

變更(第二次)臺北市大安區通化段一小段812地號等 6筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案



自辦公聽會簡報


實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃團隊：社團法人台北市不動產及
土地資源發展協會
施振華建築師事務所
安邦工程顧問股份有限公司

估價單位：元宏不動產估價師聯合事務所
葉美麗不動產估價師聯合事務所
遠見不動產估價師事務所

中華民國 1 1 3 年 9 月 2 4 日

壹、會議開始	14 : 30
貳、主席致詞	14 : 30 ~ 14 : 35
參、變更(第二次)事業及變更 權利變換計畫說明	14 : 35 ~ 15 : 10
肆、學者專家及居民代表致詞	15 : 10 ~ 15 : 20
伍、詢問與答覆	15 : 20 ~ 16 : 10
陸、散會	16 : 10



議 程




- 臺北市都市更新處
- 臺北市大安區通化里 周進財里長
- 臺北市都市計畫技師公會 許敏郎監事
- 富鉅鼎建設股份有限公司
- 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
- 施振華建築師事務所
- 元宏不動產估價師聯合事務所
- 葉美麗不動產估價師聯合事務所
- 遠見不動產估價師事務所

一.辦理緣起


二.變更(第二次)事業計畫

三.建築規劃設計說明

四.變更權利變換計畫



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



- 097年10月03日 臺北市政府以府都新字第0970555400號函核准「劃定臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地為更新單元」。
- 099年02月12日 事業概要核准。
- 106年06月27日 事業計畫核定(府都新字第10631089202號)。
- 112年08月15日 變更事業計畫及擬訂權利變換計畫核定(府都新字第11260100063號)。
- 112年12月05日 核發拆除執照(112拆字第0127號)。
- 113年03月01日 核發建造執照(113建字第0042號)。
- 113年06月01日 範圍內建築物拆除作業完成。
- 本次變更係配合範圍內部分所有權人需求調整部分房屋單元坪數及格局，併同修正更新後價值，故依「都市更新條例」第32條及第48條規定舉辦本次變更(第二次)事業計畫及變更權利變換計畫公聽會，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。



■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(113.09.11~113.09.13)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 主管機關電腦網站刊登公告

依「都市更新條例」第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣(市)主管機關電腦網站刊登公告文，公告位置：臺北市都市更新處 (<http://www.uro.taipei.gov.tw>) /便民服務/自辦公聽會。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於113年9月13日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<http://www.fujiuding.com/>



變更(第二次)事業計畫



■ 實施者

富鉅鼎建設股份有限公司(負責人：洪村統)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)2547-2889

■ 顧問團隊

• 都市更新

社團法人台北市不動產及土地資源發展協會(理事長：陳光雄)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)8712-2549

安邦工程顧問股份有限公司(負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02)8923-6788

• 建築規劃設計

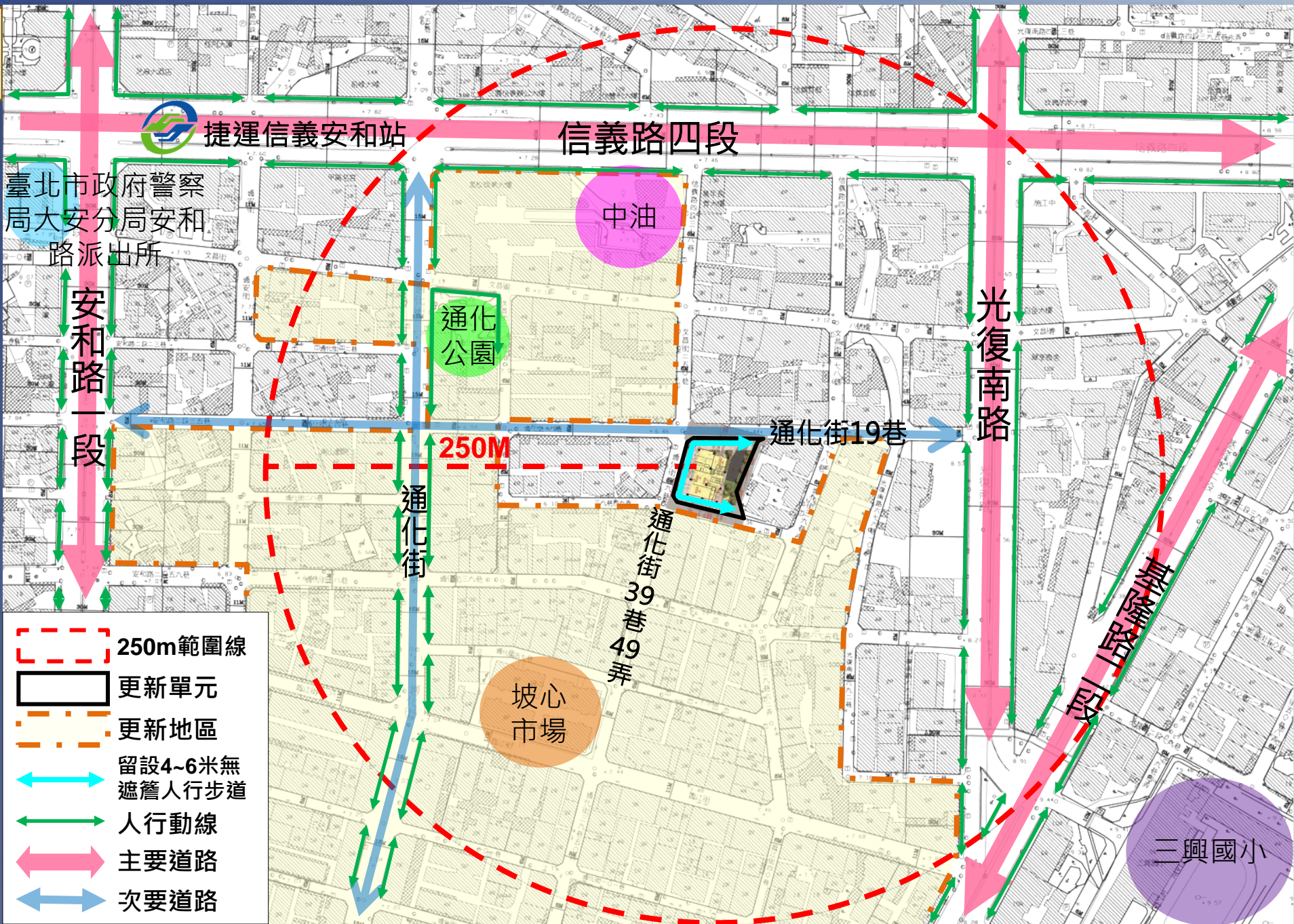
施振華建築師事務所(負責人：施振華)

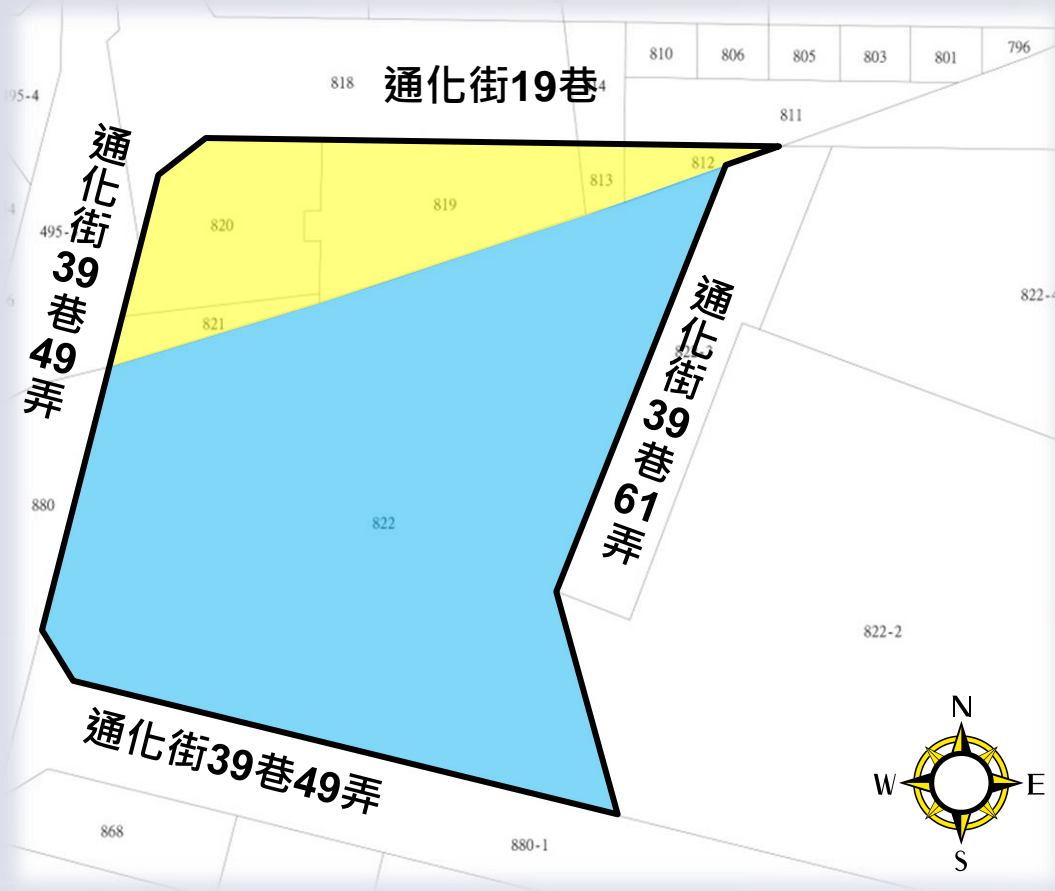
聯絡地址：新北市板橋區中山路一段158巷18號3樓

電話：(02)2955-2882



更新單元周邊區位關係








更新單元範圍包括臺北市大安區通化段一小段812、813、819、820、821、822等6筆土地。

土地總面積1,386m²(419.27坪)，其中822地號為中華民國所有，管理單位為臺北市政府警察局，其餘均為私有。

圖例

-  更新單元範圍
-  私有土地
-  公有土地

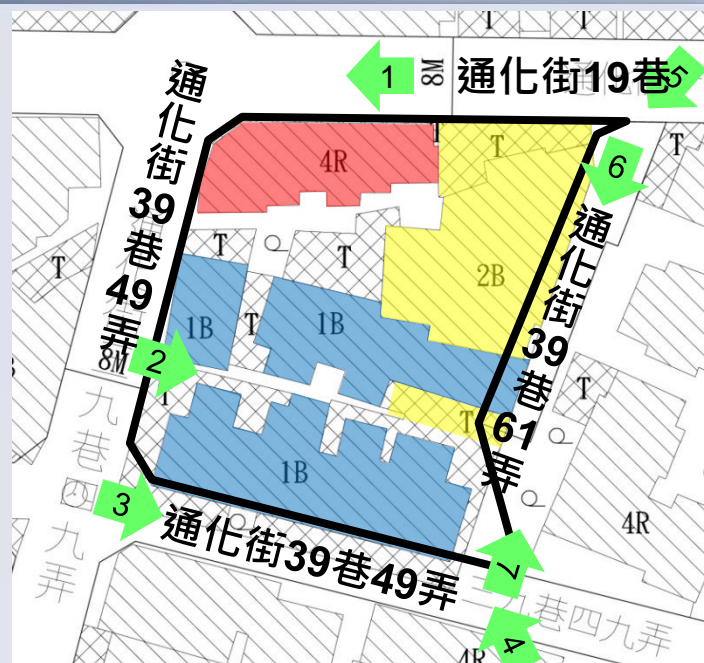
土地權屬(管理機關)	土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	1,080.00	77.92%	1	8.33%
私有土地	306.00	22.08%	11	91.67%
合計	1,386.00	100.00%	12	100.00%



更新單元範圍現況照片



- 圖例
- 更新單元範圍
 - 私有合法建築物
 - 公有建築物
 - 私有違章建築物



未拆除前建物現況

拆除後現況



2024年6月7日 18:00
TPE大安區通化里通化街39巷



■ 各級主管機關對事業計畫同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。

※請核對
 1.所有權人姓名
 2.土地及建物資料
 ※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

變更(第二次)臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫同意書
 本人_____同意參與由 富鉅鼎建設股份有限公司 為實施者申請之「變更(第二次)臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
採權利變換方式實施：
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率：_____％。
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：
 (一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
坐落地號	地 段		
	小 段		
樓地板面積(m ²)	地 號		
	建物層次/總樓層數		
共有部分	主建物總面積(A)		
	附屬建物面積(B)		
	面積(C)		
	權利範圍(D)		
持分面積		E=C*D	
權利範圍(F)			
持分面積(m ²)		(A+B+E)*F	

以上雙線框內資訊由實施者填寫

信託受託人：_____ (簽名並蓋章) 信託委託人：_____ (簽名並蓋章)
 統一編號：_____ 統一編號：_____ 簽署：_____ 簽署：_____
 聯絡地址：_____ 聯絡地址：_____ 人印：_____ 人印：_____
 聯絡電話：_____ 聯絡電話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

注意事項：
 1.本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「變更(第二次)臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 2.如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3.更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
 4.權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
 6.注意事項 3、4 尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。



申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目(法定容積：3,118.50 m ²)			變更核定版		變更(第二次)版		
			申請額度(m ²)	百分比(%)	申請額度(m ²)	百分比(%)	
都市更新 辦法 內政部	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	45.00	1.44%	45.00	1.44%	
	第十條	取得候選綠建築證書(黃金級)	249.48	8.00%	249.48	8.00%	
	第十一條	取得候選智慧建築證書(黃金級)	249.48	8.00%	249.48	8.00%	
	第十二條	無障礙環境設計(住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級)	93.56	3.00%	93.56	3.00%	
	第十三條	建築物耐震設計(取得耐震設計標章)	311.85	10.00%	311.85	10.00%	
小計			949.37	30.44%	949.37	30.44%	
臺北市 都市更新 建築 容積獎勵 辦法	建築 規劃 設計	(一)	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，給予1%獎勵。	31.19	1.00%	31.19	1.00%
		(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	422.26	13.54%	418.90	13.43%
		(四)	建築設計符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，給予3%獎勵。	93.56	3.00%	93.56	3.00%
	新技術之應用	建築基地提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位3%，給予1%獎勵。	31.19	1.00%	31.19	1.00%	
	四、五層 樓合法建 物	更新單元內現有合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四、五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者。(四層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之2%)	11.25	0.36%	11.25	0.36%	
	小計			589.45	18.90%	586.09	18.79%
容積獎勵合計			1,538.82	49.34%	1,535.46	49.23%	
容積獎勵之上限值			1,559.25	50.00%	1,559.25	50.00%	
其他獎勵容積(增設公共停車空間容積獎勵)			555.00	17.80%	555.00	17.80%	
申請容積獎勵合計			2,093.82	67.14%	2,090.46	67.03%	

註：上表變更核定版係依112年8月15日變更事業計畫及擬訂權利變換計畫核定(府都新字第11260100063號)內容填寫。



■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

■ 選配原則

- (1) 一樓單元，以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配，其中1F-A2為停車獎勵車位登記戶別，不提供申請分配。
- (2) 地下一、二層停車空間，係屬申請停車獎勵車位，故不納入選配範圍內，另設置1部無障礙車位(車位編號B4-1)及2部充電車位(車位編號B4-30~B4-31)，均計入大公無開放選配，無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。
- (3) 一般事務所(2F-A至5F-A)、公務機關辦公廳舍(6F-A至7F-A)、寄宿住宅(8F-A1至8F-A7)及集合住宅(8F-A8至8F-A10)僅供公有土地管理機關選配。
- (4) 更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人，依「都市更新條例第52條」之規定，以現金補償之。
- (5) 選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則。
- (6) 實際選配價值為房屋單元與停車位加總，以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則
- (7) 針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

■ 經費分攤原則

本案都市更新事業之相關辦理費用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應分配土地及建築物折價抵付與實施者。



■ 合法建築物之補償及安置

- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。
- ▶ 有關本案現住戶安置方式，按財團法人崔媽媽基金會，統計99年臺北市大安區租金水準[917.15元/坪](#)，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之[租金補貼](#)，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

■ 其他土地改良物之補償

- ▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依[都市更新條例第36條](#)規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
 - ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。
- ◆ [本案合法建築物及其他土地改良物之補償，實施者已於112年10月12日以富建更字第112101201號函通知領取補償費。](#)



都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		總價(元)		差異
		變更核定版	變更(第二次)版	
壹、 工程 費用	重建費用(A)	915,658,690	919,188,598	3,529,908
	公共設施費用(B)	3,071,201	1,637,399	-1,433,802
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--	--	
貳、權利變換費用(D)		41,603,700	47,844,812	6,241,112
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--	--	--
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--	--	--
伍、貸款利息(G)		29,740,695	29,998,053	257,358
陸、稅捐(H)		26,912,118	26,143,073	-769,045
柒、管理費用(I)		193,842,437	195,373,752	1,531,315
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I) 總計：		1,210,828,841	1,220,185,687	9,356,846
預估共同負擔比例		42.39%	43.19%	0.80%

註：上表依110.01.15修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110.07修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值僅為預估，實際應以經臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。



實施進度

工作項目	106年	112年				113年				115年	117年						118年						
	6月	8月	9月	10月	3月	4月	6月	11月	4月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
1 事業計畫核定公告																							
2 變更事業及擬訂權利變換計畫核定公告																							
3 申請拆除及建造執照																							
4 改良物殘餘價值補償																							
5 申請更新期間稅捐減免																							
6 土地補償發放作業																							
7 地上物騰空拆除																							
8 申請變更(第二次)事業及變更權利變換計畫報核																							
9 變更(第二次)事業及變更權利變換計畫核定																							
10 工程施工																							
11 申請使用執照																							
12 送水送電																							
13 申請測量																							
14 釐正圖冊																							
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：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



建築規劃設計說明



項目		變更核定版	變更(第二次)版
建築概要		地上17層，地下4層	地上17層，地下4層
		鋼骨造	鋼骨造
使用類別		一般事務所、集合住宅、 公務機關辦公廳舍、寄宿住宅	一般事務所、集合住宅、 公務機關辦公廳舍、寄宿住宅
建蔽率		36.22%	36.28%
容積率		376.04%	375.78%
容積獎勵		67.137%(含停獎17.797%)	67.037%(含停獎17.797%)
地下層開挖率		72.47%	72.47%
總容積樓地板面積		5,199.93m ²	5,208.28m ²
總樓地板面積		10,679.48m ²	10,711.25m ²
停車位數	汽車	58位(法定)+37位(獎勵)+2位(自設)=97位	58位(法定)+37位(獎勵)+2位(自設)=97位
	機車	58位(法定)+19位(獎勵)+5位(自設)=82位	58位(法定)+19位(獎勵)+5位(自設)=82位
規劃戶數		58戶	70戶

註：實際設計內容應以臺北市政府核定為準。

壹.面積計算:

一.樓地板面積:

- 一般事務所: $6.45 \times 0.605 + 8.6 \times 2.285 + 8.7 \times 1.905 + 8.425 \times 3.8 + 8.65 \times 2.225 = 91.39$
- 廁所及茶水間面積: $2.35 \times 2.5 + 4.81 \times 0.67 + 5.41 \times 3.34 + 3.81 \times 0.89 = 30.56$
- 梯室A面積: $2.5 \times 2.46 = 6.15$
- 梯室B面積: $2.25 \times 1.545 + 3.19 \times 2.635 + 3.69 \times 2.18 = 19.93$
- 安全梯C面積: $2.52 \times 4.23 + 3.12 \times 1.15 = 14.25$
- 特別安全梯A: $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 7.046 = 19.59$
- 特別安全梯B面積: $2.635 \times 6.85 = 18.05$
- 緊急升降機D面積: $2.285 \times 2.75 = 6.28$
- 調理室面積: $2.18 \times 6.81 = 14.85$
- 無障礙電梯A、電梯B面積: $2.285 \times 2.35 + 2.285 \times 2.4 = 10.85$
- 防災中心: $5.035 \times 0.82 + 7.435 \times 3.55 + 1.8 \times 3.3 + 2.805 \times 2.25 = 42.77$
- 管道間: $2.4 \times 0.82 = 1.97$
- 梯室A(計入容積)面積: $3.12 \times 2.02 = 6.30$
- 樓地板合計: 282.94 m^2

二.陽台面積:

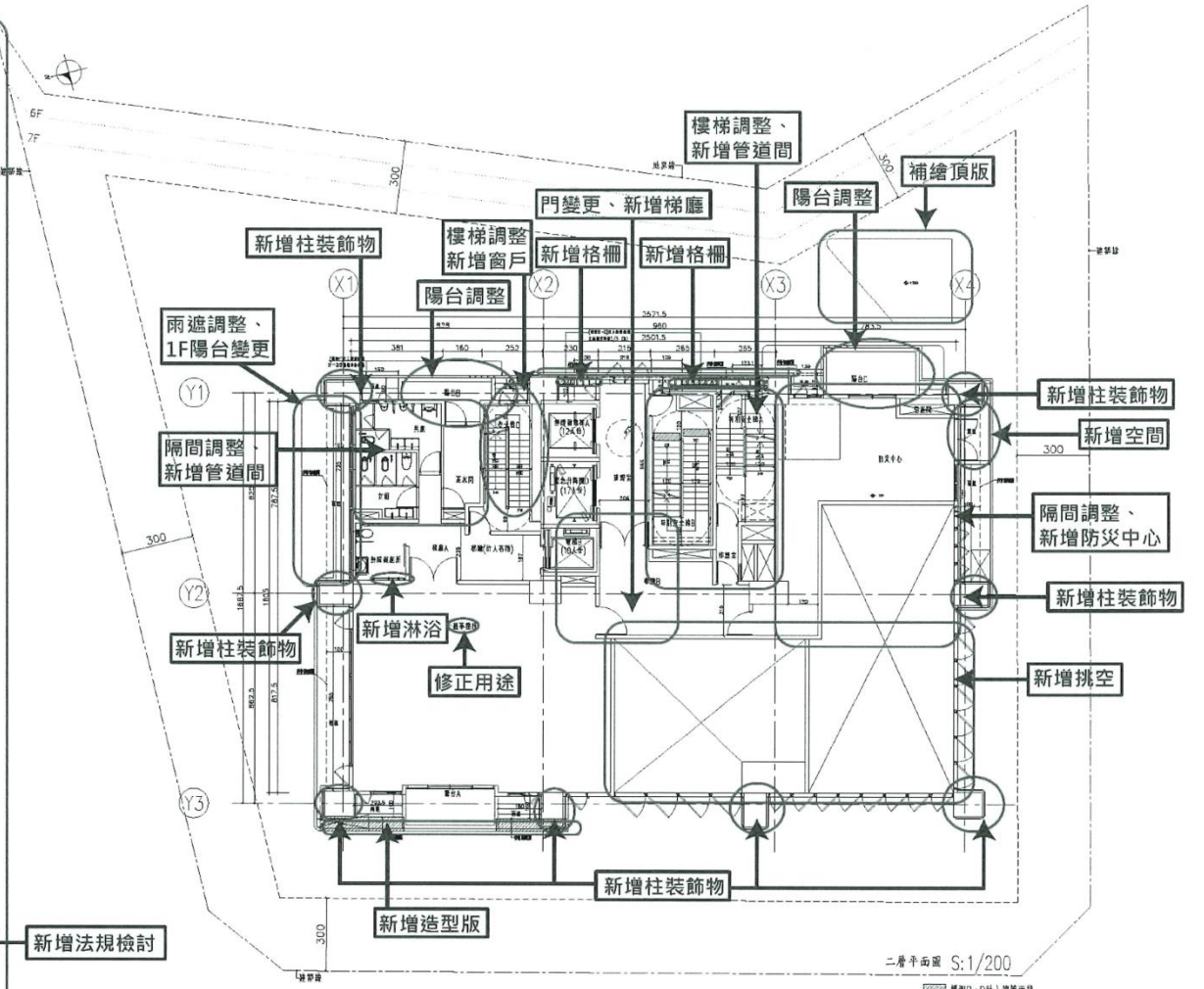
- 陽台A面積: $1.7 \times 3.8 = 6.46$
- 陽台B面積: $1.6 \times 0.89 + 3.825 \times 1 = 5.25$
- 陽台C面積: $3.855 \times 2 = 7.71$
- 陽台合計: 19.42 m^2

三.機電面積:

- 安全梯C+特別安全梯A、B+緊急升降機+調理室+防災中心+管道間: $14.25 + 19.59 + 18.05 + 6.28 + 14.85 + 42.77 + 1.97 = 117.76 \text{ m}^2$

四.容積樓地板面積:

- 梯室面積: $6.15 + 19.93 = 26.08 \text{ m}^2 \leq 282.94 \times 10\% = 28.29 \text{ m}^2$, OK!
- 陽台面積: $19.42 \text{ m}^2 \leq 282.94 \times 10\% = 28.29 \text{ m}^2$, OK!
- 梯室+陽台面積: $26.08 + 19.42 = 45.50 \text{ m}^2 > 282.94 \times 15\% = 42.44 \text{ m}^2$, OK!
- 容積樓地板面積: $91.39 + 30.56 + 10.85 + 6.30 + 3.06 = 142.16 \text{ m}^2$



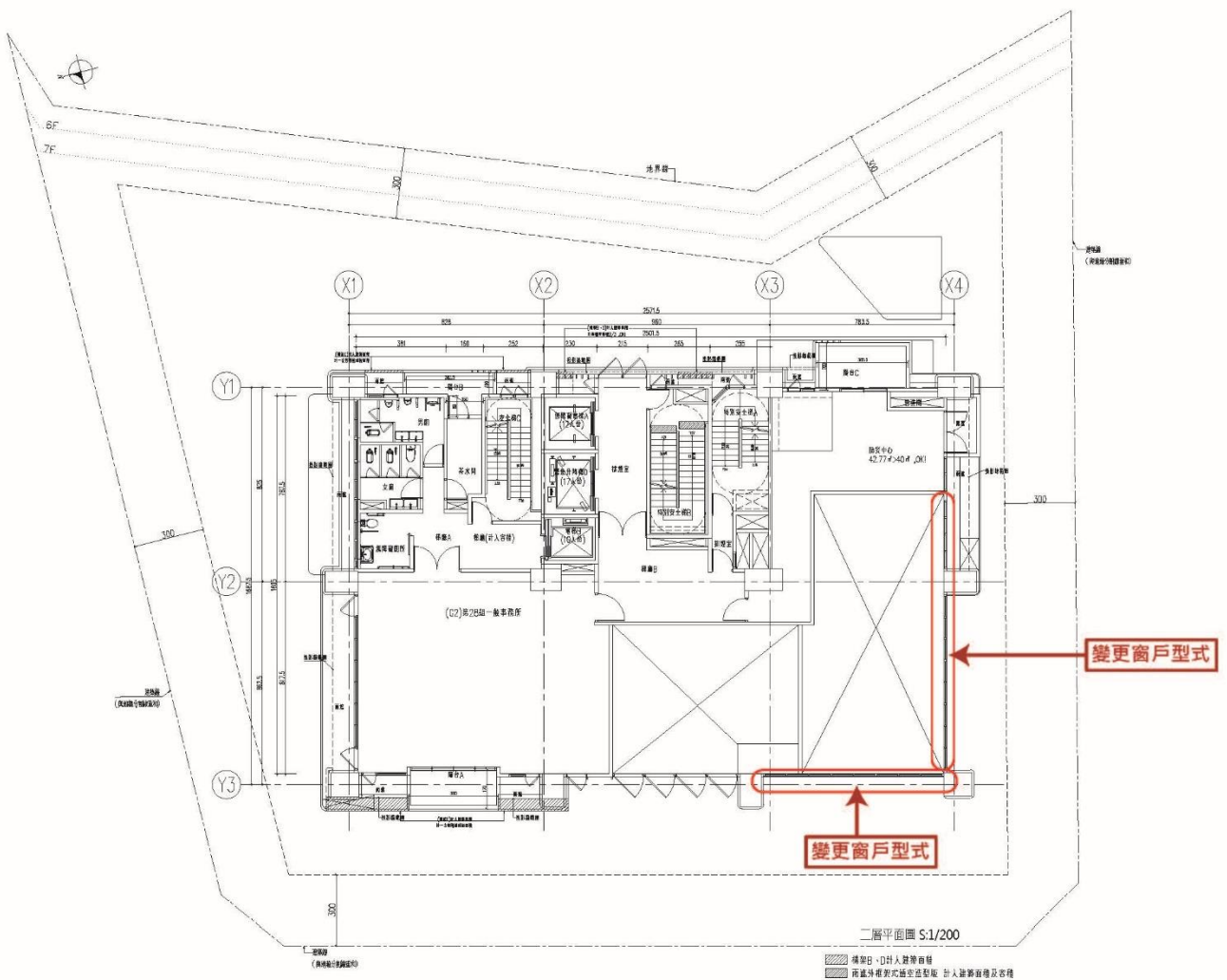
新增法規檢討

二層平面圖 S:1/200
 圖例: 實線表示-D柱入屋層結構, 虛線表示變更式樣空殼, 計入樓層面積及容積

二層平面圖

壹.面積計算:

- 一.樓地板面積:
 - 一般事務所: $6.45 \times 0.605 + 8.6 \times 2.285 + 8.7 \times 1.905 + 8.425 \times 3.8 + 8.65 \times 2.225 = 91.39$
 - 廁所及茶水間面積: $2.35 \times 2.5 + 4.81 \times 0.67 + 5.41 \times 3.34 + 3.81 \times 0.89 = 30.56$
 - 梯廳A面積: $2.5 \times 2.46 = 6.15$
 - 梯廳B面積: $2.25 \times 1.545 + 3.19 \times 2.635 + 3.69 \times 2.18 = 19.93$
 - 安全梯C面積: $2.52 \times 4.23 + 3.12 \times 1.15 = 14.25$
 - 特別安全梯A: $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 7.046 = 19.59$
 - 特別安全梯B面積: $2.635 \times 6.85 = 18.05$
 - 緊急升降機D面積: $2.285 \times 2.75 = 6.28$
 - 排煙室面積: $2.18 \times 6.81 = 14.85$
 - 無障礙梯A、電梯B面積: $2.285 \times 2.35 + 2.285 \times 2.4 = 10.85$
 - 防災中心: $5.035 \times 0.82 + 7.435 \times 3.55 + 1.8 \times 3.3 + 2.805 \times 2.25 = 42.77$
 - 管道間: $2.4 \times 0.82 = 1.97$
 - 梯廳A(計入容積)面積: $3.12 \times 2.02 = 6.30$
 - 樓地板合計: 282.94 m^2
- 二.陽台面積:
 - 陽台A面積: $1.7 \times 3.8 = 6.46$
 - 陽台B面積: $1.6 \times 0.89 + 3.825 \times 1 = 5.25$
 - 陽台C面積: $3.855 \times 2 = 7.71$
 - 陽台合計: 19.42 m^2
- 三.機電面積:
 - 安全梯C+特別安全梯A、B+緊急升降機+排煙室+防災中心+管道間: $14.25 + 19.59 + 18.05 + 6.28 + 14.85 + 42.77 + 1.97 = 117.76 \text{ m}^2$
- 四.容積樓地板面積:
 - 梯廳面積= $6.15 + 19.93 = 26.08 \text{ m}^2 \leq 282.94 \times 10\% = 28.29 \text{ m}^2$, OK!
 - 陽台面積= $19.42 \text{ m}^2 \leq 282.94 \times 10\% = 28.29 \text{ m}^2$, OK!
 - 梯廳+陽台面積= $26.08 + 19.42 = 45.50 \text{ m}^2 > 282.94 \times 15\% = 42.44 \text{ m}^2$, OK!
 - $45.50 - 42.44 = 3.06 \text{ m}^2$, OK!
 - 容積樓地板面積= $91.39 + 30.56 + 10.85 + 6.30 + 3.06 = 142.16 \text{ m}^2$



壹、面積計算：

一、樓地板面積：

一般事務所：

$$16.37 \times 2.225 + 16.095 \times 3.8 + 16.37 \times 1.41 + 8.7 \times 1.005 + 7.9 \times 2.125 + 7.625 \times 3.8 + 7.9 \times 0.435 + 8.6 \times 2.285 + 8.7 \times 1.905 + 8.425 \times 3.8 + 8.7 \times 2.225 = 266.21$$

廁所及茶水間面積：

$$2.35 \times 2.5 + 4.9 \times 1.05 + 5.41 \times 2.96 + 3.81 \times 0.89 = 30.44$$

梯廳A面積：

$$2.5 \times 5.58 = 13.95$$

梯廳B面積：

$$2.57 \times 6.36 = 16.35$$

安全梯C面積：

$$2.52 \times 3.85 + 3.02 \times 1.05 = 12.87$$

特別安全梯A面積：

$$0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$$

特別安全梯B面積：

$$2.635 \times 6.02 = 15.86$$

緊急升降機D面積：

$$2.285 \times 2.75 = 6.28$$

排煙室面積：

$$2.18 \times 6.48 = 14.13$$

無障礙電梯A、B面積：

$$2.285 \times 2.35 + 2.285 \times 2.4 = 10.85$$

管道間：

$$1.005 \times 1.77 = 1.78$$

樓地板合計：

$$403.79 \text{ m}^2$$

二、陽台面積：

陽台A~C面積：

$$1.7 \times 3.8 \times 3 = 21.66$$

陽台D面積：

$$3.825 \times 1 + 1.6 \times 0.89 = 5.25$$

陽台E面積：

$$3.855 \times 2 = 7.71$$

陽台合計：

$$32.34 \text{ m}^2$$

三、機電面積：

安全梯C+特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降機+排煙室+管道間：

$$12.87 + 15.07 + 15.86 + 6.28 + 14.13 + 1.78 = 65.99 \text{ m}^2$$

四、容積樓地板面積：

樓廳面積=

$$13.95 + 16.35 = 30.30 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 10\% = 40.38 \text{ m}^2, \text{OK!}$$

陽台面積=

$$32.34 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 10\% = 40.38 \text{ m}^2, \text{OK!}$$

梯廳+陽台面積=

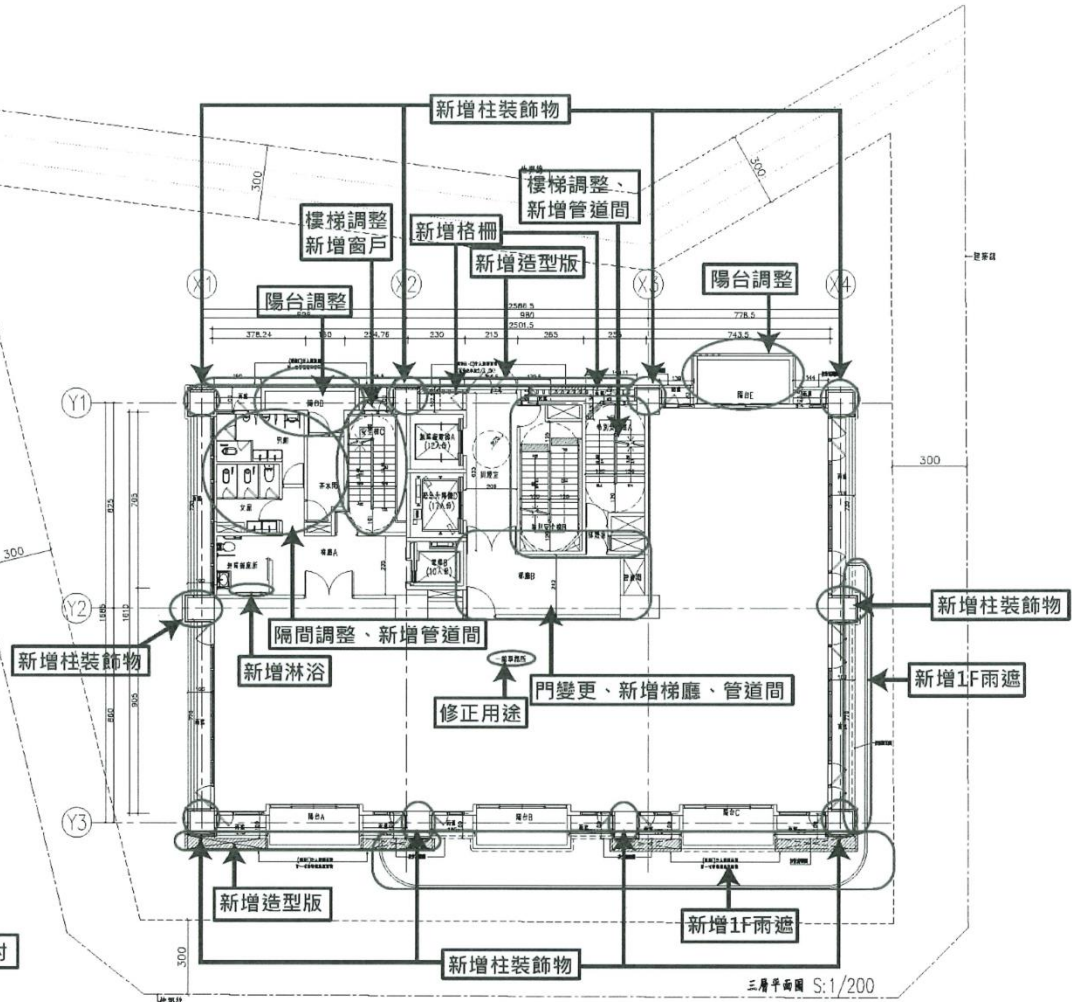
$$30.30 + 32.34 = 62.64 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 15\% = 60.57 \text{ m}^2, \text{OK!}$$

