

擬訂臺北市大同區市府段三小段251 地號等34筆(原18筆)土地

都市更新事業計畫及權利變換計畫案 公辦公聽會

實 施 者：華建開發股份有限公司

都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司

建築設計：蕭力仁建築師事務所

鑑價機構：巨秉不動產估價師聯合事務所
連邦不動產估價師聯合事務所
戴德梁行不動產估價師事務所

112年2月3日

第一次公展版vs第二次公展版 變更項目說明

□ 更新單元範圍調整

- 依111年1月26日臺北市都市更新及爭議處理審議會第1次專案小組會議決議同意擴大更新單元範圍。

□ 建築設計調整

- 因擴大更新單元範圍調整建築規劃設計量體。
- 更新後樓層、使用用途及戶數變更：

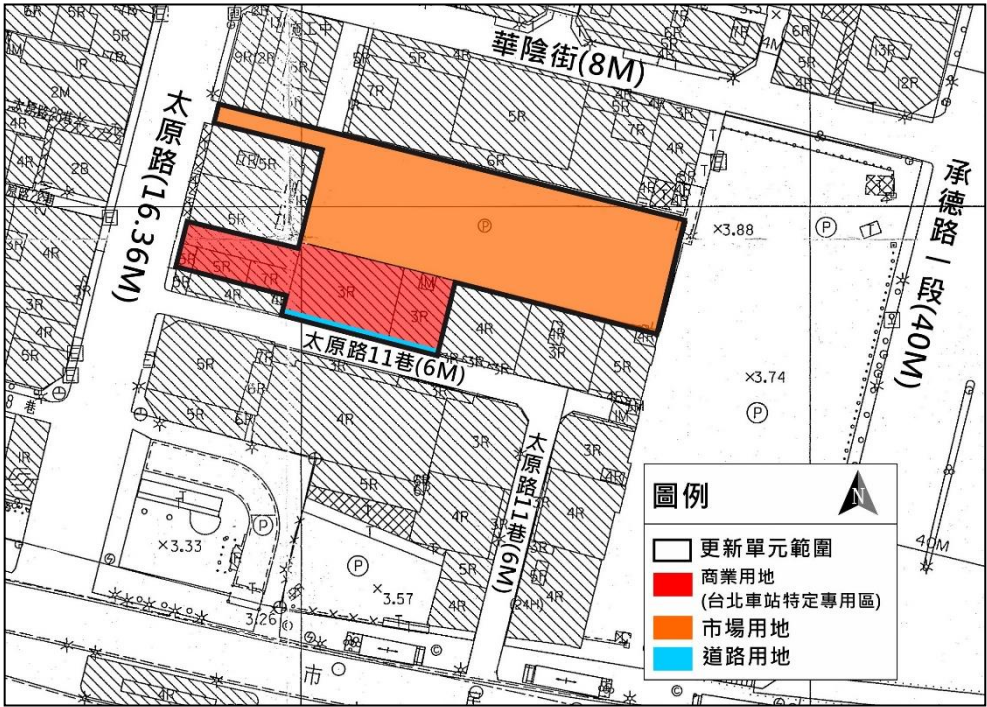
項目	第一次公展版	第二次公展版
規劃量體	A棟—地上15層/BC棟—地上24層 地下6層	A棟—地上14層/BC棟—地上30層 地下6層
構造	RC、SRC	RC、SRC
用途	A棟—1F：店鋪 2F-15F：住宅 BC棟—1F：市場、店鋪 2F：店鋪 3F-24F：住宅	A棟—1F-2F：店鋪 3F-4F：一般事務所 5F-14F：住宅 BC棟—1F：市場、店鋪 2F：店鋪 3F-30F：住宅
戶數	407戶	402戶

