擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等38筆(原29筆)土地都市更新事業計畫案

【幹事複審版】



實施者：祿鼎建設股份有限公司

規劃單位：社團法人台北市不動產及土地資源發展協會
安邦工程顧問股份有限公司

設計單位：張志誠建築師事務所

中華民國110年5月

總目錄

都市更新事業計畫申請書 ..... Ⅰ
切結書 ..... Ⅱ
委託書 ..... Ⅲ
臺北市都市更新審議資料表 ..... Ⅵ
第二次幹事會版及幹事複審版修正對照表 綜-1
都市更新案第二次幹事會會議紀錄回應綜理表 綜-3
第二次公辦公聽會議紀錄回應綜理表 綜-20
第二次公開展覽期間人民陳情意見回應綜理表 綜-27
都市更新案幹事會會議紀錄回應綜理表 綜-40
公辦公聽會議紀錄回應綜理表 綜-51
辦理都市計畫變更可行性研商會議紀錄回應綜理表 綜-72
公有機關回函回應綜理表 綜-73
退補件意見回應綜理表(第一次退補正) 綜-83
公聽會紀錄回應綜理表 綜-91
壹、辦理緣起與法源依據 1-1
一、辦理緣起 1-1
二、法令依據 1-1
貳、計畫地區範圍 2-1
一、基地位置 2-1
二、更新單元範圍 2-1
參、實施者 3-1
肆、計畫目標 4-1
一、促進土地有效合理利用 4-1
二、改善環境品質及市容景觀 4-1
三、強化地區消防及救災機能 4-1
四、提升及展現更新公共利益 4-1
伍、現況分析 5-1
一、土地及合法建築物權屬 5-1
二、土地使用及建築物現況 5-15
三、附近地區土地使用現況 5-16
四、公共設施現況 5-16
五、附近地區交通現況 5-23
六、房地產市場調查 5-25
陸、細部計畫及其圖說 6-1
一、相關都市計畫 6-1
二、土地使用說明 6-3
三、變更都市計畫說明 6-3
柒、處理方式及其區段劃分 7-1
一、處理方式 7-1
二、區段劃分 7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 8-1
一、更新單元計畫道路興修計畫 8-1
玖、整建或維護計畫 9-1

拾、重建區段之土地使用計畫 10-3
一、現有巷道廢止或改道計畫 10-3
二、都市計畫土地使用強度 10-3
三、申請容積獎勵項目及額度 10-3
四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別 10-19
五、建築興建計畫 10-20
拾壹、都市設計與景觀計畫 11-1
一、設計目標及構想 11-1
二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位 11-3
三、人車動線設計原則 11-7
四、無障礙設計 11-7
五、景觀設計說明 11-11
拾貳、防災與逃生避難計畫 12-1
一、基地防救災系統 12-1
二、基地救災空間規劃 12-1
拾參、實施方式及有關費用分擔 13-1
一、實施方式 13-1
二、選配原則 13-1
三、有關費用分擔 13-1
拾肆、拆遷安置計畫 14-1
一、地上物拆遷計畫 14-1
二、合法建築物之補償與安置 14-2
三、其他土地改良物之補償 14-3
四、佔有他人土地之舊違章建築戶 14-4
拾伍、財務計畫 15-1
一、成本說明 15-1
二、收入說明 15-7
三、成本收入說明 15-7
四、現金流量 15-9
拾陸、管理維護計畫 16-1
一、管理委員會 16-1
二、住戶費用負擔及收支基準 16-1
三、管理事項 16-1
四、特別約定 16-2
五、其他 16-2
拾柒、效益評估 17-1
一、更新前後效益評估比較 17-1
二、實施後實質效益評估 17-1
拾捌、實施進度 18-1
拾玖、相關單位配合辦理事項 19-1
貳拾、其他應加表明之事項 20-1

附錄

附錄一、實施者及信託機構證明文件 ..... 附錄一
附錄二、申請劃定為更新單元核准函 ..... 附錄二

附錄三、住戶管理規約 ..... 附錄三
附錄四、建材設備等級表..... 附錄四
附錄五、相關佐證資料 ..... 附錄五
附錄六、交通影響評估報告摘要..... 附錄六
附錄七、估價報告摘要 ..... 附錄七
附錄八、公有土地管理機關相函復意見 ..... 附錄八
附錄九、綠建築證書申請報告書 ..... 附錄九
附錄十、公辦公聽會公告張貼與會議照片及發言要點..... 附錄十
附錄十一、協調紀錄 .....附錄十一

表目錄

表 2-1 更新範圍地號地籍分割情形表 2-2
表 5-1 更新單元土地權屬清冊表 5-1
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊表 5-7
表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 5-15
表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表 5-15
表 5-5 更新單元內其他土地改良物清冊表 5-16
表 5-6 更新單元周邊公共設施一覽表 5-17
表 5-7 更新單元周邊主次要道路路段幾何配置資料彙整表 5-23
表 5-8 更新單元鄰近地區公車路線表 5-23
表 5-9 基地周邊公共路外汽車停車空間供給數量彙整表 5-25
表 5-10 基地周邊停車場供給數量彙整表 5-25
表 5-11 更新單元周圍房地產市場行情一覽表 5-27
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 6-1
表 6-2 土地使用分區面積表 6-3
表 8-1 協助開闢公共設施清冊表 8-1
表 8-2 公共設施用地地上物拆遷補償費用明細表 8-2
表 10-1 容積獎勵試算表 10-3
表 10-2 △F3 原單元面積及擴大變更後之面積變照表 10-5
表 10-3 既有容積保障原則額度計算表 10-11
表 10-4 專案計畫容積獎勵試算表 10-11
表 10-5 老舊公寓專案計畫一坪換一坪檢討內容 10-11
表 10-6 空間使用規劃項目與預計容納人口表 10-19
表 10-7 使用分區與使用組別項目表 10-19
表 10-8 建築面積計算表 10-27
表 11-1 無障礙通路檢討表 11-6
表 12-1 消防車輛救災活動空間檢討表 12-1
表 14-1 地上物拆除面積與戶數一覽表 14-1
表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表 14-5
表 14-3 合法建築物(登記之騎樓、陽台及平台)拆遷補償費用明細表 14-7
表 14-4 合法建築物拆遷安置費用明細表 14-9
表 14-5 其他土地改良物補償費用明細表 14-12
表 15-1 都市更新事業實施總經費成本估算表 15-1
表 15-2 第一棟(西側)建築物營造成本表 15-2
表 15-3 第二棟(東側)建築物營造成本表 15-3
表 15-4 營造工程費用表 15-3
表 15-5 建築規劃設計費(第一棟-鋼骨鋼筋混凝土造(地下 5 層~地上 24 層)) 15-3
表 15-6 建築規劃設計費(第二棟 -鋼筋混凝土造(地上 1 層)) 15-3
表 15-7 公寓大廈公共基金估算表(第一棟) 15-4
表 15-8 公寓大廈公共基金估算表(第二棟) 15-4
表 15-9 鄰房鑑定費用估算表 15-4
表 15-10 都市更新規劃費用估算表 15-5
表 15-11 人事行政管理費率表 15-6
表 15-12 銷售管理費率表 15-6
表 15-13 風險管理費率表 15-7
表 15-14 更新整體開發收益表 15-7
表 15-15 現金流量表 15-9
表 17-1 計畫效益評估說明表 17-1
表 18-1 都市更新事業實施進度表 18-1

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 2-3
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 2-4
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 2-5
圖 5-1 合法建築物門牌位置圖 5-12
圖 5-2 其他土地改良物座落位置圖 5-13
圖 5-3 更新單元公私有土地分布圖 5-18
圖 5-4 更新單元建築物套繪圖 5-19
圖 5-5 更新單元及其周圍土地使用現況圖 5-20
圖 5-6 更新單元周邊環境分析圖 5-21
圖 5-7 建築物樓層與結構分布圖 5-22
圖 5-8 更新單元周邊公共設施分布圖 5-23
圖 5-9 更新單元周邊交通系統示意圖 5-24
圖 5-10 更新單元周邊停車管制示意圖 5-25
圖 5-11 更新單元周邊停車供需分區示意圖 5-25
圖 5-12 更新單元周邊房地產市場案例分布圖 5-27
圖 6-1 更新單元周邊大眾捷運系統兩側禁建限圖 6-4
圖 6-2 更新單元周邊航高限制高度檢討圖 6-5
圖 6-3 更新單元構想圖 6-6
圖 6-4 土地使用分區圖 6-7
圖 6-5 變更土地使用分區圖 6-8
圖 7-1 更新區段劃分構想圖 7-2
圖 8-1 協助開闢公共設施位置及範圍圖 8-3
圖 10-1 人行步道及超過六米人行步道檢討圖 10-17
圖 10-2 人行及車行動線示意圖 10-23
圖 10-3 通風設備平面示意圖 10-24
圖 10-4 基地面積計算示意圖 10-28
圖 10-5 建築面積計算示意圖 10-29
圖 10-6 3.6 比 1 建築物高度及道路陰影檢討圖 10-30
圖 10-7 冬至日照陰影檢討圖 10-31
圖 10-8 開放空間留設計畫及基地院落檢討 10-37
圖 10-9 救災活動空間高程示意圖 10-39
圖 10-10 地下五層平面圖 10-41
圖 10-11 地下四層平面圖 10-43
圖 10-12 地下三層平面圖 10-45
圖 10-13 地下二層平面圖 10-47
圖 10-14 地下一層平面圖 10-49
圖 10-15 一層平面圖 10-51
圖 10-16 二層平面圖 10-53
圖 10-17 三層平面圖 10-55
圖 10-18 四~十五層平面圖 10-57
圖 10-19 四~十五層平面圖 10-59
圖 10-20 十六層平面圖 10-61
圖 10-21 十七~二十二層平面圖 10-63
圖 10-22 二十三層平面圖 10-65
圖 10-23 二十四層平面圖 10-67
圖 10-24 屋頂層平面圖 10-69
圖 10-25 適合住宅單元及通用設計說明(一) 10-70
圖 10-26 適合住宅單元及通用設計說明(二) 10-71
圖 10-27 南向立面圖 10-73
圖 10-28 西向立面圖 10-75
圖 10-29 北向立面圖 10-77
圖 10-30 東向立面圖 10-79
圖 10-31 縱向剖面圖 10-81
圖 10-32 橫向剖面圖 10-83

圖 10-33 空調機置放示意一 10-85
圖 10-34 空調機置放示意二 10-85
圖 10-35 透視圖 10-85
圖 10-36 廣告燈箱示意一 10-85
圖 10-37 廣告燈箱示意二 10-85
圖 10-38 空調主機平面位置圖 10-87
圖 10-39 東向立面高度比檢討 10-89
圖 10-40 西向立面高度比檢討 10-91
圖 10-41 南向立面高度比檢討 10-93
圖 10-42 外觀透視圖 10-94
圖 11-1 東南側鳥瞰圖 11-2
圖 11-2 建材示意圖 11-3
圖 11-3 夜間照明模擬圖 11-3
圖 11-4 南向立面與鄰房視覺模擬圖 11-4
圖 11-5 獨棟立面模擬圖 11-4
圖 11-5-1 獨棟立面模擬圖 11-4
圖 11-5-2 獨棟立面模擬圖 11-4
圖 11-5-3 獨棟立面模擬圖 11-4
圖 11-6 停車場出入口配置示意圖 11-7
圖 11-7 無障礙設施配置示意圖 11-7
圖 11-8 景觀平面配置圖 11-11
圖 11-9 景觀分區平面圖 11-11
圖 11-10 景觀喬木、灌木平面配置 11-16
圖 11-11 景觀剖面示意圖-1 11-19
圖 11-11 景觀剖面示意圖-2 11-20
圖 11-11 景觀剖面示意圖-3 11-21
圖 11-12 景觀鋪面平面配置圖 11-23
圖 11-13 景觀照明平面配置圖 11-25
圖 11-14 二層花園景觀平面圖 11-27
圖 11-15 屋頂花園植栽平面配置圖 11-29
圖 11-16 屋頂花園照明平面配置圖 11-31
圖 11-17 開放空間縱向剖面圖 11-33
圖 12-1 消防救災檢討示意圖 A 12-2
圖 12-2 消防救災檢討示意圖 B 12-5
圖 12-3 消防救災檢討示意圖 C 12-7
圖 12-4 消防救災檢討示意圖 d 12-9

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：

「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等38筆(原29筆)土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積：

地號：臺北市中正區南海段五小段 231-1、252-2、252-3、253-2、253-3、254-1、255、256、257、257-1、258、258-1、259、259-1、260、263-1、264、271、272、273、273-1、274、274-1、275、275-2、276-1、276-3、276-5、281、282、282-3、283、283-1、285、287、289、290、292 地號等 38 筆土地，面積共計 2,308.00 平方公尺。

建號：臺北市中正區南海段五小段 885、1278、1279、1280、1281、1282、1283、1284、1285、1286、1287、1288、1289、1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1405、1813、1814、1815、1816、1817、1818、1819、1820、1821、1822、1823、1824、1825、1826、1827、1982、2160、2161、2162、2163、2164、2165、2166、2167、2168、2169、2176、2177、2178、2179、2180、2181、2182、2183、2184、2185、2186、2187、2188、2189、2190、2191、2192、2193、2194、2195、2196、2676、2677、2678、2679、2680、2722、3324 等 79 筆，面積共計 7,181.00 平方公尺。

■ 使用分區：第三種住宅區及第三之一種住宅區。

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條、第 22 條及「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」相關規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄及其他相關證明文件。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核定。

申　　請　　人：祿鼎建設股份有限公司

統一編號：28468300

代　表　人：洪村統

聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯絡電話：(02)2547-2889

中　　華　　民　　國　　1　　0　　3　　年　　6　　月　　1　　7　　日

切　結　書

一、立切結書人 祿鼎建設股份有限公司，茲切結所檢附臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫書圖內容及申請文件，均正確且屬實。

其相關之法律責任均由立切結書人 祿鼎建設股份有限公司 自行承擔，與　貴府無關。

二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由　貴府撤銷原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

臺北市政府

立切結書人：祿鼎建設股份有限公司

統一編號：28468300

代 表 人：洪村統

聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯絡電話：(02)2547-2889

中　華　民　國　1　0　3　年　6　月　1　7　日

委　託　書

茲委託 社團法人台北市不動產及土地資源發展協會 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

委 託 人：祿鼎建設股份有限公司
代 表 人：洪村統
聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯絡電話：(02)2547-2889
統一編號：28468300

受託單位：社團法人台北市不動產及土地資源發展協會
代 表 人：陳彩容
聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯絡電話：(02)2547-2889
統一編號：10307182

中　華　民　國　103　年　6　月　17　日

委　託　書

茲委託 安邦工程顧問股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出列席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

委 託 人：祿鼎建設股份有限公司
代 表 人：洪村統
聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯絡電話：(02)2547-2889
統一編號：28468300

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

中　華　民　國　103　年　6　月　17　日

委　託　書

茲委託 張志誠建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」之建築興建計畫、都市設計、景觀計畫及防災逃生避難計畫等建築規劃設計事項及出列席本案都市更新審議事宜，特立委託書如上。

委 託 人：祿鼎建設股份有限公司
代 表 人：洪村統
聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯絡電話：(02)2547-2889
統一編號：28468300

受託單位：張志誠建築師事務所
代 表 人：張志誠
聯絡地址：臺北市大安區大安路二段 132 巷 30 號 1 樓
聯絡電話：(02)2784-8388
統一編號：25591523

中　華　民　國　1　0　3　年　6　月　1　7　日

臺北市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)	請勾選送審類別	☐A：公開展覽 ■B：幹事複審 ☐C：委員會審 ☐D：核定
案名	擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等38筆(原29筆)土地都市更新事業計畫案	基地地號	臺北市中正區南海段五小段 231-1、252-2、252-3、253-2、253-3、254-1、255、256、257、257-1、258、258-1、259、259-1、260、263-1、264、271、272、273、273-1、274、274-1、275、275-2、276-1、276-3、276-5、281、282、282-3、283、283-1、285、287、289、290、292 地號等 38 筆土地

土地使用及環境設計資料

基地使用分區	第三種住宅區 第三之一種住宅區	法定建蔽率	45% 45%	法定汽車停車位	117輛(含1部法定裝卸車位)	更新前後戶數(前/後)	78戶/137戶
基地面積	343.65㎡(住3) 1,964.35㎡(住3-1)	實設建蔽率	44.78%	實設汽車停車位	171輛	安置戶數(合法/違章)	0戶/0戶
總樓地板面積	22,4417.99㎡	法定容積率	225% 300%	法定機車停車位	138輛	提供公益設施種類、樓層面積	--
工業使用容積	0㎡	實設容積率	488.81%	實設機車停車位	147輛		
住宅使用容積	9,903.62㎡	住宅單元	128戶	法定裝卸停車位	1輛	開闢計畫道路情形面積	251.00㎡
商業使用容積	486.87㎡	商業單元	9戶	實設裝卸停車位	1輛		
其他使用容積	0㎡	其他單元	0戶	地下層樓板面積 地下開挖規模	8,012.40㎡ 69.43%	留設開放空間廣場情形面積	--
各樓層使用概況 地下層	停車空間、防空避難室及機房						
各樓層使用概況 地面層與低層部	一層為門廳、一般零售業及防災中心、二層為集合住宅及管委會空間					留設人行步道情形面積(含都更及老舊公寓專案)	無遮簷人行步道及騎樓 735.77㎡
各樓層使用概況 標準層	集合住宅			最大樓層數	24層		
各樓層使用概況 頂層部	集合住宅、屋突層為水箱、機械間及樓梯間			建築物高度 屋頂突出物高度	77.9M 9.0M	其他	

適用獎勵類型及獎勵面積額度

臺北市都市更新自治條例規定	F0	6,666.26㎡	ΔF1+ΔF2+ΔF3+ΔF4+ΔF5+ΔF6=3,378.26㎡	適用獎勵類型及獎勵面積額度	「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」容積獎勵	ΔA1	87.08㎡
	ΔF1	417.73㎡				ΔA2	666.63㎡
	ΔF2	0.00㎡				ΔA3	133.33㎡
	ΔF3	349.73㎡				ΔA4	362.06㎡
	ΔF4	750.69㎡	F=F0+ΔF1+ΔF2+ΔF3+ΔF4+ΔF5+ΔF6=10,044.52㎡			ΔA5	0.00㎡
	ΔF5	1,848.62㎡					ΔA1+ΔA2+ΔA3+ΔA4+ΔA5=1,249.09㎡
	ΔF6	0.00㎡			增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵增加停車數量	--
綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	--				獎勵樓地板面積	--
	獎勵樓地板面積	--			其他	容積移轉面積	--

申請資料

實施者	祿鼎建設股份有限公司	電話	(02) 2547-2889
地址	臺北市中山區長春路328號11樓之1	傳真	(02) 2547-1889
規劃單位	安邦工程顧問股份有限公司	電話	(02) 8923-6788
地址	新北市永和區保生路1號4樓之1	傳真	(02) 8660-6153
建築設計	張志誠建築師事務所	電話	(02) 2784-8388
地址	臺北市大安區大安路二段132巷30號1樓	傳真	(02) 2784-5278

辦理過程

	過程	日期	發文文號	備註		過程	日期	發文文號	備註
1	更新單元公告	97.11.07	府都新字第09707197700號		11	召開幹事複審			
2	變更更新單元範圍	102.06.19	府都新字第10231032100號		12	召開審議會			
3	自辦事業計畫公聽會	103.06.07	南海五字第1030527號		13	事業計畫公告實施			
4	申請事業計畫報核	103.06.17	南海五字第1030617號		14	自辦權利變換公聽會			
5	公開展覽期間	104.07.29～104.08.27	府都新字第10331230402號		15	申請權利變換計畫報核			
6	公辦事業計畫公聽會	104.08.14	府都新字第10331230402號		16	公開展覽期間			
7	召開幹事會	104.11.27	北市都新字第10431919310號		17	公辦權利變換公聽會			
8	第二次公開展覽期間	109.03.11～109.04.09	府都新字第10830279553號		18	召開幹事會			
9	第二次公辦事業計畫公聽會	109.03.24	府都新字第10830279553號		13	召開審議會			
10	召開第二次幹事會	109.06.30	北市都新字第1097007542號		20	權利變換計畫公告實施			

填表人(申請單位)：祿鼎建設股份有限公司

代表人：洪村統

蓋章處：

填表日期：110 年 03 月 05 日

第二次幹事會版及幹事複審版修正對照表

「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」第二次幹事會版及幹事複審版修正對照表

第二次幹事會議召開日期：中華民國 109 年 6 月 30 日（星期二）下午三時零分；會議地點：臺北市都市更新處 1703 會議室(臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓)

章節 事業計畫書	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前 【第二次幹事會版】	修正後 【幹事複審版】		
壹、辦理緣起與法令依據	二、法令依據	依據「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條及第 22 條及「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」規定辦理。	依據「都市更新條例」第 86 條規定，本案擬訂、審核及變更，除第 33 條及第 48 條第一項聽證規定外，適用修正前之規定辦理。據此，本案法令依據民國 108 年 1 月 30 日修正發布前「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條、第 22 條及「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」規定辦理。	配合都市更新第二次幹事會議意見修正。	詳事業計畫書 P1-1。
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	開闢計畫道路地號	表 8-1　協助開闢公共設施清冊表 275-1、276-4、277-1、280-1、281-1、282-1、282-2、283-2 地號等 8 筆土地	表 8-1　協助開闢公共設施清冊表 252-1、253、275-1、276-4、277-1、280-1、281-1、282-1、282-2、283-2 地號等 10 筆土地	配合都市更新第二次幹事會議意見修正。	事業計畫書 P8-1。
拾、重建區段之土地使用計畫	一、現有巷道廢止或改道計畫	本案無涉及現有巷道廢止或改道，故無相關計畫。	本案範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道為重慶南路三段 54 巷 23 弄，經現場勘查，該現有巷道連接本案擬開闢之計畫道路，其現有巷道全部位於本都市更新事業計畫範圍內，故未來將依據「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定及配合本案開闢之計畫道路，將該現有巷道廢巷，未來居民將由開闢之計畫道路自由通行進出，現有巷道廢巷改道位置請詳見 P10-35。	配合都市更新第二次幹事會議意見修正。	詳事業計畫書 P10-1、P10-35。
	三、申請容積獎勵項目及額度	1.表 10-1 ΔF4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施 獎勵面積(㎡)：201.52 ㎡，基準容積比率(%)：3.02% ΔF5-3 供人行走之地面道路或騎樓 獎勵面積(㎡)：637.17 ㎡，基準容積比率(%)：9.56% 2.表 10-4 公共設施補充原則-都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者 獎勵面積(㎡)：83.97 ㎡基準容積率比率(%)：1.26%	1.表 10-1 ΔF4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施 獎勵面積(㎡)：178.50 ㎡，基準容積比率(%)：2.68% ΔF5-3 供人行走之地面道路或騎樓 獎勵面積(㎡)：648.69 ㎡，基準容積比率(%)：9.73% 2.表 10-4 公共設施補充原則-都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者 獎勵面積(㎡)：87.08 ㎡基準容積率比率(%)：1.31%	配合都市更新第二次幹事會議意見修正。	事業計畫書 P10-1、P10-5 及 P10-7。
	五、建築興建計畫	表 10-8 建築面積計算表 1.基地使用分區：住三，住三之一 2.都市更新獎勵容積(%)：50.6769%	表 10-4 建築面積計算表 1.基地使用分區：住三(特)，住三之一(特) 2.都市更新獎勵容積(%)：50.5044%【約-1.17%】	配合都市設計核定內容及都市更新第二次幹事會議意見修正。	事業計畫書 P10-27。

章節 事業計畫書	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前 【第二次幹事會版】	修正後 【幹事複審版】		
		3.專案計畫容積獎勵(%)：18.69% 4.允建容積率及樓地板面積(㎡)：11,290.50 ㎡(489.19%) 5.實設容積樓地板面積：11,290.49 ㎡ 6.實設容積率：489.19% 7.總樓地板面積：22,485.99 ㎡	3.專案計畫容積獎勵(%)：18.7375%【約-0.05%】 4.允建容積率及樓地板面積(㎡)：11,282.12 ㎡(488.826%)【約-8.38 ㎡】【約-0.36%】 5.實設容積樓地板面積：11,281.85 ㎡【約-8.64 ㎡】 6.實設容積率：488.81%【約-0.38%】 7.總樓地板面積：22,469.68 ㎡【約-16.31 ㎡】		
		建築圖說	建築圖說：詳事業計畫書 P10-37～P10-93。	配合都市設計核定內容及都市更新第二次幹事會議意見修正。	事業計畫書 P10-37～P10-93。
拾肆、拆遷安置計畫	一、地上物拆遷計畫	表 14-1　地上物拆除面積及戶數一覽表 其他土地改良物－增建部分：1,351.38 ㎡ 協助開闢道路部分－舊有違章建物：191.03 ㎡	表 14-1　地上物拆除面積及戶數一覽表 其他土地改良物－增建部分：1,188.53 ㎡ 協助開闢道路部分－舊有違章建物：168.40 ㎡	配合都市更新第二次幹事會議意見修正。	事業計畫書 P14-1。
	二、合法建築物之補償與安置	合法建築物拆遷補償之查定 補償費用共計 140,920,700 元(詳表 14-2)。	合法建築物拆遷補償之查定 補償費用共計 137,238,360 元(詳表 14-2、14-3)。	配合都市更新第二次幹事會議意見修正。	事業計畫書 P14-2。
	三、其他土地改良物之補償	其他土地改良物實際補償總額 實際補償總額為其他土地改良物補償金額扣除拆除工程費用，實際補償總額為 12,923,847 元(請詳見表 14-4)。	其他土地改良物實際補償總額 實際補償總額為其他土地改良物補償金額扣除拆除工程費用，實際補償總額為 10,898,429 元(請詳見表 14-5)。	配合都市更新第二次幹事會議意見修正。	事業計畫書 P14-3、P14-4。
拾伍、財務計畫	一、成本說明	1.營建費用：1,304,167,959 元 2.建築設計費：27,781,159 元 3.建築物相關規費：393,920 元 4.公寓大廈管理基金：3,025,945 元 5.公共設施用地地上物拆遷補償費用：2,684,626 元 6.公共設施用地工程開闢費用：967,500 元 7.合法建築物拆遷補償費：140,920,700 8.其他土地改良物拆遷補償費用：12,923,847 元 9.貸款利息：58,186,452 元 10.稅捐：17,283,507 元 11.人事行政管理費：89,326,860 元 12.銷售管理費：108,229,242 元 13.風險管理費：236,643,446 元 總計：2,239,885,256 元	1.營建費用：1,303,266,016 元 2.建築設計費：27,761,134 元 3.建築物相關規費：393,634 元 4.公寓大廈管理基金：3,024,514 元 5.公共設施用地地上物拆遷補償費用：3,291,126 元 6.公共設施用地工程開闢費用：1,129,500 元 7.合法建築物拆遷補償費：137,238,360 8.其他土地改良物拆遷補償費用：11,093,495 元 9.貸款利息：57,822,738 元 10.稅捐：17,226,829 元 11.人事行政管理費：89,025,280 元 12.銷售管理費：107,863,946 元 13.風險管理費：235,844,715 元 總計：2,232,331,380 元	配合都市設計核定內容及都市更新第二次幹事會議意見修正。	事業計畫書 P15-1～P15-7。
	二、收入說明	1.2F 以上住宅平均單價 900,893 元/坪 2.更新後銷售總收入合計：5,432,140,038 元	1.2F 以上住宅平均單價 900,754 元/坪 2.更新後銷售總收入合計：5,431,276,809 元	配合都市更新第二次幹事會議意見修正。	事業計畫書 P15-7。
	三、成本收入說明	本案預估共同負擔比例＝共同負擔÷銷售總收入 ＝2,239,885,256 元÷5,432,140,038 元 ＝41.23%	本案預估共同負擔比例＝共同負擔÷銷售總收入 ＝2,232,331,380 元÷5,431,276,809 元 ＝41.10%	配合都市更新第二次幹事會議意見修正。	事業計畫書 P15-8。

人民陳情意見回應綜理表

「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」人民陳情意見回應綜理表

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
劉○○君 陳情時間：109 年 6 月 18 日	1.本人土地座落於中正區南海段五小段之 57 及 257-1 地號兩筆土地。 2.本人之建築物為老舊建築，實施者進度異常緩慢，都更之日又遙遙無期，長期以來，實施者不但與本人不常溝通，且溝通未果，況且延宕多年，本人對實施者失去信心，因而沒意願參與都更案，請貴處審慎該實施者所提出之土地都市更新事業計劃案，以維護地主的權利。	1.悉知。 2.實施者已依約於 103 年 6 月 17 日擬具都市更新事業計畫向臺北市都市更新處申請報核，本案因申請「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫(以下簡稱老舊公寓專案)」獎勵，涉及都市計畫、都市設計及都市更新等相關審查作業，所需時間較為冗長，故懇請所有權人耐心等候及支持，且本案目前已完成都市計畫及都市設計審議作業，待都市更新事業計畫核定後，便可接續辦理權利變換計畫，實施者將會盡力且盡速完成本案之相關審查及申請作業，亦會持續與相關權利人溝通協調，以利本都市更新事業之推動。	--
陳○○君 陳情時間：109 年 6 月 18 日	1.本人土地座落於中正區南海段五小段之 281 及 281-1 地號兩筆土地。 2.因長期以來，實施者雖多次與本人溝通，但雙方條件落差很大與實際不符，況且進度緩慢下本人一直就沒有意願參與都更案，請 貴處審慎該實施者所提出之土地都市更新事業計劃案，以維護地主的權利。	1.悉知。 2.實施者已依約於 103 年 6 月 17 日擬具都市更新事業計畫向臺北市都市更新處申請報核，本案因申請「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫(以下簡稱老舊公寓專案)」獎勵，涉及都市計畫、都市設計及都市更新等相關審查作業，所需時間較為冗長，故懇請所有權人耐心等候及支持，且本案目前已完成都市計畫及都市設計審議作業，待都市更新事業計畫核定後，便可接續辦理權利變換計畫，實施者將會盡力且盡速完成本案之相關審查及申請作業，亦會持續與相關權利人溝通協調，以利本都市更新事業之推動。	--
金○○君 陳情時間：109 年 6 月 23 日	共同負擔過高 104 年 37,8%，109 年(41.23%) 1.本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費用(12.5%)均以上限提列，請實施者確切提出費用合理性及必要性，而不是貼名詞解釋，請幹事委員協助維護土地所有人權益。	有關第 1 點及第 2 點部分，本案相關提列費用均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列；說明如下： (1)人事行政管理費：指實施者從更新案的啟動至更	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	2.本案國有土地為 15.1%(含公用及非公用)，銷售管理費及風險管理費，應按國有土地權值比例調降，並將調降價值換算屬於國有土地權值，併入權利變換應分配價值內，以維護地主權益，調降上述費率已有例可參詢，國有地參與都更，風險及衍生人事行政成本較私有地低，國有房地亦不為銷售，請實施者調降。	新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用： A.範圍內所有權人數眾多，期間除電話及個別拜訪外，亦進行多次意願調查、相關法令諮詢、建築規劃設計討論及權利變換分配等說明會議，已產生及未來將產生之相關人事、行政、庶務、法律、會計等支出相當可觀。 B.本案依規定未提列營建工程管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務；以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定提列人事行政管理費。 (2)廣告銷售管理費：為實施者(或共同投資人)銷售更新後取得之折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售等成本費用)；此部分僅針對實施者(或共同投資人)分回之房地部分提列廣告銷售管理費： A.本案實施者分回部分建物產權面積未達 1,000 坪，以銷售規模而言屬較小之建案，故相關廣告銷售成本佔比較為固定，目前依提列總表規定提列廣告銷售管理費符合市場行情。 B.未來銷售房地去化具有時程上之壓力，廣告銷售管理費率可議價之彈性很小。 (3)風險管理費：為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔等所應獲取對應之報酬： A.實施者需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣及政府政策變動之不確定因素以及分回房地去化等相關風險；除一般興建建築本身之外，本案又涉及較多開發相關事宜，包括協助開闢計畫道路、雨水箱涵改道、鄰房部分拆除結構補強復原...等等，不確定	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		因素較多、風險較大。 B.以風險管理費率 12.5%計算，除以開發期程 13 年，則年投報率僅為 0.962%，此投報率已與銀行存款接近，惟為履行對地主之承諾，實施者仍會努力堅持，故本案依提列總表規定提列風險管理費。	
	3.本案容積獎勵達 67.98%，應以適量且設計以地主需求為主要考量建築設計，但溝通上並未達到老舊公寓專案計劃，一坪換一坪。本人單獨持有之 283-1 法定私有地和 283、285 一樓及夾層(有權狀)、平台(有權狀)、地下室(商用，有權狀)等室內面積縮水，價值也被低估，建商找本人談合建，卻告訴本人一樓只能分配 15.71 坪，剩下的得換到樓上去，沒有空間，而本人希望能將所有價值和應得坪數都回歸到一樓都更後店面，多次表示不滿，更不用說本人地下室及附屬建物都有權狀，且地下室可商用，不應被當一般地下室換取車位，或無分配到合理的價值或坪數。	有關第 3 點、4 點及第 5 點部分，本案建築規劃設計為兩棟，一棟為地上 24 層，地下 5 層；一棟為地上 1 層，依據相關建築法令規定檢討建蔽率及容積率，並留設相關必要之公共設施(如防災中心、緩衝空間、車道、2 支樓梯…等)，使得 1 層店面可規劃面積減少，致使無法讓原 1 層所有權人分配現有 1 樓店面面積。惟實際內容應以市府核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容為準。	
	4.建築設計等也是問題許多，未符合店面地主的權益。一樓設計比本人原本店面還大的空間，卻告知一樓被分配的面積很有限，本人店面的坪數不能都放在一樓，那不是就是要地主高價購買原本的一樓店面房子嗎？都更不管是用價值或是面積，應該是要合理的設計符合原本的店面，和維護地主的權益。		
	5.實施者所分配的房子都在高樓層，整棟樓一樓大廳設計的很寬，壓縮其他地主的店面。		
	6.祿鼎和簽約戶仍有合約糾紛，均是簽訂無落日條款且交付印章之合約，住戶公聽會表達不滿，誠信問題及爭議頗多。	6.實施者已依約於 103 年 6 月 17 日擬具都市更新事業計畫向臺北市都市更新處申請報核，本案因申請老舊公寓專案獎勵，涉及都市計畫、都市設計及都市更新等相關審查作業，所需時間較為冗長，故懇請所有權人耐心等候及支持，且本案目前已完成都市計畫及都市設計審議作業，待都市更新事業計畫核定後，便可接續辦理權利變換計畫作業，實施者將會盡力且盡速完成本案之相關審查及申請作業，亦會持續與相關權利人溝通協調，以利本都市更新事業之推動。	
	7 事業計劃的估價摘要，未提到一樓店面的價值，本人向實施者索取整份每戶的完整報告未果，說只有二樓以上的均價，一樓無法提供，但都更局明	7. (1)依照通案估價原則之規定，有關比較案例之選	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	明就有整份完整報告，現已申請閱卷中。實施者半個月後，個別提供本人房屋土地的估價只給結果，而且共同負擔高達 45.7%誇張不合理，請提供估價方法、估價過程、比較基準是什麼？	取，應以近鄰地區內之坪數、屋齡及成交日期距估價基準日一年內，做為適當之比較案例。 因北側之案例屬於大坪數之案例且有些屋齡已達 8 年以上，與更新後之分配單元差異較大，故本次未選取該比較標的，在此說明。 (2)有關土地價格目前僅暫估數值，未來於權變估價時會重新估算土地價值；另鄰地為標售取得土地，標售當時已隱含其他獎勵(都更獎勵等)，與權變估價僅能評估法定容積之土地， 因性質不符無法採用該案例。 (3)依不動產估價技術規則地 23 條之規定，比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用： 第八項公有土地標售、讓售。 (4)綜合上述，目前估價數值皆屬法規允許之合理範圍。 (5)本次事業計畫估價僅為申請綠建築保證金之參考，該數值僅須評估 2 樓以上之均價，未評估 1 樓店面價值；未來於權變估價時會重新估算各權利人之權利價值。	
	8.祿鼎公司業務頻頻更換，至少四個之多，洽談時提供錯誤資料給地主，私有土地屬建地被當道路用地，使用分區住三之一被當住三，既然託辭說沒有交接，為何還有如此高的人事管理成本。	8.本案因配合都市設計及都市更新審議，獎勵值及設計圖面會隨之修正，導致相關資料會有前後不一之情形，實施者將會隨時向地主告知修正情形及進度；惟實際內容應以市府核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容為準。	
	9.實施者在報告書中提到因為耗時 10 年，覺得成本增加，但相對的，那些簽約地主無法動彈的成本又向誰要，實施者效率不彰，卻將這當作將共同負擔升高，施加在地主身上的理由，本人覺得不應該增加，反而應該降低，補償地主的損失。	9.詳見第 1 點及第 2 點說明。	
	10.請實施者應以適量且符合地主需求為考量，衡酌本案容積量體，以減少土地所有權人之共同負擔	10.詳見第 1 點及第 2 點說明。	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
李○○○君 陳情時間：109 年 10 月 13 日台北南海郵局(存證號碼 000965)存證信函	109 年 10 月 13 日台北南海郵局(存證號碼 000965)存證信函內容詳見本次綜理表後附件一	有關陳情人之陳情意見回覆請參見附件三。	--
金○○等 19 人 陳情時間：109 年 11 月 3 日(至更新處及臺北市政府都市發展局)	109 年 11 月 3 日至更新處及臺北市政府都市發展局陳情書	實施者已分別於 109 年 11 月 24 日、109 年 12 月 16 日及 110 年 1 月 12 日針對陳情人及尚未表達意願之所有權人自辦正式協調會溝通。其中有 4 位所有權人表達將以權利變換方式參與本案。 另外 109 年 12 月 19 日於郵政博物館召開自辦說明會向本案全部所有權人說明辦理進度(出席人員詳簽到簿)，未出席之所有權人於 110 年 1 月 15 日寄送會議紀錄摘要供作參考，另本案尚未表達意願之所有權人黃啟光已於 109 年 12 月 26 日表達參與意願並簽署事業計畫同意書。	詳事業計畫書附錄十一。
金○○君 陳情時間：109 年 10 月 15 日(致更新處)、10 月 19 日(致臺北市政府都市發展局)	1.居民對原實施者「祿鼎建設」已失去信心，希望更換實施者，推舉「三豐建設」為新實施者。 2.耗時十年，請實施者「祿鼎建設」設定時限，盡速和「三豐建設」協調研究，如何解決地主，在法律不清楚狀況下所簽「無落日條款契約」之後續問題，給予解套方案以平息不滿。	1.實施者已依據都市更新條例(108 年 1 月 30 日修正前)第 22 條規定取得私有土地及私有合法建築物人數及其面積之事業計畫法定同意比例，以「祿鼎建設股份有限公司」為實施者擬具都市更新事業計畫及相關文件向臺北市都市更新處申請核准；本案因申請「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫(以下簡稱老舊公寓專案)」獎勵，涉及都市計畫、都市設計及都市更新等相關審查作業，所需時間較為冗長，故懇請所有權人耐心等候及支持，且本案目前已完成都市計畫及都市設計審議作業，待都市更新事業計畫核定後，便可接續辦理權利變換計畫，實施者將會盡力且盡速完成本案之相關審查及申請作業，亦會持續與相關權利人溝通協調，以利本都市更新事業之推動。 2.實施者已依約於 103 年 6 月 17 日擬具都市更新事業計畫向臺北市都市更新處申請報核，本案因申請老舊公寓專案獎勵，涉及都市計畫、都市設計及都市更新	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		等相關審查作業，所需時間較為冗長，故懇請所有權人耐心等候及支持，且本案目前已完成都市計畫及都市設計審議作業，待都市更新事業計畫核定後，便可接續辦理權利變換計畫作業，實施者將會盡力且盡速完成本案之相關審查及申請作業，亦會持續與相關權利人(包含三豐建設)溝通協調，以利本都市更新事業之推動。	
	3.請「祿鼎建設」和「三豐建設」重新協調，變更並重新規劃都更計畫案之設計，避免設計圖偏向其商業利益，壓縮地主店面，且一樓大廳設計過寬，應以適量且以地主需求為主要考量。 ●整體設計圖重新設計後，一樓地主要求實施者提供詳細圖說。 ●圖面及實際面積得提供每位區分所有權人參閱。 ●提供設計詳圖。	3.本案依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會要求應沿和平西路設置騎樓，故建築設計圖面已大幅修正，且因都市設計審議通過內容與 104 年 7 月 29 日都市更新公開展覽內容不同，故依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方案」規定，已於 109 年 3 月 11 至 109 年 4 月 11 日重新辦理第二次都市更新公開展覽，且本案都市設計業於 110 年 1 月 21 日經臺北市政府核定在案，為維持計畫的穩定性並加速審議作業，本案仍以都市設計核定圖面進行後續審議。惟若事業計畫公告核定後，仍有多數地主需要調整設計內容，本案將於權利變換階段併同變更事業計畫，以期能取得共識，盡速且圓滿地完成本都市更新事業計畫。	
	4.共同負擔過高不合理，104 年(37.8%)，109 年(41.23%)，請「祿鼎建設」和「三豐建設」重新協調調降，以減少土地所有權人之共同負擔，維護全體地主權益。 ●人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費用(12.5%)不應均以上限提到。本案地主們不願意替實施者負擔這些不合理的共同負擔，損失都更後分回之權利價值。 ●請幹事委員，衡酌本案容積量體，國有土地為 15.1%(含公用及非公用)，銷售管理費及風險管理費，應按國有土地權值比例調降，並將調降價值換算屬於國有土地權值，併入權利變換應分配價值內，以維護地主權益。調降上述費率已有例可參詢，國有地參與都更，風險及衍生人事行政成本較私有地低，國有房地亦不為銷售，請實施者「祿鼎建設」和「三豐建設」重新協調並調降。	4.本案相關提列費用均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列；說明如下： (1)人事行政管理費：指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用： A.範圍內所有權人數眾多，期間除電話及個別拜訪外，亦進行多次意願調查、相關法令諮詢、建築規劃設計討論及權利變換分配等說明會議，已產生及未來將產生之相關人事、行政、庶務、法律、會計等支出相當可觀。 B.本案依規定未提列營建工程管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		程督導、進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務；以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定提列人事行政管理費。 (2)廣告銷售管理費：為實施者(或共同投資人)銷售更新後取得之折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售等成本費用)；此部分僅針對實施者(或共同投資人)分回之房地部分提列廣告銷售管理費： A.本案實施者分回部分建物產權面積未達 1,000 坪，以銷售規模而言屬較小之建案，故相關廣告銷售成本佔比較為固定，目前依提列總表規定提列廣告銷售管理費符合市場行情。 B.未來銷售房地去化具有時程上之壓力，廣告銷售管理費率可議價之彈性很小。 (3)風險管理費：為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔等所應獲取對應之報酬： A.實施者需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣及政府政策變動之不確定因素以及分回房地去化等相關風險；除一般興建建築本身之外，本案又涉及較多開發相關事宜，包括協助開闢計畫道路、雨水箱涵改道、鄰房部分拆除結構補強復原...等等，不確定因素較多、風險較大。 B.以風險管理費率 12.5%計算，除以開發期程 13 年，則年投報率僅為 0.962%，此投報率已與銀行存款接近，惟為履行對地主之承諾，實施者仍會努力堅持，故本案依提列總表規定提列風險管理費。	
	5.本案容積獎勵達 67.98%，實施者本身加高樓層，但未有其他回饋地主權益之措施，反而稀釋土地價值。溝通上並未達到老舊公寓專案計劃的初衷一坪換一坪。價值被低估，甚至在規劃上無法分配到地主所認可之合理價	5.實施者為盡量滿足地主 1 坪換 1 坪之需求，已盡力爭取相關獎勵項目，依據本案基地條件及規劃設計內容目前預計爭取之獎勵容積約為 69.24%(都更獎勵	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	值或坪數。	50.50%，老舊專案 18.74%)，所有獎勵均與所有地主共享，非全歸實施者；惟實際獎勵值應以市府核定之事業計畫內容為準。	
	6.本案之公設比過高，地主建議不應超過 33%(含大公和小公)。	6.本案建築規劃設計為兩棟，一棟為地上 24 層，地下 5 層；一棟為地上 1 層，依據相關建築法令規定檢討，須留設相關必要之公共設施，致使公設比例超過 33%；惟實際公設比例應以市府核定之權利變換計畫內容為準。	
	7.本建案區分所有權人土地及建物，非經所有權人同意，不允許向金融機構融資或貸款。	7.本案所有共同負擔費用均由實施者先行墊付資金，參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後之應分配土地及建築物折價抵付予實施者；故本案並無以所有權人土地及建物向金融機構融資或貸款之情形。	
	8.本案地主所交付之印章，需有明確範圍使用，並義務告知使用時機，不能擅自處理。	8.敬悉配合。	
	9.原實施者「祿鼎建設」和地主們溝通之資料，不論口頭或書面，正確性時有偏差，地主發現時，理由眾多，予以否認，請以後的實施者與地主協調時資料文件均應蓋公司章，以示誠信及負責。	9.本案因配合都市設計及都市更新審議，獎勵值及設計圖面會隨之修正，導致相關資料會有前後不一之情形，實施者將會隨時向地主告知修正情形及進度；惟實際內容應以市府核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容為準。	
	10.原實施者「祿鼎建設」都更推行不力，溝通未果，耗時十年，當地土地房產價值和都更條件，多有變更，時空背景已大不相同，需重新評估後與地主們公開說明，取得同意，方可實施，以免居民喪失權益。	10.本案因申請老舊公寓專案獎勵，涉及都市計畫、都市設計及都市更新等相關審查作業，所需時間較為冗長，故懇請所有權人耐心等候及支持，且本案目前已完成都市計畫及都市設計審議作業，待都市更新事業計畫核定後，便可接續辦理權利變換計畫，實施者將會盡力且盡速完成本案之相關審查及申請作業，亦會持續與相關權利人溝通協調，以利本都市更新事業之推動。	
李○○○君 陳情時間：109 年 12	109 年 12 月 3 日台北南海郵局(存證號碼 0001159)存證信函內容詳見本次綜理表後附件二	有關陳情人之陳情意見回覆請參見附件三。	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
月 3 日台北南海郵局(存證號碼 0001159)存證信函			
金○○君 陳情時間：109 年 12 月 29 日臺北市府郵局存證信函(存證號碼 000711)	109 年 12 月 29 日臺北市府郵局(存證號碼 000711)存證信函內容詳見本次綜理表後附件四	本案因配合都市設計及都市更新審議，獎勵值及設計圖面會隨之修正，導致相關資料會有前後不一之情形，實施者將會隨時向地主告知修正情形及進度；惟實際內容應以市府核定之都市更新事業計畫及權利變換計畫內容為準。 本案因申請老舊公寓專案獎勵，涉及都市計畫、都市設計及都市更新等相關審查作業，所需時間較為冗長，故懇請所有權人耐心等候及支持，且本案目前已完成都市計畫及都市設計審議作業，待都市更新事業計畫核定後，便可接續辦理權利變換計畫，實施者將會盡力且盡速完成本案之相關審查及申請作業，亦會持續與相關權利人溝通協調，以利本都市更新事業之推動。	--
陳○○君 陳情時間：110 年 1 月 18 日	1.台北市都市更新處同意中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆土地更新事業計畫範圍內之公有土地，可免將不動產信託予銀行，藉以降低利息負擔，而私有土地都更處卻私自允許實施者信託，這屬辦案不公，圖利實施者。二套標準，涉有侵權行為，我們於中華民國 109 年 11 月 17 日向台北市政府都市更新處陳情，陳情書第一項，都更處回函拒答，中華民國 109 年 11 月 23 日北市都新事字第 1093111395 號回函(如附件一)信託內容但第二次公展版(如附件二綜-37、15-6、3-1)，劃黃線部份，都更戶拒絕信託，應比照公有地。 2.同陳情書第二項說明，未經過住戶之授權，都更處私自同意讓實施者貸款，此屬侵權行為，若有發生風險，都更處要負全部賠償責任，都更處回函，鄭重澄清無此事情(如附件一第三項)劃黃線部份，但第二次公展版(如附件三 15-5)劃黃線部份，融資資金佔費用 70%，年息 2.88%，都更處欺騙住戶，已屬詐欺行為。 3.同陳情書第三項，實施者跟同意戶都有簽合建契約，已屬合建案，都更處卻允實施者依都市更新條例第 36 條規定，因權利變換或遷移之土地改良物，應補償其價值或建物之剩餘價值和除析除費用合法建物 134,972,663	1.信託的目的是為確保本更新案可確實依計畫執行，希望可以降低更新風險、避免工程中斷而造成所有權人權益受損，故本案係以全案私有地主為信託對象提列其所需之信託費用。 2.本案並無以所有權人之土地及建物向金融機構辦理融資貸款；共同負擔所列之貸款利息，係指實施者為實施更新事業所需支付工程費用及權利變換費用之貸款利息，其費用均依據民國 99 年 12 月版之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列。 3.本案開始是以合建契約的方式與所有權人洽談及簽約，而為幫所有權人節省稅費，所以會採權利變換方式辦理，目前實施者均依約在執行，故有簽訂合建契	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	元，土地改良物 12,712,496 元，二項合計 147,685,159 元，合建戶卻不能領，此龐大金額屬實施者所有，並讓本案建築成本提高，但第二次公展版(如附件四 14-2、14-3)劃黃線部份，實施者涉有不當得利，而都更處涉有圖利實施者，應把費用回饋全部都更戶。	約的地主均依合建契約規定辦理，至於沒有簽約的地主則以權利變換方式執行。	
	4.依 107 年 7 月 26 日修正，台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，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，但第二次公展版(如附件五綜-3)，財政局張幹事雅惠審查意見(三)本案折遷補償費用…於共同負擔不得提列折除費用，但第二次公展版(如附件六綜-3)劃黃線部份。本更新單元於民國 97 年 11 月 7 日經台北市政府以府新字第 09707197700 號函核准劃定，但第二次公展版(如附件七 1-1)劃黃線部份，實施者引用 107 年 7 月 26 日案都更處核准，涉有圖利實施者之嫌。	4.本案依 107 年 7 月 26 日修正之「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」，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。	
	5.依台北市都市更新處於中華民國 109 年 11 月 23 日，北部都更事字第 1093111395 號第五項，依內政部營建署 100 年 8 月 24 日營署更字第 100053438 號函有關都市更新合建合約，非屬都市更新條例規定各級主管機關應審議事項…都更處回函(如附件一第五項)劃黃線部份，但本案於民國 97 年 11 月 7 日經台北市政府以府字第 09707197700 號函核准劃定，但第二次公展版(如附件八 1-1)其所引用源皆在本件都市更新核准劃定後。	5.本案開始是以合建契約的方式與所有權人洽談及簽約，而為幫所有權人節省稅費，所以會採權利變換方式辦理，目前實施者均依約在執行，故有簽訂合建契約的地主均依合建契約規定辦理，至於沒有簽約的地主則以權利變換方式執行。而有關合建契約，實非屬都市更新條例規定各級主管機關應審議事項；實施者仍會持續與相關權利人溝通協調，以利本都市更新事業之推動。	
	6.同陳情案都更處覆本自救會第二項全部皆是所謂之都市設計委員會、專案委員會、審議會、幹事會，其內容都更戶全部不悉，恭請院長陳青天大人要求台北市都市更新處覆函時，全部都要隨附內容告知。	6.本案因都市設計審議預審通過之版本與 104 年 7 月 29 日都市更新公開展覽內容不同，故已依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方案」規定，於 109 年 3 月 11 日至 4 月 9 日重新辦理都市更新公開展覽，並於 109 年 3 月 24 日舉辦公聽會，向所有權人說明相關修正內容；後續如有變更亦將會透過公聽會或聽證會程序向所有權人詳細說明。	
	7.本都更案實施者並無土地成本，土地全部為都更戶所有，實施者卻把建物成本及利潤定為每坪為 33 萬元，在其他縣市已可承購大樓並包括土地，但第二次公展版(如附件九綜-19)劃黃線部份。	7.本案相關共同負擔費用均依據民國 99 年 12 月版之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及民國 99 年 6 月之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定提列。	
	8.本件都更案原本設計為無遮簷人行道，符合環保及綠建築的條件，房子面	8.有關應留設騎樓路段係依「臺北市住宅區重要幹道兩	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	對和平西路比較無逼迫威，是住戶同意都更之基本條件，後突然改為騎樓方式，查和平西路最近建築方式，皆無騎樓，騎樓是 60 年代的建築方式，已不符合現代建築美學，只要符合建築法及技術規則，並符合環保、消防法規等。任何政府單位或實施者，皆不能任意更改，這是我們的房地，已侵犯到我們的主權，都更戶有權決定。本都更案改為騎樓方式建築，是都更處逼迫實施者自行更改，若是都更處所為，是本件都更案之重大改變，必須要當下公文告知房屋所有權人，本案並未誠實告知，有嚴重失職。 9.本都更範圍在台北市和平西路一段以北，泉州街以東，區塊道路寬廣，亦有所謂之較佳學區(國語實小、建中、北一女)，居民水準不低，更新單元周圍房地市場，取樣皆以和平西路以南，如(一)重慶南路三段 63 號為 11 層樓建築，(二)台大 JIA 汀州路三段 93 號為 11 層樓建築，(三)南海園和平西路一段 100 號為 15 層樓建築，以上三項不知第幾層做取樣。該區域價格明顯和北側有所落差，而北側之建案無一納作取樣如(力麒建設案、中正香榭、百達富麗等)。土地方面，本都更範圍估價每坪為 279 萬元，但第二次公展版(如附件十 15-1)劃黃線部份，新光人壽於 2009 年標下福州街及重慶南路口土地之價格為每坪 402.75 萬元，現為 2020 年土地價格更高漲，令本都更範圍內的土地價格估價嚴重偏低，現況價值相差數百萬，這是一種不誠實，欺騙的行為，這已經達到詐欺的程度，都更處不查，有嚴重失職。	側留設騎樓或無遮簷人行道規定」辦理；而本案之騎樓規劃係經都市計畫變更可行性研商會議與都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 454 次會議決議設置。而都更處已於 109 年 3 月 11 日至 4 月 9 日重新辦理都市更新公開展覽，並於 109 年 3 月 24 日舉辦公聽會，向所有權人說明相關修正內容，會議紀錄亦業已公告於更新處網站。 9.就本案價格估價部分，以下列 3 點說明： (1)依照通案估價原則之規定，有關比較案例之選取，應以近鄰地區內之坪數、屋齡及成交日期距估價基準日一年內，做為適當之比較案例。 因北側之案例屬於大坪數之案例且有些屋齡已達 8 年以上，與更新後之分配單元差異較大，故本次未選取該比較標的，在此說明。 (2)有關土地價格目前僅暫估數值，未來於權變估價時會重新估算土地價值；另鄰地為標售取得土地，標售當時已隱含其他獎勵(都更獎勵等)，與權變估價僅能評估法定容積之土地，因性質不符無法採用該案例。 (3)依不動產估價技術規則地 23 條之規定，比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用： 第八項公有土地標售、讓售。 (4)綜合上述，目前估價數值皆屬法規允許之合理範圍。 本案現階段為事業計畫目前仍在審議階段，尚未核定，其相關估價數值仍以未來權利變換計畫之評價基準日為計算基準，其價格仍以權利變換計畫核定為準。	
	10.騎樓問題，自救會成員於第二次公聽會，當場提出都更處無回應後，該成員於公展期內陳情台北市都市更新處於中華民國 109 年 4 月 15 日回函	10.依據土地稅減免規則第 10 條規定:供公共通行之騎樓走廊地，無建築改良物者，應免徵地價稅，有建築	

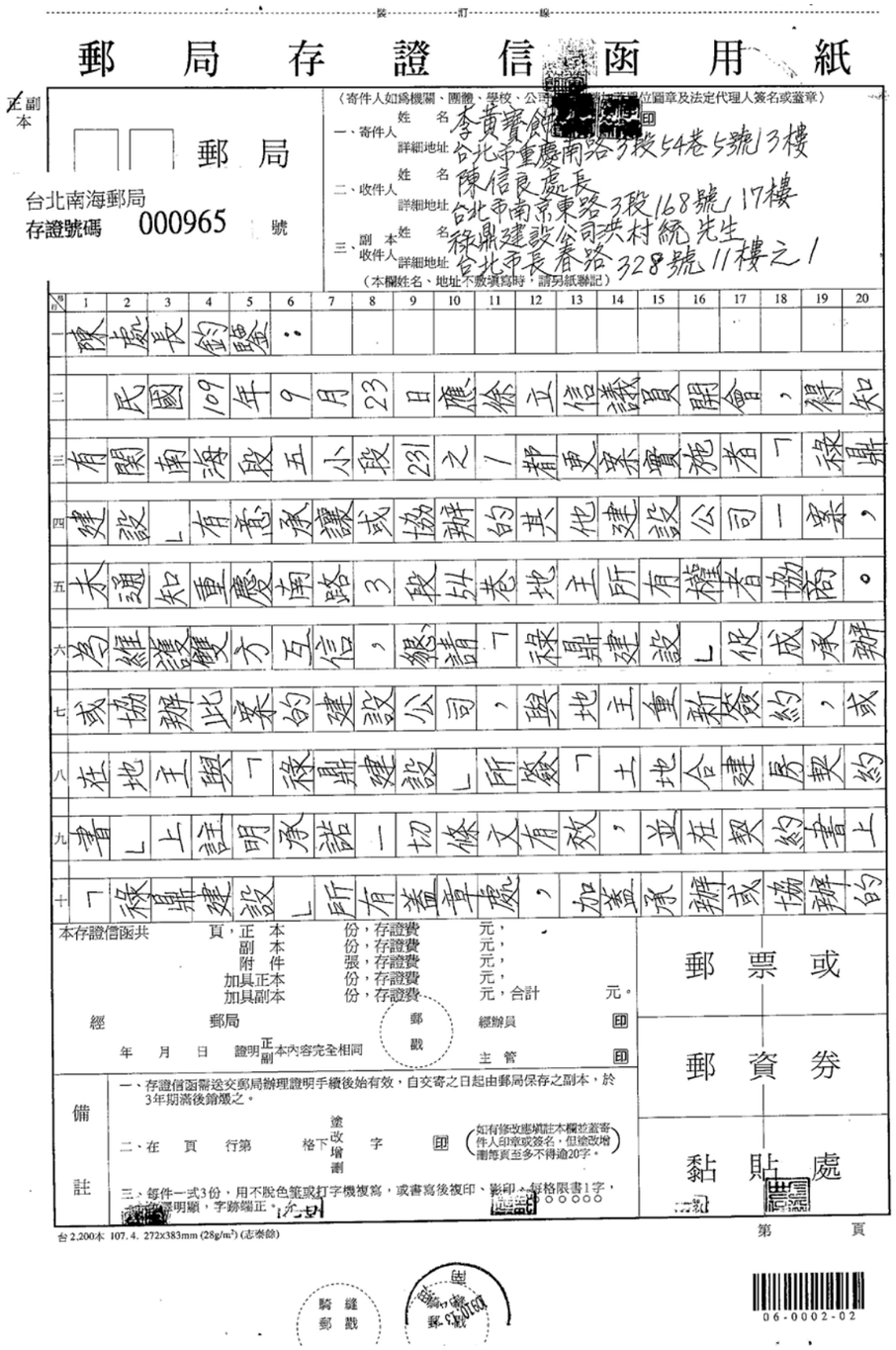
陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	說明之第五項騎樓屬法定公設，其地價稅房屋稅甩鍋給地政局及稅捐處，都更處回函陳情書(如附件二)劃黃線部份，是一種不負責任官員說法，對都更戶利益嚴重傷害。	改良物者，依下列規定減徵地價稅。 一、地上有建築改良物一層者，減徵二分之一。 二、地上有建築改良物二層者，減徵三分之一。 三、地上有建築改良物三層者，減徵四分之一。 四、地上有建築改良物四層以上者，減徵五分之一。 另外供公眾通行使用之騎樓，因不計入房屋現值當中，故亦免徵房屋稅。惟基於專業權責分工之原則，有關稅務之相關問題仍應詢問相關主管機關。	
	11.本都更案臺北市政府和實施者祿鼎建設股份有限公司簽切結書，根據都市更新事業計畫案第二次公開展覽版，內容卻有不實之處，已達市政府撤銷之行政處分之程度，但第二次公展版(如附件十一，II)，請貴院明鑒。	11.本案更新案目前仍在審議階段，尚未核定，審議過程若有錯誤或誤植之處，皆經主管機關要求更正，並無不實之處。	
	12.本件都更案，捐贈經費予當地政府都市更新基金 8.58%，得到獎勵容積 572.19M^2，(173.09 坪)，但第二次公展版(如附件十二 10-1、10-2)劃黃線部份，導致共同負擔比例為 40.76%。實施者謂之與地主歷經多年無數次溝通協調，誠屬不實，但第二次公展版(如附件十三綜-38)劃黃線部份。本件都更案所處位置，屬蛋黃區塊，建築高度為 24 層樓，實施者多分配在高樓層，本都更案之高單價區位，實施者低報為每坪 90 萬元計算，又實施者捐贈共同負擔 90,743,000 元作為都更基金，獲得 173.09 的坪的權利，但第二次公展版(如附件十四 10-2)劃黃線部份。扣除成本利潤，實施者獨得 65,038,000 元計算方式：173.09 坪*90 萬元=155,781,000 元。 總價：155,781,000 元－捐贈金額 90,743,000 元-65,038,000 元實施者獨得。經費取自共同負擔，此有對價關係，都更處有圖利實施者之嫌疑，該項金額應分配給都更戶。	12.本案於 103 年 6 月 17 日申請事業計畫核定時，擬申請獎勵約為 67.19%(都市更新獎勵 43.32%、老舊公寓專案計畫 23.87%)，惟經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會以及都市更新幹事會審議後，大幅減少為 60.66%(都市更新獎勵 41.92%、老舊公寓專案計畫 18.74%)，為滿足原合建契約對所有權人之承諾，實施者擬捐贈都市更新基金再爭取約 8.58%獎勵，而此項獎勵均為實施者與所有地主共享。	
	13.本件都更案，都更處核定實施者共同負擔之銷售管理費用為 108,229,242 元，但第二次公展版(如附件十五 15-8)劃黃線部份，以都更範圍內 74 戶計算，但第二次公展版(如附件十六 5-15)劃黃線部份。 計算方式=108,229,242 元/74 戶=1,462,557 元，則每戶分擔管理銷售費為 1,462,557 元，誠屬不公。其管理銷售費用，實施者所分配之房地應自行負擔。 註：都更戶分配之房地有大小不同，以上經費負擔有差別，但總額不變。	13.本案銷售管理費用係依據民國 99 年 12 月版之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，且銷售管理費僅針對實施者實際分回之房地提列；惟實際費用應以市府核定之權利變換計畫內容為準。	
	14.本件都更案以一坪換一坪補列，但第二次公展版(如附件十七綜-8、綜-9)劃黃線部份。然本都更案房地所有權人與實施者都簽有 1.3 倍之分配房	14.實施者為盡量滿足地主 1 坪換 1 坪之需求，已盡力爭取相關獎勵項目，依據本案基地條件及規劃設計內	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	屋，且都在低樓層，價位較低。公設比超過 30%，大部份戶拿不到一坪換一坪之房地。拿不到之坪數，全歸實施者所有，讓實施者獲有大利。附鄰房合建契約書劃黃線部份在附件最後面。 15.台北市都市更新條例複雜，法規規範不清，計劃不明，條例模糊，讓都更處有無限空間審議，而實施者可來乘隙謀取不當之利益，易有利益輸送之弊端，請貴院明察秋毫。 16.都更戶成員皆是忠厚、誠實之市民，在都更處不用心，實施者(財團)用詐心，讓我們都更戶損失慘重，我們有感於院長長期以來都在關心國民之利益，心存感恩，順祝院長身體健康，幸福快樂，謝謝！	容目前預計爭取之獎勵容積約為 69.24%(都更獎勵 50.50%，老舊專案 18.74%)，所有獎勵均與所有地主共享，非全歸實施者；惟實際獎勵值應以市府核定之事業計畫內容為準。 15.實施者皆依據都市更新條例及其相關規定向主管機關申請辦理都市更新，並恪守相關法令及主管機關之要求，絕無不法之事；後續亦將持續與相關權利人溝通協調，以利都市更新事業之推動。 16.敬悉。	
陳○○君 陳情時間：110 年 4 月 7 日	1.復貴公司 110 年 3 月 24 日祿建更字第 110032402 號函。 2.本人店面是維持全家的生計，實施者(祿鼎建設股份有限公司)規劃泉州街的店面，本人分配的店面面積 27.34 ㎡約 8.27 坪扣廁所、廚房、牆壁、柱子，真正能使用的店面坪數不足 6 坪，達到無法維生的基本條件，令本人全家生活陷入絕境。 3.泉州街店面原本方整，現形設計歪曲不方整，大大降低店面之價值。圖面上的店面設計問題，有向實施者反應皆不採納又置之不理，因無共識，實施者又拒絕改善，又每週來函要本人去公司協商，實際上毫無實質意義，此種動作莫非強迫本人同意。 4.原先我們地主自行規劃的店面圖面，本人有同意。等到計劃圖面出來，跟原本圖面相差甚遠，有損本人之營運生計，故事業計劃本人不同意。實施者一直不更改店面圖面，已沒有任何協調之意義。 5.致於　貴公司來函實施者說明(二)：內提出於 108 年 12 月 5 日到公司開協調會時，為何只有本人一人到場，並沒有第三者在場，及實施者於 109 年 12 月 17 日函發本人，協調閑會，開會日期同為 109 年 12 月 17 日，故本人來不及參加，並非拒絕協商。因有前例，空口無憑，因而拒絕協調簽到。(如附件) 6.因第二次公展版，涉及融資貸款，都更處已通過已具備法律條件，而都更處沒有設置合建戶風險保障，實施者在建設中應保障本人風險權利。例	1.敬悉。 2.有關第 2、3 及第 4 點意見部分，本案依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會要求應沿和平西路設置騎樓，故建築設計圖面已大幅修正，且因都市設計審議通過內容與 104 年 7 月 29 日都市更新公開展覽內容不同，故依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方案」規定，已於 109 年 3 月 11 至 109 年 4 月 11 日重新辦理第二次都市更新公開展覽，且本案都市設計業於 110 年 1 月 21 日經臺北市政府核定在案，為維持計畫的穩定性並加速審議作業，本案仍以都市設計核定圖面進行後續審議。惟若事業計畫公告核定後，仍有多數地主需要調整設計內容，本案將於權利變換階段併同變更事業計畫，以期能取得共識，盡速且圓滿地完成本都市更新事業計畫。 5.與陳女士溝通協調紀錄除 109 年 12 月 17 日之外，從 108 年 12 月 5 日至 109 年 12 月 26 日亦有多次協調過程(詳附件五)，惟仍未達成共識，實施者仍將本於真誠磋商精神，持續與陳女士溝通協調，以利都市更新事業之推動。 6.本案並無以所有權人之土地及建物向金融機構辦理融資貸款；共同負擔所列之貸款利息，係指實施者為	--

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	如：前新北市已發生二件都更案讓地主權利頓時消失，故實施者如何保陣地主權利，請都更處做明確規範，保障並維護地主之財產權。 7.期盼實施者拿出誠意，採納地主原始的意見，以免造成土地所有權人，權利喪失及損失。 隨文附前後土地都更新、舊店面平面配置圖各乙份，及實施者 109 年 12 月 17 日函影本乙份。	實施更新事業所需支付工程費用及權利變換費用之貸款利息，其費用均依據民國 99 年 12 月版之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列。 7.實施者皆依據都市更新條例及其相關規定向主管機關申請辦理都市更新，並恪守相關法令及主管機關之要求；後續亦將持續與相關權利人溝通協調，以利都市更新事業之推動。	

人民陳情意見回應綜理表-附件

附件一



郵局存證信函用紙

正本 副本

郵局

台北南海郵局
存證號碼 000965 號

（寄件人如爲機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人 姓名 李黃寶鉌 [redacted] 印
詳細地址 台北市重慶南路3段54巷5號3樓

二、收件人 姓名 陳信良處長
詳細地址 台北市南京東路3段168號17樓

三、副本收件人 姓名 祿鼎建設公司洪村統先生
詳細地址 台北市長春路328號11樓之1

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

陳處長鈞鑒：

民國109年9月23日應徐立信議員開會，得知有關南海段五小段231之1幫更案實施後，祿鼎建設有意承讓或協辦的其他建設公司一案，未通知重慶南路3段址老地主所有權者協商。為維護雙方互信，懇請祿鼎建設促成承辦或協辦此案的建設公司，與地主重新簽約，或在地主與祿鼎建設所簽「土地合建房屋契約書」上註明承諾一切條文有效，並在契約書上祿鼎建設所有蓋章處，加蓋承辦或協辦的

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，副本 份，存證費 元，附件 張，存證費 元，加具正本 份，存證費 元，加具副本 份，存證費 元，合計 元。

經 郵局 郵戳 經辦員 印

年 月 日 證明正副本內容完全相同 主管 印

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於3年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下 塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋寄件人印章或簽名，但塗改增刪每頁至多不得逾20字。）
三、每件一式3份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書1字，

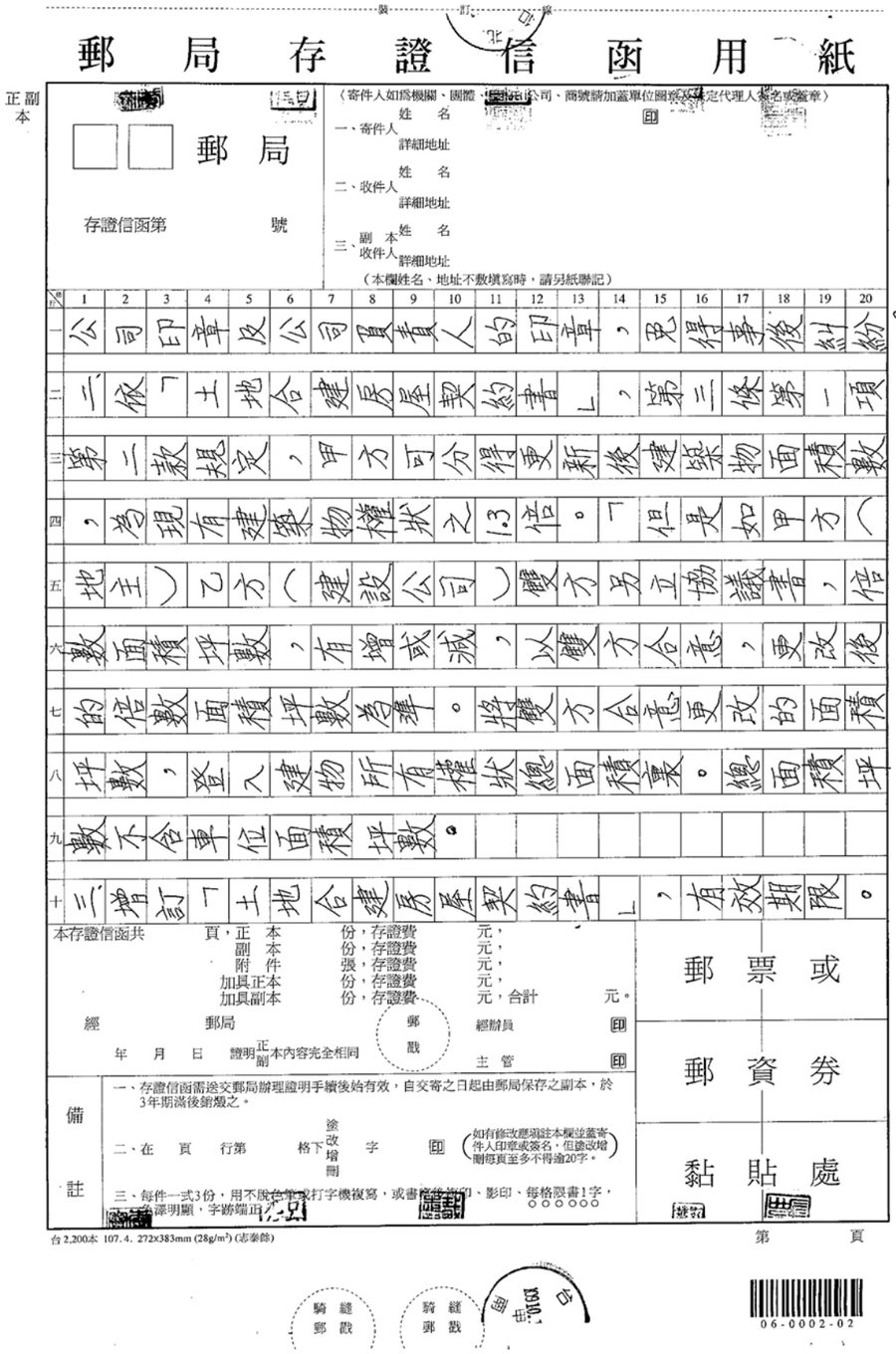
郵票或郵資券黏貼處

第 頁

台2,200本 107.4. 272x383mm (28g/m²) (志泰餘)

騎縫郵戳

06-0002-02



郵局存證信函用紙

正本 副本

郵局

存證信函第 號

（寄件人如爲機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人 姓名 [redacted] 印
詳細地址

二、收件人 姓名
詳細地址

三、副本收件人 姓名
詳細地址

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

公司印章及公司負責人的印章，免得事後糾紛。

二、依「土地合建房屋契約書」，第三條第一項第二款規定，甲方可分得更新後建築物面積數，為現有建築物權狀之1.3倍。「但是如甲方（地主）乙方（建設公司）雙方另立協議書，倍數面積坪數，有增或減，以雙方合意，更改後的倍數面積坪數為準。將雙方合意更改的面積坪數，登入建物所有權狀總面積裏。總面積坪數不含車位面積坪數。

三、增訂「土地合建房屋契約書」，有效期限。

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，副本 份，存證費 元，附件 張，存證費 元，加具正本 份，存證費 元，加具副本 份，存證費 元，合計 元。

經 郵局 郵戳 經辦員 印

年 月 日 證明正副本內容完全相同 主管 印

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於3年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下 塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋寄件人印章或簽名，但塗改增刪每頁至多不得逾20字。）
三、每件一式3份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書1字，

郵票或郵資券黏貼處

第 頁

台2,200本 107.4. 272x383mm (28g/m²) (志泰餘)

騎縫郵戳

06-0002-02

郵局存證信函用紙

正副本

□□ 郵局

存證信函第　　號

〈寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章〉

一、寄件人　姓名　　印
　　詳細地址

二、收件人　姓名
　　詳細地址

三、副本收件人　姓名
　　詳細地址

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

字	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	四、	我	們	前	項	所	述	求	，	如	未	獲	得	解	決	，	我	們	不	參
二	于	所	有	都	更	案	。													
三	五、	我	們	非	刁	民	，	並	無	存	心	成	為	釘	子	戶	的	心	態	，
四	只	求	能	給	我	們	與	「	祿	鼎	建	設	」	簽	約	書	的	權	利	與
五	義	務	。																	
六	六、	以	上	我	們	所	述	求	，	如	未	能	解	決	前	，	而	台	北	市
七	政	府	，	都	更	處	，	若	以	公	權	力	強	制	拆	我	們	的	房	屋
八	，	須	負	責	有	損	我	們	與	「	祿	鼎	建	設	」	所	簽	「	土	地
九	合	建	房	屋	契	約	書	及	協	議	書	內	，	所	獲	得	坪	數	及	一
十	個	車	位	。	權	利	損	失	的	金	額	，	以	大	樓	蓋	成	後	，	當

本存證信函共　　頁，正本　　份，存證費　　元，
副本　　份，存證費　　元，
附件　　張，存證費　　元，
加具正本　　份，存證費　　元，
加具副本　　份，存證費　　元，合計　　元。

經　　郵局　　郵戳　　經辦員　　印

年　月　日　證明正副本內容完全相同　　主管　　印

郵票或郵資券黏貼處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於3年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　　格下　塗改增刪　字　印　（如有修改應填註本欄並蓋寄件人印章或簽名，但塗改增刪每頁至多不得逾20字。）

三、每件一式3份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印、每格限書1字，色澤明顯，字跡端正。

台2,200本 107.4. 272x383mm (28g/m²) (志泰餘)

第　頁

騎縫郵戳

06-0002-02

郵局存證信函用紙

正副本

□□ 郵局

存證信函第　　號

〈寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章〉

一、寄件人　姓名　　印
　　詳細地址

二、收件人　姓名
　　詳細地址

三、副本收件人　姓名
　　詳細地址

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

字	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	時	的	正	常	買	賣	實	價	登	錄	的	每	坪	價	錢	計	算	及	當	時
二	一	個	車	位	的	價	額	計	算	為	準	。								
三	七、	懇	請	各	級	長	官	促	成	雙	方	達	成	協	議	，	以	免	事	後
四	麻	煩	。																	
五	八、	正	本	函	送	台	北	市	政	府	都	更	處							
六	九、	副	本	函	送	祿	鼎	建	設	公	司									
七			市	民	李	黃	寶	飾	[illegible]	呂	允	仁	[illegible]	劉	梅	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
八										沈	水	發	[illegible]				合	同	呈	上
九	祝			愉	快	！														
十	中	華	民	國	109	年	10	月	13	日										

本存證信函共 4 頁，正本 1 份，存證費　　元，
副本 2 份，存證費　　元，
附件　　張，存證費　　元，
加具正本　　份，存證費　　元，
加具副本 1 份，存證費　　元，合計 210 元。

經　　郵局　　郵戳　　經辦員　　印

年 10 月 13 日　證明正副本內容完全相同　　主管　　印

郵票或郵資券黏貼處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於3年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　　格下　塗改增刪　字　印　（如有修改應填註本欄並蓋寄件人印章或簽名，但塗改增刪每頁至多不得逾20字。）

三、每件一式3份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印、每格限書1字，色澤明顯，字跡端正。

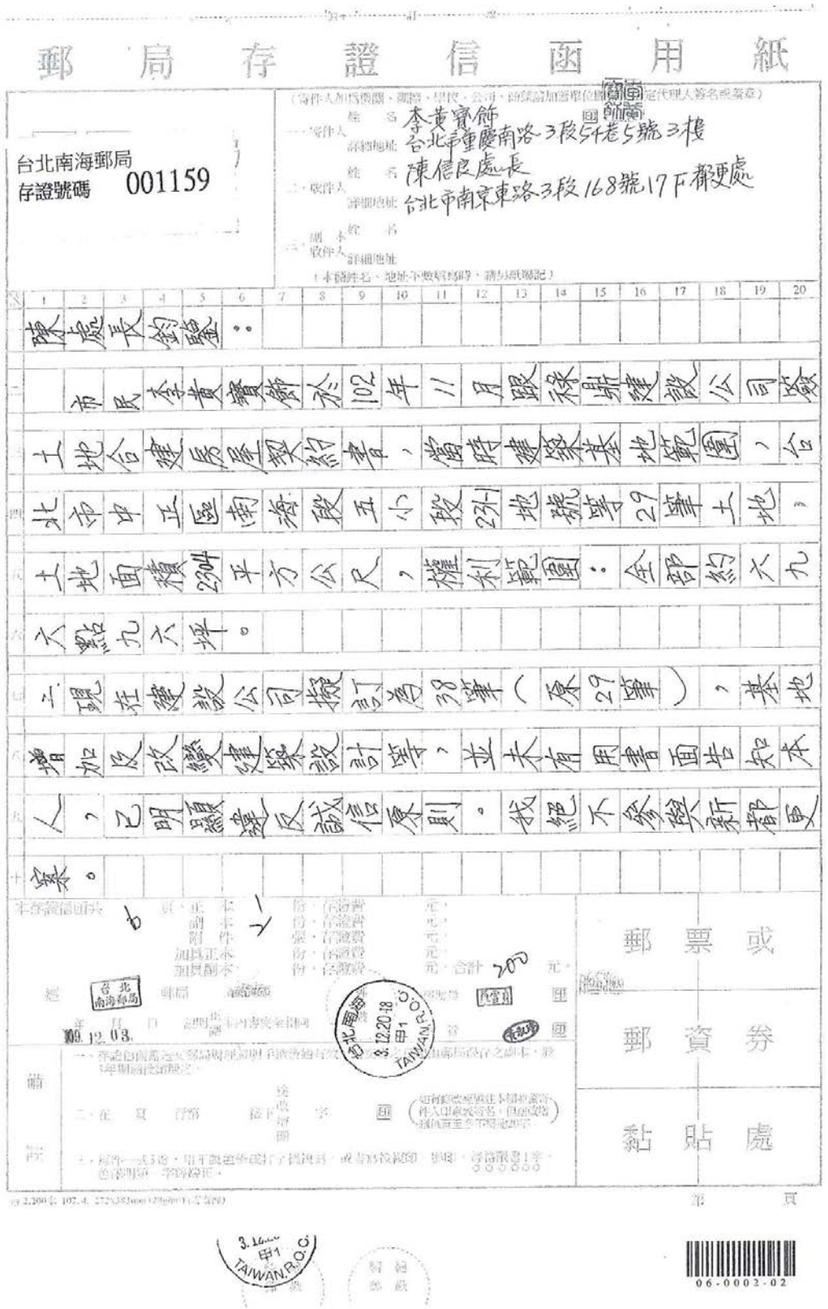
台2,200本 107.4. 272x383mm (28g/m²) (志泰餘)

第　頁

騎縫郵戳

06-0002-02

附件二



郵局存證信函用紙

正副本

台北南海郵局
存證號碼 001159

（寄件人如係機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位關防及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人 姓名 李黃寶齡 詳細地址 台北市重慶南路3段54巷5號3樓

二、收件人 姓名 陳信良處長 詳細地址 台北市南京東路3段168號17F審理處

三、副本收件人 姓名 詳細地址

（本國姓名、地址不敷填寫時，請另紙繕記）

陳處長鈞鑒：

市民李黃寶齡於102年11月跟祿鼎建設公司簽土地合建房屋契約書，當時建築基地範圍，台北市中正區南海段五小段23小地號等29筆土地，土地面積2394平方公尺，權利範圍：全部約六九六點九六坪。

二、現在建設公司擬訂為38筆（原29筆），基地增加及改變建築設計等，並未有用書面告知本人，已明顯違反誠信原則。我絕不參與新都更案。

此致

台北南海郵局 109.12.03.

郵票或郵資券黏貼處

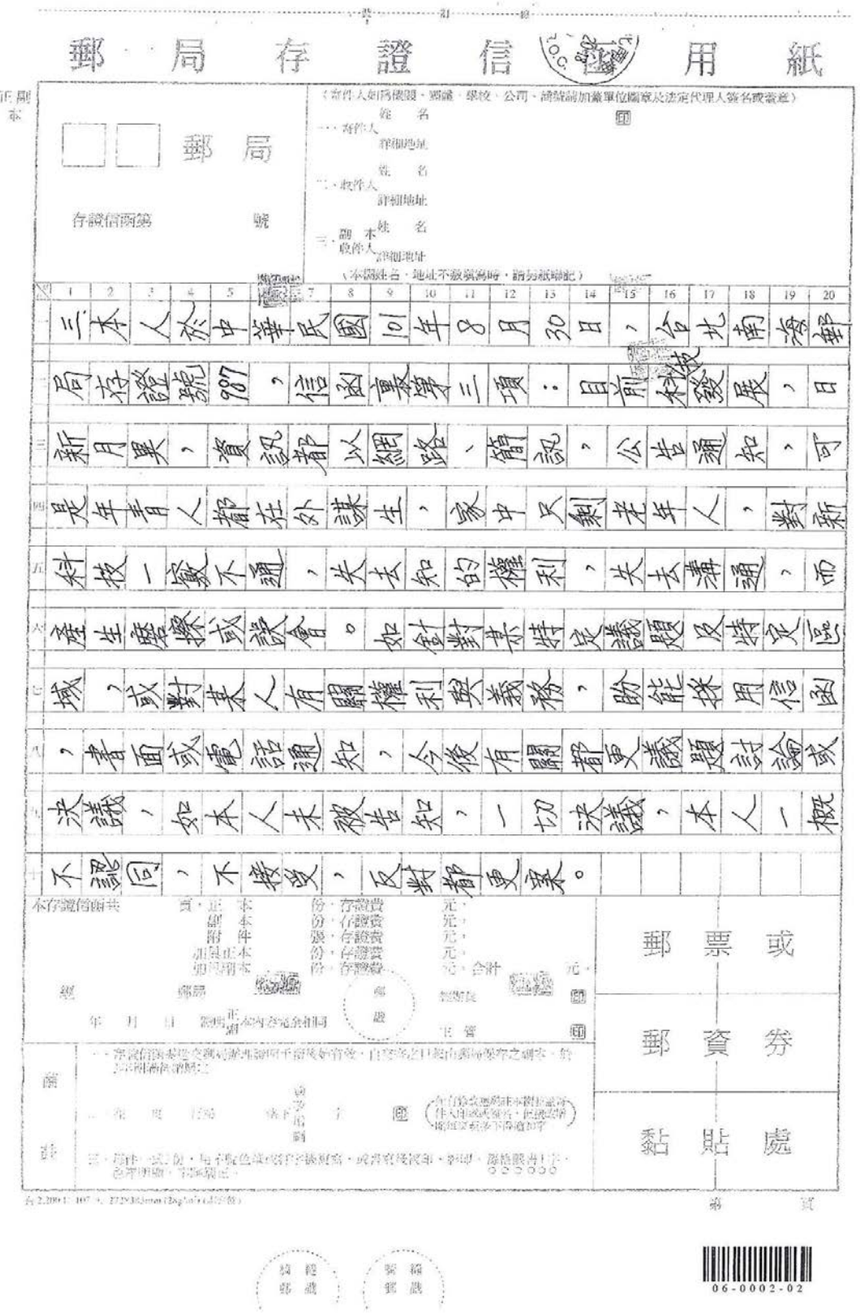
台北南海郵局 8.12.20.18 甲1 TAIWAN R.O.C.

備註：一、存證信函正本1份，副本1份，由寄件人簽名或蓋章。二、在貴存節 字 號（如有郵政機關製發之副本，請將收件人地址或姓名、住址塗改情形註明並簽名蓋章）。三、每件一式3份，用不褪色筆書寫或打字機繕寫，並每行橫寫，每張限書寫14行，每行20字。

第 頁

3.12 甲1 TAIWAN R.O.C.

06-0002-02



郵局存證信函用紙

正副本

□□郵局

存證信函第 號

（寄件人如係機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位關防及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人 姓名 詳細地址

二、收件人 姓名 詳細地址

三、副本收件人 姓名 詳細地址

（本國姓名、地址不敷填寫時，請另紙繕記）

三本人於中華民國101年8月30日，台北南海郵局存證號碼987，信函事項三項：目前林鼎發展，日新月異，資訊都以網路、簡訊，公告通知，可是年青人都在外謀生，家中只剩老年人，對新科技一竅不通，失去知的權利，失去溝通，而產生糾紛或誤會。如針對某特定議題及特定區域，或對某人有關權利與義務，盼能採用信函，書面或電話通知，今後有關都更議題討論或決議，如本人未被告知，一切決議，本人一概不認同，不接受，反對都更案。

此致

□□郵局 109.12.03.

郵票或郵資券黏貼處

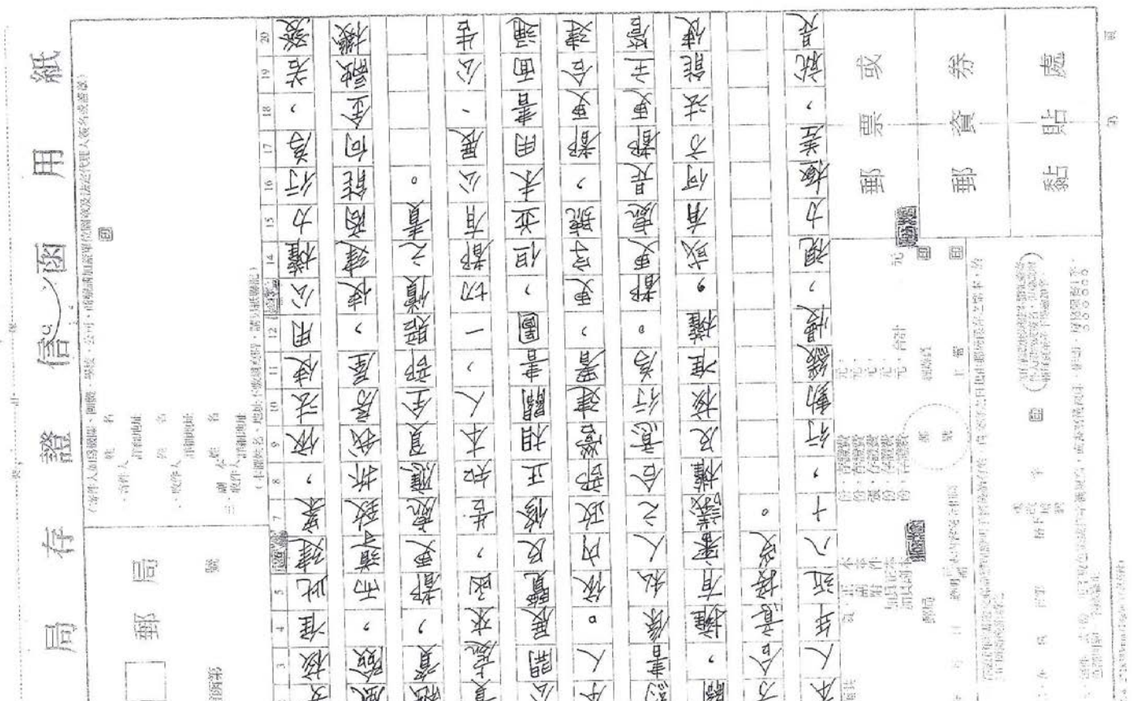
□□郵局 8.12.20.18 甲1 TAIWAN R.O.C.

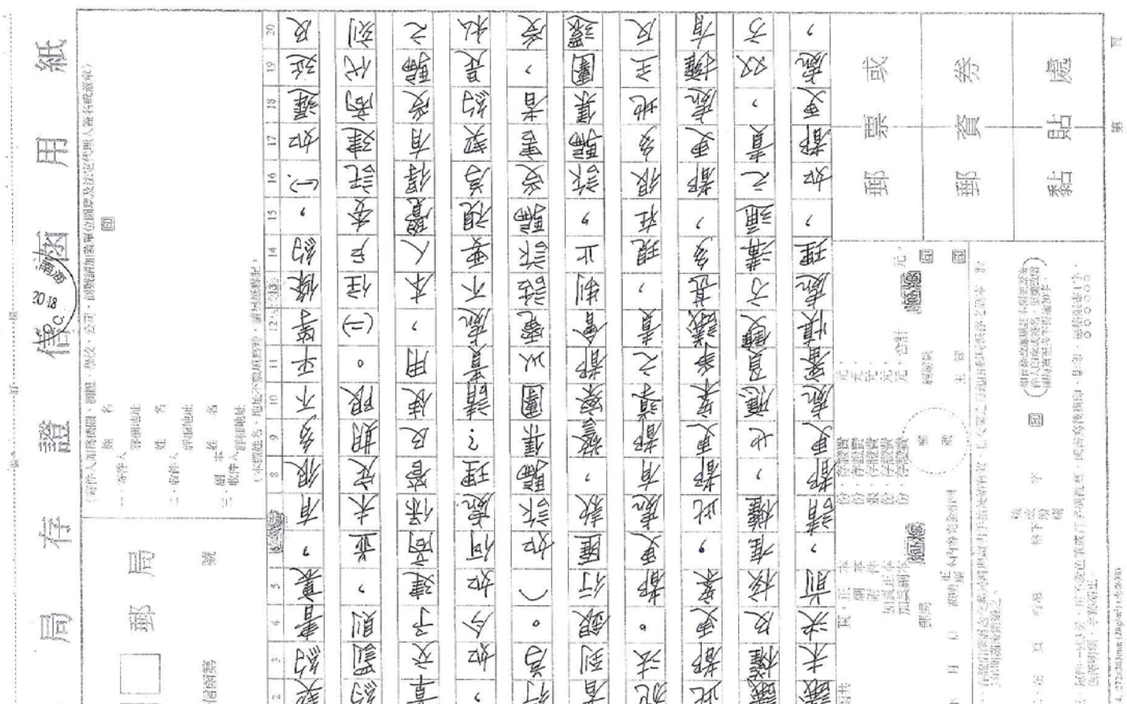
備註：一、存證信函正本1份，副本1份，由寄件人簽名或蓋章。二、在貴存節 字 號（如有郵政機關製發之副本，請將收件人地址或姓名、住址塗改情形註明並簽名蓋章）。三、每件一式3份，用不褪色筆書寫或打字機繕寫，並每行橫寫，每張限書寫14行，每行20字。

第 頁

3.12 甲1 TAIWAN R.O.C.

06-0002-02





郵局存證信函用紙

正副本

□□郵局

存證信函第　號

（寄件人如爲機關、團體、學校、公司，請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名　詳細地址

二、收件人　姓名　詳細地址

三、副本收件人　姓名　詳細地址

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

四、契約書裏，有很多不平等條約，(一)如遲延及違約罰則，並未定期限。(二)住戶委託建商代刻印章交予建商保管及使用，本人覺得有受騙之嫌，如今如何處理？請貴處不要視為契約是私人行為。(三)如詐騙集團以電話詐騙受害者，受害者到銀行匯款，警察都會制止，詐騙集團還是犯法。都更處有都導之責，現在很多地主反對此都更案，此都更案爭議甚多，都更處擁有審議權及核准權，也應負雙方溝通之責，双方爭議未決前，請都更處審慎處理，如都更處，

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，副本　份，存證費　元，附件　張，存證費　元，加具正本　份，存證費　元，加具副本　份，存證費　元，合計　元

經　郵局　經辦員　郵戳　經辦員

年　月　日　證明正副本內容完全相同　主管

備註

郵票或郵資券黏貼處

第　頁

06-0002-02

郵局存證信函用紙

正副本

□□郵局

存證信函第　號

（寄件人如爲機關、團體、學校、公司，請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名　詳細地址

二、收件人　姓名　詳細地址

三、副本收件人　姓名　詳細地址

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

強要核准此建案，依法使用公權力行為，若發生風險，而導致拆我房屋，使建商能向金融機構融資，都更處應負全部賠償之責。

五、貴處來函，告知本人，一切都有公展、公告，公開展覽及修正相關書圖，但並未用書面通知本人。依內政部營建署，更字號，都更合建合約書係私人之合意行為。都更處是都更主管機關，擁有審議權及核准權，或有何方法能使雙方合意接受。

六、本人年近八十，行動緩慢，視力極差，就是

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，副本　份，存證費　元，附件　張，存證費　元，加具正本　份，存證費　元，加具副本　份，存證費　元，合計　元

經　郵局　經辦員　郵戳　經辦員

年　月　日　證明正副本內容完全相同　主管

備註

郵票或郵資券黏貼處

第　頁

06-0002-02

郵局存證信函用紙

正副本

郵局

存證信函第　　號

（寄件人如爲機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名　詳細地址

二、收件人　姓名　詳細地址

三、副本收件人　姓名　詳細地址

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
去	查	看	，	公	告	、	展	覽	、	公	文	，	看	不	清	也	不	懂	，
所	以	，	本	人	要	求	能	以	書	面	、	圖	畫	通	知	本	人	。	如
本	人	接	到	一	切	告	知	，	雖	也	看	不	懂	，	但	可	請	教	他
人	釋	疑	。																
	懇	請	各	級	長	官	諒	宥	。										
附	註	．																	
	祿	鼎	建	設	來	函	，	定	於	民	國	109	年	12	月	19	日	上	午
九	點	在	台	北	市	重	慶	南	路	2	段	45	號	（	台	北	市	郵	政
博	物	館	10	樓	大	禮	堂	）	為	南	海	段	五	小	段	2	州	地	號	，
召	開	說	明	會	，	(一)	流	程	進	度	(二)	規	劃	設	計	(三)	後	續	說

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

郵票或

郵資券

黏貼處

備註

第　頁

06-0002-02

郵局存證信函用紙

正副本

郵局

存證信函第　　號

（寄件人如爲機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名　詳細地址

二、收件人　姓名　詳細地址

三、副本收件人　姓名　詳細地址

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
明	(四)	相	關	問	題	說	明	及	住	戶	提	出	問	題	，	建	設	公	司
答	覆	等	。																
懇	請	都	更	處	派	有	關	官	員	參	加	，	以	了	解	雙	方	的	歧
見	，	做	為	本	都	更	案	審	議	參	考	。							
	敬	祝																	
		愉	快	！															
中	華	民	國	109	年	12	月	3	日										

中民李黃寶飾呈上

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

郵票或

郵資券

黏貼處

備註

第　頁

06-0002-02

附件三

FirstLaw
第一國際法律事務所
First Law & IP Offices
Tel:+886-2-2521-5900 Fax:+886-2-2521-5311
www.firstlaw.com email:office@firstlaw.com

正本受文者：李黃寶飾女士
地址：(100)臺北市中正區重慶南路三段54巷5號13樓
正本受文者：呂允仁先生
地址：
正本受文者：戴志堅先生
地址：
正本受文者：馮永敏君
地址：
副本受文者：台北市都市更新處 陳信良處長
地址：(10488)臺北市中山區南京東路3段168號17樓
副本受文者：徐立信議員
地址：(106)台北市大安區仁愛路4段507號626室

發文字號：（109）函字第 1091015-615 號
發文日期：109 年 10 月 15 日

主　旨：為代當事人祿鼎建設股份有限公司函覆 台端所寄發之台北南海郵局第 965 號存證信函事，詳如說明，請查照。

說　明：

一、本函係受當事人祿鼎建設股份有限公司之委任意旨辦理，合先敘明。

二、茲據當事人祿鼎建設股份有限公司委稱：「

(一) 緣李黃寶飾、呂允仁、劉梅英代戴志堅及馮永敏等人於民國(下同) 109 年 10 月 14 日所寄發之台北南海郵局第 965 號存證信函副本收悉，且該存證信函正本係寄予台北市都市更新處陳信良處長，併予敘明。

(二) 惟查，前揭來函指稱：『民國 109 年 9 月 23 日應徐立信議員開會，得知有關南海段五小段 231 之 1 都更案實施者「祿

台北市中山區民生東路一段 43 號 3 樓 Add: 3F, No. 43, Sec. 1, Min-sheng E. Rd., Taipei, Taiwan.

FirstLaw
第一國際法律事務所
First Law & IP Offices
Tel:+886-2-2521-5900 Fax:+886-2-2521-5311
www.firstlaw.com email:office@firstlaw.com

鼎建設」有意承讓或協辦的其他建設公司一案，未通知重慶南路 3 段 54 巷地主所有權者協商。為維護雙方互信，懇請「祿鼎建設」促成承辦或協辦此案的建設公司，與地主重新簽約，或在地主與「祿鼎建設」所簽「土地合建房契約書」上註記承諾一切條文有效……』云云，惟上開來函所述，顯有誤解，爰特澄清並說明如下：

1、查本公司承辦有關南海段五小段 231 之 1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案（下稱本都更案），本公司作為本都更案之實施者，投入時間、金錢及心力，戮力不懈推動辦理本都更案，自 103 年 6 月 7 日辦理第一次公聽會後，更於今年(109 年)3 月 24 日辦理第二次公聽會，迄今已獲部分成果。

2、然而，本公司從未表示本都更案將移轉都更實施者或將與他公司合作，對於李黃寶飾前揭來函所稱聽聞本公司有意轉讓本都更案實施者云云，本公司實深感詫異不解，此純屬子虛烏有之不實資訊，特此澄清，以正視聽。

3、再者，本公司屬於富鉅鼎集團旗下之公司，本集團以人為本及誠懇踏實之服務精神，多年來從事都市計劃與社區發展建設業務，長久以來深受建築業界之肯定，更曾辦理新北市板橋區之都更案，因都市更新卓越成就，而獲得『優良規畫設計類』之金石獎。本公司深刻瞭解都更案需歷經漫長之路，其冗長繁複之流程，需長時間進行整合，更重要的是實施者與地主間之互信合作，以期與地主間共同開創土地最大價值，並重建幸福家園，獲致成功之都更案。

台北市中山區民生東路一段 43 號 3 樓 Add: 3F, No. 43, Sec. 1, Min-sheng E. Rd., Taipei, Taiwan.

4、為此，本都更案若有任何不實訊息或有任何疑問，敬請地主們不吝與本公司求證或向有關單位進行查證，避免因不實訊息，致影響本都更案之進行，俾力求本都更案順利進行，共創幸福家園。倘若有任何人惡意栽贓或散佈不實訊息，造成本公司任何損害或損及本都更案之進行，本公司定當依法提起民、刑事訴訟，以維權益。

(三)揆諸上陳，本公司爰特委請第一國際法律事務所函覆並澄清如上。再者，因前揭來函正本收文者為台北市都市更新處陳信良處長，且因存證信函文中提及係於徐立信議員所召開會議中聽聞，故特此請 貴大律師同時副知台北市都市更新處及徐立信議員，俾正視聽並維本公司權益。」等語。

三、爰代函達如上，祈請查照。

第一國際法律事務所

余淑杏律師

台北市中山區民生東路一段 43 號 3 樓 Add: 3F, No. 43, Sec. 1, Min-sheng E. Rd., Taipei, Taiwan.

附件四

1230/1730

郵局存證信函用紙

副正

郵局

臺北市府郵局
存證號碼 000711

一、寄件人 姓名：童兆祥律師、邱亮儒律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號13樓之1
電話：(02) 87893138

二、收件人 姓名：祿鼎建設股份有限公司
代表人：洪村統
詳細地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

三、副本收件人 姓名：臺北市都市更新處
詳細地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	主	旨	：	謹	代	本	所	當	事	人	函	告		貴	公	司	日	後	就	都
二				市	更	新	案	相	關	協	調	事	宜	，	請	逕	與	本	所	律
三				師	聯	繫	。	詳	如	說	明	，	請	查	照	。				
四	說	明	：																	
五	一	、	本	函	係	受	當	事	人	金	綺	蕾	女	士	委	託	辦	理	，	謹
六			先	敘	明	。														
七	二	、	茲	據	本	所	當	事	人	委	稱	：	「							
八	（	一	）	緣	本	人	為	『	擬	定	臺	北	市	中	正	區	南	海	段	五
九				小	段	2	3	1	一	1	地	號	等	3	8	筆	（	原	2	9
十				筆	）	土	地	都	市	更	新	事	業	計	畫	案	』	（	下	稱

本存證信函共 5 頁，正本 份，存證費 元，
副本 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具正本 份，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 255 元。

經 年 月 日證明 郵局 正 副 本內容完全相同 經辦員 主管 印

黏 貼

郵票或郵資券

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下 塗改 增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪）每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

處

臺北市都市更新處 109.12.30
HOAA1097024605

騎縫郵戳 110 年 1 月 8 日到期

騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第 號

一、寄件人 姓名：童兆祥律師、邱亮儒律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號13樓之1
電話：(02) 87893138

二、收件人 姓名：祿鼎建設股份有限公司
代表人：洪村統
詳細地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

三、副本收件人 姓名：臺北市都市更新處
詳細地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				『	系	爭	都	市	更	新	案	』	）	更	新	單	元	內	之	土
二				地	及	合	法	建	築	物	之	所	有	權	人	，	因	本	人	對
三				於	實	施	者	祿	鼎	建	設	股	份	有	限	公	司	（	下	稱
四				『	祿	鼎	建	設	』	）	所	申	請	報	核	之	事	業	計	畫
五				內	容	認	有	疑	慮	，	且	祿	鼎	建	設	曾	向	本	人	表
六				示	目	前	之	事	業	計	畫	內	容	還	會	再	做	調	整	，
七				又	該	公	司	先	前	向	本	人	所	提	出	之	合	建	契	約
八				書	草	約	內	容	與	前	述	事	業	計	畫	內	容	多	有	出
九				入	，	一	旦	貿	然	簽	署	恐	將	造	成	契	約	解	釋	適
十				用	上	有	諸	多	爭	議	而	影	響	本	人	權	益	，	故	本

本存證信函共 5 頁，正本 份，存證費 元，
副本 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具正本 份，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 元。

經 年 月 日證明 郵局 正 副 本內容完全相同 郵戳 經辦員 主管 印

黏 貼

郵票或郵資券

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下 塗改 增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪）每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

處

騎縫郵戳 騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師、邱亮儒律師
詳細地址：台北市信義區松仁路 89 號 13 樓之 1
電話：(02) 87893138

二、收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司
代表人：洪村統
詳細地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

三、副本收件人　姓名：臺北市都市更新處
詳細地址：臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 17 樓

格 / 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				人	迄	今	尚	未	同	意	參	與	系	爭	都	市	更	新	案	。
二	（	二	）	承	上	，	本	人	近	日	陸	續	接	獲	祿	鼎	建	設	來	函
三				，	請	本	人	於	該	公	司	指	定	之	時	間	親	赴	該	公
四				司	參	與	協	調	會	，	然	而	，	祿	鼎	建	設	來	函	指
五				定	之	會	議	時	間	均	為	上	班	日	，	若	要	參	與	則
六				本	人	勢	必	須	向	任	職	公	司	請	假	，	顯	有	不	便
七				。	甚	且	，	因	本	人	不	諳	都	市	更	新	相	關	法	律
八				程	序	及	權	利	義	務	關	係	，	故	本	人	前	已	委	請
九				貴	所	律	師	全	權	代	理	本	人	與	祿	鼎	建	設	協	調
十				，	並	已	向	祿	鼎	建	設	協	理	劉	邦	鼎	先	生	清	楚

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　年　月　日證明　郵局正副本內容完全相同　郵戳　經辦員主管　印

黏	貼
郵票或郵資券	
處	

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師、邱亮儒律師
詳細地址：台北市信義區松仁路 89 號 13 樓之 1
電話：(02) 87893138

二、收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司
代表人：洪村統
詳細地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

三、副本收件人　姓名：臺北市都市更新處
詳細地址：臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 17 樓

格 / 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				告	知	日	後	有	關	系	爭	都	市	更	新	案	相	關	事	宜
二				，	請	逕	與		貴	所	律	師	聯	繫	，	本	人	實	在	不
三				解	為	何	祿	鼎	建	設	明	知	如	此	，	卻	仍	執	意	發
四				函	要	求	本	人	必	須	於	上	班	時	間	請	假	出	席	協
五				調	會	，	難	道	祿	鼎	建	設	只	是	試	圖	營	造	有	與
六				地	主	及	合	法	建	築	物	所	有	權	人	溝	通	之	假	象
七				而	無	溝	通	之	誠	意	？									
八	（	三	）	為	此	，	特	委	請		貴	所	律	師	代	為	函	告	祿	鼎
九				建	設	，	敬	請	該	公	司	日	後	就	系	爭	都	市	更	新
十				案	相	關	協	調	事	宜	逕	與		貴	所	律	師	聯	繫	，

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　年　月　日證明　郵局正副本內容完全相同　郵戳　經辦員主管　印

黏	貼
郵票或郵資券	
處	

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵 局 存 證 信 函 用 紙

副正本

郵 局

存證信函第　　號

一、寄件人　姓名：童兆祥律師、邱亮儒律師
詳細地址：台北市信義區松仁路89號13樓之1
電話：(02) 87893138

二、收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司
代表人：洪村統
詳細地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

三、副本收件人　姓名：臺北市都市更新處
詳細地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一				並	由		貴	所	律	師	全	權	代	理	本	人	進	行	協	商
二				，	以	維	護	本	人	權	益	。	」	等	語	。				
三	三	、	爰	代	函	達	如	上	，	敬	請	查	照	辦	理	。				
四																				
五																				
六																				
七																				
八																				
九																				
十																				

本存證信函共　　頁，正本　　份，存證費　　元，
副本　　份，存證費　　元，
附件　　張，存證費　　元，
加具正本　　份，存證費　　元，
加具副本　　份，存證費　　元，合計　　元。

經　　年　月　日證明　郵局正本副本內容完全相同　109.12.30 17　經辦員　主管　印

黏貼郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並簽用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　　騎縫郵戳

附件五

正本

檔　　號：
保存年限：

祿鼎建設股份有限公司　函

地址：10487臺北市中山區長春路328號11樓之1
聯絡人：劉邦鼎
電話：02-25472889

受文者：安邦工程顧問股份有限公司
發文日期：中華民國110年3月24日
發文字號：祿建更字第110032402號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等38筆(原29筆)土地都市更新事業計畫案」陳秀鳳女士協調事宜，請　查照。

說明：

一、復　貴處110年1月26日北市都新事字第11001024372號函。

二、有關實施者與陳情人陳秀鳳女士協調紀錄請貴　處參考。
(1)108年12月5日實施者自辦協調會陳秀鳳女士到場拒絕簽到及拒絕協調(2)108年12月12日實施者自辦協調會陳秀鳳女士未到場(3)108年12月19日實施者自辦協調會陳秀鳳女士未到場(4)108年12月26日實施者自辦協調會陳秀鳳女士未到場(5)109年1月14日陳秀鳳女士向郭議員昭巖陳情，郭議員昭巖於109年3月4日召開協調會，陳秀鳳女士列席(6)109年3月24日召開本案第二次公聽會，陳秀鳳女士列席 (7)109年5月8日實施者自辦協調會陳秀鳳女士未到場，(8)109年9月23日徐議員立信召開協調會，陳秀鳳女士列席(9)109年12月3日實施者自辦協調會陳秀鳳女士未到場(10)109年12月2日發函實施者告知無意願參加協調事宜(11)109年12月19日實施者自辦說明會，陳秀鳳女士列席，並發表意見(12)109年12月26日實施者自辦協調會陳秀鳳女士未到場。

三、實施者仍將本於真誠磋商精神，持續與相關權利人溝通協調，以利都市更新事業之推動。

訂

線

正本：臺北市都市更新處
副本：中華民國監察院、陳秀鳳女士、安邦工程顧問股份有限公司

祿鼎建設股份有限公司　洪村統

都市更新案第二次幹事會後建築管理處意見回應綜理表

「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新案第二次幹事會後建築管理處意見回應綜理表

意見文號：北市都新字第 1097007542 號函

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
臺北市建築管理工程處(聯絡人：辛冠儀)（書面意見）	(一)請依本市都市發展局 99 年 11 月 29 日北市都新字第 09932198600 號函規定項目檢討，並依規定將檢討結果附於報告書內。	(一)遵照辦理，已依相關規定檢討於報告書內。	(一)詳事業計畫書 P10-95。 (二)詳事業計畫書 P10-49。
	(二)地下 1 層機械間範圍請確認。	(二)遵照辦理，緊急升降設備修改無通達地下層，故無緊急升降機機械間問題。	
	(三)1 樓平面圖 B 戶陽台請依規定設置扶手欄杆。	(三)遵照辦理，依地面層陽台設置規定檢討計入建築面積，設置欄桿扶手高度 1.20 公尺，詳 P10-51 圖 10-15。	(三)詳事業計畫書 P10-51。
	(四)2 樓平面圖雨遮旁空間為何，是否計入容積建蔽請檢討。	(四)雨遮旁空間違反樑，無須計入容積建蔽。	(四)詳事業計畫書 P10-53。
	(五)各層平面圖梯廳範圍請確認。	(五)遵照辦理，於各層平面圖標示梯廳範圍。	(五)詳事業計畫書 P10-51、P10-53、P10-55、P10-57、P10-59、P10-61、P10-63、P10-65、P10-67。
	(六)地下層梯廳及自行車範圍請釐清。	(六)遵照辦理，緊急升降設備修改無通達地下層，故無緊急升降機機械間出入口問題，自行車停空間修改至電梯間外。	(六)詳事業計畫書 P10-49。
	(七)騎樓構造請依建管自治條例檢討於圖說。	(七)遵照辦理，於壹層平面圖及景觀剖面圖檢討。	(七)詳事業計畫書 P10-51、P11-16、P11-19
	(八)院落、高度比檢討圖。	(八)遵照辦理，檢附院落及高度比檢討圖。	(八)詳事業計畫書 P10-37、P10-89、P10-91、P10-93。

都市更新案第二次幹事會會議紀錄回應綜理表

「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新案第二次幹事會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 6 月 30 日（星期二）下午三時零分
開會地點：臺北市都市更新處 1703 會議室（臺北市中山區南京東路五段 167 號 17 樓）
主持人：陳執行秘書建華
依據臺北市政府都市發展局 109 年 7 月 9 日北市都授新字第 1097013129 號函辦理

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)（書面意見）	(一)依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 15 點規定，申請分配之位置與其他權利人有重複情形時，請實施者於辦理公開抽籤前，先行協調。爰事業計畫書第 13-1 頁選配原則(二)訂定「……由選配人先行協調，……」請實施者修正為「……由實施者先行協調，……」。	(一)遵照辦理，已依所提意見修正選配原則文字。	(一)詳事業計畫書 P13-1。
	(二)本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 50.68%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	(二)本更新單元內均為屋齡超過 30 年之四層樓以上老舊公寓，為改善居住環境品質及市容景觀、強化地區消防救災機能以及提高所有權人參與更新意願，本案響應市府為改善老舊中低層建物更新不易之困境，依法申請都市更新獎勵及老舊中低層專案計畫獎勵(以下簡稱老舊專案獎勵)，而都市更新容積獎勵達 50%(不含老舊專案獎勵)以上，經本次幹事會審議後已由 50.68%調降為 50.50%，再加上老舊專案獎勵，地主可分回容積樓地板面積仍不足以 1 坪換 1 坪，不符合申請老舊專案之意旨且嚴重影響地主參與更新之意願，故其相關申請獎勵容積量有其合理性及必要性。	(二)詳事業計畫書 P10-2。
	(三)本案國有非公用土地比例 8.75%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 41.23%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	(三)本案基地面積 2,308 ㎡，私有土地及建築物所有權人 76 人，產權複雜，其開發及整合均有困難度，且從民國 97 年 11 月公告劃定本更新單元至今已將近 12 年的時間，目前土地面積同意比例達 8 成實屬不易，考量後續房價及推案等因素，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，提列相關費用，共同負擔比例已從 41.23%降至 41.10%，後續仍以臺北市政府實際審議結果為準。	(三)詳事業計畫書 P15-8。
	(四)本案合法建築物拆遷安置費提列以 47 個月提列，與審議案例	(四)本案合法建築物拆遷安置費費用，依據提列總表規定以更新	(四)詳事業計畫書

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	通案 36 個月有別，請實施者說明合理性及必要性。	期間(開工至取得使用執照)約 41 個月+6 個月(取得使用執照至產權登記之平均耗費時日)計，共 47 個月，合乎規定。惟貸款利息之計算則以 36 個月計算。	P14-3。
財政局 陳幹事進祥(書面意見)	(一)表 8-2 公共設施用地地上物拆遷補償費用明細表： 1.案內違章建築物依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第 7 條規定以舊違章建築按合法建築物重建價格 85%計算，請提供前開建物屬 52 年以前違章建築之佐證資料。 2.構造屬「棚架」之建築物得否予以補償，請更新處協助釐清。 3.序號 1 建築物未載明所有權人，請查明釐清。 (二)表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表： 1.依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第 9 條規定，騎樓、陽台及有建物登記之平台，以建築物重建單價 50%計算，表 14-2 之建物面積，倘有騎樓、陽台及有建物登記之平台，請依前開規定計算提列拆遷補償費。 2.序號 1 泉州 67 號建物構造級別為木造，與 P14-1「拆除工程費用」內容所載「磚造」建築物不一致，請檢視修正。 (三)表 14-4 其他土地改良物補償費用明細表： 1.依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第 7 條規定，既存違章建築第四層樓以上之拆除面積，按合法建築物重建價格 50%計算，表 14-4 屬 4 樓以上頂樓加蓋之建物，請依前開規定計算提列拆遷補償費。 2.構造屬「棚架」之建築物得否予以補償，請更新處協助釐清。 3.表 14-4 請增列建物完成建築日期之項目，並檢附相關佐證資料 4.請於備註載明各構造級別之重建價格及其適用之法令依據折扣率。 (四)本案請於財務計畫載明適用之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及「臺北市都市更新事業（重建區段）	(一) 1.遵照辦理，表 8-2 公共設施用地地上物拆遷補償費用明細表上三戶違章皆屬 52 年前之舊違章建築，並提供門牌整編查詢資料以供佐證。 2.構造屬「棚架」之建築物已不予計列補償。 3.遵照辦理，已載明所有權人。 (二) 1.遵照辦理，已依幹事意見將有騎樓、陽台及有建物登記之平台，以建築物重建單價 50%計算拆遷補償費，並拆算於表 14-3 合法建築物(登記之騎樓、陽台及平台)拆遷補償費用明細表。 2.原 P14-1「拆除工程費用」內容所載「磚造」為誤植，泉州 67 號建物構造級別確認為木造，已更正內容。 (三) 1.遵照辦理，已依規定將既存違章建築第四層樓以上之拆除面積，按合法建築物重建價格 50%計算。 2.構造屬「棚架」之建築物已不予計列補償。 3.遵照辦理，已增列建物完成建築日期，並檢附佐證資料於附錄五。 4.遵照辦理。 (四)遵照辦理，本案適用 100 年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及 99 年版「臺北市都市更新事業	(一) 1.詳事業計畫書 P8-2。 2.詳事業計畫書 8-2。 3.詳事業計畫書 8-2。 (二) 1.詳事業計畫書 14-7。 2.詳事業計畫書 14-7。 (三) 1.詳事業計畫書 14-12。 2.詳事業計畫書 14-12。 3.詳事業計畫書附錄五-20。 4.詳事業計畫書 14-13。 (四)詳事業計畫書 15-1。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	建築物工程造價要項」版本。	（重建區段）建築物工程造價要項」，並已載明於財務計畫章節。	
	(五)有關營建費用之計算，請提供物價指數查詢佐證資料。	(五)遵照辦理，已提供本案物價指數查詢佐證資料。	(五)詳事業計畫書附錄五-19。
	(六)表 15-5 建築規劃設計費，其中「三百萬以下」及「六千萬以上」之「計算基準(元)」數值有誤，應分別更正為 3,000,000 元及 333,920,446 元，建築規劃設計費應為 27,776,931 元，請檢視修正。	(六)本案擬興建兩棟建築物，第一棟位於更新單元西側，規模為地上層 24 層、地下 5 層之鋼骨鋼筋混凝土造集合住宅，樓地板面積 22,417.99 ㎡，第二棟位於更新單元東側，規模為地上層 1 層、無地下層之鋼筋混凝土造零售商店。其建築規劃設計費將分別表列，以示明確。	(六)詳事業計畫書15-3。
	(七)表 15-6 公寓大廈公共基金估算表，其中「新台幣一千萬元以下」及「新台幣一億元至十億元」之金額(數量)有誤，請檢視修正。	(七)本案擬興建兩棟建築物，其公寓大廈公共基金將分別表列，以示明確。	(七)詳事業計畫書15-4。
	(八)P15-4 鄰房鑑定費之鑑定範圍計算式有誤，且鑑定範圍之半徑 72.4m 與附錄五之 71.2m 不一致，請檢視修正。	(八)遵照辦理，本案規劃地下五層，地下一層至地下四層之各層高度為 3.2 公尺，地下五層之高度為 5.3 公尺，故鑑定範圍為((3.2x4+5.3)=18.1 公尺)x4 倍＝72.4 公尺，附錄五為誤植，已配合修正。	(八)詳事業計畫書15-4、附錄五-8。
	(九)本案提列交通影響評估費用 400,000 元，請說明提列必要性及合理性後，提會審議。	(九)依據臺北市政府 104 年 10 月 22 日府都設字第 10439150800 號，都市設計審查意見要求，因本案停車數量超過 150 輛，需補充交通影響評估報告，並併同都市設計審查於 110 年 1 月 21 日核定，故費用有其必要性及合理性。	(九)詳事業計畫書附錄五-23。
	(十)有關公共設施用地地上物拆遷補償費用之提列，請扣除違建戶應負擔之拆除費用後再予提列。	(十)遵照辦理，已扣除違建戶應負擔之拆除費用後再予提列地上物拆遷補償費用。	(十)詳事業計畫書15-5。
	(十一)有關都市更新規劃費用之計算，本案無擬訂都市更新事業概要階段，請刪除表 15-8 都市更新規劃費用估算表「都市更新事業概要」項目 100 萬元；另依附錄五委託規劃合約書影本內容，本案工作事項包含都市計畫變更作業，倘無辦理都市計畫變更作業，請刪除本項費用之提列。	(十一)「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」規定，須辦理變更都市計畫，以合乎專案計畫相關規定，故提列本項工作項目費用，應屬合理。	(十一)詳事業計畫書15-5。
	(十二)有關不動產估價費用之提列，以實際合約金額認列，並檢具合約影本佐證。	(十二)本案現為事業計畫階段，依據提列總表規定，本項費用應於權利變換計畫階段方能確定，並於事業計畫階段先行預估，本案先以報價單影本佐證，實際費用以權利變換計畫內容為準。	(十二)詳事業計畫書15-5。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(十三)P15-5 貸款利息之計算，載明以 103 年 4 月為計算基準日期，與附錄五之五大銀行平均基準利率網頁資料以 103 年 5 月不一致，請釐清修正。	(十三)本案貸款利息之計算，係以 103 年 4 月為計算基準日期，附錄五之五大銀行平均基準利率網頁資料已修正為 103 年 4 月資料。	(十三)詳事業計畫書附錄五-19。
	(十四)P15-6 風險管理費之內容載明：「…(本案人數級別為 4(36~75 人)、 規模級別為 3…」，人數級別 4 應為 76-125 人，請修正。	(十四)遵照辦理，已修正。	(十四)詳事業計畫書 15-7。
	(十五)本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12.5%)，均以上限提列，共同負擔比例達 41.23%，請實施者合理調降。	(十五)本案相關提列費用均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列；說明如下： 1.人事行政管理費：指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用： (1)實施者從民國 97 年整合開發至今已近 13 年，更新範圍內所有權人數眾多，期間除電話及個別拜訪外，亦進行多次意願調查、相關法令諮詢、建築規劃設計討論及權利變換分配等說明會議，已產生及未來將產生之相關人事、行政、庶務、法律、會計等支出相當可觀。 (2)本案依規定未提列營建工程管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務；以上均須相關人員妥為處理，故依提列總表規定提列人事行政管理費。 2.廣告銷售管理費：為實施者(或共同投資人)銷售更新後取得之折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售等成本費用)；此部分僅針對實施者(或共同投資人)分回之房地部分提列廣告銷售管理費： (1)本案實施者分回部分建物產權面積未達 1,000 坪，以銷售規模而言屬較小之建案，故相關廣告銷售成本佔比較為固定，目前依提列總表規定提列廣告銷售管理費符合市場行情。 (2)未來銷售房地去化具有時程上之壓力，廣告銷售管理費率可議價之彈性很小。	(十五)詳事業計畫書 15-6～15-7。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		3.風險管理費：為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔等所應獲取對應之報酬： (1)實施者需承擔本案順利完工交屋、營建工程成本波動、不動產市場景氣及政府政策變動之不確定因素以及分回房地去化等相關風險；除一般興建建築本身之外，本案又涉及較多開發相關事宜，包括協助開闢計畫道路、雨水箱涵改道、鄰房部分拆除結構補強復原...等等，不確定因素較多、風險較大。 (2)以風險管理費率 12.5%計算，除以開發期程 13 年，則年投報率僅為 0.962%，此投報率已與銀行存款接近，惟為履行對地主之承諾，實施者仍會努力堅持，故本案依提列總表規定提列風險管理費。	
	(十六)本案信託管理費請以實際合約金額 50%提列，並檢具合約影本佐證。	(十六)本案為確保更新計畫得以執行，將辦理信託且提列信託管理費於共同負擔，惟本案尚未完全取得範圍內全部所有人同意，所有權人無法與受託銀行簽訂信託契約，故本事業計畫階段暫以報價單提列，其實際信託財產對象及費用以權利變換計畫內容為準。	(十六)詳事業計畫書 15-7。
	(十七)表 15-15 現金流量表： 1.「公共設施用地捐贈本市土地成本」項目並無實際現金流出，請予刪除。 2.「銷售管理費」之認列時點與「出售折價抵付共同負擔房地價款收入」不一致，請依實際支出時點合理編列。	(十七) 1.本案「公共設施用地捐贈本市土地成本」項目，為協助開闢更新單元範圍外道路，其捐贈土地成本係為取得更新單元範圍外私有道路土地之費用，故有實際現金流出，且依提列總表規定，可列入共同負擔。 2.遵照辦理，已修正。	(十七) 1.詳事業計畫書 15-5。 2.詳事業計畫書 15-9。
	(十八)上開意見如涉及相關連動數值，請併同修正。	(十八)遵照辦理。	(十八)--。
	(十九)以上幹事意見僅供參，請法令機關更新處查核是否符合費用提列總表及工程造價等規定，並請承辦單位詳予檢視各費用項目計算公式及結果之正確性及修正情形。	(十九)敬悉。	(十九)--。
地政局 鄭幹事益昌(書面意見)	友宏不動產估價報告書部分 (一)請補充價格日期調整依據。 (二)本案比準戶位於都更單元後棟，臨 6M 巷道；P26 比較標的 5	(一)遵照辦理，已補充並檢討價格日期調整率。 (二)經查證比較標的 5 非位於後棟，且有直接面臨道路(廈門街	(一)估價報告書 P24、P29

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	亦位於後棟，未直接臨路，P28 道路條件修正邏輯是否一致，請通案檢視。 (三)P31 以市場萃取收益資本化率推估之市場合理價格區間下限 70 萬元/坪似有偏低，請檢視調整。	113 巷，11M)，調整率維持不便，有關 P26 比較標的 5 備註欄位所載文字內容屬誤植，已刪除。 (三)經檢視後已將市場合理價格區間下限由 70 萬元/坪修改為 75 萬/坪，收益資本化率由 1.45%降為 1.44%。	(二)估價報告書 P26 (三)估價報告書 P31
交通局 蔡幹事于婷 (謝芳佳代)（書面意見）	(一)事業計畫報告書 1.P5-20，請將大眾運輸系統位置標示於基地周邊 250 公尺範圍圖內，並應標示站名。 2.P5-23，「表 5-8 更新單元鄰近地區公車路線表」請依以下幾點修正： (1)編號 1 站名應為「泉州街」 (2)和平幹線已更名為 568 路 (3)編號 3 站名應為「龍口市場」且未停靠 1 及 28 路公車 (4)編號 4 站名應為「寧波重慶路口」且尚有停靠 706 路公車 (5)建議至大臺北公車網(https://ebus.gov.taipei/)重新確認大眾運輸系統現況相關資訊。 3.請補充基地各方向剖面圖並標示人行空間淨寬。 4.P10-20~10-24，建議補充基地內停車場、車道(平面層、B1~B5)反射鏡、警示燈等相關交通安全設施並標示於相關圖說內，以維人車安全。 5.P10-24，地下一層部分，請標示自行車位尺寸。 6.P10-25，地面層車道出入口應設置相關警示設施，以維行人安全。 (二)交評報告書 1.P1-2，目標年期為 108 年，已逾期，請確認後修正相關內容；	(一) 1.遵照辦理，已標示。 2.遵照辦理，已修正(1)～(5)。 3.遵照辦理，已補充基地各方向剖面圖並標示人行空間淨寬。 4.遵照辦理，已補充基地內停車場、車道(平面層、B1~B5)反射鏡、警示燈等相關交通安全設施 5.遵照辦理，已於地下一層標示自行車位尺寸。 6.遵照辦理，已於地面層車道出入口設置相關警示設施。 (二) 1.已確認目標年期更新為 112 年。	(一) 1.詳事業計畫書 P5-21。 2.詳事業計畫書 P5-23。 3.詳事業計畫書 P11-16、P11-19～P-21。 4.詳事業計畫書 P10-41、P10-43、P10-45、P10-47、P10-49 5.詳事業計畫書 P10-49。 6.詳事業計畫書 P10-23。 (二) 1.詳交評報告書

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	建築物未能依評估報告目標年期完工或營運者，應修正評估報告，並循原程序申請審查。		1.2 節 P.1-2 目標開發年期。
	2.P1-3，表 1.2-2 地上層樓層數「3F~23F」請確認後修正。	2.已確認更新基地各樓層開發使用內容：地上樓層數「3F~24F」。	2.詳交評報告書 1.2 節 P.1-3 表 1.2-2。
	3.P2-3，請補充道路速限。	3.遵照辦理。	3.詳交評報告書 2.2 節 P.2-3 表 2.2-1。
	4.P2-6，請補充調查之日期及天氣狀況。	4.遵照辦理。	4.詳交評報告書 2.3 節 P.2-6 表 2.3-1。
	5.P2-6，表 2.3-1 請補充各服務水準所對應的 V/C。	5.遵照辦理。	5.詳交評報告書 2.3 節 P.2-6 表 2.3-2。
	6.P2-8，表 2.3-2 應說明各路段容量及 V/C。	6.遵照辦理。	6.詳交評報告書 2.3 節 P.2-8 表 2.3-3。
	7.P2-8~2-9，調查資料應為 2 年內資料，請修正。	7.遵照辦理，已更新調查資料為 2 年年內資料。	7.詳交評報告書 2.3 節 P.2-6 表 2.3-1。
	8.P2-11~2-12「表 2.4-1 公車站位與路線一覽表」及「表 2.4-2 公車路線彙整表」請依照以下幾點進行修正： (1)編號 1 站名應為「泉州街」 (2)和平幹線已更名為 568 路 (3)編號 3 站名應為「龍口市場」且未停靠 1 及 28 路公車 (4)編號 4 站名應為「寧波重慶路口」且尚有停靠 706 路公車 (5)1 路公車訖點應為「松仁路」且離峰為 15-20 分 (6)建議至大臺北公車網(https://ebus.gov.taipei/)重新確認大眾運輸系統現況相關資訊。	8.遵照辦理，已至大臺北公車重新確認大眾運輸系統服務現況。	8.詳交評報告書 2.4 節 P.2-11~P.2-14。
	9.P2-14，圖內 Youbike 站標示有遺漏，請補充並標註站名。	9.已更新補充 Youbike 站位及站名。	9.詳見報告書 2.4 節

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			P.2-13~P.2-14。
	10.P2-16~2-18，停車供需調查資料請更新為 108 年度最新資料(依據臺北市停車管理工程處停車供需調查資料)。	10.遵照辦理，已依據臺北市停車管理工程處停車供需調查資料更新為 108 年度最新資料。	10.詳交評報告書 2.6 節 P.2-16~P.2-18。
	11.請補充說明調查範圍之公民營路外停車場平均車位使用率等資料。	11.遵照辦理，已依據臺北市停車管理工程處停車供需調查資料更新為 108 年度最新資料。	11.詳交評報告書 2.6 節 P.2-16~P.2-18。
	12.P2-19，捷運萬大-中和-樹林線第一期工程，預計完工年份請再確認。	12.已參考臺北市捷運工程局更新捷運萬大-中和-樹林線第一期工程之預計完工年期。	12.詳交評報告書 2.7 節 P.2-19。
	13.P2-20，捷運南北線相關內容請再確認，目前已無此規劃案。	13.已確認捷運南北線經評估後終止並重新規劃，將報告書內此計畫刪除。	13.--。
	14.P3-1，引用中正區戶政事務所中正區每戶人數應更新至最新資料。	14.遵照辦理，已依據台北市政府民政局人口數及戶數統計資料更新為最新資料。	14.詳交評報告書 3.1 節 P.3-1。
	15.P3-1~3-5，基地開發後衍生之各開發類型之停車需求數等資料應為最近 2 年內之調查資料，請修正。	15.本案開發類型為集合住宅，周邊旅次相對穩定，因此參考「台北都會區整體運輸需求預測模式建立旅次行為調查及旅次發生模組」(TRTS-IV)進行分析推估。	15.詳交評報告書 3.1 節 P.3-1~P.3-5。
	16.P3-2，請補充說明參考相似建案「實際調查基地周邊力麒建設集合住宅」之調查日期時間、天氣、特性等。	16.遵照辦理，已補充說明實地調查之詳細說明。	16.詳交評報告書 3.1 節 P.3-2。
	17.未來裝卸貨車輛應避免尖峰時段進出，請擬定相關計畫。	17.本案規劃基地衍生之停車、臨時停車及裝卸貨停車需求可於內部自行滿足；後續不會向市府額外申請路邊開放停車或裝卸貨。	17.詳交評報告書 4.1 節 P.4-1。
	18.P3-5~3-12，「基地預計 108 年完工」年分請修正，另建築物未能依評估報告目標年期完工或營運者，應修正評估報告，並循原程序申請審查。本章節基地開發衝擊分析調查資料應為 2 年內資料，請修正。	18.已確認目標年期更新為 112 年，並更新交通分析調查資料為 2 年內資料。	18.詳交評報告書 3.3 節 P.3-5~P.3-12。
	19.P4-5、P4-8~4-9、附錄二，上、下坡轉彎車道建議適時加寬 5.5 公尺以上，以維車輛操作及會車安全。	19.已確認停車場汽車通道寬大於 5.5 公尺，機車道寬均達到 1.5 公尺，並於停車場出入口模擬套繪軌跡，顯示動線順暢及安全。	19.詳交評報告書 4.2 、 4.3 節 P.4-5 、

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
			P.4-8~P.4-9 及附錄二。
	20.附錄一，調查資料應為 2 年內資料，請修正。	20.遵照辦理，已更新調查資料為 2 年內資料。	20.詳交評報告書附錄一。
	21.附錄二，建議補充基地內停車場、車道(平面層、B1~B5)反射鏡、警示燈等相關交通安全設施並標示於相關圖說內，以維人車安全。	21.遵照辦理，已更新反射鏡、警示燈等相關交通安全設施並標示於附錄二基地內停車場、車道(平面層、B1~B5)圖面。	21.詳交評報告書附錄二。
	22.請補充說明未來基地使用規劃之車輛臨停需求，應確認於基地內滿足上下客需求。	22.本案基地衍生之停車、臨時停車及裝卸貨停車需求於內部地下層自行滿足，後續不會向市府額外申請路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。	22.詳交評報告書 4.1 節 P.4-1。
	23.後續請依規定程序提送交通維持計畫，相關措施請以實際提送審竣後之版本為準；後續倘有變更或新增禁止臨時停車標線需求，建請先逕洽當地里辦公處彙整民意後，再由本市交通管制工程處憑辦後續。	23.遵照辦理。	23.--。
	24.配合工程進行所設置之臨時性交通管制措施(含標誌、標線等)，請於竣工後復舊。	24.遵照辦理。	24--。
消防局 林幹事清文（書面意見）	(一)依本府都市發展局 109 年 6 月 11 日北市都新字第 1097007542 號開會通知單辦理。	(一)敬悉。	(一)--。
	(二)依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。	(二)遵照辦理，依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、二)點規定補充說明。	(二)詳事業計畫書 P12-5、P12-7。
	(三)救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)，規劃之救災活動空間範圍內若有排水溝，應調整避開或予以補強，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。	(三)經由專業技師確認，救災活動空間因與本基地開挖地下室範圍局部重疊(最重雲梯消防車載重採用 50%重量設計為 75 頓×50%=37.5 噸)，將該區域之版設計活載重採 2.0 噸/m2，版面積約略為 4.5m × 18m ×2.0 噸 ≒162 噸遠大於 37.5 噸，此處梁柱版牆之設計皆以考量消防雲梯車之重。	(三)詳事業計畫書 P12-10。
	(四)請確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。	(四)遵照辦理，基地南側之救災活動作業空間為 8 公尺 x12 公尺，上方無建物淨高 4.5 公尺以上；救災活動水平距離 11 公尺範圍內日後如有障礙物或固定設施影響雲梯消防車操作時，於申請建築執照時依相關規定辦理遷移。	(四)詳事業計畫書 P12-5。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(五)救災活動空間規劃於慢車道上(道路中央有分隔島)，請於圖面明確標示道路實際淨寬。	(五)遵照辦理。	(五)詳事業計畫書P12-5。
法務局 王編審品心(書面意見)	(一)申請書中請將「實施者」修正為「申請人」。 (二)有關臺北市都市更新審議資料表部分，建請勾選正確之送審類別，並更新辦理過程至最新進度。 (三)P.1-1 都市更新條例業於 108 年 1 月 30 日修正公布，請更正法令依據。 (四)P.10-3 之退縮人行道為 637.17 平方公尺，惟 P.16-2 之退縮人行道為 721.14 平方公尺，建請釐清修正，並於釐清後於附錄之管理規約中明定退縮人行道之面積。 (五)P.14-2 建築物拆遷補償費如係比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例之規定，則應以重建價格為計算基準，非以殘餘價值，請修正相關標題。	(一)遵照辦理，已修正。 (二)遵照辦理，已勾選正確之送審類別，並更新辦理過程至最新進度。 (三)遵照辦理。 (四)遵照辦理，本案依據都市更新容積獎勵及修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫，分別申請「ΔF5-3 供人行走之地面道路或騎樓」(本案申請退縮留設 648.69 ㎡)及「公共設施補充原則：基地沿街面留設 6 公尺以上部分…以法定容積 15%為上限。」(本案申請退縮留設 87.08 ㎡)，兩項合計 735.77 ㎡，並於附錄中明定退縮人行道之面積。 (五)遵照辦理，已修正。	(一)詳事業計畫書申請書。 (二)臺北市都市更新審議資料表。 (三)詳事業計畫書P1-1。 (四)詳事業計畫書P10-17、16-2、附錄三-1。 (五)詳事業計畫書P14-2。
都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(陳韻伃代)（書面意見）	本科無意見	敬悉。	--。
新工處 陳幹事家邦 (書面意見)	(一)本案更新單元北側毗鄰之 253 地號(管理者為本處)及 252-1 地號(管理者為國有財產署)等 2 筆道路用地相關圖說如地籍圖等並未列出，請予補列，另該 2 筆土地建請實施者納入事業計畫第 8 章之協助開闢道路範圍一併施作。 (二)有關前揭國有財產署經管之 252-1 地號道路用地，因涉及公有土地撥用作業，請實施者先洽國有財產署確認係屬有償或無償，另無論屬有償或無償撥用，若該地號用地上仍有地上物(含	(一)遵照辦理，已補列更新單元北側毗鄰之 253 地號及 252-1 地號等 2 筆道路用地於地籍圖上，並將 2 筆地號納入本案協助開闢道路範圍一併施作。 (二)經洽國有財產署北區分署確認 252-1 地號道路用地係屬無償撥用。該地號現供臺北市政府工務局公園路燈工程管理處做綠美化使用，未來將於道路開闢前一年之 3 月時通知貴處。	(一)詳事業計畫書CH8。 (二)--。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	遮雨棚架）時，應請實施者先行將地上物（含遮雨棚架）清除，本處再循序辦理撥用，另請實施者考量開闢工進於開闢前一年之 3 月前告知本處，俾利配合編列年度預算(收支並列)辦理有償撥用，另無論有償或無償撥用均請俟撥用作業完成後再行進場施作。		
	(三)本案事業計畫書第 8 章及第 10 章涉及協助開闢計畫道路之工程費申請ΔF4-2 容積獎勵部分是否涉及台北市都市更新自治條例第十九條第二款第(四)目，為基地之出入口通路部分應自行開闢者其工程及拆遷安置經費不得核計獎勵容積之規定，請實施者洽建管處確認後將該部分範圍予以扣除。	(三)遵照辦理，工程及拆遷安置經費已不計列獎勵容積。	(三)詳事業計畫書P10-5。
	(四)本案更新單元臨和平西路一段及重慶南路三段側建築線外至公共排水溝間公有人行道已有老舊或破損現象，敬請實施者將該部份公有人行道以高壓磚型式予以更新，另前述人行道現況有多處供車輛出入之車型斜坡道未來若已無車輛進出需求時，請協助將上述斜坡道處填高至與其兩側人行道同高以利行人通行（相關設計圖說請配合現況人行道材質及顏色並依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」中之人行道相關圖說辦理）；另實施者若考量基地建築線外至排水溝間之公有人行道與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，擬更新基地外公有人行道為高壓磚以外之材質時，應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至本府「市民服務大平台」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。	(四)遵照辦理。	(四)--。
簡委員裕榮	本案尚有所有權人尚未表達意願，請實施者加強溝通協調。	遵照辦理，實施者已分別於 109 年 11 月 24 日、109 年 12 月 16 日及 110 年 1 月 12 日針對尚未表達意願之所有權人自辦正式協調會溝通。其中有 4 位所有權人表達將以權利變換方式參與本案。 另外 109 年 12 月 19 日於郵政博物館召開自辦說明會向本案全部所有權人說明辦理進度(出席人員詳簽到簿)，未出席之所有權人於 110 年 1 月 15 日寄送會議紀錄摘要供作參考，另本案尚未表達意願之所有權人黃啟光已於 109 年 12 月 26 日表達參與意	詳事業計畫書附錄十一。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		願並簽署事業計畫同意書。	
鄭委員凱文	(一)有關△F5-3 人行步道獎勵部分，請確實以扣除主要出入口(人行及車行)及高層緩衝空間 3.5 公尺部分空間後計算容積獎勵。 (二)本案依照「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」申請「都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者」相關獎勵，請在圖面上清楚區分與△F5-3 人行步道之獎勵。 (三)一樓北側有種植喬木，請以剖面圖補充說明覆土深度，以了解是否會影響地下室。 (四)本案一樓規劃一般零售業，若面積有達 100 ㎡，需設置無障礙廁所。	(一)遵照辦理，已扣除主要出入口(人行及車行)及高層緩衝空間 3.5 公尺部分空間後計算容積獎勵。 (二)遵照辦理，已在圖面以文字說明區分「都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者」與△F5-3 人行步道之獎勵。 (三)遵照辦理。 (四)本案僅有一樓 B 戶之一般零售業面積有達 100 ㎡，已依規定設置無障礙廁所；並於一樓公共區域設置無障礙廁所。	(一)詳事業計畫書 P10-17 (二)詳事業計畫書 P10-17 (三)詳事業計畫書 P11-19~21 (四)詳事業計畫書 P10-51
承辦科意見	(一)更新容積獎勵部分 1.△F1（原建築容積高於法定容積之獎勵容積）請詳列各基地原容大於法容內容，以利檢視(p10-1)。 2.△F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積） (1)本案尚未取得全數捐贈同意書，請說明捐贈計畫道路同意書取得情形(p10-2)。 (2)涉及基地出入口之通路部分(基地主要出入口及車道出入口至已開闢之計畫道路)應自行開闢者，其工程及拆遷安置費不得核計容積獎勵，請以圖示說明其範圍及計算方式為何(p10-2)。 (3)有關捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積，屬△F4-2，請修正。 3.座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎	(一) 1.遵照辦理，已詳列各基地原容大於法容內容。 2. (1)本案計畫道路所有權人共 11 人其中公有土地 2 人為國有財產署及臺北市工務局新建工程處，實施者與 5 位所有權人(黃惠美、陳真珠、鄭玉代、陳憲治、黃啟光)已有私契行為，實施者也會信守與所有權人的承諾，其他 4 位所有權人(邱創傳、蔡朝和、陳秀鳳、阮永香)，實施者已分別於 109 年 3 月 12 日、109 年 11 月 24 日、109 年 12 月 19 日及 110 年 1 月 12 日針對尚未同意捐贈計畫道路之所有權人協調溝通，惟尚未達成共識。實施者仍將持續與相關權利人溝通協調，以利都市更新事業之推動。 (2)遵照辦理，本案協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積，其工程及拆遷安置費不予核計容積獎勵，其開闢範圍詳見圖 8-1 所示，計算方式詳見 P10-5。 (3)遵照辦理，已修正。 3.遵照辦理，已依據「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公	(一) 1.詳事業計畫書附錄五-16。 2. (1)詳事業計畫書 P8-1。 (2)詳事業計畫書 P10-5。 (3)詳事業計畫書 P10-5。 3.詳事業計畫書

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	勵容積)，請實施者依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審查原則」逐項檢討，並加強說明無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性(p10-3)。 4.△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積） (1)請確認重慶南路三段 54 巷之現有巷道是否有指定建築線，並檢討相關證明資料，否則該處不得計算獎勵面積，倘無，高層建築物緩衝空間，請畫出自計畫道路之軌跡線並予扣除(P10-3、p10-7)。 (2)請將人行步道與道路順平，並檢討部分人行步道是否確實可供公眾使用且符合審議原則之規定(p10-3、p10-7)。 (3)臨 6 公尺計畫道路，請補充說明退縮補足 8 公尺。另人行步道面積請扣除車道車路口及圖面套用綠化情形(P10-7)。 (4)請於住戶規約中載明無條件供公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮，圍籬等其他障礙物。 5.本案申請老舊公寓專案,「都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者」請依△F5-3 修正,「提供合適規模住宅」獎勵，因更新後實施者分回 95.2%，本項獎勵為 5%,「既有容積保障原則」獎勵，因本案申請△F1(原容高於法容)，本項獎勵是否給予，提請討論。另請檢附(p10-5)地主可分回容積樓地板面積之依據。	益性審查原則」逐項檢討，並加強說明無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性。 4. (1)重慶南路三段 54 巷經指定建築線為 63 年指定有案之 4 米巷道，已供公眾通行 40 年以上。且已配合都市更新退縮留設置 8 米寬，通行應無虞。高層建築物緩衝空間，已有畫出自計畫道路之 3.5 公尺軌跡線並予扣除。 (2)遵照辦理，人行步道已與道路順平，並確實可供公眾使用且符合審議原則之規定。 (3)遵照辦理，臨 6 公尺之計畫道路，本案已退縮 2 公尺人行步道與道路合計補足 8 公尺；人行步道面積已扣除車道車路口部分面積並在圖面表示綠化情形。 (4)已於住戶管理規約中加註人行步道供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮，圍籬等其他障礙物。 5.有關老舊公寓專案「都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者」之專案獎勵容積已配合△F5-3 之人行步道面積調整修正，且無重複計列之情形。依據老舊公寓專案之獎勵容積審查評定原則二「提供合適規模住宅」為實施者應提供實際分回房地 20%以上做為合適規模住宅單元(室內坪為 18-30 坪)，其獎勵額度為法定容積 5%；而本案規劃之合適規模住宅單元(室內坪為 18-30 坪)面積已占實際分回房地樓地板面積之 95.2%，合乎規定；本案都市更新容積獎勵△F1 之申請法源為「都市更新條例」第 44 條第 1 項第 1 款，老舊公寓專案「既有容積保障原則」專案獎勵容積之申請法源為「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」,其申請項目應無重複計算之情況且符合相關法令依據。另外，地主可分回容積樓地板面積，係依據 102 年 9 月 18 日修訂「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫—行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建」審查作業原則檢核。	P10-13 ～ P10-15。 4. (1)詳事業計畫書 P10-17、P10-33。 (2)詳事業計畫書 P10-39。 (3)詳事業計畫書 P10-17。 (4)詳事業計畫書附錄三-1。 5.詳事業計畫書 P10-9、附錄五-25。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(二)建築規劃設計部分 1.基地內是否涉及廢巷及畸零地，請釐清。	(二) 1.經查本案更新單元內西北側現有巷道(重慶南路三段 54 巷 23 弄)，屬未指定建築線之現有通路，依「臺北市都市更新自治條例」第十條規定，都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道如全部位於都市更新事業計畫範圍內者，得併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會審議後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理，詳 P10-35。北側現有巷道(重慶南路三段 54 巷)為 63 年指定有案巷道(4M)，詳 P10-33。；本案無涉及畸零地。	(二) 1.詳事業計畫書 P10-33、P10-35。
	2.有關屋頂種大喬木，是否有覆土深度不足(請標示)，及颱風難以抵擋問題，請改成小喬木或灌木。	2.遵照辦理，屋頂已改種植小喬木並標示覆土深度(1.0 公尺)。	2.詳事業計畫書 P11-29。
	3.屋頂框架請依實際需求檢討。	3.本案都市設計審議業於 110 年 1 月 21 日經臺北市政府以府都設字第 1103000171 號函核定，其中有關屋頂框架等建築設計內容亦經審議通過。	3.詳事業計畫書 P10-89、P10-92、附錄五-24。
	4.p11-12，一層景觀照明計畫說明設置照樹投光燈與燈具表不符，並請於圖說標示清楚。	4.遵照辦理，本案無照樹投光燈，已修正文字說明與燈具表一致。	4.詳事業計畫書 P11-25。
	5.請將圍牆於圖面表示清楚。	5.遵照辦理，已標示圍牆位置。	5.詳事業計畫書 P11-16。
	(三)財務計畫部分 1.涉及轉管部分請於圖說標示，並於估價時反應價值。	(三) 1.遵照辦理，已標示轉管位置，並於 15F-A、15F-B 兩戶考慮轉管因素下修 0.5%~1%，2 樓以上均價由 900,893 元/坪下修成 900,754 元/坪。	(三) 1.詳事業計畫書 P10-53、P10-61。
	2.人事行政管理費(5%)、(廣告)銷售管理費(6%)、風險管理費(12.5%)均以上限提列，請實施者自行考量酌降。	2.本案相關管理費率，均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，其合理性及必要性，詳見本次財政局意見(十五)之回應說明。	2.詳事業計畫書 15-6～15-7。
	3.選配原則「(一)土地及建物所有權人以靠近原位次選配為原則」與規定不符，請修正。	3.已配合修正選配原則為：本大樓之一樓店鋪單元，由原土地所有權人依原位次優先選配為原則。	3.詳事業計畫書 P13-1。
	(四)人民陳情部分 本案尚有所有權人尚未表達意願，請實施者加強溝通協調作成	(四) 遵照辦理，實施者已分別於 109 年 11 月 24 日、109 年 12	(四) 詳事業計畫書附

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	紀錄，併送審議會審議。	月16日及110年1月12日針對尚未表達意願之所有權人自辦正式協調會溝通。其中有4位所有權人表達將以權利變換方式參與本案。 另外109年12月19日於郵政博物館召開自辦說明會向本案全部所有權人說明辦理進度(出席人員詳簽到簿)，未出席之所有權人於110年1月15日寄送會議紀錄摘要供作參考，另本案尚未表達意願之所有權人黃啟光已於109年12月26日表達參與意願並簽署事業計畫同意書。	錄十一。
	(五)其他 1.計畫書部分內容多處誤植、格式缺漏請修正。 (1)有關公展公聽會公有土地管理機關意見，請釐清修正。 (2)公寓大廈管理基金請詳列計算式，並確認數據正確性。 (3)請修正審議資料表內容及新增第二次公展與前次審議前後對照表。 (4)辦理緣起的法令依據請更正(p1-1)。 (5)拆遷補償費用明細表缺漏合計加總(p8-2，表p8-1)。 (6)鄰房鑑定費用中，至連續壁深21.10公尺，請依提列原則釐清至基礎底部(不含連續壁)之深度(p10-41、p15-4)。 (7)信託管理費中，土地所有權人77人誤植為76人(P15-6)。 (8)更新前室內面積，請檢附相關執照所載面積。另請檢討更新前單元內四、五層樓後室內面積是否可達更新後一坪換一坪，並於計畫書中詳細計算過程與文字說明。 (9)有關公共空間及公用設備，請納入住戶規約載明後續管理維護。	(五) 1. (1)已修正釐清修正。 (2)已修正計算式。 (3)遵照辦理。 (4)遵照辦理。 (5)遵照辦理。 (6)遵照辦理。 (7)本案土所有權人私有76人，公有1人，本案信託僅以私有地人數計算信託費用。 (8)遵照辦理，已依據102年9月18日修訂「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫—行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建」審查作業原則，檢算後地主仍未達更新後可一坪換一坪。 (9)遵照辦理。	(五) 1. (1)詳事業計畫書綜-28。 (2)詳事業計畫書P15-4。 (3)詳事業計畫書審議資料表。 (4)詳事業計畫書P1-1。 (5)詳事業計畫書P8-2。 (6)詳事業計畫書P15-4。 (7)詳事業計畫書P15-7。 (8)詳事業計畫書 P10-11、附錄五-25。 (9)詳事業計畫書附錄三。 (10)詳事業計畫

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(10)附錄二-1 公告更新單元核准文件不清楚，請修正。 (11)本案擬開闢…請修正錯字(p8-1)。	(10)遵照辦理，已修正。 (11)遵照辦理，已修正。	書附錄二。 (11)詳事業計畫書 P8-1。
會議結論	(一)人民陳情部分 本案尚有土地所有權人尚未表達意願，請實施者持續溝通協調作成紀錄；協助開闢計畫道路上之土地陳情人，請實施者儘速溝通協調，併送審議會審議。	(一) 遵照辦理，實施者已分別於 109 年 11 月 24 日、109 年 12 月 16 日及 110 年 1 月 12 日針對尚未表達意願之所有權人自辦正式協調會溝通。其中有 4 位所有權人表達將以權利變換方式參與本案。 另外 109 年 12 月 19 日於郵政博物館召開自辦說明會向本案全部所有權人說明辦理進度(出席人員詳簽到簿)，未出席之所有權人於 110 年 1 月 15 日寄送會議紀錄摘要供作參考，另本案尚未表達意願之所有權人黃啟光已於 109 年 12 月 26 日表達參與意願並簽署事業計畫同意書。 協助開闢計畫道路部分，本案計畫道路所有權人共 11 人其中公有土地 2 人為國有財產署及臺北市工務局新建工程處，實施者與 5 位所有權人已有私契行為，實施者也會信守與所有權人的承諾，其他 4 位所有權人，實施者仍將本於真誠磋商精神，持續與相關權利人溝通協調，以利都市更新事業之推動。	(一) 詳事業計畫書附錄十一、P8-1。
	(二)容積獎勵部分 1.容獎△F4-2 之獎勵併同老舊公寓專案之一坪換一坪併同檢討。 2.容獎△F5-1，請檢討說明建築物與周邊環境之調和性及對周邊友善環境貢獻(含公共空間通用設計)。 3.△F5-3 之獎勵須扣除相關主要出入口緩衝空間及車道面積，請補充相關剖圖面及尺寸，並檢討植栽樹穴未順平處、以說明是否符合相關審議原則。 4.本案尚未取得全數捐贈同意書，請說明捐贈計畫道路同意書取得情形，並於核定前取得。	(二) 1.遵照辦理，已依本次相關審查意見檢討△F4-2 及老舊公寓專案之一坪換一坪。 2. 遵照辦理，已依據「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審查原則」逐項檢討，並加強說明無障礙環境設計、都市防災措施等環境友善貢獻程度及公益性。 3.已扣除主要出入口緩衝空間及車道面積，並補充相關剖面圖及尺寸，植栽樹穴均已順平處理，並符合相關審議原則。 4.同(一)說明。	(二) 1.詳事業計畫書 P10-11。 2.詳事業計畫書 P10-13 ～ P10-15。 3.詳事業計畫書 P10-17 、P11-19 ～ P11-21。 4.詳事業計畫書 P8-1。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(三)建築規劃設計部分 1.植栽部分補充剖面及標示，另一樓北側喬木及屋頂覆土深度請釐清說明。 2.請補充檢討說明是否有設置圍牆及透空率，並請取消照樹投光燈。 3.本案一樓商業空間面積若有達 100 ㎡，請依規定檢討設置無障礙廁所。 4.現有巷道廢止請檢討範圍，請依本市現有巷道廢止或改道自治條例規定辦理檢討修正。 (四)財務計畫部分 1.人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12.5%)均以上限提列，請實施者自行考量酌降。 2.本案如有涉及轉管，請於圖面標示清楚，於檢討估價。 (五)請建築管理工程處會議記錄結論，於文到 7 日內提供相關意見，俾利辦理後續事宜。 (六)請實施者依公有土地管理機關、委員、幹事及承辦科所提之相關意見，覈實檢討修正，併同都市設計審議決議修正情形，於都市設計審議核定後 45 日內，修正報告書相關書圖內容並檢附修正內容對照表後，申請召開都更幹事複審會議。	(三) 1.遵照辦理。 2.遵照辦理，本案與鄰房和平西路一段 147～153 號之間有設置圍牆，其設置均符合相關法令規定(透空率 72.64%>70%)，並已取消照樹投光燈。 3.本案一樓規劃之一般零售業面積均未達 100 ㎡，無需設置無障礙廁所；然於一樓公共區域有設置無障礙廁所。 4.經查本案更新單元內西北側現有巷道(重慶南路三段 54 巷 23 弄)，屬未指定建築線之現有通路，將依「臺北市都市更新自治條例」第十條規定辦理廢巷。 (四) 1.本案相關管理費率，均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，其合理性及必要性，詳見本次財政局意見(十五)之回應說明。 2.遵照辦理，本案於二層及十六層有涉及轉管，並已反映於估價。 (五)敬悉。 (六)遵照辦理。	(三) 1.詳事業計畫書 P11-19～21、P11-29 2.詳事業計畫書 P11-16、P11-21。 3.詳事業計畫書 P11-51。 4.詳事業計畫書 P10-3、P10-35。 (四) 1.詳事業計畫書 P15-6～15-7。 2.詳事業計畫書 P10-53、P10-61。 (五)--。 (六)--。

第二次公辦公聽會議紀錄回應綜理表

「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」第二次公辦公聽會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 3 月 24 日（星期二）上午九時三十分
開會地點：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室（臺北市中正區青島東路 8 號）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
所有權人-黃啟光(276-1、276-3、282 地號土地)(現場登記發言)	1.很高興這個案字進行到這個階段，我原則上是有簽跨街廓、都更及危老，我的原則上是看哪個先開工我就支持哪一個。	1.實施者已跟黃先生多次協調表示，本案好不容易走到這個階段，都市更新加老舊中低樓層專案計畫獎勵預計爭取約 69.37%，相對於危老或重新辦理都市更新的獎勵值是較優厚的；未來事業計畫如經過審議通過後，就會進到選房子也就是選配的階段，我們會儘快加速進度。此外，若要走危老也需要緣分，因為需要百分之百的同意才能辦理危老，所以實施者還是會儘全力讓都更案能促成。	--。
	2.第二點請說明有關ΔA3-1 獎勵值為何在本次版本沒有申請？	2.原於老舊中低樓層專案計畫有爭取綠建築相關獎勵，因於都市設計審議時認為與都市更新之綠建築容積獎勵重複，故不給予此項獎勵。	
	3.第三點是有關共同負擔部分，目前共同負擔比例為 41.23%，感覺建造成本很高，可能是因為結構是 SRC 的原因，這在權利變換階段會影響很大，所以這個在比例部分請要特別注意。	3.有關共同負擔部分，目前本案是事業計畫階段，在這個階段要確定建築設計及相關獎勵值，事業計畫核定後就會馬上啟動權利變換計畫，實際共同負擔比例應以市府核定之權利變換計畫內容為準。	
	4.在停車位部分，建議可設置電動充電位置，依據新的獎勵，這樣可以幫這個案子多申請 1%。	4.本案係於 103.06.17 申請事業計畫報核，依據報核時之法令規定並無設置充電車位獎勵，若要依據最新法令規定，恐會影響老舊中低樓層專案計畫獎勵值之申請。	
	5.建議能在室內能規劃電熱水器多功能切換裝置，以利未來在不同情境下的使用。	5.有關於室內能規劃電熱水器多功能切換裝置部分，會請建築師檢討規劃設置之可行性。	
	6.現在估的土地成本是在 103 年估的還是在 108 年估的？	6.目前計畫書中相關的基準數值，都是以 103 年報核來當作基準；但是未來權利變換階段會由實施者選定權利變換報核前 6 個月內的時間來做評估，那時候計畫書相關的數值都會重新做調整，其相關數值也會有審議委員來審議把關，所以不用擔心。	
許楊秀菊（260、2676、2677 地號	1.原本大樓設計是和平西路前退縮人行步道，後來卻因為市政府的要求改成騎樓，我認為建商沒有幫我們把關，因為建商太怕政府	1.有關應留設騎樓路段係依「臺北市住宅區重要幹道兩側留設騎樓或無遮簷人行道規定」辦理；而本案之騎樓規劃係經都	--。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
土地），由許崑山代表發言(現場登記發言)	了，但是我們才是真真的主人嘛！市政府應該要遵照我們，因為這樣我們 1 樓影響最大，騎樓算到我們的空間要讓出來給大家走，但我們都還要繳這個房屋稅，所以我建議國稅局不應該把騎樓地價稅給 1 樓的人來負擔。 2.在信託方面要特別注意，在中和有個建商他也有做信託，但是他房子蓋好後故意倒閉，地主都歸零，又故意不點交，建商再成立一個小建商，低價買回。希望本案的信託內容能百分之百的保障我們的財產，不要發生這樣類似的問題。 3.有關於綠建築獎勵的審查問題，之前去聽審查會議，有人說綠建築是內部減少幾度，而不是材料，獎勵值就沒有了，講這樣是不負責任，政府應該要給我們一個交代。 4.現在很多建案都沒有設計騎樓了，騎樓對我們 1 樓危害很大，應該要設計人行步道才是合理。 5.現在的設計跟原來公展版都不一樣了，都跟原本祿鼎跟我協商的不一樣，我們這個協商是法律等級的，正本都在祿鼎公司，我希望祿鼎提供給都更處，因為這件事情他已經違背了他跟我的協議，都更處有義務維護憲法保障我們的居住權，這個問題我希望要由都更處來回覆。	市計畫變更可行性研商會議與本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 454 次會議決議設置。而實施者於 109 年 3 月 24 日公聽會已說明，會議紀錄亦業已公告於更新處網站。 2.有關信託部分，將會加強說明信託的保障內容及相關續建機制，期讓各位地主鄉親放心。 3.綠建築的檢討共有九大指標，本案擬依照相關指標爭取黃金級的綠建築獎勵。 4.有關應留設騎樓路段係依「臺北市住宅區重要幹道兩側留設騎樓或無遮簷人行道規定」辦理；而本案之騎樓規劃係經都市計畫變更可行性研商會議與本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 454 次會議決議設置。 5.實施者與各位地主簽屬的私契雖然不屬審議的範疇，但實施者也會信守相關的承諾，本案未來在權利變換階段時，對於還未同意的地主，就按照權利變換的方式辦理。	
所有權人-三豐建設股份有限公司（271 地號土地）(書面意見由都市更新處代表宣讀)：	有關祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆）土地都市更新事業計畫案」，前已迭次通知祿鼎建設股份有限公司表示本公司無意願參加，敬請爾後切勿一再來函困擾為禱。	1.本次會議為第二次公開展覽之公辦公聽會，主辦單位為臺北市都市更新處，本次通知係依照 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 19 條及 108 年 5 月 15 日修正發布前都市更新條例施行細則第 6 條規定辦理。 2.陳情人報核時皆未提供同意書，實施者在此也表示尊重，也會持續本於真誠磋商精神與陳情人協調溝通；並會儘快辦理後續階段，也請更新處協助儘快排會審查，讓案子儘快核定。	--。
所有權人-洪敏夫等九人（271 地號土地)(書面意見由都市更新處代表宣讀)：	有關台北市中正區南海段五小段 231-l 地號等 38 筆土地辦理都市更新乙案，前已迭次向貴處表示無意願參加（至少已有五次回函表示，影本附后）。也曾屢次以存證信函表達應尊重合法權益人的權益在案（影本附后）。呈請爾後切勿一再來函造成聲明人等恐慌為禱。	1.本次會議為第二次公開展覽之公辦公聽會，主辦單位為臺北市都市更新處，本次通知係依照 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 19 條及 108 年 5 月 15 日修正發布前都市更新條例施行細則第 6 條規定辦理。 2.陳情人報核時皆未提供同意書，實施者在此也表示尊重，也	--。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		會持續本於真誠磋商精神與陳情人協調溝通；並會儘快辦理後續階段，也請更新處協助儘快排會審查，讓案子儘快核定。	
所有權人-劉榮華（257 地號土地）(現場登記發言)：	我跟祿鼎簽約是 100 年 3 月 26 日，到今天已經 9 年多了，當初這塊地是我們鄰長吳佩芝與葉技師大家攜手辦理劃定單元的。而當時簽訂的時空背景與現在已差異太多，請祿鼎與當時有簽約的再次審視一次，看看大家是不是還有意願，據我所知，現在很多人都非常懊悔合約沒有落日條款，請祿鼎再跟我們重新協商合約內容。	1.有關私契部分實施者會再與地主溝通協調。 2.本案是以權利變換方式實施，而地主與實施者簽訂的私契，算是對地主的一種保障，實施者也會信守與地主的承諾，對於尚未同意的地主，則依照權利變換的方式辦理。	--。
所有權人-金綺蕾（283、283-1、285 地號土地)(現場登記發言)：	1.在發言程序上如主持人能在說得更清楚一點，各位住戶應該就會更清楚。 2.同樣是合約問題，祿鼎應該讓簽屬地主知道合約的相關法令問題，才不會發生剛剛前位地主所說的事情。 3.現在目前有三家建設想要來開發這塊基地，站在地主的角度，只要條件好我都願意簽，也希望大家拿出誠意來談，希望祿鼎把資料都準備好，大家再來談會比較好。 4.今天能夠開這個會應該代表祿鼎已取得一定比例的同意，我很想知道除了同意的人以外，到底還有哪些人沒有簽，直接公布出來。	1.本案於會議開始時主持人已有說明發言原則，日後將會再特別表明。 2.有關私契部分實施者會再與地主溝通協調。 3.本案是以權利變換方式實施，而地主與實施者簽訂的私契，算是對地主的一種保障，實施者也會信守與地主的承諾，對於尚未同意的地主，則依照權利變換的方式辦理。 4.因涉及個人隱私，無法公布相關同意狀況細節，惟實施者仍本於真誠磋商精神，持續與相關權利人溝通協調，以利都市更新事業之推動。	--。
所有權人-陳慈玲（285、287 地號土地)(現場登記發言)：	1.第一個問題，公聽會總共會開幾次？ 2.第二次問題，大家覺得是安全重要還是財產重要？我是在意我的安全，當每次看到這房子又危又老，今天我本來是很平靜的心情來參加會議，但看到他們的表現是荒腔走板，又限制我發言的時候，我一定要現場即時馬上自立救助，剛剛聽到大家思考的這麼仔細，我好感動我好幸福能生活在這一區，雖然我們走了 17 年，也可能還會繼續走下去，還可能會繼續面對這些不在乎我們安全的人，我們要很小心，我就只能講到這裡，謝謝大家。	1.此次是第二次公辦公聽會，因為本案相關計畫內容與前次公展內容有些差異，為求程序完備才會再次辦理公開展覽及公辦公聽會。 2.本案從 103 年都市更新事業計畫報核至今，經過都市設計審議後已較為收斂，都市計畫方面也已進行公展，案件已趨近成熟，接下來將會進到幹事會程序，希望本案事業計畫可以盡快核定，進入權利變換階段，讓大家可以辦理選屋作業。	--。
所有權人-吳幸容（283、285 地號土地)，由其先生代表發言(現場登	1.首先，剛剛那位小姐說得很好，安全第一。個人的需求不一樣你可以表達意見，沒有問題，我們都尊重，但也要符合法令嘛！符合規定嘛！不是貪得無厭嘛！你不能危害到我們的安全嘛！ 2.與祿鼎簽約的權利轉換書 103 年與 106 年不一樣，請說明。	1.敬悉。 2 有關私契部分實施者會再找地主溝通協調。	--。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
記發言)：	3.關於與祿鼎簽署的合約，我現在提出來我要重簽，這沒有落日條款，在法令上等於失效，對於祿鼎這樣的行為，我非常懷疑後續祿鼎的建設品質。	3.本案是以權利變換方式實施，而地主與實施者簽訂的私契，算是對地主的一種保障，實施者也會信守與地主的承諾，對於尚未同意的地主，則依照權利變換的方式辦理。	
財政部國有財產署 北區分署 (書面意見)	(一)本案國有土地處理方式如下，請實施者修正處理方式並登載於事業計畫書適當章節內： 1.查本案更新單元內涉本署經管同小段 231-1、252-2、252-3、259、259-1、275、275-2 地號 7 筆國有土地，面積合計 202 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,308 平方公尺之比例為 8.75％，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。	(一) 1.遵照辦理。	--。
	2.另臺北市政府工務局新建工程處(下稱新工處)經管同小段 253-2、253-3 地號 2 筆國有土地，經本署 104 年 4 月 23 日台財產署接字第 10400105560 號函示免辦理變更為非公用財產，爰該處經管國有土地參與都市更新意見，請逕洽該處表示意見。	2.遵照辦理。	
	(二)依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 15 點規定，申請分配之位置與其他權利人有重複情形時，請實施者於辦理公開抽籤前，先行協調。爰事業計畫書第 13-1 頁選配原則(二)訂定「.....由選配人先行協調，.....」請實施者修正為「.....由實施者先行協調，.....」。	(二)遵照辦理，將配合修正計畫書。	
	(三)本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 50.68％，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	(三)本更新單元內均為屋齡超過 30 年之四層樓以上老舊公寓，為改善居住環境品質及市容景觀、強化地區消防救災機能以及提高所有權人參與更新意願，故依法申請都市更新獎勵及老舊中低層專案計畫獎勵。	
	(四)本案國有(非公用)土地比例 8.75％，本案總務及人事管理費、	(四)本案基地面積 2,308 ㎡，私有土地及建築物所有權人 77	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達41.23%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。	人，產權複雜，其開發及整合均有困難度，且從民國 97 年 11 月公告劃定本更新單元至今已將近 12 年的時間，目前土地面積同意比例達 8 成實屬不易，考量後續房價及推案等因素，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，提列相關費用，後續仍以臺北市政府實際審議結果為準。	
	(五)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節第 15-6 至 15-7 頁及附錄五-9 信託報價單，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。	(五)本案僅以私有土地及私有合法建築物提列信託費用，未將公有土地納入信託範圍，將會在相關章節中加以表明。	
	(六)依都市更新條例第 57 條第 5 項規定，第 1 項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。	(六)依 107 年 7 月 26 日修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」財務計畫與權利變換費用類別之編號 11 審議原則，實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。	
	(七)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。	(七)遵照辦理。	
	(八)防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。	(八)遵照辦理。	
學者專家－簡委員裕榮	(一)針對本案建議實施者與地主，雙方彼此都要互相好好溝通，因為現在已經沒有老舊中低樓層專案計畫，其相關適用之獎勵容積，新報核案件已不能再適用，所以請雙方好好思考。	(一)遵照辦理，實施者仍將本於真誠磋商精神，持續與相關權利人溝通協調，以利都市更新事業之推動。	--。
	(二)在審議會上只審議權利變換及協議合建兩種實施方式，有關地主與實施者雙方所簽訂的合建契約屬民法行為，審議會無權責審議也無力排解，須回歸至法院才能解決。	(二)敬悉。	
	(三)本案尚有未表達意願者，建議實施者加強溝通協調。	(三)遵照辦理，實施者仍將本於真誠磋商精神，持續與相關權利人溝通協調，以利都市更新事業之推動。	
	(四)針對本次變更內容，請補充說明(含)老舊中低樓層計畫ΔA3-1變更。	(四)遵照辦理，原於老舊中低樓層專案計畫有爭取綠建築相關獎勵，因於都市設計審議時認為與都市更新之綠建築容積獎勵重複，故不給予此項獎勵。	
	(五)容積獎勵部分：	(五)	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	1.ΔF4-3 釐清報核時法令是否適用及核算式。	1.本案事業計畫於 103 年 6 月 17 日報核，ΔF4-3 捐贈都市更新基金獎勵容積，其核算係依據 99 年 2 月 25 日修正公布之都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定辦理。	
	2.F5-1 上限申請請補充說明。	2.遵照辦理，將於計畫書補充說明。	
	3.F5-3 補充高層緩衝空間進出口與西側零售業進出口。	3.遵照辦理，將補充高層緩衝空間進出口與西側零售業進出口。	
	(六)建築計畫部分	(六)	
	1.104 年幹事會部分回應處理及涉及「都市設計委員會審議」是否核准，宜釐清或附核准函。	1.本案已分別於 107 年 1 月 25 日及 107 年 11 月 29 日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」(預審)，並於 108 年 6 月 24 日臺北市政府都市發展局以北市都設字第 1083052470 號函通過審議(預審)。	
	2.請補繪管線轉管圖，後續權變時納入估價檢討。	2.遵照辦理，將補繪有涉及轉管情形之圖說，並納入後續權利變換估價檢討。	
	3.2F 露臺植栽「臺灣木欒樹」建議改為小喬木，檢討植栽成長是否會影響管線維修。	3.遵照辦理，將改為小喬木，並檢討植栽成長是否會影響管線維修。	
	4.交通影響評估報告書涉及周邊停車供需資料，依規定檢討修正為近 2 年資料。	4.遵照辦理，依規定檢討修正為近 2 年資料。	
	(七)財務計畫	(七)	
	1.貸款利息依更新處公告檢核說明。	1.遵照辦理。	
	2.人事、銷售及風管等項費用以上限提列，請補充說明。	2.本案相關提列費用均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列。 人事行政管理費：實施者從民國 92 年整合開發至今已達 17 餘年，期間所進行之土地整合、人事、庶務、法律及會計等相關支出相當可觀，故依規定提列人事行政管理費。 銷售管理費：為實施者銷售更新後取得折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售成本)，此部分僅針對實施者分回之房地提列銷售管理費。 風險管理費：為實施者投入人力、資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬；實施者需承擔本案營建工程成本波動、不動產市場景氣不確定因素以及分回房地去化等相關風險，故依規定提列風險管理費。	
	3.信託管理補充說明是否含續建機制。	3.遵照辦理，將再補充相關續建機制說明。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(八)選配原則「(一)土地及建物所有權人以靠近原位次選配為原則，…。」與規定不符，請修正。	(八)遵照辦理。	

第二次公開展覽期間人民陳情意見回應綜理表

「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」第二次公開展覽期間人民陳情意見回應綜理表

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
邱寶春、邱寶珠、邱林月琴等 3 人 陳情時間：109 年 3 月 24 日	1.本人持有三筆土地中正區南海段五小段 292、280、280-1 地號，292 地號屬住宅區用地已納入更新計畫，但 280-1 地號土地使用分區為公共設施保留地(計畫道路)但五十年來政府長期限制使用，不予補償影響人民生計，在長期劃定公共設施保留地之下，房屋四分一是住三用地，四分之三是道路用地，無法利用，並長期使用老舊危樓，又不能參與都更及改建，又得繳納高稅金。 2 本人所有建築物屋齡達 70 年，而近 9 成上地被指定為公保地達 50 年之久，以致無法改建，迄今政府亦無開闢計畫或協商補償方案，令人民權益嚴重受損。 3.監察院 102 年五月九日糾正內政部及各地方政府，公保地長達 30～40 年未取得，嚴重傷害憲法保障人民生存權及財產權。 4.台北市都市計畫委員會 107 年八月二十三日召開 733 次委員會議。市府提出「台北市公共設施用地專案通盤檢討」研議案，檢討將無開闢需求的公共設施保留地變更為其他適當之公共設施用地，或回饋一定比例後變更為其他使用分區還地於民。 5.計畫闢建之巷弄距離『泉州街、和平西路』路口才 10 來公尺，且巷弄兩端銜街道路均為同一方向，無助交通改善，又何必浪費公帑？既然 50 年來均無闢建，不就代表無此需求，市府應廢廢除闢建計畫，以確保人民的財產安全，附現況圖 2 張。 6.倘若 280-1 地號道路開闢，本人道路用地上是合法建築物，地上物房屋部份折除後，亦會變成都市中老舊危樓，本人剩餘 280 地號土地屬住宅區用地僅剩兩坪多，未來亦無法開發利用，建請委員會與實施者將該 280 及 280-1 地號土地一併納入更新範圍內一次開發，以權利變換方式分配應有的權利。 7.有關土地都市更新事業計畫案內 p8-1 至 8-3 頁公共設施計劃道路補償費及地上建築物拆遷費是依哪一年公告現值計算及地上物如何評估？	1.本案更新單元範圍業於 102 年 6 月 19 日經臺北市政府以府都新字 10231032100 號公告「變更臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為同小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元」，依其公告範圍陳情人土地 292 地號位於本案更新單元範圍內，將透過權利變換方式參與更新；280 地號非屬本案更新單元範圍，惟實施者將另與陳情人協調處理方案；而 280-1 地號則已納入本案更新單元範圍外擬協助開闢計畫道路範圍，其地上物(泉州街 65 號)也已納入本案公共設施用地地上物拆遷計畫計算相關拆遷補償費用。 2.依據 99 年 2 月 25 日修正「都市更新建築容積獎勵辦法」第 5 條規定，其公共設施用地土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算，本案事業計畫報核日為 103 年 6 月 17 日，故以 103 年 1 月當期之公告現值計算；而其地上物補償則以「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」作為計算依據。	1.事業計畫書 8-1～8-3。 2.事業計畫書 8-1～8-3。
許楊秀菊 陳情時間：109 年 4	1.位於台北市和平西路一段 155 號 1 至 5 樓基地面積約 56 坪，新建店面圖面寬不足 5M，亦不方一正，同時店面內部共 8 支大柱，大大損失其價值反	1.有關建築設計方面，實施者會再與建築師討論規劃設計之合理性。	--。

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
月 1 日	不如現況之價值，同時亦不符合分配比例原則。 2.原設計並無騎樓，和平西路附近近期新建大樓亦皆退縮種植橋木符合環保及綠建築之現代美學，都更處強逼更改設施設騎樓此種建築屬於六十年代之方式，本人並不同意，請尊重本人。 3.騎樓屬公設，供大眾行走，請都更處規範不列入一樓店面面積，如若列入將會增加一樓所有權人長期性 6%之房屋稅及管埋費，法源有爭議，恐有嚴重衝突。 4.信託之內涵要具有保險保障區分所有權人之要件，有鑑於新北市中和區員山路 316 號至 324 號之都更案，建商拿區分所有權人之房地貸款後惡意倒閉，造成區分所有權人重大損失，財產全數歸零。 5.以上四項皆屬都更處之權責範圍，請詳於規範審議，並覆函告知本人。	2.有關應留設騎樓路段依「臺北市住宅區重要幹道兩側留設騎樓或無遮簷人行道規定」辦理；而本案之騎樓規劃係經都市計畫變更可行性研商會議與本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 454 次會議決議設置。而實施者於 109 年 3 月 24 日公聽會已說明，會議紀錄亦業已公告於更新處網站。 3.騎樓屬法定公設，其房屋稅及管理費，請逕洽權管單位臺北市稅捐稽徵處與臺北市政府地政局。 4.有關信託部分，實施者將會於計畫書中加強說明信託的保障內容及相關續建機制。 5.遵照辦理。	
彭陳建蓮 陳情時間：109 年 4 月 1 日台北莒光郵局(存證號碼 000229)存證信函	109 年 4 月 1 日台北莒光郵局(存證號碼 000229)存證信函內容詳見本次綜理表後附件一	1.陳情人台北莒光郵局 000229 號存證信函來函收悉。 2.陳情人主張:「與本公司所簽定土地合建房屋契約書(下稱本合約)第十八條第六項，雙方同意於簽定本合約至交屋期間內，不得以物價波動、工資建材等……台端亦不得以此作為延誤交屋之理由，惟台端非但未定施工日，更遑論交屋日期，依民法 247-1 條，按其情形，顯失公平，該部分之約定應屬無效。又本合約歷經八年多，人物、地形地貌、時空背景、法規等迭有不同，再按同法 277-2 條，契約成立後，情事變更，非當時所得預料，依其效果顯失公平者，得請求變更之。基此，請台端於函到七日內與本人洽訂新合約，逾期，依民法第 254 條逕行解除本合約，不另通知。……」云云，本公司聞後實為詫異。 3.實則，陳情人應有所誤會，本合建案為創造住戶最大容積效益，係配合前臺北市長郝龍斌時代之	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫獎勵」，前開計畫獎勵之流程依規定須經過都市設計審議委員會、都更審議委員會及都市計畫委員會等三個程序，所需花費之時程因獎勵值較高，故較一般都市更新計畫較為冗長。 4.本公司依循兩造合約及相關法規進行合建案流程，自民國 102 年 6 月 19 日經臺北市政府核准變更劃定更新單元起，本公司更已擬具都市更新事業計畫向市政府申請核准實施更新、陸續辦理公開展覽、召開本案都市更新幹事會議、都市設計及土地開發許可幹事會議等事項，相關時程已向陳情人報告。但因相關會議之召開係主管機關之職權，本公司僅能全力配合並敦請縮短相關審議時間，事涉眾多住戶之權益，本公司絕無刻意延滯程序之舉，特此再次聲明。 5.本公司耗時費力均係為讓各住戶獲得較高利益。台端所陳稱依民法第 247-1 條部分約定無效、另依同法 227-2 條請求依情事變更等主張，顯係對法規有所誤解，於法無據，本公司當全力溝通說明，但對於臺端之主張，礙難照辦，本公司為顧及確保其他住戶之權益，依法及合約均應繼續辦理合建案。若任何住戶有違法解除合約或阻擾合建案之情事，此舉將造成本公司及全體住戶巨大之損失，本公司為確保其他住戶權益，必將追究違約及賠償責任。	
劉榮華 陳情時間：109 年 4 月 1 日台北莒光郵局(存證號碼 000235)存證信函	109 年 4 月 1 日台北莒光郵局(存證號碼 000235)存證信函內容詳見本次綜理表後附件二。	1.陳情人台北莒光郵局 000229 號存證信函來函收悉。 2.陳情人主張:「與本公司所簽定土地合建房屋契約書(下稱本合約)第十八條第六項，雙方同意於簽定本合約至交屋期間內，不得以物價波動、工資建材等……台端亦不得以此作為延誤交屋之理由，惟台端非但未定施工日，更遑論交屋日期，	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		依民法 247-1 條，按其情形，顯失公平，該部分之約定應屬無效。又本合約歷經八年多，人物、地形地貌、時空背景、法規等迭有不同，再按同法 277-2 條，契約成立後，情事變更，非當時所得預料，依其效果顯失公平者，得請求變更之。基此，請台端於函到七日內與本人洽訂新合約，逾期，依民法第 254 條逕行解除本合約，不另通知。……」云云，本公司聞後實為詫異。 3.實則，陳情人應有所誤會，本合建案為創造住戶最大容積效益，係配合前臺北市長郝龍斌時代之「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫獎勵」,前開計畫獎勵之流程依規定須經過都市設計審議委員會、都更審議委員會及都市計畫委員會等三個程序，所需花費之時程因獎勵值較高，故較一般都市更新計畫較為冗長。 4.本公司依循兩造合約及相關法規進行合建案流程，自民國 102 年 6 月 19 日經臺北市政府核准變更劃定更新單元起，本公司更已擬具都市更新事業計畫向市政府申請核准實施更新、陸續辦理公開展覽、召開本案都市更新幹事會議、都市設計及土地開發許可幹事會議等事項，相關時程已向陳情人報告。但因相關會議之召開係主管機關之職權，本公司僅能全力配合並敦請縮短相關審議時間，事涉眾多住戶之權益，本公司絕無刻意延滯程序之舉，特此再次聲明。 5.本公司耗時費力均係為讓各住戶獲得較高利益。台端所陳稱依民法第 247-1 條部分約定無效、另依同法 227-2 條請求依情事變更等主張，顯係對法規有所誤解，於法無據，本公司當全力溝通說明，但對於臺端之主張，礙難照辦，本公司為顧及確保其他住戶之權益，依法及合約均應繼續辦理合建案。若任何住戶有違法解除合約或阻擾合	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		建案之情事，此舉將造成本公司及全體住戶巨大之損失，本公司為確保其他住戶權益，必將追究違約及賠償責任。	
吳幸容 陳情時間：109 年 4 月 6 日台北龍口郵局(存證號碼 000019)存證信函	109 年 4 月 6 日台北龍口郵局(存證號碼 000019)存證信函內容詳見本次綜理表後附件三。	1.陳情人台北莒光郵局 000229 號存證信函來函收悉。 2.陳情人主張:「與本公司所簽定土地合建房屋契約書(下稱本合約)第十八條第六項，雙方同意於簽定本合約至交屋期間內，不得以物價波動、工資建材等……台端亦不得以此作為延誤交屋之理由，惟台端非但未定施工日，更遑論交屋日期，依民法 247-1 條，按其情形，顯失公平，該部分之約定應屬無效。又本合約歷經八年多，人物、地形地貌、時空背景、法規等迭有不同，再按同法 277-2 條，契約成立後，情事變更，非當時所得預料，依其效果顯失公平者，得請求變更之。基此，請台端於函到七日內與本人洽訂新合約，逾期，依民法第 254 條逕行解除本合約，不另通知。……」云云，本公司聞後實為詫異。 3.實則，陳情人應有所誤會，本合建案為創造住戶最大容積效益，係配合前臺北市長郝龍斌時代之「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫獎勵」,前開計畫獎勵之流程依規定須經過都市設計審議委員會、都更審議委員會及都市計畫委員會等三個程序，所需花費之時程因獎勵值較高，故較一般都市更新計畫較為冗長。 4.本公司依循兩造合約及相關法規進行合建案流程，自民國 102 年 6 月 19 日經臺北市政府核准變更劃定更新單元起，本公司更已擬具都市更新事業計畫向市政府申請核准實施更新、陸續辦理公開展覽、召開本案都市更新幹事會議、都市設計及土地開發許可幹事會議等事項，相關時程已向陳情人報告。但因相關會議之召開係主管機關	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		之職權，本公司僅能全力配合並敦請縮短相關審議時間，事涉眾多住戶之權益，本公司絕無刻意延滯程序之舉，特此再次聲明。 5.本公司耗時費力均係為讓各住戶獲得較高利益。台端所陳稱依民法第 247-1 條部分約定無效、另依同法 227-2 條請求依情事變更等主張，顯係對法規有所誤解，於法無據，本公司當全力溝通說明，但對於臺端之主張，礙難照辦，本公司為顧及確保其他住戶之權益，依法及合約均應繼續辦理合建案。若任何住戶有違法解除合約或阻擾合建案之情事，此舉將造成本公司及全體住戶巨大之損失，本公司為確保其他住戶權益，必將追究違約及賠償責任。	
金綺蕾 陳情時間：109 年 4 月 6 日	1.建商與住戶簽訂同意書時所綁之都更契約，合約不實，居民提出異議，均溝通未果，已多人發出存證信函，合約無期限且都更內容停留在十年前，不合現狀，形同賣身契，終身綁約。還有印章交由建商私刻，尤其使用，不得撤銷或向主管機關提出異議，否則視同違約，大多數居民是老人，驚覺已來不急，深感受騙。 2.建商再三強調本人之 283-1 地號土地為道路用地，經本人向都發局查證此乃建地(住 3 之 1)，價格條件相差數倍，或將 283、285 地號等住三之一地號以住三計算，身為建設公司卻總是提供有誤資料，魚目混珠，要居民簽約，違反誠信原則。估價結果有誤，名下所有權部分，47 萬/坪太低。 3.都更是居民希望，但應建立在替居民著想，良好溝通及誠信，本人覺得都更局應負監督之責，不宜只重行政程序，在顧居民權益，公聽會也應讓居民暢所欲言，而非 2 輪發言，第 2 輪不准登記，引起居民公憤，現場暴動，請都更局予以改善。	1.本案是以權利變換方式實施，而地主與實施者簽訂的私契，算是對地主的一種保障，實施者也會信守與地主的承諾。 2.經查核「中正區南海段五小段 283-1 地號」，土地使用分區為第三之一種住宅區，已詳載明報告書 p6-7 頁，圖 6-40。前述地號土地位於更新單元內，後續得採權利變換方式參與都市更新，相關權益未來將記載於都市更新權利變換計畫案報告書內。 3.依「臺北市政府辦理都市更新公聽會程序作業要點」，公聽會程序開始前，由主持人介紹出席公聽會之人員，並由主持人說明案由，宣布發言順序、時問及其他應注意事項，「發言原則採統問統答，以二輪為限，每人 5 分鐘發言時問」，應遵守宣讀後之發言原則。	
黃慧君 陳情時間：109 年 4	109 年 4 月 7 日台北龍口郵局(存證號碼 000020)存證信函內容詳見本次綜理表後附件四。	1.陳情人台北莒光郵局 000229 號存證信函來函收悉。	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
月7日台北龍口郵局(存證號碼000020)存證信函		2.陳情人主張:「與本公司所簽定土地合建房屋契約書(下稱本合約)第十八條第六項，雙方同意於簽定本合約至交屋期間內，不得以物價波動、工資建材等……台端亦不得以此作為延誤交屋之理由，惟台端非但未定施工日，更遑論交屋日期，依民法247-1條，按其情形，顯失公平，該部分之約定應屬無效。又本合約歷經八年多，人物、地形地貌、時空背景、法規等迭有不同，再按同法277-2條，契約成立後，情事變更，非當時所得預料，依其效果顯失公平者，得請求變更之。基此，請台端於函到七日內與本人洽訂新合約，逾期，依民法第254條逕行解除本合約，不另通知。……」云云，本公司聞後實為詫異。 3.實則，陳情人應有所誤會，本合建案為創造住戶最大容積效益，係配合前臺北市長郝龍斌時代之「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫獎勵」,前開計畫獎勵之流程依規定須經過都市設計審議委員會、都更審議委員會及都市計畫委員會等三個程序，所需花費之時程因獎勵值較高，故較一般都市更新計畫較為冗長。 4.本公司依循兩造合約及相關法規進行合建案流程，自民國102年6月19日經臺北市政府核准變更劃定更新單元起，本公司更已擬具都市更新事業計畫向市政府申請核准實施更新、陸續辦理公開展覽、召開本案都市更新幹事會議、都市設計及土地開發許可幹事會議等事項，相關時程已向陳情人報告。但因相關會議之召開係主管機關之職權，本公司僅能全力配合並敦請縮短相關審議時間，事涉眾多住戶之權益，本公司絕無刻意延滯程序之舉，特此再次聲明。 5.本公司耗時費力均係為讓各住戶獲得較高利益。台端所陳稱依民法第247-1條部分約定無效、另	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		依同法 227-2 條請求依情事變更等主張，顯係對法規有所誤解，於法無據，本公司當全力溝通說明，但對於臺端之主張，礙難照辦，本公司為顧及確保其他住戶之權益，依法及合約均應繼續辦理合建案。若任何住戶有違法解除合約或阻擾合建案之情事，此舉將造成本公司及全體住戶巨大之損失，本公司為確保其他住戶權益，必將追究違約及賠償責任。	
陳慈玲 陳情時間：109 年 4 月 9 日	1.公聽會提供之資料不全 ①紙本之二樓以上平面圖太小，肉眼無法看清 ②光碟片內也無二樓以上平面圖，請提供住戶各樓層平面配置，至少 A3 尺寸圖面及電子檔，以利判別。 2.1 樓車道出入口在重慶南路三段 54 巷 16 弄，目前該道路尚未開闢且路口有建物(非屬本計畫範圍)故與泉州街並不相通，將來如何進出？ 3.住戶與實施者祿鼎建設公司已有簽合約，合約條文未含權利變換等章節，將來依據都更條例辦理權利變換時，所分配之建築面積與合約承諾之面積不足，應如何處理。	1.二樓以上平面圖已詳載於光碟片內中，請參閱計畫書_拾、重建區段之土地使用計畫，第 10-26～10-34 頁。 2.本案擬協助開闢及取得並捐贈本更新單元範圍外北側之南海段五小段 275-1、276-4、277-1、280-1、281-1、282-1、282-2、283-2 地號等 8 筆土地之計畫道路用地(重慶南路三段 54 巷 16 弄(左半部))，未來更新後將可連通泉州街，以利人車通行。 3.本案是以權利變換方式實施，而地主與實施者簽訂的私契，算是對地主的一種保障，實施者也會信守與地主的承諾。	
簡紅緞 陳情時間：109 年 4 月 10 日	本人所有坐落於台北市中正區南海段五小段地號 0273-0000/建號 01405，因於 100 年 3 月間與祿鼎建設股份有限公司簽訂土地合建房屋契約書。該合約第十八條第六項雙方同意於簽訂本約至交屋期間內，不得以物價波動、工資建材等------該公司亦不得此作為延誤交屋之理由。惟該公司未定施工日及交屋日依民法 247-1 條兩造契約內容顯失公平，該部分之約定應屬無效。又本合約歷經八年多，諸多法規迭有不同，再依同法之 77-2 條契約成立後情勢變化，非當時所預料。依其效果顯失公平，得請求變更之。基此，請求與該公司解除舊約重新洽訂新約。函請貴處基於保障住戶最基本權利，重視平民百姓權益，秉公處理該都更案以符合都更案推展的基本精神。	1.陳情人主張:「與本公司所簽定土地合建房屋契約書(下稱本合約)第十八條第六項，雙方同意於簽定本合約至交屋期間內，不得以物價波動、工資建材等……台端亦不得以此作為延誤交屋之理由，惟台端非但未定施工日，更遑論交屋日期，依民法 247-1 條，按其情形，顯失公平，該部分之約定應屬無效。又本合約歷經八年多，人物、地形地貌、時空背景、法規等迭有不同，再按同法 277-2 條，契約成立後，情事變更，非當時所得預料，依其效果顯失公平者，得請求變更之。基此，請台端於函到七日內與本人洽訂新合約，逾期，依民法第 254 條逕行解除本合約，不另通	

陳情人	陳情意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		知。……」云云，本公司聞後實為詫異。 2.實則，陳情人應有所誤會，本合建案為創造住戶最大容積效益，係配合前臺北市長郝龍斌時代之「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫獎勵」，前開計畫獎勵之流程依規定須經過都市設計審議委員會、都更審議委員會及都市計畫委員會等三個程序，所需花費之時程因獎勵值較高，故較一般都市更新計畫較為冗長。 3.本公司依循兩造合約及相關法規進行合建案流程，自民國 102 年 6 月 19 日經臺北市政府核准變更劃定更新單元起，本公司更已擬具都市更新事業計畫向市政府申請核准實施更新、陸續辦理公開展覽、召開本案都市更新幹事會議、都市設計及土地開發許可幹事會議等事項，相關時程已向陳情人報告。但因相關會議之召開係主管機關之職權，本公司僅能全力配合並敦請縮短相關審議時間，事涉眾多住戶之權益，本公司絕無刻意延滯程序之舉，特此再次聲明。 4.本公司耗時費力均係為讓各住戶獲得較高利益。台端所陳稱依民法第 247-1 條部分約定無效、另依同法 227-2 條請求依情事變更等主張，顯係對法規有所誤解，於法無據，本公司當全力溝通說明，但對於臺端之主張，礙難照辦，本公司為顧及確保其他住戶之權益，依法及合約均應繼續辦理合建案。若任何住戶有違法解除合約或阻擾合建案之情事，此舉將造成本公司及全體住戶巨大之損失，本公司為確保其他住戶權益，必將追究違約及賠償責任。	

附件一　彭陳建蓮，109 年 4 月 1 日台北莒光郵局(存證號碼 000229)存證信函

109 / 13310305 | 01
20年

郵局存證信函用紙

2406 1880

副 正 本

台北莒光郵局

台北莒光郵局
存證號碼 000229

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人 姓名：彭陳建蓮 （印：彭陳建蓮）
地址：臺北市中正區重慶南路三段3巷10號三樓

二、收件人 姓名：祿鼎建設股份有限公司 法定代理人洪貴枝
地址：臺北市中山區長春路328號十一樓之1

三、副本收件人 姓名：台北市都市更新處
地址：臺北市中山區南京東路三段168號十七樓

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

行＼格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	敬	台	端	：	台	端	與	本	人	於	民	國	1	0	0	年	8	月	6	日
二	與	台	端	簽	定	土	地	合	建	房	屋	契	約	書	（	下	稱	本	合	約
三	）	，	本	人	所	有	基	地	台	北	市	中	正	區	南	海	段	五	小	段
四	2	8	2	、	2	7	6	－	1	、	2	7	6	－	3	地	號	三	筆	土
五	地	2	1	6	0	建	號	及	其	地	上	物	。	按	本	合	約	第	十	八
六	條	第	六	項	，	雙	方	同	意	於	簽	定	本	約	至	交	屋	期	間	內
七	，	不	得	以	物	價	波	動	、	工	資	建	材	等	．	．	，	台	端	亦
八	不	得	以	此	作	為	延	誤	交	屋	之	理	由	，	惟	台	端	非	但	未
九	定	施	工	日	，	更	違	論	交	屋	日	期	，	依	民	法	2	4	7	－
十	1	條	，	按	其	情	形	，	顯	失	公	平	，	該	部	分	之	約	定	應

本存證信函共 2 頁，正本 1 份，存證費 元，
副本 2 份，存證費 元，
附件 14 張，存證費 元，
加具副本 1 份，存證費 元，合計 750 元。

經 台北莒光郵局

109.年4.月01 日證明正副本內容完全相同 （郵戳） 經辦員 主管 洪彥霖 吳美惠 印

黏 貼

郵票或郵資券

處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印 如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

臺北市都市更新處 109.04.06
HOAA1097007023

109年4月14日

郵局存證信函用紙

副 正 本

台北莒光郵局

存證信函 號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人 姓名：
地址：

二、收件人 姓名：
地址：

三、副本收件人 姓名：
地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

行＼格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	屬	無	效	。	又	本	合	約	歷	經	八	年	多	，	人	物	、	地	形	地
二	貌	、	時	空	背	景	、	法	規	等	迭	有	不	同	，	再	按	同	法	2
三	7	7	－	2	條	，	契	約	成	立	後	，	情	事	變	更	，	非	當	時
四	所	得	預	料	，	依	其	效	果	顯	失	公	平	者	，	得	請	求	變	更
五	之	。	基	此	，	請	台	端	於	函	到	七	日	內	與	本	人	洽	訂	新
六	合	約	，	逾	期	，	依	民	法	2	5	4	條	逕	行	解	除	本	合	約
七	，	不	另	通	知	。	自	解	約	後	，	雙	方	於	本	合	約	所	承	擔
八	之	權	利	及	義	務	皆	已	終	止	，	任	一	方	不	得	再	以	任	何
九	方	式	，	就	本	合	約	之	終	止	或	因	終	止	而	發	生	之	費	用
十	或	補	償	，	向	他	人	提	起	任	何	請	求	或	主	張	。			

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，
副本 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 元。

經 台北莒光郵局

年 月 日證明正副本內容完全相同 （郵戳） 經辦員 主管 印

黏 貼

郵票或郵資券

處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印 如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

附件二　劉榮華，109 年 4 月 1 日台北莒光郵局(存證號碼 000235)存證信函

郵　局　存　證　信　函　用　紙

副正本

台北莒光郵局

台北莒光郵局
存證號碼　000235

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：劉榮華　劉榮華

地址：臺北市中正區重慶南路三段36巷9之1號1樓

二、收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司 法定代理人洪貴枝

地址：臺北市中山區長春路328號十一樓之1

副本　三、收件人　姓名：台北市都市更新處

地址：臺北市中山區南京東路三段168號十七樓

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	敬	台	端	：	台	端	與	本	人	於	民	國	1	0	0	年	3	月	2	6
二	日	與	台	端	簽	定	土	地	合	建	房	屋	契	約	書	（	下	稱	本	合
三	約	）	，	本	人	所	有	基	地	台	北	市	中	正	區	南	海	段	五	小
四	段	2	5	7	地	號	、	1	3	6	8	建	號	及	其	地	上	物	。	按
五	本	合	約	第	十	八	條	第	六	項	，	雙	方	同	意	於	簽	定	本	約
六	至	交	屋	期	間	內	，	不	得	以	物	價	波	動	、	工	資	建	材	等
七	．	．	，	台	端	亦	不	得	以	此	作	為	延	誤	交	屋	之	理	由	，
八	惟	台	端	非	但	未	定	施	工	日	，	更	遑	論	交	屋	日	期	，	依
九	民	法	2	4	7	—	1	條	，	按	其	情	形	，	顯	失	公	平	，	該
十	部	分	之	約	定	應	屬	無	效	。	又	本	合	約	歷	經	八	年	多	，

本存證信函共 2 頁，正本 1 份，存證費　元，
副本 2 份，存證費　元，
附件 11 張，存證費　元，
加具副本 1 份，存證費　元，合計615元。

經 台北莒光郵局

109年 4月 0日證明正副本內容完全相同　經辦員主管 洪彥霖

黏貼　郵票或郵資券

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下　塗改增刪　字　印　如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

