擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案【審議會版】

實 施 者：富鉅鼎建設股份有限公司

受 託 人：爵鼎都市建築股份有限公司

施振華建築師事務所

中華民國一〇三年十二月

臺北市都市更新審議資料表（擬訂、變更）

臺北市都市更新審議資料表

檔名	（本欄由承辦填寫）	請勾選送審類別　A：公開展覽□B：幹事複審□　C：審議會審■　D：核定□
案名	擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案	基地地號	812、813、819、820、821、822 地號等 6 筆土地

土地使用及環境設計資料

基地使用分區		第三種住宅區	法定建蔽率	45%	法定汽車停車位	53 輛	更新前後戶數（前/後）	更新前 8 戶/更新後 53 戶
基地面積		1,386.00m²	實設建蔽率	30.79%	實設汽車停車位	94 輛	安置戶數（合法/違章）	8 戶/17 戶(4 空屋)
總樓地板面積		10,376.31m²	法定容積率	225%	法定機車停車位	53 輛	提供公益設施種類、樓層	無
工業使用容積		0.00m²	實設容積率	343.74%	實設機車停車位	80 輛	面積	0.00 m²
住宅使用容積		2,735.16m²	住宅單元	44 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	未開闢已徵收
商業使用容積		213.43m²	商業單元	3 單元	實設裝卸停車位	0 輛	面積	69.79 m²
其他使用容積	一般事務所/其他	1,815.67m²	其他單元	6 單元	地下層樓板面積	4,487.40m²	留設人行步道情形	有
各樓層使用概況	地下層	地下室開挖四層、停車空間、機電設備空間			地下開挖規模	87.43%	面積	500.81m²
	地面層與低層部	一般零售業					其他	0.00 m²
	標準層	單身宿舍、集合住宅、辦公廳舍			最大樓層數	14 層		
	頂層部	集合住宅			建築物高度	48.90M		
					屋頂突出物高度	9.00M		

適用獎勵類型及獎勵面積額度	臺北市都市更新自治條例規定			
	F0	3,118.50m²	△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6＝1030.96m²	
	△F1	0.00m²		
	△F2	0.00m²		
	△F3	218.30m²	F＝F0+△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6＝4,149.46m²	
	△F4	0.00m²		
	△F5	812.68m²		
	△F6	0.00m²		

適用獎勵類型及獎勵面積額度			開放空間有效面積	0.00 m²
綜合設計放寬規定			獎勵樓地板面積	0.00 m²
增設公用停車空間鼓勵要點			獎勵增加停車數量	41 部
			獎勵樓地板面積	615.00 m²
其他	容積移轉獎勵		獎勵樓地板面積	0.00 m²
	-		獎勵樓地板面積	0.00 m²
合計			-	615.00 m²

申請資料

實施者	富鉅鼎建設股份有限公司	電話	02-2547-2889	
地址	臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1	傳真	02-2547-1889	
建築設計	施振華建築師事務所	電話	02-2955-2882	
地址	新北市板橋區中山路一段 158 巷 18 號 3 樓	傳真	02-8953-3589	

辦理過程

過程		日期	發文文號	備註	過程		日期	發文文號	備註
1	更新地區（單元）公告	97/10/03	府都新字第 0970555400 號函		11	召開審議會	102/7/1	府都新字第 10231288700 號	
2	事業概要公聽會	98/09/21			12	事業計畫公告實施			
3	申請事業概要	98/10/02			13	自辦權利變換公聽會			
4	事業概要核准	99/02/12	府都新字第 09831376600 號函		14	申請權利變換計畫報核			
5	自辦事業計畫公聽會	99/05/17			15	公開展覽期間			
6	申請事業計畫報核	99/06/01			16	公辦權利變換公聽會			
7	公開展覽期間	100/6/13-7/12			17	召開幹事會			
8	公辦事業計畫公聽會	100/6/24	府都新字第 09930982502 號函		18	召開委員會			
9	召開幹事會	100/12/14	府都新字第 10031808920 號函		19	權利變換計畫公告實施			
10	召開審議會	101/9/17	府都新字第 10132006700 號						

填表人（申請單位）：富鉅鼎建設股份有限公司　　蓋章處：　　填表日期：一〇三年十一月十七日

「擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」臺北市都市更新及爭議處理審議會第138次審會議審查意見回應綜理表

時間：102年7月1日
地點：臺北市政府8樓都市計畫委員會會議室
會議記錄函號：府都新字第10231288700號函

發　表　人	意　見　回　應　及　處　理　情　形	修　正 頁　次
（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見） 本案範圍內僅有臺北市政府警察局（以下簡稱市警局）經管之國有土地及市有房屋，尚無本署經管之國有房、地。依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第6點第2項規定略以，公用財產確有保留公用需要者，得由各該管理機關逕依都市更新條例規定辦理。爰本案請市警局依規定秉權表示參與更新之意見，以維國產權益。	有關公有土地之分配，實施者依國有財產署103年3月20日台財產署字第10335005030號函辦理（詳參附錄24）。	附66
（二）警察局（公有土地管理機關） 1. 本案2至8樓作為單身警察宿舍，因為非公務使用，故依行政院宿舍管理手冊規定，不選配停車位；倘有需求，亦可自行與實施者承租停車位。 2. 本案警察局已簽報市長並於102年4月2日核准使用需求。 3. 倘若選配停車位，也無法滿足所有住宿人數，故現今警察宿舍皆不提供停車位，有需求者需自行承租。	實施者尊重臺北市警察局之意見，並依國有財產署103年3月20日台財產署字第10335005030號函辦理（詳參附錄24）。	附66
（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見） 有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。	敬悉。	
（四）文化局 林幹事舒華（書面意見） 經查基地內無受保護樹木，亦無已公告之古蹟或歷史建築，本局無意見。	敬悉。	
（五）交通局 李幹事慧 本案更新地區停車空間較為缺乏，故本案停車獎勵部分無意見；另本案機車位提供47位，警察宿舍有70間，似有不足，倘停獎之汽車位可換成機車停車位，予以贊成。	敬悉。有關停獎之汽車位換成機車停車位，因無相關法源依據，尚請主管機關研議後續配套。	
（六）財政局 陳幹事正賢 1. 本案建物係屬市有，有關本案拆遷補償費應回歸於市庫。 2. 因警察局於會中表明已於102年4月2日簽報市長，選配需求有其考量，與以往財政局所處理的案例不同，因後續仍將回歸國有，建請警察局再次衡量。 3. 本案涉及財政局公產管理科業務，可將本次會議紀錄發予財政局，由主政科室表示意見。	1. 謹依財政局意見辦理。 2. 本案經國產署確認，依國有財產署103年3月20日台財產署字第10335005030號函辦理由台北市警察局選配單身宿舍10戶，其餘回歸國有財產署（詳參附錄24）。 3. 敬悉。	附66
（七）林副主任委員崇傑 1. 有關本案審議資料表，更新後戶數，請覈實填寫。 2. 本案70間單身警察宿舍，倘一人一輛摩托車而無建築物內之停車空間，勢必對外部交通	1.謹遵委員指示辦理。 2. 本案經國產署確認，依國有財產署103年3月20日台財產署字第	附66

發　表　人	意　見　回　應　及　處　理　情　形	修　正 頁　次
造成嚴重影響。 3. 本市公有土地管理機關以爭取最多住宅單元為原則，依全國性規定警察宿舍似無配置停車位，因本案後續應有需求，是否能將停獎之汽車位變更為機車位，供警察同仁租賃使用。 4. 倘日後更換管理單位，而無提供停車位使用，是否合宜，請再考量。 5. 雖國有財產署表明無意見，惟本案選配之房地後續歸本市財政局統管，是否請財政局協助提供意見予警察局。	10335005030 號函辦理，並修正規劃設計，回歸國有財產署管理，其中包含應選配車位部分（詳參附錄 24）。 3. 有關停獎之汽車位換成機車停車位，因無相關法源依據，尚請主管機關研議後續配套。 4. 本案經國產署確認，回歸國有財產署管理，其中包含應選配車位部分。 5. 敬悉。	
（八）羅委員榮華 有關本案停獎部分汽、機車不得相互轉換，惟法定停車位可將過量機車位換成汽車位使用。	敬悉。	
（九）林委員秋綿 1. 法定停車位係依建築樓地板面積計算，今警察局僅分配建築樓地板面積無停車位，而多出來的法定停車位該如何處理。 2. 法定停車位將來是無法變賣，之後產權也跟隨樓地板登記，多餘的車位是否可登記給管委會仍需依相關法令規定辦理，或者警察局仍選配車位，但不使用，而停車位係為非公用財產，依規定歸還給國有財產署，由他們使用，公有土地不應造成內部交通外部化之問題。	本案經國產署確認，依國有財產署 103 年 3 月 20 日台財產署字第 10335005030 號函辦理，並修正規劃設計，回歸國有財產署管理，其中包含應選配車位部分（詳參附錄 24）。	附 66
（十）何委員芳子 本案警察局應照原規定多少樓地板面積及停車位一同選配，另也不能因警察宿舍所提供之住宿人數，造成外部交通問題。	本案經國產署確認，依國有財產署 103 年 3 月 20 日台財產署字第 10335005030 號函辦理，並修正規劃設計，回歸國有財產署管理，其中包含應選配車位部分（詳參附錄 24）。	附 66
（十一）丁委員翰杰 1. 建請警察局評估，倘若增加停車位選配將造成宿舍數減少，是否符合實際業務需求。 2. 另本案倘變更設計亦影響財務計畫變動，是否符合實際業務需求。 3. 有關本案宿舍事宜，除本府財政局公產管理科亦涉及本府秘書處。	本案經國產署確認，依國有財產署 103 年 3 月 20 日台財產署字第 10335005030 號函辦理，並修正規劃設計，回歸國有財產署管理，其中包含應選配車位部分（詳參附錄 24）。	附 66
（十二）張委員立立 1. 本案更新後的建築物，大家分配回去之大公、小公以及依法規定之停車位，一般而言，不論是分回為住宅或商業使用，整個建築物之生活機能均包含於分配回去之物件。 2. 本案更新後不論房子出租或是車位出租，皆是由該建築物之管理單位經營管理。	本案經國產署確認，依國有財產署 103 年 3 月 20 日台財產署字第 10335005030 號函辦理，並修正規劃設計，回歸國有財產署管理，其中包含應選配車位部分（詳參附錄 24）。	附 66
（十三）都市更新處 1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。 2. （P16-1）經常管理費之通知交屋日起，請刪除通知兩字。 3. 本市土管規則業已修正為自治條例，計畫書內相關法令名稱請修正。 4. 選配原則請實施者配合於事業計畫書內載明。	1. 謹遵指示辦理。 2. 已依審查意見刪除。 3. 已依審查意見修正。 4. 謹遵指示辦理。	P18-1 P16-1 P6-1 P13-1
決議： 本案建請本市警察局確認選配需求；並與國有財產署討論分配停車位之經營管理及登記等相關議題釐清後，再提會討論。	本案經國產署確認，依國有財產署 103 年 3 月 20 日台財產署字第 10335005030 號函辦理，並修正規劃設計，回歸國有財產署管理，其中包含應選配車位部分（詳參附錄 24）。	附 64

「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」臺北市都市更新及爭議處理審議會第 110 次審會議審查意見回應綜理表

時間：101 年 9 月 17 日
地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室
會議記錄函號：府都新字第 10132006700 號函

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修 正 頁 次
(一)警察局（公有土地管理機關） 本案現況尚有員警居住於此，故本局後續原則將持續作宿舍使用，倘本府財政局需統籌調度使用，則配合辦理。	本案經國產署確認，依國有財產署 103 年 3 月 20 日台財產署字第 10335005030 號函辦理，並修正規劃設計，回歸國有財產署管理，其中包含應選配車位部分。	附 58~60
(二) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見） 1. 救災活動空間邊緣側為雲梯:消防車操作時支撐腳架放下之位置，本案 2 處救災活動空間邊緣側皆為公共排水溝，公共排水溝無法承受消防車操作時支撐腳架之荷重，建議將救災活動空間向基地移入 1-2 公尺，以利腳架放下操作。((p12-2) 2. 承上，救災活動空間移入基地部分應與道路銜接處順平處理。 3. 有關坡度應在百分之 5 以下之規定，係雲梯消防車救災活動空間地面坡度之限制，非用以檢討道路坡度，請補充說明救災活動空間地面之坡度，並確認在百分之 5 以下。	1. 謹遵消防局指示，救災活動空間向基地移入 1-2 公尺，以利腳架放下操作。 2. 救災空間移入基地部分與到路均採順平處理，詳參圖 10-1 人行步道獎勵面積檢討圖。 3. 救災空間坡度均在百分之 5 以下，詳參圖 10-1 人行步道獎勵面積檢討圖。	1.12-2 2.10-5 3.10-5
(三) 文化局 宋幹事傳明（書面意見） 本案基地內無受保護樹木，亦無古蹟或歷史建物，本局無意見。	敬悉	
(四) 水利處 原則同意實施者所提出之協助開闢計畫道路事宜，惟本案涉及之協助開闢計畫道路及公共排水溝設置，實施者應併建築執照送本處及新工處審查。	敬悉	
(五) 建管處 吳幹事琇瑩 有關本案更新單元鄰接之通化段一小段 822-3 地號部分，仍請本案實施者調閱相關執照確認是否為私設道路。	822-3 地號於 96 年間辦理劃定更新單元期間，經國有財產署台灣北區辦事處以台財產北改字第 0960014030 號函表示「…以 95 年 1 月 23 日北市工建照字第 09560441100 號函示，上述國有土地係臺北市政府工務局 67 使字第 1521 號及 69 使字第 737 號使用執照建築基地之私設道路。…非屬法定空地，但仍為建築執照核准要見之一，是為已建築使用之土地。(詳參附錄八)」復經實施者於 102 年 4 月 17 日以富建更字第 102040005 和函詢，台北市建築管理工程處 102 年 5 月 1 日以北市都建照字第 10266728100 號函確認(詳參附錄九)	附-25~26
(六) 財政局 陳幹事正賢 1. 事業計畫 P.15-2 預計興建總樓地板面積 10697.65 平方公尺與 10-4 頁表 10-2 所示面積 10271.23 平方公尺不符，另地上 13 層與屋突層樓地板面積亦不符，請實施者說明。	1. 本案預計興建總樓地板面積因依警察局公務需求修正後為 10,378.74 平方公尺，另地上層、地下層與屋突層樓地板面積，亦	1.附-59

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修 正 頁 次
2. 事業計畫 P.15-4，鄰房鑑定費請修正為每戶 3,500 元（原列 4,600 元）。 3. 事業計畫 P.15-5，更新前測量費請檢具合約書影本佐證。 4. 事業計畫 P.15-6，其他土地改良物拆遷補償費金額與 14-5 頁所計金額不符，請實施者說明。 5. 事業計畫 P.15-7，人事行政管理費原提列 4.5%，因本案公有地佔 77.92%，建請修正為 3%。 6. 事業計畫 P.15-7，銷售管理費原提列 6%，因本案公有地佔 77.92%，未來將分回建物單元甚多，建請下修至 4%。 7. 事業計畫 P.15-7，風險管理費原提列 11.75%，因本案公有地佔 77.92%，建請修正為 10%。 8. 事業計畫 P.15-7，信託管理費原依報價提列 40%，因本案公有地佔 77.92%，建請修正為 30%。 9. 現金流量表中有部分金額未配合共同負擔費用提列（如其他必要之費用應為交通影響評估費用，而非信託費用），請再檢視修正。	並同修正。（詳參附錄二十一） 2. 本案鄰房鑑定費之提列，乃比照 99 年 12 月公告之「都市更新事業及權利變化計畫內有關費用提列總表標準」；鑑定戶數 201~500 戶，每戶 4,600 提列，請委員諒察。 3. 更新前測量費請參考附錄二。 4. P.15-6，其他土地改良物拆遷補償費金額與 14-5 頁所計金額應為相符，已修正。 5. 本案自民國 96 年開發至今 5 年有餘；且尚須警察局公務需求配合調整設計，並辦理權利變換計畫，實施者考量本案實施成本後，且於幹事復審後將原公展提列 5%修正為 4.5%提列，尚請委員諒察。 6. 銷售管理費係為為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。應與公有土地比例無關，且實施者實計獲配之單元及車位總價尚在 30 億以下，故實施者仍需以 6%提列銷售費用，請委員諒察。 7. 本案風險管理費由公開展覽為 12.00%，並於幹事會後下修為 11.75%，實施者考量相關意見後仍願意下修，然國際金融風險預測難度頗高，台灣經濟發展亦有停滯之趨勢，綜上實施者下修本案風險管理費為 11.50%， 8. 謹遵委員指示下修。 9. 謹遵委員指示辦理。	2.15-4 3.附-7 4.14-7、15-6 5.15-7 6.15-7 7.15-7 8.15-7
（七）林副主任委員崇傑 1. 本案警察局及消防局更新後係作為宿舍使用，是否符合國有土地辦理無償撥用之規定，請洽國有財產署確認。 2. 請作業單位邀請財政部國有財產署、財政局、消防局、警察局及建管處釐清本案之管理單位是否後續有公務需求，並請消防局、警察局於本會議先行確認具體「公務需求」內容。	本案經更新處於 101 年 11 月 30 日召開「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內公有土地參與更新意見協調會（附錄十九），經北市府警察局 102 年 1 月 25 日以北市警後字第 10230171100 號函詢國有財產署後，並依北市府警察局 102 年 4 月 9 日北市警後字第 10230824500 號函意見續辦(附錄二十一)。	附-57 附-59~61
（八）簡委員伯殷 1. 本案國有土地比例占更新單元高達 79%，請實施者確認本案國有土地之後續處理方式，及各管理單位之公務需求後，再行提會。 2. 本基地規劃設計對於周邊環境之綠化程度不足，應再作加強。	1. 本案經更新處於 101 年 11 月 30 日召開「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內公有土地參與更新意見協調會，經北市府警察局 102 年 1 月 25 日以北市警後字第 10230171100 號函詢國有財產署後，並依北市府警察局 102 年 4 月 9 日北市警後字第 10230824500 號函意見續辦。 2. 本案人行步道範圍因消防理由無法綠化，然扣除不可綠化面積後尚符法規需求，請委員諒察。	1. 附-57 附-59~61 2.11-7
決議： （一）請實施者依財政局意見修正事業計畫書內容。 （二）本案協助開闢計畫道路及公共排水溝設置部分原則同意，惟仍需依規定檢送相關書件	1. 謹遵委員指示辦理。 2. 謹遵委員指示辦理。 3. 822-3 地號於 96 年間辦理劃定更新單元期間，經國有財產署台灣	3. 附-25~26

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修 正 頁 次
洽本府新工處及水利處審查。 （三）本案更新單元東側之土地（通化段一小段 822-3 地號），是否造成畸零地情形，請實施者釐清。 （四）本案之公有土地比例高達 79%，請作業單位邀集財政部國有財產署、財政局、消防局、警察局及建管處，先予確認公有土地後續具體處理方式，俾利實施者參酌辦理。	北區辦事處以台財產北改字第 0960014030 號函表示「…以 95 年 1 月 23 日北市工建照字第 09560441100 號函示，上述國有土地係臺北市政府工務局 67 使字第 1521 號及 69 使字第 737 號使用執照建築基地之私設道路。…非屬法定空地，但仍為建築執照核准要見之一，是為已建築使用之土地。(詳參附錄八)」復經實施者於 102 年 4 月 17 日以富建更字第 102040005 和函詢，台北市建築管理工程處 102 年 5 月 1 日以北市都建照字第 10266728100 號函確認(詳參附錄九) 4. 本案業經更新處於 101 年 11 月 30 日召開「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內公有土地參與更新意見協調會，並依會議記錄續辦。	4.附-57

「 擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」幹事複審會議意見回應綜理表

時間：101 年 6 月 7 日

發文函號：北市都新事字第 10030487901 號函

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修 正 頁 次
(一)文化局 宋幹事傳明 查本案基地無受保護樹木及古蹟或歷史建築，本局無意見。	敬悉	
(二)交通局 李幹事慧 1. 依現況調查周邊停車位供給尚不足，惟本案基地周邊多為老舊社區，未來亦可能更新改建，停車需求部份將能自身滿足，請補充基地周邊申請中、近期核備、近期取得建照、使照且申請停獎之建案，併同檢視基地周邊未來停車供需變化。 2. 本案距離興建中捷運安和站約 400 公尺，未來通車後將提供更便捷之大眾運輸服務，且本案位於狹窄巷弄內，為利車行皆以單行管制，請以合理步行距離 300 公尺範圍內停車供需情形補充分析。 3. 附錄三住戶管理規約、附錄四增設公用停車位管理維護計畫中汽機車停車位數多有誤植請修正。 4. 另因應規劃一般事務所、金融業、集合住宅等可能衍生之文件快遞及宅配等臨時停車需求，地下停車場出入口及停車空間淨高度，請補充說明是否符合現行運貨車輛高度、寬度，以利爾後裝卸貨及宅配等均於基地內部化處理。	1. 遵照辦理，經查周邊建照使照資料、近年審議紀錄、已劃定都市更新案件及現地勘查，周邊近期無申請停獎之建案，無法增加周邊未來停車供給。 2. 遵照辦理，已補充合理步行距離 300 公尺範圍內停車供需，詳報告書，無論從 99 年停管處調查資料或本案於 101 年實地調查資料均顯示停車供給不足近 300 輛，周邊停車供給嚴重不足。 3. 遵照辦理。 4. 遵照辦理，停車場出入口(寬 5.5M)與停車空間（淨高 2.77M)，均符合現行一般裝卸車輛通行需求與法規要求。	2.附 28 3.附 10-17 4.10-7、10-13
(三)地政局 潘幹事依茹 「大安通化段一小段 812 地號等 6 筆土地事業計畫」複審意見部分，無意見。	敬悉	
(四)法規會 洪幹事詠智 富鉅鼎公司　通化段 1 小段 81 地號都更複審案 法規會幹事無意見。	敬悉	
(五)臺北市建築管理工程處 謝幹事慧柔 1. 查 822-3 地號土地使用分區為「第三種住宅區」，是否為畸零地請釐清，報告書內說明為私設通路之依據為何？ 2. 一層排煙室防火門請朝避難方向開啟。 3. 停車空間請依技規第 61 條第 3 款檢討(請補標示法定車位前方深 5.5*寬 5 空間)。 4. 建築技術規則建築設計施工編第 164 條 1:3.6 削線檢討請澄清(圖說繪製 2 條削線檢討)。 5. 後續辦理建造執照申請程序應依「建造執照及雜項執照規定審查項目及簽證項目抽查作業要點」及「臺北市建造執照（變更設計）建築師簽證案件考核處理原則」之規定辦理。	1. 822-3 地號於 96 年間辦理劃定更新單元期間，經國有財產署台灣北區辦事處以台財產北改字第 0960014030 號函表示「…以 95 年 1 月 23 日北市工建照字第 09560441100 號函示，上述國有土地係臺北市政府工務局 67 使字第 1521 號及 69 使字第 737 號使用執照建築基地之私設道路。…非屬法定空地，但仍為建築執照核准要見之一，是為已建築使用之土地。(詳參附錄八)」復經實施者於 102 年 4 月 17 日以富建更字第 102040005 和函詢，台北市建築管理工程處 102 年 5 月 1 日以北市都建照字第 10266728100 號函確認(詳參附錄九) 2. 遵照辦理，已於圖 10-2、10-3 補充。 3. 遵照辦理，已於圖 10-9、10-10、10-11、10-12 補充。	1.附-25~26 2. 10-6、10-7 3. 10-13~10-16 4.10-19 、

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修 正 頁 次
	4. 遵照辦理，已於圖 10-15、10-16 補充。 5. 遵照辦理。	10-20
(六)財政局 林幹事昆華 1. 事業計畫第 5-5 頁，(四)占有他人土地之舊違章建築戶項下記載，經實施者與管理機關台北市警察局溝通，822 地號台北市警察局經管資料為：建物 7 戶為警察局眷屬宿舍，2 戶為警察局職務宿舍，2 戶為消防局宿舍，消防宿舍現已無人使用。經查與表 5-5 違章建築一覽表資料（警察局有 16 戶）不符，請補充說明。 2. 事業計畫第 5-8 頁，表 5-6 更新單元建物綜覽表表頭位置錯置。另附註文字，……於幹事會後「離」清相關資料，請修正為……於幹事會後「釐」清相關資料。 3. 事業計畫第 14-6 頁，表 14-4 其他土地改良物補償費用明細表所載編號 2 至 17 建物之所有權人應為臺北市/管理機關臺北市政府警察局(誤植為中華民國/管理者台北市政府警察局)，請修正。 4. 事業計畫第 15-2 頁,地下二層之營建費用應為 2,187.82×41,200,惟公式誤植為 2,187.82×42,000，請修正。另地下層超建加成，有金額計算至百元，百元以下四捨五入規定，惟計算公式未列示，請一併修正。 5. 事業計畫第 15-3 頁，建築設計監造費各級距費率，建議採中間值提列。 6. 事業計畫第 15-3 頁，都市更新規劃費、不動產估價費與更新前測量費，請補附合約影本，並應以實際發生金額認列。 7. 事業計畫書第 15-7 頁，人事行政管理費以 5%費率提列，惟本案公有土地比例 77.92%，較依 100 年 1 月 20 日起適用之費用提列總表標準高（3%），請實施者調降。 8. 事業計畫 15-7 頁，信託管理費中有關土地部分之信託應由地主負擔，可納入共同負擔費用，惟本案公有土地（比例 77.92%）不辦理信託，提列信託管理費 300 萬元似有費用過高情形，請實施者調降。 9. 本案本市大安區通化段一小段 822 地號國有土地,請實施者依財政部國有財產署 100 年 7 月 13 日台財產署改字第 1000020811 號函示，儘速洽臺北市政府警察局辦理，以符合該局公務使用需求。倘更新分回房地超出警察局公務需求部分，仍應洽國有財產署辦理。 10. 事業計畫內容所敘附件、附錄，與後附部分附件、附錄資料不符，請釐清。	1. 經與臺北市政府警察局溝通，確認 7 戶為警察局眷屬宿舍，2 戶為警察局職務宿舍；消防局於 101 年 7 月 19 日以北市消企字第 10135437700 號函覆，確認部分為消防局眷舍，並經實施者現場勘察後確認 4 戶為空屋/無主屋。 2. 遵照辦理，已修正。 3. 遵照辦理，已修正。 4. 遵照辦理，已修正。 5. 謹遵幹事意見，建築設計監造費各級費均下修為 8% 6. 都市更新規劃費與更新前測量費均以檢附合約詳參附錄二，不動產估價費俟本案權利變換階段提出，並以實際發生金額認列。 7. 本案自民國 96 年開發至今 5 年有餘，實施者考量本案實施成本後，仍配合幹事意見修正事行政管理費以 4.5%提列。 8. 本案除土地部分之信託外，仍需依「預售房屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」七之一條履約保證機制辦理不動產開發信託。實施者參酌幹事意見後，仍同意下修信託費用為 240 萬元。 9. 臺北市政府警察局於 101 年 7 月 27 日以富建更字第 10136678400 號函答覆使用需求（附錄十二），並依北市府警察局 102 年 4 月 9 日北市警後字第 10230824500 號函意見續辦(附錄二十一)。 10. 遵照辦理。	1.附-46、5-6 2. 5-8 3. 14-6 4. 15-2 5. 15-3 6. 附 6~9 7. 15-7 8. 15-7 9. 附-45、附-59~61
(七)新工處 1. 本案業經實施者表示將協助開闢更新單元南側 6M 計畫道路(請新設道路兩側排水溝，另路面請採用 20CM 厚 AC 及 30CM 厚碎石級配料方式施作)，其設計內容應符合內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計標準」及「市區道路及附屬工程設計規範」之規定，另請循建管程序將該部分設計圖說提送至新工處及水利處審查同意並確認土地所有權無虞後再行施作。 2. 更新單元北側 8M 計畫道路通化街 19 巷兩側排水溝因現況溝蓋板已屬老舊，建請實施者一併予以更新俾利改善當地環境，另水溝溝體部分是否涉及排水容量不足需予重作，建請更新處加會水利處表示意見，另更新單元西側 8M 計畫道路通化街 39 巷 49 弄現況並無排水溝，是否請實施者加設排水溝亦請更新處加會水利處表示意見，加設排水溝相關圖	1. 遵照辦理。 2. 實施者同意協助新工處幹事所提更新單元北側 8M 計畫道路通化街 19 巷兩側排水溝因現況溝蓋板改善及更新單元西側 8M 計畫道路通化街 39 巷 49 弄排水溝之施作，以收改善環境之效。	1.7-1~7-3 2. 7-1~7-3

發　表　人	意　見　回　應　及　處　理　情　形	修　正 頁　次
說亦請提送水利處審查同意並確認土地所有權無虞後再行施作。 3. 另本案更新單元北側 8M 計畫道路通化街 19 巷及西側 8M 道路通化街 39 巷 49 弄之 AC 路面建議實施者於建築工程完工時以銑鋪 10 公分 AC 方式予以重新鋪設，俾利美化當地環境及提升生活品質。	3. 謹遵幹事指示辦理。	3.7-1~7-3

「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」幹事會議意見回應綜理表

時間：100 年 12 月 14 日
地點：臺北市都市更新處會議室
會議紀錄函號：北市都新事字第 10031808900 號

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
（一）財政局黃幹事素華		
1. 本案審議資料表送審類別勾選錯誤，請更正。	1. 遵照辦理	
2. 事業計畫第 10-14 頁，表 10-2 建築規劃面積檢討表，法定工程造價樓地板面積應不包含陽台面積，請刪除該項面積並重新計算法定工程造價，以法定工程造價為計算因子之費用亦請一併修正。	2. 法定工程造價樓地板面積已刪除陽台面積，以法定工程造價為計算因子之費用亦已一併修正。	2.P10-4
3. 本案營建工程單價以 99 年 6 月 3 日起適用之標準計算，惟事業計畫報核日期為 99 年 6 月 1 日，故營建費用工程單價請實施者依當時提列標準計算該項費用，以營建費用為計算因子之費用亦請一併修正。	3. 建費用工程單價已依報核時相關提列標準計算該項費用，以營建費用為計算因子之費用亦已一併修正。	3.P15-2
4. 本案請補充說明鄰房鑑定戶數為 100 戶及鑽探費用以 4 孔計算之依據與提列地質改良費用之原因，以利審核。	4.本案鄰房鑑定以開挖深度 12 公尺之四倍為鑑定範圍，共計需鑑定 289 戶，詳參附錄十五，鑽探以每 600 平方公尺 1 孔計算，修正為 3 孔，並刪除地質改良費用。	4. P15-4 附 51-54
5. 本案都市更新規劃費「擬定」項目金額計算錯誤，請實施者修正。	5.遵照辦理	5. P15-5
6. 不動產估價費用與更新前測量費用，請補附合約影本，並應以實際發生金額認列。	6.本案因權利變換與事業計畫採取分送，不動產估價費用尚未完成簽約，暫以提列標準提列。與更新前測量費用，補付合約影本證明。上述費用將以實際發生金額認列。	6.P 附-6~ 附-7
7. 請實施者檢視信託管理費 3,000,000 元是否包含建築資金部分及公有土地部分，若有，應請刪除，並檢附銀行報價單等相關資料。	7.實施者已委託安泰銀行估算，並依通案審議原則提列。	7.P15-1 8.P15-4
8. 本案地籍整理費以每戶 20,000 元提列，請依審議會案例修正為每戶 12,000。	8.遵照辦理	9.P15-6
9. 貸款利息全部以「融資資金」計算，請說明本案資金是否有自有資金？若有，自有資金利率請以事業計畫報核當期郵政儲金一年期定存利率計算，融資資金之貸款利率請以事業計畫報核當期五大銀行平均基準放款利率計算，請實施者檢視。	9.本案貸款利息擬以 30%自有資金以事業計畫報核當期郵政儲金一年期定存利率計算;70%融資以報核當期五大銀行平均基準放款利率計算提列。	10.P15-6
10.印花稅之提列請實施者再檢視是否刪除政府規費（如鑑界費、地籍整理費）不課徵印花稅之部分？及承攬契約是否以合約總金額扣除營業稅後之金額計算？	10. 印花稅之提列已刪除鑑界費、地籍整理費，並扣除 5%營業稅後計算之。	11.P15-1
11.考量本案人事行政管理費已以最高限 5%計算，且實施者為建設公司，依近期審議會案例（若實施者為建設公司營建工程管理費不得提列）請刪除營建工程管理費。	11.遵照辦理，刪除營建管理費。	12.P15-7
12.風險管理費以最高費率 12%提列，較現行審議標準高，請實施者調降。	12.國內外金融狀況難測，實施者考量本案之實際狀況後於第 110 次審議會調降風險管理費為 11.75%，本次提會再調降為 11.50% 。	
13.現金流量表請按一般體例編製。	13.遵照辦理	13.P15-9

發　表　人	意　見　回　應　及　處　理　情　形	修　正 頁　次
（二）地政局潘幹事依茹 1. P5-20，表 5-9「更新單元周邊房地產市場行情一覽表」，僅列有 4 件大安區之案例資料（其中第一及第二案均為安和賞），案例顯有不足，且援用之案例均為新成屋，請再增列本案近鄰地區或類似地區預售屋或新推案之案例。 2. 更新單元為於大安區光復南路通化街一帶，鄰近通化夜市，周邊生活機能完善，交通可及性高，但更新後房價僅 59.5 萬/坪，顯屬過低完全無法反映更新後房價，致共同負擔比例高達 45.64%，請檢討修正，以符實際。	1.本案補列大安區大安路一段 152~200 號及謙回兩案例供參。 2.本案業已調整更新後二樓房價為每坪 66 萬，共同負擔比例下修為 38.95%	1.P5-23 2.P15-8
（三）交通局李幹事慧（書面意見） 1. 本基地規劃戶數 52 單元（包含 3 商業單元），本案欲申請停車獎勵空間，停車供需現況調查分析請補充基地周邊公私有停車場停車位數及使用率，並與本市停車管理處調查資料作一分析比較，計畫書 5-17 頁引述停管處調查資料，應為大安區 63 分區非 59 分區，請修正。本案鄰近興建中捷運安和路站，宜以發展大眾運輸為導向，且本案位於單行管制之狹窄巷弄中，請補充 500 公尺範圍本基地停車場車輛進出主要道路動線圖說，另就周邊停車供需檢討說明申請停獎之必要性及合理性。 2. 請補充標示汽機車出入口與鄰近路口距離（至少 10 公尺以上）。 3. 汽機車出入口與人行道銜接處，請以斜坡道方式規劃，車道與兩側人行道高程請以齊平無高差方式及不同色彩鋪面處理。 4. 請於汽機車停車場出入口設置如警示燈、蜂鳴器及圓凸鏡等安全設施，急於明顯處設置停獎告示牌。上揭措施及設施請於圖說中加強標示。 5. 本基地未來所衍生之停車需求（含臨停及裝卸貨），請以內部化方式處理。 6. 為利本案停車場後續使用維護管理及增進停車場進出效率，應訂定停車場收費管理辦法，於明顯處設置告示牌公告週知，規劃停車收費管理專屬空間，設置停車收費設備（包含:管制柵欄機、計價電腦、監視器、剩餘車位顯示器及標誌標線安全設施等）。	1. 遵照辦理，於民國 101 年 02 月 04 日針對基地周邊進行停車供需調查，並與 99 年度停管處資料加以比較顯示，無論平假日基地周邊汽機車停車供給均明顯不足。雖然大眾運輸便利，但住宅居民仍有於例假日出遊或返鄉仍有用車需求，為滿足鄰近住戶長期固定停車的需要，減少路邊違規停車現象，本基地建議增加停車空間提供公眾使用，相關申請停獎之必要性詳見交評附錄，並於報告中補充 500 公尺範圍本基地停車場車輛進出主要動線圖，並檢討基地衍生對主要進出道路影響，均為 D 級以上良好服務水準。 2. 已於人行動線示意圖上標示汽機車出入口與鄰近路口距離，本案距離為 24.255m>10m，符合規定! 3. 本案汽機車出入口與人行道銜接處以斜坡道方式規劃，並以不同材質及色彩鋪設處理，詳鋪面材質平面配置計畫圖。 4. 有關警示燈、蜂鳴器及圓凸鏡、停獎告示牌等設施已於一~地下四層圖說中標示。 5. 1.本案之 3 戶商業單元定位在以服務周邊社區居民為主，多採步行進出，故無設置臨停車位之需求。裝卸車位則依幹事意見以內部化原則設置 1 席於基地地下 3 層。 6. 遵照辦理，已補充本基地停車場經營管理計畫，未來採 24 小時開放之月租型收費，並設置告示牌公告，提供附近居民長期使用，並已於地下一層設置管理員室及告示牌。	1.附-36 2.P11-5 3.P11-8 4.P10-7、P10-13~P10-16 5.P10-13~P10-16 6.P10-13
（四）建管處廖幹事彩龍（書面意見）（謝慧柔代） 1. 經查 822-3 地號土地使用分區為「第三種住宅區」，請補充檢討並說明是否造成畸零地。	1. 822-3 地號於 96 年間辦理劃定更新單元期間，經國有財產署台灣北	1.附-25~26

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
2. 請先確認建築線道路截角與地籍線相符，以避免將來造成基地面積變動。 3. 停車空間請依技術規則第 61 條第 3 款檢討（請補標示編號 6、32 停獎車位、58、84 法定車位前方空間） 4. 地面層請補標停獎告示牌位置。 5. 請澄清本案是否有假設後院線。 6. 住宅區冬至日照射陰影請補檢討，請以實際建物量體投影檢討（技規建築設計施工編 23 條） 7. 容積計算請依建築技術規則建築設計施工編第 162 條詳實檢討（面積計算圖不夠清晰，梯廳、陽台等設計請依法檢討免計部分。） 8. 請依建築技術規則建築設計施工編 164 調補檢討 1:3.6 道路陰影面積。 9. 後續辦理建造執照申請程序應依「建造執照及雜項執照規定審查項目及簽證項目抽查作業要點」及「臺北市建造執照（變更設計）建築師簽證案件考核處理原則」之規定辦理。	區辦事處以台財產北改字第 0960014030 號函表示「…以 95 年 1 月 23 日北市工建照字第 09560441100 號函示，上述國有土地係臺北市政府工務局 67 使字第 1521 號及 69 使字第 737 號使用執照建築基地之私設道路。…非屬法定空地，但仍為建築執照核准要見之一，是為已建築使用之土地。(詳參附錄八)」復經實施者於 102 年 4 月 17 日以富建更字第 102040005 和函詢，台北市建築管理工程處 102 年 5 月 1 日以北市都建照字第 10266728100 號函確認(詳參附錄九)。 2. 依 101 年 1 月 10 日建築線指示(定)1010012 號建築線指示圖，道路截角與地籍線相符。詳參附錄 11。 3. 已於圖面標示。 4. 已於一層平面圖標示停獎告示牌位置。 5. 經檢討，本案無需設置假設後院線（詳圖 11-10 依臺北市土地使用分區管制自治條例規定檢討）。 6. 已補檢討住宅區冬至日照陰影圖說，詳日照檢討圖。 7. 已檢討，詳各層平面圖。 8. 已補檢討 1:3.6 道路陰影面積，詳日照陰影檢討圖。 9. 遵照辦理。	2.附 45 3.P10-13~P10-16 4.P10-7 5.P11-13 6.P11-12 7.P10-6~P10-16 8.P11-11
（五）新工處陳幹事家邦（書面意見） 1. 本案有關更新單元南側 6M 計劃道路範圍因有地上物阻礙通行且排水設施（道路側溝）不完善，建請由實施者協助開闢，有關協助開闢該道路之土地捐贈、地上物拆遷安置及道路闢建工程等費用，可以相關規定申請 ΔF4-2 之容積獎勵，另請一併說明若該部分地上物無法拆除時事業計畫書 P12-2 之消防車救災活動空間是否可行。 2. 另有關更新單元西側之通化街 39 巷 49 弄臨基地側現場未見有道路側溝，為利改善當地環境提升生活品質，建請由實施者一併協助設置道路側溝或將遭覆蓋之側溝予以復舊。	1. 有關本案更新單元南側 6M 計劃道路範圍因有地上物阻礙通行且排水設施不完善，實施者為提升週遭環境品質，並提升本案對都市及鄰近地區之貢獻，實施者願無條件協助開闢上述之計劃道路。計畫道路範圍阻礙物屬 822 地號增建部分，將與 822 地號上之地上物共同納入地上物拆遷計畫。另，若該部分地上物無法拆除時，將影響消防救災空間，且該空間設置於側溝及地下室之上方，實施者評估在不影響整體救災計畫之可及性下，擬取消該部分之救災活動空間之設置，以避免上述可能之風險。 2. 實施者願無條件協助設置道路側溝或將遭覆蓋之側溝予以復舊（詳圖 8-11）。	1.P6-3、P12-2 2.P7-1、P7-3
（六）法規會洪幹事詠智（書面意見） 1. 附-10 規約第九條第 4 款於「非經主管機關核准不得變更」文字後面請加列「且不得設置	1.遵照辦理。 2.遵照辦理。	1.附-10

發　表　人	意　見　回　應　及　處　理　情　形	修　正 頁　次
屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。」計畫書圖內相關告示牌內之文字亦請一併修正。 2. 審議資料表之送審類別請確認是為「公開展覽」或「幹事會審議」。		
(七)消防局吳幹事尚欣（書面意見） 1. 通化街 39 巷 41 弄設置之救災活動空間位於地下室開挖範圍，能否承受 75 噸以上，應請結構技師計算及確認。 2. 救災活動空間是否有公共排水溝，若有公共排水溝，能否承重 75 噸以上，應一併請結構技師計算及確認。 3. 救災活動空間坡度是否在百分之 5 以下，請說明。	1. 依規定一棟建物僅需設置一處救災活動空間，本案設置於通化街 19 巷及通化街 39 巷 49 弄兩處，救災活動空間並無位於地下室開挖範圍，故無承受 75 噸以上之疑慮。 2. 本案公共排水溝係由市政府依公共工程施工規範、台北市政府工務局施工規範暨工料分析標準圖及品質要求統一施作，應無妨礙救災疑慮。 3. 救災活動空間範圍與道路齊平無高差。	1.P12-2 2.P12-1~ P12-3 3.P12-2
(八)發展局設計科林幹事芝羽（書面意見） 1. 本案基地坐落位置及開發規模非屬應提送都審程序之案件。 2. 另有關本案申請適用停獎一節，停獎車輛 24 小時公眾使用之獨立區劃及相關配置之妥適性，應請本府交通單位提供專業意見審慎評估。	1.敬悉。 2.遵照辦理，於民國 101 年 02 月 04 日針對基地周邊進行停車供需調查，並與 99 年度停管處資料加以比較，詳參附錄 10。	P 附-36
(九)業務科審查意見 1. 請補附實施者證明文件於附錄。 2. P5-5，所述「查無門牌編釘」，請釐清查估實際現況、建築物門牌關係及其建築戶所有人情形；另部分其他土地改良物請釐清鐵皮屋構造及坐落土地。 3. P6-1 或 P6-2，請於適當章節說明符合本更新單元更新計畫書及構想規劃圖說，如協助開闢南側計畫道路之佔用部分或基地東側現有巷道仍保持原有寬度供通行及防災作用等。 4. P10-5 及 P10-7，基地東北側 1.9 ㎡不計容積及法定空地情形，請重新釐清調整相關容積計算數額。 5. P10-3，依「台北市都市更新爭議審議委員會歷次會議通案重要審議原則」所述有關申請停車獎勵部分，應就地區實際停車供需層面檢討，本案擬依「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」申請獎勵 20%容積獎勵，惟停車空間現況之供需比說明，係引述民國 98 年統計資料，建請釐清說明地區周邊實際停車供需情況，以符合申請獎勵需求。另更新後戶數計 52 戶，然汽車停車位達 100 席，包含法定停車位 55 席；42 席增設室內公用停車位及三席自設停車位，以致須開挖至地下四層，請酌予考量增設停車位之必要性；另就停車	1. 遵照辦理。 2.已於第五章載明實際現況、建築物門牌關係及其建築戶所有人情形，並釐清鐵皮屋構造及坐落土地。 3.遵照辦理，協助開闢南側計畫道路之佔用部分或基地東側現有巷道仍保持原有寬度供通行及防災作用均已節錄相關重點，並已補付構想規劃圖說。 4. 本案經檢討後，確認無需設置假設後院線，故容積計算及法定空地計算不扣除 1.9 ㎡，詳參圖 11-10 院落檢討圖。 5. 遵照辦理，於民國 101 年 02 月 04 日針對基地周邊進行停車供需調查，並與 99 年度停管處資料加以比較顯示，無論平假日基地周邊汽機車停車供給均明顯不足。雖然大眾運輸便利，但住宅居民仍有於例假日出遊或返鄉仍有用車需求，為滿足鄰近住戶長期固定停車的需要，減少路邊違規停車現象，本基地建議增加停車空間提供公眾使用，相	1.P 附-49 2.P5-5 3.P6-2，P6-3 4.P10-5、P10-7、P11-10 5.P10-3

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
位出口寬度未達 5.5 米，是否影響車輛進出動線安全性，適妥性，請再檢討。 6. P10-17，10-18，建物高度尺寸標示有誤，請修正。 7. P12-2，請補充說明通化街 39 巷 41 弄 6 米計劃道路補足至 8 米，其人行步道及退縮 2 米之界面處理，並以剖面圖表示。 8. P11-7，請補充說明第拾壹章之植栽計畫、鋪面計畫及基地內受保護樹木檢討。 9. P14-1，請補充說明地上物拆遷計畫，如：法令依據、拆遷方式及面積、拆遷工程費用及預計拆遷時程等。 10.P14-5 至 P14-7，請釐清其他土地改良物是否符合所述依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準辦理，如：補償面積、獎勵金或搬遷費等。 11.P14-6 及 P5-15，請查估釐清本案東北側土地改良物（通化街 19 巷 30 之 1 號）坐落土地範圍、面積及其所有人。 12.P14-6 及 P5-15，請查估釐清坐落 822 地號之土地改良物所有人與其土地管理機關（臺北市政府警察局）之關係。 13.經查本案於民國 99 年 6 月 1 日報核，惟本次第拾伍章、財務計畫之營建費用，係以民國 99 年 6 月 3 日公佈「臺北市都市更新事業（重建區段）工程造價要項」之標準提列，建請釐清已向所有權人說明並確已知悉；另該項費用業含空氣污染防治費，若須以前開標準提列，請刪除；其前開營建費用計算方式及內容，則請一併釐清修正。 14. P 15-6，信託費用請依近期審議結果，檢附計算依據或合約；另其非屬權利變換費用項目，請以信託管理費提列。 15.P15-6，貸款利息請參酌近期審議會結果，分為自有資金及融資分別計算。 16.P15-7，人事行政管理費及營建工程管理費合計，建請參酌不超過人事行政管理費率提列上限 5%。 17.風險管理費請說明計算內容及提列費率，並補述提列上限原因。 18.P15-1 至 P15-7，本案民國 99 年 6 月 1 日報核，部分費用係依民國 100 年 1 月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」提列，仍請依報核當時規定檢討修正。 19.P15-7，請補充說明更新後建物及停車位估算依據。 20.P20-1，請補充說明本案 822 地號土地管理機關臺北市政府警察局回函重點內容。	關申請停獎之必要性詳見交評附錄。出入口寬度調整為 5.5 公尺。 6.已於相關圖面修正。 7.已補充圖示說明，詳人行步道檢討圖。 8. 【鋪面材質平面配置計畫】(一)地坪材料色系以尊重地區紋理、環境特色、人行步道延續等，故採中低明度、低採度之灰色、沙色、磚紅色為主。(二)為明顯區分車道出入口穿越人行道部份鋪面材質或顏色，本案採用防滑同規格窯燒崗石地磚為地坪材料，車道與人行步道以顯著色系及材料拼貼方式加以區別，並以收邊石收邊。(三)為考量地坪鋪面整體感，並以收邊石分割方式做整體規劃。(四)車道與人行步道皆以 1/40 洩水坡度順平處理，增加人行步道步行空間安全性。【植栽計畫】1. 因基地狹小腹地有限，於東側種植直立型喬木樟樹 9 棵、楓香 6 棵及灌木平戶杜鵑、七里香，皆屬本土植物且具誘蝶誘鳥及好管理特性。2. 車道出入口旁種植樹木增加停車空間綠美化，依規定留設高度 120cm 覆土，以利植栽生長。 植栽計畫及鋪面計畫詳基地綠化檢討圖，另依『臺北市樹木保護自治條例』規定，經清查基地內樹木資料非屬條例內之應保護樹木。 9. 已補充說明地上物拆遷計畫。 10.本案係依臺北市都市更新自治條例第 4 條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費比照臺北市舉辦公共工程合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理。 11. 本案東北側土地改良物（通化街 19 巷 30 之 1 號）其所有人為陳錫柱/王建隆，坐落於 812、813、823 地號、面積為 78.98 平方公尺。 12. 坐落 822 地號之土地改良物所有人與其土地管理機關部分為臺北市政府警察局，部分為台北市消防局。 13. 本案於民國 99 年 6 月 1 日報核，第拾伍章、財務計畫之營建費改採報核當日適用之法規。 14. 信託費用改以信託管理費提列，並補充相關單據。 15. 本案貸款利息擬以 30%自有資金以事業計畫報核當期郵政儲金一	6.P10-17、P10-18 7. P10-5 8. P11-7 9. P14-1 10. P14-5~P14-7 11. P14-6、P5-15 12. P14-6、P5-15 13. P15-2

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修 正 頁 次
	年期定存利率計算；70 融資以報核當期五大銀行平均基準放款利率計算提列。 16. 遵照辦理，已刪除營建工程管理費 17. 近期歐債風暴難平，國際金融狀況詭譎多變，國內房地產市場亦受相當之衝擊，且課徵奢侈稅等相關住宅政策之推動，增加實施者預測風險之難度，然實施者考量本案之實際狀況後仍願調降風險管理費為 11.75%。 18. 本案於民國 99 年 6 月 1 日報核，第拾伍章、財務計畫之營建費改採報核當日適用之法規。 19. 已於第十五章補充說明更新後建物及停車位估算依據。 20. 已於第十二章應表明事項載明臺北市政府警察局及國有財產署回函重點，並於附錄十二、附錄二十一補付公文影本。	14. P15-7 15.P15-6 16.P15-7 17.P15-7 18.P15-1~ P15-7 19.P15-7 20.P20-1、附-44、附 59-61
四、結論 1. 本案同意比例雖然超過法定門檻，尚符法令規定，惟仍有土地所有權人三人，建物所有權人一人未表達意願，請實施者加強溝通。 2. △F5-1 容積獎勵，請補充說明建築物與周邊環境調和及貢獻，包括現況及夜間的模擬。 3. 廣告招牌及空調室外機併建築立面整體規劃檢討。 4. 請於建築設計圖說補繪 3.6：1 及冬至日照陰影圖並依建築等相關法令規定檢討。 5. 本案雖未申請綠建築之容積獎勵，仍請實施者考量整個地球環境及臺北市政策，請採用節能減碳的建築設計。 6. 機車停車空間請依本府 99 年 6 月 23 日發布實施的本市土地分區使用管制自治條例規定檢討修正。 7. 本案雖依規定檢討不必留設裝卸位，但考量周邊道路通行問題，請檢討裝卸車位以內部化處理。 8. 共同負擔費用提列，請依報核時提列標準檢討修正，並檢附相關證明文件。 9. 請依相關單位、幹事意見及主辦單位意見檢討修正，送幹事複審後再提審議會。	1.三位所有權人表示於事業計畫核准後，再行與實施者協商。 2. 已於第十一張都市設計與景觀章節說明建築物與周邊環境調和及貢獻，包括現況及夜間的模擬。 3.廣告招牌設置考慮商業單元配置、建築物整體造型及周邊環境之調合設置，以不突兀且不影響視覺美觀為要。空調室外機配合各居住單元之外觀格柵及陽台女兒牆設置，務使其能兼顧功能及美觀，補充圖示說明詳立面圖及各層平面圖。 4. 已補檢討住宅區冬至日照陰影圖說及 1:3.6 道路陰影面積，詳日照陰影檢討圖及日照檢討圖。 5.已依建築技術規則檢討二氧化碳固定量、綠建材、節能及基地保水等皆符合規定！ 6. 遵照辦理。 7. 遵照辦理，於基地內部留設 1 席裝卸車位，以利裝卸貨物之便。 8. 遵照辦理。 9. 遵照辦理。	2.P11-1 4.P11-11、12 6.P10-3 7.P10-15 8.P15-8

「擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：100年06月24日　下午2時

開會地點：臺北市大安區通化街19巷30號（通化里辦公室旁）

發　表　人	意　見　回　應　及　處　理　情　形	修正頁次
警察局代表： 大家好，此次公有地為國有土地，參與本次的都更案比例頗大，但國有財產署並無派員出席，本局為管理機關，目前地上物作為宿舍公務使用，若未來依權利變換分回之房地，應仍作為宿舍公務使用，土地權屬仍屬中華民國，應由國有財產署表達意見。	本案原則上規劃時也會著重保留原有宿舍住宅使用為主，但後續管理方式就要進一步溝通，看是要分區進行管理還是要用其他方式。與國有財產署溝通部份，目前為止因為管理機關部分仍然是市警局與消防局，原則上都是由管理機關透過都更程序來表達權益，目前未與國產局討論處理方式，亦並無特別指示交回管理機關運用等都沒有，目前仍依宿舍使用這個方向規劃，其餘依照權利變方式換來分配。實施者於100年7月4日發文國產局詢問相關事宜，國產局於100年7月13日台財產署改字1000020811號文回覆。詳參附錄5。	附-18
30號2F住戶： 剛剛簡報內容提到，停車是由19巷進出，是不是我們2F下面是停車位？另2F目前規劃5戶，3F規劃4戶嗎？	本案出入口是由通化街19巷進出，但是車道出入口上方並沒有房屋。目前規劃2F~5F都做5戶。	P11-5
28號2F住戶： 請問一下這個都更案，公有地所有權人是國產局，使用單位警察局，今天的公聽會公文有邀請國產局，但國產局並未派代表出席，他們應該表示意見，他們為所有權人，若他們不配合我們就沒辦法進行。原則上是有瞭解他們是會配合，但萬一有其他用途或規劃，這樣案子就無法進行。目前本案是設計地下四層，樓上十三層樓，因為與幾次公聽會不大一樣，目前規劃確定了嗎？	實施者於100年7月4日發文國產局詢問相關事宜，國產局於100年7月13日台財產署改字1000020811號文回覆。詳參附錄5。 本案規劃需要看最後核准的面積為多少，仍需審查過後才能確定。目前這個規劃仍是有可能會變動。	附-18 P10-2
何委員芳子： 1. 本案基地不大所有權人數也較少，幾乎接近78%都是國有地，目前在市區很少有如此大面積以及集中的公有地，透過更新可以拿容積獎勵，大面積的公有土地應該可以扮演更多公共性跟公益性的貢獻才對。警察局出席代表所提是宿舍使用還是執勤宿舍使用，這個有不同，出勤用的宿舍才是公務使用，假若為宿舍並非公務使用。 2. 在資料裡面有違章建築的門牌共17棟，但沒有佔有他人土地違章建築戶，意思是這17戶違建的門牌都在國有地上嗎？這17個門牌有所有權嗎？有人在使用嗎？可以落實執行拆除嗎？倘合法建築物不是在公有土地上，意指公有土地無合法建築物嗎？警察局代表所提到公務使用的宿舍，就是違章建築的使用者嗎？那警察局有在進行管理嗎？這些問題一定要釐清。 3.另於報告書內土地所有權人私有人數11位，建物為8位，但今日報告建物列	1.有關公益性議題，實施者擬無償協助開闢南側計畫道路佔用部分共計69.79平方公尺，且一併協助設置道路側溝及公共排水溝設置。 2.實施者於民國100年6月30日與市警局溝通，並於100年7月4日發文市警局，市警局100年7月11日北市警後字第10033009700號文回復，作為職務宿舍及眷屬宿舍使用。經實施者與管理機關台北市警察局溝通，822地號台北市警察局經館建物7戶為警察局眷屬宿舍，2戶為警察局職務宿舍，2戶為消防局宿舍，消防局宿舍現已無人使用。 3. 有關公聽會私有建物所有權人列11位，係屬誤植，實際應為8位。 4.本案已依審議原則刪除營建管理費之提列，並調降風險管理費為11.50%。 5.實施者委請鼎漢國際工程顧問有限公司進行交通影響評估，詳參附錄10。 6. 本案於公開展覽版本並無登載選配的原則，相關選配事宜實施者自當與所	1.P7-1，7-2 2.P5-5，附-18 4.P15-7 5.附-28

發 表 人	意 見 回 應 及 處 理 情 形	修正頁次
11 位，是否為筆誤請確認。 4.針對財務計畫費用部份，人事管理費加營建管理費仍然用 5%+3%，這個在審議原則是不能超過 5%；而且如此高比例的公有土地，風險管理費要拿到 12%，這個會被質疑被挑戰，請再檢討修正；另外本案提列標準版本，請再確認。 5.雖然面臨三條馬路有兩條 8 米，一條 6 米，但巷弄寬度都不是很大，要爭取停車獎勵到最高上限 20%是否有必要性及需求性？應再檢視。 6.另本案後續以權利變換方式，但是事業計畫案內沒有提到選配的原則，應載明清楚，權益人若也同意用這樣的選配原則，比較不會有爭議。 7.關於建築本身，開挖率算高，且植栽幾乎都在開挖範圍內，覆土深度是否足夠？在東南側有七株樟樹，種植太密集會影響生長，請再檢討。南側六米道路，要留出 8 米＊20 米的防災空間，亦未退足 8 米後植栽。屋突目前設計三層，在審查原則裡以兩層為原則，是否有其必要性，仍請說明。 8.另盡量用綠建築概念去做建築設計，至少銀級六項指標裡盡可能去設計，譬如：室內環境、資源回收等等，希望建築師能夠更加用心檢討。以上幾點提供給規劃團隊做參考。	有權人再三磋商。 7.本案開挖率為 80.41%，相關綠覆檢討請參考綠化面積檢討圖。 8. 本案已依建築技術規則檢討二氧化碳固定量、綠建材、節能及基地保水等皆符合規定！實施者有意願配合臺北市政策，將綠建築提升為銀級標準，並申請容積獎勵。	7.P11-6，7 8.P11-9，10
蘇委員瑛敏： 主席、各位住戶好，我跟何委員一樣，第一個注意到的都是公有土地的問題，未來使用用途及用地上住戶如何處理安置，均未提及，仍請警察局代表主動跟國有財產署連繫。第二個部份，本案基地本身不大但公有土地比例很高，將會用更嚴格的標準來看待，停獎要申請 20%，以致地下室開挖這麼滿，綠化部分亦不夠，種種的條件下，較難在環境協調給到 10%，設計單位目前很樂觀的預估每項容獎都是上限，但事實上呈現出來的對於環境、公益性上搭不起來，可能是相當有難度的。主要是以上這兩點，還是建議警察局要盡快跟國有財產署連繫，上面的住戶到時候是需要你們負責安置還是協助安置，爾後可能會產生很多的問題。	1.實施者於民國 100 年 6 月 30 日與市警局溝通，並於 100 年 7 月 4 日發文市警局，市警局 100 年 7 月 11 日北市警後字第 10033009700 號文回復，作為職務宿舍及眷屬宿舍使用。經實施者與管理機關台北市警察局溝通，822 地號台北市警察局經館建物 7 戶為警察局眷屬宿舍，2 戶為警察局職務宿舍，2 戶為消防局宿舍，消防局宿舍現已無人使用。 2. 有關公益性議題，實施者擬協助開闢南側計畫道路佔用部分共計 69.79 平方公尺，且一併協助設置道路側溝。目前實施者自行提列方案為設立開放自行車停車空間，以及雨水貯集槽，相關配置請參考報告書附錄八、九。實施者委請鼎漢國際工程顧問有限公司進行交通影響評估，詳參附錄 10。	1. P5-5，附-18 2. P7-1，7-2，附 25-27，附-28

發　表　人	意　見　回　應　及　處　理　情　形	修正頁次
徐主持人燕興： 1、相關意見請申請單位與建築師參採。 2、本案未來送到幹事會或審議會時，實施者應就計畫書相關內容妥予清楚表示。 3、本案涉及與國產局或警察局之公有土地上是否有無合法建物應予以釐清。	悉遵辦理。	
結論： 本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考，另各位民眾如還有其他意見，在公展期間都可提出書面意見，將納入未來都市更新及爭議處理審議會審議參考。	悉遵辦理。	

「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：99 年 05 月 17 日　下午七時

開會地點：臺北市大安區通化街 19 巷 30 號（通化里辦公室旁）

發　表　人	意　見　回　應　及　處　理　情　形
19 巷 28 號 2 樓地主： 簡報內容不一樣，建築規劃也不同，是否有定案？ 第二個，使用執照及拆除時程請作說明。	白建築師肇亮： 替大家爭取最大利益，有其他獎勵也會努力爭取，這些獎勵值，需要我們設計、規劃、停車位等等，原先 11 樓改成 15 樓，希望可以替大家爭取容積，多出來的部分是要跟地主分，建設公司提供資金蓋房子，利潤由各位共同來享有面積無法完全確定，但是我們會努力爭取，今天由專家學者來作見證，未來可以得到多少，會依法規定，目前容積會盡量替大家爭取，往後有所變動，會有變動說明。 目前在事業計畫部分，實施計畫通過後，下一步是權利變換，權利變換通過後，會有建照、執照的申請及拆除執照的申請，在拆除執照申請前，會經都市更新計畫核定後，才可以申請，前提是更新事業計畫通過、權利變換通過，才可以作拆遷跟請建照的動作
地主 19 巷 30 號 4 樓蕭先生： 地上現在是 15 層，剛提到會回饋給住戶，是否可以提供實質的情況說明？	富鉅鼎建設股份有限公司蔡經理浩德： 關於這次圖面的改變，請大家參考獎勵值部分，預計都市更新獎勵及其他獎勵容積，有額外的停車獎勵及容移獎勵，最大值目前可以估算 43.23%，這部分要跟大家共同爭取，在爭取這些獎勵值同時，需要將地下室挖至五樓，這些獎勵是現階段要爭取的部分，至於回饋及負擔部分，跟各位協談的時候，會依各戶作個別的調整。
地主 19 巷 30 號 2 樓蔡先生： 房屋蓋好之後，提供一表格：建商持有比例、住戶持有比例、住戶及建商分的比例、與銀行貸款，相關資料提供，要如何知道簽約與條款或保證住戶拿到的比例是六成，目前的文件是坪數表示，未來可能講不清楚。 房屋價格而言，五樓價格較貴，選房屋時，可以挑選與原有不同的樓層嗎？ 建築過程中，會請誰監督？例如建材是否合格安全、或是環保建材等，要找公正的監督單位。 請問租屋補助一萬五千元，如何計算？目前租金都要兩萬，在這地方生活習慣，一萬五千元只能搬到外縣市，對工作、生活造成不便。	富鉅鼎建設股份有限公司蔡經理浩德： 在分配時，私下可以先議定，本案走權利變換方式，嚴格而言，可以依價值作換算，公有土地比例相當大，預定實施者必須考量公有土地權利價值分配的位置，換樓層的概念。 陳主持人宏立： 未來採權利變換，主要原因，絕大部份是屬於公有地，也會參與權利變換，要依照實施者提列共同負擔送至主管機關作審議，有比例價值，公有部分會依更新前比例分配到更新後同等價值作選配；1 樓與 2 樓不同價錢，2 樓及最高樓層也不同價值，會有三家估價公司評定樓層價值，假設公部門有 70%，更新後屬於公有部分，在實施者部分之外的價值，挑選的樓層總合等於 70%價值，會舉辦選屋分配的選配會，這是基本概念。 目前是都市更新的事業計畫，會有一本報告書送審，核定之後，主管機關、更新處、相關局處、建築主管機關等，會依照圖說，施工科、建照處等，政府會作監督。 白建築師肇亮： 未來都可自己監督，基本上建築師身為設計者，都會是設計本人。第一，強度、安全，多為建商責任；從 921 後很大改變，提高結構設計要求、法規上調整，新建築會比舊建築好；第二，施工單位施工時，每階段都會準備測試報告及向市政府申報勘驗程序，在這強度材料方面政府都會持續把關，整個開工程序、勘驗程序、申請使照等，都會在施工科把關。無論如何，建商、建築師都有責任，可以把提供的資料提供給其他專業的人了解，以上作簡單口頭說明，未來會盡量朝這些方向去努力。

發　表　人	意　見　回　應　及　處　理　情　形
	陳主持人宏立： 　　每個月租金補貼部分，公定的部分會參考「崔媽媽基金會」的行情，這部分的彈性由實施者作調整，這部分會先紀錄，請蔡經理再作檢討。

「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫書內容審查表」幹事複審版

依照 101 年 3 月 29 日北市都新事字第 10130487910 號函辦理

壹、相關證明文件審查表

審查項目	書件格式		說明	補正情況
	資料缺漏應補正	資料內容應補正		
審議資料表			送審類別請加註「幹事複審」並勾選之。	1.遵照辦理
回應綜理表			1.請將擬「定」改為「訂」 2.P1 應為幹事會議紀錄回應綜理表，非幹事會議複審意見，請更正；請加註會議時間、地點、會議紀錄函號；部分幹事近提供書面意見，請確實加註。 3.請補附自辦公聽會紀錄回應綜理表。	1.財政局黃幹事所提事項，仍保留原會議紀錄所載之「擬定」，其餘均已修正。 2.遵照辦理。 3.遵照辦理，以於 P10-11 補附。
一、辦理源起與法令依據				
二、計劃地區範圍				
三、實施者				
四、計畫目標				
五、現況分析		V	1.計畫書內有關占有他人土地之舊違章建築戶，P5-5、P5-10、P14-5 等未有一致性敘述，請釐清補正。 2.P5-6，通化街 19 巷 30 號之 1 後棟磚造之總樓地板面積與公展板面積不同，請釐清修正；同表，部分門版地址座落地號與公展板不同，併同釐清說明更正。	1.P5-5、P5-10、P14-5 及相關表格均一致修正。 2. 通化街 19 巷 30 號之 1 後棟磚造之總樓地板面積與座落地號依幹事會意見釐清，先前公展板磚造面積係屬誤植。詳參附錄十六、測量成果圖與附錄十七、通化街 19 巷 30-1 號後棟 測量面積。
六、細部計畫及圖說				
七、處理方式及其區段劃分				
八、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫				
九、整建或維護計畫				
十、重建區段之土地使用計畫（含建築物配置及設計圖說）		V	1.P10-5，人行步道檢討圖、文字、數字等均過小，難以審視，請確實放大至可是程度並以清晰呈現，以利審查。 2.P10-19，法令檢討文字過小，難以審視，請確實放大至可是程度並以清晰呈現，以利審查。其他圖面仍請自行檢查併同調整	1.遵照辦理。 2.遵照辦理，併同修正圖 P10-20、圖 11-1P 與 P11-11。
十一、都市設計或景觀計畫				
十二、防災與逃生避難計畫				

	書件格式			
十三、實施方式及有關費用分攤				
十四、拆遷安置計畫		V	1.本案是否有違章建築物，請併同第五章釐清說明。	已併第五章釐清修正
十五、財務計畫		V	P15-9，現金流量表模糊不清難以審視，請以清晰可視程度呈現，以利審查。	已修正，詳參 P15-9、15-10
十六、管理維護計畫				
十七、效益評估				
十八、實施進度				
十九、相關單位配合辦理事項				
二十、其他應加表明之事項				
二十一、其他審查意見				

「擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫及相關證明書件」第二次補正版回應綜理表

依照99年10月28日北市都新事字第09931781520號函辦理

貳、相關證明文件審查表

審查項目		書件格式		說明	補正情況
		資料缺漏應補正	資料內容應補正		
一、事業計畫申請書、委託書、切結書					
二、事業計畫說明書(審議資料表)		V(前次已附，惟本次補正後缺漏)		1.請附上審議資料表 2.請附上公聽會紀錄回應綜理表	1.已補正。 2.已補正。
三、土地權利證明文件	地籍圖謄本				
	土地登記簿謄本				
	建物登記簿謄本或合法建物證明				
	建築物套繪圖				
	土地使用分區證明及公共設施用地證明書				
四、事業計畫同意書	同意參與更新事業計畫—私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊				
	事業計畫同意書				
五、土地權利證明文件	地籍圖謄本				
	土地登記簿謄本				
	建物登記簿謄本或合法建物證明				
	土地使用分區證明				
	其他				
六、舊違章建	舊違章建築戶證明文件清冊				

築物證明文件	戶政單位門牌歷次整編日期對照表函				
	舊違章建築戶相關證明文件				
	占有他人土地舊違章建築戶處理協議書				
七、都市更新單元建物測量成果報告			V	仍請依上次審查意見檢附現況各種建物測量成果，並附於附件冊	已補正。
八、其他相關證明文件	公司執照暨營利事業登記證或團體立案證明				
	捐贈道路同意書				