- 外觀造型變更。
- 併同修正景觀計畫、消防救災計畫等相關建築章節內容。

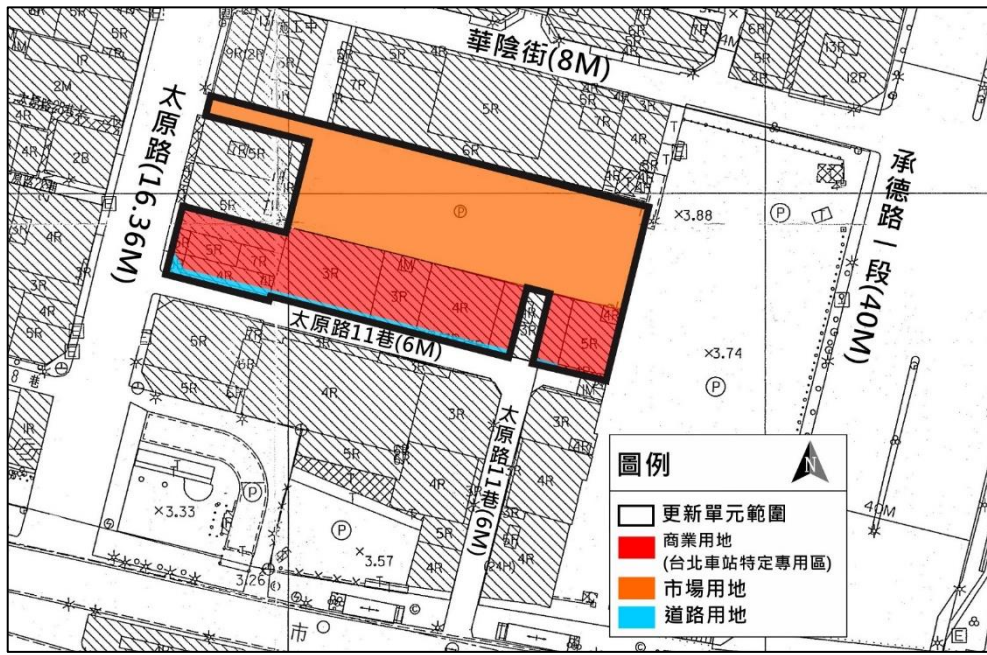
- 本案位於大同區華陰街、承德路一段、太原路11巷及太原路所圍之街廓範圍內之西側，為一非完整街廓，共計34筆土地，土地總面積3,122m²(944.41坪)。
- 土地部分
 - 所有權人共計39名，面積為3,122.00m²，皆為私有土地。
- 建物部分
 - 所有權人共計39名，面積為6,358.75m²，皆為私有建物。

※251地號上建物為高氯離子混凝土建築物，為考量公共安全已先行拆除，且取得台北市政府於107年3月15日核發之先行拆除證明，拆除面積共7,372.09m²

第一次公展版
(18筆土地)



第二次公展版
(34筆土地)



使用分區	地號	土地面積(m ²)	建蔽率(%)	容積率 (%)	基準容積 (m ²)
市場用地	251及330地號	1,755.00	70%	560%	9,828.00
商業用地 (台北車站特 定專用區)	252、253、254、255、256、257、258、259、260、 261、316、317(本次新增地號)、318、319、320及321 地號	1,087.02	65%	560%	6,087.31
	263、264及265地號(本次新增地號)	241.56	65%	300%	724.68
道路用地	252-1、253-1、254-1、255-1、256-1、257-1、258- 1、259-1、260-1、261-1、263-1、316-1及317-1(本 次新增地號)地號	38.42	—	—	—
合計	34筆土地	3,122.00	—	—	16,639.99

細部計畫

- 本案更新單元位於臺北市政府於民國82年9月6日府工都字第82061261號公告「擬(修)訂台北車站特定專用區細部計畫案」計畫範圍內。
- 本案土地使用強度及使用組別皆依「臺北市土地使用分區管制自治條例」及「擬(修)訂台北車站特定專用區細部計畫案」有關市場用地及商業用地(台北車站特定專用區)規定辦理。