處

臺北市都市更新處 109.04.06
HOAA1097007022

騎縫郵戳　騎縫郵戳

109年4月14日到

郵　局　存　證　信　函　用　紙

副正本

存證信函　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：
地址：

二、收件人　姓名：
地址：

三、收件人　副本　姓名：
地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	人	物	、	地	形	地	貌	、	時	空	背	景	、	法	規	等	迭	有	不	同
二	，	再	按	同	法	2	7	7	—	2	條	，	契	約	成	立	後	，	情	事
三	變	更	，	非	當	時	所	得	預	料	，	依	其	效	果	顯	失	公	平	者
四	，	得	請	求	變	更	之	。	基	此	，	請	台	端	於	函	到	七	日	內
五	與	本	人	洽	訂	新	合	約	，	逾	期	，	依	民	法	2	5	4	條	遲
六	行	解	除	本	合	約	，	不	另	通	知	。	自	解	約	後	，	雙	方	於
七	本	合	約	所	承	擔	之	權	利	及	義	務	皆	已	終	止	，	任	一	方
八	不	得	再	以	任	何	方	式	，	就	本	合	約	之	終	止	或	因	終	止
九	而	發	生	之	費	用	或	補	償	，	向	他	人	提	起	任	何	請	求	或
十	主	張	。																	

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經

年　月　日證明正副本內容完全相同　經辦員主管　印

黏貼　郵票或郵資券

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下　塗改增刪　字　印　如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

處

騎縫郵戳　騎縫郵戳

附件三　吳幸容，109 年 4 月 6 日台北龍口郵局(存證號碼 000019)存證信函

109-/13310305101
20年

0409 1800

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

台北龍口
存證號碼　000019

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名:吳幸容　印
詳細地址：臺北市中正區泉州街 69 號 5 樓

二、收件人　姓名：椽鼎建設股份有限公司代理人洪貴枝
詳細地址：臺北市中山區長春路 328 號十一樓之 1

三、副本收件人　姓名：台北市都市更新處
詳細地址：臺北市中山區南京東路三段 168 號十七樓

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

行\格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	敬	台	端	：	台	端	與	本	人	於	民	國	1	0	0	年	8	月	5	日
二	與	台	端	簽	定	土	地	合	建	房	屋	契	約	書	（	下	稱	本	合	約）
三	本	人	所	有	基	地	台	北	市	中	正	區	南	海	段	五	小	段	2	8
四	3	及	2	8	5	地	號	共	兩	筆	土	地	持	分	共	約	3	.	3	28
五	坪	、	18	17	建	號	及	其	地	上	物	。	按	本	合	約	第	十	八	條
六	第	六	項	，	雙	方	同	意	於	簽	定	本	約	至	交	屋	期	間	內	，
七	不	得	以	物	價	波	動	、	工	資	建	材	等	.	.	.台	端	亦	不	得以
八	此	作	為	延	誤	交	屋	之	理	由	，	惟	台	端	非	但	未	定	施	工
九	日	，	更	違	論	交	屋	日	期	，	依	民	法	2	4	7	-1	條	，	按
十	其	情	形	，	顯	失	公	平	，	該	部	分	之	約	定	應	屬	無	效	。

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局　年　月　日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

黏貼　郵票或郵資券　處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

臺北市都市更新處 109.04.07
HOAA1097007068

騎縫郵戳　109年4月15日

騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：　印
詳細地址：

二、收件人　姓名：
詳細地址：

三、副本收件人　姓名：
詳細地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

行\格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	又	本	合	約	歷	經	八	年	多	，	人	物	、	地	形	地	貌	、	時	空
二	背	景	、	法	規	等	迭	有	不	同	，	再	按	同	法	2	7	7	-2	條
三	，	契	約	成	立	後	，	情	事	變	更	，	非	當	時	所	得	預	料	，
四	依	其	效	果	顯	失	公	平	者	，	得	請	求	變	更	之	。	基	此	，
五	請	台	端	於	函	到	七	日	內	與	本	人	洽	訂	新	合	約	，	逾	
六	期	，	依	民	法	2	5	4	條	逕	行	解	除	本	合	約	，	不	另	通
七	知	。	自	解	約	後	，	雙	方	於	本	合	約	所	承	擔	之	權	利	及
八	義	務	皆	已	終	止	，	任	一	方	不	得	再	以	任	何	方	式	，	就
九	本	合	約	之	終	止	或	因	終	止	而	發	生	之	費	用	或	補	償	，
十	向	他	人	提	起	任	何	請	求	或	主	張	。							

本存證信函共 2 頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件 25 張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本 1 份，存證費　元，合計 1765 元。

台北龍口郵局
000172-5
經　郵局　109. 4. 06 證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　鄭欽雅　王泓毅　代　印

黏貼　郵票或郵資券　處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

附件四　黃慧君，109 年 4 月 7 日台北龍口郵局(存證號碼 000020)存證信函

109 | 1331 0305 | 01
30年

0409 0830

郵局存證信函用紙

副 正 本

台北龍口
存證號碼　000020

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名:黃慧君　印
詳細地址：臺北市中正區和平西路一段163號2樓

二、收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司代理人洪貴枝
詳細地址：臺北市中山區長春路328號十一樓之1

三、副本收件人　姓名：台北市都市更新處
詳細地址：臺北市中山區南京東路三段168號十七樓

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

行	內容（格 1–20）
一	敬台端：台端與本人於民國100年3月28
二	日與台端簽定土地合建房屋契約書（下稱本合
三	約）本人所有基地台北市中正區南海段五小段
四	289地號、1822、1823、1824建號
五	及其地上物。按本合約第十八條第六項，雙方
六	同意於簽定本約至交屋期間內，不得以物價波
七	動、工資建材等...台端亦不得以此作為延誤交
八	屋之理由，惟台端非但未定施工日，更遑論交
九	屋日期，依民法247-1條，按其情形，顯失
十	公平，該部分之約定應屬無效。又本合約歷經

本存證信函共 2 頁，正本 1 份，存證費 元，
副本 2 份，存證費 元，
附件 18 張，存證費 元，
加具正本 份，存證費 元，
加具副本 1 份，存證費 元，合計930元。

台北龍口郵局 000172-5

經 郵局 年 109.4.07 月 日證明 正/副本內容完全相同　郵戳 109.4.7.12　經辦員 王泓毅　主管　印

黏貼

郵票或郵資券

備註：
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

臺北市都市更新處 109.04.08
HOAA1097007113

騎縫郵戳　109年4月16日　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副 正 本

郵局
存證信函第　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名:　印
詳細地址：

二、收件人　姓名：
詳細地址：

三、副本收件人　姓名：
詳細地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

行	內容（格 1–20）
一	八年多，人物、地形地貌、時背景、法規等迭
二	有不同，再按同法277-2條，契約成立後，
三	情事變更，非當時所得預料，依其效果顯失公
四	平者，得請求變更之。基此，請台端於函到七
五	日內與本人洽訂新合約，逾期，依民法254條
六	逕行解除本合約，不另通知。自解約後，雙方
七	於本合約所承擔之權利及義務皆已終止，任一
八	方不得再以任何方式，就本合約之終止或因終
九	止而發生之費用或補償，向他人提起任何請求
十	或主張。

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局　年　月　日證明 正/副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

黏貼

郵票或郵資券

處

備註：
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

2

都市更新案幹事會會議紀錄回應綜理表

「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新案幹事會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 104 年 11 月 27 日（星期五）下午二時三十分
開會地點：臺北市都市更新處 10 樓會議室（臺北市中正區羅斯福路五段）
主持人：簡執行秘書裕榮
依據臺北市政府都市發展局 104 年 12 月 22 日北市都新字第 10431919300 號函辦理

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關) (書面意見)	(一)本案更新範圍內本署經管之南海段五小段 231-1、252-2、252-3、259、259-1、275、275-2 地號(於 103 年 10 月 7 日因分割增加 252-3、259-1、275-2 地號 3 筆)計 7 筆及臺北市政府工務局新建工程處(以下簡稱新工處)經管同小段 253-2、253-3(因分割增加)地號 2 筆國有土地，使用分區屬「第三種住宅區」、「第三之一種住宅區」，前述國有住宅區土地(含公用土地及非公用土地)面積合計 348 平方公尺，占更新單元土地總面積 2,304 平方公尺之比例為 15.1%。因本案採權利變換方式實施，故前述本署經管之國有非公用土地，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。惟於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。另新工處經管同小段 253-2、253-3 地號 2 筆國有土地，業經本署 104 年 4 月 23 日台財產署接字第 10400105560 號函示免辦理變更為非公用財產，爰新工處經管國有土地參與都市更新意見，仍請逕洽該處表示意見。請實施者將上述國有土地處理方式載明於事業計畫書，並釐正土地清冊、面積等相關資料。 (二)本案容積獎勵達 67.98%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應	(一)本案於民國 103 年 6 月 17 日報核後，因更新單元範圍內 252-2、253-2、257、258、259、273、274、275、276-1、282 等 10 筆地號同時涉及第三種住宅區與第三之一種住宅區，經臺北市地政局土地開發總隊現場辦理量測及逕為分割後，已於 103 年 10 月 7 日分割新增加 252-3、253-3、257-1、258-1、259-1、273-1、274-1、275-2、276-5、282-3 等 10 筆地號；另範圍內 291 地號因劃定階段查詢土地使用分區為第三之一種住宅區而納入更新單元範圍中，後經臺北市地政局土地開發總隊確認應為道路用地，因 291 地號產權為臺北市政府(管理機關：臺北市工務局新建工程處)，現況為道路截角並作為道路使用，故依據劃定更新單元原則，剔除於本案更新單元外；其中有關涉及貴署管有土地將依據都市更新條例相關規定辦理。其國有土地處理方式已載明於本計畫書「貳拾、其他應加表明之事項」章節。 本案經分割地號調整後之清冊、面積及土地筆數詳見「貳、計畫地區範圍」與「伍、現況分析」。 (二) 1.實施者擬依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點第 2 項規定，於都市更新事業計畫核定後申請讓售本案之國有土地。 2.本更新單元內均為屋齡超過 30 年之四層樓以上老舊公	(一)詳都市更新事業計畫書 P1-1、2-1、2-2 及 P5-1～5-11。 (二)--。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積移轉後之建築量體及土地所有人有實質受益，請實施者檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。	寓，為改善居住環境品質及市容景觀、強化地區消防救災機能以及提高所有權人參與更新意願，故申請「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之獎勵容積，期能滿足所有權人1坪換1坪之需求。 3.本案因都市更新獎勵及「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」獎勵尚不明確，故有關更新獎勵所增加之容積比例、共同負擔費用及比例、總銷售收入及及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額及更新後價值等需於權利變換計畫階段方可詳細估算。 4.本案之消防救難設備皆符合消防救災相關規定；且本案開發量體不大，轄區消防救難設備足以應付本案容積獎勵後之建築量體。	
	(三)本案信託費用列屬共同負擔項目，國有土地不辦理信託，請實施者扣除該部分信託費用，並將上述意見載於事業計畫書第15-7頁信託管理費項下。	(三)本案有關信託費用部分，國有土地並無辦理土地信託，故信託費用並無包含公有土地。	(三)詳都市更新事業計畫書P15-6。
	(四)本案共同負擔比例為38.71%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	(四)本案已分別於107年1月25日及107年11月29日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」(預審)，其建築設計內容(地上24層、地下5層)、獎勵容積項目、數額等與本案104年7月29日至104年8月27日都市更新事業計畫公開展覽之方案內容(地上23層、地下5層)有所不同；故本案相關提列費用均已依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定修正。	(四)詳都市更新事業計畫書P15-7、附錄五-17。
	(五)本案國有土地比例(含公用土地及非公用土地)為15.1%，故銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入其管理機關權利變換之應分配權利價值內，以維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者調降。	(五)本案相關提列費用均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列；其中銷售管理費為實施者銷售更新後取得折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售成本)，此部分僅針對實施者分回之房地提列銷售管理費；風險管理費則為實施者投入人力、資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，實施者需承擔本案營建工程成本波動、不動產市場景氣不確定因素以及分回房地去化等相關風險，故依規定提列風險管理費。	(五)詳都市更新事業計畫書P15-6。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(六)依臺北市都市更新自治條例第 26 條第 1 項規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。爰實施者擬協助開闢本案更新單元範圍外北側道路，其中涉本署經管同小段 275-1、276-4 地號 2 筆國有道路用地，應由貴府工務局新建工程處依國有財產法等相關規定辦竣撥用後，再交由實施者開闢，請實施者載明於事業計畫書正文適當章節中；並請貴府依規定程序辦理。	(六)遵照辦理。	(六)詳都市更新事業計畫書 P8-1。
地政局 鄭幹事益昌	(一)事業計畫部分 1.「審議資料表」所載之總樓地板面積與表 10-6「建築面積計算表」不一致，請更正。 (二)友宏不動產估價報告書部分 1.P20 比較標的 1、2、3 之價格日期與實價登錄資訊不一致，請更正並作相對應之價格日期調整。 2.本案比準戶位於都更單元後棟，故 P22 道路條件與比較標的相較條件較差，分別下修 2%、5%，惟 P31~33 更新後各單元價格評估是否亦有作相對應之考量，請檢視釐清。 3.P29 收益法總費用推估之各項費用明細，請補充敘明。	(一) 1.遵照辦理，已修正。 (二) 1.遵照辦理，比較標的 1、2、3 已依實價登錄日期修正價格日期，並依比較標的 1、2、3 價格日期，修正價格日期調整率。 2.考量更新後建物之比準單元，雖為後棟但出入社區大門為主要道路，故本次修正道路條件為-1%~-4%，並於更新後各單元價值表之景觀及鄰棟距離等兩項因子對於前後棟差異修正 4%。比準單元與各更新後單元兩者修正羅輯皆為一致。 3.遵照辦理，以補充說明總費用推估之各項費用明細。	(一) 1.詳都市更新事業計畫書 PVI 審議資料表。 (二) 1.詳估價報告書 P21、P24。 2.詳估價報告書 P23、P33。 3.詳估價報告書 P30。
財政局 張幹事雅惠	(一)合法建築物拆除費之計算，請依提列總表之規定，按更新前建物之構造、不同樓層數分別計列。 (二)表 14-2 中序號 72 之合法建築物（註 3：公共使用之未登記產權面積 47.42 平方公尺）補償費用為如何發放？請實施者補充說明。 (三)本案計算拆遷補償費，業依都市更新條例規定扣除代為拆除費用，爰依費用提列總表規定，於拆遷補償費用扣除拆除費用者，於共同負擔不得提列拆除費用。	(一)遵照辦理，已按照更新前建築物構造、不同樓層規格分別計列。 (二)表 14-2 中序號 72 之合法建築物，為公共使用之未登記產權面積，已請相關權利人申請補登記，以維護自身權益。 (三)依 107 年 7 月 26 日修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」財務計畫與權利變換費用類別之編號 11 審議原則，實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。	(一)詳都市更新事業計畫書 P14-5。 (二)--。 (三)詳都市更新事業計畫書 CH14。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(四)本案計算營建費用之地下室加成單價，請依工程造價要項規定，以標準單價計算調整，而非以物價調整後之單價計算加成。	(四)依 107 年 7 月 26 日修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」財務計畫與權利變換費用類別之編號 2 審議原則，有關於地下室加成或樓上建物樓高加成的計算，應依據原計算模式計算加成原則，而加成後若涉及物價指數調整之情形，應以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整。	(四)詳都市更新事業計畫書 P15-2。
	(五)本案提列公共設施用地地上物拆遷補償費用，部分合法建築物(如泉州街 67 號)位於更新單元內，因單元內面積不足 66 平方公尺，故以 66 平方公尺補足，再另加計公共設施用地上之拆遷補償費用，又於表 8-2 及表 14-2 中，相同門牌卻出現不同構造、拆除費用、補償單價，請實施者釐清後修正並洽都市更新處釐清上開計算方式是否符合提列總表之規定。	(五)有關本案提列公共設施用地地上物拆遷補償費用，其中泉州街 67 號並無以補足 66 平方公尺計算拆遷補償費用，該建物位於公共設施上之構造為磚造 57.58 平方公尺(未滿 1 平方公尺、以 1 平方公尺計算，故為 58 平方公尺)、棚架 8.30(未滿 1 平方公尺、以 1 平方公尺計算，故為 9 平方公尺)，兩構造物面積合計 67 平方公尺；而泉州街 67 號因位於範圍內合法建築物構造為木構造 47.95 平方公尺，本項面積才以補足 66 平方公尺計算拆遷補償費用，其計算方式符合提列總表之規定。	(五)詳都市更新事業計畫書 P8-2、P14-2。
	(六)貸款利息之計算，依費用提列總表規定，第一部分之計算因子拆遷補償費應不得計入合法建物之拆遷安置費，請予扣除。	(六)遵照辦理，已扣除法建物之拆遷安置費。	(六)詳都市更新事業計畫書 P15-5。
	(七)本案信託管理費用提列說明私有土地所有權人共計 70 人，惟依第 5-1 頁，私有土地所有權人共計 69 人，請釐清後修正。	(七)本案因地號分割及相關土地所有權人異動，私有土地所有權人共計 76 人，信託管理費用已依新人數計算。	(七)詳都市更新事業計畫書 P5-1、P15-6。
	(八)現金流量表「房屋銷售」項目，請修正為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」;另安置費全數發生於準備期間,與第 14-3 頁說明每半年分期發放並不一致；又銷售管理費發生於準備期及施工期，請實施者釐清。	(八)遵照辦理，已將「房屋銷售」修正為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」，安置費用已修正；銷售管理費用發生於準備期是因本案擬於拆除地上物後即辦理預售，故其費用發生於準備期及施工期。	(八)詳都市更新事業計畫書 P15-8。
	(九)圖 8-1 頁中的小圖出現 2 個標註「283-2」的地號，請實施者釐清後修正。	(九)遵照辦理，已修正。	(九)詳都市更新事業計畫書 P8-3。
消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)	(一)請於重慶南路三段 54 巷與同巷 16 弄交岔路口處留設轉彎截角並於計畫書內標示其尺寸，另請確認應符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第一、(三)點附圖例規定。	(一)本案已分別於 107 年 1 月 25 日及 107 年 11 月 29 日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」(預審)，更改設計配置，車道入口已變更至重慶南路三段 54 巷，故無需與同巷 16 弄交岔路口處留設轉彎截角，並於 108 年 6 月 24 日臺北市政府都市發展局以北市都設字第 1083052470	(一)詳都市更新事業計畫書 P12-3、P12-4、附錄五-17。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		號函通過審議(預審)，均已修正符合規定。	
	(二)建物東北側救災活動空間範圍內有植栽及草地，不符規定，請修正。	(二)本案已分別於107年1月25日及107年11月29日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」(預審)，更改設計配置，車道入口已變更至重慶南路三段54巷，東北側即無救災活動範圍，並於108年6月24日臺北市政府都市發展局以北市都設字第1083052470號函通過審議(預審)，均已修正符合規定。	(二)詳都市更新事業計畫書 P12-3、P12-4、附錄五-17。
	(三)依圖 12-3、12-4 所示，建物北側、東北側二處救災活動空間規劃於鄰地土地內，不符規定，請修正。	(三)本案已分別於107年1月25日及107年11月29日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」(預審)，更改設計配置，車道入口已變更至重慶南路三段54巷，建物北側、東北側二處已無救災活動空間，並於108年6月24日臺北市政府都市發展局以北市都設字第1083052470號函通過審議(預審)，均已修正符合規定。	(三)詳都市更新事業計畫書 P12-3、P12-4、附錄五-17。
	(四)救災活動空間內含人行道，活動範圍內應保持平坦(高程順平無落差)與道路順平。	(四)遵照辦理，已修正與道路順平。	(四)詳都市更新事業計畫書 P10-19。
	(五)規劃之救災活動空間範圍內若有排水溝或開挖地下室，應避開或予以補強，並由專業技師簽證確認能承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸）。	(五)經由專業技師確認，本案救災活動空間已避開排水溝及開挖地下室範圍，設置於 30 米和平西路一段可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量（即75噸）。	(五)--。
	(六)重慶南路三段54巷16弄現況未開闢，請確認於建築物興建完成時，該道路一併開闢完成。	(六)本案擬協助開闢毗鄰本案範圍北側之重慶南路三段54巷16弄計畫道路，並於事業計畫核定前取得公共設施用地捐贈同意書，於使用執照取得前完成捐贈過戶市府手續。	(六)詳都市更新事業計畫書 P8-1～P8-3。
都市發展局 都市規劃科 （書面意見）	(一)請補充說明本案一般零售業之使用組別內容(甲組或乙組)，其使用需符合本市土地使用分區管制自治條例規定；另有關一般零售業之營業面積，請依本市土地使用分區管制附條件允許使用核准標準規定辦理。	(一)遵照辦理，本案一般零售業(甲組)面臨30公尺和平西路一段及12.73公尺泉州街均大於10公尺及營業樓地板面積均符合本市土地使用分區管制附條件允許使用核准標準規定辦理。	(一)詳都市更新事業計畫書 P10-13、P10-25。
	(二)經檢視計畫書內無檢討高度比、前後院深度、後院深度比、側院寬度，請補充檢討。	(二)遵照辦理，已補充檢討檢討高度比、前後院深度、後院深度比、側院寬度。	(二)詳都市更新事業計畫書 P10-18、P10-45～P10-47。
新工處	(一)本案建請申請人將更新單元北側 6M 計畫道路(重慶南路三段54巷16弄)依計畫道路寬度自更新單元毗鄰路段打通至重慶南	(一)本案依劃定更新單元承諾協助開闢毗鄰本案範圍側之重慶南路三段54巷16弄計畫道路，並於事業計畫核定前取得公	(一)詳都市更新事業計畫書 P8-1～

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
陳幹事家邦 (書面意見)	路三段，即將地上物拆除後協助開闢道路，以利車輛通行，另實施者可依規定申請有關土地捐贈、地上物拆遷及道路工程開闢等費用之容積獎勵。	共設施用地捐贈同意書，於使用執照取得前完成捐贈過戶市府手續。	P8-3。
	(二)本案有關捐贈都市計畫道路用地並申請ΔF4-2 容積獎勵部分，若該道路用地上仍有地上物（含遮雨棚架）時，應請實施者先行將地上物（含遮雨棚架）清除，並將其地面與周圍路面順平，本處始同意受贈。	(二)遵照辦理。	(二)詳都市更新事業計畫書 P8-1～P8-3。
	(三)有關本案涉及協助開闢國有財產署經管之 275-1、276-4 地號等 2 筆道路用地 1 節，因涉及公有土地撥用作業，請實施者先洽國有財產署確認係屬有償或無償，另無論屬有償或無償撥用，若該地號用地上仍有地上物（含遮雨棚架）時，應請實施者先行將地上物（含遮雨棚架）清除，本處再循序辦理撥用，其中有償撥用部分需由實施者先行函告本處並俟列入年度預算後再由實施者將有償撥用價金撥付本處後始可循序辦理有償撥用事宜。	(三)國有財產署經管之 275-1、276-4 地號等 2 筆道路用地確認為無償撥用，其地上物亦將依規定清除後辦理撥用程序。	(三)--。
	(四)有關事業計畫書第八章協助開闢基地北側 6M 計畫道路部分，其設計內容應符合內政部所頒布「市區道路及附屬工程設計標準」及「市區道路及附屬工程設計規範」之規定，開闢道路相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理（溝蓋版請採用場鑄溝蓋版，AC 路面請採用標準斷面），另請循建管程序將該部分設計圖說提送至新工處及水利處審查同意後再行施作。	(四)遵照辦理，將於申請建造執照時依規定辦理。	(四)--。
	(五)有關都更案件若涉及實施者捐贈及協助開闢都市計畫道路用地並申請ΔF4-2 容積獎勵部分，建請由都發局列管實施者需於使照取得前完成該部分道路用地之地上物清除、捐贈過戶本府及道路開闢作業。	(五)遵照辦理，將於事業計畫核定前取得公共設施用地捐贈同意書，於使用執照取得前完成捐贈過戶市府手續。	(五)詳都市更新事業計畫書 P8-1～P8-3。
	(六)本案更新單元毗鄰泉州街側及和平西路一段側之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象，建請實施者以場鑄溝蓋版型式將溝蓋版一併更新，另若前述臨泉州街側排水溝有缺漏或未貼齊建築線時，建請於土地產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線重設，並請將排水溝重設相關圖說提送本局水利處審查通過後再	(六)遵照辦理，於申請建造執照時依規定辦理。	(六)--。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	行施作（相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理）。		
承辦科審查意見	(一)更新容積獎勵部分 1.△F1（原建築容積高於法定容積之獎勵容積），請檢附證明文件，以供審議參考。 2.△F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積），請說明捐贈計畫道路同意書取得情形。 3.請詳列△F3 原單元面積及擴大變更後之面積，俾利檢核。 4.△F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積），(1)請實施者依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討。 5.△F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積），(1)高層建築物(超過 50 公尺或 16 層樓)依建築技術規則應於基地內設置專用出入口緩衝空間，供人員出入、上下車輛及裝卸貨物，本案申請ΔF5-3 獎勵值應扣除緩衝空間需對外供人員或車輛出入之通道空間(寬度 3.5 公尺)；(2)應扣除建築物之主要出入口淨寬度 2 公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道及迎賓車道等穿越人行道部分，並於住戶規約中載明無條件供公眾使用；(3)請將人行步道與道路順平，並檢討部分人行步道是否確實可供眾使用且符合審議原則之規定；(4)請加註人行步道供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮，圍籬等其他障礙物。 6.△F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積），(1)計算綠建築保證金之銷售淨利所使用之工程造價應以產權面積計算(數值有誤)(2)請檢附總產權面積證明文件(3)請詳列總產權面積計算方式。	(一) 1.遵照辦理，依臺北市都市發展局 104 年 3 月 19 日北市都建字第 10465301900 號函所示，本案以原建築容積高於法定容積部分經核計為 417.73 ㎡， 2.目前已取得 282-1 地號之黃美香、鄭玉代及陳憲治等 3 人之捐贈計畫道路同意，其餘私有地主將於事業計畫核定前取得公共設施用地捐贈同意書，並於使用執照取得前完成捐贈過戶市府手續。 3.遵照辦理，詳見「拾、重建區段之土地使用計畫」，三、申請容積獎勵項目及額度之說明。 4.遵照辦理。已依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討 5. (1)已扣除緩衝空間需對外供人員或車輛出入之通道空間(寬度 3.5 公尺)計算人行步道獎勵面積。 (2)已扣除主要出入口淨寬度 2 公尺部分、基地內通路、車道及其出入口、迴車道及迎賓車道等穿越人行道部分，並於住戶規約中載明無條件供公眾使用。 (3)人行步道已與道路順平，並依審議原則確實檢討人行步道是否合乎規定。 (4)已於住戶管理規約中加註人行步道供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮，圍籬等其他障礙物。 6. (1)遵照辦理，已修正產權面積。 (2)(3)本案總產權面積係由代書依據建築設計圖面詳予計算，總產權面積包含地上層各戶總銷售面積 18,179 ㎡+	(一) 1.詳都市更新事業計畫書附錄五-15～16。 2.--。 3.詳都市更新事業計畫書 P10-2。 4.(1)詳都市更新事業計畫書 P10-1~P10-6。 5.詳都市更新事業計畫書 P10-8、P10-20 及附錄三。 6.詳都市更新事業計畫書 P10-2、P10-3。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		地下層各車位總持分面積 6,787.93 ㎡＝24,966.93 ㎡。	
	7.△F4 及△F5-6 容積獎勵，於計算銷售淨利時所用之工程造價以產權面積計算，請釐清。	7.本案計算△F4 及△F5-6 之相關獎勵項目所計算之銷售淨利均以產權面積計算工程造價(興建成本)。	7.詳都市更新事業計畫書 P10-2、P10-3。
	8.請補充說明老舊公寓專案一坪換一坪檢討內容。	8.遵照辦理，已補充說明老舊公寓專案一坪換一坪檢討內容。	8.詳都市更新事業計畫書 P10-5。
	(二)建築規劃設計部分	(二)	(二)
	1.請於標準層(一樓)平面檢討圖中標示更新成果告示牌之設置位置及尺寸。	1.遵照辦理，已於一樓平面圖標示更新成果告示牌之設置位置及尺寸。	1.詳都市更新事業計畫書 P10-18。
	(三)財務計畫部分	(三)	(三)
	1.銷售淨利計算有誤，請修正(△F4-2 單位建築成本、銷售淨利、獎勵額度；△F5-6 銷售淨利、保證金)。	1.遵照辦理，已修正。	1.詳都市更新事業計畫書 P10-2、P10-3。
	2.人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費均以上限提列，請實施者自行考量酌降。	2.本案相關提列費用均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(以下簡稱提列總表)規定提列。 人事行政管理費：實施者從民國 98 年整合開發至今已長達 10 年之久，期間所進行之土地整合、人事、庶務、法律及會計等相關支出相當可觀，故依規定提列人事行政管理費。 營建工程管理費：本案無提列營建工程管理費。 銷售管理費：為實施者銷售更新後取得折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售成本)，此部分僅針對實施者分回之房地提列銷售管理費。 風險管理費：為實施者投入人力、資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬；實施者需承擔本案營建工程成本波動、不動產市場景氣不確定因素以及分回房地去化等相關風險，故依規定提列風險管理費。	2.詳都市更新事業計畫書 P15-6。
	3.本案工程造價提列以 99 年 6 月 3 日造價提列，是否修正以 104 年 1 月 7 日之工程造價要項提列，請釐清。	3.本案報核日期為 103 年 6 月 17 日，工程造價之提列以 99 年 6 月 3 日造價提列。	3.詳都市更新事業計畫書 P15-2、P15-3。
	(四)權利變換及估價部分	(四)	(四)
	1.請說明本案選配原則是否均與地主達成共識。	1.本案選配原則係屬一般性規範且已於公聽會時向所有權人	1.詳都市更新事業

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		說明。	計畫書 P13-1。
	(五)人民陳情部分 歷次陳情人陳情意見，請實施者於計畫書陳情意見綜理回應表內依時間順序載明並妥予回應，說明相關溝通協調處理情形。	(五) 遵照辦理，詳本計畫書綜-14～綜-23。	(五) 詳都市更新事業計畫書綜-14～綜-23。
	(七)其他 1.未填寫公辦公聽會日期。	(七) 1.遵照辦理，已填寫公辦公聽會日期。	(七) 1.詳都市更新事業計畫書 VI 頁。
	2.請於報告書附錄中檢附公辦公聽會發言要點、會議照片(會議現場照片、更新處、里辦公室、區公所或市政府)。	2.遵照辦理，已檢附。	2.詳都市更新事業計畫書附錄十。
	3.營造工程費用估算表漏列金額，請修正。	3.遵照辦理，已檢附。	3.詳都市更新事業計畫書 P15-3。
	4.公寓大廈管理基金請詳列計算式，並確認數據正確性。	4 遵照辦理，已詳列計算式。	4.詳都市更新事業計畫書 P15-4。
	5.財務計畫一章相關提列費用請詳列計算式及過程。	5.遵照辦理，各項提列項目，已詳列計算式，並說明提列內容。	5.詳都市更新事業計畫書 CH15。
	6.財務計畫一章提列標準內有表格部分，請置於計畫書內並依表格檢視檢討說明。	6.遵照辦理，各項提列標準有表格部分，已檢附表格說明。	6.詳都市更新事業計畫書 CH15。
	7.現金流量表內請修正為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」。	7.遵照辦理，已將「房屋銷售」修正為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」	7.詳都市更新事業計畫書 P15-8。
	8.計畫書報告格式與審議範本不符合，請修正。(缺老公專章、住戶規約)	8.遵照辦理，已補老公專章說明及住戶規約。	8.詳都市更新事業計畫書 P10-1～P10-5。
	9.本案申請老舊公寓專案，各容積獎勵上限須經都委會審定，請就都市更新獎勵及老舊公寓專案獎勵屬都更審議會權責部分逐項檢討說明，提請討論。	9.遵照辦理，已就都市更新獎勵及老舊公寓專案獎勵逐項檢討說明。	9.詳都市更新事業計畫書 P10-1～P10-5。
會議結論	(一)本案尚有土地所有權人 16 位，合法建築物所有權人 15 位尚未表達意願，請實施者加強溝通協調做成紀錄併送審議會審議。 (二)請依老舊中低樓層計畫「一坪換一坪」補列計算式。	(一)遵照辦理，實施者仍會持續與尚未同意之所有權人溝通協調，以期能達成共識，順利完成本案。 (二)遵照辦理，已補列計算式。	(一)--。 (二)詳都市更新事業計畫書 P10-5。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(三)請將都市計畫委員會決議、都市設計委員會幹事會審查與委員會審決意見列表說明納入計畫書。	(三)本案已分別於107年1月25日及107年11月29日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」(預審)，並於108年6月24日臺北市政府都市發展局以北市都設字第1083052470號函通過審議(預審)，均已修正符合規定。	(三)詳都市更新事業計畫書附錄五-17。
	(四)容積獎勵部分 1.老舊中低樓層計畫超過該計畫規定之容積樓地板面積 89.7㎡，請刪除。	(四) 1.本案設計內容重新規劃並經都市設計審議(預審)審議後，重新檢討老舊公寓專案計畫一坪換一坪檢討內容，更新後分回面積與原建物室內面積之差額為尚缺48.27㎡。	(四) 1.詳都市更新事業計畫書P10-5。
	2.都更容積獎勵△F5-1請實施者依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則，針對上述各項理念補充說明。	2.遵照辦理，已補充說明。	2.詳都市更新事業計畫書P10-6。
	3.都更容積獎勵△F5-3請扣除緩衝空間進出口寬度3.5M，另東側不連續之人行道容積獎勵請扣除。	3.遵照辦理，已扣除高層緩衝空間進出口寬度 3.5m 部分空間；本案臨和平西路一段側已依周邊人行道形式留設騎樓，以連貫延續周邊騎樓。	3.詳都市更新事業計畫書 P10-7、P10-18。
	(五)建築計畫部分 1.1F零售空間請圖示空調主機位置，廣告招牌與2F以上空調室外機請併建築牆立面整體規劃檢討，並補繪圖示。	(五) 1.遵照辦理，空調主機位置及廣告招牌已補繪圖示。	(五) 1.詳都市更新事業計畫書 P10-43～P10-44。
	2.請補次寬道路3.6:1日照陰影圖，並依建築技術規則規定檢討。	2.依建築技術規則規定：2倍路寬未逾30米範圍內之部分以最寬道路為面前道路，本案建物均位於30米範圍內故無需檢討次寬道路3.6:1日照陰影圖。	2.詳都市更新事業計畫書P10-16。
	3.地下室連續壁西南側與東南側緊臨地界線，請標註連續壁與地界間距離，淨寬不得小於15公分，併依建管規定檢討。	3.遵照辦理。	3.詳都市更新事業計畫書P10-20。
	4.屋頂喬木植栽請補充說明固定方式及防風性。	4.遵照辦理，屋頂已取消喬木植栽。	4.詳都市更新事業計畫書P11-14。
	5.屋頂突出物請檢討透空率與調降高度。	5.本案已分別於107年1月25日及107年11月29日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」(預審)，並於108年6月24日臺北市政府都市發展局以北市都設字第1083052470號函通過審議(預審)，均已修正符合規定。	5.詳都市更新事業計畫書P10-45、P10-47及附錄五-17。
	6.建築圖說請依建築相關法令規定再檢視修正。	6.遵照辦理，本案建築設計內容皆已依據建築法、建築技術規則及臺北市土地使用分區管制自治條例等規定檢討。	6.詳都市更新事業計畫書 CH10～CH12。

幹事及其他單位/人員	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(六)財務計畫部分 1.共同負擔費用提列，請依報核日提列標準檢討計算。 2.下列費用請刪除：(1)建築物工程造價超過提列標準部分(2)合法建築物拆遷補償費扣除拆除費用(3)貸款利息計算，計算因子不得計入合法建築物之拆遷安置費用。	(六) 1.遵照辦理，已依報核日提列標準計算。 2.(1)依 107 年 7 月 26 日修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」財務計畫與權利變換費用類別之編號 2 審議原則，本案計算工程造價符合計算原則；(2)依 107 年 7 月 26 日修正「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」財務計畫與權利變換費用類別之編號 11 審議原則，本案拆遷補償費用內含拆除費用符合審議原則；(3)已扣除拆遷安置費用後再計算貸款利息。	(六) 1.詳都市更新事業計畫書 CH15。 2.詳都市更新事業計畫書 P15-2、P15-5。
	(七)估價報告請依幹事意見檢討修正。	(七)遵照辦理。	(七)
	(八)交通影響評估請依規定送本府交通局審查。	(八)本案交通影響評估已與都市設計及土地使用開發許可併同審查核准通過。	(八)
	(九)本案都市更新容積獎勵上限建議為 42.59%，老舊中低樓層計畫都更審議容積獎勵上限建議為 8.56%。	(九)本案已分別於 107 年 1 月 25 日及 107 年 11 月 29 日召開「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」(預審)，其建築設計內容(地上 24 層、地下 5 層)、獎勵容積項目、數額、土地面積等與本案 104 年 7 月 29 日至 104 年 8 月 27 日都市更新事業計畫公開展覽之方案內容(地上 23 層、地下 5 層)及 104 年 11 月 27 日召開之幹事會議上討論內容有所不同，故依據 107 年 1 月 4 日北市都新字第 10632959600 號函修正之「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」申請重新公開展覽及公聽會後再提會討論各項獎勵值。	(九)--。
	(十)公有土地單位、承辦科與幹事意見請檢討修正，並依都市計畫委員會決議與都市設計委員會審決意見修正建築計畫、財務計畫及估價報告，於都市設計委員會審決後 45 日內申請召開複審會議。	(十)遵照辦理。	(十)--。

公辦公聽會議紀錄回應綜理表

「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 104 年 8 月 14 日（星期五）下午二時三十分
開會地點：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室（臺北市中正區青島東路 8 號）

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
財政部國有財產署 北區分署 (書面意見)	1.依貴府 104 年 7 月 23 日府都新字第 10331230402 號函辦理。 2.謹提供本分署意見如下： (一)查本案都市更新範圍內國有房地、使用分區、面積分述如下： (1)本署經管同小段 231-1、252-2、252-3、259、259-1、275、275-2 地號（於 103 年 10 月 7 日因分割增加 252-3、259-1、275-2 地號 3 筆）7 筆國有土地，面積合計 202 平方公尺，使用分區為「第三種住宅區」、「第三之一種住宅區」。 (2)臺北市政府工務局新建工程處（以下簡稱新工處）經管同小段 253-2、253-3（因分割增加）地號 2 筆國有土地，土地面積合計為 146 平方公尺，使用分區為「第三之一種住宅區」、「第三種住宅區」。 (3)前述 9 筆國有住宅區土地面積總計 348 平方公尺占本案更新單元總面積 2,304 平方公尺之比例為 15.10%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第 3 點第 3 項得研提主導辦理都市更新之規定，爰本分署不考量實施都市更新事業。 (4)因本案採權利變換方式實施，故更新範圍內本署經管同小段 231-1 地號等 7 筆國有土地，依處理原則第 7 點第 2 項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。又依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 11 點規定略以，依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。另新工處經管同小段 253-2、253-3 地號 2 筆國有土地，業經本署 104 年 4 月 23 日台財產著接字第	1.敬悉。 2. (一) (1)遵照辦理，將於都市更新幹事會後併同會議記錄釐正本案範圍土地清冊內容。 (2)遵照辦理，將於都市更新幹事會後併同會議記錄釐正本案範圍土地清冊內容。 (3)敬悉。 (4)遵照辦理，將釐正本案範圍土地清冊內容。 (二)實施者擬依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 7 點第 2 項規定及財政部國有財產局台灣北區辦事處 101 年 1 月 20 日台財產北改字第 10100008691 號函於都市更新事業計畫核定後申請讓售本案國有土地。有關建築物樓層容積分配樓層應考量建蔽率、容積率等相關因素，有關共同負擔及更新後價值應以權利變換計畫階段為準，另有關消防救難皆符合消防救災相關規定及規格。 (三)本案總營建費用依臺北市「都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列標準」計算，費用內相關工程項目皆為前述基準中建築物工程造價提列項目核計原則之可包含項目。 (四)本案基地面積 2,304 ㎡，私有土地及建築物所有權人 69 人，產權複雜，其開發及整合均有困難度，且從民國 97 年 11 月公告劃定本更新單元至今已將近 7 年的時間，目前土地面積同意比例達 8 成實屬不易，考量後續房價及推案等因素，依「都市更新事業及權利變	1.--。 2. (一) (1)--。 (2)--。 (3)--。 (4)--。 (二)詳章節拾貳。 (三)詳章節拾伍。 (四)詳章節拾伍。 (五)詳章節拾伍。 (六)詳章節拾伍。 (七)詳章節拾伍。 (八)詳附錄五-8。 (九)--。 (十)--。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	10400105560 號函示免辦理變更為非公用財產，爰新工處經管國有土地參與都市更新意見，仍請逕洽該處表示意見，請實施者將上述國有土地處理方式完整載明於事業計畫書正文中，並釐正土地清冊、面積等相關資料。 (二)本案容積獎勵（不含容積移轉）67.98%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及上地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。 (三)內部裝修工程費用占結構體工程費用之比例為 37.52%,請實施者說明其必要性及合理性。 (四)本案共同負擔除上述費用過高外，提列之鑽探費用單價(7 萬 5,000 元／孔)、外接水、電、瓦斯管線工程費用單價(7 萬 5,000 元／戶)、地籍整理費單價（2 萬元／戶）、人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（12.25%）等項目皆以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定上限提列，導致本案共同負擔比例達 38.71%，偏高而不合理，請實施者檢討，調低共同負擔費用提刊，以符合理性與必要性。 (五)本案國有土地比例 15.10%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，而本案國有房地亦不為銷售；請實施者檢討辦理，以符合理性與維護全民及公產權益。 (六)信託費用列屬共同負擔項目，綜觀處理原則並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰請實施者於事業計畫載明，國有土地不	換計畫內有關費用提列總表」規定，提列相關費用，後續仍以臺北市政府實際審議結果為準。 (五)因實施者需委由代銷公司銷售因折價抵付而取得的房屋及車位，用以銷售後所得底赴實施者於參與本案所支付成本，包含興建過程當中的各種費用，故委託代銷公司所產生之費用依法列入共同負擔成本之項目，且公有地調降之銷售管理費及風險管理費之共同負擔移入權利價值非屬權利變換架構，實際內容仍依權利變換計畫核准為主。 (六)本案僅以提列私有土地及私有合法建築物之信託費用，未將國有土地納入信託範圍。 (七)已依 99 年 12 月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，將營業稅納入共同負擔計算。 (八)本案鄰房鑑定以一戶一門牌為鑑定戶數原則，惟其中部分鑑定單元樓層為雙拼或四拼形式，某些單元為 3～4 樓之透天厝，故鑑定單元戶僅以其中之一的門牌作為代表號。 (九) (十)遵照辦理，將於都市更新幹事會後併同會議記錄修正計畫內容。 有關國產署書面意見部分，我們會針對相關內容，包括容積的計算等等，會在報告書裡面做相關的回應，以上說明。	

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	以信託方式辦理，亦不同意該信託費用列為共同負擔項目。請實施者將前述意見載明於事業計畫書中。 (七)依本著 104 年 4 月 7 日台財產署改字第 10450002200 號函檢送 104 年 3 月 19 日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」紀錄結論國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案，本署僅就實施者銷售勞務部分負擔該營業稅，並主張依都市更新條例第 30 條規定，將該營業稅納入權利變換費用之提列」項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述會議結論辦理。 (八)請實施者說明事業計畫書第附錄五-8 頁所提列鄰房鑑定費用之戶數計算憑據（例如和平西路一段 147 號 1 至 9 樓提列 26 戶、168 號 1 至 12 樓提列 59 戶、泉州街 61 號提列 4 戶等非以一門牌提列一戶之情形）。 (九)本案實施者於事業計畫書第 13-1 頁登載選配原則『土地及建物所有權人以靠近原位置原樓層選配為原則』限縮土地所有權人選擇分配單元之權利，本分署無法同意，請實施者修正該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。 (十)依臺北市都市更新自治條例第 26 條第 1 項規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。爰實施者擬協助開闢本案更新單元範圍外北側道路，其中涉本署經管同小段 275-l、276-4 地號 2 筆國有道路用地，應由貴府工務局新建工程處依國有財產法等相關規定辦竣撥用後，再交由實施者開闢，請實施者載明於事業計畫書正文適當章節中；並請貴府依規定程序辦理。		
臺北市政府財政局 (書面意見)	1.依本府 104 年 7 月 23 日府都新字第 10331230402 號函辦理。 2.本更新範圍內本府工務局新建工程處經管同小段 291 地號市有土地由第三之一種住宅區變更為道路用地，本局前以 103 年 12 月 27 日北市財開字第 10335144100 號函請貴處協助釐清是否係因涉及道路截角並得剔除於更新範圍外，及該筆土地規劃作人行步道使用	1.敬悉。 2.有關臺北市政府工務局新建工程處經管之中正區南海段五小段 291 地號市有土地，都市計畫土地使用分區已由第三之一種住宅區變更為道路用地(公共設施用地)，其規劃內容及是否剔除於範圍外等問題將於都市更新幹事會審	1.--。 2.--。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	是否符合都市計畫土地使用分區管制等疑義在案，仍請貴處及實施者釐清卓處。	議時提請討論；另範圍內因地籍分割後之基地面積及相關調整內容，亦將併同提請討論。	
所有權人－黃啟光（276-1、276-3、282 地號土地）	1.主持人各位里民大家好，我再補充一下，在去年，6 月 9 日，我們三位許昆山先生、李文貴先生還有黃啟光，三位到長春路他們的總公司，我們協議好一起簽同意書，本來希望同意書是隔一天等到他們把協議書給我們後，再由鄰長交給他，當時在場的除了我們三位以外，還有鄰長吳佩芝女士、副總張鵬澤先生、經理曾麗娟、還有一位法務，我們本來是同意書晚一點再給他，等到他們把協議書給我們之後我們再交給他，結果因為趕著送件，我們就同意先把同意書先給他，他再隔一天、兩三天在把協議書寄給我們，到現在大概只有李文貴先生收到，許先生跟我，昨天前天我才知道他沒收到，我本人就一直沒收到，我從去年大概 8 月、10 月、11 月後來到今年的 1 月多都寄存證信函，到今天的 7 月、8 月都寄存證寄函反映，我覺得誠信問題，我們是相信他，才把同意書交給他，他竟然不把協議書給我們，其實這個問題已經是第二次了，誠信問題會讓心裡覺得很奇怪，這是第一件事情。第二是我希望他，祿鼎公司能提供 6 月 17 日送件的時候的同意比例，不是後來的，那時候的土地比例及建築面積比例，有沒有符合 3/4，一樣掛號給我們，這樣我們才知道，因為這樣他們如不符合就不能提事業計畫，只能提概要，所以我希望扣掉我們三位，再講一次，李文貴、許昆山、黃啟光，看看有沒有 3/4，如果沒有過 3/4，他們不應該進入事業計畫，只能到概要，我希望這個東西能處理一下，因為我覺得誠信問題讓我未來以後的權利變換，會讓大家覺得心毛毛的，因為他講了一年都不給，一年多了，讓我心裡覺得很不舒服，謝謝。 2.主持人、各位住戶，我要表示說，我們跟副總在談的是，現在的協議跟權利變換是擇優，你們都會這樣送，上面至少會這樣備註，上面都會備註這樣的建議，那代表是什麼意思？這是兩個都可以，他這樣硬拗到只有權利變換，那我覺得我們都是第一次都更就這樣騙掉了，你聽得懂意思嗎？我覺得這樣不合理，我上次跟他協調後，我原本是權利變換跟協議是擇優，當然他不會講這句話，你聽的懂意思嗎？他就是不給我，所以我就覺得說副總這樣講喔，對懂都更的人都這樣子的話大家會沒完沒了，你聽的懂意思嗎？至少要擇	1.基於改善居住環境，增進公共利益與所有人權益的維護，本案已於 104 年 9 月 11 日邀集相關陳情人，以權利變換為基礎，共同討論協調陳請人所表達意見。 2. (1)這個案子已經從概要，從劃定核定也變更劃定，時間上也經歷很長一段時間，那基本上這個案子，其實未來各位也知道剛剛也有提到就是以權利變換的方式來實施，協議的部分基本上是私契的行為，協議如果說相關的一些條件，也許因為相關條件的問題以至於協議的部分沒辦法簽署，基本上還可以經過溝通的方式，同意書我們所表明的就是以權利變換的方式來處理，我們現在的處理方式，因為現在已經把事業計畫掛出去，也按照未來的權利變換方式來實施，私契的行為當然我們相關的一些條件簽署當然沒有問題，如果有誤解的話，我還是可以繼續溝通協商，因為未來還是有權利變換，現在目前的獎勵值因涉及到老舊公寓專案，所以總體的獎勵值，整個未來的樓地板面積會多少不是很明確的，那要更明確的話，我想也要事業計畫審決下來之後，樓地板面積確定，包括權利變換，包括相關私契的也會比較明確，我想這個還是有可以做積極的溝通協調空間，以上說明。 (2)剛剛許先生，包括黃先生之前還有一位李先生，之前確實有再我們公司協商過，當初協商還是以權利變換為基礎，會再私下溝通，他們有要求一些條件，原則上其實那次條件大家都差不多，只是有一些問題會有些爭議，我們還會繼續溝通下去，但是我們還是要以權利變換為主；那剛剛那位蔡朝和先生，因為他這個店面，前陣子有他再溝通，他說他店面可能不想要了，想換到樓上，所以我們這個圖還沒做好，就還沒去做一個修正，因為他如果考慮換到樓上的話，這個部分我們可能就給其他	1.--。 2.--。 3.--。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	優，大部分都會這樣鼓勵我們，那代表什麼意思？如果後續要走法律，那就很麻煩了，那沒關係，到時候要走法律就走法律，我希望他一定要提供我 6 月 17 日送件的時候，不是現在喔！那時候的土地面積同意的比例，扣掉我們三位，這三位扣掉，看看是不是仍符合 3/4，這一點我希望他一定要提供，這樣我們才能知道要不要走其他程序，務必提供，用掛號寄給我們三位住戶，再來是說程序問題，他一直用這個，沒經驗讓人覺得非常不合理，那大家都協議書都要走權利變換，那我就閉嘴，都不能走，都走權利變換，我沒話講，我鼻子摸了，聽的懂我的意思嗎？他現在講只有權利變換而已，那你的私契就都不合理，是不是，所以說，為什麼我很注重這件事，我還是被騙，那別人怎麼辦？這件事會沒完沒了，所以誠信是公司最基本，他連誠信…，再講一次，許崑山先生，李文貴先生還有我們黃啟光先生，還有一個鄰長吳佩芝女士，還有他們副總張鵬澤，曾麗娟，有證人在場，說真的不能這樣子玩，我們是同意趕著送件，本來同意書是協議書給我們了，我們才把同意書交給他們，謝謝。 3.只有我是權利變換及協議書為擇優，代表與其他兩人談的是以協議書為主。當初就實施者提供的書內容去談，並沒有多要求。	店面使用，原則上，他也還沒有百分之百確定，所以這個部分，也是還在溝通協調，那到時候權利變換價值下來那如果店面還有可能變動一下。 (3)他們這兩位，私底下我們還是會繼續跟他們協商，那是說，剛黃先生有講了，私契部分的條件，跟權利變換結果他要擇優，這個我們董事會沒辦法接受，因為私契部分已經給他很多了，那你現在又要擇優，要不然我們說，你擇一可以，要不然你就權利變換，要不然你就私契，他又不要，所以他的部分就是卡在這個地方，這個我們還要繼續協商，那許先生我們一直持續跟他協商，包括蔡先生也是一樣，其他的部分我們沒有什麼大問題。 3.對不起我要回應一下，沒有錯，我們是擇一不是擇優。	
所有權人－黃啟光（276-1、276-3、282 地號土地）104 年 8 月 24 日陳情予都市更新處之陳情內容；另存證信函內容詳見附件一	一、中華民國 103 年 6 月 9 日，更新單元範圍內所有權人黃啟光、許楊秀菊、許崑山夫婦、李彥徵代表人李文貴出席，陳憲治夫人吳佩芝鄰長當介紹人，在臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1 與祿鼎建設股份有限公司副總張鵬澤、經理曾麗娟及法務人員共 8 人參與協調都更事宜。由張副總代表祿鼎建設與上述三位所有權人簽訂協議書後，為了符合四分之三要求，能逕行都市更新事業計畫，三位同意一起簽署都市更新事業計畫同意書。於協議書與同意書兩份文件簽署完畢後，張副總謂：由於董事長不在，因此三位所有權人的協議書兩三天後才會送達。對此狀況，三位所有權人規劃由鄰長吳佩芝保管三份同意書為一體，待鄰長完整收到三份協議書後，再將三份同意書一起轉交給該公司。後來，為了趕在一坪換一坪期間，張副總與鄰長以誠信原則保證，希望三位所有權人先交同意書來送件，並答應三位所有權人協議書兩三天後以掛號送達。	請求事項回應： 一、基於改善居住環境，增進公共利益與所有人權益的維護，本案已於 104 年 9 月 11 日邀集相關陳情人，以權利變換為基礎，共同討論協調陳請人所表達意見。 二、本案都市更新事業計畫同意比例於掛件時合乎都市更新條例第 22 規定，將提供同意比例供參。 三、將加強與陳情人溝通協調，審議程序則依協調結果及臺北市政府審議決議為準。 四、同上。 五、同第一點說明。	請求事項回應 一、--。 二、--。 三、--。 四、--。 五、--。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	不料祿鼎建設未將協議書於答應期限與方法送達所有權人的情況下，即偷偷於中華民國 103 年 6 月 17 日送件都更處審議，本人去年八月已向協調者吳佩芝鄰長反應未收到協議書，也於去年九月與十一月再度以簡訊向該公司代表陳字佳反應，但皆石沉大海，可見其中有各項問題與騙術。由於當初雙方是以協議書內容條件才同意簽署『都市更新事業計畫同意書』，因此協議書與都市更新事業計畫同意書兩者是一體，祿鼎建設豈能只使用都市更新事業計畫同意書而背棄協議書部份，這已違背當初協商原則。本人分別於中華民國 104 年 1 月 23 日(中華大學郵局存證號碼 000001)與中華民國 104 年 8 月 3 日(中華大學郵局存證號碼 000006)寄存證信函給都市更新處與該公司要求撤銷本人同意書，該公司只表示權變時再處理。 本人於中華民國 104 年 8 月 14 日公辦公聽會，反應上述祿鼎建設違反誠信行為，表示除了協議書與同意書兩者是一體外，上述三位所有權人同意書也是一體，所以不能背信違法計入三位所有權人建物面積。因為依都市更新條例第 11 條自行劃定更新單元，需依第 22 條所有私有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均需超過四分之三之同意，才能依第 10 條逕行送件『都市更新事業』，意謂，中華民國 103 年 6 月 17 日只能送件『都市更新事業概要』來審議。或有補件的機制，但對非單純『權力與義務不相符』而是『不給協議書卻偷偷將同意書送件』明顯違反誠信原則，幾乎已達背信與詐欺的程度。除非補齊原先同意書一體的協議書，否則，若允許補齊他者的新同意書，會鼓勵實施者違反誠信先送審，再利用審議到公告期間補齊他者新同意書。所以，於公聽會本人要求該公司務必提供在中華民國 103 年 6 月 17 日送件時，不計入上述三位所有權人建物面積的新比例正式文件為法定證據，也請務必保留公聽會錄音，能呈現該公司瞭解本身已違反誠信原則之行為。在此，提供非正式『應扣除建物面積同意的比例』(李 101.63+ 黃 168.62+ 許 159.93)/7171.40=5.6% 或 (黃 168.62+ 許 159.93)/7171.40=4.58%，兩者扣除比例皆造成建物面積未達四分之三之同意。除非實施者補送原先協商之協議書，否則目前明		

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	顯違反誠信原則造成不具法源基礎的『都市更新事業計畫』應作廢。實施者或可補齊他者新同意書比例送審時，貴處應視為第一次送件進行相關法定程序審議。 請貴處注意，此種明顯違反誠信原則之行為，祿鼎建設幾乎已達背信與詐欺的程度，請台北市政府展現其公權力，檢視祿鼎建設及其顧問團隊信用問題，以維護基地內所有權人各項權益。 二、該公司給本人許多不舒服的經驗造成不信任與沒信心：(1).本人於中華民國 103 年 4 月 9 日曾以存證信函(中華大學郵局存證號碼 000003)反應該公司分配給非一樓住戶較好，取得 7 成的同意，卻提供不合理的宏大預估權變來壓迫一樓。例如：本人一樓土地坪數是同棟四樓的 2.6 倍，附屬建物權狀也多 18 坪，但依該公司所提供宏大不合理的預估權變，本人分配只有四樓的 1.77 倍。(2).張鵬澤副總對本人權狀原先有些提議，但該公司代表陳字佳於中華民國 103 年 6 月 7 日公聽會後，表示他才是負責人且張副總在療養，直接推翻原先提議改為重新議約。為了促成都更案送件，考慮放棄從協議爭取權益改由權變來確保，於中華民國 103 年 6 月 9 日與上述三位所有權人前往該公司，本人對健康張副總抱怨他沒有信守承諾且用抱病逃避責任，最後本人以損失停車位及降低樓層才達成協議，但堅持保留『協議與權變擇優』。(3).張鵬澤副總於中華民國 104 年 8 月 14 日公辦公聽會承認，因為本人堅持『擇優』條文而沒給協議書。公聽會後，張副總表示『雖然只有協議不加註擇優，未來本人仍可依法要求採取權變』，所以他和其它所有權人希望本人放棄堅持『協議與權變擇優』。因為對該公司不信任與沒信心『保留擇優』與『未來再爭取權變』兩者應該有差異，雖答應考慮但還是不敢同意。(4).中華民國 104 年 8 月 18 日在吳佩芝鄰長協調下，同意於隔天 19 日下午在該公司補發『原協議書』並可能簽約，但 19 日吳佩芝鄰長電話通知本人，該公司單方面取消見面約定。 三、本人土地權狀 18 坪與建物權狀 50 坪，三面通風採光，其中兩面是公有空地的 10 米見方建物，大門臨 6 米計劃道路，有前院及空地(公有地號 277)，建物東北面有停車位(附屬建物權狀平台)、及美化為公園(公有地號 275)。未來規劃退縮四米為行人步		

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	道後，仍為 10 米寬 6 米深的可臨時停車的店面，提供該公司用來整合原先店面住戶。因為原先店面基本上換回等位新店面，實施者保留頂五棲 19-23 樓抵共同負擔比例之店面權利、補償店面所有權人未換回的權利、與抵 15%公有地相對應的建坪與停車位權利。依前述狀況之權利變換簡易評估公式： (1)總銷售坪 140.1 坪=(基準容積 52.125 坪)*(1+獎勵 67.98%)*(銷售坪係數 1.6) (2)實施者分配銷售坪 54.23=(總銷售坪 140.1 坪)*(共同負擔比例 38.71%) (3)所有權人銷售坪 85.87=(總銷售坪 140.1 坪)-(實施者分配銷售坪 54.23 坪) (4)每坪成本與利潤 33 萬=(54.23 坪*每坪售價 85 萬)/(總銷售坪 140.1 坪) (5)新大樓排除店面與保留 7 頁五層樓後，平均樓層 10=(2 樓+18 樓)/2 (7)實施者分配停車位的=(總車位 168)*(共同負擔比例 38.71%) (8)私有所有權人停車位 103=(總車位 168)-(實施者停車位 65) (9)所有權人停車位 3=(私有所有權人停車位 103)*(私有土地比例 3%) 新大樓店面與頂五層樓補償原店面與公有地價值後，一樓的所有權人臨六米道路以上只剩本人，價值高於平均值應屬前 1/4，更何況該區塊已規劃為店面。這表示所有權人的 87.57 銷售坪至少應該安排在的 15 樓=(2 樓+18 樓)*3/4，所有權人 3 個停車位平均在地下三樓，2 個機車位。若未來權變依核定之共同負擔與獎勵比例，低於此簡易公式的評估值，將要求該公司付費重估。 請求事項： 一、撤銷黃啟光簽署予祿鼎建設股份有限公司之『臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫』同意書。 二、要求祿鼎建設務必提供在中華民國 103 年 6 月 17 日送件時，不計入上述三位所有權人建物面積的新比例之正式文件為法定證據。		

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	三、祿鼎建設未補送原先協商之協議書前，暫緩本『都市更新事業計畫』案。 四、祿鼎建設補齊他者新同意書送審時，應視為第一次送件進行法定程序審議。 五、請台北市政府展現其公權力，檢視祿鼎建設及其顧問團隊信用問題，以維護基地內所有權人權益。未來權變低於評估值時，要求祿鼎建設付費重估。		
所有權人－許楊秀菊（260 地號土地），由許崑山代表發言	1.這個黃啟光教授跟本人總共對方是三個人，一起在他們的公司，然後來談這個合建的事情，我們所談的是以權利變換方式先給你們，但談好了以後，協議內容我們個人才跟公司才做分配處理，但是他那天說公司董事長不在，所以隔天蓋完章就寄過去了，蓋到現在，等到都更處臺北市政府發這個公文到了，都還沒有聽到他們任何消息，這個跟我們所協議的種種來交到的手上，等到我們知道的話已經只剩一個禮拜，我們都已經來不急跟他們談了，這樣子我們竟然協議不成，他用這個手段，我們都受騙了啦！我們基於同情這個趕快及考慮其他人的利益，趕快給他通過，然後他拿到我們的同意書以後，竟然就置之不理，我認為這個事情非同小可，一定要由我們來跟他們好好的談妥，然後這個都更案，如果相關單位敢這樣就核准，我現在先提出警告，你一定將來一定承擔責任，因為我們都協議了，你不能用權利變換我就草草的了結..，絕對沒這個事，因為這涉及到個人的利益，還有跟公司種種狀況，合建契約書談到有關，必須三十日內必須要把房屋交給他們，你要知道我們那個店面啊，我租給別人是有長期合約的，他的困難不是在我跟建商之間，在我跟承租向我承租的，是有合約契約的關係，我一再強調，至少要三個月的緩衝期，等到我跟承租房子的人，透過協商或是補償他一佰多萬，的這個裝潢費用，這個事我跟租我房子的事情，所以我們昨天前…談了四、五天，他一直都不同意，他說是一個禮拜，這是公司的規定，第一點，請各位市政府代表評評理。第二點，有關跟鄰地的糾紛方面，這塊土地原則上，東西南北店面的右側，大門店面的右側，有真正有鄰房需要鑑界，可能也會發生一些大家有爭執的部分，他居然說要由我們甲方啊三十日處理完畢交給他們，你說這種鄰房土地的糾紛，一個月之內我們能夠解決嗎？所以一直要	1.基於改善居住環境，增進公共利益與所有人權益的維護，本案已於 104 年 9 月 11 日邀集相關陳情人，以權利變換為基礎，共同討論協調陳請人所表達意見。	1.--。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	求這個要雙方共同協力，由實施者來妥為申請地政機關來做鑑價興建，透過協商日期由跟我鄰房大家處理到完滿為止，這個日期根本就無法計算，我認為我是要求這個日子以協商我們完滿，不要說用命令方式，如果在契約還有一個第十三條非常嚴重，這邊也有都更參加戶、有政府代表，這一點講下去啊我認為..我認為即將有很大的事情會發生，所以還有其他的，譬如說，土地信託方面，他這麼規定，由他們指定什麼，我也要求說，如果是公銀行庫，由我們對他們百分之百信任，如果是私人行庫以及其他經建營公司，我們必須要告知我們，由我們去評估他們信譽程度，這是基於兩方面的利益共同所在，你要知道再大的銀行都會倒閉，台灣有倒閉過，美國也有倒閉過，你這樣子的話，如果找了一家銀行，這銀行又不建全，或是由他們一個什麼建經公司，或土地拿去抵押貸款以後，房子還沒有建到，因為種種原因啊天災地震或者是不可預料的因素，他跑掉了，我們怎麼辦？我們保障在哪裡？第三點，還有我們希望，這個建物也很快給他建好，因為我發覺到現在我們政府，非常害怕我們老百姓得利，也害怕建商得利，你臺北市為什麼訂定這種獎勵條款，這邊做個草皮，我給個糖果吃，我那邊種個什麼綠色，我給兩個糖果吃，像這樣行政機關都可處理，也可高可低，現在全世界各國有很多國家對這個房子是有限制建蔽率，但是高度都是沒有限制，臺北市自從 15 年以來，我經常在外國跑，有很多我們現場的政府機關，你去藉著考察名義，到外國難道去玩一玩就回來了嗎？你要都市考察你要深入他們怎麼建設都市，你給的容積多少？高度多少？臺灣的土地很小，整個臺北市你如果都可以建一百層大樓，我認為以臺灣人口用不完，第一個好處，政府稅收無窮無盡，第二個好處，我們經濟馬上起來了，不用到 0.6%，不用怕新臺幣降到 30，我認為是 33 啦！如果大陸再下來也可能 35，建築會發展，百業不蕭條，只有這個行業，臺灣經濟會往上發展，我希望就是說，政府單位應該給，不要說什麼啦，就是百分之百(容積)，圖利老百姓沒有罪，圖利建商才有罪，我敢講，你政府硬起來，只要我們都更處敢當敢為，我就給你百分之兩百也可以，有違什麼法？這個法都是人訂的啦！這個都是要殺死建築業，如果以這個都更法來講，臺北市啊越來越落後，還比不上非洲海岸迦納首都，什麼首都一大		

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	堆，他們的都市建設越來越漂亮越來越高，就我們政府在設限，還有很多，我來不及講啊！以後如果有涉及到裡面有一條，說要實質的回答或有什麼建議？我認為涉及到政府的，我認為不論是都更處、審議委員會，你直接這樣回答，某些問題不是建商所能承擔，我就是這麼堅持，如果你就這樣通過你試試看，我跟你講啦，我會跟政府纏到死，按照現行法令規範一個禮拜必須答覆，你一個禮拜沒有辦法答覆，你說要會同其他單位，你也要告訴，人民陳情法就規定一個禮拜，你現在記得，不能說都放在那邊不管，這個是有法律規範，你如果沒有限期答覆，就是瀆職，我跟你講，現在限制發言 2 分鐘，我至少可以講 2 個小時，好！到這裡為止。		
所有權人－許楊秀菊（260 地號土地），104 年 8 月 21 日陳情予都市更新處之陳情內容；另存證信函內容詳見附件二	中華民國 103 年 6 月 9 日，更新單元範圍內所有權人：許楊秀菊、許崑山夫婦，黃啟光，李彥徵丈夫李文貴代表出席，陳憲治夫人吳佩芝鄰長當介紹人於一向前往台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1，祿鼎建設股份有限公司由該公張鵬澤副總、曾麗娟經理、該公司法務人員共 8 人參與協調基地內都更事宜；由張副總代表祿鼎建設分別與上述所有權人簽訂協議書後，各所有權人方才同意簽署都市更新事業計劃同意書(附件一)，於二份文件簽署完成後，張副總謂：由於董事長不在因此過幾天內會再將同意書送達各所有權人。 不料該公司在未告知及協議書並未送達土地所有權人的情況下，即偷偷於民國 103 年 6 月 17 日送件都更處送審，直至台北市政府(台北市都市更新處)信件送達通知於民國 104 年 8 月 14 日要舉行公辦公聽會方才得知，此期間內本人許楊秀菊夫婦多次透過電話及親自前往祿鼎建設詢問有關張副總所簽定之協議書為何遲未送達及簽署並寄送。給上述所有權人，該公司皆以諸多推拖之詞而未交付，可見其中有各項問題及騙術，由於當初協議雙方是以協議書內容條件方才同意簽署都市更新事業計劃同意書，因此協議書及都更計劃同意書二者為一體，祿鼎建設豈可只使用都更計劃同意書而背棄協議書部份，這已違反當初協商原則，直至公辦公聽會當日(除李彥徵外〉都尚未交付協議書予上述所有權人，於公辦公聽會中本人許楊秀菊夫婦已提出嚴正抗議。 台北市都更處請注意，此種違反誠信原則之行為，祿鼎建設幾乎已達詐欺及背信的程度，請台北市政府展現其公權力，檢視祿鼎建設	基於改善居住環境，增進公共利益與所有人權益的維護，本案已於 104 年 9 月 11 日邀集相關陳情人，以權利變換為基礎，共同討論協調陳請人所表達意見。	--。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	及其顧問團隊信用問題，以維護基地內所有權人之各項權益。 台北市中正區南海段 231-1 地號等 29 筆土地都市更新事業計劃案中，260 地號在民國 104 年 7 月 29 日起公開展覽發現 260 地號原位置所設計之店面為一長廊型面寬不足 4M 格局，如同一線車道，店面長寬完全不成比例，毫無任何店面價值可言；而建商只重視其所欲分配之高樓層房屋格局及利益，卻要原屋主嚴重減損店面價值，依照憲法保障人民財產權之原則，台北市政府都更處理當察覺 260 地號店面之土地所有權人有發生店面價值嚴重減損的情況，而非只聽信祿鼎建設送審之資料而不去瞭解其是否涉及詐欺和背信的狀況，根據政府公辦公聽會展示中所呈報 2 號設計圖，在展示圖(41)中休憩平台空間(33)公設露台底下 1 樓店面部份是否為不能使用之店面，面積坪數，各項皆應要說明清楚。 又在土地合建房屋契約書第四條第(三)款第一項建商分配房屋由上而下分配樓層，地主只能由下往上分配至 8 樓，第三條第(一)款 1 至 5 項，建商分配房屋由上往下自訂精華區市場價值高，更奇怪的是竟有二種版本的土地合建契約書且差別極大，令所有權人無所適從該選那一種版本(附件二)(附件三)。 另 273 地號原為巷內住家使用，價值遠不如店函，然而竟排入第 5 號店面導致限縮 2 號店面之面寬，造成 2 號店面新屋價值反而遠不如都更前，甚至契約書內還有各項重大爭議事項未說明清楚，先以此函告訴貴處請嚴正審查其各項爭議事項，本人有權要求都更處秉持公開公正透明並隨時可供查閱資料。		
所有權人－蔡朝漠（254-1、289、290 地號土地），由蔡朝和代表發言	1.大家好，去年宋教授有講樓下店面太狹長的問題，面寬不夠，今年還是沒有改，保持原狀而已，店面中還多一支柱子，能看嗎？我的意見供參考，你看設計圖都沒改啊。	1.將與建築師討論店面使用問題，並依據與所有權人溝通結果修正設計內容。	--。
所有權人－蔡雲憲（283、285 地號土地）	1.剛剛其實我們的意見只有三個人，其實我們都更走到現在真的很不容易，而我希望說如果你基本權益該爭取的，我一定贊成，那是個人基本權益，但是你不要過分貪得無厭，貪得無厭那就不行啊，對不對？那我們走到現在，走了快 10 年了吧？許先生的條件我個人是覺得合理，黃先生你所有一些基本的樓下土地是很大，畸零地都給你了，你買那個房子才買多少錢？你也不要貪得無厭，要合理的	1.敬悉。	--。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	爭取你的權益我支持。		
所有權人－葉宏興（285、287 地號土地），由陳慈玲代表發言	1.我想請問一下，剛才爭議的 3/4，是面積的 3/4 還是人數的 3/4？所以跟人數無關、跟地主人數無關？只有土地面積持有部分有關是不是？因為據我所知，之前我們一兩個鄰居他沒有辦法簽同意書是他真的沒有辦法再搬到其他地方再回來住這個房子，所以他一直再撐一直再撐沒有辦法簽同意書，所以我才會問說如果說這幾位土地面積很大的可是他們是兩個人，但我們弱勢的鄰居也兩個人，若是以人數來算的話，他們願意在這個時候為了大家的福利願意簽的話，我們就不用在這邊爭執，那如果法律上是以面積來算的話，那我們只好...謝謝。	1.有關同意比例的部分，依都市更新條例第 22 條的規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十一條規定應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。	
主持人－柯幫工程司鑑庭	1.有關剛黃先生說要撤同意書的這個部分，依照臺北市政府處理都市更新撤銷同意作業程序規定，第三點，都市更新事業計畫報核後，所有權人不同意公開展覽之都市更新，後續如果說撤銷同意書之後，同意比例未達都市更新條例之規定，我們會提請都市更新及爭議處理審議會來處理。 2.關於以上公有土地的意見，都會納入本案事業計畫書裡，後續作為都更審議的參考，關於其他兩個實施者要協助辦理的部分，請實施者回應。 3.有關同意比例的部分，依都市更新條例第 22 條的規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十一條規定應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。 4.同意比例的部分，還是依照都市更新條例的規定來辦理後續，有爭議的部分，仍會提請本市都市更新及爭議處理審議會討論。	1.知悉。 2.遵照辦理。 3.知悉。 4.知悉。	1.--。 2.--。 3.--。 4.--。
學者專家－張委員鈺光	1.去年報核的時候 6 月 17 日，我先大概把流程說明，他送了之後同意書是否有效？送了之後變成說他們內部會先看同意書有沒有效？送的部分如果扣掉無效的，就知道有沒有符合送件的門檻，但因為現在有個問題就是說，你們當初是因為案子比較趕，所以趕著送同意書，當初你們就先送了同意書，但你們有其他就是說有關於	1.知悉，將與本案不同意戶持續溝通協調；並將注意日後開挖影響鄰地結構的問題。 2.遵照辦理，將於專屬網站上公開提供相關資訊。	1.--。 2.--。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	你們的協議書，就是私契的部分，他們沒有完全同意，但是因為這是兩個部分，一個是同意書，一個是私契，這兩個原則上要綁在一起，你們的理解是應該要綁在一起，但是對於這方面，對有關行政機關來講就要審說要他有沒有拿到你們的同意授權，我必須要告訴各位就是說他已經送了，那如果說符合畢竟就是當初內部符合之後才會進行下一個流程，所以進行到此階段看起來其形式上是符合。另有關「同意書的無效」跟「同意書的撤銷」，這兩個在法律上的差別，「無效」就是只送了但是不符合，那這個是完全不發生同意效力，但是你們今天所簽署的同意書，此部分，是後來你們覺得沒有達到你們當初約定的事項，那是屬於「撤銷」，這個部分假設就是屬於撤銷，所以倘還有爭議的話，就如同剛才都市更新處同仁所提到有關更新案撤銷同意的作業程序，相關資料、訊息可以詢問都市更新處的同仁，或是上臺北市都市更新處的網站查詢，因為這些資訊都是公開的，我想也是因為除了你們三位很關心，其他地主也都很關心，所以我將整個流程加以說明，如果說今天依照這個程序仍有爭議的話，在公展期滿之前，依照臺北市都市更新處相關作業規定必須以書面撤銷意思表示，並敘明其理由就是因權利義務不相符，本案在判斷上不是很難，因為有私契、沒私契或是有擇優這個權利義務很明顯是有差異，但是，我要再說明一點就是，撤銷同意的部分，還是必須要送到都市更新及爭議處理審議會，由所有審議委員審查符不符合撤銷要件，就算這三位所提的都同意撤銷之後，本案是否回到申請報核當時就是一個無效認定，依臺北市處理都市更新案撤銷同意書作業程序第 8 點，會給予實施者一個月的期間補正，倘實施者一個月內如果沒有辦法拿到其他更多人的同意書，符合法定門檻，那這個案子就是到此為止，沒辦法再進行下去，但是，假如可以在一個月內拿到其他住戶的同意書，還是有補正的程序。另外有一點我再補充說明一下，有關蔡先生所提，就是對規劃設計有些意見，但是就是說這個案子他們已經送進來，依目前都市更新案件送審程序，現在實施者沒有辦法主動去變更設計內容，必須要進入審議會審議時說明修正內容，因為實施者如果變更，代表與原本報核時的內容不同，可能重新要從公展公聽會開始，這個部分就是說要請各位地主後續對這個案子還是要持續的參與關心。另外本		

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	案比較大的問題就是基地旁邊 261 地號，261 地號為三面開挖、開挖率問題，鄰居有可能會有爭執，對鄰房結構安全本身也恐有影響，但是就目前看到比較沒問題的是 254 地號是兩面開挖。請實施者回應一下，或是之後再回應。其實今天很難得大家都在，我們開這公聽會的目的，一方面是要把這整個計畫的完整原貌，提供給各位，另一方面就是說去吸收多元的意見。其實本案按目前同意比例，其實是有一點危險，仍請實施者持續進行整合、溝通與協調，我大概先做這樣的一個補充。 2.如果 6 月 17 日報核時，同意書為您所簽署的是有效的。另有關信託部分，係為避免繼承等相關問題，影響本案後續進行。信託給公股銀行與私人銀行之差別，一般認為覺得公股銀行比較可靠，其實是顛倒過來的，考量到續接問題，倘案子進行不下去了，私人銀行通常具續接要件並納入契約內，但公股銀行通常沒有。實施者及規劃單位應公開透明資訊，包含信託等資訊內容。		
會議結論	本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫案內參考，另各位民眾如還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，後續將納入都市更新及爭議處理審議會審議參考。	遵照辦理。	--

附件一　黃啟光_中華大學郵局存證號碼 000006

郵局存證信函用紙

副 正 本

中華大學郵局 郵局

中華大學郵局
存證號碼　000006

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：黃啟光　印
詳細地址：(通訊地址)新竹市香山區東香里新香街356巷2弄66號。[戶籍地址]臺北市中正區龍光里8鄰重慶南路三段54巷23弄4號一樓。

二、收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司
詳細地址：臺北市長春路328號11樓之1

三、副本收件人　姓名：臺北市都市更新及爭議處理審議會
詳細地址：臺北市中正區廣州街[illegible]

行＼格	1-20
一	一、本人黃啟光因祿鼎建設股份有限公司誠信
二	問題，不同意由貴公司負責『臺北市中正區南
三	海段五小段231－1地號等29筆土地都市
四	更新事業計畫』案，且簽同意書時與現在權利
五	義務不相等，主張撤銷本人同意書。
六	二、本人與兩位住戶於去年六月在鄰長協調下
七	與貴公司簽訂同意書，當時三位若同時簽同意
八	書就符合四分之三要求，能直接進入都市更新
九	事業計畫。三位同意書原先規劃由鄰長保管，
十	待鄰長收到協議書後再轉交給貴公司。後來，

本存證信函共 2 頁，正本 1 份，存證費 元，
副本 2 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具正本 份，存證費 元，
加具副本 1 份，存證費 元，合計 [illegible] 元。

經 郵局 年 月 日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員 主管　印

黏貼郵票或郵資券處

備註：
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯，字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副 正 本

郵局

存證信函第　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：　印
詳細地址：

二、收件人　姓名：
詳細地址：

三、副本收件人　姓名：
詳細地址：

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

行＼格	1-20
一	為了趕在一坪換一坪期間，副總與鄰長以誠信
二	原則，三位住戶先交同意書來送件，並答應協
三	議書兩三天後以掛號寄給本人。但至今本人仍
四	未收到，去年八月已向協調的鄰長反應，也於
五	九月與十一月以簡訊向陳字佳代表反應，但皆
六	石沉大海。今年初也寄存證信函給都市更新處
七	與貴公司要求撤回本人同意書，貴公司只表示
八	權變時再處理。上述情況顯示去年六月簽同意
九	書時與現在之權利義務不相等，所以主張撤銷
十	本人同意書。

本存證信函共 2 頁，正本 1 份，存證費 元，
副本 2 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具正本 份，存證費 元，
加具副本 1 份，存證費 元，合計 [illegible] 元。

經 郵局 年 月 日證明正副本內容完全相同　郵戳　經辦員 主管　印

黏貼郵票或郵資券處

備註：
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯，字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

附件一　許崑山、許楊秀菊_中和郵局存證號碼 000656

郵局存證信函用紙

副本　正本　　郵局

中和郵局
存證號碼　000656

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：許崑山、許楊秀菊　印
詳細地址：新北市中和區中正路871號4樓

二、收件人　姓名：台北市政府都市更新處
詳細地址：台北市中正區羅斯福路1段8號9樓

三、副本收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司
詳細地址：台北市中山區長春路328號11樓之1

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

一　通知即刻處理回覆台北市中正區南海段231
二　一1地號29筆土地都市更新計劃糾紛，避免
三　相關承辦人員嚴重瀆職之嫌。
四　　　台北市中正區南海段231－1地號29
五　筆土地，更新單元範圍內所有權人：許楊秀菊
六　、許崑山夫婦，黃啓光，李彥徵丈夫李文貴代
七　表出席，陳憲治夫人吳佩芝鄰長當介紹人於民
八　國103年6月9日一同前往台北市中山區長
九　春路328號11樓之1，祿鼎建設股份有限
十　公司由該公司張鵬澤副總、曾麗娟經理、法務

本存證信函共 P 頁，正本 1 份，存證費 元，
副本 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具正本 份，存證費 元，
加具副本 1 份，存證費 元，合計 375 元。

經 郵局 年 月 日證明正副本內容完全相同　經辦員　主管　印

黏貼郵票或郵資券處

備註：
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

郵局存證信函用紙

副本　正本　　郵局

存證信函第　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：許崑山、許楊秀菊　印
詳細地址：新北市中和區中正路871號4樓

二、收件人　姓名：台北市政府都市更新處
詳細地址：台北市中正區羅斯福路1段8號9樓

三、副本收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司
詳細地址：台北市中山區長春路328號11樓之1

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

一　人員共8人參與協調基地內都更事宜；由張副
二　總代表祿鼎建設分別與上述所有權人簽訂協議
三　書後，各所有權人方才同意簽署都市更新事業
四　計劃同意書，於二份文件簽署完成後，張副總
五　謂：由於董事長不在因此過幾天內會再將同意
六　書送達各所有權人。
七　　　不料該公司在未告知及協議書並未送達土
八　地所有權人的情況下，即偷偷於民國103年
九　6月17日送件都更處送審，直至台北市政府
十　（台北市都市更新處）信件送達通知於民國1

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，
副本 份，存證費 元，
附件 張，存證費 元，
加具正本 份，存證費 元，
加具副本 份，存證費 元，合計 元。

經 郵局 年 月 日證明正副本內容完全相同　經辦員　主管　印

黏貼郵票或郵資券處

備註：
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

副本

郵局存證信函用紙

郵局

存證信函第　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：許崑山、許楊秀菊　印

詳細地址：新北市中和區中正路871號4樓

二、收件人　姓名：台北市政府都市更新處

詳細地址：台北市中正區羅斯福路一段8號9樓

三、副本收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司

詳細地址：台北市中山區長春路328號11樓之1

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙謄記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	0	4	年	8	月	1	4	日	要	舉	行	公	辦	公	聽	會	方	才	得	知
二	，	此	期	間	內	，	本	人	許	崑	山	夫	婦	多	次	透	過	電	話	及
三	親	自	前	往	祿	鼎	建	設	詢	問	有	關	張	副	總	所	簽	定	之	協
四	議	書	為	何	遲	未	送	達	及	簽	署	並	寄	送	給	上	述	所	有	權
五	人	，	該	公	司	皆	以	諸	多	推	拖	之	詞	而	未	交	付	，	可	見
六	其	中	有	各	項	問	題	及	騙	術	，	由	於	當	初	協	議	雙	方	是
七	以	協	議	書	內	容	，	條	件	此	協	議	豈	可	這	只	已	都	市	更	新	事	業
八	計	劃	同	意	書	，	因	此	協	設	份	，	這	已	違	反	當	初	協	商	原	則
九	者	為	一	體	，	祿	鼎	建	部	份	都	更	計	劃	同	意	書	二	意	
十	書	而	背	棄	協	議	書	部	份	使	用	都	更	計	劃	同	意	書	二	

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，副本　份，存證費　元，附件　份，存證費　元，加具正本　份，存證費　元，加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局　正　經辦員
年　月　日證明　副本內容完全相同　主管　印

黏貼　郵票或郵資券　處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下　塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

郵局存證信函用紙

郵局

存證信函第　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：許崑山、許楊秀菊　印

詳細地址：新北市中和區中正路871號4樓

二、收件人　姓名：台北市政府都市更新處

詳細地址：台北市中正區羅斯福路一段8號9樓

二、副本收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司

詳細地址：台北市中山區長春路328號11樓之1

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙謄記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	，	直	至	公	辦	公	聽	會	當	日	（	除	李	彥	徵	外	）	都	尚	未
二	交	付	協	議	書	予	上	述	各	所	有	權	人	，	於	公	辦	公	聽	會
三	中	本	人	許	楊	秀	菊	夫	婦	已	提	出	嚴	正	抗	議	。			
四			台	北	市	都	更	處	請	注	意	，	此	種	違	反	誠	信	原	則
五	之	行	為	，	祿	鼎	建	設	幾	乎	已	達	詐	欺	及	背	信	的	程	度
六	，	請	台	北	市	政	府	展	現	其	公	權	力	，	檢	視	祿	鼎	建	設
七	及	其	顧	問	團	隊	信	用	問	題	，	以	維	護	基	地	內	所	有	權
八	人	之	各	項	權	益	，	也	可	避	免	都	更	處	及	其	承	辦	人	員
九	嚴	重	瀆	職	之	嫌	。													
十			基	於	上	述	原	因	，	土	地	所	有	權	人	許	楊	秀	菊	要

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，副本　份，存證費　元，附件　份，存證費　元，加具正本　份，存證費　元，加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局　正　經辦員
年　月　日證明　副本內容完全相同　主管　印

黏貼　郵票或郵資券　處

備註
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下　塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：許崑山、許楊秀菊　印

詳細地址：新北市中和區中正路871號4樓

二、收件人　姓名：台北市政府都市更新處

詳細地址：台北市中正區羅斯福路1段8號9樓

三、副本收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司

詳細地址：台北市中山區長春路328號11樓之1

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	求	撤	銷	本	人	簽	署	予	祿	鼎	建	設	股	份	有	限	公	司	之	都
二	市	更	新	事	業	計	劃	同	意	書	。									
三																				
四																				
五																				
六																				
七																				
八																				
九																				
十																				

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　年　月　日　郵局證明　正本副本內容完全相同　經辦員主管　印

黏　貼

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

存證信函第　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：許崑山、許楊秀菊　印

詳細地址：新北市中和區中正路871號4樓

二、收件人　姓名：台北市政府都市更新處

詳細地址：台北市中正區羅斯福路1段8號9樓

三、副本收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司

詳細地址：台北市中山區長春路328號11樓之1

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	事	前	通	知	台	北	市	政	府	都	更	處	嚴	正	看	待	台	北	市	中
二	正	區	南	海	段	2	3	1	—	1	地	號	2	9	筆	土	地	都	市	更
三	新	事	宜	，	以	避	免	文	林	苑	等	重	大	都	更	爭	議	再	次	發
四	生	。																		
五			台	北	市	中	正	區	南	海	段	2	3	1	—	1	地	號	等	2
六	9	筆	土	地	都	市	更	新	事	業	計	劃	案	中	，	2	6	0	地	號
七	在	民	國	1	0	4	年	7	月	2	9	日	起	公	開	展	覽	發	現	2
八	6	0	地	號	原	位	置	所	設	計	之	店	面	為	一	長	廊	型	面	寬
九	不	足	4	M	格	局	，	如	同	一	線	車	道	，	店	面	長	寬	完	全
十	不	成	比	例	，	毫	無	任	何	店	面	價	值	可	言	，	其	價	值	跟

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　年　月　日　郵局證明　正本副本內容完全相同　經辦員主管　印

黏　貼

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

郵 局 存 證 信 函 用 紙

郵 局

存證信函第　　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：許崑山、許楊秀菊　印
　　詳細地址：新北市中和區中正路871號4樓

二、收件人　姓名：台北市政府都市更新處
　　詳細地址：台北市中正區羅斯福路1段8號9樓

三、副本收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司
　　詳細地址：台北市中山區長春路328號11樓之1

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

行＼格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	原	店	面	呈	現	極	大	差	距	；	而	建	商	只	重	視	其	所	欲	分
二	配	之	高	樓	層	房	屋	格	局	及	利	益	，	卻	要	原	屋	主	嚴	重
三	減	損	店	面	價	值	，	依	照	憲	法	保	障	人	民	財	產	權	之	原
四	則	，	台	北	市	政	府	都	更	處	理	當	察	覺	2	6	0	地	號	店
五	面	之	土	地	所	有	權	人	發	生	嚴	重	店	面	價	值	減	損	的	情
六	況	，	而	非	只	聽	信	祿	鼎	建	設	送	審	之	資	料	而	不	去	瞭
七	解	其	是	否	涉	及	詐	欺	和	背	信	的	狀	況	；	根	據	政	府	公
八	辦	公	聽	會	展	示	中	所	呈	報	2	號	設	計	圖	，	在	展	示	圖
九	（	4	1	）	中	休	憩	平	台	空	間	（	3	3	）	公	設	露	台	底
十	下	1	樓	店	面	部	份	是	否	為	不	能	使	用	之	店	面	，	面	積

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局　年　月　日證明正副本內容完全相同　經辦員　主管　印

黏　貼　郵票或郵資券　處

備註：
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

許崑山　許楊秀菊

郵 局 存 證 信 函 用 紙

副本　正本

郵 局

存證信函第　　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：許崑山、許楊秀菊　印
　　詳細地址：新北市中和區中正路871號4樓

二、收件人　姓名：台北市政府都市更新處
　　詳細地址：台北市中正區羅斯福路1段8號9樓

三、副本收件人　姓名：祿鼎建設股份有限公司
　　詳細地址：台北市中山區長春路328號11樓之1

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

行＼格	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	坪	數	，	各	項	皆	應	要	說	明	清	楚	。							
二			又	在	土	地	合	建	房	屋	契	約	書	第	四	條	第	（	三	）
三	款	第	一	項	建	商	分	配	房	屋	由	上	而	下	分	配	樓	層	，	更
四	奇	怪	的	是	竟	有	二	種	版	本	的	土	地	合	建	房	屋	契	約	書
五	。	另	2	7	3	地	號	原	為	巷	內	住	家	使	用	，	價	值	遠	不
六	如	店	面	，	然	而	竟	排	入	第	5	號	店	面	導	致	限	縮	2	號
七	店	面	之	面	寬	，	造	成	2	號	店	面	新	屋	價	值	反	而	遠	不
八	如	都	更	前	，	甚	至	契	約	書	內	還	有	各	項	重	大	爭	議	事
九	項	未	說	明	清	楚	，	先	以	此	函	告	訴	貴	處	請	嚴	正	審	查
十	其	各	項	爭	議	事	項	，	若	貴	處	貿	然	通	過	而	產	生	後	續

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局　年　月　日證明正副本內容完全相同　經辦員　主管　印

黏　貼　郵票或郵資券　處

備註：
一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）
三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

郵局存證信函用紙

郵局

存證信函第　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號等加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：許崑山、許楊秀菊　印

詳細地址：新北市中和區中正路871號4樓

二、收件人　姓名：台北市政府都市更新處

詳細地址：台北市中正區羅斯福路1段8號9樓

三、副本收件人　姓名：禄鼎建設股份有限公司

詳細地址：台北市中山區長春路328號11樓之1

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	重	大	糾	紛	，	負	責	審	查	及	監	督	之	責	的	台	北	市	政	府
二	都	更	處	及	其	承	辦	人	員	將	負	連	帶	法	律	責	任	。		
三			基	於	上	述	原	由	，	土	地	所	有	權	人	許	楊	秀	菊	強
四	烈	要	求	撤	銷	本	人	簽	署	予	祿	鼎	建	設	股	份	有	限	公	司
五	之	都	市	更	新	計	劃	同	意	書	。									
六																				
七																				
八																				
九																				
十																				

本存證信函共　頁，正本　份，存證費　元，
副本　份，存證費　元，
附件　張，存證費　元，
加具正本　份，存證費　元，
加具副本　份，存證費　元，合計　元。

經　郵局　正　經辦員
年　月　日證明　副本內容完全相同　主管　印

黏貼

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

104.8.20-12 中4

辦理都市計畫變更可行性研商會議紀錄回應綜理表

「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫案」辦理都市計畫變更可行性研商會議紀錄綜理表

開會時間：中華民國 104 年 2 月 10 日（星期二）下午二時三十分
開會地點：臺北市信義區市府路 1 號 9 樓(市府都市規劃科討論室)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
財政部國有財產屬北區分署(書面意見)	依案件資料所載，旨述都市計畫變更可行性研商會議，係依「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」及依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定變更土地使用分區由「第三種住宅區」、「第三之一種住宅區」變更為「第三種住宅區(特)」、「第三之一種住宅區（特）」。既本案變更前後土地使用強度不變（建蔽率均為 45%，容積率為 225%、300%)，且得適用 101 年 11 月 27 日公告之前述專案計畫之容積獎勵(本計畫區總容積上限不得超過各該建築基地 2 倍法定容積)，爰本分署同意旨揭都市更新事業計畫案範圍內涉及本署經管同小段 231-1、252-2、252-3、259、259-1、275、275-2 地號等 7 筆國有土地辦理都市計畫變更。	敬悉。	--
臺北市都市計畫委員會(書面意見)	請逕依都市計畫法定程序辦理後續事宜。	遵照辦理。	--
臺北市政府消防局（書面資料）	(一)建物南、西、北三面均臨道路，請依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，標示臨路面各處之緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並於前述各處開口水平距離 11 公尺範圍內規劃救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路，使上述開口均在救災活動空間水平距離 11 公尺範圍內。	遵照辦理，本案規劃之救災活動空間均符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定。	詳事業計畫書 P12-3～P12-5。
	(二)請以建物高層平面圖為準，標示建物南、西、北三面各處緊急進口、其替代窗戶或開口位置，及前述開口與救災活動空間之水平距離，並確認水平距離均在 11 公尺以下。	遵照辦理，本案規劃之救災活動空間均符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，救災活動空間之水平距離均在 11 公尺內。	詳事業計畫書 P12-5。
	(三)圖 12-1、圖 12-3 標示之救災活動空間位置不一致，請確認並修正。	遵照辦理，已修正本章節圖面標示救災活動空間位置。	詳事業計畫書 P12-2～P12-5。
	(四)計畫書第 12-1 頁抄錄之條文，非內政部 102 年 7 月 22 日修正之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」內容，請修正。	遵照辦理，已修正。	詳事業計畫書 P12-1。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
臺北市政府 財政局 （書面意見）	(一)查旨揭更新範圍內本府工務局新建工程處經管之同小段 291 地號市有土地，面積 4 平方公尺，都市計畫土地使用分區已由第三之一種住宅區變更為道路用地(公共設施用地)，惟依事業計畫 P10-6 圖 10-1 人行步道檢討圖，該筆土地似規劃作人行步道，是否符合都市計畫土地使用分區管制相關規定，惠請貴處協助釐清。	有關臺北市政府工務局新建工程處經管之中正區南海段五小段 291 地號市有土地，都市計畫土地使用分區已由第三之一種住宅區變更為道路用地(公共設施用地)，其規劃內容及是否剔除於範圍外等問題將於都市更新幹事會審議時提請討論；另範圍內因地籍分割後之基地面積及相關調整內容，亦將併同提請討論。	--
	(二)另查本府 102 年 6 月 19 日核准變更「臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為同小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元」範圍案都市更新計畫第柒節、其他之第一點說明，本更新單元範圍若涉及道路截角，則道路截角應剔除於更新單元外。上開市有土地由住宅區變更為道路用地是否係因涉及道路截角並有前開都市更新計畫說明之適用，併請協助釐清。	本案都市更新事業計畫掛件日期為 103 年 6 月 17 日，當時中正區南段五小段 291 地號市有土地土地使用分區仍為第三之一種住宅區，惟依據臺北市政府工務局新建工程處 103 年 8 月 29 日北市工配字第 10367826700 號函示，已由「第三之一種住宅區」更正為「道路用地」；因此，是否將其剔除於範圍外等問題將於都市更新幹事會審議時提請討論。	--
臺北市政府 交通局	(一)都市計畫書 1.第 5 頁，「肆、地區發展現況」： (1)請補充基地周邊「大範圍人車動線圖」(建議標示該基地至大眾運輸場站之動線)，並標明周邊現有人行道寬度。	遵照辦理，已補充基地周邊「大範圍人車動線圖」，並標明周邊現有人行道寬度。	詳本案變更細部計畫書 P8。
	(2)本頁所載周邊停車場小車停車席位數 71 席，與都市更新事業計畫書第 5-25 頁之 81 席不符，請查證並修正之。	遵照辦理，經查證本頁所載周邊停車場小車停車席位數為誤植，應與都市更新事業計畫書所載數量相同為 81 席。	詳本案變更細部計畫書 P7 及事業計畫書 P5-25。
	2.第 9 頁，「柒、基地規劃構想」之「整體規劃構想示意圖」建議應標示周邊人行及自行車道寬度。	已標示周邊人行道寬度，惟基地周邊現況並無規劃自行車道，故不標示。	詳本案變更細部計畫書 P13。
	3.第 12 頁，「玖、都市設計準則」之「一、開放空間」： (1)配合未來自行車道路網之串聯，建議基地臨和平西路側需退縮淨寬 5 公尺以上(3 公尺人行道、2 公尺自行車道)；另臨泉州街、重慶南路 3 段 54 巷 16 弄及重慶南路 3 段 54 巷等 3 側，需留設淨寬 2 公尺以上人行道。	遵照辦理，本案已於基地臨和平西路側退縮淨寬 5 公尺(3 公尺人行道、2 公尺自行車道)、臨泉州街、重慶南路 3 段 54 巷 16 弄及重慶南路 3 段 54 巷等 3 側，留設淨寬 2 公尺以上人行步道。	詳本案變更細部計畫書 P13、P16。
	(2)應補充「開放空間人行道應依『本市人行道路型配置、無障礙斜坡道設置準則』配置，並與現有人行道一併檢討佈設。」	遵照辦理，已補充說明。	詳本案變更細部計畫書 P16。
	(二)都市更新事業計畫書 1.第 6-6 頁配合未來自行車道路網之串聯，建議未來基地臨和平西路側需退縮淨寬 5 公尺以上(3 公尺人行道、2 公尺自行車道)另臨泉州街、重慶南路 3 段 54 巷 16 弄及重慶南路 3 段 54 巷等 3 側，需留設淨寬 2 公尺以上人行道。	遵照辦理；已配合修正。	詳事業計畫書 P10-7。
	2.第 10-10、10-13 頁：	遵照辦理，後續將就衍生流量確實檢討巷道寬度以利會車。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(1)因本案停車出入口設置於重慶南路 3 段 54 巷，建議後續就衍生流量確實檢討巷道寬度以利會車。		
	(2)有關停車場進出動線(圖 10-2)，請再確認各路段之行向管制。	為確保住戶及車輛進入之安全，採人車動線分離規劃方式，基地南側 30m 和平西路一段為東西雙向通行、西側 12.73m 泉州街為南向通行單行道，北側 6m 重慶南路三段 54 巷 16 弄東向通行之單行道；並於車道出入口加強警示與區隔。	詳事業計畫書 P10-10。
	(3)為鼓勵綠色運具發展，建議於基地內設置自行車停車空間。	本案基地因腹地有限，規劃設計受限，且和平西路一段上已設有 Ubike 租借場站，故不在本案基地內設置自行車空間。	詳事業計畫書 P5-21。
	(4)因本案有零售業需求，應檢討臨停與裝卸貨空問。	為不影響周邊交通，不在地上一層留設臨停空間，將集中於地下一層車位編號 8 作為裝卸貨車位空間。	詳事業計畫書 P10-21。
	(三)第 14-1 頁因本案涉及地上物折遷工程，建議先行評估施工時所致交通影響俾利後續提送交通維持計畫以降低交通衛擊。	遵照辦理，後續將於地上物拆遷工程前，提送交通維持計畫以降低交通衛擊。	--
臺北市政府工務局新建工程處	(一)基地東北側重慶南路三段 54 巷較為狹窄之部分路段，本案相鄰部分會退縮嗎？目前計畫書內載明退縮 4 米，補足 8 米寬度。	本案基地東北側臨重慶南路三段 54 巷退縮留設 6 公尺無遮簷人行道，已與既成巷道退縮補足 8 公尺，並與道路順平處理。	詳事業計畫書 P10-6。
	(二)鄰基地北側之計畫道路(重慶南路三段 54 巷 16 弄)，請申請單位辦理協助開闢，其中北側街廓之道路截角部分土地亦請與所有權人協調取得。	本案後續將持續與北側街廓道路截角部分土地所有權人協調，以期能取得其捐贈同意書，並協助開闢計畫道路。	
臺北市政府都市發展局都市規劃科	(一)計畫書 P.1，計畫緣起第二段部分，請明確敘明申請人名稱。	遵照辦理，已敘明申請人(祿鼎建設股份有限公司)名稱。	詳本案變更細部計畫書 P1。
	(二)計畫書 P.2，表一部分，「修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵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」之公告日期請修正為 75 年 2 月 5 日。	遵照辦理，已修正公告日。	詳本案變更細部計畫書 P2。
	(三)計畫書 P.3，二、土地權屬部分，請加土地權屬表及權屬分布圖。	遵照辦理，已補充增加土地權屬表及權屬分布圖。	詳本案變更細部計畫書 P5。
	(四)計畫書 P.10，表二部分，請加入地號欄位。	遵照辦理，已增加地號欄位。	詳本案變更細部計畫書 P14。
	(五)計畫書內請檢附最新公告之「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫行動計劃一:以都市計畫專案變更方式協助更新重建」(104.1.20 修訂版)，並配合修正 P.15 拾壹、其他之文字。	遵照辦理，已檢附最新公告「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫行動計劃一:以都市計畫專案變更方式協助更新重建」(104.1.20 修訂版)之文字內容；並已修正拾壹、其他之文字。	詳本案變更細部計畫書 P19。
	(六)有關開放空間留設部分，建議留設於泉州街及和平西路側(基地西南側)，以符合開放空間便於公眾使用之目的。	本案基於基地方位、形狀及規劃設計需求等考量因素，將法定空地集中留設於基地西北側，以提供社區居民使用。	
	(七)計畫範圍內無遮簷人行道留設部分，請檢視是否與基地周邊無遮簷人行道及騎樓留設規劃一致。	本案周邊無遮簷人行步道及騎樓約留設 2～4m，本案範圍內將留設淨寬 2m 以上人行步道，符合周邊人行步道及騎樓之規劃尺度。	詳本案變更細部計畫書 P13。

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	(八)計畫書內示意圖(含整體規劃構想示意圖)表示方式，建請參考本局網站公告相關細部計畫案例繪製(如：103.09.11 府都規字第 10302131000 號細部計畫案)。	遵照辦理，已配合修正。	詳本案變更細部計畫書 P13。
	(九)另有關都市更新事業計畫書部分，請確認臺北市都市更新審議資料表及表 10-6 內容，其內容疑似有誤及兩表不符，請再確認。	遵照辦理，已依修正後資料重新填寫並確認。	詳事業計畫書 VI 及 P10-13。
臺北市都市更新處意見	(一)本案基地範圍面積及筆數之異動部分，同小段 291 地號已由「第三之一種住宅區」更正為「道路用地」，同小段 252-2 地號等 10 筆土地地籍分割為新地號，更新單元範圍面積及筆數之異動，將於幹事會審議時提請討論後修正。	遵照辦理。	--
	(二)另事業計畫同意書之案名筆數不需更動，事業計畫同意書不需重新檢附，同意比例以報核時檢附之事業計畫同意書為主。	遵照辦理。	--
結論	(一)簡報 P.25 基地北側之計畫道路上有一地上物，簡報 P.14 則無，兩者不符，請釐清目前現況正確版本。依目前現況圖，建築物部分位於基地內，部分位於道路用地上，未來更新後是否須拆遷整棟建築物，請釐清，基地北側鄰地道路截角部分，請實施者與土地所有權人溝通協調，並請將溝通歷程詳實紀錄，檢附於計畫書。	依現況實測地形圖所示，北側計畫道路上臨泉州街上僅有一地上物；另本案後續將持續與北側街廓道路截角部分土地所有權人協調，以期能取得其捐贈同意書，並協助開闢計畫道路。	
	(二)簡報與計畫書未附建築物的地籍套繪圖，請檢附最新且正確之建物套繪圖。	遵照辦理，檢附最新且正確之建物套繪圖。	詳事業計畫書 P5-19。
	(三)本案同小段 291 地號，已由「第三之一種住宅區」更正為「道路用地」，另同小段 252-2 地號等 10 筆土地地籍分割為新地號後，本案基地面積及筆數已改變，請修正都市計畫書案名及內容並請更新處協助確認並作事業計畫書之審議修正。	遵照辦理，已修正都市計畫書案名及內容。	詳本案變更細部計畫書及其內容。
	(四)建請都市發展局住宅企劃科評估本案公有土地單位可分回之樓地板面積及規劃之戶數資料，確認是否符合設置公共住宅之條件後，將公共住宅設計標準等相關辦法提供予實施者做規劃設計。後續請都市發展局住宅企劃科協助函詢確認財政部國有財產署是否有公務使用需求，以及是否可供市府作公共住宅使用，並確認產權移轉方式。	敬悉。	--
	(五)更新報告書內之公私有土地權屬分布圖，請將公有土地分別以顏色區分。	遵照辦理。	詳事業計畫書 P5-18。
	(六)相關單位之意見，請申請單位配合修正，並請申請單位依最新都市計畫書圖範本修正計畫書。	遵照辦理。	詳本案變更細部計畫書及其內容。
	(七)人行步道寬度留設部分，請參酌交通局意見修正。	遵照辦理。	詳本案變更細部計畫書 P13。

公有機關回函回應綜理表

「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫案」公有機關回函回應綜理表

發表人	書面意見	意見回應及處理情形	修正頁次
中華民國財政部國有財產署(書面意見；民國 103 年 6 月 4 日台財產北改字第 10300133370 號)	1.本案信託管理費用列屬共同負擔項目，綜觀「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰尚實施者未於事業計畫核定後申購取得，則本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於後面事業計畫書正文適當章節。	土地信託相關提列內容已於事業計畫書中敘明。	詳事業計畫書 P.15-7
	2.有關 貴公司所訂選配原則(第 19 頁)之「土地及建物所有權人以靠近原位置原樓層選配為原則」部分，已限縮土地所有權人選配權益，本署無法同意，請 貴公司修正刪除該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。	有關本案選配原則係由實施者與大多數所有權人達成之共識，惟未來 貴署仍可依據實際需求進行選配。	詳事業計畫書 P.13-1
	3.請於後續權利變換階段提供三家不動產估價師之完整估價報告書 1 份予本分署。	遵照辦理。	--
	4.請提供本次會議紀錄供參。	遵照辦理。	--
臺北市政府工務局新建工程處民國 103 年 8 月 29 日北市工配字第 10367826700 號函	1.依本府都市發展局 103 年 8 月 21 日北市都測字第 10336503700 號函副本辦理。	敬悉。	
	2.旨揭計畫案之更新單元內涉及本處經管之本市中正區南海段五小段 291(全部)地號土地，依本府都市發展局 103 年 8 月 21 日北市都測字第 10336503700 號函查告：「土地使用分區經本府 60 年 1 月 23 日府工二字第 58097 號『擬訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、中華陸所圍地區細部計畫案』公告為道路用地迄今」，且該局土地使用分區申請及查詢系統，已由「第三之一種住宅區」更正為「道路用地」，是否列入更新單元內，應請實施者釐清。	本都市更新單元範圍內中正區南海段五小段 291 地號，依據臺北市政府工務局新建工程處民國 103 年 8 月 29 日北市工配字第 10367826700 號函示，已由「第三之一種住宅區」更正為「道路用地」，故本案之都市計畫法定容積亦配合修正(由 6,649.43 ㎡修正為 6,637.43 ㎡)，各項獎勵值亦配合修正。	詳事業計畫書 P10-1~P10-2、P10-13
財政部國有財產署北區分署(書面意見；民國 103 年 12 月 17 日台財產北改字第 10300325300 號)	1.依 貴局 103 年 12 月 2 日北市都新字第 10331230430 號函辦理。	敬悉。	—
	2.依財政部 103 年 12 月 4 日修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，都市更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積二分之一以上者，本分署或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依下列程序報核後，依都更條例規定主導辦理都市更新：(一)本分署：陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定。(二)公用土地管理機關：陳報其主管機關同意。	敬悉。	—
	3.本案更新範圍內涉本署經管同小段 231-1、252-2、259、275 地號等 4 筆(於 103 年 10 月 7 日因分割增加 252-3、259-1、275-2 地號 3 筆)共 7 筆國有土地，面積合計 202 平方公尺，另有臺北市政府工務局新建工程處經管 253-2、253-3(因分割增加)地號 2 筆國有土地，分割後面積合計為 146 平方公尺，前述 9 筆國有住	遵照辦理；本案將於召開都市更新幹事會時詳細說明因地籍分割後之基地面積及相關調整內容，並將國有財產署經管之國有土地處理方式完整載明於幹事會審議修正後之事業計畫書中，且釐正土地清冊、面積等相關資料。	—

發表人	書面意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	宅區土地面積總計348平方公尺占本案更新單元總面積2,304平方公尺之比例為15.10%，未符前述處理原則第3點第3項之規定，爰本分署不考量實施都市更新事業。因本案採權利變換方式實施，故更新範圍內本署經管同小段231-1地號等7筆國有土地，依處理原則第7點第2項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者。又依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第11點規定略以，依處理原則第7點第2項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請轉知實施者將本署經管國有土地處理方式完整載明於事業計畫書正文中，並釐正土地清冊、面積等相關資料。		
	4.本案容積獎勵(不含容積移轉)達67.56%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，再憑以表示意見。亦請 貴局考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案申請容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。	本更新單元分屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，計畫面積達2,000平方公尺以上，四層樓戶數達更新單元範圍總戶數1/3以上；因改建後大部分住戶無法分回原有室內面積，故擬依據臺北市政府101年11月27日公告之「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，爭取專案容積獎勵，期能儘量讓大部分所有權人於更新前後室內面積可達一坪換一坪之目標。	一
	5.本案貸款期間為50個月，高於通案審議之36個月，請 貴局審議期合理性及必要性。	遵照辦理，本案已修正貸款期間為36個月。	詳事業計畫書 P15-6
	6.本案共同負擔提列之「鑽探費」：75,000 元/孔、「外接水、電、瓦斯管線工程費用」：75,000元/戶、「鄰地鑑定費」：4,600元/戶、「地籍整理費」：20,000元/戶、「人事行政管理費」：5%、「銷售管理費」：6%、「風險管理費」：12.25%、均以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99年12月】上限提列，致本案共同負擔比例 40.76%，請貴局審議，並請實施者檢討，調低共同負擔，以符其合理性及必要性。	本案係以「權利變換」方式實施，提列之費用均依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99 年 12 月】規定提列計算。 「人事行政管理費」為更新案啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。實施者與地主歷經多年無數次溝通協調；更新期間辦理同小段252-2、253-2、257、258、259、273、274、275、276-1、282地號等10筆土地地籍分割、以及與更新	ー

發表人	書面意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		單元範圍外北側計畫道路土地地主協調捐贈土地等事項，均需支出人事、行政、會計等費用，以利都更案之推動，故「人事行政管理費」為必要之管理費用，且本更新單元公有土地比例在 25%以下，故依規定提列 5%費率。 「銷售管理費」係實施者為銷售更新後獲配之房屋及車位之成本，一般採包銷方式，包括廣告、企劃及銷售等成本費用；由實施者委託代銷公司代售，本案實施者分配之單元及車位總價值在 30 億以下，故「銷售管理費」依規定提列 6%費率。 「風險管理費」為實施者投入資本、創意、管理技術及風險承擔所應獲取對應之報酬。本案以權利變換辦理，所有權人委託建商擔任實施者，由建商擔任出資者角色；所有權人以更新後樓地板折價抵付予實施者，無須出具資金，實施者則須承受更新期間出資之風險，且目前國內外投資環境變動加劇，故「風險管理費」為必要之管理費用。本案依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」各級風險管理費率對照表規定，人數級別為 3(36~75 人)、面積規模級別為 3(2,000 ㎡以上，未滿 3,000)，費率以 12.25%提列。	
	7.另綜觀處理原則並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰請實施者於事業計畫載明，國有土地不以信託方式辦理，亦不同意該信託費用列為共同負擔項目。	遵照辦理，本案將於幹事會審議修正後之事業計畫書載明相關文字內容，本案僅提列私有土地之信託管理費。	P15-7
	8.本案國有土地比例達 15.10%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，又調降上述費率已有例可參詢，請實施者配合辦理，以符合理性與維護公產及公民之權益。	同第 6 點之回應說明。	—
	9.本案實施者於事業計畫第 13-1 頁登載選配原則『土地及建物所有權人以靠近原位置原樓層選配為原則』限縮土地所有權人選配分配單元之權利，本分署無法同意，請實施者修正該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。	有關本案選配原則係由實施者與大多數所有權人達成之共識，且僅為原則性規定，未來 貴分署及土地所有權人仍可依據實際需求進行選配。	P13-1
	10.請實施者說明事業計畫書第附錄五-8 頁所提列鄰房鑑定費用之戶數計算憑據(例如和平西路一段 147 號 1 至 9 樓提列 26 戶、168 號 1 至 12 樓提列 59 戶、泉州街 61 號提列 4 戶等非以一門牌提列一戶之情形。	本案鄰房鑑定費用之戶數計算係依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99 年 12 月】規定之鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑，核	P 附錄五-8

發表人	書面意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		算鑑定範圍內之戶數。	
	11.請實施者於後續權利變換階段提供 3 家不動產估價師之完整估價報告書各 1 份予本分署。	遵照辦理，未來辦理權利變換階段將提供 3 家不動產估價師之完整估價報告書予國有財產署北區分署。	ㄧ
	12.依臺北市都市更新自治條例第 26 條規定第 1 項規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。爰實施者擬協助開闢本案更新單元範圍外北側道路，其中涉本署經管同小段 275-1、276-4 地號國有道路土地，應由　貴府工務局新建工程處依國有財產法等相關規定辦竣撥用後，再交由實施者開闢，請實施者載明於事業計畫書正文適當章節中；並請 貴府依規定程序辦理。	遵照辦理，本案將於幹事會審議修正後之事業計畫報告書第八章載明相關辦理程序。	ㄧ
	13.副本抄送臺北市政府工務局新建工程處(依處理原則第 6 點規定略以，都市更新單元範圍內之國有公用土地，管理機關依下列規定辦理：(一)國有公用土地用途廢止者：應依國有財產法第 33 條及第 35 條規定變更為非公用財產移交本署接管。(二)國有公用土地用途未廢止，管理機關確有參與都市更新分配公用房地需要者：1.應敘明理由及需用樓地板面積，報經其主管機關核明屬實，並徵得本署同意後，依都市更新條例規定參與都市更新，按應有之權利價值選擇分配更新後之房地。2.管理機關分配之樓地板面積，超過前目本署同意之面積，而有留用必要時，應陳報其主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用者，管理機關應依國有財產法第 33 條及第 35 條規定變更為非公用財產移交本署交管。查 貴處前以 100 年 4 月 22 日北市工新配字第 10063676900 號函表示，有關 貴處經管之同小段 253-2 地號國有土地，將依國有財產法第 33 條、第 35 條規定辦理，惟迄未接獲該筆土地變更為非公用財產移交本署接管進程。爰請 貴處儘速辦理變更為非公用財產移交本署接管；惟倘 貴處經管國有公用土地確有參與都市更新分配公用房地需要者，請逕依前述處理原則第 6 點第 1 項第 2 款規定辦理)。	依據臺北市政府新建工程處民國 103 年 12 月 25 日北市工新配字第 10372333900 號函覆說明二，略以「本處經管之中正區南海段五小段 253-2 地號(全部)國有土地..... ，本處將另案檢送國有土地變更為非公用財產申報清冊等資料，函請國有財產署依國有財產法第 33 條至第 35 條規定辦理管理機關變更，屆時請逕向該署查詢。」	ㄧ

發表人	書面意見	意見回應及處理情形	修正頁次
臺北市政府財政局 (民國 103 年 12 月 11 日北市財開字第 10331712400 號)	1.依　本府都市發展局 103 年 12 月 2 日北市都新字第 10331230430 號函副本辦理。	敬悉。	―
	2.旨揭更新範圍內本府工務局新建工程處經管之同小段 291 地號市有土地，面積 4 平方公尺，查該筆土地都市計畫土地使用分區已由第三之一種住宅區變更為道路用地(公共設施用地)，更新範圍內僅該筆土地為道路用地，其餘土地均為住宅區(2,300 平方公尺)，請協助釐清前開市有土地是否納入更新範圍。又如納入更新範圍，後續市有土地權利價值如何計算。	本更新單元於民國 102 年 6 月 19 日經臺北市政府以府都新字第 10231032100 號函核准變更劃定(案名：變更「臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為同小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元」範圍案，同小段 291 地號(原為第三之一種住宅區)已納入更新單元範圍內；至於前開市有土地是否納入更新範圍，又如納入更新範圍，後續市有土地權利價值如何計算，將於都市更新幹事會時提請討論。	―
	3.另查事業計畫內容更新範圍內包含本府工務局新建工程處經管同小段 253-2 地號國有土地，面積計 138 平方公尺，土地使用分區為第三之一種住宅區。惟查該筆土地於 103 年 10 月 7 日逕為分割出同小段 253-3 地號，分割後 253-2 地號土地面積為 85 平方公尺，253-3 地號土地面積為 61 平方公尺，土地使用分區分別為第三之一種住宅區及第三種住宅區，面積合計 146 平方公尺，與逕為分割前原 253-2 地號面積不符，請本府都市發展局釐清本案更新範圍及面積。	依據臺北市政府地政局北市地授字第 10333741000 號函覆，略以「...經查調相關圖籍資料及套繪地籍原圖」，發現前開 253-2 地號土地面積計算有誤，應依地籍測量實施規則第 232 條規定辦理面積更正，更正前面積為 138 平方公尺，更正後面積為 146 平方公尺.....」；本案將於都市更新幹事會時提請修正。	―
	4.副本抄送臺北市政府地政局，請　惠予協助釐清更正前述 253-2 地號分割前後面積不符情形。	敬悉。	―
臺北市政府工務局新建工程處 (民國 103 年 12 月 18 日北市工新配字第 10371700600 號)	一、依本府都市發展局 103 年 12 月 2 日北市都新字第 10331230430 號函辦理。 二、旨揭計畫案本處意見分述如下： (一)單元內： 1.涉及本處經管之本市中正區南海段五小段 291 地號(全部)地號土地，依本府都市發展局 103 年 8 月 21 日北市都測字第 10336503700 號函查告：「土地使用分區經本府 60 年 1 月 23 日府工二字第 58097 號『擬訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、中華路所圍地區細部計畫案』公告為道路用地迄今」，且該局土地使用分區申請及查詢系統，已由「第三之一種住宅區」更正為「道路用地」，是否列入更新單元內，應請實施者釐清。又如納入更新範圍，後續市有土地權利價值如何計算。	一、敬悉。 二、 (一) 本更新單元於民國 102 年 6 月 19 日經臺北市政府以府都新字第 10231032100 號函核准變更劃定(案名：變更「臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為同小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元」範圍案，同小段 291 地號(原為第三之一種住宅區)已納入更新範圍內；至於前開市有土地是否納入更新範圍，又如納入更新範圍，後續市有土地權利價值如何計算，將於都市更新幹事會時提請討論。	―
	2.另本處經管之中正區南海段五小段 253-2(全部)國有土地，經本處查詢本府地政系統，現面積為 85 平方公尺，非計畫書 5-1 頁所列 138 平方公尺，應請實施者釐清。且惟土地分區使用為「第三之一種住宅區」，已無公用需要，本處將另案檢送國有土地變更為非公用財產申報清冊等資料，函請國有財產署依國有財產法	本案同小段 252-2、253-2、257、258、259、273、274、275、276-1、282 地號等 10 筆土地涉及第三種住宅區及第三之一種住宅區兩種土地使用分區，因報核時地籍分割尚未完成，暫以張志誠建築師事務所假分割面積估算。而前述土	―

發表人	書面意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	第 33 條至第 35 條規定辦理管理機關變更，屆時請逕向該署查詢。	地已於 103 年 10 月 7 日逕為分割，本案將於幹事會審議時提請修正；另有關管理機關變更事宜，請新工處依相關法令規定辦理。	
	(二)單元外： 1.擬協助開闢更新單元外之道路，涉及公有土地依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，請實施者逕洽財政部國有財產署查詢撥用方式為何。	(二) 依據財政部國有財產署北區分署 103 年 12 月 17 日台財產北改字第 10300325300 號函之說明第 12 點辦理。	ー
	2.另中正區南海段五小段 279-1 地號土地屬未開闢且未徵收之都市計畫道路用地，產權為私人，是否要一併列入協助開闢範圍，仍請實施者釐清。	同小段 279-1 地號土地非屬本更新單元範圍內土地所有權人所持有，且未毗鄰本更新單元，故未納入開闢及捐贈範圍內。	ー
臺北市政府新建工程處 (民國 103 年 12 月 25 日北市工新配字第 10372333900 號)	1.復 貴分署 103 年 12 月 17 日台財產北改字第 10300325300 號函。	敬悉。	ー
	2.本計畫案單元內，本處經管之中正區南海段五小段 253-2 地號(全部)國有土地，經本處查詢本府地政系統，現面積為 85 平方公尺，非計畫書 5-1 頁所列 138 平方公尺，已由實施者釐清中；另同小段 253-3 地號(全部)國有土地非列於計畫書，但上開地號土地使用分區為「第三之一種住宅區。」、「第三種住宅區。」，已無公用需要，本處將另案檢送國有土地變更為非公用財產申報清冊等資料，函請國有財產署依國有財產法第 33 條至第 35 條規定辦理管理機關變更，屆時請逕向該署查詢。	同臺北市政府工務局新建工程處(民國 103 年 12 月 18 日北市工新配字第 10371700600 號(一)第 2 點之回應說明。	ー
	3.實施者擬協助開闢更新單元外都市計畫道路之 275-1、276-4 地號等 2 筆國有土地，涉及公有土地依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，由實施者逕洽財政部國有財產署查詢撥用方式為何。倘若為有償撥用，由實施者函知預定關建時程，由本處配合編列年度預算並經市議會審議通過後，再請實施者將相關費用撥交本處循序辦理有償撥用。若為無償撥用，由實施者函知本處配合辦理撥用。	遵照辦理。	ー
臺北市政府財政局 (民國 103 年 12 月 27 日北市財開字第 10335144100 號)	一、復 貴處 103 年 12 月 22 日北市都新事字第 10339941400 號函。	敬悉。	ー
	二、查旨揭更新範圍內本府工務局新建工程處經管之同小段 291 地號市有土地，面積 4 平方公尺，都市計畫土地使用分區已由第三之一種住宅區變更為道路用地(公共設施用地)，惟依事業計畫 P10-6 圖 10-1 人行步道檢討圖，該筆土地似規劃做人行步道，是否符合都市計畫土地使用分區管制相關規定，惠請 貴處協助釐清。	本更新單元於民國 102 年 6 月 19 日經臺北市政府以府都新字第 10231032100 號函核准變更劃定(案名：變更「臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為同小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元」範圍案，同小段 291 地號(原為第三之一種住宅區)已納入更新單元範圍內；至於前開市有土地是否納入更新範圍以及人行步道規劃將配合都市更	ー

發表人	書面意見	意見回應及處理情形	修正頁次
		新幹事會審議決議予以修正。	
	三、另查本府102年6月19日核准變更「臺北市中正區南海段五小段255地號等22筆土地為同小段231-1地號等29筆土地更新單元」範圍案都市更新計畫第柒節、其他之第一點說明，本更新單元範圍若涉及道路截角，則道路截角應剔除於更新單元外。上開市有土地由住宅區變更為道路用地是否係因涉及道路截角並有前開都市更新計畫說明之適用，併請協助釐清。	本更新單元於民國102年6月19日經臺北市政府以府都新字第10231032100號函核准變更劃定(案名：變更「臺北市中正區南海段五小段255地號等22筆土地為同小段231-1地號等29筆土地更新單元」範圍案，同小段291地號(原為第三之一種住宅區)已納入更新單元範圍內；至於前開土地是否涉及道路截角及都市更新計畫說明之適用，將於都市更新幹事會時提請討論。	一

退補件意見回應綜理表(第一次退補正)

「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫案」第一次補正意見回應綜理表

依據 103 年 8 月 26 日北市都新字第 10232078010 號函

查核項目		審查意見	意見回應級處理情形	修正頁次
附件冊內容	二、同意書	(一)□同意參與更新案-私有土地所有權人及私有合法建築物所有權人清冊：經查內容並無缺漏、計算誤植情形。	(一)已修正私有土地所有權人清冊之誤植處。	(一)附件冊
		(二)□同意比例：依(一)核計不計入同意比例計算後，且達條例第 22 條規定同意比例。 1.□私有土地所有權人人數比例：78.26%	(二) 1. 已配合修正。本案申請事業計畫報核時之私有土地所有權人總人數為 70 人，同意參與事業計畫之私有土地所有權人人數為 54 人，私有土地所有權人人數比例同意比例為 77.14%；惟因更新單元範圍內，2 位私有土地所有權人將持有土地信託予同一人，經重新核算，故私有土地所有權人總人數為 69 人，私有土地所有權人人數比例為 78.26%。	(二)附件冊
	三、公聽會紀錄	(一)□公聽會邀請名單： 2.□已通知更新單元範圍內全部土地、合法建物所有權人及其他權利關係人。	(一) 2. 已補附公聽會通知(到達支局招領中)之網路查件資料於附件冊。	(一) 2.附件冊
		(三)□公告資料及張貼紀錄： 3.□已附張貼於當地村（里）辦公處公告牌張貼照片，清楚無誤。	(三) 2. 已檢附張貼於當地村（里）辦公處公告牌張貼照片於附件冊。	(三) 2.附件冊
	四、實施者證明文件	(二)□已附自劃更新單元/事業概要申請人出具事業計畫同意書及委託書。	(二)已補附自劃更新單元之申請人(陳憲治)出具之委託書。	(二)附件冊
	六、更新單元測量成果	(三)□已附測量技師執業證明文件影本。	(三)已檢附測量技師執業證明文件影本於附件冊。	(三)附件冊四
	七、捐贈公共設施	(一)□已附協助開闢公共設施清冊，包含所有權人、地址、土地面積、公告現值、捐贈同意書取得與否及檢送時間，且正確無誤。	(一)已檢附協助開闢公共設施清冊	(一)附件冊四
		(三)□檢附已取得之公共設施用地捐贈同意書正本或說明檢附時間。	(三)本案擬於事業計畫核定前取得公共設施用地捐贈同意書，並於使用執照取得前完成捐贈過戶市府手續。	—
都市更新事業計畫	0.基本資料	(二)□目錄：已附總目錄、表目錄、圖目錄、附錄，頁碼無誤。	(二)已將誤植之目錄及頁碼修正，並補充附錄之頁碼。	(二)目錄-1~目錄-5
		(三)□申請書：案名、更新單元地號、建號及面積、使用分區、申請依據引用法條、申請事項、申請人基本資料及日期皆完整無誤，並蓋登記之印鑑章，檢附正本。	(三)已補附蓋印公司登記之印鑑章之申請書正本。	(三)Ⅰ
		(五)□切結書：已載明名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號，資料	(五)已補附蓋印公司登記之印鑑章之切結書正本。	(五)Ⅱ

查核項目		審查意見	意見回應級處理情形	修正頁次
內容		完整無誤，並蓋登記之印鑑章，檢附正本。		
		(六)□委託書：已載明名稱、代表人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號，資料完整無誤，並蓋登記之印鑑章，檢附正本，另委託單位倘 2 家以上者，須分別出具。	(六)已補附蓋印公司登記之印鑑章之委託書正本。	(六)IV
		(七)□審議資料表：所載內容與計畫書內容無異。	(七)經重新檢視，所載內容與計畫書內容無異。	(七)VI
		(八)□意見回應綜理表： 4.□公有機關回函回應綜理表：已妥予說明回應。(□無則免) 5.□都市計畫變更可行性研商會議回應綜理表：已妥予說明回應。(□無則免)應綜理表：	(八) 4.已檢附公有機關回函回應綜理表，並妥予說明回應。 5.本案目前尚未召開都市計畫變更可行性研商會議，將於都市計畫變更可行性研商會議後檢附回應綜理表。	4.綜-3 5.—
	一、計畫緣起與法令依據	(一)□辦理緣起：已說明辦理都市更新事業計畫理由，並載明公告更新地區/劃定更新單元、都市更新概要、事業計畫展期之函文日期與文號，並於附錄檢附相關行政處分函(如劃定更新單元、核准事業概要及同意事業計畫報核展延等證明文件)。若為變更事業計畫案，另需載明原核定事業計畫內容。	(一)已修正誤植之文字內容。	(一)P1-1
	二、計畫地區範圍	(一)□基地位置： 2.□已附更新單元位置圖，範圍至少涵蓋基地周邊半徑 250 公尺之範圍之地形圖為底圖，標明基地位置、更新地區位置及半徑 250 公尺範圍線，並能表達更新單元與周邊地區關係。	(一)已修正更新單元位置圖誤植之路名文字。	(一)P2-1
	三、實施者	(一)□已說明實施者名稱、代表人、地址、聯絡電話、統一編號，資料完整無誤。	(一)P3-1 原登載之實施者聯絡電話係為誤植，已修正為正確之聯絡電話。	(一)P3-1
		(二)□已說明信託財產對象及其法律關係。(□無則免)	(二)遵照辦理，已補充信託財產對象及其法律關係。	(二)P3-1
	五、現況分析	(一)□土地權屬： 1.□已說明土地面積、所有權人數。 2.□已附土地權屬清冊表，內容所載與謄本一致，且正確無誤。	1.同附件冊內容二(二)第 1 點回應內容。 2.已依照土地謄本登載之內容修正誤植處，並補充缺漏文字。	1.P5-1 2.P5-2 、 P5-3 、 P5-6
		(二)□合法建物權屬：(□無則免) 2.□已附合法建物權屬清冊表，內容所載與謄	(二) 2.已依照建物謄本登載之內容修正誤植處，並補充缺漏文字。已修正合法建	(二) 2.P5-9~P5-11

查核項目	審查意見	意見回應級處理情形	修正頁次
	本一致，且正確無誤。 3.□已附清晰之合法建物門牌座落位置圖。	物權屬清冊表內之建物面積，並四捨五入至小數點第二位登載。 3.已將合法建物及其他土地改良物分布位置圖分開表示。	 3.P5-13
	(三)□公、私有土地分布情形： 1.□已說明公私有土地分佈位置及面積。 2.□已附公私有土地權屬狀況統計表，且計算無誤。(□無則免) 3.□已附清晰之更新單元內公私有土地分佈圖。(□無則免)	(三) 1.已補充公有土地分佈地號、面積、面積比例及人數比例。 2.更新單元範圍內有2位私有土地所有權人將持有土地信託予同一人，經重新核算，私有土地所有權人總人數為69人，故人數及比例欄位配合修正。 3.已修正誤植之公有土地圖例顏色。	 1.P5-15 2.P5-15 3.P5-18
	(四)□同意參與更新比例計算： 1.□已說明同意參與更新之土地及合法建築物人數、面積、比例。 2.□涉及都市更新條例第12條排除計算者，已說明排除之情形、人數及面積。 3.□經核計同意比例與本處所核計之同意比例相符。 4.□已附同意參與更新事業計畫統計表，且正確無誤。	(四) 1.已補充公有土地參與更新之土地人數、面積及比例。 2.已補充涉及都市更新條例第12條排除計算者之排除原因。 3.同附件冊內容二(二)第1點回應內容。 4.同附件冊內容二(二)第1點回應內容。	(四) 1.P5-15 2.P5-15 3.P5-15 4.P5-15
	(五)□土地使用現況： 2.□已附更新單元周圍土地使用現況照片及圖說(含更新單元範圍內與四鄰通行道路，需標明視角)。 3.□已附更新單元周邊環境分析圖說(包含周邊都市更新單元辦理情形、整體人行及開放空間動線系統、捷運交通消防動線等，俾展現更新單元與周邊公共設施之公益性關聯，並於第10、11章表達整體規劃設計理念及落實情形)。	(五) 2.已調整照片之解析度，並檢附清晰之更新單元周圍土地使用現況照片圖。 3.已修正標示不清楚之圖例。	(五) 2.P5-19 3.P5-20
	(六)□合法建築物現況： 1.□已說明合法建物門牌地址、樓層分佈、構造及使用現況。	(六) 1.已說明合法建物門牌地址、樓層分佈、構造及使用現況，詳圖5-1。	(六) 1.P5-13、P5-16
	(七)□其他土地改良物： 1.□已說明其他土地改良物之使用現況、面積、座落。 2.□已附其他土地改良物位置圖(得併於合法建築物分佈位置圖)。(□無則免)	(七) 1.已說明其他土地改良物之使用現況、面積、座落，詳表5-5，詳圖5-2。 2.已依據測量報告書之實測面積，修正誤植之土地改良物面積。	(七) 1.P5-14、P5-16 2.P5-14、P5-16、P5-17

查核項目		審查意見	意見回應級處理情形	修正頁次
		(九)□附近地區土地及公設現況： 2.□已附彩印之更新單元周圍半徑500公尺範圍內公共設施分佈圖。	(九) 2.已修正檢附彩印之更新單元周圍半徑500公尺範圍內公共設施分佈圖。	(九) 2.P5-23
		(十)□附近地區交通現況： 1.□已說明更新單元附近交通系統，含主要、次要道路。 2.□已附清晰之更新單元附近交通系統圖，圖幅至少應涵蓋更新單元周邊半徑500公尺範圍。 3.□已說明更新單元附近停車空間供給狀況。清晰之更新單元附近交通系統圖，圖幅至少應涵蓋更新單元周邊半徑500公尺範圍。	(十) 1.已將誤植之泉州街路寬修正為12.73米。 2.已調整圖5-9之解析度，並加註圖例。 3.已補附更新單元周邊停車場位置及數量表。	(十) 1.P5-24 2.P5-25 3.P5-25
		(十一)□房地產市場調查： 2.□已附依範本製作之更新單元周圍房地產市場行情一覽表，並標註資料來源。 3.□已附房地產市場案例分佈圖。	(十一) 2.已依範本製作更新單元周圍房地產市場行情一覽表，並標註資料來源。 3.已補附相關案例於房地產市場案例分佈圖。	(十一) 2.P5-27 3.P5-27
	六、細部計畫及其圖說	(一)□相關都市計畫： 5.□已附大眾捷運系統兩側禁建限圖(□無則免) 6.□已附航高限制高度檢討圖。(□位於士林、北投、文山區免檢討)	(一) 5.已附大眾捷運系統兩側禁建限圖。 6.已附航高限制高度檢討圖。	(一) 5.P6-4 6.P6-5
		(二)□土地使用說明： 1.□已說明土地使用分區及相關管制規定。 3.□已附清晰彩印土地使用分區圖，圖例應依都市計畫書圖製作要點所訂之統一圖例表示，更新單元以列於同一頁為原則(1/500以上比例尺)。	(二) 1.已於計畫書第10章檢附土地使用分區及相關管制規定。 3.已修正圖面誤植之路名。	(二) 1.P10-8、P10-9 3.P6-6
		(三)□變更都市計畫：(□無則免) 3.□已依都市計畫變更可行性研商會議記錄說明。	(三) 3.同基本資料(八)第5點回應內容。	(三) 3.—
	八、區內及鄰近地區公設興修改善計畫	(一)□興修或改善計畫： 1.□已說明更新單元範圍內或其周邊公共設施興修或改善之項目、辦理程序、經費說明（包括：工程、拆遷安置、道路用地成本	(二) 1. (1)已修正誤植之文字部分。 (2)本案擬於事業計畫核定前取得公共設施用地捐贈同意書，並於使用執照	(二) 1. (1)P8-1 (2)P8-1

查核項目		審查意見	意見回應級處理情形	修正頁次
		等)、土地取得方式等。	取得前完成捐贈過戶市府手續。 (3)表 8-2 公共設施用地地上物拆遷補償費用明細表已補充構造及拆除單價之欄位；另根據測量技師實地測量結果，泉州街 65 號、泉州街 67 號及重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號之合法建築物部分位於道路用地，其面積計為 191.03 ㎡，構造為磚造及棚架，拆遷補償費依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之標準提列。	(3)P8-1
		2.□已附協助開闢公共設施清冊，包含所有權人、土地面積、公告現值，且正確無誤。(□無則免)	2.協助開闢公共設施清冊登載之持分面積係以土地面積乘各所有權人之權利範圍後，四捨五入至小數點後二位登載於清冊。	2.P8-2
	十、重建區段之土地使用計畫	(三)□申請容積獎勵項目及額度： 1.□已說明申請建築容積獎勵額度及其他建築獎勵額度。 2.□申請老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫已另闢專章(第___章)說明更新單元環境規劃原則。(□無則免) 3.□已附容積獎勵試算表，並檢討無誤，且註明「本表所列實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準」。 4.□申請額度，且計算無誤。 (1)△F1 □已附原容積檢討證明或說明檢附時間。 (2)△F5-6 □已說明保證金之核算方式。 □已另列綠建築計畫說明。	(三) 1.本都市更新單元範圍內中正區南海段五小段 291 地號，依據臺北市政府工務局新建工程處民國 103 年 8 月 29 日北市工配字第 10367826700 號函示，已由「第三之一種住宅區」更正為「道路用地」，故本案之都市計畫法定容積亦配合修正(由 6,649.43 ㎡修正為 6,637.43 ㎡)，各項獎勵值亦配合修正。 2.已闢專章說明更新單元環境規劃原則。其中公共設施補充原則部分，經重新核算，北側留設無遮簷人行道超過 6 公尺部分面積共計 45.45 ㎡，故專案計畫容積獎勵試算表亦配合修正。 3.已檢附容積獎勵試算表，並註明「本表所列實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準」。 4.經重新檢視，本案申請額度計算無誤。 (1)△F1： 本案實施者已於都市更新事業計畫掛件申請後，提出原建築容積認定之證明文件予建築管理處申請查核確認。 (2)△F5-6 已說明保證金之核算方式，並於附錄說明綠建築計畫。	(三) 1.P10-1~P10-2 、P10-13 2.P10-3~P10-5 3.P10-1 4. (1)P10-1 (2)P10-2、附錄九
		(四)□更新後土地使用及建築設計： 1.□已附建築面積檢討表，表格內容與計畫內文無異。 2.□已檢討更新後最小分配單元符合本市都市更新自治條例第 11 條規定之面積。(□採協議合建免) 3.□已附清晰之各層平面配置圖。 4.□已附清晰之各向立面及剖面圖。	(四) 1.已將誤植之面積數值修正。 (詳拾、重建區段之土地使用計畫　五、建築興建計劃　(三)建築規劃面積檢討　表 10-6 建築面積計算表。) 2.已補充檢討更新後最小分配單元。 3.已調整比例尺。 4.已調整比例尺。	(四) 1.P10-13 2.P10-12 3.P10-17~P10-36 4.P10-38~P10-41

查核項目	審查意見	意見回應級處理情形	修正頁次
			P11-4
十一、都市設計或景觀計畫	(二)□建物量體、造型、色彩、坐落方位： 4.□已附無障礙空間規劃說明圖	(二) 4.已檢附。(詳拾壹、都市設計及景觀計畫　四、無障礙設計　圖 11-7 無障礙設施配置示意圖。)	(二) 4.P11-5
	(三)□人車動線設計原則： 2.□已附人車動線設計圖。	(三) 2.已檢附。(詳拾壹、都市設計及景觀計畫　三、人車動線設計原則　圖 11-6 停車場出入口配置示意圖。)	(三) 2.P11-5
	(四)□景觀植栽設計構想： 1.□已說明整體都市設計景觀植栽、鋪面計畫。 2.□已附景觀計畫說明圖、植栽計畫說明圖、植栽計畫圖。	(四) 1.已說明。(詳拾壹、都市設計及景觀計畫　五、景觀設計說明 (一)景觀計畫　圖 11-8 景觀平面配置圖。) 2.已檢附。(詳拾壹、都市設計及景觀計畫　五、景觀設計說明 (二)景觀植栽計畫圖 11-10~16。)	(四) 1.P11-6 2.P11-8~14
十二、防災與逃生避難計畫	(一)□已說明更新單元防災相關規劃，並依內政部 102.7.22 台內營字第 1020807424 號函訂頒「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。	(一)遵照辦理，本案更新單元防災相關規劃，已依 102.7.22 台內營字第 1020807424 號函訂頒「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。	(一)P12-1
	(二)□已附清晰之防災計畫平面圖。(圖幅至少需涵蓋更新單元四周毗鄰街廓線)	(二)已檢附清晰之防災計畫平面圖。	(二)P12-3 P12-4
十四、拆遷安置計畫	(一)□地上物拆遷計畫：(□無則免) 1.□已說明地上物拆遷計畫內容。(包括拆遷安置計畫之法令依據、拆遷方式及面積、拆遷工程費用、預計拆遷時程)	(一) 1.已依據測量報告書之實測面積，修正誤植之土地改良物面積。	(一) 1.P14-1
	(二)□合法建築物之補償與安置： 1.□已說明建築物殘餘價值補償及現住戶拆遷安置補償費之補償標準、計算方式、發放對象及預計發放時程、發放方式。 2.□已附合法建築物拆遷補償費用明細表、合法建築物拆遷安置費用明細表，且正確無誤。	(二) 1.已依據合法建物謄本更正誤植之部分，本案拆除單價及補償單價均依據臺北市政府都市更新處發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」，依照構造及建物構造核算拆除費用及補償費用。 2.本案安置費用依合法建物謄本登載面積大小x補償單價計算，補償單價部分，1 樓店面以 1,000 元/坪，2 樓以上以 841 元/坪(依據崔媽媽網站之中正區住宅租金平均水準)，依興建建築物施工期(38 個月)及後續申請相關執照作業(6 個月)，共計 44 個月估算租金補貼。	(二) 1.P14-5、P14-8 2.P14-11
	(三)□其他土地改良物之補償： 2.□已附其他土地改良物補償明細表，且正確無誤。(□無則免)	(三) 2.已依據測量報告書之實測面積，修正誤植之土地改良物面積，相關補償費用亦配合修正。	(三) 2.P14-12、P14-14

查核項目		審查意見	意見回應級處理情形	修正頁次
	十五、 財務計畫	(一)□成本說明： 1.□已說明更新事業開發成本，含更新事業實施經費，並符合「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」。 2.□已附都市更新事業實施總經費成本明細表，並依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」核計。 3.□都市更新事業實施總經費成本表： 壹、工程費用 一、重建費用 (一)拆除工程(建築物拆除費) (二)新建工程 1.營建費用(含公益設施及特殊因素) 2.建築設計費 5.建築相關規費 (三)其他必要費用 1.公寓大廈管理基金 二、公共設施費用 1.公共設施用地捐贈本市土地成本 3.公共設施工程開闢費 貳、都市更新費用 四、土地改良物拆遷補償及安置費 (一)合法建築物拆遷補償費 (二)合法建築物拆遷安置費用 (四)其他土地改良物拆遷補償費用 參、貸款利息 一、貸款利息 肆、稅捐 一、印花稅 二、營業稅 伍、管理費用	(一) 1.本案目前為事業計畫階段，估價部分僅估定二樓以上平均單價，未來權利變換計畫階段，將由鑑價機構依評價基準日估定更新前土地價值，並登載於估價報告書。 2.已檢附都市更新事業實施總經費成本明細表，並依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」核計。 3.同十五、財務計畫(一)第2點回應內容。 壹、 一、 (一)本案依據測量報告書之實測面積，修正誤植之土地改良物面積，故拆除費用及重建費用亦配合修正。 (二) 1.經重新檢視，本案營建費用計算無誤。 2.已修正誤植之數字部分。 5.已依「建築法」規定，按法定造價0.1%之標準核算編列申請建築執照等建築相關規費。 (三) 1.已檢附公寓大廈公共基金明細表。 二、 1.本案公共設施用地捐贈本市土地成本係依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」，以申請都市更新事業計畫報核日之當期土地公告現值x1.2倍核算。經重新檢視本案公共設施用地捐贈本市土地成本計算無誤。 3.已依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」計算。 貳、 四、 (一)同十四、拆遷安置計畫(二)第1點回應內容。 (二)同十四、拆遷安置計畫(二)第1點回應內容。 (四)同十四、拆遷安置計畫(三)第1點回應內容。 參、 一、因前述重建費用及權利變換費用修正，故貸款利息、稅捐及管理費用亦配合修正。 肆、 一、同十五、財務計畫參第一點回應內容。 二、同十五、財務計畫參第一點回應內容。 伍、	(一) 1.P15-1 2.P15-1 3.P15-1 壹、 一、 (一)P15-1、P15-2 (二) 1.P15-1 2.P15-4 5.P15-4 (三) 1.P15-4 二、 1.P15-5 3.P15-5 貳、 四、 (一)P15-5 (二)P15-5 (四)P15-5 參、 一、P15-6 肆、 一、P15-6 二、P15-6 伍、

查核項目		審查意見	意見回應級處理情形	修正頁次
		一、人事行政管理費 二、營建工程管理費 三、銷售管理費 四、風險管理費 柒、都市計畫變更負擔費用 一、都市計畫變更負擔費用 (二)□收入說明： 1.□已詳列更新後更新事業整體開發收入。 2.□已附整體更新事業開發收入表，且正確無誤。 (三)□成本收入分析： 1.□已說明整體事業計畫報酬率，已附現金流量表，且正確無誤。 2.□已說明實施者支付都市更新事業實施與土地所有權人折價抵付共同負擔費用所取得房地之損益情形。(□採協議合建實施者免). 3.□已說明土地所有權人更新後可分配權利價值與更新前價值之損益情形。(□採協議合建實施者免)	一、同十五、財務計畫參第一點回應內容。 二、本案無提列營建工程費用。 三、同十五、財務計畫參第一點回應內容。 四、同十五、財務計畫參第一點回應內容。 柒、 一、本案未提列都市計畫變更負擔費用。 (二) 1.已詳列更新後更新事業整體開發收入。 2.本案更新事業整體開發收入數值係依據不動產估價報告書之評估價值整理。 (三) 1.已說明整體事業計畫報酬率，並檢附現金流量表，且正確無誤。 2.已說明實施者支付都市更新事業實施與土地所有權人折價抵付共同負擔費用所取得房地之損益情形。。 3.已說明土地所有權人更新後可分配權利價值與更新前價值之損益情形。	一、P15-6 二、— 三、P15-6 四、P15-7 柒、 一、 (二) 1.P15-7 2.P15-7 (三) 1.P15-8、P15-9 2.P15-8 3.P15-8
	附錄	(四)□已附公有土地管理機關相關函復意見。(□無則免)	(四)已檢附公有土地管理機關相關函復意見。	(四)附錄八-1
	其他	(一)□本案多處誤植，請申請人責成規劃單位於送件前詳細檢視，以維護案件品質，倘未改善將上網公告。	(一)遵照辦理，已檢視並修正誤植處。	

公聽會紀錄回應綜理表

「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 103 年 6 月 7 日（星期六）下午七時整
開會地點：臺北市中正區三元街 131 號 4 樓(龍興區民活動中心)

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
國立臺北大學古典文獻與民俗藝術研究所曾教授漢珍	1.一樓店面設計部分，本更新單元形狀並不方整，在設計上需做更多的努力；為了讓一樓地主均可分回店面，造成店面面寬較為狹窄，且店面後方並無設計後院，易造成使用上之限制，建議考量未來進駐之商店需求可否搭配。	本案一樓店面設計係為因應所有權人多數選擇保留分配店面之妥協方案。	---
	2.事業計畫中需說明空調及招牌之設計，也應納入報告書中。	已將空調及招牌設計納入報告書第十章。	詳事業計畫書 P.10-40
	3.本案車道出入口設置於北側既存巷道，從地籍圖上來看中間較窄，需注意建築線之問題及道路寬度是否影響本案車輛出入；另外，也要注意地下停車出入口之迴轉半徑是否足夠。	本案北側未納入部分仍有部分土地為更新單元外建築物之法定空地，現況為既成巷道；此外，因 54 巷現況為 4 米既成巷道，在規劃時已於北側退縮補足 8 米寬並順平處理，且無設置任何植栽，以方便住戶出入；而車道出入口在設計時已有考量其寬度及迴轉半徑。	詳事業計畫書 P.11-5
	4.本案南側地下室未開挖且種植喬木之設計相當好，但本案北側車道部分之四棵喬木建議有 1.5m 之覆土深度或用降板讓花台不要凸起，該部分下方為機車停車位可稍降樓板讓喬木覆土深度深一點。	本案已依相關法令規定檢討設計。	--
	5.本案頂樓及二樓部分有設計公共活動空間，建議在圖面上要特別標示，在報告書中針對屋頂綠化部分也要稍加說明。	本案已於事業計畫書第十章及第十一章說明相關內容。	詳事業計畫書 P.10-24 P.11-12.13.14
	6.地下室是否有設置垃圾儲存空間，建議標示出來。	已標示地下室之垃圾儲存空間。	詳事業計畫書 P.10-18
	7.建物外觀設計部分，部分所有權人反映本案建物外觀設計太像辦公大樓，個人認為如辦公大樓外觀簡潔的設計也不錯，此外屋脊設計在透視圖表達上需考量簍空以方便計算穿透率。	本案建築設計已儘可能朝簡約設計，惟未來仍需依據審議決議之容積獎勵值進行調整，實施者將於事業計畫審議階段與所有權人及委員溝通，並配合調整相關建築設計。	詳事業計畫書 P.10-33
國立臺北科技大學建築系宋教授立垚	1.本案於原事業概要公聽會時提出之相關意見，建築師已做了調整，但尚有一些建議提供建築師參考；建議本案黃金級綠建築獎勵相關設計內容，如垃圾處理空間及綠覆率計算等，在報告書中要多加說明，以期能爭取 8%之容積獎勵。	已於事業計畫書中說明綠建築獎勵相關檢討內容。	詳事業計畫書 P.11-1
	2.一樓店面設計較為狹長，請問面寬現在為幾米? 若時間許可建議將設計做些調整將面寬放大以符合使用需求。	本案一樓店面設計面寬介於 3~7 米間；一樓店面設計係為因應所有權人多數選擇保留分配店面之妥協方案。	--
	3.法規規定住宅使用需提供足夠停車數量，本案因基地較小需開挖至地下五層方可符合規定；未來設計上請建築師注意建物結構、逃生動線、排煙、照明及淹	本案於設計時已考量建物結構、逃生動線、排煙、照明及淹水等安全問題。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	水等安全問題。		
	4.本案汽車與機車使用同一出入口，需注意迴轉半徑及出入口寬度之問題。	本案車道出入口於設計時已考量出入口寬度及迴轉半徑。	--
	5.本案建築設計有多種不同大小之坪數並搭配通用化設計，希望在報告書中稍作說明，以爭取「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」相關獎勵。	已於事業計畫書中說明「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」相關內容。	詳事業計畫書 P.10-3 P.10-4 P.10-34
黃啟光 先生	1. 簡報第 42 頁提到本案樓高為 68.4 米，樓高除以 23 層每層高度不足 3 米，請問是否為誤植?	簡報第 42 頁樓高部分為誤植，總建築物高度應為 74.8 米。	詳事業計畫書 P.10-12
	2.前面提到本案擬先將獎勵值拉高，但在簡報第 20 頁中ΔF4-2 相較於事業概要內容，容積獎勵值由 3.48%降低至 3.08%，請問原因為何?	ΔF4-2 容積獎勵，係以規定之公式計算而得：「協助開闢或管理維護更新單元內或其周邊公共設施之獎勵容積＝（協助開闢都市計畫公共設施所需工程費＋土地取得費用＋拆遷安置經費＋管理維護經費）x 一點二倍／（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）；故獎勵值會因建築物造價、銷售費用及公告現值等相關參數變動而調整，實際獎勵值應以臺北市政府核定為準。	--
羅先生 （代表所有權人舒愛珍出席）	1. 社團法人臺北市不動產及土地資源發展協會若有來參與本次會議提供相關意見，我相信本次會議會更周延。不曉得該單位為何會缺席?缺席會不會影響本次會議之有效性?	1. 本案主要規劃單位為 安邦工程顧問股份有限公司 ，社團法人臺北市不動產及土地資源發展協會 主要處理相關單位之統合與協調事宜，雙方在規劃過程中均有參與。此外，郭總經理亦為 社團法人臺北市不動產及土地資源發展協會 之監事；理事長於會前通知將參加本次會議，但因臨時有事無法參加。 2. 社團法人臺北市不動產及土地資源發展協會 未出席本次會議，並不影響本次會議之效力。	--
	2. 印象中本案一開始整合的公司為新鉅富公司，本次收到之實施者為祿鼎建設股份有限公司，想請問中間是否有轉折?	所有權人提到 新鉅富公司 名稱應為 富鉅鼎建設股份有限公司 ，該公司為 富鉅鼎建築集團 旗下子公司之一；本集團因稅捐、財務等原因，故成立 祿鼎建設股份有限公司 、富鉅祿股份有限公司 、富鉅鼎建設股份有限公司 及 爵鼎都市建築股份有限公司 等四家子公司，本案是以 祿鼎建設股份有限公司 擔任實施者。	--
	3. 部分住戶有提到住宅外觀感覺太硬了，不像是一般住宅之外觀，應該更柔一點。希望建築師能提供幾種不同方案供我們選擇，除了圖以外也可以提供模型讓我們更了解整個設計。	有關建築物外觀部分已儘可能朝簡約設計，本案未來尚有三個審議會需要通過，建築設計仍需依據審議決議之容積獎勵值進行調整，本次公聽會尚無法定案，故模型部分現階段僅能提供草模；確定之模型在大會階段建築設計大致定案時才能提供。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	4. 本人住在重慶南路 54 巷，這條巷道較窄，現況大車子要駛入相當困難，不曉得本案之交通動線會不會不順暢?	54 巷現況為 4 米既成巷道，在規劃時已於北側退縮補足 8 米並順平處理，且無設置任何植栽，以方便住戶出入。	詳事業計畫書 P.11-5
	5. 請問何謂大車位及小車位?	依建築技術規則規定大車位為 550 公分長 250 公分寬、小車位為 550 公分長 230 公分寬，小車位數量最多占總停車位數 20%且不可連續設置或臨柱子或牆面。	--
	6. 玻璃帷幕不易保養，建議設置比例不要太高。	有關建築物外觀部分已儘可能朝簡約設計，本案未來尚有三個審議會需要通過，建築設計仍需依據審議決議之容積獎勵值進行調整，本次公聽會尚無法定案，實施者將於事業計畫審議階段納入委員及所有權人相關意見，並配合調整建築設計。	--
	7. 更新處長官提到今日若無意見將無法改變內容，想請問未來是否還有討論機會?本案是否具公平性、合理性及開發風險及是否有第三方組織來審核?選配原則為何?	1. 本案尚需通過三個審議委員會，建築設計與容積獎勵內容並非於本次公聽會定案。審議過程中委員都會為各位把關，且每次會議內容均會詳實紀錄供委員參考。各位所有權人意見均會在都市更新大會審決前充分協調。 2. 有關本案選配原則請參見報告書第十三章。	詳事業計畫書 P.13-1
許坤山先生（代表所有權人許楊秀菊出席）	1. 台灣整體經濟不好，在建築物技術許可的情況下，政府對都市更新應給予更大空間，建議 12 層以下之建築均列入都市更新範圍內，並放寬容積獎勵及都市計畫限制，以達到許多國外城市高強度開發的目標，運用都市更新刺激台灣經濟，創造欣欣向榮的景象。	敬悉。	--
中華民國財政部國有財產署（書面意見；台財產北改字第 10300133370 號）	1. 本案信託管理費用列屬共同負擔項目，綜觀「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰尚實施者未於事業計畫核定後申購取得，則本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於後面事業計畫書正文適當章節。	土地信託相關提列內容已於事業計畫書中敘明。	詳事業計畫書 P.15-7
	2. 有關 貴公司所訂選配原則(第 19 頁)之「土地及建物所有權人以靠近原位置原樓層選配為原則」部分，已限縮土地所有權人選配權益，本署無法同意，請 貴公司修正刪除該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。	有關本案選配原則係由實施者與大多數所有權人達成之共識，惟未來 貴署仍可依據實際需求進行選配。	詳事業計畫書 P.13-1
	3. 請於後續權利變換階段提供三家不動產估價師之完整估價報告書 1 份予本分署。	遵照辦理。	--
	4. 請提供本次會議紀錄供參。	遵照辦理。	--
臺北市都市更新處 李估價師忠憲	1. 公聽會為事業計畫中必要之法定程序，以此做為各位地主、實施者、規劃單位及審議委員溝通的平台，各位所有權人有任何問題請盡量在公聽會上提出。	敬悉。	--
	2. 本案目前為事業計畫階段，各位地主對於建築設計及共同負擔等相關內容應充分了解並與實施者溝通，在事業計畫核定前達到共識避免之後還要變更事業計畫。	敬悉；事業計畫主要討論建築設計及容積獎勵相關內容；每次會議內容均會詳實紀錄供委員參考，所有權人意見均會在都市更新大會審決前充分協調。	--

發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
	3. 都更處在此和各位宣導事業計畫同意書簽屬相當重要，同意比例必須要超過事業計畫同意門檻才可申請都更處審查，同意書也有固定格式不得隨意更動，且同意書上均有載明更新案名及實施者，以確保各位權益。	遵照辦理。本案事業計畫同意書已依據規定格式製作並註明實施者為 祿鼎建設股份有限公司 。	--
	4. 若有相關問題可撥打服務電話(02) 2321-5696 或至臺北市都更處(臺北市中正區羅斯福路 1 段 8 號 9 樓)服務櫃台都有專人可以為您解答。	敬悉。	--
	5. 都市更新完成不易，需要靠地主鄉親共同努力與實施者充分溝通，提高同意比例，早日完成住戶心中理想的家園。	敬悉。	--

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於臺北市中正區泉州街以東、重慶南路三段以西、和平西路一段以北、重慶南路三段 54 巷及重慶南路三段 54 巷 16 弄以南所圍街廓之西側。本更新單元範圍內共有 9 棟建築物,其中 8 棟為民國 65 年至 70 年間建築完成之鋼筋混凝土造建築物，另有 1 棟為民國 40 年完成之木、磚造建築，多棟建築物本身設備管線老舊，滲漏情形嚴重。此外，本更新單元內停車位嚴重不足，致停車需求外部化占用周邊巷道空間。前述內外因素影響造成整體都市景觀凌亂、居住環境不佳；亦有礙地區消防救災工作，故為促進本基地有計畫之再開發利用，改善居住環境，並增進公共利益，爰依都市更新條例相關規定，自行申請劃定更新單元，擬訂都市更新事業計畫，以加速都市更新事業之實施。

本更新單元原於民國 97 年 11 月 7 日經臺北市政府以府都新字第 09707197700 號函核准劃定(案名:劃定臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為更新單元),因更新單元東南、西南側同小段 231-1、252-2、253-2、254-1、263-1、264、291 地號等 7 筆土地，經建築師檢討於未來申請建照時，恐造成畸零地之情事；故為能促進土地有效及合理利用，經召開兩次說明會討論與溝通，原更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人同意比例已達 50%以上，且擴大部分私有土地所有權人同意比例已達 100%，爰辦理變更更新單元範圍,並於民國 102 年 6 月 19 日經臺北市政府以府都新字第 10231032100 號函核准變更劃定(案名：變更「臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為同小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元」範圍案；詳附錄二)。因更新單元內土地及合法建築物所有權人同意參與都市更新比例已達「都市更新條例」第 22 條規定，故依「都市更新條例」第 10 條規定得免擬具都市更新事業概要，並依「都市更新條例」第 19 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫報核。本案於民國 103 年 6 月 17 日報核後，因更新範圍內 252-2、253-2、257、258、259、273、274、275、276-1、282 等 10 筆地號同時涉及第三種住宅區及第三之一種住宅區，經臺北市地政局土地開發總隊現場辦理量測及逕為分割後，已於民國 103 年 10 月 7 日分割新增加 252-3、253-3、257-1、258-1、259-1、273-1、274-1、275-2、276-5、282-3 等 10 筆地號；另範圍內 291 地號因劃定階段查詢土地使用分區為第三之一種住宅區而納入更新單元範圍中，後經臺北市地政局土地開發總隊確認應為道路用地，因 291 地號產權為臺北市政府(管理機關：臺北市工務局新建工程處)，現況為道路截角並作為道路使用，故依據劃定更新單元原則，剔除於本案更新單元外。

本更新單元分屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，計畫面積達 2,000 平方公尺以上，四層樓戶數達更新單元範圍總戶數 1/3 以上；故擬依據臺北市政府 101 年 11 月 27 日公告之「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，期爭取本專案相關容積獎勵，加速更新事業推動，以提升都市整體環境品質。

本案於民國 103 年 6 月 7 日舉辦都市更新事業計畫案公聽會，爰依「都市更新條例」第 19 條規定，擬訂本都市更新事業計畫送請審議。

二、法令依據

依據「都市更新條例」第 86 條規定，本案擬訂、審核及變更，除第 33 條及第 48 條第一項聽證規定外，適用修正前之規定辦理。據此，本案法令依據民國 108 年 1 月 30 日修正發布前「都市更新條例」第 10 條、第 11 條、第 19 條、第 22 條及「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於中正區泉州街以東、重慶南路三段以西、和平西路一段以北、重慶南路三段 54 巷及重慶南路三段 54 巷 16 弄以南所圍之街廓西側；請詳見圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本更新單元原於民國 97 年 11 月 8 日經臺北市政府以府都新字第 09707197700 號函核准劃定(案名：劃定臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為更新單元)，因更新單元東南、西南側同小段 231-1、252-2、253-2、254-1、263-1、264、291 地號等 7 筆土地，經建築師檢討於未來申請建造時，恐造成畸零地之情事；故為能促進土地有效及合理利用，經召開兩次說明會討論與溝通，原更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人同意比例已達 50%以上，且擴大部分私有土地所有權人同意比例已達 100%，爰辦理變更更新單元範圍，並民國 102 年 6 月 20 日經臺北市政府以府都新字第 10231032100 號函核准劃定(案名： 變更「臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為同小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元」範圍案；詳附錄二)。範圍與公告實施自行劃定更新單元範圍一致；更新單元地籍範圍包括中正區南海段五小段 231-1、252-2、253-2、254-1、255、256、257、258、259、260、263-1、264、271、272、273、274、275、276-1、276-3、281、282、283、283-1、285、287、289、290、291、292 地號等 29 筆土地，面積共計 2,304 平方公尺，後因更新範圍內 252-2、253-2、257、258、259、273、274、275、276-1、282 等 10 筆地號同時涉及第三種住宅區及第三之一種住宅區，經臺北市地政局土地開發總隊現場辦理量測及徑為分割後，已於民國 103 年 10 月 7 日分割新增加 252-3、253-3、257-1、258-1、259-1、273-1、274-1、275-2、276-5、282-3 等 10 筆地號；另範圍內 291 地號因劃定階段查詢土地使用分區為第三之一種住宅區而納入更新單元範圍中，後經臺北市地政局土地開發總隊確認應為道路用地，因 291 地號產權為臺北市政府(管理機關：臺北市工務局新建工程處)，現況為道路截角並作為道路使用，故依據劃定更新單元原則，剔除於本案更新單元外，故本案新增加 10 筆地號並剔除 1 筆地號後，更新單元地籍範圍包括中正區南海段五小段 231-1、252-2、252-3、253-2、253-3、254-1、255、256、257、257-1、258、258-1、259、259-1、260、263-1、264、271、272、273、273-1、274、274-1、275、275-2、276-1、276-3、276-5、281、282、282-3、283、283-1、285、287、289、290、292 地號等 38 筆土地，面積共計 2,308 平方公尺，地籍分割情形詳見表 2-1 所示。更新單元範圍內合法建築物包括臺北市中正區南海段五小段 885、1278、1279、1280、1281、1282、1283、1284、1285、1286、1287、1288、1289、1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1405、1813、1814、1815、1816、1817、1818、1819、1820、1821、1822、1823、1824、1825、1826、1827、1982、2160、2161、2162、2163、2164、2165、2166、2167、2168、2169、2176、2177、2178、2179、2180、2181、2182、2183、2184、2185、2186、2187、2188、2189、2190、2191、2192、2193、2194、2195、2196、2676、2677、2678、2679、2680、2722、3324 等 79 筆，面積共計 7,181.00 平方公尺；請詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖及圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

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

表 2-1 更新範圍地號地籍分割情形表

分割前地號及面積			分割後地號及面積			備註
編號	地號	面積(㎡)	編號	地號	面積(㎡)	
1	231-1	21.00	1	231-1	21.00	
2	252-2	53.00	2	252-2	0.35	
			3	**252-3**	52.65	分割自原 252-2 地號
3	253-2	138.00	4	253-2	85.00	
			5	**253-3**	61.00	分割自原 253-2 地號
4	254-1	37.00	6	254-1	37.00	
5	255	136.00	7	255	136.00	
6	256	122.00	8	256	122.00	
7	257	104.00	9	257	94.00	
			10	**257-1**	10.00	分割自原 257 地號
8	258	160.00	11	258	116.00	
			12	**258-1**	44.00	分割自原 258 地號
9	259	27.00	13	259	17.00	
			14	**259-1**	10.00	分割自原 259 地號
10	260	186.00	15	260	186.00	
11	263-1	11.00	16	263-1	11.00	
12	264	34.00	17	264	34.00	
13	271	285.00	18	271	285.00	
14	272	6.00	19	272	6.00	
15	273	97.00	20	273	64.00	
			21	**273-1**	33.00	分割自原 2573 地號
16	274	107.00	22	274	62.00	
			23	**274-1**	45.00	分割自原 274 地號
17	275	101.00	24	275	28.00	
			25	**275-2**	73.00	分割自原 275 地號
18	276-1	50.00	26	276-1	43.00	
			27	**276-5**	7.00	分割自原 276-1 地號
19	276-3	5.00	28	276-3	5.00	
20	281	33.00	29	281	33.00	
21	282	232.00	30	282	224.00	
			31	**282-3**	8.00	分割自原 282 地號
22	283	57.00	32	283	57.00	
23	283-1	19.00	33	283-1	19.00	
24	285	74.00	34	285	74.00	
25	287	64.00	35	287	64.00	
26	289	68.00	36	289	68.00	
27	290	71.00	37	290	71.00	
28	291	4.00	38	**291**	**4.00**	註 1
29	292	2.00	39	292	2.00	
共 29 筆	合計	2,304.00	共 38 筆	合計	2,308.00	增加 10 筆新分割地號並剔除 1 筆 291 道路用地地號後後之筆數及面積

註 1：使用分區由第三之一種住宅區更正為道路用地，產權為臺北市政府(管理機關：臺北市工務局新建工程處)，現況為道路截角並作為道路使用，故依據劃定更新單元原則，剔除於本案更新單元外。

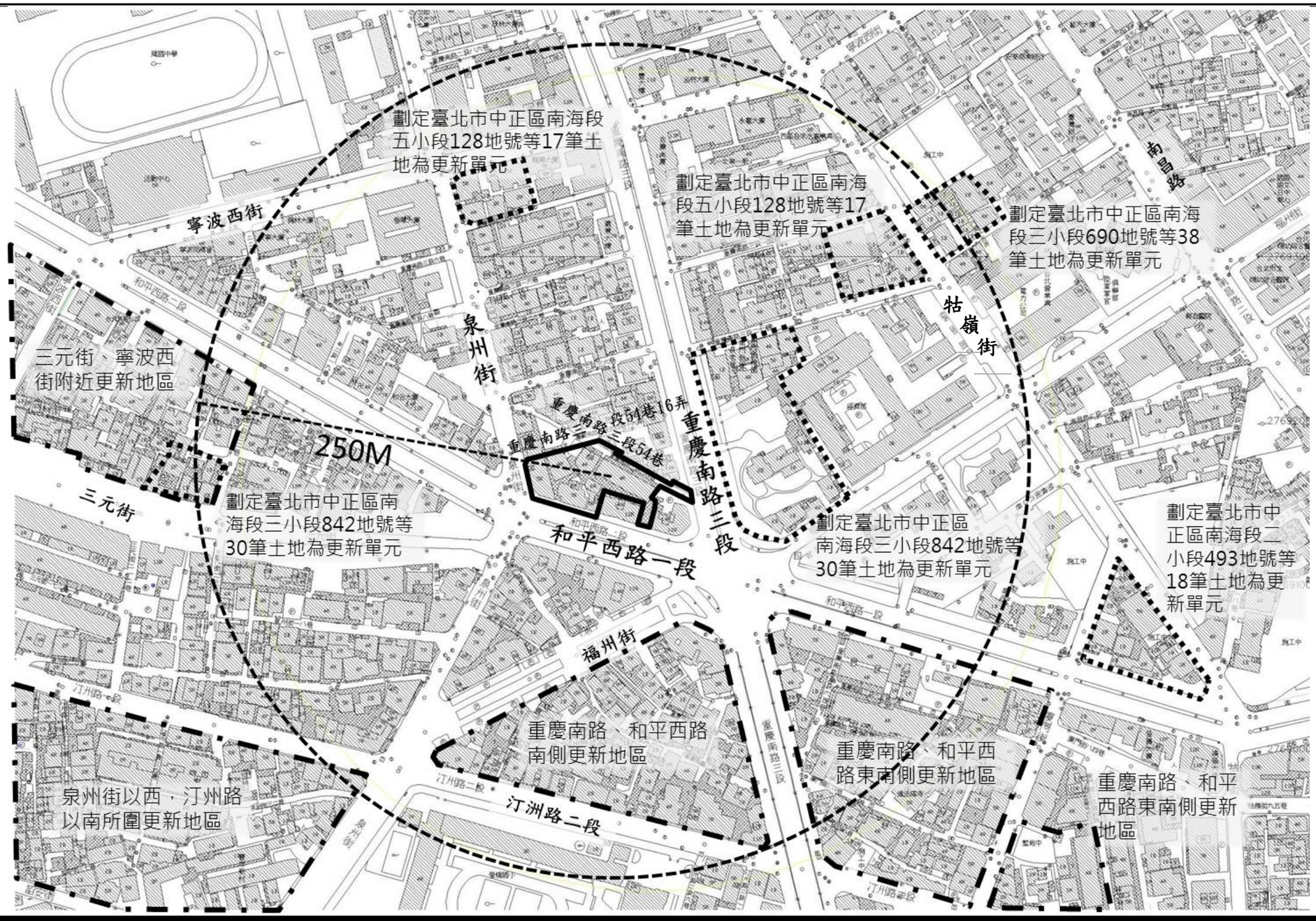


圖 例 及 說 明

本更新單元位置	已公告更新地區	已公告更新單元	250 公尺範圍線	指北

圖 2-1 更新單元位置示意圖

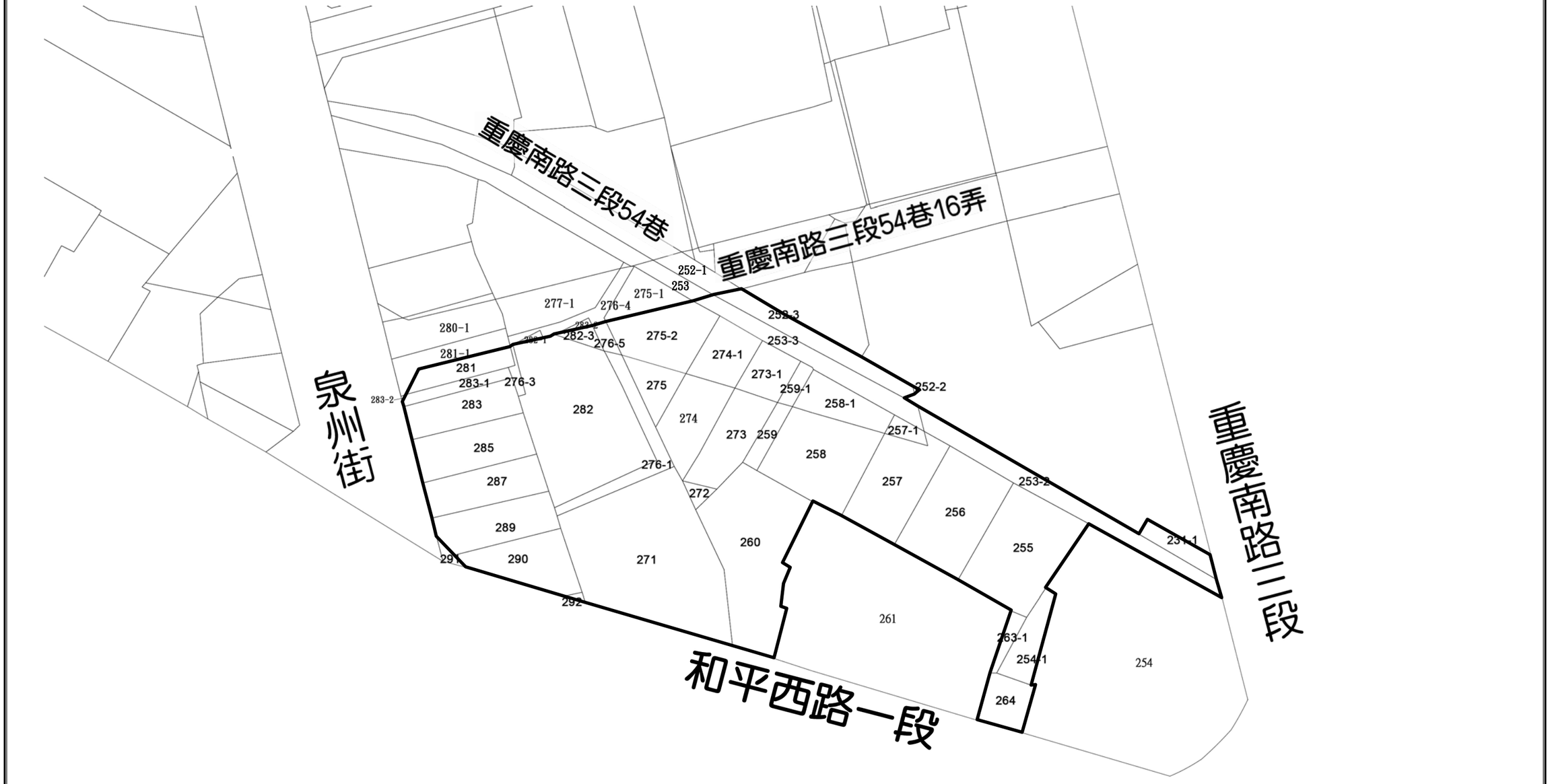
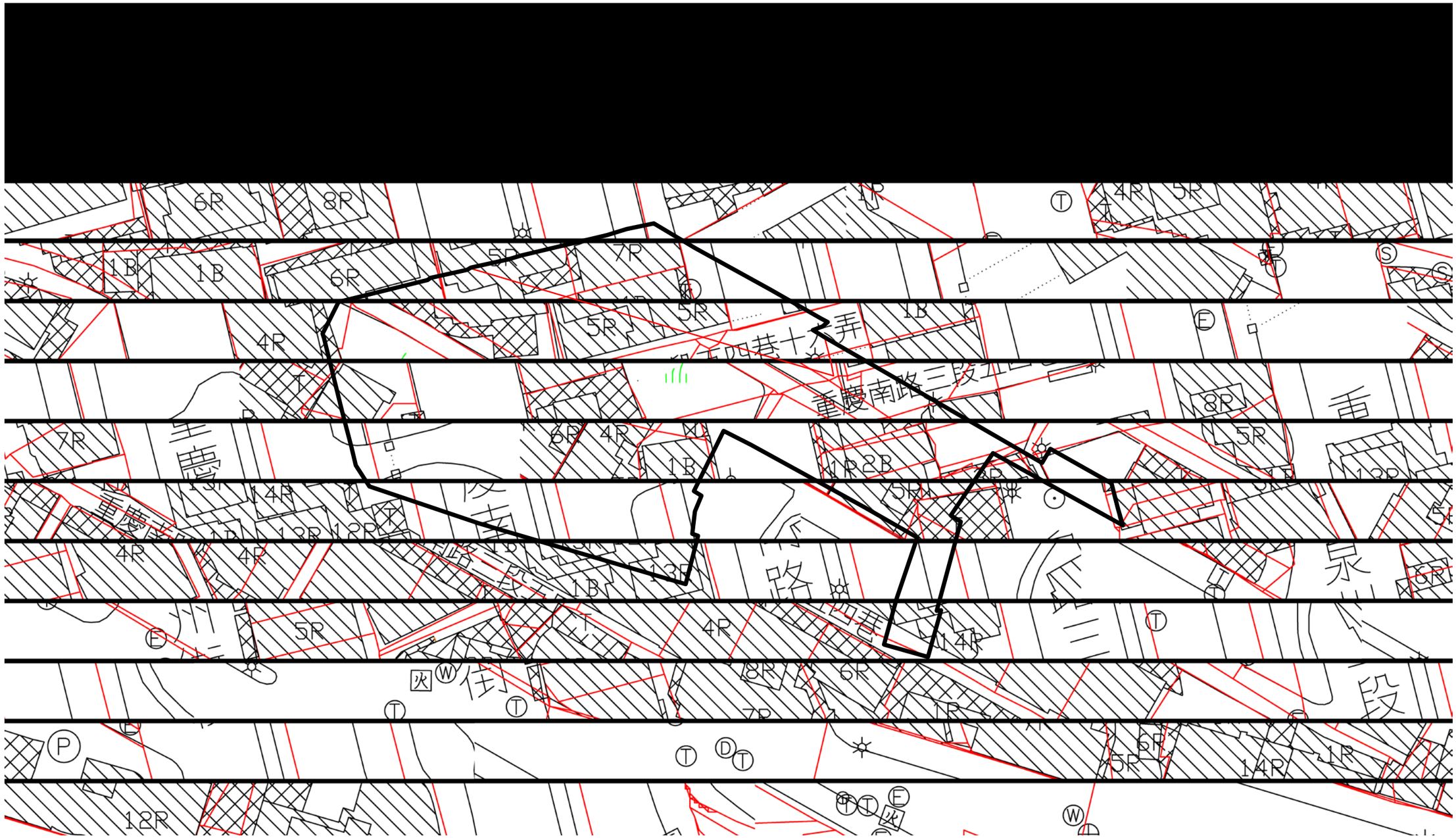


圖 2-2　更新單元地籍套繪圖



圖例及說明	指北
更新單元範圍　地籍線　比例尺：1/500	N

圖 2-3　更新單元地形套繪圖

參、實施者

本更新單元業於民國 102 年 6 月 19 日經臺北市政府以府都新字第 10231032100 號函核准劃定(案名：變更「臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為同小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元」範圍案；詳附錄二)(後因更正其中 1 筆地號之使用分區為道路用地而剔除在更新範圍外，並因部分地號涉及兩種使用分區，而徑為分割新增加 10 筆地號，故本案案名修正為擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案)；並由所有權人委託祿鼎建設股份有限公司擔任本案實施者，且符合都市更新條例規定，都市更新事業機構以公司法設立之股份有限公司為限；實施者基本資料如下所述(證明影本詳附錄一、附件冊)：

■ **實施者名稱：祿鼎建設股份有限公司**

■ **代表人：洪村統**

■ **聯絡地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1**

■ **聯絡電話：(02)2547-2889**

■ **統一編號：28468300**

本案實施者為確保更新案可依計畫進行，未來於事業計畫核定後，將更新單元內之不動產信託予板信商業銀行股份有限公司(詳附錄一)，信託單位基本設立資料如下：

■ **公司名稱：板信商業銀行股份有限公司**

■ **代表人：劉炳輝**

■ **總行所在地：新北市板橋區縣民大道 2 段 68 號**

肆、計畫目標

本更新單元範圍內建物屋齡均已逾 30 年，建築物配置擁擠，造成都市景觀雜亂。屋況老舊造成滲漏情形嚴重、建築抗震能力及防火安全均有疑慮；加上出入巷道曲折狹隘，基地北側 6 公尺計畫道路未開闢，且現有建築物停車位不足致停車需求外部化，使巷弄之通行不便造成人車爭道，除生活品質降低外，亦影響消防、救災之工作。有鑑於此，本計畫擬採用拆除重建方式，以期達成如下計畫目標：

一、促進土地有效合理利用

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

(二)拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過建築景觀設計，提昇區域整體景觀及居住品質。

二、改善環境品質及市容景觀

(一)配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。

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

(三)沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

三、強化地區消防及救災機能

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

(二)藉由重建方式重新規劃現有巷道，改善更新單元內巷道狹小曲折問題，消除都市防災死角，增進都市消防安全。

(三)增加足夠之停車位並配合周邊人行道系統，沿街面提供人行空間，以改善人車爭道問題及維護行人通行安全，並提升更新單元內災害防救機能。

四、提升及展現更新公共利益

(一)規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。

(二)消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

伍、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元座落於臺北市中正區南海段五小段範圍內，包括 231-1、252-2、252-3、253-2、253-3、254-1、255、256、257、257-1、258、258-1、259、259-1、260、263-1、264、271、272、273、273-1、274、274-1、275、275-2、276-1、276-3、276-5、281、282、282-3、283、283-1、285、287、289、290、292 地號等 38 筆土地，總面積為 2,308.00 平方公尺。其中 231-1、252-2、252-3、253-2、253-3、259、259-1、275、275-2 地號等 9 筆為公有土地，面積計 348 平方公尺，占更新單元總面積 15.08%，所有權人為中華民國，管理機關為財政部國有財產署，其餘 29 筆為私有土地，面積計 1,960.00 平方公尺，占更新單元總面積 84.92%，私有土地所有權人共計 76 人。更新單元土地權屬清冊請詳見表 5-1；詳細地籍範圍請詳見圖 2-2 更新單元地籍圖。

表 5-1　更新單元土地權屬清冊表

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
1	231-1	21.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	21.00						分割自：231 地號 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
2	252-2	0.35	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	0.35						分割自：252 地號 因分割增加地號:252-3 地號
3	252-3	52.65	0002	中華民國/財政部國有財產署	1/1	52.65						分割自：252-2 地號
4	253-2	85.00	0001	中華民國/臺北市政府工務局新建工程處	1/1	85.00						分割自：253 地號 因分割增加地號:253-3 地號申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
5	253-3	61.00	0001	中華民國/臺北市政府工務局新建工程處	1/1	61.00						分割自：253-2 地號 申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
6	254-1	37.00	0002	葉朝漠	1/1	37.00	0002	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	澧興輪胎股份有限公司債務額比例全部	葉朝漠	
7	255	136.00	0006	李黃寶飾	1/4	34.00						
			0008	馮永敏	1/4	34.00	0008	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	馮永敏	馮永敏	
			0016	呂允仁	1/4	34.00	0026-001	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	呂允仁債務額比例全部	呂允仁	
			0017	李淑如	1/4	34.00	0025	最高限額抵押權	匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司	李淑如債務額比例全部	李淑如	
8	256	122.00	0002	劉梅英	1/4	30.50	0001	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉梅英	劉梅英	
			0007	蔡清中	1/4	30.50						
			0008	王林美玉	1/4	30.50						
			0009	牛正基	1/4	30.50	0010	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	牛正基債務額比例全部	牛正基	
9	257	94.00	0004	劉榮華	1/4	23.50	0005	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	連帶劉榮華、任福企業有	劉榮華	

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
										限公司		
			0009	劉紀昌	1/4	23.50						
			0010	劉聖昌	1/4	23.50						
			0011	詹璿為	1/4	23.50	0014	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	詹璿為債務額比例全部	詹璿為	
10	257-1	10.00	0004	劉榮華	1/4	2.50	0005	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	連帶劉榮華、任福企業有限公司	劉榮華	
			0009	劉紀昌	1/4	2.50						
			0010	劉聖昌	1/4	2.50						
			0011	詹璿為	1/4	2.50	0014	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	詹璿為債務額比例全部	詹璿為	
11	258	116.00	0004	陳好婉	1/4	29.00						
			0005	陳欣澐	1/4	29.00	0009	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳欣澐、任福企業有限公司債務額比例全部	陳欣澐	
			0006	陳月	1/4	29.00						
			0007	張菩	1/8	14.50	0010	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張偉德	張偉德	
			0008	張藟	1/8	14.50	0010	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張偉德	張偉德	
12	258-1	44.00	0004	陳好婉	1/4	11.00						
			0005	陳欣澐	1/4	11.00	0009	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳欣澐、任福企業有限公司債務額比例全部	陳欣澐	
			0006	陳月	1/4	11.00						
			0007	張菩	1/8	5.50	0010	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張偉德	張偉德	
			0008	張藟	1/8	5.50	0010	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張偉德	張偉德	
13	259	17.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	17.00						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
14	259-1	10.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	10.00						申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記
15	260	186.00	0003	王培守	366/1830	37.20	0033	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王培守債務額比例全部	王培守	
			0005	許楊秀菊	366/1830	37.20						
			0006	吳佩芸	366/1830	37.20						
			0007	王獻良	366/1830	37.20						
			0008	陳毓芬	366/1830	37.20	0025	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王培奇	王培奇	
							0026	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王培奇	王培奇	
							0028	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王培奇	王培奇	
							0029	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王培奇	王培奇	
							0030	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王培奇債務額比例全部	王培奇	
							0031	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳毓芬債務額比例全部	陳毓芬	
16	263-1	11.00	0004	葉朝枝	1/1	11.00	0001	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	澧興輪胎股份有限公司債務額比例全部	葉朝枝	
17	264	34.00	0002	葉朝枝	1/1	34.00	0011	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	澧興輪胎股份有限公司債務額比例全部	葉朝枝	
18	271	285.00	0002	大虹投資股份有限公司	3575/28600	35.63						

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
			0007	陳天一	6149/57200	30.64						
			0008	陳淑真	6151/57200	30.65						
			0011	蘇淑卿	1050/28600	10.46						
			0017	陳勝佶	1330/28600	13.25						
			0019	施純忠	988/28600	9.85	0017	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	張恩遴、施純忠在務額比例全部	施純忠	
			0022	東台開發股份有限公司	3575/28600	35.63						
			0023	林翠紅	1481/28600	14.76						
			0024	宜富建設股份有限公司	3575/28600	35.63						
			0026	蘇智淦	2100/28600	20.93						
			0028	陳勝佶	1050/28600	10.46						(權狀註記事項)2180 建號基地之應有部分
			0029	洪敏夫	1360/28600	13.55						(權狀註記事項)2185 建號基地之應有部分
			0030	洪敏夫	1190/28600	11.86						(權狀註記事項)2186 建號基地之應有部分
			0031	洪敏夫	1020/28600	10.16						(權狀註記事項)2187 建號基地之應有部分
			0035	三豐建設股份有限公司	453/85800	1.50						
			0036	藍麗華	1/28600	0.01						
			0037	林懿偉	1/28600	0.01						
			0038	柯年秋	1/28600	0.01						
			0039	陳淑卿	1/28600	0.01						
			0040	洪憶華	1/28600	0.01						
19	272	6.00	0003	陳勝佶	1/1	6.00						
20	273	64.00	0004	劉胡雪娥	1/4	16.00						
			0006	簡紅緞	1/4	16.00	0004	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	簡紅緞	簡紅緞	
			0010	陳勝佶	1/4	16.00	0008	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳勝佶債務額比例全部	陳勝佶	
			0011	葉瑾瑜	1/4	16.00						
21	273-1	33.00	0004	劉胡雪娥	1/4	8.25						
			0006	簡紅緞	1/4	8.25	0004	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	簡紅緞	簡紅緞	
			0010	陳勝佶	1/4	8.25	0008	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳勝佶債務額比例全部	陳勝佶	
			0011	葉瑾瑜	1/4	8.25						
22	274	62.00	0001	吳明麗	1/4	15.50						
			0004	葉朝賢	1/4	15.50						
			0005	舒愛珍	1/4	15.50	0008	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	舒愛珍	舒愛珍	
			0006	劉緯茂	1/8	7.75						
			0007	劉群茂	1/8	7.75						
23	274-1	45.00	0001	吳明麗	1/4	11.25						
			0004	葉朝賢	1/4	11.25						

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
			0005	舒愛珍	1/4	11.25	0008	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	舒愛珍	舒愛珍	
			0006	劉緯茂	1/8	5.63						
			0007	劉群茂	1/8	5.63						
24	275	28.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	28.00						申請免繕發權利書狀：辦理註記登記
25	275-2	73.00	0001	中華民國/財政部國有財產署	1/1	73.00						申請免繕發權利書狀：辦理註記登記
26	276-1	43.00	0002	彭陳建蓮	1/3	14.33	0033	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	彭陳建蓮債務額比例全部	彭陳建蓮	
			0004	林鄭碧蘭	1/24	1.79						
			0006	黃慧美	1/24	1.79						
			0007	陳真珠	1/24	1.79	0030	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
							0032	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
			0013	鄭玉代	1/24	1.79	0012	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄭玉代	鄭玉代	
			0015	陳憲治	2/48	1.79						
			0017	賴俐真	1/24	1.79	0027	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	賴俐真	賴俐真	
			0019	葉范姜淑芳	1/24	1.79						
			0020	黃啟光	1/3	14.33	0031	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	黃啟光債務額比例全部	黃啟光	
			0021	李彥徵	1/24	1.79	0029	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李彥徵債務額比例全部	李彥徵	
27	276-3	5.00	0002	彭陳建蓮	1/3	1.67	0033	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	彭陳建蓮債務額比例全部	彭陳建蓮	
			0004	林鄭碧蘭	1/24	0.21						
			0006	黃慧美	1/24	0.21						
			0007	陳真珠	1/24	0.21	0030	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
							0032	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
			0013	鄭玉代	1/24	0.21	0012	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄭玉代	鄭玉代	
			0015	陳憲治	2/48	0.21						
			0017	賴俐真	1/24	0.21	0027	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	賴俐真	賴俐真	
			0019	葉范姜淑芳	1/24	0.21						
			0020	黃啟光	1/3	1.67	0031	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	黃啟光債務額比例全部	黃啟光	
			0021	李彥徵	1/24	0.21	0029	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李彥徵債務額比例全部	李彥徵	
28	276-5	7.00	0002	彭陳建蓮	1/3	2.33	0033	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	彭陳建蓮債務額比例全部	彭陳建蓮	
			0004	林鄭碧蘭	1/24	0.29						
			0006	黃慧美	1/24	0.29						
			0007	陳真珠	1/24	0.29	0030	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
							0032	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
			0013	鄭玉代	1/24	0.29	0012	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄭玉代	鄭玉代	
			0015	陳憲治	2/48	0.29						
			0017	賴俐真	1/24	0.29	0027	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	賴俐真	賴俐真	
			0019	葉范姜淑芳	1/24	0.29						
			0020	黃啟光	1/3	2.33	0031	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	黃啟光債務額比例全部	黃啟光	
			0021	李彥徵	1/24	0.29	0029	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李彥徵債務額比例全部	李彥徵	

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
29	281	33.00	0007	蔡朝和	公同共有 1/1	33.00	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡雅芳	蔡雅芳	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 108 年 1 月 29 日建古信字第 000100 號辦理，委託人：蔡雅芳
			0008	陳秀鳳	公同共有 1/1		0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡雅芳	蔡雅芳	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 108 年 1 月 29 日建古信字第 000100 號辦理，委託人：蔡雅芳
30	282	224.00	0003	彭陳建蓮	37/232	35.72	0034	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	彭陳建蓮債務額比例全部	彭陳建蓮	
			0004	黃慧美	20/232	19.31						
			0005	陳真珠	20/232	19.31	0031	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
							0033	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
			0010	林鄭碧蘭	19/232	18.34		最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
			0013	鄭玉代	20/232	19.31	0013	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄭玉代	鄭玉代	
			0015	陳憲治	20/232	19.31						
			0017	賴俐真	19/232	18.34	0028	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	賴俐真	賴俐真	
			0019	葉范姜淑芳	19/232	18.34						
			0020	黃啟光	40/232	38.62	0032	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	黃啟光債務額比例全部	黃啟光	
			0021	李彥徵	18/232	17.38	0030	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李彥徵債務額比例全部	李彥徵	
31	282-3	8.00	0003	彭陳建蓮	37/232	1.28	0034	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	彭陳建蓮債務額比例全部	彭陳建蓮	
			0004	黃慧美	20/232	0.69						
			0005	陳真珠	20/232	0.69	0031	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
							0033	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
			0010	林鄭碧蘭	19/232	0.66		最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
			0013	鄭玉代	20/232	0.69	0013	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄭玉代	鄭玉代	
			0015	陳憲治	20/232	0.69						
			0017	賴俐真	19/232	0.66	0028	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	賴俐真	賴俐真	
			0019	葉范姜淑芳	19/232	0.66						
			0020	黃啟光	40/232	1.38	0032	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	黃啟光債務額比例全部	黃啟光	
			0021	李彥徵	18/232	0.62	0030	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李彥徵債務額比例全部	李彥徵	
32	283	57.00	0008	周麗貞	10/57	10.00	0010	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	周麗貞	周麗貞	
							0017	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	周麗貞	周麗貞	
			0009	吳周寶珠	10/57	10.00						
			0011	盧建中	13/57	13.00						
			0013	吳幸容	10/57	10.00	0018	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡雲憲債務額比例全部	吳幸容	
			0014	金綺蕾	14/57	14.00						
33	283-1	19.00	0004	金綺蕾	1/1	19.00						
34	285	74.00	0001	劉教湘	36/74	36.00	0009	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	劉教湘	劉教湘	

序號	標示部		所有權部				他項權利部					備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例	設定義務人	
							0012	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	劉教湘	劉教湘	
			0012	黃元雄	11/74	11.00						
			0014	周麗貞	1/74	1.00	0014	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	周麗貞	周麗貞	
							0022	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	周麗貞	周麗貞	
			0015	吳周寶珠	1/74	1.00						
			0016	吳華倩	11/74	11.00						
			0018	盧建中	1/74	1.00						
			0020	吳幸容	1/74	1.00	0023	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡雲憲債務額比例全部	吳幸容	
			0021	金綺蕾	1/74	1.00						
			0022	陳慈玲	11/74	11.00						
35	287	64.00	0001	劉教湘	3/6	32.00	0001	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	劉教湘	劉教湘	
							0002	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	劉教湘	劉教湘	
			0005	黃元雄	1/6	10.67						
			0006	吳華倩	1/6	10.67						
			0007	陳慈玲	1/6	10.67						
36	289	68.00	0002	葉朝漠	1/6	11.33						
			0004	許倍祥	1/6	11.33						
			0010	黃慧君	1/6	11.33						
			0020	嘉鴻興業有限公司	566/10000	3.85	0025	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	陳鈺璇債務額比例全部	陳鈺璇	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 104 年 12 月 25 日古信字第 009410 號辦理，委託人：陳鈺璇
			0024	陳文勳	4434/10000	30.15	0027	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳文勳債務額比例全部	陳文勳	
37	290	71.00	0002	葉朝漠	1/6	11.83						
			0004	許倍祥	1/6	11.83						
			0009	黃慧君	2/3	47.33						
38	292	2.00	0003	陳信男	1/2	1.00						
			0004	邱寶春	1/2	1.00						
合計	38 筆	2,308.00		共 77 人		2,308.00						

註：依民國 108 年 10 月 31 日謄本登載。

(二)合法建築物權屬

本更新單元範圍內計有 9 棟合法建築物，建號包括中正區南海段五小段 885、1278、1279、1280、1281、1282、1283、1284、1285、1286、1287、1288、1289、1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1405、1813、1814、1815、1816、1817、1818、1819、1820、1821、1822、1823、1824、1825、1826、1827、1982、2160、2161、2162、2163、2164、2165、2166、2167、2168、2169、2176、2177、2178、2179、2180、2181、2182、2183、2184、2185、2186、2187、2188、2189、2190、2191、2192、2193、2194、2195、2196、2676、2677、2678、2679、2680、2722、3324 等 79 筆建號，權屬均為私有，建物謄本記載之合法建物樓地板面積合計為 7,181.00 平方公尺，合法建築物所有權人數共計 74 人。更新單元合法建築物權屬清冊請詳見表 5-2，合法建築物門牌座落位置請詳見圖 5-1。

表 5-2　更新單元合法建築物權屬清冊表

序號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例全部	設定義務人	
1	885	泉州街 67 號	47.95	281、281-1	0007	蔡朝和	公同共有 1/1	47.95	0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡雅芳	蔡雅芳	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 108 年 1 月 29 日建古信字第 000100 號辦理，委託人：蔡雅芳
					0008	陳秀鳳	公同共有 1/1		0001	抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	蔡雅芳	蔡雅芳	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 108 年 1 月 29 日建古信字第 000100 號辦理，委託人：蔡雅芳
2	1278	重慶南路三段 54 巷 5 號三樓	93.13	255	0003	李黃寶飾	1/1	93.13						
3	1279	重慶南路三段 54 巷 5 號	93.13	255	0008	李淑如	1/1	93.13	0015	最高限額抵押權	匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司	李淑如債務額比例全部	李淑如	
4	1280	重慶南路三段 54 巷 5 號二樓	93.13	255	0003	馮永敏	1/1	93.13	0001	抵押權	臺灣銀行股份有限公司	馮永敏	馮永敏	
5	1281	重慶南路三段 54 巷 5 號四樓	93.13	255	0003	呂允仁	1/1	93.13	0007-001	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	呂允仁債務額比例全部	呂允仁	
6	1282	重慶南路三段 54 巷 7 號	86.66	256	0002	王林美玉	1/1	86.66						
7	1283	重慶南路三段 54 巷 7 號二樓	86.66	256	0002	牛正基	1/1	86.66	0002	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	牛正基債務額比例全部	牛正基	
8	1284	重慶南路三段 54 巷 7 號三樓	86.66	256	0004	蔡清中	1/1	86.66						
9	1285	重慶南路三段 54 巷 7 號四樓	86.66	256	0001	劉梅英	1/1	86.66	0001	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	劉梅英	劉梅英	
10	1286	重慶南路三段 54 巷 11 號二樓	114.28	258、258-1	0002	陳月	1/1	114.28						
11	1287	重慶南路三段 54 巷 11 號三樓	114.28	258、258-1	0001	陳好婉	1/1	114.28						
12	1288	重慶南路三段 54 巷 11 號四樓	114.28	258、258-1	0001	陳欣澐	1/1	114.28	0004	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	陳欣澐、任福企業有限公司債務額比例全部	陳欣澐	
13	1289	重慶南路三段 54 巷 11 號	114.28	258、258-1	0002	張著	1/2	57.14	0004	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張偉德	張偉德	

序號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例全部	設定義務人	
					0003	張藟	1/2	57.14	0004	抵押權	第一商業銀行股份有限公司	張偉德	張偉德	
14	1358	重慶南路三段 54 巷 13 號	70.94	273、273-1	0005	陳勝佶	1/1	70.94	0003	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳勝佶債務額比例全部	陳勝佶	
15	1359	重慶南路三段 54 巷 13 號二樓	70.94	273、273-1	0001	劉胡雪娥	1/1	70.94						
16	1360	重慶南路三段 54 巷 13 號三樓	70.94	273、273-1	0002	葉瑾瑜	1/1	70.94						
17	1361	重慶南路三段 54 巷 15 號	73.38	274、274-1	0002	劉緯茂	1/2	36.69						
					0003	劉群茂	1/2	36.69						
18	1362	重慶南路三段 54 巷 15 號二樓	73.38	274、274-1	0002	舒愛珍	1/1	73.38	0002	抵押權	聯邦商業銀行股份有限公司	舒愛珍	舒愛珍	
19	1363	重慶南路三段 54 巷 15 號三樓	73.38	274、274-1	0001	吳明麗	1/1	73.38						
20	1364	重慶南路三段 54 巷 15 號四樓	73.38	274、274-1	0001	葉朝賢	1/1	73.38						
21	1365	重慶南路三段 54 巷 9 號	72.77	257、257-1	0007	詹璿為	1/1	72.77	0012	最高限額抵押權	彰化商業銀行股份有限公司	詹璿為債務額比例全部	詹璿為	
22	1366	重慶南路三段 54 巷 9 號二樓	72.77	257、257-1	0002	劉聖昌	1/1	72.77						
23	1367	重慶南路三段 54 巷 9 號三樓	72.77	257、257-1	0002	劉紀昌	1/1	72.77						
24	1368	重慶南路三段 54 巷 9 號四樓	72.77	257、257-1	0002	劉榮華	1/1	72.77	0002	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	連帶劉榮華、任福企業有限公司	劉榮華	
25	1405	重慶南路三段 54 巷 13 號四樓	70.94	273、273-1	0003	簡紅緞	1/1	70.94	0002	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	簡紅緞	簡紅緞	
26	1813	泉州街 69 號	106.96	283、285	0003	金綺蕾	1/1	106.96						
27	1814	泉州街 69 號二樓	51.94	283、285	0003	盧建中	1/1	51.94						
28	1815	泉州街 69 號三樓	58.29	283、285	0003	吳周寶珠	1/1	58.29						
29	1816	泉州街 69 號四樓	58.29	283、285	0002	周麗貞	1/1	58.29	0004	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	周麗貞	周麗貞	
									0005	抵押權	臺灣土地銀行股份有限公司	周麗貞	周麗貞	
30	1817	泉州街 69 號五樓	58.29	283、285	0003	吳幸容	1/1	58.29	0006	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	蔡雲憲債務額比例全部	吳幸容	
31	1818	泉州街 71 號	263.93	285、287	0001	劉教湘	1/1	263.93	0002	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	劉教湘	劉教湘	
									0003	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	劉教湘	劉教湘	