參、事業計畫書內容審查表

審查項目	書件格式		說明	補正情況
	資料缺漏應補正	資料內容應補正		
一、辦理緣起與法令依據				
二、計畫地區範圍				
三、實施者				
四、計畫目標				
五、現況分析	V	V(前次未補正完竣)	1.請詳細說明更新單元內建築物現況 2.請依第一次補正審查表修正，將更新單元內所有建築物門牌依序明確標示於合適之圖內 3.請依第一次補正審查表修正，P15，依圖 5-5 表示合法建築物應為 4R，其餘房屋是否為違章建物？門牌？請詳予說明 4.請依第一次補正審查表補正，停車空間現況請依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定製作並說明 5. 請依第一次補正審查表補正，房地產市場調查請依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定製作並說明	1.於計畫書 P.5-5 補正。 2.於計畫書 P.5-15 補正。 3.更新單元內僅有門牌號碼 28 號及 30 號為合法建物，其餘建物皆為違章建物，於計畫書 P.5-6 表 5-5 列出違章建物，於計畫書 P.5-8 表 5-6 列出更新單元內所有建物，於計畫書 P.5-15 圖 5-5 標示位置。 4.於計畫書 P.5-17 補正，於計畫書 P.5-18 增列表 5-8 說明。 5.於計畫書 P.5-20~P.5-21 補正。
六、細部計畫及其圖說		V(前次未補正完竣)	自行劃定更新單元內容仍請依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定說明之，若有防災救災計畫，請一併補上	於計畫書 P.6-1~P.6-2 補正。
七、處理方式及其區段劃分				
八、區內公共設施興修或改善計畫		V(前次未補正完竣)	P24 有關現有巷道廢止，請釐清通化街 39 巷 61 弄部份已位於更新單元內，是否廢止或其處理方式？請明確說明釐清	本案並無廢除現有巷道之計畫將與以保留，於計畫書 P.7-1 說明。

審查項目	書件格式		說明	補正情況
	資料缺漏應補正	資料內容應補正		
九、整建或維護計畫				
十、重建區段之土地使用計畫	V	V(前次未補正完竣)	1. 請依第一次補正審查表補正，建築興建計畫請依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」及「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」規定辦理及說明 2. 請依第一次補正審查表補正，有關本案申請容積移轉之相關內容、辦理情形、進度、申請送出及接收基地資料等，請詳予說明 3. 請依第一次補正審查表補正，所有建築平面圖請以指北朝上並放大圖面比例，文字數字亦請放大至可視程度 4. 請依第一次補正審查表補正，P28，人行步道檢討內綠化面積請檢討扣除人行步道獎勵 5. 請標示停獎專用出入口 6. 請依第一次補正審查表補正南側道路面臨未達 8 公尺計畫道路，其中臨道路應退縮留設至 8 公尺，並配合消防救災之需與計畫道路順平，不能有妨礙車輛通行及操作之突出固定設施，請依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定，檢討修正一層平面配置圖及相關景觀圖面 7. 請依第一次補正審查表修正，P35，請於地下一樓平面圖標示連續壁與建築線之距離尺寸 8. 請依第一次補正審查表修正本案是否有設置殘障車位之必要，且其位置宜近電梯側，以符無障礙原則 9. 請依第一次補正審查表修正向及側向立面圖請加繪相鄰建物，以明確相隔距離。 10. 本章節建築圖面比例、文字、數字等均過小難以審視，並補上所有平面圖示與說明	1.於計畫書 P.10-1 補正。 2.已召開取消容積移轉說明會，詳見附件冊，本案暫不辦理容積移轉。。 3.已於計畫書 P.10-5~P.10-19、附-12~附-13 將所有圖面進行調整。將所有圖面進行調整。 4.於計畫書 P.10-5 補正。 5.於計畫書 P.10-12 補正。 6.於計畫書 P.10-12、P.11-6、P.12-1 補正。 7.於計畫書 P.10-12 補正。 8.於計畫書 P.10-12 補正。 9.於計畫書 P.10-16~P.10-17 補正。 10.於計畫書 P.10-5~P.10-19、附-12~附-13 將所有圖面進行調整。

			11. 請按「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」，若有申請停獎，應增設「申請獎勵增設停車位」乙節 12.P24 所述為ΔF5-1 還是ΔF3，請釐清 13.請釐清 P24 所述ΔF5-3 之數值	11.於計畫書 P.10-1 補正。 12.於計畫書 P.10-1 補正。 13.於計畫書 P.10-1 補正。
十一、都市設計或景觀計畫	V	V(前次未補正完竣)	1. 本案建築物配置為一幢或一棟?請明確敘述 2. 綠覆率之計算方式請以條例式計算方式呈現 3. 有關面臨未滿 8 公尺計畫道路退縮部份之景觀計畫，請述明 4. 圖 11-2 等相關景觀模擬圖，請將周邊現況環境納入 5. 本章節建築圖面比例、文字、數字等均過小難以審視，並請補上圖例說明	1.於計畫書 P.10-3 修正為一幢(一棟)。 2.於計畫書 P.11-2 羅列算式、P.11-7 表 11-1 詳列。 3.於計畫書 P.11-2 補正。 4.於計畫書 P.11-3 補正。 5.於計畫書 P.11-5~P.11-7 將圖面進行調整。
十二、防災與逃生避難計畫		V(前次未補正完竣)	請依第一次補正審查表修正，有關面臨未滿 8 公尺計畫道路退縮部份之消防計畫，請說明	1. 於計畫書 P.12-1 補正。
十三、實施方式及有關費用分攤				
十四、拆遷安置計畫		V(前次未補正完竣)	1. 本案是否有違章建築物，仍請釐清說明 2. 合法建物拆遷補償單價之計算方式與依據為何？請說明 3. 本章節內文請依「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」規定載明	1. 更新單元內僅有門牌號碼 28 號及 30 號為合法建物，其餘建物皆為違章建物，於計畫書 P.5-6 表 5-5 列出違章建物，於計畫書 P.5-8 表 5-6 列出更新單元內所有建物，於計畫書 P.5-15 圖 5-5 標示位置。 2. 於計畫書 P.14-1 加註(詳見附錄六其他附錄)，於附錄六附上依據資料。 3.已參照「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」惟本案拆除時間與審議原則略有不同之處，待溝通後回應。

十五、財務計畫	V	V(前次未補正完竣)	1. 請依第一次補正審查表修正 P59，營建費用計算錯誤，請修正；另總營造成本費用計算由來？請計算式述明；表 15-2 建物工程造價估算表有誤，請修正 2. 請依第一次補正審查表修正 P60，法定總工程造價數額有誤，請釐清修正 3. 請依第一次補正審查表修正，建築設計費計算比例偏高，請補充說明其依臺北市建築師酬金標準表計算之依據；地質鑽探費用提列是否過高，請釐清 4. 請依第一次補正審查表修正 P61，表 15-5 公寓大廈公共基金估算式有誤，請修正。 5. 請依第一次補正審查表修正 P62，合法建物拆遷補償單價之計算方式為何？請說明 6. 土地改良物補償費前後數值不一，請釐清 7. 請依第一次補正審查表修正本案有關違章建築物，前後章節述敘不一，請確實釐清，並於適當章節說明 8. 其他土地改良物補償費用提例依據為何，請說明 9. 請依第一次補正審查表修正有關容積移轉部分，仍請明確說明目前辦理情形、辦理方式等必要相關資料，其費用亦請詳細計列說明 10. 請依第一次補正審查表修正本章節多數費用尚有疑慮，請確實釐清修正後，併同修正其他相關費用 11. 請依第一次補正審查表修正本案未附估價報告書，相關費用仍需依估價評定之，請確實辦理	1.於計畫書 P.15-2 補正營建費用計算，營造成本由來於附錄六進行檢附，表 15-2 於計畫書 P.15-2 補正。 2.於計畫書 P.15-3 補正。 3.本案業參照台北市建築師酬金標準表進行提列，並未逾越提列標準。於附錄六檢附依據。地質鑽探費於計畫書 P.15-3 補正。 4.於計畫書 P.15-4 補正。 5.於計畫書 P.15-5 加註(詳附錄六其他附錄)於附錄六檢附依據。 6.已將前後數值補正。 7.已將前後敘述統一，並加註(更新單元範圍內之違章建築物)。 8.於附錄六檢附依據。 9.已召開取消容積移轉說明會，詳見附件冊，本案暫不辦理容積移轉。 10.已補正。 11.本案未申請需檢附估價報告書之獎勵值，故未檢附估價報告書。
十六、管理維護計畫				
十七、效益評估				
十八、實施進度				
十九、相關單位配合辦理事項				
二十、其他事項				
二十一、其他審查意見	V	V(前次未補正完竣)	1. 請依第一次補正審查表修正審查意見補正回應綜理表請確實填寫修正頁次 2. 請依第一次補正審查表修正請參考「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」及依「臺北市都市更新審議委員會歷次會議通案重要審議原則」製作計畫書圖 3. 請依第一次補正審查表修正誤植內容除表列項目外，仍請重新確實檢核相關數據及資料後，再送本處以利時效 4. 請依第一次補正審查表修正請統一標示圖名、圖號、指北針、比例尺，並於文字說明處補充 5. 請依第一次補正審查表修正多處費用尚符釐清說明修正，相關章節併同修正 6. 請依第一次補正審查表修正請補送估價報告書，以利審查財務計畫	1.謹遵辦理。 2.謹遵辦理。 3.謹遵辦理。 4.於計畫書 P.10-5~P.10-19、附-12~附-13、P.11-5~P.11-7 將所有圖面進行調整。 5.於相關章節進行補正。 6.本案未申請需檢附估價報告書之獎勵值，故未檢附估價報告書。

肆、都市更新事業計畫圖

審查項目	書件格式		說明	
	資料缺漏應補正	資料內容應補正		
一、事業計畫位置圖				
二、事業計畫配置圖				
三、事業計畫地籍套繪圖				

「擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫及相關證明書件」第一次補正版回應綜理表

依照99年8月17日北市都新事字第09930982511號函辦理

壹、相關證明文件審查表

審查項目		書件格式		說明	補正情況
		資料缺漏應補正	資料內容應補正		
一、事業計畫申請書、委託書、切結書					
二、事業計畫說明書					
三、土地權利證明文件	地籍圖謄本				
	土地登記簿謄本				
	建物登記簿謄本或合法建物證明				
	建築物套繪圖		V	請標示更新單元範圍。	已補正。
	土地使用分區證明及公共設施用地證明書				
四、事業計畫同意書	同意參與更新事業計畫—私有土地所有權人清冊、私有合法建築物所有權人清冊				
	事業計畫同意書		V	1.地主葉建田之同意書案名未全，請補正。 2.部分所有權人所簽署同意書，簽名不清楚，請補正。	1.已補正。 2.已補正。
五、土地權利證明文件	地籍圖謄本				
	土地登記簿謄本				
	建物登記簿謄本或合法建物證明				
	土地使用分區證明				
	其他				
六、舊違章建築物證明文件	舊違章建築戶證明文件清冊		V	1.本案是否有違章建築物，仍請釐清說明。如有，應檢附左列相關文件資料。	已補正。
	戶政單位門牌歷次整編日期對照表函		V		

	舊違章建築戶相關證明文件		V		
	占有他人土地舊違章建築戶處理協議書		V		
七、都市更新單元建物測量成果報告		V	V	1.請檢附建築改良物測量成果報告正本，並請技師確實簽章。	已補正。
八、其他相關證明文件	公司執照暨營利事業登記證或團體立案證明				
	捐贈道路同意書				

貳、事業計畫書內容審查表

審查項目	書件格式		說明	補正情況
	資料缺漏應補正	資料內容應補正		
一、辦理緣起與法令依據				
二、計畫地區範圍				
三、實施者				
四、計畫目標				
五、現況分析	V	V	1.P6-7，土地權屬清冊及合法建築物清冊內部分有誤，請釐清修正。 2.P8，多餘文字請刪除，並就同意比例法定門檻於表內載明。 3.P10，所載「…範圍內計有 19 棟建築物…」、「合法建築物… ，共有 5 棟建築物之門牌編釘情形為『查無編釘』、「…合法建物：通化街 19 巷 28 號、…、通化街 19 巷 30 號…」、「更新單元內無違章建築物」等，有前後不一之疑，請釐清相互關條並於內文述明。 4.P10，其他土地改良物內文及表 5-5，請依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定製作並詳予說明。 5.請將更新單元內所有建築物門牌依序明確標示於合適之圖內。 6.P14，右中格所載地址為通化街 39 巷 49 弄 53 之 1 號，內文係載「經現況勘查後，發現並無該棟建築物量體存在，且門牌編釘情形為『查無編釘』」，前後文不一，請釐清說明。 7.P15，依圖 5-5 表示合法建築物應為 4R，其餘房屋是否為違章建物？門牌?請詳予說明。 8.本案是否有違章建築物，仍請釐清說明。 9.P11，公共設施示意圖編號有誤，請修正。 10.P18，請載明更新單元周邊之行車方向。 11.停車空間現況請依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定製作並說明。 12.房地產市場調查請依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定製作並說明。	1.於計畫書 P.6~P.7 補正。 2.於計畫書 P.8 補正。 3.於計畫書 P.10 補正。 4.於計畫書 P.10 補正。 5.於計畫書 P.15 補正。 6.於計畫書 P.10 補正。 7.於計畫書 P.10 補正。 8.於計畫書 P.10 補正。 9.於計畫書 P.16 補正。 10.於計畫書 P.18 補正。 11.於計畫書 P.17 補正。 12.於計畫書 P.19 補正。

審查項目	書件格式		說明	補正情況
	資料缺漏應補正	資料內容應補正		
六、細部計畫及其圖說			1.自行劃定更新單元內容請依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定說明之。	於計畫書 P.20 補正。
七、處理方式及其區段劃分				
八、區內公共設施興修或改善計畫			1.請釐清更新單元範圍內是否涉及現有巷道廢止。	於計畫書 P.24 補正。
九、整建或維護計畫				
十、重建區段之土地使用計畫	V	V	1.建築興建計畫請依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」及「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」規定辦理及說明。 2.本案規劃戶數為 62 戶，規劃汽車之法定車位 57 個、獎勵車位 61 個，合計 118 個車位，機車之法定車位 92 個、獎勵車位 23 個，合計 115 個車位，是否有其申請停車獎勵之必要性及合理性，仍請考量並說明，並依審議會通案原則辦理。 3.P25，有關本案申請容積移轉之相關內容、辦理情形、進度、申請送出及接收基地資料等，請詳予說明。其表 10-1 內請與停車獎勵分欄填寫。 4.P26，本頁之機車位與 P24 及審議資料表不符，請檢視修正。 5.P26「…地下層已開挖五層…所有權人亦於權利變換階段完成選擇房屋及停車位之相關作業」，引號內完成式之文字請釐清修正。 6.P27，面積檢討表內停車數量檢討尚缺機車檢討，請補正。 7.所有建築平面圖請以指北朝上並放大圖面比例，文字數字亦請放大至可視程度。 8.P28，人行步道檢討內綠化面積請檢討扣除人行步道獎勵。 9.汽機車坡道出入口請依建築技術規則規定自人行道內側留設深度 2 公尺以上之緩衝車道；1 樓機車車位建請考量集中留設於地下層；請標示停獎專用出入口。 10.南側道路面臨未達 8 公尺計畫道路，其中臨道路應退縮留設至 8 公尺，並配合消防救災之需與計畫道路順平，不能有妨礙車輛通行及操作之突出固定設施，請依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定，檢討修正一層平面配置圖及相關景觀圖面。	1.於計畫書 P.26 補正。 2.於計畫書 P.17 補正。 3.於計畫書 P.25 補正。 4.於計畫書 P.26 補正。 5.於計畫書 P.26 補正。 6.於計畫書 P.27 補正。 7.於計畫書 P.28~P.41 補正。 8.於計畫書 P.28 補正。 9.於計畫書 P.46 補正。 10.於計畫書 P.49 補正。

			11.P35，請於地下一樓平面圖標示連續壁與建築線之距離尺寸；請標示車道坡度。 12.有關停獎車位設置，請依「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」規定辦理。 13.本案是否有設置殘障車位之必要，且其位置宜近電梯側，以符無障礙原則。 14.本案地下室車道設計僅 3.5 公尺，平面圖上未見有警示燈號誌或圓凸鏡之設計，請考量於衝突點加設。 15.本案開挖面鄰近建築線，亦未有降版之設計，其植栽之覆土深度是否足夠，請檢討修正。 16.正向及側向立面圖請加繪相鄰建物，以明確相隔距離。 17.橫向剖面圖請加附小比例平面圖並標示剖面位置及方向。 18.本章節建築圖面比例、文字、數字等均過小難以審視，請放大比例後，於第 1 次補正版再予審查圖面細節部分。	11.於計畫書 P.35 補正。 12.已補正。 13.已補正。 14.於計畫書 P.34~P.37 補正。 15.已補正。 16.已補正。 17.於計畫書 P.40 補正。 18.已補正。
十一、都市設計或景觀計畫	V	V	1.P44，人車動線設計原則所載內容多處錯誤，請確實釐清修正。 2.本案建築物配置為一幢或一棟?請明確敘述。 3.綠覆率之計算方式明顯錯誤，請確實修正，並請以條例式計算方式呈現。 4.有關面臨未滿 8 公尺計畫道路退縮部份之景觀計畫，請依審查項目十之第 10 點辦理。 5.植栽計畫部份喬木在地下室上方，請依審查項目十之第 15 點辦理，並請補附詳圖。 6.圖 11-1、11-2、等相關景觀模擬圖，請將周邊現況環境納入。 7.P49，綠化平面圖請以圖例詳加說明。 8.本章節建築圖面比例、文字、數字等均過小難以審視，請放大比例後，於第 1 次補正版再予審查圖面細節部分。	1.於計畫書 P.46 補正。 2.本案建築配置為一幢與一棟。 3.於計畫書 P.43 補正。 4.已補正。 5.於計畫書 P.47 補正。 6.於計畫書 P.47 補正。 7.於計畫書 P.49 補正。 8.於計畫書 P.47 補正。 9.已補正。
十二、防災與逃生避難計畫		V	1.有關面臨未滿 8 公尺計畫道路退縮部份之消防計畫，請依審查項目十之第 10 點辦理。	1.已補正。
十三、實施方式及有關費用分攤				
十四、拆遷安置計畫		V	1.拆除費用請以每平方公尺 450 元提列，其餘相關內文及表請併同修正。 2.本案是否有違章建築物，仍請釐清說明。 3.合法建物拆遷補償單價之計算方式為何？請說明。 4.本章節內文請依「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」規定載明。	1.於計畫書 P.50~P.64 補正。 2.已補正。 3.於計畫書 P.45 補正。 4.已補正。

十五、財務計畫	V	V	1.拆除費用請以每平方公尺 450 元提列，其餘相關內文及表請併同修正。 2.P59，營建費用計算錯誤，請修正；另總營造成本費用計算由來？請計算式述明；表 15-2 建物工程造價估算表有誤，請修正。 3.P60，法定總工程造價數額有誤，請釐清修正。 4.建築設計費計算比例偏高，請補充說明其依臺北市建築師酬金標準表計算之依據，並提供本案合約；地質鑽探費用提列是否過高，請釐清。 5.P61，表 15-5 公寓大廈公共基金估算式有誤，請修正。 6.外接水、電、瓦斯管線工程費，請以每戶 50,000 元計列。 7.P62，合法建物拆遷補償單價之計算方式為何？請說明。 8.本案有關違章建築物，前後章節述敘不一，請確實釐清，並於適當章節說明。 9.其他土地改良物補償費用提例依據為何，請說明。 10.有關容積移轉部分，仍請明確說明目前辦理情形、辦理方式等必要相關資料，其費用亦請詳細計列說明。 11.有關權利變換內各項目費用依合約提列者，請補附合約書。 12.本章節多數費用尚有疑慮，請確實釐清修正後，併同修正其他相關費用。 13.P64，收入說明部分，汽車位價值計算請依審查項目十之第 12 點辦理，並配合修正價值估算。 14.本案未附估價報告書，相關費用仍需依估價評定之，請確實辦理。 15.P66，現金流量表表格文字模糊、字體太小，難以審視，請調整放大至可閱讀程度，再予審查。	1.於計畫書 P.50~P.64 補正。 2.於計畫書 P.56 補正。 3.於計畫書 P.58 補正。 4.於計畫書 P.56~P.58 補正。 5.於計畫書 P.59 補正。 6.於計畫書 P.56~P.58 補正。 7.於計畫書 P.49 補正。 8.已補正。 9.已補正。 10.已補正。 11.於計畫書 P.76~P.78 補正。 12.已補正。 13.於計畫書 P.62 補正。。 14.已補正。 15.於計畫書 P.64 補正。。
十六、管理維護計畫				
十七、效益評估				
十八、實施進度				
十九、相關單位配合辦理事項				
二十、其他事項				
二十一、其他審查意見	V	V	1.審查意見補正回應綜理表請確實填寫修正頁次。 2.請參考「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」及依「臺北市都市更新審議委員會歷次會議通案重要審議原則」製作計畫書圖。 3.誤植內容除表列項目外，仍請重新確實檢核相關數據及資料後，再送本處以利時效。 4.請統一標示圖名、圖號、指北針、比例尺，並於文字說明處補充。 5.多處費用尚符釐清說明修正，相關章節併同修正。 6.請補送估價報告書，以利審查財務計畫。	1.謹遵辦理。 2.已補正。 3.已補正。 4.已補正。 5.已補正。 6.已補正。

參、都市更新事業計畫圖

審查項目	書件格式		說明	
	資料缺漏應補正	資料內容應補正		
一、事業計畫位置圖	V		請補附左列相關圖面。	已補正。
二、事業計畫配置圖	V			
三、事業計畫地籍套繪圖	V			

章 節 目 錄

壹、辦理緣起與法令依據 1-1
一、辦理緣起 1-1
二、法令依據 1-1
貳、計畫地區範圍 2-1
一、基地位置 2-1
二、更新單元範圍 2-1
三、自行劃定更新單元 2-1
參、實施者 3-1
肆、計畫目標 4-1
一、提高土地合理利用，維持都市安全 4-1
二、創造優質居住環境品質，誘發周圍環境改善 4-1
三、重塑建物外觀及開放空間進而改善都市景觀 4-1
四、塑造新的空間形式以符合當地區位特性 4-1
伍、現況分析 5-1
一、土地及建物權屬 5-1
二、土地使用及建築物現況 5-5
三、附近地區土地使用現況 5-11
四、公共設施現況 5-11
五、附近地區交通狀況 5-17
六、房地產市場調查 5-23
陸、細部計畫及其圖說 6-1
一、相關都市計畫 6-1
二、都市更新計畫書內容 6-1
三、土地使用說明 6-2
柒、處理方式及其區段劃分 7-1
捌、區域及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 7-1
玖、整建或維護計畫 10-1
拾、重建區段之土地使用計畫 10-1
一、現有巷道廢止或改道構想 10-1
二、都市計畫土地使用強度 10-1
三、申請容積獎勵項目及額度 10-1
四、申請容積獎勵後土地使用強度 10-3
五、建築興建計畫 10-3
六、申請增設公用停車空間容積獎勵 10-3
拾壹、都市設計與景觀計畫 11-1
一、設計目標及構想 11-1
二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位 11-1
三、人車動線設計原則 11-1
四、景觀植栽設計構想 11-2
拾貳、防災與逃生避難計畫 12-1
一、消防車輛救災動線指導原則 12-1
二、消防車輛救災活動空間之指導原則 12-1
拾參、實施方式及有關費用分擔 13-1
一、實施方式 13-1
二、有關費用分擔 13-1
拾肆、拆遷安置計畫 14-1
一、合法建築物之補償與安置 14-1
二、其他土地改良物之補償與安置 14-5
三、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置 14-5
四、拆除計畫 14-5
拾伍、財務計畫 15-1
一、開發成本費用估算 15-1
二、收入說明 15-7
三、成本收入分析 15-8
四、經費來源 15-8
拾陸、管理維護計畫 16-1
一、管理委員會 16-1
二、住戶費用負擔及收支基準 16-1
三、管理事項 16-1
四、特別約定事項 16-2
拾柒、效益評估 17-1
一、更新前後效益評估比較 17-1
二、實施後實質效益評估 17-2
拾捌、實施進度 18-1

拾玖、相關單位配合辦理事項 20-1
貳拾、其他應表明事項 20-1
一、本都市更新案專屬網站之網址：http://tw.myblog.yahoo.com/urfgd.....20-1
二、本案更新單元內計有 1 筆國有土地部分（管理者：臺北市警察局）.....20-1
附錄一、都市更新事業計畫之建材設備等級表 附-1
附錄二、都市更新事業相關實施經費報價單 附-6
附錄三、住戶管理規約（草約） 附-10
附錄四、增設公用停車位管理維護計畫 附-16
附錄五、公有土地管理機關意見 附-18
附錄六、工程造價提列相關資料 附-19
附錄七、都市更新概要核准函 附-24
附錄八、96 年 5 月 1 日 台財產北改字第 0960014030 號函..... 附-25
附錄九、台北市建築管理工程處 102 年 5 月 1 日北市都建照字第 10266728100 號函..... 附-26
附錄十、申請增設獎停車位需求與交通影響分析 附-247
壹 基地周邊現況分析 附-27
貳、交通量與服務水準分析 附-34
參、基地交通需求分析 附-36
肆、交通影響分析..... 附-38
伍、交通改善措施..... 附-40
附錄十一、建築線指示圖..... 附-44
附錄十二、100 年 3 月至 101 年 7 月國有土地經管機關回文..... 附-45
附錄十三、更新單元門牌編釘資料 附-467
附錄十四、實施者證明文件 附-489
附錄十五、鄰房鑑定範圍..... 附-501
附錄十六、測量成果圖 1/500 ..... 附-55
附錄十七、通化街 19 巷 30-1 號後棟 測量面積..... 附-56
附錄十八、信託管理費合約 附-57
附錄十九、101 年 11 月 30 日召開「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內公有土地參與更新意見協調會會議紀錄(北市都新字第 10132426500 號) 附-58
附錄二十、消防局針對經管眷舍意見(北市消企字第 10139947500 號函) 附-59
附錄二十一、101 年 11 月 30 日協調會後北市警察局與實施者相關函文 附-60
附錄二十二、102 年 5 月 21 日北市都建照字 第 10278999000 號函及附件 附-623
附錄二十三、本案銷售面積概算..... 附-645
附錄二十四、國有財產署民國 103 年相關函文..... 附-66
附錄二十五、國有財產署北區分署台財北改字第 10300319800 號及實施者函復 附-67
附錄二十六、實施者民國 102 年 12 月 11 日及 103 年 4 月 11 日協調會會議記錄 附-69

圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖（S：1/2000）..... 2-1
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖（S:1/500）..... 2-2
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 （S:1/500）..... 2-3
圖 5-1 更新單元公私有土地分佈圖 （S:1/500）..... 5-4
圖 5-2 更新單元建築物套繪圖（S:1/500）(正本檢附於附件冊）..... 5-12
圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖..... 5-13
圖 5-4 更新單元現況照片..... 5-14
圖 5-5 合法建築物分布位置示意圖（S：1/500）..... 5-15
圖 5-6 更新單元公共設施示意圖..... 5-16
圖 5-7 更新單元周邊交通系統示意圖..... 5-18
圖 5-8 基地周邊路外停車場位置示意圖 5-19
圖 5-9 停車供需調查分區示意圖 5-20
圖 5-10 尖峰小時停車供需現況圖 5-21
圖 5-11 房地產市場案例分布圖 5-24
圖 6-1 土地使用分區圖（1:500）..... 6-2
圖 6-2 更新單元構想示意圖..... 6-3
圖 7-1 更新單元區段劃分圖（S：1/500）..... 7-2
圖 8-1 更新單元周邊公共設施改善圖 S:1/400..... 7-3
圖 10-1 人行步道獎勵面積檢討圖 S：1/200..... 10-5
圖 10-2 基地配置圖 S：1/200..... 10-6
圖 10-3 一層平面圖 S：1/200..... 10-7
圖 10-4 二～六層 標準層平面圖 S：1/200..... 10-8
圖 10-5 七層 標準層平面圖 S：1/200 10-9
圖 10-6 八～十三層 平面圖 S：1/200 10-10
圖 10-7 十四層平面圖 S：1/200 10-11
圖 10-8 十四層夾層 平面圖 S：1/200 10-12
圖 10-9 屋突層平面圖 S:1/200 10-13
圖 10-10 地下一層平面圖 S:1/200..... 10-14
圖 10-11 地下二層平面圖 S:1/200..... 10-15
圖 10-12 地下三層平面圖 S:1/200..... 10-16
圖 10-13 地下四層平面圖 S:1/200..... 10-17
圖 10-14 北向東向立面圖 S:1/300..... 10-18
圖 10-15 南向西向立面圖 S:1/300 10-19
圖 10-16 剖面圖 S:1/400 10-20
圖 11-1 視覺景觀模擬圖 11-3
圖 11-2 夜間視覺景觀模擬圖 11-4
圖 11-3 人車動線規劃示意圖 11-5
圖 11-4 景觀計劃說明圖 S:1/200 11-6
圖 11-5 日照檢討圖 1/200 11-7
圖 11-6 院落檢討圖 1/200 11-8
圖 12-1 防災計畫平面示意圖 S:1/300..... 12-2
圖 12-2 防災避難示意圖..... 12-3
附圖 1 地下一層平面圖 S：1/200 ..... 附-14
附圖 2 地下二層平面圖 S：1/200..... 附-15

表目錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊..... 5-1

表 5-2 更新單元合法建築物清冊..... 5-2

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表..... 5-3

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表..... 5-3

表 5-5 違章建築一覽表..... 5-6

表 5-6 更新單元建物綜覽表..... 5-8

表 5-7 公車站牌與公車系統表..... 5-17

表 5-8 基地周邊路外停車場資訊 5-19

表 5-9 九十九年度停管處汽車停車供需調查資料 5-20

表 5-10 九十九年度停管處機車停車供需調查資料 5-20

表 5-11 基地周邊汽車停車供需調查結果彙整表 5-21

表 5-12 更新單元周邊房地產市場行情一覽表..... 5-23

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 6-1

表 6-2 土地使用分區面積表 6-2

表 8-1 更新單元周邊公共設施改善費用一覽表 7-1

表 10-1 容積獎勵試算表（獎勵面積與基準容積比率四捨五入至小數點後兩位）10-2

表 10-2 建築規劃面積檢討表 10-4

表 14-1 99年各行政區各季租金統計表..... 14-2

表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表 14-3

表 14-3 合法建築物拆遷安置費用明細表 14-4

表 14-4 其他土地改良物補償費用明細表 14-6

表 14-5 空屋/無主屋拆除費用明細表..... 14-8

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 15-1

表 15-2 建物工程造價估算表..... 15-2

表 15-3 營造工程費用估算表..... 15-3

表 15-4 建築設計費計算表 15-3

表 15-5 公寓大廈公共基金估算表 15-4

表 15-6 拆除更新前原建築物所需繳納空汙費 15-4

表 15-7 興建建築物所需繳納空汙費 15-4

表 15-8 都市更新規劃費(含調查費)..... 15-5

表 15-9 整體更新事業開發收入表 15-8

表 15-10 現金流量表 15-9

表 17-1 更新前後效益評估比較表 17-1

表 18-1 更新實施進度預定表 18-1

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

為使更新單元之土地能合理利用、改善現有居住環境品質及更新後建物與鄰近地區都市景觀與機能之協調融和等目標，並藉都市更新獎勵容積申請以提高整體開發效益，申請者爰提本案都市更新事業計畫，以申請辦理本案都市更新事業。

本案自行劃定階段於 97 年 10 月 03 日經臺北市政府（府都新字第 0970555400 號函）零時起公告本更新單元為都市更新地區，由於目前同意更新比例已達都市更新條例第二十二條之規定，依都市更新第十條第二項之規定，逕行擬具都市更新事業計畫報請主管機關核定。

二、法令依據

依據都市更新條例第十條第二項、第十一條、第十九條、第二十二條規定辦理。

（一）都市更新條例第十條第二項

依據都市更新條例第十條第二項規定，其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。

（二）都市更新條例第十一條

依據都市更新條例第十一條規定，未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

（三）都市更新條例第十九條

依據都市更新條例第十九條規定，都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬依第七條第二項規定辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。

擬定或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會。公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

（四）都市更新條例第二十二條

依據都市更新條例第二十二條規定，實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十一條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過三分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。但其私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過五分之四同意者，其所有權人數不予計算。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於臺北市大安區通化街 19 巷（8 米）、通化街 39 巷 61 弄（8 米）、通化街 39 巷 49 弄（8 米）、通化街 39 巷 41 弄（6 米）所圍街廓內。（詳圖 2-1 更新單元位置示意圖）

圖 2-1 更新單元位置示意圖（S：1/2000）

二、更新單元範圍

本案申請都市更新事業更新單元土地範圍為臺北市大安區通化段一小段 812、813、819、820、821、822 地號等 6 筆土地，土地面積共計 1,386.00 平方公尺（419.27 坪）。（詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖）

本案申請更新單元內合法建物有臺北市大安區通化段一小段 316、317、320、321、324、325、326、328 建號等 8 筆合法建號，建物面積共計 648.56 平方公尺（196.19 坪）。（詳圖 2-3 更新單元地形套繪圖）

三、自行劃定更新單元

臺北市政府於 97 年 10 月 3 日零時起公告劃定臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地為更新單元。（發文字號：府都新字第 09705525700 號）

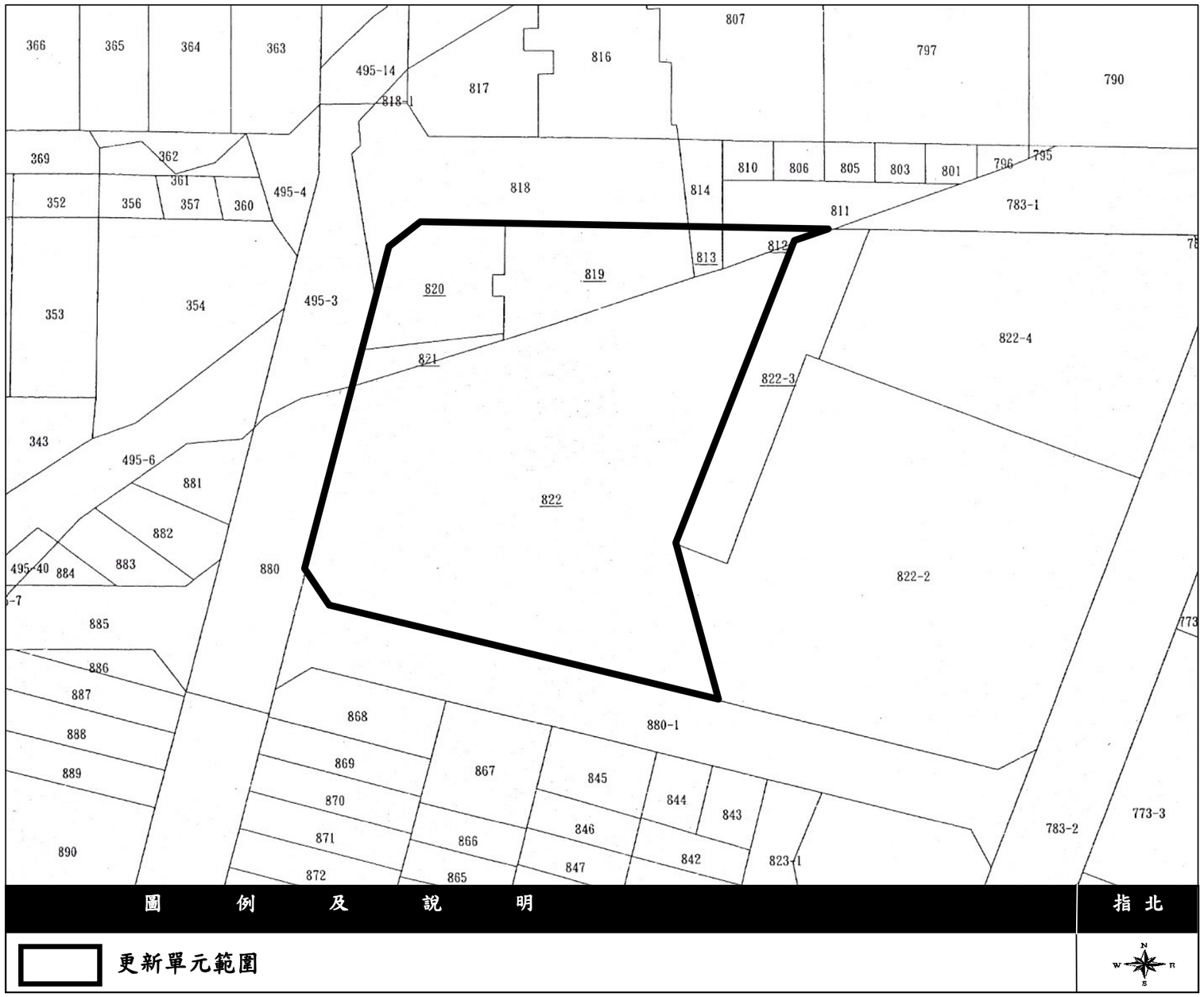


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖（S:1/500）

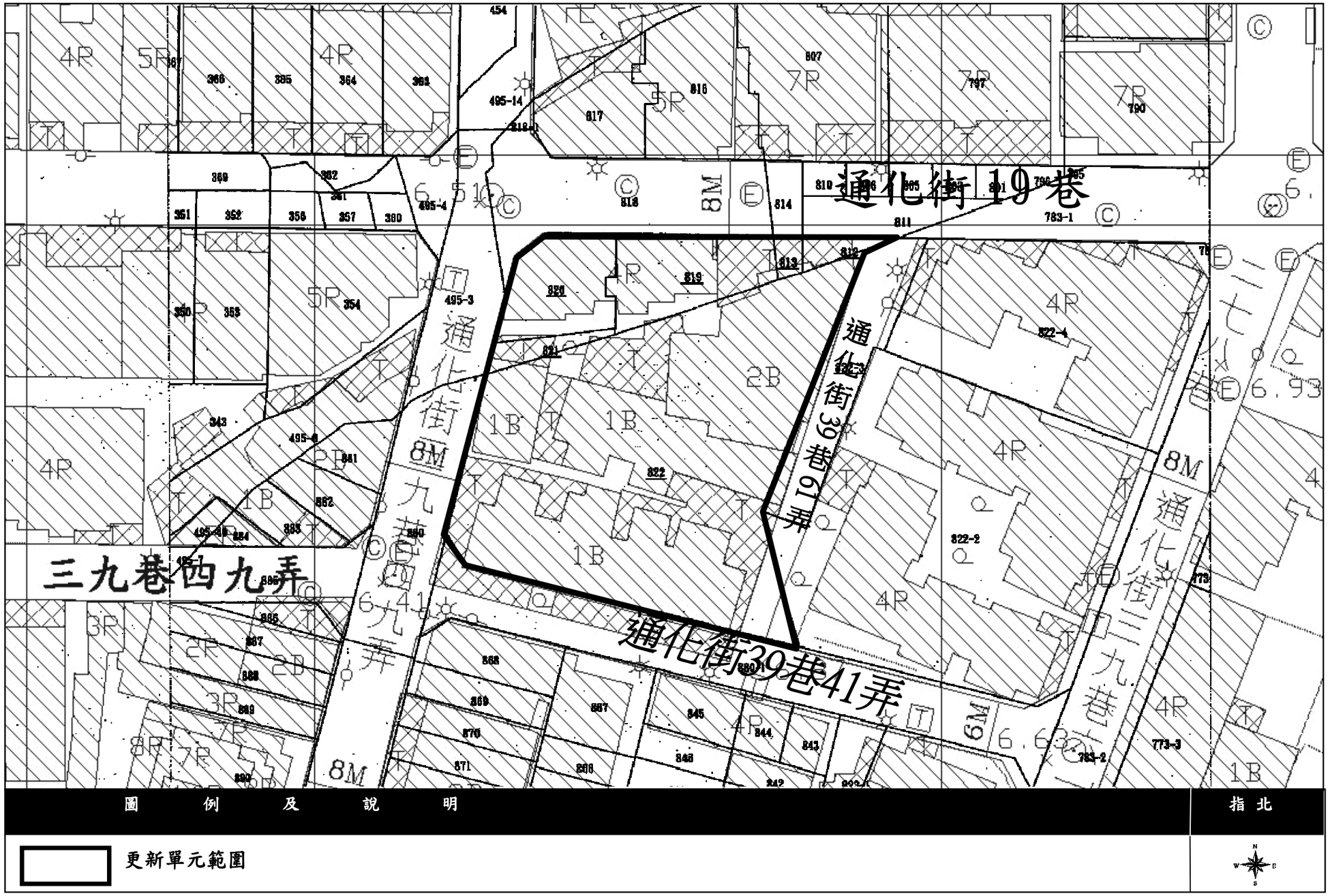


圖 2-3 更新單元地形套繪圖 （S:1/500）

參、實施者

■ 實施者名稱：富鉅鼎建設股份有限公司
代表人：洪村統
營業所所在地址：臺北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯絡電話：02-2547-2889
統一編號：80689297

■ 本案尚未確定受託機構，預計將委託國內銀行或行庫，辦理信託相關業務

肆、計畫目標

一、提高土地合理利用，維持都市安全

藉由都市更新辦理以消除現有土地低度使用與完善地解決公共設施不足問題及恢復充滿生機之都市機能，以促進區域土地發揮應有的功能，來達到土地合理利用的目標；並透過更新機會加強更新單元防救災空間，並依相關建築及消防法令規定重新檢討規劃設計，配置防救災綠帶、避難廣場與指揮中心，俾利未來更新單元防救災空間之使用。

二、創造優質居住環境品質，誘發周圍環境改善

藉由辦理都市更新消除區內現有公共衛生、建物老舊等問題，以提供充足停車空間、採光通風良善的建物單元、綠意盎然的人行步道及融合區域都市景觀之煥然一新的集合住宅，透過土地與建物使用的重新調整來確實提供優質居住環境品質。

三、重塑建物外觀及開放空間進而改善都市景觀

現有建物皆為 24 年以上之鋼筋混凝土造 4 層樓老舊建物，土地使用度低，因缺乏整體規劃而顯得淩亂，應積極創造協調之都市景觀。因此，本案期藉由都市更新的推動辦理，以新的現代建築取代原有的老舊窳陋建物，並透過建築景觀的設計調和都市景觀，提昇區域整體都市景觀與機能。

四、塑造新的空間形式以符合當地區位特性

透過更新計畫配合周邊區位發展，提供機能合理之住宅大樓，延續地方寧靜住宅之特色，並且改善並串連人行步道與騎樓空間，使人行與車行動線分離，提昇人車動線的安全性。

（三）公、私有土地分佈狀況

更新單元內共計臺北市大安區通化段一小段 812、813、819、820、821、822 地號等 6 筆土地，土地面積共計 1,386.00 平方公尺。

更新單元內 822 地號所有權人為中華民國（持分比例：1/1；管理者：臺北市政府警察局），面積為 1,080 平方公尺，佔本更新單元面積的 77.92%。（詳表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表，圖 5-1）

表 5-3 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬（管理機關）		土地面積（m²）	面積比例（%）	人數	人數比例（%）
公有土地	國有地	1,080.00	77.92	1	8.33%
私有土地		306.00	22.08	11	91.67%
合計		1,386.00	100.00%	12	100.00%
		所有權數人（人）		面積（m²）	
事業計畫法定同意比例門檻		土地	合法建物	土地面積	建物面積
		2/3（67%）	2/3（67%）	3/4（75%）	3/4（75%）

（四）同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案 99 年 6 月報核時同意參與事業計畫私有土地所有權人共計 8 人，同意比例 72.73%；同意面積為 246.50 平方公尺，同意比例 80.56%。同意參與事業計畫合法建物所有權人共計 7 人，同意比例 87.50%，同意面積為 563.54 平方公尺，同意比例為 86.89%。

統計至 102 年 5 月 1 日，僅有 812 地號(面積 19m²)所有權人王建隆、813（面積 11m²）地號所有權人陳錫柱尚未簽署同意書。

（詳表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表）

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（m²）	所有權人數(人)	面積（m²）	所有權人數(人)
全區總和（A=a+b）	1,386.00	12	648.56	8
公有（a）	1,080.00	1	0	0
私有（b=A-a）	306.00	11	648.56	8
排除總數（c）	0	0	0	0
計算總和（B=b-c）	306.00	11	648.56	8
同意數（C）	246.50	8	563.54	7
同意比例(%)(C/B)	80.56%	72.73%	86.89%	87.50%

99 年 6 月報核時同意比例

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（m²）	所有權人數(人)	面積（m²）	所有權人數(人)
全區總和（A=a+b）	1,386.00	12	648.56	8
公有（a）	1,080.00	1	0	0
私有（b=A-a）	306.00	11	648.56	8
排除總數（c）	0	0	0	0
計算總和（B=b-c）	306.00	11	648.56	8
同意數（C）	276.00	9	648.56	8
同意比例(%)(C/B)	90.20%	81.82%	100.00%	100.00%

目前事業計畫同意比例(統計至:102 年 5 月 1 日)

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

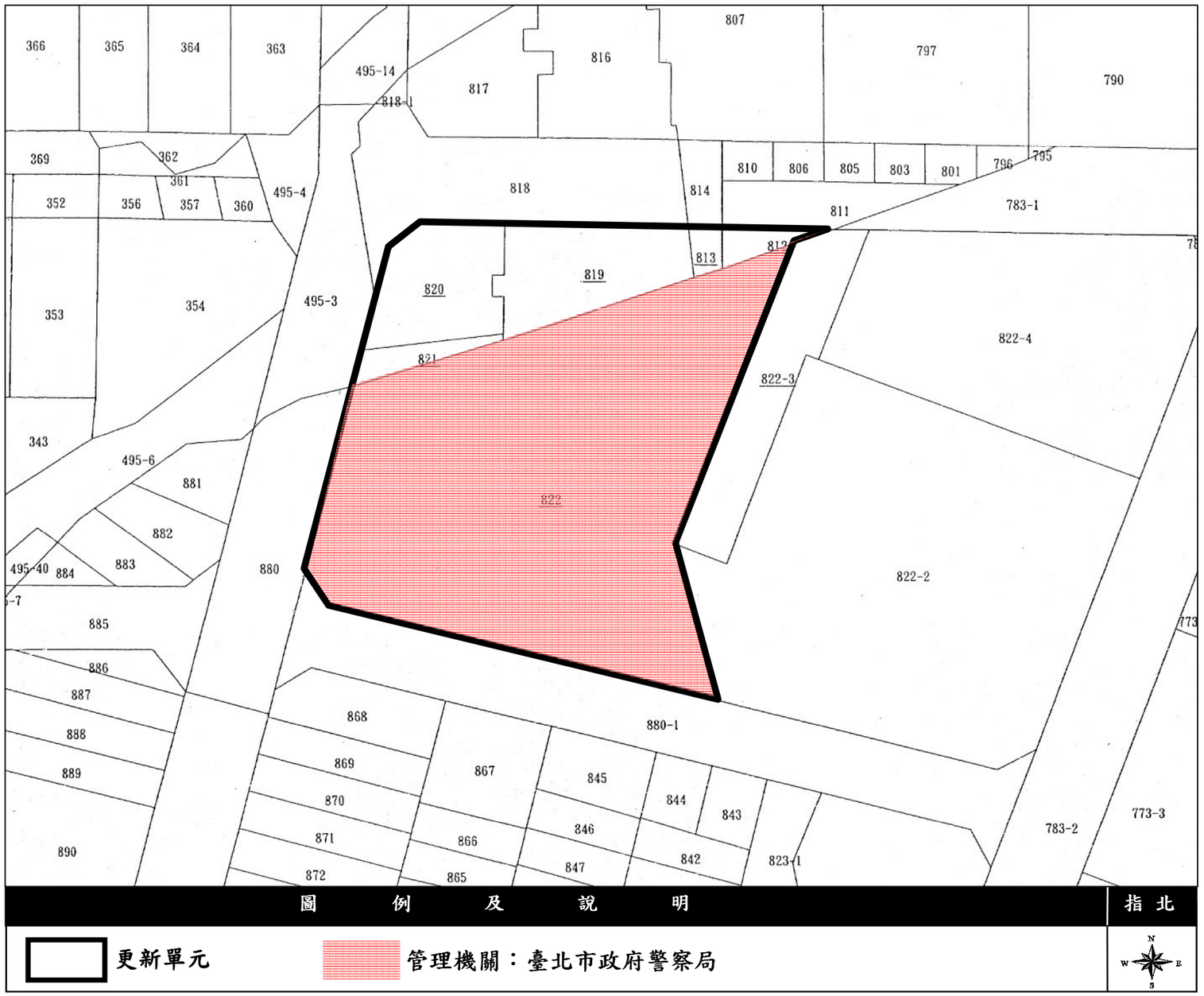


圖 5-1 更新單元公私有土地分佈圖 （S:1/500）

二、土地使用及建築物現況

（一）土地使用現況

本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，土地使用分區管制之建蔽率為 45%、容積率為 225%。更新單元附近土地使用主要以住宅區為主，臨光復南路、通化街、臨江路與信義路四段為商業區，鄰近已開闢之公共設施包含有公園用地(通化公園)、市場用地(坡心市場地下市場)與加油站用地(信義站)。

更新單元內現況土地使用以住宅使用為主，本更新單元內多屬老舊違章建築物，未能符合周邊發展及該土地使用之強度，另消防安全及公共衛生造成人民安全問題(更新單元內計 19 棟建築物，其中屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數為 12 棟)，目前現況周邊道路狹小且皆為單行道，造成路邊停車與車行動線不通暢。現況建蔽率為 62.71%，現況容積率為 46.79%。（詳圖 5-2 更新單元建築套繪圖、圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖、圖 5-4 更新單元現況照片）

（二）合法建築物現況

本都市更新單元計畫範圍內共計有 19 棟建築物，興建年期皆逾 30 年以上老舊建築物，其中 2 棟為合法建物面積合計有 648.56 平方公尺，皆為四層樓建築，構造為鋼筋混凝土造，現況做住宅使用。

更新單元合法建物：通化街 19 巷 28 號、通化街 19 巷 28 號 3 樓、通化街 19 巷 28 號 2 樓、通化街 19 巷 28 號 4 樓、通化街 19 巷 30 號、通化街 19 巷 30 號 2 樓、通化街 19 巷 30 號 3 樓、通化街 19 巷 30 號 4 樓，構造為鋼筋混凝土造。(詳圖 5-5 合法建物分布位置示意圖)(詳表 5-6 更新單元公共設施示意圖）

（三）其他土地改良物

經現場勘查 812、813、821 與 822 地號所坐落之建築物均無建物登記謄本資料，目前為違章建築共計 17 棟。(詳表 5-5 違章建築一覽表)(詳表 5-6 更新單元建物綜覽表)(附錄十六、十七）現場勘查另有 4 棟建築物之門牌編釘情形係為「查無編釘」，部分現況並無人居住，其餘建物現況均為住宅使用。

本案國有警察局經管之臺北市大安區大安段一小段 822 地號土地登記謄本，均未有登載坐落建築物建號等相關資料，市府建管處核發之建築物建物套繪圖亦未登載相關執照資料。實施者複於 100 年 7 月 5 日及 25 日發文大安區戶政事務所，函詢門牌編錠情形。大安戶政事務所以北市安戶資第 10030757200 號及北市安戶資第 10030851900 號回覆，得知為民國 47 年及 58 年間初編。

（四）占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元內並無完全佔用他人土地之違章建築戶。

更新單元內通化街 19 巷 30-1 號之土地改良物部分占用 822 及 822-3 地號。坐落 822 地號之通化街 19 巷 30 之 1 號後棟、通化街 39 巷 49 弄 42 號及通化街 39 巷 49 弄 39 號部分占用 822-3 地號。坐落 822 地號之通化街 39 巷 49 弄 39 號、41 號、43 號、45 號、47 號、49 號、51 號及 53 號占用南側道路用地 880-1 地號。(詳表 5-6 更新單元建物綜覽表)

除臺北市通化街 19 巷 30 之 1 號為主地所有權人所有外，經實施者與管理機關臺北市警察局溝通，822 地號臺北市警察局經管資料為:建物 7 戶為警察局眷屬宿舍，2 戶為警察局職務宿舍，3 戶為消防局眷舍，4 戶為空屋或無主屋。

表 5-5 違章建築一覽表

編號	門牌地址	樓層	構造別	總樓地板面積	座落地號	門牌編釘	所有權人
1	臺北市通化街 19 巷 30 之 1 號	1	磚造	78.98	812、813、822-3	查無門牌編釘	陳錫柱/王建隆
2	臺北市通化街 19 巷 30 之 1 號後棟	2	磚造	346.91	822、822-3	查無門牌編釘	（空屋/無主屋）
		2	鐵皮屋	134.94	822		
3	臺北市通化街 39 巷 49 弄臨 34 號	2	磚造	34.52	821、822	45/4/9 初編	（空屋/無主屋）
		1	鐵皮屋	8.23	821、822		
4	臺北市通化街 39 巷 49 弄 34 之 1 號	1	磚造	28.67	821	查無門牌編釘	（空屋/無主屋）
		1	鐵皮屋	12.79	821、822		
5	臺北市通化街 39 巷 49 弄 36 號	1	磚造	44.42	822	58/4/15 初編	臺北市消防局
		1	鐵皮屋	38.66	821、822		
6	臺北市通化街 39 巷 49 弄 38 號	1	磚造	45.32	822	58/4/15 初編	臺北市消防局
		1	鐵皮屋	42.29	822		
7	臺北市通化街 39 巷 49 弄 40 號	1	磚造	45.98	822	58/4/15 初編	臺北市消防局
8	臺北市通化街 39 巷 49 弄 42 號	1	磚造	45.63	822、822-3	58/4/15 初編	臺北市警察局
9	臺北市通化街 39 巷 49 弄 39 號後棟	1	鐵皮屋	31.61	822、822-3	查無門牌編釘	（空屋/無主屋）
10	臺北市通化街 39 巷 49 弄 39 號	1	磚造	36.13	822	47/4/9 初編	臺北市警察局
		1	鐵皮屋	44.60	822、822-2、822-3、880-1		
11	臺北市通化街 39 巷 49 弄 41 號	1	磚造	36.82	822	47/4/9 初編	臺北市警察局
		1	鐵皮屋	12.09	822、880-1		
12	臺北市通化街 39 巷 49 弄 43 號	1	磚造	36.50	822	47/4/9 初編	臺北市警察局
		1	鐵皮屋	11.23	822、880-1		

編號	門牌地址	樓層	構造別	總樓地板面積	座落地號	門牌編釘	所有權人
13	臺北市通化街 39 巷 49 弄 45 號	1	磚造	39.19	822	47/4/9 初編	臺北市警察局
		1	鐵皮屋	22.77	822、880-1		
14	臺北市通化街 39 巷 49 弄 47 號	1	磚造	36.65	822	47/4/9 初編	臺北市警察局
		1	鐵皮屋	12.65	822、880-1		
15	臺北市通化街 39 巷 49 弄 49 號	1	磚造	36.53	822	47/4/9 初編	臺北市警察局
		1	鐵皮屋	19.31	822、880-1		
16	臺北市通化街 39 巷 49 弄 51 號	1	磚造	38.07	822	47/4/9 初編	臺北市警察局
		1	2F 鐵皮屋	5.51	822		
		1	1F 鐵皮屋	6.27	822、880-1		
17	臺北市通化街 39 巷 49 弄 53 號	1	磚造	36.97	822	47/4/9 初編	臺北市警察局
		1	鐵皮屋	35.28	822、880-1		
小計				**1405.52**			

註 本表公展版本部分內容誤植，於幹事會後釐清相關資料。

表 5-6 更新單元建物綜覽表

類別	編號	門牌地址	構造別	總樓地板面積	座落地號	門牌編釘
合法建物	1	通化街 19 巷 28 號	鋼筋混凝土造	85.02	820	64/12/22 初編
		通化街 19 巷 28 號 2 樓	鋼筋混凝土造	85.02	820	64/12/22 初編
		通化街 19 巷 28 號 3 樓	鋼筋混凝土造	85.02	820	64/12/22 初編
		通化街 19 巷 28 號 4 樓	鋼筋混凝土造	85.02	820	64/12/22 初編
	2	通化街 19 巷 30 號	鋼筋混凝土造	77.12	819	64/12/22 初編
		通化街 19 巷 30 號 2 樓	鋼筋混凝土造	77.12	819	64/12/22 初編
		通化街 19 巷 30 號 3 樓	鋼筋混凝土造	77.12	819	64/12/22 初編
		通化街 19 巷 30 號 4 樓	鋼筋混凝土造	77.12	819	64/12/22 初編
	小計			648.56		

類別	編號	門牌地址	構造別	總樓地板面積	座落地號	門牌編釘
違章建物	3	臺北市通化街 19 巷 30 之 1 號	磚造	78.98	812、813、822-3	查無門牌編釘
	4	臺北市通化街 19 巷 30 之 1 號後棟	磚造	346.91	822、822-3	查無門牌編釘
			鐵皮屋	134.94	822	
	5	臺北市通化街 39 巷 49 弄臨 34 號	磚造	34.52	821、822	45/4/9 初編
			鐵皮屋	8.23	821、822	

類別	編號	門牌地址	構造別	總樓地板面積	座落地號	門牌編釘
違章建物	6	臺北市通化街 39 巷 49 弄 34 之 1 號	磚造	28.67	821	查無門牌編釘
			鐵皮屋	12.79	821、822	
	7	臺北市通化街 39 巷 49 弄 36 號	磚造	44.42	822	58/4/15 初編
			鐵皮屋	38.66	821、822	
	8	臺北市通化街 39 巷 49 弄 38 號	磚造	45.32	822	58/4/15 初編
			鐵皮屋	42.29	822	
	9	臺北市通化街 39 巷 49 弄 40 號	磚造	45.98	822	58/4/15 初編
	10	臺北市通化街 39 巷 49 弄 42 號	磚造	45.63	822、822-3	58/4/15 初編
	11	臺北市通化街 39 巷 49 弄 39 號後棟	鐵皮屋	31.61	822、822-3	查無門牌編釘
	12	臺北市通化街 39 巷 49 弄 39 號	磚造	36.13	822	47/4/9 初編
			鐵皮屋	44.60	822、822-2、822-3、880-1	
	13	臺北市通化街 39 巷 49 弄 41 號	磚造	36.82	822	47/4/9 初編
			鐵皮屋	12.09	822、880-1	
	14	臺北市通化街 39 巷 49 弄 43 號	磚造	36.50	822	47/4/9 初編
			鐵皮屋	11.23	822、880-1	
	15	臺北市通化街 39 巷 49 弄 45 號	磚造	39.19	822	47/4/9 初編
			鐵皮屋	22.77	822、880-1	
	16	臺北市通化街 39 巷 49 弄 47 號	磚造	36.65	822	47/4/9 初編
			鐵皮屋	12.65	822、880-1	
	17	臺北市通化街 39 巷 49 弄 49 號	磚造	36.53	822	47/4/9 初編
			鐵皮屋	19.31	822、880-1	

類別	編號	門牌地址	構造別	總樓地板面積	座落地號	門牌編釘
違章建物	18	臺北市通化街 39 巷 49 弄 51 號	磚造	38.07	822	47/4/9 初編
			2F 鐵皮屋	5.51	822	
			1F 鐵皮屋	6.27	822、880-1	
	19	臺北市通化街 39 巷 49 弄 53 號	磚造	36.97	822	47/4/9 初編
			鐵皮屋	35.28	822、880-1	
	小計			1405.52		
類別	編號	門牌地址	構造別	總樓地板面積	座落地號	門牌編釘
占有他人						

註 本表公展版本部分內容誤植，於幹事會後釐清相關資料。

三、附近地區土地使用現況

更新單元周邊皆為住宅使用為主，除北側臨通化街 19 巷有 7R 建築物外，周邊多為 2R~4R 的建築物。更新單元東側鄰地之 12 棟 4 層樓建物，經 96 年 8 月 23 日及 11 月 10 日協調鄰地意願，因多數不同意參與，故未納入更新單元推動更新。

四、公共設施現況

本案更新單元附近公共設施分佈現況調查範圍以申請更新單元基地 500 公尺半徑距離範圍為主，調查時程至 98 年 9 月底為止，區內公共設施詳細說明如下：文教設施方面，有三興國小、東方工商；行政設施方面有臺北市政府警察局；運動遊憩設施方面，有中興公園、通化公園、敦安公園、第十五號公園（林森公園）、建成公園，生活設施十分完善；交通設施方面，有通化夜市停車場，鄰近捷運安和路站（未通車），聯外道路主要為信義路四段及光復南路，交通堪稱便利。（詳圖 5-6 更新單元公共設施示意圖）

圖 5-2 更新單元建築物套繪圖（S:1/500）（正本檢附於附件冊）

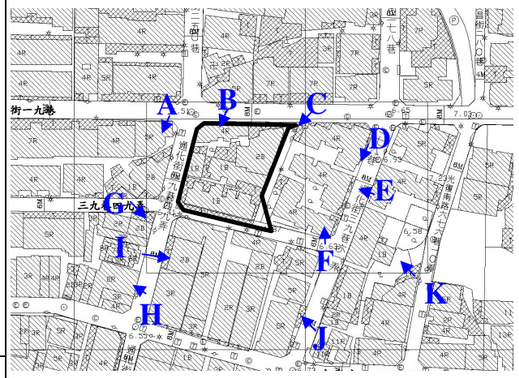
A

B

C

D

G



F

E

H

I

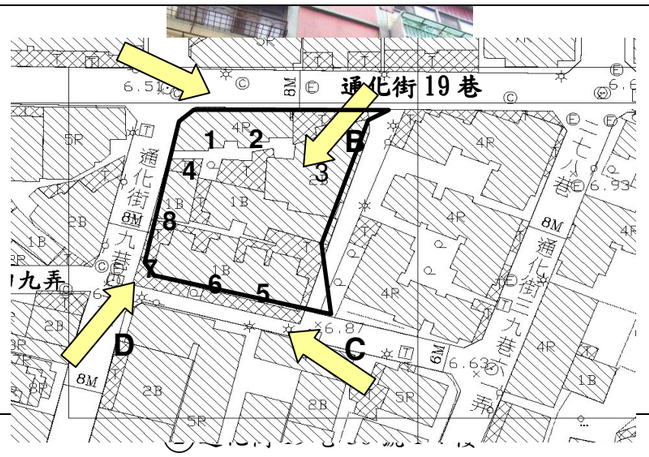
J

K

圖 5-3 更新單元周圍土地使用現況示意圖

A 通化街 19 巷

①通化街 19 巷 28 號 1-4 樓



②通化街 19 巷 30 號 1-4 樓

③通化街 19 巷 30 之 1 號

B 巷道

A

④通化街 39 巷 49 弄臨 34 號

⑦通化街 39 巷 49 弄 53 號

D 通化街 49 巷

⑥通化街 39 巷 49 弄 39 號

⑤通化街 39 巷 49 弄 41 號

C 巷道

圖 5-4 更新單元現況照片

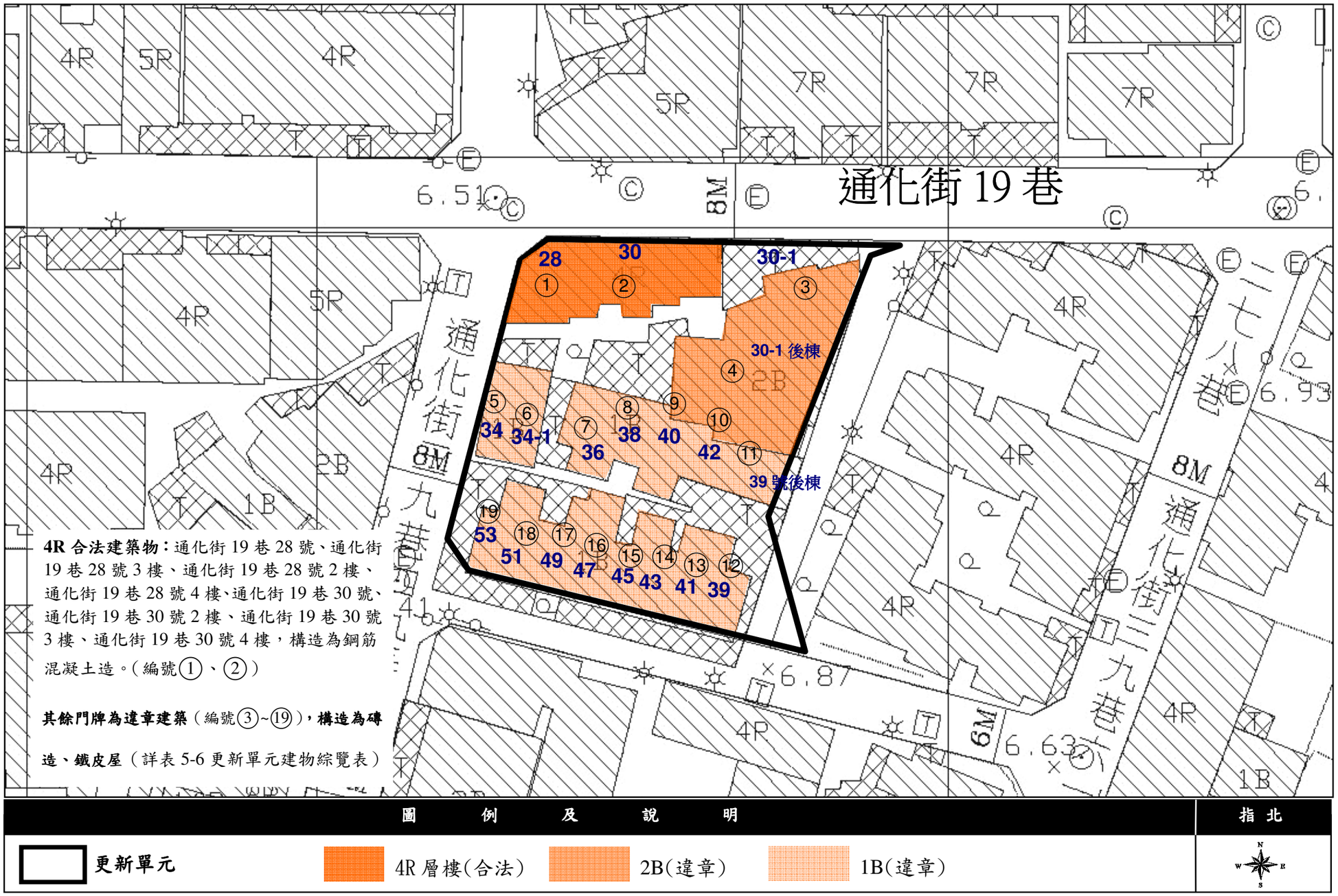


圖 5-5 合法建築物分布位置示意圖（S：1/500）

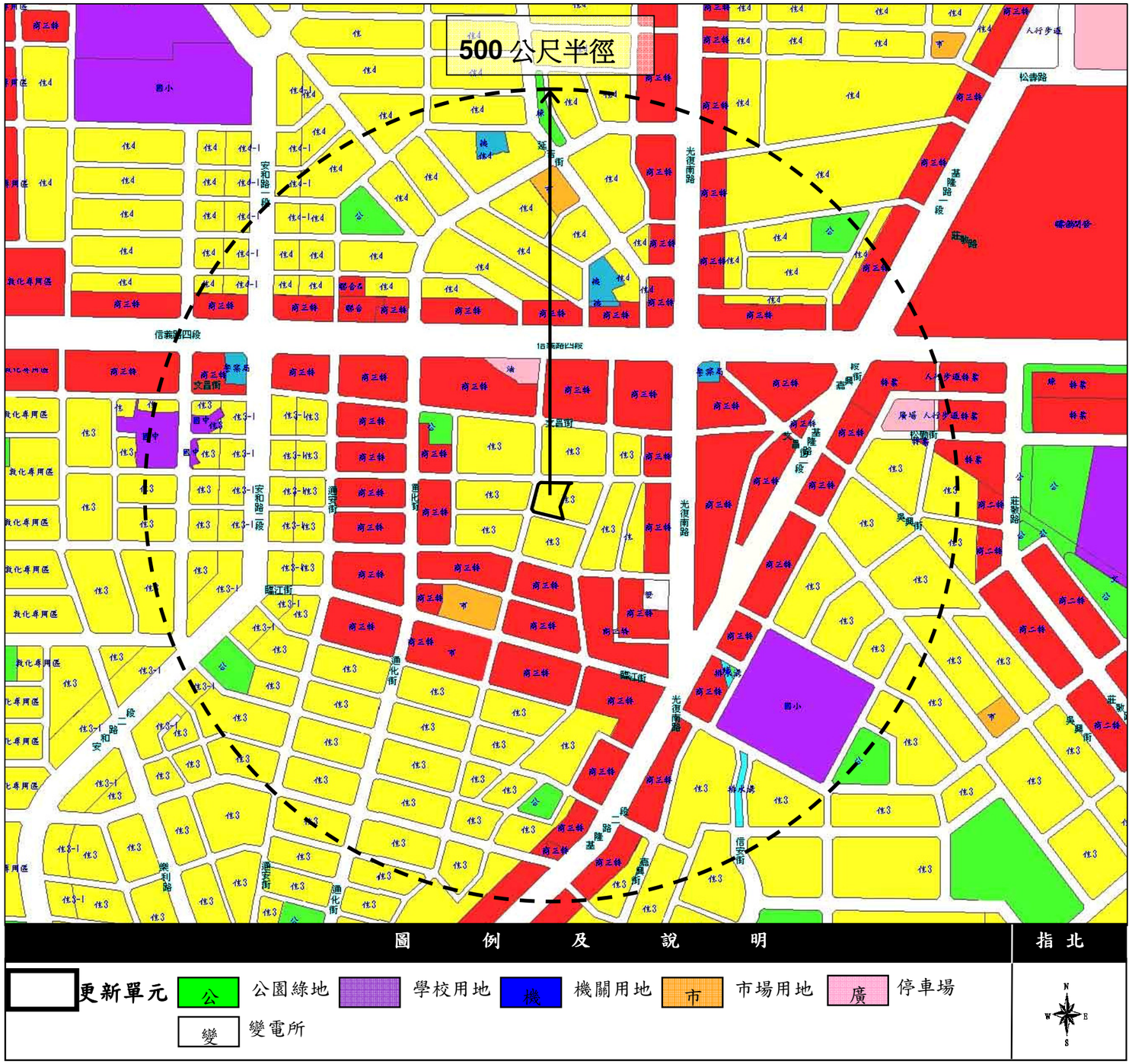


圖 5-6 更新單元公共設施示意圖

五、附近地區交通狀況

（一）道路系統現況（詳圖 5-7 更新單元周圍交通系統示意圖）

本更新單元主要道路為信義路四段(40 公尺)、光復南路(30 公尺)、安和路（30 公尺）、基隆路（30 公尺），次要道路為通化街（15 公尺）與通化街 19 巷(8 公尺)，更新單元周邊計畫道路為通化街 39 巷 49 弄(8 公尺）、通化街 39 巷 61 弄（8 公尺）。