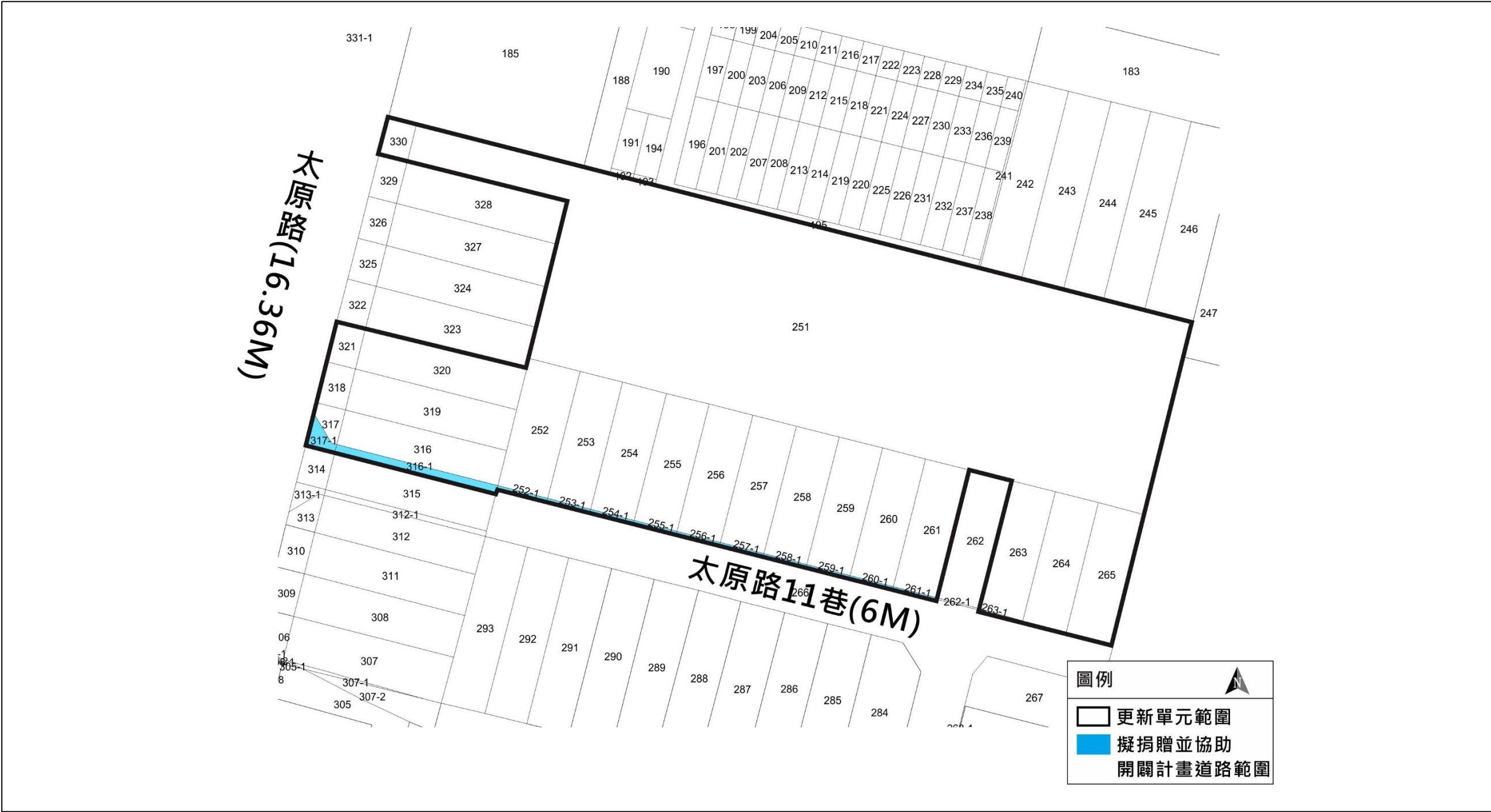
計畫目標

- 配合政府都市發展政策，以改善實質居住環境，促進土地合理利用，建立良善之社會網路關係，形塑優質可親之都市開放空間，提升整體都市環境景觀。
- 本案都市更新事業之實施目標有助於促進都市更新條例第1條之立法目的。