62.64 - 60.57 = 2.07 m², 計入容積

容積樓地板面積=

$$266.21 + 30.44 + 10.85 + 2.07 = 309.57 \text{ m}^2$$

新增法規檢討



三層平面圖 S:1/200

樓梯、D柱人體學面積
 兩層外框式通風型斷 計入建築面積及容積



三層平面圖

壹、面積計算：

一、樓地板面積：

- 一般事務所：
 $16.37 \times 2.225 + 16.095 \times 3.8 + 16.37 \times 1.41 + 8.7 \times 1.005 + 7.9 \times 2.125 + 7.625 \times 3.8 + 7.9 \times 0.435 + 8.6 \times 2.285 + 8.7 \times 1.905 + 8.425 \times 3.8 + 8.7 \times 2.225 = 266.21$
- 廁所及茶水間面積：
 $2.35 \times 2.5 + 4.91 \times 1.05 + 5.41 \times 2.96 + 3.81 \times 0.89 = 30.44$
- 樓梯A面積：
 $2.5 \times 5.58 = 13.95$
- 樓梯B面積：
 $2.57 \times 6.36 = 16.35$
- 安全梯C面積：
 $2.52 \times 3.85 + 3.02 \times 1.05 = 12.87$
- 特別安全梯A面積：
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$
- 特別安全梯B面積：
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$
- 緊急升降梯D面積：
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$
- 球型室面積：
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$
- 無障礙電梯A、B面積：
 $2.285 \times 2.35 + 2.285 \times 2.4 = 10.85$
- 管道間：
 $1.005 \times 1.77 = 1.78$
- 樓地板合計：
 403.79 m^2

二、陽台面積：

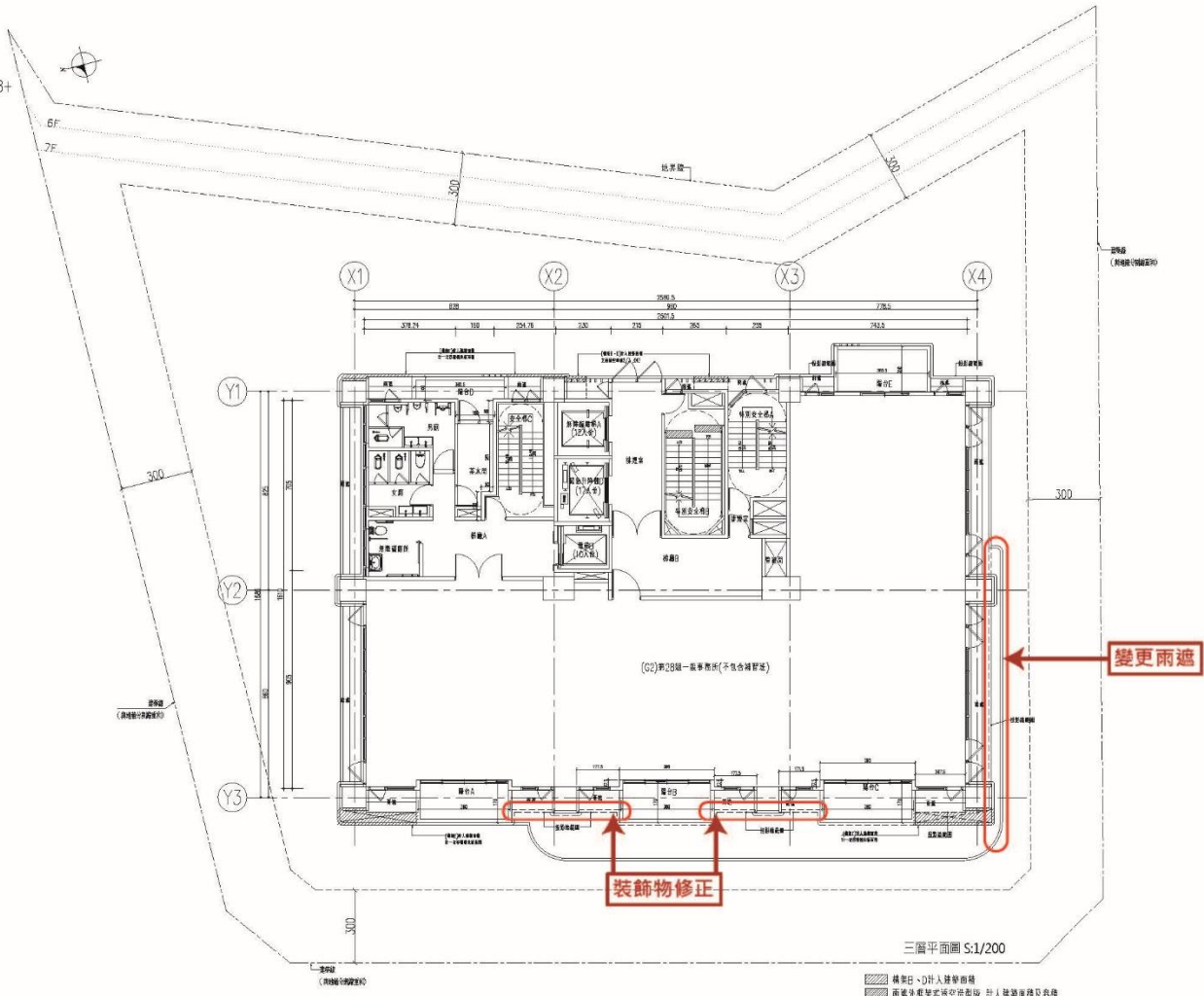
- 陽台A~C面積：
 $1.7 \times 3.8 \times 3 = 21.66$
- 陽台D面積：
 $3.825 \times 1 + 1.6 \times 0.89 = 5.25$
- 陽台E面積：
 $3.855 \times 2 = 7.71$
- 陽台合計：
 32.34 m^2

三、機電面積：

- 安全梯C+特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降梯+球型室+管道間：
 $12.87 + 15.07 + 15.86 + 6.28 + 14.13 + 1.78 = 65.99 \text{ m}^2$

四、容積樓地板面積：

- 梯廳面積=
 $13.95 + 16.35 = 30.30 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 10\% = 40.38 \text{ m}^2, \text{OK!}$
- 陽台面積=
 $32.34 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 10\% = 40.38 \text{ m}^2, \text{OK!}$
- 梯廳+陽台面積=
 $30.30 + 32.34 = 62.64 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 15\% = 60.57 \text{ m}^2, \text{OK!}$
- 容積樓地板面積=
 $266.21 + 30.44 + 10.85 + 2.07 = 309.57 \text{ m}^2$



三層平面圖 S:1/200

▨ 樓梯、D計入建築面積
 ▨ 兩層不覆裝式遮空面及板 計入建築面積及容積

壹、面積計算：

一、樓地板面積：

公務機關：
 $16.37 \times 2.225 + 16.095 \times 3.8 + 16.37 \times 1.41 + 8.7 \times 1.005 + 7.9 \times 2.125 + 7.625 \times 3.8 + 7.9 \times 0.435 + 8.6 \times 2.285 + 8.7 \times 1.905 + 8.425 \times 3.8 + 8.7 \times 2.225 = 266.21$

廁所及茶水間面積：
 $2.35 \times 2.5 + 4.91 \times 1.05 + 5.41 \times 2.96 + 3.81 \times 0.89 = 30.44$

梯廳A面積：
 $2.5 \times 5.58 = 13.95$

梯廳B面積：
 $2.57 \times 6.36 = 16.35$

安全梯C面積：
 $2.52 \times 3.85 + 3.02 \times 1.05 = 12.87$

特別安全梯A面積：
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$

特別安全梯B面積：
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$

緊急升降機D面積：
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$

排煙室面積：
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$

無障礙電梯A、B面積：
 $2.285 \times 2.35 + 2.285 \times 2.4 = 10.85$

管道間：
 $1.005 \times 1.77 = 1.78$

樓地板合計：
 403.79 m^2

二、陽台面積：
 陽台A~C面積：
 $1.7 \times 3.8 \times 3 = 21.66$

陽台D面積：
 $3.825 \times 1 + 1.6 \times 0.89 = 5.25$

陽台E面積：
 $3.855 \times 2 = 7.71$

陽台合計：
 32.34 m^2

三、機電面積：
 $12.87 + 15.07 + 15.86 + 6.28 + 14.13 + 1.78 = 65.99 \text{ m}^2$

四、容積樓地板面積：
 梯廳面積 = $13.95 + 16.35 = 30.30 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 10\% = 40.38 \text{ m}^2$, OK!

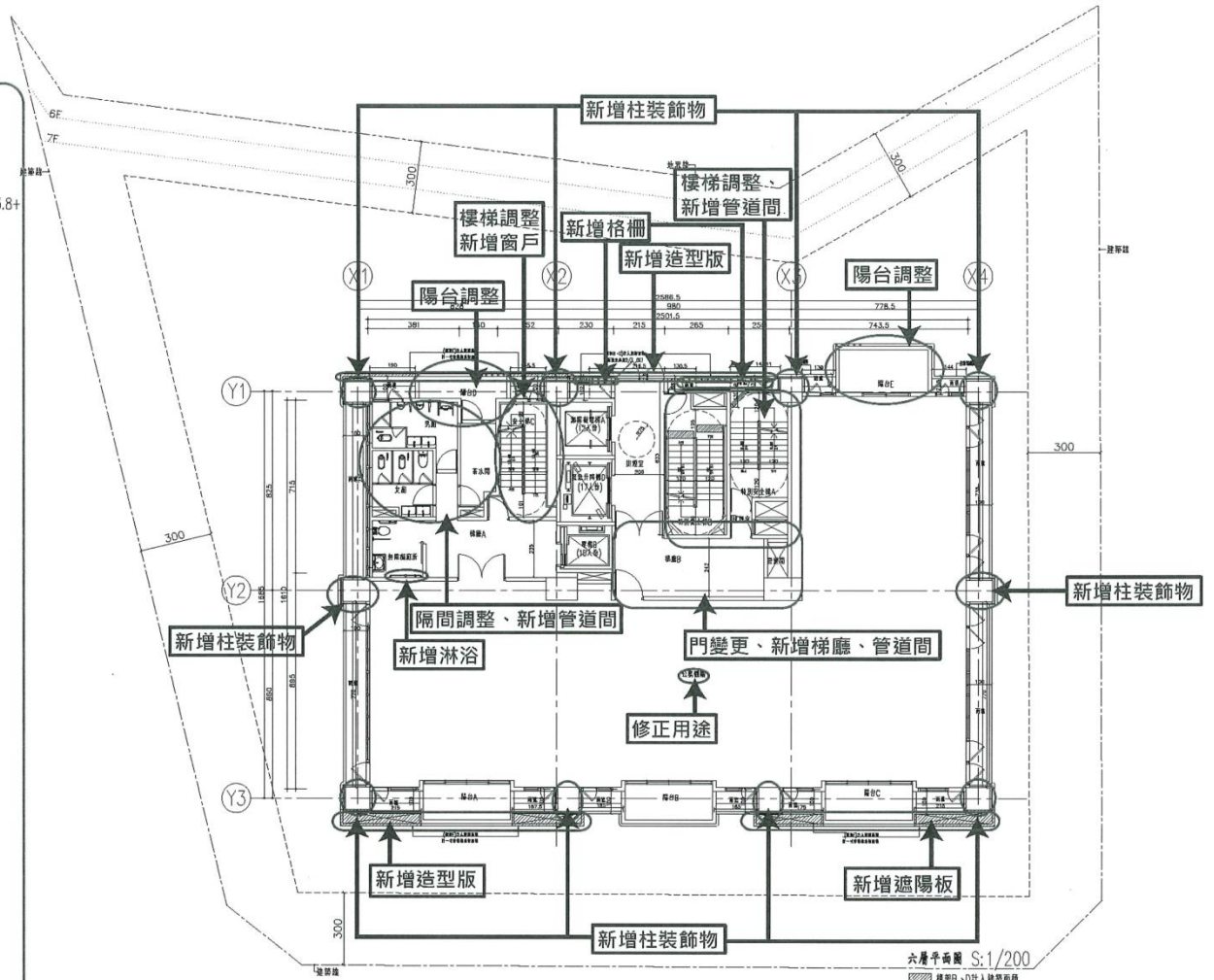
陽台面積 = $32.34 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 10\% = 40.38 \text{ m}^2$, OK!

梯廳+陽台面積 = $30.30 + 32.34 = 62.64 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 15\% = 60.57 \text{ m}^2$, OK!

$62.64 - 60.57 = 2.07 \text{ m}^2$, 計入容積

容積樓地板面積 = $266.21 + 30.44 + 10.85 + 2.07 = 309.57 \text{ m}^2$

新增法規檢討



六層平面圖 S:1/200

▨ 機電、D計人機電面積
 ▨ 商業外裝式通空氣調節 計人建築面積及容積



四至五層平面圖

壹、面積計算：

一、樓地板面積：

- 一般事務所：
 $16.37 \times 2.225 + 16.095 \times 3.8 + 16.37 \times 4.1 + 8.7 \times 1.005 + 7.9 \times 2.125 + 7.625 \times 3.8 + 7.9 \times 0.435 + 8.6 \times 2.285 + 8.7 \times 1.905 + 8.425 \times 3.8 + 8.7 \times 2.225 = 266.21$
- 廁所及茶水間面積：
 $2.35 \times 2.5 + 4.91 \times 1.05 + 5.41 \times 2.96 + 3.81 \times 0.89 = 30.44$
- 梯廳A面積：
 $2.5 \times 5.58 = 13.95$
- 梯廳B面積：
 $2.57 \times 6.36 = 16.35$
- 安全梯C面積：
 $2.52 \times 3.85 + 3.02 \times 1.05 = 12.87$
- 特別安全梯A面積：
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$
- 特別安全梯B面積：
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$
- 緊急升降梯D面積：
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$
- 排煙室面積：
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$
- 無障礙電梯A、B面積：
 $2.285 \times 2.35 + 2.285 \times 2.4 = 10.85$
- 管遶間：
 $1.005 \times 1.77 = 1.78$
- 樓地板合計：
 403.79 m^2

二、陽台面積：

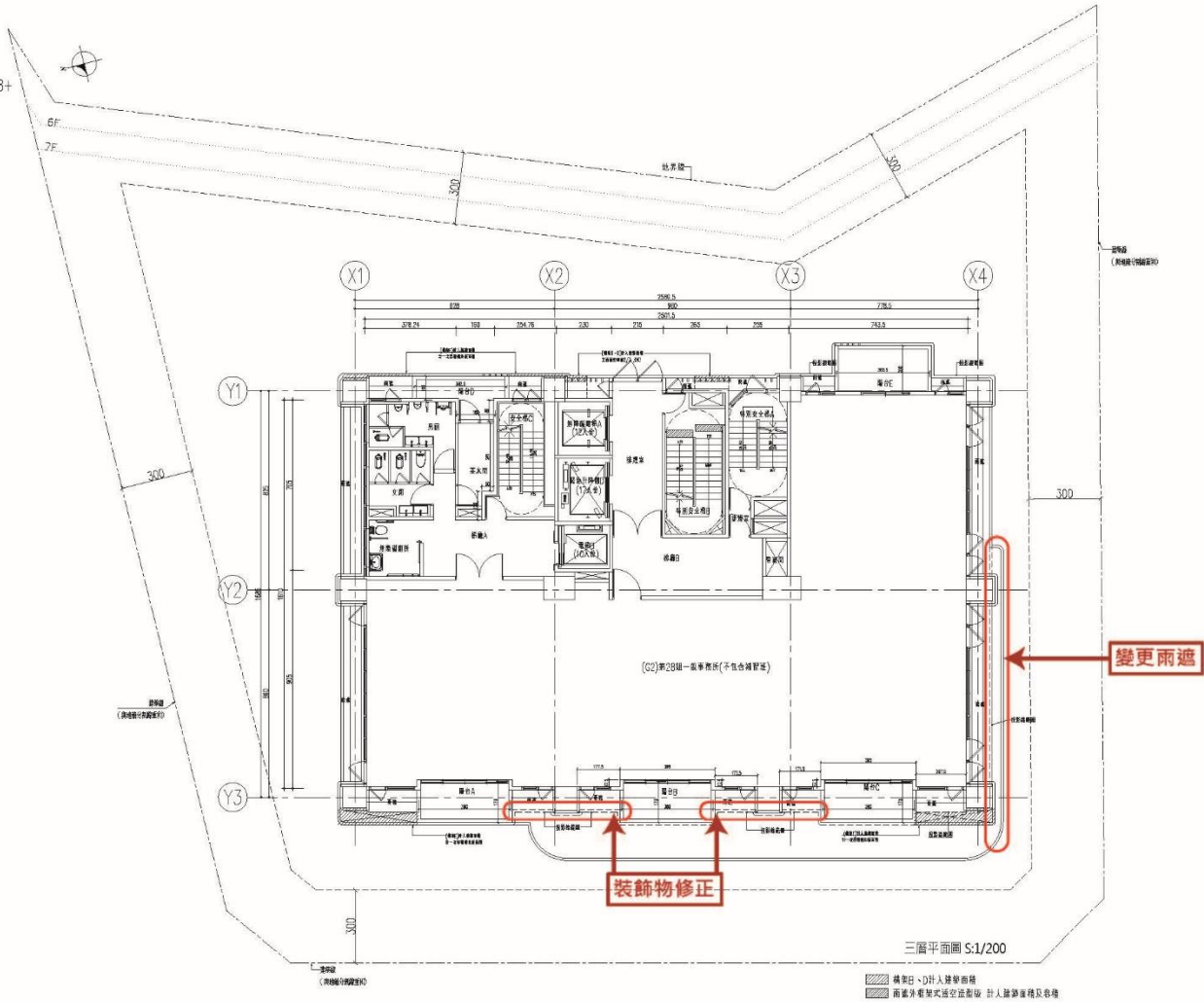
- 陽台A~C面積：
 $1.7 \times 3.8 \times 3 = 21.66$
- 陽台D面積：
 $3.825 \times 1 + 1.6 \times 0.89 = 5.25$
- 陽台E面積：
 $3.855 \times 2 = 7.71$
- 陽台合計：
 32.34 m^2

三、機電面積：

- 安全梯C+特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降機+排煙室+管遶間：
 $12.87 + 15.07 + 15.86 + 6.28 + 14.13 + 1.78 = 65.99 \text{ m}^2$

四、容積樓地板面積：

- 梯廳面積=
- $13.95 + 16.35 = 30.30 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 10\% = 40.38 \text{ m}^2$,OK!
- 陽台面積=
- $32.34 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 10\% = 40.38 \text{ m}^2$,OK!
- 梯廳+陽台面積=
- $30.30 + 32.34 = 62.64 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 15\% = 60.57 \text{ m}^2$,OK!
- $62.64 - 60.57 = 2.07 \text{ m}^2$,計入容積
- 容積樓地板面積=
- $266.21 + 30.44 + 10.85 + 2.07 = 309.57 \text{ m}^2$



三層平面圖 S:1/200

▨ 構架日、D計入建築面積
 ▨ 窗戶外觀架式透空玻璃版 計入建築面積及容積

註：實際建築規劃內容應以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

六層平面圖

壹.面積計算:

一.樓地板面積:

- 公務機關:
 $16.37 \times 2.225 + 16.095 \times 3.8 + 16.37 \times 1.41 + 8.7 \times 1.005 + 7.9 \times 2.125 + 7.625 \times 3.8 + 7.9 \times 0.435 + 8.6 \times 2.285 + 8.7 \times 1.905 + 8.425 \times 3.8 + 8.7 \times 2.225 = 266.21$
- 廁所及茶水間面積:
 $2.35 \times 2.5 + 4.91 \times 1.05 + 5.41 \times 2.96 + 3.81 \times 0.89 = 30.44$
- 梯廳A面積:
 $2.5 \times 5.58 = 13.95$
- 梯廳B面積:
 $2.57 \times 6.36 = 16.35$
- 安全梯C面積:
 $2.52 \times 3.85 + 3.02 \times 1.05 = 12.87$
- 特別安全梯A面積:
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$
- 特別安全梯B面積:
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$
- 緊急升降機D面積:
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$
- 排煙室面積:
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$
- 無障礙電梯A、B面積:
 $2.285 \times 2.35 + 2.285 \times 2.4 = 10.85$
- 管道間:
 $1.005 \times 1.77 = 1.78$
- 樓地板合計:
 403.79 m^2

二.陽台面積:

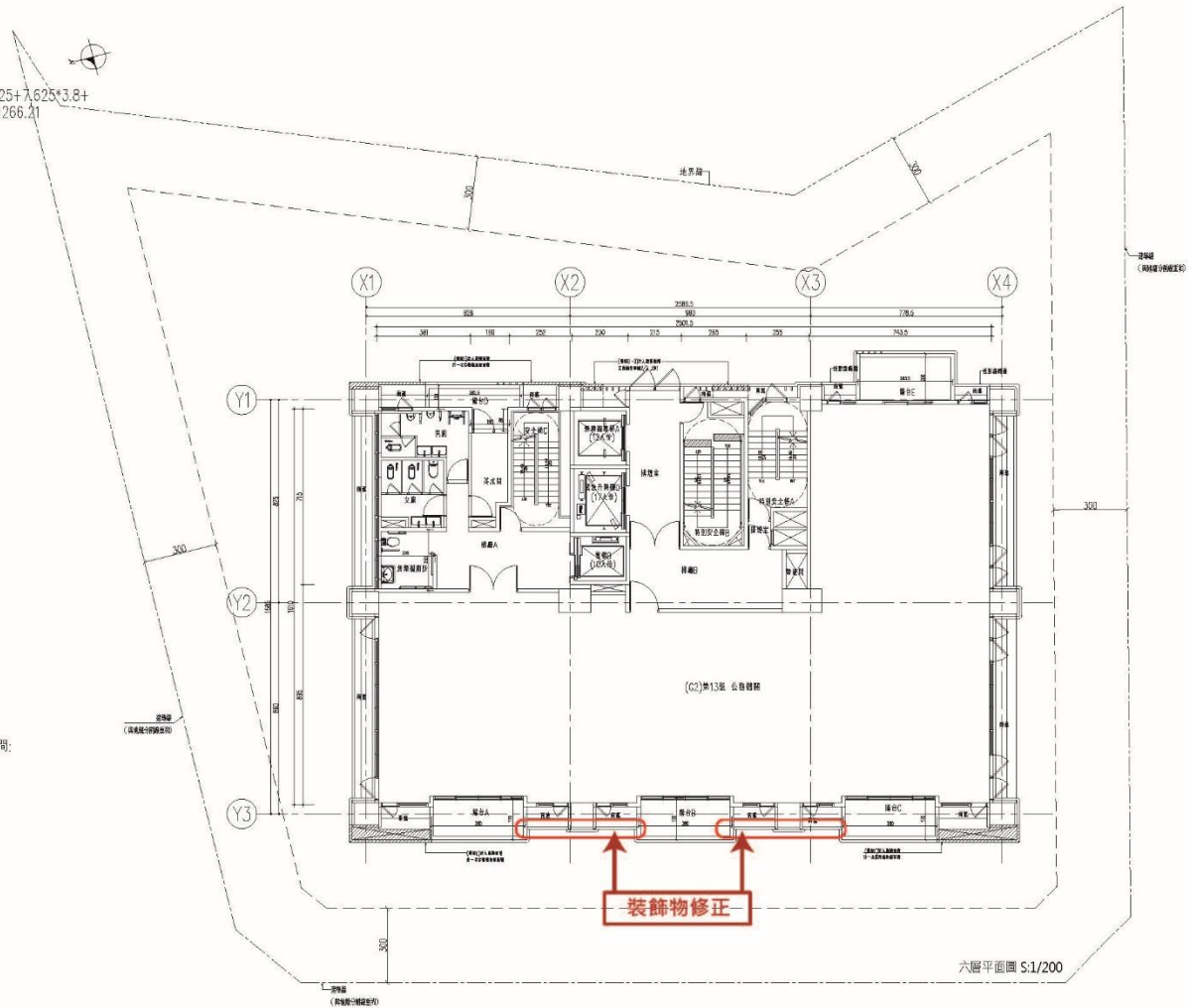
- 陽台A~C面積:
 $1.7 \times 3.8 \times 3 = 21.66$
- 陽台D面積:
 $3.825 \times 1 + 1.6 \times 0.89 = 5.25$
- 陽台E面積:
 $3.855 \times 2 = 7.71$
- 陽台合計:
 32.34 m^2

三.機電面積:

- 安全梯C+特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降機+排煙室+管道間:
 $12.87 + 15.07 + 15.86 + 6.28 + 14.13 + 1.78 = 65.99 \text{ m}^2$

四.容積樓地板面積:

- $13.95 + 16.35 = 30.30 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 10\% = 40.38 \text{ m}^2$, OK!
- 陽台面積 = $32.34 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 10\% = 40.38 \text{ m}^2$, OK!
- 梯廳+陽台面積 = $30.30 + 32.34 = 62.64 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 15\% = 60.57 \text{ m}^2$, OK!
- $62.64 - 60.57 = 2.07 \text{ m}^2$, 計入容積
- 容積樓地板面積 = $266.21 + 30.44 + 10.85 + 2.07 = 309.57 \text{ m}^2$



六層平面圖 S:1/200

壹. 面積計算:

一. 樓地板面積:

公務樓層:
 $16.37 \times 2.225 + 16.095 \times 3.8 + 16.37 \times 1.41 + 8.7 \times 1.005 + 7.9 \times 2.125 + 7.625 \times 3.8 + 7.9 \times 0.435 + 8.6 \times 2.285 + 8.7 \times 1.905 + 8.425 \times 3.8 + 8.7 \times 2.225 = 266.21$

廁所及茶水間面積:
 $2.35 \times 2.5 + 4.91 \times 1.05 + 5.41 \times 2.96 + 3.81 \times 0.89 = 30.44$

梯廳A面積:
 $2.5 \times 5.58 = 13.95$

梯廳B面積:
 $2.57 \times 6.36 = 16.35$

安全梯C面積:
 $2.52 \times 3.85 + 3.02 \times 1.05 = 12.87$

特別安全梯A面積:
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$

特別安全梯B面積:
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$

緊急升降機D面積:
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$

排煙室面積:
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$

無障礙電梯A、B面積:
 $2.285 \times 2.35 + 2.285 \times 2.4 = 10.85$

管道間:
 $1.005 \times 1.77 = 1.78$

樓地板合計:
 403.79 m^2

二. 陽台面積:

陽台A~C面積:
 $1.7 \times 3.8 \times 3 = 21.66$

陽台D面積:
 $3.825 \times 1 + 1.8 \times 0.89 = 5.25$

陽台E面積:
 $3.855 \times 2 = 7.71$

陽台合計:
 32.34 m^2

三. 機電面積:

安全梯C+特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降機+排煙室+管道間:
 $12.87 + 15.07 + 15.86 + 6.28 + 14.13 + 1.78 = 65.99 \text{ m}^2$

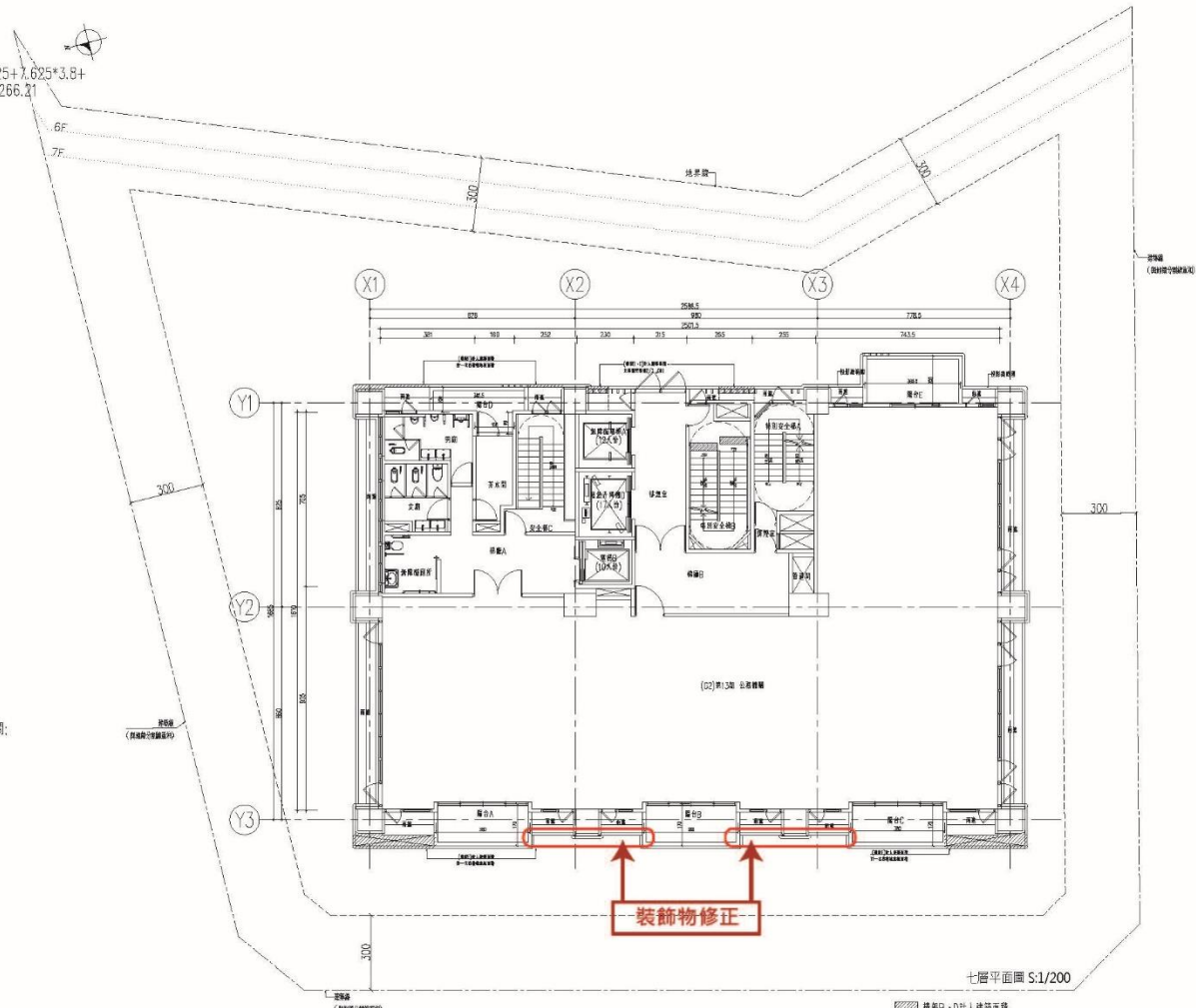
四. 容積樓地板面積:

梯廳面積=
 $13.95 + 16.35 = 30.30 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 10\% = 40.38 \text{ m}^2, \text{OK!}$

陽台面積=
 $32.34 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 10\% = 40.38 \text{ m}^2, \text{OK!}$

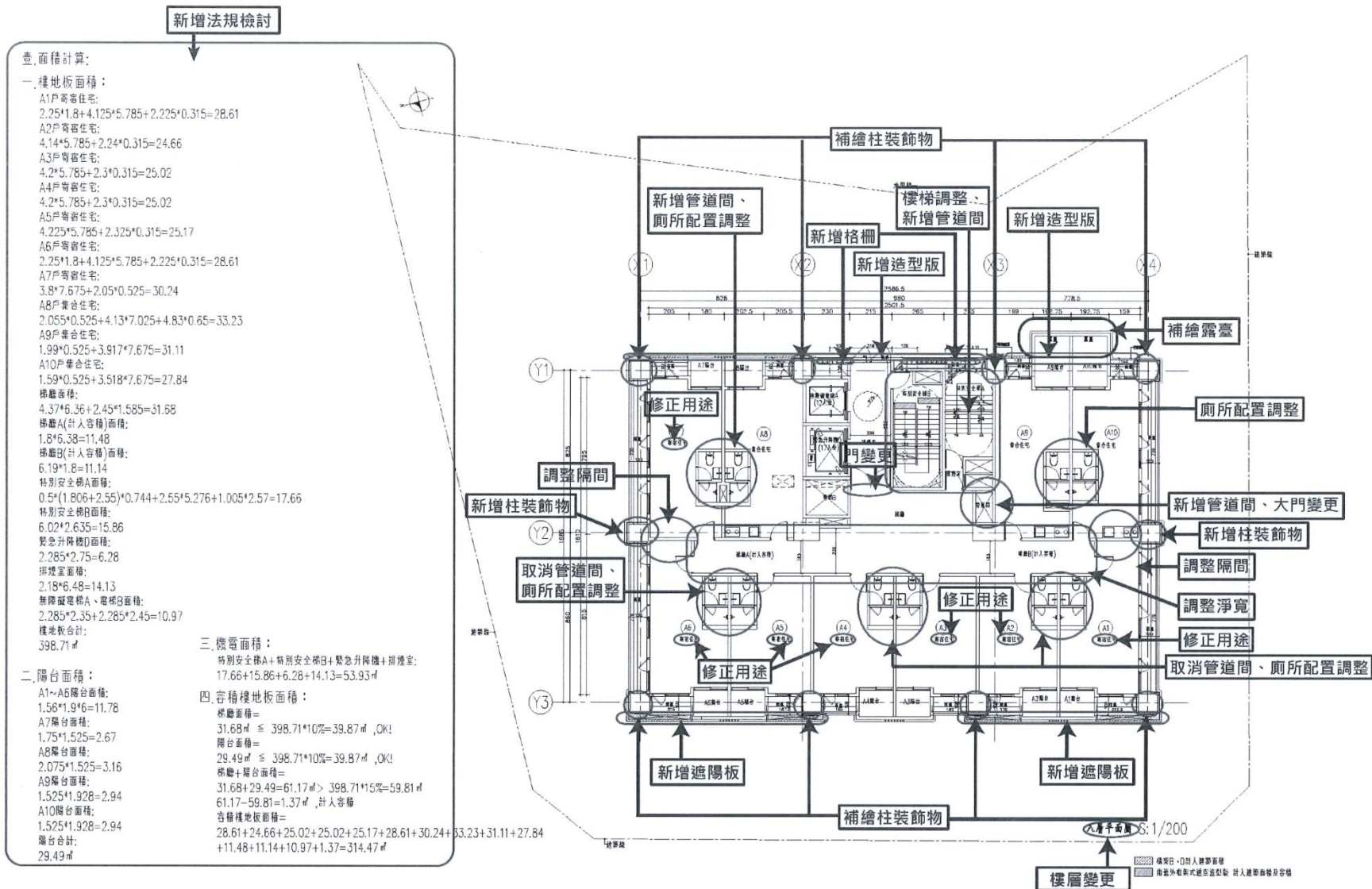
梯廳+陽台面積=
 $30.30 + 32.34 = 62.64 \text{ m}^2 \leq 403.79 \times 15\% = 60.57 \text{ m}^2, \text{OK!}$

容積樓地板面積=
 $266.21 + 30.44 + 10.85 + 2.07 = 309.57 \text{ m}^2$



七層平面圖 S:1/200

構架柱、D柱、建築柱
 有蓋外懸架式遮空凸窗、封入建築面積及容積



壹.面積計算:

- 一.樓地板面積:
- A1戶寄宿舍: $2.25 \times 1.8 + 4.125 \times 5.785 + 2.225 \times 0.315 = 28.61$
 - A2戶寄宿舍: $4.14 \times 5.785 + 2.24 \times 0.315 = 24.66$
 - A3戶寄宿舍: $4.2 \times 5.785 + 2.3 \times 0.315 = 25.02$
 - A4戶寄宿舍: $4.2 \times 5.785 + 2.3 \times 0.315 = 25.02$
 - A5戶寄宿舍: $4.225 \times 5.785 + 2.325 \times 0.315 = 25.17$
 - A6戶寄宿舍: $2.25 \times 1.8 + 4.125 \times 5.785 + 2.225 \times 0.315 = 28.61$
 - A7戶寄宿舍: $3.8 \times 7.675 + 2.05 \times 0.525 = 30.24$
 - A8戶集合住宅: $2.055 \times 0.525 + 4.13 \times 7.025 + 4.83 \times 0.65 = 33.23$
 - A9戶集合住宅: $3.24 \times 7.675 + 1.99 \times 0.525 = 25.91$
 - A10戶集合住宅: $1.59 \times 0.525 + 4.195 \times 7.675 = 33.03$
 - 梯廳面積: $4.37 \times 6.36 + 2.275 \times 1.585 = 31.40$
 - 梯廳A(計入容積)面積: $1.8 \times 6.38 = 11.48$
 - 梯廳B(計入容積)面積: $6.19 \times 1.8 = 11.14$
 - 特別安全梯A面積: $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 + 1.005 \times 2.57 = 17.66$
 - 特別安全梯B面積: $6.02 \times 2.635 = 15.86$
 - 緊急升降機D面積: $2.285 \times 2.75 = 6.28$
 - 排煙室面積: $2.18 \times 6.48 = 14.13$
 - 昇降電梯A、電梯B面積: $2.285 \times 2.35 + (1.585 \times 0.175 + 2.285 \times 2.45) = 11.25$
 - 樓地板合計: 398.70 m^2

