

擬訂臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地都市更新事業計畫案

【送件版】



實 施 者：皇翔建設股份有限公司

都市更新規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建 築 設 計：吳非士建築師事務所

中 華 民 國 1 1 5 年 9 月

目錄

都市更新事業計畫申請書.....	I	伍、處理方式及其區段劃分.....	5-1
切結書.....	II	一、處理方式.....	5-1
委託書.....	III	二、區段劃分.....	5-1
臺北市都市更新審議資料表.....	V	陸、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說(本案無)....	6-1
歷次會議紀錄回應綜理表.....	綜-1	柒、整建或維護計畫(本案無).....	7-1
壹、計畫緣起與目標.....	1-1	捌、保存或維護計畫(本案無).....	8-1
一、法令依據.....	1-1	玖、重建區段之土地使用計畫.....	9-1
二、辦理緣起.....	1-1	一、申請容積獎勵項目及額度.....	9-1
三、計畫目標.....	1-1	二、建築興建計畫.....	9-22
四、實施者.....	1-1	三、都市設計或景觀計畫.....	9-23
貳、計畫地區範圍.....	2-1	壹拾、拆遷安置計畫.....	10-1
一、基地位置.....	2-1	壹拾壹、實施方式及有關費用分擔.....	11-1
二、更新單元範圍.....	2-1	一、重建區段實施方式.....	11-1
三、鄰地協調過程.....	2-1	二、有關費用分擔.....	11-1
參、現況分析.....	3-1	三、分配與選配原則.....	11-1
一、土地及合法建築物權屬.....	3-1	壹拾貳、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則.....	12-1
二、同意參與都市更新事業比率計算.....	3-1	壹拾參、財務計畫.....	13-1
三、土地使用及建築物現況.....	3-1	一、成本說明.....	13-1
四、公共設施現況.....	3-2	二、收入說明.....	13-4
五、鄰近都市更新辦理情形.....	3-2	三、成本收入分析.....	13-4
六、附近地區交通現況.....	3-2	四、實施者風險控管方案.....	13-4
七、房地產市場分析.....	3-14	壹拾肆、維護管理及保固事項.....	14-1
肆、與都市計畫之關係.....	4-1	壹拾伍、效益評估.....	15-1
一、相關都市計畫.....	4-1	壹拾陸、實施進度.....	16-1
二、計畫內容涉及細部計畫變更(本案無).....	4-1	壹拾柒、相關單位配合辦理事項(本案無).....	17-1
三、臺北市土地使用分區管制.....	4-1	壹拾捌、其他應加表明之事項.....	18-1
四、都市更新單元檢討書(都市更新計畫書)指導內容.....	4-1	一、本案所設置網站及更新服務據點.....	18-1
五、捷運禁限建說明.....	4-2		
六、航高限制說明.....	4-2		
七、都市設計審議說明(本案無).....	4-2		
八、其他規定或限制(本案無).....	4-2		

附錄一、 實施者證明文件.....	附錄-1
附錄二、 更新地區公告函.....	附錄-3
附錄三、 更新單元土地權屬清冊.....	附錄-5
附錄四、 相關機關函文及計畫.....	附錄-6
附錄五、 都市更新獎勵相關文件.....	附錄-9
附錄六、 其他獎勵證明文件.....	附錄-20
附錄七、 建築工程建材設備等級表.....	附錄-21
附錄八、 相關合約與費用證明文件.....	附錄-24
附錄九、 都市更新事業計畫圖.....	附錄-29

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置圖.....	2-1	圖 9-10 更新單元周邊畸零地檢討圖	9-31
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖.....	2-2	圖 9-11 高度限制檢討圖 S=1/400	9-32
圖 2-3 更新單元地形套繪圖.....	2-3	圖 9-12 建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討圖院落深度檢討圖 S=1/300..	9-33
圖 3-1 更新單元周邊交通系統示意圖.....	3-10	圖 9-13 空間使用計畫 S=1/400	9-34
圖 3-2 更新單元周邊行人空間及自行車道系統分佈圖.....	3-11	圖 9-14 動線系統說明圖	9-35
圖 3-3 更新單元周邊大眾運輸系統示意圖.....	3-12	圖 9-15 建築物立面色彩、材質說明圖	9-36
圖 3-4 更新單元周邊汽機車停車供需調查分區及需供比說明圖	3-13	圖 9-16 一層平面圖 S=1/300	9-37
圖 3-5 房地產市場案例分布圖.....	3-15	圖 9-17 一層面積計算圖	9-38
圖 3-6 更新單元內公私有土地分布圖.....	3-16	圖 9-18 二層平面圖 S=1/300	9-39
圖 3-7 更新單元周圍土地使用現況圖.....	3-17	圖 9-19 二層面積計算圖	9-40
圖 3-8 更新單元建築物套繪圖.....	3-18	圖 9-20 三層平面圖 S=1/300	9-41
圖 3-9 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖	3-19	圖 9-21 三層面積計算圖	9-42
圖 3-10 更新單元周邊公共設施分布圖.....	3-20	圖 9-22 四、五、七、八、十、十一、十三層平面圖 S=1/300	9-43
圖 3-11 周邊都市更新單元分布圖.....	3-21	圖 9-23 四、五、七、八、十、十一、十三層面積計算圖	9-44
圖 4-1 土地使用分區圖.....	4-3	圖 9-24 六、九、十二層平面圖(單數層) S=1/300	9-45
圖 4-2 大眾捷運系統兩側禁建限建圖.....	4-4	圖 9-25 六、九、十二層面積計算圖	9-46
圖 4-3 航高檢討圖(一).....	4-5	圖 9-26 十四層平面圖 S=1/300.....	9-47
圖 5-1 更新單元區段劃分圖.....	5-2	圖 9-27 十四層面積計算圖	9-48
圖 9-1 人行步道面積檢討圖(一) S=1/300.....	9-13	圖 9-28 十五層平面圖 S=1/300	9-49
圖 9-2 人行步道面積檢討圖(二) S=1/300.....	9-14	圖 9-29 十五層面積計算圖	9-50
圖 9-3 雨水流出抑制設施說明圖(一).....	9-15	圖 9-30 十六層平面圖 S=1/300	9-51
圖 9-4 雨水流出抑制設施說明圖(二).....	9-16	圖 9-31 十六層面積計算圖	9-52
圖 9-5 捷運移設說明圖(一) S=1/300.....	9-17	圖 9-32 屋突層平面圖 S=1/300	9-53
圖 9-6 捷運移設說明圖(二) S=1/200.....	9-18	圖 9-33 地下一層平面圖 S=1/300	9-54
圖 9-7 捷運移設說明圖(三) S=1/150.....	9-19	圖 9-34 地下一層面積計算圖	9-55
圖 9-8 捷運移設說明圖(四).....	9-20	圖 9-35 地下二層平面圖 S=1/300	9-56
圖 9-9 捷運移設說明圖(五).....	9-21	圖 9-36 地下二層面積計算圖	9-57
		圖 9-37 地下三層平面圖 S=1/300	9-58

圖 9-38 地下三層面積計算圖.....	9-59	圖 9-67 建築物照明計畫及模擬圖(一).....	9-88
圖 9-39 地下四層平面圖 S=1/300.....	9-60	圖 9-68 建築物照明計畫及模擬圖(二).....	9-89
圖 9-40 地下四層面積計算圖.....	9-61	圖 9-69 電動車充電設備說明圖 S=1/300	9-90
圖 9-41 地下五層平面圖 S=1/300.....	9-62	圖 9-70 無障礙空間規劃說明圖(低樓層) S=1/300	9-91
圖 9-42 地下五層面積計算圖.....	9-63	圖 9-71 無障礙空間規劃說明圖(高樓層) S=1/300	9-92
圖 9-43 西向立面圖 S=1/300.....	9-64	圖 9-72 無障礙車位規劃說明圖(一) S=1/300	9-93
圖 9-44 東向平面圖 S=1/300.....	9-65	圖 9-73 無障礙車位規劃說明圖(二) S=1/300	9-94
圖 9-45 北向平面圖 S=1/300.....	9-66	圖 9-74 消防救災活動空間檢討圖(一層).....	9-95
圖 9-46 南向平面圖 S=1/300.....	9-67	圖 9-75 消防救災活動空間檢討圖(低樓層).....	9-96
圖 9-47 橫向平面圖 S=1/300.....	9-68	圖 9-76 消防救災活動空間檢討圖(高樓層).....	9-97
圖 9-48 縱向平面圖 S=1/300.....	9-69	圖 14-1 共專用圖說(一).....	14-2
圖 9-49 透視圖	9-70	圖 14-2 共專用圖說(二).....	14-3
圖 9-50 景觀照明及燈具配置圖 S=1/250.....	9-71	圖 14-3 共專用圖說(三).....	14-4
圖 9-51 地面層鋪面及透保水計畫圖 S=1/250.....	9-72	圖 14-4 共專用圖說(四).....	14-5
圖 9-52 地面層排水配置圖 S=1/250.....	9-73		
圖 9-53 綠化及綠覆率檢討說明圖.....	9-74		
圖 9-54 地面層景觀配置圖 S=1/250.....	9-75		
圖 9-55 植栽計畫說明圖-喬木 S=1/250.....	9-76		
圖 9-56 植栽計畫說明圖-灌木 S=1/300.....	9-77		
圖 9-57 植栽計畫說明圖-剖面圖(一) S=1/50.....	9-78		
圖 9-58 植栽計畫說明圖-剖面圖(二) S=1/50.....	9-79		
圖 9-59 植栽計畫說明圖-剖面圖(三) S=1/50.....	9-80		
圖 9-60 屋頂層景觀配置圖 S=1/250.....	9-81		
圖 9-61 露台層景觀配置圖 S=1/250.....	9-82		
圖 9-62 模擬圖說(一).....	9-83		
圖 9-63 模擬圖說(二).....	9-84		
圖 9-64 廣告物設置圖.....	9-85		
圖 9-65 空調主機規劃說明圖(一).....	9-86		
圖 9-66 空調主機規劃說明圖(二).....	9-87		

表目錄

表 3-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表.....	3-1
表 3-2 同意參與都市更新事業計畫統計表.....	3-1
表 3-3 鄰近都市更新辦理情形說明表.....	3-2
表 3-4 公車路線表.....	3-3
表 3-5 汽車各分區停車供需數量比較表(停管處 113 年度調查).....	3-7
表 3-6 機車各分區停車供需數量彙整表(停管處 113 年度調查).....	3-7
表 3-7 目標年基地未開發尖峰時段路段服務水準分析表.....	3-9
表 3-8 目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表.....	3-9
表 3-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表.....	3-14
表 4-1 原發布實施計畫名稱及文號.....	4-1
表 4-2 土地使用分區管制規定表.....	4-1
表 9-1 本案之申請獎勵容積預估申請額度說明表.....	9-2
表 9-2 事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值.....	9-3
表 9-3 面積計算表.....	9-26
表 9-4 高層建築專章檢討表.....	9-28
表 13-1 更新總成本估算表.....	13-1
表 13-2 現金流量表.....	13-5
表 15-1 效益評估說明表.....	15-1
表 16-1 實施進度表.....	16-1

都市更新事業計畫申請書

■ 案名：「擬訂臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地都市更新事業計畫案」

■ 申請更新單元範圍面積

更新單元所有地號：臺北市大同區雙連段一小段, 3、6、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、34、35、36、37、37-1、38、38-1、39、39-1、40、41、41-1、41-2、44、44-1、45、46、58、62及63地號，共44筆，1,824.00 m²。

更新單元所有建號：本案無。

■ 申請法令及依據

報核程序：符合都市更新條例第32條規定。

報核要件：符合都市更新條例第37條規定，達事業計畫送件同意比率。

■ 申請事項

申請都市更新事業計畫核定。

申請人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

負責人：廖年吉

公司地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

聯絡電話：(02)2389-6999



中 華 民 國 115 年 9 月 14 日

切 結 書

- 一、立切結書人皇翔建設股份有限公司、弘傑開發事業股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地都市更新事業計畫案」之書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人皇翔建設股份有限公司、弘傑開發事業股份有限公司自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷或廢止原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

臺北市政府

實施者

立切結書人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

負 責 人：廖年吉

公司地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

聯絡電話：(02)2389-6999



規劃公司

立切結書人：弘傑開發事業股份有限公司

統一編號：80670831

負 責 人：陳玉璟

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

聯絡電話：(02)2507-1910



中 華 民 國 115 年 9 月 14 日

委 託 書

茲委託 弘傑開發事業股份有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委 託 人：皇翔建設股份有限公司

負 責 人：廖年吉

統一編號：86379024

公司地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

聯絡電話：(02)2389-6999



受託單位：弘傑開發事業股份有限公司

統一編號：80670831

負 責 人：陳玉璟

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

聯絡電話：(02)2507-1910



中 華 民 國 115 年 9 月 14 日

委 託 書

茲委託 吳非士建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地都市更新事業計畫案」之建築規劃及申請手續。特立委託書如上。

委 託 人：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

負 責 人：廖年吉

公司地址：臺北市中正區博愛路38號8樓

聯絡電話：(02)2389-6999



受託單位：吳非士建築師事務所

統一編號：04176515

建 築 師：吳非士

聯絡地址：臺北市民權東路三段181號7樓之1

聯絡電話：(02)2545-2318



中 華 民 國

115

年

9

月

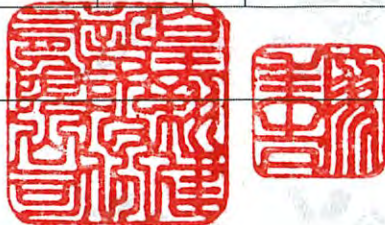
14

日

臺北市都市更新審議資料表															
檔名						送審類別		送件版							
案名		擬定臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地都市更新事業計畫案				基地地號		大同區雙連段一小段3、6、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、34、35、36、37、37-1、38、38-1、39、39-1、40、41、41-1、41-2、44、44-1、45、46、58、62、63地號等44筆							
實施方式		協議合建 自行興建													
更新前本資料	更新單元概況	面積	1,824.00㎡	國有土地面積	-	都市更新新積獎勵項目	中央容獎+臺北市容積=3,025.84㎡	基準容積	8,560.59㎡	469.33%					
		戶數	-	國有土地比例	-				#5高於基準容積核計	地上層	-	-			
		法定建蔽率	59.46%	國有土地管理機關	-					地下層	-	-			
		法定容積率	469.33%	市有土地面積	-					合計	-	-			
	更新單元使用分區	商業區(第三種商業區)	1,187.92㎡	市有土地比例	-				中央容獎項目	基準容積+中央容積+臺北市容積=11,586.43㎡	#6建築物結構安全條件	-	-		
		商業區(第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理,始得作第參種商業區使用)(原屬第肆種住宅區))	636.08㎡	市有土地管理機關	-							#7捐贈社會福利設施或公益設施	-	-	
				其他公有土地面積	-								#8協助取得及開闢公共設施用地	-	-
	同意比率	土地所有權人比率	100.00%	其他公有土地比例	-								#9文資保存或再利用維護	-	-
		土地面積比率	1,824.00%	其他公有土地管理機關	-							#10取得候選綠建築證書建築設計	513.64㎡	6.00%	
		合法建物所有權人比率	-		#11取得候選智慧建築證書建築設計							513.64㎡	6.00%		
合法建物面積比率		-		#12無障礙環境設計	-	-									
更新後土地使及環境設計資料	實設建蔽率	58.00%	住宅單元	-	臺北市容獎項目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	-				-			
		實設容積率	691.07%	商業單元				2戶				建築規劃設計(二)	85.61㎡	1.00%	
		總樓地板面積	23,133.75㎡	其他單元				14戶				建築規劃設計(三)	372.04㎡	4.35%	
		工業使用容積	-	各樓層使用概況				地下層	建築規劃設計(四)	256.82㎡	3.00%				
	住宅使用容積	-	地面層及低層部					建築規劃設計(五)	-	-					
	商業使用容積	508.61㎡	標準層				改善都市環境	-	-						
	其他使用容積	12,096.58㎡	頂層部				二、新技術之應用	新技術應用	-	-					
	停車位	法定(含無障礙)汽車停車位	91輛	更新後戶數			16戶	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(一)	-	-				
		法定無障礙汽車停車位	2輛	戶數			安置合法戶數		-	-					
		實設汽車停車位	平面	116輛			安置違章戶數		-	-					
機械			-	提供公益設施	種類	-	-								
無障礙	2輛		受贈單位	-	-										
充電	-	面積	-	-											
法定機車停車位	117輛	開闢公共設施及其他	開闢計畫道路面積	-	捷運設施移設獎勵	獎勵樓地板面積	1,361.49㎡	15.90%							
實設機車停車位	117輛	留設人行步道及騎樓面積	295.82㎡	-											
法定裝卸停車位	3輛	其他內容	-	-	容積移轉	獎勵樓地板面積	-	-							
實設裝卸停車位	3輛	其他內容開闢面積	-	-	合計獎勵樓地板面積	4,387.33㎡	51.25%								
自行車位	-	最大樓層數	16層	-	評價基準日(價格日期)			-							
地下層樓板面積	6,747.19㎡	建築物高度	60.60M	-	總產權面積			23,624.61㎡							
地下開挖規模	75.03%	屋頂突出物高度(M)	1.50M	-	2樓以上均價			1,095,100元/坪							
過程		日期		發文文號		備註		過程		日期		發文文號		備註	
辦理過程	1	更新地區(單元)公告/核准		115年4月2日		府都新字第11560007181號		2							

實施者： 皇翔建設股份有限公司

蓋章處：



【本表所列數值僅為概估，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準】

填表日期：中華民國 115 年 9 月 14 日

(本表除公展版外皆需檢附正本，日期應載各階段送件日期。)

「擬訂臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會回應綜理表

開會時間：中華民國115年8月21日（星期五）下午2時整

開會地點：臺北市大同區雙連區民活動中心1樓（臺北市大同區雙連里萬全街42號）

項次	單位/委員/陳情人	審查意見內容	意見回應及處理情形	修正頁次
一	朱萬真 委員	(一)本案原為空地，因位於公劃地區而興建16層商辦大樓，建議應增加公益性回饋設施，並可進一步了解周邊公部門之公益設施需求，評估提供一層或半層樓空間作為公益使用，以提升本案整體公益性。此外，本案公有人行道已有認養規劃，且簡報第17頁所示兩側通道於更新後將開放供公眾通行，建議將相關開放及管理事項納入管理規約。	(一)後續審議時將通盤考量，並視市府相關意見一併檢討。	
		(二)建築規劃設計獎勵請再協助釐清，若有退縮未達2公尺之部分，應予扣除。	(二)敬悉。	
二	臺北市都市更新處 代表一社團法人臺 北市都市更新整合 發展協會 陳奕壬(代)	(一)本案後續還會有審議會及公辦公聽會，建議規劃單位依循相關範本擬訂報告書，讓審議作業更加迅速、有效率。	(一)敬悉。	

壹、計畫緣起與目標

一、法令依據

依據都市更新條例第 32 條、第 37 條規定辦理。

二、辦理緣起

本更新單元位於都市更新地區範圍內，現況為空地，土地尚未充分利用。為配合都市更新政策及地區整體發展需求，透過都市更新方式進行土地整合及整體開發，提升土地使用效益，完善都市空間環境，並配合周邊都市發展與公共建設，以促進地區整體發展。

期望藉由都市更新整體規劃凝聚地區共識，延續商業活動行為，強化都市生活機能，增進土地使用效益，完善地區公共設施，尊重都市紋理保存地方文化資源，型塑以人為本之友善宜居環境。

(一) 公劃

本案屬臺北市政府於民國 115 年 4 月 2 日公告「大同-6 雙蓮國小及蓬萊國小周邊更新地區」範圍內。

(二) 辦理過程

本案係逕送都市更新事業計畫。

三、計畫目標

(一) 配合政府都市發展政策，改善實質環境

本更新單元為配合政府都市更新政策及地區整體發展需求，透過都市更新方式進行土地整合及整體規劃，以提升土地使用效益，改善都市空間環境，並藉由整體開發塑造良好都市景觀及生活環境。透過合理配置建築空間、交通動線及公共設施，完善基地周邊都市環境，並提升地區整體發展品質，以符合都市更新條例之立法宗旨。

另於更新單元周邊規劃留設騎樓及人行步道，提供連續且友善之帶狀開放空間，改善人行通行環境；並透過整體規劃完善都市防災及救災動線，以提升都市環境品質及公共安全，增進都市整體公共利益。

(二) 促進土地合理利用，建立良善之社會網絡關係

目前更新單元內土地尚未充分利用。希冀透過都市更新的推動，以現代建築形塑本區現代化之都市景觀風景，並有效提升整體土地利用強度與土地價值連結鄰近地區現有社會網路，促進周邊商業活動之連結。

(三) 形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀

藉由都市更新，使建築更現代化且符合商業機能之辦公環境，規劃

更新單元內開放空間及防災動線，以使整體辦公環境得以朝向健康安全的永續發展。

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

四、實施者

(一) 實施者基本資料：

證明文件影本（變更登記表、代表人身分證明文件）詳附錄一。

實施者：皇翔建設股份有限公司

統一編號：86379024

負責人：廖年吉

聯絡地址：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

聯絡電話：(02)2389-6999

資本總額或實收資本額：資本總額 4,500,000,000 元

營業項目：

F111090 建材批發業	H701050 投資興建公共建設業
F211010 建材零售業	H701060 新市鎮、新社區開發業
F401010 國際貿易業	H701070 區段徵收及市地重劃代辦業
H701010 住宅及大樓開發租售業	H701080 都市更新重建業
H701020 工業廠房開發租售業	H703090 不動產買賣業
H701040 特定專業區開發業	H703100 不動產租賃業
ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務	

(二) 實施者近五年實績

編號	進度	地址	案名
1	完工交屋	新北市板橋區社後里公館街 20-48 號	皇翔來青
2	完工交屋	新北市土城區承和街 133 號	皇翔 MRT
3	完工交屋	臺北市大同區黎明里承德路一段 2 號	皇翔臺北廣場
4	完工交屋	新北市土城區青仁路 352 號	皇翔芊翠
5	完工交屋	新北市土城區學海街 218 號	皇翔芊樾
6	完工交屋	新北市土城區中央路四段 52 巷 2 號	皇翔決美
7	興建中	臺北市中正區信義路二段 221 號旁	皇翔柏金
8	興建中	臺北市萬華區長沙街二段 7 號旁	ASTER ONE
9	興建中	234 新北市永和區下溪里保安路 226 號	大陳 3
10	興建中	新北市新莊區景德路、大觀街、新莊路與新莊路 214 巷所圍街廓	新莊派出所

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案更新單元位於民權西路以南、承德路二段以東、民權西路 96 巷以北及捷運民權西路站以西街廓之東側，屬於非完整街廓，詳圖 2-1 更新單元位置圖。

二、更新單元範圍

本案更新單元範圍包括臺北市大同區雙連段一小段 3、6、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、34、35、36、37、37-1、38、38-1、39、39-1、40、41、41-1、41-2、44、44-1、45、46、58、62 及 63 地號，共 44 筆地號，面積共 1,824.00 m²。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

本案更新單元符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 3 款規定「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」之劃定基準。

三、鄰地協調過程

本更新事業無須辦理鄰地協調。

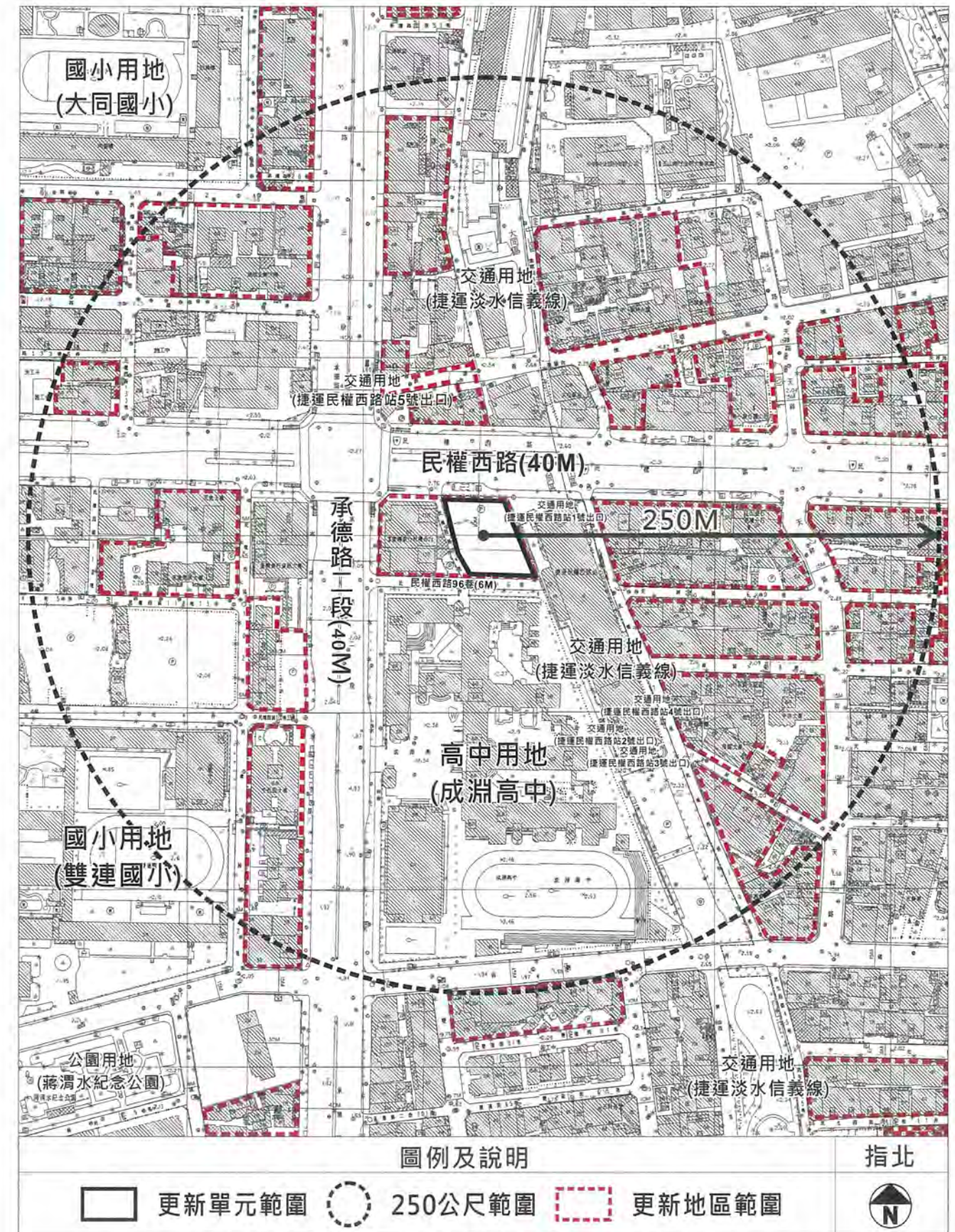


圖 2-1 更新單元位置圖

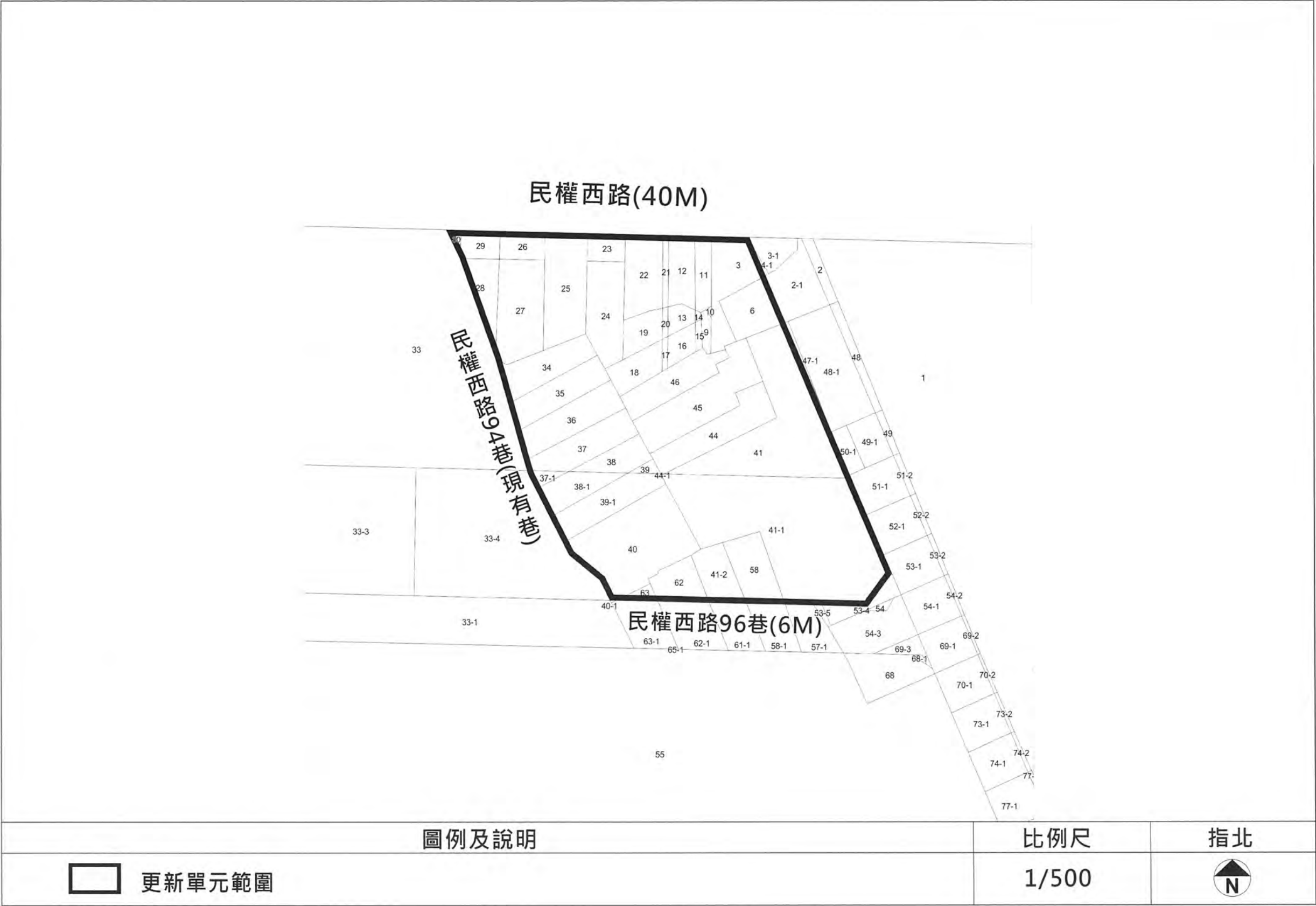


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本案更新單元範圍包括臺北市大同區雙連段一小段, 3、6、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、34、35、36、37、37-1、38、38-1、39、39-1、40、41、41-1、41-2、44、44-1、45、46、58、62 及 63 地號, 共 44 筆地號, 面積共 1,824.00 m², 土地所有權人共計 1 位, 詳附錄三更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

本案無合法建築物。

(三) 公、私有土地及合法建築物權屬狀況

表 3-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

權屬 (管理機關)		面積 (m ²)	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有土地	中華民國	-	-	-	-
	臺北市	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-
	小計	-	-	-	-
私有土地		1,824.00	100.00	1	100.00
合計		1,824.00	100.00	1	100.00
公有合法建物	中華民國	-	-	-	-
	臺北市	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-
	小計	-	-	-	-
私有合法建築物		-	-	-	-
合計		-	-	-	-

備註：本案無公有地，更新單元內公私有土地分布圖詳圖3-2。

二、同意參與都市更新事業比率計算

表 3-2 同意參與都市更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分					
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積 (m ²)	所有權人數 (人)				
全區總和 (A=a+b)	1,824.00	1	-	-				
公有 (a)	-	-	-	-				
其他私有 (b=A-a)	1,824.00	1	-	-				
排除總和 (c)	-	-	-	-				
計算總和 (B=b-c)	1,824.00	1	-	-				
同意數 (C)	1,824.00	1	-	-				
同意比率 (%) (C/B)	100.00%	100.00%	-	-				
法定同意比率 (%)	80.00%	80.00%	-	-				
排除同意比率之情事	本案依據都市更新條例第 24 條規定，排除土地 0 m ² 、0 人及合法建築物 0 m ² 、0 人：							
	地號	登記次序	持分面積	建號	登記次序	持分面積	排除原因	備註
	-	-	-	-	-	-	-	-

備註:本案未有信託方式辦理。

備註：本案未有信託方式辦理。

三、土地使用及建築物現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內土地使用現況為停車場使用，詳圖 3-7 更新單元周圍土地使用現況圖。

(二) 合法建築物現況

本案更新單元內無地上建物，惟建築套繪圖仍留有建築執照資料，現況已作停車場使用，詳圖 3-8 更新單元建築物套繪圖、圖 3-9 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖，並未涉及同一宗建築基地範圍分割之情形。

(三) 其他土地改良物

本更新單元範圍內無其他土地改良物。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶(本案無)

本案更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五) 基地內受保護樹木檢討(本案無)

本更新單元範圍內無樹木，詳圖 3-7 更新單元周圍土地使用現況圖、附錄四相關機關函文及計畫。

(六) 古蹟及歷史建物保存檢討

本更新單元範圍內未涉及文化部或臺北市指定之古蹟、歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形、都市計畫劃定之保存區、臺北市政府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區等建築物，且營建工程或其他開發行為，

未破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦未遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。（詳圖 3-7 更新單元周圍土地使用現況圖、附錄四相關機關函文及計畫）

四、公共設施現況

本案更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施開闢情形詳圖 3-10 更新單元周邊公共設施分布圖，且本案僅涉及公共排水溝，更新後維持原來使用，若未來須辦理排水改道事宜，將依工務局水利工程處函或相關規定辦理，詳附錄四相關機關函文及計畫。

五、鄰近都市更新辦理情形

本案更新單元周邊半徑 250 公尺範圍更新地區或更新單元計有 9 處，詳圖 3-11 周邊都市更新單元分布圖。

表 3-3 鄰近都市更新辦理情形說明表

編號	案名	更新單元核准日期			辦理情形 (辦理中/已完工)
		年	月	日	
A-1	大同-5 蘭州斯文里整建住宅周邊更新地區	115	4	2	已公告
A-2	大同-6 雙蓮國小及蓬萊國小周邊更新地區	115	4	2	已公告
A-3	大同-7 捷運中山雙連站周邊更新地區	115	4	2	已公告
A-4	中山-2 捷運民權西路站、中山國小站周邊更新地區	115	4	2	已公告
B-1	臺北市大同區大同段二小段 115 地號等 22 筆土地為更新單元	97	1	17	已核准
B-2	劃定臺北市中山區中山段二小段 125 地號 1 筆土地為更新單元	100	6	23	已公告
B-3	劃定臺北市大同區雙連段二小段 1-3 地號等 7 筆土地為更新單元	101	3	30	已核准
B-4	劃定臺北市中山區中山段二小段 234 地號等 4 筆土地為更新單元	109	5	8	已核准
B-5	臺北市中山區中山段二小段 52 地號等 13 筆土地為更新單元	111	12	22	已核准

資料來源：臺北市都市更新處網站

最後瀏覽日期：115 年 8 月 31 日

六、附近地區交通現況

(一) 周邊道路動線分析

1、出入口與周邊道路動線

本更新單元座落於臺北市大同區雙連一小段 3 地號等 44 筆土地，基地現況三面臨路，北側面臨寬度 40 公尺民權西路，西側面臨寬度 4 公尺民權西路 94 巷，南側面臨寬度 6 公尺民權西路 96 巷。

更新單元規劃設置 1 處停車場出入口，車道出入口位於南側民權西路 96 巷，由民權西路 96 巷往西接承德路後，透過承德路、民權西路、中山北路等主要道路往返周邊地區，詳圖 3-1 更新單元周邊交通系統示意圖。

2、區內計畫道路動線

本更新單元周邊主要道路為民權西路、承德路、中山北路，地區巷道為錦西街、天祥路、民權西路 94 巷及民權西路 96 巷，有關本案更新單元開發影響範圍內主、次要道路的幾何特性、停車管制情形，說明如下：

(1) 民權西路(重慶北路二段-中山北路二段)〔主要道路〕

位於基地北側，計畫範圍內道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔路型，車道雙向配置各 1 公車專用道及 3 混合車道，道路兩側現有寬度 3-5 公尺之人行道，人行道設有機車彎，其餘路段劃設紅線。

(2) 承德路(昌吉街-民生西路)〔主要道路〕

位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔路型，車道雙向配置各 1 快車道及 3 混合車道，道路兩側現有寬度 4-5 公尺之人行道，路側設有汽機車停車格。

(3) 中山北路(德惠街-民生東路)〔主要道路〕

位於基地東側，計畫範圍內道路寬度 40 公尺，採中央標線分隔路型及快慢車道實體分隔，車道雙向配置各 2 快車道及 2 混合車道，道路兩側現有寬度 4-5 公尺之人行道，路側禁止停車。

(4) 錦西街(寧夏路-中山北路)〔次要道路〕

位於基地南側，計畫範圍內道路寬度 15 公尺，採中央標線分隔路型，車道雙向配置各 1 混合車道，道路兩側現有寬度約 1 公尺之人行道，路側設有汽機車停車格。

(5) 天祥路(撫順街-錦西街)〔次要道路〕

位於基地東側，計畫範圍內道路寬度 15 公尺，採中央標線分隔路型，車道雙向配置各 1 混合車道，道路兩側現有寬度約 1 公尺之人行道，路側設有汽機車停車格。

(6) 民權西路 94 巷(民權西路-民權西路 96 巷)〔地區巷道〕

位於基地西側，道路寬度約 4 公尺，為南往北單行道配置 1 車道，路側禁止停車。

(7) 民權西路 96 巷(承德路-巷底)〔地區巷道〕

位於基地南側，道路寬度 6 公尺，無標線分隔路型，車道雙向共配置 1 車道，道路南側現有寬度約 3.5 公尺之人行道，人行道設有機慢車停放區，路側禁止停車。

3、人行動線

更新單元周邊區域主要道路系統中，路側設置有專用人行道者包括民權西路、承德路、中山北路、錦西街、天祥路及大龍街等道路，另部分地區巷道及學校周圍亦有設置專用人行空間。有關基地周邊人行空間分佈情形請參見圖 3-2 所示。大眾運輸系統服務狀況

(二) 大眾運輸系統服務狀況

更新單元周邊現況以市區公車與大眾捷運提供大眾運輸服務，公車行駛路線主要集中於民權西路、承德路及中山北路上，主要服務大同區往返臺北市、新北市各地區之乘客，在本案開發影響範圍內設有 11 處公車站牌(雙向計 1 處)，共計 111 條市區公車及客運路線經過。本案位於捷運「民權西路站」西側，捷運出入口 6 位於基地北側人行道上，搭乘大眾捷運相當方便。有關大眾運輸站位詳圖 3-3 更新單元周邊大眾運輸系統示意圖

表 3-4 公車路線表

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		行經站位
		頭班	末班	尖峰	離峰	
26	社子 - 行天宮	[平日] 0550 - 2050 [假日] 停駛		平:固定班次 假:停駛		大同國小、防癆協會、民權中山路口、成淵高中、民生西路口
41	北士科 - 捷運大安站	[平日] 0540 - 2300 [假日] 0540 - 2300		平:12-15 假:15-20	平:15-20 假:15-20	捷運民權西路站、民權中山路口、大龍街口
42	大直 - 北門	[平日] 0625 - 1730 [假日] 1030 - 1430		平:固定班次 假:固定班次		大同公司(晴光市場)、台泥大樓(馬偕醫院)
63	內湖舊宗路 - 臺北車站	[平日] 0520 - 2300 [假日] 0520 - 2300		平:7-10 假:15-20	平:10-15 假:15-20	捷運民權西路站、民權中山路口、成淵高中、民生西路口
111	新莊 - 陽明山	[平日] 停駛 [假日] 0540 - 1600		平:停駛 假:固定班次		捷運民權西路站、民權大龍街口
203	汐止社后 - 天母	[平日] 0600 - 2230 [假日] 0600 - 2230		平:12-15 假:固定班次	平:固定班次 假:固定班次	大同公司(晴光市場)

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		行經站位
		頭班	末班	尖峰	離峰	
211	二重 - 捷運麟光站	[平日] 0610 - 1700 [假日] 停駛		平:固定班次 假:停駛		捷運民權西路站、民權中山路口、民權大龍街口
218	新北投 - 萬華	[平日] 0500 - 2300 [假日] 0500 - 2300		平:固定班次 假:固定班次		大同公司(晴光市場)、台泥大樓(馬偕醫院)
218 直	新北投 - 萬華	[平日] 0640 - 0640 [假日] 停駛		平:固定班次 假:停駛		大同公司(晴光市場)、台泥大樓(馬偕醫院)
221	蘆洲 - 臺北車站	[平日] 0530 - 2230 [假日] 0530 - 2230		平:12-15 假:15-20	平:15-20 假:15-20	捷運民權西路站
225	蘆洲 - 民生社區	[平日] 0500 - 2230 [假日] 0500 - 2230		平:7-10 假:15-20	平:15-20 假:15-20	捷運民權西路站、民權中山路口、民權大龍街口
225 區	蘆洲 - 松山機場	[平日] 0700 - 0700 [假日] 0700 - 0700		平:固定班次 假:固定班次		捷運民權西路站、民權中山路口、民權大龍街口
226	三重 - 吳興街	[平日] 0530 - 2200 [假日] 0545 - 2200		平:4-6 假:10-20	平:5-15 假:10-20	民權大龍街口、捷運民權西路站、民權中山路口、成淵高中、
227	三重 - 永和	[平日] 0530 - 2200 [假日] 0530 - 2200		平:固定班次 假:固定班次		捷運民權西路站、民權中山路口、民權大龍街口、台泥大樓(馬偕醫院)
227 區	三重 - 捷運民權西路站	[平日] 0700 - 1800 [假日] 停駛		平:固定班次 假:停駛		捷運民權西路站、民權中山路口、民權大龍街口
247	東湖 - 臺北車站	[平日] 0600 - 2200 [假日] 0600 - 2200		平:固定班次 假:固定班次		大同公司(晴光市場)、台泥大樓(馬偕醫院)
260	陽明山 - 東園	[平日] 0630 - 1720 [假日] 0630 - 1720		平:固定班次 假:固定班次		大同公司(晴光市場)、台泥大樓(馬偕醫院)
260 區	陽明山 - 臺北車站	[平日] 0545 - 2200 [假日] 0545 - 2200		平:7-10 假:15-20	平:10-15 假:15-20	大同公司(晴光市場)、台泥大樓(馬偕醫院)
277	松德站 - 榮總	[平日] 0510 - 2220 [假日] 0530 - 2220		平:6-10 假:20-30	平:12-20 假:20-30	大同公司(晴光市場)
279	天母 - 內湖焚化廠	[平日] 0600 - 2000 [假日] 0700 - 2000		平:固定班次 假:固定班次		大同公司(晴光市場)
261	蘆洲 - 臺大醫院	[平日] 0530 - 1700 [假日] 1430 - 1700		平:固定班次 假:固定班次		捷運民權西路站、民權中山路口、民權大龍街口、台泥大樓(馬偕醫院)
280	天母 - 公館	[平日] 0530 - 2100 [假日] 0630 - 2100		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、防癆協會、捷運民權西路站、民權中山路口
287 區	東湖 - 臺北橋	[平日] 0520 - 2235 [假日] 0530 - 2235		平:5-10 假:10-20	平:10-15 假:10-20	大同國小、大龍街口

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		行經站位
		頭班	末班	尖峰	離峰	
292	二重 - 捷運麟光站	[平日] 0520 - 2230 [假日] 0550 - 2230		平:4-6 假:10-20	平:5-15 假:10-20	民權大龍街口、成淵高中、民生西路口
292 副	二重 - 捷運麟光站	[平日] 0610 - 1500 [假日] 0700 - 1500		平:固定班次 假:固定班次		民權大龍街口、成淵高中、民生西路口
304 承德	故宮博物院 - 永和	[平日] 0600 - 2000 [假日] 0830 - 2000		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、防癆協會、成淵高中、民生西路口
306	蘆洲 - 凌雲五村	[平日] 0500 - 2200 [假日] 0500 - 2200		平:12-20 假:固定班次	平:固定班次 假:固定班次	大同國小、民權大龍街口
310	板橋 - 士林	[平日] 0500 - 2130 [假日] 0530 - 2130		平:固定班次 假:固定班次		大同公司(晴光市場)、台泥大樓(馬偕醫院)
520	捷運新北產業園區 - 捷運民權西路站	[平日] 0545 - 2200 [假日] 0600 - 2100		平:12-15 假:固定班次	平:20-30 假:固定班次	捷運民權西路站、民權中山路口、民權大龍街口
539	三重 - 馬偕醫院	[平日] 0600 - 1910 [假日] 0900 - 1800		平:固定班次 假:固定班次		捷運民權西路站、台泥大樓(馬偕醫院)
612	松德站 - 大同之家	[平日] 0600 - 2200 [假日] 0600 - 2200		平:10-15 假:固定班次	平:固定班次 假:固定班次	大同公司(晴光市場)
616	泰山 - 天母	[平日] 0530 - 2200 [假日] 0530 - 2200		平:15-20 假:固定班次		大同國小、防癆協會、捷運民權西路站、民權大龍街口
617	泰山 - 內湖	[平日] 0440 - 2200 [假日] 0440 - 2200		平:7-15 假:15-20	平:12-20 假:15-20	民權大龍街口、捷運民權西路站、民權中山路口
617 副	泰山 - 內湖	[平日] 0700 - 1700 [假日] 0700 - 1700		平:固定班次 假:固定班次		民權大龍街口、捷運民權西路站、民權中山路口
618	新莊 - 士林	[平日] 0600 - 1445 [假日] 停駛		平:固定班次 假:停駛		大同國小、防癆協會、捷運民權西路站、民權大龍街口
636	樹林中正路 - 捷運中山站	[平日] 0530 - 2235 [假日] 0530 - 2235		平:固定班次 假:固定班次		捷運民權西路站、台泥大樓(馬偕醫院)、民權大龍街口、成淵高中、民生西路口
638	五股 - 捷運南京復興站	[平日] 0515 - 2205 [假日] 0515 - 2205		平:12-15 假:15	平:15-20 假:20	捷運民權西路站、民權中山路口、民權大龍街口
639	東昇公園 - 捷運北門站	[平日] 0500 - 2150 [假日] 0500 - 2150		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、民權大龍街口
756	淡江大學 - 北門	[平日] 0530 - 2200 [假日] 0530 - 2200		平:10-15 假:20-30	平:15-20 假:20-30	大同國小、防癆協會、成淵高中、民生西路口

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		行經站位
		頭班	末班	尖峰	離峰	
801	五股 - 松山機場	[平日] 0510 - 2200 [假日] 0510 - 2200		平:12-15 假:20-30	平:15-20 假:20-30	捷運民權西路站、民權中山路口、民權大龍街口
803	五股 - 松山機場	[平日] 0500 - 2100 [假日] 0600 - 2100		平:固定班次 假:固定班次		捷運民權西路站、民權中山路口、民權大龍街口
811	蘆洲 - 聯合醫院中興院區	[平日] 0550 - 2200 [假日] 0600 - 2200		平:10-15 假:20	平:20-30 假:30	大同國小、防癆協會、捷運民權西路站、民權中山路口
820	泰山 - 捷運民權西路站	[平日] 0620 - 1700 [假日] 停駛		平:固定班次 假:停駛		捷運民權西路站、台泥大樓(馬偕醫院)、成淵高中、民生西路口、民權大龍街口
966	林口站 - 臺北車站(鄭州)	[平日] 0530 - 2230 [假日] 0530 - 2230		平:5-10 假:10-15		大同國小、成淵高中、民生西路口
966 副	林口轉運站 - 臺北車站	[平日] 0630 - 1900 [假日] 0900 - 1900		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、成淵高中、民生西路口
966A	林口站(去程不繞龜山)- 臺北車站(鄭州)	[平日] 0720 - 0800 [假日] 停駛		平:10 假:停駛	平:20 假:停駛	大同國小、成淵高中、民生西路口
紅 29	內湖(新湖二路) - 捷運民權西路站	[平日] 0600 - 2340 [假日] 0600 - 2340		平:固定班次 假:固定班次		捷運民權西路站、民權中山路口、成淵高中、大同分局
紅 31	捷運大湖公園站 - 捷運民權西路站	[平日] 0600 - 2300 [假日] 0600 - 2300		平:15-20 假:固定班次	平:固定班次 假:固定班次	捷運民權西路站、民權中山路口、成淵高中、大同分局
內科通勤專車 18	捷運民權西路站 - 內湖科技園區	[平日] 0700 - 1800 [假日] 停駛		平:固定班次 假:停駛		捷運民權西路站、民權中山路口、大同分局、成淵高中
民權幹線	南港 - 臺北橋	[平日] 0540 - 2340 [假日] 0540 - 2340		平:4-6 假:10-20	平:5-10 假:10-20	捷運民權西路站、民權中山路口、大同分局、成淵高中
承德幹線	新北投 - 捷運市政府站	[平日] 0500 - 2200 [假日] 0500 - 2200		平:4-6 假:15-20	平:5-10 假:15-20	大同國小、防癆協會、成淵高中、民生西路口
內湖幹線	東湖 - 衡陽路	[平日] 0445 - 0000 [假日] 0500 - 0000		平:4-6 假:10-15	平:5-10 假:10-15	大同公司(晴光市場)、台泥大樓(馬偕醫院)
中山幹線	天母 - 青年公園	[平日] 0530 - 2300 [假日] 0530 - 2300		平:4-6 假:15-20	平:10-15 假:15-20	大同公司(晴光市場)、台泥大樓(馬偕醫院)
林口-臺北車站(承德)	松柏蘆 - 臺北車站(承德)	[平日] 0620 - 0650 [假日] 停駛		平:固定班次 假:停駛		成淵高中、民生西路口
臺北觀光巴士藍線	臺北車站 - 故宮博物院	[平日] 0940 - 1630 [假日] 0940 - 1630		平:固定班次 假:固定班次		大同公司(晴光市場)
1610	高雄→臺北[經臺北交流道]	[平日] 0520 - 1100 [假日] 0520 - 1100		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、成淵高中
1611	臺南→臺北[經臺北交流道]	[平日] 0600 - 2200 [假日] 0600 - 2200		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、成淵高中
1613	屏東→臺北[經臺北交流道]	[每周五日行駛] 0005 - 1200		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、成淵高中

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		行經站位
		頭班	末班	尖峰	離峰	
1616	員林→台北 [經蓮花池]	[平日] 停駛 [假日] 0530 - 0950		平:停駛 假:固定班次		大同國小、成淵高中
1617	東勢→豐原→台北	[平日] 0810 - 1600 [假日] 0710 - 1700		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1617A	1617 東勢→豐原→台北[不停麗寶樂園(月眉)站、林口站]	[平日] 1830 [假日] 1830		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1617B	東勢→豐原→台北[豐原至臺北班次，不停麗寶樂園(月眉)站、林口站]	[平日] 1500 [假日] 1500		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1617C	東勢→豐原→台北[不停麗寶樂園(月眉)站]	[平日] 0600 - 2000 [假日] 0600 - 2100		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1617D	東勢→豐原→台北[經三義，不停麗寶樂園(月眉)站]	[平日] 1000 - 1800 [假日] 1000 - 1800		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1617E	東勢→豐原→台北[經三義，豐原至臺北班次，不停麗寶樂園(月眉)站、林口站]	[平日] 停駛 [假日] 1600		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1618	台北 - 嘉義	[平日] 0600 - 1800 [假日] 0600 - 1800		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、成淵高中
1618A	台北 - 嘉義 [不停林口、中港轉運站]	[每周五日行駛] 0700 - 2235		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、成淵高中
1618C	嘉義 - 台北[不停大林站]	[平日] 0200 [假日] 0200		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、成淵高中
1618E	嘉義 - 台北[直達車]	[平日] 1300 [假日] 1300		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、成淵高中
1618F	台北 - 嘉義(不停中港轉運站)	[平日] 0705 - 1935 [假日] 0705 - 2135		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、成淵高中
1619	臺北→臺灣大道→臺中	[平日] 0600 - 2000 [假日] 0600 - 2000		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、成淵高中
1619A	臺北→臺灣大道→臺中 (臺北至朝馬班次、不停科技生活館)	[平日] 1012 - 1732 [假日] 1012 - 2040		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、成淵高中

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		行經站位
		頭班	末班	尖峰	離峰	
1619B	臺北→臺灣大道→臺中[不停科技生活館]	[平日] 0000 - 2330 [假日] 0000 - 2330		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、成淵高中
1620	台中→中清路→台北	[平日] 1200 [假日] 1200		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1620A	台中→中清路→台北[不停陽明交大光復路]	[平日] 0500 - 2100 [假日] 0500 - 2100		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1620B	台中→中清路→台北[不停林口站、陽明交大光復路]	[平日] 0520 - 1920 [假日] 0800 - 1920		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1628	滬汪→佳里 麻豆→台北	[平日] 0715 [假日] 0715		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1628A	滬汪→佳里 麻豆→台北 [不停中壢祐民醫院]	[平日] 0815 [假日] 0815		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1628B	滬汪→佳里 麻豆→台北 [延駛苓子寮、學甲]	[每周五日行駛] 1330		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1630	西港→臺北	[平日] 0800 - 1800 [假日] 0800 - 1800		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1630A	西港→臺北 [不停中港轉運站]	[平日] 0600 - 1800 [假日] 0600 - 1800		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1630C	西港→臺北 [經竹塘]	[平日] 0610 [假日] 0610 - 1510		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1632	竹山→草屯→台北	[平日] 0800 [假日] 0800		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1633	四湖鄉→北港→台北 [經尖山]	[平日] 0800 [假日] 0800		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1633A	四湖鄉→北港→台北 [經宜梧村]	[平日] 0800 [假日] 0800		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1633B	四湖鄉→北港→台北[北港至台北班次]	[平日] 0800 - 1500 [假日] 0800 - 1500		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1633C	四湖鄉→北港→台北[北港至台北班次，不停中港轉運站]	[平日] 1000 - 1800 [假日] 1000 - 1800		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1635	四湖鄉→虎尾→台北	[平日] 0900 [假日] 0900		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		行經站位
		頭班	末班	尖峰	離峰	
1635A	四湖鄉→虎尾→台北[不停中港轉運站]	[平日] 0730 [假日] 0730		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1636	四湖鄉→西螺→台北	[平日] 1530 [假日] 1530		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1636B	四湖鄉→西螺→台北[臺北至四湖站班次]	[平日] 1230 [假日] 1230		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1636C	四湖鄉→西螺→臺北(經橋頭)	[平日] 0700 [假日] 0700		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1637	四湖鄉→林厝寮→西螺→台北	[平日] 1100 [假日] 1100		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1638	東石→朴子→台北	[平日] 0800 [假日] 0800		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1639	布袋→台北	[平日] 1300 [假日] 1300		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1652	芳苑→鹿港→彰化→臺北	[平日] 1345 [假日] 1345		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1652A	芳苑→鹿港→彰化→臺北[鹿港至臺北班次]	[平日] 1350 [假日] 1350		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1652B	芳苑→鹿港→彰化→臺北[鹿港至臺北班次、不停中港轉運站]	[平日] 0525 - 1925 [假日] 0625 - 1925		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中
1717	捷運台大醫院站 - 金山郵局	[平日] 0600 - 1840 [假日] 0600 - 1840		平:固定班次 假:固定班次		大同公司(晴光市場)、台泥大樓(馬偕醫院)
1802	基隆→三重	[平日] 0550 - 2240 [假日] 0612 - 2330		平:12-20 假:固定班次	平:15-20 假:固定班次	民權大龍街口、成淵高中
1803	基隆→中壢	[平日] 0620 - 1010 [假日] 停駛		平:固定班次 假:停駛		民權大龍街口、成淵高中
1841	松山機場→南崁→臺灣桃園國際機場	[平日] 0330 - 2030 [假日] 0000 - 2330		平:15-20 假:固定班次		大同國小、民權中山路口
1841B	臺灣桃園國際機場→南崁→松山機場[臺茂至松山機場]	[平日] 0500 - 0725 [假日] 0500 - 0600		平:固定班次 假:固定班次		大同國小、民權中山路口
1842	松山機場 - 大園	[平日] 0910 - 1105 [假日] 停駛		平:固定班次 假:停駛		大同國小、民權中山路口、捷運民權西路站
1961	臺北市→大園區	[平日] 0600 - 1535 [假日] 0600 - 1535		平:固定班次 假:固定班次		捷運民權西路站、台泥大樓(馬偕醫院)

公車路線	起迄站	頭末班次發車時間		班距(分)		行經站位
		頭班	末班	尖峰	離峰	
1961A	臺北市→大園區[通勤線經南崁]	[平日] 0020 - 2250 [假日] 0020 - 2250		平:固定班次 假:固定班次		捷運民權西路站、台泥大樓(馬偕醫院)
5250	臺北市→國道1號→南崁→桃園市大園區	[平日] 0645 - 2210 [假日] 0600 - 2200		平:固定班次 假:固定班次		民權中山路口、捷運民權西路站
5250A	臺北市 - 國道1號 - 南崁 - 桃園市大園區[經奉化路、南福街]	[平日] 0530 - 2135 [假日] 0655 - 2000		平:固定班次 假:固定班次		民權中山路口、捷運民權西路站
5250B	臺北市 - 國道1號 - 南崁 - 南竹中正北路口[經奉化路、南福街]	[平日] 0630 - 2030 [假日] 停駛		平:固定班次 假:停駛		民權中山路口、捷運民權西路站
5250C	臺北市 - 國道1號 - 經國轉運站 - 正北路口[經奉化路、南福街]	[平日] 0800 - 1640 [假日] 停駛		平:固定班次 假:停駛		民權中山路口、捷運民權西路站
7000D	斗六→臺北	[平日] 0700 - 1330 [假日] 0700 - 1330		平:固定班次 假:固定班次		成淵高中

(三) 停車空間現況

針對更新單元開發影響範圍內停車系統現況調查，主要以汽車 500 公尺、機車 300 公尺衝擊圈為停車供需調查範圍，調查對象主要對道路交通環境影響較大之路邊停車供需現象，並包含對外開放之公民營路外停車場，至於未對外開放之建築物附設停車位部分則不納入調查分析範圍。

針對基地開發影響範圍內停車系統特性，本計畫引用臺北市停管處 113 年度調查資料，在基地開發 500 公尺影響範圍周邊為大同區交通分區 15、18、19、21、22、24、25、26 及中山區交通分區 1、2、14、15、22、28、30、31，各分區範圍如圖 3-4 內容。

上述分區加總路邊及路外停車空間之汽、機車供給與需求數量彙整內容，詳表 3-5、表 3-6。

由表 3-5 內容可知，基地周邊影響範圍內(包含路邊停車、對外開放之公民營路外停車場)汽車停車供給總數為 4,138 席，總停車需求數為 4,393 席，整體來看需供比為 1.06(大於 1 顯示供給不符合需求)，顯示基地周邊汽車停車供給無法滿足停車需求。

表 3-5 汽車各分區停車供需數量比較表(停管處 113 年度調查)

行政區 /交通分區	路邊供給(席)			路外供 給(席)	供給合 計(席)	路邊需求(席)			路外需 求(席)	需求合 計(席)	需供比
	有格位	無格位	合計			非違規	違規	合計			
大同區15	64	41	105	6	111	156	48	204	5	209	1.88
大同區18	0	28	28	0	28	66	35	101	0	101	3.61
大同區19	26	23	49	84	133	86	28	114	62	176	1.32
大同區21	37	22	59	73	132	71	24	95	54	149	1.13
大同區22	70	14	84	625	709	82	21	103	517	620	0.87
大同區24	95	13	108	492	600	117	51	168	356	524	0.87
大同區25	58	17	75	0	75	109	24	133	0	133	1.77
大同區26	55	34	89	15	104	141	84	225	5	230	2.21
中山區1	56	6	62	65	127	61	24	85	61	146	1.15
中山區2	28	1	29	264	293	34	37	71	227	298	1.02
中山區14	2	1	3	101	104	3	7	10	100	110	1.06
中山區15	6	0	6	330	336	10	35	45	270	315	0.94
中山區22	23	5	28	1	29	46	43	89	0	89	3.07
中山區28	54	55	109	440	549	157	26	183	388	571	1.04
中山區30	6	3	9	408	417	18	14	32	293	325	0.78
中山區31	0	1	1	390	391	3	34	37	360	397	1.02
合計	580	264	844	3,294	4,138	1,160	535	1,695	2,698	4,393	1.06

資料來源：停管處 113 年度臺北市汽機車停車供需調查報告。

機車停車供需現況部分，在在基地開發 300 公尺影響範圍周邊為大同區交通分區 19、22、26 及中山區交通分區 1、14、22，各分區範圍如圖 3-4 內容。由表 3-6 內容可知，更新單元周邊 300 公尺範圍街廓之機車停車供給總數為 4,290 席，總停車需求數為 5,929 席，整體來看需供比為 1.38(大於 1 顯示供給不符合需求)，顯示基地周邊機車停車供給無法滿足停車需求。

表 3-6 機車各分區停車供需數量彙整表(停管處 113 年度調查)

行政區 /交通分區	路邊供給(席)					路外供 給(席)	供給合 計(席)	路邊需求(席)			路外需 求(席)	需求合 計(席)	需供比
	有格位	路邊及 巷道	人行道	機車臂	合計			非違規	違規	合計			
大同區19	750	105	113	40	1,008	110	1,118	1,000	244	1,244	71	1,315	1.18
大同區22	311	17	267	122	717	187	904	654	94	748	174	922	1.02
大同區26	370	395	219	54	1,038	0	1,038	1,024	548	1,572	0	1,572	1.51
中山區1	406	32	0	53	491	0	491	731	74	805	0	805	1.64
中山區14	84	10	0	0	94	0	94	159	71	230	0	230	2.45
中山區22	431	94	35	0	560	85	645	759	169	928	157	1,085	1.68
合計	2,352	653	634	269	3,908	382	4,290	4,327	1,200	5,527	402	5,929	1.38

資料來源：停管處 113 年度臺北市汽機車停車供需調查報告。

(四) 基地開發交通影響分析

本案更新後汽車119位(含裝卸車位)+(機車117位/5)=142位，小於150位，依規定無須辦理交通影響評估。

1、衍生停車需求分析：

(1) 一般事務所

A. 員工

參考臺北市商辦大樓使用概況，每一位員工使用辦公空間面積平均約 7~9 坪，本計畫以每一位員工使用 7 坪標準推估，本案 3F~16F 一般事務所樓地板面積共 15,451.93M²(約 4,674 坪)，推估一般事務所引進員工數約 668 人(4674/7=668)。

員工運具使用比例部分，本計畫調查鄰近之「捷運世紀大樓(台北市中山區民權西路 70 號)」之員工運具使用比例，該辦公大樓與本案地理區位相似，調查結果員工使用汽車佔 15%、機車佔 17%，考量部分員工可能共乘，承載率設定汽車為 1.1 人/車、機車為 1.05 人/車。

本案一般事務所進駐員工數共 668 人，以員工之運具使用率及乘載率，推估本基地衍生之汽、機車停車需求。計算結果汽車停車需求為 668×15%÷1.1÷91 席，機車之停車需求為 668×17%÷1.05÷108 席；由於員工上班通勤旅次之停車延時通常超過 8 小時，停車位之轉換率極低，通常難以時間共享(time sharing)的作法來提昇停車位利用率。

B. 訪客

訪客之停車需求參考臺北市政府捷運工程局「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調查成果報告，中華民國 99 年」調查報告中，辦公大樓每一員工每日可吸引 0.24 名訪客，訪客運具使用率以 40 %使用汽車進行推估(另 60%使用大眾運輸，乘載率為 2.0 人/車)，停車延時假設以 2 小時為基礎，計算其停車需求，推估汽車停車需求為 668×0.24×40%÷2×2/8÷8 席。

