窗等情事，應依法令及非經規約規定或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置。

- (二) 機房內設施應符合建築技術規則規定，並應考量自然通風散熱機能，且不得外掛空調主機。
- (三) 本大樓依據建築技術規則暨相關規定留設機電設備空間，供電機、煤氣、給水、排水、空氣調節、消防及汙物處理等設備使用，依規定設計於地面以上各層時應符合(1)各層「機電設備空間」面積之和應小於當層居室樓地板面積之十分之一，除淨寬度在二公尺以下者外，應位於公寓大廈共同部分且不得約定專用。(2)「機電設備空間」應以具1小時以上防火時效之分間牆、防火門(窗)等防火設備及當層樓地板區劃分隔，依法非經主管機關同意不得變更作其他用途。
- (四) 本大樓退縮留設騎樓 147.89 m<sup>2</sup>，係無償提供予不特定公眾通行使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，並設置標示牌，非經主管機關核准不得變更且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。
- (五) 地下一層設置 44 輛機車停車位為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。
- (六) 基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。
- (七) 綠建築管理維護事項
  1. 本建築針對『綠化量指標』、『基地保水指標』、『日常節能指標』、『二氧化碳減量指標』、『廢棄物減量指標』、『水資源指標』、『污水及垃圾改善指標』等內容進行綠建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
  2. 綠建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應，並由實施者依規定繳交管理維護基金費用後，後續由管委會負責進行維管。
  3. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
  4. 綠建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。
- (八) 智慧建築管理維護事項
  1. 本建築針對『綜合佈線指標』、『資訊通信指標』、『系統整合指標』、『設施管理指標』、『安全防災指標』、『節能管理指標』、『健康舒適指標』等內容進行智慧建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
  2. 智慧建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維管。
  3. 智慧建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
  4. 智慧建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。
- (九) 無障礙環境設計管理維護事項
  1. 本建築依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境設計「第一級」內容進行無障礙環境設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
  2. 為維護無障礙環境設計設置之設施，由社區住戶管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維護管理。
- (十) 耐震設計管理維護事項
  1. 本建築採耐震建築標章設計，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
  2. 為維護無障礙環境設計設置之設施，由社區住戶管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維護管理。
  3. 耐震設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
  4. 耐震設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

### 第三條 共用部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共用部分及約定共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。本公寓大廈除依建築法規設置共用設施以外之共用部分及約定共用部分設施如下：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  1. 無其他共用設施設置。
  2. 包括：\_\_\_\_\_等設施，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會訂定實施。
- 二、共用部分及約定共用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  1. 依建築法相關規定辦理。
  2. 管理負責人或管理委員會應於\_\_月內予以改善或回復原狀。
- 三、共用部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
  - (一) 如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
    1. 由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
    2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。
  - (二) 如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
    1. 由管理費或公共基金支應。
    2. 其他負擔或分擔方式：\_\_\_\_\_。

### 第四條 專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及使用人對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及使用人對於專有部分及約定專用部分應依符合產業創新條例暨施行細則及建築法或本區出售及出租要點等相關法令之規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）
  1. 依建築法相關規定辦理。
  2. 該區分所有權人應於\_\_月內予以改善或回復原狀。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條 區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

## 第六條 區分所有權人會議之召開

### 一、定期會議及臨時會議之召開

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

### 二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

### 三、開會通知

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

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

### 四、出席資格

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

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

## 第七條 區分所有權人會議之開議

### 一、區分所有權人會議之主席（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 會議主席產生之優先順序：
- (1) 由召集人擔任。
  - (2) 由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：\_\_\_\_\_。

### 二、應經區分所有權人會議決議事項：

- (一) 規約之訂定或變更。
- (二) 公寓大廈之重大修繕或改良。
- (三) 公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。
- (四) 住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五) 約定專用或約定共用事項。

(六) 管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七) 其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

### 三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

區分所有權人會議討論事項：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。
2. 除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數之同意行之。
3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：\_\_\_\_\_。

## 第八條 區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

## 第九條 議案成立之要件

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

## 第十條 會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

## 第三章 管理委員會

### 第十一條 管理委員會之目的、人數

#### 一、管理委員會之目的

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

#### 二、管理委員會人數

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

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

前項委員名額，合計十一名，並得置候補委員三名。委員名額之分配方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 採不分配方式為之。
2. 採分層劃分：自第\_\_層至第\_\_層\_\_名；自第\_\_層至第\_\_層\_\_名。
3. 採分棟劃分：\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名；\_\_棟\_\_名。
4. 採分區劃分：\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名；\_\_區\_\_名。
5. 管理委員名額之其他分配方式：\_\_\_\_\_。

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

#### 一、管理委員選任之資格及其限制

(一) 管理委員選任之資格：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身份之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
2. 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身份或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。
3. 管理委員須由具區分所有權人身份任之。
4. 管理委員由住戶任之。

5. 管理委員選任之其他資格及其限制：\_\_\_\_\_。

(二) 每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三) 主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四) 主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。

1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
3. 受破產之宣告，尚未復權者。
4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
5. 無行為能力或限制行為能力者。

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

#### 二、管理委員及職位之選任

(一) 管理委員之選任方式：（請就下列五者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. (1) 委員名額未按分區分配名額時，採記名單記法選舉，並以獲出席區分所有權人及其區分所有權比例多者為當選。
- (2) 委員名額按分區分配名額時，採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
2. 採無記名複記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
3. 採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
4. 依區分所有權人名冊輪流擔任。
5. 管理委員之其他選任方式：\_\_\_\_\_。

(二) 主任委員由管理委員互推之。

主任委員解職出缺時：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
2. 由副主任委員遞補。
3. 由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由\_\_\_\_委員行使主任委員職務。
4. 主任委員出缺期間之其他代行職務及遞補方式：\_\_\_\_\_。

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

1. 由主任委員於管理委員中選任之。
2. 由管理委員互推之。
3. 其他之選任方式：\_\_\_\_\_。

副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，應於管理委員中重新選任遞補之。



(四) 管理委員出缺時，由候補委員依序遞補，其任期以補足原管理委員所遺之任期為限，並視一任。

(五) 管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 於區分所有權人會議中辦理選任。

2. 依區分所有權人名冊輪流擔任。

3. 管理委員選任之其他辦理方式：\_\_\_\_\_。

三、管理委員之任期，(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期一年。

2. 自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止，為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

(一) 管理委員有下列情事之一者，即當然解任。

1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2. 管理委員喪失住戶資格者。

3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

(二) 管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2) 管理委員職務之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

2. 管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1) 應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2) 管理委員之其他罷免方式：\_\_\_\_\_。

第十三條 主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

一、主任委員對外代表管理委員會，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。

二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。

三、主任委員得經管理委員會決議，對共用部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。

四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。

五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。

六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。

七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。

八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。

九、管理委員(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 為無給職。

2. 得為工作之需要支領費用或接受報酬，其給付方法，應依區分所有權人會議之決議為之。

3. 管理委員其他報酬給付方式：\_\_\_\_\_。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條 管理委員會會議之召開

一、主任委員召開管理委員會會議(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 應每二個月乙次。

2. 應每\_\_個月乙次。

二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。

三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。

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

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

3. 討論事項應經全體管理委員\_\_以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：\_\_\_\_\_。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. \_\_\_\_\_出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：\_\_\_\_\_。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一) 開會時間、地點。

(二) 出席人員及列席人員名單。

(三) 討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條 管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

(三) 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四) 收益、公共基金及其他經費之保管。

## 二、管理委員會公告責任

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

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

(三) 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四) 管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五) 區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六) 本大樓公告欄設置於各棟一樓梯廳。

## 三、管理委員會之移交責任

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

## 第十六條 管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第四章 財務管理

### 第十七條 公共基金、管理費之繳納

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

(一) 公共基金。

(二) 管理費。

### 二、管理費之收繳

(一) 管理費之分擔基準（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

3. 各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算以每坪每月定額分擔，停車位以每位每月定額分擔，定額之標準由區分所有權人會議決議訂定。

4. 管理費之其他分擔方式：\_\_\_\_\_。

(二) 管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三) 管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

### 三、公共基金之收繳

(一) 公共基金收繳基準（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2. 公共基金之其他收繳方式：\_\_\_\_\_。

(二) 每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

## 四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分擔或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣\_\_\_\_萬元以上（含），經\_\_\_\_天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息\_\_\_\_%計算。

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

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

## 第十八條 管理費、公共基金之管理及運用

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

### 二、管理費用途如下：

(一) 委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二) 共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三) 有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四) 管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五) 稅捐及其他徵收之稅賦。

(六) 因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七) 其他基地及共用部分等之經常管理費用。

### 三、公共基金用途如下：

(一) 每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二) 因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三) 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四) 供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

## 第十九條 重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：

（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 新臺幣十萬元以上。

2. 逾公共基金之百分之五。

3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4. 其他標準：\_\_\_\_\_。

## 第二十條 約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

付使用償金：

- 一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。  
前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。  
區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

#### 第二十一條 財務運作之監督規定

- 一、管理委員會之會計年度自每年一月一日起至十二月三十一日止。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）  
 1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。  
 2. 應經經辦人、\_\_\_\_委員、\_\_\_\_委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：
  - (一) 收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
  - (二) 支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。
- 四、財務報表應包含項目及內容如下：
  - (一) 收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
  - (二) 支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
  - (三) 收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
  - (四) 現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。
- 五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。
- 六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

#### 第五章 住戶共同遵守協定事項

##### 第二十二條 住戶應遵守之事項

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
2. 住戶不得飼養動物。
3. 飼養動物之其他規定：\_\_\_\_\_。  
前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

##### 第二十二條之一 住戶室內裝修遵守之事項

- 一、住戶如有下列室內裝修行為，應依建築物室內裝修管理辦法之規定，委託合法之室內裝修從業者設計及施工；經向主管建築機關申請審查許可，領得施工許可文件後，始得施工：
  - (一) 固著於建築物構造體之天花板裝修。
  - (二) 內部牆面裝修。
  - (三) 高度超過地板面以上一點二公尺固定之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏裝修。
  - (四) 分間牆變更。
- 二、住戶於室內裝修施工前，應將施工許可文件張貼於施工地點明顯處。工程完竣後，應向主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。
- 三、室內裝修施工期間，為配合共用部分、約定共用部分之環境整潔及使用管理，住戶應（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）  
 1. 於施工前向管理委員會交付室內裝修工程具結書，並恪守所載規定。  
 2. 本公寓大廈室內裝修時，遵守共用部分、約定共用部分之使用管理規定，其規定授權予管理委員會訂定實施。

##### 第二十三條 投保火災保險之責任

公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。  
住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

##### 第二十四條 其他事項

- 一、共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。

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

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條 爭議事件之處理

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

### 第二十六條 違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：
  - (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
  - (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
  - (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
  - (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣(市)主管機關處理，要求其回復原狀。
  - (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：
  - (一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。
  - (二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。
  - (三)其他違反法令或規約，情節重大者。
- 三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第七章 附則

### 第二十七條 利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。本大樓文件之保管、保管年限及閱覽管理規定：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