面積修正

二.陽台面積:

- A1~A6陽台面積: $1.56 \times 1.9 = 11.78$
- A7陽台面積: $1.75 \times 1.525 = 2.67$
- A8陽台面積: $2.075 \times 1.525 = 3.16$
- A9陽台面積: $1.525 \times 1.928 = 2.94$
- A10陽台面積: $1.525 \times 1.928 = 2.94$
- 陽台合計: 29.49 m^2

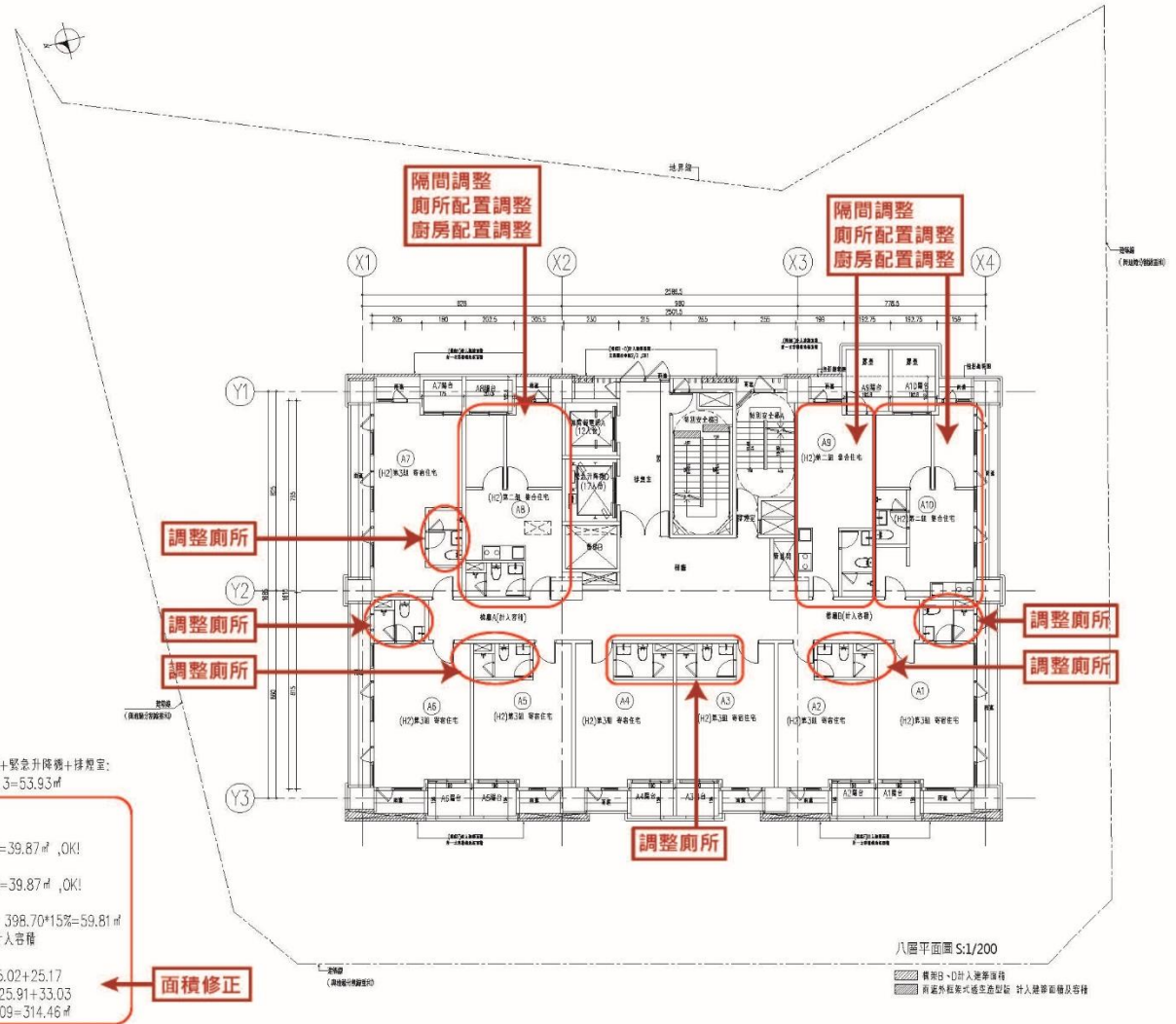
三.機電面積:

- 特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降機+梯廳: $17.66 + 15.86 + 6.28 + 14.13 = 53.93 \text{ m}^2$

四.容積樓地板面積:

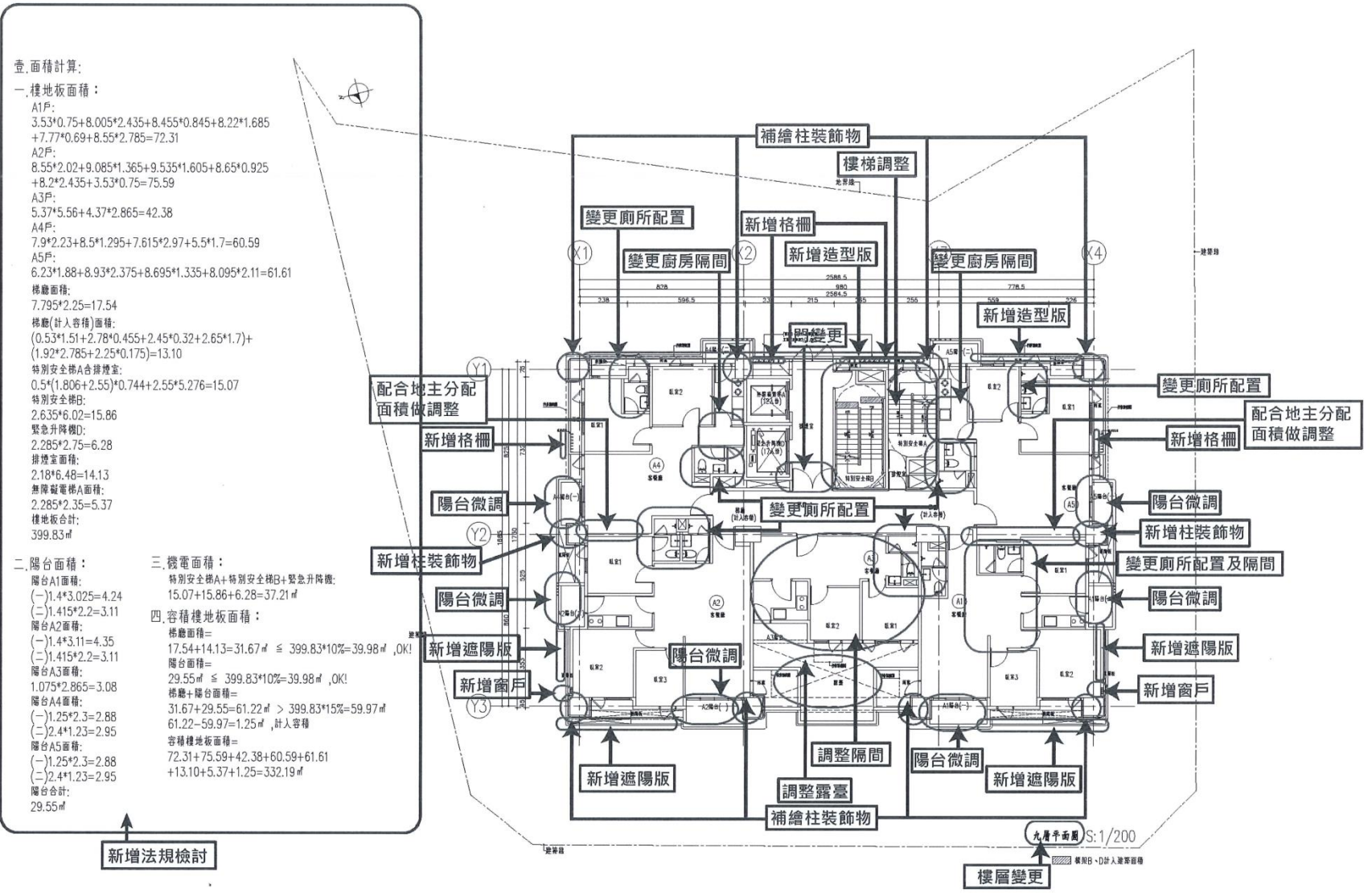
- 梯廳面積 = $31.40 \text{ m}^2 \leq 398.70 \times 10\% = 39.87 \text{ m}^2$, OK!
- 陽台面積 = $29.49 \text{ m}^2 \leq 398.70 \times 10\% = 39.87 \text{ m}^2$, OK!
- 梯廳+陽台面積 = $31.40 + 29.49 = 60.89 \text{ m}^2 > 398.70 \times 15\% = 59.81 \text{ m}^2$, 計入容積
- 容積樓地板面積 = $28.61 + 24.66 + 25.02 + 25.02 + 25.17 + 28.61 + 30.24 + 33.23 + 25.91 + 33.03 + 11.48 + 11.14 + 11.25 + 1.09 = 314.46 \text{ m}^2$

面積修正



八層平面圖 S:1/200

管井口-DH井入牆深線
前庭外牆架柱或柱型線 計入建築面積及容積



壹、面積計算：

一、樓地板面積：

A1F:
 $3.53 \times 0.75 + 8.005 \times 2.435 + 8.455 \times 0.845 + 8.22 \times 1.685 + 7.77 \times 0.69 + 8.55 \times 2.785 = 72.31$

A2F:
 $8.55 \times 2.02 + 9.085 \times 1.365 + 9.535 \times 1.605 + 8.65 \times 0.925 + 8.2 \times 2.435 + 3.53 \times 0.75 = 75.59$

A3F:
 $5.37 \times 5.56 + 4.37 \times 2.865 = 42.38$

A4F:
 $7.9 \times 2.23 + 8.5 \times 1.295 + 7.615 \times 2.97 + 5.5 \times 1.7 = 60.59$

A5F:
 $6.23 \times 1.88 + 8.93 \times 2.375 + 8.695 \times 1.335 + 8.095 \times 2.11 = 61.61$

梯廳面積:
 $7.795 \times 2.25 = 17.54$

梯廳(計入容積)面積:
 $(0.53 \times 1.51 + 2.78 \times 0.455 + 2.45 \times 0.32 + 2.65 \times 1.7) + (1.92 \times 2.785 + 2.25 \times 0.175) = 13.10$

特別安全梯A合梯屋蓋:
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$

特別安全梯B:
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$

緊急升降機D:
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$

排煙室面積:
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$

無障礙電梯A面積:
 $2.285 \times 2.35 = 5.37$

樓地板合計:
 399.83 m^2

二、陽台面積：

陽台A1面積:
 (-) $1.4 \times 3.025 = 4.24$
 (+) $1.415 \times 2.2 = 3.11$

陽台A2面積:
 (-) $1.4 \times 3.11 = 4.35$
 (+) $1.415 \times 2.2 = 3.11$

陽台A3面積:
 $1.075 \times 2.865 = 3.08$

陽台A4面積:
 (-) $1.25 \times 2.3 = 2.88$
 (+) $2.4 \times 1.23 = 2.95$

陽台A5面積:
 (-) $1.25 \times 2.3 = 2.88$
 (+) $2.4 \times 1.23 = 2.95$

陽台合計:
 29.55 m^2

三、機電面積：

特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降機:
 $15.07 + 15.86 + 6.28 = 37.21 \text{ m}^2$

四、容積樓地板面積：

梯廳面積=
 $17.54 + 14.13 = 31.67 \text{ m}^2 \leq 399.83 \times 10\% = 39.98 \text{ m}^2$, OK!

陽台面積=
 $29.55 \text{ m}^2 \leq 399.83 \times 10\% = 39.98 \text{ m}^2$, OK!

梯廳+陽台面積=
 $31.67 + 29.55 = 61.22 \text{ m}^2 > 399.83 \times 15\% = 59.97 \text{ m}^2$

容積樓地板面積=
 $72.31 + 75.59 + 42.38 + 60.59 + 61.61 + 13.10 + 5.37 + 1.25 = 332.19 \text{ m}^2$

新增法規檢討

九層平面圖 S:1/200
 樓層變更

新增法規檢討

壹. 面積計算:

一. 樓地板面積:

A1戶:
 $3.53 \times 0.75 + 8.175 \times 2.435 + 8.625 \times 0.845 + 8.22 \times 1.685 + 7.77 \times 0.69 + 8.55 \times 2.785 = 72.87$
 A2戶:
 $8.55 \times 2.02 + 9.085 \times 1.365 + 9.535 \times 1.605 + 8.76 \times 0.925 + 8.33 \times 2.435 + 3.53 \times 0.75 = 76.03$
 A3戶:
 $5.14 \times 5.56 + 3.855 \times 2.865 = 39.62$
 A4戶:
 $7.77 \times 2.23 + 8.37 \times 1.295 + 7.615 \times 2.97 + 5.5 \times 1.7 = 60.13$
 A5戶:
 $6.23 \times 1.88 + 8.93 \times 2.375 + 8.525 \times 1.335 + 7.925 \times 2.11 = 61.02$
 梯廳面積:
 $7.795 \times 2.25 = 17.54$
 梯廳(計入容積)面積:
 $(0.53 \times 1.51 + 2.78 \times 0.455 + 2.45 \times 0.32 + 2.65 \times 1.7) + (1.92 \times 2.785 + 2.25 \times 0.175) = 13.10$
 特別安全梯A含梯樓室:
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$
 特別安全梯B:
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$
 緊急升降梯:
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$
 排煙室面積:
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$
 樓梯間電梯A面積:
 $2.285 \times 2.35 = 5.37$
 樓地板合計:
 397.02 m^2

二. 陽台面積:

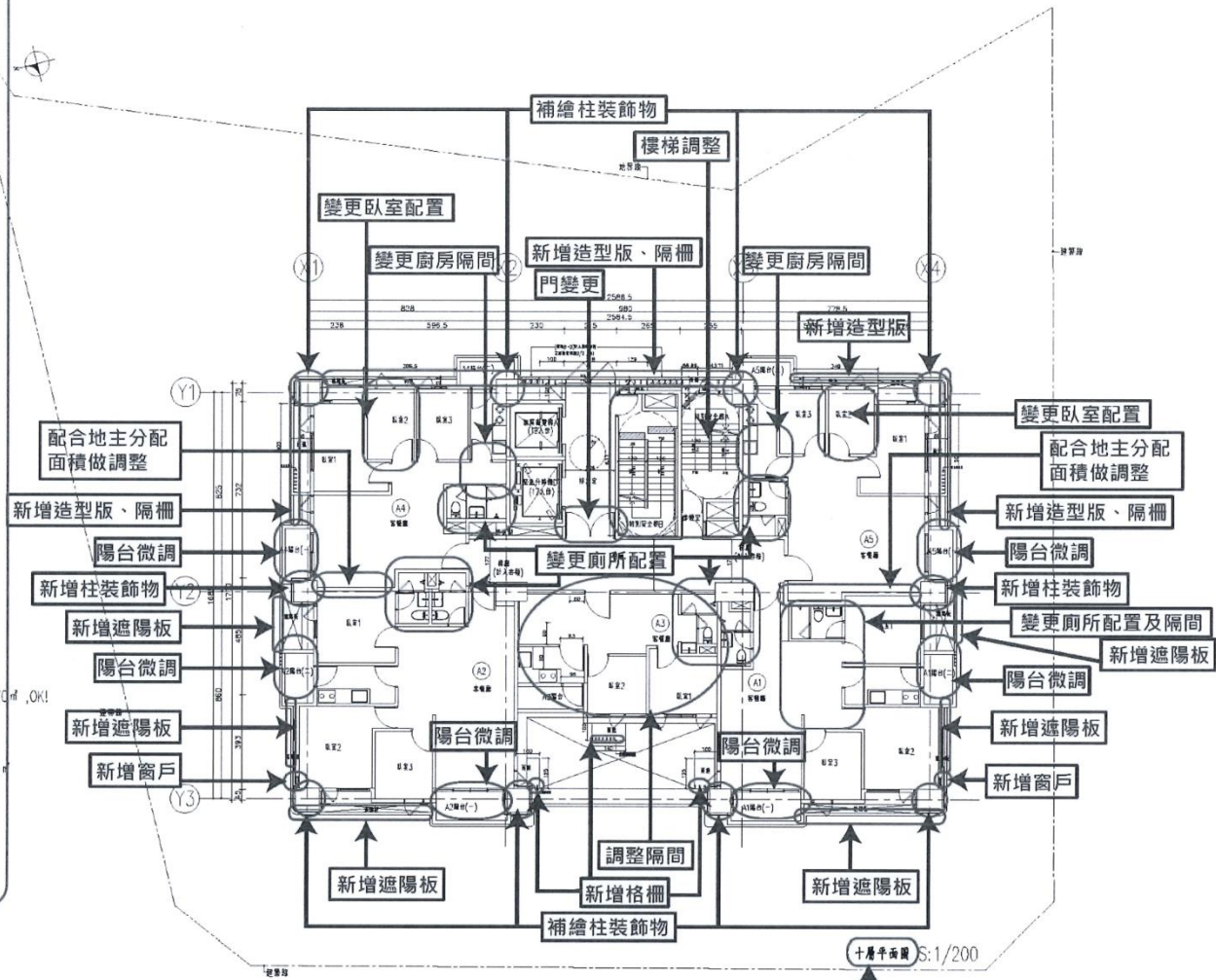
陽台A1面積:
 (-) $1.4 \times 3.025 = 4.24$
 (二) $1.415 \times 2.2 = 3.11$
 陽台A2面積:
 (-) $1.4 \times 3.11 = 4.35$
 (二) $1.415 \times 2.2 = 3.11$
 陽台A3面積:
 $1.16 \times 2.865 = 3.32$
 陽台A4面積:
 (-) $1.25 \times 2.3 = 2.88$
 (二) $2.4 \times 1.23 = 2.95$
 陽台A5面積:
 (-) $1.25 \times 2.3 = 2.88$
 (二) $2.4 \times 1.23 = 2.95$
 陽台合計:
 29.79 m^2

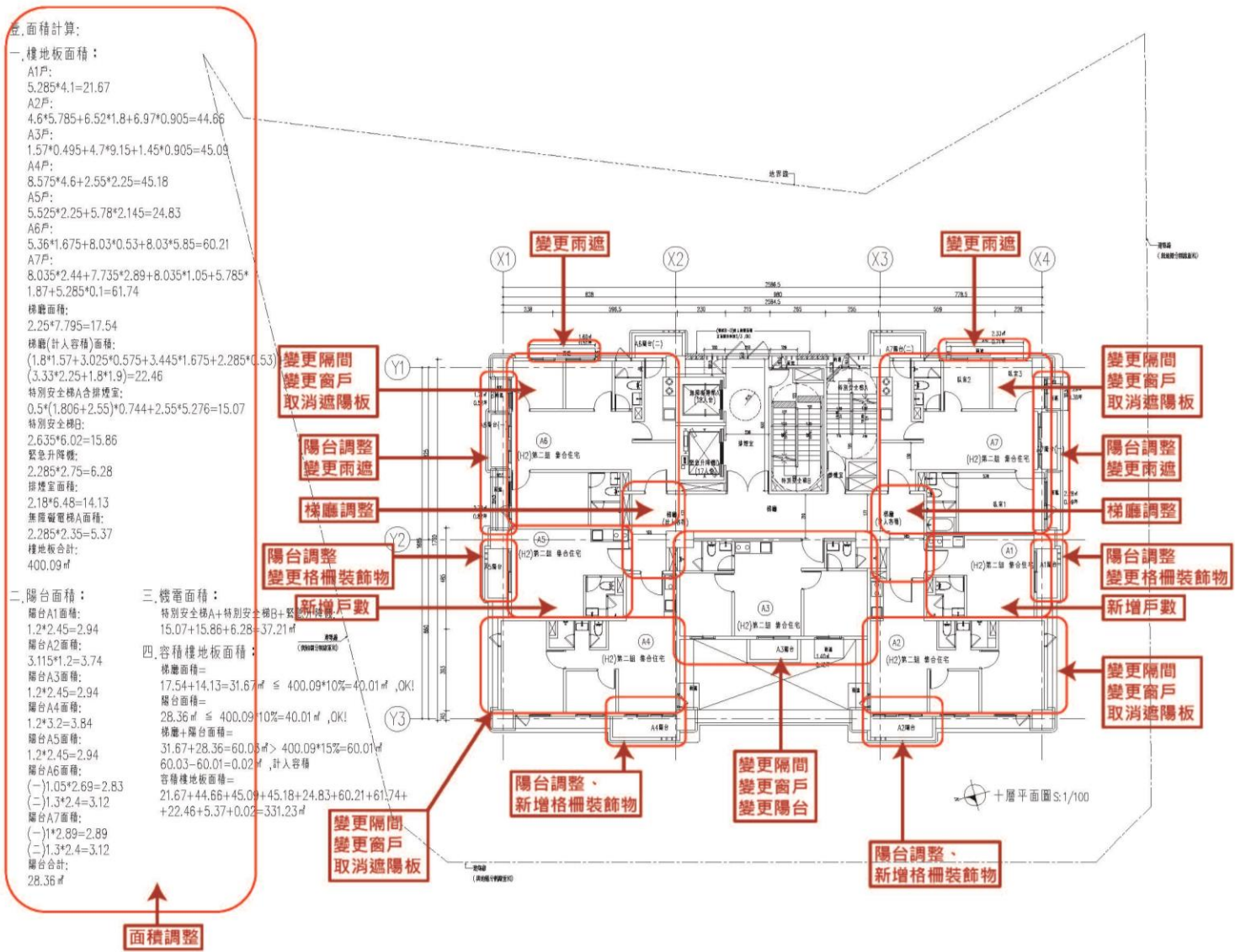
三. 機電面積:

特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降梯:
 $15.07 + 15.86 + 6.28 = 37.21 \text{ m}^2$

四. 容積樓地板面積:

梯廳面積=
 $17.54 + 14.13 = 31.67 \text{ m}^2 \leq 397.02 \times 10\% = 39.70 \text{ m}^2$, OK!
 陽台面積=
 $29.79 \text{ m}^2 \leq 397.02 \times 10\% = 39.70 \text{ m}^2$, OK!
 梯廳+陽台面積=
 $31.67 + 29.79 = 61.46 \text{ m}^2 > 397.02 \times 15\% = 59.55 \text{ m}^2$
 $61.46 - 59.55 = 1.91 \text{ m}^2$, 計入容積
 容積樓地板面積=
 $72.87 + 76.03 + 39.62 + 60.13 + 61.02 + 13.10 + 5.37 + 1.91 = 330.05 \text{ m}^2$





新增法規檢討

壹.面積計算:

一.樓地板面積:

- A1戶:
 $3.53 \times 0.75 + 5.18 \times 2.435 + 5.63 \times 2.53 + 5.18 \times 0.87 + 8.55 \times 2.605 = 56.28$
- A2戶:
 $8.55 \times 2.02 + 9.085 \times 1.365 + 9.535 \times 1.605 + 8.77 \times 0.925 + 8.32 \times 2.435 + 3.53 \times 0.75 = 76.00$
- A3戶:
 $5.14 \times 5.56 + 3.855 \times 2.865 = 39.62$
- A4戶:
 $7.78 \times 2.23 + 8.38 \times 1.295 + 7.615 \times 2.97 + 5.5 \times 1.7 = 60.17$
- A5戶:
 $6.23 \times 1.88 + 3.37 \times 0.18 + 11.52 \times 3.71 + 10.92 \times 1.945 + 7.5 \times 0.165 = 77.54$

- 梯廳面積:
 $7.795 \times 2.25 = 17.54$
- 梯廳(計入容積)面積:
 $(0.53 \times 1.51 + 2.78 \times 0.455 + 2.45 \times 0.324 + 2.65 \times 1.7) + (1.92 \times 2.785 + 2.25 \times 0.175) = 13.10$

- 特別安全梯A含梯登室:
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$

- 特別安全梯B:
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$

- 緊急升降梯:
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$

- 排煙室面積:
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$

- 無障礙電梯A面積:
 $2.285 \times 2.35 = 5.37$

- 樓地板合計:
 396.96 m^2

二.陽台面積:

- 陽台A1面積:
(-) $1.4 \times 3.025 = 4.24$
- (-) $1.415 \times 2.2 = 3.11$

- 陽台A2面積:
(-) $1.4 \times 3.11 = 4.35$
- (-) $1.415 \times 2.2 = 3.11$

- 陽台A3面積:
 $1.16 \times 2.865 = 3.32$

- 陽台A4面積:
(-) $1.25 \times 2.3 = 2.88$
- (-) $2.4 \times 1.23 = 2.95$

- 陽台A5面積:
(-) $1.25 \times 2.3 = 2.88$
- (-) $2.4 \times 1.23 = 2.95$

- 陽台合計:
 29.79 m^2

三.機電面積:

- 特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降梯:
 $15.07 + 15.86 + 6.28 = 37.21 \text{ m}^2$

四.容積樓地板面積:

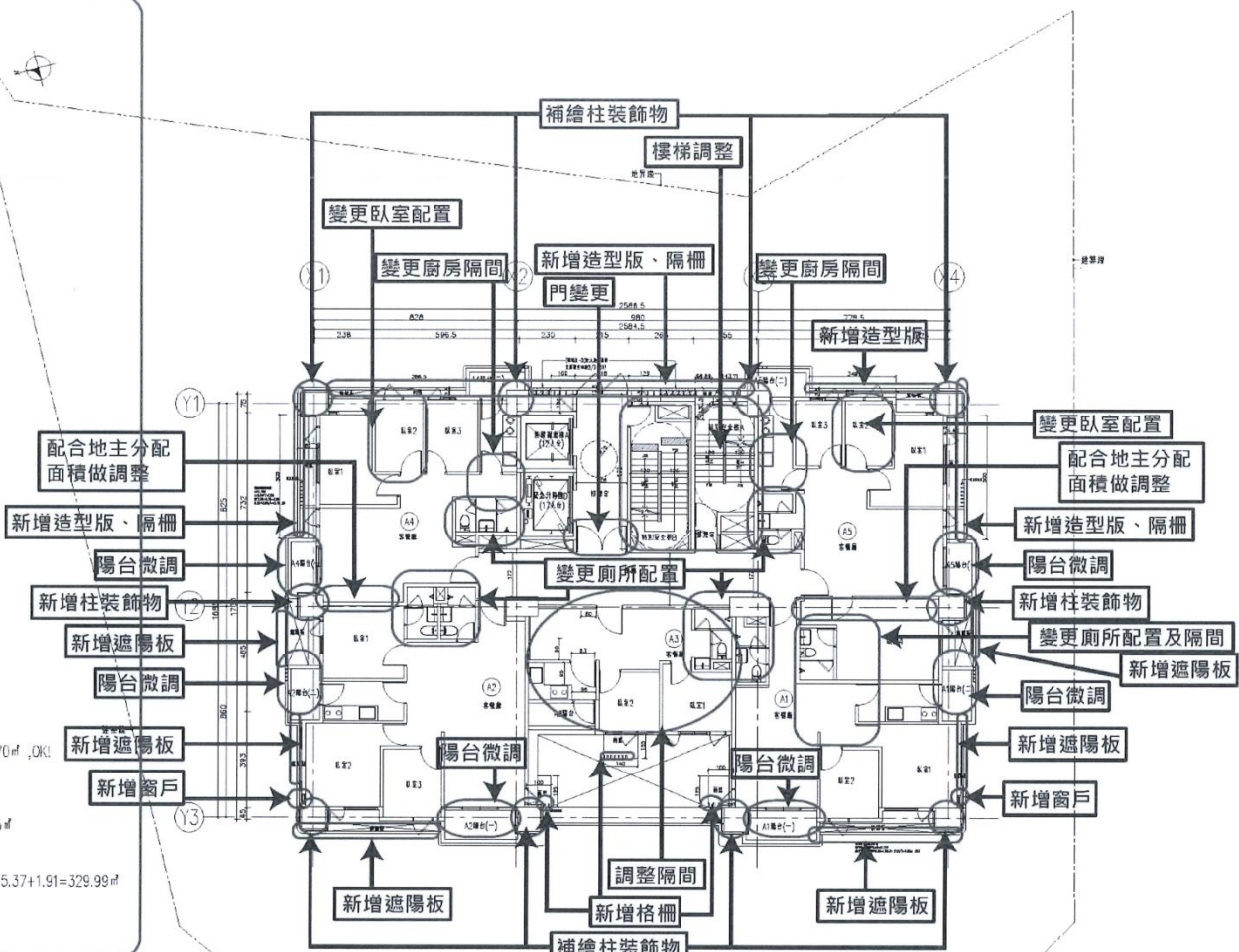
- 梯廳面積=
 $17.54 + 14.13 = 31.67 \text{ m}^2 \leq 396.96 \times 10\% = 39.70 \text{ m}^2$, OK!

- 陽台面積=
 $29.79 \text{ m}^2 \leq 396.96 \times 10\% = 39.70 \text{ m}^2$, OK!

- 梯廳+陽台面積=
 $31.67 + 29.79 = 61.46 \text{ m}^2 > 396.96 \times 15\% = 59.55 \text{ m}^2$

- $61.46 - 59.55 = 1.91 \text{ m}^2$, 計入容積

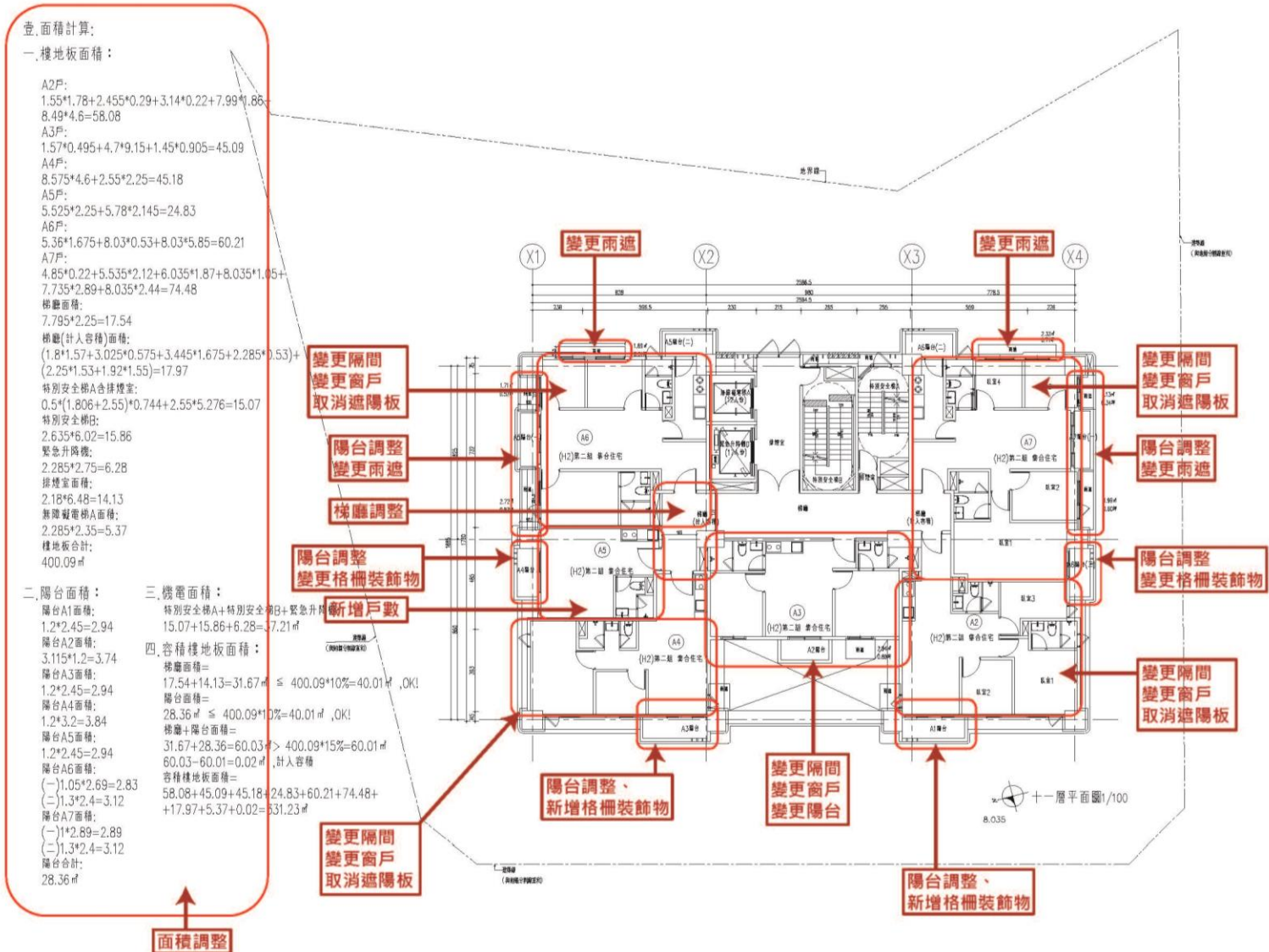
- 容積樓地板面積=
 $56.28 + 76.00 + 39.62 + 60.17 + 77.54 + 13.10 + 5.37 + 1.91 = 329.99 \text{ m}^2$



十一層平面圖 S:1/200

樓層變更

圖例 圖例B-D時入建築面積



新增法規檢討

壹.面積計算:

一.樓地板面積:

- A1F:
 $3.53 \times 0.75 + 8.61 \times 2.435 + 9.05 \times 2.53 + 8.61 \times 0.69 + 8.55 \times 2.785 = 76.23$
- A2F:
 $2.25 \times 0.78 + 8.55 \times 2.02 + 9.085 \times 1.365 + 9.535 \times 1.605 + 9.43 \times 0.925 + 8.96 \times 2.435 + 3.53 \times 0.75 = 79.97$
- A3F:
 $5.14 \times 5.56 + 3.855 \times 2.085 + 1.61 \times 0.78 = 37.86$
- A4F:
 $7.12 \times 2.23 + 7.72 \times 1.295 + 7.615 \times 2.97 + 5.51 \times 1.7 = 57.84$
- A5F:
 $6.23 \times 1.88 + 8.1 \times 3.71 + 7.5 \times 2.11 = 57.59$
- 梯廳面積:
 $7.795 \times 2.25 = 17.54$
- 梯廳(計入容積)面積:
 $(0.53 \times 1.51 + 2.78 \times 0.455 + 2.45 \times 0.32 + 2.65 \times 1.7) + (1.92 \times 2.785 + 2.25 \times 0.175) = 13.10$
- 特別安全梯A合梯總寬:
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$
- 特別安全梯B:
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$
- 緊急升降機:
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$
- 排煙室面積:
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$
- 無煙室面積:
 $2.285 \times 2.35 = 5.37$
- 樓地板合計:
 396.84 m^2

二.陽台面積:

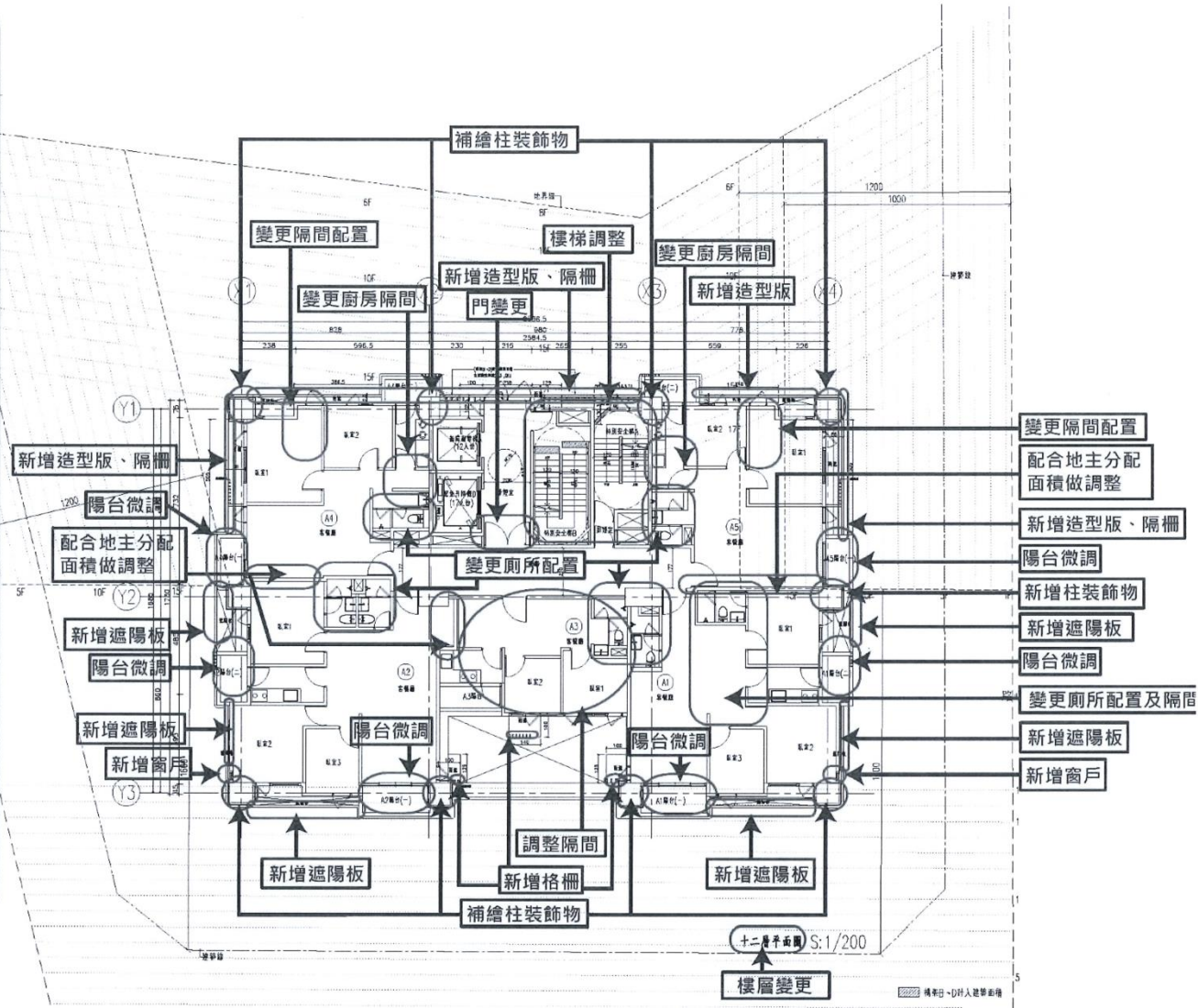
- 陽台A1面積:
(-) $1.4 \times 3.025 = 4.24$
(-) $1.415 \times 2.2 = 3.11$
- 陽台A2面積:
(-) $1.4 \times 3.11 = 4.35$
(-) $1.415 \times 2.2 = 3.11$
- 陽台A3面積:
 $1.16 \times 2.865 = 3.32$
- 陽台A4面積:
(-) $1.25 \times 2.3 = 2.88$
(-) $2.4 \times 1.23 = 2.95$
- 陽台A5面積:
(-) $1.25 \times 2.3 = 2.88$
(-) $2.4 \times 1.23 = 2.95$
- 陽台合計:
 29.79 m^2