（二）大眾運輸系統

1. 公車系統

本更新單元附近地區對外之公共汽車聯外運輸系統，其行駛路線大部分是以信義路為主。其區域運輸路線鄰近本更新單元之公車站有「通化街」、「文昌街口」、「信義通化街口」、「光復南路口」及「光復南路口」等 5 站。

2.捷運系統

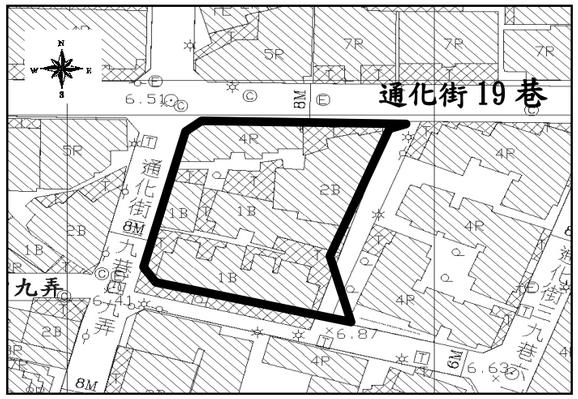
本更新單元鄰近之捷運系統路線為興建中的信義線，其中「安和站」距本更新單元約 400 公尺左右，為本更新單元聯外運輸系統之一。

3.人行步道系統

單元附近人行交通系統主要沿更新單元所在街廓之計畫道路。

表 5-7 公車站牌與公車系統表

編號	位置	站名	公車路線
1	信義路四段	信義通化街口	20、22、33、37、38、226、292、信義幹線、信義新幹線
2	光復南路	光復南路口	202、205、254、282、605、672
3	基隆路二段	三興國小	1、207、254、282、284、292、611、625、650、672、內科通勤專車 10、南軟專車(雙和)、南軟專車(中和)
4	通化街	通化街	292、555
5	安和路二段	文昌街口	235、555、662、663



圖例

- 更新單元
- 主要道路
- 捷運信義線
- 次要道路
- 公車站

圖 5-7 更新單元周邊交通系統示意圖

（三）停車空間現況

本基地周邊停車供需情形，根據臺北市政府停車管理處之「99 年度臺北市汽機車停車供需調查」與本計畫實際調查結果，基地所處地區呈現停車供給不足情況，主要因該區周邊多為舊式公寓型住宅，普遍缺乏自設停車空間，居民多以周邊巷道路邊停車，但因停車空間有限，故導致違規停車情況常發生。詳細停車現況說明如下：

1. 路邊停車管制情形

基地周邊主要道路信義路及光復南路路段皆劃設紅、黃線禁止停車標線管制，部分路段畫設汽、機車停車格位，且於基地周邊道路通化街 19 巷、通化街 19 巷 61 弄、通化街 39 巷 41 弄及通化街 39 巷 49 弄，路寬皆小於 8 公尺，且亦劃設紅線禁止停車標線管制

2. 路外停車設施

基地周邊路外開放公眾使用之停車場計 6 處，皆為民營停車場。

表 5-8 基地周邊路外停車場資訊

編號	名稱	汽車位數	型式	營運時間	收費方式	尖峰需求	使用率
1	太平洋商務中心台北會館	31	立體	07:00-23:00	臨停、月租	23	74%
2	禾典光復站停車場	5	平面	08:00-22:00	臨停	14	280%
3	愛馬屋世貿場停車場	58	立體	24 小時	臨停、月租	42	72%
4	長伸停車場	14	立體	07:00-23:00	臨停	9	64%
5	莎軒停車場	34	立體	08:00-18:00	臨停、月租	34	100%
6	TIMES 通化夜市停車場	16	平面	24 小時	臨停	12	75%

資料來源：本計畫整理分析。
註：使用率＞100%乃為停車場超收之故。

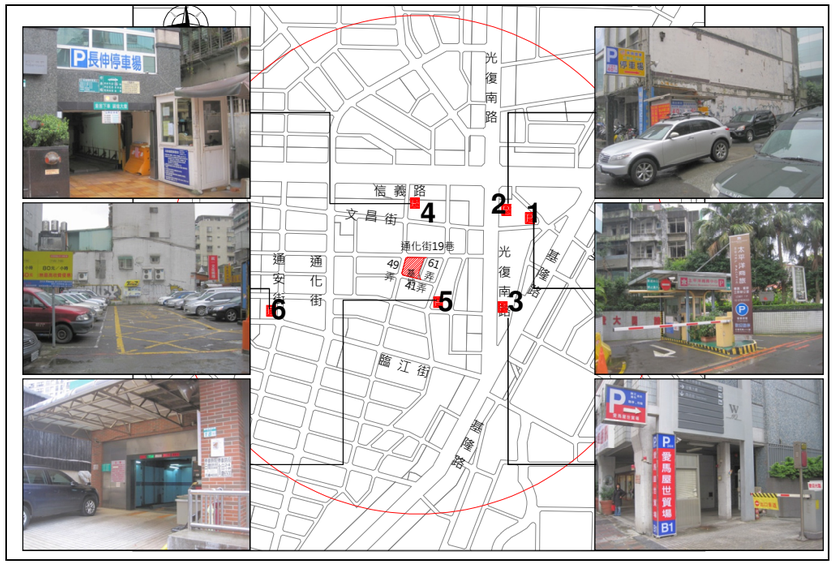


圖 5-8 基地周邊路外停車場位置示意圖

3. 停車供需調查

根據臺北市停車管理處「99 年度臺北市汽機車停車供需調查」報告之停車調查範圍，基地位於大安區第 63 分區，配合街廓特性檢討周邊 500 公尺範圍停車分區上包括第 59、62 及 64 分區。此外，為更瞭解周邊停車現況，本計畫另於民國 101 年 2 月 4 日（星期六）針對與基地相鄰之大安區第 59、62、63 及 64 分區進行停車供需調查，停車分區相對位置如圖 6 所示。

1. 停管處 99 年度調查資料

彙整前述停管處 99 年度調查報告結果如表 5-9、表 5-10 所示，各分區之需供比皆大於 1，且扣除建物之汽機車需供比更介於 2.97~5.56 間，汽車共短缺 546 席，機車共短缺 2,335 席。

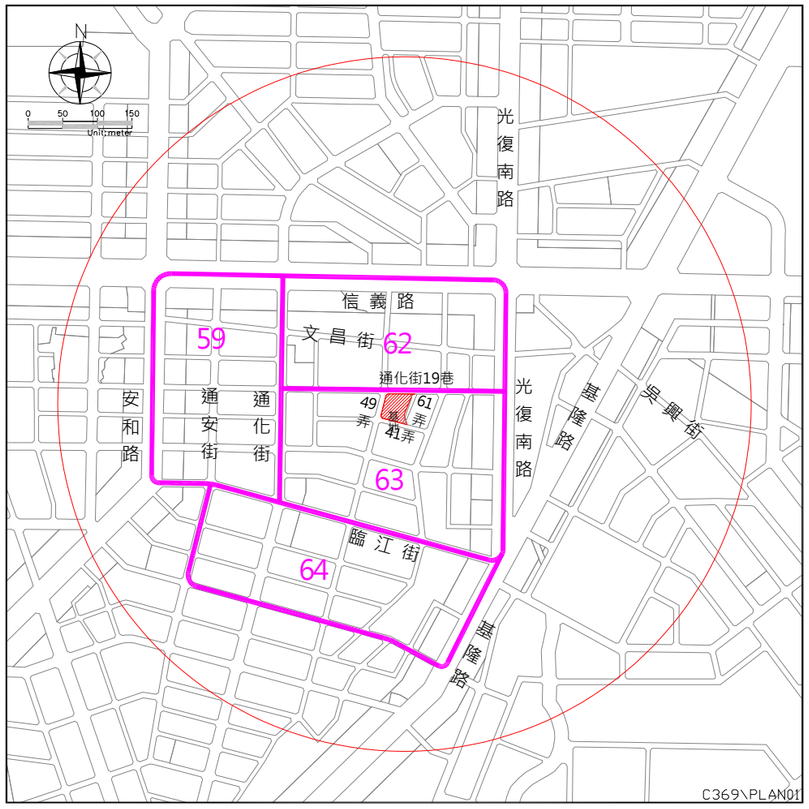


圖 5-9 停車供需調查分區示意圖

表 5-9 九十九年度停管處汽車停車供需調查資料

分區	分區 尖峰 小時	供給				需求					需供比	需供比 (扣除 建物 附設)	不足 車位數
		路邊	路外		合計	路邊		路外		合計			
			非建物 附設	建物 附設		合法	違規	非建物 附設	建物 附設				
59	19:00-20:00	10	17	354	381	32	97	15	289	433	1.14	5.33	117
62	19:00-20:00	34	27	190	251	62	102	17	137	318	1.27	2.97	120
63	18:00-19:00	32	34	309	375	90	111	28	257	486	1.30	3.47	163
64	20:00-21:00	32	0	135	167	95	83	0	112	290	1.74	5.56	146
合計		108	78	988	1,174	279	393	60	795	1,527	1.30	3.94	546

資料來源：依據「99 年度臺北市汽機車停車供需調查」臺北市停車場管理處。

表 5-10 九十九年度停管處機車停車供需調查資料

分區	分區 尖峰 小時	供給				需求					需供比	需供比 (扣除 建物 附設)	不足 車位數
		路邊	路外		合計	路邊		路外		合計			
			非建物 附設	建物 附設		合法	違規	非建物 附設	建物 附設				
59	12:00-13:00	426	0	0	426	606	361	0	0	967	2.27	2.27	541
62	10:00-11:00	193	0	20	213	330	445	0	15	790	3.71	4.02	582
63	19:00-20:00	313	0	443	756	527	272	0	361	1,160	1.53	2.55	486
64	20:00-21:00	311	0	65	376	698	339	0	217	1,254	3.34	3.33	726
合計		1,243	0	528	1,771	2,161	1,417	0	593	4,171	2.36	2.88	2,335

資料來源：依據「99 年度臺北市汽機車停車供需調查」臺北市停車場管理處。

2. 本計畫實際調查資料

本計畫另於民國 101 年 2 月 4 日(星期六，晴天)針對與基地相鄰之大安區第 59、62、63 及 64 分區進行停車供需補充調查，調查時段為 16-22 時，共 6 小時，並依據臺北市停管處汽車停車供給估算原則，7-8 公尺巷道可供單側停車，8 公尺巷道可供雙側停車估計小型車停車供給。

調查結果如表 5-11 及圖 5-10 所示，各分區之停車供需比介於 2.77~5.19 間，汽車共短缺 530 席車位。**顯示基地周邊停車供需狀況極為不平衡，確實有增設停獎車位之需求。**

表 5-11 基地周邊汽車停車供需調查結果彙整表

分區	分區 尖峰 小時	供給			需求				需供比	不足 車位數
		路邊	路外	合計	路邊		路外	合計		
					合法	違規				
59	20:00-21:00	10	17	27	40	86	12	138	5.11	111
62	20:00-21:00	34	27	61	52	98	19	169	2.77	108
63	20:00-21:00	32	34	66	99	110	34	243	3.68	177
64	21:00-22:00	32	0	32	89	77	0	166	5.19	134
合計		108	78	186	280	371	65	716	3.85	530

資料來源：本計畫調查。

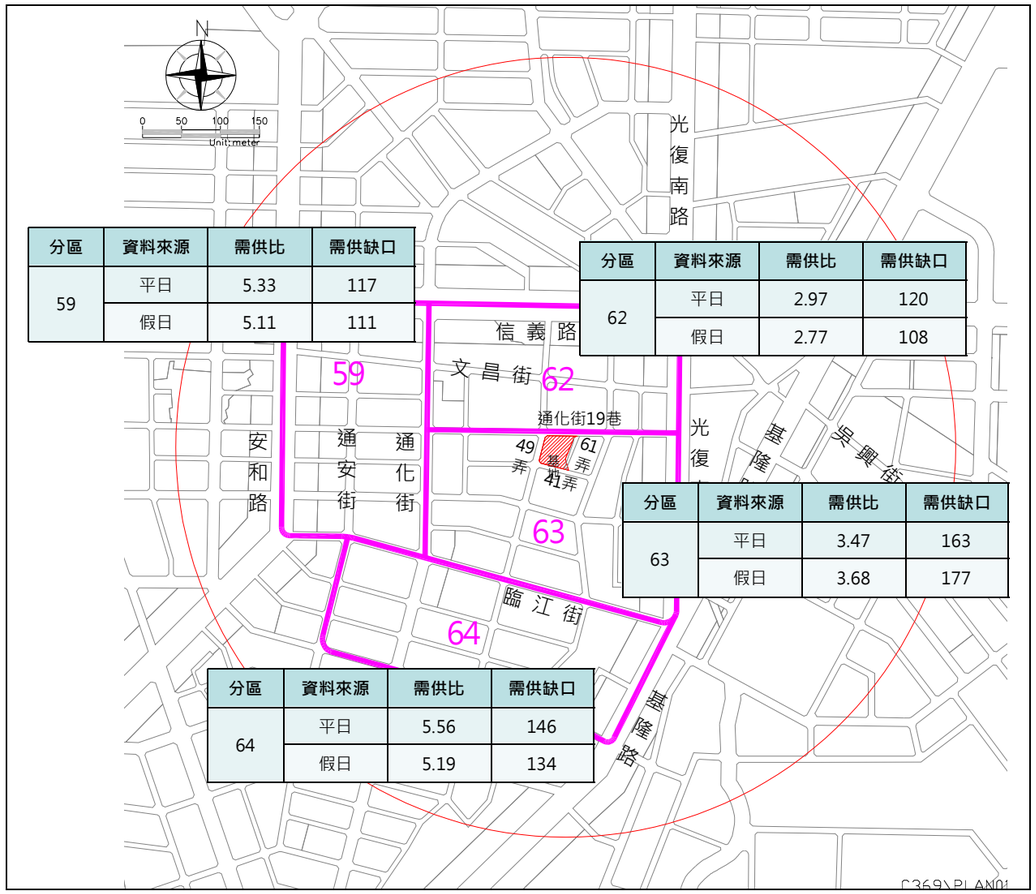


圖 5-10 尖峰小時停車供需現況圖

3. 停車現況檢討

基地周邊停車現況如圖 5-10 所示，檢討說明如下：

(1) 基地周邊老舊住宅社區缺乏停車設施

基地周邊屬高密度之住宅，多為四、五層之老舊公寓，由於興建年分較早，多未留設自用之停車場，且周邊提供月租之停車場僅 1 處，目前月租車位皆已停滿，現況住戶大部分都將車輛停放在巷道裡，停車秩序不佳。常見車輛停放於住家門口或車庫前，影響人車進出；巷道轉角 5 公尺紅線範圍也常見車輛違規停放，影響轉角視距；對於低於 8 公尺僅能單向停車的巷道，也常見雙側停車，使巷弄內車輛實際可通行寬度縮減。除人行空間明顯嚴重不足，亦造成巷道更為狹小不易會車，且部分防火巷道被車輛占用，不僅妨礙車輛通行，對緊急車輛(如消防車及救護車)通行亦造成影響，隱藏公共安全危機。

考量本案鄰近地區逐步進行都市更新開發，若能適度容納部分周邊巷弄停車需求，使附近巷弄可通行寬度增加，維護往來人、車通行安全，並可降低周邊巷道停車擁擠現象。

(2) 基地周邊車輛多為附近居民長期停放，周轉率偏低

根據停車調查與現場觀察，基地周邊停放車輛多屬長期停放，停車周轉率偏低，巷道內幾乎一位難求，常見緩步尋找車位之車輛，主要原因可能為周邊多舊式公寓型住宅，普遍缺乏停車空間，因此巷道兩側長期停滿附近居民車輛。

(3) 機車停車需求龐大，機車格位劃設不足，多佔用人行道、騎樓

基地周邊商業活動發達，有劃設機車格位之停車多已停滿，且平均一格機車格位停放大於一輛之機車。此外，機車違規停車狀況嚴重，機車多有占用人行道及騎樓之情形，顯示機車格位嚴重劃設不足。

4. 小結

(1) 周邊停車供給嚴重不足

無論是停管處 99 年調查資料或本計畫 101 年調查資料均顯示基地周邊確實有停車供給嚴重不足問題，基地所在分區之汽車需供比平假日分別為 3.43 及 3.68，各不足 163 及 177 席，易衍生如狹隘巷弄

內長期停滿附近居民車輛、排擠周邊巷道(縮減)行人通行空間、妨礙轉角處視距等交通問題。

(2) 大眾交通工具使用者之停車需求

本區周邊以舊式公寓型住宅為主，該類型住宅多無建築物附設停車空間。隨著臺北市大眾運輸系統越來越便利，基地前公車多可通達捷運站，使用大眾運輸上、下班通勤比例也漸高，然民眾於例假日出遊或返鄉仍有用車需求，故仍須尋求長租型車位停放未使用車輛，但由於基地周邊缺乏足夠之路外停車場，居民多習慣長期將車輛停放於巷弄兩側，導致周邊停車位周轉率低，因此基地周邊應需要增設路外停車空間，或依賴日後都市更新單元建案釋出多餘停車空間，將過多路外停車需求內部化，以減輕基地周邊停車供給負荷。

六、房地產市場調查

（一）不動產市場發展概況

1. 市場供給：

大安區因其擁有完善的生活設施，建商多以推出豪宅商品為主，另外於捷運沿線或明星學區周圍則有小套房之產品。土地方面，因土地供給有限，除有零星小面積之國有土地標售外，老舊房屋之改建則成為近年來建商取得土地之重要來源，並帶動中古公寓市場行情，總體來看，市場供給量平穩，成交行情也都在高檔水準。

2. 市場產品型態：

該區域主要幹道旁多為住宅華廈、大樓，巷弄內道路的建築物多為中古公寓、舊式大樓。目前預售屋、新成屋多為新式住宅大樓，並且具有規劃良善的公共設施及大廈管理，而產品以規劃為小套房、或 2~4 房之豪宅為主，例如：安和賞、璞石麗緻、世貿昇陽…等建案。

（二）不動產市場價格水準分析

更新單元附近之光復南路及通化街一帶，其周圍新成屋住宅大樓，平均價位水準大約在每坪 65~75 萬元上下，其差距係受到所處地

案名/基地坐落	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數（坪）	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價（萬元/坪）	停車位型態	停車位單價（萬元/個）	價格日期	資料來源
安和賞/通化街 184 號(新成屋)	住宅區	擬售價格	住宅	28~65	7/3	3	68	機械	180	99.05	東森房仲網
安和賞/通化街 184 號(新成屋)	住宅區	擬售價格	店面	40	7/3	3	95	機械	180~200	99.05	東森房仲網
大安區大安路一段 152~200 號	住宅區	成交價	住宅	24.6	12/4	2	80	機械	200	99.07	永慶成交資訊
璞石麗緻/光復南路 567 號（新成屋）	住宅區	成交價	住宅	13~28	18/6	1	69	平面	260	99.04	信義房仲網
世貿昇陽/光復南路 630 號（新成屋）	住宅區	成交價	住宅	25~80	14/5	2	76	平面	300	99.04	永慶房屋網
謙回（預售屋）	住宅區	預售價格	住宅	57~88	13/4	預售	85	-	-	99.08	住展雜誌（9909）

表 5-12 更新單元周邊房地產市場行情一覽表

理位置之效益、建築設計、產品類型、建材等級不同與建商知名度高低之影響，而使產品價格定價及成交價格有所不同。本單元地處臨江街夜市周圍，居住寧適性水準屬一般之下，且銷售面積每戶多在 35 坪上下。再者，且北側 50 公尺內設有神壇，此嫌惡亦造成房價影響。

圖 5-11 房地產市場案例分布圖

陸、細部計畫及其圖說

一、相關都市計畫

本更新單元最近一次相關之都市計畫為「修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」，其公告文號與相關本更新單元之計畫內容摘要，詳如下表。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	與本案有關之內容概要
修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」	81 年 11 月 24 日府工二字第 81079439 號公告	1.第三種住宅區：建蔽率百分之四十五，容積率百分之二二五(適用臺北市土地使用分區管制規則規定)。 2. 本計畫區道路截角除註明尺寸外，悉依本市道路截角標準表採直線辦理。

二、都市更新計畫書內容

<u>公告「劃定臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地為更新單元」都市更新計畫案，並自民國 97 年 10 月 3 日零時起生效。</u>

（一）計畫目標、策略與實質再發展

1.計畫目標

（1）改善居住品質，提供健康舒適之居住環境。

（2）建構完善之人行空間。

（3）健全消防設施，加強地區防災，創造安全住宅空間。

2.策略

（1）透過都市更新機制，建築符合地區發展及現代化居住機能之住宅。

（2）延續現有人行步道及騎樓空間，鋪設舒適無障礙設施，使人行與車行動線分離，提升人車動線的安全性。

（3）整體規劃停車空間，以解決當地停車需求。

（4）依建管及消防法令規定規劃設計，提升居住安全。

3.實質再發展

（1）發展定位：延續臨江夜市之特色商業，將低樓層整體規劃為店舖使用，符合本區應有都市定位，並延續鄰近人行空間。

（2）整體規劃構想：建築符合地區發展及現代化居住機能之建物；建築物造型及量體採分段式設計，底層以較大建築面積設計，創造穩定之視覺效果，中高層部分之建築量體以退縮設置為原則；本案未來規劃定位為住商混合大樓，一樓規劃為店舖使用，二樓以上為優質的住宅單元。

（3）人行空間構想：本更新單元延續通化街 19 巷與同巷 49 弄之人行空間，配合整體規劃設計串連人行動線，於基地沿街面均留設 2 公尺以上之人行步道，建置兼具安全與便利之行人空間，並協助開闢南側計畫道路之佔用部分。

（4）開放空間構想：配合周邊建築並結合植栽綠化，形塑協調之居住環境。

（5）停車空間構想：依地區環境及住戶需求，整體規劃地下停車空間，提供居住戶及附近商業地區民眾的停車需求。

（6）住宅安全構想：加強更新單元防救災空間，並依相關建築及消防法令規劃配置防救災設施。

（7）基地東側現有巷道仍保持原有寬度供通行及防災使用。

（二）防災救災計畫

1. 因應都市防災需求預計將於更新單元臨計畫道路均退縮 4 米以上人行步道（供公眾使用），使四周已開闢之計畫道路有效寬度均達

10M 以上，且留設消防救災設備空間 8m×20m，以因應消防車及雲梯車之救災操作。

2. 更新單元建物依最新消防、防災法令規劃設計興建，留設部分空間做為社區公眾使用空間，當災害發生時作為臨時防災救護中心及指揮所，供設置聯絡設備與其他地區交換通訊、集合、及臨時救護安置之使用空間。

（三）都市計畫審議委員會審議情形

本案經臺北市都市計畫委員會 97 年 8 月 19 日：照案通過。

三、土地使用說明

更新單元土地使用分區屬第三種住宅區，土地使用分區管制之建蔽率為 45%、容積率為 225%。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m²)	建蔽率（%）	建築面積（m²）	容積率（%）	法定容積（m²）
第三種住宅區	1,386.00	45%	615.00	225%	3,118.50
總計	1,386.00	45%	615.00	225%	3,118.50

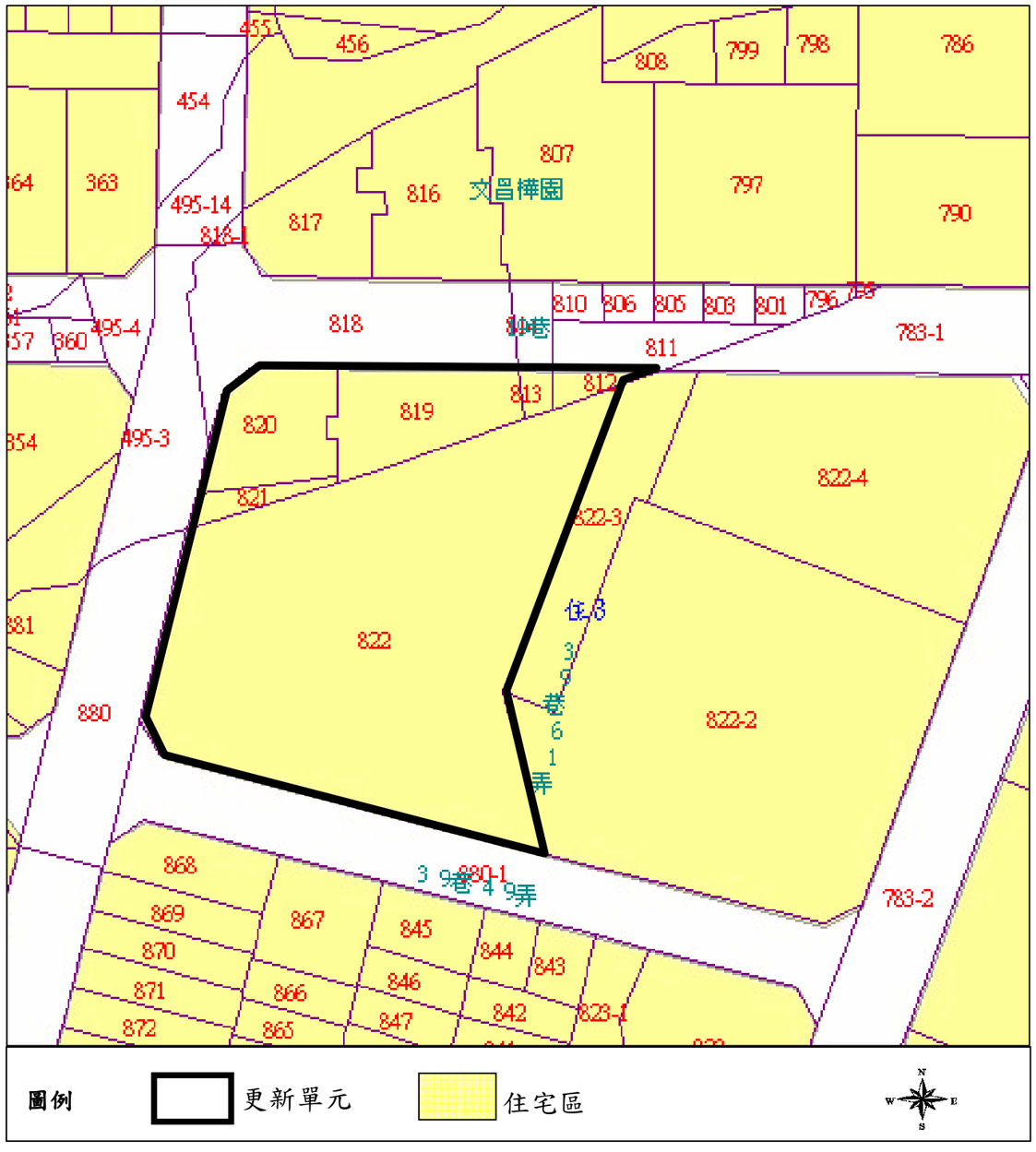


圖 6-1 土地使用分區圖（1:500）

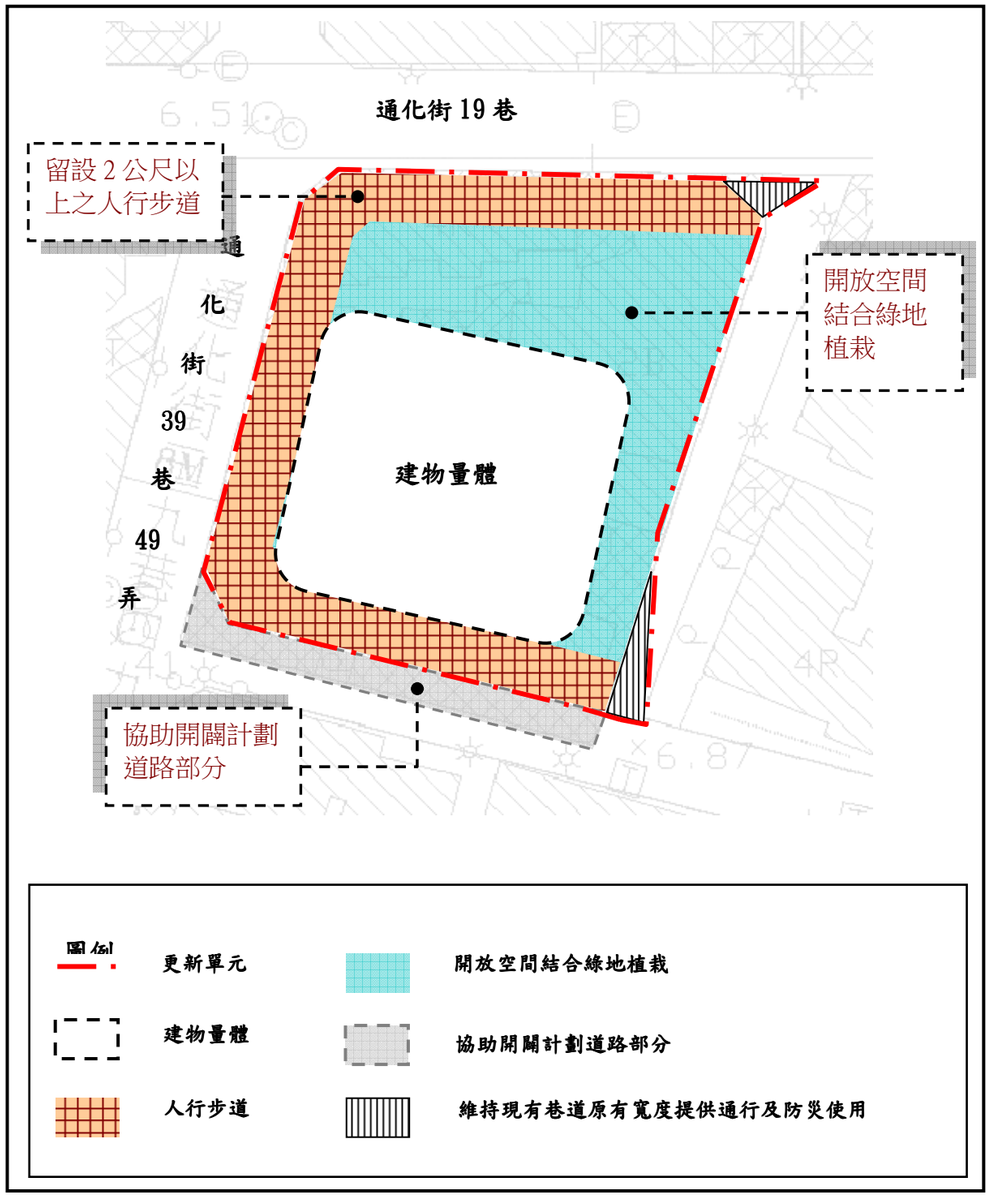


圖 6-2 更新單元構想示意圖

柒、處理方式及其區段劃分

本案以全部重建為處理方式，並擬以權利變換為實施方式進行，以落實都市更新事業之執行。（詳圖 7-1 更新單元區段劃圖）

捌、區域及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

更新單元東側有一現有巷道，本案預計將此現有巷道完整保留，並無廢止該現有巷道或改道之計畫。

本案更新單元南側 6m 計劃道路通化街 39 巷 49 弄（880-1 地號）範圍因有地上物阻礙通行且排水設施及道路側溝不完善。阻礙通行之地上物均屬 822 地號，臺北市政府警察局經管宿舍增建部分，將與坐落 822 地號之宿舍一併拆除。

實施者擬協助開闢更新單元南側 6m 計畫道路，並於兩側設置排水溝，另路面採用 20cm 厚 AC 及 30cm 厚碎石級配料方式施作，其設計內容應符合內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計標準」及「市區道路及附屬工程設計規範」之規定。鋪設面積 246.02㎡，排水溝長 80m，預估實施經費約為 1,306,662 元。

更新單元北側 8m 計畫道路通化街 19 巷兩側排水溝因現況溝蓋板已屬老舊，實施者擬一併予以更新俾利改善當地環境，另更新單元西側 8m 計畫道路通化街 39 巷 49 弄現況並無排水溝，實施者擬協助加設排水溝，相關圖說亦將提送水利處審查同意並確認土地所有權無虞後再行施作。預估施作面積 203.15㎡，經費約為 1,381,420 元

實施者擬於建築工程完工時將本案更新單元北側 8m 計畫道路通化街 19 巷及西側 8m 道路通化街 39 巷 49 弄之 AC 路面以銑鋪 10 公分 AC 方式予以重新鋪設，俾利美化當地環境及提升生活品質。預估鋪設面積 907.55㎡實施經費約為 816,795 元。以上協助改善周邊環計設施費用，共計 3,504,877 元。

另東側通化街 39 巷 61 弄仍保持現況通行。（詳圖 8-1 更新單元周邊公共設施興修改善圖）

表 8-1 更新單元周邊公共設施改善費用一覽表

台北市大安區通化段一小段812地號等6筆									
項目		數量		單價		小計		備註	
一. 南側6M計畫道路									
道路	鋪設20cm厚AC	246.02	㎡	1650	元	405,933	元		
	30cm厚碎石級配料	246.02	㎡	550	元	135,311	元		
	整理（路床.路基.案土）	246.02	㎡	900	元	221,418	元		
排水溝	寬40cm深60cm 80cm含水溝蓋	80	m	6800	元	544,000	元		
合計		1,306,662					元		
二. 北側8M計畫道路及西側8M計畫道路									
排水溝	寬40cm深60cm 80cm含水溝蓋	203.15	m	6800	元	1,381,420	元		
合計		1,381,420					元		
三. 北側8M計畫道路及西側8M計畫道路									
路面	鋪設10cm厚AC	907.55	㎡	900	元	816,795	元		
合計		816,795					元		
總合計		3,504,877					元		

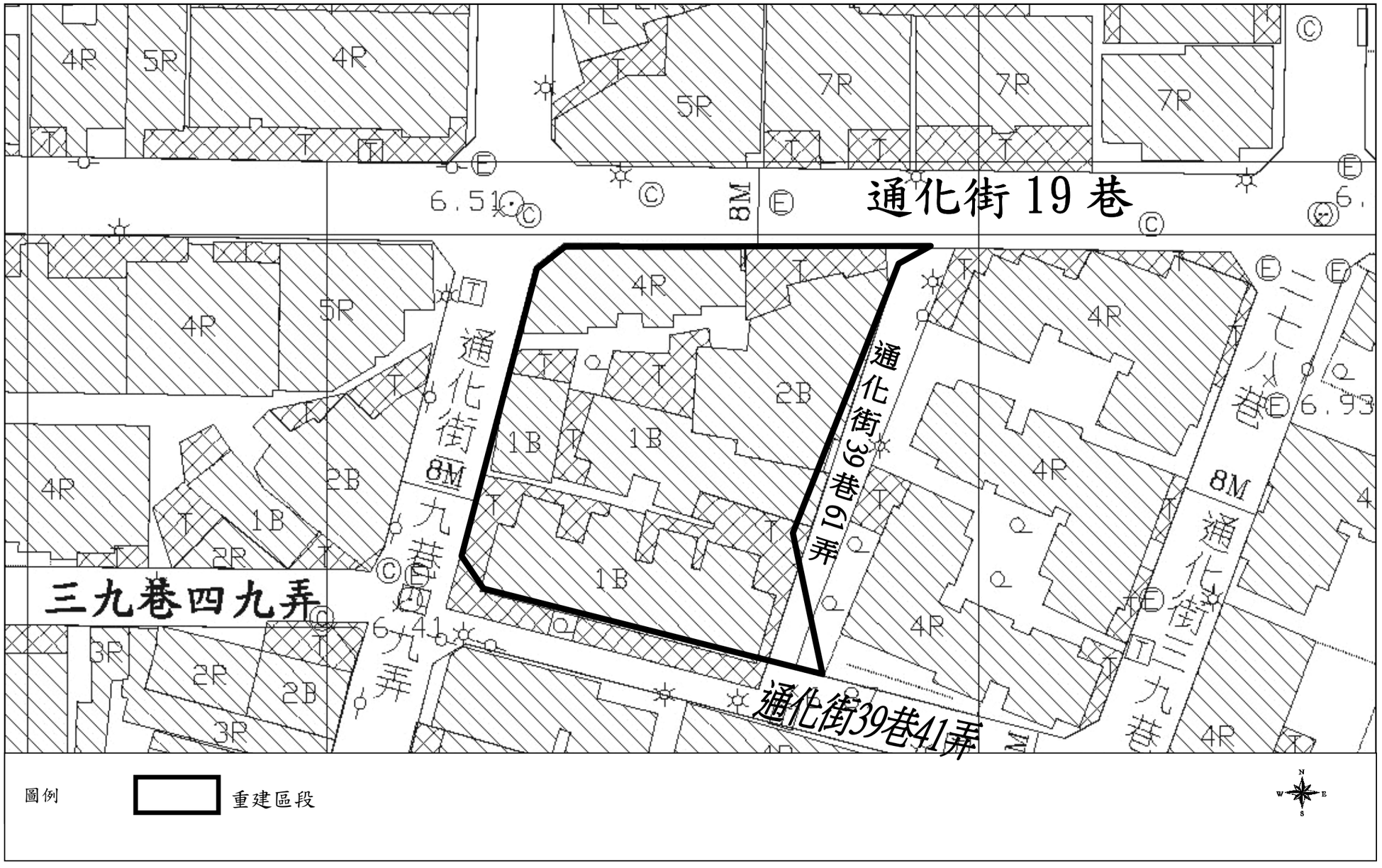


圖 7-1 更新單元區段劃分圖（S：1/500）

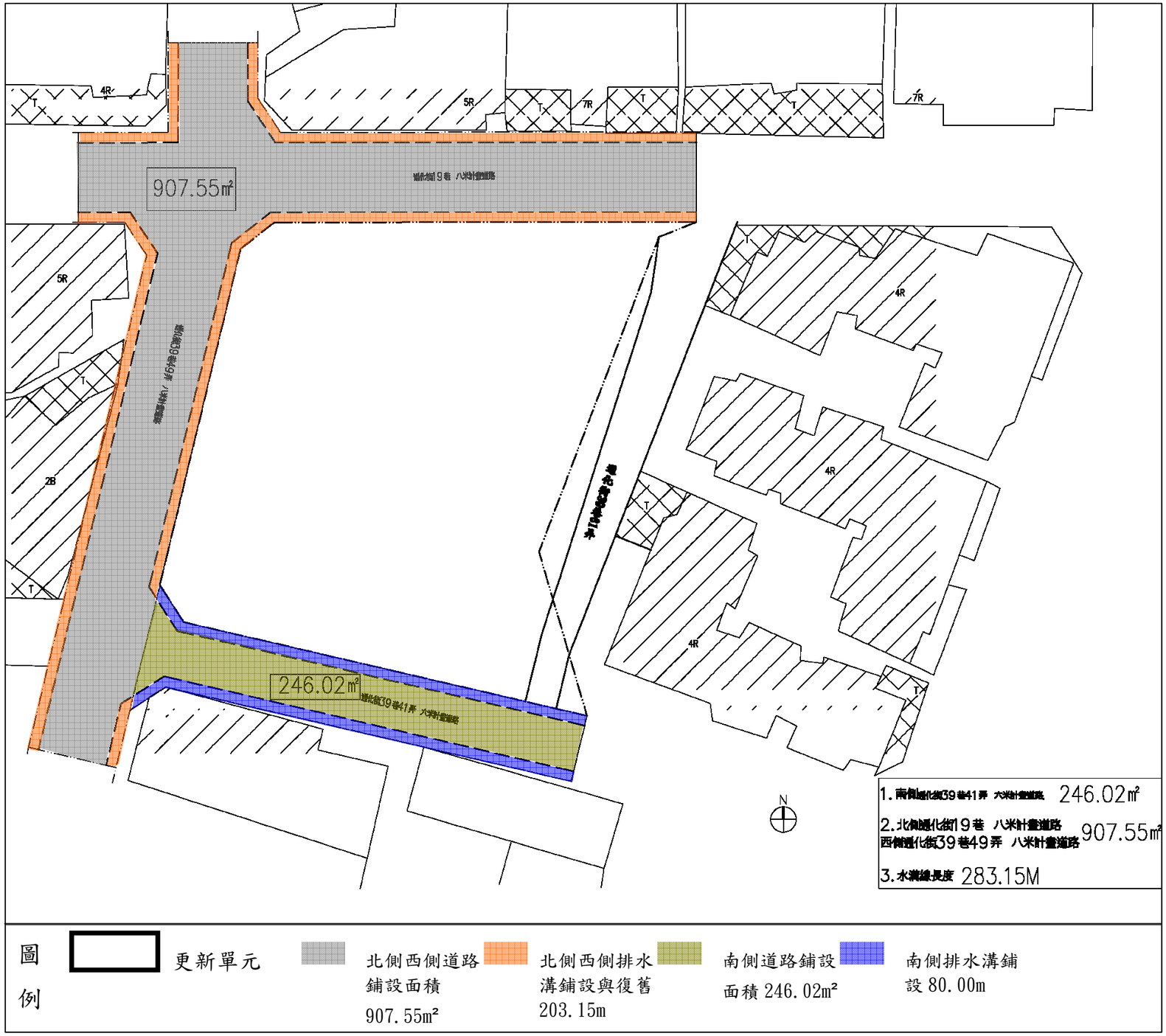


圖 8-1 更新單元周邊公共設施改善圖 S:1/400

玖、整建或維護計畫

本更新單元內全為重建區段，無整建或維護區段。

拾、重建區段之土地使用計畫

一、現有巷道廢止或改道構想

本更新單元內，無巷道廢止或改道計畫。

二、都市計畫土地使用強度

本更新單元總面積 1,386.00 平方公尺；土地使用分區為第三種住宅區，土地使用分區管制之建蔽率為 45%、容積率為 225%。

三、申請容積獎勵項目及額度

（一）法定容積

本單元範圍內 6 筆地號土地：

1,386.00×225%=3,118.50 平方公尺。

本建築基地之法定容積共 3,118.50 平方公尺。

（二）擬規劃申請之都市更新獎勵容積

依據「臺北市都市更新自治條例」與「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」（971105 修正）規定，本更新單元申請更新容積獎勵綜整如下。

1. △F3 時程獎勵：臺北市政府於 97 年 10 月 2 日公告本更新單元為都市更新地區，並自 97 年 10 月 3 日零時起生效。依據「臺北市都市更新自治條例」與「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」（971105 修正）第十九條規定，本案於更新單元公告後一年內申請實施更新，符合獎勵法定容積率 7%，面積為 218.30 平方公尺。

   △F3＝3,118.50×7%=218.30 平方公尺

2. △F5-1 與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計：

   本案建築物外觀以簡約歐式風格為設計主軸，打造典雅沉穩、俐落樸實的主體以及融合時尚線條風味，更配合鄰近環境造景，在現代與古典間取得平衡。因以爭取獎勵法定容積率 10%計算，面積為 311.85 平方公尺。

   △F5-1＝3,118.50×10%= 311.85 平方公尺

3. △F5-3 供人行走之地面道路或騎樓留設 4 公尺寬以上之人行步道，面積合計 500.81 平方公尺，核計獎勵法定容積之 16.06%。（參照圖 10-1 人行步道獎勵面積檢討圖）

   △F5-3=500.81÷3,118.50=16.06%

都市更新獎勵容積計為△F3+△F5

=218.30 m^2+（311.85 ㎡+500.81 m^2）=1030.96m^2。

（三）擬規劃申請之增設公用停車空間容積獎勵

本案除設置 53 席小汽車停車位（法停）外，另依「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」擬增設 41 席小汽車停車位（增設公用停車空間容積獎勵），並擬據法申請增設公用停車空間容積獎勵共 615.00 平方公尺。

增設公用停車空間容積獎勵為 615÷3,118.50x100%=19.72 %

（四）結論：

1. 法定容積為 3,118.50 ㎡。
2. 獎勵容積為都市更新容積獎勵+增設公用停車空間容積獎勵

   =1030.96 ㎡+615.00 ㎡

   = 1,645.96 ㎡。

允建總容積＝法定容積+獎勵容積＝3,118.50 ㎡+1,645.96 ㎡＝4,764.46 ㎡

表 10-1 容積獎勵試算表（獎勵面積與基準容積比率四捨五入至小數點後兩位）

申請容積獎勵項目	獎勵面積（m²）	基準容積比率（%）
△F1 以原容積高於法定容積	0	0.00
△F2 更新後分配樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	0	0.00
△F3 更新時程獎勵	**218.30**	**7.00%**
△F4 考量地區環境狀況	0	0.00%
△F4-1 捐贈公益設施	0	0.00%
△F4-2 協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費	0	0.00%
△F4-3 協助附近市有建築進行整建及維護事業所需經費	0	0.00%
△F4 小計	**0**	**0.00%**
△F5 更新地區規劃設計獎勵		
△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和	311.85	10.00%
△F5-2 開放空間廣場	0	0.00%
△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	500.81	16.06%
△F5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	0	0.00%
△F5-5 更新單元規模	0	0.00%
△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	0	0.00%
△F5 小計	**812.66**	**26.06%**
△F6 處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵	0	0.00%
更新容積獎勵合計	**1030.96**	**33.06%**
其他獎勵容積		
增設公用停車空間容積獎勵	615.00	**19.72%**
申請容積獎勵總計	**1,645.96**	**52.78%**

四、申請容積獎勵後土地使用強度

本更新單元總面積 1,386.00 平方公尺；土地使用分區為第三種住宅區，土地使用分區管制之建蔽率為 45%、容積率為 225%。

（一）獎勵後容積

本更新單元獎勵容積為都市更新容積獎勵與增設公用停車空間獎勵，合計 1,645.96 平方公尺。獎勵後總允建建築容積為 4,764.48 平方公尺，容積率為 343.76%。

（二）計畫容納人口數

1. 興建戶數：規劃 32 戶住宅、3 戶店鋪與 7 戶警察宿舍(每戶含 10 單元)，因本案商業使用為小型社區沿街式店鋪，量體有限，故併入住宅以總戶數 42 戶(住宅 35 戶、警察宿舍 7 戶)（1~14 層樓）。

2. 計畫容納人口：根據大安區戶政事務所網站民國 100 年 12 月統計資料，大安區共計有 118,069 戶，合計 313,846 人，平均每戶 2.7 人，基地所在之通化里則為 2,507 戶，合計 6,358 人，平均每戶 2.5 人，因此以每戶 3 人預估基地 35 戶住宅未來進駐 105 人。警察宿舍共 7 戶 70 單元，以每單元 1 人預估未來進駐 70 人。故本基地未來合計進駐 175 人。

五、建築興建計畫

本更新單元建築規劃為地面 14 層，地下 4 層之鋼筋混凝土造建築物。總容積樓地板面積為 4,764.46 平方公尺，總樓地板面積為 10,376.31 平方公尺。建築量體為 14 層一幢(一棟)之配置，構想構想以增加人行可及性，塑造更新單元與周邊環境良性互動，車行動線以擾動最小化為規劃原則。停車空間規劃，共有法定汽車停車位 53 部，獎勵汽車位 41 部，法定機車停車位 53 部，獎勵機車位 21 部，自設機車位 4 部。

（一）沿街退縮四米至六米人行步道，保留建築物與周邊道路之都市尺度，並創造良好的人車分道空間型態。

（二）本案因應基地，建築物採取一幢(一棟)之配置，塑造出面寬達一百米以上之沿街步道空間。

（三）建築物一棟皆為三面採光，塑造出良好之通風採光之物理環境。

（四）各戶之空間視野、景觀均無阻礙，塑造出開闊良好的住宅視野。

（五）考量永續生態發展之趨勢，規劃構想納入綠建築「生態、節能、減廢、健康」概念，強調與地球環境共生共榮的建築環境設計。

（六）地下一至四層設置汽機車停車位與機電設備為主，地上一至十四層規劃以住宅為主，並加強建物耐震結構，強化防災系統。

六、申請增設公用停車空間容積獎勵

本案周遭停車空間匱乏，因此大多為路邊停車，導致周邊巷道更加狹隘，人車爭道問題嚴重，車行動線不順，顯示更新單元附近停車之迫切性。故本案擬依「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」增設 41 席汽車平面式停車位，21 席機車平面式停車位，以減緩週遭停車問題之迫切性。

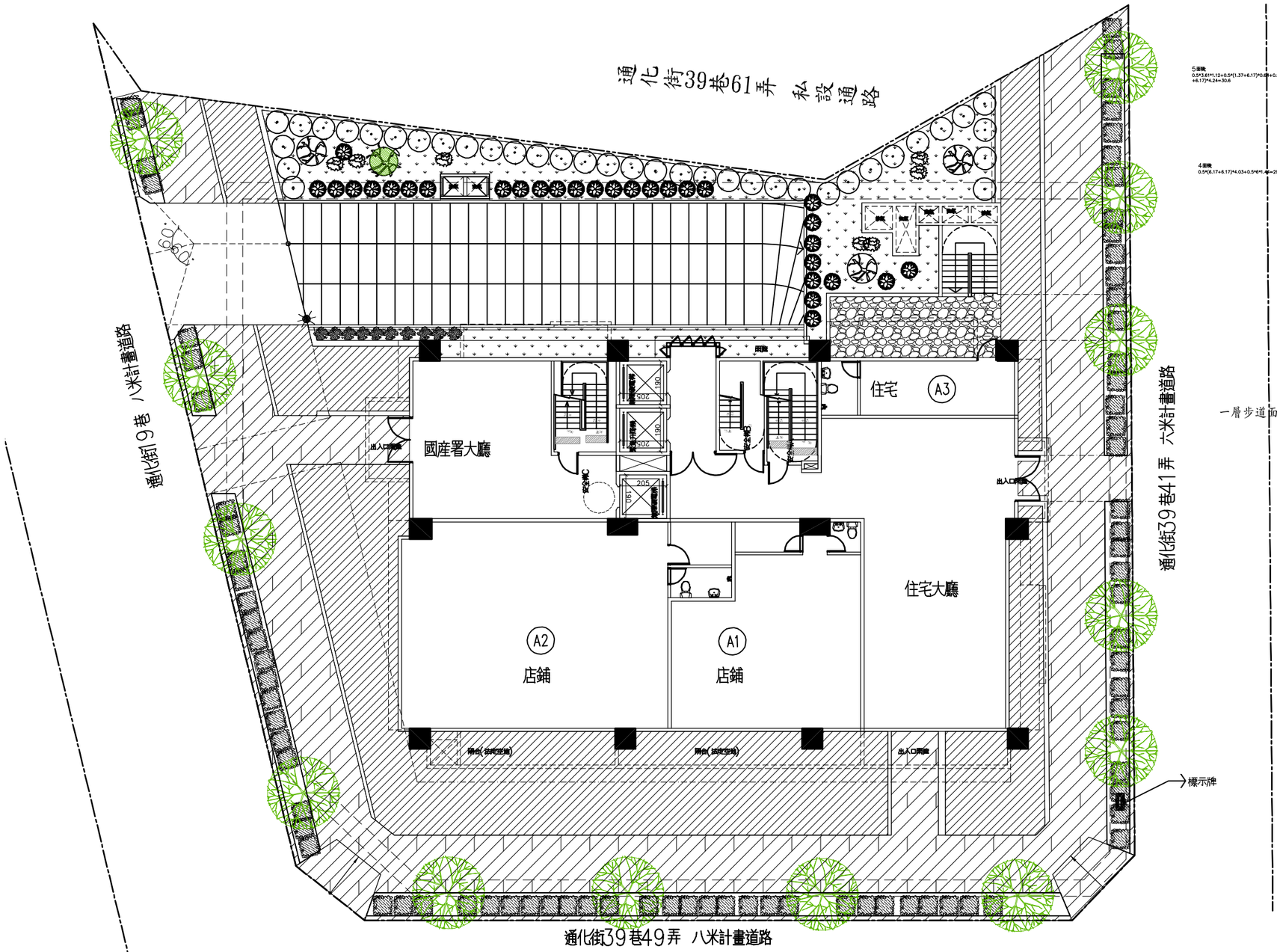
本案預計將增設公用停車空間獎勵車位之汽車停車位配置於地下一~二層，分別於地下一層配置 16 部增設公用停車空間獎勵車位，地下二層配置 26 部。機車增設公用停車空間獎勵車位預計將配置於地下一層，共配置 21 部。

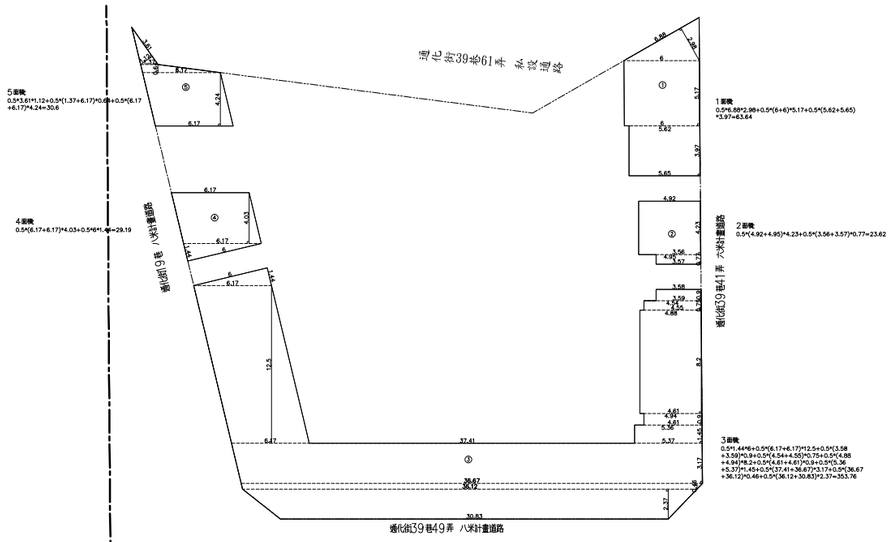
汽車與機車入口預計將於 8 公尺通化街 19 巷進入，出口同於通化街 19 巷出入。另於更新單元設置增設公用停車位之獨立人行出入口，人車分離安全性較高；為提高行車及行人安全，並於地面層車道出入口處設置適當之燈號及管制，除可警示行人外，並可有效管制車輛進出。

表 10-2 建築規劃面積檢討表

1	基地位置		臺北市大安區通化段一小段臺北市大安區通化段一小段 812、813、819、820、821、822 地號等 6 筆土地					
2	基地使用分區		第三種住宅區					
3	基地面積（m^2）		1,386.00					
4	法定建蔽率（%）		45%					
5	法定建築面積（m^2）		623.70 m^2					
6	法定容積率（%）		225%					
7	法定容積樓地板面積（m^2）		3,118.5m^2					
8	都市更新獎勵容積（%）		33.06%					
9	其他獎勵容積（%）（增設公用停車空間容積獎勵等）		停車獎勵：19.72%					
10	允建容積率及樓地板面積（m^2）		343.76%	4,764.48m^2				
11	法定建蔽率（%）	實設建築面積（m^2）	45%	426.71m^2				
12	法定空地面積（m^2）	實設空地面積（m^2）	762.3 m^2	959.29 m^2				
13	法定容積率（%）	實設容機樓地板面積（m^2）	343.76%	4764.26÷1386.00×100%=343.74%m^2				
14	興建樓層數		地上十四層，地下四層					
	各層面積計算		樓地板面積（m^2）	陽台（m^2）	容積樓地板面積（m^2）	戶數（戶）	用途	樓高（m）
	1F		426.71	18.3	213.43	3	一般零售業、集合住宅、管委會使用空間	4.2
	2~6F		418.86*5=2094.30	33.45*5=167.25	348.62*5=1743.10	5*1=5	公務機關	3.2*5=16
	7F		406.33*1=406.33	39.88*1=39.88	342.98*1=342.98	1*10=10	集合住宅	3.2*1=3.2
	8~13F		395.04*6=2370.24	39.08*6=234.48	336.55*6=2019.30	5*6=30	集合住宅	3.2*6=19.2
	14F		342.85*1=342.85	32.60*1=32.60	284.36*1=284.36	1*4=4	集合住宅	3.0
	14 夾層		88.52*1=88.52	8.54*1=8.54	88.52*1=88.52		集合住宅	3.0
	屋突一層~三層面積（m^2）		53.32*3=159.96		機電計入容積：72.57		樓電梯間、機械室、水箱	3*3=9.0
	地下層面積計算（m^2）		1,121.85 m^2*4=4487.4 註 1				停車空間、機電設備空間	
	總樓地板面積　總計（m^2）		10,376.31	501.05	4,764.46	52（+1=53）管委會 1 戶		48.6+0.3=48.9
15	工程造價（元）		10,376.31*13,990=145,164,577					
16	停車數量檢討（位）		B1F（汽車法定 0、汽車獎勵 15）（機車法定 53、機車獎勵 21、機車自設 8），B2F（汽車獎勵 26），B3F（汽車法定 26）、B4F（汽車法定 27）。 法定汽車：1F:（66.98+116.02）/100=1.83（取 2）、2~6F:2094.3/100=20.94（取 21）、其他:3451.64/120=28.76（取 29）；一戶一車位=2+21+29=52 輛；總計：52 輛、實設：94 輛 法定機車：1F:（66.98+116.02）/70=2.61（取 3）、2~6F:2094.3/140=14.96（取 15）、其他:3451.64/100=34.52（取 35）；一戶一車位=3+15+35+41/2=74 輛；總計：74 輛、實設：78 輛					

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
建築設計：盧昱宏建築師事務所





一層步道面積計算平面圖

圖 10-1 人行步道獎勵面積檢討圖 S：1/200

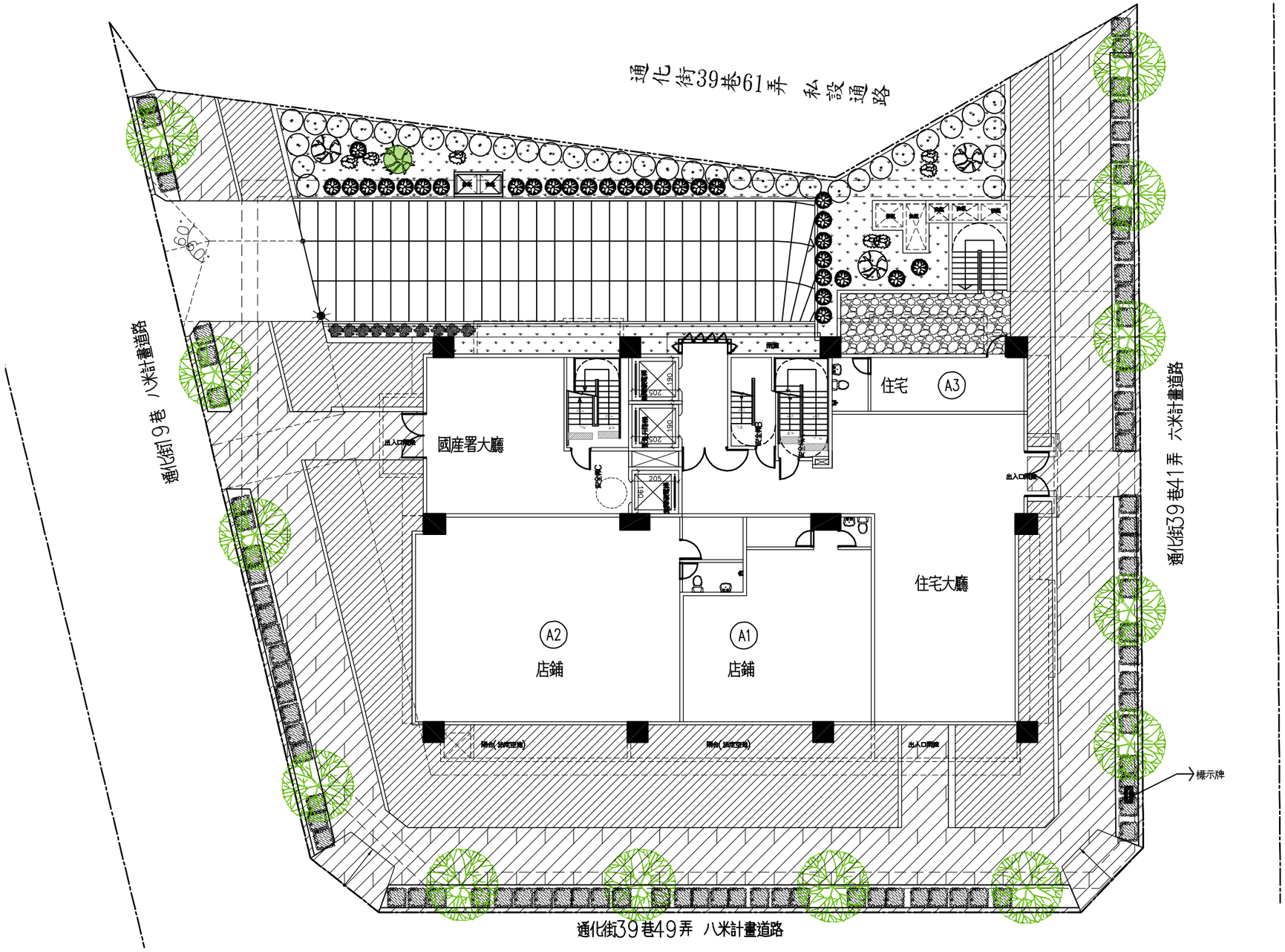
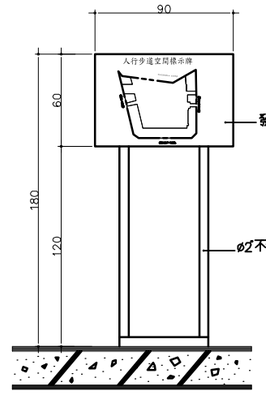
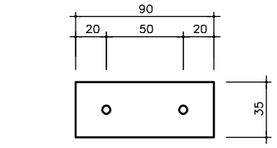


圖 10-2 基地配置圖 S：1/200



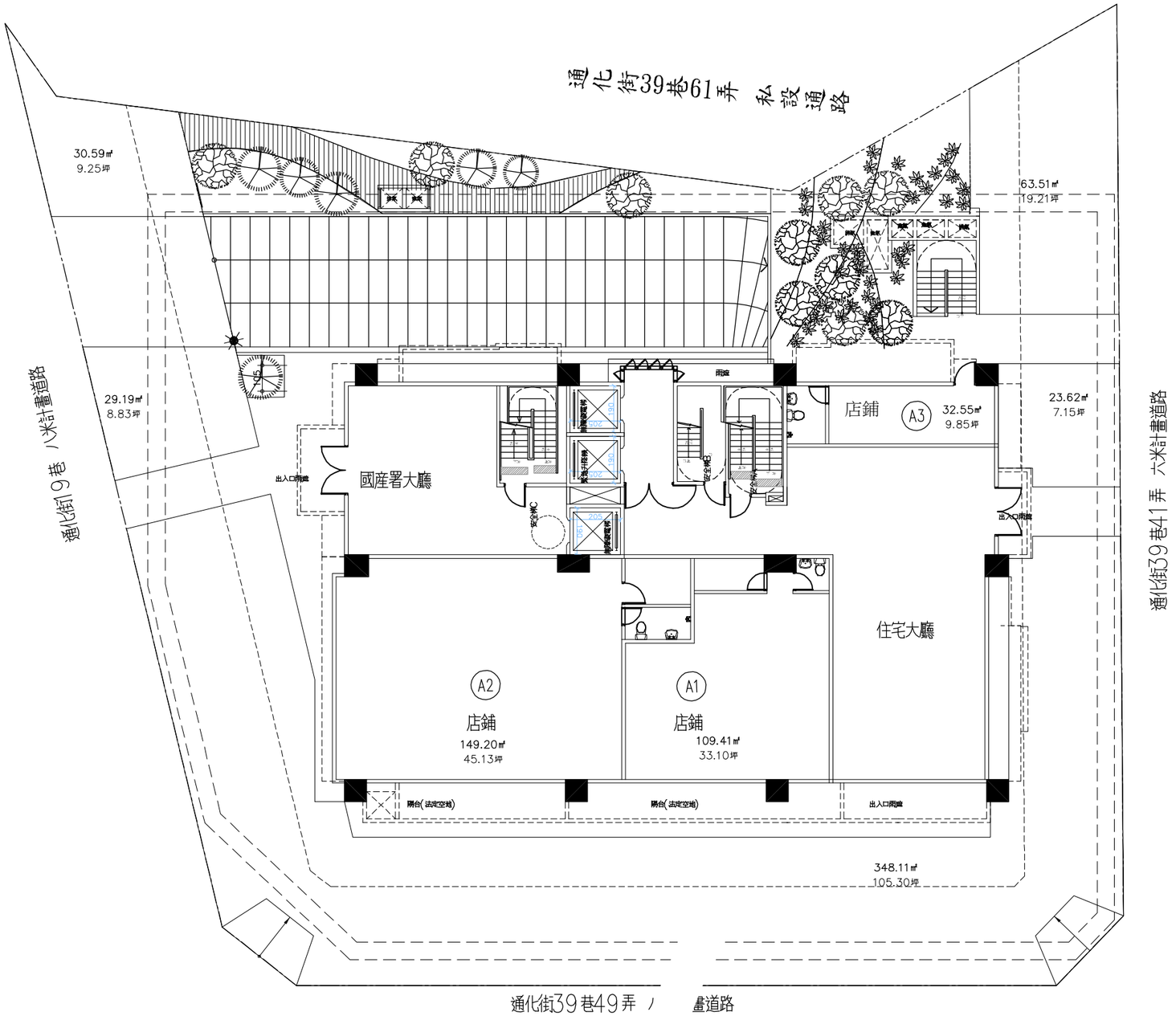
標示牌架立面圖 SCALE: 1/20



標示牌架平面圖 SCALE: 1/20

植栽表

	圖例	名稱	規格	數量	備註
大喬木		茄?	米高徑ø=15cm ,W=3m ,冠高 2.5m	13棵	原生植物
		玉蘭花	米高徑 ø=10cm , W=2m	1棵	
灌木		羅漢松	米高徑 ø=8cm ,W=2m	3棵	
		西洋杜鵑	H*W: 30*20cm	320棵	
		美洲紅合歡	H*W: 80*50cm	30棵	
		扶桑	H*W: 80*50cm	7棵	
		側柏	H*W: 100*50cm	37棵	
		鐵莧	H*W: 30*30cm	10棵	
草本		台北草		密植	