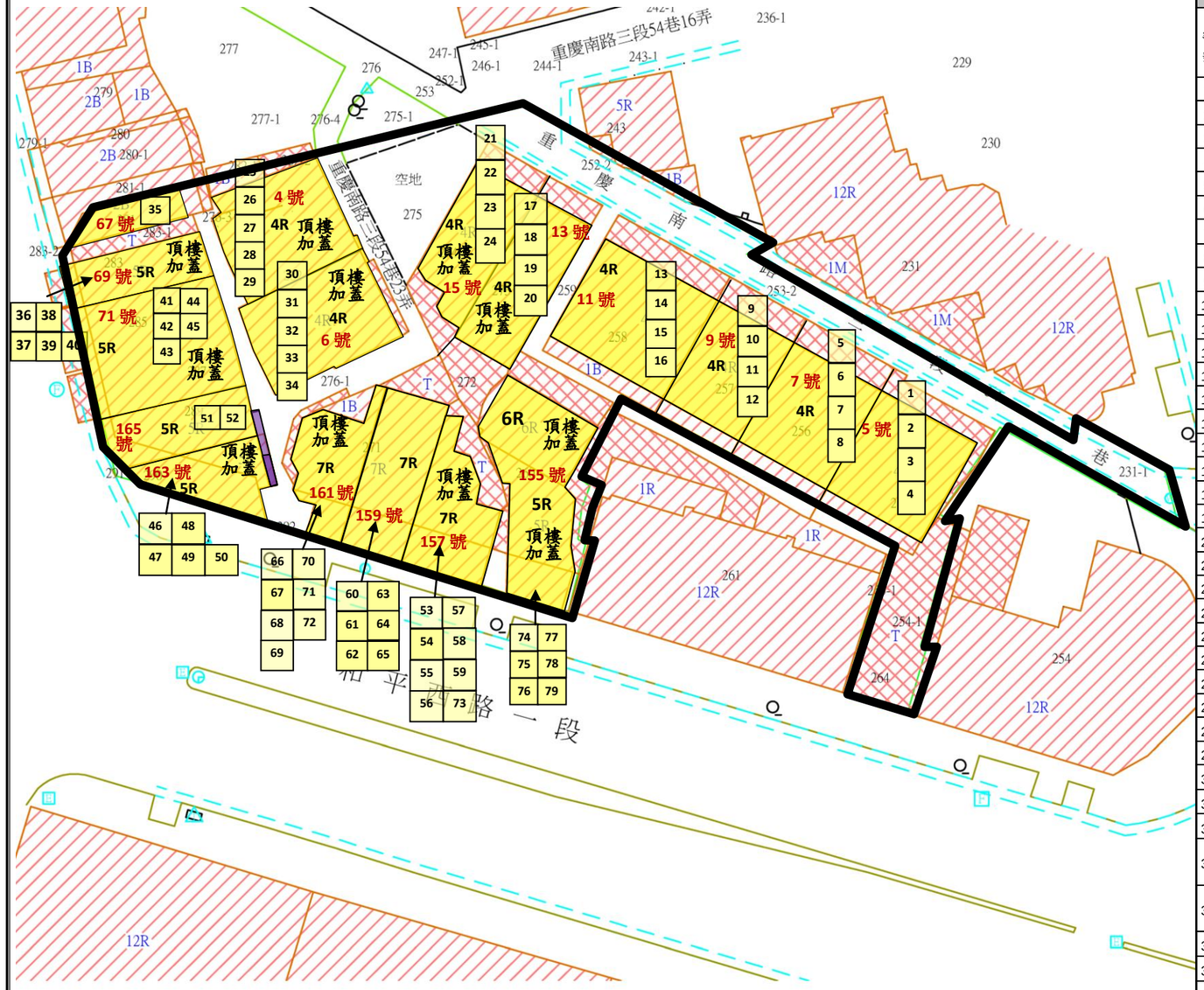
序號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例全部	設定義務人	
32	1819	泉州街 71 號二樓	120.76	285、287	0001	劉教湘	1/1	120.76	0002	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	劉教湘	劉教湘	
									0003	抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	劉教湘	劉教湘	
33	1820	泉州街 71 號三樓	115.92	285、287	0002	陳慈玲	1/1	115.92						
34	1821	泉州街 71 號四樓	115.92	285、287	0002	吳華倩	1/1	115.92						
35	1822	和平西路一段 163 號	104.58	290	0004	黃慧君	1/1	104.58						
36	1823	和平西路一段 163 號二樓	52.80	290	0004	黃慧君	1/1	52.80						
37	1824	和平西路一段 163 號三樓	109.14	289、290	0005	黃慧君	1/1	109.14						
38	1825	和平西路一段 163 號四樓	109.14	289、290	0001	許倍祥	1/1	109.14						
39	1826	和平西路一段 163 號五樓	109.14	289、290	0001	葉朝漠	1/1	109.14						
40	1827	和平西路一段 165 號	123.49	289	0011	陳文勳	1/1	123.49	0011	最高限額抵押權	永豐商業銀行股份有限公司	陳文勳債務額比例全部	陳文勳	
41	1982	泉州街 71 號五樓	115.92	285、287	0004	陳欣欣	1/1	115.92						
42	2160	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號	153.74	276-1、276-3、282	0001	彭陳建蓮	1/1	153.74	0005	最高限額抵押權	台新國際商業銀行股份有限公司	彭陳建蓮債務額比例全部	彭陳建蓮	
43	2161	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號二樓	101.63	276-1、276-3、282	0002	葉范姜淑芳	1/1	101.63						
44	2162	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號三樓	101.63	276-1、276-3、282	0003	賴俐真	1/1	101.63	0003	抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	賴俐真	賴俐真	
45	2163	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號四樓	101.63	276-1、276-3、282	0001	林鄭碧蘭	1/1	101.63						
46	2164	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號五樓	101.63	276-1、276-3、282	0003	李彥徵	1/1	101.63	0003	最高限額抵押權	新光人壽保險股份有限公司	李彥徵債務額比例全部	李彥徵	
47	2165	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號	168.62	276-1、276-3、276-5、282、282-3	0003	黃啟光	1/1	168.62	0005	最高限額抵押權	花旗(台灣)商業銀行股份有限公司	黃啟光債務額比例全部	黃啟光	
48	2166	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號二樓	107.74	276-1、276-3、276-5、282、282-3	0001	黃慧美	1/1	107.74						
49	2167	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號三	107.74	276-1、	0001	陳真珠	1/1	107.74	0003	最高限額	國泰世華商業銀	陳真珠債務額比	陳真珠	

序號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例全部	設定義務人	
		樓		276-3、276-5、282、282-3						抵押權	行股份有限公司	例全部		
									0004	最高限額抵押權	國泰世華商業銀行股份有限公司	陳真珠債務額比例全部	陳真珠	
50	2168	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號四樓	107.74	276-1、276-3、276-5、282、282-3	0003	陳憲治	1/1	107.74						
51	2169	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號五樓	82.13	276-1、276-3、276-5、282、282-3	0003	鄭玉代	1/1	82.13	0003	抵押權	台北富邦商業銀行股份有限公司	鄭玉代	鄭玉代	
52	2176	和平西路一段 157 號	89.31	271	0003	陳天一	1/2	44.65						
					0004	陳淑真	1/2	44.65						
53	2177	和平西路一段 159 號	56.67	271	0002	蘇智淦	1/1	56.67						
54	2178	和平西路一段 161 號	60.62	271	0004	陳勝佶	1/1	60.62						
55	2179	和平西路一段 157 號二樓	76.79	271	0001	陳天一	1/1	76.79						
56	2180	和平西路一段 159 號二樓	62.11	271	0004	陳勝佶	1/1	62.11						
57	2181	和平西路一段 161 號二樓	65.56	271	0005	林翠紅	1/1	65.56						
58	2182	和平西路一段 157 號三樓	90.39	271	0001	陳淑真	1/1	90.39						
59	2183	和平西路一段 159 號三樓	43.84	271	0001	蘇淑卿	1/1	43.84						
60	2184	和平西路一段 161 號三樓	49.05	271	0003	施純忠	1/1	49.05	0003	最高限額抵押權	星展(台灣)商業銀行股份有限公司	張恩遴、施純忠在務額比例全部	施純忠	
61	2185	和平西路一段 157 號四樓	78.96	271	0003	洪敏夫	1/1	78.96						
62	2186	和平西路一段 159 號四樓	71.10	271	0003	洪敏夫	1/1	71.10						
63	2187	和平西路一段 161 號四樓	63.40	271	0003	洪敏夫	1020/1025	63.09						
					0004	藍麗華	1/1025	0.06						
					0005	林懿偉	1/1025	0.06						
					0006	柯年秋	1/1025	0.06						
					0007	陳淑卿	1/1025	0.06						
					0008	洪憶華	1/1025	0.06						
64	2188	和平西路一段 157 號五樓	78.96	271	0001	大虹投資股份有限公司	1/1	78.96						
65	2189	和平西路一段 159 號五樓	71.10	271	0001	大虹投資股份有限公司	1/1	71.10						
66	2190	和平西路一段 161 號五樓	63.40	271	0001	大虹投資股份有限公司	1/1	63.40						
67	2191	和平西路一段 157 號六樓	78.96	271	0002	東台開發股	1/1	78.96						

序號	標示部				所有權部				他項權利部					備註
	建號	建物門牌號碼	面積(㎡)	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積(㎡)	登記次序	權利種類	他項權利人	債務人及債務額比例全部	設定義務人	
						份有限公司								
68	2192	和平西路一段 159 號六樓	71.10	271	0002	東台開發股份有限公司	1/1	71.10						
69	2193	和平西路一段 161 號六樓	63.40	271	0002	東台開發股份有限公司	1/1	63.40						
70	2194	和平西路一段 157 號七樓	213.04	271	0003	宜富建設股份有限公司	1/1	213.04						
71	2195	和平西路一段 161 號地下室	83.52	271	0003	阮明華	23/200	9.60						
					0004	阮永香	23/200	9.60						未辦理繼承登記，列冊管理：臺北市政府地政局 102 年 07 月 09 日北市地籍字 10231888700 號函指定自 102 年 07 月 02 日起列冊管理。
					0006	蘇智淦	26/100	21.72						
					0007	陳天一	51/200	21.30						
					0008	陳淑真	51/200	21.30						
72	2196	和平西路一段 157 號等公共使用	47.42	271				47.42						
73	2676	和平西路一段 155 號房屋地下層	38.75	260	0002	許楊秀菊	1/1	38.75						
74	2677	和平西路一段 155 號	121.18	260	0002	許楊秀菊	1/1	121.18						
75	2678	和平西路一段 155 號二樓	121.18	260	0002	陳毓芬	1/1	121.18	0002	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王培奇	王培奇	
									0003	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王培奇	王培奇	
									0005	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王培奇	王培奇	
									0006	抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王培奇	王培奇	
									0007	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	王培奇債務額比例全部	王培奇	
									0008	最高限額抵押權	國泰人壽保險股份有限公司	陳毓芬債務額比例全部	陳毓芬	
76	2679	和平西路一段 155 號三樓	121.18	260	0001	王培守	1/1	121.18	0003	最高限額抵押權	上海商業儲蓄銀行股份有限公司	王培守債務額比例全部	王培守	
77	2680	和平西路一段 155 號五樓	121.18	260	0002	王獻良	1/1	121.18						
78	2722	和平西路一段 155 號四樓	121.18	260	0003	吳佩芸	1/1	121.18						
79	3324	和平西路一段 165 號二樓	56.34	289	0008	嘉鴻興業有限公司	1/1	56.34	0010	最高限額抵押權	元大商業銀行股份有限公司	陳鈺璇債務額比例全部	陳鈺璇	信託財產，信託內容詳信託專簿：依 104 年 12 月 25 日古信字第 009410 號辦理，委託人：陳鈺璇
合計			7,181.00					7,181.00						

註 1：建號 2196 為公共設施，總面積為 331.97 ㎡，本表登載部分為未登記產權面積共計 47.42 ㎡，其餘 284.55 ㎡面積依照謄本登記項目分配於各區分所有建物中(建號 2176~2183、2185~2194)。

註 2：依民國 108 年 10 月 31 日謄本登載。

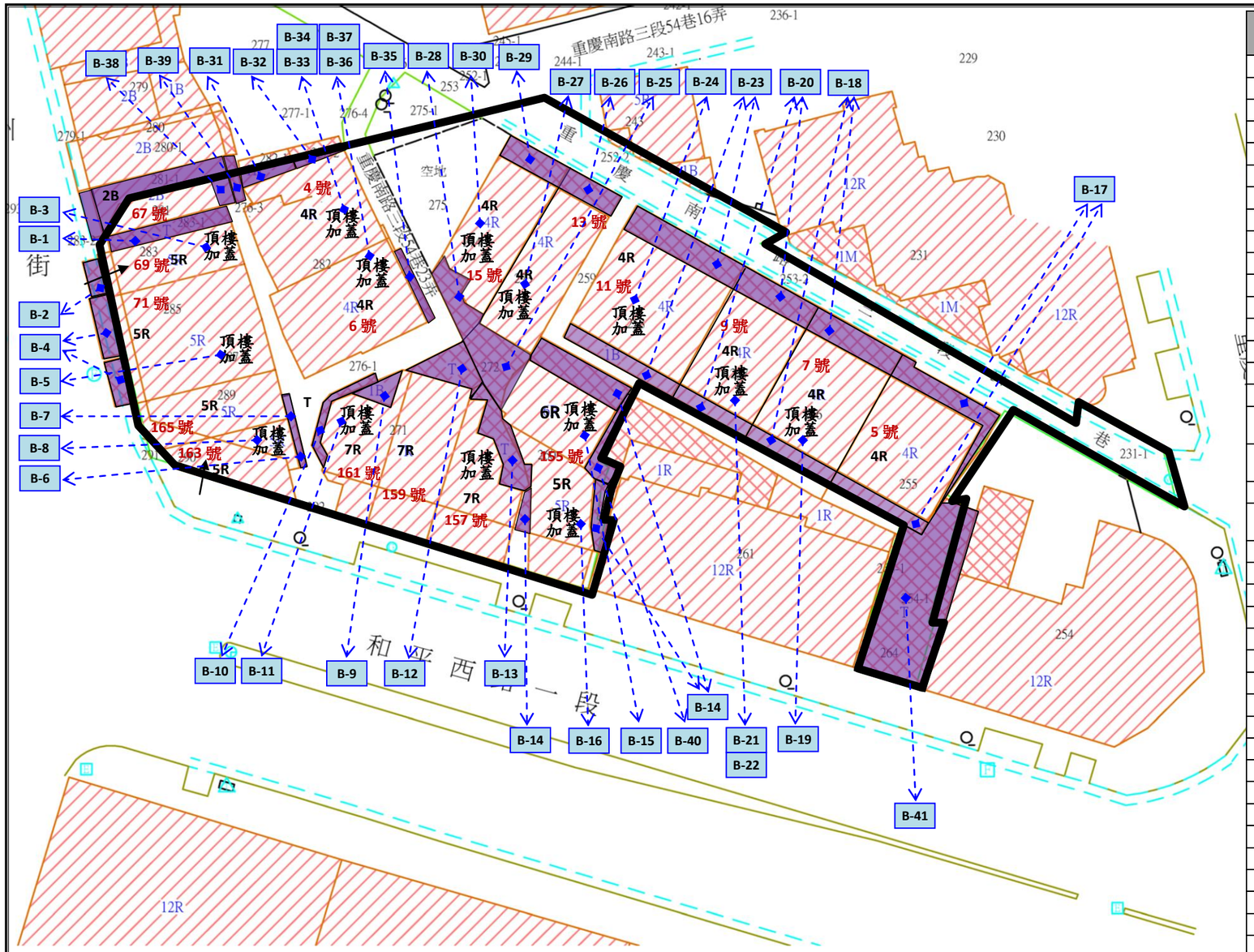


合法建築物											
編號	建號	門　牌	構造	使用別	建物面積(㎡)	編號	建號	門　牌	構造	使用別	建物面積(㎡)
1	1279	重慶南路 3 段 54 巷 5 號	鋼筋混凝土造	住	93.13	41	1818	泉州街 71 號	鋼筋混凝土造	住	263.93
2	1280	重慶南路 3 段 54 巷 5 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	93.13	42	1819	泉州街 71 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	120.76
3	1278	重慶南路 3 段 54 巷 5 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	93.13	43	1820	泉州街 71 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	115.92
4	1281	重慶南路 3 段 54 巷 5 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	93.13	44	1821	泉州街 71 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	115.92
5	1282	重慶南路 3 段 54 巷 7 號	鋼筋混凝土造	住	86.66	45	1982	泉州街 71 號 5 樓	鋼筋混凝土造	住	115.92
6	1283	重慶南路 3 段 54 巷 7 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	86.66	46	1822	和平西路 1 段 163 號	鋼筋混凝土造	住	104.58
7	1284	重慶南路 3 段 54 巷 7 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	86.66	47	1823	和平西路 1 段 163 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	52.8
8	1285	重慶南路 3 段 54 巷 7 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	86.66	48	1824	和平西路 1 段 163 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	109.14
9	1365	重慶南路 3 段 54 巷 9 號	鋼筋混凝土造	住	72.77	49	1825	和平西路 1 段 163 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	109.14
10	1366	重慶南路 3 段 54 巷 9 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	72.77	50	1826	和平西路 1 段 163 號 5 樓	鋼筋混凝土造	住	109.14
11	1367	重慶南路 3 段 54 巷 9 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	72.77	51	1827	和平西路 1 段 165 號	鋼筋混凝土造	住	123.49
12	1368	重慶南路 3 段 54 巷 9 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	72.77	52	3324	和平西路 1 段 165 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	56.34
13	1289	重慶南路 3 段 54 巷 11 號	鋼筋混凝土造	住	114.28	53	2176	和平西路 1 段 157 號	鋼筋混凝土造	住	89.31
14	1286	重慶南路 3 段 54 巷 11 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	114.28	54	2179	和平西路 1 段 157 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	76.79
15	1287	重慶南路 3 段 54 巷 11 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	114.28	55	2182	和平西路 1 段 157 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	90.39
16	1288	重慶南路 3 段 54 巷 11 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	114.28	56	2185	和平西路 1 段 157 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	78.96
17	1358	重慶南路 3 段 54 巷 13 號	鋼筋混凝土造	住	70.94	57	2188	和平西路 1 段 157 號 5 樓	鋼筋混凝土造	住	78.96
18	1359	重慶南路 3 段 54 巷 13 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	70.94	58	2191	和平西路 1 段 157 號 6 樓	鋼筋混凝土造	住	78.96
19	1360	重慶南路 3 段 54 巷 13 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	70.94	59	2194	和平西路 1 段 157 號 7 樓	鋼筋混凝土造	住	213.04
20	1405	重慶南路 3 段 54 巷 13 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	70.94	60	2177	和平西路 1 段 159 號	鋼筋混凝土造	商	56.67
21	1361	重慶南路 3 段 54 巷 15 號	鋼筋混凝土造	住	73.38	61	2180	和平西路 1 段 159 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	62.11
22	1362	重慶南路 3 段 54 巷 15 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	73.38	62	2183	和平西路 1 段 159 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	43.84
23	1363	重慶南路 3 段 54 巷 15 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	73.38	63	2186	和平西路 1 段 159 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	71.1
24	1364	重慶南路 3 段 54 巷 15 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	73.38	64	2189	和平西路 1 段 159 號 5 樓	鋼筋混凝土造	住	71.1
25	2165	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號	鋼筋混凝土造	住	168.62	65	2192	和平西路 1 段 159 號 6 樓	鋼筋混凝土造	住	71.1
26	2166	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	107.74	66	2178	和平西路 1 段 161 號	鋼筋混凝土造	商	60.62
27	2167	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	107.74	67	2181	和平西路 1 段 161 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	65.56
28	2168	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	107.74	68	2184	和平西路 1 段 161 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	49.05
29	2169	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號 5 樓	鋼筋混凝土造	住	82.13	69	2187	和平西路 1 段 161 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	63.4
30	2160	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 6 號	鋼筋混凝土造	住	153.74	70	2190	和平西路 1 段 161 號 5 樓	鋼筋混凝土造	住	63.4
31	2161	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 6 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	101.63	71	2193	和平西路 1 段 161 號 6 樓	鋼筋混凝土造	住	63.4
32	2162	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 6 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	101.63	72	2195	和平西路 1 段 161 號地下室	鋼筋混凝土造	住	83.52
33	2163	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 6 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	101.63	73	2196	和平西路 1 段 157 號等公共使用	鋼筋混凝土造	住	331.97
34	2164	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 6 號 5 樓	鋼筋混凝土造	住	101.63	74	2676	和平西路 1 段 155 號房屋地下層	鋼筋混凝土造	住	38.75
35	885	泉州街 67 號	磚造	商	47.95	75	2677	和平西路 1 段 155 號	鋼筋混凝土造	商	121.18
36	1813	泉州街 69 號	鋼筋混凝土造	住	106.96	76	2678	和平西路 1 段 155 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	121.18
37	1814	泉州街 69 號 2 樓	鋼筋混凝土造	住	51.94	77	2679	和平西路 1 段 155 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	121.18
38	1815	泉州街 69 號 3 樓	鋼筋混凝土造	住	58.29	78	2722	和平西路 1 段 155 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	121.18
39	1816	泉州街 69 號 4 樓	鋼筋混凝土造	住	58.29	79	2680	和平西路 1 段 155 號 5 樓	鋼筋混凝土造	住	121.18
40	1817	泉州街 69 號 5 樓	鋼筋混凝土造	住	58.29	小計					7,181.00

圖　例　及　說　明　　指 北

更新單元範圍　　合法建築物　　1 合法建築物編號

圖 5-1　合法建築物門牌位置圖



其他土地改良物				
B-1	中正區泉州街 69 號 1F	側院(北側增建)	鋼骨造	17.15
B-2	中正區泉州街 69 號 1F	前院(東側增建)	棚架	4.87
B-3	中正區泉州街 69 號 5F	頂樓加蓋	鐵骨造	61.14
B-4	中正區泉州街 71 號	前院(西側增建)	棚架	16.66
B-5	中正區泉州街 71 號 5F)	頂樓加蓋	磚造	68.47
B-6	中正區和平西路一段 163 號 2F	後院(東側增建)	鋼筋混凝土造	2.41
B-7	中正區和平西路一段 163 號 3F	後院(東側增建)	鋼筋混凝土造	7.79
B-8	中正區和平西路一段 163 號 5F	(頂樓加蓋)	鋼骨造	112.68
B-9	中正區和平西路一段 161 號 1F	後院(北側增建)	磚造	7.13
B-10	中正區和平西路一段 161 號 1F	後院(北側增建)	棚架	7.35
B-11	中正區和平西路一段 161 號 6F	頂樓加蓋	磚造	80.59
B-12	中正區和平西路一段 159 號 1F	後院(北側增建)	棚架	14.67
B-13	中正區和平西路一段 157 號 1F	後院(北側增建)	棚架	17.89
B-14	中正區和平西路一段 155 號 1F	側院(東側增建)	鋼骨造	43.64
B-15	中正區和平西路一段 155 號 5F	頂樓加蓋	磚造	58.09
B-16	中正區和平西路一段 155 號 5F	頂樓加蓋	棚架	15.38
B-17	中正區重慶南路三段 54 巷 5 號 1F	前後院 (前後增建)	磚造	38.6
B-18	中正區重慶南路三段 54 巷 7 號 1F	前後院 (前後增建)	磚造	33.37
B-19	中正區重慶南路三段 54 巷 7 號 4F	頂樓加蓋	磚造	39.77
B-20	中正區重慶南路三段 54 巷 9 號 1F	前後院 (前後增建)	磚造	29
B-21	中正區重慶南路三段 54 巷 9 號 4F	頂樓加蓋	磚造	40.37
B-22	中正區重慶南路三段 54 巷 9 號 4F	頂樓加蓋	棚架	11.54
B-23	中正區重慶南路三段 54 巷 11 號 1F	前後院(前後增建)	磚造	42.71
B-24	中正區重慶南路三段 54 巷 11 號 4F	頂樓加蓋	鋼骨造	105.29
B-25	中正區重慶南路三段 54 巷 13 號 1F	後院(南側增建)	磚造	12.06
B-26	中正區重慶南路三段 54 巷 13 號 1F	前院(北側增建)	棚架	16.65
B-27	中正區重慶南路三段 54 巷 13 號 4F	頂樓加蓋	鋼骨造	78.46
B-28	中正區重慶南路三段 54 巷 15 號 1F	後院(南側增建)	磚造	12.73
B-29	中正區重慶南路三段 54 巷 15 號 1F	前院(北側增建)	棚架	13.49
B-30	中正區重慶南路三段 54 巷 15 號 4F	頂樓加蓋	鋼骨造	73.11
B-31	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號 1F	前院(北側增建)	磚造	5.51
B-32	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號 1F	前院(北側增建)	棚架	2.51
B-33	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號 5F	頂樓加蓋	鋼骨造	36.21
B-34	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號 5F	頂樓加蓋	棚架	6.74
B-35	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號 1F	東側增建	棚架	5.13
B-36	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號 5F	頂樓加蓋	磚造	78.62
B-37	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號 5F	頂樓加蓋	棚架	12.97
B-38	中正區泉州街 67 號	側院(東側增建)	棚架	8.30
B-39	中正區泉州街 67 號	側院(東側增建)	棚架	2.05
B-40	中正區和平西路一段 153 號 1F	側院(西側增建)	棚架	6.65
B-41	中正區和平西路一段 145 號東側	側院 (輪胎行自行增建)	鋼骨造	103.63
小計				1,351.38

圖例及說明	指北
更新單元範圍　其他土地改良物　B-1 其他土地改良物編號	N

圖 5-2　其他土地改良物座落位置圖

(三)公、私有土地分布狀況

本更新單元內之公有土地座落於更新單元北側，所有權人為中華民國，管理機關分別有財政部國有財產署及臺北市政府工務局新建工程處，其中財政部國有財產署管理之土地包括南海段五小段 231-1、252-2、252-3、259、259-1、275、275-2 地號等 7 筆土地，面積為 202 ㎡，面積比例為 8.75%；臺北市政府工務局新建工程處管理之土地包括同小段 253-2 及 253-3 地號等 2 筆土地，面積為 146 ㎡，面積比例為 6.33%，公有土地人數比例為 1.30%，公有土地合計面積為 348 ㎡，合計面積比例為 15.08%；其餘皆為私有土地，面積為 1,960.00 ㎡；更新單元內土地權屬公私有狀況統計表請詳見表 5-3，更新單元公私有土地分布請詳見圖 5-3。

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)		土地面積(㎡)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國/財政部國有財產署	202.00	8.75%	1	1.30%
	中華民國/臺北市政府工務局新建工程處	146.00	6.33%		
	小計	348.00	15.08%	1	1.30%
私有土地		1,960.00	84.92%	76	98.70%
合計		2,308.00	100.00%	77	100.00%

資料來源：本計畫整理。

(四)同意參與都市更新事業計畫比例計算

本更新單元公有土地面積為 348.00 平方公尺，公有土地所有權人共計 1 人；私有土地面積為 1,960.00 平方公尺，私有土地所有權人共計 76 人；同意參與更新事業計畫之私有土地面積為 1,575.50 平方公尺，土地面積同意比例為 80.38%；同意參與更新事業計畫之私有土地所有權人為 55 人，土地所有權人同意比例為 72.37%。

私有合法建築物面積為 7,181.00 平方公尺，其中限制登記排除面積為 9.60 平方公尺(因該持分建物面積未辦理繼承登記，依臺北市政府地政局 102 年 07 月 09 日北市地籍字 10231888700 號函指定自 102 年 07 月 02 日起列冊管理)，故計算面積總和為 7,171.40，私有合法建築物所有權人共計 74 人，其中限制登記排除人數共計 1 人，故計算人數總和為 73 人；同意參與更新事業計畫之私有合法建築物面積 5,438.75 平方公尺，私有合法建築物面積同意比例為 75.84%；同意參與更新事業計畫之私有合法建築物所有權人為 53 人，私有合法建築物所有權人同意比例為 72.60%。以上均符合都市更新條例第 22 條規定之同意比例門檻；同意參與更新事業計畫統計表請詳見表 5-4。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建築物部分	
	面積(m^2)	所有權人數(人)	面積(m^2)	所有權人數(人)
全區總合(A=a+b)	2,308.00	77	7,181.00	74
公有(a)	344.00	1	0.00	-
私有(b=A-a)	1,960.00	76	7,181.00	74
排除總和(c)	0	0	9.60	1
計算總和(B=b-c)	1,960.00	76	7,171.40	73
同意數(C)	1,575.50	55	5,438.75	53
同意比例(%)(C/B)	80.38%	72.37%	75.84%	72.60%

備註：建號 2195 所有權人阮永香未辦理繼承登記，列冊管理，排除於同意比例計算外。

資料來源：本計畫整理。

二、土地使用及建築物現況

(一)土地使用現況

本更新單元土地使用分區分屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，建蔽率為 45%，容積率分別為 225%及 300%。本更新單元內之建築使用，一樓多為商業使用，二樓以上多為住宅使用。更新單元建築物套繪圖請詳見圖 5-3，更新單元周圍土地使用現況請詳見圖 5-4。周邊辦理都市更新情形，包括政府劃定之更新地區(3 處)及自行劃定之更新單元(6 處)，周邊土地辦理都市更新情形，請詳見圖 2-1。

(二)合法建築物現況

本更新單元內共有 8 棟民國 65 年至 70 年間建築完成之鋼筋混凝土造建築物；另有 1 棟民國 40 年左右完成之木、磚造建築，使用現況除部分建築物一樓作商業使用，其餘為住宅使用；建築設備管線老舊，滲漏情形嚴重。合法建築物門牌座落位置請詳見圖 5-1，建築物樓層及結構分布請詳見圖 5-7。

(三)其他土地改良物

本更新單元內之其他土地改良物除編號 B-41 為更新單元外合法建物增建跨至單元內之改良物外，其餘均為 9 棟合法建築物之前側後庭院棚搭或頂樓加蓋所形成之增建物，實測面積總計為 1,351.38 平方公尺；更新單元內其他土地改良物清冊請詳見表 5-5，其他土地改良物座落位置請詳見圖 5-2，其他土地改良物之結構請詳見圖 5-2。

(四)占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內無占有他人土地之舊違章建築戶。

表 5-5 更新單元內其他土地改良物清冊表

序號	編號	門牌	使用現況	構造	面積(㎡)	所有權人
1	B-1	中正區泉州街 69 號 1F	側院(北側增建)	鋼骨造	17.15	金綺蕾
2	B-2	中正區泉州街 69 號 1F	前院(東側增建)	棚架	4.87	金綺蕾
3	B-3	中正區泉州街 69 號 5F	頂樓加蓋	鋼骨造	61.14	吳幸容
4	B-4	中正區泉州街 71 號	前院(西側增建)	棚架	16.66	劉教湘
5	B-5	中正區泉州街 71 號 5F	頂樓加蓋	磚造	68.47	陳欣欣
6	B-6	中正區和平西路一段 163 號 2F	後院(東側增建)	鋼筋混凝土造	2.41	陳玉璇
7	B-7	中正區和平西路一段 163 號 3F	後院(東側增建)	鋼筋混凝土造	7.79	黃慧君
8	B-8	中正區和平西路一段 163 號 5F	(頂樓加蓋)	鋼骨造	112.68	黃慧君
9	B-9	中正區和平西路一段 161 號 1F	後院(北側增建)	磚造	7.13	陳勝佶
10	B-10	中正區和平西路一段 161 號 1F	後院(北側增建)	棚架	7.35	陳勝佶
11	B-11	中正區和平西路一段 161 號 6F	頂樓加蓋	磚造	80.59	東台開發股份有限公司
12	B-12	中正區和平西路一段 159 號 1F	後院(北側增建)	棚架	14.67	蘇智淦
13	B-13	中正區和平西路一段 157 號 1F	後院(北側增建)	棚架	17.89	陳天一、陳淑真
14	B-14	中正區和平西路一段 155 號 1F	側院(東側增建)	鋼骨造	43.64	許楊秀菊
15	B-15	中正區和平西路一段 155 號 5F	頂樓加蓋	磚造	58.09	王獻良
16	B-16	中正區和平西路一段 155 號 5F	頂樓加蓋	棚架	15.38	王獻良
17	B-17	中正區重慶南路三段 54 巷 5 號 1F	前後院(前後增建)	磚造	38.6	李淑如
18	B-18	中正區重慶南路三段 54 巷 7 號 1F	前後院(前後增建)	磚造	33.37	王林美玉
19	B-19	中正區重慶南路三段 54 巷 7 號 4F	頂樓加蓋	磚造	39.77	劉梅英
20	B-20	中正區重慶南路三段 54 巷 9 號 1F	前後院(前後增建)	磚造	29	詹璿為
21	B-21	中正區重慶南路三段 54 巷 9 號 4F	頂樓加蓋	磚造	40.37	劉榮華
22	B-22	中正區重慶南路三段 54 巷 9 號 4F	頂樓加蓋	棚架	11.54	劉榮華
23	B-23	中正區重慶南路三段 54 巷 11 號 1F	前後院(前後增建)	磚造	42.71	張偉德
24	B-24	中正區重慶南路三段 54 巷 11 號 4F	頂樓加蓋	鋼骨造	105.29	陳欣澐
25	B-25	中正區重慶南路三段 54 巷 13 號 1F	後院(南側增建)	磚造	12.06	陳勝佶
26	B-26	中正區重慶南路三段 54 巷 13 號 1F	前院(北側增建)	棚架	16.65	陳勝佶
27	B-27	中正區重慶南路三段 54 巷 13 號 4F	頂樓加蓋	鋼骨造	78.46	簡紅緞
28	B-28	中正區重慶南路三段 54 巷 15 號 1F	後院(南側增建)	磚造	12.73	劉緯茂、劉群茂
29	B-29	中正區重慶南路三段 54 巷 15 號 1F	前院(北側增建)	棚架	13.49	劉緯茂、劉群茂

序號	編號	門牌	使用現況	構造	面積(㎡)	所有權人
30	B-30	中正區重慶南路三段 54 巷 15 號 4F	頂樓加蓋	鋼骨造	73.11	葉朝賢
31	B-31	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號 1F	前院(北側增建)	磚造	5.51	黃啟光
32	B-32	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號 1F	前院(北側增建)	磚造	2.51	黃啟光
33	B-33	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號 5F	頂樓加蓋	鋼骨造	36.21	鄭玉代
34	B-34	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號 5F	頂樓加蓋	棚架	6.74	鄭玉代
35	B-35	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號 1F	東側增建	棚架	5.13	彭陳建蓮
36	B-36	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號 5F	頂樓加蓋	磚造	78.62	李彥徵
37	B-37	中正區重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號 5F	頂樓加蓋	棚架	12.97	李彥徵
38	B-38	中正區泉州街 67 號	側院(東側增建)	棚架	8.30	蔡朝和、陳秀鳳
39	B-39	中正區泉州街 67 號	側院(東側增建)	棚架	2.05	蔡朝和、陳秀鳳
40	B-40	臺北市中正區和平西路一段 153 號 1F	側院(西側增建)	棚架	6.65	--
41	B-41	臺北市中正區和平西路一段 145 號東側	側院(輪胎行自行增建)	鋼骨造	103.63	葉朝漠、葉朝枝
合計		--			1,351.38	

註：本案棚架不予補償，僅列表說明本案範圍內結構物之現況。
資料來源：本計畫整理。

三、附近地區土地使用現況

本更新單元附近之土地使用分區，多屬住三及住三之一；土地使用現況，本更新單元東側及南側臨 2 棟民國 67 至 77 年間建築完成之 12 層樓住商混合建築物，北側臨 1 棟民國 74 年建築完成之 12 層樓住商混合建築及 1 棟民國 76 年建築完成之 5 層樓住宅使用建築物。附近地區建物現況一樓作為商業使用，二樓以上多為住宅使用。

四、公共設施現況

本更新單元周邊半徑 500 公尺範圍內之公共設施有國小、國中、高中、機關、公園及行水區等各種公共設施；更新單元周邊公共設施請詳見表 5-6、更新單元周邊公共設施分布請詳見圖 5-8。

表 5-6 更新單元周邊公共設施一覽表

公共設施用地	名　　稱
國小用地	螢橋國小、國語實驗國小
國中用地	古亭國中
高中用地	建國中學
機關用地	經濟部、泉州派出所、西區自來水營業所、古亭衛生所、行政院農委會、農委會動物防檢局
公園用地	臺北市植物園、螢橋公園、南昌公園
行水區	現為排水溝及中正河濱公園
郵政專用區	郵政博物館
醫療專用區	臺北市立婦幼醫院

資料來源：本計畫整理。

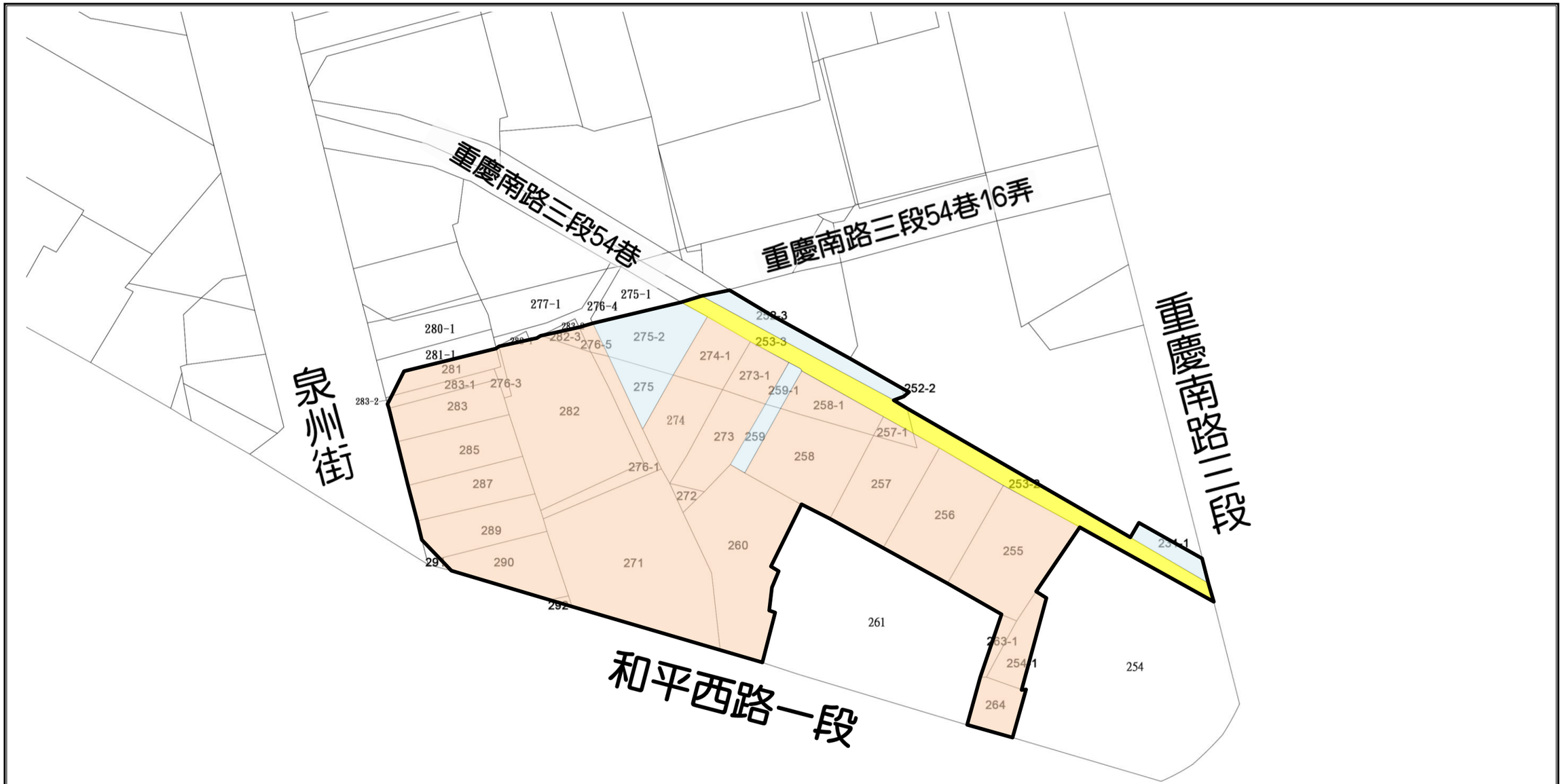


圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍	私有土地	中華民國【財政部國有財產署】	中華民國【臺北市政府工務局新建工程處】	比例尺：1/500	

圖 5-3　更新單元公私有土地分布圖

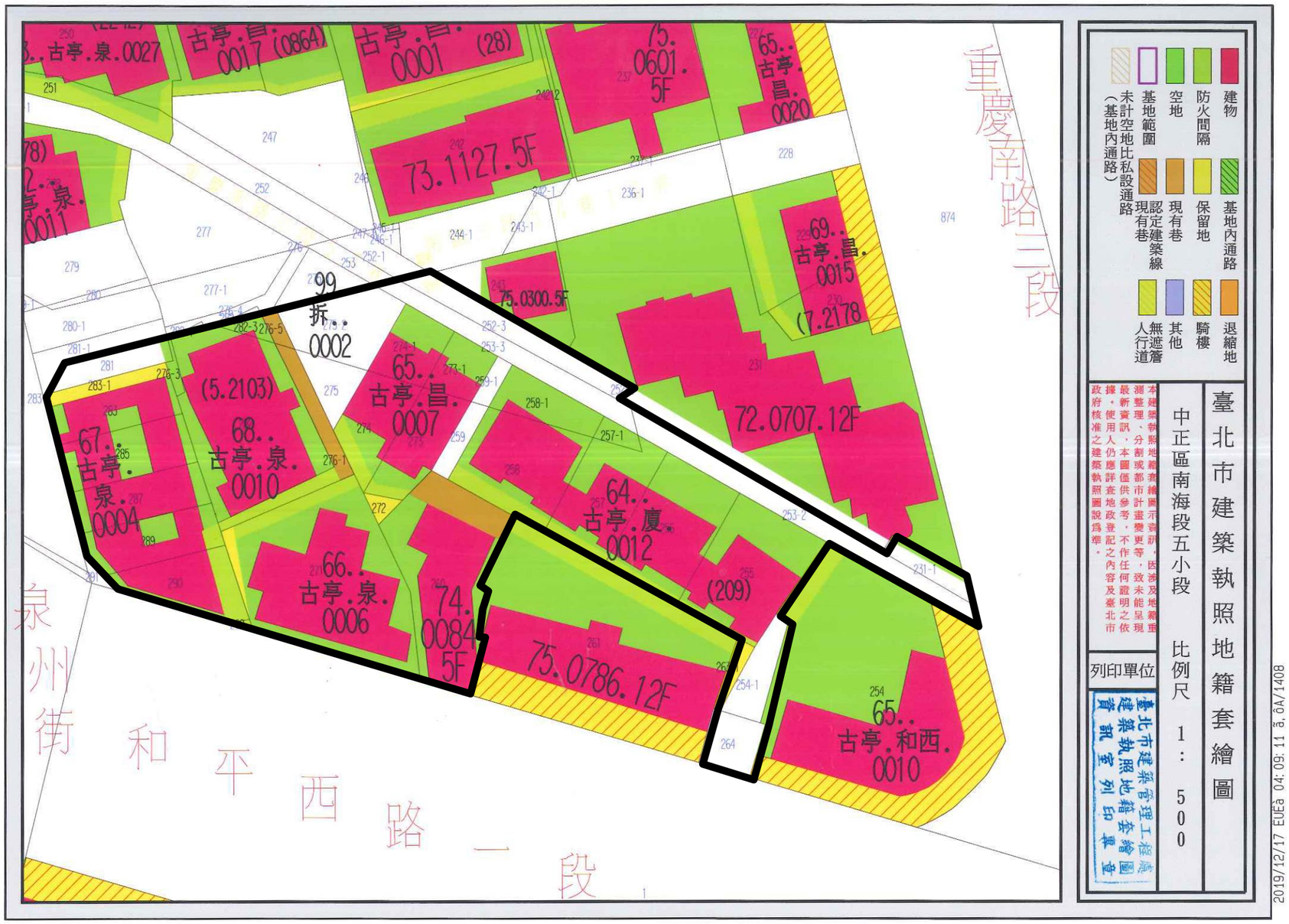


圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍				比例尺：1/500	

圖 5-4　更新單元建築物套繪圖

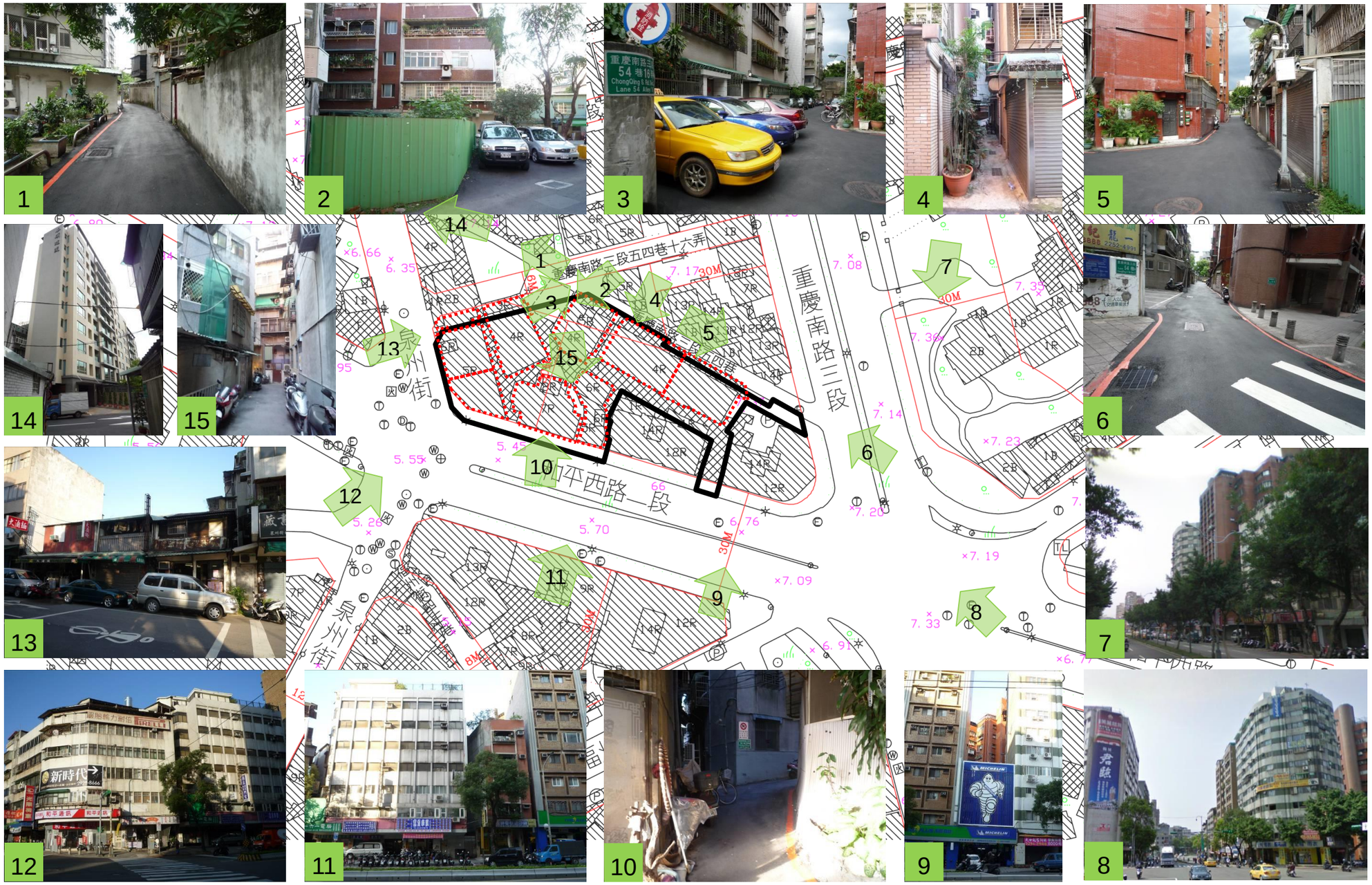


圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍	建物編號				N

圖 5-5　更新單元及其周圍土地使用現況圖

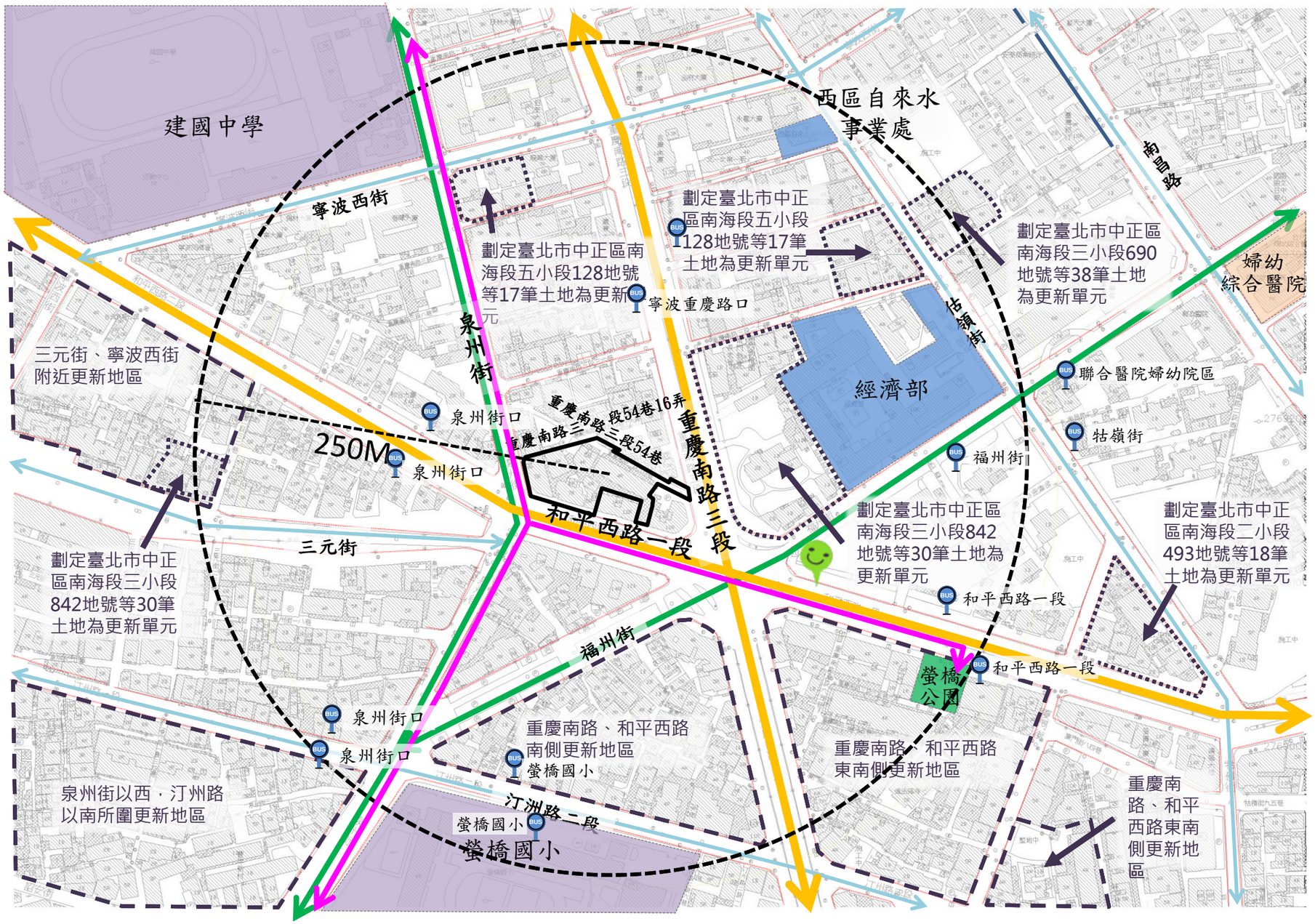


圖 5-6　更新單元周邊環境分析圖

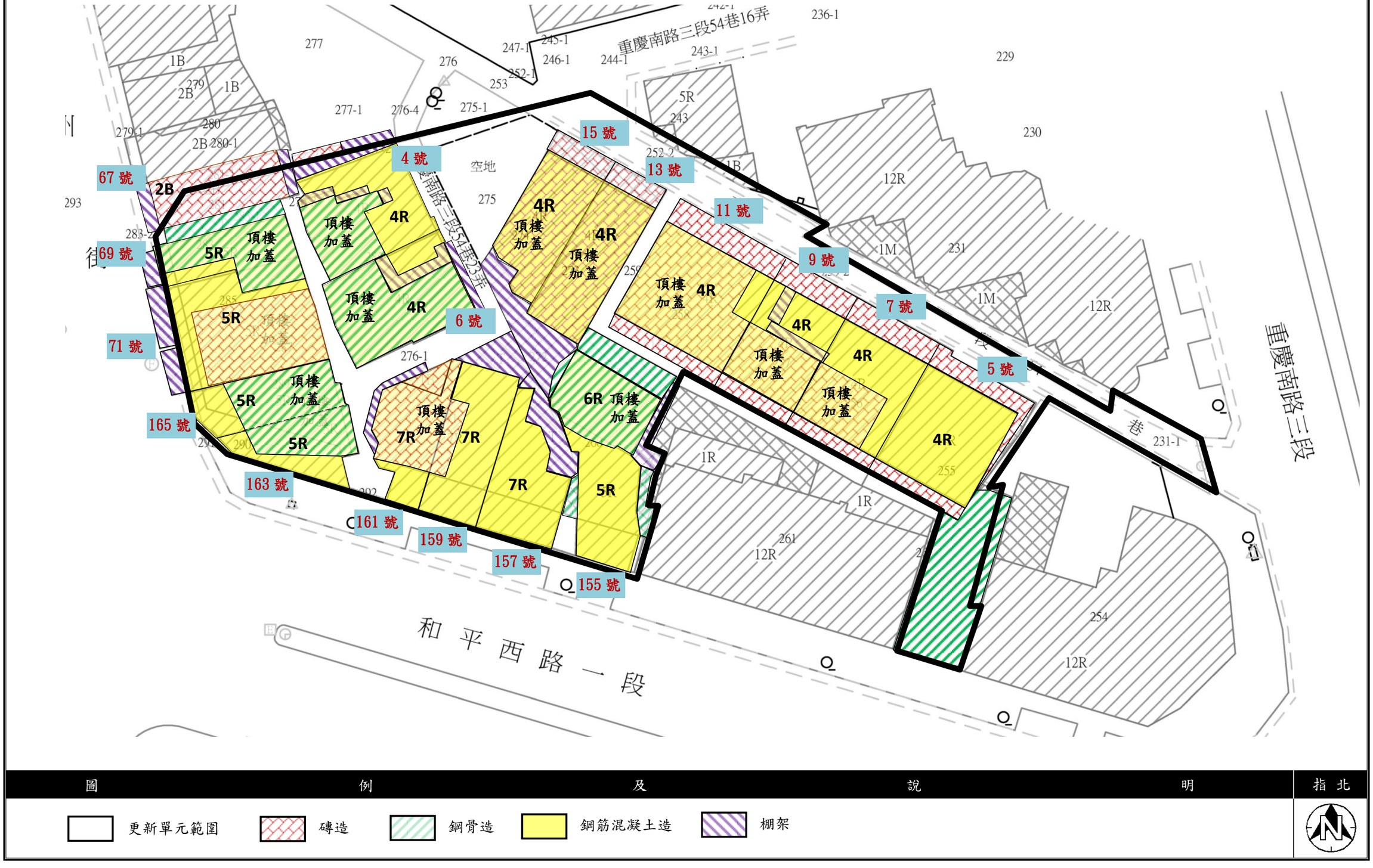


圖 5-7　建築物樓層與結構分布圖

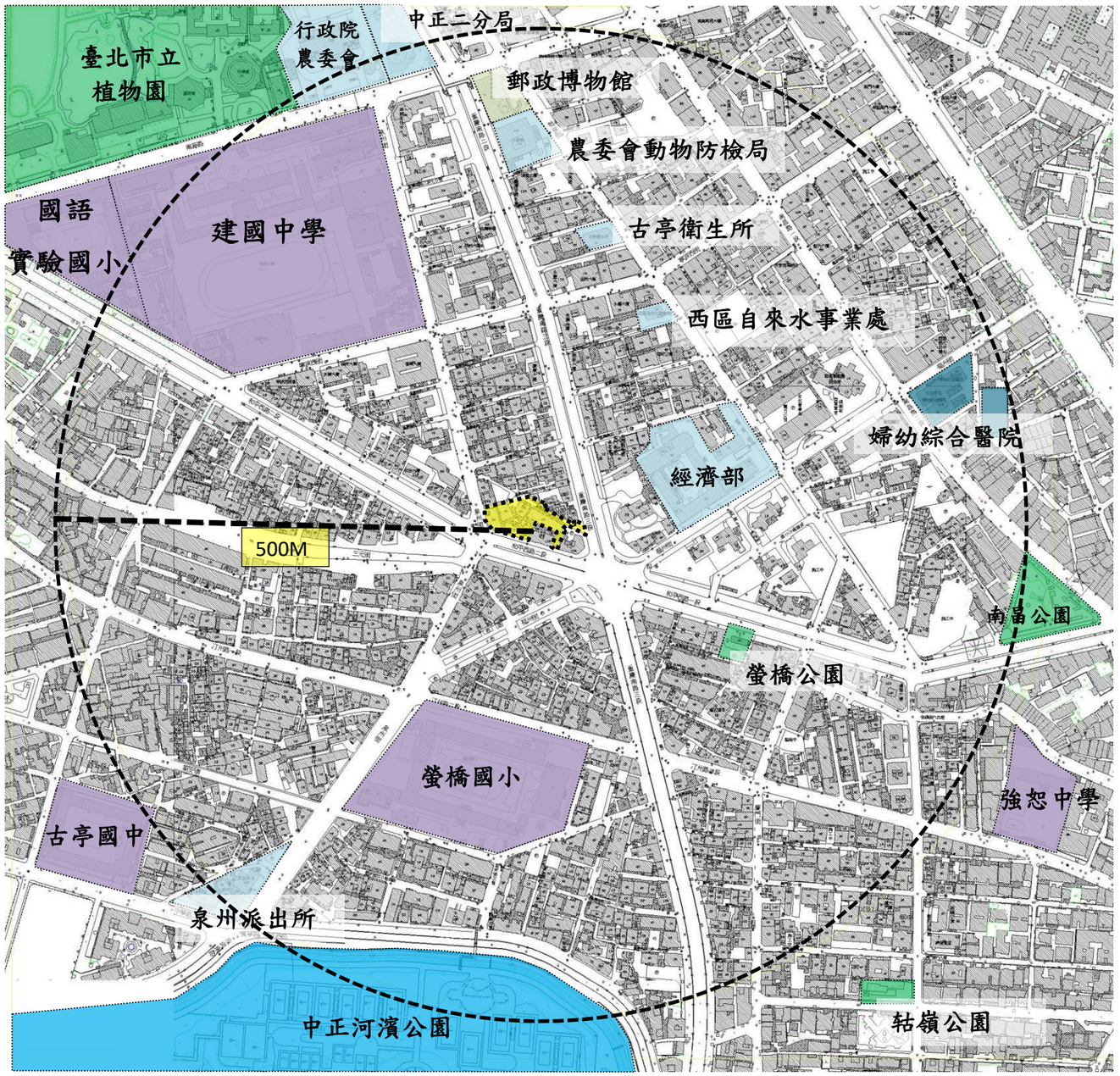


圖 5-8　更新單元周邊公共設施分布圖

五、附近地區交通現況

(一)道路系統現況

本更新單元位於 30 米重慶南路三段與 30 米和平西路一段和 4 米重慶南路三段 54 巷交叉口處，更新單元聯外主要道路東側有 30 米重慶南路三段與南側 30 米和平西路一段。次要道路為基地西側之 12.73 米泉州街與基地北側 12 米寧波西街，本基地東、南兩側分別各有 2~4 米寬之人行道。

透過基地周邊主次要道路系統可連接臺北市各重要之聯外道路，重慶南路三段向南經過中正橋可轉至中永和地區，往北可達臺北市中正及大同區；和平西路一段往東方向可至大安、文山區及信義區；本區道路系統連外性佳，甚為便利。基地聯外交通路網詳請參圖 5-9 更新單元周邊交通系統示意圖。

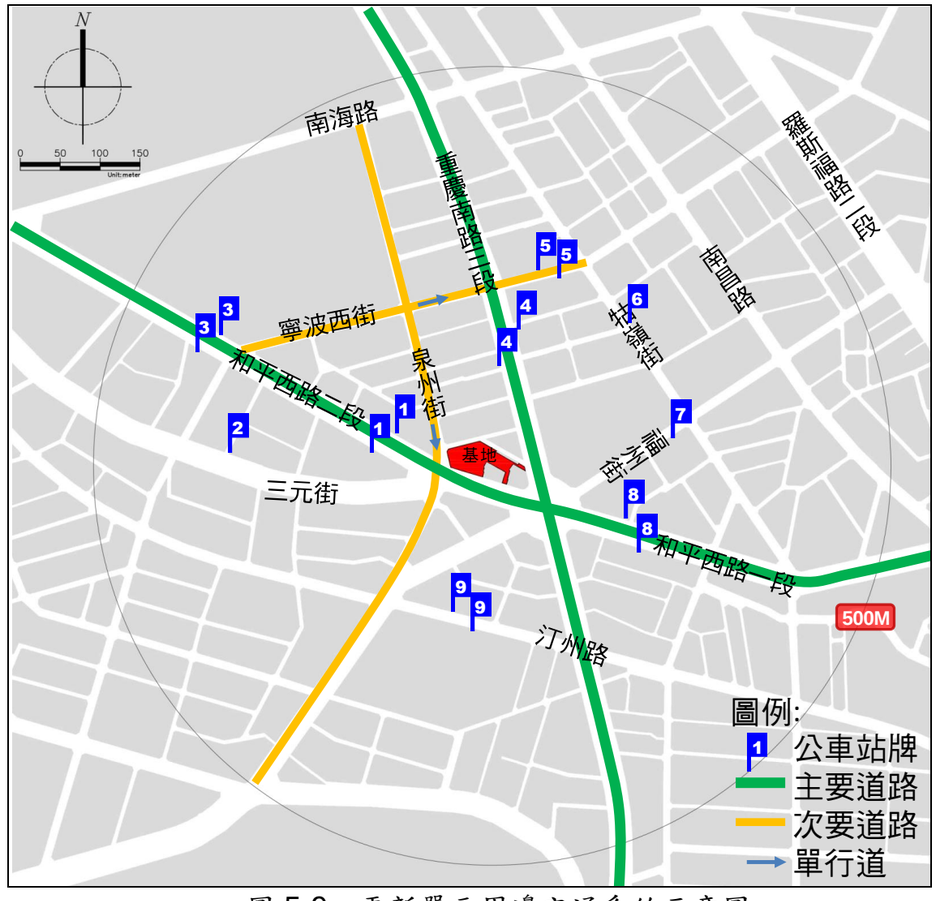


圖 5-9　更新單元周邊交通系統示意圖

表 5-7　更新單元周邊主次要道路路段幾何配置資料彙整表

路名	功能分類	分隔型式	計畫道路寬度(㎡)
重慶南路三段	主要道路	中央安全島分隔	30
和平西路一段	主要道路	中央安全島分隔	30
泉州街	次要道路	標線分隔	12
寧波西街	次要道路	標線分隔	12
重慶南路三段 54 巷	次要道路	--	4

(二)大眾運輸系統

本更新單元大眾運輸系統是以公車系統為主，透過公車進一步擴大大眾運輸系統服務範圍，並提升大眾運輸系統服務水準。更新單元周邊公車系統分述如下：

公車系統：鄰近本更新單元之公車站，計有 9 站，公車站分佈如圖 5-8 所示，經各公車路線可達臺北市中心及各地區，至於公車路線及站名，請詳見表 5-8，故本基地之大眾運輸系統現況應屬便捷。

表 5-8　更新單元鄰近地區公車路線表

站號	路名	站名	公車路線
1	和平西路	泉州街	242、624、907、568
2	三元街	三元街	藍 28
3	和平西路	龍口市場	242、624、907、568
4	重慶南路	寧波重慶路口	5、227、248、262、262 區、304 承德線、304 重慶線、706
5	寧波西街	自來水西分處	1、204、630
6	牯嶺街	自來水西分處	1、5
7	福州街	福州街	5
8	和平西路	和平西路一段	214、214 直、241、243、670、706、907、內科通勤 2、內科通勤 3、和平幹線、藍 28
9	汀州路	螢橋國小	250、253、624、670、671、673

(三)停車空間現況

1.路邊停車管制

基地周邊泉州街及和平西路多設有停車格位供路邊停車使用，周邊停車限制範圍如圖 5-10 所示。

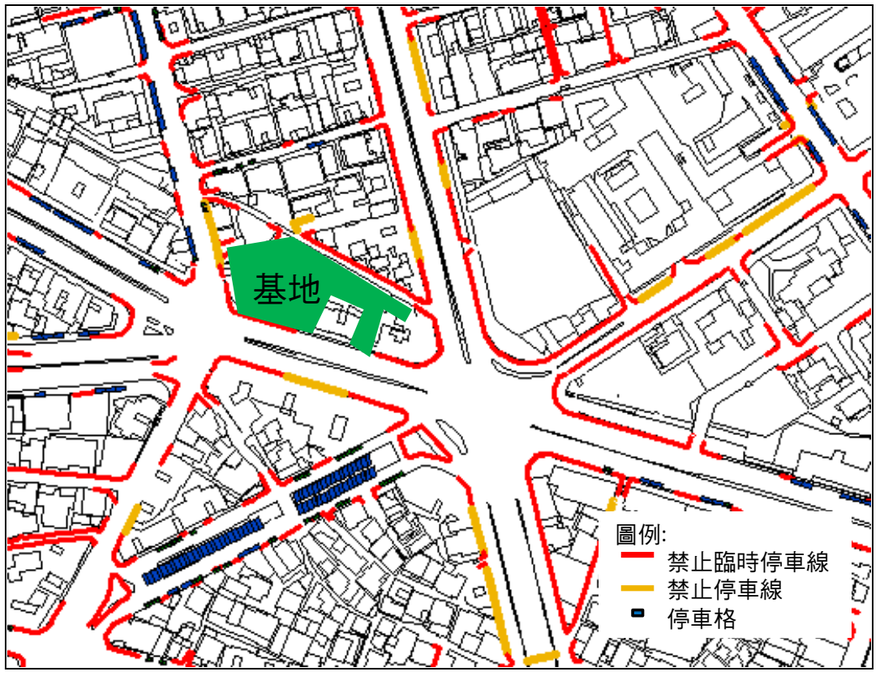


圖 5-10　更新單元周邊停車管制示意圖

2.停車供需現況

本計畫針對基地開發影響範圍內停車系統現況調查，主要以 500 公尺衝擊圈為停車供需調查範圍。調查對象主要針對道路交通環境影響較大之路邊停車供需現象，針對區域停車調查內容，包括停車現況中停車位之供給及實際停車數量。

依據道路街廓特性，將重慶南路三段、和平西路二段與福州街所圍出之範圍劃分六個停車分區。詳細分區範圍如圖 5-11 內容所示。

由表 5-9 內容可知，平常日基地周邊影響範圍內(包含路邊停車及對外開放之公民營路外停車場)停車供給總數為汽車 3,284 席，總停車需求數為 3,326 席，需供比為 1.01，顯示供給不符需求，整體供給尚不足 42 席)，顯示基地周邊仍有停車需求無法滿足之情形。

表 5-9　基地周邊公共路外汽車停車空間供給數量彙整表

項目	分區 34	分區 35	分區 37	分區 38	分區 39	分區 40	合計
路邊停車供給(有格位)	178	175	100	55	53	72	633
路邊停車供給(無格位)	39	5	5	48	23	55	175
路外停車供給(停車場)	80	5	10	28	30	10	163
路外停車供給(建物)	379	138	511	894	92	299	2,313
停車供給(合計)(席)	676	323	626	1,025	198	436	3,284

項目		分區 34	分區 35	分區 37	分區 38	分區 39	分區 40	合計
路邊停車需求(席)	合法	306	202	137	174	134	144	1,097
	違規	385	245	192	237	182	53	1,294
路外停車需求(席)		322	111	411	694	100	242	1,878
停車需求(合計)(席)		707	356	601	931	282	449	3,326
需/供比		1.05	1.10	0.96	0.91	1.42	1.03	1.01

資料來源：臺北市停車工程管理處「100 年度臺北市汽機車停車供需調查」，本案整理。

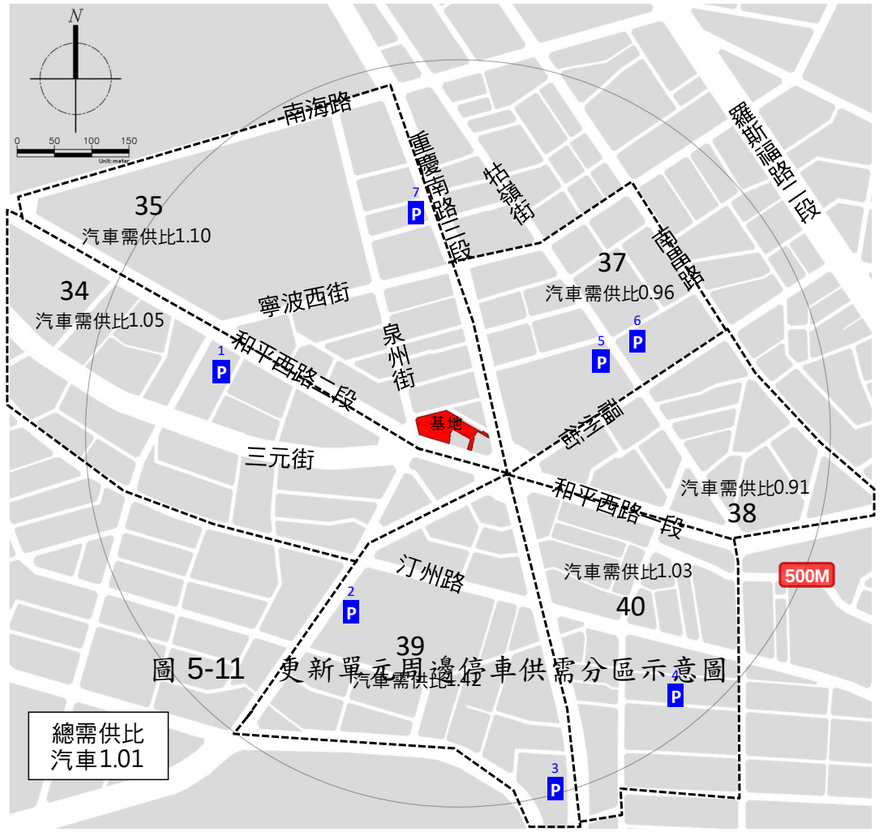


圖 5-11　更新單元周邊停車供需分區示意圖

表 5-10　基地周邊停車場供給數量彙整表

編號	名稱	位置	停車格位
1	TIMES 和平西路停車場	中正區和平西路 2 段 50 號	12
2	螢橋國小停車場	中正區詔安街 29 號	24
3	便利停車場	中正區重慶南路三段 150 號	17
4	廈門停車場	中正區廈門街 75 號	9
5	博客來停車場	中正區牯嶺街 54 號	5
6	中正牯嶺街停車場	中正區牯嶺街 61-6 號	10
7	四方開發停車場	中正區重慶南路 2 段 82 號	4
合計			81

資料來源：臺北市停車工程管理處

六、房地產市場調查

(一)不動產市場概況分析

1.不動產市場供給概況

(1)更新單元位於臺北市中正區，區內土地使用分區多規劃為住宅區及商業區，區域環境屬舊都市發展區，市容較為老舊，建物多以四、五十年以上之 1、2 層透天厝為主，在主要道路兩側則有 10 至 12 層住商大樓，房地產市場將有賴都市更新之帶動。

(2)區域環境內近年有五至七處以上之預售屋及新成屋公開推出，市場供給量尚稱充裕。

2.不動產市場需求概況

(1)區域環境內生活機能完備，居住人口呈穩定成長，對房地產市場需求亦穩定成長。

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

(二)不動產市場價格水準分析

1.區域環境內住宅產品市場行情，根據友宏不動產估價師事務所調查資料顯示：

新建房屋平均價位每坪約 750,000 元至 900,000 元；

五至十年房屋平均價位每坪約 600,000 元至 700,000 元；

十年以上房屋平均價位每坪約 500,000 元至 600,000 元。

2.區域環境內住宅市場空屋率約維持在 3%~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價位仍維持穩定發展。

(三)區域因素分析

1.近鄰地區土地利用情形：

(1)土地使用分區：區域環境土地多規劃為住宅區及商業區。

(2)土地使用情況：區域環境為舊市區中心，多已開發利用。

(3)土地使用強度：區域環境土地呈中、高度利用。

2.近鄰地區建物利用情況

(1)區域環境建物約 40%為四層以下樓房；20%為五層至七層樓房；20%為七層至十二層樓房；20%為十二層以上樓房。

(2)區域環境建物地面層約 60%供商業使用；40%供住宅使用。

(3)區域環境建物二層以上約 10%供商業使用；70%供住宅使用；20%供辦公使用。

3.近鄰地區之公共設施概況

以標的為中心，半徑 1,000 公尺以內，具備有公園、市場、銀行、小學、中學等公共設施。

4.近鄰地區之交通運輸概況：

(1)區域內主要聯絡道路有愛國東路、重慶南路、和平西路等。

(2)區域內主要交通工具有臺北市營公共汽車及大眾捷運系統。

(3)區域內交通站點有北市公車站與區內捷運站如下：

橘線─中和線、新莊線： 古亭站

綠線─新店線、松山線： 小南門站、中正紀念堂站、古亭站。

(4)整體而言，交通運輸條件優良。

表 5-11　更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名/基地座落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	屋齡	住宅銷售單價(萬元/坪	停車位型態	停車位單價(萬元/個)	價格日期
一境/重慶南路三段63號	第三之一種住宅區	成交	住宅大樓	19~32	11/2	1.3	77.3	坡道機械	180	102/9
南海名園/和平西路一段 100號	第二種商業區	成交	住宅店面大樓	24~59	15/3	6	83.1	坡道平面	--	102/5
中正香榭/和平西路一段59號	第三種住宅區、第三種商業區(原屬商二)	成交	住宅店面大樓	10~15	14/6	5.6	--	坡道平面	250	102/12
臺大 JIA/汀州路二段93號	第三種住宅區	成交	住宅大樓	16~43	11/3	0.3	79.3	坡道平面	200~250	102/10

資料來源：永慶房屋網站、內政部不動產交易實價查詢服務網。

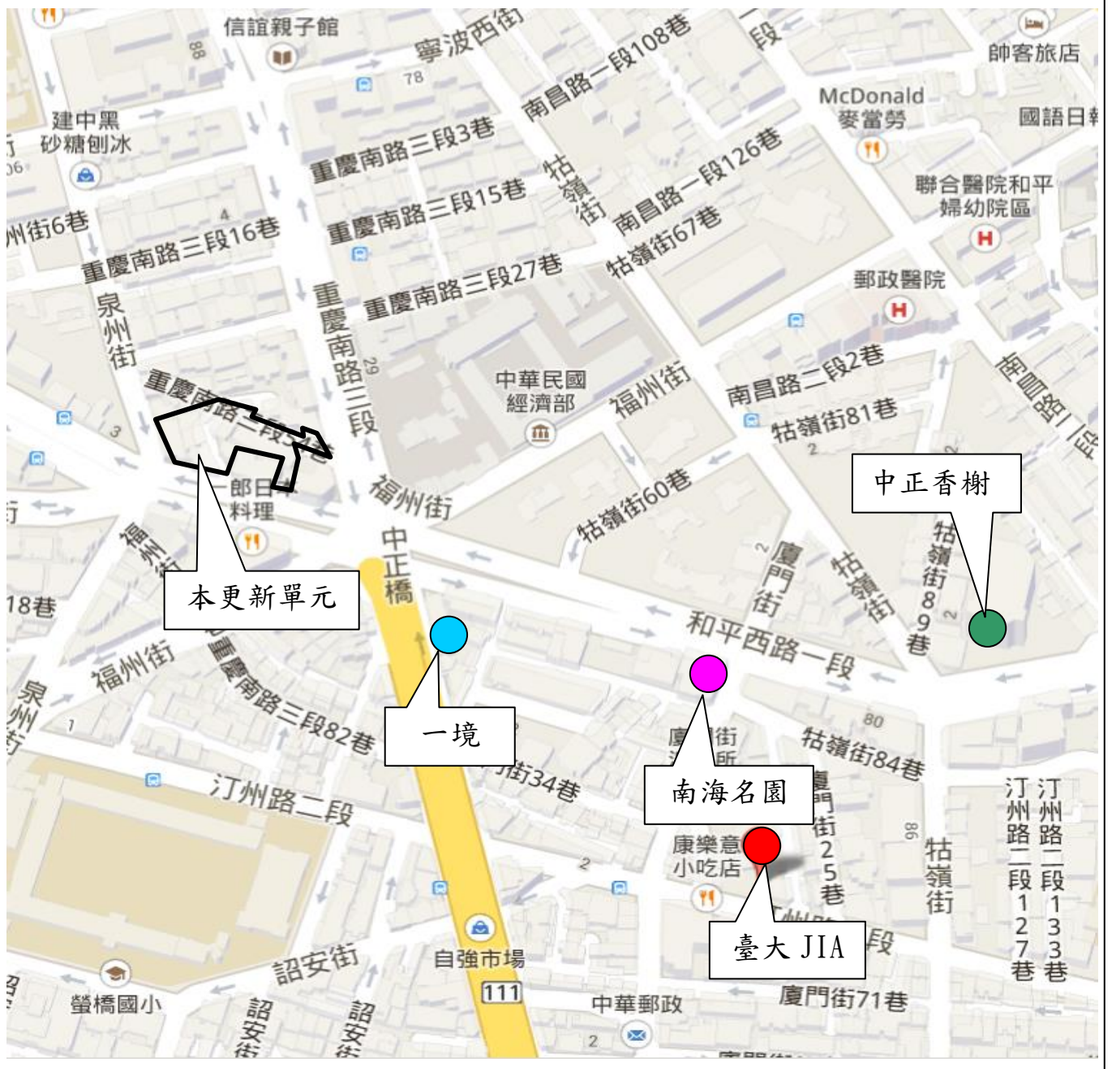


圖 5-12　更新單元周邊房地產市場案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元位於民國 72 年 2 月 5 日府工二字第 67018 號公告「修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」範圍內。本更新單元範圍內土地使用分區為第三種住宅區及第三之一種住宅區，建蔽率為 45%，容積率分別為 225%、300%，相關計畫修訂名稱及日期一覽表請詳見表 6-1。

表 6-1　相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	與本案有關之內容概要
擬訂羅斯福路中華路愛國西路所圍地區細部計畫案	60 年 01 月 23 日 府工二字第 58097 號	劃設本更新單元北側道路(包含本計畫協助開闢部分)，規劃本更新單元為住宅區
修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	69 年 04 月 15 日 府工二字第 10713 號	未變更與本案有關部分
修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵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	72 年 2 月 5 日 府工二字第 67018 號	變更本更新單元土地使用分區為住 3 及住 3-1
劃定臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為更新單元	97 年 11 月 7 日 府都新字第 09707197700 號	劃定為更新單元
變更「臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為同小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元」範圍案	102 年 6 月 20 日 府都新字第 10231032100 號	將北側中正區南海五小段 231-1、252-2、253-2 地號及南側同小段 254-1、263-1、264 地號等六筆土地納入更新單元內。

資料來源：本計畫整理。

與本案相關之都市計畫內容節錄如下：

(一)案名：「擬訂羅斯福路中華路愛國西路所圍地區細部計畫案」

1.指定建築線及劃設街廓相關內容

本案細部計劃地區，前為應實際需要，經將日據時代零碎計劃圖彙集釐定計劃草案，據以指定建築線准予興建房屋，並套繪地籍圖供市民閱覽。

(1)公共設施部分

原都市計劃道路將牯嶺街，由南海路向北延伸至重慶南路二段七巷對於交通大有裨益，但對西側建築用地之深度，不無影響，工務局擬予廢止，是否同意，提請委員會議裁決(編號廿七)。決議維持原計畫不變。

其餘學校，公園，市場，道路部分(含新設巷道)均同意照工務局所擬提請委員會議審議。

(2)土地使用分區

本計畫地區，除沿南海路、寧波西街、南昌街、福州街、牯嶺街、廈門街、和平西路等部分路段及羅斯福路屬路線商業區外，其餘為住宅區。

(二)案名：「修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」

1.土地使用分區管制

本計畫地區之土地使用分區管制除左列規定外，適用「臺北市土地使用分區管制規則」(已修訂為「臺北市土地使用分區管制自治條例」)規定，其餘未規定事項，悉依有關法令規章辦理。

計畫圖上標註「住三之一」地區，其建蔽率不得超過 45%，容積率得提高至 300%，惟建築基地面臨 30 公尺寬計畫道路，其面寬應在 16 公尺以上為原則，否則其容積率仍應依「住三」(225%)之規定辦理。

(三)案名：變更「臺北市中正區南海段五小段 255 地號等 22 筆土地為同小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元」範圍案

1.計畫目標

(1)更新整合老舊建築，改善居住環境。

(2)提昇防災救災功能。

2.策略

(1)以都市更新手段實現都市更新目標，整體規劃優質住宅。

(2)配合周邊環境，規劃人行空間及開放空間。

(3)協助開闢基地北側重慶南路三段 54 巷 16 弄至泉州街路間之 6 公尺未開闢計畫道路。

3.實質再發展

(1)都市發展定位

本更新單元土地使用分區為第 3 種及第 3-1 種住宅區，未來沿和平西路一段及泉州街側一樓將規劃為店舖，以延續沿街面商業行為；二樓以上規劃為集合住宅。

(2)整體規劃構想

A.配合街廓特色，重新塑造建築物量體及造型，並增加城市色彩美化。

B.留設適量之公共開放空間，營造舒適、安全的步道環境，並降低道路侷促感；建築設計將朝向綠建築指標設計，以達到生態、節能、健康的目標。

C.更新單元納入重慶南路三段 54 巷既成道路，配合消防救災及交通需求，退縮補足 8 公尺寬度部分並與道路順平處理。

(3)人行及開放空間構想

A. 更新單元南側臨和平西路一段及泉州街側留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，基地北側 6 公尺計畫道路退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，退縮部分與道路間作順平處理，以增加消防救災之空間。

B.法定空地集中留設，並於更新單元設置公共開放空間，作為社區休閒活動場所。

C.本更新單元北側未開闢之 6 公尺計畫道路，後續將配合開闢，以加強地區防災救災之動線。

二、土地使用說明

本更新單元內之土地使用分區分屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，其相關建蔽率、容積率與使用項目，均依臺北市土地使用分區管制自治條例之規定辦理(詳第十章四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別)。因本更新單元內中正區南海五小段 252-2、253-2、257、258、259、273、274、275、276-1、282 地號等 10 筆土地使用分區屬「第三種住宅區及第三之一種住宅區」，劃定更新單元申請人業於 102 年 3 月 18 日函請臺北市地政局土地開發總隊辦理逕為分割，經臺北市地政局土地開發總隊現場辦理量測及徑為分割後，已於民國 103 年 10 月 7 日分割新增加 252-3、253-3、257-1、258-1、259-1、273-1、274-1、275-2、276-5、282-3 等 10 筆地號；另範圍內 291 地號因劃定階段查詢土地使用分區為第三之一種住宅區而納入更新單元範圍中，後經臺北市地政局土地開發總隊確認應為道路用地，因 291 地號產權為臺北市政府(管理機關：臺北市工務局新建工程處)，現況為道路截角並作為道路使用，故依據劃定更新單元原則，剔除於本案更新單元外。

本更新單元假分割後之土地使用分區面積請詳見表 6-2，土地使用分區圖請詳見圖 6-4，土地分割相關公文請詳見附件冊。

表 6-2　土地使用分區面積表

使用分區	面積(㎡)	建蔽率(%)	建築面積(㎡)	容積率(%)	法定容積(㎡)
第三種住宅區	343.65	45%	153.74	225%	773.21
第三之一種住宅區	1,964.35	45%	884.86	300%	5,893.05
總計	2,308.00	--	1,038.60	--	6,666.26

資料來源：本計畫整理。

三、變更都市計畫說明

為提高都市更新誘因，增加參與意願，加速更新事業之辦理，以改善建築結構、防火安全疑慮及提升都市整體環境品質，本案擬依據「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，變更第三種住宅區及第三之一種住宅區為第三種住宅區(特)及第三之一種住宅區(特)，其容許使用組別仍依臺北市土地使用分區管制自治條例中有關第三種住宅區及第三之一種住宅區之規定辦理，建蔽率仍維持 45%、容積率維持 225%及 300%；詳見圖 6-5。

四、更新單元周邊大眾捷運系統兩側禁建限

本更新單元鄰近中正紀念堂站，屬淡水新店線，距離基地約 600 公尺，周邊大眾捷運系統兩側禁建限圖詳見圖 6-1。

五、更新單元周邊航高限制高度檢討

本更新單元屬中正區，位在航高限制高度海拔 605.49 公尺範圍內，更新單元周邊航高限制高度檢討圖詳見圖 6-2。

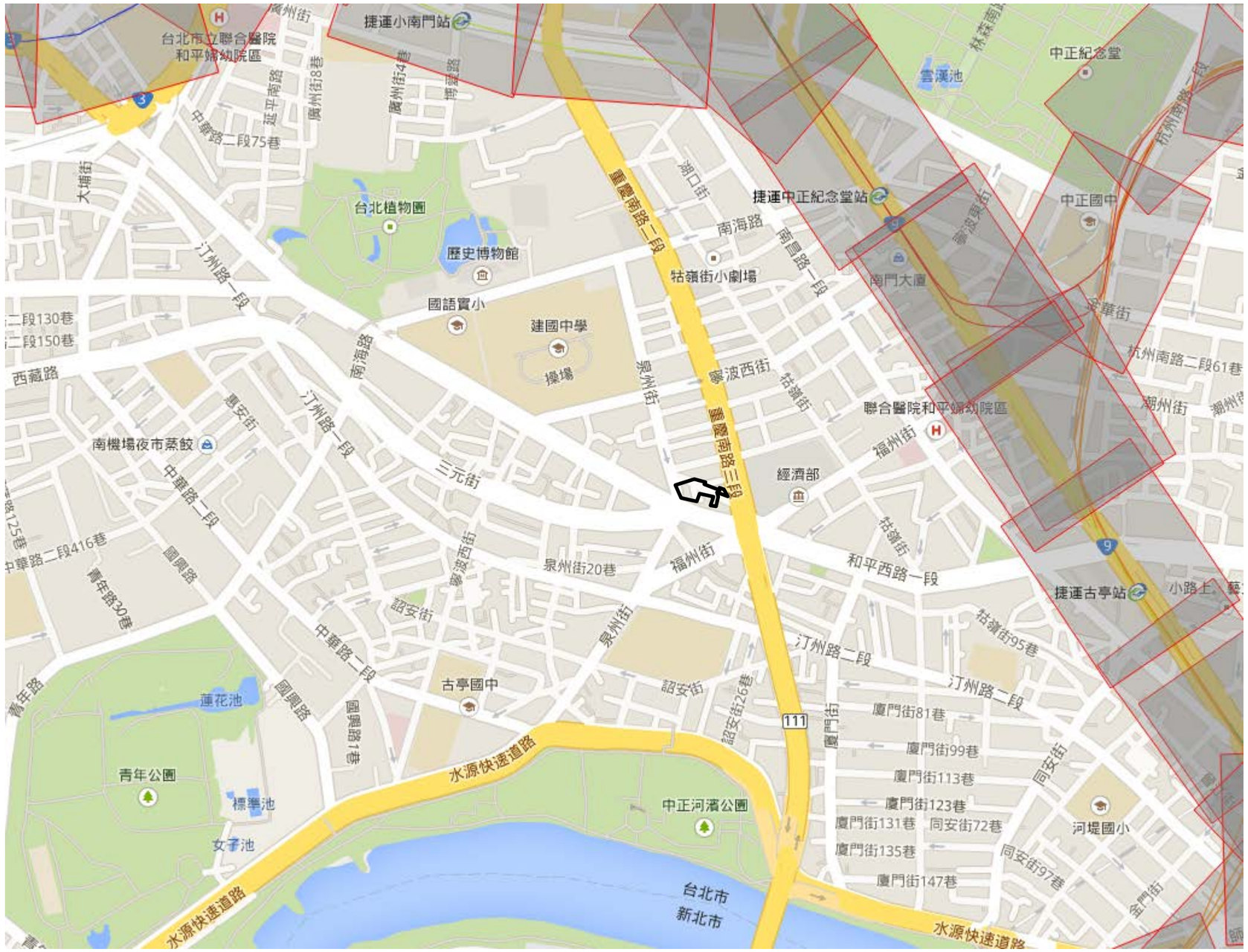


圖	例	及	說	明	指 北
更新單元範圍	大眾捷運系統兩側禁建限範圍			比例尺：1/500	

圖 6-1　更新單元周邊大眾捷運系統兩側禁建限圖

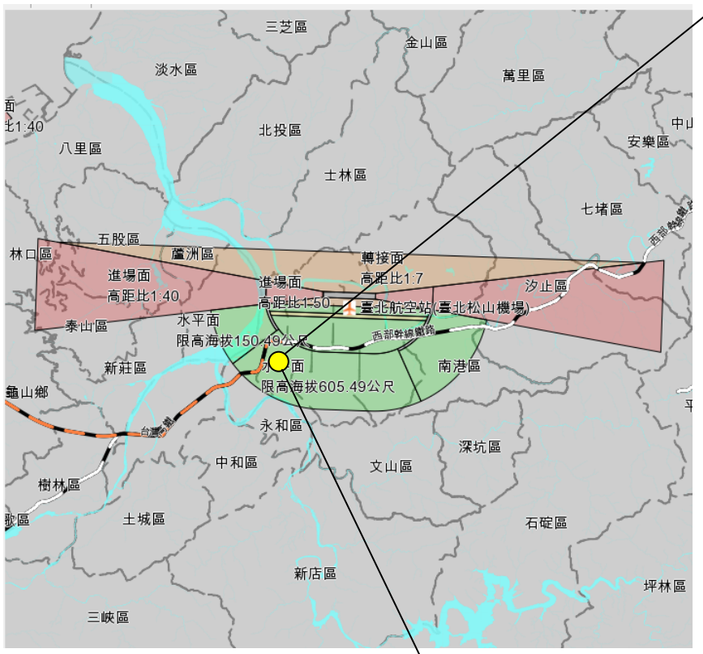




圖	例	及	說	明	指 北
更新單元位置	限高海拔 605.49 公尺				

圖 6-2　更新單元周邊航高限制高度檢討圖

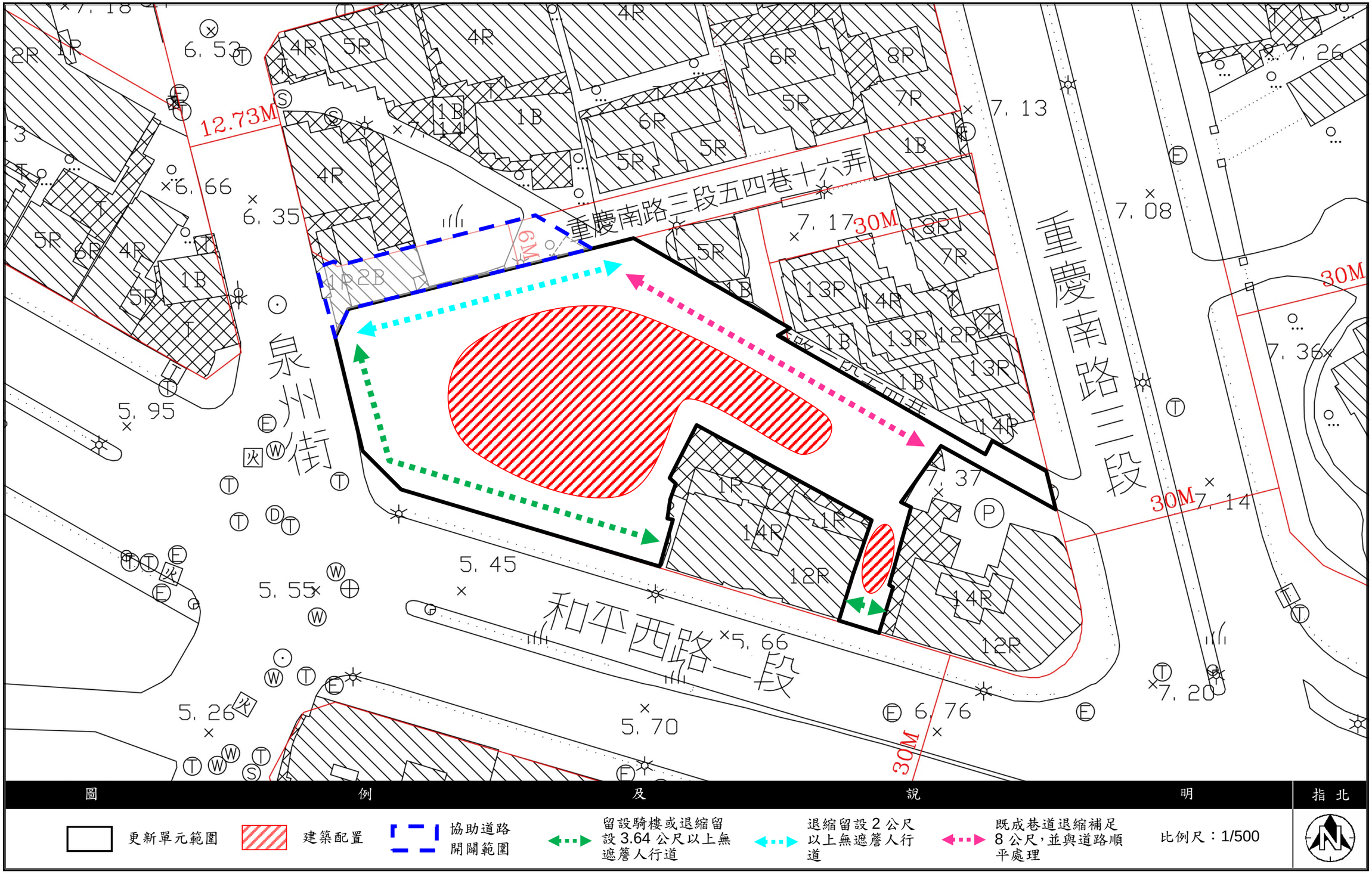

重慶南路三段五四巷十六弄
重慶南路三段
泉州街
和平西路一段
12.73M
30M
6M
圖 例 及 說 明
指 北
更新單元範圍
建築配置
協助道路開闢範圍
留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道
退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道
既成巷道退縮補足 8 公尺，並與道路順平處理
比例尺：1/500

圖 6-3　更新單元構想圖

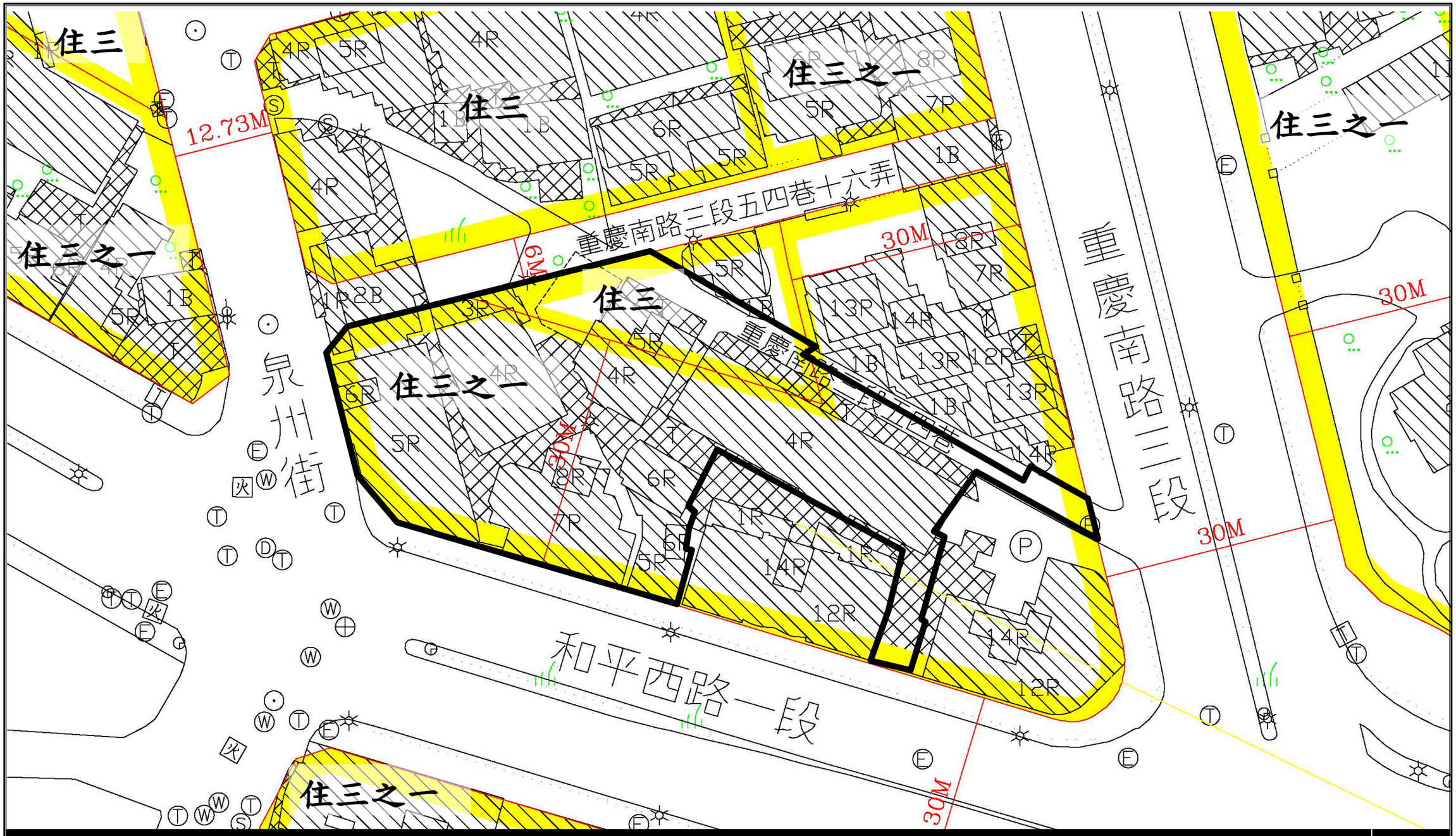
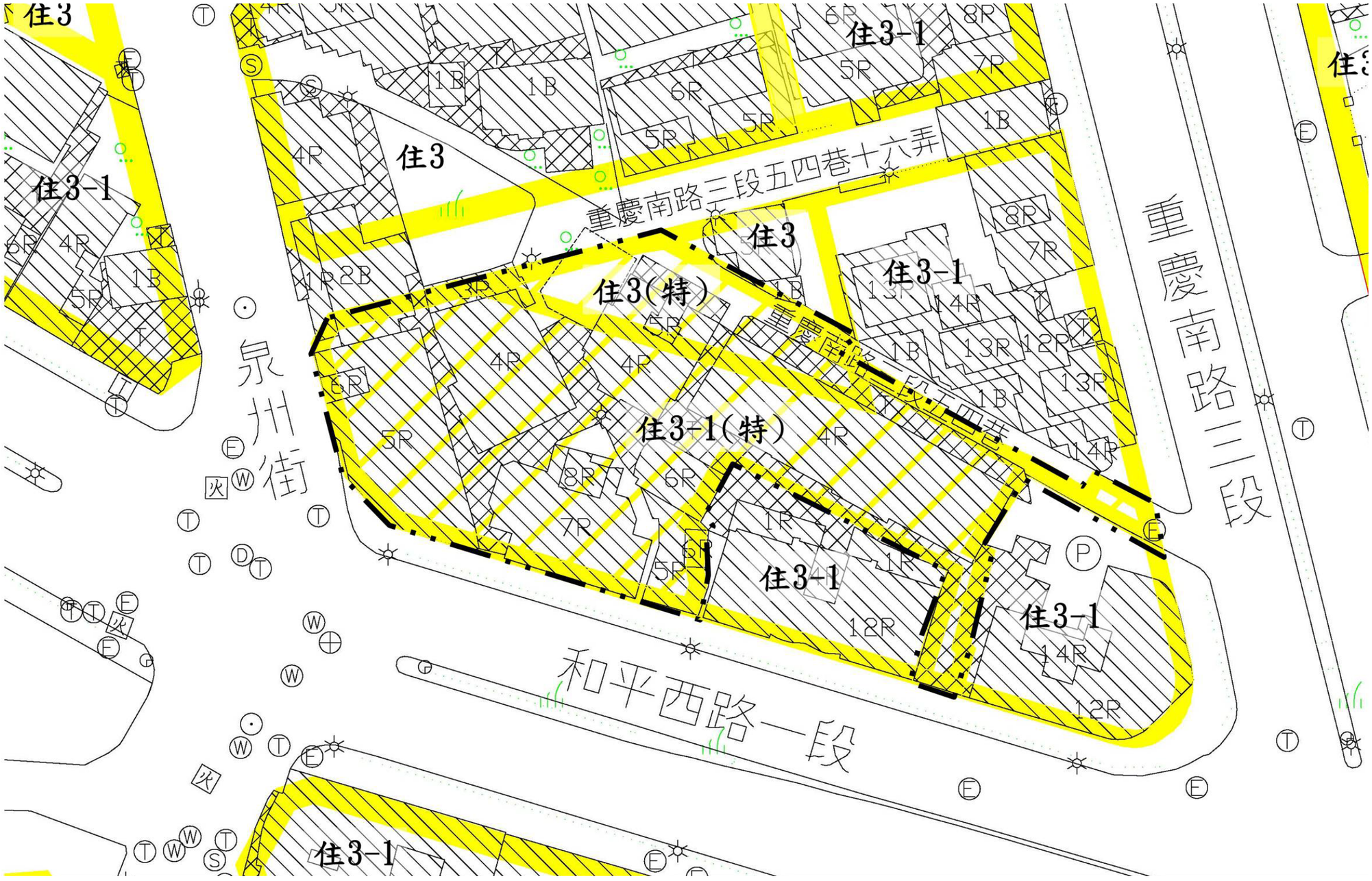

住三
住三之一
住三
住三之一
住三之一
住三
住三之一
住三之一
重慶南路三段五四巷十六弄
重慶南路三段
重慶南路三段五四巷
和平西路一段
泉州街
12.73M
6M
30M
30M
30M
30M
圖例及說明
更新單元範圍
住三：第三種住宅區
住三之一：第三之一種住宅區
比例尺：1/500
指北

圖 6-4　土地使用分區圖



圖例及說明

變更範圍	住 3 第三種住宅區	住 3-1 第三之一種住宅區	住 3(特) 變更第三種住宅區為第三種住宅區(特)	住 3-1(特) 變更第三之一種住宅區為第三之一種住宅區(特)	比例尺：1/500	指北

圖 6-5　變更土地使用分區圖

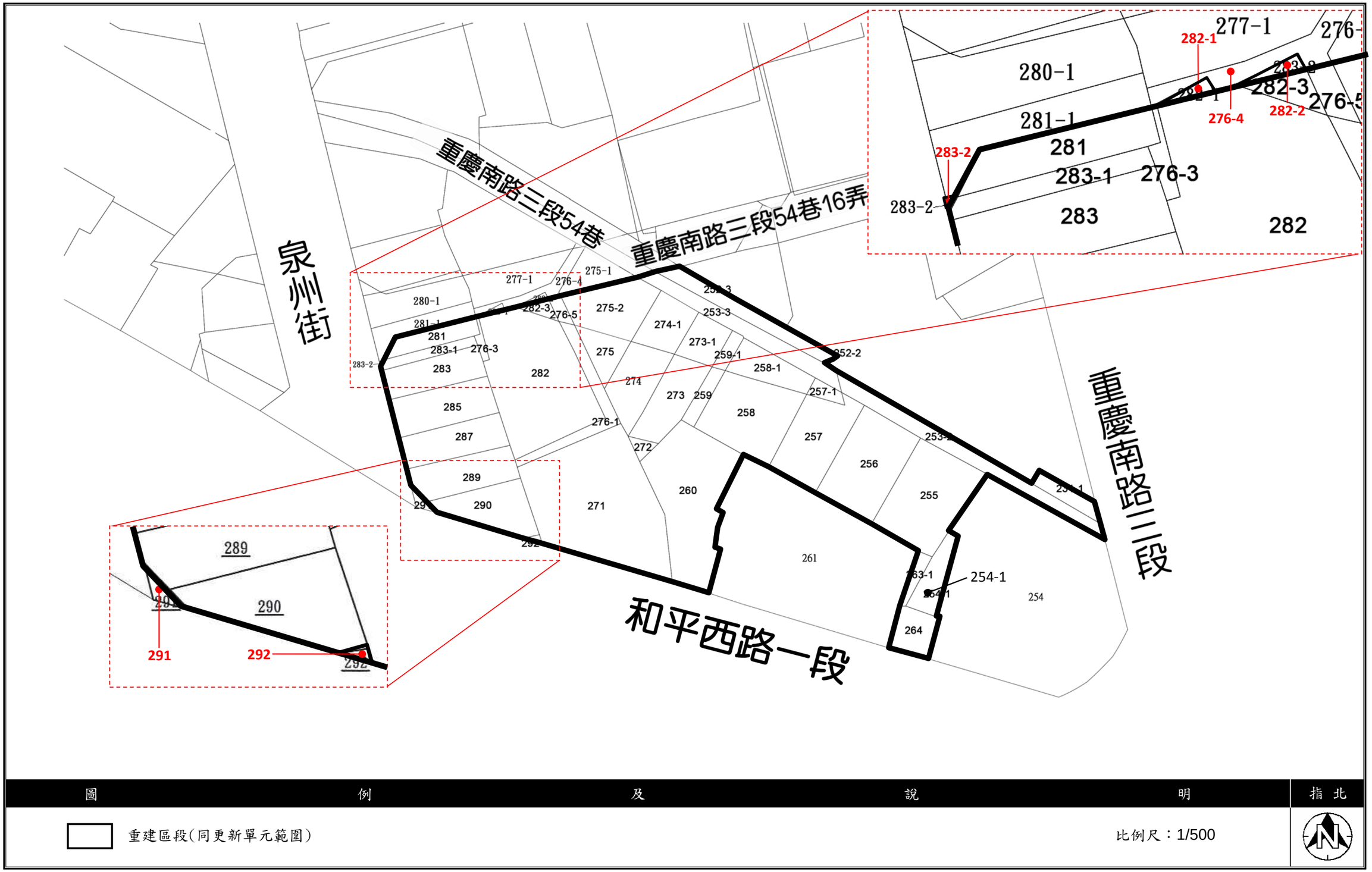
柒、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

本更新單元內建築物均已年代久遠且老舊窳陋，故採「重建」方式辦理更新事業，藉以改善更新單元內之公共安全，並提升當地生活品質與機能。

二、區段劃分

本更新單元全區皆劃為一個重建區段，請詳見圖 7-1 更新區段劃分構想圖。



圖例及說明	指北
重建區段(同更新單元範圍)　　比例尺：1/500	N

圖 7-1　更新區段劃分構想圖

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案擬協助開闢及捐贈本更新單元範圍外北側之南海段五小段 252-1、253、275-1、276-4、277-1、280-1、281-1、282-1、282-2、283-2 地號等 10 筆土地，面積共計 251 ㎡，其中 280-1、281-1、282-1、282-2 及 283-2 屬未開闢且未徵收之都市計畫道路用地，面積共計 98 ㎡；252-1、253、275-1、276-4 及 277-1 等五筆為公有土地，面積共計 153 ㎡，所有權人為中華民國及臺北市，管理機關分別為財政部國有財產署及臺北市工務局新建工程處；其餘五筆為私有土地，面積共計 98 ㎡，所有權人共 9 位。依「臺北市都市更新自治條例」第 26 條第 1 項規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。本案擬開闢範圍其中涉國有財產署經管同小段 252-1、275-1、276-4 地號 3 筆國有道路用地，應由臺北市府工務局新建工程處依國有財產法等相關規定辦竣撥用後，再交由實施者開闢。公共設施捐贈於本市土地成本共計 28,307,300 元，公共設施工程開闢費用共計 967,500 元，本案擬於事業計畫核定前取得公共設施用地捐贈同意書，並於使用執照取得前完成捐贈過戶市府手續(請詳見表 8-1)。

根據測量技師實地測量結果，泉州街 65 號、泉州街 67 號及重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號之合法建築物部分位於道路用地，其面積計為 168.40 ㎡(不含棚架)，拆遷補償費依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之標準提列，計 3,291,126 元(請詳見表 8-2)。

本案擬依「臺北市都市更新自治條例」第 19 條規定，將協助開闢道路用地所需工程費、地上物拆遷補償費及捐贈道路用地之土地取得成本等經費，依「都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條」規定計算 ΔF4-2 容積獎勵(請詳見第 10-2 頁)。

表 8-1　協助開闢公共設施清冊表

序號	標示部		所有權部						公共設施用地捐贈本市土地成本			公共設施用地工程開闢費用		備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積(㎡)	103 年 1 月公告現值(元/㎡)	公告現值(元)	1.2 倍公告現值(元)	開闢單價(元/㎡)	工程開闢費用(元)	
					分子	/	分母							
1	252-1	21.00	2	中華民國/財政部國有財產署	1	/	1	21.00	281,000	--	--	4,500	94,500	公有地撥用
2	253	15.00	1	中華民國/臺北市工務局新建工程處	1	/	1	15.00	281,000	--	--	4,500	67,500	公有地撥用
3	275-1	35.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1	/	1	35.00	281,000	--	--	4,500	157,500	公有地撥用
4	276-4	22.00	1	中華民國/財政部國有財產署	1	/	1	22.00	281,955	--	--	4,500	99,000	公有地撥用
5	277-1	60.00	1	臺北市/臺北市工務局新建工程處	1	/	1	60.00	283,333	--	--	4,500	270,000	公有地撥用
6	280-1	57.00	1	邱創傳	1	/	1	57.00	288,000	16,416,000	19,699,200	4,500	256,500	
7	281-1	34.00	4	蔡朝和	1	/	2	17.00	288,000	9,792,000	11,750,400	4,500	153,000	
			5	陳秀鳳	1	/	2	17.00	288,000					
8	282-1	2.00	2	黃惠美	1	/	6	0.33	287,650	575,300	690,360	4,500	9,000	已同意
			3	陳真珠	1	/	6	0.33	287,650					已同意
			8	鄭玉代	1	/	6	0.33	287,650					已同意
			9	陳憲治	2	/	12	0.33	287,650					已同意
			11	黃啟光	2	/	6	0.67	287,650					已同意
9	282-2	4.00	2	黃惠美	1	/	6	0.67	281,000	1,124,000	1,348,800	4,500	18,000	已同意
			3	陳真珠	1	/	6	0.67	281,000					已同意

序號	標示部		所有權部						公共設施用地捐贈本市土地成本			公共設施用地工程開闢費用		備註
	地號	面積(㎡)	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍			持分面積(㎡)	103 年 1 月公告現值(元/㎡)	公告現值(元)	1.2 倍公告現值(元)	開闢單價(元/㎡)	工程開闢費用(元)	
					分子	/	分母							
			8	鄭玉代	1	/	6	0.67	281,000					已同意
			9	陳憲治	2	/	12	0.67	281,000					已同意
			11	黃啟光	2	/	6	1.33	281,000					已同意
10	283-2	1.00	1	阮永香	1	/	1	1.00	400,000	400,000	480,000	4,500	4,500	
合計		251.00	所有權人共 11 人					251.00	--	28,307,300	33,968,760	--	1,129,500	--

註 1：依民國 103 年 6 月 17 日謄本登載。

註 2：持分面積係以土地面積乘各所有權人之權利範圍後，四捨五入至小數點後二位登載於清冊。

表 8-2　公共設施用地地上物拆遷補償費用明細表

序號	建物門牌	座落地號	構造	違章類型	建物門牌編訂日期	拆除面積(㎡)	拆除單價(元)	拆除費用(元)	補償面積(㎡)	重建單價(元/㎡)	重建單價 x85%(元/㎡)	補償費金額(元)	應補償費用(扣除拆除費用)(元)	所有權人	權利範圍			每位所有權人拆遷補償費用(元)
1	泉州街 65 號	280-1	磚造	舊有	49.07.15(註 3)	105.41	230	24,244	106	16,460	13,991	1,483,046	1,458,802	邱寶春	1	/	1	1,458,802
2	泉州街 67 號	281-1	磚造	舊有	49.07.15(註 3)	57.58	230	13,243	66	16,460	13,991	923,406	910,163	蔡朝和(信託委託人：蔡雅芳)	1	/	2	455,081
														陳秀鳳(信託委託人：蔡雅芳)	1	/	2	455,081
3	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號	282-1	磚造	舊有	46.08.22(註 3)	5.41	230	1,244	66	16,460	13,991	923,406	922,162	黃啟光	1	/	1	922,162
合　計						168.40		38,732	238			3,329,858	3,291,126					3,291,126

註 1：舊有違章建築磚造 1 樓，其拆除單價以 230 元/㎡，重建價格 16,460 元/㎡×85%元/㎡＝13,991 元/㎡計。

註 2：有關財務計畫內容應以權利變換內容為準。

註 3：泉州街 65 號



泉州街 67 號



重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號



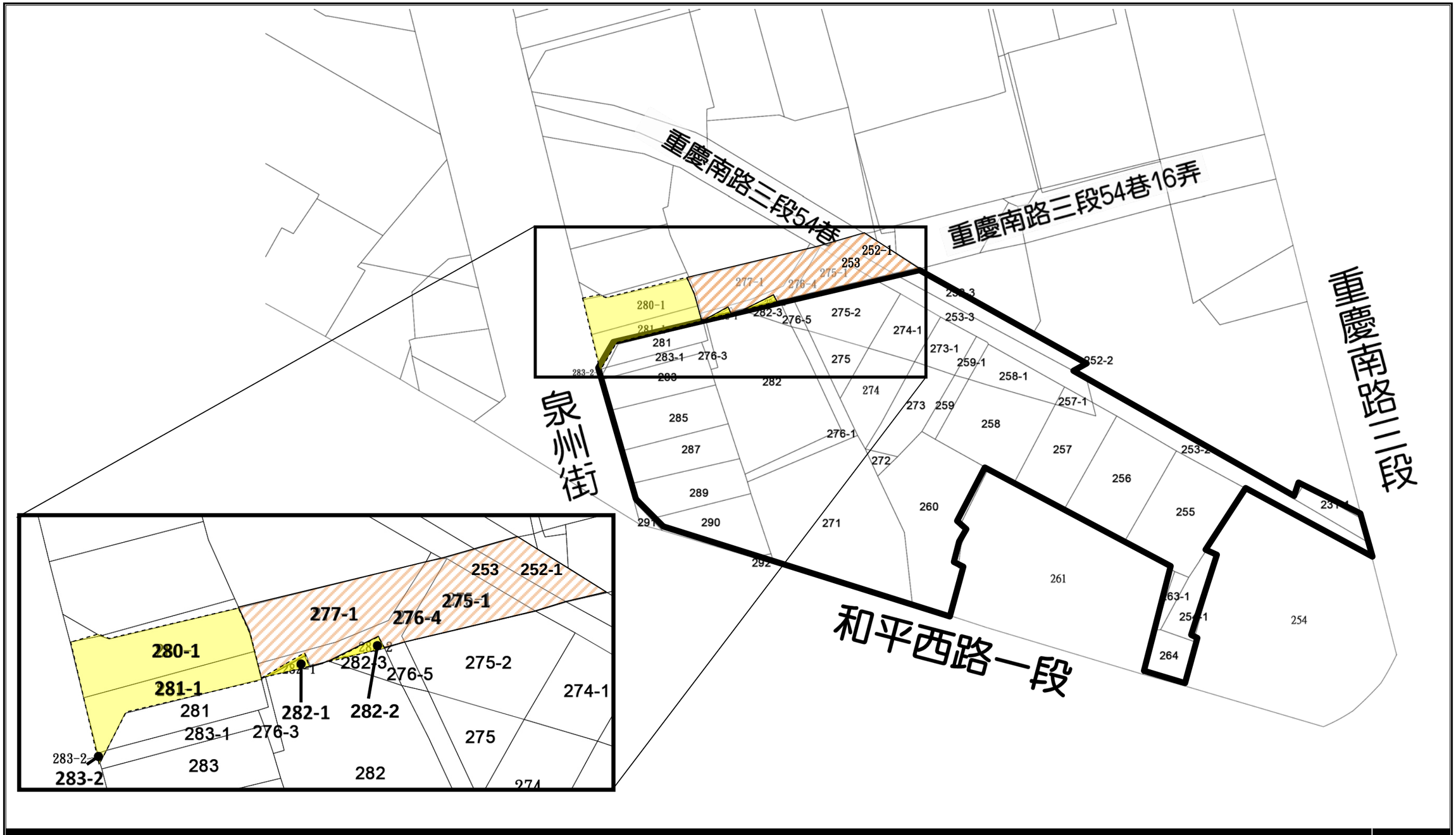


圖 8-1　協助開闢公共設施位置及範圍圖

玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃為「重建區段」，且更新單元範圍內無古蹟及歷史建築，故無建築物之整建或維護計畫。

本頁空白，以利對照

拾、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無涉及現有巷道廢止或改道，故無相關計畫。

二、都市計畫土地使用強度

本案原土地使用分區分屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，擬依據「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，申請變更為第三種住宅區(特)及第三之一種住宅區(特)，使用強度及性質未變更，建蔽率 45%、容積率第三種住宅區 225%及第三之一種住宅區 300%。本計畫為符合辦理都市更新事業之需要，依據都市更新條例第 44 條、臺北市都市更新自治條例第 19 條及「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」等相關法令規定申請容積獎勵。

三、申請容積獎勵項目及額度

(一)法令依據

本開發案擬申請之容積獎勵，依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」、「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」及「臺北市都市更新自治條例」之規定申請。

(二)都市更新獎勵容積及項目

本案擬申請 3,378.26 ㎡之都市更新容積獎勵；本更新單元基地面積 2,308 ㎡，都市計畫法定容積為 6,666.26 ㎡。申請獎勵項目、額度及比例整理如下(請詳見表 10-1)：

表 10-1　容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目		獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
ΔF1 以原容積高於法定容積		417.73	6.27%
ΔF2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準		0.00	0
ΔF3 更新時程獎勵		349.73	5.25%
ΔF4 考量地區環境狀況		--	--
ΔF4-1 捐贈公益設施		0.00	0
ΔF4-2	協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施	201.52	3.02%
	捐贈經費予當地地方政府都市更新基金	572.19	8.58%
ΔF4 小計		773.71	11.61%
ΔF5 更新地區規劃設計獎勵		--	--
ΔF5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災		666.63	10.00%
ΔF5-2 開放式空間廣場		0.00	0
ΔF5-3 供人行走之地面道路或騎樓		637.17	9.56%
ΔF5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築		0.00	0
ΔF5-5 更新單元規模		0.00	0
ΔF5-6 建築基地及建築物採綠建築設計		533.30	8.00%
ΔF5 小計		1,837.10	27.56%
ΔF6 實施者以現地、異地安置或協議以現金補償基地內舊違章建築戶核計之樓地板面積		0.00	0
更新容積獎勵合計		3,378.26	50.68%
其他獎勵容積(申請老舊公寓專案計畫獎勵)		1,245.98	18.69%
總計		4,624.24	69.37%

註：本表所列實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

1.ΔF1 以原容積高於法定容積：依據都市更新條例第 44 條第 1 項第 1 款規定之容積獎勵，實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。依臺北市都市發展局 104 年 3 月 19 日北市都建字第 10465301900 號函所示(詳附錄五)，本案以原建築容積高於法定容積部分經核計為 417.73 ㎡，約占法定容積之 6.27%(417.73÷6,666.26)。

2.ΔF2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準：無。

3.ΔF3 更新時程獎勵：本案元更新單元於民國 97 年 11 月 08 日經臺北市政府以

拾、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道計畫

本案範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道為重慶南路三段 54 巷 23 弄，經現場勘查，該現有巷道連接本案擬開闢之計畫道路，其現有巷道全部位於本都市更新事業計畫範圍內，故未來將依據「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定及配合本案開闢之計畫道路，將該現有巷道廢巷，未來居民將由開闢之計畫道路自由通行進出，現有巷道廢巷改道位置請詳見 P10-35。

二、都市計畫土地使用強度

本案原土地使用分區分屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，擬依據「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，申請變更為第三種住宅區(特)及第三之一種住宅區(特)，使用強度及性質未變更，建蔽率 45%、容積率第三種住宅區 225%及第三之一種住宅區 300%。本計畫為符合辦理都市更新事業之需要，依據都市更新條例第 44 條、臺北市都市更新自治條例第 19 條及「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」等相關法令規定申請容積獎勵。

三、申請容積獎勵項目及額度

(一)法令依據

本開發案擬申請之容積獎勵，依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」、「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」及「臺北市都市更新自治條例」之規定申請。

(二)都市更新獎勵容積及項目

本案擬申請 **3,366.76** ㎡之都市更新容積獎勵；本更新單元基地面積 2,308 ㎡，都市計畫法定容積為 6,666.26 ㎡。申請獎勵項目、額度及比例整理如下(請詳見表 10-1)：

表 10-1　容積獎勵試算表

申請容積獎勵項目		獎勵面積(㎡)	基準容積比率(%)
ΔF1 以原容積高於法定容積		417.73	6.27%
ΔF2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準		0.00	0
ΔF3 更新時程獎勵		349.73	5.25%
ΔF4 考量地區環境狀況		--	--
ΔF4-1 捐贈公益設施		0.00	0
ΔF4-2	ΔF4-2-**1** 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施	**178.50**	**2.68%**
	ΔF4-2-**2** 捐贈經費予當地地方政府都市更新基金	572.19	8.58%
ΔF4 小計		**750.69**	**11.26%**
ΔF5 更新地區規劃設計獎勵		--	--
ΔF5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災		666.63	10.00%
ΔF5-2 開放式空間廣場		0.00	0
ΔF5-3 供人行走之地面道路或騎樓		**648.69**	**9.73%**
ΔF5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築		0.00	0
ΔF5-5 更新單元規模		0.00	0
ΔF5-6 建築基地及建築物採綠建築設計		533.30	8.00%
ΔF5 小計		**1,848.62**	**27.73%**
ΔF6 實施者以現地、異地安置或協議以現金補償基地內舊違章建築戶核計之樓地板面積		0.00	0
更新容積獎勵合計		**3,366.76**	**50.50%**
其他獎勵容積(申請老舊公寓專案計畫獎勵)		**1,249.09**	**18.74%**
總計		**4,615.85**	**69.24%**

註：本表所列實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

1.ΔF1 以原容積高於法定容積：依據都市更新條例第 44 條第 1 項第 1 款規定之容積獎勵，實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。依臺北市都市發展局 104 年 3 月 19 日北市都建字第 10465301900 號函所示(**各基地原容大於法容內容請**詳附錄五)，本案以原建築容積高於法定容積部分經核計為 417.73 ㎡，約占法定容積之 6.27%(417.73÷6,666.26)。

2.ΔF2 多數人分配之樓地板面積不及當地居住平均水準：無。

3.ΔF3 更新時程獎勵：本案元更新單元於民國 97 年 11 月 08 日經臺北市政以

府都新字第 09707197700 號函公告劃定為更新單元，並於民國 102 年 06 月 19 日經臺北市政府以府都新字第 10231032100 號函公告變更劃定更新單元；原更新單元核准日期適用 95 年 12 月 1 日臺北市政府修正公布之「臺北市都市更新自治條例」第 19 條規定，更新地區(單元)公告後，一年內申請實施更新事業者，給予法定容積百分之七之獎勵，兩年內申請實施更新事業者，給予法定容積百分之六之獎勵，其餘依據都市更新條例等相關規定，給予法定容積百分之五之獎勵。本案原更新單元範圍容積為 5,845.50 ㎡，擬申請 5%之獎勵容積為 292.28 ㎡(5,845.50X5%=292.28)；變更擴大部分容積為 820.76 ㎡，擬申請 7%之獎勵容積為 57.45 ㎡(820.76X7%=57.45)。獎勵容積合計為 349.73 ㎡(292.28 ㎡+57.45 ㎡)，占基地法定容積 5.25%(349.73÷6,666.26)。

表 10-2　△F3 原單元面積及擴大變更後之面積變照表

類　型	分區別	掛件申請時(29 筆)		地籍測量分割後(38 筆)	
		基地面積(㎡)	法定容積(㎡)	基地面積(㎡)	法定容積(㎡)
原更新單元	住 3-1	1,764.90	5,294.70	1,776.00	5,328.00
	住 3	241.10	542.48	230.00	517.50
小計		2,006.00	5,837.18	2,006.00	5,845.50
擴大變更範圍	住 3-1	173.00	519.00	188.35	565.05
	住 3	125.00	281.25	113.65	255.71
小計		298.00	800.25	302.00	820.76
合計		2,304.00	6,637.43	2,308.00	6,666.26

4.ΔF4 考量地區環境狀況：

(1)ΔF4-2 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施：本案擬協助開闢及捐贈本更新單元範圍內西北側之南海段五小段 275-1、276-4、277-1、280-1、281-1、282-1、282-2 及 283-2 地號等 8 筆計畫道路用地；其協助開闢道路用地所需工程費、地上物拆遷補償費及捐贈道路用地土地成本等經費，依「都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條」規定計算如下(協助開闢都市計畫公共設施所需工程費+土地取得費用+拆遷安置經費+管理維護經費)x1.2÷(二樓以上更新後平均單價-興建成本-管銷費用)：

A.協助開闢都市計畫公共設施所需工程費(道路工程費用)：
215 ㎡×4,500 ㎡/元＝967,500 元。

B.土地取得費用：公共設施用地土地取得費用請詳見表 8-1，共計 28,307,300 元。

C.拆遷安置經費：公共設施用地地上物拆遷補償費用請詳見表 8-2，共計 2,684,626 元。

D.二樓以上更新後平均單價＝依友宏不動產估價師聯合事務所提供本案二樓以上平均銷售單價 272,520 元/㎡(900,893 元/坪)。

E.興建成本＝營建費用÷總產權面積
＝1,304,167,959 元÷24,966.93 ㎡
＝52,236 元/㎡

(總產權面積包含地上層各戶總銷售面積 18,179 ㎡+地下層各車位總持分面積 6,787.93 ㎡＝24,966.93 ㎡)

F.管銷費用＝平均銷售單價×11%＝29,977 元/㎡

G.銷售淨利＝二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用
＝272,520 元/㎡－52,236 元/㎡－29,977 元/㎡
＝190,307 元/㎡

故 ΔF4-2 容積獎勵額度
＝(道路工程費用+土地取得費用+拆遷安置經費)×1.2÷銷售淨利
＝(967,500 元+28,307,300 元+2,684,626 元)×1.2÷190,307 元/㎡
＝201.52 ㎡(3.02%)

(2)ΔF4-3 捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積，依「都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條」規定計算如下(捐贈金額 x1.2÷(二樓以上更新後平均單價-興建成本-管銷費用)：

A.捐贈金額：90,743,000 元。

B.二樓以上更新後平均單價＝依友宏不動產估價師聯合事務所提供本案二樓以上平均銷售單價 272,520 元/㎡(900,893 元/坪)。

C.興建成本＝營建費用÷總產權面積
＝1,304,167,959 元÷24,966.93 ㎡
＝52,236 元/㎡

府都新字第 09707197700 號函公告劃定為更新單元，並於民國 102 年 06 月 19 日經臺北市政府以府都新字第 10231032100 號函公告變更劃定更新單元；原更新單元核准日期適用 95 年 12 月 1 日臺北市政府修正公布之「臺北市都市更新自治條例」第 19 條規定，更新地區(單元)公告後，一年內申請實施更新事業者，給予法定容積百分之七之獎勵，兩年內申請實施更新事業者，給予法定容積百分之六之獎勵，其餘依據都市更新條例等相關規定，給予法定容積百分之五之獎勵。本案原更新單元範圍容積為 5,845.50 ㎡，擬申請 5%之獎勵容積為 292.28 ㎡(5,845.50X5%=292.28)；變更擴大部分容積為 820.76 ㎡，擬申請 7%之獎勵容積為 57.45 ㎡(820.76X7%=57.45)。獎勵容積合計為 349.73 ㎡(292.28 ㎡+57.45 ㎡)，占基地法定容積 5.25%(349.73÷6,666.26)。

表 10-2　△F3 原單元面積及擴大變更後之面積變照表

類　型	分區別	掛件申請時(29 筆)		地籍測量分割後(38 筆)	
		基地面積(㎡)	法定容積(㎡)	基地面積(㎡)	法定容積(㎡)
原更新單元	住 3-1	1,764.90	5,294.70	1,776.00	5,328.00
	住 3	241.10	542.48	230.00	517.50
小計		2,006.00	5,837.18	2,006.00	5,845.50
擴大變更範圍	住 3-1	173.00	519.00	188.35	565.05
	住 3	125.00	281.25	113.65	255.71
小計		298.00	800.25	302.00	820.76
合計		2,304.00	6,637.43	2,308.00	6,666.26

4.ΔF4 考量地區環境狀況：

(1)△F4-2**-1** 協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施：本案擬協助開闢及捐贈本更新單元範圍內西北側之南海段五小段 252-1、253、275-1、276-4、277-1、280-1、281-1、282-1、282-2 及 283-2 地號等 10 筆計畫道路用地(詳見表 8-1 及圖 8-1)；其協助開闢道路用地所需工程費、地上物拆遷補償費及捐贈道路用地土地成本等經費，依「都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條」規定計算如下(協助開闢都市計畫公共設施所需工程費+土地取得費用+拆遷安置經費+管理維護經費)x1.2÷(二樓以上更新後平均單價-興建成本-管銷費用)，惟依據 99.11.04 本市都市更新及爭議處理審議會第 54 次通過之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明八之規定，其中工程費用及拆遷安置費用不得計列容積獎勵，本節將列出說明，但僅供參考，並依提列總表規定不列入容積獎勵計算。各項費用如下：

A.協助開闢都市計畫公共設施所需工程費(道路工程費用)：

251 ㎡×4,500 ㎡/元＝1,129,500 元。**(不列入容積獎勵計算)**

B.土地取得費用：公共設施用地土地取得費用請詳見表 8-1，共計 28,307,300 元。

C.拆遷安置經費：公共設施用地地上物拆遷補償費用請詳見表 8-2，共計 **3,329,858** 元。**(不列入容積獎勵計算)**。

D.二樓以上更新後平均單價＝依友宏不動產估價師聯合事務所提供本案二樓以上平均銷售單價 **272,478** 元/㎡(**900,754** 元/坪)。

E.興建成本＝營建費用÷總產權面積

＝**1,303,266,016** 元÷24,966.93 ㎡

＝**52,200** 元/㎡

(總產權面積包含地上層各戶總銷售面積 18,179 ㎡+地下層各車位總持分面積 6,787.93 ㎡＝24,966.93 ㎡)

F.管銷費用＝平均銷售單價×11%＝**29,973** 元/㎡

G.銷售淨利＝二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用

＝**272,478** 元/㎡－**52,200** 元/㎡－**29,973** 元/㎡

＝**190,306** 元/㎡

故 ΔF4-2 容積獎勵額度

＝(土地取得費用)×1.2÷銷售淨利

＝(28,307,300 元)×1.2÷190,307 元/㎡

＝**178.50 ㎡(2.6776%)**

(2)ΔF4-2**-2** 捐贈經費予當地地方政府都市更新基金之獎勵容積，依「都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條」規定計算如下(捐贈金額 x1.2÷(二樓以上更新後平均單價-興建成本-管銷費用)：

A.捐贈金額：90,743,000 元。

B.二樓以上更新後平均單價＝依友宏不動產估價師聯合事務所提供本案二樓以上平均銷售單價 **272,478** 元/㎡(**900,754** 元/坪)。

C.興建成本＝營建費用÷總產權面積

＝**1,303,266,016** 元÷24,966.93 ㎡

＝**52,200** 元/㎡

D.管銷費用＝平均銷售單價×11%＝29,977 元/㎡

E.銷售淨利＝二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用

＝272,520 元/㎡－52,236 元/㎡－29,977 元/㎡

＝190,307 元/㎡

故 ΔF4-3 容積獎勵額度

＝捐贈金額×1.2÷銷售淨利

＝90,743,000×1.2÷190,307 元/㎡

＝572.19 ㎡(8.58%)

5.ΔF5 更新地區規劃設計獎勵：申請獎勵容積 1,837.10 ㎡，占法定容積之 27.56%。

(1)ΔF5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災：符合地方及環境特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和，本項申請獎勵容積 666.63 ㎡，占法定容積之 10%(666.63 ㎡÷6,666.26 ㎡)。

(2)ΔF5-3 供人行走之地面道路或騎樓：為配合基地周邊都市紋理發展，本案將建築量體配置於基地西側，並於基地西、南、北側退縮留設 2~6 公尺人行步道與騎樓，除配合基地周圍相鄰街廓整體考量，並將車道及出入口之面積予以扣除後，本項申請獎勵容積 637.17 ㎡，占法定容積之 9.56%(637.17 ㎡÷6,666.26 ㎡)，請詳見圖 10-1 人行步道檢討圖。

(3)ΔF5-6 建築基地及建築物採綠建築設計：本案擬申請通過綠建築分級評估黃金級，故本項申請獎勵容積 533.30 ㎡(6,666.26 ㎡×8%)，占法定容積之 8%。依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，如有申請 ΔF5-6 綠建築之容積獎勵，實施者應繳交獎勵容積乘以銷售淨利之保證金，其計算如下：

本案應繳交之保證金＝ΔF5-6 獎勵容積×銷售淨利

＝533.30 ㎡×190,307 元/㎡

＝101,490,723 元

有關綠建築規劃設計等相關內容請詳見本章第五節建築興建計畫。

6.都市更新容積獎勵上限檢討

依據都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，略以：「依第 6 條至第 12 條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。…」。

本案擬申請 ΔF1 原容積高於法定容積之建築基地面積為 621 ㎡，其中住三面積為 0 ㎡，住三之一面積為 621 ㎡，原建築容積為 2,280.73 ㎡；故其容積獎勵上限應以該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積計算，即 2,280.73+(621x300%)x0.3＝2,839.63

其餘申請 ΔF1 原容積高於法定容積之建築基地面積為 1,687 ㎡，其中住三面積為 343.65 ㎡，住三之一面積為 1,343.35 ㎡，其容積獎勵上限應以該建築基地 1.5 倍之法定容積計算，即(343.65x225%+1,343.35x300%)x1.5

＝7,204.89

故容積獎勵上限＝2,839.63+7,204.89＝10,044.52≧獎勵後總容積 6,666.26 ㎡+3,378.26 ㎡＝10,044.52 ㎡……(ok)

(三)「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」適用檢討與申請獎勵容積及項目(以下簡稱專案計畫)

1.專案計畫適用檢討

本專案計畫適用對象為依都市更新條例第 6 條、第 7 條經市府公告劃定之更新地區或依都市更新條例第 11 條申請自行劃定更新單元，且應符合下列四項條件：

(1)為都市計畫之住宅區、商業區或特定專用區(土地及建築物使用管制允許住宅使用者為限)。

本更新單元原土地使用分區分屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，符合專案計畫適用對象。

(2)更新單元規模達一完整街廓或面積達 2,000 ㎡以上。

本更新單元面積為 2,308.00 ㎡，符合專案計畫適用對象。

(3)基地內含四、五層樓「建築基地面積」達更新單元面積 1/3 以上，或四、五層樓建築所占戶數達更新單元總戶數 1/3 以上(依戶政機關門牌編定戶數；完成編定時間以本專案計畫發布日前為準)。

本更新單元總戶數共計 78 戶，其中四、五層樓建築共 58 戶，占更新

D.管銷費用＝平均銷售單價×11%＝**29,973** 元/㎡

E.銷售淨利＝二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用

＝**272,478** 元/㎡－**52,200** 元/㎡－**29,973** 元/㎡

＝**190,306** 元/㎡

故 ΔF4-3 容積獎勵額度

＝捐贈金額×1.2÷銷售淨利

＝90,743,000×1.2÷**190,306** 元/㎡

＝572.19 ㎡(8.58%)

5.ΔF5 更新地區規劃設計獎勵：申請獎勵容積 **1,848.62** ㎡，占法定容積之 **27.73%**。

(1)ΔF5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災：符合地方及環境特色，並考量建築量體、造型、色彩與環境調和，本項申請獎勵容積 666.63 ㎡，占法定容積之 10%(666.63 ㎡÷6,666.26 ㎡)。

(2)ΔF5-3 供人行走之地面道路或騎樓：為配合基地周邊都市紋理發展，本案將建築量體配置於基地西側，並於基地西、南、北側退縮留設 2~6 公尺人行步道與騎樓，除配合基地周圍相鄰街廓整體考量，並將車道及出入口之面積予以扣除後，本項申請獎勵容積 **648.69 ㎡**，占法定容積之 **9.73%(648.69 ㎡÷6,666.26 ㎡)**，請詳見圖 10-1 人行步道檢討圖。

(3)ΔF5-6 建築基地及建築物採綠建築設計：本案擬申請通過綠建築分級評估黃金級，故本項申請獎勵容積 533.30 ㎡(6,666.26 ㎡×8%)，占法定容積之 8%。依「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定，如有申請 ΔF5-6 綠建築之容積獎勵，實施者應繳交獎勵容積乘以銷售淨利之保證金，其計算如下：

本案應繳交之保證金＝ΔF5-6 獎勵容積×銷售淨利

＝533.30 ㎡×**190,306** 元/㎡

＝**101,490,189** 元

有關綠建築規劃設計等相關內容請詳見本章第五節建築興建計畫。

6.都市更新容積獎勵上限檢討

依據都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，略以：「依第 6 條至第 12 條規定給予獎勵後之建築容積，及其他為促進都市更新事業之辦理，經地方主管機關報中央主管機關核准給予獎勵之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之法定容積或各該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。…」。

本案擬申請 ΔF1 原容積高於法定容積之建築基地面積為 621 ㎡，其中住三面積為 0 ㎡，住三之一面積為 621 ㎡，原建築容積為 2,280.73 ㎡；故其容積獎勵上限應以該建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積計算，即 2,280.73+(621x300%)x0.3＝2,839.63

其餘申請 ΔF1 原容積高於法定容積之建築基地面積為 1,687 ㎡，其中住三面積為 343.65 ㎡，住三之一面積為 1,343.35 ㎡，其容積獎勵上限應以該建築基地 1.5 倍之法定容積計算，即(343.65x225%+1,343.35x300%)x1.5

＝7,204.89

故容積獎勵上限＝2,839.63+7,204.89＝10,044.52≧獎勵後總容積 6,666.26 ㎡+**3,366.76** ㎡＝**10,033.02** ㎡……(ok)

(三)「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」適用檢討與申請獎勵容積及項目(以下簡稱專案計畫)

1.專案計畫適用檢討

本專案計畫適用對象為依都市更新條例第 6 條、第 7 條經市府公告劃定之更新地區或依都市更新條例第 11 條申請自行劃定更新單元，且應符合下列四項條件：

(1)為都市計畫之住宅區、商業區或特定專用區(土地及建築物使用管制允許住宅使用者為限)。

本更新單元原土地使用分區分屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，符合專案計畫適用對象。

(2)更新單元規模達一完整街廓或面積達 2,000 ㎡以上。

本更新單元面積為 2,308.00 ㎡，符合專案計畫適用對象。

(3)基地內含四、五層樓「建築基地面積」達更新單元面積 1/3 以上，或四、五層樓建築所占戶數達更新單元總戶數 1/3 以上(依戶政機關門牌編定戶數；完成編定時間以本專案計畫發布日前為準)。

本更新單元總戶數共計 78 戶，其中四、五層樓建築共 58 戶，占更新

單元總戶數 74.36%，符合專案計畫適用對象。

(4)更新單元須為完整街廓，若非屬完整街廓者，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

本更新單元雖非屬完整街廓，但已於民國 99 年 12 月 22 日召開鄰地協調會，臺北市都市新處亦於民國 100 年 4 月 18 日召開東側及南側鄰地法令說明會，兩次會議之鄰地參與更新意願均未高於更新單元範圍內之意願，故未將其納入更新單元範圍內。

2.專案計畫各項獎勵檢討：

本專案計畫獎勵容積屬都市設計權責部分已於 108 年 6 月 24 日臺北市政府都市發展局以北市都設字第 1083052470 號函通過審議(預審)(詳附錄五)，本案專案計畫獎勵部分擬申請 1,245.98 ㎡；獎勵項目、額度及比例整理如下：

(1)公共設施補充原則：

A.基地沿街面留設 6 公尺以上部分或依更新單元獎勵容積評定標準核計超過 50%法定上限之部分供人行走之地面道路，依其基地條件留設之人行步道具公益性及延續性者，以提供前項面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵，以法定容積 15%為上限。

本案北側留設無遮簷人行道超過 6 公尺部分面積共計 83.97 ㎡(詳圖 10-1)，占法定容積之 1.26%(83.97÷6,666.26)。

(2)適當規模住宅誘導原則：

A.實施者應提供實際分回房地 20%以上做為合適規模住宅單元(室內坪 18~30 坪)，其獎勵額度為法定容積百分之五為上限。

本案於 2 層~24 層的每層每戶銷售坪為 30~40 坪(淨坪 20.13~26.35 坪，尚不含陽台)住宅單元共 128 戶，均符合適當規模住宅單元規模(詳 P10-37)，總計樓地板面積共計 13,411.43 ㎡(4,056.96 坪)，約占實際分回房地之 95.20％，擬申請 5％獎勵容積，獎勵面積為 333.31 ㎡(6,666.26x5%)。(註：依據規劃經驗值，室內 18 坪~30 坪約為售坪 30 坪~50 坪)。

B.提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

本案公共設施及公共空間均採用無障礙設計，並設置高齡者專用電梯、廊道扶手、溫度顯示計等；2 樓公共設施空間提供高齡者專用健身設備、健康諮詢中心等設施。本案於 3 層~22 層的每層 E,F 二戶住宅單元採無門檻設計，並設置降版浴缸及設置扶手、洗手台下方淨空；浴室外設置地燈、緊急求救裝置、紅外線感應器、魚眼通風口、馬桶設置扶手等設備。(詳圖 10-25、圖 10-26)。

本案期能以上述高齡者為導向之通用設計規劃，提供高齡者一安全舒適之生活居住空間，擬申請 5%獎勵容積，獎勵面積為 333.31 ㎡(6,666.26x5%)。

(3)環境貢獻度原則：

A.加強都市防災機能達一定貢獻者，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。

為加強防災機能，於基地內或筏基設計雨水貯集及滲透槽，以吸納貯集雨水並再排放或利用；並規劃減震系統，減少高樓層建築晃動，增加住家生活品質且大幅提升耐震能力，擬爭取法定容積 2%之獎勵，獎勵面積為 133.33 ㎡(6,666.26x2%)。

(4)迫切更新協助原則：

A.四、五樓參與都市更新單元獎勵，且其位於法定容積 300%以下地區：位於法定容積 225%以下者，五層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限。位於法定容積超過 225%至 300%，五層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之五為上限。

本案土地使用分區為土地使用分區屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，建蔽率 45%、容積率 225%及 300%，其四層樓建物基地面積合計為 726 ㎡，五層樓建物基地面積合計為 809 ㎡。擬申請五層樓法定容積小於 225%部分面積計 5.06 ㎡(15X225%X15%=5.06)，四層樓法定容積小於 225%部分面積計 29.70 ㎡(132X225%X10%=29.70)；五層樓法定容積介於 225%至 300%部分面積計 238.20 ㎡(794X300%X10%=238.20)，四層樓法定容積介於 225%至 300%部分面

單元總戶數 74.36%，符合專案計畫適用對象。

(4)更新單元須為完整街廓，若非屬完整街廓者，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。

本更新單元雖非屬完整街廓，但已於民國 99 年 12 月 22 日召開鄰地協調會，臺北市都市新處亦於民國 100 年 4 月 18 日召開東側及南側鄰地法令說明會，兩次會議之鄰地參與更新意願均未高於更新單元範圍內之意願，故未將其納入更新單元範圍內。

2.專案計畫各項獎勵檢討：

本專案計畫獎勵容積屬都市設計權責部分已於**110 年 1 月 21** 日臺北市政府都市發展局以**府都設字第 1103000171 號**函通過審議**決議，准予核定**(詳附錄五)，本案專案計畫獎勵部分擬申請 **1,249.09 ㎡**；獎勵項目、額度及比例整理如下：

(1)公共設施補充原則：

A.基地沿街面留設 6 公尺以上部分或依更新單元獎勵容積評定標準核計超過 50%法定上限之部分供人行走之地面道路，依其基地條件留設之人行步道具公益性及延續性者，以提供前項面積給予等同面積之容積樓地板面積獎勵，以法定容積 15%為上限。

本案北側留設無遮簷人行道超過 6 公尺部分面積共計 **87.08 ㎡**(詳圖 10-1)，占法定容積之 **1.30627%(87.08÷6,666.26)。**

(2)適當規模住宅誘導原則：

A.實施者應提供實際分回房地 20%以上做為合適規模住宅單元(室內坪 18~30 坪)，其獎勵額度為法定容積百分之五為上限。

本案於 2 層~24 層的每層每戶銷售坪為 30~40 坪(淨坪 20.13~26.35 坪，尚不含陽台)住宅單元共 128 戶，均符合適當規模住宅單元規模(詳 P10-37)，總計樓地板面積共計 13,411.43 ㎡(4,056.96 坪)，約占實際分回房地之 95.20％，擬申請 5％獎勵容積，獎勵面積為 333.31 ㎡(6,666.26x5%)。(註：依據規劃經驗值，室內 18 坪~30 坪約為售坪 30 坪~50 坪)。

B.提供高齡者住宅服務與居家照顧空間或服務設施，其獎勵額度以法定容積百分之五為上限。

本案公共設施及公共空間均採用無障礙設計，並設置高齡者專用電梯、廊道扶手、溫度顯示計等；2 樓公共設施空間提供高齡者專用健身設備、健康諮詢中心等設施。本案於 3 層~22 層的每層 E,F 二戶住宅單元採無門檻設計，並設置降版浴缸及設置扶手、洗手台下方淨空；浴室外設置地燈、緊急求救裝置、紅外線感應器、魚眼通風口、馬桶設置扶手等設備。(詳圖 10-25、圖 10-26)。

本案期能以上述高齡者為導向之通用設計規劃，提供高齡者一安全舒適之生活居住空間，擬申請 5%獎勵容積，獎勵面積為 333.31 ㎡(6,666.26x5%)。

(3)環境貢獻度原則：

A.加強都市防災機能達一定貢獻者，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。

為加強防災機能，於基地內或筏基設計雨水貯集及滲透槽，以吸納貯集雨水並再排放或利用；並規劃減震系統，減少高樓層建築晃動，增加住家生活品質且大幅提升耐震能力，擬爭取法定容積 2%之獎勵，獎勵面積為 133.33 ㎡(6,666.26x2%)。

(4)迫切更新協助原則：

A.四、五樓參與都市更新單元獎勵，且其位於法定容積 300%以下地區：位於法定容積 225%以下者，五層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十五為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限。位於法定容積超過 225%至 300%，五層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之十為上限；四層樓建物基地面積部分，其獎勵額度以建築基地部分之法定容積百分之五為上限。

本案土地使用分區為土地使用分區屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，建蔽率 45%、容積率 225%及 300%，其四層樓建物基地面積合計為 726 ㎡，五層樓建物基地面積合計為 809 ㎡。擬申請五層樓法定容積小於 225%部分面積計 5.06 ㎡(15X225%X15%=5.06)，四層樓法定容積小於 225%部分面積計 29.70 ㎡(132X225%X10%=29.70)；五層樓法定容積介於 225%至 300%部分面積計 238.20 ㎡(794X300%X10%=238.20)，四層樓法定容積介於 225%至 300%部分面

積計 89.10 ㎡(594X300%X5%=89.10)。以上合計擬申請 362.06 ㎡之獎勵，占法定容積 5.43%。

表 10-3　既有容積保障原則額度計算表

土地使用分區	4 層樓建築				5 層樓建築			
	基地面積(㎡)	容積率(%)	容積獎勵額度(%)	獎勵容積(㎡)	基地面積(㎡)	容積率(%)	容積獎勵額度(%)	獎勵容積(㎡)
第三種住宅區	132.00	225%	10%	29.70	15.00	225%	15%	5.06
第三之一種住宅區	594.00	300%	5%	89.10	794.00	300%	10%	238.20
合計	118.80				243.26			
總計	362.06							

資料來源：本計畫整理。

註 1：本更新單元總面積為 2,308.00 ㎡，其中四、五層樓建物基地面積為 1,535.00 ㎡，占更新單元總面積 66.51%。

表 10-4　專案計畫容積獎勵試算表

申請容積項目		獎勵面積(㎡)	基準容積率比率(%)
公共設施補充原則	都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者	83.97	1.26
	公共使用之廣場、綠地等開放空間	—	—
適當規模住宅誘導原則	提供合適規模住宅	333.31	5.00
	提供市府公營住宅，供市府經營使用	—	—
	提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施	333.31	5.00
環境貢獻度原則	改善基地與周圍鄰近地區微氣候(須取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者)	0	0.00
	防災機能加強	133.33	2.00
	社區活動延續	—	—
既有容積保障原則	四、五層樓參與都市更新	362.06	5.43
迫切更新協助原則	市府公告劃定都市更新地區	—	—
	整建住宅、平價住宅、災損建物等	—	—
	海砂屋、輻射屋	—	—
申請專案容積獎勵總計		1,245.98	18.69

資料來源：本計畫整理。

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定為準。

(四)老舊公寓專案計畫一坪換一坪檢討內容

依據修訂「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫—行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建」審查作業原則檢核是否已達室內面積一坪換一坪。檢核方式如下：

就更新前屬四、五層樓部分，得依不同土地使用分區或法定容積率分別計算可否達更新前後「一坪換一坪」

【更新單元四、五層樓建物土地面積 * 法定容積率 *(1 + 一般獎勵容積 + 專案獎勵容積) - 安置△F6 樓地板面積】 *(1 - 共同負擔比例) =地主可分回容積樓地板面積

表 10-5 老舊公寓專案計畫一坪換一坪檢討內容表

項目		分區	數值	備註
A	更新單元四、五層樓建物土地面積(㎡)	住 3	147.00	
		住 3-1	1,388.00	
B	法定容積率(%)	住 3	225%	
		住 3-1	300%	
C	更新單元四、五層樓建物土地允建法定容積(㎡)		4,494.75	C=A(住 3)*B(住 3)+A(住 3-1)*B(住 3-1)
D	一般獎勵容積(%)		50.68%	
E	專案獎勵容積(%)		18.69%	
F	安置△F6 樓地板面積(㎡)		0	
G	共同負擔比率(%)		41.23%	
H	地主可分回容積樓地板面積(㎡)		4,473.66	H=(C*(1+D+E)-F)*(1-G)
I	更新單元四層及五層樓原建物室內面積(㎡)		4,521.93	由建築師依據使用執照竣工圖計算
J	更新後分回面積與原建物室內面積之差額		-48.27 ㎡	J=H-I

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定為準。

(五)總申請獎勵容積

本案都市更新獎勵部分擬申請 3,378.26 ㎡，專案計畫部分擬申請 1,245.98 ㎡；獎勵後總容積為都市計畫法定容積 6,666.26 ㎡+都市更新獎勵容積 3,378.26 ㎡+專案計畫獎勵容積 1,245.98 ㎡=11,290.50 ㎡。

積計 89.10 ㎡(594X300%X5%=89.10)。以上合計擬申請 362.06 ㎡之獎勵，占法定容積 5.43%。

表 10-3　既有容積保障原則額度計算表

土地使用分區	4 層樓建築				5 層樓建築			
	基地面積(㎡)	容積率(%)	容積獎勵額度(%)	獎勵容積(㎡)	基地面積(㎡)	容積率(%)	容積獎勵額度(%)	獎勵容積(㎡)
第三種住宅區	132.00	225%	10%	29.70	15.00	225%	15%	5.06
第三之一種住宅區	594.00	300%	5%	89.10	794.00	300%	10%	238.20
合計	118.80				243.26			
總計	362.06							

資料來源：本計畫整理。

註 1：本更新單元總面積為 2,308.00 ㎡，其中四、五層樓建物基地面積為 1,535.00 ㎡，占更新單元總面積 66.51%。

註 2：4、5 層樓各建築物分別座落於住三及住三之一之土地面積計算詳見附錄五-45。

表 10-4　專案計畫容積獎勵試算表

申請容積項目		獎勵面積(㎡)	基準容積率比率(%)
公共設施補充原則	都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者	**87.08**	**1.30627**
	公共使用之廣場、綠地等開放空間	—	—
適當規模住宅誘導原則	提供合適規模住宅	333.31	5.00
	提供市府公營住宅，供市府經營使用	—	—
	提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施	333.31	5.00
環境貢獻度原則	改善基地與周圍鄰近地區微氣候(須取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者)	0	0.00
	防災機能加強	133.33	2.00
	社區活動延續	—	—
既有容積保障原則	四、五層樓參與都市更新	362.06	5.43
迫切更新協助原則	市府公告劃定都市更新地區	—	—
	整建住宅、平價住宅、災損建物等	—	—
	海砂屋、輻射屋	—	—
申請專案容積獎勵總計		**1,249.09**	**18.737**

資料來源：本計畫整理。

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定為準。

(四)老舊公寓專案計畫一坪換一坪檢討內容

依據修訂「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫—行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建」審查作業原則檢核是否已達室內面積一坪換一坪。檢核方式如下：

就更新前屬四、五層樓部分，得依不同土地使用分區或法定容積率分別計算可否達更新前後「一坪換一坪」

【更新單元四、五層樓建物土地面積 * 法定容積率 *(1 + 一般獎勵容積 + 專案獎勵容積) - 安置△F6 樓地板面積】 *(1 - 共同負擔比例) =地主可分回容積樓地板面積

(4,494.75x(1+50.50%+18.74%)-0)x(1-41.10%)=4,480.42 ㎡(地主可分回容積樓地板面積)

表 10-5 老舊公寓專案計畫一坪換一坪檢討內容表

項目		分區	數值	備註
A	更新單元四、五層樓建物土地面積(㎡)	住 3	147.00	
		住 3-1	1,388.00	
B	法定容積率(%)	住 3	225%	
		住 3-1	300%	
C	更新單元四、五層樓建物土地允建法定容積(㎡)		4,494.75	C=A(住 3)*B(住 3)+A(住 3-1)*B(住 3-1)
D	一般獎勵容積(%)		**50.50**%	
E	專案獎勵容積(%)		**18.74**%	
F	安置△F6 樓地板面積(㎡)		0	
G	共同負擔比率(%)		**41.10%**	
H	地主可分回容積樓地板面積(㎡)		**4,480.42**	H=(C*(1+D+E)-F)*(1-G)
I	更新單元四層及五層樓原建物室內面積(㎡)		4,521.93	由建築師依據使用執照竣工圖計算**(詳附錄五-25)**
J	更新後分回面積與原建物室內面積之差額		**-41.51** ㎡	J=H-I

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定為準。

(五)總申請獎勵容積

本案都市更新獎勵部分擬申請 **3,366.76 ㎡**，專案計畫部分擬申請 **1,249.09 ㎡**；獎勵後總容積為都市計畫法定容積 6,666.26 ㎡+都市更新獎勵容積 **3,366.76 ㎡**+專案計畫獎勵容積 **1,249.09 ㎡**=**11,282.12 ㎡**。

依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」說明

都市更新之目的在於促進都市土地有計畫之再開發利用、復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益等，本案對於周圍環境也改善負有責任與義務，並加強都市更新對環境品質及公益性之貢獻。依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」逐項檢討「更新範圍完整性原則、都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻原則、地區性公益回饋原則、推動無障礙空間原則」如次：

(一)更新範圍完整性原則

本更新單元面積 2,308 平方公尺，其所在街廓面積約為 4,439 平方公尺，約占該街廓 51.99 %，更新單元之劃定規模符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 3 款「街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者」之規定。

(二)都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻原則

1.更新案設計應依循都市計畫土地使用分區，內容應重視都市活動與功能的延續

更新單元位於中正區，土地使用分區分屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，擬依據「修訂臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」，申請變更為第三種住宅區(特)及第三之一種住宅區(特)，使用強度及性質未變更，建蔽率 45%、容積率第三種住宅區 225%及第三之一種住宅區 300%。周遭 2~5 樓老舊公寓多為住宅使用，沿街一樓作商業用途，近年陸續規劃中高樓層住商混合大樓。本案地上 1 層為一般零售業(甲組)及門廳、地上 2-24 層為集合住宅，以融合當地使用方式為目標。

2.應充分考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行、汽機車行及腳踏車行動線與環境，並降低交通影響的衝擊。

更新單元建築高度雖高於鄰近大樓，低樓層以水平線條延續原有視覺動線及商業氛圍，形塑優質之都市空間尺度。量體配置為南北向，建築物東側主要景觀空間將以生態複層植栽設計手法處理，呈現多層次多樣性的整體庭園景觀。以台灣原生樹種做為行道樹，營造舒適宜人與親和性良好的步行空間。透過鋪面設計，以直線造型搭配材質變化達到人行道俐落的空間感與動線引導作用。臨接道路側留設騎樓，以提升人行安全，並可供緊急救災消防救災通行、操作，提升救災效率與鄰近住戶安全；將基地臨時停車需求內部化，將各種作業車輛導入地下室進行工作，以降低對周邊公有道路容受量之衝擊。

3.更新案之規劃設計內容應考量加強都市防災機能，並考量自然永續節能減碳

更新單元臨接道路側可供消防救災通行，提昇救災效率與需求；基地南側臨 30M 計畫道路(和平西路一段)留設 8M×20M 消防雲梯車作業範圍，作為消防雲梯車操作空間，提昇都市防災機能。整體考量鄰地汽車出入口及消防車車救災空間，並規劃人車動線分道，使車輛皆集中於西、南、北側道路，降低都市交通影響消防車救災空間規劃，基地鋪面考量與週遭環境之整體設計，材質的選擇上，具備適度的止滑性與透水功能。

4.更新案之建築規劃設計須考量提供適當規模住宅單元

更新案之建築規劃設計須考量提供適當規模住宅單元，因此本案設計建築單元面積扣除公用部分、雨遮、露臺及陽台面積後均大於 46 ㎡，實施者分回建物總面積之 20%必須為室內面積 18-30 坪產品(2~23 樓 A 至 F 戶室內面積為 18~30 坪住宅單元，權狀坪推估 →30~42 坪)，符合臺北市都市更新自治條例第 11 條之規定。

(三)地區性公益回饋原則

基地南側設置騎樓，延續對應原有都市公共環境，並考量建立低碳節能社區、生態環境之規劃，於露臺及陽台提供綠化建立風廊及生物廊道之串連。並考量低碳節能社區、生態環境之規劃，於露臺及陽台提供綠化建立風廊及生物廊道之串連。提供社區休憩與居民優質步行空間，並有街景美化與部分街道家具供附近住戶休憩、觀賞使用，改善原鋼筋水泥隔閡。人行步道以耐用性佳的石材搭配地磚為主，車道區選擇車道磚地坪，使人行道開放空間鋪面設計更具美觀性與整體性。北側退縮人行步道結合原有道路寬度，有效保持與其他建物良好棟距，提升住戶私密性、行車視野、人行舒適性。

(四)推動無障礙空間原則

本案公共設施及公共空間均採用無障礙設計，並設置高齡者專用電梯、廊道扶手、溫度顯示計等；2 樓公共設施空間提供高齡者專用健身設備、健康諮詢中心等設施。本案於 3 層~22 層的每層 E,F 二戶住宅單元採無門檻設計，並設置降版浴缸及設置扶手、洗手台下方淨空；浴室外設置地燈、緊急求救裝置、紅外線感應器、魚眼通風口、馬桶設置扶手等設備。(詳圖 10-25、圖 10-26)。以達到完善之無障礙空間。依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和、無障礙環境及都市防災、都市生態具有正面貢獻，或採智慧型建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定。本案期能以上述高齡者為導向之通用設計規劃，提供高齡者一安全舒適之生活居住空間，擬申請 5%獎勵容積。

△F5-1 更新容積獎勵

依據「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」，針對以下幾點說明如后：

(1)環境貢獻及公益性說明—量體、造型、色彩與環境協調

■立面造型

本案建築量體配置為座北朝南向，為達集中配置目標，採六戶集合住宅平面，擁有自然通風、日照採光，達到節能目標符合現今時代潮流。

建築造型以簡約現代風格為主，結合綠建築設計概念，設置深遮陽及配合居住機能設置景觀陽台，並利用立面之水平線條遮陽，增加立面陰影層次感同時作為日照遮陽構造。簡潔的立面上搭配輕盈的板與框架，利用建材與顏色的差異，營造出簡約的建築立面。於一樓店舖空間統一其廣告招牌之尺寸，以維持整體視覺效果一致性。

本案建築物主體使用淺灰色系的山型磚，搭配深灰色系的石材基座強調社區入口，並於住宅陽台使用淡色的玻璃，全棟立面色彩沉穩大器，營造出一種創新、沉穩、內斂、精品、韻味的住宅立面色彩。

建築色彩以沉穩內斂的精品韻味為主調，發展建築整體配色；配色以深灰及淺灰　為底色，搭配淺色石材基座構成商業帶立面元素。在沉穩內斂的用色背後向鑲嵌上精緻洗鍊的點綴色彩，使整體立面呈現現代都會的簡約色彩風格。

■建築照明計畫

本案之夜間照明設計回歸居住型建築的本質，以安定雅致的重點照明為主要設計手法。配合建築天際線之造型設計照明線條，並於立面中央以陽台燈串連建築立面，同時於城市夜晚成為都會的安穩背景，且保護夜間行人之安全。

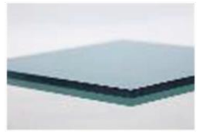


■色彩調和計畫

(2)環境貢獻及公益性說明—都市生態貢獻

外殼耗能-

本案主要用途為住宅使用。利用柱樑外露輔以陽台、雨遮等深遮陽雕塑亞熱帶建築風格。



二氧化碳減量-

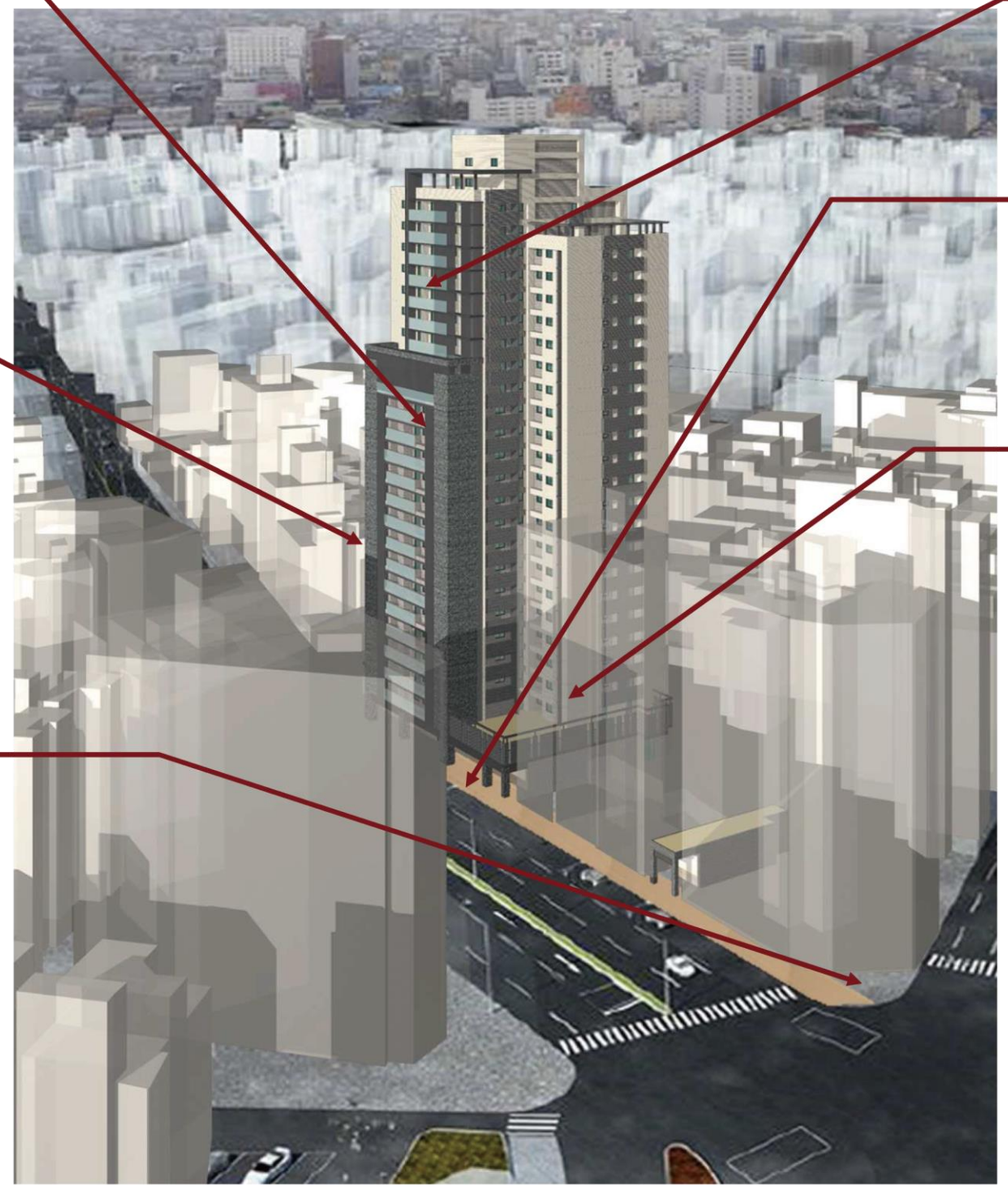
造型略帶變化但不至於過分裝飾，管路採明管設計，所有機械均有充足搬運路徑及更新維修空間，本案再生建材使用高性能混凝土。



綠化量指標-

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，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。





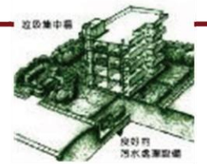
水資源指標-

採用具有省水標章認證之器具，設置雨水回收系統，綠地設置節水澆灌系統。



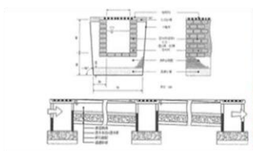
水資源指標-

採用具有省水標章認證之器具，設置雨水回收系統，綠地設置節水澆灌系統。



基地保水-

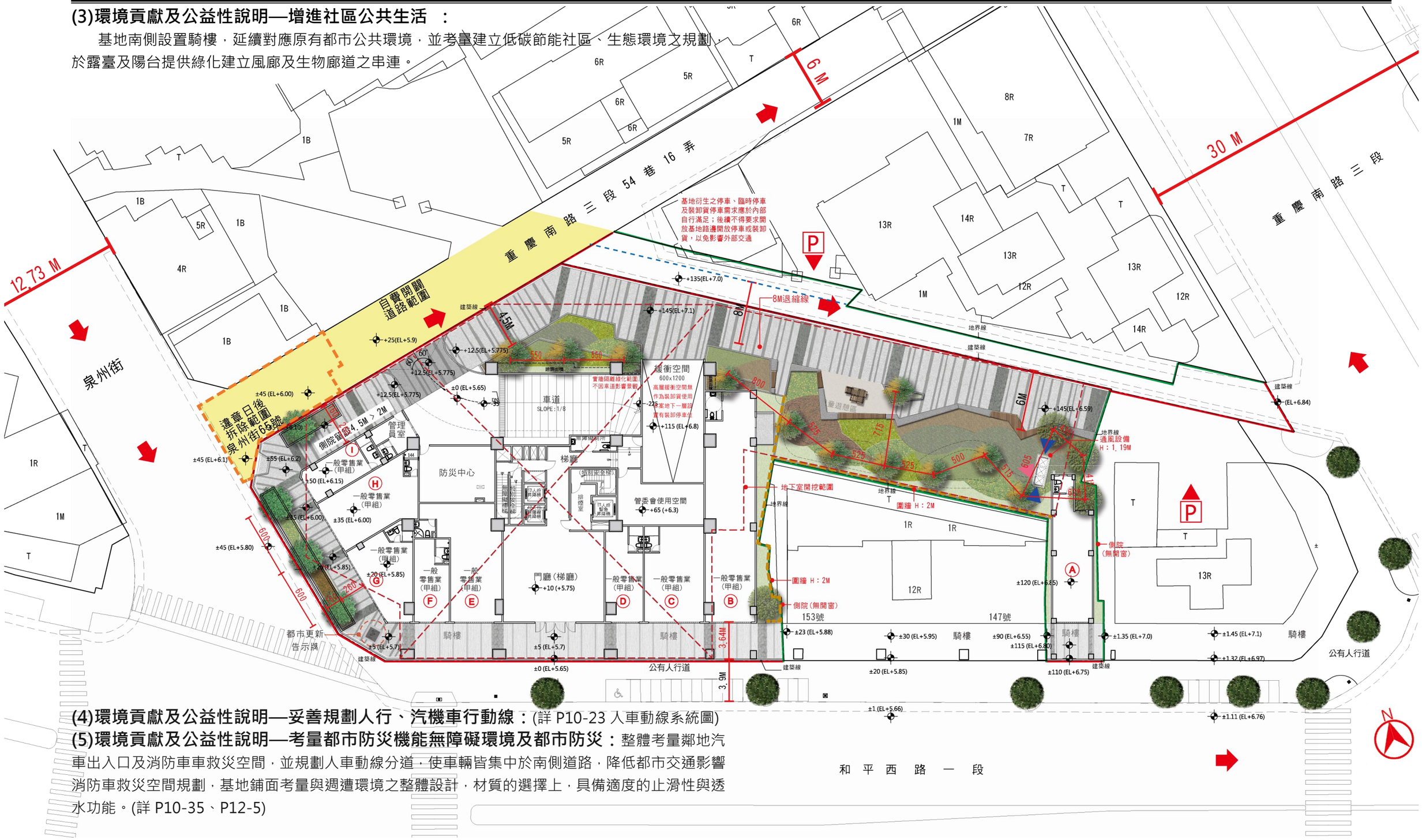
以滲透側溝保水為主要設計手法。有效貯集保水，避免暴雨大量徑流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。

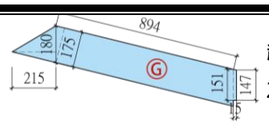




(3)環境貢獻及公益性說明—增進社區公共生活 ：

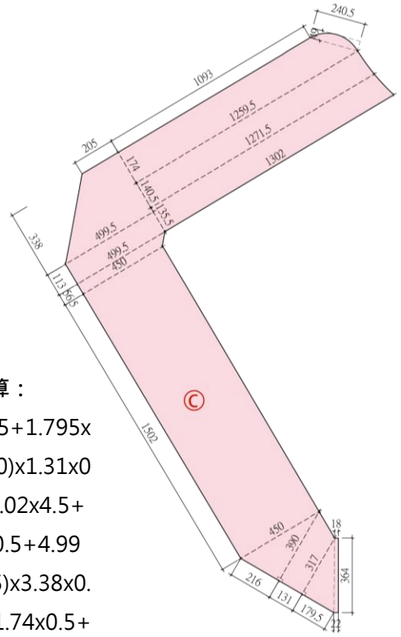
基地南側設置騎樓，延續對應原有都市公共環境，並考量建立低碳節能社區、生態環境之規劃，於露臺及陽台提供綠化建立風廊及生物廊道之串連。


重慶南路三段54巷16弄
重慶南路三段
泉州街
12.73 M
30 M
6M
8M退縮線
基地衍生之停車、臨時停車及裝卸貨停車需求應於內部自行滿足；後續不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通
實際開放範圍
自道路
實際開放範圍
自道路
實際開放範圍
自道路



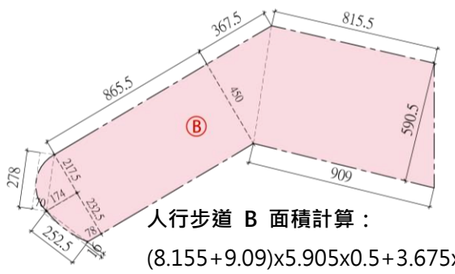
超過六米人行道 G 面積計算：

2.15x1.8x0.5+8.94x1.75+(1.51+1.47)x0.15x0.5= 17.80 ㎡



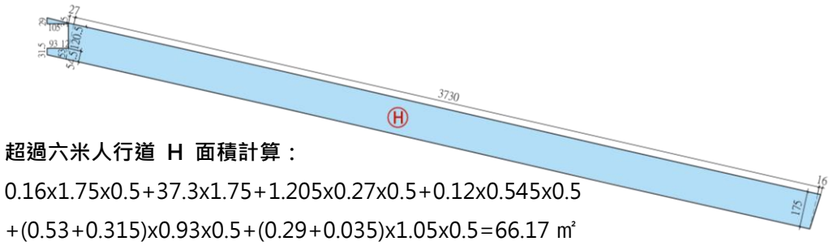
人行步道 C 面積計算：

(0.18+0.22)x3.64x0.5+1.795x3.17x0.5+(3.17+3.90)x1.31x0.5+2.16x3.9x0.5+15.02x4.5+(4.995+4.5)x0.565x0.5+4.995x1.13+(2.05+4.995)x3.38x0.5+(10.93+12.595)x1.74x0.5+2.405x0.49x2/3+(12.595+12.715)x1.405x0.5+13.02x1.355=156.91 ㎡



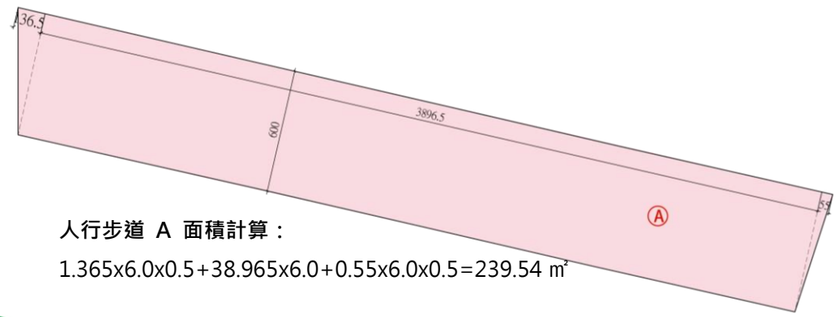
人行步道 B 面積計算：

(8.155+9.09)x5.905x0.5+3.675x4.5x0.5+8.655x4.5+0.7+0.16x2.525x2/3+1.74x2.175x0.5+(1.74+0.78)x2.325x0.5=104.52 ㎡



超過六米人行道 H 面積計算：

0.16x1.75x0.5+37.3x1.75+1.205x0.27x0.5+0.12x0.545x0.5+(0.53+0.315)x0.93x0.5+(0.29+0.035)x1.05x0.5=66.17 ㎡



人行步道 A 面積計算：

1.365x6.0x0.5+38.965x6.0+0.55x6.0x0.5=239.54 ㎡

人行步道面積合計 A+B+C
=239.54+104.52+156.91=500.97 ㎡

騎樓面積合計 D+E+F
=53.71+68.51+13.98=136.20 ㎡

人行步道+騎樓面積合計
500.97+136.20=637.17 ㎡

超過六米人行步道面積合計 G+H
=17.80+66.17=83.97 ㎡

騎樓 D 面積計算 15.39x3.49=53.71 ㎡

騎樓 E 面積計算 19.63x3.49=68.51 ㎡

騎樓 F 面積計算 4.005x3.49=13.98 ㎡



圖 10-1 人行步道及超過六米人行步道檢討圖 (1/300)

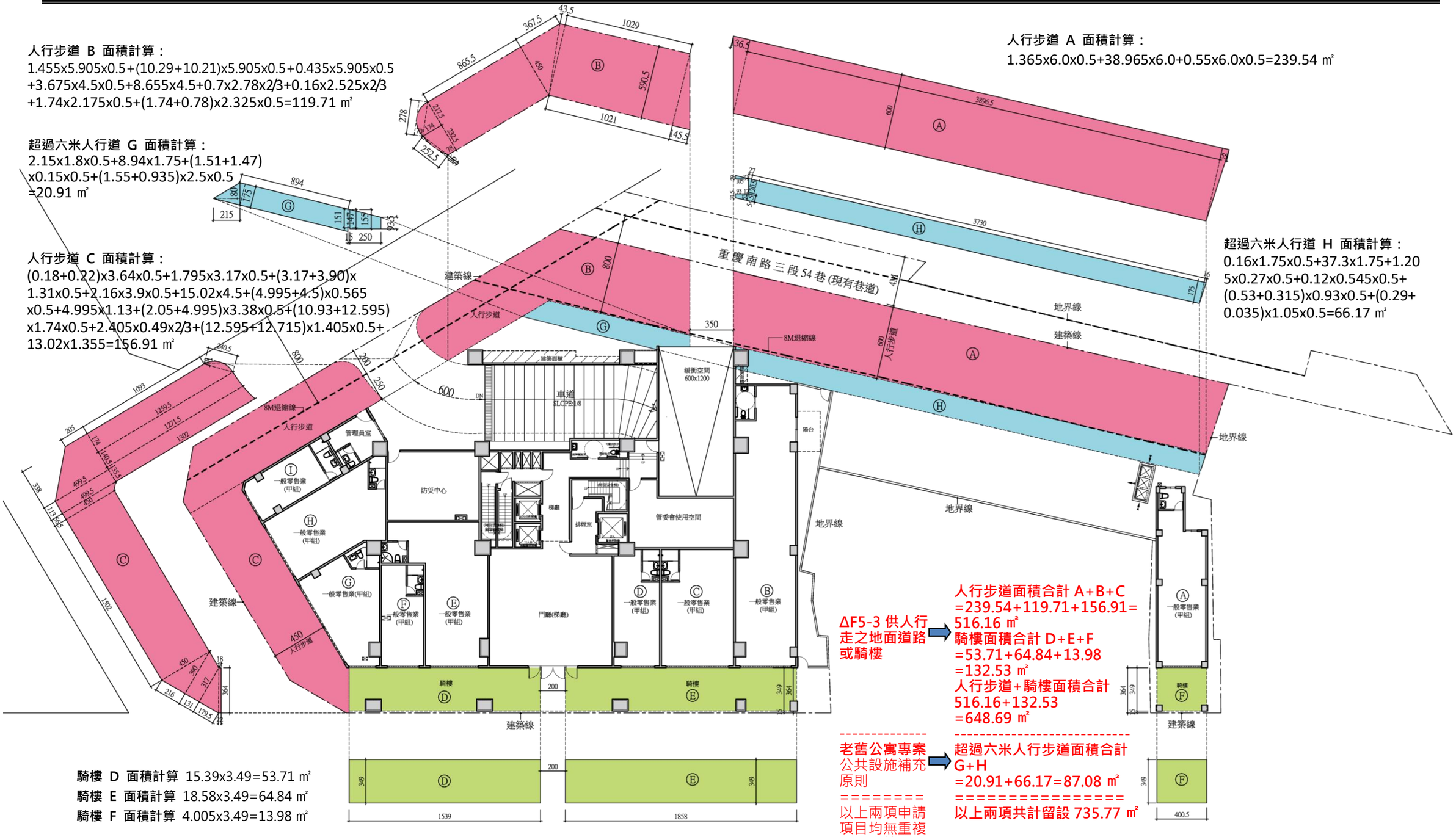
人行步道 B 面積計算：
1.455x5.905x0.5+(10.29+10.21)x5.905x0.5+0.435x5.905x0.5
+3.675x4.5x0.5+8.655x4.5+0.7x2.78x2/3+0.16x2.525x2/3
+1.74x2.175x0.5+(1.74+0.78)x2.325x0.5=119.71 ㎡

超過六米人行道 G 面積計算：
2.15x1.8x0.5+8.94x1.75+(1.51+1.47)
x0.15x0.5+(1.55+0.935)x2.5x0.5
=20.91 ㎡

人行步道 C 面積計算：
(0.18+0.22)x3.64x0.5+1.795x3.17x0.5+(3.17+3.90)x
1.31x0.5+2.16x3.9x0.5+15.02x4.5+(4.995+4.5)x0.565
x0.5+4.995x1.13+(2.05+4.995)x3.38x0.5+(10.93+12.595)
x1.74x0.5+2.405x0.49x2/3+(12.595+12.715)x1.405x0.5+
13.02x1.355=156.91 ㎡

人行步道 A 面積計算：
1.365x6.0x0.5+38.965x6.0+0.55x6.0x0.5=239.54 ㎡

超過六米人行道 H 面積計算：
0.16x1.75x0.5+37.3x1.75+1.20
5x0.27x0.5+0.12x0.545x0.5+
(0.53+0.315)x0.93x0.5+(0.29+
0.035)x1.05x0.5=66.17 ㎡



騎樓 D 面積計算 15.39x3.49=53.71 ㎡
騎樓 E 面積計算 18.58x3.49=64.84 ㎡
騎樓 F 面積計算 4.005x3.49=13.98 ㎡

ΔF5-3 供人行走之地面道路或騎樓 ➡ 人行步道面積合計 A+B+C
=239.54+119.71+156.91=
516.16 ㎡
騎樓面積合計 D+E+F
=53.71+64.84+13.98
=132.53 ㎡
人行步道+騎樓面積合計
516.16+132.53
=648.69 ㎡

老舊公寓專案公共設施補充原則 ➡ 超過六米人行步道面積合計
G+H
=20.91+66.17=87.08 ㎡
以上兩項申請項目均無重複計列之情形
以上兩項共計留設 735.77 ㎡

ΔF5-3 供人行走之地面道路
ΔF5-3 供人行走之騎樓
老舊公寓專案-公共設施補充原則(超過六米人行步道面積)

圖 10-1 人行步道及超過六米人行步道檢討圖 (1/300)

四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

(一)申請容積獎勵後土地使用強度

本案基地面積為 2,308.00 ㎡，分屬第三種住宅區及第三之一種住宅區，法定容積為6,666.26㎡，申請容積獎勵為4,624.24㎡，總允建容積為11,290.50㎡，其容積獎勵後土地使用強度如下：

1.獎勵後允建建蔽率＝45.00%

2.獎勵後允建容積率＝獎勵後總允建容積÷更新單元面積

＝11,290.50 ㎡÷2,308.00 ㎡×100%

＝489.19%

(二)允許使用組別

本案土地使用分區分屬第三種住宅區、第三之一種住宅區，其允許使用組別依「臺北市土地使用分區管制自治條例」表 10-6 所示。

(三)空間使用規劃及預計容納戶數與人口數

本案更新後共規劃 128 戶住宅、9 戶一般零售業，空間使用規劃項目與預計容納戶數及人口數詳見表 10-5 所示：

表 10-6　空間使用規劃項目與預計容納人口表

空間項目	空間量		容納人數(人)	備註
	面積(㎡)	單元(戶)		
住宅	9,947.46	128 戶	392 人	容納人數以臺北市中正區101年平均戶量 3.06 人/戶計算
一般零售業	486.87	9 戶	--	
防災中心、門廳、騎樓、樓梯間、管委會使用空間	3,603.48	--	--	
合計	14,037.81	137 戶	392 人	

資料來源：臺北市政府主計處，臺北市 102 年統計年報。

表 10-7　使用分區與使用組別項目表

分區	使用組別
第三之一種住宅區	一、允許使用(得為第三種住宅區規定及下列規定之使用)
	(一)第十四組：人民團體。 (二)第十六組：文康設施。
	二、附條件允許使用(得為第三種住宅區規定及下列規定之使用)
	(一)第二十組：一般零售業乙組。 (二)第二十二組：餐飲業。 (三)第二十七組：一般服務業。 (四)第三十組：金融保險業。 (五)第三十三組：健身服務業。 (六)第三十七組：旅遊及運輸服務業。
第三種住宅區	一、允許使用
	(一)第一組：獨立、雙併住宅。 (二)第二組：多戶住宅。 (三)第三組：寄宿住宅。 (四)第四組：學前教育設施。 (五)第五組：教育設施。 (六)第六組：社區遊憩設施。 (七)第七組：醫療保健服務業(不包括精神病院)。 (八)第八組：社會福利設施。 (九)第九組：社區通訊設施。 (十)第十組：社區安全設施。 (十一)第十五組：社教設施。 (十二)第四十九組：農藝及園藝業。
	二、附條件允許使用 (一)第七組：醫療保健服務業之精神病院。 (二)第十二組：公用事業設施(不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站)。 (三)第十三組：公務機關。 (四)第十六組：文康設施。 (五)第十七組：日常用品零售業。 (六)第十八組：零售市場。 (七)第十九組：一般零售業甲組。 (八)第二十組：一般零售業乙組之科學儀器、打字機及其他事業用機器、度量衡器(但不包括汽車里程計費表)、瓦斯爐、熱水器及其廚具、家具、裝潢、木器、藤器、玻璃及鏡框、樂器、手工藝品及佛具香燭用品、玩具、電視遊樂器及其軟體、資訊器材及週邊設備。 (九)第二十一組：飲食業。

四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

(一)申請容積獎勵後土地使用強度

本案基地面積為 2,308.00 ㎡，分屬第三種住宅區**(特)**及第三之一種住宅區**(特)**，法定容積為 6,666.26 ㎡，申請容積獎勵為 **4,615.85 ㎡**，總允建容積為 **11,282.12 ㎡**，其容積獎勵後土地使用強度如下：

1.獎勵後允建建蔽率＝45.00%

2.獎勵後允建容積率＝獎勵後總允建容積÷更新單元面積

＝**11,282.12** ㎡÷2,308.00 ㎡×100%

＝**488.827**%

(二)允許使用組別

本案土地使用分區分屬第三種住宅區、第三之一種住宅區，其允許使用組別依「臺北市土地使用分區管制自治條例」表 10-6 所示。

(三)空間使用規劃及預計容納戶數與人口數

本案更新後共規劃 128 戶住宅、9 戶一般零售業，空間使用規劃項目與預計容納戶數及人口數詳見表 10-5 所示：

表 10-6　空間使用規劃項目與預計容納人口表

空間項目	空間量		容納人數(人)	備註
	面積(㎡)	單元(戶)		
住宅	**9,903.62**	128 戶	392 人	容納人數以臺北市中正區 101 年平均戶量 3.06 人/戶計算
一般零售業	486.87	9 戶	--	
防災中心、門廳、騎樓、樓梯間、管委會使用空間	**3,631.01**	--	--	
合計	**14,021.50**	137 戶	392 人	

資料來源：臺北市政府主計處，臺北市 102 年統計年報。

表 10-7　使用分區與使用組別項目表

分區	使用組別
第三之一種住宅區	一、允許使用(得為第三種住宅區規定及下列規定之使用)
	(一)第十四組：人民團體。 (二)第十六組：文康設施。
	二、附條件允許使用(得為第三種住宅區規定及下列規定之使用)
	(一)第二十組：一般零售業乙組。 (二)第二十二組：餐飲業。 (三)第二十七組：一般服務業。 (四)第三十組：金融保險業。 (五)第三十三組：健身服務業。 (六)第三十七組：旅遊及運輸服務業。
第三種住宅區	一、允許使用
	(一)第一組：獨立、雙併住宅。 (二)第二組：多戶住宅。 (三)第三組：寄宿住宅。 (四)第四組：學前教育設施。 (五)第五組：教育設施。 (六)第六組：社區遊憩設施。 (七)第七組：醫療保健服務業(不包括精神病院)。 (八)第八組：社會福利設施。 (九)第九組：社區通訊設施。 (十)第十組：社區安全設施。 (十一)第十五組：社教設施。 (十二)第四十九組：農藝及園藝業。
	二、附條件允許使用 (一)第七組：醫療保健服務業之精神病院。 (二)第十二組：公用事業設施(不包括加油站、液化石油氣汽車加氣站)。 (三)第十三組：公務機關。 (四)第十六組：文康設施。 (五)第十七組：日常用品零售業。 (六)第十八組：零售市場。 (七)第十九組：一般零售業甲組。 (八)第二十組：一般零售業乙組之科學儀器、打字機及其他事業用機器、度量衡器(但不包括汽車里程計費表)、瓦斯爐、熱水器及其廚具、家具、裝潢、木器、藤器、玻璃及鏡框、樂器、手工藝品及佛具香燭用品、玩具、電視遊樂器及其軟體、資訊器材及週邊設備。 (九)第二十一組：飲食業。

	(十)第二十六組：日常服務業。 (十一)第二十七組：一般服務業之視障按摩業(限視障從業人員使用，其使用樓地板面積限 150 平方公尺以內)及家畜醫院。 (十二)第二十八組：一般事務所。 (十三)第二十九組：自由職業事務所。 (十四)第三十組：金融保險業之銀行、合作金庫、信用合作社、農會信用部、信託投資業、保險業。 (十五)第三十七組:旅遊及運輸服務業之旅遊業辦事處及營業性停車空間。 (十六)第四十一組：一般旅館業。 (十七)第四十二組：國際觀光旅館業。 (十八)第四十四組：宗祠及宗教建築。 (十九)第五十一組：公害最輕微之工業。

五、建築興建計畫

(一)開發內容說明

本案預計設計一棟地下五層、地上二十四層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，以及一棟地上一層之鋼筋混凝土造物；並提供各使用單元最佳之採光、通風、視野景觀等環境空間。

(二)建築物配置規劃

1.配置退縮人行步道串連道路交通，創造絕佳開放性

基地三面沿街均退縮留設人行步道、塑造帶狀開放空間(請參見圖 10-1)。

2.臨街部分面積適度退縮以緩衝道路之直接衝擊、友善城市步行空間

由於基地南側、西側及北側分別面臨 30m 和平西路一段、12.73m 泉州街及 6m 重慶南路三段 54 巷 16 弄等計畫道路，缺乏行人空間，故臨街部分面積退讓出通道，且利用舖面及植栽塑造豐富之步行品質及情境。

3.配合綠建築設計概念，設置雨遮以達節能效果

依據「建築技術規則建築設計施工編」第三百十五條第二項規定，配合住宿類建築物節約能源設計技術規範，住宿類外殼等價開窗率需小於 13%，又因安全考量，部分開窗必需使用固定窗，無法全面使用可開窗，因固定窗計算開窗面積需乘上 2.5 倍，故需要採用雨遮來遮蔽陽光達到節能功效，否則開窗面積將會極小，影響到窗戶通風及採光功能，造成居住品質不良。

臺灣地處亞熱帶氣候，雨遮不足之住宅夏日將會悶熱難耐，需耗費相當多的空調電費，乃不節能的建築設計。目前政府均積極鼓勵建築物設置雨遮達到遮陽的節能效果，同時採用相關法規約束，新建物均須配合辦理。

4.人車動線分離

為確保住戶及車輛進入之安全，採人車動線分離規劃方式，基地南側 30m 和平西路一段為東西雙向通行、西側 12.73m 泉州街為南向通行單行道，北側 6m 重慶南路三段 54 巷 16 弄東向通行之單行道;並於車道出入口加強警示與區隔(請詳見圖 10-2)。

本頁空白，以利對照

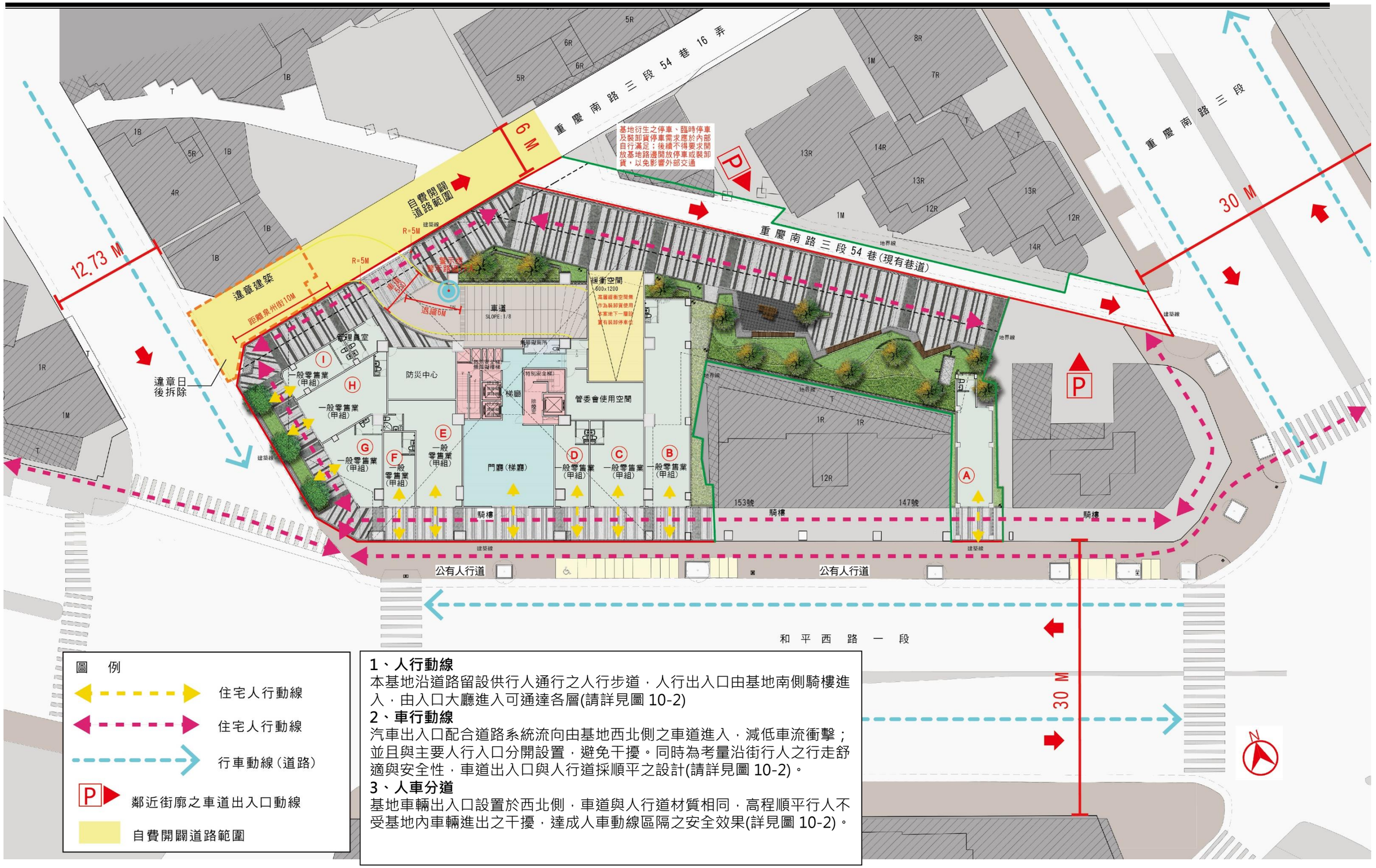
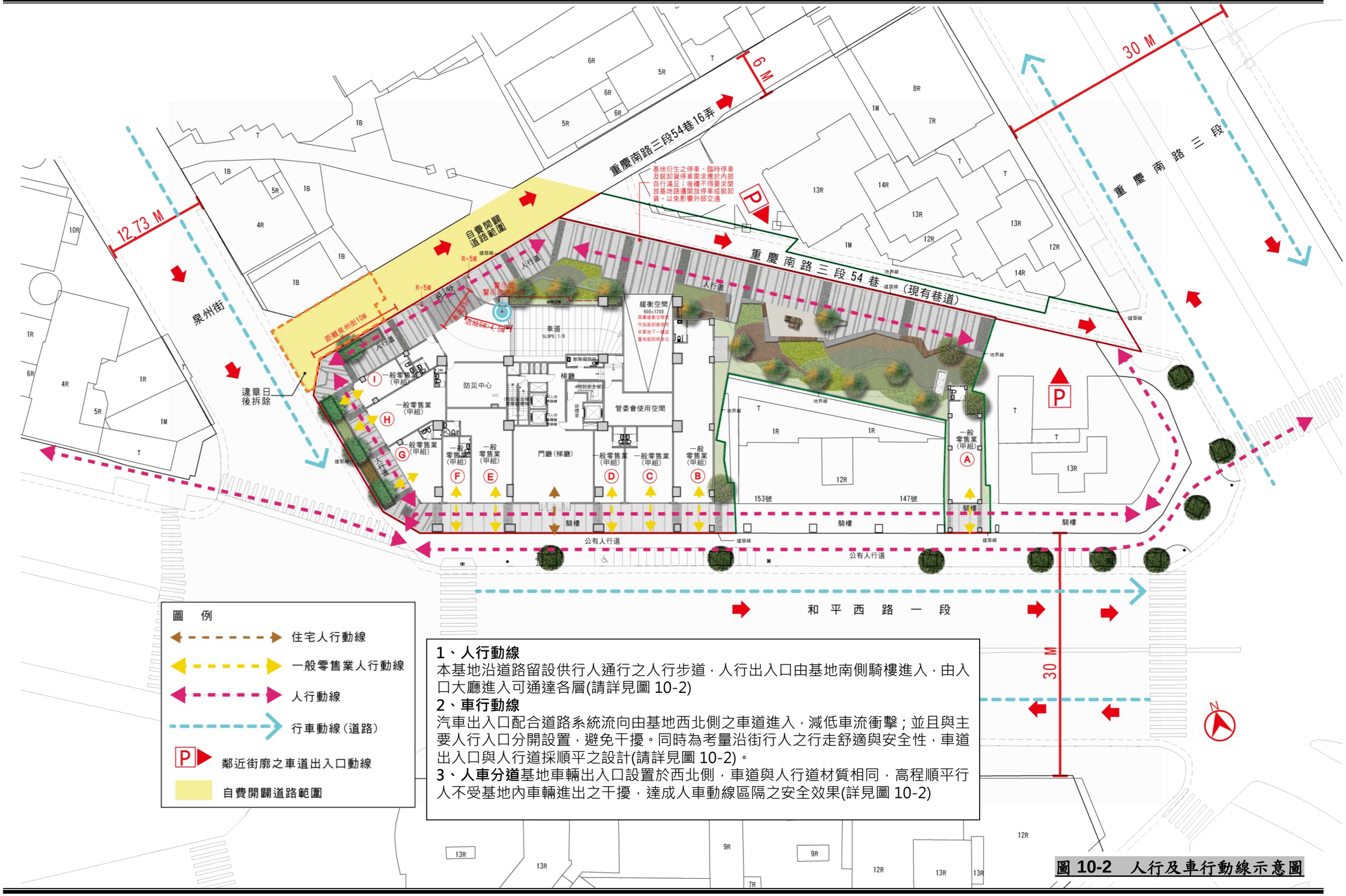


圖 10-2　人行及車行動線示意圖



1、人行動線
本基地沿道路留設供行人通行之人行步道，人行出入口由基地南側騎樓進入，由入口大廳進入可通達各層(請詳見圖 10-2)

2、車行動線
汽車出入口配合道路系統流向由基地西北側之車道進入，減低車流衝擊；並且與主要人行入口分開設置，避免干擾。同時為考量沿街行人之行走舒適與安全性，車道出入口與人行道採順平之設計(請詳見圖 10-2)。

3、人車分道基地車輛出入口設置於西北側，車道與人行道材質相同，高程順平行人不受基地內車輛進出之干擾，達成人車動線區隔之安全效果(詳見圖 10-2)

圖 10-2　人行及車行動線示意圖

5.確保各戶通風採光及景觀視野

配合基地自然環境條件及其周邊環境現況，合理規劃建築物配置，確保居室之通風採光及居住環境之舒適(請詳見圖 10-



二層通風平面圖



三至十五層通風平面圖

十六至二十二層平面圖

通風位置(窗戶自然通風與採光位置)

暖風乾燥機設置

圖 10-3　通風設備平面示意圖

6.建築結構計畫說明

(1)工程概述

本案基地形狀略呈長方形，基地內地勢平坦，起伏不大。基地南側、西側及北側分別面臨 30m 和平西路一段、12.73m 泉州街及 6m 重慶南路三段 54 巷 16 弄等計畫道路。