三.機電面積:

- 特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降機:
 $15.07 + 15.86 + 6.28 = 37.21 \text{ m}^2$

四.容積樓地板面積:

- 梯廳面積 = $17.54 + 14.13 = 31.67 \text{ m}^2 \leq 396.84 \times 10\% = 39.68 \text{ m}^2, \text{OK!}$
- 陽台面積 = $29.79 \text{ m}^2 \leq 396.84 \times 10\% = 39.68 \text{ m}^2, \text{OK!}$
- 梯廳+陽台面積 = $31.67 + 29.79 = 61.46 \text{ m}^2 > 396.84 \times 15\% = 59.53 \text{ m}^2$
- $61.46 - 59.53 = 1.93 \text{ m}^2$, 計入容積
- 容積樓地板面積 = $76.23 + 79.97 + 37.86 + 57.84 + 57.59 + 13.10 + 5.37 + 1.93 = 329.89 \text{ m}^2$



十二層平面圖 S:1/200

樓層變更

繪製: 01-01 人建築師事務所

壹、面積計算：

一、樓地板面積：

A1戶：
 $6.035 \times 1 + 5.535 \times 0.05 + 7.085 \times 1.78 + 7.99 \times 2.37 + 8.49 \times 4.6 = 76.91$

A3戶：
 $1.57 \times 0.495 + 4.7 \times 9.15 + 1.45 \times 0.905 = 45.09$

A4戶：
 $8.575 \times 4.6 + 2.55 \times 2.25 = 45.18$

A5戶：
 $5.525 \times 2.25 + 5.78 \times 2.145 = 24.83$

A6戶：
 $5.36 \times 1.675 + 8.03 \times 0.53 + 8.03 \times 5.85 = 60.21$

A7戶：
 $8.035 \times 2.44 + 7.735 \times 2.89 + 8.035 \times 1.05 + 6.035 \times 0.87 = 55.65$

梯廳面積：
 $7.795 \times 2.25 = 17.54$

梯廳(計入容積)面積：
 $(1.8 \times 1.57 + 3.025 \times 0.575 + 3.445 \times 1.675 + 2.285 \times 0.53) + (2.25 \times 1.53 + 1.92 \times 1.55) = 17.97$

特別安全梯A含梯室：
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$

特別安全梯B：
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$

緊急升降機：
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$

排煙室面積：
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$

無障礙電梯A面積：
 $2.285 \times 2.35 = 5.37$

樓地板合計：
 400.09 m^2

二、陽台面積：

陽台A1面積：
 $1.2 \times 2.45 = 2.94$

陽台A2面積：
 $3.115 \times 1.2 = 3.74$

陽台A3面積：
 $1.2 \times 2.45 = 2.94$

陽台A4面積：
 $1.2 \times 3.2 = 3.84$

陽台A5面積：
 $1.2 \times 2.45 = 2.94$

陽台A6面積：
 $(-1) \times 1.05 \times 2.69 = 2.83$

陽台A7面積：
 $(-1) \times 1.3 \times 2.4 = 3.12$

陽台合計：
 28.36 m^2

三、機電面積：

特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降機：
 $15.07 + 15.86 + 6.28 = 37.21 \text{ m}^2$

四、容積樓地板面積：

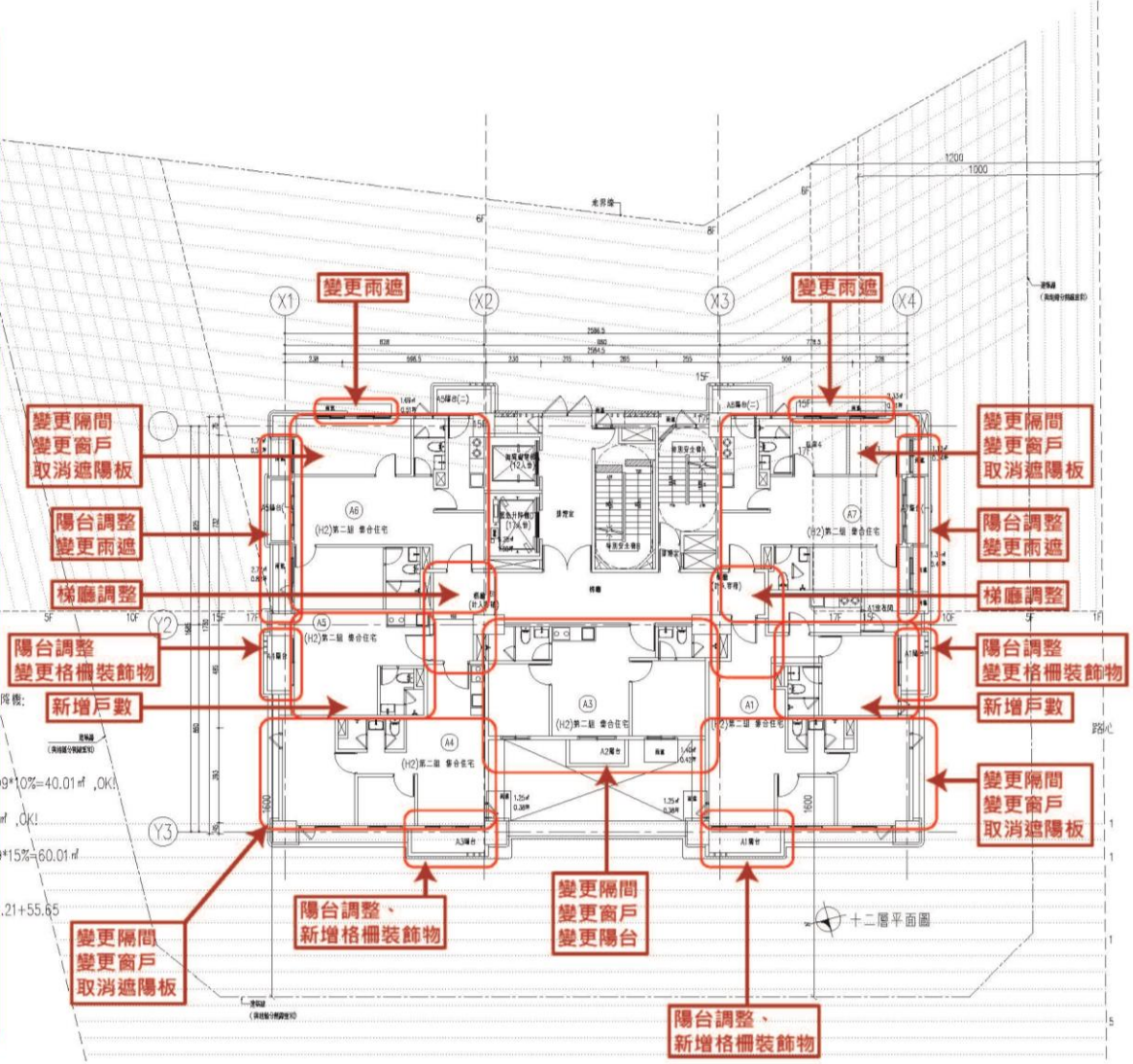
梯廳面積=
 $17.54 + 14.13 = 31.67 \text{ m}^2 \leq 400.09 \times 10\% = 40.01 \text{ m}^2, \text{OK!}$

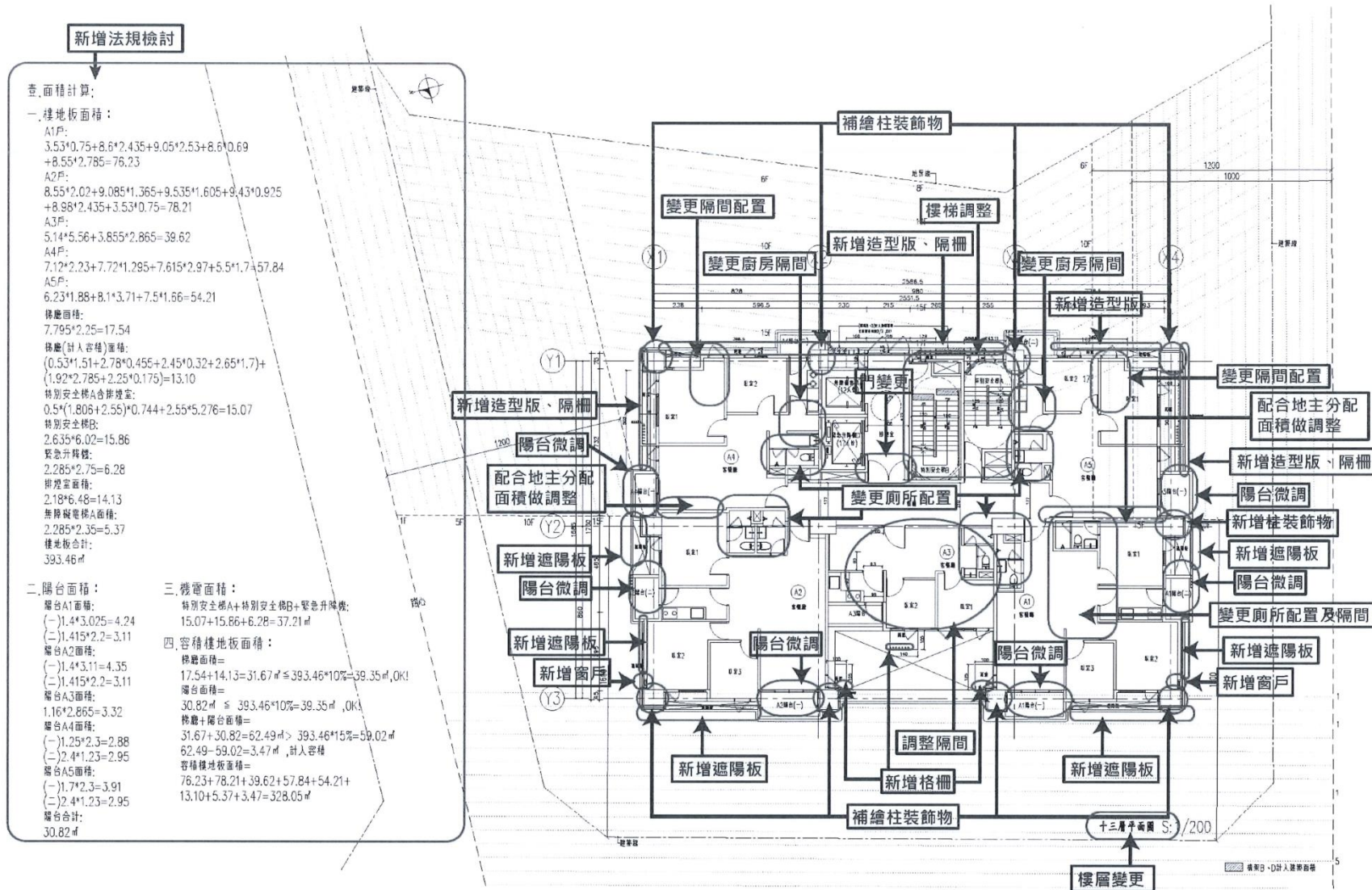
陽台面積=
 $28.36 \text{ m}^2 \leq 400.09 \times 10\% = 40.01 \text{ m}^2, \text{OK!}$

梯廳+陽台面積=
 $31.67 + 28.36 = 60.03 \text{ m}^2 > 400.09 \times 15\% = 60.01 \text{ m}^2$

容積樓地板面積=
 $76.91 + 45.09 + 45.18 + 24.83 + 60.21 + 55.65 + 17.97 + 5.37 + 0.02 = 331.23 \text{ m}^2$

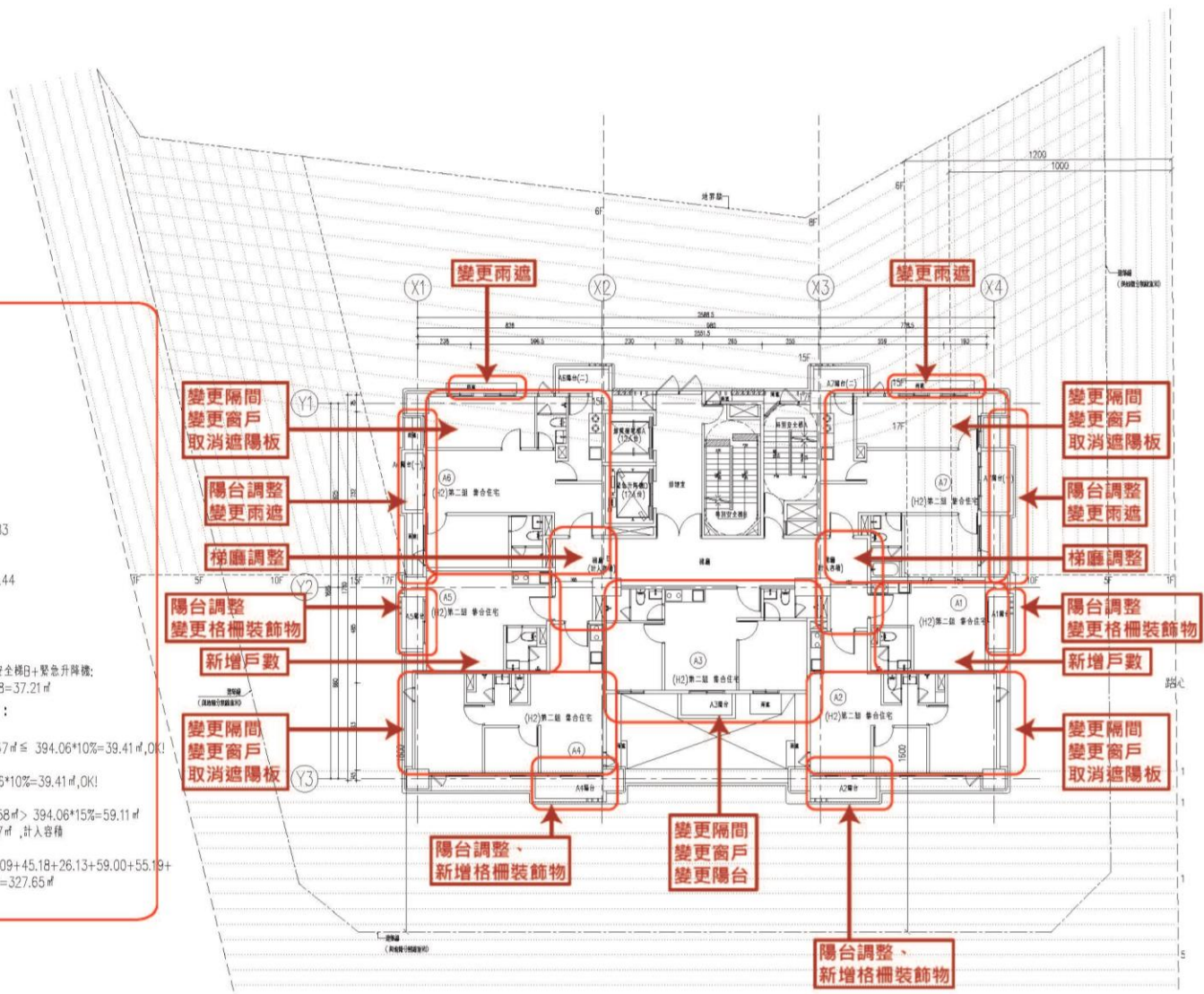
面積調整





- 壹.面積計算:
- 一.樓地板面積:
- A1戶: $5.285 \times 4.2 = 22.20$
 - A2戶: $4.6 \times 5.785 + 6.52 \times 1.8 + 6.97 \times 0.905 = 44.66$
 - A3戶: $1.57 \times 0.495 + 4.7 \times 9.15 + 1.45 \times 0.905 = 45.09$
 - A4戶: $8.575 \times 4.6 + 2.55 \times 2.25 = 45.18$
 - A5戶: $5.525 \times 2.25 + 5.78 \times 2.37 = 26.13$
 - A6戶: $5.36 \times 1.45 + 8.03 \times 6.38 = 59.00$
 - A7戶: $7.2 \times 6.38 + 4.95 \times 1.87 = 55.19$
 - 梯廳面積: $7.795 \times 2.25 = 17.54$
 - 梯廳(計入容積)面積: $(1.8 \times 1.57 + 3.025 \times 0.8 + 3.445 \times 1.45 + 2.285 \times 0.53) + (3.33 \times 2.25 + 1.8 \times 1.9) = 22.36$
 - 特別安全梯A含梯燈室: $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$
 - 特別安全梯B: $2.635 \times 6.02 = 15.86$
 - 緊急升降梯: $2.285 \times 2.75 = 6.28$
 - 排煙室面積: $2.18 \times 6.48 = 14.13$
 - 無障礙電梯A面積: $2.285 \times 2.35 = 5.37$
 - 樓地板合計: 394.06 m^2
- 二.陽台面積:
- 陽台A1面積: $1.2 \times 2.45 = 2.94$
 - 陽台A2面積: $3.115 \times 1.2 = 3.74$
 - 陽台A3面積: $1.2 \times 2.45 = 2.94$
 - 陽台A4面積: $1.2 \times 3.2 = 3.84$
 - 陽台A5面積: $1.2 \times 2.45 = 2.94$
 - 陽台A6面積: $(-1) \times 1.05 \times 2.69 = -2.83$
 - 陽台A7面積: $(-1) \times 1.3 \times 2.4 = -3.12$
 - 陽台A8面積: $(-1) \times 2.89 \times 1.535 = -4.44$
 - 陽台A9面積: $(-1) \times 1.3 \times 2.4 = -3.12$
 - 陽台合計: 29.91 m^2
- 三.機電面積:
- 特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降梯: $15.07 + 15.86 + 6.28 = 37.21 \text{ m}^2$
- 四.容積樓地板面積:
- 梯廳面積: $17.54 + 14.13 = 31.67 \text{ m}^2 \leq 394.06 \times 10\% = 39.41 \text{ m}^2, \text{OK!}$
 - 陽台面積: $29.91 \text{ m}^2 \leq 394.06 \times 10\% = 39.41 \text{ m}^2, \text{OK!}$
 - 梯廳+陽台面積: $31.67 + 29.91 = 61.58 \text{ m}^2 > 394.06 \times 15\% = 59.11 \text{ m}^2$
 - 容積樓地板面積: $61.58 - 59.11 = 2.47 \text{ m}^2$, 計入容積
 - 容積樓地板面積: $22.20 + 44.66 + 45.09 + 45.18 + 26.13 + 59.00 + 55.19 + 2.36 + 5.37 + 2.47 = 327.65 \text{ m}^2$

面積修正



註：實際建築規劃內容應以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

新增法規檢討

壹、面積計算：

一、樓地板面積：

A1戶：
 $3.53 \times 0.75 + 8.55 \times 2.435 + 9 \times 2.53 + 8.55 \times 3.475 = 75.95$

A2戶：
 $8.55 \times 2.02 + 9.085 \times 1.365 + 9.535 \times 1.605 + 9.05 \times 0.925 + 8.5 \times 2.435 + 3.53 \times 0.75 = 76.94$

A3戶：
 $5.14 \times 5.58 + 3.855 \times 2.865 = 39.62$

A4戶：
 $7.5 \times 2.23 + 8.1 \times 1.295 + 7.615 \times 2.97 + 5.5 \times 1.7 = 59.18$

A5戶：
 $7.55 \times 0.71 + 8.15 \times 3.71 + 6.23 \times 1.88 = 47.31$

梯廳面積：
 $7.795 \times 2.25 = 17.54$

梯廳(計入容積)面積：
 $(0.53 \times 1.51 + 2.78 \times 0.455 + 2.45 \times 0.32 + 2.65 \times 1.7) + (1.92 \times 2.785 + 2.25 \times 0.175) = 13.10$

特別安全梯A合梯樓室：
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$

特別安全梯B：
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$

緊急升降梯：
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$

排煙室面積：
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$

無障礙電梯面積：
 $2.265 \times 2.35 = 5.37$

樓地板合計：
 386.35 m^2

二、陽台面積：

陽台A1面積：
 (-) $1.4 \times 3.025 = 4.24$
 (二) $1.415 \times 2.2 = 3.11$

陽台A2面積：
 (-) $1.4 \times 3.11 = 4.35$
 (二) $1.415 \times 2.2 = 3.11$

陽台A3面積：
 $1.16 \times 2.865 = 3.32$

陽台A4面積：
 (-) $1.25 \times 2.3 = 2.88$
 (二) $2.4 \times 1.23 = 2.95$

陽台A5面積：
 (-) $1.5 \times 7.55 = 11.33$
 (二) $2.4 \times 1.23 = 2.95$

陽台合計：
 38.24 m^2

三、機電面積：
 特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降梯：
 $15.07 + 15.86 + 6.28 = 37.21 \text{ m}^2$

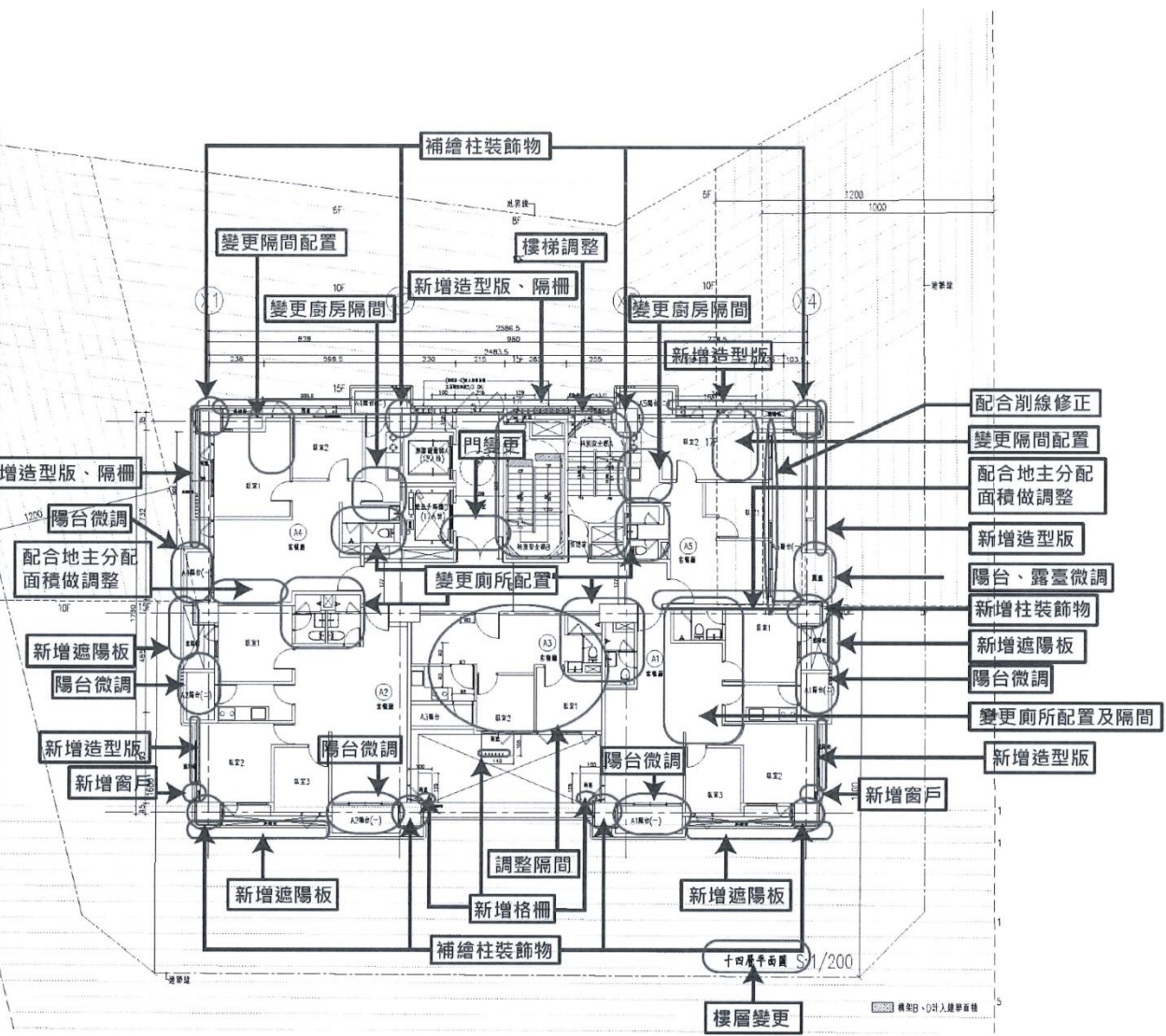
四、容積樓地板面積：

梯廳面積=
 $17.54 + 14.13 = 31.67 \text{ m}^2 \leq 386.35 \times 10\% = 38.63 \text{ m}^2, \text{OK!}$

陽台面積=
 $38.24 \text{ m}^2 \leq 386.35 \times 10\% = 38.63 \text{ m}^2, \text{OK!}$

梯廳+陽台面積=
 $31.67 + 38.24 = 69.91 \text{ m}^2 > 386.35 \times 15\% = 57.95 \text{ m}^2$

容積樓地板面積=
 $75.95 + 76.94 + 39.62 + 59.18 + 47.31 + 13.10 + 5.37 + 11.96 = 329.43 \text{ m}^2$

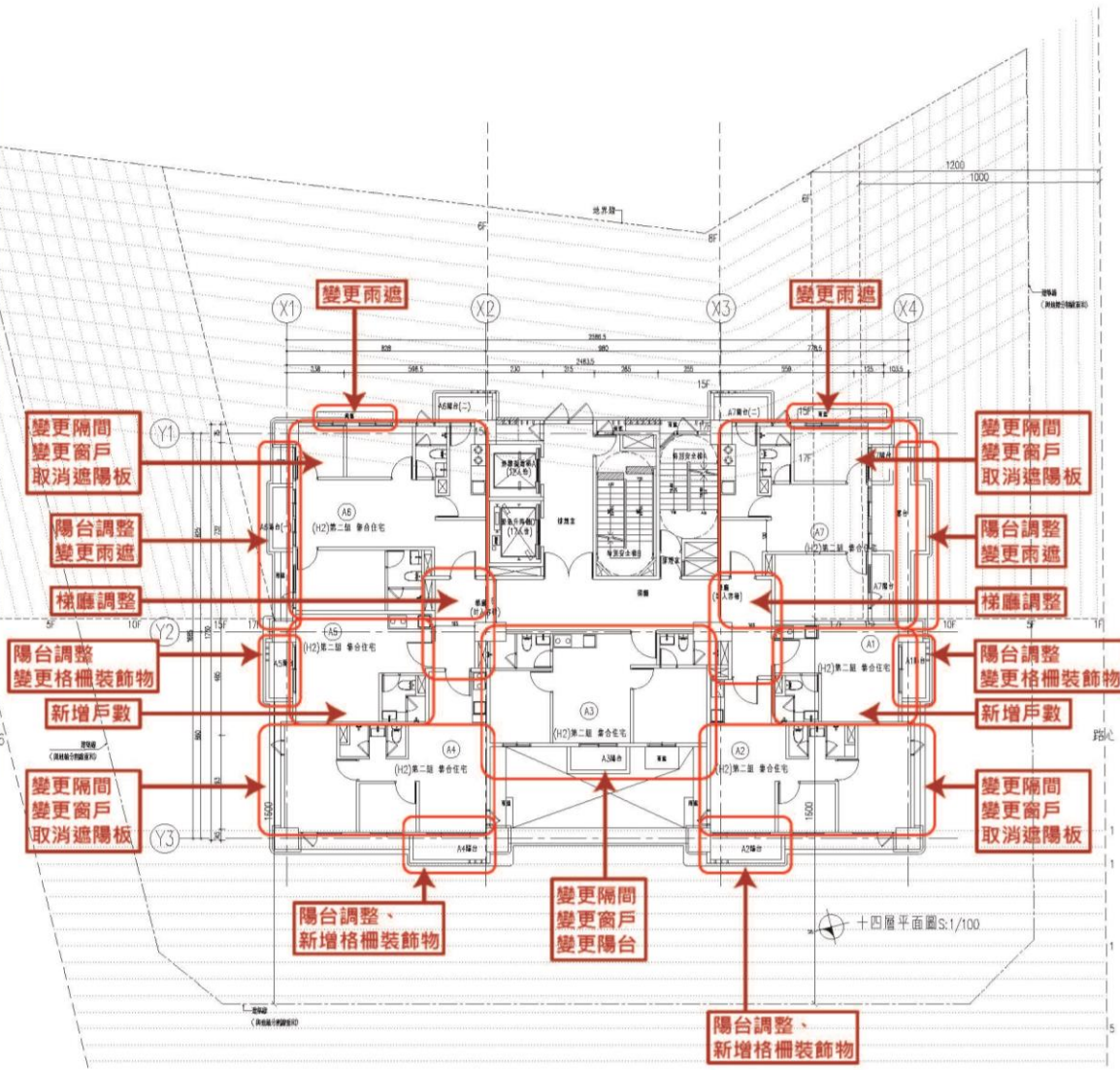


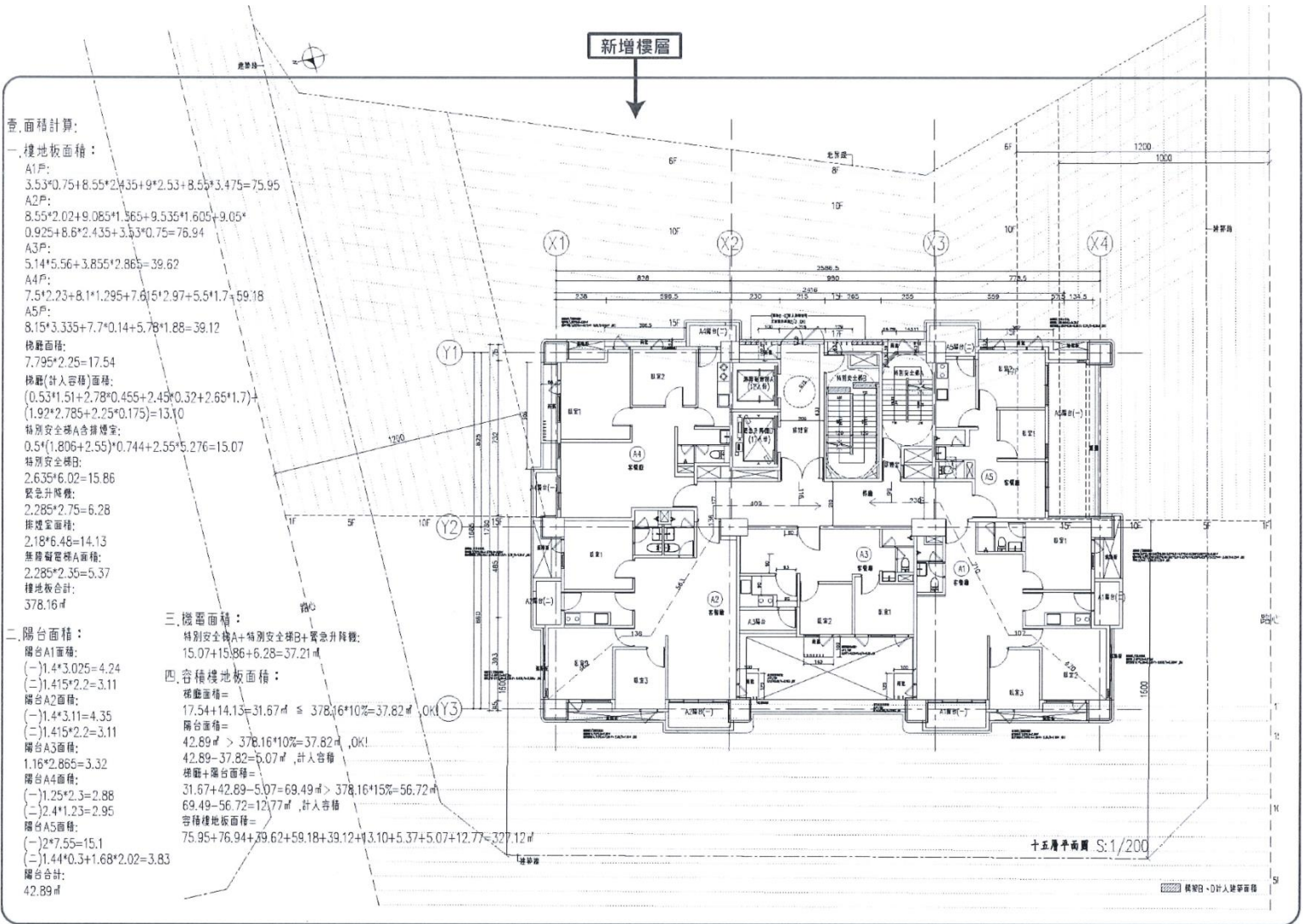
十四層平面圖 S1/200
樓層變更

圖例 構架B-D只入建築面積

- 壹、面積計算：
- 一、樓地板面積：
- A1戶：5.285*4.2=22.20
 - A2戶：4.6*5.785+6.52*1.8+6.97*0.905=44.66
 - A3戶：1.57*0.495+4.7*9.15+1.45*0.905=45.09
 - A4戶：8.575*4.6+2.55*2.25=45.18
 - A5戶：5.78*2.375+5.525*2.25=26.16
 - A6戶：5.36*1.445+8.03*6.38=58.98
 - A7戶：6.25*6.38+4*1.87=47.36
 - 梯廳面積：7.795*2.25=17.54
 - 梯廳(計入容積)面積： $(1.8*1.57+3.025*0.8+3.445*1.45+2.285*0.53)+(3.33*2.25+1.8*1.9)=22.36$
 - 特別安全梯A含掛梯室： $0.5*(1.806+2.55)*0.744+2.55*5.276=15.07$
 - 特別安全梯B：2.635*6.02=15.86
 - 緊急升降機：2.285*2.75=6.28
 - 排煙室面積：2.18*6.48=14.13
 - 無障礙電梯A面積：2.285*2.35=5.37
 - 樓地板合計：386.24㎡
- 二、陽台面積：
- 陽台A1面積：1.2*2.45=2.94
 - 陽台A2面積：3.115*1.2=3.74
 - 陽台A3面積：1.2*2.45=2.94
 - 陽台A4面積：1.2*3.2=3.84
 - 陽台A5面積：1.2*2.45=2.94
 - 陽台A6面積： $(-1)1.05*2.69=2.83$
 - 陽台A7面積： $(-1)1.3*2.4=3.12$
 - 陽台A7面積： $(-1)0.975*1.69=1.65$
 - 陽台A7面積： $(-1)0.975*2.92=2.85$
 - 陽台A7面積： $(-1)1.3*2.4=3.12$
 - 陽台合計：29.97㎡
- 三、機電面積：
- 特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降機：15.07+15.86+6.28=37.21㎡
- 四、容積樓地板面積：
- 梯廳面積=17.54+14.13=31.67㎡ $\leq 386.24*10\%=38.62$ OK!
 - 陽台面積=29.97㎡ $\leq 386.24*10\%=38.62$ OK!
 - 梯廳+陽台面積=31.67+29.97=61.64㎡ $> 386.24*15\%=57.94$ ㎡
 - 61.64-57.94=3.70㎡, 計入容積
 - 容積樓地板面積=22.20+44.66+45.09+45.18+26.16+58.98+47.36+22.36+5.37+3.70=321.06㎡

面積修正





壹.面積計算:

一.樓地板面積:

A1戶:
 $5.285 \times 4.2 = 22.20$

A2戶:
 $4.6 \times 5.785 + 6.52 \times 1.8 + 6.97 \times 0.905 = 44.66$

A3戶:
 $1.57 \times 0.495 + 4.7 \times 9.15 + 1.45 \times 0.905 = 45.09$

A4戶:
 $8.575 \times 4.6 + 2.55 \times 2.25 = 45.18$

A5戶:
 $5.525 \times 2.25 + 5.78 \times 2.56 = 27.23$

A6戶:
 $7.64 \times 4.985 + 7.56 \times 0.375 + 6.3 \times 0.57 + 6.23 \times 0.48 + 6.03 \times 1.62 = 57.27$

A7戶:
 $2.985 \times 0.75 + 5.305 \times 5.63 + 3.055 \times 1.87 = 37.82$

梯廳面積:
 $7.795 \times 2.25 = 17.54$

梯廳(計入容積)面積:
 $(1.8 \times 1.57 + 3.025 \times 0.99 + 3.445 \times 1.26 + 2.285 \times 0.53) + (3.33 \times 2.25 + 1.8 \times 1.9) = 22.29$

特別安全梯A含排煙室:
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 = 15.07$

特別安全梯B:
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$

緊急升降梯:
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$

排煙室面積:
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$

無障礙電梯A面積:
 $2.285 \times 2.35 = 5.37$

樓地板合計:
 375.99 m^2

二.陽台面積:

陽台A1面積:
 $1.2 \times 2.45 = 2.94$

陽台A2面積:
 $3.115 \times 1.2 = 3.74$

陽台A3面積:
 $1.2 \times 2.45 = 2.94$

陽台A4面積:
 $1.2 \times 3.2 = 3.84$

陽台A5面積:
 $1.2 \times 2.45 = 2.94$

陽台A6面積:
 $(-1.05 \times 2.69 = 2.83)$
 $(-1.45 \times 0.48 + 1.65 \times 1.62 + 1.2 \times 0.3 = 3.73)$

陽台A7面積:
 $(-10.625 \times 2.505 = 1.57)$
 $(-2.32 \times 0.39 + 2.62 \times 0.435 + 2.4 \times 1.205 + 2.4 \times 1.205 = 6.08)$

陽台合計:
 29.51 m^2

三.機電面積:

特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降梯:
 $15.07 + 15.86 + 6.28 = 37.21 \text{ m}^2$

四.容積樓地板面積:

梯廳面積=
 $17.54 + 14.13 = 31.67 \text{ m}^2 \leq 375.99 \times 10\% = 37.599 \text{ m}^2$

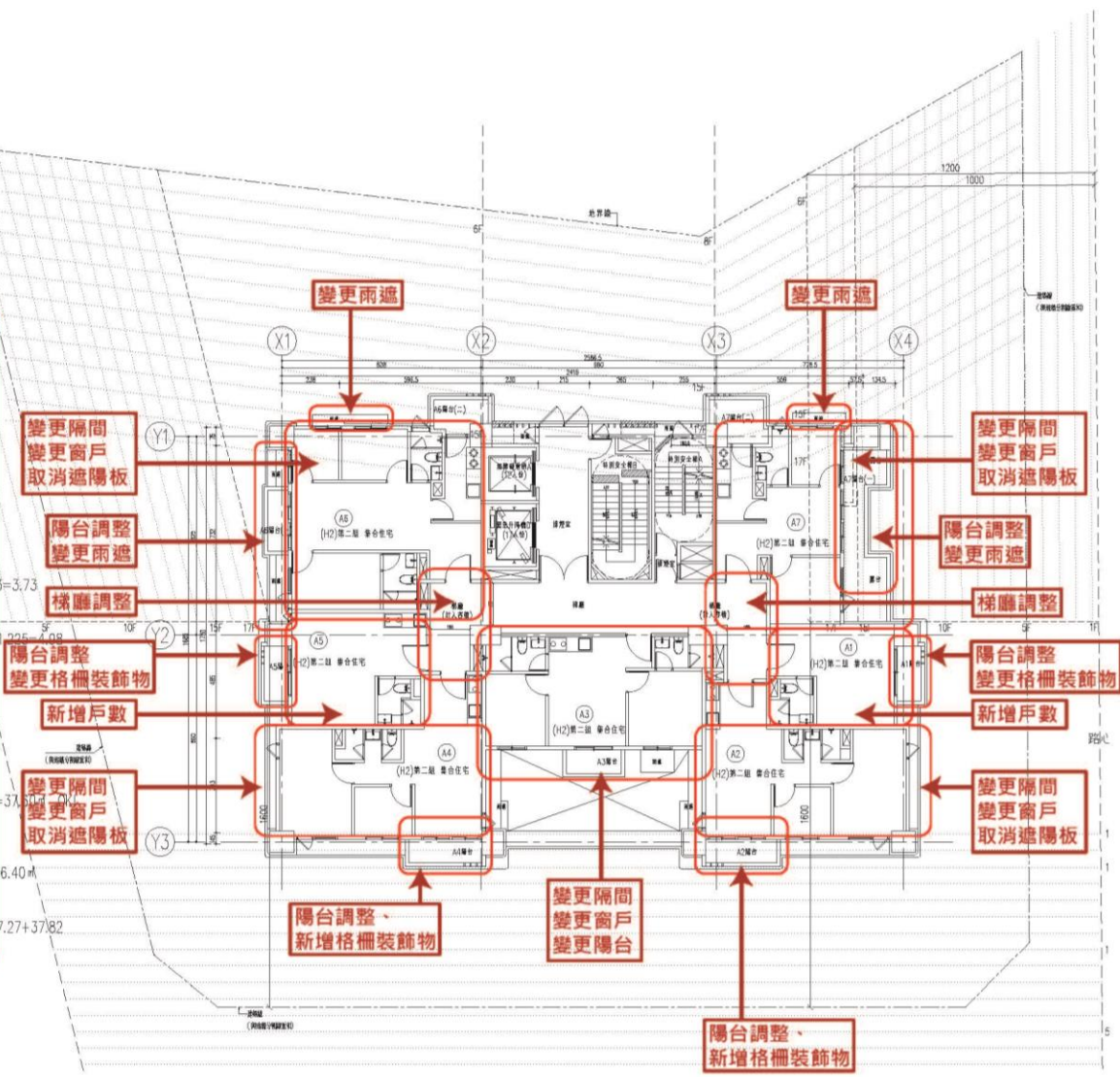
陽台面積=
 $29.51 \text{ m}^2 \leq 375.99 \times 10\% = 37.60 \text{ m}^2$

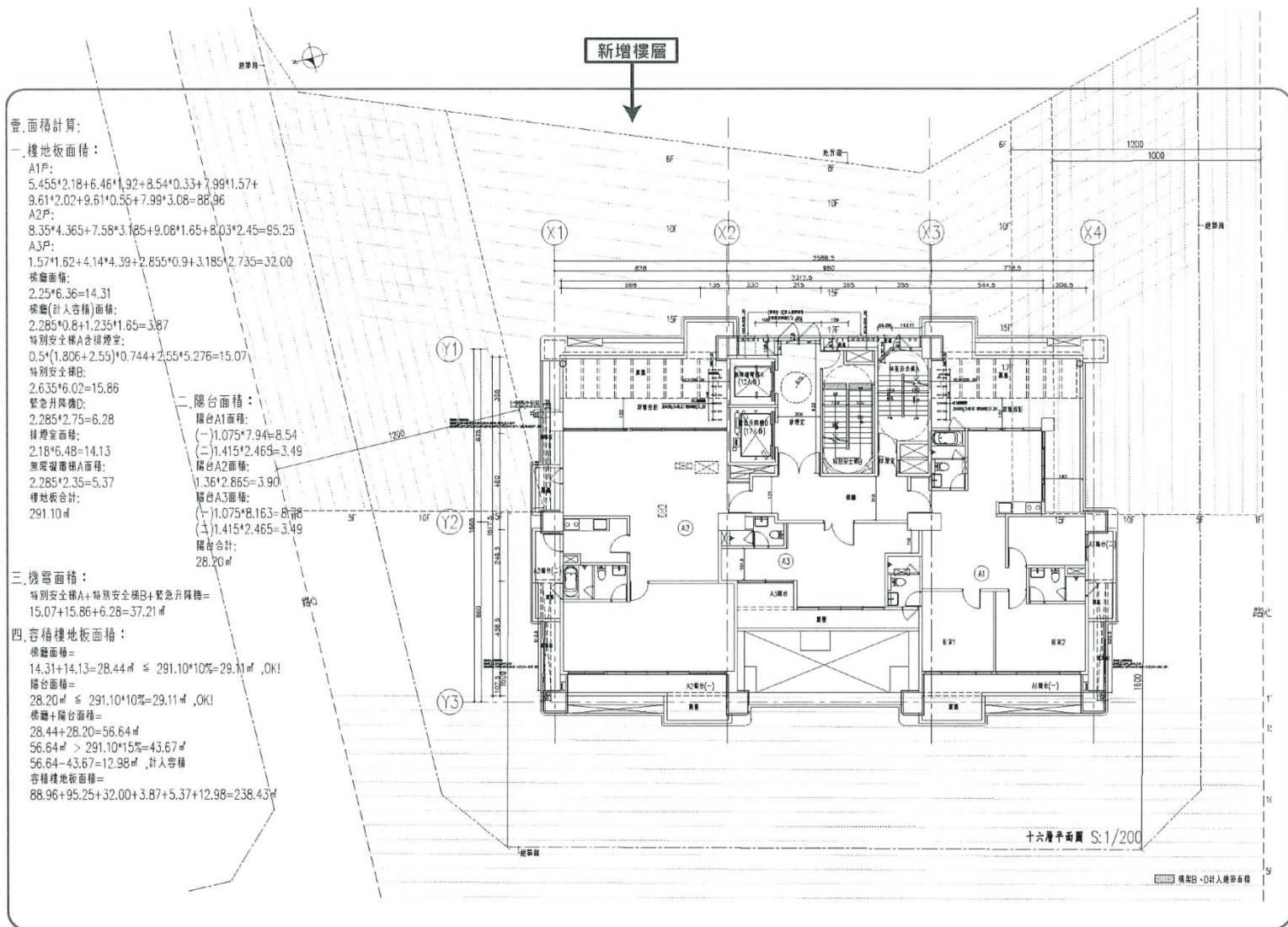
梯廳+陽台面積=
 $31.67 + 29.51 = 61.18 \text{ m}^2 > 37.599 \times 15\% = 56.40 \text{ m}^2$

容積樓地板面積=
 $61.18 - 56.40 = 4.78 \text{ m}^2$, 計入容積

容積樓地板面積=
 $22.20 + 44.66 + 45.09 + 45.18 + 27.23 + 57.27 + 37.82 + 22.29 + 5.37 + 4.78 = 311.89 \text{ m}^2$

面積修正





壹.面積計算:

一.樓地板面積:

A1P:
 $5.405*3.05+6.41*1.87+8.54*0.38+7.99*3.59+7.99*3.63=89.41$

A2P:
 $3.68*0.975+8.48*3.12+9.18*1.8+8.73*1+6.925*0.62+17.225*3.46+8.075*3.14=144.55$

梯廳面積:
 $2.25*6.36+2.18*1.585=17.77$

梯廳(計入容積)面積:
 $1.57*0.62=0.97$

特別安全梯A含排煙室:
 $0.5*(1.806+2.55)*0.744+2.55*5.276=15.07$

特別安全梯B:
 $2.635*6.02=15.86$

緊急升降機口:
 $3.35*2.285=7.66$

排煙室面積:
 $2.18*6.48=14.13$

無障礙電梯A面積:
 $2.285*2.35=5.37$

樓地板合計:
 310.79 m^2

二.陽台面積:

陽台A1面積:
 (-) $1.075*7.94=8.54$
 (二) $1.2*2.45=2.94$

陽台A2面積:
 (-) $1.075*8.025=8.63$
 (二) $2.45*1.2=2.94$

陽台合計:
 23.05 m^2

三.機電面積:

特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降機=
 $15.07+15.86+7.66=38.59\text{ m}^2$

四.容積樓地板面積:

梯廳面積=
 $17.77+14.13=31.90\text{ m}^2 \leq 310.79*10\%=31.08\text{ m}^2, \text{OK!}$

陽台面積=
 $23.05\text{ m}^2 \leq 310.79*10\%=31.08\text{ m}^2, \text{OK}$

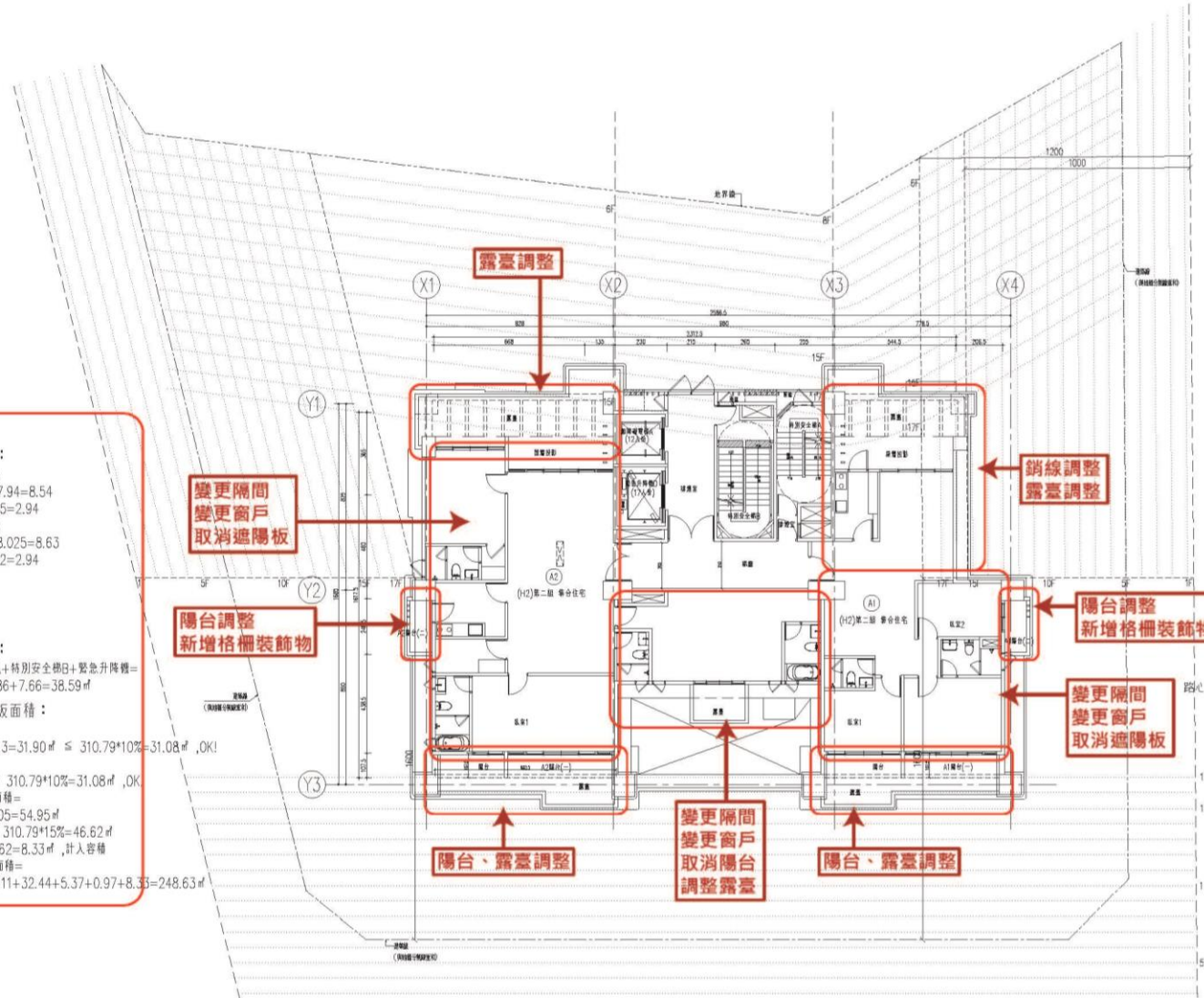
梯廳+陽台面積=
 $31.90+23.05=54.95\text{ m}^2$

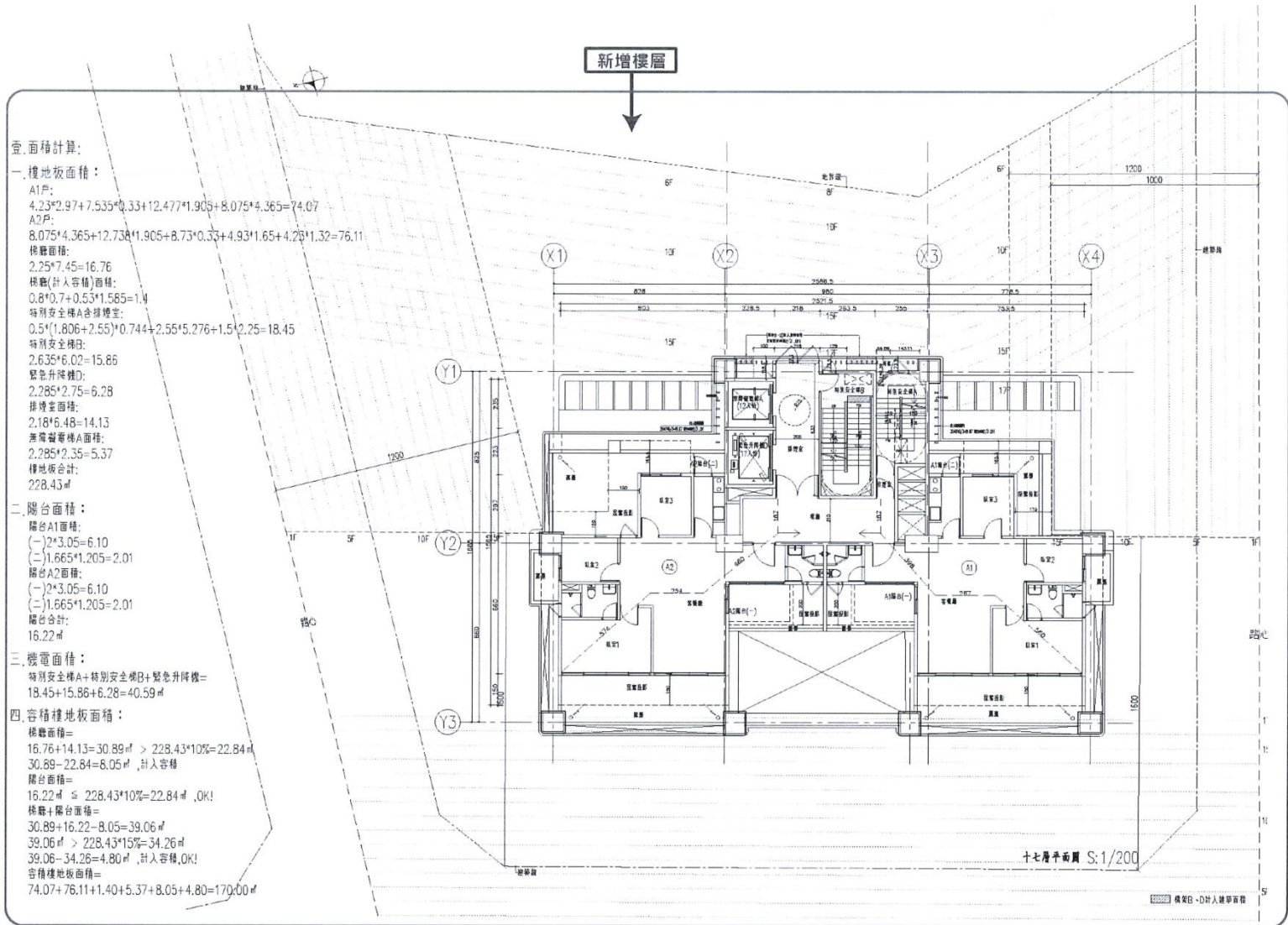
$54.95\text{ m}^2 > 310.79*15\%=46.62\text{ m}^2$

$54.95-46.62=8.33\text{ m}^2$, 計入容積

容積樓地板面積=
 $89.41+112.11+32.44+5.37+0.97+8.33=248.63\text{ m}^2$

面積修正





壹.面積計算:

一.樓地板面積:

A1戶:
 $4.23 \times 2.97 + 7.535 \times 0.33 + 12.477 \times 1.905 + 8.075 \times 4.365 = 74.07$
 A2戶:
 $8.075 \times 4.365 + 12.738 \times 1.905 + 8.73 \times 0.33 + 4.93 \times 1.65 + 4.25 \times 1.32 = 76.11$
 樓梯面積:
 $2.25 \times 7.45 = 16.76$
 梯廳(計入容積)面積:
 $0.8 \times 0.7 + 0.53 \times 1.585 = 1.4$
 特別安全梯A全樓樓室:
 $0.5 \times (1.806 + 2.55) \times 0.744 + 2.55 \times 5.276 + 1.5 \times 2.25 = 18.45$
 特別安全梯B:
 $2.635 \times 6.02 = 15.86$
 緊急升降梯D:
 $2.285 \times 2.75 = 6.28$
 排煙室面積:
 $2.18 \times 6.48 = 14.13$
 無障礙電梯A面積:
 $2.285 \times 2.35 = 5.37$
 樓地板合計:
 228.43 m^2

二.陽台面積:

陽台A1面積:
 (-) $2 \times 3.05 = 6.10$
 (=) $1.665 \times 1.205 = 2.01$
 陽台A2面積:
 (-) $2 \times 3.05 = 6.10$
 (=) $1.665 \times 1.205 = 2.01$
 陽台合計:
 16.22 m^2

三.機電面積:

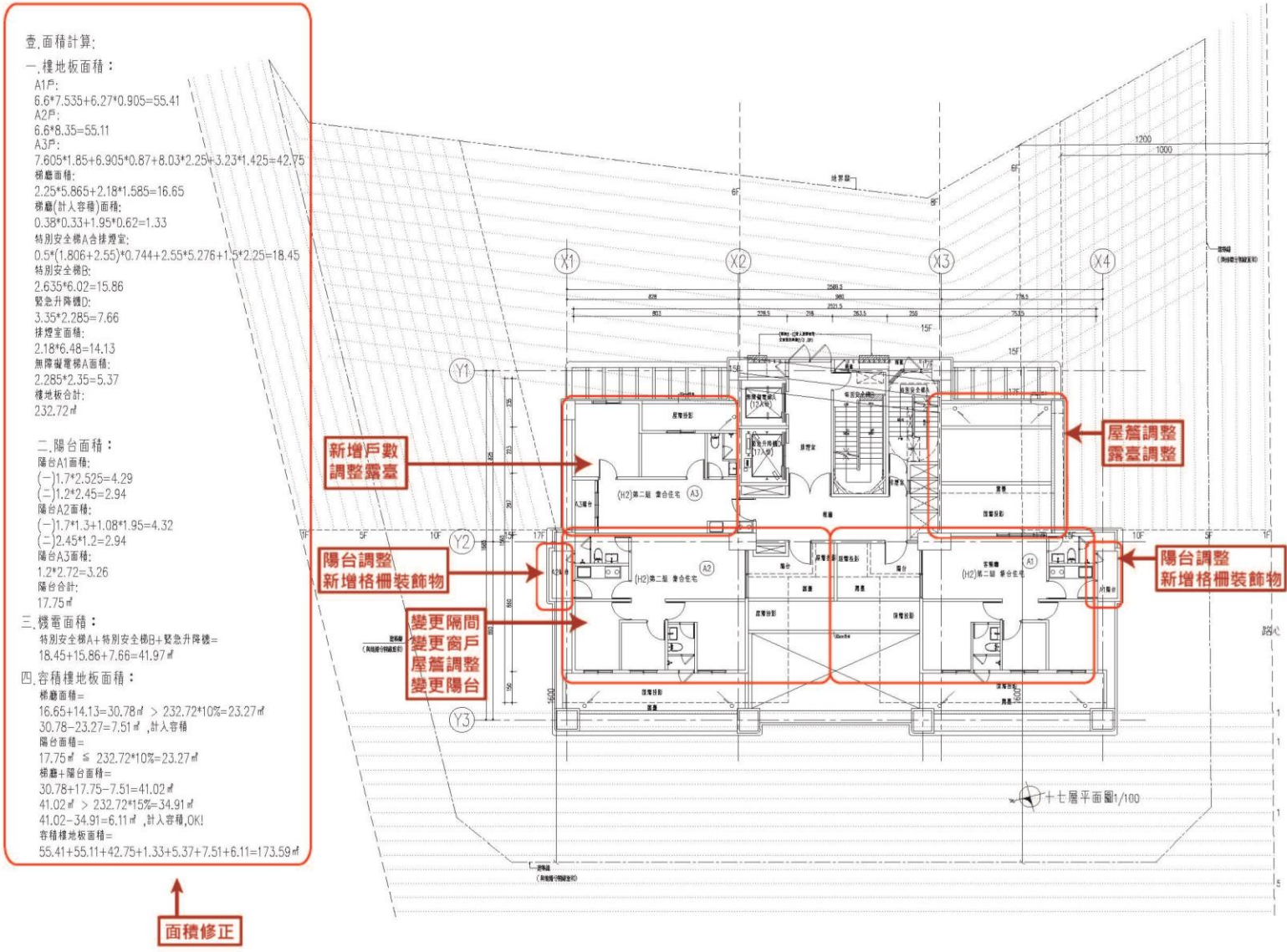
特別安全梯A+特別安全梯B+緊急升降梯=
 $18.45 + 15.86 + 6.28 = 40.59 \text{ m}^2$

四.容積樓地板面積:

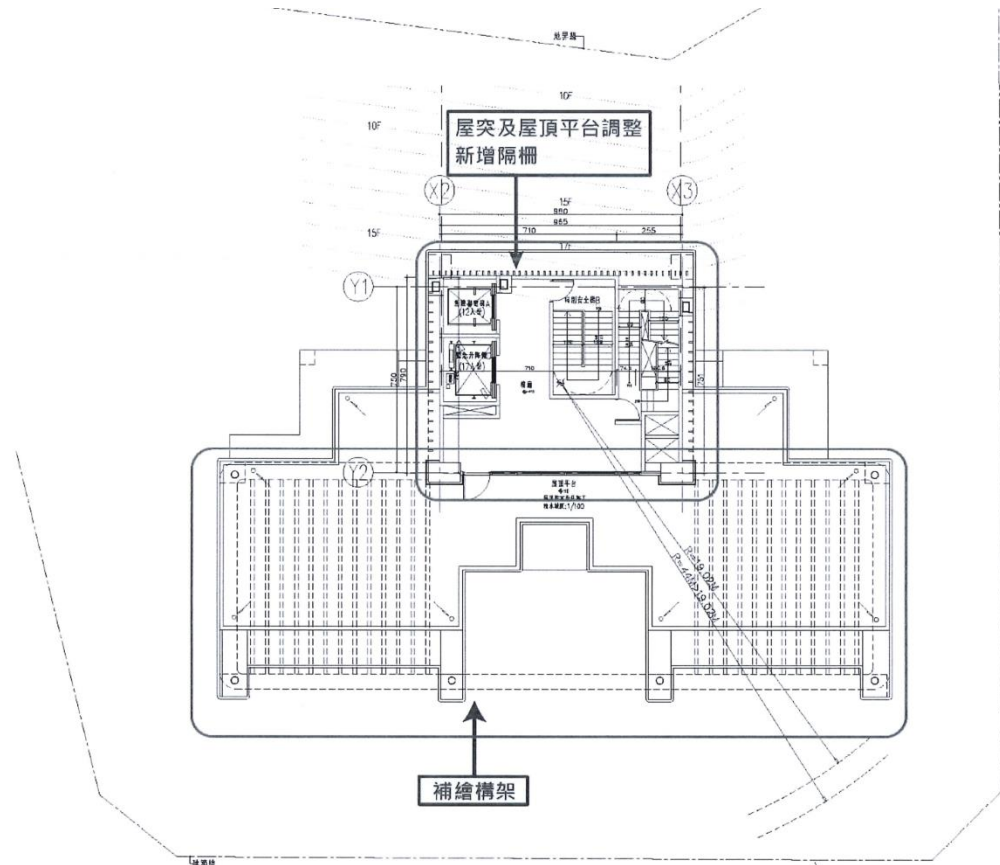
樓梯面積=
 $16.76 + 14.13 = 30.89 \text{ m}^2 > 228.43 \times 10\% = 22.84 \text{ m}^2$
 $30.89 - 22.84 = 8.05 \text{ m}^2$, 計入容積
 陽台面積=
 $16.22 \text{ m}^2 \leq 228.43 \times 10\% = 22.84 \text{ m}^2$, OK!
 梯廳+陽台面積=
 $30.89 + 16.22 - 8.05 = 39.06 \text{ m}^2$
 $39.06 \text{ m}^2 > 228.43 \times 15\% = 34.26 \text{ m}^2$
 $39.06 - 34.26 = 4.80 \text{ m}^2$, 計入容積, OK!
 容積樓地板面積=
 $74.07 + 76.11 + 1.40 + 5.37 + 8.05 + 4.80 = 170.00 \text{ m}^2$

十七層平面圖 S:1/200

202208 楊奕日-D社人建築師事務所

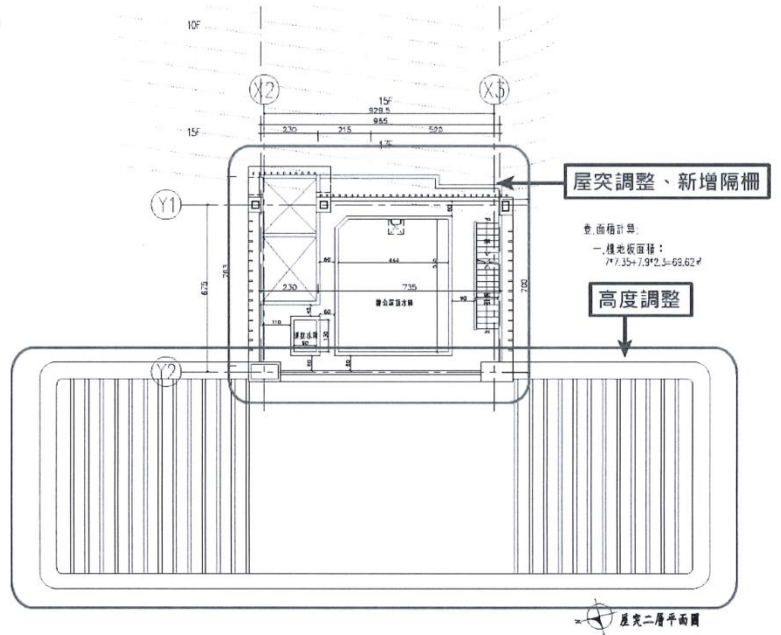


屋突一層至屋突三層平面圖

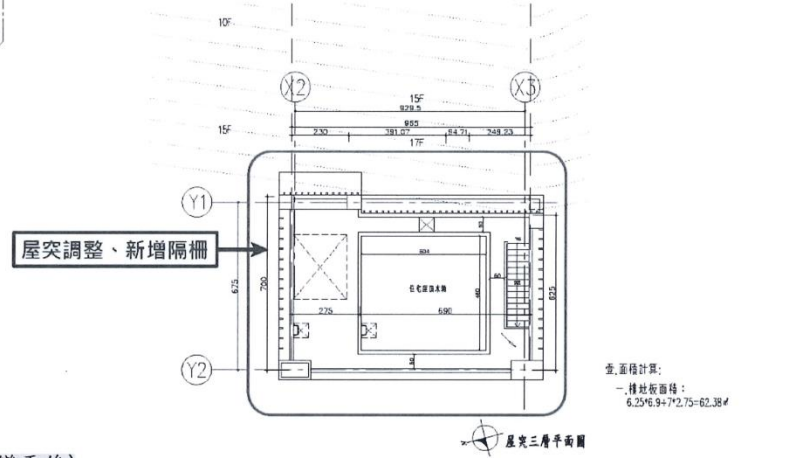


屋突一層平面圖

- 壹.面積計算:
 一.樓地板面積:
 $7.51 \times 2.55 + 7.9 \times 7.1 = 75.24 \text{ m}^2$
- 貳.法令檢討:
 一.建築面積15%檢討:
 $75.24 \text{ m}^2 \approx 501.97 \times 15\% = 75.30 \text{ m}^2$
 二.透空立體構架檢討:
 透空檢討 = $168.03 \text{ m}^2 \geq 238.64 / 3 \times 2 = 159.09 \text{ m}^2$, OK!
 三.透空遮擋檢討:
 詳A3-1
 四.屋頂突出物水平投影面積檢討:
 $(14.62 - 10.74) + (16.25 - 11.96) + 75.24 + (238.64 - 172.80) = 149.15 \text{ m}^2$
 $149.15 \text{ m}^2 < 501.97 \times 30\% = 150.59 \text{ m}^2$, OK!

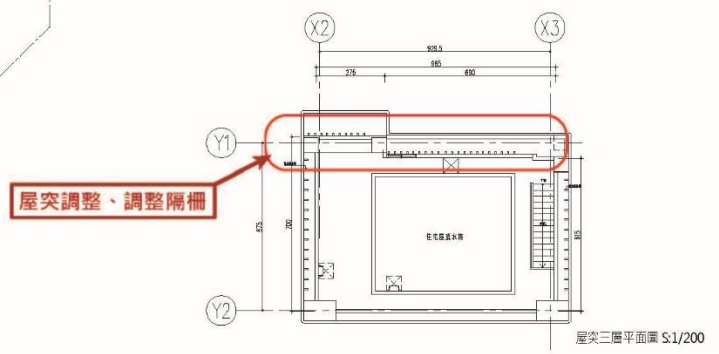
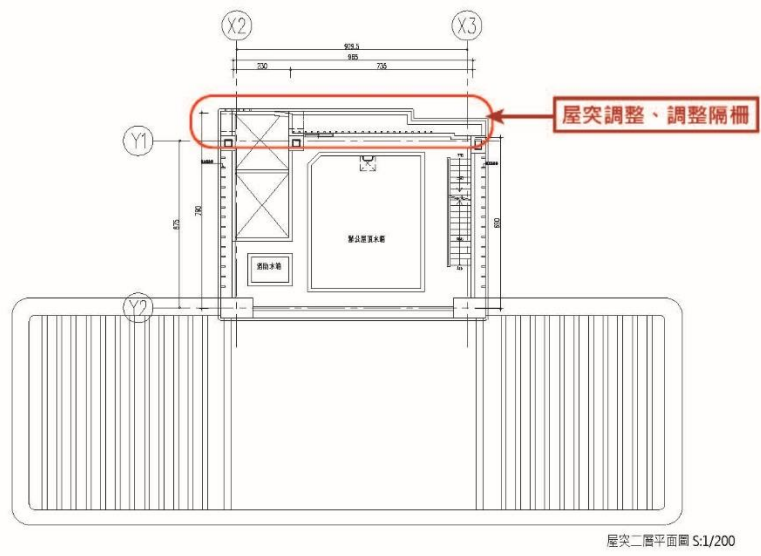
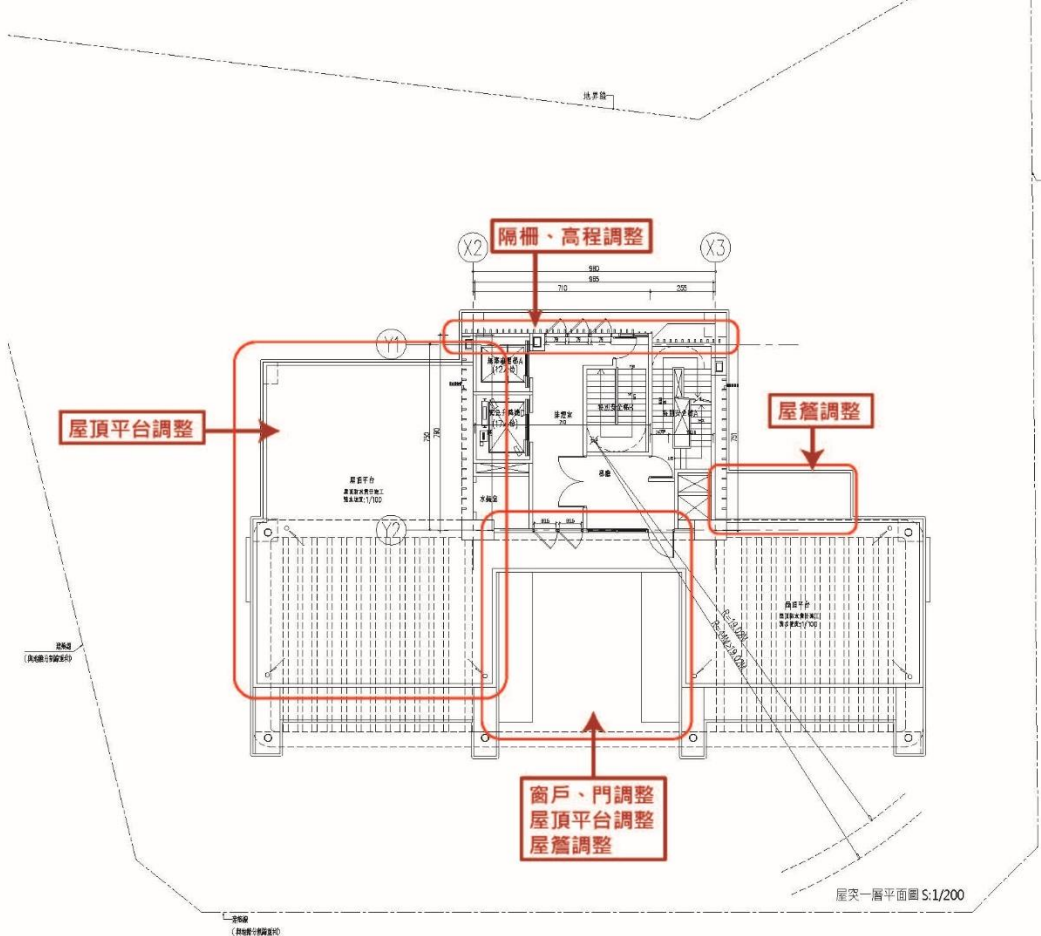


屋突二層平面圖



屋突三層平面圖

屋突一層至屋突三層平面圖



壹.面積計算:

一.樓地板面積:

17.1*4.81+23.532*1.99+29.732*3.58+0.5*(29.732+30.835)*3.019+30.835*7.853+0.5*(30.835+31.7)*2.51+31.7*6.437+25.55*5.825+0.5*(19.35+18.517)*0.1+0.5*(12.333+8.05)*0.2=1004.39㎡

貳.法令檢討:

一.地下室容積檢討:

汽車89輛+法定機車77輛+法定防空避難設施=89*40+77*4+501.97=4369.97㎡
容積檢討=4369.97㎡ ≥ 1004.39*4=4017.56㎡ ,OK!

