

變更臺北市士林區永新段三小段293地號等32筆土地 都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案 公聽會

會議時間：中華民國115年8月4日（星期二）下午2時

會議地點：臺北市士林區永新區民活動中心

（臺北市士林區中正路632之1號）

實 施 者：大將開發股份有限公司

都更規劃：中華建築經理股份有限公司

建築設計：黃秀莊建築師事務所

估價單位：麗業不動產估價師聯合事務所（領銜）

大恆不動產估價師事務所

鼎盛不動產估價師聯合事務所

簡報大綱

- 計畫緣起與法令依據
- 計畫地區範圍
- 容積獎勵項目及額度
- 事業計畫變更-建築設計變更內容
- 權利變換相關費用、估價師選任、選配文件
- 估價簡報

計畫緣起

◎辦理緣起及歷程

本案位於臺北市政府107年12月10日公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之「士林區-士林-3捷運Y24站暨社子市場周邊更新地區」範圍內。
擬訂都市更新事業計畫案於111年1月25日送件報核，業經臺北市政府114年2月18日府都新字第11360162123號函准予核定實施。

因更新後一樓A7、B1、B2、B5~B8等7戶擬由一般事務所變更為一般零售業甲組（日用百貨及便利商店除外）、建築設計圖面優化併同更正誤植內容及改採用113年10月版提列總表，依都市更新條例第32、37條規定辦理變更事業計畫。

◎法令依據

依都市更新條例第32、37、48條規定，於召開公聽會後，擬具變更都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫併同公聽會會議紀錄，申請報核。

◎公聽會程序

依都市更新條例施行細則第8條規定辦理。

登報：115.7.22~7.24，共3天。

公告：115.7.22於社子里辦公處布告欄張貼。

通知：115.7.22以掛號附回執寄發。

傳單：更新單元內門牌戶。

正本	備查：1 保存年限：1
臺北市府 函	
106045 臺北市大安區敦化南路二段71號6樓 受文者：大將開發股份有限公司(含附 件及計畫書圖各1份)	地址：104105臺北市中山區南京東 路3段168號17樓 承辦人：呂光雄 電話：02-27815696轉3066 電子信箱：ac9909@gov.taipei
發文日期：中華民國114年2月18日 發文字號：府都新字第11360162123號 送別：普通件 密等及解密條件或保密期限： 附件：都市更新事業計畫書圖及建築執照列管事項表各1份	
主旨：貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區永新段三小段293地號等32筆土地都市更新事業計畫案」，准予核定實施，請查照。	
說明： 一、依貴公司113年9月27日113將字第1780號函及都市更新條例第32條規定辦理。 二、實施者：大將開發股份有限公司、統一編號：07617901、代表人：葉義雄。 三、本府核定更新獎勵建築容積額度合計4,869.70平方公尺（占法定容積之48.37%）。 四、有關附件所列事項請本市建築管理工程處納入建築執照列管。 五、同意本案依本市都市更新自治條例第10條第1款規定辦理更新單元範圍內通河西街二段16巷廢巷，免依臺北市現有巷道廢止或改道有關規定辦理；另社正路64巷1弄屬指定建築線之現有巷，後續於申請建造執照時依本市現有巷道廢止或改道自治條例規定辦理。 六、實施者應確實按都市更新事業計畫內容、核定事項及承諾、約定及113年8月19日本市都市更新及爭議處理審議會第631次會議決議事項辦理。其餘涉及建築法令部分，	
第1頁 共4頁	

計畫地區範圍

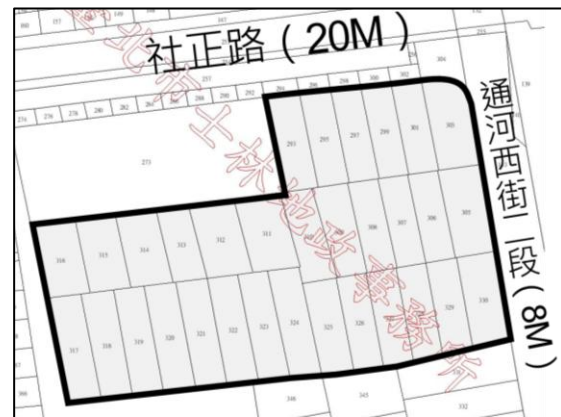
◎位置

本案更新單元位於臺北市士林區通河西街二段以西、中正路以北、延平北路六段與社中街、社中街66巷以東及社正路以南街廓東北側，屬於非完整街廓。

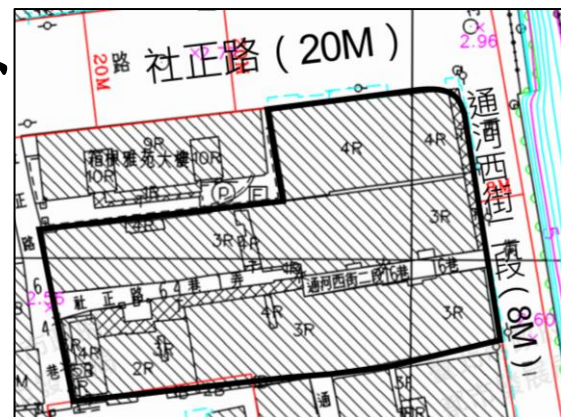
◎範圍及面積

土地：士林區永新段三小段293、295、297、299、301、303、305、306、307、308、309、310、311、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326、327、328、329、330地號，共32筆土地，面積共2,796.00m²，產權均為私有。

建物：士林區永新段三小段30030、30037、30074、30075、30188~30196、30255~30257、30264、30273、30274、30276、30317~30322、30362~30380、30382~30403、30405~30407、30411~30413、30433~30437、30495、30496、30501、30655、30671、30672、30793、30794、31022、31023、31024、31159、31160、31162、31163建號，共93筆建物，面積共6,464.63m²，產權均為私有。



更新單元地籍圖



更新單元地形圖



更新單元物建築套繪圖

容積獎勵項目及額度(同事計核定版，無變更)

★第一種商業區(建蔽率55%、容積率360%)

★基準容積：10,065.60m²

申請容積獎勵項目		獎勵面積(m ²)	占基準容積比率(%)
中央	#6 建築物結構安全條件	664.27	6.60
	#8 協助開闢公共設施(北側道路用地捐贈)	357.83	3.55
	#10 綠建築標章之建築設計(銀級)	603.94	6.00
	#11 智慧建築標章之建築設計(銀級)	603.94	6.00
	#13 耐震設計(取得耐震設計標章)	1,006.56	10.00
	#14 時程獎勵	1,006.56	10.00
	小計	4,243.10	42.15
臺北市	建築規劃設計(二)：雨水貯留2倍以上	100.66	1.00
	建築規劃設計(三)：留設供人行走之地面道路或騎樓	381.56	3.79
	新技術應用：提供充電汽車位及機車位達法定3%	100.66	1.00
	促進都市更新(二)：30年以上、無電梯或法停不足之四樓合法建物	43.72	0.43
	小計	626.60	6.22
都市更新容積獎勵合計		4,869.70	48.37

事業計畫變更內容說明

1. 騎樓地筆誤、一樓露樑投影面積筆誤及二樓過樑投影面積漏列及屋頂層面積筆誤，故面積計算表配合更正總樓地板面積、容積樓地板面積、建築面積、工程造價配合調整(詳面積計算表)。
2. 一樓A7. B1~B2. B5~B8戶一般事務所變更為一般零售業甲組(日用百貨及便利商店除外)，汽機車位配合檢討數量(詳一層平面圖及面積計算表)。
3. 地下一層因機電排風設備及景觀樹穴造成車位高度不足原核准高度為 $H=3.4$ 變更為 $H=3.6$ M，開挖深度原核准1260m變更後開挖深度為1280m，屋頂層各層高度微調整原核准為9m變更後為9m屋頂層高度不變(詳地下一層及縱橫剖圖)。
4. 地下二~地下三層因機電排風設備影響車位高度調整排風管道間位置，地下三層車位編號47號配合轉向，車位數量不變(詳地下各層)。
5. 各層補繪製裝飾柱與開窗、立面部分配合修正裝飾柱微調整(詳各層平面圖及立面圖)。
6. 雨水貯留滲透設備因排水流向最終匯於基地東南側，將滯洪池移至基地東南側，進水管管線路徑可大幅縮減，故調整位置原核准面積449.73立方公尺調整為455.73立方公尺符合規定，未影響容積獎勵(詳雨水貯留示意圖)。
7. 本案為事業計畫及權變計畫分送，已核定之擬訂都市更新事業計畫案財務計畫成本費用原採用110.1.15版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，本次變更事業計畫改採用113.10.30版。

變更後(建築興建計畫)

◎土地使用強度

更新單元範圍法定容積：10,065.60m² (3,044.84坪)

獎勵後總容積：14,935.30m²(4,517.92坪)

- 法定建蔽率：55%
- 法定建築面積：1,577.64m²
- **規劃建築面積：1,556.87m²**
- **規劃建蔽率：54.31%**

- 法定容積率：360%
- 基地法定容積：10,065.60m²
- 獎勵容積：4,869.70m²
- **實際使用容積：14,935.28m²**
- **規劃容積率：534.17%**

空間使用規劃：1幢1棟多併之18層樓綜合性大樓	
建築興建計畫：地上18層地下3層鋼筋混凝土造	
計畫容納戶數：223戶	
	用途說明
1F	一般零售(甲組):12戶
2 - 18F	住宅:211戶

今因配合自行檢核建築圖說及建築面積檢討，誤植修正及圖面優化進行本案事業計畫變更。

變更後(面積計算表)

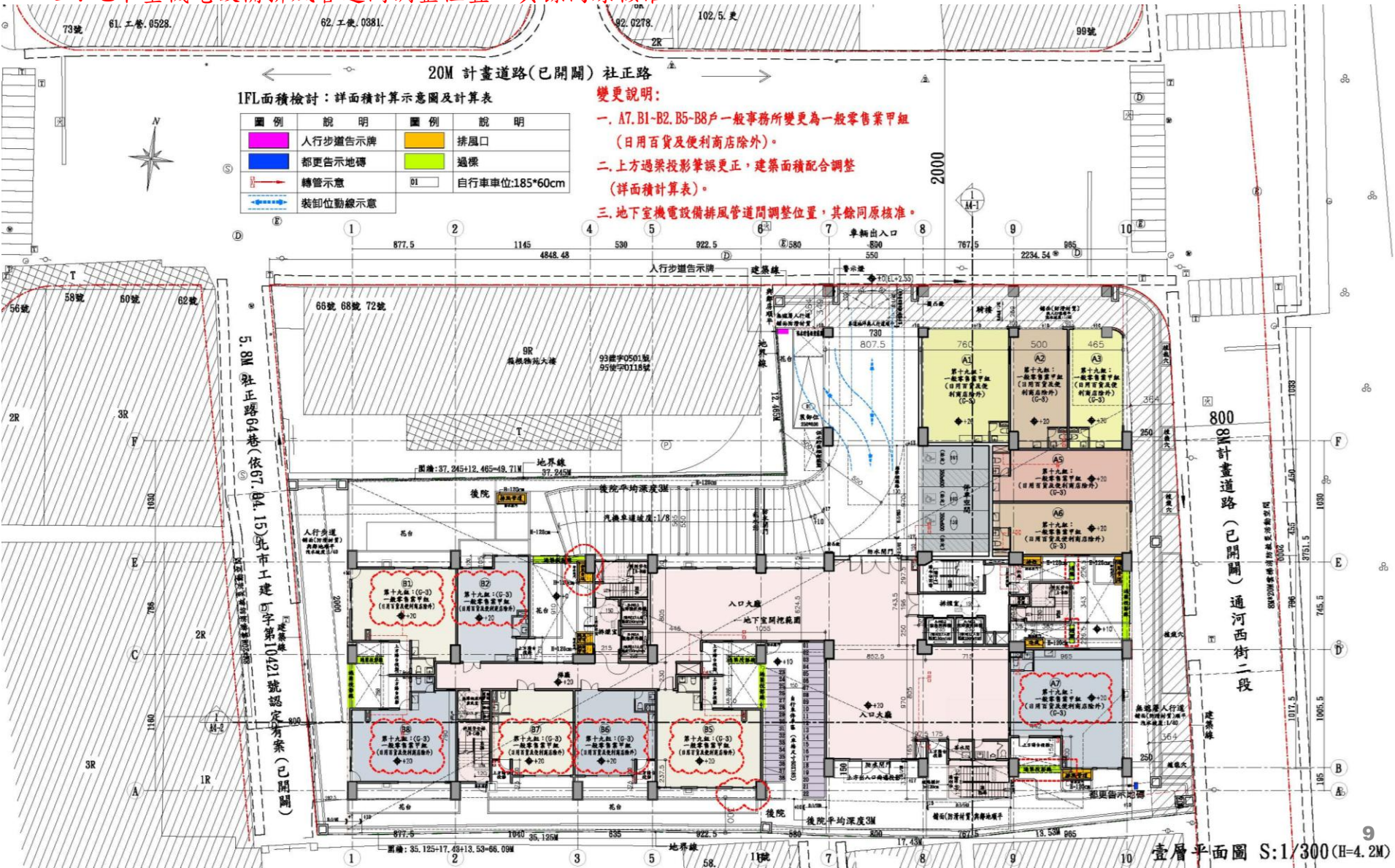
基地	地 號	臺北市士林區永新段三小段293、295、297、299、301、303、305-330等32筆地號土地					
	使用分區	第一種商業區 (建蔽率:55% ;容積率:360%)					
	騰本面積	2796.00㎡					騰本面積為準: 2796.00㎡
使用基地	騎樓地	92.33 ㎡					
	其 他	2796.00-92.33=2703.67㎡					
可建容	法定 360%	2796.00*360%=10065.60㎡					10065.60+4869.70=14935.30㎡
積面積	都更 48.37%	4869.70/10065.60=48.37%					
實設總容積面積		14934.80+0.48=14935.28㎡	<14935.30㎡(OK)				
機電空間面積檢討		2240.78-2240.30=0.48㎡ (計入容積)	<14935.30*15%=2240.30㎡				
容 積 率		14935.28/2796=534.17%	≤ 14935.30/2796=534.17%				
建 築 面 積		1468.34+88.53 (騎樓) =1556.87㎡	<88.53(騎樓)+(2796-88.53)*55%=1577.64㎡				
建 蔽 率		1468.34/2703.67=54.31%	<55%(ok)				
法 定 空 地		2796*45%=1258.20 ㎡					
實 設 空 地		2796-1468.34=1327.66㎡	>1258.20 ㎡				
樓 地 板 面 積	項 目	樓地板面積	容積樓地板面積	機電面積	用途	高度	戶數
	地下三層	2164.22 ㎡	0 ㎡	0 ㎡	停車空間	3.2	
	地下二層	2164.22 ㎡	0 ㎡	0 ㎡	停車空間	3.2	
	地下壹層	2164.22 ㎡	0 ㎡	0 ㎡	防空避難室兼停車空間	3.6	
	騎樓	88.53 ㎡	958.96 ㎡	130.81 ㎡	一般零售業甲組(G-3)	4.2 (GL+20)	12 戶
	壹層	1451.42 ㎡					
	貳層	911.37 ㎡	582.66 ㎡	248.23 ㎡	集合住宅(H2)	3.2	9 戶
	參層	1061.11 ㎡	713.01 ㎡	259.74 ㎡	集合住宅(H2)	3.2	11 戶
	四至十五層	1061.11*12=12733.32㎡	862.41*12=10348.92㎡	106.80*12=1281.6㎡	集合住宅(H2)	3.2*12	13*12=156 戶
	十六層	1056.62 ㎡	858.33 ㎡	106.80 ㎡	集合住宅(H2)	3.2	13 戶
	十七至十八層	925.95*2=1851.9㎡	736.46*2=1472.92㎡	106.80*2=213.6㎡	集合住宅(H2)	3.2*2	11*2=22 戶
	突一	219.18 ㎡	0 ㎡	0 ㎡	樓梯間、電梯間	3.0	
	突二	219.72 ㎡	0 ㎡	0 ㎡	樓梯間、電梯機房、水錶室	3.0	
	突三	196.27 ㎡	0 ㎡	0 ㎡	樓梯間、電梯機房、水錶、消防中樑水錶	2.8	
	合計	26282.10 ㎡	=14934.80 ㎡ 14934.80+0.48=14935.28㎡	2240.78㎡ >2240.30 ㎡ 2240.78-2240.30=0.48㎡ 計入容積	建築物58.80m 屋突9.0m		223戶
工程造價	建築物	26282.10*16050=421827705	元	合計: 422092887 元			
	圍牆	115.8*2290=265182	元				
汽 車 位 檢 討		(1)一般零售業甲組: 369.69/348.64+10.03=728.36㎡ 728.36/100=7.28㎡ 取8輛 (2)集合住宅: 366.55/911.37*(1061.11*13)+(1056.62+925.95*2)=18120.87㎡ 18120.87/120=151.01 取152輛 法定汽車停車位: 8+152=160 輛 實設汽車停車位: 161輛					
機 車 位 檢 討		(1)一般零售業甲組: 369.69/348.64+10.03=728.36㎡ 728.36/200=3.64㎡ 取4輛 (2)集合住宅: 366.55/911.37*(1061.11*13)+(1056.62+925.95*2)=18120.87㎡ 18120.87/100=181.21 取182輛 法定機車停車位: 4+182=186 輛 實設機車停車位: 186輛					
裝 卸 位 檢 討		(1)一般零售業甲組: 369.69/348.64+10.03=728.36㎡ 加應採用樓梯=728.36㎡ <1000㎡ 超過1000未滿2000設置1輛 1000以下免設置 實設裝卸車位: 1輛					

- 修正說明:
1. 騎樓地面積原核准部分上方無頂蓋筆誤更正，原核准為108.75㎡調整為92.33㎡。
 2. 實設總容積樓地板面積因一樓及二樓及機電容積樓地板面積調整，故原核准面積14932.54㎡調整為14935.28㎡。
 3. 機電法定基準面積為2240.30㎡，原核准為2238.69㎡調整為2240.78㎡，超過機電15%(0.48㎡)計入容積樓地板面積。
 4. 建築面積原核准為1557.43㎡調整為1556.87㎡。
 5. 建蔽率原核准為54.27%調整為54.31%。
 6. 實設空地原核准為1326.71㎡調整為1327.66㎡。
 7. 總樓地板面積因屋突層筆誤更正，原核准26324.24㎡調整為26282.10㎡，工程造价原核准為422796829配合修正為422092887元。
 8. 屋頂突出物原核准屋突一層高度為3.2M調整為3.0M，屋突二層高度為2.8M調整為3.0M，屋突三層高度為3.0M調整為2.8M，屋頂突出物高度維持9M不變。
 9. 一樓A7. B1~B2. B5~B8戶一般事務所變更為一般零售業甲組(日用百貨及便利商店除外)，汽機車位配合檢討汽車位不變，機車位原核准188輛變更為186輛減少2輛，裝卸車位1輛不變。
 10. 其餘同原核准。

變更後(一層平面圖)

修正說明:

- 一. A7. B1~B2. B5~B8戶一般事務所變更為一般零售業甲組(日用百貨及便利商店除外)。
- 二. 上方過梁投影筆誤更正, 建築面積配合調整(詳面積計算表)。
- 三. 地下室機電設備排風管道間調整位置, 其餘同原核准。



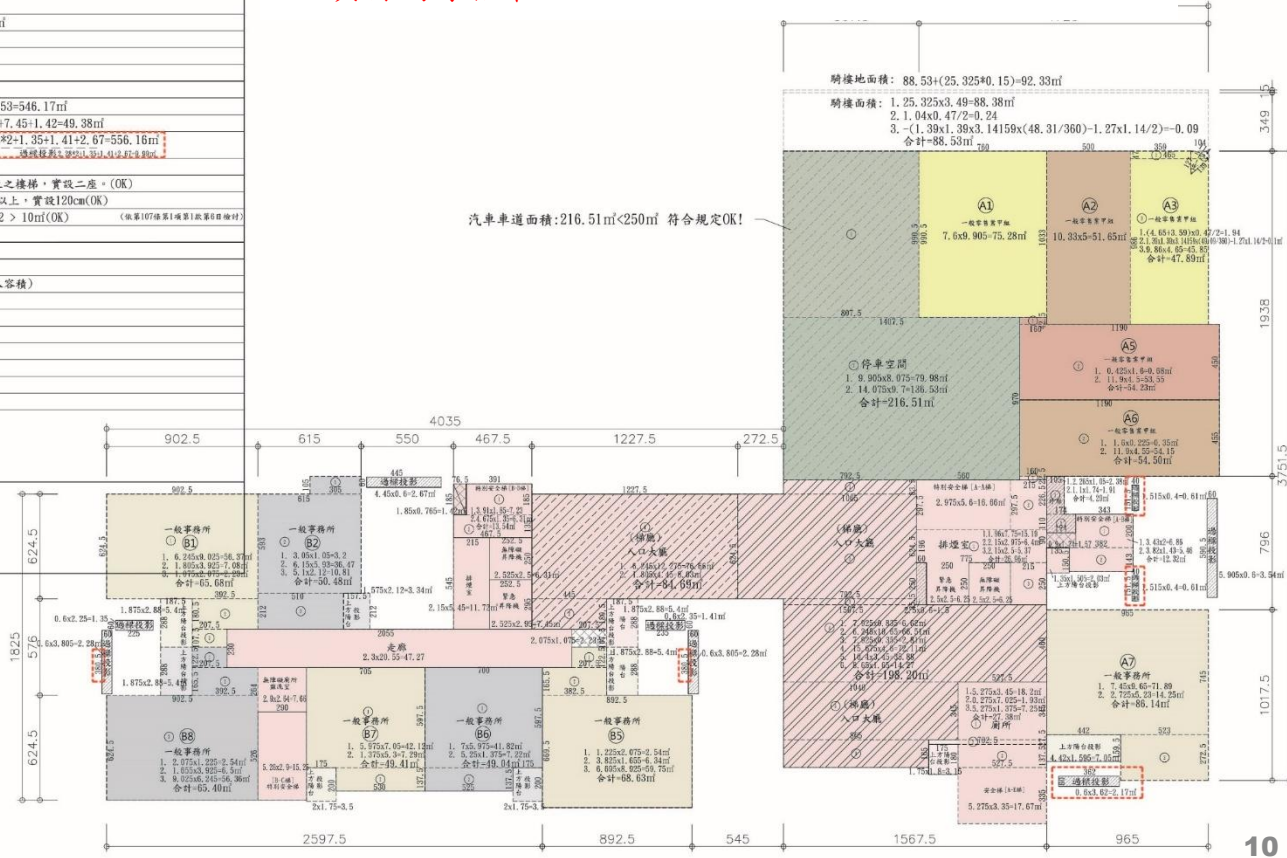
變更後(一層面積計算示意圖)

- 修正說明：
- 一. A棟上方露梁投影面積筆誤更正，原核准7.59㎡更正為6.93㎡，建築面積原核准912.84㎡調整為912.18㎡。
 - 二. B棟上方露梁投影面積筆誤更正，原核准10.28㎡更正為9.99㎡，建築面積原核准556.45㎡調整為556.16㎡。
 - 三. 兩棟合計:容積樓地板面積原核准957.24㎡更正為958.96㎡，因機電面積原核准132.53㎡筆誤更正為130.81㎡，建築面積原核准1469.29㎡更正為1468.34㎡。
 - 四. A7. B1~B2. B5~B8戶一般事務所變更為一般零售業甲組(日用百貨及便利商店除外)。
 - 五. 其餘同原核准。

1FL面積計算表

A棟										B棟									
(一)樓地板面積										(一)樓地板面積									
(1)各戶面積										(1)各戶面積									
A1	75.28	一般事務室	陽台面積	0	㎡	公共梯	2.03	㎡		B1	65.88	一般事務室	陽台面積	5.40	㎡	公共梯	5.40	㎡	
A2	51.65	一般事務室		0	㎡		3.15	㎡	B2	50.48	一般事務室	3.34		㎡					
A3	47.89	一般事務室		0	㎡			B5	68.63	一般事務室	5.40	㎡							
A5	54.23	一般事務室		0	㎡			B6	49.04	一般事務室	3.50	㎡							
A6	54.50	一般事務室		0	㎡			B7	49.41	一般事務室	3.50	㎡							
A7	86.14	一般事務室		7.05	㎡			B8	65.40	一般事務室	5.40	㎡							
小計	389.69	㎡	小計	7.05+2.03+3.15+12.23	㎡				小計	348.84	㎡	小計	26.54+5.4+31.94	㎡					
(2)公共樓電梯間面積										(2)公共樓電梯間面積									
梯廳	198.20	㎡	梯廳	84.69	㎡					特別安全梯	13.54+15.25+28.79	㎡							
排煙室	26.96	㎡	排煙室	11.72	㎡					緊急升降機	7.45	㎡							
特別安全梯	16.66+12.32+17.67+6.65	㎡	升降機	6.25	㎡					升降機	6.31	㎡							
緊急升降機	6.25	㎡	管道間	1.57	㎡					管道間	1.42+2.23+3.65	㎡							
升降機	6.25	㎡	其他	1.5+4.29+5.79	㎡					其他(走廊)	47.27	㎡							
管道間	1.57	㎡	廁所	27.38	㎡					無障礙廁所	7.66	㎡							
其他	1.5+4.29+5.79	㎡	停車空間	216.51	㎡					小計	197.53	㎡							
廁所	27.38	㎡	小計	535.56	㎡					☆樓地板面積合計:	348.84+197.53+546.17	㎡							
停車空間	216.51	㎡	☆機電面積合計:	26.96+46.65+6.25+1.57+81.43	㎡					☆機電面積合計:	11.72+28.79+7.45+1.42+49.38	㎡							
小計	535.56	㎡	☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡					☆建築面積合計:	546.17+2.28+2.13+51.41+2.67+556.16	㎡							
☆機電面積合計:	26.96+46.65+6.25+1.57+81.43	㎡	☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡					3.戶數:6戶									
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡	3.戶數:6戶							4.樓梯座數檢核:應設置二座以上之樓梯,實設二座。(OK)									
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡	4.樓梯座數檢核:應設置二座以上之樓梯,實設二座。(OK)							5.直道樓梯寬度檢核:法定120cm以上,實設120cm(OK)									
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡	5.直道樓梯寬度檢核:法定120cm以上,實設120cm(OK)							6.緊急升降機間面積檢核:11.72 > 10㎡(OK)									
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡	6.緊急升降機間面積檢核:11.72 > 10㎡(OK)																
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡																	
☆建築面積合計:	905.25+2.17+3.54+0.61+2.03+12.18	㎡					</												