本案設計為一棟鋼骨鋼筋混凝土構造之集合住宅大樓，地上 24 層、地下 5 層、屋突 3 層；地下層為防空避難室、停車空間及機房，地上層 1 樓為一般零售業、住戶使用公設空間，2 樓以上為多戶住宅及住戶使用公設空間。地下五層樓 5.3m，地下四層～地下一層樓高 3.2 m，1 樓樓高 4.2m，2 樓以上樓高 3.2 m，屋突一～三層樓高 3.0m。另一棟為鋼筋混凝土構造物，地上 1 層供一般零售業使用，樓高 4.2 m。

地下室外牆採連續壁工法，地面層外牆、隔戶牆、電梯間、樓梯間牆採 RC 牆外，其餘內隔間牆均採用輕隔間灌漿牆。

(2)結構系統

本案結構系統採鋼骨鋼筋混凝土構造之韌性抗彎矩構架(SMRF)，由梁、柱共同抵抗全部地震力。地下室連續壁除了當擋土措施兼地下室外牆外，還可以抵抗土壓力與水壓力並承擔上部結構傳遞下來之地震橫力。基礎採筏式基礎，所有地面層以上的牆皆為非結構牆，不參與結構抗震系統。

(3)設計活載重

住家 200kgf/㎡，室內公設空間 300kgf/㎡，停車場 500kgf/㎡，開放空間 1000kgf/㎡，機房、台電配電室 1000kgf/㎡，露台、陽台 300kgf/㎡，屋頂 300kgf/㎡(植栽另計)。

(4)地震力

A.靜力分析

依耐震設計規範之靜力分析方法規定進行設計，考慮兩種不同方向之地震力 EQ_X、EQ_Y及兩組 5%地震橫力偏心扭矩 MT_X、MT_Y，並做左、右偏心分析。另考慮建築物之扭轉不規則性，5%地震橫力偏心扭矩額外以放大係數 A_X放大之。

B.動力分析

(A)不規則性建築物總橫力調整至靜力分析所得之最小設計水平力。

(B)規則性建築物總橫力調整至靜力分析所得最小設計水平總橫力之 90%。

(C)不規則性與規則性建築物動力分析所得總橫力若分別超過靜力分析或 90%者，採動力分析。

C.垂直地震力

分析時考慮垂直地震效益，以確認建築物抵抗垂直向地震之能力。垂直地震力(EQV)進行載重組合時，考慮以下載重組合：

(1.2DL+1.0LL+0.5LR ±1.0EQX±0.3xEQV)

(1.2DL+1.0LL+0.5LR ±1.0EQY±0.3xEQV)

(1.2DL+1.0LL+0.5LR±0.3xEQX±1.0EQV)

(1.2DL+1.0LL+0.5LR±0.3xEQY±1.0EQV)

D.軟弱層檢核

計算建築物各層之極限層剪力強度，不得有任一層強度與其設計層剪力的比值低於其上層所得比值 80%者。

(5)風力

依建築物風力規範條文、解說及示範例檢核建築物層間變位及舒適性。

(6)設計依據

A.內政部『建築技術規則』，民國 103 年。

B.建築物耐震設計規範及解說，民國 100 年 1 月。

C.混凝土結構設計規範，民國 100 年 7 月。

D.建築物基礎構造設計規範，民國 90 年 10 月。

E.建築物耐風設計規範及解說，民國 104 年 1 月。

F.鋼骨鋼筋混凝土設計規範及解說，民國 100 年 7 月

G.鋼構造鋼結構設計技術規範－極限設計法及容許設計法，民國 96 年 7 月

(三)建築規劃面積檢討

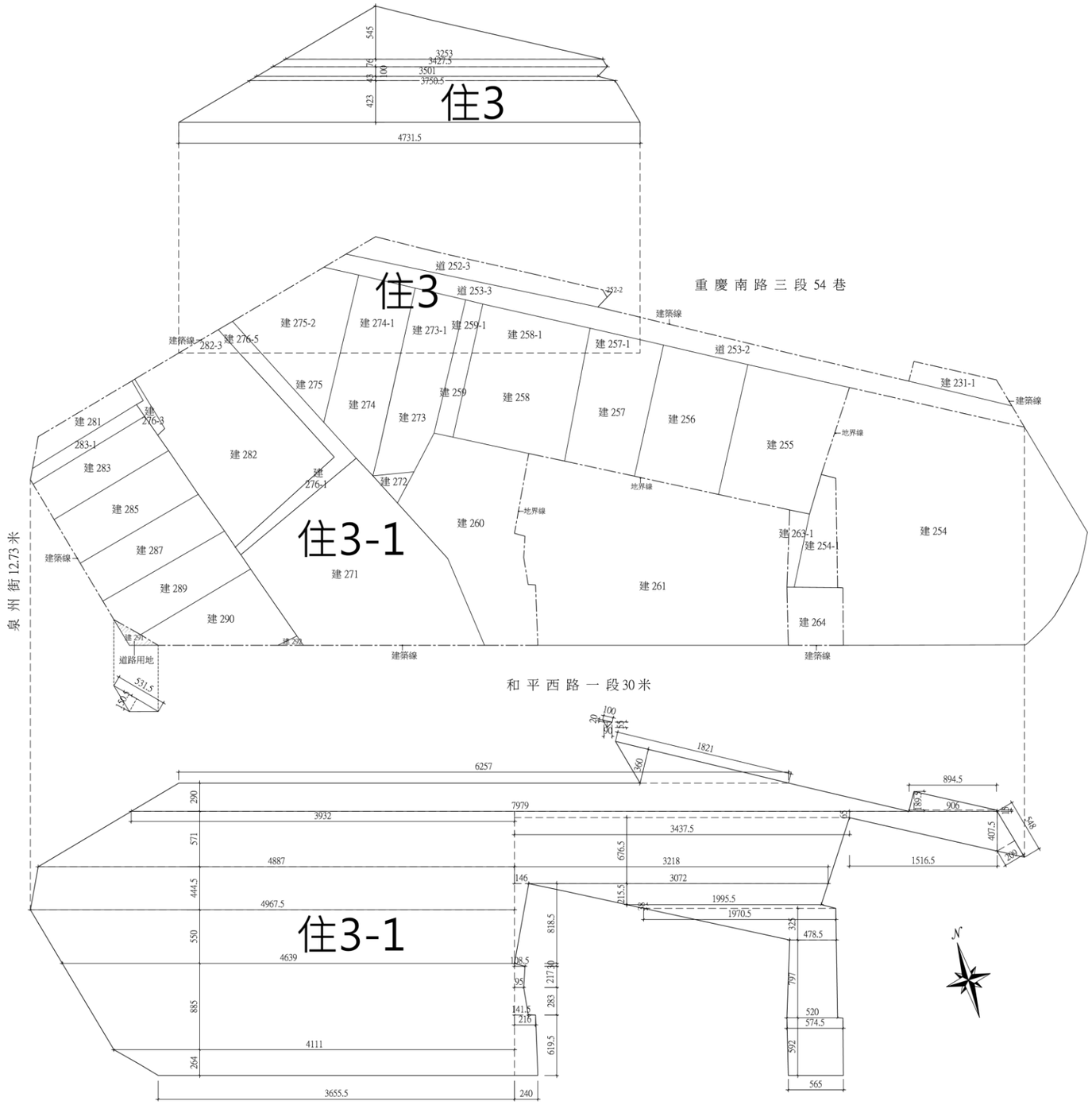
表 10-8　建築面積計算表

基地位置	中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆土地					
基地使用分區	住三，住三之一					
基地面積(㎡)	2,308.00 ㎡					
法定建蔽率(%)	45%					
法定建築面積	971.40 ㎡					
法定容積率(%)	住三 225%,住三之一 300%					
法定容積樓地板面積(㎡)	6,666.26 ㎡					
都市更新獎勵容積(%)	50.6769%					
專案計畫容積獎勵(%)	18.69%					
允建容積率及樓地板面積(㎡)	11,290.50 ㎡(489.19%)					
實設建蔽率(%)	實設建築面積(㎡)	44.86%		968.38 ㎡		
法定空地面積(㎡)	實設空地面積(㎡)	1,187.27 ㎡		1,190.29 ㎡		
實設容積率(%)	實設總容積樓地板面積(㎡)	489.19%		11,290.49 ㎡		
興建樓層數	地上 24 層，地下 5 層；地上 1 層					
各層面積計算	樓地板面積	容積樓地板	戶數(戶)	用途	樓高(m)	
23~24F(㎡)	319.13 ㎡ x2=638.26 ㎡	301.39 ㎡ x2=602.78 ㎡	3x2=6 戶	集合住宅	3.2m	
22F(㎡)	541.74 ㎡	457.34 ㎡	6 戶	集合住宅	3.2m	
16~21F(㎡)	541.74 ㎡ x6=3250.44 ㎡	451.35 ㎡ x6=2708.10 ㎡	6x6=36 戶	集合住宅	3.2m	
4~15F(㎡)	615.39 ㎡ x12=7384.68 ㎡	521.28 ㎡ x12=6255.36 ㎡	6x12=72 戶	集合住宅	3.2m	
3F(㎡)	615.04 ㎡	520.98 ㎡	6 戶	集合住宅	3.2m	
2F(㎡)	521.14 ㎡	195.05 ㎡	2 戶	管委會使用空間、集合住宅	3.2m	
1F(㎡)	895.31 ㎡　51.69 ㎡(地上 1 層)	550.88 ㎡	9 戶	一般零售業(甲組)、防災中心、管委會使用空間	4.2m(抬高 0.1m)	
騎樓面積(㎡)	139.51 ㎡	--		騎樓	4.2m	
屋突面積(㎡)	145.26 x 3=435.78 ㎡	--				
地下層面積總計(㎡)	1,602.48 ㎡ x5=8,012.40 ㎡	--				
法定工程造價	22,434.30 ㎡×17,540 元/㎡+51.69 ㎡×8,180 元/㎡=393,920,446.00 元					
停車位檢討	實設汽車停車空間：171　實設機車停車空間：147					
	依臺北市土地使用分區管制要點第 86-1 條規定檢討：應設法定汽車停車空間：117 輛 一般零售業面積(甲組)：486.87 ㎡ (486.87 / 100 =4.87 ≒ 5 輛) 集合住宅面積 ：13,411.43 ㎡ (13,411.43/ 120 = 111.76 ≒ 112 輛) 合計法定汽車停車空間：117 輛			依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議原則檢討： 一戶一車位，本案 137 戶須設置 137 輛汽車停車空間 (二者取其從嚴)		
	依臺北市土地使用分區管制要點第 86-1 條規定檢討：應設法定機車停車空間：138 輛 一般零售業面積(甲組)：486.87 ㎡ (486.87 / 200 =2.43 ≒ 3 輛) 集合住宅面積 ：13,411.43 ㎡ (13,411.43/ 100 = 134.11 ≒ 135 輛) 合計法定機車停車空間：138 輛			依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議原則檢討： 一戶一車位，本案 137 戶須設置 137 輛汽車停車空間 (二者取其從嚴)		
	法定汽車停車空間 ：137 輛 實設停車空間 ：171 輛　　法定機車停車空間 ：138 輛 實設機車停車空間 ：147 輛					

(三)建築規劃面積檢討

表 10-8　建築面積計算表

基地位置	中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆土地				
基地使用分區	住三**(特)**，住三之一**(特)**				
基地面積(㎡)	2,308.00 ㎡				
法定建蔽率(%)	45%				
法定建築面積	**973.12** ㎡				
法定容積率(%)	住三**(特)**225%,住三之一**(特)** 300%				
法定容積樓地板面積(㎡)	6,666.26 ㎡				
都市更新獎勵容積(%)	**50.5044%**				
專案計畫容積獎勵(%)	**18.7375%**				
允建容積率及樓地板面積(㎡)	**11,282.12 ㎡(488.826%)**				
實設建蔽率(%) / 實設建築面積(㎡)	**44.78%**		968.38 ㎡		
法定空地面積(㎡) / 實設空地面積(㎡)	**1,189.37 ㎡**		**1,194.11 ㎡**		
實設容積率(%) / 實設總容積樓地板面積(㎡)	**488.81%**		**11,281.85 ㎡**		
興建樓層數	地上 24 層，地下 5 層；地上 1 層				
各層面積計算	樓地板面積	容積樓地板	戶數(戶)	用途	樓高(m)
23~24F(㎡)	**318.95 ㎡ x2=637.90 ㎡**	**300.80 ㎡ x2=601.60 ㎡**	3x2=6 戶	集合住宅**(H2)**	3.2m
22F(㎡)	541.74 ㎡	**458.60 ㎡**	6 戶	集合住宅**(H2)**	3.2m
16~21F(㎡)	541.74 ㎡ x6=3250.44 ㎡	451.35 ㎡ x6=2708.10 ㎡	6x6=36 戶	集合住宅**(H2)**	3.2m
4~15F(㎡)	**614.74 ㎡ x12=7376.88 ㎡**	**520.63 ㎡ x12=6247.56 ㎡**	6x12=72 戶	集合住宅**(H2)**	3.2m
3F(㎡)	**614.39 ㎡**	**520.33 ㎡**	6 戶	集合住宅**(H2)**	3.2m
2F(㎡)	**513.64 ㎡**	**194.78 ㎡**	2 戶	管委會使用空間、集合住宅**(H2)**	3.2m
1F(㎡)	895.31 ㎡ / 51.69 ㎡(地上 1 層)	550.88 ㎡	9 戶	一般零售業(甲組 **G2)**、防災中心、管委會使用空間	4.2m(抬高 0.1m)
騎樓面積(㎡)	139.51 ㎡	--		騎樓	4.2m
屋突面積(㎡)	145.26 x 3=435.78 ㎡	--			
地下層面積總計(㎡)	1,602.48 ㎡ x5=8,012.40 ㎡	--			
法定工程造價	**22,417.99 ㎡**×17,540 元/㎡+51.69 ㎡×8,180 元/㎡=**393,634,369 元**				
停車位檢討	實設汽車停車空間：171　實設機車停車空間：147				
	依臺北市土地使用分區管制要點第 86-1 條規定檢討：應設法定汽車停車空間：117 輛 一般零售業面積(甲組)：486.87 ㎡ (486.87 / 100 =4.87 ≒ 5 輛) 集合住宅面積：**13395.12 ㎡ (13395.12/ 120 = 111.63 ≒ 112 輛)** 合計法定汽車停車空間：117 部			**依交通影響評估報告建議：需設置 171 輛汽車停車空間才足以滿足基地停車需求(詳交評 3-3、3-4) 本案實設 171 輛停車空間滿足基地停車需求。**	
	依臺北市土地使用分區管制要點第 86-1 條規定檢討：應設法定機車停車空間：138 輛 一般零售業面積(甲組)：486.87 ㎡ (486.87 / 200 =2.43 ≒ 3 輛) 集合住宅面積：**13395.12 ㎡ (13395.12 / 100 = 133.95 ≒ 134 輛)** 合計法定機車停車空間：**137 輛**			**依交通影響評估報告建議：需設置 143 輛機車停車空間才足以滿足基地停車需求(詳交評 3-3、3-4) 本案實設 147 輛機車停車空間滿足基地停車需求。**	
	法定汽車停車空間：**117 輛**　實設停車空間：171 輛　　法定機車停車空間：**137** 輛　實設機車停車空間：147 輛				



住三及住三之一面積計算圖

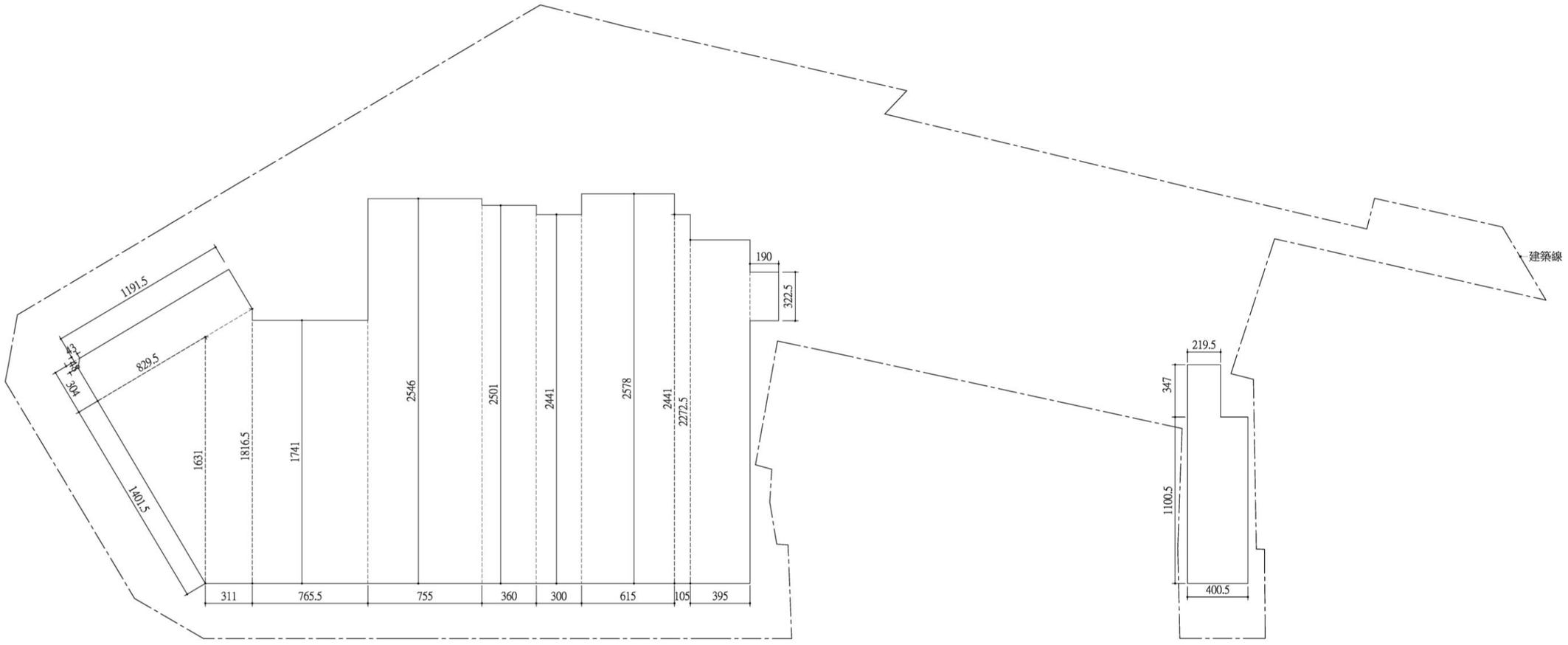
住三面積計算 : 32.53x5.45x0.5+(32.53+34.275)x0.76x0.5+(34.275+35.01)x1.0x0.5
+(35.01+37.505)x0.43x0.5+(37.505+47.315)x4.23x0.5=343.65 ㎡

住三之一面積計算 : 1.0x0.2x0.5+0.9x0.55x0.5+18.21x3.6x0.5+(62.57+79.79)x2.9x0.5+(39.32+48.87)x5.71x0.5
+(48.87+49.675)x4.445x0.5+(49.675+46.39)x5.5x0.5+(46.39+41.11)x8.85x0.5
+(41.11+36.555)x2.64x0.5+(2.16+2.4)x6.195x0.5+(0.95+1.415)x2.83x0.5
+(1.085+0.95)x2.17x0.5+1.085x0.3x0.5+1.46x8.185x0.5+8.945x1.895x0.5
+(8.945+9.06)x0.15x0.5+(0.65+4.075)x15.165x0.5+5.48x2.09x0.5+34.375x0.65
+(34.375+32.18)x6.765x0.5+(30.72+19.955)x2.155x0.5+(19.955+19.705)x0.38x0.5
+(19.705+4.785)x3.25x0.5+(4.785+5.2)x7.97x0.5+(5.745+5.65)x5.92x0.5=1964.35 ㎡

合計 : 343.65+1964.35=2308.00 ㎡

道路用地(291地號)面積計算 : 5.315x1.505x0.5=4.0 ㎡

圖 10-4　基地面積計算示意圖　S:1/500



建築面積計算圖 SCALE:1/300

建築面積計算：2.195x3.47+4.005x11.005+1.9x3.225+3.95x22.725
+1.05x24.41+6.15x25.78+3.0x24.41+3.6x25.01+7.55x25.46
+7.655x17.41+(16.31+18.165)x3.11x0.5+14.015x8.295x0.5
+3.04x11.915-0.48x0.43x0.5=968.38 ㎡

圖 10-5 建築面積計算示意圖 S:1/300

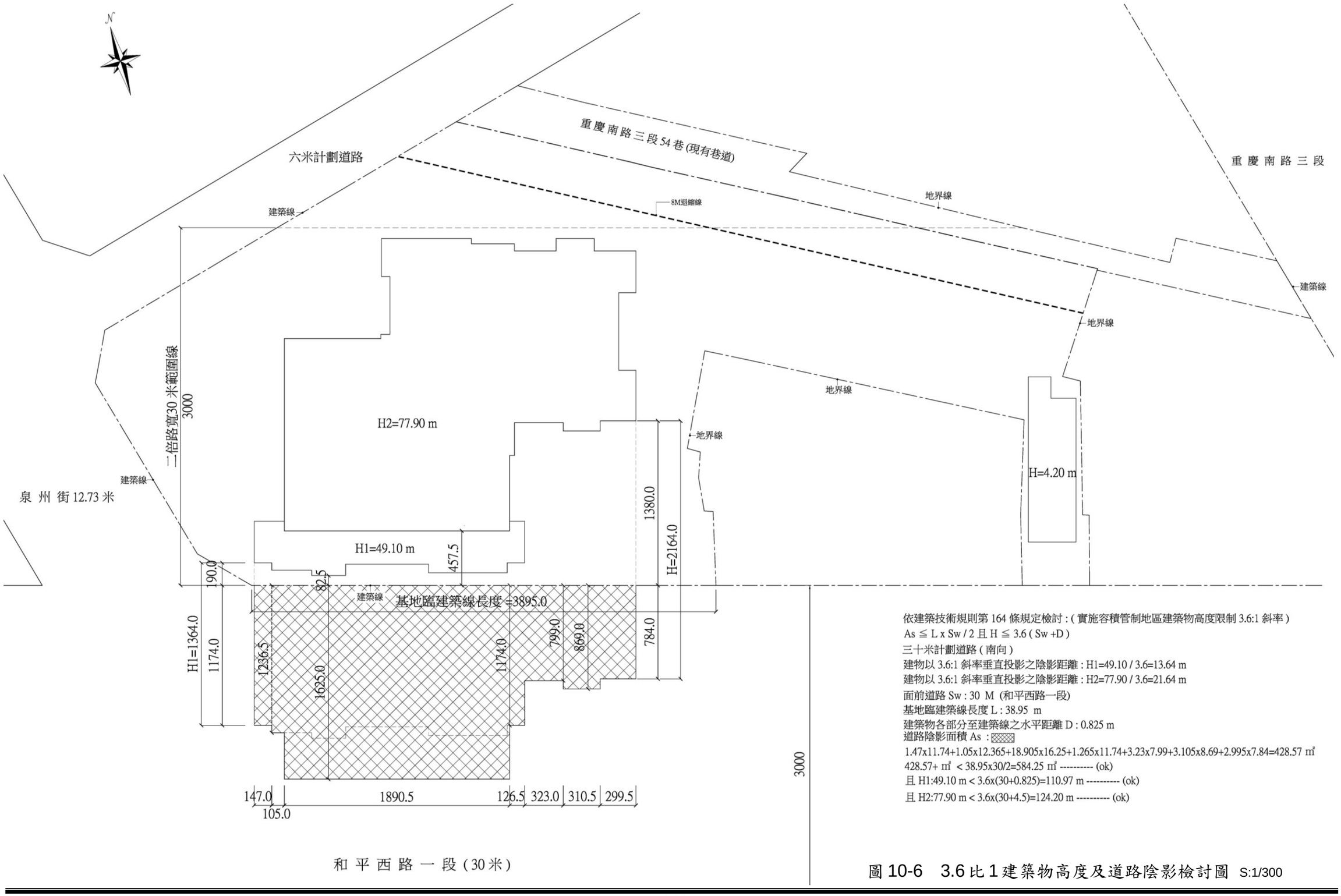
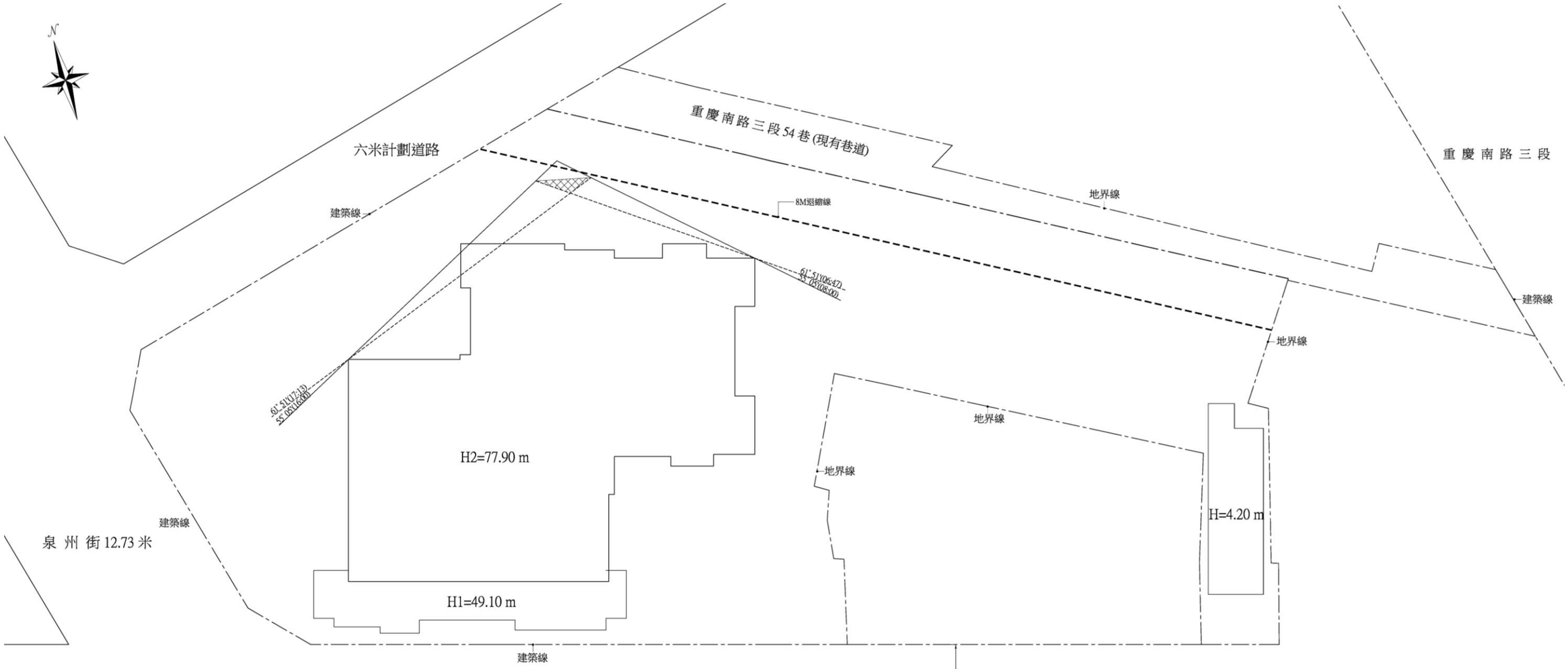
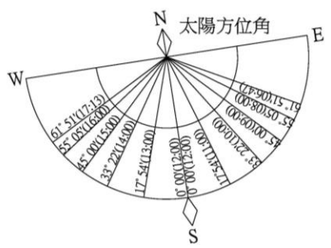
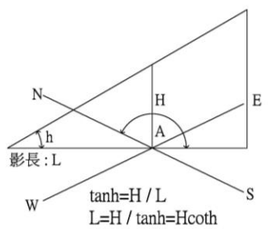


圖 10-6　3.6 比 1 建築物高度及道路陰影檢討圖 S:1/300







和平西路一段(30米)

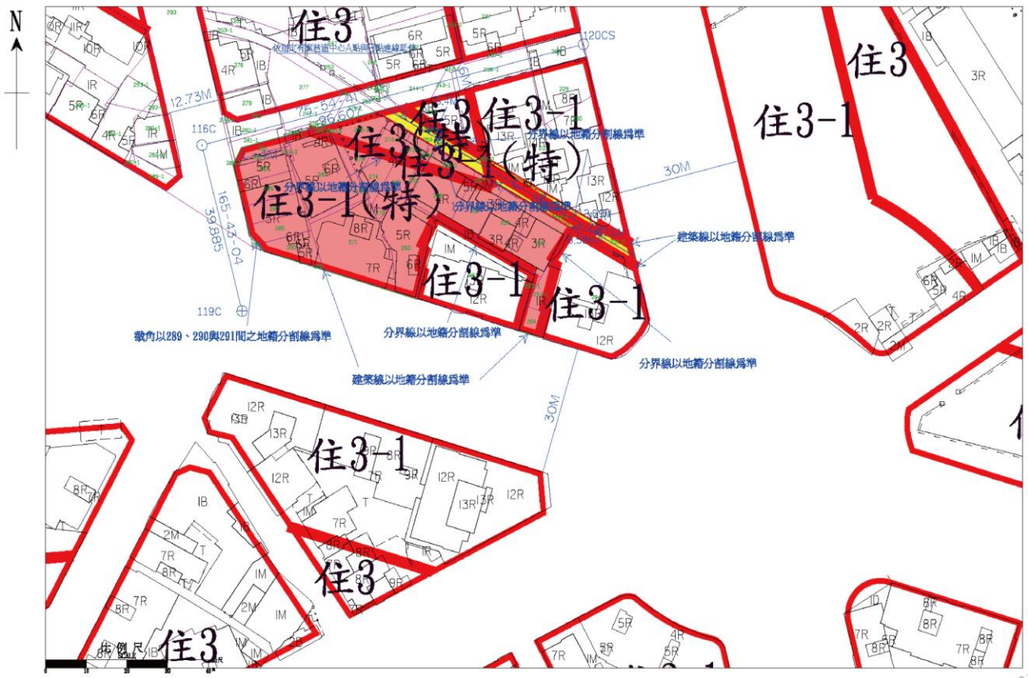
3000

台北區冬至日日照分析表						
時 間		(A)太陽方位	(h)太陽高	(H)建築高	cot h	影長=Hxcot h
12:00		ES WS 00° 00'	40° 33'	24.0 m	1.13	27.12 m
13:00	11:00	ES WS 17° 54'	39° 25'	24.0 m	1.22	29.28 m
14:00	10:00	ES WS 33° 22'	33° 30'	24.0 m	1.51	36.24 m
15:00	09:00	ES WS 45° 00'	26° 00'	24.0 m	2.05	49.20 m
16:00	08:00	ES WS 55° 05'	14° 20'	24.0 m	3.92	94.08 m
17:13	06:47	ES WS 61° 57'	00° 00'	24.0 m	無限大	無限長
日沒	日出					
(1ST-23TH)						

日照不足一小時範圍

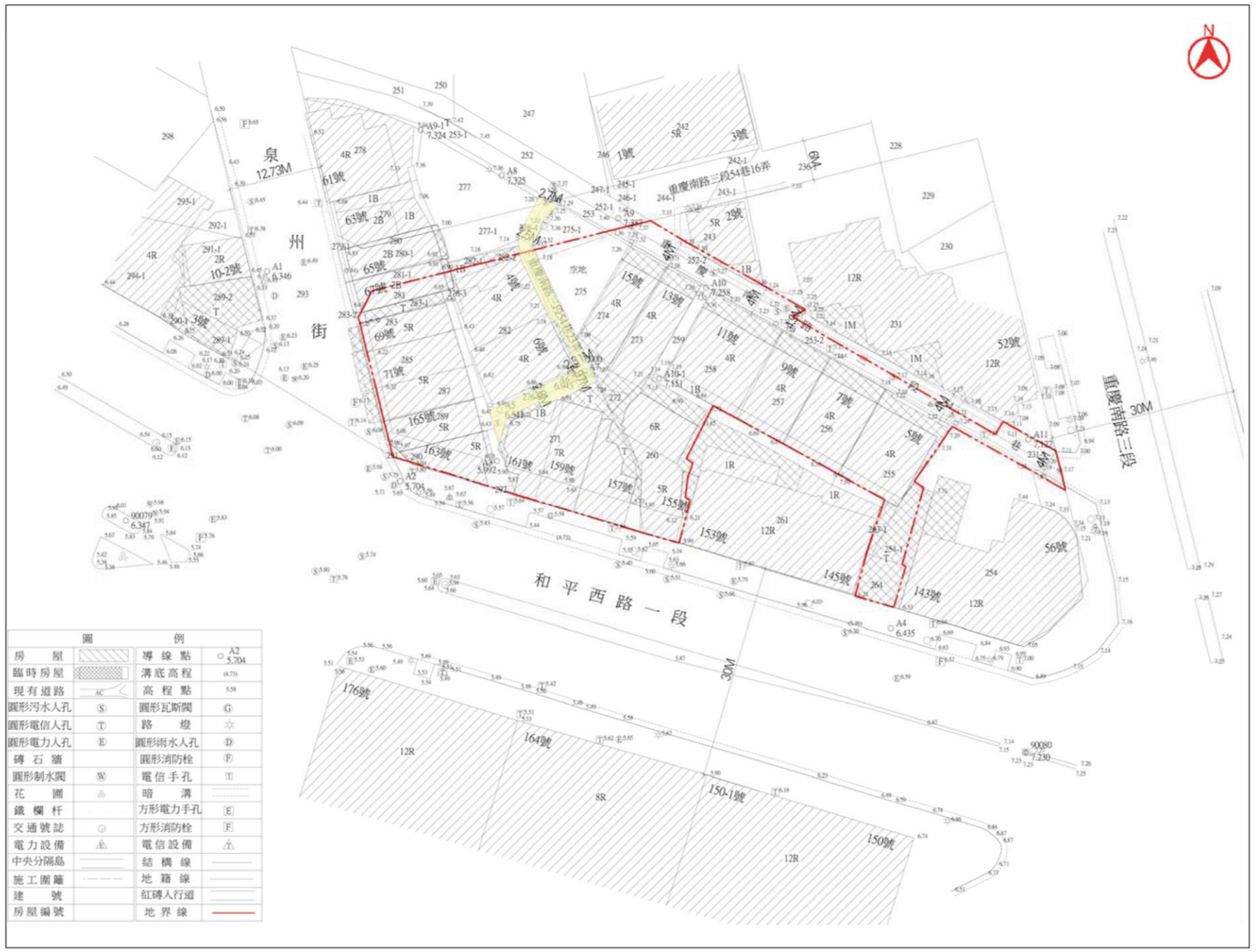
圖 10-7 冬至日照陰影檢討圖 S:1/300

修正前無此內容


N
住3
住3-1
住3-1(特)
住3 住3-1
住3-1(特)
住3-1
住3-1
住3-1
住3
住3
住3-1
住3
住3
住3-1
住3-1
住3-1
住3
住3-1
住3-1
住3-1
住3
住3-1
住3-1
住3-1

修正前無此內容

相鄰街廓現況實測圖



本案更新單元內西北側現有巷道(重慶南路三段 54 巷 23 弄)，屬未指定建築線之現有通路，依「臺北市都市更新自治條例」第十條規定，都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道如全部位於都市更新事業計畫範圍內者，得併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，予以廢止或改道，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理；北側現有巷道(重慶南路三段 54 巷)為 63 年指定有案巷道(4M)。

現有巷道範圍

更新單元範圍

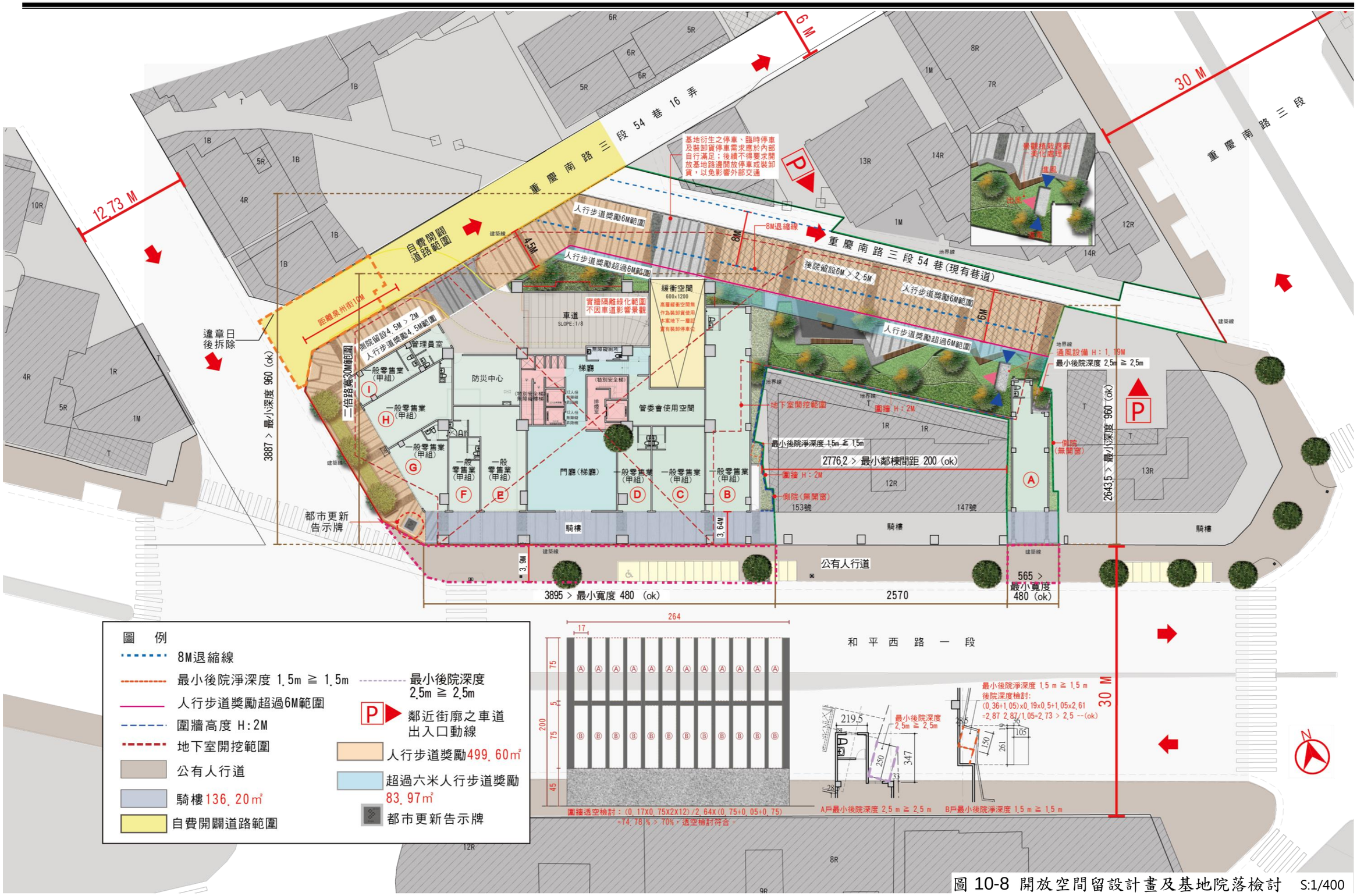


圖 10-8 開放空間留設計畫及基地院落檢討 S:1/400

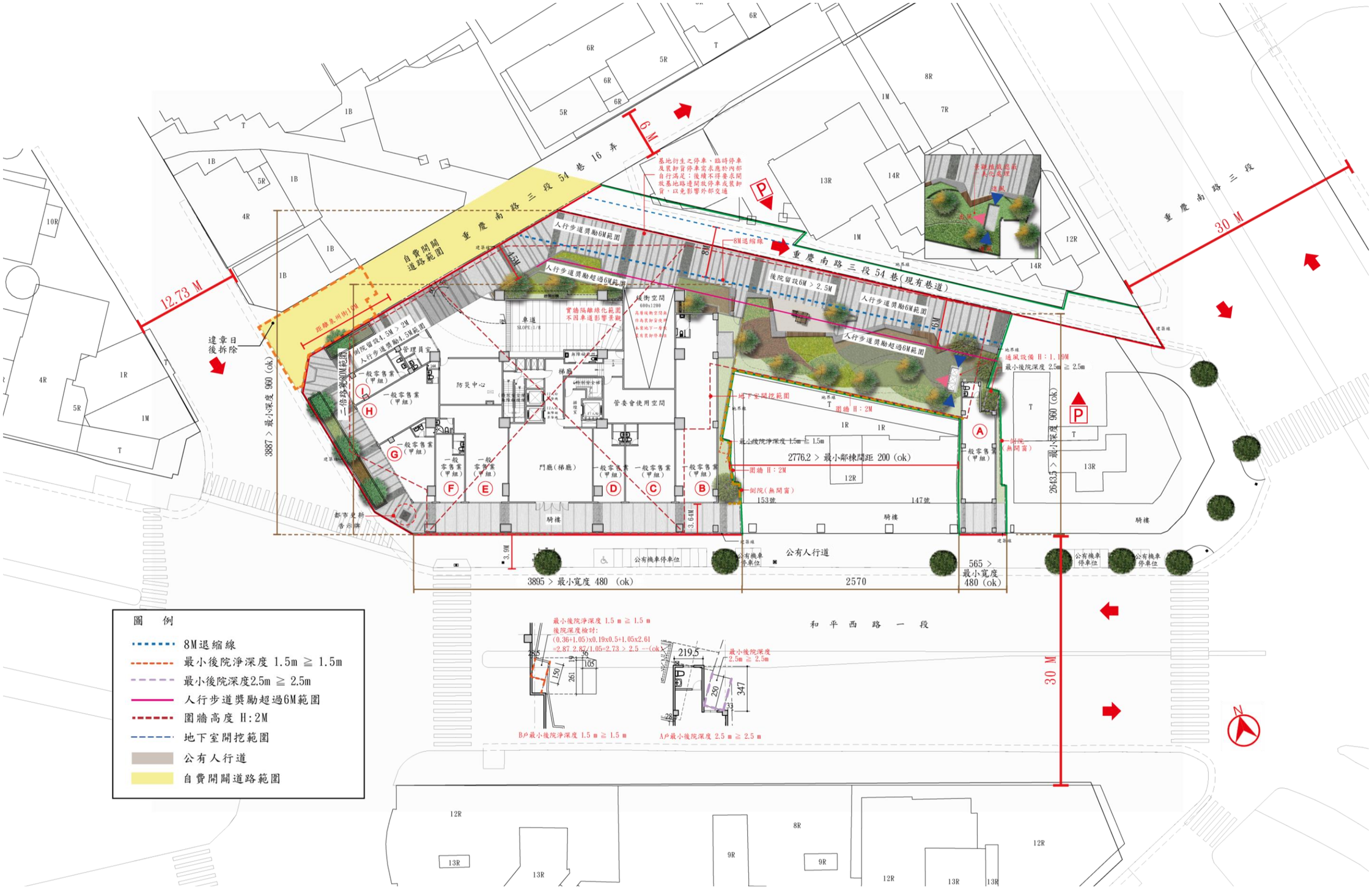


圖 10-8 開放空間留設計畫及基地院落檢討 S:1/400

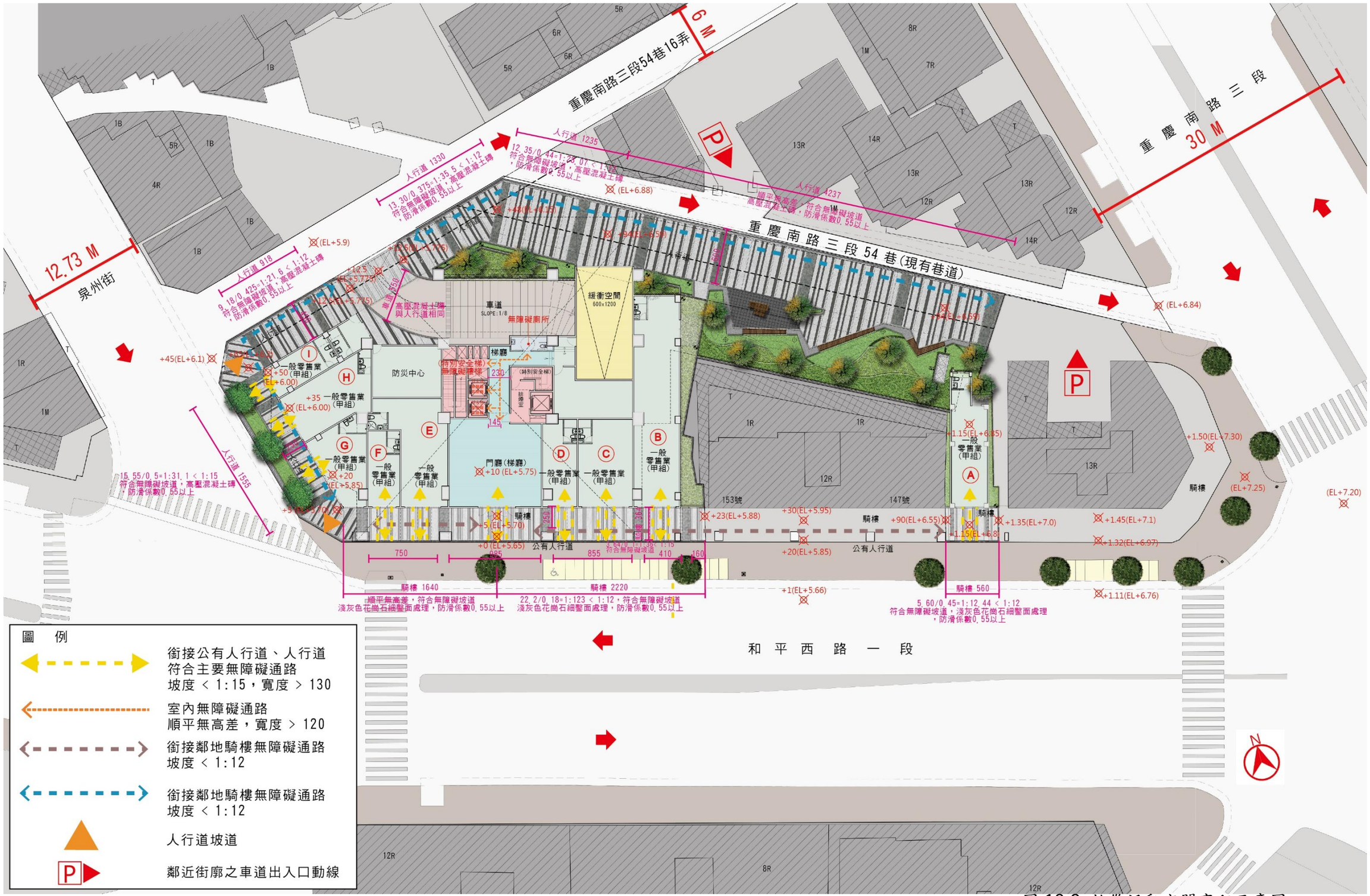


圖 10-9 救災活動空間高程示意圖 S:1/400

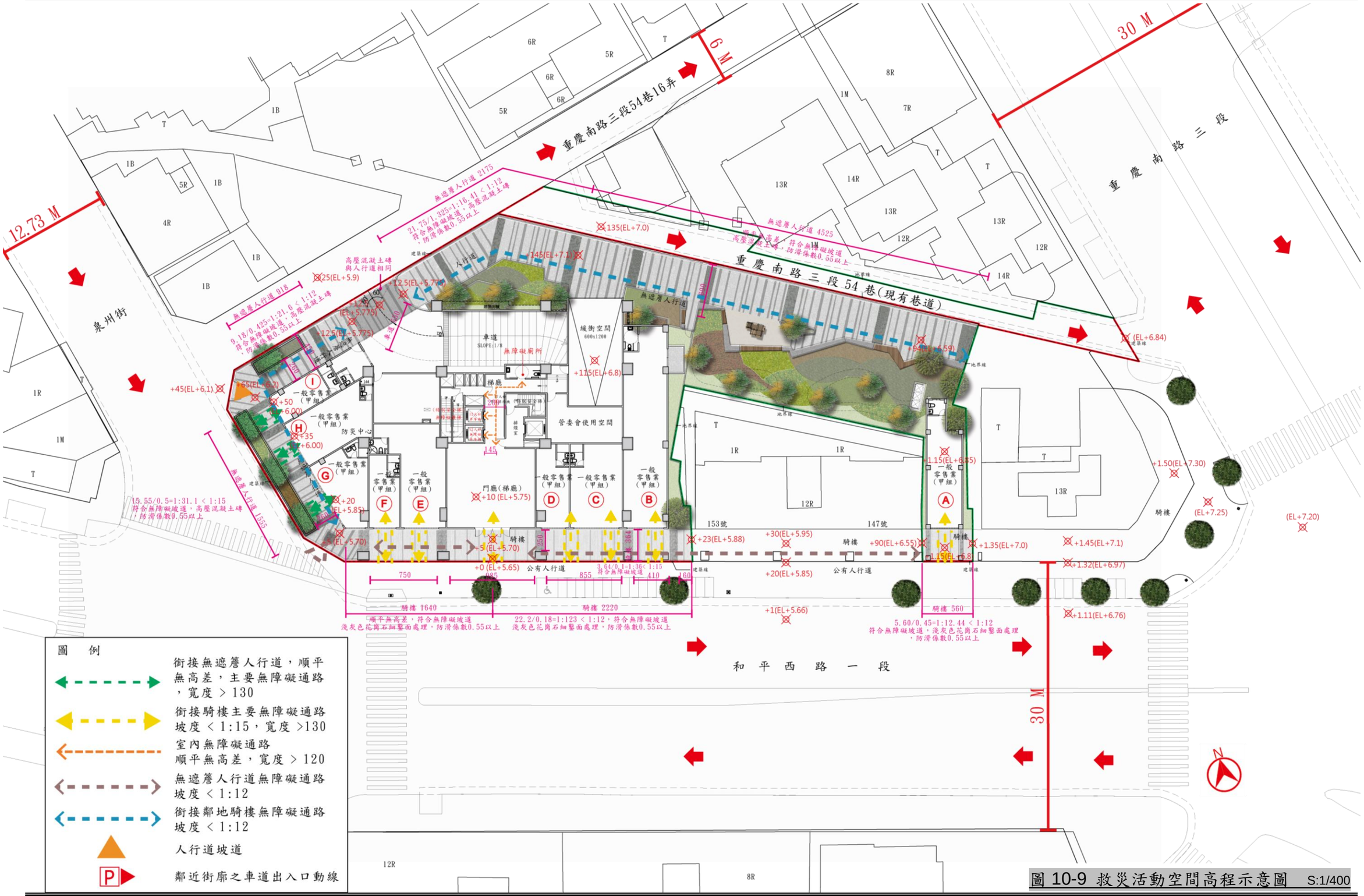
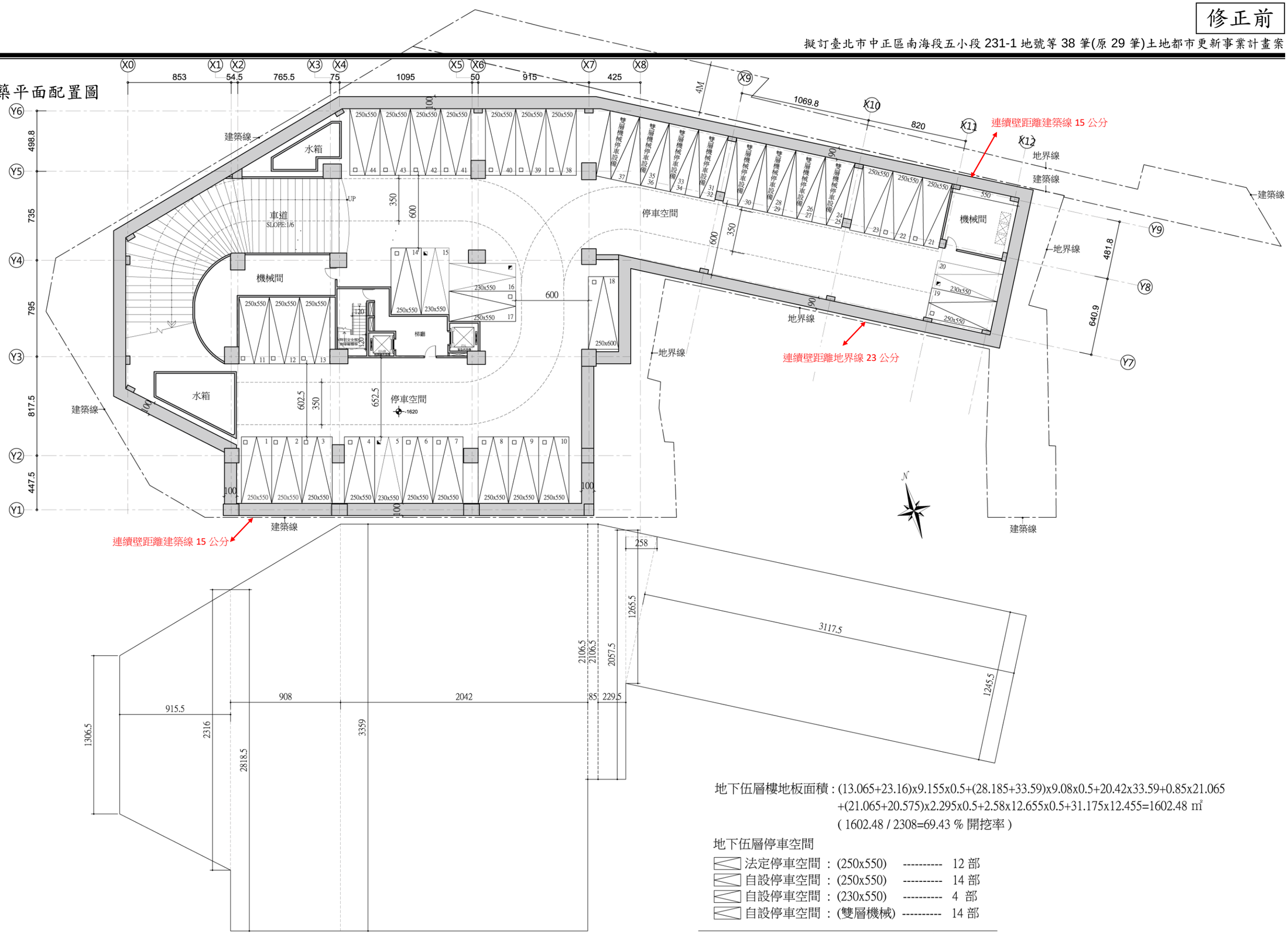


圖 10-9 救災活動空間高程示意圖 S:1/400

(四)建築平面配置圖



地下伍層樓地板面積計算示意圖 SCALE:1/300

地下伍層樓地板面積 : (13.065+23.16)x9.155x0.5+(28.185+33.59)x9.08x0.5+20.42x33.59+0.85x21.065
+(21.065+20.575)x2.295x0.5+2.58x12.655x0.5+31.175x12.455=1602.48 ㎡
(1602.48 / 2308=69.43 % 開挖率)

地下伍層停車空間

法定停車空間	(250x550)	----------	12 部
自設停車空間	(250x550)	----------	14 部
自設停車空間	(230x550)	----------	4 部
自設停車空間	(雙層機械)	----------	14 部

小計 : 44 部

圖 10-10 地下五層平面圖 S:1/300



地下伍層樓地板面積：1602.48 ㎡ (開挖率： 69.43% < 70%)

汽車停車空間計算：B5F 自設 44 輛 B4F 法定 30 輛 自設 8 輛
B3F 法定 38 輛 B2F 法定 38 輛
B1F 法定 13 輛
實設汽車 171 輛 > 法定汽車 117 輛

機車停車空間計算：B1F 法車 137 輛 自設 10 輛
實設機車 147 輛 > 法定汽車 137 輛

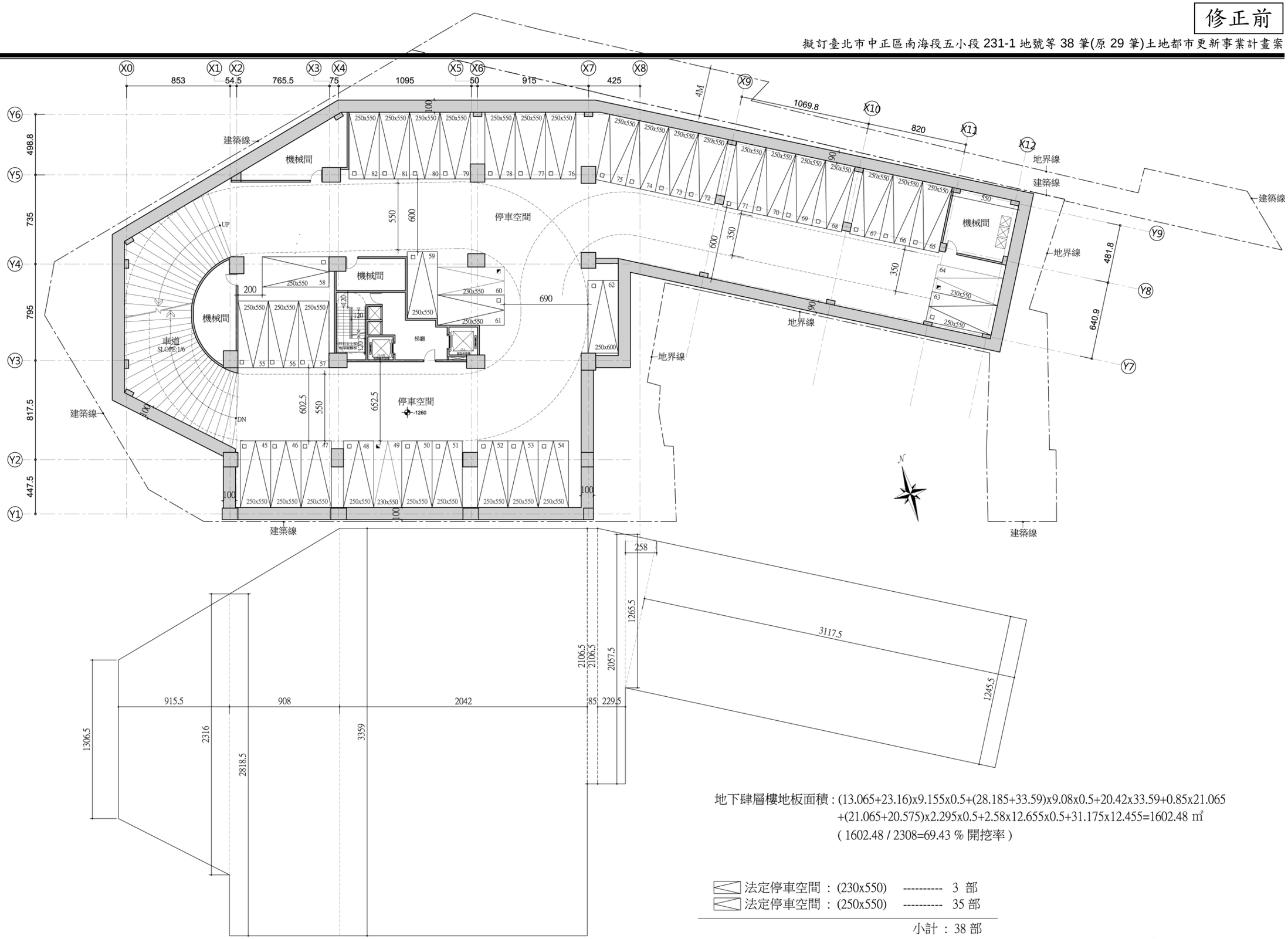

警示燈


圓凸鏡

自設停車空間：(250x550)---25部
自設停車空間：(250x600)---1部
自設停車空間：(230x550)---4部
自設停車空間：(雙層機械)---14部
小計：44部

圓凸鏡
警示燈

圖 10-10 地下五層平面圖 S:1/300

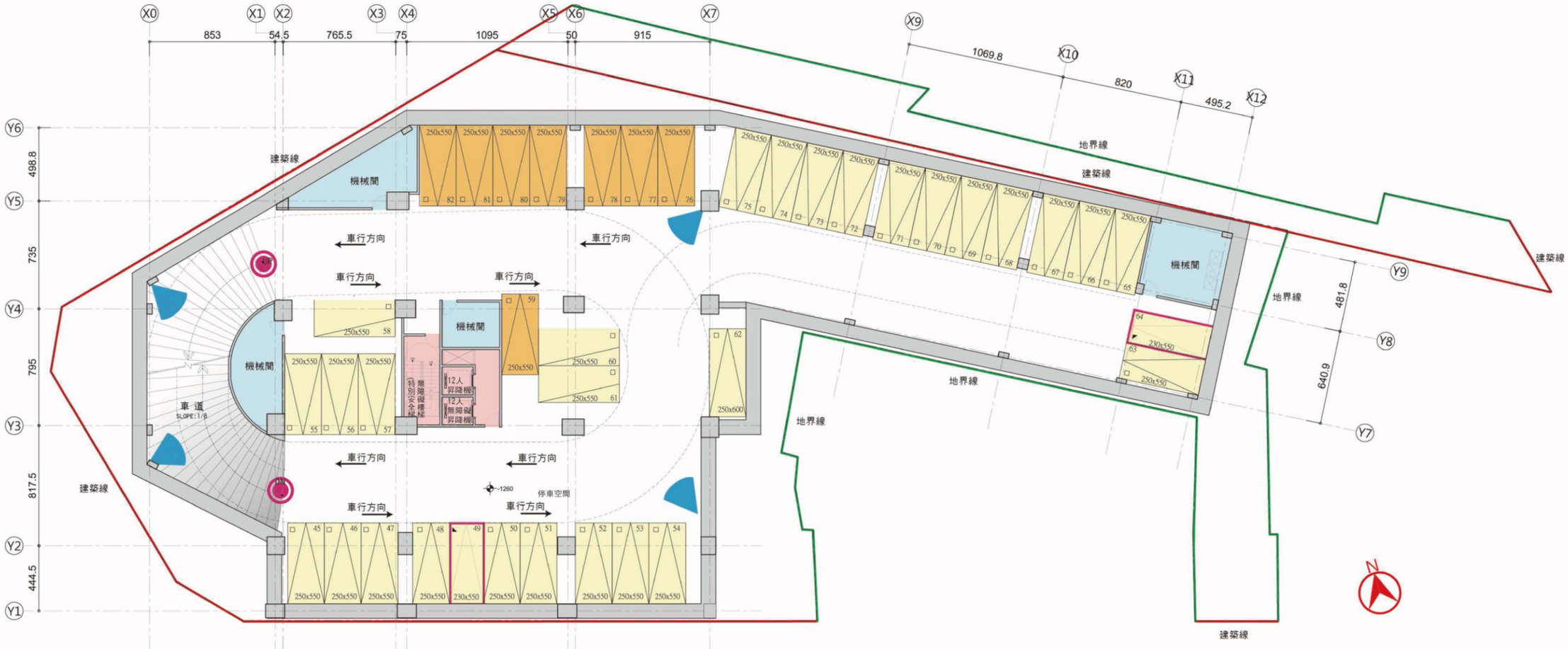


地下肆層樓地板面積計算示意圖 SCALE:1/300

地下肆層樓地板面積 : (13.065+23.16)x9.155x0.5+(28.185+33.59)x9.08x0.5+20.42x33.59+0.85x21.065
+(21.065+20.575)x2.295x0.5+2.58x12.655x0.5+31.175x12.455=1602.48 ㎡
(1602.48 / 2308=69.43 % 開挖率)

法定停車空間 : (230x550) ---------- 3 部
法定停車空間 : (250x550) ---------- 35 部
小計 : 38 部

圖 10-11 地下四層平面圖 S:1/300



地下肆層樓地板面積：1602.48 ㎡ (開挖率： 69.43% < 70%)



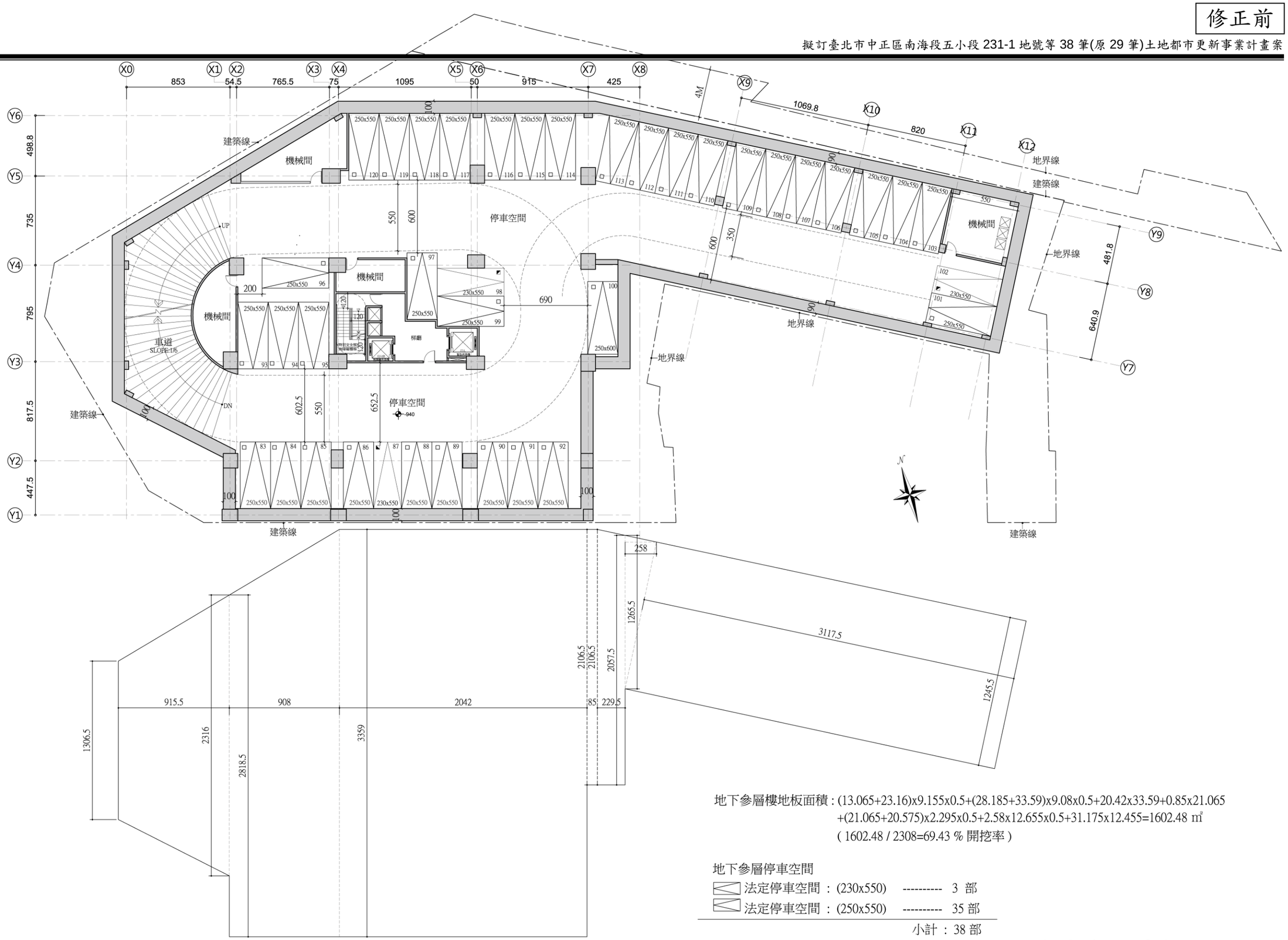
警示燈　　圓凸鏡

- 法定停車空間：(230x550)---2部
- 法定停車空間：(250x550)---27部
- 法定停車空間：(250x600)---1部
- 自設停車空間：(250x550)---8部

小計：38部

- 圓凸鏡
- 警示燈

圖 10-11 地下四層平面圖　S:1/300



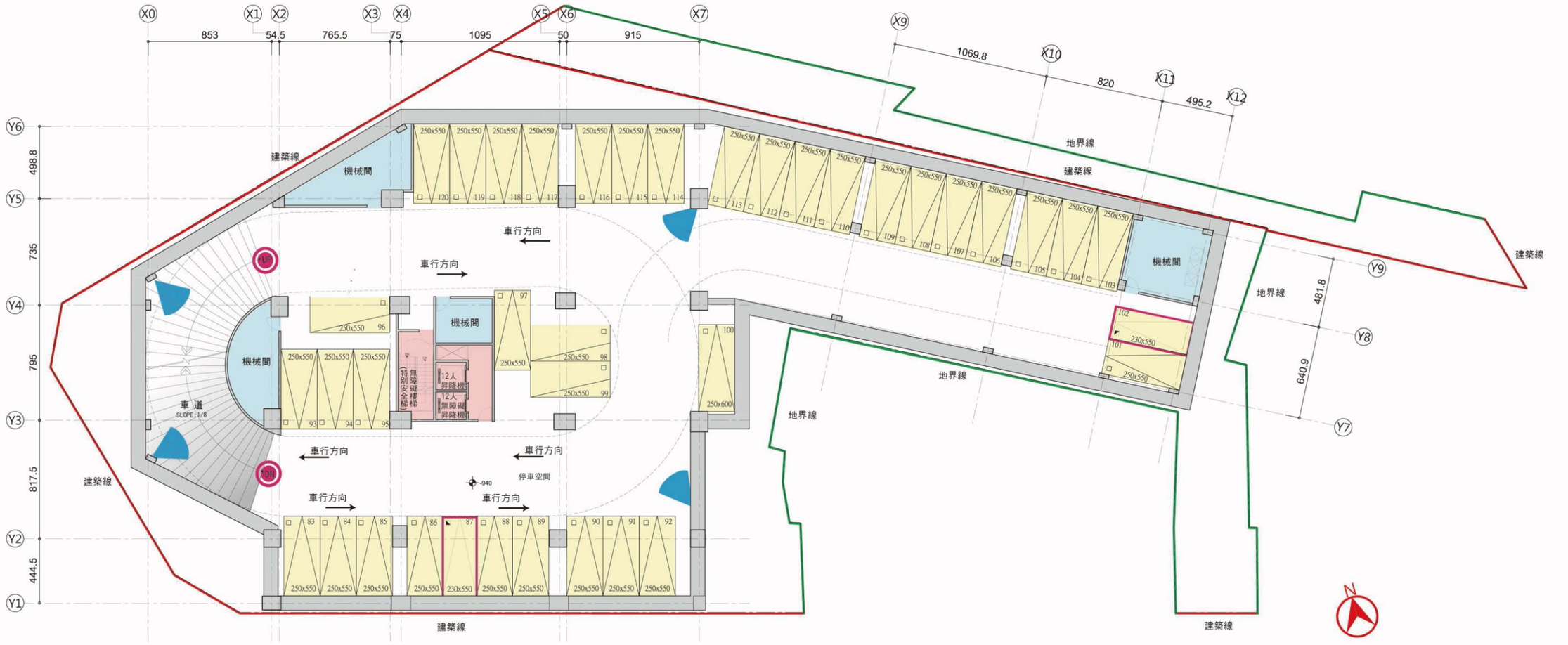
地下參層樓地板面積計算示意圖 SCALE:1/300

地下參層樓地板面積 : (13.065+23.16)x9.155x0.5+(28.185+33.59)x9.08x0.5+20.42x33.59+0.85x21.065
+(21.065+20.575)x2.295x0.5+2.58x12.655x0.5+31.175x12.455=1602.48 ㎡
(1602.48 / 2308=69.43 % 開挖率)

地下參層停車空間

法定停車空間	(230x550)	3 部
法定停車空間	(250x550)	35 部
小計		38 部

圖 10-12 地下三層平面圖 S:1/300



地下參層樓地板面積：1602.48 ㎡ (開挖率： 69.43% < 70%)



警示燈

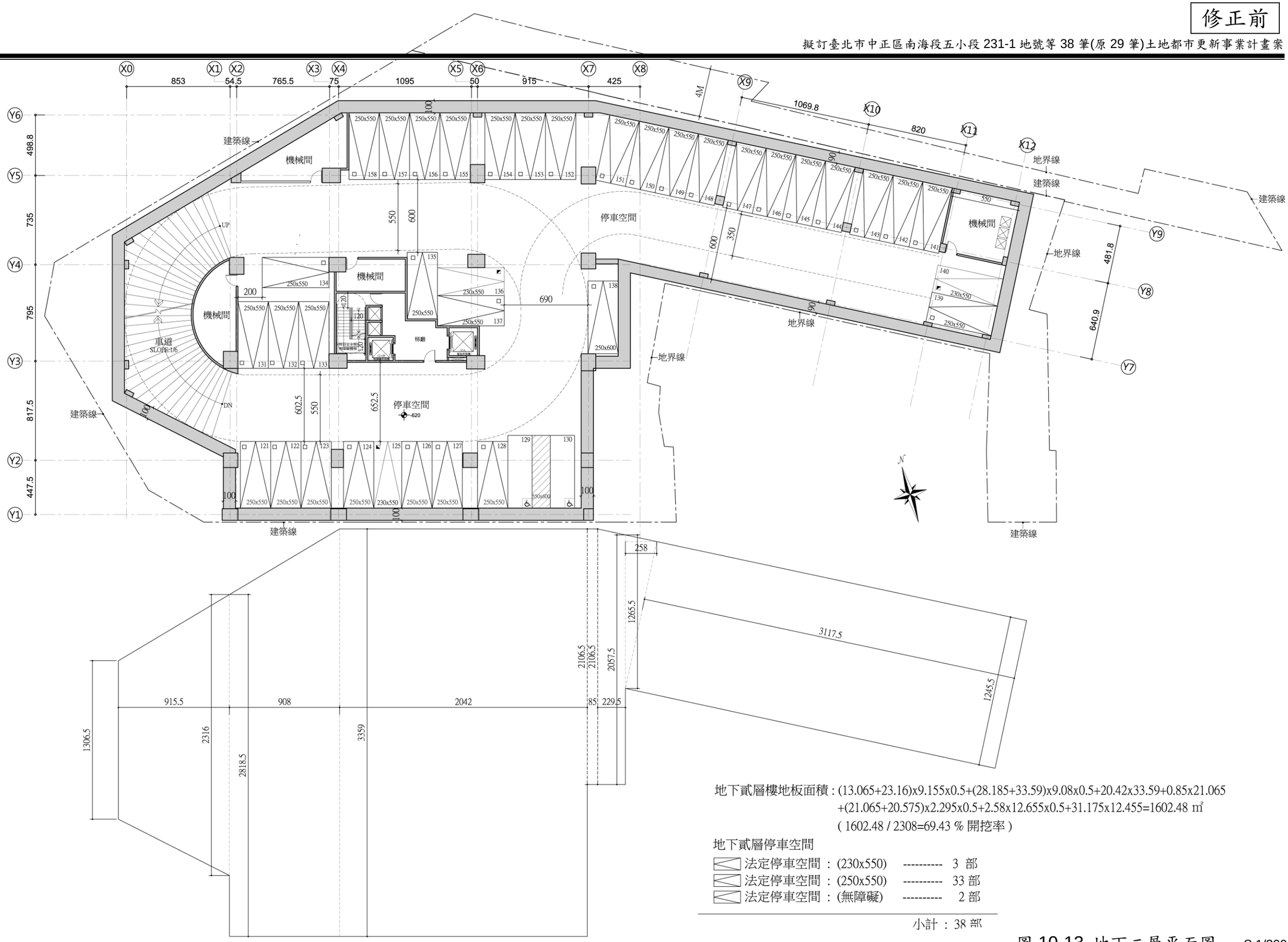


圓凸鏡

法定停車空間：(230x550)---2部
法定停車空間：(250x550)---35部
法定停車空間：(250x600)---1部
小計：38部

圓凸鏡
警示燈

圖 10-12 地下三層平面圖 S:1/300



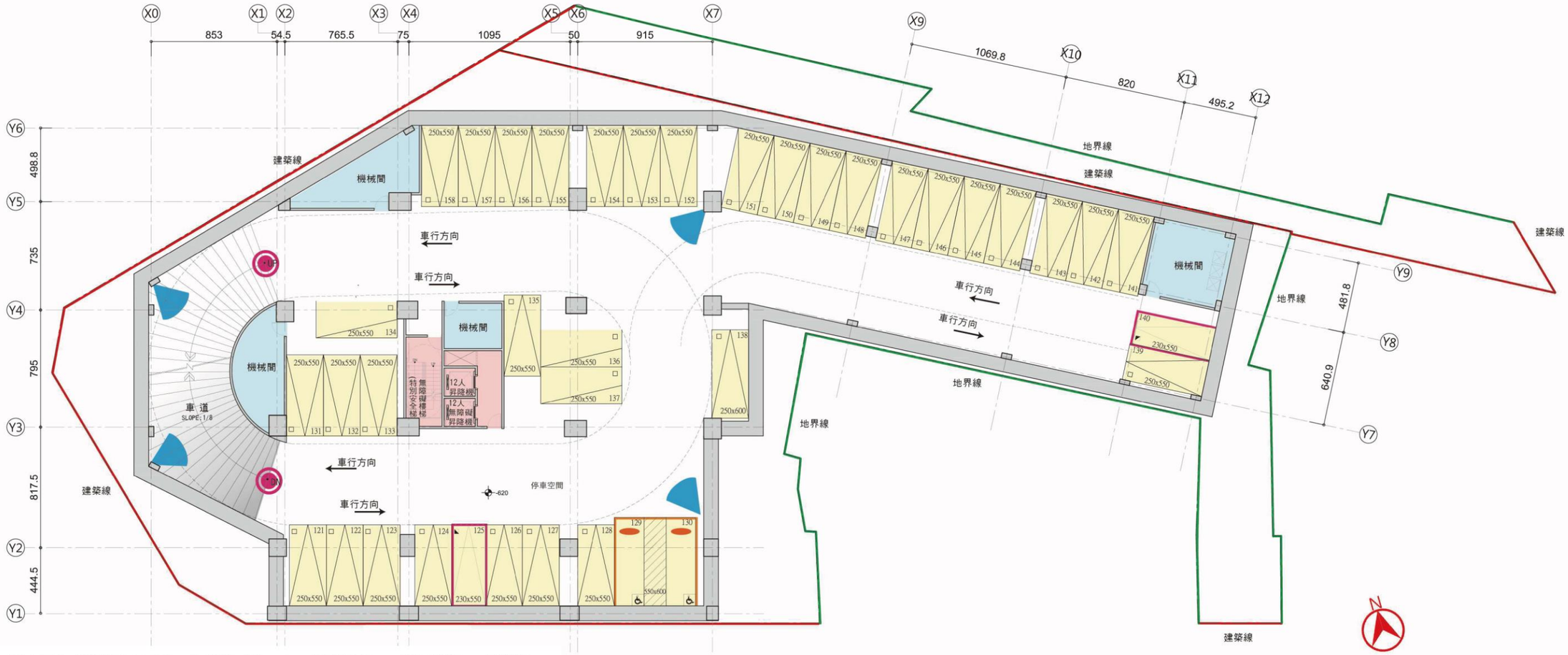
地下貳層樓地板面積計算示意圖 SCALE:1/300

地下貳層樓地板面積 : (13.065+23.16)x9.155x0.5+(28.185+33.59)x9.08x0.5+20.42x33.59+0.85x21.065
+(21.065+20.575)x2.295x0.5+2.58x12.655x0.5+31.175x12.455=1602.48 ㎡
(1602.48 / 2308=69.43 % 開挖率)

地下貳層停車空間

法定停車空間 ： (230x550)	----------	3 部
法定停車空間 ： (250x550)	----------	33 部
法定停車空間 ： (無障礙)	----------	2 部
小計 ：		38 部

圖 10-13 地下二層平面圖 S:1/300



地下貳層樓地板面積：1602.48 ㎡ (開挖率： 69.43% < 70%)



警示燈



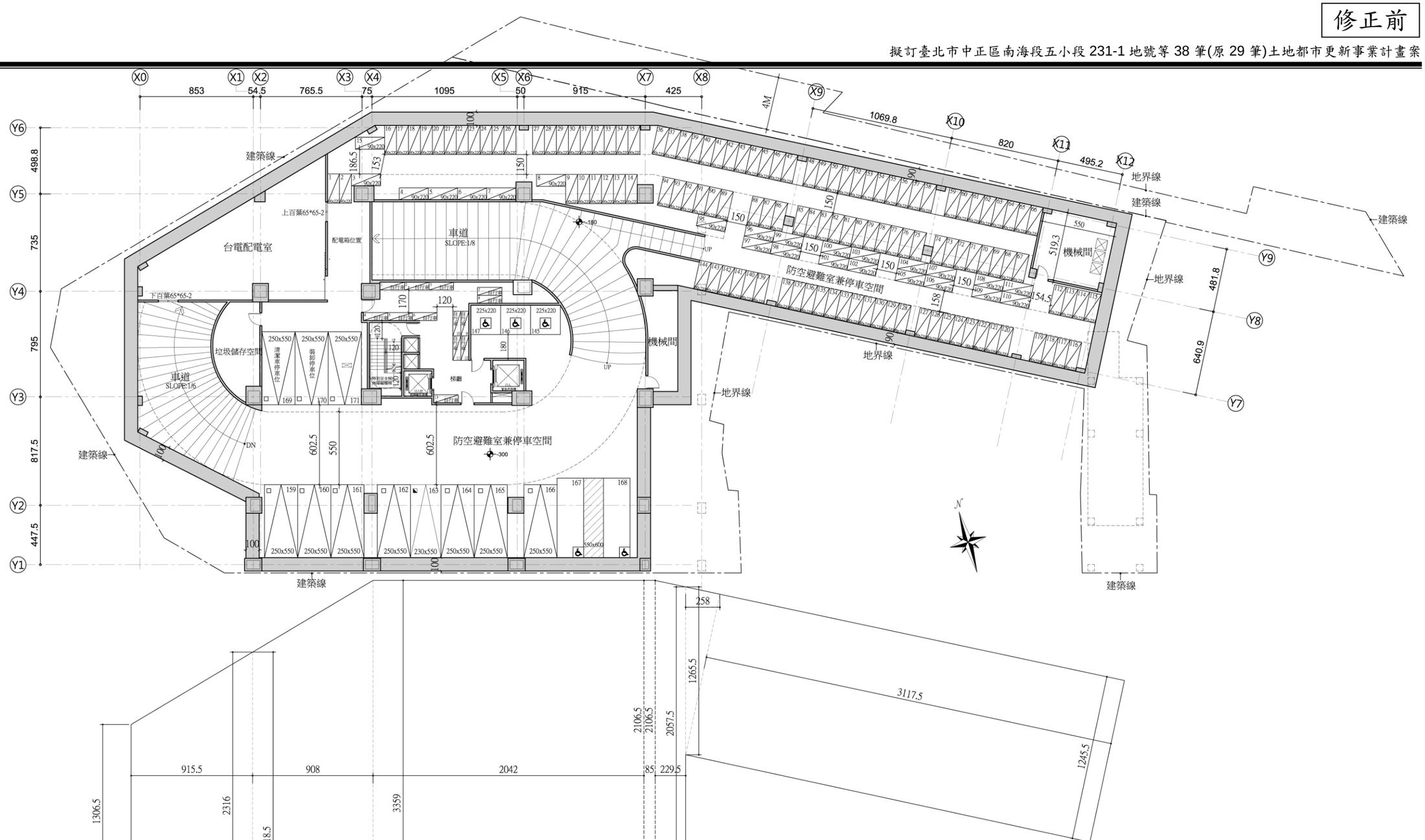
圓凸鏡

- 法定停車空間：(230x550)---2部
- 法定停車空間：(250x550)---33部
- 法定停車空間：(250x600)---1部
- 法定停車空間：(無障礙) ---2部

小計：38部

- 圓凸鏡
- 警示燈
- 車位張貼標誌

圖 10-13 地下二層平面圖 S:1/300



地下壹層樓地板面積計算示意圖 SCALE:1/300

地下壹層樓地板面積 : (13.065+23.16)x9.155x0.5+(28.185+33.59)x9.08x0.5+20.42x33.59+0.85x21.065
+(21.065+20.575)x2.295x0.5+2.58x12.655x0.5+31.175x12.455=1602.48 ㎡ (1602.48 / 2308=69.43 % 開挖率)

地下室容積樓地板面積檢討 : 一層車道+地下壹~伍層 : 84.01+1602.48x5=8096.41 ㎡
1602.48x5+88.96(壹層車道)=8101.36 ㎡ < 968.38(建築面積)+4x147+40x(38x4+13)=8156.38 ㎡(地下室面積無需計入容積樓地板面積)

地下壹層停車空間

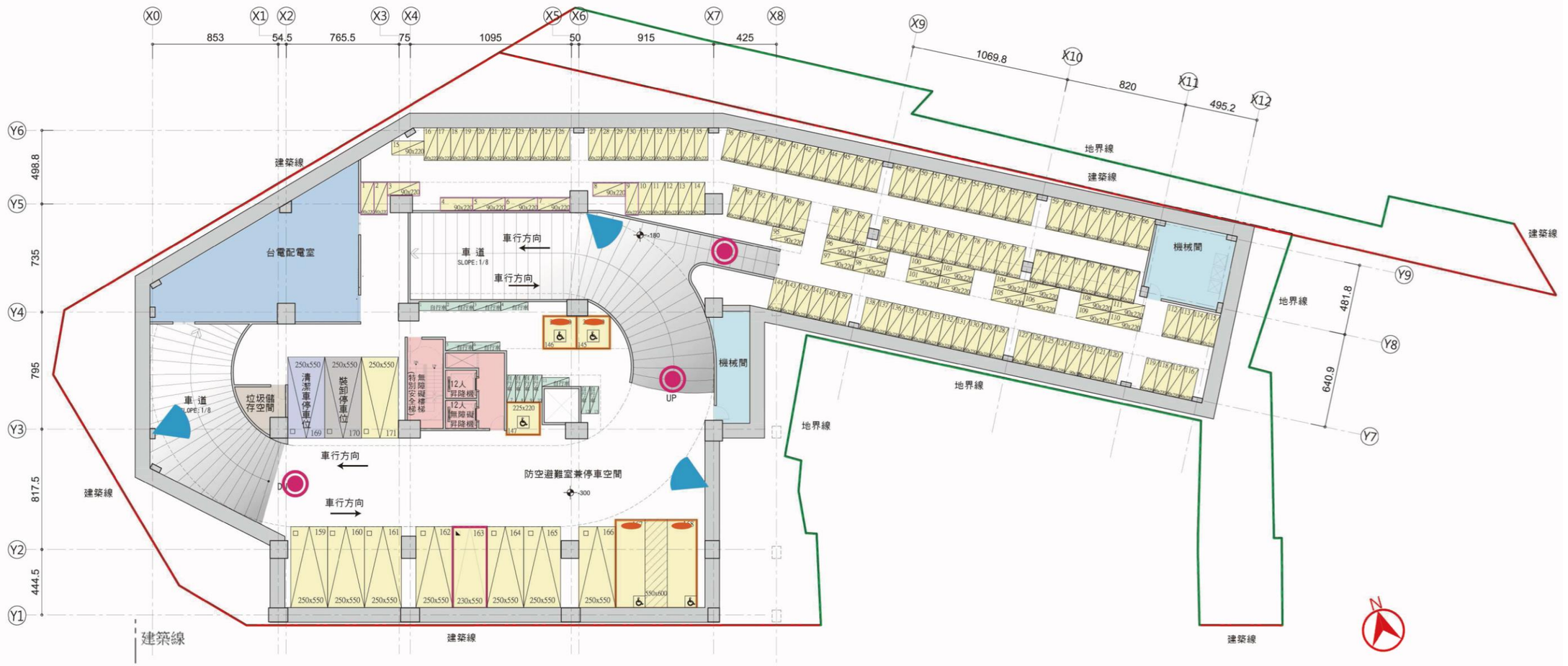
- 法定停車空間 : (230x550) ---------- 1 部
- 法定停車空間 : (250x550) ---------- 8 部
- 法定停車空間 : (無障礙) ---------- 2 部
- 裝卸停車空間 : (250x550) ---------- 1 部 (自設)
- 清潔車停車空間 : (250x550) ---------- 1 部 (自設)

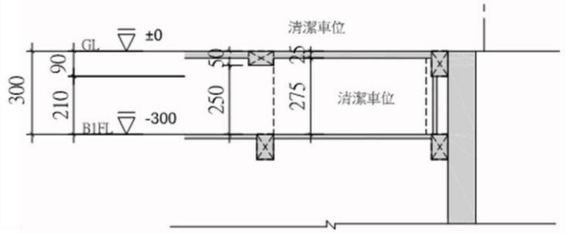
小計 : 13 部

- 法定機車停車空間 : (90x220) ---------- 135 部
- 法定機車停車空間 : (無障礙) ---------- 3 部
- 自設機車停車空間 : (90x220) ---------- 9 部

小計 : 147 部

圖 10-14 地下一層平面圖 S:1/300





清潔車位剖面圖

地下壹層樓地板面積：1602.48 ㎡ (開挖率： 69.43% < 70%)
垃圾儲存空間面積：7.19 ㎡ (計入機電設備空間面積檢討)
地下室容積樓地板面積檢討 ：
壹層車道+地下壹~伍層 88.96+1602.48x5=8101.36 ㎡
8101.36 ㎡<968.38(建築面積)+139.51(騎樓面積)+4x137
+40x(38x4+13)=8255.89 ㎡
8101.36-8255.89=-154.53 ㎡(負值取零)

- 法定停車空間：(230x550)---1部
- 法定停車空間：(250x550)---8部
- 法定停車空間：(無障礙) ---2部
- 裝卸停車空間：(250x550)---1部(法定)
- 清潔車停車空間：(250x550)---1部(自設)

小計：13部

- 法定機車停車空間：(90x220)---135部
- 法定機車停車空間：(無障礙) ---3部
- 自設機車停車空間：(90x220)---9部

小計：147部

- 自行車停車空間：(60x185)---13部

- 圓凸鏡
- 警示燈
- 車位張貼標誌



警示燈

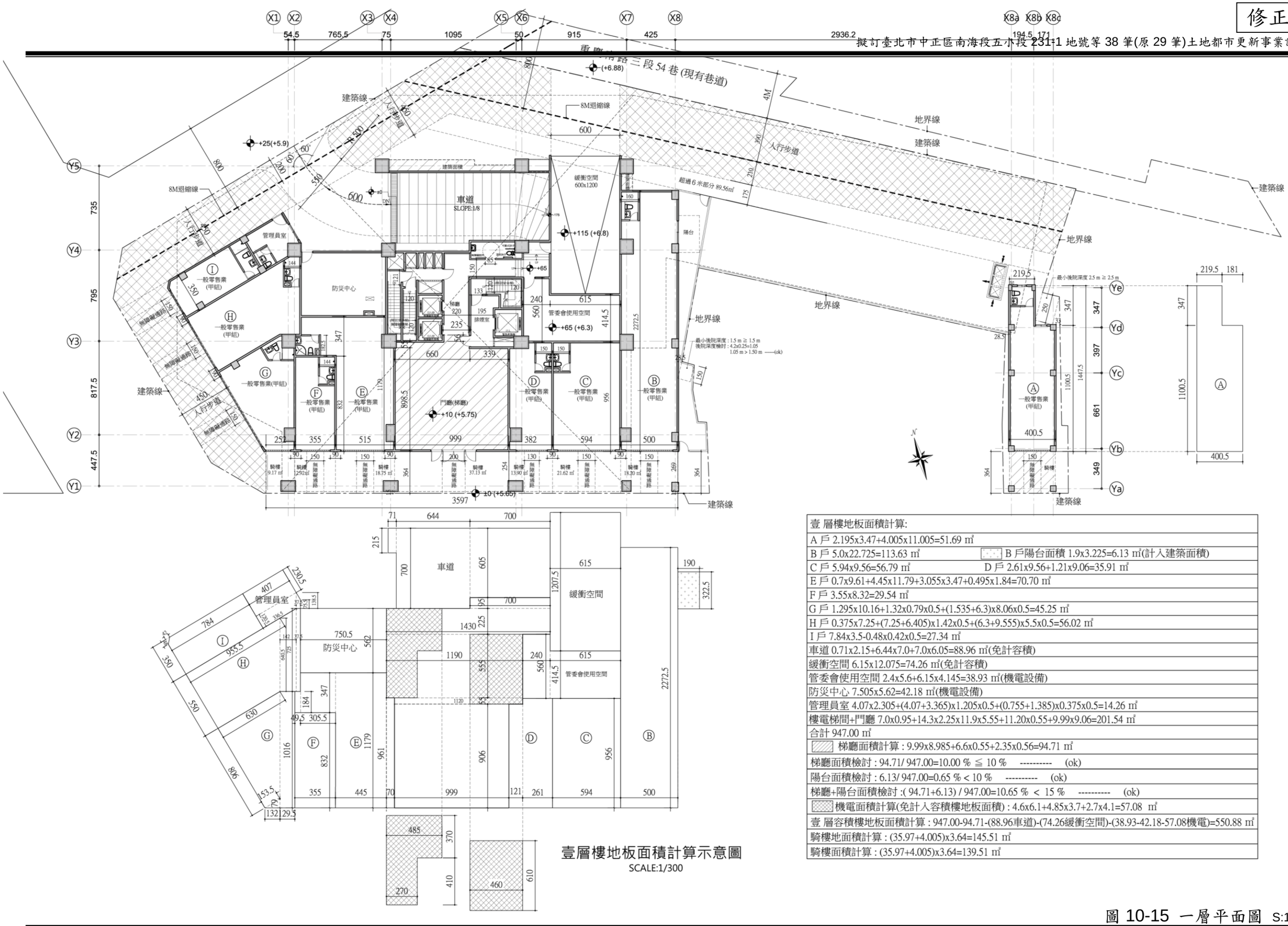


圓凸鏡



無障礙標示牌

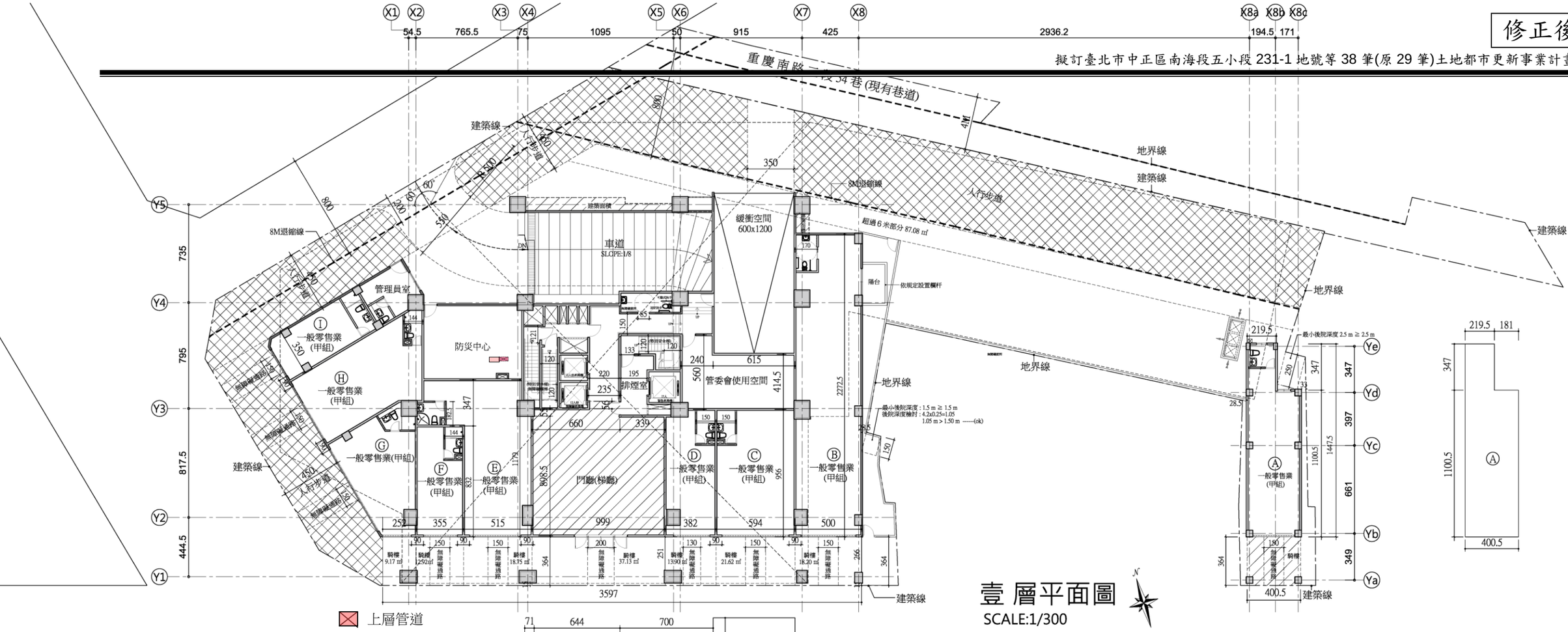
圖 10-14 地下一層平面圖 S:1/300



壹層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

壹 層樓地板面積計算:
A 戶 2.195x3.47+4.005x11.005=51.69 ㎡
B 戶 5.0x22.725=113.63 ㎡　　B 戶陽台面積 1.9x3.225=6.13 ㎡(計入建築面積)
C 戶 5.94x9.56=56.79 ㎡　　D 戶 2.61x9.56+1.21x9.06=35.91 ㎡
E 戶 0.7x9.61+4.45x11.79+3.055x3.47+0.495x1.84=70.70 ㎡
F 戶 3.55x8.32=29.54 ㎡
G 戶 1.295x10.16+1.32x0.79x0.5+(1.535+6.3)x8.06x0.5=45.25 ㎡
H 戶 0.375x7.25+(7.25+6.405)x1.42x0.5+(6.3+9.555)x5.5x0.5=56.02 ㎡
I 戶 7.84x3.5-0.48x0.42x0.5=27.34 ㎡
車道 0.71x2.15+6.44x7.0+7.0x6.05=88.96 ㎡(免計容積)
緩衝空間 6.15x12.075=74.26 ㎡(免計容積)
管委會使用空間 2.4x5.6+6.15x4.145=38.93 ㎡(機電設備)
防災中心 7.505x5.62=42.18 ㎡(機電設備)
管理員室 4.07x2.305+(4.07+3.365)x1.205x0.5+(0.755+1.385)x0.375x0.5=14.26 ㎡
樓電梯間+門廳 7.0x0.95+14.3x2.25x11.9x5.55+11.20x0.55+9.99x9.06=201.54 ㎡
合計 947.00 ㎡
梯廳面積計算 : 9.99x8.985+6.6x0.55+2.35x0.56=94.71 ㎡
梯廳面積檢討 : 94.71/ 947.00=10.00 % ≦ 10 %　　----------　　(ok)
陽台面積檢討 : 6.13/ 947.00=0.65 % < 10 %　　----------　　(ok)
梯廳+陽台面積檢討 :(94.71+6.13) / 947.00=10.65 % < 15 %　　----------　　(ok)
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.6x6.1+4.85x3.7+2.7x4.1=57.08 ㎡
壹 層容積樓地板面積計算 : 947.00-94.71-(88.96車道)-(74.26緩衝空間)-(38.93-42.18-57.08機電)=550.88 ㎡
騎樓地面積計算 : (35.97+4.005)x3.64=145.51 ㎡
騎樓面積計算 : (35.97+4.005)x3.64=139.51 ㎡

圖 10-15 一層平面圖 S:1/300



壹層平面圖

SCALE:1/300

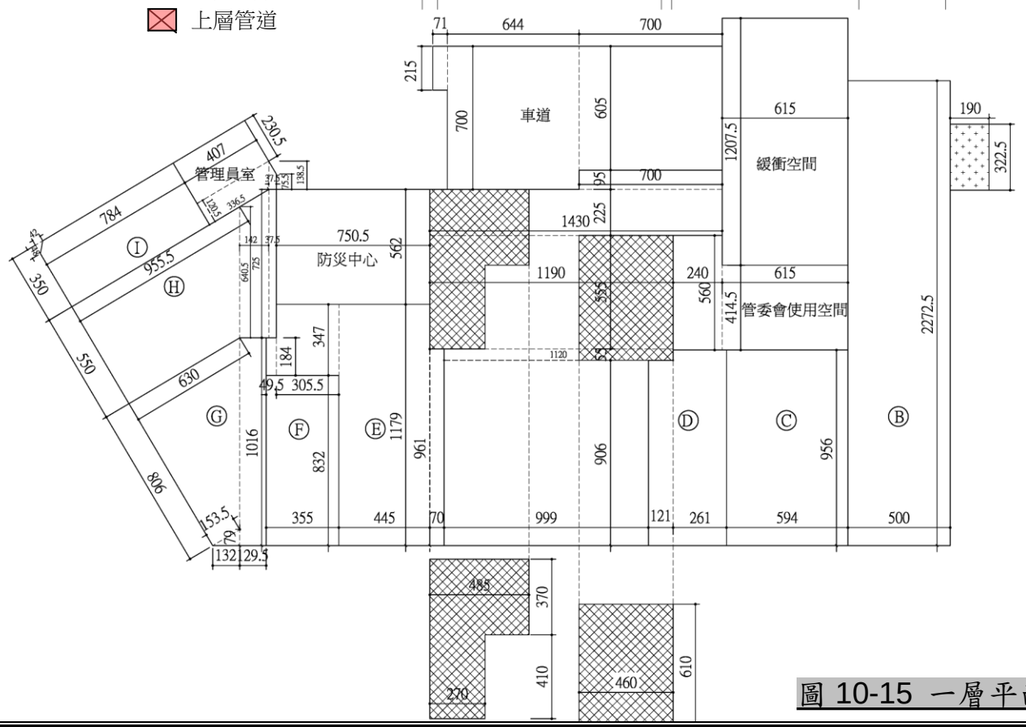
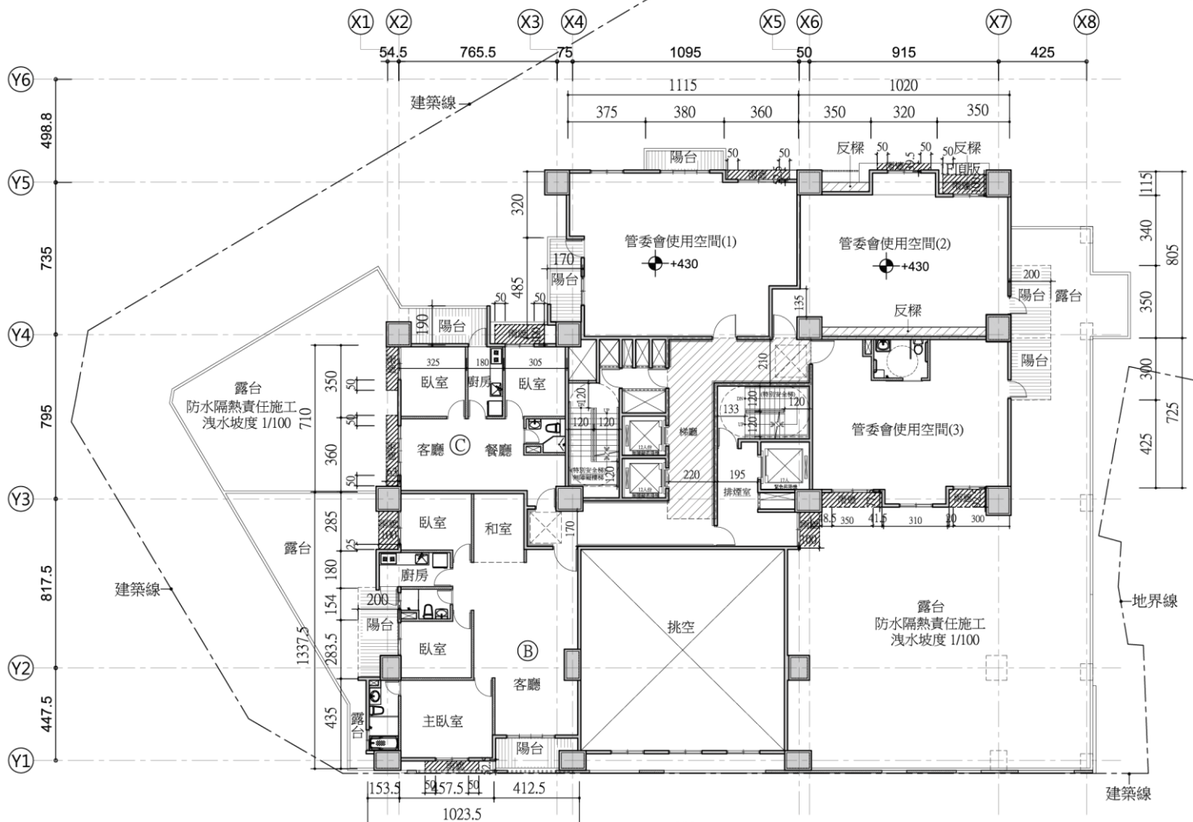
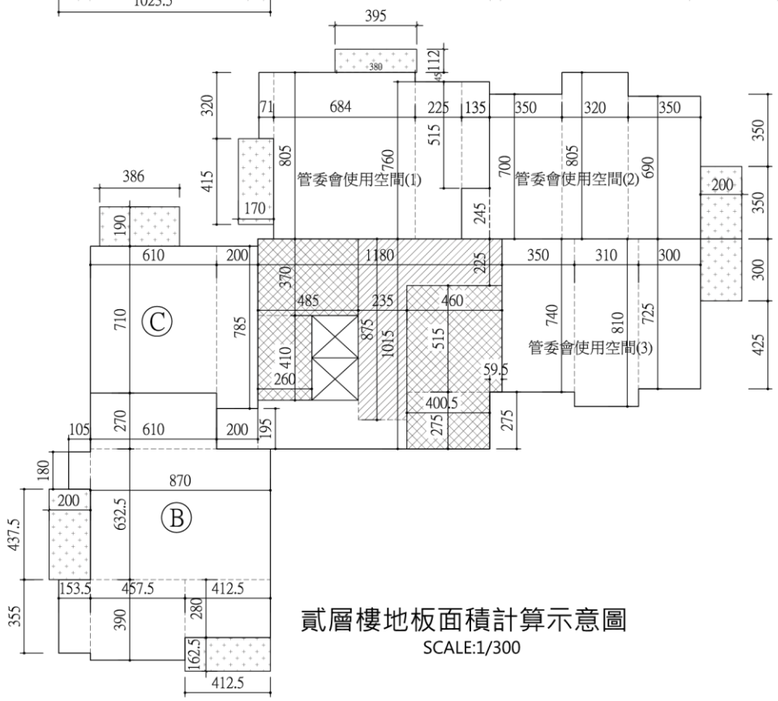


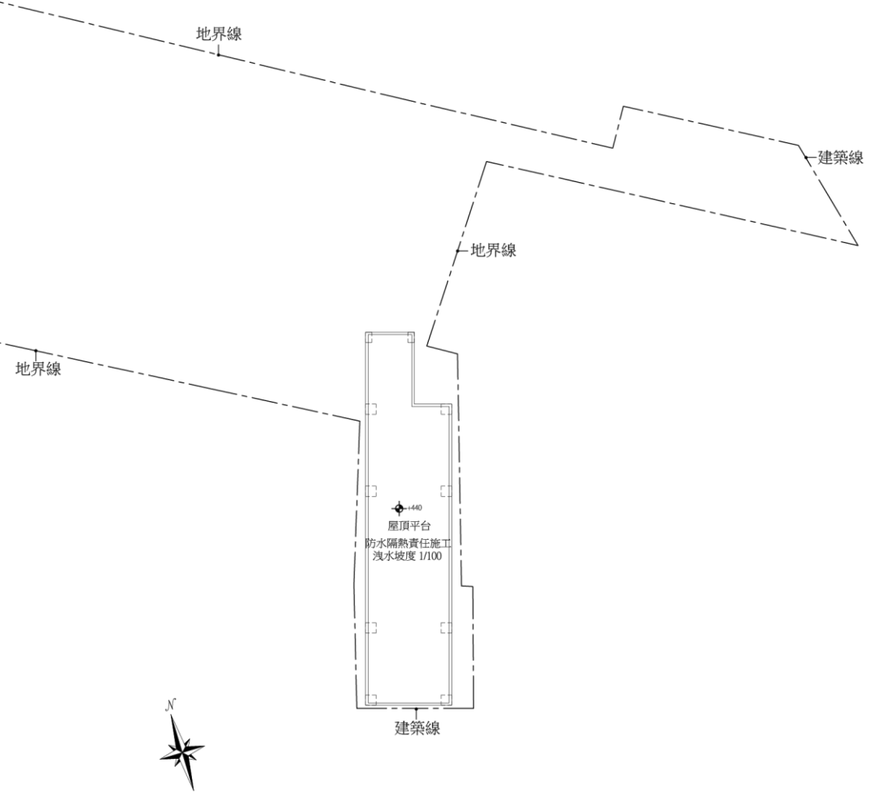
圖 10-15 一層平面圖 S:1/300

壹 層樓地板面積計算:
A 戶 2.195x3.47+4.005x11.005=51.69 ㎡
B 戶 5.0x22.725=113.63 ㎡　　B 戶陽台面積 1.9x3.225=6.13 ㎡(計入建築面積)
C 戶 5.94x9.56=56.79 ㎡
D 戶 2.61x9.56+1.21x9.06=35.91 ㎡
E 戶 0.7x9.61+4.45x11.79+3.055x3.47+0.495x1.84=70.70 ㎡
F 戶 3.55x8.32=29.54 ㎡
G 戶 1.295x10.16+1.32x0.79x0.5+(1.535+6.3)x8.06x0.5=45.25 ㎡
H 戶 0.375x7.25+(7.25+6.405)x1.42x0.5+(6.3+9.555)x5.5x0.5=56.02 ㎡
I 戶 7.84x3.5-0.48x0.42x0.5=27.34 ㎡
車道 0.71x2.15+6.44x7.0+7.0x6.05=88.96 ㎡(免計容積)
緩衝空間 6.15x12.075=74.26 ㎡(免計容積)
管委會使用空間 2.4x5.6+6.15x4.145=38.93 ㎡(機電設備)
防災中心 7.505x5.62=42.18 ㎡(機電設備)
管理員室 4.07x2.305+(4.07+3.365)x1.205x0.5+(0.755+1.385)x0.375x0.5=14.26 ㎡
樓電梯間+門廳 7.0x0.95+14.3x2.25x11.9x5.55+11.20x0.55+9.99x9.06=201.54 ㎡
合計 947.00 ㎡
梯廳面積計算 : 9.99x8.985+6.6x0.55+2.35x0.56=94.71 ㎡
梯廳面積檢討 : 94.71/ 947.00=10.00 % ≦ 10 %　　----------　　(ok)
陽台面積檢討 : 6.13/ 947.00=0.65 % < 10 %　　----------　　(ok)
梯廳+陽台面積檢討 :(94.71+6.13) / 947.00=10.65 % < 15 %　　----------　　(ok)
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.6x6.1+4.85x3.7+2.7x4.1=57.08 ㎡
壹 層容積樓地板面積計算 : 947.00-94.71-(88.96車道)-(74.26緩衝空間)-(38.93-42.18-57.08機電)=550.88 ㎡
騎樓地面積計算 : (35.97+4.005)x3.64=145.51 ㎡
騎樓面積計算 : (35.97+4.005)x3.49=139.51 ㎡



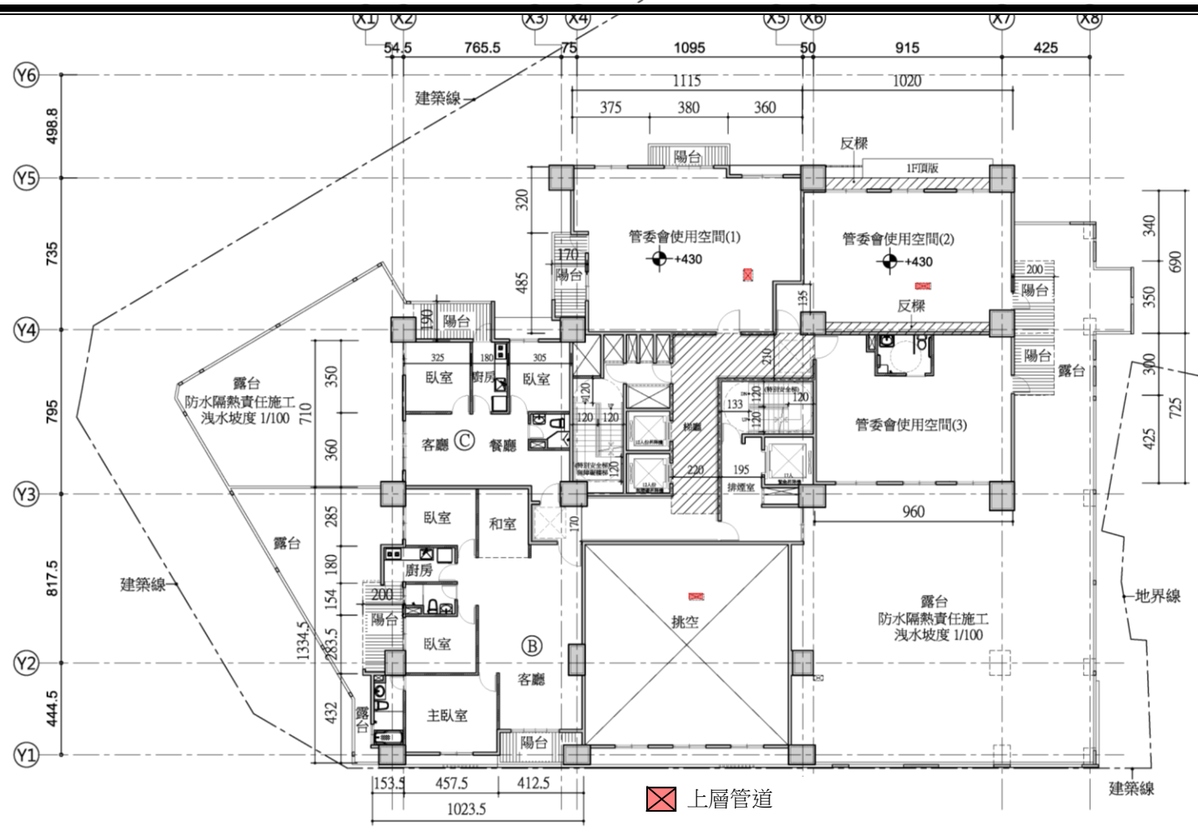


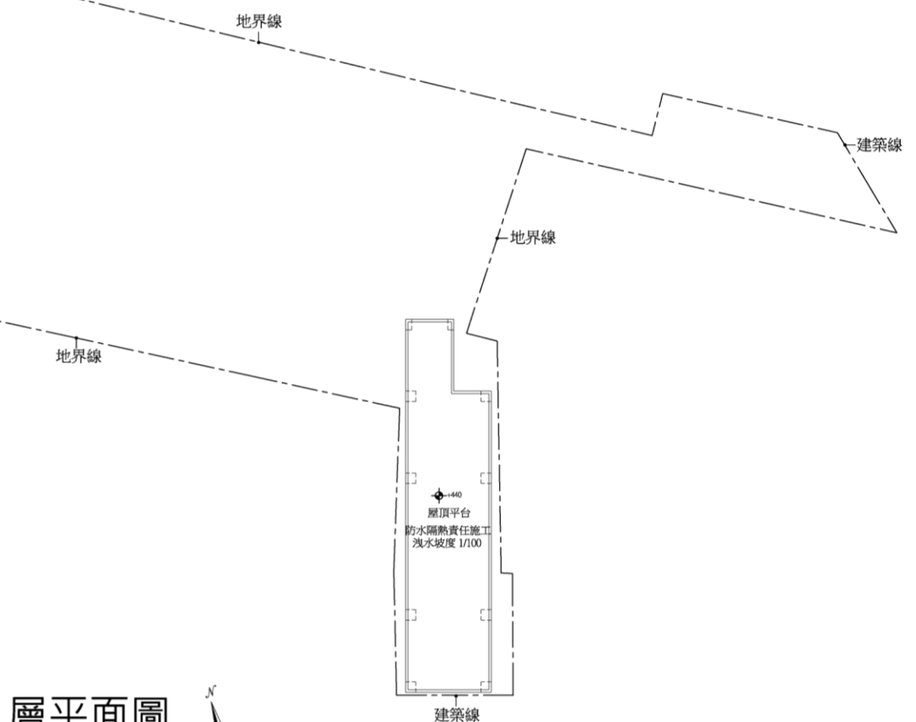
貳層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300



貳 層樓地板面積計算:	貳 層陽台面積計算:
B 戶 1.05x1.8+6.1x2.7+8.7x6.325+1.535x3.55+4.575x3.9+4.125x2.8=108.23 ㎡	B 戶 4.125x1.625+2.0x4.375=15.45 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
管委會使用空間(1) 0.71x3.2+6.84x8.05+2.25x7.6+1.35x5.15=81.39 ㎡	管委會使用空間(1) 1.7x4.15+3.95x1.12=11.48 ㎡
管委會使用空間(2) 1.35x2.45+3.5x7.0+3.2x8.05+3.5x6.9=77.72 ㎡	管委會使用空間(2) 2.0x3.5=7.0 ㎡
管委會使用空間(3)3.5x7.4+3.1x8.1+3.0x7.25=72.76 ㎡	管委會使用空間(3) 2.0x3.0=6.0 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 521.14 ㎡	合計 47.26 ㎡
梯廳面積計算 : 4.6x2.25+2.35x8.75=30.91 ㎡	
梯廳面積檢討 : 30.91 / 521.14=5.93 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 47.26 / 521.14=9.07 % < 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (30.91+47.26) / 521.14=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.85x3.7+2.6x4.1+4.6x5.15+4.005x2.75=63.31 ㎡	
貳 層容積樓地板面積計算 : 521.14-30.91-(63.31機電)-(81.39-77.72-72.76管委會使用空間)=195.05 ㎡	

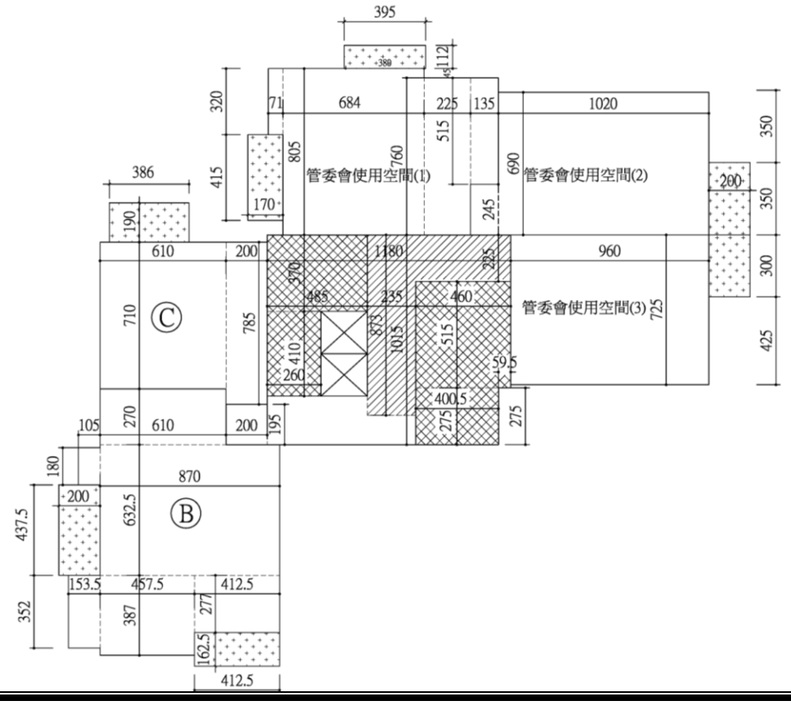
圖 10-16 二層平面圖 S:1/300





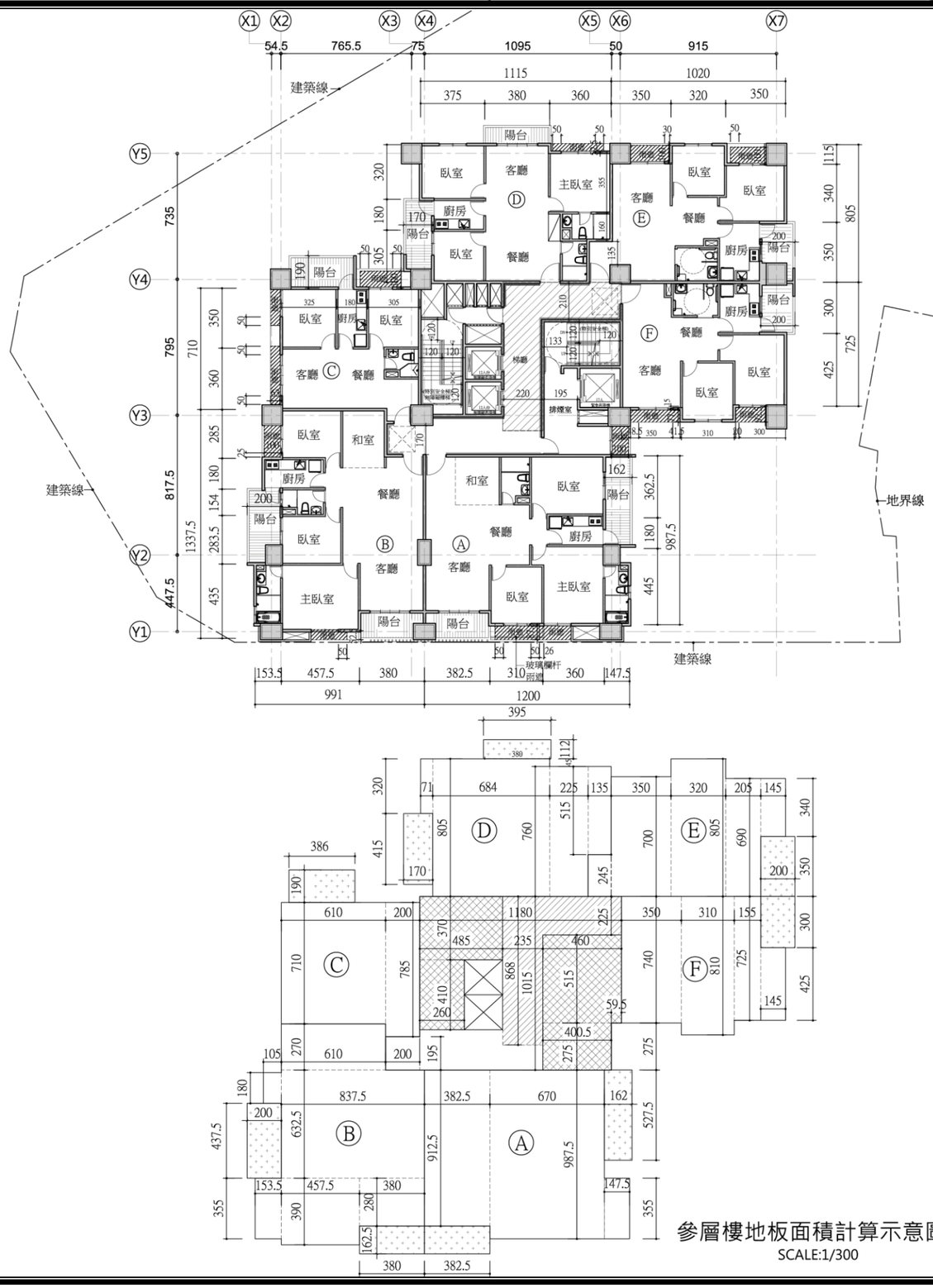
貳 層平面圖

SCALE:1/300



貳 層樓地板面積計算:	貳 層陽台面積計算:
B 戶 1.05x1.8+6.1x2.7+8.7x6.325+1.535x3.52+4.575x3.87+4.125x2.77=107.92 ㎡	B 戶 4.125x1.625+2.0x4.375=15.45 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
管委會使用空間(1) 0.71x3.2+6.84x8.05+2.25x7.6+1.35x5.15=81.39 ㎡	管委會使用空間(1) 1.7x4.15+3.95x1.12=11.48 ㎡
管委會使用空間(2) 1.35x2.45+10.2x6.9=73.69 ㎡	管委會使用空間(2) 1.835x3.5=6.42 ㎡
管委會使用空間(3) 9.6x7.25=69.60 ㎡	管委會使用空間(3) 1.835x3.0=5.51 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 513.64 ㎡	合計 46.19 ㎡
梯廳面積計算 : 4.6x2.25+2.35x8.73=30.87 ㎡	
梯廳面積檢討 : 30.87 / 513.64=6.01 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 46.19 / 513.64=8.99 % < 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (30.87+46.19) / 513.64=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.85x3.7+2.6x4.1+4.6x5.15+4.005x2.75=63.31 ㎡	
貳 層容積樓地板面積計算 : 513.64-30.87-(63.31機電)-(81.39-73.69-69.60管委會使用空間)=194.78 ㎡	

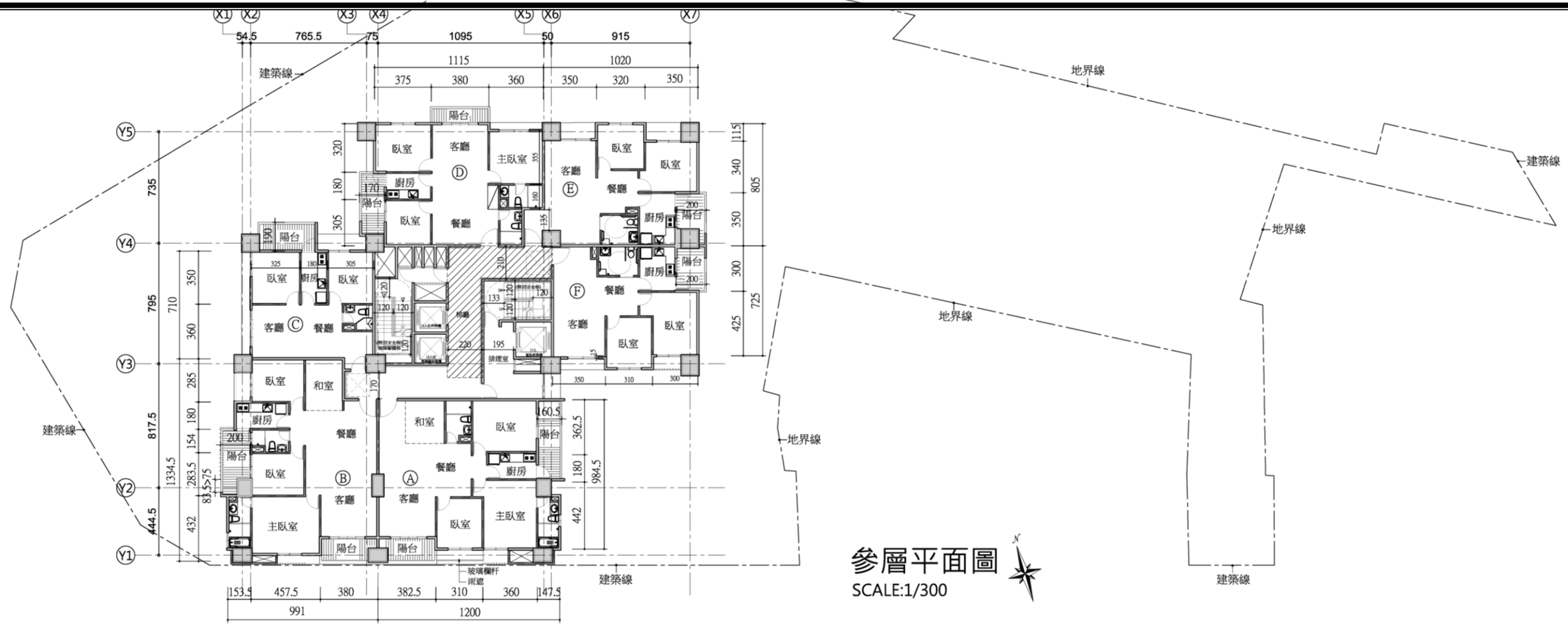
圖 10-16 二層平面圖 S:1/300



參層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

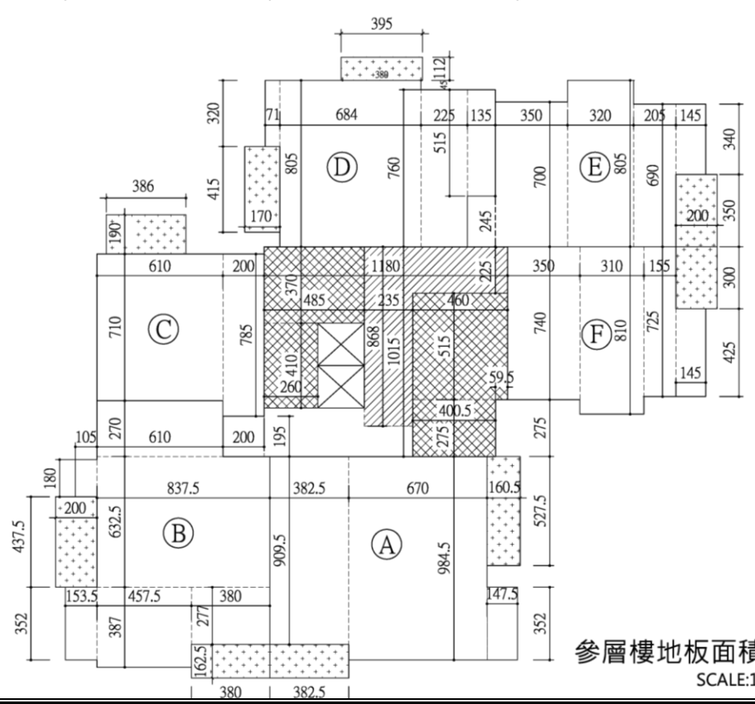
參層樓地板面積計算:	參層陽台面積計算:
A 戶 3.825x9.125+6.7x9.875+1.475x3.55=106.30 ㎡	A 戶 3.825x1.625+1.62x5.275=14.77 ㎡
B 戶 1.05x1.8+6.1x2.7+8.375x6.325+1.535x3.55+4.575x3.9 +3.8x2.8=105.26 ㎡	B 戶 3.8x1.625+2.0x4.375=14.93 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
D 戶 0.71x3.2+6.84x8.05+2.25x7.6+1.35x5.15=81.39 ㎡	D 戶 1.7x4.15+3.95x1.12=11.48 ㎡
E 戶 1.35x2.45+3.5x7.0+3.2x8.05+2.05x6.9+1.45x3.4=72.64 ㎡	E 戶 2.0x3.5=7.0 ㎡
F 戶 3.5x7.4+3.1x8.1+1.55x7.25+1.45x4.25=68.41 ㎡	F 戶 2.0x3.0=6.0 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 615.04 ㎡	合計 61.51
梯廳面積計算 : 4.6x2.25+2.35x8.68=30.75 ㎡	
梯廳面積檢討 : 30.75/ 615.04=5.00 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 61.51 / 615.04=10.00 % ≦ 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (30.75+61.51) / 615.04=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.85x3.7+2.6x4.1+4.6x5.15+4.005x2.75=63.31 ㎡	
參層容積樓地板面積計算 : 615.04-30.75-(63.31機電)=520.98 ㎡	

圖 10-17 三層平面圖 S:1/300



參層平面圖

SCALE:1/300

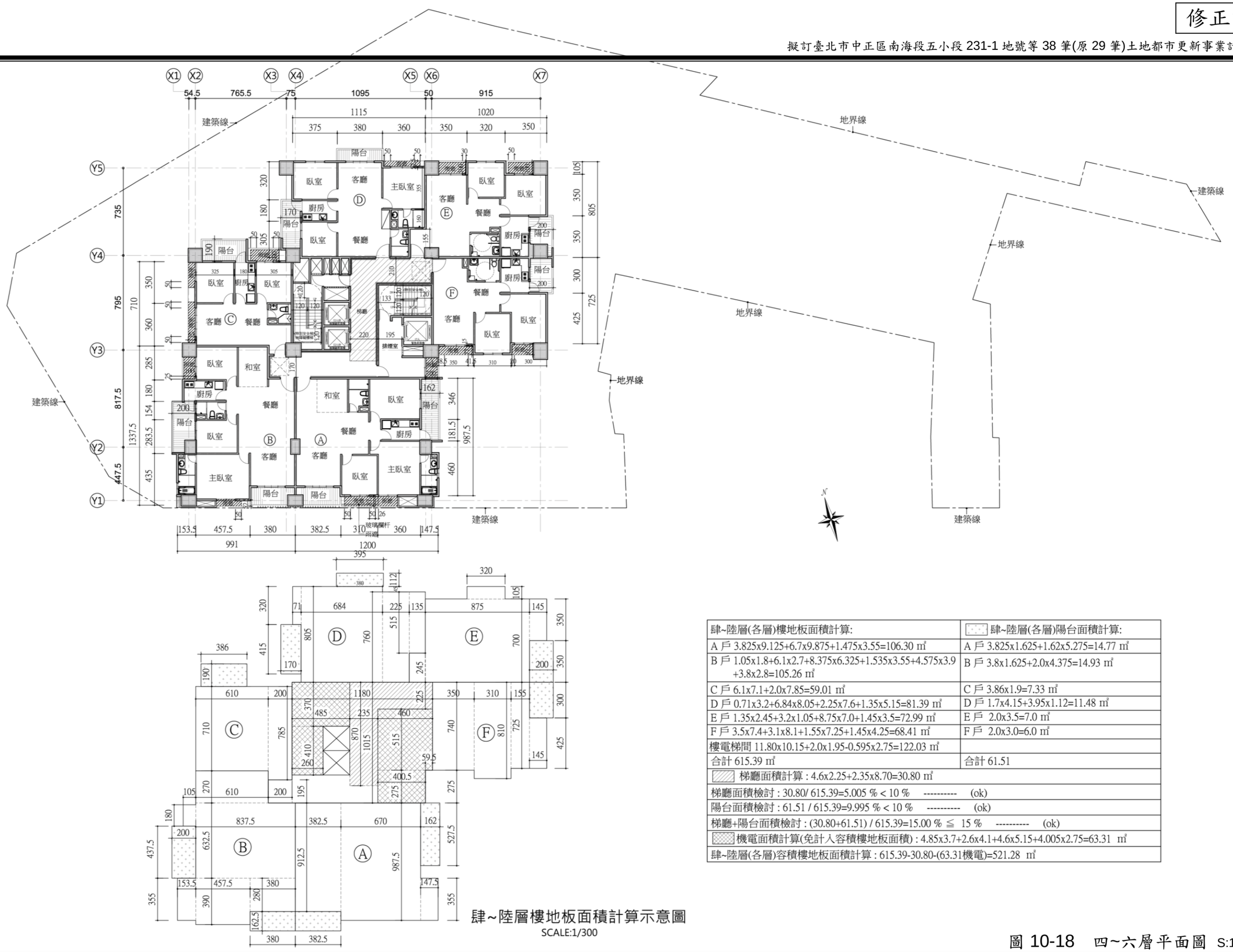


參層樓地板面積計算示意圖

SCALE:1/300

參層樓地板面積計算:	參層陽台面積計算:
A 戶 3.825x9.095+6.7x9.845+1.475x3.52=105.94 ㎡	A 戶 3.825x1.625+1.605x5.275=14.68 ㎡
B 戶 1.05x1.8+6.1x2.7+8.375x6.325+1.535x3.52+4.575x3.87 +3.8x2.77=104.97 ㎡	B 戶 3.8x1.625+2.0x4.375=14.93 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
D 戶 0.71x3.2+6.84x8.05+2.25x7.6+1.35x5.15=81.39 ㎡	D 戶 1.7x4.15+3.95x1.12=11.48 ㎡
E 戶 1.35x2.45+3.5x7.0+3.2x8.05+2.05x6.9+1.45x3.4=72.64 ㎡	E 戶 2.0x3.5=7.0 ㎡
F 戶 3.5x7.4+3.1x8.1+1.55x7.25+1.45x4.25=68.41 ㎡	F 戶 2.0x3.0=6.0 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 614.39 ㎡	合計 61.42
梯廳面積計算 : 4.6x2.25+2.35x8.68=30.75 ㎡	
梯廳面積檢討 : 30.75/ 614.39=5.00 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 61.42 / 614.39=10.00 % ≦ 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (30.75+61.42) / 614.39=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.85x3.7+2.6x4.1+4.6x5.15+4.005x2.75=63.31 ㎡	
參層容積樓地板面積計算 : 614.39-30.75-(63.31機電)=520.33 ㎡	

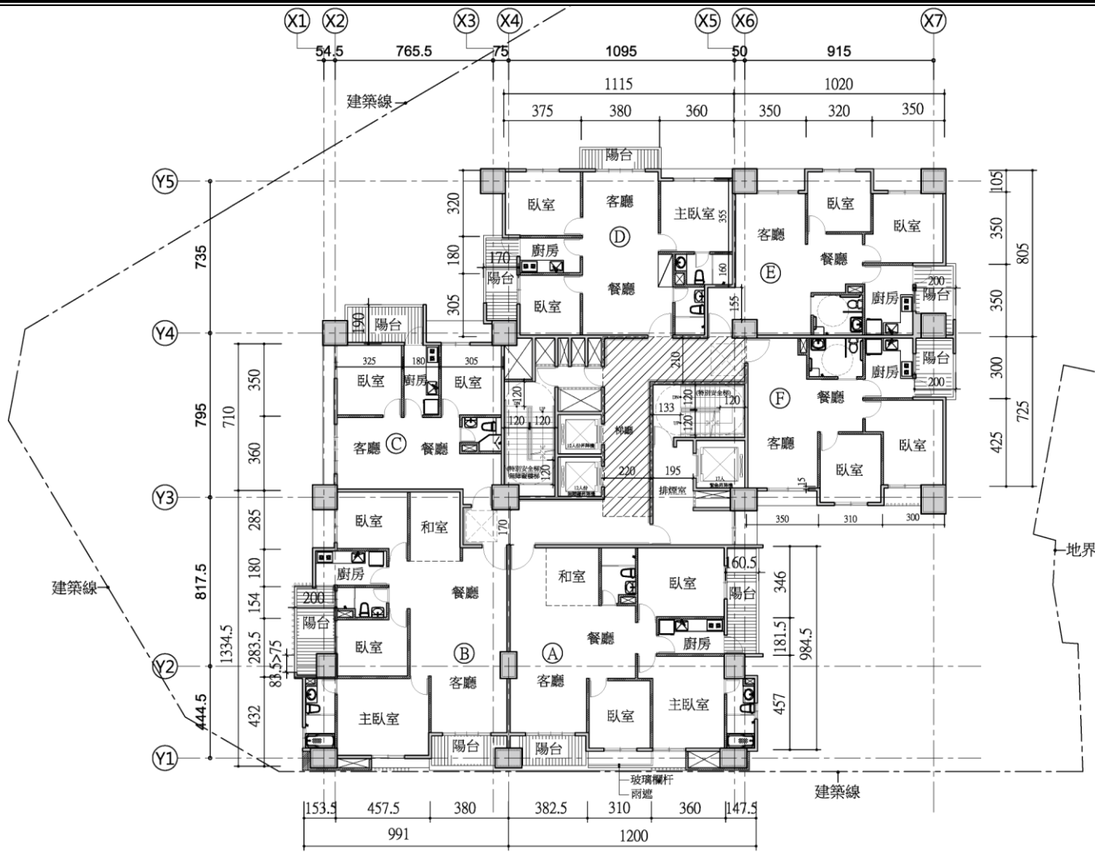
圖 10-17 三層平面圖 S:1/300



肆~陸層(各層)樓地板面積計算:	肆~陸層(各層)陽台面積計算:
A 戶 3.825x9.125+6.7x9.875+1.475x3.55=106.30 ㎡	A 戶 3.825x1.625+1.62x5.275=14.77 ㎡
B 戶 1.05x1.8+6.1x2.7+8.375x6.325+1.535x3.55+4.575x3.9 +3.8x2.8=105.26 ㎡	B 戶 3.8x1.625+2.0x4.375=14.93 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
D 戶 0.71x3.2+6.84x8.05+2.25x7.6+1.35x5.15=81.39 ㎡	D 戶 1.7x4.15+3.95x1.12=11.48 ㎡
E 戶 1.35x2.45+3.2x1.05+8.75x7.0+1.45x3.5=72.99 ㎡	E 戶 2.0x3.5=7.0 ㎡
F 戶 3.5x7.4+3.1x8.1+1.55x7.25+1.45x4.25=68.41 ㎡	F 戶 2.0x3.0=6.0 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 615.39 ㎡	合計 61.51
梯廳面積計算 : 4.6x2.25+2.35x8.70=30.80 ㎡	
梯廳面積檢討 : 30.80/ 615.39=5.005 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 61.51 / 615.39=9.995 % < 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (30.80+61.51) / 615.39=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.85x3.7+2.6x4.1+4.6x5.15+4.005x2.75=63.31 ㎡	
肆~陸層(各層)容積樓地板面積計算 : 615.39-30.80-(63.31機電)=521.28 ㎡	

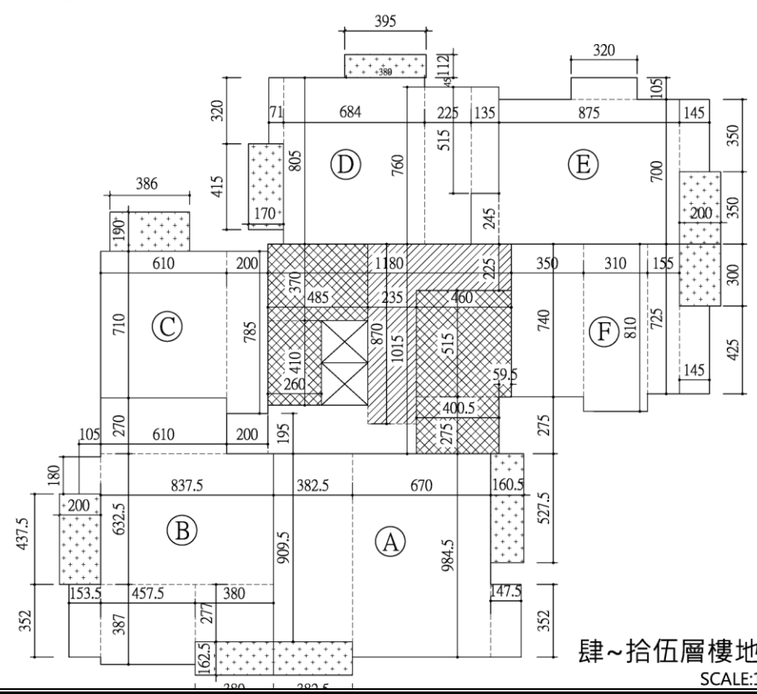
肆~陸層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

圖 10-18 四~六層平面圖 S:1/300



肆~拾伍層平面圖

SCALE:1/300

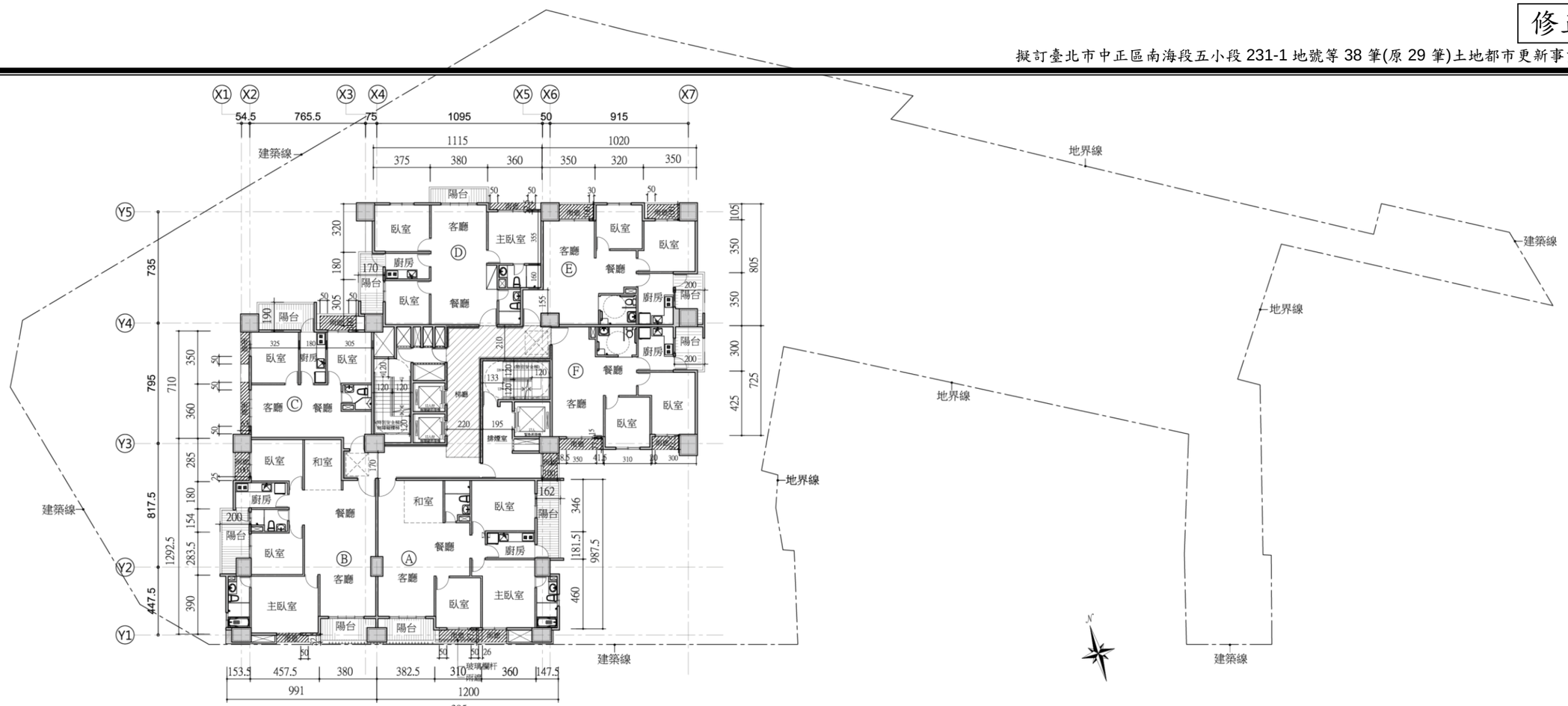


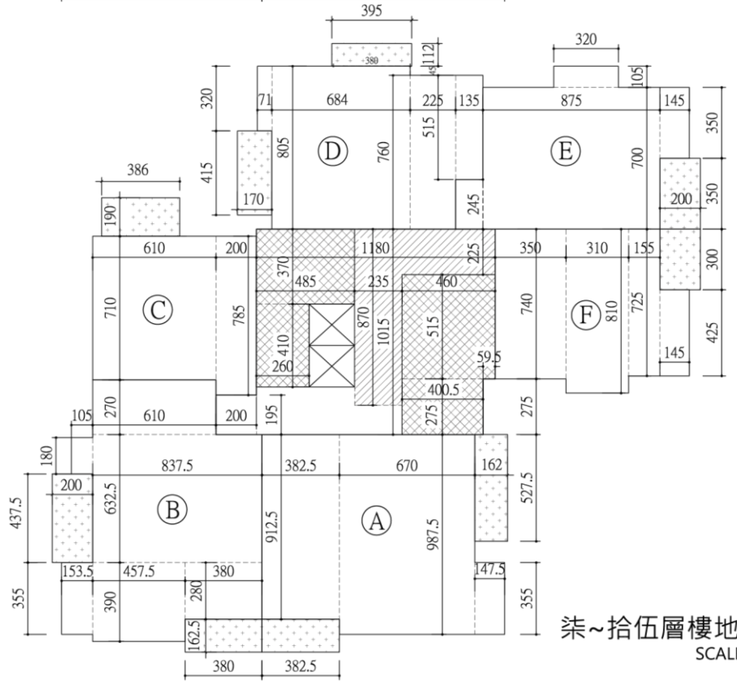
肆~拾伍層樓地板面積計算示意圖

SCALE:1/300

肆~拾伍層(各層)樓地板面積計算:	肆~拾伍層(各層)陽台面積計算:
A 戶 3.825x9.095+6.7x9.845+1.475x3.52=105.94 ㎡	A 戶 3.825x1.625+1.605x5.275=14.68 ㎡
B 戶 1.05x1.8+6.1x2.7+8.375x6.325+1.535x3.52+4.575x3.87 +3.8x2.77=104.97 ㎡	B 戶 3.8x1.625+2.0x4.375=14.93 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
D 戶 0.71x3.2+6.84x8.05+2.25x7.6+1.35x5.15=81.39 ㎡	D 戶 1.7x4.15+3.95x1.12=11.48 ㎡
E 戶 1.35x2.45+3.2x1.05+8.75x7.0+1.45x3.5=72.99 ㎡	E 戶 2.0x3.5=7.0 ㎡
F 戶 3.5x7.4+3.1x8.1+1.55x7.25+1.45x4.25=68.41 ㎡	F 戶 2.0x3.0=6.0 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 614.74 ㎡	合計 61.42
梯廳面積計算 : 4.6x2.25+2.35x8.70=30.80 ㎡	
梯廳面積檢討 : 30.80/ 614.74=5.01 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 61.42 / 614.74=9.99 % < 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (30.80+61.42) / 614.74=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.85x3.7+2.6x4.1+4.6x5.15+4.005x2.75=63.31 ㎡	
肆~拾伍層(各層)容積樓地板面積計算 : 614.74-30.80-(63.31機電)=520.63 ㎡	

圖 10-18 四~十五層平面圖 S:1/300

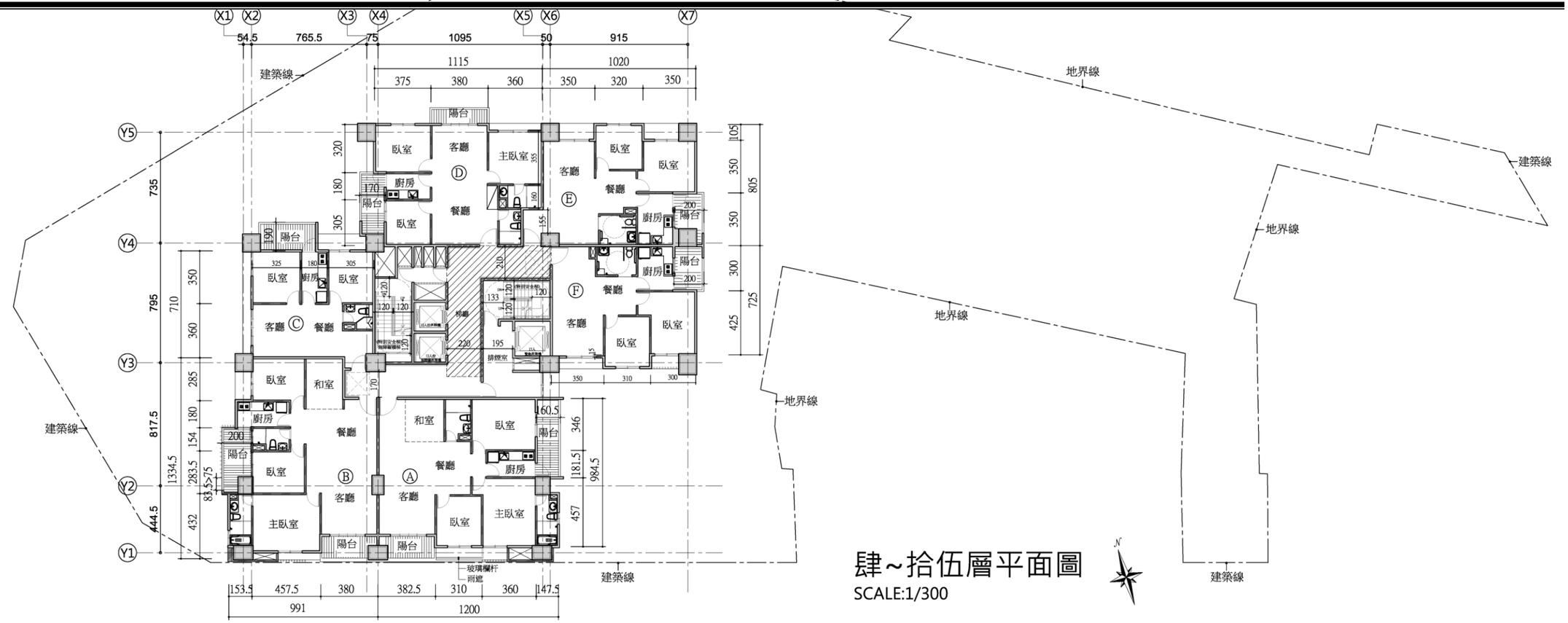




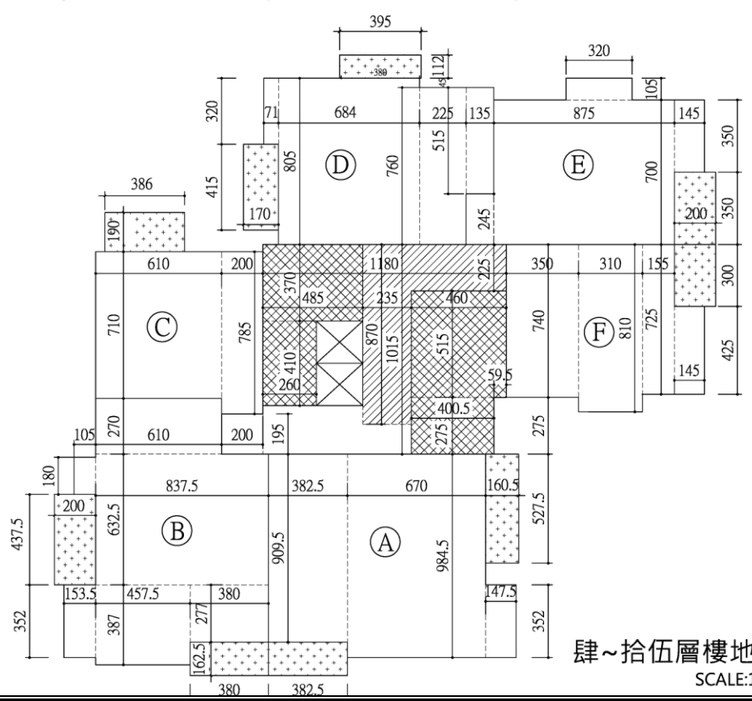
柒~拾伍層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

柒~拾伍層(各層)樓地板面積計算:	柒~拾伍層(各層)陽台面積計算:
A 戶 3.825x9.125+6.7x9.875+1.475x3.55=106.30 ㎡	A 戶 3.825x1.625+1.62x5.275=14.77 ㎡
B 戶 1.05x1.8+6.1x2.7+8.375x6.325+1.535x3.55+4.575x3.9 +3.8x2.8=105.26 ㎡	B 戶 3.8x1.625+2.0x4.375=14.93 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
D 戶 0.71x3.2+6.84x8.05+2.25x7.6+1.35x5.15=81.39 ㎡	D 戶 1.7x4.15+3.95x1.12=11.48 ㎡
E 戶 1.35x2.45+3.2x1.05+8.75x7.0+1.45x3.5=72.99 ㎡	E 戶 2.0x3.5=7.0 ㎡
F 戶 3.5x7.4+3.1x8.1+1.55x7.25+1.45x4.25=68.41 ㎡	F 戶 2.0x3.0=6.0 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 615.39 ㎡	合計 61.51
梯廳面積計算 : 4.6x2.25+2.35x8.70=30.80 ㎡	
梯廳面積檢討 : 30.80/ 615.39=5.005 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 61.51 / 615.39=9.995 % < 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (30.80+61.51) / 615.39=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.85x3.7+2.6x4.1+4.6x5.15+4.005x2.75=63.31 ㎡	
柒~拾伍層(各層)容積樓地板面積計算 : 615.39-30.80-(63.31機電)=521.28 ㎡	

圖 10-19 七~十五層平面圖 S:1/300



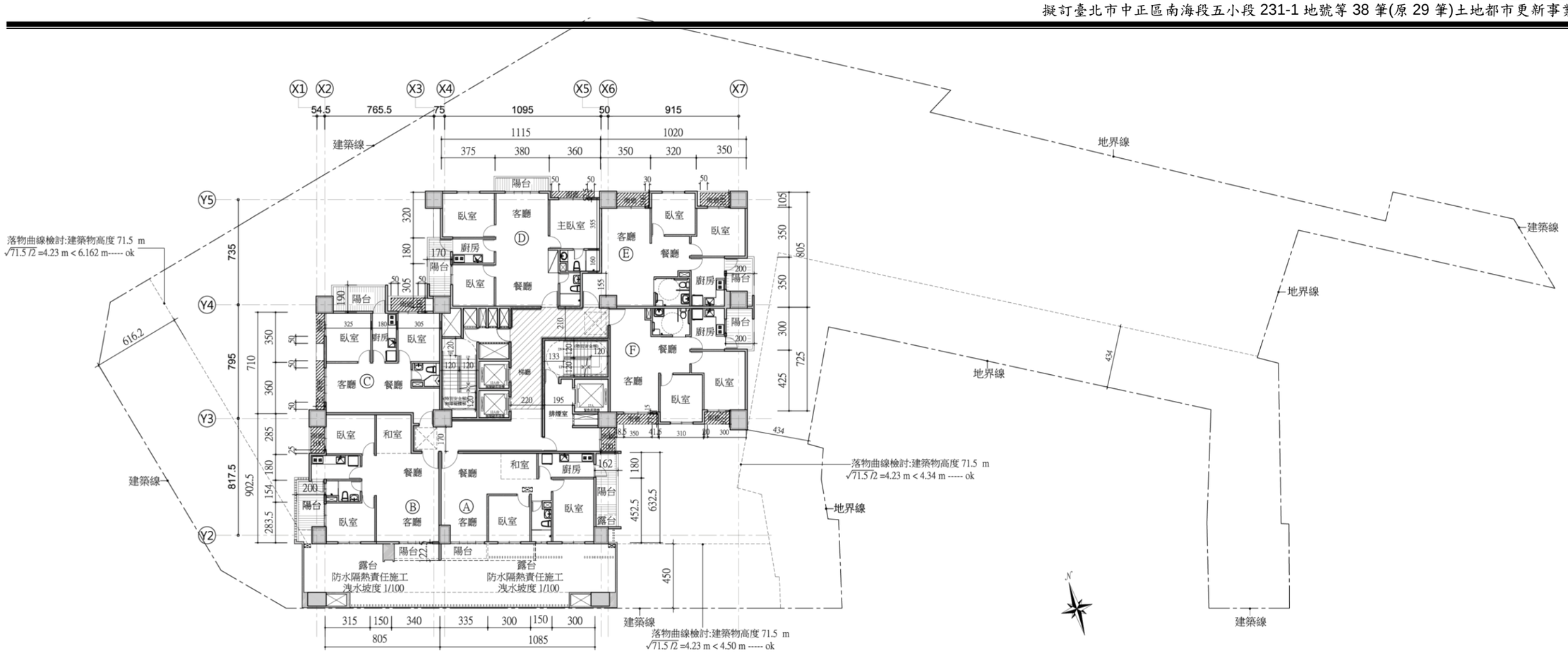
肆~拾伍層平面圖
SCALE:1/300

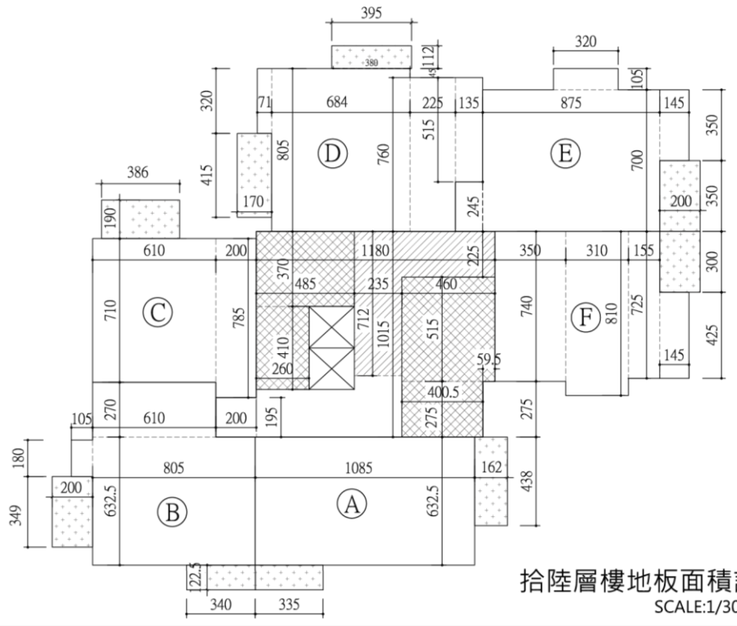


肆~拾伍層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

肆~拾伍層(各層)樓地板面積計算:	肆~拾伍層(各層)陽台面積計算:
A 戶 3.825x9.095+6.7x9.845+1.475x3.52=105.94 ㎡	A 戶 3.825x1.625+1.605x5.275=14.68 ㎡
B 戶 1.05x1.8+6.1x2.7+8.375x6.325+1.535x3.52+4.575x3.87 +3.8x2.77=104.97 ㎡	B 戶 3.8x1.625+2.0x4.375=14.93 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
D 戶 0.71x3.2+6.84x8.05+2.25x7.6+1.35x5.15=81.39 ㎡	D 戶 1.7x4.15+3.95x1.12=11.48 ㎡
E 戶 1.35x2.45+3.2x1.05+8.75x7.0+1.45x3.5=72.99 ㎡	E 戶 2.0x3.5=7.0 ㎡
F 戶 3.5x7.4+3.1x8.1+1.55x7.25+1.45x4.25=68.41 ㎡	F 戶 2.0x3.0=6.0 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 614.74 ㎡	合計 61.42
梯廳面積計算 : 4.6x2.25+2.35x8.70=30.80 ㎡	
梯廳面積檢討 : 30.80/ 614.74=5.01 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 61.42 / 614.74=9.99 % < 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (30.80+61.42) / 614.74=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.85x3.7+2.6x4.1+4.6x5.15+4.005x2.75=63.31 ㎡	
肆~拾伍層(各層)容積樓地板面積計算 : 614.74-30.80-(63.31機電)=520.63 ㎡	

圖 10-19 四~十五層平面圖 S:1/300

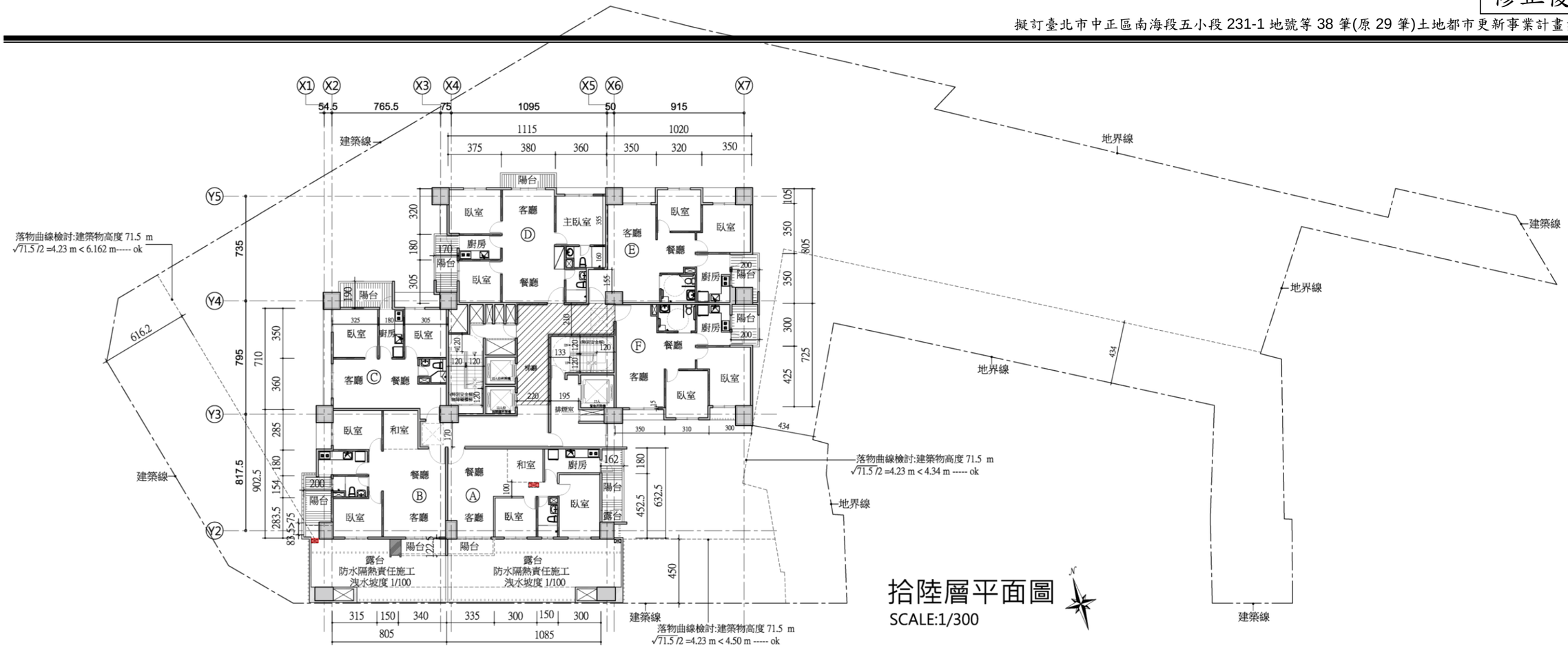




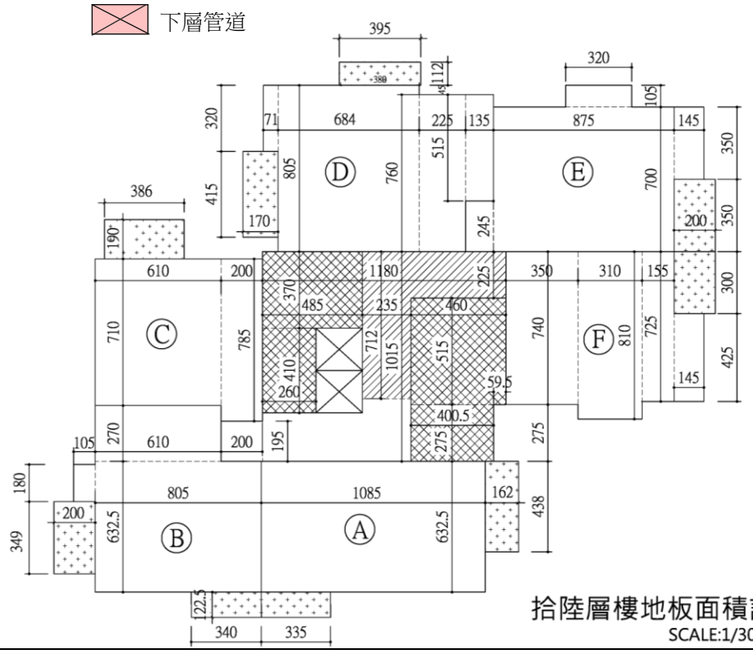
拾陸層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

拾陸 層樓地板面積計算:	拾陸 層陽台面積計算:
A 戶 10.85x6.325=68.63 ㎡	A 戶 3.35x1.225+1.62x4.38=11.20 ㎡
B 戶 6.1x2.7+8.05x6.325+1.05x1.8=69.28 ㎡	B 戶 3.4x1.225+2.0x3.49=11.15 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
D 戶 0.71x3.2+6.84x8.05+2.25x7.6+1.35x5.15=81.39 ㎡	D 戶 1.7x4.15+3.95x1.12=11.48 ㎡
E 戶 1.35x2.45+3.2x1.05+8.75x7.0+1.45x3.5=72.99 ㎡	E 戶 2.0x3.5=7.0 ㎡
F 戶 3.5x7.4+3.1x8.1+1.55x7.25+1.45x4.25=68.41 ㎡	F 戶 2.0x3.0=6.0 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 541.74 ㎡	合計 54.16 ㎡
梯廳面積計算 : 4.6x2.25+2.35x7.12=27.08 ㎡	
梯廳面積檢討 : 27.08 / 541.74=5.00 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 54.16 / 541.74=10.0 % ≦ 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (27.08+54.16) / 541.74=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.85x3.7+2.6x4.1+4.6x5.15+4.005x2.75=63.31 ㎡	
拾陸 層容積樓地板面積計算 : 541.74-27.08-(63.31機電)=451.35 ㎡	

圖 10-20 十六層平面圖 S:1/300



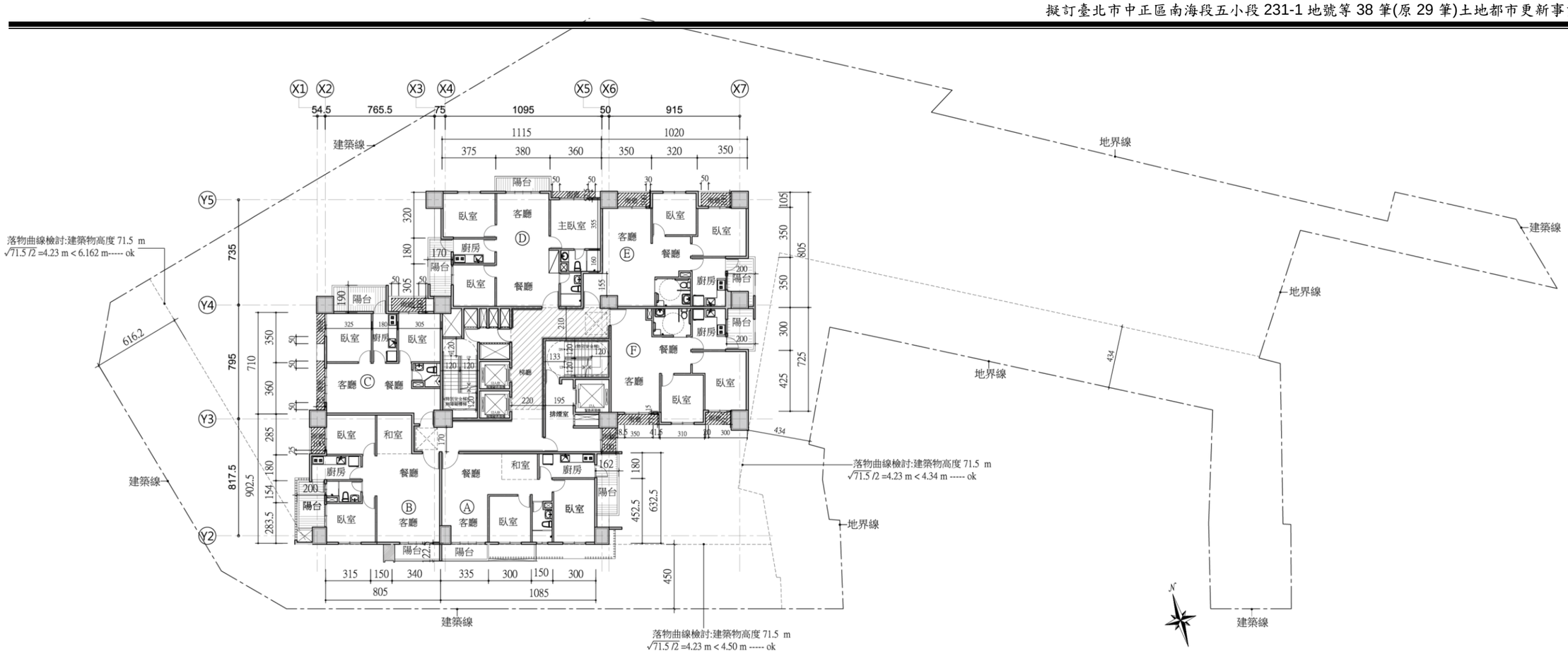
拾陸層平面圖
SCALE:1/300

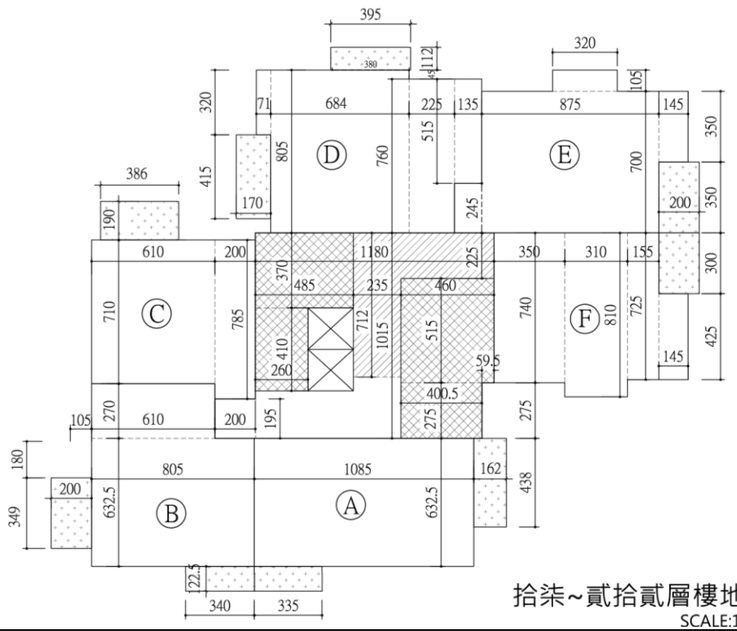


拾陸層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

拾陸 層樓地板面積計算:	拾陸 層陽台面積計算:
A 戶 10.85x6.325=68.63 ㎡	A 戶 3.35x1.225+1.62x4.38=11.20 ㎡
B 戶 6.1x2.7+8.05x6.325+1.05x1.8=69.28 ㎡	B 戶 3.4x1.225+2.0x3.49=11.15 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
D 戶 0.71x3.2+6.84x8.05+2.25x7.6+1.35x5.15=81.39 ㎡	D 戶 1.7x4.15+3.95x1.12=11.48 ㎡
E 戶 1.35x2.45+3.2x1.05+8.75x7.0+1.45x3.5=72.99 ㎡	E 戶 2.0x3.5=7.0 ㎡
F 戶 3.5x7.4+3.1x8.1+1.55x7.25+1.45x4.25=68.41 ㎡	F 戶 2.0x3.0=6.0 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 541.74 ㎡	合計 54.16 ㎡
梯廳面積計算 : 4.6x2.25+2.35x7.12=27.08 ㎡	
梯廳面積檢討 : 27.08 / 541.74=5.00 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 54.16 / 541.74=10.0 % ≦ 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (27.08+54.16) / 541.74=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.85x3.7+2.6x4.1+4.6x5.15+4.005x2.75=63.31 ㎡	
拾陸 層容積樓地板面積計算 : 541.74-27.08-(63.31機電)=451.35 ㎡	

圖 10-20 十六層平面圖 S:1/300

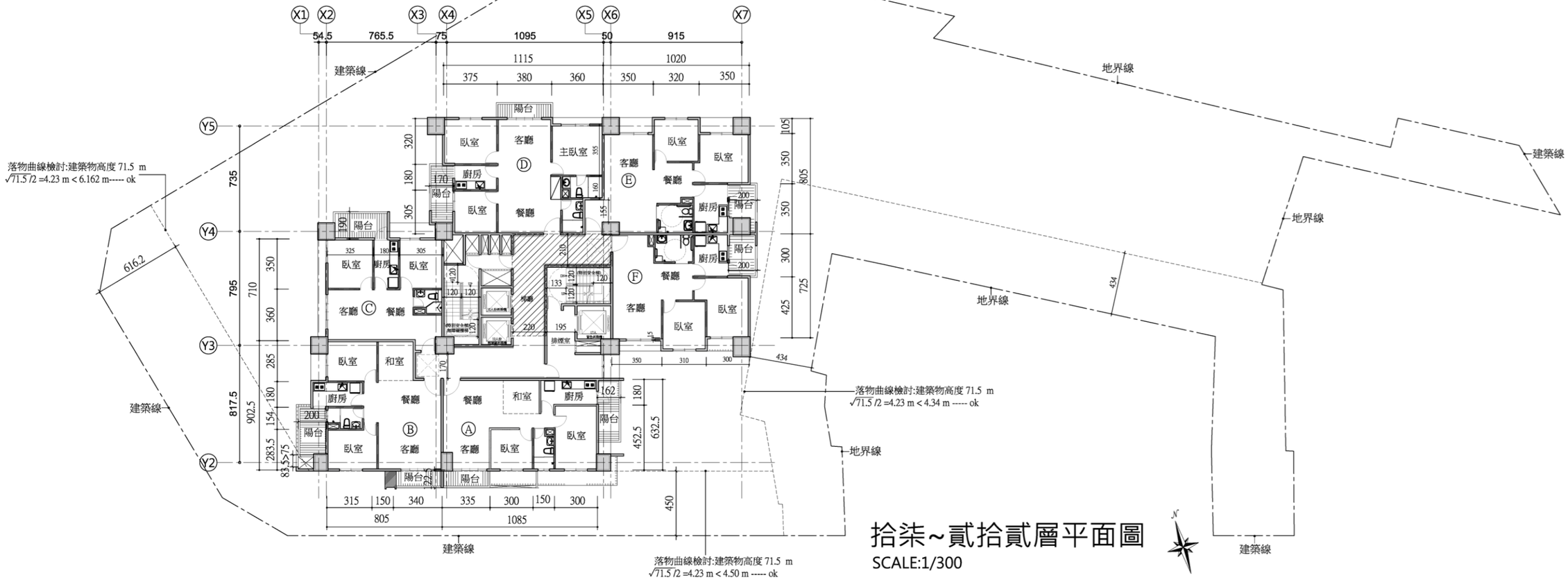




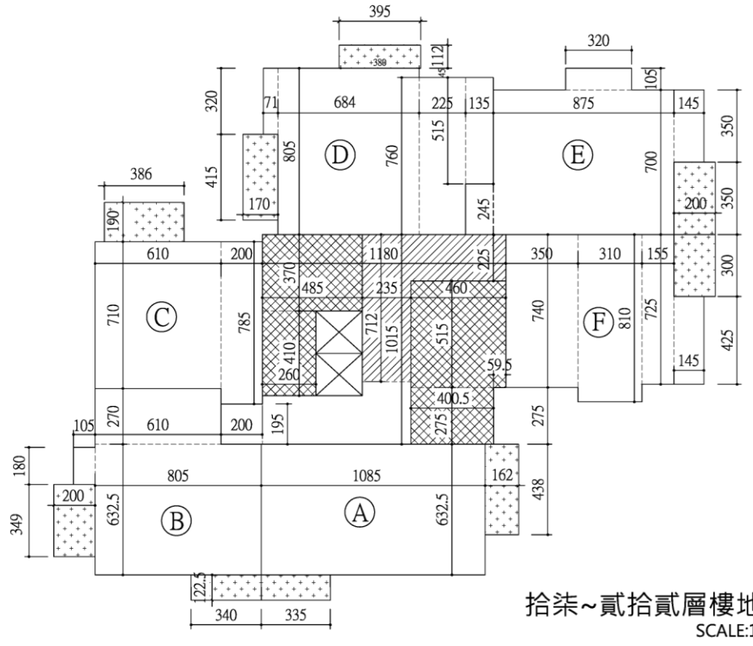
拾柒~貳拾貳層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

拾柒~貳拾貳層(各層)樓地板面積計算:	拾柒~貳拾貳層(各層)陽台面積計算:
A 戶 10.85x6.325=68.63 ㎡	A 戶 3.35x1.225+1.62x4.38=11.20 ㎡
B 戶 6.1x2.7+8.05x6.325+1.05x1.8=69.28 ㎡	B 戶 3.4x1.225+2.0x3.49=11.15 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
D 戶 0.71x3.2+6.84x8.05+2.25x7.6+1.35x5.15=81.39 ㎡	D 戶 1.7x4.15+3.95x1.12=11.48 ㎡
E 戶 1.35x2.45+3.2x1.05+8.75x7.0+1.45x3.5=72.99 ㎡	E 戶 2.0x3.5=7.0 ㎡
F 戶 3.5x7.4+3.1x8.1+1.55x7.25+1.45x4.25=68.41 ㎡	F 戶 2.0x3.0=6.0 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 541.74 ㎡	合計 54.16 ㎡
梯廳面積計算 : 4.6x2.25+2.35x7.12=27.08 ㎡	
梯廳面積檢討 : 27.08 / 541.74=5.00 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 54.16 / 541.74=10.0 % ≦ 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (27.08+54.16) / 541.74=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.85x3.7+2.6x4.1+4.6x5.15+4.005x2.75=63.31 ㎡	
拾柒~貳拾壹層(各層)容積樓地板面積計算 : 541.74-27.08-(63.31機電)=451.35 ㎡	
貳拾貳層容積樓地板面積計算 : 541.74-27.08-(57.32機電)=457.34 ㎡	

圖 10-21 十七~二十二層平面圖 S:1/300



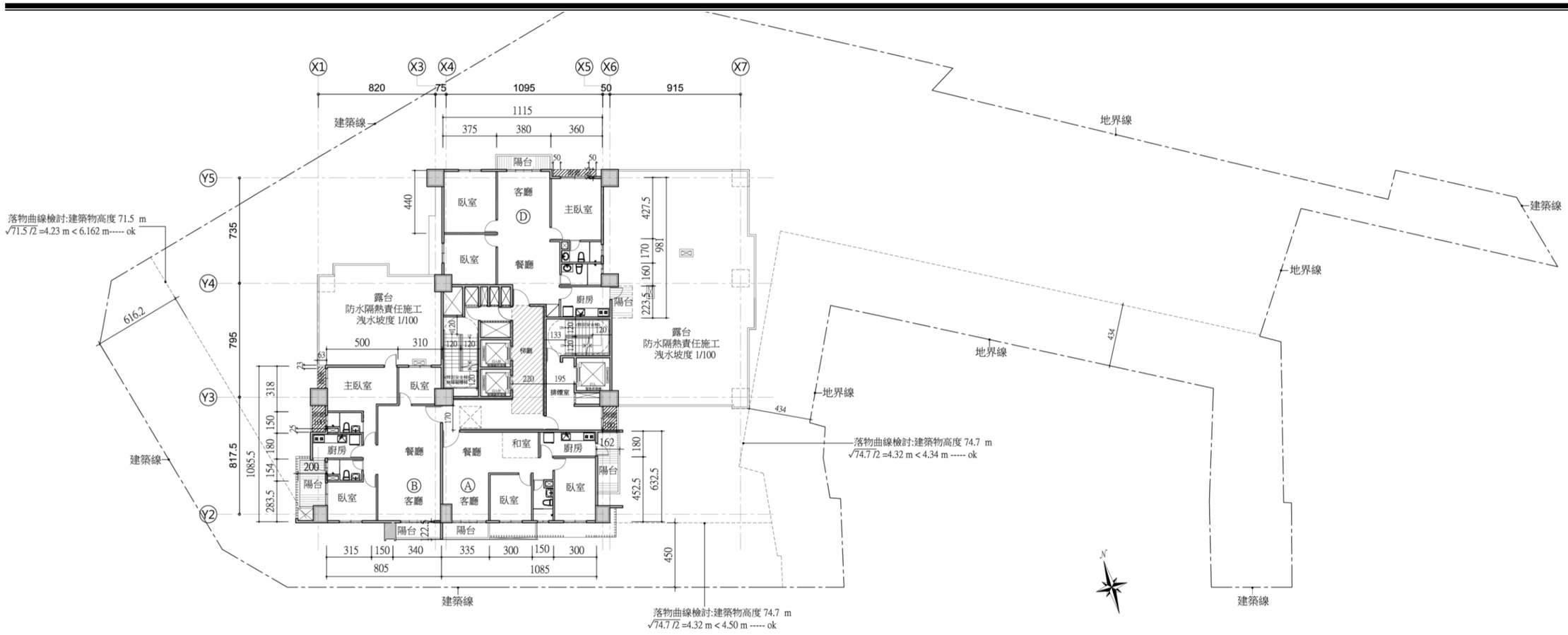
拾柒~貳拾貳層平面圖
SCALE:1/300

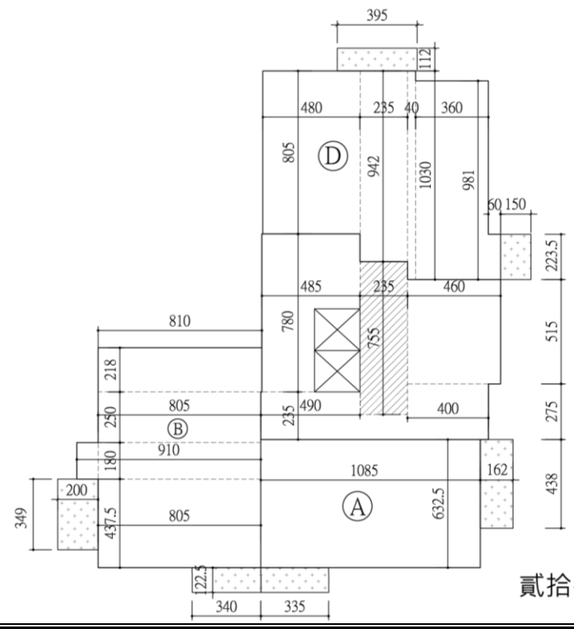


拾柒~貳拾貳層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

拾柒~貳拾貳層(各層)樓地板面積計算:	拾柒~貳拾貳層(各層)陽台面積計算:
A 戶 10.85x6.325=68.63 ㎡	A 戶 3.35x1.225+1.62x4.38=11.20 ㎡
B 戶 6.1x2.7+8.05x6.325+1.05x1.8=69.28 ㎡	B 戶 3.4x1.225+2.0x3.49=11.15 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
D 戶 0.71x3.2+6.84x8.05+2.25x7.6+1.35x5.15=81.39 ㎡	D 戶 1.7x4.15+3.95x1.12=11.48 ㎡
E 戶 1.35x2.45+3.2x1.05+8.75x7.0+1.45x3.5=72.99 ㎡	E 戶 2.0x3.5=7.0 ㎡
F 戶 3.5x7.4+3.1x8.1+1.55x7.25+1.45x4.25=68.41 ㎡	F 戶 2.0x3.0=6.0 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 541.74 ㎡	合計 54.16 ㎡
梯廳面積計算 : 4.6x2.25+2.35x7.12=27.08 ㎡	
梯廳面積檢討 : 27.08 / 541.74=5.00 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 54.16 / 541.74=10.0 % ≦ 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (27.08+54.16) / 541.74=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
機電面積計算(免計入容積樓地板面積) : 4.85x3.7+2.6x4.1+4.6x5.15+4.005x2.75=63.31 ㎡	
拾柒~貳拾壹層(各層)容積樓地板面積計算 : 541.74-27.08-(63.31機電)=451.35 ㎡	
貳拾貳層容積樓地板面積計算 : 541.74-27.08-(56.06機電)=458.60 ㎡	

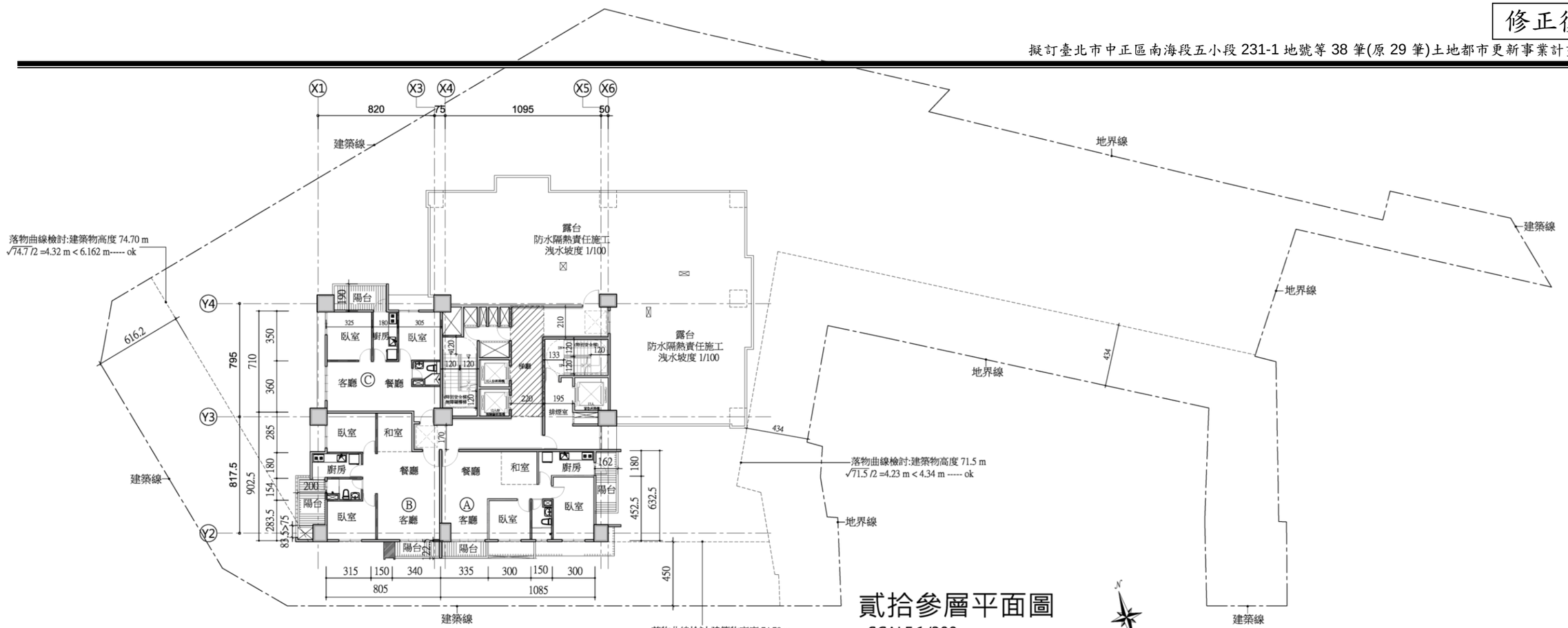
圖 10-21 十七~二十二層平面圖 S:1/300



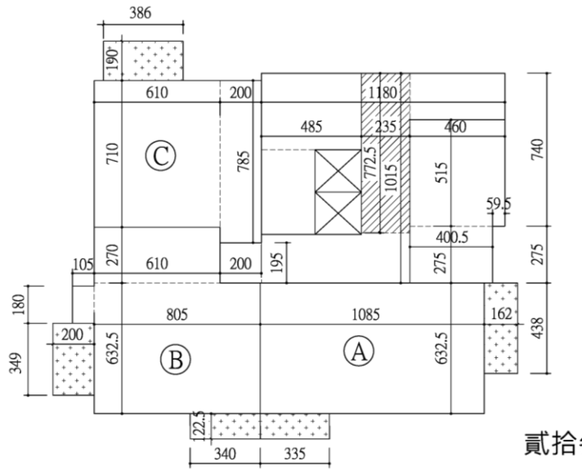


貳拾參層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

貳拾參層樓地板面積計算:	貳拾參層陽台面積計算:
A 戶 10.85x6.325=68.63 ㎡	A 戶 3.35x1.225+1.62x4.38=11.20 ㎡
B 戶 8.1x2.18+8.05x2.5+9.1x1.8+8.05x4.375=89.38 ㎡	B 戶 3.4x1.225+2.0x3.49=11.15 ㎡
D 戶 4.8x8.05+2.35x9.42+0.4x10.30+3.6x9.81+0.6x2.235=101.55 ㎡	D 戶 3.95x1.12+1.5x2.235=7.78 ㎡
樓電梯間 4.85x7.80+4.9x2.35+2.35x8.78+4.6x5.15+4.0x2.75=104.67 ㎡	
合計 319.13 ㎡	合計 30.13 ㎡
梯廳面積計算 : 2.35x7.55=17.74 ㎡	
梯廳面積檢討 : 17.74 / 319.13=5.56 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 30.13 / 319.13=9.44 % < 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (17.74+30.13) / 319.13=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
貳拾參層容積樓地板面積計算 : 319.13-17.74=301.39 ㎡	



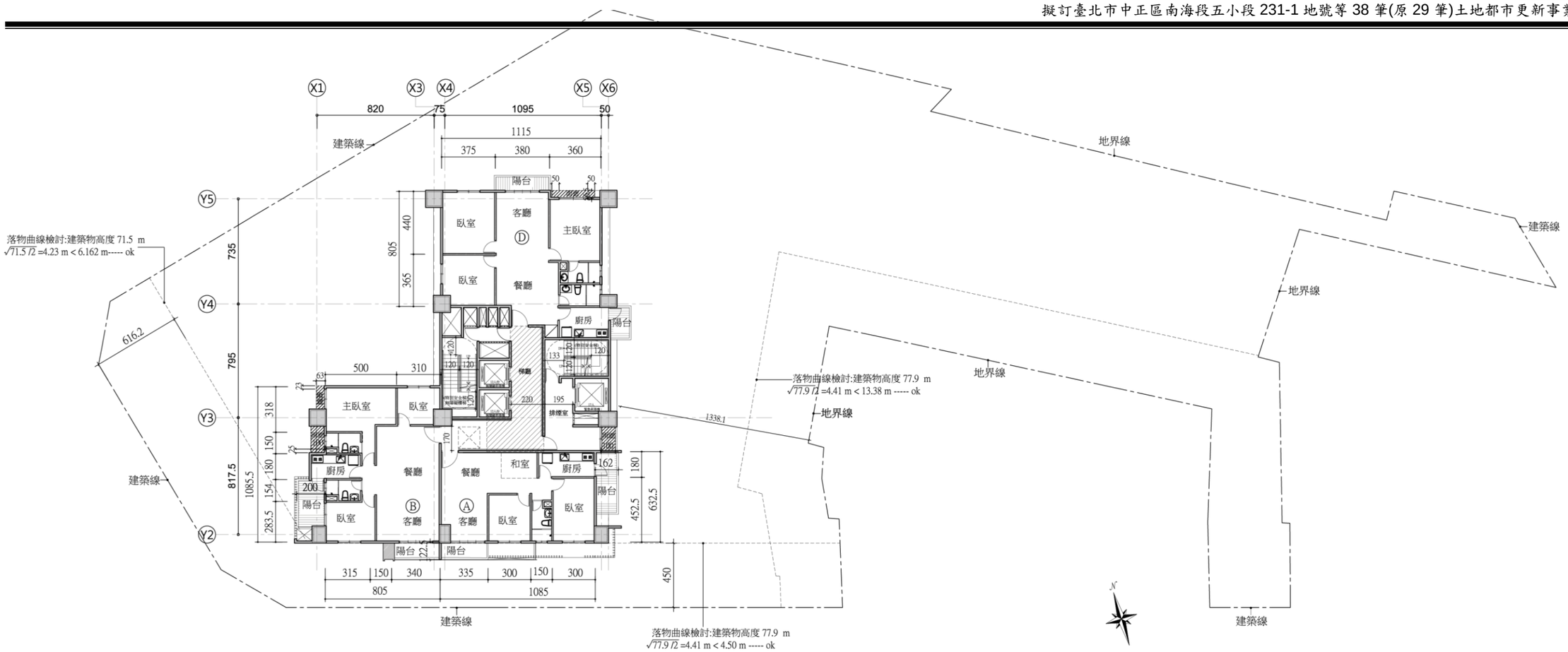
貳拾參層平面圖
SCALE:1/300

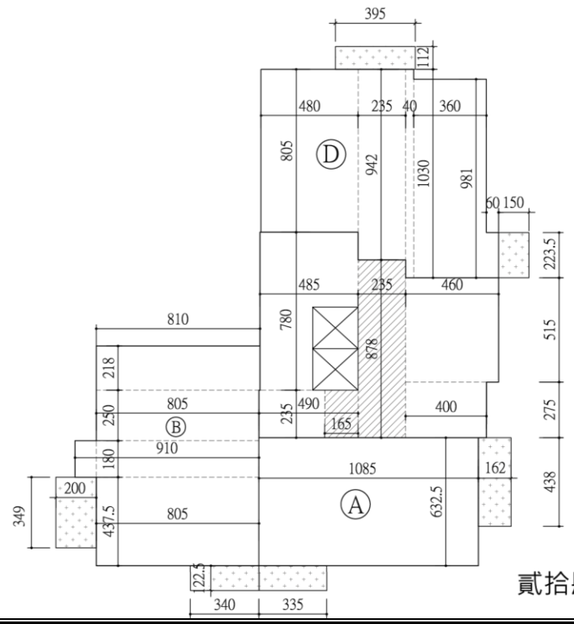


貳拾參層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

貳拾參層樓地板面積計算:	貳拾參層陽台面積計算:
A 戶 10.85x6.325=68.63 ㎡	A 戶 3.35x1.225+1.62x4.38=11.20 ㎡
B 戶 6.1x2.7+8.05x6.325+1.05x1.8=69.28 ㎡	B 戶 3.4x1.225+2.0x3.49=11.15 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 318.95 ㎡	合計 29.68 ㎡
梯廳面積計算 : 2.35x7.725=18.15 ㎡	
梯廳面積檢討 : 18.15 / 318.95=5.69 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 29.68 / 318.95=9.31 % < 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (18.15+29.68) / 318.95=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
貳拾參容積樓地板面積計算 : 318.95-18.15=300.80 ㎡	

圖 10-22 二十三層平面圖 S:1/300

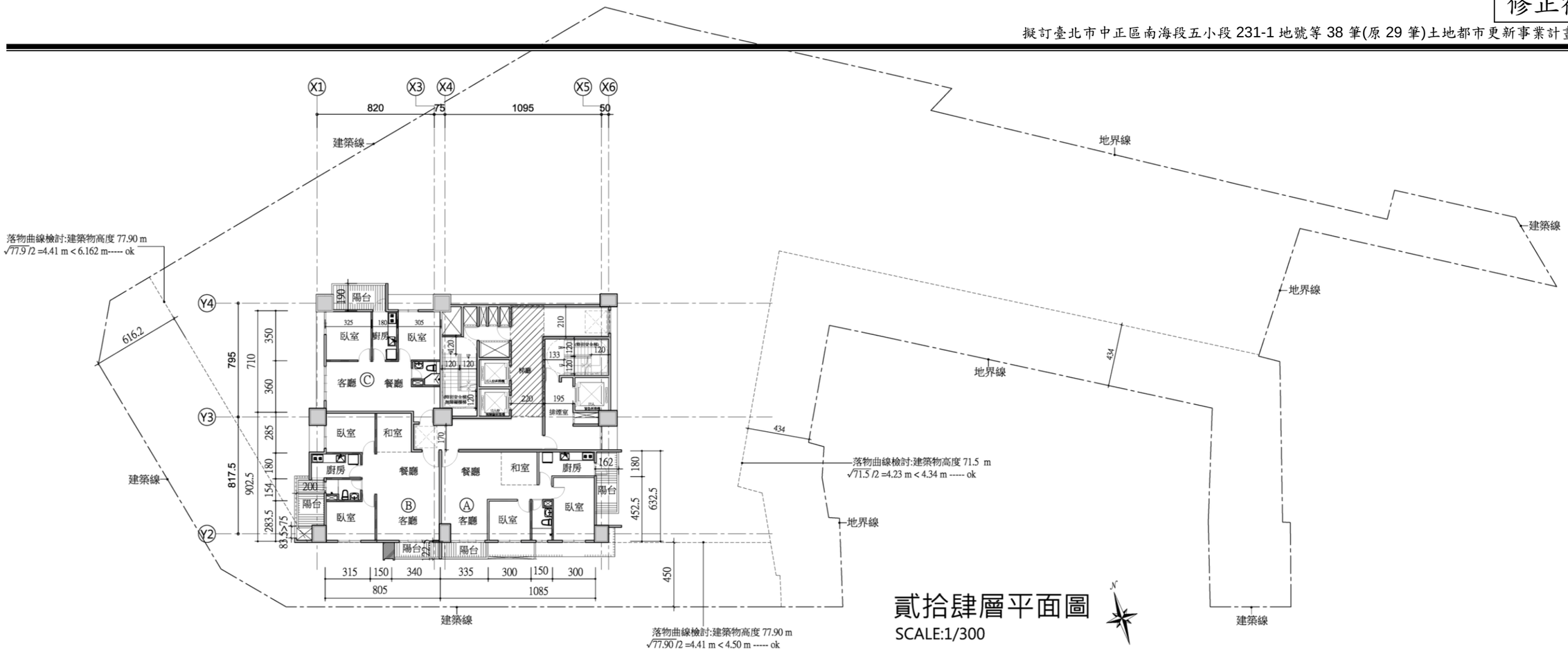




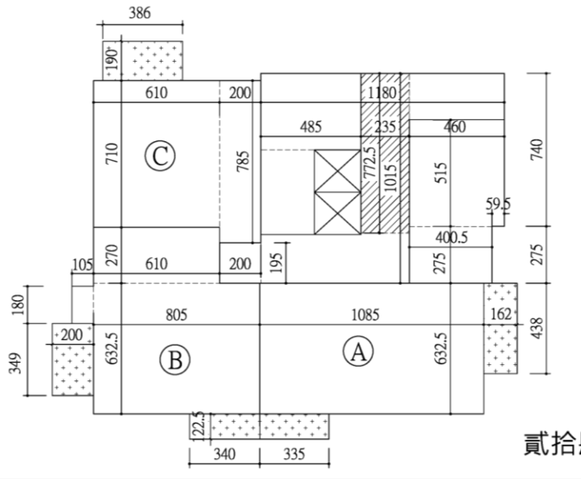
貳拾肆層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