二.防空避難室檢討:

詳地下二層平面圖檢討

三.高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算:

1004.39㎡ ≤ (1+45%)*1386/2=1004.85 ,OK!

四.開挖率計算:

1004.39/1386*100%=72.47%

五.法定停車檢討:

法定汽車數量:

1F~7F: [(40.25+5.27+13.75+13.29)+282.94+(403.79*5)]/100=23.75
其他: (462.65-(40.25+5.27+13.75+13.29)+398.71+399.63+397.02+396.96+396.84+393.46+386.35+378.16+291.10+228.43)/120=33.81
合計: 23.75+33.81=57.56(取58輛)

汽車數量:

共設置機車停車位37輛

共設置汽車停車位97輛(含3輛無障礙停車位) ≥ 37+58=95輛 ,OK!

編號#1~#29為法定車位, #30、#31為自設車位, #32~#59為法定車位, #60~#96為增設車位, #97為法定車位汽車小車位:

11輛 ≤ 總車位數*1/2: 97/2=48.5(取48輛) ,OK!

法定機車數量(依100年12月14日幹事會議紀錄辦理):

1F~7F: [(40.25+5.27+13.75+13.29)+282.94+(403.79*5)]/140=16.96
其他: (462.65-(40.25+5.27+13.75+13.29)+398.71+399.63+397.02+396.96+396.84+393.46+386.35+378.16+291.10+228.43)/100=40.57
合計: 16.96+40.57=57.53(取58輛)

機車獎勵: 37/2=18.5(19輛)

總計: 58+19=77輛

機車數量:

共設置機車停車位82輛(含2輛無障礙停車位) ≥ 77輛 ,OK!

編號#1~#19為增設車位, #20~#77為法定車位, #78~#82為自設車位

六.防火區劃檢討(地下一層及地下二層合計):

1004.39*2=2008.78㎡ ≤ 3000㎡ ,OK!

七.排煙室檢討:

#107 排煙室淨面積: 2.155*4.90=10.56㎡ > 10㎡ ,OK!

八.地下室樓梯檢討:

樓梯座數:

地下室面積1004.39 ≥ 200㎡ 應設一座120cm樓梯

樓梯寬度:

安全梯寬度=120cm ≥ 120cm ,OK!

九.臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點:

增設停車空間允許額外增加合計容積率之樓地板面積,其面積應小於

標準樓地板面積之五分之一且應計入核算法定停車空間。

N: 10+27=37輛,每層停車位數量>10輛,OK!

ΔFA: 15*37=555㎡

停車獎勵容積: 555/3118.5*100%=17.797% ≤ 225%/5=45% ,OK!

每增設二部停車空間,應於地面層、第二層或地下第一層設置

一部機車停車空間(寬90公分、長220公分),且不得設置於

法定空地上。

機車停車數量檢討: 37/2=18.5(取19輛)

本案設置82輛機車於地下一層 > 19輛,OK!

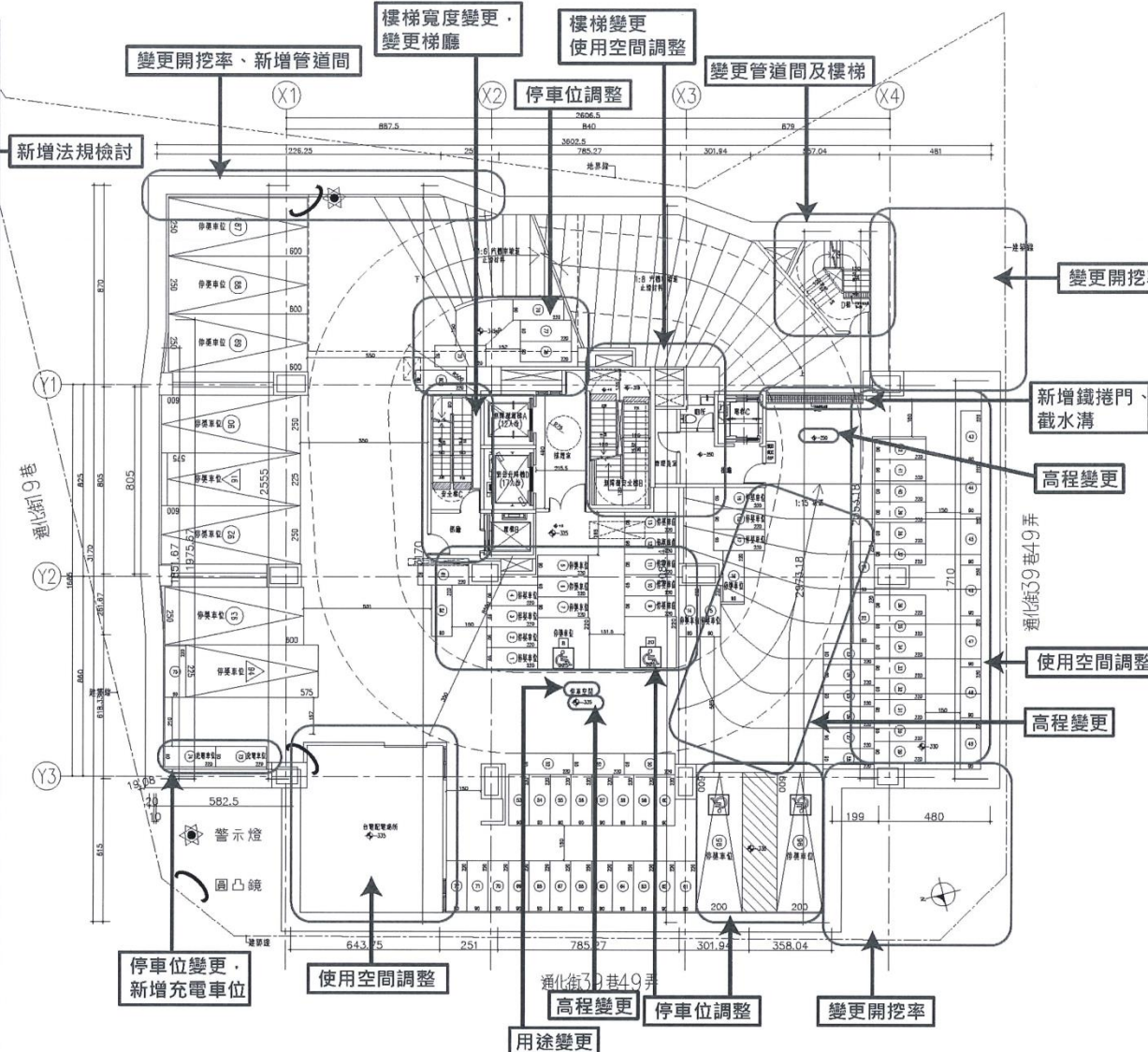


圖 10-14-1 地下一層平面圖(變更後)S:1/200

變更(第二次)版
本層無變更

壺,面積計算:

一樓地板面積:

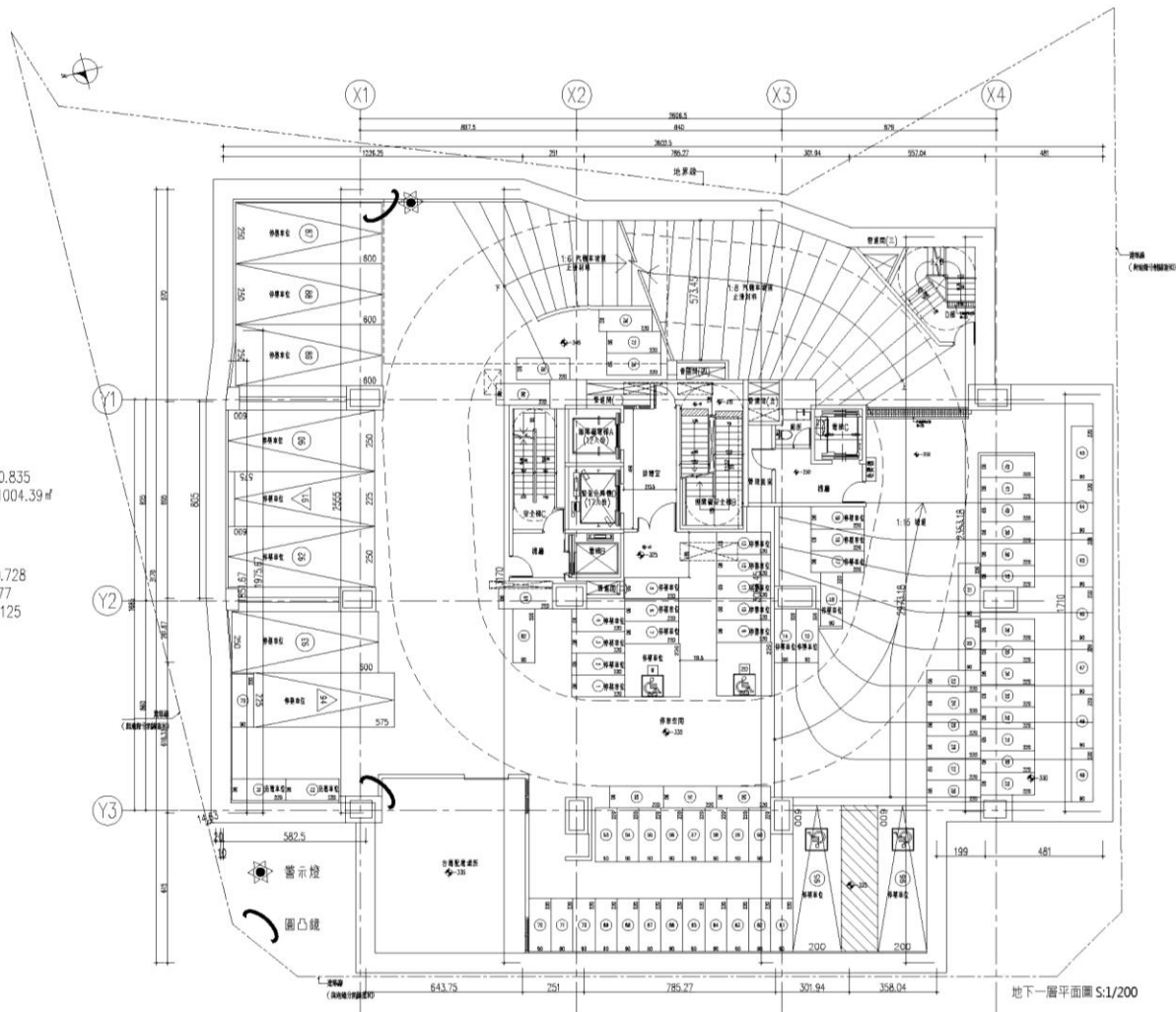
$$17.1 \times 4.81 + 23.532 \times 1.99 + 29.732 \times 3.58 + 0.5 \times (29.732 + 30.835) \times 3.019 + 30.835 \times 7.853 + 0.5 \times (30.835 + 31.7) \times 2.51 + 31.7 \times 6.437 + 25.55 \times 5.825 + 0.5 \times (19.35 + 18.517) \times 0.1 + 0.5 \times (12.333 + 8.05) \times 0.2 = 1004.39 \text{ m}^2$$

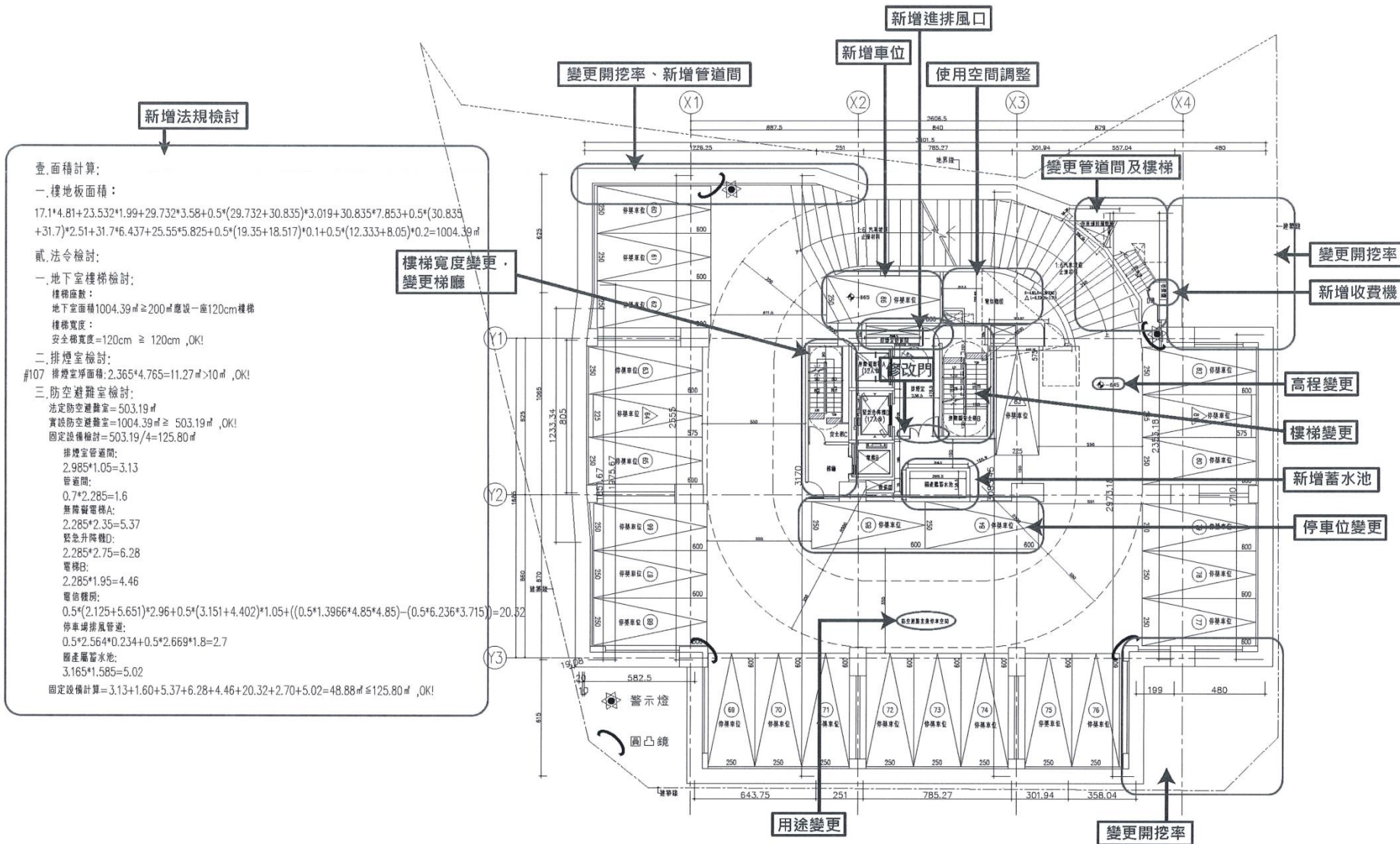
台電配電場所:

$$6.025 \times 1.505 + 6.625 \times 6.15 = 49.81$$

停車空間:

$$0.5 \times (9.127 + 12.034) \times 4.84 + 0.5 \times (17.548 + 18.066) \times 1.36 + 0.5 \times (18.066 + 18.497) \times 0.86 + 0.5 \times (20.728 + 20.826) \times 0.815 + 0.5 \times (15.006 + 15.105) \times 0.825 + 4.81 \times 0.525 + 15.105 \times 0.225 + 12.075 \times 7.05 + 9.77 \times 4 + 14.635 \times 1.05 + 19.685 \times 2.7 + 14.355 \times 0.7 + 36.325 \times 0.075 + 0.5 \times (36.325 + 36.125) \times 2.617 + 36.125 \times 4.678 + 6.525 \times 1.505 + 23.575 \times 1.455 + 16.775 \times 6.2 = 743.84$$

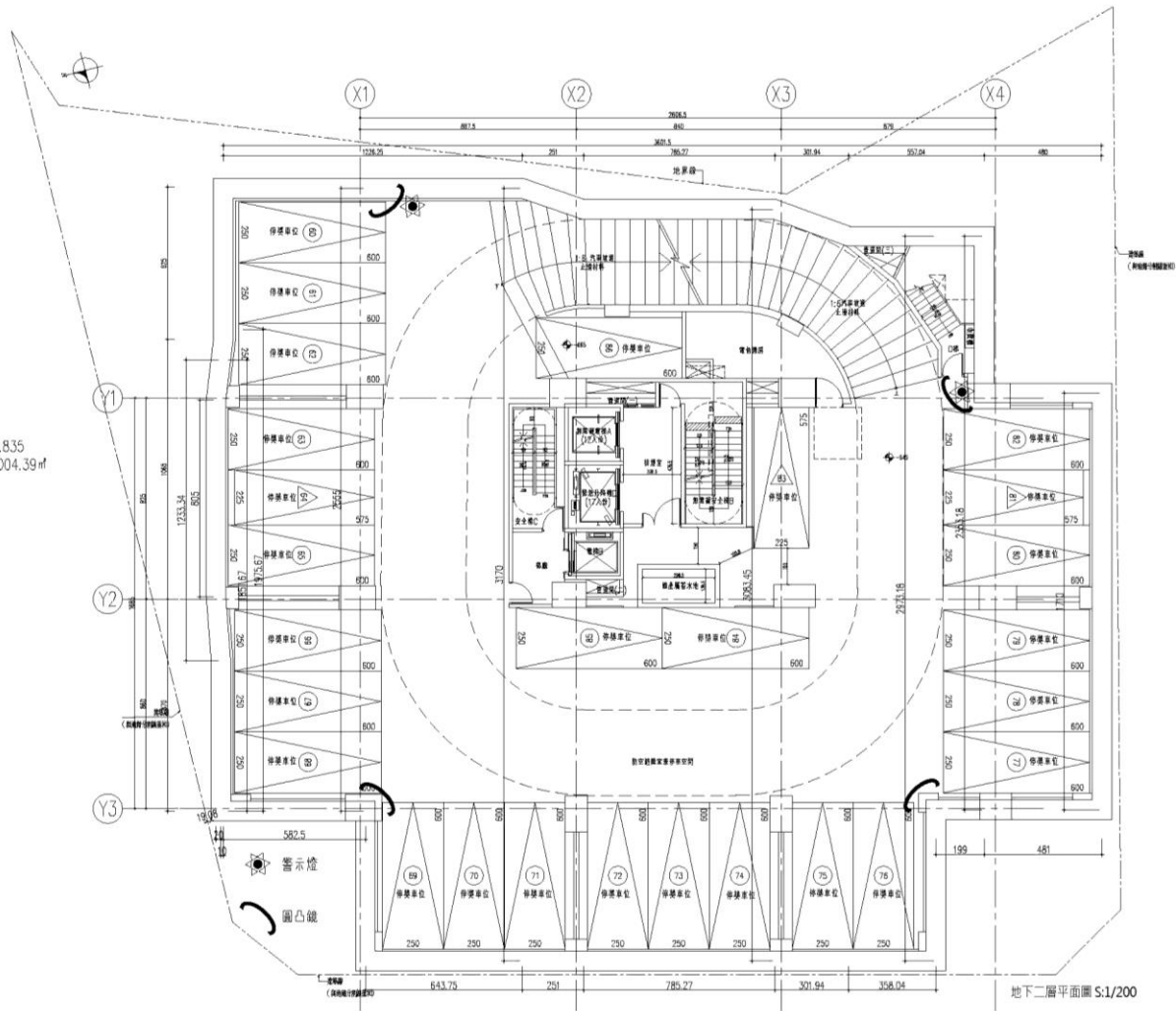


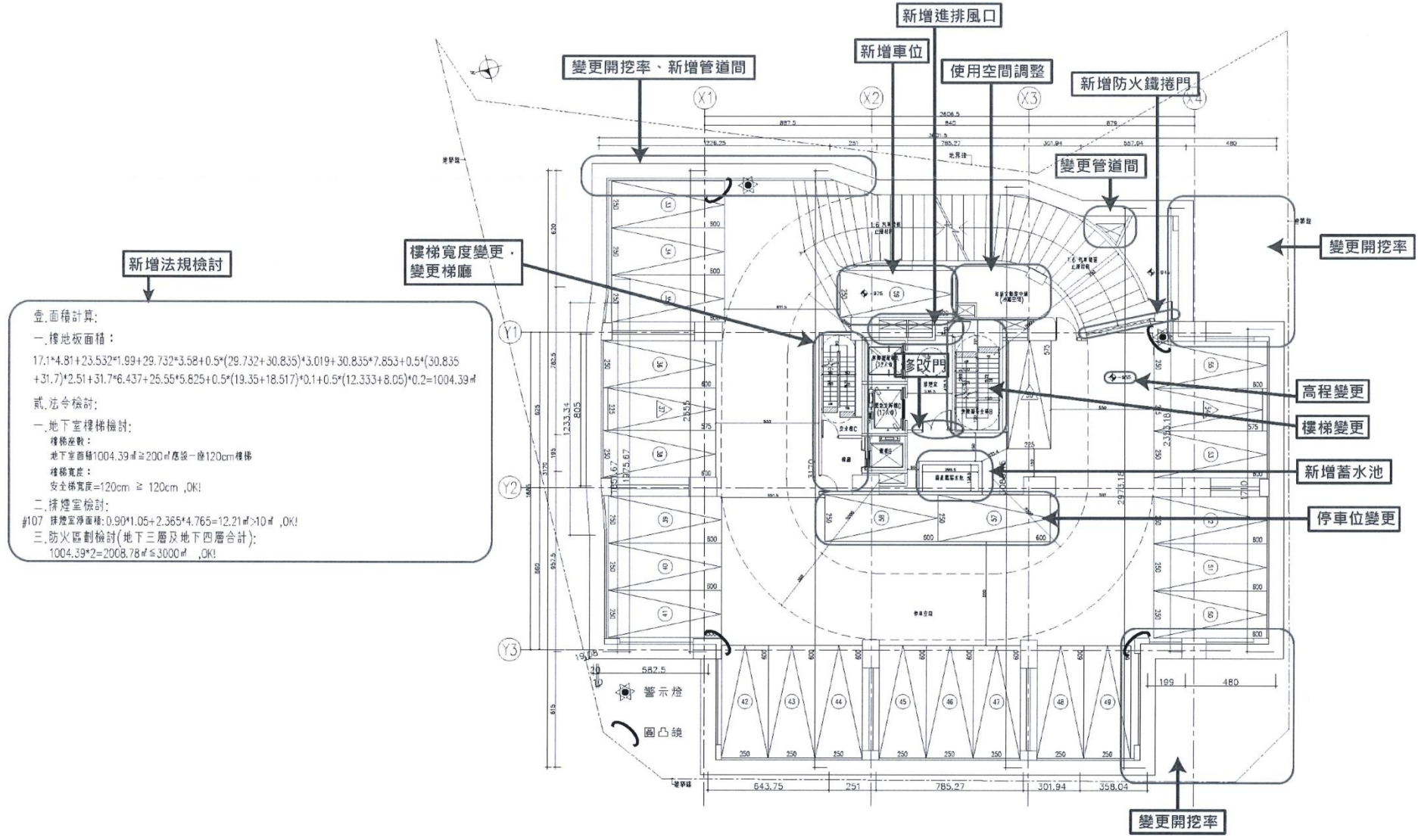


變更(第二次)版
本層無變更

壹.面積計算:
一.樓地板面積:

$$17.1 \times 4.81 + 23.532 \times 1.99 + 29.732 \times 3.58 + 0.5 \times (29.732 + 30.835) \times 3.019 + 30.835 \times 7.853 + 0.5 \times (30.835 + 31.7) \times 2.51 + 31.7 \times 6.437 + 25.55 \times 5.825 + 0.5 \times (19.35 + 18.517) \times 0.1 + 0.5 \times (12.333 + 8.05) \times 0.2 = 1004.39 \text{ m}^2$$





新增法規檢討

壹、面積計算：
 一、樓地板面積：
 $17.1 \times 4.81 + 23.532 \times 1.99 + 29.732 \times 3.58 + 0.5 \times (29.732 + 30.835) \times 3.019 + 30.835 \times 7.853 + 0.5 \times (30.835 + 31.7) \times 2.51 + 31.7 \times 6.437 + 25.55 \times 5.825 + 0.5 \times (19.35 + 18.517) \times 0.1 + 0.5 \times (12.333 + 8.05) \times 0.2 = 1004.39 \text{ m}^2$

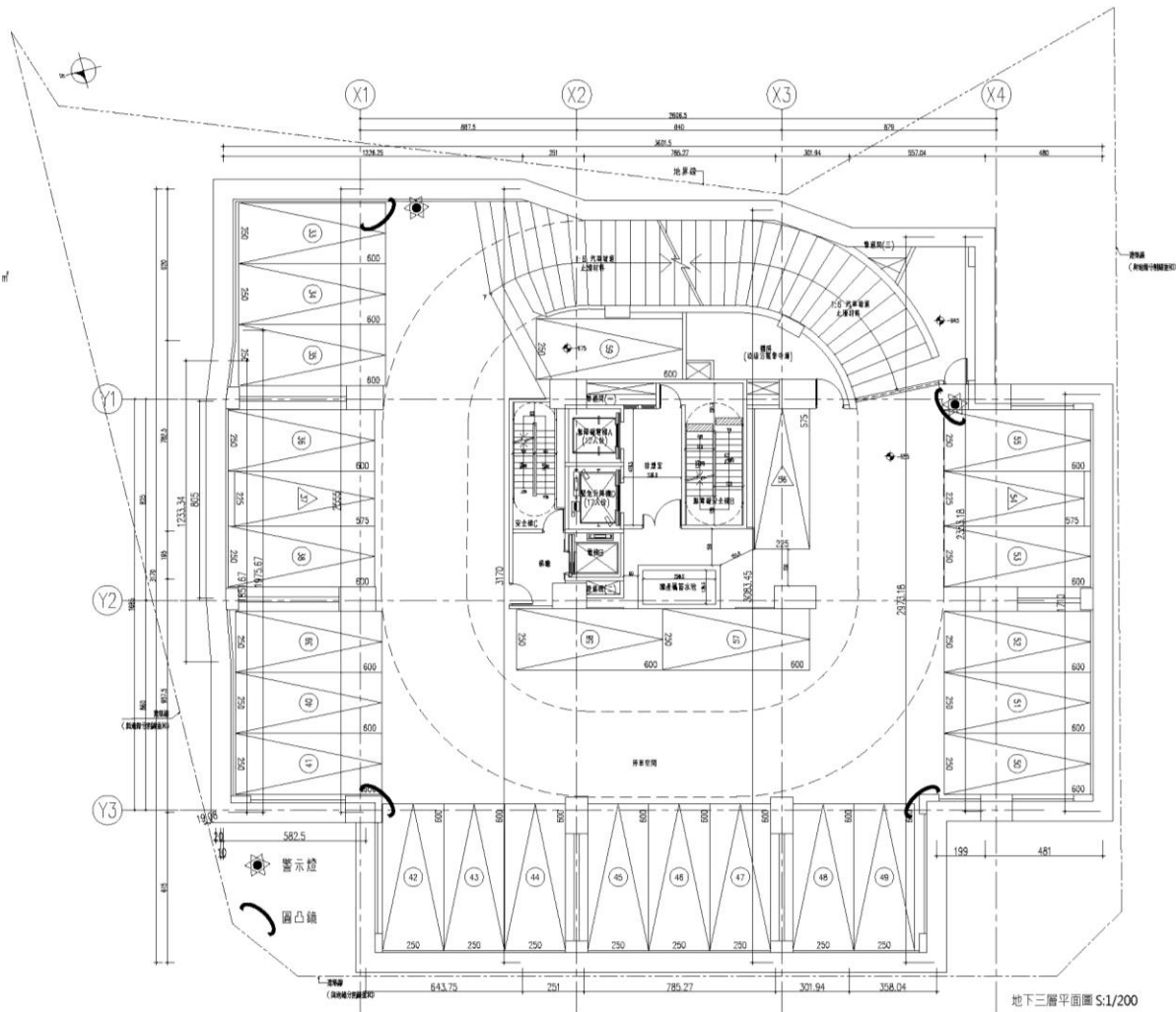
貳、法令檢討：
 一、地下室樓梯檢討：
 樓梯座數：
 地下室面積 $1004.39 \text{ m}^2 \geq 200 \text{ m}^2$ 應設一處 120 cm 樓梯
 樓梯寬度：
 安全梯寬度 = $120 \text{ cm} \geq 120 \text{ cm}$,OK!

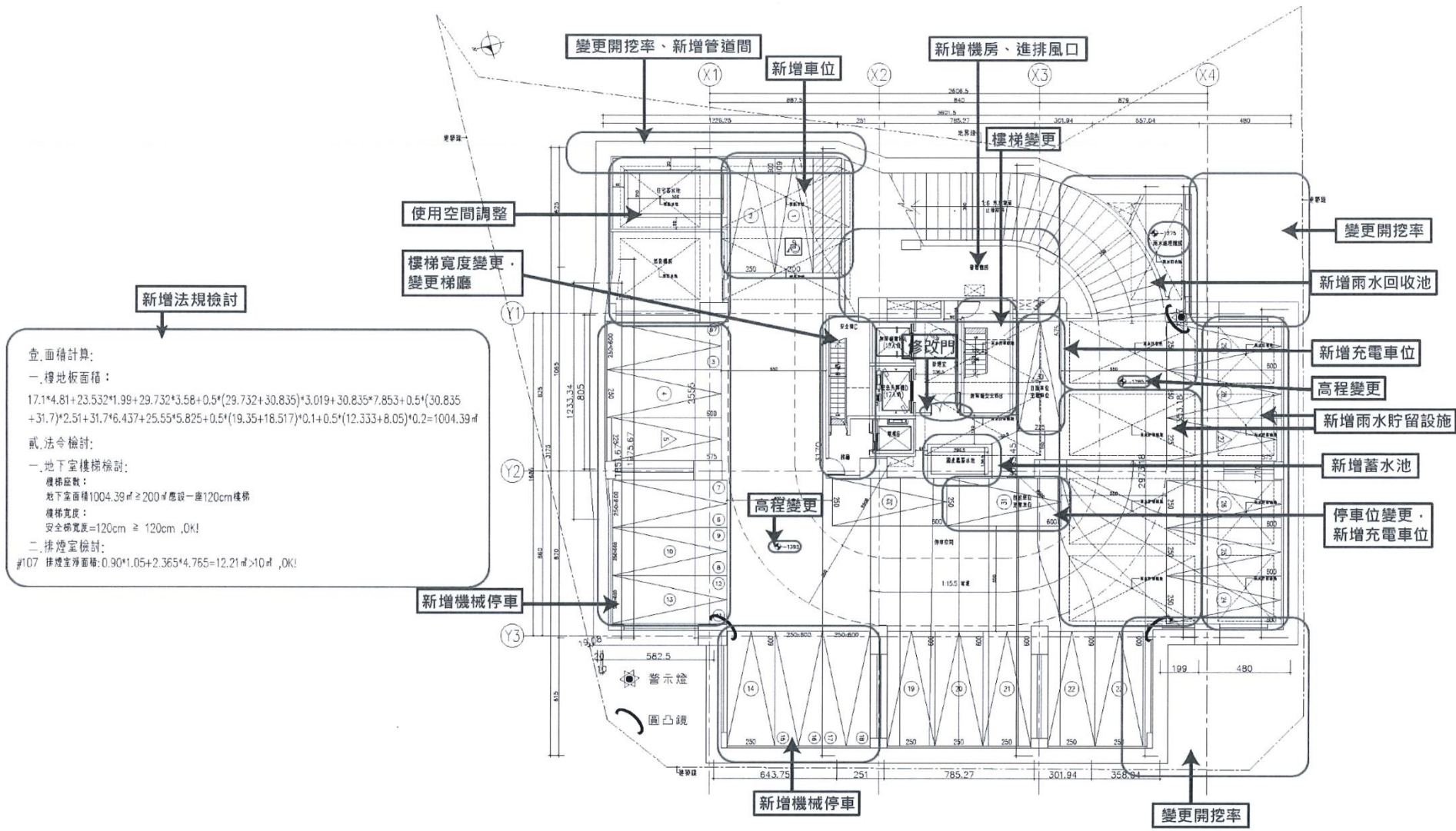
二、排煙室檢討：
 #107 排煙室淨面積： $0.90 \times 1.05 + 2.365 \times 4.765 = 12.21 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$,OK!

三、防火區劃檢討(地下三層及地下四層合計)：
 $1004.39 \times 2 = 2008.78 \text{ m}^2 \leq 3000 \text{ m}^2$,OK!