一層平面圖

設計概要

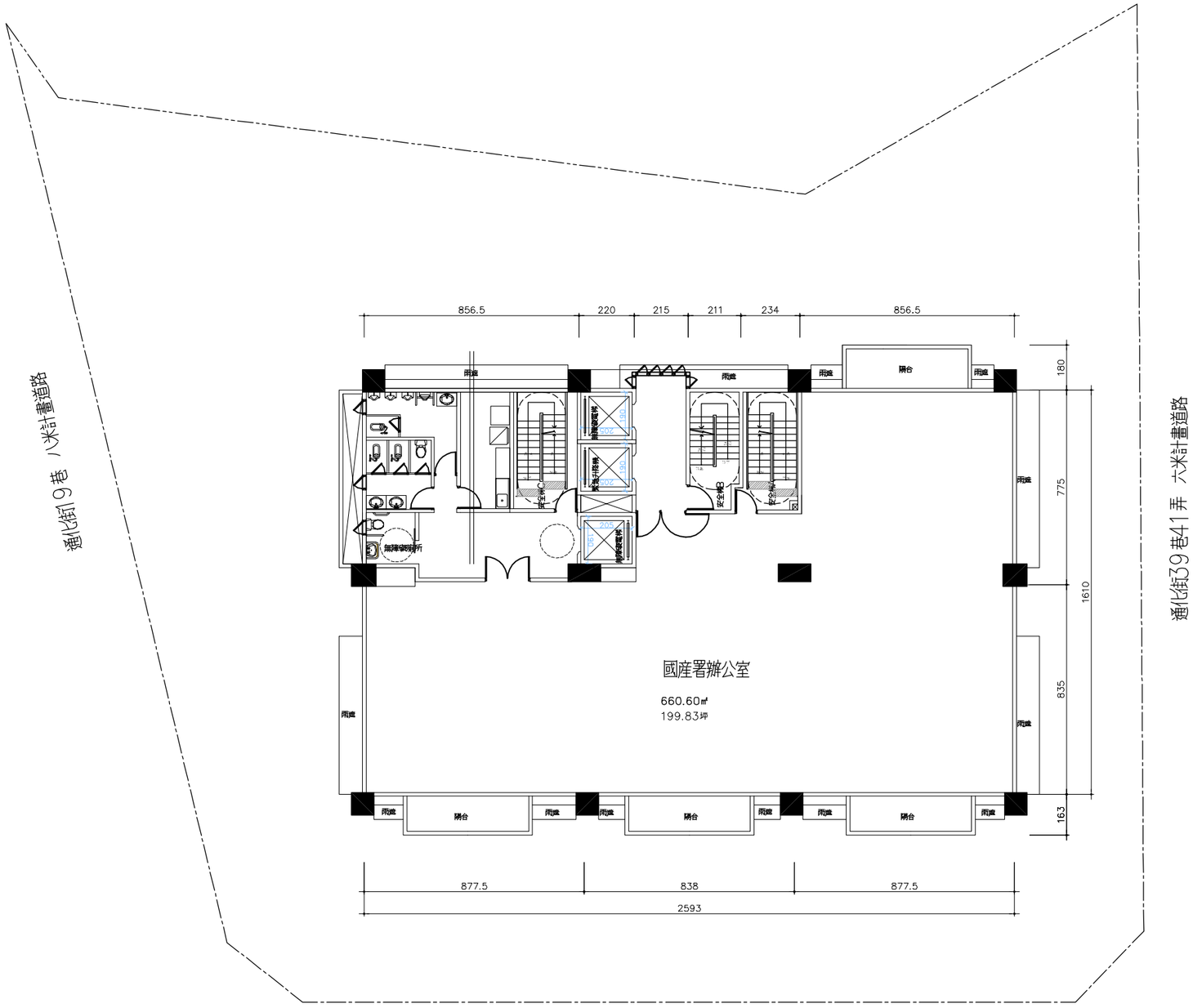
建築規模：地上十四層(夾層)，屋突三層，地下四層

建築高度：GL＝0.3,1F＝4.2M
2～13F＝各3.2M,14F及14MF＝各3.0M,B1F～B4F＝各3M

汽車停車：法定車位49輛，自設車位4輛，停獎車位41輛，共94輛。

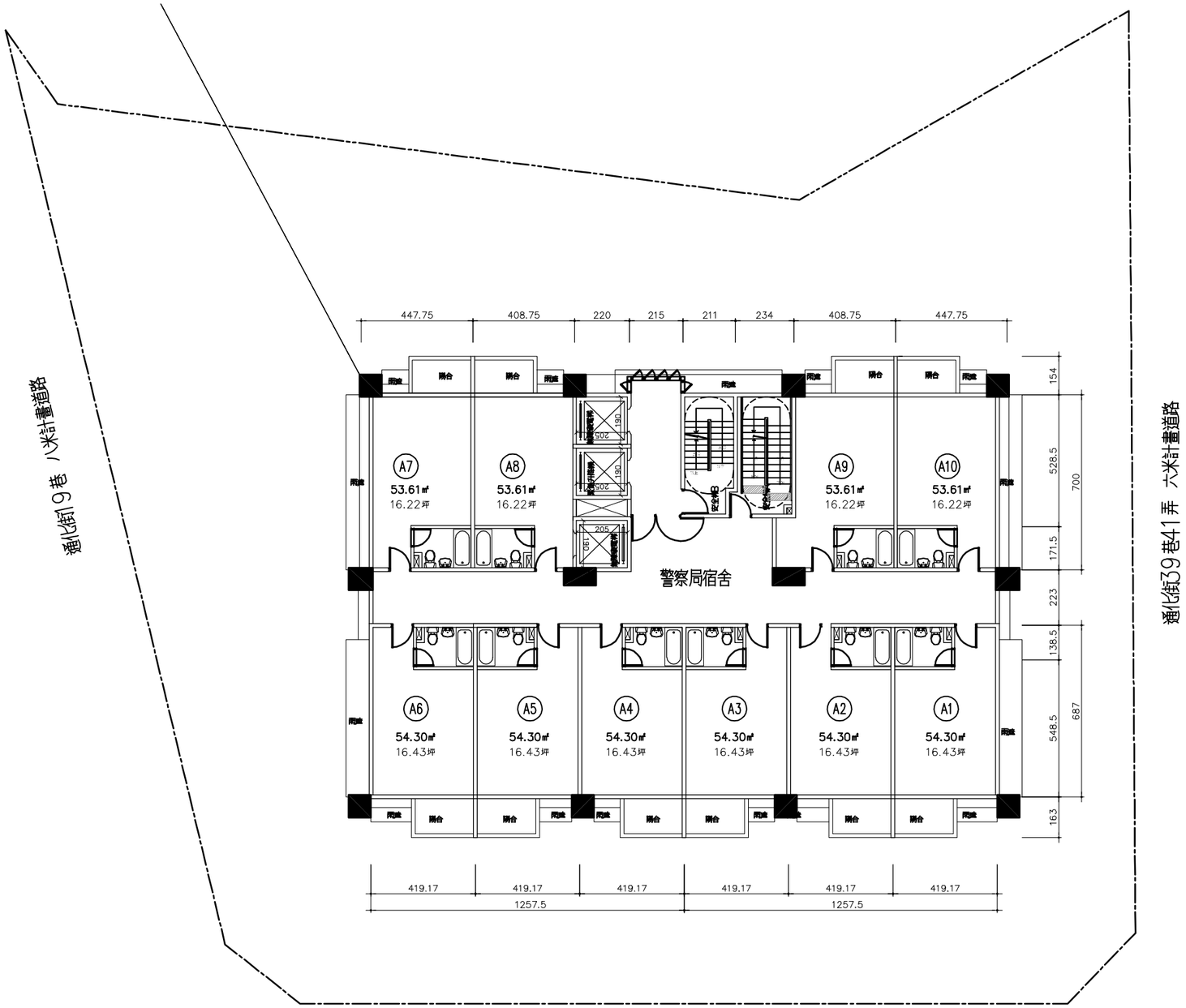
機車停車：平面停車位B1F：78輛＋2輛無障礙，共80輛。

圖 10-3 一層平面圖 S：1/200



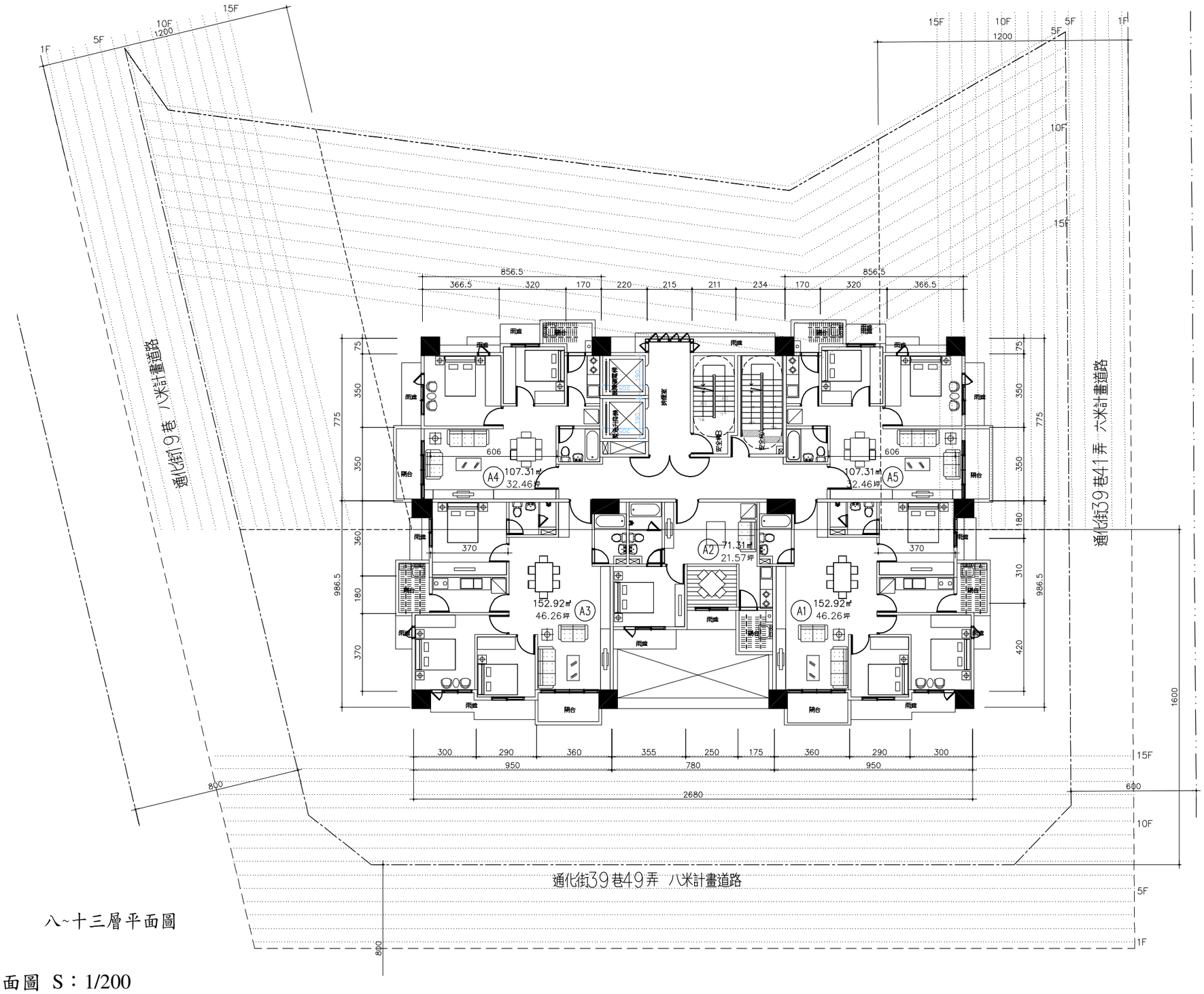
二~六層平面圖

圖 10-4 二～六層 標準層平面圖 S：1/200



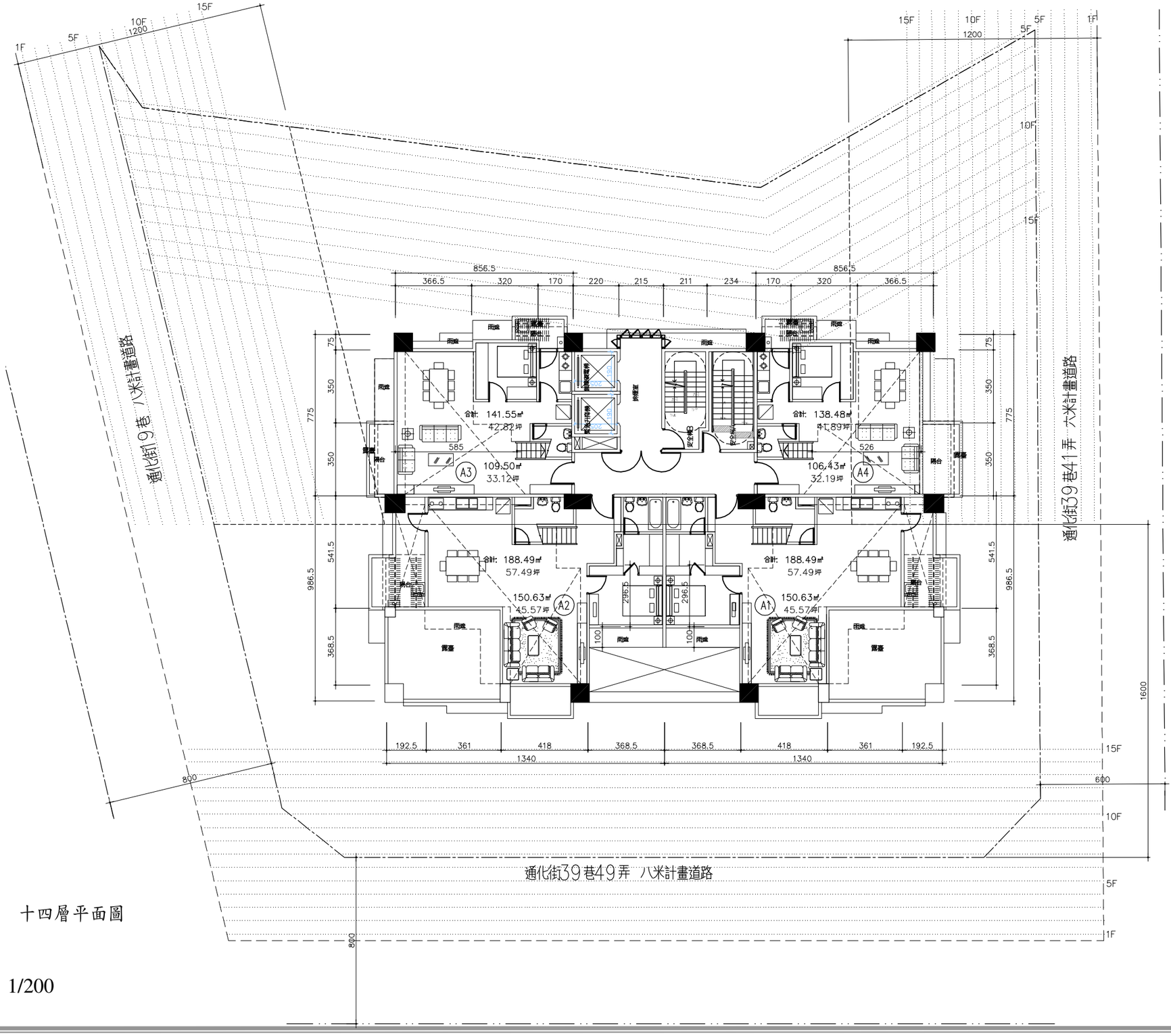
七層平面圖

圖 10-5 七層 標準層平面圖 S：1/200



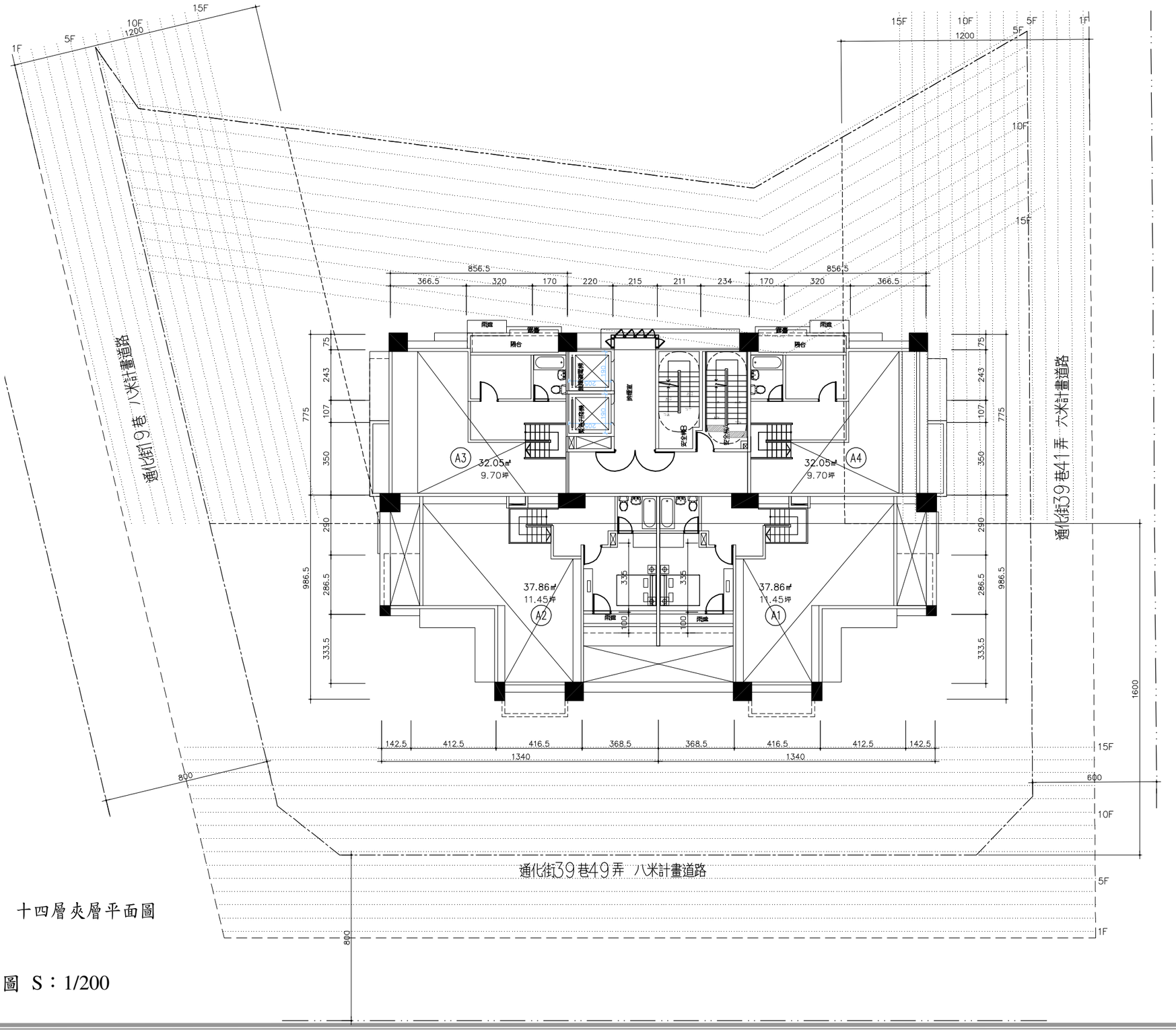
八~十三層平面圖

圖 10-6 八～十三層 平面圖 S：1/200



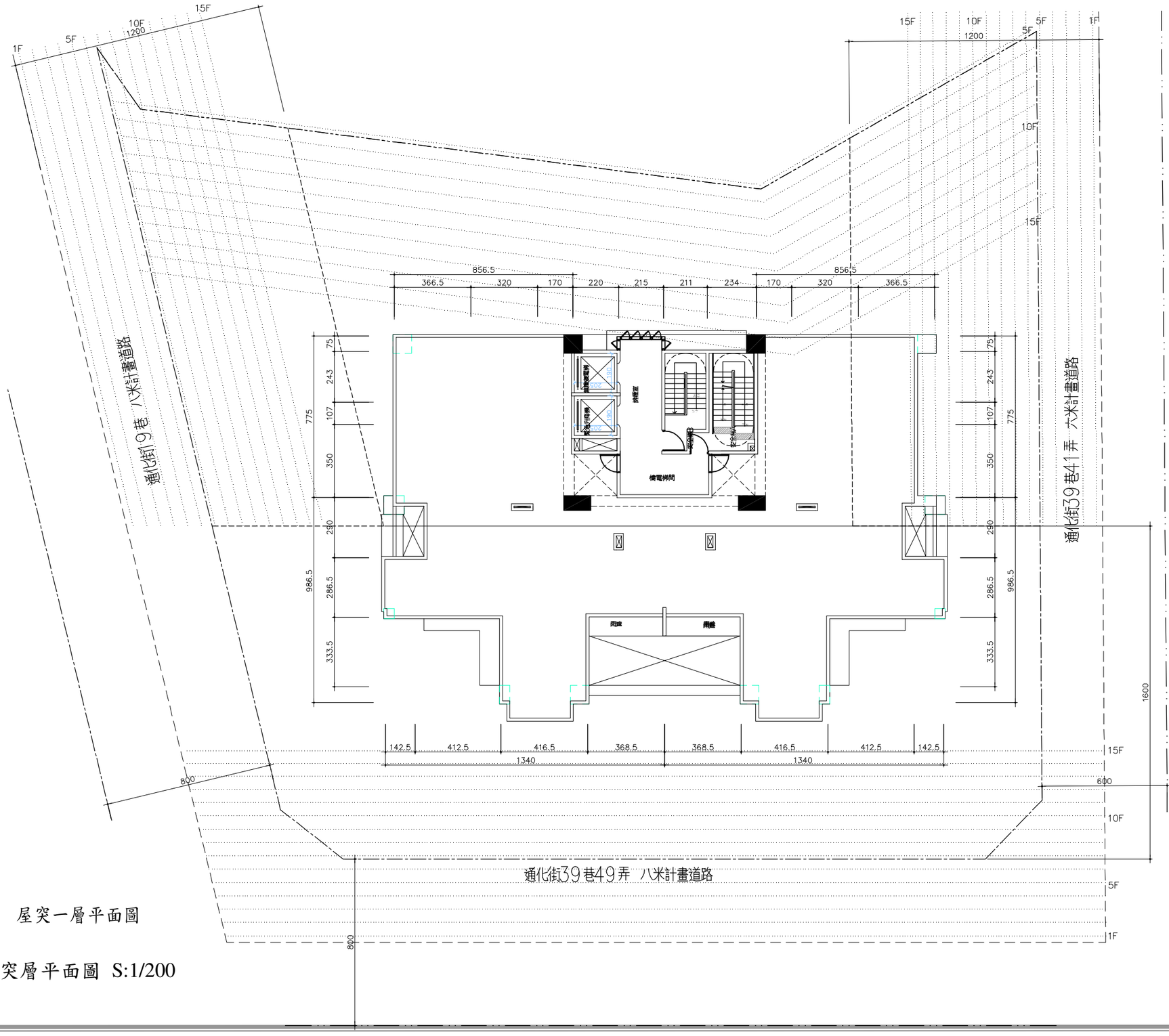
十四層平面圖

圖 10-7 十四層平面圖 S：1/200

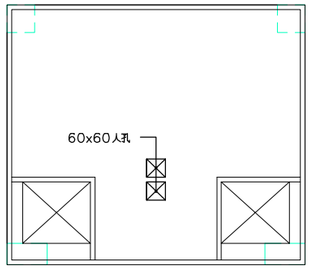


十四層夾層平面圖

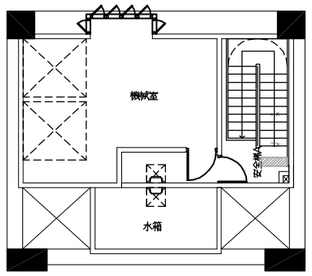
圖 10-8 十四層夾層　平面圖 S：1/200



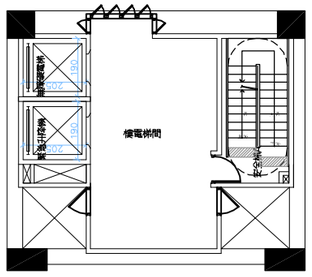
屋突一層平面圖



屋突頂層平面圖

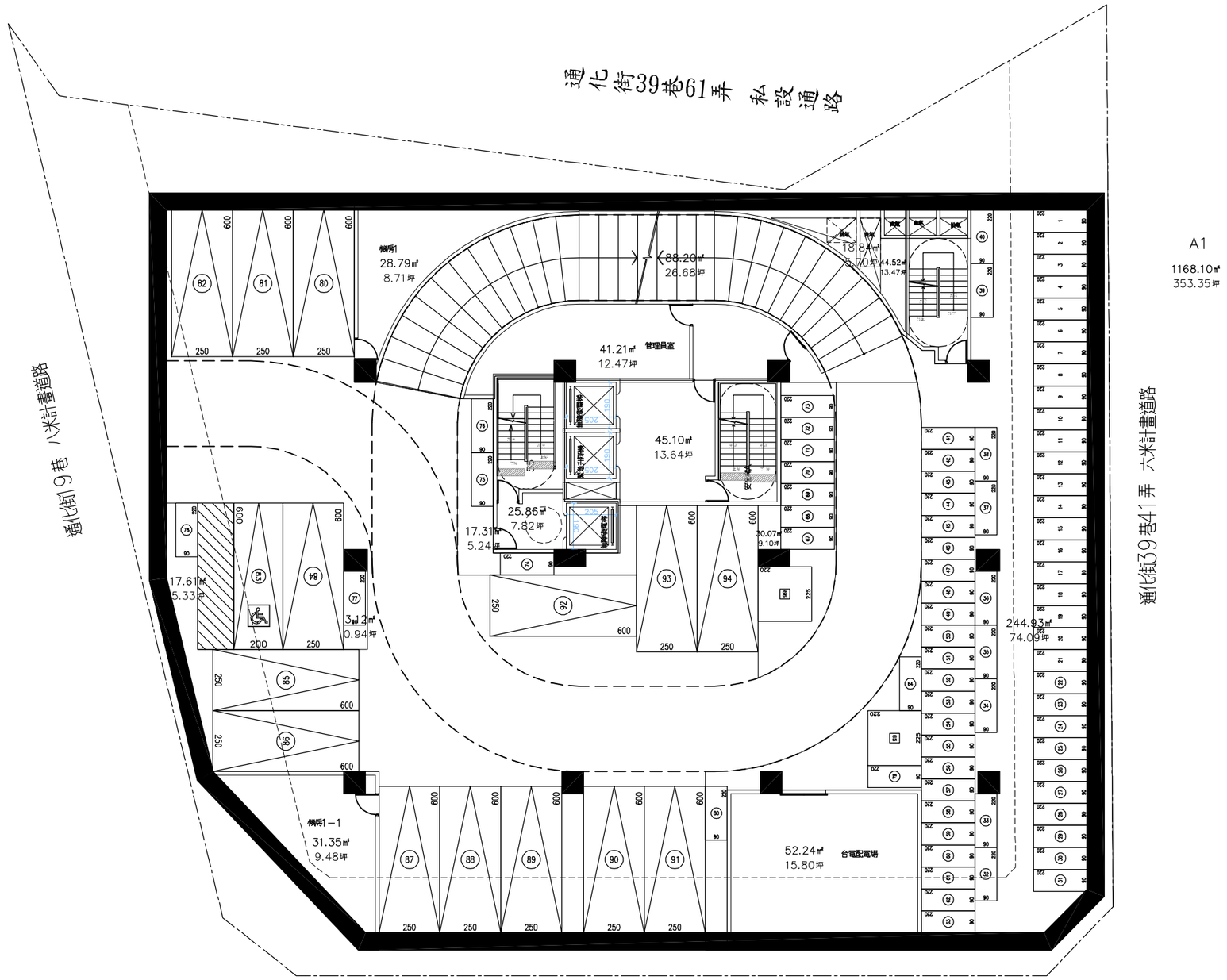


屋突三層平面圖



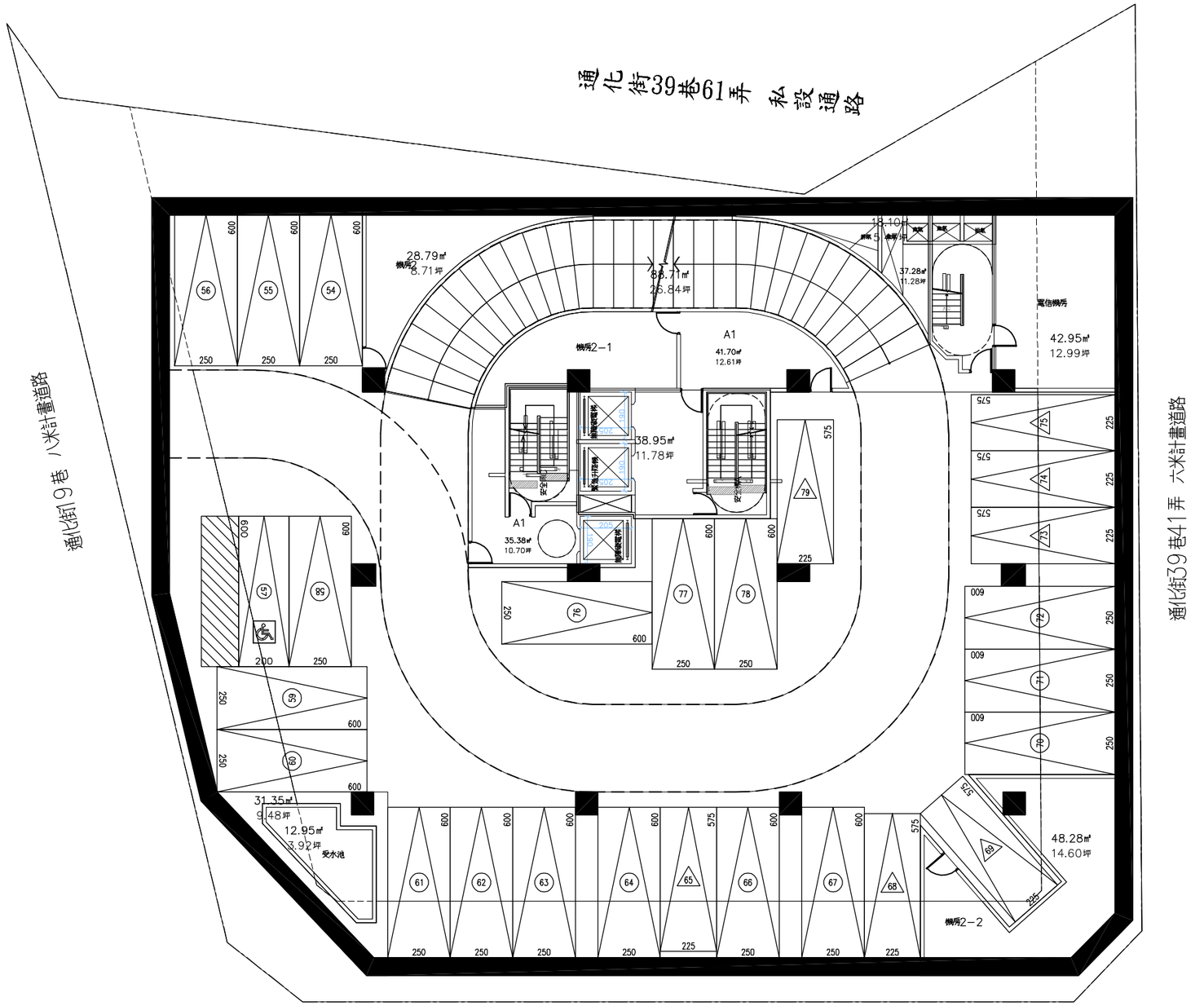
屋突二層平面圖

圖 10-9 屋突層平面圖 S:1/200



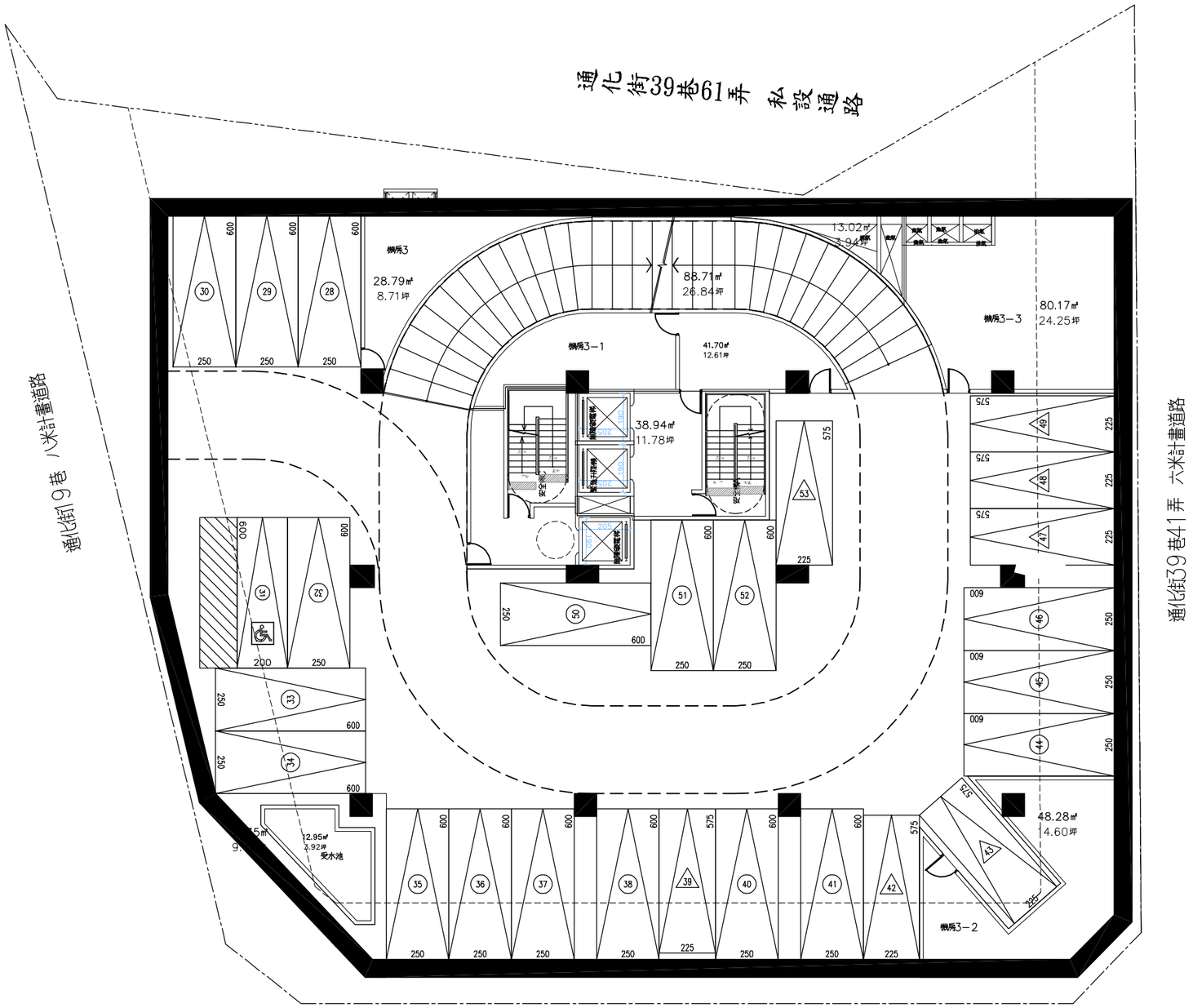
地下一層平面圖

圖 10-10 地下一層平面圖 S:1/200



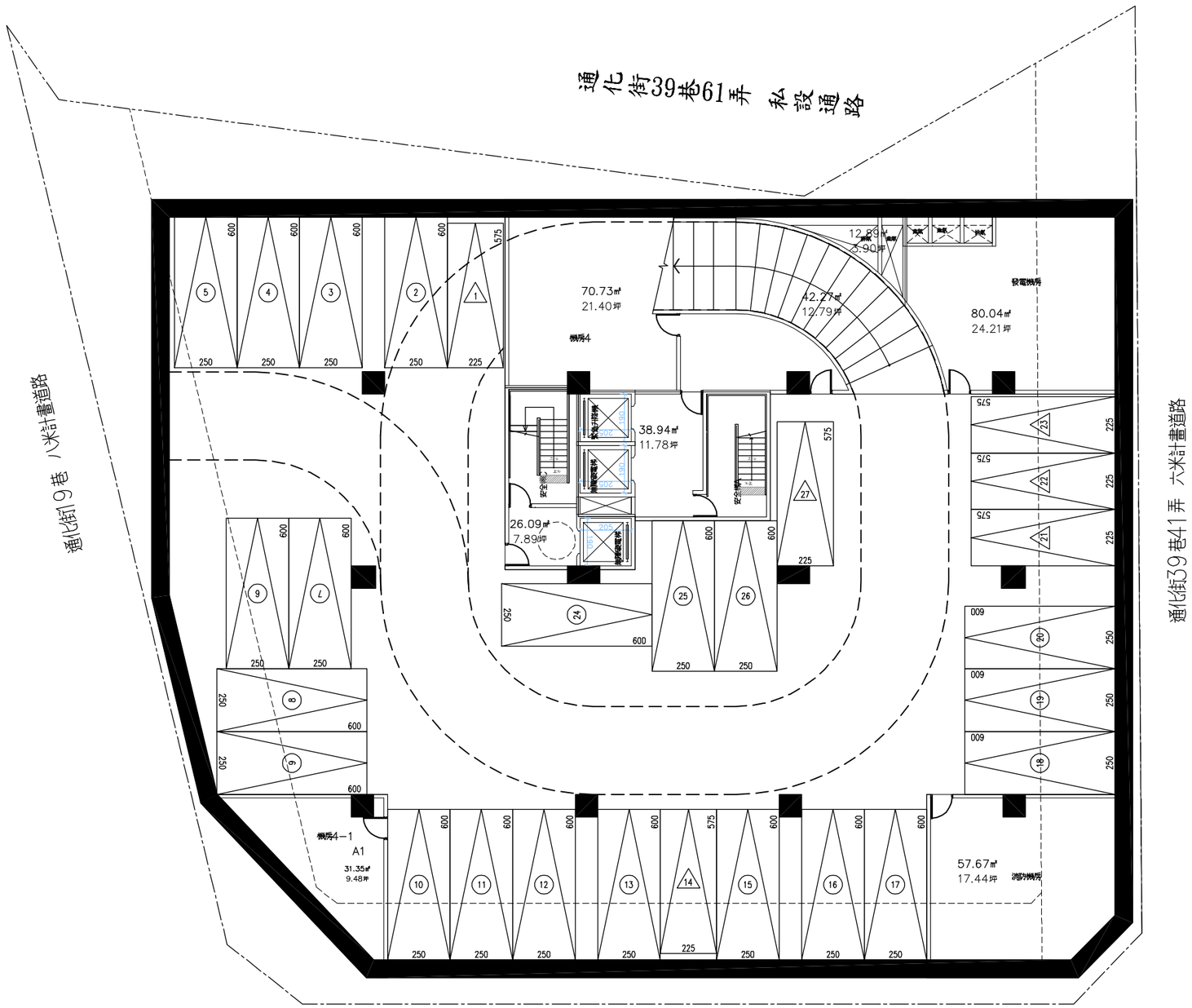
地下二層平面圖

圖 10-11 地下二層平面圖 S:1/200



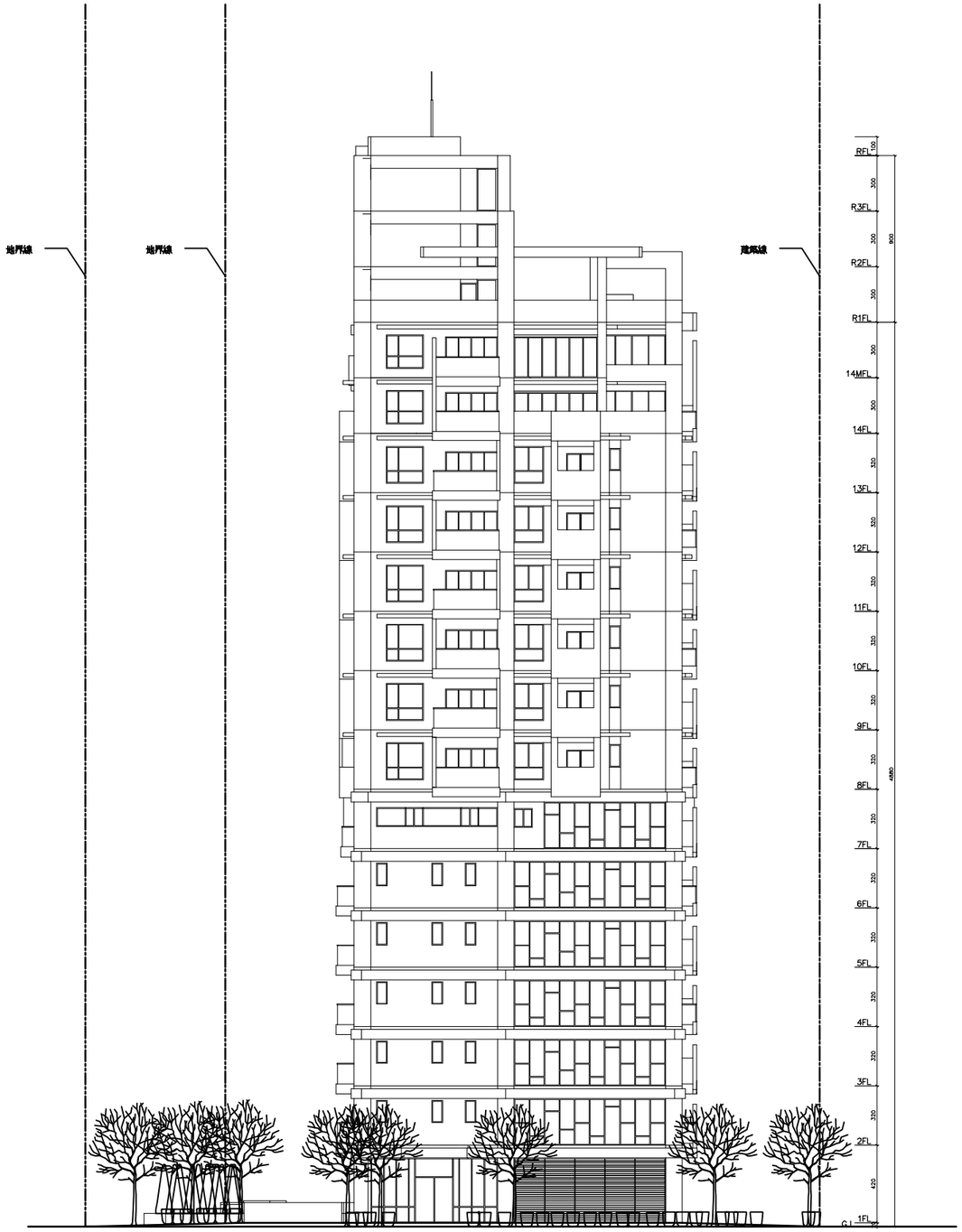
地下三層平面圖

圖 10-12 地下三層平面圖 S:1/200

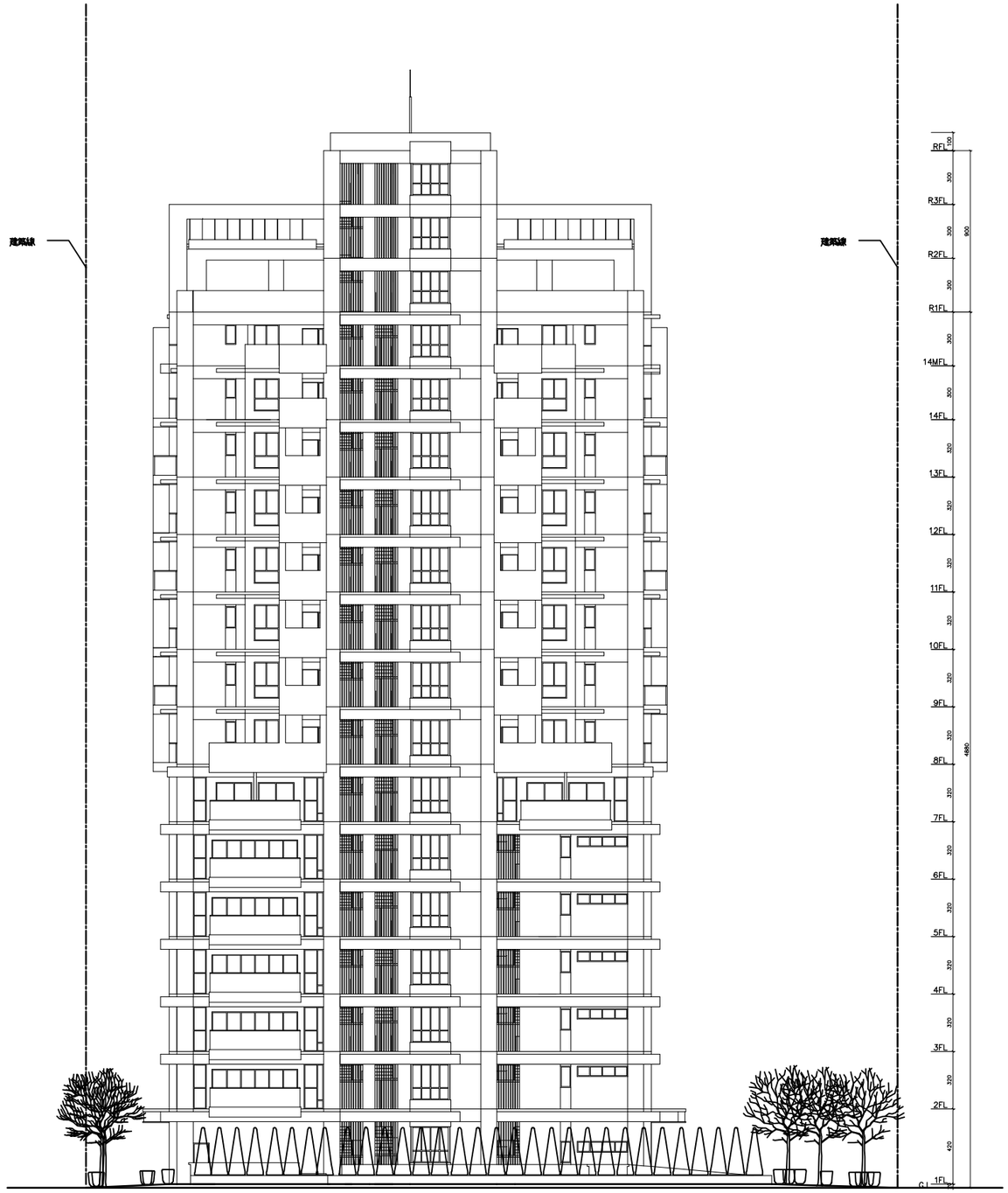


地下四層平面圖

圖 10-13 地下四層平面圖 S:1/200

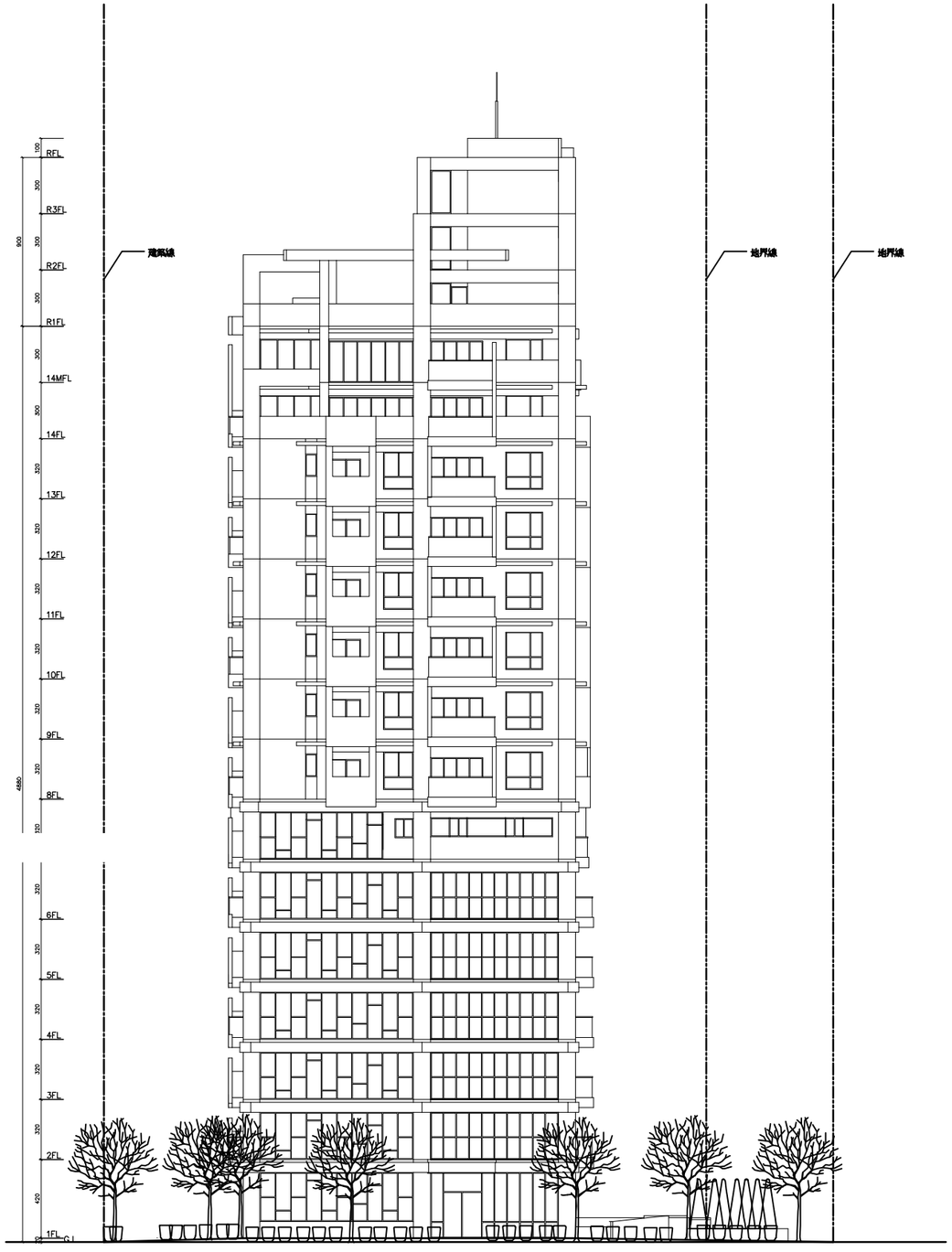


北向立面

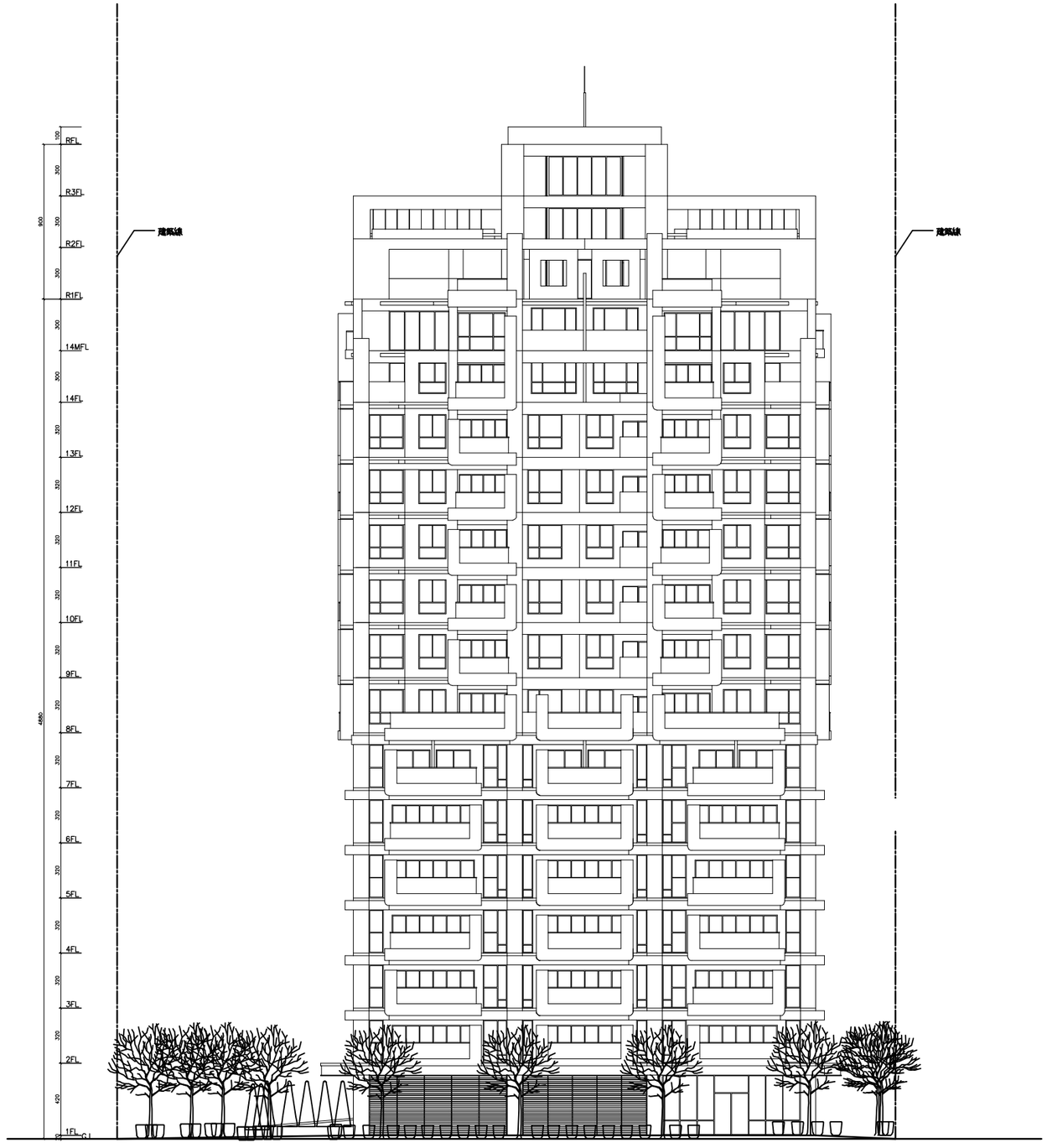


東向立面

圖 10-14 北向東向立面圖 S:1/300

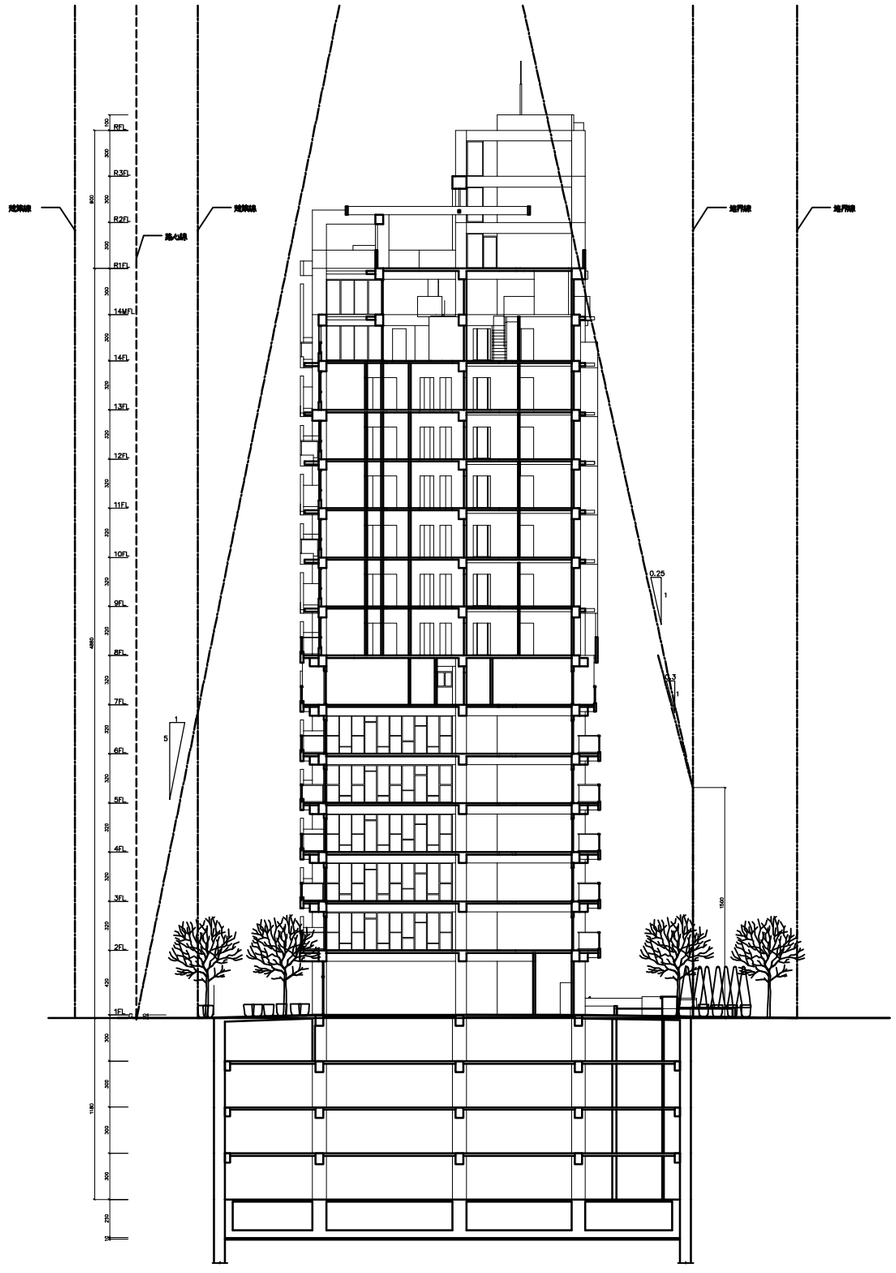


南向立面



西向立面

圖 10-15 南向西向立面圖 S:1/300



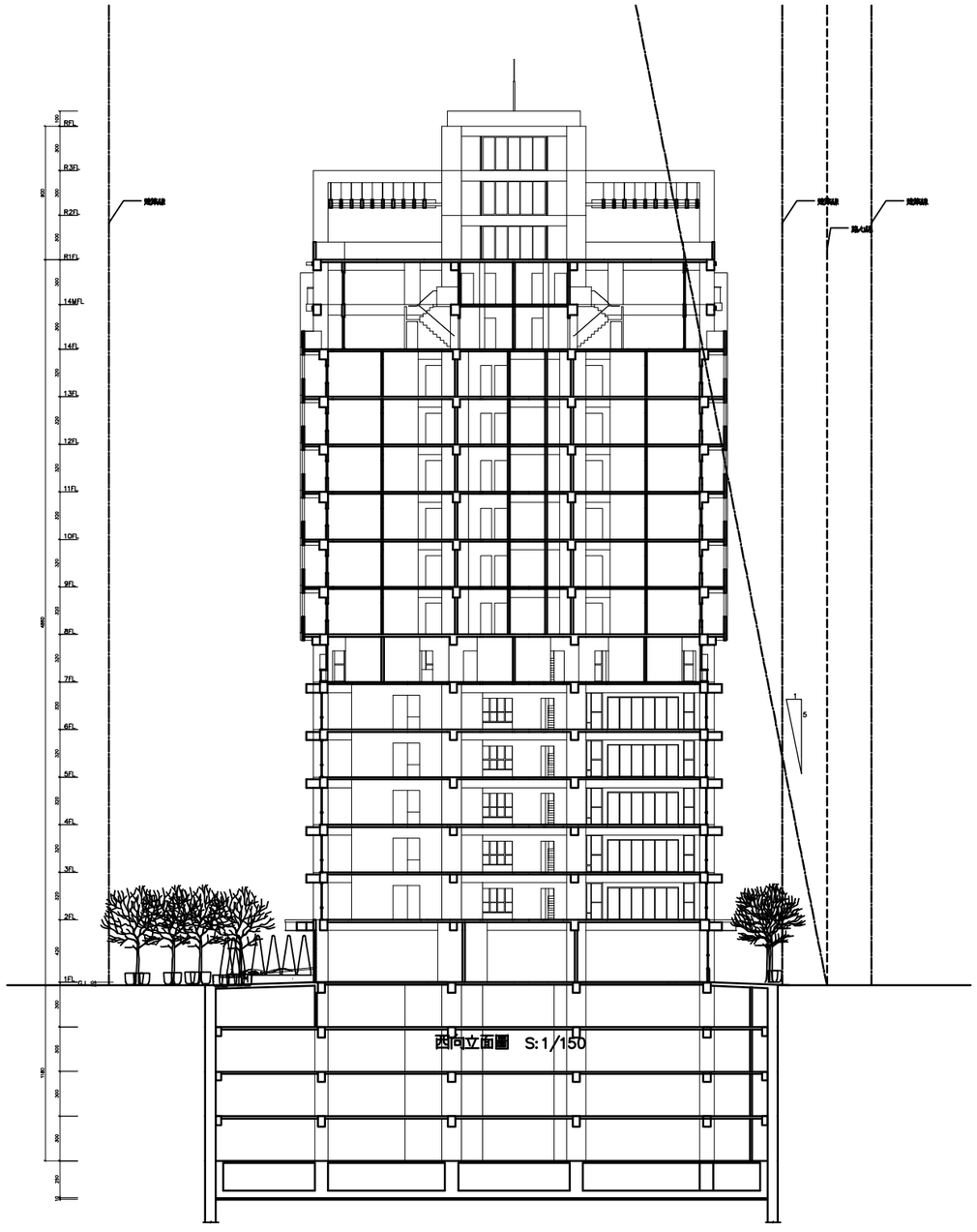


圖 10-16 剖面圖 S:1/400

拾壹、都市設計與景觀計畫

一、設計目標及構想

本案基地坐落於現況擁擠之都市街區內，週邊現有建築物多為老舊破敗之早期都市建築或居民自行違法搭建佔用之違章建物，不僅都市景觀遠遠落後於當前 21 世紀之腳步，更遑論基本居住需求所應具備之公共安全、公共交通及公共衛生。因此本案藉由都市更新之實施，希望藉由新建築物之量體塑造配置以及顏色施佈，為周邊之都市環境注入一股新流。

二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位

（一）量體

本案量體為地上十四層之建築物，故為減少建築量體對於周邊道路所造成之壓迫感，地面一層規劃寬廣之人行步道，並以造園綠化區隔公共空間與社區空間。更新單元建築量體結構規劃符合法規要求之耐震標準與防災系統，且為符合 21 世紀之現代環境，以簡約風格展現時尚、現代感之建築風貌，創造層次豐富之都市景觀，並滿足各居住單元均有採光、良好通風及景觀條件。（詳圖 11-1 視覺景觀模擬圖、圖 11-2 夜間視覺景觀模擬圖）

（二）造型

建築物造型以簡潔線條為主，提供住戶寬廣角度的景觀視野與穩重和諧的建築外觀。建築物外觀藉由框格造型整合各向立面及屋頂突出物，試圖柔和並融入現有都市景觀規劃，以期創造層次豐富之地區風貌。

配合建築物造型搭配景觀照明燈具，並在考慮市府一貫節能減碳環保政策之前提下，企圖以符合經濟環保之燈光計畫營造夜間之都市景觀。除以少量重點之燈光強調更新單元之框格造型及夜空下具雕塑感及藝術性之天際線以外，並以各戶陽台燈定時點滅減少額外之燈具設置及能源消耗。綠化空間配合植栽及步道路徑設置照明，兼顧照明美觀及居民使用安全，減少都市街區內之黑暗死角。（詳圖 11-2 夜間視覺景觀模擬圖）

（三）色彩

建築物外牆顏色選用以融入周邊環境不顯突兀為主要考量，基本材料選用石材、面磚、鐵件及低耗能玻璃，色彩選用考慮中低明度、中低彩度之茶色系、沙色系及灰色系為主，以期在都市更新之過程中仍可保有都市景觀和諧之環境。

（四）座落方位

考慮當地街區環境，建築物配置配合現有街道方位，一樓除設置本建築物主要門廳出入口以外，並配合鄰里環境設置小型鄰里型商業單元。

另基地鄰近通化夜市，卻因早期都市計畫及建物規劃缺失，以致於週邊環境雜亂擁擠且現有停車空間嚴重不足，故考慮都市環境中之公共安全、公共交通及公共衛生三大要點，建築物配置除增加基地綠化面積並設置沿街退縮人行步道空間以解決現有街區窘境以外，並於地下室設置增設停車空間開放對外營業停放車輛，以期舒緩都市空間，營造符合現代生活品質之住宅區環境。

三、人車動線設計原則

（一）更新單元留設 4 米至 6 米沿街式人行道。

（二）本案汽車（法定車位及增設公用停車空間獎勵車位）與機車入口於 8 公尺通化街 19 巷進入，出口同於通化街 19 巷出入。另於更新單元設置增設公用停車位之獨立人行出入口，人車分離安全性較高；為提高行車及行人安全，並於地面層車道出入口處設置適當之燈號及管制，除可警示行人外，並可有效管制車輛進出。(詳圖 10-3 一層平面圖、圖 10-8 屋突二層、屋突

三層平面圖、圖 11-3 人車動線規劃示意圖）

（三）停車動線系統

1. 本案地下室開挖四個樓層，增設公用停車空間獎勵車位及法定車位分別集中設置，地下一層設置設置 2 部法定車位及 16 部增設停車獎勵車位、地下二層設置 25 部增設停車獎勵車位、地下三層設置 25 部法定停車位、地下四層設置 26 部法定停車位；以上皆為平面車位。
2. 法定車位及增設公用停車空間獎勵車位之設置，考慮日後停車動線管制及使用的問題，增設公用停車空間獎勵車位之使用設置於地下一至二層管制使用，本案住戶與增設公用停車空間獎勵車位使用之使用者儘量不互相干擾。

（四）集合住宅使用住戶設置出入口大門，可有效管制住戶安全。為提供全社區無障礙的生活空間，本案大樓均設置供行動不便者使用之昇降機以聯絡各樓層、加寬各公共空間門廳及通道之尺寸，全區公共開放空間的景觀設計亦考慮方便行動不便者使用，地坪高程盡量順平。

四、景觀植栽設計構想

（一）本案建築物配置為一幢(一棟)，四周皆留設 4 米至 6 米沿街式人行道，並儘量為建築物圍塑出與自然環境接觸的空間，結合具禪意風格的庭園景觀，透過透空欄杆連結視覺穿透性的空間感受韻律且又簡潔的鋪面設計二樓保留露臺空間，住戶可作綠化，為建築與環境介面產生良好關係，景觀植栽以臺灣原生植物為主。

（二）更新單元預計於未滿 8 公尺計畫道路退縮之景觀部份，在不妨礙防災與逃生避難需求並採取順平處理，設計植栽綠化景觀增加生活居住品質及美化環境，消去複雜繁瑣的裝飾手法，運用充滿風韻之喬木類植栽及綠意盎然之草皮類植栽，清風徐來，樹影婆娑，建構出極具禪意風格的心靈居所。（詳圖 11-4 景觀計畫說明圖）

（三）植栽復育計畫

1. 本更新單元以新增喬木類、灌木類與草皮類植栽，復育、營造具地方特色且符合當地生態之綠色環境。
2. 本案建築基地及法定空地之綠化依「臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點」辦理。
3. 本更新單元實設空地面積 1,386-429.33=956.67
4. 本更新單元預計喬木類綠覆面積合計 614.25m^2
5. 本更新單元預計灌木類綠覆面積合計 131.36 m^2
6. 本更新單元預計草地類綠覆面積合計 116.32 m^2

綠覆面積總計 614.25 m^2+131.36 m^2+116.32 m^2=861.93m^2

綠覆率=861.93 m^2>（956.67/2）=478.34，符合「臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點」之規定。（詳表 11-1 綠覆面積檢討表）

圖 11-1 視覺景觀模擬圖

圖 11-2 夜間視覺景觀模擬圖

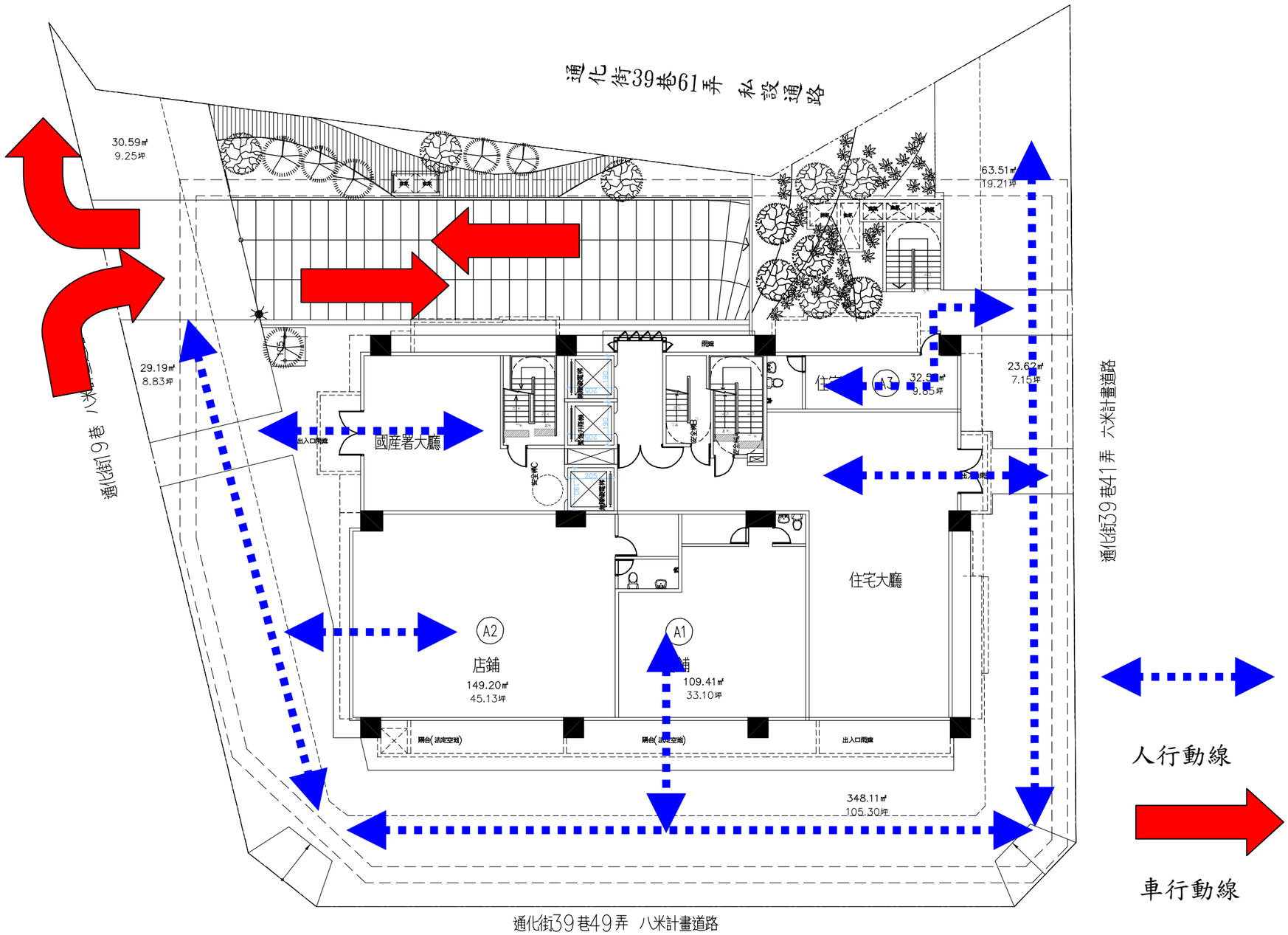
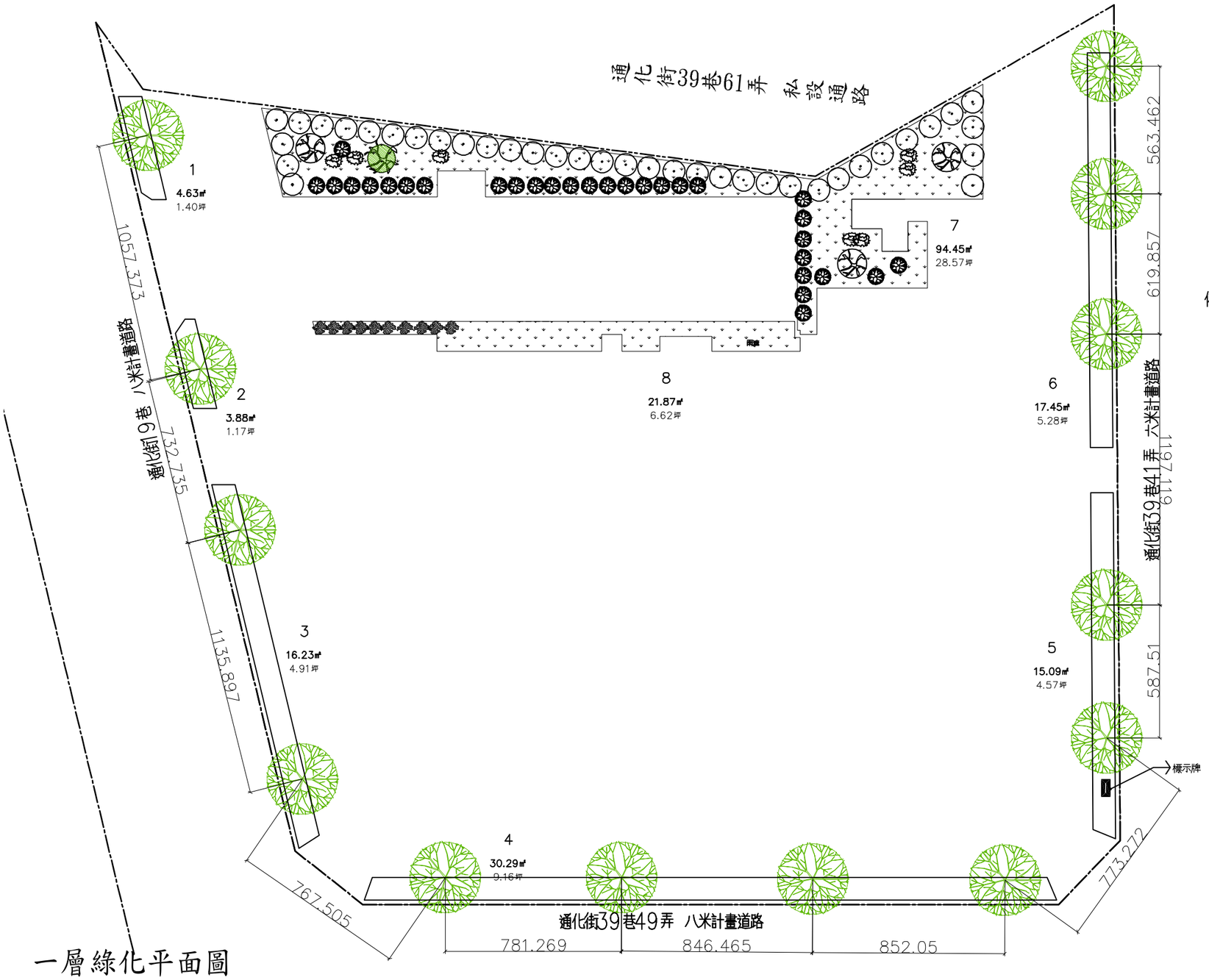