- 1. 詳如附件\_\_。
- 2. 授權管理委員會訂定之。

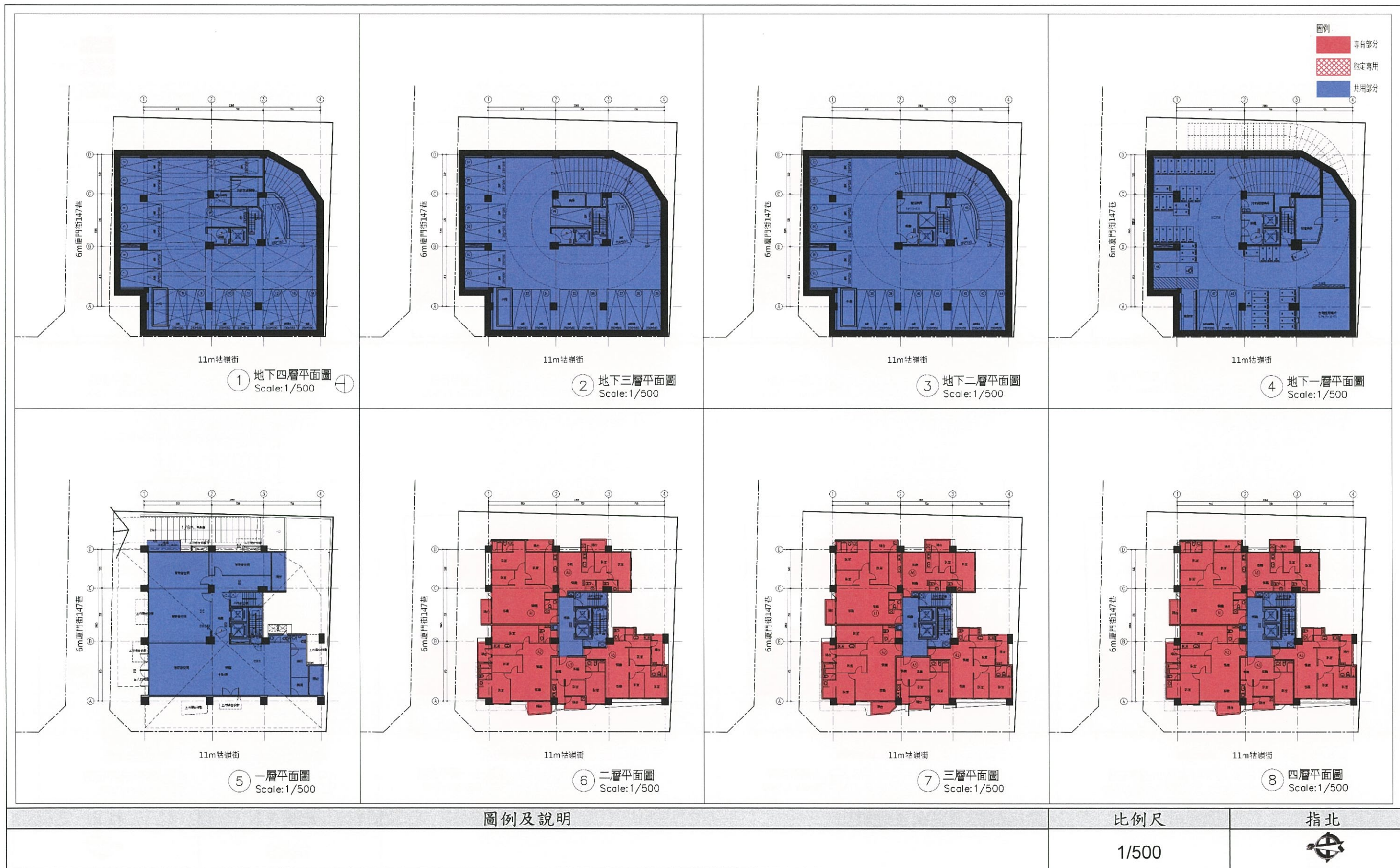
### 第二十八條 繼受人之責任

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

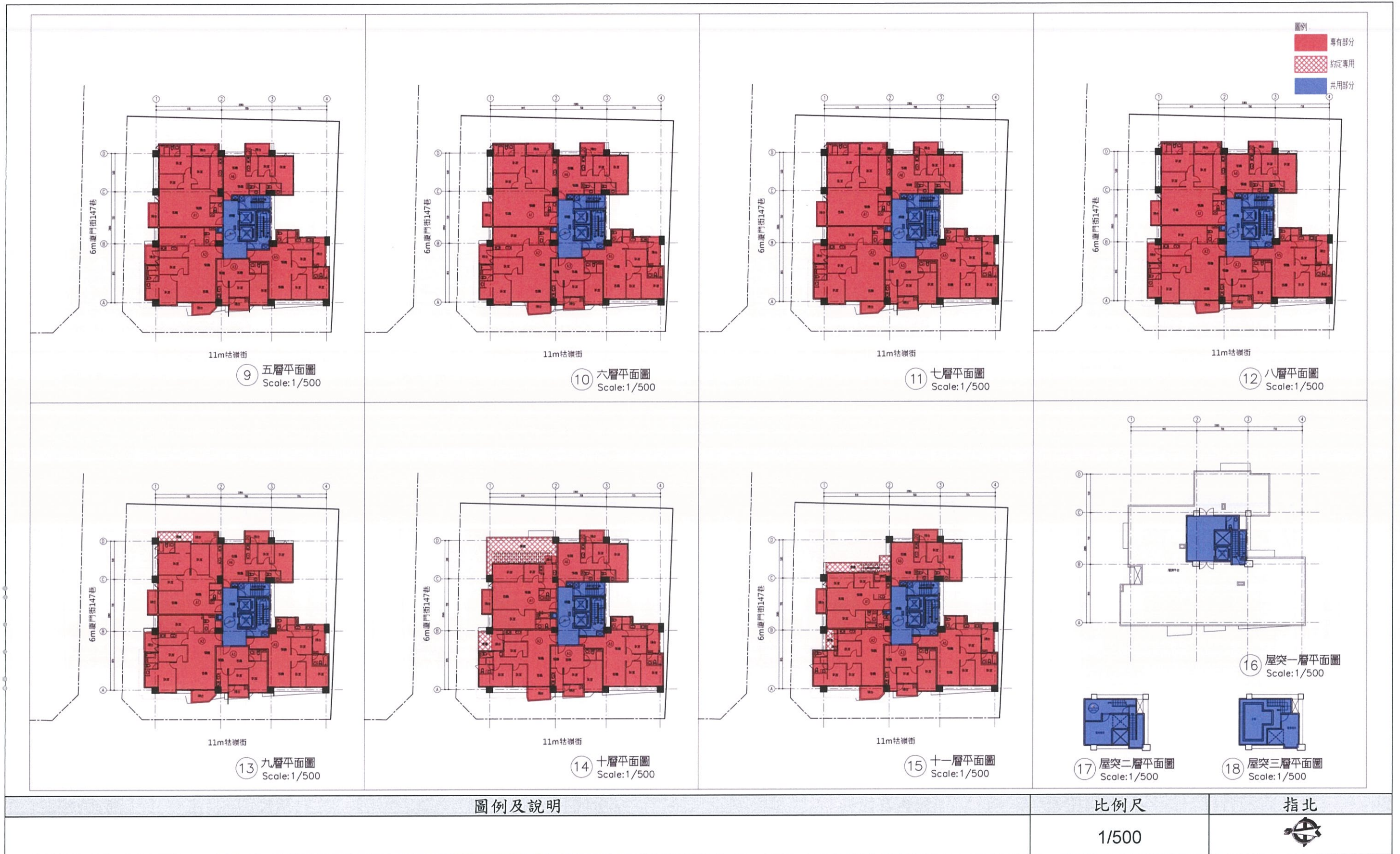
### 第二十九條 催告與送達方式

- 一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。
- 二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)
  - 1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。
  - 2. 其他送達方式：\_\_\_\_\_。

### 第三十條 本規約訂立於民國\_\_年\_\_月\_\_日。



附圖1 共專用圖說1

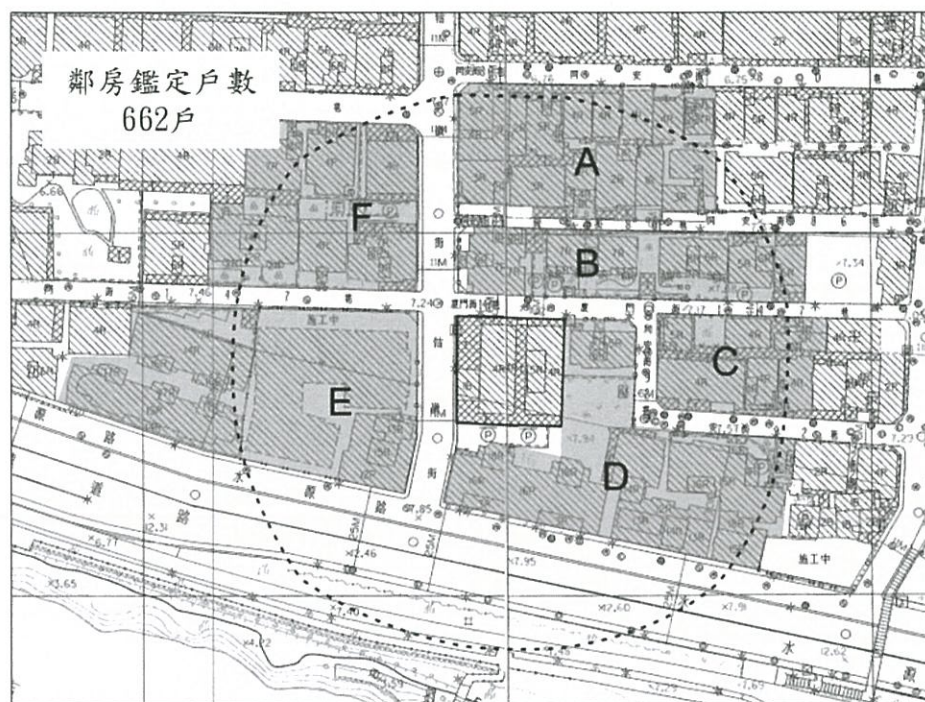


附圖2 共專用圖說2

## 附錄九、相關合約與費用證明文件

### 一、更新單元鄰房鑑定

#### (一) 鄰房鑑定範圍圖



#### (二) 鄰房鑑定範圍清冊

A 區		
同安街80巷32號	同安街80巷14號四樓	
同安街80巷32號二樓	同安街80巷14號六樓	
同安街80巷32號三樓	同安街86巷7號	
同安街80巷32號四樓	同安街86巷7號二樓	
同安街80巷32號五樓	同安街86巷7號三樓	
牯嶺街159號	同安街86巷9號	
牯嶺街161號三樓	同安街86巷11號	
牯嶺街161號	同安街86巷13號	
牯嶺街161號二樓	同安街86巷15號二樓	
牯嶺街163號	同安街86巷15號	
同安街80巷30號	同安街86巷17號	
同安街80巷28號	同安街86巷17號二樓	
同安街80巷24號	同安街86巷17號三樓	
同安街80巷24號二樓	同安街86巷17號四樓	
同安街80巷24號三樓	同安街86巷17號五樓	
同安街80巷24號四樓	同安街86巷21號二樓	
同安街80巷24號五樓	同安街86巷21號三樓	
同安街80巷24號三樓之1	同安街86巷21號	
同安街80巷24號四樓之1	同安街86巷23號二樓	
同安街80巷24號五樓之1	同安街86巷23號三樓	
同安街80巷22號二樓	同安街86巷23號	
同安街80巷22號三樓	B 區	
同安街80巷22號四樓	牯嶺街165號	
同安街80巷22號	牯嶺街165號二樓	
同安街80巷20號二樓	牯嶺街165號三樓	
同安街80巷20號三樓	牯嶺街165號四樓	
同安街80巷20號四樓	牯嶺街165號五樓	
同安街80巷20號	牯嶺街165號六樓	
同安街80巷18號二樓	牯嶺街165號七樓	
同安街80巷18號三樓	牯嶺街167號	
同安街80巷18號四樓	牯嶺街167號二樓	
同安街80巷18號五樓	牯嶺街167號三樓	
同安街80巷18號六樓	牯嶺街167號四樓	
同安街80巷16號	牯嶺街167號五樓	
同安街80巷16號地下	牯嶺街167號六樓	
同安街80巷16號二樓	牯嶺街167號七樓	
同安街80巷16號三樓	廈門街147巷18號	
同安街80巷16號四樓	廈門街147巷18號二樓	
同安街80巷14號二樓	廈門街147巷18號三樓	