變更(第二次)版
本層無變更

壹、面積計算：
 一、樓地板面積：
 $17.1 \times 4.81 + 23.532 \times 1.99 + 29.732 \times 3.58 + 0.5 \times (29.732 + 30.835) \times 3.019 + 30.835 \times 7.853 + 0.5 \times (30.835 + 31.7) \times 2.51 + 31.7 \times 6.437 + 25.55 \times 5.825 + 0.5 \times (19.35 + 18.517) \times 0.1 + 0.5 \times (12.333 + 8.05) \times 0.2 = 1004.39 \text{ m}^2$

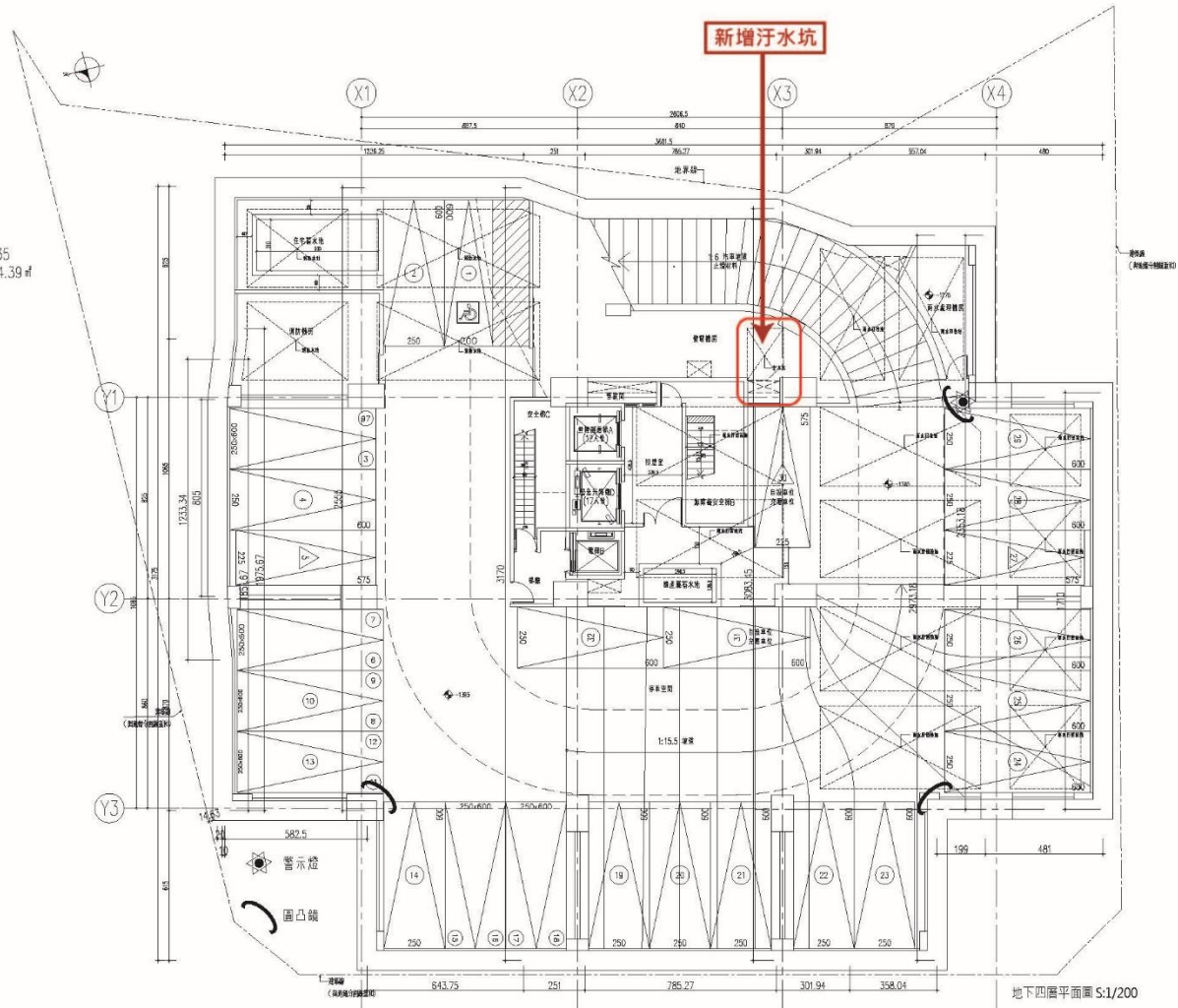




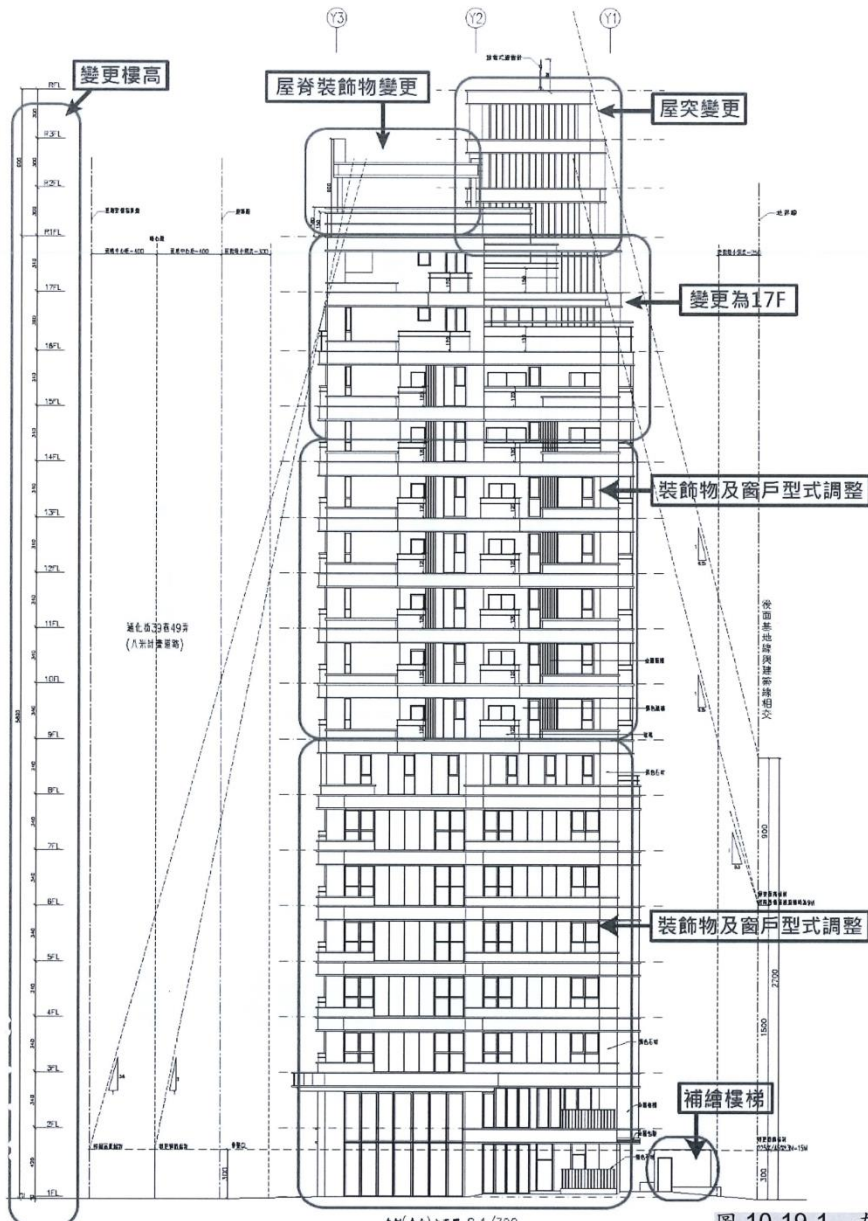
新增法規檢討

壹.面積計算:
 一.樓地板面積:
 $17.1 \times 4.81 + 23.532 \times 1.99 + 29.732 \times 3.58 + 0.5 \times (29.732 + 30.835) \times 3.019 + 30.835 \times 7.853 + 0.5 \times (30.835 + 31.7) \times 2.51 + 31.7 \times 6.437 + 25.55 \times 5.825 + 0.5 \times (19.35 + 18.517) \times 0.1 + 0.5 \times (12.333 + 8.05) \times 0.2 = 1004.39 \text{ m}^2$
 貳.法令檢討:
 一.地下室樓梯檢討:
 樓梯座數:
 地下室面積 $1004.39 \text{ m}^2 \geq 200 \text{ m}^2$ 應設一座120cm樓梯
 樓梯寬度:
 安全梯寬度 = $120 \text{ cm} \geq 120 \text{ cm}$, OK!
 二.排煙室檢討:
 #107 排煙室預面積: $0.90 \times 1.05 + 2.365 \times 4.765 = 12.21 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$, OK!

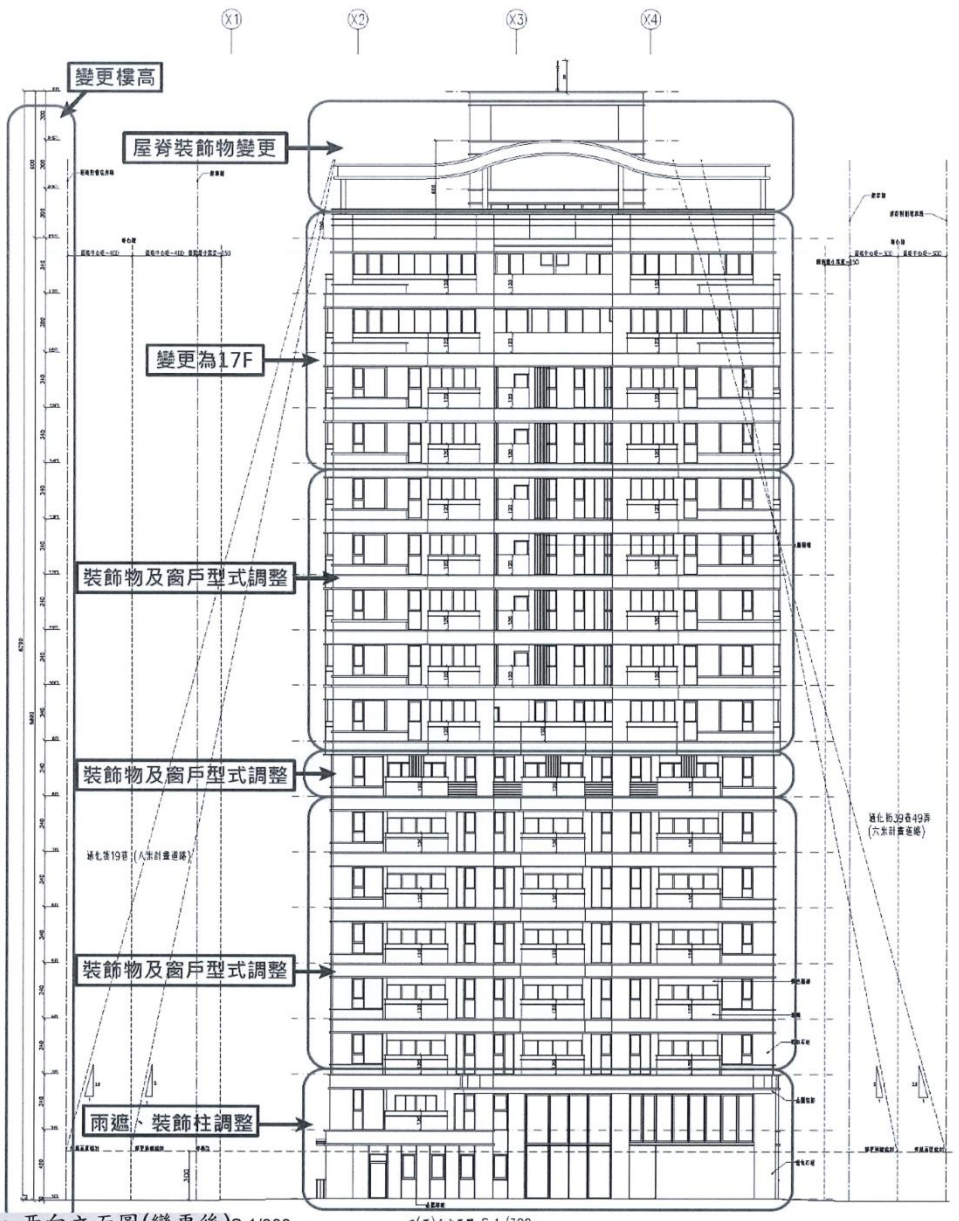
壹.面積計算:
 一.樓地板面積:
 $17.1*4.81+23.53*2*1.99+29.73*2*3.58+0.5*(29.732+30.835)*3.019+30.835*7.853+0.5*(30.835+31.7)*2.51+31.7*6.437+25.55*5.825+0.5*(19.35+18.517)*0.1+0.5*(12.333+8.05)*0.2=1004.39\text{㎡}$



南向、西向立面圖

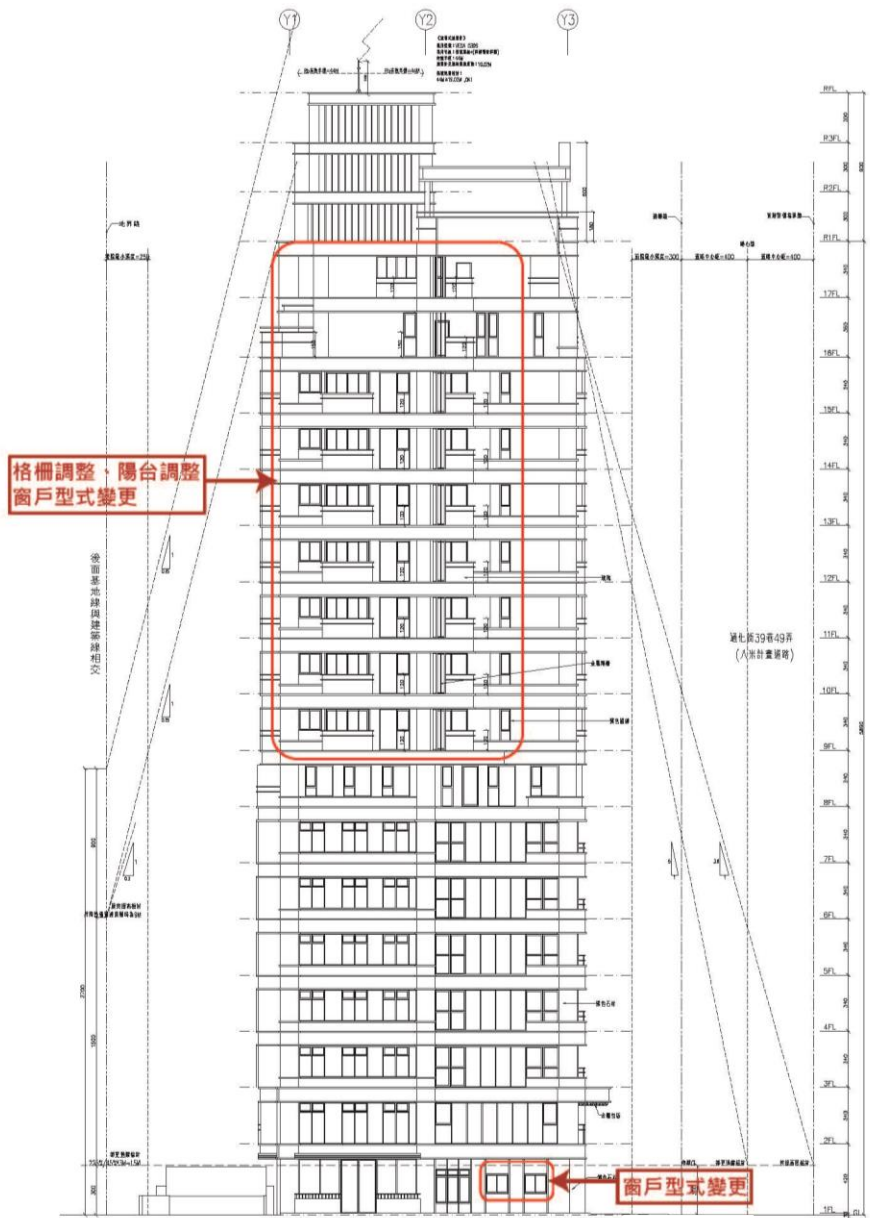


左側(南向)立面圖 S:1/300

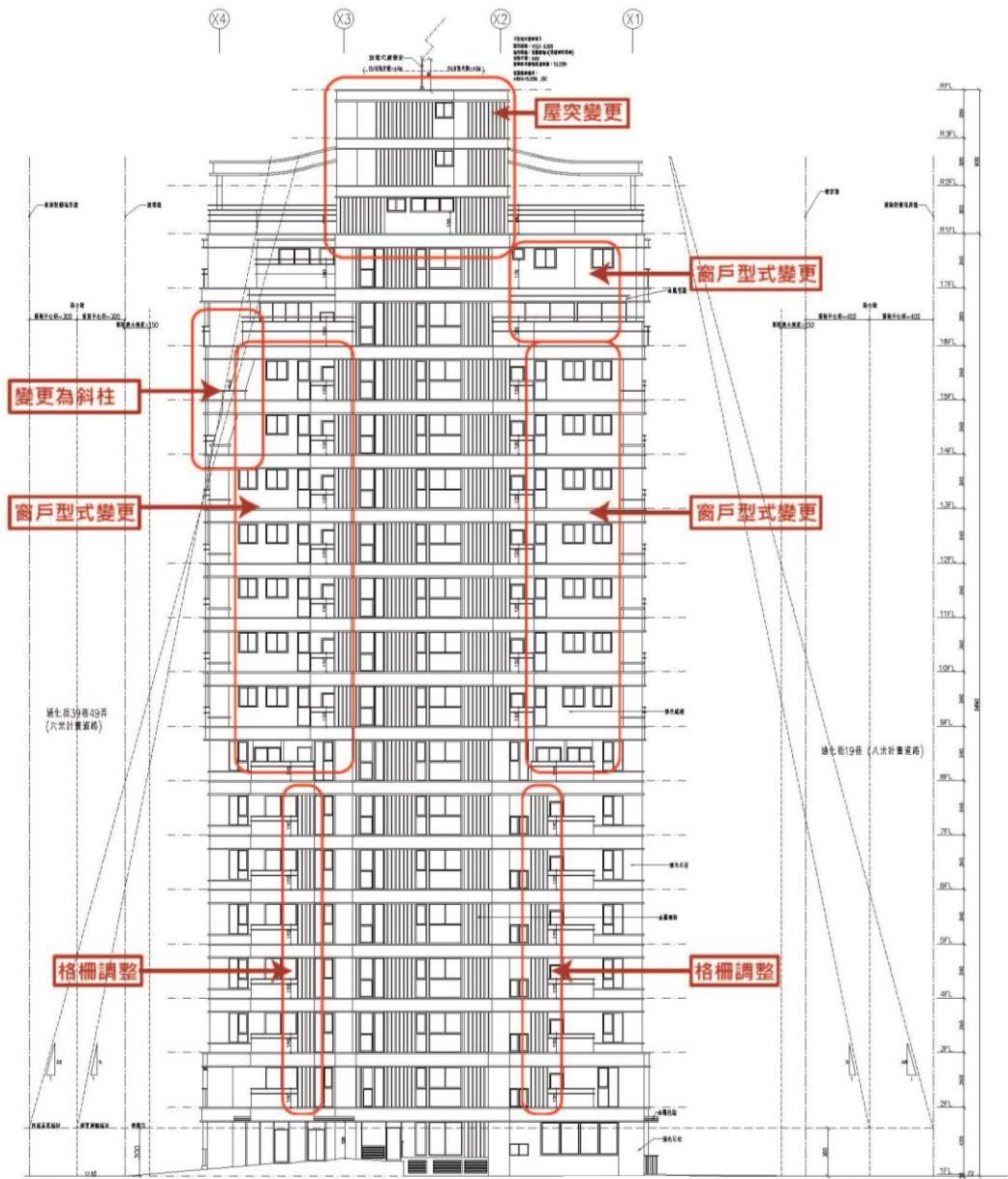


右側(西)立面圖 S:1/300

圖 10-19-1 南向、西向立面圖(變更後)S:1/300

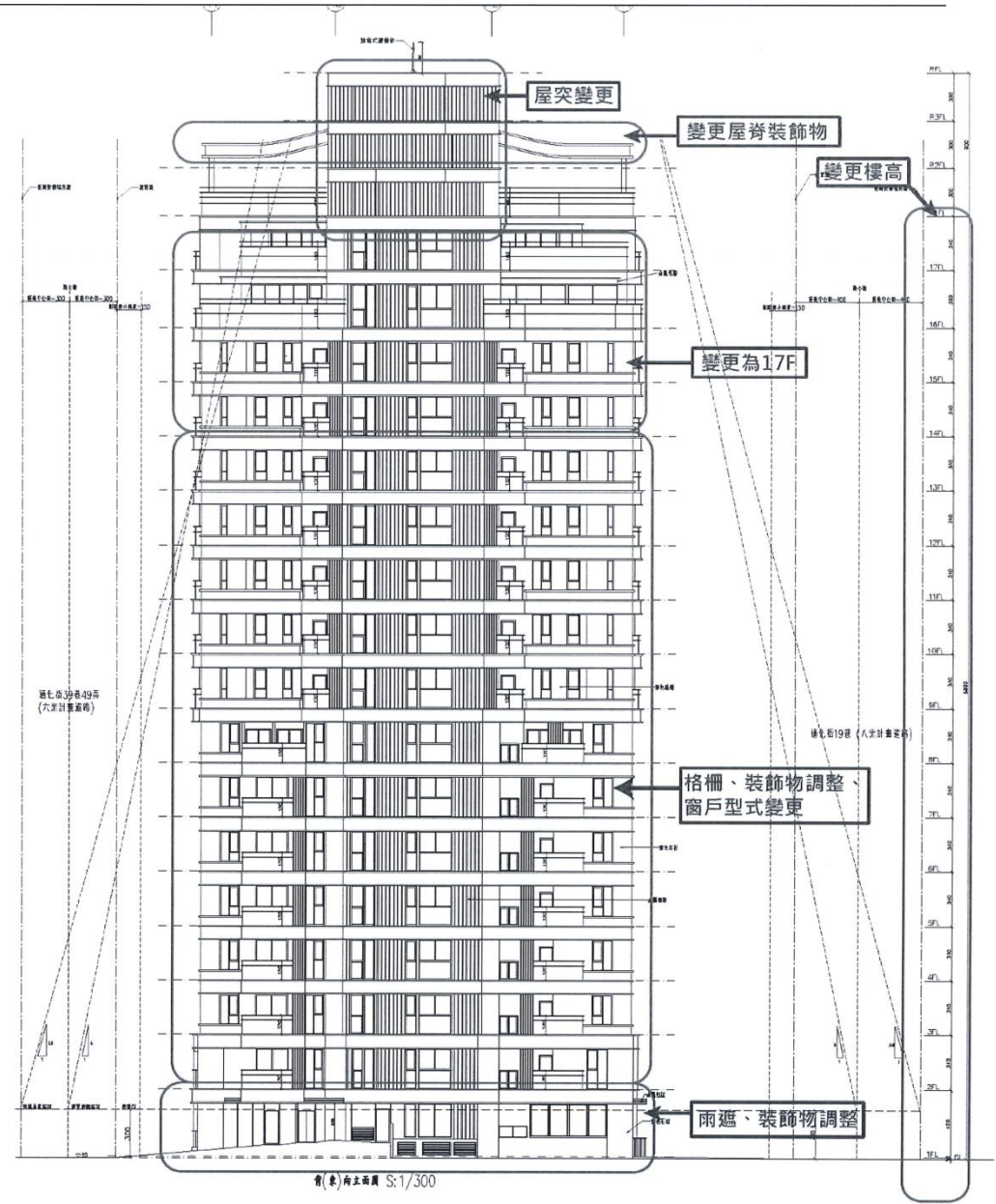
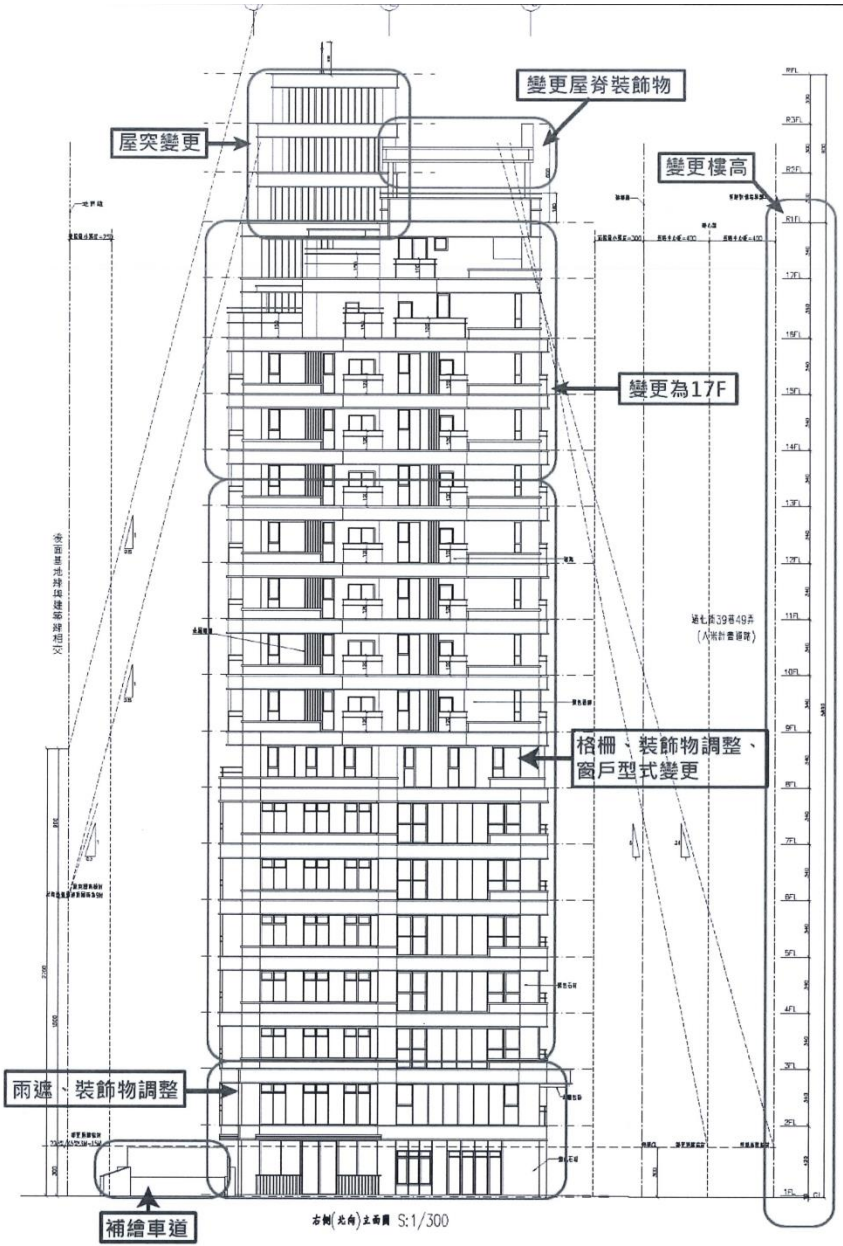


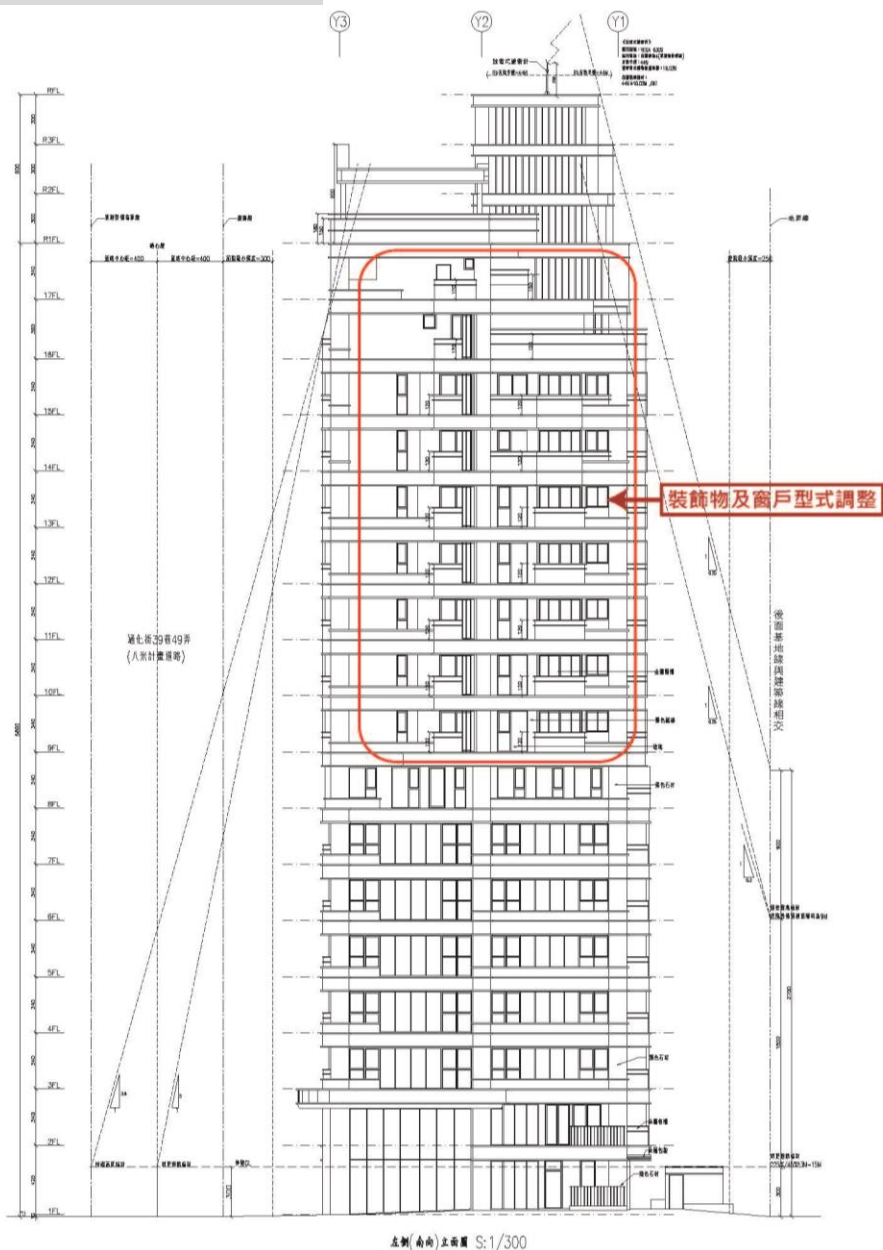
右側(南向)立面圖 S:1/300



左側(西向)立面圖 S:1/300

註：實際建築規劃內容應以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。





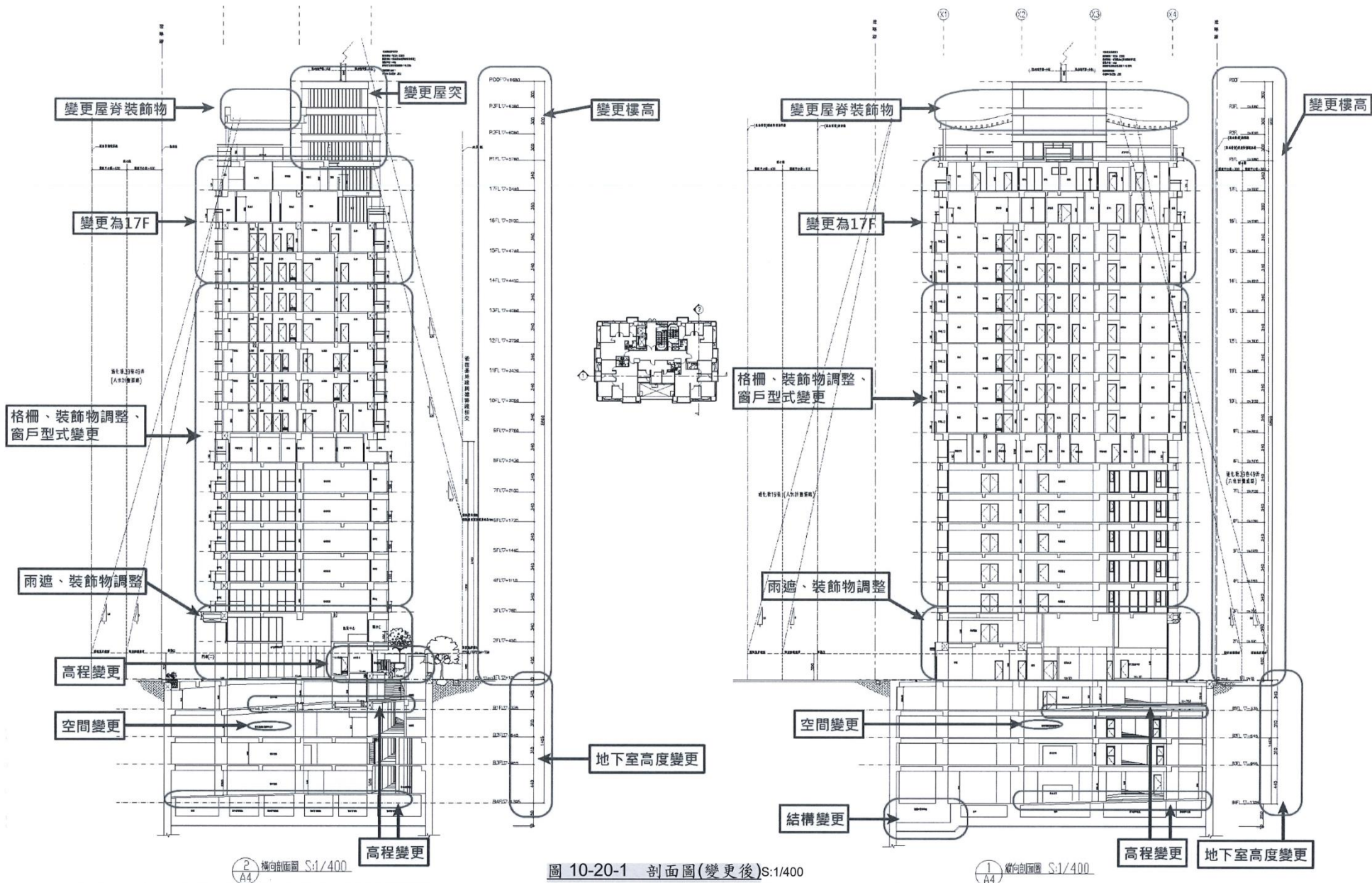
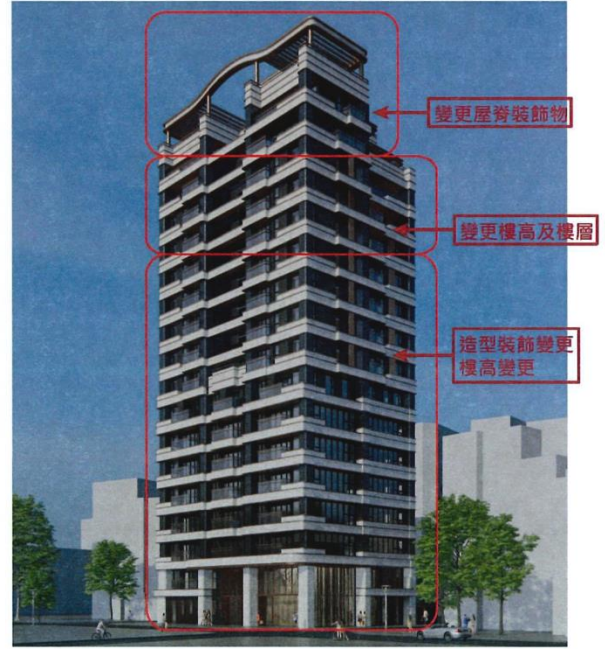
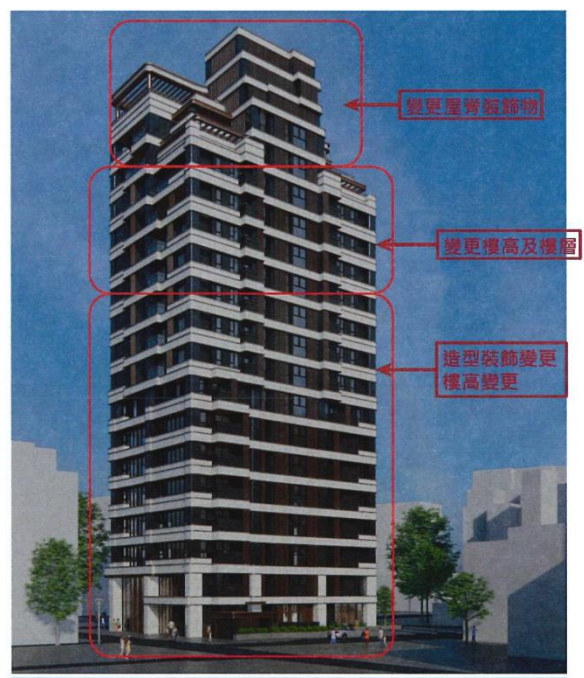