圖 11-3 人車動線規劃示意圖



一層綠化平面圖

依臺北市建築物及法定空地綠化實施要點本案為

第二類：(一)新開闢之公有建築物及公私立各級學校．－－綠覆率應達百分之五十以上．

1386－429.33=956.67 (實設空地面積)

13*63*3/4=614.25 (喬木)

(4.63+3.88+16.23+30.29+15.09+17.45)*1.5=131.36 (灌木)

94.45+21.87=116.32(草地)

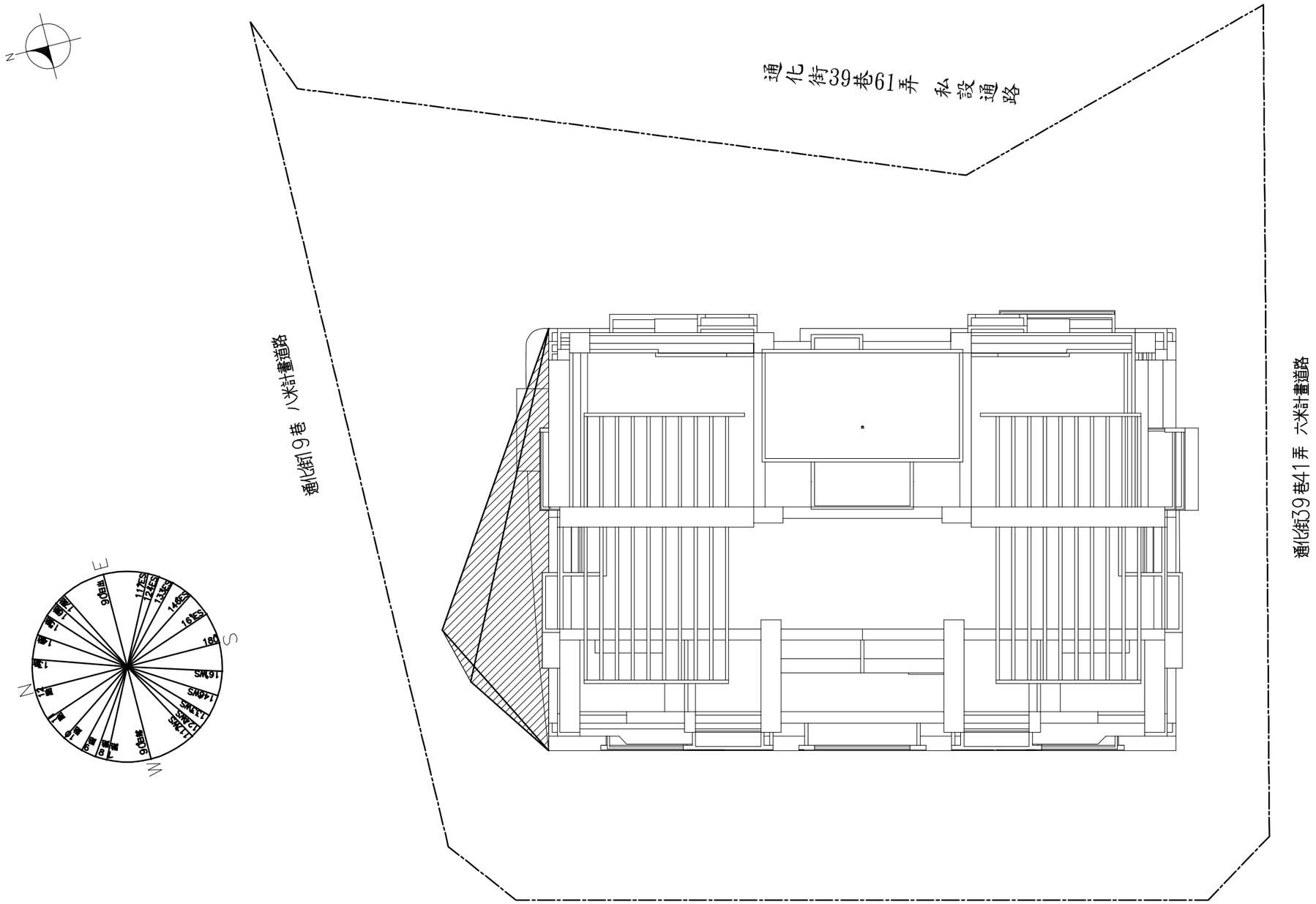
614.25+131.36+116.32=861.93

861.93≥ 956.67/2=478.34

植栽表

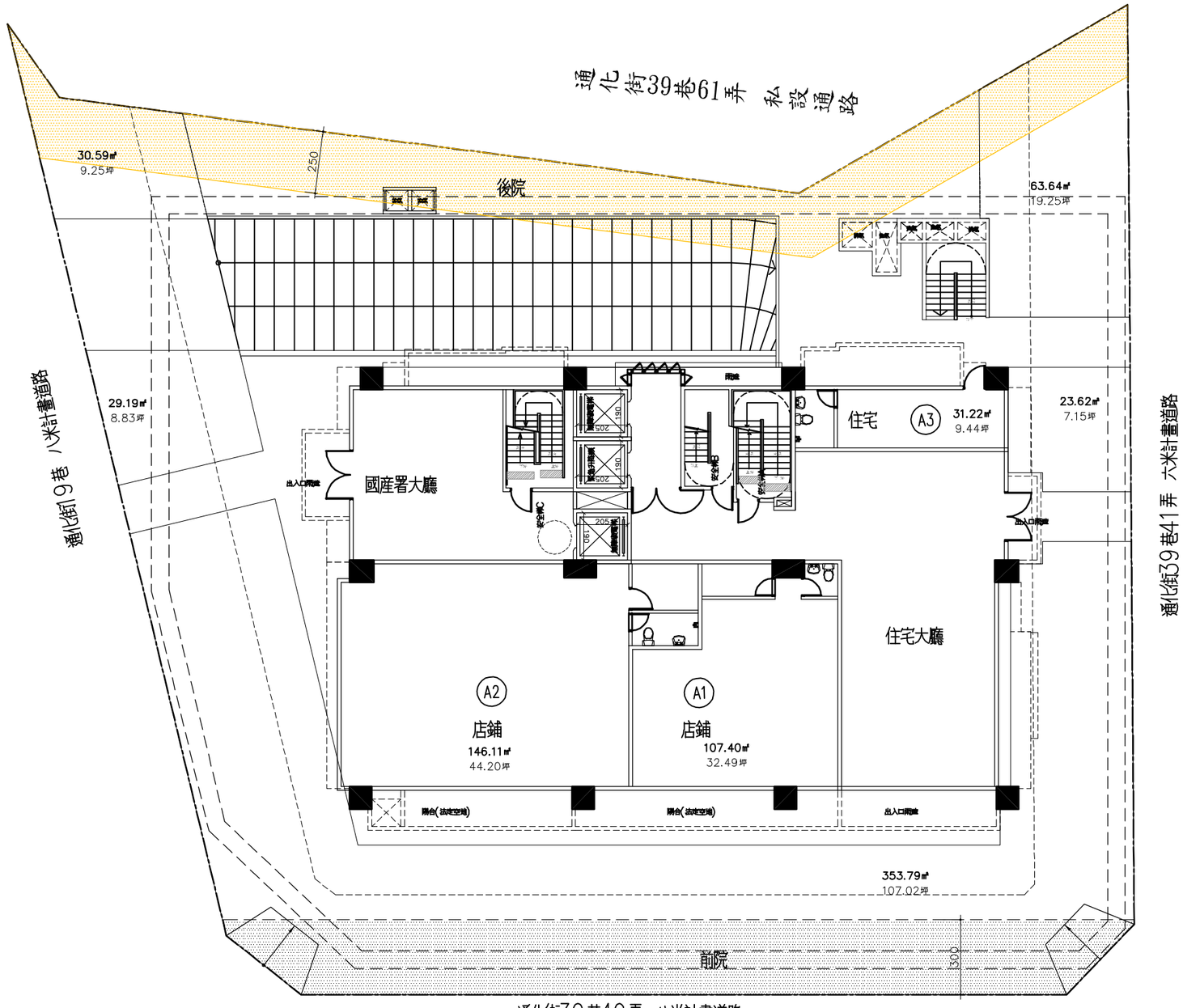
	圖例	名稱	規格	數量	備註
大喬木		茄?	米高徑ø=15cm ,W=3m , 冠幅 2.5m	13棵	原生植物
		玉蘭花	米高徑 ø=10cm ,W=2m	1棵	
灌木		羅漢松	米高徑 ø=8cm ,W=2m	3棵	
		西洋杜鵑	H*W: 30*20cm	320棵	
		美洲紅合歡	H*W: 80*50cm	30棵	
		扶桑	H*W: 80*50cm	7棵	
		側柏	H*W: 100*50cm	37棵	
		鐵冬	H*W: 30*30cm	10棵	
草本		台北草		密植	

圖 11-4 景觀計劃說明圖 ~~S:1/200~~



冬至日照不足1小時陰影檢討圖

圖 11-5 日照檢討圖 1/200



一層院落檢討圖

設計概要

建築規模：地上十四層(夾層)，屋突三層，地下四層

建築高度：GL＝0.3,1F＝4.2M
2～13F＝各3.2M,14F及14MF＝各3.0M,B1F～B4F＝各3M

汽車停車：法定車位49輛，自設車位4輛，停獎車位41輛，共94輛.

機車停車：平面停車位B1F: 78輛+2輛無障礙，共80輛.

圖 11-6 院落檢討圖 1/200

拾貳、防災與逃生避難計畫

一、消防車輛救災動線指導原則

因應都市防災於更新單元臨計畫道路均退縮 4 米以上人行步道（供公眾使用），南側通化街 39 巷 41 弄未滿 8 公尺，將退縮補足 8 公尺，退縮部分不設置阻礙物並與道路順平，使四周已開闢之計畫道路有效寬度均達 10M 以上，且留設消防救災設備空間 8m×20m，以因應消防車及雲梯車之救災操作。

（一）本案消防救災動線為利用北側通化街 19 巷及西側通化街 39 巷 49 弄。

1. 進基地後有足夠 8 米x20 米之消防救災空間，且雲梯車救災涵蓋範圍距離 11 米本案亦符合。
2. 供消防車停車之樓地板部分所能承受重量為 1.5（每平方公尺荷重）x 8x20=240 噸，故 240 噸＞160 噸（ok）行徑動線承載重量相同。
3. 消防車通行之通路與道路銜接處作順平處理。
4. 退縮部分與道路銜接處作順平處理，故不影響消防車通行及人行通行。

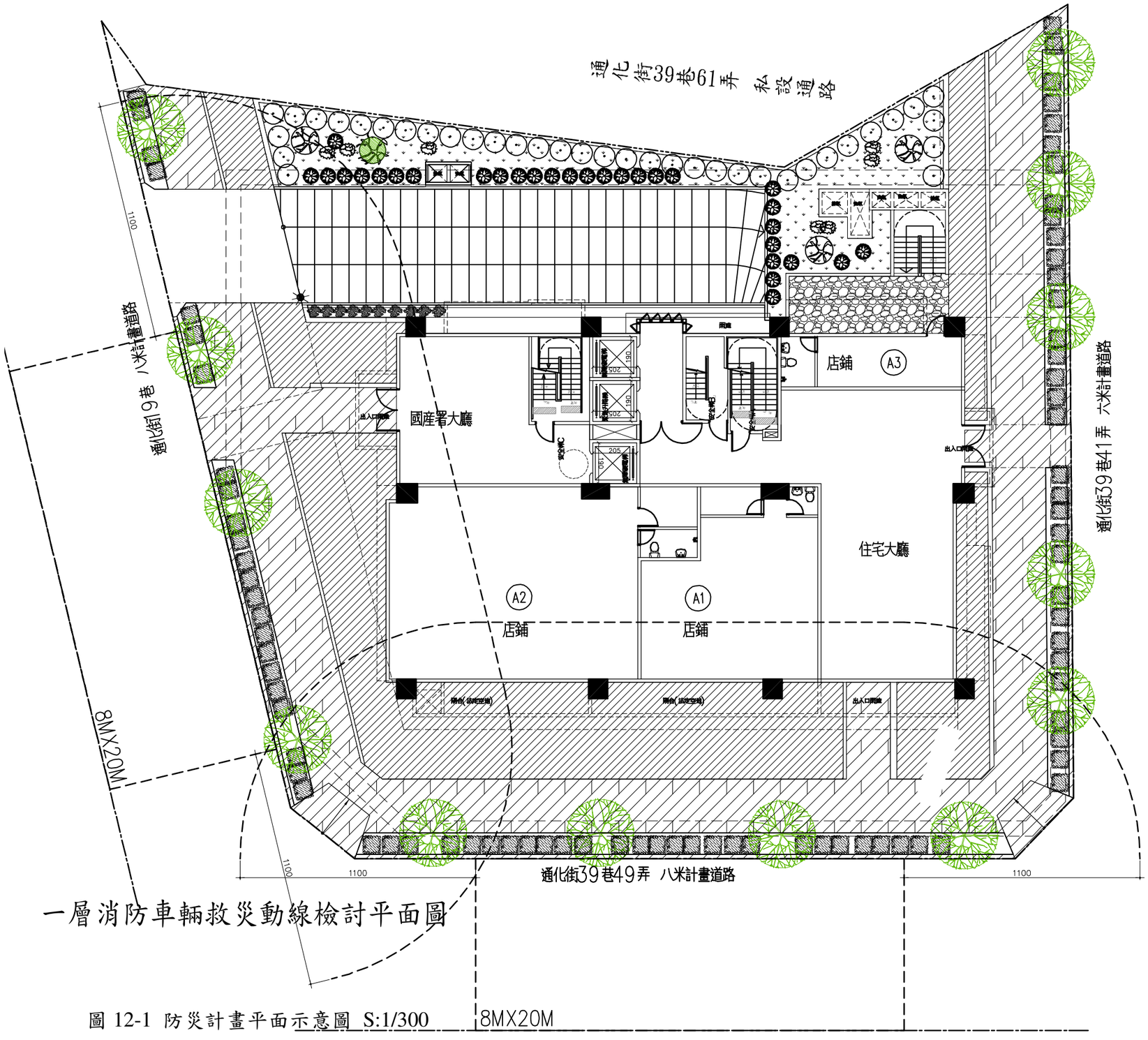
（二）更新單元建物除依最新消防、防災法令規劃設計興建，在一樓則留設部分空間做為社區公眾使用空間（迎賓大廳、聯誼廳、及其他綠化空間），當災害發生時可作為臨時防災救護中心及指揮所，供設置聯絡設備與其他地區交換通訊、集合、及臨時救護安置之使用空間。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則

（一）五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四．一公尺以上。

（二）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一．五倍總重量.。
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。



一層消防車輛救災動線檢討平面圖

圖 12-1 防災計畫平面示意圖 S:1/300

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

（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。

－－－本案道路均在六公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

（二）六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面鄰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。

－－－本案道路均在六公尺以上之淨寬，雲梯消防車操作救災活動空間至其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內。

（三）供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1. 長寬尺寸：……；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。

－－－本案均符合，救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：

－－－本案道路均在六公尺以上之淨寬，非狹小道路巷弄。

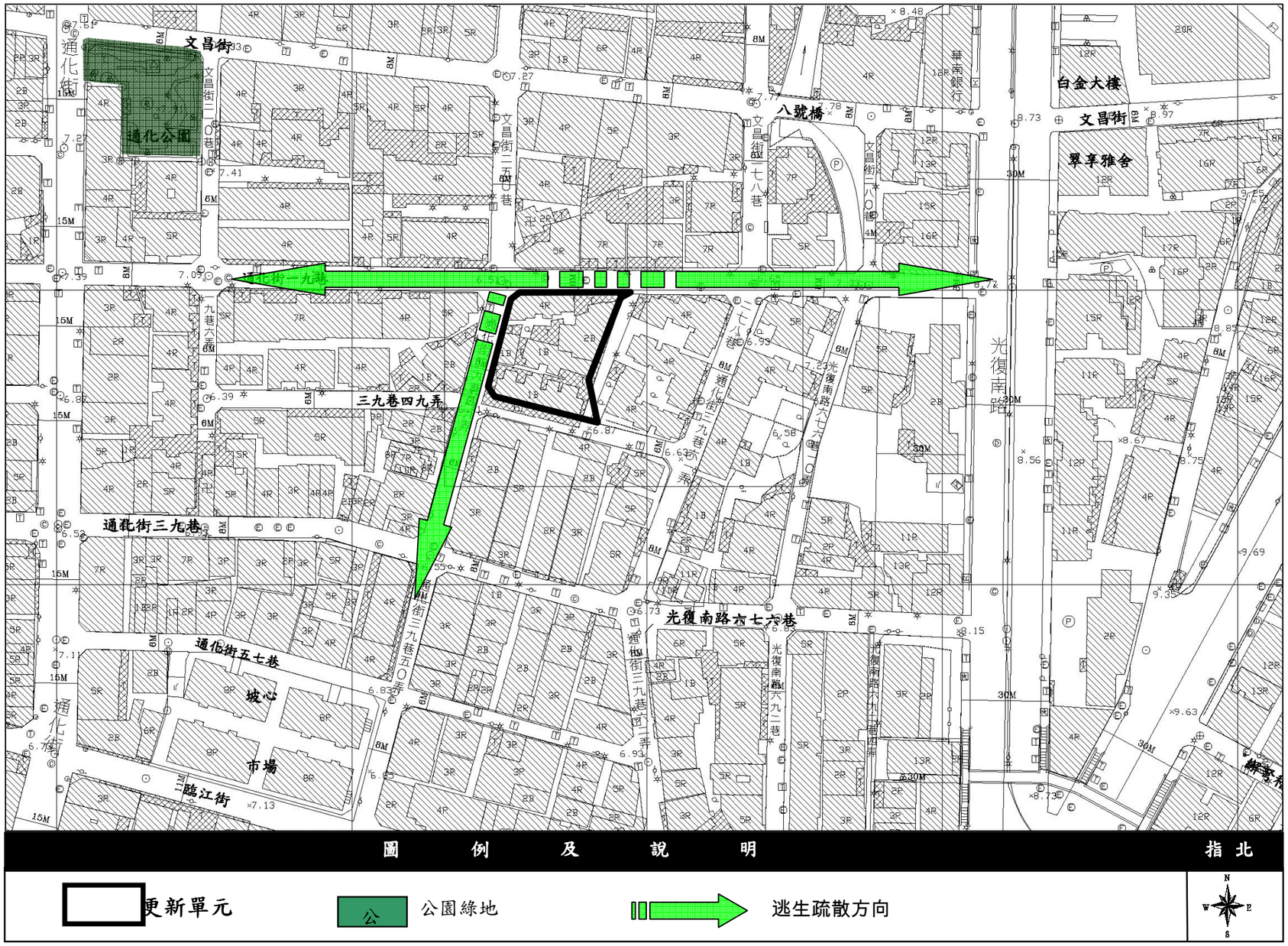


圖 12-2 防災避難示意圖

拾參、實施方式及有關費用分擔

一、實施方式

本單元都市更新事業委託都市更新事業機構(富鉅鼎建設股份有限公司)為實施者，本都市更新事業以「權利變換」為實施方式實施之。以落實都市更新事業之執行。

二、有關費用分擔

本單元都市更新事業之執行費用負擔，將依「都市更新條例」第三條第一項第五款權利變換之規定，擬先由受委託擔任實施者之都市更新事業機構投入資金實施本都市更新事業，並於本都市更新事業實施完成後，將由更新單元內土地所有權人以其更新後土地及建築物折價抵付予實施者。

拾肆、拆遷安置計畫

一、合法建築物之補償與安置

（一）法令依據

依都市更新條例第 36 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。

另依據臺北市都市更新自治條例第 4 條規定，本案所提拆遷補償方式不低於「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」。（詳見附錄六工程造價提列相關資料）本單元內合法建築物於更新期間，擬先由實施者支付建物拆遷補償費及補貼租金方式，再由所有權人自行安置。

（二）合法建築物拆遷補償費

1. 合法建築物之認定

本更新單元範圍內合法建築物之認定，以辦理建物保存登記完竣者為原則，共 8 筆建號。鋼筋混凝土造建物面積總計 648.56 平方公尺。

2. 拆遷補償價值查定

土地改良物拆遷補償費用

土地改良物拆遷補償費減去代為拆除費用，參考「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」查定之，並照合法建築物登記面積計算拆遷補償費，本案給予補償單價為混凝土造 19,250 元/m^2，拆除加棄土費初估以每平方公尺 620 元計算（詳見附錄六其他附錄），現有合法建物面積總計為 648.56 平方公尺，代為拆除費用合計為 402,107 元。其計算公式如下：

土地改良物補償費=合法建物補償面積（m^2）x合法建物拆遷補償單價（元/m^2）-建物拆除面積（m^2）×拆除加棄土費（元）=648.56m^2 ×19,250 元-648.56×620=12,484,780 元-402,107 元=新臺幣 12,082,673 元。（詳表 14-2）。

3. 拆遷補償費發放對象

拆遷補償費發放對象為本案權利變換範圍內合法建築物所有權人，並以合法建物登記謄本所載之所有權人為準。

（三）拆遷安置費

針對土地及合法建物所有權人於拆屋重建期間，擬由實施者發放建物拆遷現金補償費方式，於建物拆除後，暫時預估補貼房租每坪每月 917.15 元（參照表 14-1）。更新單元內現有合法建物面積總計為 648.56 平方公尺（196.19 坪），預估本大樓興建期間自拆除至交屋約 36 個月，總金額為 6,477,684 元，作為住戶重建期間自行尋求臨時安置之資金。（詳表 14-3）

拆遷安置費=房租補貼（元/坪\月）×合法建物面積（坪）×興建期間（月）=917.15×196.19×36=6,477,684 元。

表 14-1　99 年各行政區各季租金統計表

行政區	季別	租金	坪數	坪價	樣本數
中正區	4	18720.59	24.25	786.3	34
大同區	4	15000	23.67	635.65	3
中山區	4	22650	29.2	789.82	20
松山區	4	23820	28.85	838.94	25
大安區	4	22858.49	25.83	917.15	53
萬華區	4	15552.63	24	662.06	19
信義區	4	21434.78	32.29	670.57	23
士林區	4	20928.57	29.83	709.93	14
北投區	4	21035.71	28.41	774.47	14
內湖區	4	18921.88	30.2	649.97	32
南港區	4	18900	25.6	766.52	5
文山區	4	17078.57	28.79	597.89	42

資料來源：崔媽媽基金會網站 http://www.tmm.org.tw/tindex.html

（四）合法建築物補償費發放時程

1. 合法建築物拆遷補償費

本案合法建築物拆遷補償費之發放依都市更新權利變換實施辦法第 20 條規定，於權利變換計畫核定發布日起 10 日內通知該建物所有權人領取，並於權利變換計畫核定發布日起 15 日內發給完畢。逾期未領補償金者依法辦理提存。

2. 拆遷安置補償費

拆遷安置費發放於公告拆遷日前，配合拆遷並完成房舍騰空點交予實施者後發放之，逾期未領補償金者，實施者依法辦理提存。

表 14-2 合法建築物拆遷補償費用明細表

編號	門牌	建號	拆除面積（m^2）	補償面積（m^2）	補償單價（元/ m^2）	補償總價（元/ m^2）	所有權人/管理單位	代為拆除費用(拆除加棄土費)每平方公尺 620 元	權利範圍	應補償總價（元）
1	通化街 19 巷 28 號	316	85.02	85.02	19,250	1,636,635	廖曾三榮	52,712	1	1,583,923
2	通化街 19 巷 28 號 3 樓	317	85.02	85.02	19,250	1,636,635	蔣慶玫	52,712	1	1,583,923
3	通化街 19 巷 28 號 2 樓	320	85.02	85.02	19,250	1,636,635	吳碧玉	52,712	1	1,583,923
4	通化街 19 巷 28 號 4 樓	321	85.02	85.02	19,250	1,636,635	張密	52,712	1	1,583,923
5	通化街 19 巷 30 號	324	77.12	77.12	19,250	1,484,560	邱淑滿	47,814	1	1,436,746
6	通化街 19 巷 30 號 2 樓	325	77.12	77.12	19,250	1,484,560	蔡坤誠	47,814	1	1,436,746
7	通化街 19 巷 30 號 3 樓	326	77.12	77.12	19,250	1,484,560	葉建田	47,814	1	1,436,746
8	通化街 19 巷 30 號 4 樓	328	77.12	77.12	19,250	1,484,560	蕭文村	47,814	1	1,436,746
總和			**648.56**	**648.56**		**12,484,780**		**402,107**		**12,082,673**

註：四捨五入至小數點後兩位

表 14-3 合法建築物拆遷安置費用明細表

編號	建物門牌號碼	建號	拆除面積（m^2）	補償面積（坪）	租金補償單價（元/坪）	興建期間（月）	所有權人/管理單位	權利範圍	拆遷安置費用（元）（租金補償總價）
1	通化街 19 巷 28 號	316	85.02	25.72	917.15	36	廖曾三榮	1	849,208
2	通化街 19 巷 28 號 3 樓	317	85.02	25.72	917.15	36	蔣慶玫	1	849,208
3	通化街 19 巷 28 號 2 樓	320	85.02	25.72	917.15	36	吳碧玉	1	849,208
4	通化街 19 巷 28 號 4 樓	321	85.02	25.72	917.15	36	張密	1	849,208
5	通化街 19 巷 30 號	324	77.12	23.33	917.15	36	邱淑滿	1	770,296
6	通化街 19 巷 30 號 2 樓	325	77.12	23.33	917.15	36	蔡坤誠	1	770,296
7	通化街 19 巷 30 號 3 樓	326	77.12	23.33	917.15	36	葉建田	1	770,296
8	通化街 19 巷 30 號 4 樓	328	77.12	23.33	917.15	36	蕭文村	1	770,296
總和			**648.56**	**196.19**					**6,477,684**

註：四捨五入至小數點後兩位

二、其他土地改良物之補償與安置

本更新單元內其他土地改良物之拆遷補償費（更新單元範圍內之違章建築物）擬依都市更新條例第 36 條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之。新單元內之非合法建築物為 17 戶，其中 4 戶為空屋/無主屋，且經與台北市警察局與消防局查證，均非其所管轄。實施者另提列拆除費用 82,847 元。（詳表 14-5）

期於北市警察局及北市消防局經管土地改良物依據臺北市都市更新自治條例第 4 條規定，本案所提拆遷補償方式將依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」辦理。（詳表 14-4）

針對其他土地改良物之補償，擬由實施者發放更新單元內之非合法建築物為主，依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例（詳附錄六其他附錄）計算本更，拆除加棄土費初估磚造以每平方公尺 170 元、鋼鐵棚架以每平方公尺 70 元計算（詳附錄六其他附錄），估算本案其他土地改良補償費總額為 19,014,869 元（詳表 14-4），本案其他土地改良物之補償金發放時程比照合法建築物拆遷安置費用補償金發放時程辦理。

三、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本更新單元內並無完全佔用他人土地之違章建築戶。更新單元內通化街 19 巷 30-1 號之土地改良物部分占用 822 及 822-3 地號。坐落 822 地號之通化街 19 巷 30 之 1 號後棟、通化街 39 巷 49 弄 42 號及通化街 39 巷 49 弄 39 號部分占用 822-3 地號。坐落 822 地號之通化街 39 巷 49 弄 39 號、41 號、43 號、45 號、47 號、49 號、51 號及 53 號占用南側道路用地 880-1 地號。上述佔用他人土地之違章建築戶，均為更新單元內之違章建築增建部分，已併同其他土地改良物部分與以補償安置。

四、拆除計畫

依都市更新條例第三十六條及都市更新權利變換實施辦法第十九條規定，本案於權利變換計畫核定發布日起 10 日內，通知所有權人、管理人或使用人預訂公告拆遷日。預定拆遷日為權利變換計畫公告期滿後兩個月。本單元內 813、821 地號之違章建築物與合法建築物有權人、管理人或使用人可於期限三十日內自行拆除，或期滿後由實施者代為拆除。坐落 822 地號之市有宿舍及其占用其他土地之建築物，將於事業計畫核訂後，由管理機構騰空安置住戶後自行拆除。

表 14-4 其他土地改良物補償費用明細表

編號	建物門牌號碼	構造別	拆除面積 (m^2)	補償面積 (m^2)	層數	補償單價 (元/㎡)	補償複價 (元/㎡)	拆除費用(拆除加棄土費)磚造 170 元、鋼鐵棚架 70 元	所有權人/管理單位	應補償總價(元)(補償費用減拆除費用)
1	臺北市通化街 19 巷 30 之 1 號	磚造	78.98	78.98	1	16,460	1,300,011	13,427	陳錫柱/王建隆	1,286,584
2	臺北市通化街 39 巷 49 弄 36 號	磚造	44.42	44.42	1	16,460	731,153	7,551	臺北市/臺北市消防局	723,602
		鐵皮屋	38.66	38.66	1	16,460	636,344	2,706		633,637
3	臺北市通化街 39 巷 49 弄 38 號	磚造	45.32	45.32	1	16,460	745,967	7,704	臺北市/臺北市消防局	738,263
		鐵皮屋	42.29	42.29	1	16,460	696,093	2,960		693,133
4	臺北市通化街 39 巷 49 弄 40 號	磚造	45.98	45.98	1	16,460	756,831	7,817	臺北市/臺北市消防局	749,014
5	臺北市通化街 39 巷 49 弄 42 號	磚造	45.63	45.63	1	16,460	751,070	7,757	臺北市/臺北市警察局	743,313
6	臺北市通化街 39 巷 49 弄 39 號	磚造	36.13	36.13	1	16,460	594,700	6,142	臺北市/臺北市警察局	588,558
		鐵皮屋	44.60	44.60	1	16,460	734,116	3,122		730,994

編號	建物門牌號碼	構造別	拆除面積(m^2)	補償面積(m^2)	層數	補償單價(元/㎡)	補償總價(元/㎡)	拆除費用(拆除加棄土費)磚造 170 元、鋼鐵棚架 70 元	所有權人/管理單位	拆遷補償費(元)(補償費用減拆除費用)
7	臺北市通化街 39 巷 49 弄 41 號	磚造	36.82	36.82	1	16,460	606,057	6,259	臺北市/臺北市警察局	599,775
		鐵皮屋	12.09	12.09	1	16,460	199,001	846		198,165
8	臺北市通化街 39 巷 49 弄 43 號	磚造	36.50	36.50	1	16,460	600,790	6,205	臺北市/臺北市警察局	594,570
		鐵皮屋	11.23	11.23	1	16,460	184,846	786		184,006
9	臺北市通化街 39 巷 49 弄 45 號	磚造	39.19	39.19	1	16,460	645,067	6,662	臺北市/臺北市警察局	638,426
		鐵皮屋	22.77	22.77	1	16,460	374,794	1,594		373,168
10	臺北市通化街 39 巷 49 弄 47 號	磚造	36.65	36.65	1	16,460	603,259	6,231	臺北市/臺北市警察局	597,048
		鐵皮屋	12.65	12.65	1	16,460	208,219	886		207,252
11	臺北市通化街 39 巷 49 弄 49 號	磚造	36.53	36.53	1	16,460	601,284	6,210	臺北市/臺北市警察局	595,098
		鐵皮屋	19.31	19.31	1	16,460	317,843	1,352		316,417
12	臺北市通化街 39 巷 49 弄 51 號	磚造	38.07	38.07	1	16,460	626,632	6,472	臺北市/臺北市警察局	620,107
		2F 鐵皮屋	5.51	5.51	1	16,460	90,695	386		90,297
		1F 鐵皮屋	6.27	6.27	1	16,460	103,204	439		102,777
13	臺北市通化街 39 巷 49 弄 53 號	磚造	36.97	36.97	1	16,460	608,526	6,285	臺北市/臺北市警察局	602,181
		鐵皮屋	35.28	35.28	1	16,460	580,709	2,470		578,244
小計			**807.85**	**807.85**			**13,297,211**	**112,269**		**13,184,943**

表 14-5 空屋/無主屋拆除費用明細表

編號	建物門牌號碼	構造別	拆除面積 (m^2)	層數	拆除收費標準	拆除費用(拆除加棄土費)磚造 170 元、鋼鐵棚架 70 元	備註
1	台北市通化街 19 巷 30 之 1 號後棟	磚造	346.91	2	170	58,975	空屋/無主屋
		鐵皮屋	134.94	2	70	9,446	
2	台北市通化街 39 巷 49 弄 34 號	磚造	34.52	1	170	5,868	空屋/無主屋
		鐵皮屋	8.23	1	70	576	
3	台北市通化街 39 巷 49 弄 34 之 1 號	磚造	28.67	1	170	4,874	空屋/無主屋
		鐵皮屋	12.79	1	70	896	
4	台北市通化街 39 巷 49 弄 39 號後棟	鐵皮屋	31.61	1	70	2,213	空屋/無主屋
小計			**597.67**			**82,847**	

拾伍、財務計畫

一、開發成本費用估算

本案更新後建物為地下四層、地上十四層之鋼筋混凝土造住宅大樓，可分為工程費用、都市更新費用、貸款利息及管理費用等四大項，總費用初估約需新臺幣 660,355,888 元，茲說明如下（詳表 15-1）：

表 15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目			數量	單價（元）	總額（元）
壹、工程費用	一、重建費用（A）	（一）拆除工程（建築物拆除費）				82,847
		（二）新建工程	1.營建費用（含公益設施樓地板面積）			459,925,437
			2.建築設計費			11,613,166
			3.鑑界費	6	4,000	24,000
			4.鑽探費	3	50,000	150,000
			5.建築相關規費	1	0.10%	145,165
		（三）其他必要費用	1.公寓大廈公共基金			1,775,823
			2.開放空間基金			
			3.（興建期間）空氣污染防制費			41,071
			4.外接水、電、瓦斯管線工程費	53	50,000	2,650,000
			5.其他（鄰房鑑定費）			1,329,400
		重建費用（A）合計：				**477,736,909**
	二、公共設施費用（B）	（一）計畫道路開闢	1.公共設施用地捐贈本市土地成本			-
			2.計畫道路上地上物拆遷補償費			-
			3.計畫道路工程開闢費	1	3,504,877	3,504,877
		（二）協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費				-
		（三）其他必要費用				-
		公共設施費用（B）合計：				3,504,877
換變	一、都市更新事業規劃費（含調查費）			1		5,906,000
	二、不動產估價費（含技師簽證費）			1		1,207,500
	三、更新前測量費（含技師簽證費）			1		60,500
	四、土地改良物拆遷補償及安置費	（一）合法建築物	1.建築物拆遷補償費	648.56	19,250(元/m²)	12,082,673
			2.其他土地改良物拆遷補償費			
			3.合法建築物拆遷安置費（含租金補貼）	196.19	917.15(元/m²)	6,477,684
		（二）舊有違章建築	1.建築物拆遷補償費			
			2.其他土地改良物拆遷補償費			13,184,943
	五、地籍整理費			53	12,000	636,000
	六、其他必要之費用(交通影響評估)			1	320,000	320,000
	權利變換費用（C）合計：					**39,875,299**
參、貸款利息(D)				519,340,838	2.568%/0.83%	15,943,267
	貸款利息（D）合計：					15,943,267
肆、稅捐(E)	印花稅等			459,511,634	0.10%	459,512
	稅捐（E）合計：					459,512
伍、管理費用（F）	一、人事行政管理費（F1）			537,519,854	4.50%	24,188,393
	二、營建工程管理費（F2）			459,925,437	0.00%	0
	三、銷售管理費（F3）			537,519,854	6.00%	32,251,165
	四、信託管理費			1,800,000		1,800,000
	五、其他費用（風險管理費）			561,708,248	11.50%	64,596,449
	管理費用（F）合計：					**122,836,033**
（A）+（B）+（C）+（D）+（E）+（F）總計						**660,355,888**

註：以上費用最後皆以實際發生價格為準。

重建費用（A）

（一）拆除工程（建築物拆除費）

預估本案提列空屋/無主屋拆除工程費用，拆除樓地板面積磚造 410.10

平方公尺，鋼鐵棚架面積 187.57 平方公尺，磚造每平方公尺為新臺幣 170 元、鋼鐵棚架每平方公尺為新臺幣 70 元，所需費用約為新臺幣 82,847 元

拆除工程=其他土地改良物總樓地板面積（m^2）×拆除工程費用（元）=（410.10×170）+（187.58×70）=82,847 元。

（二）新建工程

1. 參照「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準案」之建築物工程造價單價表（詳附錄六），以鋼筋混凝土造、11-15 層、建材設備等級為第三級之營造成本單價為 38,300 元/平方公尺。

2. 物價指數修正，建築物工程造價標準單價表之物價基準日期為 96 年 3 月，工程造價基準當月指數為 106.01。本案報核日期為 99 年 6 月，工程造價基準當月指數為 116.59

指數增減率=｛【（116.59/106.01）-1】*100%｝=9.98%

第三級造價基準調整金額=38,300*（9.98%-2.5%）+38,300=41,200 元/平方公尺。（取至百位）

3. 本案新建工程之營建費用參照「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準案」之建築物工程造價單價表與「建築物地上地下層計算方式」案另計加價或加成計算（詳附錄六），預計興建總樓地板面積 10,376.31 平方公尺（3,138.83 坪），地上 14 層及屋突層樓地板面積為 5,888.9 m^2，地下一二層樓地板面積為 2,243.7 m^2，超建層數地下一層為 1,121.85 m^2，超建層數地下二層為 1,121.85 m^2，預估總營造成本約為 459,925,437 元。

營建費用=（5,888.91×41,200）+（2,243.70×41,200）+【1,121.85×41,200×（1+30%）】+【1,121.85×41,200×（1+40%）】=459,925,437 元。

表 15-2 建物工程造價估算表

樓層數			臺北市都市更新(重建區段)建物工程造價基準(元/平方公尺)	樓地板面積（平方公尺）	營建費用（元）
地上十四層、屋突層			41,200	5,888.91	242,623,092
地下四層	地下二層		41,200	2,243.70	92,440,440
	超建層數地下一層	加計 30%	53,600	1,121.85	60,131,160
	超建層數地下二層	加計 40%	57,700	1,121.85	64,730,745
營建費用　合計					459,925,437

表 15-3 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單位	單項成本（複價）	平均造價(元/坪)	成本百分比(%)
壹、建築工程					
1	假設工程	3,138.83 坪	$11,498,123	$3,663	2.50%
2	基礎工程	3,138.83 坪	$39,093,627	$12,455	8.50%
3	結構體工程	3,138.83 坪	$172,471,884	$54,948	37.5%
4	外部裝修工程	3,138.83 坪	$22,996,251	$7,326	5.00%
5	內部裝修工程	3,138.83 坪	$27,595,502	$8,792	6.00%
6	門窗工程	3,138.83 坪	$13,797,751	$4,396	3.00%
7	防水隔熱工程	3,138.83 坪	$3,449,438	$1,099	0.75%
8	雜項工程	3,138.83 坪	$4,599,250	$1,465	1.00%
9	景觀工程（含庭園及綠化工程）	3,138.83 坪	$11,498,126	$3,663	2.50%
10	設備工程（電梯、廚具）	3,138.83 坪	$13,797,751	$4,396	3.00%
小計（1）			$320,797,706	$102,203	69.75%
貳、機電工程					
1	電器工程	3,138.83 坪	$13,797,751	$4,396	3.00%
2	弱電設備工程	3,138.83 坪	$11,498,126	$3,663	2.50%
3	給排水工程	3,138.83 坪	$13,797,751	$4,396	3.00%
4	生活廢水工程	3,138.83 坪	$13,797,751	$4,396	3.00%
5	消防設備工程	3,138.83 坪	$13,797,751	$4,396	3.00%
6	通風工程及空調設備	3,138.83 坪	$3,449,438	$1,099	0.75%
小計（2）			$70,138,568	$22,346	15.25%
合計（壹+貳）			$390,936,274	$124,549	85.00%
管理費（含保險、利潤）10%			$45,992,503	$14,653	10.00%
營業稅（5%）			$22,996,252	$7,326	5.00%
總計			$459,925,437	$146,528	**100%**

1. 建築設計費用：委任建築師規劃設計，包括建築、水電、消防、結構及都市設計之設計簽證費用及監造費用、申請建照等費用，依據臺北市建築師酬金標準表提列（詳附錄六其他附錄），所需費用為 11,613,166 元。

法定總工程造價參照臺北市建照執照建築工程、雜項工作物、土地改良物等工程造價表提列。

法定總工程造價=10,376.31*13,990（元/m^2）=145,164,577 元。

建築設計費用=（3,000,000×8.00%）+（12,000,000×8.00%）+（45,000,000×8.00%）+（85,164,577×8.00%）=11,613,166 元。

表 15-4 建築設計費計算表

建築師設計監造酬金			
法定總工程造價（元）			
10,376.31 ㎡×13,990 元/㎡＝145,164,577 元			
項目	**比例**	**計算基準**	**金額（元）**
三百萬元以下	8.00%	3,000,000	240,000
三百至一千五百萬	8.00%	12,000,000	960,000
一千五百萬至六千萬	8.00%	45,000,000	3,600,000
六千萬以上	8.00%	85,164,577	6,813,166
合計		145,164,577	11,613,166

2. 鑑界費用：依臺北市古亭地政事務所地政規費（每筆地號 4,000 元）申請鑑界估算，更新單元內共計 6 筆土地，所需規費約為 6×4,000=24,000 元。
3. 地質鑽探及簽證費用：鑽探工程所需費用，預估約需鑽探 3 孔，每鑽探一孔約 50,000 元，預估鑽探工程所需費用為 3×50,000=150,000 元，依市場行情編列。
4. 建築相關規費：相關規費約為法定總工程造價千分之一，約為 145,164,577×0.1%=145,165 元。

（三）其他必要費用

1. 公寓大廈公共基金：依據「公寓大廈管理條例」第 18 條及其施行細則第 5 條規定編列，法定工程造價為 145,164,577 元，故公寓大廈公共基金約需 1,775,823 元。

公寓大廈公共基金=（10,000,000×20/1000）+（90,000,000×15/1000）+【（145,164,577-100,000,000）×5/1000】=200,000+1,350,000+225,823=1,775,823 元。

表 15-5 公寓大廈公共基金估算表

法定工程造價（元）：145,164,577 元		
費率級距	**費率**	**金額計算（元）**
0 萬元 ~ 1000 萬元	20/1000	200,000
1000 萬元 ~ 10000 萬元	15/1000	1,350,000
10000 萬元 ~ 100000 萬元	5/1000	225,823
合計		1,775,823

2. 開放空間基金：本階段無開放空間基金預算。

3. 空氣污染防制費

依民國 93 年 5 月 31 日環署空字第 0930038434A 號函之「營建工程空氣污染防制費收費費率」計算採第二級費率計算。拆除更新前原建築物需繳納新臺幣 363.00 元，另更新期間興建鋼筋混凝土造建築物需繳納新臺幣 40,708 元，合計需繳納新臺幣 41,071 元。

拆除更新前原建築物所需繳納空汙費=0.56（元/平方公尺）×648.56（平方公尺）=363 元。

興建建築物所需繳納空汙費=2.65（元/平方公尺\月）×426.71（平方公尺）×36=40,708 元。

空氣污染防制費=363+40,708=41,071 元。

表 15-6 拆除更新前原建築物所需繳納空汙費

項目	費率	總樓地板面積（m^2）	合計（元）
拆除	0.56 元/平方公尺\月	648.56	363

表 15-7 興建建築物所需繳納空汙費

項目	費率	建築面積（m^2）	工期（月）	合計（元）
興建	2.65 元/平方公尺\月	426.71	36	40,708

4. 外接水、電、瓦斯管線工程費：以每戶 50,000 元計，更新後共 53 戶，故估計約需 50,000×53=2,650,000 元。

5. 其他：本案重建費用之其他費用包含鄰房鑑定費。鄰房鑑定範圍以開挖深度 12.1 公尺之四倍計算，戶數共計 289 戶，鑑定費用暫估每戶 4,600 元，核計鄰房鑑定費用為 1,329,400 元。（詳參附錄 15）

公共設施費用（B）

本案協助整修更新單元周邊道路及排水溝，費用共計 3,504,877 元(詳參表 8-1)

權利變換費用（C）

（一）都市更新規劃費（含調查費）：為都市更新事業計畫之研擬合計為 5,906,000 元。

表 15-8 都市更新規劃費（含調查費）

項目		更新規劃費認列標準（萬元）	說明
發起	更新可行性評估	30	
	自劃更新單元	50	
	都市更新計畫	50	
擬定	事業概要	310.6=100+1386*0.1+12*6	=100+AX+NY
	事業計畫		A：更新單元面積 X：面積係數
	權變計畫		N：權利人人數 Y：人數係數
執行	計畫執行與成果報核	150	
總計		**590.6**	

面積/人數單位費用認列標準				
	更新單元面積（㎡）	X（萬元/㎡）	權利人人數（人）	Y（萬元/人）
1	A≦3000	0.1	N≦20	6
2	3000＜A≦6000	0.08	20＜N≦100	4
3	6000＜A≦10000	0.06	100＜N≦200	2.5
4	10000＜A	0.04	200＜N	1.5

（二）不動產估價費（含技師簽證費）：本案一提列標準，一家估價師事務所估價服務費用=25 萬元+更新前合法建物 8 戶 x0.25 萬，更新後的建物 53 戶 x0.25 萬共計 402,500（250,000+2,500 x 8+2,500 x 53=402,500）。委託三家不動產估價公司約 402,500 x 3=1,207,500 元。

（三）更新前測量費（含技師簽證費）：依實施者與測量公司委託金額提列約 60,500 元。

（四）土地改良物拆遷補償及安置費

合法建物

1. 建築物拆遷補償

合法建築物現住戶拆遷補償相關成本如下：

本案於地政事務所登記建號 8 筆。依據臺北市都市更新自治條例以及臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例及臺北市違章建築強制拆除收費辦法（詳附錄六）計算，並照合法建物登記面積計算拆遷補償費，建築物補償費=648.56×19,250=12,484,780 元。代為拆除費用=建物拆除面積（m^2）×拆除加棄土費（元）=648.56×620=402,107 元。

建築物拆遷補償=建築物拆遷補償費-代為拆除費用=12,484,780.-402,107=12,082,673 元。（詳表 14-2）

2. 合法建築物拆遷安置費（含租金補貼）

針對土地及合法建物所有權人於拆屋重建期間，擬由實施者發放建物拆遷現金補償費方式，於建物拆除後，暫時預估補貼房租每坪每月 917.15 元，

不低於「崔媽媽基金會」所公佈每季最新「臺北市住宅租賃行情」，99 年第 4 季大安區住家房租每坪每月 917.15 元（參照表 14-1）。更新單元內現有合法建物面積總計為 648.56 平方公尺（196.19 坪），預估本大樓興建期間自拆除至交屋約 36 個月，總金額為 6,477,684 元，作為住戶重建期間自行尋求臨時安置之資金。（詳表 14-3）

拆遷安置費=房租補貼（元/坪\月）x合法建物面積（坪）x興建期間（月）=917.15×196.19×36=6,477,684 元。

舊有違章建築

1. 其他土地改良物拆遷補償費：

針對其他土地改良物之補償，擬由實施者發放更新單元內之非合法建築物為主，依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例（詳附錄六其他附錄）計算本更新單元內之非合法建築物為 17 戶，扣除 4 戶空屋/無主屋，拆除加棄土費初估磚造以每平方公尺 170 元、鋼鐵棚架以每平方公尺 70 元計算（詳附錄六其他附錄），估算本案其他土地改良補償費總額為 13,184,943 元（詳表 14-4），本案其他土地改良物之補償金發放時程比照合法建築物拆遷安置費用補償金發放時程辦理。

其他土地改良物補償費用=建物拆除面積（m^2）x建物拆遷補償單價（元/m^2）=807.85x16,460 元=13,297,211 元。

代為拆除費用=建物拆除面積（m^2）×拆除加棄土費（元）=（557.19x170）+（250.66x70）=112,269 元。

其他土地改良物補償費用=其他土地改良物補償-代為拆除費用=13,297,211.- 112,269=13,184,943 元。

（五）地籍整理費：更新完成後辦理土地登記所需之相關代辦費用及地政作業規費，以每戶 12,000 元計，更新後共 53 單元，故估計約需 12,000×53=636,000 元。

（六）其他必要之費用:本案委託鼎漢國際工程顧問股份有限公司辦理交通規劃與影響評估工作，費用共計 320,000 元(詳參附件三)

貸款利息（D）

貸款利息

在不計入土地成本情形下，本案支付工程費用及權利變換費用之貸款利息，依撥款進度 30%自有資金以 1 年期定存利率 0.830%（99 年 6 月之郵政儲金一年期定存利率）計算；70%融資資金利率以年息 2.568%計算（99 年 6 月之五大銀行平均定存存款利率），工期以 3 年（36 個月）計算，年期折半計算，合計需 15,943,267 元。

貸款利息=（重建費用+公共設施費用+權利變換費用-公寓大廈管理基金-開放空間基金）×利率×年期×0.5=【（477,736,909+3,504,877+39,875,299-1,775,823-0）×30%×0.830%+（477,736,909+3,504,877+39,875,299-1,775,823-0）×70%×2.568%】×3×0.5=15,943,257 元。

稅捐（E）

印花稅：目前依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」僅提列印花稅，本案（營建費用＋建築設計費用＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋公共設施開闢成本＋都市更新規劃費用＋不動產估價費用＋更新前測量費用）扣除 5%營業稅後，以千分之一計算，印花稅約為 459,512 元。

印花稅=（459,925,437+11,613,166+150,000+1,329,400+3,504,877+5,906,000+1,207,500+60,500）×(1-5%)×0.1%=459,512 元。

管理費用（F）

（一）人事行政管理費（F1）

人事行政管理費為重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐與營建工程管理費總和之 4.5%計之，為 24,188,393 元。

人事行政管理費=(477,736,909+3,504,877+39,875,299+15,943,267+459,512+0）×4.5%=24,188,393 元。

（二）銷售管理費（F3）

銷售管理費為重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息與稅捐總和之 6%計之，為 32,251,165 元。

銷售管理費=(477,736,909+3,504,877+39,875,299+15,943,267+459,512）×6%=32,251,165 元。

（三）風險管理費

風險管理費為重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、人事行政管理費總和之 11.50%計之，合計為 64,596,449 元。

風險管理費=(477,736,909+3,504,877+39,875,299+15,943,267+459,512+24,188,393）×11.50%=64,596,449 元。

（四）信託管理費

以安泰商業銀行信託管理手續費預估為 6,000,000 元，本案以總額 30%提列 1,800,000。

二、收入說明

（一）建物價值

本案一樓銷售面積為 93.49 坪，每坪售價預估為 920,000 元；二樓以上銷售面積為 2,228.71，每坪售價預估為 660,000 元。未來預估更新後價值約可獲得

（93.49×920,000+2,228.71×660,000）=1,556,959,400 元。

（二）停車位價值

地下一層至地下四層停車場，預計可銷售 94 席小汽車停車位；參考鄰近地區售價，地下一層平面停車位一席以大車 230 萬元與小車 220 萬元，地下二層平面停車位一席大車位 220 萬元與小車位 210 萬元估計，地下三層平面停車位一席暫以大車位 210 萬元與小車位 200 萬元估計，地下四層平面停車位一席暫以大車位 200 萬元與小車位 190 萬元估計，本案停車位收入預估約可獲得 198,400,000 元。

（三）更新後建築物總價值

上述更新後建物價值與停車位價值合計共 1,755,359,400 元，以上價值計算係事業計畫階段作業概估值，未來仍須依權利變換計劃之估價金額為準。

表 15-9 整體更新事業開發收入表

項目			數量（坪）	小汽車席位數	估計單價		複價（元）
					元/坪	萬元/席	
1	1F 店鋪		93.49		920,000		86,010,800
	2F~14F 住宅/辦公廳舍		2,228.71		660,000		1,470,948,600
2	停車位	B1 平面（大）		15		230	32,200,000
		B1 平面（小）		0		220	0
		B2 平面（大）		19		220	41,800,000
		B2 平面（小）		7		210	14,700,000
		B3 平面（大）		19		210	39,900,000
		B3 平面（小）		7		200	14,000,000
		B4 平面（大）		22		200	44,000,000
		B4 平面（小）		5		190	9,500,000
整體更新事業開發收入合計			2,366.99	94			1,755,359,400

註：實際更新後總價值以權利變換計畫為準。

三、成本收入分析

（一）整體更新事業財務分析

本單元若能獲得相關容積獎勵進行更新，預估更新後建物價值與停車位價值合計共 1,755,359,400 元，實施者支出共同負擔抵付 660,355,888 元。原所有權人分得 1,755,359,400-660,355,888=1,095,003,512 元。

（二）實施者部分

本案更新事業更新後建物價值與停車位價值合計共 1,755,359,400 元，實施者支出共同負擔抵付 660,355,888 元，共同負擔率為 37.62%；土地所有權人折價抵付共同負擔費用所取得房地價值，為更新後建物價值與停車位價值扣除實施者支出共同負擔抵付費用，即 1,755,359,400-660,355,888=1,095,003,512 元。實施者支出成本 660,355,888（共同負擔），利潤為 64,596,449 元（風險管理費），投資報酬率為 9.78%。

風險管理費為重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、人事行政管理費總和之 11.50%計之，合計為 64,596,449 元。

風險管理費=(477,736,909+3,504,877+39,875,299 +15,943,267+459,512+24,188,393）×11.50%=64,596,449 元

投資報酬率=淨利（利潤）/投資額（支出成本）=64,596,449/660,355,888 =9.78%。

（二）土地所有權人部分

本案更新前之土地價格依權利變換計畫報核時再估算其損益情形。本案更新後土地所有權人分配之房地價值為更新後房地總價 1,755,359,400 元扣除共同負擔 660,355,888 元後之金額為 1,095,003,512 元。

四、經費來源

本案相關辦理費用，依照實施者投入營建成本及相關費用等提列共同負擔費用，並由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其權利變換後之分配土地及建築物折價抵付予實施者。本案擬以信託方式辦理都市更新事業，並規劃辦理相關經費籌資管道；30%來自於實施者之自有資金，70%來自於銀行的融資貸款（參照表 15-10 現金流量表）。

表 15-10 現金流量表

作業時程					97.10~98.10	99.5~104.9	104.10~105.8	105.9~106.2	106.3~106.8	106.9~107.2	107.3~107.8	107.9~108.2	108.3~108.8	108.9~108.11	108.12	
總項目	項目	細項	費用金額(元)		都市更新單元公告、都市更新事業概要公聽會、報核	都市更新事業計畫公聽會、報核、審查、核定發布實施	權利變換計畫報核、審查、核定發布實施	建照申請、建築工程施作、銷售、拆除及整地、工程發包作業及報開工、施作	建築工程施作、銷售	建築工程施作、銷售	建築工程施作、銷售	建築工程施作、銷售	建築工程施作、銷售	建築工程施作、使用執照申請、辦理過戶及產權登記、交屋	竣工書圖彙整、更新成果會整及提送主管機關備查	總計金額
壹、資金	自有資金(30%)		$198,106,766		$4,770,000	$8,680,000	$60,000,000	$18,698,515	$22,438,218	$21,191,650	$24,931,353	$18,075,231	$19,321,799			$198,106,766
	融資(70%)	建築融資（70%）	$323,574,385				$64,714,877	$42,064,670	$45,300,414	$35,593,182	$51,771,902	$29,121,695	$22,650,207	$32,357,438		$323,574,385
		信用貸款（30%）	$138,674,736				$24,961,453	$30,508,442	$27,734,947	$27,734,947	$11,093,979	$4,160,242	$4,160,242	$8,320,484		$138,674,736
小計			$660,355,888		$4,770,000	$8,680,000	$149,676,330	$91,271,627	$95,473,579	$84,519,780	$87,797,234	$51,357,168	$46,132,248	$40,677,923	$0	$660,355,888
貳、現金流出																
一、工程費用	一、重建費用	(一)拆除工程費(建築物拆除	$82,847					$82,847								$82,847
		(二)新建工程 1.營建費用	$459,925,437				$22,996,272	$68,988,816	$78,187,324	$87,385,833	$87,385,833	$45,992,544	$45,992,544	$22,996,272		$459,925,437
		(二)新建工程 2.建築設計費	$11,613,166			$3,483,950	$2,903,292	$1,161,317	$580,658	$580,658	$580,658	$580,658	$580,658	$580,658	$580,658	$11,613,166
		(二)新建工程 3.鑑界費	$24,000			$24,000										$24,000
		(二)新建工程 4.鑽探費	$150,000			$150,000										$150,000
		(二)新建工程 5.建築相關規費	$145,165			$145,165										$145,165
		(三)其他必要費用 1.公寓大廈管理基金	$1,775,823												$1,775,823	$1,775,823
		(三)其他必要費用 2.開放空間基金	$0			$0										$0
		(三)其他必要費用 3.空氣污染防制費	$41,071					$5,867	$5,867	$5,867	$5,867	$5,867	$5,867	$5,867		$41,071
		(三)其他必要費用 4.外接水、電、瓦斯管線工程費	$2,650,000											$2,650,000		$2,650,000
		(三)其他必要費用 5.其他(鄰房鑑定費)	$1,329,400					$1,329,400								$1,329,400
	二、公共設施費用	(一)計畫道路開闢 1.公共設施用地捐贈本市土地成本	$0				$0	$0								$0
		(一)計畫道路開闢 2.計畫道路上地上物拆遷補償費	$0													$0
		(一)計畫道路開闢 3.計畫道路工程開闢費	$3,504,877						$3,504,877							$3,504,877
		(二)協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需相關經費	$0													$0
		(三)其他必要費用	$0													$0
二、權利變換費用(都市更新費用)	一、都市更新規劃費(含調查費)		$5,906,000		$2,362,400	$1,181,200	$2,067,100								$295,300	$5,906,000
	二、不動產估價費(含技師簽證費)		$1,207,500				$1,086,750								$120,750	$1,207,500
	三、更新前測量費(含技師簽證費)		$60,500			$60,500										$60,500
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)合法建築物 1.建築物拆遷補償費	$12,082,673				$7,249,604	$4,833,069								$12,082,673
		(一)合法建築物 2.其他土地改良物拆遷補償費					$0	$0								$0
		(一)合法建築物 3.合法建築物拆遷安置費(含租金補貼)	$6,477,684				$719,743	$719,743	$719,743	$719,743	$719,743	$719,743	$719,743	$719,743	$719,743	$6,477,684
		(二)舊有違章建築 1.佔有他人建築物拆遷補償費	$0				$0	$0								$0
		(二)舊有違章建築 2.其他土地改良物拆遷補償費	$13,184,943				$5,273,977	$7,910,966								$13,184,943
	五、地籍整理費		$636,000				$636,000									$636,000
	六、其他必要之費用(交通影像評估)		$320,000				$320,000									$320,000
三、稅捐			$459,512		$2,362	$4,900	$37,979	$77,115	$79,488	$88,686	$88,686	$47,293	$47,293	$26,947	$1,716	$502,465
四、管理	一、人事行政管理費		$24,188,393		$1,451,304	$1,451,304	$1,693,188	$1,693,188	$3,749,201	$1,814,130	$2,660,723	$3,628,259	$2,418,839	$2,660,723	$967,536	$24,188,393
	二、營建工程管理費		$0				$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0	$0
	三、銷售管理費		$32,251,191					$8,487,156	$8,487,156	$3,394,862	$3,394,862	$3,394,862	$3,394,862	$1,697,431		$32,251,191
	四、信託管理費		$1,800,000					$1,800,000								
		當期累計成本			$3,816,066	$6,501,018	$44,983,903	$97,089,482	$95,314,314	$93,989,779	$94,836,373	$54,369,226	$53,159,806	$31,337,641	$4,461,526	$578,059,135
五、貸款利息		當期利息金額	$15,943,257				$797,163	$3,188,651	$3,188,651	$1,594,326	$1,594,326	$1,594,326	$1,594,326	$1,594,326	$797,163	$15,943,257
小計			$595,759,439		$3,816,066	$6,501,018	$45,781,066	$100,278,133	$98,502,965	$95,584,105	$96,430,699	$55,963,552	$54,754,132	$32,931,967	$5,258,689	$594,002,392
六、償還銀行融資															$462,249,121	$462,249,121
現金結餘					$953,934	$2,178,982	$103,895,264	-$9,006,506	-$3,029,386	-$11,064,325	-$8,633,465	-$4,606,384	-$8,621,884	$7,745,956	-$5,258,689	$64,553,495
累計結餘					$953,934	$3,132,916	$107,028,180	$98,021,673	$94,992,287	$83,927,962	$75,294,497	$70,688,113	$62,066,229	$69,812,184	$64,553,495	

拾陸、管理維護計畫

一、管理委員會

（一）遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶之共同利益，尊重公寓大廈管理條例精神，更新後住戶應配合簽署同意書同意遵守本大樓住戶管理規約之規定，並願簽任及接受本大樓管理委員會（以下簡稱管委會）所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。(住戶管理規約—草約）詳見附錄三。

（二）管理委員會之發起

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

有關管理委員會之組織及管理章程,依住戶管理規約草約內容另訂之。

（三）管理委員會人員編制

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

二、住戶費用負擔及收支基準

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

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

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

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

（五）管理委員會依住戶管理規約聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

三、管理事項

（一）公共設施（包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池……等）之管理維護事項。

（二）公共機電設備（包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達……）之管理維護事項。有關機房、陽臺、露臺、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。本大樓附屬之機械設備室係放置空調主機之用，其主要考慮空調主機之維修性及防潮性，故將各戶之空調主機設置於機房內，以避免風吹日曬雨淋產生鏽蝕，並延長設備的使用年限，且節省用電及散熱效果達到有效節能之目的，住戶應維持原目的使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。

（三）公共環境衛生（包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場……）之清潔維護事項。

（四）供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。

（五）管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、 決算事項。

（六）公共安全之維護（包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴 設備）及本大樓非

常事故時之有關機關聯絡事項。

（七）對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

（八）其他有關本大樓之管理及服務事項。

四、特別約定事項

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

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

（三）本大樓附屬之機械設備室係放置空調主機之用，其主要考慮空調主機之維修性及防潮性，故將各戶之空調主機設置於機房內，以避免風吹日曬雨淋產生鏽蝕，並延長設備的使用年限，且節省用電及散熱效果達到有效節能之目的，住戶應維持原目的使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。

（四）本大樓退縮留設之人行步道面積共 500.81 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。

（五）為避免各住宅單元內之管線、機電設備影響居住品質，故於各住宅單元內統一規劃並隔間一處以上之機電設備空間。倘該單元之所有權人基於無此需求、空間利用…等因素須拆除該空間及其隔間，概與實施者無涉。

（六）停車位

1. 本大樓增設公用停車位 41 部，位於地下一、二層，應提供公眾使用。獎勵增加樓地板面積 615.00 平方公尺（核計容積率為 19.72%）、都市更新獎勵樓地板面積計 1030.96 平方公尺（核計容積率為 33.06%）與法定容積樓地板面積 3,118.50 平方公尺（法定容積率為 225%）合計後，允建容積樓地板面積為 4,764.46 平方公尺，允建容積率為 342.31%。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。
2. 考量鄰近社區住戶之停車需求，於地下一至二層設置 41 部增設公用停車位，增設公用停車位產權獨立；依臺北市增設室內公用停車空間鼓勵要點相關規定，該停車位供公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用。
3. 增設公用停車位之管理維護、營運方式應依「增設公用停車位管理維護計畫」辦理（詳住戶管理規約草案附錄、增設公用停車位管理維護計畫），並由管委會聘專業廠商負責。
4. 增設公用停車位部分，設置專用之人員進出樓梯（或電梯），日後應開放公眾使用。
5. 地下一層設置 80 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

拾柒、效益評估

一、更新前後效益評估比較

表 17-1 更新前後效益評估比較表

項目	更新前	更新後
土地利用	目前合法建築面積 648.56 m^2，建蔽率 62.71%。 目前總樓地板面積 2,930.99 m^2，容積率 178.39%。 土地使用率低，未能符合都市計畫土地使用之精神。	更新後建築面積為 426.71 m^2，建蔽率 30.79%。 更新後總樓地板面積 10,376.31m^2，容積率 343.74%。 提高土地使用率，活化土地使用。
公共設施	各戶建物獨立進出口，彼此並無交集之公共生活空間。 現況路邊停車問題嚴重造成道路狹小，恐影響消防救災安全。	集中留設門廳，提供住戶共同之活動空間。 植栽綠化並設置照明燈光設備，提供住戶與附近居民優質的居住環境。 退縮留設沿街式人行道，保留建築物與周邊道路之都市尺度，並提升消防救災之安全性。
建築使用	更新單元範圍內計有 2 棟建築物，興建年期皆逾 24 年以上之 4 層樓建築物，建築結構未能符合現行法規之耐震標準。 更新單元以住宅使用為主，部分空地作停車使用，缺乏規劃之空間配置，混亂的空間機能使用，造成建築用途亂象。	本更新單元規劃 1 棟地上 14 層、地下 4 層，鋼筋混凝土造之住宅/辦公大樓。 本更新單元汽、機車停車位集中設置於地下室，合理規劃更新單元空間配置。
交通狀況	各戶均無停車位設置，目前僅能停放於道路旁。 現況路邊停車問題嚴重造成道路狹小、車行動線不通暢，彰顯地區停車需求量大。	本更新單元規劃 94 席汽車停車位，80 席機車停車位，免除周邊道路因路邊停車造成巷道狹小之現象，使周邊道路交通更順暢。 人車分道，給予行人舒適、安全的步行空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及都市景觀。	錯落的建築高度，並考量相關建築法規要求，降低強烈的視覺壓力，融合地區觀瞻。 本更新單元建築造型量體以簡約風格展現時尚、現代感之建築風貌，形塑層次豐富的都市景觀。
都市生態	樹木生長雜亂無序，有公共衛生、採光不足與通風不良之虞。 停車場夾雜於住宅之中，其個別使用機能衝突，形成不協調的感覺。	於更新單元周邊種植行道樹，重新規劃景觀植栽設置區位。 停車場集中設置，運用空地設計植栽景觀綠化，提升居住品質及美化環境。
其他	土地使用率低，建築物面積少，無法有效利用都市土地。	房屋戶數增加，促進房地產市場交易。 居民增加，活絡地區經濟發展。

二、實施後實質效益評估

（一）對政府而言

1. 本都市更新案可加速推動大安區舊市區的更新。
2. 消弭窳陋環境，改善市區老化無法自行更新地區。
3. 更新美化區內整體景觀，提昇與協調區域整體都市景觀。
4. 改善原有土地低度使用，發揮住宅區應有都市機能。
5. 更新後土地與建物良善使用，亦能有效增加政府稅收。

（二）對土地所有權人與合法建物所有權人而言

1. 解決土地混雜集體開發更新困境。
2. 提供嶄新高品質居住生活環境空間。
3. 整體規劃設計以創造集體最大的效益。

（三）對整體環境或鄰里區域而言

1. 沿街留設人行步道，提供大眾舒適便利安全的步行環境。
2. 增加區內空地與綠化，營造與周圍公園綠地之空間感。
3. 提昇本社區之都市防災機能，減少災害之發生。
4. 設計符合地區特色建築風格，美化市容觀瞻。

拾捌、實施進度

本案自都市更新事業計畫核定實施開始計算，預計自民國 102 年 9 月事業計畫核定至民國 106 年 12 月交屋進住，預計約需時 5 年時間完成本都市更新案都市更新事業之整體建築開發，其更新實施預定進度與工作階段如下表 18-1。

表 18-1 更新實施進度預定表

序號	進度	99 年~104 年			105 年			106 年		107 年		108 年					
		12 月	1~9 月	10~12 月	1~4 月	5~8 月	9~12 月	1~6 月	7~12 月	1~6 月	7~12 月	1~4 月	5~8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
1	事業計畫核定公告	■	■														
2	申請權利變換計畫報核			■													
3	權利變換計畫核定公告				■												
4	申請拆除及建照執照					■											
5	改良物殘餘價值補償					■											
6	申請更新期間稅捐減免						■										
7	土地補償金發放作業						■										
8	地上物騰空拆除						■										
9	工程施工							■	■	■	■	■	■				
10	申請使用執照													■			
11	送水送電													■			
12	申請測量													■			
13	釐正圖冊													■			
14	接管														■		
15	計算及找補差價額價金															■	
16	產權登記															■	
17	申請更新後稅捐減免															■	
18	成果備查																■

拾玖、相關單位配合辦理事項

錄 25、26）

無

貳拾、其他應表明事項

一、本都市更新案專屬網站之網址：http://tw.myblog.yahoo.com/urfgd

二、本案更新單元內計有 1 筆國有土地部分（管理者：臺北市警察局）

更新單元內通化段一小段 822 地號 1 筆土地皆含國有土地，管理機關為臺北市政府警察局，面積共計 1,080.00 平方公尺，占本更新單元面積的 77.92%。

實施者於民國 100 年 6 月 30 日與市警局溝通，並於 100 年 7 月 4 日發文市警局,市警局 100 年 7 月 11 日北市警後字第 10033009700 號文回復，作為職務宿舍及眷屬宿舍使用。相關事宜會再請市警察局協助釐清。實施者於 100 年 7 月 4 日發文國產局詢問相關事宜，國產局於 100 年 7 月 13 日台財產局改字 1000020811 號文回覆「本案國有土地管理機關為臺北市政府警察局，前經該局表示國有土地及地上市有房屋將依都市更新條例第 27 條規定配合辦理。爰後續都市更新流程及權利變換等事宜，請洽臺北市政府警察局。」（詳參 附錄 12）

本案經更新處於 101 年 11 月 30 日召開「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內公有土地參與更新意見協調會,經北市府警察局 102 年 1 月 25 日以北市警後字第 10230171100 號函詢國有財產局後，並依北市府警察局 102 年 4 月 9 日北市警後字第 10230824500 號函意見續辦。（詳參 附錄 21）

實施者於 102 年 12 月 11 日及 103 年 4 月 11 日邀集公有土地管理機關舉行協調會,經國有財產署 103 年 3 月 20 日台財產署公字第 10335005030 號函確人公有地分配事宜後,依公有土地管理機關須求進行修正。（詳參 附

附錄一、都市更新事業計畫之建材設備等級表

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
一、外觀牆面	正面牆	四面正立面，三段式區分，搭配山型磚、平磚、抿石子或其他裝修材配合造型處理。	MARAZZI 或其他同級品	第三級
	背面牆			
	側面牆			
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或其他同級品	第三級
	一樓門廳	牆面貼進口拋光石英磚或高級面磚	冠軍、三洋或白馬拋光石英磚或其他同級品	第三級
	2F 以上梯廳	牆面貼進口拋光石英磚或高級面磚	冠軍、三洋或白馬拋光石英磚或其他同級品	第三級
	公共樓梯間	建材搭配各層梯聽整體設計	搭配各層梯聽整體設計	第三級
	住宅室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或其他同級品	第三級
	浴廁	進口高級磁磚	MARAZZI、ELEGANCE 或其他同級品之壁磚	第三級
	陽臺	高級磁磚	馬可貝里、羅馬、白馬、三洋或其他同級品	第三級
	地下室	防水水泥漆	ICI 得利、長城或虹牌或其他同級品	第三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
三、地坪〈含門檻〉	一樓門廳	石材或花崗石	和泰、翔聯、翊祥、群逸、佑磊、國聯或其他同級品	第三級
	1F 以上梯廳	花崗石或花崗石		第三級
	公共樓梯間	建材搭配各層梯聽整體設計	搭配各層梯聽整體設計	第三級
	住宅室內空間	石英施釉半拋地磚或其他同級品之地磚	ELEGANCE 或其他同級品之壁磚	第三級
	浴廁	防滑地磚	MARAZZI、ELEGANCE 或其他同級品之壁磚	第三級
	陽臺	高級石英磚	馬可貝里、羅馬、白馬、三洋等或其他同級品	第三級
	地下室	AC 鋪面或 PU	銓宏、員和工業、樹昌興業、興和實業或其他同級品	第三級
	屋頂	鋪設 PU 或相關材質之高分子防水層及鋪設隔熱磚	銓宏、員和工業、樹昌興業或其他同級品	第三級

.