- 圖例
- 梯廳(A棟)
 - 梯廳(B棟)
 - 其他
 - 管道間
 - 停車空間
 - 過梁計建築面積

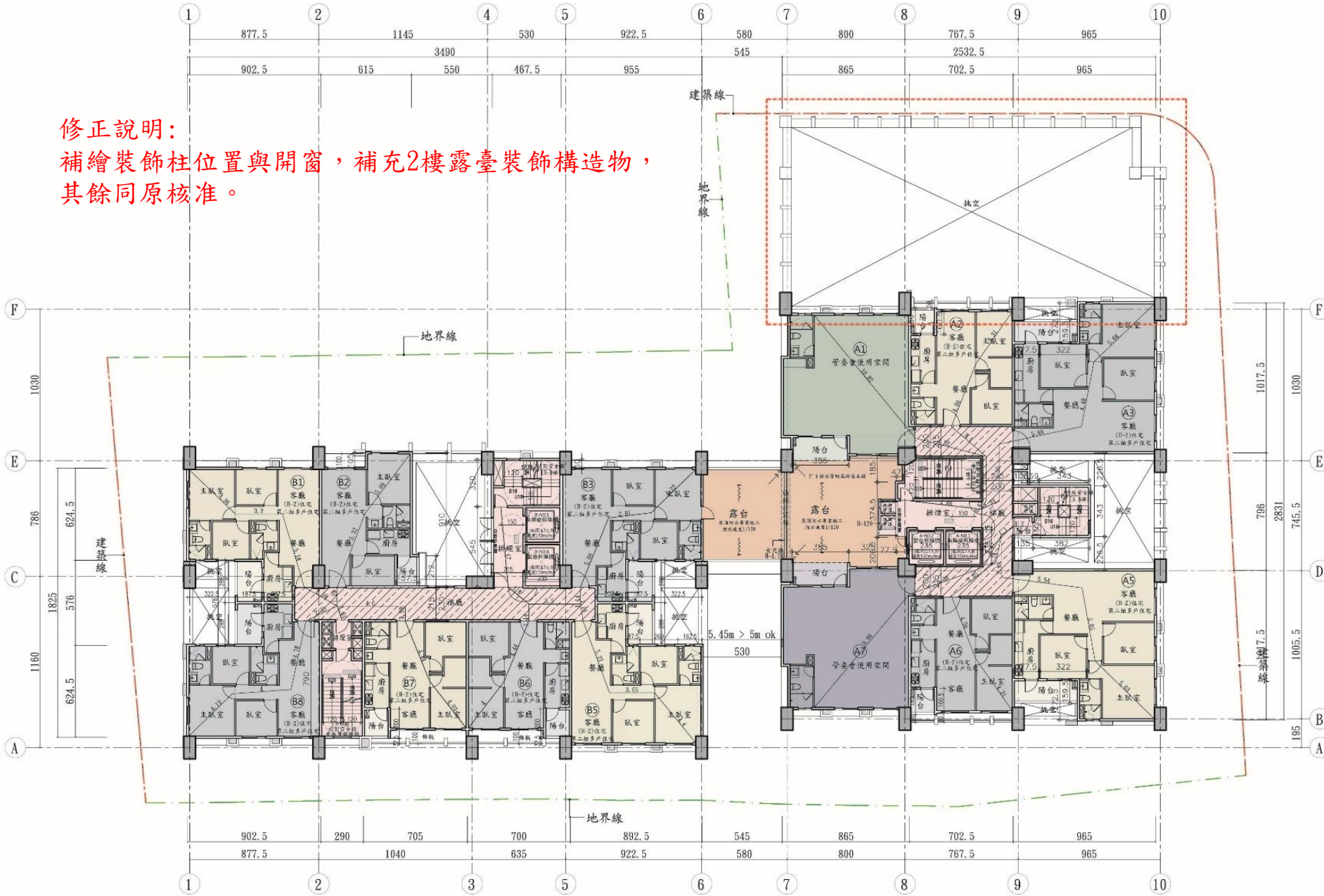


一層面積計算示意圖 S:1/300

12

變更後(三層平面圖)

修正說明：
補繪裝飾柱位置與開窗，補充2樓露臺裝飾構造物，
其餘同原核准。

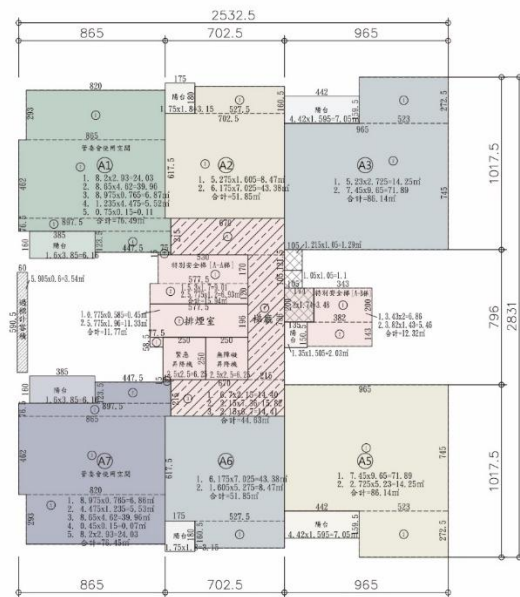
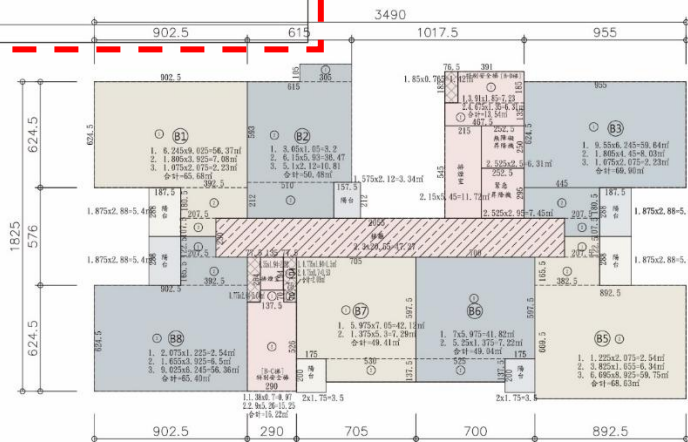
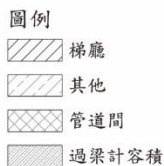


參層平面圖 S:1/300(H=3.2M)

變更後(三層面積計算示意圖)

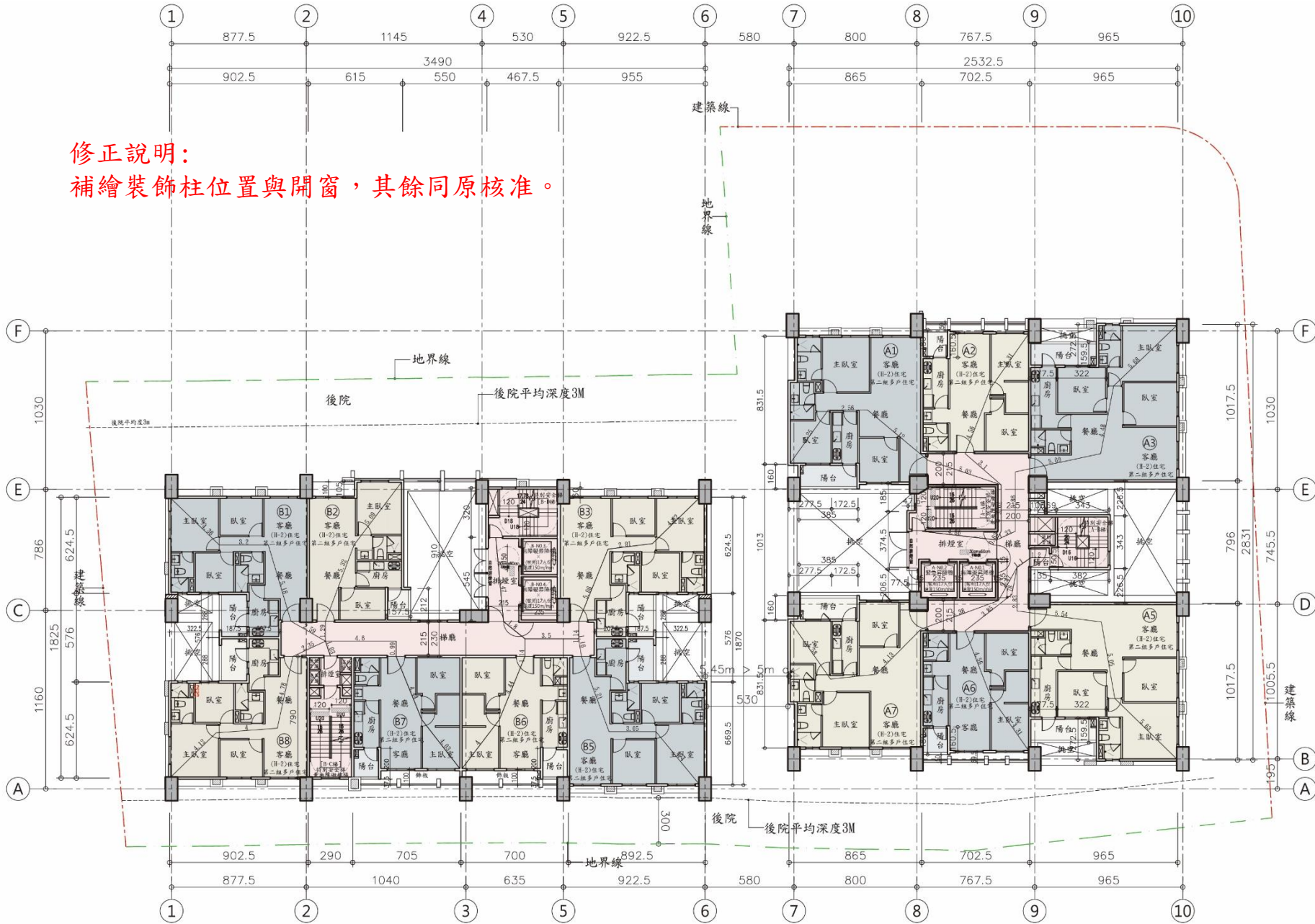
3FL面積計算表

修正說明：
面積計算表表格化，樓地板面積及容積樓地板面積不變。



三層面積計算示意圖 S:1/300

變更後(四~十五層平面圖)



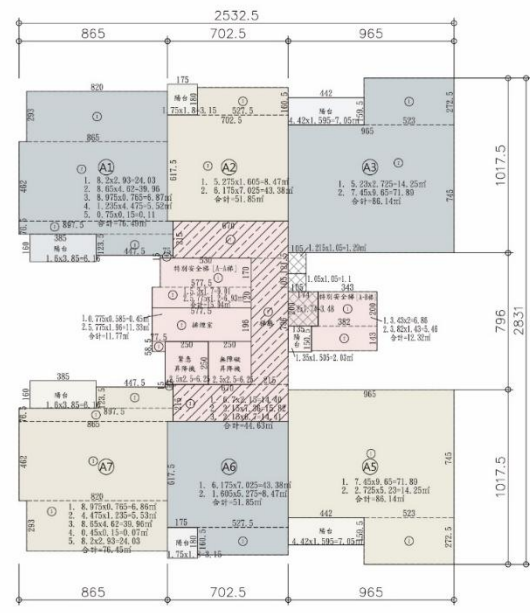
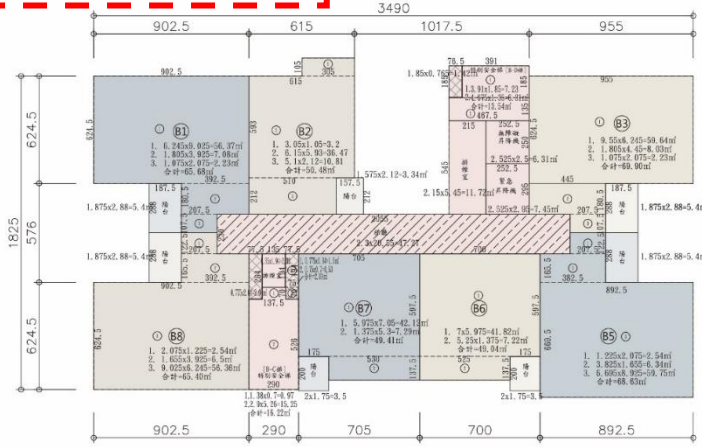
肆至拾伍層平面圖 S:1/300(H=3.2M)

變更後(四~十五層面積計算示意圖)

4~15FL面積計算表

A棟				B棟			
(一)樓地板面積				(一)樓地板面積			
(1)各戶面積				(1)各戶面積			
A1	76.49 m ²	陽台面積	6.16 m ²	B1	65.68 m ²	陽台面積	5.40 m ²
A2	51.85 m ²		3.15 m ²	B2	50.48 m ²		3.34 m ²
A3	86.14 m ²		7.05 m ²	B3	69.90 m ²		5.40 m ²
A5	86.14 m ²		7.05 m ²	B5	68.63 m ²		5.40 m ²
A6	51.85 m ²		3.15 m ²	B6	49.04 m ²		3.50 m ²
A7	76.45 m ²		6.16 m ²	B7	49.41 m ²		3.50 m ²
A8				B8	65.40 m ²		5.40 m ²
小計	428.92 m ²	小計	32.72+2.03=34.75m ²	小計	418.54 m ²	小計	31.94m ²
(2)公共樓電梯間面積				(2)公共樓電梯間面積			
梯廳	44.63 m ²			梯廳	47.27 m ²		
排煙室	11.77 m ²			排煙室	11.72+2.62=14.34 m ²		
特別安全梯	15.94+12.32=28.26 m ²			特別安全梯	13.54+16.22=29.76 m ²		
緊急升降機	6.25 m ²			緊急升降機	7.45 m ²		
升降機	6.25 m ²			升降機	6.31 m ²		
管道間	1.29+1.1+3.48=5.87 m ²			管道間	1.42+2.04+2.03=5.49 m ²		
小計	103.03 m ²			小計	110.62 m ²		
☆樓地板面積合計：428.92+103.03=531.95m ²				☆樓地板面積合計：418.54+110.62=529.16m ²			
(二)容積樓地板面積檢討面積				(二)容積樓地板面積檢討面積			
(1)梯廳面積：44.63 m ² <531.95*10%=53.20m ² OK!				(1)梯廳面積：47.27 m ² <529.16*10%=52.92m ² OK!			
(2)陽台面積：34.75 m ² <531.95*10%=53.20m ² OK!				(2)陽台面積：31.94 m ² <529.16*10%=52.92m ² OK!			
(3)梯廳+陽台面積：44.63+34.75=79.38m ² <531.95*15%=79.80m ² OK!				(3)梯廳+陽台面積：47.27+31.94=79.21m ² <529.16*15%=79.37m ² OK!			
(4)機房面積：11.77+28.26+6.25+3.48=49.76m ²				(4)機房面積：14.34+29.76+7.45+5.49=57.04m ²			
☆容積樓地板面積合計：531.95+44.63+49.76=626.34m ²				☆容積樓地板面積合計：529.16+47.27+57.04=633.47m ²			
5.戶數：6戶				5.戶數：7戶			
6.樓梯座數檢討：應設置二座以上之樓梯，實設二座。(OK)				6.樓梯座數檢討：應設置二座以上之樓梯，實設二座。(OK)			
7.直達樓梯寬度檢討：法定120cm以上，實設120cm(OK)				7.直達樓梯寬度檢討：法定120cm以上，實設120cm(OK)			
8.緊急升降機間面積檢討：11.77m ² > 10m ² (OK)				8.緊急升降機間面積檢討：11.72m ² > 10m ² (OK)			
9.步行距離檢討：(依據建築技術規則第95條第2項第2、3款檢討)				9.步行距離檢討：(依據建築技術規則第95條第2項第2、3款檢討)			
10.重複步行距離檢討：(依據建築技術規則第95條第2項第2款檢討)				10.重複步行距離檢討：(依據建築技術規則第95條第2項第2款檢討)			
★樓地板面積合計：531.95+529.16=1061.11m ²				★樓地板面積合計：531.95+529.16=1061.11m ²			
★容積樓地板面積合計：437.56+424.85=862.41m ²				★容積樓地板面積合計：437.56+424.85=862.41m ²			
★機電面積合計：49.76+57.04=106.80m ²				★機電面積合計：49.76+57.04=106.80m ²			
★戶數合計：6+7=13戶				★戶數合計：6+7=13戶			

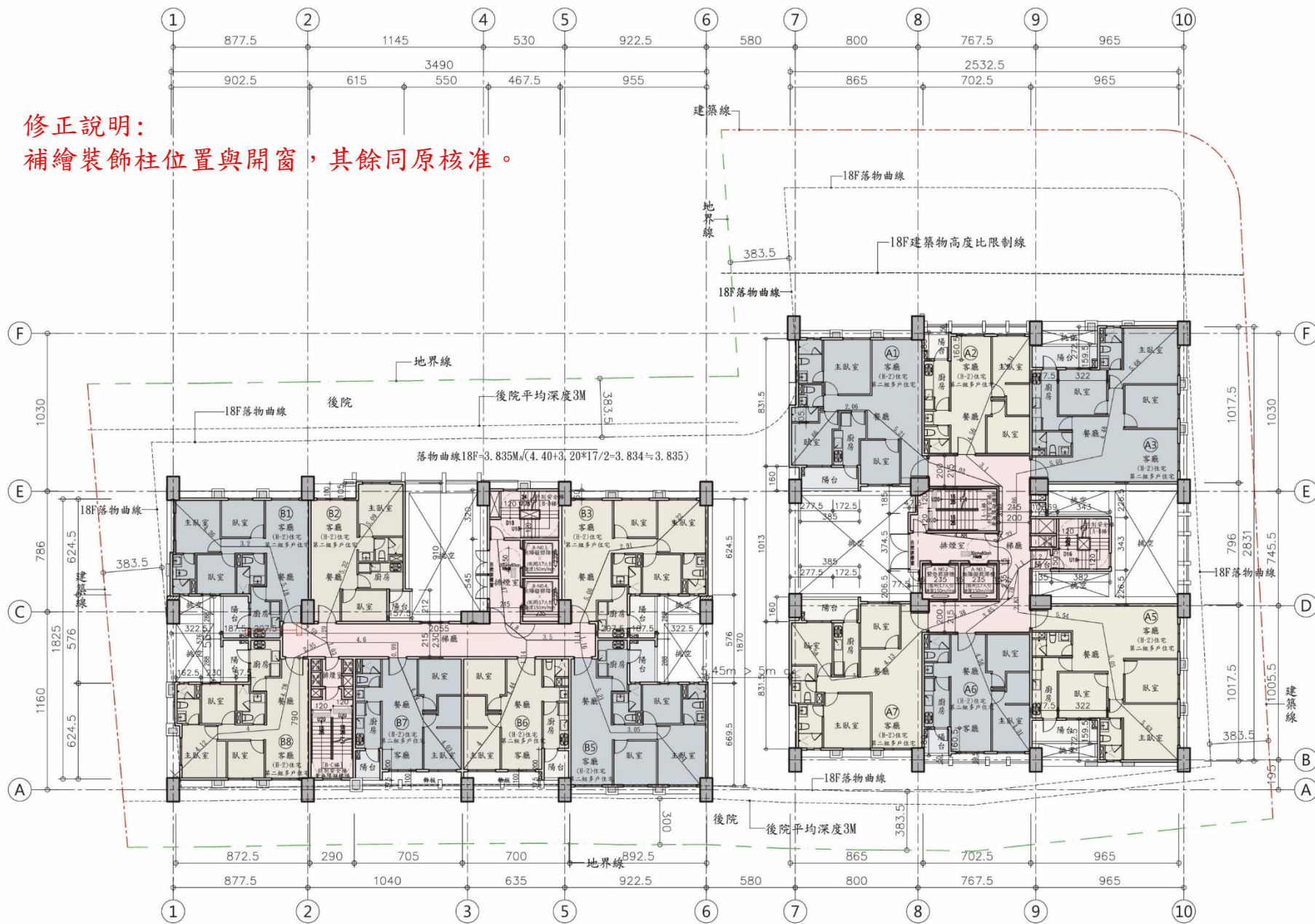
修正說明：
面積計算表表格化，樓地板面積
及容積樓地板面積不變。



肆至拾伍層面積計算示意圖 S:1/300

變更後(十六層平面圖)

修正說明：
補繪裝飾柱位置與開窗，其餘同原核准。



拾陸層平面圖 S:1/300(H=3.2M)

變更後(十六層面積計算示意圖)

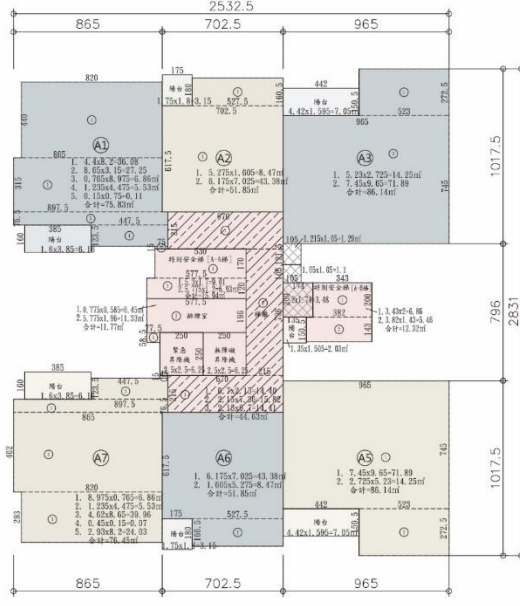
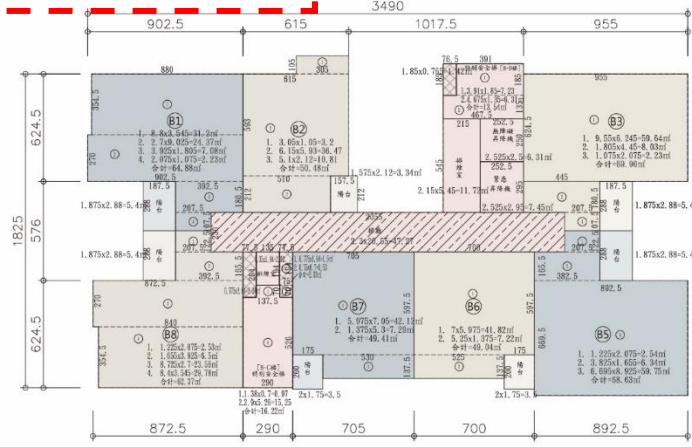
16FL面積計算表

A棟					B棟				
(一)樓地板面積					(一)樓地板面積				
(1)各戶面積					(1)各戶面積				
A1	75.83 m ²	陽 台 面 積	6.16 m ²	公 共 陽 台	A-B梯(陽台)	2.03 m ²	梯 台 面 積	B1	64.88m ²
A2	51.85 m ²		3.15 m ²		B2	50.48m ²		B2	50.48m ²
A3	86.14 m ²		7.05 m ²		B3	69.90m ²		B3	69.90m ²
A5	86.14 m ²		7.05 m ²		B5	68.63m ²		B5	68.63m ²
A6	51.85 m ²		3.15 m ²		B6	49.04m ²		B6	49.04m ²
A7	76.45 m ²		6.16 m ²		B7	49.41m ²		B7	49.41m ²
					B8	62.37m ²		B8	62.37m ²
小計	428.26 m ²	小計	32.72±0.03±34.75m ²		小計	414.71 m ²	小計	31.94m ²	
(2)公共樓電梯間面積					(2)公共樓電梯間面積				
梯廳					梯廳				
梯煙室					梯煙室				
特別安全梯					特別安全梯				
緊急升降機					緊急升降機				
升降機					升降機				
管道間					管道間				
小計	103.03m ²				小計	110.62m ²			
☆樓地板面積合計：428.26+103.03=531.29m ²					☆樓地板面積合計：414.71+110.62=525.33m ²				
(二)容積樓地板面積檢討面積					(二)容積樓地板面積檢討面積				
(1)梯廳面積:44.63 m ² <531.29*10%=53.13m ² OK!					(1)梯廳面積:47.27 m ² <525.33*10%=52.53m ² OK!				
(2)陽台面積:34.75 m ² <531.29*10%=53.13m ² OK!					(2)陽台面積:31.94 m ² <525.33*10%=52.53m ² OK!				
(3)梯廳+陽台面積:44.63+34.75=79.38m ² <531.29*15%=79.69m ² OK!					(3)梯廳+陽台面積:47.27+31.94=79.21m ² <525.33*15%=78.80m ² OK! 79.21-78.80=0.41m ² (計入容積)				
(4)機房面積:11.77+28.26+6.25+3.48=49.76m ²					(4)機房面積:14.34+29.76+7.45+5.49=57.04m ²				
☆容積樓地板面積合計：531.29+44.63+34.75+49.76=666.43m ²					☆容積樓地板面積合計：525.33+47.27+31.94+57.04=663.58m ²				
5.戶數：6戶					5.戶數：7戶				
6.樓梯座數檢討：應設置二座以上之樓梯，實設二座。(OK)					6.樓梯座數檢討：應設置二座以上之樓梯，實設二座。(OK)				
7.直通樓梯寬度檢討：法定120cm以上，實設120cm(OK)					7.直通樓梯寬度檢討：法定120cm以上，實設120cm(OK)				
8.緊急升降機間面積檢討：11.77m ² > 10m ² (OK) (依第107條第1項第3款第5項檢討)					8.緊急升降機間面積檢討：11.72m ² > 10m ² (OK) (依第107條第1項第3款第5項檢討)				
9.步行距離檢討：(依建築技術規則第107條第3款第5項檢討)					9.步行距離檢討：(依建築技術規則第107條第3款第5項檢討)				
10.重複步行距離檢討：(依建築技術規則第107條第3款第5項檢討)					10.重複步行距離檢討：(依建築技術規則第107條第3款第5項檢討)				
★樓地板面積合計：531.29+525.33=1056.62m ²					★容積樓地板面積合計：436.90+421.43=858.33m ²				
★容積樓地板面積合計：436.90+421.43=858.33m ²					★機電面積合計：49.76+57.04=106.8m ²				
★戶數合計：6+7=13戶									