處理方式及區段劃分、實施方式及費用分擔

- 本案擬採**重建方式**處理，並以「**部分協議合建、部分權利變換**」之方式實施都市更新事業。
 - 採**協議合建**之土地所有權人，**依協議比例**以更新後土地及建物折價抵付予實施者。
 - 採**權利變換**方式之土地所有權人，**按其權利價值比例**共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付。
- 都市更新事業之各項申請程序，由實施者**華建開發股份有限公司**具名辦理。

■ 配合未來擬捐贈並協助開闢南側道路用地，以完善更新單元之公共設施系統，並依都市更新建築容積獎勵辦法第8條規定，核算獎勵額度。



類別	擬捐贈並協助開闢之道路用地
地號	252-1、253-1、254-1、255-1、256-1、257-1、258-1、259-1、260-1、261-1、263-1、316-1及317-1地號
合計	13筆
面積	38.42m ²

第一次公展版

申請容積獎勵項目			獎勵面積 (m²)	基準容積 比率(%)
中央獎勵	第 6 條 建築物結構安全條件獎勵		1,293.26	9.43
	第 8 條 協助取得及開闢公共設施用地		36.86	0.27
	第10條 綠建築，申請銀級		822.53	6.00
	第11條 智慧建築，申請銀級		822.53	6.00
	第12條 無障礙，申請第2級		—	—
	第13條 耐震設計，申請第2級		1,370.88	10.00
	第14條 時程獎勵		1,370.88	10.00
	第15條 規模獎勵		—	—
	中央小計		5,716.94	41.70
地方獎勵	都市環境之貢獻	建築規劃設計(二) 法定雨水貯留量二倍以上	137.09	1.00
		建築規劃設計(三) 留設供人行走之地面道路或騎樓	84.03	0.61
		建築規劃設計(四)建築設計符合台北市審議原則	411.26	3.00
	新技術之應用	建築基地提供充電汽車及機車位數為法定停車位0.3%以上	137.09	1.00
	促進都市更新	合法4層樓或5層樓建物	49.28	0.36
	地方小計		818.75	5.97
容積獎勵合計			6,535.69	47.67
高氯離子混凝土建築物獎勵			2,094.48	15.28
容積獎勵合計			8,630.17	62.95

第二次公展版

申請容積獎勵項目			獎勵面積 (m²)	基準容積 比率(%)
中央獎勵	第 6 條 建築物結構安全條件獎勵		1,493.26	8.97
	第 8 條 協助取得及開闢公共設施用地		266.41	1.60
	第10條 綠建築，申請銀級		998.40	6.00
	第11條 智慧建築，申請銀級		998.40	6.00
	第12條 無障礙，申請第2級		499.20	3.00
	第13條 耐震設計，申請第2級		665.60	4.00
	第14條 時程獎勵		1,664.00	10.00
	第15條 規模獎勵		832.00	5.00
	中央小計		7,417.27	44.57
地方獎勵	都市環境之貢獻	建築規劃設計(二) 法定雨水貯留量二倍以上	166.40	1.00
		建築規劃設計(三) 留設供人行走之地面道路或騎樓	262.08	1.58
		建築規劃設計(四)建築設計符合台北市審議原則	499.20	3.00
	新技術之應用	建築基地提供充電汽車及機車位數為法定停車位0.3%以上	166.40	1.00
	促進都市更新	合法4層樓或5層樓建物	59.03	0.35
	地方小計		1,153.11	6.93
容積獎勵合計			8,570.38	51.50
都市更新容積獎勵上限			8,320.00	50.00
高氯離子混凝土建築物獎勵			1,835.45	11.03
容積獎勵合計			10,155.45	61.03

本案所申請之都市更新容積獎勵均符合『都市更新條例』第65條之規定。

地上物拆遷計畫

依據都市更新權利變換實施辦法第24條規定辦理：

權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，實施者應於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署。