貳拾肆層樓地板面積計算:	貳拾肆層陽台面積計算:
A 戶 10.85x6.325=68.63 ㎡	A 戶 3.35x1.225+1.62x4.38=11.20 ㎡
B 戶 8.1x2.18+8.05x2.5+9.1x1.8+8.05x4.375=89.38 ㎡	B 戶 3.4x1.225+2.0x3.49=11.15 ㎡
D 戶 4.8x8.05+2.35x9.42+0.4x10.30+3.6x9.81+0.6x2.235=101.55 ㎡	D 戶 3.95x1.12+1.5x2.235=7.78 ㎡
樓電梯間 4.85x7.80+4.9x2.35+2.35x8.78+4.6x5.15+4.0x2.75=104.67 ㎡	
合計 319.13 ㎡	合計 30.13 ㎡
梯廳面積計算 : 2.35x7.55=17.74 ㎡	
梯廳面積檢討 : 17.74 / 319.13=5.56 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 30.13 / 319.13=9.44 % < 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (17.74+30.13) / 319.13=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
貳拾肆層容積樓地板面積計算 : 319.13-17.74=301.39 ㎡	

圖 10-23 二十四層平面圖 S:1/300



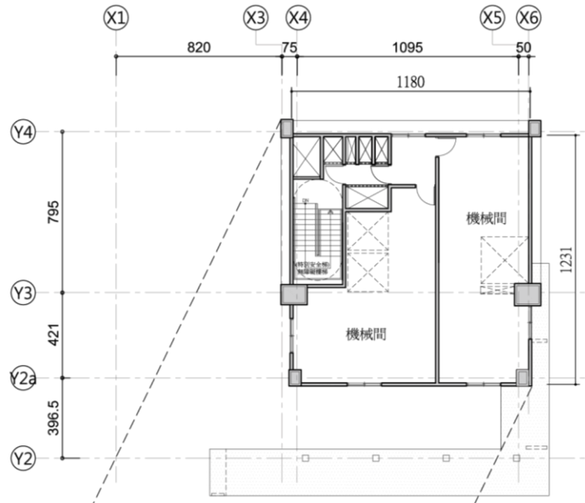
貳拾肆層平面圖
SCALE:1/300



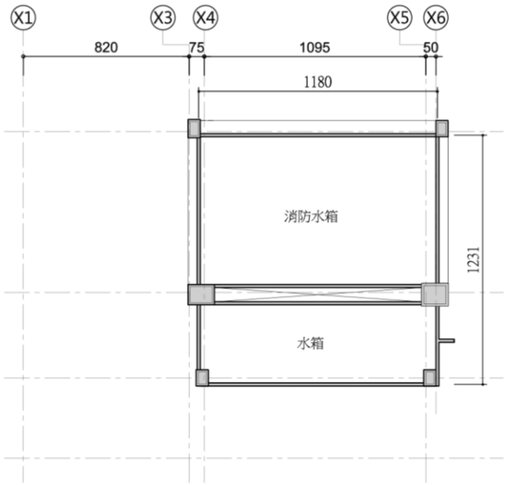
貳拾肆層樓地板面積計算示意圖
SCALE:1/300

貳拾肆層樓地板面積計算:	貳拾肆層陽台面積計算:
A 戶 10.85x6.325=68.63 ㎡	A 戶 3.35x1.225+1.62x4.38=11.20 ㎡
B 戶 6.1x2.7+8.05x6.325+1.05x1.8=69.28 ㎡	B 戶 3.4x1.225+2.0x3.49=11.15 ㎡
C 戶 6.1x7.1+2.0x7.85=59.01 ㎡	C 戶 3.86x1.9=7.33 ㎡
樓電梯間 11.80x10.15+2.0x1.95-0.595x2.75=122.03 ㎡	
合計 318.95 ㎡	合計 29.68 ㎡
梯廳面積計算 : 2.35x7.725=18.15 ㎡	
梯廳面積檢討 : 18.15 / 318.95=5.69 % < 10 % ---------- (ok)	
陽台面積檢討 : 29.68 / 318.95=9.31 % < 10 % ---------- (ok)	
梯廳+陽台面積檢討 : (18.15+29.68) / 318.95=15.00 % ≦ 15 % ---------- (ok)	
貳拾肆層容積樓地板面積計算 : 318.95-18.15=300.80 ㎡	

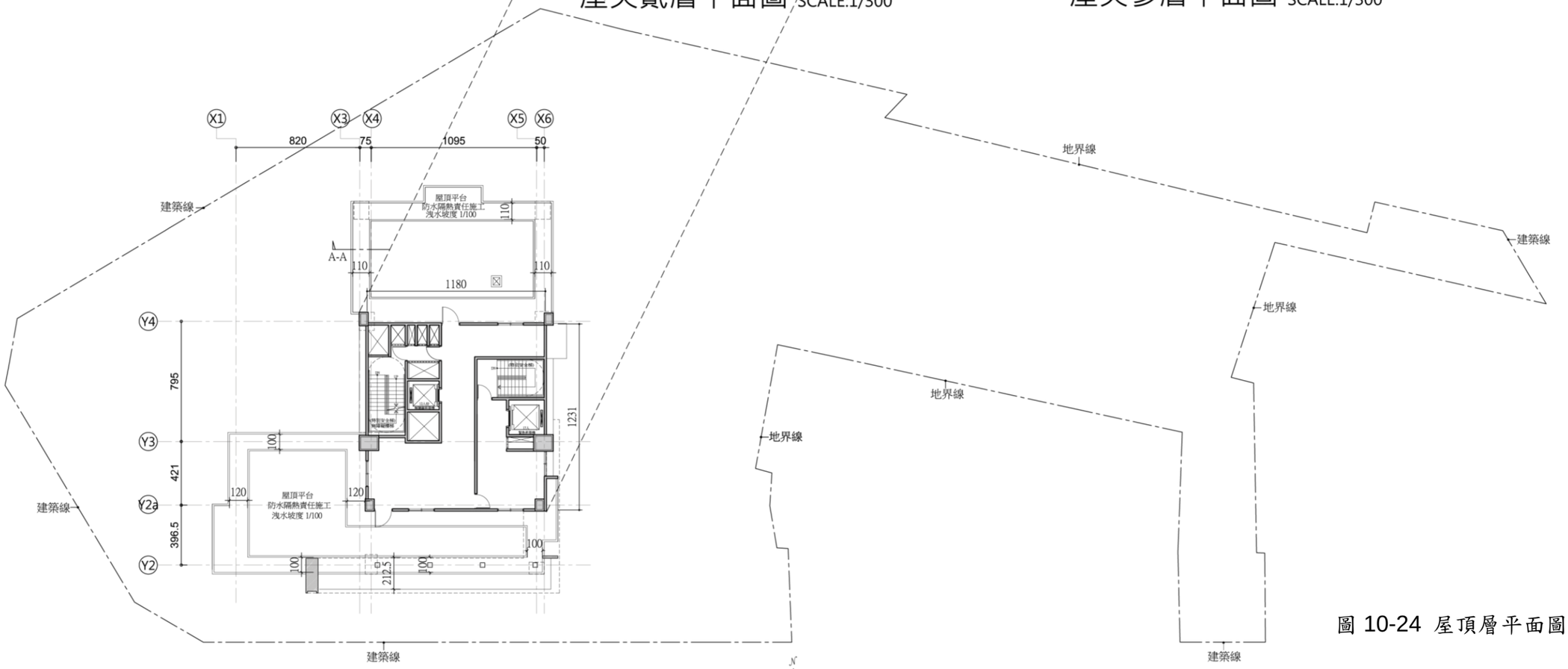
圖 10-23 二十四層平面圖 S:1/300



屋突貳層平面圖 SCALE:1/300



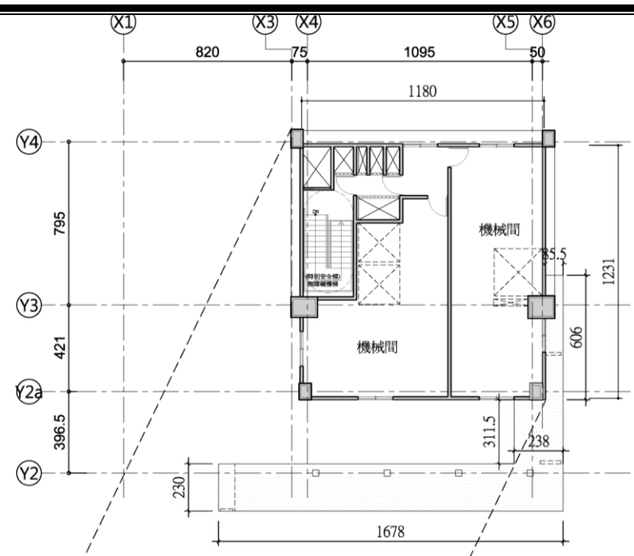
屋突參層平面圖 SCALE:1/300



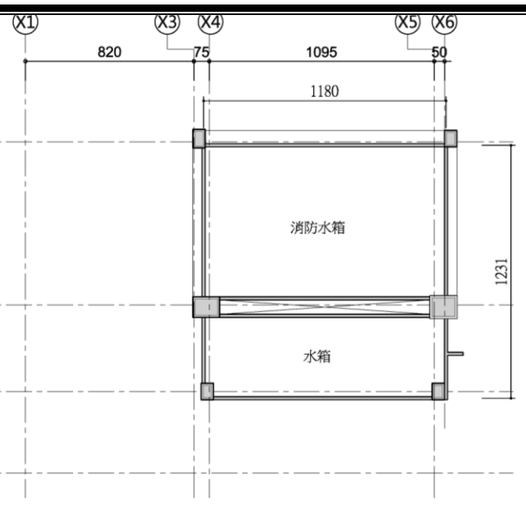
屋頂(突壹) 層平面圖 SCALE:1/300

圖 10-24 屋頂層平面圖 S:1/300

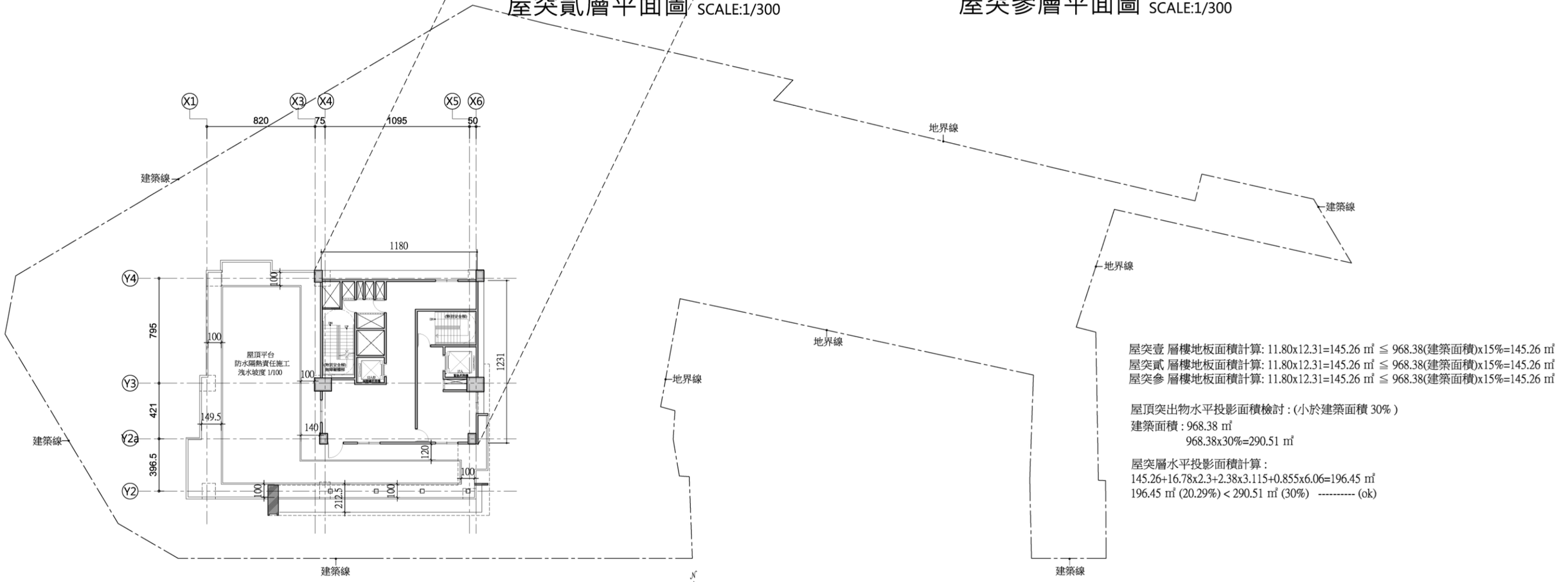
屋突壹 層樓地板面積計算: 11.80x12.31=145.26 ㎡ ≦ 968.38(建築面積)x15%=145.26 ㎡
屋突貳 層樓地板面積計算: 11.80x12.31=145.26 ㎡ ≦ 968.38(建築面積)x15%=145.26 ㎡
屋突參 層樓地板面積計算: 11.80x12.31=145.26 ㎡ ≦ 968.38(建築面積)x15%=145.26 ㎡



屋突貳層平面圖 SCALE:1/300



屋突參層平面圖 SCALE:1/300



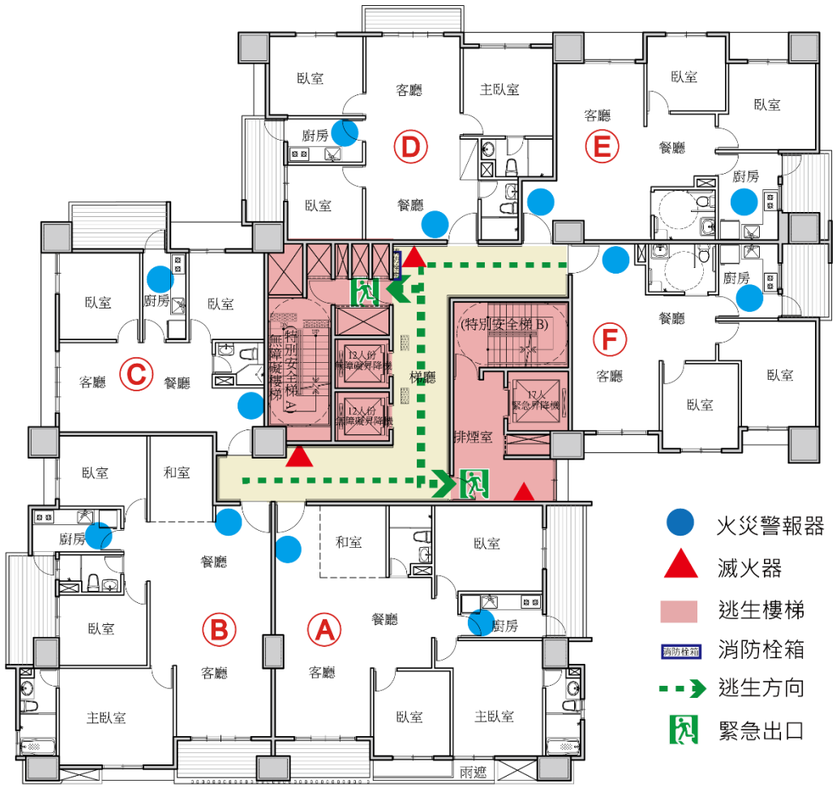
屋頂(突壹) 層平面圖 SCALE:1/300

屋突壹 層樓地板面積計算: 11.80x12.31=145.26 ㎡ ≦ 968.38(建築面積)x15%=145.26 ㎡
屋突貳 層樓地板面積計算: 11.80x12.31=145.26 ㎡ ≦ 968.38(建築面積)x15%=145.26 ㎡
屋突參 層樓地板面積計算: 11.80x12.31=145.26 ㎡ ≦ 968.38(建築面積)x15%=145.26 ㎡

屋頂突出物水平投影面積檢討 : (小於建築面積 30%)
建築面積 : 968.38 ㎡
968.38x30%=290.51 ㎡

屋突層水平投影面積計算 :
145.26+16.78x2.3+2.38x3.115+0.855x6.06=196.45 ㎡
196.45 ㎡ (20.29%) < 290.51 ㎡ (30%) ---------- (ok)

圖 10-24 屋頂層平面圖 S:1/300







閃光功能的火災警報器











良好的出入口門扇設計



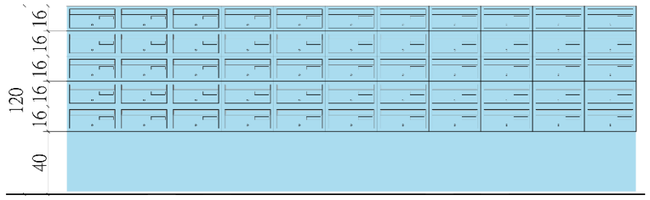
門弓器



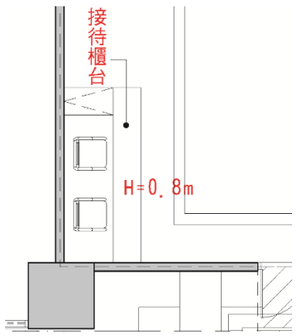
ⓒ攝自內政部多功能輔具資源整合推廣中心

撥桿式把手

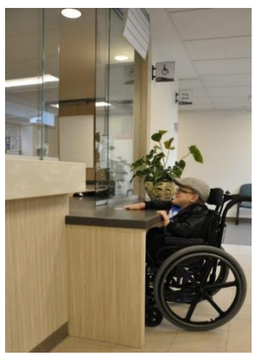
出入口門扇設計



無障礙樓梯 A	級高(cm)	級深(cm)	平台(cm)
B5~B1F	16	26	120
1F	16	26	120
2F~24F	16	26	120
RF	16	26	120



信箱示意圖





ⓒ昇陽建設提供

採用具對比色的梯面止滑條



ⓒ昇陽建設提供

使用連續不中斷的樓梯扶手

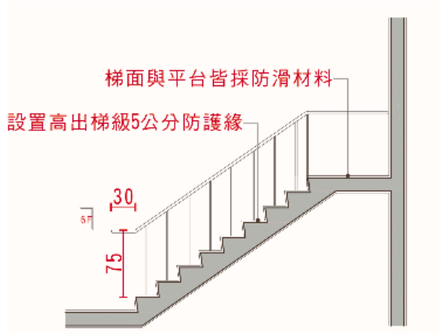


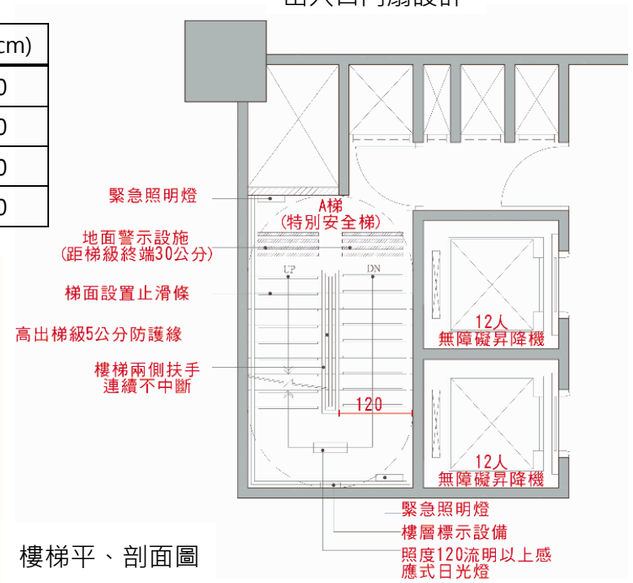


使用不同材質及色彩的警示設施



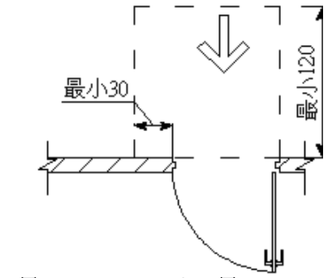
高出梯級5公分的防護緣

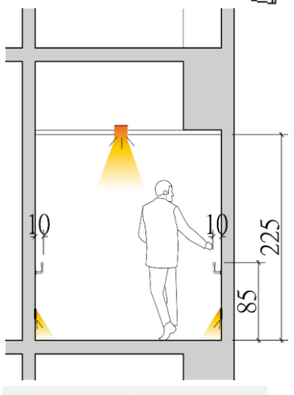


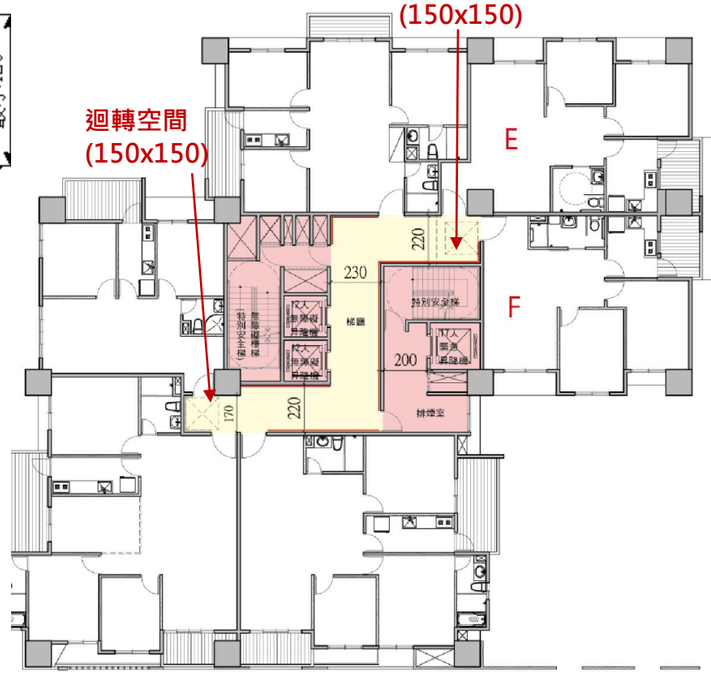


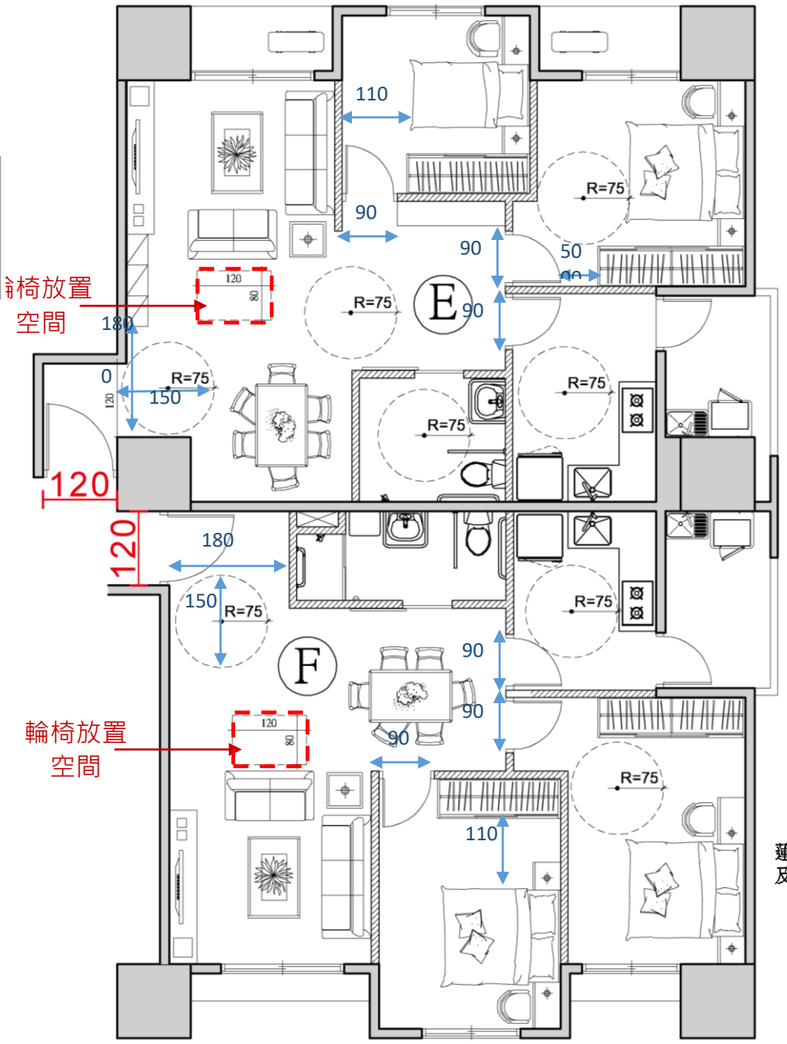
樓梯平、剖面圖

圖 10-25 適合住宅單元及通用設計說明(一)

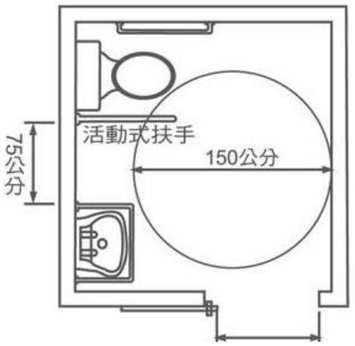




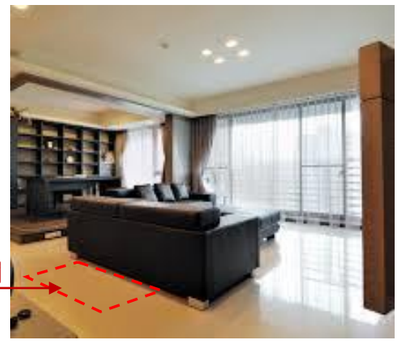


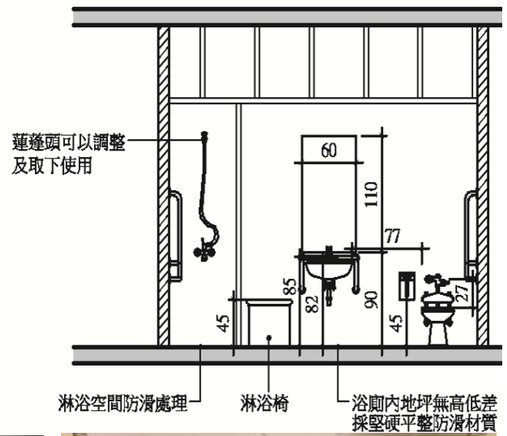


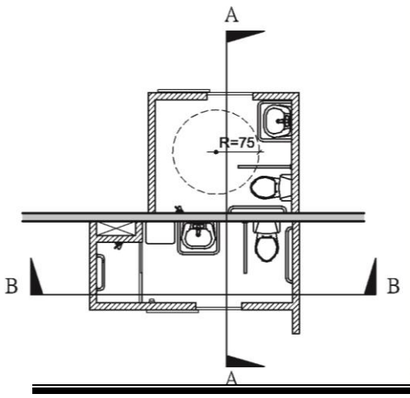












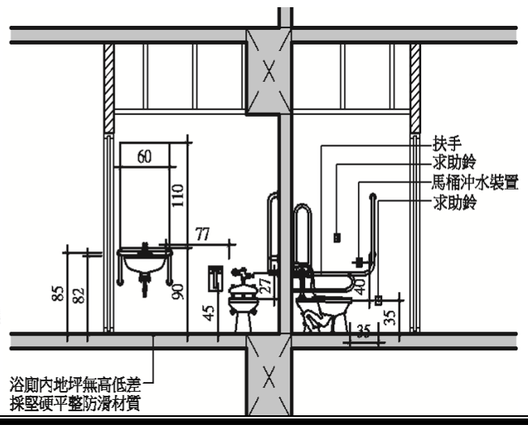


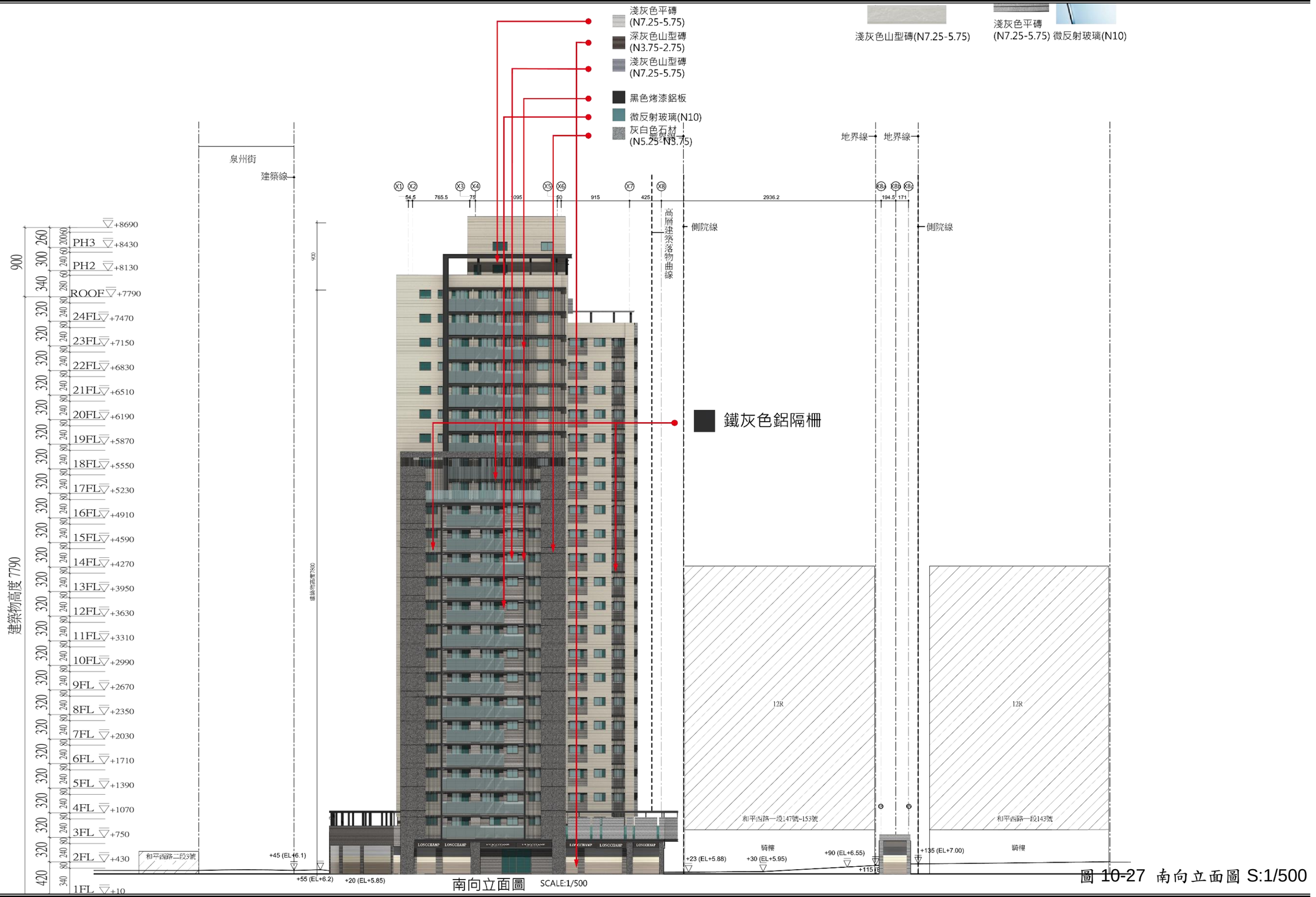






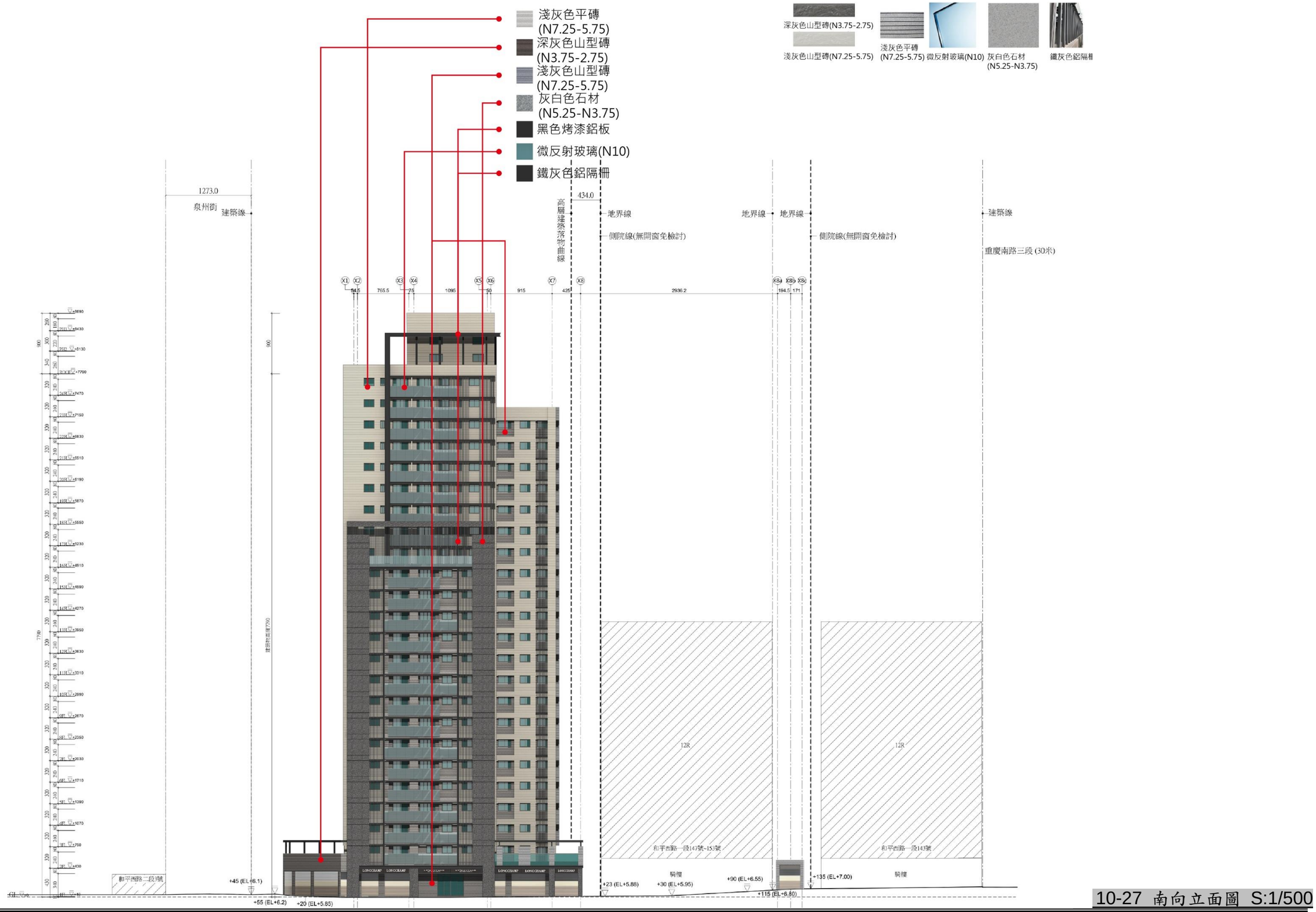


圖 10-26 適合住宅單元及通用設計說明(二)



南向立面圖 SCALE:1/500

圖 10-27 南向立面圖 S:1/500



10-27 南向立面圖 S:1/500

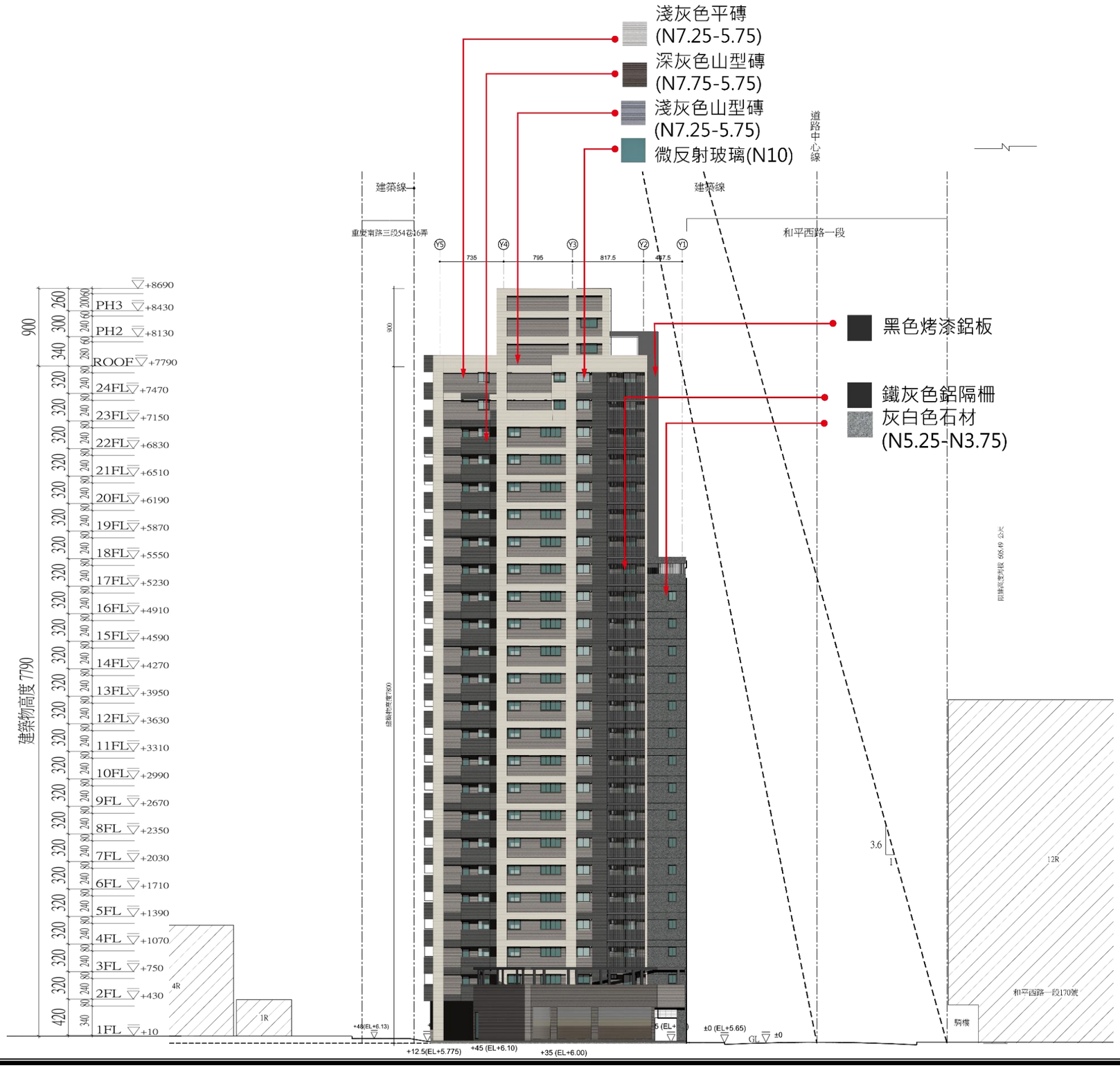


圖 10-28 西向立面圖 S:1/500

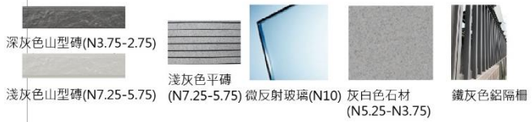


圖 10-28 西向立面圖 S:1/500

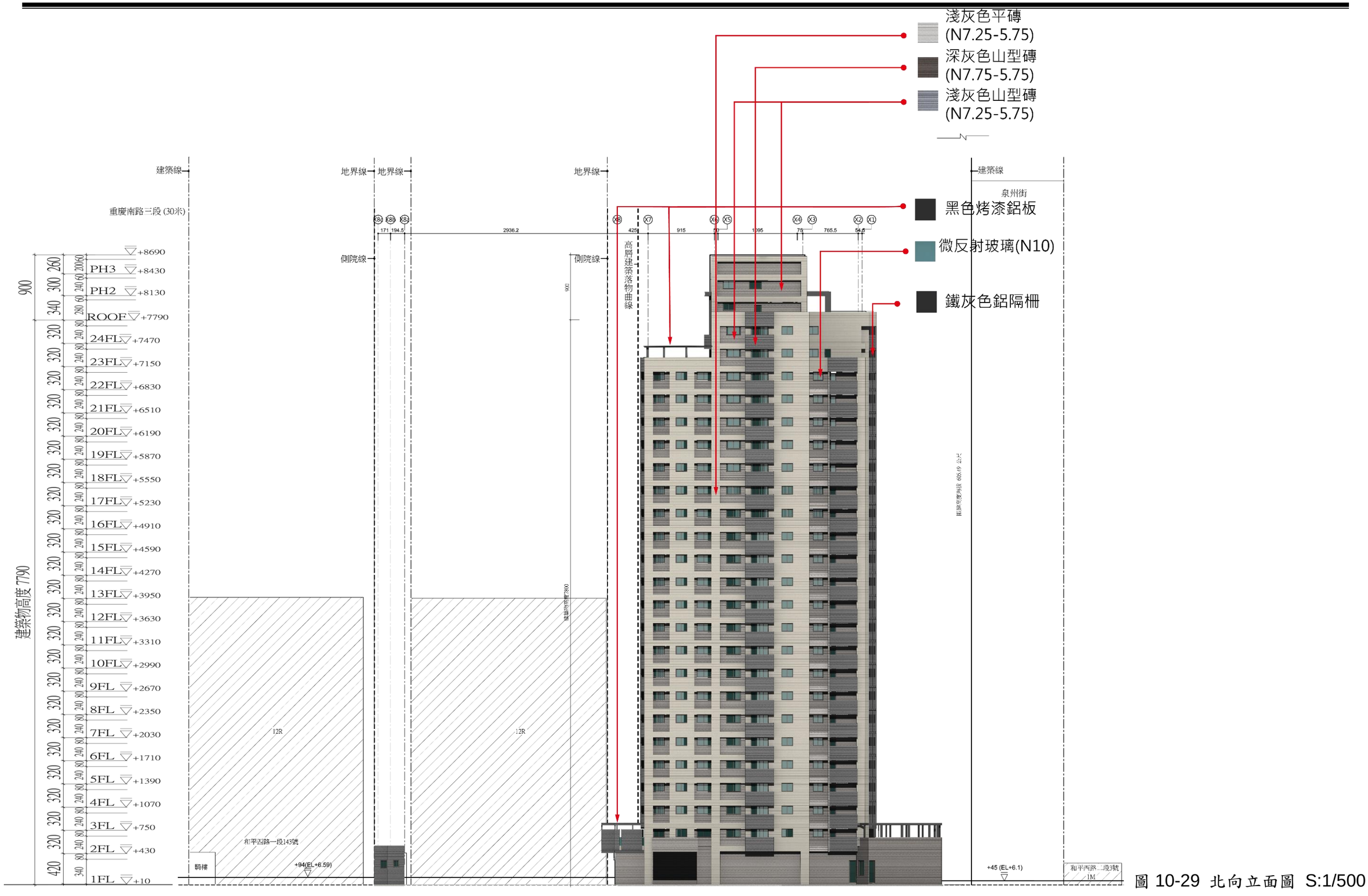


圖 10-29 北向立面圖 S:1/500

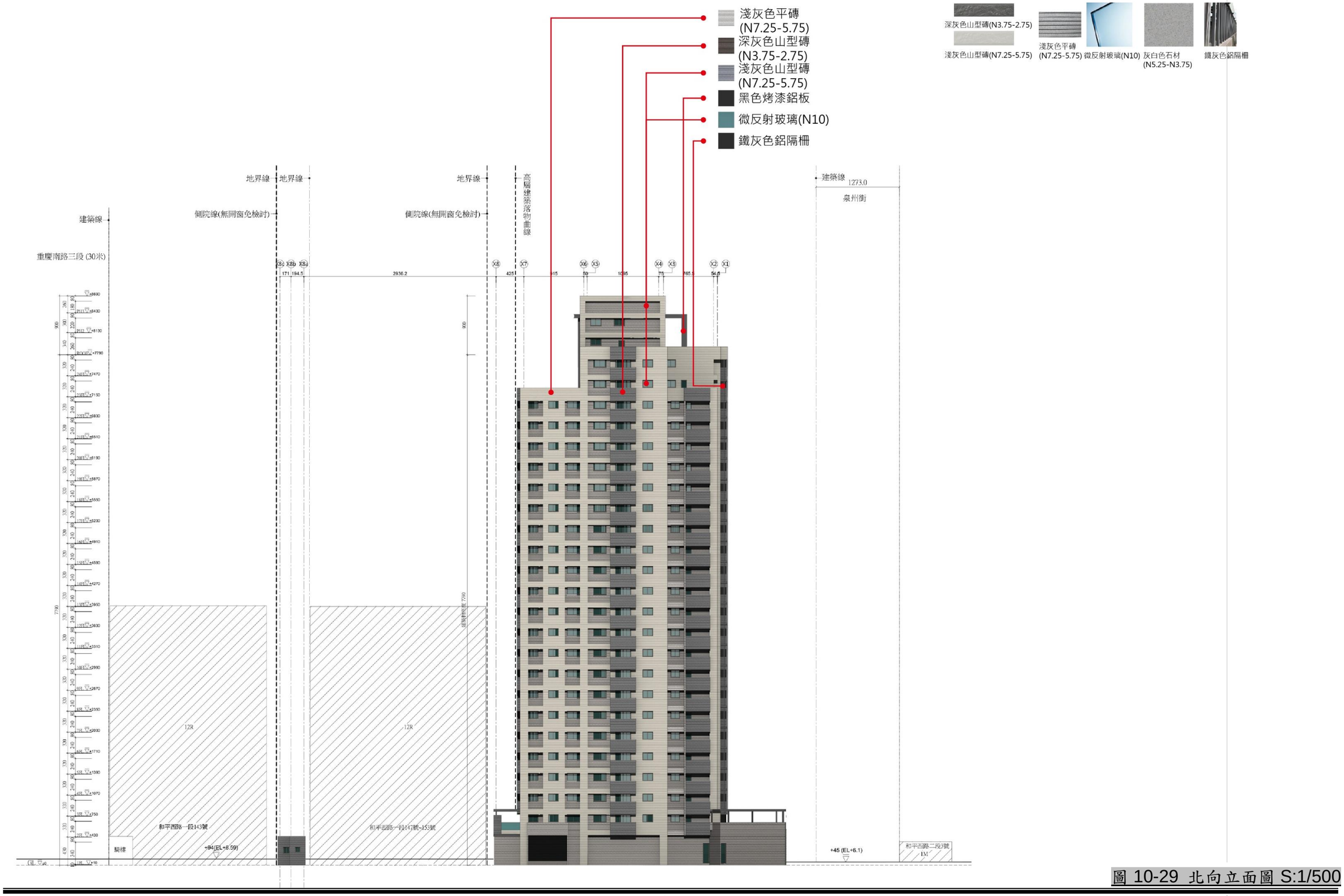


圖 10-29 北向立面圖 S:1/500

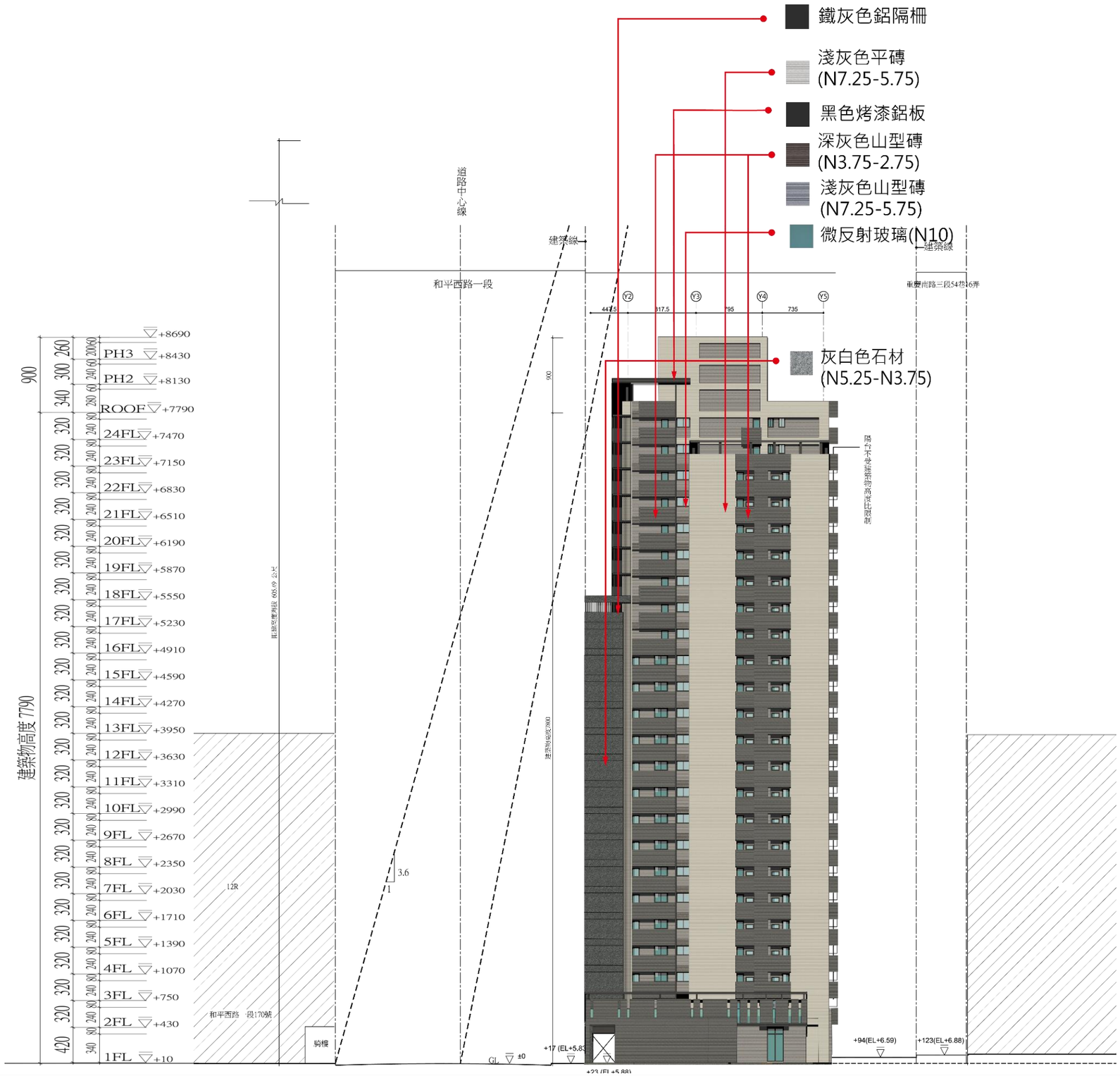


圖 10-30 東向立面圖 S:1/500

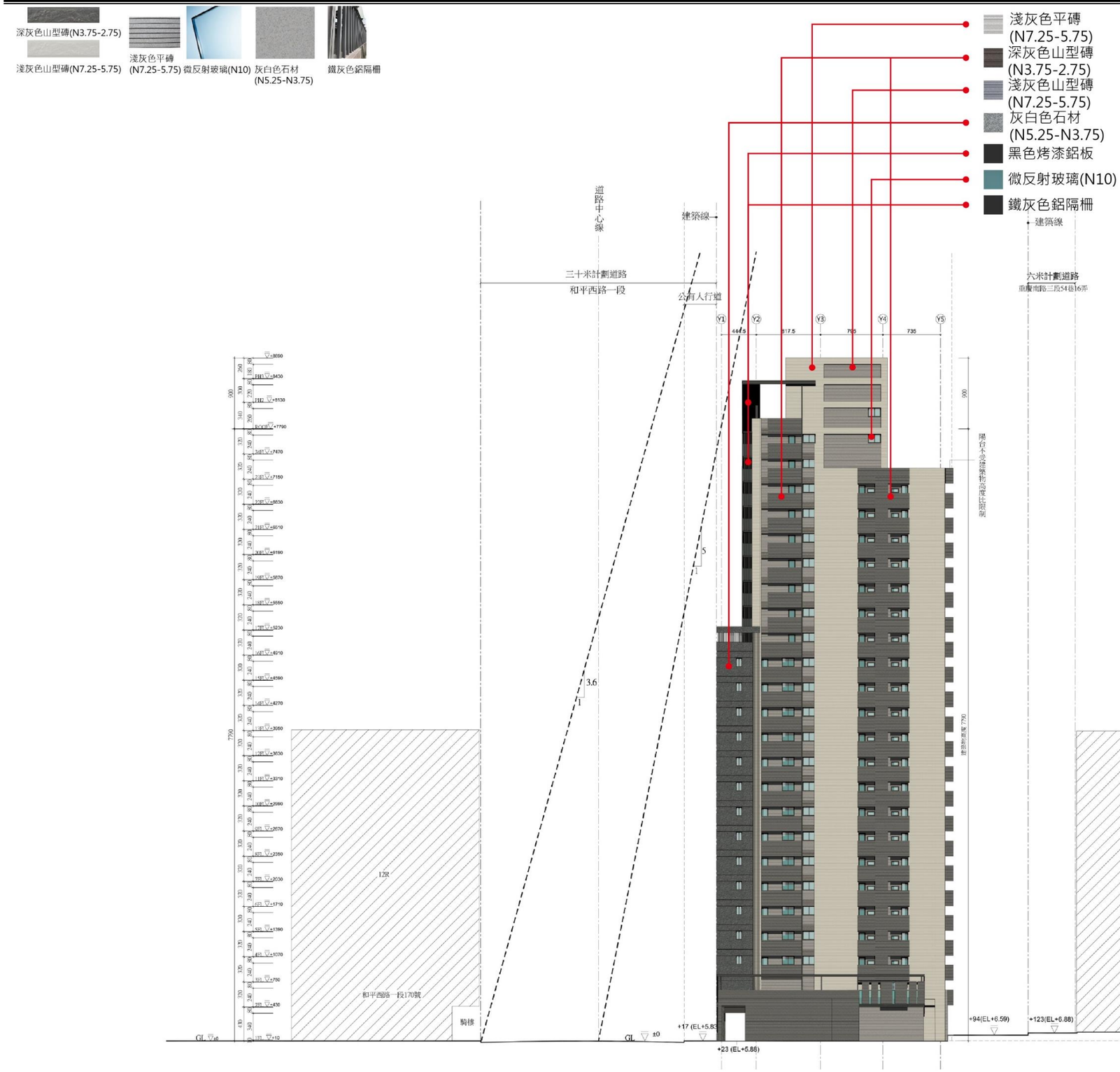


圖 10-30 東向立面圖 S:1/500

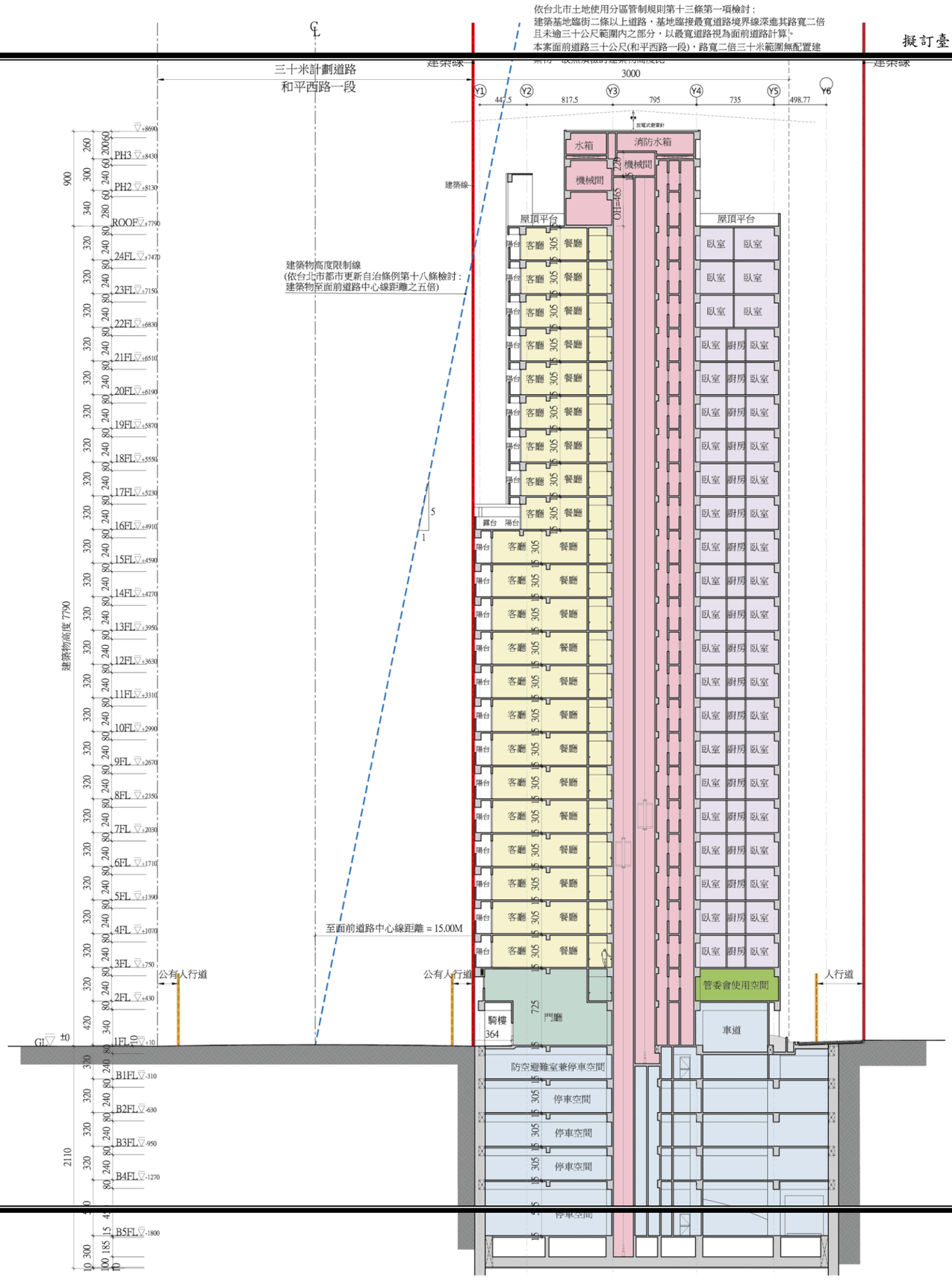
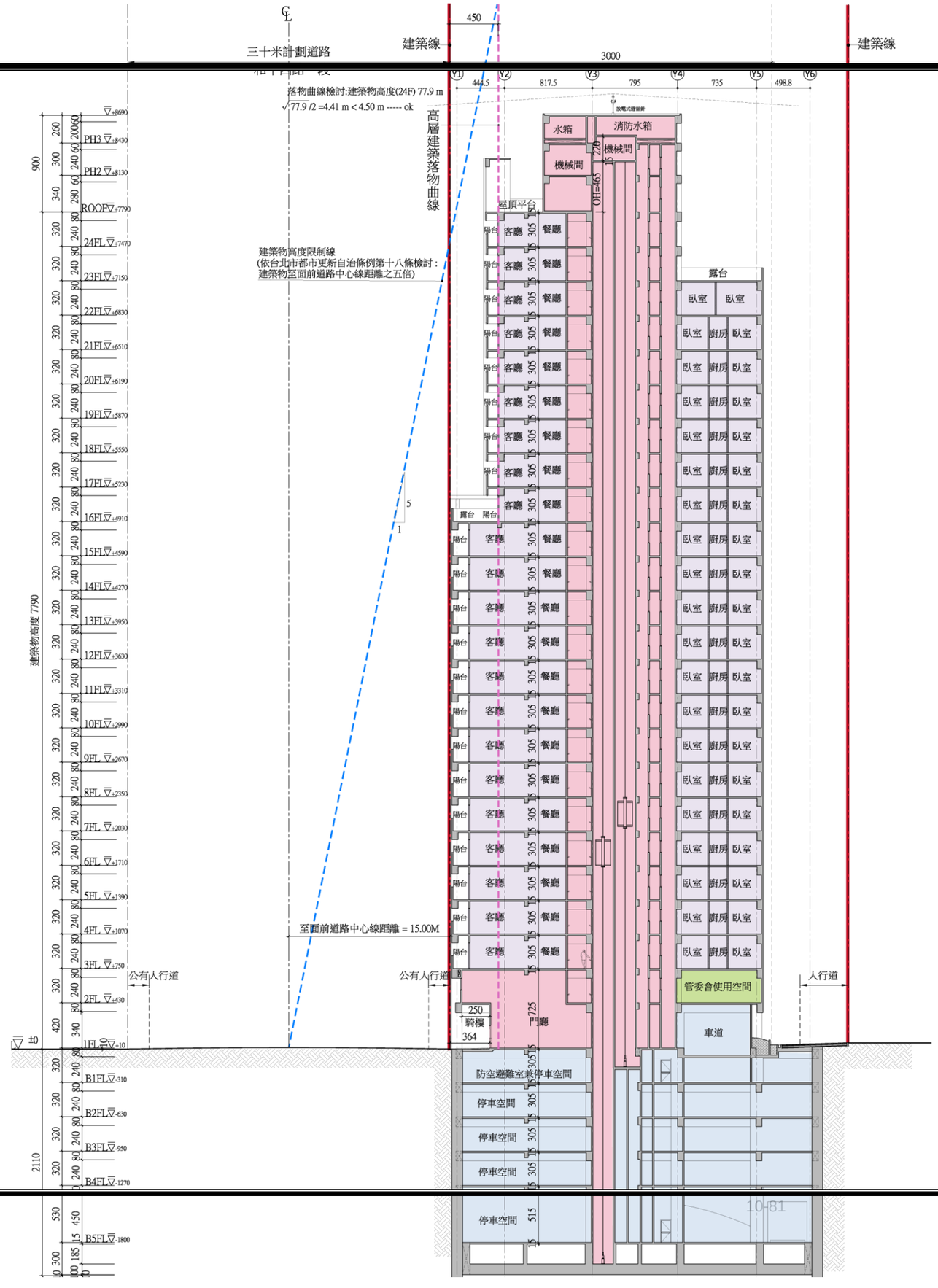
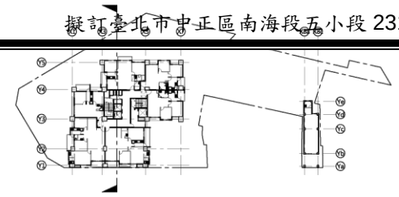


圖 10-31　縱向剖面圖 S:1/500





依台北市土地使用分區管制規則第十三條第一項檢討:
建築基地臨街二條以上道路，基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。
本案面前道路三十公尺(和平西路一段)，路寬二倍三十米範圍無配置建築物，故無須檢討建築物高度比。

圖 10-31　縱向剖面圖 S:1/500

修正前

擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案

依台北市土地使用分區管制規則第十三條第一項檢討：
建築基地臨街二條以上道路，基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。

範圍無配置建築物，故泉州街無須檢討建築物高度比。

落物曲線檢討:建築物高度 74.8 m
√74.8 /2 =4.325 m < 4.375 ----- ok

1273
泉州街

432.5

X1 X2 X3 X4 X5 X6 X7

54.5 765.5 75 1095 50 915

建築線 | 地界線 | 地界線 | 地界線 | 建築線

高層建築落物曲線

側院線(無開窗免檢討)

側院線(無開窗免檢討)

重慶南路三段
(30米)

建築物高度 77.90 m

900 2110

▽+8690 PH3 ▽+8430 PH2 ▽+8130 ROOF ▽+7790
24FL ▽+7470 23FL ▽+7150 22FL ▽+6830 21FL ▽+6510 20FL ▽+6190 19FL ▽+5870 18FL ▽+5550 17FL ▽+5230 16FL ▽+4910 15FL ▽+4590 14FL ▽+4270 13FL ▽+3950 12FL ▽+3630 11FL ▽+3310 10FL ▽+2990 9FL ▽+2670 8FL ▽+2350 7FL ▽+2030 6FL ▽+1710 5FL ▽+1390 4FL ▽+1070 3FL ▽+750 2FL ▽+430 1FL ▽+110 B1FL ▽-310 B2FL ▽-630 B3FL ▽-950 B4FL ▽-1270 B5FL ▽-1800

屋頂平台

臥室 客廳 餐廳 廚房 陽台 露台

人行步道

和平西路二段3號
1M

一般零售業 門廳

防空避難室兼停車空間
停車空間 停車空間 停車空間

12R 12R

和平西路一段147號~153號
和平西路一段143號

騎樓 騎樓 騎樓

圖 10-32　橫向剖面圖 S:1/500

修正後

擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案

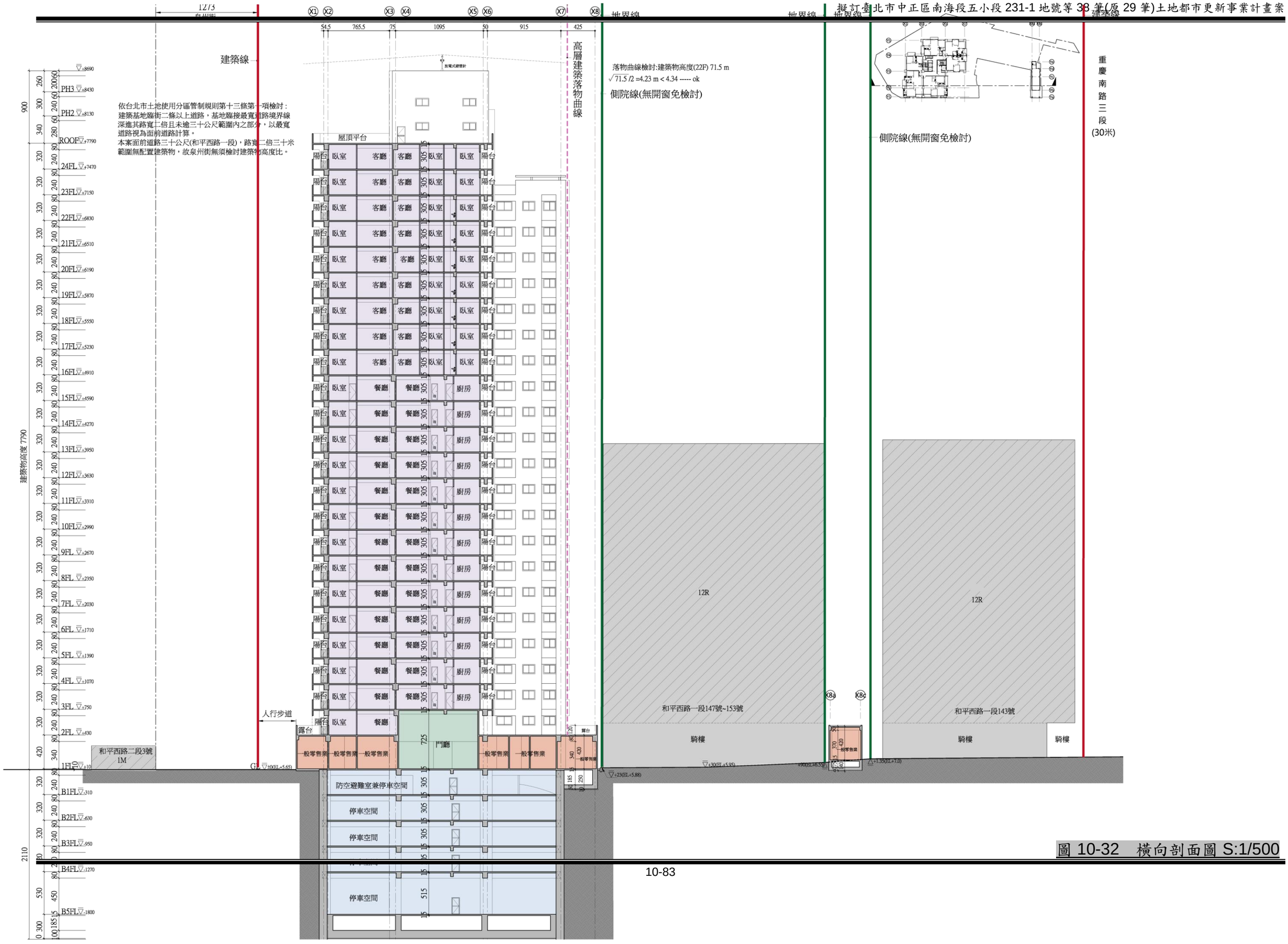


圖 10-32　橫向剖面圖 S:1/500



圖 10-35　透視圖

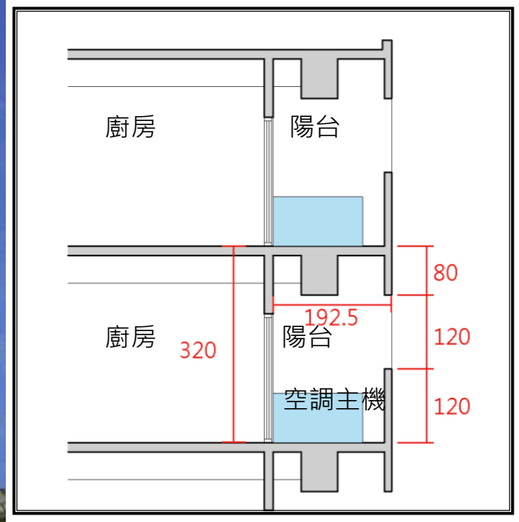


圖 10-33　空調機置放示意一

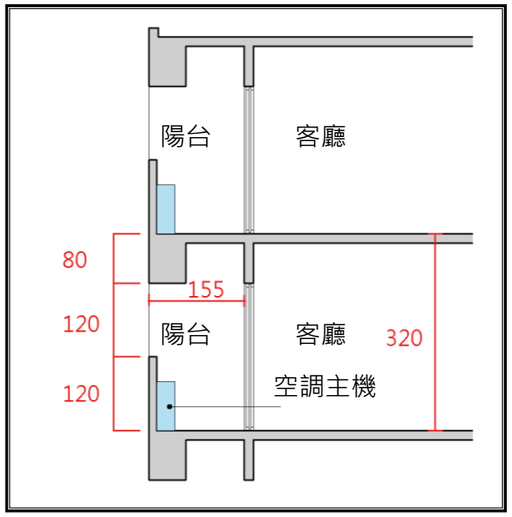
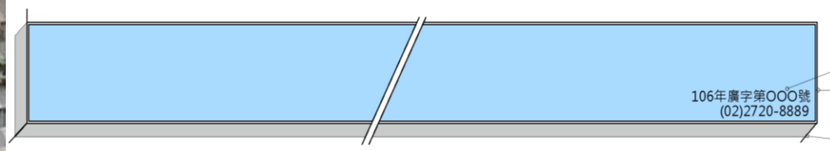
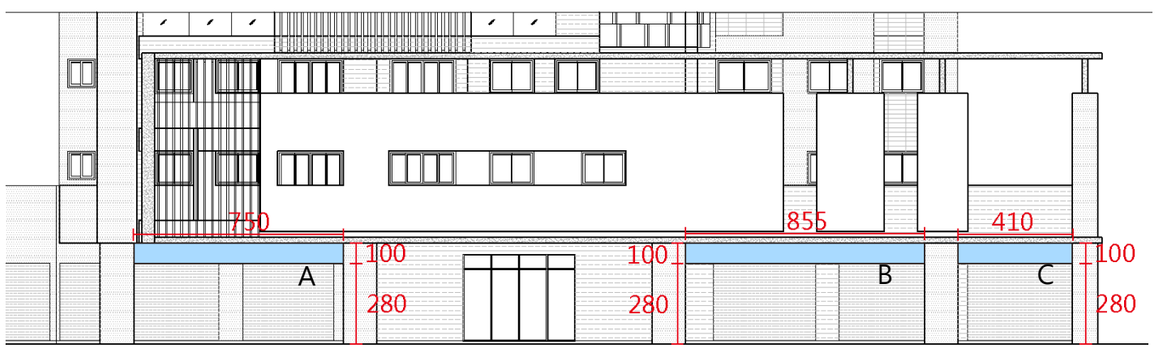


圖 10-34　空調機置放示意二





► 南向立面圖
► 大型廣告物/正面招牌廣告
► 離地 2.8m　H=1.0m
W：A=7.5m
B=8.55m
C=4.1m

圖 10-36　廣告燈箱示意一

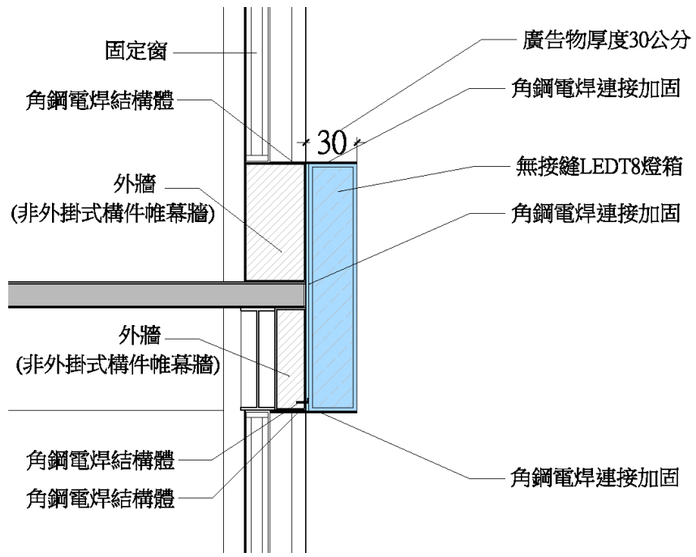


圖 10-37　廣告燈箱示意二



圖 10-35　透視圖

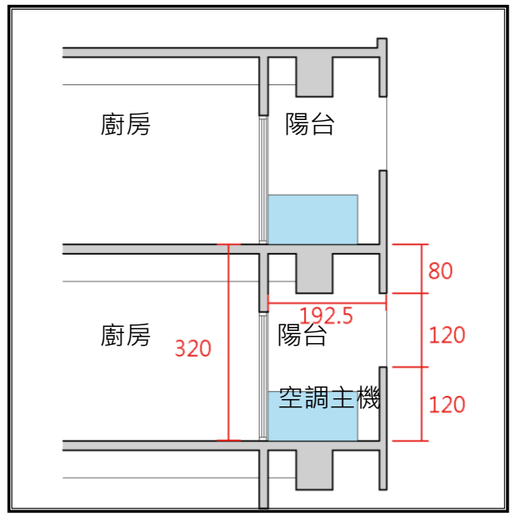


圖 10-33　空調機置放示意一

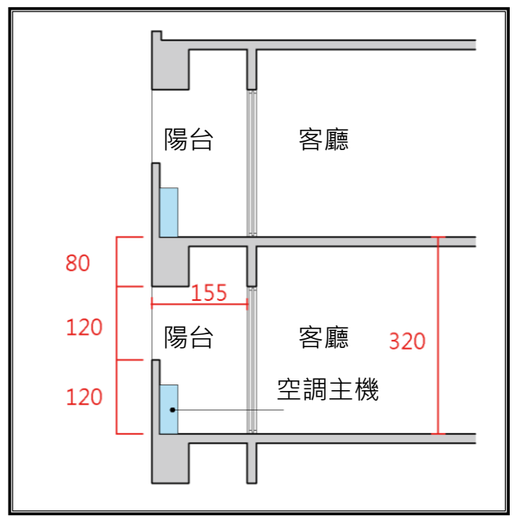
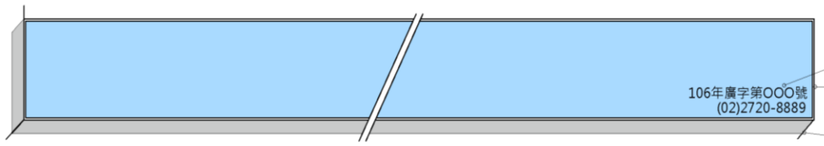


圖 10-34　空調機置放示意二





- ► 南向立面圖
- ► 小型廣告物/正面招牌廣告
- ► 離地 2.8m　H=1.0m
- W：A=7.5m
- B=8.55m
- C=4.1m

圖 10-36　廣告燈箱示意一

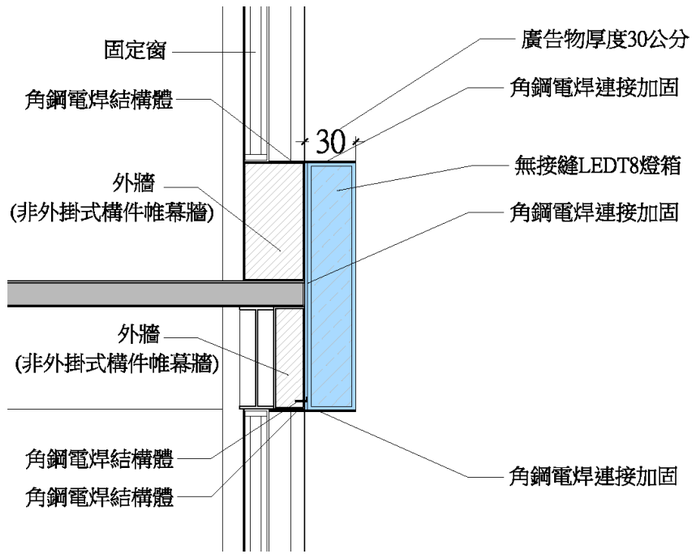
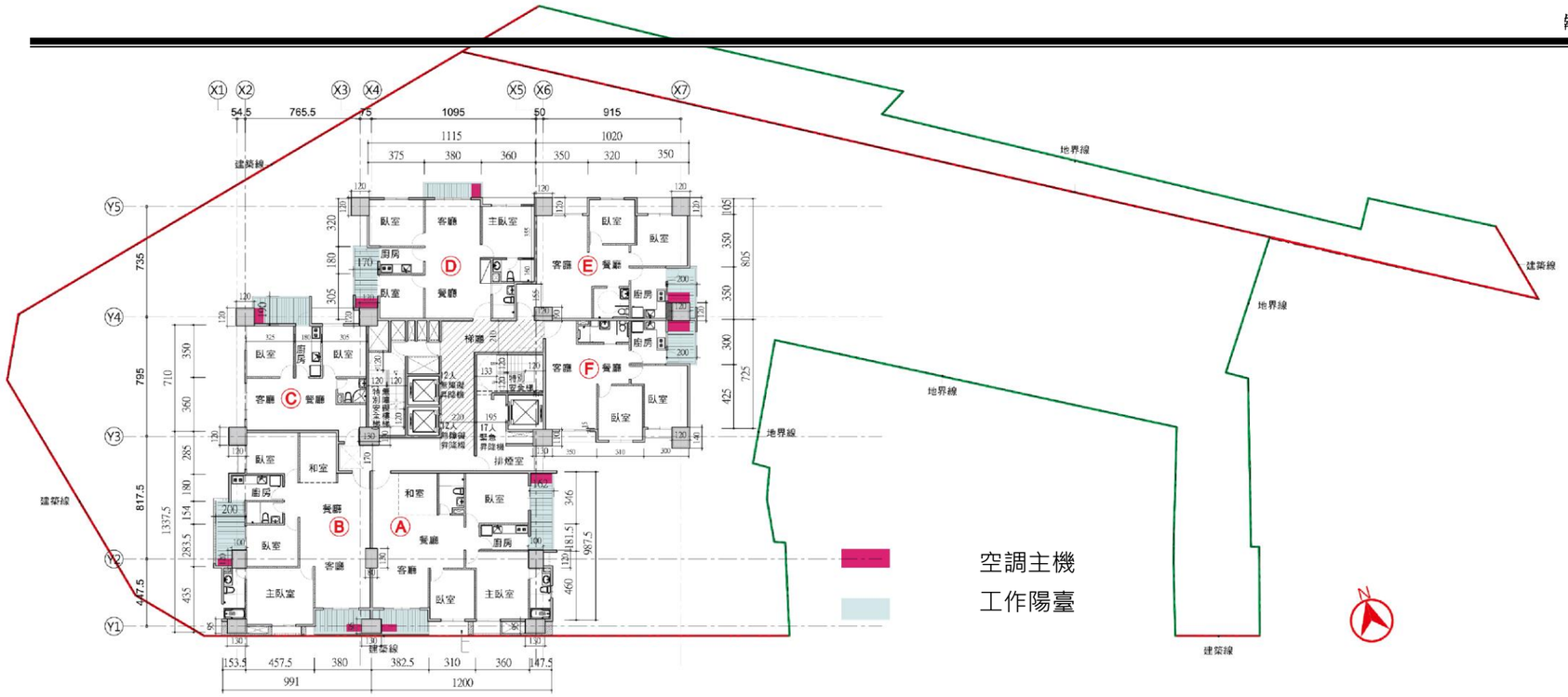


圖 10-37　廣告燈箱示意二



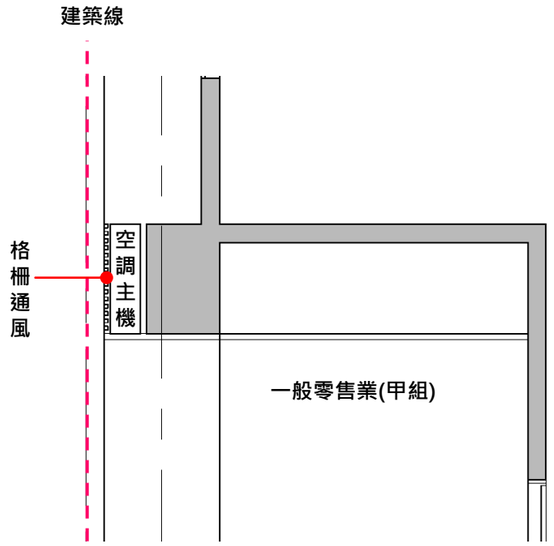
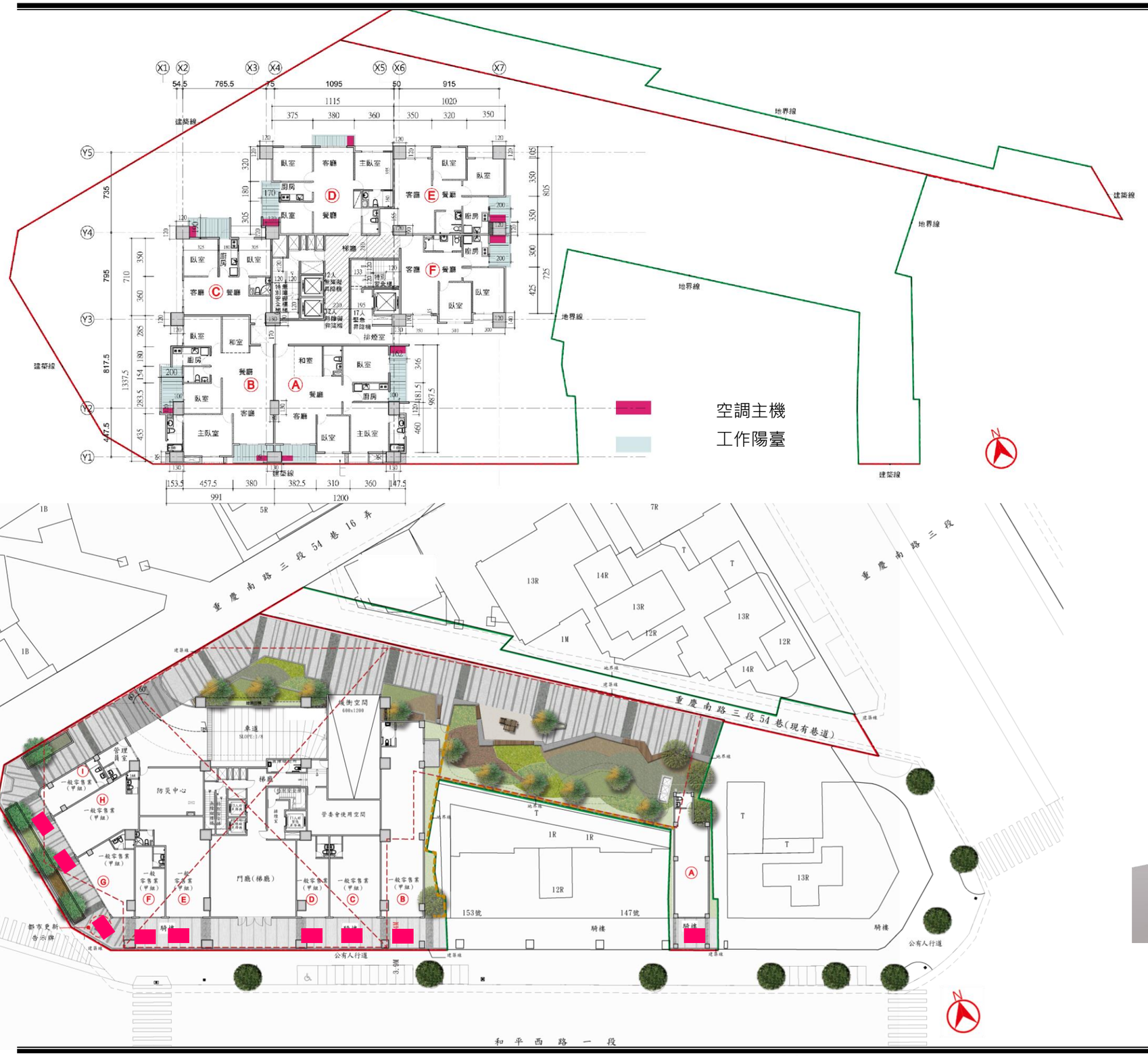






圖 10-38　空調主機平面位置圖



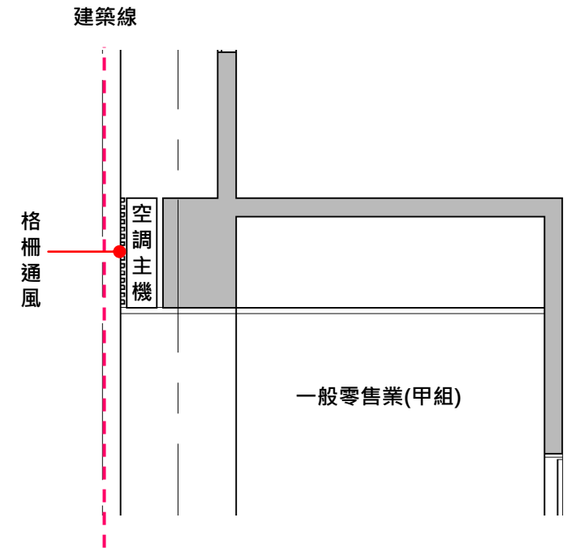




圖 10-38　空調主機平面位置圖

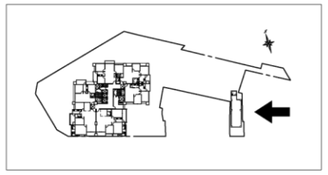
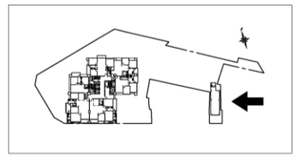


圖 10-39　東向立面高度比檢討



屋頂裝飾物透空檢討:
屋頂裝飾物範圍計算:9.37x6.0=56.22 ㎡
屋頂裝飾物透空範圍計算:(1.25+1.65)x5.6+(0.445+5.575)x4.4=42.73 ㎡
42.73 ㎡ > 56.22x2/3=37.48 ㎡ ------- (OK)

貳層露臺裝飾物透空檢討：
貳層裝飾物範圍計算：26.50x2.1=55.65 ㎡
貳層裝飾物透空範圍計算：55.65-26.5x0.3-0.2x0.6x2-0.8x1.2x2-0.95x1.2x3
-1.45x1.2x2-0.2x1.8x4=37.20 ㎡
37.20 ㎡ > 55.65x2/3=37.10 ㎡ ------- (ok)

圖 10-39　東向立面高度比檢討

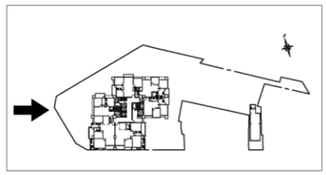


圖 10-40　西向立面高度比檢討

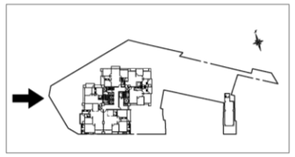


圖 10-40　西向立面高度比檢討

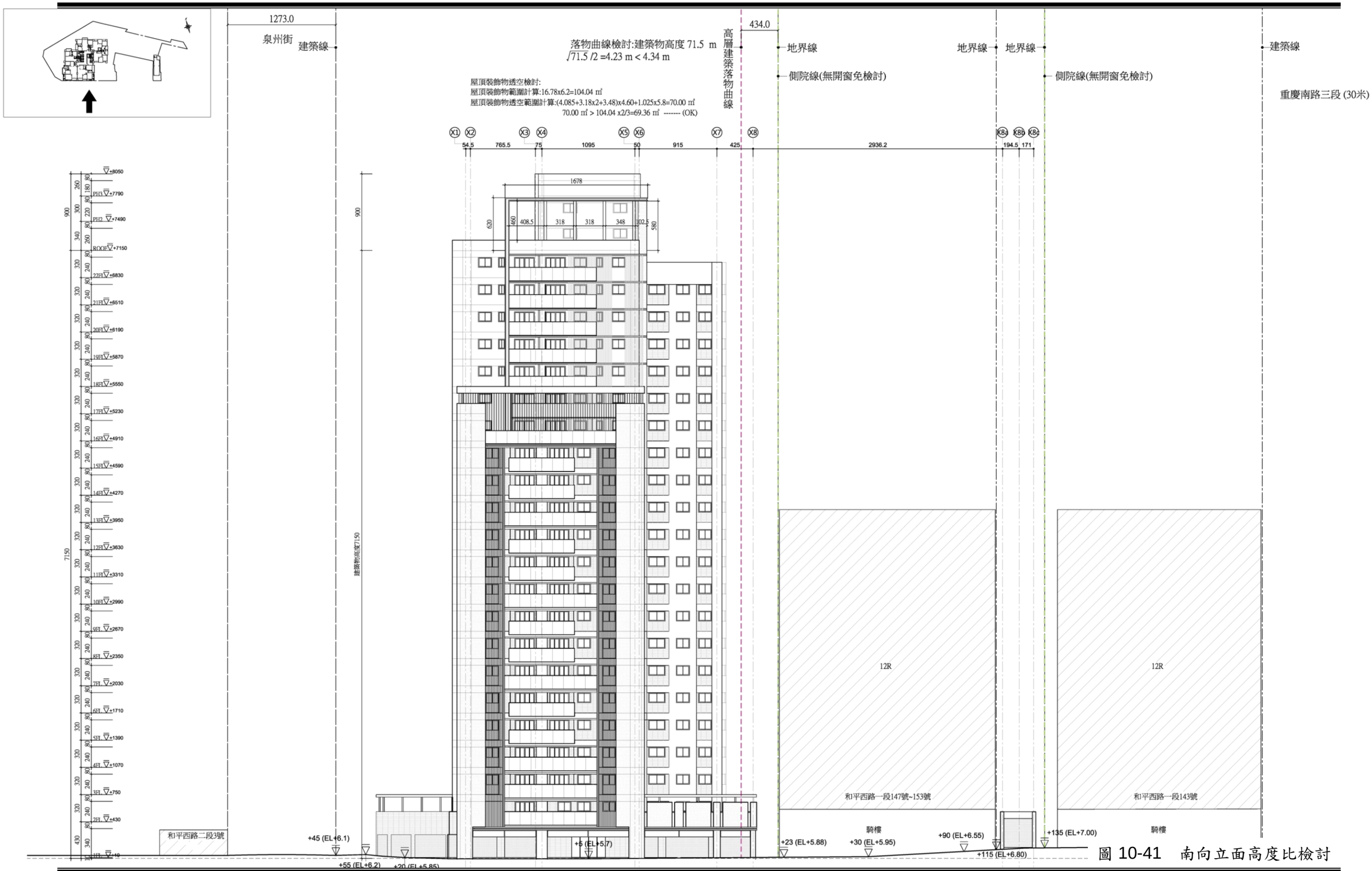


圖 10-41　南向立面高度比檢討

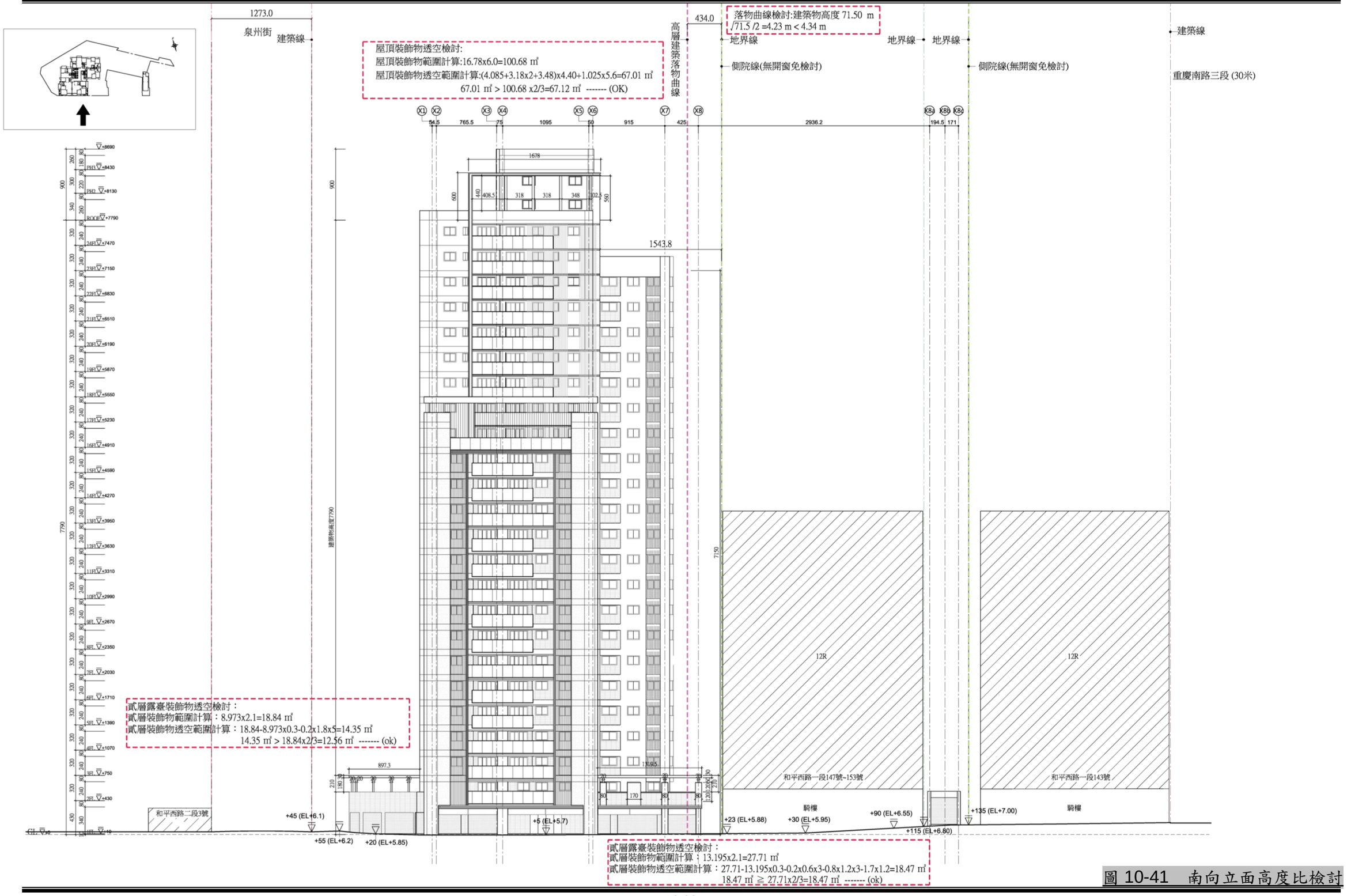
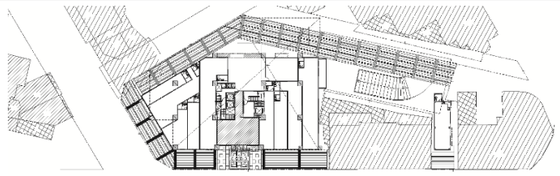


圖 10-41　南向立面高度比檢討


1
LONCCHAMP
LONCCHAMP
LONCCHAMP




1
2
3
4
5
6


2


3


4
MARBLE SLAB
CREAMERY


5
MARBLE SLAB
CREAMERY


6
MARBLE SLAB
CREAMERY

圖 10-42　外觀透視圖

表 10-9　建管項目審查表

<table>
<tr><th>條文</th><th>回應</th></tr>
<tr><td>(一)開放空間申請容積是否審議通過。</td><td>本案無申請開放空間容積獎勵。</td></tr>
<tr><td>(二)是否併案辦理廢巷或改道。</td><td>本案範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道為重慶南路三段 54 巷 23 弄，經現場勘查，該現有巷道連接本案擬開闢之計畫道路，其現有巷道全部位於本都市更新事業計畫範圍內，故未來將依據「臺北市都市更新自治條例」第 10 條規定及配合本案開闢之計畫道路，將該現有巷道廢巷，未來居民將由開闢之計畫道路自由通行進出，現有巷道廢巷改道位置請詳見 P10-35。</td></tr>
<tr><td>(三)是否申請海砂屋、輻射屋之容積放寬認定審查。</td><td>本案無申請海砂屋、輻射屋之容積獎勵。</td></tr>
<tr><td>(四)是否符合禁限建規定（含航高及軍事禁限建)。</td><td>本案無軍事禁限建，符合航高禁限建規定。</td></tr>
<tr><td>(五)是否符合畸零地使用規則之規定。</td><td>本案符合規定，本更新案南側鄰地(南海段五小段 261 地號)為領有 75 建字第 0786 號(77 使字 0795 號)之合法建築物，非屬畸零地。</td></tr>
<tr><td>(六)是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討(3.6：1）</td><td>本案符合規定，詳圖 10-6。</td></tr>
<tr><td>(七)是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討。</td><td>本案符合規定，詳圖 10-8、P10-89、P10-91、P10-93。</td></tr>
<tr><td>(八)是否符合冬至日一小時北向日照之檢討。</td><td>本案符合規定，詳圖 10-7。</td></tr>
<tr><td>(九)是否符合建築技術規則建除設計施工編高層建築物專章之檢討。</td><td>本案已檢討符合規定，並於申請建照執照時逐項說明。</td></tr>
<tr><td>(十)是否符合本市停車空間大小車位設置方式處理原則之檢討。</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">樓層</th><th colspan="7">車位數量</th></tr>
<tr><th>大車位
(250*600)</th><th>大車位
(250*550)</th><th>小車位
(230*550)</th><th>裝卸車位
(250*550)</th><th>清潔車車位
(250*550)</th><th>無障礙車位
(550*600)</th><th>機械車位
(250*550)</th></tr>
<tr><td>地下伍層</td><td>1</td><td>25</td><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td>14</td></tr>
<tr><td>地下肆層</td><td>1</td><td>35</td><td>2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>地下參層</td><td>1</td><td>35</td><td>2</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>地下貳層</td><td>1</td><td>33</td><td>2</td><td></td><td></td><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td>地下壹層</td><td></td><td>8</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">合計</td><td>4</td><td>136</td><td>11</td><td>1</td><td>1</td><td>4</td><td>14</td></tr>
<tr><td colspan="7">171</td></tr>
<tr><td colspan="8">(4+136)/5=28 輛(大車位) > 11 輛(小車位)　符合規定。</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>(十一)是否符合臺北市山坡地地形申請建築之整地原則之檢討。</td><td>本案不屬於臺北市山坡地地形無需檢討。</td></tr>
<tr><td>(十二)是否符合臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點之檢討。</td><td>本案無申請臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵面積。</td></tr>
</table>

拾壹、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

(一)設計目標說明

1.創造新的都市景觀

本基地屬於老舊住宅社區，更新單元內現有建築物多為逾 30 年以上之老舊建物，都市景觀老舊，期能透過更新手段，配合基地現有優質特性，重新塑造地區現代都市景觀與居住環境，使該地區成為適宜居住、現代都市空間之風貌。

2.重塑街道空間

本基地周圍巷道停車問題嚴重，缺乏人行空間，都市步行空間不良；透過本案沿街步行空間之重新規劃，留設人行步道，建構舒適安全的人行空間及社區環境。

3.和諧的建築量體與色彩

透過本案建築量體配置與色彩計畫，與鄰近地區建築共同圍塑良好開放空間架構，並在視覺上共同塑造協調之都市色彩。

4.優化都市居住機能

本案藉由建築配置與開放空間留設改善原有居住空間、滿足住宅之通風採光需求、提昇原有都市在居住空間及環境的品質；並且透過社區停車空間之規劃，減少路邊停車問題並解決停車空間不足的問題。

5.綠建築設計

本案將申請綠建築黃金級標章，故於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量、基地保水、日常節能、CO^2 減量、廢棄物減量、水資源及汙水垃圾改善等 7 項指標。

(1)綠化量指標：沿街步道部分種植闊葉大喬木外，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)基地保水指標：以滲透側溝保水為主要設計手法，綠地、被覆地地、草溝保水、花園土壤雨水截留設計保水、地下貯集滲透保水為輔。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逕流排入公共下水溝，減緩都市洪峰。

(3)日常節能指標：進行優良外殼節能設計，降低日射熱透過率。針對管委會辦公室、梯廳、地下停車場等公共空間，設置高效率燈具以及電子式安定器，期能有效減少照明耗能。為提升健康室內空氣環境品質，增加可開窗總面積以促進自然通風性能，達到節能減碳之功效。

(4)二氧化碳減量指標：內部採用輕隔間牆，分戶採用 RC 牆。建築平面對稱，立面造型略帶變化，但不至於過分裝飾，以達二氧碳減量之效益。

(5)廢棄物減量指標：本案採高性能混凝土、高爐水泥使用設計，進行施工中空氣汙染防制，以減少營建汙染之產生。

(6)水資源指標：採用具有省水標章之用水器具，包括二段式省水馬桶(大號 6 公升、小號 3 公升)、公共眾使用之小便器、水栓。並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)汙水及垃圾改善指標：所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或汙水下水道，尤其住宅每戶必須有洗衣空間並設有專用洗衣排水管接至污水系統。本案並設置垃圾冷藏設備、密閉式垃圾箱、資源回收桶、落葉堆肥處理再利用等垃圾減量設施。

(二)設計構想說明

1.開放空間配置

本案於基地南側、西側及北側分別面臨 30m 和平西路一段、12.73m 泉州街及 6m 重慶南路三段 54 巷 16 弄等計畫道路側留設 4.5~6 公尺人行道(請詳見圖 10-1)，同時配合景觀規劃，規劃植栽槽與人行步道順平，並配置街道傢俱。

2.建築物之量體

住宅單元的規劃分為 3~22 層的六拼、23~24 層三拼等二種設計，設計上兼顧住宅使用機能，提供良好的通風、採光與視野，且為達到簡潔、簡約的動線及逃生安全，公共垂直動線集中留設，以二座客用電梯、一座客貨兩用梯及雙安全梯緊鄰規劃，其中一座為緊急昇降機，以維護社區安全、健康、舒適的居住環境(請詳見圖 10-17~10-23)。

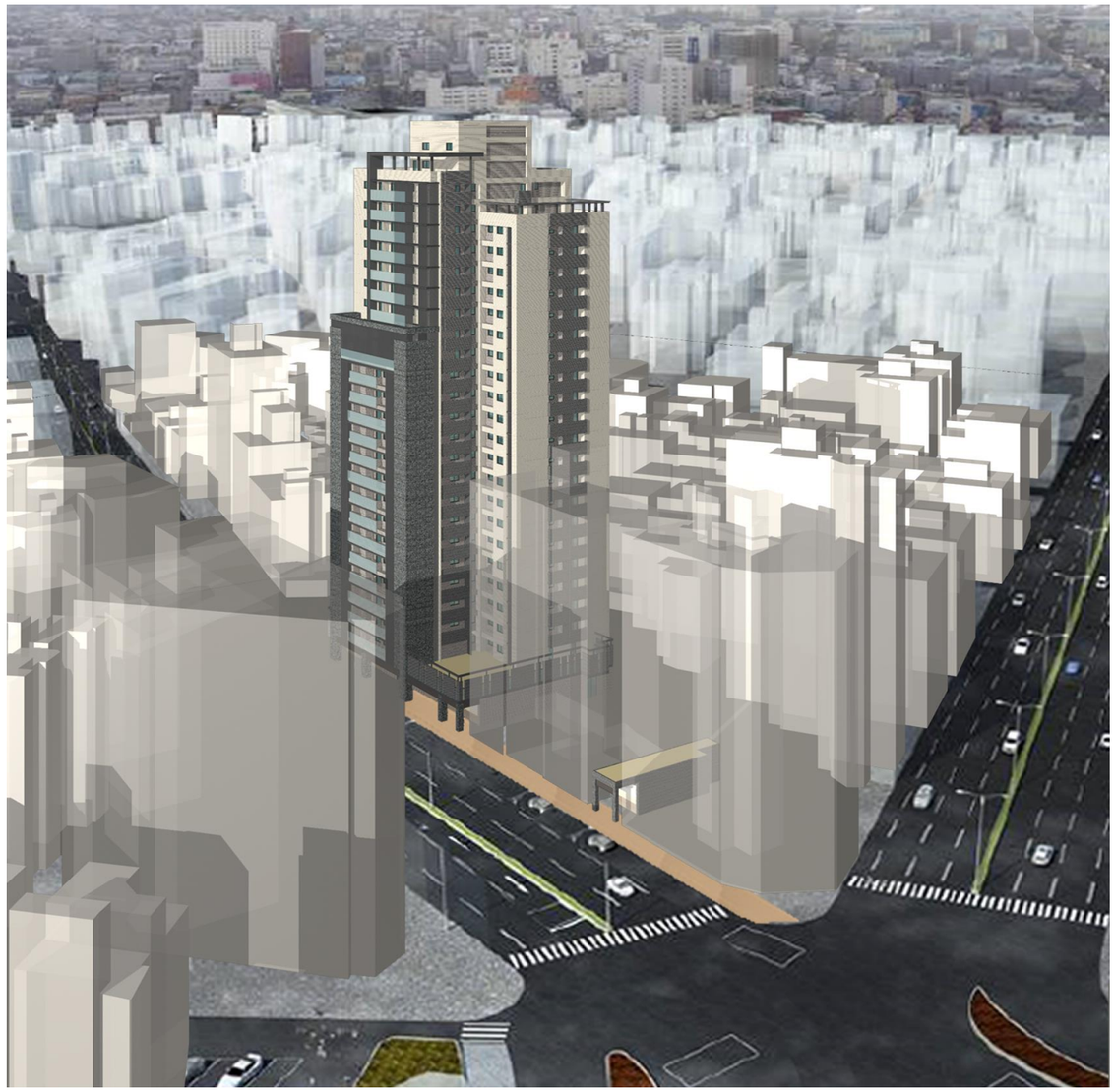


圖 11-1　東南側鳥瞰圖

二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位

(一)立面造型

本案整棟作為一般零售業及集合住宅使用，機能堪稱單純，建築造型以現代主義風格為主。並結合綠建築設計概念，設置深遮陽及配合居住機能設置景觀陽台，並利用水平遮陽原理，強調立面之水平線條，一方面增加立面陰影層次感同時作為日照遮陽構造。建築物部分量體退縮，增加都市天際線之變化與多樣性；整體造型外觀剛直方正(請詳見圖 10-27~10-30)。

(二)色彩調合計畫

主體牆面建材計畫採部分淺色石材搭配灰褐色丁掛磚與灰白色金屬板樑帶，開口部則採用灰藍色玻璃、低台度鋁門窗配合格柵欄杆陽台，簡潔卻不單調的設計風格，強調現代、大器、優雅之質感。

建築色彩以沉穩內斂的精品韻味為主調，發展建築整體配色，配色以灰色系之灰褐色為底色，並於兩側立面設置深褐色之垂直格柵。在沉穩內斂的用色背後向鑲嵌上精緻洗鍊的點綴色彩，使整體立面呈現現代都會的簡約色彩風格(請詳見圖 11-3~11-4)。

(三)建築照明計畫

本案之夜間照明設計回歸居住型建築的本質，以安定雅致的重點照明為主要設計手法。配合建築天際線之造型，設計照明線條，並於立面左右以垂直線條串連建築立面，同時於城市夜晚成為都會的安穩背景，同時保護夜間行人之安全(請詳見圖 11-3)。



圖 11-2　建材示意圖



圖 11-3　夜間照明模擬圖



圖 11-4　南向立面與鄰房視覺模擬圖



圖 11-5　獨棟立面模擬圖



圖 11-5-1　獨棟立面模擬圖



圖 11-5-2　獨棟立面模擬圖



圖 11-5-3　獨棟立面模擬圖

本頁空白，以利對照

三、人車動線設計原則

(一)人行動線

本基地沿道路留設供人行走之地面道路，人行出入口由基地南側商業人行步道進入，經警衛室管制點後，由入口大廳進入可通達各層(請詳見圖 11-6)。

(二)車行動線

汽車出入口配合道路系統流向由基地東北側之車道進入，減低車流衝擊；並且與主要人行入口分開設置，避免干擾。同時為考量沿街行人之行走舒適與安全性，車道出入口與人行道採順平之設計(請詳見圖 11-6)。

(三)人車分道

基地車輛出入口設置於角落，為供人行走之地面道路端點，行人完全不受基地內車輛之進出之干擾，達到最佳人車動線分離之安全效果(請詳見圖 11-6)。

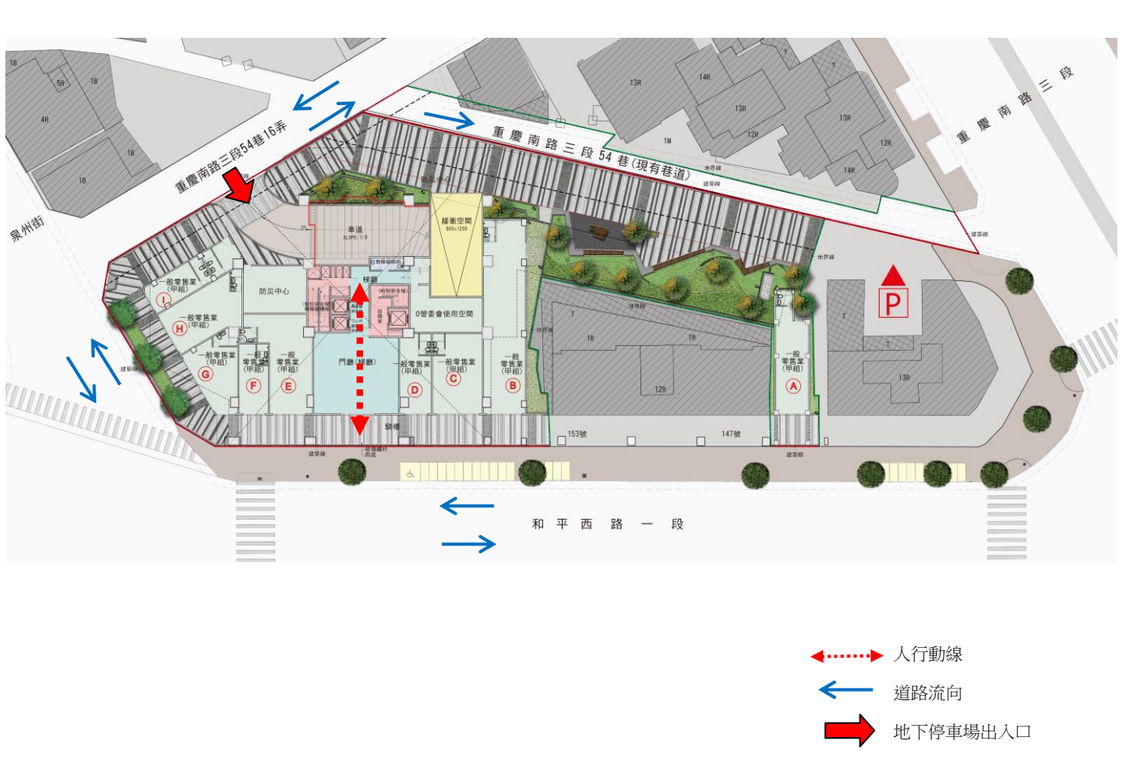


圖 11-6　停車場出入口配置示意圖

四、無障礙設計

(一)無障礙規定

本案屬二層以上集合住宅之供公眾使用建築物。

居室出入口及具無障礙設施之廁所盥洗室、浴室、昇降機設備、停車空間及樓梯應設有無障礙通路通達(請詳見圖 11-7)。

(二)無障礙設施

建築物於入口設置無障礙坡道一處，並於地面層設有無障樓梯及無障礙電梯各一座，二層設有無障礙廁所(請詳見圖 11-7)。

本案實設停車位 171 輛，依規定於地下一層及地下二層設置無障礙停車位 4 輛(請詳見圖 10-13~10-14)。



圖 11-7　無障礙設施配置示意圖

三、人車動線設計原則

(一)人行動線

本基地沿道路留設供人行走之地面道路，人行出入口由基地南側商業人行步道進入，經警衛室管制點後，由入口大廳進入可通達各層(請詳見圖 11-6)。

(二)車行動線

汽車出入口配合道路系統流向由基地東北側之車道進入，減低車流衝擊；並且與主要人行入口分開設置，避免干擾。同時為考量沿街行人之行走舒適與安全性，車道出入口與人行道採順平之設計(請詳見圖 11-6)。

(三)人車分道

基地車輛出入口設置於角落，為供人行走之地面道路端點，行人完全不受基地內車輛之進出之干擾，達到最佳人車動線分離之安全效果(請詳見圖 11-6)。

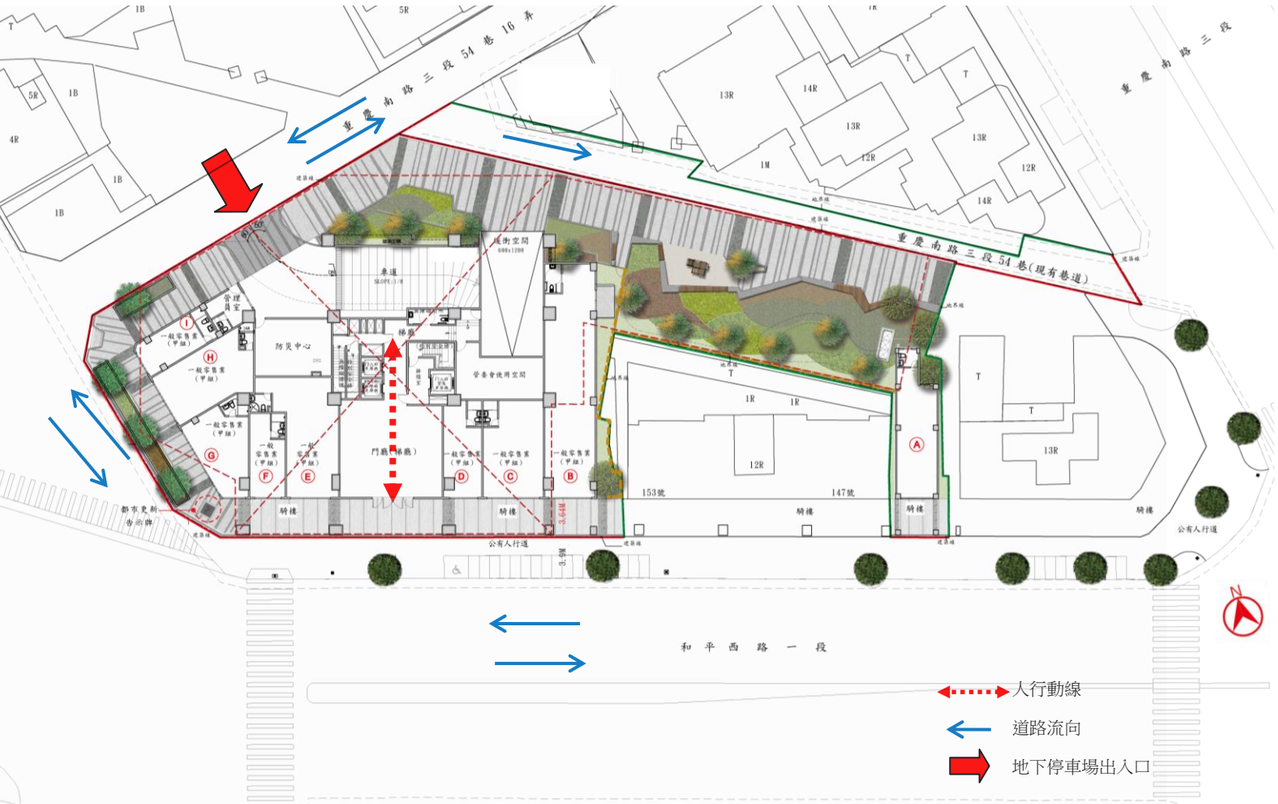


圖 11-6　停車場出入口配置示意圖

四、無障礙設計

(一)無障礙規定

本案屬二層以上集合住宅之供公眾使用建築物。

居室出入口及具無障礙設施之廁所盥洗室、浴室、昇降機設備、停車空間及樓梯應設有無障礙通路通達(請詳見圖 11-7)。

(二)無障礙設施

建築物於入口設置無障礙坡道一處，並於地面層設有無障樓梯及無障礙電梯各一座，及無障礙廁所(請詳見圖 11-7)。

本案實設停車位 171 輛，依規定於地下一層及地下二層設置無障礙停車位 4 輛(請詳見圖 10-13~10-14)。

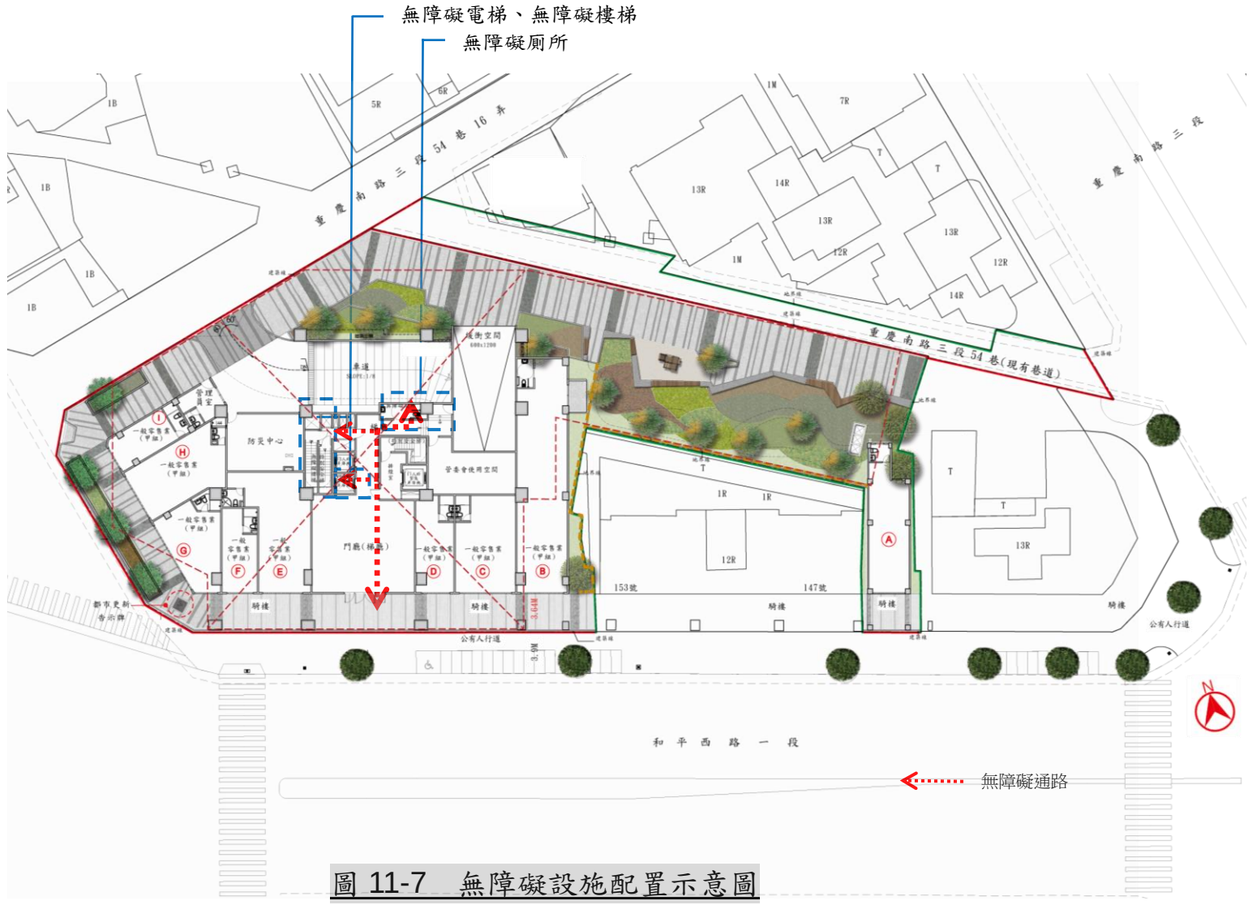
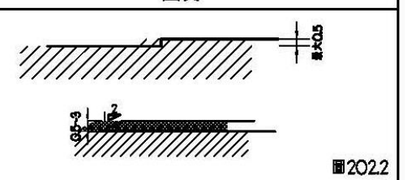
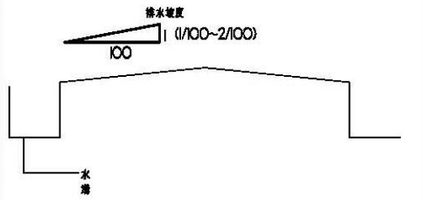
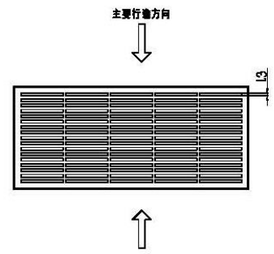


圖 11-7　無障礙設施配置示意圖

表 11-1 無障礙通路檢討表

規範		檢討	圖例
無障礙通路	【規範 202.1】組成：無障礙通路應由以下符合本規範規定之一個或多個設施組成：室外通路、室內通路走廊、出入口、坡道、扶手、昇降設備、輪椅昇降台等。	本案自地面層至最上層為 1 棟132 個住宅單位建築物，故需設置室外通路。 實設室外通路 2 處。符合規定	 圖202.2
	【規範 202.2】高低差：高低差在0.5 公分至3 公分 者，應作1/2 之斜角處理，高低差在0.5 公分以下者得不受限制（圖202.2）；高低差大於3 公分者，應設置符合本規範 之「坡道」、「昇降設備」或「輪椅昇降 台」。	本案壹層高程為+20，坡度不得大於為 1/15 。 實設室外通路 2 處坡度各為 1/23及 1/28。 符合規定	
	【規範 202.3】通路地面應平整、堅固、防滑。	實設室外通路地面均平整、堅固、防滑。符合規定	
	【規範 202.4.1】適用對象：建築基地內該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且僅供住宅使用者。	本案設置室外通路 2 處。符合規定	
	【規範 202.4.2】組成：其地面層無障礙通路，僅須設置室外通路。	本案設置室外通路 2 處。符合規定	
	【規範 202.4.3】設有騎樓者：其室外通路得於騎樓與道路邊界至少設置一處坡道，經由騎樓通達各棟出入口。	本案無需設置騎樓。符合規定	
	【規範 202.4.4】 免設置：位於山坡地，或其臨接道路之淹水潛勢高度達50 公分以上，且地面層須自基地地面提高50 公分以上者，或地面層設有室內停車位者，或建築基地未達10 個住宅單位者，得免設置室外通路。	本案設置室外通路 2 處。符合規定	
	【規範 202.4.5】部分設置：建築基地具10 個以上、未達50 個住宅單位者，應至少有1/10 個住宅單位設置室外通路。其計算如有零數者，應再增加1 個住宅單位設置室外通路。	本案自地面層至最上層為 1 棟132 個住宅單位建築物，實設室外通路 2 處。符合規定	
	【規範 203.1】適用範圍：建築線（道路或人行道）至建築物主要出入口，或基地內各幢建築物間設有引導設施之通路，作為無障礙通路之室外通路應符合本點規定。	本案符合規定	 圖203.2.4
	【規範 203.2.1】引導標誌：室外無障礙通路與建築物室外主要通路不同時，必須於室外主要通路入口處標示無障礙通路之方向。	本案為同一處無需設置。符合規定	
	【規範 203.2.2】坡度：地面坡度不得大於1/15；但202.4 獨棟或連棟之建 築物其地面坡度不得大於1/10，超過者須依206 節規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平台，該平臺之坡度不得大於1/50。	本案設置室外通路 2 處坡度各為 1/23及 1/28。且無二不同方向之坡道，無需設置平台。 符合規定	
	【規範 203.2.3】淨寬：通路淨寬不得小於130 公分；但202.4 獨棟或連棟之建築物其通路淨寬不得小於90 公分。	本案設置室外通路 2 處淨寬為 150公分。 符合規定	
	【規範 203.2.4】排水：無遮蓋戶外通路應考慮排水，可往路拱兩邊排水，洩水坡度1/100 - 2/100（圖203.2.4）。	本案符合規定。	 圖203.2.5
	【規範 203.2.5】開口：通路130 公分範圍內，應儘量不設置水溝格柵或其他開口，如需設置，其水溝格柵或其他開口在主要行進之方向，開口不得大於1.3 公分（圖203.2.5）。	本案通路130 公分範圍內無設置水溝格柵或其他開口。 符合規定	
	【規範 203.2.6】突出物限制：通路淨高不得小於200 公分，地面起60-200 公分之範圍，不得有10公分以上之懸空突出物，如為必要設置之突出物，應設置警示或其他防撞設施（圖203.2.6）。	本案設置室外通路 2 處淨高為330公分，且無設置懸空突出物(詳P10-42，圖10-33) 符合規定	
	【規範 203.2.7】室外通路警示設施特別規定：室外通路設有坡道，並於側邊設有階梯時，為利視障者使用，應依305.1 設置終端警示設施，其寬度不得小於130 公分或該階梯寬度。	本案設置室外通路側邊無設置階梯，符合規定。	

本頁空白，以利對照

五、景觀設計說明

(一)景觀計畫

本案之開放空間以創造自然景觀，舒適宜人的庭園為主要設計構想，結合植栽、鋪面、照明之景觀設計手法，並以環境美學為其整體考量，營造出人性化且恆久雋永的庭園空間氛圍與風格(請詳見圖 11-8)。

依據前述景觀計畫構想，將本基地規劃細分為入口意象廣場空間/商業徒步人行道、寧靜散步人行道/後院寧靜廣場空間及休憩平台空間(請詳見圖 11-9)。



圖 11-8　景觀平面配置圖

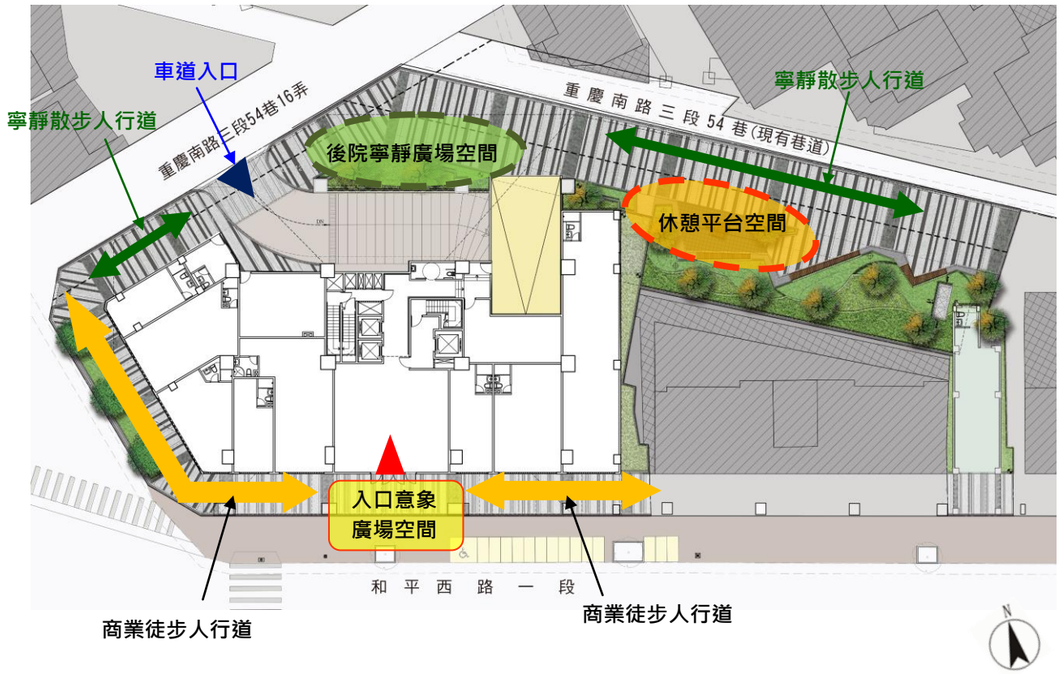


圖 11-9　景觀分區平面圖

五、景觀設計說明

(一)景觀計畫

本案之開放空間以創造自然景觀，舒適宜人的庭園為主要設計構想，結合植栽、鋪面、照明之景觀設計手法，並以環境美學為其整體考量，營造出人性化且恆久雋永的庭園空間氛圍與風格(請詳見圖 11-8)。



圖 11-8　景觀平面配置圖

依據前述景觀計畫構想，將本基地規劃細分為入口意象廣場空間/商業徒步人行道、寧靜散步人行道/後院寧靜廣場空間及休憩平台空間(請詳見圖 11-9)。



圖 11-9　景觀分區平面圖

1.入口意象廣場空間/商業徒步人行道

選擇以台灣原生樹種做為全區之行道樹,試圖營造出舒適宜人的林蔭步道與親和性良好的鄰里空間;另透過舖面設計手法之運用,以線性造型元素搭配材質的變化,來形塑出簡約俐落的空間感受與動線引導的作用。



入口意象廣場空間/商業徒步人行道示意照片

2.寧靜散步人行道/後院寧靜廣場空間

此為一樓開放空間之景觀重點設計區域,將選擇季節性分明之台灣原生樹種,並搭配適宜且具觀賞性的灌木植栽,充分運用複層植栽設計手法,以營造出層次性豐富且多樣性之整體景觀效果。



寧靜散步人行道/後院寧靜廣場空間植栽示意照片

3.車道入口區

車道入口區舖面設計以灰色系車道磚為主,並將與人行道舖面設計結合,以利整體開放空間能更具整體性與一致性。



入口意象廣場空間/商業徒步人行道舖面設計示意照片



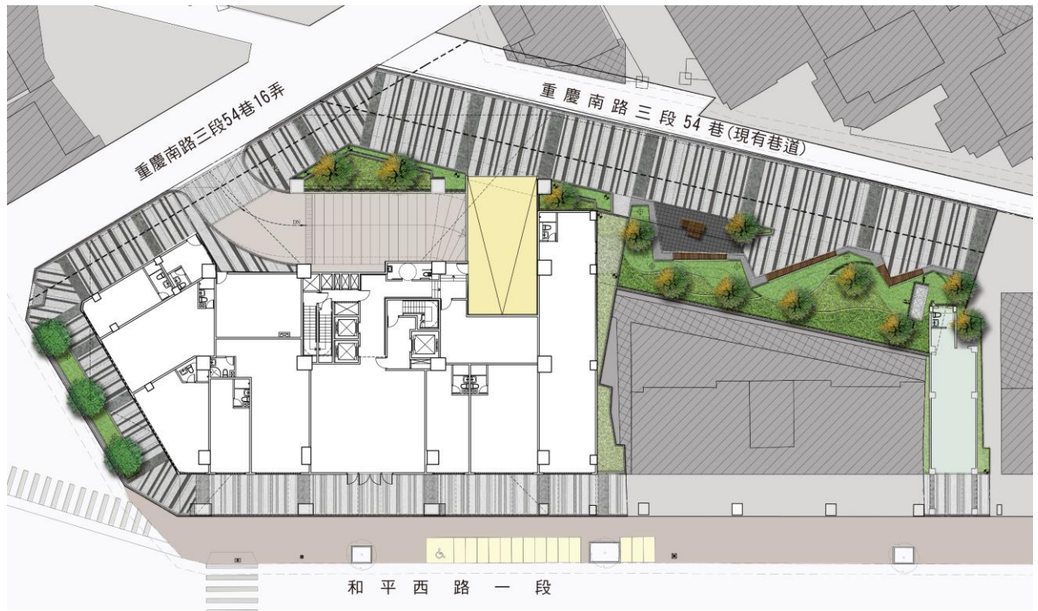
車道入口示意照片

本頁空白，以利對照

(二)景觀植栽計畫

1.基地喬木植栽計畫

期望能透過植栽的質感、造型、色彩、層次感等特性之運用，來達到符合生態與美化環境之機能。另關於植栽的選擇將盡量選用臺灣原生樹種與容易維護之樹種為其原則。



	圖例	名稱	規格			數量
			H	W	Φ	
喬木		台灣欒木	≧6m	≧2.5m	15cm	3棵
		光臘樹	≧6m	≧2.5m	15cm	12 棵

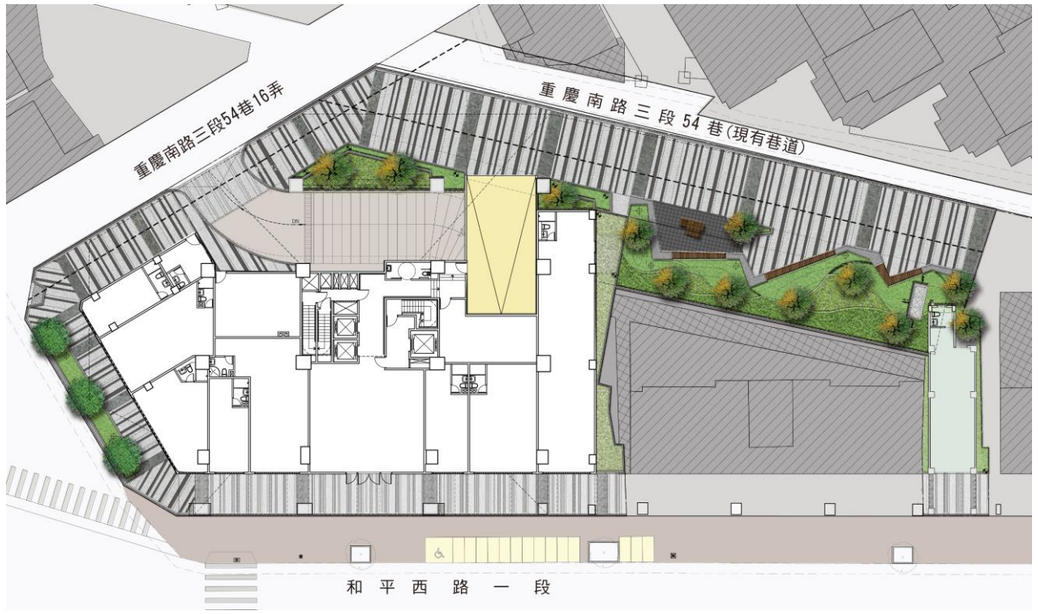
圖 11-10　景觀喬木平面配置圖



景觀喬木照片

2.基地灌木植栽計畫

針對全區之主要觀賞區域，將選用數種灌木與地被植物交錯種植，並以台灣原生植栽等為主。期望能充分運用植栽本身的質感、色系、比例等，呈現出不同風情樣貌的多層次庭園景觀。



	圖例	名稱	規格	數量
灌木		金門赤楠	H=30cm W=20cm	56.1㎡
		白鶴芋	H=30cm W=20cm	22.45㎡
		黃金露花	H=30cm W=20cm	56.8㎡
		日本女貞	H=40cm W=20cm	10.8㎡
		細葉牡丹	H=30cm W=20cm	47.3㎡
		錫蘭葉下株	H=20cm W=20cm	57.1㎡


金門赤楠


黃金露花


白鶴芋


日本女貞


細葉牡丹


錫蘭葉下株

圖 11-11　景觀灌木平面配置圖

地面層植栽計畫



	圖例	名稱	規格			數量	綠覆面積
			H	W	Ø		
喬木		台灣欒木	≧6m	≧2.5m	15cm	4	100
		光臘樹	≧6m	≧2.5m	15cm	11	275
		臺灣赤楠(小喬木)	≧4m	≧2.5m	6cm	4	64
灌木		細葉牡丹花	H=30CM W=20CM			30.19 m^2	236.73
		日本女貞	H=30CM W=20CM			41.78 m^2	
		金門赤楠	H=30CM W=20CM			32.96 m^2	
		白鶴芋	H=30CM W=20CM			34.95 m^2	
		黃金金露花	H=30CM W=20CM			48.61 m^2	
		錫蘭葉下株	H=30CM W=20CM			48.24 m^2	
草皮		地毯草	密鋪			113.76 m^2	113.76

圍牆



地坪樣式(30*60樣式2)

註：(1).設置年度依申領使用執照當年為基準

都市更告示地磚示意圖

















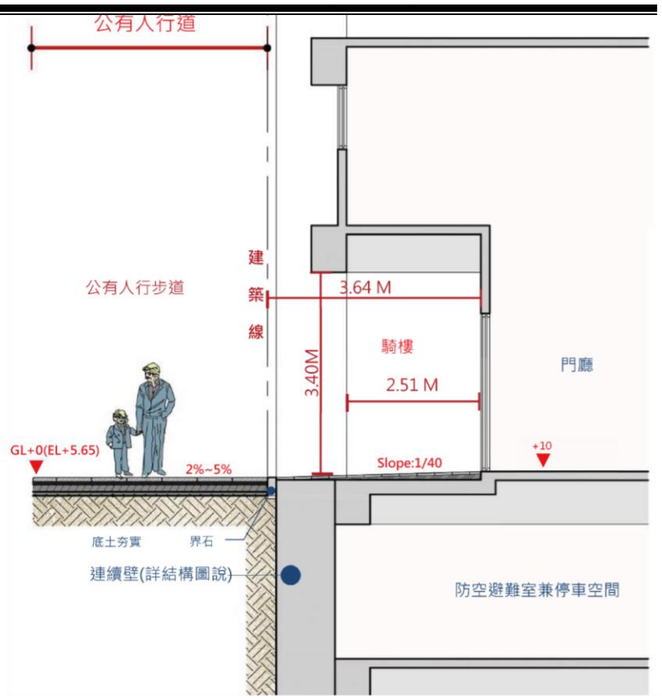
地面層植栽計畫
覆土深度:喬木類 150cm、灌木類 60cm、草皮 30cm。
植栽間距：植栽間距皆大於 5M

圖 11-10　景觀喬木、灌木平面配置圖

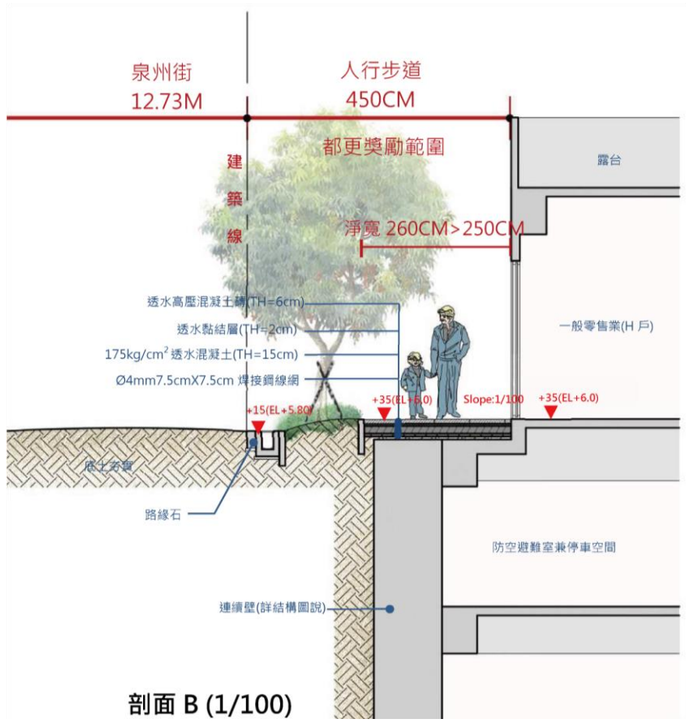
本頁空白，以利對照

修正前無此頁面

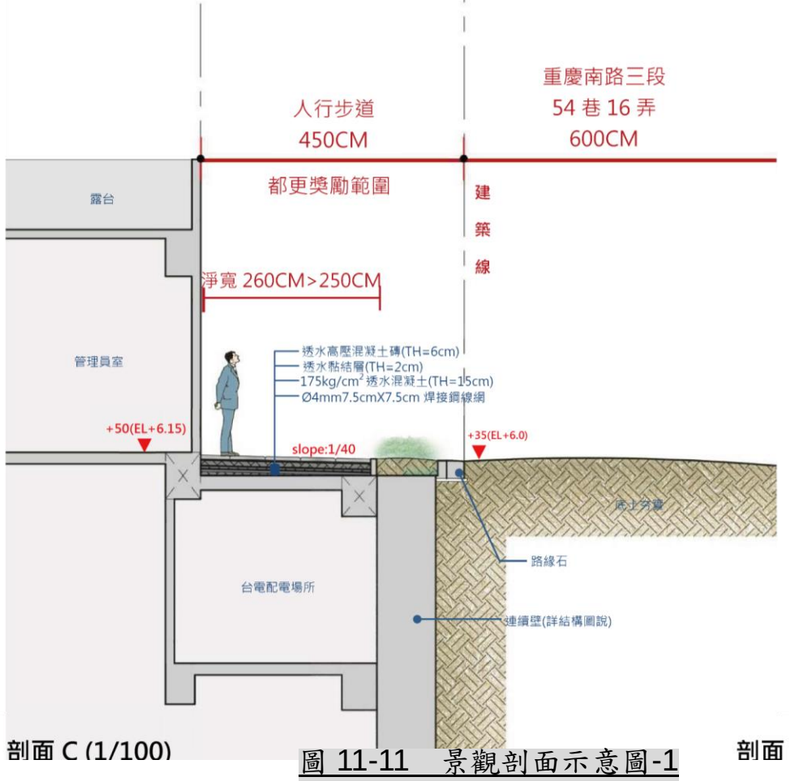




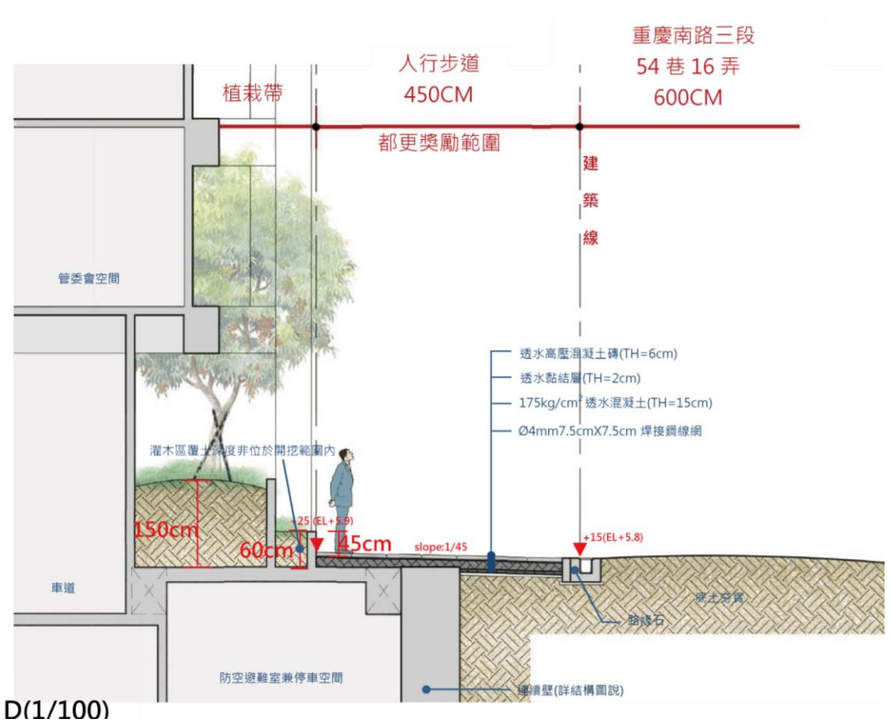
剖面 A (1/100)



剖面 B (1/100)

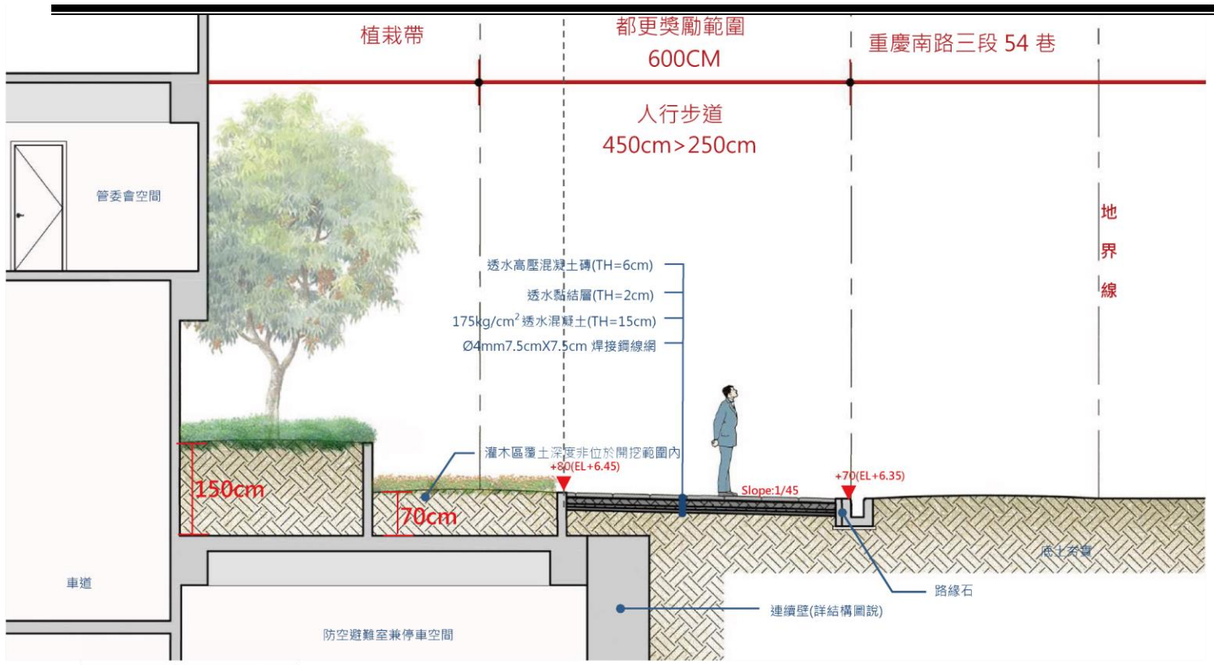


剖面 C (1/100)

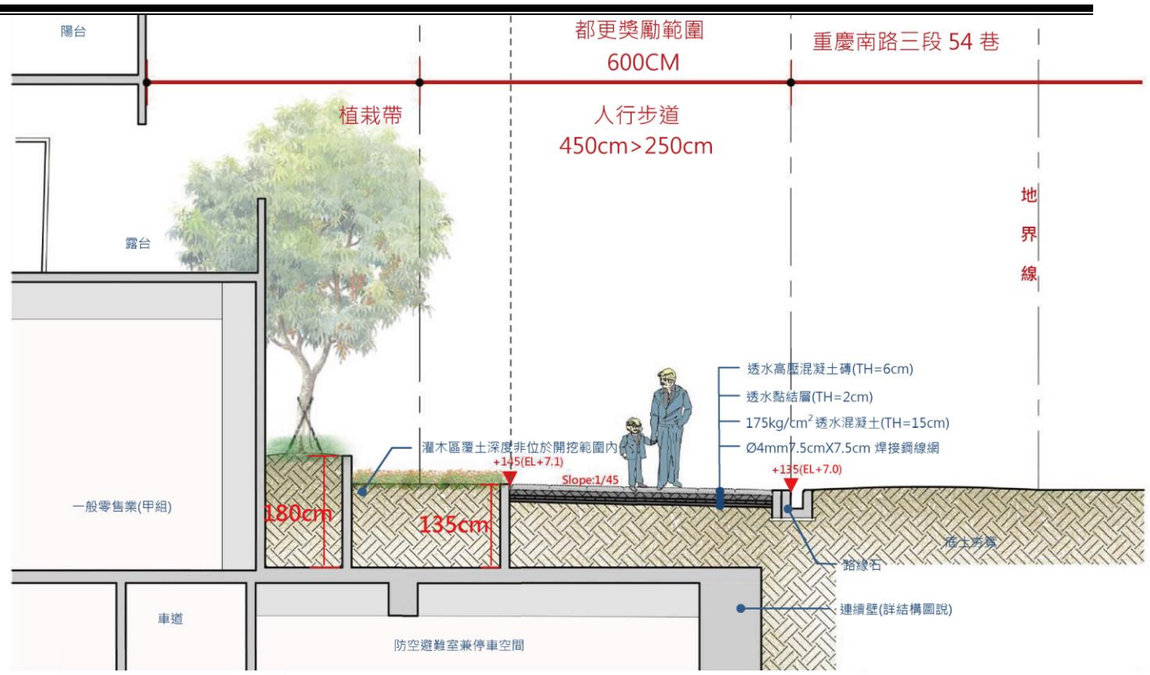


剖面 D(1/100)

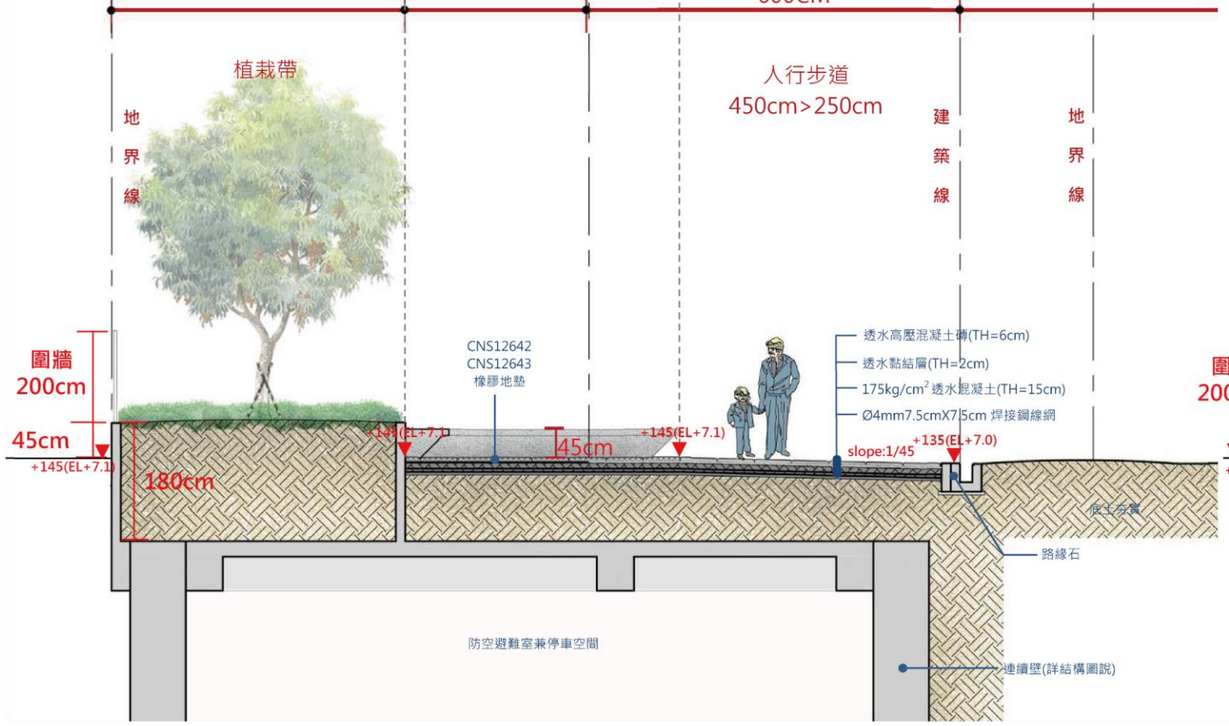
圖 11-11　景觀剖面示意圖-1



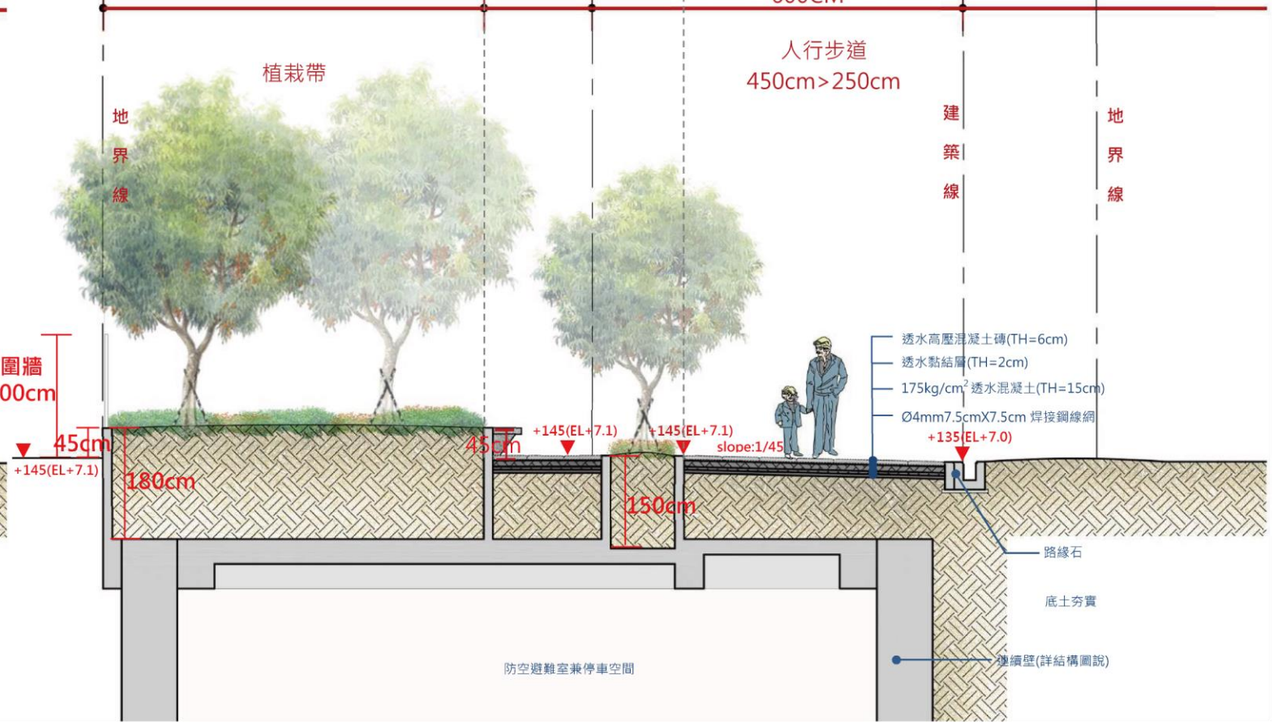
剖面 E (1/100)



剖面 F (1/100)

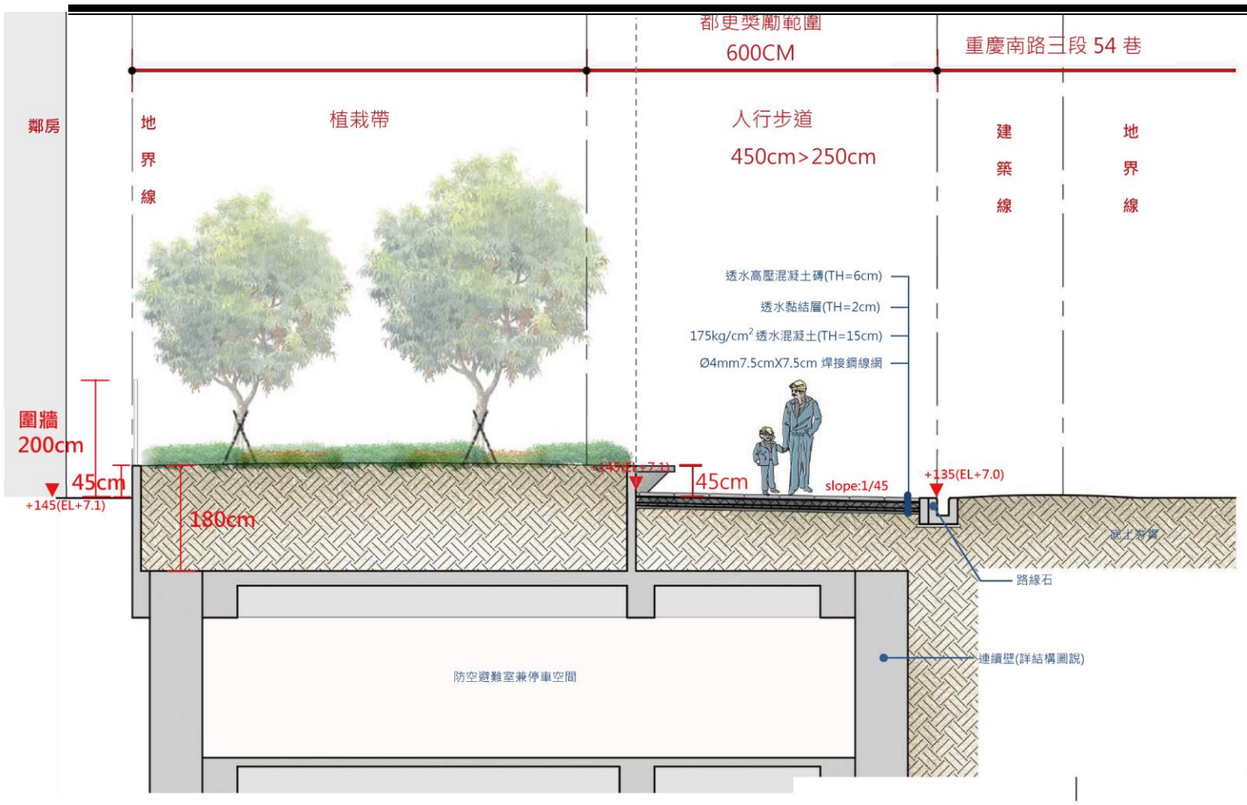


剖面 G (1/100)



剖面 H (1/100)

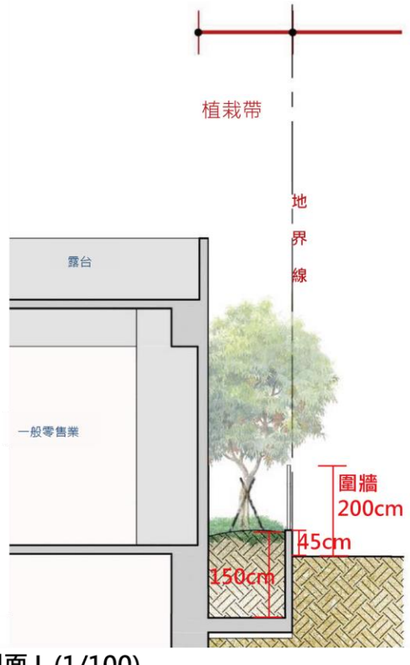
圖 11-11　景觀剖面示意圖-2



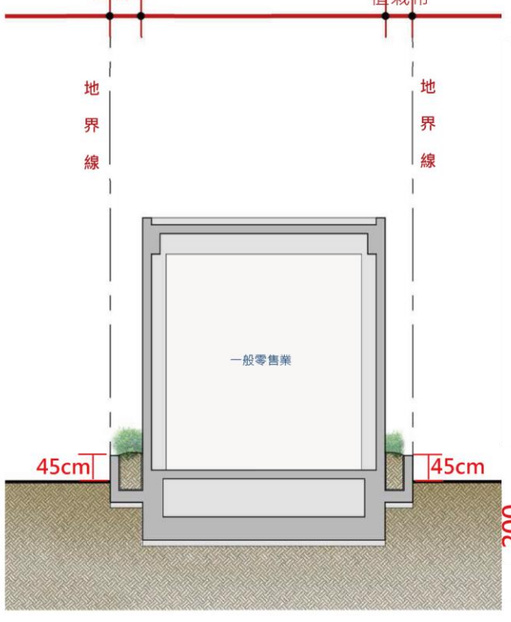
剖面 I (1/100)



剖面 K (1/100)

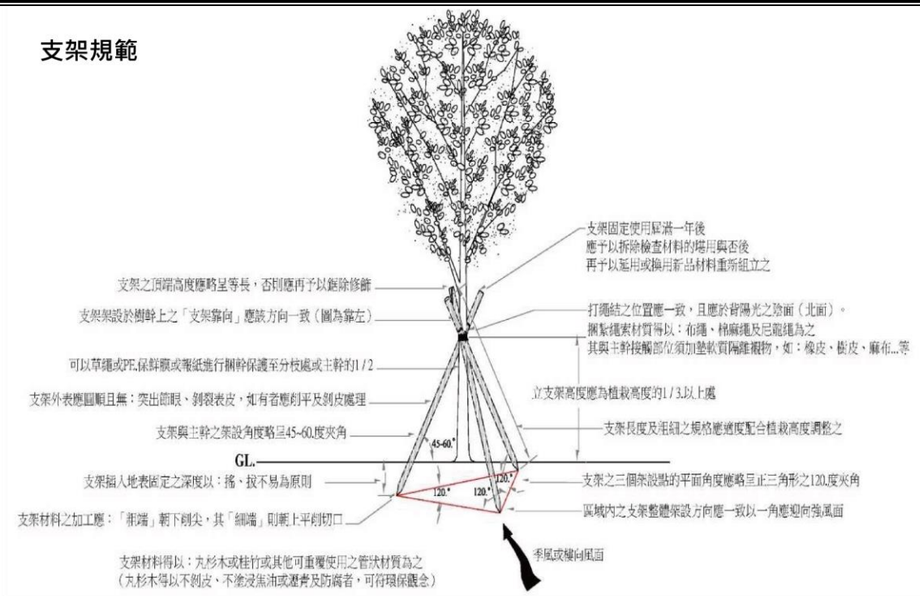


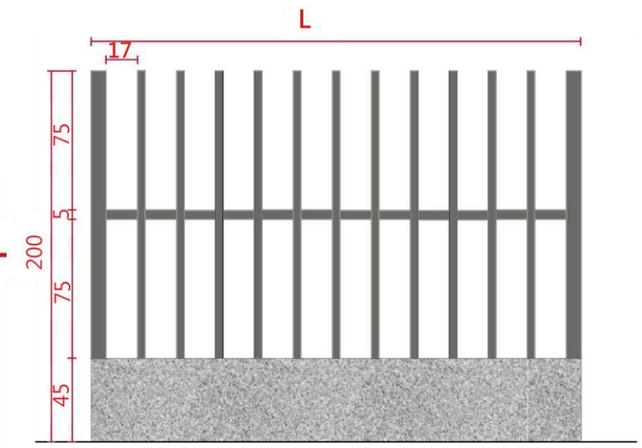
剖面 L (1/100)



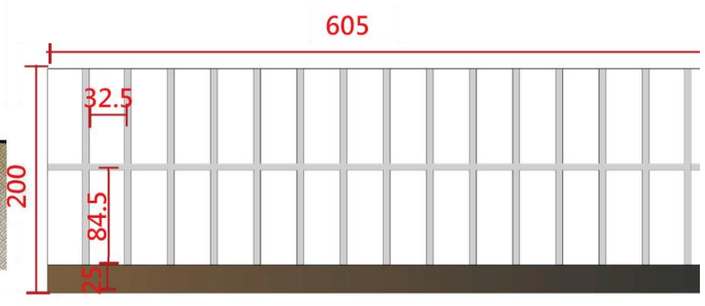
剖面 J (1/100)

支架規範





鄰房側圍牆詳圖



B 戶圍牆詳圖

圍牆透空檢討：6.05x2.0x70%=8.47 ㎡ < 0.325x0.845x32=8.79 ㎡
8.79 / 6.05x2.0=72.64% > 70% 符合規定

圖 11-11 景觀剖面示意圖-3

(三)景觀鋪面材質計畫

將依據各空間特性及空間意象，運用材質、色彩、質感、比例與圖案變化之塑造，增添空間趣味性與活潑性或作為動線引導之用，同時並需考量與週遭環境之融合度及街道傢俱設施設置之整體設計。材質的選擇上，質感不宜過於粗糙，但具備適度的止滑性與透水功能。



圖例	名稱	規格	備註	止滑係數
	細鑿面花崗岩	TH=3cm	淺灰色	CNS3299-12 之 C.S.R.值 0.55
	高壓混凝土磚	TH=6cm	紅灰相間	CNS3299-12 之 C.S.R.值 0.55
	高壓混凝土磚	TH=8cm	紅灰相間	CNS3299-12 之 C.S.R.值 0.55

圖 11-12　景觀鋪面平面配置圖

各分區之鋪面設計重點如下所述：

入口意象廣場空間/商業徒步人行道區及寧靜散步人行道/後院寧靜廣場空間以耐用性佳的米灰色系石材搭配地磚材質為主，而車道入口區則選擇灰色系車道磚地坪，以期使人行道開放空間鋪面設計更具美觀性與整體性。


紅灰相間高壓混凝土磚


淺灰色花崗石

(三)景觀鋪面材質計畫

將依據各空間特性及空間意象，運用材質、色彩、質感、比例與圖案變化之塑造，增添空間趣味性與活潑性或作為動線引導之用，同時並需考量與週遭環境之融合度及街道傢俱設施設置之整體設計。材質的選擇上，質感不宜過於粗糙，但具備適度的止滑性與透水功能。



圖例	名稱	規格	備註	止滑係數
	細鑿面花崗岩	TH=3cm	淺灰色	CNS3299-12 之 C.S.R.值 0.55
	高壓混凝土磚	TH=6cm	紅灰相間	CNS3299-12 之 C.S.R.值 0.55
	高壓混凝土磚	TH=8cm	紅灰相間	CNS3299-12 之 C.S.R.值 0.55

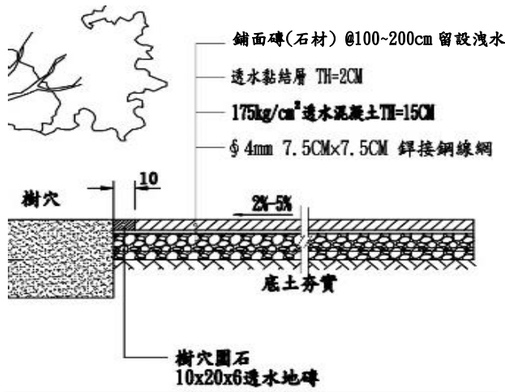
圖 11-12　景觀鋪面平面配置圖

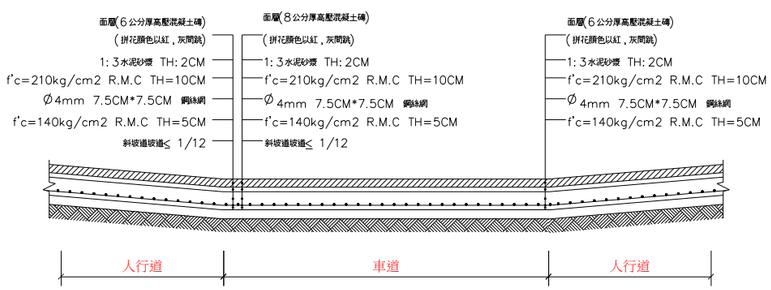
各分區之鋪面設計重點如下所述：

入口意象廣場空間/商業徒步人行道區及寧靜散步人行道/後院寧靜廣場空間以耐用性佳的米灰色系石材搭配地磚材質為主，而車道入口區則選擇灰色系車道磚地坪，以期使人行道開放空間鋪面設計更具美觀性與整體性









透水工法鋪面標準斷面圖

(四)一層景觀照明計畫

景觀照明設計以提供安全性照明為其主要考量，且以不產生炫光刺眼情形；同時設置位置須配合植栽設計整體規劃，期望以景為主，燈為輔的原則達到照明效果。戶外照明以矮柱燈、花叢燈、吸頂燈及線燈等為主，因應不同空間場域充分運用各式燈具，以呈現出夜間視覺觀賞焦點與整體庭園景觀氛圍。



圖 11-13　景觀照明平面配置圖

圖例	名稱	數量	流明(Lm)	FxN(Lm)
	矮燈柱	11 盞	910 Lm	10010 Lm
	草叢燈	21 盞	800Lm	7200 Lm
	吸頂燈	15 盞	1050Lm	10500 Lm
	線燈	15.2m		


矮柱燈


草叢燈


吸頂燈


線燈

(四)一層景觀照明計畫

景觀照明設計以提供安全性照明為其主要考量，且以不產生炫光刺眼情形;同時設置位置須配合植栽設計整體規劃，期望以景為主，燈為輔的原則達到照明效果。戶外照明以照樹投光燈、花叢燈等為主，因應不同空間場域充分運用各式燈具，以呈現出夜間視覺觀賞焦點與整體庭園景觀氛圍。

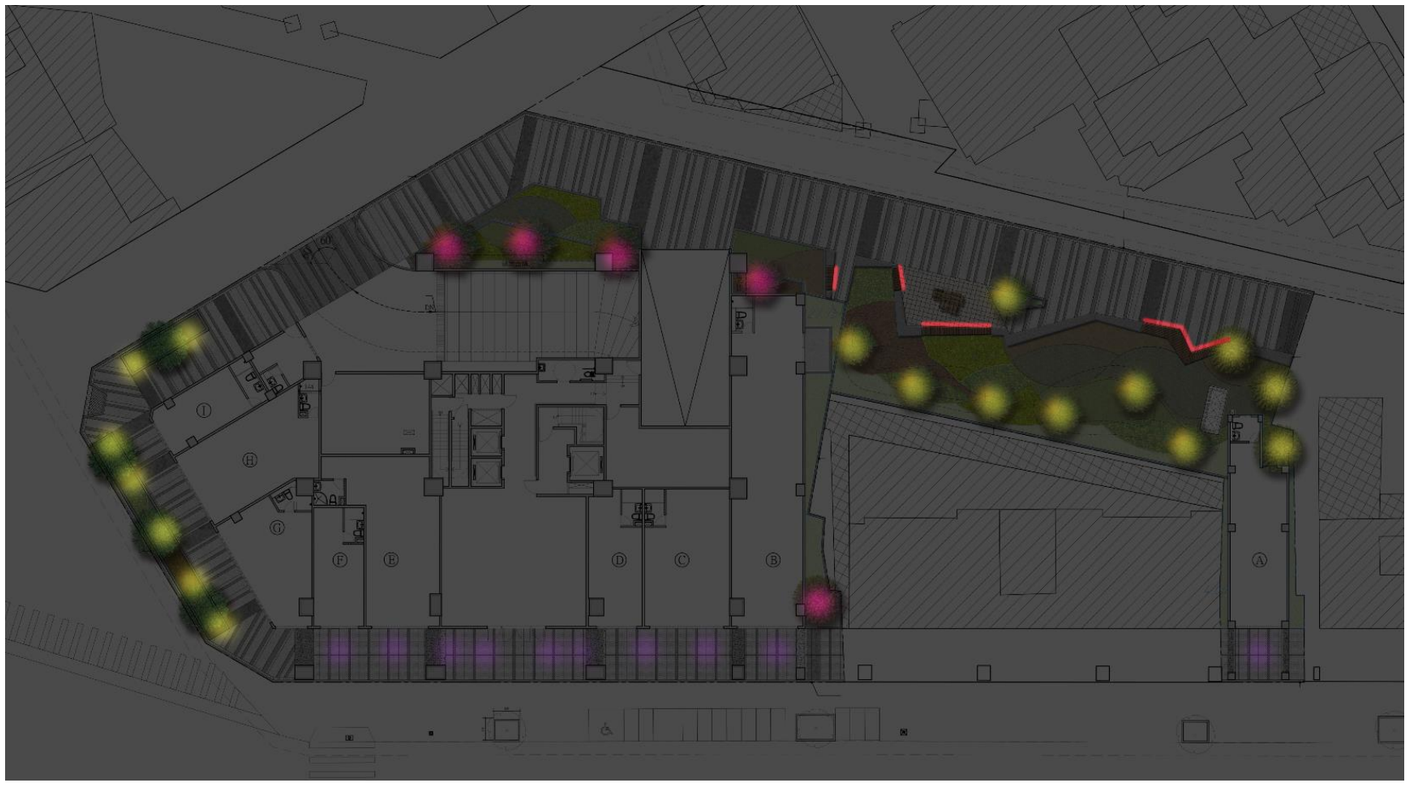


圖 11-13　景觀照明平面配置圖

圖例	名稱	數量	流明 (Lm)	FxN(Lm)
	矮燈柱	17 盞	910 Lm	15470 Lm
	草叢燈	5 盞	800Lm	4000 Lm
	吸頂燈	10 盞	1050Lm	10500 Lm
	線燈	15m		



矮柱燈



草叢燈



吸頂燈



線燈

(五) 二層花園景觀植栽計畫

屋頂花園將延續一樓開放空間之景觀設計概念，以創造自然景觀且舒適宜人的庭園為主要設計構想，並輔以植栽、鋪面及照明等綜合性景觀設計手法，以形塑出綠意盎然的屋頂花園空間。



圖 11-14　二層花園景觀平面圖

植栽計劃表						
類型	植栽名稱	圖例	樹高	樹冠	數量	覆土深度
喬木	台灣欒樹		H=300cm	W=120cm	5 株	150 cm
灌木	杜鵑		H=30cm	W=10cm	4株/㎡	60 cm
	七里香		H=15~20cm	H=10~15cm	4株/㎡	60 cm
地被	假儉草		草毯密鋪			30 cm

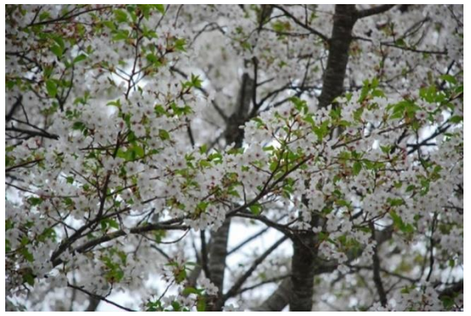
主要分區說明如下：

1.植栽綠化區

屋頂花園將留設大面積的草坪空間，並於周圍區域栽植低維護的灌木叢及具觀賞性的喬木，充分運用複層植栽手法來提昇整體庭園景觀的層次性與豐富性。



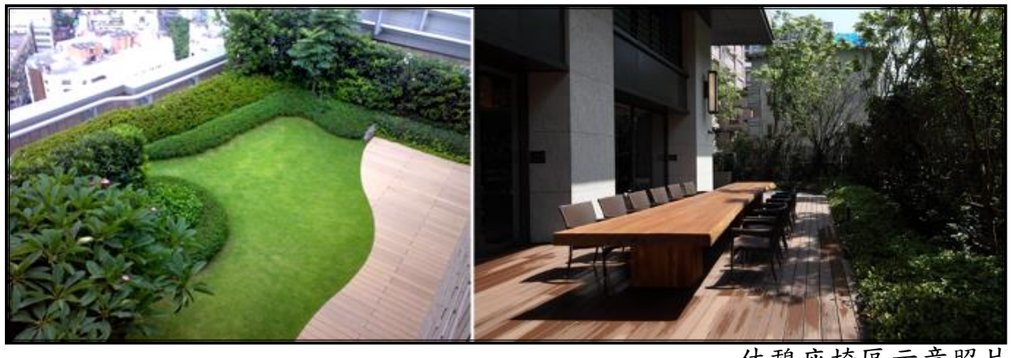
台灣欒樹



霧社櫻

2.休憩座椅區

沿屋突層周圍設置木平台廊道，並於東南側留設休憩座椅區，平日可提供住戶聊天交流與觀賞庭園美景，甚至未來可欣賞 101 煙火節慶表演之用。



休憩座椅區示意照片

(五)二層花園景觀植栽計畫

二層花園將延續一樓開放空間之景觀設計概念，以創造自然景觀且舒適宜人的庭園為主要設計構想，並輔以植栽、鋪面及照明等綜合性景觀設計手法，以形塑出綠意盎然的屋頂花園空間。

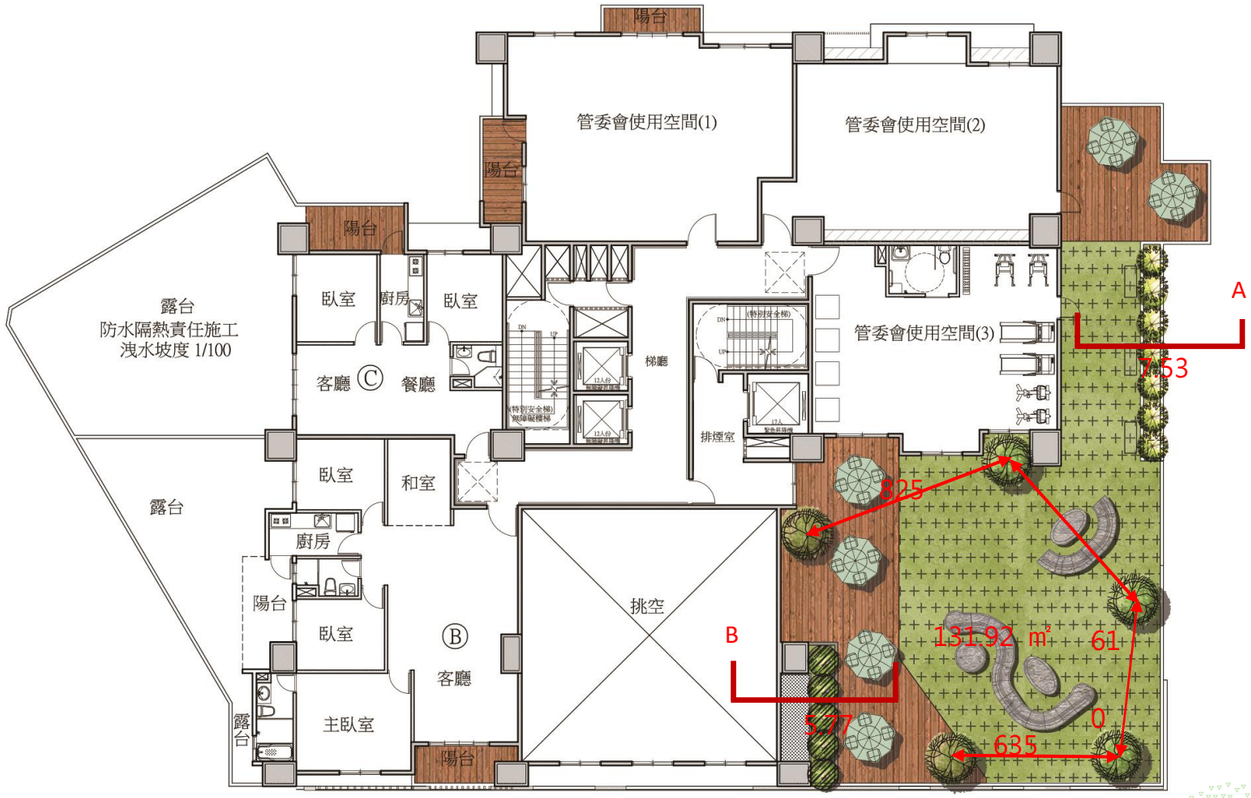


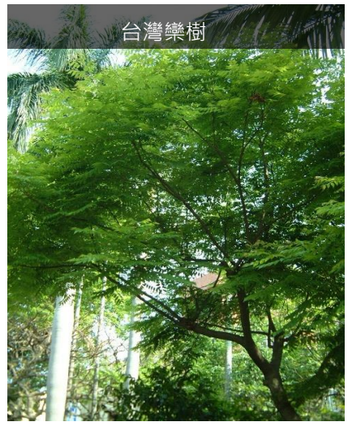
圖 11-14　二層花園景觀平面圖

植栽計劃表						
類型	植栽名稱	圖例	樹高	樹冠	數量	覆土深度
小喬木	台灣欒樹		H=300cm	W=120cm	5 株	100 cm
灌木	杜鵑		H=30cm	W=10cm	4株/㎡	60 cm
	七里香		H=15~20cm	H=10~15cm	4株/㎡	60 cm
地被	假儉草		草毯密鋪			30 cm

主要分區說明如下：

1.植栽綠化區

二層花園將留設大面積的草坪空間，並於周圍區域栽植低維護的灌木叢及具觀賞性的喬木，充分運用複層植栽手法來提昇整體庭園景觀的層次性與豐富性。





杜鵑



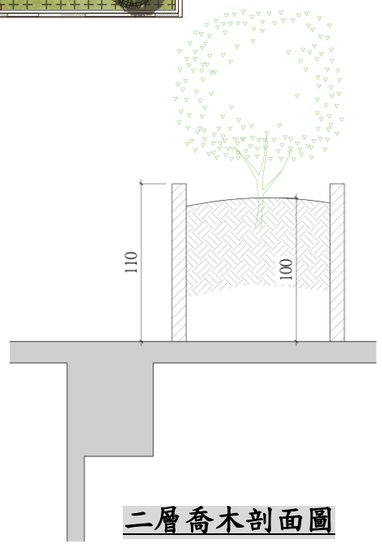
假儉草

2.休憩座椅區

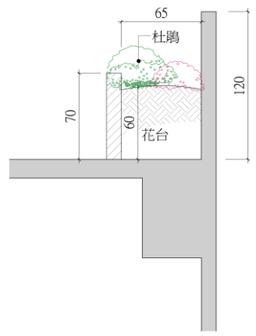
沿屋突層周圍設置木平台廊道，並於東南側留設休憩座椅區，平日可提供住戶聊天交流與觀賞庭園美景，甚至未來可欣賞 101 煙火節慶表演之用。



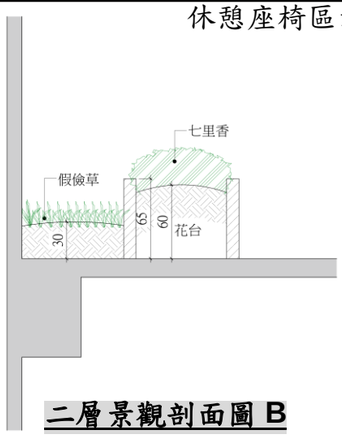
休憩座椅區示意照片



二層喬木剖面圖



二層景觀剖面圖 A



二層景觀剖面圖 B

(六)屋頂花園景觀植栽計畫

屋頂花園空間以木平台作為主要的串連動線，周圍綠化區域將選擇台灣原生植栽為主，含喬木、低維護的灌木與地被植物交錯種植，期能營造出富層次性及多樣性的整體屋頂植栽景觀。

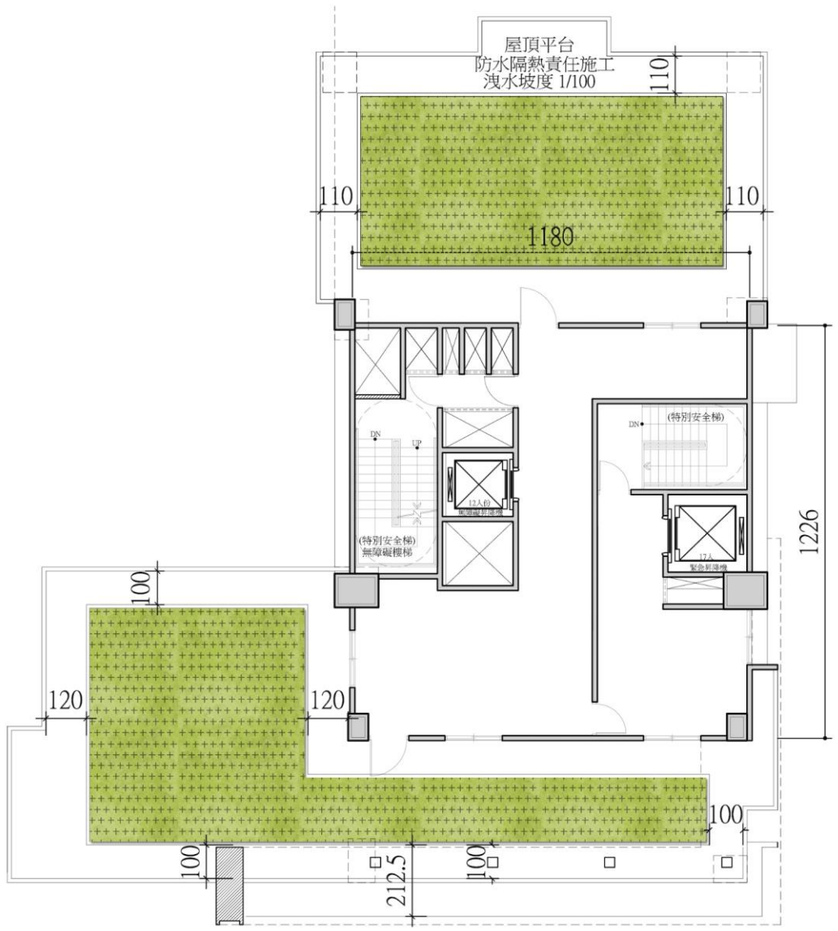


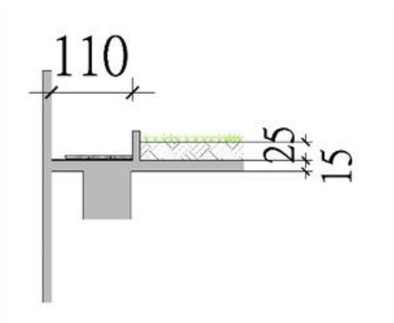
圖 11-15　屋頂花園植栽平面配置圖



杜鵑



假儉草



■ 屋頂平台草被(假儉草)剖面示意圖

(六)屋頂花園景觀植栽計畫

屋頂花園空間以木平台作為主要的串連動線，周圍綠化區域將選擇台灣原生植栽為主，含喬木、低維護的灌木與地被植物交錯種植，期能營造出富層次性及多樣性的整體屋頂植栽景觀。

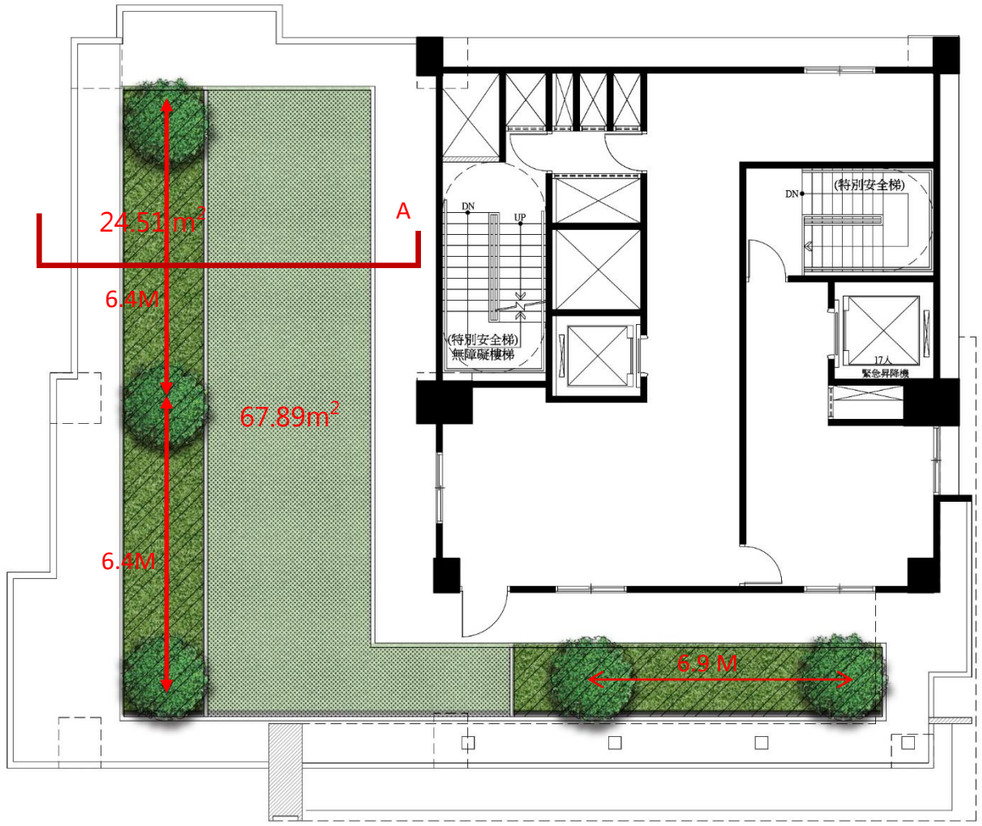
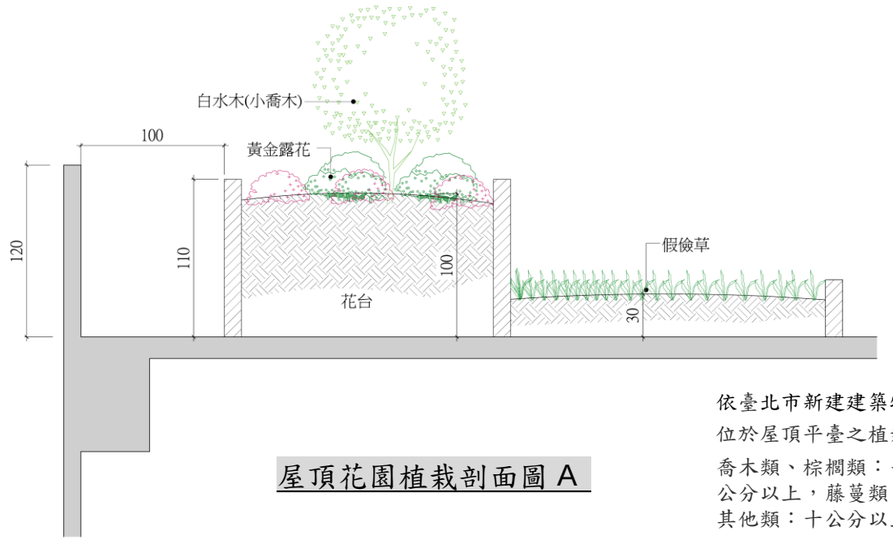


圖 11-15　屋頂花園植栽平面配置圖

白水木





屋頂花園植栽剖面圖 A

依臺北市新建建築物綠化實施要點檢討：
位於屋頂平臺之植栽生長覆土深度規定
喬木類、棕櫚類：七十公分以上，灌木類：四十公分以上，藤蔓類、草花類、地被類、草皮類及其他類：十公分以上。

植栽計劃表						
類型	植栽名稱	圖例	樹高	樹冠	數量	覆土深度
小喬木	白水木		H=300cm	W=120cm	5 株	100 cm

植栽計劃表					
類型	植栽名稱	圖例	高度	寬度	數量
灌木	金門赤楠		H=30cm	W=20cm	42.6㎡
	日本女貞		H=40cm	W=20cm	
	黃金露花		H=20cm	W=20cm	
地被	假儉草		草毯密鋪		68.2㎡

(七)屋頂花園景觀照明計畫

屋頂花園之景觀照明以提供安全性照明為其主要考量，且不可產生炫光刺眼情形。戶外照明以照樹投光燈、花叢燈等為主，以呈現出夜間視覺觀賞焦點與整體庭園景觀氛圍。

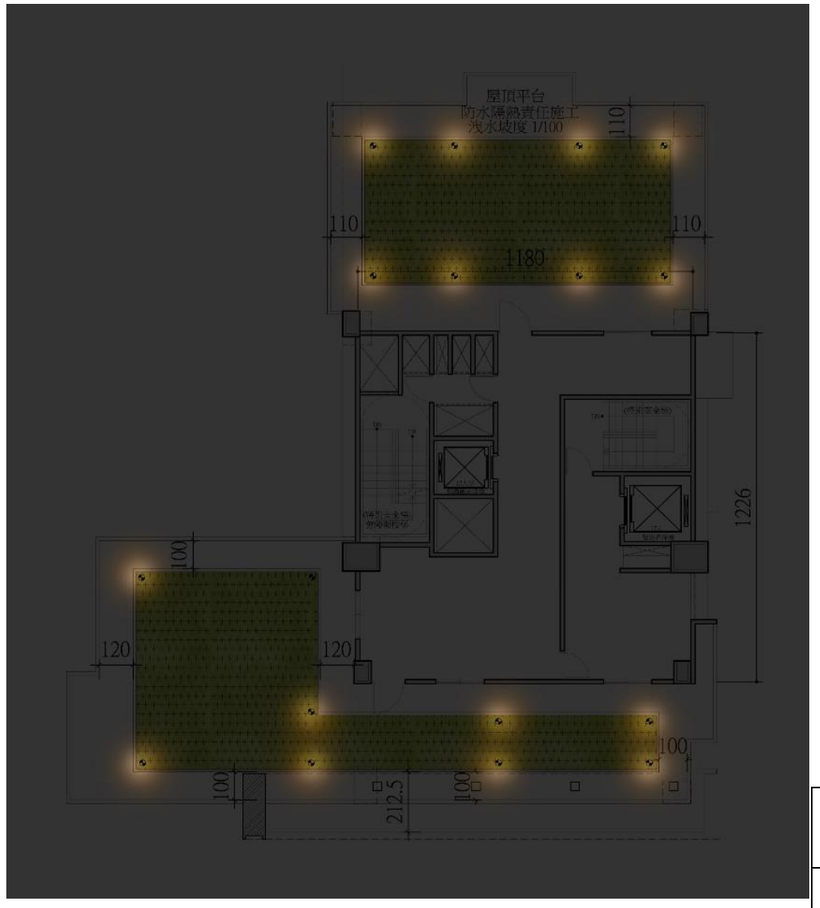
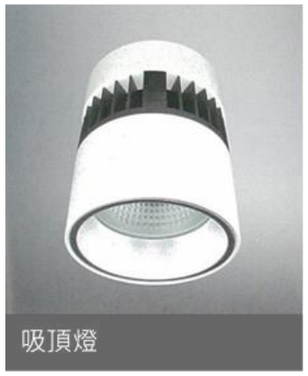


圖 11-16　屋頂花園照明平面配置圖 S:1/200


矮柱燈


草叢燈


吸頂燈


線燈

圖例	名稱	數量	流明(Lm)	FxN(Lm)
	草叢燈	17 盞	800Lm	14400Lm

六、基地內受保護樹木檢討

本更新單元內無受保護樹木，故無相關檢討計畫。

(七)屋頂花園景觀照明計畫

屋頂花園之景觀照明以提供安全性照明為其主要考量，且不可產生炫光刺眼情形。戶外照明以照樹投光燈、花叢燈等為主，以呈現出夜間視覺觀賞焦點與整體庭園景觀氛圍。





矮柱燈



草叢燈



吸頂燈



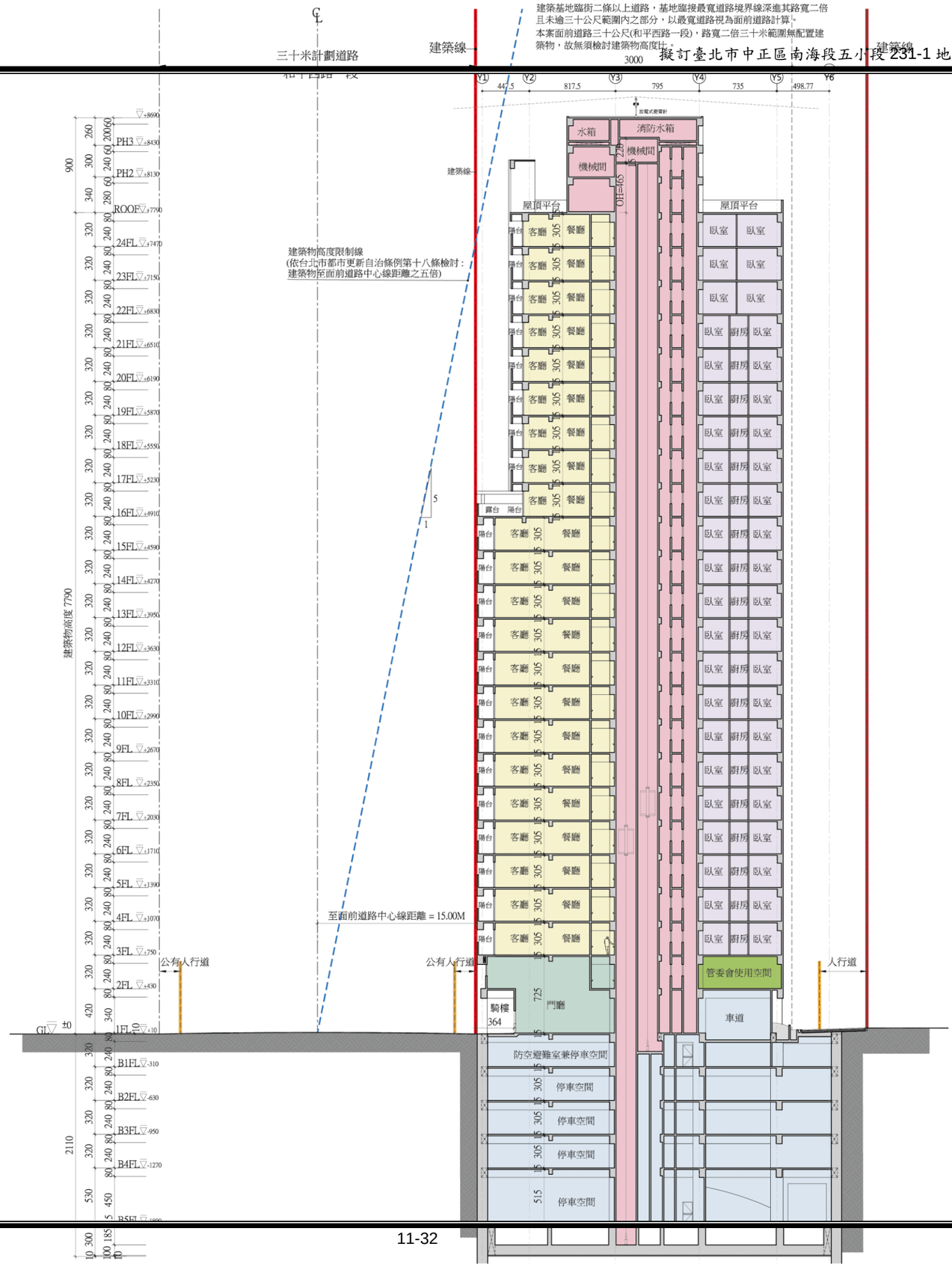
線燈

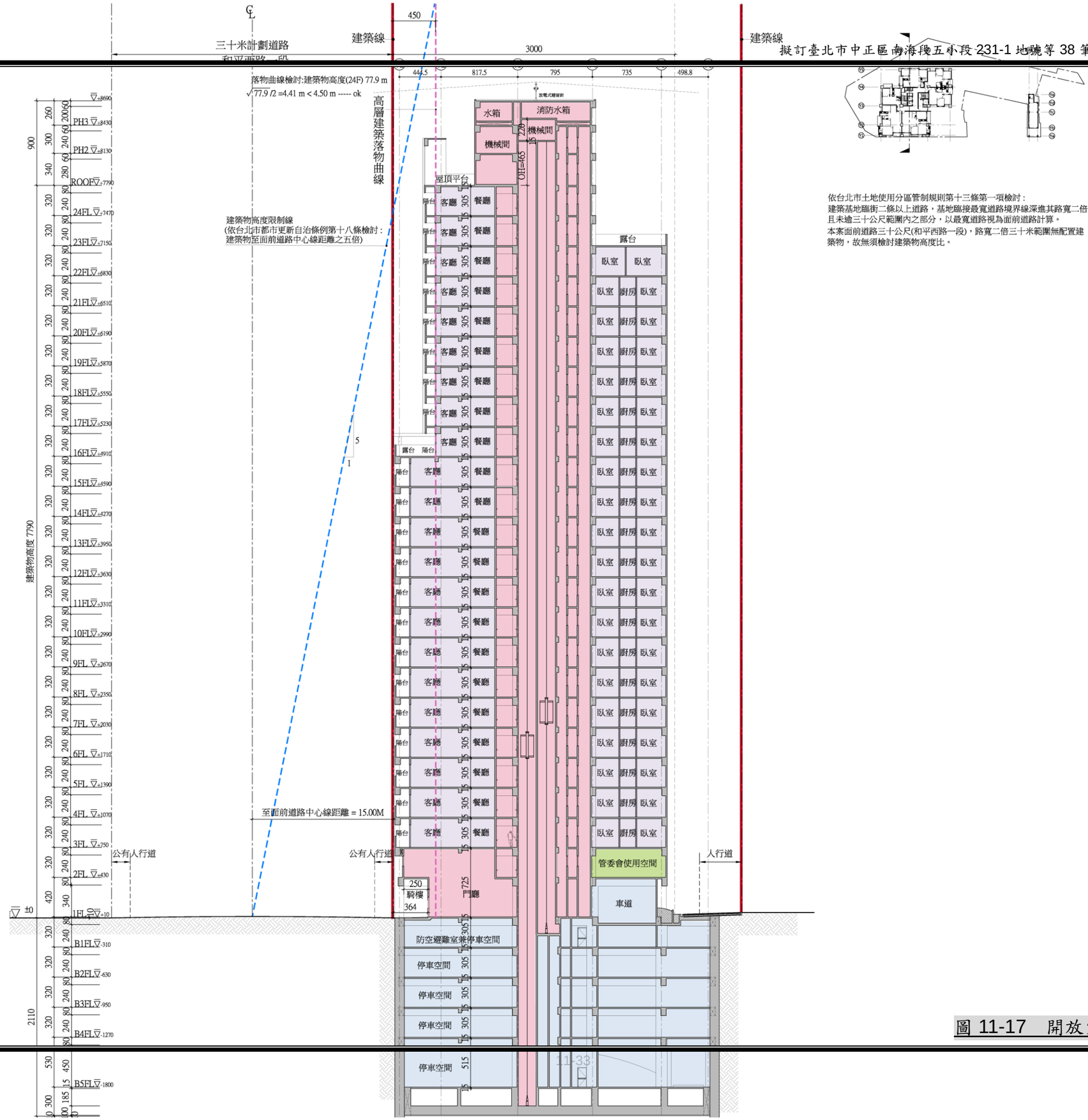
圖 11-16　屋頂花園照明平面配置圖 S:1/200

圖例	名稱	數量	流明(Lm)	FxN(Lm)
	草叢燈	13 盞	800Lm	10400Lm

六、基地內受保護樹木檢討

本更新單元內無受保護樹木，故無相關檢討計畫。


依台北市土地使用分區管制規則第十三條第一項檢討：
建築基地臨街二條以上道路，基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。
本案面前道路三十公尺(和平西路一段)，路寬二倍三十米範圍無配置建築物，故無須檢討建築物高度比。
三十米計劃道路
建築線
3000
Y1
Y2
Y3
Y4
Y5
Y6
447.5
817.5
795
735
498.77
水箱
消防水箱
機械間
機械間
屋頂平台
屋頂平台
建築線
建築物高度限制線
(依台北市都市更新自治條例第十八條檢討：
建築物至面前道路中心線距離之五倍)
至面前道路中心線距離 = 15.00M
公有人行道
公有人行道
人行道
管委會使用空間
車道
騎樓
364
門廳
725
防空避難室兼停車空間
停車空間
停車空間
停車空間
停車空間
客廳
餐廳
陽台
臥室
廚房
建築物高度 7790
2110
PH3
PH2
ROOF
24FL
23FL
22FL
21FL
20FL
19FL
18FL
17FL
16FL
15FL
14FL
13FL
12FL
11FL
10FL
9FL
8FL
7FL
6FL
5FL
4FL
3FL
2FL
1FL
GL
B1FL
B2FL
B3FL
B4FL
B5FL