修正說明：
面積計算表表格化，樓地板面積
及容積樓地板面積不變。



- 圖例
- 梯廳
 - 其他
 - 管道間

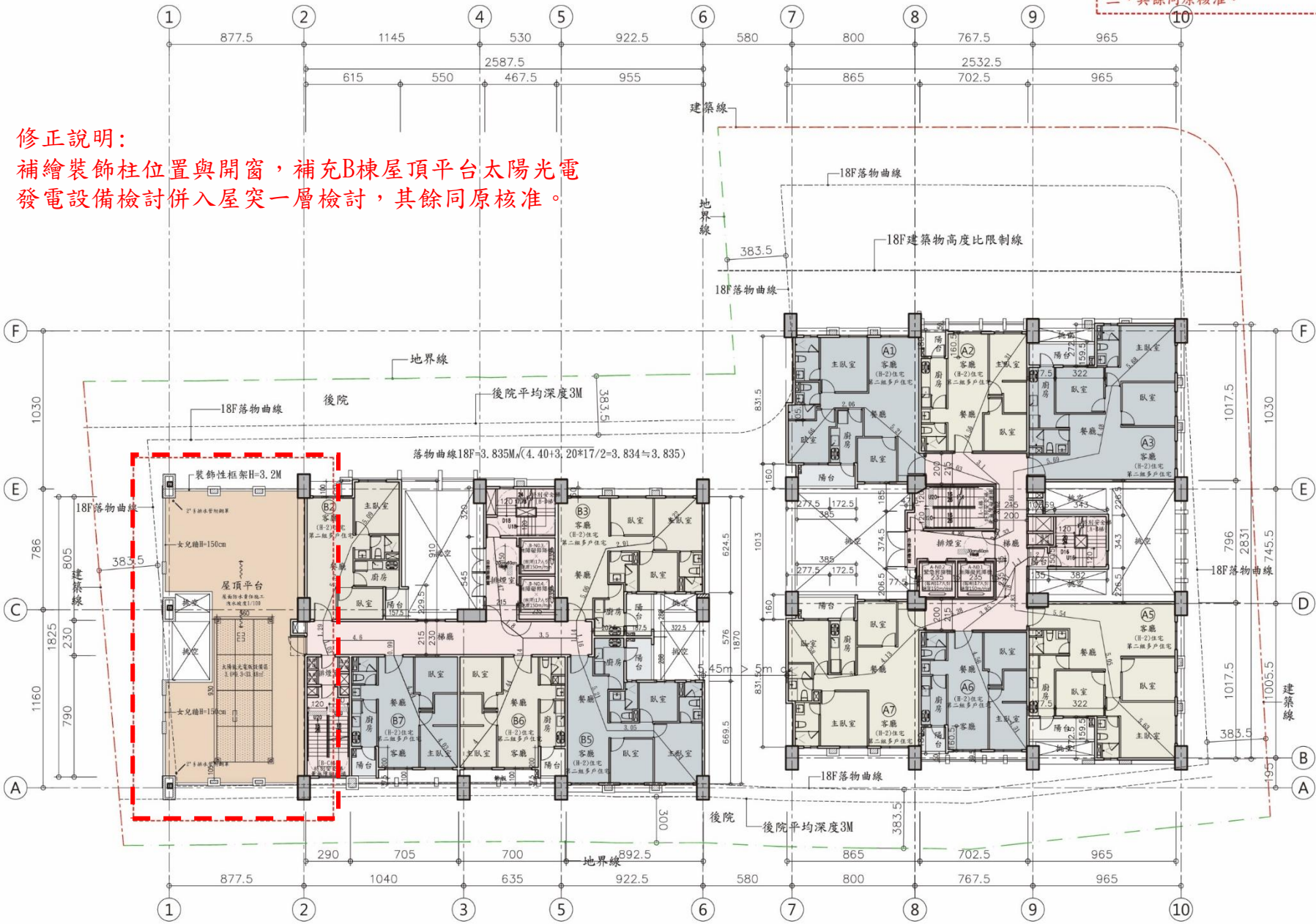


拾陸層面積計算示意圖 S:1/300

變更後(十七層平面圖)

三、其餘同原核准。

修正說明：
補繪裝飾柱位置與開窗，補充B棟屋頂平台太陽光電發電設備檢討併入屋突一層檢討，其餘同原核准。



拾柒層平面圖 S:1/300(H=3.2M)

變更後(十八層平面圖)

修正說明：
補繪裝飾柱位置與開窗，補充B棟屋頂框架
投影併入屋頂層合併檢討，其餘同原核准。



拾捌層平面圖 S:1/300(H=3.2M)

變更後(十七層面積計算示意圖)

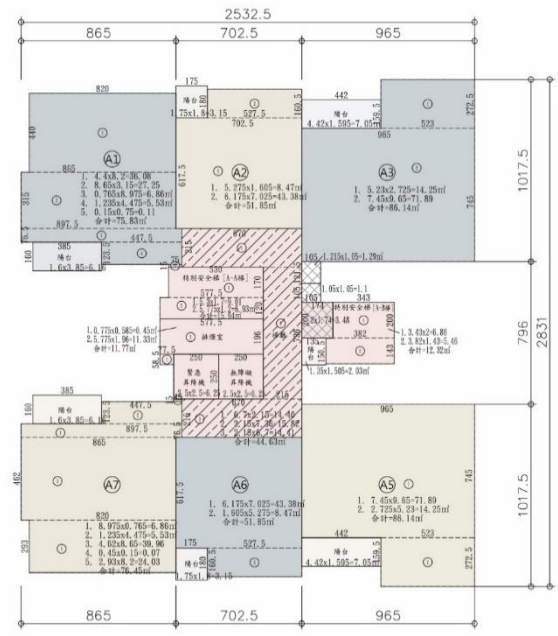
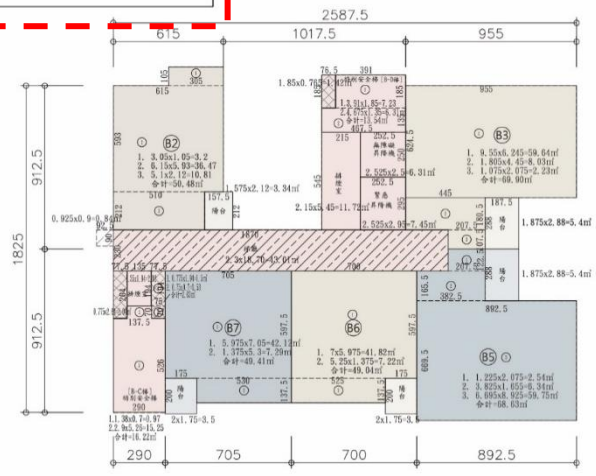
17~18FL面積計算表

A棟					B棟				
(一)樓地板面積					(一)樓地板面積				
(1)各戶面積					(1)各戶面積				
A1	75.83 m ²	陽台面積	6.16 m ²	公共陽台	A-B梯(含) 2.03 m ²	B2	50.48 m ²	陽台面積	3.34 m ²
A2	51.85 m ²		3.15 m ²		B3	69.90 m ²	5.40 m ²		
A3	86.14 m ²		7.05 m ²		B5	68.63 m ²	5.40 m ²		
A5	86.14 m ²		7.05 m ²		B6	49.04 m ²	3.50 m ²		
A6	51.85 m ²		3.15 m ²		B7	49.41 m ²	3.50 m ²		
A7	76.45 m ²		6.16 m ²						
小計	428.26 m ²	小計	32.72+2.03=34.75 m ²		小計	287.46 m ²	小計	21.14 m ²	
(2)公共樓電梯間面積					(2)公共樓電梯間面積				
梯廳	44.63 m ²				梯廳	43.01 m ²			
排煙室	11.77 m ²				排煙室	11.72+2.62=14.34 m ²			
特別安全梯	15.94+12.32=28.26 m ²				特別安全梯	13.54+16.22=29.76 m ²			
緊急升降機	6.25 m ²				緊急升降機	7.45 m ²			
升降機	6.25 m ²				升降機	6.31 m ²			
管道間	1.29+1.1+3.48=5.87 m ²				管道間	1.42+2.04+2.03=5.49 m ²			
					其他	0.84 m ²			
小計	103.03 m ²				小計	107.20 m ²			
☆樓地板面積合計：428.26+34.75=463.01 m ²					☆樓地板面積合計：287.46+107.20=394.66 m ²				
(二)容積樓地板面積檢討面積					(二)容積樓地板面積檢討面積				
(1)梯廳面積：44.63 m ² <531.29*10%=53.13 m ² OK!					(1)梯廳面積：43.01 m ² <394.66*10%=39.47 m ² OK! 43.01-39.47=3.54 m ² (計入容積)				
(2)陽台面積：34.75 m ² <531.29*10%=53.13 m ² OK!					(2)陽台面積：21.14 m ² <394.66*10%=39.47 m ² OK!				
(3)梯廳+陽台面積：44.63+34.75=79.38 m ² <531.29*15%=79.69 m ² OK!					(3)梯廳+陽台面積：39.47+21.14=60.61 m ² <394.66*15%=59.20 m ² OK! 60.61-59.20=1.41 m ² (計入容積)				
(4)機房面積：11.77+28.26+6.25+3.48=49.76 m ²					(4)機房面積：14.34+29.76+7.45+5.49=57.04 m ²				
☆容積樓地板面積合計：531.29-44.63-34.75-49.76=402.15 m ²					☆容積樓地板面積合計：394.66-43.01-3.54-1.41=346.70 m ²				
5.戶數：6戶					5.戶數：5戶				
6.樓梯座數檢討：應設置二座以上之樓梯，實設二座。(OK)					6.樓梯座數檢討：應設置二座以上之樓梯，實設二座。(OK)				
7.直通樓梯寬度檢討：法定120cm以上，實設120cm(OK)					7.直通樓梯寬度檢討：法定120cm以上，實設120cm(OK)				
8.緊急升降機間面積檢討：11.77 m ² > 10 m ² (OK) (依第107條第1項第3款第5目檢討)					8.緊急升降機間面積檢討：11.72 m ² > 10 m ² (OK) (依第107條第1項第3款第5目檢討)				
9.步行距離檢討：(依建築技術規則第3條第2款第2、3項檢討)					9.步行距離檢討：(依建築技術規則第3條第2款第2、3項檢討)				
①：5.89+5.22+1.29+1.03+2.73=10.96 < 10m					①：5.89+5.22+1.29+1.03+2.73=10.96 < 10m				
②：4.22+2.03+5.89+1.41+3.91+8.15+7.24=28.45 < 40m					②：4.22+2.03+5.89+1.41+3.91+8.15+7.24=28.45 < 40m				
③：4.13+5.89+5.21+1.03+5.15+5.47+5.38=32.26 < 40m					③：4.13+5.89+5.21+1.03+5.15+5.47+5.38=32.26 < 40m				
④：4.13+5.89+5.21+1.03+5.15+5.47+5.38=32.26 < 40m					④：4.13+5.89+5.21+1.03+5.15+5.47+5.38=32.26 < 40m				
10.重複步行距離檢討：(依建築技術規則第3條第2款第2項檢討)					10.重複步行距離檢討：(依建築技術規則第3條第2款第2項檢討)				
①：5.89+5.22+1.29+1.03+2.73=10.96 < 10m					①：5.89+5.22+1.29+1.03+2.73=10.96 < 10m				
②：4.22+2.03+5.89+1.41+3.91+8.15+7.24=28.45 < 40m					②：4.22+2.03+5.89+1.41+3.91+8.15+7.24=28.45 < 40m				
③：4.13+5.89+5.21+1.03+5.15+5.47+5.38=32.26 < 40m					③：4.13+5.89+5.21+1.03+5.15+5.47+5.38=32.26 < 40m				
④：4.13+5.89+5.21+1.03+5.15+5.47+5.38=32.26 < 40m					④：4.13+5.89+5.21+1.03+5.15+5.47+5.38=32.26 < 40m				
★樓地板面積合計：531.29+394.66=925.95 m ²									
★容積樓地板面積合計：436.90+299.56=736.46 m ²									
★機電面積合計：49.76+57.04=106.80 m ²									
★戶數合計：6+5=11戶									

修正說明：
面積計算表表格化，樓地板面積及容積樓地板面積不變。



- 圖例
- 梯廳
 - 其他
 - 管道間

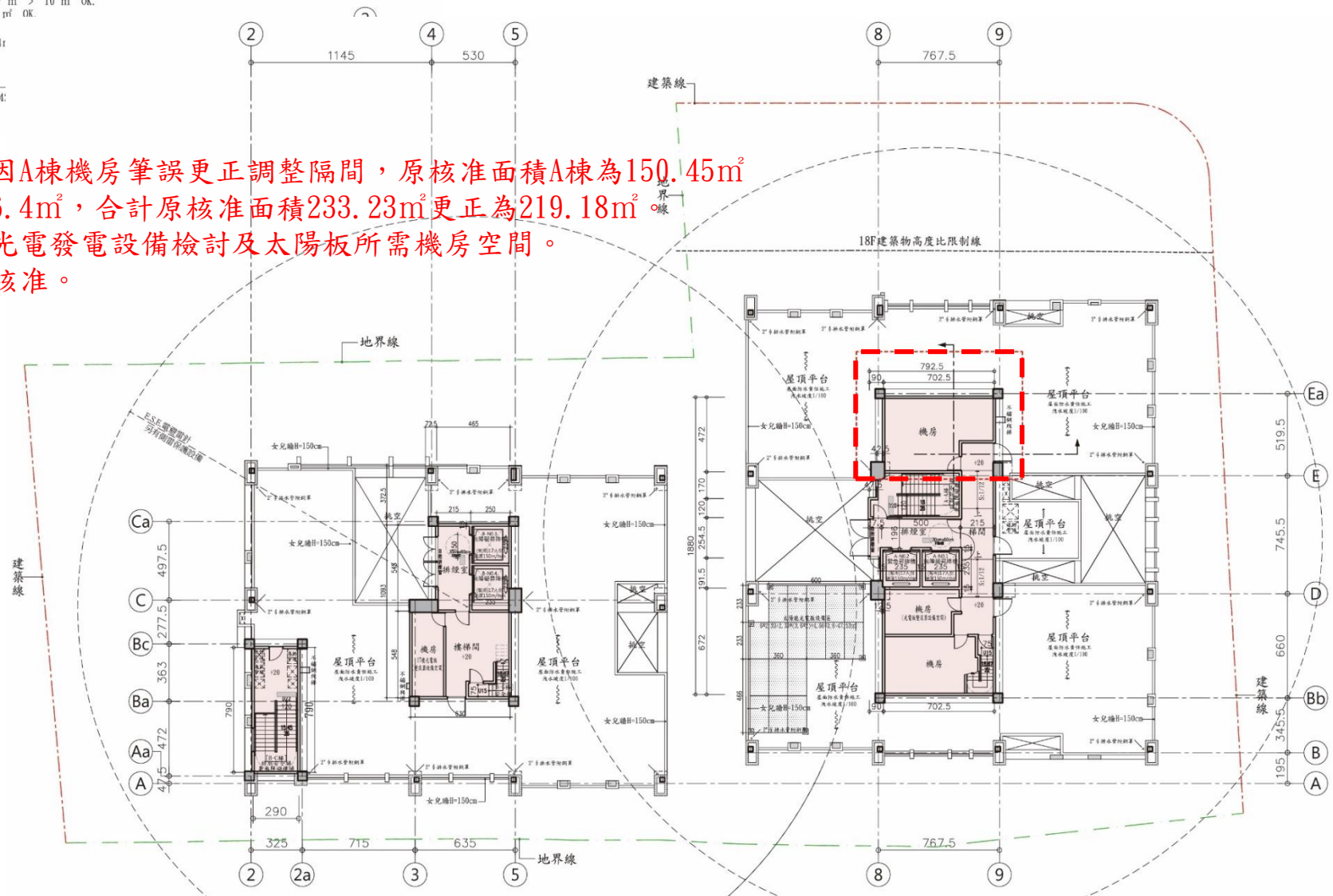


變更後(屋突一層平面圖)

☆屋突壹層樓地板面積:
A棟: $7.925 \times 18.80 - 0.9 \times 4.72 - 0.475 \times 1.70 - 0.775 \times 1.915 - 0.9 \times 6.72 = 136.4 \text{ m}^2 < 912.18 \text{ m}^2$ (建築面積) $912.18 \times 1\% = 9.12 \text{ m}^2$ OK
B棟: $4.65 \times 5.45 + 6.30 \times 5.48 + 2.90 \times 7.90 = 82.78 \text{ m}^2 < 556.16 \text{ m}^2$ (建築面積) $556.16 \times 1\% = 5.56 \text{ m}^2$ OK
合計: $136.40 + 82.78 = 219.18 \text{ m}^2$
☆緊急昇降機排煙室面積檢討:
A棟: $0.775 \times 2.545 + 5.0 \times 1.96 = 11.77 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ OK
B棟: $2.15 \times 5.45 = 11.72 \text{ m}^2 > 10 \text{ m}^2$ OK

☆太陽光電發電設備檢討: 1468.34t
B棟17樓(屋頂平台): 33.48 m²
A棟(屋頂平台): 47.53 m²
合計: $33.48 + 47.53 = 81.01 \text{ m}^2 > 73.4$

- 修正說明:
- 1. 屋突一層因A棟機房筆誤更正調整隔間，原核准面積A棟為150.45m²更正為136.4m²，合計原核准面積233.23m²更正為219.18m²。
 - 2. 補充太陽光電發電設備檢討及太陽板所需機房空間。
 - 3. 其餘同原核准。

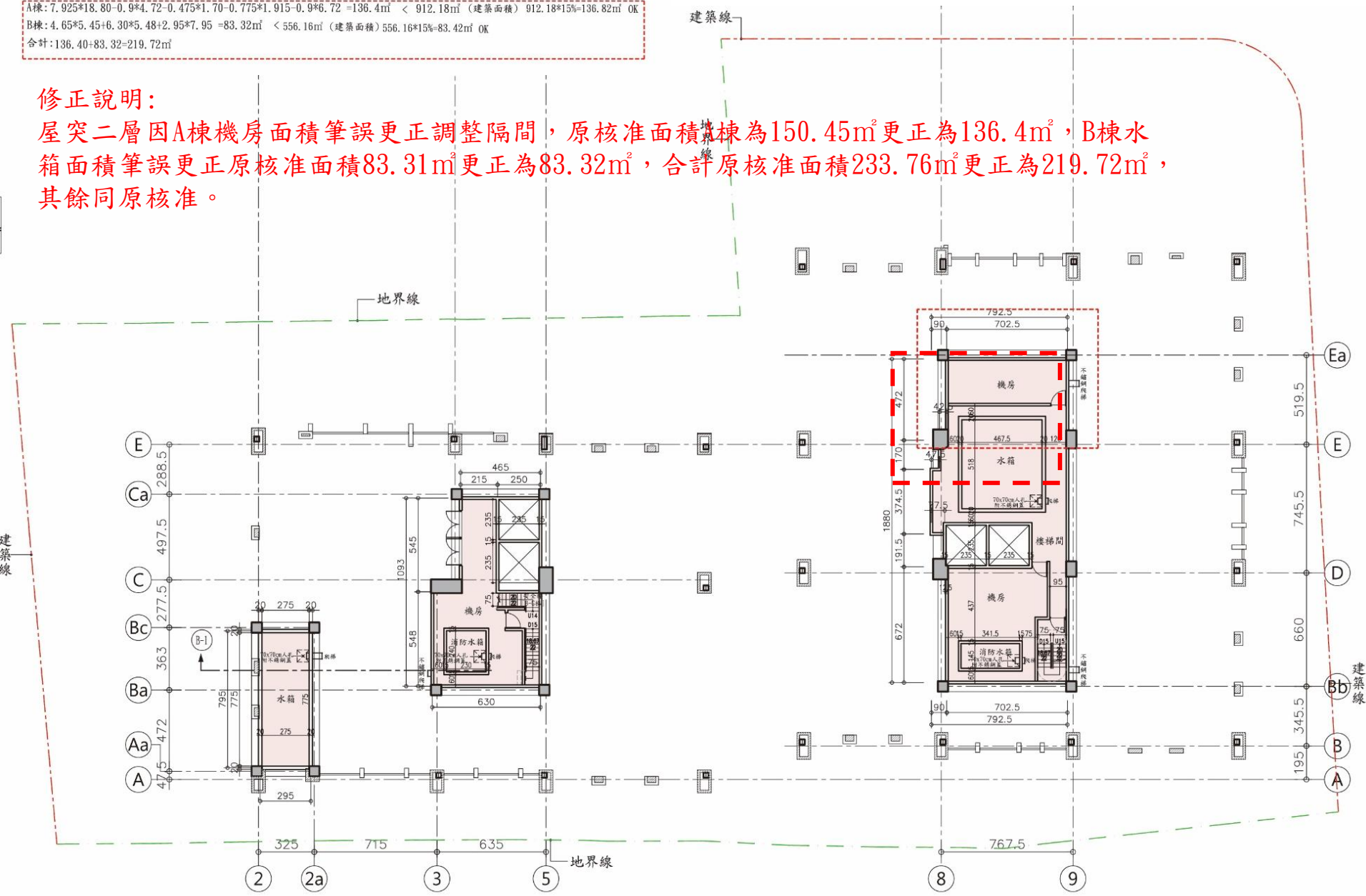


屋突壹層平面圖 S:1/300 (H=3.0M)

變更後(屋突二層平面圖)

屋突貳層樓地板面積：
A棟： $7.925 \times 18.80 - 0.9 \times 4.72 - 0.475 \times 1.70 - 0.775 \times 1.915 - 0.9 \times 6.72 = 136.4\text{m}^2 < 912.18\text{m}^2$ (建築面積) $912.18 \times 15\% = 136.82\text{m}^2$ OK
B棟： $4.65 \times 5.45 + 6.30 \times 5.48 + 2.95 \times 7.95 = 83.32\text{m}^2 < 556.16\text{m}^2$ (建築面積) $556.16 \times 15\% = 83.42\text{m}^2$ OK
合計： $136.40 + 83.32 = 219.72\text{m}^2$

修正說明：
屋突二層因A棟機房面積筆誤更正調整隔間，原核准面積A棟為 150.45m^2 更正為 136.4m^2 ，B棟水箱面積筆誤更正原核准面積 83.31m^2 更正為 83.32m^2 ，合計原核准面積 233.76m^2 更正為 219.72m^2 ，其餘同原核准。



屋突貳層平面圖 S:1/300 (H=3.0M)

變更後(屋突三層平面圖)

修正說明:

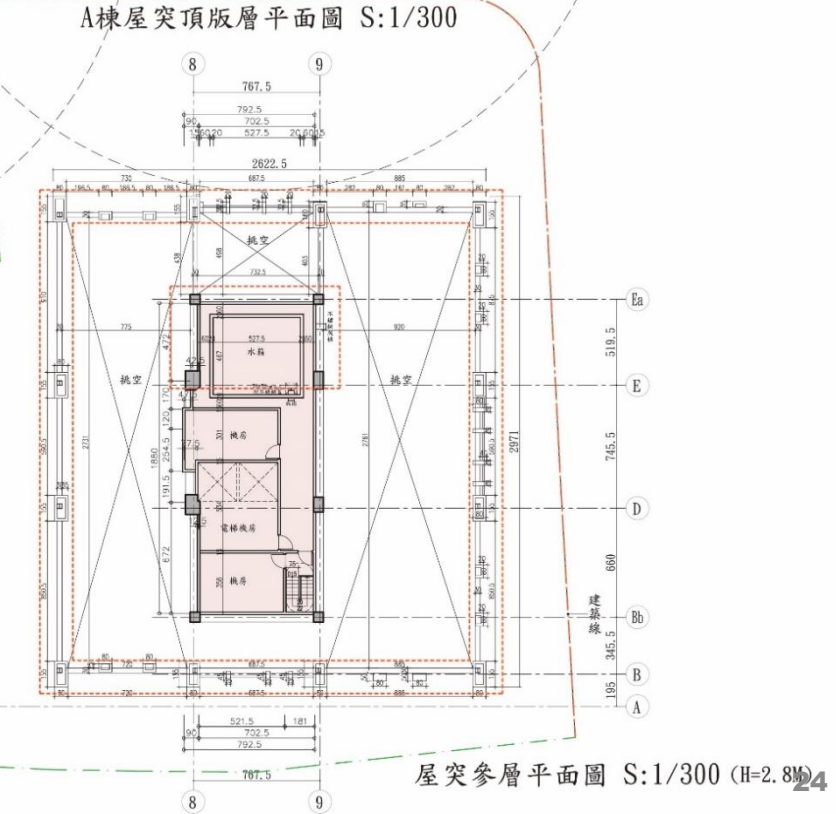
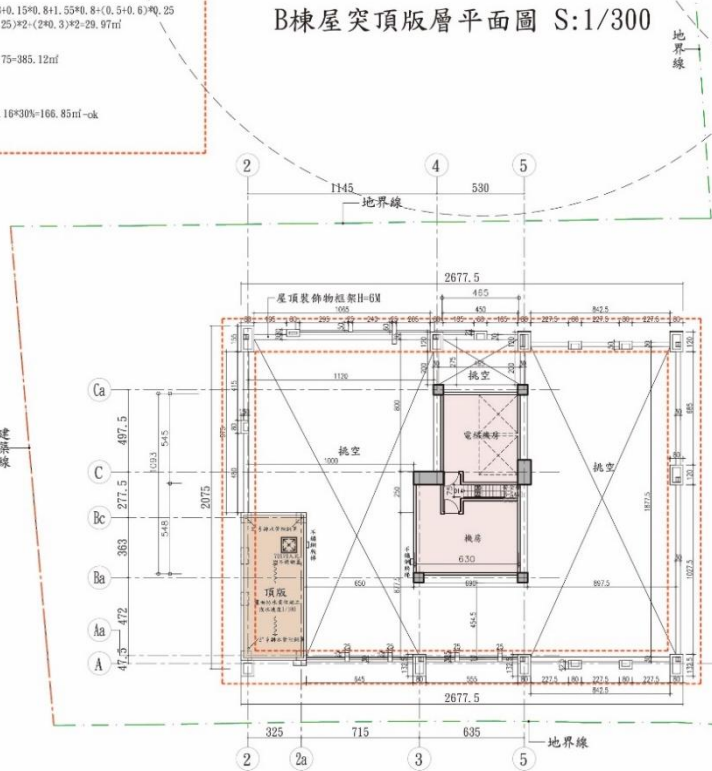
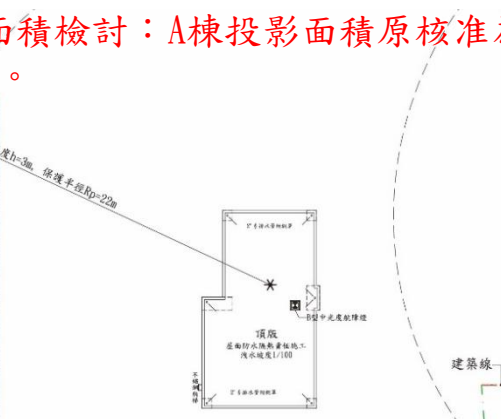
- 1. 屋突三層A棟水箱配合面積調整隔間，原核准面積A棟為150.45㎡更正為136.4㎡，合計原核准面積210.32㎡更正為196.27㎡。
- 2. 補充屋頂突出物水平投影面積檢討：A棟投影面積原核准為150.45㎡調整為185.05㎡，B棟投影面積原核准為83.31㎡調整為128.16㎡。