合計一般事務所員工、訪客衍生之汽、機車停車需求，汽車為 99(91+8)席、機車為 108 席。

(2) 餐飲業

A. 員工

本案餐飲業僅 1 戶，本計畫選定鄰近未來可能進駐之餐飲業類型進行調查，調查對象為 CoCo 壺番屋-民權西路店(位於中山區民權西路 71 號 1 樓)、SUKIYA-民權西路店(位於中山區民權西路 75 號 1 樓)，經實地調查前述 2 家餐飲業當班員工人數分別為 6 人、4 人，本計畫保守以 6 名員工進行估算。

餐飲業員工為營業時間前至基地上班，營業時間後下班，與一般事務所旅次特性相似，依一般事務所員工運具使用比例計算(乘載率 1.0 人/車)，可推估員工衍生停車需求為汽車 1 席($6 \times 15\% / 1.0$)、機車 1 席($6 \times 17\% / 1.0$)。

B. 顧客

餐飲業顧客停車需求部分，依前述 2 家餐飲業案例調查結果，尖峰時段進入最大旅次產生率為昏峰時段 39.33 人次/100M²/小時，本案餐飲業樓地板面積為 279.72M²，尖峰進入最大顧客數為 110 人；顧客運具使用比例部分，現場調查結果使用機車佔 18%、步行佔 82%，其中使用機車運具主要為外帶顧客，其餘顧客多為周邊辦公大樓員工或民眾，以步行為主。

故推估餐飲業顧客停車需求為機車 20 席($110 \times 0.18 / 1.0$)，此外外帶顧客多為短時間臨時停車之行為，故停車延時估計為 10 分鐘，推估餐飲業顧客停車需求為機車 4 席($20/6$)。

合計餐飲業員工及顧客衍生之停車需求，汽車為 1 席($1+0$)，機車為 5 席($1+4$)。

(3) 金融保險業

A. 員工

依據「行政院主計處 95 年工商與服務業普查資料」，臺北市大同區登記金融及保險業經營概況從業員工人數為 12,682 人，建築物樓地板面積為 345,457M²，平均每 100M²樓地板面積有 3.7($12682 / (345457 / 100)$)名員工。本案金融保險業樓地板面積為 178.96M²，因此開發後預計引進之員工數約 7 人($178.96 / 100 \times 3.7$)。

金融保險業員工為營業時間前至基地上班，營業時間後下班，與一般事務所旅次特性相似，依一般事務所員工運具使用比例計算(乘載率 1.0 人/車)，可推估員工衍生停車需求為汽車 1 席($7 \times 15\% / 1.0$)、機車 1 席($7 \times 17\% / 1.0$)；由於員工上班通勤旅次之停車延時通常超過 8 小時，停車位之轉換率極低，通常難以時間共享(time sharing)的作法來提昇停車位利用率。

B. 顧客

金融保險業顧客部分，本計畫實際調查基地鄰近之玉山銀行-民權分行(位於中山區民權西路 48 號)之顧客使用運具，實地調查顧客皆以步行前來銀行，經分析服務客群主要為基地周邊商務客或周邊民眾，此外本案鄰近捷運民權西路站，北側主要幹道民權西路路側皆禁止停車，故依調查結果及本案地理區位特性分析，未來金融保險業不會有顧客使用私人汽機車運具前來，故針對金融保險業衍生停車需求，本計畫以前述推估員工停車需求汽車 1 輛、機車 1 輛計。

合計本案一般零售業、金融保險業、一般事務所及住宅衍生汽車最大停車需求數為「101」席，機車最大停車需求數為「114」席。

本案實設汽車停車位為「116」席(不含裝卸位 3 席)，機車停車位為「117」席，均高於預估之停車需求，將不致因內部停車位不足而於週遭巷道旁停放，避免影響基地周邊巷道人車通行與救災工作需求。

2、基地開發衝擊分析：

(1) 道路幾何特性與服務水準分析

A. 汽、機車進、離場動線規劃

更新單元車輛之進出動線，汽、機車車輛皆由南側民權西路 96 巷之車道出入口進、離場。

B. 自行車道系統，含騎乘空間、停車格位及路線與周遭地區串連

自行車道部分，中山北路兩側規劃自行車專用道，承德路及民權西路規劃人車共道系統(設有「遵 22-1」行人及自行車專用標誌)。

公共自行車 YouBike 租賃站點部分，現況基地 500 公尺開發影響範圍內設有 20 處 YouBike 2.0 租賃站點，最近租賃站為「捷運民權西路站(1 號出口)」，詳圖 3-2 更新單元周邊行人空間及自行車道系統分佈示意圖。

C. 道路影響分析

(A) 目標年基地未開發交通影響分析

本案開發目標年為民國 122 年，在目標年基地未開發完成時，受道路交通自然成長量增加影響，周邊主要道路交通量增加，惟路段服務水準等級並未發生明顯改變，重要進出道路均可維持與現況相同之服務水準狀況，詳表 3-7 內容。

表 3-7 目標年基地未開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段				道路速限
					流量(V)	V/C	旅行速率(KPH)	LOS	流量(V)	V/C	旅行速率(KPH)	LOS	
民權西路	重慶北路-承德路	往東	4	3,920	3,785	0.97	17.9	E	2,141	0.55	22.6	D	50
		往西	4	3,920	1,637	0.42	23.3	D	3,178	0.81	18.8	E	50
	承德路-中山北路	往東	4	3,920	3,582	0.91	18.5	E	2,423	0.62	22.1	D	50
		往西	4	3,920	1,488	0.38	24.1	D	2,973	0.76	19.4	E	50
承德路	昌吉街-民權西路	往北	4	3,920	995	0.25	26.4	C	1,203	0.31	25.8	C	50
		往南	4	3,920	1,385	0.35	23.9	D	1,248	0.32	24.2	D	50
	民權西路-民生西路	往北	4	3,920	1,035	0.26	26.0	C	1,469	0.37	23.2	D	50
		往南	4	3,920	1,485	0.38	23.4	D	1,346	0.34	24.0	D	50
中山北路	德惠街-民權西路	往北	4	3,920	1,204	0.41	24.3	D	1,870	0.48	22.5	D	50
		往南	4	3,920	1,747	0.36	23.8	D	1,690	0.43	23.0	D	50
	民權西路-民生東路	往北	4	3,920	1,188	0.40	24.1	D	1,866	0.48	21.7	D	50
		往南	4	3,920	1,906	0.39	23.0	D	1,660	0.42	23.5	D	50
錦西街	寧夏路-中山北路	往東	1	910	459	0.50	22.9	D	332	0.36	24.3	D	50
		往西	1	910	330	0.36	24.3	D	600	0.66	21.6	D	50
天祥路	民權西路-錦西街	往北	1	910	195	0.21	25.8	C	212	0.23	25.6	C	50
		往南	1	910	197	0.22	26.7	C	186	0.20	26.9	C	50
民權西路96巷	承德路-巷底	往東	1	770	18	0.02	27.2	A	30	0.04	27.0	A	30
		往西	1	770	1	0.00	29.6	A	15	0.02	28.3	A	30

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

資料來源：本計畫預測整理。

(B) 目標年基地已開發交通影響分析

更新單元開發後晨峰小時進入旅次為 132 PCU/HR、離開旅次 8 PCU/HR，昏峰小時進入旅次 19 PCU/HR、離開旅次 135 PCU/HR。

目標年更新單元已開發完成時道路服務水準如表 3-8 內容，由分析結果可知，目標年基地開發後，基地周邊主要道路受到本基地開發之影響，旅行速率略有下降，其中南側民權西路 96 巷路段服務水準由 A 級降為 A-B 級，其餘主要道路路段服務水準均可維持與開發前相同，顯示基地開發之交通影響尚在可接受之範圍。

表 3-8 目標年基地已開發尖峰時段路段服務水準分析表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段				道路速限
					流量(V)	V/C	旅行速率(KPH)	LOS	流量(V)	V/C	旅行速率(KPH)	LOS	
民權西路	重慶北路-承德路	往東	4	3,920	3,824	0.98	17.7	E	2,147	0.55	22.5	D	50
		往西	4	3,920	1,640	0.42	23.2	D	3,219	0.82	18.6	E	50
	承德路-中山北路	往東	4	3,920	3,585	0.91	18.5	E	2,477	0.63	21.8	D	50
		往西	4	3,920	1,488	0.38	24.1	D	2,973	0.76	19.4	E	50
承德路	昌吉街-民權西路	往北	4	3,920	996	0.25	26.4	C	1,217	0.31	25.7	C	50
		往南	4	3,920	1,399	0.36	23.8	D	1,250	0.32	24.2	D	50
	民權西路-民生西路	往北	4	3,920	1,172	0.30	25.0	C	1,569	0.40	22.6	D	50
		往南	4	3,920	1,540	0.39	23.1	D	1,380	0.35	23.8	D	50
中山北路	德惠街-民權西路	往北	4	3,920	1,205	0.41	24.3	D	1,884	0.48	22.4	D	50
		往南	4	3,920	1,760	0.36	23.8	D	1,692	0.43	23.0	D	50
	民權西路-民生東路	往北	4	3,920	1,201	0.41	24.0	D	1,868	0.48	21.7	D	50
		往南	4	3,920	1,920	0.39	23.0	D	1,675	0.43	23.4	D	50
錦西街	寧夏路-中山北路	往東	1	910	459	0.50	22.9	D	332	0.36	24.3	D	50
		往西	1	910	384	0.42	22.8	D	621	0.68	21.0	D	50
天祥路	民權西路-錦西街	往北	1	910	195	0.21	25.8	C	212	0.23	25.6	C	50
		往南	1	910	224	0.25	25.9	C	204	0.22	26.3	C	50
民權西路96巷	承德路-巷底	往東	1	770	150	0.20	22.6	B	49	0.06	26.3	A	30
		往西	1	770	9	0.01	29.3	A	150	0.20	23.3	B	30

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

資料來源：本計畫預測整理。

(2) 停車供需分析

更新單元開發後衍生之停車需求為汽車 101 席、機車 114 席，本案實設汽車停車位為「116」席(不含裝卸位 3 席)，機車停車位為「117」席，均高於預估之停車需求。故本案所設置之汽、機車停車位，皆能夠滿足自身停車需求，而不致因停車位不足而停於路邊造成周邊社區的停車問題。

(3) 人行動線分析

更新單元現況四周並無公共人行道空間，未來基地都更後四周臨路側將退縮留設人行步道及騎樓，可提供行人寬敞舒適之通行空間。

更新單元設置 1 處停車場出入口，車道出入口位於南側民權西路 96 巷，故人行與車行動線將產生 1 處衝突點；未來基地車道出口將設置出車警示燈、反射鏡等安全設施，維護人車通行安全。

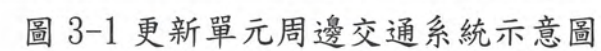


圖 3-1 更新單元周邊交通系統示意圖

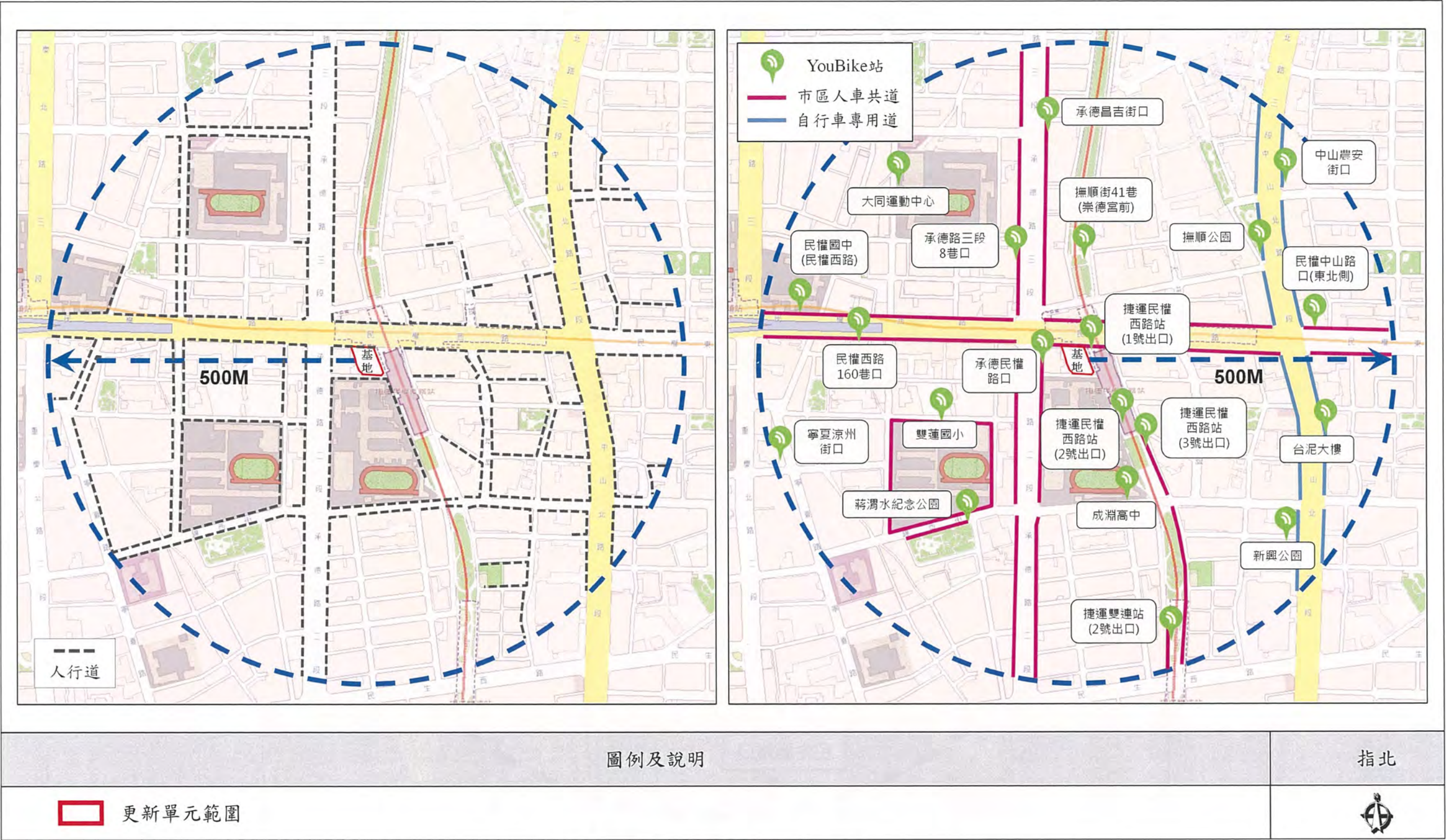


圖 3-2 更新單元周邊行人空間及自行車道系統分佈圖

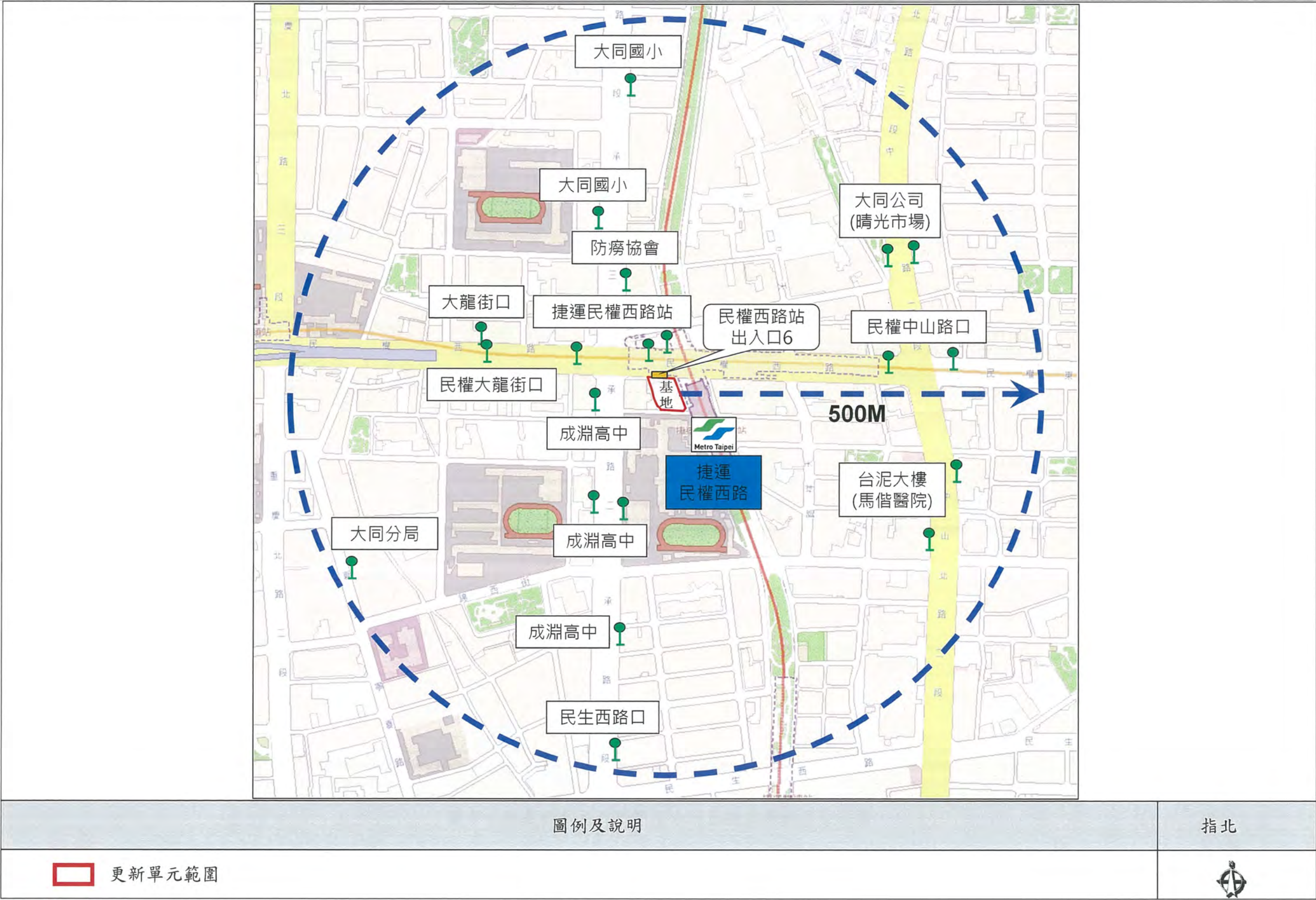


圖 3-3 更新單元周邊大眾運輸系統示意圖

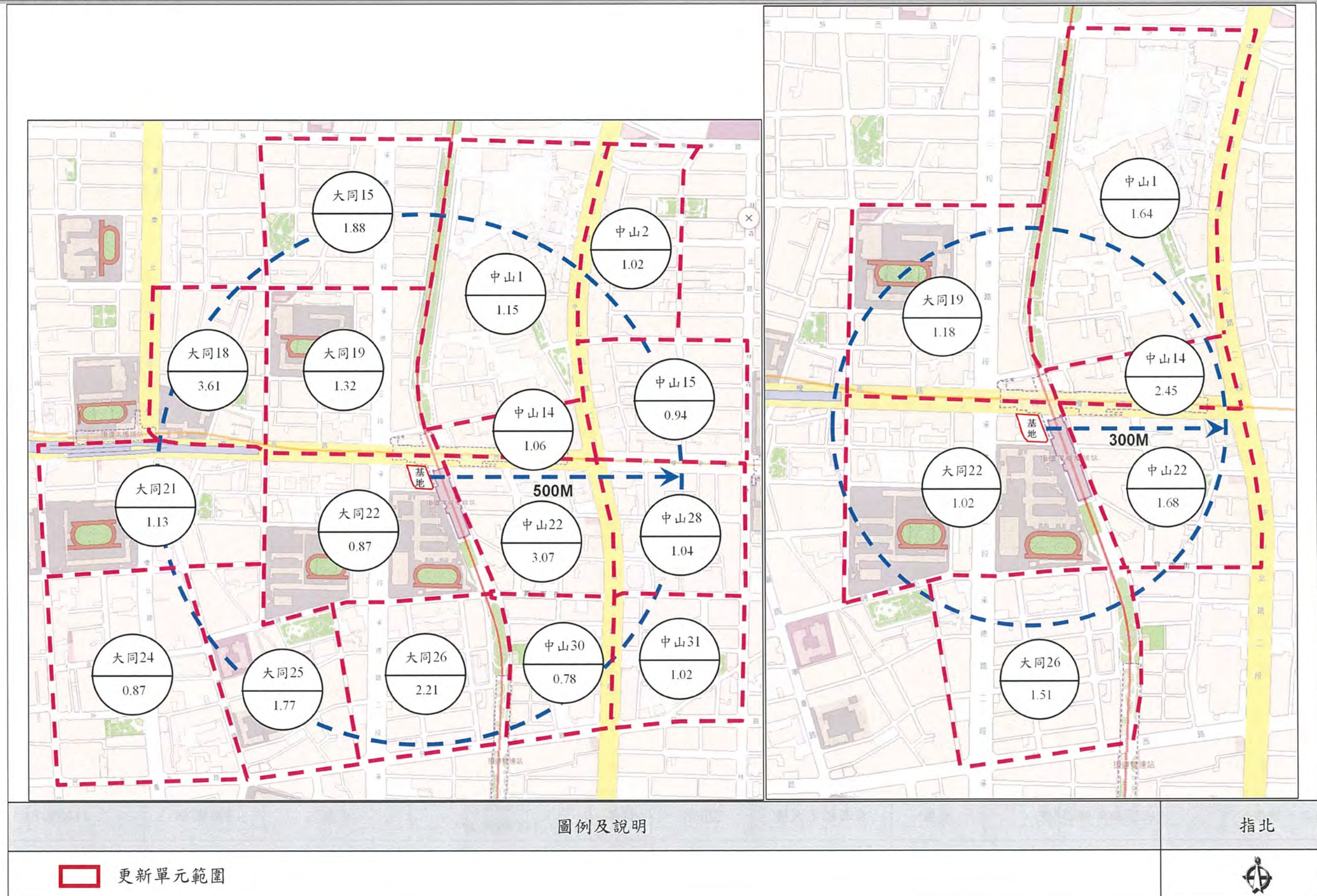


圖 3-4 更新單元周邊汽機車停車供需調查分區及需供比說明圖

七、房地產市場分析

(一) 不動產市場發展概況

1、不動產市場供給

本更新單元位於臺北市大同區建成地區，座落於民權西路以南、承德路二段以東一帶，鄰近捷運民權西路站，屬臺北市西區發展較早之商業地區，周邊建物多以早期興建之住宅、店面及商業辦公大樓為主，部分建物屋齡較高。民權西路及承德路二段沿線商業活動較為集中，沿街店面以金融業、餐飲業及一般商業服務業為主，內側巷道則多為住宅及辦公使用，整體呈現住商混合之發展型態。區域內新建商辦大樓供給相對有限，現有辦公產品多分布於既有商業大樓中，故本案規劃一樓作為金融業及餐飲業使用，三樓以上至十六樓作一般事務所使用，與周邊既有土地及建物使用型態尚屬相符。

2、不動產市場需求

本更新單元鄰近捷運民權西路站，且位於民權西路及承德路二段主要道路周邊，往來臺北車站、中山及大同等主要商業區均較為便利，區域交通及商業機能成熟。周邊民權西路、承德路二段沿線商業活動頻繁，金融、餐飲及各類商業服務業分布較為集中，並有辦公及商業使用需求，形成一定之辦公及商業活動聚集。因此，本案一樓規劃金融業及餐飲業，三樓以上規劃一般事務所，應可配合周邊商業環境及辦公使用需求，具一定市場需求。

3、不動產市場價格水準分析

區域內商辦及店面不動產市場價格水準，依內政部不動產交易實價查詢服務網及本案周邊可取得之交易案例分析，辦公產品成交單價約介於每坪 95~115 萬元，沿主要道路之一樓店面產品因具較佳之商業能見度及使用效益，成交單價則約介於每坪 170~190 萬元，實際價格仍視建物屋齡、樓層、面寬、位置及使用條件而有所差異（詳表 3-9）。整體而言，本案周邊商辦及店面市場以既有建物交易為主，新建商辦產品供給相對有限，本案未來規劃之商辦及一樓商業空間，與區域市場產品型態具有一定之相似性。更新單元周圍房地產市場案例分布詳圖 3-5。

表 3-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	建物門牌	價格 型態	產品 型態	興建樓層/ 地下層	屋齡	主要用途 成交單價(萬元/坪)	停車位 型態	停車位單價 (萬元)	價格日期 (年/月/日)
中山 Q1	民權東路一段57號10樓	成屋	辦公住宅大樓	12F/B4	6年	辦公 114.09萬元/坪	升降平面	280萬/個	114/05/13
吉美國際經貿大樓	中山北路二段129號11樓之3	成屋	店面辦公大樓	14F/B4	22年	辦公 102.74萬元/坪	坡道平面、 坡道機械	258萬/個	115/05/29
皇翔玉璽	大同區承德路三段263號二樓之1	成屋	店面辦公住宅大樓	12F/4F	13年	辦公 97.85萬元/坪	無	--	114/01/24
將捷巴菲特	中山區松江路318號9樓之5	成屋	店面辦公大樓	14F/4F	17年	辦公 104.56萬元/坪	平面	300萬/個	114/06/27
皇翔玉璽	大同區庫倫街51號	成屋	店面辦公住宅大樓	12F/4F	13年	店鋪 189.27萬元/坪	平面	430萬/個	114/01/24
松江一號院	中山區松江路236號	成屋	店面住宅大樓	22F/4F	11年	店鋪 175.56萬/坪	平面	300萬/個	114/08/13

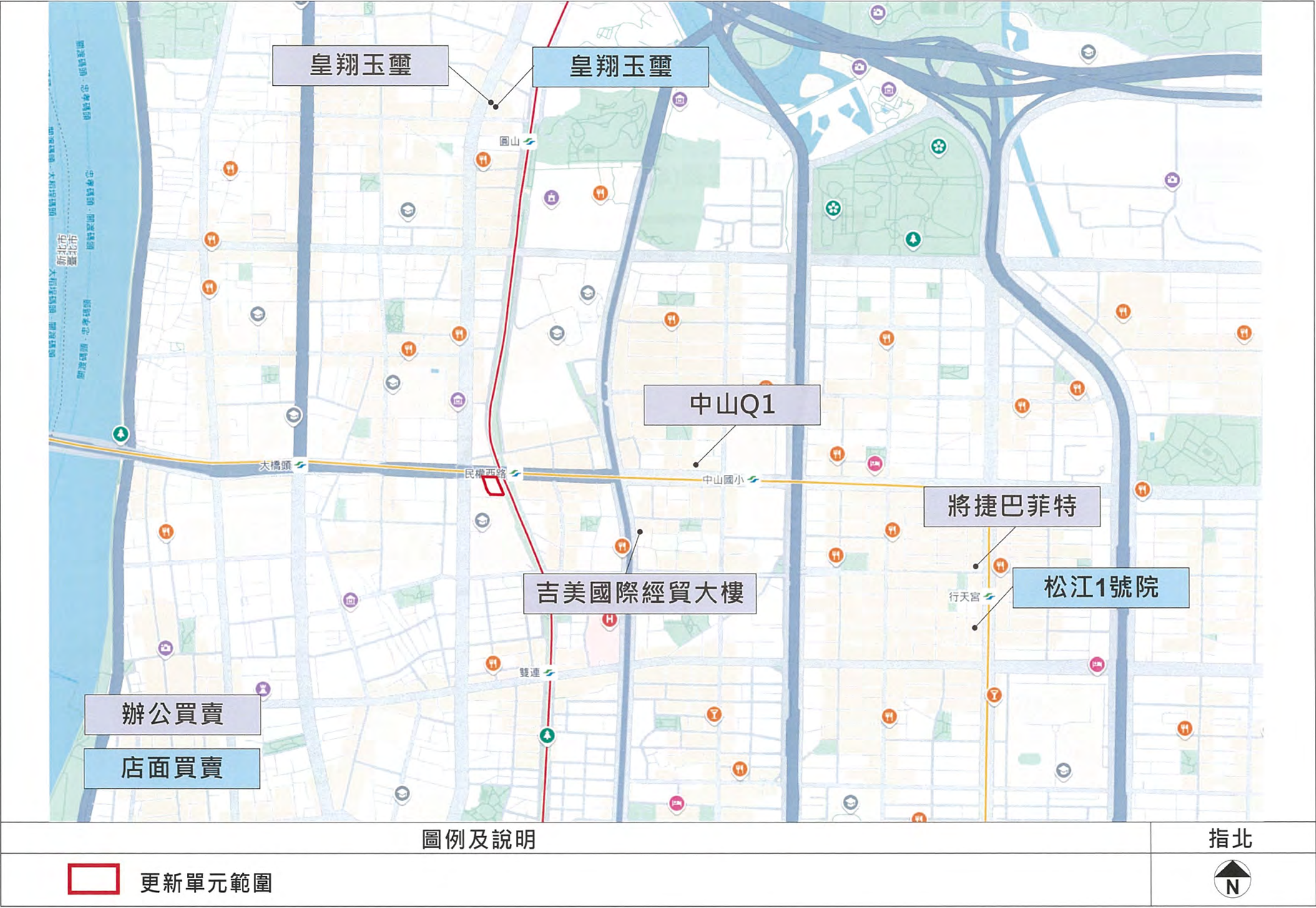


圖 3-5 房地產市場案例分布圖

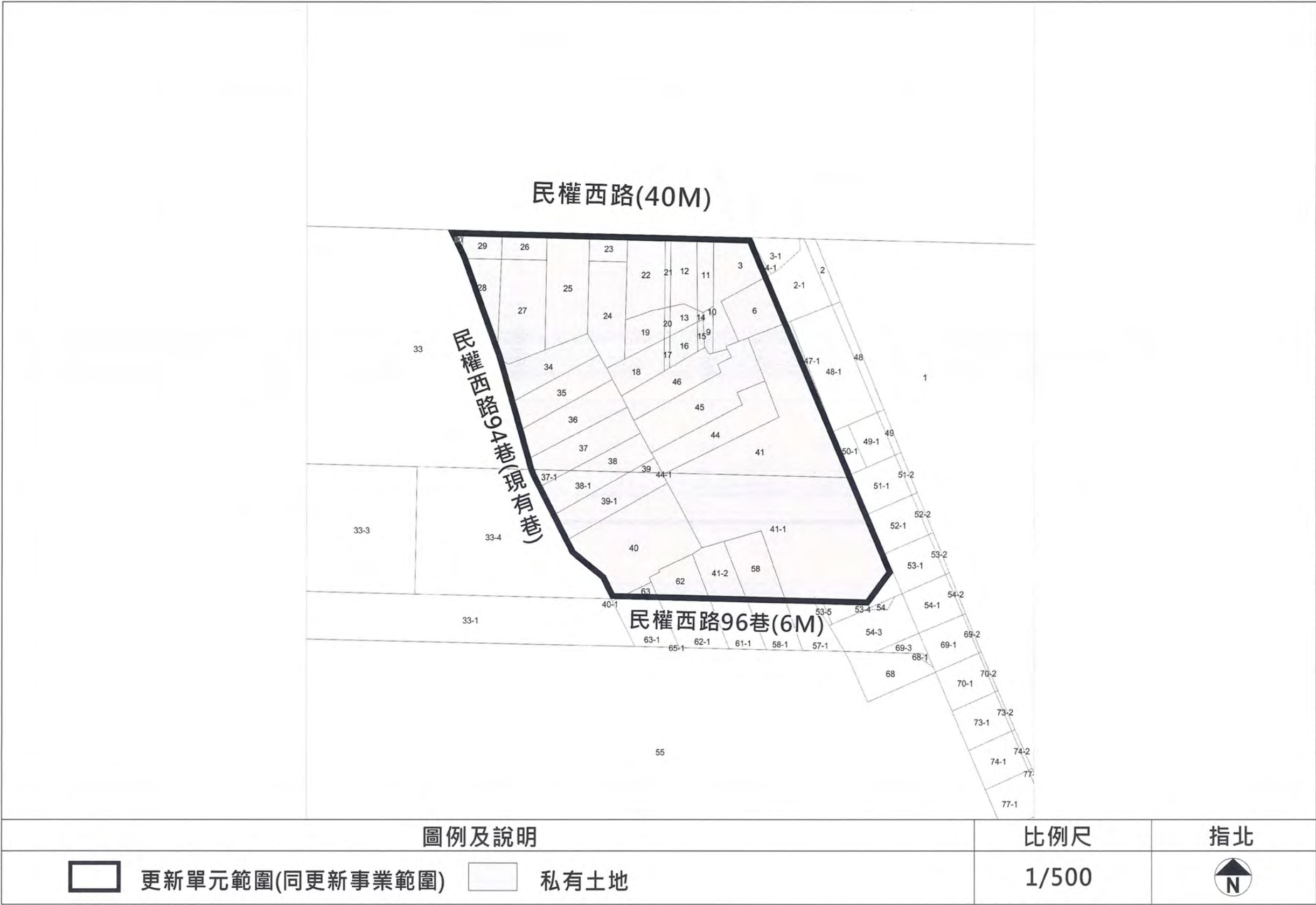


圖 3-6 更新單元內公私有土地分布圖

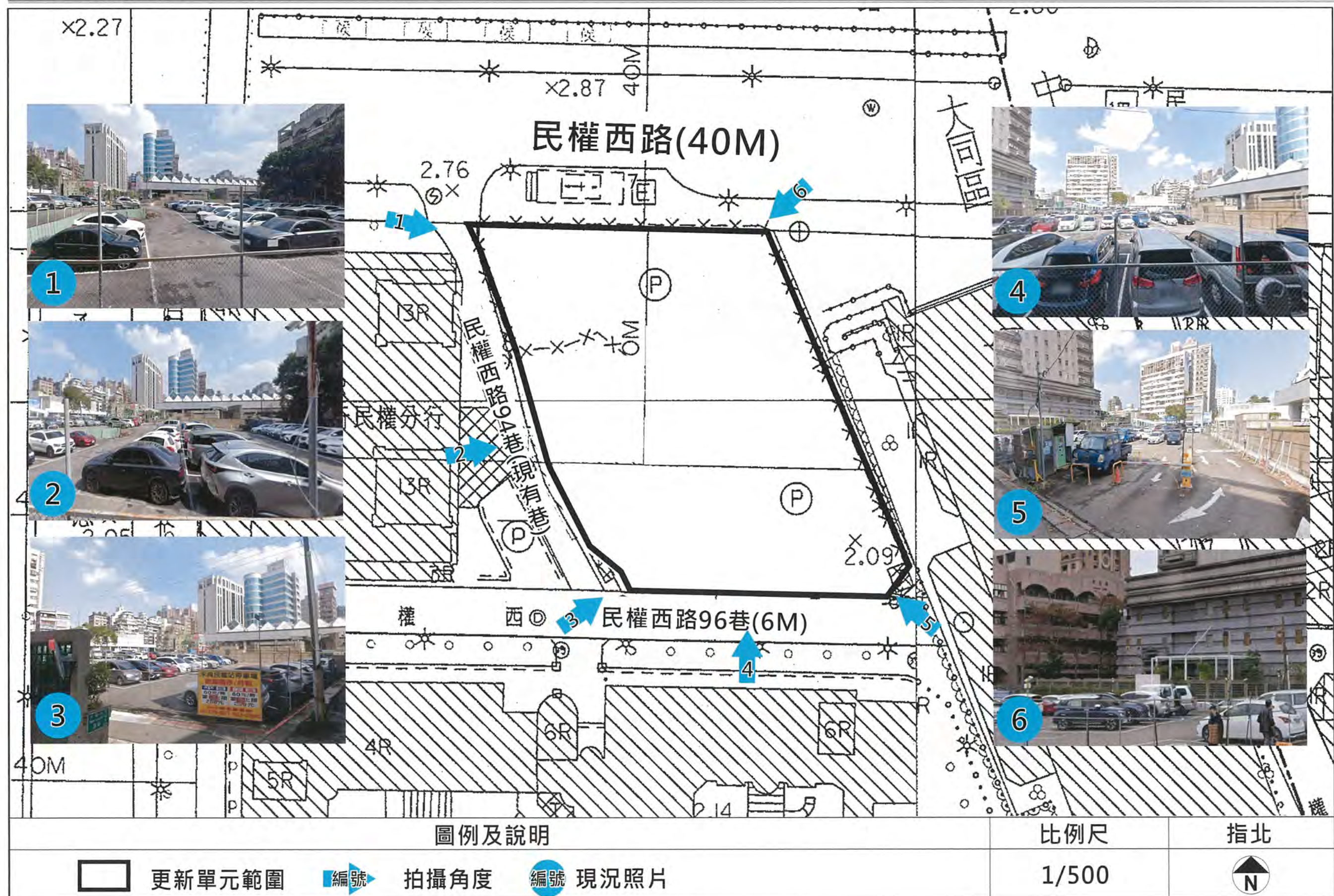


圖 3-7 更新單元周圍土地使用現況圖

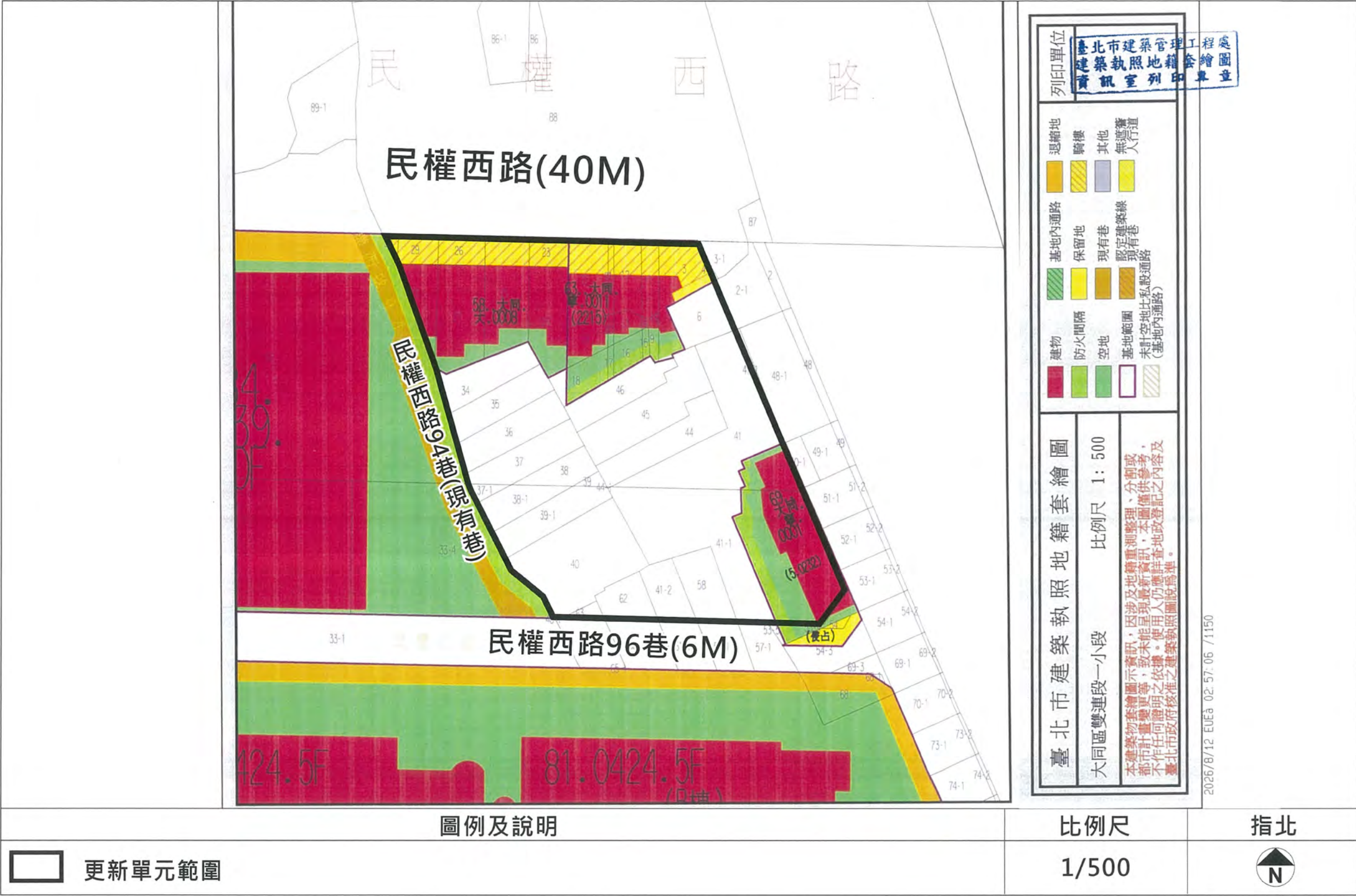


圖 3-8 更新單元建築物套繪圖



圖 3-9 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖

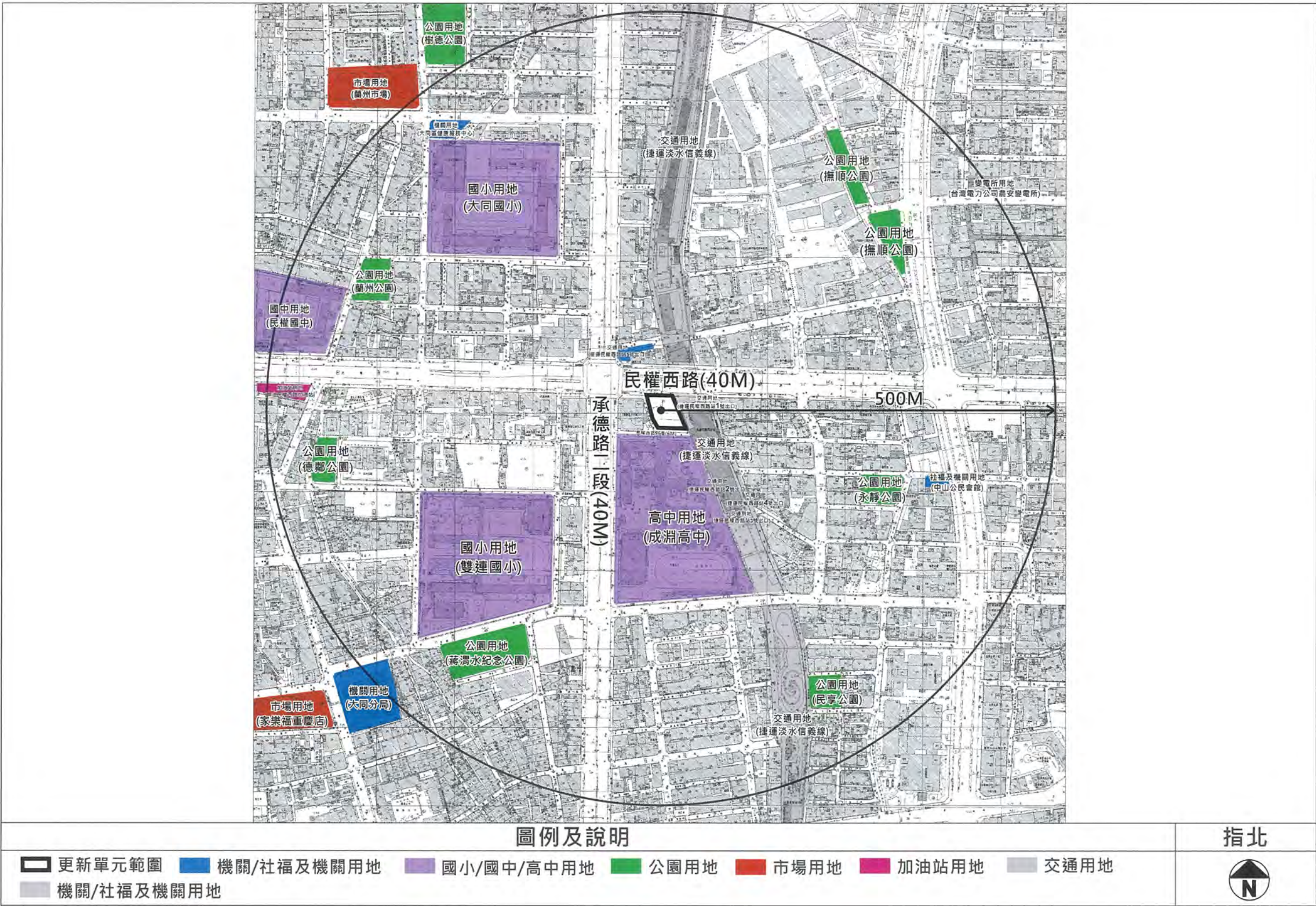


圖 3-10 更新單元周邊公共設施分布圖

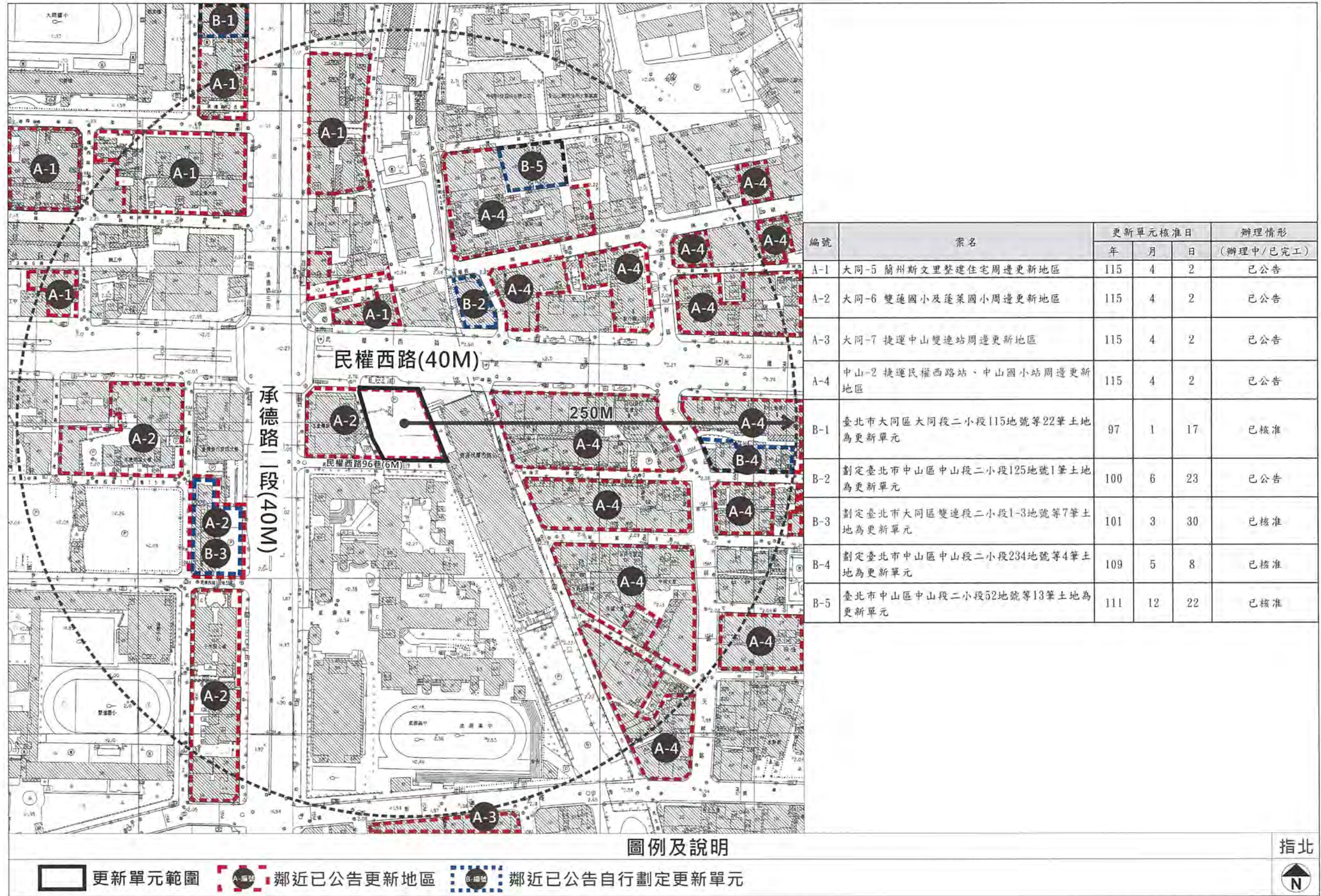


圖 3-11 周邊都市更新單元分布圖

肆、與都市計畫之關係

一、相關都市計畫

表 4-1 原發布實施計畫名稱及文號

相關都市計畫名稱	頒訂日期			文號	與本案相關之內容概要
	年	月	日		
本市錦西街附近地區細部計劃案	47	12	27	府工字第 39335 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容無涉及本案。
北市依計畫完成水溝免申請指示建築線街路圖表	55	09	13	府工字第 47841 號	公告民權西路依計畫完成水溝免申請指示(定)建築線。
變更原轄區使用分區調整商業區、行政區及混合區案	65	07	07	府工二字第 25576 號	本案位於該計畫範圍內，本案基地範圍為商業區及住宅區。
修訂民族西路、北淡鐵路、民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案	68	10	11	府工二字第 38417 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容無涉及本案。
修訂民族西路、北淡鐵路、民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案	73	10	24	府工二字第 45343 號	本案位於該計畫範圍內，基地範圍內住宅區部分改為第四種住宅區，為本案之實施容積管制時點。
修訂臺北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案	79	09	13	府工二字第 79049926 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容無涉及本案。
修訂民族西路、北淡捷運線民生西路、重慶北路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案	80	04	12	府工二字第 80017276 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容無涉及本案。
修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案	84	09	27	府都二字第 84064377 號	本案位於該計畫範圍內，基地範圍內第四種住宅區部分改為第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第肆種住宅區)。
擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案	108	01	21	府都綜字第 10720254091 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容無涉及本案。
臺北市大同區都市計畫通盤檢討(主要計畫)案	109	11	19	府都規字第 10931176661 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容涉及本案。

相關都市計畫名稱	頒訂日期			文號	與本案相關之內容概要
	年	月	日		
臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	110	01	13	府都規字第 10931150331 號	本案位於該計畫範圍內，基地範圍臨民權西路側應規定應指定留設騎樓。
擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案	113	03	28	府都規字第 11330206031 號	本案位於該計畫範圍內，但該計畫本次修訂內容無涉及本案。
修訂『臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案』都市設計管制規制規定案	113	11	5	府都規字第 11330367591 號	本案位於該計畫範圍內，基地範圍臨民權西路為指定留設騎樓路段。

二、計畫內容涉及細部計畫變更(本案無)

本更新事業無涉及細部計畫變更。

三、臺北市土地使用分區管制

表 4-2 土地使用分區管制規定表

項目	使用分區	第三種商業區	第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第肆種住宅區)	總計
更新單元面積 (m ²)		1,187.92m ²	636.08m ²	1,824.00m ²
基地面積 (m ²) (依謄本登記面積為準)		1,187.92m ² (騎樓面積:102.26m ²)	636.08m ²	1,824.00m ²
法定建蔽率 (%)		65%	50%	(平均)59.46%
基準容積率 (%)		560%	300%	(平均)469.33%
高度比		1:5	1:5	-
最小前院深度 (M)		-	3M	-
最小後院深度 (M)		3M	2.5M	-
最小後院深度比		-	0.25	-
最小側院寬度 (M)		-	-	-
法定建築面積 (m ²)		705.68m ² (已扣除騎樓)	318.04m ²	1,023.72m ²
基準容積 (m ³)		6,652.35m ³	1,908.24m ³	8,560.59m ³
備註				

四、都市更新單元檢討書(都市更新計畫書)指導內容

本案非屬自行劃定更新單元，故無都市更新單元檢討書（都市更新計畫書）。

五、 捷運禁限建說明

本更新事業涉及捷運禁限建，後續依照「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」，詳圖 4-2。

六、 航高限制說明

本案航高限建，適用航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法第 5 條規定。本案航高限建高度為 65.49 公尺，海拔平均高程(3.02 公尺)，加上建築設計高度(59.95 公尺)、屋突高度(2.15 公尺)及避雷針(0.3 公尺)，共計 65.42 公尺 < 65.49 公尺，符合規定，高度檢討圖詳圖 4-3 航高檢討圖。

七、 都市設計審議說明（本案無）

八、 其他規定或限制（本案無）

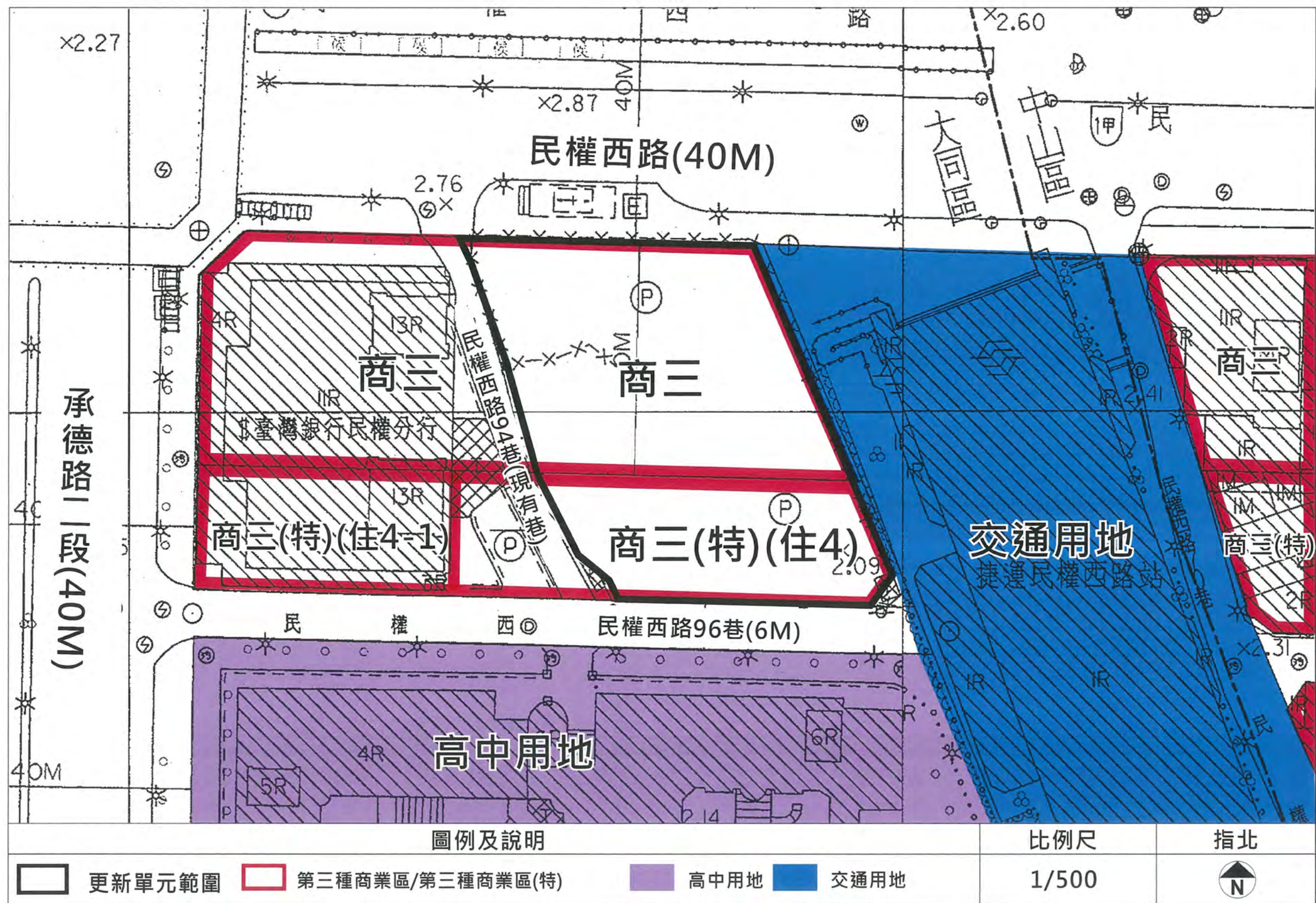


圖 4-1 土地使用分區圖

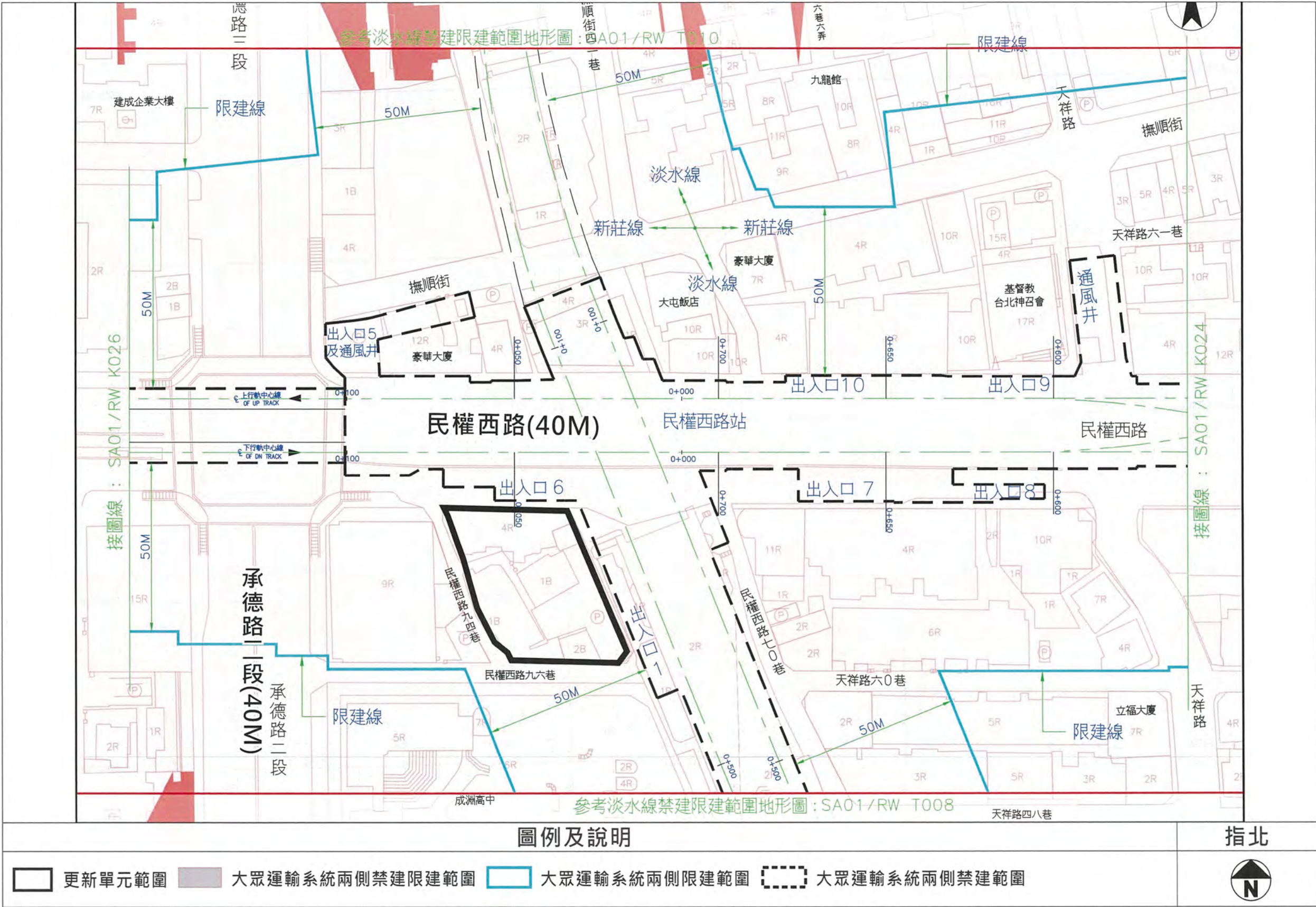


圖 4-2 大眾捷運系統兩側禁建限建圖

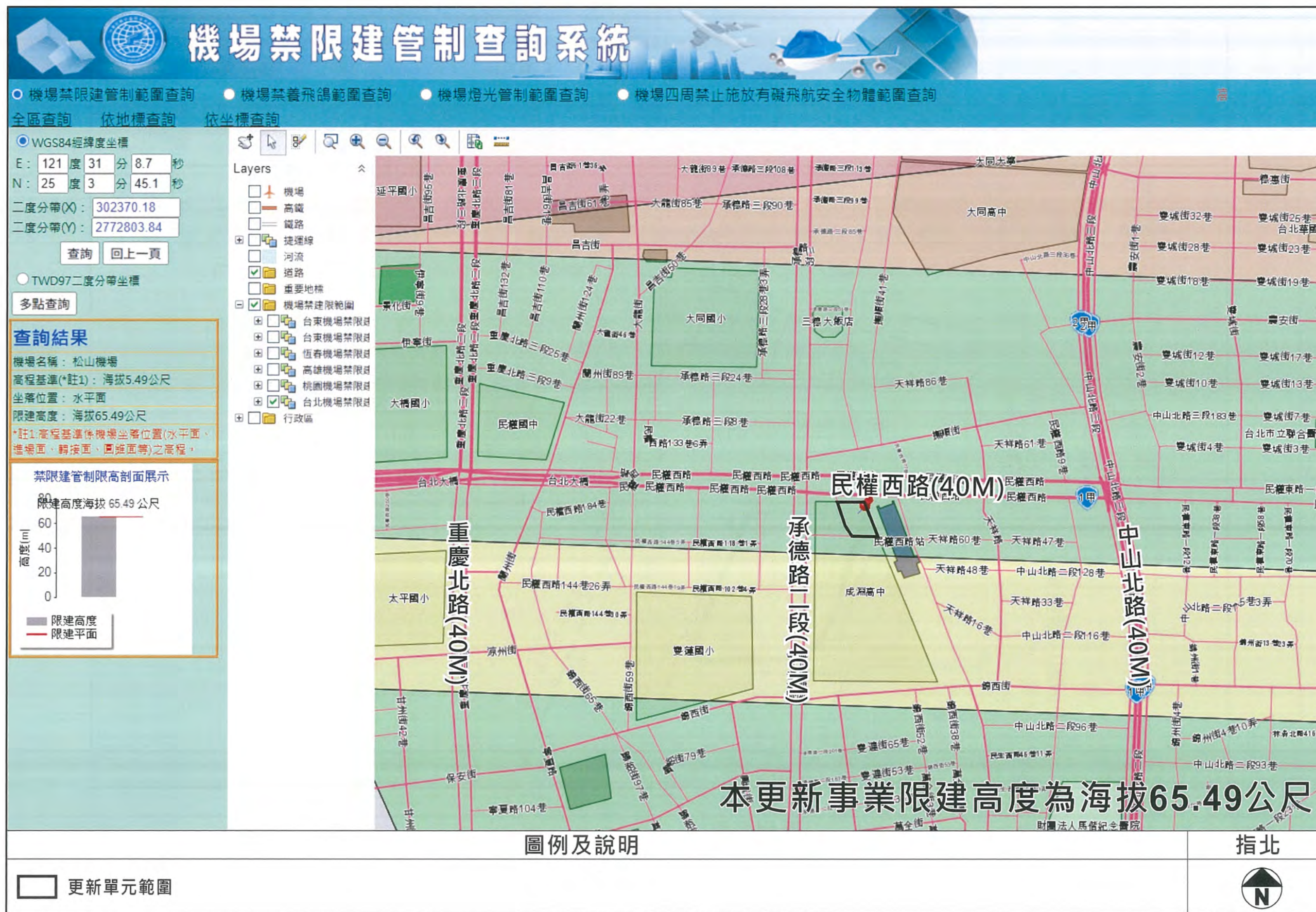


圖 4-3 航高檢討圖(一)