廈門街147巷18號三樓之1	廈門街147巷9號五樓	
廈門街147巷18號四樓	同安街92巷15號二樓	
廈門街147巷18號四樓之1	同安街92巷15號三樓	
廈門街147巷18號五樓	同安街92巷15號四樓	
廈門街147巷18號五樓之1	同安街92巷15號	
廈門街147巷18號六樓	廈門街147巷11號	
廈門街147巷18號六樓之1	同安街92巷13號二樓	
廈門街147巷18號七樓	同安街92巷13號三樓	
廈門街147巷18號七樓之1	同安街92巷13號四樓	
廈門街147巷20號	同安街92巷13號	
廈門街147巷20號二樓	廈門街147巷15號	
廈門街147巷20號三樓	廈門街147巷15號二樓	
廈門街147巷20號四樓	廈門街147巷15號三樓	
廈門街147巷20號五樓	廈門街147巷15號四樓	
廈門街147巷20號六樓	同安街92巷9號二樓	
廈門街147巷22號	同安街92巷9號三樓	
廈門街147巷22號二樓	同安街92巷9號四樓	
廈門街147巷22號三樓	同安街92巷9號	
廈門街147巷22號四樓	同安街92巷7號二樓	
廈門街147巷22號五樓	同安街92巷7號三樓	
廈門街147巷22號六樓	同安街92巷7號四樓	
同安街86巷10號	同安街92巷7號	
同安街86巷10號二樓	同安街92巷5號二樓	
同安街86巷10號三樓	同安街92巷5號三樓	
同安街86巷10號四樓	同安街92巷5號四樓	
同安街86巷10號五樓	同安街92巷5號地下	
廈門街147巷24號	同安街92巷5號	
廈門街147巷26號	D 區	
同安街86巷8號	廈門街147巷7號二樓	
同安街86巷8號二樓	廈門街147巷7號三樓	
同安街86巷8號三樓	廈門街147巷7號四樓	
同安街86巷8號四樓	廈門街147巷7號五樓	
同安街86巷8號五樓	廈門街147巷7號	
廈門街147巷28號	廈門街147巷5號五樓	
廈門街147巷30號	廈門街147巷5號	
C 區		
廈門街147巷9號	廈門街147巷5號二樓	
廈門街147巷9號二樓	水源路93號	
廈門街147巷9號三樓	水源路93號地下一層	
廈門街147巷9號四樓	水源路93號四樓	
	水源路93號五樓	

水源路93號六樓	水源路87號五樓
水源路93號七樓	水源路87號六樓
水源路93號八樓	水源路87號七樓
水源路93號九樓	水源路87號八樓
水源路93號十樓	水源路87號九樓
水源路93號十一樓	水源路87號十樓
水源路93號十二樓	水源路87號十一樓
水源路93號十三樓	水源路87號十二樓
水源路93號十四樓	水源路87號十三樓
水源路93號十五樓	水源路87號十四樓
水源路93號十六樓	水源路87號十五樓
水源路91號	水源路87號十六樓
水源路91號二樓	水源路85號
水源路91號三樓	水源路85號二樓
水源路91號四樓	水源路85號三樓
水源路91號五樓	水源路85號四樓
水源路91號六樓	水源路85號五樓
水源路91號七樓	水源路85號六樓
水源路91號八樓	水源路85號七樓
水源路91號九樓	水源路85號八樓
水源路91號十樓	水源路85號九樓
水源路91號十一樓	水源路85號十樓
水源路91號十二樓	水源路85號十一樓
水源路91號十三樓	水源路85號十二樓
水源路91號十四樓	水源路85號二樓之1
水源路91號十五樓	水源路85號二樓之2
水源路91號十六樓	水源路85號三樓之1
水源路89號二樓	水源路85號三樓之2
水源路89號三樓	水源路85號四樓之1
水源路89號四樓	水源路85號四樓之2
水源路89號五樓	水源路85號五樓之1
水源路89號六樓	水源路85號五樓之2
水源路89號七樓	水源路85號六樓之1
水源路89號八樓	水源路85號六樓之2
水源路89號九樓	水源路85號七樓之1
水源路89號十樓	水源路85號七樓之2
水源路89號十一樓	水源路85號八樓之1
水源路89號十二樓	水源路85號八樓之2
水源路89號十三樓	水源路85號九樓之1
水源路89號十四樓	水源路85號九樓之2
水源路89號十五樓	水源路85號十一樓之1
水源路89號十六樓	水源路85號十一樓之2
水源路89號	水源路85號十二樓之1
水源路87號	水源路85號十二樓之2
水源路87號四樓	水源路85之2號

水源路85之1號	水源路79號九樓之1
水源路83號	水源路79號十樓之1
水源路83號二樓	水源路79號十一樓之1
水源路83號三樓	水源路79號十二樓之1
水源路83號四樓	水源路79號十三樓之1
水源路83號五樓	水源路79號十四樓之1
水源路83號六樓	水源路79號十五樓之1
水源路83號七樓	同安街92巷8號
水源路83號八樓	水源路81號二樓
水源路83號九樓	水源路81號三樓
水源路83號十樓	水源路81號四樓
水源路83號十一樓	水源路81號五樓
水源路83號十二樓	水源路81號六樓
水源路83號二樓之1	水源路81號七樓
水源路83號三樓之1	水源路81號八樓
水源路83號四樓之1	水源路81號九樓
水源路83號五樓之1	水源路81號十樓
水源路83號六樓之1	水源路81號十一樓
水源路83號七樓之1	水源路81號十二樓
水源路83號八樓之1	水源路81號十三樓
水源路83號九樓之1	水源路81號十四樓
水源路83號十樓之1	水源路81號十五樓
水源路83號十一樓之1	水源路81號三樓之1
水源路83號十二樓之1	水源路81號四樓之1
水源路79號二樓	水源路81號五樓之1
水源路79號三樓	水源路81號六樓之1
水源路79號四樓	水源路81號七樓之1
水源路79號五樓	水源路81號八樓之1
水源路79號六樓	水源路81號九樓之1
水源路79號七樓	水源路81號十樓之1
水源路79號八樓	水源路81號十一樓之1
水源路79號九樓	水源路81號十二樓之1
水源路79號十樓	水源路81號十三樓之1
水源路79號十一樓	水源路81號十四樓之1
水源路79號十二樓	水源路81號十五樓之1
水源路79號十三樓	水源路79之1號
水源路79號十四樓	同安街92巷4之1號
水源路79號十五樓	同安街92巷4之1號二樓
水源路79號二樓之1	同安街92巷4之1號三樓
水源路79號三樓之1	同安街92巷4之1號四樓
水源路79號四樓之1	同安街92巷4之1號五樓
水源路79號五樓之1	E區
水源路79號六樓之1	水源路109號二樓
水源路79號七樓之1	水源路109號三樓
水源路79號八樓之1	水源路109號四樓

水源路109號五樓	水源路107號十樓之1
水源路109號六樓	水源路107號十一樓之1
水源路109號七樓	水源路107號十二樓之1
水源路109號八樓	水源路107號十三樓之1
水源路109號九樓	水源路105號
水源路109號十樓	水源路105號二樓
水源路109號十一樓	水源路105號三樓
水源路109號十二樓	水源路105號四樓
水源路109號十三樓	水源路105號五樓
水源路109號十四樓	水源路105號六樓
水源路109號十五樓	水源路105號七樓
水源路109號二樓之1	水源路105號八樓
水源路109號三樓之1	水源路105號九樓
水源路109號四樓之1	水源路105號十樓
水源路109號五樓之1	水源路105號十一樓
水源路109號六樓之1	水源路105號十二樓
水源路109號七樓之1	水源路105號十三樓
水源路109號八樓之1	水源路105號十四樓
水源路109號九樓之1	水源路105號十五樓
水源路109號十樓之1	水源路105號二樓之1
水源路109號十一樓之1	水源路105號三樓之1
水源路109號十二樓之1	水源路105號四樓之1
水源路109號十三樓之1	水源路105號五樓之1
水源路107號二樓	水源路105號六樓之1
水源路107號三樓	水源路105號七樓之1
水源路107號四樓	水源路105號八樓之1
水源路107號五樓	水源路105號九樓之1
水源路107號六樓	水源路105號十樓之1
水源路107號七樓	水源路105號十一樓之1
水源路107號八樓	水源路105號十二樓之1
水源路107號九樓	水源路105號十三樓之1
水源路107號十樓	牯嶺街146號
水源路107號十一樓	牯嶺街146號二樓
水源路107號十二樓	牯嶺街146號二樓之1
水源路107號十三樓	牯嶺街146號二樓之2
水源路107號十四樓	牯嶺街146號二樓之3
水源路107號十五樓	牯嶺街146號三樓
水源路107號二樓之1	牯嶺街146號三樓之1
水源路107號三樓之1	牯嶺街146號三樓之2
水源路107號四樓之1	牯嶺街146號三樓之3
水源路107號五樓之1	牯嶺街146號四樓
水源路107號六樓之1	牯嶺街146號四樓之1
水源路107號七樓之1	牯嶺街146號四樓之2
水源路107號八樓之1	牯嶺街146號四樓之3
水源路107號九樓之1	牯嶺街146號五樓



牯嶺街146號五樓之1	牯嶺街148號六樓
牯嶺街146號五樓之2	牯嶺街148號七樓
牯嶺街146號五樓之3	牯嶺街148號八樓
牯嶺街146號六樓	牯嶺街148號九樓
牯嶺街146號六樓之1	牯嶺街148號十樓
牯嶺街146號六樓之2	牯嶺街148號十一樓
牯嶺街146號六樓之3	牯嶺街148號十二樓
牯嶺街146號七樓	牯嶺街148號二樓之1
牯嶺街146號七樓之1	牯嶺街148號二樓之2
牯嶺街146號七樓之2	牯嶺街148號三樓之1
牯嶺街146號七樓之3	牯嶺街148號三樓之2
牯嶺街146號八樓	牯嶺街148號四樓之1
牯嶺街146號八樓之1	牯嶺街148號四樓之2
牯嶺街146號八樓之2	牯嶺街148號五樓之1
牯嶺街146號八樓之3	牯嶺街148號五樓之2
牯嶺街146號九樓	牯嶺街148號六樓之1
牯嶺街146號九樓之1	牯嶺街148號六樓之2
牯嶺街146號九樓之2	牯嶺街148號七樓之1
牯嶺街146號九樓之3	牯嶺街148號七樓之2
牯嶺街146號十樓	牯嶺街148號八樓之1
牯嶺街146號十樓之1	牯嶺街148號八樓之2
牯嶺街146號十樓之2	牯嶺街148號九樓之1
牯嶺街146號十樓之3	牯嶺街148號九樓之2
牯嶺街146號十一樓	牯嶺街148號十樓之1
牯嶺街146號十一樓之1	牯嶺街148號十樓之2
牯嶺街146號十一樓之2	牯嶺街148號十一樓之1
牯嶺街146號十一樓之3	牯嶺街148號十一樓之2
牯嶺街146號十二樓	牯嶺街148號十二樓之1
牯嶺街146號十二樓之1	牯嶺街148號十二樓之2
牯嶺街146號十二樓之2	牯嶺街142號二樓
牯嶺街146號十二樓之3	牯嶺街142號二樓之1
牯嶺街146號十三樓	牯嶺街142號三樓
牯嶺街146號十三樓之1	牯嶺街142號三樓之1
牯嶺街146號十三樓之2	牯嶺街142號四樓
牯嶺街146號十三樓之3	牯嶺街142號四樓之1
牯嶺街146號十四樓	牯嶺街142號五樓
牯嶺街146號十四樓之1	牯嶺街142號五樓之1
牯嶺街146號十四樓之2	牯嶺街142號六樓
牯嶺街146號十四樓之3	牯嶺街142號六樓之1
水源路95號	牯嶺街142號七樓
牯嶺街148號	牯嶺街142號七樓之1
牯嶺街148號二樓	牯嶺街142號八樓
牯嶺街148號三樓	牯嶺街142號八樓之1
牯嶺街148號四樓	牯嶺街142號九樓
牯嶺街148號五樓	牯嶺街142號九樓之1