3. 其餘同原核准。

☆屋突A棟建築面積：A棟：7.925*18.80+0.9*4.72+0.473*1.70+0.775*1.915+0.9*6.72=136.4㎡
B棟：4.65*5.45+6.30*5.48+58.87㎡
合計：136.40+58.87=195.27㎡

☆A棟框架投影面積檢討：
(1). 框架面積：
(7.3+6.875+8.85+8.75+5.905*2+8.505*2+8.85+6.875+7.24+1.4.38+4.03)+0.3
+(1.55+0.8)*1+1.6*0.8+(0.325*0.2)*3+(0.35*0.8)*2+(0.240.8)*4+
(0.440.25)*4+(0.5*0.8)*2+(0.45*0.25)*3+(0.25*0.8)*2=48.56㎡
(2). 2/3透空立體構架面積檢討：
27.31*7.75+27.61*9.2+4.98*7.325=502.14㎡
=502.14㎡ > (26.225*29.71)-136.40)*2/3=428.5㎡ OK
(3). 造型框架投影面積：
48.6+136.40=185.05㎡ < 912.18㎡ (建築面積) 912.18*30%-273.65㎡ OK

☆B棟框架投影面積檢討：
(1). 框架面積：
(9.75+10.65+4.5+8.425+6.85+10.275+8.425+5.55+6.45)*0.3+0.15*9.8+1.55*0.8+(0.5+0.8)*0.25
+0.21*0.8+(1.240.8)*4+1.325*0.8+(0.425*0.8)*2+(0.25*0.25)*2-(2*0.3)*2=29.97㎡
(2). 2/3透空立體構架面積檢討：
11.2*8+10*2.5+6.5*8.775+6.9*4.545+8.975*18.775+4.95*2.75=385.12㎡
=385.12㎡ > (26.775*20.75)-83.32)*2/3=314.84㎡ OK
(3). 造型框架投影面積：
14.87+29.97+83.32=128.16㎡ < 556.16㎡ (建築面積) 556.16*30%-166.85㎡ OK



變更後(地下一層平面圖)

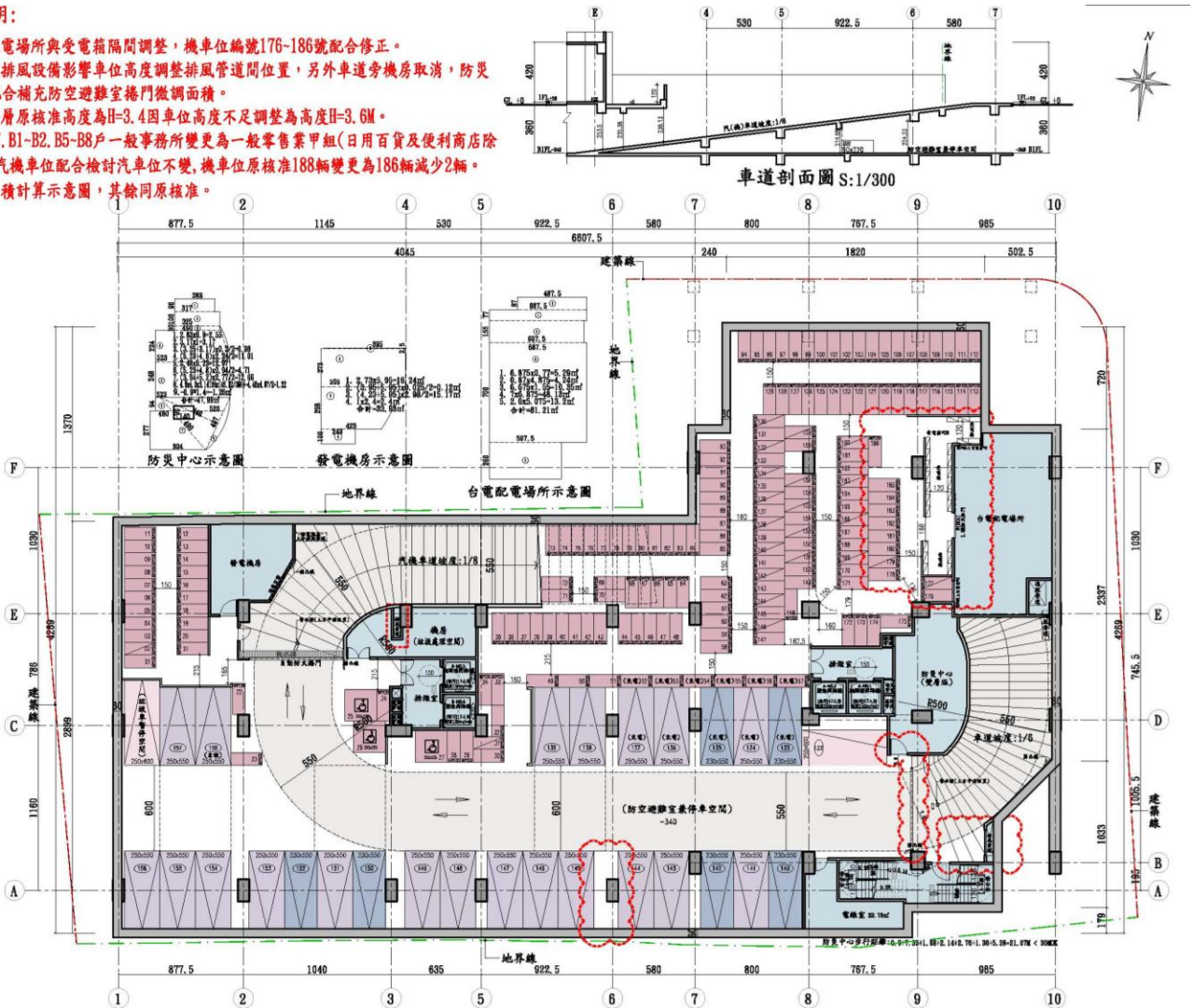
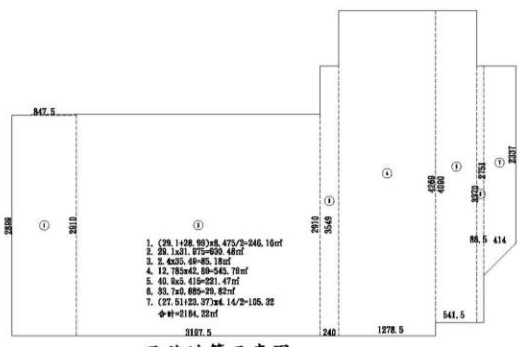
修正說明:

- 1. 台電配電場所與受電箱隔間調整，機車位編號176~186號配合修正。
- 2. 因機電排風設備影響車位高度調整排風管道間位置，另外車道旁機房取消，防災中心配合補充防空避難室捲門微調面積。
- 3. 地下一層原核准高度為H=3.4因車位高度不足調整為高度H=3.6M。
- 4. 一樓A7. B1~B2. B5~B8戶一般事務所變更為一般零售業甲組(日用百貨及便利商店除外)，汽機車位配合檢討汽車位不變，機車位原核准188輛變更為186輛減少2輛。
- 5. 補充面積計算示意圖，其餘同原核准。

變更說明:

- 1. 台電配電場所與受電箱隔間調整，機車位編號176~186號配合修正。
- 2. 因機電排風設備影響車位高度調整排風管道間位置，另外車道旁機房取消，防災中心配合補充防空避難室捲門微調面積。
- 3. 地下一層原核准高度為H=3.4因車位高度不足調整為高度H=3.6M。
- 4. 一樓A7. B1~B2. B5~B8戶一般事務所變更為一般零售業甲組(日用百貨及便利商店除外)，汽機車位配合檢討汽車位不變，機車位原核准188輛變更為186輛減少2輛。
- 5. 補充面積計算示意圖，其餘同原核准。

☆樓地板: 2164.22㎡
☆開挖車檢討: 2164.22/2796*100%=77.40% <(1+55%)/2*100%=77.50%
☆地下層客機檢討:
停車數量(汽): (3127.57/61)*40=5920㎡
停車數量(機): (186*4)=744㎡
法定防空避難室: 1488.34㎡(建築面積)+88.53㎡(特殊面積)=1556.87㎡
合計: 5920+744+1556.87=8220.87㎡ > 2164.22*3+216.51=8709.17㎡
☆防空避難室固定設備檢討: 根據技術規則(附錄三)第一百二十四條第一項第二款
台電配電室面積: 81.21㎡
發電機房面積: 33.93㎡
機房面積: 23.78+47.37+71.13㎡
合計: 186.97㎡ <1556.87/4=389.22㎡ (OK)
☆汽車停車數: 無障礙車位=3輛(350x500cm) 設置IFL(室內)
裝卸車位=1輛(250x4000cm) 設置IFL(戶外)
大車位=21輛(350x550cm)
小車位=8輛(230x550cm)
=27輛 No132-No137 法定車位
☆機車停車數: 90*220cm=183輛
無障礙機車位=3輛 220x225
法定=186輛
☆無障礙停車位檢討: 根據技術規則187條之5規定
實設汽車161輛: 第一類 集合住宅152輛 >第二類前類以外8輛
以法定車位較多第一類 集合住宅類計算設置
151-250輛 應設3輛 實設3輛
實設機車186輛: 第一類 集合住宅182輛 >第二類前類以外4輛
以法定車位較多第一類 集合住宅類計算設置
151-250輛 應設3輛 實設3輛
☆充電停車位檢討: 建築基地提供充電汽車及機車停車位數
為法定停車位3%以上可獎勵基準容積1%
☆充電汽車位檢討: 160輛(法定)*3%=4.80 應設5輛; 實設5輛
No133-137
☆充電機車位檢討: 186輛*3%=5.58 應設6輛; 實設6輛
No62-67



變更後(地下二層平面圖)

修正說明:

因機電排風設備影響車位高度調整排風管道間位置，另外車道旁機房取消，補充面積計算示意圖，其餘同原核准。

變更說明:

因機電排風設備影響車位高度調整排風管道間位置，另外車道旁機房取消，補充面積計算示意圖，其餘同原核准。

樓地板：2164.22㎡
汽車：大車位=48輛 (250x550cm)
小車位= 9輛 (230x550cm)
法 定=57輛 7079-10131

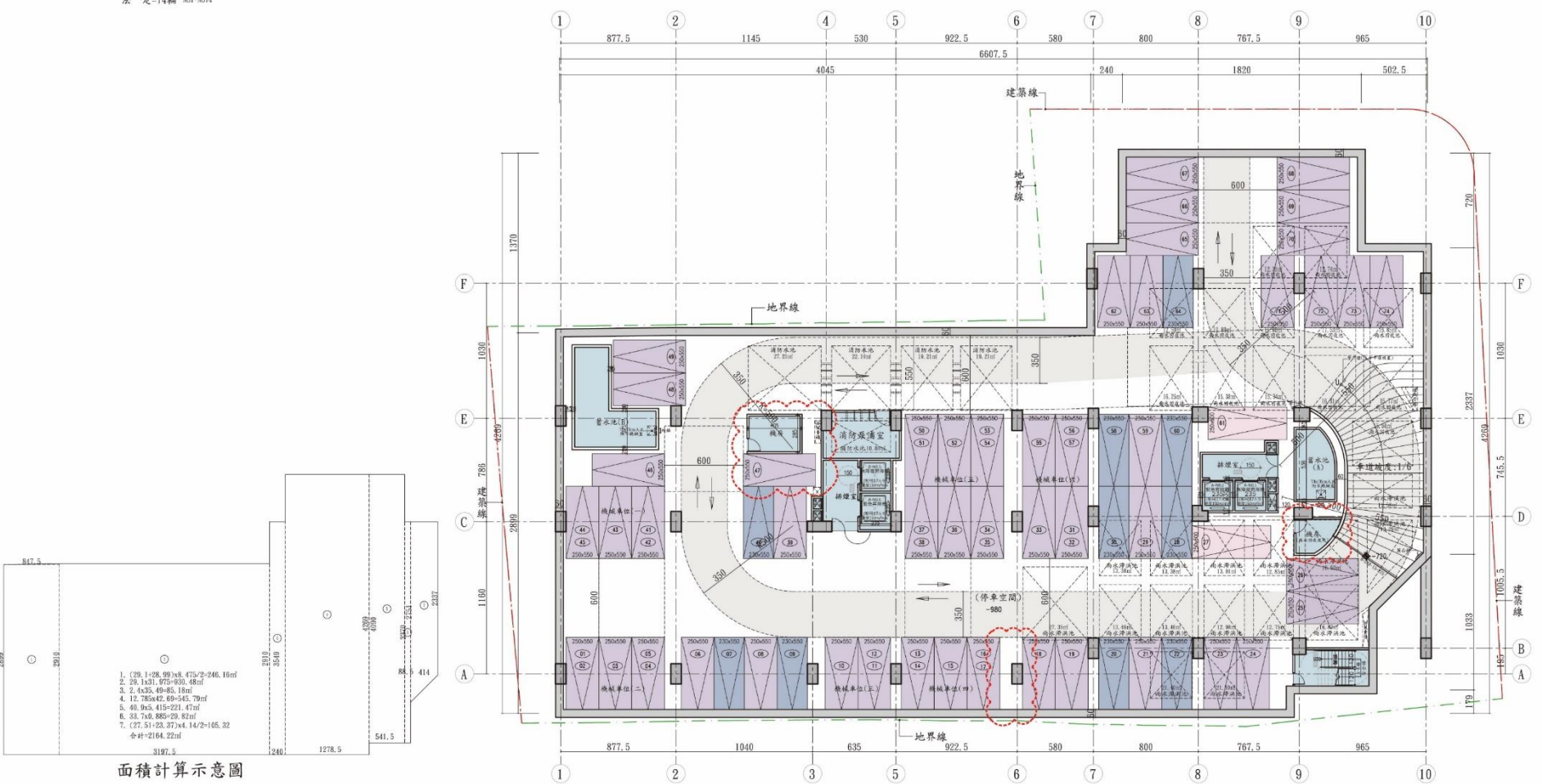


變更後(地下參層平面圖)

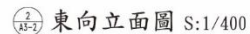
修正說明:

因機電排風設備影響車位高度調整排風管道間位置，排風管道間調整至消防泵鋪室旁設備掛在天花板上，原蓄水池調整為機房，車位編號47號配合轉向，車位數量不變，另外蓄水池(A)旁新增機房空間，補充面積計算示意圖，其餘同原核准。

樓地板：2164.22㎡
汽車：機械式=34輛
大車位=30輛 (250x550cm)
小車位=10輛 (230x550cm)
法 定=74輛 第1-74號

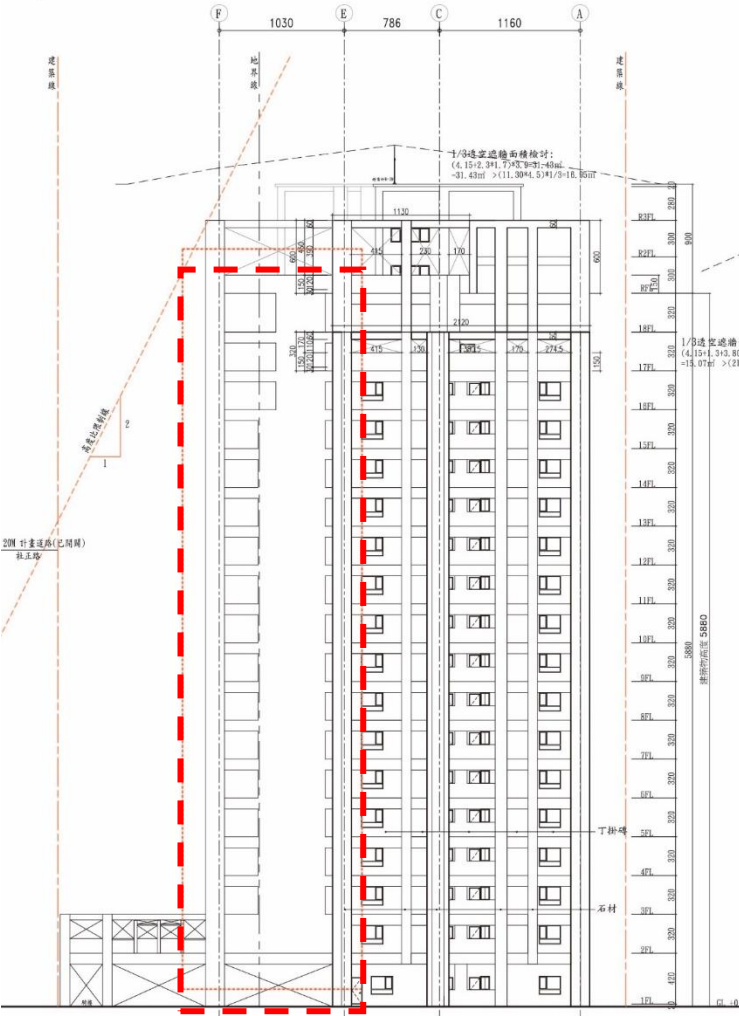


北向立面框架梁取消，其餘同原核准。

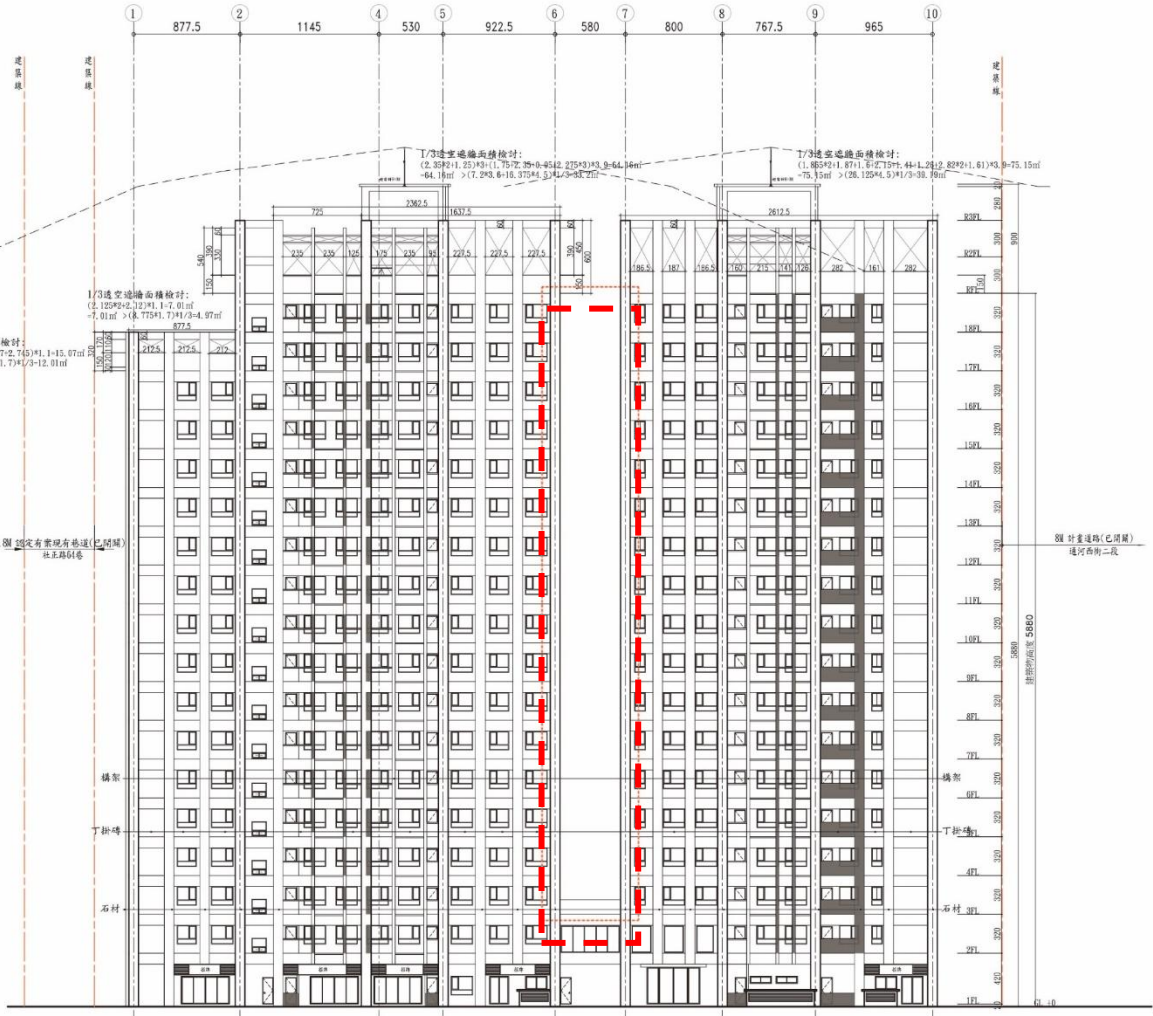


修正後(南向. 西向立面圖)

修正說明:
西向立面裝飾柱取消及南向立面框架梁取消，其餘同原核准。



① 西向立面圖 S:1/400



② 南向立面圖 S:1/400

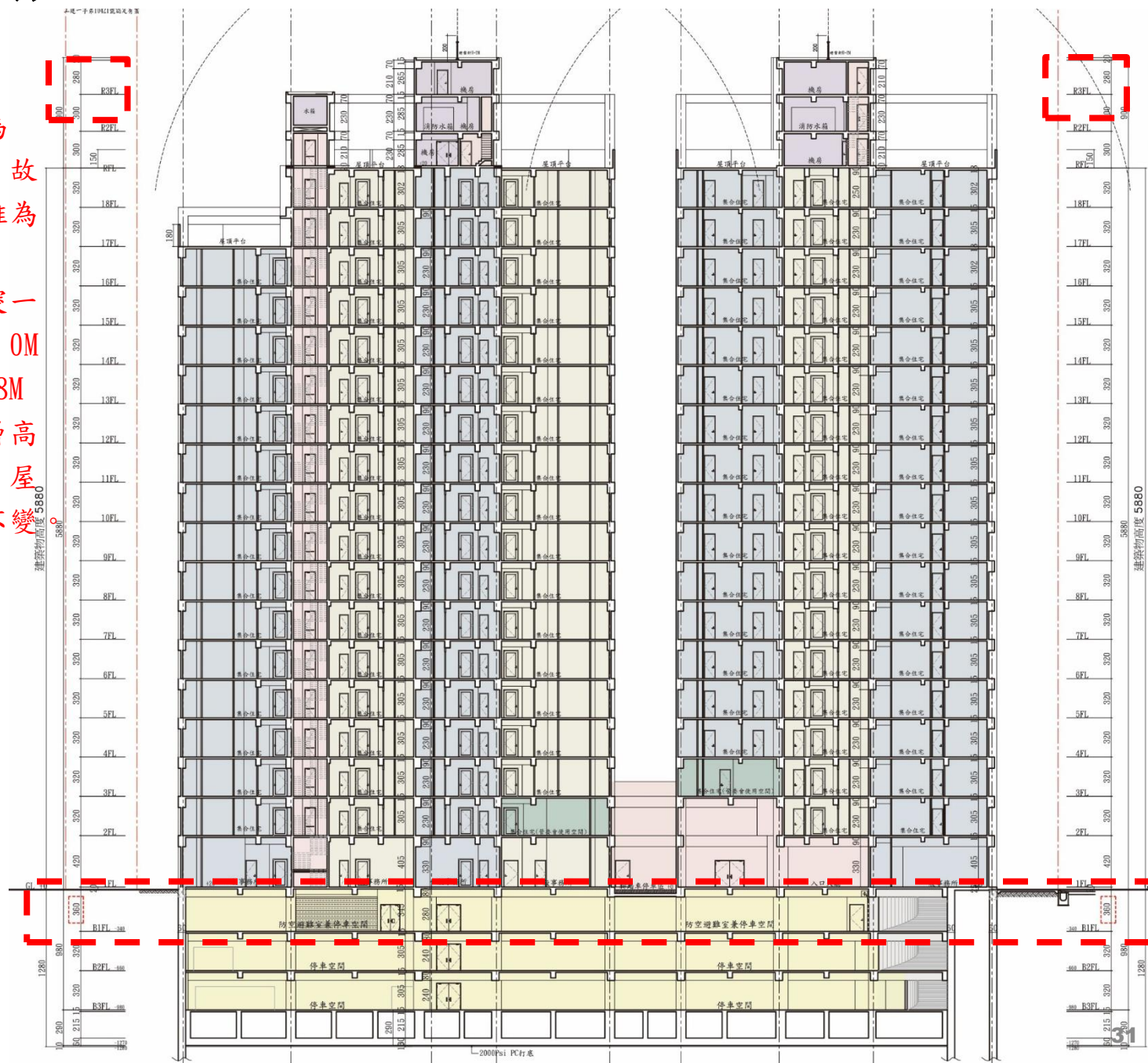
修正後(透視圖)