伍、處理方式及其區段劃分

一、處理方式

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

二、區段劃分

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

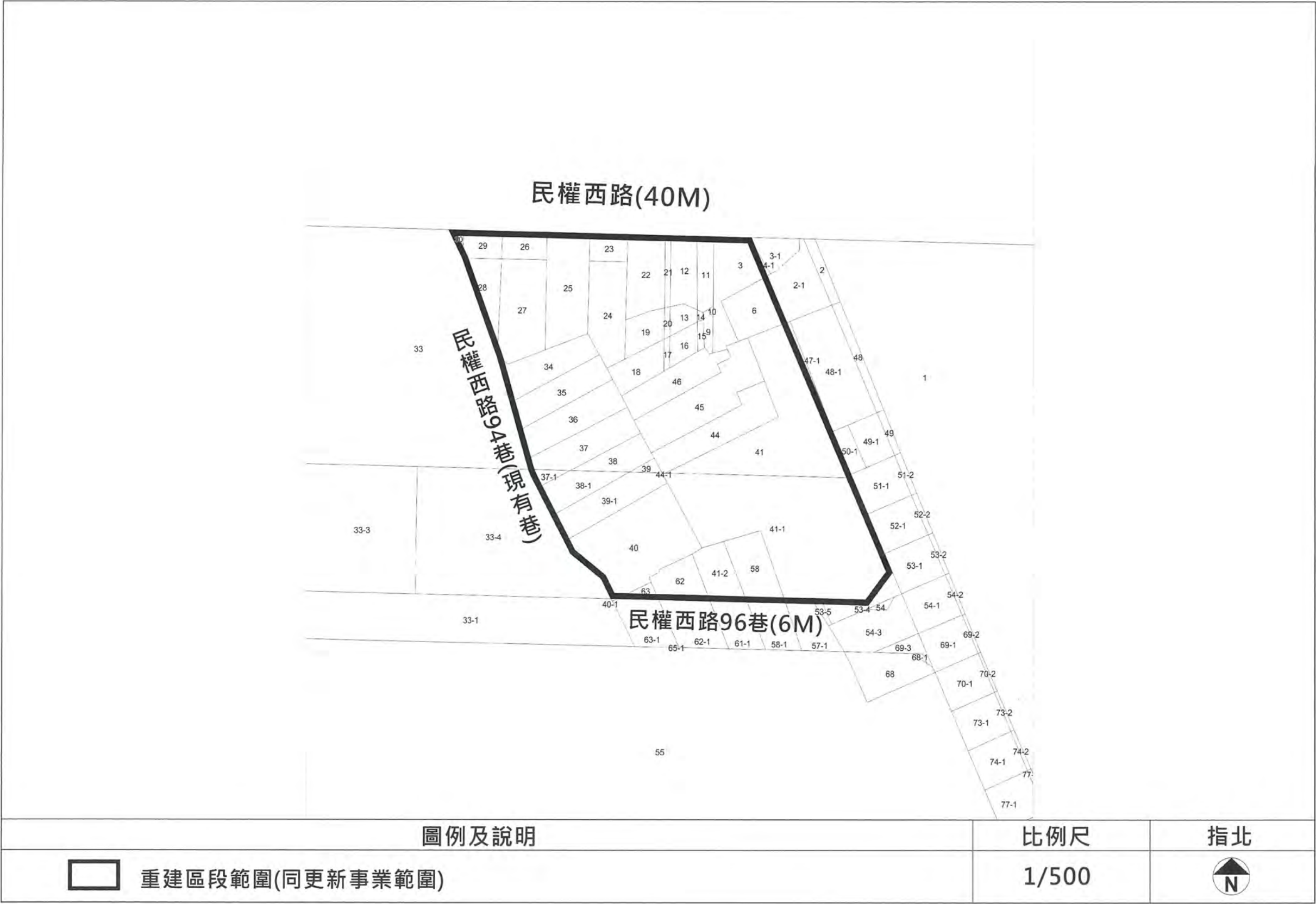


圖 5-1 更新單元區段劃分圖

陸、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說(本案無)

本案無公共設施興修或改善計畫。

柒、整建或維護計畫(本案無)

本更新單元無整建或維護計畫，且範圍內無古蹟、歷史建物、具有保存潛力建物之整修計畫，文化局函文詳附錄四。

捌、保存或維護計畫(本案無)

本更新單元範圍內無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，無保存或維護計畫，文化局函文詳附錄四。

玖、重建區段之土地使用計畫

一、申請容積獎勵項目及額度

(一) 申請都市更新容積獎勵

1、更新單元內建築基地面積：1,824.00 m²

2、更新單元內之基準容積：8,560.59 m²



申請容積獎勵項目及額度表(都市更新條例108年1月30號修法後)

更新單元內建築基地面積（㎡）			1,824.00㎡	
更新單元內之基準容積（㎡）			8,560.59㎡	
假設側、後院線或其他應扣除面積(㎡)			-	
申請容積獎勵項目（#容積獎勵辦法）			申請獎勵額度（㎡）	佔基準容積百分比（%）
中央都市更新容積獎勵項目	#5高於基準容積部分核計之獎勵	地上層	-	-
		地下層	-	-
		小計	-	-
	#6建築物結構安全條件獎勵		-	-
	#7捐贈社會福利設施或公益設施獎勵		-	-
	#8協助取得及開闢公共設施用地獎勵		-	-
	#9歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵		-	-
	#10取得候選綠建築證書之建築設計獎勵		513.64㎡	6.00%
	#11取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵		513.64㎡	6.00%
	#12無障礙環境設計獎勵		-	-
	#13耐震設計獎勵		856.06㎡	10.00%
	#14時程獎勵		428.03㎡	5.00%
	#15基地規模獎勵		-	-
	#16全體同意採協議合建實施		-	-
	#17處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵		-	-
	中央都市更新容積獎勵小計		2,311.37㎡	27.00%
臺北市都市更新容積獎勵項目	一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	-	-
		建築規劃設計(二)	85.61㎡	1.00%
		建築規劃設計(三)	372.04㎡	4.35%
		建築規劃設計(四)	256.82㎡	3.00%
		建築規劃設計(五)	-	-
		改善都市環境	-	-
	二、新技術之應用	新技術應用	-	-
	三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(一)	-	-
		促進都市更新(二)	-	-
	臺北市都市更新容積獎勵小計		714.47㎡	8.35%
都市更新容積獎勵合計（A）			3,025.84㎡	35.35%
其他容積獎勵項目	捷運設施移設獎勵		1,361.49㎡	15.90%
其他容積獎勵項目（B）			1,361.49㎡	15.90%
容積移轉（C）			-	-
容積額度核算（A+B+C）			4,387.33㎡	51.25%

(二) 中央都市更新容積獎勵項目

1、#5 高於基準容積部分合計之獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

2、#6 建築物結構安全條件獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

3、#7 捐贈社會福利設施或公益設施獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

4、#8 協助取得及開闢公共設施用地獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

5、#9 歷史性、紀念性、藝術價值之建築物保存或再利用維護獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

6、#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵

本案採銀級綠建築設計，申請 6%容積獎勵，計 513.64 m²，實施者應繳交之綠建築保證金為 160,081,556 元，並保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，本案依 2023 年版綠建築計畫檢討，詳附錄五。

容積獎勵面積＝基準容積×6%

＝8,560.59 m² × 6%

＝513.64 m²

綠建築保證金＝事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值×0.7×獎勵面積(公告土地現值查詢資料詳附錄八)

＝445,230 元/m² × 0.7 × 513.64 m²

＝160,081,556 元

表 9-2 事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值

編號	建築基地地號	面積 (m ²) A	115 年 1 月公告土地現值 (元/m ²) B	複值 C=A*B
1	3	56.00	922,875	51,681,000
2	6	40.00	644,000	25,760,000
3	9	6.00	563,500	3,381,000
4	10	1.00	563,500	563,500
5	11	20.00	966,000	19,320,000
6	12	31.00	966,000	29,946,000
7	13	10.00	563,500	5,635,000
8	14	1.00	563,500	563,500
9	15	3.00	563,500	1,690,500
10	16	14.00	563,500	7,889,000
11	17	3.00	563,500	1,690,500
12	18	27.00	425,444	11,486,988

編號	建築基地地號	面積 (m ²) A	115 年 1 月公告土地現值 (元/m ²) B	複值 C=A*B
13	19	23.00	563,500	12,960,500
14	20	3.00	563,500	1,690,500
15	21	7.00	966,000	6,762,000
16	22	49.00	966,000	47,334,000
17	23	17.00	805,000	13,685,000
18	24	58.00	805,000	46,690,000
19	25	76.00	885,500	67,298,000
20	26	20.00	805,000	16,100,000
21	27	71.00	805,000	57,155,000
22	28	31.00	805,000	24,955,000
23	29	18.00	805,000	14,490,000
24	30	3.00	805,000	2,415,000
25	34	47.00	416,872	19,592,984
26	35	48.00	298,000	14,304,000
27	36	54.00	261,000	14,094,000
28	37	49.00	261,000	12,789,000
29	37-1	6.00	244,000	1,464,000
30	38	24.00	261,000	6,264,000
31	38-1	32.00	244,000	7,808,000
32	39	3.00	261,000	783,000
33	39-1	51.00	244,000	12,444,000
34	40	132.00	244,000	32,208,000
35	41	177.00	324,234	57,389,418
36	41-1	306.00	244,000	74,664,000
37	41-2	32.00	244,000	7,808,000
38	44	60.92	261,000	15,900,120
39	44-1	0.08	244,000	19,520
40	45	88.00	311,455	27,408,040
41	46	49.00	351,612	17,228,988
42	58	43.00	244,000	10,492,000
43	62	29.00	244,000	7,076,000
44	63	5.00	244,000	1,220,000
合計		1,824.00	-	808,099,058
平均建築基地公告土地現值 C/A (元/m ²) 808,099,058 / 1,824.00 = 445,230 元/m ²				

7、#11 取得候選智慧建築證書之建築設計獎勵

本案採銀級智慧建築設計，申請 6%容積獎勵，計 513.64 m²，實施者應繳交之智慧建築保證金為 160,081,556 元，並保證於使用執照核發後二年內，取得智慧建築標章，本案依 2024 版智慧建築計畫檢討，詳附錄五。

容積獎勵面積＝基準容積 × 6%

＝8,560.59 m² × 6%

＝513.64 m²

智慧建築保證金＝事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值×0.7×獎勵面積(公告土地現值查詢資料詳附錄八)

$$\begin{aligned} &=445,230 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 513.64 \text{ m}^2 \\ &=160,081,556 \text{ 元} \end{aligned}$$

8、#12 無障礙環境設計獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

9、#13 耐震設計獎勵

本案採耐震建築標章設計，申請 10%容積獎勵，計 856.06 m²，實施者應繳交之耐震設計保證金為 266,800,516 元，並保證於使用執照核發後二年內，取得耐震標章，本案依建築物耐震設計規範檢討，詳附錄五。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 10\% \\ &= 8,560.59 \text{ m}^2 \times 10\% \\ &= 856.06 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

耐震設計保證金=事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值 $\times 0.7 \times$ 獎勵面積(公告土地現值查詢資料詳附錄八)

$$\begin{aligned} &=445,230 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 856.06 \text{ m}^2 \\ &=266,800,516 \text{ 元} \end{aligned}$$

10、#14 更新時程獎勵

本更新單元位於臺北市政府民國 115 年 4 月 2 日公告「大同-6 雙蓮國小及蓬萊國小周邊更新地區」範圍內，本案申請報核日民國 115 年 9 月 14 日，依據都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條第 1 款第 2 目規定，申請基準容積 5%之獎勵容積。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 5\% \\ &= 8,560.59 \text{ m}^2 \times 5\% \\ &= 428.03 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

11、#15 基地規模獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

12、#16 全體同意採協議合建實施

本案無申請本項容積獎勵。

13、#17 處理占有他人土地舊違章建築戶之樓地板面積獎勵

本案無申請本項容積獎勵

(三) 臺北市都市更新容積獎勵項目

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

$$\text{該建築基地 } 0.2 \text{ 倍基準容積} = 8,560.59 \text{ m}^2 \times 0.2 = 1,712.12 \text{ m}^2$$

本案申請臺北市都市更新建築容積獎勵總計 714.47 m² < 1,712.12 m² (OK)。

1、建築規劃設計(一)獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

2、建築規劃設計(二)獎勵

本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，申請獎勵容積 1%。(詳圖 9-3)

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 1\% \\ &= 8,560.59 \text{ m}^2 \times 1\% \\ &= 85.61 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

3、建築規劃設計(三)獎勵

本案留設供人行走之地面道路面積 200.54 m²，騎樓面積 95.28 m²，故經計算後可申請法定容積 4.35%之獎勵容積，詳圖 9-1、圖 9-2。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵比率} &= (\text{人行走之地面道路面積} + \text{騎樓面積} \times 1.8) \text{ m}^2 \div \text{基準容積} \\ &= (200.54 \text{ m}^2 + 95.28 \text{ m}^2 \times 1.8) \text{ m}^2 \div 8,560.59 \text{ m}^2 \\ &= 372.04 \text{ m}^2 \div 8,560.59 \text{ m}^2 \\ &= 4.35\% \end{aligned}$$

4、建築規劃設計(四)獎勵

本案符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，申請獎勵容積 3%。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 3\% \\ &= 8,560.59 \text{ m}^2 \times 3\% \\ &= 256.82 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

5、建築規劃設計(五)獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

6、改善都市環境獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

7、新技術應用獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

8、促進都市更新(一)獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

9、促進都市更新(二)獎勵

本案無申請本項容積獎勵。

(四) 容積獎勵上限檢討

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

該建築基地1.5倍基準容積

$$=8,560.59 \text{ m}^2 \times 1.5$$

$$=12,840.85 \text{ m}^2 > 8,560.59 \text{ m}^2 + 3,025.84 \text{ m}^2 = 11,586.43 \text{ m}^2 \text{ 更新後總容積(OK)}$$

(五) 申請其他容積獎勵項目後之上限檢討

本案依據「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」第四條第一項第一款申請將原有坐落於公共人行道上之民權西路站09之6號出入口移設至基地內。

捷運系統於台北都會區交通運輸網絡中具有舉足輕重之地位。其中，淡水線自民國八十六年三月通車營運以來，已成為台北市核心通勤幹線之一。民權西路站自民國九十九年配合「大橋頭至忠孝新生段」（新莊線）及「蘆洲至大橋頭段」（蘆洲線）正式通車啟用後，成為淡水信義線與中和新蘆線之雙線交會站，為大臺北地區重要交通樞紐。現位於民權西路鄰近承德路二段交叉口西北角人行道上之捷運系統新蘆線民權西路站09之6號出入口，是市民進出捷運系統之重要節點。

若能將既有民權西路站09之6號出入口移設至基地範圍內，將對行人通行環境有極大助益，不僅能改善人行動線品質、提升都市景觀整體性，亦可帶動周邊商業活動及人流動線優化，更進一步能提升民權西路沿線商業活力與區域發展潛能。故研擬本計畫至少應達到下列幾點利民、便民的公益性目標：

1. 增加人行步道使用空間
2. 創造無障礙通行的友善通用空間

因此，本移設案，為設想改善既有步行動線系統並可增加人行步道的使用空間，同時以設計手法彰顯捷運出入口的自明性，並提供更寬廣、順暢的人行動線，採取下列方法以達成上述之目的：

1. 民權西路站09之6號出入口移設至基地新建大樓內，於地下三層構築銜接段連接至民權西路站地下捷運站體

2. 基地新建大樓增設無障礙升降機1座，於地上一層連通至地下三層。

捷運移設面積獎勵： $12.48 \times 2 + 110.43 \times 3 + 162.45 \times 2 \times 3 + 15.27 \times 2 = 1361.49 \text{ m}^2$

臺北市都市更新建築容積獎勵項目檢核表

容積獎勵評定因素	查核項目		建築師簽章					幹事會審查	審議會決議
			A 欄	B 欄	C 欄	D 欄	E 欄		
一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(一)	建築物鄰八公尺以下道路境界線之退縮，自人行道及建築物高度比檢討範圍外起算，一側建築物退縮距離達二公尺以上。	路名：_____。 路寬：_____公尺。 人行道寬度：_____公尺。 建築物高度比檢討： ☐ 1、基地僅臨接一條八公尺(含)以下道路，建築物各部分高度除以五，計算自道路中心線起算之水平距離。 ☐ 2、基地臨接二條以上道路，至少有一條八公尺(含)以下道路： ☐ (1)以逾八公尺以上最寬道路視為面前道路計算，自道路境界線深進路寬二倍且未逾三十公尺部分，符合高度比規定，得僅就任一側八公尺(含)以下道路人行道範圍外起算退縮。 ☐ (2)以逾八公尺以上最寬道路視為面前道路計算，需檢討八公尺(含)以下道路高度比，自次寬道路中心線退縮十二公尺以上，免受建築物高度比限制。但依第1項方式計算者，需計算水平距離。 ☐ (3)臨接均為八公尺(含)以下道路，得任擇以第1項、第2項(1)或(2)方式計算。 人行道及建築物高度比檢討範圍：_____公尺。 一側建築物退縮距離：_____公尺。	詳見第____頁。	☐ 符合。 ☐ 未符合。	☐ 符合左列三項者，給予基準容積分之一。 符合項目： ☐ 符合左列四項者，給予基準容積分之二。 符合項目： ☐ 符合左列五項以上，給予基準容積分之三。	本項容積獎勵：_____%。 達二公尺以上： ☐ 是。 ☐ 否。	☐ 同意給予 ☐ 其他決議： (無)	
	2	建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公呎，最小淨寬達二公尺以上。	建築物與鄰地境界線距離平均寬度：_____公尺。 最小淨寬：_____公尺。	詳見第____頁。	☐ 符合。 ☐ 未符合。	符合項目： ☒ 未申請	平均寬度三公呎，最小淨寬二公尺以上： ☐ 是。 ☐ 否。		
	3	基地內留設寬度四公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達二點五公尺以上，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路。	留設寬度：_____公尺。 最小淨寬：_____公尺。 兩端銜接公共設施用地或道路種類：_____用地及_____用地。 其他規定： 依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設通道者，是否留設法定規定以上之通道。 ☐ 是； ☐ 否(不得申請本項)。 是否屬依法不得廢止或改道之現有巷道。 ☐ 是(不得申請本項)； ☐ 否。 不得與第四項及第五項重複申請。	詳見第____頁。	☐ 符合。 ☐ 未符合。		留設寬度四公尺以上、最小淨寬達二點五公尺以上且兩端均銜接公共設施用地或道路： ☐ 是。 ☐ 否。		

容積獎勵評定因素	查核項目	建築師簽章					幹事會審查	審議會決議
		A 欄	B 欄	C 欄	D 欄	E 欄		
	4 建築基地集中設置開放空間廣場達二百平方公尺以上，其任一邊最小淨寬達八公尺以上，且長寬比不得超過三。	☐ 有； ☐ 無重複申請。 本案是否屬於住宅區： ☐ 是(不得申請本項)； ☐ 否。 開放空間廣場是否屬於法定空地： ☐ 是(不得申請本項)； ☐ 否。 留設面積：_____平方公尺。 任一邊最小淨寬：_____公尺。 長寬比：_____。 開放空間廣場是否保持對外開放狀態，提供公眾使用： ☐ 是； ☐ 否(不得申請本項)。 不得與第三項及第五項重複申請。 ☐ 有； ☐ 無重複申請。	詳見第____、____頁。	☐ 符合。 ☐ 未符合。			留設面積達二百平方公尺以上： ☐ 是。 ☐ 否。 任一邊最小淨寬達八公尺以上且長寬比不得超過三： ☐ 是。 ☐ 否。	
	5 建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間，其樑下淨高達六公尺以上，留設面積達三十六平方公尺以上，任一邊最小淨寬達六公尺以上，且長寬比不得超過三。	挑高半戶外空間鄰接公共空間側： ☐ 是； ☐ 否(不得申請本項)。 樑下淨高：_____公尺。 留設面積：_____平方公尺。 任一邊最小淨寬：_____公尺。 長寬比：_____。 其他規定： 商業區申請本項獎勵，應設置於街角。 ☐ 屬商業區，已設置於街角。 ☐ 非屬商業區。 不得與第三項及第四項重複申請。 ☐ 有； ☐ 無重複申請。	詳見第____、____頁。	☐ 符合。 ☐ 未符合。			樑下淨高達六公尺以上、留設面積達三十六平方公尺以上： ☐ 是。 ☐ 否。 任一邊最小淨寬應在六公尺以上且長寬比不得超過三： ☐ 是。 ☐ 否。	
	6 建築物斜對角距離平均未超過四十五公尺；倘超過四十五公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。	建築物斜對角平均距離：_____公尺。 ☐ 超過四十五公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。	詳見第____、____頁。	☐ 符合。 ☐ 未符合。			未超過四十五公尺。 ☐ 是。 ☐ 否。 超過四十五公尺，經建築師簽章，以設計手法有避免形成連續性牆面之效果： ☐ 是。 ☐ 否。	
建築規劃設計(二)	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	更新單元面積：1,824.00平方公尺。 ☒ 檢討標準每平方公尺應貯留0.078立方公尺。 法定雨水貯留量：142.27立方公尺。 實際雨水貯留量：296.02立方公尺。 實際與法定雨水貯留量比率：208.07%。 其他規定： ☒ 檢附相關設施及排水系統分析資料及圖說。	詳見第9-15頁。	☒ 符合。 ☐ 未符合。	☒ 給予法定容積百分之一。 ☐ 未申請。	本項容積獎勵：1%。	達法定雨水貯留量二倍以上： ☐ 是。 ☐ 否。	☐ 同意給予 ☐ 其他決議：(無)
建築規劃設計	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	申請獎勵所留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬是否均達二公尺以上至六公尺以下：		☒ 符合。 ☐ 未符合。	☒ 留設供人行走之地面	本項容積獎勵：4.35%。	留設面積是否計算無誤： ☐ 是。	☐ 同意給予 ☐ 其他決議：(無)

容積獎勵評定因素	查核項目	建築師簽章					幹事會審查	審議會決議
		A 欄	B 欄	C 欄	D 欄	E 欄		
(三)	街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。且留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬均達二公尺以上六公尺以下。	■是；□否(不得申請本項)。 獎勵面積：372.04平方公尺。 基準容積：8,560.59平方公尺。 留設面積與基準容積之比率：4.35%。 依都市計畫、臺北市土地使用分區管制自治條例及其他法令規定留設供人行走之地面道路或騎樓，是否留設法定規定以上之供人行走地面道路或騎樓。 ■是；□否(不得申請本項)。 1. 留設供人行走之地面道路 是否檢附圖說，清楚說明留設面積計算、應扣除面積及無遮簷部分之滲透設計。 ■是；□否。 申請獎勵之人行步道設置喬灌木、草坪及合理放置街道傢俱，是否保留淨寬二點五公尺以上。 ■是；□否。 是否順平處理並設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用且不得停放機車，並於住戶規約中載明。 ■是；□否。 2. 留設騎樓 申請留設騎樓之容積獎勵是否符合下列擇一事項： ■是；□否(不得申請本項)。 □基地沿街面已設置 2.5 公尺(含)以上公有人行道者，得設置騎樓。倘公有人行道未達 2.5 公尺(或未設置公有人行道者)，應退縮補足無遮簷人行道後再設置騎樓。 ■基地位於都市計畫指定騎樓路段應設置騎樓。 □現況有騎樓紋理之開發基地優先留設騎樓。	1. 詳見第 9-13、9-14 頁。 詳見第 9-76、9-77 頁。 詳見第 14-1 頁。		道路者，依實際留設面積給予獎勵。 ■設騎樓者，依實際留設面積之一點八倍給予獎勵。 □未申請。		□否。 無遮簷部分須以滲透設計，經建築師簽證： □是。 □否。	
	建築規劃設計(四)	符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別。	1 基於人車安全考量，汽機車停車位設置應符合以下事項，並檢附規約，納入更新事業計畫書： (1) 機車停車位達400輛以上時，應設置機車專用車道，其坡道寬度及出入口寬度採3.5公尺以上雙車道設計為原則，若機車進出坡道分別設置者，其單向坡道寬度與出入口寬度採2公尺以上設計為原則，坡道斜率宜小於1/8，並分	(1)詳見第9-37頁。	■符合。 □未符合。	■符合建築類別審議原則，給予容積百分之三。	本項容積獎勵：3.00%。	經建築師簽章，逐項檢討均符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別： □是。 □否。

容積獎勵 評定 因素	查核項目		建築師簽章					幹事會審查	審議會決議
			A 欄	B 欄	C 欄	D 欄	E 欄		
			流管理汽機車動線；機車停車位未達400輛時，得免設置機車專用坡道，但汽、機車共道時坡道斜率的設置宜小於1/8。 (2) 機車停車動線淨寬應達1.5公尺以上，倘基地因條件限制須將機車設置於地面層，則應優先配置於法定空地為原則。經審議會決議得設置地面層，則該停車空間周邊應以透空處理，不得設置實牆。 (3) 車道出入口，應設警示、管制號誌及規劃車輛停等空間，並應與人行道順平處理，出入口車道鋪面與人行道鋪面以不同顏色及材質區分及以防滑處理，且不得妨礙行人之通行。 (4) 機車停放地面層時，應於規約內註記不可擅自變更作其他用途。	(2)詳見第9-54頁。 (3)詳見第9-37、9-72、9-75頁。 (4)詳見第14-1頁。		☐ 未申 請。			
		2	應針對建物各項立面整理規劃空調機設置區位，並於規約中明訂不得自行變動。	詳見第14-1頁。	☒ 符合。 ☐ 未符合。				
		3	基地周邊人行道及騎樓配置請依內政部營建署頒布「市區道路人行道設計手冊」及「市區道路及附屬工程設計規範」設計原則檢討配置，並套繪周邊人行道佈設情形，並標註有效人行寬度。	詳見第9-14頁。	☒ 符合。 ☐ 未符合。				
		4	建物設計及動線規劃應考量週邊更新案之規劃及原有地區發展之情況。	詳見第9-35頁。	☒ 符合。 ☐ 未符合。				
		5	基地內植栽均應檢附剖面圖並標示覆土深度，其屬喬木覆土深度應達 1.5 公尺以上；另有關屋頂種大喬木因有覆土深度不足及颱風難以抵擋問題，應改成小喬木或灌木。	詳見第9-78、9-79、9-80頁。	☒ 符合。 ☐ 未符合。				
		6	更新案之規劃，需在適當明顯位置放置成果告示牌，其式樣得參考實施者得參考本市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置。	詳見第9-13頁。	☒ 符合。 ☐ 未符合。				
		7	請於一層平面圖上標示圍牆位置、尺寸及材質，另圍牆高度不得高於2公尺，且臨道路側、開放空間及永久性空地之圍牆基座不得超過45公分、透空率不得小於70%為原則。	詳見第9-37頁。	☒ 符合。 ☐ 未符合。				
		8	開放空間不得使用投樹燈，以免產生眩光影響人行舒適性。	詳見第9-71頁。	☒ 符合。 ☐ 未符合。				

容積獎勵 評定 因素	查核項目	建築師簽章					幹事會審查	審議會決議	
		A 欄		B 欄	C 欄	D 欄			E 欄
		9	高層建築緩衝空間連接對外道路側，不得設置植栽、裝飾構造、圍牆等設施阻隔。	詳見第9-75頁。	☒ 符合。 ☐ 未符合。				
		10	商業區至少地面一、二層應作為商業使用，商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍，且管委會空間配置於商業使用連續樓層之上為原則。	詳見第9-34頁。	☒ 符合。 ☐ 未符合。				
建築 規劃 設計 (五)	建築物採屋頂平臺綠化及立面方式垂直綠化，綠覆率達「臺北市新建建築物綠化實施規則」(以下簡稱本規則)第五條所定各類建築基地綠覆率一點六倍以上，且屋頂平臺及立面方式垂直綠覆面積占總綠覆面積二分之一以上者。	法定空地及建築物本體上面積：_____平方公尺。 總綠覆面積：_____平方公尺。 綠覆率：_____。 實際綠覆率是否達本規則第五條所定各類建築基地綠覆率1.6倍以上： ☐ 是； ☐ 否(不得申請本項)。 依本規則第五條所訂綠覆率規定： %。 實際綠覆率/第五條所定各類建築基地綠覆率：_____。 屋頂平台及立面方式垂直綠覆面積是否占總綠覆面積二分之一以上： ☐ 是； ☐ 否(不得申請本項)。 屋頂平台及立面方式垂直綠覆面積：_____平方公尺。 屋頂平台及立面方式垂直綠覆面積/總綠覆面積：_____。 ☐ 採立面方式垂直綠化 採立面方式垂直綠化者，其綠化設施是否設置於基地面臨都市計畫道路、公共設施、指定建築線之既成巷道，或建築物與鄰棟間隔達六公尺以上或距地界線達六公尺以上之位置： ☐ 是； ☐ 否(不得申請本項)。 立面方式垂直綠化設施基地面臨都市計畫道路、公共設施、指定建築線之既成巷道，或建築物與鄰棟間隔或距地界線距離：_____公尺。		詳見第_____頁。	☐ 符合。 ☐ 未符合。	☐ 依本規則計算達綠覆率一點六倍以上，未滿一點八倍者，給予基準容積百分之二。 ☐ 依本規則計算達綠覆率一點八倍以上，未滿二倍者，給予基準容積百分之三。 ☐ 依本規則計算達綠覆率二倍以上者，給予基準容積百分之四。	本項容積獎勵：_____%	☐ 同意給予 ☐ 其他決議：(無)	☐ 同意給予 ☐ 其他決議：(無)
改善 都市	實施者協助建築基地所坐落同一街廓或毗	☐ 該整修順平騎樓或無遮簷人行道位於更新單元所坐落街廓相鄰都市計畫道路之		詳見第_____頁。	☐ 符合。 ☐ 未符合。	☐ 整修一棟建築	本項容積獎勵：_____%	☐ 同意給予 ☐ 其他決議：(無)	☐ 同意給予 ☐ 其他決議：

容積獎勵評定因素	查核項目		建築師簽章					幹事會審查	審議會決議
			A 欄	B 欄	C 欄	D 欄	E 欄		
容積獎勵評定因素	環境	鄰街廓整修順平騎樓或無遮簷人行道，並取得其土地及建物全體所有權人同意自行維護管理文件者。	對側街廓。 ☐ 已檢附該整修順平之騎樓或無遮簷人行道之土地及建物全體所有權人同意自行維護管理之文件。 其他規定： ☐ 整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費，不得申請本府或本府以外相關機關（構）補助。 ☐ 整修順平騎樓或無遮簷人行道所需經費單價符合都市更新事業計畫報核當年度之臺北市議會審定工程預算單價（_____元） ☐ 已檢附開業建築師簽證文件及圖說（含完工成果圖說）		合。	物之騎樓、無人遮簷予容積分點五。棟數： ☒ 未申請。	_____%。		(無)
	二、新技術之應用	新技術應用 建築基地之法定停車位總數量以外，所提供之充電汽車及機車停車位，其數量達法定停車位總數量百分之三以上。	法定汽車停車位：_____位。 充電汽車功能車位：_____位。 充電與法定汽車位比率：_____ %。 法定機車停車位：_____位。 充電機車功能車位：_____位。 充電與法定機車位比率：_____ %。 其他規定： ☐ 充電汽車及機車停車位為社區共用車位，其管理規範應納入住戶管理規約。	詳見第____、____頁。	☐ 符合。 ☐ 未符合。	☐ 給予基積百分之一。 ☒ 未申請。	本項容積獎勵：_____%。	達法定停車位百分之三以上： ☐ 是。 ☐ 否。 管理規約載明共用車位之管理方式： ☐ 是。 ☐ 否。	☐ 同意給予 ☐ 其他決議：(無)
	三、有助於都市更新之實施	促進都市更新(一) 提供經費予本市都市更新基金，有助於推動都市更新事業之實施。	☐ 依「臺北市都市更新容積獎勵辦法」所載公式計算本項獎勵容積；預計於都市更新事業計畫核定時，與臺北市政府簽訂契約書，並於領得使用執照前完成提供經費作業。	詳見第____、____頁。	☐ 符合。 ☐ 未符合。	☐ 依實際提供之更新基金金額給予獎勵。 ☒ 未申請。	本項容積獎勵：_____%。	☐ 同意給予 ☐ 其他決議：(無)	☐ 同意給予 ☐ 其他決議：(無)
		促進都市更新(二) 更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者。	☐ 合法建築物之樓層數為四層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七。 ☐ 合法建築物之樓層數為五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七。	詳見第____、____頁。	☐ 符合。 ☐ 未符合。	☐ 給予法定容積百分之二。 ☐ 給予法定容積百分之四。 ☒ 未申請。	本項容積獎勵：_____%。	☐ 同意給予 ☐ 其他決議：(無)	☐ 同意給予 ☐ 其他決議：(無)

建築師簽章用印	建築師名稱	吳非士建築師	開業證書字號	工師業字第 B000640號	備註
	事務所名稱	(簽名及蓋章)  ※容積獎勵評定因素一、都市環境之貢獻與二、新技術之應用獎勵項目涉及臺北市都市更新建築容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 115 年 9 月 14 日 (簽 章 日 期)			

1、未申請該項容積獎勵(建築師簽章 D 欄)，免填寫建築師簽章 A、B、C、E 欄

2、填寫方式：

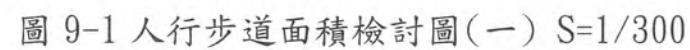
(1)有關建築師簽章部分，由建築師於事業計畫報核時填具完畢(舊案轉制不限)，作為本府都發局幹事(複審)會議審查及審議會決議依據。

(2)有關幹事會審查及審議會決議部分，由更新處分別於本府都發局幹事(複審)會議及本府審議會後，依會議結論填具完畢，作為本府核定依據。

3、如更新處審查對建築師簽章內容有疑義時，得隨時釐清，並採以下作法：

(1)有明顯錯誤得命實施者及其所屬補正。

(2)有本辦法未能判斷事項，建築師得於該獎勵項目建築師簽章 A 欄內敘明特殊原因，由更新處提請幹事會議審查。

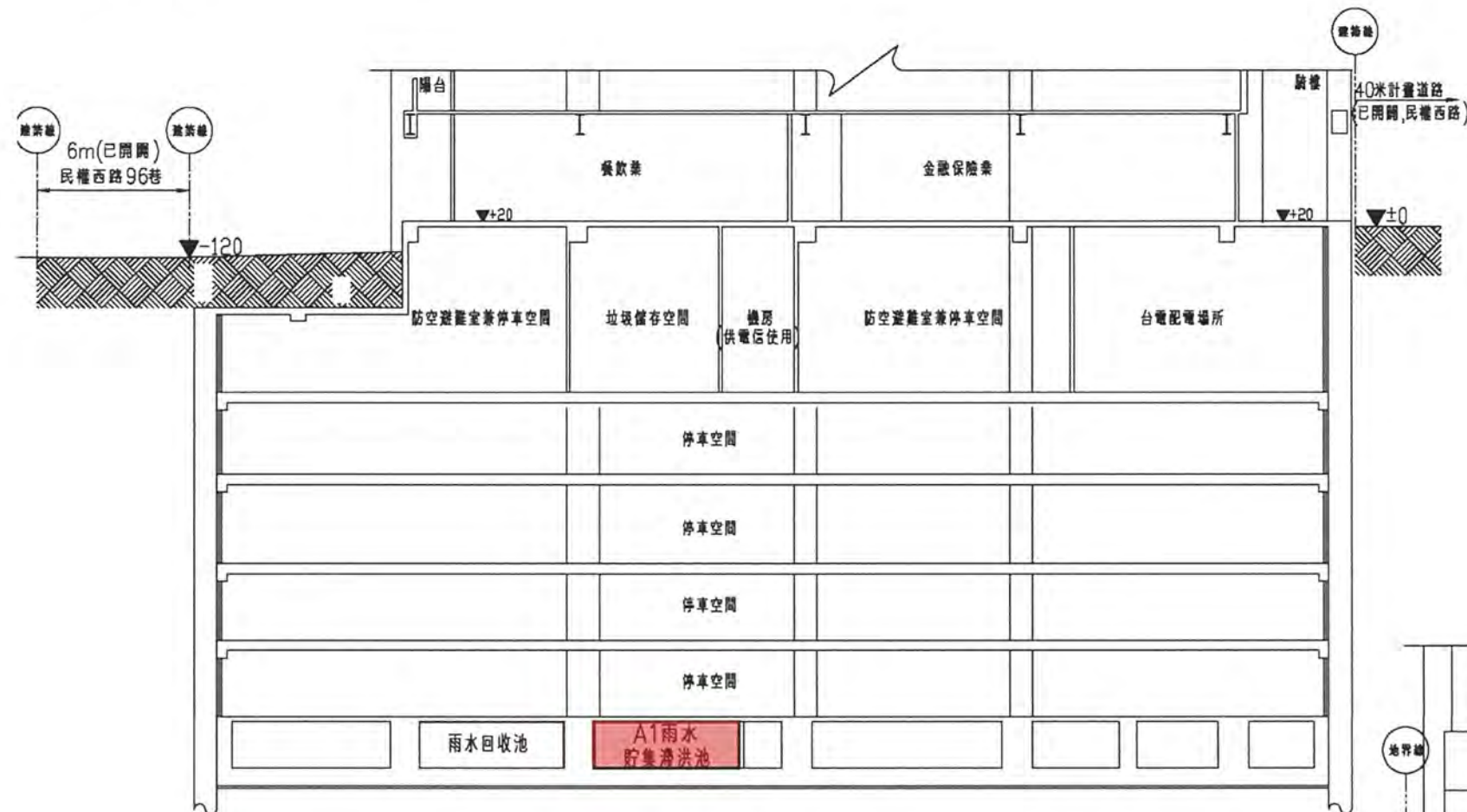




申請取得都市防災雨水回收再利用，
並經審查通過後給予法定容積百分之一之獎勵。
本項申請獎勵容積 1%

編號	池長(m)	池寬(m)	池面積(m ²)	池深(m)	有效深度(m)	貯集量(m ³)
A1	7.10	3.40	24.1400	1.80	1.45	35.00
A2	7.30	3.20	23.3600	1.80	1.45	33.87
A3	7.30	3.20	23.3600	1.80	1.45	33.87
A4	7.30	3.20	23.3600	1.80	1.45	33.87
A5	7.30	3.20	23.3600	1.80	1.45	33.87
A6	4.30	4.90	21.0700	1.80	1.45	30.55
A7	4.10	3.50	14.3500	1.80	1.45	20.81
A8	5.50	3.50	19.2500	1.80	1.45	27.91
A9	5.80	5.50	31.9000	1.80	1.45	46.26
小計			204.1500			296.02

擬訂臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地都市更新事業計畫案



A 剖面圖
S:1/200 單位:m

雨水滯洪池

後續管理維護計畫:

1. 本雨水回收貯留系統之修繕管理維護，由管理負責人代管理委員會為之。每半年至少應檢修一次或於災害後應檢視貯留功能正常性，並做成紀錄。
2. 應保持原設計維護使用，不得擅自更改或使進水口淤積，以符合原功能之需求。
3. 筏基層之檢修口或止水閘設施應定期檢修或更換以避免水溢流至地下室內部。
4. 貯留槽應每半年檢視清理，避免淤積影響貯留雨水功能。

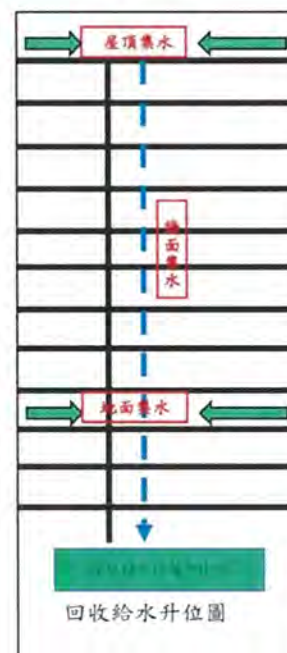
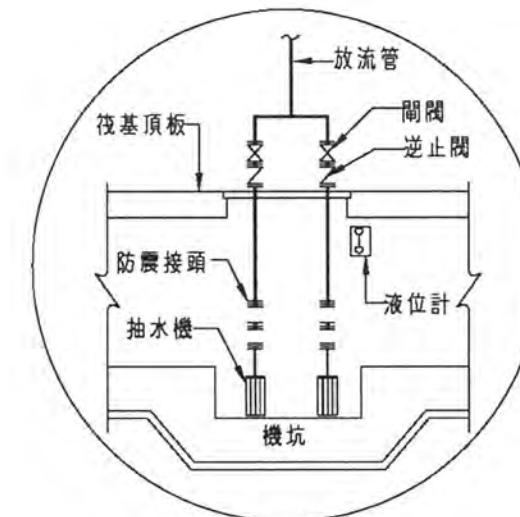
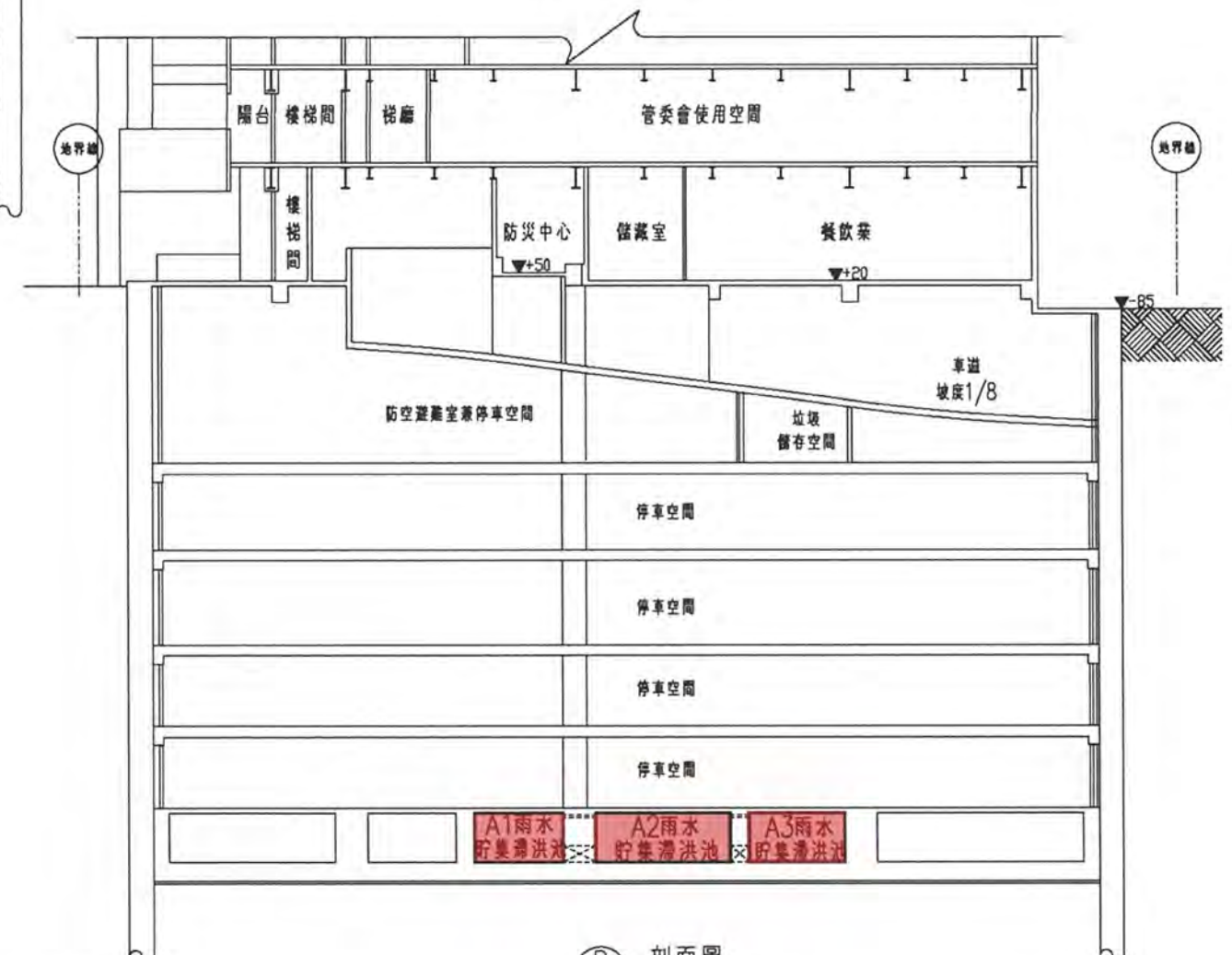


圖 9-4 雨水流出抑制設施說明圖(二)



抽水機示意圖
NTS. 單位:mm



B 剖面圖
S:1/200 單位:m

本案依據「臺北市大眾捷運系統與地下街設施移設及連通申請自治條例」第四條第一項第一款申請將原有坐落於公共人行道上之民權西路站O9之6號出入口移設至基地內。

捷運系統於台北都會區交通運輸網絡中具有舉足輕重之地位。其中，淡水線自民國八十六年三月通車營運以來，已成為台北市核心通勤幹線之一。民權西路站自民國九十九年配合「大橋頭至忠孝新生段」（新莊線）及「蘆洲至大橋頭段」（蘆洲線）正式通車啟用後，成為淡水信義線與中和新蘆線之雙線交會站，為大臺北地區重要交通樞紐。

現位於民權西路鄰近承德路二段交叉口西北角人行道上的捷運系統新蘆線民權西路站O9之6號出入口，是市民進出捷運系統之重要節點。

若能將既有民權西路站O9之6號出入口移設至基地範圍內，將對行人通行環境有極大助益，不僅能改善人行動線品質、提升都市景觀整體性，亦可帶動周邊商業活動及人流動線優化，更進一步能提升民權西路沿線商業活力與區域發展潛能。故研擬本計畫至少應達到下列幾點利民、便民的公益性目標：

1. 增加人行步道使用空間
2. 創造無障礙通行的友善通用空間

因此，本移設案，為設想改善既有步行動線系統並可增加人行步道的使用空間，同時以設計手法彰顯捷運出入口的自明性，並提供更寬廣、順暢的人行動線，採取下列方法以達成上述之目的：

1. 民權西路站O9之6號出入口移設至基地新建大樓內，於地下三層構築銜接段連接至民權西路站地下捷運站體
2. 基地新建大樓增設無障礙昇降機1座，於地上一層連通至地下三層。

捷運移設面積獎勵： $12.48 \times 2 + 110.43 \times 3 + 162.45 \times 2 \times 3 + 15.27 \times 2 = 1361.49 \text{m}^2$

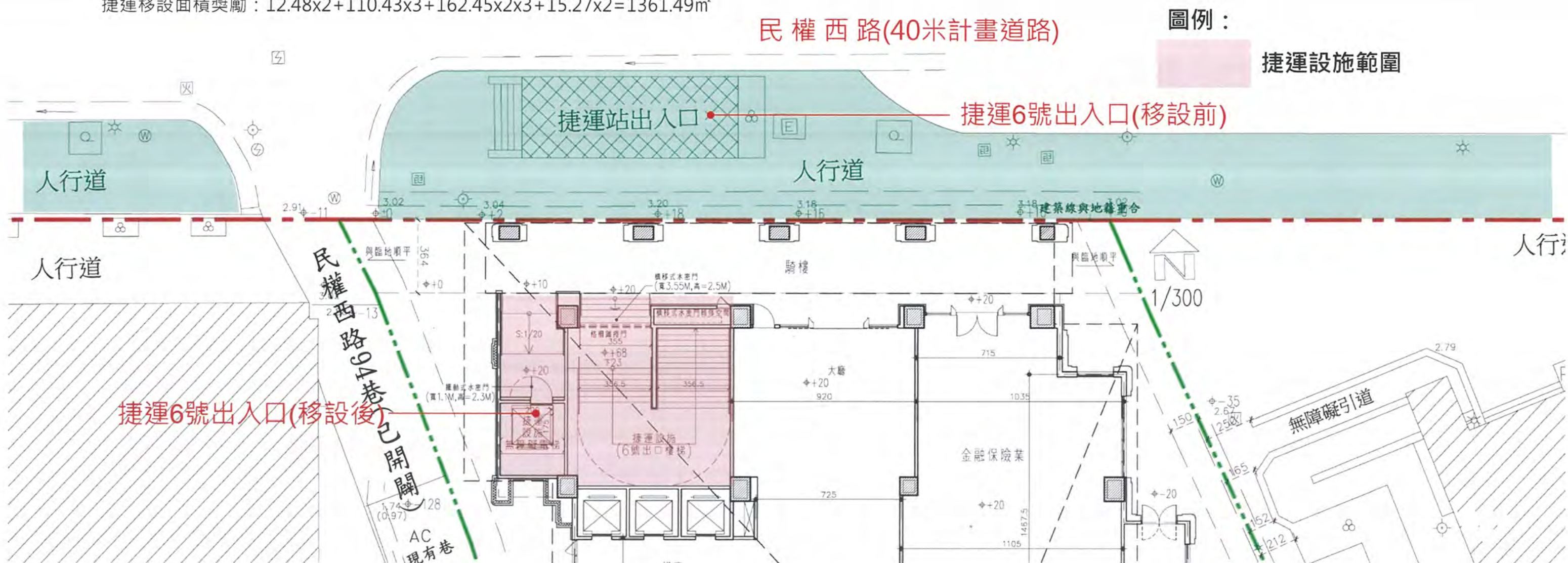


圖 9-5 捷運移設說明圖(一) S=1/300

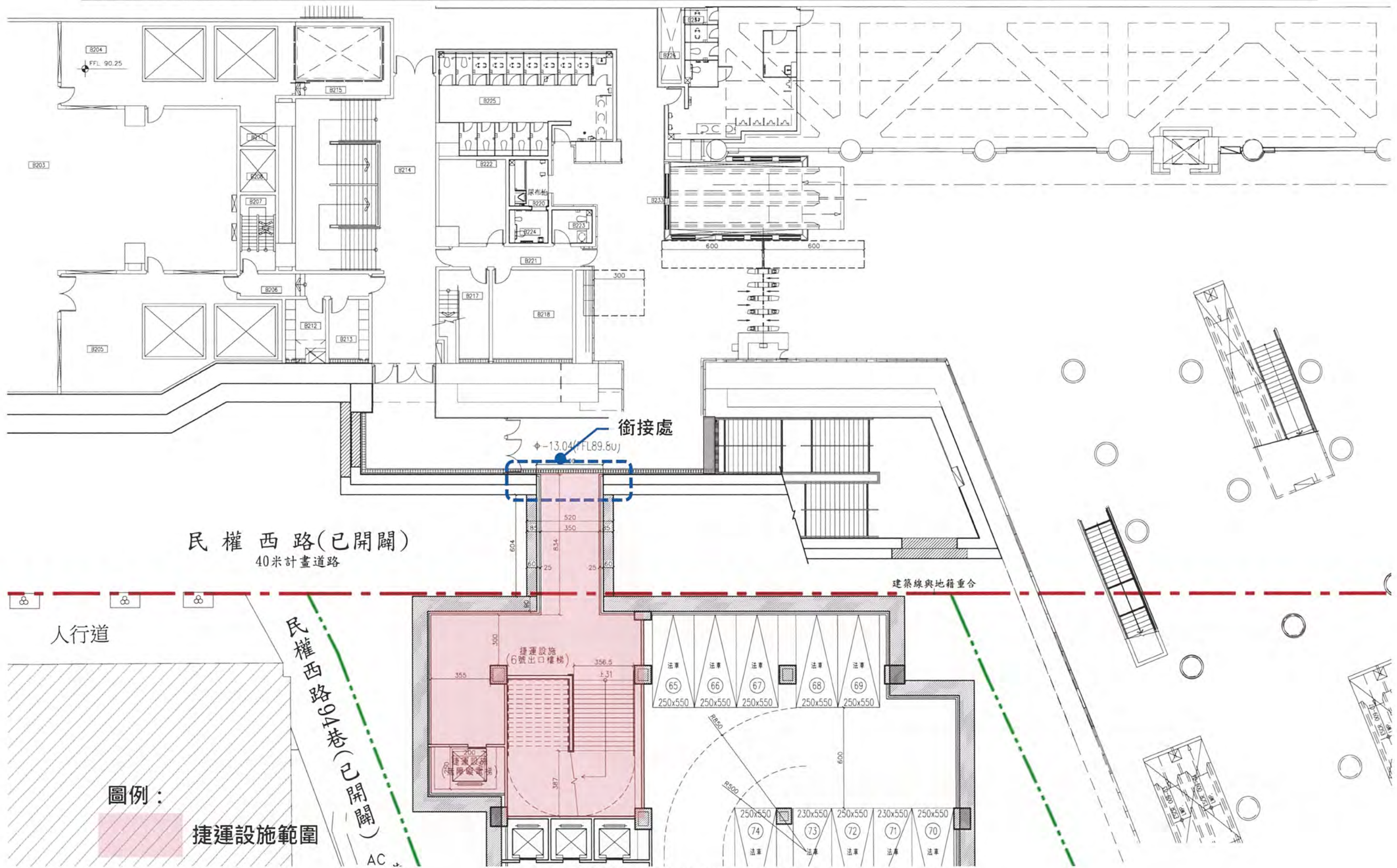


圖 9-6 捷運移設說明圖(二) S=1/200

樓高與開挖深度

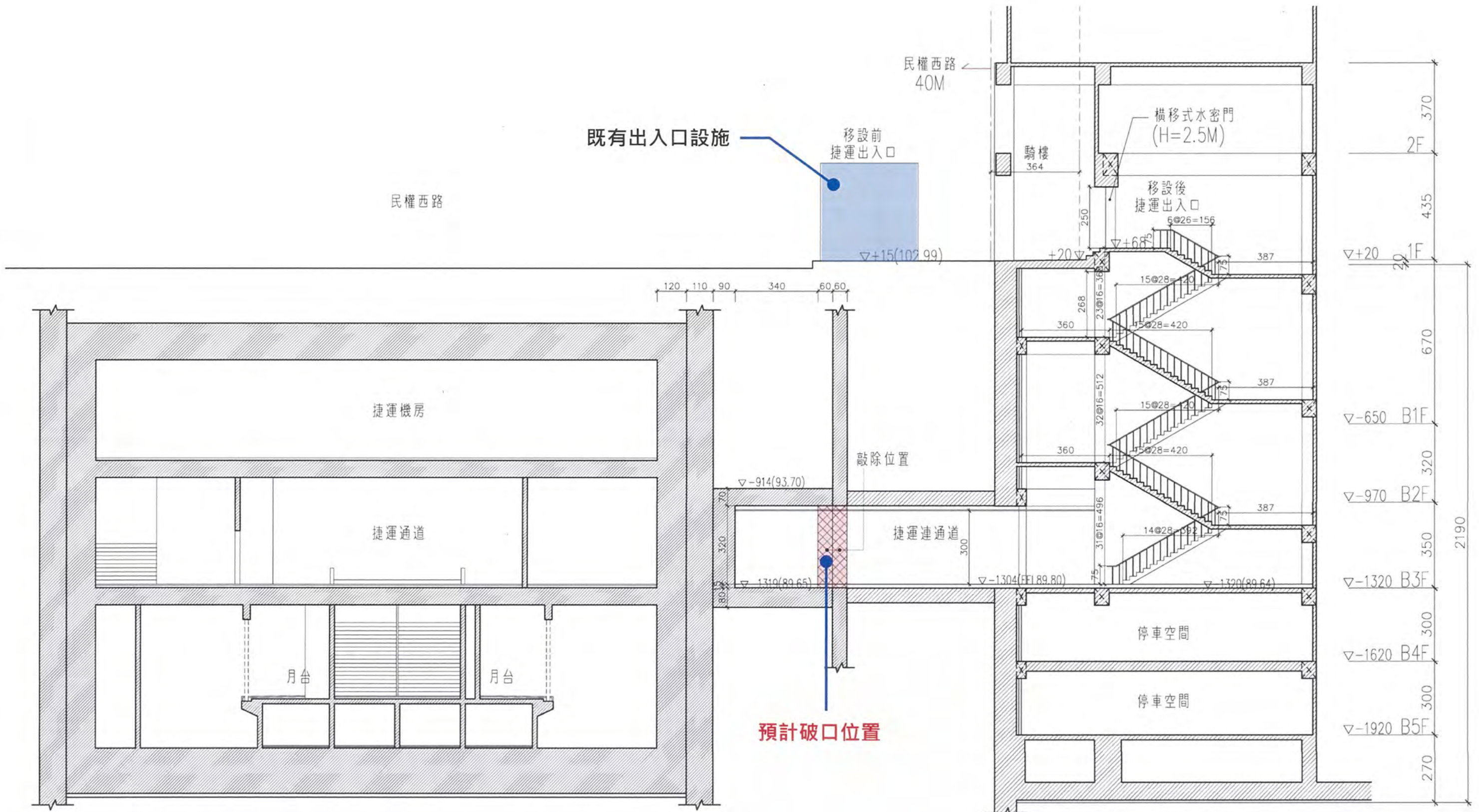
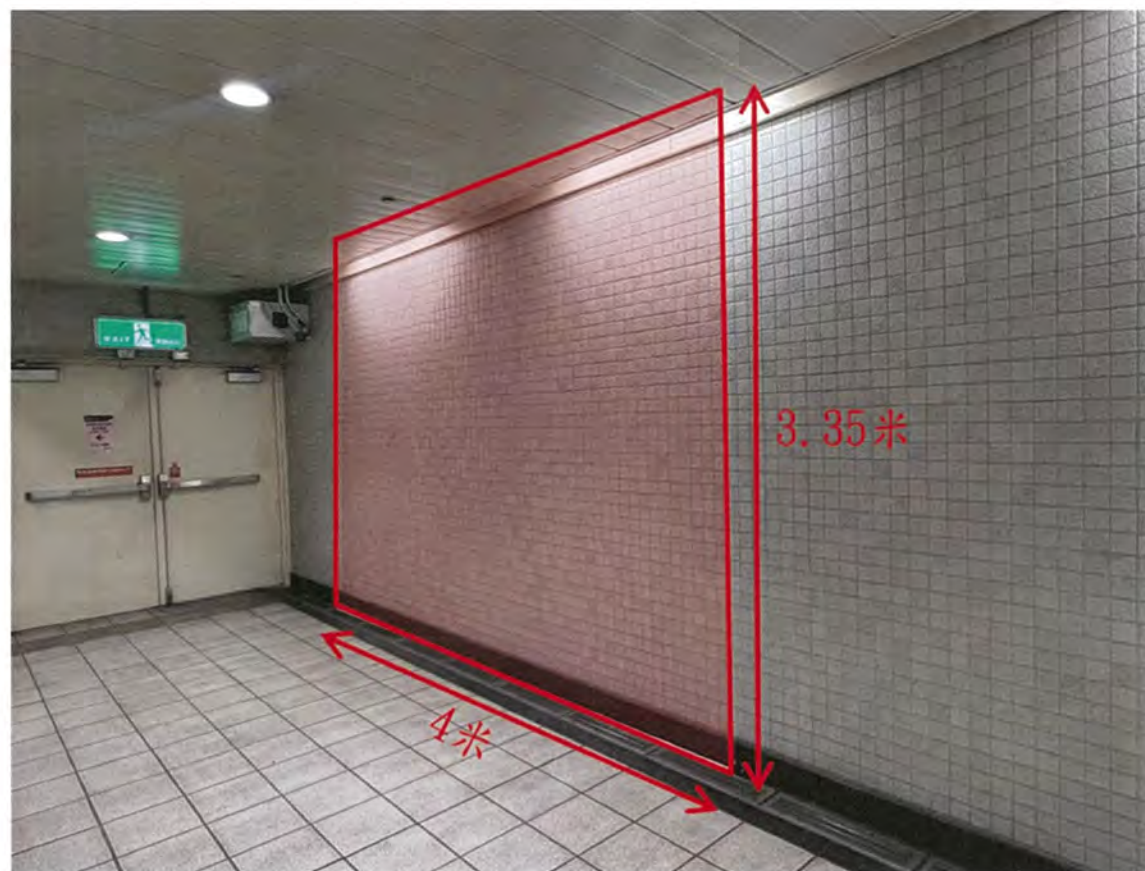


圖 9-7 捷運移設說明圖(三) S=1/150

樓高與開挖深度 預計破口位置及尺寸

1



2

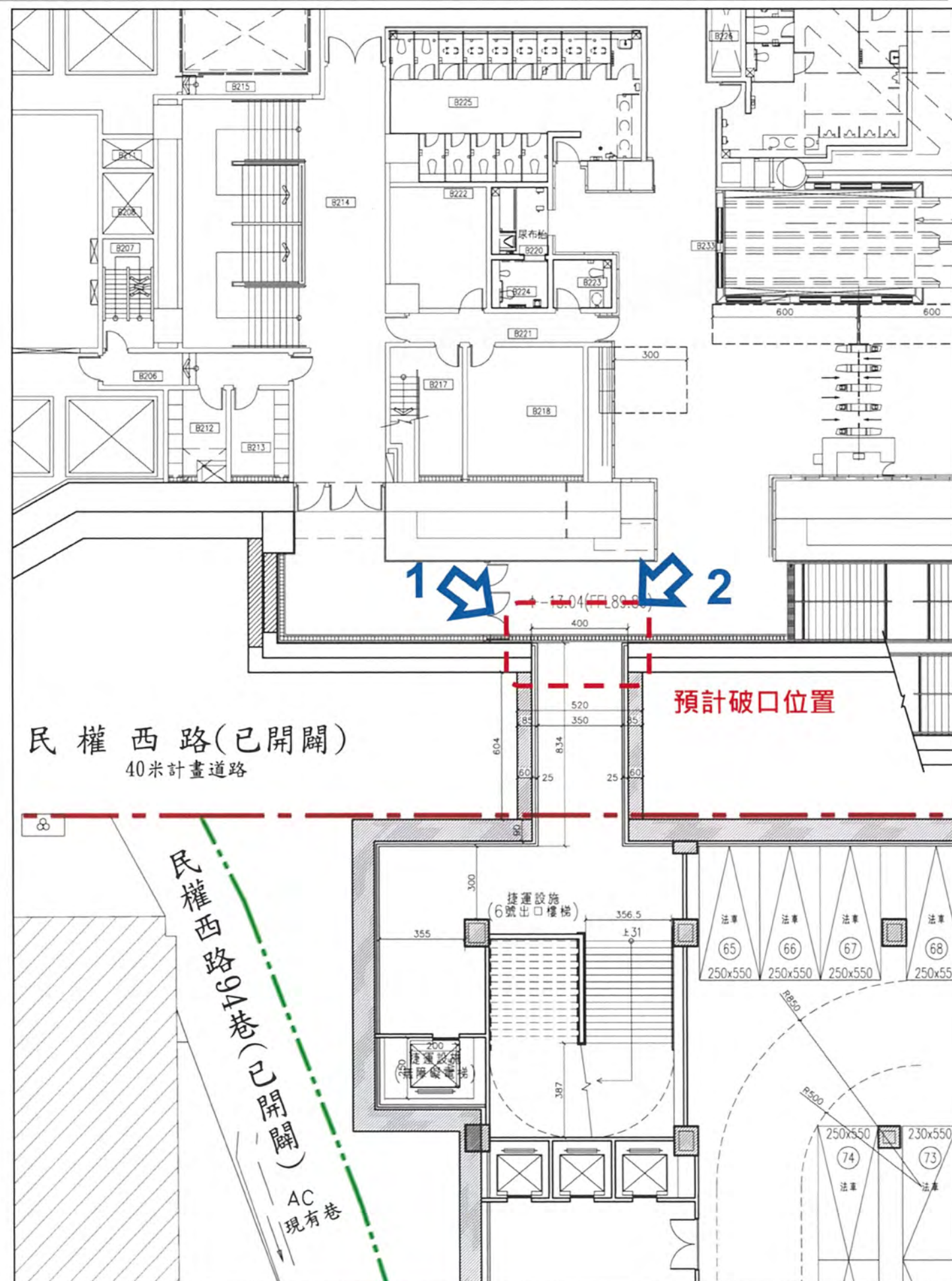
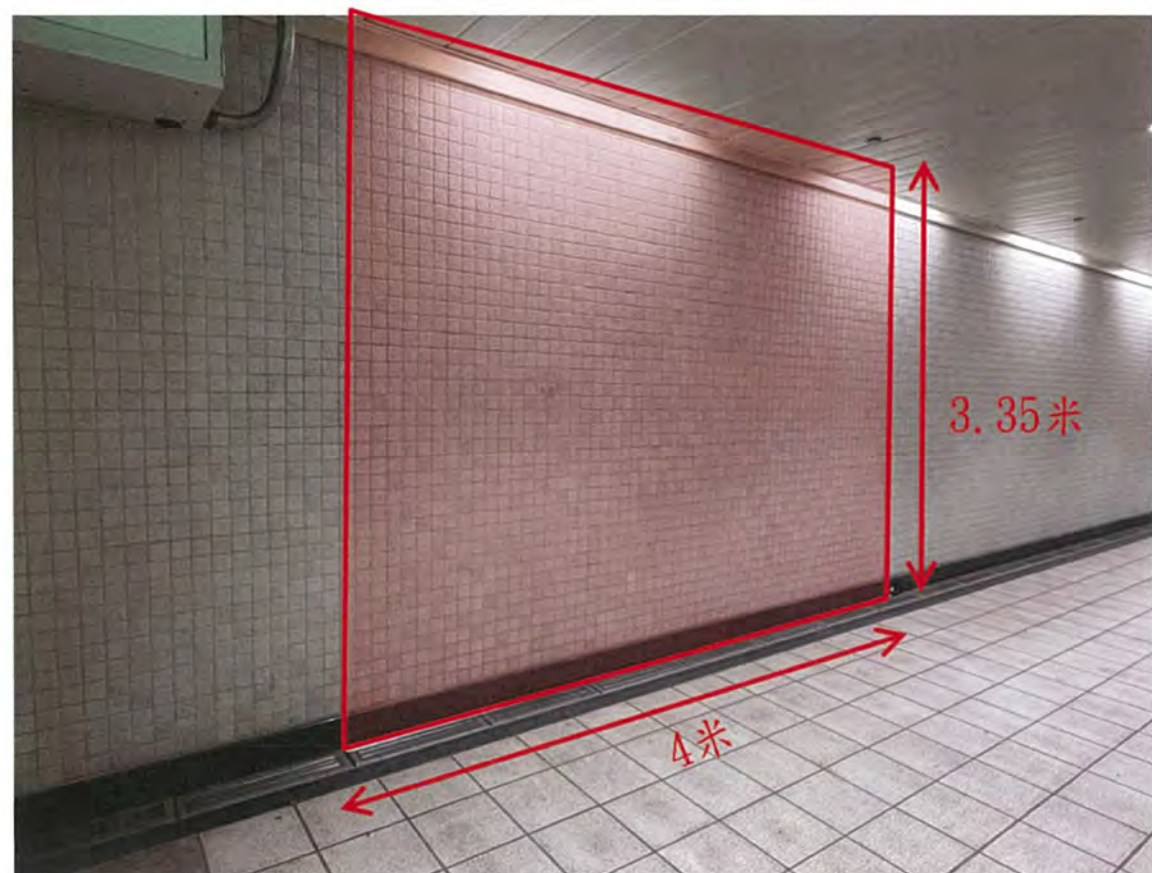