牯嶺街142號十樓	水源路113號十二樓
牯嶺街142號十樓之1	水源路113號十三樓
牯嶺街142號十一樓	水源路113號十四樓
牯嶺街142號十一樓之1	水源路113號二樓之1
牯嶺街142號十二樓	水源路113號三樓之1
牯嶺街142號十二樓之1	水源路113號四樓之1
牯嶺街142號十三樓	水源路113號五樓之1
牯嶺街142號十三樓之1	水源路113號六樓之1
牯嶺街146之1號	水源路113號七樓之1
水源路111號二樓	水源路113號八樓之1
水源路111號三樓	水源路113號九樓之1
水源路111號四樓	水源路113號十樓之1
水源路111號五樓	水源路113號十一樓之1
水源路111號六樓	水源路113號十二樓之1
水源路111號七樓	水源路113號十三樓之1
水源路111號八樓	水源路113號十四樓之1
水源路111號九樓	F區
水源路111號十樓	廈門街147巷6號
水源路111號十一樓	廈門街147巷6號二樓
水源路111號十二樓	廈門街147巷6號三樓
水源路111號十三樓	廈門街147巷6號四樓
水源路111號十四樓	廈門街147巷6號五樓
水源路111號二樓之1	廈門街147巷6之1號
水源路111號三樓之1	廈門街147巷6之1號二樓
水源路111號四樓之1	廈門街147巷6之1號三樓
水源路111號五樓之1	廈門街147巷6之1號四樓
水源路111號六樓之1	廈門街147巷6之1號五樓
水源路111號七樓之1	廈門街147巷8號
水源路111號八樓之1	廈門街147巷8號二樓
水源路111號九樓之1	廈門街147巷8號二樓之1
水源路111號十樓之1	廈門街147巷8號三樓
水源路111號十一樓之1	廈門街147巷8號三樓之1
水源路111號十二樓之1	廈門街147巷8號四樓
水源路111號十三樓之1	廈門街147巷8號四樓之1
水源路111號十四樓之1	廈門街147巷8號五樓
水源路113號二樓	廈門街147巷8號五樓之1
水源路113號三樓	廈門街147巷8號六樓
水源路113號四樓	廈門街147巷8號六樓之1
水源路113號五樓	廈門街147巷8號七樓
水源路113號六樓	廈門街147巷8號七樓之1
水源路113號七樓	廈門街147巷8號八樓
水源路113號八樓	廈門街147巷8號八樓之1
水源路113號九樓	廈門街147巷8號九樓
水源路113號十樓	廈門街147巷8號九樓之1
水源路113號十一樓	廈門街147巷8號十樓

廈門街147巷8號十樓之1	廈門街135巷8號二樓
廈門街147巷8號十一樓	廈門街135巷8號三樓
廈門街147巷8號十二樓	廈門街135巷8號四樓
廈門街147巷8號十一樓之1	廈門街135巷6號三樓
廈門街147巷8號十二樓之1	廈門街135巷6號四樓
廈門街147巷8之2號	廈門街135巷6號五樓
廈門街147巷8之1號	廈門街135巷6號六樓
廈門街147巷12號	廈門街135巷6號七樓
廈門街147巷12號二樓	廈門街135巷6號地下
廈門街147巷12號三樓	廈門街135巷6號
廈門街147巷12號四樓	廈門街135巷6號二樓
廈門街147巷12之1號	合計：662戶
廈門街147巷12之1號二樓	
廈門街147巷12之1號三樓	
廈門街147巷12之1號四樓	
廈門街147巷14號地下	
廈門街147巷14號	
廈門街147巷14號二樓	
廈門街147巷14號三樓	
廈門街147巷14號四樓	
廈門街147巷14號五樓	
廈門街147巷14號六樓	
廈門街147巷14號七樓	
廈門街147巷16號	
廈門街147巷16號二樓	
廈門街147巷16號三樓	
廈門街147巷16號四樓	
廈門街147巷16號五樓	
廈門街147巷16號六樓	
廈門街147巷16號七樓	
廈門街147巷16號地下	
牯嶺街140號	
廈門街135巷12之1號二樓	
廈門街135巷12之1號三樓	
廈門街135巷12之1號四樓	
廈門街135巷12號	
廈門街135巷12號二樓	
廈門街135巷12號三樓	
廈門街135巷12號四樓	
廈門街135巷10之1號	
廈門街135巷8之1號	
廈門街135巷8之1號二樓	
廈門街135巷8之1號三樓	
廈門街135巷8之1號四樓	
廈門街135巷8號	

三、規劃單位合約影本

智城台北市中正區  
河堤段都市更新案

### 辦理都市更新委託服務合約書

立合約書人 智城建設股份有限公司 (以下簡稱甲方) 為委託  
弘傑不動產事業股份有限公司 (以下簡稱乙方)

辦理「臺北市中正區河堤段六小段 278 地號 5 筆土地」都市更新案，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

**壹、工作依據及內容：**  
本案係依「都市更新條例」、「台北市都市更新自治條例」、「台北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」暨其相關法規、命令等規定項目辦理都市更新工作。

**壹、服務內容：**

一、申請自行劃定更新單元

(一)報核前

1. 協助甲方確認開發方向，訂定更新單元範圍。
2. 提供相關法令諮詢及參與甲方會議討論，協助甲方釐清本案執行相關疑義。
3. 與各合作單位(如建築師、交通技師...等)之溝通協調。
4. 協助必要之函詢作業(文化局、樹保...等)。
5. 召開劃定範圍之鄰地協調會及周知說明會。
6. 辦理會後之會議記錄、意願調查之統計與通知。
7. 製作相關法定書圖文件。

(二)報核後

1. 公部門審核時之溝通與說明。
2. 更新審議會之報告與答詢。

二、擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫階段：

- (一) 協助辦理估價師選任通知及抽籤會議。
- (二) 辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫自辦公聽會。
- (三) 協助辦理私選配及權利變換房/車選配通知公告及公開抽籤事宜。
- (四) 擬定都市更新事業計畫及權利變換計畫法定書圖。
- (五) 辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請行政作業程序。
- (六) 協助甲方辦理公辦公聽會及聽證會之答詢事宜。
- (七) 出席各級審議會會議並答詢。

智城台北市中正區  
河堤段都市更新案

三、都市更新事業計畫及權利變換計畫核定後：

- (一) 協助權利變換結果通知之寄發。
- (二) 協助拆遷通知與拆遷補償費發放作業。
- (三) 協助不願或不能參與者補償金發放作業。
- (四) 權利變換計畫發布實施後，協助辦理申請更新期間稅捐減免。

四、更新事業實施成果備查完成後(施工完竣領得使照後)

- (一) 辦理釐正圖冊工作。
- (二) 依釐正之圖冊，配合估價師及代書計算權利變換差額價金。
- (三) 協助通知接管及差額價金繳納作業。
- (四) 協助彙整相關文件辦理成果審查。

**貳、服務費用**

一、乙方收取服務費用為新台幣 680 萬元整(含稅)

期別	工作期程	金額(萬元)
1	簽約	40
2	劃定更新單元階段 劃定階段更新單元核准時	40
3	前置作業階段 啟動估價師選任抽籤會議時	65
4		65
5	事業計畫及權利變換 計畫審核階段 事業及權利變換計畫報核時	100
6		90
7		90
8		90
9		90
10		10
合計		680

備註：以上費用包含都更各階段規定之法定會議乙次相關費用(如郵寄、公告、場地、出席費...等)

二、以上費用不包含：

- (一) 各專業技術顧問之服務費用：如三家估價師估價及簽證業務費用、都市計畫技師簽證費用、建築師及景觀技師業務費用(如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等)、測量技師業務費用(如現況地形、建物測量等)、交通技師業務費用(如交通影響評估)、環工技師業務費用(如環境影響評估)、地政士業務費用(如土地分割、鑑界、產權面積計算、產權登記等)、其他專業技師服務費用(如綠建築、水土保持、鄰房土木鑑定等)。
- (二) 容積購買費用、容積移轉辦理費、銀行信託或建築經理相關費用、實施者應繳納之審查(議)費、行政規費及各類保證金等。
- (三) 專屬網頁設置、光碟片壓製費。

智城台北市中正區  
河堤段都市更新案

(四) 都市更新事業概要、成果備查(不含會計師簽證)作業費用(因成果備查範本刻正修訂中，尚無法確認工作內容及程序)

(五) 事業計畫/權利變換計畫變更費用：

1. 事業計畫/權利變換計畫報核後，如因甲方自行重大修正致使須重行程序(如重新公展、聽證時)，則甲方應重新支付乙方該期款項。
2. 因都市更新事業計畫/權利變換計畫核定後，如需辦理變更時，則變更費用由甲乙雙方另議之。

貳、付款辦法：

- 一、本約各階段服務工作費，乙方需檢附請款單及發票向甲方請款。甲方以支票或匯款方式匯入乙方指定帳戶。
- 二、乙方指定帳戶(戶名：弘傑不動產事業股份有限公司。銀行名稱：合作金庫銀行 長春分行 帳號：0844-717-223628)

參、合約變更與執行：

- 一、合約自簽約之日起生效，甲方如增減規劃範圍工作內容時，應以書面方式通知乙方，除此之外的任何修改應經由雙方協議並以書面方式為之。
  - 二、本合約非因乙方因素而必須終止，乙方應於合約終止後 7 日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。甲方應依據乙方實際已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項。
  - 三、若因乙方因素致使未能履行本合約所規定之部份或全部工作任務，甲方得以書面方式通知乙方於 15 日後終止合約。
  - 四、甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方得以書面方式通知甲方於 15 日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理本約委任事項所支出之費用。
- 肆、凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方才能取得者，則甲方必須提供或協助出具函向有關機關索取，以利乙方之作業。辦理都市更新過程所需送審資料圖表等，須經甲方同意方可送審。
- 伍、乙方依本約完成之文件(含公函、審核時與公部門之溝通與說明文書)、資料、圖說、規範等文件，其著作財產權屬甲方。

陸、保密切結

- 一、甲方提供乙方「臺北市中正區河堤段六小段 278 地號等 5 筆土地」等相關資料，以利乙方履行本合約書。乙方人員因職務所保管、製作、抄錄、重製關於甲方或甲方關係企業之文件、影音資料、電磁紀錄及一切相關資料與重製品，除甲方同意外，乙方不得將資料交付與履行本合約無關之人，亦不得對第三人公開。

智城台北市中正區  
河堤段都市更新案

二、乙方人員因履行本合約知悉或持有甲方或甲方關係企業之之資料，及甲方著作權之文件，均視為甲方之營業秘密，乙方皆應負保密義務。未經甲方事前書面同意，乙方不得將營業秘密有關之內容洩露與任何第三人，或為他人之利益而使用。

三、乙方因履行本合約期間所獲悉或掌握，關於甲方或甲方之關係企業以外第三人之非公開資料，亦不得洩漏予他人知悉，乙方對該第三人之保密義務同於對甲方之保密義務。

柒、因本合約書事項涉訟，甲乙雙方合意以台北地方法院為第一審管轄法院。

捌、本合約如有未盡事宜，悉依民法誠信原則及相關法令規定之。

玖、本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。

立約人

甲方

公司名稱：智城建設股份有限公司  
 代表人：莊榮煌  
 公司地址：臺北市大安區復興南路一段 237 號 4 樓  
 聯絡電話：02-27002766  
 統一編號：28859073

乙方

公司名稱：弘傑不動產事業股份有限公司  
 代表人：湯秋宜  
 公司地址：台北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6  
 聯絡電話：02-25071910  
 統一編號：12956520

中華民國 110 年 7 月 1 日

四、鑑價機構合約影本(連邦)

**連邦**  
Linku

智城建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
連邦不動產估價師聯合事務所 (以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地都市更新前後不動產價值評估案(以下稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約)，共同遵守相關約定如下：

**第一條 工作內容**  
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。  
(二)更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。  
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。  
(四)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。  
(五)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