修正說明：

西向立面裝飾柱取消及南向立面框架梁取消，其餘同原核准。



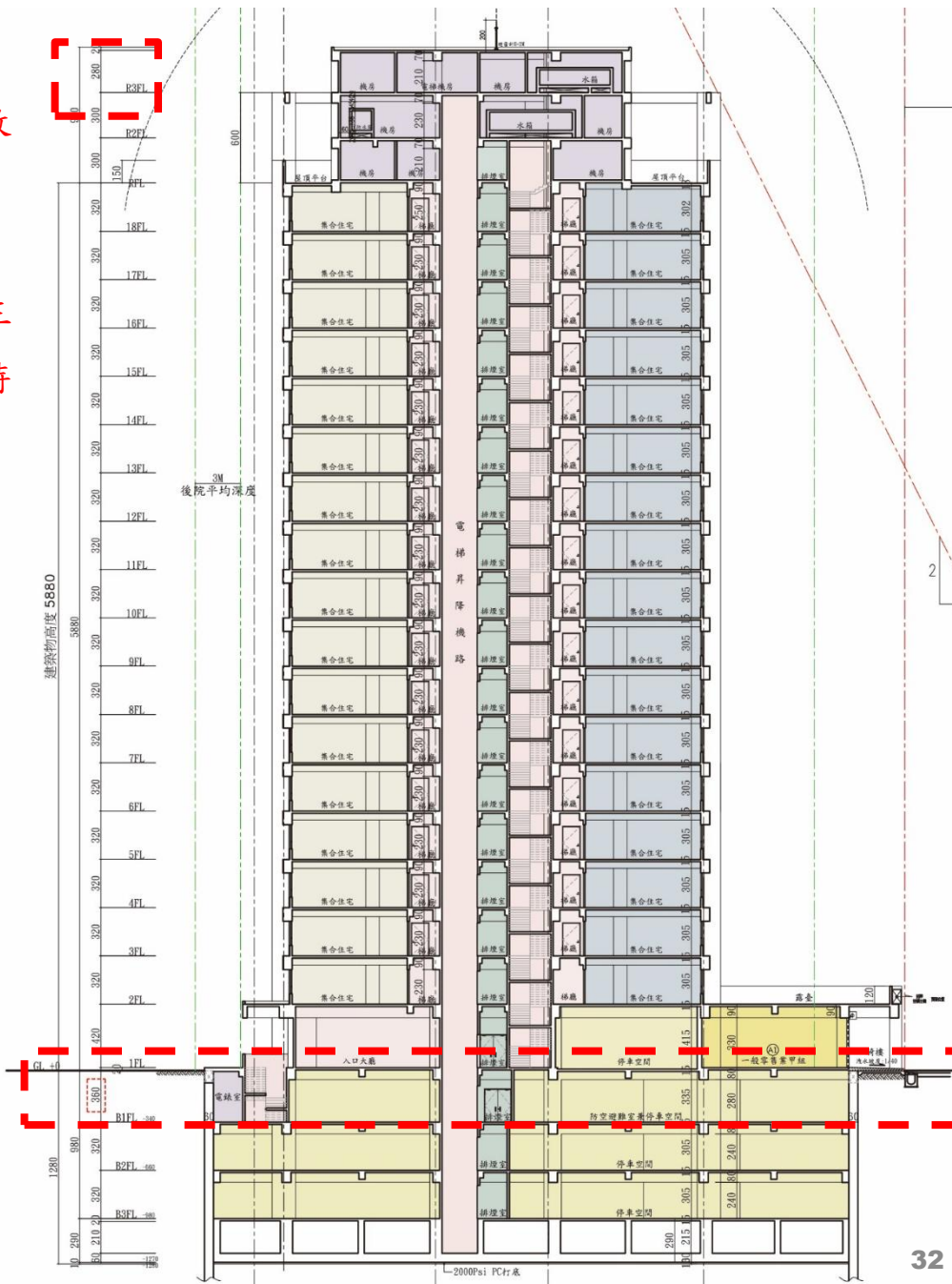
1. 地下一層高度原核准為 $H=3.4M$ 調整為 $H=3.6M$ ，故地下層開挖深度原核准為 $12.60M$ 調整為 $12.80M$ 。
2. 屋頂突出物原核准屋突一層高度為 $3.2M$ 調整為 $3.0M$ ，屋突二層高度為 $2.8M$ 調整為 $3.0M$ ，屋突三層高度為 $3.0M$ 調整為 $2.8M$ ，屋頂突出物高度維持 $9M$ 不變。



變更後(縱向剖圖)

修正說明:

- 1. 地下一層高度原核准為H=3.4M調整為H=3.6M，故地下層開挖深度原核准為12.60M調整為12.80M。
- 2. 屋頂突出物原核准屋突一層高度為3.2M調整為3.0M，屋突二層高度為2.8M調整為3.0M，屋突三層高度為3.0M調整為2.8M，屋頂突出物高度維持9M不變。



變更後(綠化一層面圖)

景觀植栽設計構想

(一)景觀計畫

1.退縮人行步道與開放空間：

開放空間鋪設耐磨止滑之石材，並設計淺灰白色調與線型線條有秩序的模組排列設計石材
與本區人行空間襯托出不同其他人行空間特色，營造豐富人行空間視覺與材質感。

2.基地線外圍行道樹綠化：

除了避開主要門廳入口、汽機車出入口與救災空間等，盡量利用非開挖空間種植大喬木
增加基地整體綠覆效果，植栽穴也種植地被，讓整個人行空間因複層式植栽更有綠意。

修正說明：

因建築調整排風管道移位，景觀配合微調喬木及綠化配置，原核准喬木20棵調整為22棵，綠化面積原核准782.13㎡調整為806.52㎡，其餘同原核准。



北側停車入口區綠化花台意象

3.無障礙環境構想

- (一)本案於基地周邊設置無障礙環境人行步道，供公眾使用。
- (二)人行步道種植複層式植栽，提供市民高品質之綠化環境。
- (三)人行步道與車道交接處順平處理，提供市民完整的無障礙環境。

4.基地內受保護樹木檢討

經查台北市文化局網站(受保護樹木查詢系統)，本案無受保護樹木列管。

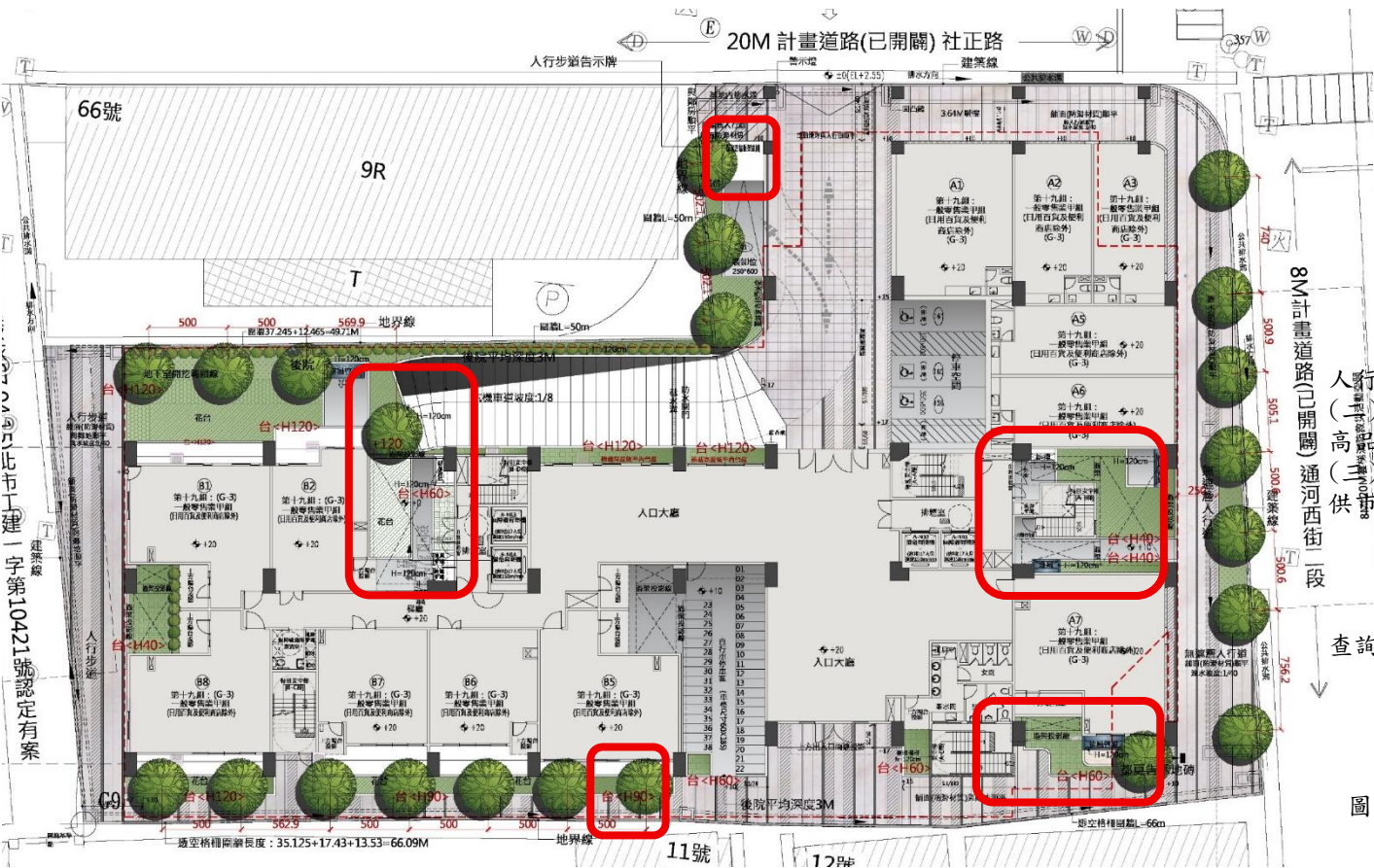


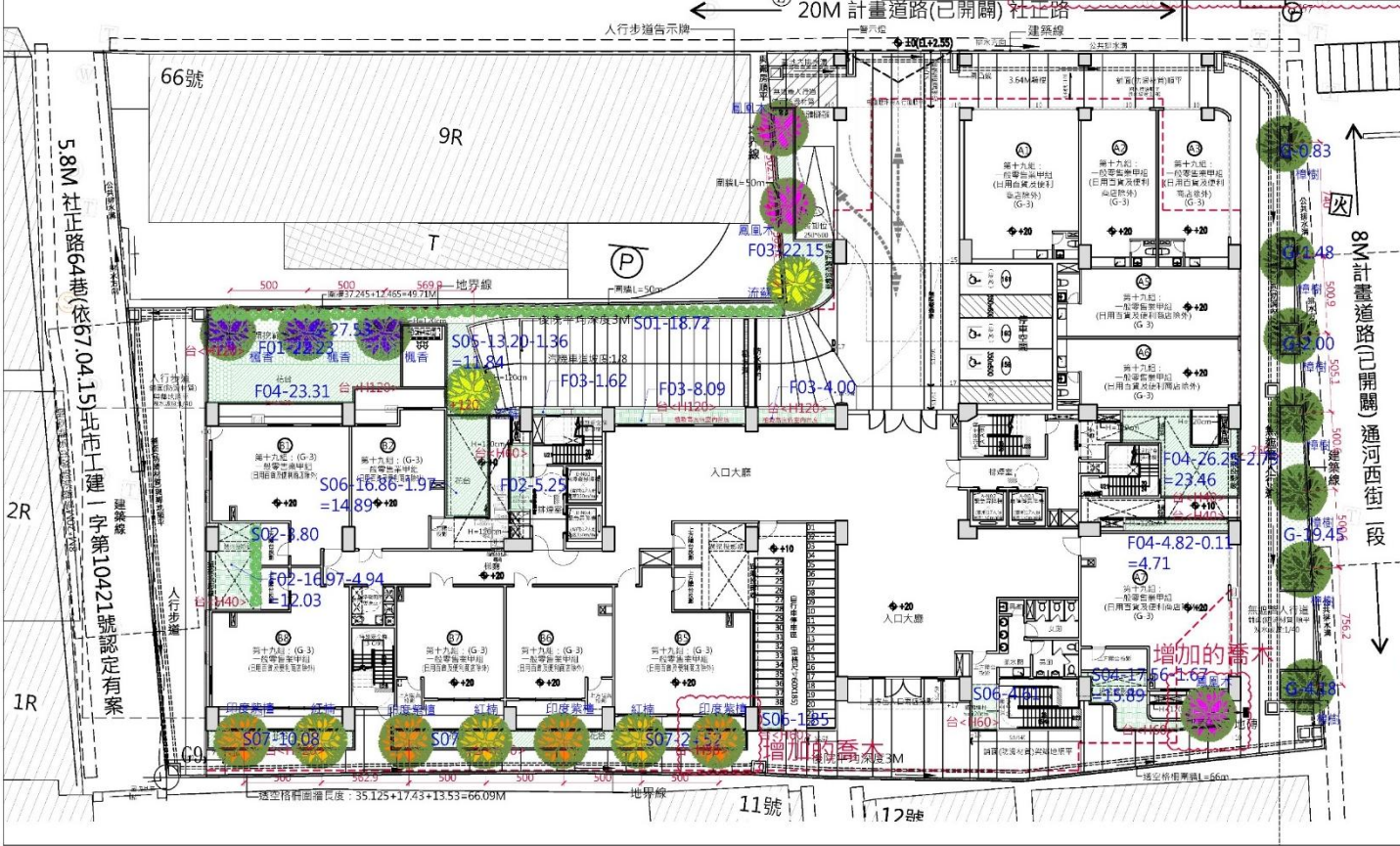
圖19-45壹層景觀平面圖

變更後(一層綠覆率面積檢討)

1F喬木植栽表							
圖例	中文名稱	數量	規格尺寸	單位綠覆面積m ²	綠覆面積計算m ²	固定量Gix面積	TCO ₂
T01	樟樹	07株	H:4m w:3m φ:15cm	25m ²	175m ²	900x25	157500
T02	鳳凰木	03株	H:4m w:3m φ:15cm	25m ²	75m ²	900x25	45000
T03	梔香	03株	H:4m w:3m φ:15cm	25m ²	75m ²	900x25	67500
T05	印度紫檀	04株	H:4m w:3m φ:15cm	25m ²	100m ²	900x25	67500
T06	紅楠	03株	H:4m w:3m φ:15cm	25m ²	75m ²	900x25	67500
T07	流蘇	02株	H:3m w:1.5m φ:12cm	9m ²	18m ²	600x16	19200
T08	梅		H:3m w:1.5m φ:15cm				>150cm
T09	洋風鈴木		H:3m w:1.5m φ:12cm				>150cm
T10	山櫻花		H:3m w:1.5m φ:15cm				>150cm
1F喬木共計		22株			共計 518m ²		TCO ₂ 小計469,200

1F灌木地被植栽表							
圖例	中文名稱	數量	規格尺寸	單位綠覆面積m ²	固定量Gix面積	覆土深度	性質
S01	七里香	18.72m ²	H:0.6m w:0.5m 4株/m ²	1m ²	300	>60cm	常綠灌木原生
S02	蘭嶼羅漢松	3.86m ²	H:1.5m w:0.8m 1株/m ²	1m ²	300	>60cm	常綠灌木原生
S04	吊鐘花	15.89m ²	H:0.8m w:0.5m 4株/m ²	1m ²	300	>60cm	常綠灌木
S05	南天竹	11.84m ²	H:1.2m w:0.5m 4株/m ²	1m ²	300	>60cm	常綠灌木
S06	紅粉撲花	21.35m ²	H:1.5m w:1.0m 1株/m ²	1m ²	300	>60cm	常綠灌木
S07	茉莉花	34.60m ²	H:0.6m w:0.5m 4株/m ²	1m ²	300	>60cm	常綠灌木
F01	小葉女貞	22.23m ²	H:0.5m w:0.3m 16株/m ²	1m ²	20	>30cm	常綠草本
F02	美人蕉	17.28m ²	H:0.4m w:0.2m 25株/m ²	1m ²	20	>30cm	常綠草本
F03	密葉武竹	35.86m ²	H:0.4m w:0.2m 25株/m ²	1m ²	20	>30cm	常綠草本
F04	假尾草	51.48m ²	H:0.3m w:0.15m 49株/m ²	1m ²	20	>30cm	常綠草本
G	台北草	55.47m ²		1m ²	20	>30cm	草坪滿鋪
		共計 288.52m ²			TCO ₂ 小計31857+3646.4=35503.4		

修正說明：
因建築調整排風管道移位，景觀配合微調喬木及綠化配置，原核准綠化面積782.13m²調整為806.52m²，原核准綠覆率面積62.16%調整為64.10%。



綠覆面積檢討：
依據：臺北市新建建築物綠化實施規則(105.06.02實施)
1.基地面積：2796.00m²(第二類建築基地)
2.實設建築面積：1468.34m²
3.法定建蔽率：55%
4.設計建蔽率：1468.34/2796.07=52.51%≤55%(O.K.)
5.法定空地面積：2796*45%=1258.20m²
6.基地法定綠覆面積：1258.20*60%=754.92m²
7.設計綠覆面積518+288.52=806.52m²>754.92m²
8.綠覆率806.52/1258.20=64.10%>50% O.K.

各類植栽綠覆面積比例：
基地面積達1000m²以上未達5000m²
喬木類佔1/3以上，地被或草皮類佔1/3以下
喬木518m²>843.27/3=281.09m²
地被或草皮類182.32<843.27/3=281.09m² O.K.

綠化量檢討：
依據：臺北市新建建築物綠化實施規則(105.06.02實施)
1.基地面積：2796.00m²(第二類建築基地)
2.實設建築面積：1468.34m²
3.法定建蔽率：55%
4.A'=(Ao-Ap)×(1-r)：
2796.00×45%=1258.20m²
5.TCO₂C=0.5×A'×β：
0.5×1258.20×500=314,550
6.TCO₂C=469,200+35503.4
=504,703.4>314,550(TCO₂C) O.K.

建築基地之綠化總二氧化碳固定量應大於二分之一
最小綠化面積與下列二氧化碳固定量基準值
(公斤/平方公尺)之乘積：第二類建築基地：五百。
TCO₂C=(ΣGixAi)α TCO₂C=0.5×A'×β
A'=(Ao-Ap)×(1-r)

變更後(屋頂層綠覆率面積檢討)

RF喬木植栽表

圖例	中文名稱	數量	規格尺寸	覆土深度	性質
T07 	流蘇	07株	H:3m w:1.5m φ:12cm	>70cm	闊葉小喬木原生
T08 	梅	07株	H:3m w:1.5m φ:15cm	>70cm	闊葉小喬木原生
T09 	洋紅風鈴木	04株	H:3m w:1.5m φ:12cm	>70cm	闊葉小喬木原生
T10 	山櫻花	03株	H:3m w:1.5m φ:15cm	>70cm	闊葉小喬木原生

RF喬木共計 21株

太陽光電發電設備檢討：應設置大於
1468.34m²(建築面積)*5%=73.42m²

17F太陽光電發電設備面積為33.48m²

RF太陽光電發電設備面積為47.53m²

$$33.48 + 47.53 = 81.01 \text{ m}^2 > 73.42 \text{ m}^2$$

RF灌木地被植栽表

圖例	中文名稱	數量	規格尺寸	覆土深度	性質
S01	七里香	7.20m ²	±0.6m w 0.5m 4株/m ²	>40cm	常綠灌木原生
S02	蘭嶼羅漢松	9.60m ²	±1.5m w 0.8m 1株/m ²	>40cm	常綠灌木原生
S03	洋繡球		±1.2m w 0.8m 1株/m ²	>40cm	常綠灌木
S04	洋鐘花		±0.8m w 0.5m 4株/m ²	>40cm	常綠灌木
S05	南天竹		±1.2m w 0.5m 4株/m ²	>40cm	常綠灌木
S06	紅粉撲花	6.00m ²	±1.5m w 1.0m 1株/m ²	>40cm	常綠灌木
S07	茉莉花		±0.6m w 0.5m 4株/m ²	>40cm	常綠灌木
S08	野牡丹		±0.5m w 0.5m 4株/m ²	>40cm	常綠灌木
F01	小葉女貞	36.08m ²	±0.5m w 0.3m 16株/m ²	>10cm	常綠草本
F02	美人蕉	90.67m ²	±0.4m w 0.2m 25株/m ²	>10cm	常綠草本
F03	密葉蕨竹	71.70m ²	±0.4m w 0.2m 25株/m ²	>10cm	常綠草本
F04	龍尾草	54.13m ²	±0.3m w 0.15m 49株/m ²	>10cm	常綠草本
G	台北草	159.70m ²		>10cm	草皮滿鋪

綠覆面積檢討：

依據：臺北市新建建築物綠化實施規則

第十條

新建建築物屋頂平臺應實施綠化，除都市計畫或其他法令另有規定致無法綠化者外，新建建築物屋頂平臺綠化面積應達該屋頂平臺面積之百分之五十，綠化面積以實際被覆面積計算。

第十三條

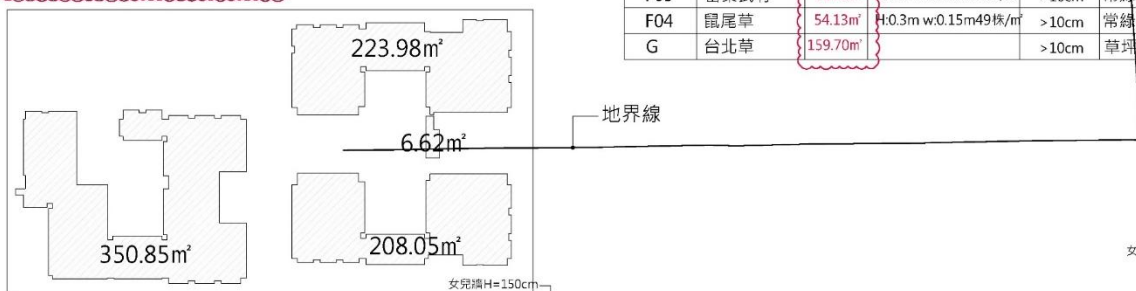
一、植栽生長之覆土深度規定如下：

(四) 位於屋頂平臺之喬木類：七十公分以上，灌木類：四十公分以上，藤蔓類、草花類、地被類、草皮類及其他類：十公分以上。

屋頂平台面積=350.85+223.98+6.62+208.05=789.50m²

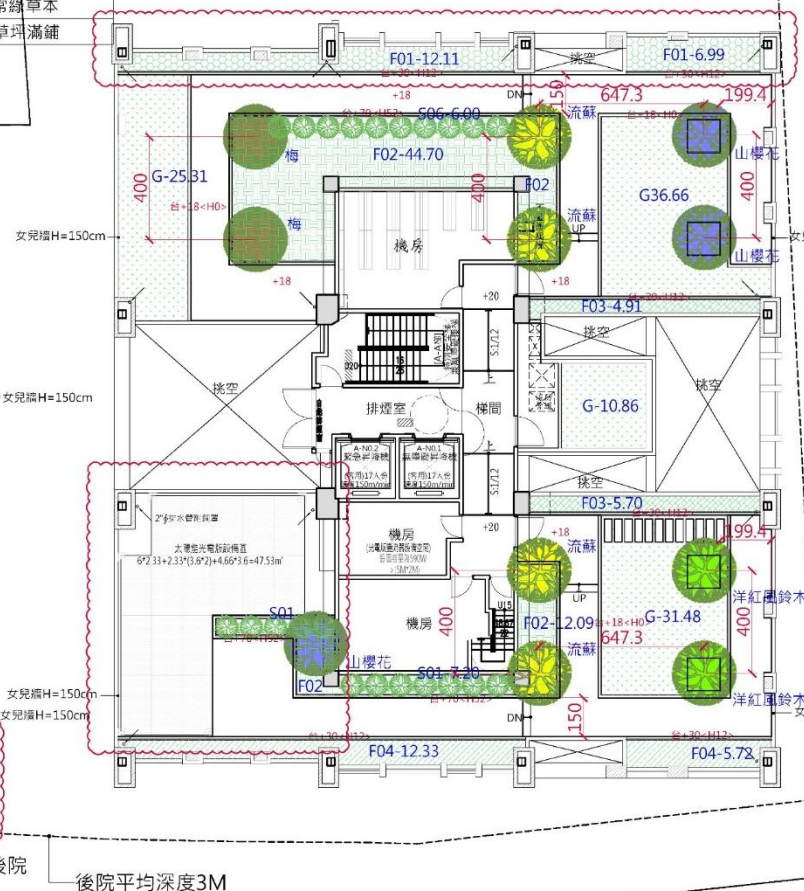
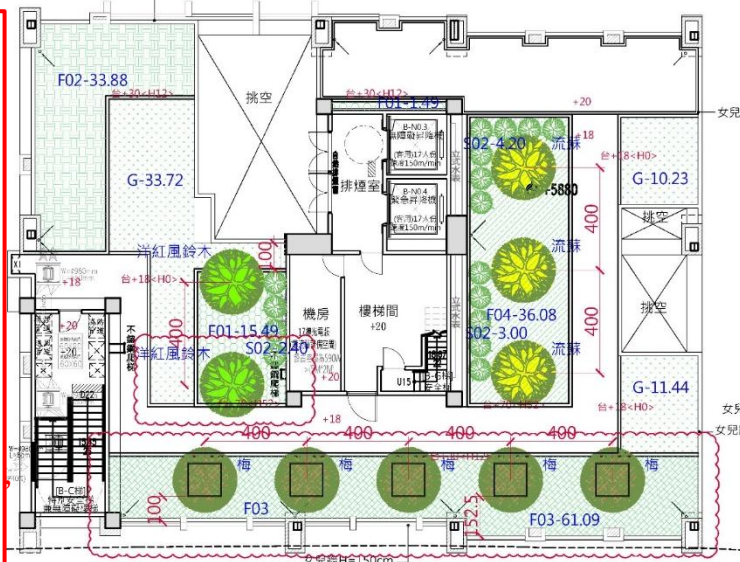
實設綠化面積>屋頂平臺面積之百分之五十

$$7.20+9.60+6.00+36.08+90.67+71.70+54.13+159.70=435.08\text{m}$$

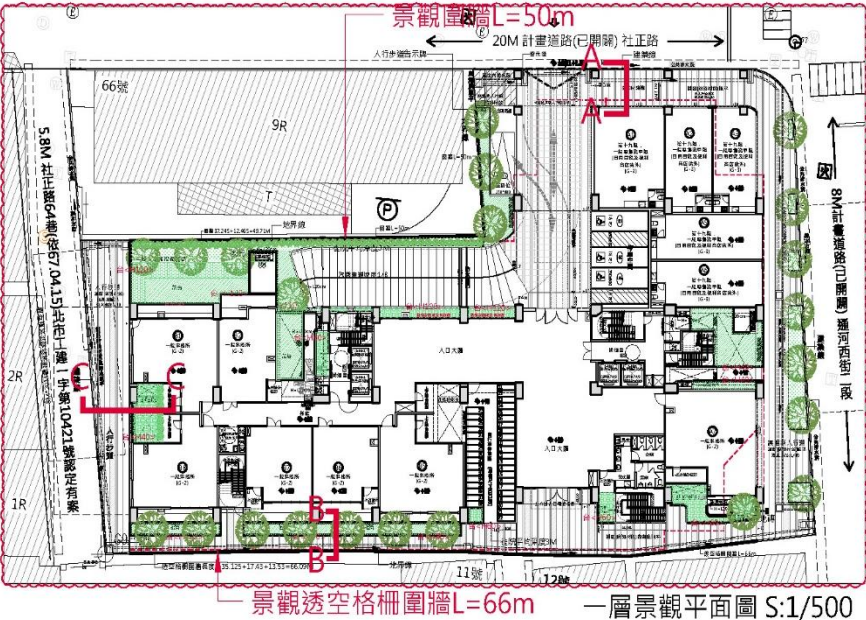
$$435.08\text{m}^3 > 789.50/2 = 394.75\text{m}^3 \text{ O.K.}$$