圖 9-8 捷運移設說明圖(四)

立面圖-一樓透視模擬圖



圖 9-9 捷運移設說明圖(五)

二、建築興建計畫

本建築興建計畫說明如下，各層平面圖、各向立面圖、剖面圖、植栽計畫說明圖等各項相關建築圖面由建築師簽證，各項面積檢討詳參閱表 9-3 所列。

(一) 設計配置原則及結構說明

本案擬興建一棟地上 16 層、地下 5 層之商業大樓，採鋼骨結構設計建築物，共規劃 16 個單元(2 個商業單元及 14 個一般事務所)，法定汽車停車位為 91 部，實際設置停車位 116 部(含 2 部無障礙汽車位)，另有 3 部裝卸車位。

(二) 特殊因素

本更新事業無提列特殊因素。

(三) 使用建材及設備

本案使用建材設備等級採第三級標準選列，其項目及品牌規格依規定辦理。

(四) 更新後最小分配單元

本案採自行興建，免檢討。

(五) 涉及臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定檢討

更新單元面積 (m ²)			1,824.00m ²		
基地面積 (m ²) (需扣除建築保留地)			1,824.00m ²		
土地使用分區			第三種商業區、第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第肆種住宅區)		
項目			法定值		設計值
法定建蔽率 (%)			59.46%		58.00%
基準容積率 (%)			469.33%		691.07%(含獎勵)
法定建築面積 (m ²)			1,023.72m ² (已扣除騎樓)		998.66m ²
基準容積 (m ²)			8,560.59m ²		12,948.25m ² (含獎勵)
高度比			1:5		1:5
最小前院深度 (M)					
最小後院深度 (M)			3M		臨建築線，免檢討
最小後院深度比					
最小側院寬度			商業區免檢討		商業區免檢討
建築基地	平均寬度 (M)		5M		38.49M
	平均深度 (M)		18M		45.97M
鄰幢間隔	前後	高度之倍數	0.2		免檢討
		公尺	3M		免檢討
	兩端	高度之倍數	-		
		公尺	3		免檢討
使用組別			允許使用：金融保險業、餐飲業、一般事務所		

三、都市設計或景觀計畫

(一) 都市設計（景觀計畫）目標

本案緊鄰民權西路捷運樞紐，面對龐大的都市人流與車潮，景觀以流動的自然曲線作為空間架構的核心。透過流線型步道與複層植栽，減緩都市快節奏帶來的壓迫感，提供市民與上班族一處能停下腳步、汲取綠意的都市休憩角落。

(二) 人車動線設計原則

本案北側面 40M 計畫道路(民權西路)，以主要道路作為社區人行入口，南側面 6M 計畫道路(民權西路 96 巷)，以次要道路作為車道入口，達到人車分流的目的也減緩主要道路交通量衝擊；北側鄰 40M 計畫道路(民權西路)，一層規劃兩戶商業空間，並作為商業帶人行入口，沿街規劃 3.64M 騎樓，並留設 6M 友善人行空間，鋪面以止滑順平處理連接鄰地。考慮人車動線分離之安全性，車道入口處至人行道系統以退縮 6M 緩衝空間做為停等空間，並留設警示燈系統(可發出警示聲及閃爍燈號)，優化停等車輛及人行出入安全性。

(三) 建築物之量體、造型、色彩、座落方位、無障礙空間、都市防災構想

1、量體計畫：

本案採一幢一棟，地上 16 層、地下 5 層建築，低樓層基座延續商業街特性，保留商業帶活絡，二樓部份採供管委會使用，三樓以上為一般事務所。

2、建築外觀規劃內容：

(1) 立面造型計畫：

本案立面本體上於利用垂直線條向天際伸展，搭配標準層四角厚重感石材，玻璃樑與垂直金屬框料做為視覺上的變化，外牆採用暖色系為基底，配合基座採圓拱設計，塑造具新古典語彙建築意象。(說明圖檢附於圖 9-18 至圖 9-19)

(2) 立面色彩與材質計畫：

主要色調以中高明度、中低彩度為原則，考量位於街角特色，選用與國際標準色系(Munsell Hue Circle 40Hue)中 7.5Y9/2 淺色石材搭配金屬框料 N4，可於視覺上縮減量體的大小，降低整體對環境的壓迫感，並融入於環境景觀中。

(模擬圖說、廣告物設置、空調主機配置模擬圖、夜間照明計畫及模擬圖、無障礙空間規劃說明及社區災害防救檢討詳圖 9-56 至圖 9-73)

(四) 基地內受保護樹木計畫(本案無)

(五) 防災與逃生避難計畫

- 1、基地臨計畫道路民權西路寬度 40 公尺，供緊急車輛通行，為避免一般車輛誤將順平處理部分人行空間當車道通行或停車，應以不同鋪面設置以區分人行與車行空間。
- 2、經留設開放空間不得少於 200 平方公尺，以配合地區防災需求之避難動線與避難空間。
- 3、為加強防災機能，於基地內或筏基設計雨水貯集滲透槽，以吸納貯集雨水並再排放或利用。

檢討原則		檢討結果
一、消防車輛救災動線指導原則如下：		
(一)	供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案符合原則
(二)	供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案符合原則
(三)	道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	本案符合原則
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：		
(一)	五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	本案符合原則
(二)	六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四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十一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十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案外牆開口距道路未超過十一公尺
(三)	供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 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。 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一點五倍總重量。 4. 坡度應在百分之五以下。 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十一公尺以下。	1. 本案符合原則 2. 本案符合原則 3. 本案符合原則 4. 本案符合原則 5. 本案符合原則
三、消防小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：		

檢討原則		檢討結果
(一)	狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架應採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。	本案符合原則
(二)	狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。	本案符合原則
(三)	狹小道路巷弄中間勿規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣（市）政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災動線及消防救災活動空間之淨空範圍。	本案符合原則
四、標誌（線）設置：		
本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。		本案符合原則
五、權責機關分工表：		
(略)		

建築設計相關圖面檢核					
項次	項目		建築師檢核		備註
涉及建管審查項目檢核(臺北市政府都市發展局112年12月6日北市都新字1126026249號函)					
1	是否涉及都市設計審議(涉都審原因:)		☐ 是 ☒ 否		詳第__-__頁
2	申請開放空間容積獎勵是否已經審議通過		☐ 審查通過 ☒ 無需檢討		詳第__-__頁
3	是否併案辦理廢巷或改道。		☐ 是 ☒ 否		詳第__-__頁
4	是否申請海砂屋輻射屋之容積放寬認定審查。		☐ 是 ☒ 否		詳第__-__頁
5	是否符合禁限建規定(含航高及軍事禁限建)		☒ 符合 ☐ 無需檢討		詳第 4 - 5 頁
6	是否符合臺北市畸零地使用規則或台北市畸零地使用自治條例之規定。		☒ 符合 ☐ 無需檢討		詳第 9 - 31 頁
7	是否符合建築物高度檢討相關規定之檢討(3.6:1)		☐ 符合 ☒ 無需檢討		詳第__-__頁
8	是否符合建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討。		☒ 符合 ☐ 無需檢討		詳第 9 - 33 頁
9	是否符合冬至日一小時北向日照之檢討。		☐ 符合 ☒ 無需檢討		詳第__-__頁
10	是否符合建築技術規則建築設計施工編高層建築物專章之檢討。		☒ 符合 ☐ 無需檢討		詳第 9 - 28 頁
11	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。		☒ 符合 ☐ 無需檢討		詳第 9-34 - 9-63 頁
12	是否符合臺北市山坡地地形申請建築之整地原則之檢討。		☐ 符合 ☒ 無需檢討		詳第__-__頁
13	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。		☐ 符合 ☒ 無需檢討		詳第__-__頁
14	是否符合臺北市建築物附設停車空間設計指導原則之檢討。		☐ 符合 ☒ 無需檢討		詳第__-__頁
15	是否符合無障礙設施設計規範通路、樓梯、廁所盥洗室、停車空間設置之相關規定之檢討。		☒ 符合 ☐ 無需檢討		詳第 9-91 - 9-94 頁
16	是否符合臺北市建築物附置裝飾性構造物設計原則之檢討。		☒ 符合 ☐ 無需檢討		詳第 9 - 85 頁
建築師 簽章 用印	建築師名稱	吳非士建築師	開業證書 字號	工師業字第 B000640號	備註
	事務所 名稱	 (簽名及蓋章) ※容積獎勵評定因素一、都市環境之貢獻與二、新技術之應用獎勵項目涉及臺北市都市更新建築容積獎勵核給，如建築師有簽章不實，本府得撤銷有關獎勵容積。 115 年 9 月 14 日 (簽章日期)			

表 9-3 面積計算表

面積計算表												
1	基地地號		大同區雙連段一小段3、6、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、34、35、36、37、37-1、38、38-1、39、39-1、40、41、41-1、41-2、44、44-1、45、46、58、62、63地號等44筆									
2	基地使用分區		第三種商業區（1,187.92㎡）									
			第參種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用)(原屬第肆種住宅區)（636.08㎡）									
3	基地面積（㎡）		騰本面積	1,824.00㎡	實測面積	-	騎樓地	139.61㎡	其他	-		
4	法定建蔽率（%）		59.46%									
5	法定建築面積（㎡）		（基地面積）×（法定建蔽率）＝（（1,187.92-102.26）x 65% + 636.08 x 50% ）＝1,023.72㎡									
6	法定容積率（%）		469.33%									
7	基準容積（㎡）		（基地面積）×（法定容積率）＝（1,187.92 x 560% + 363.08 x 300%）＝8,560.59㎡									
8	都市更新獎勵容積		35.35%（3,025.84㎡）									
9	其他獎勵容積		15.90%（1,361.49㎡）									
10	容積移轉		-									
11	允建容積率（%）		709.88%									
12	允建總容積樓地板面積（㎡）		12,947.92㎡									
13	實設建蔽率（%）	58.00%	實設建築面積（㎡）		998.66㎡							
14	法定空地面積（㎡）	698.02㎡	實設空地面積（㎡）		（基地面積）－（實設建築面積）＝（（（1,187.92－102.26）＋636.08）－998.66）＝723.08㎡							
15	實設總容積樓地板面積（㎡）	12,605.19㎡	實設容積率（%）		（實設總容積樓地板面積）／（基地面積）＝（（12,605.19 / （1,187.92＋636.08））x 100%）＝691.07%							
16	開挖率（%）		75.03%									
17	總樓地板面積總計（㎡）		23,133.75㎡									
18	雜項工程物		挖方、排水溝									
19	法定工程造價（元）		(1)建築：23,133.75 x 24,210 (2)挖方：(1,358.80 x 21.90) x 160 (3)排水溝：133.46 x 2,290＝565,134,946元									
20	停車位數量檢討		項目	法定(含無障礙)	法定無障礙	獎勵	自設	實設合計	實設平面(含無障礙)	實設平面無障礙	實設機械	實設充電
			汽車位(輛)	91	2	-	25	116	116	2	-	-
			機車位(輛)	117	-	-	-	117	117			
			裝卸車位(輛)	3			-	3	3			
			自行車位(輛)				-	-	-			
			檢討說明	-								
21	樓層與建數及構造		地上 16 層、地下 5 層、鋼骨造									



建築面積檢討表

各層面積計算	樓地板面積 (㎡)	容積樓地板面積 (㎡)	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)
地下5層	1,368.61	-	-	停車空間、機械室	3.00
地下4層	1,341.41	-	-	停車空間、捷運設施	3.00
地下3層	1,341.48	-	-	停車空間、捷運設施	3.50
地下2層	1,341.48	-	-	停車空間、捷運設施	3.20
地下1層	1,354.21	-	-	防空避難室兼停車空間、捷運設施、機械室	6.70
地上1層	1,077.49	508.61	2	金融保險業(G-1)、餐飲業(B-3)、捷運設施、管委會使用空間	4.55
地上2層	790.56	27.17	-	管委會使用空間、捷運設施	3.60
地上3層	1,063.19	889.94	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上4層	1,063.19	891.72	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上5層	1,063.19	891.72	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上6層	1,063.19	889.94	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上7層	1,063.19	891.72	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上8層	1,063.19	891.72	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上9層	1,063.19	889.94	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上10層	1,063.19	891.72	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上11層	1,063.19	891.72	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上12層	1,063.19	889.94	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上13層	1,063.19	891.72	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上14層	896.52	754.15	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上15層	896.52	759.31	1	一般事務所(G-2)	3.70
地上16層	896.52	754.15	1	一般事務所(G-2)	3.70
屋突1層	133.86	-	-	梯間、機械室水箱	2.15
小計 (㎡)	23,133.75	12,605.19	16		59.95

※本表所列數值僅為概估，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準。

表 9-4 高層建築專章檢討表

條例	條文內容	檢討	檢討結果
第二百二十七條	本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。	本案設計 地上 16 層建築物，建築物高度：60.6M	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百二十八條	高層建築物之總樓地板面積與留設空地之比，不得大於左列各值： 一、商業區：三十。 二、住宅區及其他使用分區：十五。	總樓地板面積與留設空地之比檢討： $12605.19/698.02=18.06 < 30 \dots 0.K!$	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百二十九條	高層建築物應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築。但建築物高度在五十公尺以下部分得免退縮。落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。	落物曲線距離： $\sqrt{60.60/2}=3.89M$ 本案之最小退縮距離： $3.9M \geq 3.89M \dots 0.K!$	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百三十條	高層建築物之地下各層最大樓地板面積計算公式如左： $A_0 \leq (1+Q) A / 2$ Ao：地下各層最大樓地板面積。 A：建築基地面積。 Q：該基地之最大建蔽率。 高層建築物因施工安全或停車設備等特殊需要，經預審認定有增加地下各層樓地板面積必要者，得不受前項限制。	$A_0 < (1+Q)*A/2$ $1368.61 m^2 < (1+59.46%)*1824/2=1454.28 m^2 \dots 0.K!$	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百三十一條	(刪除)		
第二百三十二條	(刪除)		
第二百三十三條	高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	本案於二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下各層之外牆 每十公尺設有窗戶及其他開口且面臨道路或寬度四公尺以上之通路。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百三十四條	高層建築物有左列情形之一者，應提出理論分析，必要時得要求提出結構試驗作為該設計評估之依據。 一、基地地面以上高度超過七十五公尺者。 二、結構物之立面配置有勁度、質量、立面幾何不規則；抵抗側力之豎向構材於其立面內明顯轉折或不連續、各層抵抗側力強度不均勻者。 三、結構物之平面配置導致明顯扭曲、轉折狀、橫隔板不連續、上下層平面明顯退縮或錯位、抵抗側力之結構系統不互相平行者。 四、結構物立面形狀之塔狀比（高度／短邊長度）為四以上者。 五、結構體為鋼筋混凝土造、鋼骨造或鋼骨鋼筋混凝土造以外者。 建築物之基礎非由穩定地盤直接支承，或非以剛強之地下工程支承於堅固基礎者。 主體結構未採用純韌性立體剛構架或韌性立體剛構架與剪力牆或斜撐併用之系統者。 建築物之樓板結構未具足夠之勁度與強度以充分抵抗及傳遞樓板面內之水平力者。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百三十五條	作用於高層建築物地上各樓層之設計用地震力除依本規則建築構造編第一章第五節規定外，並應經動力分析檢討，以兩者地震力取其合理值。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百三十六條	高層建築物依設計用風力求得之結構體層間位移角不得大於千分之二·五。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百三十七條	高層建築物之基礎應確定其於設計地震力、風力作用下不致上浮或傾斜。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百三十八條	高層建築物為確保地震時之安全性，應檢討建築物之極限層剪力強度，極限層剪力強度應為彈性設計內所述設計用地震力作用時之層剪力之一·五倍以上。但剪力牆之剪力強度應為各該剪力牆設計地震力之二·五倍以上，斜撐構架之剪力強度應為各該斜撐構架設計地震力之二倍以上。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百三十九條	高層建築物結構之細部設計應使構架具有所要求之強度及足夠之韌性，使用之構材及構架之力學特性，應經由實驗等證實，且在製作及施工上皆無問題者。柱之最小設計用剪力為長期軸壓力之百分之五以上。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百四十條	(刪除)		
第二百四	高層建築物應設置二座以上之特別安全梯並應符合二方向避難原則。二座特別安全梯應在不同平面位置，其排煙	本案各棟建築物已設置二座特別安全梯並往二方向避	☒ 符合

條例	條文內容	檢討	檢討結果
十一條	室並不得共用。 高層建築物連接特別安全梯間之走廊應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。 高層建築物通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均應為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不得直通。	難為原則，二座特別安全梯在不同平面位置，其排煙室獨立設計未共用。 本案各棟建築物連接特別安全梯間之走廊以具有一小時以上 防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該樓層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。本案各棟通達地板面高度五十公尺以上或十六層以上樓層之直通樓梯，均為特別安全梯，且通達地面以上樓層與通達地面以下樓層之梯間不直通。	☐ 不符合
第二百四十二條	高層建築物升降機道併同升降機間應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。升降機間出入口裝設之防火設備應具有遮煙性能。連接升降機間之走廊，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	本案建築物除設防火區劃外，其升降機道及梯廳以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。連接升降機間之走廊，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板自成一個獨立之防火區劃。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百四十三條	高層建築物地板面高度在五十公尺或樓層在十六層以上部分，除住宅、餐廳等係建築物機能之必要時外，不得使用燃氣設備。 高層建築物設有燃氣設備時，應將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，且與其他部分應以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。	本案高層建築物已將燃氣設備集中設置，並設置瓦斯漏氣自動警報設備，並以具一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百四十四條	高層建築物地板面高度在五十公尺以上或十六層以上之樓層應設置緊急升降機間，緊急用升降機載重能力應達十七人（一千一百五十公斤）以上，其速度不得小於每分鐘六十公尺，且自避難層至最上層應在一分鐘內抵達為限。	本案設置之緊急升降機載重能力為十七人(1150KG)以上，速度為每分鐘 90 公尺，建築物高度為 60.6M，	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百四十五條	高層建築物之配管立管應考慮層間變位，一般配管之容許層間變位為二百分之一，消防、瓦斯等配管為百分之一。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百四十六條	高層建築物配管管道間應考慮維修及更換空間。瓦斯管之管道間應單獨設置。但與給水管或排水管共構設置者，不在此限。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百四十七條	高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成或包覆，其貫穿防火區劃之施作應符合本編第八十五條、第八十五條之一規定。 高層建築物內之給排水系統，屬防火區劃管道間內之幹管管材或貫穿區劃部分已施作防火填塞之水平支管，得不受前項不燃材料規定之限制。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百四十八條	設置於高層建築物屋頂上或中間設備層之機械設備應符合下列規定： 一、應固定於建築物主要結構上，其支承系統除須有避震設施外，並須符合本規則建築構造編之相關規定。 二、主要部分構材應為不燃材料製成。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百四十九條	設置於高層建築物內、屋頂層或中間樓層或地下層之給水水箱，其設計應考慮結構體之水平變位，箱體不得與建築物其他部分兼用，並應可從外部對箱體各面進行維修檢查。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百五十條	高層建築物給水設備之裝置系統內應保持適當之水壓。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百五十一條	高層建築物應另設置室內供消防隊專用之連結送水管，其管徑應為一百公厘以上，出水口應為雙口形。 高層建築物高度每超過六十公尺者，應設置中繼幫浦，連結送水管三支以下時，其幫浦出水口之水量不得小於二千四百公升／分，每增加一支出水量加八百公升／分，至五支為止，出水口之出水壓力不得小於三．五公斤／平方公分。	本案建築物高度 60.6M, 故於 R1F 設置中繼幫浦。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百五十二條	六十公尺以上之高層建築物應設置光源俯角十五度以上，三百六十度方向皆可視認之航空障礙燈。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百五十三條	高層建築物之避雷設備應考慮雷電側擊對應措施。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百五十四條	高層建築物設計時應考慮不得影響無線通信設施及鄰近地區電視收訊。若有影響，應於屋頂突出物提供適當空間供電信機構裝設通信設施，或協助鄰近地區改善電視收訊。 前項電視收訊改善處理原則，由直轄市、縣（市）政府定之。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合

條例	條文內容	檢討	檢討結果
第二百五十五條	高層建築物之防災設備所使用強弱電之電線電纜應採用強電三十分鐘、弱電十五分鐘以上防火時效之配線方式。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百五十六條	高層建築物之升降設備應依居住人口、集中率、動線等三者計算交通量，以決定適當之電梯數量及載容量。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百五十七條	高層建築物每一樓層均應設置火警自動警報設備，其十一層以上之樓層以設置偵煙型探測器為原則。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百五十八條	高層建築物火警警鈴之設置，其鳴動應依下列規定： 一、起火層為地上二層以上時，限該樓層與其上兩層及其下一層鳴動。 二、起火層為地面層時，限該樓層與其上一層及地下層各層鳴動。 三、起火層為地下層時，限地面層及地下層各層鳴動。	本案建築構造依規範設計。	☒ 符合 ☐ 不符合
第二百五十九條	高層建築物應依左列規定設置防災中心： 一、防災中心應設於避難層或其直上層或直下層。 二、樓地板面積不得小於四十平方公尺。 三、防災中心應以具有二小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該層防火構造之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板（包括底材），以耐燃一級材料為限。 高層建築物左列各種防災設備，其顯示裝置及控制應設於防災中心： （一）電氣、電力設備。（二）消防安全設備。 （三）排煙設備及通風設備。（四）昇降及緊急昇降設備。 （五）連絡通信及廣播設備。（六）燃氣設備及使用導管瓦斯者，應設置之瓦斯緊急遮斷設備。 （七）其他之必要設備。 高層建築物高度達二十五層或九十公尺以上者，除應符合前項規定外，其防災中心並應具備防災、警報、通報、滅火、消防及其他必要之監控系統設備；其應具功能如左： 一、各種設備之記錄、監視及控制功能。二、相關設備運動功能。 三、提供動態資料功能。四、火災處理流程指導功能。 五、逃生引導廣播功能。 六、配合系統型式提供模擬之功能。	一、本案防災中心設於地下壹層。 二、本案防災中心 $FA=40.69 \text{ m}^2 > 40 \text{ m}^2 \dots 0. \text{K!}$ 本案建築設備依規範設計。 三、本案防災中心具有二小時以上防火時效之牆壁，防火門窗等防火設備及該層之樓地板予以區劃分隔，室內牆面及天花板(含底材)為耐燃一級材料。 四、本案依規定設置各項防災設備，其顯示裝置及控制設 1F 防災中心。	☒ 符合 ☐ 不符合

申請基地：台北市大同區雙連一小3、6、9~30、34~39
、41、44~46、37-1、38-1、39-1、40、41-1
、41-2、44-1、58、62、63地號等44筆土地

使用分區：商三、商三特(住四)

基地規模已符合：最小寬度3公尺、最小深度10.8公尺
平均寬度5公尺、平均深度18公尺

-  最小基地規模
-  更新單元
-  鄰地(已建築完成)

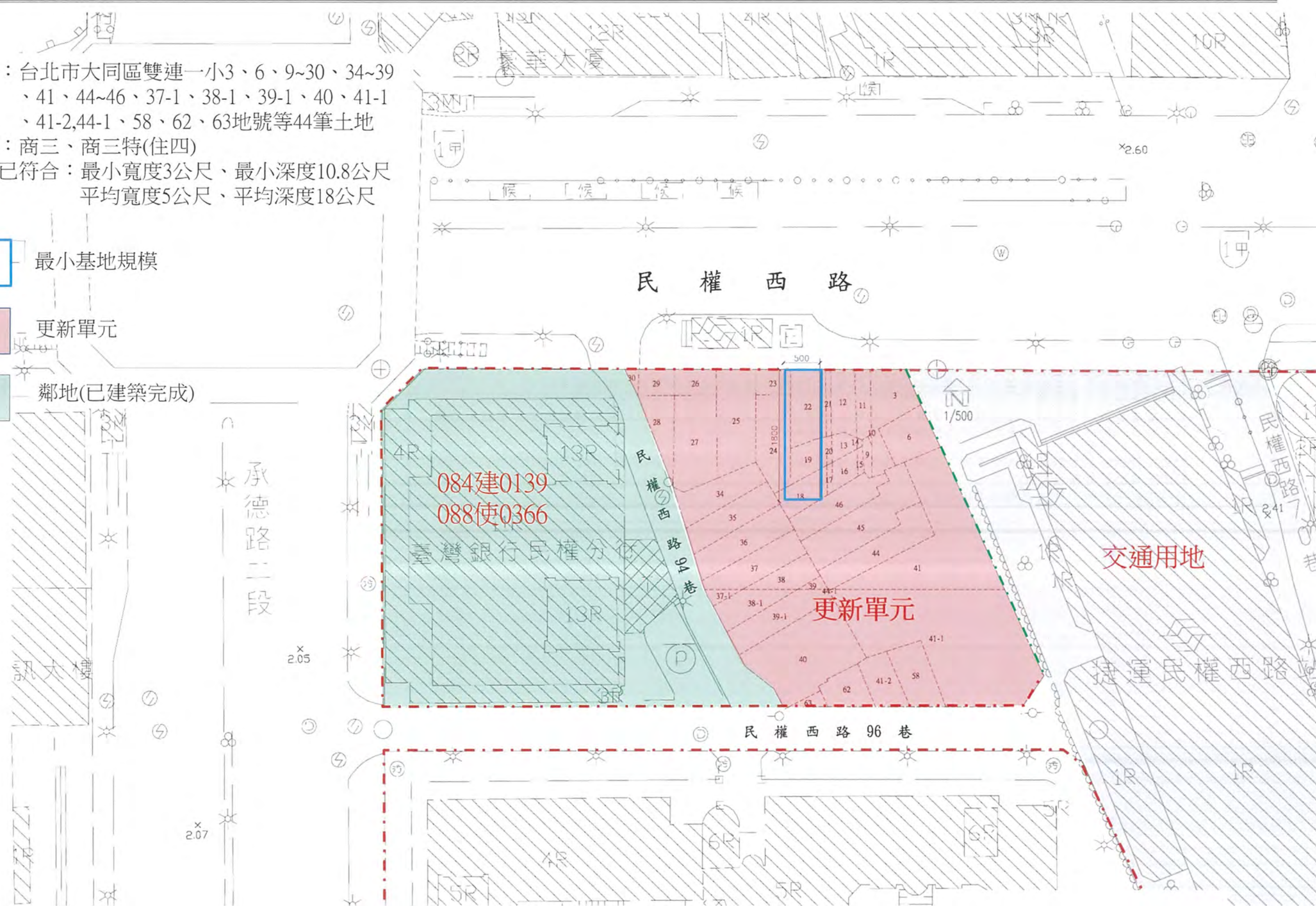
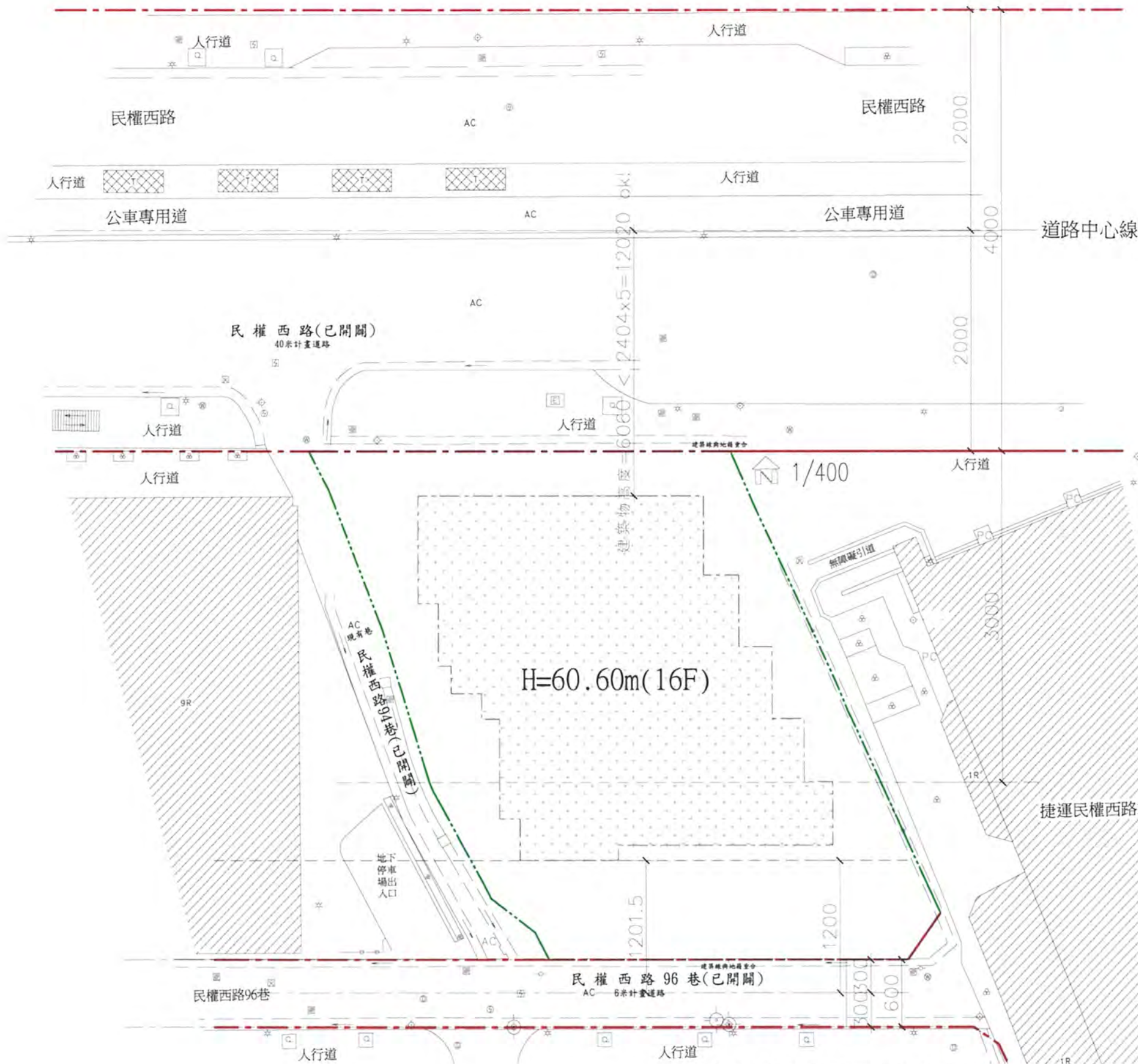


圖 9-10 更新單元周邊畸零地檢討圖



建築物高度比限制線檢討

(一) 依臺北市都市更新自治條例 第18條

都市更新事業經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。

但其建築物各部分高度不得超過自該部分起量至面前道路中心線水平距離之五倍。

商業區內建築物自建築基地之後面基地線規定法定後院深度之二倍範圍內，

其後院深度比不得小於零點二五，超過範圍部分，不受後院深度比影響。

並依照臺北市土地使用分區管制規則第十三條規定，建築基地臨接二條以上道路，其高度比之計算如下：

(二) 一、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，

二、前款範圍外之基地，建築基地面積在500平方公尺以下者，以其他道路中心線各深進十一公尺範圍內；

建築基地面積超過500平方公尺者，以其他道路中心線各深進十二公尺範圍內，

自次寬道路境界線深進其路寬二倍且未逾三十公尺，以次寬道路視為面前道路計算，並依此類推，

三、前款範圍外之基地，以最寬道路視為面前道路計算。

四、基地臨接計畫圓環，以交會於圓環之最寬道路視為面前道路計算。

1:5都市更新放寬高度檢討圖

圖 9-11 高度限制檢討圖 S=1/400

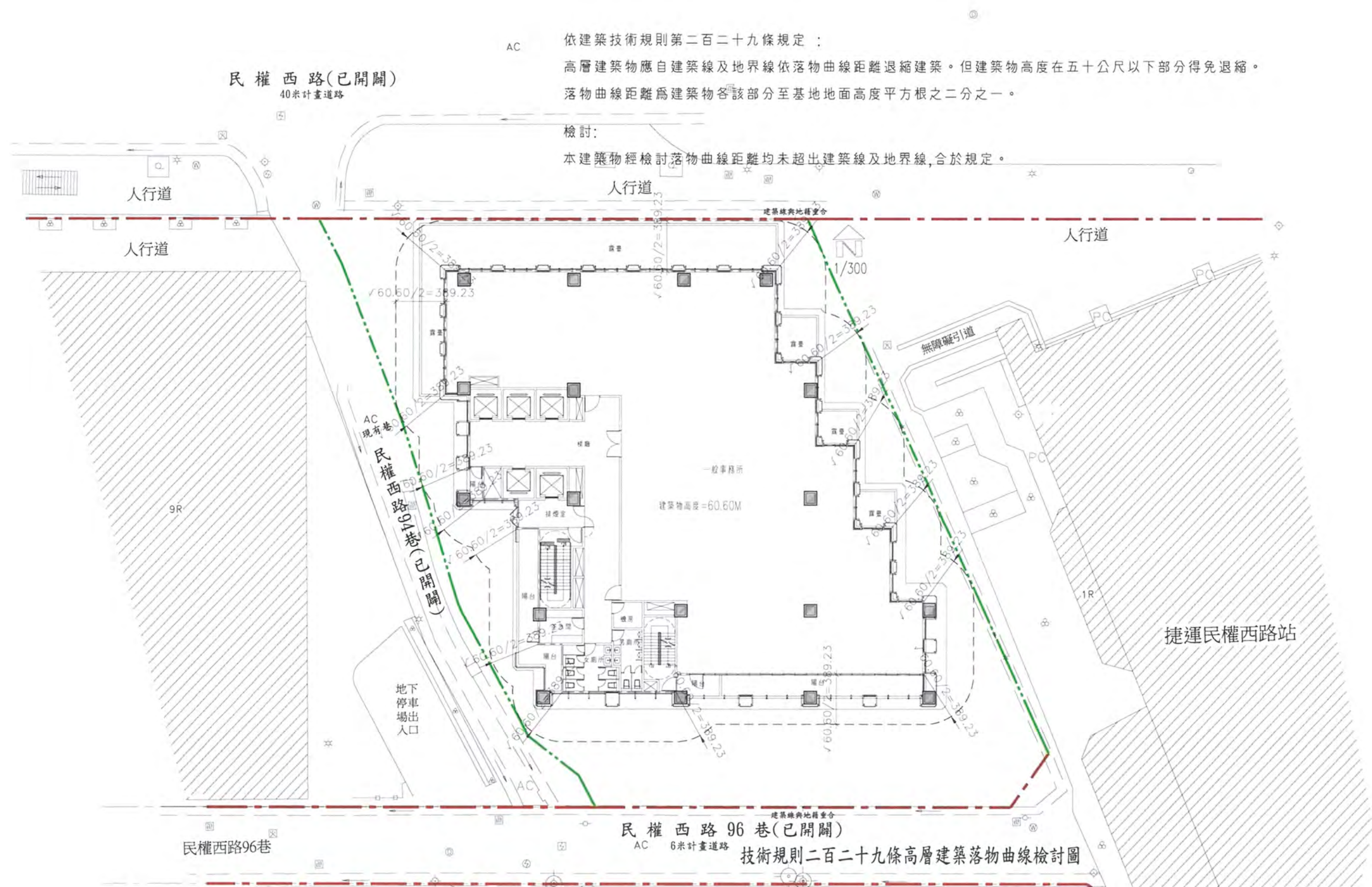
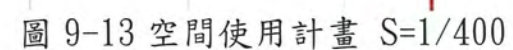


圖 9-12 建築物院落檢討及高度比、深度比之檢討圖院落深度檢討圖 S=1/300



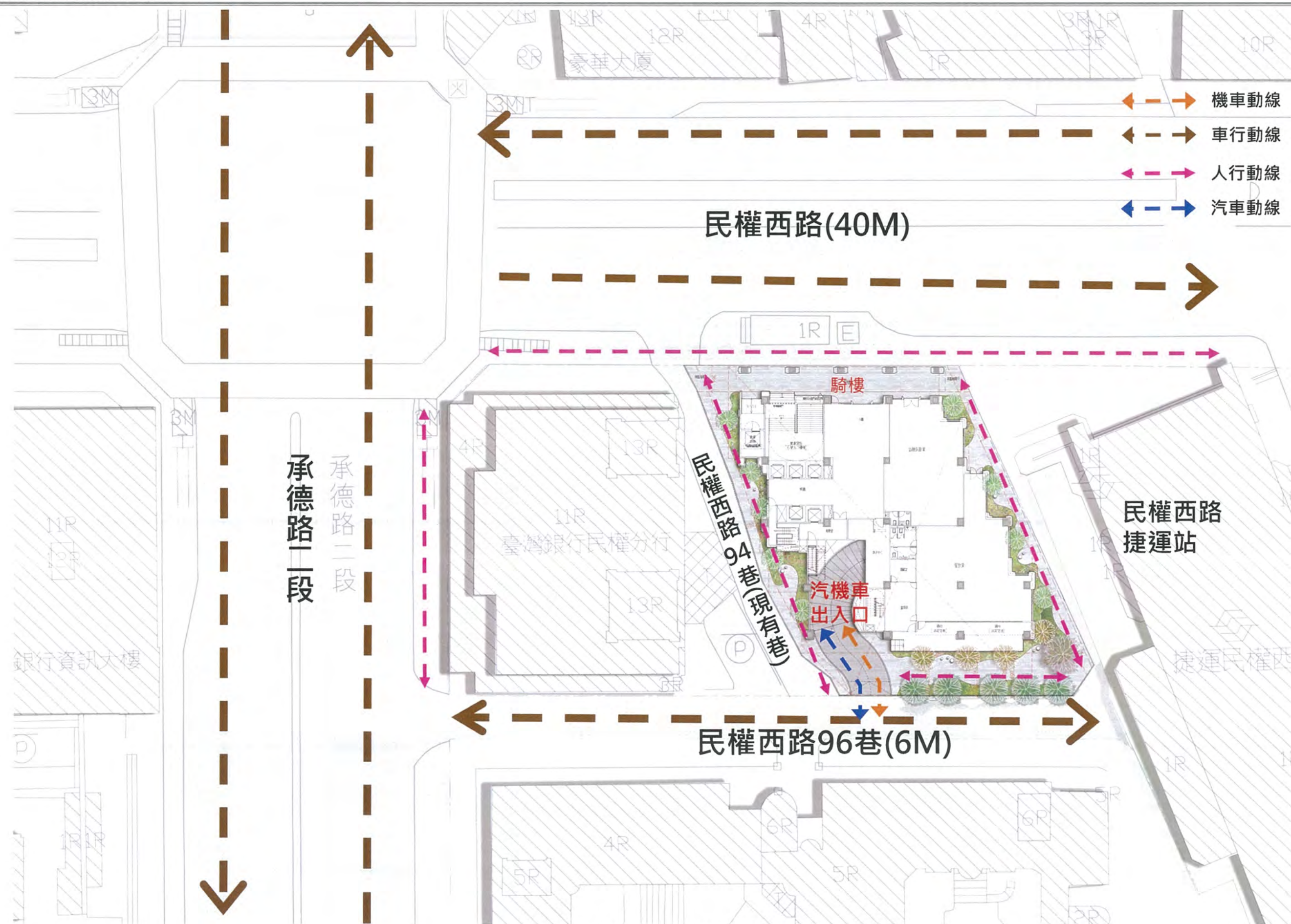


圖 9-14 動線系統說明圖

1.立面造型計畫

本案立面本體上於利用垂直線條向天際伸展，搭配標準層四角厚重感石材，玻璃樑與垂直金屬框料做為視覺上的變化，外牆採用暖色系為基底，配合基座採圓拱設計，塑造具新古典語彙建築意象。

2.立面色彩與材質計畫

主要色調以中高明度、中低彩度為原則，考量位於街角特色，選用與國際標準色系(Munsell Hue Circle 40Hue)中7.5Y9/2淺色石材搭配金屬框料N4，可於視覺上縮減量體的大小，降低整體對環境的壓迫感，並融入於環境景觀中。



灰色玻璃 (N 4/)



淺色石材
(7.5Y9/2)



金屬框料 (N 4/)



圖 9-15 建築物立面色彩、材質說明圖



圖 9-16 一層平面圖 S=1/300

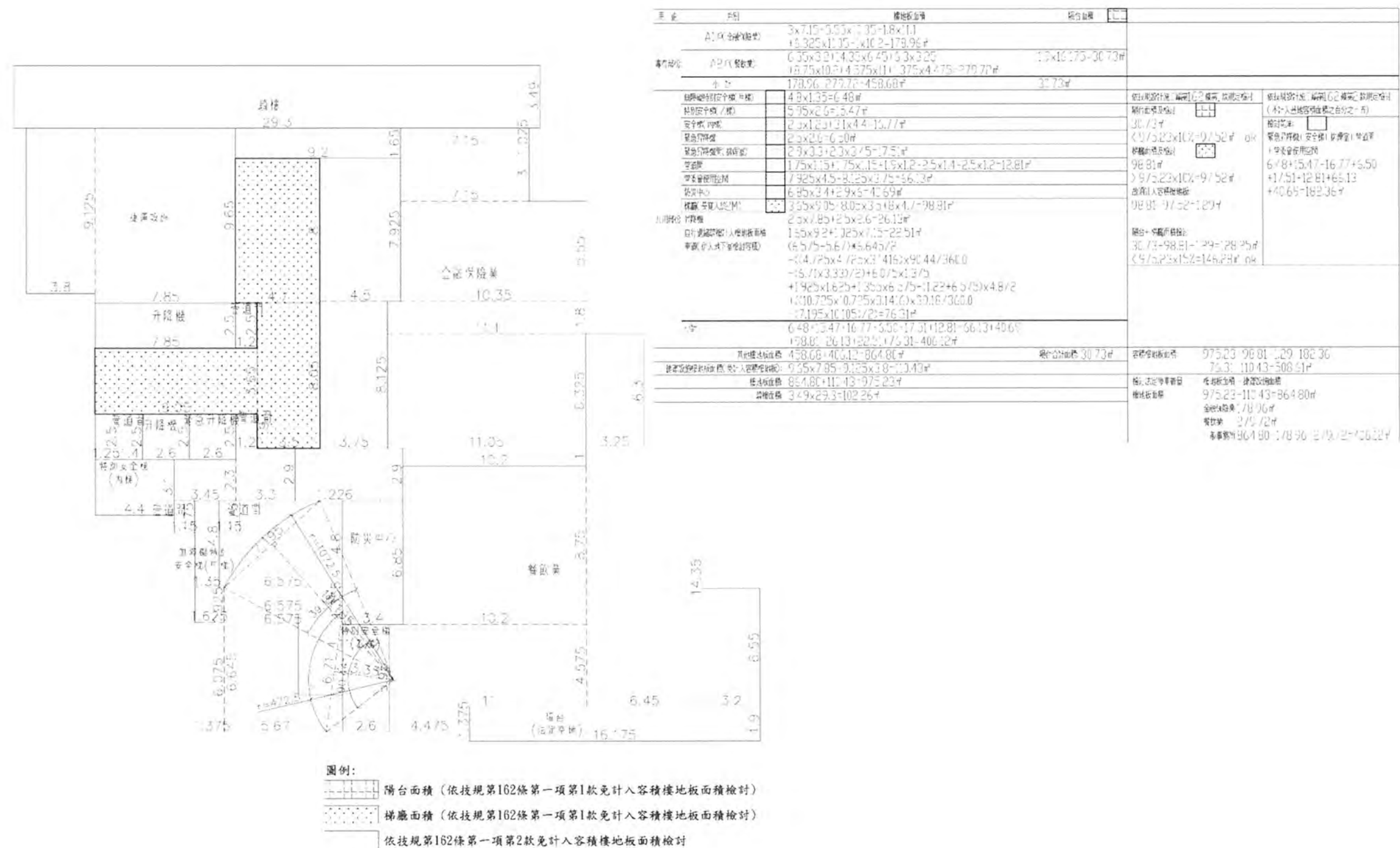


圖 9-17 一層面積計算圖

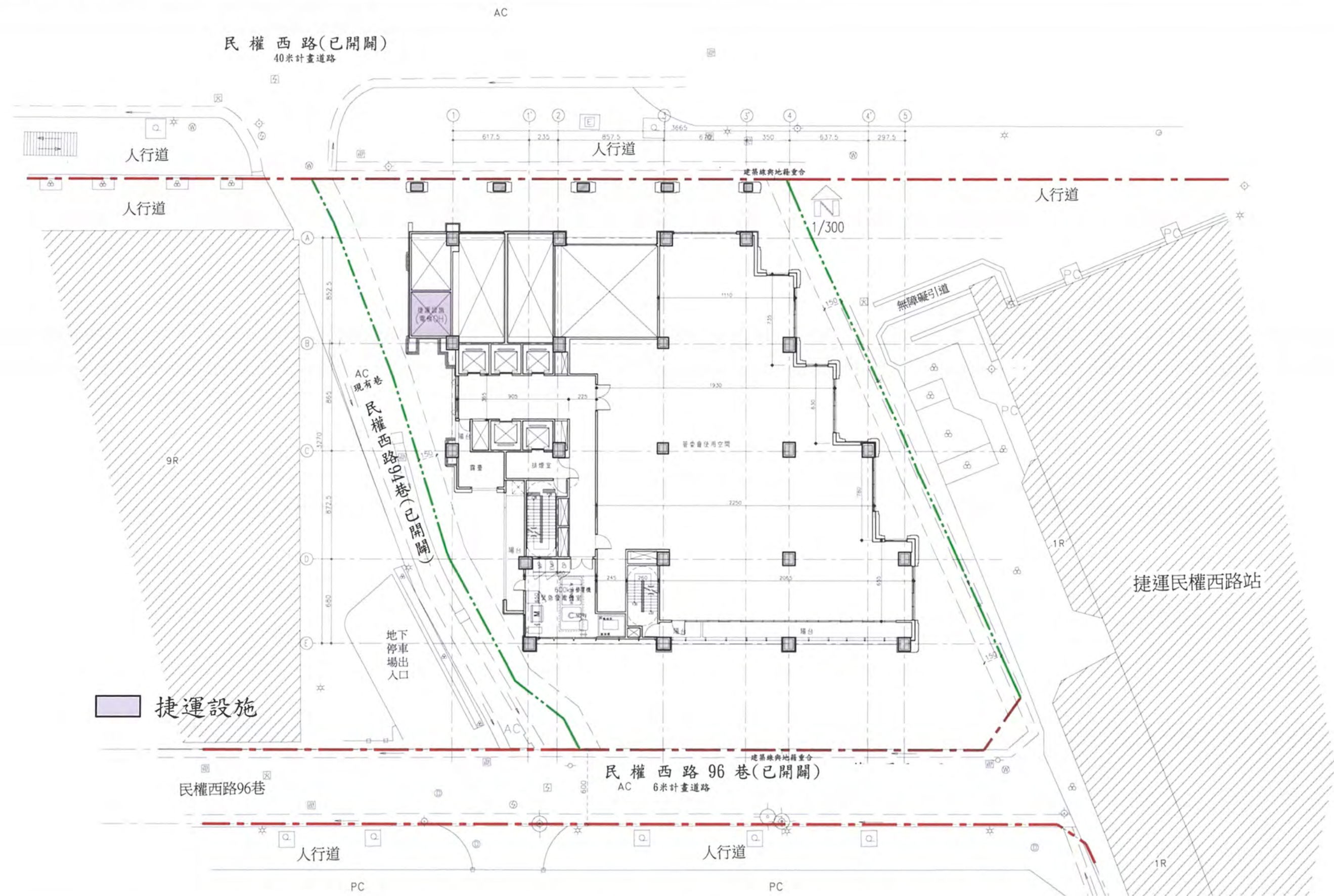
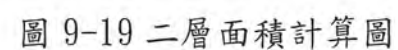


圖 9-18 二層平面圖 S=1/300



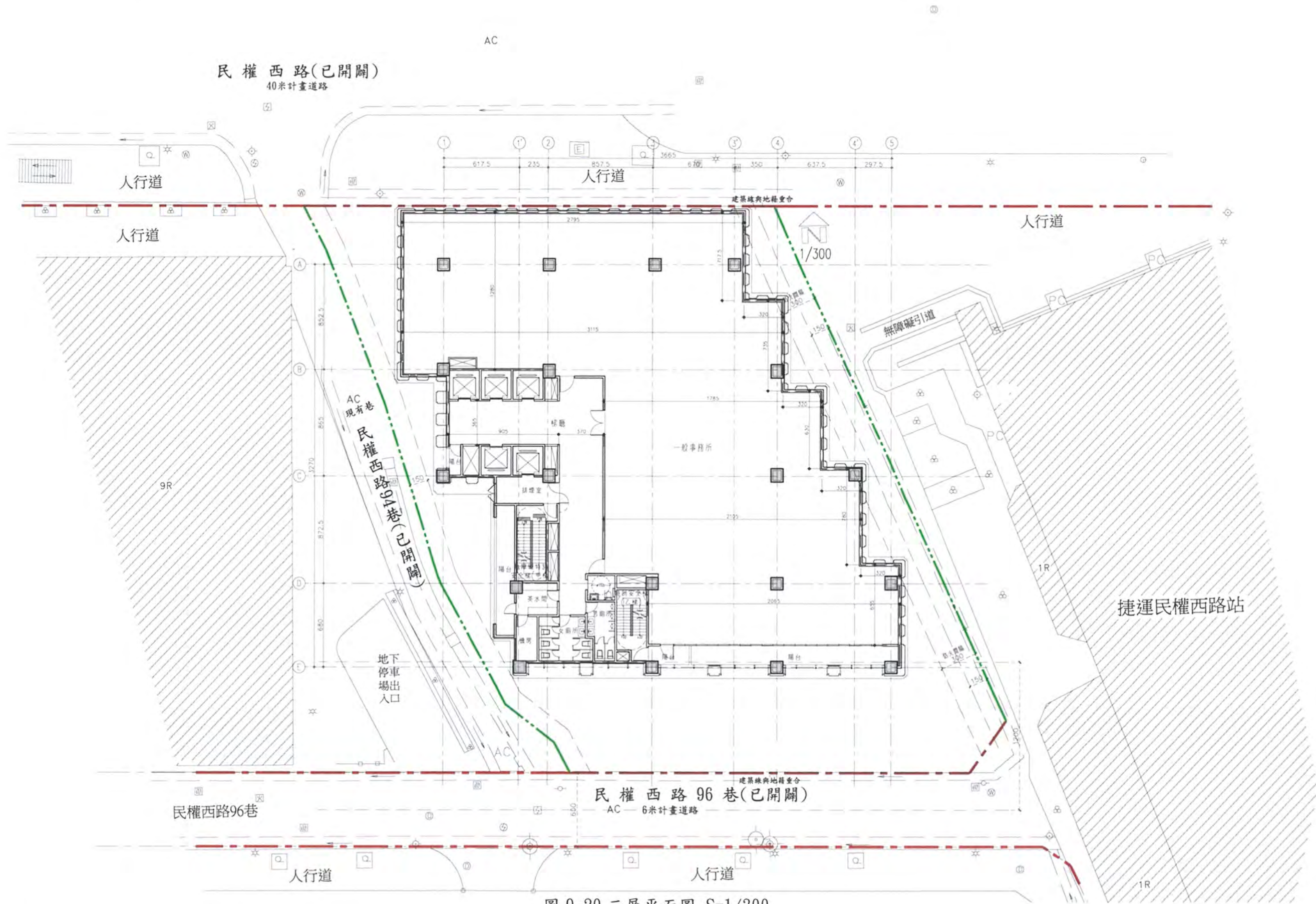


圖 9-20 三層平面圖 S=1/300

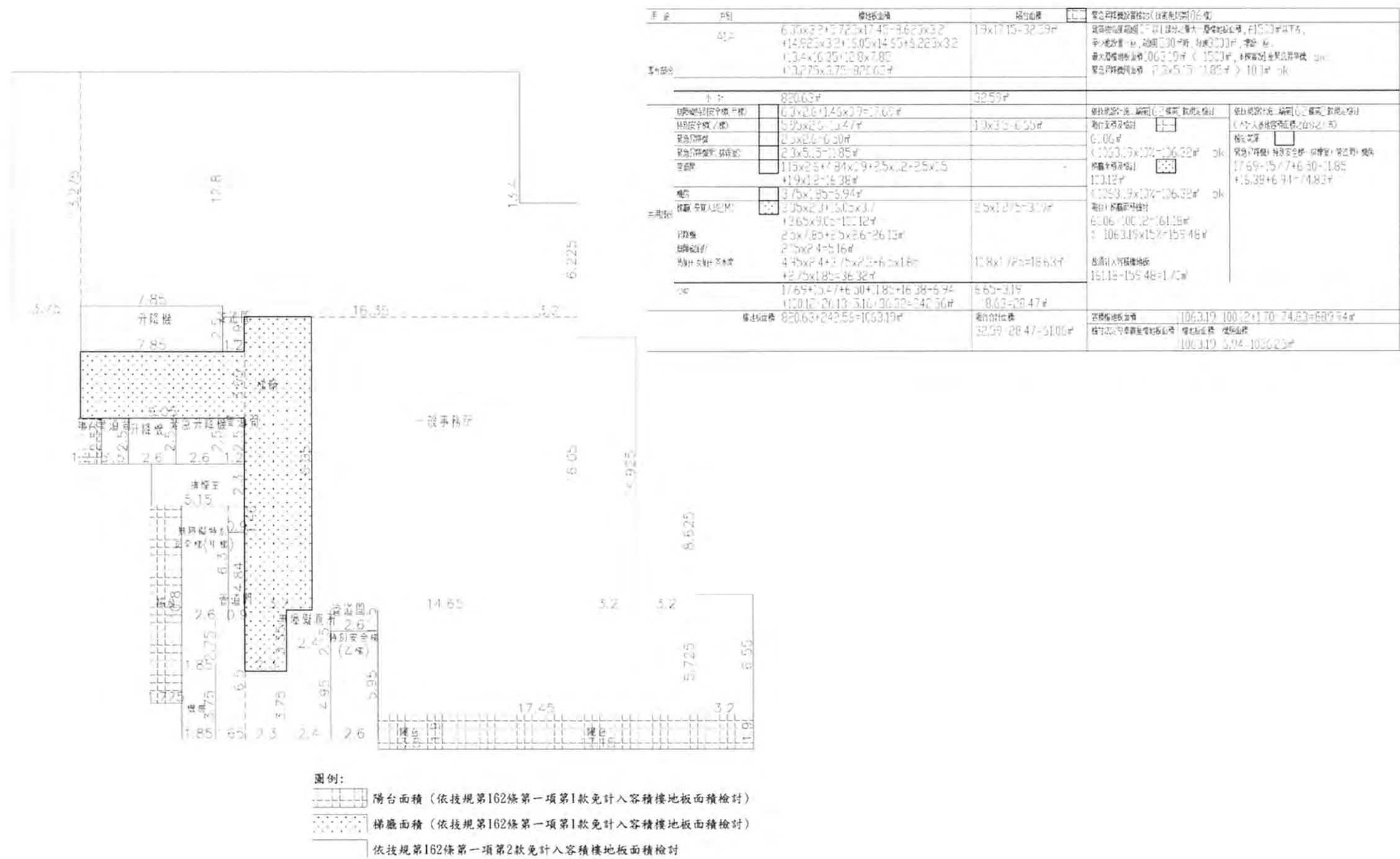


圖 9-21 三層面積計算圖



圖 9-22 四、五、七、八、十、十一、十三層平面圖 S=1/300

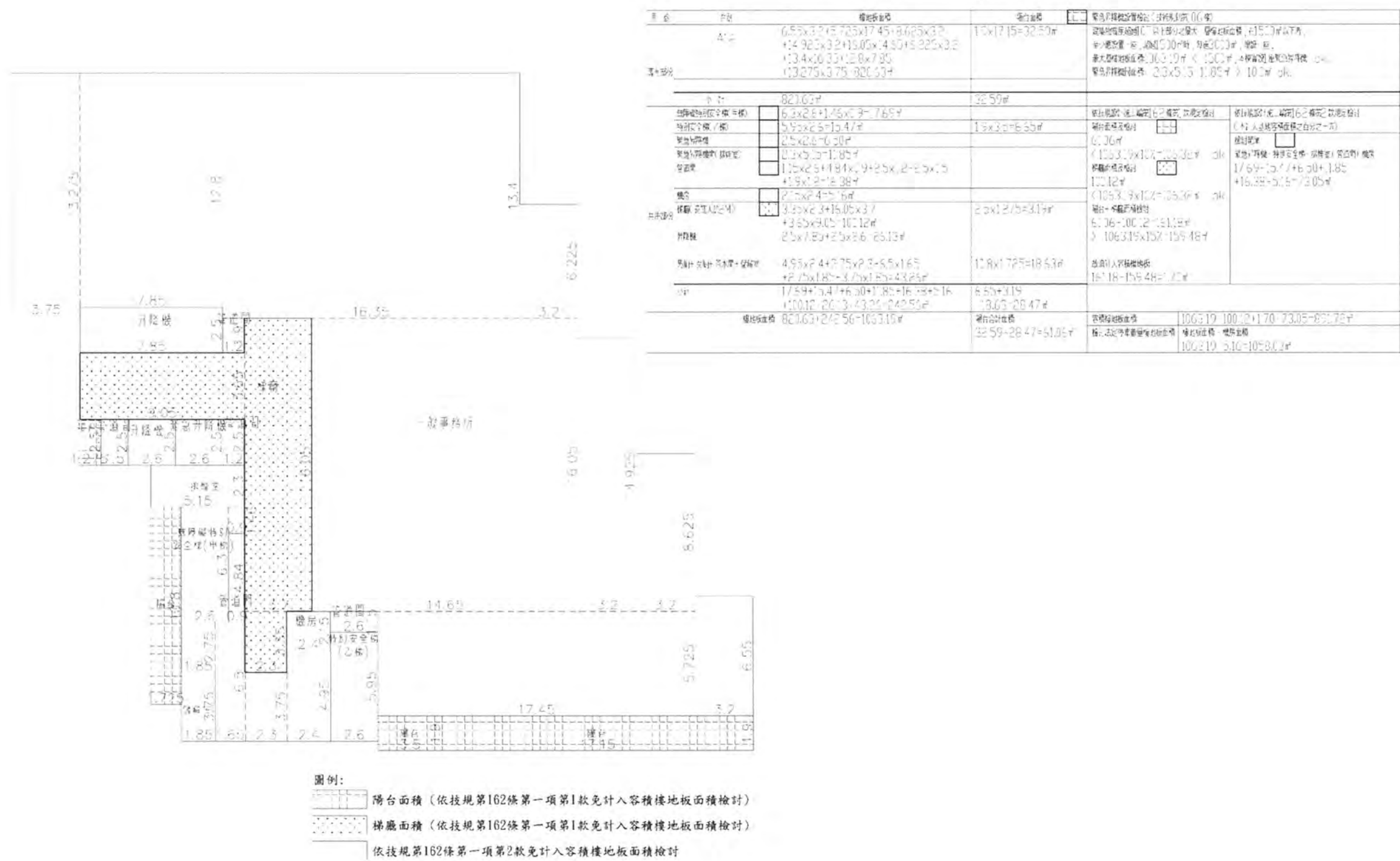


圖 9-23 四、五、七、八、十、十一、十三層面積計算圖

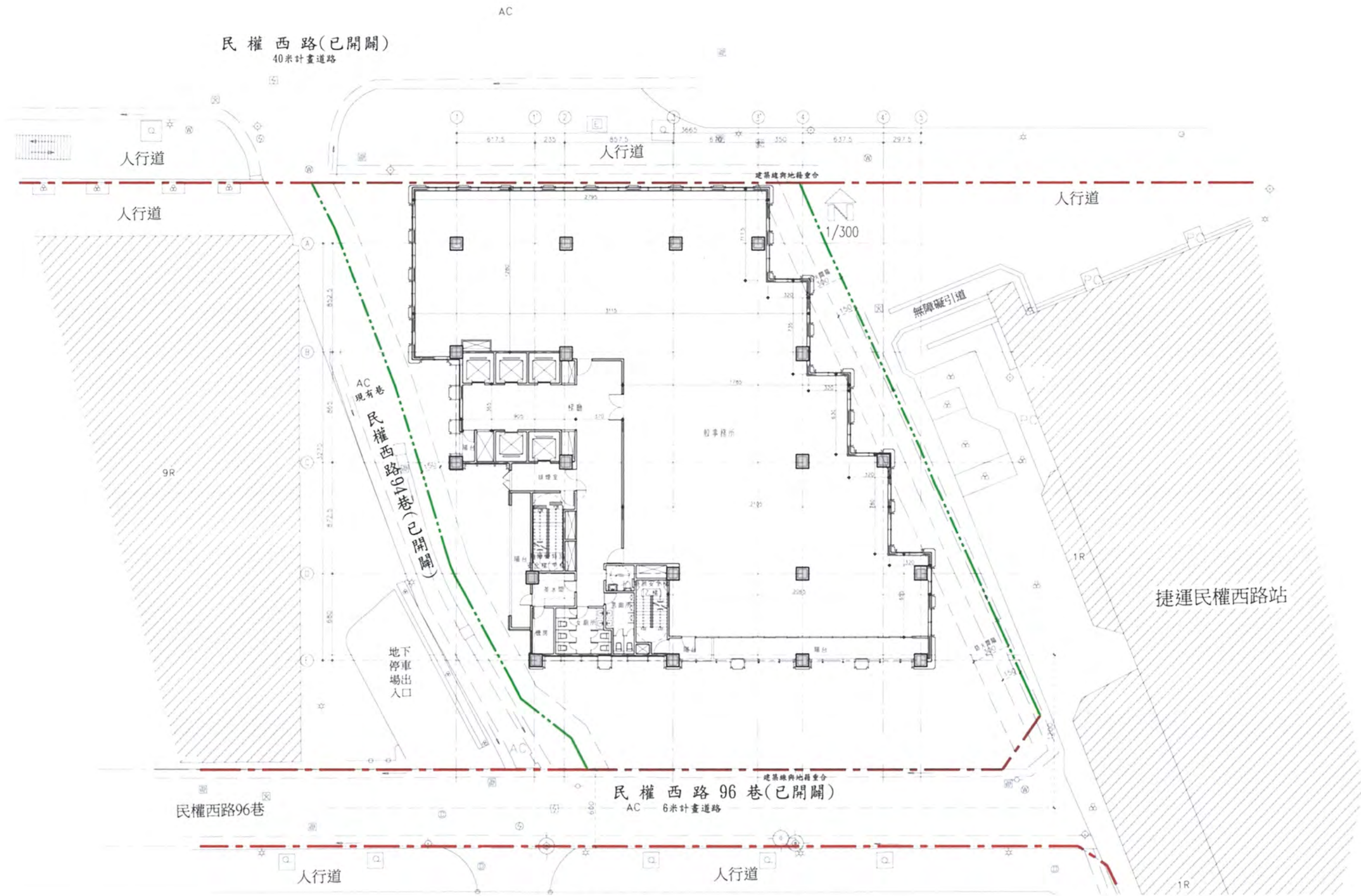
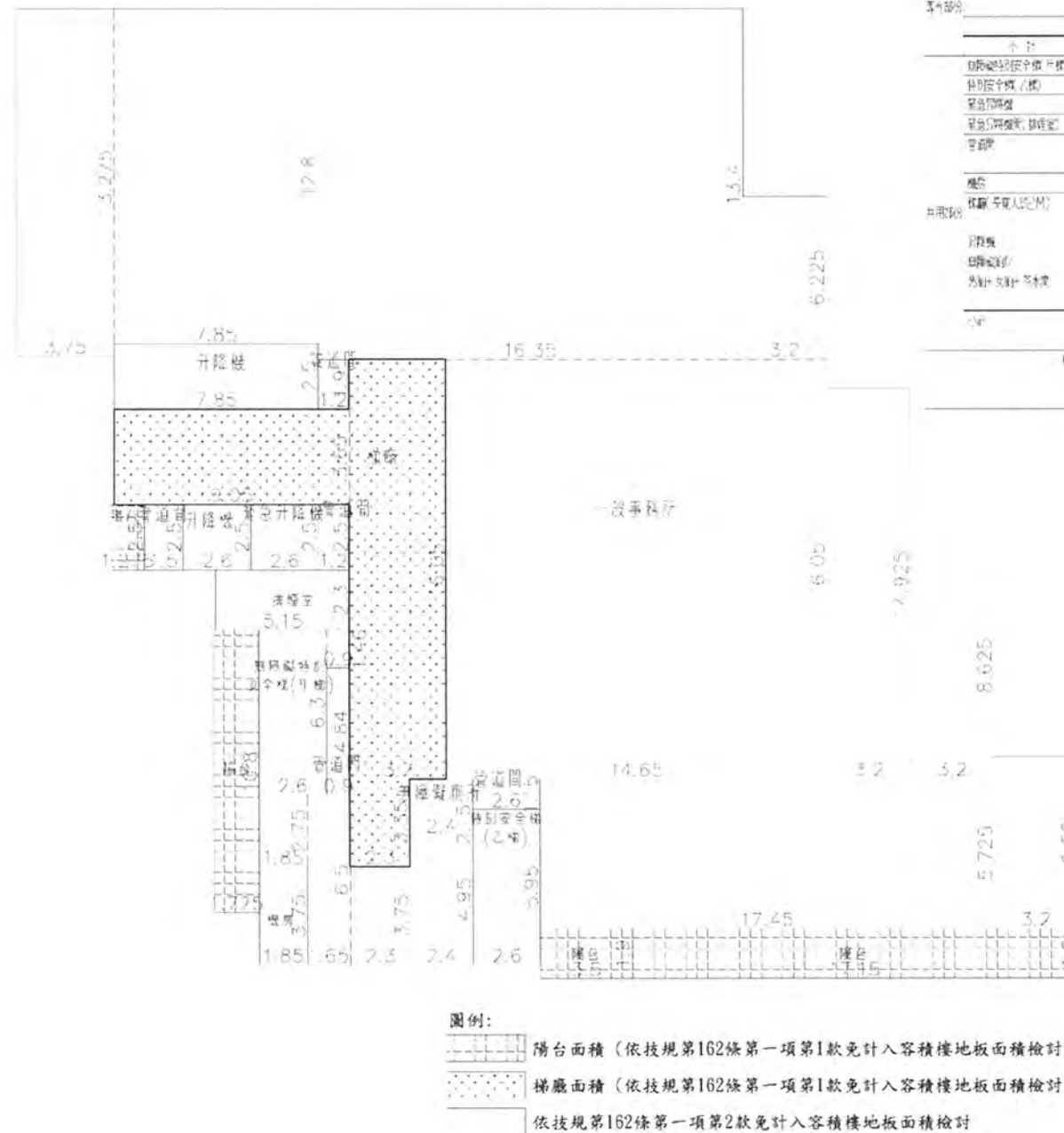