**第二條 價格日期**  
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

**第三條 價格種類及估價條件**  
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本案更新案之實施者。

**第四條 服務費用**  
估價基本服務費用600,000元+受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用350,000元；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用(以上費用已含10%執行業務所得稅)。

**第五條 付款辦法**  
(一)各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	委託時，甲方應支付乙方基本服務費用 30%。	計 180,000 元整。
第二期款	出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 15%。	計 90,000 元整。
第三期款	出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用 15%。 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 30%。	計 90,000 元整。 計 105,000 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用 30%。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。) 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用 70%。	計 180,000 元整。 計 245,000 元整。
第五期款	於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用 10%。	計 60,000 元整。

第1頁

**連邦**  
Linku

**第六條 甲方配合事項**  
為使本案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料：  
(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。  
(二)評估標之最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。  
(三)更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。  
(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。  
(五)除根據登記簿本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標之是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。  
(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。  
(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

**第七條 乙方配合事項**  
(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本案之評鑑分析。  
(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。  
(三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本案作業簡報說明及配合本案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。  
(四)乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另收取出席費用，費用另計。

**第八條 工作期限**  
(一)自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十個工作天內交送評估更新前不動產價值試算表予甲方；自甲方提供更新後分戶面積表及更新後建築平面圖之次日起，十五個工作天內交送評估更新後不動產價值試算表予甲方，經甲方同意並通知之次日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。  
(二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度變動費用另議。

**第九條 工作成果提報**  
(一)乙方配合權利變換計畫審查出具之估價報告書35本以內不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整 (NT\$2,500)。  
(二)乙方出具估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度變動費用另議。

**第十條 委託契約範圍變動**  
(一)若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度變動等(如新增不同用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書

第2頁

**連邦**  
Linku

者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。  
(二)若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方得要求增加估價服務費用。

**第十一條 委託契約之終(中)止**  
(一)委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。  
(二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

**第十二條** 本約有效期限為自簽約日起一年內有效，逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

**第十三條** 甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書、相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

**第十四條** 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。

**第十五條** 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方：智城建設股份有限公司  
統一編號：28859073  
代表人 莊榮煌  
地 址：台北市復興南路  
電 話：27002766

乙 方：連邦不動產估價師聯合事務所  
所 長：連琳育  
統一編號：72958467  
地 址：臺北市信義區忠孝東路四段669號  
電 話：(02)2726-9889

中華民國 1 年 月 日

第3頁

四、鑑價機構合約影本(遠見)

<p>立契約書人 智城建設股份有限公司(以下簡稱甲方) 遠見不動產估價師事務所(以下簡稱乙方)</p> <p>茲因甲方委託乙方辦理臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地都市更新前後不動產價值評估案(以下稱本案)，經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約)，共同遵守相關約定如下：</p> <p>第一條 工作內容 (一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。 (二)更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。 (三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。 (四)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理會議及相關審議會等法定會議之列席說明。 (五)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。</p> <p>第二條 價格日期 價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。</p> <p>第三條 價格種類及估價條件 估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供，估價結果為依該估價條件進行評估之價格，其價格種類屬於正常價格。另不動產估價報告書所載委託人為未來本案更新案之實施者。</p> <p>第四條 服務費用 估價基本服務費用650,000元+受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用250,000元；乙方若未被選定為權利變換價值基礎，甲方無須支付領銜服務費用(以上費用已含10%執行業務所得稅)。</p> <p>第五條 付款辦法 (一)各期付款辦法</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>期款</th> <th>付款比例</th> <th>服務費用(新臺幣)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一期款</td> <td>委託時，甲方應支付乙方基本服務費用20%。</td> <td>計 130,000 元整。</td> </tr> <tr> <td>第二期款</td> <td>出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用10%。</td> <td>計 65,000 元整。</td> </tr> <tr> <td>第三期款</td> <td>出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用10%。 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用30%。</td> <td>計 75,000 元整。</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第四期款</td> <td>出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用50%。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)</td> <td>計 325,000 元整。</td> </tr> <tr> <td>乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用70%。</td> <td>計 175,000 元整。</td> </tr> <tr> <td>第五期款</td> <td>於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用10%。</td> <td>計 65,000 元整。</td> </tr> </tbody> </table>	期款	付款比例	服務費用(新臺幣)	第一期款	委託時，甲方應支付乙方基本服務費用20%。	計 130,000 元整。	第二期款	出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用10%。	計 65,000 元整。	第三期款	出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用10%。 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用30%。	計 75,000 元整。	第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用50%。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 325,000 元整。	乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用70%。	計 175,000 元整。	第五期款	於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用10%。	計 65,000 元整。	<p>(二)費用支付方式：乙方應依甲方財務程序辦理請款作業，於各階段工作完成後，提送請款單及收據予甲方，甲方應於收到收據後，依當月(期)之付款程序以現金或即期支票方式支付給乙方。</p> <p>(三)以上所列費用，請在各階段付款時，依給付執行業務報酬規定扣繳10%。</p> <p>第六條 甲方配合事項 為使本案進行順利，甲方應指派專人負責，配合乙方作業，提供下列各項相關資料： (一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。 (二)評估標之最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。 (三)更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。 (四)更新後建材設備說明書、工程造价分析表、工程進度表。 (五)除根據登記謄本登載之內容外，甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料，若因未說明而致使乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。 (六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。 (七)其他足以影響估價之相關證明文件。</p> <p>第七條 乙方配合事項 (一)乙方應秉持一貫公正誠信原則，以專業負責之精神，運用適合國內之專業相關法律、學理及實務，並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素，盡最大努力執行本專案之評鑑分析。 (二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜，非經甲方書面同意，乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。 (三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容，得要求乙方配合本案作業簡報說明及配合本案都市更新審議需要列席說明，惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。 (四)乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議，乙方得向甲方另行收取出席費用，費用另計。</p> <p>第八條 工作期限 (一)自資料齊備及估價原則確定之次日起，二十個工作天內交送評估更新前不動產價值試算表予甲方；自甲方提供更新後分戶面積表及更新後建築平面圖之次日起，十五個工作天內交送評估更新後不動產價值試算表予甲方，經甲方同意並通知之次日起，二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。 (二)如經都市更新審議結果要求調整不動產估價成果內容，乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成，並檢送報告書予甲方，如為大幅度變動費用另議。</p> <p>第九條 工作成果提報 (一)乙方配合權利變換計畫審議出具之估價報告書35本以內不另收費，超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整(NT\$2,500)。 (二)乙方出具估價報告書後，若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正，如為大幅度變動費用另議。</p> <p>第十條 委託契約範圍變動 (一)若本案或審議要求有估價條件之大幅度變動，如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度變動等(如新增不同使用用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時)，使乙方應修改試算表或估價報告書</p>	<p>者，或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加，乙方得要求增加估價服務費用，其費用視變動內容另議。</p> <p>(二)若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。</p> <p>第十一條 委託契約之終(中)止 (一)委託期間，甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。 (二)委託期間，若本案於事業計畫及權利變換計畫階段，業經市府駁回，則雙方得逕行視為契約終止，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。</p> <p>第十二條 本約有效期限為自簽約日起一年內有效，逾有效期間仍未出具報告書，則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用，其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。</p> <p>第十三條 甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料，用於製作不動產估價報告書，相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維護與市場、行銷等不動產訊息提供。</p> <p>第十四條 本約如有未盡事宜，得依法律、慣例處理，亦可由雙方協議辦理之。</p> <p>第十五條 本約計正本壹式貳份，甲乙雙方各持壹份，自簽約日起生效。</p> <p>立契約書人</p> <p>甲 方：智城建設股份有限公司 統一編號：28859073 代表人：莊榮煌 地 址：台北市復興南路一段237號4樓 電 話：02-2700-2766</p> <p>乙 方：遠見不動產估價師事務所 所 長：陳謙 統一編號：99019918 地 址：台北市南京東路三段215號10樓 電 話：02-6608-0202</p> <p>中華民國 1 1 1 年 8 月 1 日</p>
期款	付款比例	服務費用(新臺幣)																				
第一期款	委託時，甲方應支付乙方基本服務費用20%。	計 130,000 元整。																				
第二期款	出具更新前價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用10%。	計 65,000 元整。																				
第三期款	出具更新後價值試算表後，甲方應支付乙方基本服務費用10%。 乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用30%。	計 75,000 元整。																				
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時，甲方應支付乙方基本估價服務費用50%。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書，且乙方已進行報告書製作完成時，則應支付本期款估價費用。)	計 325,000 元整。																				
	乙方若受選定為權利變換價值基礎，甲方應於本階段同時支付領銜服務費用70%。	計 175,000 元整。																				
第五期款	於權利變換計畫審議通過並公告實施後，甲方應支付乙方基本估價服務費用10%。	計 65,000 元整。																				

四、鑑價機構合約影本(哲宇)

立契約書人 智城建設股份有限公司(以下簡稱甲方)  
哲宇不動產估價師聯合事務所(以下簡稱乙方)

茲因甲方委託乙方辦理臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地都市更新前後不動產價值評估案(以下稱本案),經雙方同意訂立本委託契約(以下稱本約),共同遵守相關約定如下:

第一條 工作內容  
(一)更新前各所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。  
(二)更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值。  
(三)配合提供都市更新事業權利變換作業所需之估價資料及表格。  
(四)配合本案相關權利變換計畫之公聽會、聽證會、幹事會或專案小組、都市更新及爭議處理審議會及相關審議會等法定會議之列席說明。  
(五)配合相關法定會議之審查意見修正估價結果。

第二條 價格日期  
價格日期以權利變換計畫書登載之評價基準日為準。

第三條 價格種類及估價條件  
估價條件應於委託後續作業中由委託人以書面函件提供,估價結果為依該估價條件進行評估之價格,其價格種類屬於正常價格,另不動產估價報告書所載委託人為未來本案更新案之實施者。

第四條 服務費用  
估價基本服務費用650,000元+受選定為權利變換價值基礎(領銜)服務費用350,000元;乙方若未被選定為權利變換價值基礎,甲方無須支付領銜服務費用(以上費用已含10%執行業務所得稅)。

第五條 付款辦法  
(一)各期付款辦法

期款	付款比例	服務費用(新臺幣)
第一期款	委託時,甲方應支付乙方基本服務費用20%。	計 130,000 元整。
第二期款	出具更新前價值試算表後,甲方應支付乙方基本服務費用10%。	計 65,000 元整。
第三期款	出具更新後價值試算表後,甲方應支付乙方基本服務費用10%。 乙方若受選定為權利變換價值基礎,甲方應於本階段同時支付領銜服務費用30%。	計 105,000 元整。
第四期款	出具「都市更新權利變換估價報告書」時,甲方應支付乙方基本估價服務費用50%。 (如甲方已以書面或電子郵件通知出具估價報告書,且乙方已進行報告書製作完成時,則應支付本期款估價費用。)	計 325,000 元整。
第五期款	乙方若受選定為權利變換價值基礎,甲方應於本階段同時支付領銜服務費用70%。 於權利變換計畫審議通過並公告實施後,甲方應支付乙方基本估價服務費用10%。	計 245,000 元整。 計 65,000 元整。

第1頁

(二)費用支付方式:乙方應依甲方財會程序辦理請款作業,於各階段工作完成後,提送請款單及收據予甲方;甲方應於收到收據後,依當月(期)之付款程序以現金或即期支票方式支付給付乙方。  
(三)以上所列費用,請在各階段付款時,依給付執行業務報酬規定扣繳10%。

第六條 甲方配合事項  
為使本案專案進行順利,甲方應指派專人負責,配合乙方作業,提供下列各項相關資料:  
(一)本案更新範圍內之土地、建物所有權人及權利人之相關明細資料(包含價格日期當時之產權清冊 excel 電子檔)。  
(二)評估標之最新之土地謄本、建物謄本、地籍圖、建物平面圖(建物測量成果圖)、建物使用執照或建築執照、建物地籍套繪圖及竣工圖等(可以影本替代)。  
(三)更新後建築物分戶面積表(含約定專用面積)之 excel 電子檔與建築規劃設計圖說。  
(四)更新後建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表。  
(五)除根據登記謄本登載之內容外,甲方應主動向乙方說明估價標的是否有地上權或者是第三人對標的物主張權利或其他產權糾紛等情事狀況並提供相關資料,若因未說明而致使乙方估價時未考量,不得歸責予乙方。  
(六)預計申請都市更新獎勵容積之細項及內容。  
(七)其他足以影響估價之相關證明文件。