修正說明：

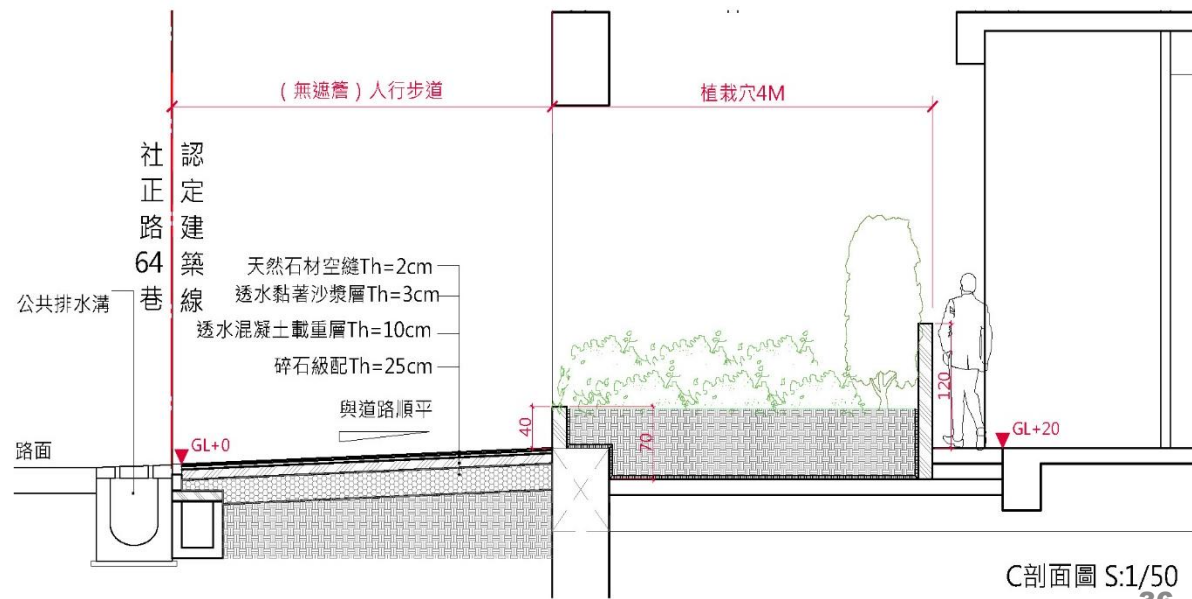
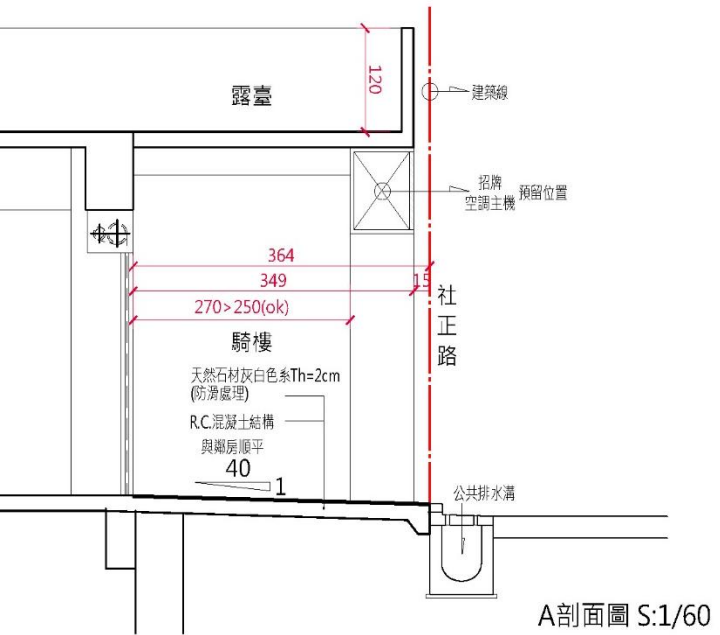
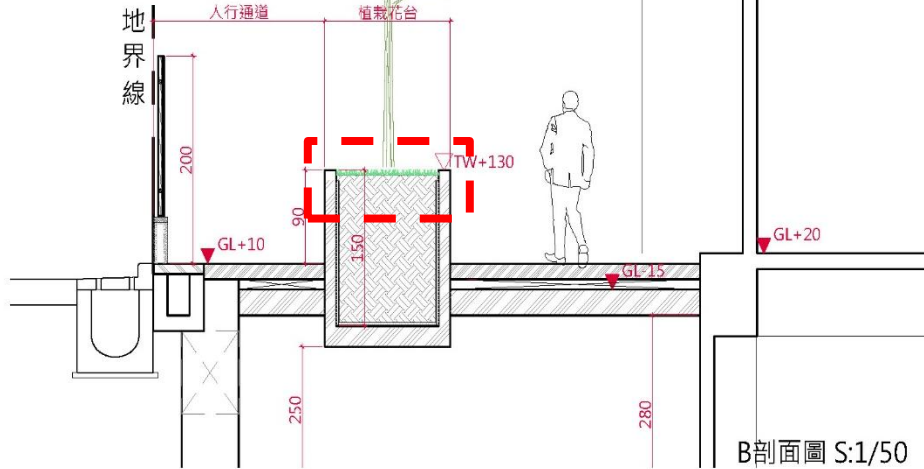
1. 屋突一層補充裝飾柱屋頂平台及A棟太陽能板微調，景觀配置配合調整原核准綠化面積 464.85m^2 微調為 435.08m^2 ，太陽能板面積合計 77.99m^2 調整為 81.01m^2 ，符合規定。
2. 女兒牆原核准高度誤植為 $H=160\text{CM}$ 更正高度 $H=150\text{CM}$ ，植栽高度原核准 $H=40\text{CM}$ 更正為 $H=30\text{CM}$ ，符合建築物欄杆設計原則屋頂層景觀設計圖抽換底圖，其餘同原核准。



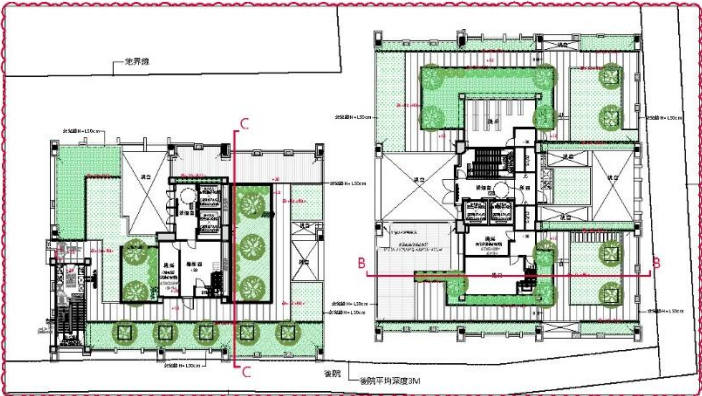
變更後(人行步道剖面圖)



修正說明：
配合建築微調景觀圍牆設計圖抽換底圖，
B剖面圖(樹穴)往地下室方向下凹樹穴深度不變，其餘同原核准。

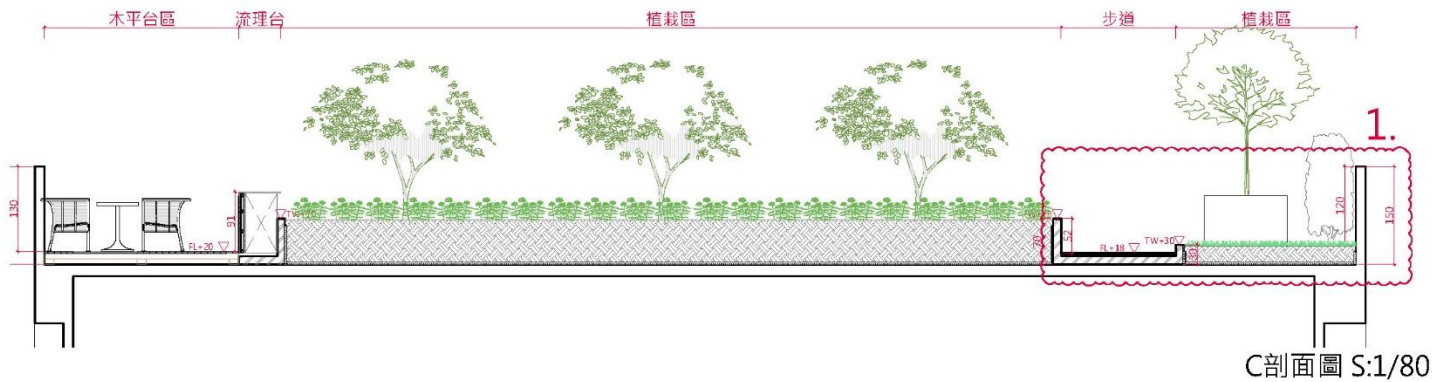


變更後(屋頂景觀剖面圖)

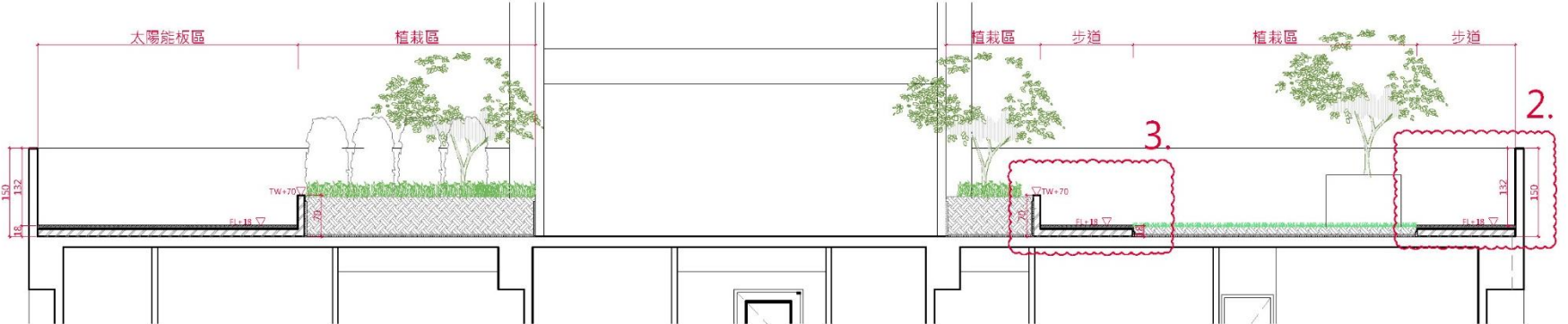


屋頂層景觀平面圖 S:1/500

修正說明：
女兒牆剖面圖原核准高度誤植為H=160CM更正高度H=150CM，
植栽高度原核准H=40CM更正為H=30CM，符合建築物欄杆設計
原則，屋頂層景觀設計圖抽換底圖，其餘同原核准。



C剖面圖 S:1/80



B剖面圖 S:1/80

變更後(雨水流出抑制設施示意圖)

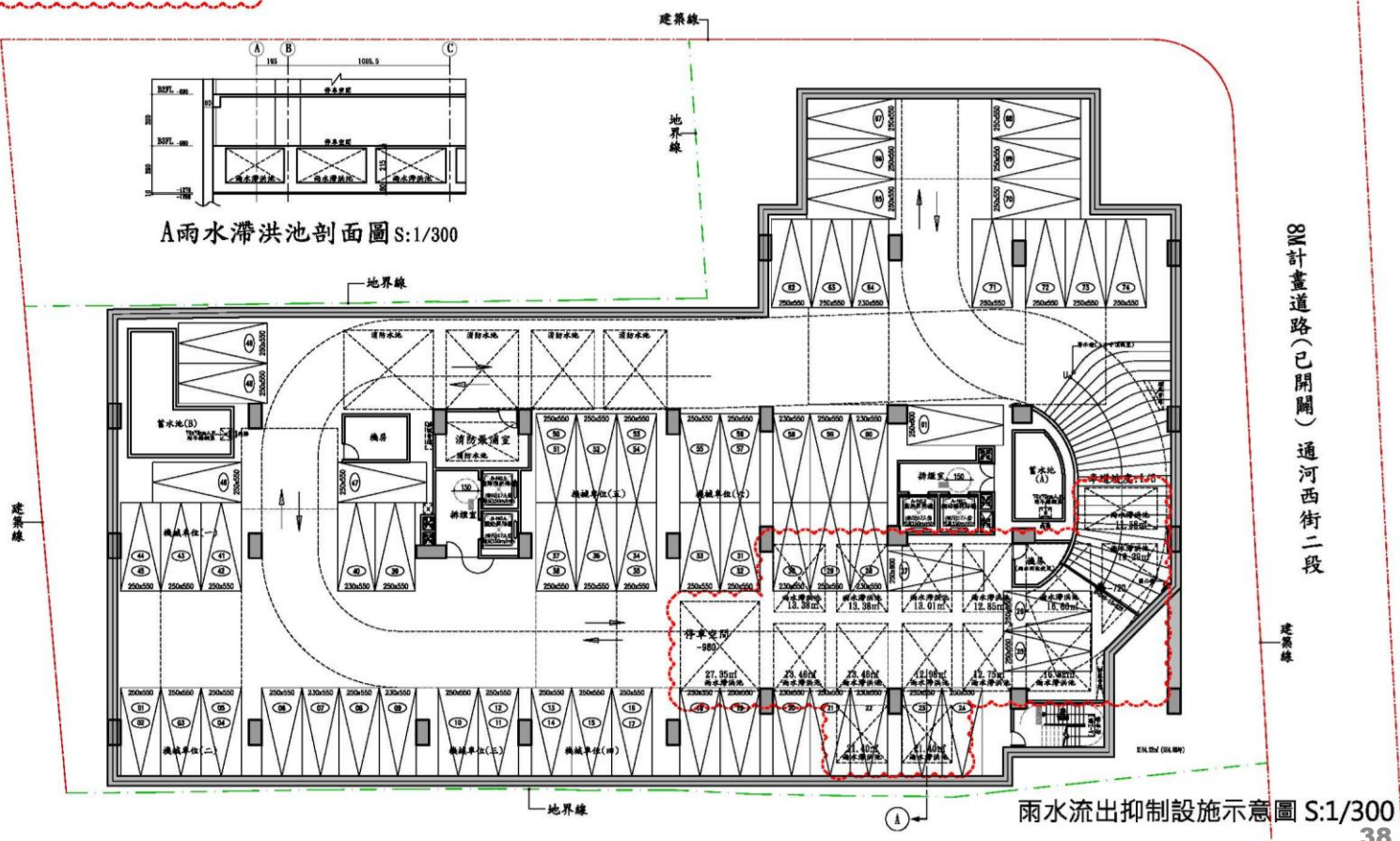
修正說明:

- 一 因排水流向最終匯於基地東南側，將滯洪池移至基地東南側，進水管管線路徑可大幅縮減，故調整位置原核准面積449.73立方公尺調整為455.73立方公尺，符合規定。
- 二、其餘同原核准。

雨水流出抑制貯留量計算：
更新單元面積：2796 m²
檢討標準每平方公尺應貯留 0.078 立方公尺。
法定雨水貯留量：2796*0.078= 218.09 立方公尺。
實際雨水貯留量：
((13.46*2)+12.98+12.75+16.82+(13.38*2)+13.01
+12.85+16.60+13.29+11.58+21.40*2+27.35)*(2.15-0.2)
=455.73立方公尺
實際與法定雨水貯留量比率：
455.73/218.09 =208.96% >218.09 OK



← 20M 計畫道路(已開闢) 社正路 →



8M計畫道路(已開闢) 通河西街二段

更新前後權利價值估價-估價師選任

◎法令依據

*都市更新條例第50條「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。專業估價者無法由實施者與土地所有權人共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任。」

*都市更新權利變換實施辦法第7條「選任專業估價者應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依規定辦理。」、第13條「評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。」

◎專業估價者委任說明

本案因無法由實施者與土地所有權人共同指定三家專業估價者，故實施者指定一家(麗業不動產估價師聯合事務所)，並依規定於114.9.12以雙掛號通知範圍內土地所有權人，並於**114.9.25舉辦專業估價者選任公開抽籤會**，邀請言品法律事務所吳文華律師現場見證，自臺北市專業估價者建議名單中，以公開、隨機方式選任，抽籤結果正取兩家為大恆不動產估價師事務所及鼎盛不動產估價師聯合事務所、另備取三家。

◎估價選定-更新前土地總價值及更新後房地總價值最高，對地主最有利者。

◎評價基準日-本案訂於115年6月26日

項目		麗業	大恆	鼎盛
更新前	土地平均單價(元/坪)	1,850,000	1,840,000	1,750,000
	更新前土地總價(元)	1,564,711,500	1,556,253,600	1,480,132,500
更新後	一樓均價(元/坪)	753,289	759,774	727,043
	二樓以上均價(元/坪)	701,292	700,904	655,677
	房屋總權利價值(元)	5,041,591,570	5,041,097,719	4,721,244,515
	車位均價(元/個)	2,304,248	2,294,248	2,189,542
	車位總權利價值(元)	352,550,000	351,020,000	335,000,000
	更新後總權利價值(元)	5,394,141,570	5,392,117,719	5,056,244,515

都市更新權利變換有關費用及分攤

◎費用分攤

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

◎共同負擔費用項目

壹、工程費用：營建費用、特殊因素費用、鑑界費、鑽探費用、鄰房鑑定費、外接水電瓦斯管線工程費、相關基金(公寓大廈公共基金、綠建築管理維護費)、建築相關規費、相關委外審查之相關費用(高樓層結構外審)、公共設施費用(協助本市取得公共設施用地土地成本)、申請相關建築容積獎勵標章或性能評估之審查費(綠建築標章、智慧建築標章、耐震設計標章)、耐震標章特別監督人之費用。

貳、權利變換費用：建築師規劃設計費(建築設計、監造)、都市更新規劃費、估價費用(含估價師簽證費)、更新前測量費用(含技師簽證費)、其他規劃簽證費用(綠建築標章、智慧建築標章、耐震設計標章、交通影響評估、捷運影響評估等專業顧問規劃費)、合法建築物拆遷補償及安置費、其他土地改良物拆遷補償費、地籍整理費用。

參、貸款利息

肆、稅捐：印花稅及營業稅。

伍、管理費用：廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費。

土地改良物拆遷補償

◎法令依據

依都市更新條例第57條、都市更新權利變換實施辦法第19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委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取。代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

領取期限-實施者將依都市更新權利變換實施辦法第25條規定通知，於本案領得拆除執照後30日內領取。

◎合法建築物拆遷補償與安置

- 認定：已辦理登記建物，共93筆建物。
- 拆除(補償)面積：依建物登記謄本面積計算。
- 安置：自點交~完工交屋期間(約35個月)之租金補貼，由所有權人自行覓地安置。

◎其他土地改良物拆遷補償

- 認定：住戶自行增建、加蓋及未登記之地下室等部分。
- 拆除(補償)面積：依實測面積計算(平台、雨棚、棚架部分不予補償)。

◎舊違章建築物拆遷補償-本案無。

都市更新權利變換有關費用及共同負擔

◎ 預估都市更新事業費用

依臺北市政府113.10.30都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及113.2版臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定編列。

項 目	金 額	備 註
壹、工程費用	20億7,514萬元	營建費用採RC造第三級標準單價18F：67,800元/m ²
貳、權利變換費用	1億4,826萬元	
參、貸款利息	9,800萬元	利率=郵局1年期定存利率*30%+央行五大銀行平均基準利率*70%=2.5353%
肆、稅捐	5,217萬元	
伍、管理費用	6億3,916萬元	
費用總計	30億1,273萬元	

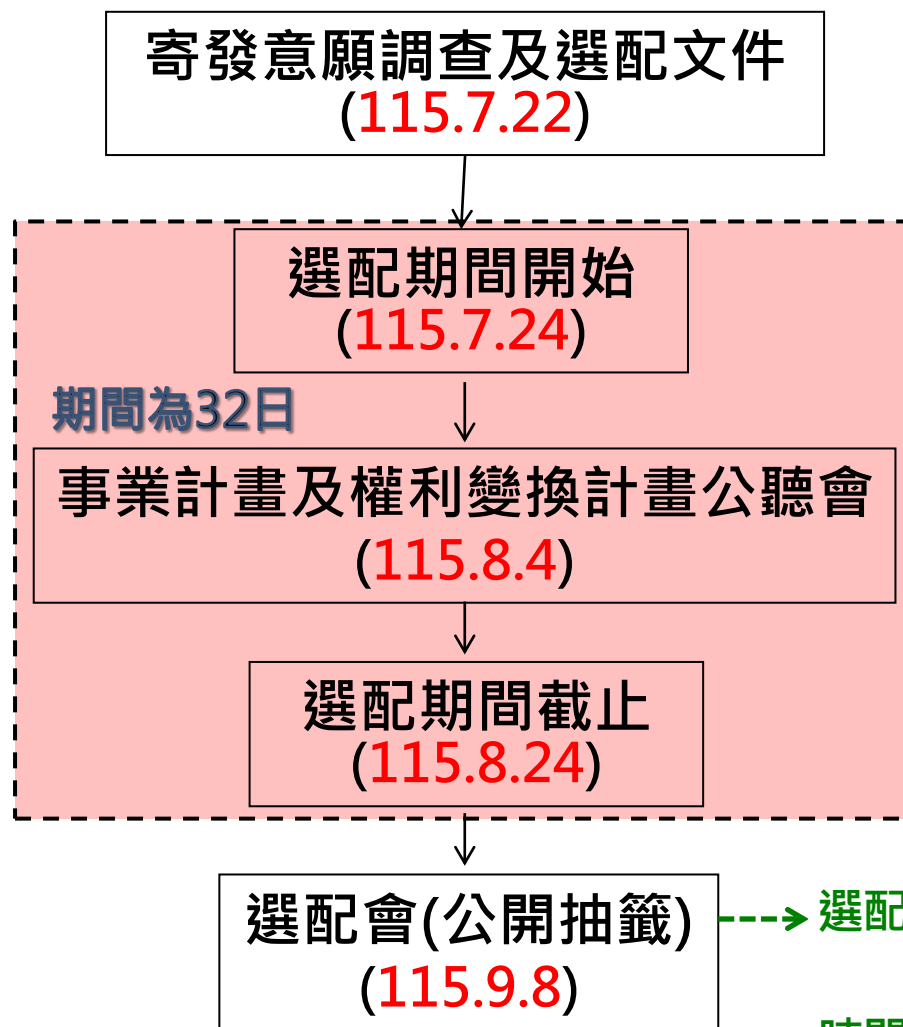
備註：本表金額目前僅為自辦公聽會及選配參考，其中稅捐係為概估，報核時將依實際選配結果計算，併同順修管理費用及共同負擔費用(含費用比率)，實際應以臺北市政府核定公告之權利變換計畫內容為準。

◎ 預估更新後房地總價值

項 目	數 量 (坪)	平均單價 (元/坪)	複 價 (元)
1 1F店面	333.06	753,289	250,890,490
2 2F以上住宅	6,831.25	701,292	4,790,701,080
3 B1~B3F停車位	(可售153部) 1,229.80	2,304,248 (元/部)	352,550,000
總產權面積	8,394.11	銷售總收入 小計	5,394,141,570

◎ 共同負擔費用比率=實施總經費/更新後總價值=30億1,273萬/53億9,414萬=55.85%

參與權利變換意願調查及申請分配



* 本案最小分配面積單元為2F-B6，
價值為15,594,440元

---> 選配會-同一位置(含車位)2人以上申請分配或所有
權人符合選配資格未申請選配時才須召開
時間：115.9.8(星期二)下午2時
地點：臺北市士林區永新區民活動中心
(臺北市士林區中正路632之1號)