圖 9-24 六、九、十二層平面圖(單數層) S=1/300



序 號	名稱	樓地板面積	陽台面積	容積率核對表(依容積率0.65)
41	樓地板面積	6.35x3.2+7.25x17.45+8.625x3.2 +14.925x3.2+3.05x14.65+5.225x3.2 +13.4x6.35+12.8x7.85 +13.75x3.75+8.25x3.2	19x17.15+32.39#	建築基地面積(不含1樓部分)之最大容積率(容積率)計算: 容積率=容積率/容積率, 容積率=容積率/容積率, 容積率=容積率/容積率 容積率=容積率/容積率, 容積率=容積率/容積率, 容積率=容積率/容積率 容積率=容積率/容積率, 容積率=容積率/容積率, 容積率=容積率/容積率
42	樓地板面積	820.63#	32.59#	
43	陽台面積	6.3x2.6+1.46x0.9=7.65#	12x3.5+6.55#	容積率核對表(依容積率0.65)
44	梯廳面積	5.75x2.5=14.37#		容積率核對表(依容積率0.65)
45	樓梯面積	2.5x2.6=6.50#		容積率核對表(依容積率0.65)
46	樓梯面積	2.3x5.5=12.65#		容積率核對表(依容積率0.65)
47	樓梯面積	1.15x2.5+1.84x1.9+2.5x1.2+2.5x1.5 +1.9x1.2+1.5x3.8#		容積率核對表(依容積率0.65)
48	樓梯面積	3.75x1.85=6.94#		容積率核對表(依容積率0.65)
49	樓梯面積	3.35x2.3+3.05x3.7 +3.65x3.05+10.12#	2.5x12.75+3.79#	容積率核對表(依容積率0.65)
50	樓梯面積	2.3x7.85+2.5x2.6+26.13#		容積率核對表(依容積率0.65)
51	樓梯面積	2.5x2.4=6.00#		容積率核對表(依容積率0.65)
52	樓梯面積	4.95x2.4+3.75x2.3+6.5x1.6 +2.75x1.85=36.32#	11.8x1.75=20.63#	容積率核對表(依容積率0.65)
53	樓梯面積	17.65+15.47+6.50+1.85+16.38+6.94 +10.12+26.13+3.16+36.32+24.56#	6.65+3.19 +8.63=26.47#	容積率核對表(依容積率0.65)
54	陽台面積	820.63+242.55=1063.18#	容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
55	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
56	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
57	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
58	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
59	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
60	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
61	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
62	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
63	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
64	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
65	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
66	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
67	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
68	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
69	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
70	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
71	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
72	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
73	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
74	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
75	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
76	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
77	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
78	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
79	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
80	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
81	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
82	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
83	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
84	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
85	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
86	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
87	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
88	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
89	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
90	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
91	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
92	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
93	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
94	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
95	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
96	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
97	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
98	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
99	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)
100	陽台面積		容積率核對表(依容積率0.65)	容積率核對表(依容積率0.65)

圖 9-25 六、九、十二層面積計算圖

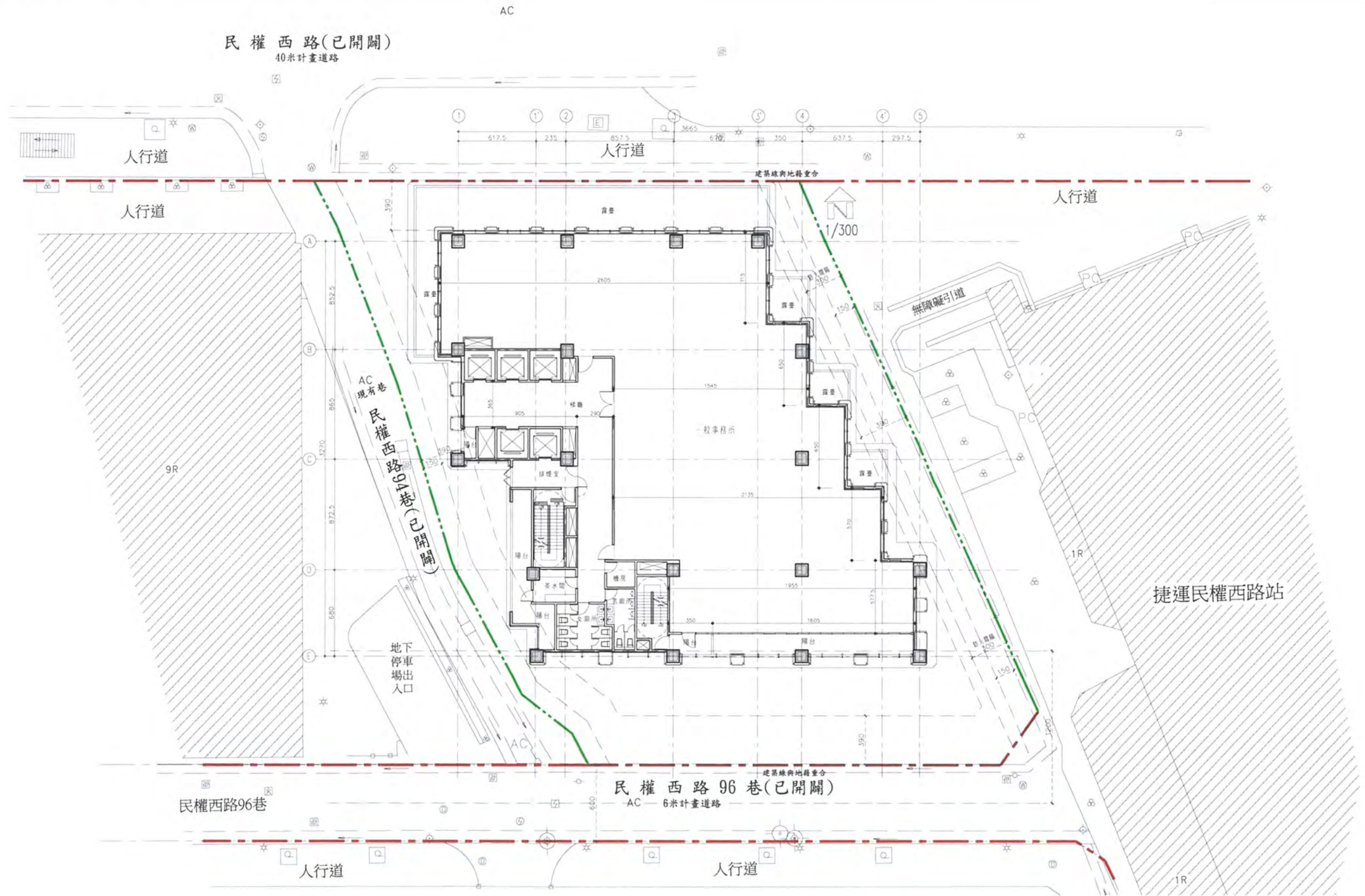


圖 9-26 十四層平面圖 S=1/300

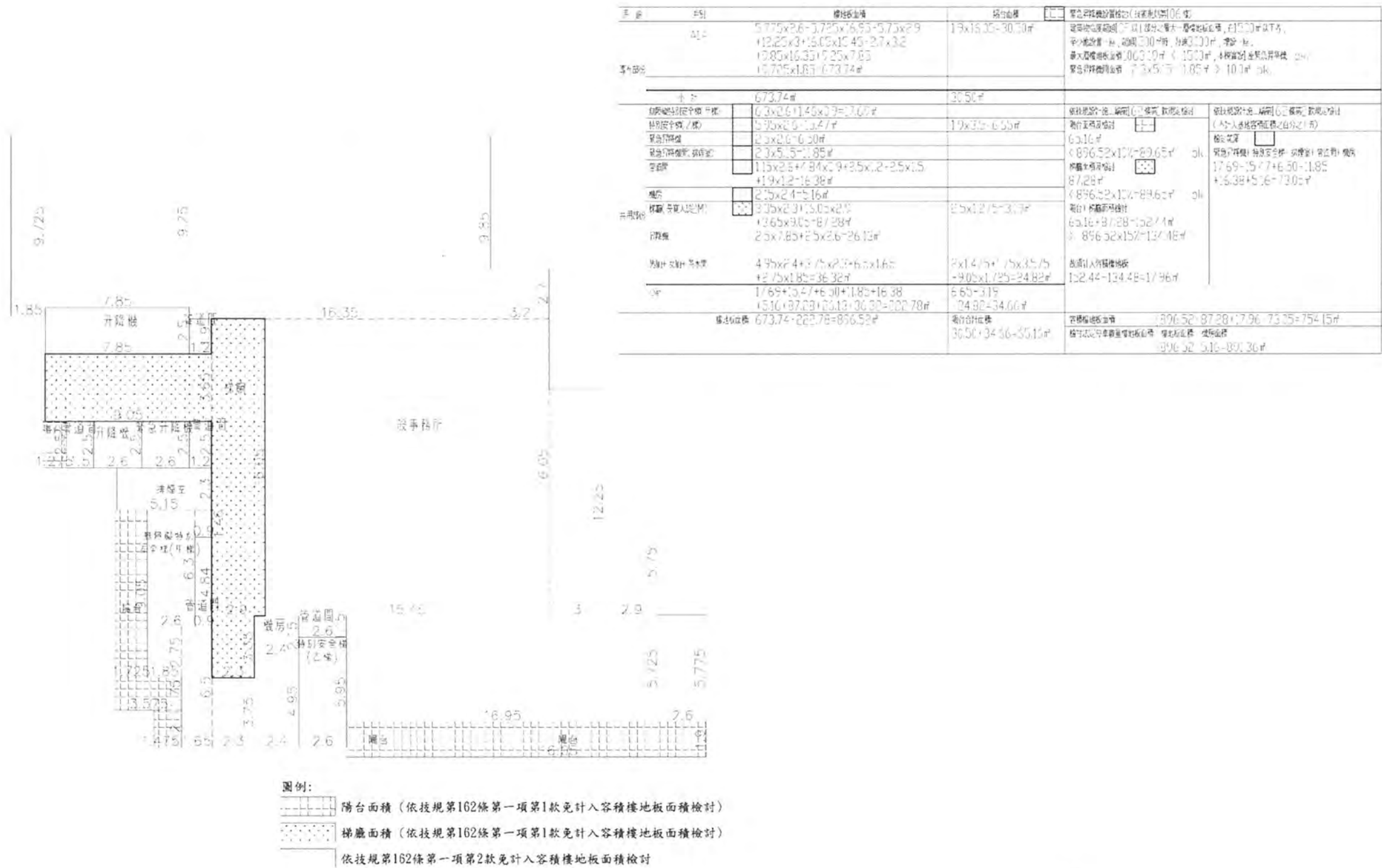


圖 9-27 十四層面積計算圖

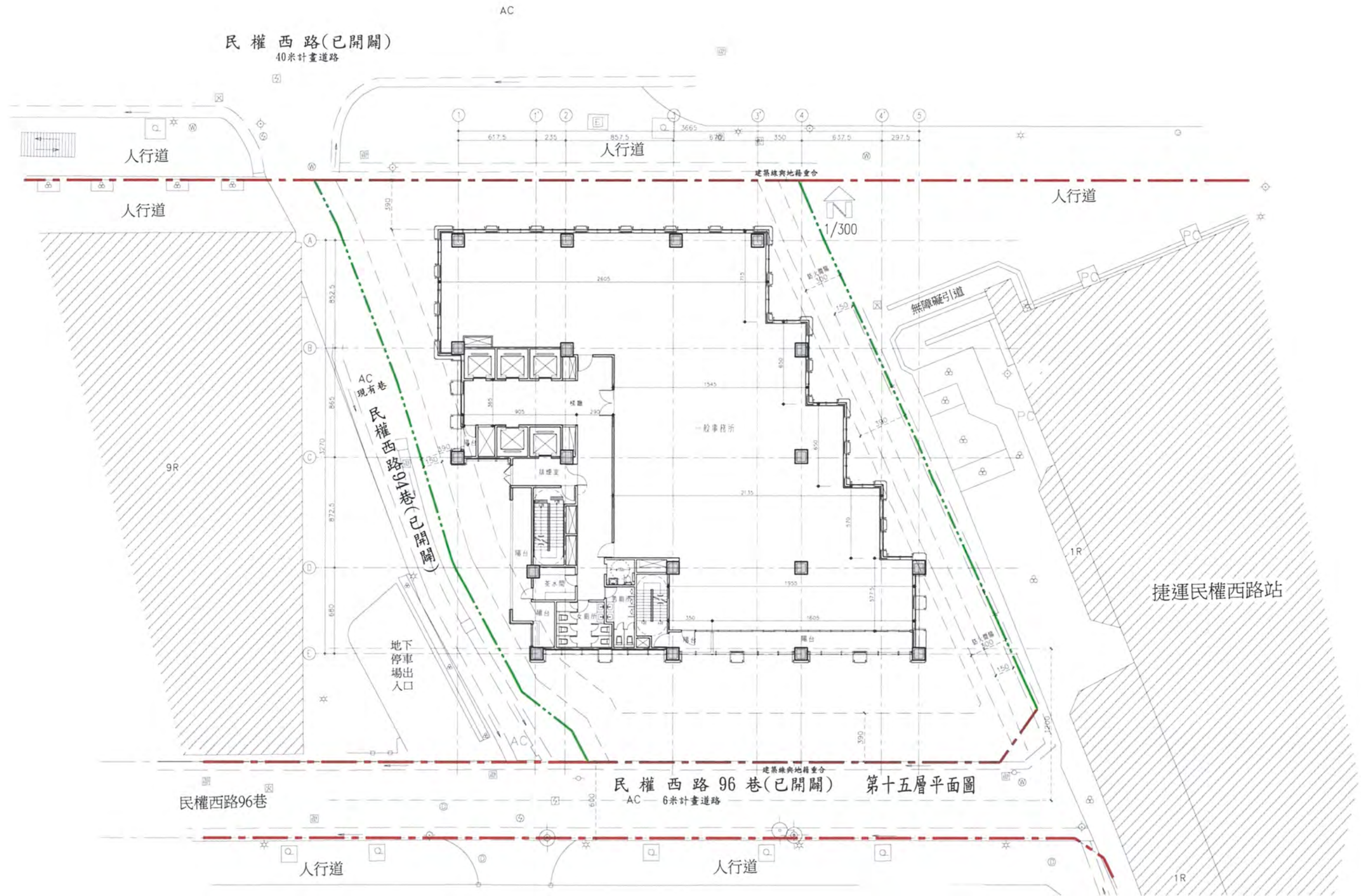


圖 9-28 十五層平面圖 S=1/300

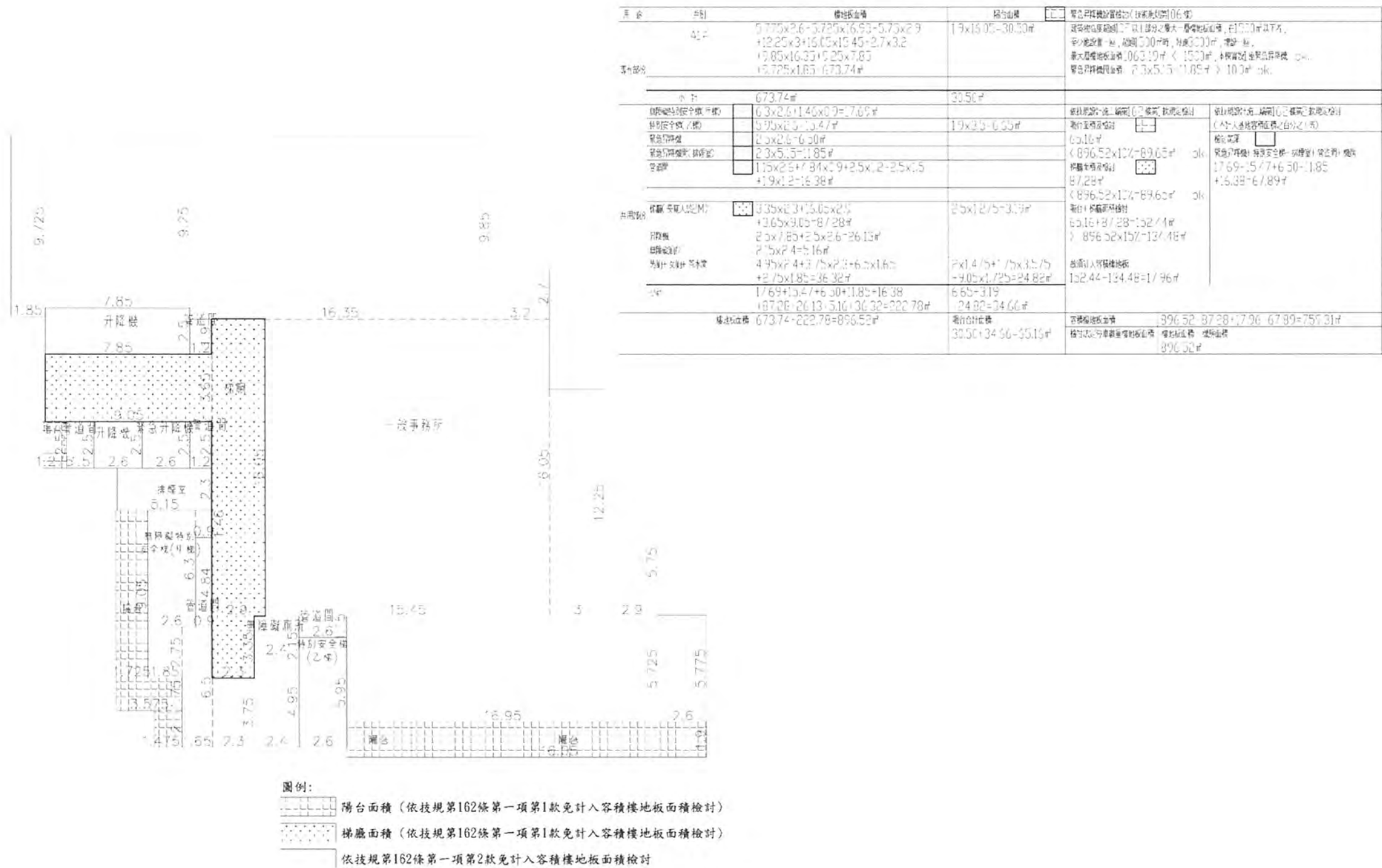
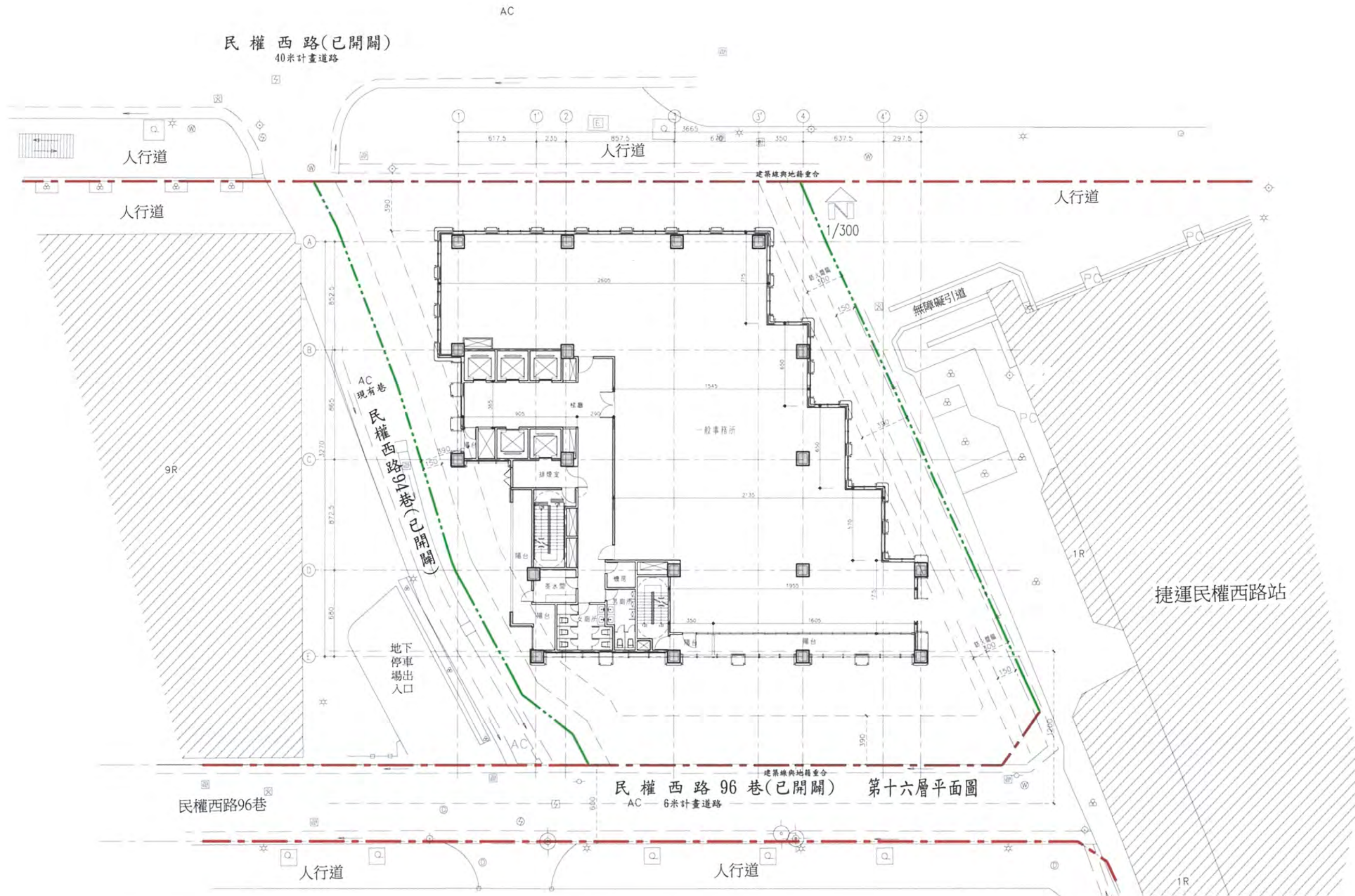


圖 9-29 十五層面積計算圖



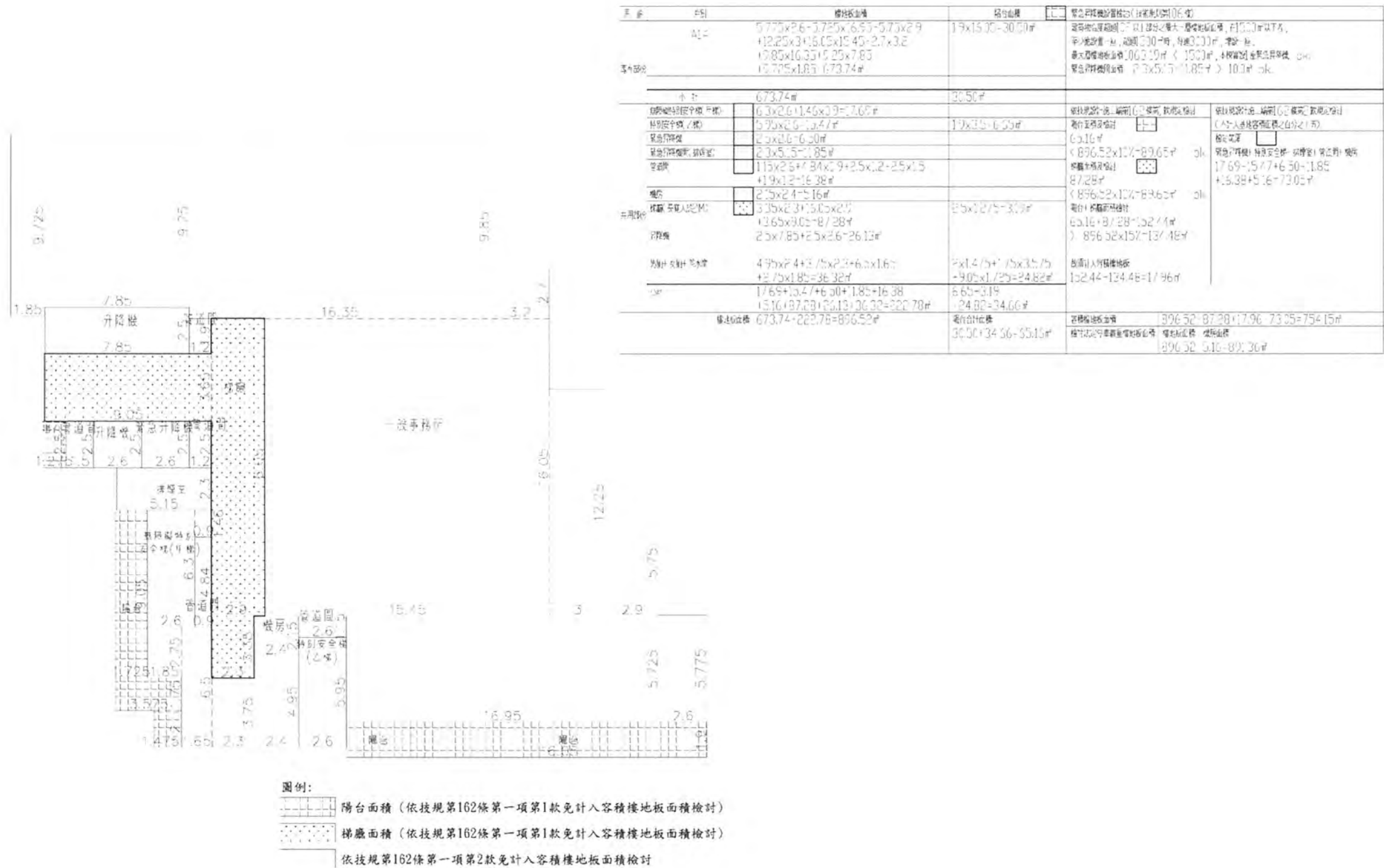


圖 9-31 十六層面積計算圖

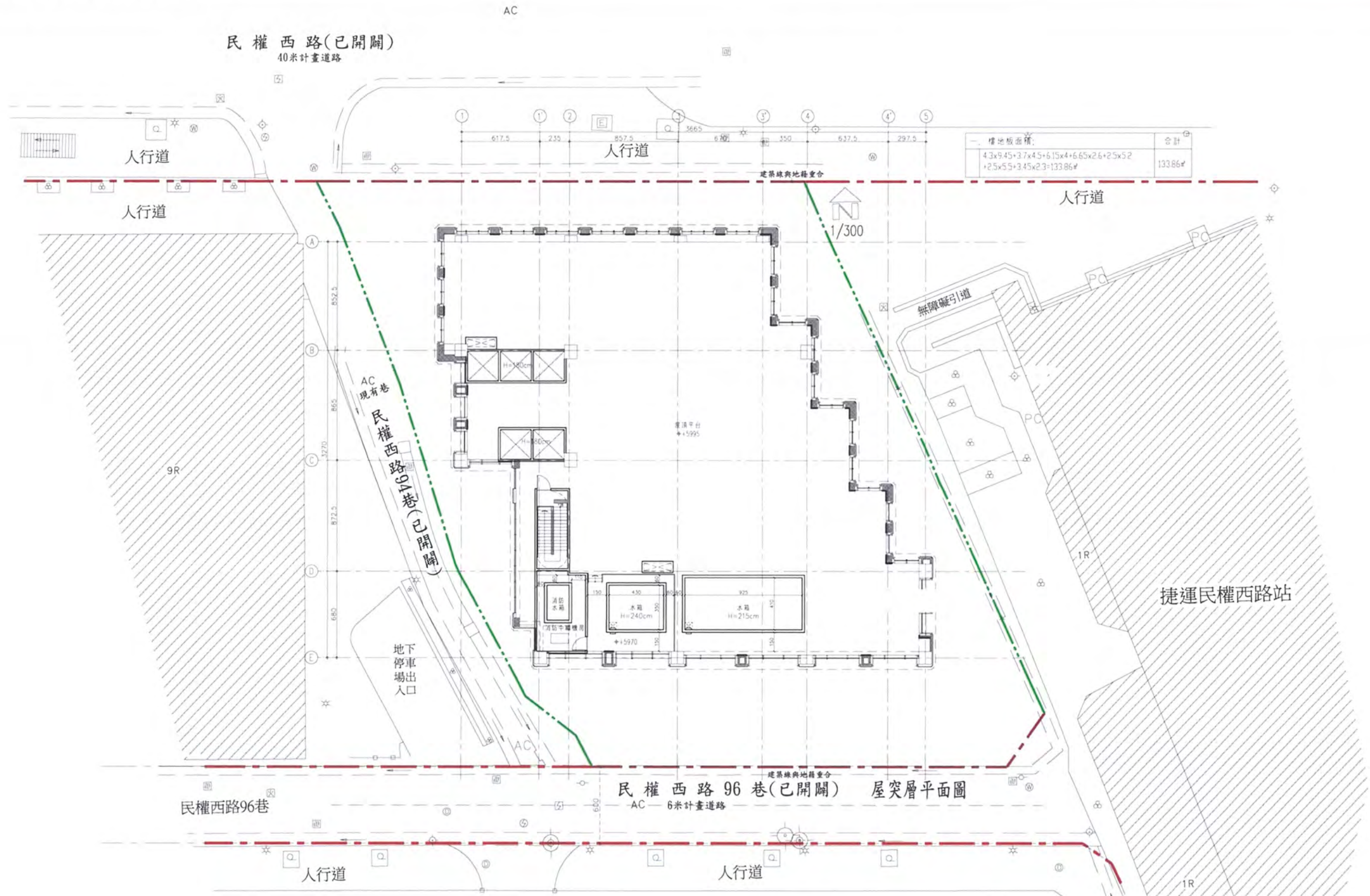


圖 9-32 屋突層平面圖 S=1/300

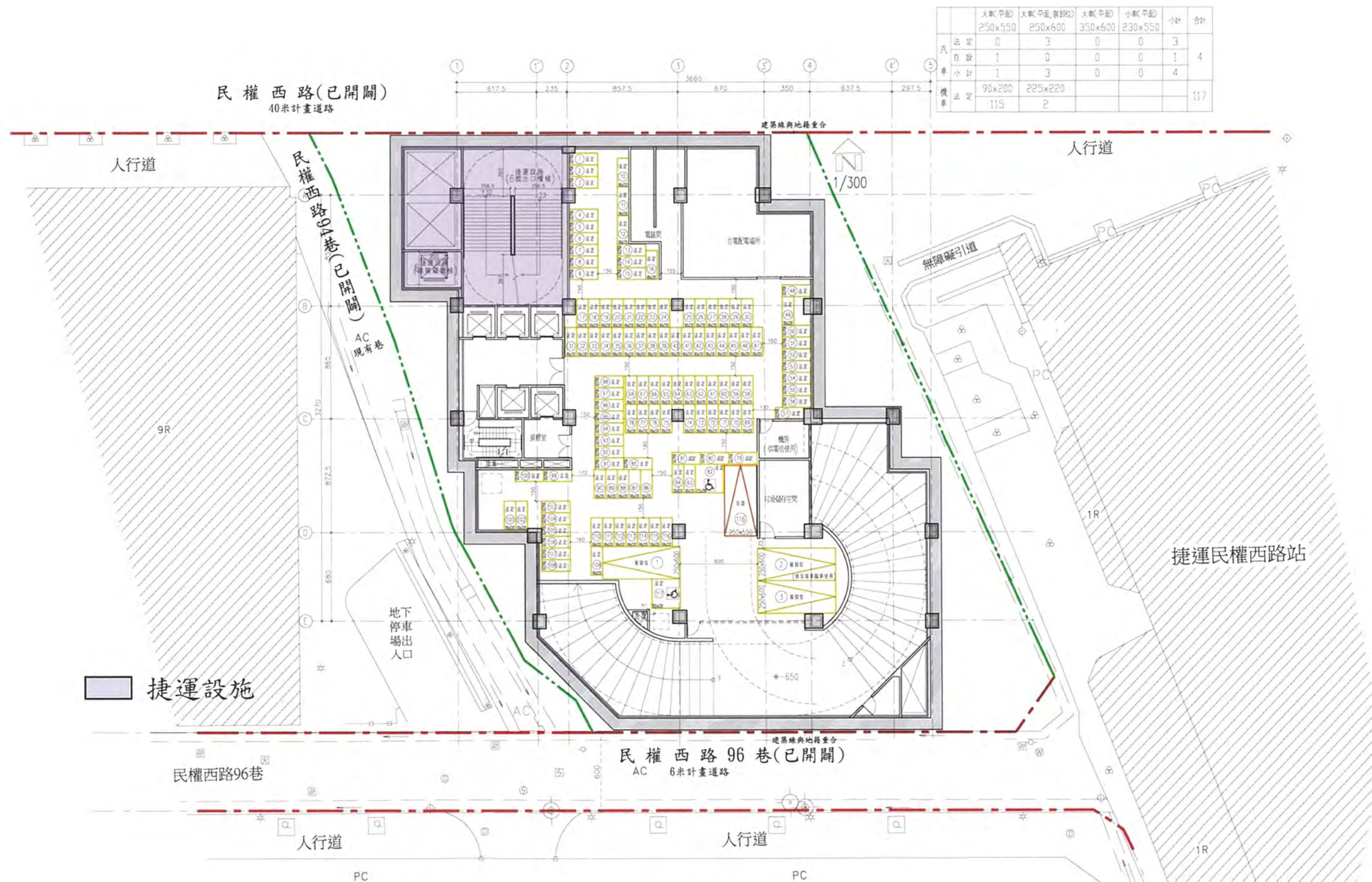


圖 9-33 地下一層平面圖 S=1/300



圖 9-34 地下一層面積計算圖

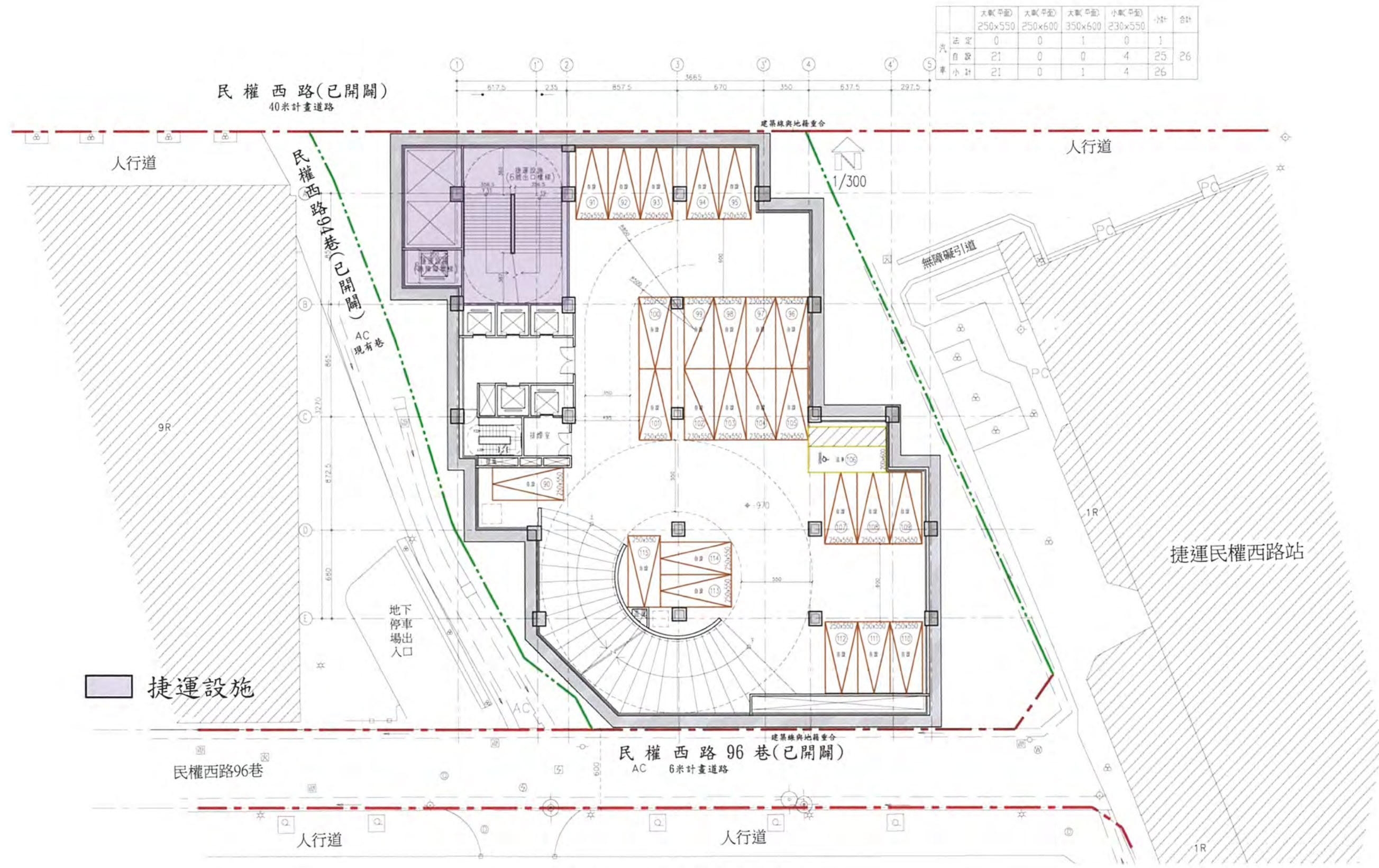


圖 9-35 地下二層平面圖 S=1/300

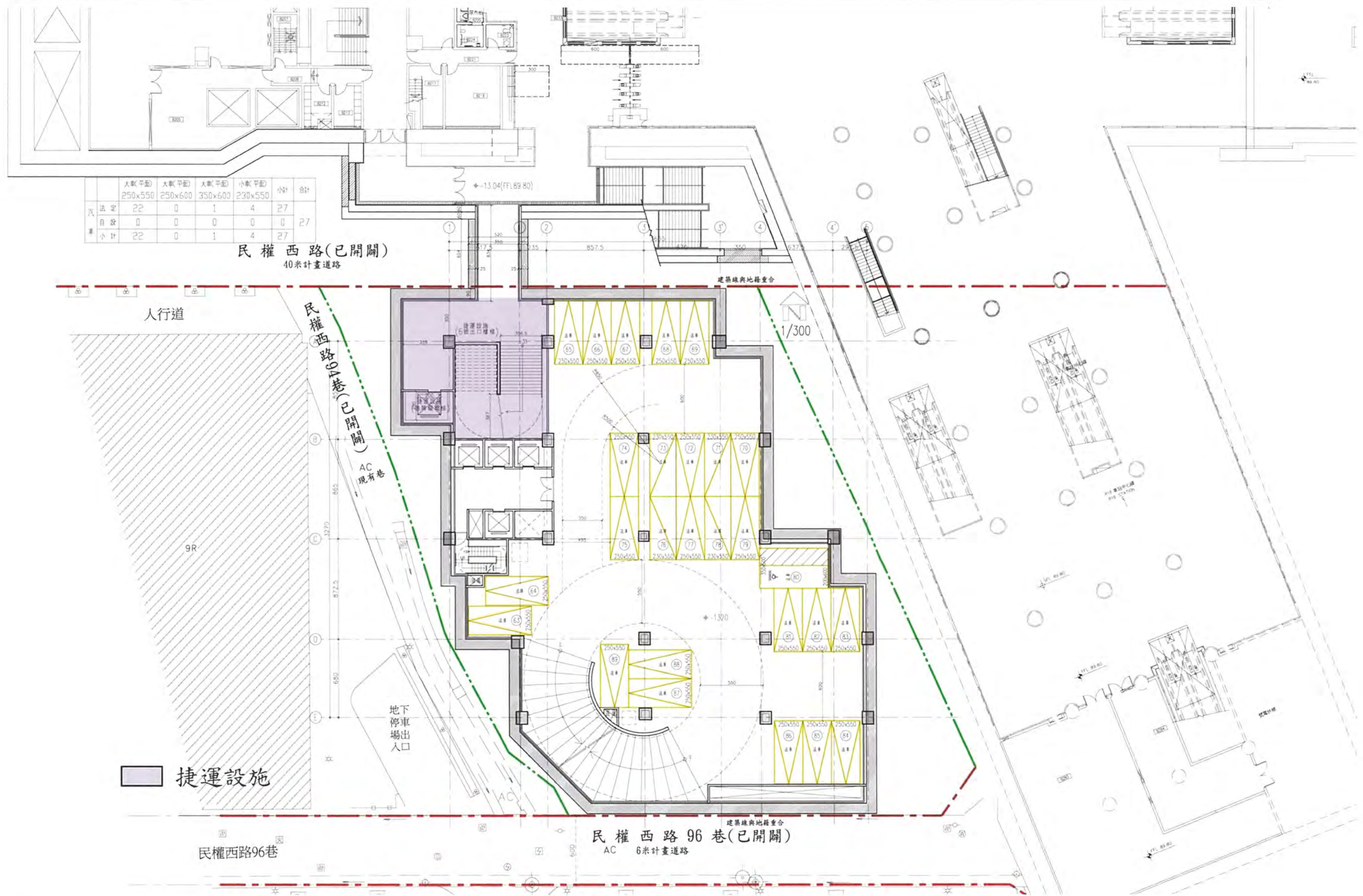


圖 9-37 地下三層平面圖 S=1/300



圖 9-38 地下三層面積計算圖



圖 9-39 地下四層平面圖 S=1/300



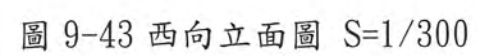
圖 9-40 地下四層面積計算圖

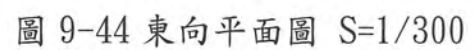


圖 9-41 地下五層平面圖 S=1/300



圖 9-42 地下五層面積計算圖





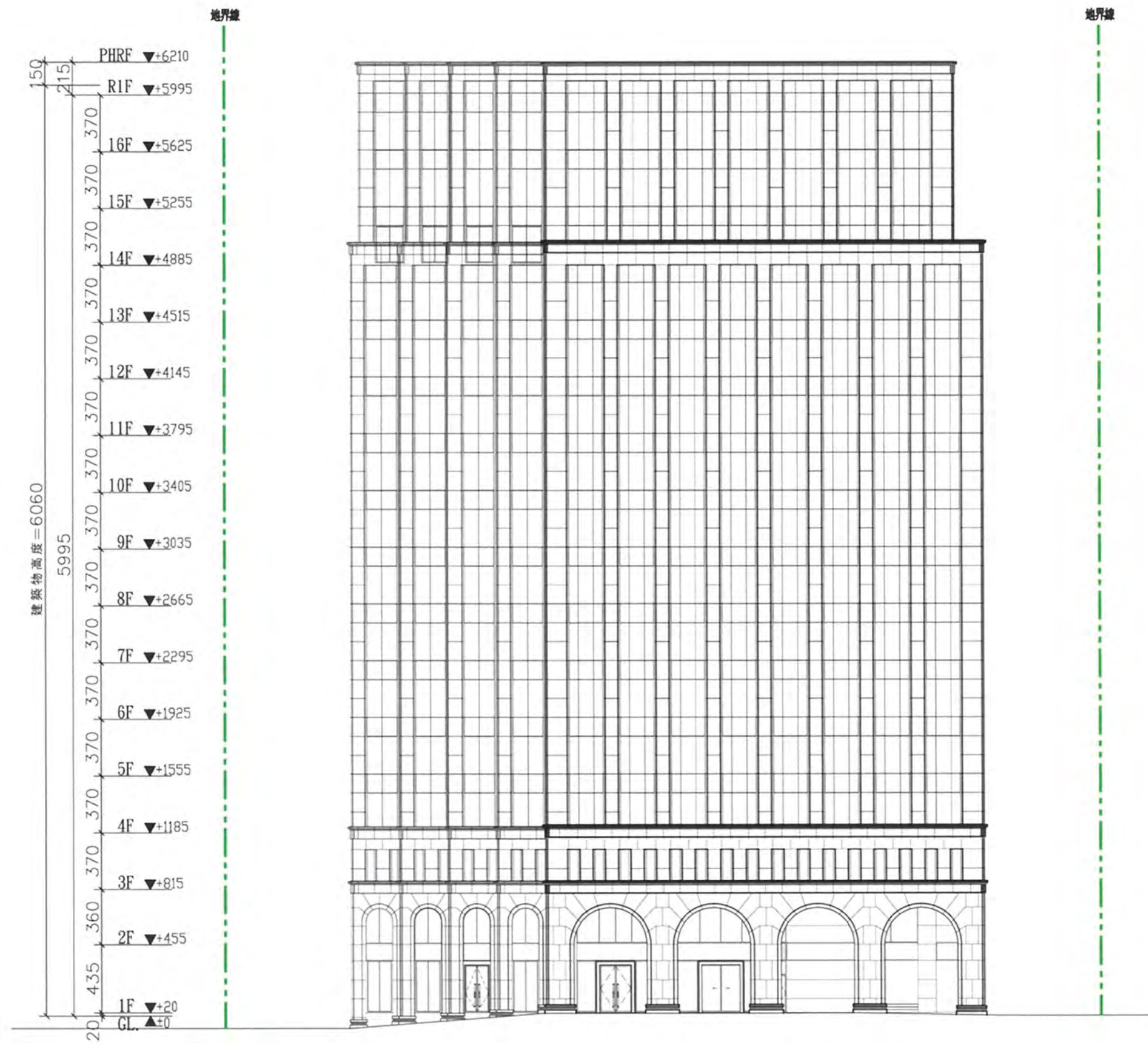


圖 9-45 北向平面圖 S=1/300

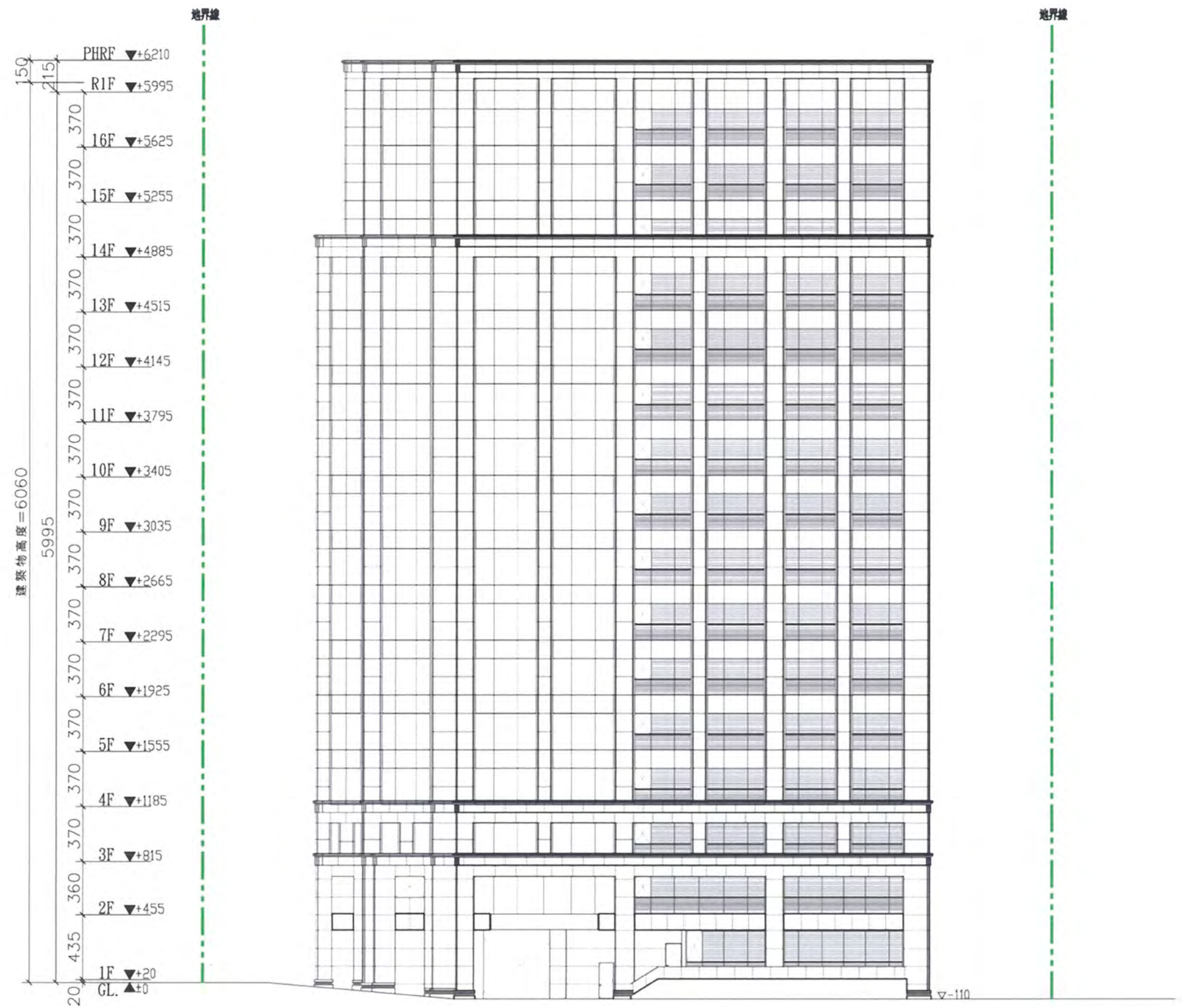


圖 9-46 南向平面圖 S=1/300

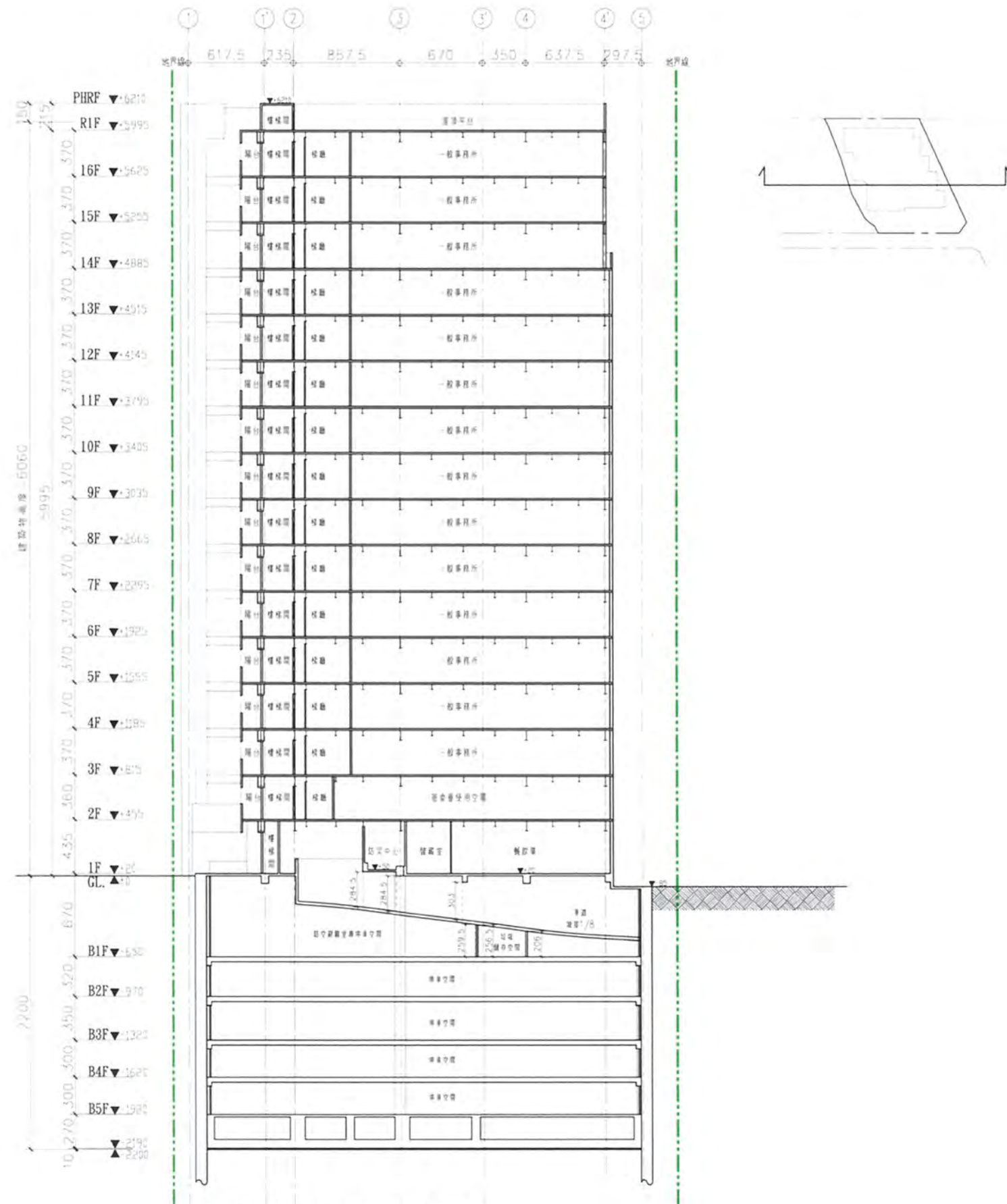


圖 9-47 橫向平面圖 S=1/300

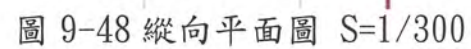




圖 9-49 透視圖



圖 9-50 景觀照明及燈具配置圖 S=1/250



圖例	名稱	規格
	石材鋪面	人行，灰色系
	車道磚	車行，灰色系
	圓形座椅	花崗石，H40cm



圖例	名稱	面積
	透水鋪面(原土層)	236.7 m ²
	綠化面積	87.4 m ²

透水鋪面面積檢討：
依「台北市新建建築物綠化規則」檢討基地內鋪面，應設置50%以上面積為透水材質。
鋪面總面積：537.5m² 法定透水鋪面率：50%
透水鋪面面積：236.7+87.4=324.1m²
透水鋪面面積檢討：324.1 m²>537.5m²*50% =268.75...OK!符合

圖 9-51 地面層鋪面及透保水計畫圖 S=1/250



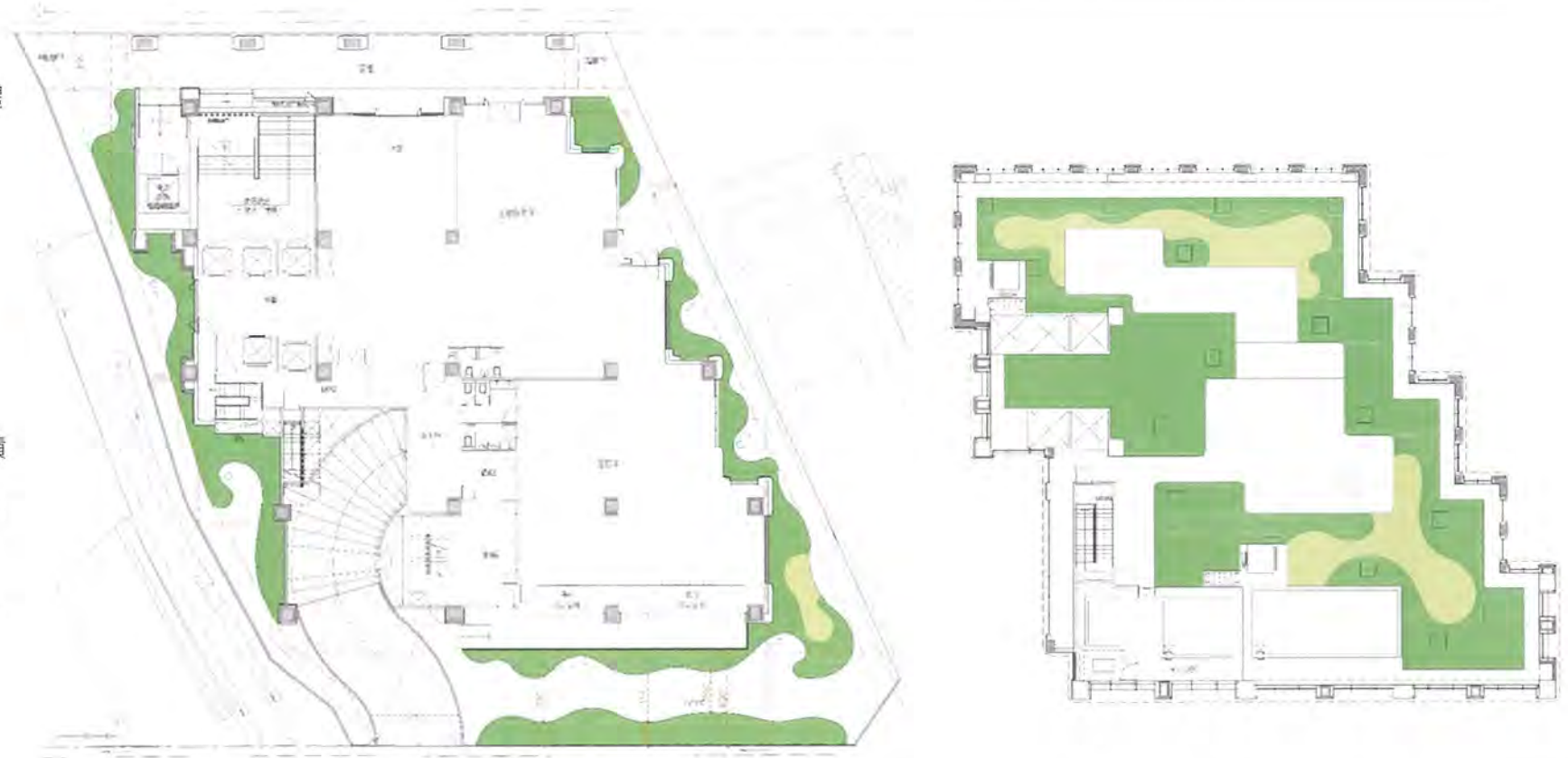
圖 9-52 地面層排水配置圖 S=1/250

依「台北市新建建築物綠化規則」第二類檢討綠覆率應達 80% 以上；建築物本體應採立體綠化，建築基地綠覆率應達 100% 以上。

基地面積：1824m² 騎樓面積：102.26m² 法定建蔽率：65%
 法定空地面積：(1824-102.26)*(1-65%)=602.6m²
 法定綠覆面積：602.6m²
 實設綠覆面積：1F綠覆面積678.5m²+RF綠覆面積657.1m²=1335.6m² 綠覆率檢討
 1335.6 m² /602.6 m² *100% = 221%>80%OK! 符合

綠容率檢討：

依「台北市新建建築物綠化規則」第二類檢討綠容率應達 1.9 以上。等效綠覆面積 = 綠覆面積 * 降溫係數 (E=A*K)
 喬木 - 高遮蔭 = 大喬木綠覆面積 (125+225+100+25+96+80+80+128)*3=2577 m²
 灌木 = (194.6+313.1)*1.2=609.24 m²
 其他植栽 = 8.9+88=96.9 m²
 綠容率總等效面積 = 2577+609.24+96.9=3283.14 m² 最小等效綠覆面積 = (1824-102.26)*1.9=3271.31
 綠容率檢討 3271.31/1721.74=1.906>1.9.....OK! 符合



地面層植栽表													
類別	圖例	植物名稱	學名	規格	覆土深度	數量	單位綠覆面積	實設綠覆面積		降溫係數	等效綠覆面積		綠容率
喬木	T1	樟木	<i>Zelkova serrata</i>	Ø>12, H>700, W>350	≥1.5m	5株	25m ²	5x25=125	總計 678.5m ²	3	125x3=375	總計 1667.42	(1667.42+1231.72+384) /1721.74=1.906
	T2	烏心石	<i>Michelia compressa</i>	Ø>12, H>500, W>300	≥1.5m	9株	25m ²	9x25=225		3	225x3=675		
	T3	楓香	<i>Liquidambar formosana</i>	Ø>12, H>500, W>300	≥1.5m	4株	25m ²	4x25=100		3	100x3=300		
	T4	台灣肖楠	<i>Calocedrus formosana</i>	Ø>12, H>700, W>350	≥1.5m	1株	25m ²	1x25=25		3	25x3=75		
灌木		毛胡枝子、銀葉鈕扣樹、小葉赤楠...		H30-60, W20-40, 25株 /M ²	≥0.6m	194.6m ²	1m ²	194.6		1.2	194.6x1.2=233.52		
草花		斑葉絡石、灰綠冷水花、類地毯草...		H10-20, W10-30, 36株 /M ²	≥0.3m	8.9m ²	1m ²	8.9		1	8.9		
屋頂層植栽表													
喬木	R1	油杉	<i>Keteleeria davidiana</i> var. <i>formosana</i>	Ø>8, H>250, W>250	≥0.7m	6株	16m ²	6*16=96	總計 657.1m ²	3	96x3=288	總計 1231.72	
	R2	樟木	<i>Zelkova serrata</i>	Ø>8, H>250, W>250	≥0.7m	5株	16m ²	5*16=80		3	80x3=240		
	R3	楓港柿	<i>Diospyros vaccinioides</i>	Ø>8, H>200, W>150	≥0.7m	5株	16m ²	5*16=80		3	80x3=240		
灌木		毛胡枝子、銀葉鈕扣樹、小葉赤楠...		H30-60, W20-40, 25株 /M ²	≥0.4m	313.1m ²	1m ²	313.1		1.2	313.1x1.2=375.72		
草花		斑葉絡石、灰綠冷水花、類地毯草...		H10-20, W10-30, 36株 /M ²	≥0.1m	88.0m ²	1m ²	88.0		1	88.0		
立體綠化													
喬木	R4	台灣肖楠	<i>Calocedrus formosana</i>	Ø>8, H>180, W>150	≥0.7m	4株	16m ²	4*16=64	64m ²	3	64x3=192	384m ²	
喬木	R5	五葉松	<i>Pinus morrisonicola</i>	Ø>8, H>180, W>150	≥0.7m	4株	16m ²	4*16=64	64m ²	3	64x3=192		

類別	覆蓋範圍	每株綠覆面積	株距	最小種植規格
喬木	大	25m ²	5-8m	米高直徑≥8cm
	中	16m ²	4-5m	米高直徑≥6cm
	小	9m ²	3-4m	米高直徑≥4cm

圖 9-53 綠化及綠覆率檢討說明圖



圖 9-54 地面層景觀配置圖 S=1/250

本案緊鄰民權西路捷運樞紐，面對龐大的都市人流與車潮，景觀以流動的自然曲線作為空間架構的核心。透過流線型步道與複層植栽，減緩都市快節奏帶來的壓迫感，提供市民與上班族一處能停下腳步、汲取綠意的都市休憩角落。



流動綠地



圖例 名稱	規格	數量
T1 樟木	Ø>12・H>700・W>350	5
T2 烏心石	Ø>12・H>500・W>300	9
T3 楓香	Ø>12・H>500・W>300	4
T4 台灣肖楠	Ø>12・H>700・W>350	1



依「112 年度臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」，非屬留設騎樓者，臨道路側至少留設 4 公尺帶狀式開放空間，喬木綠覆面積達 80%，以達遮蔭涼適目標。

1.綠覆面積檢討
= 5*25(喬木綠覆面積) / 141.48(帶狀式開放空間)
=88m² ≥ 80m² ...OK!