第七條 乙方配合事項  
(一)乙方應秉持一貫公正誠信原則,以專業負責之精神,運用適合國內之專業相關法律、學理及實務,並收集相關社會、經濟、政策及行政等因素,盡最大努力執行本案之評鑑分析。  
(二)乙方應指派適當且能勝任之專業人員辦理本約之各項服務內容及聯絡事宜,非經甲方書面同意,乙方不得將工作成果及相關資料給與、借與、出售或對外公開。  
(三)甲方針對更新前後價值評估之報告內容,得要求乙方配合本案作業簡報說明及配合本案都市更新審議會需要列席說明,惟甲方應於該會議七日前預先告知乙方。  
(四)乙方出席都市更新條例第53條規定進行權利價值異議調解、調處、訴願或行政訴訟之相關會議,乙方得向甲方另行收取出席費用,費用另計。

第八條 工作期限  
(一)自資料齊備及估價原則確定之次日起,二十個工作天內交送評估更新前不動產價值試算表予甲方;自甲方提供更新後分戶面積表及更新後建築平面圖之次日起,十五個工作天內交送評估更新後不動產價值試算表予甲方,經甲方同意並通知之次日起,二十五個工作天內製作都市更新前後不動產估價報告書交送甲方。  
(二)如經都市更新審議會結果要求調整不動產估價成果內容,乙方應自甲方資料齊備之次日起十個工作天內調整完成,並檢送報告書予甲方,如為大幅度變動費用另議。

第九條 工作成果提報  
(一)乙方配合權利變換計畫審查出具之估價報告書35本以內不另收費,超過後每本報告書酌收工本費新臺幣貳仟伍佰元整(NT\$2,500)。  
(二)乙方出具估價報告書後,若甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時,應由甲方發函乙方,要求乙方進行報告書修正,如為大幅度變動費用另議。

第十條 委託契約範圍變動  
(一)若本案或審議會要求有估價條件之大幅度變動,如更新範圍變動、評價基準日時間變動超過半年、更新後產品用途大幅度變動等(如新增不同用途之單元或改變更新單元產品型態時而需更換比較案例時),使乙方應修改試算表或估價報告書

第2頁

者,或於合約執行期間因政府相關法令及規定變動導致乙方作業事項增加,乙方得要求增加估價服務費用,其費用視變動內容另議。  
(二)若乙方於執行作業期間,應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容,乙方可要求應加計服務費用。

第十一條 委託契約之終(中)止  
(一)委託期間,甲方若因不可歸責於乙方之事由而終(中)止本約時,甲方不得要求退回已支付服務費用,並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。  
(二)委託期間,若本案於事業計畫及權利變換計畫階段,業經市府駁回,則雙方得逕行視為契約終止,甲方不得要求退回已支付服務費用,並應依本約第五條所載各期費用核算給付乙方已完成工作項目之服務費用。

第十二條 本約有效期限為自簽約日起一年內有效,逾有效期間仍未出具報告書,則甲方須視本案成果進度給付乙方服務費用,其餘工作內容及服務費則另訂契約執行之。

第十三條 甲方同意乙方蒐集其個人暨其不動產產權相關資料,用於製作不動產估價報告書,相關顧問報告書及合約履行後之客戶關係維繫與市場、行銷等不動產訊息提供。

第十四條 本約如有未盡事宜,得依法律、慣例處理,亦可由雙方協議辦理之。

第十五條 本約計正本壹式貳份,甲乙雙方各持壹份,自簽約日起生效。

立契約書人

甲 方:智城建設股份有限公司  
統一編號:28859073  
代表人:莊榮煌  
地址:台北市復興南路一段237號4樓  
電話:02-2700-2766

乙 方:哲宇不動產估價師聯合事務所  
所 長:郭春廷  
統一編號:81361622  
地址:台南市中西區五妃街301號  
電話:06-214-3197 0927-139-413

中華民國 1 1 1 年 8 月 0 日

第3頁

五、相關委外審查之合約影本

(一)綠建築顧問費

**合 約 書**

立合約書人：智城建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
 台灣綠建築設計顧問有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因雙方為落實合作計畫，本於誠信同意訂立本合約，協議下列條款，以為共同遵守：

第一條：合作計畫名稱：台北市中正區河堤段六小段 278、278-1、279、279-1、280 地號等五筆土地都更案綠建築評估與綠建築標章申請輔導計畫 (以下簡稱本計畫)

第二條：合作目的  
 輔導「台北市中正區河堤段六小段 278、278-1、279、279-1、280 地號等五筆土地都更案」進行綠建築設計，通過綠建築標章分級評估銀級水準。

第三條：合約期間  
 自簽訂日起至取得綠建築標章頒發日為止。

第四條：服務內容  
 本計畫輔導服務內容分為二個階段：  
 1.候選綠建築證書取得階段  
 (1)提出爭取綠建築容積獎勵之設計指標內容建議  
 本于專業遵循法令並基於綠建築之生態、節能、減廢、健康之設計理念，於建築設計階段提出設計指標內容建議，供建築設計之參考。  
 本案初步設定指標內容為：(1)綠化量指標、(2)基地保水指標、(3)日常節能指標、(4)水資源指標、(5)污水垃圾改善指標、(6)CO2 減量指標，以及(7)廢棄物減量指標，以滿足「銀」級之目標。  
 (2)協調綠建築設計內容  
 依據業主需求結合綠建築設計理念，並與相關技師充分溝通檢討，提供綠建築設計最佳整合規劃服務。  
 (3)建築技術規則第十七章「綠建築基準」之檢討  
 協助建築師製作符合建築技術規則第十七章「綠建築基準」之檢討報告書，供建照申請時做為附件之用。以利確保建照圖說具備綠建築性能。(含都更相關報告書製作)  
 (4)製作候選綠建築證書送審報告書  
 依據台灣綠建築標章評估指標，製作候選綠建築證書送審報告書。並代辦申請程序，以及候選綠建築證書審核時之溝通與說明。

2.綠建築標章取得階段  
 (1)綠建築施工查核與諮詢服務。  
 派員出席相關工作會議，接受諮詢並查核工程施工與變更設計是否影響綠建築性能。  
 (2)製作綠建築標章申請之報告書。  
 依據台灣綠建築標章評估指標，製作綠建築標章證書送審報告書。並代辦申請程序，以及綠建築標章申請審核時之溝通與說明。

第五條：經費及付款方式  
 1. 總經費：共計新台幣 480,000 元整。(含稅)  
 2. 甲方得於任何時間暫停與終止本案，合約終止或解除，已請領之經費不予退還。  
 3. 付款方式：本案依計畫時程，分期付款。計畫時程、付款時間點、主要工作內容及費用如下表：

服務階段	總金額 (元)	付款時程	
		時程	費用 (元)
一 候選綠建築證書取得階段	240,000	1.簽約	48,000
		2.候選綠建築證書申請送件	48,000
		3.取得候選綠建築證書	144,000
二 綠建築標章申請階段	240,000	1.開工簡報說明後	48,000
		2.綠建築標章申請	48,000
		3.取得綠建築標章	144,000
備註		■ 含稅。 ■ 未含候選綠建築證書審查費與相關規費，以實報實銷為原則。 ■ 未含綠建築標章申請審查費與相關規費，以實報實銷為原則。	

第六條：合作方式：  
 1.甲方提供相關協力技師、廠商整合機制平台。  
 2.甲方欲了解本案執行情形時，乙方應盡力協助並提供資料，且在甲方實際需要時，可以派員參與執行計畫。

第七條：技師簽證  
 相關切結書、授權書、簽證仍由原規劃設計技師負責，不在本服務項目內。

第八條：研發成果  
 1.乙方應依本計畫所規劃之時程及內容，陸續將本合作計畫資料以書面方式交付甲方。

2.因本計畫所產出之智慧財產權，全部歸屬甲、乙方共有，由甲、乙方共同管理及運用。

第九條：合約終止執行

1. 本案執行中，非因甲方專案時程延誤，而乙方有不能按本約第三條完成工作之虞時，甲方得催告乙方依約履行，乙方如未能於期限內依約改善時，甲方得隨時終止合約。
2. 甲方得於任何時間暫停或終止本案，甲方應於決定暫停或終止日七天前以書面方式通知乙方，乙方則於收到甲方書面通知後，立即停止其服務工作，甲方並應依本合約第五條第三款，支付乙方截至本案暫停或終止之日前實際已完成之顧問服務費用。

第十條：合約修改

1. 本合約得經甲乙雙方同意以書面修改增訂，並應將經雙方簽署之書面附於本合約之後，作為本合約之一部分，並取代已修改增訂之原條文。
2. 本合約未規定事宜應依民法及其他相關規定辦理。

第十一條：合意管轄

1. 本合約應依中華民國之法律予以解釋及規範；甲乙雙方對於本合約、或因本合約而引起之疑義或糾紛，甲乙雙方同意先依誠信原則解決之。
2. 本合約如有爭議糾紛，無法於爭議發生後二十日內解決者，得於台北提付仲裁，依我國仲裁法及中華民國仲裁協會之仲裁規則解決之；涉訟時則甲乙雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條：合約份數

本合約正本二份，由甲乙雙方各存執一份。

甲 方：智城建設股份有限公司

統一編號：28859073

代表人：莊榮煌

地 址：臺北市大安區復興南路1段237號4樓

電 話：(02) 2700-2766



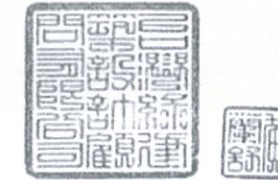
乙 方：台灣綠建築設計顧問有限公司

統一編號：29170329

代表人：黃蘭舒

地 址：新北市新店區安興路127號1樓

電 話：(02)2211-0368



中 華 民 國 1 1 1 年 0 4 月 0 8 日



(一)住宅性能評估(無障礙)顧問費

合約書

立合約書人：智城建設股份有限公司 (以下簡稱甲方)  
台灣綠建築設計顧問有限公司 (以下簡稱乙方)

茲因雙方為落實合作計畫，本於誠信同意訂立本合約，協議下列條款，以為共同遵守：

第一條：合作計畫名稱：台北市中正區河堤段六小段 278、278-1、279、279-1、280 地號等五筆土地都更案新建住宅性能評估申請輔導計畫 (以下簡稱本計畫)

第二條：合作目的  
輔導「台北市中正區河堤段六小段 278、278-1、279、279-1、280 地號等五筆土地都更案」進行住宅性能評估設計，通過無障礙環境第一級或第二級。

第三條：合約期間  
自簽訂日起至取得新建住宅性能評估報告書日為止。

第四條：服務內容  
本計畫輔導服務內容分為二個階段：  
1. 新建住宅性能初步評估通知書取得階段  
(1) 提出爭取住宅性能建築容積獎勵之設計指標內容建議  
本于專業遵循法令並基於「新建住宅性能評估」理念，於建築設計階段提出設計指標內容建議，供建築設計之參考。本案初步設定性能類別內容為：(1) 無障礙環境第一級或第二級。  
(2) 協調住宅性能評估設計內容  
依據業主需求結合住宅性能評估設計理念，並與相關技師充分溝通檢討，提供住宅性能評估設計最佳整合規劃服務。  
(3) 製作新建住宅性能初步評估申請之報告書  
依據新建住宅性能評估制度，製作新建住宅性能初步評估送審報告書。並代辦申請程序，以及新建住宅性能初步評估申請審核時之溝通與說明。  
2. 新建住宅性能評估報告書取得階段  
(1) 建築施工查核與諮詢服務。  
派員出席相關工作會議，接受諮詢並查核工程施工與變更設計是否影響新建住宅性能評估性能。  
(2) 製作新建住宅性能評估申請之報告書