前項權利變換計畫公告期滿至預定公告拆遷日，不得少於二個月。

合法建築物之補償與安置

拆遷補償及安置費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，相關補償費用依專業估價者查估後評定提列。

總項目	項目	費用		備註 (差異分析)
		第一次公展版	第二次公展版	
工程費用	重建費用	約26億5,437萬元	約34億6,935萬元	+約8億1,498萬元，更新單元範圍擴大，建築設計重新調整。包含新建工程相關費用、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費及鄰房鑑定費等。
	公共設施開闢費用	約3萬元	約17萬元	+14萬元，本案擬捐贈及開闢範圍內計畫道路。
	小計	約26億5,440萬元	約34億6,952萬元	+8億1,512萬元
權利變換費用	建築師規劃設計費	約4,927萬元	約6,336萬元	+約1,409萬元，依建築師酬金標準計算。
	都市更新規劃費	760萬元	760萬元	無變動
	不動產估價費	730萬元	730萬元	無變動
	土地改良物拆遷補償及安置費	約3,780萬元	約1億4,722萬元	+1億0,942萬元，更新單元範圍擴大，更新前建物戶數增加。
	地籍整理費	814萬元	804萬元	-10萬元，更新後戶數由原407戶改為402戶，每戶以29,000元/戶提列。
	小計	約1億1,011萬元	約2億3,352萬元	+1億2,341萬元
貸款利息		約1億2,219萬元	約1億8,581萬元	+6,362萬元，併同上述成本異動順修。
稅捐		約1億1,466萬元	約1億4,841萬元	+3,375萬元，併同上述成本異動順修及依提列總表規定計列營業稅。
管理費用		約8億7,879萬元	約11億5,032萬元	+2億7,153萬元，併同上述成本異動順修及依提列總表規定計算風險管理費率。包含人事行政5%、銷售6%、風險16%。
都市更新總成本		約38億8,015萬元	約51億8,758萬元	+13億0,743萬元

註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

本案依巨秉不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	第一次公展版				第二次公展版				
	數量	單位	單價 (元/坪及 元/個)	總銷金額(元) A	數量	單位	單價 (元/坪及 元/個)	總銷金額(元) A	
市場	374.53	坪	852,907	約3億1,944萬元	447.19	坪	975,234	約4億3,611萬元	
店鋪	374.49	坪	1,064,204	約3億9,853萬元	533.20	坪	1,160,199	約6億1,862萬元	
辦公	—	—	—	—	152.58	坪	678,500	約1億352萬元	
住宅	10,381.95	坪	756,404	約78億5,295萬元	11,898.64	坪	828,123	約98億5,355萬元	
汽車位	221	個	2,306,787	約5億0,980萬元	280	個	2,206,786	6億1,790萬元	
銷售總收入金額小計(A)				約90億8,072萬元	銷售總收入金額小計(A)				約116億2,970萬元 【+25億4,898萬元】

項目		第一次公展版	第二次公展版
		金額(元)	金額(元)
土地所有 權人	共同負擔(B)	約38億8,015萬元(註)	約51億8,758萬元(註) 【+13億0,743萬元】
	更新後應分配權利總價值 (C=A-B)	約52億0,057萬元(註)	約64億4,212萬元(註) 【+12億4,155萬元】
共同負擔比例		42.73%	44.61%(註) 【+1.88%】

註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

實施風險控管方案

本案未來將會辦理土地及價金信託，其風險控管方式說明如下：

項目	信託契約/後續補充承諾內容
資金來源及控管	來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障 控管： 1.本案之價金信託專戶採專款專用，除支付本案約定之工程款、各項稅費等開發所需費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。 2.實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。 3.為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後五個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者自行負責。