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
四、平頂	一樓門廳	藝術造型雕塑配合多項建材、壁灯、吊灯	ICI 得利、長城、虹牌或其他同級品	第三級
	1F 以上梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆（含吊灯、壁灯）	ICI 得利、長城、虹牌或其他同級品	第三級
	公共樓梯間	整體設計加水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或其他同級品	第三級
	住宅室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或其他同級品	第三級
	浴廁	PVC 企口天花板或防水水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長城、虹牌或其他同級品	第三級
	陽臺	晴雨漆	ICI 得利、長城、虹牌或其他同級品	第三級
	地下室	防水水泥漆	ICI 得利、長城、虹牌或其他同級品	第三級
五、電梯設備		一般電梯安全設施如緊急求救警鈴，對講機，含防夾門擋。	崇友、永大、三菱、大同奧迪斯、瑞士迅達或其他同級品	第三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
五、電梯設備		閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇，無人乘坐時自動關閉控制、入口處採雙側安全門檔，電梯門框及門扇，配合室內整體造型設計。	崇友、永大、三菱、大同奧迪斯、瑞士迅達或其他同級品	第三級
六、浴室設備		高級衛浴設備、浴缸、免治馬桶、及臉盆	德國 EAGO、加拿大 BOLGARLI、義大利 LATANA 或其他同級品	第三級
七、廚具設備		特選鋼琴烤漆門板廚櫃，搭配整體美國杜邦人造石檯面、不銹鋼水槽、單槍水龍頭、櫻花二口玻璃瓦斯爐	義大利 TURBOAIR、櫻花、義大利 ARISTON、亞爾浦或其他同級品	第三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
七、廚具設備		附加烤箱、洗碗機濾水器、拉籃廚台及刀叉盤、專用插座	義大利TURBOAIR、櫻花、義大利ARISTON、亞爾浦或其他同級品	第三級
八、停車設備		停車設備為平面車位，需視建案本身地下空間之設計為主，其等級之區分需考量機械設備保養費用、以及保全系統之等級，第一級建案多為一般保全以及緊急求救功能，第二級建案多為中央安全保全系統以及CCTV之監視系統，	停車設備以及安全配置系統之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。	第三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
八、停車設備		第三級建案除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含停車場自動化、CCTV監視系統以及安全警報自動化系統。	停車設備以及安全配置系統之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調整。	第三級
九、電氣設備	總開關	各重電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關	士林電機、東元或其他同級品	第三級
	各戶配備	各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關	國際牌或其他同級品	第三級
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為抽風系統，配合暖房乾燥系統	和成、順光、國際或其他同級品	第三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
十、通風工程及空調設備	各戶配備	變頻分離式冷氣室外機為主、預留穿樑套管（包含管線佈設及設備安裝）	日立、三菱或其他同級品	第三級
	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	順光、伯謹、金日或其他同級品	第三級
十一、景觀工程	植栽與綠化	地被為百慕達草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭	力群、建圃、順興、天下景觀、冠盛藤、綠地、樹發、華鄉或其他同級品	第三級
	庭園與造景	整體造景及庭園小橋流水，含自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同	超群、興南或其他同級品	第三級
十二、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統	宗亞、中興保全、山多利或其他同級品	第三級
	入口門廳	門禁讀卡機、彩色影像對講室外機	宗亞、中興保全、山多利或其他同級品	第三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
十二、門禁管理及保全監控系統	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	東修、上田、元帥、金亞、庭菘或其他同級品	第三級
	各戶門窗瓦斯	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統	宗亞、中興保全、山多利或其他同級品	第三級
	門禁、監視與報警	整棟式 24 小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示	宗亞、中興保全、庭衛、山多利或其他同級品	第三級

都市更新事業計畫之建材設備等級表				
項目	位置	使用建材及設備（請註明使用材料之種類）	備註（請註明廠商、品牌、規格）	自評等級（一、二、三級）
十三、消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓（含室內與室外之設備）、感知器（含差動式、定溫室、偵煙式）、火警受信總機、消防泵、避難指標（含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈）、緩降機、消防灑水設備（含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等）、緊急發電機及消防設備安裝等	普吉、泰奧、堡安或其他同級品	第三級

附錄二、都市更新事業相關實施經費報價單

一、都市更新事業規劃費

「臺北市大安區通化街（通化段一小段 812 地號等 7 筆土地）都市更新地區重建計畫案」委託合約書

富鉅鼎建設股份有限公司（以下簡稱甲方）委託爵鼎都市建築股份有限公司（以下簡稱乙方）辦理「臺北市大安區通化街（通化段一小段 812 地號等 7 筆土地）都市更新地區重建計畫案」，經雙方同意後訂立合約書如左：

第一條 委辦案名稱：「臺北市大安區通化街（通化段一小段 812 地號等 7 筆土地）都市更新地區重建計畫案」

第二條 委託範圍

臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 7 筆土地為委託範圍（更新範圍視實際情況得調整之）。

第三條 工作項目及內容

一、完成本案土地範圍申請劃定都市更新單元之核准。
二、完成都市更新事業概要計畫之擬定及審查作業。
三、協助本案都市更新辦理相關公聽會等事宜。
四、完成都市更新事業計畫之擬定及審查作業。
五、彙整更新計畫辦理過程之行政作業。
六、依都市更新委員會審議意見修改書圖。
七、列席相關審查會議及簡報說明。
八、協助甲方辦理本案相關協調溝通作業。

乙方應協助甲方辦理報告之修訂、必要時之簡報說明及其他事項，不得藉故拖延或要求增加服務費用總額，惟涉前項以外之工作要求，則另行議價之。

第四條 合約總價及付款辦法

一、本案合約總價計新台幣五百九十萬零六千元整(含稅)。
（一）第一期款：合約簽訂後，撥付合約總價款之百分之十，計新台幣五十九萬整。
（二）第二期款：完成自劃更新單元申請書送主管機關審查，撥付合約總價款之百分之五，計新台幣二十九萬整。
（三）第三期款：完成本案都市更新事業概要計畫書，經辦理完成公聽會提送市政府審查，撥付合約總價款之百分之五，計新台幣二十九萬整。
（四）第四期款：完成本案都市更新事業計畫書，並經辦理完成公聽會並送件市政府審查，撥付合約總價款之百分之二十，計新台幣一佰一十八萬元整。
（五）第五期款：本案更新事業計畫經臺北市政府都市更新審議委員會大會審決通過，撥付合約總價款之百分之二十五，計新台幣一佰四十七萬元整。
（六）第六期款：本案經臺北市政府核定發佈實施，撥付合約總價款之百分之三十，計新台幣一佰七十七萬元整。
（七）第七期款：本案完成都市更新成果報告，送臺北市政府備查後，撥付合約總價款之百分之五，計新台幣二十九萬元整。
（八）第八期款：最後完成期款，撥付新台幣二萬六千元整。

二、以上各期款均由乙方分別開具統一發票具領，甲方應於收到請款函，開立同額即期支票（三十日內）予乙方。

三、本案為符合法令規定，而必須辦理之登報與書信文件郵寄費、專家學者出席費、土地及建物謄本申請等費用，概由甲方負擔。

第五條 甲方提供資料

一、自劃更新單元階段：
（一）都市更新自劃更新單元同意書。
（二）地主委託書。
（三）申請自劃更新單元作業相關文件。

二、概要階段：
（一）都市更新概要同意書。
（二）建築初步平面、立、剖圖及規劃構想說明。

三、事業計畫階段：
(一)都市更新事業計畫同意書。
(二)建築規劃設計圖面(各層平面圖、各向立面圖、剖面圖及透視圖)。
(三)建築面積檢討。
(四)申請更新容積獎勵所須之示意圖面及文字說明。
(五)都市更新成本費用估算表。
(六)建物拆遷安置費合約影本。
(七)其他申請事業計畫作業相關文件。

立合約書人

甲　　方：
富鉅鼎建設股份有限公司
代　表　人：洪村統
地　　址：台北市長春路 328 號 11 樓之 1
統 一 編 號：80689297
電　　話：02-25472889

乙　　方：
爵鼎都市建築股份有限公司
代　表　人：陳宏立
地　　址：台北市敦化南路二段 38 號 8 樓之 1
統 一 編 號：27974960
電　　話：02-27020996

中　華　民　國　九　十　六　年　五　月　十　七　日

二、更新前測量費（含技師簽證費）

測量工程合約

工程名稱:台北市大安區通化段一小段 812 等 7 筆地號土地現況測量。
工程地點:台北市大安區通化街 39 巷 49 弄。
承攬總價:新台幣陸萬零伍佰元整(含稅)。
付款辦法:依公司付款方式。

合約內容

1.工程範圍:依甲方提供之基地、四周各向外延伸 20 公尺爲工程範圍(測區)。
2.測量依據:依台北市政府都市發展局所測置之控制點或道路中心樁及水準點爲依據。
3.測量內容:
1(1)採用 TWD67 座標。
(2)比例尺 1/200。
(3)測區內之各種地形、地貌、建築物(永久性及臨時性)、排水溝及地面上之各種人、手孔、電桿等測量。
(4)建築物(含永久及臨時建物)樓層及構造別。
(5)套繪計畫道路線及地籍分線(標明地號)、並展繪都市計畫道路中心樁。
4.建築物面積計算:
(1)於實測圖加註各建築物之門牌號碼。
(2)於實測圖由電腦量出各戶之建築物面積(永久及臨時建築物、構造之面積分別計算)。
(3)根據甲方提供之各戶面積、爲原有面積、多出部份列爲增建面積(永久及臨時建築物、構造分別計算)。
(4)繪製面積計算圖表(每戶一張、並套繪由甲方提供之各戶正側面照片)裝訂成冊。
5.本工程於簽約後 15 個工作天交件。
6.本合約如有未儘事項、可由甲乙兩方再協商。
7.本合約正本 2 份、甲乙方各收執一份、印花自貼。

中華民國九十九年九月十六日

訂約人(甲方):業主
公　司:富鉅鼎建設股份有限公司
負責人:
地　址:台北市長春路 328 號 11 樓
統　編:80689297
蓋　章:

訂約人(乙方):承包商
公　司:高億工程有限公司
負責人:曾 煥 欽
地　址:新北市板橋區自由路 51 巷 24 弄 9 號之 3 四樓
統　編:86779197
蓋　章:

三、交通影響評估費

合　　約　　書

富鉅鼎建設股份有限公司(以下簡稱甲方)委託鼎漢國際工程顧問股份有限公司(以下簡稱乙方)辦理「台北市大安區通化街一小段 812 地號都市更新事業計畫案」(以下簡稱本案)之交通規劃與影響評估工作，經雙方議定條款如下：

壹、合約名稱：

台北市大安區通化街一小段 812 地號都市更新事業計畫案交通規劃與影響評估工作。

貳、工作期限：

自合約簽訂日起至本案都市更新事業計畫書通過為止。

參、服務費用：

新台幣參拾貳萬元整(含營業稅)。

肆、付款辦法：

一、第一期款項：合約書簽訂後，甲方應支付乙方 30%服務費用，計新台幣玖萬陸仟元整(含營業稅)。

二、第二期款項：乙方完成交通影響評估分析並配合提送都市更新事業計畫書審查後，甲方應支付乙方 30%服務費用，計新台幣玖萬陸仟元整(含營業稅)。

三、第三期款項：都市更新事業計畫書審查通過後，甲方應支付乙方 40%服務費用，計新台幣壹拾貳萬捌仟元整(含營業稅)。

四、乙方請款時應於每月 15 日之前送請款單及發票，甲方於當 25 日開放款 30 天期票，逾 15 日送單則延至下一期。

伍、工作項目：

一、配合都市更新審議作業提出交通影響評估

1. 基地周邊交通系統現況調查

立　約　人

甲方：

公司名稱：富鉅鼎建設股份有限公司

公司地址：臺北市長春路[illegible]號[illegible]11 樓之 1

代 表 人：洪村統

統一編號：80689297

乙方：

公司名稱：鼎漢國際工程顧問股份有限公司

公司地址：臺北市信義區松山路[illegible]

負 責 人：孫以濬

統一編號：23459112

中 華 民 國　101　年　1　月　18　日

四、信託管理費

2012年 2月23日 2時21PM 0225466179 碼號0928 P. 1

信託管理手續費預估單

有關 貴公司辦理臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新案，擬委由本行辦理土地信託相關業務，依據 貴公司提供之土地都市更新案資料評估，本案之信託管理手續費預估為新台幣陸佰萬元，實際手續費依 貴公司實際辦理信託委託內容再議定。

此 致

富鉅鼎建設股份有限公司

安泰商業銀行 法人金融總處 法金北三區域中心

安泰商業銀行 北三區 法 101.2.10 (1) 法人金融區域中心

中 華 民 國 101 年 02 月 10 日

12-02-23:15:12 : # 1/ 1

附錄三、住戶管理規約（草約）

第一條：為維護臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地所興建之住宅大樓（以下簡稱本大樓）全體住戶之共同利益，立書人同意遵守后列本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會（以下簡稱管委會）所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。

第二條：為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由富鉅鼎建設股份有限公司（實施者）通知全體區分所有權人召開大會成立管理委員會，以推動本大樓管理服務之工作。有關管理委員會之組織章程及管理規章，依本約內容另訂之。

第三條：人員編制：管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員、機電人員、清潔人員等若干名。

第四條：管理委員會服務範圍如左：

一、公共設施（包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水　槽、化糞池.....等）之管理維護事項。

二、公共機電設備（包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達.....）之管理維護事項。

三、公共環境衛生（包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場.....）之清潔維護事項。

四、供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。

五、管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、 決算事項。

六、公共安全之維護（包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴 設備）及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。

七、對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

八、其他有關本大樓之管理及服務事項。

第五條：本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準：

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

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

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

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

五、管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。

第六條：管理委員會之會計

管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈，各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公佈日起三天內提出，否則視為認可。

第七條：停車位之管理

本大樓汽車法定停車位為 53 部、增設公用停車位 41 部，增設公用停車位原則上配置於地下一、二層（詳參附圖 1、附圖 2），增設停車位之所有權人亦

應遵守本大樓規約，停車位非經主管機關核准不得變更。機車法定停車位為 52 部、機車增設公用停車位 21 部，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶或持有增設公用停車位之附近住戶等不特定持有人使用，除在地面層設置停車空間告示牌外，其管制措施初步規劃於平面層以柵門式管制處理，惟為使法定停車空間及獎勵停車空間因屬性不同而有所區隔，並便利未來大樓管理委員會成立後便於管理，將地下層停車空間作以下管理：

一、將法定汽車停車空間設置於地下第一、三、四層；地下第一層設置 2 部(無障礙)，地下第三層設置 25 部，地下第四層設置 26 部。增設公用停車位於地下第一層設置設置 16 席，地下二層設置 25 席。獎勵汽車停車位於地下一至二層，共計 41 部。

二、增設公用停車位以不同顏色作為區隔，增設公用停車位前車位編號顏色與法定車位前車位編號顏色不同，如：增設公用停車位編號以橘色表示，法定停車位編號以白色表示。

三、為維持本大樓之公共安寧及公共設施共有部分之管理維護，未來獎勵車位之所有人及本大樓住戶得由本案實施單位（或開發單位）之協助召開第 1 次區分所有權會議及成立大樓管理委員會，並聘僱保全人員或專業顧問管理公司直接管理。

四、故針對獎勵停車空間部分，依『臺北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點』第十一條規定，開發業者應備妥管理計畫向主管機關提報並開放供公眾非特定多數人使用。

第八條：住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權源使用本大樓之人，均有遵守並履行本公約之義務。

一、不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。

二、不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。

三、各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。

四、為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼。

五、禁止在廁所內使用不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。

六、禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。

七、禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。

八、禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。

九、每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。

十、本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。

十一、本大樓露臺由相連接之住戶依法無償管理使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。

十二、本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵守本公約之約定。

十三、如有其他未盡事宜，立書人同意授權管理委員會依「公寓大廈管

理條例」相關規定另行訂定之。

第九條：特別約定

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

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

三、本大樓附屬之機械設備室係放置空調主機之用，其主要考慮空調主機之維修性及防潮性，故將各戶之空調主機設置於機房內，以避免風吹日曬雨淋產生鏽蝕，並延長設備的使用年限，且節省用電及散熱效果達到有效節能之目的，住戶應維持原目的使用，非經主管機關核准不得變更，且空調主機不得外掛於外牆面使用。

四、本大樓退縮留設之人行步道面積共 500.81 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更且不得設置屋簷、雨遮、圍籬或其他障礙物。

五、為避免各住宅單元內之管線、機電設備影響居住品質，故於各住宅單元內統一規劃並隔間一處以上之機電設備空間。倘該單元之所有權人基於無此需求、空間利用…等因素須拆除該空間及其隔間，概與實施者無涉。

六、停車位

（一）1. 本大樓增設公用停車位 42 部，位於地下一、二層，應提供公眾使用。獎勵增加樓地板面積 615.00 平方公尺（核計容積率為 19.72%）、都市更新獎勵樓地板面積計 998.20 平方公尺（核計容積率為 33.06%）與法定容積樓地板面積 3,118.50 平方公尺（法定容積率為 224.5%）合計後，允建容積樓地板面積為 4,764.46 平方公尺，允建容積率為 342.31%。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

（二）考量鄰近社區住戶之停車需求，於地下一至二層設置 41 部增設公用停車位，增設公用停車位產權獨立；依臺北市增設室內公用停車空間鼓勵要點相關規定，該停車位供公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用。

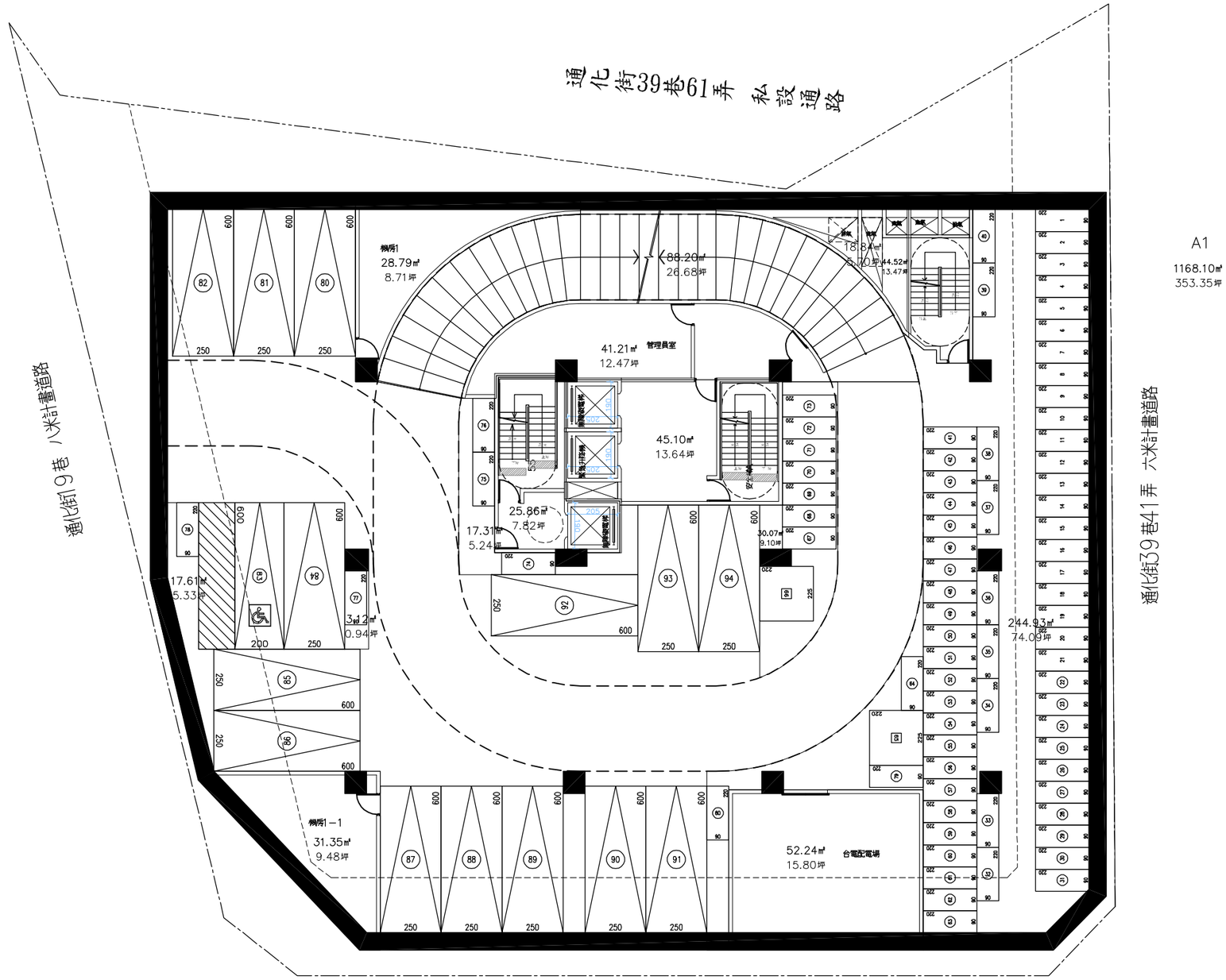
（三）增設公用停車位之管理維護、營運方式應依「增設公用停車位管理維護計畫」辦理（詳住戶管理規約草案附錄、增設公用停車位管理維護計畫），並由管委會聘專業廠商負責。

（四）增設公用停車位部分，設置專用之人員進出樓梯（或電梯），日後應開放公眾使用。

（五）地下一層設置 80 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

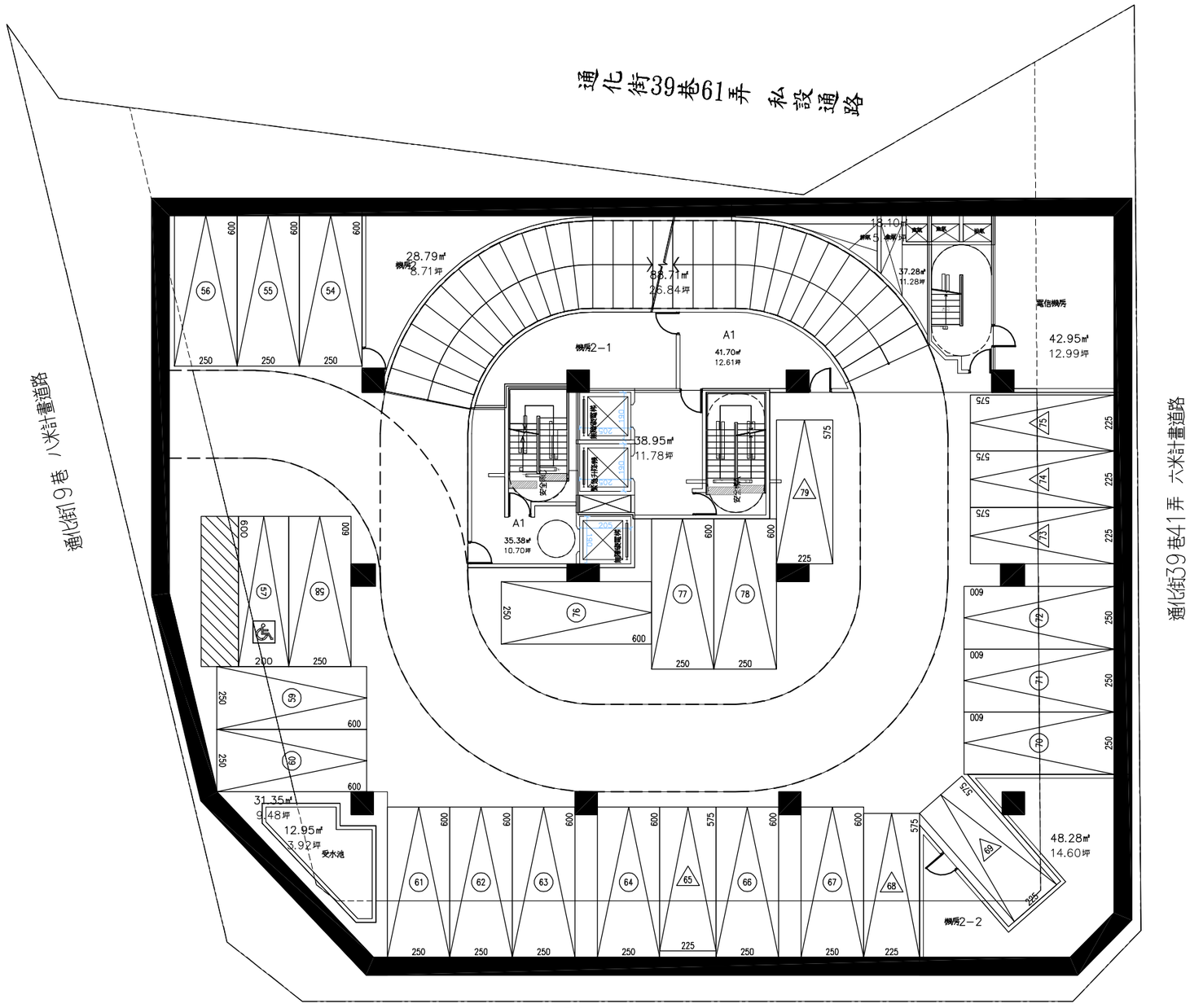
第十條：住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得由管理委員會 增訂、修改並公佈實施之。

第十一條：本約對立書人之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。



地下一層平面圖

附圖 1 地下一層平面圖 S：1/200



地下二層平面圖

附圖 2 地下二層平面圖 S：1/200

附錄四、增設公用停車位管理維護計畫

本基地於地下一至二層規劃 41 席小汽車增設公用停車位，於地下一層設置 21 席機車增設公用停車位，規劃為公共停車場，提供鄰近社區居民月租使用。為使公共停車位有效管理及維護社區之安全，提出本基地停車場管理維護計畫，以相關措施加以管制並提升停車場使用效率。

一、設置位置

本案申請地號為臺北市大安區通化段一小段 812 地號等筆土地，基地座落於臺北市大安區通化街 19 巷、通化街 39 巷 61 弄、通化街 39 巷 49 弄、通化街 39 巷 41 弄所圍街廓內。

二、停車場規模

本公共停車場設置有 41 席小汽車增設公用停車位及 21 席機車增設公用停車位。

三、停車種類

本基地停車形式為大型汽車位 34 席（250x600cm）、小型汽車位 7 席（225x575cm）。機車停車位 21 席（90x220cm）。

四、使用期限

本基地之停車場啟用後將以永續經營使用為原則。

五、停車場內設施配置圖說

停車場車位依序整齊排列，車位大小均能符合小型車及機車之法規要求，汽車車道寬度 3.5 公尺，機車車道寬度 1.5 公尺。場內車行動線為要求簡單流暢採雙向行車，於車道路面上均以指向線標示行車方向。本停車場將於出入口處設立公共停車場告示牌面及停車規範，此外將設置警示燈號提醒行人注意進出車輛，以維護出入口附近人行動線之安全。

人行系統規畫主要係考量行人動線及相關設施之配合，佈設有樓梯直接連接地面層與地下樓層提供公共車位使用者使用，另本基地規劃有退縮人行步道，並配合相關設施如標線、標誌、號誌等輔助設施加強塑造良好之步行空間。

六、停車場使用管理事項

（一）營業時間：營業時間為 24 小時。

（二）管理作業程式（本項請依個案實際情況自行修正）

本停車場以月租使用為主，停車收費管制方式則由停車場管理員於月初統一收款。有關停車場人員計畫由開發單位統一派任管理，另停車場內部清潔管理將委由社區清潔公司統一負責。

1.車輛進出管制設備

本基地於停車場設有鐵捲門，月租車輛可利用遙控器控制鐵捲門進出，並於地下一至二層停放車輛。

2.車輛進出流程

進入動線為自出入口進入後，以遙控器控制地下一層鐵捲門開啟進入→機車至 B1 停獎機車車位停放，小汽車至 B1 或 B2 增設公用停車位停放→行人利用專屬行人樓梯離開。

離開動線為使用者利用專屬行人樓梯進入後→至 B1 或 B2 取車→以遙控器控制地下一層鐵捲門開啟→車輛離開。

3.行人動線

增設公用停車位使用者係使用專屬樓梯進出，並以 RFID 感應卡管理，使租用增設公用停車位之使用者不致於誤闖社區。將於停車場內部地下一至二層樓電梯處，放置該樓層之平面配置圖，並於圖面上標示現在位置，以利於行人尋找車位及快速進出停車場，並加設法定及停獎使用者不得相互佔用其車位等警語。

4.停車場內部之安全管理

於停車場入口處設置一組室外全功能迴轉式彩色攝影機組，並設置兩組低照度彩色高解析攝影機組，以隨時掌控停車場之車輛進出狀況。由於停車場係為公共空間，除安排管理人員定時巡邏管理外，並於適當位置設置攝影機組，除於地下一至四層中央均設置一組室內全功能迴轉式彩色攝影機組，以掌控地下室各樓層概況。於各層間連接坡道內均設置一組低照度彩色高解析攝影機組，另於地下二層進入住宅停車區域車道前設置兩組低照度彩色高解析攝影機組，以監控停車進出狀況，每層最內側均再增設一組，以掌控各樓層內之行車動態。每一組電梯內均設置半球型彩色紅外線攝影機監控電梯內狀況，停獎行人專用樓梯間設置一組低照度彩色高解析攝影機組，監視行人之進出狀況。

5.公共安全：

本停車場將依據法規設置消防灑水頭與手持式滅火器，以預防意外事故發生。

（三）收費方式

本停車場使用費率將採月租固定費率收費，實際費率水準屆時俟本基地啟用後，由管理委員會訂定。

（四）停車場使用注意事項

1.本停車場只供停放車輛，貴重物品請自行攜出，本場不負任何保管責任。

2.如因故意或過失損害本場各項設施設備時，應負賠償責任。

3.進入本停車場時應遵守指示號誌或管理員之指示。

（五）停車場使用限制

1.本停車場可供中小型汽車停放使用。

2.不遵守本場規定及載有危險物品之車輛嚴禁進入本停車場。

3.為維護停車場內清潔，場內設有垃圾桶供使用者處理廢棄物，場內清潔服務則由專職清潔人員負責處理。

（六）停車場使用限制

本場將依規定設置停車規範告示牌於出入口側，告示內容規劃如下：

1.請依序入場並遵守停車格標線停妥車輛。

2.停車種類設備及數量：本停車場為平面式，共設置 53 席法定汽車位 41 席獎勵停車位及 53 席法定機車位 21 席停獎機車位 6 席自設機車位。

3.本場僅供停車，貴重物品請自行保管，本場不負任何保管與賠償責任。

4.現場發生擦撞或意外事故由當事人自行解決，如因而損及本場內之建築物或設備，肇事者應負修復之責不得有異議。

七、停車場外部進出動線（本項請依個案實際狀況自行修正）

（一）汽機車進場動線

汽機車由北側 8 公尺通化街 19 巷進入；汽車進入地下一層、地下二層，機車進入地下一層停放。

（二）汽機車離場動線

汽機車由通化街 19 巷出入口離開基地，往南北兩側通往外部道路。

（三）出入口延滯說明

本停車場將停車空間設至於基地內，車道與道路銜接口與地下管制鐵捲門處約有 24 公尺距離，等候長度可容納 4 部汽車，進出之車輛不致回堵影響交通。大樓住戶與公共停車位使用者皆以遙控器控制鐵捲門進入，以確保停車場使用之便利性與安全性。

八、維護計畫

由產權所有權人以永續經營並自負盈虧方式經營，獨立財務與專戶，各項設備之維護由專職人員負責處理，車位管理費繳交由管理委員會管理。

附錄五、公有土地管理機關意見

公有土地管理機關臺北市政府警察局 98 年 10 月 6 日北市警後字第 098345843000 號函、99 年 8 月 19 日北市警後字第 09934276600 號函表示，目前為市有宿舍，依據都市更新條例第 27 條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新。本更新案倘經審議通過並公佈實施，臺北市政府警察局當配合辦理。

檔　號：
保存年限：

臺北市政府警察局　函

地址：10042臺北市中正區延平南路96號
承辦人：警務正蔡煉勇
電話：23318843
傳真：23832803
電子信箱：cc6100@tcpd.gov.tw

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國98年10月9日
發文字號：北市警後字第09834584300號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關　貴處受理廖曾三榮君擬具之「擬定臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業概要」案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴處98年10月6日北市都新事字第09831376610號函。

二、查旨揭土地都市更新事業概要案，涵蓋本局經管本市大安區通化街39巷49弄39、41、42、43、45、47、49、51、53號等9戶市有宿舍，基地座落：通化段一小段822地號，土地所有權登記為中華民國，建築物未登記，本局為管理機關。

三、依據都市更新條例第27條規定，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新。本更新案倘經審議通過並公布實施，本局自當配合辦理。

正本：臺北市都市更新處
副本：臺北市政府財政局、臺北市政府警察局後勤科 2009/10/09 11:58:34

第1頁，共1頁

檔　號：
保存年限：

臺北市政府警察局　函

地址：10042臺北市中正區延平南路96號
承辦人：書記 謝大川
電話：(02)2331-8843
傳真：(02)2383-2803
電子信箱：jackie27@tcpd.gov.tw

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國99年8月19日
發文字號：北市警後字第09934276600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關富鉅鼎建設股份有限公司「擬定臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」，申請實施都市更新事業案，復請　查照。

說明：

一、復　貴處99年8月17日北市都新事字第09930982510號函。

二、查旨揭都市更新事業案申請範圍內大安區通化段一小段822地號國有土地及其上建物（目前作為本局宿舍使用）係屬本局經管，依「都市更新條例」第27條規定略以：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新...。」，本局係土地及建物管理機關，俟本都更案審核通過施行，自當配合辦理。

正本：臺北市都市更新處
副本：財政部國有財產局、財政部國有財產局臺灣北區辦事處 電子收文 葉鋭媛 2010/08/19 交 16:16:16

第1頁，共1頁

臺北市都市更新處 0990819
HOAA09931561900

附錄六、工程造價提列相關資料

臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準

一、 本工程造價基準於 96 年 7 月 30 日提經本市都市更新審議委員會第 81 次委員會議審議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。

二、 建築物工程造價標準單價表（單位：平方公尺）

臺北市都市更新（重建區段）建物工程造價基準									
構造別	鋼骨造			鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
建材設備等級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1~5層							18,500	21,000	26,500
6~10層	33,600	36,800	44,900	28,000	30,700	37,400	23,800	27,000	34,100
11~15層	36,500	39,900	48,700	30,300	33,200	40,600	26,700	30,300	38,300
16~20層	40,500	44,300	54,000	33,800	36,900	45,000	29,300	33,200	42,000
21~25層	44,400	48,600	59,200	37,000	40,500	49,400	32,100	36,400	46,000
26~30層	47,300	51,700	63,100	39,400	43,100	52,600			
31~35層	49,700	54,300	66,300	41,400	45,300	55,200			

備註；

1.本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為2007/03。
2.有關本標準單價表之複合式結構運用原則，請參閱核計原則第四條之說明。
3.有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則第五條之說明。
4.有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則第六條之說明。
5.有關本標準單價表之物價指數處理措施，請參閱核計原則第七條之說明。
6.本標準單價表之建材設備等級；
(1) 第一級；為一般等級
(2) 第二級；為中高級等級
(3) 第三級；為高級等級

（一） 建築物地上地下層計算方式，有下列情形者，得按標準單價依下列核計原則另計加價或加成：

1.地上層 7 層至 15 層建築物其地下樓層超過 2 層。

2.地上 16 層以上建築物其地下樓層數超過 3 層。

以上各超建樓層之實際面積按核列地面層以上認列單價依下述算式加計造價：

1.超建第 1 層部份，該層加計造價 30%。

2.超建第 2 層部分，該層加計造價 40%。

3.超建第 3 層部分，該層加計造價 50%。

4.超建第 4 層（含）以上部分，該層加計造價 60%。

（二） 物價指數處理措施及計算方式

1. 依據臺北市都市更新處建築物工程造價標準單價表　物價基準日為主。

（1）採用協議合建方式申請案件，其物價調整基準日以實施者擬具事業計畫送件前六個月內為期限。

（2）採用權利變換方式申請案件，其物價調整基準日需與權利變換計畫之估價基準日一致。

2.建築物標準單價表價格調整週期為基準日後一年，或機關辦理審議時營建物價大幅變動，調整週期由機關訂之。

3.本物價調整處理措施之物價指數依據臺北市營造工程物價指數辦理。

4.調整過後之臺北市都市更新處建築物工程造價標準單價表，經送臺北市都市更新審議委員會決議後公告實施。

5.計算方式：

（1）調整日當月營造工程物價指數比較臺北市都市更新建築物工程造價標準單價表物價基準日總指數，其指數增減率之絕對值超過 2.4.5%者，就漲跌幅超過 2.4.5%部分，進行調整臺北市都市更新建築物標準單價表之單價；指數增減率之絕對值在 2.4.5%以內者，不予調整。

- 指數增減率＝[（B/C）－1] ×100%
- B＝調整日當月總指數。〔1.調整日係指本處理措施第二點之規定日〕
- C＝臺北市都市更新建築物工程造價標準單價表物價基準日當月總指數。
- 指數增減率由百分比換算為數值後，計算至小數點以下第四位(第五位四捨五入)。

（2）每期調整價格均以下列公式計算調整金額（計算至百元，百元以下四捨五入）：

- A× (指數增減率之絕對值－2.4.5%)
- 其中 A＝臺北市都市更新處建築物工程造價標準單價表物價基準日之價格。

（3）指數增減率為正值者，就上開調整金額調整；指數增減率為負值者，就上開調整金額扣減。

臺北市建造執照建築工程、雜項工作物、土地改良等工程造價表99.1.1

構造類別			造價單位：元/平方公尺
加強磚造及輕型鋼架構造			6760
鋼筋混凝土造	一至五層建築物		7810
	六至八層建築物		10140
	九至十二層建築物		11660
	十三層以上		13990
鋼骨鋼筋混凝土造			14460
鋼骨造			17720
土地改良物及雜項工作物	挖方	立方公尺	150
	填方	立方公尺	220
	圍牆	公尺	2100
擋土牆(公尺)	砌卵石	公尺	1860
	鋼筋混凝土	三公尺以下	3840
		超過三公尺至五公尺	4540
		超過五公尺至八公尺	7340
		超過八公尺以上	19000
排水溝(公尺)	五十公分以下		690
	超過五十公分至一百公分		1860
	超過一百公分以上		3160
			其他以實際造價計算

附表一　重建單價表（元/㎡）

（）內為調整後重建單價

重建單價 建築物構造 樓層數	鋼筋混凝土造 上級	鋼筋混凝土造 中級	鋼筋混凝土造 下級	鋼筋混凝土加強磚造 上級	鋼筋混凝土加強磚造 中級	鋼筋混凝土加強磚造 下級	磚造、石造、木造	鐵造	土造，土、磚、石混合造	竹造
平房	一六、九二〇（一九、二五〇）	一五、七〇〇（一七、八六〇）	一五、〇九〇（一七、一七〇）	一六、三〇〇（一八、五五〇）	一五、〇九〇（一七、一七〇）	一四、四七〇（一六、四六〇）	比照鋼筋混凝土加強磚造下級單價	比照鋼筋混凝土加強磚造下級單價	比照鋼筋混凝土加強磚造下級單價	比照鋼筋混凝土加強磚造下級單價
二層樓房	一六、九二〇（一九、二五〇）	一五、七〇〇（一七、八六〇）	一五、〇九〇（一七、一七〇）	一六、三〇〇（一八、五五〇）	一五、〇九〇（一七、一七〇）	一四、四七〇（一六、四六〇）				
三四層樓房	一八、七六〇（二一、三四〇）	一六、九二五〇（一九、二五〇）	一五、七〇〇（一七、八六〇）	一八、一三〇（二〇、六三〇）	一六、三〇〇（一八、五五〇）	一五、〇九〇（一七、一七〇）				
五層樓房	一九、三九〇（二二、〇六〇）	一七、五四〇（一九、九六〇）	一六、三〇〇（一八、五五〇）							
六七層樓房	二三、〇一〇（二六、一八〇）	二〇、九三〇（二三、八一〇）	一九、〇五〇（二一、六七〇）							
八至十層樓房	二四、二六〇（二七、六〇〇）	二二、〇六〇（二五、一〇〇）	二〇、〇八〇（二二、八五〇）							
十一至十二層樓房	二五、五〇〇（二九、〇一〇）	二三、一九〇（二六、三八〇）	二一、一一〇（二四、〇二〇）							
十三至十五層樓房	二六、七四〇（三〇、四二〇）	二四、三二〇（二七、六七〇）	二二、一三〇（二五、一八〇）							
十六至十八層樓房	二九、五七〇（三三、六四〇）	二六、八七〇（三〇、五七〇）	二三、二二〇（二六、四二〇）							

表304. 臺北市營造工程物價總指數銜接表

基期：民國95年平均=100

年別 Year		年指數 General Index	1月 January	2月 February	3月 March	4月 April
民國70年	1981	47.26	46.67	47.68	48.03	48.10
民國71年	1982	46.85	47.52	47.54	47.36	47.17
民國72年	1983	47.08	45.76	46.24	46.66	46.84
民國73年	1984	47.98	47.72	47.98	47.63	47.80
民國74年	1985	47.65	48.27	48.27	48.24	48.24
民國75年	1986	48.01	47.51	47.51	47.49	47.98
民國76年	1987	49.63	48.26	48.33	49.60	49.60
民國77年	1988	52.25	50.06	51.07	51.85	50.93
民國78年	1989	56.74	54.92	55.23	56.86	57.52
民國79年	1990	63.97	61.96	61.93	61.99	62.33
民國80年	1991	66.89	67.03	67.28	67.08	67.12
民國81年	1992	71.92	66.88	67.43	70.30	71.04
民國82年	1993	77.11	76.98	76.54	76.82	77.59
民國83年	1994	76.05	76.27	76.58	76.44	76.42
民國84年	1995	77.95	76.46	77.02	77.39	77.88
民國85年	1996	77.77	78.35	78.25	78.17	78.08
民國86年	1997	77.68	77.40	77.39	77.61	78.12
民國87年	1998	81.12	79.54	80.96	81.39	81.19
民國88年	1999	79.69	79.66	79.97	79.92	79.69
民國89年	2000	79.18	79.22	79.55	79.67	79.73
民國90年	2001	78.46	78.28	78.13	78.05	77.42
民國91年	2002	79.50	78.69	78.98	79.05	79.07
民國92年	2003	82.80	81.18	82.57	83.12	82.79
民國93年	2004	93.73	88.64	92.44	94.32	93.92
民國94年	2005	94.36	93.98	94.88	95.28	95.17
民國95年	2006	100.00	94.41	94.80	95.79	97.59
民國96年	2007	108.21	103.23	104.42	106.01	106.54
民國97年	2008	123.09	115.15	117.04	121.27	125.72
民國98年	2009	113.26	115.20	114.87	113.49	113.01
民國99年	**2010**	**116.42**	**114.46**	**114.79**	**116.09**	**118.21**

資料來源： 本府主計處「中華民國臺北市物價統計月報」。

Table 304. Splicing Table of Construction Cost Indices in Taipei

Base Period : 2006=100

5月 May	6月 June	7月 July	8月 August	9月 September	10月 October	11月 November	12月 December
47.67	46.97	47.00	47.14	47.07	47.00	46.94	46.92
47.03	46.95	46.28	46.18	46.77	46.84	46.64	46.91
46.95	46.98	47.61	47.58	47.37	47.61	47.61	47.74
47.92	47.91	47.94	48.16	48.10	48.09	48.13	48.27
47.87	47.48	47.32	47.24	47.13	47.11	47.21	47.45
48.09	48.12	48.09	47.85	47.98	48.33	48.53	48.53
49.56	48.35	50.01	50.20	49.91	51.67	51.64	51.40
51.00	51.11	51.71	52.10	52.09	54.10	55.18	55.01
58.21	57.97	59.01	60.25	60.87	60.94	61.20	61.93
62.25	62.32	61.87	66.03	66.38	66.80	66.95	66.88
66.99	66.60	66.82	66.59	66.63	66.69	67.01	66.87
71.10	71.38	73.41	73.23	73.83	73.97	74.11	76.38
77.54	77.69	77.06	77.18	77.18	77.06	76.94	76.69
76.30	75.91	75.58	75.80	75.91	76.04	75.80	75.58
77.72	78.05	78.11	78.45	78.54	78.53	78.60	78.54
78.04	77.53	77.47	77.45	77.55	77.49	77.29	77.46
78.19	78.13	77.92	76.92	76.92	77.66	77.96	78.21
81.09	81.58	81.92	81.89	81.58	81.29	80.92	80.19
79.81	79.57	79.67	79.54	79.52	79.81	79.59	79.27
79.69	79.64	79.41	78.96	78.50	78.64	78.64	78.46
77.04	79.46	79.93	79.68	78.37	78.39	78.35	78.33
79.22	80.19	80.12	79.93	79.45	79.37	79.70	80.15
81.57	81.63	82.54	82.98	83.14	83.37	83.59	85.18
92.97	92.37	94.56	95.17	95.04	95.81	94.92	94.56
94.49	93.30	93.38	93.69	94.46	94.74	94.52	94.41
101.81	101.78	101.82	101.48	101.91	102.68	103.04	102.85
108.31	109.33	108.90	108.49	109.42	110.67	110.72	112.53
127.77	131.17	131.22	128.50	125.59	121.21	116.92	115.48
112.42	112.20	112.30	113.00	113.46	112.81	112.77	113.46
118.00	**116.59**	**116.30**	**116.44**	**116.24**	**116.15**	**116.57**	**117.19**

Source : "Price Statistics Monthly in Taipei City, Republic of China", Department of Budget, Accounting & Statistics, Taipei City Government.

法規類號：北市一三-一五-一００二
名　　稱：臺北市違章建築強制拆除收費辦法
修正時間：中華民國七十五年七月二十八日訂定

第　一　條　臺北市政府（以下簡稱本府）爲收取強制拆除違章建築費用，特依建築法第九十六條之一第一項規定訂定本辦法。

第　二　條　本辦法所稱強制拆除之違章建築，係指依違章建築處理辦法規定經查報認定應強制拆除者。

第　三　條　強制拆除費用應依左表規定，按違章建築構造類別及拆除面積計算之。

構造類別	每平方公尺單價（元，新臺幣）
鋼筋混凝土造	六二〇 | ○○
加強磚造	四五〇 | ○○
鋼骨造	八六〇 | ○○
磚造	一七〇 | ○○
竹木造	一一〇 | ○○
漿砌卵石	一〇〇 | ○○
磚牆	九〇 | ○○
鋼鐵棚架	七〇 | ○○
其他材料之構造物	由本府工務局核實計算之

發包拆除費用，按照實際發包金額收費。

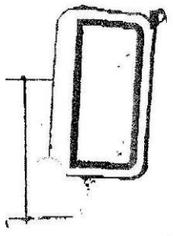
第　四　條　依本辦法收取之拆除費用，由本府工務局核定並以書面通知違建人限於三十日內繳納，逾期未繳納者，依法追繳。

台北市建築師酬金標準表

種別	一般建築	公共及高層建築	特殊建築
建築物類別	簡易倉庫、普通工廠、四層以下集合住宅、店舖、教室、宿舍、農業水產建築物及其他類似建築物。	禮堂、體育館、百貨公司、市場、運動場、冷凍庫、圖書館、科學館、五樓以上辦公大樓公寓、祠堂公館、電視電台、遊樂場、兒童樂園、郵局、電訊局、餐廳、一般旅館、診所、浴場、攝影棚、停車場及其他類似建築物。	高級住宅別墅、紀念館、美術館、博物館、觀光飯店、綜合醫院、特殊工廠及其他類似建築物。
總工程費三百萬元以下部份	6.5%~9.0%	7.0%~9.0%	8.0%~9.0%
總工程費超過三百萬至一千五百萬元部份	5.5%~9.0%	6.0%~9.0%	7.0%~9.0%
總工程費超過一千五百萬至六千萬元部份	5.0%~9.0%	5.5%~9.0%	6.5%~9.0%
總工程費超過六千萬元以上部份	4.5%~9.0%	5.0%~9.0%	6.0%~9.0%

註：1.開放空間及需經都市設計委員會審議之工程設計費按目前酬金標準表之上下限比率除2收取之(第八屆第十次理事會討論決議通過)。
2.有關辦理都市更新案之設計費比照綜合設計放寬規定收費標準酌查照。(第十屆第三十次理事會議決議辦理)。

線



市長楊金欉

台北市政府（函）

受文者：台北市建築師公會

副本：本府工務局局長室（三份）、都計處、第二科、建管處（一六〇份）、新工處、本府法規會、國宅處。

收受者

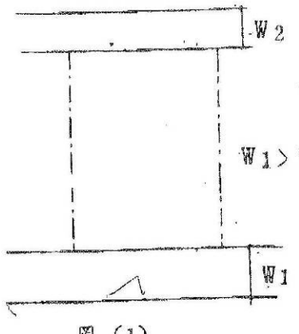
主旨：建築基地之後面基地線即為建築線或後面基地線與建築線相交者，有關後院深度比之習設補充規定及圖解如說明各項，請查照。

說明：

一、於都市計畫商業區以外之其他各使用分區，若建築基地後面基地線即為建築線者，後院深度比之計算由後面基地線垂直昇高一H」公尺後開始起算。H區容積率除以建蔽率乘三公尺。（如圖(1)）。

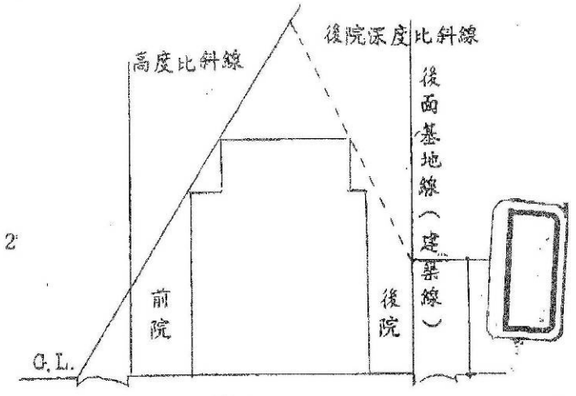
二、於都市計畫之各種使用分區，若建築基地後面基地線與建築線相交者，後院深度比依說明一計算方式留設。（如圖(2)）。

中華民國73年11月20日
73.府工建字第五二一六三號



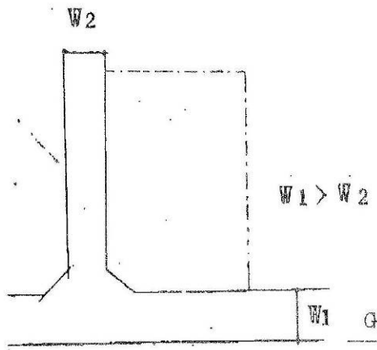
圖（1）

適用於都市計畫商業區以外之各種使用分區



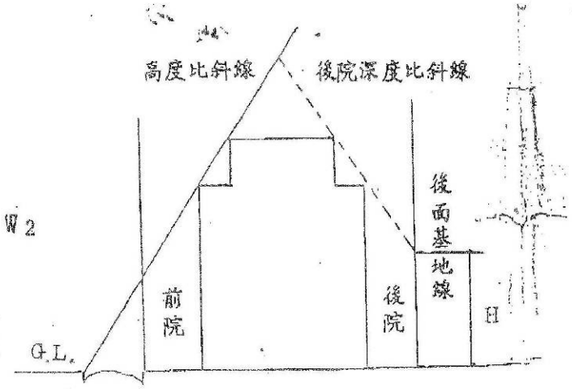
圖（1-1）

$$H = \frac{\text{容積率}}{\text{建蔽率}} \times 3M$$



圖（2）

適用於都市計畫各種使用分區



圖（2-1）

$$H = \frac{\text{容積率}}{\text{建蔽率}} \times 3M$$

附錄七、都市更新概要核准函

檔　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：11008臺北市市府路1號
承辦人：蔡鴻榮
電話：2357-2953
傳真：2357-2960
電子信箱：lon@uro.taipei.gov.tw

106
臺北市大安區通化街19巷28號

受文者：廖曾三榮　君

發文日期：中華民國99年2月12日
發文字號：府都新字第09831376600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：都市更新事業概要1份、市長箋函1張、意見調查表1張

主旨：核准　台端擬具之「擬定臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業概要案」申請實施都市更新事業，請　查照。

說明：

一、依　台端98年10月2日、98年11月19日、99年1月15日函及都市更新條例第10、11條規定辦理。

二、受處分人：廖曾三榮（女、民國28年10月11日生、統一編號：H200781840、戶籍地址：臺北市大安區通化里11鄰通化街19巷28號）。

三、本案係核准　台端等更新單元內土地及合法建築物所有權人得自行組織更新團體或委託都市更新事業機構擔任實施者實施本更新單元之都市更新事業，後續仍須由實施者擬定都市更新事業計畫取得所有權人同意比例達都市更新條例第22條規定門檻以上，依都市更新條例第19條規定辦理，並經本府核定後據以實施。

四、有關更新單元內由臺北市政府警察局經管822地號1筆國有土地，經該等土地管理機關表示本更新案倘經審議通過並公布實施，該局自當配合辦理，原則同意參與都市更新。請實施者後續與公有土地管理機關協商相關建築計畫與權利分配事宜。

五、有關都市更新建築容積獎勵項目及額度，應依「臺北市都市更新自治條例」、公告劃定為更新單元之都市更新計畫內容及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」覈實計列，納入都市更新事業計畫，提經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，由本府核定實施。

六、請　台端確實將本函轉知同意參與都市更新事業概要之土地及合法建築物所有權人（公有土地及合法建築物經管機關除外），並於實施者擬具都市更新事業計畫報核時提出證明文件說明已轉知之事實。

七、請實施者設置本更新案專屬網站，提供後續事業計畫擬定各階段相關資訊，包含獎勵容積申請、建築規劃設計、拆遷安置計畫、財務計畫、權利變換估價資訊、選配資訊、實施進度等相關計畫內容，以及會議紀錄、協調過程等相關資料、法令諮詢與聯絡方式，並周知土地所有權人、其他權利關係人及舊違章建築戶充分瞭解計畫內容及相關資訊。並於網站設置後，函告臺北市都市更新處設置之網址，以便該處進行網站連結。另建請考量於更新單元範圍鄰近地區設更新服務處等方式，提供相關諮詢。

八、請依都市更新條例第54條規定，自獲准之日起1年內，由實施者擬具本更新單元都市更新事業計畫報核。未依規定報核者，則本行政處分除本府依都市更新條例第54條規定核准展期另予行政處分者外，自100年2月6日起失效。

九、受處分人對本處分如有不服者，請依訴願法第14條及第58條規定，自本件行政處分書到達之次日起30日內（以臺北市政府實際收受訴願書之日期為準，而非投遞日），繕具訴願書經由臺北市政府向內政部提起訴願，並將副本抄送內政部。

正本：廖曾三榮　君
副本：臺北市政府警察局(以上均含事業概要1份)、臺北市都市更新處(含事業概要3份)

市長 郝龍斌

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄八、96 年 5 月 1 日 台財產北改字第 0960014030 號函

檔　號：
保存年限：

財政部國有財產局臺灣北區辦事處　函

機關地址：臺北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡人：改良利用課黃小姐
聯絡電話：（02）27814750分機1786
電子信箱：anr0000@npbnto.gov.tw
傳真：（02）27412242

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國96年5月1日
發文字號：台財產北改字第0960014030號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴處函詢廖曾三榮君申請自行劃定「臺北市大安區通化段1小段812地號等7筆土地為更新單元」，範圍內本處經管之國有土地參與更新意見乙案，復請　查照。

說明：

一、依　貴處96年4月9日北市都新企字第09630279201號函暨附件辦理。

二、查旨揭更新單元範圍內本處經管同小段822-3地號國有土地尚無其他使用計畫，原則同意依都市更新條例之規定劃入都市更新範圍。倘經　貴府公告為更新單元，本處將依都市更新條例與國有財產法等相關規定辦理。惟依國有財產法第47條第2項規定，本局辦理國有非公用財產之改良利用時，如需建築房屋則以興建公務或公共用房屋為限，爰本局經管之國有土地不能以協議合建方式參與都市更新。

三、另依　貴府建築管理處前以95年1月23日北市工建照字第09560441100號函示，上述國有土地係臺北市政府工務局67使字第1521號及69使字第737號使用執照（65大安信建字第0081號、67大安信建字第0017號建照執照）建築基地之私設道路。依建築技術規則規定，私設通路為基地內建築物之主要出入口或共同出入口（共用樓梯出入口）之建築線間之通路，查本案之私設通路依申請建照時之法令其計算建蔽率時未計入空地比計算，非屬法定空地，但仍為建築執照核准要件之一，是為已建築使用之土地。爰請釐清本案劃定更新單元範圍是否已涵蓋上述使、建照內之全部建築基地。

四、又，依內政部94年10月31日及11月8日召開「研商都市更新條例相關疑義」會議紀錄結論（三）第2點所示，都市更新條例第30條規定，實施權利變換時予以抵充之各該原有公共設施用地及公有道路土地，係指業經取得並開闢之公共設施用地及公有道路（包括指定有案之既成道路）而言；至尚未取得開闢之公共設施保留地及其他非屬指定有案之公有既成道路，則應納入權利變換計畫，由土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。查案內同小段822-3地號國有土地，使用分區為第三種住宅區，其現況雖為巷道使用（屬私設通路），惟非屬指定有案之既成道路，請轉知申請人應依上開內政部會議結論，納入權利變換計畫內容核計權利價值。

臺北市都市更新處 096.05.01
HOAA09630388900

第 1 頁　共 2 頁
96年5月9日到期

正本：臺北市都市更新處
副本：

電子收文陳承都

附錄九、台北市建築管理工程處 102 年 5 月 1 日北市都建照字第 10266728100 號函

檔　　號：
保存年限：

收文章 020506

臺北市建築管理工程處　函

地址：臺北市信義區市府路1號南區1樓
承辦人：謝慧柔
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8516
傳真：(02)2759-5769

22055
新北市板橋區府後街1巷5號2樓

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年5月1日
發文字號：北市都建照字第10266728100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關富鉅鼎建設股份有限公司函詢本市大安區通化段1小段822-3地號土地是否為基地內私設通路乙案，涉地籍坵型變動，俟本府地政局土地開發總隊查復後再憑回復，請　查照。

說明：

一、依富鉅鼎建設股份有限公司102年4月17日富建更字第102040005號函（副本）辦理。

二、旨揭地號土地經地籍重測，經比對67使字第1521號使用執照（65建（大安）（信）字第0081號建造執照）、69使字第737號使用執照（67建（大安）（信）字第0017號建造執照）竣工圖說，該地號於竣工圖標示為6公尺私設通路，私設通路依申請建造執照時法令其計算建蔽率時未計入空地比計算，非屬法定空地，但仍為建築執照核准要件之一，是為已建築使用之土地，本處95年1月23日北市工建照字第09560441100號函復財政部國有財產局臺灣北區辦事處有案。惟查旨揭地號土地與鄰地812、822地號土地重測後地籍坵型與使用執照竣工圖說略有差異，副請本府地政局土地開發總隊查明坵型變動原因，俾憑研判是否涉及畸零地檢討事宜。

線

正本：臺北市都市更新處
副本：臺北市政府地政局土地開發總隊（含附件）、富鉅鼎建設股份有限公司

處長 張剛維

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

附錄十、申請增設獎停車位需求與交通影響分析

壹 基地周邊現況分析

一、基地位置與使用現況

本基地區址位於台北市大安區通化段一小段 812、813、819、820、821 及 822 等六筆土地，屬第三種住宅用地，基地面積 1,386M^2。預計興建地下 4 層、地上 14 層之集合住宅大樓，共 52 戶(包含住戶 49 戶、一樓店舖 3 戶)。本基地與通化夜市及文昌家具街商圈相鄰，附近地區為已開發住宅區及商業區，基地周邊道路現況如圖 1 所示。

圖 1 基地周邊土地使用及現況示意圖

二、道路幾何現況

本基地四面臨路，東側為通化街 19 巷 61 弄(私設通路)，南側為通化街 39 巷 41 弄，西側為通化街 39 巷 49 弄，北側為通化街 19 巷，其他鄰近主要道路有信義路、文昌街、光復南路及基隆路等，鄰近道路位置與幾何特性如表 1 所述，說明如下：

(一)信義路

位於基地北側，呈東-西走向，為貫穿台北市之主要交通幹道，採單向通行，西起台北市中正區中山南路，往東銜接至松山路，可通往台北市信義區。安和路至基隆路之信義路段，道路寬度為 40 公尺，採中央實體分隔，由基隆路為分界點，中山南路至基隆路之信義路路段，為往東單向配置車道，基隆路至松山路之信義路路段，為雙向配置車道，兩旁並無規劃人行道，但亦有騎樓可供行人行走，道路兩側則為紅線禁止停車管制。

(二)文昌街

位於基地北側，呈東南-西北走向，採單向往西通行，東起光復南路，往西銜接至安和路，道路寬度為 8 公尺，單向配置車道，兩旁無規劃人行道，道路兩側為紅線禁止停車管制；此道路亦為台北市販售家具之形象商圈。

(三)光復南路

位於基地東側，為南-北走向，南側起自基隆路，往北止於民權東路，於計畫範圍內信義路至臨江街路段，道路寬度為 30 公尺，採中央實體分隔型式，雙向各配置車道，兩側現有 2 公尺寬人行道，路旁兩側均設置機車停車位與紅線禁止停車管制。

(四)基隆路

位於基地東側，呈東北-西南走向，為台北市東南地區重要道路之一，北側起自環東大道，可通往內湖地區，往南止於羅斯福路，可通往永和地區。於計畫範圍內信義路往南至臨江街之路段，道路寬度為 30 公尺，採中央實體分隔，道路兩側雙向各配置 3 車道，兩側現有 2.5 公尺寬人行道，路旁兩側均設置有機車停車位及紅線禁止停車管制。

(五)其他巷弄

除上述道路外，基地周邊巷道包括通化街 19 巷 61 弄(私設通路)、通

化街 39 巷 41 弄、通化街 39 巷 49 弄以及通化街 19 巷，均屬於地區性道路，路寬在 8 公尺以下，未以標線分隔，道路兩側為紅線禁止停車管制。

表 1 基地周邊道路幾何特性彙整表

路名	路寬 (M)	車道配置	人行道寬 (M)	分隔型態	停車管制
信義路	40	往西單行 4 車道、1 公車專用道	-	-	紅線禁停
		往東 1 公車專用道			
文昌街	8	往西 1 車道	-	-	紅線禁停
光復南路	30	往北 3 車道	2	中央分隔	紅線禁停
		往南 3 車道	2	中央分隔	紅線禁停
基隆路	30	往北 3 車道	2.5	中央分隔	紅線禁停
		往南 3 車道	2.5	中央分隔	紅線禁停
通化街 19 巷 61 弄	4	雙向混合車道	-	-	紅線禁停
通化街 39 巷 41 弄	6	往西單行 1 車道	-	-	紅線禁停
通化街 39 巷 49 弄	8	往南單行 1 車道	-	-	紅線禁停
通化街 19 巷	8	往東單行 1 車道	-	-	紅線禁停