依據新建住宅性能評估制度，製作新建住宅性能評估送審報告書。並代辦申請程序，以及新建住宅性能評估申請審核時之溝通與說明。

第五條：經費及付款方式

- 1. 總經費：共計新台幣 400,000 元整。(含稅)
- 2. 甲方得於任何時間暫停與終止本案，合約終止或解除，已請領之經費不予退還。
- 3. 付款方式：本案依計畫時程，分期付款。計畫時程、付款時間點、主要工作內容及費用如下表：

服務階段	總金額(元)	付款時程	
		時程	費用(元)
一 新建住宅性能初步評估通知書取得階段	200,000	1. 簽約	40,000
		2. 新建住宅性能初步評估通知書申請送件	40,000
		3. 取得新建住宅性能初步評估通知書	120,000
二 新建住宅性能評估報告書取得階段	200,000	1. 開工說明簡報後	40,000
		2. 新建住宅性能評估報告書申請	40,000
		3. 取得新建住宅性能評估報告書	120,000

備註：  
■ 含稅。  
■ 未含新建住宅性能初步評估審查費與相關規費，以實報實銷為原則。  
■ 未含新建住宅性能評估報告書申請審查費與相關規費，以實報實銷為原則。

第六條：合作方式：

- 1. 甲方提供相關協力技師、廠商整合機制平台。
- 2. 甲方欲了解本案執行情形時，乙方應盡力協助並提供資料，且在甲方實際需要時，可以派員參與執行計畫。

第七條：技師簽證

相關切結書、授權書、簽證仍由原規劃設計技師負責，不在本服務項目內。

第八條：研發成果

1. 乙方應依本計畫所規劃之時程及內容，陸續將本合作計畫資料以書面方式交付甲方。
2. 因本計畫所產出之智慧財產權，全部歸屬甲、乙方共有，由甲、乙方共同管理及運用。

第九條：合約終止執行

1. 本案執行中，非因甲方專案時程延誤，而乙方有不能按本約第三條完成工作之虞時，甲方得催告乙方依約履行，乙方如未能於期限內依約改善時，甲方得隨時終止合約。
2. 甲方得於任何時間暫停或終止本案，甲方應於決定暫停或終止日七天前以書面方式通知乙方，乙方則於收到甲方書面通知後，立即停止其服務工作，甲方並應依本合約第五條第三款，支付乙方截至本案暫停或終止之日前實際已完成之顧問服務費用。

第十條：合約修改

1. 本合約得經甲乙雙方同意以書面修改增訂，並應將經雙方簽署之書面附於本合約之後，作為本合約之一部分，並取代已修改增訂之原條文。
2. 本合約未規定事宜應依民法及其他相關規定辦理。

第十一條：合意管轄

1. 本合約應依中華民國之法律予以解釋及規範；甲乙雙方對於本合約、或因本合約而引起之疑義或糾紛，甲乙雙方同意先依誠信原則解決之。
2. 本合約如有爭議糾紛，無法於爭議發生後二十日內解決者，得於台北提付仲裁，依我國仲裁法及中華民國仲裁協會之仲裁規則解決之；涉訟時則甲乙雙方同意以台北地方法院為第一審管轄法院。

第十二條：合約份數

本合約正本兩份，由甲乙雙方各存執乙份。

甲 方：智城建設股份有限公司

統一編號：28859073

代表人：莊榮煌

地 址：臺北市大安區復興南路1段237號4樓

電 話：(02) 2700-2766



乙 方：台灣綠建築設計顧問有限公司

統一編號：29170329

代表人：黃蘭舒

地 址：新北市新店區安興路127號1樓

電 話：(02)2211-0368



中 華 民 國 1 1 1 年 0 4 月 0 8 日

六、信託管理單位報價單

兆豐國際商業銀行信託處  
信託管理服務報價單

日期：111年10月26日

委託人	智城建設股份有限公司	案名	臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地都市更新開發信託案
信託目的	促使本專案興建工程順利完工、取得使用執照、辦妥建物所有權第一次登記，並依據都市更新事業計畫及權利變換計畫核定內容進行本專案完工後房地分配。		
信託標的	一、本專案土地：本專案都市更新單元為臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地，實際面積及權利範圍以信託登記時之地政機關登記簿所載為準。 二、興建資金：本專案銀行融資款項、委託人自有資金及預售款。 三、本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分。 四、委託人為完成本專案而追加交付信託之不動產。 五、受託人因前開信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。		
服務項目	一、信託存續期間依本契約所為信託財產之管理、運用及處分。 二、其他受託人依本契約得辦理之事項。		
服務費用	一、信託簽約費：全案新臺幣(下同)110仟元。 二、信託管理費：全案2,950仟元，為期最長4年。 三、契約修改費：委託人就契約內容提出增修時，每份信託契約增修費為5仟元。 四、產權移轉費：受託人如依委託人指示辦理完工後房地產權移轉予買方時，委託人應按每戶5仟元計付移轉作業費用(但不動產返還予委託人時免收)。		
備註	一、信託簽約費計算標準： $22人 * 5仟元/人 = 110仟元$ 二、信託管理費計算標準：(為期最長4年) $【276,282仟元(111年土地公告現值)+461,244仟元(重建費用)】 * 0.4%(費率) = 2,950仟元$ 三、以上報價為本行所提供之不動產及興建資金信託管理服務(含預售屋履約擔保機制-價金信託)之信託報酬；委任建經公司提供工程進度查核、財務稽核、預售屋查核等服務之管理報酬，另由委託人洽與建經公司自行議定。 四、本行保留調整報價之權利，本專案需提供相關服務內容或信託範圍或標的有所變動時，請將變動情形通知本行，俾利調整作業。 五、本報價有效期間1年。		

兆豐國際商業銀行信託處  
承辦人：林千嫩 小姐  
電話：(02)2522-9113  
傳真：(02)2523-6773  
地址：臺北市中山區吉林路



七、測量合約影本

收文者：洪嘉良協理  
電話：(02)2700-2766 #622  
傳真：  
行動：  
e-mail：

發文者：田華  
電話：(02)2266-0540 #36  
傳真：(02)2266-4131  
行動：0960-735738  
e-mail：th520@husurvey.com.tw

工程報價單

業主：智城建設股份有限公司 統一編號：28859073  
地址：台北市大安區復興南路一段237號4樓 日期：111.07.18  
工程名稱：臺北市中正區河堤段六小段278、278-1、279、279-1、280地號共5筆土地都市更新案\_測量作業

項次	測量項目	單位	數量	單價	複價	附註
1	平面高程控制測量	式	1	6,000	6,000	採用台北市已知控制點遺失則採用內政部E-GNSS
2	導線測量	式	1	6,000	6,000	
3	1/500現況測量	式	1	12,000	12,000	含範圍外25公尺
4	1/100建物圖繪製	戶	16	3,000	48,000	以實作數量計價
5	地籍圖套繪	式	1	4,000	4,000	
6	配合地政復丈及界址聯測	式	1	4,000	4,000	
7	建物測量成果報告書	冊	1	3,500	3,500	
8	技師簽證費	式	1	4,000	4,000	
9	建造測量成果報告書1式3冊	式	1	4,000	4,000	有需要才計價
10	技師簽證費	式	1	4,000	4,000	有需要才計價
小計					95,500	
營業稅(-)*5%					4,775	
總計					100,275	

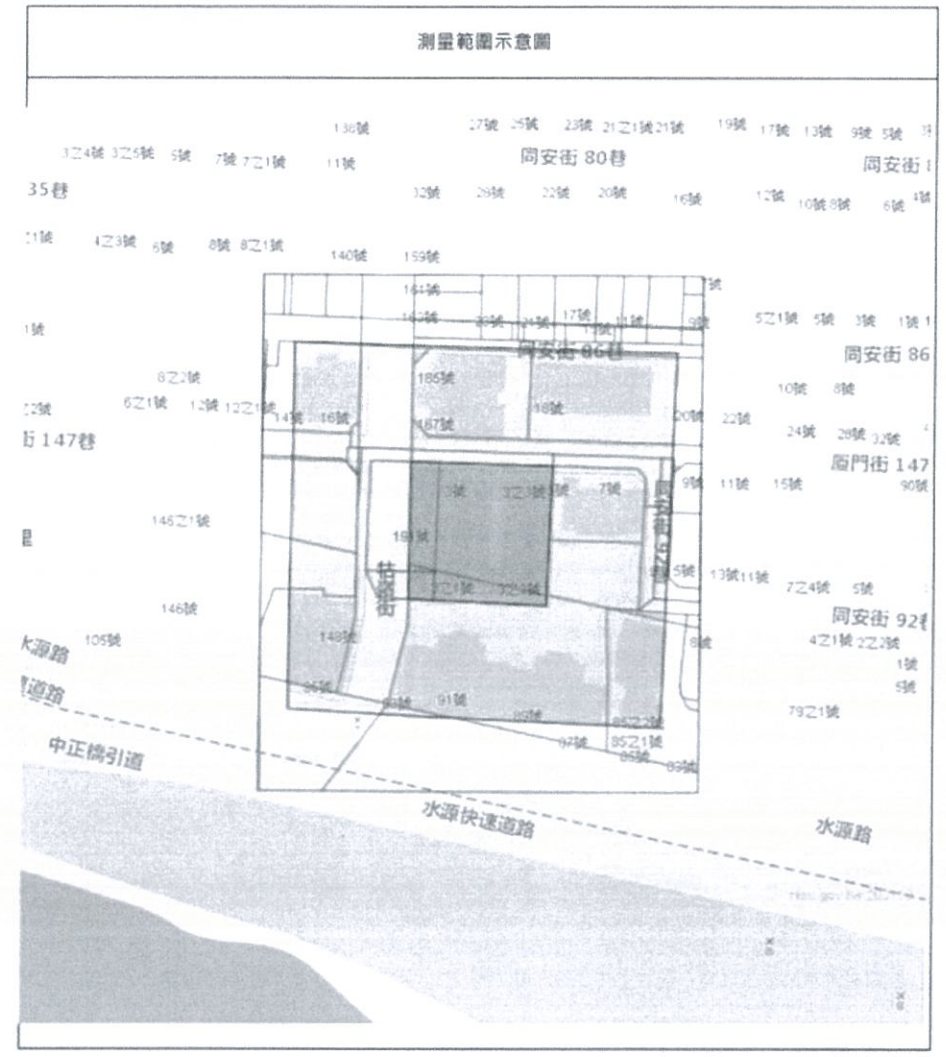
新台幣：壹拾萬零貳佰柒拾伍元整

備註  
1.本案甲方為智城建設股份有限公司；乙方為環宇測量工程顧問有限公司。  
2.測量位置為臺北市中正區河堤段六小段278、278-1、279、279-1、280地號共5筆地號。  
3.通知開工後20個工作天繳交報告書成果檔，第30工作天提交報告書含簽證，併辦理全額請款。  
4.補充測量如不在此報價工作項內，另外計價。  
5.工項6於測量作業期間內以4000計價，如測量作業期間外以一式12,000計價。  
6.本報價單視同雙方簡約，甲、乙雙方各執一份。

委任意見回復權  
如蒙 貴單位同意委任敬請簽章回傳做為簡約(或配合甲方另訂契約)

環宇測量工程顧問有限公司  
公司地址：新北市土城區中央路二段二七四號三樓  
辦事處地址：新北市土城區興林街86號

負責人：黃文孝  
智城建設股份有限公司  
統一發票專用章  
台北市 統一編號 28859073  
負責人：田華  
TEL:2700-2766  
復興南路一段237號4樓