依台北市土地使用分區管制規則第十三條第一項檢討:
建築基地臨街二條以上道路，基地臨接最寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺範圍內之部分，以最寬道路視為面前道路計算。
本案面前道路三十公尺(和平西路一段)，路寬二倍三十米範圍無配置建築物，故無須檢討建築物高度比。

圖 11-17　開放空間縱向剖面圖 S:1/500

拾貳、防災與逃生避難計畫

一、基地防救災系統

(一)緊急道路

係以道路寬度 30 公尺以上之主要聯外道路，並考量可延續通達各區域的道路，為第一層級的緊急道路。本基地西北、東北兩側臨 6、4 公尺現有巷道，往南皆可通達路寬 30 公尺和平西路一段，往東可達路寬 30 公尺重慶南路三段。

(二)救援輸送道路

此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主。基地東北側現有巷道(重慶南路三段 54 巷)將配合退縮補足 8 公尺，可作為此用途。

(三)避難場所、臨時收容所及長期收容場所

避難場所層級之據點是以收容暫時無法直接進入安全避難場所之避難人員為主，以待援方式經由導引進入層級較高的收容所，指定對象以鄰里公園、廣場、綠地為對象。臨時收容所之據點是以 10,000 ㎡以上之公園、學校為指定對象，目的為提供大面積的開放空間作為停留場所，待災害穩定至某一程度在進行必要之避難設施。本基地周邊 500 公尺範圍內西北側有建國中學及國語實小，西南側有螢橋國小，東南側有螢橋公園及東側的南昌公園；1,000 公尺範圍內則有西北側的植物園，南側有中正橋河濱水岸公園等，足可擔負本項防災功能。

(四)建築物緊急逃生動線

更新單元內建物逃生動線已依「建築技術規則」設計施工篇新修訂 95 條規定，八層以上之樓層應自各該層設置二座以上之直通樓梯通達避難層或地面，以確保各樓層可有效逃生動線之通暢。

本基地三面臨路，建築物直接與開放空間或道路連接，並配合緊急升降機與安全梯之位置，可有利於救災及逃生避難，本案於地面層臨和平東路一段及重慶南路三段 54 巷有逃生及救災出入共二處，逃生出口設置位置可有效進行疏散。

二、基地救災空間規劃

依據「建築技術規則」與內政部 102.7.22 台內營字第 1020807424 號函修正頒訂之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，劃設適宜之消防救災活動空間，使各棟及各樓層住戶在意外發生時皆有適當之消防救災活動空間可供救災車輛使用，確保住戶安全。另為使消防雲梯車輛之動線暢行，在景觀設計上以平坦無阻礙方式規劃。並將消防車救災空間與建築物外牆開口水平距離控制在 11 公尺以下，以符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則(請詳見表 12-1、圖 12-1)。

表 12-1　消防車輛救災活動空間檢討表

檢討事項	本案檢討結果	是否符合
(一)消防車輛救災動線指導原則		
1.供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5 五公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。 2.供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。 3.道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	本案南側為 30 公尺計畫道路(和平西路一段)、東北側為 4 公尺現有巷道(重慶南路三段 54 巷)及西北側 6 公尺現有巷道，足供消防車輛進出。 救助上方並無設計配置計建物淨高符合規定。	是
(二)消防車輛救災活動空間之指導原則		
1.六層以上或高度超過 20 公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4 公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離 11 公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過 11 公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案規劃至少規劃處可供雲梯消防車操作救災活動之空間及防救災通路(請詳見圖 12-1~圖 12-4)。	是
(三)供雲梯消防車救災活動之空間需求		
1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬 6 公尺、長 15 公尺以上；十層以上建築物，應為寬 8 公尺、長 20 公尺以上。	本案設計處寬 8 公尺、長 20 公尺救災活動空間。	是
2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	本案於消防車輛通行之道路平順無轉彎處。	是
3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量。	本案救災活動空間承重設計為梯消防車之 1.5 倍總重量	是
4.坡度應在 5%以下。	本案進入基地內之地坪鋪面皆為順平設計，且坡度小於 5%。	是
5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在 11 公尺以下。	本案雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離在 11 公尺以下(請詳見圖 12-1~圖 12-4)。	是

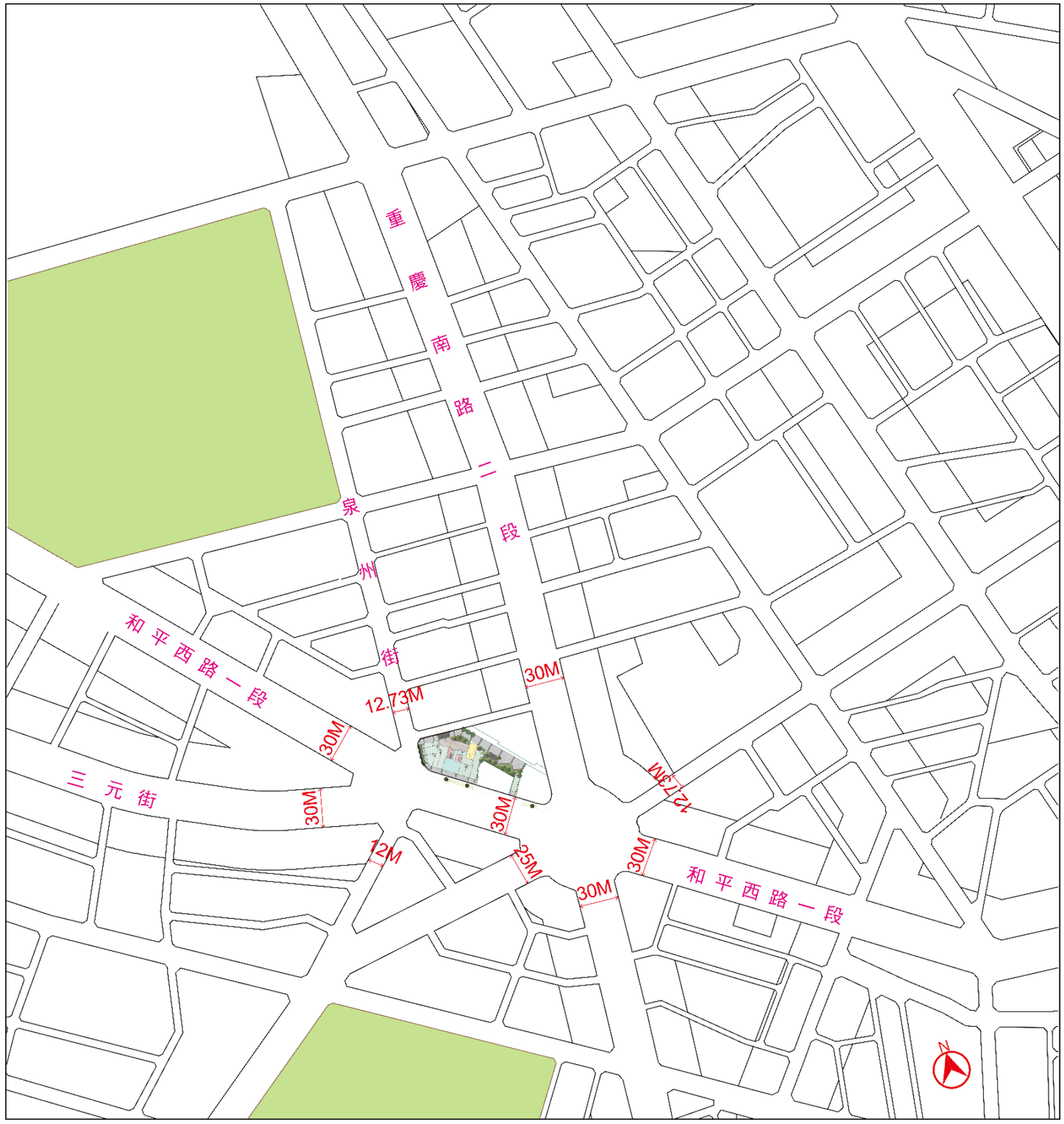


圖 12-1　消防救災檢討示意圖 A

本頁空白，以利對照

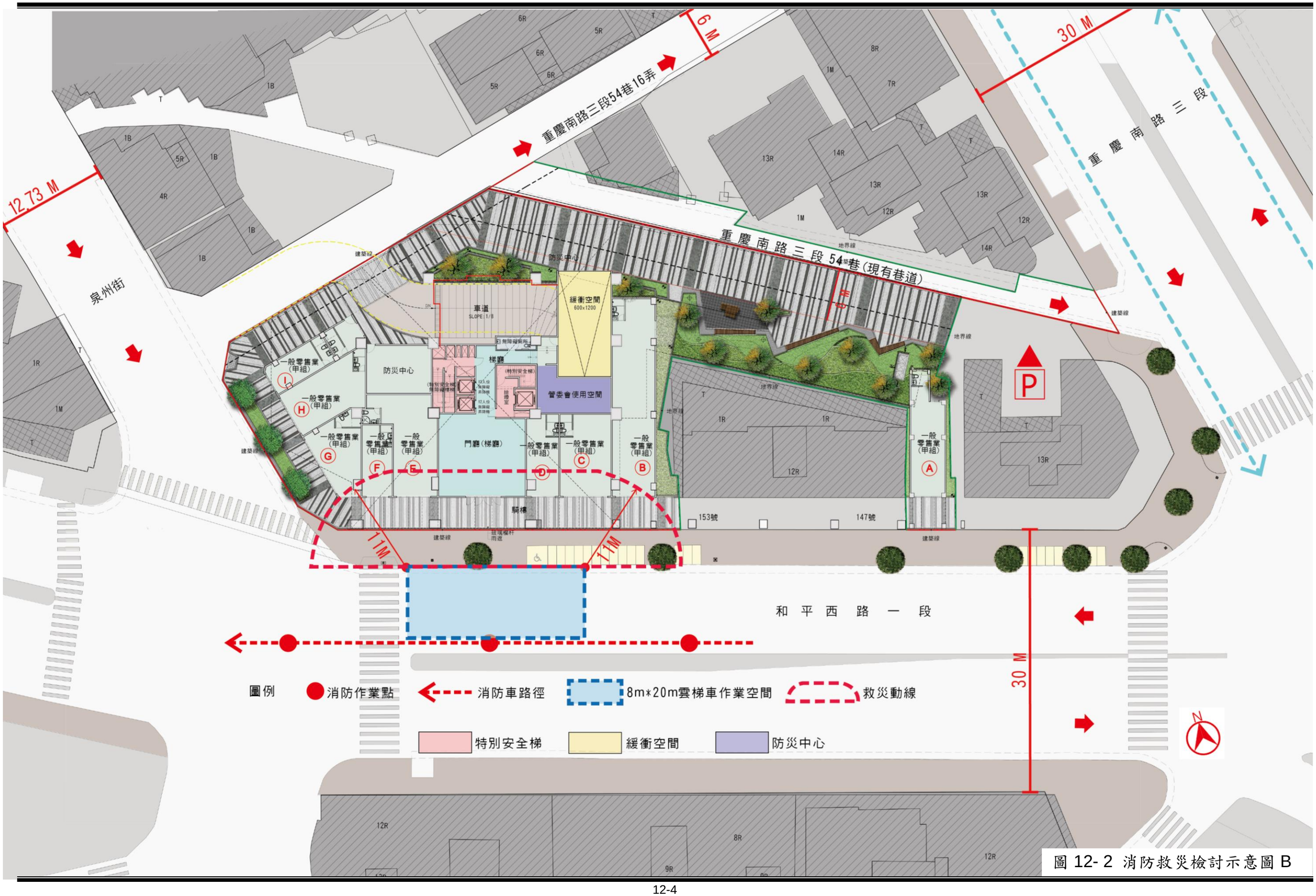


圖 12- 2 消防救災檢討示意圖 B

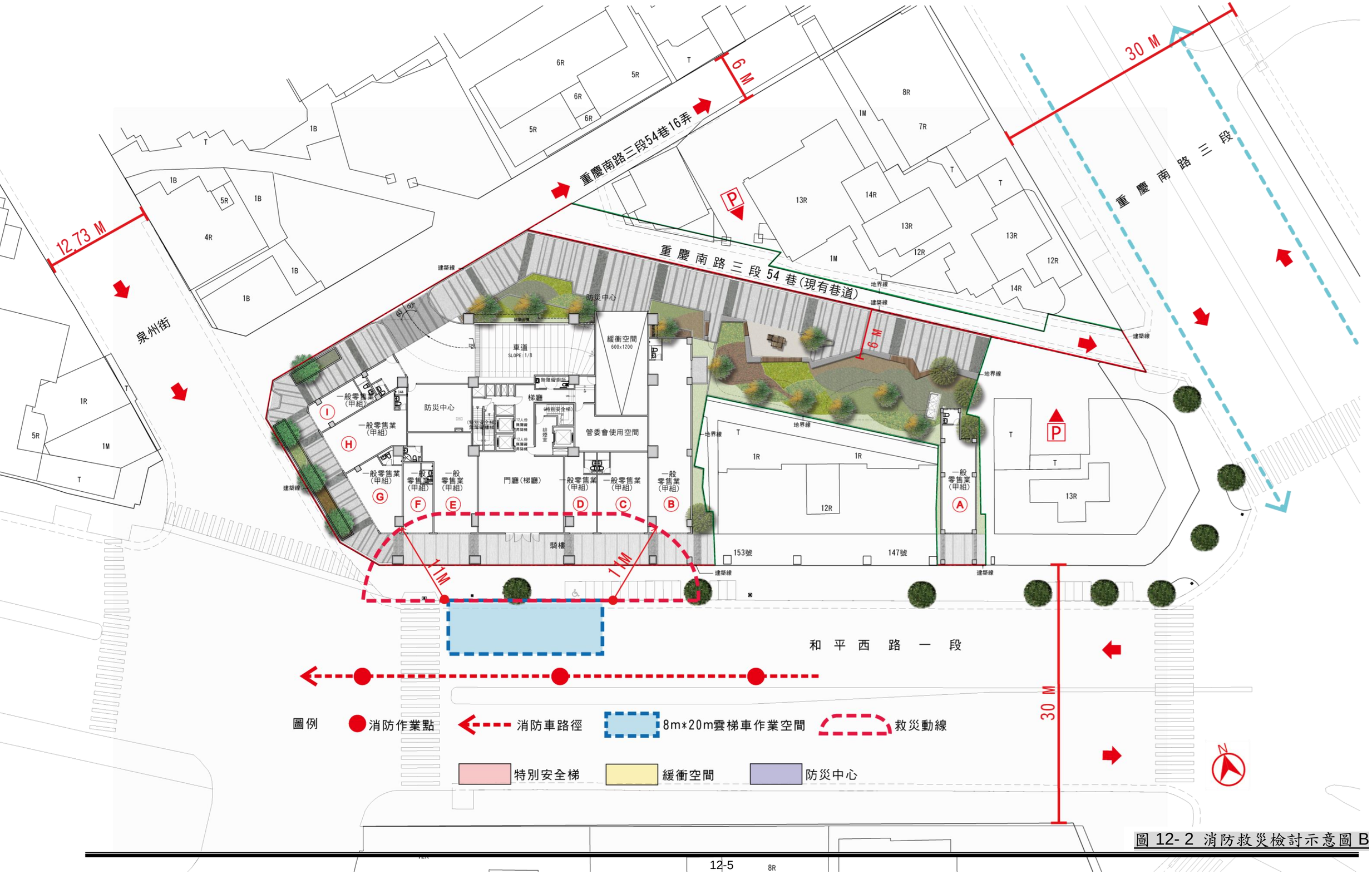


圖 12- 2 消防救災檢討示意圖 B

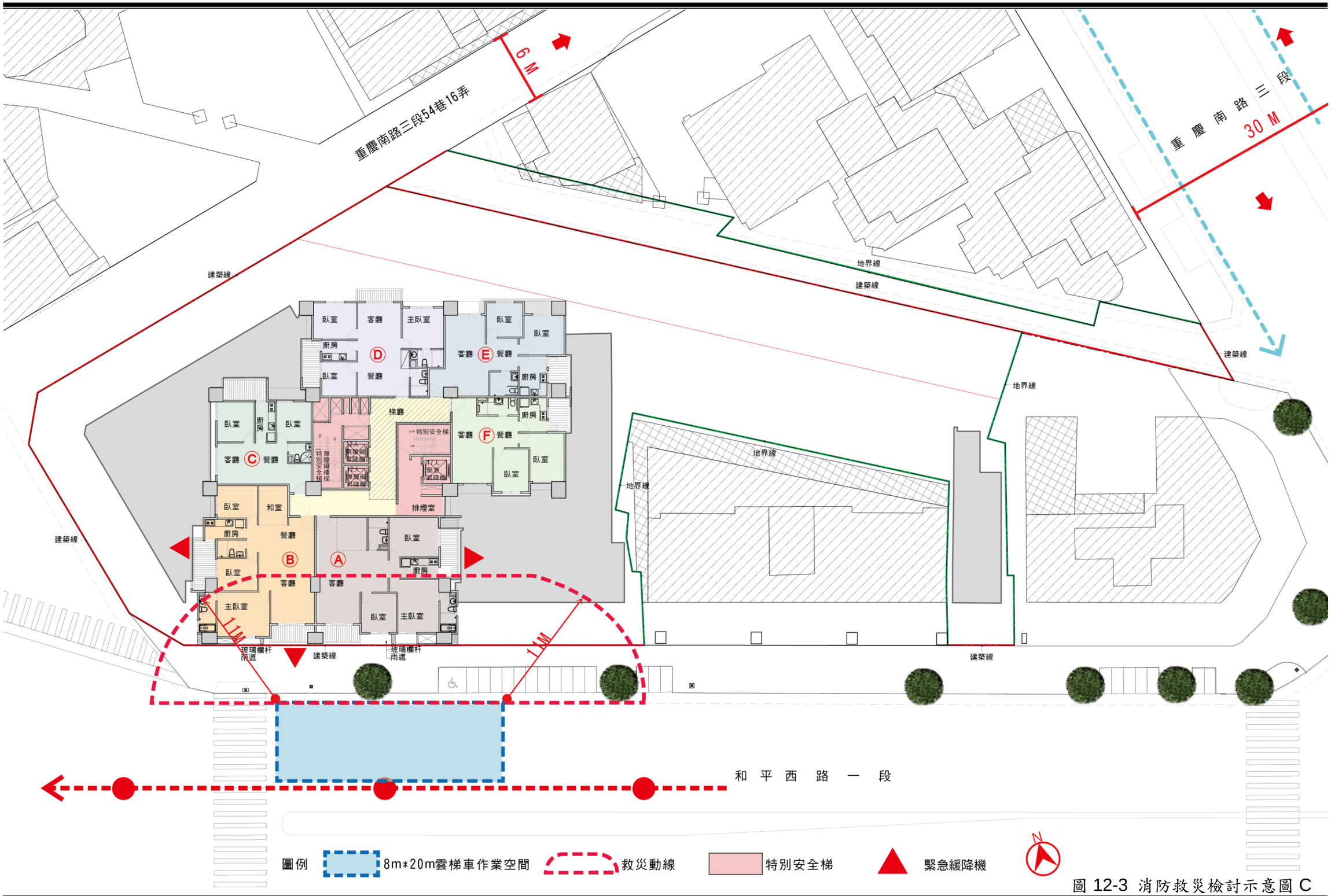
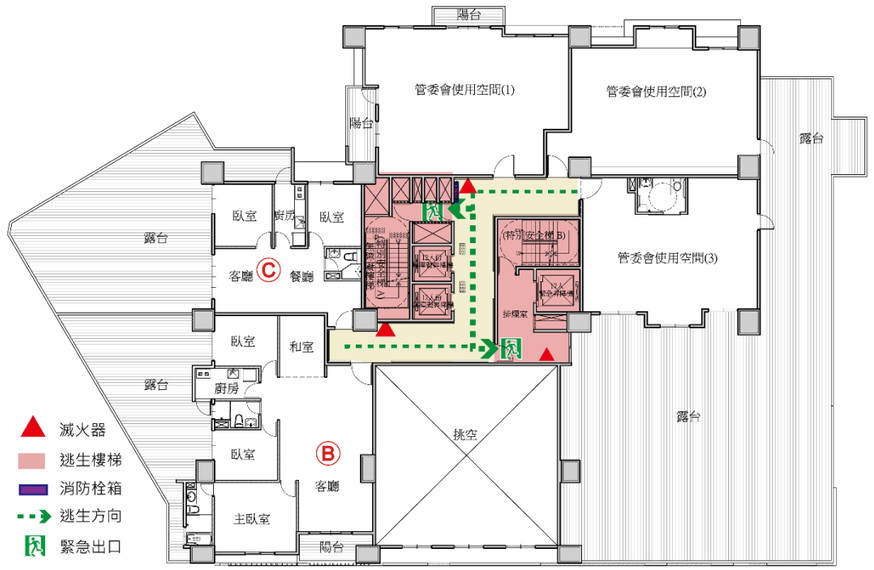


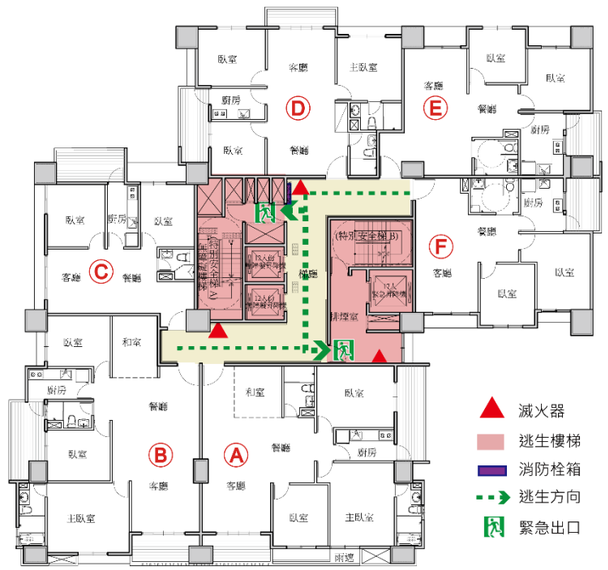
圖 12-3 消防救災檢討示意圖 C



圖 12-3 消防救災檢討示意圖 C



2F 避難方向指示圖



標準層 避難方向指示圖

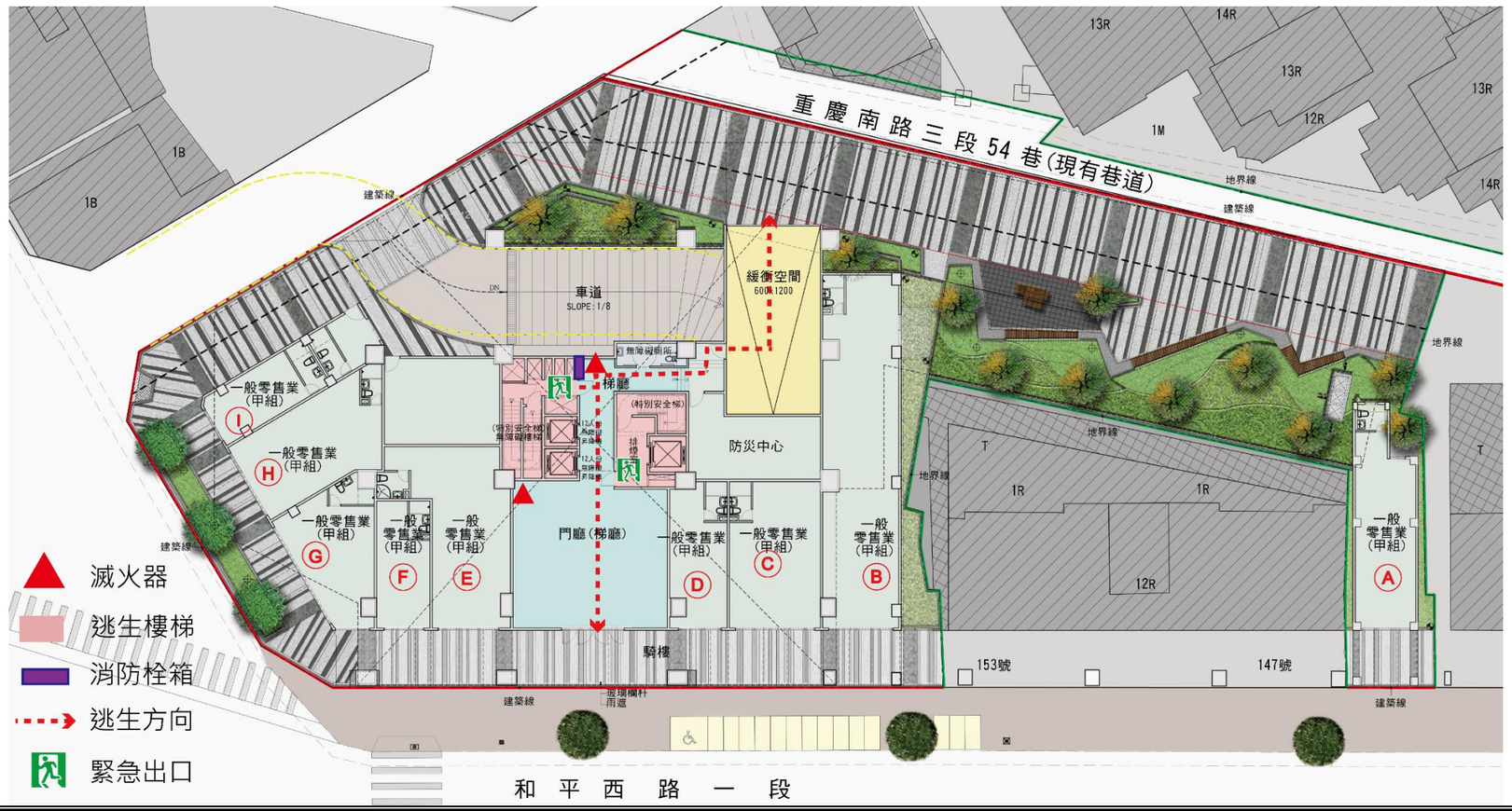
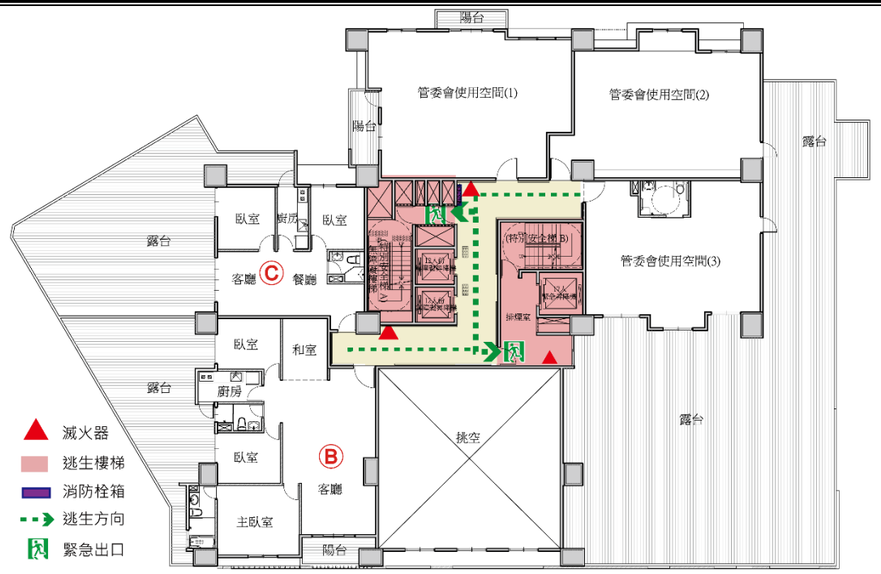
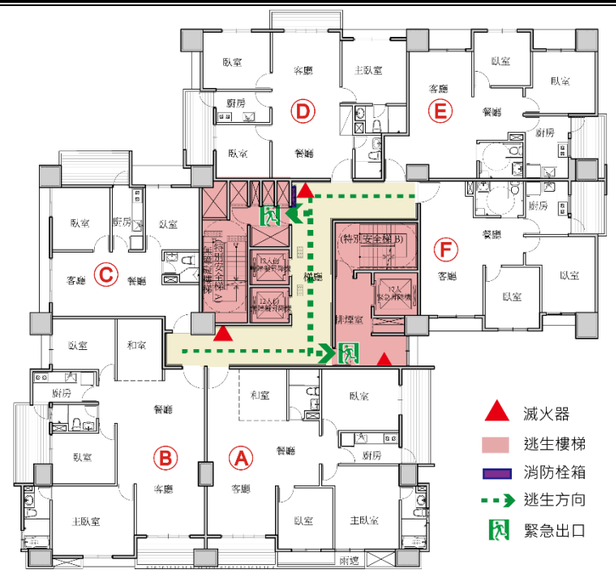


圖 12-4 消防救災檢討示意圖 D



2F 避難方向指示圖



標準層 避難方向指示圖



圖 12-4 消防救災檢討示意圖 D

消防車輛活動範圍地面結構安全證明書

起造人「祿鼎建設股份有限公司」負責人:洪村統於中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆土地。該案依 102 年 7 月 22 日台內營字第 1020807424 號函規定：劃設消防車輛救災活動空間指導原則。本更新單元內之 1 幢建築物，高度為 77.90 公尺（24 層）高層建築物。

依消防局最重之雲梯消防車之 1.5 倍總重量為 75 噸。本案消防車並未進入結構體開發範圍，繫停於公共馬路上，周遭排水溝構造之混凝土設計符合內政部頒佈之「建築物耐震設計規範及解說」與「混凝土結構設計規範」。考量現場環境排水溝與路面荷載能力，其相關之檢討如下

消防雲梯車對於公共排水溝承重檢核

70 公尺雲梯車荷重為 50t，取 1.5 倍安全係數可得雲梯車總荷重為 75t。單支腳架底板面積為 0.49m^2，可假設其長×寬為 70cm×70cm。

(a). 雲梯車單一支撐腳架長度 70cm 已大於一般 U 型溝的淨寬 W=40cm，故雲梯車支撐腳架係支撐在 U 型溝兩側壁體上而非頂蓋。

(b). 混凝土容許抗壓強度檢核

雲梯車單點支撐腳架作用應力 75000/(70x70)=15.31 kg/cm^2

混凝土承壓力 0.3f'c=0.3x210=63 kg/cm^2 >15.31 kg/cm^2 OK.

以上規定經本人確認無誤。

此致

台北市政府工務局

何國彰結構技師事務所
結構技師：何國彰

中　華　民　國　一　一　0　年　三　月　四　日

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

二、選配原則

(一)本大樓之一樓店鋪單元，由原土地所有權人依原位次優先選配為原則，若同一位置有二人以上申請分配時，由實施者先行協調，協調不成時以公開抽籤方式辦理。

(二)住宅及停車位單元由土地所有權人自由選配，若同一位置有二人以上申請分配時，由實施者先行協調，協調不成時以公開抽籤方式辦理。

三、有關費用分攤

本案都市更新事業之相關辦理費用，未來依照實施者所投入之營建成本及相關經費等提列都市更新事業成本。預估可能產生費用項目與分擔方式如下：

(一)經費項目

1.工程費用

(1)重建費用

A.拆除工程

依建築樓地板面積估列之拆除工程費用。

B.新建工程

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

(A)營建費用：包括施工費、整地費、材料費等必要之營建相關費用。

(B)建築設計費：委任建築師規劃設計，包括建築設計、水電簽證費及設計費、結構簽證費。

(C)鑑界費：更新前土地鑑界、複丈及地政機關收取之行政規費。

(D)鑽探費：更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫等費用。

(E)建築相關規費：請領建築執照之規費。

C.其他必要之費用

其他必要費用包括公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、鄰房鑑定費及交通影響評估費用等 4 項。

(A)公寓大廈管理基金

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

(B)都市更新基金

本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 5 條規定，捐贈都市更新基金經費予臺北市政府作為推動都市更新業務之費用。

(C)外接水、電、瓦斯管線工程費用

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

(D)鄰房鑑定費

更新前對更新單元周邊一定範圍內鄰房進行調查之費用，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」標準提列。

(E)交通影響評估費用

依據實際合約內容提列。

(2)公共設施費用

A.協助開闢公共設施

協助公共設施開闢費用包括公共設施用地捐贈本市土地成本、公共設施用地地上物拆遷補償費用及公共設施用地工程開闢費用等 3 項。

2.權利變換費用

包括都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、土地改良物拆遷

補償及安置費、地籍整理費用等 5 項。

(1)都市更新規劃費

辦理都市更新各階段之相關規劃、研擬事業計畫及權利變換計畫書圖之相關作業，並包含舉辦公聽會、基礎資料蒐集、土地及地上物產權及現況調查等費用。

(2)不動產估價費

委託三家鑑價機構查估權利變換前後更新單元內各宗土地及建築物權利價值所需之費用。

(3)更新前測量費

進行本案更新前土地及地上物實地測量及技師簽證等費用。

(4)土地改良物拆遷補償及安置費

估列合法建築物及其他土地改良物之拆遷安置費用，包括拆屋重建期間之拆遷安置相關費(租金補貼)。

(5)地籍整理費

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

3.貸款利息

包括更新期間工程費用與都市更新等費用之貸款利息。

4.稅捐

包括承攬契據之印花稅、讓售不動產契據之印花稅及土地所有權人分配房屋之營業稅。

5.管理費用

包括人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費及信託管理費等 4 項。

(1)人事行政管理費

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

(2)銷售管理費

實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃及銷售等成本費用。

(3)風險管理費

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

(4)信託管理費

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

(二)經費來源及分擔方式

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

拾肆、拆遷安置計畫

一、地上物拆遷計畫

(一)拆除方式及面積

本案地上物之拆除統一委託由實施者代為處理，拆除費用列入共同負擔，包括 76 戶合法建築物(含其增建部分)及 1 戶違章建物，總拆除樓地板面積共 8,537.93 ㎡。

表 14-1　地上物拆除面積及戶數一覽表

項目			戶數(戶)	面積(㎡)	備註
更新單元內	合法建築物	有合法建築物登記	76	7,181.00	依謄本面積計算
	其他土地改良物	增建部分		1,188.53	依實測面積計算
協助開闢道路部分	舊有違章建物		1	168.40	依實測面積計算
合計			77	8,537.93	--

資料來源：本計畫整理。

註 1：更新單元內泉州街 67 號及重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號兩戶因部分位於道路用地，故未列入道路戶數。

註 2：因棚架不予補償，故本表面積未含棚架。

(二)拆除工程費用

依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，以不同建物構造別拆除單價(鋼筋混凝土造 1~3 樓規格 600 元/㎡、鋼筋混凝土造 4~5 樓規格 800 元/㎡、鋼筋混凝土造 6~13 樓規格 950 元/㎡、加強磚造 1~3 樓規格 400 元/㎡、磚造 1 樓規格 230 元/㎡、竹木造、鋼鐵棚架規格 100 元/㎡)，分別計算本案之拆除費用。

本更新單元內之合法建築物除泉州街 67 號 1 棟為 1 樓木造建築物，其餘 8 棟皆為 4 至 7 層樓鋼筋混凝土造建築物，協助開闢道路部分為泉州街 65 號 1 棟 1 樓磚造建築物，依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」拆除單價相關規定，本案更新單元地上物拆除工程費用共計 6,181,837 元。平均拆除單價約為 724 元/㎡(請詳見表 14-2、14-3、14-5、8-2)。

(三)預定拆除時程

1.拆遷公告及通知

實施者依據「都市更新權利變換實施辦法」第 18 條、第 19 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。

如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2.公告拆遷日

本案公告拆遷日係依「都市更新權利變換辦法」第 19 條規定辦理，即權利變換計畫公告期滿起至預定公告拆遷日，不得少於二個月。地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據「都市更新條例」第 36 條規定，請求臺北市政府代為遷移。

3.地上物拆除

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

相關拆除時程預定如下：

- 權利變換計畫核定公告日
- 核定公告日起第 10 天：預定公告拆遷日
- 核定公告日起第 30 天：權利變換計畫公告期滿
- 預定公告拆遷日：權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日不得少於二個月
- 預定公告拆遷日起 30 天：搬遷截止日(開始進行拆除工程)

二、合法建築物之補償與安置

(一)法令依據

依「都市更新條例」第 36 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。而依據「臺北市都市更新自治條例」第 4 條規定，所提之拆遷補償方案得比照「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」有關規定之標準辦理。

(二)合法建築物重建價值補償

1.合法建築物之認定

本案權利變換範圍內合法建築物之認定以有建築謄本登記者為原則或領有使用執照，共計 79 筆建號。

2.合法建築物拆遷補償之查定

依據「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例辦法」規定之建物拆除補償費標準查定，本案共計 9 棟合法建築物，1 棟屬民國 95 年興建之 1 層樓磚造建築，重建單價以磚造下級 16,460 元/㎡計，3 棟屬民國 65 至 68 年興建之 4 層樓鋼筋混凝土造建築，重建單價以鋼筋混凝土造 4 樓下級 17,860 元/㎡計，1 棟屬民國 66 年興建之 7 層樓鋼筋混凝土造建築，重建單價以鋼筋混凝土造 6 至 7 樓下級 21,670 元/㎡計，其餘為屋齡逾民國 67 至 74 年興建之 5 層樓鋼筋混凝土造建築，鋼筋混凝土造 5 樓下級 18,550 元/㎡計，並依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第 9 條規定，騎樓、陽台及有建物登記之平台，以建築物重建單價 50%計算，補償費用共計 137,238,360 元(詳表 14-2、14-3)。

合法建物拆遷補償費計算標準如下：

A.拆遷補償費(元)＝補償面積(㎡)×重建單價(元/㎡)－拆除費用(元)。

B.補償面積不足 66 ㎡者，以 66 ㎡計。

C.尾數未滿 1 ㎡者，以 1 ㎡計。

3.合法建築物拆除工程費

合法建築物拆除工程費用以每戶實際拆除面積乘上單位樓地板拆除工程費用(鋼筋混凝土造 4~5 樓規格 800 元/㎡、磚造 1 樓規格 230 元/㎡、鋼筋混凝土造 6~13 樓規格 950 元/㎡)，共計 5,948,0390 元(詳表 14-2、14-3)。

合法建築物拆除工程費用計算標準如下：

拆除工程費(元)＝拆除面積(㎡)×拆除單價(元/㎡)。

4.合法建築物實際補償總額

實際補償總額為合法建築物拆遷補償金額扣除拆除工程費用，總計實際補償總額為 131,290,321 元(請詳見表 14-2、表 14-3)。

合法建築物拆除補償價值=合法建築物拆遷補償金額－拆除工程費用

＝137,238,360 元－5,948,0390 元

＝131,290,321 元

5.殘餘價值補償發放對象

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

6.殘餘價值補償發放時程

本案合法建築物殘餘價值之發放依「都市更新權利變換實施辦法」第 20 條規定，於權利變換計畫核定發布 10 日內，通知所有權人領取，並於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發放完畢；逾期未領補償金者依法辦理提存。

(三)合法建築物現住戶之拆遷安置補償

1.拆遷安置補償標準

本案之住宅安置費用以每月租金水準 841 元/坪(中正區住家租金單價；崔媽媽網站)，一樓店面安置費用以實施者與所有權人協議每月租金 1,000 元/坪計算，補貼 47 個月(工期 41 個月+6 個月補貼)提列，計算拆遷安置費合計為 86,144,932 元。並由合法建物所有權人自行覓地安置(請詳見表 14-4)。

2.拆遷安置補償發放對象

拆遷安置補償發放對象為合法建築物，且設有戶籍並具有實際居住事實者。

3.拆遷安置費發放時程

本案拆遷安置補償費預定於拆遷日起，以每半年分期發放；逾期未領補償金者得依法辦理提存。

三、其他土地改良物之補償

(一)法令依據

依「都市更新條例」第 36 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。另依據「臺北市都市更新自治條例」第 4 條規定，本案所提拆遷補償方案依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及其相關規定。

(二)預定拆除時程

1.拆遷公告及通知

實施者依據「都市更新權利變換實施辦法」第 18 條、第 19 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

2.公告拆遷日

本案公告拆遷日係依「都市更新權利變換辦法」第 19 條規定辦理，即權利變換計畫公告期滿起至預定公告拆遷日，不得少於二個月，地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內應自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者。逾期未搬遷者，實施者得依據「都市更新條例」第 36 條規定，請求臺北市政府代為遷移。

3.地上物拆除

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

(三)其他土地改良物可領回價值補償

1.其他地上物之認定

根據測量技師實地測量結果，本更新單元內其他土地改良物包括 9 棟合法建築物之頂樓加蓋、騎樓、陽台等增建，僅就其價值補償，與容積獎勵無關。

2.補償價值查定

依據「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」規定之建物拆除補償費標準查定，依其年期、樓層、結構之不同，選定補償重建單價做為補償標準，並依建物實測面積做為補償面積計算，合計應補償費用為 11,093,495 元。

其他土地改良物拆遷補償費計算標準如下：

A. 拆除補償費=建物實測面積×補償重建價格(元/㎡) -拆除費用。

(補償重建價格依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例提列)

B.尾數不足 1 ㎡者，以 1 ㎡計。

3.其他土地改良物拆除工程費

其他土地改良物拆除工程費用以每戶實際拆除面積乘上單位樓地板拆除工程費用(鋼筋混凝土造 1~3 樓規格 600 元/㎡、磚造 1 樓規格 230 元/㎡、鋼鐵棚架規格 100 元/㎡)，共計 211,351 元(10.2 ㎡×600 元/㎡+ 557.65 ㎡×230 元/㎡+ 783.01 ㎡×100 元/㎡)。

其他土地改良物拆除工程費計算標準如下：

拆除工程費(元)＝拆除面積(㎡)×拆除單價(元/㎡)。

4.其他土地改良物實際補償總額

實際補償總額為其他土地改良物補償金額扣除拆除工程費用，實際補償

總額為 10,898,429 元(請詳見表 14-5)。

本案其他土地改良物實際補償總額＝其他土地改良物拆遷補償金額－拆除工程費用

＝11,093,495 元－195,066 元

＝10,898,429 元

5.殘餘價值補償發放時程

本案其他土地改良物之殘餘價值發放時程，同合法建築物殘餘價值補償發放時程。

四、占有他人土地之舊違章建築戶

本案無有他人土地之舊違章建築戶。

表 14-2　合法建築物拆遷補償費用明細表

序號	編號	建號	建物門牌號碼	樓層、構造規格與級別	拆除面積(含共有部分)(㎡)	拆除單價(元)	拆除費用(元)	建物補償面積(㎡)	重建單價(元/㎡)	拆遷補償費金額(元)	應補償之拆遷補償費金額(元)	所有權人/管理人	權利範圍	每位所有權人拆遷補償費用(元)
1	35	885	泉州街 67 號	2F 木造	47.95	100	4,795	66.00	16,460	1,086,360	1,081,565	蔡朝和	公同共有 1/1	1,081,565
												陳秀鳳	公同共有 1/1	
2	3	1278	重慶南路三段 54 巷 5 號三樓	4F 鋼筋混凝土造	93.13	800	74,504	94.00	17,860	1,678,840	1,604,336	李黃寶飾	1/1	1,604,336
3	1	1279	重慶南路三段 54 巷 5 號	4F 鋼筋混凝土造	93.13	800	74,504	94.00	17,860	1,678,840	1,604,336	李淑如	1/1	1,604,336
4	2	1280	重慶南路三段 54 巷 5 號二樓	4F 鋼筋混凝土造	93.13	800	74,504	94.00	17,860	1,678,840	1,604,336	馮永敏	1/1	1,604,336
5	4	1281	重慶南路三段 54 巷 5 號四樓	4F 鋼筋混凝土造	93.13	800	74,504	94.00	17,860	1,678,840	1,604,336	呂允仁	1/1	1,604,336
6	5	1282	重慶南路三段 54 巷 7 號	4F 鋼筋混凝土造	86.66	800	69,328	87.00	17,860	1,553,820	1,484,492	王林美玉	1/1	1,484,492
7	6	1283	重慶南路三段 54 巷 7 號二樓	4F 鋼筋混凝土造	86.66	800	69,328	87.00	17,860	1,553,820	1,484,492	牛正基	1/1	1,484,492
8	7	1284	重慶南路三段 54 巷 7 號三樓	4F 鋼筋混凝土造	86.66	800	69,328	87.00	17,860	1,553,820	1,484,492	蔡清中	1/1	1,484,492
9	8	1285	重慶南路三段 54 巷 7 號四樓	4F 鋼筋混凝土造	86.66	800	69,328	87.00	17,860	1,553,820	1,484,492	劉梅英	1/1	1,484,492
10	14	1286	重慶南路三段 54 巷 11 號二樓	4F 鋼筋混凝土造	114.28	800	91,424	115.00	17,860	2,053,900	1,962,476	陳月	1/1	1,962,476
11	15	1287	重慶南路三段 54 巷 11 號三樓	4F 鋼筋混凝土造	114.28	800	91,424	115.00	17,860	2,053,900	1,962,476	陳好婉	1/1	1,962,476
12	16	1288	重慶南路三段 54 巷 11 號四樓	4F 鋼筋混凝土造	114.28	800	91,424	115.00	17,860	2,053,900	1,962,476	陳欣澐	1/1	1,962,476
13	13	1289	重慶南路三段 54 巷 11 號	4F 鋼筋混凝土造	114.28	800	91,424	115.00	17,860	2,053,900	1,962,476	張著	1/2	981,238
												張藟	1/2	981,238
14	17	1358	重慶南路三段 54 巷 13 號	4F 鋼筋混凝土造	70.94	800	56,752	71.00	17,860	1,268,060	1,211,308	陳勝佶	1/1	1,211,308
15	18	1359	重慶南路三段 54 巷 13 號二樓	4F 鋼筋混凝土造	70.94	800	56,752	71.00	17,860	1,268,060	1,211,308	劉胡雪娥	1/1	1,211,308
16	19	1360	重慶南路三段 54 巷 13 號三樓	4F 鋼筋混凝土造	70.94	800	56,752	71.00	17,860	1,268,060	1,211,308	葉瑾瑜	1/1	1,211,308
17	21	1361	重慶南路三段 54 巷 15 號	4F 鋼筋混凝土造	73.38	800	58,704	74.00	17,860	1,321,640	1,262,936	劉緯茂	1/2	631,468
												劉群茂	1/2	631,468
18	22	1362	重慶南路三段 54 巷 15 號二樓	4F 鋼筋混凝土造	73.38	800	58,704	74.00	17,860	1,321,640	1,262,936	舒愛珍	1/1	1,262,936
19	23	1363	重慶南路三段 54 巷 15 號三樓	4F 鋼筋混凝土造	73.38	800	58,704	74.00	17,860	1,321,640	1,262,936	吳明麗	1/1	1,262,936
20	24	1364	重慶南路三段 54 巷 15 號四樓	4F 鋼筋混凝土造	73.38	800	58,704	74.00	17,860	1,321,640	1,262,936	葉朝賢	1/1	1,262,936
21	9	1365	重慶南路三段 54 巷 9 號	4F 鋼筋混凝土造	72.77	800	58,216	73.00	17,860	1,303,780	1,245,564	詹璿為	1/1	1,245,564
22	10	1366	重慶南路三段 54 巷 9 號二樓	4F 鋼筋混凝土造	72.77	800	58,216	73.00	17,860	1,303,780	1,245,564	劉聖昌	1/1	1,245,564
23	11	1367	重慶南路三段 54 巷 9 號三樓	4F 鋼筋混凝土造	72.77	800	58,216	73.00	17,860	1,303,780	1,245,564	劉紀昌	1/1	1,245,564
24	12	1368	重慶南路三段 54 巷 9 號四樓	4F 鋼筋混凝土造	72.77	800	58,216	73.00	17,860	1,303,780	1,245,564	劉榮華	1/1	1,245,564
25	20	1405	重慶南路三段 54 巷 13 號四樓	4F 鋼筋混凝土造	70.94	800	56,752	71.00	17,860	1,268,060	1,211,308	簡紅緞	1/1	1,211,308
26	36	1813	泉州街 69 號	5F 鋼筋混凝土造	94.08	800	75,264	95.00	18,550	1,762,250	1,686,986	金綺蕾	1/1	1,686,986
27	37	1814	泉州街 69 號二樓	5F 鋼筋混凝土造	39.06	800	31,248	66.00	18,550	1,224,300	1,193,052	盧建中	1/1	1,193,052
28	38	1815	泉州街 69 號三樓	5F 鋼筋混凝土造	42.84	800	34,272	66.00	18,550	1,224,300	1,190,028	吳周寶珠	1/1	1,190,028
29	39	1816	泉州街 69 號四樓	5F 鋼筋混凝土造	42.84	800	34,272	66.00	18,550	1,224,300	1,190,028	周麗貞	1/1	1,190,028
30	40	1817	泉州街 69 號五樓	5F 鋼筋混凝土造	42.84	800	34,272	66.00	18,550	1,224,300	1,190,028	吳幸容	1/1	1,190,028
31	41	1818	泉州街 71 號	5F 鋼筋混凝土造	232.99	800	186,392	233.00	18,550	4,322,150	4,135,758	劉教湘	1/1	4,135,758
32	42	1819	泉州街 71 號二樓	5F 鋼筋混凝土造	89.82	800	71,856	90.00	18,550	1,669,500	1,597,644	劉教湘	1/1	1,597,644
33	43	1820	泉州街 71 號三樓	5F 鋼筋混凝土造	85.80	800	68,640	86.00	18,550	1,595,300	1,526,660	陳慈玲	1/1	1,526,660
34	44	1821	泉州街 71 號四樓	5F 鋼筋混凝土造	85.80	800	68,640	86.00	18,550	1,595,300	1,526,660	吳華倩	1/1	1,526,660
35	46	1822	和平西路一段 163 號	5F 鋼筋混凝土造	92.64	800	74,112	93.00	18,550	1,725,150	1,651,038	黃慧君	1/1	1,651,038
36	47	1823	和平西路一段 163 號二樓	5F 鋼筋混凝土造	40.86	800	32,688	66.00	18,550	1,224,300	1,191,612	黃慧君	1/1	1,191,612
37	48	1824	和平西路一段 163 號三樓	5F 鋼筋混凝土造	83.70	800	66,960	84.00	18,550	1,558,200	1,491,240	黃慧君	1/1	1,491,240
38	49	1825	和平西路一段 163 號四樓	5F 鋼筋混凝土造	83.70	800	66,960	84.00	18,550	1,558,200	1,491,240	許倍祥	1/1	1,491,240
39	50	1826	和平西路一段 163 號五樓	5F 鋼筋混凝土造	83.70	800	66,960	84.00	18,550	1,558,200	1,491,240	葉朝漠	1/1	1,491,240

序號	編號	建號	建物門牌號碼	樓層、構造規格與級別	拆除面積(含共有部分)(㎡)	拆除單價(元)	拆除費用(元)	建物補償面積(㎡)	重建單價(元/㎡)	拆遷補償費金額(元)	應補償之拆遷補償費金額(元)	所有權人/管理人	權利範圍	每位所有權人拆遷補償費用(元)
40	51	1827	和平西路一段 165 號	5F 鋼筋混凝土造	109.99	800	87,992	110.00	18,550	2,040,500	1,952,508	陳文勳	1/1	1,952,508
41	45	1982	泉州街 71 號五樓	5F 鋼筋混凝土造	85.80	800	68,640	86.00	18,550	1,595,300	1,526,660	陳欣欣	1/1	1,526,660
42	30	2160	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號	5F 鋼筋混凝土造	142.07	800	113,656	143.00	18,550	2,652,650	2,538,994	彭陳建蓮	1/1	2,538,994
43	31	2161	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號二樓	5F 鋼筋混凝土造	89.96	800	71,968	90.00	18,550	1,669,500	1,597,532	葉范姜淑芳	1/1	1,597,532
44	32	2162	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號三樓	5F 鋼筋混凝土造	89.96	800	71,968	90.00	18,550	1,669,500	1,597,532	賴俐真	1/1	1,597,532
45	33	2163	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號四樓	5F 鋼筋混凝土造	89.96	800	71,968	90.00	18,550	1,669,500	1,597,532	林鄭碧蘭	1/1	1,597,532
46	34	2164	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號五樓	5F 鋼筋混凝土造	89.96	800	71,968	90.00	18,550	1,669,500	1,597,532	李彥徵	1/1	1,597,532
47	25	2165	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號	5F 鋼筋混凝土造	144.22	800	115,376	145.00	18,550	2,689,750	2,574,374	黃啟光	1/1	2,574,374
48	26	2166	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號二樓	5F 鋼筋混凝土造	83.34	800	66,672	84.00	18,550	1,558,200	1,491,528	黃慧美	1/1	1,491,528
49	27	2167	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號三樓	5F 鋼筋混凝土造	83.34	800	66,672	84.00	18,550	1,558,200	1,491,528	陳真珠	1/1	1,491,528
50	28	2168	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號四樓	5F 鋼筋混凝土造	83.34	800	66,672	84.00	18,550	1,558,200	1,491,528	陳憲治	1/1	1,491,528
51	29	2169	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號五樓	5F 鋼筋混凝土造	56.55	800	45,240	66.00	18,550	1,224,300	1,179,060	鄭玉代	1/1	1,179,060
52	53	2176	和平西路一段 157 號	7F 鋼筋混凝土造	74.88	950	71,134	75.00	21,670	1,625,250	1,554,116	陳天一	1/2	777,058
												陳淑真	1/2	777,058
53	60	2177	和平西路一段 159 號	7F 鋼筋混凝土造	56.04	950	53,236	66.00	21,670	1,430,220	1,376,984	蘇智淦	1/1	1,376,984
54	66	2178	和平西路一段 161 號	7F 鋼筋混凝土造	49.09	950	46,634	66.00	21,670	1,430,220	1,383,586	陳勝佶	1/1	1,383,586
55	54	2179	和平西路一段 157 號二樓	7F 鋼筋混凝土造	62.36	950	59,242	66.00	21,670	1,430,220	1,370,978	陳天一	1/1	1,370,978
56	61	2180	和平西路一段 159 號二樓	7F 鋼筋混凝土造	56.87	950	54,025	66.00	21,670	1,430,220	1,376,195	陳勝佶	1/1	1,376,195
57	67	2181	和平西路一段 161 號二樓	7F 鋼筋混凝土造	53.40	950	50,728	66.00	21,670	1,430,220	1,379,492	林翠紅	1/1	1,379,492
58	55	2182	和平西路一段 157 號三樓	7F 鋼筋混凝土造	78.17	950	74,260	79.00	21,670	1,711,930	1,637,670	陳淑真	1/1	1,637,670
59	62	2183	和平西路一段 159 號三樓	7F 鋼筋混凝土造	39.79	950	37,801	66.00	21,670	1,430,220	1,392,419	蘇淑卿	1/1	1,392,419
60	68	2184	和平西路一段 161 號三樓	7F 鋼筋混凝土造	37.30	950	35,435	66.00	21,670	1,430,220	1,394,785	施純忠	1/1	1,394,785
61	56	2185	和平西路一段 157 號四樓	7F 鋼筋混凝土造	67.84	950	64,446	68.00	21,670	1,473,560	1,409,114	洪敏夫	1/1	1,409,114
62	69	2186	和平西路一段 159 號四樓	7F 鋼筋混凝土造	65.94	950	62,641	66.00	21,670	1,430,220	1,367,579	洪敏夫	1/1	1,367,579
63	63	2187	和平西路一段 161 號四樓	7F 鋼筋混凝土造	52.32	950	49,702	66.00	21,670	1,430,220	1,380,518	洪敏夫	1020/1025	1,380,518
												藍麗華	1/1025	1,347
												林懿偉	1/1025	1,347
												柯年秋	1/1025	1,347
												陳淑卿	1/1025	1,347
												洪憶華	1/1025	1,347
64	57	2188	和平西路一段 157 號五樓	7F 鋼筋混凝土造	67.84	950	64,446	68.00	21,670	1,473,560	1,409,114	大虹投資股份有限公司	1/1	1,409,114
65	64	2189	和平西路一段 159 號五樓	7F 鋼筋混凝土造	65.94	950	62,641	66.00	21,670	1,430,220	1,367,579	大虹投資股份有限公司	1/1	1,367,579
66	70	2190	和平西路一段 161 號五樓	7F 鋼筋混凝土造	52.32	950	49,702	66.00	21,670	1,430,220	1,380,518	大虹投資股份有限公司	1/1	1,380,518
67	58	2191	和平西路一段 157 號六樓	7F 鋼筋混凝土造	67.84	950	64,446	68.00	21,670	1,473,560	1,409,114	東台開發股份有限公司	1/1	1,409,114
68	64	2192	和平西路一段 159 號六樓	7F 鋼筋混凝土造	65.94	950	62,641	66.00	21,670	1,430,220	1,367,579	東台開發股份有限公司	1/1	1,367,579
69	71	2193	和平西路一段 161 號六樓	7F 鋼筋混凝土造	52.32	950	49,702	66.00	21,670	1,430,220	1,380,518	東台開發股份有限公司	1/1	1,380,518
70	59	2194	和平西路一段 157 號七樓	7F 鋼筋混凝土造	185.68	950	176,400	186.00	21,670	4,030,620	3,854,220	宜富建設股份有限公司	1/1	3,854,220
71	72	2195	和平西路一段 161 號地下室	7F 鋼筋混凝土造	83.52	950	79,344	84.00	21,670	1,820,280	1,740,936	阮明華	23/200	200,208
												阮永香	23/200	200,208
												蘇智淦	26/100	452,643
												陳天一	51/200	443,939
												陳淑真	51/200	443,939
72	73	2196	和平西路一段 157 號等公共使用	7F 鋼筋混凝土造	47.42	950	45,053	66.00	21,670	1,430,220	1,385,167	--		1,385,167
73	74	2676	和平西路一段 155 號房屋地下層	5F 鋼筋混凝土造	38.75	800	31,000	66.00	18,550	1,224,300	1,193,300	許楊秀菊	1/1	1,193,300
74	75	2677	和平西路一段 155 號	5F 鋼筋混凝土造	114.81	800	91,848	115.00	18,550	2,133,250	2,041,402	許楊秀菊	1/1	2,041,402

序號	編號	建號	建物門牌號碼	樓層、構造規格與級別	拆除面積(含共有部分)(㎡)	拆除單價(元)	拆除費用(元)	建物補償面積(㎡)	重建單價(元/㎡)	拆遷補償費金額(元)	應補償之拆遷補償費金額(元)	所有權人/管理人	權利範圍	每位所有權人拆遷補償費用(元)
75	76	2678	和平西路一段 155 號二樓	5F 鋼筋混凝土造	114.81	800	91,848	115.00	18,550	2,133,250	2,041,402	陳毓芬	1/1	2,041,402
76	77	2679	和平西路一段 155 號三樓	5F 鋼筋混凝土造	114.81	800	91,848	115.00	18,550	2,133,250	2,041,402	王培守	1/1	2,041,402
77	78	2680	和平西路一段 155 號五樓	5F 鋼筋混凝土造	114.81	800	91,848	115.00	18,550	2,133,250	2,041,402	王獻良	1/1	2,041,402
78	79	2722	和平西路一段 155 號四樓	5F 鋼筋混凝土造	114.81	800	91,848	115.00	18,550	2,133,250	2,041,402	吳佩芸	1/1	2,041,402
79	52	3324	和平西路一段 165 號二樓	5F 鋼筋混凝土造	42.84	800	34,272	66.00	18,550	1,224,300	1,190,028	嘉鴻興業有限公司	1/1	1,190,028
合計		79	78		6,420.19		5,310,006	6,808.00		129,574,060	124,264,054			124,270,788

註 1：表中之編號順序係對照圖 5-1 合法建築物門牌及其他土地改良物座落位置圖。

註 2：拆除費用(元)＝拆除面積(㎡)×拆除單價(元/㎡)；補償費用(元)＝補償面積(㎡)×補償單價(元/坪)；應補償總價(元)＝補償費用(元)－拆除費用(元)。

註 3：建號 2196 總面積為 331.97 ㎡，本表登載部分為未登記產權面積共計 47.42 ㎡，其餘 284.55 ㎡依照謄本登記項目分配於相關所有權人拆遷補償面積中。

表 14-3　合法建築物(登記之騎樓、陽台及平台)拆遷補償費用明細表

序號	編號	建號	建物門牌號碼	樓層、構造規格與級別	建物登記(拆除面積)			拆除單價(元)	拆除費用(元)	重建單價(元/㎡)x50%	拆遷補償費金額(元)	應補償之拆遷補償費金額(元)	所有權人/管理人	權利範圍	每位所有權人拆遷補償費用(元)
					騎樓	陽台	平台								
1	35	885	泉州街 67 號	2F 木造				100	0				蔡朝和	公同共有 1/1	0
													陳秀鳳	公同共有 1/1	
2	3	1278	重慶南路三段 54 巷 5 號三樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				李黃寶飾	1/1	0
3	1	1279	重慶南路三段 54 巷 5 號	4F 鋼筋混凝土造				800	0				李淑如	1/1	0
4	2	1280	重慶南路三段 54 巷 5 號二樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				馮永敏	1/1	0
5	4	1281	重慶南路三段 54 巷 5 號四樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				呂允仁	1/1	0
6	5	1282	重慶南路三段 54 巷 7 號	4F 鋼筋混凝土造				800	0				王林美玉	1/1	0
7	6	1283	重慶南路三段 54 巷 7 號二樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				牛正基	1/1	0
8	7	1284	重慶南路三段 54 巷 7 號三樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				蔡清中	1/1	0
9	8	1285	重慶南路三段 54 巷 7 號四樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				劉梅英	1/1	0
10	14	1286	重慶南路三段 54 巷 11 號二樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				陳月	1/1	0
11	15	1287	重慶南路三段 54 巷 11 號三樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				陳好婉	1/1	0
12	16	1288	重慶南路三段 54 巷 11 號四樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				陳欣澐	1/1	0
13	13	1289	重慶南路三段 54 巷 11 號	4F 鋼筋混凝土造				800	0				張著	1/2	0
													張藟	1/2	0
14	17	1358	重慶南路三段 54 巷 13 號	4F 鋼筋混凝土造				800	0				陳勝佶	1/1	0
15	18	1359	重慶南路三段 54 巷 13 號二樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				劉胡雪娥	1/1	0
16	19	1360	重慶南路三段 54 巷 13 號三樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				葉瑾瑜	1/1	0
17	21	1361	重慶南路三段 54 巷 15 號	4F 鋼筋混凝土造				800	0				劉緯茂	1/2	0
													劉群茂	1/2	0
18	22	1362	重慶南路三段 54 巷 15 號二樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				舒愛珍	1/1	0
19	23	1363	重慶南路三段 54 巷 15 號三樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				吳明麗	1/1	0
20	24	1364	重慶南路三段 54 巷 15 號四樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				葉朝賢	1/1	0
21	9	1365	重慶南路三段 54 巷 9 號	4F 鋼筋混凝土造				800	0				詹璿為	1/1	0
22	10	1366	重慶南路三段 54 巷 9 號二樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				劉聖昌	1/1	0
23	11	1367	重慶南路三段 54 巷 9 號三樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				劉紀昌	1/1	0
24	12	1368	重慶南路三段 54 巷 9 號四樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				劉榮華	1/1	0

序號	編號	建號	建物門牌號碼	樓層、構造規格與級別	建物登記(拆除面積)			拆除單價(元)	拆除費用(元)	重建單價(元/㎡)x50%	拆遷補償費金額(元)	應補償之拆遷補償費金額(元)	所有權人/管理人	權利範圍	每位所有權人拆遷補償費用(元)
					騎樓	陽台	平台								
25	20	1405	重慶南路三段 54 巷 13 號四樓	4F 鋼筋混凝土造				800	0				簡紅緞	1/1	0
26	36	1813	泉州街 69 號	5F 鋼筋混凝土造			12.88	800	10,304	9,275	120,575	110,271	金綺蕾	1/1	110,271
27	37	1814	泉州街 69 號二樓	5F 鋼筋混凝土造		12.88		800	10,304	9,275	120,575	110,271	盧建中	1/1	110,271
28	38	1815	泉州街 69 號三樓	5F 鋼筋混凝土造		15.45		800	12,360	9,275	148,400	136,040	吳周寶珠	1/1	136,040
29	39	1816	泉州街 69 號四樓	5F 鋼筋混凝土造		15.45		800	12,360	9,275	148,400	136,040	周麗貞	1/1	136,040
30	40	1817	泉州街 69 號五樓	5F 鋼筋混凝土造		15.45		800	12,360	9,275	148,400	136,040	吳幸容	1/1	136,040
31	41	1818	泉州街 71 號	5F 鋼筋混凝土造			30.94	800	24,752	9,275	287,525	262,773	劉教湘	1/1	262,773
32	42	1819	泉州街 71 號二樓	5F 鋼筋混凝土造		30.94		800	24,752	9,275	287,525	262,773	劉教湘	1/1	262,773
33	43	1820	泉州街 71 號三樓	5F 鋼筋混凝土造		30.12		800	24,096	9,275	287,525	263,429	陳慈玲	1/1	263,429
34	44	1821	泉州街 71 號四樓	5F 鋼筋混凝土造		30.12		800	24,096	9,275	287,525	263,429	吳華倩	1/1	263,429
35	46	1822	和平西路一段 163 號	5F 鋼筋混凝土造			11.94	800	9,552	9,275	111,300	101,748	黃慧君	1/1	101,748
36	47	1823	和平西路一段 163 號二樓	5F 鋼筋混凝土造		11.94		800	9,552	9,275	111,300	101,748	黃慧君	1/1	101,748
37	48	1824	和平西路一段 163 號三樓	5F 鋼筋混凝土造		25.44		800	20,352	9,275	241,150	220,798	黃慧君	1/1	220,798
38	49	1825	和平西路一段 163 號四樓	5F 鋼筋混凝土造		25.44		800	20,352	9,275	241,150	220,798	許倍祥	1/1	220,798
39	50	1826	和平西路一段 163 號五樓	5F 鋼筋混凝土造		25.44		800	20,352	9,275	241,150	220,798	葉朝漠	1/1	220,798
40	51	1827	和平西路一段 165 號	5F 鋼筋混凝土造			13.50	800	10,800	9,275	129,850	119,050	陳文勳	1/1	119,050
41	45	1982	泉州街 71 號五樓	5F 鋼筋混凝土造		30.12		800	24,096	9,275	287,525	263,429	陳欣欣	1/1	263,429
42	30	2160	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號	5F 鋼筋混凝土造			11.67	800	9,336	9,275	111,300	101,964	彭陳建蓮	1/1	101,964
43	31	2161	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號二樓	5F 鋼筋混凝土造		11.67		800	9,336	9,275	111,300	101,964	葉范姜淑芳	1/1	101,964
44	32	2162	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號三樓	5F 鋼筋混凝土造		11.67		800	9,336	9,275	111,300	101,964	賴俐真	1/1	101,964
45	33	2163	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號四樓	5F 鋼筋混凝土造		11.67		800	9,336	9,275	111,300	101,964	林鄭碧蘭	1/1	101,964
46	34	2164	重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號五樓	5F 鋼筋混凝土造		11.67		800	9,336	9,275	111,300	101,964	李彥徵	1/1	101,964
47	25	2165	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號	5F 鋼筋混凝土造			24.40	800	19,520	9,275	231,875	212,355	黃啟光	1/1	212,355
48	26	2166	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號二樓	5F 鋼筋混凝土造		24.40		800	19,520	9,275	231,875	212,355	黃慧美	1/1	212,355
49	27	2167	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號三樓	5F 鋼筋混凝土造		24.40		800	19,520	9,275	231,875	212,355	陳真珠	1/1	212,355
50	28	2168	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號四樓	5F 鋼筋混凝土造		24.40		800	19,520	9,275	231,875	212,355	陳憲治	1/1	212,355
51	29	2169	重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號五樓	5F 鋼筋混凝土造		25.58		800	20,464	9,275	241,150	220,686	鄭玉代	1/1	220,686
52	53	2176	和平西路一段 157 號	7F 鋼筋混凝土造			14.43	950	13,709	10,880	163,200	149,491	陳天一	1/2	74,746
													陳淑真	1/2	74,746
53	60	2177	和平西路一段 159 號	7F 鋼筋混凝土造			0.63	950	599	10,880	10,880	10,281	蘇智淦	1/1	10,281
54	66	2178	和平西路一段 161 號	7F 鋼筋混凝土造			11.53	950	10,954	10,880	130,560	119,606	陳勝佶	1/1	119,606
55	54	2179	和平西路一段 157 號二樓	7F 鋼筋混凝土造		14.43		950	13,709	10,880	163,200	149,491	陳天一	1/1	149,491
56	61	2180	和平西路一段 159 號二樓	7F 鋼筋混凝土造		5.24		950	4,978	10,880	65,280	60,302	陳勝佶	1/1	60,302
57	67	2181	和平西路一段 161 號二樓	7F 鋼筋混凝土造		12.16		950	11,552	10,880	141,440	129,888	林翠紅	1/1	129,888
58	55	2182	和平西路一段 157 號三樓	7F 鋼筋混凝土造		12.22		950	11,609	10,880	141,440	129,831	陳淑真	1/1	129,831
59	62	2183	和平西路一段 159 號三樓	7F 鋼筋混凝土造		4.05		950	3,848	10,880	54,400	50,552	蘇淑卿	1/1	50,552
60	68	2184	和平西路一段 161 號三樓	7F 鋼筋混凝土造		11.75		950	11,163	10,880	130,560	119,397	施純忠	1/1	119,397
61	56	2185	和平西路一段 157 號四樓	7F 鋼筋混凝土造		11.12		950	10,564	10,880	130,560	119,996	洪敏夫	1/1	119,996
62	69	2186	和平西路一段 159 號四樓	7F 鋼筋混凝土造		5.16		950	4,902	10,880	65,280	60,378	洪敏夫	1/1	60,378

序號	編號	建號	建物門牌號碼	樓層、構造規格與級別	建物登記(拆除面積)			拆除單價(元)	拆除費用(元)	重建單價(元/㎡)x50%	拆遷補償費金額(元)	應補償之拆遷補償費金額(元)	所有權人/管理人	權利範圍	每位所有權人拆遷補償費用(元)
					騎樓	陽台	平台								
63	63	2187	和平西路一段 161 號四樓	7F 鋼筋混凝土造		11.08		950	10,526	10,880	130,560	120,034	洪敏夫	1020/1025	119,448
													藍麗華	1/1025	117
													林懿偉	1/1025	117
													柯年秋	1/1025	117
													陳淑卿	1/1025	117
													洪憶華	1/1025	117
64	57	2188	和平西路一段 157 號五樓	7F 鋼筋混凝土造		11.12		950	10,564	10,880	130,560	119,996	大虹投資股份有限公司	1/1	119,996
65	64	2189	和平西路一段 159 號五樓	7F 鋼筋混凝土造		5.16		950	4,902	10,880	65,280	60,378	大虹投資股份有限公司	1/1	60,378
66	70	2190	和平西路一段 161 號五樓	7F 鋼筋混凝土造		11.08		950	10,526	10,880	130,560	120,034	大虹投資股份有限公司	1/1	120,034
67	58	2191	和平西路一段 157 號六樓	7F 鋼筋混凝土造		11.12		950	10,564	10,880	130,560	119,996	東台開發股份有限公司	1/1	119,996
68	64	2192	和平西路一段 159 號六樓	7F 鋼筋混凝土造		5.16		950	4,902	10,880	65,280	60,378	東台開發股份有限公司	1/1	60,378
69	71	2193	和平西路一段 161 號六樓	7F 鋼筋混凝土造		11.08		950	10,526	10,880	130,560	120,034	東台開發股份有限公司	1/1	120,034
70	59	2194	和平西路一段 157 號七樓	7F 鋼筋混凝土造		27.36		950	25,992	10,880	304,640	278,648	宜富建設股份有限公司	1/1	278,648
71	72	2195	和平西路一段 161 號地下室	7F 鋼筋混凝土造				950	0				阮明華	23/200	0
													阮永香	23/200	0
													蘇智淦	26/100	0
													陳天一	51/200	0
													陳淑真	51/200	0
72	73	2196	和平西路一段 157 號等公共使用	7F 鋼筋混凝土造				950	0						0
73	74	2676	和平西路一段 155 號房屋地下層	5F 鋼筋混凝土造				800	0				許楊秀菊	1/1	0
74	75	2677	和平西路一段 155 號	5F 鋼筋混凝土造			6.37	800	5,096	9,275	64,925	59,829	許楊秀菊	1/1	59,829
75	76	2678	和平西路一段 155 號二樓	5F 鋼筋混凝土造		6.37		800	5,096	9,275	64,925	59,829	陳毓芬	1/1	59,829
76	77	2679	和平西路一段 155 號三樓	5F 鋼筋混凝土造		6.37		800	5,096	9,275	64,925	59,829	王培守	1/1	59,829
77	78	2680	和平西路一段 155 號五樓	5F 鋼筋混凝土造		6.37		800	5,096	9,275	64,925	59,829	王獻良	1/1	59,829
78	79	2722	和平西路一段 155 號四樓	5F 鋼筋混凝土造		6.37		800	5,096	9,275	64,925	59,829	吳佩芸	1/1	59,829
79	52	3324	和平西路一段 165 號二樓	5F 鋼筋混凝土造		13.50		800	10,800	9,275	129,850	119,050	嘉鴻興業有限公司	1/1	119,050
合計					0	622.52	138.29		638,033		7,664,300	7,026,267			7,026,267

註 1：表中之編號順序係對照圖 5-1 合法建築物門牌及其他土地改良物座落位置圖。

註 2：拆除費用(元)＝拆除面積(㎡)×拆除單價(元/㎡)；補償費用(元)＝補償面積(㎡)×補償單價(元/坪)(詳註 3)；應補償總價(元)＝補償費用(元)－拆除費用(元)。

註 3：依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第 9 條規定，騎樓、陽台及有建物登記之平台，以建築物重建單價 50%計算

表 14-4　合法建築物拆遷安置費明細表

序號	編號	建號	建物門牌	建物面積(㎡)	安置費用(元/月)	47 個月每戶拆遷安置費 (元)	所有權人	權利範圍			每位所有權人拆遷安置費用(元)
1	35	885	泉州街 67 號	47.95	14,505	681,729	蔡朝和	1	/	2	340,865
							陳秀鳳	1	/	2	340,865
2	3	1278	重慶南路 3 段 54 巷 5 號 3 樓	93.13	23,693	1,113,548	李黃寶飾	1	/	1	1,113,548
3	1	1279	重慶南路 3 段 54 巷 5 號	93.13	23,693	1,113,548	李淑如	1	/	1	1,113,548

序號	編號	建號	建物門牌	建物面積(㎡)	安置費用(元/月)	47 個月每戶拆遷安置費 (元)	所有權人	權利範圍			每位所有權人拆遷安置費用(元)
4	2	1280	重慶南路 3 段 54 巷 5 號 2 樓	93.13	23,693	1,113,548	馮永敏	1	/	1	1,113,548
5	4	1281	重慶南路 3 段 54 巷 5 號 4 樓	93.13	23,693	1,113,548	呂允仁	1	/	1	1,113,548
6	5	1282	重慶南路 3 段 54 巷 7 號	86.66	22,047	1,036,186	王林美玉	1	/	1	1,036,186
7	6	1283	重慶南路 3 段 54 巷 7 號 2 樓	86.66	22,047	1,036,186	牛正基	1	/	1	1,036,186
8	7	1284	重慶南路 3 段 54 巷 7 號 3 樓	86.66	22,047	1,036,186	蔡清中	1	/	1	1,036,186
9	8	1285	重慶南路 3 段 54 巷 7 號 4 樓	86.66	22,047	1,036,186	劉梅英	1	/	1	1,036,186
10	14	1286	重慶南路 3 段 54 巷 11 號 2 樓	114.28	29,073	1,366,437	陳月	1	/	1	1,366,437
11	15	1287	重慶南路 3 段 54 巷 11 號 3 樓	114.28	29,073	1,366,437	陳好婉	1	/	1	1,366,437
12	16	1288	重慶南路 3 段 54 巷 11 號 4 樓	114.28	29,073	1,366,437	陳欣澐	1	/	1	1,366,437
13	13	1289	重慶南路 3 段 54 巷 11 號	114.28	29,073	1,366,437	張著	1	/	2	683,218
							張藟	1	/	2	683,218
14	17	1358	重慶南路 3 段 54 巷 13 號	70.94	18,047	848,224	陳勝佶	1	/	1	848,224
15	18	1359	重慶南路 3 段 54 巷 13 號 2 樓	70.94	18,047	848,224	劉胡雪娥	1	/	1	848,224
16	19	1360	重慶南路 3 段 54 巷 13 號 3 樓	70.94	18,047	848,224	葉瑾瑜	1	/	1	848,224
17	21	1361	重慶南路 3 段 54 巷 15 號	73.38	18,668	877,399	劉緯茂	1	/	2	438,699
							劉群茂	1	/	2	438,699
18	22	1362	重慶南路 3 段 54 巷 15 號 2 樓	73.38	18,668	877,399	舒愛珍	1	/	1	877,399
19	23	1363	重慶南路 3 段 54 巷 15 號 3 樓	73.38	18,668	877,399	吳明麗	1	/	1	877,399
20	24	1364	重慶南路 3 段 54 巷 15 號 4 樓	73.38	18,668	877,399	葉朝賢	1	/	1	877,399
21	9	1365	重慶南路 3 段 54 巷 9 號	72.77	18,513	870,105	詹璿為	1	/	1	870,105
22	10	1366	重慶南路 3 段 54 巷 9 號 2 樓	72.77	18,513	870,105	劉聖昌	1	/	1	870,105
23	11	1367	重慶南路 3 段 54 巷 9 號 3 樓	72.77	18,513	870,105	劉紀昌	1	/	1	870,105
24	12	1368	重慶南路 3 段 54 巷 9 號 4 樓	72.77	18,513	870,105	劉榮華	1	/	1	870,105
25	20	1405	重慶南路 3 段 54 巷 13 號 4 樓	70.94	18,047	848,224	簡紅緞	1	/	1	848,224
26	36	1813	泉州街 69 號	106.96	27,211	1,278,912	金綺蕾	1	/	1	1,278,912
27	37	1814	泉州街 69 號 2 樓	51.94	13,214	621,042	盧建中	1	/	1	621,042
28	38	1815	泉州街 69 號 3 樓	58.29	14,829	696,969	吳周寶珠	1	/	1	696,969
29	39	1816	泉州街 69 號 4 樓	58.29	14,829	696,969	周麗貞	1	/	1	696,969
30	40	1817	泉州街 69 號 5 樓	58.29	14,829	696,969	吳幸容	1	/	1	696,969
31	41	1818	泉州街 71 號	263.93	67,144	3,155,789	劉教湘	1	/	1	3,155,789
32	42	1819	泉州街 71 號 2 樓	120.76	30,722	1,443,917	劉教湘	1	/	1	1,443,917
33	43	1820	泉州街 71 號 3 樓	115.92	29,490	1,386,046	陳慈玲	1	/	1	1,386,046
34	44	1821	泉州街 71 號 4 樓	115.92	29,490	1,386,046	吳華倩	1	/	1	1,386,046
35	46	1822	和平西路 1 段 163 號	104.58	26,605	1,250,454	黃慧君	1	/	1	1,250,454
36	47	1823	和平西路 1 段 163 號 2 樓	52.8	13,432	631,325	黃慧君	1	/	1	631,325

序號	編號	建號	建物門牌	建物面積(㎡)	安置費用(元/月)	47 個月每戶拆遷安置費 (元)	所有權人	權利範圍			每位所有權人拆遷安置費用(元)
37	48	1824	和平西路 1 段 163 號 3 樓	109.14	27,765	1,304,978	黃慧君	1	/	1	1,304,978
38	49	1825	和平西路 1 段 163 號 4 樓	109.14	27,765	1,304,978	許倍祥	1	/	1	1,304,978
39	50	1826	和平西路 1 段 163 號 5 樓	109.14	27,765	1,304,978	葉朝漠	1	/	1	1,304,978
40	51	1827	和平西路 1 段 165 號	123.49	31,416	1,476,560	陳文勳	1	/	1	1,476,560
41	45	1982	泉州街 71 號 5 樓	115.92	29,490	1,386,046	陳欣欣	1	/	1	1,386,046
42	30	2160	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 6 號	153.74	39,112	1,838,256	彭陳建蓮	1	/	1	1,838,256
43	31	2161	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 6 號 2 樓	101.63	25,855	1,215,182	葉范姜淑芳	1	/	1	1,215,182
44	32	2162	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 6 號 3 樓	101.63	25,855	1,215,182	賴俐真	1	/	1	1,215,182
45	33	2163	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 6 號 4 樓	101.63	25,855	1,215,182	林鄭碧蘭	1	/	1	1,215,182
46	34	2164	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 6 號 5 樓	101.63	25,855	1,215,182	李彥徵	1	/	1	1,215,182
47	25	2165	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號	168.62	42,897	2,016,175	黃啟光	1	/	1	2,016,175
48	26	2166	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號 2 樓	107.74	27,409	1,288,238	黃慧美	1	/	1	1,288,238
49	27	2167	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號 3 樓	107.74	27,409	1,288,238	陳真珠	1	/	1	1,288,238
50	28	2168	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號 4 樓	107.74	27,409	1,288,238	陳憲治	1	/	1	1,288,238
51	29	2169	重慶南路 3 段 54 巷 23 弄 4 號 5 樓	82.13	20,894	982,022	鄭玉代	1	/	1	982,022
52	53	2176	和平西路 1 段 157 號	89.31	27,016	1,269,738	陳天一	1	/	2	634,869
							陳淑真	1	/	2	634,869
53	60	2177	和平西路 1 段 159 號	56.67	17,142	805,679	蘇智淦	1	/	1	805,679
54	66	2178	和平西路 1 段 161 號	60.62	18,337	861,838	陳勝佶	1	/	1	861,838
55	54	2179	和平西路 1 段 157 號 2 樓	76.79	19,536	918,172	陳天一	1	/	1	918,172
56	61	2180	和平西路 1 段 159 號 2 樓	62.11	15,800	742,621	陳勝佶	1	/	1	742,621
57	67	2181	和平西路 1 段 161 號 2 樓	65.56	16,678	783,873	林翠紅	1	/	1	783,873
58	55	2182	和平西路 1 段 157 號 3 樓	90.39	22,995	1,080,763	陳淑真	1	/	1	1,080,763
59	62	2183	和平西路 1 段 159 號 3 樓	43.84	11,153	524,191	蘇淑卿	1	/	1	524,191
60	68	2184	和平西路 1 段 161 號 3 樓	49.05	12,478	586,487	施純忠	1	/	1	586,487
61	56	2185	和平西路 1 段 157 號 4 樓	78.96	20,087	944,095	洪敏夫	1	/	1	944,095
62	69	2186	和平西路 1 段 159 號 4 樓	71.10	18,088	850,114	洪敏夫	1	/	1	850,114
63	63	2187	和平西路 1 段 161 號 4 樓	63.40	16,129	758,046	洪敏夫	1020	/	1025	754,348
							藍麗華	1	/	1025	740
							林懿偉	1	/	1025	740
							柯年秋	1	/	1025	740
							陳淑卿	1	/	1025	740
							洪憶華	1	/	1025	740
64	57	2188	和平西路 1 段 157 號 5 樓	78.96	20,087	944,095	大虹投資股份有限公司	1	/	1	944,095
65	64	2189	和平西路 1 段 159 號 5 樓	71.10	18,088	850,114	大虹投資股份有限公司	1	/	1	850,114

序號	編號	建號	建物門牌	建物面積(㎡)	安置費用(元/月)	47 個月每戶拆遷安置費 (元)	所有權人	權利範圍			每位所有權人拆遷安置費用(元)
66	70	2190	和平西路 1 段 161 號 5 樓	63.40	16,129	758,046	大虹投資股份有限公司	1	/	1	758,046
67	58	2191	和平西路 1 段 157 號 6 樓	78.96	20,087	944,095	東台開發股份有限公司	1	/	1	944,095
68	64	2192	和平西路 1 段 159 號 6 樓	71.10	18,088	850,114	東台開發股份有限公司	1	/	1	850,114
69	71	2193	和平西路 1 段 161 號 6 樓	63.40	16,129	758,046	東台開發股份有限公司	1	/	1	758,046
70	59	2194	和平西路 1 段 157 號 7 樓	213.04	54,199	2,547,353	宜富建設股份有限公司	1	/	1	2,547,353
71	72	2195	和平西路 1 段 161 號地下室	83.52	21,248	998,642	阮明華	23	/	200	114,844
							阮永香	23	/	200	114,844
							蘇智淦	26	/	100	259,647
							陳天一	51	/	200	254,654
							陳淑真	51	/	200	254,654
72	73	2196	和平西路 1 段 157 號等公共使用	47.42							
73	74	2676	和平西路 1 段 155 號房屋地下層	38.75	9,858	463,331	許楊秀菊	1	/	1	463,331
74	75	2677	和平西路 1 段 155 號	121.18	36,657	1,722,877	許楊秀菊	1	/	1	1,722,877
75	76	2678	和平西路 1 段 155 號 2 樓	121.18	30,828	1,448,939	陳毓芬	1	/	1	1,448,939
76	77	2679	和平西路 1 段 155 號 3 樓	121.18	30,828	1,448,939	王培守	1	/	1	1,448,939
77	78	2680	和平西路 1 段 155 號 5 樓	121.18	30,828	1,448,939	王獻良	1	/	1	1,448,939
78	79	2722	和平西路 1 段 155 號 4 樓	121.18	30,828	1,448,939	吳佩芸	1	/	1	1,448,939
79	52	3324	和平西路 1 段 165 號 2 樓	56.34	14,333	673,653	嘉鴻興業有限公司	1	/	1	673,653
合計			--	7,181.00	1,832,871	86,144,932					86,144,932

註 1：表中之編號順序係對照圖 5-1 合法建築物門牌及其他土地改良物座落位置圖。

註 2：建號 2196 總面積為 331.97 ㎡，本表登載部分為未登記產權面積共計 47.42 ㎡，其餘 284.55 ㎡依照謄本登記項目分配於相關所有權人拆遷補償面積中。

註 3：本案安置費用依合法建物謄本登載面積大小×補償單價計算，補償單價部分，1 樓店面以 1,000 元/坪，2 樓以上以 841 元/坪(依據崔媽媽網站之中正區住宅租金平均水準)，依興建建築物施工期(41 個月)及後續申請相關執照作業(6 個月)，共計 47 個月估算租金補貼。

表 14-5　其他土地改良物補償費用明細表

序號	編號	建物門牌	建物完成日期	樓層別、構造級別	其他改良物面積(㎡)	拆除單價(元)	拆除費用(元)	拆遷補償面積(㎡)	重建價格x(折扣率)(元/㎡)	拆遷補償費金額(元)	拆遷補償金額扣除拆除費用(元)	小計(元)	所有權人	持分比例			應補償總價(扣除拆除費用)(元)
1	B-1	臺北市中正區泉州街69號1F	68.10.27	1F鐵造	17.15	100	1,715	18.00	11,522	207,396	205,681	205,681	金綺蕾	1	/	1	205,681
2	B-3	臺北市中正區泉州街69號5F	68.10.27	5F鐵造	61.14	100	6,114	62.00	8,230	510,260	504,146	504,146	吳幸容	1	/	1	504,146
3	B-5	臺北市中正區泉州街71號5F	68.10.27	5F磚造	68.47	230	15,748	69.00	8,230	567,870	552,122	552,122	陳欣欣	1	/	1	552,122
4	B-6	臺北市中正區和平西路一段163號2F	68.10.27	2F鋼筋混凝土造	2.41	600	1,446	3.00	12,019	36,057	34,611	34,611	黃慧君	1	/	1	34,611
5	B-7	臺北市中正區和平西路一段163號3F	68.10.27	3F鋼筋混凝土造	7.79	600	4,674	8.00	12,502	100,016	95,342	95,342	黃慧君	1	/	1	95,342
6	B-8	臺北市中正區和平西路一段163號5F	68.10.27	5F鐵造	112.68	100	11,268	113.00	8,230	929,990	918,722	918,722	葉朝漠	1	/	1	918,722
7	B-9	臺北市中正區和平西路一段161號1F	67.11.03	1F磚造	7.13	230	1,640	8.00	11,522	92,176	90,536	90,536	陳勝佶	1	/	1	90,536
8	B-11	臺北市中正區和平西路一段161號6F	67.11.03	6F磚造	80.59	230	18,536	81.00	8,230	666,630	648,094	648,094	東台開發股份有限公司	1	/	1	648,094
9	B-14	臺北市中正區和平西路一段155號1F	74.11.11	1F鐵造	43.64	100	4,364	44.00	11,522	506,968	502,604	502,604	許楊秀菊	1	/	1	502,604

序號	編號	建物門牌	建物完成日期	樓層別、構造級別	其他改良物面積(㎡)	拆除單價(元)	拆除費用(元)	拆遷補償面積(㎡)	重建價格x(折扣率)(元/㎡)	拆遷補償費金額(元)	拆遷補償金額扣除拆除費用(元)	小計(元)	所有權人	持分比例			應補償總價(扣除拆除費用)(元)
10	B-15	臺北市中正區和平西路一段155號5F	74.11.11	5F磚造	58.09	230	13,361	59.00	8,230	485,570	472,209	472,209	王獻良	1	/	1	472,209
11	B-17	臺北市中正區重慶南路三段54巷5號1F	64.08.15	1F磚造	38.6	230	8,878	39.00	11,522	449,358	440,480	440,480	李淑如	1	/	1	440,480
12	B-18	臺北市中正區重慶南路三段54巷7號1F	64.08.15	1F磚造	33.37	230	7,675	34.00	11,522	391,748	384,073	384,073	王林美玉	1	/	1	384,073
13	B-19	臺北市中正區重慶南路三段54巷7號4F	64.08.15	4F磚造	39.77	230	9,147	40.00	8,230	329,200	320,053	320,053	劉梅英	1	/	1	320,053
14	B-20	臺北市中正區重慶南路三段54巷9號1F	64.08.15	1F磚造	29	230	6,670	29.00	11,522	334,138	327,468	327,468	詹璿為	1	/	1	327,468
15	B-21	臺北市中正區重慶南路三段54巷9號4F	64.08.15	4F磚造	40.37	230	9,285	41.00	8,230	337,430	328,145	328,145	劉榮華	1	/	1	328,145
16	B-23	臺北市中正區重慶南路三段54巷11號1F	64.08.15	1F磚造	42.71	230	9,823	43.00	11,522	495,446	485,623	485,623	張菩	1	/	2	242,812
													張藟	1	/	2	242,812
17	B-24	臺北市中正區重慶南路三段54巷11號4F	64.08.15	4F鐵造	105.29	100	10,529	106.00	8,230	872,380	861,851	861,851	陳欣澐	1	/	1	861,851
18	B-25	臺北市中正區重慶南路三段54巷13號1F	65.11.21	1F磚造	12.06	230	2,774	13.00	11,522	149,786	147,012	147,012	陳勝佶	1	/	1	147,012
19	B-27	臺北市中正區重慶南路三段54巷13號4F	65.11.21	4F鐵造	78.46	100	7,846	79.00	8,230	650,170	642,324	642,324	簡紅緞	1	/	1	642,324
20	B-28	臺北市中正區重慶南路三段54巷15號1F	65.11.21	1F磚造	12.73	230	2,928	13.00	11,522	149,786	146,858	146,858	劉緯茂	1	/	2	73,429
21	B-30	臺北市中正區重慶南路三段54巷15號4F	65.11.21	4F鐵造	73.11	100	7,311	74.00	8,230	609,020	601,709	601,709	葉朝賢	1	/	1	601,709
22	B-31	臺北市中正區重慶南路三段54巷23弄4號1F	69.07.23	1F磚造	5.51	230	1,267	6.00	11,522	69,132	67,865	67,865	黃啟光	1	/	1	67,865
23	B-33	臺北市中正區重慶南路三段54巷23弄4號5F	69.07.23	5F鐵造	36.21	100	3,621	37.00	8,230	304,510	300,889	300,889	鄭玉代	1	/	1	300,889
24	B-36	臺北市中正區重慶南路三段54巷23弄6號5F	69.07.23	5F磚造	78.62	230	18,083	79.00	8,230	650,170	632,087	632,087	李彥徵	1	/	1	632,087
25	B-41	臺北市中正區和平西路一段145號東側	60.10.22	1F鐵造	103.63	100	10,363	104.00	11,522	1,198,288	1,187,925	1,187,925	--	1	/	1	1,187,925
合計					1,188.53		195,066	1,202		11,093,495	10,898,429	10,898,429					10,825,000

註 1：表中之編號順序係對照圖 5-1 合法建築物門牌及其他土地改良物座落位置圖。

註 2：拆除費用(元)＝拆除面積(㎡)×拆除單價(元/㎡)；補償費用(元)＝補償面積(㎡)×補償單價(元/坪)×折扣率；應補償總價(元)＝補償費用(元)－拆除費用(元)。

註 3：本案其他土地改良物皆屬「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」所定義之 53 年至 77 年 8 月 1 日前之既存違章建築，其各結構物樓層別及構造級別之原重建單價及乘上折扣率後之單價如下說明：

磚造原重建單價 16,460(元/㎡)，既存違章建築 1F 至 3F 以原重建單價 70%折扣率計算為 11,522(元/㎡)，4F(含)以上以原重建單價 50%折扣率計算為 8,230(元/㎡)；

鐵造原重建單價 16,460(元/㎡)，既存違章建築 1F 至 3F 以原重建單價 70%折扣率計算為 11,522(元/㎡)，4F(含)以上以原重建單價 50%折扣率計算為 8,230(元/㎡)；

鋼筋混凝土造原重建單價 2F 為 17,170(元/㎡)，既存違章建築 1F 至 3F 以原重建單價 70%折扣率計算為 12,019(元/㎡)；

鋼筋混凝土造原重建單價 3F 為 17,860(元/㎡)，既存違章建築 1F 至 3F 以原重建單價 70%折扣率計算為 12,502(元/㎡)。

拾伍、財務計畫

本章財務計畫僅係初估階段，後續共同負擔總額以權利變換計畫內容為準，茲就各項目分別說明如下：

一、成本說明

(一)土地成本

本案土地成本由實施者委託鑑價機構估定，其價值約為 1,946,727,406 元，每坪平均單價約 279 萬元。

(二)更新事業實施經費

本案更新後共規劃兩棟建築物，第一棟規劃地下 5 層、地上 24 層之鋼骨鋼筋混凝土造集合住宅，第二棟規劃地上層 1 層、無地下層之鋼筋混凝土造零售商店，並依照 99 年 12 月版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」核計工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等 5 項，共計 2,232,331,380 元(請詳見表 15-1)。

表 15-1　都市更新事業實施總經費成本估算表

總項目	項目	細項		數量	單價(元)	總價(元)
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程(建築物拆除費)		.㎡		0
		(二)新建工程	1.營建費用	22,469.68 ㎡	58,001	1,303,266,016
			2.建築設計費	1 式	27,761,134	27,761,134
			3.鑑界費	38 筆	4,000	152,000
			4.鑽探費	4 孔	75,000	300,000
			5.建築相關規費	1 式	393,634	393,634
		(三)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	1 式	3,024,514	3,024,514
			2.都市更新基金	1 式	90,743,000	90,743,000
			3.外接水、電、瓦斯管線工程費	137 戶	75,000	10,275,000
			4.鄰房鑑定費	459 戶	4,600	2,111,400
			5.交通影響評估	1 式	400,000	400,000
		重建費用(A)合計：				1,438,426,699
	二、公共設施費用(B)	(一)協助公共設施開闢	1.公共設施用地捐贈本市土地成本	98.㎡	346,620	33,968,760
			2.公共設施用地地上物拆遷補償費用	1 式	3,291,126	3,291,126
			3.公共設施用地工程開闢費用	251.㎡	4500	1,129,500
		公共設施費用(B)合計：				38,389,386
	貳、權利變換費用(都市更新費用)(C)	一、都市更新規劃費(含調查費)		1 式	6,000,000	6,000,000
		二、不動產估價費(含技師簽證費)		1 式	2,500,000	2,500,000
		三、更新前測量費(含技師簽證費)		1 式	150,000	150,000
		四、土地改良物拆遷補償及安置費	1.合法建築物拆遷補償費	1 式	137,238,360	137,238,360
			2.合法建築物拆遷安置費用	1 式	86,144,932	86,144,932
			3.其他土地改良物拆遷補償費用	1 式	11,093,495	11,093,495
		五、地籍整理費		137 戶	20,000	2,740,000
		權利變換費用(C)合計：				245,866,787
	參、貸款利息(D)	一、自有資金(佔資金 30%；利率 0.51%)		1 式	57,822,738	57,822,738
		二、融資資金(佔資金 70%；利率 2.88%)				
		貸款利息(D)合計：				57,822,738
	肆、稅捐(E)	一、印花稅		1 式	17,226,829	17,226,829
		二、營業稅				
		稅捐(E)合計：				17,226,829
	伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費		5.00%	1,780,505,610	89,025,280
		二、銷售管理費		6.00%	1,797,732,439	107,863,946
		三、風險管理費用		12.5%	1,886,757,719	235,844,715
		四、信託管理費用		1 式	1,865,000	1,865,000
		管理費用(F)合計：				434,598,942
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計：						2,232,331,380

註 1：依據民國 99 年 12 月版之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定計算。
註 2：上表財務計畫僅係初估，後續共同負擔總額以核定之事業計畫及權利變換計畫內容為準。

1.工程費用

(1)重建費用

A.本案未編列拆除工程費用。

B.新建工程

新建工程費用包括營建費用、建築設計費、鑑界費、鑽探費及建築相關規費等 5 項，合計 1,331,872,784 元，茲說明如下：

(A)營建費用

本案設計共兩棟建築物，第一棟位於更新單元西側，規模為地上層 24 層、地下 5 層之鋼骨鋼筋混凝土造集合住宅(SRC 第三級)，樓地板面積 22,417.99 ㎡，第二棟位於更新單元東側，規模為地上層 1 層、無地下層之鋼筋混凝土造零售商店(RC 第三級)，樓地板面積 51.69 ㎡，兩棟總樓地板面積合計 22,469.68 ㎡，本案工程營建費用標準單

價依 99 年 6 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定計算。

本案採用之建材設備項目均為第三級(建材設備等級表請詳見附錄五)，第一棟建築物提列之工程造價以 21~25 層鋼骨鋼筋混凝土造第三級 52,300 元/㎡為基準，配合物價指數調整為 55,300 元/㎡計算(臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之基準日 98 年 7 月之營造工程物價指數為 96.89，本案基準日 103 年 4 月之營造工程物價指數為 104.88，經物價指數調整後之絕對值(104.88÷96.89-1)x100%，超過 2.5%部分進行調整，即 5.75%；調整金額為 52,300 元/㎡×5.75%≒3,000 元/㎡，故其造價調整後金額為 52,300+3,000=55,300 元/㎡。

有關地下層造價部分，依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定，地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層，超建第 1 層部分，該層加計造價 30%，超建第 2 層部分，該層加計造價 40%，本案興建地上 24 層，依前述標準計算；本案預計興建地下 5 層，超建地下層之第 4 層依標準單價加計 30%，其金額為 71,900 元/㎡(52,300 元/㎡×(1+30%)×(1+5.75%)≒71,900 元/㎡)，超建地下層之第 5 層依標準單價加計 40%，金額為 77,400 元/㎡(52,300 元/㎡×(1+40%)×(1+5.75%)≒77,400 元/㎡)。

第二棟建築物提列之工程造價以 1~5 層鋼筋混凝土造第三級 28,100 元/㎡為基準，配合物價指數調整計算基準同西側建物，調整金額為 28,100 元/㎡×5.75%=1,600 元/㎡，故其造價調整後金額為 28,100+1,600≒29,700 元/㎡。

依前述物價指數調整計算地上層及地下層總造價，本案營建費用共計 1,304,167,959 元，平均營建費用單價約 57,999 元/㎡(1,304,167,959 元÷22,434.30 ㎡，小數點以下四捨五入)；本案營造成本請詳見表 15-2、15-3，營造工程費用請詳見表 15-4。

表 15-2 第一棟(西側)建築物營造成本表

樓層	面積(㎡)	標準單價(元/㎡)	超建樓層加成	樓層加成後單價	建築高度	超建高度加成	高度加成後單價	營造物價指數增減率之絕對值 -2.5%	指數調整後單價	複價
地下五層	1,602.48	52,300	40.00%	73,200	5.3	0.00%	73,200	5.75%	77,400	124,031,952
地下四層	1,602.48	52,300	30.00%	68,000	3.2	0.00%	68,000	5.75%	71,900	115,218,312
地下三層	1,602.48	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	88,617,144
地下二層	1,602.48	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	88,617,144
地下一層	1,602.48	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	88,617,144
壹層	1,034.82	52,300	0.00%	52,300	4.3	0.00%	52,300	5.75%	55,300	57,225,546
貳層	513.64	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	28,404,292
參層	614.39	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,975,767
肆層	614.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,995,122
伍層	614.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,995,122
陸層	614.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,995,122
柒層	614.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,995,122
捌層	614.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,995,122
玖層	614.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,995,122
拾層	614.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,995,122
拾壹層	614.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,995,122
拾貳層	614.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,995,122
拾參層	614.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,995,122
拾肆層	614.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,995,122
拾伍層	614.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	33,995,122
拾陸層	541.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	29,958,222
拾柒層	541.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	29,958,222
拾捌層	541.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	29,958,222
拾玖層	541.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	29,958,222
貳拾層	541.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	29,958,222
貳拾壹層	541.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	29,958,222
貳拾貳層	541.74	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	29,958,222
貳拾參層	318.95	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	17,637,935
貳拾肆層	318.95	52,300	0.00%	52,300	3.2	0.00%	52,300	5.75%	55,300	17,637,935
屋突壹層	145.26	52,300	0.00%	52,300	3.4	0.00%	52,300	5.75%	55,300	8,032,878
屋突貳層	145.26	52,300	0.00%	52,300	3.0	0.00%	52,300	5.75%	55,300	8,032,878
屋突參層	145.26	52,300	0.00%	52,300	2.6	0.00%	52,300	5.75%	55,300	8,032,878
總計	22,417.99				77.9					1,301,730,823

註 1：有關財務計畫內容應以權利變換內容為準。
註 2：財務計算四捨五入至小數點第二位。
註 3：本表依 99 年 6 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定計算。

表 15-3 第二棟(東側)建物營建費用表

樓層	面積(㎡)	標準單價(元/㎡)	超建樓層加成	樓層加成後單價	建築高度	超建高度加成	高度加成後單價	指數增減率絕對值超過2.5%部分	指數調整後單價	複價
壹層	51.69	28,100	0.00%	28,100	4.3	0.00%	28,100	5.75%	29,700	1,535,193
合計	51.69	--	--	--	4.3	--	--	--	--	1,535,193

註 1：有關財務計畫內容應以權利變換內容為準。
註 2：財務計算四捨五入至小數點第二位。
註 3：本表依 99 年 6 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定計算。

表 15-4 營造工程費用表

工程項目	複價(元)	平均造價(元/坪)	成本百分比(%)	備註
壹、建築工程				
假設工程	21,373,563	3,263	1.64%	
基礎工程	142,707,629	21,785	10.95%	
結構體工程	369,215,262	56,363	28.33%	
外部裝修工程	94,095,806	14,364	7.22%	
內部裝修工程	138,537,178	21,149	10.63%	
門窗工程	60,732,196	9,271	4.66%	
防水隔熱工程	6,907,310	1,054	0.53%	
雜項工程	13,032,660	1,990	1.00%	
景觀工程(含庭園及綠化工程)	14,205,600	2,169	1.09%	
設備工程(電梯、廚具)	46,005,290	7,023	3.53%	
小計	906,812,494	138,431	69.58%	
貳、機電工程				
電氣工程	56,561,745	8,634	4.34%	
弱電設備工程	35,839,815	5,471	2.75%	
給排水工程	48,872,476	7,461	3.75%	
生活廢水工程	7,167,963	1,094	0.55%	
消防設備工程	35,448,836	5,411	2.72%	
通風工程及空調設備	32,451,324	4,954	2.49%	
小計	216,342,159	33,026	16.60%	
合計(壹+貳)	1,123,154,653	171,456	86.18%	
參、管理費(含保險、利潤)10%	112,315,465		8.62%	(壹+貳)*10%
肆、勞工安全衛生費	5,637,544		0.43%	
伍、空氣污染防制費	98,068		0.01%	
陸、營業稅(5%)	62,060,286		4.76%	(壹+貳+參+肆+伍)*5%
總計	1,303,266,016	198,952	100.00%	

註 1：有關財務計畫內容應以權利變換內容為準。
註 2：財務計算四捨五入至小數點第二位。

(B)建築設計費

本案擬興建兩棟建築物，第一棟位於更新單元西側，規模為地上層 24 層、地下 5 層之鋼骨鋼筋混凝土造集合住宅，樓地板面積 22,417.99 ㎡，第二棟位於更新單元東側，規模為地上層 1 層、無地下層之鋼筋混凝土造零售商店，故委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構之設計簽證費用，以及監造費用、申請建照等費用，依據建築師公會標準編列，所需費用共為 27,761,134 元(請詳見表 15-5、表 15-6)。

表 15-5 建築規劃設計費(第一棟 - 鋼骨鋼筋混凝土造(地下 5 層~地上 24 層))

法定總工程造價費(萬元)=鋼骨鋼筋混凝土造(地下 5 層~地上 24 層)17,540 元/㎡ X22,417.99 ㎡=393,211,545 元			
	比例	計算基準(元)	金額(元)
三百萬以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬	7.50%	12,000,000	900,000
一千五百萬至六千萬	7.25%	45,000,000	3,262,500
六千萬以上	7.00%	333,211,545	23,324,808
合計	--	393,211,545	27,727,308

註 1：有關財務計畫內容應以權利變換內容為準。
註 2：財務計算四捨五入至小數點第二位。

表 15-6 建築規劃設計費(第二棟 -鋼筋混凝土造(地上 1 層))

法定總工程造價費(萬元)=鋼筋混凝土造(地上 1 層)8,180 元/㎡ X51.69 ㎡= 422,824 元			
	比例	計算基準(元)	金額(元)
三百萬以下	8.00%	422,824	33,826
三百至一千五百萬	7.50%	--	--
一千五百萬至六千萬	7.25%	--	--
六千萬以上	7.00%	--	--
合計	--	422,824	33,826

註 1：有關財務計畫內容應以權利變換內容為準。
註 2：財務計算四捨五入至小數點第二位。

(C)鑑界費

本案共計土地 38 筆，依地政事務所鑑界規費標準 4,000 元/筆，計 152,000 元(38 筆×4,000 元/筆)。

(D)鑽探費

本案基地面積 2,308.00 ㎡，依「建築技術規則」建築構造編第

65 條規定，每 600 ㎡應設一調查點，故共設置 4 孔，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，每孔費用 75,000 元，計 300,000 元(4 孔×75,000 元/孔)，辦理地質鑽探與調查。

(E)建築相關規費

依「建築法」規定，按法定造價 0.1%之標準，編列 393,920 元(393,920,446 元×0.1%)，提供申請建築執照等建築相關規費使用。

C.其他必要之費用

其他必要費用包括公寓大廈管理基金、都市更新基金、外接水、電、瓦斯管線工程費用、鄰房鑑定費用及交通影響評估費等，合計 106,555,345 元，茲說明如下：

(A)公寓大廈管理基金

本案擬興建兩棟建築物，依「公寓大廈管理條例」第 18 條及「公寓大廈管理條例施行細則」第 5 條規定標準，兩棟建築物共編列公寓大廈公共基金 3,024,514 元(請詳見表 15-7、表 15-8)。

表 15-7　公寓大廈公共基金估算表(第一棟)

公寓大廈公共基金提撥金額項目	數量	單位	比率	複價(元)	備註
法定工程造價				393,211,545	
新台幣一千萬元以下	10,000,000	元	2.00%	200,000	
新台幣一千萬元至一億元	90,000,000	元	1.50%	1,350,000	
新台幣一億元至十億元	293,211,545	元	0.50%	1,466,058	
十億元以上	--	元	0.30%	--	
合計	393,211,545		--	3,016,058	

註 1：有關財務計畫內容應以權利變換內容為準。
註 2：財務計算四捨五入至小數點第二位。

表 15-8　公寓大廈公共基金估算表(第二棟)

公寓大廈公共基金提撥金額項目	數量	單位	比率	複價(元)	備註
法定工程造價				422,824	
新台幣一千萬元以下	422,824	元	2.00%	33,826	
新台幣一千萬元至一億元	--	元	1.50%	--	
新台幣一億元至十億元	--	元	0.50%	--	
十億元以上	--	元	0.30%	--	
合計	422,824		--	33,826	

註 1：有關財務計畫內容應以權利變換內容為準。
註 2：財務計算四捨五入至小數點第二位。

(B)都市更新基金

本案依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 5 條規定，捐贈都市更新基金經費予臺北市政府作為推動都市更新業務之費用，本案編列都市更新基金 90,743,000 元。

(C)外接水、電、瓦斯管線工程費用

本案擬興建住宅採附屬設施方式登記予社區全體所有權人之公共設施，故水、電、瓦斯分戶，共 137 戶。外接水、電、瓦斯管線工程費用＝總戶數×(外接水費＋外接電費＋外接瓦斯費)＝137 戶×(75,000 元/戶)＝10,275,000 元。

(D)鄰房鑑定費用

依報價單計列，鑑定範圍以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑(不含基樁深度，並未以連續壁體底部計算)，本案規劃地下五層，地下一層至地下四層之各層高度為 3.2 公尺，地下五層之高度為 5.3 公尺，故鑑定範圍為((3.2x4+5.3)=18.1 公尺)×4 倍＝72.4 公尺，共計 459 單元(請詳見附錄五)，費用共計 2,111,400 元(459 戶×4,600 元/戶)(請詳見表 15-9)。

表 15-9　鄰房鑑定費用估算表

項次	鑑定範圍內之戶數	鑑定單價(元/戶)	鑑定費用(元)
1	1~3 戶	20,000	--
2	4~20 戶	6,000	--
3	21~30 戶	5,500	--
4	31~50 戶	5,000	--
5	51~100 戶	6,000	--
6	100~200 戶	5,200	--
7	201~500 戶	4,600	2,111,400
8	500 戶以上	4,000	
合計	459 戶	--	2,111,400

註 1：有關財務計畫內容應以權利變換內容為準。
註 2：財務計算四捨五入至小數點第二位。

(E)交通影響評估費用

依實際合約金額提列，計 400,000 元。

(2)公共設施費用

A.協助公共設施開闢

包括公共設施用地捐贈本市土地成本、公共設施用地地上物拆遷補償費用及公共設施用地工程開闢費用等 3 項，合計 38,389,386 元。

(A)公共設施用地捐贈本市土地成本

本案擬捐贈更新單元範圍外之中正區南海段五小段 280-1、281-1、282-1、282-2 及 283-2 地號等 5 筆道路用地，面積共計 98.00 ㎡予臺北市政府，以 103 年 1 月土地公告現值×1.2 倍核算土地成本，共計 33,968,760 元(請詳見表 8-1)。

(B)公共設施用地地上物拆遷補償費用

根據測量技師實地測量結果，泉州街 65 號 1 樓、泉州街 67 號及重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號之合法建築物部分位於道路用地，其面積計為 168.40 ㎡，拆遷補償費依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之標準提列，計 3,291,126 元(請詳見表 8-2)

(C)公共設施用地工程開闢費用

開闢基地西北側計畫道路面積為 251 ㎡，故公共設施工程開闢費用＝公共設施開闢面積×開闢單價＝251 ㎡×4,500 元/㎡＝1,129,500 元。

2.權利變換費用

包括都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費、土地改良物拆遷補償及安置費、地籍整理費用等 5 項，合計 245,866,787 元。

(1)都市更新規劃費

本案都市更新規劃費用實際簽約金額為 6,000,000 元(詳附錄五)，未超過「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之標準。(請詳見表 15-10)。

表 15-10　都市更新規劃費用估算表

項目		更新規劃費認列標準(萬元)	說明
發起	更新可行性評估	P1=30	A：更新單元面積(㎡)，含公共設施用地：2,308.00㎡。 N：權利人人數(人)，含土地、合法建物所有權人及違章建物所有權人：77人。 X：面積單位費用認列標準：0.1(A≦3,000)。 Y：人數單位費用認列標準：6(N≦20)；4(20＜N≦100)。 AX：2,308×0.1=230.80 NY：6×20+4×(77-20)=348.00
	自行劃定更新單元	P2=50	
擬定	都市更新事業概要	P3-1=100	
	都市更新事業計畫	P3-2=(AX+NY)×40%=(230.8+348)×40%=231.52	
	都市更新權利變換計畫	P3-3=(AX+NY)×60%=(230.8+348)×60%=347.28	
執行	計畫執行與成果報核	P4=150	
合計		908.80	本案依合約提列 600 萬元

註：有關財務計畫內容應以權利變換內容為準。

(2)不動產估價費

本案依規定委託三家不動產估價師事務所估定更新前後之不動產價值，依報價單金額為 2,500,000 元(請詳見附錄五)，未超過「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之標準 2,570,000 元(((25+79x0.25+137x0.25)x3+20)x10,000 元)。

(3)更新前測量費

委託測量公司辦理更新前測量事宜，依實際簽約金額為 150,000 元(請詳見附錄五)。

(4)合法建築土地改良物拆遷補償及安置費

本案土地改良物拆遷補償及安置費包括合法建築物拆遷補償費、拆遷安置費(含租金補貼)，以及其他土地改良物拆遷補償費，合計 234,476,787 元(請詳見拾肆、拆遷安置計畫)。

(5)地籍整理費

更新完成後辦理土地登記所需之相關代書費用(不含地政作業規費)，以每戶 20,000 元計，更新後共計 137 戶，合計 2,740,000 元(137 戶×20,000 元/戶)。

3.貸款利息

本項費用包括自有資金與融資資金之貸款利息，以重建費用、公共設施

費用及權利變換費用總和扣除公寓大廈管理基金計算利息；其中除拆遷補償費之貸款利息為拆遷補償費乘貸款年利率乘貸款期間，其餘部分為相關費用乘貸款年利率乘貸款期間乘年期折半計算。

本案實施者為一般建商，資金組成中自有資金占費用總和之 30%、年息為 0.51%(郵政儲金一年期定存利率；中華郵政全球資訊網 103 年 4 月)(詳見附錄五)，融資資金佔費用總和之 70%、年息為 2.88%(五大銀行平均基準利率；中央銀行全球資訊網 103 年 4 月)(詳見附錄五)；本案貸款期間為權利變換計畫核定至開工(約 6 個月)＋更新期間(工程施工 41 個月)＋取得使照到產權登記(約 6 個月)，共計 53 個月，超出審議通案原則，本案以 36 個月計算。

依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」標準，貸款年利率＝自有資金比例×郵政儲金一年期定存利率＋融資比例×五大銀行平均基準利率＝30%×0.51%＋70%×2.88%＝2.169%；貸款利息＝((拆遷補償費＋容積移轉費用)×貸款年利率×貸款期間))＋((重建費用－公寓大廈管理基金及都市更新基金＋公共設施費用＋權利變換費用－拆遷補償費)×貸款年利率×貸款期間×0.5)＝((148,331,855+0)×2.169%×36/12)+((1,438,426,699-3,024,514-90,743,000+38,389,386+245,866,787-148,331,855)×2.169%×36/12×0.5)＝9,651,954 元+48,170,784 元＝57,822,738 元

4.稅捐

本案稅捐包括印花稅及營業稅，印花稅包括承攬契據之印花稅及讓售不動產契據之印花稅；營業稅為土地所有權人分配房屋之營業稅。本案稅捐依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，以重建費用＋公共設施費用＋權利變換費用+容積移轉費用之總和乘 1%提列，共計 17,226,829 元(1,438,426,699+38,389,386+245,866,787+0)×1%。

5.管理費用

包括人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費等，合計 434,598,942 元。

(1)人事行政管理費

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

本案人事行政管理費=(重建費用＋公共設施費用＋權利變換費用＋貸款利息＋容積移轉費用+都市計畫變更負擔費用)×人事行政管理費率，本案更新單元總面積 2,308.00 ㎡，公有土地面積 348.00 ㎡，占比為 15.08%，因比例未滿 25%，人事行政管理費為 5%)，共 89,025,280 元(1,438,426,699+38,389,386+245,866,787+57,822,738+0+0)×5%。

表 15-11 人事行政管理費率表

公有土地比例	人事行政管理費率(%)
未滿 25%	5.00
25%以上，未滿 50%	4.50
50%以上，未滿 75%	3.50
75%以上	3.00

(2)銷售管理費

本案辦理更新後，實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃及銷售等成本費用。

本案銷售管理費＝(重建費用＋公共設施費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋容積移轉費用+都市計畫變更負擔費用)×銷售費率(本案實施者分配總價值約為 22.39 億，銷售管理費率為 6%)，合計為 107,863,946 元
(1,438,426,699+38,389,386+245,866,787+57,822,738+17,226,829+0+0)×6%。

表 15-12 銷售管理費率表

實施者分配總價值	22.39 億
級距	銷售管理費率(%)
30 億元以下部分	6.00
超過 30 億~50 億部分	4.50
超過 50 億部分	3.00

(3)風險管理費

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

本項費用之費率，依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定。本案之風險管理費=(重建費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+人事行政管理費)×風險管理費率，(本案人數級別為 4(76~125 人)、規模級別為 3(2,000 以上，未滿 3,000)；風險管理費費率依對照表應為 12.50%)，

表 15-13 風險管理費率表

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

本案之風險管理費=(重建費用＋公共設施費用＋權利變換費用＋貸款利息＋稅捐＋人事行政管理費＋容積移轉費用+都市計畫變更負擔費用)× 風險管理費率，合計為 =235,844,715 元(1,438,426,699+38,389,386+245,866,787+57,822,738+17,226,829+89,025,280+0+0)×12.5%。

(4)信託管理費

為確保更新案可依計畫進行，將更新單元內不動產信託(不包含公有土地)于信託機構所需之費用；本案預定實施者為一般建商，依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，以金錢信託與土地信託費用之 50%提列共同負擔。

本案土地信託費用依信託估價單計算金額為 3,730,000 元(請詳見附錄五)(每位所有權人簽約金 30,000 元，本案私有土地所有權人共計 76 人(未計公有土地所有權人)，合計 2,280,000 元；權利變換計畫核定至建築興建完成共計 47 個月，超過 2 年部分每月收取 50,000 元之信託管理費，合計 1,450,000 元)。故提列 1,865,000 元(3,730,000 元×50%)，其實際金額應以權利變換計畫內容為準。

二、收入說明

更新後可銷售總面積為 5,499.02 坪，車位數為 165 部(實設 171 部，其中 1 部為垃圾車位，1 部為裝卸車位、4 部為殘障車位，故可銷售車位為 165 部)，預估整體更新事業開發收入合計約 5,431,276,809 元(請詳見表 15-9)。

表 15-14 更新整體開發收益表

項目		數量	平均單價	總價(元)	備註
1	1F 店鋪	254.20 坪	1,355,163 元/坪	344,482,336	依據本案不動產估價報告書評估價值
2	2F 以上住宅	5,244.82 坪	900,754 元/坪	4,724,294,473	
3	停車位	165 部	2,196,970 元/位	362,500,000	
更新後銷售總收入合計				5,431,276,809	

註：有關實際更新後總價值應以權利變換內容為準。

三、成本收入說明

本案以權利變換方式實施，由地主提供土地，實施者提供資金共同辦理都市更新事業，並於建築物重建完成後，由地主以更新後土地及建築物折價抵付共同負擔予實施者。以下就土地所有權人及實施者之銷售總收入及更新事業實施經費加以說明。其每年之收支狀況請詳見表 15-10。

(一)整體更新事業財務分析

本案銷售總收入為 5,431,276,809 元，更新負擔費用為 2,232,331,380 元，土地成本為 1,946,727,406 元，報酬率計算如下：

整體更新事業報酬率

＝(銷售總收入－更新負擔費用－土地成本)÷(更新負擔費用＋土地成本)

＝(5,431,276,809 元－2,232,331,380 元－1,946,727,406 元)÷

(2,232,331,380 元＋1,946,727,406 元)

＝29.96%

(二)實施者部分

本案更新事業實施經費包括工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，共計 2,232,331,380 元。

實施者之支出除上述更新事業實施中需實際支出的經費外，需依風險管理費費率 12.50%計算其利潤，本案工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及人事行政管理費用加總為 1,886,757,719 元，以 12.5%計算其利潤，實施者之損益為 235,844,715 元。((1,476,816,085 元+245,866,787 元

+57,822,738 元+17,226,829 元+89,025,280 元)×12.50%)

(三)土地所有權人部分

本案土地所有權人提供土地共 1,960.00 ㎡，更新前土地價值 1,946,727,406 元。依據表 15-12 更新整體開發收益之銷售總收入，扣除折價抵付共同負擔之土地及建物後，土地所有權人更新後可分配價值計算如下：

更新後應分配權利價值＝銷售總收入－共同負擔

＝5,431,276,809 元－2,232,331,380 元

＝3,198,945,429 元

土地所有權人損益＝更新後應分配權利價值－更新前土地價值

＝3,198,945,429 元－1,946,727,406 元

＝1,252,218,022 元

故土地所有權人之損益為 1,252,218,022 元，以更新前土地成本價值計算，投資時程 4.5 年，則土地所有權人之年投資報酬率為 14.22%，計算如下：

土地所有權人之年投資報酬率＝(土地所有權人損益÷更新前土地價值)÷4.5

＝(1,252,218,022 元÷1,946,727,406 元)÷4.5

＝64.32%÷4.5

＝14.29%

本案預估共同負擔比例＝共同負擔÷銷售總收入

＝2,232,331,380 元÷5,431,276,809 元

＝41.10%

四、現金流量

表 15-15　現金流量表

單位：元

現金流量		費用金額	第1-6月	第7-12月	第13-18月	第19-24月	第25-34月	第35-44月	第45-54月	第55-65月	第66-71月	總計
			準備期				施工期				交屋期	
現金流入												
	自有資金	490,374,541	19,614,982	29,422,472	34,326,218	210,861,053	196,149,816					490,374,541
	融資資金	1,144,207,263					148,746,944	308,935,961	331,820,106	354,704,251		1,144,207,263
	出售折價抵付共同負擔房地價值收入	2,239,885,256									2,239,885,256	2,239,885,256
	合計	3,874,467,060	19,614,982	29,422,472	34,326,218	210,861,053	344,896,761	308,935,961	331,820,106	354,704,251	2,239,885,256	3,874,467,060
現金流出												
	拆除工程	-					-					-
	營建費用	1,304,167,959					260,833,592	260,833,592	260,833,592	260,833,592	260,833,592	1,304,167,959
	建築設計費	27,781,159	5,556,232	5,556,232	5,556,232	5,556,232				5,556,232		27,781,159
	鑑界費	152,000	152,000									152,000
	鑽探費	300,000	300,000									300,000
	建築相關規費	393,920	393,920									393,920
	公寓大廈公共基金	3,025,945									3,025,945	3,025,945
	都更基金	90,743,000									90,743,000	90,743,000
	外接水、電、瓦斯管線工程費	10,275,000									10,275,000	10,275,000
	鄰房鑑定費	2,111,400				2,111,400						2,111,400
	交通影響評估費	400,000	400,000									400,000
	都市更新規劃費	6,000,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000						6,000,000
	公共設施用地捐贈本市土地成本	33,968,760		10,190,628	10,190,628	13,587,504						33,968,760
	公共設施用地地上物拆除費用	2,684,626		805,388	805,388	1,073,850						2,684,626
	公共設施用地工程開闢費用	967,500		290,250	290,250	387,000						967,500
	不動產估價費	2,500,000	625,000	625,000	625,000	625,000						2,500,000
	更新前測量費	150,000	150,000									150,000
	合法建物拆遷補償費	140,920,700				140,920,700						140,920,700
	安置費	86,144,932					8,614,493.20	8,614,493.20	8,614,493.20	7,831,357.46	52,470,095	86,144,932
	其他土地改良物拆遷補償費	12,923,847				12,923,847						12,923,847
	地籍整理費	2,740,000									2,740,000	2,740,000
	其他必要之費用	-				-						-
	人事行政管理費	89,326,860	9,925,207	9,925,207	9,925,207	9,925,207	9,925,207	9,925,207	9,925,207	9,925,207	9,925,207	89,326,860
	營建工程管理費	-					-	-	-	-		-
	銷售管理費	108,229,242				18,038,207	18,038,207	18,038,207	18,038,207	18,038,207	18,038,207	108,229,242
	信託管理費	1,865,000				1,865,000						1,865,000
	合計	1,925,906,851	19,002,359	28,892,704	28,892,704	208,513,947	297,411,499	297,411,499	297,411,499	302,184,595	448,051,045	1,927,771,851
稅前息前淨現金流量			612,623	529,768	5,433,514	2,347,106	47,485,262	11,524,462	34,408,607	52,519,657	1,791,834,211	1,946,695,209
稅前息前淨現金累計			612,623	1,142,391	6,575,904	8,923,010	56,408,272	67,932,734	102,341,341	154,860,998	1,946,695,209	
專案融資部分												
現金流出												
	貸款利息(D)	58,186,452	50,018	100,036	407,305	989,170	3,200,255	8,727,968	12,127,287	16,292,207	16,292,207	58,186,452
	本金返還	1,634,581,804									1,634,581,804	1,634,581,804
	稅捐	17,283,507									17,283,507	17,283,507
	合計	1,710,051,763	50,018	100,036	407,305	989,170	3,200,255	8,727,968	12,127,287	16,292,207	1,668,157,518	1,710,051,763
稅後息後淨現金流量			562,604	429,732	5,026,208	1,357,936	44,285,007	2,796,494	22,281,321	36,227,450	123,676,693	236,643,446
稅後息後淨現金累計			562,604	992,336	6,018,544	7,376,480	51,661,488	54,457,982	76,739,303	112,966,753	236,643,446	

註：有關財務計畫內容應以權利變換內容為準。

拾陸、管理維護計畫

本案更新後將規劃集合住宅大樓，依「公寓大廈管理條例」相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。日後維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之規約內容為準。本案依住戶管理規約精神擬訂管理維護計畫之原則說明如下：

一、管理委員會

(一)遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶之共同利益，尊重公寓大廈管理條例精神，更新後住戶應配合簽署同意書同意遵守本大樓住戶管理規約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會(以下簡稱管委會)所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。「住戶管理規約草案」請詳見附錄四。

(二)管理委員會之發起

為有效執行住戶管理規約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由實施者通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。有關管理委員會之組織章程及管理規章，依住戶管理規約內容另訂之。

(三)管理委員會人員編制

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

(四)管理委員會服務範圍

1.公共設施之管理維護事項。

2.公共機電設備之管理維護事項。

3.公共環境衛生之清潔維護事項。

4.供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。

5.管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。

6.公共安全之維護及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。

7.對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理規約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

8.其他有關本大樓之管理及服務事項。

二、住戶費用負擔及收支基準

(一)公共設施使用費收入

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

(二)經常管理費

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

(三)公共設備水電費

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

(四)臨時分擔費用

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

(五)會計作業

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

管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，更新後各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公佈日起三日內提出，否則視為認可。

三、管理事項

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權利使用本大樓之人，均有遵守並履行本大樓所規範規約之義務；惟其管理內容仍應以下

列事項為原則：

(一)一般原則

1.更新後各住戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。

2.不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。

3.更新後各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。

4.為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得恣意增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼文宣。

5.禁止在廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。

6.禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻及安全。

7.禁止任意占用他人停車位或占用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。

8.禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。

9.每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。

10.本大樓房屋之樑柱、樓板、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。

11.本大樓露台由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。

12.本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉交新用戶遵守本規約之約定。

13.如有其他未盡事宜，各住戶應同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

(二)停車位管制原則

1.本大樓汽車法定停車位為 137 部，自行增設汽車停車位 34 部，總汽車停車位數為 171 部，其中法定無障礙車位 4 部、清潔車停車位 1 部、裝卸車位 1 部，停車位非經主管機關核准不得變更。機車法定停車位為 138 部，自行增設機車停車位 9 部，總機車停車位數為 147 部，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

2.未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶，管制措施初步規劃於平面層以柵門式管制處理。

(三)容積獎勵公共開放空間管理原則

本大樓退縮留設之人行步道面積為 735.77 ㎡(含都更獎勵 648.69 ㎡及老舊公寓專案-公共設施補充原則 87.08 ㎡)，屬於依法令規定不得為約定專用部分，應提供不特定公眾使用並予以管理維護，且應維持其與周邊環境之連通性及開放性，非經主管機關核准不得變更，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更，標示牌位置請詳見附錄三附圖四。

四、特別約定

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

五、其他

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

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

拾柒、效益評估

一、更新前後效益評估比較

本更新單元實施都市更新前後效益說明如下表：

表 17-1　計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
建築使用	多為年代久遠建築，部分建物有加蓋情形，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	規劃優質集合住宅，提供安全健康舒適之居住環境。
土地利用	使用強度低未能有效利用，無法充份發揮應有之機能。	透過更新方式使更新單元內之土地有效發揮其價值，提升土地之整體效用及效益。
交通狀況	北側道路未開闢，且未有充足停車空間，以致巷弄停滿汽、機車，影響交通順暢。	道路開闢增加可及性，並規劃充足汽機車停車位，滿足基地內停車需求。
視覺景觀	老舊建物影響地區景觀及市容觀瞻。	建物集中規劃，留設開放空間，賦予嶄新面貌，提供當地居民良好視覺景觀。
綠化環境	植栽未經整體規劃，且部分缺乏照顧。	配合申請綠建築標章，於開放空間及屋頂層種植植栽，透過整體規劃，發揮綠美化功效。

資料來源：本計畫整理。

二、實施後實質效益評估

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

(一)就住戶而言

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

2.新建房屋在設備、服務及空間等軟硬體設施均較原有居住品質大幅提昇。

3.提升土地使用效益，增加房地產價值。

4.藉由整體規劃留設人行步道，提供住戶完善之步行系統。

5.建構永續、安全、健康及環保之優質住宅。

(二)就政府而言

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

2.改善地區停車供給不足之情況。

3.強化地區消防及救災機能。

4.改善土地使用效益，增加政府稅收。

(三)就整體環境而言

1.藉由整體環境綠化及美化，提供舒適居住環境並可改善微氣候。

2.改善地區環境品質，創造優質之生活空間與市容景觀。

3.沿街面留設人行步道，提供大眾便利之步行環境。

4.建物退縮建築，有利防火區劃及救災車輛進出，增進都市防災機能。

(四)就鄰近地區而言

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

2.消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

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

拾捌、實施進度

本案未來以權利變換方式辦理，自權利變換計畫核定公告實施至地上物騰空拆除約 3 個月，工程施工期約 41 個月，申請使用執照至更新成果備查約 8 個月，自事業計畫核定公告更新時程共計 71 個月。各期作業進度表如下：

表 18-1　都市更新事業實施進度表

序號	工作項目/進度	110 年					111 年					112 年		115 年								
		1 月	2 月	3 月	7 月	8 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月
1	事業計畫核定公告	■	■																			
2	申請權利變換計畫報核			■	■																	
3	權利變換計畫審議					■	■															
4	權利變換計畫核定公告							■	■													
5	申請拆除及建造執造									■	■											
6	改良物殘餘價值補償									■												
7	申請更新期間稅捐減免										■											
8	土地補償發放作業									■												
9	地上物騰空拆除											■										
10	工程施工												■	■								
11	申請使用執照														■	■						
12	送水送電															■	■					
13	申請測量																■					
14	謄正圖冊																	■				
15	接管																	■				
16	計算及找補差額價金																		■			
17	產權登記																			■		
18	申請更新後稅捐減免																				■	
19	更新成果備查																				■	■

註：本計畫預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。

拾玖、相關單位配合辦理事項

本案無相關單位配合辦理事項。

貳拾、其他應加表明之事項

一、更新網站及更新服務處資訊

本案專屬網站網址為 http://www.fujiuding.com/，依案件進度定期更新網站資訊；本案實施者已設有專員與本案範圍內相關權利人負責說明及告知本案進度，並提供聯絡方式讓相關權利人能隨時瞭解本案實質內容與更新方面之說明。實施者並於「週一至週五下午 1:00 至 5:00，於臺北市中正區和平西路一段 157 號一樓」及「週一至週五上午 11:00 至下午 4:00，於臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1」提供諮詢服務。

二、更新範圍內國有土地處理原則

本案更新範圍內本署經管之南海段五小段 231-1、252-2、252-3、259、259-1、275、275-2 地號(於 103 年 10 月 7 日因分割增加 252-3、259-1、275-2 地號 3 筆)計 7 筆及臺北市政府工務局新建工程處(以下簡稱新工處)經管同小段 253-2、253-3(因分割增加)地號 2 筆國有土地，使用分區屬「第三種住宅區」、「第三之一種住宅區」，前述國有住宅區土地(含公用土地及非公用土地)面積合計 348 平方公尺，占更新單元土地總面積 2,308 平方公尺之比例為 15.08%。因本案採權利變換方式實施，故前述本署經管之國有非公用土地，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。惟於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。另新工處經管同小段 253-2、253-3 地號 2 筆國有土地，業經本署 104 年 4 月 23 日台財產署接字第 10400105560 號函示免辦理變更為非公用財產。

三、產權移轉前保管維護及產權移轉後維修保固

(一)產權移轉前保管維護

自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(二)產權移轉後維修保固

本案配合臺北市政府辦理驗收等相關事宜，自房屋交付臺北市政府使用之日起建築物裝修或其他保固 1 年，樑柱結構體 15 年、防水保固 2 年，以確保交屋後維修服務。

附錄一、實施者及信託機構證明文件

一、實施者證明文件

共 3 頁第 1 頁

與正本相符

（公司印章）　（代表公司負責人印章）

變更時請打✓

祿鼎建設股份有限公司

變更時請打✓

股份有限公司變更登記表

變更預查編號	
公司統一編號	2 8 4 6 8 3 0 0
公司聯絡電話	(02)2 5 4 7 2 8 8 9
僑外投資事業	是 V 否　公開發行 是 V 否
陸資	是 V 否

閉鎖性股份有限公司股東人數 0 人

原名稱 祿鼎建設　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)	祿鼎建設　股份有限公司		
	二、(郵遞區號)公司所在地(含鄉鎮市區村里)	(104) 台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1		
	三、代表公司負責人	洪村統	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
	五、資本總額(阿拉伯數字)	100,000,000 元		
	六、實收資本總額(阿拉伯數字)	100,000,000 元		
	七、股份總數	10,000,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 10,000,000 股 2. 特別股 0 股
V	九、董事人數任期	3人自 107 年 07 月 16 日至 110 年 07 月 15 日 (含獨立董事 0 人)		
V	十、■監察人人數任期 或 □審計委員會	1人自 107 年 07 月 16 日至 110 年 07 月 15 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	105 年 04 月 19 日		

※變更登記日期文號　10751589900 ※檔號

臺北市政府 107. 7. 24 公司登記表專用章(20)

公務記載蓋章欄

祿鼎建設股份有限公司

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

商 1302－1網

共 3 頁第 2 頁

祿鼎建設

股份有限公司變更登記表

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

與正本相符

變更時請打✓	十二、本次股本增加明細 （股本若為9、10、11、12之併購者，請加填第十四欄）	資產增加	1. 現金	0 元
			2. 財產 0 股	0 元
			3. 技術 0 股	0 元
			4. 股份交換	0 元
			5. 認股權憑證轉換股份	0 元
		權益科目調整	6. 資本公積	0 元
			7. 法定盈餘公積	0 元
			8. 股息及紅利	0 元
		併購	9. 合併	0 元
			10. 分割受讓	0 元
			11. 股份轉換	0 元
			12. 收購	0 元
		其他	13. 債權抵繳股款	0 元
			14. 公司債轉換股份	0 元
			15. 信用 0 股	0 元
			16. 勞務 0 股	0 元
				元
	十三、本次股本減少明細	1. 彌補虧損 0 元	2. 退還股款	0 元
		3. 註銷庫藏股 0 元	4. 合併銷除股份	0 元
		5. 分割減資 0 元	6. 收回特別股	0 元
		元		元

十四、被併購公司資料明細

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

臺北市政府 107. 7. 24 公司登記表專用章(20)

有續頁請打✓ V

無續頁請打✓

祿鼎建設股份有限公司

公務記載蓋章欄

10751589900

共 3 頁第 3 頁

祿鼎建設

股份有限公司變更登記表

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

與正本相符

所營事業

變更時打V	編號	代碼	營業項目說明
	1	H701010	住宅及大樓開發租售業。
	2	H701060	新市鎮、新社區開發業。
	3	I503010	觀、室內設計業。
	4	I401010	一般廣告服務業。
	5	E801010	室內裝潢業。
	6	F111090	建材批發業。
	7	F401010	國際貿易業。
	8	ZZ99999	除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

董事、監察人或其他負責人名單

變更時打V	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
	1	董事長			
			(郵遞區號) 住所	所(或法人)所在地	
			(104)台北市中山區長	A103814424	5,500,000
	2	董事			
			(106)台北市大安區樂	A120164664	500,000
	3	董事			
			(104)台北市中山區長	A225936291	1,500,000
	4	監察人			
			(106)台北市大安區大安路1段16巷13號5樓之7	A210373504	2,500,000

臺北市政府 107.7.24 公司登記表專用章(20)

有續頁請打V ☐

無續頁請打V V

公務記載蓋章欄

10751589900



與正本相符



二、信託機構證明文件

經濟部商業司

商工登記公示資料查詢服務

重新查詢　友善列印　回查詢清單

Language

統一編號：16093877
公司名稱：板信商業銀行股份有限公司

您知道嗎？公司登記 線上辦省300

公司基本資料 | 董監事資料 | 經理人資料 | 分公司資料 | 跨域資料 | 歷史資料 | 自行揭露事項 | 法人董監網絡試用版

列印此頁

公司基本資料

統一編號	16093877 訂閱
公司狀況	核准設立 「查詢最新營業狀況請至 財政部稅務入口網 」
公司名稱	板信商業銀行股份有限公司 Google搜尋 「國貿局廠商英文名稱查詢(限經營出進口或買賣業務者)」
章程所訂外文公司名稱	
資本總額(元)	18,000,000,000
實收資本額(元)	14,446,542,930
代表人姓名	劉炳輝
公司所在地	新北市板橋區縣民大道2段68號 電子地圖
登記機關	經濟部商業司
核准設立日期	086年09月30日
最後核准變更日期	108年09月25日
複數表決權特別股	無
對於特定事項具否決權特別股	無
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制或當選一定名額之權利	無
所營事業資料	H101021 商業銀行業 H601011 人身保險代理人 H601021 財產保險代理人

附錄二、申請劃定為更新單元核准函

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國97年11月7日
發文字號：府都新字第09707197700號
附件：計畫書、圖各1份

主旨：公告「劃定臺北市中正區南海段五小段255地號等22筆土地為更新單元」都市更新計畫案，並自民國97年11月8日零時起生效。

依據：都市更新條例第8條。

公告事項：

一、詳如「劃定臺北市中正區南海段五小段255地號等22筆土地為更新單元」都市更新計畫案計畫書、圖。

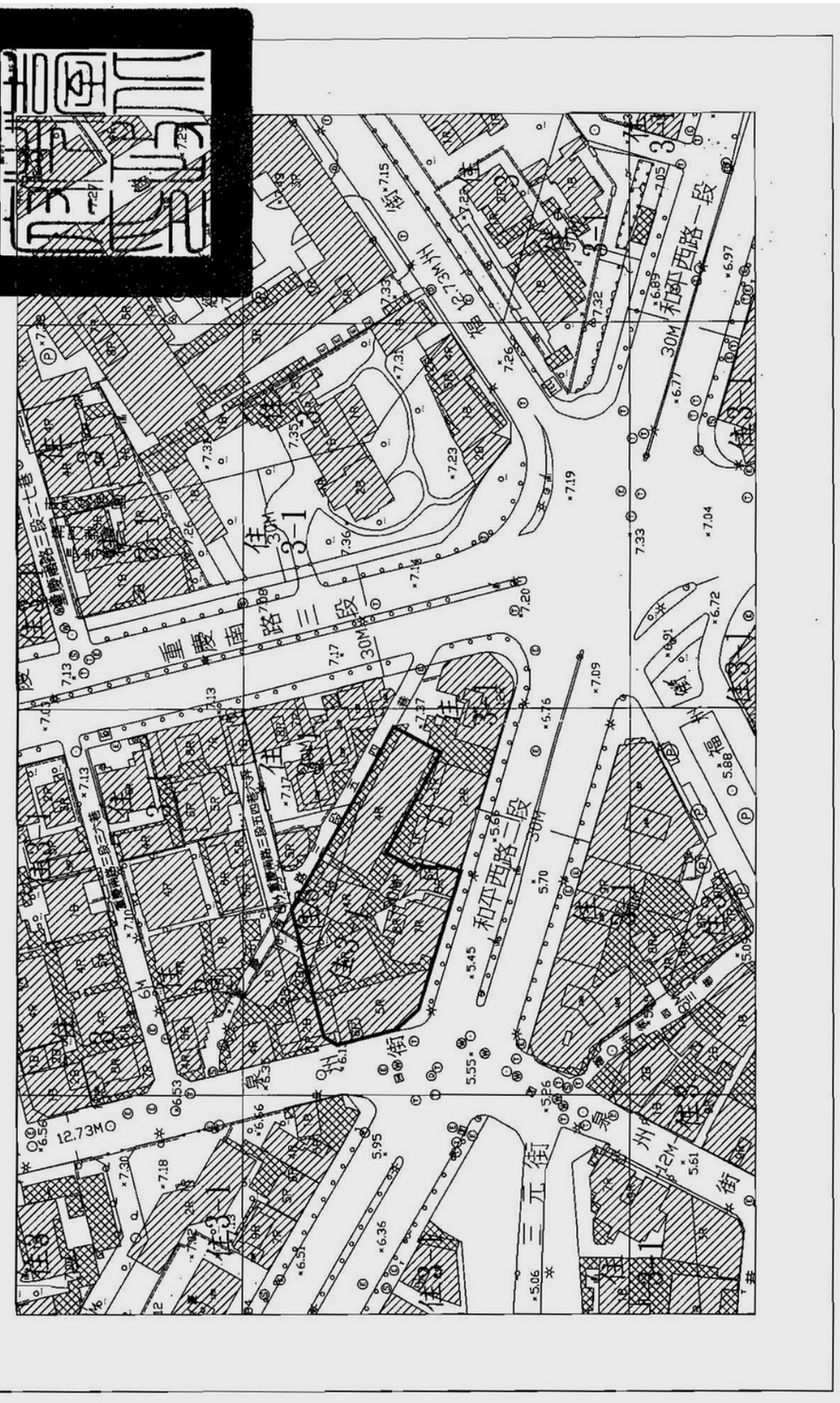
二、張貼處：1.本府公告欄（不含附件，計畫書圖置於市政大樓聯合服務中心都市計畫櫃檯提供閱覽）、2.臺北市中正區公所公告欄、3.臺北市都市更新處公告欄、4.刊登本府公報（不含附件）5.臺北市中正區龍光里辦公處公告欄。

市長 郝龍斌

都市發展局局長 丁育群決行

第1頁　共1頁

劃定臺北市中正區南海段五小段255地號等22筆土地為更新單元計畫圖


和平西路一段
和平西路二段
重慶南路三段
三元街
住3-1
住3
住3-1
住3
住3
住3

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國102年6月19日
發文字號：府都新字第10231032100號
附件：計畫書、圖各1份

主旨：公告「變更臺北市中正區南海段五小段255地號等22筆土地為同小段231-1地號等29筆土地更新單元」，並自民國102年6月20日零時起生效。

依據：都市更新條例第8條。

公告事項：

一、詳如「變更臺北市中正區南海段五小段255地號等22筆土地為同小段231-1地號等29筆土地更新單元」計畫書、圖。

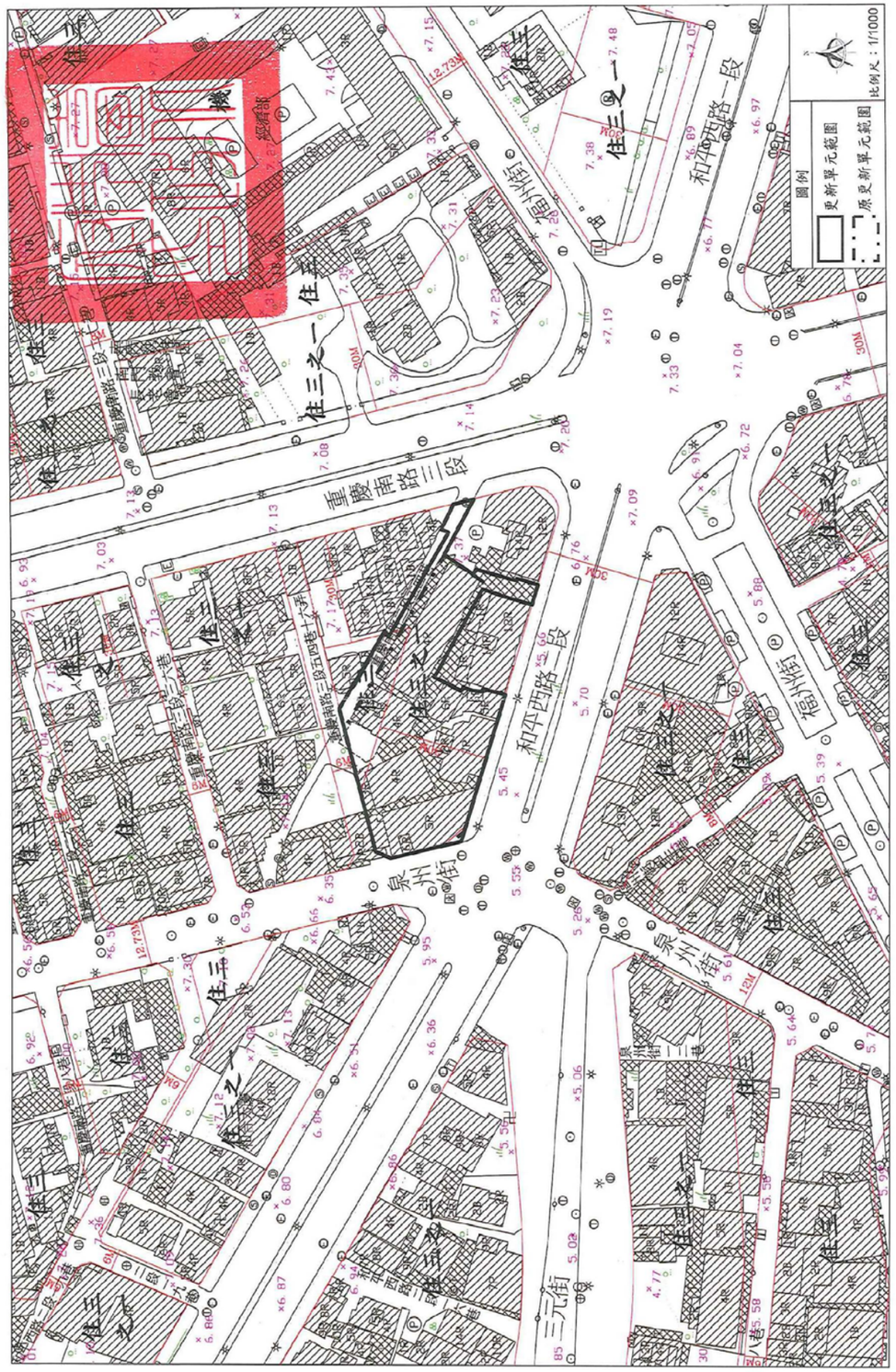
二、張貼處：1.本府公告欄（不含附件，計畫書圖置於市政大樓一樓東區都市計畫工作站提供閱覽）、2.臺北市中正區公所公告欄、3.臺北市中正區龍光里辦公處公告欄、4.臺北市都市更新處公告欄、5.刊登本府公報（A4計畫圖）。

市長 郝龍斌

都市發展局局長　邊泰明　決行

第1頁　共1頁

變更「臺北市中正區南海段五小段255地號等22筆土地為同小段231-1地號等29筆土地更新單元」計畫圖


圖例
更新單元範圍
原更新單元範圍
比例尺：1/1000
和平西路一段
和平西路二段
和平西路三段
重慶南路三段
泰安街
泉州街
三元街
住三
住三之一
住三之二
住三之三
住三之四
住三之五
住三之六
住三之七
住三之八
住三之九
住三之十
住三之十一
住三之十二
住三之十三
住三之十四
住三之十五
住三之十六
住三之十七
住三之十八
住三之十九
住三之二十
住三之二十一
住三之二十二
住三之二十三
住三之二十四
住三之二十五
住三之二十六
住三之二十七
住三之二十八
住三之二十九
住三之三十
住三之三十一
住三之三十二
住三之三十三
住三之三十四
住三之三十五
住三之三十六
住三之三十七
住三之三十八
住三之三十九
住三之四十
住三之四十一
住三之四十二
住三之四十三
住三之四十四
住三之四十五
住三之四十六
住三之四十七
住三之四十八
住三之四十九
住三之五十
住三之五十一
住三之五十二
住三之五十三
住三之五十四
住三之五十五
住三之五十六
住三之五十七
住三之五十八
住三之五十九
住三之六十
住三之六十一
住三之六十二
住三之六十三
住三之六十四
住三之六十五
住三之六十六
住三之六十七
住三之六十八
住三之六十九
住三之七十
住三之七十一
住三之七十二
住三之七十三
住三之七十四
住三之七十五
住三之七十六
住三之七十七
住三之七十八
住三之七十九
住三之八十
住三之八十一
住三之八十二
住三之八十三
住三之八十四
住三之八十五
住三之八十六
住三之八十七
住三之八十八
住三之八十九
住三之九十
住三之九十一
住三之九十二
住三之九十三
住三之九十四
住三之九十五
住三之九十六
住三之九十七
住三之九十八
住三之九十九
住三之一百
住三之一百一
住三之一百二
住三之一百三
住三之一百四
住三之一百五
住三之一百六
住三之一百七
住三之一百八
住三之一百九
住三之一百十
住三之一百十一
住三之一百十二
住三之一百十三
住三之一百十四
住三之一百十五
住三之一百十六
住三之一百十七
住三之一百十八
住三之一百十九
住三之一百二十
住三之一百二十一
住三之一百二十二
住三之一百二十三
住三之一百二十四
住三之一百二十五
住三之一百二十六
住三之一百二十七
住三之一百二十八
住三之一百二十九
住三之一百三十
住三之一百三十一
住三之一百三十二
住三之一百三十三
住三之一百三十四
住三之一百三十五
住三之一百三十六
住三之一百三十七
住三之一百三十八
住三之一百三十九
住三之一百四十
住三之一百四十一
住三之一百四十二
住三之一百四十三
住三之一百四十四
住三之一百四十五
住三之一百四十六
住三之一百四十七
住三之一百四十八
住三之一百四十九
住三之一百五十
住三之一百五十一
住三之一百五十二
住三之一百五十三
住三之一百五十四
住三之一百五十五
住三之一百五十六
住三之一百五十七
住三之一百五十八
住三之一百五十九
住三之一百六十
住三之一百六十一
住三之一百六十二
住三之一百六十三
住三之一百六十四
住三之一百六十五
住三之一百六十六
住三之一百六十七
住三之一百六十八
住三之一百六十九
住三之一百七十
住三之一百七十一
住三之一百七十二
住三之一百七十三
住三之一百七十四
住三之一百七十五
住三之一百七十六
住三之一百七十七
住三之一百七十八
住三之一百七十九
住三之一百八十
住三之一百八十一
住三之一百八十二
住三之一百八十三
住三之一百八十四
住三之一百八十五
住三之一百八十六
住三之一百八十七
住三之一百八十八
住三之一百八十九
住三之一百九十
住三之一百九十一
住三之一百九十二
住三之一百九十三
住三之一百九十四
住三之一百九十五
住三之一百九十六
住三之一百九十七
住三之一百九十八
住三之一百九十九
住三之二百
住三之二百一
住三之二百二
住三之二百三
住三之二百四
住三之二百五
住三之二百六
住三之二百七
住三之二百八
住三之二百九
住三之二百十
住三之二百十一
住三之二百十二
住三之二百十三
住三之二百十四
住三之二百十五
住三之二百十六
住三之二百十七
住三之二百十八
住三之二百十九
住三之二百二十
住三之二百二十一
住三之二百二十二
住三之二百二十三
住三之二百二十四
住三之二百二十五
住三之二百二十六
住三之二百二十七
住三之二百二十八
住三之二百二十九
住三之二百三十
住三之二百三十一
住三之二百三十二
住三之二百三十三
住三之二百三十四
住三之二百三十五
住三之二百三十六
住三之二百三十七
住三之二百三十八
住三之二百三十九
住三之二百四十
住三之二百四十一
住三之二百四十二
住三之二百四十三
住三之二百四十四
住三之二百四十五
住三之二百四十六
住三之二百四十七
住三之二百四十八
住三之二百四十九
住三之二百五十
住三之二百五十一
住三之二百五十二
住三之二百五十三
住三之二百五十四
住三之二百五十五
住三之二百五十六
住三之二百五十七
住三之二百五十八
住三之二百五十九
住三之二百六十
住三之二百六十一
住三之二百六十二
住三之二百六十三
住三之二百六十四
住三之二百六十五
住三之二百六十六
住三之二百六十七
住三之二百六十八
住三之二百六十九
住三之二百七十
住三之二百七十一
住三之二百七十二
住三之二百七十三
住三之二百七十四
住三之二百七十五
住三之二百七十六
住三之二百七十七
住三之二百七十八
住三之二百七十九
住三之二百八十
住三之二百八十一
住三之二百八十二
住三之二百八十三
住三之二百八十四
住三之二百八十五
住三之二百八十六
住三之二百八十七
住三之二百八十八
住三之二百八十九
住三之二百九十
住三之二百九十一
住三之二百九十二
住三之二百九十三
住三之二百九十四
住三之二百九十五
住三之二百九十六
住三之二百九十七
住三之二百九十八
住三之二百九十九
住三之三百
住三之三百一
住三之三百二
住三之三百三
住三之三百四
住三之三百五
住三之三百六
住三之三百七
住三之三百八
住三之三百九
住三之三百十
住三之三百十一
住三之三百十二
住三之三百十三
住三之三百十四
住三之三百十五
住三之三百十六
住三之三百十七
住三之三百十八
住三之三百十九
住三之三百二十
住三之三百二十一
住三之三百二十二
住三之三百二十三
住三之三百二十四
住三之三百二十五
住三之三百二十六
住三之三百二十七
住三之三百二十八
住三之三百二十九
住三之三百三十
住三之三百三十一
住三之三百三十二
住三之三百三十三
住三之三百三十四
住三之三百三十五
住三之三百三十六
住三之三百三十七
住三之三百三十八
住三之三百三十九
住三之三百四十
住三之三百四十一
住三之三百四十二
住三之三百四十三
住三之三百四十四
住三之三百四十五
住三之三百四十六
住三之三百四十七
住三之三百四十八
住三之三百四十九
住三之三百五十
住三之三百五十一
住三之三百五十二
住三之三百五十三
住三之三百五十四
住三之三百五十五
住三之三百五十六
住三之三百五十七
住三之三百五十八
住三之三百五十九
住三之三百六十
住三之三百六十一
住三之三百六十二
住三之三百六十三
住三之三百六十四
住三之三百六十五
住三之三百六十六
住三之三百六十七
住三之三百六十八
住三之三百六十九
住三之三百七十
住三之三百七十一
住三之三百七十二
住三之三百七十三
住三之三百七十四
住三之三百七十五
住三之三百七十六
住三之三百七十七
住三之三百七十八
住三之三百七十九
住三之三百八十
住三之三百八十一
住三之三百八十二
住三之三百八十三
住三之三百八十四
住三之三百八十五
住三之三百八十六
住三之三百八十七
住三之三百八十八
住三之三百八十九
住三之三百九十
住三之三百九十一
住三之三百九十二
住三之三百九十三
住三之三百九十四
住三之三百九十五
住三之三百九十六
住三之三百九十七
住三之三百九十八
住三之三百九十九
住三之四百
住三之四百一
住三之四百二
住三之四百三
住三之四百四
住三之四百五
住三之四百六
住三之四百七
住三之四百八
住三之四百九
住三之四百十
住三之四百十一
住三之四百十二
住三之四百十三
住三之四百十四
住三之四百十五
住三之四百十六
住三之四百十七
住三之四百十八
住三之四百十九
住三之四百二十
住三之四百二十一
住三之四百二十二
住三之四百二十三
住三之四百二十四
住三之四百二十五
住三之四百二十六
住三之四百二十七
住三之四百二十八
住三之四百二十九
住三之四百三十
住三之四百三十一
住三之四百三十二
住三之四百三十三
住三之四百三十四
住三之四百三十五
住三之四百三十六
住三之四百三十七
住三之四百三十八
住三之四百三十九
住三之四百四十
住三之四百四十一
住三之四百四十二
住三之四百四十三
住三之四百四十四
住三之四百四十五
住三之四百四十六
住三之四百四十七
住三之四百四十八
住三之四百四十九
住三之四百五十
住三之四百五十一
住三之四百五十二
住三之四百五十三
住三之四百五十四
住三之四百五十五
住三之四百五十六
住三之四百五十七
住三之四百五十八
住三之四百五十九
住三之四百六十
住三之四百六十一
住三之四百六十二
住三之四百六十三
住三之四百六十四
住三之四百六十五
住三之四百六十六
住三之四百六十七
住三之四百六十八
住三之四百六十九
住三之四百七十
住三之四百七十一
住三之四百七十二
住三之四百七十三
住三之四百七十四
住三之四百七十五
住三之四百七十六
住三之四百七十七
住三之四百七十八
住三之四百七十九
住三之四百八十
住三之四百八十一
住三之四百八十二
住三之四百八十三
住三之四百八十四
住三之四百八十五
住三之四百八十六
住三之四百八十七
住三之四百八十八
住三之四百八十九
住三之四百九十
住三之四百九十一
住三之四百九十二
住三之四百九十三
住三之四百九十四
住三之四百九十五
住三之四百九十六
住三之四百九十七
住三之四百九十八
住三之四百九十九
住三之五百
住三之五百一
住三之五百二
住三之五百三
住三之五百四
住三之五百五
住三之五百六
住三之五百七
住三之五百八
住三之五百九
住三之五百十
住三之五百十一
住三之五百十二
住三之五百十三
住三之五百十四
住三之五百十五
住三之五百十六
住三之五百十七
住三之五百十八
住三之五百十九
住三之五百二十
住三之五百二十一
住三之五百二十二
住三之五百二十三
住三之五百二十四
住三之五百二十五
住三之五百二十六
住三之五百二十七
住三之五百二十八
住三之五百二十九
住三之五百三十
住三之五百三十一
住三之五百三十二
住三之五百三十三
住三之五百三十四
住三之五百三十五
住三之五百三十六
住三之五百三十七
住三之五百三十八
住三之五百三十九
住三之五百四十
住三之五百四十一
住三之五百四十二
住三之五百四十三
住三之五百四十四
住三之五百四十五
住三之五百四十六
住三之五百四十七
住三之五百四十八
住三之五百四十九
住三之五百五十
住三之五百五十一
住三之五百五十二
住三之五百五十三
住三之五百五十四
住三之五百五十五
住三之五百五十六
住三之五百五十七
住三之五百五十八
住三之五百五十九
住三之五百六十
住三之五百六十一
住三之五百六十二
住三之五百六十三
住三之五百六十四
住三之五百六十五
住三之五百六十六
住三之五百六十七
住三之五百六十八
住三之五百六十九
住三之五百七十
住三之五百七十一
住三之五百七十二
住三之五百七十三
住三之五百七十四
住三之五百七十五
住三之五百七十六
住三之五百七十七
住三之五百七十八
住三之五百七十九
住三之五百八十
住三之五百八十一
住三之五百八十二
住三之五百八十三
住三之五百八十四
住三之五百八十五
住三之五百八十六
住三之五百八十七
住三之五百八十八
住三之五百八十九
住三之五百九十
住三之五百九十一
住三之五百九十二
住三之五百九十三
住三之五百九十四
住三之五百九十五
住三之五百九十六
住三之五百九十七
住三之五百九十八
住三之五百九十九
住三之六百
住三之六百一
住三之六百二
住三之六百三
住三之六百四
住三之六百五
住三之六百六
住三之六百七
住三之六百八
住三之六百九
住三之六百十
住三之六百十一
住三之六百十二
住三之六百十三
住三之六百十四
住三之六百十五
住三之六百十六
住三之六百十七
住三之六百十八
住三之六百十九
住三之六百二十
住三之六百二十一
住三之六百二十二
住三之六百二十三
住三之六百二十四
住三之六百二十五
住三之六百二十六
住三之六百二十七
住三之六百二十八
住三之六百二十九
住三之六百三十
住三之六百三十一
住三之六百三十二
住三之六百三十三
住三之六百三十四
住三之六百三十五
住三之六百三十六
住三之六百三十七
住三之六百三十八
住三之六百三十九
住三之六百四十
住三之六百四十一
住三之六百四十二
住三之六百四十三
住三之六百四十四
住三之六百四十五
住三之六百四十六
住三之六百四十七
住三之六百四十八
住三之六百四十九
住三之六百五十
住三之六百五十一
住三之六百五十二
住三之六百五十三
住三之六百五十四
住三之六百五十五
住三之六百五十六
住三之六百五十七
住三之六百五十八
住三之六百五十九
住三之六百六十
住三之六百六十一
住三之六百六十二
住三之六百六十三
住三之六百六十四
住三之六百六十五
住三之六百六十六
住三之六百六十七
住三之六百六十八
住三之六百六十九
住三之六百七十
住三之六百七十一
住三之六百七十二
住三之六百七十三
住三之六百七十四
住三之六百七十五
住三之六百七十六
住三之六百七十七
住三之六百七十八
住三之六百七十九
住三之六百八十
住三之六百八十一
住三之六百八十二
住三之六百八十三
住三之六百八十四
住三之六百八十五
住三之六百八十六
住三之六百八十七
住三之六百八十八
住三之六百八十九
住三之六百九十
住三之六百九十一
住三之六百九十二
住三之六百九十三
住三之六百九十四
住三之六百九十五
住三之六百九十六
住三之六百九十七
住三之六百九十八
住三之六百九十九
住三之七百
住三之七百一
住三之七百二
住三之七百三
住三之七百四
住三之七百五
住三之七百六
住三之七百七
住三之七百八
住三之七百九
住三之七百十
住三之七百十一
住三之七百十二
住三之七百十三
住三之七百十四
住三之七百十五
住三之七百十六
住三之七百十七
住三之七百十八
住三之七百十九
住三之七百二十
住三之七百二十一
住三之七百二十二
住三之七百二十三
住三之七百二十四
住三之七百二十五
住三之七百二十六
住三之七百二十七
住三之七百二十八
住三之七百二十九
住三之七百三十
住三之七百三十一
住三之七百三十二
住三之七百三十三
住三之七百三十四
住三之七百三十五
住三之七百三十六
住三之七百三十七
住三之七百三十八
住三之七百三十九
住三之七百四十
住三之七百四十一
住三之七百四十二
住三之七百四十三
住三之七百四十四
住三之七百四十五
住三之七百四十六
住三之七百四十七
住三之七百四十八
住三之七百四十九
住三之七百五十
住三之七百五十一
住三之七百五十二
住三之七百五十三
住三之七百五十四
住三之七百五十五
住三之七百五十六
住三之七百五十七
住三之七百五十八
住三之七百五十九
住三之七百六十
住三之七百六十一
住三之七百六十二
住三之七百六十三
住三之七百六十四
住三之七百六十五
住三之七百六十六
住三之七百六十七
住三之七百六十八
住三之七百六十九
住三之七百七十
住三之七百七十一
住三之七百七十二
住三之七百七十三
住三之七百七十四
住三之七百七十五
住三之七百七十六
住三之七百七十七
住三之七百七十八
住三之七百七十九
住三之七百八十
住三之七百八十一
住三之七百八十二
住三之七百八十三
住三之七百八十四
住三之七百八十五
住三之七百八十六
住三之七百八十七
住三之七百八十八
住三之七百八十九
住三之七百九十
住三之七百九十一
住三之七百九十二
住三之七百九十三
住三之七百九十四
住三之七百九十五
住三之七百九十六
住三之七百九十七
住三之七百九十八
住三之七百九十九
住三之八百
住三之八百一
住三之八百二
住三之八百三
住三之八百四
住三之八百五
住三之八百六
住三之八百七
住三之八百八
住三之八百九
住三之八百十
住三之八百十一
住三之八百十二
住三之八百十三
住三之八百十四
住三之八百十五
住三之八百十六
住三之八百十七
住三之八百十八
住三之八百十九
住三之八百二十
住三之八百二十一
住三之八百二十二
住三之八百二十三
住三之八百二十四
住三之八百二十五
住三之八百二十六
住三之八百二十七
住三之八百二十八
住三之八百二十九
住三之八百三十
住三之八百三十一
住三之八百三十二
住三之八百三十三
住三之八百三十四
住三之八百三十五
住三之八百三十六
住三之八百三十七
住三之八百三十八
住三之八百三十九
住三之八百四十
住三之八百四十一
住三之八百四十二
住三之八百四十三
住三之八百四十四
住三之八百四十五
住三之八百四十六
住三之八百四十七
住三之八百四十八
住三之八百四十九
住三之八百五十
住三之八百五十一
住三之八百五十二
住三之八百五十三
住三之八百五十四
住三之八百五十五
住三之八百五十六
住三之八百五十七
住三之八百五十八
住三之八百五十九
住三之八百六十
住三之八百六十一
住三之八百六十二
住三之八百六十三
住三之八百六十四
住三之八百六十五
住三之八百六十六
住三之八百六十七
住三之八百六十八
住三之八百六十九
住三之八百七十
住三之八百七十一
住三之八百七十二
住三之八百七十三
住三之八百七十四
住三之八百七十五
住三之八百七十六
住三之八百七十七
住三之八百七十八
住三之八百七十九
住三之八百八十
住三之八百八十一
住三之八百八十二
住三之八百八十三
住三之八百八十四
住三之八百八十五
住三之八百八十六
住三之八百八十七
住三之八百八十八
住三之八百八十九
住三之八百九十
住三之八百九十一
住三之八百九十二
住三之八百九十三
住三之八百九十四
住三之八百九十五
住三之八百九十六
住三之八百九十七
住三之八百九十八
住三之八百九十九
住三之九百
住三之九百一
住三之九百二
住三之九百三
住三之九百四
住三之九百五
住三之九百六
住三之九百七
住三之九百八
住三之九百九
住三之九百十
住三之九百十一
住三之九百十二
住三之九百十三
住三之九百十四
住三之九百十五
住三之九百十六
住三之九百十七
住三之九百十八
住三之九百十九
住三之九百二十
住三之九百二十一
住三之九百二十二
住三之九百二十三
住三之九百二十四
住三之九百二十五
住三之九百二十六
住三之九百二十七
住三之九百二十八
住三之九百二十九
住三之九百三十
住三之九百三十一
住三之九百三十二
住三之九百三十三
住三之九百三十四
住三之九百三十五
住三之九百三十六
住三之九百三十七
住三之九百三十八
住三之九百三十九
住三之九百四十
住三之九百四十一
住三之九百四十二
住三之九百四十三
住三之九百四十四
住三之九百四十五
住三之九百四十六
住三之九百四十七
住三之九百四十八
住三之九百四十九
住三之九百五十
住三之九百五十一
住三之九百五十二
住三之九百五十三
住三之九百五十四
住三之九百五十五
住三之九百五十六
住三之九百五十七
住三之九百五十八
住三之九百五十九
住三之九百六十
住三之九百六十一
住三之九百六十二
住三之九百六十三
住三之九百六十四
住三之九百六十五
住三之九百六十六
住三之九百六十七
住三之九百六十八
住三之九百六十九
住三之九百七十
住三之九百七十一
住三之九百七十二
住三之九百七十三
住三之九百七十四
住三之九百七十五
住三之九百七十六
住三之九百七十七
住三之九百七十八
住三之九百七十九
住三之九百八十
住三之九百八十一
住三之九百八十二
住三之九百八十三
住三之九百八十四
住三之九百八十五
住三之九百八十六
住三之九百八十七
住三之九百八十八
住三之九百八十九
住三之九百九十
住三之九百九十一
住三之九百九十二
住三之九百九十三
住三之九百九十四
住三之九百九十五
住三之九百九十六
住三之九百九十七
住三之九百九十八
住三之九百九十九
住三之一千
住三之一千一
住三之一千二
住三之一千三
住三之一千四
住三之一千五
住三之一千六
住三之一千七
住三之一千八
住三之一千九
住三之一千十
住三之一千十一
住三之一千十二
住三之一千十三
住三之一千十四
住三之一千十五
住三之一千十六
住三之一千十七
住三之一千十八
住三之一千十九
住三之一千二十
住三之一千二十一
住三之一千二十二
住三之一千二十三
住三之一千二十四
住三之一千二十五
住三之一千二十六
住三之一千二十七
住三之一千二十八
住三之一千二十九
住三之一千三十
住三之一千三十一
住三之一千三十二
住三之一千三十三
住三之一千三十四
住三之一千三十五
住三之一千三十六
住三之一千三十七
住三之一千三十八
住三之一千三十九
住三之一千四十
住三之一千四十一
住三之一千四十二
住三之一千四十三
住三之一千四十四
住三之一千四十五
住三之一千四十六
住三之一千四十七
住三之一千四十八
住三之一千四十九
住三之一千五十
住三之一千五十一
住三之一千五十二
住三之一千五十三
住三之一千五十四
住三之一千五十五
住三之一千五十六
住三之一千五十七
住三之一千五十八
住三之一千五十九
住三之一千六十
住三之一千六十一
住三之一千六十二
住三之一千六十三
住三之一千六十四
住三之一千六十五
住三之一千六十六
住三之一千六十七
住三之一千六十八
住三之一千六十九
住三之一千七十
住三之一千七十一
住三之一千七十二
住三之一千七十三
住三之一千七十四
住三之一千七十五
住三之一千七十六
住三之一千七十七
住三之一千七十八
住三之一千七十九
住三之一千八十
住三之一千八十一
住三之一千八十二
住三之一千八十三
住三之一千八十四
住三之一千八十五
住三之一千八十六
住三之一千八十七
住三之一千八十八
住三之一千八十九
住三之一千九十
住三之一千九十一
住三之一千九十二
住三之一千九十三
住三之一千九十四
住三之一千九十五
住三之一千九十六
住三之一千九十七
住三之一千九十八
住三之一千九十九
住三之一千一百
住三之一千一百一
住三之一千一百二
住三之一千一百三
住三之一千一百四
住三之一千一百五
住三之一千一百六
住三之一千一百七
住三之一千一百八
住三之一千一百九
住三之一千一百十
住三之一千一百十一
住三之一千一百十二
住三之一千一百十三
住三之一千一百十四
住三之一千一百十五
住三之一千一百十六
住三之一千一百十七
住三之一千一百十八
住三之一千一百十九
住三之一千一百二十
住三之一千一百二十一
住三之一千一百二十二
住三之一千一百二十三
住三之一千一百二十四
住三之一千一百二十五
住三之一千一百二十六
住三之一千一百二十七
住三之一千一百二十八
住三之一千一百二十九
住三之一千一百三十
住三之一千一百三十一
住三之一千一百三十二
住三之一千一百三十三
住三之一千一百三十四
住三之一千一百三十五
住三之一千一百三十六
住三之一千一百三十七
住三之一千一百三十八
住三之一千一百三十九
住三之一千一百四十
住三之一千一百四十一
住三之一千一百四十二
住三之一千一百四十三
住三之一千一百四十四
住三之一千一百四十五
住三之一千一百四十六
住三之一千一百四十七
住三之一千一百四十八
住三之一千一百四十九
住三之一千一百五十
住三之一千一百五十一
住三之一千一百五十二
住三之一千一百五十三
住三之一千一百五十四
住三之一千一百五十五
住三之一千一百五十六
住三之一千一百五十七
住三之一千一百五十八
住三之一千一百五十九
住三之一千一百六十
住三之一千一百六十一
住三之一千一百六十二
住三之一千一百六十三
住三之一千一百六十四
住三之一千一百六十五
住三之一千一百六十六
住三之一千一百六十七
住三之一千一百六十八
住三之一千一百六十九
住三之一千一百七十
住三之一千一百七十一
住三之一千一百七十二
住三之一千一百七十三
住三之一千一百七十四
住三之一千一百七十五
住三之一千一百七十六
住三之一千一百七十七
住三之一千一百七十八
住三之一千一百七十九
住三之一千一百八十
住三之一千一百八十一
住三之一千一百八十二
住三之一千一百八十三
住三之一千一百八十四
住三之一千一百八十五
住三之一千一百八十六
住三之一千一百八十七
住三之一千一百八十八
住三之一千一百八十九
住三之一千一百九十
住三之一千一百九十一
住三之一千一百九十二
住三之一千一百九十三
住三之一千一百九十四
住三之一千一百九十五
住三之一千一百九十六
住三之一千一百九十七
住三之一千一百九十八
住三之一千一百九十九
住三之一千二百
住三之一千二百一
住三之一千二百二
住三之一千二百三
住三之一千二百四
住三之一千二百五
住三之一千二百六
住三之一千二百七
住三之一千二百八
住三之一千二百九
住三之一千二百十
住三之一千二百十一
住三之一千二百十二
住三之一千二百十三
住三之一千二百十四
住三之一千二百十五
住三之一千二百十六
住三之一千二百十七
住三之一千二百十八
住三之一千二百十九
住三之一千二百二十
住三之一千二百二十一
住三之一千二百二十二
住三之一千二百二十三
住三之一千二百二十四
住三之一千二百二十五
住三之一千二百二十六
住三之一千二百二十七
住三之一千二百二十八
住三之一千二百二十九
住三之一千二百三十
住三之一千二百三十一
住三之一千二百三十二
住三之一千二百三十三
住三之一千二百三十四
住三之一千二百三十五
住三之一千二百三十六
住三之一千二百三十七
住三之一千二百三十八
住三之一千二百三十九
住三之一千二百四十
住三之一千二百四十一
住三之一千二百四十二
住三之一千二百四十三
住三之一千二百四十四
住三之一千二百四十五
住三之一千二百四十六
住三之一千二百四十七
住三之一千二百四十八
住三之一千二百四十九
住三之一千二百五十
住三之一千二百五十一
住三之一千二百五十二
住三之一千二百五十三
住三之一千二百五十四
住三之一千二百五十五
住三之一千二百五十六
住三之一千二百五十七
住三之一千二百五十八
住三之一千二百五十九
住三之一千二百六十
住三之一千二百六十一
住三之一千二百六十二
住三之一千二百六十三
住三之一千二百六十四
住三之一千二百六十五
住三之一千二百六十六
住三之一千二百六十七
住三之一千二百六十八
住三之一千二百六十九
住三之一千二百七十
住三之一千二百七十一
住三之一千二百七十二
住三之一千二百七十三
住三之一千二百七十四
住三之一千二百七十五
住三之一千二百七十六
住三之一千二百七十七
住三之一千二百七十八
住三之一千二百七十九
住三之一千二百八十
住三之一千二百八十一
住三之一千二百八十二
住三之一千二百八十三
住三之一千二百八十四
住三之一千二百八十五
住三之一千二百八十六
住三之一千二百八十七
住三之一千二百八十八
住三之一千二百八十九
住三之一千二百九十
住三之一千二百九十一
住三之一千二百九十二
住三之一千二百九十三
住三之一千二百九十四
住三之一千二百九十五
住三之一千二百九十六
住三之一千二百九十七
住三之一千二百九十八
住三之一千二百九十九
住三之一千三百
住三之一千三百一
住三之一千三百二
住三之一千三百三
住三之一千三百四
住三之一千三百五
住三之一千三百六
住三之一千三百七
住三之一千三百八
住三之一千三百九
住三之一千三百十
住三之一千三百十一
住三之一千三百十二
住三之一千三百十三
住三之一千三百十四
住三之一千三百十五
住三之一千三百十六
住三之一千三百十七
住三之一千三百十八
住三之一千三百十九
住三之一千三百二十
住三之一千三百二十一
住三之一千三百二十二
住三之一千三百二十三
住三之一千三百二十四
住三之一千三百二十五
住三之一千三百二十六
住三之一千三百二十七
住三之一千三百二十八
住三之一千三百二十九
住三之一千三百三十
住三之一千三百三十一
住三之一千三百三十二
住三之一千三百三十三
住三之一千三百三十四
住三之一千三百三十五
住三之一千三百三十六
住三之一千三百三十七
住三之一千三百三十八
住三之一千三百三十九
住三之一千三百四十
住三之一千三百四十一
住三之一千三百四十二
住三之一千三百四十三
住三之一千三百四十四
住三之一千三百四十五
住三之一千三百四十六
住三之一千三百四十七
住三之一千三百四十八
住三之一千三百四十九
住三之一千三百五十
住三之一千三百五十一
住三之一千三百五十二
住三之一千三百五十三
住三之一千三百五十四
住三之一千三百五十五
住三之一千三百五十六
住三之一千三百五十七
住三之一千三百五十八
住三之一千三百五十九
住三之一千三百六十
住三之一千三百六十一
住三之一千三百六十二
住三之一千三百六十三
住三之一千三百六十四
住三之一千三百六十五
住三之一千三百六十六
住三之一千三百六十七
住三之一千三百六十八
住三之一千三百六十九
住三之一千三百七十
住三之一千三百七十一
住三之一千三百七十二
住三之一千三百七十三
住三之一千三百七十四
住三之一千三百七十五
住三之一千三百七十六
住三之一千三百七十七
住三之一千三百七十八
住三之一千三百七十九
住三之一千三百八十
住三之一千三百八十一
住三之一千三百八十二
住三之一千三百八十三
住三之一千三百八十四
住三之一千三百八十五
住三之一千三百八十六
住三之一千三百八十七
住三之一千三百八十八
住三之一千三百八十九
住三之一千三百九十
住三之一千三百九十一
住三之一千三百九十二
住三之一千三百九十三
住三之一千三百九十四
住三之一千三百九十五
住三之一千三百九十六
住三之一千三百九十七
住三之一千三百九十八
住三之一千三百九十九
住三之一千四百
住三之一千四百一
住三之一千四百二
住三之一千四百三
住三之一千四百四
住三之一千四百五
住三之一千四百六
住三之一千四百七
住三之一千四百八
住三之一千四百九
住三之一千四百十
住三之一千四百十一
住三之一千四百十二
住三之一千四百十三
住三之一千四百十四
住三之一千四百十五
住三之一千四百十六
住三之一千四百十七
住三之一千四百十八
住三之一千四百十九
住三之一千四百二十
住三之一千四百二十一
住三之一千四百二十二
住三之一千四百二十三
住三之一千四百二十四
住三之一千四百二十五
住三之一千四百二十六
住三之一千四百二十七
住三之一千四百二十八
住三之一千四百二十九
住三之一千四百三十
住三之一千四百三十一
住三之一千四百三十二
住三之一千四百三十三
住三之一千四百三十四
住三之一千四百三十五
住三之一千四百三十六
住三之一千四百三十七
住三之一千四百三十八
住三之一千四百三十九
住三之一千四百四十
住三之一千四百四十一
住三之一千四百四十二
住三之一千四百四十三
住三之一千四百四十四
住三之一千四百四十五
住三之一千四百四十六
住三之一千四百四十七
住三之一千四百四十八
住三之一千四百四十九
住三之一千四百五十
住三之一千四百五十一
住三之一千四百五十二
住三之一千四百五十三
住三之一千四百五十四
住三之一千四百五十五
住三之一千四百五十六
住三之一千四百五十七
住三之一千四百五十八
住三之一千四百五十九
住三之一千四百六十
住三之一千四百六十一
住三之一千四百六十二
住三之一千四百六十三
住三之一千四百六十四
住三之一千四百六十五
住三之一千四百六十六
住三之一千四百六十七
住三之一千四百六十八
住三之一千四百六十九
住三之一千四百七十
住三之一千四百七十一
住三之一千四百七十二
住三之一千四百七十三
住三之一千四百七十四
住三之一千四百七十五
住三之一千四百七十六
住三之一千四百七十七
住三之一千四百七十八
住三之一千四百七十九
住三之一千四百八十
住三之一千四百八十一
住三之一千四百八十二
住三之一千四百八十三
住三之一千四百八十四
住三之一千四百八十五
住三之一千四百八十六
住三之一千四百八十七
住三之一千四百八十八
住三之一千四百八十九
住三之一千四百九十
住三之一千四百九十一
住三之一千四百九十二
住三之一千四百九十三
住三之一千四百九十四
住三之一千四百九十五
住三之一千四百九十六
住三之一千四百九十七
住三之一千四百九十八
住三之一千四百九十九
住三之一千五百
住三之一千五百一
住三之一千五百二
住三之一千五百三
住三之一千五百四
住三之一千五百五
住三之一千五百六
住三之一千五百七
住三之一千五百八
住三之一千五百九
住三之一千五百十
住三之一千五百十一
住三之一千五百十二
住三之一千五百十三
住三之一千五百十四
住三之一千五百十五
住三之一千五百十六
住三之一千五百十七
住三之一千五百十八
住三之一千五百十九
住三之一千五百二十
住三之一千五百二十一
住三之一千五百二十二
住三之一千五百二十三
住三之一千五百二十四
住三之一千五百二十五
住三之一千五百二十六
住三之一千五百二十七
住三之一千五百二十八
住三之一千五百二十九
住三之一千五百三十
住三之一千五百三十一
住三之一千五百三十二
住三之一千五百三十三
住三之一千五百三十四
住三之一千五百三十五
住三之一千五百三十六
住三之一千五百三十七
住三之一千五百三十八
住三之一千五百三十九
住三之一千五百四十
住三之一千五百四十一
住三之一千五百四十二
住三之一千五百四十三
住三之一千五百四十四
住三之一千五百四十五
住三之一千五百四十六
住三之一千五百四十七
住三之一千五百四十八
住三之一千五百四十九
住三之一千五百五十
住三之一千五百五十一
住三之一千五百五十二
住三之一千五百五十三
住三之一千五百五十四
住三之一千五百五十五
住三之一千五百五十六
住三之一千五百五十七
住三之一千五百五十八
住三之一千五百五十九
住三之一千五百六十
住三之一千五百六十一
住三之一千五百六十二
住三之一千五百六十三
住三之一千五百六十四
住三之一千五百六十五
住三之一千五百六十六
住三之一千五百六十七
住三之一千五百六十八
住三之一千五百六十九
住三之一千五百七十
住三之一千五百七十一
住三之一千五百七十二
住三之一千五百七十三
住三之一千五百七十四
住三之一千五百七十五
住三之一千五百七十六
住三之一千五百七十七
住三之一千五百七十八
住三之一千五百七十九
住三之一千五百八十
住三之一千五百八十一
住三之一千五百八十二
住三之一千五百八十三
住三之一千五百八十四
住三之一千五百八十五
住三之一千五百八十六
住三之一千五百八十七
住三之一千五百八十八
住三之一千五百八十九
住三之一千五百九十
住三之一千五百九十一
住三之一千五百九十二
住三之一千五百九十三
住三之一千五百九十四
住三之一千五百九十五
住三之一千五百九十六
住三之一千五百九十七
住三之一千五百九十八
住三之一千五百九十九
住三之一千六百
住三之一千六百一
住三之一千六百二
住三之一千六百三
住三之一千六百四
住三之一千六百五
住三之一千六百六
住三之一千六百七
住三之一千六百八
住三之一千六百九
住三之一千六百十
住三之一千六百十一
住三之一千六百十二
住三之一千六百十三
住三之一千六百十四
住三之一千六百十五
住三之一千六百十六
住三之一千六百十七
住三之一千六百十八
住三之一千六百十九
住三之一千六百二十
住三之一千六百二十一
住三之一千六百二十二
住三之一千六百二十三
住三之一千六百二十四
住三之一千六百二十五
住三之一千六百二十六
住三之一千六百二十七
住三之一千六百二十八
住三之一千六百二十九
住三之一千六百三十
住三之一千六百三十一
住三之一千六百三十二
住三之一千六百三十三
住三之一千六百三十四
住三之一千六百三十五
住三之一千六百三十六
住三之一千六百三十七
住三之一千六百三十八
住三之一千六百三十九
住三之一千六百四十
住三之一千六百四十一
住三之一千六百四十二
住三之一千六百四十三
住三之一千六百四十四
住三之一千六百四十五
住三之一千六百四十六
住三之一千六百四十七
住三之一千六百四十八
住三之一千六百四十九
住三之一千六百五十
住三之一千六百五十一
住三之一千六百五十二
住三之一千六百五十三
住三之一千六百五十四
住三之一千六百五十五
住三之一千六百五十六
住三之一千六百五十七
住三之一千六百五十八
住三之一千六百五十九
住三之一千六百六十
住三之一千六百六十一
住三之一千六百六十二
住三之一千六百六十三
住三之一千六百六十四
住三之一千六百六十五
住三之一千六百六十六
住三之一千六百六十七
住三之一千六百六十八
住三之一千六百六十九
住三之一千六百七十
住三之一千六百七十一
住三之一千六百七十二
住三之一千六百七十三
住三之一千六百七十四
住三之一千六百七十五
住三之

附錄三、住戶管理規約

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

第一章　使用區分及管理

第一條　本規約效力所及範圍

本規約效力及於本公寓大廈全體區分所有權人、無權占有人及住戶。

本公寓大廈之範圍:(請就下列二者勾選其一,未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.為使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

2.如附件一中所載之基地、建築物及附屬設施(以下簡稱標的物件)。

第二條　專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

一、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍（詳附圖 1~圖 3）界定如下：

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

(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

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

(四)約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

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

1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

2.詳如附件一標的物件之圖說。

三、本公寓大廈之退縮人行步道(都更獎勵ΔF5-3：648.69 ㎡、老舊公寓專案計畫獎勵-公共設施補充原則：87.08 ㎡)（詳附圖 4）不得設置圍牆，並應維持其與周邊環境之連通性及開放性，並依都市更新事業計畫規劃為公共使用空間，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，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

四、本公寓大廈規劃為管委會空間（詳附圖 5、6，屬於依法令規定不得為約定專用部分，嗣後區分所有權人會議，亦不得任意變更。

五、本公寓大廈法定空地、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。

六、停車空間應依下列規定：

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

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

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

3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

4.停車空間之其他權利形式：_____。

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

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

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

3.停車空間之其他使用管理方式：_____。

七、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。

2. 本公寓大廈外牆之使用管理方:＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

八、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：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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。

第四條　專有部分及約定專用部分之使用管理

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

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

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

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

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

六、專有部分及約定專用部分於本規約生效前，有違反建築法第二十五條規定者，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 依建築法相關規定辦理。

2. 該區分所有權人應於＿＿月內予以改善或回復原狀。

第二章　區分所有權人會議

第五條　區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

第六條　區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

1. 定期會議每年召開＿次(至少一次)。

2. 有下列情形之一者，應召開臨時會議：

(1)發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。

(2)經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

二、召集人之產生方式

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

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

三、開會通知

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

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

四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分

者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件三。

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

第七條　區分所有權人會議之開議

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

1. 會議主席產生之優先順序：

(1)由召集人擔任。

(2)由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。

2. 會議主席產生之其他方式：＿＿＿＿＿＿。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)公寓大廈之重大修繕或改良。

(三)公寓大廈有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

(四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。

(五)約定專用或約定共用事項。

(六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。

(七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

三、區分所有權人會議之開議及決議額數

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

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

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

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

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

3. 區分所有權人會議開議及決議之其他額數：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第八條　區分所有權人會議之重新召集

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

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

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

第九條　議案成立之要件

一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。

二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。

三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。

四、公寓大廈外牆面、樓頂平臺、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有

權人會議陳述意見。

第十條　會議紀錄

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

會議紀錄應包括下列內容：

一、開會時間、地點。

二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。

三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第三章　管理委員會

第十一條　管理委員會之目的、人數

一、管理委員會之目的

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

二、管理委員會人數

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

(一)主任委員一名。

(二)副主任委員__名。

(三)財務委員（負責財務業務之委員）__名。

(四)監察委員（負責監察業務之委員）__名。

(五)委員__名。

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

1.採不分配方式為之。

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

3.採分棟劃分：__棟__名；__棟__名；__棟__名。

4.採分區劃分：__區__名；__區__名；__區__名。

5.管理委員名額之其他分配方式：_____。

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

一、管理委員選任之資格及其限制

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

1.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

2.主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身分或其配偶之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

3.管理委員須由具區分所有權人身分之住戶任之。

4.管理委員由住戶任之。

5.管理委員選任之其他資格及其限制：_____。

(二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。

(三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。

(四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：

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

1.曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。

2.曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。

3.受破產之宣告，尚未復權者。

4.有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。

5.無行為能力或限制行為能力者。

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

二、管理委員及職位之選任

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

1.(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辦理:(請就下列三者勾選其一,未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.於區分所有權人會議中辦理選任。

2.依區分所有權人名冊輪流擔任。

3.管理委員選任之其他辦理方式:_____。

三、管理委員之任期,(請就下列三者勾選其一,未勾選者視為選擇 1.之情形)

1.自__年__月__日起至__年__月__日止,為期一年。

2.自__年__月__日起至__年__月__日止,為期二年。

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

四、管理委員之解任、罷免

(一)管理委員有下列情事之一者,即當然解任。

1.任職期間,喪失本條第一款管理委員選任之資格者。

2.管理委員喪失住戶資格者。

3.管理委員自任期屆滿日起,視同解任。

(二)管理委員之罷免

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

(1)應三分之二以上之管理委員書面連署為之。

(2)管理委員職務之其他罷免方式:_____。

2.管理委員之罷免(請就下列二者勾選其一,未勾選者視為選擇(1)之情形)

(1)應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

(2)管理委員之其他罷免方式:_____。

第十三條　主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

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

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

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

四、主任委員得經管理委員會決議通過,將其一部分之職務,委任其他委員處理。

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

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

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

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

九、管理委員之報酬（請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 為無給職。

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

3. 管理委員其他報酬給付方式：_____。

十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

第十四條　管理委員會會議之召開

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

1. 應每二個月乙次。

2. 應每__個月乙次。

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

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

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

1. 應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。

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

3. 討論事項應經全體管理委員____以上之決議通過。

4. 管理委員會之其他開議決議額數：_____。

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

1. 其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。

2. 候補委員出席，但以代理一名委員為限。

3. 其配偶或直系親屬出席。

4. _____出席，但以代理一名委員為限。

5. 管理委員出席會議之其他代理方式：_____。

委託書格式如附件三之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

(一)開會時間、地點。

(二)出席人員及列席人員名單。

(三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

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

第十五條　管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

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

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

(三)共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。

(四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

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

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

(三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。

(四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

(五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

(六)本公寓大廈公告欄設置於　　。

三、管理委員會之移交責任

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

第十六條　管理負責人準用規定之事項

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

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。

二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。

三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

第四章　財務管理

第十七條　公共基金、管理費之繳納

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

(一)公共基金。

(二)管理費。

二、管理費之收繳

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

1.各區分所有權人應按其共有之應有部分比例分擔之。

2.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議分擔之。

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

4.管理費之其他分擔方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。

(三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

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

1.由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。

2.公共基金之其他收繳方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

(二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

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

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

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

第十八條　管理費、公共基金之管理及運用

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

二、管理費用途如下：

(一)委任或僱傭管理服務人之報酬。

(二)共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。

(三)有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。

(四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。

(五)稅捐及其他徵收之稅賦。

(六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。

(七)其他基地及共用部分等之經常管理費用。

三、公共基金用途如下：

(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。

(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。

(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。

(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

第十九條　重大修繕或改良之標準

前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合：(請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 新臺幣十萬元以上。

2. 逾公共基金之百分之五。

3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。

4. 其他標準：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第二十條　約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付

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

一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載已擁有停車空間持分者。

二、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。

三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。

前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。

區分所有權人會議討論第一項使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

第二十一條　財務運作之監督規定

一、管理委員會之會計年度自＿年＿月＿日起至＿年＿月＿日止。

二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形）

1. 應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。

2. 應經經辦人、＿＿委員、＿＿委員、主任委員審核簽章。

三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

(一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。

(二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

四、財務報表應包含項目及內容如下：

(一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。

(二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。

(三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。

(四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。

六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。

第五章　住戶共同遵守協定事項

第二十二條　住戶應遵守之事項

一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。

二、他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。

四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。

五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。

七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。

九、飼養動物之規定：(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員

會訂定飼養動物管理辦法。

2.住戶不得飼養動物。

3.飼養動物之其他規定：　　。

前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

第二十三條　投保火災保險之責任

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

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

第二十四條　其他事項

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

二、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件四。

三、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。

四、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件五。

五、本規約中未規定之事項，應依公寓大廈管理條例、公寓大廈管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

第六章　爭議事件及違反義務之處理

第二十五條　爭議事件之處理

一、公寓大廈區分所有權人或住戶間發生有關公寓大廈爭議事件時，由管理委員會邀集相關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府公寓大廈爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本公寓大廈所在地之地方法院為第一審法院。

第二十六條　違反義務之處理

一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

(一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共用部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。

(二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項之規定，有任意變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一項規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。

(三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共用部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。

(四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。

(五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

(一)積欠依公寓大廈管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反公寓大廈管理條例相關規定經依公寓大廈管理條例第四十九條第一項

第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

第七章　附則

第二十七條　利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

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

1. 詳如附件六。

2. 授權管理委員會訂定之。

第二十八條　繼受人之責任

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

第二十九條　催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：(請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1. 之情形)

1. 以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本公寓大廈之地址信箱或以公告為之。

2. 其他送達方式：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。

第三十條　本規約訂立於民國　年　月　日。

附件一　規約標的物件登錄表、圖說

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

附件二　停車空間使用契約書

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

每月月底將次月之約定專用權使用償金____元繳交甲方。

遵守甲方另定之停車空間使用規則。

事先向甲方登記使用該停車空間之車輛所有者、車輛號碼及車種等。

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

立契約書人　　甲方　　____公寓大廈管理委員會

代表人　主任委員_____　　（簽章）

住址　_____

乙方　_____

國民身分證統一編號_____（簽章）

住址　_____

中　華　民　國　　_____　年　_____　月　_____　日

附件三　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈區分所有權人會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（區分所有權人）　姓名　_____　（簽章）

代理人　　姓名　_____　（簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　　_____　年　_____　月　_____　日

附件三之一　會議出席委託書

會議出席委託書

致____公寓大廈管理委員會會議

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

區分所有權標的物標示（門牌地址）

委託人（管理委員）　　姓名 _____ （簽章）

代理人（管理委員）　　姓名 _____ （簽章）

代理人住址_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件四　區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致____公寓大廈區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失____公寓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

_____

取得區分所有權者　姓名：_____

喪失區分所有權者　姓名：_____

地址（將遷往地址）

區分所有權變動日期：中華民國____年____月____日

取得人：_____ （簽章）

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件五　租賃（或使用）契約書及切結書

租賃契約書

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

承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

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

____公寓大廈管理委員會

立切結書人　_____　（簽章）

國民身分證統一編號　_____

住　　址　_____

中　華　民　國　_____　年　_____　月　_____　日

附件六　公寓大廈文件之保管及閱覽管理規定

壹、文件之保管

一、目的

為落實本公寓大廈文件之保管，訂定文件保存年限、保管方式及閱覽、影印規定。

二、相關法令及規定

(一)公寓大廈管理條例第三十六條第八款、第五十七條

1. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、會計憑證、會計帳簿、財務報表、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之保管。
2. 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。