資料來源：本計畫整理分析。

基地周邊 300 公尺內包含眾多單行道，對於基地停車場動線出入有所影響，其計畫範圍內之單行道整理如圖 2 所示。

圖 2 基地邊單行道佈設示意圖

三、大眾運輸系統現況

本地區主要以臺北市聯營市區公車為主要聯外通勤、通學運具，且基地周邊亦有公路客運。市區公車服務路線計有 28 條，市區公車路線及站為分佈如表 2、表 3 及圖 3 所示；公路客運服務路線計有 8 條，公路客運路線及站為分佈如表 4 及圖 3 所示。

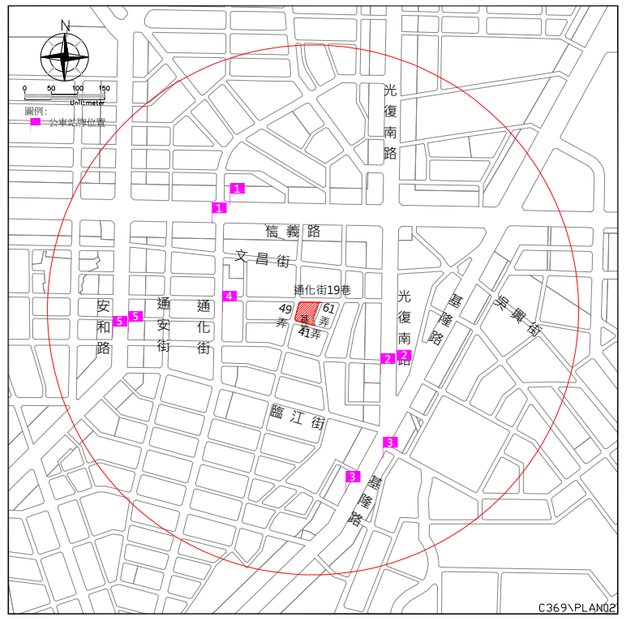


圖 3 基地周邊公車客運站位分佈示意圖

表 2 基地周邊公車路線資訊

編號	位置	站名	公車路線
1	信義路四段	信義通化街口	20、22、33、37、38、226、292、信義幹線、信義新幹線
2	光復南路	光復南路口	202、205、254、282、605、672
3	基隆路二段	三興國小	1、207、254、282、284、292、611、625、650、672、內科通勤專車 10、南軟專車(雙和)、南軟專車(中和)
4	通化街	通化街	292、555
5	安和路二段	文昌街口	235、555、662、663

資料來源：本計畫整理分析。

表 3 公車路線起迄及班距

路線	起迄站	營運時間	班距
1	華江-吳興國小	05:20-23:00	尖峰 7-10；離峰 10-15
20	松德路-衡陽路	05:30-23:00	尖峰 7-10；離峰 10-15
22	吳興街-衡陽路	05:30-23:00	尖峰 8-12；離峰 10-20
33	永春高中-基河二期國宅	05:30-22:10	尖峰 15-20；離峰 20-30
37	松德站-捷運台大醫院	06:00-22:30	固定班距
38	環南市場-吳興街	05:40-23:00	固定班距
202	中和-市政府	05:30-22:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
205	中華科技大學-東園	05:30-22:10	尖峰 12-15；離峰 15-20
207	內湖-南勢角	05:30-22:30	尖峰 10-15；離峰 15-30
226	三重-吳興街	05:30-22:00	尖峰 4-6；離峰 5-10
235	新莊-國父紀念館	05:30-22:30	尖峰 4-6；離峰 5-10
254	中央站-民生社區	05:30-23:00	尖峰 7-10；離峰 10-15
282	動物園-圓環	05:30-22:30	尖峰 7-10；離峰 10-15
284	汐止社后-景美	05:00-22:30	尖峰 7-10；離峰 12-15
292	二重-捷運麟光站	05:45-22:00	尖峰 4-6；離峰 5-10
555	松德站-捷運忠孝復興站	06:30-20:00	固定班距
605	汐止-台北火車站	05:30-22:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
611	動物園站-松山車站	05:20-22:30	尖峰 12-15；離峰 15-20
625	德霖學院-松山	06:00-18:15	固定班距
650	大崎腳-捷運市政府站	05:30-22:30	尖峰 4-6；離峰 5-10
662	三重-國父紀念館	06:30-18:30	固定班距
663	新莊二站-國父紀念館	06:30-16:00	固定班距
672	大鵬新城-民生社區	05:20-23:00	尖峰 7-10；離峰 10-15
信義幹線	福德街-台北火車站	05:10-22:30	尖峰 7-10；離峰 10-15
信義新幹線	福德街-衡陽路	05:30-22:30	尖峰 7-10；離峰 10-15
內科通勤專車 10	新店錦繡-內湖科技園區	06:30-18:30	固定班距
南軟專車(雙和)	土城-南港軟體園區	06:50-18:20	固定班距
南軟專車(中和)	中和-南港軟體園區	07:00-18:00	固定班距

資料來源：本計畫整理分析。

表 4 基地周邊公路客運路線資訊

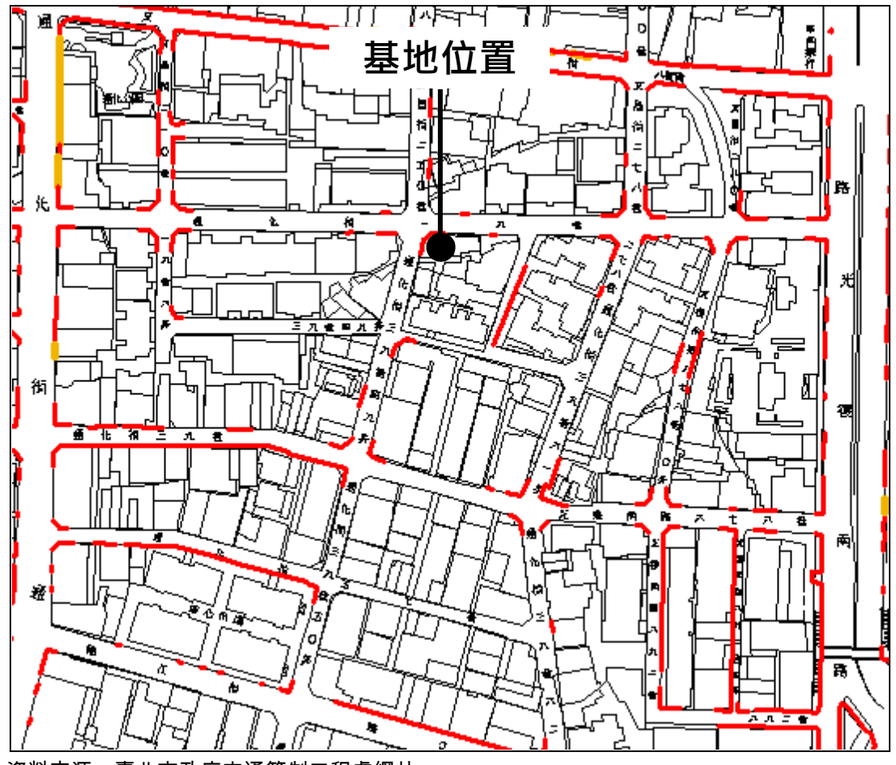
編號	位置	站名	公車路線
1	信義路四段	信義通化路口	1503、1513
2	基隆路二段	三興國小	1032、1503、1513、1551、1552、1555、1556、1557

四、停車供需現況分析

本基地周邊停車供需情形，根據臺北市政府停車管理處之「99 年度臺北市汽機車停車供需調查」與本計畫實際調查結果，基地所處地區呈現停車供給不足情況，主要因該區周邊多為舊式公寓型住宅，普遍缺乏自設停車空間，居民多以周邊巷道路邊停車，但因停車空間有限，故導致違規停車情況常發生。詳細停車現況說明如下：

(一)路邊停車管制情形

基地周邊主要道路信義路及光復南路路段皆劃設紅、黃線禁止停車標線管制，部分路段畫設汽、機車停車格位，且於基地周邊道路通化街 19 巷、通化街 19 巷 61 弄、通化街 39 巷 41 弄及通化街 39 巷 49 弄，路寬皆小於 8 公尺，且亦劃設紅線禁止停車標線管制，管制情形如圖 4 所示。



資料來源：臺北市政府交通管制工程處網站。

圖 4 基地周邊路段停車管制示意圖

(二)路外停車設施

基地周邊路外開放公眾使用之停車場計 6 處，皆為民營停車場，相關位置如表 5 及圖 4 所示，各路外停車場之說明如下所述：

1.太平洋商務中心台北會館

位於光復南路太平洋商務中心內部，主要服務太平洋商務旅館之自身需求，其停車場出入口設於信義路四段 450 巷上，停車樓層為 B2~B4，B2 為臨停樓層，B3~B4 為月租樓層（B3 為機械式車位、B4 為平面式車位），臨停之營業時間為早上 7 時至晚間 11 時，營業時間由 1 樓出入口設置管理室管制車輛進出，臨停費率為 40 元/時；月租採固定車位之月租，其月租費率為平面：9,000/月、機械：8,000/月，若租期較長則另有優惠。

2.禾典光復站停車場

位於光復南路旁近信義路交叉口之空地，提供臨停及月租服務，臨停費率為 40 元/時，營業時間為早上 8 時至晚間 10 時，此停車場開放 5 個停車位，但實際調查約停放 14 輛汽車，為超收之情形。另有提供固定式車位之月租其費率為 11,000/半年，但因目前臨停需求較高，暫無提供月租服務。

3.愛馬屋世貿停車場

位於光復南路旁近基隆路之交叉口，於 W110 大樓之地下室，本停車場為 24 小時進出，提供臨停及月租服務，臨停費率為 60 元/時，月租費率為機械：4,500/月，平面：10,000/月。

4.長伸停車場

位於信義路四段 378 巷道之大樓內部，採機械式停車場型式，臨停費率為 40 元/時，營業時間為早上 7 時至晚間 11 時，無提供非固定式車位之月租，僅提供臨停之服務。

5.莎軒停車場

此為距離基地最近之路外停車場，於光復南路之 676 巷之內，採機械式停車場配置，臨停之營業時間為早上 8 時至下午 6 時，臨停費率為 0～8 時：10 元/時，8～18 時：30 元/時，18～0 時：50 元/時；月租之營業時間為 24 小時，有提供非固定式車位之月租，其月租費率為半日(日間)4,000/月，半日(夜間)5,000/月，全日則為 6,500/月。

6.TIMES 通化夜市停車場

位於通安街旁之空地，為自助式停車場，營業時間為 24 小時，臨停費率為 80 元/時，無提供非固定式車位月租。

表 5 基地周邊路外停車場資訊

編號	名稱	汽車位數	型式	營運時間	收費方式	尖峰需求	使用率
1	太平洋商務中心台北會館	31	立體	07:00-23:00	臨停、月租	23	74%
2	禾典光復站停車場	5	平面	08:00-22:00	臨停	14	280%
3	愛馬屋世貿場停車場	58	立體	24 小時	臨停、月租	42	72%
4	長伸停車場	14	立體	07:00-23:00	臨停	9	64%
5	莎軒停車場	34	立體	08:00-18:00	臨停、月租	34	100%
6	TIMES 通化夜市停車場	16	平面	24 小時	臨停	12	75%

資料來源：本計畫整理分析。
註：使用率＞100%乃為停車場超收之故。

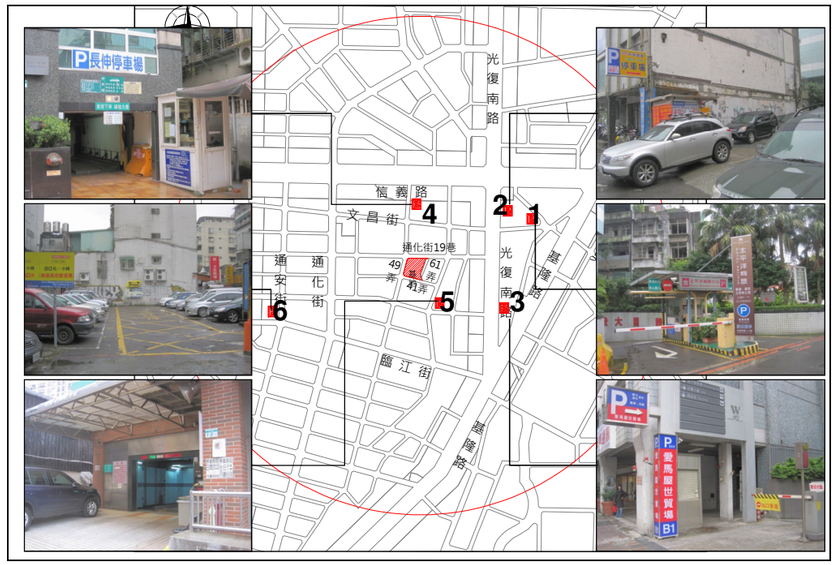


圖 5 基地周邊路外停車場位置示意圖

（三） 停車供需調查

根據臺北市停車管理處「99 年度臺北市汽機車停車供需調查」報告之停車調查範圍，基地位於大安區第 63 分區，配合街廓特性檢討周邊 500 公尺範圍停車分區上包括第 59、62 及 64 分區。此外，為更瞭解周邊停車現況，本計畫另於民國 101 年 2 月 4 日（星期六）針對與基地相鄰之大安區第 59、62、63 及 64 分區進行停車供需調查，停車分區相對位置如圖 6 所示。

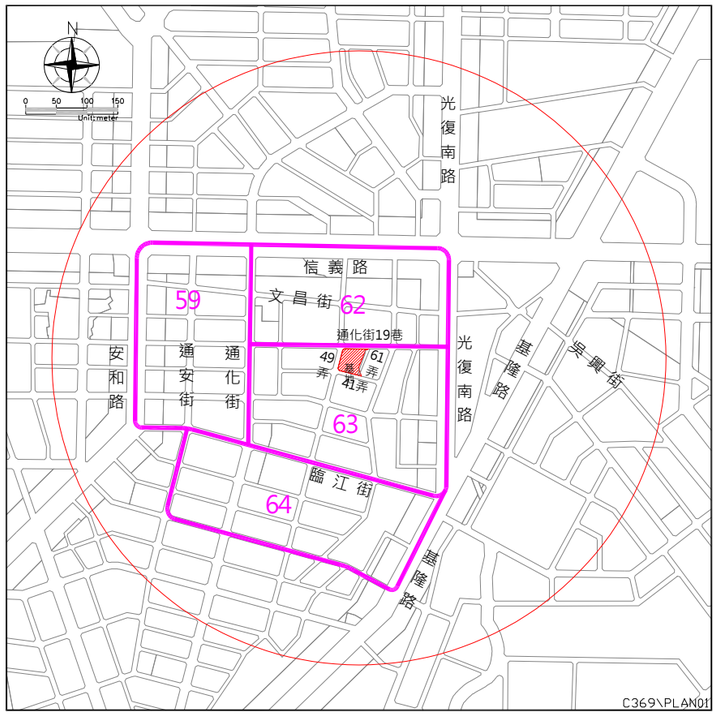


圖 6 停車供需調查分區示意圖

1. 停管處 99 年度調查資料

彙整前述停管處 99 年度調查報告結果如表 6、表 7 所示，各分區之需供比皆大於 1，且扣除建物之汽機車需供比更介於 2.97~5.56 間，汽車共短缺 546 席，機車共短缺 2,335 席。

表 6 九十九年度停管處汽車停車供需調查資料

分區	分區尖峰小時	供給				需求					需供比	需供比(扣除建物附設)	不足車位數
		路邊	路外		合計	路邊		路外		合計			
			非建物附設	建物附設		合法	違規	非建物附設	建物附設				
59	19-20	10	17	354	381	32	97	15	289	433	1.14	5.33	117
62	19-20	34	27	190	251	62	102	17	137	318	1.27	2.97	120
63	18-19	32	34	309	375	90	111	28	257	486	1.30	3.47	163
64	20-21	32	0	135	167	95	83	0	112	290	1.74	5.56	146
合計		108	78	988	1,174	279	393	60	795	1,527	1.30	3.94	546

資料來源：依據「99 年度臺北市汽機車停車供需調查」臺北市停車場管理處。

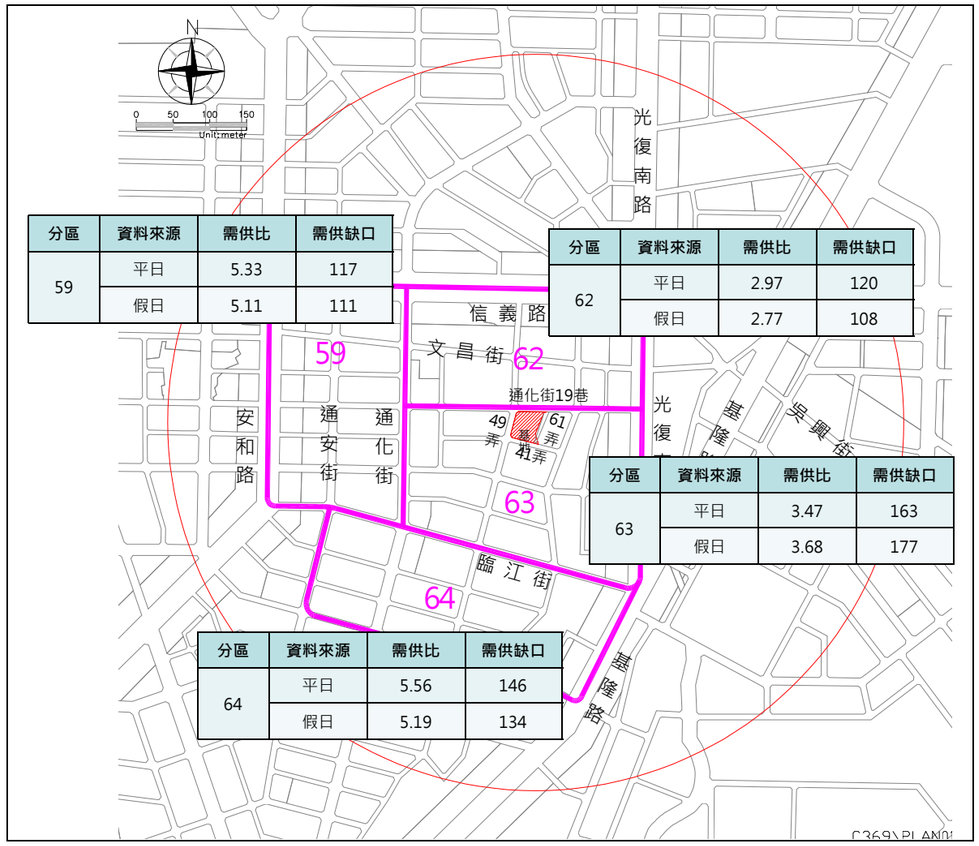
表 7 九十九年度停管處機車停車供需調查資料

分區	分區尖峰小時	供給				需求					需供比	需供比(扣除建物附設)	不足車位數
		路邊	路外		合計	路邊		路外		合計			
			非建物附設	建物附設		合法	違規	非建物附設	建物附設				
59	12-13	426	0	0	426	606	361	0	0	967	2.27	2.27	541
62	10-11	193	0	20	213	330	445	0	15	790	3.71	4.02	582
63	19-20	313	0	443	756	527	272	0	361	1,160	1.53	2.55	486
64	20-21	311	0	65	376	698	339	0	217	1,254	3.34	3.33	726
合計		1,243	0	528	1,771	2,161	1,417	0	593	4,171	2.36	2.88	2335

資料來源：依據「99 年度臺北市汽機車停車供需調查」臺北市停車場管理處。

本計畫另於民國 101 年 2 月 4 日(星期六，晴天)針對與基地相鄰之大安區第 59、62、63 及 64 分區進行停車供需補充調查，調查時段為 16-22 時，共 6 小時，並依據臺北市停管處汽車停車供給估算原則，7-8 公尺巷道可供單側停車，8 公尺巷道可供雙側停車估計小型車停車供給。

調查結果如圖 7 及表 8 所示，各分區之停車供需比介於 2.77~5.19 間，汽車共短缺 530 席車位。另外，配合基地位置整理合理步行距離 300 公尺範圍如圖 8 所示，停車供需分析如表 9 所示，停車缺口達 342 席，**顯示基地周邊停車供需狀況極為不平衡，確實有增設停獎車位之需求**。



分區	資料來源	需供比	需供缺口
59	平日	5.33	117
	假日	5.11	111

分區	資料來源	需供比	需供缺口
62	平日	2.97	120
	假日	2.77	108

分區	資料來源	需供比	需供缺口
63	平日	3.47	163
	假日	3.68	177

分區	資料來源	需供比	需供缺口
64	平日	5.56	146
	假日	5.19	134

圖 7 尖峰小時停車供需現況圖

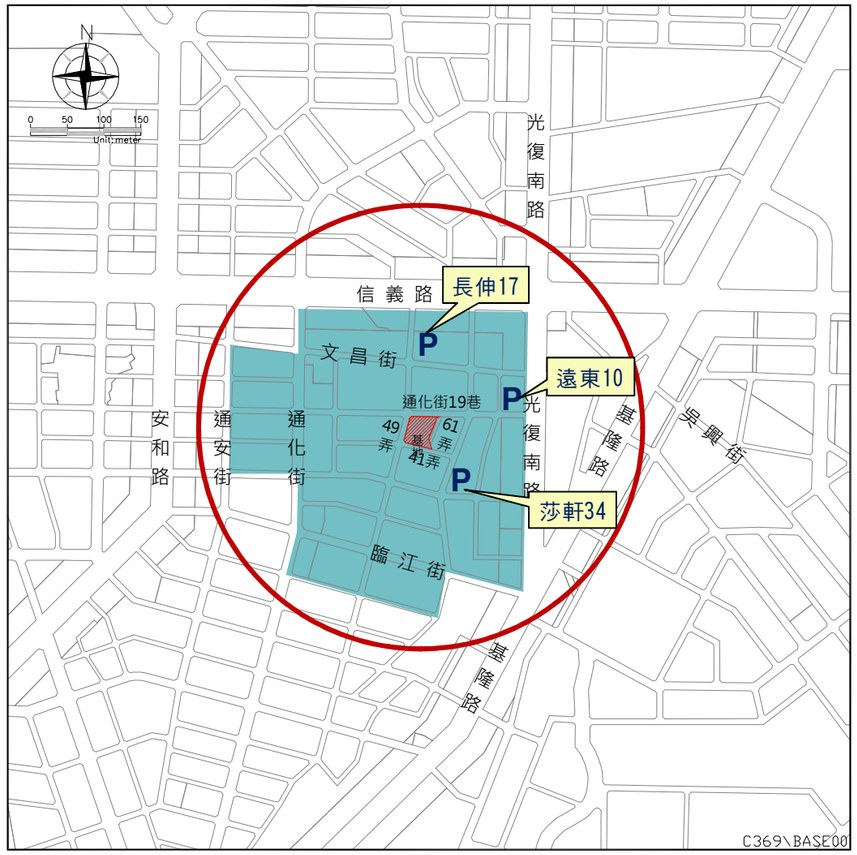


圖 8 合理停車步行距離 300M 停車分區範圍

表 8 基地周邊汽車停車供需調查結果彙整表

分區	分區 尖峰小時	供給			需求				需供比	不足 車位數
		路邊	路外	合計	路邊		路外	合計		
					合法	違規				
59	20-21	10	17	27	40	86	12	138	5.11	111
62	20-21	34	27	61	52	98	19	169	2.77	108
63	20-21	32	34	66	99	110	34	243	3.68	177
64	21-22	32	0	32	89	77	0	166	5.19	134
合計		108	78	186	280	371	65	716	3.85	530

資料來源：本計畫調查。

表 9 基地周邊 300M 停車範圍汽車停車供需調查結果彙整表

分區	分區 尖峰小時	供給			需求				需供比	不足 車位數
		路邊	路外	合計	路邊		路外	合計		
					合法	違規				
59-1	20-21	7	-	7	26	33	-	59	8.43	52
62	20-21	34	27	61	52	98	19	169	2.77	108
63	20-21	32	34	66	99	110	34	243	3.68	177
64-1	21-22	12	0	12	12	5	-	17	1.42	5
合計		85	61	146	246	189	53	488	3.34	342

資料來源：本計畫調查。

3.停車現況檢討

基地周邊停車現況如圖 9 所示，檢討說明如下：

(4) 基地周邊老舊住宅社區缺乏停車設施

基地周邊屬高密度之住宅，多為四、五層之老舊公寓，由於興建年分較早，多未留設自用之停車場，且周邊提供月租之停車場僅 1 處，目前月租車位皆已停滿，現況住戶大部分都將車輛停放在巷道裡，停車秩序不佳。常見車輛停放於住家門口或車庫前，影響人車進出；巷道轉角 5 公尺紅線範圍也常見車輛違規停放，影響轉角視距；對於低於 8 公尺僅能單向停車的巷道，也常見雙側停車，使巷弄內車輛實際可通行寬度縮減。除人行空間明顯嚴重不足，亦造成巷道更為狹小不易會車，且部分防火巷道被車輛占用，不僅妨礙車輛通行，對緊急車輛(如消防車及救護車)通行亦造成影響，隱藏公共安全危機。

考量本案鄰近地區逐步進行都市更新開發，若能適度容納部分周邊巷弄停車需求，使附近巷弄可通行寬度增加，維護往來人、車通行安全，並可降低周邊巷道停車擁擠現象。

(5) 基地周邊車輛多為附近居民長期停放，周轉率偏低

根據停車調查與現場觀察，基地周邊停放車輛多屬長期停放，停車周轉率偏低，巷道內幾乎一位難求，常見緩步尋找車位之車輛，主要原因可能為周邊多舊式公寓型住宅，普遍缺乏停車空間，因此巷道兩側長期停滿附近居民車輛。

(6) 機車停車需求龐大，機車格位劃設不足，多佔用人行道、騎樓

基地周邊商業活動發達，有劃設機車格位之停車多已停滿，且平均一格機車格位停放大於一輛之機車。此外，機車違規停車狀況嚴重，機車多有占用人行道及騎樓之情形，顯示機車格位嚴重劃設不足。

光復南路西側(人行道違規停車)

通安街(巷道停滿車輛妨礙進出)

通化街 38 巷(長期停滿車輛)

通化街 39 巷 41 弄(停滿車輛妨礙進出)

通化街 39 巷 49 弄(紅線違規停車)

通化街 19 巷(長期停滿車輛)

通化街 19 巷(巷道停滿車輛妨礙進出)

通化街 19 巷(人行道違規停車)

圖 9 基地周邊巷道停車現況示意圖

2. 小結

(3) 周邊停車供給嚴重不足

無論是停管處 99 年調查資料或本計畫 101 年調查資料均顯示基地周邊確實有停車供給嚴重不足問題，基地所在分區之汽車需供比平假日分別為 3.43 及 3.68，各不足 163 及 177 席，易衍生如狹隘巷弄內長期停滿附近居民車輛、排擠周邊巷道(縮減)行人通行空間、妨礙轉角處視距等交通問題。

(4) 大眾交通工具使用者之停車需求

本區周邊以舊式公寓型住宅為主，該類型住宅多無建築物附設停車空間。隨著臺北市大眾運輸系統越來越便利，基地前公車多可通達捷運站，使用大眾運輸上、下班通勤比例也漸高，然民眾於例假日出遊或返鄉仍有用車需求，故仍須尋求長租型車位停放未使用車輛，但由於基地周邊缺乏足夠之路外停車場，居民多習慣長期將車輛停放於巷弄兩側，導致周邊停車位周轉率低，因此基地周邊應需要增設路外停車空間，或依賴日後都市更新單元建案釋出多餘停車空間，將過多路外停車需求內部化，以減輕基地周邊停車供給負荷。

五、重大建設計畫

捷運信義線如圖 10，係由捷運新店線中正紀念堂站往東穿越金華街、愛國東路、杭州南路一帶，沿信義路至信義計畫區，止於中強公園，全長約 6.4 公里，由西而東共設七個地下車站，除已設置之中正紀念堂站，分別為東門站、大安森林公園站、大安站、信義安和站、台北 101/世貿站及象山站，全線採地下方式建造。信義線系統技術採傳統高運量捷運系統，與其他捷運線共有三處轉乘站，分別與新店線之中正紀念堂站、新莊線之東門站及文湖線之大安站交會。

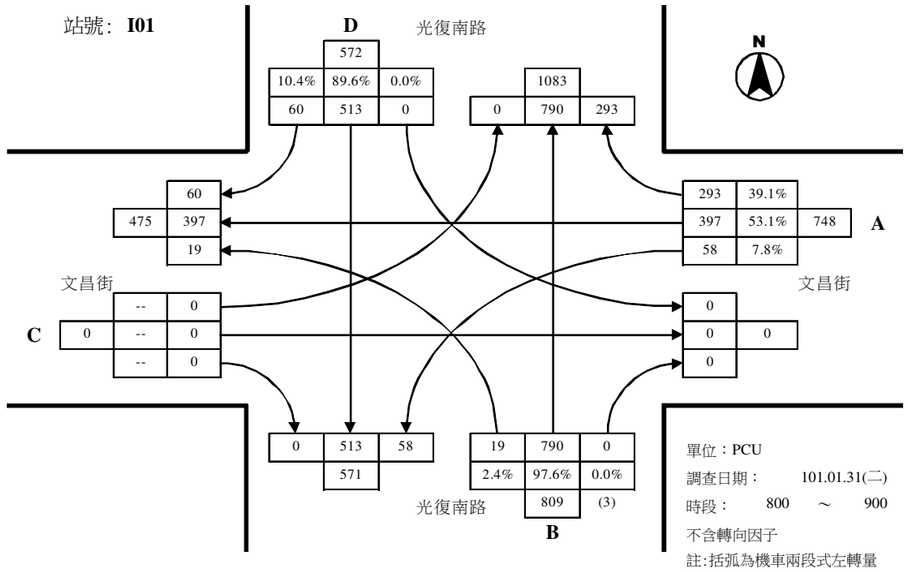
捷運信義線已於 94 年 4 月開始施工，預定通車年期為民國 101 年 12 月，待信義線完工後，預估 2021 年信義計畫區之尖峰小時旅次量將達 2 萬人次以上。

圖 10 捷運信義線示意圖

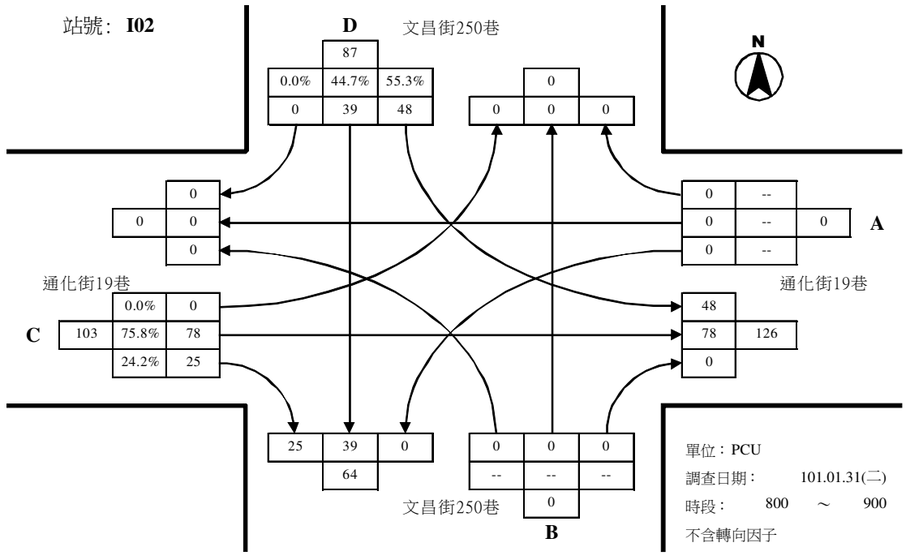
貳、交通量與服務水準分析

本計畫為掌握基地鄰近道路之交通量特性，針對基地主要進出道路「光復南路-文昌街」及「通化街 19 巷-文昌街 250 巷」進行轉向交通量調查，調查日期為民國 101 年 1 月 31 日(星期二，晴天)，此外並於附近主要道路進行旅行速率調查，圖 11、圖 12 為本計畫路口轉向交通量調查結果。

其中「光復南路-文昌街」為二時相號誌控制路口，「通化街 19 巷-文昌街 250 巷」為無號誌化路口。



光復南路與文昌街路口平日晨峰轉向交通量示意圖



文昌街250巷與通化街19巷路口平日晨峰轉向交通量示意圖

光復南路與文昌街路口平日昏峰轉向交通量示意圖

圖 11 現況平日光復南路與文昌街路口轉向交通量示意圖

文昌街250巷與通化街19巷路口平日昏峰轉向交通量示意圖

圖 12 現況平日文昌街 250 巷與通化街 19 巷路口轉向交通量示意圖

一、路段服務水準分析

現況道路服務水準分析如表 10 所示，可知除部分路段服務水準較差為 E 級外，其餘皆為良好之 D 級以上。

表 10 現況晨昏峰主要路段服務水準分析彙整表

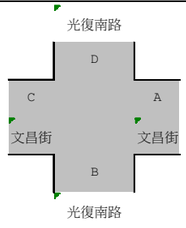
道路	路段	方向	容量	晨峰小時				昏峰小時			
				交通量(PCU)	V/C	旅行速率	服務水準	交通量(PCU)	V/C	旅行速率	服務水準
光復南路	光復南路 456 巷-文昌街	往南	3,000	572	0.19	18.4	D	938	0.31	15.1	E
		往北	3,000	1083	0.36	15.6	E	768	0.26	21.2	C
	文昌街-基隆路	往南	3,000	513	0.17	19.7	D	918	0.31	15.3	E
		往北	3,000	809	0.27	17.4	D	567	0.19	19.0	D
信義路	通化街-基隆路	往東	4,000	3,137	0.78	20.3	E	2,507	0.63	25.4	D
文昌街	光復南路-通化街	往西	800	475	0.59	19.4	D	409	0.51	17.2	D

註：1.旅行速率單位為 KPH。
2.服務水準評估採用旅行速率評估方式。
3.本計畫分析整理。

二、路口服務水準分析

本案號誌化路口以 Synchro 軟體進行分析，。各路段及路口服務水準如表 11 及圖 13 所示。

表 11 周邊號誌化路口服務水準評估表

路口	路口圖示	方向	平日晨峰				平日昏峰			
			平均延滯(秒)		服務水準		平均延滯(秒)		服務水準	
光復南路 | 文昌街		A	46.7	41.8	D	C	47.2	48.2	D	D
		B	34.2		C		16.8		B	
		C	-		-		-		-	
		D	46.0		D		67.7		E	

資料來源：本計畫分析整理。

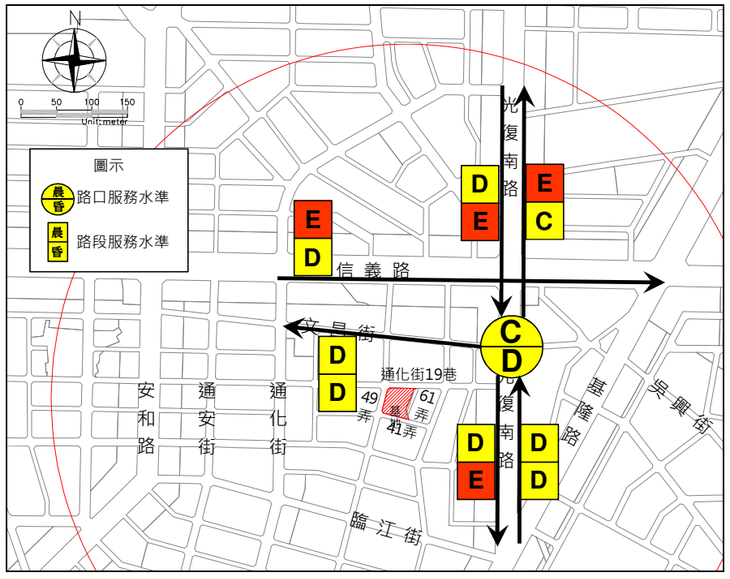


圖 13 現況平常日晨昏峰路口服務水準示意圖

參、基地交通需求分析

本計畫預計興建地下 4 層，地上 13 層之集合住宅，規劃 3 戶店鋪、34 戶住宅、警察宿舍(共 1 戶，含 10 單元)與公務機關(共 5 層，使用面積 1743.10M^2)，因本案商業使用為小型社區沿街式店鋪，使用面積僅 213.43 M^2，故併入住宅以 37 戶住宅與其他公家機關進行後續交通需求分析。

一、衍生人旅次推估與分析

根據大安區戶政事務所網站民國 100 年 12 月統計資料，大安區共計有 118,069 戶，合計 313,846 人，平均每戶 2.7 人，基地所在之通化里則為 2,507 戶，合計 6,358 人，平均每戶 2.5 人，因此以每戶 3 人預估基地 37 戶住宅單元未來進駐 111 人；警察宿舍共 1 戶 10 單元，以每單元 1 人預估未來進駐 10 人；公務機關依一般辦公室使用以每人 7 坪檢討預計進駐員工 70 人，故本基地未來合計進駐 196 人。

尖峰衍生人旅次分住宅與辦公兩類檢討，住宅參考「臺北都會區整體運輸系統發展分析及規劃模式之建立與運用」DOS II 運輸規劃模式之分析結果進行推估，以大安區住宅單位尖峰時段每人旅次產生數，依住戶與警察宿舍合計

進駐 121 人進行推估；員工則參考「臺北都會區整體運輸需求預測模式建立-旅次行為調查及旅次發生模組」中與基地交通條件相似同屬位於台北市中心之揚昇金融大樓調查結果依公務機關進駐 70 人推估。如表 11 所示，平常日之晨峰衍生人旅次為進入 46 人、離開 49 人；昏峰衍生人旅次為進入為 36 人、離開為 30 人，參見表 12 所示。

表 12 基地尖峰衍生人旅次

時段		晨峰			昏峰		
項目	類別	進入	離開	合計	進入	離開	合計
每人旅次產生數(旅次/每人)	住宅	0.016	0.342	0.358	0.238	0.012	0.250
	辦公室	0.621	0.087	0.708	0.097	0.397	0.494
衍生人旅次(人)	住宅	2	42	44	29	2	31
	辦公室	44	7	51	7	28	35
	合計	46	49	95	36	30	66

資料來源：本研究整理。

二、衍生車旅次推估與分析

住宅衍生車旅次參考「台北市停車場設計施工規範」中住宅尖峰小時車輛進出比例，晨峰進入為車位數之 5%，離開為車位數之 40%；昏峰進入為車位數之 35%，離開為車位數之 10%，以基地住宅類分配之汽車 37 輛、機車 47 輛停車需求計算基地住戶衍生車輛數。

員工衍生車旅次參考同屬信義商圈之世貿二館辦公類別運具分配與乘載率檢討，如表 13 所示。

表 13 辦公室運具分配率與乘載率

車種別	汽車	機車	公車	捷運	步行與其他	合計
運具分配率	15.9%	18.5%	13.7%	39.0%	12.9%	100%
乘載率	1.5	1.2	1.0	-	-	-

此外，本基地另提供獎勵車位供長期租賃使用，主要客源為鄰近住宅區住戶，故獎勵車位所衍生之交通需求亦引用住宅尖峰小時車輛進出比例計算推估，歸類為獎停類別。推估結果本基地之衍生交通量為晨峰進入 13PCU，離開 41PCU；昏峰進入為 36PCU，離開為 15PCU。如表 14 所示。

表 14 基地開發尖峰衍生交通量

項目		汽車(輛)		機車(輛)		合計(pcu)	
時間	類別	進入	離開	進入	離開	進入	離開
晨峰	基地	7	16	9	20	9	22
	停獎	3	17	2	9	4	20
	小計	10	33	11	29	13	41
	總計	42		40		54	
昏峰	基地	14	7	18	9	19	9
	停獎	15	5	8	3	17	6
	小計	29	12	26	12	36	15
	總計	40		38		51	

三、基地停車需求分析

(一)基地法定停車要求

基地法定停車要求檢討為汽車 53 席、機車 52 席。

(三)基地自需性停車需求

基地停車需求計算方式如表 15 所示，推估本案汽車停車需求為 45 席，機車停車需求 58 席。

表 15 基地停車需求

開發種類	規模	汽車		機車	
		分配原則	需求數量	分配原則	需求數量
店鋪	3 戶	每戶 1 輛	3	每戶 1 輛	3
住宅	34 戶	每戶 1 輛	34	每 1 戶 1 輛	34
警察宿舍	10 單元	-	-	每單元 1 輛	10
公務機關	70 人	運具比/乘載率	8	運具比/乘載率	11
合計		-	45	-	58

單位：席。

(三)停車供需檢討

本計畫實際設置汽車 53 席、機車 59 席，均可滿足基地內部自需性停車需求與法定要求，餘裕車位提供訪客、顧客使用。

另根據本計畫停車現況調查結果，目前基地所在停車分區汽車位嚴重不足，本案為協助紓緩基地周邊停車位不足之問題，規劃設置停獎車位(小汽車 41 席與機車 21 席)，提供附近住戶月租使用，避免巷道停滿車輛妨礙巷道交通順暢，並期望能有效紓解該區停車擁擠問題。有關本案停車位供需檢討如表 16 所示。

表 16 基地停車供需檢討

項目	自需性需求	車位			是否滿足自需性需求	停獎車位	合計
		法定	自設	小計			
汽車	45	53	0	53	**是**	41	94
機車	58	52	7	59	**是**	21	80

單位：席。

肆、交通影響分析

一、停車場聯外進出動線規劃

本案汽、機車停車場出入口位於基地北側，面臨 8 公尺寬之通化街 19 巷，停車場出入口與進出場動線如圖 14 所示。

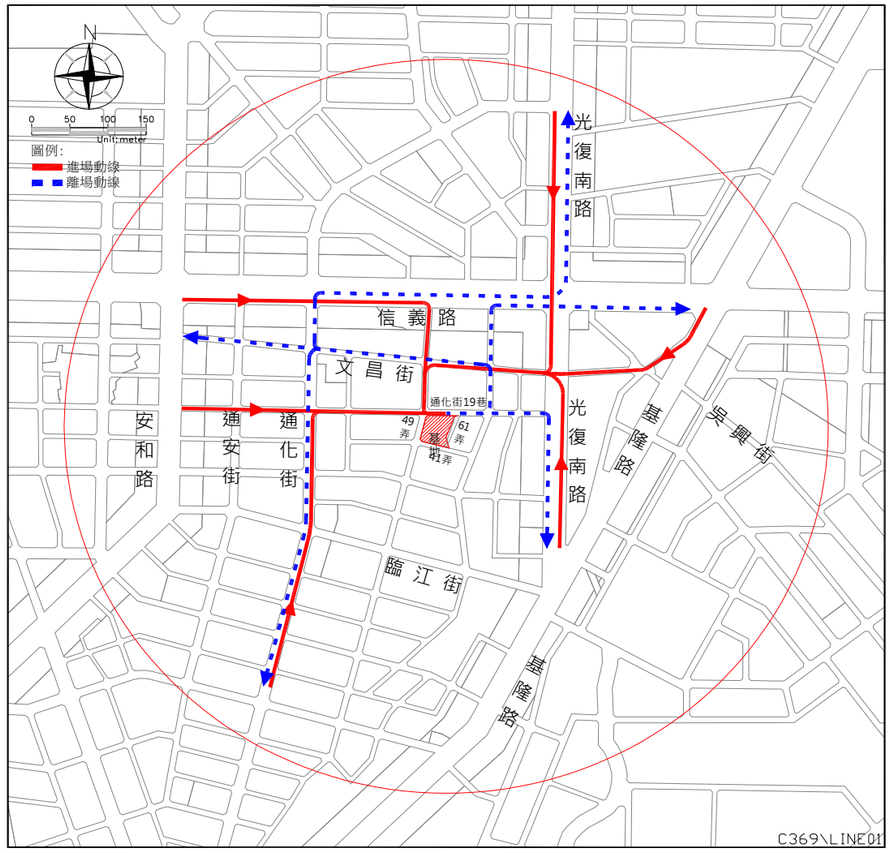


圖 14 基地汽機車進出場動線規劃示意圖

二、基地開發前後道路服務水準分析

依據臺北市監理處汽車成長統計資料，推估臺北市大安區近 5 年機動車輛年成長比例，將目標年之道路自然年成長訂為 0.61%，推算目標年交通量，本案目標年為民國 106 年。考量基地開發所衍生的車旅次，分別進行目標年基地開發前後之平常日晨、昏峰路段與路口服務水準評估。

(一)路段交通影響

1.目標年基地**開發前**路段服務水準評估

目標年基地開發前之路段服務水準分析表如表 17 所示，由表中可知，晨、昏峰時段各路段均維持原服務水準。

2.目標年基地**開發後**路段服務水準評估

目標年基地開發後之路段服務水準分析表如表 18 所及圖 15 所示，由於基地衍生量有限，各路段服務水準均維持與開發前相同，顯示本基地衍生交通量對週邊各路段服務水準影響相對較小，且未對鄰近路段帶來過重交通負荷。

表 17 目標年開發前晨昏峰主要路段服務水準分析彙整表

道路	路段	道路等級	方向	容量	晨峰小時				昏峰小時			
					交通量(PCU)	V/C	旅行速率	服務水準	交通量(PCU)	V/C	旅行速率	服務水準
光復南路	光復南路 456 巷-文昌街	Ⅲ	往南	3,000	575	0.19	18.4	D	944	0.31	15.1	E
			往北	3,000	1090	0.36	15.6	E	773	0.26	21.2	C
	文昌街-基隆路		往南	3,000	516	0.17	19.7	D	924	0.31	15.3	E
			往北	3,000	814	0.27	17.4	D	570	0.19	19.0	D
信義路	通化街-基隆路	Ⅱ	往東	4,000	3156	0.79	20.1	E	2522	0.63	25.3	D
文昌街	光復南路-通化街	Ⅲ	往西	800	478	0.60	19.4	D	411	0.51	17.2	D

註：1.旅行速率單位為 KPH。
2.服務水準評估採用旅行速率評估方式。
3.本計畫分析整理。

表 18 目標年開發後晨昏峰主要路段服務水準分析彙整表

道路	路段	道路等級	方向	容量	晨峰小時				昏峰小時			
					交通量(PCU)	V/C	旅行速率	服務水準	交通量(PCU)	V/C	旅行速率	服務水準
光復南路	光復南路 456 巷-文昌街	Ⅲ	往南	3,000	576	0.19	18.4	D	948	0.32	15.1	E
			往北	3,000	1,097	0.37	15.6	E	775	0.26	21.2	C
	文昌街-基隆路		往南	3,000	524	0.17	19.7	D	925	0.31	15.3	E
			往北	3,000	814	0.27	17.4	D	572	0.19	19.0	D
信義路	通化街-基隆路	Ⅱ	往東	4,000	3,182	0.80	19.9	E	2,548	0.64	25.1	D
文昌街	光復南路-通化街	Ⅲ	往西	800	504	0.63	19.0	D	437	0.55	17.0	D

註：1.旅行速率單位為 KPH。
2.服務水準評估採用旅行速率評估方式。
3.本計畫分析整理。

(二)路口交通影響

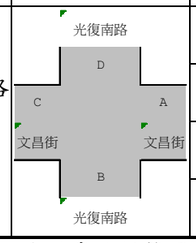
1.目標年基地**開發前**路口服務水準評估

目標年基地開發前之路口服務水準分析表如表 19 所示，由表中可知，晨、昏峰時段各路口均維持原服務水準。

2.目標年基地**開發後**路口服務水準評估

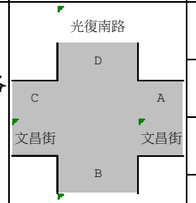
同樣因基地衍生量有限，各路口服務水準均維持與開發前相同，顯示本基地衍生交通量對週邊各路口服務水準影響相對較小，且未對鄰近路口帶來過重交通負荷，路口服務水準之結果如表 20 及圖 15 所示。

表 19 目標年開發前晨昏峰周邊號誌化路口服務水準評估表

路口	路口圖示	方向	平日晨峰				平日昏峰			
			平均延滯(秒)		服務水準		平均延滯(秒)		服務水準	
光復南路 | 文昌街		A	47.0	41.9	D	C	47.4	48.9	D	D
		B	34.4		C		17.3		B	
		C	-		-		-		-	
		D	46.1		D		68.9		E	

資料來源：本計畫分析整理。

表 20 目標年開發後晨昏峰周邊號誌化路口服務水準評估表

路口	路口圖示	方向	平日晨峰				平日昏峰			
			平均延滯(秒)		服務水準		平均延滯(秒)		服務水準	
光復南路 | 文昌街		A	47.1	42.0	D	C	48.2	49.0	D	D
		B	34.4		C		17.4		B	
		C	-		-		-		-	
		D	46.1		D		68.6		E	

資料來源：本計畫分析整理。

(三)基地出入口交通影響

基地出入口接通化街 19 巷，為 8 公尺寬西往東單行道，檢討開發前後服務水準如表 21 所示，均為 A 級以上良好服務水準，顯示基地開發未對周邊道路造成顯著影響。

表 21 目標年開發前後基地出入口交通影響評估表

道路	方向	容量	時程	晨峰小時			昏峰小時		
				交通量 (PCU)	V/C	服務水準	交通量 (PCU)	V/C	服務水準
通化街 19 巷	往東	800	開發前	128	0.16	A	178	0.22	A
			開發後	120	0.15	A	169	0.21	A

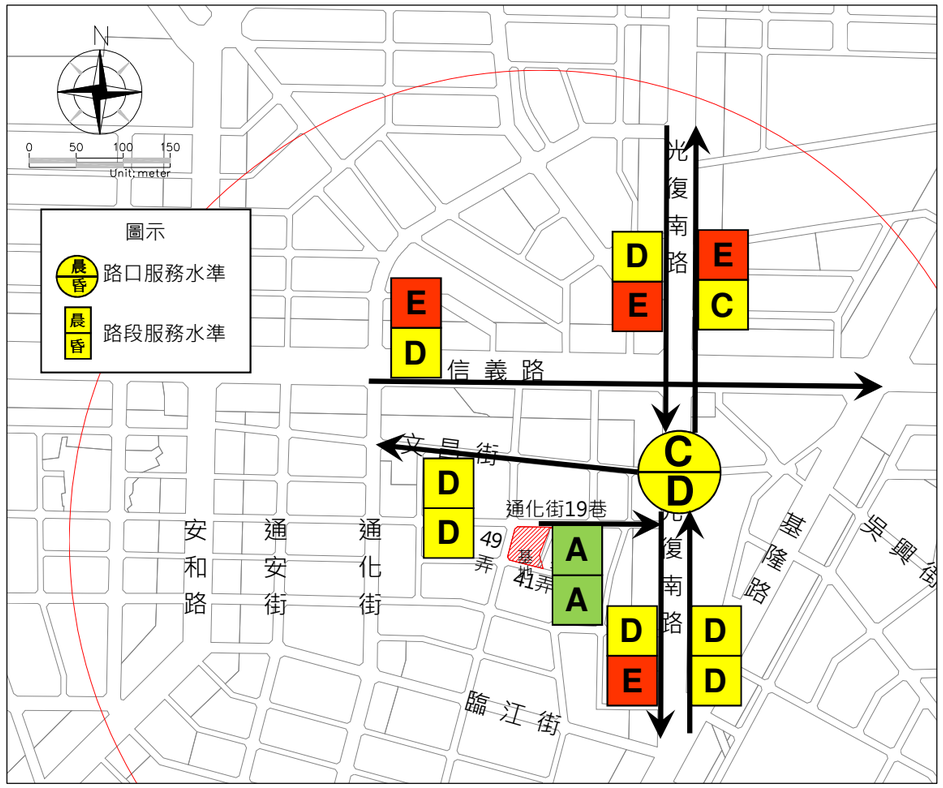


圖 15 目標年開發後道路服務水準示意圖

伍、交通改善措施

由於基地鄰近多為住宅區，於晨、昏峰時段往來民眾多，因此本案交通改善除著重於基地本身動線之順暢處理，使基地車輛進出更為方便，還需避免影響到主要道路之交通。因此基地之交通改善設計，將考量以下原則：

- 透過向內退縮空間，加大車輛進出之緩衝空間及視距
- 各運具停放空間儘量獨立及有效區隔
- 提供安全無障礙行人動線空間
- 足夠的汽、機車停車位

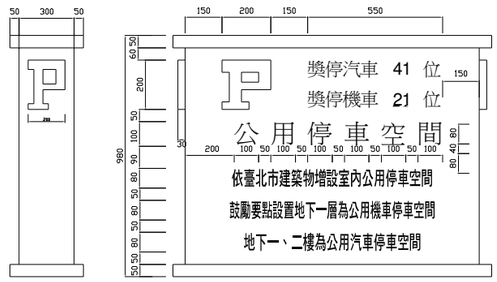
一、基地人車交通動線規劃

(一)車輛進出動線規劃

本案基地於北側 8 公尺寬通化街 9 巷設置汽、機車停車場出入口，並利用基地內部退縮，作為車輛進出停等之緩衝空間，寬度 6 公尺，車輛出入口配置如圖 15 所示。

(二)行人動線規劃

基地主要行人出入口由基地南側 6 公尺寬通化街 39 巷 41 弄進出，鄰近巷道主要供周邊社區使用。同時於基地南側設置停獎使用者專用樓梯，臨近社區居民可直接利用此電梯通達停獎車位樓層，行人動線如圖 16 所示。



公用停車空間標示牌

P1

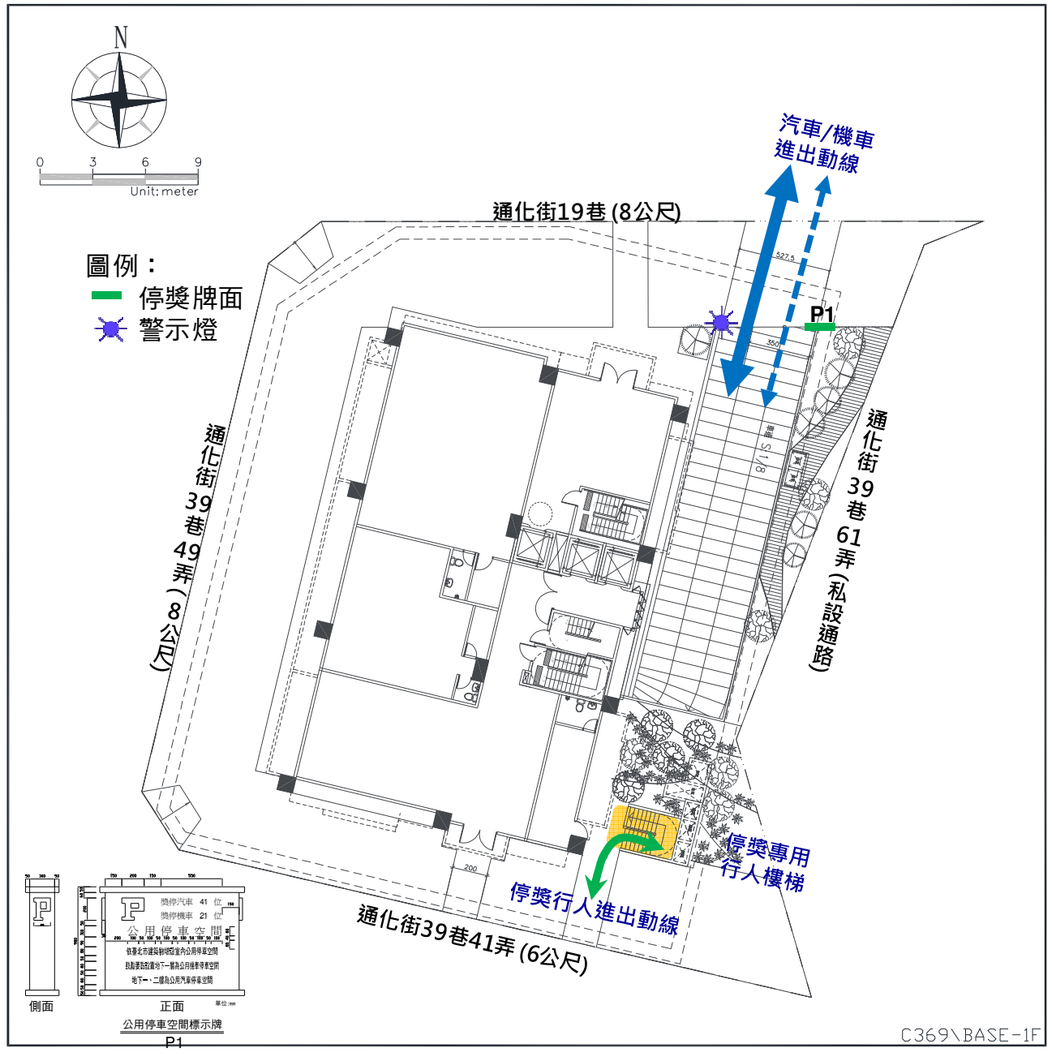


圖 16 基地行人動線與車輛進出口配置與安全設施圖

二、基地停車場空間佈設與配置圖說

本計畫為提升基地內部停車場之整體運作效能，將於各停車場地下樓層設置標誌、號誌及相關交通安全設備，以減低內部車輛行駛之衝突點、視覺死角等交通安全問題。

本基地擬於地下一至四層設置汽車停車位 94 席(含停獎車位 41 席)，另於地下一層設置機車停車位 80 席(含停獎車位 21 席)，提供住戶與外部民眾使用停放。停車場樓層之數量配置如表 20 所示。

表 20 各樓層停車位數量配置表

車種	汽車		機車		備註
位置	法定	停獎	法定	停獎	
地下一層	2	16	26	21	含行動不便汽車位 2 席
地下二層	-	25	-	-	-
地下三層	25	-	-	-	含裝卸位 1 席
地下四層	26	-	-	-	
小計	53	41	26	21	-
總計	94		47		-

單位：席。

三、基地停車場安全設施規劃(如圖 17~圖 20 所示)

（一）車道出入口處警示設施配置

為提高停車場出口處人車進出之安全，汽機車出入口與人行道銜接處，以斜坡道方式規劃，此外，車道與兩側人行道高程以齊平無高叉方式及不同色彩鋪面處理，以提供行人安全之保障；車道進出口上方及邊側並設置警示燈、蜂鳴器，以告知來往行人。晨昏峰時段，將由管理人員協助車輛進出，以維持車輛進出安全。

（二）車道間安全設施配置

在燈光照明上除依建築技術規則規定辦理外，在進出口及上下車道間並加強燈光照明以提供駕駛者安全環境。而為提高停車場內車輛行駛安全，除在各層進出車道加鋪止滑材料及設置警示燈、蜂鳴器、圓凸鏡設施外，亦進行標誌設置及標線繪設。

（三）場內安全監視系統配置

為維護人車進出及停車之安全，於適當位置設置彩色攝影機，由控制室隨時監看全場狀況，以防止危害安全情事發生，並於人員出入梯廳及停車區並設置緊急押扣，並與攝影機及控制室連線；其次則可利用緊急求救對講及擴音系統可確保場內人員安全及告知場內人員停車場相關訊息。

四、基地內部各停車樓層設施與動線圖(如圖 17~圖 20 所示)

地下一層
法定機車52席、自設機車7席
停獎機車21席、停獎汽車15席

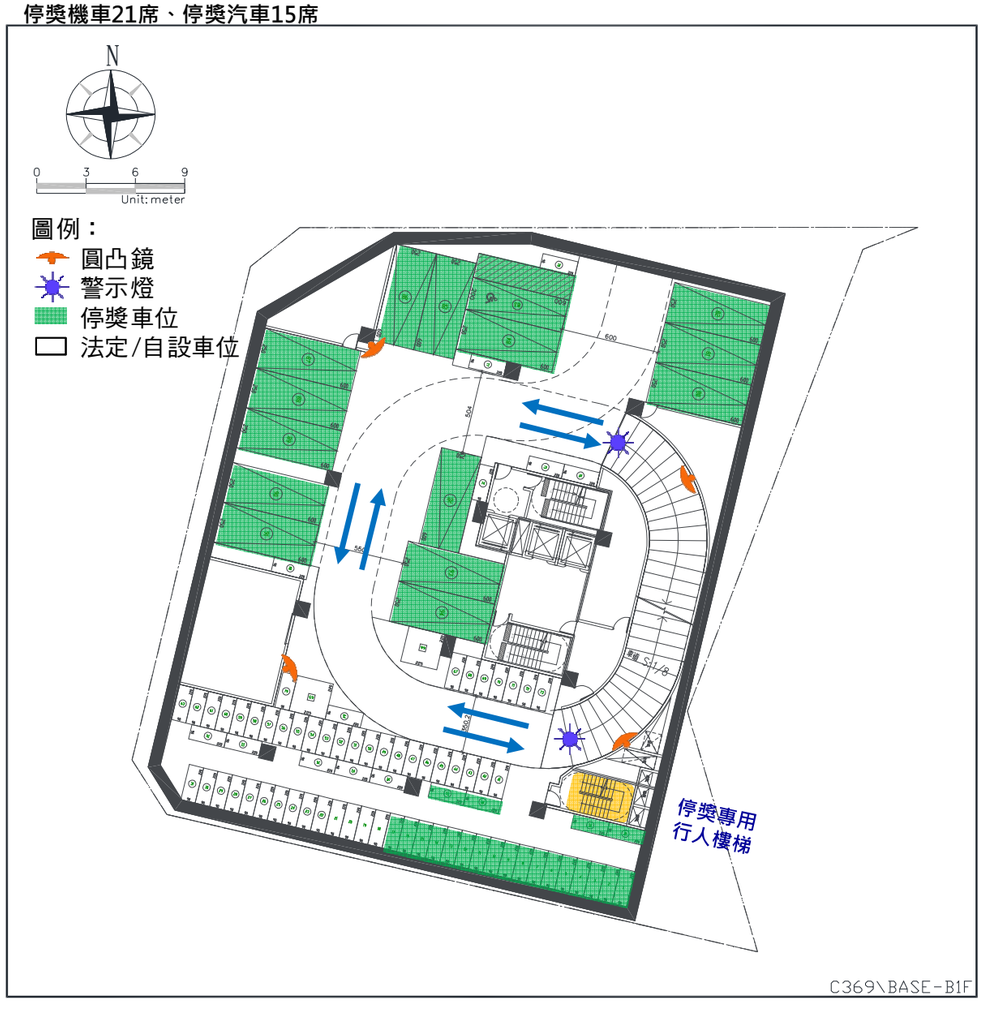


圖 17 地下一層空間佈設、車輛行駛動線與安全設施圖

地下二層
停獎汽車26席

圖 18 地下二層空間佈設、車輛行駛動線與安全設施圖

地下四層
法定汽車27席

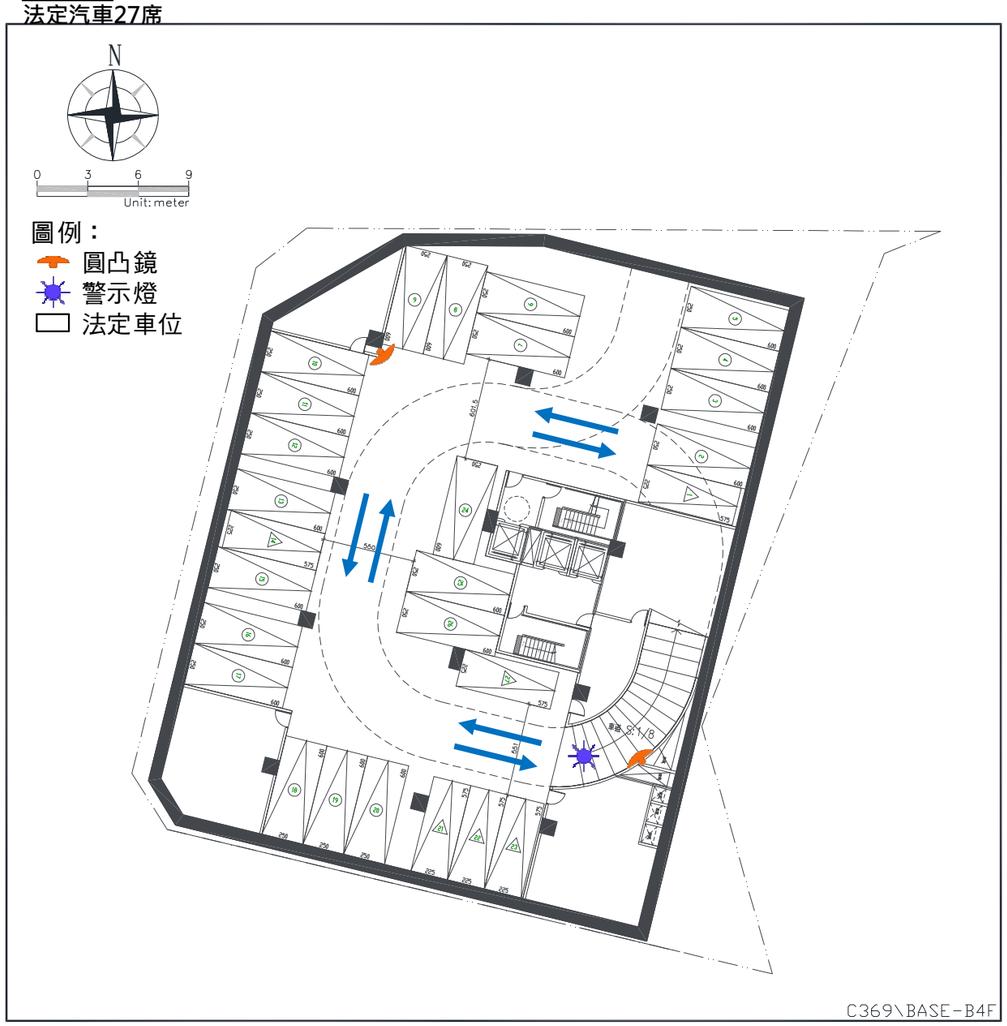


圖 19 地下三層空間佈設、車輛行駛動線與安全設施圖

地下四層
法定汽車26席

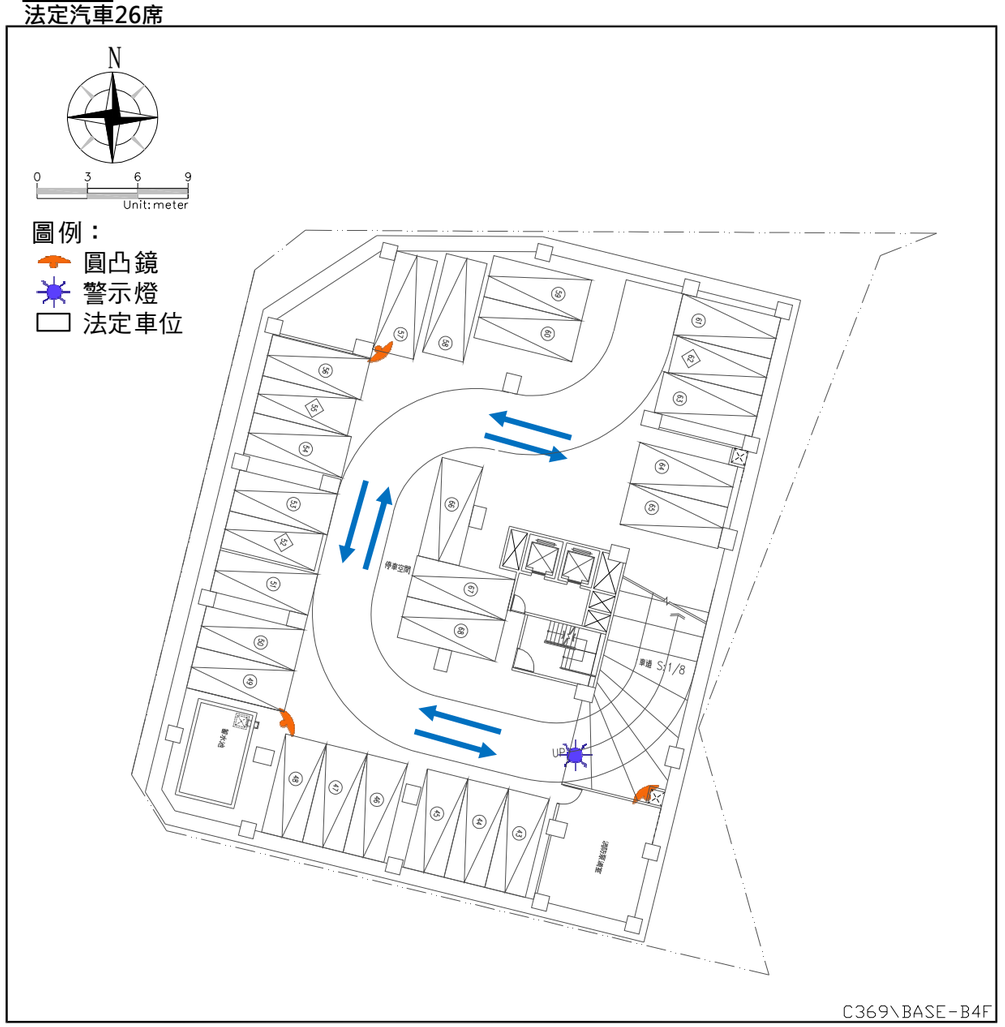
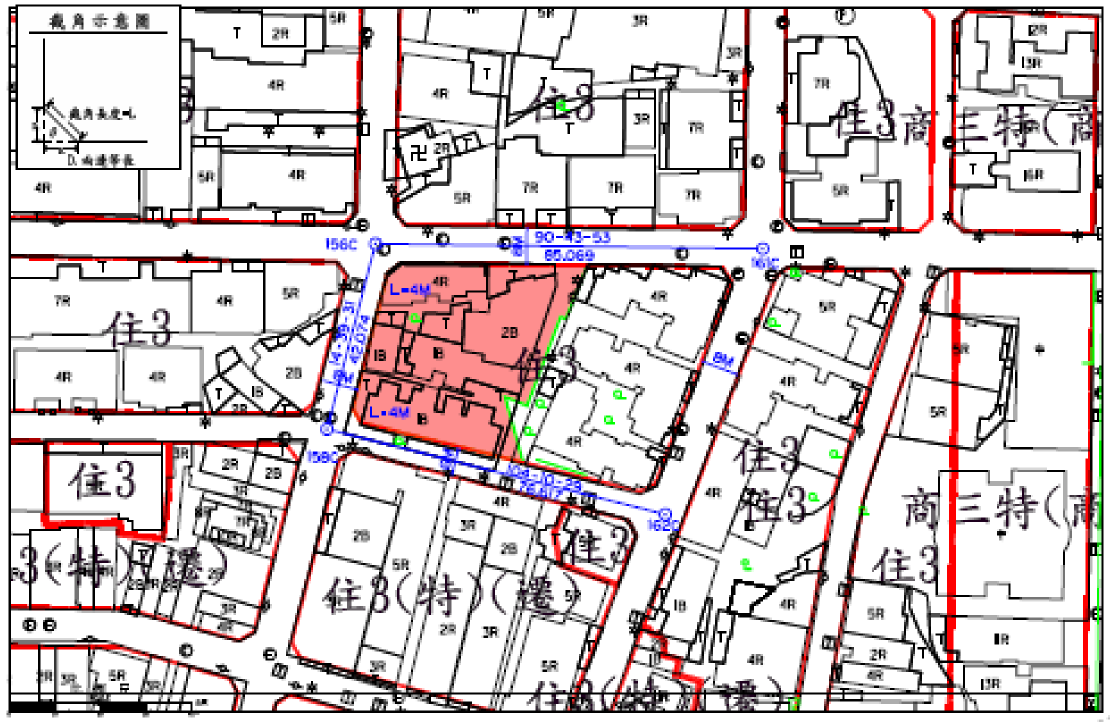
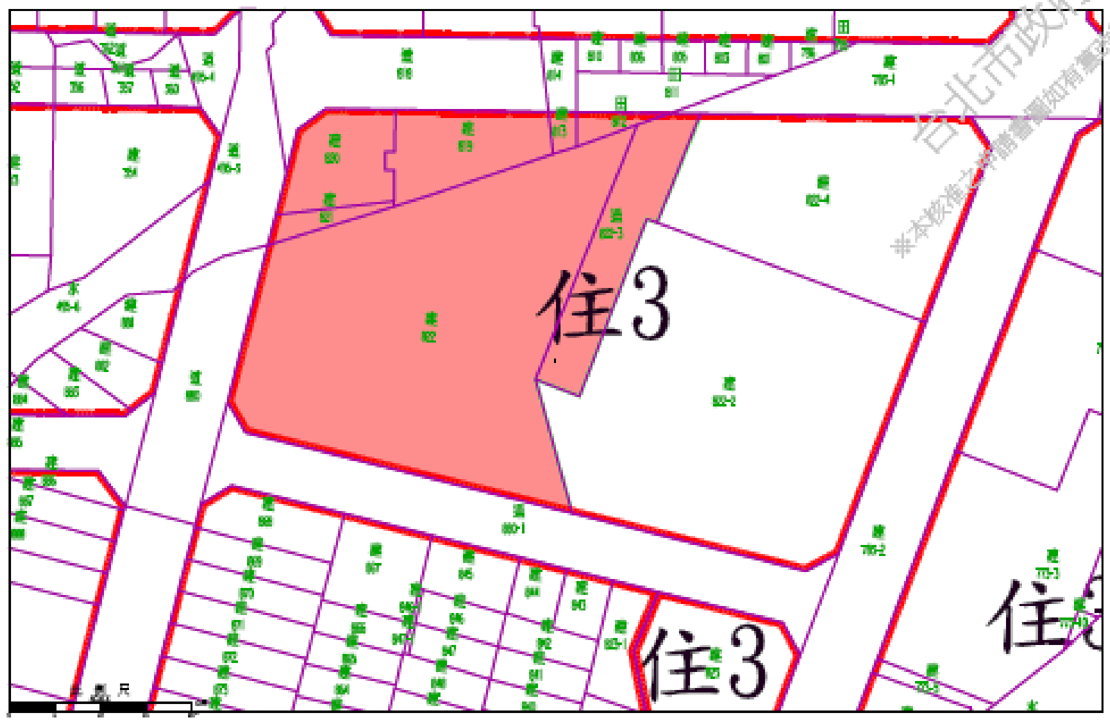