選配附件說明

編號	附件名稱	說明	備註
附件一	選配說明	本案之選配原則	參考書面文字資料
附件二	土地所有權人(權利變換關係人)更新前、後權利價值表	表列應分配權利價值	參考數據資料
附件三	更新後各分配單元權利價值及位置對照表	建物各單元編號、面積及總價	參考數據資料
附件四	更新後停車位價值表	停車位編號、類型、尺寸及價格	參考數據資料
附件五	更新後分配單元建築規劃參考圖集	建物各單元及停車位平面圖	參考圖面資料
附件六	權利變換意願調查表	表達是否參與分配之意願，若有意願請續填附件七	填寫用印後，於選配期限內，掛號回寄或交予實施者。
附件七	更新後分配位置申請書	表達申請分配位置	填寫用印後，於選配期限內，掛號回寄或交予實施者。
附件八	更新後合併分配協議書	如有數人申請合併分配同一戶者，須表明意願及權利範圍 (無合併分配者免填)	填寫用印後，於選配期限內，掛號回寄或交予實施者。

選配附件說明

附件一、選配原則(事業計畫核定版)

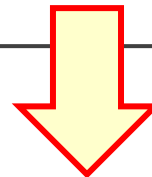
1. 更新後應分配權利價值已達最小分配面積單元價值者，**以更新後應分配權利價值+10%為可選配單元及停車位總價上限**；實際分配價值為分配單元及停車位價值合計，實際分配價值若超過應分配權利價值，須繳納差額價金，若少於應分配權利價值，則領取差額價金。
2. 所有權人得與其他權利人採取合併分配方式申請分配，並須填寫更新後合併分配協議書。但依都市更新權利變換實施辦法第18條規定，更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
3. 更新後應分配權利價值未達最小分配面積單元價值，且未與其他權利人提出合併分配位置申請者(合併後之應分配權利價值須超過最小分配面積單元價值)，屬都市更新條例第52條規定無法分配，依都市更新權利變換實施辦法第9條規定，實施者將依更新前之權利價值以現金補償之。
4. **同一位置有2人以上申請分配時，其優先順序如下**
 - (1) 更新後店面由原社正路一樓合法建築物所有權人依原位次優先選配、更新後住宅由原合法建築物所有權人依原樓層原位次優先選配。
 - (2) 由實際分配價值未超過應分配權利價值者優先選配。
 - (3) 如仍有重複選配情形，則以公開抽籤方式決定之；未中籤者應於公開抽籤選配會依選配原則，於其他無人選配單元(停車位)中重新選配。
5. 更新後應分配權利價值已達最小分配面積單元價值，但未於規定期限內提出位置申請者，實施者將於出具分配位置申請書者全部選配完成後，在剩餘無人選配且低於其應分配權利價值之單元中，以公開抽籤方式分配之，但如剩餘無人選配之單元價值均大於其應分配權利價值時，則於最接近其應分配權利價值之單元代為選配，並依都市更新條例第52條進行差額價金找補。

選配附件說明

附件二

「擬訂臺北市士林區永新段三小段293地號等32筆土地都市更新權利變換計畫案」
土地所有權人(權利變換關係人)更新前、後權利價值表

編號	更 新 前					更新後 應分配權利價值(元)
	土地所有權人 /管理者	地號	建號	土地權利價值 合 計(元)	土地權利價值 比 例(%)	
	王大同	*	*	16, 023, 788	1. 0241%	24, 387, 421



選配原則
第1點

可選配更新後房地(含車位)總價值上限
= 應分配權利價值 + 10%
= **24,387,421** × 1.1
= **26,826,163**

選配附件說明

附件三

更新後各分配單元權利價值及位置對照表

10F	單元編號	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5	10F-A6
	產權面積(坪)	38.44	25.23	43.31	43.38	25.25
	每坪單價(元)	686,000	686,000	721,000	721,000	693,000
	該戶總價(元)	26,369,840	17,307,780	31,226,510	31,276,980	17,498,250
9F	單元編號	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A5	9F-A6
	產權面積(坪)	38.44	25.23	43.31	43.38	25.25
	每坪單價(元)	681,000	681,000	709,000	709,000	688,000
	該戶總價(元)	26,177,640	17,181,630	30,706,790	30,756,420	17,372,000
8F	單元編號	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A5	8F-A6
	產權面積(坪)	38.44	25.23	43.31	43.38	25.25
	每坪單價(元)	676,000	676,000	704,000	704,000	683,000
	該戶總價(元)	25,985,440	17,055,480	30,490,240	30,539,520	17,245,750
7F	單元編號	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A5	7F-A6
	產權面積(坪)	38.44	25.23	43.31	43.38	25.25
	每坪單價(元)	672,000	672,000	699,000	699,000	678,000
	該戶總價(元)	25,831,680	16,954,560	30,272,690	30,322,620	17,119,500
6F	單元編號	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A5	6F-A6
	產權面積(坪)	38.44	25.23	43.31	43.38	25.25
	每坪單價(元)	667,000	667,000	687,000	687,000	674,000
	該戶總價(元)	25,639,480	16,828,410	29,753,970	29,802,060	17,018,500
5F	單元編號	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A5	5F-A6
	產權面積(坪)	38.44	25.23	43.31	43.38	25.25
	每坪單價(元)	662,000	662,000	682,000	682,000	662,000
	該戶總價(元)	25,447,280	16,702,260	29,537,420	29,585,160	16,715,500
4F	單元編號	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A5	4F-A6
	產權面積(坪)	38.44	25.23	43.31	43.38	25.25
	每坪單價(元)	657,000	657,000	671,000	671,000	657,000
	該戶總價(元)	25,255,080	16,576,110	29,061,010	29,107,980	16,589,250
3F	單元編號	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A5	3F-A6
	產權面積(坪)	管委會空間	25.23	43.31	43.38	25.25
	每坪單價(元)		655,000	662,000	662,000	648,000
	該戶總價(元)		16,525,650	28,671,220	28,717,560	16,362,000
2F	單元編號	2F-A1	2F-A2	2F-A3	2F-A5	2F-A6
	產權面積(坪)	挑空	25.52 (另露台 55.15)	43.31 (另露台 33.04)	43.38	25.54 (另露台 4.74)
	每坪單價(元)		667,000	667,000	667,000	653,000
	該戶總價(元)		23,143,490	33,282,090	28,934,460	17,710,940
1F	單元編號	1F-A1	1F-A2	1F-A3	1F-A5	1F-A6
	產權面積(坪)	34.30	23.52	22.16	24.87	25.32
	每坪單價(元)	812,000	820,000	845,000	779,000	779,000
	該戶總價(元)	27,851,600	19,286,400	18,725,200	19,373,730	19,724,280

A棟

編號 6F-A2
坪數 25.23
單價 667,000
總價 16,828,410

編號 B1F-157
類型 坡道平面
規格 250x550
價格 2,700,000

附件四

更新後停車位價值表

B2F	車位編號	類型	規格(公分)	價格(元)
	B2F-75	坡道平面	250x600	2,650,000
	B2F-76	坡道平面	230x550	2,350,000
	B2F-77	坡道平面	250x550	2,550,000
	B2F-78	坡道平面	230x550	2,350,000
	B2F-79	坡道平面	250x550	2,500,000
	B2F-80	坡道平面	250x550	2,500,000
	B2F-81	坡道平面	250x550	2,650,000
	B2F-82	坡道平面	250x550	2,550,000
	B2F-83	坡道平面	250x550	2,600,000
	B2F-84	坡道平面	250x550	2,700,000
	B2F-85	坡道平面	250x550	2,600,000
	B2F-86	坡道平面	230x550	2,450,000
	B2F-87	坡道平面	250x550	2,550,000
	B2F-88	坡道平面	230x550	2,450,000
	B2F-89	坡道平面	250x550	2,600,000
	B2F-90	坡道平面	250x550	2,500,000
	B2F-91	坡道平面	250x550	2,650,000
	B2F-92	坡道平面	250x550	2,550,000
	B2F-93	坡道平面	250x550	2,500,000
	B2F-94	坡道平面	250x550	2,500,000
	B2F-95	坡道平面	250x550	2,600,000
	B2F-96	坡道平面	230x550	2,350,000
	B2F-97	坡道平面	250x550	2,550,000
	B2F-98	坡道平面	230x550	2,400,000
	B2F-99	坡道平面	250x550	2,500,000
	B2F-100	坡道平面	250x550	2,600,000
	B2F-101	坡道平面	250x550	2,550,000
	B2F-102	坡道平面	250x550	2,300,000
	B2F-103	坡道平面	250x550	2,300,000
	B2F-104	坡道平面	250x550	2,550,000
	B2F-105	坡道平面	250x550	2,600,000
	B2F-106	坡道平面	250x550	2,650,000
	B2F-107	坡道平面	250x550	2,750,000
	B2F-108	坡道平面	250x550	2,600,000
	B2F-109	坡道平面	250x550	2,550,000
	B2F-110	坡道平面	250x550	2,650,000
	B2F-111	坡道平面	250x550	2,550,000

B1F	車位編號	類型	規格(公分)	價格(元)
	B1F-132	坡道平面	250x600	2,700,000
	B1F-138	坡道平面	250x550	2,650,000
	B1F-139	坡道平面	250x550	2,550,000
	B1F-140	坡道平面	230x550	2,400,000
	B1F-141	坡道平面	250x550	2,700,000
	B1F-142	坡道平面	230x550	2,600,000
	B1F-143	坡道平面	250x550	2,750,000
	B1F-144	坡道平面	250x550	2,650,000
	B1F-145	坡道平面	250x550	2,800,000
	B1F-146	坡道平面	250x550	2,700,000
	B1F-147	坡道平面	250x550	2,650,000
	B1F-148	坡道平面	250x550	2,650,000
	B1F-149	坡道平面	250x550	2,800,000
	B1F-150	坡道平面	230x550	2,500,000
	B1F-151	坡道平面	250x550	2,700,000
	B1F-152	坡道平面	230x550	2,550,000
	B1F-153	坡道平面	250x550	2,650,000
	B1F-154	坡道平面	250x550	2,800,000
	B1F-155	坡道平面	250x550	2,700,000
	B1F-156	坡道平面	250x550	2,450,000
	B1F-157	坡道平面	250x550	2,700,000
	B1F-158	坡道平面	250x550	2,700,000

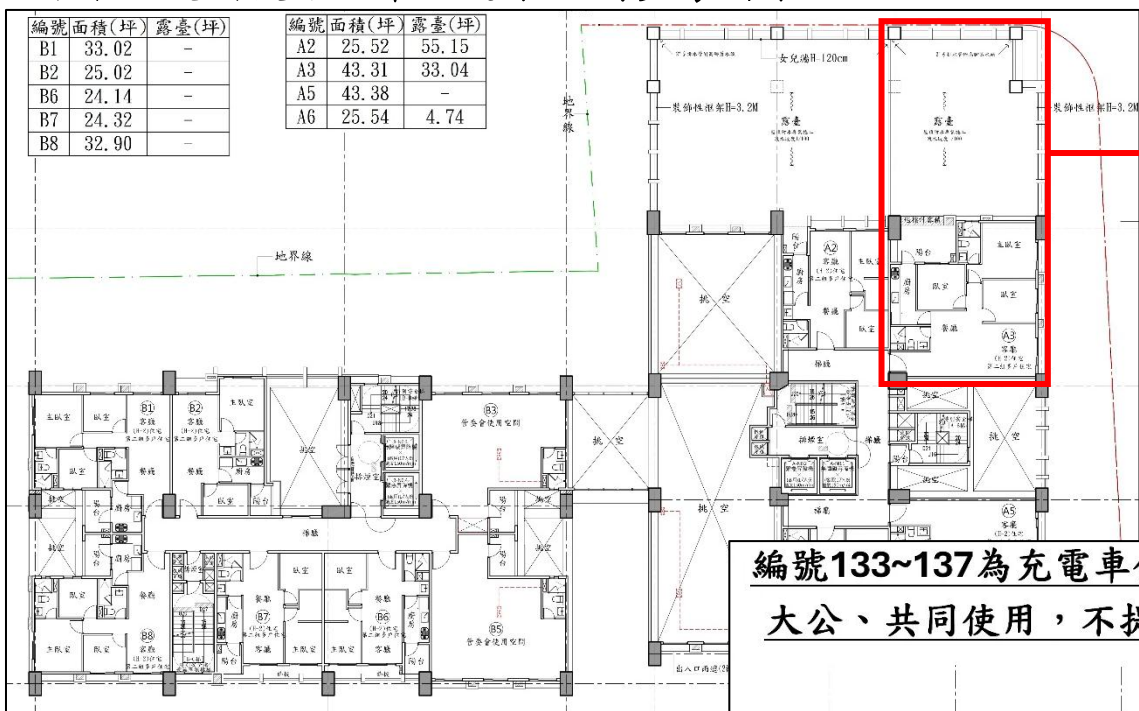
備註：1.編號 B1F-133~137 等 5 個充電汽車位，列入
大公、共同使用，不提供估價及選配。
2.地面層編號 1F-159~161 等 3 個無障礙汽車
位，列入大公、共同使用，不提供估價及選配。

選配附件說明

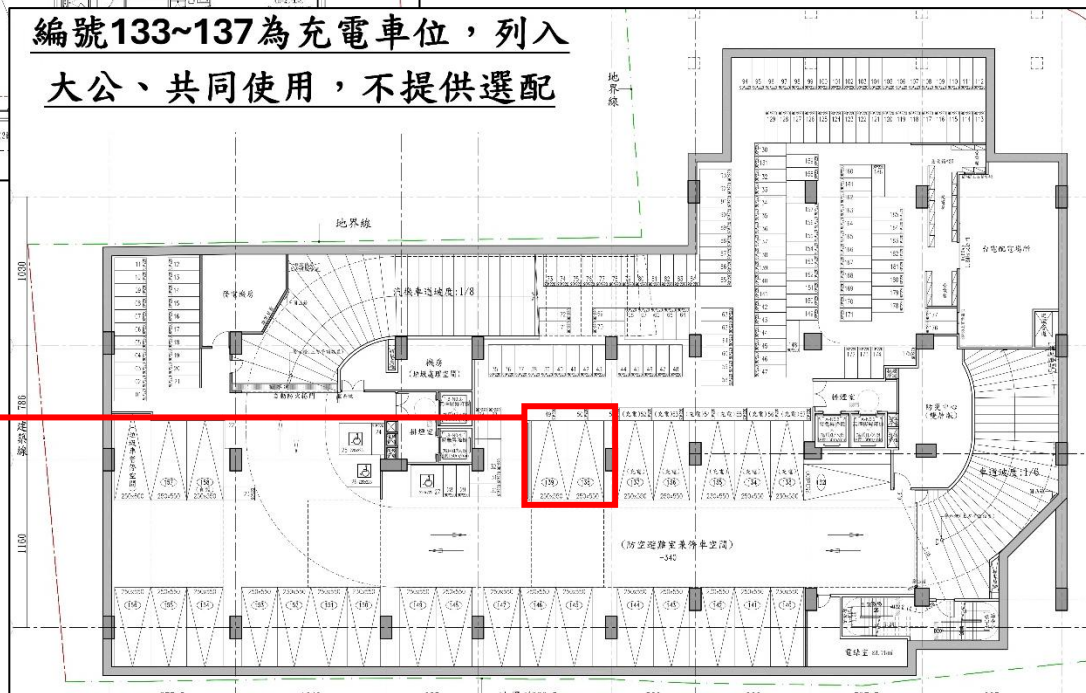
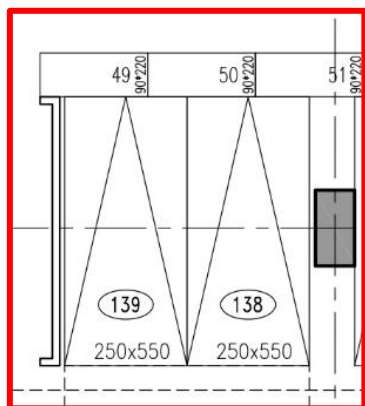
附件五更新後分配單元建築規劃參考圖集

編號	面積(坪)	露臺(坪)
B1	33.02	-
B2	25.02	-
B6	24.14	-
B7	24.32	-
B8	32.90	-

編號	面積(坪)	露臺(坪)
A2	25.52	55.15
A3	43.31	33.04
A5	43.38	-
A6	25.54	4.74



編號133~137為充電車位，列入
大公、共同使用，不提供選配



選配附件-填寫範例

附件六、權利變換意願調查表

請勾選是否願意參與權利變換

☒ 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋

☐ 不願意參與權利變換分配，領取補償金

意願表示	實施方式
願意 參與權利變換者	依 <u>更新後</u> 應分配權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配權利價值差額找補償金。
不願 參與權利變換者	依 <u>更新前</u> 權利價值領取補償金。
不能 參與權利變換者	應分配權利價值未達最小分配單元面積者，以更新前權利價值領取補償金，或與他人合併選配。

完整填具個人資料及日期並簽名及蓋章

注意：若有塗改，請於塗改處蓋章

附件六

擬訂臺北市士林區永新段三小段 293 地號等 32 筆土地都市更新權利變換計畫案
都市更新權利變換意願調查表

本人 王大同 對於臺北市士林區永新段三小段 293 地號等 32 筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下(請勾選一項)：

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

本人 王大同 為臺北市士林區永新段三小段 293 地號等 32 筆土地都市更新事業範圍內之所有權人或權利變換關係人，產權如下：

一、土地：1 筆地號

地段	小段	地號	土地面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)
永新	三	000	86.00	1/3	28.67

二、建物：1 筆建號

建號	00000
建物門牌	社正路 64 巷 1 弄 0 號 0 樓
總面積(m ²)	66.74
權利範圍	1/1
持分面積(m ²)	66.74

所有權人：王大同  (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：A1*****

聯絡地址(營業所在地)：台北市**區**路**號**樓

聯絡電話：(02) 27**-****

中 華 民 國 115 年 * 月 ** 日

選配附件-填寫範例

附件七、更新後分配位置申請書

請填寫欲選配房屋及車位編號、戶數及車位數量

完整填具個人資料及日期並簽名及蓋章

注意：若有塗改，請於塗改處蓋章

附件七

擬訂臺北市士林區永新段三小段 293 地號等 32 筆土地都市更新權利變換計畫案
更新後分配位置申請書

填寫人：王大同

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

一、分配單元部分：

本人申請分配單元之「單元編號」為 **4F-B6、6F-A2**
等共 **2** 個單元。

二、汽車停車位部分：

本人共申請分配車位 **2** 位，其「車位編號」為 **B3F-20、B1F-157**。

說明：

1. 都市更新權利變換調查與申請分配

- (1) 若有區分所有權人同時申請同一分配單元或車位，則以公開抽籤決定之。
- (2) 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。

2. 本表請於 115 年 8 月 24 日下午 5 時前以雙掛號郵寄或親自送達實施者大將開發股份有限公司，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為 115 年 9 月 8 日(星期二)下午 2 時，地點為臺北市士林區永新區民活動中心(臺北市士林區中正路 632 之 1 號)。

3. 以上分配單元及停車位之面積及位置以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人：**王大同**  (簽名並蓋章)

身分證字號(統一編號)：**A1*******

聯絡地址(營業所在地)：**台北市**區**路**號**樓**

聯絡電話：**(02) 27**-******

中 華 民 國 **115** 年 * 月 ** 日

選配附件-填寫範例

附件八、更新後合併分配協議書

請填寫欲合併選配之所有權人姓名及人數

請填寫

1. 欲合併選配房屋及車位編號、及合併後所有權人權利範圍
2. 權利範圍總和須為1

完整填具個人資料及日期並簽名及蓋章

注意：若有塗改，請於塗改處蓋章

附件八

擬訂臺北市士林區永新段三小段293地號等32筆土地都市更新權利變換計畫案
更新後合併分配協議書

立協議書人 **王大同、陳小芳、林大華** 等土地所有權人，共 **3** 位，
協議更新後合併分配建築單元及車位，協議內容如下：

一、合併申請分配位置：

申請分配之「單元編號」為 **6F-A2** ；
申請分配之車位共 **1** 位，其「車位編號」為 **B1F-157** 。

二、產權持分協議內容：

分配單元編號	分配車位編號		所有權人姓名	權利範圍	備註
6F-A2	B1F-157	1	王大同	1/10	
		2	陳小芳	4/10	
		3	林大華	5/10	
		4			
		5			

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

立協議書人

立協議書人(簽名)	身分證字號	聯絡地址	聯絡電話	蓋章
1 王大同	A1*****	台北市**區**路**號**樓	(02) 27**-****	印
2 陳小芳	A2*****	台北市**區**路**號**樓	09**-*****	印
3 林大華	A1*****	新北市**區**路**號**樓	(02) 89**-****	印
4				
5				

中 華 民 國 **115** 年 * 月 ** 日

實際分配與應繳納(領取)差額價金計算

所有權人 /管理者	更新後應分配 權利價值(元) A	選配房屋				選配車位				實分配總值 D=B+C	應繳納(領取) 差額價金 E=D-A
		單元 編號	單元價值	權利 範圍	價值小計 B	車位 編號	車位價值	權利 範圍	價值小計 C		
王大同	24,387,421	4F-B6	15,859,980	1/1	15,859,980	B3F-20	2,300,000	1/1	2,300,000	20,112,821	(4,274,600)
		6F-A2	16,828,410	1/10	1,682,841	B1F-157	2,700,000	1/10	270,000		

說明：

1. 實際分配價值20,112,821元 < 可選配更新後房車總價值上限26,826,163元，符合選配原則第1點，OK。
2. 實際分配價值20,112,821元 < 應分配權利價值24,387,421元，更新後可領取差額價金4,274,600元。

填寫人：王大同

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

一、分配單元部分：
本人申請分配單元之「單元編號」為 **4F-B6、6F-A2**
等共 **2** 個單元。

二、汽車停車位部分：
本人共申請分配車位 **2** 位，其「車位編號」為 **B3F-20、B1F-157**。

4F-B6
24.14
657,000
15,859,980

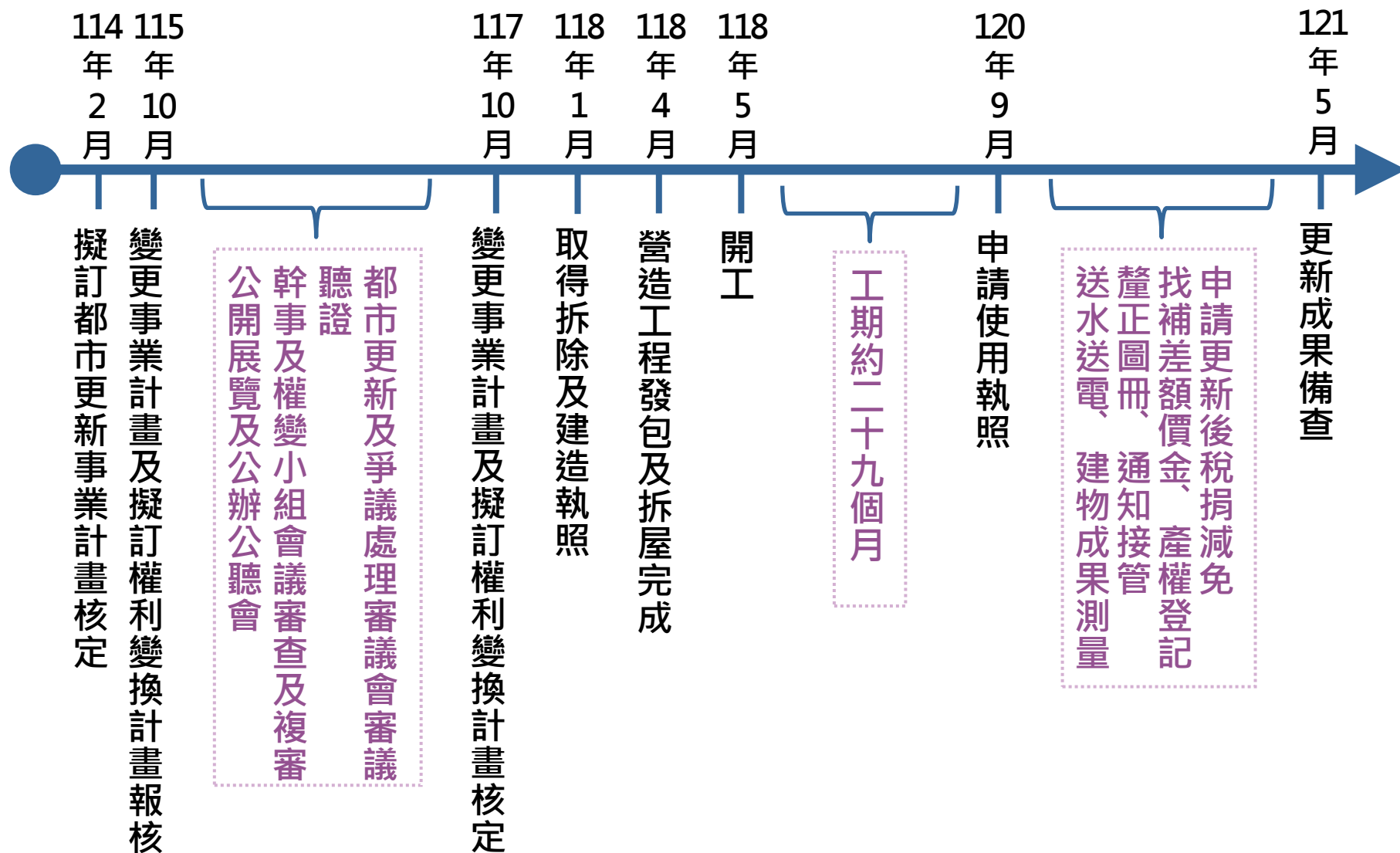
6F-A2
25.23
667,000
16,828,410

B1F-157	坡道平面	250x550	2,700,000
B3F-20	坡道平面	230x550	2,300,000

二、產權持分協議內容：

分配單元編號	分配車位編號	所有權人姓名	權利範圍	備註
6F-A2	B1F-157	1 王大同	1/10	
		2 陳小芳	4/10	
		3 林大華	5/10	
		4		
		5		

實施進度



備註：本表係為預估，實際應依地主整合、主管機關審議及未來實際執行進度為準。

<注意事項>

*** 本案建築量體配置、更新實施總經費、更新前、後估價等相關數值，以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。**

*** 都市更新法令諮詢單位**

臺北市都市更新處更新事業科 (02) 2781-5696

網址：<http://uro.gov.taipei>

*** 大將開發股份有限公司**

地址：臺北市大安區敦化南路二段71號6樓

電話：(02) 2706-9999

本案專案網址：

<https://www.tajiang.com.tw/portfolio/%e5%a3%ab%e6%9e%97%e5%8d%80%e6%b0%b8%e6%96%b0%e6%ae%b5%e4%b8%89%e5%b0%8f%e6%ae%b5/>