(二)公寓大廈管理條例施行細則第十條

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

(三)區分所有權人會議決議之規定。

(四)管理委員會依授權決議之規定。

三、文件之保存期限

(一)永久保存

(二)定期保存

定期保存之文件，其保存年限區分為 10 年、5 年、3 年及 1 年。

四、保管文件之類別、保存年限　　【公寓大廈管理條例】

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
01	圖冊類				
	1.建物竣工圖	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2.水電圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	3.消防圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	4.機械設施圖說	申請使用執照核定之圖說	永久	永久保存	【第 36、57 條】
	5.管線圖說		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	6.監控系統配置圖說		永久	異動更新	
	7.專有部分、約定專用部分、共用部分、約定共用部分標示圖	標示應與規約草約或規約載明之區劃相同。	永久	異動更新	【第 36、57 條】
02	名冊類				
	1.區分所有權人名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、通訊地址、電話、傳真、專有部分面積、區分所有權比例等		異動更新	
	2.住戶名冊	姓名或名稱、區分所有單位地址、電話、遷入遷出日期等		異動更新	
	3.車位使用人名冊	姓名、車籍、車位編號、區分所有權單位、地址、電話		異動更新	
	4.往來廠商名冊	設備保固及維修、金融機構、耗材等廠商		異動更新	
	5.公務機關名冊	水、電、瓦斯、消防、警政、醫院、郵政、電信、戶政、地政、稅捐、區公所等機關地址、電話、承辦人員		異動更新	
	6.管理委員會名冊	依規約規定選任完成報備		異動更新	
	7.管理人員名冊			異動更新	
	8.保管人員名冊			異動更新	
	9.證照人員名冊			異動更新	
03	財務類				
	1.財務報表	公共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表。 應定期於每月、每年度、及移交時提出。	10 年	永久保存	【第 35、36 條】
	2.會計帳簿	日記帳及總分類帳等	10 年	銷毀	【第 35、36 條】
	3.會計憑證	1.發票、收據等原始憑證。 2.公共基金與應分攤或其他應負擔費用收繳憑證，如三聯單：通知、收據、存根等。	5 年	銷毀	【第 35、36 條】
	4.公共基金、管理費欠繳明細表	欠繳公共基金或應分擔或其他應負擔費用情形，含處理程序報告	5 年	屆保存年限後檢討	【第 35 條】
	5.國稅局稅籍設立申請書		永久	永久保存	
	6.銀行存摺(帳戶)		永久	永久保存	
04	會議類				
	1.區分所有權人會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 34、35、36 條】
	2.管理委員會會議紀錄	含會議通知、出席委託書、簽到冊	永久	永久保存	【第 35、36 條】
05	證照類				
	1.使用執照謄本		永久	永久保存	【第 36、57 條】
	2.管理組織報備證書	含第一次報備及變更報備之申請書件彙總	永久	永久保存	
	3.公共安全檢查申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	4.消防安全設備檢修申報	含申請書件彙總	永久	永久保存	【第 36 條】
	5.其他證照	如救生員、防火管理人、管理服務人證照等	依規定	銷毀	
06	文書類				
	1.收文彙總		5 年	銷毀	
	2.對外發文彙總	包括信件、公文等	5 年	銷毀	
	3.對內發文彙總	包括簽呈、報告、計畫、公告等	5 年	銷毀	
	4.檔案文件清冊		永久	永久保存	
	5.印鑑及有關文件	印鑑(模)列管清冊	永久	永久保存	【第 36 條】
07	設備類				
	1.設備清冊	含設備配置平面圖	永久	異動更新	【第 36 條】
	2.設備廠商資料表	廠商資料	永久	異動更新	【第 57 條】
	3.設備保固(證)書		3 年	銷毀	
	4.設施設備使用維護手冊	設備規格書、說明書或操作手冊	永久	永久保存	【第 57 條】
	5.設備維修保養合約書		3 年	銷毀	
	6.設備維修保養記錄		永久	永久保存	
	7.設備用配件或耗材、庫存記錄		3 年	銷毀	
	8.設備使用管理辦法		永久	異動更新	
	9.設備使用許可證	如昇降設備、機械停車設備等許可證	依規定	銷毀	
08	財產類				
	1.財產及物品清冊		永久	異動更新	【第 36 條】
	2.公共鑰匙清冊	附配置圖	永久	異動更新	
	3.點收及移交記錄		永久	永久保存	【第 57 條】
09	規約類				

類號	類目名稱	檔案描述	保存年限	清理處置	備註
	1.規約	經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。	永久	永久保存	【第 35、36 條】
	2.各項管理辦法	經區分所有權人會議決議或授權管理委員會訂定之管理事項。	永久	永久保存	
10	業務類				
	1.合約書	保全合約、管理合約、第四台合約、租賃合約、採購合約等	3 年	銷毀	
	2.管理計畫書		3 年	銷毀	
	3.管理應用表單	人事、行政、業務等	3 年	銷毀	
	4.文具用品清冊		3 年	銷毀	
	5.生活用品清冊	熱水瓶、電風扇、飯鍋、電暖爐、手電筒等	3 年	銷毀	
	6.業務配備清冊	清潔、保全、機電、事務管理等（如工具、設備、業務表冊）	3 年	銷毀	
	7.管理人員勤務工作紀錄	出退勤登記、工作日誌等	1 年	銷毀	
	8.管制中心、部門主管及幹部聯絡電話		1 年	異動更新	

五、文件之保管方式

(一)文件之保管，包括文件檔案之整理、裝訂、分置及存放事項。

(二)文件檔案應分類定期裝訂成冊。

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

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

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

(六)電子文件應予備份，並定期重製，以防資料遺失。

(七)永久保存與定期保存文件檔案得分置存放。

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

貳、利害關係人閱覽或影印之請求

一、目的

為提供利害關係人閱覽或影印公寓大廈文件，並兼顧文件保管維護之安全。

二、相關法令及規定

公寓大廈管理條例第三十五條

利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。

三、名詞定義

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

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

(三)影印：指紙本文件之複印、翻拍；電子文件之列印、沖洗、拷貝等作業。

四、公寓大廈文件閱覽或影印之申請

(一)利害關係人應檢附下列書表向管理委員會提出申請

1.公寓大廈文件閱覽/影印申請表(附表一)

2.區分所有權人或住戶之資格證明，或檢附有法律上利害關係之證明。

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

(三)管理委員會駁回申請人閱覽或影印之請求時，應以書面載明駁回之理由。

五、公寓大廈文件閱覽或影印之注意事項

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

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

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1.添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。

2.拆散已裝訂完成之檔案。

3.以其他方法破壞文件或變更文件內容。

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

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

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

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

六、文件之閱覽或影印收費標準

(一)閱覽者免收費。

(二)影印複製文件，依文件影印複製收費標準表(附表三)收費。

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

臺幣五十元。

附表一

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請表

申請書編號：＿＿＿＿＿＿

姓　　名	出生年月日	身分證明文件字號	住(居)所 聯絡電話
申請人：			地址： 電話：
代理人：			地址： 電話：
※法人、團體、事務所或營業所名稱： 地址： （管理人或代表人資料請填於上項申請人欄位）			
申請目的：			

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

此致

○○○公寓大廈管理委員會

申請人簽章：　　※代理人簽章：

申請日期：　　年　　月　　日

填表須知：

(一)申請人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號。如係法人或其他設有管理人或代表人之團體，其名稱、事務所或營業所及管理人或代表人之姓名、出生年月日、電話、住（居）所。

(二)有代理人者，其姓名、出生年月日、電話、住（居）所、身分證明文件字號；如係意定代理者，並應提出委任書；如係法定代理者，應敘明其關係。

附表二

○○公寓大廈文件閱覽/影印申請准駁通知書

申請人：		申請書編號：	

台端申請本公寓大廈文件閱覽/影印項目，准駁如下

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

閱覽或影印時間	年　　月　　日(星期　)　　時　　分
閱覽或影印地點	

○○○公寓大廈管理委員會

申請准駁日期：　　年　　月　　日

閱覽或影印注意事項：

(一)申請人閱覽或影印文件，應於管理委員會指定時間、處所為之。

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

(三)申請人閱覽或影印，應保持文件資料之完整，並不得有下列行為：

1. 添註、塗改、更換、抽取、圈點或污損檔案。
2. 拆散已裝訂完成之檔案。
3. 以其他方法破壞文件或變更文件內容。

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

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

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

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

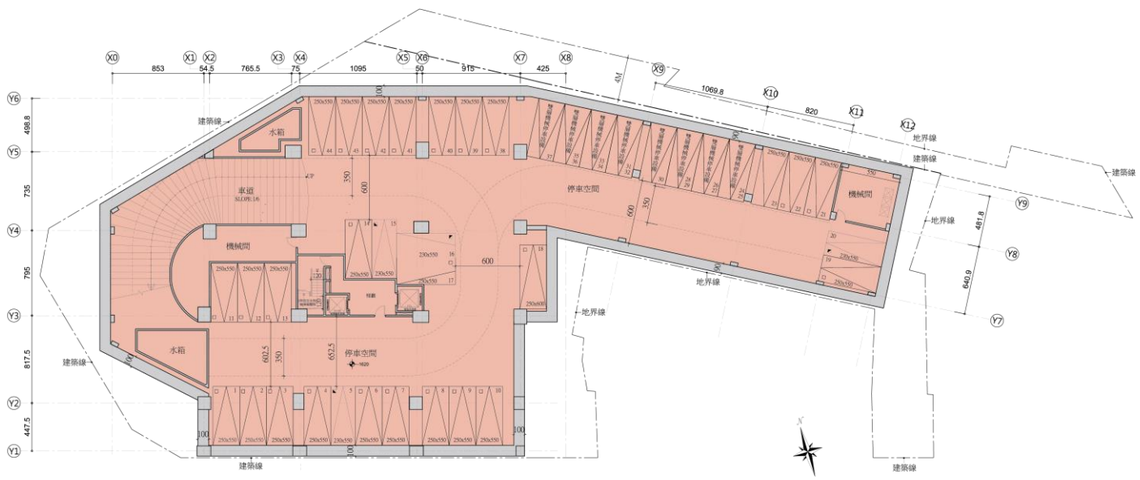
(八)依文件之閱覽或影印收費標準，於閱覽或影印完成時收費。

附表三

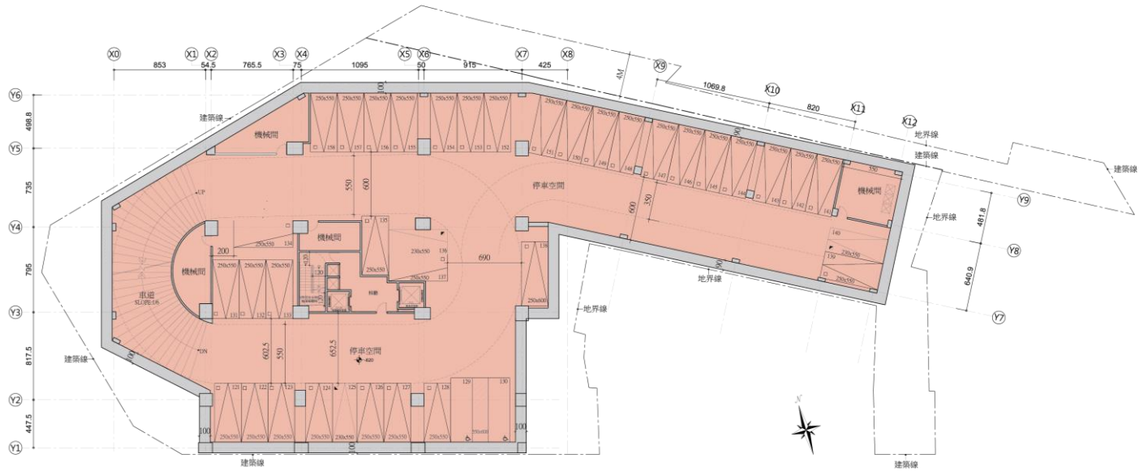
文件影印複製收費標準參考表

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

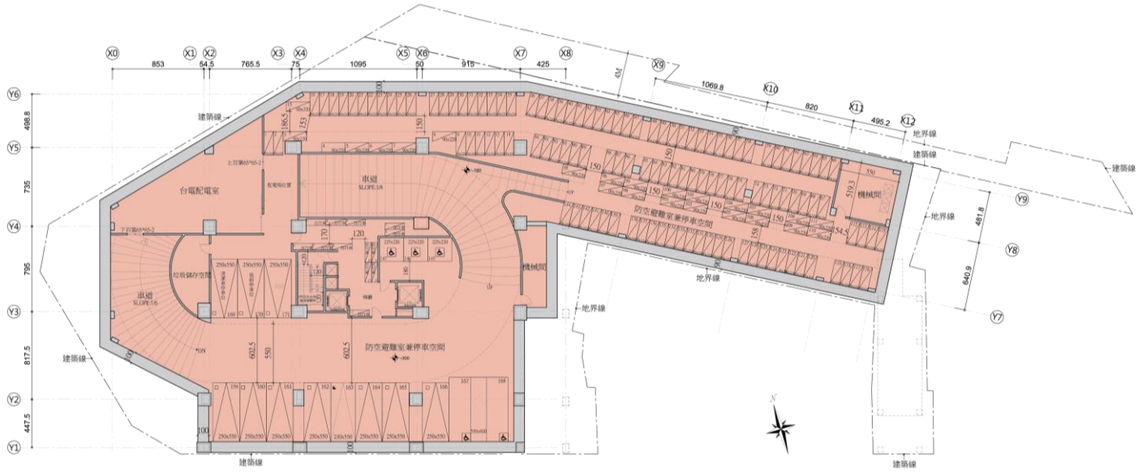
本標準參考檔案法第二十一條及規費法第十條規定訂定之。



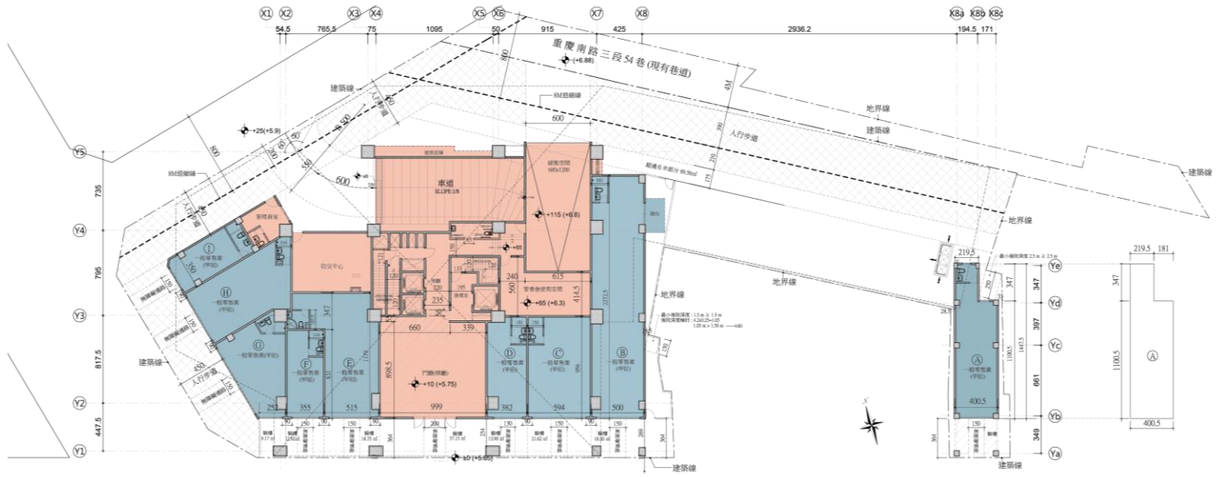
地下伍層平面圖



地下貳~肆層平面圖



地下壹層平面圖



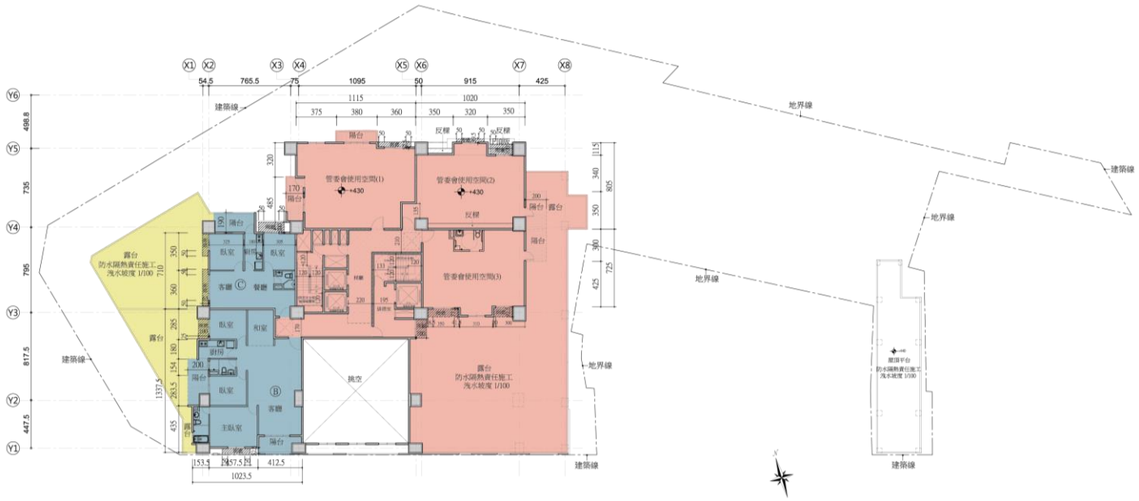
壹層平面圖

共用部分

專有部分

約定專用

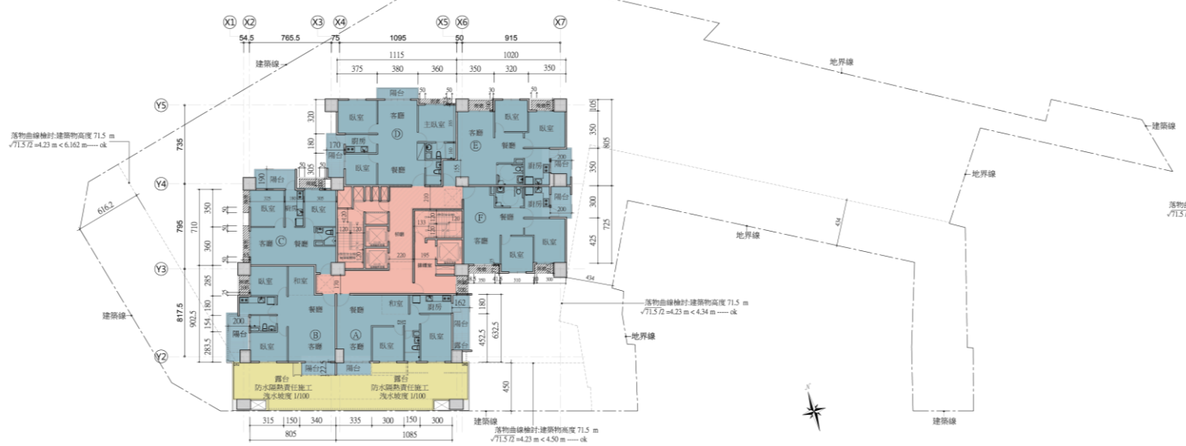
附圖 1　地下伍層至壹層區分所有權示意圖



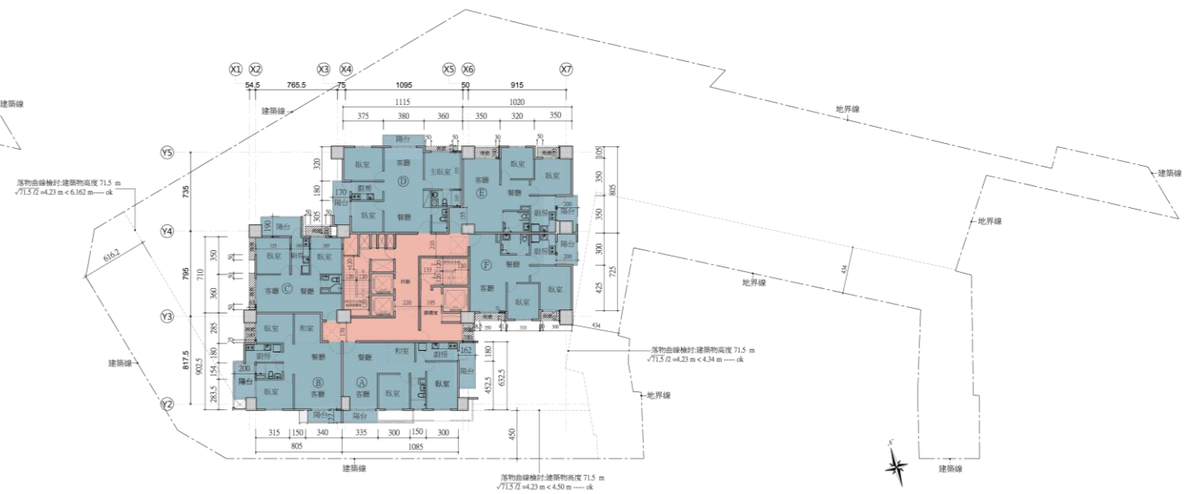
貳層平面圖



參~拾伍層平面圖



拾陸層平面圖



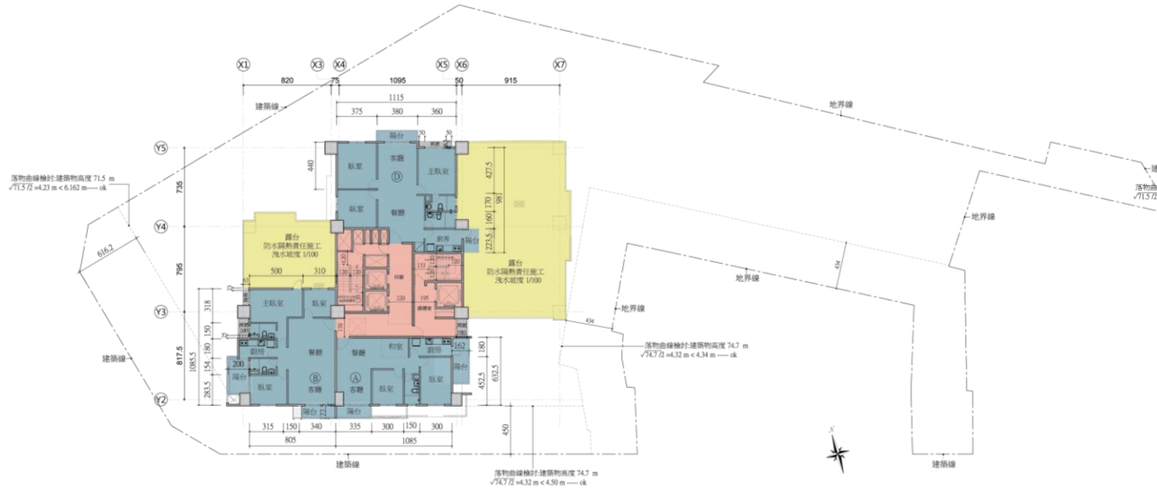
拾柒~貳拾貳層平面圖

共用部分

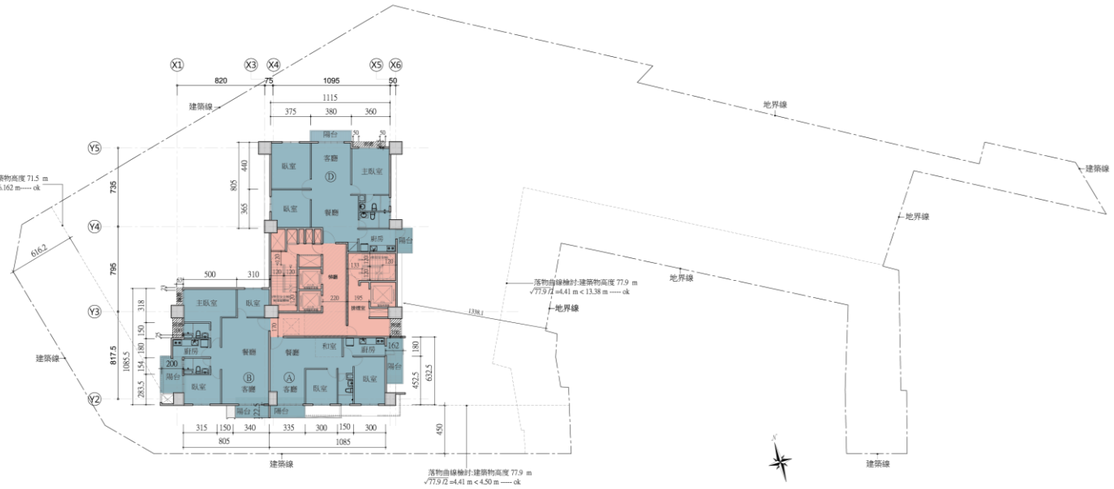
專有部分

約定專用

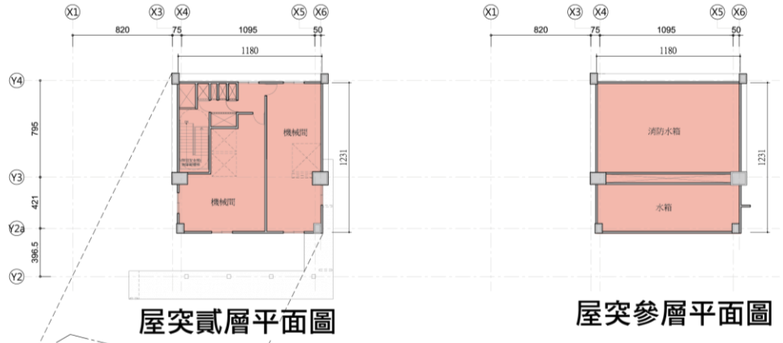
附圖 2　貳層至貳拾貳層區分所有權示意圖



貳拾參層平面圖

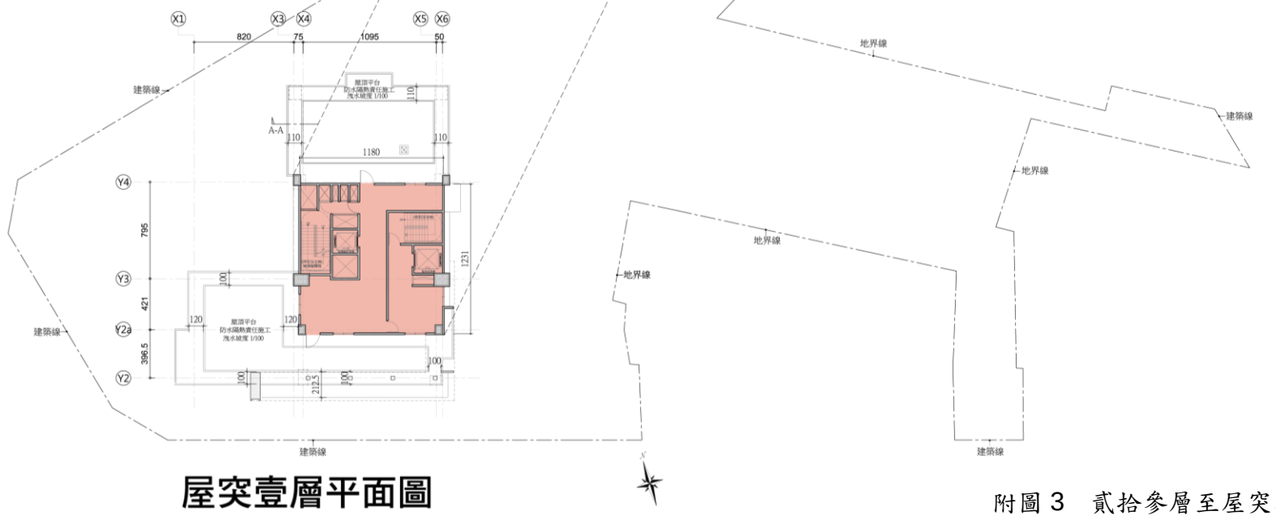


貳拾肆層平面圖



屋突貳層平面圖

屋突參層平面圖



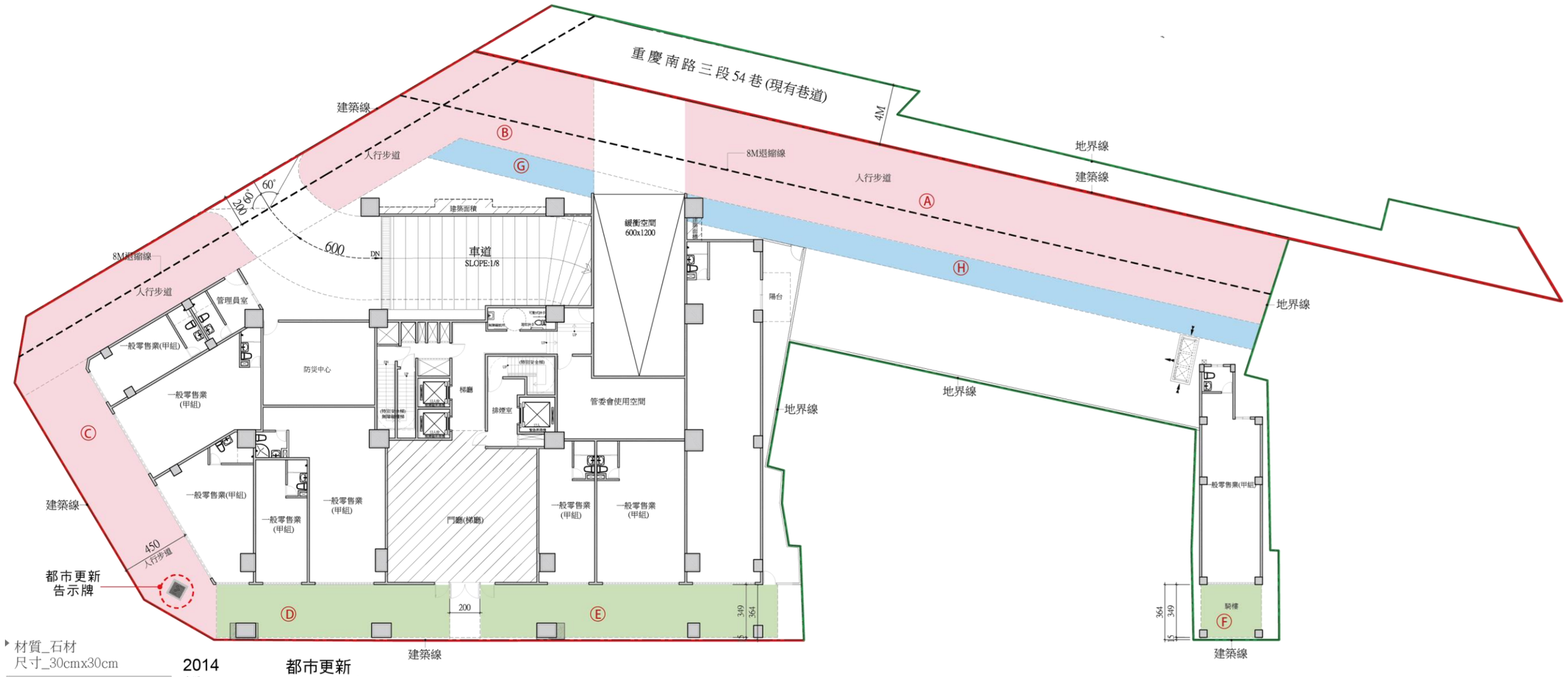
屋突壹層平面圖

共用部分

專有部分

約定專用

附圖 3　貳拾參層至屋突參層區分所有權示意圖



材質_石材
尺寸_30cmx30cm

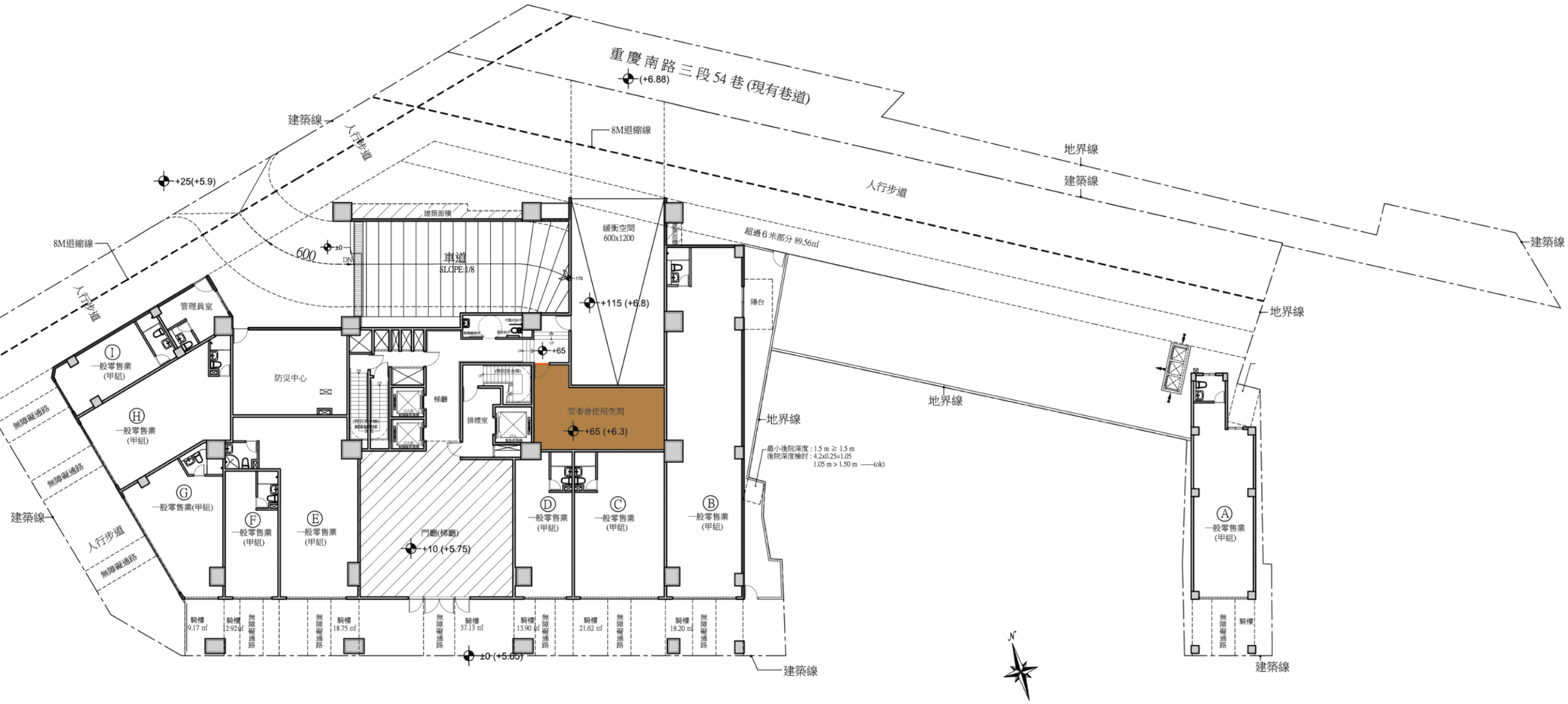


2014
字體：Arial
型式：Standard
對正：正中
方向：水平
寬度：12
高度：3.6
旋轉：0
背景遮罩：否
行距係數：1
行距：6
行距型式：最小

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

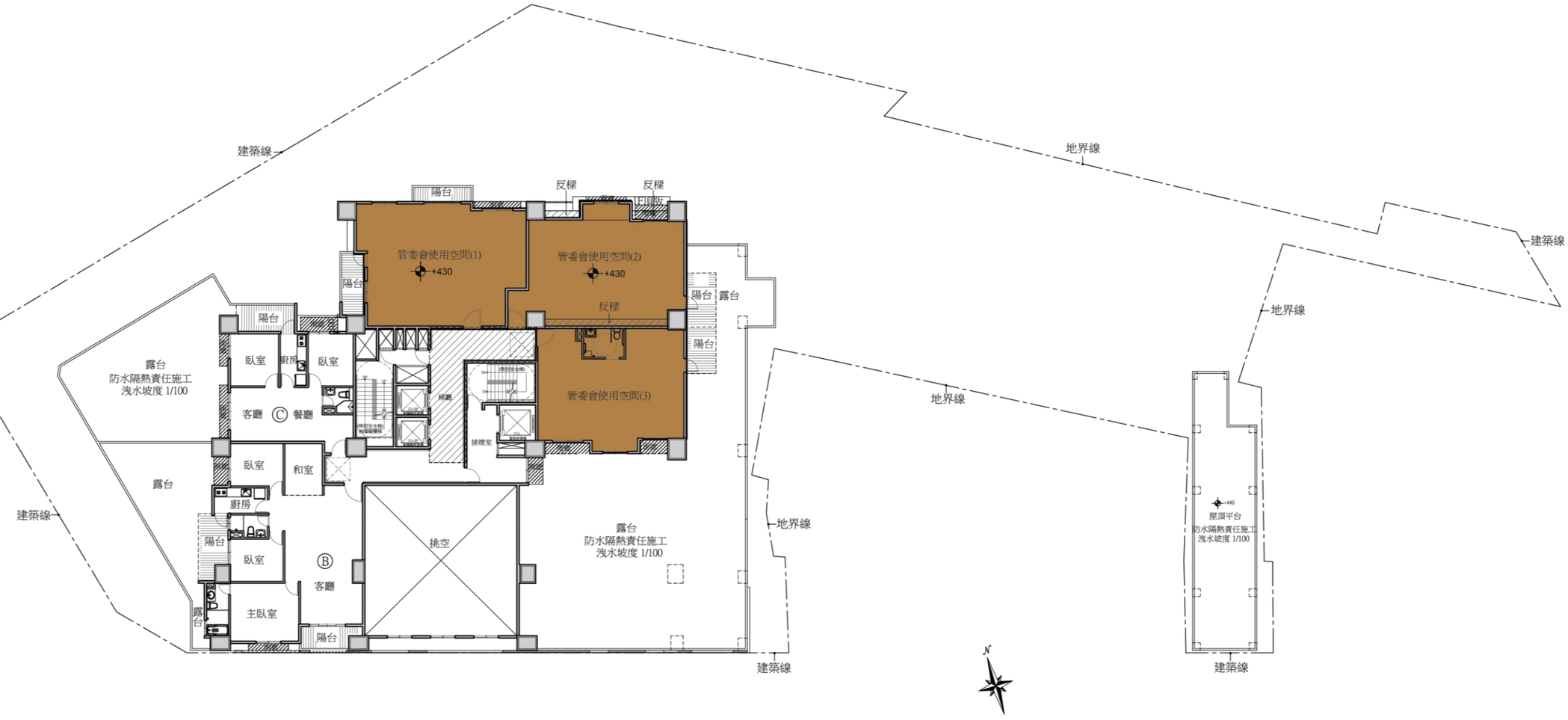
附圖 4　人行步道及告示牌平面位置示意圖

1



管委會使用空間

附圖 5　管委會空間範圍示意圖一



管委會使用空間

附圖 6 管委會空間範圍示意圖二

附錄四、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 背面牆 側面牆	四面正立面，建材部分使用天然石材、玻璃鋼材石材，進口花崗岩、鋼材與玻璃帷幕，進口高級陶板(管)遮陽隔柵、金屬網，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚，或藝術造型或雕刻品。		三
二、牆面（含踢腳板）	內部隔間牆	輕隔間(內部鋪裝防火隔離棉)或1/2B磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	1F 門廳	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材、高級進口磚、雕塑造型或搭配木作裝潢	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	2F 以上梯廳	牆面貼進口拋光石英磚或進口石材或搭配木作裝潢	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	浴廁	亮面磁磚加腰帶、高級馬賽克磚、石英磚或岩面磚、進口磁磚	馬可貝里、冠軍、羅馬或同級品	三
	陽臺	整體造型天然石材或金屬板、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	地下室	防水水泥漆	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
三、地坪（含門檻）	1F 門廳	進口花崗石或拼花處理大理石石材	與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備	三
	2F 以上梯廳	進口花崗石或大理石石材	與天花、牆面整體搭配設計	三
	公共樓梯間	高級防滑地坪面材	馬可貝里、冠軍、羅馬或同級品	三
	1F 店面室內空間	進口花崗石或大理石石材	進口石材	三
	2F 以上室內空間	拋光石英磚或實木地板	馬可貝里、冠軍、羅馬或同級品	三
	浴廁	防滑地磚、石英磚或進口石材	馬可貝里、冠軍、羅馬或同級品	三
	陽臺	防滑石英磚或木地板	馬可貝里、冠軍、羅馬或同級品	三
	地下室	AC 舖面或 PU、EPOXY 或石英砂、進口花崗石	聖志、太隆、旭隆或同級品	三
	屋頂	1.整體防水粉光，加舖 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材 2.超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品		三
四、平頂	1F 門廳	藝術造型雕塑配合多項建材、壁灯、吊灯、高級藝術木作(防火矽酸鈣板)	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	2F 以上梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含吊灯、壁灯)、高級藝術木作(防火矽酸鈣板)	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	公共樓梯間	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	1F 店面室內空間	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆加線板，廚房採用防火天花板、高級木作(防火矽酸鈣板)	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	浴廁	企口防潮塑膠浪板、PVC 天花、鋁板天花或防水水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	陽臺	晴雨漆或金屬板	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三
	地下室	防水水泥漆	ICI 得利、長城、虹牌或同級品	三

項目	位置	使用建材及設備(請註明使用材料之種類)	備註(請註明廠商、品牌、規格)	自評等級
五、門窗設備	各戶	金屬門窗隔音靜音設備,室內門防火時效 1 小時。	日系 YKK、力霸、亞細亞或同級品	三
六、電梯設備	全棟	1.電梯設備應考量車廂容納人數、停數、配置電梯臺數以及品牌而定，發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備。 2.第一級電梯應包含一般電梯安全設施如緊急求救警鈴，對講機，含防夾門擋及故障就近樓層開啟功能。 3.第二級以及第三級電梯除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門檔，防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、另增設按錯取消功能（緊急昇降機除外），門廳電梯採大型門框及鏡面不銹鋼蝕花門扇，其餘樓層可採不銹鋼大型門框，門板採用不鏽鋼，或採整體造型設計。 4.第二級及第三級車箱地坪鋪設石材或拋光石英磚。	台灣菱電、永大電梯或同級品 變頻變壓電梯	三
七、浴室設備	各戶	1.面盆（崁入式、檯面式） 馬桶（單體、壁掛式）衛生設備 2.天然石材或人造石檯面 3. SMC、琺瑯、按摩浴缸 4 .SPA 淋浴、淋浴拉門 5.乾、濕分離式設計 6.浴室暖風機 7.花灑淋浴龍頭	TOTO、電光、和成或同級品	二
八、廚房設備	各戶	整體式廚具設備，含： 1.杜邦人造石流理檯面或高級人造崗石檯面 2.不鏽鋼單洗槽 3.三口式瓦斯爐或雙口鹵素爐或電氣加熱設備 4.崁入式烘碗機 5.冷熱單槍龍頭 6.附加烤箱、洗碗機、多功能籃架、電陶爐、淨水器	櫻花、林內或同級品	二
九、停車設備	B1~B5	停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，第一級建案多為一般保全以及緊急求救功能，第二級建案多為中央安全保全系統以及 CCTV 之監視系統，第三級建案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。	國際、鎧鋒、銓博或同級品	三
十、電氣設備	總開關	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	士林、東元、慶同或同級品	三
	各戶配備	各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關，(熱水分瓦斯及電熱雙系統供應)，室內裝設家庭保安燈，於停電時可自動點燈並可作為手電筒使用	國際、DECO、LITE 或同級品	三
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為靜音抽風系統，配合暖房乾燥系統	國際、FV-30BU1R 或同級品 (主浴室:四合一陶瓷加熱)	三
	緊急供電設備	設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器，另於各戶提供停電時之緊急供電插座	新展嘉或同級品 1. STANDBY power 1800RPM 四行程引擎背壓:1.5mmAq 發電機頭絕緣 H 級,電子調速機含配件如下:,數位式 UL 控制盤,電瓶自動充電機,彈簧避震器,排煙防震軟管,消音器,住宅型可消除 35db 以上),啟動電瓶組,主斷路器(含箱體),隨機工具箱 三元觸媒金屬平行載體濾蕊排煙淨化器 PTX7DVC 濾蕊排氣容量 10L 輕載 125℃有效去除 HC70%中重載 375℃有效去除 90%重負載可淨化 HC90%,CO95%,NOX5%,TPM40%觸媒可使用壽命 20,000 HR 整組含法蘭不銹鋼 304 製產品	三
十一、通風工程、及空	各戶配備	1. 分離式冷氣、預留穿樑套管（包含管線佈設及設備安裝） 2.中央系統空調主機(含管線系統) 3.浴室乾濕換氣溫控調節機 4.全屋熱交換節能系統	此部分主要為空調設備裝制之設計,非以空調設備主題為主,空調設備之費用另行詳實編列，視其實價酌予調整。	三

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
調設備	地下室	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備	和旭、漢威、天嘉等同級品	三
十二、景觀工程	植栽與綠化	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭	配合庭園造型整體設計規劃	三
	庭園與造景	整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同	佑錦、澤霖、匠藝、和楓等同級品	三
十三、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統	宗亞、國際、鎧鋒、銓博等同級品	三
	入口門廳	電視對講機，進門指紋等電腦辨識系統、密碼輸入或刷卡双軌管理	宗亞、國際、鎧鋒、銓博等同級品	三
	各戶大門	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統	元帥、安和、力福、金亞等同級品	三
	各戶門窗瓦斯	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統	宗亞、國際、鎧鋒、銓博等同級品	三
	各戶門窗及室內	各戶大門、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援,所有門窗均設磁簧感應器。	宗亞、國際、鎧鋒、銓博等同級品	三
	門禁、監視、警示與報警系統	整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示另公共水箱、污廢水設備、機電設備裝置皆裝置警示系統，如有異常訊號，管理中心立即處理。	宗亞、國際、鎧鋒、銓博等同級品	三
十四、消防設備	全棟	消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備(含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等	普吉、裕輝、承安、遠東或同級品	三
十五、視訊及網路設備	各戶配備	大樓屋頂設置 UHF/VHF 之社區共同天線系統，整合有線電視訊號客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口及網路出口並增加網路連線設備，及增設手動全自動雙軌監視錄影系統、自動傳輸設備。	宗亞、國際、鎧鋒、銓博等同級品	三

1. 因市場供應失調、法令禁止使用或停止進口時。

2. 因廠商產品規格或品質與原建築設計不符因而影響施工品質時。

3. 有關設計內容、變更設計、材料規格種類及品質等以建築師解釋為原則。

4 本表相關建材僅先供參考，實際相關建材確定仍需等都市更新事業計畫通過為依據。

附錄五、相關佐證資料

1. 不動產估價費用

報　　價　　單

日期：2014/6/10

委 託 人	祿鼎建設股份有限公司
估價目的	都市更新權利變換價值之參考
勘估標的	臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元
費　　用	基本費用新台幣 **700,000** 元整（含稅） 領銜費用新台幣 **400,000** 元整（含稅）
受 託 人：寶源不動產估價師事務所 **電　　話**：(02)82595018 **地　　址**：台北市大安區信義路 4 段 306 號 10 樓之 1	

友宏不動產估價師事務所

報　　價　　單

日期：2014/6/10

一、委託人：祿鼎建設股份有限公司

二、委託目的：都市更新權利變換價值評估

三、勘估標的：臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元

四、服務內容：

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

五、服務費用：基本估價費用新台幣柒拾萬元整

領銜費用新台幣肆拾萬元整

六、備註：以上費用均含稅

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

名成國際不動產估價師事務所
Excellent International Real Estate Appraisal Firm

報　　價　　單

1. 委 託 人：祿鼎建設股份有限公司

2. 勘估標的：臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元

3. 估價目的：都市更新權利變換價值之參考

4. 估價費用：基本費用新台幣 700,000 元整 (含稅)

領銜費用新台幣 400,000 元整 (含稅)

5. 受 託 人：名成國際不動產估價師事務所

電話：(02) 2255-5208

地址：新北市板橋區縣民大道 3 段 264 號 2 樓

報價有效期限：中華民國 103 年 6 月 30 日

2. 測量費用

估　價　單

祿鼎建設股份有限公司　台照

工程名稱：台北市中正區南海段五小段231-1等29筆地號測量工程

	項　　目	單 位	數量	單　價	金　額	備　註
1	已知控制點檢測及引測	式	1	10,000	10,000	
2	已知高程點檢測及引測	式	1	10,000	10,000	
3	現況圖測繪	式	1	60,000	60,000	
4	內業整理及圖說繪製	式	1	10,000	10,000	
5	面積計算及成果製作	式	1	50,000	50,000	
6	測量技師簽證	式	1	10,000	10,000	
總計新台幣壹拾伍萬元整					150,000	

附記 1. 本估價單已含稅。
2. 本估價單有效期限一個月。
3. 本估價單若蒙同意委託請於本欄內簽名後傳真回本公司以便安排測量事宜。
4. 本工程含地籍圖套繪及基地內高程標示。

偉達測量有限公司
負責人:賴 振 炎
地址:台北縣板橋市民族路69巷1號
電話:(02)2956-0833 傳真:(02)2956-3770
E-mail：waidar.com@msa.hinet.net
日期:中華民國　100　年　11　月　14　日

契　約　書

委任人：祿鼎建設股份有限公司　　(以下簡稱甲方)

受任人：緯達測量有限公司　　(以下簡稱乙方)

一、工程名稱：台北市中正區南海段五小段 231-1 等 29 筆地號測量工程

二、委任項目：

1. 已知控制點檢測及引測
2. 已知高程點檢測及引測
3. 現況圖測繪
4. 內業整理及圖說繪製
5. 面積計算及成果製作
6. 測量技師簽證

三、本工程作業時間:甲方通知開工後十五個工作天完成(不含下雨天及星期例假日)。

四、費用及給付方式：

1. 服務費共計新台幣壹拾伍萬元整(含稅)
2. 付款辦法：

乙方繳交成果時一次付清。

五、其他未盡事宜由雙方秉誠信公平原則協商解決。

六、本契約書正本一式二份，甲乙雙方各執一份爲憑。

委 任 人：祿鼎建設股份有限公司

代 表 人：洪貴枝

地　　址：台北市長春路 328 號 11 樓之 1

電　　話：(02)25472889

統一編號：28468300

受 任 人：緯達測量有限公司

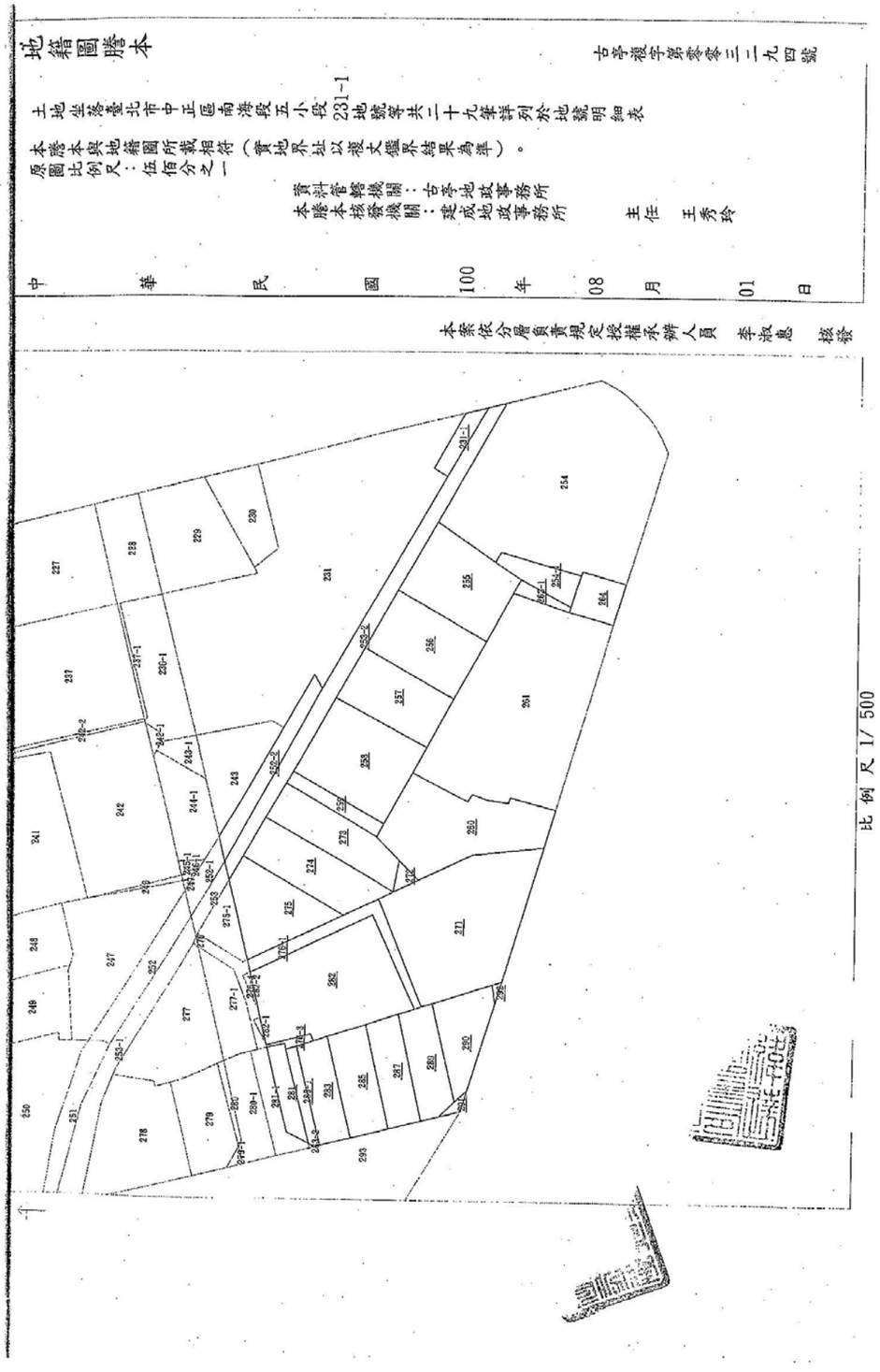
代 表 人：賴振炎

地　　址：新北市板橋區民族路 69 巷 1 號

電　　話：(02)29560833

統一編號：23695609

中　華　民　國　100　年　11　月　14　日



3. 交通影響評估費用

正本

祿鼎台北市中正區南海段都更案
交通影響評估
委託合約書

委託單位：祿鼎建設股份有限公司
受託單位：鼎漢國際工程顧問股份有限公司

合　　約　　書

祿鼎建設股份有限公司(以下簡稱甲方) 委託鼎漢國際工程顧問股份有限公司(以下簡稱乙方)辦理「祿鼎台北市中正區南海段都更案」(以下簡稱本案)交通影響評估工作，經雙方議定條款如下：

壹、合約名稱：

祿鼎台北市中正區南海段都更案交通影響評估委託合約書

貳、工作期限：

合約書簽訂之日起至「祿鼎台北市中正區南海段都更案」案都市更新事業計畫核定為止。

參、服務費用：

新台幣肆拾萬元整(含營業稅)。

肆、付款辦法：

一、第一期款項：簽約後，甲方需支付乙方服務費用 10%，共計新台幣肆萬元整(含營業稅)。

二、第二期款項：乙方完成交通影評估報告後，甲方需支付乙方服務費用 30%，共計新台幣壹拾貳萬元整(含營業稅)。

三、第三期款項：取得都市設計審議決議通過後，甲方需支付乙方服務費用 30%，共計新台幣壹拾貳萬元整(含營業稅)。

四、第四期款項：更新事業計畫書核准後，甲方需支付乙方服務費用 30%，共計新台幣壹拾貳萬元整(含營業稅)。

五、每月於 10 日前提出請款單及發票或收據，於當月 25 日放款，票期 30 日，逾期請款，則延至下一期。

伍、工作項目：

一、交通影響評估報告撰寫

因本案停車位總數超過 150 輛，需提送完整交通影響評估報告，依

據內政部「建築物交通影響評估準則」之相關規定與台北市交通影響評估審議要求，進行撰寫交通影響評估報告書，工作項目如下：

(一)現況相關資料蒐集、調查與分析

蒐集、調查與分析基地周邊交通環境資料，內容包括：

1.都市計畫與周邊土地使用現況

2.現況路網結構幾何特性調查與分析。

3.尖峰時段主要路口轉向交通量與路段旅行速率調查。

4.尖峰時段主要路口路段服務水準評估。

5.停車供需調查分析與使用現況說明。

6.大眾運輸服務狀況調查與分析。

7.行人設施現況調查與分析。

(二)相關開發計畫內容之回顧與探討

蒐集基地鄰近地區之相關建設計畫，包含交通建設與重大土地開發計畫，以確實掌握未來發展動向及衍生交通需求預測分析，並將相關計畫之影響納入考量。

(三)未來衍生交通推估

根據基地整體開發規模與類別，推估與分析衍生交通需求，內容包括：

1.基地開發量體與內容確認確認。

2.預測參數分析與確認

3.基地衍生人旅次預估

4.基地衍生交通量預估

5.停車數量檢討

(四)基地開發交通影響評估

分析目標年(完工營運年)基地整體開發對鄰近交通之影響程度，作為進行交通改善之依據，內容包括：

1.基地旅次分佈特性分析。

2.基地衍生交通量指派與分析。

3.目標年開發前周邊道路服務水準分析。

4.目標年開發後周邊道路服務水準分析。

(五)停車場規劃與設計

根據基地未來使用特性與周邊環境地理條件等檢討相關停車設施，內容包括：

1.相關停車設施空間規劃、停車位設置數量檢核與配置圖說。

2.停車場出入口佈設建議與規劃。

3.停車場進出動線規劃。

4.停車場出入口數、車道數與儲車長度規劃建議檢核。

5.停車場出入口視距與車行軌跡檢討

(六)交通改善措施與建議

因應基地未來衝擊影響研擬改善措施，內容包括：

1.基地內部交通安全設施規劃。

2.基地外部交通改善建議。

3.施工期間交通維持計畫原則。

二、協助建築配置規劃與交通諮詢顧問

(一)提供基地交通設施規劃位置與需求。

(二)基地建築之交通設施規劃檢討、建議。

(三)基地整體交通規劃之交通諮詢。

(四)基地周邊相關交通資料協助蒐集與提供。

(五)參與建築設計相關會議。

三、相關工作及審查會議之參與

(一)與業主及建築師之工作會議。

(二)與相關單位之交通部分溝通協調會議。

(三)配合出席都市更新審議與環境影響評估審議之相關審查會議。

四、交通工程技師簽證

陸、工作時程：

本公司將盡量配合團隊推動進度，進行相關工作，原則上，工作時程為簽約後，於 20 天內完成相關調查與分析報告。但為配合提送報告至相關單位審查，建築配置與規模量體應於提送報告之 7 日前確定，以利報告撰寫作業。

柒、合約變更與執行：

一、合約自簽約之日起開始生效，甲方如增減規劃範圍工作內容時，其增減之規劃服務費用由雙方協議以書面方式為之。

二、因不可歸責乙方之事由，致作業無法進行，應即向甲方先行書面報告，其期間逾期六個月時，乙方得以書面通知甲方終止合約。

三、本合約因任何因素而必須終止，乙方應於合約終止後一星期內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。

四、乙方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十五日後終止合約，如經雙方協議終止合約之後，乙方不得要求任何賠償。

五、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十五日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前所辦理委任事項所支出之費用。

六、乙方應盡善良管理人之職責，就專業立場提供充分之佐證資料與建

議，配合甲方聘雇之建築師事務所共同研擬出最符合甲方權益之設計案，並於審查會議中全力為甲方爭取最大之權益，若交通審查單位仍無法同意本案相關建築配置，且經乙方專業之溝通後有交通單位仍無法同意，甲方應依其意見配合修正。

捌、注意事項

一、本案若因後續各階段審查要求更新基本資料，或報告完成後，因開發內容(使用特性如商場、住宅、辦公、旅館、藝文設施、電影院...等)新增或開發規模變更需再做大幅度修正時(即原單一開發內容之樓地板面積變更差異達其原設計之樓地板面積 50%以上者)，所需之相關費用得由甲、乙雙方再協議之。

二、本案相關交通調查資料與評估報告若因送審時間過長(原則上一年之內調查資料有效)，造成審查委員要求重新調查或評估時，新增費用由甲、乙雙方另行議定。

三、本案之服務費用僅限完成服務單次掛件審查作業，甲方若因變更設計而重新掛件審查時，所需之相關費用得由甲、乙雙方再協議之。

玖、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。

拾、因本合約發生爭議而涉訟者，雙方同意以台灣台北地方法院為第一審管轄法院。

拾壹、本合約正本二份及副本二份，分由甲乙雙方各持正、副本各乙份。

立　約　人

甲方：

公司名稱：祿鼎建設股份有限公司

公司地址：臺北市長春路 328 號 11 樓之 1

代 表 人：洪村統

統一編號：28468300

乙方：

公司名稱：鼎漢國際工程顧問股份有限公司

公司地址：台北市信義路三段 130 號 5 樓

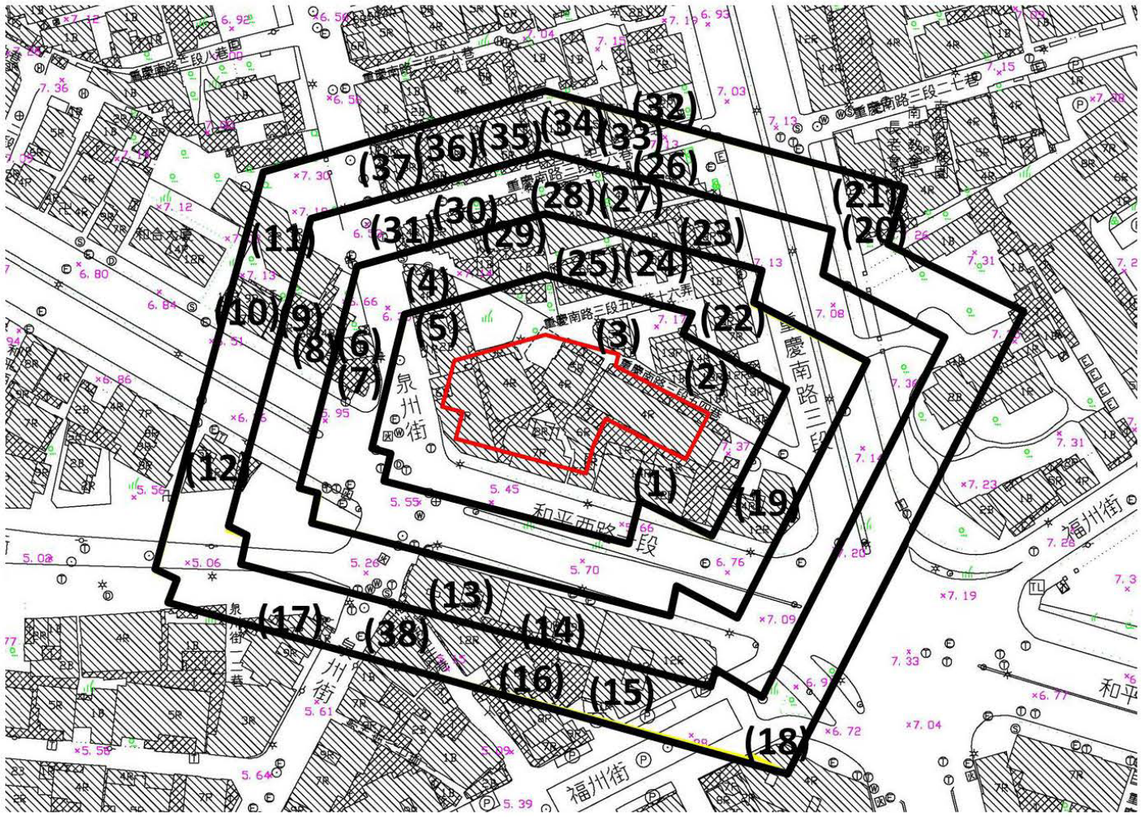
負 責 人：孫以濬

統一編號：23459112

中　華　民　國　103　年　3　月 7 日

4. 鄰房鑑定範圍圖與戶數說明

地址		開挖深度			
		1 倍	2 倍	3 倍	4 倍
1	臺北市和平西路一段１４７號 1~9 樓	26			
2	臺北市重慶南路三段 54 巷 2 號 1~12 樓	36			
3	臺北市重慶南路三段 50 號 1~12 樓	5			
4	臺北市泉州街 61 號		4		
5	臺北市泉州街 63 號	1			
6	台北市泉州街 10-2 號		1		
7	台北市和平西路 2 段 3 號		1		
8	台北市和平西路 2 段 5 號 1~4 樓			4	
9	臺北市和平西路 2 段 7 號 1~5 層			6	
10	臺北市和平西路二段９號 1~7 層				8
11	臺北市泉州街１０號四樓之１第 1~10 層				31
12	臺北市和平西路二段６號 1~4 層				6
13	臺北市和平西路一段１６８號 1~12 層			59	
14	臺北市和平西路一段１５８號 1~8 樓			22	
15	臺北市和平西路一段１５０號 1~12 樓				64
16	臺北市福州街３９號 1~7 層				24
17	臺北市泉州街１４號之２第 1~7 樓				15
18	臺北市重慶南路三段５８巷１號 1~4 樓				16
19	臺北市和平西路一段１４３號 1~12 樓		21		
20	臺北市重慶南路三段 31 號				1
21	臺北市重慶南路三段２７巷 2 號				1
22	臺北市重慶南路三段４２之 1~5 號 1~7 樓		16		
23	臺北市重慶南路三段４０號 1~7 樓			15	
24	臺北市重慶南路三段５４巷１６弄５號 1~5 樓		10		
25	臺北市重慶南路三段５４巷１６弄１號 1~5 樓		10		
26	臺北市重慶南路三段３８號 1~5 樓				1
27	臺北市重慶南路三段３６巷１７號 1~4 樓			4	
28	臺北市重慶南路三段３６巷 9-1 號、９號 1~4 樓			8	
29	臺北市重慶南路三段３６巷１１號 1~4 樓		8		
30	臺北市重慶南路三段３６巷15 號 1~4 樓		1		
31	臺北市泉州街 57 號 1~5 樓			6	
32	臺北市重慶南路三段 36 巷 2 號				1
33	臺北市重慶南路三段３６巷４號 1~5 樓				5
34	臺北市重慶南路三段３６巷６號				1
35	臺北市重慶南路三段３６巷１２號 1~4 樓				8
36	重慶南路三段３６巷１４號 1~4 樓　臺北市				4
37	臺北市泉州街５５號 1~7 樓				8
38	臺北市泉州街 79 號				1
合計		68	72	124	195
總計		459			



鑑定範圍：鑑定範圍以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑(不含基樁深度，並未以連續壁體底部計算)，本案規劃地下五層，地下一層至地下四層之各層高度為 3.2 公尺，地下五層之高度為 5.3 公尺，故鑑定範圍為((3.2x4+5.3)=18.1 公尺)×4 倍＝72.4 公尺，共計 459 單元。

5. 信託管理費用

板信商業銀行 BANK OF PANHSIN

板信商業銀行不動產信託報價單

報價日期:103.6.11

客戶名稱	富鉅鼎建設股份有限公司		
案　　名	台北市中正區南海段五小段合建案		
信託標的	台北市中正區南海段五小段 231-1 等 29 筆土地合建案		
服務範圍	1. 會同建設公司出席地主說明會 2. 合建地主信託諮詢服務 3. 配合與地主簽訂信託契約及對保 4. 依信託契約約定管理信託財產		
信託期間	自第一筆信託財產予受託人起算，至本開發案興建完工取得使用執照辦妥建物所有權第一次登記時止。		
信託費用：			
項　　目			費　　用
整合期間	第一階段	信託簽約費	每一不動產所有權人＄30,000 元，並於簽訂第一份信託契約時預先收取＄300,000 元。
	第二階段	信託管理費	簽約後逾二年而信託目的仍未完成者，全案每月收取＄50,000 之信託管理費。
興建期間	第三階段	信託管理費	以建築融資核准後融資銀行所定條件收取之
備註： (1) 第一階段於簽訂信託契約時如須至國外或外島簽約者，長途對保價格另計。 (2) 簽訂信託契約後應於一個月內辦理信託登記。			

板信商業銀行股份有限公司信託部

6. 都市更新規劃合約書

「臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地辦理都市更新申請案」

委託規劃合約書

甲方：祿鼎建設股份有限公司

乙方：社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地辦理都市更新申請案委託規劃合約書

立合約書人 祿鼎建設股份有限公司（以下簡稱甲方）
社團法人台北市不動產及土地資源發展協會(以下簡稱乙方)

茲就甲方委託乙方辦理臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地都市更新申請案規劃事宜，經甲乙雙方同意後訂立本合約書條款如下：

第 一 條 委託規劃案名稱
「臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地辦理都市更新申請案」(以下簡稱本案)。

第 二 條 委託規劃範圍
臺北市都市計畫範圍內中正區和平西路與泉州街交會口東北側之中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地，如附圖一；實際申請範圍及面積應由乙方依專業判斷建議並經甲方同意後辦理。

第 三 條 委託工作事項內容
乙方工作事項包含都市更新單元範圍擴大申請作業、都市更新事業計畫作業、都市計畫變更作業、權利變換計畫及更新成果備查作業之書圖製作，並向臺北市政府申請審議核准等工作，計畫書詳細內容依據臺北市政府所訂自行劃定更新單元作業須知、都市更新事業計畫及都市更新權利變換計畫等審查項目擬定。

乙方除應辦理報告之修訂、必要之簡報說明及其他相關事項，並需列席相關法定會議，不得藉故拖延或要求增加給付。

第 四 條 合約總價及付款辦法
一、本案合約總價為新臺幣陸佰萬元整（含稅）。
二、本案合約付款方式按作業進度，由甲方分八期撥付乙方，各期付款方式如下：
（一）第一期款：甲、乙雙方簽訂本案合約後七日內，給付合約總價之 10%，以作為工作開展及召開鄰地協調會與更新單元範圍說明會之費用。
（二）第二期款：自行劃定更新單元申請書經臺北市政府審查同意後，乙方擬具都市更新計畫送臺北市政府審議，經核准公告劃定都市更新單元後七日內，給付合約總價之 5%。
（三）第三期款：乙方擬具都市更新事業計畫及變更都市計畫書圖(草案)，送臺北市政府申請審議後七日內，給付合約總價之 20%。
（四）第四期款：變更都市計畫經臺北市政府公告實施後七日內，給付合約總價之 10%。
（五）第五期款：都市更新事業計畫經臺北市政府核定發佈實施後七日內，給付合約總價之 15%。
（六）第六期款：乙方擬具權利變換計畫，送臺北市政府申請審議之日起七日內，給付合約總價之 20%。
（七）第七期款：權利變換計畫經臺北市政府核定發佈實施後七日內，給付合約總價之 15%。
（八）第八期款：更新成果報告書經臺北市政府備查後七日內，給付合約總價之 5%。
三、上開費用包含：歷次土地及建物謄本申請費、說明會及歷次公聽會場地租借、登報與雙掛號通知土地及建物所有權人郵寄費、專家學者出席費。
四、上開費用不包含：建築設計監造費等建築師辦理業務、地質鑽探費、三家估價報告與簽證費、土地及建物測量與簽證費、銷坪計算與產權登記等代書費、交通影響評估書圖製作與審議費及竣工書圖製作費。
五、若都市更新事業計畫及權利變換計畫於掛號送件起合計二十個月內經臺北市政府核定發佈實施，甲方應於給付第七期款之同時，另給付乙方新臺幣壹佰萬元整，作為專案執行之績效獎勵；如未能於上該期限內完成，則取消該筆績效獎勵金。惟都市更新事業計畫及權利變換計畫採分送審議時，則前述審議時間應不含權利變換計畫掛號送件前之作業時間。
六、乙方得應甲方之實際作業需要，合併提出都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請審議。

第 五 條 工作進度及作業成果
一、本合約規定之履約期限，除另有約定外，一律按日連續計算，並計入星期日、紀念日或其他休息日。
二、乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第一款自行劃定(擴大)更新單元作業階段所示資料之日起，三十日內檢附申請書及評估表送臺北市政府審查。
三、自行劃定(擴大)更新單元申請書經臺北市政府審查同意後，乙方應於三十日內擬具都市更新計畫送臺北市政府申請審議。
四、於接獲臺北市政府正式核准公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第二款都市更新事業計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新事業計畫及變更都市計畫書圖(草案)相關文件予甲方審查。

五、乙方應依甲方審查意見於十日內修改完成，提供甲方都市更新事業計畫及變更都市計畫書圖(草案)相關文件向臺北市政府申請審議。

六、乙方應於接獲臺北市政府審查意見後三十日內完成都市更新事業計畫及變更都市計畫書圖(草案)相關文件修訂與再製作。

七、於接獲臺北市政府正式核准公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第三款都市更新權利變換計畫階段所示資料之日起，三十日內提送都市更新權利變換計畫相關文件予甲方審查。

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

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

十、於接獲臺北市政府正式核准公文後，乙方應於甲方提供本合約第六條第二項第四款更新成果備查階段所示資料之日起，三十日內提送更新成果報告書相關文件向臺北市政府申請備查。

十一、於接獲臺北市政府核發更新成果備查公文後，完成本合約。

十二、本案辦理期間，因應各主管機關之要求，需由乙方增加其他工作項目時，其工作期限與費用由甲乙兩方另行約定。

第 六 條 甲方之責任

一、甲方應適時協助乙方，協調相關主管機關，以順利推動本案。

二、工作進行期間，甲方須因應乙方要求，提供下列各項資料以利作業：

(一)自行劃定(擴大)更新單元作業階段

1. 申請基本資料（包括申請書、申請者證明文件，土地所有權人、合法建築物所有權人、土地總面積與合法建築物總面積均超過 1/10 之同意書正本等）。
2. 整體規劃構想圖（含初步建築配置、開放空間、步道、人車動線等）（建築師辦理）。

(二)都市更新事業計畫作業階段

1. 申請基本資料（包括申請者、實施者證明文件，土地所有權人、合法建築物所有權人、土地總面積、合法建築物總面積均超過掛件申請所需比例之同意書正本等）。
2. 土地及合法建築物產權清冊及土地權利證明文件確認。
3. 占用他人土地舊違章建築戶處理協議書。
4. 建築物測量成果報告書圖（測量技師師辦理）。
5. 建築興建計畫（棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等說明及建築面積檢討表、各層平面檢討圖、各向立面圖、剖面圖）。
6. 都市設計與景觀計畫（包括建築物之量體、造型、色彩、座落方位、人車動線設計原則、景觀植栽設計構想、視覺景觀模擬等說明及示意圖）。
7. 防災與逃生避難計畫（包括消防車救災活動空間規劃、逃生避難計畫、動線規劃及配置等說明及示意圖）。
8. 土地及建築物鑑價報告（應先由一家不動產估價公司配合辦理）
9. 交通影響評估相關書圖資料（如有需要）。

(三)都市更新權利變換計畫作業階段

1. 更新後土地及建築物配置圖（比例尺以可放置A3圖紙為準，其不小於五百分之一）(建築師辦理)。
2. 更新後建築物設計圖（包括各樓層平面圖、剖面圖、側視圖、透視圖，比例尺以可放置 A3圖紙為準，其不小於五百分之一）(建築師辦理)。
3. 建築物各單元銷售面積（土地代書辦理）。
4. 土地及建築物鑑價報告（三家不動產估價公司辦理）。
5. 土地及建築物分配之面積、位置及清冊之確認（地主選配，必要時辦理抽籤）。
6. 不參與分配土地所有權人名冊之確認。

(四)更新成果備查作業階段

1. 都市更新事業計畫成果備查申請函用印
2. 重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
3. 公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。
4. 建築物設計圖說。
5. 更新前後建築物面積成果差異對照表。
6. 土地及建物分配清冊
7. 重建費用結算明細表及財務報表
8. 管理委員會申請報備書
9. 管理委員會申請書
10. 區分所有權人會議會議記錄、簽到簿。
11. 確定之住戶規約。

(五)其他

1. 協同出（列）席相關會議、會勘及協助審議期間之重大問題克服。
2. 申請規費、回饋金及其他費用之負擔。
3. 申請文件之用印。

4.其他應由甲方配合協助事項。

第 七 條 乙方之責任：

一、乙方應依甲方之指示辦理本案，其工作內容應符合甲方之開發計畫目的為目標。

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

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

四、甲方所提供之資料暨乙方因本工作所知悉甲方之秘密，乙方有代為保密之義務。

五、乙方非經甲方同意不得以甲方及其負責人之名義對外做類似廣告之宣傳活動。

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

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

第 八 條 延滯付款：

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

第 九 條 合約終止：

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

第 十 條 合約修訂：

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

第 十一 條 訴訟管轄：

如發生爭執，雙方同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。

第 十二 條 合約份數：

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

立合約書人

甲　　方：祿鼎建設股份有限公司

代 表 人：洪貴枝

統 一 編 號：28468300

聯 絡 地 址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1

聯 絡 電 話：(02) 2547-2889

乙　　方：社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

代 表 人：陳光雄

統 一 編 號：10307182

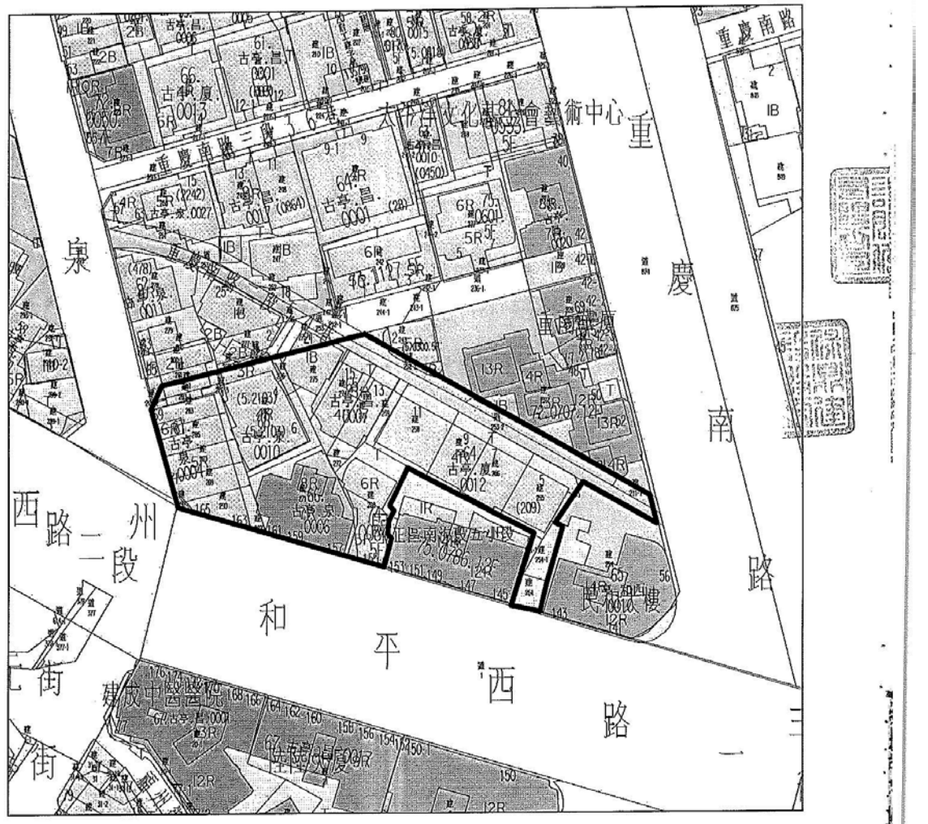
聯 絡 地 址：臺北市長春路 328 號 11 樓之 1

協同主持人：郭建興(安邦工程顧問股份有限公司)

聯 絡 地 址：新北市永和區保生路 1 號 4 樓之 1

中 華 民 國　　年　　月　　日

附件一、申請範圍



臺北市中正區和平西路都市更新業務服務酬金表

（臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地）

（未含三家鑑價機構不動產估價費用）

委託單位：祿鼎建設股份有限公司

提案單位：社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

中　華　民　國　　年　　月　　日

都市更新業務服務酬金表

案名：臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地辦理都市更新申請案

編號	工作項目及內容		服務酬金(萬元)	備註
壹	自劃單元申請	一、申請書及環境評估標準表製作 二、鄰地協調會 三、都市更新概要公聽會及更新單元範圍說明會 四、更新計畫書製作	60.00	
貳	都市更新概要	一、辦理緣起與法令依據 二、計畫地區範圍 三、申請人 四、計畫目標 五、現況分析 六、細部計畫及其圖說 七、處理方式及其區段劃分 八、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 九、整建或維護計畫 十、重建區段之土地使用計畫 十一、都市設計與景觀計畫 十二、防災與逃生避難計畫 十三、實施方式及有關費用分擔 十四、拆遷安置計畫 十五、財務計畫 十六、實施進度 十七、效益評估 十八、相關單位配合辦理事項 十九、其他應加表明之事項	0.00	
參	都市更新事業計畫	一、計畫地區範圍 二、實施者 三、現況分析 四、計畫目標 五、細部計畫及其圖說 六、處理方式及其區段劃分 七、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 八、整建或維護計畫計 九、重建區段之土地使用計畫 十、都市設計或景觀計畫 十一、實施方式及有關費用分擔 十二、拆遷安置計畫 十三、財務計畫 十四、實施進度 十五、效益評估 十六、申請獎勵項目及額度 十七、相關單位配合辦理事項 十八、其他應加表明之事項	200.00	
肆	都市計畫變更作業	一、基本資料調查與分析 二、前言	110.00	
		三、法令依據 四、計畫背景分析 五、變更理由及變更內容 六、土地使用管制規定 七、其他 八、撰繪製作變更都市計畫書圖 九、公開展覽及說明會 十、都市計畫委員會審議		
伍	權利變換計畫	一、辦理緣起與法源依據 二、權利變換地區範圍 三、實施者 四、原有公共設施用地等土地面積 五、更新前權利關係人名冊 六、更新後土地使用及建築計畫 七、各項公共設施設計施工基準及權屬 八、土地改良物拆遷補償費(計算) 九、舊違章建築戶處理方案 十、權利變換所需費用(計算) 十一、更新前後權利價值鑑價 十二、共同負擔(計算) 十三、更新後分配面積及位置 十四、申請分配及公開抽籤作業方式 十五、不參與分配名冊 十六、土地及建築物分配清冊 十七、地籍整理計畫 十八、實施進度 十九、其他應加表明事項	200.00	
陸	都市更新成果報告備查作業		30.00	
	總計		600.00	

以上酬金未含項目：

1 容積移轉相關作業費用。
2 政府規費。
3 更新前後三家鑑價機構估價費用。
4 建築設計簽證、都市設計審議程序及相關圖說(建築師業務)。
5 權利關係人土地使用同意書取得。
6 土地及建物測量簽證(測量技師業務)。
7 鑑界和建築線指定。
8 土地登記(地政士業務)及權利變換時所需代書辦算之第一次登記面積作業。
9 交通影響評估或環境影響評估(視個案需要另計)。
10 其他更新作業所需之必要技師簽證費
11 變更規劃費另計。

服務酬金包含之申請用報告書內容：

1 自劃更新單元都市更新計畫書
2 都市更新事業計畫書
3 變更都市計畫圖
4 權利變換計畫書
5 都市更新成果報告書

付款方式

都市更新規劃費用

付款期程		內容	比例(%)	金額(萬元)
一	第一期款	合約簽訂。	10%	60.0
二	第二期款	完成自行劃定更新單元申請書經臺北市政府審查同意後，擬具都市更新計畫送臺北市政府審議，經核准公告劃定都市更新單元。	5%	30.0
三	第三期款	擬具都市更新事業計畫及變更都市計畫書圖(草案)，送臺北市政府申請審議。	20%	120.0
四	第四期款	變更都市計畫經臺北市政府公告實施。	10%	60.0
五	第五期款	都市更新事業計畫經臺北市政府核定發佈實施。	15%	90.0
六	第六期款	擬具權利變換計畫送臺北市政府申請審議。	20%	120.0
七	第七期款	權利變換計畫經臺北市政府核定發佈實施。	15%	90.0
八	第八期款	更新成果報告書經臺北市政府備查。	5%	30.0
總計			100%	600.0

備註：

1. 上開費用包含：歷次土地及建物謄本申請費、說明會及歷次公聽會場地租借、登報與雙掛號通知土地及建物所有權人郵寄費、專家學者出席費。
2. 上開費用不包含：建築設計監造費等建築師辦理業務、地質鑽探費、三家估價報告與簽證費、土地及建物測量與簽證費、銷坪計算與產權登記等代書費、交通影響評估書圖製作與審議費及竣工書圖製作費。
3. 若都市更新事業計畫及權利變換計畫於掛號送件起合計二十個月內經臺北市政府核定發佈實施，甲方應於給付第七期款之同時，另給付乙方新臺幣壹佰萬元整，作為專案執行之績效獎勵；如未能於上該期限內完成，則取消該筆績效獎勵金。惟都市更新事業計畫及權利變換計畫採分送審議時，則前述審議時間應不含權利變換計畫掛號送件前之作業時間。
4. 乙方得應甲方之實際作業需要，合併提出都市更新事業計畫及權利變換計畫之申請審議。

7. 原建築容積高於法定容積之獎勵容積證明文件

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：11008臺北市市府路1號南區2樓
承辦人：楊智仁
電話：1999（外縣市請撥02-27208889）轉8370
傳真：02-27595769

10667
臺北市大安區大安路二段132巷30號

受文者：張志誠建築師事務所

發文日期：中華民國104年3月19日
發文字號：北市都建字第10465301900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新案，其中255、256、257、257-1、258、258-1、273、273-1、274、274-1、271、283、285、287、289、290、292、282、282-3、276-1、276-5、276-3、260地號等23筆土地地上建築物，辦理都市更新事業計畫之原建築物（65使字第0289號、66使字第0139號、68使字第0782號、68使字第1785號、70使字第0095號、75使字第0024號使用執照）容積認定備查案，復請　查照。

訂

說明：

一、依　貴公司及張志誠建築師事務所104年1月15日原建築容積認定申請書辦理。

二、有關辦理都市更新原建築容積之核算、查核確認事宜，按本局90年4月2日北市都四字第9020764000號函示，辦理都市更新申請案原建築容積之核算認定，應依下列各項原則辦理，先予敘明：

線

(一)原建築容積之認定，應包含「地面以上之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」，其計算方式係以原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第162條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」。

(二)核計出之地面以下建築容積，基於都市發展使用強度總量管制之精神，僅得復建於地面以下，不得移至地面以上興建。

第1頁　共2頁

(三)原建築容積額度之認定，屬建築師簽證項目，應由建築師依上述認定標準及計算方式依法簽證負責。

三、本案辦理建築物都市更新申請案原建築容積之核算認定，依建築技術規則建築設計施工編第162條相關規定，業經簽證建築師依前項原則檢討並簽證負責。認定面積如下：

(一)65使字第0289號使用執照：地上層容積樓地板面積為1222.21平方公尺，地下層容積樓地板面積為0平方公尺。

(二)66使字第0139號使用執照：地上層容積樓地板面積為468.18平方公尺，地下層容積樓地板面積為0平方公尺。

(三)68使字第0782號使用執照：地上層容積樓地板面積為1149.906平方公尺，地下層容積樓地板面積為0平方公尺。

(四)68使字第1785號使用執照：地上層容積樓地板面積為1130.821平方公尺，地下層容積樓地板面積為0平方公尺。

(五)70使字第0095號使用執照：地上層容積樓地板面積為826.08平方公尺，地下層容積樓地板面積為0平方公尺。

(六)75使字第0024號使用執照：地上層容積樓地板面積為497.46平方公尺，地下層容積樓地板面積為0平方公尺。

四、本案僅適用於申請都市更新事業，若本案未採用都市更新方式進行，該申請容積應依本市土地使用分區管制規則規定辦理。

正本：祿鼎建設股份有限公司　負責人:洪村統
副本：張志誠建築師事務所

局長 [illegible]

建築管理工程處處長高文婷決行

第2頁　共2頁

68使字第0782號	中正區南海段五小段 271等1筆地號	住三之二	285.00㎡	地下室	防空避難室兼飲食店	157.526 m²							1戶	285*3.00 =855.00 m²	1149.906 > 855.00 m² (1149.906-855=294.91㎡)
				一層	店舖停車場	157.526 m²	0.00 m²	15.16 m²	31.00 m²			111.366 m²	3戶		
				二層	辦公室	157.526 m²	0.00 m²	15.16 m²		15.75 m²	30.72 m²	173.09 m²	3戶		
				三層	集合住宅	157.526 m²	0.00 m²	15.16 m²		15.75 m²	30.72 m²	173.09 m²	3戶		
				四層	集合住宅	157.526 m²	0.00 m²	15.16 m²		15.75 m²	30.72 m²	173.09 m²	3戶		
				五層	集合住宅	157.526 m²	0.00 m²	15.16 m²		15.75 m²	30.72 m²	173.09 m²	3戶		
				六層	集合住宅	157.526 m²	0.00 m²	15.16 m²		15.75 m²	30.72 m²	173.09 m²	3戶		
				七層	辦公室	157.526 m²	0.00 m²	15.16 m²		15.75 m²	30.72 m²	173.09 m²	1戶		
				屋頂層	樓電梯間水塔	19.16 m²							0戶		
				合計		1279.368 m²	0.00 m²	106.12 m²	31.00 m²	94.50 m²	184.32 m²	1149.906 m²	20戶	855.00 m²	294.91 m²
				備註	安全梯面積 106.12 ㎡ < 855.00 x15%=128.25 ㎡										

68使字第1785號	中正區南海段五小段 283、285、287、289、290、292等6筆地號	住三之二	336.00㎡	地下室	防空避難室兼店舖	241.484 m²							0戶	336.0*3.00 =1008.00 m²	1130.821 m²>1008.00 ㎡ (1130.821-1008.00 =122.821 ㎡)
				一層	店舖私設騎樓	167.085 m²	0.00 m²	14.66 m²	40.00 m²			112.425 m²	4戶		
				一層夾層	儲藏室	57.916 m²	0.00 m²					57.916 m²			
				二層	集合住宅	197.83 m²	0.00 m²	19.58 m²		19.78 m²	61.87 m²	240.12 m²	3戶		
				三層	集合住宅	197.83 m²	0.00 m²	19.58 m²		19.78 m²	61.87 m²	240.12 m²	3戶		
				四層	集合住宅	197.83 m²	0.00 m²	19.58 m²		19.78 m²	61.87 m²	240.12 m²	3戶		
				五層	集合住宅	197.83 m²	0.00 m²	19.58 m²		19.78 m²	61.87 m²	240.12 m²	3戶		
				屋頂層	樓梯間	19.87 m²							0戶		
				合計		1277.675 m²	0.00 m²	92.98 m²	15.00 m²	79.12 m²	247.48 m²	1130.821 m²	16戶	1008.00 m²	122.821 m²
				備註	安全梯面積 92.98 ㎡ < 1008.00 x15%=151.20 ㎡ 68 使字第 1785 號使照上之基地範圍為中正區南海段五小段 283、285、287、289、290、292、271 地號，其中271 地號應屬68 使字第 0782 號之基地範圍，應屬誤植特此說明。										

8. 都市設計及土地開發許可審議案(預審),涉及「老舊公寓更新案」容積獎勵核准函

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

10667
臺北市大安區大安路二段132巷30號1樓
受文者：張志誠建築師事務所

發文日期：中華民國108年6月24日
發文字號：北市都設字第10830524 70號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：陳姿蓉
電話：02-27208889/1999轉8279
傳真：02-27593318
電子信箱：udd-landy2269@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司委託張志誠建築師事務所申請「老舊公寓更新專案—祿鼎建設集合住宅新建工程（中正區南海段五小段231-1地號等土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案（預審），涉及「老舊公寓更新專案」容積獎勵額度一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依張志誠建築師事務所108年6月8日申請書（本局收文日為108年6月11日）及108年6月14日、108年6月18日補件資料辦理。

二、本案「老舊公寓更新專案」容積獎勵涉及都審委員會權責部分，依1070125及1071129專案委員會決議修正後始得同意獎勵項目經查核後尚符評定基準，共計同意給予7%容積獎勵（詳如附表）。

三、前開7%為容積獎勵推薦值，請加總都更審議會權責之容積獎勵推薦值後，提送本市都市計畫委員會審定容積獎勵上限，確認後再送本局辦理都審程序，並俟變更都市計畫程序完備及公告實施後，始得辦理都審核定。

四、前開1070125及1071129專案委員會涉及建築設計決議，請於後續都審程序納入建築設計調整。

正本：祿鼎建設股份有限公司
副本：張志誠建築師事務所（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）、臺北市政府都

市發展局都市規劃科（含附件）

局長 黃景茂

附表

「老舊公寓更新專案—祿鼎建設集合住宅新建工程(中正區南海段五小段 231-1 地號等土地)」都市設計及土地使用開發許可審議案(預審)屬都審委員會權責之容積獎勵值彙整表

本案「老舊公寓更新專案」容積獎勵涉及都審委員會權責部分，依 1070125 專案委員會及 1071129 專案委員會決議修正後始得同意獎勵項目經查核後尚符評定基準，共計同意給予 7%容積獎勵。

修正項目	獎勵項目	擬同意獎勵額度
一	依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標者。	2%
二	「住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則」	3%
三	「減少更新單元地表逕流量 」項下「 相關雨水貯集設施可容受基地 6 小時之降雨量 」	2%
合　　計		7%

註：7%為都審權責之容積獎勵推薦值，請加總都更審議會權責之容積獎勵推薦值後，提送本市都市計畫委員會審定容積獎勵上限。

9. 郵政儲金一年期定存利率網頁資料(資料來源：郵局網站)

(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
105/07/06	0.210 %
105/07/06	0.210 %
105/03/30	0.270 %
104/12/23	0.290 %
104/09/30	0.360 %
100/07/06	0.510 %
100/04/07	0.430 %
100/01/07	0.340 %
99/10/06	0.300 %
99/07/01	0.270 %
99/03/01	0.240 %

10. 五大銀行平均基準利率網頁資料(資料來源：中央銀行網站)

年/月	五大銀行	基準利率	
		固定	機動
103/04	臺灣銀行	--	2.896
103/04	合作金庫	--	2.870
103/04	第一銀行	--	2.790
103/04	華南銀行	--	2.887
103/04	土地銀行	--	2.970
五大銀行平均基準利率			**2.88**

備註：中央銀行全球資訊網/利率/五大銀行存放款利率歷史月資料
https://www.cbc.gov.tw/tw/np-1166-1.html

11. 臺北市營建工程物價指數

臺北市營造工程物價基本分類月指數-月 依 月別, 分類 與 指數

	總指數
	原始值
98年7月	96.89
103年4月	104.88

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

最近更新日：2021-02-05

資料來源： 臺北市政府主計處

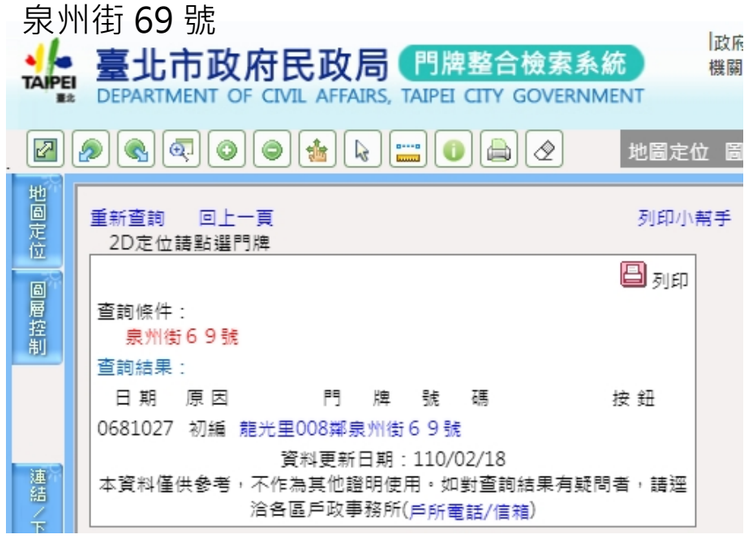
單位：
基期：民國105年平均=100

預告發布時間：

統計單元：
PI0020

12. 其他土地改良物完成日期(門牌編訂)

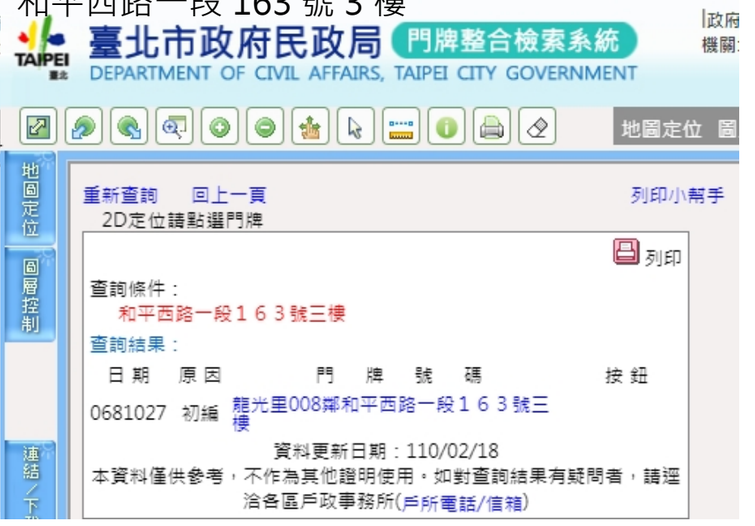
泉州街 69 號



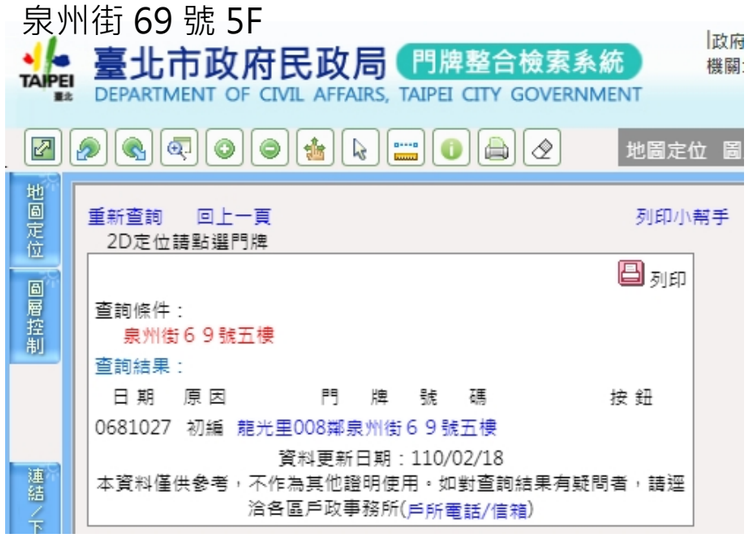
泉州街 71 號 5 樓



和平西路一段 163 號 3 樓



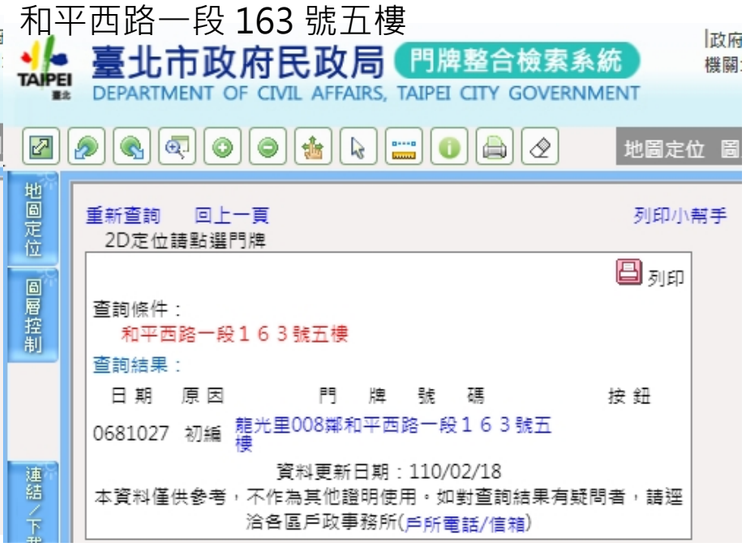
泉州街 69 號 5F



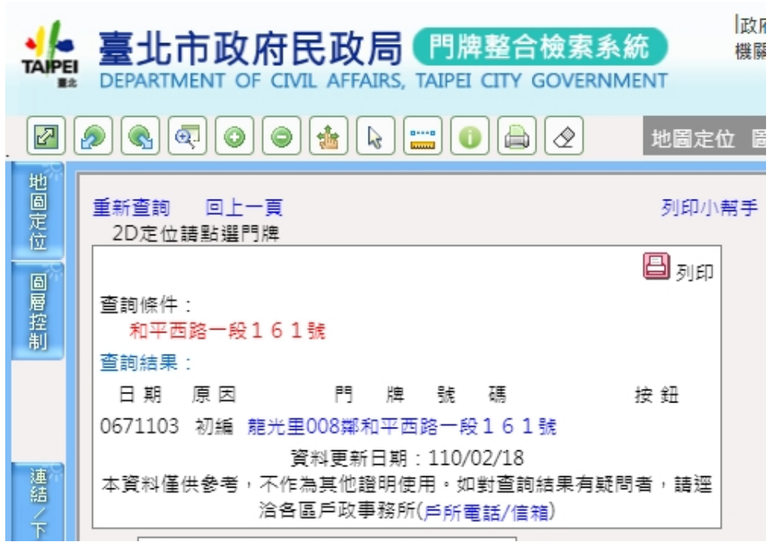
和平西路一段 163 號 2 樓



和平西路一段 163 號五樓



和平西路一段 161 號



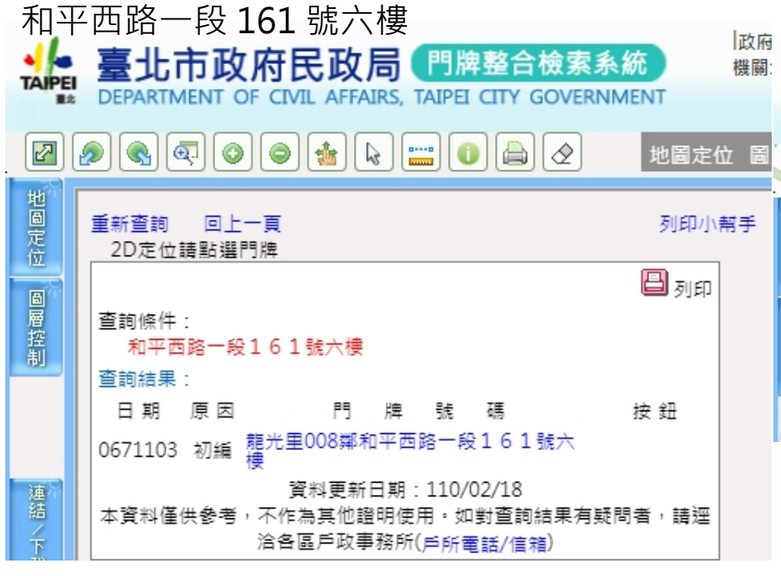
和平西路一段 155 號
和平西路一段 155 號五樓



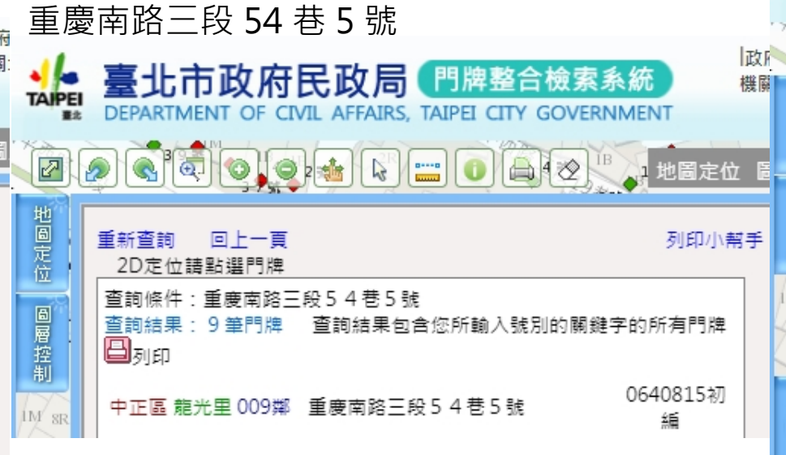
重慶南路三段 54 巷 7 號
重慶南路三段 54 巷 7 號四樓



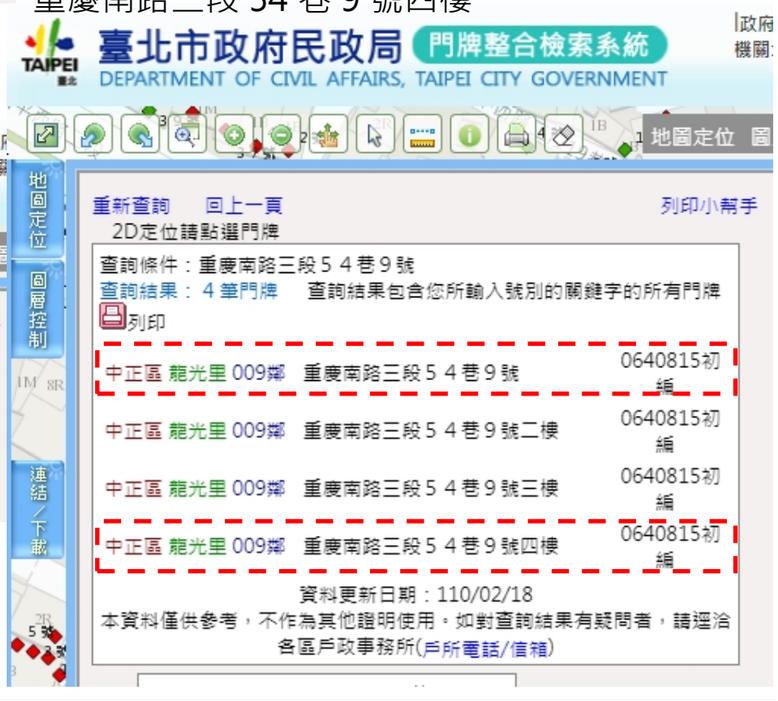
和平西路一段 161 號六樓



重慶南路三段 54 巷 5 號



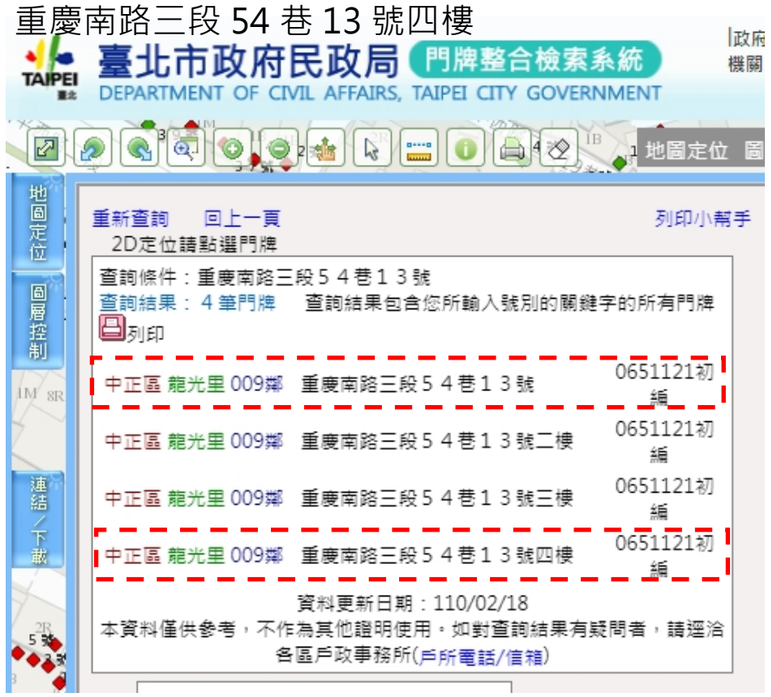
重慶南路三段 54 巷 9 號
重慶南路三段 54 巷 9 號四樓



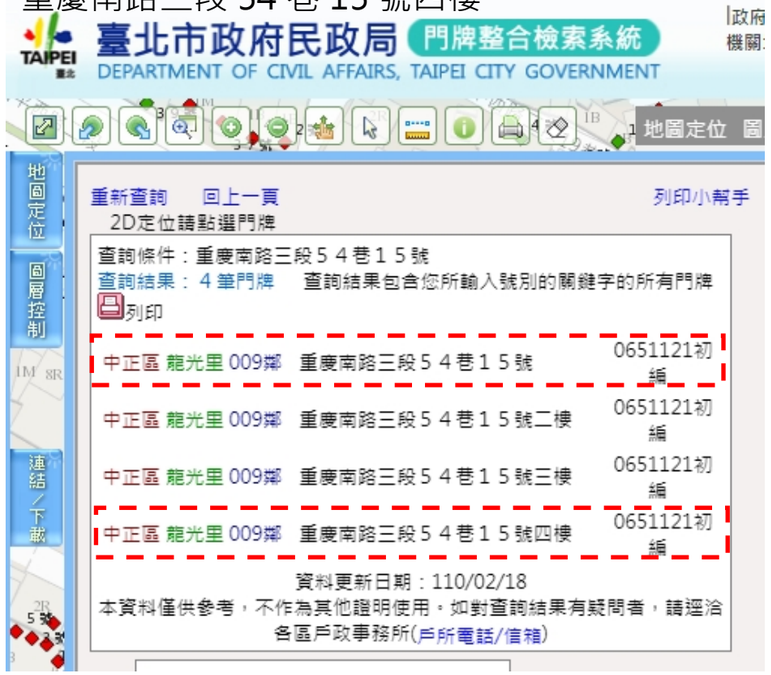
重慶南路三段 54 巷 11 號
重慶南路三段 54 巷 11 號四樓



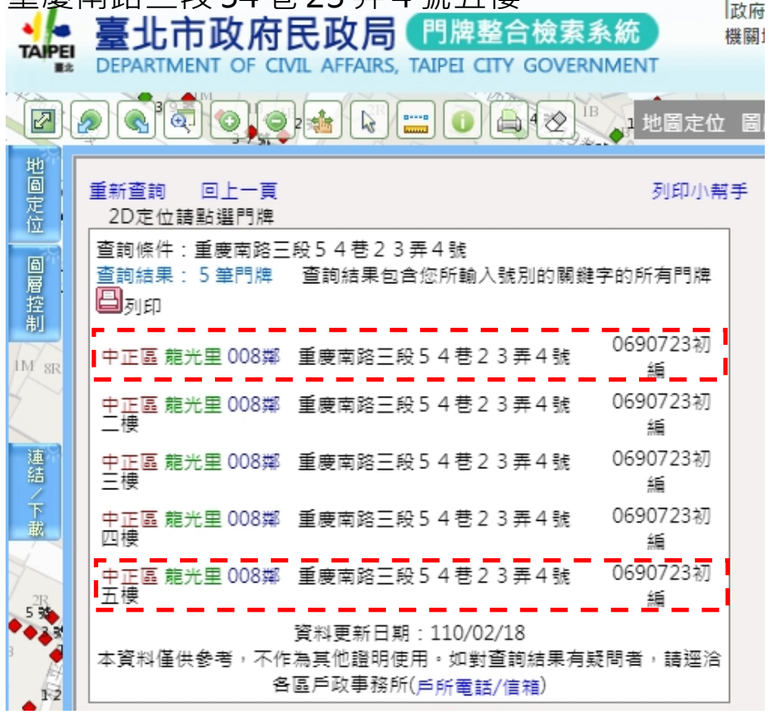
重慶南路三段 54 巷 13 號
重慶南路三段 54 巷 13 號四樓



重慶南路三段 54 巷 15 號
重慶南路三段 54 巷 15 號四樓



重慶南路三段 54 巷 23 弄 4 號五樓



重慶南路三段 54 巷 23 弄 6 號五樓



和平西路一段 145 號



13. 臺北市政府 104 年 10 月 22 日府都設字第 10439150800 號，都市設計審查意見

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區
承辦人：林嘉慧
電話：1999(外縣市02-27208889)轉82
傳真：27593318
電子信箱：chiahui@udd.taipei.gov.

10667
臺北市大安區大安路二段132巷30號

受文者：張志誠建築師事務所

發文日期：中華民國104年10月22日
發文字號：府都設字第10439150800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司委託張志誠建築師事務所申請「祿鼎建設集合住宅新建工程（中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案審查一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司未署期線上申請書辦理（本府都市發展局收文日為104年10月16日）。

二、依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第5條規定，都審案應依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議圖件基準表檢具完整圖說及文件申請審議。經檢視所送圖說不完整，須補正內容如下：

(一)有關法令檢討部分：

1、開放空間留設計畫應包含前後院深度、後院深度比及側院深度檢討、爭取獎勵範圍等，請補充檢討並於圖說標註尺寸。

2、空間使用計畫請套繪鄰地圖說並詳標地形高程，基地院落檢討請標註於圖說並檢討建築高度比法線。

3、建築面積計算表請釐清使用分區、基地面積，另請刪除工程造價。

4、本案申請老舊公寓專案獎勵，請專章逐項檢討各項獎勵

訂

線

值申請圖說，相關證明文件請置於附錄。

5、本案申請都市更新獎勵，請專章檢討，並補充△F5-1、△F5-3獎勵值申請圖說、都更公展及公聽相關函文，相關證明文件請置於附錄。

√6、本案停車數量超過150輛，請補充交通影響評估報告書（另外裝訂成冊）。

(二)本次檢附圖說缺漏部分，說明如下：

1、請於平、立、剖面套繪鄰地圖說。

2、空間使用計畫、相鄰街廓現況實測圖、動線系統說明、地面層景觀配置圖說等，應套繪周邊鄰地地面層現況圖，至少包含基地道路對側起30公尺範圍(含人行道、騎樓、樹穴位置等)。

3、地面層景觀配置圖請補充標註人行步道(淨寬)尺寸、樹距、樹穴尺寸及開放空間尺寸、高程、道路寬度、公有人行道、公共設備、行道樹、路燈等。

4、公共使用空間鋪面及照明計畫：請補充現有人行道路燈、防滑係數、照度說明。

5、景觀剖面圖說請標示道路範圍、1樓及地下室建築物範圍(包含結構、頂板及地坪)標高、鄰地高程、覆土深度、退縮空間說明、人行道斷面及淨寬。

6、請釐清本案是否設置圍牆，倘有，請補充圍牆透空率檢討。

7、停車設置平面圖請標示警示措施、無障礙車位，並釐清法定汽機車位及自設汽機車位範圍。

8、本案擬設置廣告燈箱，請補充色彩、照度說明，廣告燈箱示意圖請清晰處理。

9、量體模擬圖說請套繪實景，並加註模擬方向索引圖。

√10、請補充風環境效益評估。

11、建築平、立、剖圖面：請說明都市計畫、土管及建築

14. 都市設計審議核定公文

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

106098
臺北市大安區大安路二段132巷30號1樓
受文者：張志誠建築師事務所

發文日期：中華民國110年1月21日
發文字號：府都設字第1103000171號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：都審核定報告書1份

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：陳光潔
電話：02-27208889/1999轉8281
傳真：02-27593318
電子信箱：udd-10903@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司委託張志誠建築師事務所申請「老舊公寓更新專案-祿鼎建設集合住宅新建工程（中正區南海段五小段231-1地號等土地）」都市設計及土地使用開發許可審議案，經查符合臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議決議，准予核定，復請查照。

說明：

一、依貴公司110年1月4日線上申請書辦理（本府都市發展局於110年1月5日收件）及張志誠建築師事務所110年1月7日及1月12日補正資料辦理。

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

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

(二)老舊公寓更新專案獎勵：

1、「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」依「臺北市居住空間通用設計指南」檢討居住環境，符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類指標，給予法定容積2%。

2、「提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施」之「住宅單元一定比例符合室內環境規劃之通用設計準則」，於地上層3至22層E及F戶各設置1戶居住空間，共40戶，給予法定容積3%。

3、「減少更新單元地表逕流量」項下「雨水貯集設施」可容受基地6小時之降雨量部分，給予法定容積1%。

4、「減少更新單元地表逕流量」項下「基地可再分擔周邊鄰接街廓及道路之雨水逕流量」者，給予法定容積1%。

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

(四)有關本案涉及公有人行道認養等事宜，考量本案為首次申請認養，請申請人依本府工務局新建工程處意見承諾認養期限為10年。

三、按「配合臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大專案計畫變更（修訂）24處基地細部計畫案」規定，實施者應自都市更新事業計畫經核定之日起二年內申請建造執照，以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，申請建造執照時間應自擬定權利變換計畫經核定之日起一年內為之。未依前述時程辦理者，依本專案變更之都市計畫則變更回復原都市計畫。

四、本案涉及都市更新審議程序，應依都市更新條例第83條第1項及第2項所定期限內申請建造執照；屆期未申請者，本府之都市設計及土地使用開發許可審議核定函自前開所定期間屆滿之次日起失其效力。

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

六、有關本案涉及公有人行道認養事宜，考量本案為首次申請認養，請依本府工務局新建工程處意見承諾認養期限為10年，後續倘前揭單位有相關意見時，仍請配合辦理。

七、餘涉及建管法令部分，仍請依相關建管規定辦理。

八、處分相對人：祿鼎建設股份有限公司，統一編號：28468300，地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1（代表人：洪村統）。

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

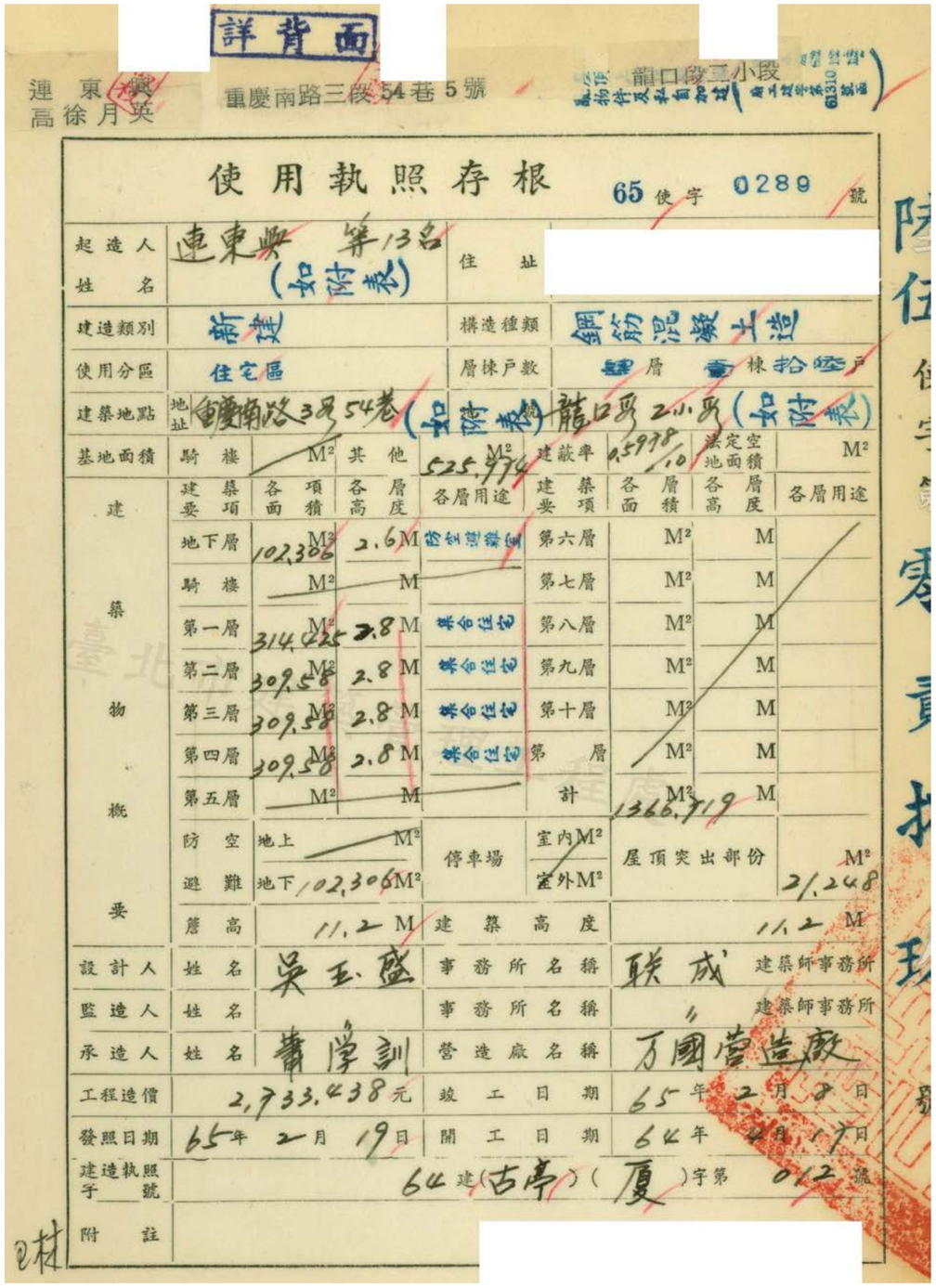
正本：祿鼎建設股份有限公司
副本：張志誠建築師事務所（含附件）、臺北市政府交通局(涉及交評)、臺北市建築管理工程處

市長 柯文哲

都市發展局局長 黃景茂決行

15.老舊公寓專案計畫一坪換一坪檢討依據(原使用執照圖說)

(1)使用執照存根 65 使字 0289 號



詳背面

連東興　重慶南路三段54巷5號　龍口段二小段

使用執照存根　65 使字 0289 號

起造人姓名	連東興 等13名（如附表）	住址			
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土造		
使用分區	住宅區	層棟戶數	5層 1棟 19戶		
建築地點	地址 重慶南路3段54巷（如附表）	龍口段二小段（如附表）			
基地面積	騎樓 M²	其他 M²	525.974 M²	建蔽率 0.5978/1.0	法定空地面積 M²

建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
建	地下層	102.306 M²	2.6 M	防空避難設備	第六層	M²	M	
築	騎樓	M²	M		第七層	M²	M	
	第一層	314.225 M²	3.8 M	集合住宅	第八層	M²	M	
	第二層	309.58 M²	2.8 M	集合住宅	第九層	M²	M	
	第三層	309.58 M²	2.8 M	集合住宅	第十層	M²	M	
	第四層	309.58 M²	2.8 M	集合住宅	第 層	M²	M	
	第五層	M²	M		計	1366.719 M²	M	

防空避難	地上 M² / 地下 102.306 M²	停車場	室內 M² / 室外 M²	屋頂突出部份	2.248 M²	
簷高	11.2 M	建築高度	11.2 M			
設計人	姓名 吳玉盛	事務所名稱	聯成	建築師事務所		
監造人	姓名	事務所名稱	〃	建築師事務所		
承造人	姓名 董學訓	營造廠名稱	万國營造廠			
工程造價	2,733,438 元	竣工日期	65 年 2 月 3 日			
發照日期	65 年 2 月 19 日	開工日期	64 年 4 月 1 7 日			
建造執照字號	64 建（古亭）（厦）字第 012 號					
附註						

連東興　徐月英　高何林王牛鍾劉王張監張陳嚴高

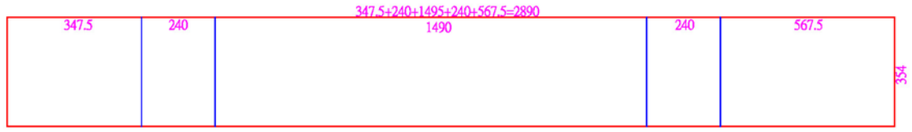
重慶南路三段54巷5號

5號二樓
5號三樓
5號四樓
7號
7號之一樓
7號三樓
7號四樓
9號
9號之一樓
9號三樓
9號四樓
11號
11號二樓
11號三樓
11號四樓

龍口段二小段

16-10
16-9
16-13
16-5
16-6
地號

臺北市建築管理工程處



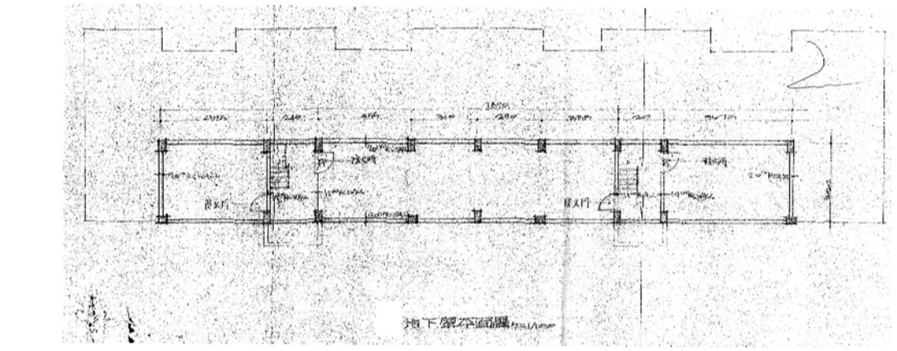
B1F 原有樓地板面積計算：

防空避難室	28.9*3.54=102.306 m²
B1F 樓地板面積	102.306 m²

B1F 原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積=102.306 m²

容積樓地板面積計算= 0.00 m²



地下室 平面圖

1F原有樓地板面積計算：

室內面積	①=8.60*37.1-(3.05+5.75+2.5+3.7)*1-2.4*3.0*2=289.66 ㎡	289.66 m²
安全梯	②+③+④+⑤=2.4*(3.0+1.15)*2=19.92 m²	19.92 m²
梯廳	0.00 ㎡	0.00 m²
1F 樓地板面積		309.58 m²
平台	⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫ =(8.15+14.10+10.05)*1.15+(3.05+5.75+2.5+3.7)*1.0=52.15 ㎡	52.15 m²
1F 平台面積		52.15 m²

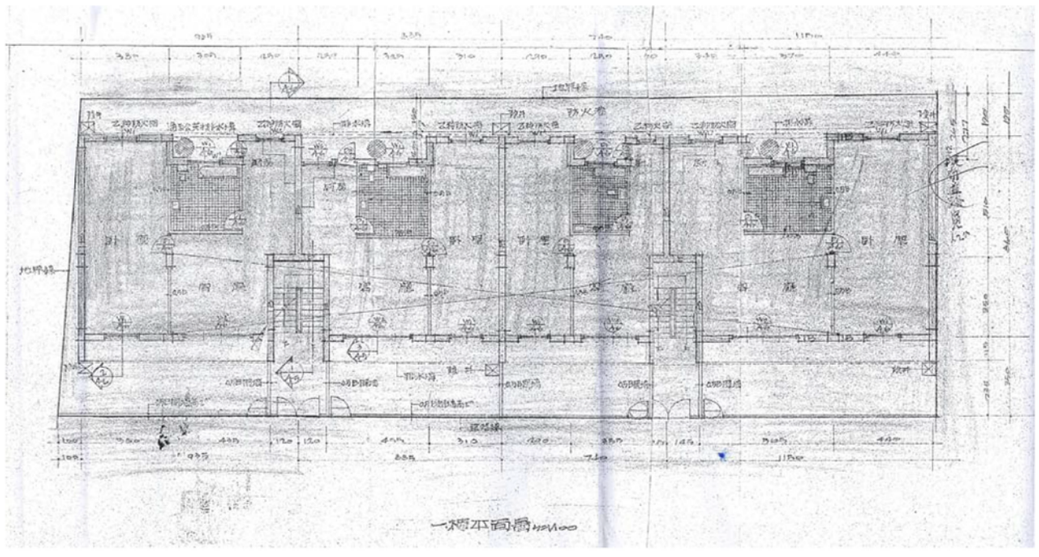
1F 原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積 =309.58 m²

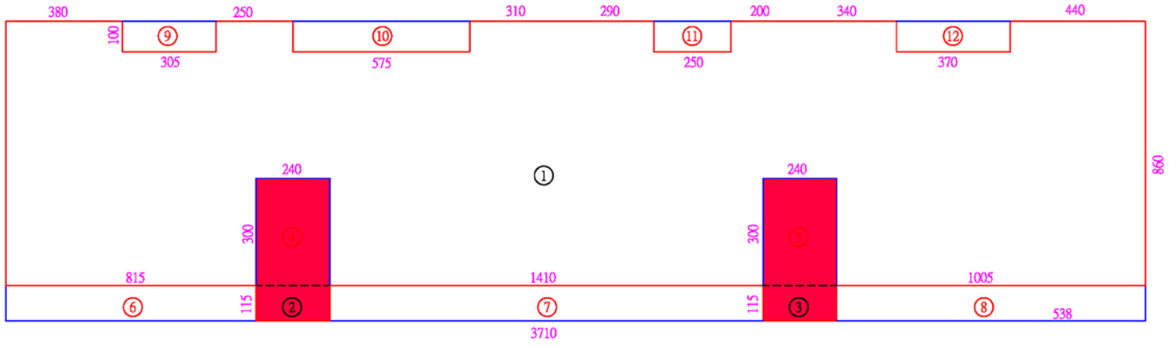
容積樓地板面積 =309.58-0.00-19.92=289.66 m²

* 免計容積部分計算：

1. 梯廳面積 = 0.00 ㎡
2. 安全梯面積 = 19.92 m²



一層 平面圖



2F 原有申請樓地板面積計算：

室內	①= 8.60*37.1-(3.05+5.75+2.5+3.7)*1-2.4*3*2=289.66 ㎡	289.66 m²
安全梯	②+③+④+⑤ = 2.4*(3+1.15)*2=19.92 m²	19.92 m²
梯廳	0.00 m²	0.00 m²
2F 樓地板面積		309.58 m²
陽台	⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫ =(8.15+14.10+10.05)*1.15+(3.05+5.75+2.5+3.7)*1.0=52.15 ㎡	52.15 m²
2F 陽台面積		52.15 m²

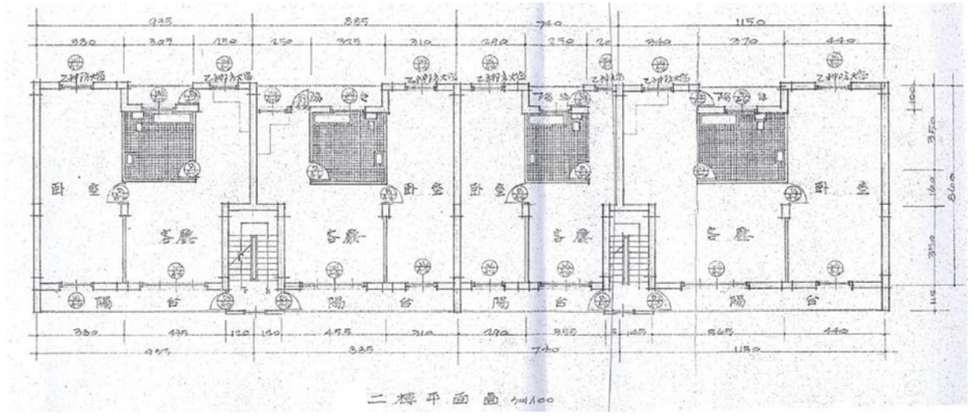
2F 原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積 = 309.58 m²

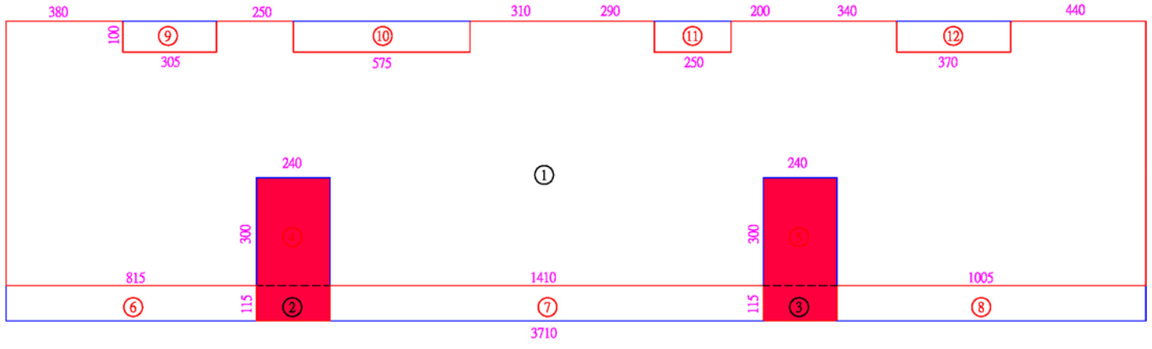
容積樓地板面積 =309.58-0.00-19.92+21.19=310.85 m²

* 免計容積部分計算：

1. 梯廳面積 = 0.00 ㎡
2. 陽台面積 = 52.15 m² > 309.58*10% = 30.96 m²
   超過部分計入容積 52.15-30.96=21.19 ㎡(計入原容積樓地板面積)
3. 梯廳+陽台面積 = 0.00+52.15 = 52.15 m² > 309.58*15% = 46.44 m²
   超過部分計入容積 52.15-46.44=5.71 ㎡(計入原容積樓地板面積)
   21.19 ㎡、5.71 ㎡ 二者取高者 計入原容積樓地板面積
4. 安全梯面積 = 19.92 m²



二層 平面圖



3F、4F 原有申請樓地板面積計算：

室內	①= 8.60*37.1-(3.05+5.75+2.5+3.7)*1-2.4*3*2=289.66 ㎡	289.66 m²
安全梯	②+③+④+⑤ = 2.4*(3+1.15)*2=19.92 m²	19.92 m²
梯廳	0.00 m²	0.00 m²
3F、4F(各) 樓地板面積		309.58 m²
陽台	⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪+⑫ =(8.15+14.10+10.05)*1.15+(3.05+5.75+2.5+3.7)*1.0=52.15 ㎡	52.15 m²
3F、4F(各) 陽台面積		52.15 m²

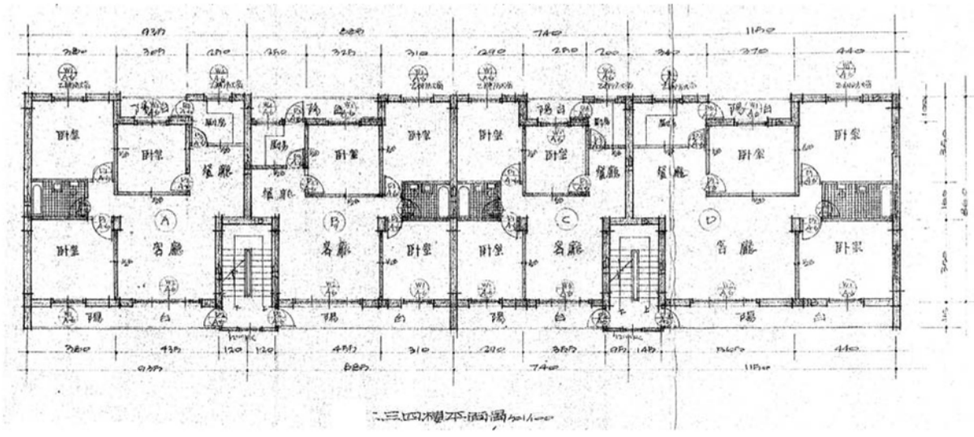
3F、4F (各) 原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積 = 309.58 m²

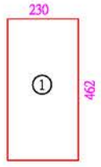
容積樓地板面積 =309.58-0.00-19.92+21.19=310.85 m²

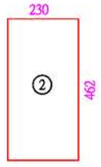
* 免計容積部分計算：

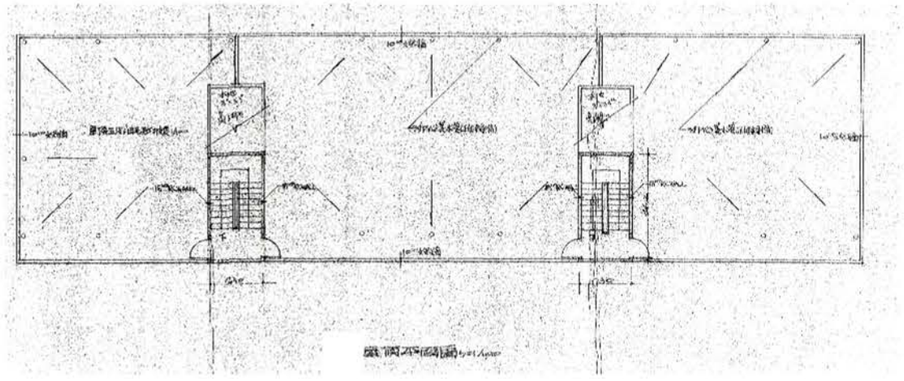
1. 梯廳面積 = 0.00 ㎡
2. 陽台面積 = 52.15 m² > 309.58*10% = 30.96 m²
   超過部分計入容積 52.15-30.96=21.19 ㎡(計入原容積樓地板面積)
3. 梯廳+陽台面積 = 0.00+52.15 = 52.15 m² > 309.58*15% = 46.44 m²
   超過部分計入容積 52.15-46.44=5.71 ㎡(計入原容積樓地板面積)
   21.19 ㎡、5.71 ㎡ 二者取高者 計入原容積樓地板面積
4. 安全梯面積 = 19.92 m²



三、四層 平面圖







屋頂 層 平面圖

RF 原有申請樓地板面積計算：

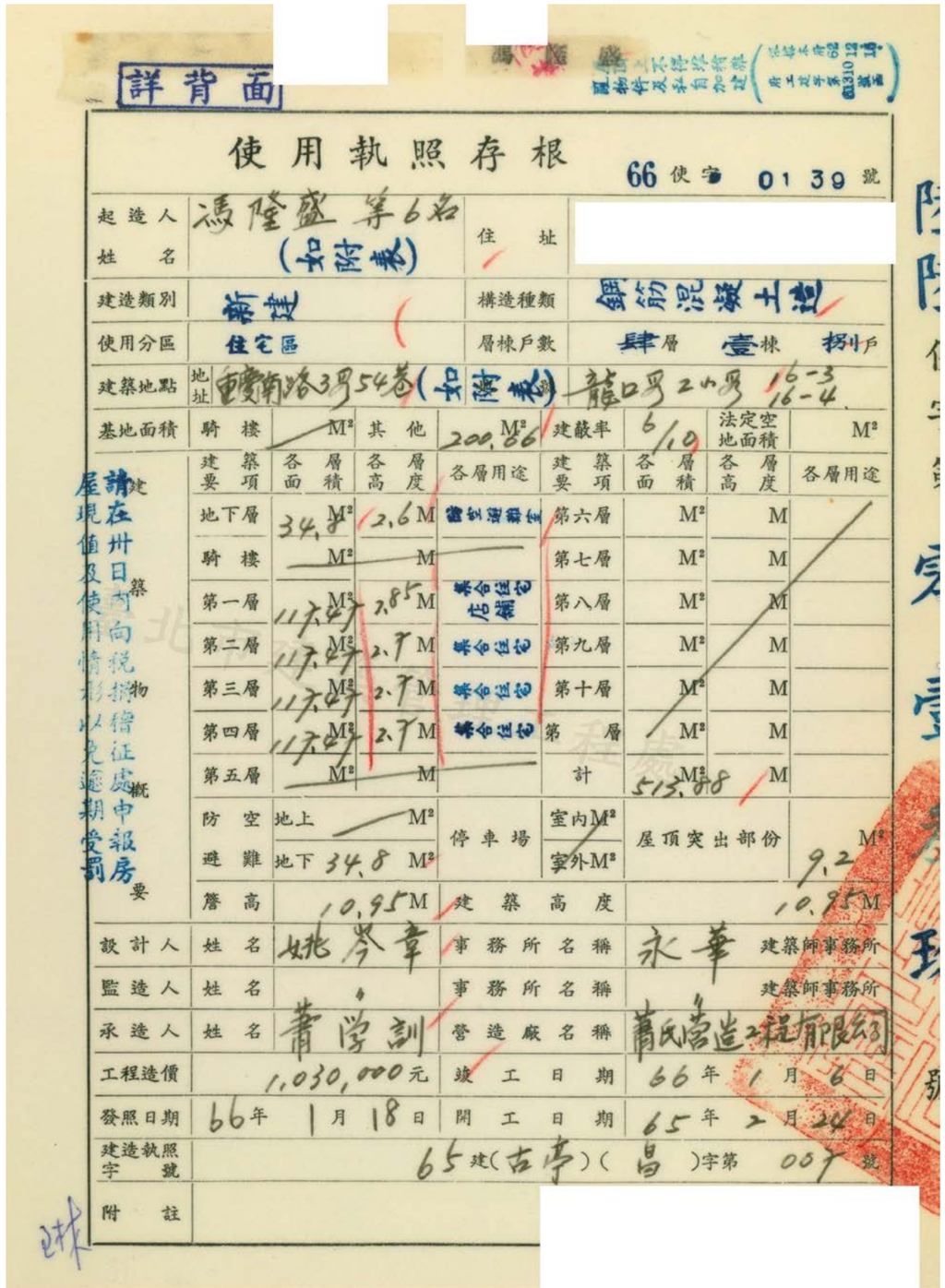
樓梯間	①+②= 2.3*4.62*2=21.248 ㎡	21.248 ㎡
RF 樓地板面積		21.248 ㎡

RF 原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積 = 21.248 ㎡

容積樓地板面積 = 0 ㎡

(2)使用執照存根 66 使字 0139 號



詳背面

使用執照存根　66 使字 0139 號

起造人姓名	馮隆盛等6名(如附表)	住址			
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土造		
使用分區	住宅區	層棟戶數	肆層 壹棟 拾戶		
建築地點	地址 重慶南路3段54巷(如附表)龍口段2小段 16-3 16-4				
基地面積	騎樓 M²	其他 200.86 M²	建蔽率	6/10	法定空地面積 M²

建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
地下層	34.8 M²	2.6 M	國宅福利金	第六層	M²	M	
騎樓	M²	M		第七層	M²	M	
第一層	117.04 M²	2.85 M	集合住宅 店舖	第八層	M²	M	
第二層	117.04 M²	2.7 M	集合住宅	第九層	M²	M	
第三層	117.04 M²	2.7 M	集合住宅	第十層	M²	M	
第四層	117.04 M²	2.7 M	集合住宅	第 層	M²	M	
第五層	M²	M		計	513.88 M²	M	

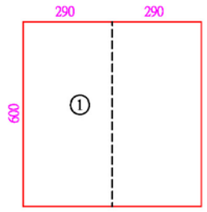
防空避難	地上 M² / 地下 34.8 M²	停車場	室內 M² / 室外 M²	屋頂突出部份	9.2 M²	
簷高	10.95 M	建築高度	10.95 M			
設計人	姓名 姚琴章	事務所名稱	永華	建築師事務所		
監造人	姓名	事務所名稱		建築師事務所		
承造人	姓名 蕭學訓	營造廠名稱	蕭氏營造工程有限公司			
工程造價	1,030,000 元	竣工日期	66 年 1 月 6 日			
發照日期	66 年 1 月 18 日	開工日期	65 年 2 月 24 日			
建造執照字號	65 建(古亭)(昌)字第 007 號					
附註						

請在竹向稅捐稽征處申報房屋現值及使用情形以免逾期受罰

重慶南路三段 54 巷 13 號
13 號二樓
13 號三樓
13 號四樓
15 號
15 號二樓
15 號三樓
15 號四樓

馮隆盛 蕭學訓 陳英 吳鳳月 許 吳黃

臺北市建築管理工程處



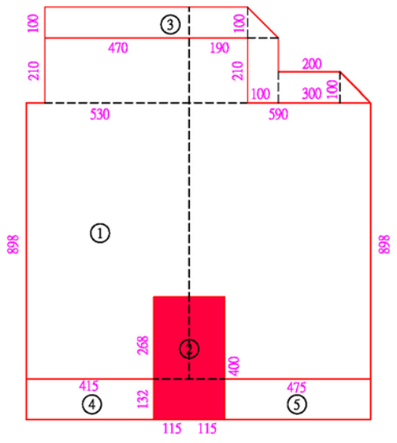
B1F 原有樓地板面積計算：

防空避難室	2.90*6.00*2=34.80 m²
B1F 樓地板面積	34.80 m²

B1F 原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積=34.80 m²

容積樓地板面積計算= 0.00 m²



1F原有樓地板面積計算：

室內面積	①=(5.3+5.9)*8.98+(4.7+1.9)*2.1-2.68*1.15*2=108.27 ㎡	108.27 m²
安全梯	②= 1.15*4.0*2=9.20 m²	9.20 m²
梯廳	0.00 ㎡	0.00 m²
1F 樓地板面積		117.47 m²
平台	③=(4.7+1.9)*1.0+1.0*1.0*0.5+1.0*2.1+(2.0+3.0)*1.0*0.5=11.70 m² ④=4.15*1.32=5.48 m² ⑤=4.75*1.32=6.27 m²	23.45 m²
1F 平台面積		23.45 m²

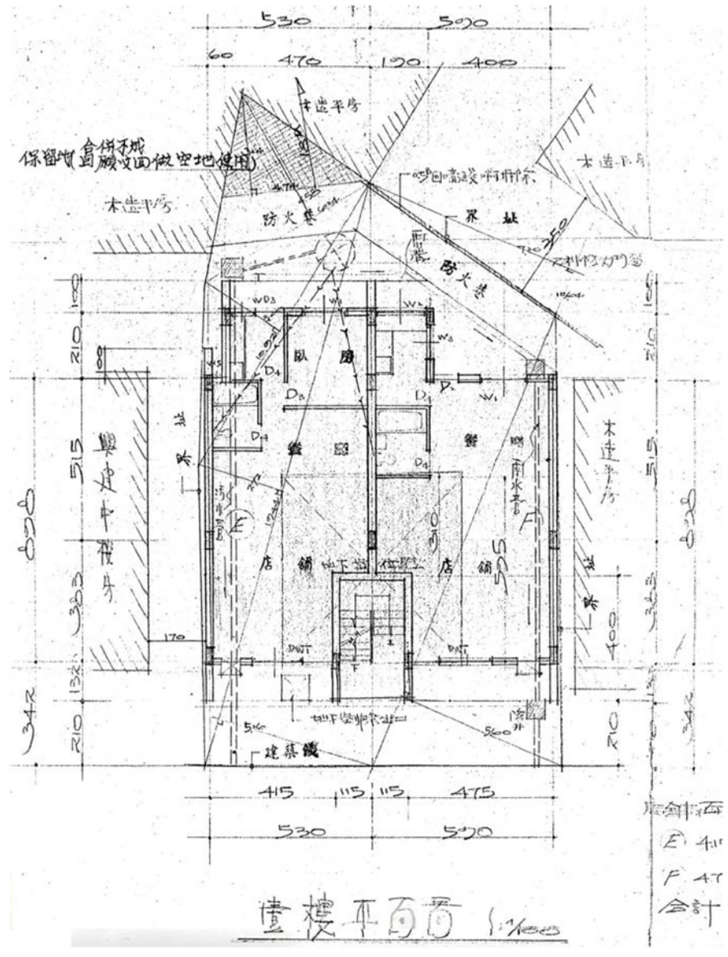
1F 原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積 = 117.47 m²

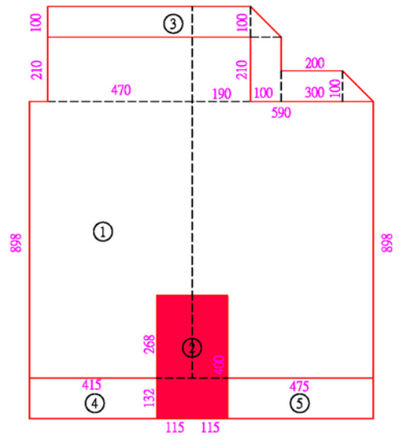
容積樓地板面積 = 117.47-0.00-9.20 = 108.27 m²

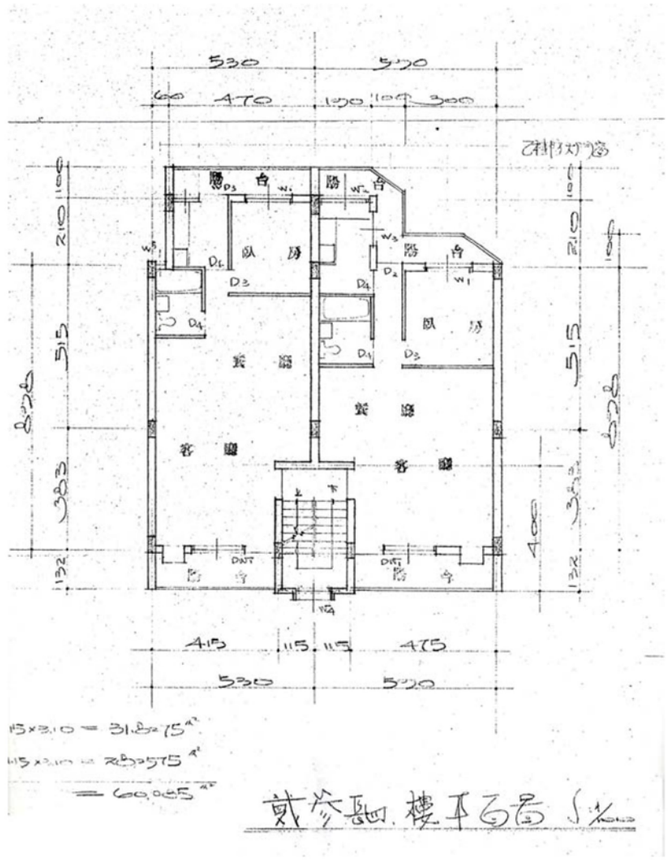
* 免計容積部分計算：

1. 梯廳面積 = 0.00 ㎡
2. 安全梯面積 = 9.20 m²



一層 平面圖





2~4F (各) 原有樓地板面積計算：

室內面積	①=(5.3+5.9)*8.98+(4.7+1.9)*2.1-2.68*1.15*2=108.27 ㎡	108.27 m²
安全梯	②= 1.15*4.0*2=9.20 m²	9.20 m²
梯廳	0.00 ㎡	0.00 m²
2~4F(各) 樓地板面積		117.47 m²
陽台	③=(4.7+1.9)*1.0+1.0*1.0*0.5+1.0*2.1+(2.0+3.0)*1.0*0.5=11.70 m² ④=4.15*1.32=5.48 m² ⑤=4.75*1.32=6.27 m²	23.45 m²
2~4F(各) 陽台面積		23.45 m²

2~4F(各) 原有容積樓地板面積檢討：

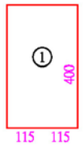
樓地板面積 = 117.47 m²

容積樓地板面積 = 117.47-0.00-9.20+11.70 = 119.97 m²

* 免計容積部分計算：

1. 梯廳面積 = 0.00 ㎡
2. 陽台面積 = 23.45 m² > 117.47*10% = 11.75 m²
   超過部分計入容積 23.45-11.75=11.70 (計入原容積樓地板面積)
3. 梯廳+陽台面積 = 0.00+23.45 = 23.45 m² > 117.47*15% = 17.62 m² ------- (ok)
   超過部分計入容積 23.45-17.62=5.83 ㎡(計入原容積樓地板面積)
   11.70 ㎡、5.83 ㎡ 二者取高者 計入原容積樓地板面積
4. 安全梯面積 = 9.20 m²

二、三、四層 平面圖



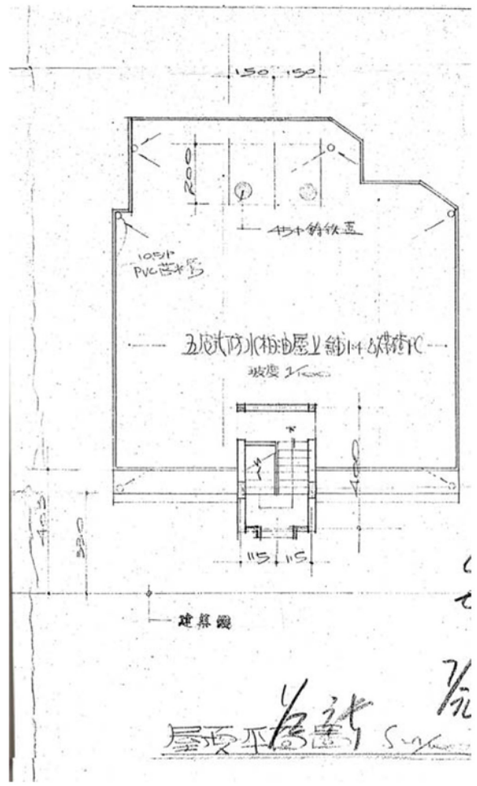
RF 原有申請樓地板面積計算：

樓梯間	① 1.15*4.0*2=9.20 ㎡	9.20 ㎡
RF 樓地板面積		9.20 ㎡

RF 原有容積樓地板面積檢討：

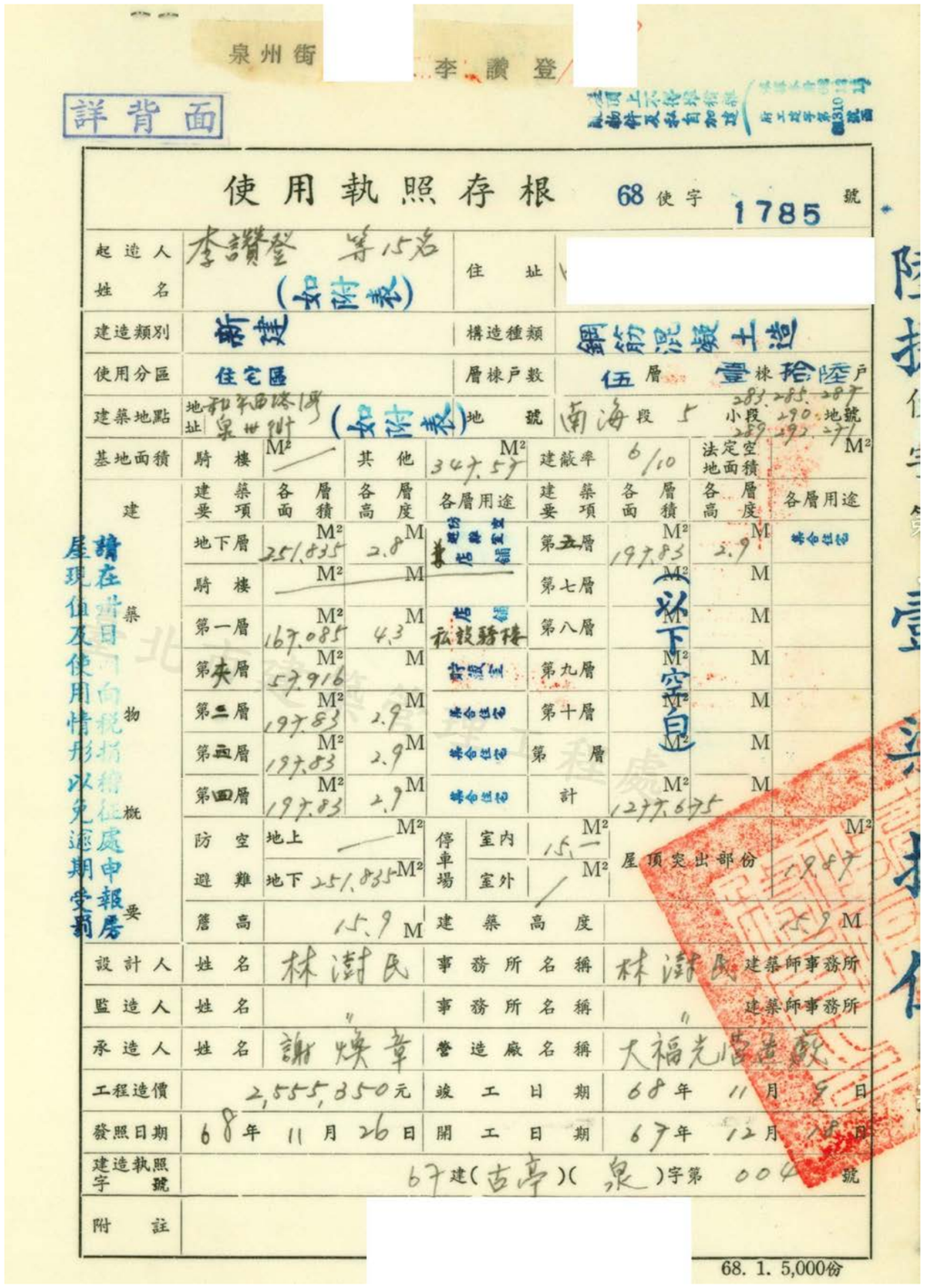
樓地板面積 = 9.20 ㎡

容積樓地板面積 = 0 ㎡



屋頂 層 平面圖

(3)使用執照存根 68 使字 1785 號



泉州街　李讚登

詳背面

使用執照存根　68 使字 1785 號

起造人姓名：李讚登 等15名（如附表）　住址：

建造類別：新建　構造種類：鋼筋混凝土造

使用分區：住宅區　層棟戶數：伍層 壹棟 拾陸戶

建築地點：地址 和平西路1段165號（如附表）　地號：南海段5小段 281、285、287、289、290、291、292、371地號

基地面積：騎樓 M²　其他 347.57 M²　建蔽率 6/10　法定空地面積 M²

建	建築要項	各層面積 M²	各層高度 M	各層用途	建築要項	各層面積 M²	各層高度 M	各層用途
築物概要	地下層	251.835	2.8	店鋪 倉庫	第五層	197.83	2.9	集合住宅
	騎樓				第七層			
	第一層	167.085	4.3	店鋪	第八層			
	第夾層	57.916		公設辦務	第九層			
	第二層	197.83	2.9	集合住宅	第十層			
	第三層	197.83	2.9	集合住宅	第　層			
	第四層	197.83	2.9	集合住宅	計	1277.675		

防空避難：地上 M²　地下 251.835 M²　停車場 室內 15.1 M²　室外 M²　屋頂突出部份 M²

簷高 15.9 M　建築高度 15.9 M

設計人 姓名：林澍民　事務所名稱：林澍民 建築師事務所

監造人 姓名：〃　事務所名稱：〃 建築師事務所

承造人 姓名：謝煥章　營造廠名稱：大福光營造廠

工程造價：2,555,350元　竣工日期：68年11月5日

發照日期：68年11月26日　開工日期：67年12月15日

建造執照字號：67建（古亭）（泉）字第 004 號

附註：

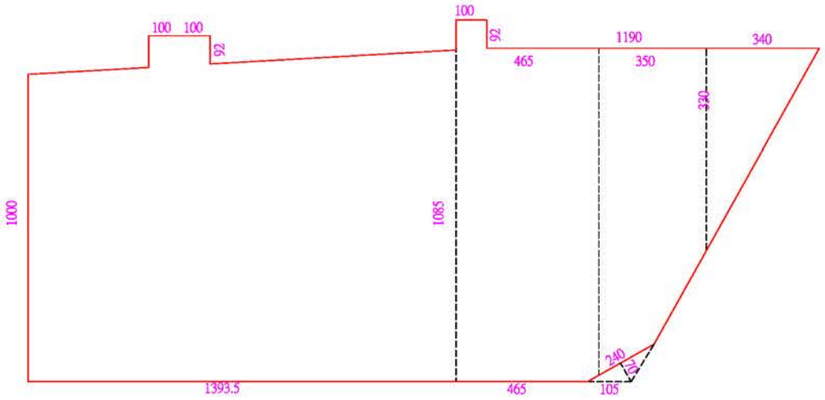
現值及使用情形以免逾期受罰

68. 1. 5,000份

台北市政府工務局使用執照附表(一) 68 使字第 1785 號

使用執照變更登記欄		
變更內容	變更用途核准文號 來文文號	竣工核准字號 變更內容
增編門牌	95.08.02 北市正戶字第 09530649500 號	和平西路 1 段 165 號　增編 和平西路 1 段 165 號 2 樓 95.08.03 工建字第 09569643800 號

臺北市建築管理工程處



B1F 原有樓地板面積計算：

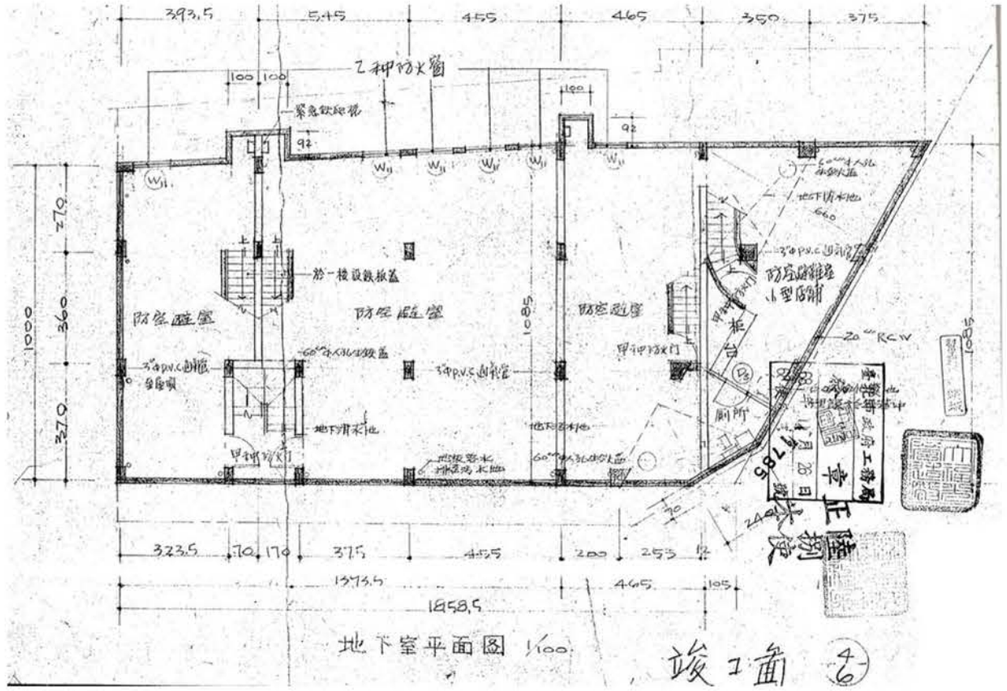
防空避難室	(10.0+10.85)*13.935*0.5+(4.65+1.05+11.9)*10.85*0.5 +1.0*0.92*3-2.4*0.7=241.484 m²
B1F 樓地板面積	241.484 m²

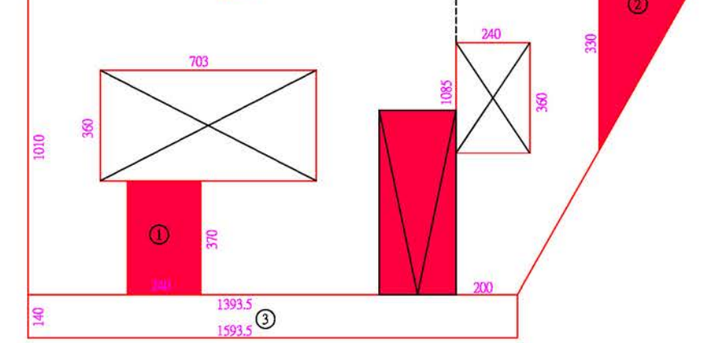
B1F 原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積=241.484 m²

容積樓地板面積計算= 0.00 m²

地下室 平面圖





1F 原有申請樓地板面積計算：

室內	(10.10+10.85)*13.935*0.5-7.03*3.6-2.4*3.7+(8.15+2.0)*10.85*0.5 -2.4*3.6-3.5*3.3*0.5-2.5*6.0=137.425	137.425 m²
安全梯	①+②= 2.4*3.7+3.5*3.3*0.5=14.66 m²	14.66 m²
梯廳	0.00 m²	0.00 m²
停車空間	2.5*6.0=15.00 m²	15.00 m²
1F 樓地板面積		167.085 m²
平台	③+④ =15.935*1.4+(13.935+2.4)*1.1=40.28 m²	40.28 m²
1F 平台面積		40.28 m²

1F原有容積樓地板面積檢討：

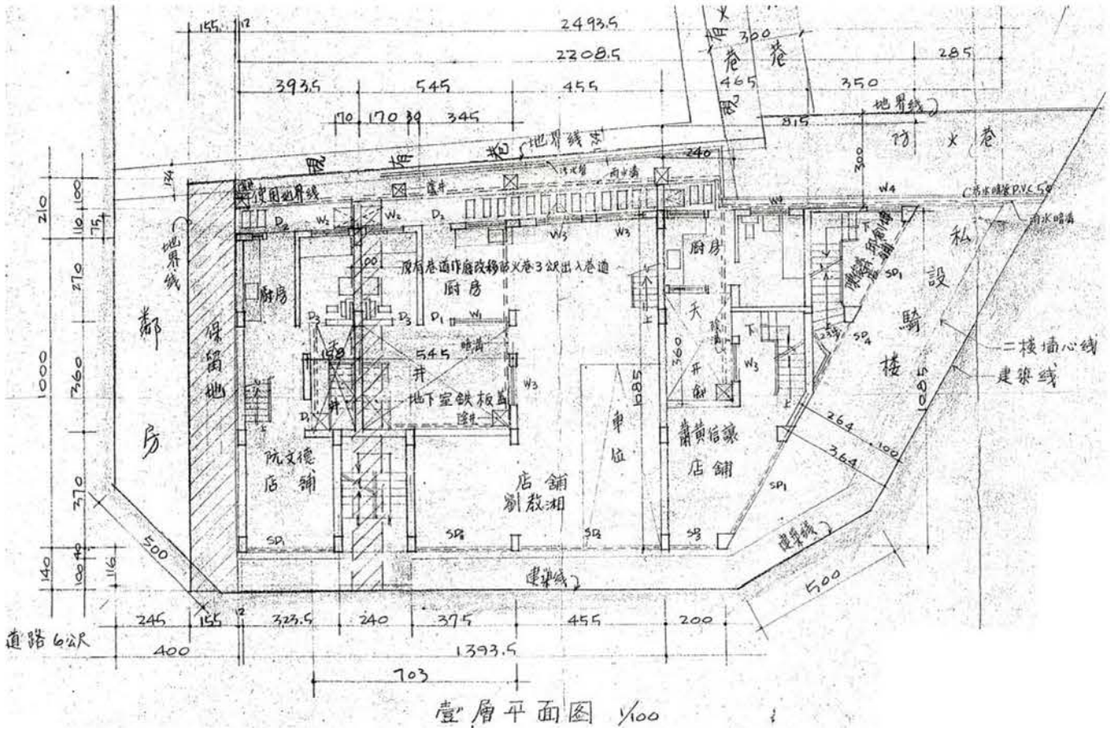
樓地板面積 = 167.085 m²

容積樓地板面積 =167.085-0.00-14.66-40.00=112.425 m²

* 免計容積部分計算：

1. 梯廳面積 = 0.00 m²
2. 安全梯面積 = 14.66 m²
3. 停車空間面積 = 15.00 m²(依技規規定抵扣40m²容積樓地板面積)

一層 平面圖





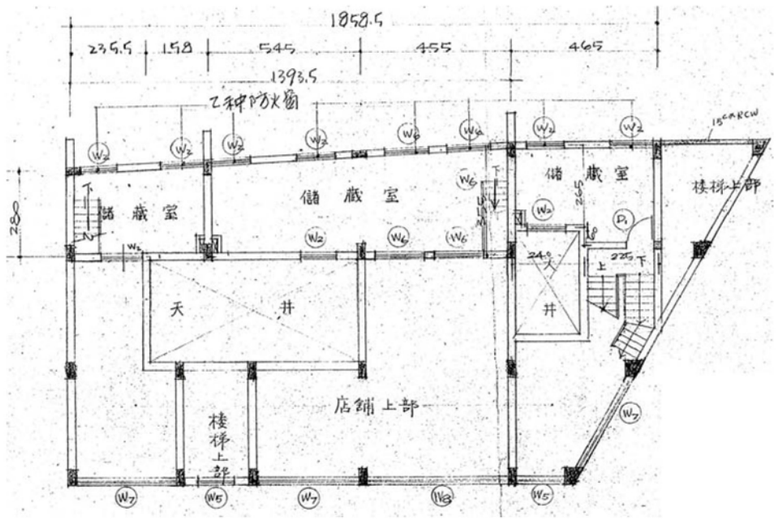
1F夾層 原有申請樓地板面積計算：

室內	(2.8+3.55)*13.935*0.5+4.65*2.65+2.25*0.6=57.916 ㎡	57.916 m²
安全梯	0.00 m²	0.00 m²
梯廳	0.00 m²	0.00 m²
1F夾層 樓地板面積		57.916 m²

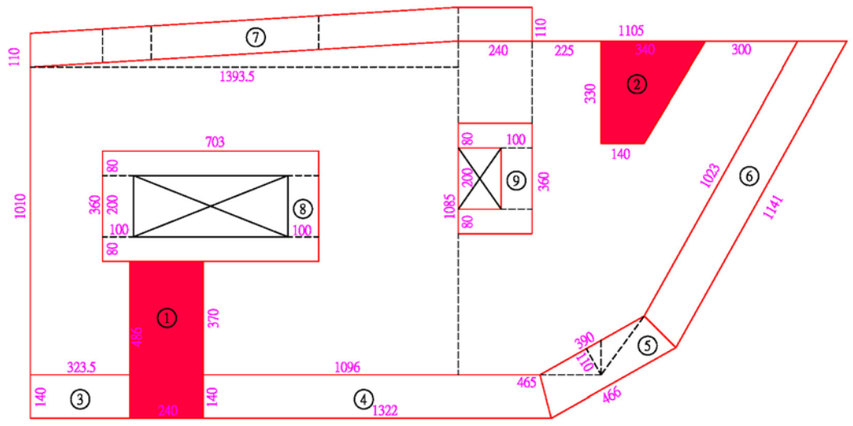
1F夾層原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積 = 57.916 m²

容積樓地板面積 =57.916 m²



一樓夾層平面圖



2F 原有申請樓地板面積計算：

室內	(10.10+10.85)*13.935*0.5-7.03*3.6-2.4*3.7+(11.05+4.65)*10.85*0.5 -2.4*3.6-(3.4+1.4)*3.3*0.5-3.9*1.1*0.5=178.25	178.25 m²
安全梯	①+②= 2.4*4.86+(3.4+1.4)*3.3*0.5=19.58 m²	19.58 m²
梯廳	0.00 m²	0.00 m²
2F 樓地板面積		197.83 m²
陽台	③+④+⑤+⑥+⑦+ ⑧+ ⑨ =3.235*1.4+(10.96+13.22)*1.4*0.5+(3.9+4.66)*1.4*0.5 +(10.23+11.41)*1.4*0.5+(13.935+2.4)*1.1+7.03*0.8*2+1.0*2.0*2 +2.4*0.8*2+2.0*1.0=81.65 ㎡	81.65 m²
2F 陽台面積		81.65 m²

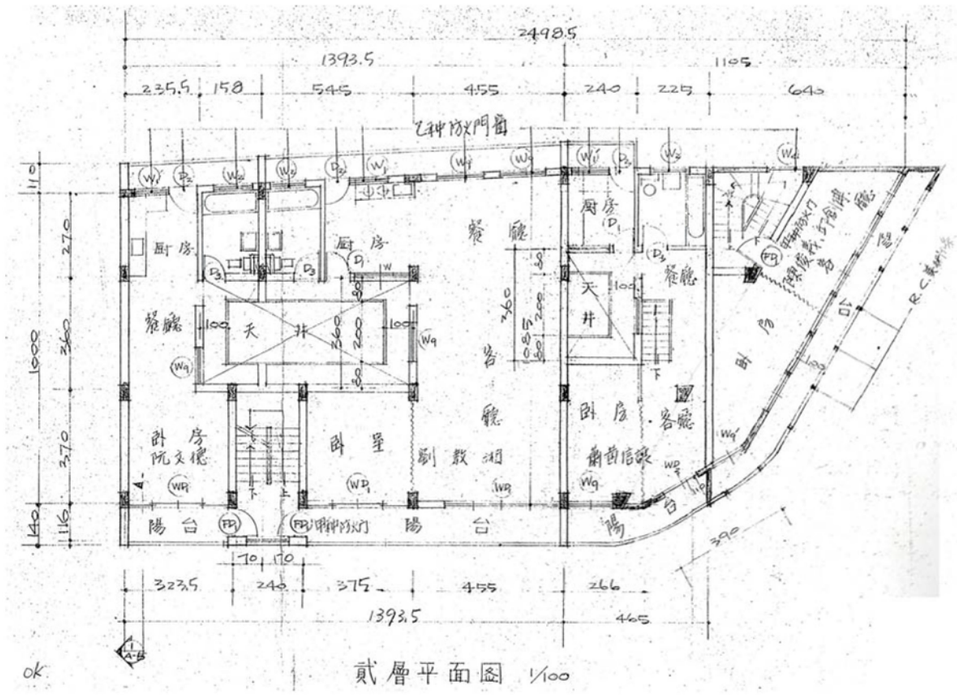
2F原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積 = 197.83 m²

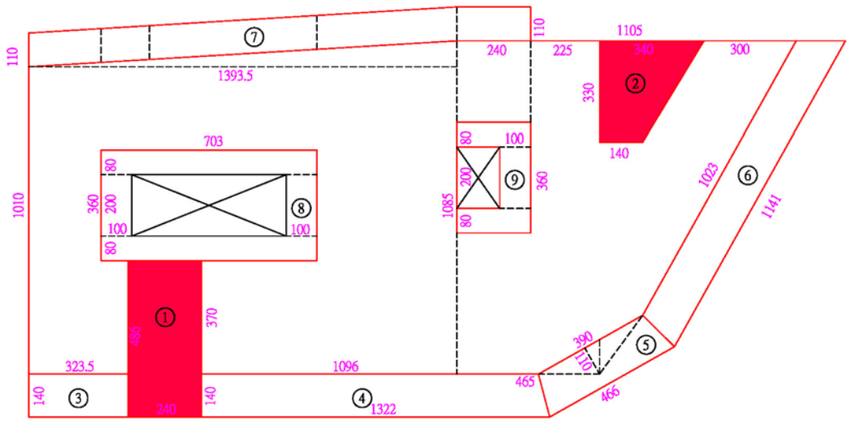
容積樓地板面積 =197.83-0.00-19.58+61.87=240.12 m²

* 免計容積部分計算：

1. 梯廳面積 = 0.00 ㎡
2. 陽台面積 = 81.65 m² > 197.83*10% =19.78 m²
   超過部分計入容積 81.65-19.78=61.87 ㎡(計入原容積樓地板面積)
3. 梯廳+陽台面積 = 0.00+81.65 = 81.65 m² > 197.83*15% = 29.67 m²
   超過部分計入容積 81.65-29.67=51.98 ㎡(計入原容積樓地板面積)
   61.87 ㎡、51.98 ㎡ 二者取高者 計入原容積樓地板面積
4. 安全梯面積 = 19.58 m²



二層 平面圖



3~5F (各) 原有申請樓地板面積計算：

室內	(10.10+10.85)*13.935*0.5-7.03*3.6-2.4*3.7+(11.05+4.65)*10.85*0.5 -2.4*3.6-(3.4+1.4)*3.3*0.5-3.9*1.1*0.5=178.25	178.25 m²
安全梯	①+②= 2.4*4.86+(3.4+1.4)*3.3*0.5=19.58 m²	19.58 m²
梯廳	0.00 m²	0.00 m²
3~5F (各) 樓地板面積		197.83 m²
陽台	③+④+⑤+⑥+⑦+ ⑧+ ⑨ =3.235*1.4+(10.96+13.22)*1.4*0.5+(3.9+4.66)*1.4*0.5 +(10.23+11.41)*1.4*0.5+(13.935+2.4)*1.1+7.03*0.8*2+1.0*2.0*2 +2.4*0.8*2+2.0*1.0=81.65 ㎡	81.65 m²
3~5F (各) 陽台面積		81.65 m²

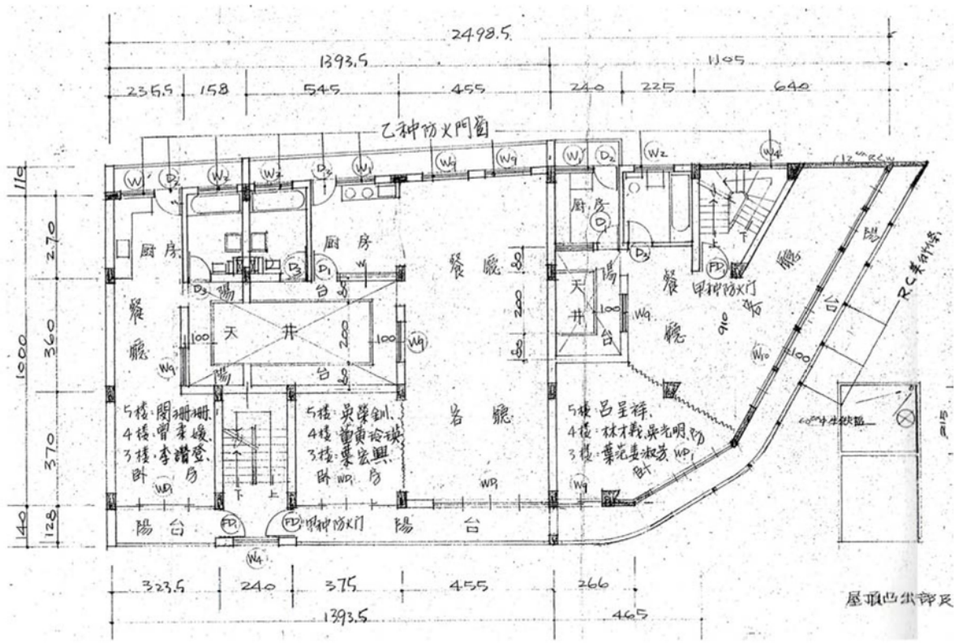
3~5F (各)原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積 = 197.83 m²

容積樓地板面積 =197.83-0.00-19.58+61.87=240.12 m²

* 免計容積部分計算：

1. 梯廳面積 = 0.00 ㎡
2. 陽台面積 = 81.65 m² > 197.83*10% =19.78 m²
   超過部分計入容積 81.65-19.78=61.87 ㎡(計入原容積樓地板面積)
3. 梯廳+陽台面積 = 0.00+81.65 = 81.65 m² > 197.83*15% = 29.67 m²
   超過部分計入容積 81.65-29.67=51.98 ㎡(計入原容積樓地板面積)
   61.87 ㎡、51.98 ㎡ 二者取高者 計入原容積樓地板面積
4. 安全梯面積 = 19.58 m²

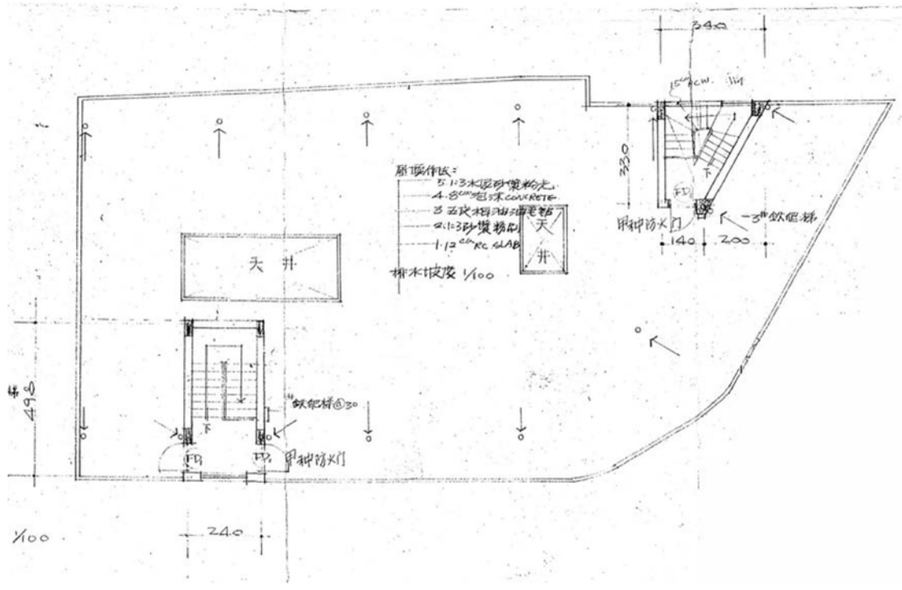


三至五層平面圖



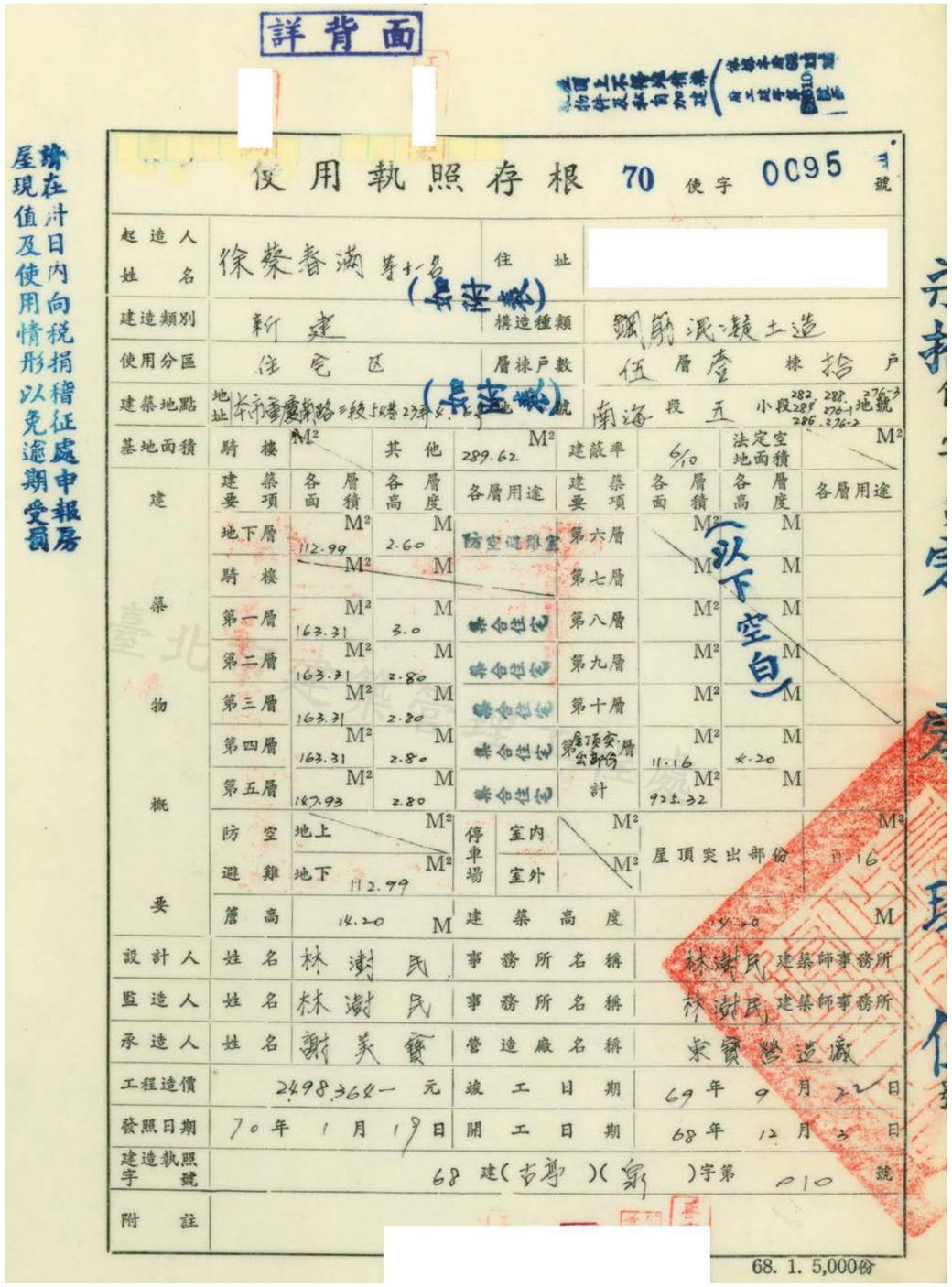
RF 原有申請樓地板面積計算：

樓梯間	①+②= 2.4*4.98+(1.4+3.4)*3.3*0.5=19.87 ㎡	19.87 m²
RF 樓地板面積		19.87 m²



屋頂層平面圖

(4)使用執照存根 70 使字 0095 號



詳背面

請在卅日內向稅捐稽征處申報房屋現值及使用情形以免逾期受罰

使用執照存根 70 使字 0095 號

起造人姓名	徐蔡春滿 等十一名	住址	
建造類別	新建	構造種類	鋼筋混凝土造
使用分區	住宅区	層棟戶數	伍 層 壹 棟 拾 戶
建築地點	地址 本市重慶南路三段5巷23弄4.6號	地號	南海 段 五 小段 282.288.276-3 284.276-1 286.276-2 地號
基地面積	騎樓 M²	其他 M² 289.62	建蔽率 6/10 法定空地面積 M²

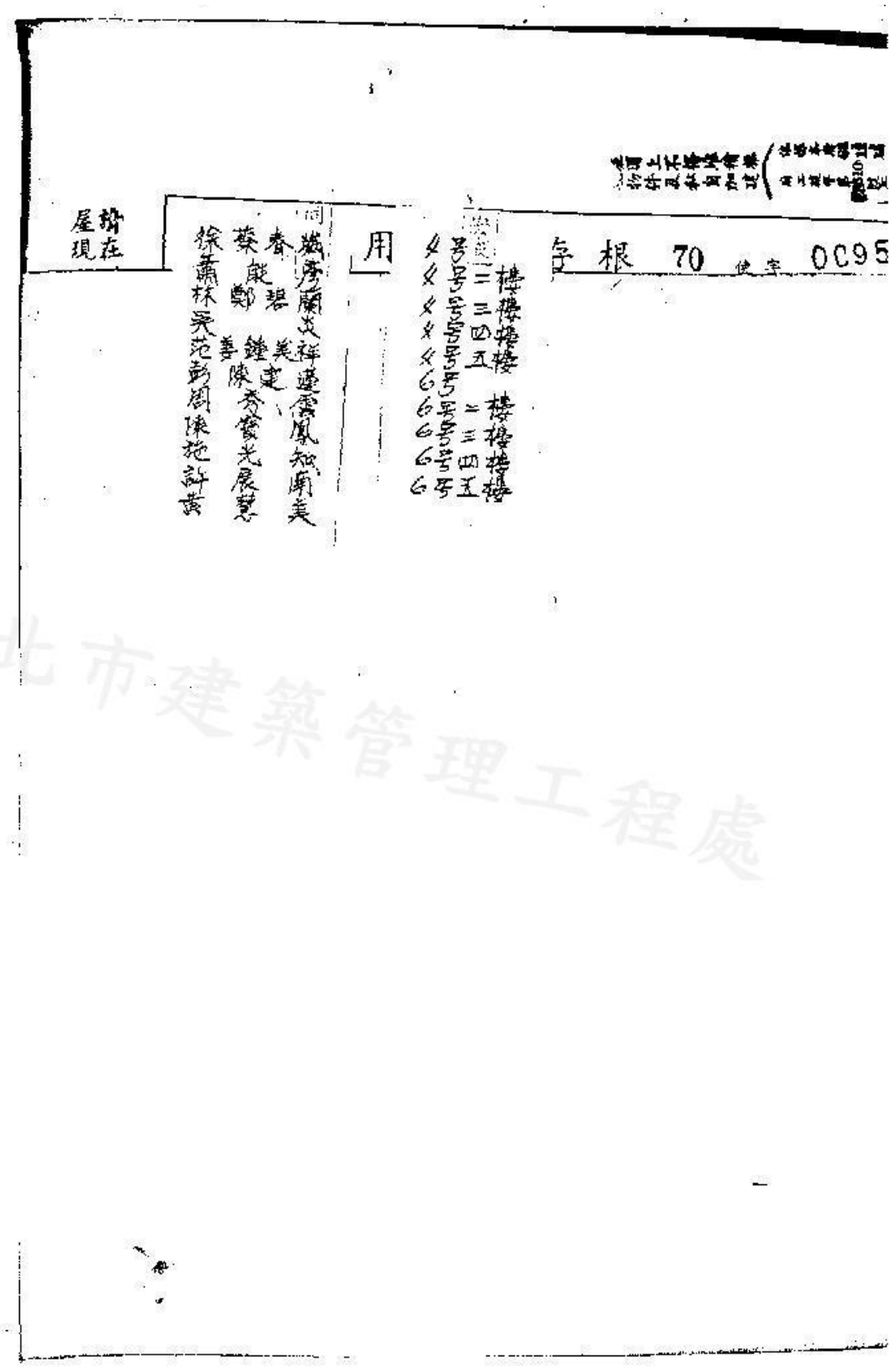
建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	M² 112.99	M 2.60	防空避難室	第六層	M²	M	
	騎樓	M²	M		第七層	M²	M	
	第一層	M² 163.31	M 3.0	集合住宅	第八層	M²	M	
	第二層	M² 163.31	M 2.80	集合住宅	第九層	M²	M	
	第三層	M² 163.31	M 2.80	集合住宅	第十層	M²	M	
	第四層	M² 163.31	M 2.80	集合住宅	第屋頂突出部份層	M² 11.16	M 4.20	
	第五層	M² 147.93	M 2.80	集合住宅	計	M² 925.32	M	

防空避難	地上 M²	停車場	室內 M²	屋頂突出部份	M² 11.16
	地下 M² 112.99		室外 M²		
簷高	14.20 M	建築高度	14.20 M		

設計人	姓名 林澍民	事務所名稱	林澍民建築師事務所
監造人	姓名 林澍民	事務所名稱	林澍民建築師事務所
承造人	姓名 謝美寶	營造廠名稱	東寶營造廠
工程造價	2498.364 元	竣工日期	69 年 9 月 22 日
發照日期	70 年 1 月 19 日	開工日期	68 年 12 月 3 日
建造執照字號	68 建(古亭)(泉)字第 010 號		
附註			

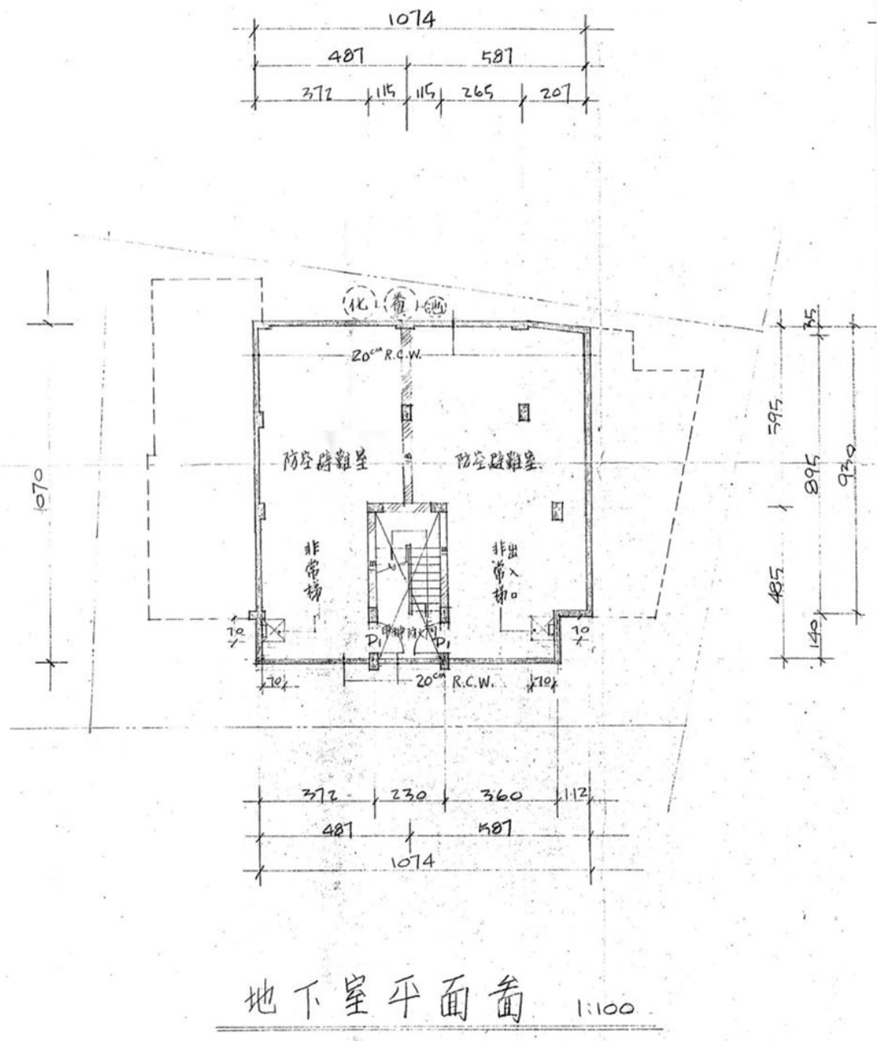
(以下空白)

68. 1. 5,000份

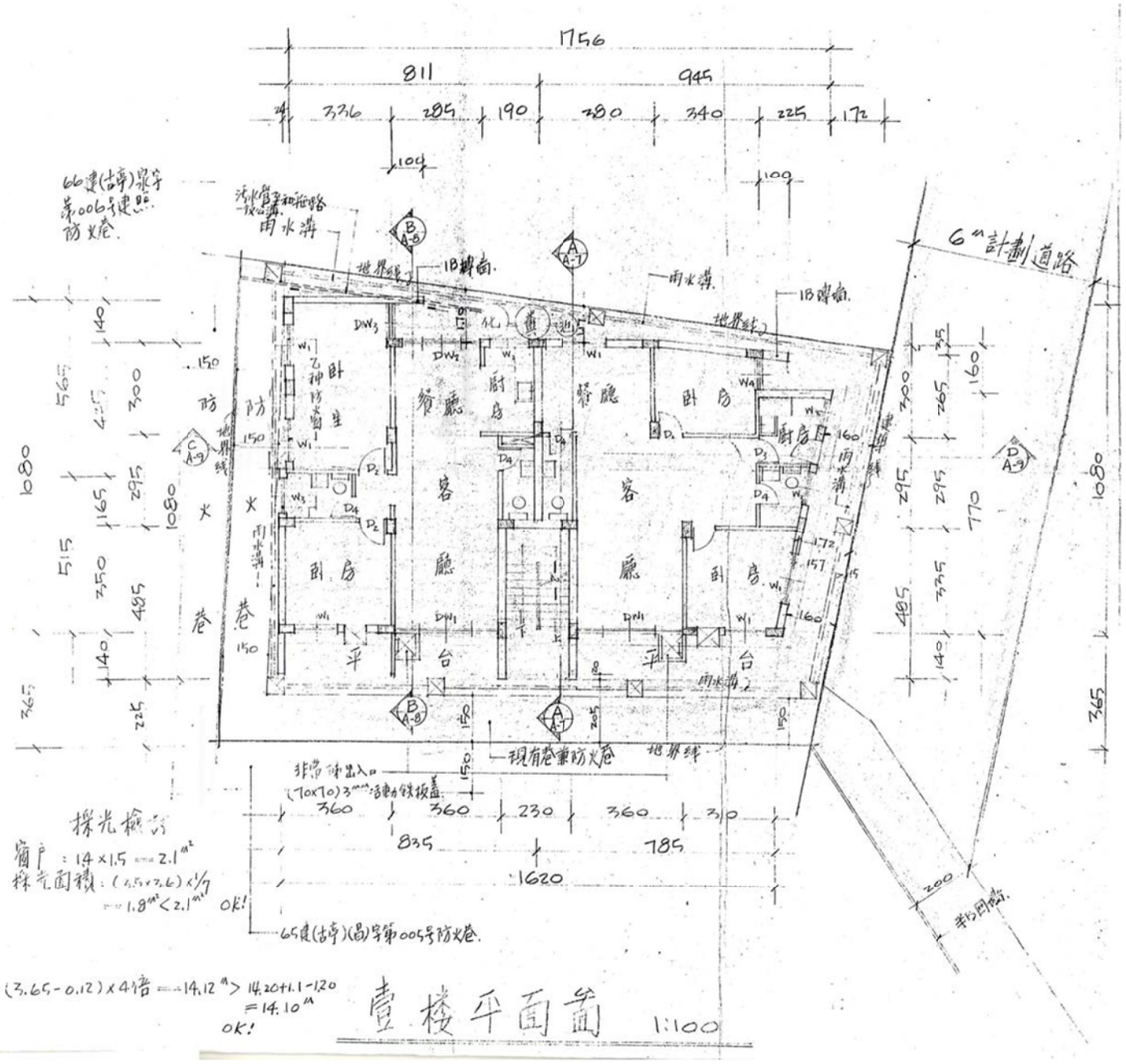


請在屋現

用 存根 70 使字 0095

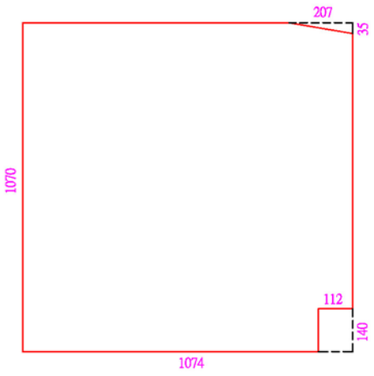


地下室平面圖 1:100



壹樓平面圖 1:100

地下室 平面圖



B1F 原有樓地板面積計算：

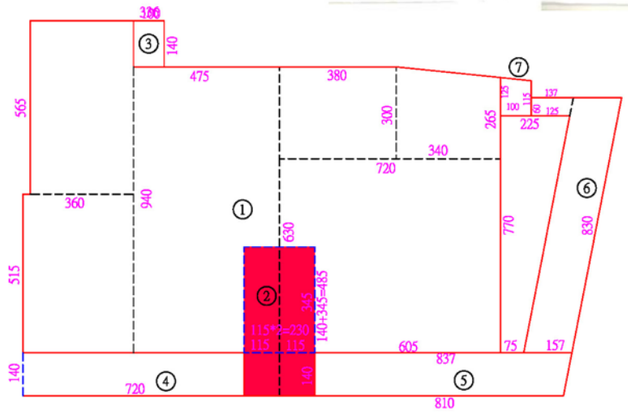
防空避難室	10.74*10.7-2.07*0.35*0.5-1.12*1.4 =112.99 m²
B1F 樓地板面積	112.99 m²

B1F 原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積=112.99 m²

容積樓地板面積計算= 0.00 m²

一層 平面圖



1F 原有申請樓地板面積計算：

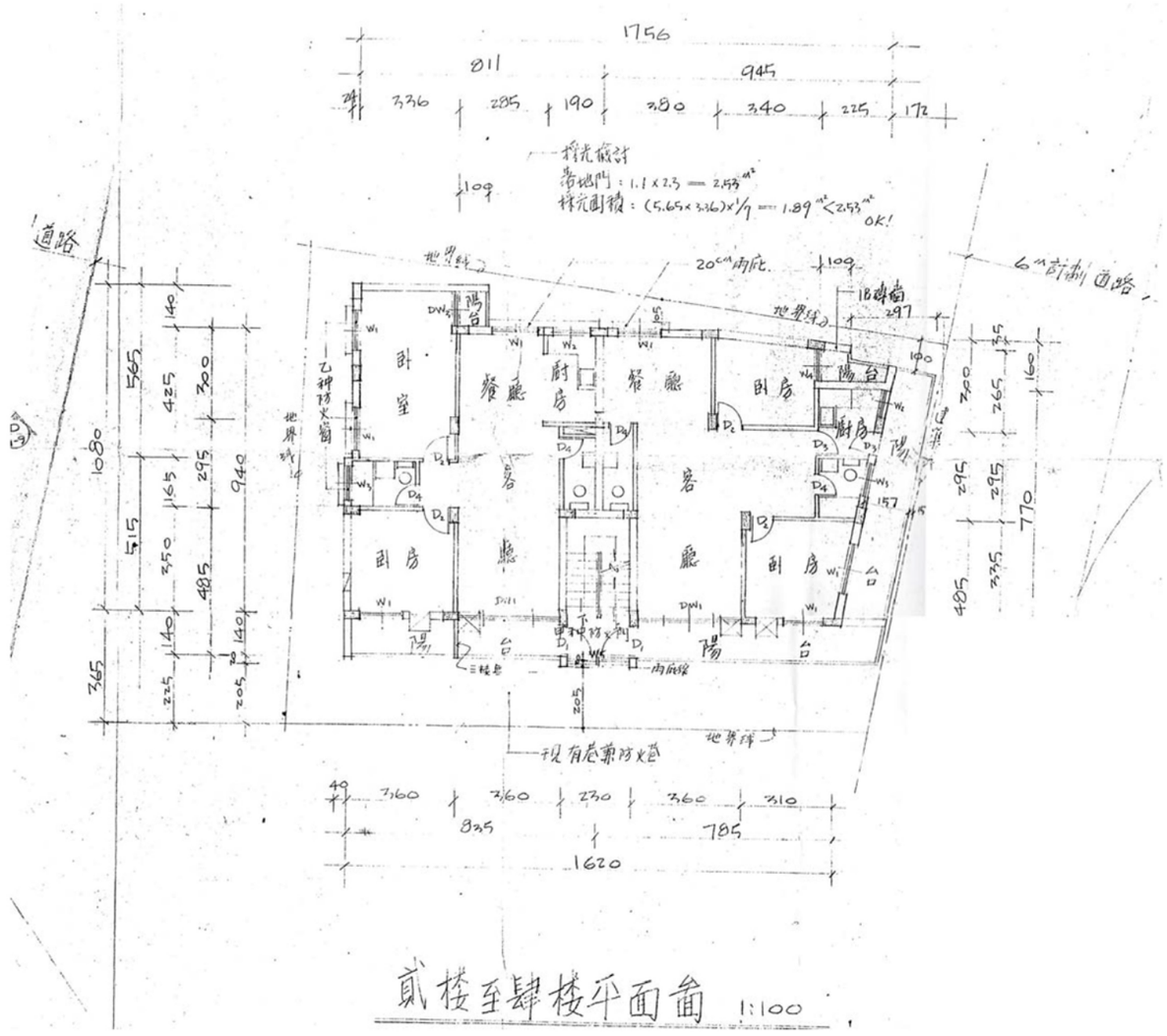
室內	①=3.36*5.65+3.6*5.15+4.75*9.4-1.15*3.45+3.8*3.0+(2.65+3.0) *3.4*0.5+7.2*6.3-1.15*3.45+(2.25+0.75)*7.7*0.5=152.15㎡	152.15 m²
安全梯	②= 2.3*4.85=11.16 m²	11.16 m²
梯廳	0.00 m²	0.00 m²
1F 樓地板面積		163.31 m²
平台	③+④+⑤+⑥+⑦=(1.0+7.2)*1.4+(8.37+8.1)*1.4*0.5 +1.57*8.3+(1.25+1.15)*1.0*0.5+(1.37+1.25)*0.6*0.5=38.03 ㎡	38.03 m²
1F 平台面積		38.03 m²