圖 9-55 植栽計畫說明圖-喬木 S=1/250



圖例	名稱	規格	面積
	灌木類	H30-60 · W20-40 · 25 株 /M ²	206.8
	地被類	H10-20 · W10-30 · 36 株 /M ²	8.9

灌木植栽



地被植栽



圖 9-56 植栽計畫說明圖-灌木 S=1/300

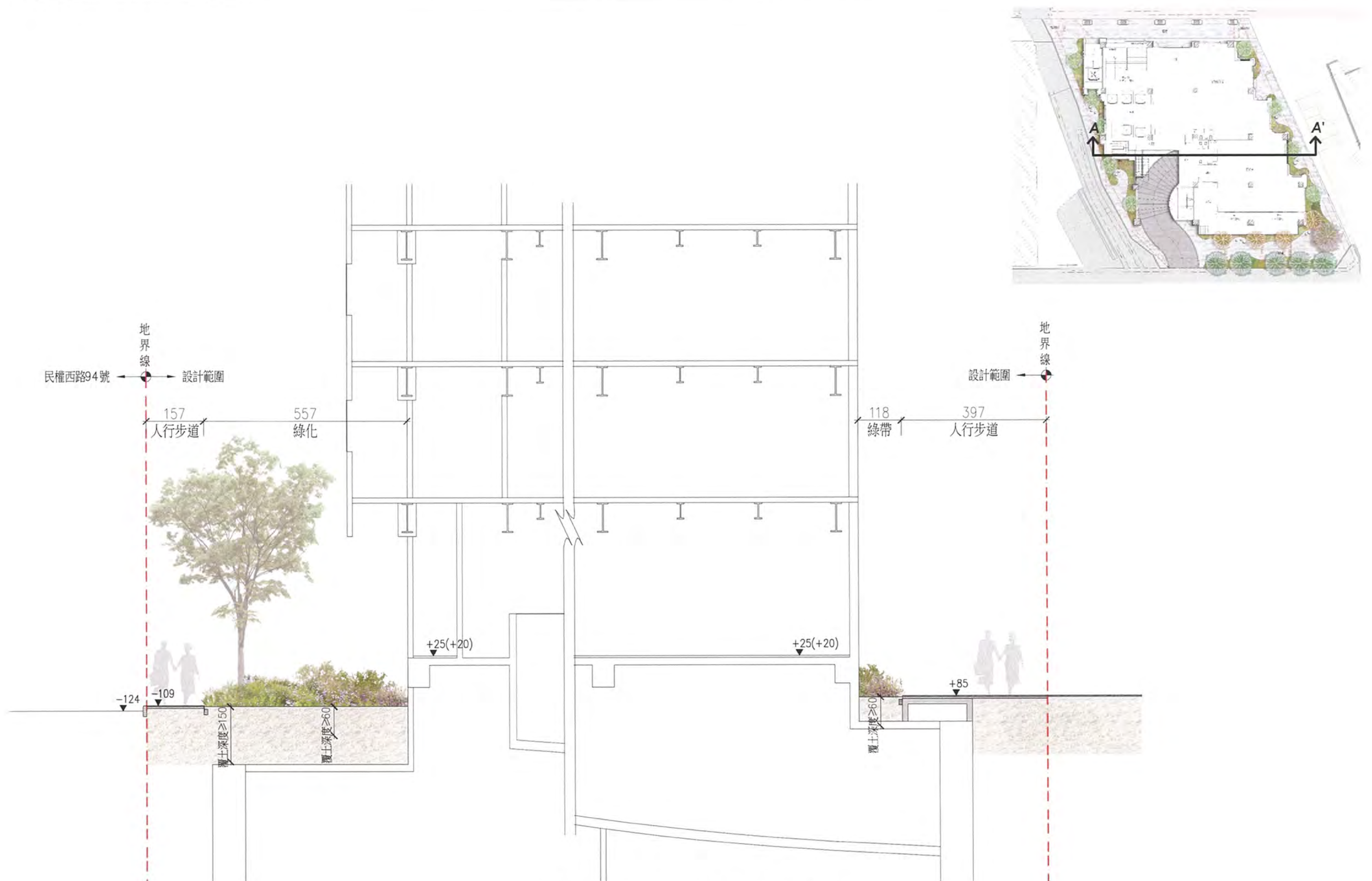
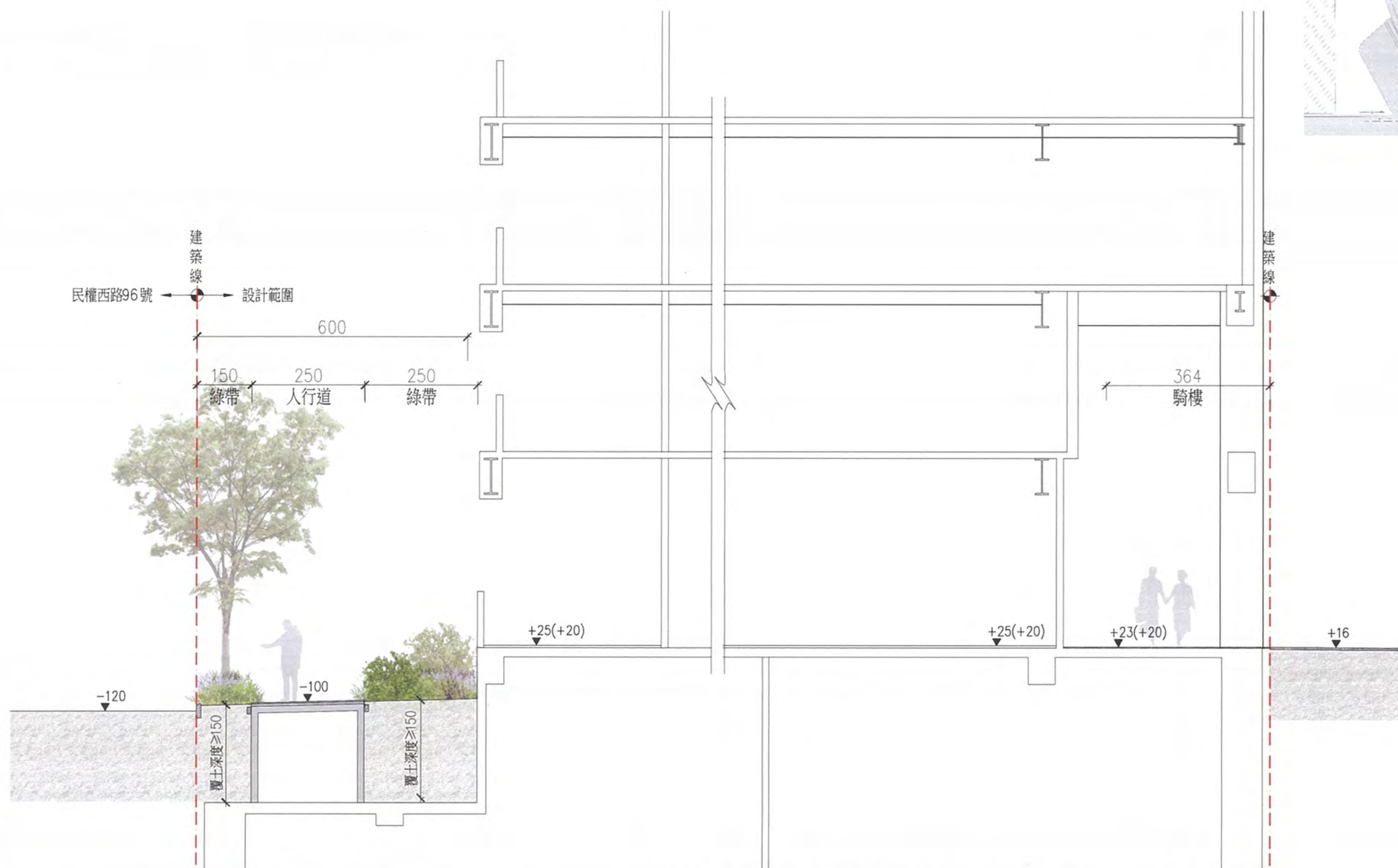


圖 9-57 植栽計畫說明圖-剖面圖(一) S=1/50



擬訂臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地都市更新事業計畫案

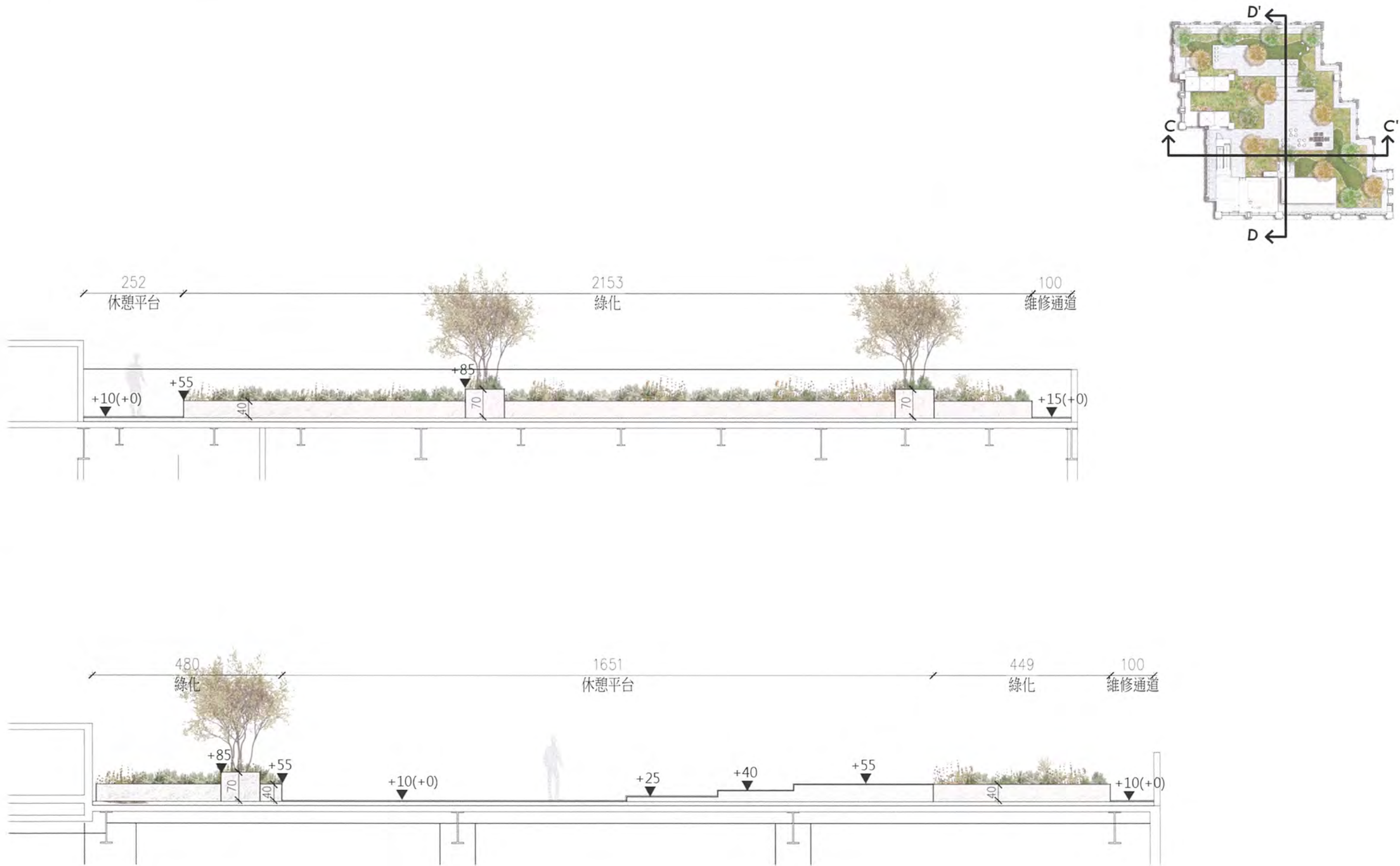
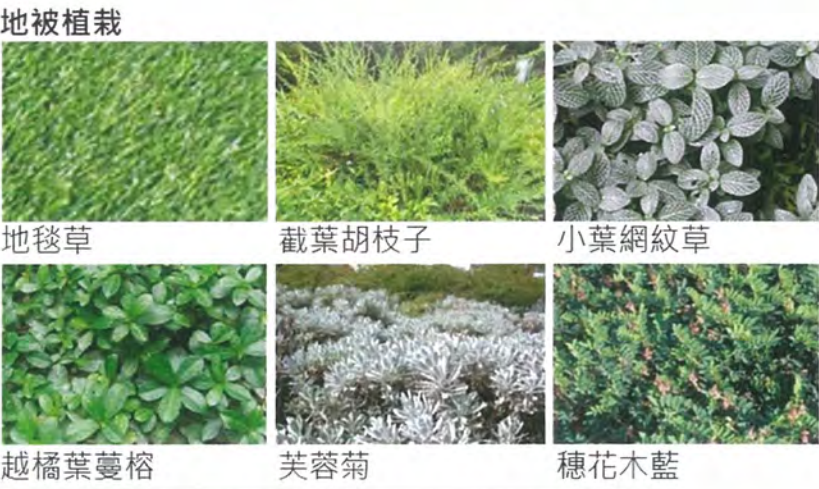


圖 9-59 植栽計畫說明圖-剖面圖(三) S=1/50



圖例	名稱	規格	面積
R1	油杉	Φ8 · H > 250 · W > 250	6
R2	欖木	Φ8 · H > 250 · W > 250	5
R3	楓港柿	Φ8 · H > 200 · W > 150	5
	灌木類	H30-60 · W20-40 · 25 株 / M ²	313.1
	地被類	H10-20 · W10-30 · 36 株 / M ²	88.0

屋頂層綠化面積檢討：
依「台北市新建建築物綠化規則」檢討
屋頂綠化面積應達該屋頂平臺面積之 50% 以屋頂平臺面積：
817.0m²
法定綠化面積：817.0*50%=408.5m² 實設綠化面積：401.1
m²
屋頂層綠覆面積檢討 401.1 m² > 408.5 m²OK! 符合





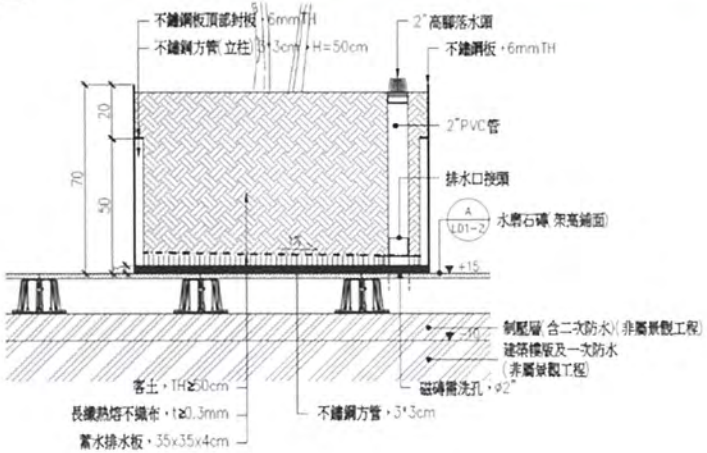
圖例	名稱	規格	數量
R4	台灣肖楠	Ø>8 · H>180 · W>150	4
R5	五葉松	Ø>8 · H>180 · W>150	4



圖例	名稱	規格	數量
○	圓形花台A	Ø120 · H=70cm	9
○	圓形花台B	Ø80 · H=40cm	10
○	圓形花台C	Ø60 · H=40cm	13



圓形花台



圓形花台詳圖+排水

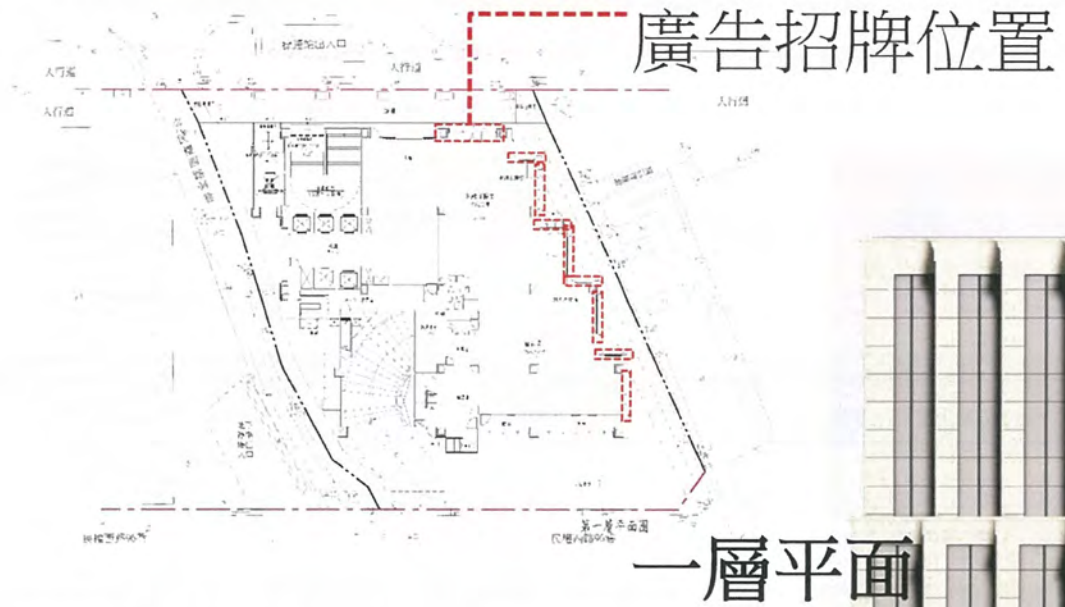
圖 9-61 露台層景觀配置圖 S=1/250



圖 9-62 模擬圖說(一)



圖 9-63 模擬圖說(二)



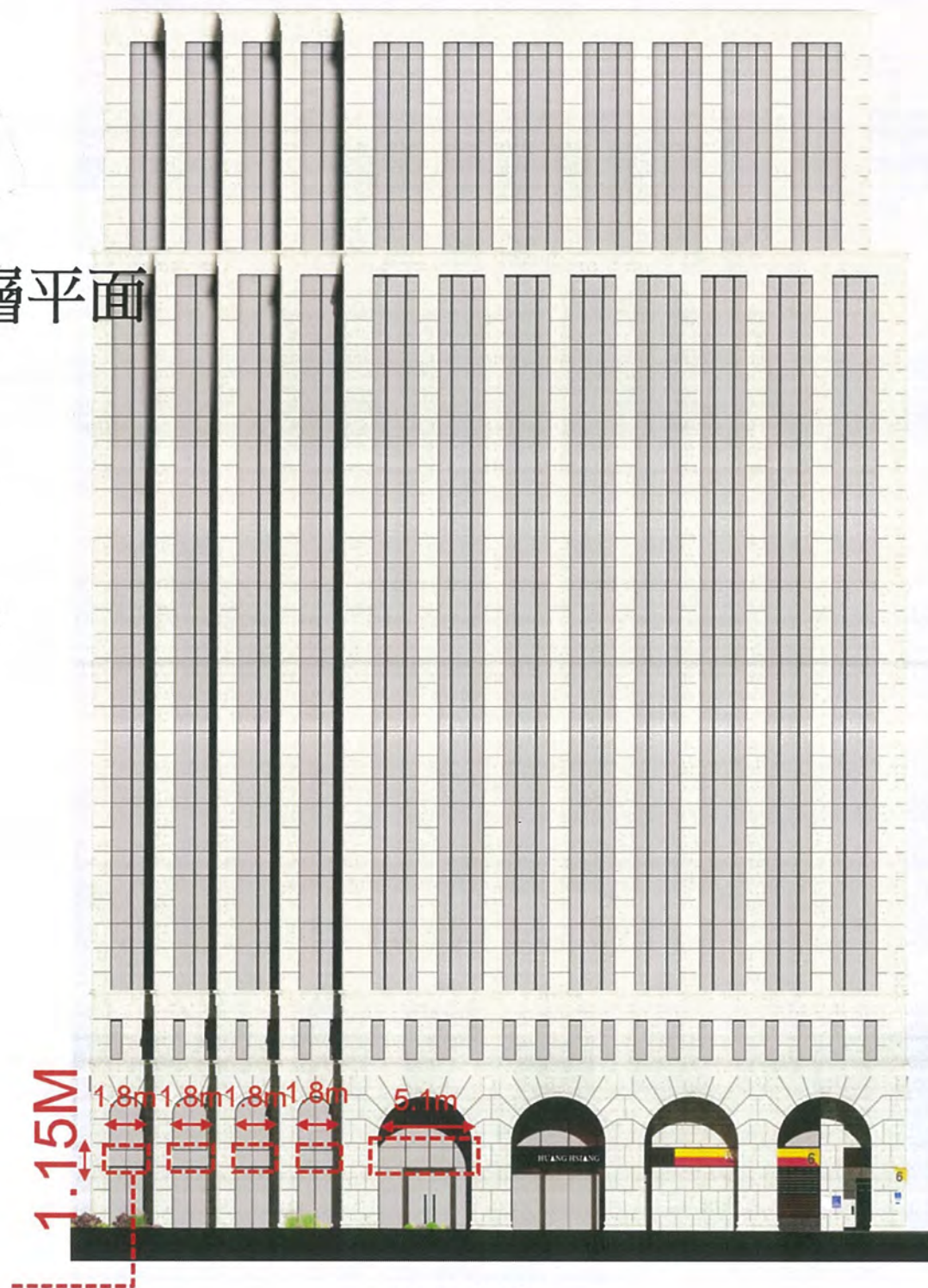
於東側及北側之招牌係固著於2層梁外側。

*招牌類型

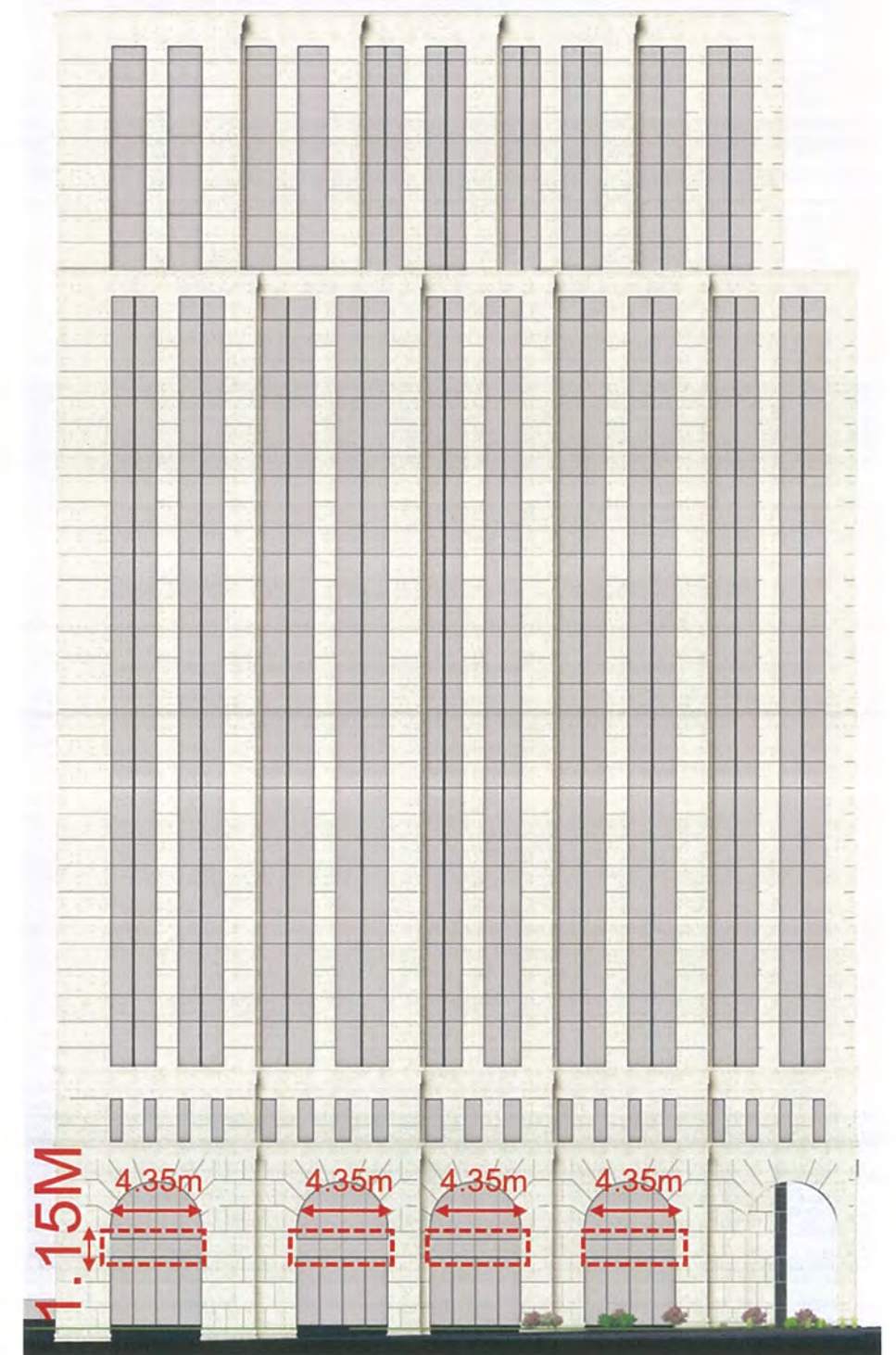
屬固著於建築物牆面上之長型廣告招牌縱長1.8~5.1M，類屬正面式大型廣告招牌。

本案設置之廣告物應依臺北市廣告物管理自治條例設置並依其相關規定申請及設置

廣告招牌位置



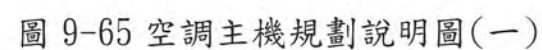
北向立面



東向立面

圖 9-64 廣告物設置圖

廣告招牌示意立面圖



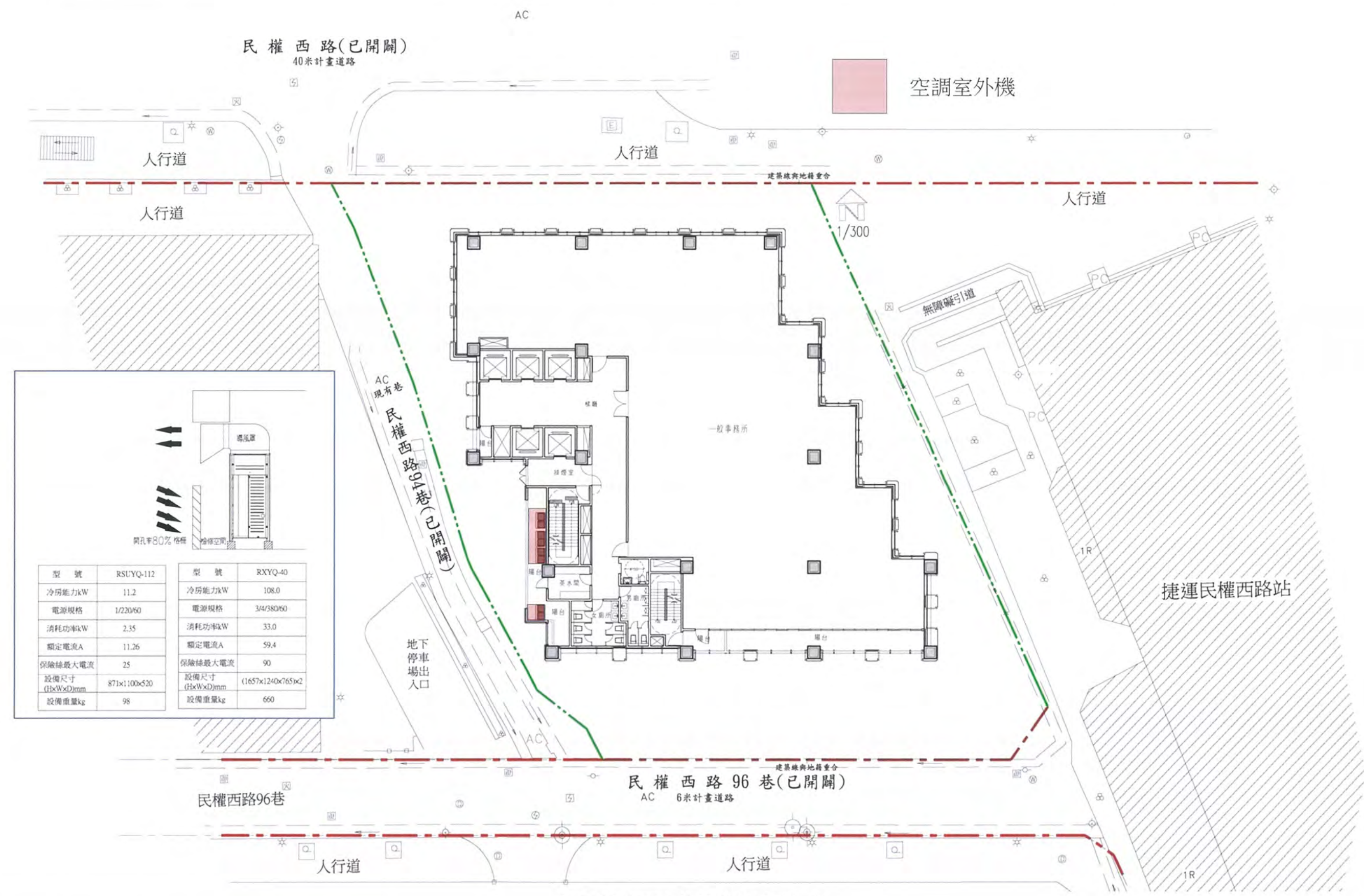


圖 9-66 空調主機規劃說明圖(二)



夜間燈光模擬圖(PM19:00-21:00)

City Scale

讓建築物的高點成為天際線的焦點，透過光的引導，突顯地標性建築天際線的特色。並利用光色溫的層次，塑造視覺焦點。



夜間燈光模擬圖(PM21:00-22:00)

City Scale

讓建築物的高點成為天際線的焦點，透過光的引導，突顯地標性建築天際線的特色。並利用光色溫的層次，塑造視覺焦點。

圖 9-67 建築物照明計畫及模擬圖(一)

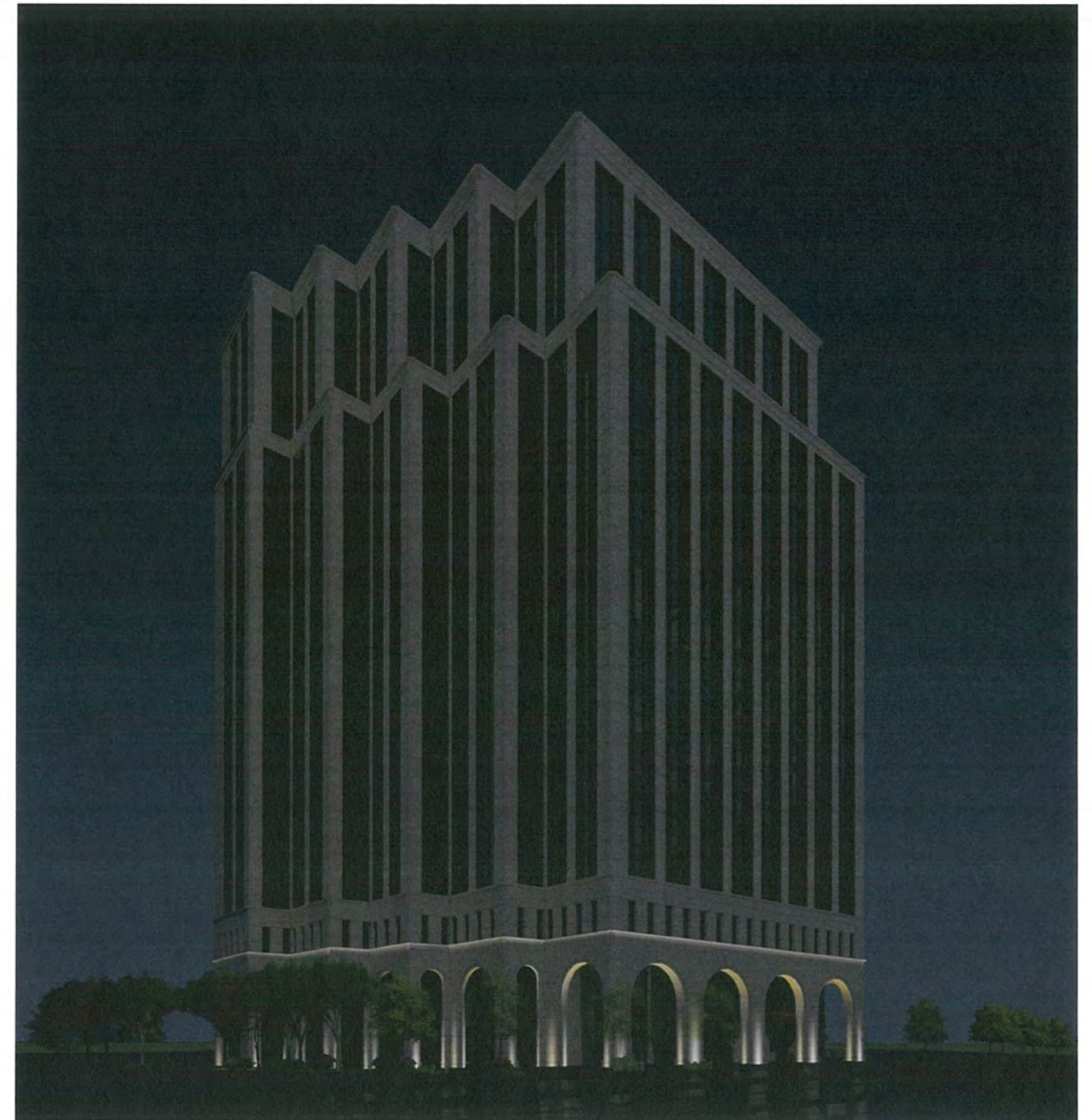


夜間燈光模擬圖(PM22:00-24:00)

Street Scale

定調建築物的光體，擷取建築物立面的造型重點，呈現光量體的層次，圍塑出柔和的照明設計手法。

燈光照明同時兼顧住戶使用的便利性能，燈具光源減少對使用者眩光的影響。



夜間燈光模擬圖(PM24:00-AM05:00)

Human Scale

強調入口明亮的照度，基座安全性的指引照明。

圖 9-68 建築物照明計畫及模擬圖(二)

■ 於地下二層設置2位(91~95號、100~101號、110~112號)
汽車電動車充電設備。

□ 於地下一層設置10位(48號至57號)
機車電動車充電設備。

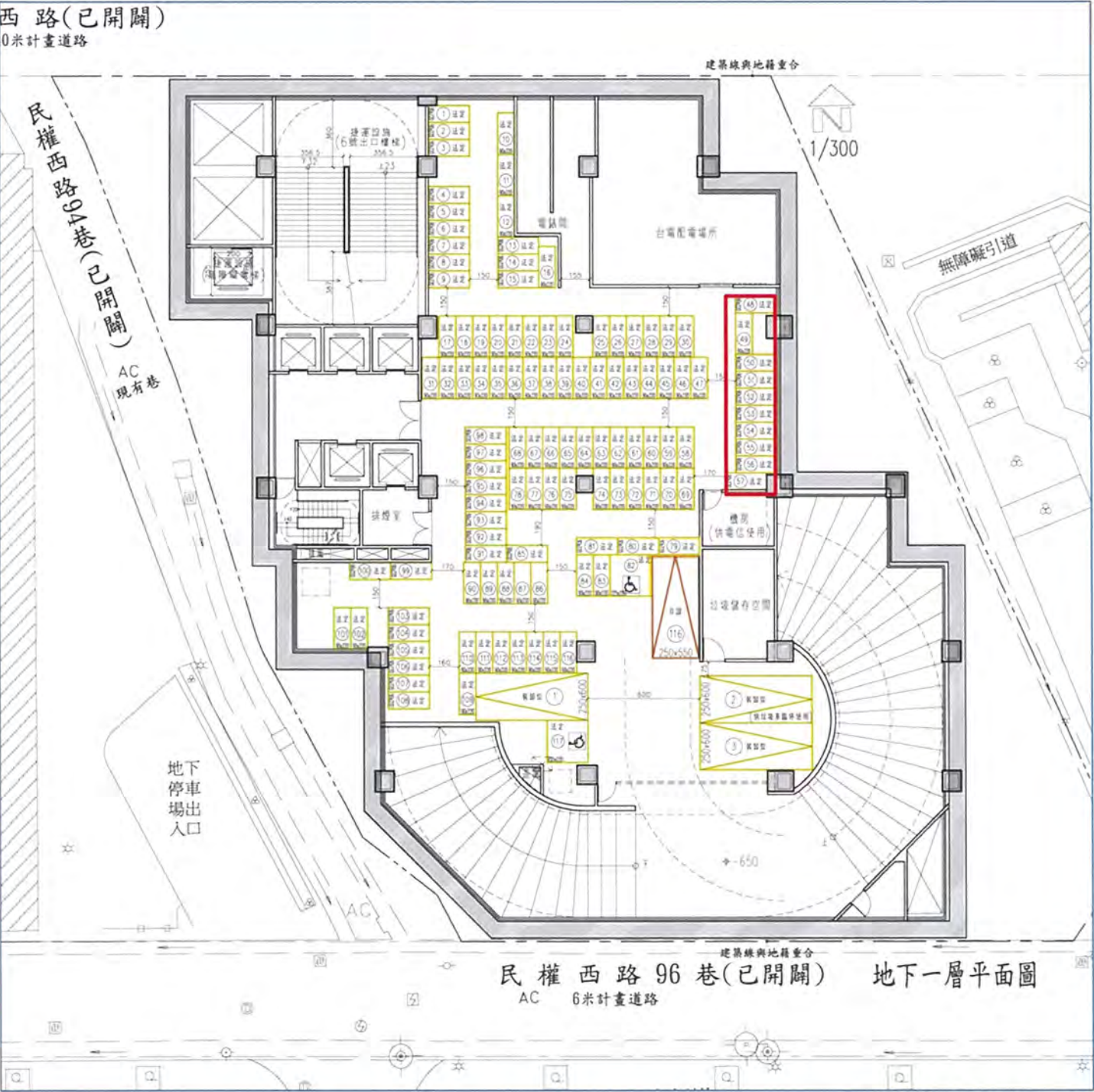


圖 9-69 電動車充電設備說明圖 S=1/300

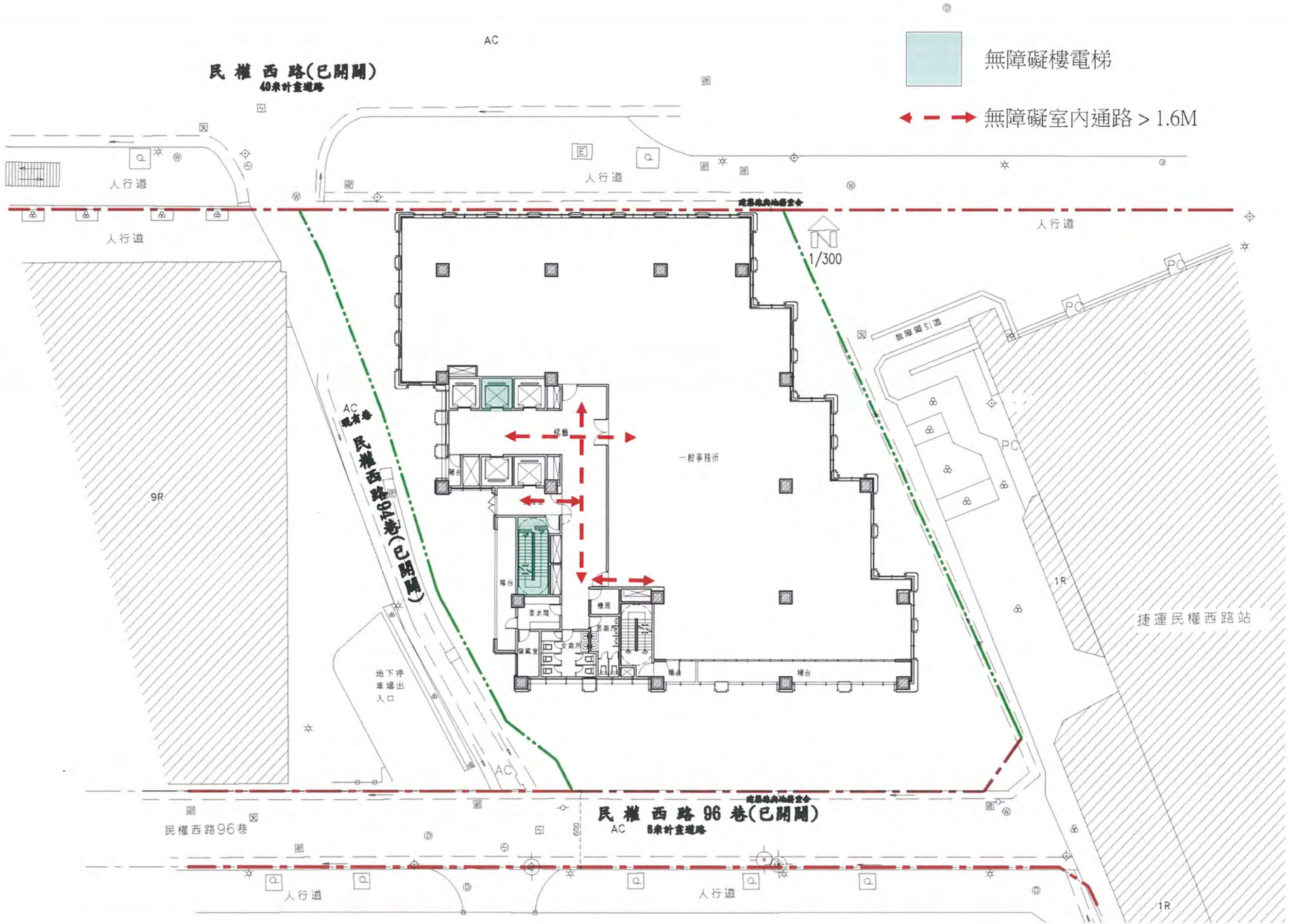


圖 9-70 無障礙空間規劃說明圖(低樓層) S=1/300

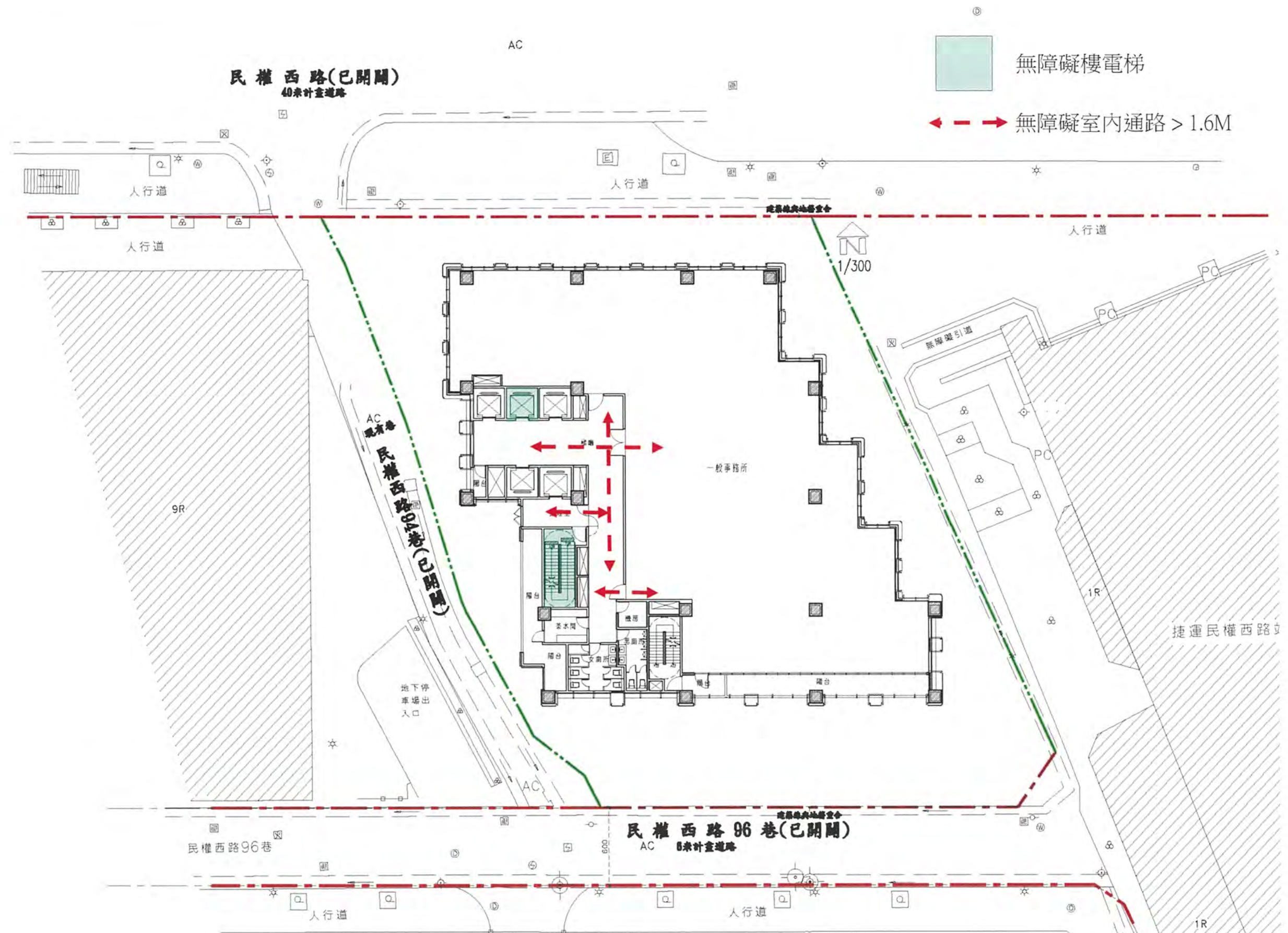


圖 9-71 無障礙空間規劃說明圖(高樓層) S=1/300

室內標誌：

應於停車位上方、鄰近牆或柱面旁設置具夜光效果，且無遮蔽、易於辨識之懸掛或張貼標誌，標誌尺寸應為長、寬各30公分以上，下緣距地板面不得小於190公分。

車位地面標誌：

停車位地面上應設置無障礙停車位標誌，標誌圖尺寸應為長、寬各90公分以上，停車格線之顏色應與地面具有辨識之反差效果，下車區應以斜線及直線予以區別。

機車停車位：

機車位長度不得小於220公分，寬度不得小於225公分，停車位地面上應設置無障礙停車位標誌，標誌圖尺寸應為長、寬各90公分以上。



無障礙樓電梯



無障礙機車位 共2部
(設置地下一層編號82、117)

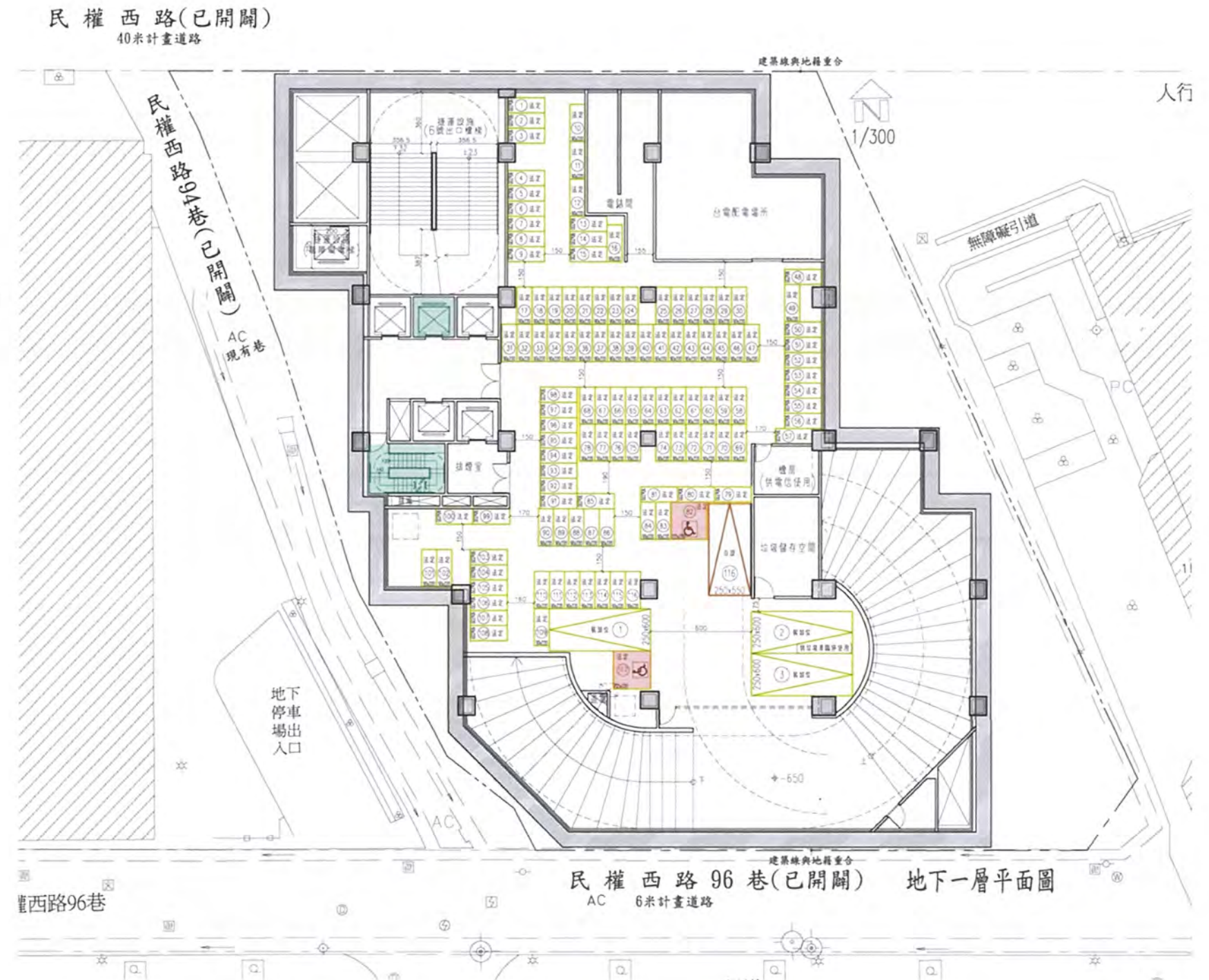
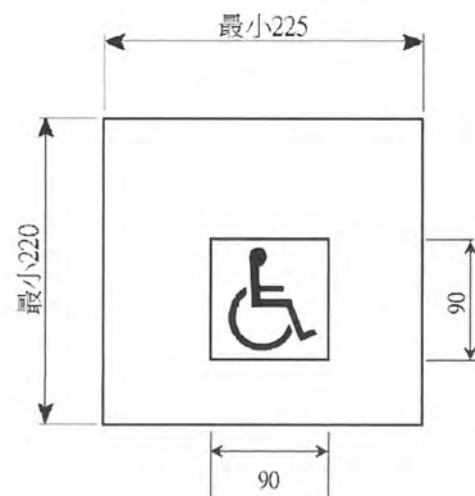


圖 9-72 無障礙車位規劃說明圖(一) S=1/300

室內標誌：

應於停車位上方、鄰近牆或柱面旁設置具夜光效果，且無遮蔽、易於辨識之懸掛或張貼標誌，標誌尺寸應為長、寬各30公分以上，下緣距地板面不得小於190公分。

車位地面標誌：

停車位地面上應設置無障礙停車位標誌，標誌圖尺寸應為長、寬各90公分以上，停車格線之顏色應與地面具有辨識之反差效果，下車區應以斜線及直線予以區別。

單一停車位：汽車停車位長度不得小於600公分，寬度不得小於350公分，包括寬150公分之下車區

-  無障礙樓電梯
-  無障礙汽車位 共2部
(設置地下二層編號106)
(設置地下三層編號80)

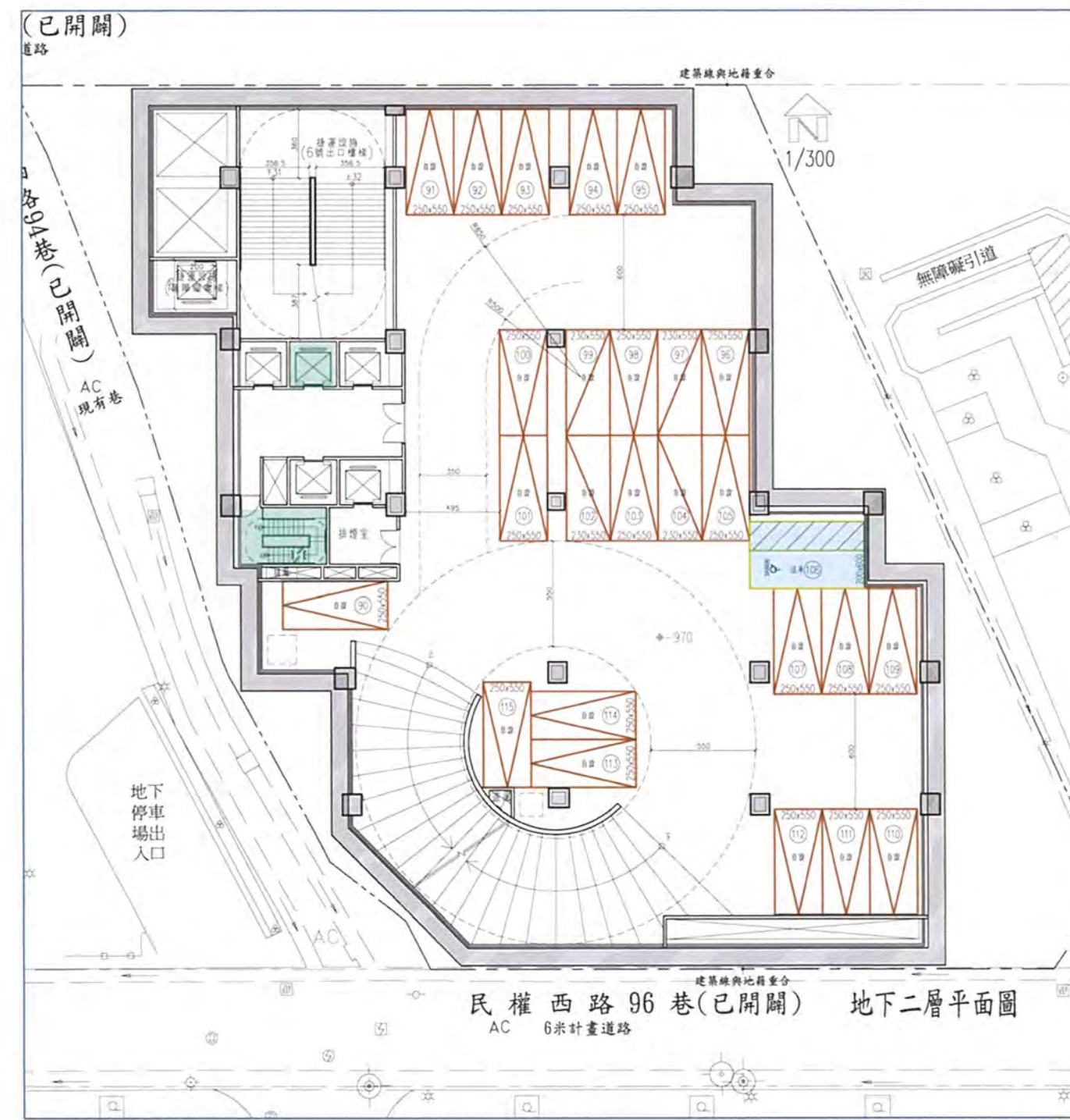
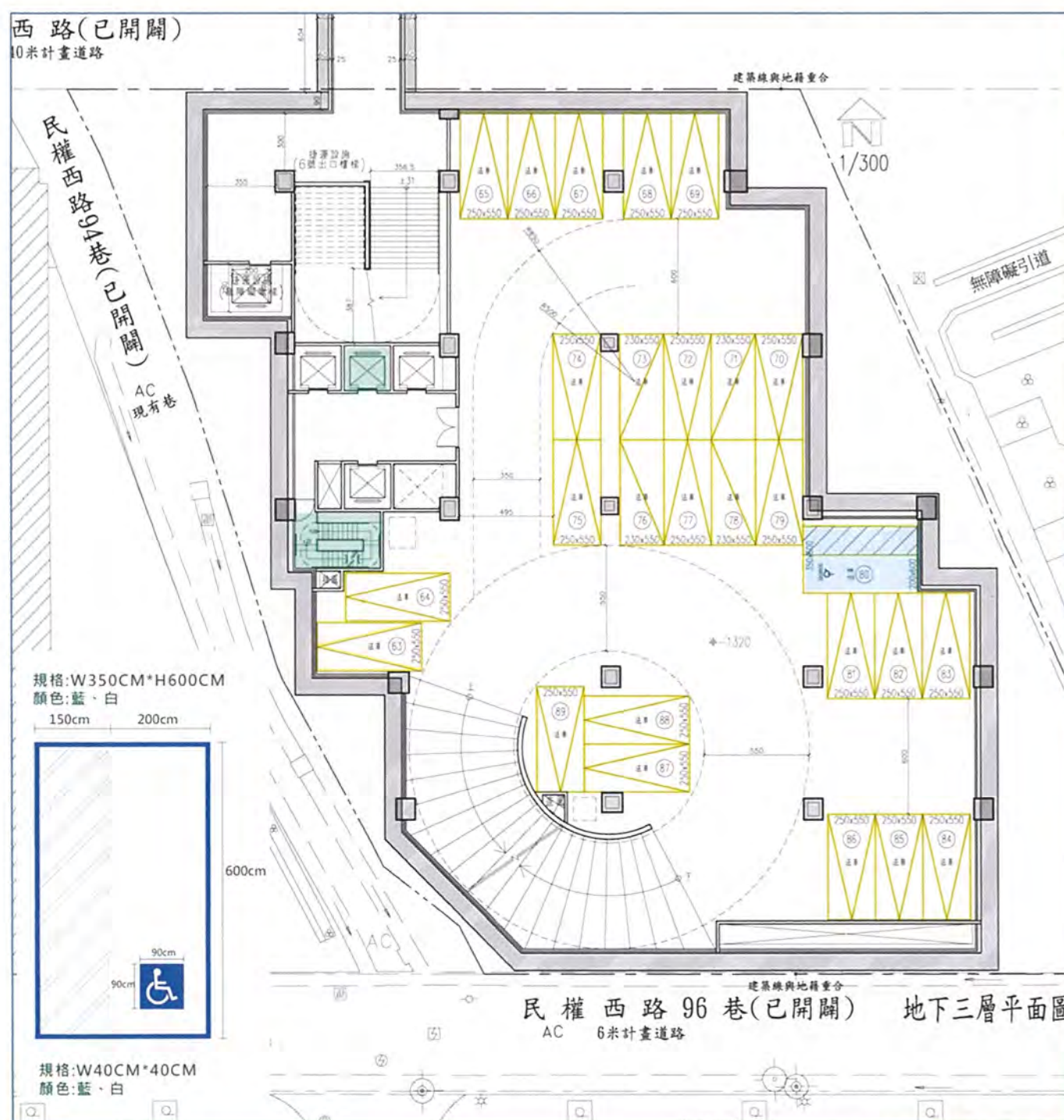