八、郵政儲金一年期定存利率、五大銀行平均基準利率及臺北市營造工程物價指數證明

郵政儲金一年期定存利率	
存款利率	友善列印
(固定)定期儲金 1 年 ~ 未滿 2 年期，500 萬元 (含) 以上 大額存款金額: 105 年 03 月 17 日 - 500 萬元 (含) 以上 099 年 03 月 01 日 - 1000 萬元 (含) 以上	
日期	利率
111/09/28	0.460 %
111/06/22	0.335 %
111/03/23	0.210 %
109/03/25	0.130 %
105/07/06	0.210 %

五大銀行平均基準利率證明		
「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」		
<p>小 中 大 ↶ ↷ ↻</p>		◎發布日期：2022-10-19
五大銀行平均存款利率	一個月期	0.850
	三個月期	0.911
	六個月期	1.077
	九個月期	1.190
	一年期	1.325
	二年期	1.345
	三年期	1.350
五大銀行平均基準利率		2.788
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。</li> <li>• 存款利率為一般定期存款固定利率。</li> </ul>		

九、建築工程建材設備等級表

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	正面牆	外觀基座及正側面採花崗石乾式施工，背面基座用同色磁磚，基座以上採用採山型磚或高級丁掛磚或其他有利本大樓外觀之面磚，搭配抵石子或馬賽克等建材，搭配金屬欄杆及整體燈光設計。		3
	背面牆			
	側面牆			
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間灌漿牆或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆搭配踢腳板。	ICI 得利或虹牌或其他同等級。	3
	1F 門廳	牆面貼高級石材或高級壁磚。		3
	2F 以上梯廳	牆面貼進口壁磚及相關高級裝修材料。		3
	公共樓梯間	牆面及平頂刷水泥漆。	ICI 得利或虹牌或其他同等級。	3
	1F 室內空間	牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	ICI 得利或虹牌或其他同等級。	3
	2F 以上室內空間	室內牆面粉刷低甲醛乳膠漆搭配踢腳板。 廚房牆貼 30CM×60CM 高級壁磚，流理檯面與吊櫃之間搭配烤漆玻璃	ICI 得利或虹牌或其他同等級。	3
	浴廁	牆貼 30CM×60CM 高級壁磚。	馬可貝里或三洋或白馬或冠軍或其他同等級高級壁磚。	3
	陽臺	配合外牆整體造型貼山型磚或高級丁掛磚搭配金屬飾材。		3
	地下室	防水粉刷+水泥漆。	ICI 得利或虹牌或其他同等級。	3
三、地坪(含門檻)	1F 門廳	以高級石材搭配藝術地磚。		3
	2F 以上梯廳	石材或拋光石英地磚。		3
	公共樓梯間	樓梯踏步採用止滑地磚。		3
	1F 店面室內空間	石材或拋光石英地磚。		3
	2F 以上室內空間	客廳臥室餐廳廚房面貼 60CM×60CM 拋光石英磚或複合式木地板加隔音墊。		3
	浴廁	搭配牆面壁磚鋪設 30CM×30CM 止滑地磚。		3
	陽臺	鋪設止滑石英磚。		3
	地下室	一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採 epoxy 加金鋼砂止滑處理。		3
屋頂	採用高分子防水塗料或 PU 防水層專業責任施工防水、鋪設隔熱層。		3	

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	1F 門廳	整體設計藝術造型天花板 搭配專業設計燈光照明。		3
	2F 以上梯廳	整體設計藝術造型天花板搭配照明燈具。		3
	公共樓梯間	水泥漆。	ICI 得利或虹牌或其他同等級。	3
	1F 店面室內空間	整體設計藝術造型天花板 搭配照明燈具。		3
	2F 以上室內空間	客、餐廳、臥房均刷低甲醛乳膠漆。	ICI 得利或虹牌或其他同等級。	3
	浴廁	採高級防水天花板或採矽酸鈣板加乳膠漆。		3
	陽臺	面刷晴雨漆或鋁企口天花，並裝置照明燈具。		3
地下室	水泥漆。	ICI 得利或虹牌或其他同等級。	3	
五、門窗設備	全棟	窗戶：配合外觀整體造型採用經標準風雨試驗合格之國家標準正字標記氣密隔音窗並附紗窗，規格、尺寸、依圖面設計。 各戶玄關：大門採用符合國家消防法規，並附合格防火證明之鑄鋁門；搭配高級防盜連動水平鎖及高級門止，兼具門面氣派與居家安全。 室內門：採用實心木門，搭配木門框及高級門鎖 浴室門：加裝通風百葉。 廚房後門：三合一鋁門。	窗戶：中華、力霸、錦鉸或同級品 廚房後門：中華或力霸或大同或錦鉸等高級品牌	3
六、電梯設備	全棟	1.自動控制廂門延遲開關。(附刷卡門禁功能) 2.自動開關照明燈及通風扇。 3.地震、故障自動停靠最近樓層裝置。 4.附與連線管理員室之電梯狀態監視器。 5.停電時自動切換至緊急電源。 樓層按鈕錯按取消裝置。 6. 載客數量：十二人份以上。 操作速度：採用 105 M/MIN 速度	永大或臺灣三菱或崇友或大同等品牌自動電腦控制電梯。 一樓門廳電梯門外框採大型造型門框，其餘樓層配合整體造型設計。	3

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	各戶配備	1.洗臉盆與馬桶瓷器採用TOTO或和成等名牌衛浴設備，依平面整體設計配置，面盆採人造石材檯面，檯面長度依各浴室空間規劃為準。 2.主臥室衛浴淋浴採乾溼分離設計。 3.浴室配件設置化妝明鏡、毛巾架等高級衛浴配件。 4.浴廁內插座及開關之迴路附漏電開關，能自動跳脫，確保安全。	洗臉盆與馬桶瓷器採用TOTO或和成等名牌衛浴設備。	3
八、廚具設備	各戶配備	1.採用歐風現代化廚房，配置整體設計歐式造型廚具。 2.廚具檯面採人造石一體成型料理檯，附不銹鋼洗滌槽，配單槍伸縮冷熱混合水龍頭。廚具檯面尺寸及配備，依各戶廚房空間實際尺寸調配。 3.三機設備採林內或櫻花品牌之雙口瓦斯爐、隱藏式排油煙機、上掛式烘碗機等設備。	三機設備:林內或櫻花品牌。	3
九、停車設備	地下室	1.本案停車設備採坡道平面系統。 2.監視系統：徹底監控車輛之進出，並將進出畫面做數位攝影存檔。 3.緊急求救：於停車場內適當位置分別設置緊急求救系統，以便其他人員進行協助或救援。		3
十、電氣設備	總開關	1. 各戶室內:無熔絲開關及漏電斷路器。 2. 所有配管採PVC管或CD管，電線線採用Ⓡ字標記產品。 3. 採單相三線式110/220V供電，每戶設獨立電錶，另設公用電表。	無熔絲開關及漏電斷路器:採用士林、東元等品牌。 所有配管:採南亞、大洋、華夏等正字標記PVC管或CD管 電線:線採太平洋或華新麗華等電纜線，採用Ⓡ字標記產品。	3

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.開關插座：均為壁內式裝置，採用大型開關，開關面板加設夜間顯示燈，每個插座皆為三孔附接地，每一處插座可插兩個插頭。 2.廚房插座：設冰箱、電鍋、排油煙機、烘碗機等專用插座。 3.其他電器：各戶陽台分別設置洗衣機、熱水器強制排氣等110V電源插座。 4.每戶客廳、主臥室均預留電話及電視出線口。 5.設置光纖網路(FTTH)。		3
十一、通風工程及空調設備	抽風設備	主臥浴室設置四合一暖風機其餘浴室設置抽風系統。		3
	緊急供電設備	地下室裝置全新自動啟動緊急發電機設備，並於此緊急發電機規劃防震、黑煙淨化器之相關設備。此柴油發電機於停電時專供電梯、抽水馬達、消防設施、安全系統及電冰箱等正常使用。		3
	各戶配備	各戶統一預留分離式冷氣電源、冷媒管穿孔、室內機排水口及室外預留主機位置。		3
	地下室	停車場附設照明設備與進排氣設備，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。		3
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。		3
	庭園與造景	1.整體造景，植栽含自動灑水系統，屋頂花園亦同。 2.大樓外觀及庭園景觀照明設備，於管理中心統一控管。 3.臺灣原生植物、誘鳥誘蝶植物、節水澆灌系統等。		3

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
十三、門禁管理及保全監控系統	外牆及庭園四周監視警示及報警系統	CCTV 監視系統：本大樓一樓入口、一樓門廳、電梯車廂、停車場入口及停車場內部適當地點，設置彩色 CCTV 監視系統與管理中心連線，採用數位壓縮錄影，可儲存監視畫面。		3
	入口門廳門禁管制	入口大門採用感應式讀卡機，並於地下室通往電梯處設置感應讀卡機，與管理中心電腦連線，可儲存人員進出時間資料。		3
	各戶大門	各戶玄關大門採用符合國家消防法規，並附合格防火證明之鑄鋁門；搭配高級防盜連動水平鎖及高級門止。		3
	各戶門窗瓦斯	各戶廚房設瓦斯偵測器，並連接管理中心大樓警報系統及報警系統。		3
	各戶門窗及室內	室內：裝設彩色螢幕觸控防盜對講機，特設高畫質 CCTV 影像設備，供各戶可在室內數位對講機螢幕監看本大樓監視器之畫面。 緊急求救系統：各層梯廳及地下停車場均設有緊急求救按鈕。		3
十四、消防設備	全棟	1.消防栓箱系統：各層電梯間依法設有消防栓箱，十一樓以上(電)梯間依法加設消防水帶箱，遇有火警發生時將消防栓內水帶打開開閥即可使用。 2.自動警報系統：各層電梯間及各戶室內均設火警感知器，管理中心設置自動化火警受信總機，可隨時監視各樓層是否有火警狀況，如有情況發生可發出警報，以策安全。 3.安全標示系統：各層樓梯間均設有緊急照明燈，可供停電照明，地下室出口設避難方向指示燈，各層設ABC乾粉滅火器，以供火警緊急使用。		3

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		4.緊急廣播系統：各樓層設緊急廣播系統附緊急喇叭，連通管理中心於之廣播主機，如有異常時，可做整棟大樓自動廣播。 5.緊急發電系統：地下室裝置全新自動發電機組以供停電時緊急升降機、公共照明、污水廢水幫浦、揚水幫浦、消防設備、停車設備、門禁管制、電冰箱及安全系統之電源。 6.前列各項設備設施，均依申請建照當時之消防法令規定標準設計及施工。		3
十五、視訊及網路設備	各戶配備	1. 每戶客廳、主臥室均預留電話及電視出線口。 2. 社區特設置光纖網路 (FTTH)，方便住戶自費向網路業者申帳號後可享有高速頻寬網路。		3



## 附錄十、公有土地管理機關函文

正本

檔 號：  
保存年限：



大

### 臺北市政府環境保護局 函

106091

臺北市大安區復興南路1段237號4樓

受文者：智城建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年4月27日

發文字號：北市環清字第1123033231號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：都市更新權利變換意願調查表1份

地址：110204臺北市信義區市府路  
1號7樓東北區

承辦人：周冠傑

電話：(02)27208889/1999分機7265

電子信箱：ha8282@gov.taipei

主旨：有關貴公司擔任實施者擬具「擬訂臺北市中正區河堤段六小段278地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」辦理公務使用需求及函請本局申請分配一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司112年2月3日112智字第002號函。
- 二、旨揭更新案內本局經管本市中正區河堤段六小段279、279-1、279-2（此地號為道路用地）（權利範圍1/1）地號等3筆市有土地參與權利變換，依貴公司檢送之選配資料，上開市有土地更新後應分配權利價值預估為新臺幣1億21萬4,311元，本案本局不申請分配房地，將按都市更新後應分配權利價值領取權利金，並於權利變換完成辦理權利變更登記前由貴公司通知領取權利金事宜。請貴公司於本案權利變換計畫中載明本局領取權利金時間點，至實際領取之權利金金額應以本市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經本府核定結果為準。

正本：智城建設股份有限公司

副本：

局長 吳盛忠

第1頁共1頁