圖 20 地下四層空間佈設、車輛行駛動線與安全設施圖

附錄十一、建築線指示圖



現況計畫圖(圖幅第　號)　比例尺：一千分之一



地籍套繪圖(圖幅第　號)　比例尺：五佰分之一

※本圖以ISO A2 尺寸製作，出圖時請以1:1比例列印。

圖各廠牌出圖機之列印環境及設定有所不同，如輸出之圖面有比例誤差時，請等比例調整列印設定，以符圖面比例。

建築線指示(定)申請書圖

申請人姓名	盧昱宏建築師事務所	住址	新北市板橋區雙十路二段79號3樓-2	電話	2254-0541
申請基地	地點	大安區			
	地號	通化一小段　812,813,819,820,821,822-3,822 地號等　7 筆			

位置圖　比例尺：萬分之一

圖例：申請基地、計畫道路、申請範圍線、建築線、樁位、圍牆、現有房屋、人行步道、年指定有案巷道(　號)

※建築線指示(定)紀錄事項

都市計畫情形：

使用分區：住3

1. 主要計畫：

2. 細部計畫：

81.11.24府工都字第81079439號　公告發布實施

注意事項：

1、本建築線副本有效期間八個月。

2、建築線應依現地測量標示為準，地籍套繪圖、指定有案巷道及實施山坡地開發建築管制地區範圍位置僅供參考不作為界依據，建築時應先請地政單位鑑界。

3、本件標註之中心（邊界）石樁，請應妥慎維護保管，如有人為毀失損壞應負恢復賠償之責。

4、申請基地內如有既成巷道不得逕行廢止，應送建築師公會建築管理處辦理。

5、實際樁位會時，請先檢查現地樁位是否與設計時樁位相符。

6、本建築線指示(定)圖內之現況計畫圖係套疊自本市地形圖數值圖檔，其現況情形請依現地實測為準。

7、本建築線指示(定)圖內顯示於計畫道路邊線所圍成紅色街廓邊線內之紅色線，為不同使用分區之界線非建築線。

8、本建築線指示(定)圖內之使用分區僅供參考之用。

備考：

1、申請建照時應參照都市計畫說明書辦理。

測量事項記載				
樁位編號				
道路設計標高				
設計時樁位高				
BM(高程基點)：				

收件日期	預定測量日期	逾期理由
101.01.03		
案件號碼	實際測量日期	
1010012		
	審查（校對）人員	
核准日期		
101.01.10		

台北市政府都市發展局
※本核准之申請書圖如有塗改、偽造、變造……

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司

建築設計：盧 昱 宏 建 築 師 事務所

附錄十二、100 年 3 月至 101 年 7 月國有土地經管機關回文

財政部國有財產局　函

機關地址：臺北市光復南路 116 巷 18 號
聯絡方式：郭竺儒　27718121 轉 1323

臺北市長春路 328 號 11 樓之 1
受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國 100 年 7 月 13 日
發文字號：台財產局改字第 1000020811 號
速別：
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：關於　貴公司推動「擬定臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」內同小段 822 地號國有土地參與都市更新事宜，復如說明，請　查照。

說明：

一、復　貴公司 100 年 7 月 4 日富建更字第 100070002 號函。

二、依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 6 點第 2 項規定，都市更新事業範圍內之國有公用財產確有保留公用需要者，得由各該管理機關逕依都市更新條例規定辦理。本案國有土地管理機關為臺北市政府警察局，前經該局表示國有土地及地上市有房屋將依都市更新條例第 27 條規定配合辦理。爰後續都市更新流程及權利變換等事宜，請洽臺北市政府警察局辦理。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司（臺北市長春路 328 號 11 樓之 1）
副本：臺北市政府警察局、臺北市都市更新處、財政部國有財產局臺灣北區辦事處

局長 張佩智

第 1 頁　共 1 頁

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府警察局　書函

地址：10042臺北市中正區延平南路96號
承辦人：書記 謝大川
電話：(02)2331-8843
傳真：(02)2383-2803
電子信箱：jackie27@tcpd.gov.tw

22055
新北市板橋區府後街1巷5號2樓

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國100年7月11日
發文字號：北市警後字第10033009700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關　貴公司推動「擬定臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」，請本局提供地上物資料乙案，復請　查照。

說明：

一、復　貴公司100年7月4日富建更字第100070001號函。

二、查旨揭都市更新事業案申請範圍內大安區通化段一小段822地號國有土地及其上建物，係屬本局經管，建物目前作為本局職務宿舍及眷屬宿舍使用。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：

臺北市政府警察局

第1頁　共1頁

正 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府消防局　函

地址：11073臺北市信義區松仁路1號
承辦人：李依倩
電話：27297668轉6503
傳真：27589995
電子信箱：lisa0924@tfd.gov.tw

22055
新北市板橋區府後街1巷5號2樓

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國101年7月19日
發文字號：北市消企字第10135437700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擬訂臺北市大安區通化街一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」案，復請　查照。

說明：

一、復 貴公司101年7月11日富建更字第101070002號函。

二、旨揭土地都市更新事業計畫案，本局為實施範圍內部分眷舍管理機關，本案請逕洽土地主管機關為宜。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：財政部國有財產局、臺北市政府財政局

局長 蕭英文

第1頁　共1頁

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府警察局　函

地址：10042臺北市中正區延平南路96號
承辦人：警務正陳義孟
電話：02-23318843
傳真電話：02-23832803
電子信箱：nkppd102@tcpd.gov.tw

10487
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國101年7月27日
發文字號：北市警後字第10136678400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司「擬定臺北市大安區通化街一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」，更新後分配之房地需求一案，復如說明，請　查照。

說明：

一、復 貴公司101年7月19日富建更字第101070003號函。

二、旨揭更新案涵蓋本局經管部分為大安區通化一小段822地號國有土地（面積1,080平方公尺）1筆，現供本局職（眷）舍使用，申請範圍如經審議通過並公告劃定為更新單元，屆時本局將依都市更新條例第27條規定配合辦理，惟仍需保留現址面積，續供本局作為公務使用。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：臺北市政府警察局後勤科

局長 黃昇勇

第1頁　共1頁

附錄十三、更新單元門牌編釘資料

正 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市大安區戶政事務所　函

地址：10650臺北市大安區新生南路2段86號1樓
承辦人：陳建州
電話：02-23587877#206
傳真：(02)23417225
電子信箱：ch_tomhanks@mail.taipei.gov.tw

22055
新北市板橋區府後街1巷5號2樓(掛號)

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國100年7月11日
發文字號：北市安戶資字第10030757200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：通化街19巷28號等17筆門牌資料清冊

裝

主旨：檢送通化街19巷28號等17筆門牌資料清冊1份供參，請　查照。

說明：依　貴公司100年7月5日函辦理。

正本：爵鼎都市建築股份有限公司
副本：

訂

主任 艾 薔

線

第1頁　共1頁

臺北市大安區通化街19巷28號等17筆門牌資料清冊【附件】

序號	門牌編釘情形			備註
	門牌初編	初編日期	註銷日期	
1	通化街19巷28號	64.12.22		
	通化街19巷28號二樓	64.12.22		
	通化街19巷28號三樓	64.12.22		
	通化街19巷28號四樓	64.12.22		
2	通化街19巷30號	64.12.22		
	通化街19巷30號二樓	64.12.22		
	通化街19巷30號三樓	64.12.22		
	通化街19巷30號四樓	64.12.22		
3	通化街19巷30之1號			查無編釘資料
	通化街19巷臨30之1號	71.6.21	99.1.22	
4	通化街19巷30之1號後棟			查無編釘資料
5	通化街39巷49弄34號			查無編釘資料
	通化街39巷49弄臨34號	45.4.9		
6	通化街39巷49弄34之1號			查無編釘資料
	通化街39巷49弄臨34之1號	55.4.12		
7	通化街39巷49弄36號	58.4.15		
8	通化街39巷49弄38號	58.4.15		
9	通化街39巷49弄40號	58.4.15		
10	通化街39巷49弄42號	58.4.15		

第 1 頁，共 2 頁

臺北市大安區通化街19巷28號等17筆門牌資料清冊【附件】

序號	門牌編釘情形			備註
	門牌初編	初編日期	註銷日期	
11	通化街39巷49弄39號後棟			查無編釘資料
12	通化街39巷49弄39號	47.4.9		
13	通化街39巷49弄41號	47.4.9		
14	通化街39巷49弄43號	47.4.9		
15	通化街39巷49弄45號	47.4.9		
16	通化街39巷49弄47號	47.4.9		
17	通化街39巷49弄49號	47.4.9		

正 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市大安區戶政事務所　函

地址：10650臺北市大安區新生南路2段86號1樓
承辦人：陳建州
電話：02-23587877#206
傳真：(02)23417225
電子信箱：ch_tomhanks@mail.taipei.gov.tw

22055
新北市板橋區府後街1巷5號2樓(掛號)

受文者：爵鼎都市建築股份有限公司

發文日期：中華民國100年7月28日
發文字號：北市安戶資字第10030851900號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關通化街39巷49弄51號及53號門牌編釘情形，經查本所檔存資料，前揭2門牌皆於47年4月9日初編在案，迄今無整改編紀錄，請　查照。

說明：復　貴公司100年7月26日函。

正本：爵鼎都市建築股份有限公司
副本：

主任 艾蕾

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄十四、實施者證明文件

共 3 頁 第 1 頁

（公司印章） （代表公司負責人印章）

股份有限公司變更登記表

變更預查編號	
公司統一編號	80689297
公司聯絡電話	2547-2889
僑外投資事業	□是 V否 公開發行 □是 V否
原名稱	富鉅鼎建設 股份有限公司

印章請用油性印泥蓋章，並勿超出框格。

一、公司名稱（變更後）	富鉅鼎建設 股份有限公司		
二、（郵遞區號）公司所在地	（104）台北市中山區長春路328號11樓之1		
三、代表公司負責人	洪村統	四、每股金額（阿拉伯數字）	10 元
五、資本總額（阿拉伯數字）	99,000,000 元		
六、實收資本總額（阿拉伯數字）	99,000,000 元		
七、股份總數	9,900,000 股	八、已發行股份總數	1. 普通股 9,900,000 股 2. 特別股 0 股
九、認股權憑證可認購股份數額	0 股	十、公司債可轉換股份數額	0 股
V 十一、董事人數任期	3 人 自 97 年 07 月 28 日至 100 年 07 月 27 日（含獨立董事 0 人）		
V 十二、■監察人人數任期 或 □審計委員會	1 人 自 97 年 07 月 28 日至 100 年 07 月 27 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十三、本次增資之種類及金額（股款種類若為9、10、11、12之併購者，請加填第十五欄）	1. 現金 0 元	2. 現金以外財產 0 元	
	3. 債權抵繳股款 0 元	4. 公積 0 元	
	5. 股息及紅利 0 元	6. 公司債轉換股份 0 元	
	7. 認股權憑證轉換股份 0 元		
	8. 股份交換 0 元	9. 合併 0 元	
	10. 分割 0 元	11. 股份轉換 0 元	
	12. 收購 0 元		
十四、本次減資之種類及金額	1. 彌補虧損 0 元	2. 退還股款 0 元	
	3. 註銷庫藏股 0 元	4. 合併銷除股份 0 元	
	5. 分割減資 0 元		

※ 變更登記日期文號 09787494900　※檔號

（一）申請表一式兩份，於核辦後一份存核辦單位，一份送還申請公司收執。
（二）為配合電腦作業，請打字或電腦以黑色列印填寫清楚，數字部份請採用阿拉伯數字，並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
（三）※ 各欄如變更登記日期文號、檔號等，申請人請勿填寫。
（四）違反公司法代作資金導致公司資本不實，公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
（五）為配合郵政作業，請於所在地加填郵遞區號。
（六）第十二欄位請依公司章程內容，於「監察人人數任期」前註記■，並填寫人數任期；或於「審計委員會」前註記■監察人之人數任期免填。

共 3 頁 第 2 頁

富鉅鼎建設 股份有限公司變更登記表

註：1. 欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。
2. 有、無續頁，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

十五、被併購公司資料明細

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

所營事業

編號	代碼	營業項目說明
001	H701010	住宅及大樓開發租售業
002	F111030	磚、瓦、石建材批發業
003	F111040	磁磚、貼面石材批發業
004	F111050	玻璃建材批發業
005	F111070	金屬建材批發業
006	F401010	國際貿易業
007	I503010	景觀、室內設計業
008	I401010	一般廣告服務業
009	H701060	新市鎮、新社區開發業
010	E801010	室內裝潢業
011		除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

有續頁請打V V
無續頁請打V

公務記載蓋章欄

09787494900

富鉅鼎建設 股份有限公司變更登記表

註：1. 欄位不足請自行複製，未使用之欄位可自行刪除，若本頁不足使用，請複製全頁後自行增減欄位。
2. 有、無續頁，請於頁尾勾選一項，並請勿刪除。

董事、監察人或其他負責人名單

變更時請打V	編號	職稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號)住所或居所(或法人所在地)			
	1	董事長	洪村統	A110381424	2,970,000
		(104) 台北市中山區長春路328號11樓之1			
	2	董事	李碧媛	A210373504	1,980,000
		(108) 台北市萬華區大理街160巷23弄35號2樓			
	3	董事	李秋明	A122415659	4,950,000
		(105) 台北市松山區民生東路5段137巷2號9樓之1			
	4	監察人	林冠名	A121681159	0
		(100) 台北市中正區羅斯福路2段8巷2弄1號			

97.8.04

有續頁請打V [ ]
無續頁請打V [V]

公務記載蓋章欄

09787…

中華民國國民身分證

本影本僅供富鉅鼎公司都市更新使用
限制影印

姓名 洪 村 統

出生 民國 45 年 4 月 28 日　性別 男

發證日期 民國95年11月27日（北市）換發　統一編號 A110381424

父 洪 瑞 成　母 洪陳金環

配偶 李 碧 媛　役別 預士

出生地 臺灣省彰化縣

住址 臺北市中山區復華里7鄰
長春路328號十一樓之1

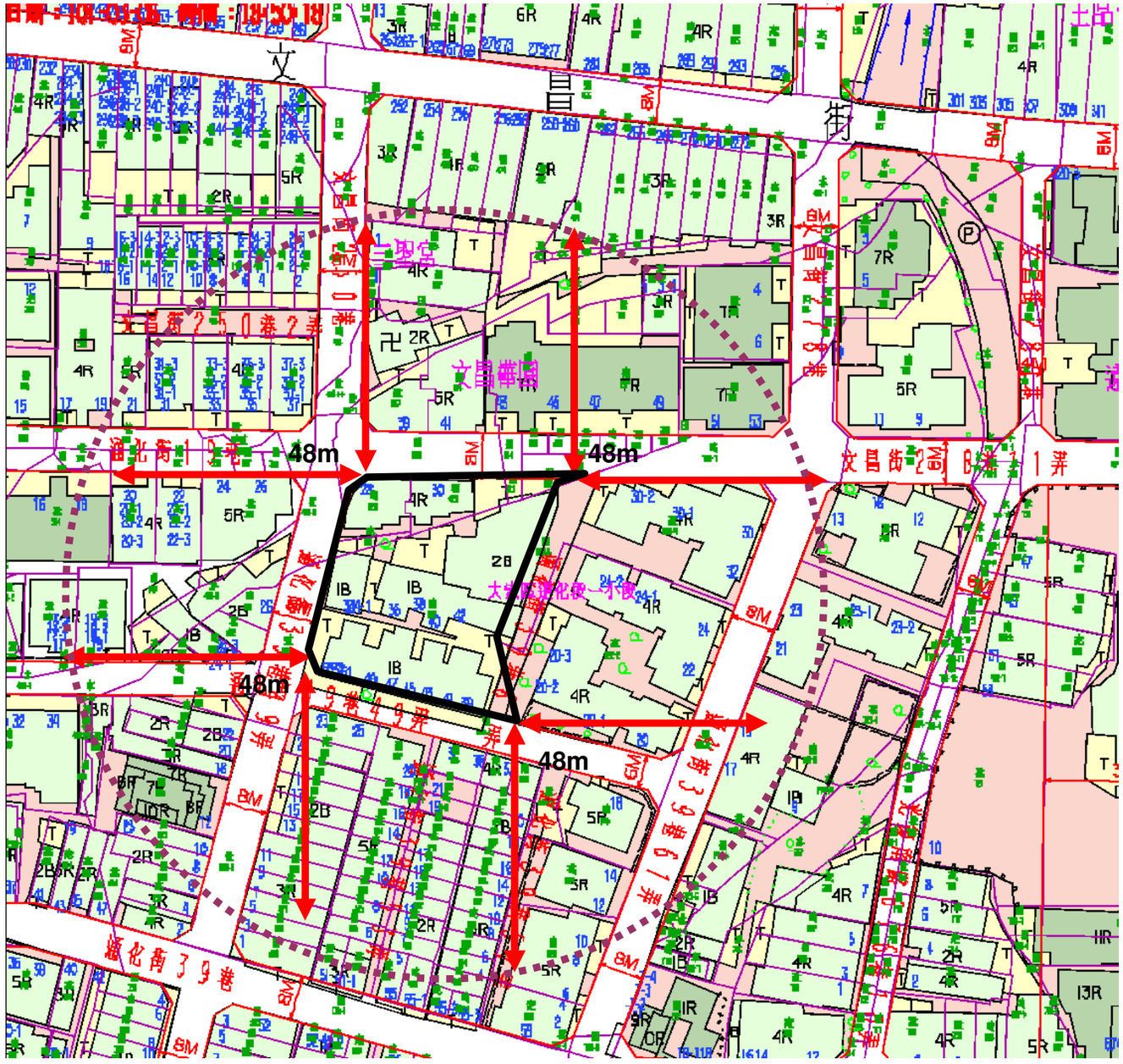
1798136905

實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
建築設計：盧 昱 宏 建 築 師 事務所

附錄十五、鄰房鑑定範圍

鄰房鑑定範圍示意圖　S1/1000



鑑定範圍

更新單元

開挖四倍距離

鄰房鑑定門牌一覽（共計 289 戶）

編號	路名	巷	弄	號	樓層
1	通化街	19		39	1
2	通化街	19		39	2
3	通化街	19		39	3
4	通化街	19		39	4
5	通化街	19		39	5
6	通化街	19		41	1
7	通化街	19		41	2
8	通化街	19		41	3
9	通化街	19		41	4
10	通化街	19		41	5
11	通化街	19		43	1
12	通化街	19		43	2
13	通化街	19		43	3
14	通化街	19		43	4
15	通化街	19		43	5
16	通化街	19		43	6
17	通化街	19		43	7
18	通化街	19		45	1
19	通化街	19		45	2
20	通化街	19		45	3
21	通化街	19		45	4
22	通化街	19		45	5
23	通化街	19		45	6
24	通化街	19		45	7
25	通化街	19		47	1

編號	路名	巷	弄	號	樓層
26	通化街	19		47	2
27	通化街	19		47	3
28	通化街	19		47	4
29	通化街	19		47	5
30	通化街	19		47	6
31	通化街	19		49	1
32	通化街	19		49	2
33	通化街	19		49	3
34	通化街	19		49	4
35	通化街	19		49	5
36	通化街	19		49	6
37	通化街	19		49	7
38	通化街	19		51	1
39	通化街	19		51	2
40	通化街	19		51	3
41	通化街	19		51	4
42	通化街	19		51	5
43	通化街	19		51	6
44	通化街	19		51	7
45	通化街	19		53	1
46	通化街	19		53	2
47	通化街	19		53	3
48	通化街	19		53	4
49	通化街	19		53	5
50	通化街	19		53	6

編號	路名	巷	弄	號	樓層
51	通化街	19		53	7
52	通化街	19		28	1
53	通化街	19		28	2
54	通化街	19		28	3
55	通化街	19		28	4
56	通化街	19		30	1
57	通化街	19		30	2
58	通化街	19		30	3
59	通化街	19		30	4
60	通化街	19		30-1	1
61	通化街	19		30-1	2
62	通化街	19		30-1	3
63	通化街	19		30-1	4
64	通化街	19		30-2	1
65	通化街	19		30-2	2
66	通化街	19		30-2	3
67	通化街	19		30-2	4
68	通化街	19		30-3	1
69	通化街	19		30-3	2
70	通化街	19		30-3	3
71	通化街	19		30-3	4
72	通化街	19		33	1
73	通化街	19		33	2
74	通化街	19		33	3
75	通化街	19		33	4

編號	路名	巷	弄	號	樓層
151	通化街	39	61	20-3	2
152	通化街	39	61	20-3	3
153	通化街	39	61	20-3	4
154	通化街	39	61	22	1
155	通化街	39	61	22	2
156	通化街	39	61	22	3
157	通化街	39	61	22	4
158	通化街	39	61	24	1
159	通化街	39	61	24	2
160	通化街	39	61	24	3
161	通化街	39	61	24	4
162	通化街	39	61	24-1	1
163	通化街	39	61	24-1	2
164	通化街	39	61	24-1	3
165	通化街	39	61	24-1	4
166	通化街	39	61	24-2	1
167	通化街	39	61	24-2	2
168	通化街	39	61	24-2	3
169	通化街	39	61	24-2	4
170	通化街	39	61	18	1
171	通化街	39	61	18	2
172	通化街	39	61	18	3
173	通化街	39	61	18	4
174	通化街	39	61	18	5
175	通化街	39	49	5	

編號	路名	巷	弄	號	樓層
176	通化街	39	49	7	
177	通化街	39	49	6	
178	通化街	39	49	8	
179	通化街	39	49	10	
180	通化街	39	49	12	
181	通化街	39	49	18	
182	通化街	39	49	20	
183	通化街	39	49	22	
184	通化街	39	49	9	
185	通化街	39	49	11	
186	通化街	39	49	13	
187	通化街	39	49	15	
188	通化街	39	49	17	
189	通化街	39	49	19	
190	通化街	39	49	21	
191	通化街	39	49	23	
192	通化街	39	49	25	
193	通化街	39	49	31	
194	通化街	39	49	35	
195	通化街	39	49	37	
196	通化街	39	53	10	1
197	通化街	39	53	10	2
198	通化街	39	53	10	3
199	通化街	39	53	10	4
200	通化街	39	53	10	5

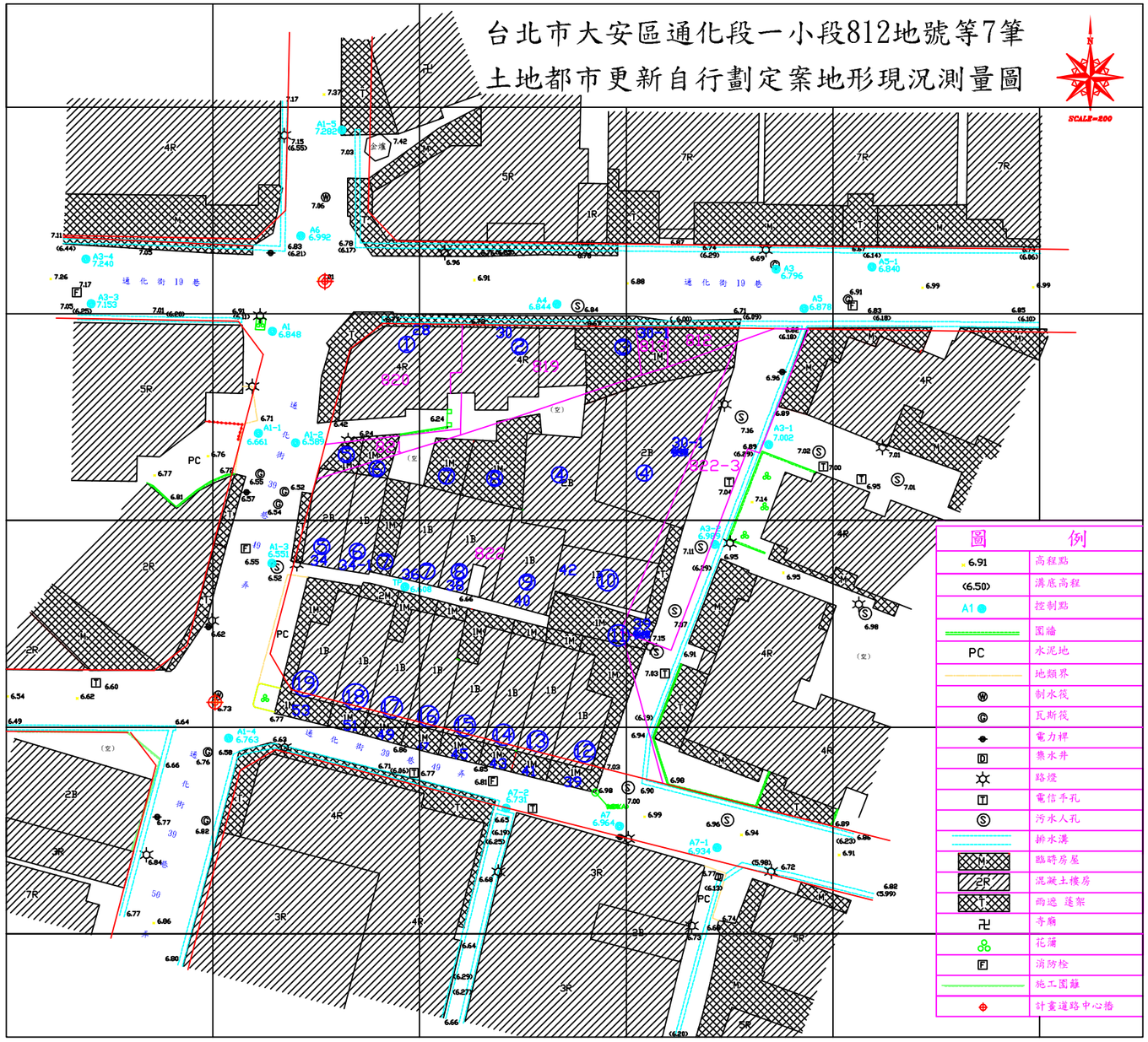
編號	路名	巷	弄	號	樓層
201	通化街	39	53	8	1
202	通化街	39	53	8	2
203	通化街	39	53	8	3
204	通化街	39	53	8	4
205	通化街	39	53	8	5
206	通化街	39	53	5	
207	通化街	39	53	7	
208	通化街	39	53	9	
209	通化街	39	53	11	
210	通化街	39	53	13	
211	通化街	39	53	15	
212	通化街	39	53	17	
213	通化街	39	53	19	
214	通化街	39	53	21	
215	通化街	39	53	6	
216	通化街	39	53	8	
217	通化街	39	53	10	
218	通化街	39	53	12	
219	通化街	39	53	14	
220	通化街	39	53	16	
221	通化街	39	53	18	
222	通化街	39	53	20	
223	通化街	39	61	10	1
224	通化街	39	61	10	2
225	通化街	39	61	10	3

編號	路名	巷	弄	號	樓層
226	通化街	39	61	10	4
227	通化街	39	61	10	5
228	通化街	39	61	12	1
229	通化街	39	61	12	2
230	通化街	39	61	12	3
231	通化街	39	61	12	4
232	通化街	39	61	12	5
233	通化街	39	61	14	1
234	通化街	39	61	14	2
235	通化街	39	61	14	3
236	通化街	39	61	14	4
237	通化街	39	61	14	5
238	通化街	39	53	14	1
239	通化街	39	53	14	2
240	通化街	39	53	14	3
241	通化街	39	53	14	4
242	通化街	39	53	14	5
243	通化街	39	53	16	1
244	通化街	39	53	16	2
245	通化街	39	53	16	3
246	通化街	39	53	16	4
247	通化街	39	53	16	5
248	通化街	39	53	18	1
249	通化街	39	53	18	2
250	通化街	39	53	18	3

編號	路名	巷	弄	號	樓層
251	通化街	39	53	18	4
252	通化街	39	53	18	5
253	通化街	39	53	20	1
254	通化街	39	53	20	2
255	通化街	39	53	20	3
256	通化街	39	53	20	4
257	通化街	39	53	20	5
258	文昌街	278		30	1
259	文昌街	278		30	2
260	文昌街	278		30	3
261	文昌街	278		30	4
262	文昌街	278		30-1	1
263	文昌街	278		30-1	2
264	文昌街	278		30-1	3
265	文昌街	278		30-1	4
266	文昌街	278		30-2	1
267	文昌街	278		30-2	2
268	文昌街	278		30-2	3
269	文昌街	278		30-2	4
270	文昌街	278		32	1
271	文昌街	278		32	2
272	文昌街	278		32	3
273	文昌街	278		32	4
274	通化街	19		24	1
275	通化街	19		24	2

編號	路名	巷	弄	號	樓層
276	通化街	19		24	3
277	通化街	19		24	4
278	通化街	19		24	5
279	通化街	19		26	1
280	通化街	19		26	2
281	通化街	19		26	3
282	通化街	19		26	4
283	通化街	19		26	5
284	文昌街	250	2	2	1
285	文昌街	250	2	2	2
286	文昌街	250	2	2	3
287	文昌街	250	2	2	4
288	通化街	39		51	
289	通化街	39		51-1	

附錄十六、測量成果圖 1/500



實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃單位：爵鼎都市建築股份有限公司
建築設計：盧 昱 宏 建 築 師 事務所

附錄十七、通化街 19 巷 30-1 號後棟 測量面積

編號	④
門牌號	大安區通化段1小段822,822-3等地號
面積	240.9273㎡,二樓105.9830㎡
構造	磚造 / 樓層數 2 / 二樓部份為加蓋鐵皮屋
建號	大安區通化街19巷30之1號後棟

正　面　照　片

側　面　照　片

面　積　計　算

(1)16.382×9.089/2=74.4451
(2)14.721×2.204/2=16.2192
(3)14.721×6.016/2=44.2800
(4)4.638×1.400/2=3.2468
(5)10.106×1.998/2=10.0940
(6)10.071×4.529/2=22.8036
(7)10.071×4.586/2=23.0949
(8)7.416×1.891/2=7.100
(9)9.607×1.451/2=6.9686
(10)9.607×3.623/2=17.4055
(11)8.696×3.512/2=15.2696

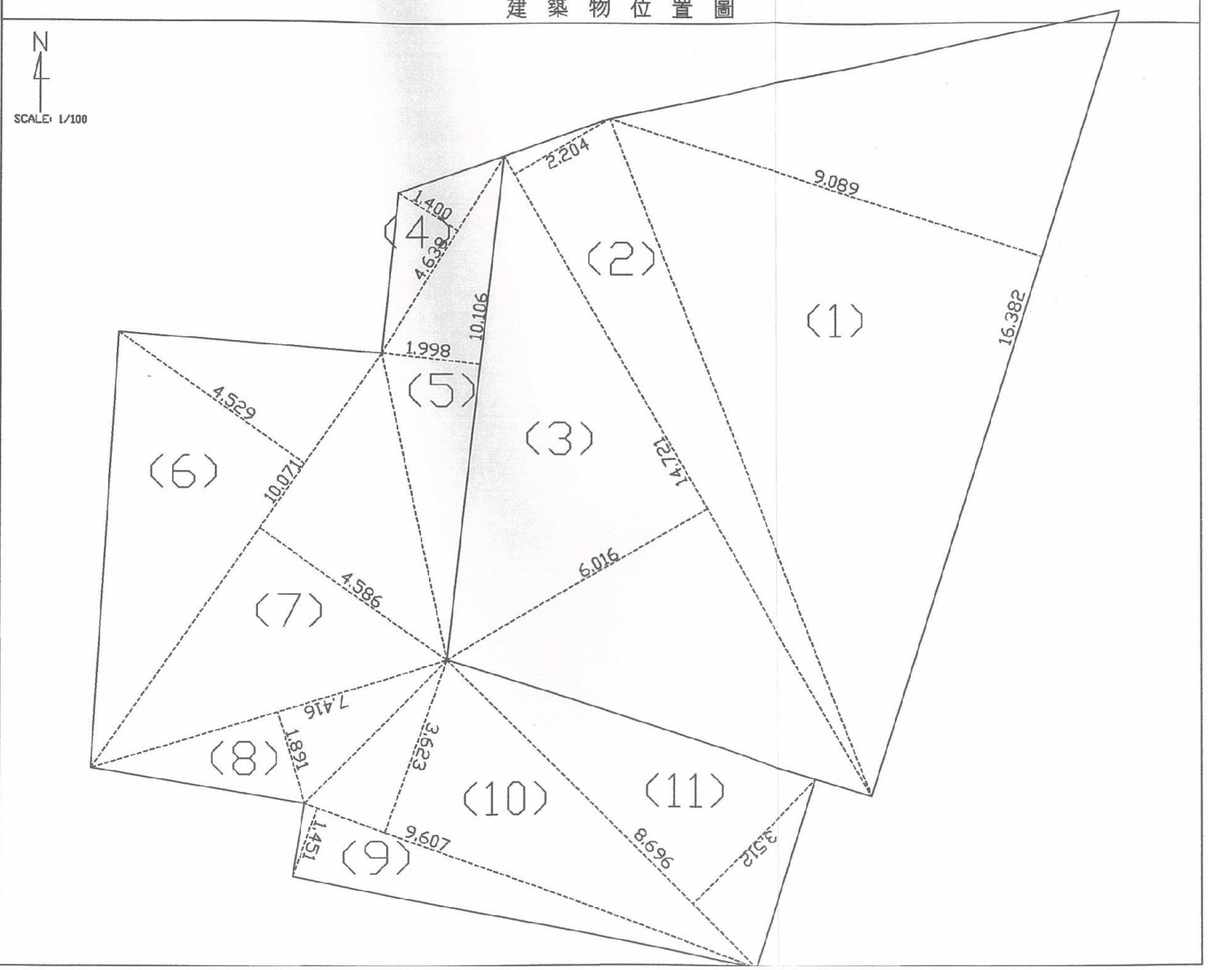
(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11)=240.9273(一樓部份)

(4)+(5)+(6)+(7)+(8)+(9)+(10)+(11)=105.9830(二樓部份)

(1)+(2)+(3)=134.9443(二樓鐵皮屋)

測　量　技　師　簽　證　章

建　築　物　位　置　圖



附錄十八、信託管理費合約

信託管理手續費預估單

有關　貴公司辦理臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新案，擬委由本行辦理土地信託相關業務，依據　貴公司提供之土地都市更新案資料評估，本案之信託管理手續費預估為新台幣陸佰萬元，實際手續費依　貴公司實際辦理信託委託內容再議定。

此　致

富鉅鼎建設股份有限公司

安泰商業銀行 法人金融總處 法金北三區域中心

安泰商業銀行 北三區 法 101.2.10 (1) 法人金融區域中心

中　華　民　國　101　年　02　月　10　日

附錄十九、101 年 11 月 30 日召開「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內公有土地參與更新意見協調會會議紀錄(北市都新字第 10132426500 號)

檔　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

地址：10074臺北市羅斯福路1段8號9樓
承辦人：王雅萱
電話：2321-5696#3036
傳真：2397-4328
電子信箱：elvawang@uro.taipei.gov.tw

10487
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國101年12月14日
發文字號：北市都新事字第10132426500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本處101年11月30日為富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」範圍內公有土地參與更新意見召開協調會之會議紀錄1份(如附件)，請　查照。

說明：

一、依本局101年11月22日北市都新事字第10132106600號開會通知單續辦。

二、按財政部國有財產局臺灣北區辦事處國101年11月29日台財產北改字第10100329741號函內容載明，略以:「...同小段812地號國有土地暨地上建物，現為市警局經管之市有宿舍。本案事業計畫如經審議通過，該局將配合辦理。」，亦請實施者納入事業計畫中載明。

正本：財政部國有財產局、財政部國有財產局臺灣北區辦事處、臺北市政府財政局、臺北市政府消防局、臺北市政府警察局、臺北市建築管理工程處、富鉅鼎建設股份有限公司
副本：

處　長林　崇　傑

第1頁　共1頁

為富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內公有土地參與更新意見，召開協調會　　會議紀錄

壹、會議時間：101 年 11 月 30 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：臺北市都市更新處 討論室

參、主持人:吳副總工程司金龍　　記錄:王雅萱

肆、出列席單位及人員:(詳簽到簿)

伍、實施者(規劃單位)簡報:(略)

陸、結論:

一、請實施者提供相關建築規劃設計予本府警察局及消防局，俾利其研擬具體之公務需求。

二、請本府警察局及消防局於收到本次會議紀錄之日起1個月內，確認具體公務需求內容(含明確數量、建物配置、使用需求等報府核定)。函覆實施者並副知本市都市更新處。

1

附錄二十、消防局針對經管眷舍意見（北市消企字第10139947500號函）

檔　號：
保存年限：

臺北市政府消防局　函

地址：11073臺北市信義區松仁路1號
承辦人：李依倩
電話：27297668轉6503
傳真：27589995
電子信箱：lisa0924@tfd.gov.tw

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國101年12月21日
發文字號：北市消企字第10139947500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」涉及本局經管眷舍部分，本局不予保留現址眷舍面積續供作為公務使用，請 查照。

說明：復 貴處101年12月14日北市都新事字第10132426500號函。

正本：臺北市都市更新處
副本：[illegible]
葉鏡媛

第1頁，共1頁

附錄二十一、101 年 11 月 30 日協調會後北市警察局與實施者相關函文

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路 328 號 11 樓之 1
聯 絡 人：劉邦鼎　電話：2547-2889　傳真：2547-1889

受文者：台北市政府警察局

發文日期：中華民國102 年 1 月 21 日
發文字號：富建更字第 102010002 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」範圍內公有土地參與更新，實施者提供相關建築規劃設計，請 查照。

說明：

一、 依 101 年 11 月 30 日北市都新事字第 10132426500 號函辦理，提供予台北市政府警察局(以下簡稱貴局)相關建築規劃設計內容，以利研擬具體之公務需求。

二、 實施者富鉅鼎建設股份有限公司依「都市更新條例」第二十二條規定，申辦都市更新事業計畫報核事宜。

三、 依「都市更新條例」第四章「權利變換」之規定，預估 貴局更新後分配建築物面積約 1,191.9 坪 (含主建物、附屬建物、共有部分)，暫定分回樓層為 2 至 8 層，約 78 間單房間職務宿舍。

四、 依「都市更新條例」第三十六條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物(違章建築物)，應補償其價值或殘餘價值。　貴局可領取總拆遷補償費(已扣除拆除費用)共計約新台幣 21,652,991 元整。

五、 本案目前進度為申請都市更新事業計畫報核階段，有關實際分配內容於權利變換計畫審查核定後方可確認。

六、 請 貴局確認具體公務需求，以利本都市更新案能順利進行，實感德便。

正本：台北市政府警察局

富鉅鼎建設股份有限公司
洪村統

第一頁 共一頁

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府警察局　函

地址：10042臺北市中正區延平南路96號
承辦人：警務佐吳宗原
電話：02-2331-8843
傳真：02-2383-2803
電子信箱：wu5079@tcpd.gov.tw

10487
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年1月25日
發文字號：北市警後字第10230171100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關富鉅鼎建設股份有限公司「擬定臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」範圍內公有土地參與更新一案，請　查照。

說明：

訂

一、依據富鉅鼎建設股份有限公司102年1月21日富建更字地102010002號函辦理。

二、旨揭都市更新事業案申請範圍內大安區通化段一小段822地號國有土地及其上建物（目前作為本局宿舍使用）係屬本局經管，依「都市更新條例」第27條規定略以：「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新...。」，本局係土地及建物管理機關，俟本都更案審核通過施行，自當配合辦理。

線

三、本案國有土地面積1,080平方公尺（326.7坪）比例占更新單元77.92%，參與本都市更新後，本局規劃作為單房間職務宿舍。另實施者依「都市更新條例」第四章「權利變換」之規定，預估本局更新後分配建築物面積約1,191.9坪（含主建物、附屬建物、共有部分），暫定分回樓層2至8層，約78間單房間職務宿舍，有關實際分配內容於權利變換計畫審查核定後方可確認。

四、有關本局經管國有土地原為面積1,080平方公尺（326.7坪），屆時倘因旨揭更新案權利變換而減少為722.21平方公尺（218.47坪），請　貴局惠賜卓見，俾憑專簽市府辦理。

正本：財政部國有財產局
副本：富鉅鼎建設股份有限公司、臺北市都市更新處

局長 黃昇勇

本案依照分層負責規定授權第二層主管決行

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府警察局　函

地址：10042臺北市中正區延平南路96號
承辦人：警務佐吳宗原
電話：(02)2331-8843
傳真：(02)2382-6528
電子信箱：wu5079@tcpd.gov.tw

10487
臺北市中山區長春路328號11樓之1

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年4月9日
發文字號：北市警後字第10230824500號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關　貴公司「擬定臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」範圍內公有土地參與更新一案，請　查照。

說明：

一、依據　貴公司102年1月21日富建更字第102010002號函辦理。

二、相關文號：臺北市都市更新處101年12月14日北市都新事第10132426500號函。

三、旨揭都市更新事業案申請範圍內涉及本局經管大安區通化段一小段822地號國有土地及其上建物（現作為本局宿舍使用），本局公務需求將規劃作為單房間職務宿舍，嗣經　貴公司於102年1月21日函文表示，依「都市更新條例」第四章「權利變換」之規定，預估本局更新後分配建築物面積約1,191.9坪（約3,940.18平方公尺，含主建物、附屬建物、共有部分），暫定可分回樓層2至8層（建物計興建地上13層、地下4層），約78間單房間職務宿舍（每戶33平方公尺），並依「都市更新條例」第36條規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物（違章建築物），應補償其價值或殘餘價值。本局可領取總拆遷補償費（已扣除拆除費用）共計約新臺幣（以下同）2,165萬2,991元，有關實際分配內容於權利變

訂

線

換計畫審查核定後方可確認。

四、旨揭都市更新案，本局公務使用之需求內容，業奉市府於102年4月2日核可納入本案更新事業計畫及權利變換計畫。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司
副本：臺北市都市更新處、臺北市政府警察局後勤科

局長黃昇勇

附錄二十二、102 年 5 月 21 日北市都建照字第 10278999000 號函及附件

檔　　號：
保存年限：

收文章 020523

臺北市建築管理工程處　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號
承辦人：建築管理工程處謝慧柔
電話：1999（外縣市請撥02-27208889)轉8516
傳真：02-27595769

22055
新北市板橋區府後街1巷5號2樓

受文者：富鉅鼎建設股份有限公司

發文日期：中華民國102年5月21日
發文字號：北市都建照字第10278999000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

主旨：有關富鉅鼎建設股份有限公司函詢本市大安區通化段1小段822-3地號土地是否為基地內私設通路乙案，涉地籍分割、坵型變動疑義，惠請查復憑辦，請　查照。

說明：

一、依本府地政局土地開發總隊102年5月20日北市地發繪字第10230286400號函（附件1）及本處102年5月1日北市都建照字第10266728100號函（附件2）辦理。

二、旨揭地號土地經分割後地籍坵型與使用執照竣工圖（附件3：67使字第1521號使用執照（65建（大安）（信）字第0081號建造執照）、69使字第737號使用執照（67建（大安）（信）字第0017號建造執照））略有差異，惠請查明坵型變動原因及822-2地號土地是否部分屬私設通路範圍，俾憑研判是否涉及畸零地檢討事宜。

正本：臺北市大安地政事務所
副本：富鉅鼎建設股份有限公司（含102年5月20日北市地發繪字第10230286400號函影本）、臺北市都市更新處

處長 張剛維

本案依分層負責規定授權業務主管決行」

第1頁　共1頁

10278999000
發文附件
副本（富鉅鼎）

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府地政局土地開發總隊　函

地址：11050臺北市信義區莊敬路391巷11弄2號3樓
承辦人：林思佳
電話：02-87807056轉423
傳真：02-87800583
電子信箱：gz_24039@mail.taipei.gov.tw

受文者：如正副本行文單位

發文日期：中華民國102年5月20日
發文字號：北市地發繪字第10230286400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本市大安區通化段一小段822-3地號與812及822地號土地重測後地籍坵形與使用執照竣工圖說略有差異一案，請 查照。

說明：

一、依貴處102年5月1日北市都建照字第10266728100號函辦理。

二、按「重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。逾期不設立界標或到場指界者，得依左列順序逕行施測：一、鄰地界址。二、現使用人指界。三、參照舊地籍圖。四、地方習慣。……」、「重新實施地籍測量之結果，應予公告，其期間為30日。……」、「重新實施地籍測量，應依左列程序辦理：……二、地籍調查。三、地籍測量。……七、公告通知。……九、土地標示變更登記。……」、「戶地測量應按地籍調查表所載認定之界址，逐宗施測……」、「重測獲有結果後……以公開展覽方式公告30天……公告期

收件 102.5.28

建管處 1020520

DDAA10278999000

第1頁，共2頁

間，土地所有權人對於重測結果無異議者，……，地政機關應於公告後辦理登記。」分別為土地法第46條之2、第46條之3、民國64年發布之地籍測量實施規則第200條（現修正為第185條）、第206條（現修正為第191條第1項）及第212條（現修正為第199條）所明定。

三、依民國66年間地籍圖重測地籍調查表記載，旨揭地段812與822地號（於民間69年間辦理分割出822-3地號）土地間界址係以參照舊圖移繪辦理重測，經前本府地政處測量大隊（現整併為本總隊）依前揭規定據以辦理地籍圖重測，該重測成果經本府67年6月23日府地一字第27398號公告30日，公告期滿無異議即屬確定，並移請管轄地政事務所辦竣土地標示變更登記在案。另重測前使用之舊地籍圖，係日據時期以當時有限之技術及設備繪製而成，由於使用年代久遠，以致圖紙伸縮、摺皺破損、經界模糊、比例尺過小精度難以控制，且部分地籍線無法與現況相符，為消弭土地界址糾紛，乃辦理地籍圖重測。本案經本總隊核對相關圖籍資料結果，發現812與822地號土地間重測前後坵形並無不符。

四、另有關旨揭地段822-3地號土地分割原因等相關資料，係屬該管轄地政事務所之業務職掌，惠請貴處逕洽本市大安地政事務所。

正本：臺北市建築管理工程處
副本：電2013/05/20文 交09:58:10章

裝 訂 線

附錄二十三、本案銷售面積概算

樓層	戶別	各層面積										
		私有										
		室內	陽台	雨遮	外皮	小計	小公	大公	國產公	銷售面積	公設比	露台
14F	A1	24.43 坪	2.85 坪	-	0.53 坪	27.81 坪		16.072 坪		**51.70 坪**	**31.09 %**	9.10 坪
	A2	24.43 坪	2.85 坪	-	0.53 坪	27.81 坪		16.072 坪		**51.70 坪**	**31.09 %**	8.59 坪
	A3	18.53 坪	1.84 坪	-	0.10 坪	20.47 坪		12.643 坪		**40.67 坪**	**31.09 %**	
	A4	17.28 坪	2.49 坪	-	0.07 坪	19.84 坪		12.359 坪		**39.76 坪**	**31.09 %**	
	大公	19.05 坪	-	-	0.23 坪	19.28 坪						
	小計	103.72 坪	10.03 坪	-	**1.46 坪**	**115.21 坪**	-	**57.15 坪**		**183.84 坪**		
		113.75 坪										
8F~13F	A1	25.83 坪	2.75 坪	-	0.28 坪	28.86 坪		13.018 坪		**41.88 坪**	**31.09 %**	
	A2	11.73 坪	1.17 坪	-	0.05 坪	12.95 坪		5.841 坪		**18.79 坪**	**31.09 %**	
	A3	25.83 坪	2.75 坪	-	0.28 坪	28.86 坪		13.018 坪		**41.88 坪**	**31.09 %**	
	A4	17.38 坪	2.70 坪	-	0.08 坪	20.16 坪		9.094 坪		**29.25 坪**	**31.09 %**	
	A5	17.38 坪	2.70 坪	-	0.08 坪	20.16 坪		9.094 坪		**29.25 坪**	**31.09 %**	
	大公	21.34 坪	-	-	0.23 坪	21.57 坪						
	小計	119.49 坪	12.07 坪	-	1.00 坪	132.56 坪	-	50.06 坪		161.05 坪		
	合計 x 6個樓層	716.94 坪	72.42 坪	-	**6.00 坪**	**795.36 坪**	-	**300.39 坪**		**966.33 坪**		
		789.36 坪										
7F	A1	8.71 坪	1.25 坪	-	0.01 坪	9.97 坪	2.145 坪	4.497 坪		**16.61 坪**	**39.98 %**	
	A2	8.71 坪	1.25 坪	-	0.01 坪	9.97 坪	2.145 坪	4.497 坪		**16.61 坪**	**39.98 %**	
	A3	8.71 坪	1.25 坪	-	0.01 坪	9.97 坪	2.145 坪	4.497 坪		**16.61 坪**	**39.98 %**	
	A4	8.71 坪	1.25 坪	-	0.01 坪	9.97 坪	2.145 坪	4.497 坪		**16.61 坪**	**39.98 %**	
	A5	8.71 坪	1.25 坪	-	0.01 坪	9.97 坪	2.145 坪	4.497 坪		**16.61 坪**	**39.98 %**	
	A6	8.71 坪	1.25 坪	-	0.01 坪	9.97 坪	2.145 坪	4.497 坪		**16.61 坪**	**39.98 %**	
	A7	8.65 坪	1.18 坪	-	0.02 坪	9.85 坪	2.120 坪	4.443 坪		**16.41 坪**	**39.98 %**	
	A8	8.65 坪	1.18 坪	-	0.02 坪	9.85 坪	2.120 坪	4.443 坪		**16.41 坪**	**39.98 %**	
	A9	8.65 坪	1.18 坪	-	0.02 坪	9.85 坪	2.120 坪	4.443 坪		**16.41 坪**	**39.98 %**	
	A10	8.65 坪	1.18 坪	-	0.02 坪	9.85 坪	2.120 坪	4.443 坪		**16.41 坪**	**39.98 %**	
	國產公	1.36 坪			-	1.36 坪						
	小公	21.34 坪	-	-	0.01 坪	21.35 坪						
	大公	13.40 坪	-	-	0.23 坪	13.63 坪						
	小計	122.96 坪	12.22 坪	-	0.38 坪	135.56 坪	21.35 坪	44.76 坪	-	165.33 坪		
	小計	122.96 坪	12.22 坪	-	**0.38 坪**	**135.56 坪**	**21.35 坪**	**44.76 坪**	-	**165.33 坪**		
		135.18 坪										
2F~6F	辦公室(國產)	92.37 坪	10.42 坪	-	0.64 坪	103.43 坪		46.654 坪	32.560 坪	**182.64 坪**	**43.37 %**	
	國產公	20.51 坪	-	-	0.19 坪	20.70 坪						
	大公	13.40 坪	-	-	0.23 坪	13.63 坪						
	小計	126.28 坪	10.42 坪	-	1.06 坪	137.76 坪	-	46.65 坪	32.56 坪	182.64 坪		
	小計 x 5個樓層	631.40 坪	52.10 坪	-	**5.30 坪**	**688.80 坪**	-	**233.27 坪**	**162.80 坪**	**913.22 坪**		
		683.50 坪										
1F	A1	24.89 坪			-	24.89 坪	-	11.227 坪		**36.12 坪**	**31.09 %**	
	A2	32.54 坪			0.27 坪	32.81 坪	-	14.800 坪		**47.61 坪**	**31.09 %**	
	A3	6.48 坪	-		0.25 坪	6.73 坪	-	3.036 坪		**9.77 坪**	**31.09 %**	
	國產公	20.42 坪	-		0.36 坪	20.78 坪						
	大公	53.79 坪	-		0.47 坪	54.26 坪						
	小計	138.12 坪	-		**1.35 坪**	**139.47 坪**	-	**29.06 坪**	-	**93.49 坪**		
		138.12 坪										

總銷售面積: 2322.20 坪

附錄二十四、國有財產署民國103年相關函文

副本

財政部國有財產署　函

機關地址：臺北市大安區光復南路116巷18號
聯絡方式：陳建翰 02-27718121#1622

112
臺北市長春路328號11樓之1
受文者：富鉅鼎建設股份有限公司
發文日期：中華民國103年3月20日
發文字號：台財產署公字第10335005030號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局經管之臺北市大安區通化段一小段822地號國有土地參與都市更新，涉權利價值分配一案，復如說明，請　查照。

說明：

一、依據貴局103年2月25日北市警後字第10339868300號函辦理。

二、本署103年2月19日函已說明，本署審酌各地方政府及其所屬經管國有公用土地得逕行參與都市更新之範圍，係以該管理機關原作公用之範圍為限。茲依來函說明，貴局經管之9戶宿舍，2戶為多房間職務宿舍，7戶為眷屬宿舍。查目前已無配住眷屬宿舍之規定，該7戶眷屬宿舍於都市更新前應由貴局收回，則公用用途廢止，故不得計入貴局權值分配範圍，爰本案得同意貴局保留之權值面積為212平方公尺(貴局經管之2戶多房間職務宿舍乘以106平方公尺)，其餘國有土地請變更為非公用財產，移交本署接管處理。

三、貴局如需使用國有房地作為職務宿舍，可提出需求條件洽本署協覓其他適合之標的，依規定辦理撥用。

正本：臺北市政府警察局
副本：財政部國有財產署北區分署(附臺北市政府警察局函影本1份)、富鉅鼎建設股份有限公司

署長 莊翠雲

第1頁　共1頁

檔　號：
保存年限：

財政部國有財產署　函

地址：臺北市大安區光復南路116巷18號
聯絡方式：陳建翰 02-27718121#1622

受文者：臺北市政府消防局

發文日期：中華民國103年4月7日
發文字號：台財產署公字第10300088280號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局經管坐落貴府警察局經管臺北市大安區通化段一小段822地號國有土地上市有眷屬宿舍，得否參與該國有土地都市更新之權利價值分配乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、依據貴局103年3月27日北市消企字第10332408400號函辦理。

二、依本署103年2月19日台財產署公字第10335002840號函(副本諒達)，本署審酌各地方政府及其所屬機關經管國有公用土地得逕行參與都市更新之範圍，應以該管理機關原作公用之範圍為限。查貴局非旨揭國有土地之管理機關，爰無從參與該土地都市更新之權利價值分配。

正本：臺北市政府消防局
副本：財政部國有財產署北區分署（附臺北市政府消防局函影本1份）2014-04-07 14:55:17

第1頁，共1頁

臺北市政府消防局 1030407
BDAA10332828000

附錄二十五、國有財產署北區分署台財北改字第 10300319800 號及實施者函復

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：朱小姐 02-27814750#1785

104
臺北市中山區長春路328號11樓之1
受文者：富鉅鼎建設股份有限公司 聯
　　絡人：劉邦鼎君
發文日期：中華民國103年12月2日
發文字號：台財產北改字第10300319800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事業計畫案」乙案，請依說明辦理，請 查照。

說明：

一、依 貴公司103年10月14日富建更字第103100001號函及財政部國有財產署103年11月28日台財產署公字第10335022490號函辦理。

二、依 貴公司前述103年10月14日函略以，旨揭更新案本署可分配建築物面積約1,140坪（含主建物、附屬建物、共有部分），暫定分回樓層為1至7層（未包含一樓3戶店舖及住宅大廳）及停車位約47部。另依都市更新條例第36條規定，本署可領取總拆遷補償費（已扣除拆除費用）共計約1,189萬8,359元整。爰本分署函報本署提供前述可分回房地之進駐機關名單及需求面積。

三、今奉本署函囑需釐清下列事項：

(一)本署可分回房地樓層第1層至第6層辦公廳舍單元及第7層3間宿舍單元之個別面積及所含公共設施面積。

(二)本署可分回房地樓層第7層3間宿舍單元可否規劃作辦公廳舍使用。

四、請 貴公司查復上開事項並提供相關資料，俾憑辦理後續事宜。另同小段822地號國有土地並無本署經管之國有建物，故拆遷補償費之發放機關請釐清。

正本：富鉅鼎建設股份有限公司 聯絡人：劉邦鼎君
副本：

分署長 黃偉政

富鉅鼎建設股份有限公司　函

公司地址：台北市中山區長春路328號11樓之1
聯 絡 人：劉 邦 鼎
電　話：(02)2547-2889
傳　真：(02)2547-1889

受文者：財政部國有財產署北區分署

發文日期：中華民國103 年 12 月 11 日
發文字號：富建更字第 103120001 號
速別：普通
密等及解密條件或保密期限：
附件：台北市都市更新爭議處理審議會第 138 次會議紀錄 1 份

裝

主旨：有關本公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」，相關事宜，請 查照。

說明：

一、 復 貴署 103 年 12 月 2 日台財北改字第 10300319800 號函。

訂

二、 本案目前進度為都市更新事業計畫審議階段，有關實際分配內容尚須於權利變換計劃實質審查核定後確認。

三、 目前依 103 年 11 月 21 日檢送本案計畫書之獎勵容積試算 貴署更新後可分配建築物面積為 1,140 坪（含本案管理機關：台北市政府警察局，主建物、附屬建物及公共設施 約 153 坪），一樓國產署大廳約 20 坪，二樓至六樓辦公廳舍：主建物及附屬建物約 110 坪，當層門廳及公共廁所約 20 坪，公共設施部分約 60 坪，每層合計約 190 坪，七樓單房間職務宿舍共 10 間：主建物及附屬建物約 9.98 坪，當層小公約 3.52 坪，大公約 3.5 坪，每間合計約 17 坪。

線

四、 貴署詢問第七層 3 間單房間職務宿舍可否規劃作辦公廳舍使用，考量本案整體規劃設計，建議以整層均為單房間職務宿舍，以利更新後本大樓人員進出管理及安全考量。

五、 有關本案拆遷補償費之發放，建議參採 102 年 7 月 1 日臺北市都市更新爭議處理審議會第 138 次審議會會議紀錄臺北市財政局幹事意見：「本案建物係屬市有，有關本案拆遷補償費應回歸於市庫。」。（詳如附件）

正本：財政部國有財產署北區分署
副本：

富鉅鼎建設股份有限公司
洪村統

第一頁 共一頁

附錄二十六、實施者民國 102 年 12 月 11 日及 103 年 4 月 11 日協調會會議記錄

「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」

研商會議紀錄

一、時　間：民國 102 年 12 月 11 日（二）下午二時

二、地　點：臺北市都市更新處（臺北市中正區羅斯福路 1 段 8 號 9 樓）

三、主　席：富鉅鼎建設股份有限公司 設計部 方華德總經理

四、記　錄：爵鼎都市建築股份有限公司 周兆駿

五、出席人員：詳後簽到簿

六、會議紀錄：

(一)國有財產署：

1.本案國有土地是市政府警察局管理的國有公共財產，各機關管理之國有公用財產參與都更案時，是依照財政部頒的「都市更新範圍內國有土地處理原則」的第六點規定，如果用途廢止時，由各該管理機關依國有財產法第 33、35 條，變更為非公用由國產署接管，如果說確有保留公用需要時，就由管理機關直接參與都更。本案經過剛才主席提到的審議會，因為警察局覺得沒有停車位的使用需求，所以希望移交由我們接管，市警局有來函詢問，我們在 102 年 11 月 11 日的時候回文市警局，請市警局查明它的用途有無廢止，是否需要移交給我們，或是請市警局提出他的使用計畫，因為確有保留公用需求，必須經過我們的審議，而在 102 年 11 月 15 日時，市警局有提供我們一個單房間職務宿舍需求的計畫書到署，說要保留本案土地作為單房間職務宿舍與公務使用的需求，因為他的使用計畫裡面，都更前作為市有宿舍有 12 戶，12 戶中有 2 戶是市警局的宿舍、7 戶眷舍、3 戶消防局的宿舍，姑且不論都更以後是否能夠作眷屬宿舍，和消防局占用的宿舍，目前總共有 12 戶市有宿舍的需求，是原需求，如都更後把所有的市政府其他警察局的宿舍需求全部納進來，這是一種擴充需求，擴充需求的話，我們必須先看區域內有無其他機關有需求，而在台北市裡面有很多的中央機關需要辦公廳舍使用的需求，所以目前我們只能提供給市警局保留 12 戶，就是最多能保留 12 戶，12 戶單房間職務宿舍的面積，而單房間職務宿舍，如果台北市政府沒有其他的規定，依照行政院訂頒的宿舍管理手冊有關於單房間職務宿舍的規定，每戶的空間是 33 平方公尺，所以我們總共可以保留的權值部份是 396 平方公尺，其他的部分要請他變更非公用移交給國產署。

2. 國有土地分配的權值，扣除警察局的需求部分，而剩下的部分變更為非公用就回歸國產署。.

3. 台北市目前中央機關仍有辦公廳舍使用需求，如後續非公用部份交還給國產署後，建築規劃相關事宜請實施者與北區分處接洽。

4. 有關台北市警察局所提使用計畫，國產署會正式回函。

(二)台北市政府警察局

1. 國產署說明與原先警察局的計畫有落差。
2. 警察局補充說明，現在上面 12 戶目前不是單房間職務宿舍，而是家庭式的職務宿舍。
3. 臺北市警察局經管宿舍配合政府政策參與都市更新，現有宿舍屋況老舊，然考量基層同仁居住需求情況下，確有宿舍之使用需求。
4. 有關國有財產署針對使用計畫之回函，市警局之意見尚須與長官研議，再與回覆。

(三) 實施者富鉅鼎建設股份有限公司

1. 本案建築規劃之車位數量，均依相關法規與審議原則設置。
2. 本案後續規劃仍以配合台北市警察局與國有財產署需求為主。
3. 建請台北市警察局與國有財產署盡速針對需求部份加以釐清，以利本案後續規劃。

主席 方華德

紀錄 周兆駿

擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案　研商會議　簽到簿

一、會議時間：102年12月11日下午14:00

二、會議地點：台北市都市更新處

三、與會人員：

財政部國有財產署北區分署　曾彩萍

臺北市政府財政局　胡同森

臺北市建築管理處

臺北市政府警察局　[illegible]

臺北市都市更新處

臺北市政府通化里里長　周進財

富鉅鼎建設股份有限公司　方華德

爵鼎都市建築股份有限公司　陳宏泓

盧建築師事務所　盧昱宏

「擬訂臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」

研商會議紀錄

一、時　間：民國 103 年 4 月 11 日（五）下午三時

二、地　點：臺北市都市更新處（臺北市中正區羅斯福路 1 段 8 號 9 樓）

三、主　席：富鉅鼎建設股份有限公司 設計部 張鵬澤副總經理

四、記　錄：爵鼎都市建築股份有限公司 周兆駿

五、出席人員：詳後簽到簿

六、會議紀錄：

(一)國有財產署北區分署：

1. 有關本案公有土地之分配與處理，國有財產署均已正式函復臺北市警察局與消防局。

2. 倘臺北市警察局針對國產署回文處理方式上有困難或難以執行之處，建議臺北市警察局可召開會議協商。

(二)臺北市政府警察局

1. 國產署回文與原先警察局的需求有落差。

2. 有關國產署來文表示「目前無配眷屬宿舍之規定，該 7 戶眷屬宿舍於都市更新前應由貴局收回，公用用途廢止，故不得入貴局權值分配範圍。」警察局在此說明本案另 2 戶職務宿舍，係由員眷屬宿舍收回後變更為職務宿舍。眷屬宿舍有其形成歷史原因，眷屬宿舍之收回有其困難性，但警察局仍盡全力處理，並與現住戶協調。

3. 建請國產署協助召開協調會，倘確實無法召開，再由臺北市警察局協助召開。

(三)臺北市消防局

1. 國有財產署於 103 年 4 月 7 日以台財產署公字第 10300088280 號函復：查貴局非旨揭國有土地之管理機關，爰無從參與該土地都市更新之權利價值分配。

2. 倘本案經警察局向國產署爭取相關分配方式，若消防局得一體適用時，消防局希望能比照辦理。

(四)臺北市通化里里長

本案拖延許久，本里辦公處亦配合本案搬遷他處，希望警察局與國產署盡速達成共識，讓本案早日達成。若協商有困難，建議由第三方中央單位或立法委員協助召開協調會。

(五) 實施者富鉅鼎建設股份有限公司

1. 實施者尊重臺北市警察局與國有財產署之協商結果，並依其結果調整本案規劃設計。

2. 有關警察局提議由國產署召開協調會部分，實施者建請國產署參酌臺北市警察局意見召開協調會使本案能順利推動。

3. 倘臺北市警察局與國產署召開協調會，請發函實施者列席，以掌握本案公有土地協商進程。

主席 張鵬澤（張鵬澤印）

紀錄 周兆駿（周兆駿印）

「擬訂臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地」都市更新事業計畫案

公有土地處理研商會議 簽到簿

開會時間：民國103年4月11日　下午3時

開會地點：臺北市都市更新處(台北市中正區羅斯福路1段8號9樓)

與會者簽到簿

單位職屬/姓名	簽名欄	連絡電話	通訊地址
財政部國有財產署			
財政部國有財產署北區分署	[signature]		
臺北市建築管理工程處			
臺北市政府警察局	[signature]		
[signature]	[signature]	2331-8843	
臺北市政府消防局	[signature]		
臺北市都市更新處			
臺北市政府財政局			
臺北市大安區通化里 里長	周進財	27019336	
實施者 富鉅鼎建設股份有限公司	張鵬澤		
盧昱宏建築師事務所	[signature] 代		
爵鼎都市建築股份有限公司	周兆駿		