圖 9-73 無障礙車位規劃說明圖(二) S=1/300

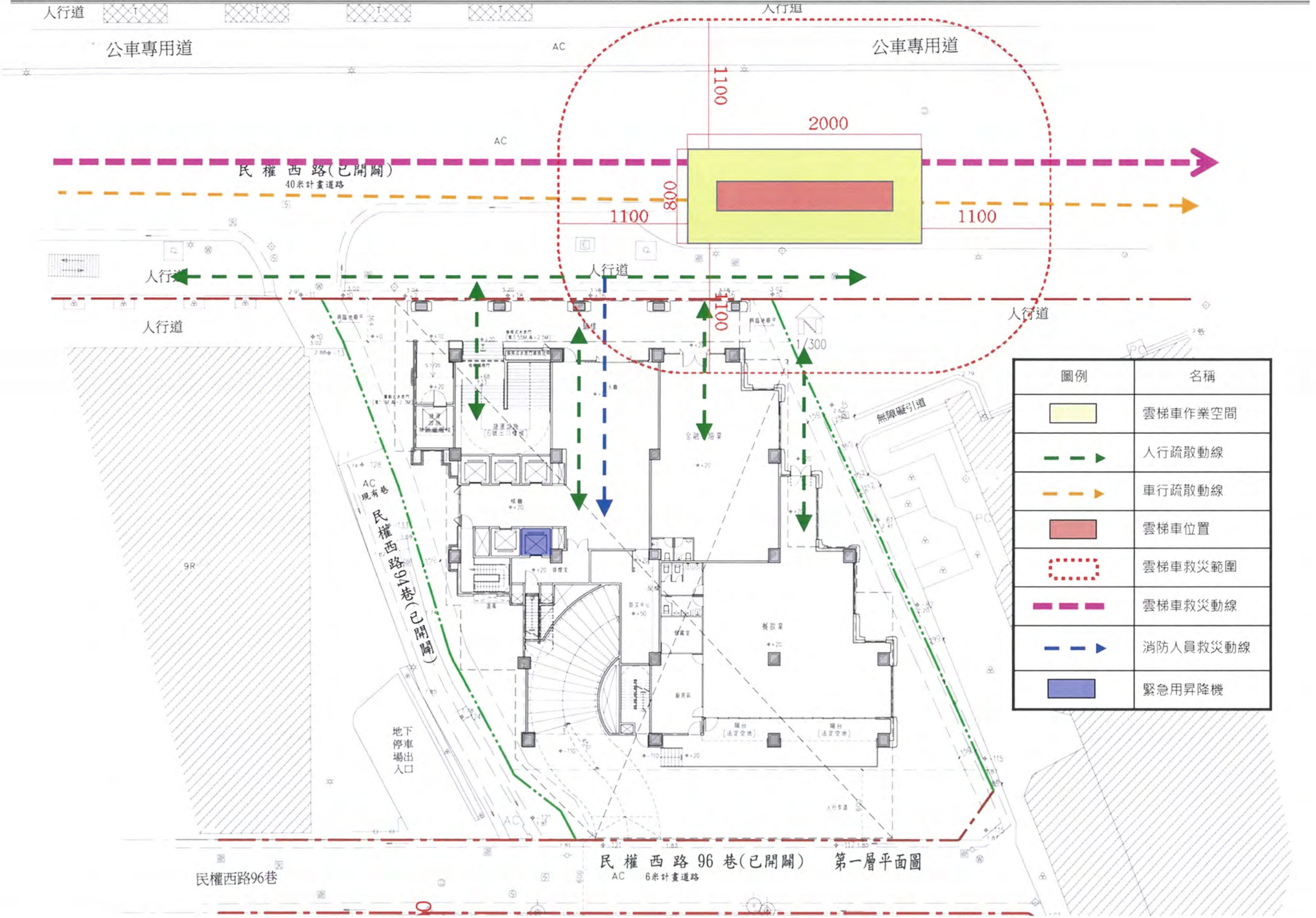


圖 9-74 消防救災活動空間檢討圖(一層)

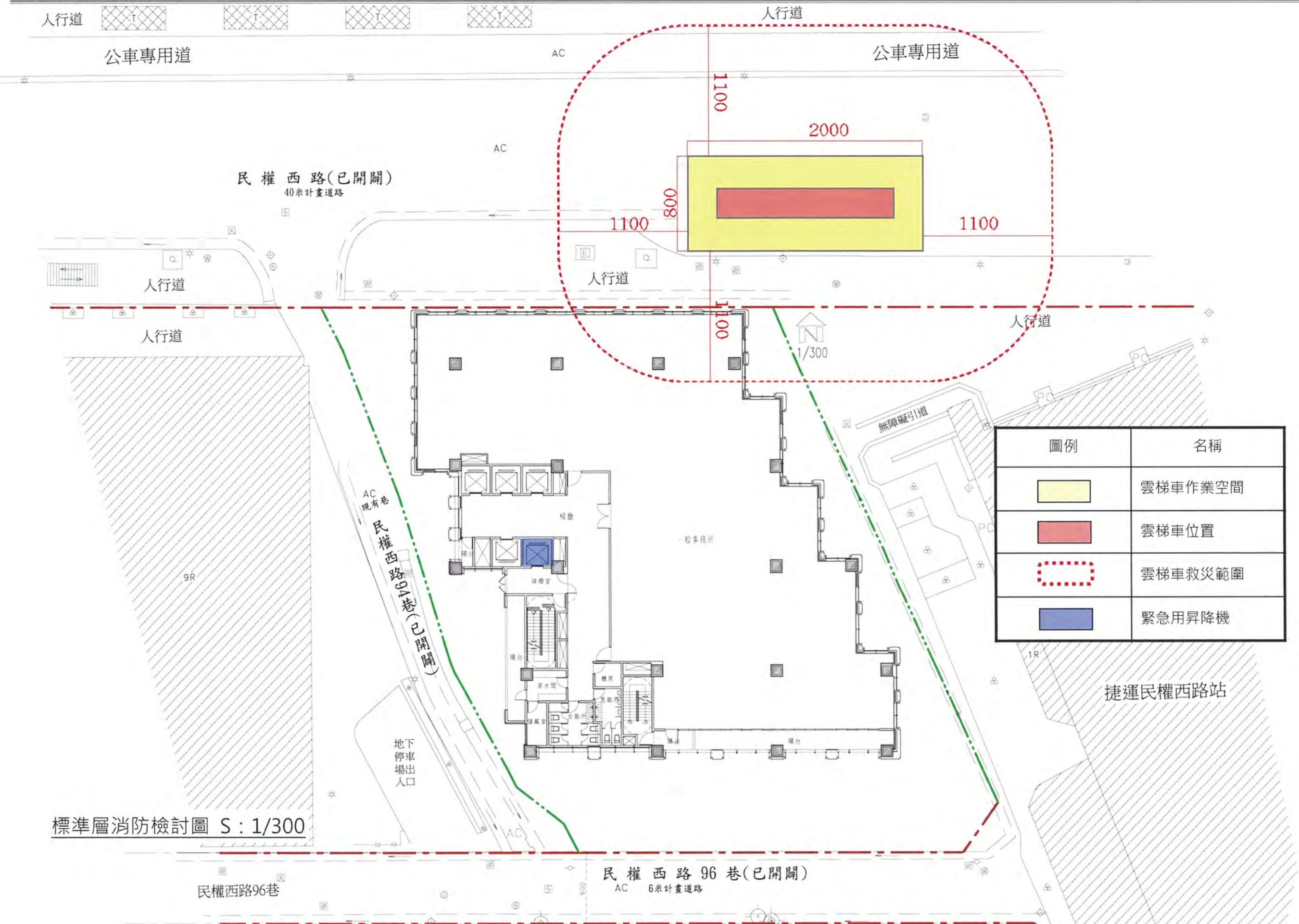


圖 9-75 消防救災活動空間檢討圖(低樓層)

擬訂臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地都市更新事業計畫案

壹拾、拆遷安置計畫

本案無地上建物。

壹拾壹、實施方式及有關費用分擔

一、 重建區段實施方式

本案採全區段拆除重建方式處理，並以「自行興建」之方式實施都市更新事業。

二、 有關費用分擔

本案更新事業實施所需費用為 2,702,278,157 元，項目包含工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用等。更新後房地由土地所有權人「皇翔建設股份有限公司」全數分回。

三、 分配與選配原則

本案採自行興建方式辦理，更新後房地由土地所有權人「皇翔建設股份有限公司」全數分回。

壹拾貳、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案無公有財產。

壹拾參、財務計畫

後續本都市更新事業之相關辦理費用，依民國 113 年 10 月 30 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」概估，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下。本章財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準。

一、成本說明

表 13-1 更新總成本估算表

財務計畫表



共同負擔適用版本日期			113年10月30日版	
總項目	項目	細項	總價(元)	提列說明
壹、工程費用 79.17%	一、重建費用	(一) 拆除工程 (拆除費用)	-	
		(二) 新建工程	2,130,246,306	總樓地板面積為23,133.75㎡，總營建費用為2,130,246,306元，詳細計算詳營建費用計算說明，平均工程造價為92,084元/㎡(304,410元/坪)
		1. 營建費用 (含公益設施)		
		2. 特殊因素費用	-	
		1. 鑑界費	133,500	1. 指更新前土地鑑界、複丈、地政機關收取之行政規費。 2. 鑑界費=更新前地號數×基本費/筆+施測費=133,500元
		2. 鑽探費用	390,000	鑽探費用=鑽探孔數×97,500元/孔=4孔×97,500元/孔=390,000元
		3. 鄰房鑑定費	764,400	鄰房鑑定費=鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶)=147戶×5,200元/戶=764,400元
		4. 外接水、電、瓦斯管線工程費用	1,560,000	外接水、電、瓦斯管線工程費用=更新後戶數×97,500元/戶=16戶×97,500元/戶=1,560,000元
		(三) 其他必要費用	3,875,675	依公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條規定核計。
		5. 相關基金	-	
		(1) 公寓大廈管理基金		
		(2) 公共開放空間管理維護基金	-	
		(3) 其他	1,937,838	依臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法第六條規定，綠建築維護費用以該建築物依公寓大廈管理條例第18條及其施行細則第5條規定核計之公共基金50%計算=3,875,675元×50%=1,937,838元。
		6. 建築相關規費	565,134	1. 依建築法第29條規定：申請建照應繳交之規費 2. 應於建物造價之千分之一提列。法定工程造價565,134,946元×0.001=565,134元
		7. 相關委外審查之相關費用	-	
		8. 其他	-	
		重建費用(A)合計：	2,139,472,853	
	二、公共設施費用 (B)	(一) 協助本市取得公共設施用地土地成本	-	
		(二) 公共設施用地地上物拆遷補償費用	-	
		(三) 公共設施工程開闢費用	-	
		(四) 公共設施管理維護經費	-	
		公共設施費用(B)合計：	-	
	三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用 (C)	(一) 公益設施管理維護基金	-	
		(二) 捐贈臺北市都市更新基金	-	
		(三) 其他	-	
		申請容積獎勵支付費用(C)合計：	-	
	壹、工程費用(A)+(B)+(C)合計：		2,139,472,853	
貳、權利變換費用 (D) 1.64%	一、規劃費	(一) 建築師規劃設計費用 (建築設計、監造)	39,761,946	依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。
		(二) 都市更新規劃費用	4,200,000	實際合約金額低於提列標準計算，故依合約金額認列。
		(三) 估價費用 (含技師簽證費用)	-	
		(四) 更新前測量費用 (含技師簽證費用)	-	
		(五) 其他規劃簽證費用	-	
	二、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一) 拆遷補償費	-	
		1. 合法建築物	-	
		2. 其他土地改良物	-	
	(二) 拆遷安置費用 (合法建築物)		-	

總項目	項目	細項	總價(元)	提列說明
		(三) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用	-	
		三、地籍整理費用	320,000	地籍整理費用=更新後戶數×20,000元/戶=16戶×20,000元/戶=320,000元
		四、其他必要之費用	-	
		貳、權利變換費用(D)合計：	44,281,946	
參、申請容積移轉所支付之費用(E) 0%		一、容積購入費用	-	
		二、委辦費	-	
		參、容積移轉費用小計(E)合計：	-	
肆、都市計畫變更負擔費用(F)： 0%			-	
伍、貸款利息(G)： 3.72%			100,495,569	貸款利息=(1)+(2)=0元+100,495,569元=100,495,569元 貸款年利率= (1) [拆遷補償費+容積移轉費用(G)]×貸款年利率×貸款期間 = [0元+0元]×2.5353%×3.64年=0元 (2) [重建費用(A)-相關基金+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+都市計畫變更負擔費用(F)-拆遷補償費]×貸款年利率×貸款期間×0.5 = [2,139,472,853元-5,813,513元+0元+0元+44,281,946元+0元-0元]×2.5353%×3.64年 ×0.5=100,495,569元 ※郵政儲金一年期定存利率以中華郵政115年6月30日公告一年大額定存利率0.835%；五大銀行平均基準利息以中央銀行115年6月30日公告五大銀行平均基準利率3.264%，貸款年利率為0.835%×0.3+3.264%×0.7=2.5353%。※貸款期間=權利變換計畫核定後至開工+更新期間+取得使用執照後至產權登記完成=6個月+【地下層5層×2.5個月/每層+地上層16層×1.2個月/每層】+6個月=(6+31.7+6)/12=3.64年。
陸、稅捐(H) 0.1%		一、印花稅	2,708,393	印花稅=(1)+(2)=2,074,042元+634,351元=2,708,393元 (1) 承攬契據之印花稅 (營建費用(含特殊因素費用)+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+建築師規劃設計費+都市更新規劃費用+估價費用+更新前測量費用+其他規劃簽證費用+地籍整理費用扣除行政規費+申請容積移轉所支付之費用)×1% = (2,130,246,306元÷1.05+390,000元+764,400元+0元+39,761,946元+4,200,000元÷1.05+0元+0元÷1.05+0元÷1.05+320,000元+0元)×1%= (2,028,806,006元+390,000元+764,400元+0元+39,761,946元+4,000,000元+0元+0元+0元+320,000元+0元)×1%=2,074,042元 (2) 讓受不動產契據之印花稅 (更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值)×1% = (316,962,262元+317,388,534元)×1%= 634,351元 ※更新後實施者實際獲配土地公告現值暫以(全案土地公告現值×共同負擔比例)計算；更新後實施者獲配房屋現值暫以(全案房屋現值×共同負擔比例)計算，實際依未來權利變換計畫選配結果計算。
		二、營業稅	-	
		陸、稅捐(H)合計：	2,708,393	
柒、管理費用(I) 15.37%	對外支付管理費	一、專業營建管理費	-	
		二、廣告銷售管理費	-	
		三、信託管理費	-	
	內部支付管理費	一、人事行政管理費用	114,212,518	人事行政管理費=[重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)]×人事行政管理費率 (2,139,472,853元+0元+0元+44,281,946元+0元+0元+100,495,569元)×5%=114,212,518元 人事行政管理費率係依5%提列。
		二、風險管理費	301,106,878	風險管理費=[重建費用(A)+公共設施費用(B)+相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)+權利變換費用(D)+申請容積移轉所支付之費用(E)+都市計畫變更負擔費用(F)+貸款利息(G)+稅捐(不含營業稅)(H)+人事行政管理費(I)]×風險管理費率 (2,139,472,853元+0元+0元+44,281,946元+0元+0元+100,495,569元+2,708,393元+114,212,518元)×12.54%=301,106,878元 風險管理費率係依12.54%提列。
		管理費用(I)合計：	415,319,396	
		(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)總計：	2,702,278,157	
		收入：	-	
		(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)-收入總計：	2,702,278,157	

總項目	項目	細項	總價(元)	提列說明
		總銷售金額(元)	6,923,375,370	
		共同負擔比率(%)	39.03	
		評價基準日(價格日期)	-	
		總產權面積(m ²)	23,624.61	
		2樓以上均價(元/坪)	1,095,100	

註：實際費用以都市更新權利變換計畫書核定公告為準。

二、收入說明

項目	數量（坪/個）	單價（元/坪及元/個）	複價（元）
金融保險業	101.80	2,100,000	213,780,683
餐飲業	148.99	1,785,000	265,953,130
一般事務所	5,555.52	1,095,116	6,083,941,557
汽車位	115	3,127,826	359,700,000
銷售總收入金額小計			6,923,375,370

註1：本案汽車總數共116輛，其中1輛無障礙汽車位及另有3輛裝卸車位計入大公不計價。

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

更新事業開發收入為 6,923,375,370 元，更新事業實施總成本為 2,702,278,157 元，土地成本為 1,786,617,928 元，投資時程約 3.58 年，整體報酬率、年投資報酬率如下：

整體報酬率

$$= (\text{開發收入} - (\text{實施總成本} - \text{風險管理費}) - \text{土地成本}) / (\text{實施總成本} - \text{風險管理費} + \text{土地成本}) \times 100\%$$

$$= (6,923,375,370 \text{ 元} - (2,702,278,157 \text{ 元} - 301,106,878 \text{ 元}) - 1,786,617,928 \text{ 元}) / (2,702,278,157 \text{ 元} - 301,106,878 \text{ 元} + 1,786,617,928 \text{ 元})$$

$$= 2,735,586,163 \text{ 元} / 4,187,789,207 \text{ 元} \times 100\%$$

$$= 65.32\%$$

年報酬率 $= 65.32 / 3.58 \text{ 年} = 18.25\%$

四、實施者風險控管方案

本案土地所有權人為建造業，且未來採自行興建方式興建，故不辦理資金信託或不動產開發信託，風險由土地所有權人自行管控。

表 13-2 現金流量表

	第 1-5 月	第 6-8 月	第 9-11 月	第 12-14 月	第 15-17 月	第 18-20 月	第 21-23 月	第 24-26 月	第 27-29 月	第 30-32 月	第 33-35 月	第 36-37 月	第 38-40 月	第 41-43 月	總計
專案投資部分	準備期	施工期											交屋期		
現金流入															
專案融資(營建費用 70%)		139,797,414	139,797,414	139,797,414	139,797,414	139,797,414	139,797,414	139,797,414	139,797,414	139,797,414	139,797,414	93,198,277	-	-	1,491,172,417
自有資金	35,000,000	78,000,000	78,000,000	78,000,000	78,000,000	78,000,000	78,000,000	78,000,000	78,000,000	78,000,000	78,000,000	78,000,000	45,000,000		938,000,000
出售折價抵付共同負擔房地價值收入														2,702,278,157	2,702,278,157
合計	35,000,000	217,797,414	217,797,414	217,797,414	217,797,414	217,797,414	217,797,414	217,797,414	217,797,414	217,797,414	217,797,414	171,198,277	45,000,000	2,702,278,157	5,131,450,574
現金流出															
營建費用		199,710,591	199,710,591	199,710,591	199,710,591	199,710,591	199,710,591	199,710,591	199,710,591	199,710,591	199,710,591	133,140,396			2,130,246,306
鑑界費	133,500														133,500
鑽探費用	390,000														390,000
鄰房鑑定費	764,400														764,400
外接水、電、瓦斯管線工程費													1,560,000		1,560,000
公寓大廈公共基金													3,875,675		3,875,675
綠建築管理維護費													1,937,838		1,937,838
建築相關規費	565,134														565,134
建築規劃設計費(建築設計、監造)	11,928,584												27,833,362		39,761,946
都市更新規劃費用	4,200,000														4,200,000
地籍整理費用														320,000	320,000
人事行政管理費	13,280,525	7,968,315	7,968,315	7,968,315	7,968,315	7,968,315	7,968,315	7,968,315	7,968,315	7,968,315	7,968,315	5,312,213	7,968,315	7,968,315	114,212,518
合計	31,262,143	207,678,906	207,678,906	207,678,906	207,678,906	207,678,906	207,678,906	207,678,906	207,678,906	207,678,906	207,678,906	138,452,609	43,175,190	8,288,315	2,297,967,317
稅前息前淨現金流量	3,737,857	10,118,508	10,118,508	10,118,508	10,118,508	10,118,508	10,118,508	10,118,508	10,118,508	10,118,508	10,118,508	32,745,668	1,824,810	2,693,989,842	2,833,483,257
稅前息前淨現金累計	3,737,857	13,856,365	23,974,873	34,093,381	44,211,889	54,330,397	64,448,905	74,567,413	84,685,921	94,804,429	104,922,937	137,668,605	139,493,415	2,833,483,257	
專案融資部分															
現金流出															
融資利息費用(貸款利息)	829,716	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	6,143,425	1,356,282	14,766	100,495,569
稅捐(印花稅及營業稅)	2,708,393												-		2,708,393
專案融資(營建費用 70%)返還														1,491,172,417	1,491,172,417
自有資金返還														938,000,000	938,000,000
合計	3,538,109	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	9,215,138	6,143,425	1,356,282	2,429,187,183	2,532,376,379
稅後息後淨現金流量	199,748	903,370	903,370	903,370	903,370	903,370	903,370	903,370	903,370	903,370	903,370	26,602,243	468,528	264,802,659	301,106,878
稅後息後淨現金累計	199,748	1,103,118	2,006,488	2,909,858	3,813,228	4,716,598	5,619,968	6,523,338	7,426,708	8,330,078	9,233,448	35,835,691	36,304,219	301,106,878	

壹拾肆、維護管理及保固事項

本案住戶管理規約應載明以下特別約定事項，內容摘錄說明如下：

一、留設人行步道

本大樓退縮留設供人行走之地面道路面積 200.54 m²，騎樓面積 95.28 m²，係無償提供予不特定公眾通行使用，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理，並設置標示牌，非經主管機關核准不得變更且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物，詳圖 9-1、9-2。

二、綠建築

- (一) 本大樓針對『綠化量指標』、『日常節能指標』、『水資源指標』、『污水及垃圾改善指標』等內容進行綠建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
- (二) 為維護本大樓公共區域之綠建築設置設施，除由社區住戶管理費提撥支應外，實施者(建商)另提撥管理維護費用 1,937,838 元，於公設點交時交付管理委員會專款專用，僅限於綠建築設置相關設備管理維護之用，不得挪為他用。
- (三) 綠建築設施應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- (四) 綠建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

三、智慧建築

- (一) 本大樓針對『綜合佈線指標』、『資訊通信指標』、『系統整合指標』、『設施管理指標』、『安全防災指標』、『節能管理指標』、『健康舒適指標』等內容進行智慧建築規劃設計內容，後續管理維護應遵照相關法令規定辦理。
- (二) 本大樓公共區域之智慧建築設施維護由社區住戶管理費提撥支應，後續由管委會負責進行維管。
- (三) 智慧建築設施應隨區分所有權轉移，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔。
- (四) 智慧建築設施所有權人、使用者等均應遵守管理委員會所訂使用管理規章。

四、耐震設計

- (一) 本大樓採耐震設計標章內容進行設計，後續管理維護應維持建築物原核准之耐震設計及結構系統。

(二) 未經專業技師評估，不得任意拆除、鑿除或變更結構構件。

(三) 建築物增設設備、隔間、外牆附掛設施等，不得影響主要耐震構件。

五、更新成果告示牌

本案更新後於基地內設置更新成果告示牌，並依照相關規定辦理。

六、保固事項

- (一) 實施者自交屋日起對「本大樓」之結構部份負責保固 15 年。
- (二) 防水部分保固 1 年。
- (三) 固定建材設備部分保固 1 年。
- (四) 若係因土地與建物所有權人使用維護不當，不可抗力或不可歸責於實施者所造成之損毀則不在此限。

七、停車空間

- (一) 無障礙車位：本案於地下二、三層設置 2 部無障礙汽車位(編號 80、106)，無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，計入大公且不得約定專用。
- (二) 裝卸車位及垃圾車位：地下一層設置 3 部裝卸車位(其中一部供垃圾車臨時使用)，供裝卸貨使用。

八、空調主機

建物各項立面整理規劃空調機設置區位，不得自行變動。

九、雨水流出抑制設施

本案基地開發設置雨水流出抑制設施，相關圖面詳圖 9-3。



圖 14-1 共專用圖說(一)



圖 14-2 共專用圖說(二)

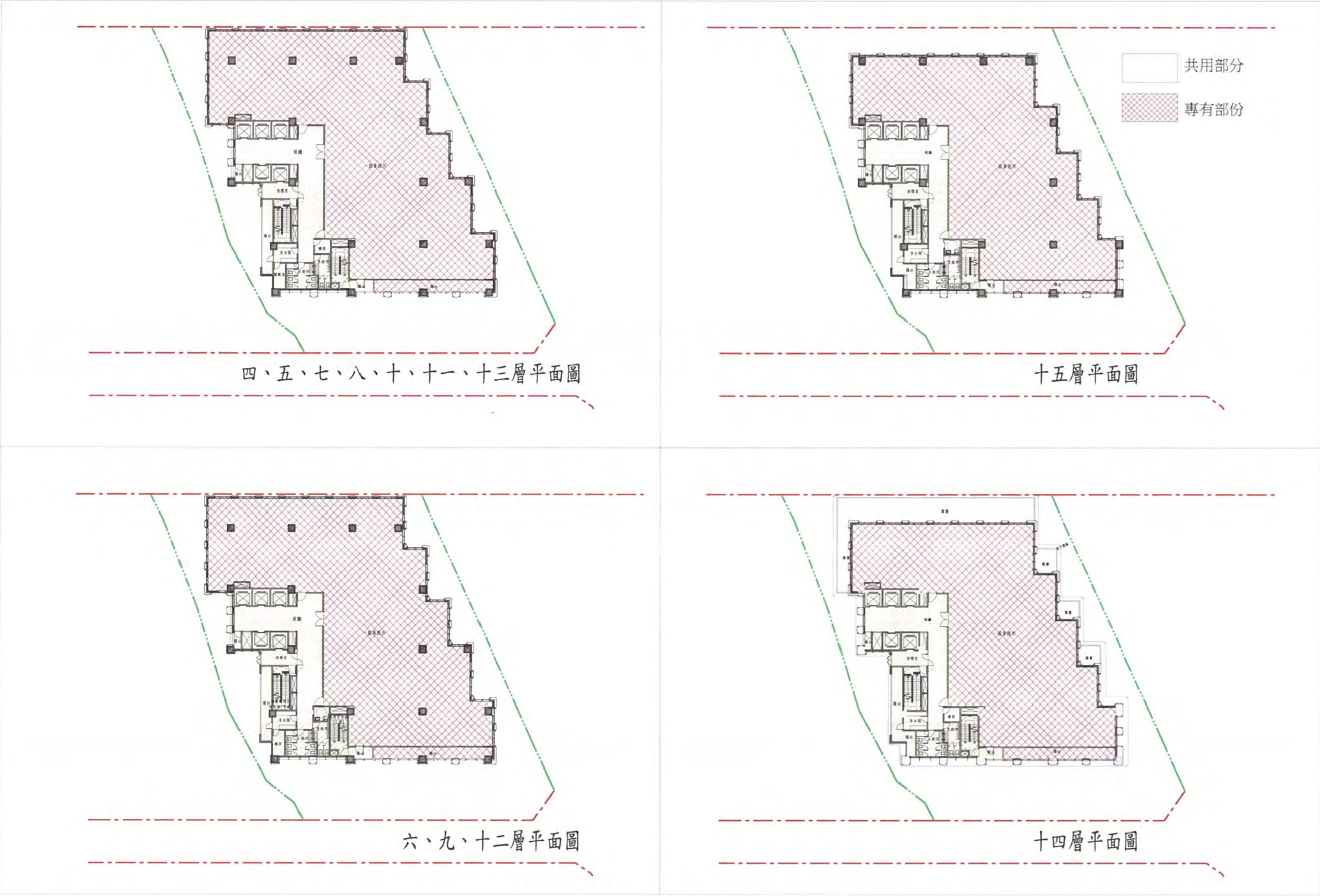


圖 14-3 共專用圖說(三)

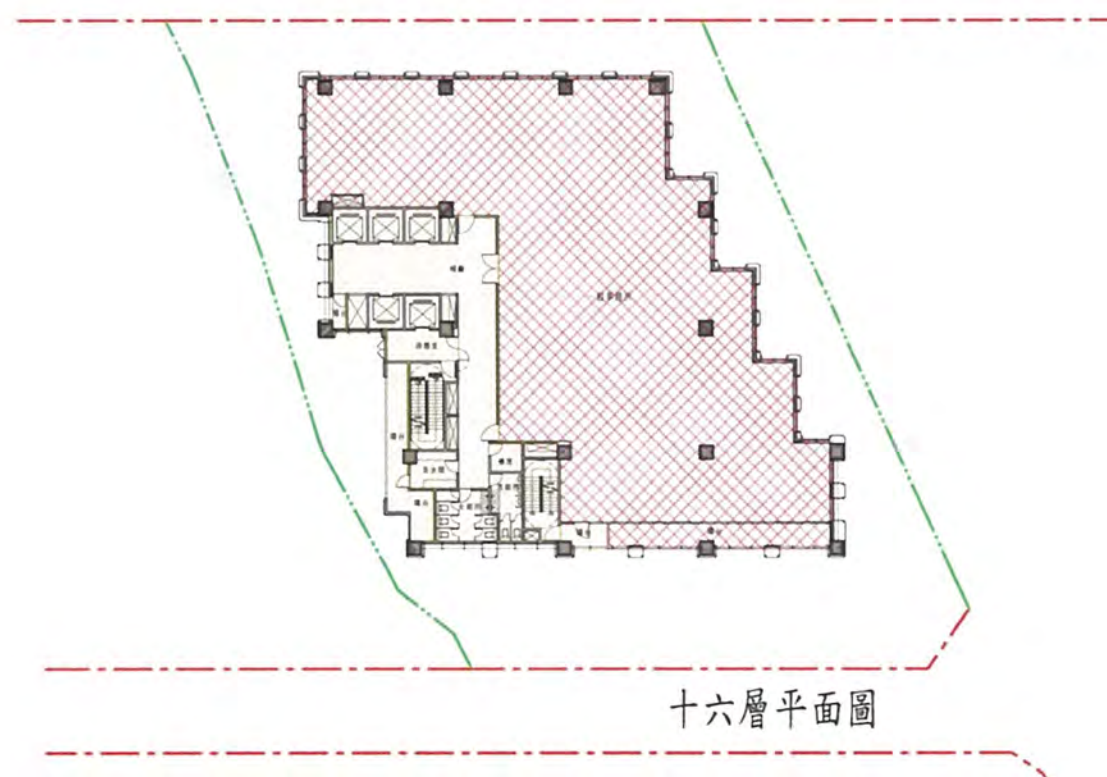
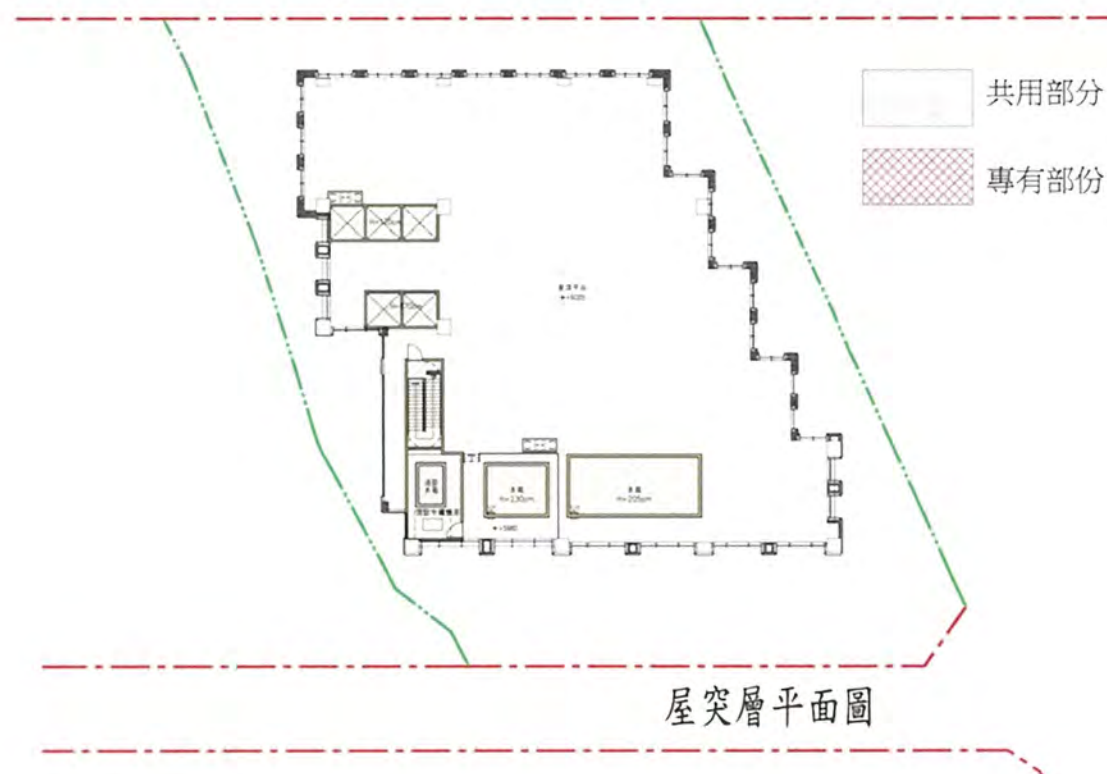


圖 14-4 共專用圖說(四)

壹拾伍、效益評估

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

一、地主方面

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

二、政府部門

配合政府都市更新政策，協助公共利益之推動，再造地方環境改善都市景觀。

三、整體環境方面

- (一) 本案提供充足之停車空間，使本開發案之停車不至於影響周圍環境，進而促進周邊進出道路之暢通。
- (二) 配合政府推動土地活化政策，活化閒置土地、復甦使用機能、改善都市景觀、提升都市防災及地區實質居住環境。
- (三) 考量綠建築及智慧建築等相關指標，以符合舒適、安全、健康、節能的居住環境。
- (四) 整體規劃人行道開放空間，創造舒適睦鄰的環境，並及提升周邊公共設施服務水準。

四、鄰近地區方面

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

表 15-1 效益評估說明表

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	0戶	16戶
更新後原地安置 所有權人數		1人
安置違章戶數		-
汽車停車位	-	116輛 (含2輛無障礙汽車位)
機車停車位	-	117輛
提供公益設施面積	-	-
留設人行步道及騎樓面積	-	295.82m ²
開放空間面積	-	-
開闢計畫道路面積	-	-
透水鋪面(有/無)	無	有
保護樹木規劃(有/無)	-	-
歷史古蹟保存規劃(有/無)	範圍內無應保存 之歷史古蹟	-
無障礙設施規劃(有/無)	無	有
滲透井規劃(有/無)	無	有
其他	-	-

壹拾陸、實施進度

表 16-1 實施進度表

序號	進度	年	117	117	117	117	117	117		119	119	119	120	120	120	120	120	120	120	120
		月	2	3	4	5	6	7		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
		月數	1	2	3	4	5	6		33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43
1	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告		◎						➡											
2	申請拆除及建造執照			◎	◎	◎														
3	申請更新期間稅捐減免						◎													
4	工程施工							◎		◎	◎									
5	申請使用執照											◎	◎	◎						
6	送水送電														◎					
7	申請測量															◎				
8	申請更新後稅捐減免																◎			
9	更新成果備查																	◎	◎	◎

壹拾柒、相關單位配合辦理事項（本案無）

壹拾捌、其他應加表明之事項

一、 本案所設置網站及更新服務據點

(一) 本案專屬網站：<https://www.hhe.com.tw/tw/casesCityInfo/26082009304447>

(二) 本案更新服務據點：臺北市中正區博愛路 38 號 8 樓

本案更新服務專線：(02)2388-2898

附錄一、實施者證明文件

(一)實施者公司變更登記表

共 4 頁第 1 頁

(公司印章)

(代表公司負責人印章)

股份有限公司變更登記表

變更預查編號

公司統一編號

公司聯絡電話

國外投資事業

陸資

閉鎖性股份有限公司股東人數

複數表決權特別股

對於特定事項具否決權特別股

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

原名稱

股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章,並勿超出框格。

一、公司名稱

中文

皇翔建設股份有限公司

(變更後)(章程所訂)

外文

HUANG HSIANG CONSTRUCTION CORPORATION

二、(郵遞區號)公司所在地

(含縣轄市區村里)

(100)臺北市中正區博愛路38號8樓

三、代表公司負責人

廖年吉

四、每股金額(阿拉伯數字)

10元

五、資本總額(阿拉伯數字)

4,500,000,000元

六、實收資本總額(阿拉伯數字)

3,797,348,080元

七、股份總數

450,000,000股

八、已發行股份總數

1.普通股 379,734,808股

2.特別股 -股

九、董事人數任期

7~11人自113年06月07日至116年06月06日

(含獨立董事不得少於三人,且不得少於董事席次三分之一)

十、監察人人數任期

人自 年 月 日至 年 月 日

或

審計委員會

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

114年05月23日

本表一式三份,一份送地政事務所,一份送地政事務所,一份送地政事務所。

一、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

二、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

三、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

四、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

五、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

六、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

七、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

八、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

九、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

十、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

十一、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

十二、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

十三、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

十四、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

十五、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

十六、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

十七、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

十八、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

十九、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

二十、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

二十一、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

二十二、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

二十三、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

二十四、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

二十五、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

二十六、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

二十七、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

二十八、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

二十九、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

三十、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

三十一、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

三十二、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

三十三、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

三十四、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

三十五、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

三十六、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

三十七、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

三十八、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

三十九、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

四十、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

四十一、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

四十二、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

四十三、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

四十四、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

四十五、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

四十六、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

四十七、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

四十八、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

四十九、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

五十、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

五十一、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

五十二、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

五十三、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

五十四、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

五十五、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

五十六、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

五十七、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

五十八、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

五十九、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

六十、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

六十一、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

六十二、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

六十三、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

六十四、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

六十五、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

六十六、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

六十七、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

六十八、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

六十九、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

七十、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

七十一、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

七十二、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

七十三、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

七十四、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

七十五、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

七十六、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

七十七、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

七十八、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

七十九、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

八十、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

八十一、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

八十二、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

八十三、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

八十四、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

八十五、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

八十六、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

八十七、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

八十八、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

八十九、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

九十、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

九十一、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

九十二、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

九十三、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

九十四、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

九十五、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

九十六、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

九十七、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

九十八、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

九十九、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

一百、本表應於章程修正(訂定)後,向地政事務所申請登記。

圖 1301-1 附

共 4 頁第 2 頁

皇翔建設股份有限公司變更登記表

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

十二、本次股本增加明細

1.現金 52,000,000股 520,000,000元

2.財產 股 元

3.技術 股 元

4.股份交換 股 元

5.認股權憑證轉換股份 股 元

6.資本公積 股 元

7.法定盈餘公積 股 元

8.股息及紅利 股 元

9.合併 股 元

10.分割受讓 股 元

11.股份轉換 股 元

12.收購 股 元

13.債權抵繳股款 股 元

14.公司債轉換股份 股 元

15.勞務 股 元

十三、本次股本減少明細

1.彌補虧損 股 元

2.退還股款 股 元

3.註銷庫藏股 股 元

4.合併銷除股份 股 元

5.分割減資 股 元

6.收回特別股 股 元

十四、被併購公司資料明細

併購種類

併購基準日

統一編號

被併購公司

併購日期

併購金額

併購後公司名稱

併購後公司統一編號

併購後公司營業範圍

併購後公司負責人

併購後公司董事

併購後公司監察人

併購後公司審計委員會

併購後公司章程

併購後公司其他重要事項

公務記載蓋章欄

圖 1302-2 附

共 4 頁第 3 頁

皇翔建設股份有限公司變更登記表

所營事業

編號

代碼

營業項目說明

1 F 1 1 1 0 9 0 建材批發業

2 F 2 1 1 0 1 0 建材零售業

3 F 4 0 1 0 1 0 國際貿易業

4 H 7 0 1 0 1 0 住宅及大樓開發租售業

5 H 7 0 1 0 2 0 工業廠房開發租售業

6 H 7 0 1 0 4 0 特定專業區開發業

7 H 7 0 1 0 5 0 投資興建公共建設業

8 H 7 0 1 0 6 0 新市鎮、新社區開發業

9 H 7 0 1 0 7 0 區段徵收及市地重劃代辦業

10 H 7 0 1 0 8 0 都市更新重建業

11 H 7 0 3 0 9 0 不動產買賣業

12 H 7 0 3 1 0 0 不動產租賃業

13 Z 2 9 9 9 9 9 除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務

董事、監察人或 其他負責人 名單

編號

職稱

姓名(或法人名稱)

身分證號(或法人統一編號)

持有股份(股)

1 董事長 廖○吉 151,695,312

2 董事 廖○○元 151,695,312

3 董事 張○○ 96,291

公務記載蓋章欄

圖 1302-3 附

擬訂臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地都市更新事業計畫案

附錄-1

共 4 頁第 4 頁

皇翔建設股份有限公司變更登記表

董事、監察人或其他負責人名單				
編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
(郵遞區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)				
4	董 事	陳○限		438,319
		()		
5	董 事	廖○年		7,068,436
		()		
6	董 事	廖○雄		0
		()		
7	董 事	廖○秋		1,235,357
		()		
8	獨立董事	林○祺		0
		()		
9	獨立董事	陳○天		0
		()		
10	獨立董事	戴○智		0
		()		
11	獨立董事	洪○瑞		0
		()		

所 代 表 法 人			
編號	董監事編號	所代表法人名稱	法人統一編號
(郵遞區號) 法 人 所 在 地			
1	01 ~ 02	皇銘實業股份有限公司	9 7 1 6 9 3 5 5
(1 0 0) 臺北市中正區博愛路 38 號 3 樓			

本影本僅供辦理登記、申報、核對、備查之用

功正本



公務記載蓋章欄

中華民國身分證



姓名 廖 年 吉

出生年月日 民國 31 年 7 月 22 日

性別 男

管理期限 民國 94 年 8 月 5 日 (完結) 續費

父 廖 ○ 寬 母 廖 ○ 翠

配偶 廖 ○ ○ 花 役別

出生地 臺灣省臺北縣

住址



附錄二、更新地區公告函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國115年4月2日
發文字號：府都新字第11560007181號
附件：計畫書、圖各1份



主旨：核定公告「修訂臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案（第一階段）」計畫書圖，並自115年4月7日零時起生效。

依據：依本市都市計畫委員會115年1月2日北市畫會一字第1143004168號函、都市計畫法第19、23條及都市更新條例第5、6、9條規定辦理。

公告事項：

一、詳如都市更新計畫書、圖。

二、公告地點：

(一)臺北市政府電子公告欄（網址：<https://gov.taipei/>，「市政公告」，計畫圖置於臺北市政府大樓1樓東區都市計畫工作站）。

(二)臺北市都市更新處公告欄。

(三)臺北市萬華區公所、中正區公所、大同區公所、中山區公所、松山區公所、信義區公所、大安區公所、文山區公所、內湖區公所、南港區公所、士林區公所、北投區公所公告欄。

第1頁 共2頁

(四)刊登臺北市政府公報（無附件）。

(五)計畫書、圖可至臺北市都市更新處網站（網址：<https://uro.gov.taipei/>「便民服務」/「更新地區範圍」）參閱。

三、張貼處：

(一)臺北市政府電子公告欄（網址：<http://www.gov.taipei>，「市政公告」）（無附件）。

(二)臺北市都市更新處公告欄。

(三)臺北市萬華區公所、中正區公所、大同區公所、中山區公所、松山區公所、信義區公所、大安區公所、文山區公所、內湖區公所、南港區公所、士林區公所、北投區公所公告欄。

(四)刊登臺北市政府公報（無附件）。

市長 蔣萬安

第2頁 共2頁

大同區-大同-6-雙蓮國小及蓬萊國小周邊更新地區



附錄三、更新單元土地權屬清冊

編號	標示部			所有權部				他項權利部					備註
	地段	地號	面積	登記 次序	所有權人	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	雙連段 一小段	3	56.00	0007	皇翔建設股份有限公司	1/1	56.00	0006-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
2		6	40.00	0009	皇翔建設股份有限公司	1/1	40.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
3		9	6.00	0013	皇翔建設股份有限公司	1/1	6.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
4		10	1.00	0013	皇翔建設股份有限公司	1/1	1.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
5		11	20.00	0012	皇翔建設股份有限公司	1/1	20.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
6		12	31.00	0012	皇翔建設股份有限公司	1/1	31.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
7		13	10.00	0012	皇翔建設股份有限公司	1/1	10.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
8		14	1.00	0012	皇翔建設股份有限公司	1/1	1.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
9		15	3.00	0013	皇翔建設股份有限公司	1/1	3.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
10		16	14.00	0012	皇翔建設股份有限公司	1/1	14.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
11		17	3.00	0007	皇翔建設股份有限公司	1/1	3.00	0006-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
12		18	27.00	0011	皇翔建設股份有限公司	1/1	27.00	0006-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
13		19	23.00	0011	皇翔建設股份有限公司	1/1	23.00	0006-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
14		20	3.00	0011	皇翔建設股份有限公司	1/1	3.00	0006-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
15		21	7.00	0008	皇翔建設股份有限公司	1/1	7.00	0006-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
16		22	49.00	0011	皇翔建設股份有限公司	1/1	49.00	0006-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
17		23	17.00	0007	皇翔建設股份有限公司	1/1	17.00	0006-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
18		24	58.00	0007	皇翔建設股份有限公司	1/1	58.00	0006-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
19		25	76.00	0012	皇翔建設股份有限公司	1/1	76.00	0011-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
20		26	20.00	0009	皇翔建設股份有限公司	1/1	20.00	0006-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
21		27	71.00	0009	皇翔建設股份有限公司	1/1	71.00	0006-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
22		28	31.00	0011	皇翔建設股份有限公司	1/1	31.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
23		29	18.00	0011	皇翔建設股份有限公司	1/1	18.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
24		30	3.00	0011	皇翔建設股份有限公司	1/1	3.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
25		34	47.00	0060	皇翔建設股份有限公司	1/1	47.00	0008-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
26		35	48.00	0007	皇翔建設股份有限公司	1/1	48.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
27		36	54.00	0012	皇翔建設股份有限公司	1/1	54.00	0007-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
28		37	49.00	0013	皇翔建設股份有限公司	1/1	49.00	0008-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
29		37-1	6.00	0013	皇翔建設股份有限公司	1/1	6.00	0008-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
30		38	24.00	0007	皇翔建設股份有限公司	1/1	24.00	0007-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
31		38-1	32.00	0007	皇翔建設股份有限公司	1/1	32.00	0007-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
32		39	3.00	0006	皇翔建設股份有限公司	1/1	3.00	0007-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
33		39-1	51.00	0006	皇翔建設股份有限公司	1/1	51.00	0007-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
34		40	132.00	0006	皇翔建設股份有限公司	1/1	132.00	0008-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
35		41	177.00	0010	皇翔建設股份有限公司	1/1	177.00	0008-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
36		41-1	306.00	0010	皇翔建設股份有限公司	1/1	306.00	0008-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
37		41-2	32.00	0010	皇翔建設股份有限公司	1/1	32.00	0010-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
38		44	60.92	0010	皇翔建設股份有限公司	1/1	60.92	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
39		44-1	0.08	0010	皇翔建設股份有限公司	1/1	0.08	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
40		45	88.00	0013	皇翔建設股份有限公司	1/1	88.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
41		46	49.00	0014	皇翔建設股份有限公司	1/1	49.00	0006-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
42		58	43.00	0018	皇翔建設股份有限公司	1/1	43.00	0005-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
43		62	29.00	0009	皇翔建設股份有限公司	1/1	29.00	0007-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
44		63	5.00	0007	皇翔建設股份有限公司	1/1	5.00	0008-000	最高限額抵押權	兆豐國際商業銀行股份有限公司	皇翔建設股份有限公司債務額比例全部	皇翔建設股份有限公司	
合計							1,824.00						

備註：1. 本表統計內容依115年6月3日申請土地登記謄本事項載列。

2. 本更新單元內之土地均座落於臺北市大同區雙連段一小段內。

附錄四、相關機關函文及計畫

一、古蹟及歷史建物保存檢討函文(未涉及)

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

104482

臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6

受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國115年8月21日

發文字號：北市文化文資字第1153025388號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：11008臺北市信義區市府路1
號4樓東北區

承辦人：吳佳穗

電話：02-27208889轉3638

電子信箱：q59872@gov.taipei

主旨：有關函詢本市「大同區雙連段一小段3地號等44筆土地」
範圍內是否涉及文化資產相關議題一案，復如說明，請查
照。

說明：

一、復貴公司115年8月18日弘更字第11508182903號涵。

二、本案範圍如下：

(一)土地：大同區雙連段一小段3、6、9～30、34～37、37
-1、38、38-1、39、39-1、40、41、41-1、41-2
、44、44-1、45、46、58、62、63地號等44筆。

(二)建物：無。

(三)門牌：無。

三、經查旨揭基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及
列冊追蹤建物。另本案私有土地上未登記建物，經貴公司
115年8月20日電子郵件說明為私有，爰無涉及文化資產保
存法第15條規定。

四、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發現具古蹟、
歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考
古遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第33
、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：弘傑開發事業股份有限公司

副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁 共1頁

二、基地內受保護樹木檢討函文(無涉受保護樹木)

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

104482

臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國115年8月25日

發文字號：北市文化資源字第1153025387號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110204臺北市信義區市府路

1號西北區4樓

承辦人：蔡淑瑜

電話：02-27208889轉3565

電子信箱：pt8665@gov.taipei

主旨：有關貴公司所函詢「臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地」，該範圍內是否涉及樹木保護事宜一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司115年8月18日弘更字第11508182901號函。
- 二、查「臺北市樹木保護自治條例」已於114年12月30日修正公布，併於115年6月30日正式施行；依該條例第6條規定，本市轄區內各工程之建設開發者，應清查施工地區範圍內之所有樹木，並將樹籍資料造冊後提送審查，如具有前開自治條例第3條第1項第1、2款情形但尚未經認定公告者，應俟認定與否處分確認後，續依相關規定辦理。
- 三、倘施工全區內已有列管之本市受保護樹木，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。以上規定，

合先敘明。

四、案經檢視貴事務所所附航照圖及現況照片，查基地內無任何喬木，爰此，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

正本：弘傑開發事業股份有限公司

副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行

三、範圍內涉及溝渠檢討函文(本案僅涉及排水溝)

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

104482

臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6

受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國115年8月24日

發文字號：北市工水水字第1156004383號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110204臺北市信義區市府路

1號7樓西南區

承辦人：陳俞誠

電話：02-85097969

傳真：02-25331355

電子信箱：k02842@gov.taipei

知本處現地勘查，請勿任意變更廢除，以免影響排水安全。

正本：弘傑開發事業股份有限公司

副本：臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道管理科

主旨：有關貴公司函詢「臺北市大同區雙連段1小段3地號等44筆土地都市更新事業計畫案」是否涉及溝渠案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司115年8月18日弘更字第11508182902號函。
- 二、經查臺北市市區雨水下水道調查紀錄圖及現地勘查結果，旨揭地號土地內未存有已知之雨水下水道系統幹線，惟其周邊仍存有具公共排水功能之排水溝（確實位置應辦理土地鑑界）。
- 三、旨揭土地後續若涉及開發行為時，應依下水道法施行細則第11條：「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其他設施，非經主管機關核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更。」規定辦理。基地內倘存有既有排水路，則請自行委託專業技師確實調查後釐清是否具公共排水性質，如為公共排水設施則請將排水設施新設、改道或廢止之排水計畫書相關資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作；如非屬公共排水設施則請由專業技師簽證後函報本處備查，惟如有變動時，仍需維持其既有排水功能並確保上游基地排水無虞，避免造成鄰近基地積淹水。
- 四、開發基地內排水溝施工完成後應由業主負責維護管理，另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設施應立即通

處長張凱堯

本案依分層負責規定授權人員決行

附錄五、都市更新獎勵相關文件

一、綠建築設計(銀級)

為取得本案銀級綠建築標章目標，在執行綠建築策略上，主以綠廊環境之延續、都市防洪及降低都市熱島等三大面向著手，各分項說明如下：

一、地面層延續綠廊脈絡：

如何延伸綠意，創造對都市空間更有益的綠色環境成為重要課題。建築配置設計上，有著聯繫都市綠網的潛力與促進都市居住空間與生態平衡之環境責任。利用立面開口退縮及空中花園的設計，將地面綠化延伸至屋頂，創造立體綠化環境，成為都市環境中的綠色跳島，提供鳥類及小生物等物種，暫時休憩及遷徙的緩衝區塊，成為友善生態環境的綠色基盤環境。

二、都市防洪、延遲地表逕流防治手法：

氣候變遷對於都市地區防洪措施有著極大的重要性與迫切性，本案採直接滲透設計及貯集滲透設計之保水策略，以延緩因降雨所引起之地表逕流，降低公共排水設施之負擔，減緩都市洪峰現象。並增加雨水收集回收再利用設施，以積極的防制手段，收納因氣候異常之強降雨，於瞬時所帶來之大量的雨水，同時達到水資源運用開源之成效。

三、屋頂隔熱及都市熱島降溫：

本案為減緩建築物對於熱輻射於熱島效應之影響，將屋頂構造之平均熱傳透率U值控制在0.8(W/m².K)以下，不僅降低外殼耗能，並能提升室內舒適度，對於外部環境，亦希望藉由屋頂綠化或連結周圍綠帶所延伸的都市綠島，建構都市立體綠覆網絡。

本案規劃預計通過綠建築標章項目基本要求外，未來將申請三項指標以達到其門檻-「綠化量指標」、「日常節能指標」、「水資源指標」，目前預估總得分為45.20分(實際得分依綠建築委員會審查結果)，本案基地面積未達一公頃，可免除生物多樣性指標之評估，故初步落點於「銀級」(41≤RS<48)。依據綠建築各項指標規劃準則與分析說明如下：

各等級之得分界線一覽表 (單位：分)

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

綠建築標章評估總表

申請指標項目	設計值	系統得分
☐ 生物多樣性	BD= BDc=	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=
☒ 綠化量	TCO2=557.52 TCO2c=273.60	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5= 8.57
☐ 基地保水	λ= λc=	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5=
☒ 日常節能	EEV=0.50	RS4 ₁ =11.30×【EEV-0.2】=
	EEVc=0.20	
	EEV≥EEVc	☒ 合格 ☐ 不合格
	EAC=0.55	RS4 ₂ =53.30×【0.80-EAC】=
	EACc=0.90	
	EAC≤EACc	☒ 合格 ☐ 不合格
	EL=0.04	RS4 ₃ =23.30×【0.80-EL】=
	ELc=0.90	
	EL≤ELc	☒ 合格 ☐ 不合格
	SCORE _{EE} =94.00	RS4=32.00×(SCORE _{EE} -50.00)/40.00= 32.00
☐ 二氧化碳減量	CCO ₂ = CCO _{2c} =0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5=
☐ 廢棄物減量	PI= PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=
☐ 室內環境	IE= IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=
☒ 水資源	WI=4.50	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5= 4.63
	WIc=2.00	
	WI≥WIc	☒ 合格 ☐ 不合格
☐ 污水垃圾改善	Gi= Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=
系統總得分RS=ΣRSi=45.20		

一、綠化量指標

在有限的基地範圍內，透過良好的景觀設計配置，將植物的二氧化碳固定能力提升至最大的效益。

1. 綠帶多層次設計規劃

在基地四周的綠地空間，透過大、小喬木帶狀的配置設計，搭配灌木設計，採用複層植栽配置的方式，使基地內的綠地保持連貫性，建構有利於生物移動環境。

2. 綠地規劃

利用基地之空地搭配綠地設置，連接帶狀設計之喬木與灌木之設計，營造有利於小生物棲息的環境。

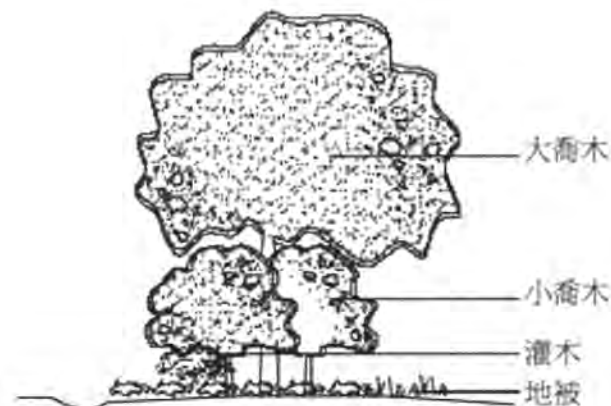
3. 原生植物環境的營造

栽種原生或誘鳥、誘蝶植物，降低外來種之入侵，確保生物多樣性環境之營造及充足之食物來源。

4. 本指標評估分析：

(1) 總固碳當量基準值 $TCO2c=273.60$ (kgCO₂e/yr)。

(2) 總固碳當量計算值 $TCO2=557.52$ (kgCO₂e/yr)，符合基準值。



複層植栽示意圖

綠化量指標評估表-基本型(2023年版)

一、建築名稱：皇翔建設雙連一小段3地號等44筆辦公大樓新建工程						
二、綠化量評估						
植栽種類		固碳當量Gi (kgCO ₂ e/m ² .yr)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積Ai (m ²)		計算值 Gi×Ai (kgCO ₂ e/yr)
生態 複層	大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=1.0m以上 樹穴面積=4.0m ² 以上 ■免檢討 □合格 □不合格		m ²	
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=1.0m以上 樹穴面積=1.5m ² 以上 □免檢討 ■合格 □不合格	304.00	m ²	456.00
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=1.0m以上 樹穴面積=1.5m ² 以上 □免檢討 □合格 □不合格		m ²	
	棕欖類	0.66	覆土深度=1.0m以上 樹穴面積=1.5m ² 以上 ■免檢討 □合格 □不合格		m ²	
灌木		0.50	覆土深度=0.5m以上 ■免檢討 □合格 □不合格		m ²	
多年生蔓藤		0.40	覆土深度=0.5m以上 ■免檢討 □合格 □不合格		m ²	
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=0.3m以上 □免檢討 ■合格 □不合格	500.00	m ²	150.00
薄層綠化、壁掛式綠化		0.30	覆土深度=0.3m以上 ■免檢討 □合格 □不合格		m ²	
其他(自行描述)		—	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m ² ■免檢討 □合格 □不合格		m ²	
ΣGi×Ai= 606.00 kgCO ₂ e/yr						
三、生態綠化優待係數α						ra=0.23
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。						α=0.92
其中α=0.8+0.5×ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例						
四、綠化設計值TCO ₂ 計算 TCO ₂ =(Σ(Gi×Ai))×α						TCO ₂ = 557.52kg
五、綠化基準值TCO _{2c} 計算 TCO _{2c} =1.5×(0.5×A'×β)，A'=(A ₀ -A _p)×(1-r)，若A'<0.15×A ₀ ，則A'=0.15 A ₀ ，r=法定建蔽率 分期分區時r=實際建蔽率，A _p 為不可綠化之面積，β為單位綠地CO ₂ 固定量基準[kg/m ²]						TCO _{2c} = 273.60kg
六、系統得分		RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5=8.57，(0.0≤RS2≤9.0)				

三、日常節能指標

1. 建築外殼節能設計：

- (1)外部遮陽：整體立面設計以降低建築不必要之熱負荷為主，開口採外推陽台或開窗退縮等手法，並搭配遮陽板之設計，以阻絕不必要的熱源外，還可創造出立體層次。
- (2)反射率控制：本案玻璃戶外可視光反射率(Rvi)控制在0.20以下。
- (3)屋頂隔熱規劃：屋頂熱傳導係數Ui值控制在 $0.8\text{W/m}^2\cdot\text{K}$ 以下，以降低輻射熱進入室內的熱量，而達到隔熱效果。

2. 空調節能設計：

本案空調管理方式將依各空間之空調使用時間及性質，據以實施空調區劃，並依據未來細部規劃之實際熱負荷之預測值，避免空調過量設計。

3. 照明節能設計：

室內燈具採高效率LED光源為主，使室內照明節能效率EL值，將控制在0.8以下，藉此提升室內節能效率。



屋頂綠化示意圖



高性能隔熱玻璃可減少進入到室內的輻射熱



採用防眩光燈罩示意圖



採用高效率LED燈具



日常節能指標評估表-基本型(2023年版)

一、建築名稱：皇翔建設雙連一小段3地號等44筆辦公大樓新建工程

二、日常節能分項評估法

A、建築外殼節能EEV

1. 水平透光開窗日射遮蔽HWs=免評估	■合格	□不合格
2. 玻璃可見光反射率 $R_{vi}=0.19 < 0.20$, $i=1\sim n$	■合格	□不合格
3. 屋頂平均傳透率 $U_{ar}=0.79 < 0.80(\text{W/m}^2\cdot\text{K})$	■合格	□不合格
4. 外殼節能效率 $EV=$; $EV_c=$; $EV_{min}=$; $EEV=(EV_c-EV)/(EV_c-EV_{min})=0.50 \geq EEV_c=0.20$	■合格	□不合格
系統得分	$RS41=11.30 \times [EEV-0.20] = , (0.0 \leq RS41 \leq 9.0)$	

B、空調系統節能EAC

B1 中央空調系統部分(空調面積 $A_{fc}' = \text{m}^2$, 主機總容量= RT)

1. 當主機總容量 $\leq 50\text{RT}$ 時, $EAC1-1=(1.0-EE)= \leq EAC_c=0.80$	□合格	□不合格
2. 當主機總容量 $> 50\text{RT}$ 時, 主機容量效率 $HSC = AC_{sc}/AC_s = \leq HSC_c =$	■合格	□不合格
$a1=PR_s=\bigcirc$	$b1=\Sigma(HC_i \times COP_{ci})/\Sigma(HC_i \times COP_{ixHTi})=\bigcirc$	$R=\Sigma a_i x r_i=\bigcirc$
$a2=PR_f=\bigcirc$	$b2=\Sigma(PFi)/\Sigma(PFci)=\bigcirc$	且 $0 \leq R \leq 0.3$
$a3=PR_p=\bigcirc$	$b3=\Sigma(PPi)/\Sigma(PPci)=\bigcirc$	
$a4=PR_t=\bigcirc$	$b4=1.00$	
$EAC'=[(a1 \times b1 + a2 \times b2 + a3 \times b3 + a4 \times b4) - R] = 0.55 \leq EAC_c=0.80$, 且 $EAC \geq 0.40$		■合格 □不合格

B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 $A_{fc}'' = \text{m}^2$)

1. 具有能源效率標示證明時，採用一級、二級、三級、四級能源效率標示 空調面積比 $Ar1=$; $Ar2=$; $Ar3=$; $Ar4=$ $EAC''=0.90 \times [1.0 - (0.39 \times Ar1 + 0.29 \times Ar2 + 0.25 \times Ar3 + 0.12 \times Ar4)]$ $= \leq EAC_c=0.80$	□合格	□不合格
2. 無裝設或裝設而無法提供能源效率標示證明時，令 $EAC''=0.80$	□合格	□不合格

B3 負壓風扇系統(空調面積 $A_{fc}''' = \text{m}^2$)

1. 平均風速 $V_a=V_t/Ar=$, 且 $0.5 \leq V_a \leq 2.5$		
2. 未採用負壓風扇系統之自然通風潛力 $V_p=$		
3. 已採用負壓風扇系統之自然通風潛力 $V_p^*=$		
4. $EAC'''=1.0 - (V_p^* - V_p)=$		
系統得分	$RS4_2=53.30 \times [0.80 - \Sigma_{i=1}^4 (EAC)] = , (0.0 \leq RS4_2 \leq 16.0)$	