「變更臺北市士林區永新段三小段293地號等32筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」



自辦公聽會估價說明簡報

評價基準日(價格日期)：115年6月26日

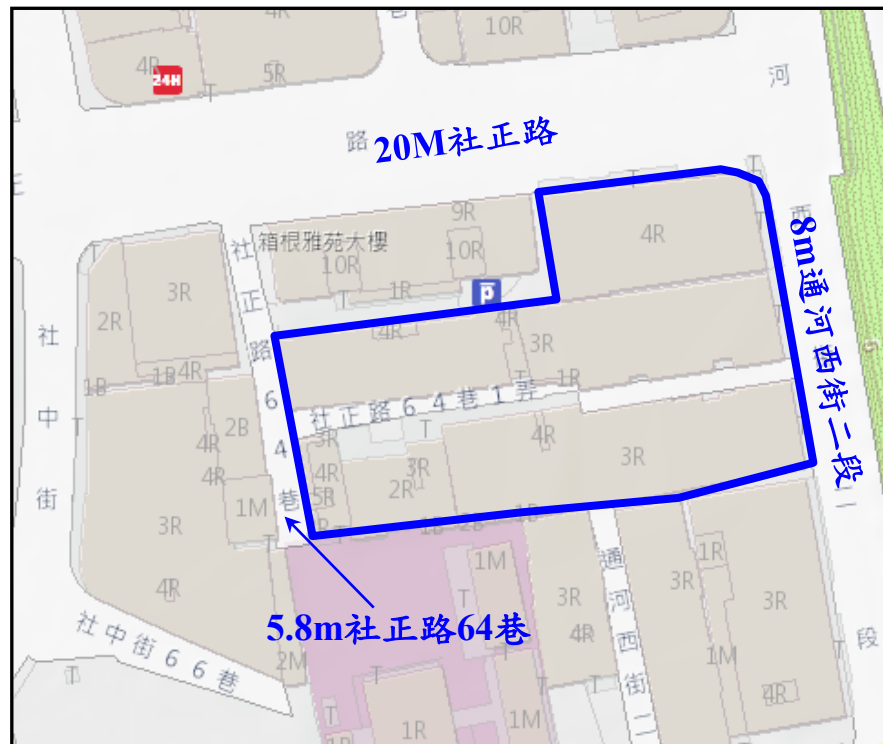
1. 都市更新權利變換估價法源依據

- (1) 不動產估價技術規則。
- (2) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會公報及估價作業通則。

2. 評估內容

- (1) 更新前各權利人之權利價值及價值比例。
- (2) 更新後各個分配單元之權利價值。

更新單元	士林區永新段三小段293地號等32筆
使用分區	第一種商業區
土地面積	2,796.00m ² (845.7900坪)
法定建蔽率	55%
法定容積率	360%
臨路情況	20M社正路 8M通河西街二段 5.8M社正路64巷



更新前估價條件

容積貢獻

考量**合併利用**，以法容之**土地素地價格**為基礎，加計「**建築物結構安全**」及「**合法四層樓建築物**」獎勵容積。依**專屬容積貢獻值**評估各宗土地更新前土地權利價值。

各宗地劃分

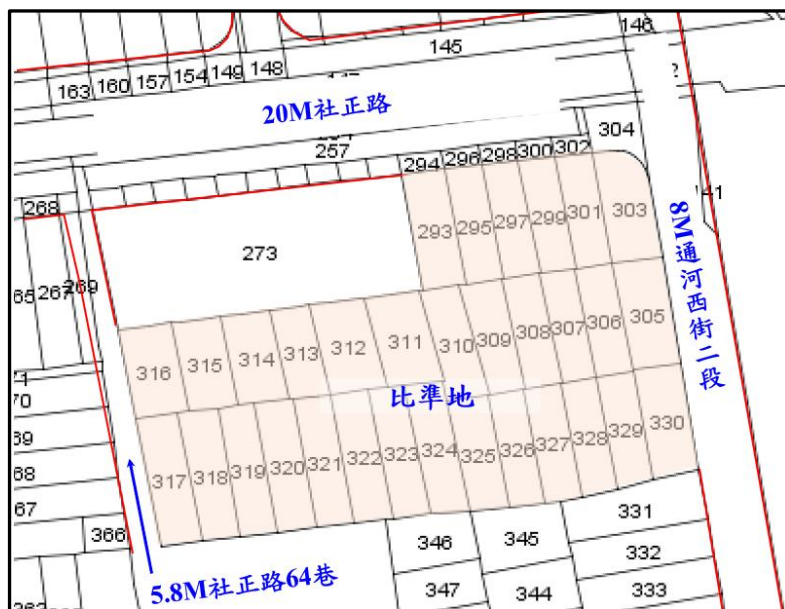
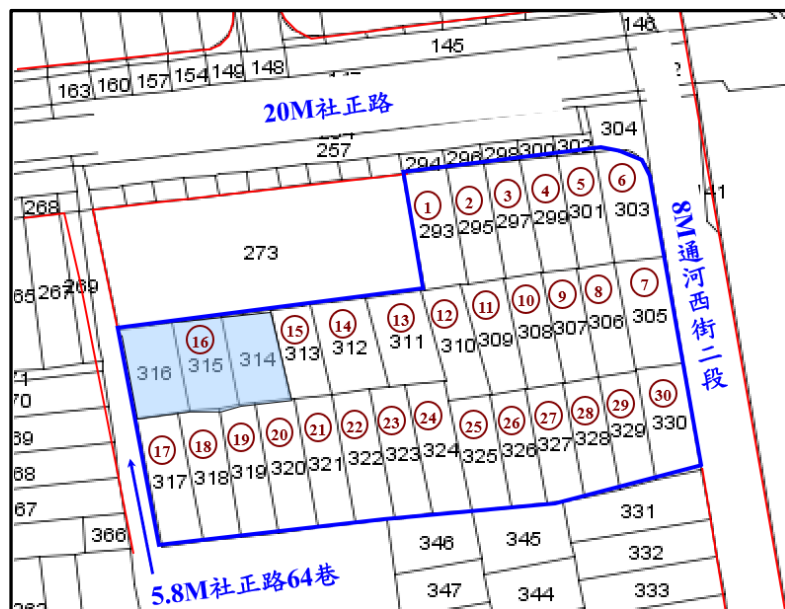
價格日期當時數筆土地為「**同一使用執照之毗鄰土地**」視為同一宗土地之原則作為劃分之依據進行評估，共劃分**30宗**土地。

比準地選定

以**合併後整宗土地為比準地**，並以**專屬容積貢獻容積率**評估其土地價格，**再依各宗土地個別條件之優劣**評估各宗土地合理價格，以計算各權利人及權利變換關係人之權利價值比例。

宗地二拆

宗地編號**16**，再依**臨路條件**等個別條件進行二拆拆算各筆土地更新前土地權利價格。



更新前估價條件

◎ 宗地編號1(293地號)、13(311地號)土地上建物陽台面積登記不一致

地上建物有**部分登記陽台面積**的情形。考量**公平性原則**，以**主建物登記面積**，評估各區分建物土地權利價值及價值比例。

◎ 土地及合法建築物權利價值拆算

宗地編號21**土地所有權人與合法建物所有權人分屬不同人**之情況，先由所有權人**自行協議**，若**協議不成**，則需**拆算**土地所有權及合法建築物所有權之權利價值。

門牌	建號	建物所有權人	坐落地號	土地所有權人	產權狀況
社正路64巷1弄8號	30264	陳○桂(1/6)	321	陳○沂(1/6)	土建不同人

◎ 建物殘餘價值評估

- 1.除**宗地編號17**鋼筋混凝土造建物未屆滿經濟耐用年數，其它加強磚造及鋼筋混凝土造建物**皆已屆滿**第四號公報規定之**經濟耐用年數**。
- 2.**宗地編號17**鋼筋混凝土造建物以**增加經濟耐用年數10年**評估；其它加強磚造及鋼筋混凝土造建物，以**尚可使用10年**前提評估。

更新前估價條件

◎ 宗地編號21(321地號)合法建築物所有權之權利價值

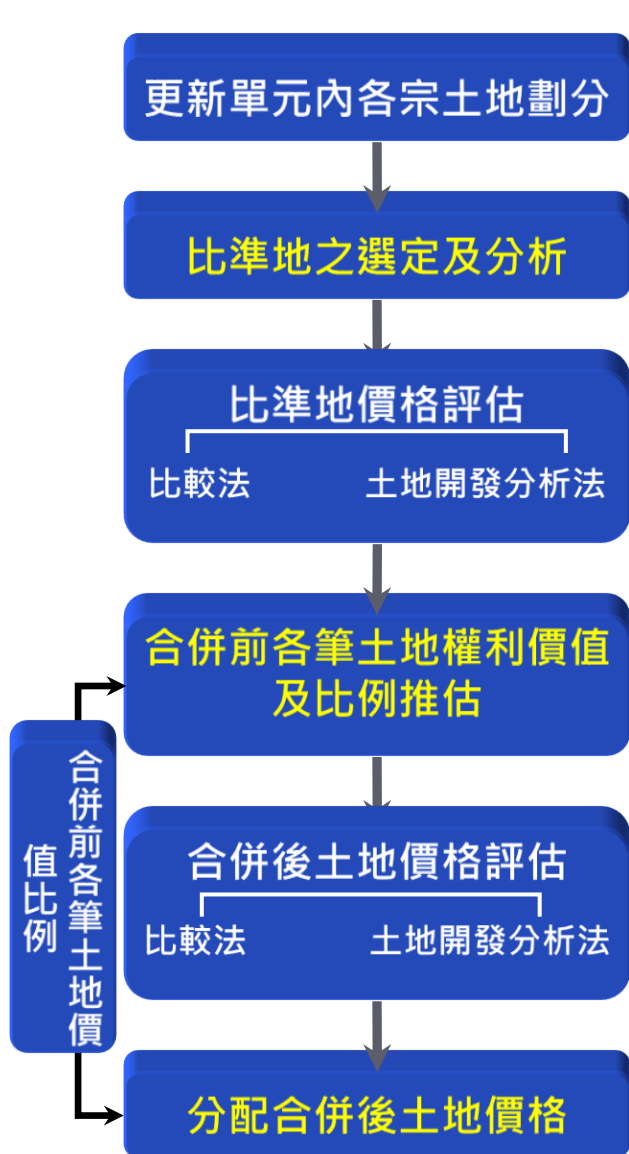
- 1.依「不動產估價技術規則第126-2條」及「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定評估。
- 2.加強磚造建物以尚可使用10年評估。
- 3.使用權評估年期，除依加強磚造建物賸餘經濟耐用年數，再加計20年，合計30年做為可收益年數。
- 4.年地租不予列計。

◎ 宗地編號1(293地號)、30(330地號)建物賸本登記建築完成日期不同 更新前區分所有建物土地權利價值比例，依使用執照登載發照日期評估。

◎ 更新前區分所有建物比準戶

- 1.店面：社正路88號。
- 2.樓上層：社正路88號三樓。

更新前估價說明



比準地(合併後整宗)價格			
使用分區	土地面積(坪)	貢獻容積率	土地單價(萬元/坪)
第一種商業區	845.7900	377.92%	1,850,000



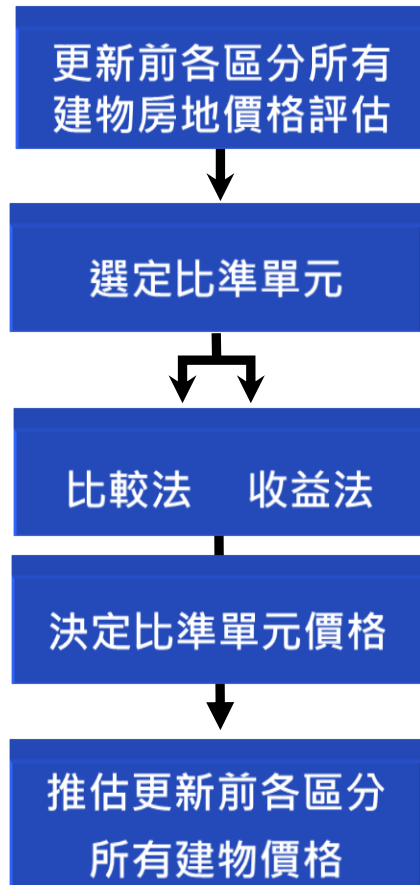
推估合併前各筆土地權利價值
• 開發適宜性(面積、土地形狀) • 臨路條件(主要臨路寬度、臨路面數) • 商效、視野景觀 • 專屬容積貢獻(建築物結構安全、合法四層樓建築物)



合併效益		
合併前土地價格(元)	合併後土地價格(元)	合併效益
1,385,303,448	1,564,711,500	112.95%

區分所有建物地價分配示意說明範例

舉例：更新前地價8000萬、區分建物總價6375萬

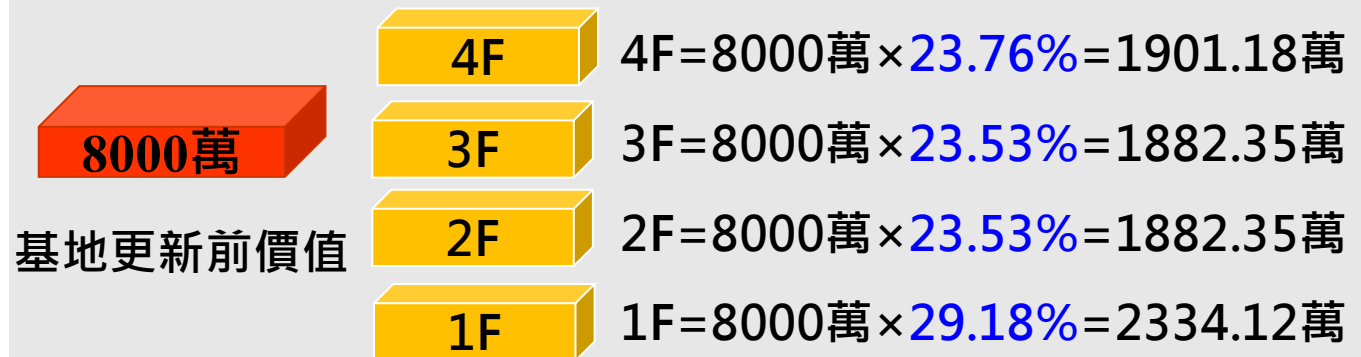


4F : 1515萬	4F=1515萬/6375萬=	23.76%
3F : 1500萬	3F=1500萬/6375萬=	23.53%
2F : 1500萬	2F=1500萬/6375萬=	23.53%
+1F : 1860萬	1F=1860萬/6375萬=	29.18%
=6375萬		

假設4層樓公寓：土地48坪，各持分1/4；每層建物30坪。

區分建物
分配地價比例(%)

地價立體化



※ 以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

更新後估價條件



- 地上18層/地下3層
- 鋼筋混凝土造商業住宅大樓
- 1F店面：22~40坪/戶
- 2F-18F住宅：24~43坪/戶
- B1-B3坡道平面車位：119部
- B3坡道機械車位：34部

權利變換後區分所有建物及其土地應有部分

考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以評價基準日(115年6月26日)當時之新成屋價格查估。

更新後各戶價格評估

- 店面選定「1F-A2」戶、住宅選定「10F-B1」戶、車位選定「B2-97」(250cm×550cm)為比準單元。
- 更新後規劃法定空地及露台為約定專用，考量法定空地及露台使用效益評估其合理價值。

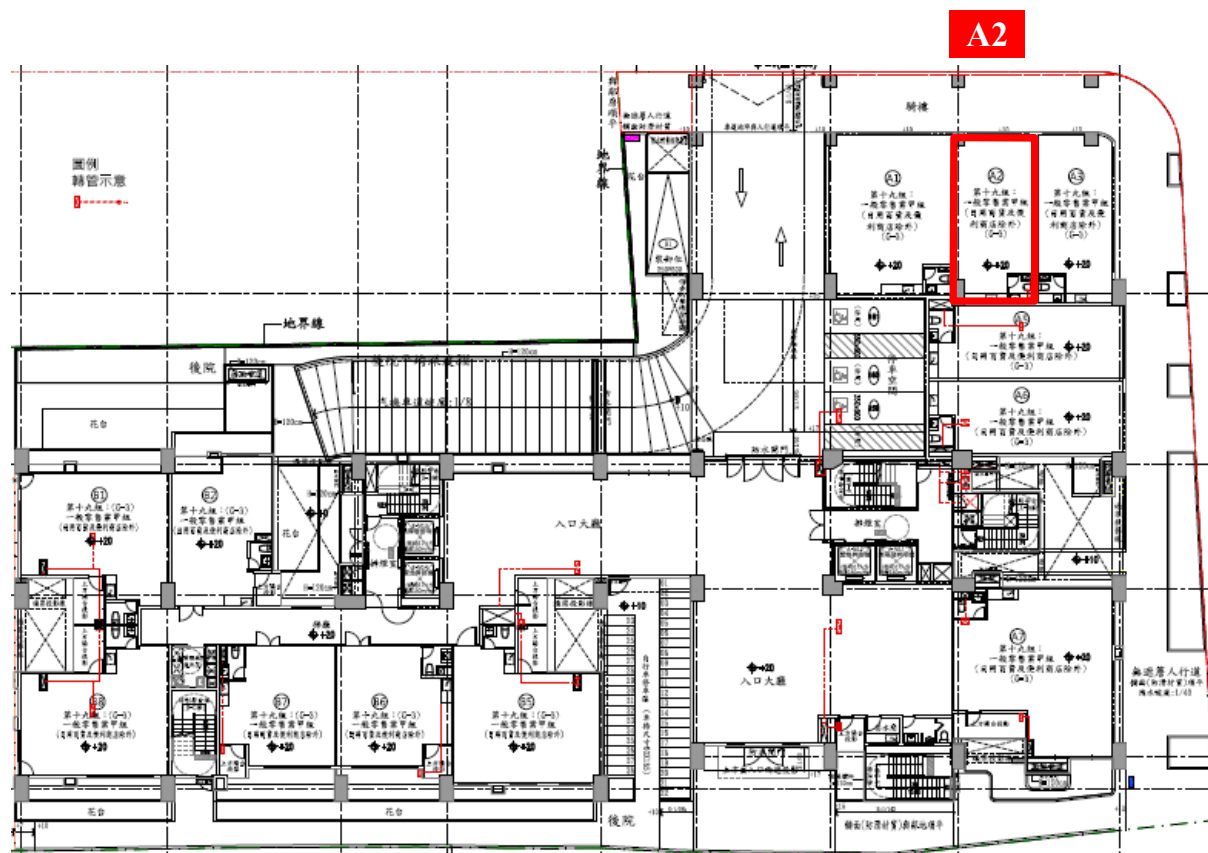
更新後估價說明-店面

店面比準戶單價

82 萬元/坪

調整因子：面積、商效、角間、
面寬、車道影響

比準戶	1F-A2
面積(坪)	23.52
臨路路寬	20m
角間	否
公設比	33.56%
樓高	4.2m



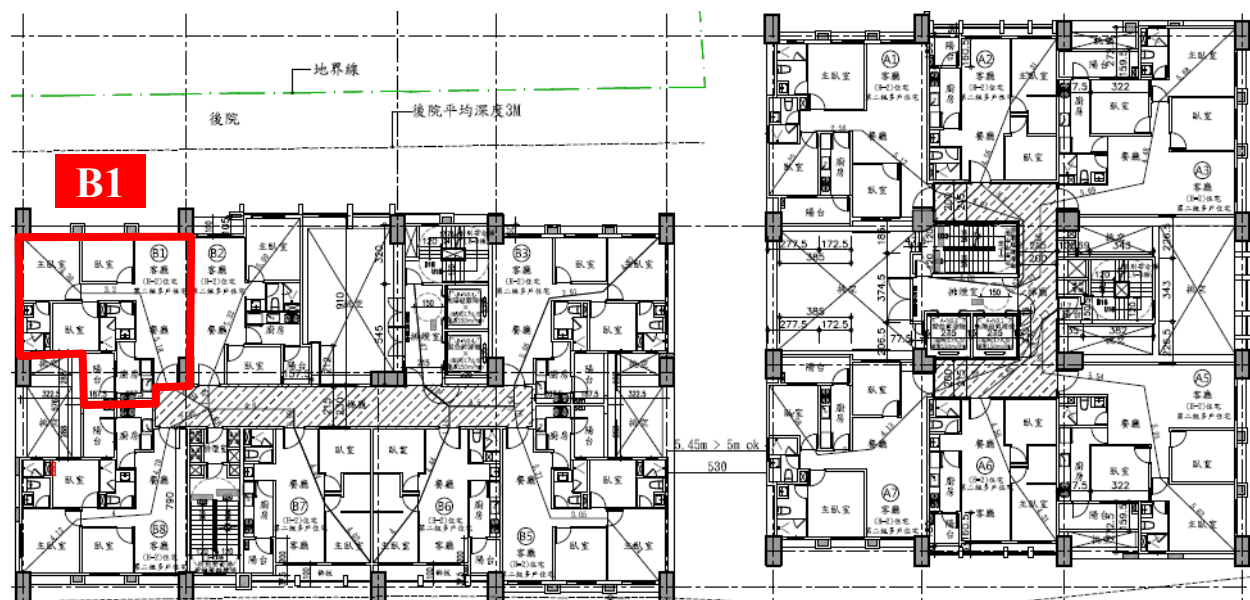
更新後估價說明-住宅

住宅比準戶單價

70 萬元/坪

調整因子：**面積、通風採光、視野景觀、
管委會樓層**

比準戶	10F-B1
面積(坪)	33.02
公設比	33.88%
通風採光	雙面採光
視野景觀	普通
產品類型	三房
管委會樓層	否
樓高	3.2m



更新後估價說明~車位

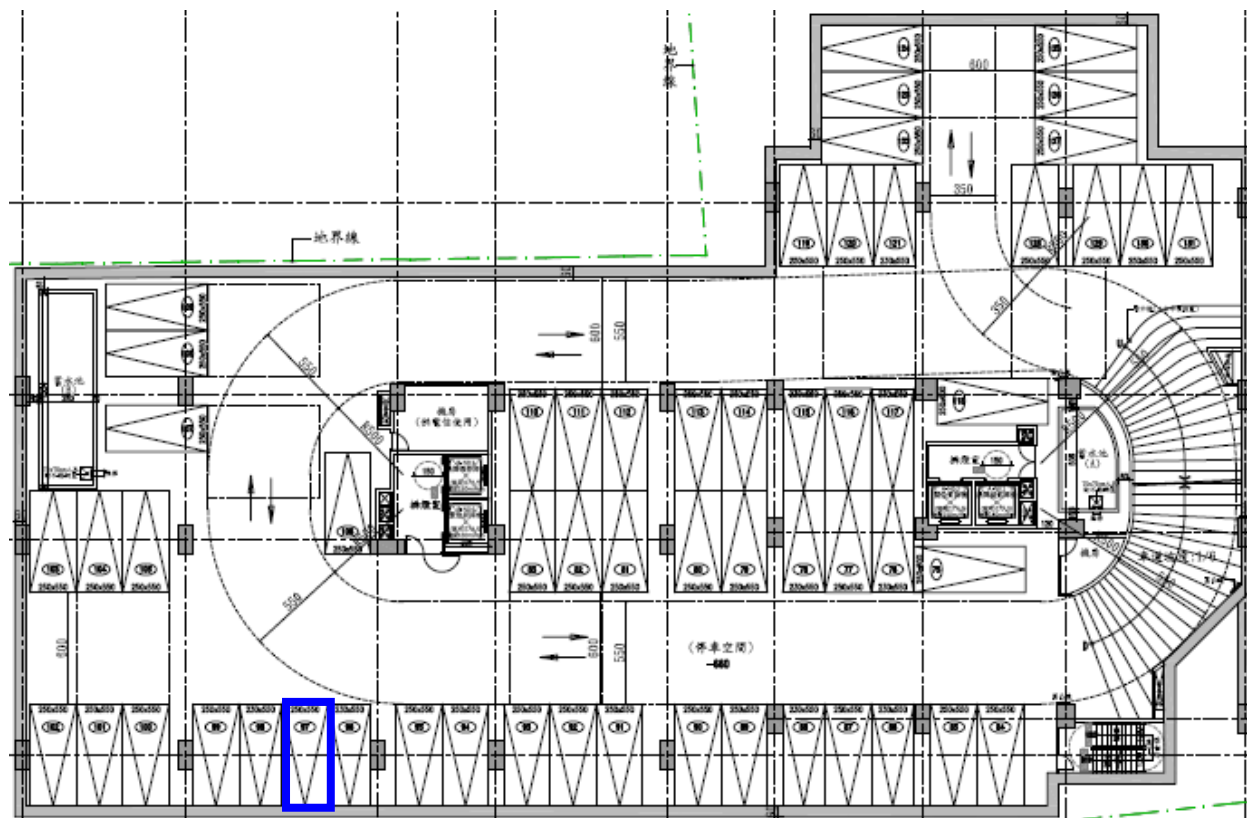
比準車位單價

255 萬元/部

比準車位	B2F-97
尺寸	250cm*550cm

價格影響因子：

車位樓層、車位類型、
車位大小、車道進出便利性、
上下車便利性、停車便利性



97

估價結果說明

價格日期：115年6月26日				
更新前	第一種商業區	更新前土地單價		1,850,000 元/坪
		更新前土地總價		1,564,711,500 元
更新後	產品類型	面積	均價	總銷金額
	A棟店面	170.53坪	796,557 元/坪	135,836,920 元
	B棟店面	162.53坪	707,891 元/坪	115,053,570 元
	住宅	6,831.25 坪	701,292 元/坪	4,790,701,080 元
	坡道平面車位	119 個	2,483,613 元/個	295,550,000 元
	坡道機械車位	34 個	1,676,471 元/個	57,000,000 元
	更新後房地總價值(元)		5,394,141,570	