1F 原有容積樓地板面積檢討：

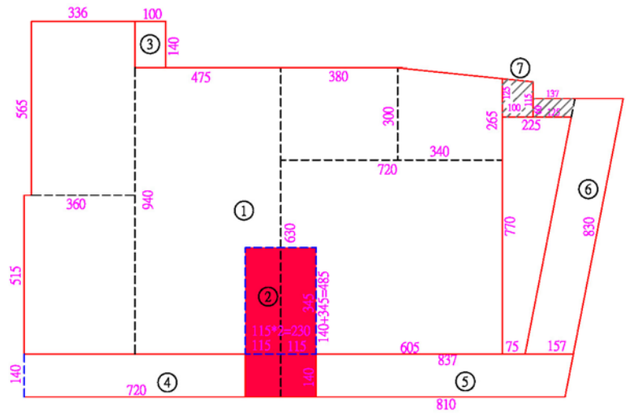
樓地板面積 = 163.31 m²

容積樓地板面積 =163.31-0.00-11.16=152.15 m²

* 免計容積部分計算：
1. 梯廳面積 = 0.00 m²
2. 安全梯面積 = 11.16 m²



二~四 層 平面圖



2~4F (各) 原有申請樓地板面積計算 :

室內	①=3.36*5.65+3.6*5.15+4.75*9.4-1.15*3.45+3.8*3.0+(2.65+3.0)*3.4*0.5+7.2*6.3-1.15*3.45+(2.25+0.75)*7.7*0.5=152.15㎡	152.15 m²
安全梯	②= 2.3*4.85=11.16 m²	11.16 m²
梯廳	0.00 m²	0.00 m²
2~4F (各) 樓地板面積		163.31 m²
陽台	③+④+⑤+⑥+⑦=(1.0+7.2)*1.4+(8.37+8.1)*1.4*0.5+1.57*8.3+(1.25+1.15)*1.0*0.5+(1.37+1.25)*0.6*0.5=38.03 ㎡	38.03 m²
2~4F (各) 陽台面積		38.03 m²

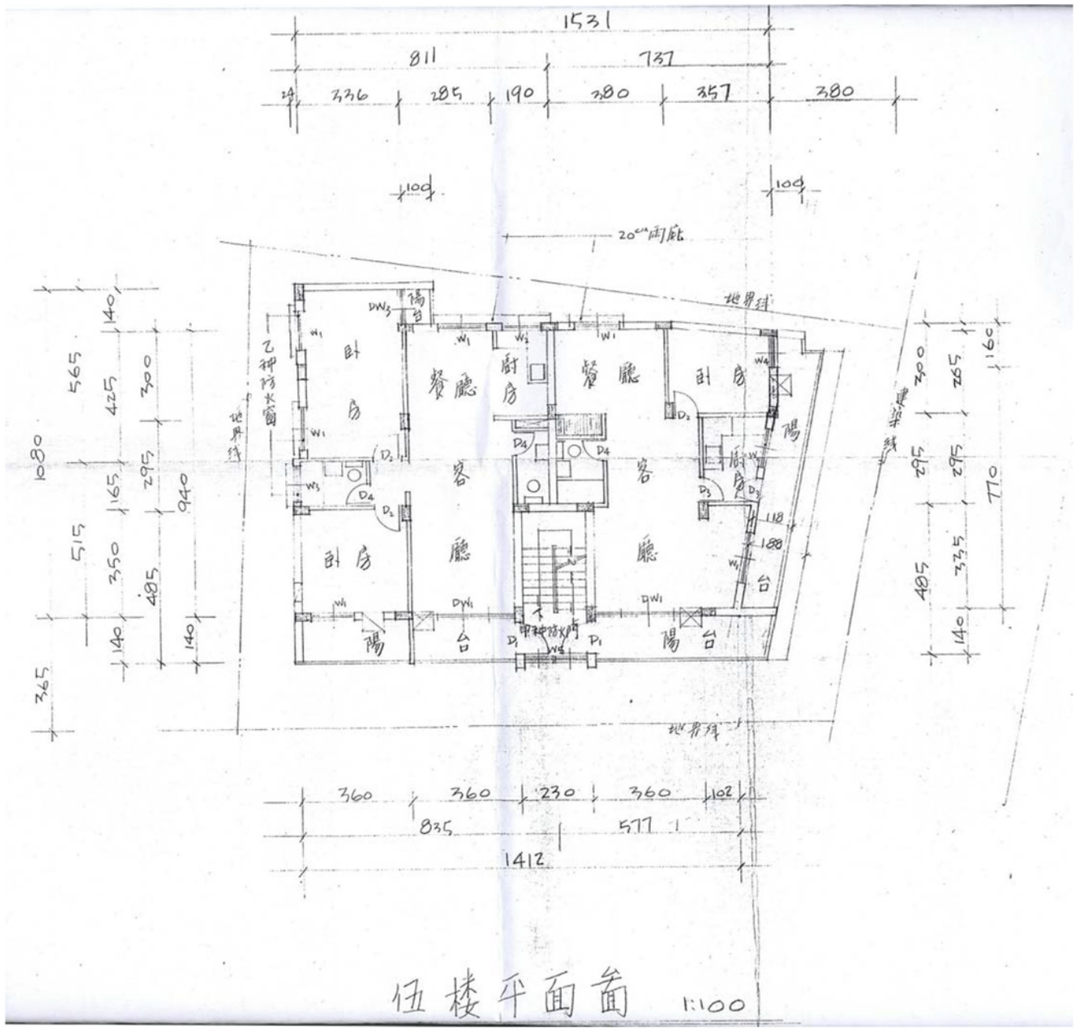
2~4F (各) 原有容積樓地板面積檢討 :

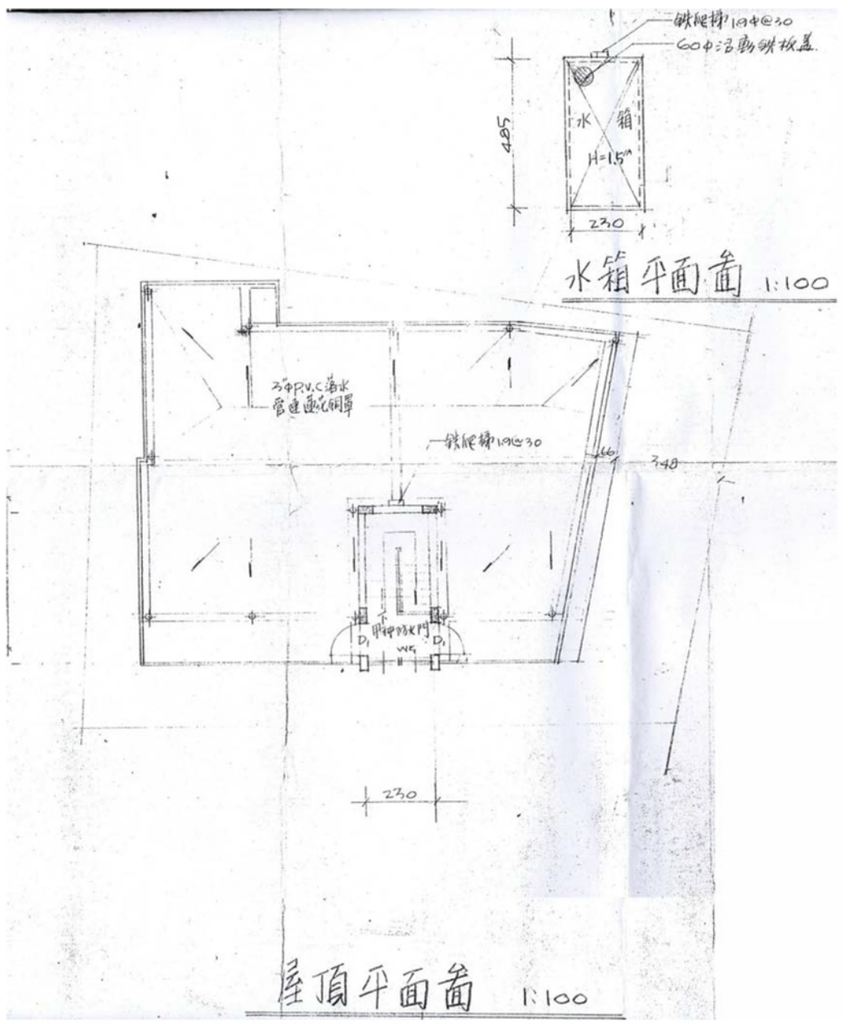
樓地板面積 = 163.31 m²

容積樓地板面積 =163.31-0.00-11.16+21.70=173.85 m²

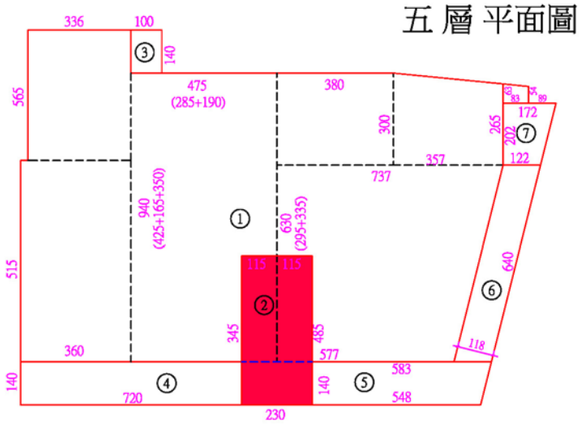
* 免計容積部分計算 :

1. 梯廳面積 = 0.00 ㎡
2. 陽台面積 = 38.03 m² > 163.31*10% =16.33 m²
   超過部分計入容積 38.03-16.33=21.70 ㎡(計入原容積樓地板面積)
3. 梯廳+陽台面積 = 0.00+38.03 = 38.03 m² > 163.31*15% = 24.50 m²
   超過部分計入容積 38.03-24.50=13.53 ㎡(計入原容積樓地板面積)
   21.70 ㎡、13.53 ㎡ 二者取高者 計入原容積樓地板面積
4. 安全梯面積 = 11.16 m²





五 層 平面圖



5F 原有申請樓地板面積計算：

室內	①=3.36*5.65+3.6*5.15+4.75*9.4-1.15*3.45+3.8*3.0+(2.65+3.0)*3.57*0.5+(7.37+5.77)*6.3*0.5-1.15*3.45=136.77 ㎡	136.77 ㎡
安全梯	②= 2.3*4.85=11.16 ㎡	11.16 ㎡
梯廳	0.00 ㎡	0.00 ㎡
5F 樓地板面積		147.93 ㎡
陽台	③+④+⑤+⑥+⑦=(1.0+7.2)*1.4+(5.83+5.48)*1.4*0.5+1.18*6.4+(1.22+1.72)*2.02*0.5+(0.54+0.63)*0.83*0.5=30.40 ㎡	30.40 ㎡
5F 陽台面積		30.40 ㎡

屋頂 層 平面圖

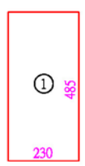
5F 原有容積樓地板面積檢討：

樓地板面積 = 147.93 ㎡

容積樓地板面積 =147.93-0.00-11.16+15.61=152.38 ㎡

* 免計容積部分計算：

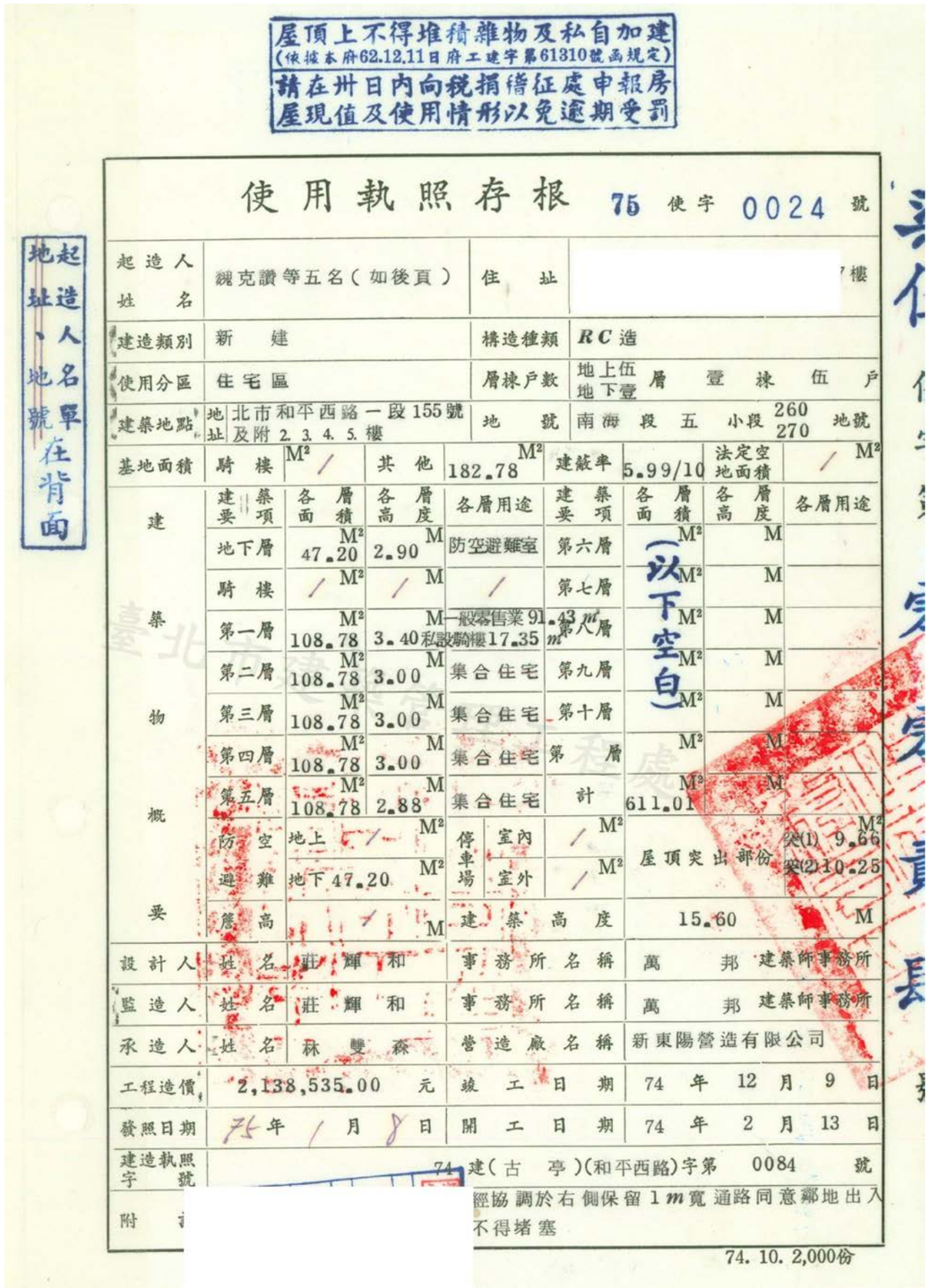
1. 梯廳面積 = 0.00 ㎡
2. 陽台面積 = 30.40 ㎡ > 147.93*10% =14.79 ㎡
   超過部分計入容積 30.40-14.79=15.61 ㎡(計入原容積樓地板面積)
3. 梯廳+陽台面積 = 0.00+30.40 = 30.40 ㎡ > 147.93*15% =22.19 ㎡
   超過部分計入容積 30.40-22.19=8.21 ㎡(計入原容積樓地板面積)
   15.61 ㎡、8.21㎡ 二者取高者 計入原容積樓地板面積
4. 安全梯面積 = 11.16 ㎡



RF 原有申請樓地板面積計算：

樓梯間	①= 2.3*4.85=11.16 ㎡	11.16 ㎡
RF 樓地板面積		11.16 ㎡

(5)使用執照存根 75 使字 0024 號



屋頂上不得堆積雜物及私自加建
(依據本府62.12.11日府工建字第61310號函規定)
請在卅日內向稅捐稽征處申報房屋現值及使用情形以免逾期受罰

起造人名單在背面
地址、地號

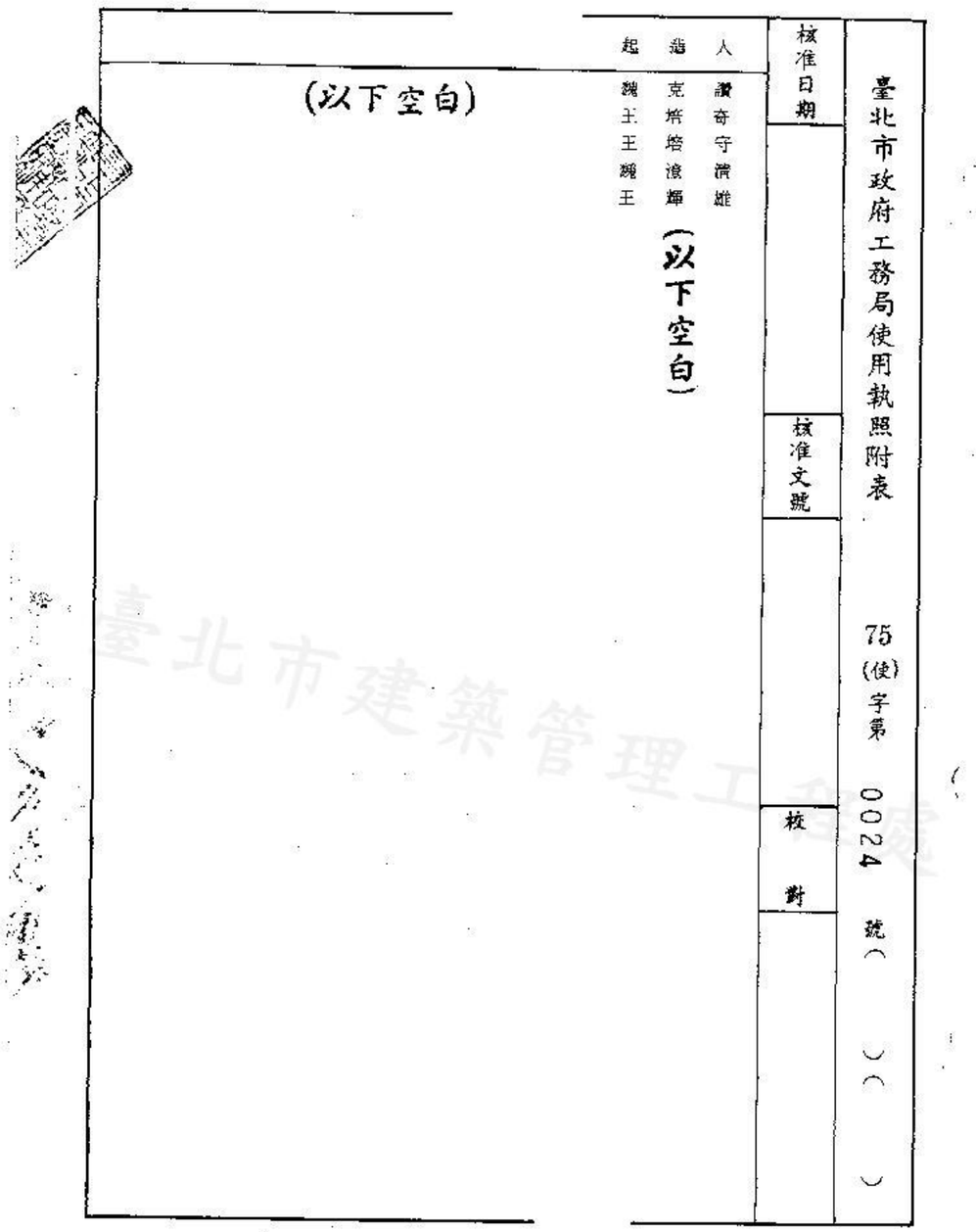
使用執照存根 75 使字 0024 號

起造人姓名	魏克讚等五名(如後頁)	住址	樓
建造類別	新建	構造種類	RC 造
使用分區	住宅區	層棟戶數	地上伍 地下壹 層 壹 棟 伍 戶
建築地點	地址 北市和平西路一段155號及附2.3.4.5.樓	地號	南海段五小段 260 270 地號
基地面積	騎樓 M² /	其他 M² 182.78	建蔽率 5.99/10 法定空地面積 / M²

建築物概要	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途	建築要項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下層	M² 47.20	M 2.90	防空避難室	第六層	M² (以下空白)	M	
	騎樓	M² /	M /	/	第七層	M²	M	
	第一層	M² 108.78	M 3.40	一般零售業 91.43 m² 私設騎樓 17.35 m²	第八層	M²	M	
	第二層	M² 108.78	M 3.00	集合住宅	第九層	M²	M	
	第三層	M² 108.78	M 3.00	集合住宅	第十層	M²	M	
	第四層	M² 108.78	M 3.00	集合住宅	第 層	M²	M	
	第五層	M² 108.78	M 2.88	集合住宅	計	M² 611.01	M	
	防空避難	地上 / M² 地下 47.20 M²		停車場 室內 / M² 室外 / M²	屋頂突出部份	突(1) 9.66 M² 突(2) 10.25		
	簷高	/ M		建築高度		15.60 M		

設計人	姓名 莊輝和	事務所名稱	萬邦建築師事務所
監造人	姓名 莊輝和	事務所名稱	萬邦建築師事務所
承造人	姓名 林雙森	營造廠名稱	新東陽營造有限公司
工程造價	2,138,535.00 元	竣工日期	74 年 12 月 9 日
發照日期	75 年 1 月 8 日	開工日期	74 年 2 月 13 日
建造執照字號	74 建(古亭)(和平西路)字第 0084 號		
附	經協調於右側保留 1 m 寬通路同意鄰地出入不得堵塞		

74. 10. 2,000份



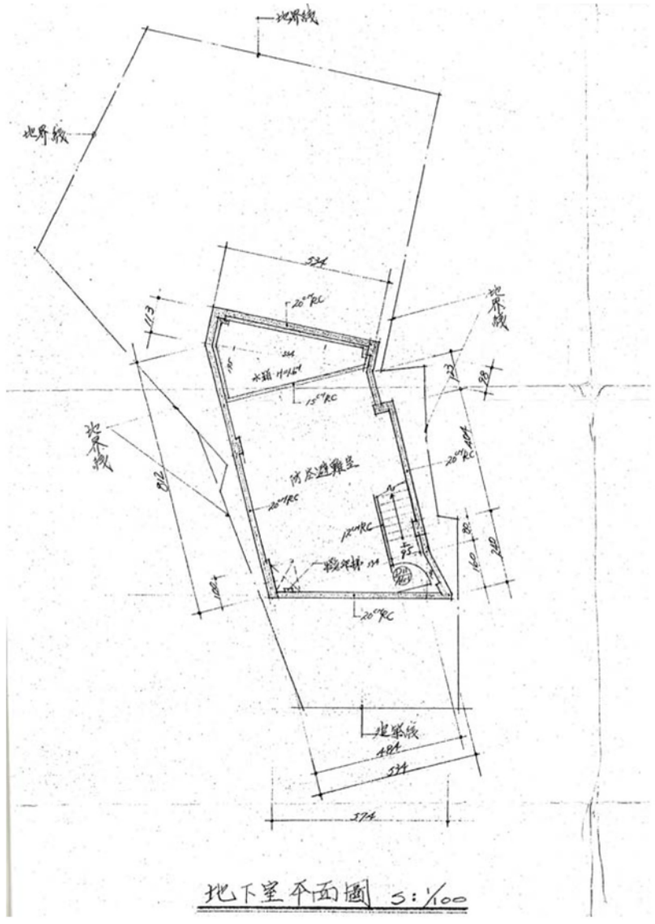
臺北市政府工務局使用執照附表

75 (使) 字第 0024 號 ( ) ( )

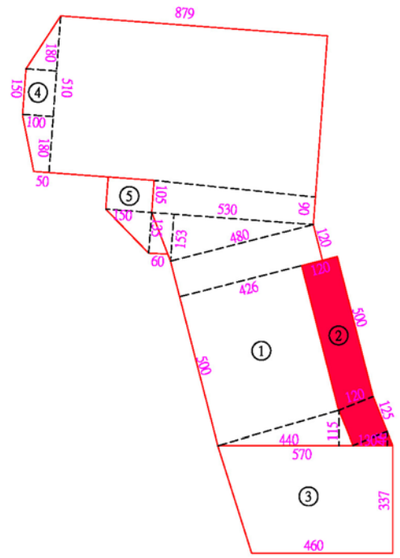
起造人	核准日期	核准文號	校對
魏克讚 王培奇 王培守 魏澄清 王輝雄 (以下空白)			

(以下空白)

臺北市建築管理工程處



地下室 平面圖

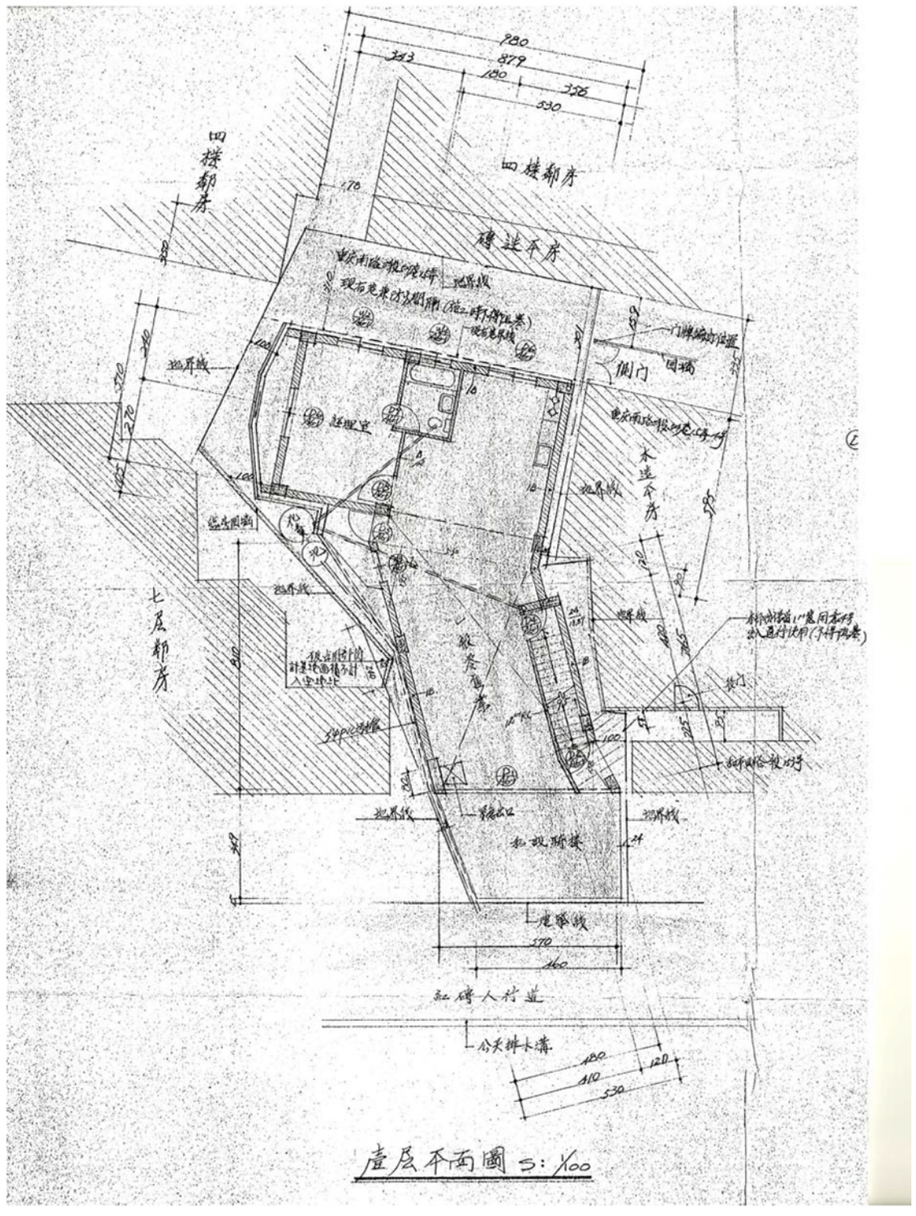


1F 原有申請樓地板面積計算：

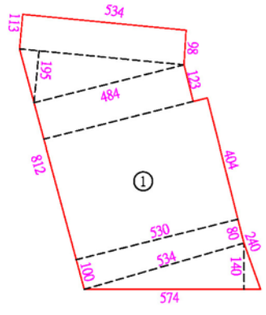
室內	①=4.4*1.15*0.5+4.26*5.0+4.8*1.2+5.3*1.53+0.5+(0.9+1.05)*5.3 *0.5+8.79*5.1 =83.63 ㎡	83.63 m²
安全梯	②= 1.2*5.0+1.2*1.25+1.3*0.46*0.5=7.80 m²	7.80 m²
梯廳	0.00 m²	0.00 m²
私設騎樓	③= (4.60+5.7)*3.37*0.5=17.35 m²	17.35 m²
1F 樓地板面積		108.78 m²
平台	④+⑤=1*1.8*0.5+1.5*1.0+(1.0+0.5)*1.8*0.5+1.5*1.05 +(1.5+0.60)*1.35*0.5=6.74 ㎡	6.74 m²
1F 平台面積		6.74 m²

樓地板面積 = 108.78 m²
容積樓地板面積 =108.78-0.00-7.8=100.98 m²

* 免計容積部分計算：
1. 梯廳面積 = 0.00 ㎡
2. 安全梯面積 = 7.80 m²



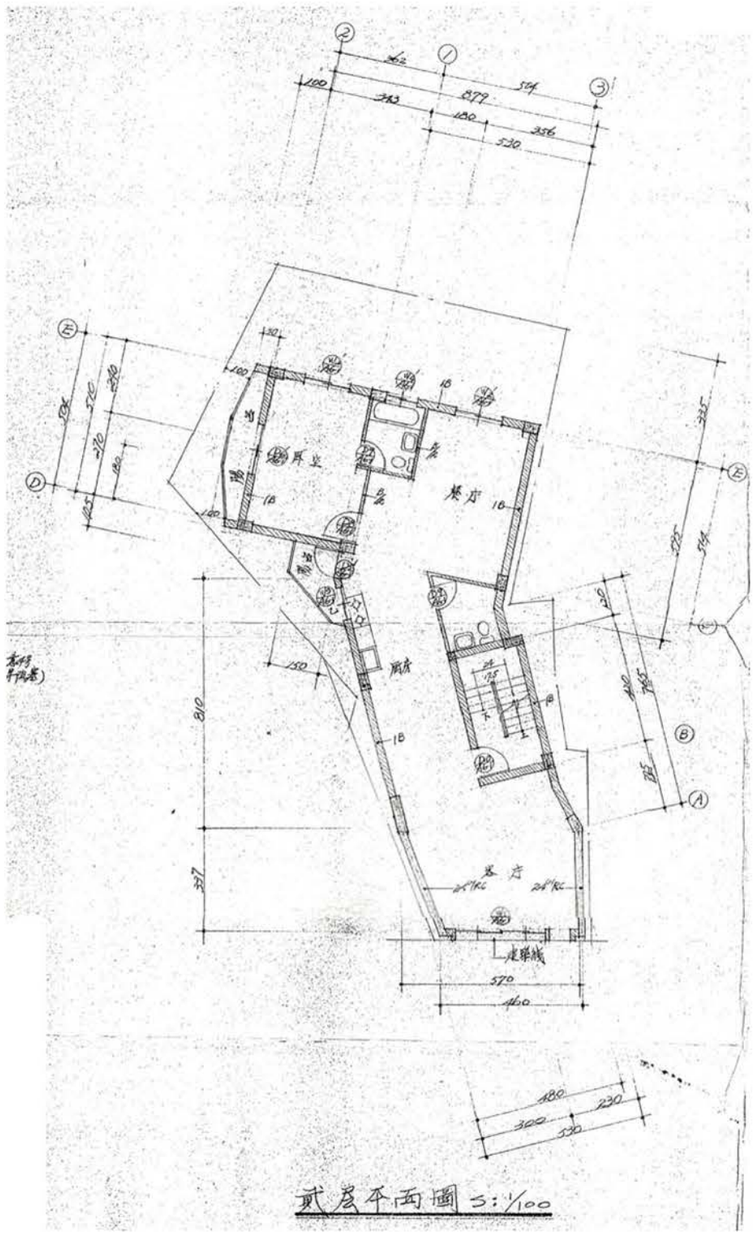
一層 平面圖



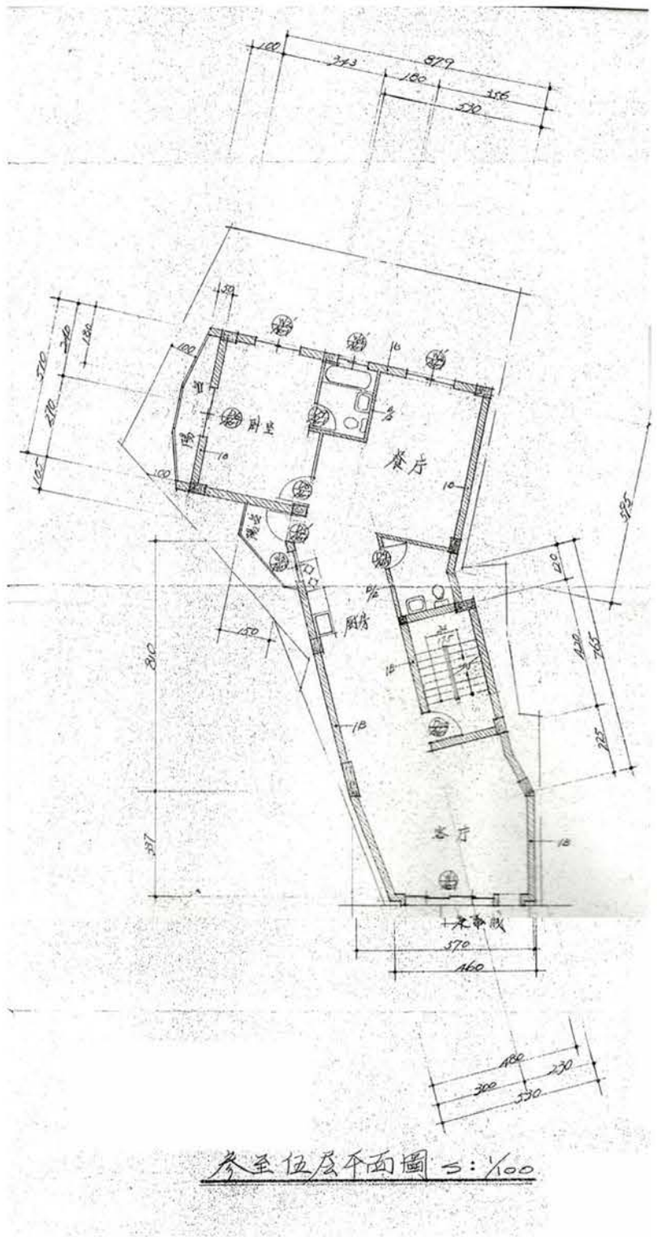
B1F 原有樓地板面積計算：

防空避難室	5.74*1.40*0.5+(1.0+0.80)*5.34*0.5 +4.04*5.30+4.84*1.23+5.34*1.95*0.5 +(0.98+1.13)*5.34*0.5=47.20 ㎡
B1F 樓地板面積	47.20 m²

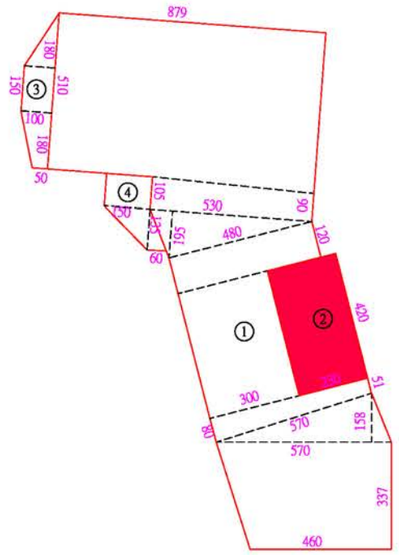
B1F 原有容積樓地板面積檢討：
樓地板面積=47.20 m²
容積樓地板面積計算= 0.00 m²



二 層 平面圖



三~五層 平面圖



2~5F (各) 原有申請樓地板面積計算 :

室內	①=(4.6+5.7)*3.37*0.5+5.7*1.58*0.5+(0.8+0.51)*5.70*0.5 +4.2*3.0+4.8*1.2+5.3*1.95*0.5+(1.05+0.9)*5.3*0.5 +5.10*8.79=99.12 ㎡	99.12 m²
安全梯	②= 2.3*4.2=9.66 m²	9.66 m²
梯廳	0.00 m²	0.00 m²
2~5F (各) 樓地板面積		108.78 m²
陽台	③+④=1*1.8*0.5+1.5*1.0+(1.0+0.5)*1.8*0.5+1.5*1.05 +(1.5+0.60)*1.35*0.5=6.74 ㎡	6.74 m²
2~5F (各) 陽台面積		6.74 m²

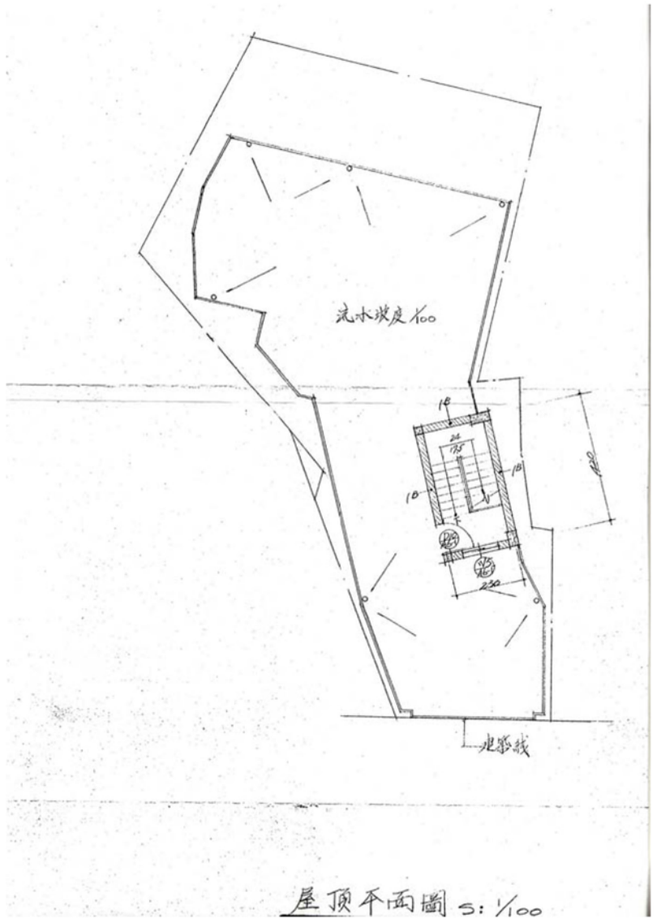
2~5F (各) 原有容積樓地板面積檢討 :

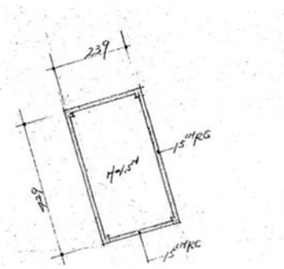
樓地板面積 = 108.78 m²

容積樓地板面積 =108.78-0.00-9.66=99.12 m²

* 免計容積部分計算 :

1. 梯廳面積 = 0.00 ㎡
2. 陽台面積 = 6.74 m² < 108.78*10% =10.88 m² --------- (ok)
3. 梯廳+陽台面積 = 0.00+6.74 = 6.74 m² < 108.78*15% = 16.32 m² ------ (ok)
4. 安全梯面積 = 9.66 m²







屋頂 層 平面圖

RF 原有申請樓地板面積計算：

樓梯間	①= 2.3*4.2=9.66 ㎡	9.66 m²
RF 樓地板面積		9.66 m²

R2F 原有申請樓地板面積計算：

水箱	②= 2.39*4.29=10.25 ㎡	10.25 m²
R2F 樓地板面積		10.25 m²

4、5 層樓各建築物分別座落於住三及住三之一之土地面積計算

序號	使照存根	樓層	地號，面積(㎡)	更新單元四、五層樓建物土地面積(住 3)(㎡)	更新單元四、五層樓建物土地面積(住 3-1)(㎡)	更新單元四、五層樓建物土地面積(㎡)	法定容積率(住 3)(%)	法定容積率(住 3-1)(%)	法定容積面積(㎡)	地上原容積樓地板面積(㎡)	地下原容積樓地板面積(㎡)	原容積大於法定容積面積(㎡)
1	65 使字 0289 號	4F	255(住 3-1，136.00 ㎡)、256(住 3-1，122.00 ㎡)、257(住 3-1，94.00 ㎡)、257-1(住 3，10.00 ㎡)、258(住 3-1，116.00 ㎡)、258-1(住 3，44.00 ㎡)	54.00	468.00	522.00	225%	300%	1,525.50	1,222.21	0.00	0.00
2	66 使字 0139 號	4F	273(住 3-1，64.00 ㎡)、273-1(住 3，33.00 ㎡)、274(住 3-1，62.00 ㎡)、274-1(住 3，45.00 ㎡)、	78.00	126.00	204.00	225%	300%	553.50	468.18	0.00	0.00
3	68 使字 1785 號	5F	283(住 3-1，57.00 ㎡)、285(住 3-1，74.00 ㎡)、287(住 3-1，64.00 ㎡)、289(住 3-1，68.00 ㎡)、290(住 3-1，71.00 ㎡)、292(住 3-1，2.00 ㎡)	--	336.00	336.00	225%	300%	1,008.00	1,130.82	0.00	122.821
4	70 使字 0095 號	5F	276-1(住 3-1，43.00 ㎡)、276-3(住 3-1，5.00 ㎡)、276-5(住 3，7.00 ㎡)、282(住 3-1，224.00 ㎡)、282-3(住 3，8.00 ㎡)	15.00	272.00	287.00	225%	300%	849.75	826.08	0.00	0.00
5	75 使字 0024 號	5F	260(住 3-1，186.00 ㎡)	--	186.00	186.00	225%	300%	558.00	497.46	0.00	0.00
合計		**--**	**--**	**147.00**	**1,388.00**	**1,535.00**	**--**	**--**	**4,494.75**	**4,144.75**	**0.00**	**122.821**

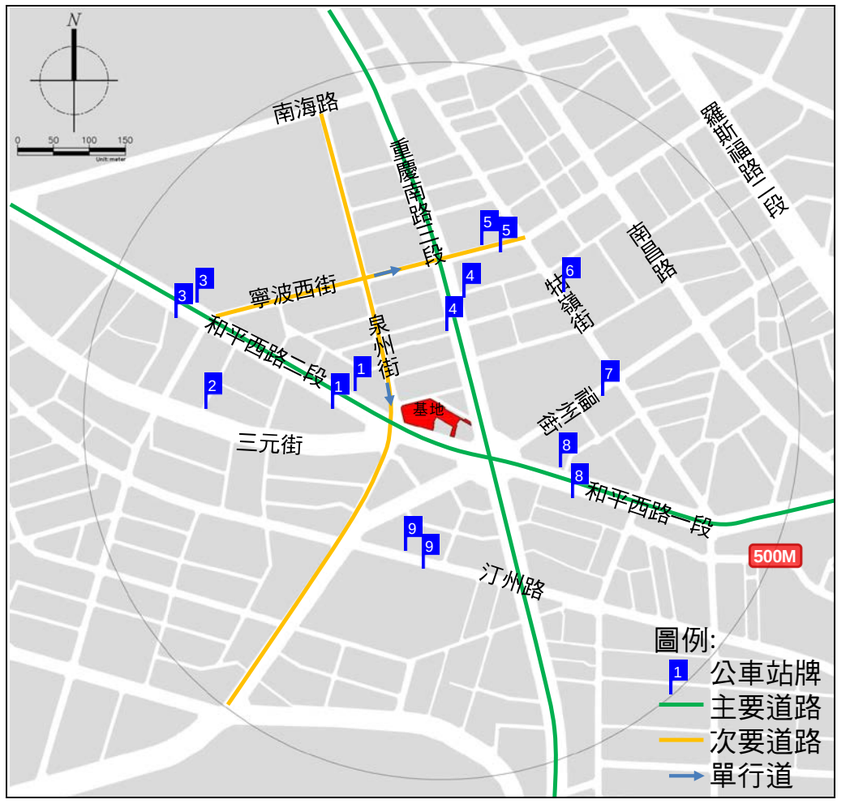
附錄六、交通影響評估報告摘要

一、基地周邊現況

(一)道路系統現況

本基地位於重慶南路三段(路寬 30 公尺)與和平西路二段(路寬 30 公尺)和重慶南路三段 54 巷(路寬 4 公尺)交叉口處，聯外主要道路東側有重慶南路三段與南側和平西路二段；次要道路為基地西側之泉州街(路寬 12 公尺)與基地北側寧波西街(路寬 12 公尺)，本基地東、南兩側分別各有 2 至 4 公尺寬之人行道。

透過基地周邊主次要道路系統可連接臺北市各重要之聯外道路，重慶南路三段向南經過中正橋可轉至中永和地區，往北可達臺北市中正及大同區；和平西路二段往東方向可至大安、文山區及信義區；本區道路系統連外性佳，甚為便利。基地聯外交通路網詳請參圖 1-1 更新單元周邊交通系統示意圖。



附圖 1-1　更新單元周邊交通系統示意圖

表 1-1　更新單元周邊主次要道路路段幾何配置資料彙整表

路名	道路寬度(M)	道路速限	車道數	人行道	道路寬度(M)	道路速限
重慶南路三段	30	50km/h	雙向六車道	2~4	中央分隔	紅黃線管制
和平西路二段	30	50km/h	雙向四車道	2~4	中央分隔	停車格位
泉州街	12	50km/h	單向二車道	無	標線分隔	停車格位
寧波西街	12	50km/h	單向二車道	2(北側)	標線分隔	停車格位
重慶南路三段 54 巷	4	30km/h	雙向一車道	無	無	無

資料來源：本案分析整理。

(二)大眾運輸系統

本更新單元大眾運輸系統是以公車系統為主，透過公車進一步擴大大眾運輸系統服務範圍，並提升大眾運輸系統服務水準。更新單元周邊公車系統分述如下：

公車系統：鄰近本更新單元之公車站，計有 9 站，公車站分佈如圖 1-1 所示，經各公車路線可達臺北市中心及東、西、南、北各地區，至於公車路線及站名，請詳見表 1-2，故本基地之大眾運輸系統現況應屬便捷。

表 1-2　更新單元鄰近地區公車路線表

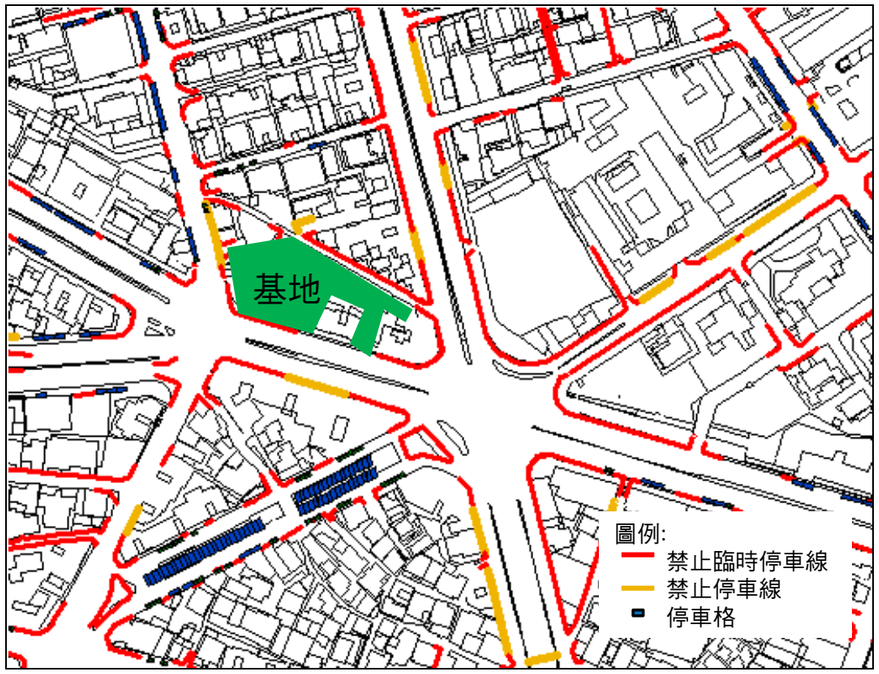
站號	路名	站名	公車路線
1	和平西路	泉州街	242、568、624、907
2	三元街	三元街	藍 28
3	和平西路	龍口市場	242、568、624、907
4	重慶南路	寧波重慶路口	5、227、248、262、262 區、304 承德線、304 重慶線
5	寧波西街	自來水西分處	1、18、38、204、235、241、243、630、662、663、706
6	牯嶺街	自來水西分處	1、5
7	福州街	福州街	5、242、250、624、670
8	和平西路	和平西路一段	214、214 直、241、242、243、250、568、624、670、706、907、內科通勤 2、內科通勤 3、藍 28
9	汀州路	螢橋國小	250、253、671、673、棕 22

資料來源：本案分析整理。

(三)停車空間現況

1. 路邊停車管制

基地周邊泉州街及和平西路多設有停車格位供路邊停車使用，周邊停車限制範圍如圖 1-2 所示。



附圖 1-2　更新單元周邊停車管制示意圖

2. 停車供需現況

本計畫針對基地開發影響範圍內停車系統現況調查，主要以 500 公尺評估範圍為停車供需調查範圍。調查對象主要針對道路交通環境影響較大之路邊停車供需現象，針對區域停車調查內容，包括停車現況中停車位之供給及實際停車數量。

依據道路街廓特性，將重慶南路三段、和平西路二段與福州街所圍出之範圍劃分六個停車分區。詳細分區範圍如圖 1-3 內容所示。

由表 1-3 及表 1-4 內容可知，周邊各分區整體汽車停車位之總需供比為 0.93，顯示基地周邊汽車停車之供給已趨於飽和；機車停車位之總需供比為 1.34，機車停車之供給略顯不足。

表 1-3　基地周邊路外汽車停車供需表

行政區	分區	供給					需求							需供比
		路邊		路外		合計	路邊				路外		合計	
							非違規			違規	停車場	建物附設		
		有格位	無格位	停車場	建物附設		有格位	無格位 >6m	無格位 ≦6m					
中正	34	166	73	102	567	908	164	96	82	45	100	432	919	1.01
	35	178	28	66	307	579	166	37	41	30	23	253	550	0.95
	37	97	15	20	761	893	97	18	33	27	20	651	846	0.95
	38	64	16	38	1,445	1,563	63	11	24	72	29	1,149	1,348	0.86
	39	44	50	30	208	332	43	27	52	60	9	165	356	1.07
	40	57	40	52	1,175	1,324	56	64	9	59	38	956	1,182	0.89
總計		606	222	308	4,463	5,599	589	253	241	293	219	3,606	5,201	0.93

資料來源：臺北市停車工程管理處「108 年度臺北市汽機車停車供需調查」，本案整理。

表 1-3　基地周邊路外汽車停車供需表

行政區	分區	供給					需求										需供比
		路邊及巷道		人行道		機車彎格位數	路外	合計	路邊						違規	路外	合計	
									非違規									
		有格位	無格位	有格位	無格位		建物附設		路邊及巷道	無格位 >6m	無格位 ≦6m	人行道 有格位	人行道 無格位	機車彎		建物附設		
中正區	34	600	106	363	0	66	587	1,722	631	110	152	313	0	75	355	489	2,125	1.23
	35	127	13	34	49	187	387	797	151	28	29	61	9	266	303	341	1,188	1.49
	37	192	33	76	154	50	730	1,235	264	74	86	132	190	74	598	628	2,046	1.66
	38	196	56	104	117	91	1,619	2,183	309	16	69	131	11	135	318	1,366	2,355	1.08
	39	251	94	0	0	0	109	454	236	49	202	0	2	0	296	84	869	1.91
	40	296	104	36	0	43	934	1,413	375	82	88	51	0	51	462	742	1,851	1.31
總計		1,662	406	613	320	437	4,366	7,804	1,966	359	626	688	212	601	2,332	3,650	10,434	1.34

資料來源：臺北市停車工程管理處「108 年度臺北市汽機車停車供需調查」，本案整理。

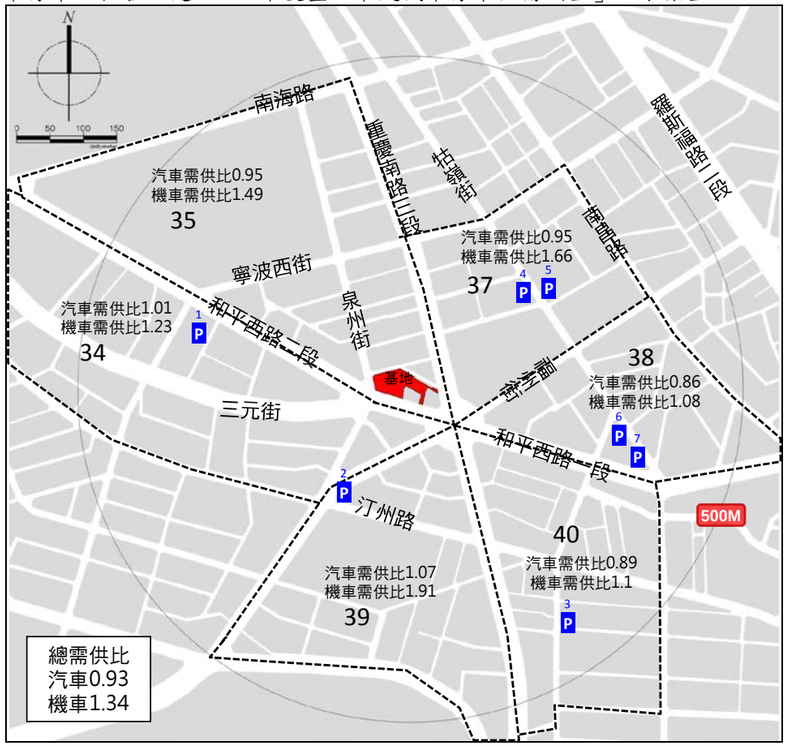


圖 1-3　基地周邊停車供需分區示意圖

表 1-4　基地周邊停車場供給數量彙整表

編號	名稱	位置	停車格位
1	TIMES 和平西路停車場	中正區永昌段 2 小段 493、493-2 地號	14
2	螢橋國小停車場	中正區詔安街 29 號	25
3	廈門停車場	中正區河堤段 5 小段 296、296-2 地號	10
4	ViVi PARK 牯嶺街停車場	中正區南海段 3 小段 798 地號	10
5	NaviPark 牯嶺場	中正區南海段 3 小段 689、690 地號	11
6	助安 168 牯嶺停車場	中正區南海段 2 小段 500、500-1 地號	5
7	嘟嘟房牯嶺站	中正區南海段 2 小段 495、496、497 地號	8
合計			83

資料來源：臺北市停車工程管理處

二、衍生交通需求

本基地共規劃 9 戶零售店鋪與 128 戶住宅單位，零售使用面積約 486.87M²，佔總面積 4.32%；住宅使用面積約 10,794.98M²，佔總面積 95.68%。

（一）衍生人旅次

1. 住宅類根據中正區戶政事務所民國 109 年 7 月統計資料大同區平均每戶有 2.4 人，本案保守計算採每戶 3 人計算，預估進駐總人數為 384 人。參考「臺北都會區整體運輸需求預測模式建立旅次行為調查及旅次發生模組」(TRTS-IV)運輸規劃模式之分析結果，依據中正區住宅單位尖峰時段每人旅次產生數計算可得本基地住宅衍生人旅次。

2. 店鋪類依據運研所「臺灣地區都市土地旅次發生特性之研究-台北都會區混合土地使用旅次發生率使用手冊」本基地所屬之第一群住四類別旅次產生率進行推估。

3. 推估結果如表 2-1 所示，基地總衍生人旅次為晨峰進入 21 人、離開 105 人；昏峰進入 83 人、離開 25 人。

表 2-1 尖峰衍生人旅次

類別	使用類型	平日晨峰		平日昏峰	
		進入	離開	進入	離開
旅次產生率	住宅(人旅次/每人每小時)	0.015	0.243	0.162	0.02
	店鋪(人旅次/每 100M²每小時)	2.68	2.21	3.84	3.11
衍生人旅次	住宅(人旅次/尖峰小時)	6	93	62	8
	店鋪(人旅次/尖峰小時)	15	12	21	17
	小計	21	105	83	25
	合計	126		108	

資料來源：本案分析整理。

（二）衍生車旅次

為使推估結果可貼近實際使用情形，本案於民國 108 年 10 月 21 日(天氣：晴)晨峰(7:00-9:00)及昏峰(17:00-19:00)實際調查基地周邊亦為集合住宅大樓之力麒建設(位於和平西路)，針對該大樓住戶以發放問卷之方式進行調查，其使用運具比如表 2-2 所示。以衍生人旅次乘上運具比除以乘載率換算本基地衍生車旅次如表 2-3 所示，推估晨峰進入 9PCU，離開 41PCU；昏峰進入為 32PCU，離開為 11PCU。

表 2-2 推估運具比與乘載率

運具類別	汽車	機車	大眾運輸	其他	合計
運具比	39.3%	31.5%	21.3%	7.9%	100.0%
乘載率	1.32	1.21	-	-	-

資料來源：實際調查基地周邊力麒建設集合住宅彙整資料。

表 2-3 尖峰衍生車旅次

類別	車種	平日晨峰		平日昏峰	
		進入	離開	進入	離開
衍生車旅次	汽車(輛/尖峰小時)	7	32	25	8
	機車(輛/尖峰小時)	6	28	22	7
	小計(PCU/尖峰小時)	9	41	32	11
	合計(PCU/尖峰小時)	50		43	

資料來源：本案分析整理。

（三）停車供需檢討

1. 停車需求依據市場需求與戶數規模進行檢討如表 2-3 所示，基地需求為汽車 171 輛、機車 137 輛。

2. . 基地實設汽車 171 輛與機車 147 輛，同時滿足自身需求並符合法規要求，剩餘車位保留供訪客使用。

表 2-3 停車供需檢討

車種別			汽車(輛)	機車(輛)
法定停車位			117	137
停車需求	住宅		155	128
	零售店鋪	店家	9	9
		顧客	7	6
	合計		171	143
停車供給			171	147
供給是否滿足法定要求及停車需求			是	是

資料來源：本案分析整理。

三、交通衝擊影響

（一）聯外動線

1. 車行動線

汽機車採單一出入口，由基地北側重慶南路三段 54 巷進出，基地進場離場動線如圖 3-1~3-2 所示。

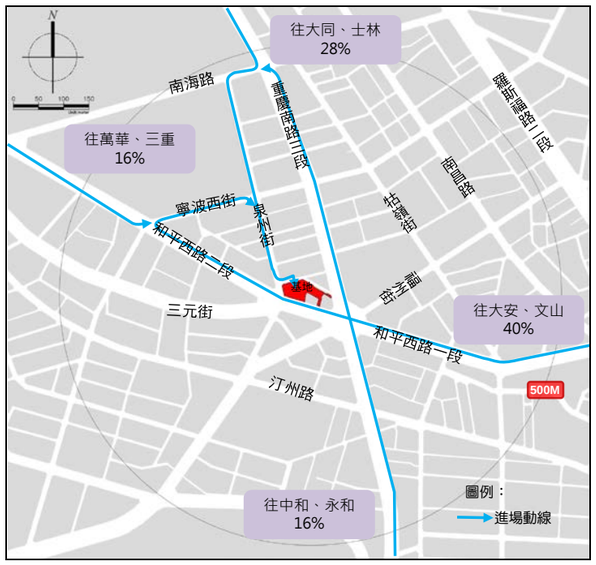


圖 3-1 基地進場動線



圖 3-2 基地出場動線

（二）基地開發後道路服務水準影響

本計畫預測目標年開發後基地周遭道路服務水準，其餘道路服務水準皆未改變；路口服務水準均維持原服務水準，顯示基地開發對周邊道路影響有限。

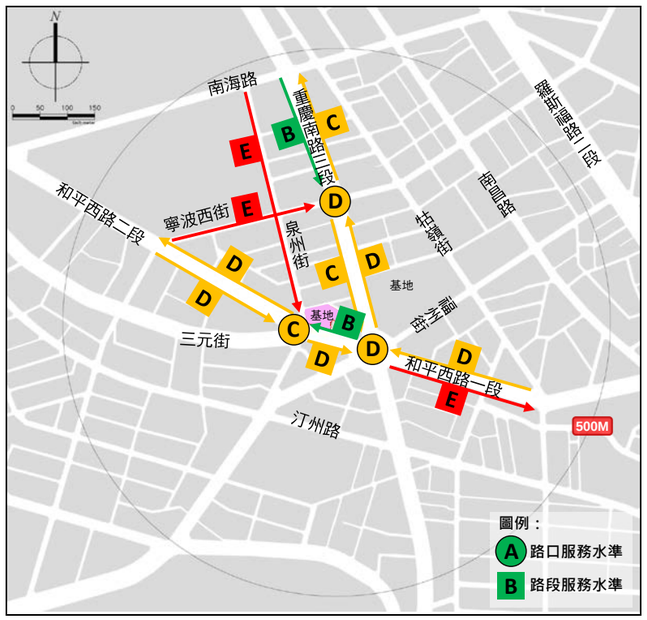


圖 3-3 目標年開發後基地周邊道路服務水準-晨峰

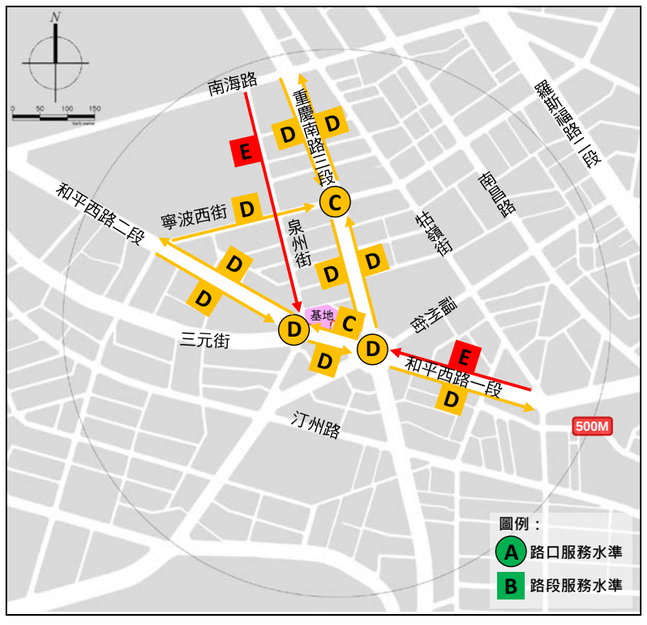


圖 3-4 目標年開發後基地周邊道路服務水準-昏峰

表 3-1 目標年開發前路段服務水準評估表

路名	路段別		晨峰			昏峰		
			流量	旅行速率(kph)	服務水準	流量	旅行速率(kph)	服務水準
重慶南路	南海路-寧波西街	南	1,057	32.1	B	2,445	22.6	D
		北	2,380	28.7	C	942	21.4	D
	寧波西街-和平西路	南	1,114	28.5	C	2,459	27.2	C
		北	3,080	20.2	D	1,242	24.0	D
和平西路	牯嶺街-重慶南路	東	1,929	16.1	E	1,039	23.8	D
		西	1,395	20.5	D	2,381	16.6	E
	重慶南路-泉州街	東	1,738	23.7	D	1,035	21.2	D
		西	915	33.5	B	1,578	27.4	C
	泉州街-寧波西街	東	812	21.1	D	1,047	20.9	D
		西	1,391	23.3	D	903	23.7	D
泉州街	南海路-和平西路	南	165	16.6	E	210	15.4	E
寧波西街	和平西路-重慶南路	東	1,219	15.8	E	587	21.0	D

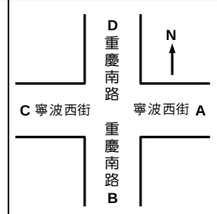
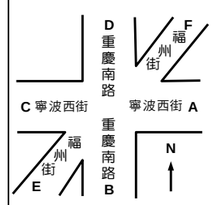
資料來源：本案分析整理。

表 3-2 目標年開發後路段服務水準評估表

路名	路段別		晨峰			昏峰		
			流量	旅行速率(kph)	服務水準	流量	旅行速率(kph)	服務水準
重慶南路	南海路-寧波西街	南	1,057	32.1	B	2,445	22.6	D
		北	2,393	28.6	C	950	21.4	D
	寧波西街-和平西路	南	1,120	28.5	C	2,460	27.2	C
		北	3,081	20.2	D	1,247	24.0	D
和平西路	牯嶺街-重慶南路	東	1,945	15.8	E	1,043	23.8	D
		西	1,398	20.5	D	2,394	16.3	E
	重慶南路-泉州街	東	1,754	23.4	D	1,040	21.2	D
		西	919	33.5	B	1,591	27.2	C
	泉州街-寧波西街	東	812	21.1	D	1,047	20.9	D
		西	1,412	23.1	D	921	23.7	D
泉州街	南海路-和平西路	南	208	16.6	E	251	15.4	E
寧波西街	和平西路-重慶南路	東	1,235	15.7	E	608	21.0	D

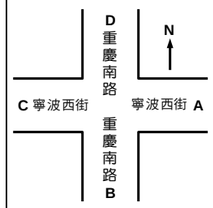
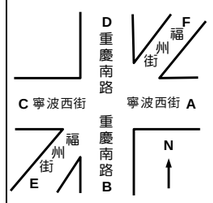
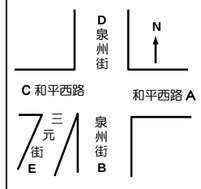
資料來源：本案分析整理。

表 3-3 目標年開發前路口服務水準評估

編號	路口	路口圖示	流向	晨峰				昏峰			
				交通量(pcu)	延滯(秒/pcu)	平均延滯	服務水準	交通量(pcu)	延滯(秒/pcu)	平均延滯	服務水準
1	重慶南路 | 寧波西街		A	0	-	54.0	D	-	-	30.6	C
			B	3,080	58.6			1,188	11.5		
			C	1,219	70.0			587	47.6		
			D	1,057	22.1			2,445	35.8		
2	重慶南路 | 和平西路 | 福州街		A	1,395	70.8	56.4	D	2,381	78.7	59.0	D
			B	4,251	59.8			1,456	24.2		
			C	1,738	52.7			1,035	47.5		
			D	1,114	32.7			2,862	65.8		
			E	54	37.1			20	36.1		
			F	38	36.6			56	3.1		
3	和平西路 | 泉州街 | 三元街		A	915	46.0	41.3	C	1,578	77.0	58.2	D
			B	156	40.0			106	43.6		
			C	1,391	32.8			903	28.8		
			D	165	44.8			210	47.9		
			E	255	69.0			152	62.5		

資料來源：本案分析整理。

表 3-4 目標年開發後路口服務水準評估表

編號	路口	路口圖示	流向	晨峰				昏峰			
				交通量(pcu)	延滯(秒/pcu)	平均延滯	服務水準	交通量(pcu)	延滯(秒/pcu)	平均延滯	服務水準
1	重慶南路 | 寧波西街		A	–	–	54.4	D	–	–	30.6	C
			B	3,081	58.8			1,194	11.5		
			C	1,230	71.3			590	47.7		
			D	1,057	22.1			2,445	35.8		
2	重慶南路 | 和平西路 | 福州街		A	1,398	71.0	56.5	D	2,394	79.0	59.2	D
			B	4,252	59.8			1,461	24.3		
			C	1,754	53.3			1,040	47.7		
			D	1,120	32.8			2,863	65.9		
			E	54	37.1			20	36.1		
			F	38	36.6			56	3.2		
3	和平西路 | 泉州街 | 三元街		A	919	46.1	41.8	C	1,591	78.2	58.9	D
			B	156	40.1			106	43.6		
			C	1,391	33.5			903	28.8		
			D	187	46.1			216	48.2		
			E	255	69.0			152	62.5		

資料來源：本案分析整理。

四、停車場規劃與安全管理措施

（一）基地停車場空間佈設

本基地停車空間分佈於 B1F~B5F，各樓層停車配置詳見表 4.1。其中汽車設置於 B1F~B5F 共 171 席，機車則集中設置於 B1F 共 147 席，此外，於 B1F 留設行動不便汽機車位如圖 4-2 所示。

基地衍生之停車、臨時停車及裝卸貨停車需求可於內部自行滿足；後續不會向市府額外申請路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。

表 4.1 基地停車配置說明

樓層/車種		汽車位(席)		機車位(席)	
		一般	無障礙	一般	無障礙
地下層	B1F	11	2	144	3
	B2F	36	2	–	–
	B3F	38	–	–	–
	B4F	38	–	–	–
	B5F	44[*註]	–	–	–
小計		167	4	144	3
合計		171		147	

註:含機械停車位 14 席
資料來源：本案整理。

（二）停車場安全管理措施

1. 出入口管理措施：為降低基地車輛出入直接衝擊主要道路，且配合基地地理條件特性，將停車場出入口設置於北側重慶南路三段 54 巷 16 弄。於出入口設置警告燈號與警告標誌等安全管制設施。

2. 車道間安全設施：

(1)於車道視線不良處加設圓凸鏡以提供進出車輛能即時掌握前方來車狀況。

(2)為提高各停車樓層進出坡道間車輛行駛安全，除在坡道加鋪止滑材料外，亦鋪設車輛偵測器，配合設置閃光警示燈與圓凸鏡等設施，以提醒行經車輛能提高警覺，避免發生事故。

(3)消防安全依建築技術規則規定辦理。

(4)在燈光照明上除依建築技術規則規定辦理外，在進出口及上下車道間加強燈光照明提供駕駛者安全環境。

(5)基地鄰路側退縮建築留設人行空間，可供本案住戶及周邊居民良好的步行環境。

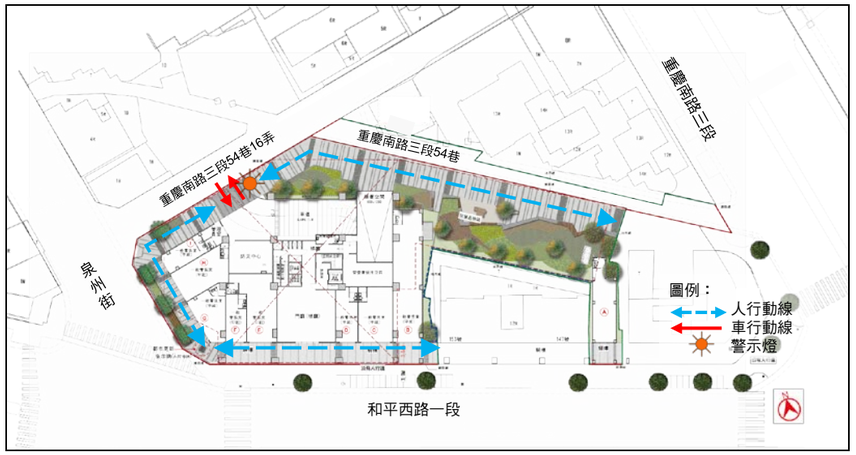


圖 4-1 基地 1F 安全措施示意圖

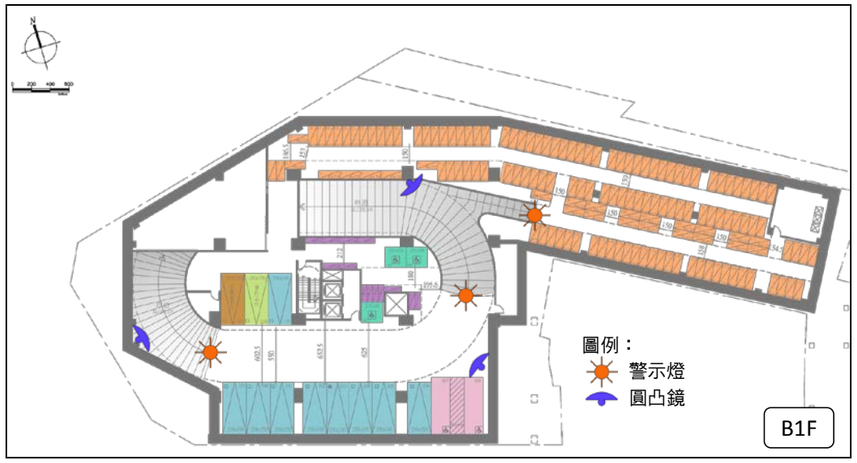


圖 4-2 基地 B1F 停車場安全措施

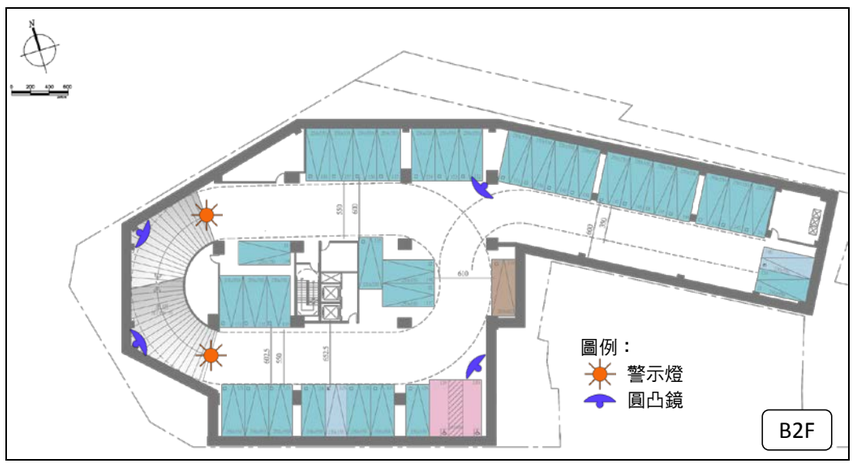


圖 4-3 基地 B2F 停車場安全措施

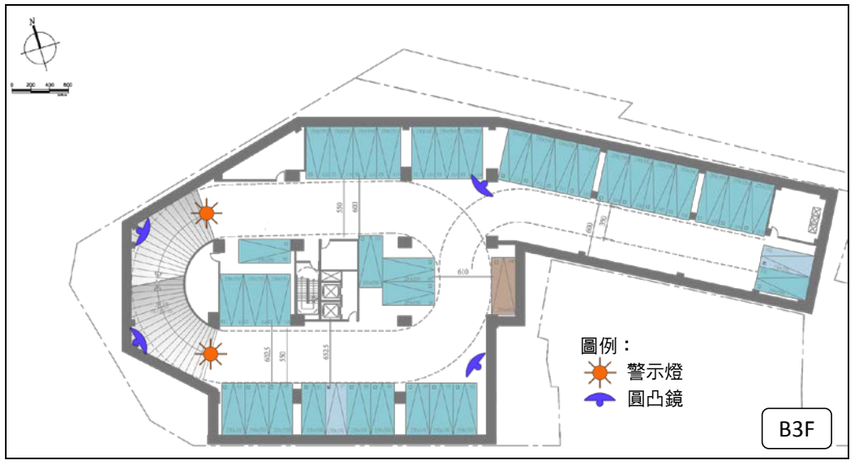


圖 4-4 基地 B3F 停車場安全措施

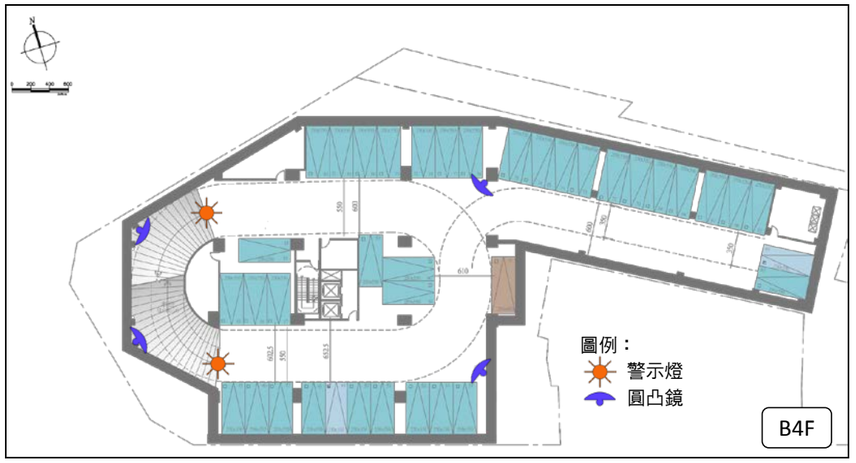


圖 4-5 基地 B4F 停車場安全措施

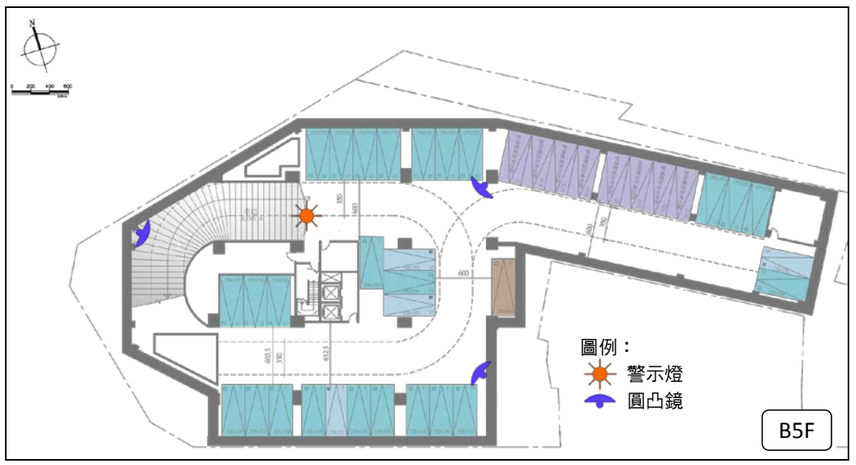


圖 4-6 基地 B5F 停車場安全措施

附錄七、估價報告摘要

臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地

都市更新事業計畫 不動產估價報告書

委 託 人： 祿鼎建設股份有限公司

估價單位： 友宏不動產估價師聯合事務所

版　　本： 幹事複審版

出件日期： 民國 110 年 3 月

友宏不動產估價師聯合事務所

都市更新事業計畫不動產估價報告書摘要

一、 **不動產估價報告書案號：** 103-都更第 1031016 號

二、 **委託人：**祿鼎建設股份有限公司

三、 **勘估標的基本資料：**

更新單元名稱：臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 29 筆土地更新單元

（一）更新後基本資料

1. 建築型式：地上 24 層及地下 5 層之住宅店面大樓
2. 建物構造：鋼骨鋼筋混凝土造(第三級)
3. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分：17,338.69 ㎡ (5,244.82 坪)(不含一樓及車位面積)

（二）評估內容

更新後二樓以上供分配之建築物及其土地應有部分之權利價值。

四、 **估價前提：**

(一) 估價目的：都市更新事業計畫更新後樓上層價值參考

(二) 價格種類：正常價格

(三) 價格日期：中華民國 103 年 4 月 30 日

(四) 勘察日期：中華民國 103 年 5 月 30 日

(五) 估價條件：

1.更新後區分所有建物及其土地應有部分，依本案所提之都市更新事業計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以價格日期當時之新成屋價格查估之。

2. 更新後區分所有建物及其土地應有部分於 2F-B 戶等 6 個分配單元設有約定專用露台，考量其約定專用之使用效益予以評估更新後權利價值。

五、 評估價值結論

本所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與專業意見分析後，最終價格決定如下。

更新後建築物及其土地應有部分權利價值總額：

新臺幣 4,724,294,473 元(2 樓以上均價新台幣 900,754 元/坪)。

(分配單元價值詳見表一)

以上評估結果僅適用於勘估標的於都市更新事業計畫估價目的下之價值參考。另使用本估價報告書者，請詳閱報告內容所載之基本聲明事項、限制條件、基本事項說明及估價條件，以避免估價結果之誤用。

友宏不動產估價師聯合事務所

不動產估價師：王澤仁 (簽章)

【不動產估價師證書字號：(105) 台內估字第 000505 號】
【不動產估價師開業證書字號：(108) 新北估字第 000130 號】
【新北市不動產估價師公會：(110) 新北市估會證第 069 號】

表一：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表

編號	分配單元 樓別	分配單元 戶別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	修正後建坪單價(含露台)(元/坪)	備註
1	2F	B	住宅	6.91	57.00	859,476	48,990,132	14.02	214,869	3,012,463	52,002,595	912,326	
2	2F	C	住宅	3.98	32.18	822,179	26,457,720	24.81	205,545	5,099,571	31,557,291	980,649	
3	3F	A	住宅	6.77	55.81	850,306	47,455,578				47,455,578	850,306	
4	3F	B	住宅	6.77	54.98	850,306	46,749,824				46,749,824	850,306	
5	3F	C	住宅	3.98	32.18	813,230	26,169,741				26,169,741	813,230	
6	3F	D	住宅	5.17	42.21	814,860	34,395,241				34,395,241	814,860	
7	3F	E	住宅	4.61	37.62	814,860	30,655,033				30,655,033	814,860	
8	3F	F	住宅	4.33	35.08	831,157	29,156,988				29,156,988	831,157	
9	4F	A	住宅	6.77	55.81	845,235	47,172,565				47,172,565	845,235	
10	4F	B	住宅	6.77	54.99	845,235	46,479,473				46,479,473	845,235	
11	4F	C	住宅	3.98	32.18	808,380	26,013,668				26,013,668	808,380	
12	4F	D	住宅	5.17	42.21	814,050	34,361,051				34,361,051	814,050	
13	4F	E	住宅	4.61	37.78	810,000	30,601,800				30,601,800	810,000	比準單元
14	4F	F	住宅	4.33	35.08	826,200	28,983,096				28,983,096	826,200	
15	5F	A	住宅	6.77	55.81	851,152	47,502,793				47,502,793	851,152	
16	5F	B	住宅	6.77	54.99	851,152	46,804,848				46,804,848	851,152	
17	5F	C	住宅	3.98	32.18	814,039	26,195,775				26,195,775	814,039	
18	5F	D	住宅	5.17	42.21	819,748	34,601,563				34,601,563	819,748	
19	5F	E	住宅	4.61	37.78	815,670	30,816,013				30,816,013	815,670	
20	5F	F	住宅	4.33	35.08	831,983	29,185,964				29,185,964	831,983	
21	6F	A	住宅	6.77	55.81	857,068	47,832,965				47,832,965	857,068	
22	6F	B	住宅	6.77	54.99	857,068	47,130,169				47,130,169	857,068	
23	6F	C	住宅	3.98	32.18	819,697	26,377,849				26,377,849	819,697	
24	6F	D	住宅	5.17	42.21	825,447	34,842,118				34,842,118	825,447	
25	6F	E	住宅	4.61	37.78	821,340	31,030,225				31,030,225	821,340	
26	6F	F	住宅	4.33	35.08	837,767	29,388,866				29,388,866	837,767	
27	7F	A	住宅	6.77	55.81	862,985	48,163,193				48,163,193	862,985	
28	7F	B	住宅	6.77	54.99	862,985	47,455,545				47,455,545	862,985	
29	7F	C	住宅	3.98	32.18	833,626	26,826,085				26,826,085	833,626	
30	7F	D	住宅	5.17	42.21	839,415	35,431,707				35,431,707	839,415	
31	7F	E	住宅	4.61	37.78	835,280	31,556,878				31,556,878	835,280	
32	7F	F	住宅	4.33	35.08	843,550	29,591,734				29,591,734	843,550	
33	8F	A	住宅	6.77	55.81	868,902	48,493,421				48,493,421	868,902	
34	8F	B	住宅	6.77	54.99	868,902	47,780,921				47,780,921	868,902	
35	8F	C	住宅	3.98	32.18	839,341	27,009,993				27,009,993	839,341	
36	8F	D	住宅	5.17	42.21	845,170	35,674,626				35,674,626	845,170	
37	8F	E	住宅	4.61	37.78	841,007	31,773,244				31,773,244	841,007	
38	8F	F	住宅	4.33	35.08	849,334	29,794,637				29,794,637	849,334	
39	9F	A	住宅	6.77	55.81	874,818	48,823,593				48,823,593	874,818	
40	9F	B	住宅	6.77	54.99	874,818	48,106,242				48,106,242	874,818	
41	9F	C	住宅	3.98	32.18	845,057	27,193,934				27,193,934	845,057	

友宏不動產估價師聯合事務所

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	修正後建坪單價(含露台)(元/坪)	備註
	樓別	戶別											
42	9F	D	住宅	5.17	42.21	850,925	35,917,544				35,917,544	850,925	
43	9F	E	住宅	4.61	37.78	846,734	31,989,611				31,989,611	846,734	
44	9F	F	住宅	4.33	35.08	855,117	29,997,504				29,997,504	855,117	
45	10F	A	住宅	6.77	55.81	880,735	49,153,820				49,153,820	880,735	
46	10F	B	住宅	6.77	54.99	880,735	48,431,618				48,431,618	880,735	
47	10F	C	住宅	3.98	32.18	850,772	27,377,843				27,377,843	850,772	
48	10F	D	住宅	5.17	42.21	856,680	36,160,463				36,160,463	856,680	
49	10F	E	住宅	4.61	37.78	852,460	32,205,939				32,205,939	852,460	
50	10F	F	住宅	4.33	35.08	860,900	30,200,372				30,200,372	860,900	
51	11F	A	住宅	6.77	55.81	893,024	49,839,669				49,839,669	893,024	
52	11F	B	住宅	6.77	54.99	893,024	49,107,390				49,107,390	893,024	
53	11F	C	住宅	3.98	32.18	862,860	27,766,835				27,766,835	862,860	
54	11F	D	住宅	5.17	42.21	866,684	36,582,732				36,582,732	866,684	
55	11F	E	住宅	4.61	37.78	862,435	32,582,794				32,582,794	862,435	
56	11F	F	住宅	4.33	35.08	873,056	30,626,804				30,626,804	873,056	
57	12F	A	住宅	6.77	55.81	898,983	50,172,241				50,172,241	898,983	
58	12F	B	住宅	6.77	54.99	898,983	49,435,075				49,435,075	898,983	
59	12F	C	住宅	3.98	32.18	868,618	27,952,127				27,952,127	868,618	
60	12F	D	住宅	5.17	42.21	872,467	36,826,832				36,826,832	872,467	
61	12F	E	住宅	4.61	37.78	868,190	32,800,218				32,800,218	868,190	
62	12F	F	住宅	4.33	35.08	878,882	30,831,181				30,831,181	878,882	
63	13F	A	住宅	6.77	55.81	909,248	50,745,131				50,745,131	909,248	
64	13F	B	住宅	6.77	54.99	909,248	49,999,548				49,999,548	909,248	
65	13F	C	住宅	3.98	32.18	878,681	28,275,955				28,275,955	878,681	
66	13F	D	住宅	5.17	42.21	882,556	37,252,689				37,252,689	882,556	
67	13F	E	住宅	4.61	37.78	878,251	33,180,323				33,180,323	878,251	
68	13F	F	住宅	4.33	35.08	889,013	31,186,576				31,186,576	889,013	
69	14F	A	住宅	6.77	55.81	915,235	51,079,265				51,079,265	915,235	
70	14F	B	住宅	6.77	54.99	915,235	50,328,773				50,328,773	915,235	
71	14F	C	住宅	3.98	32.18	884,467	28,462,148				28,462,148	884,467	
72	14F	D	住宅	5.17	42.21	888,367	37,497,971				37,497,971	888,367	
73	14F	E	住宅	4.61	37.78	884,034	33,398,805				33,398,805	884,034	
74	14F	F	住宅	4.33	35.08	894,868	31,391,969				31,391,969	894,868	
75	15F	A	住宅	6.77	55.81	922,078	51,461,173				51,461,173	922,078	
76	15F	B	住宅	6.77	54.99	926,444	50,945,156				50,945,156	926,444	
77	15F	C	住宅	3.98	32.18	917,276	29,517,942				29,517,942	917,276	
78	15F	D	住宅	5.17	42.21	921,205	38,884,063				38,884,063	921,205	
79	15F	E	住宅	4.61	37.78	916,839	34,638,177				34,638,177	916,839	
80	15F	F	住宅	4.33	35.08	910,290	31,932,973				31,932,973	910,290	
81	16F	A	住宅	4.40	35.74	928,921	33,199,637	15.98	232,230	3,711,035	36,910,672	1,032,755	
82	16F	B	住宅	4.47	36.68	928,921	34,072,822	12.51	232,230	2,905,197	36,978,019	1,008,125	
83	16F	C	住宅	3.98	32.18	924,083	29,736,991				29,736,991	924,083	
84	16F	D	住宅	5.17	42.21	928,041	39,172,611				39,172,611	928,041	

友宏不動產估價師聯合事務所

編號	分配單元		規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	修正後建坪單價(含露台)(元/坪)	備註
	樓別	戶別											
85	16F	E	住宅	4.61	37.78	923,643	34,895,233				34,895,233	923,643	
86	16F	F	住宅	4.33	35.08	917,046	32,169,974				32,169,974	917,046	
87	17F	A	住宅	4.40	35.74	935,764	33,444,205				33,444,205	935,764	
88	17F	B	住宅	4.47	36.62	935,764	34,267,678				34,267,678	935,764	
89	17F	C	住宅	3.98	32.18	930,890	29,956,040				29,956,040	930,890	
90	17F	D	住宅	5.17	42.21	934,878	39,461,200				39,461,200	934,878	
91	17F	E	住宅	4.61	37.78	930,447	35,152,288				35,152,288	930,447	
92	17F	F	住宅	4.33	35.08	923,801	32,406,939				32,406,939	923,801	
93	18F	A	住宅	4.40	35.74	942,607	33,688,774				33,688,774	942,607	
94	18F	B	住宅	4.47	36.62	942,607	34,518,268				34,518,268	942,607	
95	18F	C	住宅	3.98	32.18	937,697	30,175,089				30,175,089	937,697	
96	18F	D	住宅	5.17	42.21	941,714	39,749,748				39,749,748	941,714	
97	18F	E	住宅	4.61	37.78	937,251	35,409,343				35,409,343	937,251	
98	18F	F	住宅	4.33	35.08	930,556	32,643,904				32,643,904	930,556	
99	19F	A	住宅	4.40	35.74	949,450	33,933,343				33,933,343	949,450	
100	19F	B	住宅	4.47	36.62	949,450	34,768,859				34,768,859	949,450	
101	19F	C	住宅	3.98	32.18	944,505	30,394,171				30,394,171	944,505	
102	19F	D	住宅	5.17	42.21	948,550	40,038,296				40,038,296	948,550	
103	19F	E	住宅	4.61	37.78	944,055	35,666,398				35,666,398	944,055	
104	19F	F	住宅	4.33	35.08	937,312	32,880,905				32,880,905	937,312	
105	20F	A	住宅	4.40	35.74	956,292	34,177,876				34,177,876	956,292	
106	20F	B	住宅	4.47	36.62	956,292	35,019,413				35,019,413	956,292	
107	20F	C	住宅	3.98	32.18	951,312	30,613,220				30,613,220	951,312	
108	20F	D	住宅	5.17	42.21	955,387	40,326,885				40,326,885	955,387	
109	20F	E	住宅	4.61	37.78	950,859	35,923,453				35,923,453	950,859	
110	20F	F	住宅	4.33	35.08	944,067	33,117,870				33,117,870	944,067	
111	21F	A	住宅	4.40	35.74	963,135	34,422,445				34,422,445	963,135	
112	21F	B	住宅	4.47	36.62	963,135	35,270,004				35,270,004	963,135	
113	21F	C	住宅	3.98	32.18	958,119	30,832,269				30,832,269	958,119	
114	21F	D	住宅	5.17	42.21	962,223	40,615,433				40,615,433	962,223	
115	21F	E	住宅	4.61	37.78	957,663	36,180,508				36,180,508	957,663	
116	21F	F	住宅	4.33	35.08	950,823	33,354,871				33,354,871	950,823	
117	22F	A	住宅	4.40	35.74	969,978	34,667,014				34,667,014	969,978	
118	22F	B	住宅	4.47	36.62	969,978	35,520,594				35,520,594	969,978	
119	22F	C	住宅	3.98	32.18	964,926	31,051,319				31,051,319	964,926	
120	22F	D	住宅	5.17	42.21	969,060	40,904,023				40,904,023	969,060	
121	22F	E	住宅	4.61	37.78	964,467	36,437,563				36,437,563	964,467	
122	22F	F	住宅	4.33	35.08	957,578	33,591,836				33,591,836	957,578	
123	23F	A	住宅	4.40	35.74	990,696	35,407,475				35,407,475	990,696	
124	23F	B	住宅	5.66	46.23	1,010,584	46,719,298	17.48	252,646	4,416,252	51,135,550	1,106,112	
125	23F	D	住宅	6.14	49.89	1,006,422	50,210,394	49.58	201,284	9,979,661	60,190,055	1,206,455	
126	24F	A	住宅	4.40	35.74	1,001,107	35,779,564				35,779,564	1,001,107	
127	24F	B	住宅	5.66	46.26	1,021,203	47,240,851				47,240,851	1,021,203	

編號	分配單元 樓別	分配單元 戶別	規劃用途	土地持份面積(坪)	建坪面積(坪)	建坪單價(元/坪)	權利價值(元)	露台(坪)	露台單價(元/坪)	露台總價(元)	單元總價(元)(含露台總價)	修正後建坪單價(含露台)(元/坪)	備註
128	24F	D	住宅	6.14	49.97	1,016,997	50,819,340				50,819,340	1,016,997	
合計				643.20	5,244.82	--	4,695,170,294	134.38	-	29,124,179	4,724,294,473	900,754	-

表二：更新後權利價值分析表

更新後	平均建坪單價(元/坪)	更新後樓上層總權利價值(元)
	900,754	4,724,294,473

附錄八、公有土地管理機關相關函復意見

14-06-06;10:02 ; ; # 1/ 1

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：林小姐 02-27814750#1749

呈閱

104
臺北市中山區長春路328號11樓之1
受文者：祿鼎建設股份有限公司
發文日期：中華民國103年6月4日
發文字號：台財產北改字第10300133370號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司為辦理「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案」，訂於103年6月7日舉行公聽會乙案，本分署不克派員參加，謹提供本分署意見如說明，請提供會議紀錄供參，請 查照。

說明：

一、依 貴公司103年5月27日南海五字第1030527號開會通知單及附件辦理。

二、經審視案附簡報資料，本分署初步意見如下：

(一)本案信託管理費用列屬共同負擔項目，綜觀「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰倘 貴公司未於事業計畫核定後申購取得，則本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於後續事業計畫書正文適當章節中。

第1頁 共2頁

14-06-06;10:03 ; ; # 1/ 1

(二)有關 貴公司所訂選配原則(第19頁)之「土地及建物所有權人以靠近原位置原樓層選配為原則」部分，已限縮土地所有權人選配權益，本分署無法同意，請 貴公司修正刪除該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。

(三)請於後續權利變換階段提供3家不動產估價師之完整估價報告書各1份予本分署。

正本：祿鼎建設股份有限公司
副本：

分署長 黃偉政

第2頁 共2頁

副 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處　函

地址：11008台北市市府路1號5樓南區
承辦人：許雅惠
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8085
傳真：27595563

10487
台北市中山區長春路328號11樓-1

受文者：祿鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年6月5日
發文字號：北市工新配字第10364966100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：祿鼎建設股份有限公司召開「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案公聽會」開會通知單資料1份

主旨：有關祿鼎建設股份有限公司召開「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案公聽會」案，請　查照。

說明：

一、依祿鼎建設股份有限公司103年5月27日南海五字第1030527號開會通知單辦理。

二、涉及本處經管之本市中正區南海段五小段291（全部）地號土地，土地分區使用為「第三之一種住宅區。」，已無公用需要，本處將另案檢送臺北市市有公用房地申報變更為非公用財產自行查核報告表等相關資料辦理管理機關變更，於變更前敬請　貴局依『臺北市市有不動產參與都市更新處理原則』及『本市閒置宿舍等市有房地活化利用第2次研商會議』出席公聽會，以維護本府權益。

正本：臺北市政府財政局
副本：祿鼎建設股份有限公司

處長 陳得意

第1頁　共1頁

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處　函

地址：11008台北市市府路1號5樓南區
承辦人：許雅惠
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8085
傳真：27595563

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國103年8月29日
發文字號：北市工新配字第10367826700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：檢送臺北市政府都市發展局103年8月21日北市都測字第10336503700號函影本(67826700A00_ATTCH1.pdf)

馮建穎

主旨：有關祿鼎建設股份有限公司「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案」，請　查照。

說明：

一、依本府都市發展局103年8月21日北市都測字第10336503700號函副本辦理。

二、旨揭計畫案之更新單元內涉及本處經管之本市中正區南海段五小段291（全部）地號土地，依本府都市發展局103年8月21日北市都測字第10336503700號函查告：「土地使用分區經本府60年1月23日府工二字第58097號『擬訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、中華路所圍地區細部計畫案』公告為道路用地迄今」，且該局土地使用分區申請及查詢系統，已由「第三之一種住宅區」更正為「道路用地」，是否列入更新單元內，應請實施者釐清。

正本：臺北市都市更新處
副本：祿鼎建設股份有限公司 電20時-08分-2收 文09號:43章

劉小玉

第1頁，共1頁

檔　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

地址：10074臺北市中正區羅斯福路1段8號9樓
承辦人：馮建穎
電話：2321-5696#3026
傳真：2397-4328

10487
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：祿鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年12月19日
發文字號：北市都新事字第10331230440號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：財政部國有財產署北區分署103年12月17日台財產北改字第10300325300號函影本1份。

主旨：函轉財政部國有財產署北區分署就　貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案案」參與都市更新意見如附件，請　查照。

說明：

一、依財政部國有財產署北區分署103年12月17日台財產北改字第10300325300號函辦理。

二、旨揭意見請　貴公司納入都市更新事業計畫書內之綜理回應表載明，俾供後續都市更新及爭議處理審議之參考。

正本：祿鼎建設股份有限公司
副本：財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、安邦工程顧問股份有限公司（含附件）

處　長 張剛維

本案依分層負責規定授權業務主管決行

檔　號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署　函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：林小姐 02-27814750#1749

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年12月17日
發文字號：台財產北改字第10300325300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案」，函詢範圍內本署經管國有土地參與都市更新之意見乙案，請 查照。

說明：

一、依 貴局103年12月2日北市都新字第10331230430號函辦理。

二、依財政部103年12月4日修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第3點第3項規定，都市更新單元範圍內之國有土地（含公用土地及非公用土地）面積合計達500平方公尺，且占該都市更新單元土地總面積二分之一以上者，本分署或公用土地管理機關得研提主導辦理都市更新之意見，依下列程序報核後，依都市更新條例規定主導辦理都市更新：（一）本分署：陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定。（二）公用土地管理機關：陳報其主管機關同意。

三、本案更新範圍內涉本署經管同小段231-1、252-2、259、275地號4筆(於103年10月7日因分割增加252-3、259-1、27

5-2地號3筆)共7筆國有土地，面積合計202平方公尺，另有臺北市政府工務局新建工程處經管253-2、253-3(因分割增加)地號2筆國有土地，分割後面積合計為146平方公尺，前述9筆國有住宅區土地面積總計348平方公尺占本案更新單元總面積2,304平方公尺之比例為15.10%，未符前述處理原則第3點第3項之規定，爰本分署不考量實施都市更新事業。因本案採權利變換方式實施，故更新範圍內本署經管同小段231-1地號等7筆國有土地，依處理原則第7點第2項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第27條第3項第4款規定讓售實施者。又依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第11點規定略以，依處理原則第7點第2項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請轉知實施者將本署經管國有土地處理方式完整載明於事業計畫書正文中，並釐正土地清冊、面積等相關資料。

四、本案容積獎勵（不含容積移轉）達67.56%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加1樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內

容製作表格條列明細及計算式，並送本分署，再憑以表示意見。亦請 貴局考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案申請容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。

五、本案貸款期間為50個月，高於通案審議之36個月，請 貴局審議其合理性及必要性。

六、本案共同負擔提列之「鑽探費」：75,000元/孔、「外接水、電、瓦斯管線工程費用」：75,000/戶、「鄰地鑑定費用」4,600元/戶、「地籍整理費」：20,000元/戶、「人事行政管理費」：5%、「銷售管理費」：6%、「風險管理費」：12.25%，均以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99年12月】上限提列，致本案共同負擔比例40.76%，請 貴局審議並請實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。

七、另綜觀處理原則並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰請實施者於事業計畫載明，國有土地不以信託方式辦理，亦不同意該信託費用列為共同負擔項目。

八、本案國有土地比例達15.10%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，又調降上述費率已有例可參循，請實施者配合辦理，以符合理性與維護公產及全民之權益。

九、本案實施者於事業計畫書第13-1頁登載選配原則『土地及建物所有權人以靠近原位置原樓層選配為原則』限縮土地所有權人選擇分配單元之權利，本分署無法同意，請實施

者修正該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。

十、請實施者說明事業計畫書第附錄五-8頁所提列鄰房鑑定費用之戶數計算憑據(例如和平西路一段147號1至9樓提列26戶、168號1至12樓提列59戶、泉州街61號提列4戶等非以一門牌提列一戶之情形)。

十一、請實施者於後續權利變換階段提供3家不動產估價師之完整估價報告書各1份予本分署。

十二、依臺北市都市更新自治條例第26條第1項規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。爰實施者擬協助開闢本案更新單元範圍外北側道路，其中涉本署經管同小段275-1、276-4地號國有道路用地，應由貴府工務局新建工程處依國有財產法等相關規定辦竣撥用後，再交由實施者開闢，請實施者載明於事業計畫書正文適當章節中；並請 貴府依規定程序辦理。

十三、副本抄送臺北市政府工務局新建工程處（依處理原則第6點規定略以，都市更新單元範圍內之國有公用土地，管理機關依下列規定辦理：(一)國有公用土地用途廢止者：應依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產移交本署接管。(二)國有公用土地用途未廢止，管理機關確有參與都市更新分配公用房地需要者：1、應敘明理由及需用樓地板面積，報經其主管機關核明屬實，並徵得本署同意後，依都市更新條例規定參與都市更新，按應有之權利價值選擇分配更新後之房地。2、管理機關分配之樓地板面積，超過前目本署同意之面積，而

[redacted]有留用必要時，應陳報其主管機關核定；無留用必要或未獲同意留用者，管理機關應依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產移交本署接管。查 貴處前以100年4月22日北市工新配字第10063676900號函表示，有關 貴處經管之同小段253-2地號國有土地，將依國有財產法第33條、第35條規定辦理，惟迄未接獲該筆土地變更為非公用財產移交本署接管進程。爰請 貴處儘速辦理變更為非公用財產移交本署接管；惟倘 貴處經管國有公用土地確有參與都市更新分配公用房地需要者，請逕依前述處理原則第6點第1項第2款規定辦理)。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：臺北市政府工務局新建工程處 2014-12-17 15:43:40

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

地址：10074臺北市中正區羅斯福路1段8號9樓
承辦人：馮建穎
電話：2321-5696#3026
傳真：2397-4328

10487
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：祿鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年12月22日
發文字號：北市都新事字第10339941400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案」更新範圍疑義事宜，請　查照。

說明：

一、依　大局103年12月11日北市財開字第10331712400號函辦理。

二、查旨揭案係實施者103年6月17日檢送相關文件申請核定，該案刻由本處審查中，尚未辦理公開展覽，先予敘明。

三、有關旨揭案內本府工務局新建工程處經管之同小段291地號，經查係位於更新單元範圍內，其市有土地權利價值計算方式，應依都市更新條例第30條及都市更新權利變換實施辦法第13條規定評估辦理。

四、副本抄送旨揭案實施者釐清本府工務局新建工程處經管之同小段253-2地號國有土地分割前後面積不一致事宜，並納入都市更新事業計畫書內之綜理回應表載明，於後續本案召開都市更新幹事會時詳予說明基地面積及其他相關內容之調整情形。

正本：臺北市政府財政局
副本：臺北市政府工務局新建工程處、安邦工程顧問股份有限公司、祿鼎建設股份有限公司（含臺北市政府財政局103年12月11日北市財開字第10331712400號函）

處　長　張剛維

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府財政局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7、8樓
承辦人：陳映樺
電話：1999(外縣市請撥02-27208889)轉6301
電子信箱：yinghua@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年12月11日
發文字號：北市財開字第10331712400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案」更新範圍疑義一案，請　查照。

說明：

一、依　本府都市發展局103年12月2日北市都新字第10331230430號函副本辦理。

二、旨揭更新範圍內本府工務局新建工程處經管之同小段291地號市有土地，面積4平方公尺，查該筆土地都市計畫土地使用分區已由第三之一種住宅區變更為道路用地(公共設施用地)，更新範圍內僅該筆土地為道路用地，其餘土地均為住宅區(2,300平方公尺)，請協助釐清前開市有土地是否納入更新範圍。又如納入更新範圍，後續市有土地權利價值如何計算。

三、另查事業計畫內容更新範圍內包含本府工務局新建工程處經管同小段253-2地號國有土地，面積計138平方公尺，土地使用分區為第三之一種住宅區。惟查該筆土地於103年1

0月7日逕為分割出同小段253-3地號，分割後253-2地號土地面積為85平方公尺，253-3地號土地面積為61平方公尺，土地使用分區分別為第三之一種住宅區及第三種住宅區，面積合計146平方公尺，與逕為分割前原253-2地號面積不符，請本府都市發展局釐清本案更新範圍及面積。

四、副本抄送臺北市政府地政局，請 惠予協助釐清更正前述253-2地號分割前後面積不符情形。

正本：臺北市政府都市發展局、臺北市政府工務局新建工程處
副本：~~臺北市~~政府地政局 2014-12-11 17:34:24

裝 訂 線

副 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處　函

地址：11008台北市市府路1號5樓南區
承辦人：許雅惠
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8085
傳真：27595563

10487
台北市中山區長春路328號11樓-1

受文者：祿鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年12月18日
發文字號：北市工新配字第10371700600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案」更新範圍疑義，請　查照。

說明：

一、依本府都市發展局103年12月2日北市都新字第10331230430號函辦理。

訂

二、旨揭計畫案本處意見分述如下：

(一)單元內：

1、涉及本處經管之本市中正區南海段五小段291（全部）地號土地，依本府都市發展局103年8月21日北市都測字第10336503700號函查告：「土地使用分區經本府60年1月23日府工二字第58097號『擬訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、中華路所圍地區細部計畫案』公告為道路用地迄今」，且該局土地使用分區申請及查詢系統，已由「第三之一種住宅區」更正為「道路用地」，是否列入更新單元內，應請實施者釐清。又如納入更新範圍，後續市有土地權利價值如何計算。

線

2、另本處經管之中正區南海段五小段253-2(全部)國有土地，經本處查詢本府地政系統，現面積為85平方公尺，非計畫書5-1頁所列138平方公尺，應請實施者釐清。且惟土地分區使用為「第三之一種住宅區。」，已無公用需要，本處將另案檢送國有土地變更為非公用財產申報清冊等資料，函請國有財產署依國有財產法第33條至第35條規定辦理管理機關變更，屆時請逕向該署查詢。

(二)單元外：

1、擬協助開闢更新單元外之道路，涉及公有土地依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，請實施者逕洽財政部國有財產署查詢撥用方式為何。

2、另中正區南海段五小段279-1地號土地屬未開闢且未徵收之都市計畫道路用地，產權為私人，是否要一併列入協助開闢範圍，仍請實施者釐清。

正本：臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處
副本：財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺北市政府財政局、祿鼎建設股份有限公司

處長 黃治峯

副 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處　函

地址：11008台北市市府路1號5樓南區
承辦人：許雅惠
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8085
傳真：27595563

10487
台北市中山區長春路328號11樓-1

受文者：祿鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國103年12月25日
發文字號：北市工新配字第10372333900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案」更新範圍疑義，復請　查照。

說明：

一、復　貴分署103年12月17日台財產北改字第10300325300號函。

二、本計畫案單元內，本處經管之中正區南海段五小段253-2地號(全部)國有土地，經本處查詢本府地政系統，現面積為85平方公尺，非計畫書5-1頁所列138平方公尺，已由實施者釐清中；另同小段253-3地號(全部)國有土地非列於計畫書，但上開地號土地使用分區為「第三之一種住宅區。」、「第三種住宅區。」，已無公用需要，本處將另案檢送國有土地變更為非公用財產申報清冊等資料，函請國有財產署依國有財產法第33條至第35條規定辦理管理機關變更，屆時請逕向該署查詢。

三、實施者擬協助開闢更新單元外都市計畫道路之275-1、276-4地號等2筆國有土地，涉及公有土地依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，由實施者逕洽財政部國有財產署查詢撥用方式為何。倘若為有償撥用，由實施者函知預定闢建時程，由本處配合編列年度預算並經市議

會審議通過後，再請實施者將相關費用撥交本處循序辦理有償撥用。若為無償撥用，由實施者函知本處配合辦理撥用。

正本：財政部國有財產署北區分署
副本：財政部國有財產署、臺北市政府財政局、臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處、祿鼎建設股份有限公司

處長 黃治峯

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

地址：10074臺北市中正區羅斯福路1段8號9樓
承辦人：馮建穎
電話：2321-5696#3026
傳真：2397-4328

10487
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：祿鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國104年1月7日
發文字號：北市都新事字第10332715400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案」更新範圍疑義事宜，請　查照。

說明：

一、復　大局103年12月27日北市財開字第10332715400號函。

二、查旨揭案係實施者103年6月17日檢送相關文件申請核定，刻由本處審查中，尚未辦理公開展覽，先予敘明。

三、有關旨揭案內本府工務局新建工程處經管之同小段291地號市有土地，都市計畫土地使用分區已由第三之一住宅區變更為道路用地涉及道路截角面積調整及人行步道檢討圖是否符合都市計畫土地使用分區管制規定事宜，副請本案實施者將相關意見納入都市更新事業計畫書內之綜理回應表載明，供後續審議之參考。

正本：臺北市政府財政局
副本：臺北市政府工務局新建工程處、安邦工程顧問股份有限公司（含臺北市政府財政局103年12月27日北市財開字第10335144100號函）、祿鼎建設股份有限公司（含臺北市政府財政局103年12月27日北市財開字第10335144100號函）

處　長　張剛維

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府財政局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7、8樓
承辦人：陳映樺
電話：1999(外縣市請撥02-27208889)轉6301
電子信箱：yinghua@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國103年12月27日
發文字號：北市財開字第10335144100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案」更新範圍疑義一案，請 查照。

說明：

一、復 貴處103年12月22日北市都新事字第10339941400號函。

二、查旨揭更新範圍內本府工務局新建工程處經管之同小段291地號市有土地，面積4平方公尺，都市計畫土地使用分區已由第三之一種住宅區變更為道路用地(公共設施用地)，惟依事業計畫P10-6圖10-1人行步道檢討圖，該筆土地似規劃作人行步道，是否符合都市計畫土地使用分區管制相關規定，惠請 貴處協助釐清。

三、另查本府102年6月19日核准變更「臺北市中正區南海段五小段255地號等22筆土地為同小段231-1地號等29筆土地更新單元」範圍案都市更新計畫第柒節、其他之第一點說明，本更新單元範圍若涉及道路截角，則道路截角應剔除於

更新單元外。上開市有土地由住宅區變更為道路用地是否係因涉及道路截角並有前開都市更新計畫說明之適用，併請協助釐清。

正本：臺北市都市更新處
副本：臺北市政府工務局新建工程處 電2017-12-27 交12:15:49 章

[illegible]蔡亦薰

裝

訂

線

工程員

4

財團法人台灣建築中心

TAIWAN ARCHITECTURE & BUILDING CENTER

台北市中正區南海段 231-1 等 38 筆地號

新建工程

評定書

評　定　項　目　：　□綠建築標章　　□候選綠建築證書

評　定　結　果　：□ 合格　　□ 不合格

申　　請　　人　：《申請單位名稱》

評定專業機構：財團法人台灣建築中心

評　定　書　版　本：綠建築評估手冊-基本型（2015 年版）

評　定　書　編　號：《«證號»評定單位提供》

評　定　日　期：中華民國○年○月○日

綠建築標章評估總表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：台北市中正區南海段 231-1 等 38 筆地號

二、建物概要：地下 5 地上 24F SRC 造

三、評估結果：

	申請指標項目	設計值	系統得分
□	生物多樣性指標	BD=«BD» BDc=«BDc»	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=
■	綠化量指標	TCO2=480250 TCO2c=380820	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= 3.28
□	基地保水指標	λ= λc=	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc)】+1.5=
■	日常節能指標	EEV=0.63 EEVc=0.80	$RS4_1$=a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0= 5.19
		EEV≦EEVc	■合格　□不合格
		EAC=0.8 EACc=0.80	$RS4_2$=18.60×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5= 1.5
		EAC≦EACc	■合格　□不合格
		EL=0.47 ELc=0.80	$RS4_3$=9.00×【(0.80-EL)/0.70】+1.5= 5.21
		EL≦ELc	■合格　□不合格
■	二氧化碳減量指標	CCO_2=0.53 CCO_{2C}=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=8
■	廢棄物減量指標	PI=2.84 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=3.33
■	室內環境指標	IE=88.5 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5= 10.3
■	水資源指標	WI=11 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5= 8
		WI≧WIc	■合格　□不合格
■	污水垃圾改善指標	Gi=14 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5= 3.56
系統總得分 RS=ΣRSi=48.37			

四、綠建築標章分級評估級：

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

五、填表人簽章：

綠化量指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：台北市中正區南海段 231-1 等 38 筆地號

二、綠化量評估

植栽種類		栽種條件	固定量 Gi	栽種面積 Ai		計算值 Gi×Ai	
生態複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	喬木種植間距 3.5m 以下且土壤深度 1.0m 以上	1200	0	㎡	0	kg
喬木	闊葉大喬木	土壤深度 1.0m 以上	900	16x16	㎡	230400	kg
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	土壤深度 1.0m 以上	600	0	㎡	0	kg
	棕櫚類	土壤深度 1.0m 以上	400	0	㎡	0	kg
灌木		土壤深度 0.5m 以上(每㎡至少栽植 2 株以上)	300	463.5	㎡	139050	kg
多年生蔓藤		土壤深度 0.5m 以上	100	0	㎡	0	kg
草花花圃、自然野草地、草坪		土壤深度 0.3m 以上	20	0	㎡	0	kg
老樹保留		米高徑 30cm 以上或樹齡 20 年以上	900	0	㎡	0	kg
			600	0	㎡	0	kg

ΣGi×Ai=369450 kg

三、生態綠化優待係數 α 針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。 其中 α=0.8+0.5× ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例	ra=1 α=1.3
四、綠化設計值 TCO_2 計算 $TCO_2=(\Sigma(Gi \times Ai)) \times \alpha$	TCO_2=480285 kg
五、綠化基準值 TCO_{2C} 計算 TCO_2 c=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A_0-Ap)×(1- r)，若 A'＜0.15×A_0，則 A'=0.15 A_0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO_2 固定量基準[kg/㎡]	TCO_2c=380820 kg
六、系統得分	RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=3.28，(0.0≦RS2≦9.0)

日常節能指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：台北市中正區南海段 231-1 等 38 筆地號

二、日常節能評估項目

A、建築外殼節能評估

1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=□＜HWsc=□	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率«Gri»，i=1~n	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 Uar=«Ur»＜0.80(W/m² • k)	■合格	□不合格
4. 外殼節能效率 EEV=EV/EVc=«EV»/«EVc»=0.63≦EEVc=0.80	合格	□不合格
系統得分	$RS4_1$=a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=5.19，(2.0≦$RS4_1$≦14.0)	

B、空調系統節能 EAC

B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc'=«Afc2»m²，主機總容量=«ΣRT»RT，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

1. 當主機總容量≦50RT 時， EAC'=【0.8-(COP-COPc)/COPc)】×Vac=«EAC21»≦EACc=0.80		«日常節能»合格	□不合格
2. 當主機總容量＞50RT 時， 主機容量效率 HSC =ACsc/ACs=«HSC»≦HSCc=«HSCc»		■合格	□不合格
a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	Rm=○	
		c1=Rs=○	
a2=PRf=○	b 2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c2=Rf=○	
a3=PRp=○	b 3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c3=Rp=○	
a4=PRt=○	b 4=Σ(PTi)/Σ(PTci)=○	c4=Rt=○	
EAC'=[(a1×b1×c1)+(a2×b2×c2)+(a3×b3×c3)+(a4×b4×c4)]×Rm×Vac=«EAC22»≦EACc=0.80		■合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$'=18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=，(1.5≦$RS4_2$'≦12.0)		

B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc"=«Afc1»m²，自然通風空調耗能折減率 Vac=_)

1. 個別空調具有節能標章證明時，採用一級節能標章空調面積比 Ar'=«Ar1»；二級節能標章空調面積比 Ar"=«Ar2»； EAC"=【0.8-(0.4×Ar' + 0.2×Ar")】×Vac =«EAC11»≦EACc=0.80	«日常節能»合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時， EAC"=0.80×Vac =«EAC12»≦EACc=0.80	«日常節能»合格	□不合格
子系統得分	$RS4_2$"=18.6×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=_，(1.5≦$RS4_2$"≦12.0)	
系統得分	$RS4_2$=($RS4_2$'×Afc'+$RS4_2$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.5，(1.5≦$RS4_2$≦12.0)	

C、照明系統 EL

IER=«IER»	IDR=«IDR»	β1=_	β2=_	β4=_
EL=IER×IDR×(1.0-β1-β2-β4)=0.47≦ELc=0.80			«日常節能»合格	□不合格
系統得分	$RS4_3$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=5.21，(1.5≦$RS4_3$≦6.0)			

日常節能指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：台北市中正區南海段 231-1 等 38 筆地號

三、日常節能指標得分率

總系統得分	$RS4_1$=a×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=5.19，(2.0≦$RS4_1$≦14.0)
	$RS4_2$=($RS4_2$'×Afc'+$RS4_2$"×Afc")÷(Afc'+Afc")=1.5，(1.5≦$RS4_2$≦12.0)
	$RS4_3$=9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=5.21，(1.5≦$RS4_3$≦6.0)

二氧化碳減量指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：台北市中正區南海段 231-1 等 38 筆地號

建築構造：RC

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， CCO_2=0.82－0.5×Sr=○，(0.0≦RS5≦8.0)
■否	進入以下評估

三、CO_2 減量評估項目

A、 形狀係數 F

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

D、耐久化係數 D

大項	小項	di
耐久性	建築物耐震力設計 d1	0
	柱樑部位耐久設計 d2	0
	樓版部位耐久設計 d3	0
維修性	屋頂防水層 d4	0.05
	空調設備管路 d5	0.
	給排水衛生管路 d6	0.05
	電氣通信線路 d7	0
其他	其他有助於提升耐久性之設計 d8	0
D＝Σdi，且 D≦0.2		0.1

B、輕量化係數 W

評估項目			Wi	ri
重項目（※二氧化碳減載）	主結構體	□木構造 □鋼構造、輕金屬構造 □RC 構造 ■SRC 構造 □磚石構造	1	1
	隔間牆	■輕隔間牆 □磚牆 □RC 隔間牆	-0.1	1
	外牆	□金屬玻璃帷幕牆 ■RC 外牆 、PC 版帷幕牆	1	1
	衛浴 W_4	□預鑄整體衛浴	0	0
	RC、SRC 構造混凝土減量設計	■高性能混凝土設計 □預力混凝土設計 □其他混凝土減量設計	-0.1	1
W =Σwi×ri，且 W≧0.7			0.8	

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 率(Xi)	1	1	0	0	0	0	0
CO_2 排放量影響率(Zi)	0.37	0.067	0.05	0.05	0.05	0.10	-
優待倍數(Yi)	3.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0	6.0
單項計算 Xi × Zi × Yi =	0.13	0.4	0	0	0	0	0
R=ΣXi×Zi×Yi，且 R≦0.3	0.3						

四、CO_2 減量設計值計算 CCO_2=F×W×(1-D)×(1-R)=0.53

五、系統得分　RS5=19.40×【(0.82-CCO_2)/0.82】+1.5=8，(0.0≦RS5≦8.0)

廢棄物減量指標評估表(2015)

一、建築名稱：台北市中正區南海段 231-1 等 38 筆地號

容許開挖土方基準 Mc(m^3)	25675.51	總樓地板面積 AF(m^2)	22485.99
工程不平衡土方量 M(m^3)	25675.51	有利於他案土方量 Mr(m^3)	0
建築構造別減量係數 α2	0	公害防治係數 β	0

二、是否為舊建築物再利用案？

□是	舊結構再利用率 Sr(舊結構體與總結構體之樓地板面積比)=○， RS6=10.0×Sr=○，(0.0≦RS6≦8.0)
■否	進入以下評估

三、廢棄物減量評估項目

A、工程不平衡土方比例 Pie

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

B、施工廢棄物比例 PIb

營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi
金屬系統模版	0	0.04	0
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0
預鑄外牆	0	0.04	0
預鑄樑柱	0	0.04	0
預鑄樓版	0	0.03	0
預鑄浴廁	0	0.02	0
乾式隔間	1	0.03	0.03
其它工法	1	-	0
營建自動化優待係數 α1=Σri× yi=0.03			0

PIb=1.0-5.0×α_1-α_2= 0.85 ；且 PIb≧0.0

C、拆除廢棄物比例 PId

	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率(Xi)	1	1	0	0	0
加權係數(Zi)	CSERx0.08= 0.03	CSERx0.04 0.053	0.46	0.15	Z5
單項計算 Xi × Zi ×=	0.03	0.053	0	0	0
γ=Σ Xi × Zi=	0.05				

PId=1.0-α_2-10.0×γ= 0.17 ；且 PId≧0.0

D、施工空氣污染比例 PIa

PIa=1.0–Σ(α_{3i}) = 0.32 ；且 PIa≧0.2

四、廢棄物減量設計值計算 PI=PIe+PIb+PId+PIa-β=2.84

五、系統得分　RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=3.33 ，(0.0≦RS6≦8.0)

室內環境評估表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：台北市中正區南海段 231-1 等 38 筆地號

二、室內環境評估項目-(1)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
音環境		外牆、分界(*1)	下列三項，擇一計分： ·單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧20cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧5cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 dw≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧4.8cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧55dB(*2)	A1=30	A=30	X1=A+B+C=100	Y1=0.2	X1×Y1=20
			下列三項，擇一計分： ・單層牆：RC 牆含粉刷厚度 dw≧15cm、磚牆含粉刷厚度≧24cm ・雙層板牆：雙層牆板間距 da1≧10cm，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度(dw)≧5cm，且雙層實心面板總厚度 db≧2.4cm ・檢附牆板隔音性能証明 Rw≧50dB(*2)	A2=20				
			·牆板構造條件未達 A1、A2 標準者	A3=10				
		窗	下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm2$, *3)且玻璃厚度≧10mm ・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm2$, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧35 或 Rw≧40dB (*2)	B1=35	B=35			
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 2 等級($2m^3/hm^2$, *3)且玻璃厚度≧6mm ・符合氣密性 8 等級(($8m^3/hm^2$, *3)之雙層窗，窗間距≧20cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧30 或 Rw≧35dB (*2)	B2=25				
			下列三項，擇一計分： ・符合氣密性 8 等級($8m^3/hm^2$, *3)且玻璃厚度≧8mm ・符合氣密性 8 等級($2m^3/hm^2$, *3)之雙層窗，窗間距≧10cm 且玻璃厚度≧5mm ・檢附窗戶隔音等級曲線 ≧25 或 Rw≧30dB (*2)	B3=15				
			・窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者	B4=10				
		樓版	下列三項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧17dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧20dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦55dB (*4)	C1=35	C=35			
			下列三項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧15dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧12dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df)≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧15dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦60dB(*4)	C2=25				
			下列三項，擇一計分： ・RC 樓板版厚度(df)≧15cm ，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧10dB(*4) ・RC 樓板厚度(df)≧18cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧7dB(*4) ・鋼承板式 RC 樓板厚度(df) ≧19cm，其上加設固定式表面緩衝材△Lw≧10dB(*4) ・檢附樓板衝擊音之隔音等級 Ln,w≦65dB(*4)	C3=15				
			・RC、鋼構複合樓版厚度(df)<15cm 或木構造樓版	C4=10				

二、室內環境評估項目-(2)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
光環境	自然採光	所有建築類型之玻璃透光性	・清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2=D+E+F=80	Y2=0.2	X2×Y2=16
			・色版玻璃等(可見光透光率 0.3~0.6)	D2=15				
			・低反射玻璃等(可見光透光率 0.15~0.3)	D3=10				
			・高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=5				
		辦公、研究、實驗、臥房、病房、客房等 居室空間，以自然採光性能 NL 指標評估	・0.90≦NL	E1=60	E=40			
			・0.80≦NL＜0.90	E2=40				
			・0.70≦NL＜0.80	E3=30				
			・0.60≦NL＜0.70	E4=20				
		上述以外空間	·不予評估	E5=36				
	人工照明	辦公、閱覽室、圖書室、教室等空間之 照明	·所有空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F1=20	F=20			
			·所有居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F2=15				
			·面積一半以上居室空間照明光源均有防眩光隔柵、燈罩或類似設施	F3=10				
			·照明狀況未達 F1、F2、F3 之標準者	F4=0				
		上述以外空間	·不予評估	F5=12				
通風換氣環境	可自然通風型	全年或季節性採自然通風之空間部分以自然通風潛力 VP(*7) 指標評估（面積為 Af1）	・0.80≦VP	G1=100	G1=○	X3=(G1×Af1+G2×AF2)÷(Af1+Af2)=○	Y3=0.3	X3×Y3=30
			・0.70≦VP＜0.80	G2=80				
			・0.60≦VP＜0.70	G3=60				
			・0.50≦VP＜0.60	G4=40				
			・VP＜0.50	G5=10				
	全年空調型	全年以分離式、VRV 或中央空調為主的密閉空調型空間部分（面積為 Af2）	·所有居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G1=100	G2=100			
			·80％以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G2=80				
			·60％以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G3=60				
			·40％以上居室空間設有新鮮外氣供應系統者（需提出外氣引入風管系統圖說）	G4=40				
			·低於 40% 居室空間設有新鮮外氣供應系統者	G5=20				

二、室內環境評估項目-(3)

大項	小項	對象	評分判斷	查核		小計	比重	加權得分
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	‧基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=30	X4=H+I=75	Y4=0.3	X4×Y4=22.5
			‧少量裝修量(七成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30				
			‧中等裝修量(五成以上天花或牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20				
			‧大量裝修量(七成以上天花及牆面被板材裝潢者)	H4=0				
		展示、商場、劇院、演藝廳等特殊裝修需求空間	‧不予評估	H5=24				
	綠建材	綠建材使用率(*8 附計算或說明)	‧Rg(*9)≧Rgc+15%	I1=60	I=45			
			‧Rgc+15%＞Rg≧Rgc+10%	I2=45				
			‧Rgc+10%＞Rg≧Rgc+5%	I3=30				
			‧Rgc+5%＞Rg≧Rgc	I4=20				
			‧裝修毫無採用綠建材或 Rg＜Rgc	I5=10				
	其他生態建材(優惠得分)(附計算或說明)	接著劑	‧50% 以上接著劑數量採用綠建材	J=20	J=0	X5=J+K L+M+N+O=0	Y5= 0.2	X5×Y5=«其他生態建材裝修»
			‧不符以上條件者	J=0				
		填縫劑	‧50% 以上填縫劑數量採用天然材料	K=20	K=0			
			‧不符以上條件者	K=0				
		木材表面塗料或染色劑	‧50% 以上木材表面採用天然保護塗料	L=20	L=0			
			‧不符以上條件者	L=0				
		電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材	‧50% 以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20	M=0			
			‧不符以上條件者	M=0				
		建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材	‧50% 以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20	N=0			
			‧不符以上條件者	N =0				
		其他	‧使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	O=認定給分	O=0			

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi=88.5

四、系統得分	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=10.3，(0.0≦RS7≦12.0)

水資源指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：台北市中正區南海段 231-1 等 38 筆地號

基地所在地區	台北	大型耗水設施	有
日降雨概率 P	0.26	日平均雨量 R	3.85
集雨面積 Ar	1046.7	儲水天數 Ns	11.69

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3
b	小便器	1
c	供公眾使用之水栓	1
d	浴缸或淋浴	«浴缸或淋浴»
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3
f	空調節水	3
	水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f=	11

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量 Ws

日集雨量 Wr = R × Ar = _

雨水利用設計量 Wd =ΣRi = _

Ws = ⇨ _ (Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量 W_t

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf (公升/(m^2.日))	Af 或 Nf(m^2)	全棟建築總用水量 Wt (公升/日)
➢	«建築使用類別»	_	_	_	_

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t$ = «Rc»%

D、雨水貯集槽 V_S = 35m^3 標準值 V_C = 19.1m^3 «水資源» 合 □不合格

三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f=11

四、系統得分	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5=8，(1.5≦RS8≦8.0)

污水垃圾改善指標評估表－基本型（2015 年版）

一、建築名稱：台北市中正區南海段 231-1 等 38 筆地號

二、污水垃圾改善評估項目

A、污水指標查核

污染源	查核對象	合　格　條　件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	■
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	□
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	□

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

B、垃圾指標查核

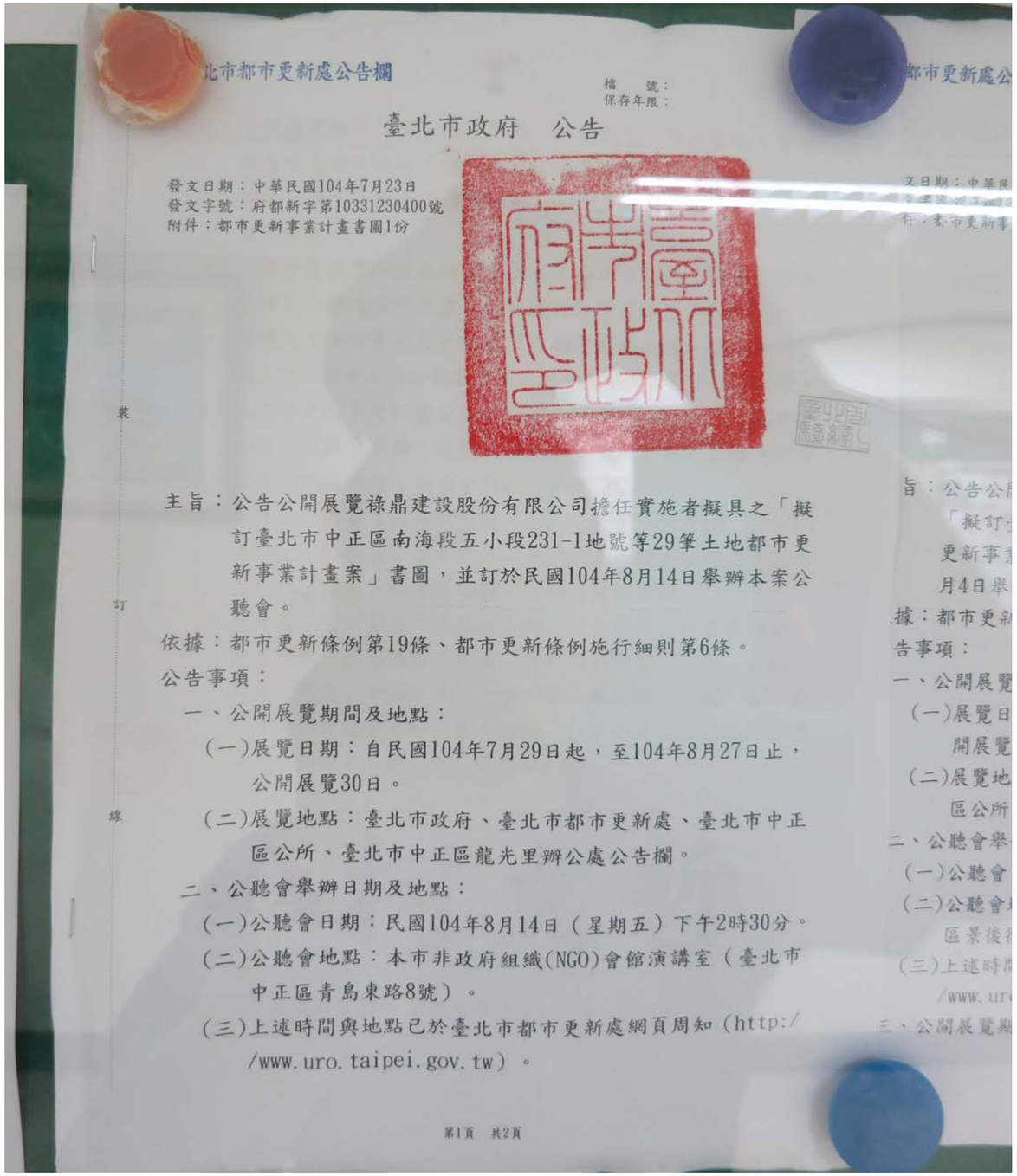
垃　圾　處　理　措　施(檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9.項不能重複得分)	G1=8 分	□
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G2=5 分	□
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3.只能任選其一，限已完工建築申請)	G3=2 分	□
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)	G4=4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

三、污水垃圾改善設計值計算 GI=ΣGi=14

四、系統得分	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=3.56，(0.0≦RS9≦5.0)

附錄十、公辦公聽會公告張貼與會議照片及發言要點

1. 公辦公聽會公告張貼(臺北市都市更新處)



北市都市更新處公告欄

檔　號：
保存年限：

臺北市政府　公告

發文日期：中華民國104年7月23日
發文字號：府都新字第10331230400號
附件：都市更新事業計畫書圖1份

主旨：公告公開展覽祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案」書圖，並訂於民國104年8月14日舉辦本案公聽會。

依據：都市更新條例第19條、都市更新條例施行細則第6條。

公告事項：

一、公開展覽期間及地點：

(一)展覽日期：自民國104年7月29日起，至104年8月27日止，公開展覽30日。

(二)展覽地點：臺北市政府、臺北市都市更新處、臺北市中正區公所、臺北市中正區龍光里辦公處公告欄。

二、公聽會舉辦日期及地點：

(一)公聽會日期：民國104年8月14日（星期五）下午2時30分。

(二)公聽會地點：本市非政府組織(NGO)會館演講室（臺北市中正區青島東路8號）。

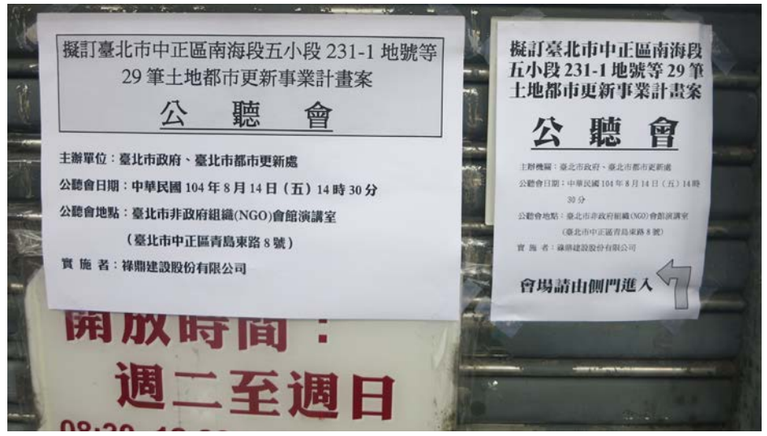
(三)上述時間與地點已於臺北市都市更新處網頁周知（http://www.uro.taipei.gov.tw）。

第1頁　共2頁

2. 公辦公聽會公告張貼(臺北市北投區文林里辦公處公告欄)

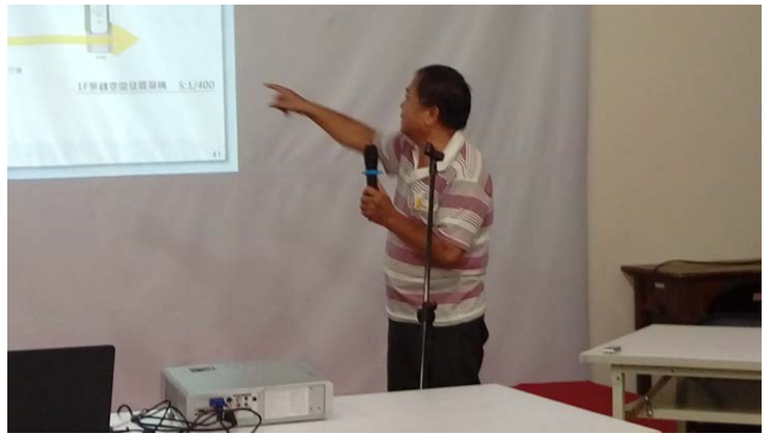


3. 公辦公聽會會議照片


擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等
29 筆土地都市更新事業計畫案
公 聽 會
主辦單位：臺北市政府、臺北市都市更新處
公聽會日期：中華民國 104 年 8 月 14 日（五）14 時 30 分
公聽會地點：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室
（臺北市中正區青島東路 8 號）
實 施 者：祿順建設股份有限公司
擬訂臺北市中正區南海段
五小段 231-1 地號等 29 筆
土地都市更新事業計畫案
公 聽 會
會場請由側門進入
開放時間：
週二至週日


里長
區公所








里長
區公所


圖 例
土地面積(㎡)
比例(%)
344.00
14.93%
1,960.00
2,304.00





4. 公辦公聽會發言要點

祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市種區南海段五小段231-1地號等29筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、 時間：民國 104 年 8 月 14 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、 地點：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、 主持人：臺北市都市更新處 柯幫工程司鑑庭代

肆、 出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　記錄：馮建穎

伍、 主席致詞：

本次公聽會係依法於都市更新事業計畫公開展覽期間舉行，透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。

陸、 與會單位發言要點：

一、 財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

1. 依貴府 104 年 7 月 23 日府都新字第 10331230402 號函辦理。
2. 謹提供本分署意見如下：

(一)查本案都市更新範圍內國有房地、使用分區、面積分述如下：

(1)本署經管同小段 231-1、252-2、252-3、259、259-1、275、275-2 地號（於 103 年 10 月 7 日因分割增加 252-3、259-1、275-2 地號 3 筆）7 筆國有土地，面積合計 202 平方公尺，使用分區為「第三種住宅區」、「第三之一種住宅區」。

(2)臺北市政府工務局新建工程處（以下簡稱新工處）經管同小段 253-2、253-3（因分割增加）地號 2 筆國有土地，土地面積合計為 146 平方公尺，使用分區為「第三之一種住宅區」、「第三種住宅區」。

(3)前述 9 筆國有住宅區土地面積總計 348 平方公尺占本案更新單元總面積 2,304 平方公尺之比例為 15.10%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則）第 3 點第 3 項得研提主導辦理都市更新之規定，爰本分署不考量實施都市更新事業。

(4)因本案採權利變換方式實施，故更新範圍內本署經管同小段 231-1 地號等 7 筆國有土地，依處理原則第 7 點第 2 項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。又依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 11 點規定略以，依處理原則第 7 點第 2 項規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。另新工處經管同小段 253-2、253-3 地號 2 筆國有土地，業經本署 104 年 4 月 23 日台財產著接字第 10400105560 號函示免辦理變更為非公用財產，爰新工處經管國有土地參與都市更新意見，仍請逕洽該處表示意見，請實施者將上述國有土地處理方式完整載明於事業計畫書正文中，並釐正土地清冊、面積等相關資料。

(二)本案容積獎勵（不含容積移轉）67.98%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週

遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及上地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。

（三）內部裝修工程費用占結構體工程費用之比例為37.52%,請實施者說明其必要性及合理性。

（四）本案共同負擔除上述費用過高外，提列之鑽探費用單價(7 萬 5,000 元／孔)、外接水、電、瓦斯管線工程費用單價（7 萬 5,000 元／戶）、地籍整理費單價（2 萬元／戶）、人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（12.25%）等項目皆以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定上限提列，導致本案共同負擔比例達 38.71%，偏高而不合理，請實施者檢討，調低共同負擔費用提刊，以符合理性與必要性。

（五）本案國有土地比例 15.10%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，而本案國有房地亦不為銷售；請實施者檢討辦理，以符合理性與維護全民及公

產權益。

（六）信託費用列屬共同負擔項目，綜觀處理原則並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰請實施者於事業計畫載明，國有土地不以信託方式辦理，亦不同意該信託費用列為共同負擔項目。請實施者將前述意見載明於事業計畫書中。

（七）依本著 104 年 4 月 7 日台財產署改字第10450002200 號函檢送 104 年 3 月 19 日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」紀錄結論國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案，本署僅就實施者銷售勞務部分負擔該營業稅，並主張依都市更新條例第 30 條規定，將該營業稅納入權利變換費用之提列」項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述會議結論辦理。

（八）請實施者說明事業計畫書第附錄五-8 頁所提列鄰房鑑定費用之戶數計算憑據（例如和平西路一段147 號 1 至 9 樓提列 26 戶、168 號 1 至 12 樓提列 59 戶、泉州街 61 號提列 4 戶等非以一門牌提列一戶之情形）。

（九）本案實施者於事業計畫書第 13-1 頁登載選配原則『土地及建物所有權人以靠近原位置原樓層選配為原則』限縮土地所有權人選擇分配單元之權利，本分署無法同意，請實施者修正該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。

（十）依臺北市都市更新自治條例第 26 條第 1 項規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實

施者開闢。爰實施者擬協助開闢本案更新單元範圍外北側道路，其中涉本署經管同小段 275-1、276-4 地號 2 筆國有道路用地，應由貴府工務局新建工程處依國有財產法等相關規定辦竣撥用後，再交由實施者開闢，請實施者載明於事業計畫書正文適當章節中；並請貴府依規定程序辦理。

二、 臺北市政府財政局(書面意見)

1. 依本府 104 年 7 月 23 日府都新字第 10331230402 號函辦理。
2. 本更新範圍內本府工務局新建工程處經管同小段 291 地號市有土地由第三之一種住宅區變更為道路用地，本局前以 103 年 12 月 27 日北市財開字第 10335144100 號函請貴處協助釐清是否係因涉及道路截角並得剔除於更新範圍外，及該筆土地規劃作人行步道使用是否符合都市計畫土地使用分區管制等疑義在案，仍請貴處及實施者釐清卓處。

三、 所有權人－黃啟光（276-1、276-3、282 地號土地）：

1. 主持人各位里民大家好，我再補充一下，在去年，6 月 9 日，我們三位許昆山先生、李文貴先生還有黃啟光，三位到長春路他們的總公司，我們協議好一起簽同意書，本來希望同意書是隔一天等到他們把協議書給我們後，再由鄰長交給他，當時在場的除了我們三位以外，還有鄰長吳佩芝女士、副總張鵬澤先生、經理曾麗娟、還有一位法務，我們本來是同意書晚一點再給他，等到他們把協議書給我們之後我們再交給他，結果因為趕著送件，我們就同意先把同意書先給他，他再隔一天、兩三天在把協議書寄給我們，到現在大概只有李文貴先生收到，許先生跟我，昨天前天我才知

道他沒收到，我本人就一直沒收到，我從去年大概 8 月、10 月、11 月後來到今年的 1 月多都寄存證信函，到今天的 7 月、8 月都寄存證寄函反映，我覺得誠信問題，我們是相信他，才把同意書交給他，他竟然不把協議書給我們，其實這個問題已經是第二次了，誠信問題會讓心裡覺得很奇怪，這是第一件事情。第二是我希望他，祿鼎公司能提供 6 月 17 日送件的時候的同意比例，不是後來的，那時候的土地比例及建築面積比例，有沒有符合 3/4，一樣掛號給我們，這樣我們才知道，因為這樣他們如不符合就不能提事業計畫，只能提概要，所以我希望扣掉我們三位，再講一次，李文貴、許昆山、黃啟光，看看有沒有 3/4，如果沒有過 3/4，他們不應該進入事業計畫，只能到概要，我希望這個東西能處理一下，因為我覺得誠信問題讓我未來以後的權利變換，會讓大家覺得心毛毛的，因為他講了一年都不給，一年多了，讓我心裡覺得很不舒服，謝謝。

2. 主持人、各位住戶，我要表示說，我們跟副總在談的是，現在的協議跟權利變換是擇優，你們都會這樣送，上面至少會這樣備註，上面都會備註這樣的建議，那代表是什麼意思？這是兩個都可以，他這樣硬塞到只有權利變換，那我覺得我們都是第一次都更就這樣騙掉了，你聽得懂意思嗎？我覺得這樣不合理，我上次跟他協調後，我原本是權利變換跟協議是擇優，當然他不會講這句話，你聽的懂意思嗎？他就是不給我，所以我就覺得說副總這樣講喔，對懂都更的人都這樣子的話大家會沒完沒了，你聽的懂意思嗎？至少要擇優，大部分都會這樣鼓勵我們，那代表什麼意思？如果後續要走法律，那就很麻煩了，那沒關係，到時候

要走法律就走法律，我希望他一定要提供我 6 月 17 日送件的時候，不是現在喔！那時候的土地面積同意的比例，扣掉我們三位，這三位扣掉，看看是不是仍符合 3/4，這一點我希望他一定要提供，這樣我們才能知道要不要走其他程序，務必提供，用掛號寄給我們三位住戶，再來是說程序問題，他一直用這個，沒經驗讓人覺得非常不合理，那大家都協議書都要走權利變換，那我就閉嘴，都不能走，都走權利變換，我沒話講，我鼻子摸了，聽的懂我的意思嗎？他現在講只有權利變換而已，那你的私契就都不合理，是不是，所以說，為什麼我很注重這件事，我還是被騙，那別人怎麼辦？這件事會沒完沒了，所以誠信是公司最基本，他連誠信…，再講一次，許崑山先生，李文貴先生還有我們黃啟光先生，還有一個鄰長吳佩芝女士，還有他們副總張鵬澤，曾麗娟，有證人在場，說真的不能這樣子玩，我們是同意趕著送件，本來同意書是協議書給我們了，我們才把同意書交給他們，謝謝。

3. 只有我是權利變換及協議書為擇優，代表與其他兩人談的是以協議書為主。當初就實施者提供的書內容去談，並沒有多要求。

四、 所有權人－許楊秀菊（260 地號土地），由許崑山代表發言：

1. 這個黃啟光教授跟本人總共對方是三個人，一起在他們的公司，然後來談這個合建的事情，我們所談的是以權利變換方式先給你們，但談好了以後，協議內容我們個人才跟公司才做分配處理，但是他那天說公司董事長不在，所以隔天蓋完章就寄過去了，蓋到現在，等到都更處臺北市政府發這個公文到了，都還沒有聽

到他們任何消息，這個跟我們所協議的種種來交到的手上，等到我們知道的話已經只剩一個禮拜，我們都已經來不急跟他們談了，這樣子我們竟然協議不成，他用這個手段，我們都受騙了啦！我們基於同情這個趕快及考慮其他人的利益，趕快給他通過，然後他拿到我們的同意書以後，竟然就置之不理，我認為這個事情非同小可，一定要由我們來跟他們好好的談妥，然後這個都更案，如果相關單位敢這樣就核准，我現在先提出警告，你一定將來一定承擔責任，因為我們都協議了，你不能用權利變換我就草草的了結..，絕對沒這個事，因為這涉及到個人的利益，還有跟公司種種狀況，合建契約書談到有關，必須三十日內必須要把房屋交給他們，你要知道我們那個店面啊，我租給別人是有長期合約的，他的困難不是在我跟建商之間，在我跟承租向我承租的，是有合約契約的關係，我一再強調，至少要三個月的緩衝期，等到我跟承租房子的人，透過協商或是補償他一佰多萬，的這個裝潢費用，這個事我跟租我房子的事情，所以我們昨天前…談了四、五天，他一直都不同意，他說是一個禮拜，這是公司的規定，第一點，請各位市政府代表評評理。第二點，有關跟鄰地的糾紛方面，這塊土地原則上，東西南北店面的右側，大門店面的右側，有真正有鄰房需要鑑界，可能也會發生一些大家有爭執的部分，他居然說要由我們甲方啊三十日處理完畢交給他們，你說這種鄰房土地的糾紛，一個月之內我們能夠解決嗎？所以一直要求這個要雙方共同協力，由實施者來妥為申請地政機關來做鑑價興建，透過協商日期由跟我鄰房大家處理到完滿為止，這個日期根本就無法計算，我認為我是要求這個日子以協商我們完

滿，不要說用命令方式，如果在契約還有一個第十三條非常嚴重，這邊也有都更參加戶、有政府代表，這一點講下去啊我認為..我認為即將有很大的事情會發生，所以還有其他的，譬如說，土地信託方面，他這麼規定，由他們指定什麼，我也要求說，如果是公銀行庫，由我們對他們百分之百信任，如果是私人行庫以及其他經建營公司，我們必須要告知我們，由我們去評估他們信譽程度，這是基於兩方面的利益共同所在，你要知道再大的銀行都會倒閉，台灣有倒閉過，美國也有倒閉過，你這樣子的話，如果找了一家銀行，這銀行又不建全，或是由他們一個什麼建經公司，或土地拿去抵押貸款以後，房子還沒有建到，因為種種原因啊天災地震或者是不可預料的因素，他跑掉了，我們怎麼辦？我們保障在哪裡？第三點，還有我們希望，這個建物也很快給他建好，因為我發覺到現在我們政府，非常害怕我們老百姓得利，也害怕建商得利，你臺北市為什麼訂定這種獎勵條款，這邊做個草皮，我給個糖果吃，我那邊種個什麼綠色，我給兩個糖果吃，像這樣行政機關都可處理，也可高可低，現在全世界各國有很多國家對這個房子是有限制建蔽率，但是高度都是沒有限制，臺北市自從 15 年以來，我經常在外國跑，有很多我們現場的政府機關，你去藉著考察名義，到外國難道去玩一玩就回來了嗎？你要都市考察你要深入他們怎麼建設都市，你給的容積多少？高度多少？臺灣的土地很小，整個臺北市你如果都可以建一百層大樓，我認為以臺灣人口用不完，第一個好處，政府稅收無窮無盡，第二個好處，我們經濟馬上起來了，不用到 0.6%，不用怕新臺幣降到 30，我認為是 33 啦！如果大陸再下來也可能 35，建築會發展，

百業不蕭條，只有這個行業，臺灣經濟會往上發展，我希望就是說，政府單位應該給，不要說什麼啦，就是百分之百(容積)，圖利老百姓沒有罪，圖利建商才有罪，我敢講，你政府硬起來，只要我們都更處敢當敢為，我就給你百分之兩百也可以，有違什麼法？這個法都是人訂的啦！這個都是要殺死建築業，如果以這個都更法來講，臺北市啊越來越落後，還比不上非洲海岸迦納首都，什麼首都一大堆，他們的都市建設越來越漂亮越來越高，就我們政府在設限，還有很多，我來不及講啊！以後如果有涉及到裡面有一條，說要實質的回答或有什麼建議？我認為涉及到政府的，我認為不論是都更處、審議委員會，你直接這樣回答，某些問題不是建商所能承擔，我就是這麼堅持，如果你就這樣通過你試試看，我跟你講啦，我會跟政府纏到死，按照現行法令規範一個禮拜必須答覆，你一個禮拜沒有辦法答覆，你說要會同其他單位，你也要告訴，人民陳情法就規定一個禮拜，你現在記得，不能說都放在那邊不管，這個是有法律規範，你如果沒有限期答覆，就是瀆職，我跟你講，現在限制發言 2 分鐘，我至少可以講 2 個小時，好！到這裡為止。

五、 所有權人－蔡朝漠（254-1、289、290 地號土地），由蔡朝和代表發言：

1. 大家好，去年宋教授有講樓下店面太狹長的問題，面寬不夠，今年還是沒有改，保持原狀而已，店面中還多一支柱子，能看嗎？我的意見供參考，你看設計圖都沒改啊。

六、 所有權人－蔡雲憲（283、285 地號土地）：

1. 剛剛其實我們的意見只有三個人，其實我們都更走到

現在真的很不容易，而我希望說如果你基本權益該爭取的，我一定贊成，那是個人基本權益，但是你不要過分貪得無厭，貪得無厭那就不行啊，對不對？那我們走到現在，走了快 10 年了吧？許先生的條件我個人是覺得合理，黃先生你所有一些基本的樓下土地是很大，畸零地都給你了，你買那個房子才買多少錢？你也不要貪得無厭，要合理的爭取你的權益我支持。

七、 所有權人－葉宏興（285、287 地號土地），由陳慈玲代表發言：

1. 我想請問一下，剛才爭議的 3/4，是面積的 3/4 還是人數的 3/4？所以跟人數無關、跟地主人數無關？只有土地面積持有部分有關是不是？因為據我所知，之前我們一兩個鄰居他沒有辦法簽同意書是他真的沒有辦法再搬到其他地方再回來住這個房子，所以他一直再撐一直再撐沒有辦法簽同意書，所以我才會問說如果說這幾位土地面積很大的可是他們是兩個人，但我們弱勢的鄰居也兩個人，若是以人數來算的話，他們願意在這個時候為了大家的福利願意簽的話，我們就不用在這邊爭執，那如果法律上是以面積來算的話，那我們只好…謝謝。

八、 實施者團隊－安邦工程顧問股份有限公司郭總經理建興：

1. 這個案子已經從概要，從劃定核定也變更劃定，時間上也經歷很長一段時間，那基本上這個案子，其實未來各位也知道剛剛也有提到就是以權利變換的方式來實施，協議的部分基本上是私契的行為，協議如果說相關的一些條件，也許因為相關條件的問題以至於協議的部分沒辦法簽署，基本上還可以經過溝通的方

式，同意書我們所表明的就是以權利變換的方式來處理，我們現在的處理方式，因為現在已經把事業計畫掛出去，也按照未來的權利變換方式來實施，私契的行為當然我們相關的一些條件簽署當然沒有問題，如果有誤解的話，我還是可以繼續溝通協商，因為未來還是有權利變換，現在目前的獎勵值因涉及到老舊公寓專案，所以總體的獎勵值，整個未來的樓地板面積會多少不是很明確的，那要更明確的話，我想也要事業計畫審決下來之後，樓地板面積確定，包括權利變換，包括相關私契的也會比較明確，我想這個還是有可以做積極的溝通協調空間，以上說明。

2. 有關國產署書面意見部分，我們會針對相關內容，包括容積的計算等等，會在報告書裡面做相關的回應，以上說明。

九、 實施者團隊－祿鼎建設張副總經理鵬澤：

1. 剛剛許先生，包括黃先生之前還有一位李先生，之前確實有再我們公司協商過，當初協商還是以權利變換為基礎，會再私下溝通，他們有要求一些條件，原則上其實那次條件大家都差不多，只是有一些問題會有些爭議，我們還會繼續溝通下去，但是我們還是要以權利變換為主；那剛剛那位蔡朝和先生，因為他這個店面，前陣子有他再溝通，他說他店面可能不想要了，想換到樓上，所以我們這個圖還沒做好，就還沒去做一個修正，因為他如果考慮換到樓上的話，這個部分我們可能就給其他店面使用，原則上，他也還沒有百分之百確定，所以這個部分，也是還在溝通協調，那到時候權利變換價值下來那如果店面還有可能變動一下。

2. 他們這兩位，私底下我們還是會繼續跟他們協商，那是說，剛黃先生有講了，私契部分的條件，跟權利變換結果他要擇優，這個我們董事會沒辦法接受，因為私契部分已經給他很多了，那你現在又要擇優，要不然我們說，你擇一可以，要不然你就權利變換，要不然你就私契，他又不要，所以他的部分就是卡在這個地方，這個我們還要繼續協商，那許先生我們一直持續跟他協商，包括蔡先生也是一樣，其他的部分我們沒有什麼大問題。
3. 對不起我要回應一下，沒有錯，我們是擇一不是擇優。

十、 主持人－柯幫工程司鑑庭：

1. 有關剛黃先生說要撤同意書的這個部分，依照臺北市政府處理都市更新撤銷同意作業程序規定，第三點，都市更新事業計畫報核後，所有權人不同意公開展覽之都市更新，後續如果說撤銷同意書之後，同意比例未達都市更新條例之規定，我們會提請都市更新及爭議處理審議會來處理。
2. 關於以上公有土地的意見，都會納入本案事業計畫書裡，後續作為都更審議的參考，關於其他兩個實施者要協助辦理的部分，請實施者回應。
3. 有關同意比例的部分，依都市更新條例第 22 條的規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十一條規定應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。
4. 同意比例的部分，還是依照都市更新條例的規定來辦理後續，有爭議的部分，仍會提請本市都市更新及爭

議處理審議會討論。

十一、 學者專家－張委員鈺光：

1. 去年報核的時候 6 月 17 日，我先大概把流程說明，他送了之後同意書是否有效？送了之後變成說他們內部會先看同意書有沒有效？送的部分如果扣掉無效的，就知道有沒有符合送件的門檻，但因為現在有個問題就是說，你們當初是因為案子比較趕，所以趕著送同意書，當初你們就先送了同意書，但你們有其他就是說有關於你們的協議書，就是私契的部分，他們沒有完全同意，但是因為這是兩個部分，一個是同意書，一個是私契，這兩個原則上要綁在一起，你們的理解是應該要綁在一起，但是對於這方面，對有關行政機關來講就要審說要他有沒有拿到你們的同意授權，我必須要告訴各位就是說他已經送了，那如果說符合畢竟就是當初內部符合之後才會進行下一個流程，所以進行到此階段看起來其形式上是符合。另有關「同意書的無效」跟「同意書的撤銷」，這兩個在法律上的差別，「無效」就是只送了但是不符合，那這個是完全不發生同意效力，但是你們今天所簽署的同意書，此部分，是後來你們覺得沒有達到你們當初約定的事項，那是屬於「撤銷」，這個部分假設就是屬於撤銷，所以倘還有爭議的話，就如同剛才都市更新處同仁所提到有關更新案撤銷同意的作業程序，相關資料、訊息可以詢問都市更新處的同仁，或是上臺北市都市更新處的網站查詢，因為這些資訊都是公開的，我想也是因為除了你們三位很關心，其他地主也都很關心，所以我將整個流程加以說明，如果說今天依照這個程序仍有爭議的話，在公展期滿之前，依照臺北市都市更新

處相關作業規定必須以書面撤銷意思表示，並敘明其理由就是因權利義務不相符，本案在判斷上不是很難，因為有私契、沒私契或是有擇優這個權利義務很明顯是有差異，但是，我要再說明一點就是，撤銷同意的部分，還是必須要送到都市更新及爭議處理審議會，由所有審議委員審查符不符合撤銷要件，就算這三位所提的都同意撤銷之後，本案是否回到申請報核當時就是一個無效認定，依臺北市處理都市更新案撤銷同意書作業程序第 8 點，會給予實施者一個月的期間補正，倘實施者一個月內如果沒有辦法拿到其他更多人的同意書，符合法定門檻，那這個案子就是到此為止，沒辦法再進行下去，但是，假如可以在一個月內拿到其他住戶的同意書，還是有補正的程序。另外有一點我再補充說明一下，有關蔡先生所提，就是對規劃設計有些意見，但是就是說這個案子他們已經送進來，依目前都市更新案件送審程序，現在實施者沒有辦法主動去變更設計內容，必須要進入審議會審議時說明修正內容，因為實施者如果變更，代表與原本報核時的內容不同，可能重新要從公展公聽會開始，這個部分就是說要請各位地主後續對這個案子還是要持續的參與關心。另外本案比較大的問題就是基地旁邊 261 地號，261 地號為三面開挖、開挖率問題，鄰居有可能會有爭執，對鄰房結構安全本身也恐有影響，但是就目前看到比較沒問題的是 254 地號是兩面開挖。請實施者回應一下，或是之後再回應。其實今天很難得大家都在，我們開這公聽會的目的，一方面是要把這整個計畫的完整原貌，提供給各位，另一方面就是說去吸收多元的意見。其實本案按目前同意比例，其實是有一點危險，仍請實施者持續進行整合、

溝通與協調，我大概先做這樣的一個補充。

2. 如果 6 月 17 日報核時，同意書為您所簽署的是有效的。另有關信託部分，係為避免繼承等相關問題，影響本案後續進行。信託給公股銀行與私人銀行之差別，一般認為覺得公股銀行比較可靠，其實是顛倒過來的，考量到續接問題，倘案子進行不下去了，私人銀行通常具續接要件並納入契約內，但公股銀行通常沒有。實施者及規劃單位應公開透明資訊，包含信託等資訊內容。

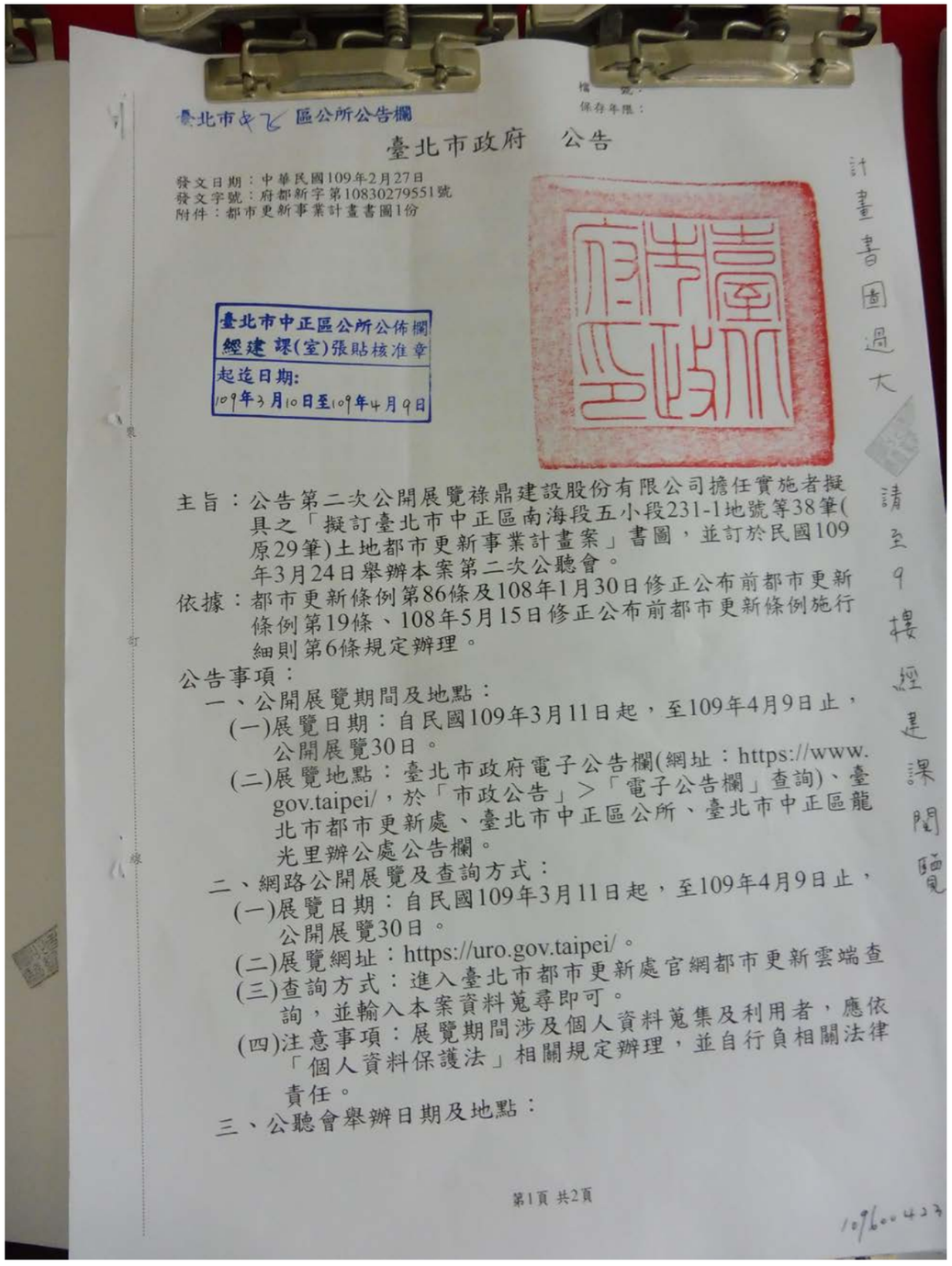
柒、 會議結論：

本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫案內參考，另各位民眾如還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，後續將納入都市更新及爭議處理審議會審議參考。

捌、 散會（下午 4 時 0 分）

第二次公辦公聽會公告張貼與會議照片及發言要點

1. 第二次公辦公聽會公告張貼(中正區公所)



臺北市政府 公告

發文日期：中華民國109年2月27日
發文字號：府都新字第10830279551號
附件：都市更新事業計畫書圖1份

臺北市中正區公所公佈欄
經建課(室)張貼核准章
起迄日期:
109年3月10日至109年4月9日

計畫書圖過大 請至9樓經建課閱覽

主旨：公告第二次公開展覽祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段231-1地號等38筆(原29筆)土地都市更新事業計畫案」書圖，並訂於民國109年3月24日舉辦本案第二次公聽會。

依據：都市更新條例第86條及108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條、108年5月15日修正公布前都市更新條例施行細則第6條規定辦理。

公告事項：

一、公開展覽期間及地點：

(一)展覽日期：自民國109年3月11日起，至109年4月9日止，公開展覽30日。

(二)展覽地點：臺北市政府電子公告欄(網址：https://www.gov.taipei/，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢)、臺北市都市更新處、臺北市中正區公所、臺北市中正區龍光里辦公處公告欄。

二、網路公開展覽及查詢方式：

(一)展覽日期：自民國109年3月11日起，至109年4月9日止，公開展覽30日。

(二)展覽網址：https://uro.gov.taipei/。

(三)查詢方式：進入臺北市都市更新處官網都市更新雲端查詢，並輸入本案資料蒐尋即可。

(四)注意事項：展覽期間涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

三、公聽會舉辦日期及地點：

第1頁 共2頁

109600423

2. 第二次公辦公聽會公告張貼(龍光里里辦公處公佈欄)



3. 第二次公辦公聽會會議照片













4. 第二次公辦公聽會發言要點

祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、 時間：民國 109 年 3 月 24 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、 地點：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、 主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、 出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：戴光平

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長董妍均，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議委員會簡委員裕榮。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者先做簡報，再請各位地主表達意見。

陸、 實施者簡報(略)

柒、 與會單位發言要點:

一、主席說明發言原則：

（一）如有意見表達須完成發言登記。如未登記者，其發言不列入會議記錄內。

（二）原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間。

二、所有權人-黃００（０地號土地）(現場登記發言)：

（一）很高興這個案字進行到這個階段，我原則上是有簽跨街廓、都更及危老，我的原則上是看哪個先開工我就支持哪一個。

（二）第二點請說明有關 ΔA3-1 獎勵值為何在本次版本沒有申請？

（三）第三點是有關共同負擔部分，目前共同負擔比例為 41.23%，感覺建造成本很高，可能是因為結構是 SRC 的原因，這在權利變換階段會影響很大，所以這個在比例部分請要特別注意。

（四）在停車位部分，建議可設置電動充電位置，依據新的獎勵，這樣可以幫這個案子多申請 1%。

（五）建議能在室內能規劃電熱水器多功能切換裝置，以利未來在不同情境下的使用。

（六）現在估的土地成本是在 103 年估的還是在 108 年估的？

三、許００（０地號土地)，由許００代表發言(現場登記發言)：

（一）原本大樓設計是和平西路前退縮人行步道，後來卻因為市政府的要求改成騎樓，我認為建商沒有幫我們把關，因為建商太怕政府了，但是我們才是真真的主人嘛！市政府應該要遵照我們，因為這樣我們 1 樓影響最大，騎樓算到我們的空間要讓出來給大家走，但我們都還要繳這個房屋稅，所以我建議國稅局不應該把騎樓地價稅給 1 樓的人來負擔。

（二）在信託方面要特別注意，在中和有個建商他也有做信託，但是他房子蓋好後故意倒閉，地主都歸零，又故意不點交，建商再成立一個小建商，低價買回。希望本案的信託內容能百分之百的保障我們的財產，不要發生這樣類似的問題。

(三)有關於綠建築獎勵的審查問題，之前去聽審查會議，有人說綠建築是內部減少幾度，而不是材料，獎勵值就沒有了，講這樣是不負責任，政府應該要給我們一個交代。

(四)現在很多建案都沒有設計騎樓了，騎樓對我們 1 樓危害很大，應該要設計人行步道才是合理。

(五)現在的設計跟原來公展版都不一樣了，都跟原本祿鼎跟我協商的不一樣，我們這個協商是法律等級的，正本都在祿鼎公司，我希望祿鼎提供給都更處，因為這件事情他已經違背了他跟我的協議，都更處有義務維護憲法保障我們的居住權，這個問題我希望要由都更處來回覆。

四、所有權人-三豐建設股份有限公司（0地號土地）(書面意見由都市更新處代表宣讀)：

有關祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」，前已迭次通知祿鼎建設股份有限公司表示本公司無意願參加，敬請爾後切勿一再來函困擾為禱。

五、所有權人-洪００等九人（0地號土地）(書面意見由都市更新處代表宣讀)：

有關台北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆土地辦理都市更新乙案，前已迭次向貴處表示無意願參加（至少已有五次回函表示，影本附后)。也曾屢次以存證信函表達應尊重合法權益人的權益在案(影本附后)。呈請爾後切勿一再來函造成聲明人等恐慌為禱。

六、所有權人-劉００（0地號土地）(現場登記發言)：

我跟祿鼎簽約是 100 年 3 月 26 日，到今天已經 9 年多了，當初這塊地是我們鄰長吳佩芝與葉技師大家攜手辦理劃定單元的。而當時簽訂的時空背景與現在已差異太多，請祿鼎與當時有簽約的再次審視一次，看看大家是不是還有意願，據我所知，現在很多人都非常懊悔合約沒有落日條款，請祿鼎再

跟我們重新協商合約內容。

七、所有權人-金００（0地號土地）(現場登記發言)：

(一)在發言程序上如主持人能在說得更清楚一點，各位住戶應該就會更清楚。

(二)同樣是合約問題，祿鼎應該讓簽屬地主知道合約的相關法令問題，才不會發生剛剛前位地主所說的事情。

(三)現在目前有三家建設想要來開發這塊基地，站在地主的角度，只要條件好我都願意簽，也希望大家拿出誠意來談，希望祿鼎把資料都準備好，大家再來談會比較好。

(四)今天能夠開這個會應該代表祿鼎已取得一定比例的同意，我很想知道除了同意的人以外，到底還有哪些人沒有簽，直接公布出來。

八、所有權人-陳００（07地號土地）(現場登記發言)：

(一)第一個問題，公聽會總共會開幾次？

(二)第二次問題，大家覺得是安全重要還是財產重要？我是在意我的安全，當每次看到這房子又危又老，今天我本來是很平靜的心情來參加會議，但看到他們的表現是荒腔走板，又限制我發言的時候，我一定要現場即時馬上自立救助，剛剛聽到大家思考的這麼仔細，我好感動我好幸福能生活在這一區，雖然我們走了 17 年，也可能還會繼續走下去，還可能會繼續面對這些不在乎我們安全的人，我們要很小心，我就只能講到這裡，謝謝大家。

九、所有權人-吳００（0地號土地)，由其先生代表發言(現場登記發言)：

(一)首先，剛剛那位小姐說得很好，安全第一。個人的需求不一樣你可以表達意見，沒有問題，我們都尊重，但也要符合法

令嘛！符合規定嘛！不是貪得無厭嘛！你不能危害到我們的安全嘛！

(二)與祿鼎簽約的權利轉換書 103 年與 106 年不一樣，請說明。

(三)關於與祿鼎簽署的合約，我現在提出來我要重簽，這沒有落日條款，在法令上等於失效，對於祿鼎這樣的行為，我非常懷疑後續祿鼎的建設品質。

(四)另外，重慶南路 54 巷 16 弄 2 號有沒有納入本案範圍內？

十、財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

(一)本案國有土地處理方式如下，請實施者修正處理方式並登載於事業計畫書適當章節內：

1. 查本案更新單元內涉本署經管同小段 231-1、252-2、252-3、259、259-1、275、275-2 地號 7 筆國有土地，面積合計 202 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,308 平方公尺之比例為 8.75%，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。
2. 另臺北市政府工務局新建工程處(下稱新工處)經管同小段 253-2、253-3 地號 2 筆國有土地，經本署 104 年 4 月 23 日台財產署接字第 10400105560 號函示免辦理變更為非公用財產，爰該處經管國有土地參與都市更新意見，請逕洽該處表示意見。

(二)依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 15 點規定，申請分配之位置與其他權利人有重複情形時，請實施者於辦理公開抽籤前，先行協調。爰事業計畫書第 13-1 頁選配原則(二)訂定「.....由選配人先行協調，.....」請實施者修正為「.....由實施者先行協調，.....」。

(三)本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 50.68%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(四)本案國有(非公用)土地比例 8.75%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 41.23%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

(五)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節第 15-6 至 15-7 頁及附錄五-9 信託報價單，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。

(六)依都市更新條例第 57 條第 5 項規定，第 1 項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。

(七)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(八)防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

十一、規劃單位－安邦工程顧問股份有限公司(郭總經理建興)：

(一)我們也跟黃先生多次協調過，這個案子好不容易走到這個階

段，獎勵值目前是爭取 69.37%，相對於危老的獎勵值是蠻優厚的，未來這個案子如經過審議通過以後，就進到選房子也就是選配的階段，我們就儘快加速進度。而如要走危老也需要緣分，因為需要百分之百的同意才能辦理危老，所以我們還是儘量努力讓都更案能促成。

(二) 在相關獎勵值爭取部分，因各項設計也都會相互影響，我們也在都市設計審議中折衷努力了好幾次，最後才爭取到目前69.37%的獎勵值，未來也將以此獎勵做相關的計算。

(三) 有關共同負擔部分，目前我們是事業計畫階段，在這個階段要確定建築設計及相關獎勵值，在核定下來之後我們就會馬上啟動權利變換，各位鄉親就可以選理想合意的房子。

(四) 目前計畫書中相關的基準數值，我們都是用 103 年報核來當作基準。但是未來權利變換階段由我們來選定權利變換報核的前 6 個月內的時間來做評估，那時候計畫書相關的數值都會重新做調整，其相關數值也會有審議委員來做審議的把關，所以不用擔心。

(五) 有關充電座部分，我們在幹事審查時努力爭取看看是否有機會。

(六) 騎樓的設計是因為我們在都市設計的審議需要爭取相關的獎勵值，能爭取到這些獎勵值有相關的條件，而在 74 年左右有訂定在住宅區重要道路應留設騎樓的規定，其中也有包含和平西路，故為爭取獎勵，在審議時依委員意見配合周邊街道紋理及環境貢獻留設了騎樓。

(七) 而在信託部分，我們將加強說明信託的保障內容及相關續建機制讓各位地主鄉親放心。

(八) 綠建築的檢討共有九大指標，本案我們依照指標將爭取到黃金級的綠建築。

(九) 關於三豐建設及洪敏夫等人的意見部分，前述陳情人報核時皆未提供同意書，我們在此也表示尊重，也會再協調溝通。

我們會儘快辦理後續階段，也請更新處協助儘快來幫我們排會審查，讓案子儘快核定。

(十) 原本在老舊中低樓層專案計畫有爭取綠建築相關獎勵，因為都市設計委員認為與都市更新容積獎勵項目有所重複，故不予給予獎勵。

(十一) 有關建築設計方面，從 103 年到現在經過都市設計審議後已較為收斂，都市計畫方面也已進行公展，案件已趨近成熟，接下來將會進到幹事會程序，也會儘快辦理本案後續。

(十二) 而祿鼎與各位地主簽屬的私契雖然不屬審議的範疇，但祿鼎也會信守相關的承諾，本案未來在權利變換階段時，對於還未同意的地主，就按照權利變換的原則選配房屋。

(十三) 這個案子會進行這麼久是因為我們爭取老舊專案相關獎勵，在確定這些內容部分花了比較長的時間，但目前也已有較明確數額。

(十四) 有關私契部分祿鼎會再找地主再溝通協調說明，過去及現在的差異。

(十五) 有關公聽會辦理的次數，因為本次召開與前次公展內容有些差異，為求程序完備才會又再召開。

(十六) 本案未來是以權利變換方式實施，而地主與實施者簽訂的私契，算是對地主的一種保障，實施者也會信守與地主的承諾，對於尚未同意的地主，仍可依照權利變換的機制來選配房子。

十二、學者專家－簡委員裕榮：

(一) 針對本案建議實施者與地主，雙方彼此都要互相好好溝通，因為現在已經沒有老舊中低樓層專案計畫，其相關適用之獎勵容積，新報核案件已不能再適用，所以請雙方好好思考。

(二) 在審議會上只審議權利變換及協議合建兩種實施方式，有關地主與實施者雙方所簽訂的合建契約屬民法行為，審議會無

權責審議也無力排解，須回歸至法院才能解決。

(三) 本案尚有未表達意願者，建議實施者加強溝通協調。

(四)針對本次變更內容，請補充說明(含)老舊中低樓層計畫ΔA3-1 變更)。

(五)容積獎勵部分：

(1)ΔF4-3 釐清報何時法令是否適用及核算式。

(2)F5-1 上限申請請補充說明。

(3)F5-3 補充高層緩衝空間進出口與西側零售業進出口。

(六)建築計畫部分：

(1)104 年幹事會部分回應處理及涉及「都市設計委員會審議」是否核准，宜釐清或附核准函。

(2)請補繪管線轉管圖，後續權變時納入估價檢討。

(3)2F 露臺植栽「臺灣木樂樹」建議改為小喬木，檢討植栽成長是否會影響管線維修。

(4)交通影響評估報告書涉及周邊停車供需資料，依規定檢討修正為近 2 年資料。

(七)財務計畫

(1)貸款利息依更新處公告檢核說明。

(2)人事、銷售及風管等項費用以上限提列，請補充說明。

(3)信託管理補充說明是否含續建機制。

(八) 選配原則「(一)土地及建物所有權人以靠近原位次選配為原則，…。」與規定不符，請修正。

捌、 會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，另本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 https://uro.gov.taipei 查詢，今天公聽會謝謝各位的參加。

玖、 散會（上午 11 時 00 分）

附錄十、109年12月19日郵政博物館召開自辦說明會(協調說明)

1. 簽到簿

台北市中正區南海段五小段231-1地號等38筆土地

泉州街案　地主說明會　簽到簿

編號	建物門牌	所有權人	簽名欄	聯絡電話
1	重慶南路3段54巷13號3樓	葉朝枝 葉朝漠		
2	重慶南路3段54巷5號	李淑如		
3	重慶南路3段54巷5號2樓	馮永敏		
4	重慶南路3段54巷5號3樓	李黃寶飾		
5	重慶南路3段54巷5號4樓	呂允仁		
6	重慶南路3段54巷7號	林王美玉	本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途	
7	重慶南路3段54巷7號2樓	牛正基		
8	重慶南路3段54巷7號3樓	蔡清中		
9	重慶南路3段54巷7號4樓	劉梅英	本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途	
10	重慶南路3段54巷9號	詹璿為	本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途	
11	重慶南路3段54巷9號2樓	劉聖昌		
12	重慶南路3段54巷9號3樓	劉紀昌		
13	重慶南路3段54巷9號4樓	劉榮華	本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途	
14	重慶南路3段54巷11號	張菩	本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途	
15	重慶南路3段54巷11號	張藹	本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途	
16	重慶南路3段54巷11號2樓	陳月		
17	重慶南路3段54巷11號3樓	陳好婉		
18	重慶南路3段54巷11號4樓	陳欣澐		
19	和平西路一段155號	許楊秀菊		
20	和平西路一段155號2樓	陳毓芬		
21	和平西路一段155號3樓	王培守		
22	和平西路一段155號4樓	吳佩芸		
23	和平西路一段155號5樓	王獻良	本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途	
24	和平西路一段157號	陳天一		
25	和平西路一段157號	陳淑真		
26	和平西路一段157號4樓	洪敏夫		
27	和平西路一段157號5樓	大虹投資		

28	和平西路一段157號6樓	東台開發		
29	和平西路一段157號7樓	宜富建設		
30	和平西路一段159號	蘇智淦		
31	和平西路一段159號2樓	陳勝佶		
32	和平西路一段159號3樓	黃偉銘		
33	和平西路一段161號2樓	林翠紅		
34	和平西路一段161號3樓	施純忠		
35	三峽大勇路72巷1號	藍麗華		
36	忠孝東路4段46號12樓	林懿偉		
37	中和路圓通路296巷5之2號5樓	柯年秋		
38	安和路2段70號7樓之5	陳淑卿		
39	民權東路3段106巷3弄38號5樓	洪億華		
40	重慶南路3段54巷13號2樓	劉胡雪娥		
41	重慶南路3段54巷13號3樓	葉瑾瑜		
42	重慶南路3段54巷13號4樓	簡紅鍛		
43	重慶南路3段54巷15號	劉緯茂		
44	重慶南路3段54巷15號	劉群茂		
44	重慶南路3段15號2樓	舒愛珍		
44	重慶南路3段15號3樓	吳明麗		
45	重慶南路3段15號4樓	葉朝賢		
46	重慶南路3段54巷23弄6號	彭陳建蓮		
47	重慶南路3段54巷23弄6號2樓	葉范姜淑芬		
48	重慶南路3段54巷23弄6號3樓	賴俐真		
49	重慶南路3段54巷23弄6號4樓	林鄭碧蘭		
50	重慶南路3段54巷23弄6號5樓	李彥徵		
51	重慶南路3段54巷23弄4號	黃啟光		
52	重慶南路3段54巷23弄4號2樓	黃慧美		
53	重慶南路3段54巷23弄4號3樓	陳真珠		

54	重慶南路3段54巷23弄4號4樓	陳憲治	吳俐生代	本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途
55	重慶南路3段54巷23弄4號5樓	鄭玉代		
56	泉州街67號	蔡朝和		
57	泉州街67號	陳秀鳳	陳秀鳳 本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途	本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途
58	泉州街69號	金綺蕾	金綺蕾 本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途	
59	泉州街69號2樓	盧建中		
60	泉州街69號3樓	吳周寶珠		本簽名只做每位住戶
61	泉州街69號4樓	周麗貞		
62	泉州街69號5樓	吳幸容	吳幸容	本簽名只做每位住戶
63	泉州街71號	劉教湘		
64	泉州街71號3樓	陳慈玲	陳慈玲	
65	泉州街71號4樓	吳華倩		
66	泉州街71號5樓	陳欣欣	陳欣欣	黃元雄
67	和平西路一段165號	陳文勳		
68	和平西路一段165號2樓	嘉鴻興業		本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途
69	和平西路一段163號3樓	黃慧君		
70	和平西路一段163號4樓	許倍祥		
71	愛國東路116巷5號11樓之3	黃元雄		本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途
72	泉州街65號	邱寶春		
73	長安東路2段173號7樓	三豐建設		
74				本簽名只做每位住戶簽到證明不做其他用途
75				
76				
77				本簽名只做每位住戶
78				
79				

2. 會議記錄摘要

「臺北市中正區南海段 231-1 地號等 38 筆土地」
會議記錄摘要

一、會議時間：中華民國 109 年 12 月 19 日(星期六) 上午 09:00~12:00

二、會議地點：台北市重慶南路二段 45 號
（台北市郵政博物館 10 樓大禮堂）

三、主講：祿鼎建設劉協理、安邦工程謝協理、第一法律陳主任、
徐立信議員辦公室李主任。

四、出席人員：詳簽到簿

五、會議記錄：

⊙54 巷 9 號 4 樓　所有權人 劉榮華

1. 我簽這個合約從 100 年 3 月 26 號到現在，快 10 年了，我不可能再等你們 10 年了，這塊土地是每一位地主一塊一塊把它堆積起來，交給你們手上，貴公司很努力我知道，但是到現在開這個會溝通有幾次，所以我們有成立自救會，有哪個住戶獅子大開口，我們要介入，也希望貴公司好好跟住戶溝通。這中間換了幾個承辦人，簽了合約也沒有人關心，綁了合約沒有落日條款，情何以堪，成立自救會是不得已的，也請貴公司每 3 個月討論一次。
2. 貴公司獎勵值 69%已拿到了，昨天報紙有報導，六樓以上的獎勵值增加 30%，貴公司是不是可以一個一個算出來，我們還是要交給你們去做，我們不是反對，只是貴公司步調太慢了。
3. 已經簽約 10 年了，到現在還有 19%不要，七樓的住戶三豐建設表明不參加，但你們範圍是包括七樓，你們要怎麼處理請說明一下。
4. 我最大的抗議就是甚麼，我信任貴公司簽合約，沒有想到落日條款沒寫，我們認了，69%有沒有分給我們，這是我們的質疑。
5. 還有，新光蓋好了，他們也沒有騎樓，那時候買一坪 406 萬，貴公司估價 279 萬，未免差太多了。我們寫信過去並不是惡意，不要把我們當仇人看，我們是合者兩利，現在是房價高峰，再下去不知道要等到哪個時候了。

＜答＞安邦謝協理：

1. 我們劃定也跑了 2 年多，未來我們不會再等 10 年，我們已到這案子算尾聲的階段了，都市設計也快審議完成，事業計畫審查大概需要 8 個月左右，核定之後還有權利更換，也要一年左右的時間，以上跟大家報告。剛有提到住戶有成立自救會，我這邊解讀是類似重建委員會，有甚麼意見可以透過互相交流，來跟建設公司做個回應。
2. 我們這個專案無法適用六樓以上的獎勵值增加 30%，因為他有一
3. 個法令適用點，這樣的話要撤案重新送，才可能適用，但是撤案，
4. 不會比我們原先 69%還要多，不會對我們有利的。
5. 獎勵值 69%不是定案，要事業計劃核定後才會定案，目前只是比
6. 較穩定，因為我們都市設計已經審定了，原則上是不會差太多。
7. 為什麼基地範圍會是現在這樣，最主要是當初老舊專案，基地面
8. 積要 2000 平方公尺以上。
9. 估價的部分，是以 103 年的情境，那事後要送事業計畫只是個預
10. 估值，未來送權變，會以最新的時間點去做估價，都更委員會在
11. 審的時候，就會要求估價師必須參考周圍市價行情去做調整。

＜答＞祿鼎劉協理：

上次議員召開協調會在議會開過會後，有親自到三豐建設去拜訪，有做一個意見表達，也有請三豐建設王經理代為轉達三豐建設老董我們公司的一個想法，開今天說明會的前幾天，有請三豐建設王經理安排看看能不能去拜訪一下三豐建設的老董，這個案子目前到尾聲階段了，希望可以跟三豐建設進一步協調交換意見。

＜答＞徐立信議員主任：

有需要議員協助的話，跟三豐建設協調，我們都會儘量幫忙。另外本案 69%的獎勵值，有住戶提到只有建商有好處，這部分是不是可以做個解釋，詳細跟大家說明，我們議員服務處很樂觀其成的來協助，如果 69%跟住戶沒關係，我們認為很嚴重的問題，希望貴公司重視這個問題。

＜答＞祿鼎劉協理：

當初跟各位地主談的時候沒有試算的表格分配的比例達到多少，會後我們會再補送並一一解說，不是說獎勵我們全部拿回去。因為每個人的土地持分都不一樣，我們會後再逐戶拜訪做一個詳細的解說。

⊙54 巷 5 號 3 樓　所有權人　李黃寶飾

1. 我們開會是解決某些問題，經過雙方討論找出合意的方法，若各持己見，開會沒意義。地主提出的意見，建商能答就答，如需再研究，也要有個期限，必須要書面寄給所有地主。開會都要公開，避免有私下收受。以後開會請官員蒞臨，排除雙方的歧見。簽約至今，已延宕 10 年，也該訂個期限。

＜答＞安邦謝協理：

今天開會的內容，會議紀錄會再寄給各位住戶。我們是自己辦的說明會，可以邀都更官員，但他們不一定參加，除非是都更處主辦的會議。

＜答＞祿鼎劉協理：

事業計畫報告書附件裡的時程表，在審議的這段期間，我們是沒辦法掌控的，上次在議會都更處的處長有承諾，如果我們的案子有送進去，會加速處理，在接下來的時間相信不會拖太久，只要我們的案子送進去，處長有說儘快處理。

⊙54 巷 11 號 4 樓　所有權人　簡紅鍛

1. 這案子早期我們有成立委員會，整合送了劃定的部分，然後轉交給貴公司處理，我們是住戶自己把整合，相信祿鼎建設在前置作業的部分，已經省掉大部分的人事物，我們完全 100%相信貴公司，我那時候是第一批簽合約書，內容我們沒有一個一個去審閱，結果一看，完全不得了，這個契約完成沒有一個截止日，任何一個契約沒有不附一個終止條件，光看這個契約晚上都睡不著，怎麼幸福得起來。我希望

祿鼎公司拿出誠意出來，律師事務所也在場，我們是不是可以訂一個落日條款，把這個行程的最後做一個 ending，在我們契約上加註這條，若這個終止日沒有把案子完成，我們的契約是自動失效，我們總有一個解決的辦法。

2. 貴公司在 109 年 3 月份的一份公聽會簡報，裡面有關信託的部分，避免繼承相關問題影響本案後續進行，信託給公股公司公股銀行與私人銀行之間的差別，一般認為公股銀行比較可靠，其實是顛倒過來的，考量到續建問題，導致案子進行不下去，私人銀行通常有繼續接案並納入契約內，但公股銀行通常沒有，實施者及規劃單位，應公開透明資訊這個我要請貴公司說明一下，其實這個答覆對貴公司很不利，你是自己能不能完成這個案子已經打折扣了，這樣的回答不是很好，我們地主把這個希望寄託在貴公司，但你們的答覆是這樣，這樣嚇死人了，希望貴公司整個建造成本算出來後，整個信託的過程，都要跟地主說明清楚，因為我們不放心。

＜答＞安邦謝協理：

信託的部分，住戶所提出公聽會的會議紀錄，後面寫得不是建設公司及規劃單位回答的，那是專家學者他的回覆。我們是照他當天的發言一字一字寫出來做成會議紀錄，不是我們回覆的，也不是我們的意思。信託銀行的部分目前祿鼎建設這邊還沒有確定，但祿鼎建設有配合的銀行有中國信託還有富邦銀行，未來如有確定信託銀行也一定會有跟住戶的信託契約。

＜答＞第一法律陳主任：

我先講我的感覺，我發覺前面幾位的發言蠻理性的，我們開會的目的是要解決問題。沒有錯，契約可以雙方約定，在一個案子初的初期，住戶要求有期限這是合理，我不能期待你整合一塊土地 10 年 20 年甚至 30 年，我的經驗裡面，建商如果遇到這種住戶，通常都沒辦法處理，第一個，初期的整合，地主每個人的思維都不同，所以初期如果你要求建商 3 年 5 年的期限，我經歷的案子，建商都放棄這個案件，因為要投入的成本人力心血有多少，而造成沒辦法去整合。我們的處理方式會這樣做，你也不可能給人家無限期的期待，我們會做一個調解，你在什麼時間之前你只能試試看，整合不行就放棄，整合可以，繼續往下走。以送事業概要為一個時間點，另一個時間點是送事業計劃，前面這 2 階段是比較容易設一個期限，如果已經送事業計劃的話，建商從中掌握的能力是弱的，案子要審多久，不知道。不是不訂，我也想訂，因為大家有糾紛，對大家對整個案子都不好。以這個案子來說，目前已經是最後階段了，安邦是比較樂觀說是 8 個月會完成，我講一句話，你叫他打包票他敢不敢，他絕對不敢，因為審議委員有他自己的想法，所以很多意見又出來了。合約的期限我無法回答，但我考慮到後果的問題，如果我們今天這個案子解約了，對雙方是好事還是不好的事，我們的獎勵還有辦法拿到 69%嗎?是不是還要再等 10 年，或許我們用漸進式的還是協助性的來做，而不是一開始一刀兩斷，我們沒有再 10 年 20 年的時間了。一個重點，什麼時候完成案子，我初步依法理來講，這個案子一定會完成，為什麼，以目前現在的法令機制來講，有不贊成戶的處理方法，新北市做得比較好，經過兩公兩私的協調之後，真的可以做。台北市慢慢法令會通過，以目前這個案子，應該是時間的問題而已。

⊙54 巷 9 號 4 樓　所有權人 劉榮華

1. 現在最簡單了，貴公司回去，危老、都更狀況很清楚，百分比都算得出來。舊有土地幾坪，未來分配幾坪，你可以拿到百分比多少的多一點的東西，這樣清楚的話，我相信每一個人馬上簽，不要再等幾年，不簽約戶，他如果獅子大開口，我們自救會來談。把他做清楚，每一戶清清楚楚，我相信三兩下就幹光了，我們現在要知道的是，你還有 19%沒簽約，三豐建設佔 12%多，這戶協調成功，這案子馬上成了，我們怕被綁著，又要個 10 年。

＜答＞安邦謝協理：

祿鼎會針對獎勵值一一試算給各位。若走危老重建的話，獎勵只有 40%，且要 100%住戶同意。目前三豐建設是沒有同意，但我們會繼續走下去。原則希望針對 19%不同意戶持續溝通協調，朝 100%目標邁進。

⊙泉州街 69 號　所有權人　金綺蕾

1. 共同負擔的部分你們建商到時候會拿會去，最後剩餘價值由住戶依比例分回，想問一下 104 年的共同負擔為甚麼會增加，增加的比例到哪了？公設比例是多少?建築設計一樓店面大廳部分覺得不是那麼完美?

＜答＞安邦謝協理：

共同負擔比例的部分，大概有 7 大項不包括工程成本，然後部分拆遷，還有公寓大廈管理委員會基金，另外是權利變換的費用，權利變換的費用不包括建築師的設計師費用，顧問公司費用，還有估價師費用，另外還有一些利息，稅捐，管理費用等等，其實這所有的成本，都有定一些調整，都有訂一個標準，在計算財務的時候，都必須照這些要求去算，如果沒有照標準去算，都更處一定會有意見，會給我們去做修正，會影響住戶，就是我們未來的售價，我們預估的售價是多少，成本是分子，總售價是分母，分子除與分母出來就是共同負擔的比例問題，目前我們只是事業計畫階段，只有找一家估價師進來，他是用 103 年我們掛件那時候的評價基準日去估我們的售價跟比例的價格，跟現在一定會有差距的，現在事業計畫書所呈現共同負擔比例不是定案，實際共同負擔的比例，我們事業計畫核准之後，送權變的時候，會重新找三家估價師，重新定評價基準日，假設說，我是 110 年 6 月，要送權利變換的話，我必須在權利變換送件之前，在 6 月之內找一個時間點，當做評價基準日，然後重新去做估價，那時候的估價比較正確完整，我們送進去之後呢，妳也放心，估價師估的一個水準，他必須參考周邊的時價登錄，我剛剛也提到，權變送進去，會有都市更新幹事，還有都審部分，這 2 個會議呢，都會邀請大概 8 到 10 位有關權利變換估價的一個相關學者跟委員進來，去審他的估價報告書是不是正確的，合不合理，若審核下來到整個權變核定之後呢，那個共同負擔比例才是會比較明確的，以目前事業計畫書裡面的部分一個預定的值，重點是售價會不一樣。

＜答＞祿鼎劉協理：

公設比例目前預估是 33%-35%左右但這只是預估，要等事業計畫確定才能請代書試算，但也要地政單位最後確認，公設比才會準確。我們接下來階段就要開始選屋，針對各位住戶分回去的坪數我們會再做圖面的調整，有關店面的部分因為這塊基地不是這麼的方整，在設計上有一定的難度，會再請建築師調整看看，另外住戶所分回的坪數因為都更後一定都會增加，所分配的樓層也不是只有一樓還有樓上的部分，我們大廳設計的出路動線未來跟住戶也一定有很大的關係，我們不要設計個只有 4 米的大廳之後一輩子被住戶唸到臭頭，以後居住

在這邊的還是各位住戶，我們就是考量到把這案子當作自己家裡自己要使用的在做設計，所以各個細節我們都要注意到。

金綺蕾

我身為一樓的住戶，那因為人家估價師屬於全區域服務，那不管說以後你們是不是到要權利變換前，會再請三家估價師，那我現在想要把目前你們估價該要全區的，我想要知道 1 樓的估價價格，那個請實施者提供。

＜答＞安邦謝協理：

目前事業計畫階段的估價，沒有去估每一個人權值的土地。

金綺蕾

我自己也有去外面找估價公司，通常人家估都是全部，你們估價卻把 1 樓扣掉，我現在說的不是之後的事，我現在可以先了解吧，因為既然事業計畫後面有估價摘要了，那他那個只讓我們看二樓以上，我看到別人家都更，人家也清清楚楚給人家看，那當然之後重新算一次，那我身為地主，我不能拿現在的來參考看一下嗎。

＜答＞安邦謝協理：

我再補充一下，我們事業計畫報告書所送的就是都更處要求 2 樓以上的估價摘要，如果說妳要瞭解說現有的一個比例權值比或是價值的話，可以請估價師算個人價值再提供給妳。

金綺蕾

你就拿原來整份。

＜答＞安邦謝協理：

我們目前是事業計畫階段並沒有去評估整個一樓及二樓的，是特別請估價師估算您個人的部分，但是那個只是草案不是定案。

金綺蕾

我們只是當參考值，公司既然有算，那為什麼我們拿不到。

＜答＞安邦謝協理：

目前沒有算整份的估價報告。

金綺蕾

估價通常都是整數一起估的阿。

＜答＞安邦謝協理：

現在事業計畫階段沒有完整的估價。

金綺蕾

基本上找估價公司都是整體一起估。

＜答＞安邦謝協理：

您剛有提到您有去外面找估價公司可以先參考看看。

金綺蕾

既然你們有找，為什麼要我們住戶找。

＜答＞安邦謝協理：

再說明一下，目前階段沒有估價沒有完整的估價報告，事業計畫估的是未來 2 樓以上的售價，那個售價是要做什麼的，因為我們有做綠建築和算保證金用的，未來要送權變之前就可以找三家來估這樣子，那個數字才會正確。

金綺蕾

沒關係啦，我看別人家估都是全區都可以提供給住戶啦，如果你們是這樣的回答，那就沒關係。

⊙泉州街 67 號所有權人陳秀鳳

1. 我並沒有同意，當初是我們自行劃定，樓下每一個人都有一個店面，當初我們自行劃定的店面是非常得漂亮，但是妳現在給我們改得這個圖面，我並沒有同意，所以我沒有辦法簽下去，圖面真的是太難看了，
2. 第二點，我也不同意我的土地去作貸款。

＜答＞祿鼎劉協理：

我先回答融資貸款的部份，我們不會拿地主的土地去作融資貸款。店面的問題，我們目前是事業計畫階段，有關地主權益的部份，我們會下一階段會進行到選屋，說簡單一點，其實是把他的獎勵值給定下來，定下來了以後，針對地主所分回去的圖面，在不牴觸法令的情況下，會作一些微調，不管是店面還是二樓以上，我們會去跟各住戶溝通選屋的部分。

陳秀鳳

不是說溝通的問題，我們當初自行劃定的部份，是非常漂亮的圖面，現在更改過來，我們所有店面變得那麼小，我問你，那種店面能做什麼東西，我們店面是非常好的店面，你是不是欺負一樓只有 10 戶，很好欺負，一樓隨便任人宰割。

⊙未具名地主

1. 我們現在的同意戶有 81%，我們還有 19%，我現在不是用一個對立的心態，在座大家如果都是原來的同意戶，基本上沒有問題，但是我們最後一米路，19%是最後影響到我們這個都更成功的一個最重要的關鍵，剛剛也有樂觀的期待說，這個 19%裡面，三豐或是其他的人，是不是有機會可以談到讓他們同意，最後真的是完全不同意的話，我們這個案子是否就胎死腹中了，還是有其他的公權力方法，可以讓這個案子可以真正的成功，這個感覺是關鍵。
2. 權變之後住戶共同負擔是多少比例及分配比例?

＜答＞安邦謝協理：

1. 在權利變換的時候，就會通知選屋，沒有選的話是公開抽籤，如果權利變換的時候，未表態地主出來選房子，他基本上作個表態，願不願意參與都更，這個部分，我們是比較樂觀去作到權變同意比例會更高一點，假設後面還是有不同意的話，經協調程序之後，還是有機制的，實際上富鉅鼎這邊也會陸陸續續去協調，希望盡量說取得大家的同意。
2. 目前事業計畫的共同負擔 41%左右但是現在不是正確,要等到核定後才能確定。