日常節能指標評估表-基本型(2023年版)			
C、照明系統節能EL			
$\Sigma(n_{ij} \times w_{ij} \times \beta) =$ _		$\Sigma(LPD_i \times A_i) =$ _	
EL = $\left[\Sigma(n_{ij} \times w_{ij} \times \beta) / \Sigma(LPD_i \times A_i) \right] = 0.40 \leq EL \leq 0.80$ ，且 $EL \geq 0.40$		☒ 合格	☐ 不合格
系統得分	$RS_4 = 23.30 \times [0.80 - EL] =$ _， $(0.0 \leq RS_4 \leq 7.0)$		
註：以「分項評估法」者，請填三、四；以「建築能效評估法」者，請填寫五、六、七。			
三、綠建築分項評估法之日常節能指標總得分RS4計算			
系統得分	$RS_4 = RS_{4_1} + RS_{4_2} + RS_{4_3} =$ _， $0.0 \leq RS_4 \leq 32.0$		
四、再生能源之日常節能指標總得分RS4*優惠計算(無申請者免填)			
1. 再生能源電力形式T= _			
1. 再生能源設置比例Rs = _			
1. 再生能源PV優惠係數 $\gamma = 0.1 \times T \times Rs =$ _			
優惠得分	$RS_4^* = RS_4 \times (1.0 + \gamma) =$ _， $0.0 \leq RS_4 \leq 32.0$		
五、建築能效評估法(依建築能效評估系統BERSn)			
1. 近零碳基準EUI _n =81.96kWh/(m ² .yr)			
1. 綠建築基準EUI _g =115.16kWh/(m ² .yr)			
1. 最大值基準EUI _{max} =247.97kWh/(m ² .yr)			
1. 耗電密度指標EUI*=78.64kWh/(m ² .yr)			
1. 建築能效SCORE _{EE}	當EUI ≤ 0.80時， $50 + 40 \times (0.80 - EUI) / 0.30 =$ 當EUI > 0.80時， $50 \times (2.00 - EUI) / 1.20$		94.00
六、再生能源之建築能效SCORE _{EE} *優惠計算(無申請者免填)			
1. 再生能源電力形式T= _			
1. 再生能源設置比例Rs = _			
1. 再生能源PV優惠係數 $\gamma = 0.1 \times T \times Rs =$ _			
1. 再生能源之建築能效SCORE _{EE} * = SCORE _{EE} × (1.0 + γ) = _			
七、依上述建築能效判定日常節能指標總得分RS4計算			
系統得分	$RS_4 = 32.0 \times (SCORE_{EE} - 50.00) / 40.00 = 32.00$ ， $(0.0 \leq RS_4 \leq 32.0)$		

四、水資源指標

本案就各空間類別使用之衛浴設備及植栽節水澆灌系統兩方面規劃各項彌補措施，以符合不同使用區塊最有效益之水資源利用。規劃如下：

1. 衛浴設備規劃：

- (1) 大便器：公共空間及住宿單元，採用符合省水標章之節水器具。
- (2) 小便器：採用符合省水標章之節水器具。
- (3) 供公眾使用之水栓：採用符合省水標章之自動化沖洗感應。
- (4) 淋浴與浴缸設計比例：以淋浴代替浴缸比例設計 $\geq 50\%$ 。

2. 澆灌系統：

採用具雨水感知器、微滴灌或自動偵濕等節水澆灌系統。



採用符合省水標章之器具



節水之衛生設備



雨水感知器示意圖

水資源指標評估表-基本型(2023年版)

一、建築名稱：皇翔建設雙連一小段3地號等44筆辦公大樓新建工程

基地所在地區	台北市大同區	大型耗水項目	有
日降雨概率P	0.53	日平均雨量R	9.76
集雨面積Ar	460.00	儲水天數Ns	5.67

二、水資源指標計算式

編號	評分項目	得分
a	大便器	3.00
b	小便器	1.00
c	供公眾使用之水栓	0.50
d	浴缸或淋浴	
e	雨中水設施或節水澆灌系統	1.00
f	空調節水	
g	智慧水表	
h	建築工地地下水再利用儲水塔裝置	-1.00
水資源指標總得分WI=a+b+c+d+e+f+g+h=		4.50

三、自來水替代率評估項目

A、自來水替代水量Ws

$$\begin{cases} \text{日集雨量 } W_r = R \times A_r = & \boxed{-} \\ \text{雨水利用設計量 } W_d = \sum R_i = & \boxed{-} \end{cases}$$

$$W_s = \boxed{-}$$

(Ws以Wr或Wd 兩者中較小者帶入)

B、建築類別總用水量Wt

評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 Wf(公升/(m ² .日))	Af或Nf(m ²)	全棟建築總用水量 Wt(公升/日)
>	-	-	-	-	-

C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t =$

D、雨水貯集槽 $V_s =$ 標準值 $V_c =$ ☐合格 ☐不合格

三、水資源設計值計算WI=a+b+c+d+e+f+g+h=4.50

四、系統得分 RS8=2.50×【(WI-2.0)/2.0】+1.5=4.63，(1.5≤RS8≤8.0)

貳、建築能效設計說明

建築能效標示併入現行採生態、節能、減廢及健康等，四大面向綜合評估之綠建築標章制度，建立綠建築標章之建築能效評估系統，進一步強化取得綠建築標章建築物之建築能源效率。
將從建築外殼節能、空調節能、照明節能等項目評估建築能效等級，強化建築物的節能效率，依據「2024版綠建築評估手冊-BERS建築能效評估系統」檢討，本案評估“新建非住宅類”，建築能效得分約為94.00分(實際得分依綠建築委員會審查結果)，已達「建築能效1⁺級」。

表1、新建非住宅類

五、建築能效評估結果：(無申請者免填)			
建築物名稱	皇翔建設雙連一小段3地號等44筆辦公大樓新建工程		
建築物地址	臺北市大同區		
建築物概要	地下5層，地上16層S構造，空調型(餐飲、辦公分區)建築物		
總樓地板面積 (m ²)	23133.75		
外殼節能效率EEV	0.50	空調耗電密度AEUI	65.20
空調節能效率EAC	0.55	照明耗電密度LEUI	39.10
照明節能效率EL	0.40	電梯耗電密度EtEUI	5.18
城鄉係數UR	1.00	熱水耗電密度基準HpEUI	0.00
電力排碳係數β1	0.467	電器耗電密度EEUI	26.10
電梯節能效率Et	0.40	外殼之最大空調節能效率Es	0.05
耗電量校正係數CFn	0.93	再生能源優惠係數γ=0.1×T×Rs	0.00
六、免評估分區面積與年耗電量計算：			
免評估分區面積AFn	Σk Afk	9502.51m ²	
評估分區面積AFe	Σi Afi	13631.24m ²	
七、本案有無中央熱水系統：			
☒ 本案為無中央熱水系統之非住宅建築			
本案為有中央熱水系統，建築分類如下			
☐ 醫院， ☐ 長照機構， ☐ 旅館， ☐ 宿舍， ☐ 健身休閒			
八、計算能效指標EEI：			
空調用電權重a	AEUI/(EtEUI+AEUI+LEUI)=	0.60	
照明用電權重b	LEUI/(EtEUI +AEUI+LEUI)=	0.36	
電梯用電權重c	EtEUI/(EtEUI +AEUI+LEUI)=	0.05	
熱水用電權重d	HpEUI/(AEUI+LEUI+EtEUI+HpEUI=	0.00	
能效指標EEI	a*(EAC-EEV*Es)+b*EL+c*Et+d*EHW	0.47	

評分尺度與分級評估判定：			
近零碳基準EUI _n	UR×(0.5×(AEUI+LEUI+EtEUI+HpEUI)+EEUI)	80.84kWh/(m ² .yr)	
綠建築基準EUI _g	UR×(0.8×(AEUI+LEUI+EtEUI+HpEUI)+EEUI)	113.69kWh/(m ² .yr)	
中位值基準EUI _m	UR×(1.0×(AEUI+LEUI+EtEUI+HpEUI)+EEUI)	135.58kWh/(m ² .yr)	
最大值基準EUI _{max}	UR×(2.0×(AEUI+LEUI+EtEUI+HpEUI)+EEUI)	245.07kWh/(m ² .yr)	
九、計算無再生能源時之能效得分SCORE _{EE} ：			
建築能效SCORE _{EE}	當EEI≤0.80時， 50+40×(0.80-EEI) / 0.30	94.00分	
	當EEI>0.80時， 50×(2.00-EEI) / 1.20		
十、再生能源優惠計算能效得分SCORE _{EE} (無再生能源時免之)：			
A法	修正後SCORE _{EE} =原SCORE _{EE} ×(1.0+γ)		分
B法	修正EEI*=EEI×(EUI*×Afe-GE) /(AFexEUI*)		kgCO ₂ /(m ² .yr)
	修正後SCORE _{EE}		分
十一、耗電密度指標EUI*計算：			
耗電密度指標EUI*	當SCORE _{EE} >50時， EUI _g -(SCORE _{EE} -50)×(EUI _g -EUI _n)/40=	77.56	
	當SCORE _{EE} ≤50時， EUI _g +(50-SCORE _{EE})×(EUI _{max} -EUI _g)/50=		
碳排密度指標CEI*	EUI*×β ₁	36.22kgCO ₂ /(m ² .yr)	
總耗電密度TEUI	EUI*/CF _n	83.40kWh/(m ² .yr)	
節能率ESR	(EUI _m -EUI*)/EUI _m	42.79%	
建築能效等級	☐ 第1級 ☐ 第2級 ☐ 第3級 ☐ 第4級 ☐ 第5級		
	☐ 第6級 ☐ 第7級 ☒ 第1+級		
	☐ 淨零建築(0)		

六、綠建築維護管理事項

一、本建築物為確保在取得綠建築標章後，能持續維護使用並保有原來的性能水準，故擬定訂相關管理維護事項，做為日後建築物營運使用及綠建築標章申請延續認可，應保持現況配置與原書圖資料原則相符，若有變動其變動量應符合「綠建築標章延續認可簡化查核表」規定範圍內。

二、綠建築設施內容

本建築物申請綠建築指標項目：

- ☐ 生物多樣性指標
- ☒ 綠化量指標
- ☐ 基地保水指標
- ☒ 日常節能指標
- ☐ 二氧化碳減量指標
- ☐ 廢棄物減量指標
- ☐ 室內環境指標
- ☒ 水資源指標
- ☐ 污水垃圾改善指標

三、綠建築標章延續認可原則

依內政部「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」第十點第一項規定，於綠建築標章期限屆滿前六個月時，指定評定機構將主動通知，依據「綠建築標章延續認可簡化查核表」至現場查核。

四、本建築物有申請之綠建築評估指標，未來進行使用維護管理時應注意事項如下：

1. 綠化量指標：

綠化植栽應定時澆水、施肥、修剪外，若有喬木、灌木、草花或草皮因故死亡時，管委會應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植，以維持環境綠化之效能。

2. 日常節能指標：

- (1) 建築物外殼，實牆部分外牆及其內外兩側之鋪面材料應維持原狀，除經法定申請審查通過才得以進行變更。開口部分門窗如要更新時，應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率Gri應符合原核准之規定標準。
- (2) 空調設備系統：住宅類建築可採購窗型或分離式冷氣。若採用變冷媒量熱源系統、立式箱型機系統或大於5HP之非單體機組空調系統等中央空調方式時，需另行檢討其中央空調節能效率。
- (3) 照明系統：燈具數量不得任意更動，如需更換燈泡或燈具時，應採購同等產品或比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品，以達節約能源之目的。且燈具開關迴路應維持良好分區開關原則。

3. 水資源指標：

公共區域或住戶室內如進行更改時：

- (1) 有關大便器、小便器、供公眾使用水栓種類，應符合具省水標章或兩段省水型沖水閥之規定。
- (2) 浴室內之浴缸或淋浴總數量應符合原核准之規定標準。
- (3) 具大耗水項目所設置之彌補措施設備(如噴灌、滴灌系統、雨水回收系統、雨水儲水槽等)，應定期檢查其功能性並維持正常。
- (4) 設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。

五、綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔，且全體各區分所有權人及住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之，未來亦應於買賣租賃契約中註記，嗣後區分所有權人會議，應維持綠建築設施之性能。

六、產權移轉予第三人或買受人時，移轉文件應載明綠建築維護管理內容告知第三人或買受人應盡之維護管理責任。

二、智慧建築設計(銀級)

(一) 本案智慧建築申請版本為2024年版，其等級標準為:合格級為60~69分；銅級70~99分；銀級100~129分；黃金級130~149分；鑽石級：150以上。

(二) 本案計畫取得銀級智慧建築標章，依目前評估結果規劃104分，可符合智慧建築銀級標準。
鼓勵項目總得分與智慧建築等級判斷如下表：

等級 分數基準	合格級	銅 級	銀 級	黃金級	鑽石級
基本規定 通過基準	符合所有 基本規定	符合所有 基本規定	符合所有 基本規定	符合所有 基本規定	符合所有 基本規定
鼓勵項目 得分	60 分以上 未達 70 分	70 分以上 未達 100 分	100 分以上 未達 130 分	130 分以上 未達 150 分	150 分以上

(三) 本案規劃六項指標配分圖：

申請等級		銀 級					
基本規定		符合					
鼓勵項目 自評結果	項目	基礎 設施	維運 管理	安全 防災	節能 管理	健康 舒適	智慧 創新
	自評得分	18	13	34	23	19	3
	合計總分	110					



基礎設施指標

- 資網路垂直主幹線採用光纖化架構設計。
- 行動通信涵蓋室內地上、地下各層及電梯內行動通訊。
- 公共空間設置無線區域網路連線服務。
- 提出無線網路佈線檢測計畫/竣工檢測報告。
- 儲存10種以上的動態數據之建築動態數據庫，並且具備自動備援機制的功能。
- 佈線系統具備標示與可識別機制，並先提出佈線維運管理計畫。
- 對網路、設備、使用者及資料系統需設置資訊安全機制，包含對外網路防火牆、防毒軟體機制(軟體自動更新)、使用管理權限功能等。
- 停車空間導入電動車輛電能管理系統。



維運管理指標

1. 具備整合型中央監控系統(智慧建築管理平台)，提供 3 項跨系統整合之智慧化具體互動關聯性作為。
2. 智慧建築管理平台具備運轉資訊及網路資訊異常預警通知功能。
3. 為確保智慧建築各項智慧化系統設施設備功能保持正常運轉，提供智慧化設施設備維護計畫和網頁 (WEB) 化維運管理系統並訂定危機處理與緊急應變計畫。
4. 智慧建築管理平台具備國際標準協定和介面，提供整合連結不同子系統。包含以下功能：WEB 化操作功能、依智慧化需求整合子系統，達到資訊採集和遠端操控、自動控制、具安全或緊急事故主動通報功能，並提供記錄、聲音告警和即時影像動跳圖等功能。
5. 智慧建築管理平台具備手機 APP，功能包含設備的狀態資訊顯示、歷史資訊查閱、緊急事故主動通報功能、遠端操作控制、報修通報與維護管理等功能。具智慧化系統設施設備修繕計畫和網頁 (WEB) 化維運管理系統。



智慧建築管理平台(中控系統)架構示意圖

安全防災指標

- 災害偵知：建築物內設置各類火警或用電異常感測器，其裝置可手動或自動進行自我檢測，並記錄其檢查結果，當感測器故障時，即時發出故障訊號，維持感測器的感測能力。
- 災害顯示：為即時掌握火警、水災、地震或用電安全等狀況，系統於災害發生時，顯示平面位置發出即時告警顯示災害訊息。
- 災害連動：當災害發生時，於各空間之資訊顯示設備，顯示連動設備之狀態訊息，提供即時告警功能。
- 安全梯防火門狀態偵知系統能監視安全梯防火門之啟閉狀態。
- 充電樁用電異常偵測搭配室內溫度長時間監測系統，加強汽車充電的安全性。
- 具備有害氣體偵測排除與監視系統。
- 消防與空調送排風連動。
- 火警、漏水感知與攝影系統連動。
- 地震感知系統與門禁設備連動。
- 防盜與照明或廣播設備連動。

節能管理指標

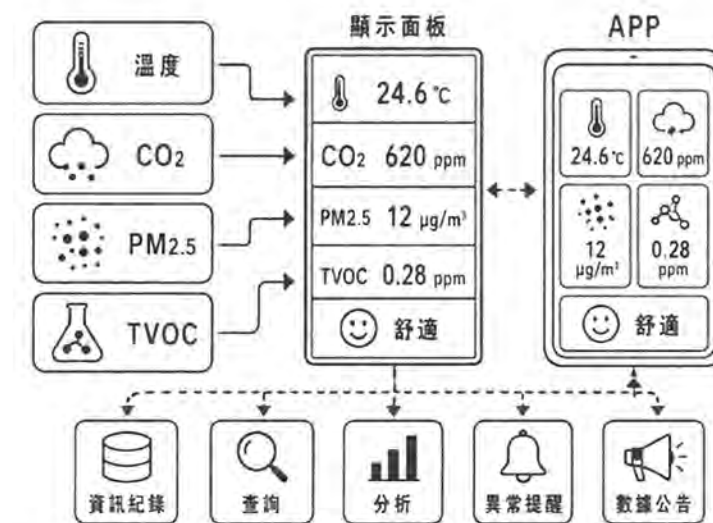
1. 全棟建物公共區域之燈具採用符合節能標章之光源及燈具達 60%以上之採用率。
2. 採用能源效率分級 1 級的冰水機及無風管空氣調節機。
3. 智慧節能占 30%動力額定功率。
4. 高效率動力設備之採用率達 50%以上。採用率依動力設備總功率計算。
5. 照明技術採人員感知控制以達節能效益。
6. 具備 6 項公共用電能源監視系統與紀錄於智慧建築管理平台。
7. 設置雨水回收與景觀用水數位水表。



能源監控說明圖

健康舒適指標

1. 公共區域居室設置空氣品質偵測、水質感測設施，狀態偵知顯示並進 APP 與中控系統。
2. 環境資訊顯示：將環境偵測資訊顯示於居室及智慧建築管理平台，並提供資訊紀錄、查詢、分析及主動異常提醒之功能並公告數據，可用顯示面板或是 APP 方式揭露予使用者。
3. 依據溫度與空氣品質連動公設居室空調。
4. 公共區域設置非接觸性設備掃描辨識門禁，降低接觸感染風險。
5. 提供個人化提醒服務，如：住戶個別繳費提醒、個別郵件提取狀態、停車充電服務提醒等。



智慧創新指標

- 智慧寄物宅配箱。
- 訪客預約管理系統，提供訪客資訊登錄及門禁QRCode派發。



三、耐震設計(標章)

三、建築結構耐震設計說明

本案基地位於大同區雙連一小段3地號等44筆土地，基地面積約1,824m²，擬興建一幢一棟鋼骨造(SS)建築物，地上16層；地下5層，本案重建後結構擬取得「耐震標章」，相關檢討說明如下：

1. 地上層結構系統

- (1) 本都更案地上層總高約 65.37 公尺，結構採用特殊抗彎矩構架系統，以完整之梁柱立體構架承受垂直力及水平橫力。在大地震來時，韌性抗彎矩構架系統能較其它系統產生較大之非彈性變形，以吸收地震之能量，發揮最大之韌性效果。鋼柱內灌高性能自充填混凝土，以提高結構勁度，減少側向變位。
- (2) 本案位於台北市大同區民權里，依據內政部 113 年 3 月之「建築物耐震設計規範及解說」，工址屬臺北二區，本案設計用途係數 I 採 1.1(自行提高)，水平地表加速度採 0.264g。風力依內政部 104 年「建築物耐風設計及解說」檢討，基本設計風速採 42.5m/sec。
- (3) 地下室 RC 柱外尺寸約 110*100cm~120*100cm，地上層鋼柱尺寸 70*90cm~70*70cm，鋼梁採 H800*400~H800*300mm。地上層樓版板厚度採用 15 厚。外牆採用玻璃帷幕牆，室內隔間採輕隔間牆。

2. 地下室與基礎結構系統

地下室結構採用無梁版系統，並與週邊地下室連續壁連結共同抵抗地震力。配合逆打，基礎採用樁筏基礎，地梁深度 260cm，筏基版厚 70cm。地下室規劃地下 5 層，預計開挖深度為 22.15 公尺(含 25cm 厚 PC)，採 90cm 厚連續壁做為擋土措施兼永久地下室外牆。開挖搭配地中壁及扶壁，以減少擋土壁變位。

3. 結構設計特別考量

結構採用動分析，設計考慮各種可能載重組合之最大效益，其中地震力應包

含水平定震力與垂直地震力同時作用之載重組合狀況，並應依規範檢討「強柱弱梁」、「極限層剪力強度」、「層間相對側向位移與建築物間隔」、「意外扭矩」、「動態扭矩」、「梁扭力設計」、「梁柱接頭應力分析」、「一樓版剪力傳遞」、「軟層及弱層」…等耐震相關要求。

4. 材料規格

A. 混凝土

- (1) 水泥成份及品質應符合 CNS 61 卜特蘭 I 水泥規範。
- (2) 混凝土所使用之砂須符合 CNS 3090 之規定，不得使用海砂。
- (3) 混凝土氯離子含量須符合 CNS 3090 之規定，每立方公尺混凝土氯離子含量不得超過 0.3 公斤。
- (4) 混凝土第 28 天齡期之最小抗壓強度(f_c')規定如下：

結構混凝土	$\geq 280/350/420 \text{ kgf/cm}^2$
打底混凝土	$\geq 140 \text{ kgf/cm}^2$

B. 鋼筋

- (1) 鋼筋須符合 CNS 560 規定之熱軋鋼筋之材質，不得使用水淬鋼筋。
- (2) 承包商於每一批鋼筋進場開始施工前，須提供鋼筋無輻射污染檢驗證明。
- (3) 鋼筋採竹節鋼筋，其最小降伏強度(f_y)規定如下：

#10 及 #11	$\geq 5,000 \text{ kgf/cm}^2$
#4~#8	$\geq 4,200 \text{ kgf/cm}^2$
#3	$\geq 2,800 \text{ kgf/cm}^2$

- (4) 銲接用鋼筋須符合 SD490W、SD420W 可銲鋼筋。

C. 鋼骨

鋼骨須符合 CNS 規定，其最小降伏強度(f_y)規定如下：

SM570MB /SM570-CHW	$\geq 4,300 \text{ kgf/cm}^2$
SN490B/C	$\geq 3,300 \text{ kgf/cm}^2$

5. 設計荷重

A. 靜載重

情靜載重依實際尺寸及數量計算。

註：水重在計算地震橫力時視為靜載重，計算垂直力時視為活載重。

B. 活載重

(1) 屋頂避難平台	300 kgf /m ²
(2) 辦公室	300 kgf /m ²
(3) 一樓室內	500 kgf /m ²
(4) 停車場	500 kgf /m ²
(5) 機房	1000 kgf /m ²

C. 地震力

(1) 水平地震力係數：台灣位於全球地震頻率最高之環太平洋地震帶，地震活動頻繁，依現行建築物耐震設計規範要求，其理念是中小度地震下結構體保持彈性，在設計地震下建築物不得產生重損壞，在最大考量地震下不產生崩塌。

(2) 垂直地震力係數：依建築物耐震設計規範，地震震央可能發生於陸地，且屬淺層地震地區，垂直地震力應作適當的考量。垂直向地表加速度係數在台北盆地為水平地表加速度係數之 1/2 倍。

(3) 設計地震力係數如下表：

工址短週期設計水平譜加速度係數	$S_{DS}=0.60$	大同區 (台北二區)
工址短週期最大考量水平譜加速度係數	$S_{MS}=0.80$	
用途係數	$I = 1.10$	第四類建築物 (自行提高 10%)
地盤種類	台北盆地	
起始降伏地震力放大係數	$\alpha_y = 1.0$	鋼構極限強度設計法
結構系統韌性容量	$R = 4.0$	韌性抗彎矩構架系統 (具非結構牆)

D. 風力：依建築物耐風設計規範及解說內容

基本設計風速 42.5 m/s

台北市

用途係數

$I = 1.0$

第五類建築物

地況種類

地況 B

大城市市郊、小市鎮

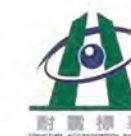
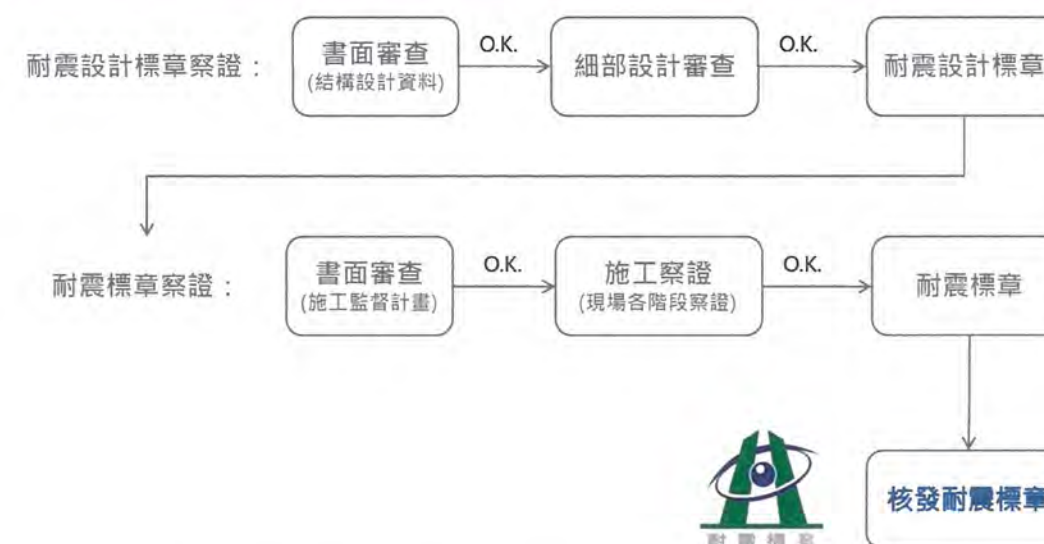
6. 設計依據

- (1) 建築技術規則（最新修訂版）。
- (2) 建築物耐震設計規範與解說（內政部，113 年 3 月）
- (3) 混凝土結構設計規範與解說（內政部，113 年 1 月）
- (4) 建築物耐風設計規範及解說（內政部，104 年 1 月）
- (5) 建築技術規則構造篇基礎構造設計規範（內政部，113 年 1 月）
- (6) 鋼筋混凝土施工規範（內政部，113 年 1 月）
- (7) 鋼構造建築物極限強度設計法（內政部，99 年 9 月）

7. 耐震標章施工察證及取得流程

耐震施工現場察證主要依據各階段特別監督報告書、現場察證紀錄、結構材料品質檢驗等資料進行察證，藉由歷次察證結果，參照耐震委員意見表與現場簡要紀錄彙整出施工察證重點與注意事項，提供後續擔任特別監督之單位參考與修正，提昇特別監督單位執行之品質與成效，落實耐震設計規範品管專章之規定。

審查要項	注意事項
本階段特別監督進度	◆ 預計進度表、實際進度表 ◆ 人力動員說明 ◆ 整體結構施工完成進度差異 ◆ 施工相關會議摘要記錄
本階段施工缺失改善與其他事項記錄	◆ 施工缺失改善通知書追蹤 ◆ 異常反應事項 ◆ 請求協助處理事項



核發耐震標章

附錄六、其他獎勵證明文件

一、捷運移設獎勵

附錄七、建築工程建材設備等級表

項目	位置	台北市使用建材及設備 第三級	本案建材設備表(暫列)	自評等 級	備註 (請著名廠商、 品牌、規格)
一、外觀牆面	正面牆 背面牆	1. 四面正立面，建材部分使用石材、玻璃鋼材石材，花崗岩、金屬造型規劃、玻璃帷幕，外牆磁磚或造型欄杆或藝術造型或雕刻品。 2. 花崗石材搭配外牆面磚，整體藝術造型設計，搭配石材或金屬飾板。 3. 採用外殼節能建材。 4. 採用環保塗料。	外牆面材建材部分使用節能建材或石材或金屬材或玻璃材或磁磚或環保塗料或藝術造型或雕刻品。	必要 三級	
	側面牆				
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	石膏版或水泥輕隔間(內部鋪裝防火隔離棉或隔音岩棉)或1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	輕隔間牆或輕質灌漿牆，牆面粉刷水泥漆或乳膠漆。	必要 三級	得利、長城、虹牌或同等級。
	1F 門廳	牆面貼拋光壁磚或石材、金屬造型或搭配木作裝潢。	整體造型設計，牆面貼高級面磚或 FENIX 板或石材或搭配木作裝潢。		得利、長城、虹牌或同等級。
	2F 以上梯廳	牆面貼拋光壁磚或石材、金屬造型或搭配木作裝潢。	整體造型設計，牆面貼高級面磚或石材或搭配木作裝潢。		得利、長城、虹牌或同等級。
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。	水泥漆或乳膠漆。		得利、長城、虹牌或同等級。
	1F 店面室內空間	水泥漆、乳膠漆。	1:3 水泥粉光或水泥漆或乳膠漆。		得利、長城、虹牌或同等級。
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆、踢腳板。	1:3 水泥粉光或水泥漆或乳膠漆。		得利、長城、虹牌或同等級。
	浴廁	亮面磁磚、高級馬賽克磚、壁磚或岩面磚、磁磚。	牆面貼高級面磚。		
	陽臺	山形磚、丁掛磚搭配晴雨漆。	整體造型搭配石材、玻璃材、金屬材或磁磚。		
	地下室	洋灰漆。	洋灰漆。		鐘淵、青葉或同等級。
三、地坪(含門檻)	1F 門廳	花崗石或大理石石材，應與天花、牆面整體配置達飯店型門廳設備。	整體造型設計，搭配高級地磚或石材。	必要 三級	
	2F 以上梯廳	花崗石或大理石石材。	整體造型設計，搭配高級地磚或石材。		
	公共樓梯間	1. 高級防滑地坪面材。 2. 花崗石或拼花處理大理石石材。	高級防滑磁磚或地磚。		
	1F 店面室內空間	整片大塊花崗石、大理石石材或拋光磚。	整體粉光或拋光石英磚。		
	2F 以上室內空間	拋光石英磚或花崗岩或實木地板。	整體粉光或拋光石英磚或石塑耐磨地板。		
	浴廁	石英磚或石材、30*30cm 以上石英磚或燒面花崗石。	整體粉光或高級防滑地磚。		
	陽臺	防滑磚、30*30cm 以上燒面花崗石。	防滑地磚。		
	屋頂	1. 整體防水粉光，加鋪 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)]貼隔熱磚材。 2. 超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。 3. 底層水泥砂粉光上漆滲透性防水層。	整體地坪粉光加瀝青密封型底油，並鋪設熱熔式橡化瀝青防水毯或鋪設五皮油毛氈+泡沫混凝土，表面鋪設高級隔熱磚或 PS 板加混凝土壓層。		

項目	位置	台北市使用建材及設備 第三級	本案建材設備表(暫列)	自評等 級	備註 (請著名廠商、 品牌、規格)
		4. 中間層鋪設熱熔式橡化瀝青防水毯。 5. 表面鋪設高級石英隔熱磚或磁磚。 6. 其它鋪設石材、石磚及抗拉防水材+油漆型防水材及各式軟質泡沫等隔熱材質可達防水、隔熱效果。			
四、平頂	1F 門廳	藝術造型配合多項建材、燈具、高級藝術木作(防火矽酸鈣板)，防火耐震強化纖維板藝術造型天花板附加全套造型燈具。	整體造型配合多項建材，木作或防火纖維板或防火矽酸鈣板、水泥漆或乳膠漆，搭配照明燈具。	二級	得利、長城、虹牌或同等級。
	2F 以上梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含燈具)、高級藝術木作(防火矽酸鈣板)。	整體造型配合多項建材，木作或防火纖維板或防火矽酸鈣板、水泥漆或乳膠漆，搭配照明燈具。		得利、長城、虹牌或同等級。
	公共樓梯間	1. 整體造型加水泥漆、乳膠漆。 2. 整體造型採光設計。	水泥漆或乳膠漆。		得利、長城、虹牌或同等級。
	1F 店面室內空間	1. 整體造型加水泥漆、乳膠漆。 2. 明架礦纖天花搭配吸頂照明。	平頂磨平或水泥漆或乳膠漆。		得利、長城、虹牌或同等級。
	2F 以上室內空間	水泥漆或乳膠漆。	平頂磨平或水泥漆或乳膠漆。		得利、長城、虹牌或同等級。
	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、防潮矽酸鈣板。	平頂磨平或矽酸鈣板天花加水泥漆或乳膠漆。		得利、長城、虹牌或同等級。
	陽臺	金屬企口板。	防颱金屬企口天花。		
	地下室	防水水泥漆。	洋灰漆。		鐘淵、青葉或同等級。
五、門窗設備		1. 金屬門窗隔音靜音設備，防火區劃之門應具防火時效 1 小時。 2. 節能玻璃。	1. 防火區劃之金屬門應具防火時效 1 小時。 2. 採用節能膠合玻璃或複層玻璃。	必要 三級	
六、電梯設備		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，至安全出口樓層。2. 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. 電梯除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有開路電視監控系統、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、無障礙設施、點字、入口處採雙側安全門擋，防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統、地震自動停駛及停電自動歸位，另增設按錯取消功能(緊急升降機除外)，門廳電梯及其餘樓層採整體造型設計及門板採用不鏽鋼設計。4. 車廂地坪鋪設石材或拋光地磚。5. 光觸媒殺菌、雙邊安全門履、每層上下雙光電管(門口物品感知緊急停轉安全裝置)。	發生停電時緊急發電機電源應能適時啟動電梯設備，電梯包含緊急求救警鈴、對講機、CCTV 監視系統、控制電梯車廂門開關時間、照明燈、通風扇，無人乘坐時自動關閉控制，殘盲設施、點字，雙側安全防夾門擋，防止超載裝置、按錯取消功能(緊急升降機除外)、地震時自動停駛、停電時自動歸位，電梯啟動採感應讀卡系統，電梯門框採整體造型設計，車廂門板採用不鏽鋼材質，車廂地坪鋪設石材或拋光地磚。	三級	
七、浴室設備(廁所設備)		1. 面盆採下嵌式、檯面式，檯面為石材或人造石材，主浴室配定溫冷熱單槍混合水龍頭，冷熱水管均採用 SUS304	1. 面盆(嵌入式、檯面式)，石材或人造石檯面。 2. 壁掛式馬桶或單體馬桶，壁掛式小便斗。	三級	

項目	位置	台北市使用建材及設備 第三級	本案建材設備表(暫列)	自評等 級	備註 (請著名廠商、 品牌、規格)
		不鏽鋼外加保溫被覆。 2. 馬桶衛生設備採二段式省水馬桶，含表面防污處理。主浴室採單體式或壁掛式全自動免治馬桶座。各戶浴室採雙體式免治馬桶座。 3. 浴缸採石材砌作或 SMC、琺瑯材質等級以上或整體浴缸，主浴缸配浴缸龍頭組。 4. 淋浴採乾溼分離隔間，淋浴拉門採高級防爆玻璃拉門，淋浴設備採省水 SPA 淋浴設施、溫控冷熱單槍龍頭。 5. 其他附件 附豪華明鏡、置物架、毛巾架、肥皂盤、衛生紙架等高級精緻衛浴附件，留設雙連插座及隱式電源供明鏡使用，多功能溫控空調機、五合一暖風乾燥機。 6. 主浴室及各戶浴室採用整體浴室設備。	3. 豪華明鏡、衛生紙架。 4. 冷、熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼被覆絕緣管。 5. 設置廁所專用通風排氣風機。		
八、廚具設備 (茶水間設備)		整體式廚具設備，含： 1. 人造石流理檯面或高級人造崗石檯面。 2. 不鏽鋼單洗槽。 3. 雙口式瓦斯爐或雙口鹵素爐或電氣加熱設備。 4. 嵌入式烘碗機。 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。 7. 廚櫃抽屜裝設回歸緩衝器，廚櫃門扇裝設吸附緩衝，可避免關閉廚櫃門時產生過大撞擊減少噪音。	1. 簡易式廚櫃： 2. 石材或人造石流理檯面。 3. 不鏽鋼單槽洗槽搭配單槍龍頭。 4. 廚櫃抽屜裝設回歸緩衝器，廚櫃門扇裝設吸附緩衝裝置。 5. 整體空間規劃設計並預留飲水機擺放空間。	三級	
九、停車設備		1. 停車設備分為平面車位、立體車位、地下立體車位等，需視建築本身地下空間之設計為主，需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，中央安全保全系統(含外車侵入警告、警報系統)、CCTV 之監視系統、緊急求救功能、家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動辨識系統以及安全警報自動化系統。 2. 採雙向平面坡道式出入車道；一樓車道出入口設警示蜂鳴燈、遙控柵欄，管制車輛進出。另車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈。 3. 一樓到地下一樓車道地坪鋪設高級車道磚，其餘採 EPOXY 加金鋼砂或石英砂鋪設處理，停車場平頂及牆面都採用防水泥漆，各層設一氧化探測器，監測停車場空氣品質另依消防法規設置滅火器設備。	汽車車道採雙向平面坡道式出入設計；一樓車道出入口設警示蜂鳴器、柵欄機、汽車車輛自動辨識系統，管制車輛進出；車道適當處設置廣角反射鏡、紅綠燈、警示燈，停車場適當處設置緊急求救按鈕，停車場各層設一氧化探測器，監測停車場空氣品質，另依消防法規設置消防滅火設備；採中央安全保全系統設計，設置自動化監視監控系統，包含 CCTV 監視系統及安全警報系統。	必要三級	
十、電氣設備	總開關	各重電機具及浴廁暖風機、電烤箱、電鍋、微波爐、洗烘碗機等迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關，並採用鍍鋅粉體塗裝電錶箱，機具冷氣、專用插座，電	1. 各戶採用三相四線式 220V/380V + 變壓供電。 2. 各戶設置電氣開關箱，電氣迴路採用多迴路系統設計，各迴路配設無熔絲開關及搭配漏電斷路開關。	必要三級	

項目	位置	台北市使用建材及設備 第三級	本案建材設備表(暫列)	自評等 級	備註 (請著名廠商、 品牌、規格)
		器配管管線皆採用正字標誌產品			
	各戶配備	各房一燈二開關二插座以上，各面板附夜光，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，每戶採用單向三線式 110/220V 供電或四向三線式 220V+變壓供電，預留第四臺 有線電視管路電纜(Cable)及 FTTH 光纖網路插座。	1. 照明開關採用大型面板附夜光。 2. 插座採用接地型插座。 3. 室內裝設壁掛式緊急照明燈，於停電時可以自動點燈，並可取下當移動式照明燈使用。		
十一、通風工程及空調設備	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統，各浴室須有多功能溫控抽排風整體機具乙只，客廳有全室內配管抽排風整體換氣設備，且含當層排氣設備。	各廁所、茶水間、儲藏室設置通風排氣機。		
	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，提供各戶停電時之緊急供電插座。	設置自動發電機組，停電時供應電梯、消防、地下室污廢水抽水、揚水、保全、監控設備及各戶緊急供電插座之力，發電機設置避震器及消音器。		
	各戶配備	1. 客廳、廚房、主臥室採分離式冷氣並預留穿樑套管。 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並預留穿樑套管。	1. 冷氣採用分離式冷氣型式規劃設計(不含冷氣設備)，統一規劃分離式冷氣主機安裝位置。 2. 各戶預留空調排水，銜接口及冷媒配管用之穿樑套管。	必要三級	
	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，停車場附設照明設備與進排氣設備或自動抽排風機，定時控制風機運轉，讓地下室空氣流暢。	地下室停車場設置進、排風管道，地下室停車場各層設置空氣品質自動偵測感應器、進排風設備及誘導式排氣設備，可定時控制風機運轉或自動偵測感應運轉，讓地下室空氣流暢。		
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。	地被為臺北草或韓國草或百慕達草或假榆草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭。		
	庭園與造景	1. 整體造景，植栽須含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。 2. 大樓外觀及庭園景觀照明設備，於管理中心統一控管，含自動灑水系統。 3. 臺灣原生植物、誘鳥誘蝶植物、雨水回收設施及節水澆灌系統等。	整體造景，植栽須含自動灑水系統及燈光，屋頂花園亦同，大樓外觀照明設備、庭園景觀照明設備及自動灑水澆灌系統設備，於管理中心統一控管，設置雨水回收設施供澆灌系統節水使用，植栽以臺灣原生種植物、誘鳥誘蝶植物為主。	三級	
十三、門禁、管理及保全系統	外牆及庭園四周監視警示及報警系統	1. 圍牆與庭園四周設自動監視系統。 2. 採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像。	外牆四周設自動監視系統，採用集合監視、錄影、播放等整合性數位影像設備系統。		
	入口門廳門禁管制	1. 電視對講機，進門指紋辨識系統或密碼輸入或刷卡雙軌安全措施管理。 2. 感應式讀卡機附數字鍵或 RFID 智慧卡辨識裝置。 3. 管理中心(或各戶)有報警自動連結撥號系統。	入口門廳採用影視對講機搭配進門感應讀卡系統或密碼輸入系統或生物辨識系統等安全措施管理，採用 IP 網路型 MIFARE 連線型門禁感應讀卡機，管理中心設置報警自動連結裝置。	三級	
	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。	鑄鋁防暴門搭配金屬門鎖，各戶大門設置強開警報系統，連結大樓管理系統。		
	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。	各戶大門及陽台門設置磁鎖開關連接本戶警報系統及大樓警報系統。		

項目	位置	台北市使用建材及設備 第三級	本案建材設備表(暫列)	自評等 級	備註 (請著名廠商、 品牌、規格)
	各戶門窗及 室內	各戶、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 有安全鎖設施，公共樓梯間有 防墜網等。	1.全棟大樓公共區域二十四小時 錄影系統。 2.全棟警報廣播自動報警系統連 結管理員室。 3.地下室及電梯監視系統連線至 管理員室。 4.全棟大樓各監視點管理員室監 控。		
十四、 消防設 備	各戶配備	消防設備需視建築本身設計為 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、定溫式、偵煙 式)、火警受信總機、消防 泵、避難指標(含避難方向指 示燈、緊急照明燈、出口指示 燈)、緩降機、消防灑水設備 (含泡沫泵、泡沫頭、一齊開 放閥、比例混合器、原液槽 等)、乾粉滅火器、緊急發電 機及消防設備安裝等，各層設 一氧化探測器，監測停車場 空氣品質及溫度，另依消防法 規設置滅火器設備。	消防設備依法規規定項目設置， 包含的項目有消防栓、感知器、 火警受信總機、消防泵、避難指 標、緩降機、消防撒水設備、消 防自動滅火設備、乾粉滅火器、 緊急發電機及消防設備安裝等。	三級	
十五、 視訊及 網路設 備	各戶配備	1.大樓屋頂設置數位之社區 共同天線系統，客廳、主臥 室、餐廳、主臥衛浴皆留電 視、電話出線口及網路出口。 2.各戶主臥、臥室、客廳、 餐廳皆有 (1)大樓整體天線。 (2)有線電視 Cable 插座。 (3)無線網路系統。 3.網路連線設備，建構光纖 管路及預留出口至各戶客廳及 臥室。	1.大樓屋頂設置數位天線系統供 全大樓共同使用，整合有線電視 訊號配設管線至各戶。 2.各戶設置 FTTH 光纖到戶。 3.各戶設置電話插座、資訊網路 插座及電視插座。	三級	

附錄八、相關合約與費用證明文件

一、更新單元鄰房鑑定範圍圖

(一)鄰房鑑定範圍清冊

編號	A區
1	蓬萊里民權西路95號
2	蓬萊里民權西路93號
3	蓬萊里民權西路91號二樓之1
4	蓬萊里民權西路91號
5	蓬萊里民權西路91號二樓
6	蓬萊里民權西路91號四樓
7	蓬萊里民權西路91號五樓
8	蓬萊里民權西路91號七樓
9	蓬萊里民權西路91號九樓
10	蓬萊里民權西路91號十樓
11	蓬萊里民權西路91號十一樓
12	蓬萊里民權西路91號十二樓
13	蓬萊里民權西路91號三樓之1
14	蓬萊里民權西路91號三樓之2
15	蓬萊里民權西路91號三樓之3
16	蓬萊里民權西路91號三樓之4
17	蓬萊里民權西路91號三樓之5
18	蓬萊里民權西路91號三樓之6
19	蓬萊里民權西路91號三樓之8
20	蓬萊里民權西路91號三樓之9
21	蓬萊里民權西路91號四樓之1
22	蓬萊里民權西路91號四樓之2
23	蓬萊里民權西路91號四樓之3
24	蓬萊里民權西路91號四樓之4
25	蓬萊里民權西路91號四樓之5
26	蓬萊里民權西路91號四樓之6
27	蓬萊里民權西路91號四樓之7
28	蓬萊里民權西路91號四樓之8
29	蓬萊里民權西路91號四樓之9
30	蓬萊里民權西路91號五樓之1
31	蓬萊里民權西路91號五樓之2
32	蓬萊里民權西路91號五樓之3
33	蓬萊里民權西路91號五樓之4
34	蓬萊里民權西路91號五樓之5
35	蓬萊里民權西路91號五樓之6
36	蓬萊里民權西路91號五樓之7
37	蓬萊里民權西路91號五樓之8
38	蓬萊里民權西路91號五樓之9
39	蓬萊里民權西路91號六樓之1
40	蓬萊里民權西路91號六樓之2
41	蓬萊里民權西路91號六樓之3
42	蓬萊里民權西路91號六樓之4
43	蓬萊里民權西路91號六樓之5
44	蓬萊里民權西路91號六樓之6
45	蓬萊里民權西路91號六樓之7
46	蓬萊里民權西路91號六樓之8
47	蓬萊里民權西路91號六樓之9
48	蓬萊里民權西路91號七樓之1
49	蓬萊里民權西路91號七樓之2
50	蓬萊里民權西路91號七樓之3
51	蓬萊里民權西路91號七樓之4

編號	A區
52	蓬萊里民權西路91號七樓之5
53	蓬萊里民權西路91號七樓之6
54	蓬萊里民權西路91號七樓之7
55	蓬萊里民權西路91號七樓之8
56	蓬萊里民權西路91號七樓之9
57	蓬萊里民權西路91號八樓之1
58	蓬萊里民權西路91號八樓之2
59	蓬萊里民權西路91號八樓之3
60	蓬萊里民權西路91號八樓之4
61	蓬萊里民權西路91號八樓之5
62	蓬萊里民權西路91號八樓之6
63	蓬萊里民權西路91號八樓之7
64	蓬萊里民權西路91號八樓之8
65	蓬萊里民權西路91號八樓之9
66	蓬萊里民權西路91號九樓之1
67	蓬萊里民權西路91號九樓之2
68	蓬萊里民權西路91號九樓之3
69	蓬萊里民權西路91號九樓之4
70	蓬萊里民權西路91號九樓之5
71	蓬萊里民權西路91號九樓之6
72	蓬萊里民權西路91號九樓之7
73	蓬萊里民權西路91號九樓之8
74	蓬萊里民權西路91號九樓之9
75	蓬萊里民權西路91號十樓之1
76	蓬萊里民權西路91號十樓之2
77	蓬萊里民權西路91號十樓之3
78	蓬萊里民權西路91號十樓之4
79	蓬萊里民權西路91號十樓之5
80	蓬萊里民權西路91號十樓之6
81	蓬萊里民權西路91號十樓之7
82	蓬萊里民權西路91號十樓之8
83	蓬萊里民權西路91號十樓之9
84	蓬萊里民權西路91號十一樓之1
85	蓬萊里民權西路91號十一樓之2
86	蓬萊里民權西路91號十一樓之3
87	蓬萊里民權西路91號十一樓之4
88	蓬萊里民權西路91號十一樓之5
89	蓬萊里民權西路91號十一樓之6
90	蓬萊里民權西路91號十一樓之7
91	蓬萊里民權西路91號十一樓之8
92	蓬萊里民權西路91號十一樓之9
93	蓬萊里民權西路91號十二樓之1
94	蓬萊里民權西路91號十二樓之2
95	蓬萊里民權西路91號十二樓之3
96	蓬萊里民權西路91號十二樓之4
97	蓬萊里民權西路91號十二樓之5
98	蓬萊里民權西路91號十二樓之6
99	蓬萊里民權西路91號十二樓之7
100	蓬萊里民權西路91號十二樓之8
101	蓬萊里民權西路91號十二樓之9
102	蓬萊里民權西路91號三樓之10
103	蓬萊里民權西路91號三樓之12
104	蓬萊里民權西路91號三樓之14
105	蓬萊里民權西路91號四樓之12
106	蓬萊里民權西路91號四樓之14

編號	A區
107	蓬萊里民權西路91號五樓之10
108	蓬萊里民權西路91號五樓之12
109	蓬萊里民權西路91號五樓之14
110	蓬萊里民權西路91號六樓之10
111	蓬萊里民權西路91號六樓之12
112	蓬萊里民權西路91號六樓之14
113	蓬萊里民權西路91號七樓之10
114	蓬萊里民權西路91號七樓之12
115	蓬萊里民權西路91號七樓之14
116	蓬萊里民權西路91號八樓之10
117	蓬萊里民權西路91號八樓之12
118	蓬萊里民權西路91號八樓之14
119	蓬萊里民權西路91號九樓之10
120	蓬萊里民權西路91號九樓之12
121	蓬萊里民權西路91號十樓之10
122	蓬萊里民權西路91號十樓之12
123	蓬萊里民權西路91號十樓之14
124	蓬萊里民權西路91號十一樓之10
125	蓬萊里民權西路91號十一樓之12
126	蓬萊里民權西路91號十一樓之14
127	蓬萊里民權西路91號十二樓之10
128	蓬萊里民權西路91號十二樓之12
129	蓬萊里民權西路91號十二樓之14
130	蓬萊里民權西路89號
131	蓬萊里民權西路89號二樓
132	蓬萊里民權西路89號三樓
133	蓬萊里民權西路89號四樓
134	蓬萊里民權西路87號
135	蓬萊里民權西路85號
120	蓬萊里民權西路91號九樓之12
121	蓬萊里民權西路91號十樓之10
122	蓬萊里民權西路91號十樓之12
123	蓬萊里民權西路91號十樓之14
124	蓬萊里民權西路91號十一樓之10
125	蓬萊里民權西路91號十一樓之12
126	蓬萊里民權西路91號十一樓之14
127	蓬萊里民權西路91號十二樓之10
128	蓬萊里民權西路91號十二樓之12
129	蓬萊里民權西路91號十二樓之14
130	蓬萊里民權西路89號
131	蓬萊里民權西路89號二樓
132	蓬萊里民權西路89號三樓
133	蓬萊里民權西路89號四樓
134	蓬萊里民權西路87號
135	蓬萊里民權西路85號
合計	135戶

編號	B區
1	民權里承德路二段239號
2	民權里承德路二段239號三樓
3	民權里承德路二段239號四樓
4	民權里承德路二段239號五樓
5	民權里承德路二段239號六樓
6	民權里承德路二段239號七樓
7	民權里承德路二段239號八樓

編號	B區
8	民權里承德路二段239號九樓
9	民權里承德路二段239號十樓
10	民權里承德路二段239號三樓之1
合計	10戶

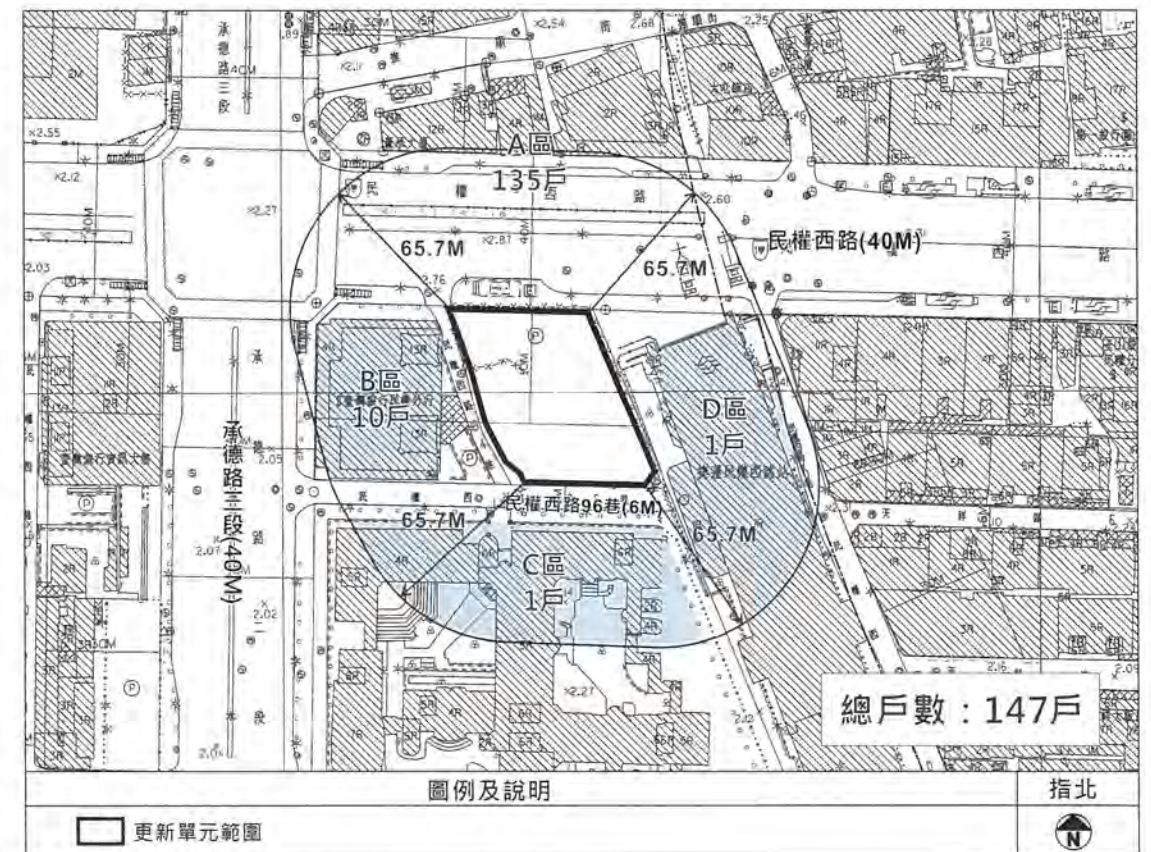
編號	C區
1	民權里承德路二段235號

編號	D區
1	民權里民權西路72號

A區135戶+B區10戶+C區1戶+D區

1戶=147戶

(二)鄰房鑑定範圍圖



二、都市更新規劃單位合約影本

臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地 辦理都市更新服務委任契約書 甲方：皇翔建設股份有限公司 乙方：弘傑開發事業股份有限公司 中華民國 115 年 7 月 15 日	民國西 都市更新案 辦理都市更新服務委任契約書 立合約書人 皇翔建設股份有限公司 (以下簡稱甲方) 弘傑開發事業股份有限公司 (以下簡稱乙方) 緣甲方欲擔任實施者辦理「臺北市大同區雙連段一小段3地號等44筆土地」都市更新案(後簡稱本案)，由甲方委任乙方辦理都市更新相關事宜。經雙方意思表示合致，同意訂立辦理都市更新服務委任契約書(後簡稱本約)條款如後，以茲共同遵守： 第一條 工作依據 本案係依「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。 第二條 工作內容： 本案以自行興建方式辦理，實際工作內容如下： 一、事業計畫前置作業階段： (一) 擬定案件進度表及掌控進度，提醒並協調各單位應辦理事項，追蹤工作。 (二) 協助甲方判斷都更相關開發課題及提出建議方案對策。 (三) 出席參與本案前期建築設計、估價、交通規劃等相關會議，提供都市更新審議原則及相關意見。 二、擬定都市更新事業計畫作業階段(報核前)： (一) 彙整事業計畫申請所需相關文件 (二) 辦理都市更新事業計畫自辦公聽會。 (三) 擬定都市更新事業計畫法定書圖。 (四) 辦理都市更新事業計畫報核。 三、都市更新事業計畫審議階段(報核後)： (一) 辦理都市更新事業計畫之申請行政作業程序。 (二) 出席公辦公聽會。 (三) 與承辦及各單位溝通協調。 (四) 出席各級小組會議、審議大會簡報並答詢。 (五) 辦理都市更新事業計畫核定公告。 四、更新事業實施完成後，協助彙整相關文件辦理成果審查。 第1頁	民國西 都市更新案 第三條 工作費用： 一、本案為自行興建，乙方按下列期別提供服務完成後得向甲方請款。服務費用為新台幣420萬元整(含稅)。 <table><tr><th>期別</th><th>工作期程</th><th>金額(萬元)</th></tr><tr><td>1</td><td>簽約</td><td>60</td></tr><tr><td>2</td><td>事業計畫報核</td><td>120</td></tr><tr><td>3</td><td>事業計畫公開展覽</td><td>50</td></tr><tr><td>4</td><td>事業計畫小組審竣</td><td>40</td></tr><tr><td>5</td><td>事業計畫審議會通過</td><td>50</td></tr><tr><td>6</td><td>事業計畫核定</td><td>100</td></tr><tr><td colspan="2">合計</td><td>420</td></tr></table> 二、本案服務費用不包含： (一) 各專業技術顧問之服務費用：如估價師估價及簽證業務費用、都市計畫技師簽證費用、建築師及景觀技師業務費用(如建築設計、都市設計審議、景觀設計、指定建築線等)、測量技師業務費用(如現況地形、建物測量等)、交通技師業務費用(如交通影響評估)、結構技師業務費用(如結構初評等)、環工技師業務費用(如環境影響評估)、地政士業務費用(如土地分割、鑑界、產權面積分算、產權登記等)、其他專業技師服務費用(如綠建築、水土保持、鄰房土木鑑定等)、成果備查時之會計師或財務作業。 (二) 行政單位之審議(查)費、其他各類行政掛件申請規費等。 (三) 都市更新事業概要、權利變換計畫、容積購買費用、容積移轉辦理費、銀行信託或建築經理相關費用、專屬網站設置費等。 (四) 簽約後，如因甲方申請都更範圍更動，或歸責於甲方需求變更因素致使本案須依法令規定須重行程序(如重新公展、重開小組或大會時)，則甲方對每次額外程序應補貼乙方當期重製作業費用以乙方提報費用清單8折計之，惟小幅修正微調或如因委員審議意見修正者，屬本約工作內容，不另計價。 (五) 如事業計畫核定後，而甲方須辦理變更時，則變更費用由甲乙雙方另議之。 第四條 付款辦法： 一、甲方支付服務費用予乙方時，除簽約金於簽約完成時以現金(電匯)或即期支票支付外，其餘各階段服務工作費，乙方於甲方所訂會計請款期間，檢附請款單及發票向甲方請款。甲方經查核工程進度無誤後，於乙方請款次月月底電匯服務價金至乙方指定帳戶或開具指定乙方帳戶抬頭劃線即期支票交付乙方。 二、乙方指定帳戶(戶名：弘傑開發事業股份有限公司、銀行名稱：元大銀行南京東路分行，銀行帳戶 2021-2000-165733) 第五條 合約變更與執行： 一、合約自簽約之日起生效，甲方如增減規劃範圍或任何工作內容等修改，應經由雙方協議並以書面方式為之。本約所需之書面通知以本約所載之地址為準，將來如發生無法送達或當事人拒收時，概以第一次郵遞時間視為既已送達。 二、合約生效後乙方應配合甲方進行都市更新整合及進度需求，執行本約之工作內容，甲方依據地主整合之狀況或其他市場環境因素等，得隨時終止本約，乙 第2頁	期別	工作期程	金額(萬元)	1	簽約	60	2	事業計畫報核	120	3	事業計畫公開展覽	50	4	事業計畫小組審竣	40	5	事業計畫審議會通過	50	6	事業計畫核定	100	合計		420
期別	工作期程	金額(萬元)																								
1	簽約	60																								
2	事業計畫報核	120																								
3	事業計畫公開展覽	50																								
4	事業計畫小組審竣	40																								
5	事業計畫審議會通過	50																								
6	事業計畫核定	100																								
合計		420																								

民權西路 都市更新案 方絕無異議。甲方應依乙方已完成之工作進度給付乙方相同比例之款項，乙方並應於合約終止後7日內繳交所有正在進行或已完成之工作成果予甲方。 三、乙方如履行本合約之工作內容如有怠惰或無法配合甲方開發時程之作業，經甲方告知而未能改善時，甲方得隨時終止合約，甲方依乙方已完成之工作給付款項。 四、甲方不能履行本合約所規定之付款責任，乙方以書面定期通知甲方，逾期仍未改善完成時，乙方得以書面方式通知甲方於7日後終止合約，甲方必須支付乙方合約終止之前因處理委任事項所支出之費用。 第六條 凡更新作業範圍區域內之資料圖表及參考資料，須經甲方始能取得者，則甲方必須提供或協助具函向有關機關索取，以利乙方之作業。 第七條 乙方受託辦理各項業務，應遵守誠信原則，對於因業務而得知之機密，應負保密之責。 第八條 本合約如有未盡事宜，應依民法誠信原則及相關法令規定之。因本契約所生之紛爭，雙方應依一般法律、慣例與誠信善良原則處理；若涉及訴訟時，雙方同意悉由台灣新北地方法院為第一審管轄法院。 第九條 本合約正本貳份，分由甲乙雙方各持壹份為憑。 第3頁	民權西路 都市更新案 立 約 人 甲方 公司名稱：皇翔建設股份有限公司 代 表 人：廖年吉 統一編號：86379024 聯絡地址：臺北市中正區博愛路38號3樓 聯絡電話：02-23882898 乙方 公司名稱：弘傑開發事業股份有限公司 代 表 人：陳玉璟 統一編號：80670831 聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6 聯絡電話：02-25071910 中華民國 115 年 7 月 15 日 第4頁
---	--

三、郵政儲金一年期定存利率、五大銀行平均基準利率證明、建築物工程造價標準單價查詢證明、115 年度土地公告現值查詢證明

</

四、房屋評定現值計算佐證資料

(一)房屋構造標準單價

本案為地上 16 層用途第三類之鋼骨造建築物，房屋構造標準單價為 18,420 元/㎡。

構造	鋼 骨 造 (P) 鋼 骨 混 凝 土 造 (A) 鋼 骨 鋼 筋 混 凝 土 造 (S)			
	第一類	第二類	第三類	第四類
用途 單價 地層數				
35	26,780	26,560	24,910	23,700
34	26,560	26,290	24,750	23,430
33	26,340	26,070	24,470	23,210
32	26,070	25,790	24,200	22,880
31	25,790	25,520	23,870	22,550
30	25,020	24,360	23,100	21,830
29	24,800	24,140	22,880	21,610
28	24,470	23,870	22,550	21,280
27	24,200	23,540	22,270	21,010
26	24,030	23,370	22,110	20,790
25	23,150	22,490	21,230	20,020
24	23,040	22,380	21,120	19,800
23	22,820	22,160	20,900	19,580
22	22,660	22,050	20,730	19,360
21	22,490	21,830	20,510	19,140
20	21,340	20,680	19,410	18,090
19	21,170	20,570	19,190	17,870
18	21,010	20,350	18,970	17,600
17	20,790	20,070	18,700	17,320
16	20,510	19,850	18,420	16,990
15	19,300	18,640	17,270	15,840
14	19,190	18,480	17,050	15,620

(二)街路等級調整率表

本案位於民權西路(捷運淡水線-承德路)，街路等級調整率為 230%。



房屋街路等級調整率查詢系統

行政區

大同區

街路名稱

民權西路(單號)【起迄點：捷運淡水線-承德路】

房屋街路等級調整率

230%

註：本系統查詢之「房屋街路等級調整率」，自112年7月1日起適用。

附錄九、都市更新事業計畫圖