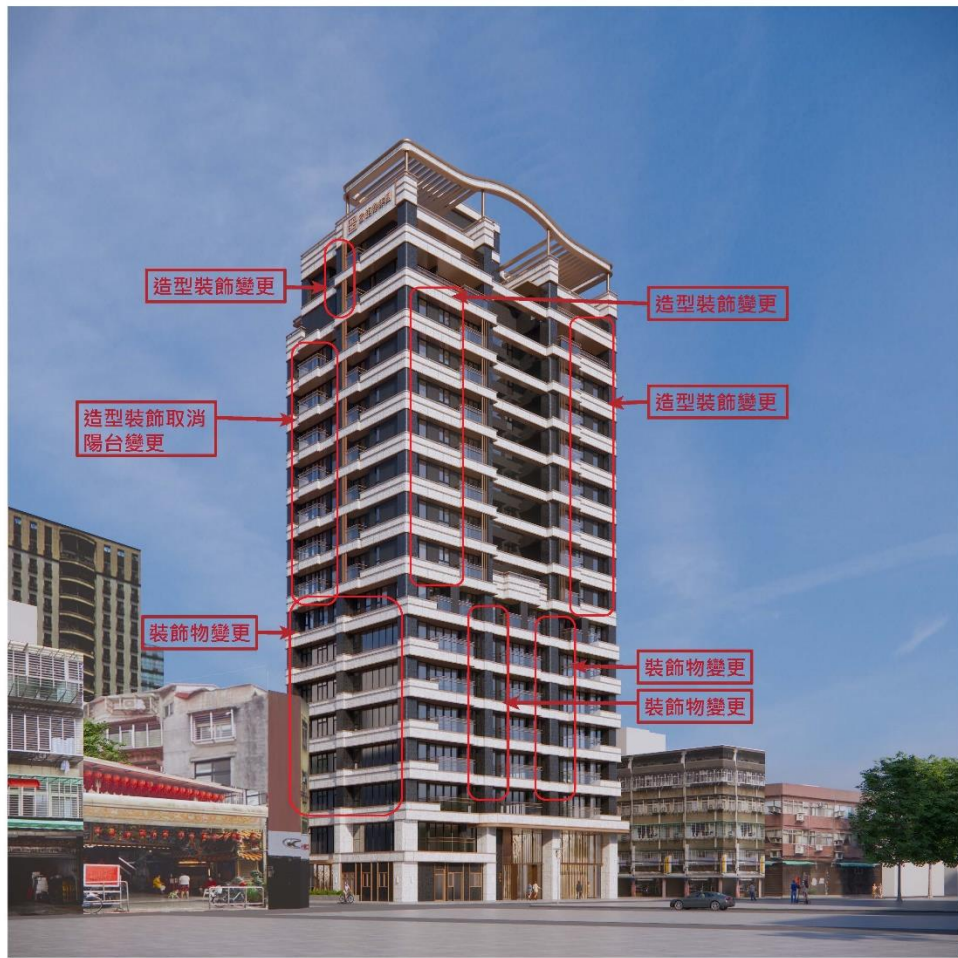
圖 10-20-1 剖面圖(變更後)S:1/400



註：實際建築規劃內容應以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。



透視圖



註：實際建築規劃內容應以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。



變更屋脊裝飾物



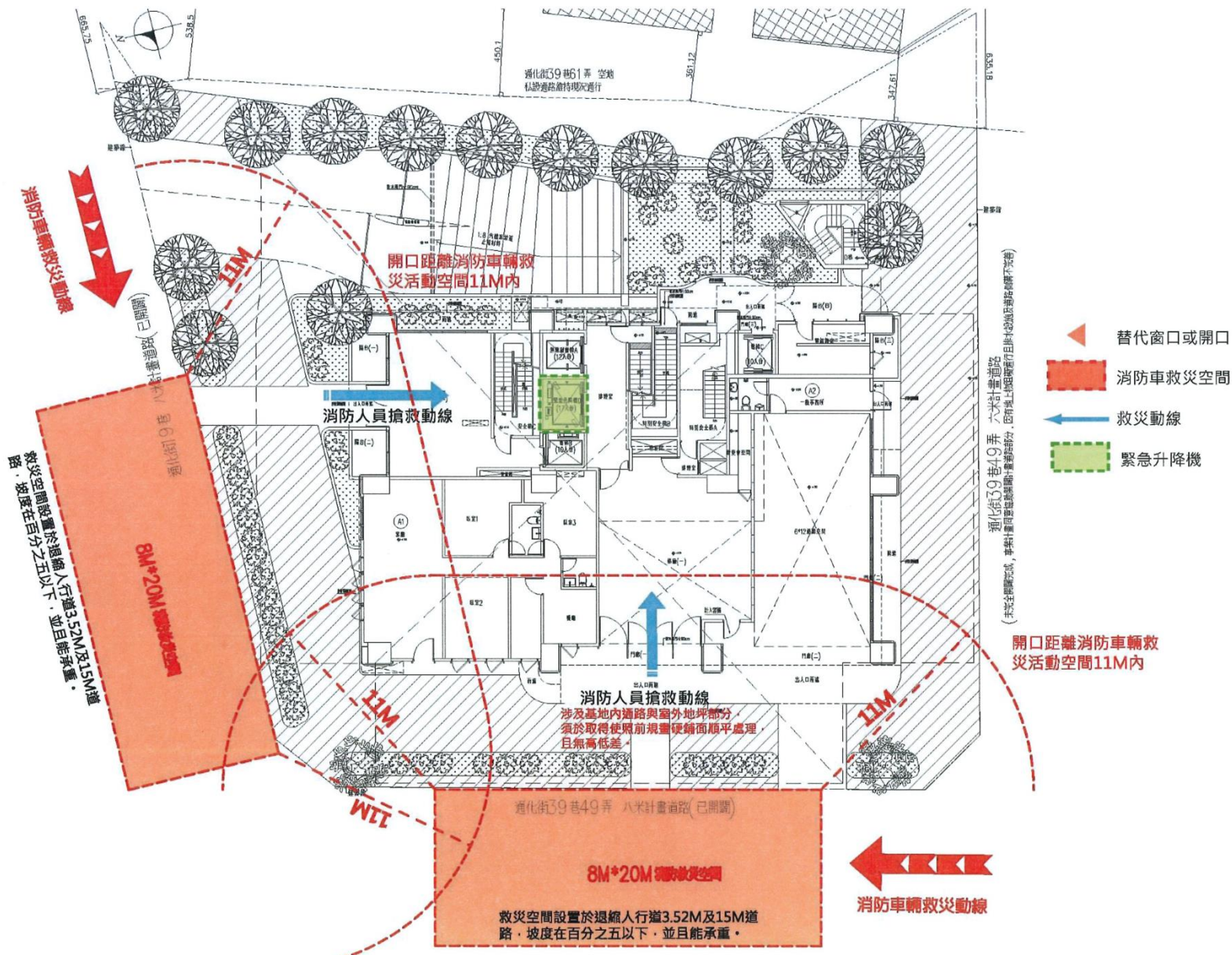
變更樓高及樓層

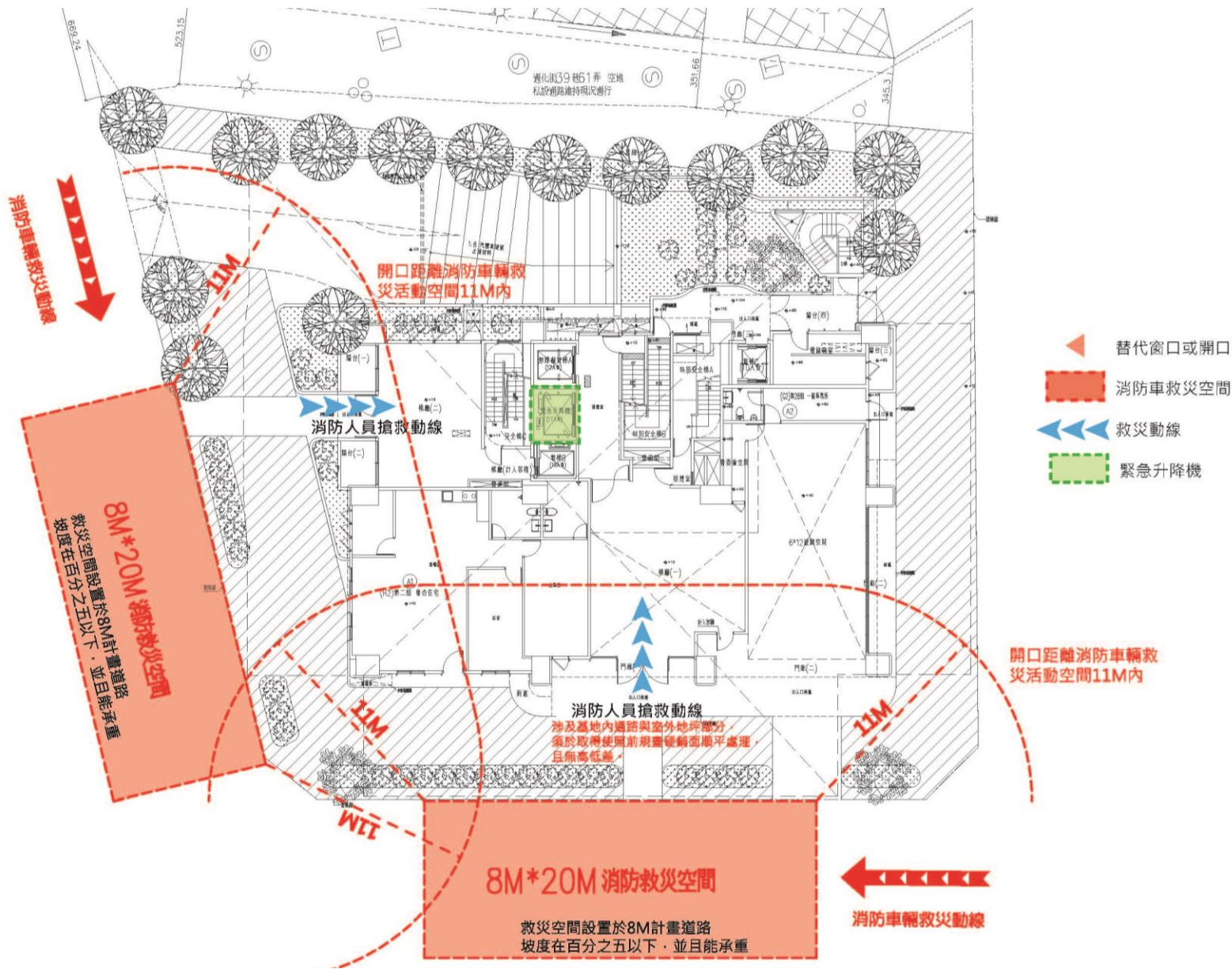


造型裝飾變更
樓高變更



消防救災空間設置平面圖



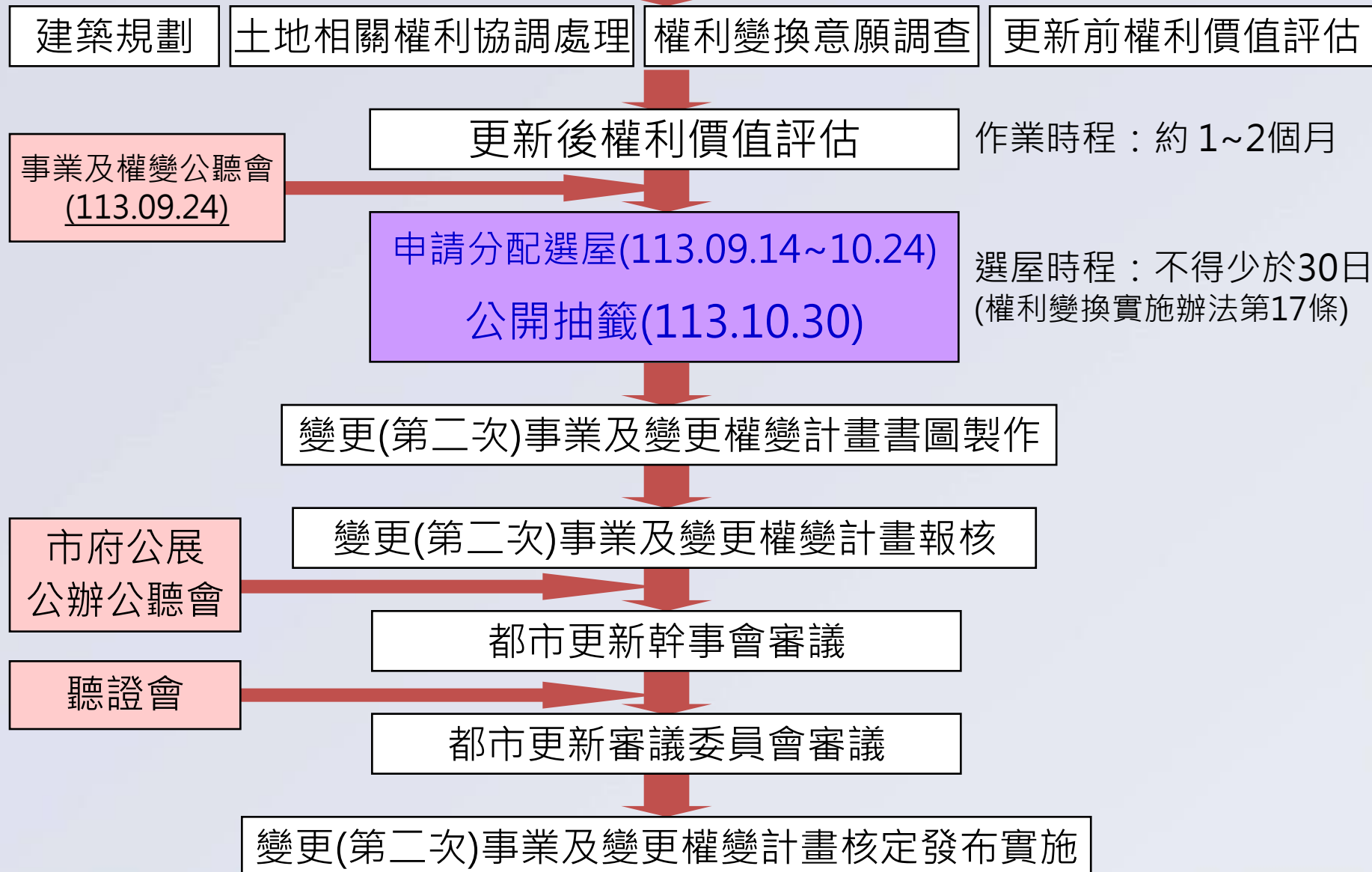




變更權利變換計畫



變更(第二次)事業及變更權變計畫研擬





■ 都市新更條例第3條

權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

■ 都市更新條例第51條

實施權利變換時，...工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

■ 都市更新條例第52條

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。



- 權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家專業估價者查估後評定之。
- 本案委託「元宏不動產估價師聯合事務所」、「遠見不動產估價師事務所」及「葉美麗不動產估價師聯合事務所」三家專業估價者查估。
- 評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，本案評價基準日維持為民國110年11月1日。



三家估價師事務所權利變換估價結果比較

差異分析		元宏	葉美麗	遠見
更新前	土地平均單價(元/坪)	2,460,000	2,170,000	2,300,000
	土地總價(元)	1,031,391,900	909,805,050	964,309,500
更新後	地面層平均建坪單價(元/坪)	1,133,363	1,110,317	1,094,798
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	957,645	913,026	943,046
	車位平均單價(元/個)	2,692,666	2,639,783	2,648,913
	更新後總權利價值(元)	2,825,024,831	2,701,495,517	2,780,582,193

本案權利變換鑑價結果，以「元宏不動產估價師聯合事務所」之更新前後權利價值鑑價對土地所有權人應分配之價值最高，為保障土地所有權人最高之應分配權益，故採用其鑑價結果做為權利變換計算之依據。

變更(第二次)臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案

權利變換不動產估價作業說明

簡報人：鄭義嚴估價師

元宏不動產估價師聯合事務所

簡報大綱

- 更新單元基本資料

- 估價條件說明

- 估價過程說明

 - 更新前土地權利價值評估

 - 更新後區分所有建物房地權利價值評估

- 估價結論

更新單元基本資料

更新前基本資料

■ 更新單元示意圖



通化段一小段812地號等6筆土地

面積合計：1,386.00m²

土地使用分區：第三種住宅區

建蔽率：45%

容積率：225%

更新前基本資料

■ 建物標示與權屬

類別	面積(m ²)
合法建物	648.56
未登記建物	1,459.10
合計	2,107.66



估價條件說明

更新前估價條件

價格日期：民國110年11月1日

- (1) 更新前各宗土地之權利價值係在價格日期當時以各筆土地合併利用，且不考慮任何獎勵容積之前提下，以法定容積率所評估之價值。
- (2) 更新前各宗土地之劃分原則，以價格日期當時「同一張建築執照」者視為同一宗土地。各宗土地劃分結果如下。

坵塊	地號	面積 (m ²)	面積 (坪)	使用分區	備註
1	812	19.00	5.75	第三種住宅區	
2	813	11.00	3.33	第三種住宅區	
3	819、820	250.00	75.63	第三種住宅區	同一建造執照
4	821	26.00	7.87	第三種住宅區	
5	822	1,080.00	326.70	第三種住宅區	

更新前估價條件

(3)更新前通化段一小段819、820地號有申請「結構安全性能評估結果未達最低等級」與「四層樓合法建築物」之容積獎勵，各宗土地含獎勵折減後之容積率計算如下。

宗地	地號	土地面積 (m ²)	法定容積樓 地板面積 (m ²)	都更獎勵容 積樓地板面 積(m ²)	申請專屬容積 獎勵值(m ²)	折減後容積 獎勵(m ²) (註)	法定容積+折 減後容積獎 勵(m ²)	折減後容積 率
1	812	19.00	42.75	20.93			42.75	225%
2	813	11.00	24.75	12.11			24.75	225%
3	819、820	250.00	562.5	275.34	56.25	38.23	600.73	240.29%
4	821	26.00	58.5	28.64			58.50	225%
5	822	1,080.00	2,430.00	1,189.45			2,430.00	225%
合計		1,386.00	3,118.50	1,526.47	56.25	38.23	3,156.73	227.76%

註：折減幅度以不含專屬容積獎勵之其他共享容積率總和(48.95%-1.80%=47.15%)為基礎進行折減

更新前估價條件

(4) 本次評估選定以**通化段一小段822地號**作為**比準地**，依各坵塊土地個別條件之優劣，分別計算更新單元內各坵塊土地合併前之價值比例。

(5) 評估更新前各戶價格，選定**通化街19巷30號**作為**地面層比準單元**；選定**通化街19巷30號3F**作為**樓上層比準單元**。



更新後估價條件

- (1) 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，係考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、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，以都市更新評價基準日當時之**新成屋**價格查估之。
- (2) 評估更新後各戶價格，**一般事務所選定4F作為比準單元；住宅選定11樓A2戶作為比準單元；停車位以B1F坡道平面大車位為比準單元。**
- (3) 更新後建物各單元有**約定專用露臺**者，該單元**額外考量其使用效益**評估其合理價格。

估價過程說明

- 1.更新前各宗土地合併前後價格評估
- 2.更新前各區分所有建物價格評估
- 3.更新後房地價格評估

更新前合併前各宗土地價格

估價方法：

- 1、比較法
- 2、土地開發分析法

(1) 比準地價格決定2,440,000元/坪。

(2) 考量各宗土地影響因素：

- 容積率
- 面積
- 地形
- 臨路路寬
- 臨路面寬
- 平均寬深度比
- 商業效益
- 臨路位置



更新前合併後各宗土地價格

估價方法：

- 1、比較法
- 2、土地開發分析法

合併後基地價格決定2,460,000元/坪



更新前各土地權利人權利價值比率

項次	所有權人	地號	建號	權利範圍	權利價值(元)	權利價值合計	權利價值比例
1	楊○朗	821		1 / 1	16,542,495	16,542,495	1.6039%
2	洪○統	819	324	1 / 1	30,072,883	37,154,420	3.6024%
		813		1 / 1	7,081,537		
3	蔡○誠	819	325	1 / 1	22,976,703	22,976,703	2.2277%
4	葉○田	819	326	1 / 1	22,749,189	22,749,189	2.2057%
5	蕭○村	819	328	1 / 1	22,521,676	22,521,676	2.1836%
6	廖曾○榮	820	316	1 / 1	27,539,100	27,539,100	2.6701%
7	吳○玉	820	320	1 / 1	20,628,259	20,628,259	2.0000%
8	蔣○玫	820	317	1 / 1	20,423,994	20,423,994	1.9802%
9	池○德	820	321	1 / 1	20,219,817	20,219,817	1.9604%
10	王○憲	812		1 / 2	6,115,638	6,115,638	0.5930%
11	王○毅	812		1 / 2	6,115,638	6,115,638	0.5930%
12	中華民國(管理者:台北市政府警察局)	822		1 / 1	808,404,971	808,404,971	78.3800%
合計					1,031,391,900	1,031,391,900	100.0000%

更新前區分所有建物價值評估

一樓比準單元	用途	坪數
通化街19巷30號	住宅	23.33坪

估價方法：

- 1、比較法
- 2、收益法
- 3、比準單元評估單價：850,000元/坪

■ 水平修正率

- (1) 面積：每10坪差異1%，面積小者市場性較佳。
- (2) 採光：每差異一面調整1%，採光面多者條件較佳
- (3) 商效/位置：一樓邊間位置+2%

三樓比準單元	用途	坪數
通化街19巷30號3F	住宅	23.33坪

估價方法：

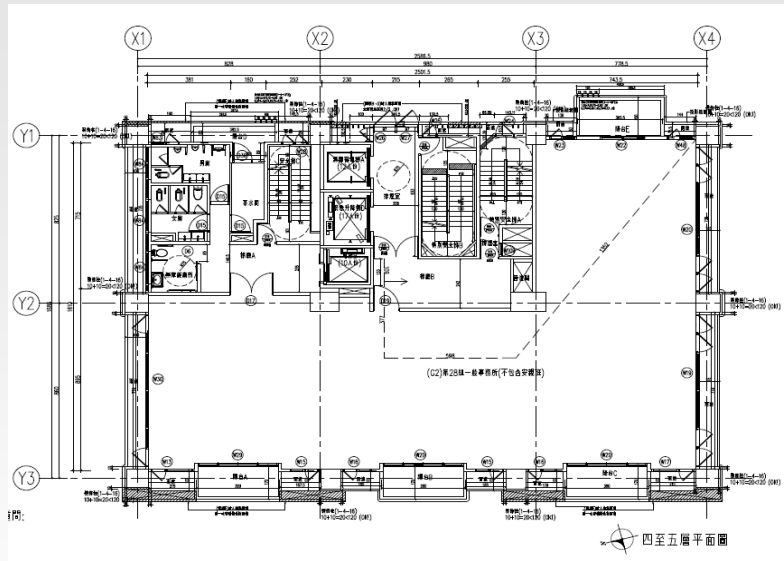
- 1、比較法
- 2、收益法
- 3、比準單元評估單價：643,000元/坪

■ 垂直修正率

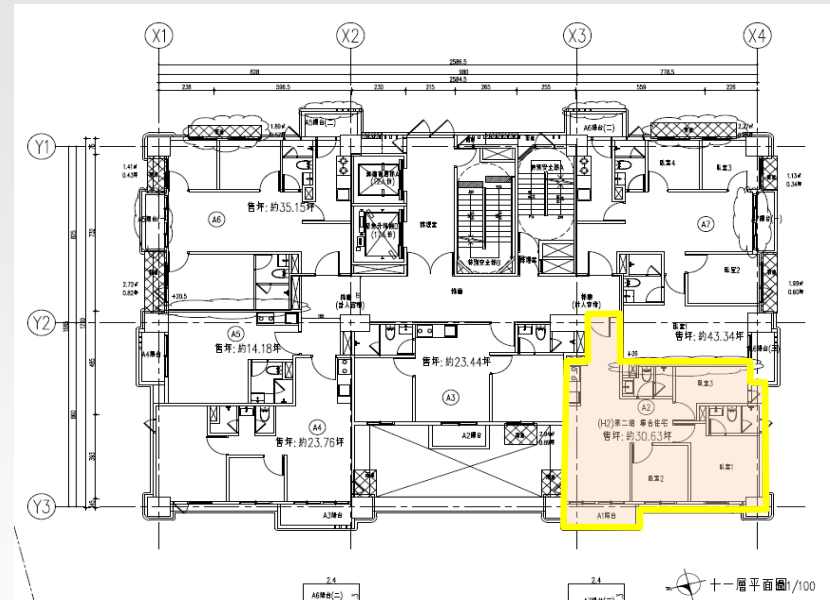
- (1) 往高樓層：每層-1%
- (2) 往低樓層：每層+1%

更新後建物價值評估

比準單元	用途	坪數
4F	一般事務所	190.21坪



比準單元	用途	坪數
A2-11F	住家用	32.11坪



估價方法：

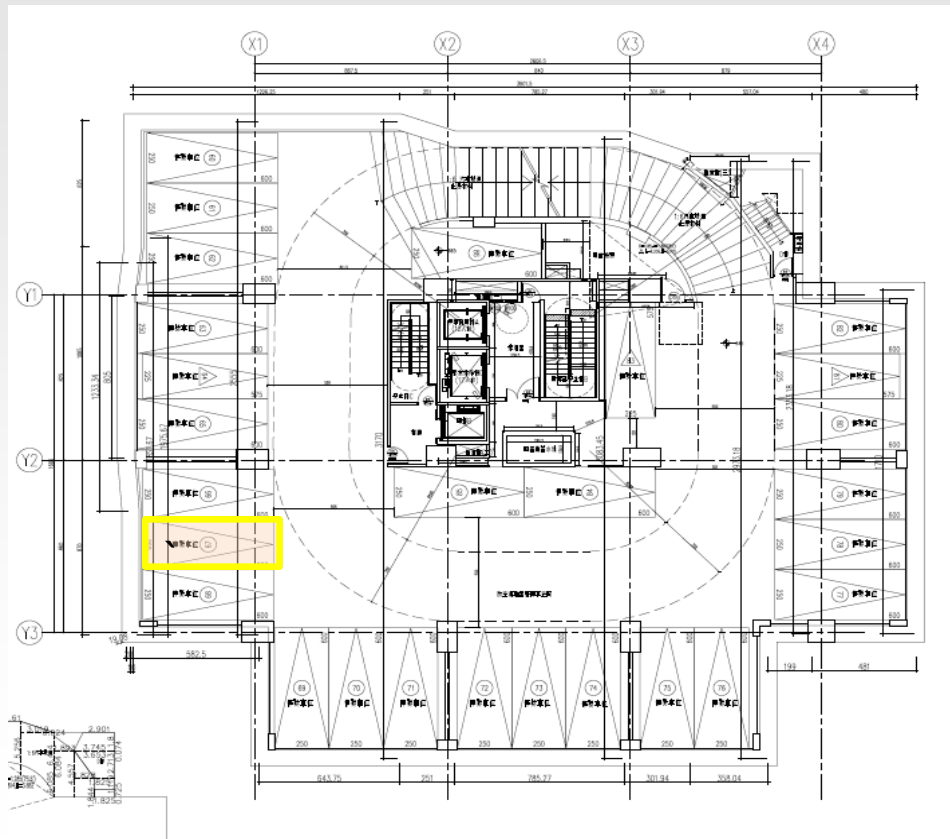
- 1、比較法
- 2、收益法
- 3、比準單元評估單價：904,000元/坪

估價方法：

- 1、比較法
- 2、收益法
- 3、比準單元評估單價：978,100元/坪

更新後建物價值評估

比準單元	用途
B1F	平面大車位



比準單元評估單價：
3,090,000元/個

- 樓層調整：越接近地面層者條件較佳，樓層往下每層差異3%。
- 尺寸調整：
 - (1)小車位：下修-3%
 - (2)機械車位：下修-40%

更新後建物價值評估彙整

項目	面積(坪)	總價(元)	單價(元/坪)
辦公室	1,020.35	929,197,083	910,665
住宅	1,661.80	1,648,102,448	991,757
車位	92	247,725,300	2,692,666
全棟總銷合計	--	2,825,024,831	--

車位樓層	車位數	車位評估單價(元/個)	車位總價
B1平面大	6	3,090,000	18,540,000
B1平面小	2	2,997,300	5,994,600
B2平面大	24	2,997,300	71,935,200
B2平面小	3	2,904,600	8,713,800
B3平面大	24	2,904,600	69,710,400
B3平面小	3	2,811,900	8,435,700
B4平面大	12	2,811,900	33,742,800
B4平面小	2	2,719,200	5,438,400
B4機械	16	1,575,900	25,214,400
總計	92	車位總銷	247,725,300

估價結論

更新前	比準地土地價格 (元/坪)	比準地土地 總價(元)	整體更新單元 土地權利單價 (元/坪)	整體更新單元 土地權利總價 (元)
	2,440,000	797,148,000	2,460,000	1,031,391,900
更新後	地面層平均 建坪單價 (元/坪)	二樓以上平均 建坪單價 (元/坪)	車位平均單價 (元/個)	更新後 總權利價值 (元)
	1,133,363	957,645	2,692,666	2,825,024,831



■ 都市更新權利變換實施辦法 第5條

實施者為擬定權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：

- 一、參與分配更新後土地及建築物之意願
- 二、更新後土地及建築物分配位置之意願

■ 都市更新權利變換實施辦法 第17條

- ◆ 實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理；未表明分配及選配原則者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。
- ◆ 實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於30天。



- 本案選配通知已於113年9月13日以掛號附回執(雙掛號)寄出。
- 申請分配期間自113年9月14日起至113年10月24日止。請於113年10月24日下午5時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」擲還。為配合選屋作業，本公司於申請分配期間於「臺北市中山區長春路328號11樓之1、星期一至五，上午十點至下午五點」均可受理選屋作業。
- 若欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位，選擇分配單元及車位；並依本案選配原則辦理。
- 若欲與其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書，並說明持分登記情況；為免爭議，請親洽本公司辦理。
- 若因折價抵付致更新後應分配價值未達最小分配面積單元或未達最小分配價值單元，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選配期限內與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取補償金。
- 若更新後應分配價值已達最小分配面積單元而未於選配期限前提出分配位置申請，或一位置有二人以上申請分配時，則以公開抽籤方式辦理。預定公開抽籤日為113年10月30日下午2時30分，地點為臺北市大安區通化街19巷19號（通化里辦公室）。



權利變換意願調查表

- 本權利變換意願調查表於113年9月13日寄發
- 截止選配日期為113年10月24日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

- ※欲參與分配更新後土地房屋，請勾選第一項「願意參與權利變換」。
- ※不參與分配而欲領取補償金者，請勾選第二項「不願意參與權利變換分配」。
- ※若有已繳回卻無勾選、未繳回本權利變換意願調查表之情況，將視為「未表達意願」。

- ※請核對
 - 1.所有權人姓名
 - 2.土地及建物資料
- ※若有誤請直接修改，並於修改處加蓋所有權人印章。

- ※請所有權人簽名並蓋章。
- ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 1

變更臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地
都市更新權利變換計畫案
都市更新權利變換意願調查表

本人_____對於臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

- 願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋。
- 不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金。

本人_____為臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：__筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

二、建物：__筆建號

建號	建物門牌	總面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

所有權人：_____ (簽名並蓋章)

身份證字號(統一編號)：

聯絡地址(營業所在地)：

聯絡電話：

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日



更新後分配位置申請書

- 本更新後分配位置申請書於113年9月13日寄發
- 截止選配日期為113年10月24日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※若為空白，請填妥所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：10F-A1。
 車位單元(填寫範例)：B1-87。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先等單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 2

變更臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地
 都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部分：
 本人申請分配單元之「單元編號」為

 _____等共_____個單元。

二、汽車停車位部分：
 本人共申請分配車位_____位，其「車位位置代碼」為

 _____等共_____部。

說明：
 1. 都市更新權利變換調查與申請分配
 (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
 (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。實際選配後總價值以不超過更新後應分配權利價值之 110% 為原則。
 2. 本表請於 113 年 10 月 24 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達「臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1，實施者：富鉅鼎建設股份有限公司」，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 113 年 10 月 30 日下午 2 時 30 分，地點為臺北市大安區通化街 19 巷 19 號（通化里辦公室）。
 3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：_____ (簽名及蓋章)

身份證字號(統一編號)：_____

聯絡地址(營業所在地)：_____

聯絡電話：_____

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日



更新後合併分配協議書

- 本更新後合併分配協議書於113年9月13日寄發
- 截止選配日期為113年10月24日
- 請於通知截止日期內將本調查表擲還(郵寄或親送)

※請填妥合併分配之所有權人姓名。
 ※僅供謄本登載之所有權人選配。
 ※本表暫提供填寫三位之協議書，另有需求者可向實施者索取。

※請依選配原則，填寫申請分配單元。
 房屋單元(填寫範例)：10F-A1
 車位單元(填寫範例)：B1-87。
 ※請勿填寫第一優先、第二優先之單元編號，建議可先詢問實施者是否已有其他所有權人後再填寫。
 ※請協議書人自行協議權利範圍。

※請所有權人簽名並蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

舉例

附件 3

變更臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地
 都市更新權利變換計畫案

更新後合併分配協議書

立協議書人_____等土地所有權人，共_____位，協議合併分配更新後建築單元，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元代碼」為_____；申請分配之車位共_____位，其「車位編號」為_____。

二、產權持分協議內容：

分配單元代碼	所有權人姓名	權利範圍	備註
1			
2			
3			
分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
1			
2			
3			

請注意：依都市更新權利變換實施辦法第 18 條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

立協議書人

立協議書人(簽名)	身份證字號	戶籍地址	聯絡電話	蓋章
1				
2				
3				

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日



土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

舉例

附件 4

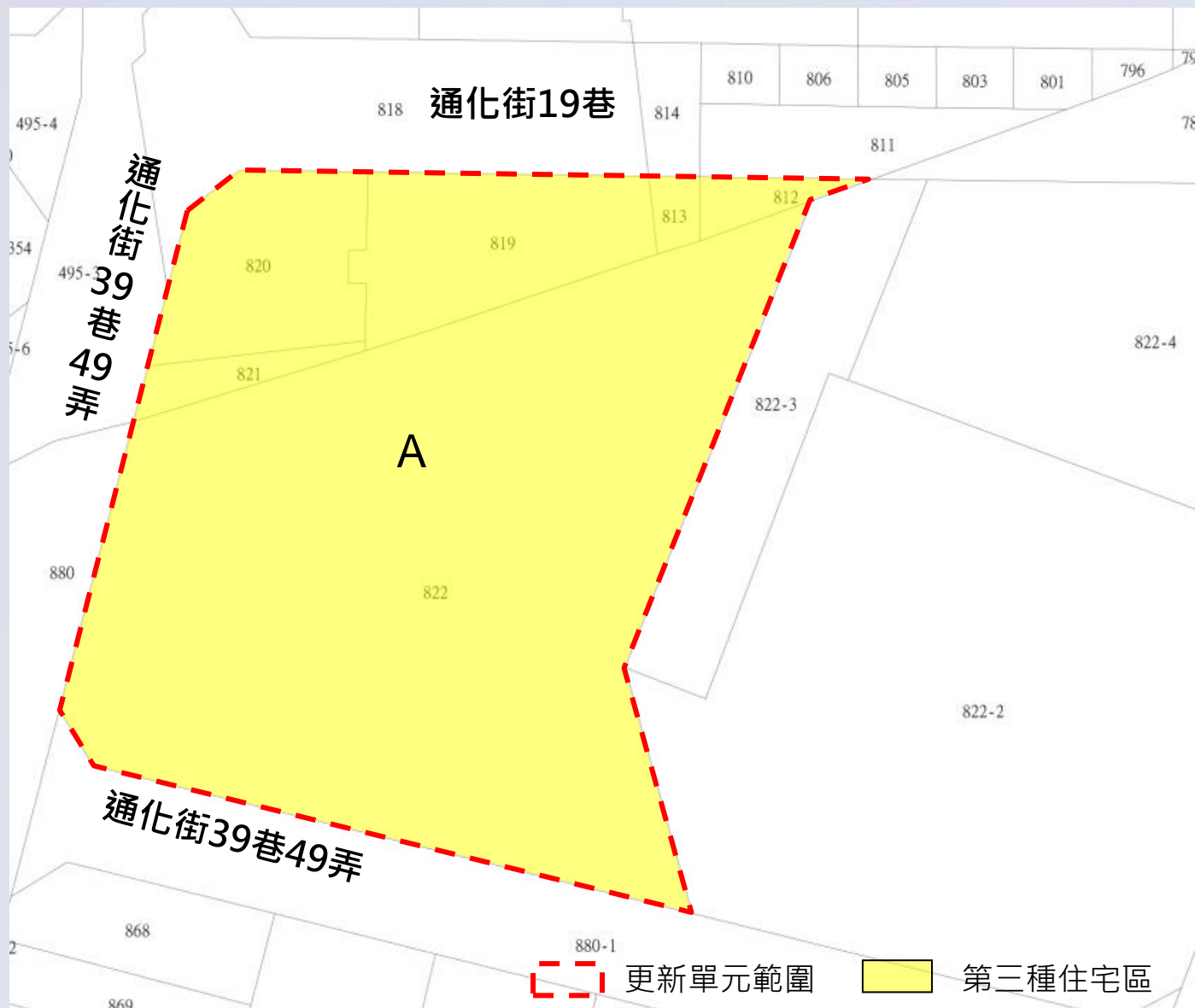
變更臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案

土地所有權人及權利變換關係人應分配價值表

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	A 更新前土地權利價值(元)	B 更新前土地權利價值比例(%)	C 更新後可分配權利價值(元)	D 共同負擔額度(元)	E 更新後應分配權利價值(元)	更新後應分配權利價值是否大於最小分配單元
1		請參見附件 1 權利變換意願調查表列產權						

備註：

- 填選不願意參與權利變換分配者，可依「都市更新條例」第 52 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 9 條及第 10 條規定於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，由實施者於通知之日起三十日內領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)。
- 填選願意參與權利變換分配更新後之土地房屋者，可依價值表中 E 項更新後應分配權利價值選配房屋單元及停車位(其位置編號、面積及價值詳附件 5 及附件 6)；並依本案選配原則辦理：(1)一樓單元，以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配，其中 1F-A2 為停車獎勵車位登記戶別，不提供申請分配；(2)地下一、二層停車空間，係屬申請停車獎勵車位，故不納入選配範圍內，另設置 1 部無障礙車位(車位編號 B4-1)及 2 部充電車位(車位編號 B4-30~B4-31)，均計入大公無開放選配，無障礙車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用；(3)一般事務所(2F-A 至 5F-A)、公務機關辦公廳舍(6F-A 至 7F-A)、寄宿住宅(8F-A1 至 8F-A7)及集合住宅(8F-A8 至 8F-A10)僅供公有土地管理機關選配。；(4)更新後分配價值未達最小分配住宅單元之權利人，依「都市更新條例第 52 條」規定，以現金補償之；(5)選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則；(6)實際選配價值為房屋單元與停車位加總，以不超過更新後應分配權利價值 E 之 110% 為原則；(7)針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。
- 若因折價抵付致 E 項更新後應分配價值未達最小分配面積單元(10F-A2)，願意改以現金繳納共同負擔費用參與權利變換，請於選屋作業期限內(自 113 年 9 月 14 日起至 113 年 10 月 24 日止)與實施者協議繳納金額與期限，若協議不成則領取價值表中 A 項之補償金(尚需依法定清償順序扣除應繳納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅)；或可與其他所有權人合併選配，並繳回更新後合併分配協議書；若未於規定期限內提出申請分配且未於現場表達意見者，則以現金補償方式辦理，不予以抽籤選配。
- 本案相關權利價值數據應以臺北市政府核定發布實施之權利變換計畫內容為準。



為簡化更新後土地持有關係，擬於更新後將依土地使用分區第三種住宅區，合併編定為1筆土地，新編之正式地號依未來地政機關登記為準。



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址 <http://www.fujiuding.com/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
 - 富鉅鼎建設股份有限公司**
聯絡電話：(02)2547-2889
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
 - 安邦工程顧問股份有限公司**
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
 - 臺北市都市更新處**
聯絡電話：(02)2781-5696
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教