維護管理及保固事項

- 一. 本案工程興建期間，實施者應負責管理工地及工人並對四鄰人員及財物之安全預為防範，倘發生任何意外或損害情事，概由實施者負責，與地主無關。
- 二. 地主驗收完成（含視同驗收完成）時開始進入實施者保固期間。保固期間內，結構安全工程（如：樑柱、樓版、結構牆壁等）負責保固十五年。實施者並應提供檢測非為海砂之高氯離子含量證明及鋼筋幅射劑量符合標準檢測報告。固定設備部份（如：室內隔間牆、門窗、粉刷、地磚、消防、衛浴、電梯、廚具、保全及電信資訊系統等）負責保固一年。保固期間之保固範圍內，如工程瑕疵者免費修繕或換新，但因天災地變等不可抗力、人為破壞、地主不當使用或正常損耗者，則不在此限。
- 三. 實施者同意在不影響結構安全、建築法規、甲乙雙方及其他地主之權益範圍內，於地下層結構體完成前，通知地主於一定期限內辦理室內設計變更及追加減預算工程之協議，且以乙次為限，嗣後或逾期未提出，地主均不得再行要求辦理相關手續。而地主要求之室內變更，應於實施者通知期限內以書面通知實施者，其變更內容應經實施者書面同意，並於繳清變更所需之工程費用後，實施者始有實施之義務。辦理變更時，地主需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理。如變更工程無法於前揭期限內達成協議或地主未依通知如期繳清變更工程所需費用，則仍按原定項目施工之。

管理維護計畫

有關管委會、公共基金設置、所有權人費用負擔及收支基準、管理事項、管理規約及特別約定事項適用公寓大廈管理條例範圍內，將依其條例擬定本案之區分所有權人管理規約，未來本大樓全體區分所有權人均有遵守區分所有權人管理規約之義務。

效益評估

項目	更新前	更新後
建築使用	非防火建材之建築，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	提供充足的開放空間，加強建物結構及安全設計。
公共設施	公共設施缺乏，無充足之開放空間供大眾使用。	更新後提供人行步道供舒適行走空間。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻、損及市容與城市意象。	改善當地環境，賦予嶄新面貌，提供良好的視覺環境。

* 對於所有權人、實施者、政府及周邊環境改善皆有顯著效益，創造多贏的局面

實施進度及後續執行事項：

序號	進度	月數	預定日期
1	事業計畫及權利變換計畫核定公告	2	114/5-114/6
2	申請拆除及建造執照	2	114/7-114/8
3	改良物殘餘價值補償	2	114/8-114/9
4	申請更新期間稅捐減免	1	114/9
5	土地補償金發放作業	1	114/9
6	地上物騰空拆除	2	114/10-114/11
7	工程施工	51	114/12-119/2
8	申請使用執照	2	119/3-119/4
9	送水送電	2	119/5-119/6
10	申請測量	2	119/7-119/8
11	釐正圖冊	2	119/9-119/10
12	接管	1	119/11
13	計算及找補差額價金	2	119/12-120/1
14	產權登記	2	120/2-120/3
15	申請更新後稅捐減免	2	120/4-120/5
16	更新成果備查	2	120/6-120/7

總更新時程約需6.08年

(事權計畫核定至更新成果備查)

其他事項說明：

同意書簽署時點與效力

依都市更新條例第37條規定：所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

實施者及相關單位聯絡窗口

實施者：華建開發股份有限公司

- 聯絡地址：台北市大同區太原路11巷37號
 - 聯絡電話：(02) 2559-3037
 - 聯絡人：賴宥宏 經理
 - 專案網站：<http://www.huachien.com.tw/>
- 規劃單位：弘傑開發事業股份有限公司
- 地址：臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
 - 電話：(02)2507-1910
 - 聯絡人：陳姿宜 小姐

主管機關聯絡資訊

機關：內政部營建署 <http://www.cpami.gov.tw/chinese/>

地址：臺北市松山區八德路2段342號

電話：(02)8771-2345

機關：臺北市都市更新處 <http://uro.gov.taipei/>

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

法令諮詢專線：(02)2781-5696分機3093

權利變換計畫

法令依據：

- 都市更新條例第48條
- 都市更新權利變換實施辦法第5條
- 都市更新權利變換實施辦法第10條
- 都市更新權利變換實施辦法第17條

1. 法令依據：都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令

2. 權利變換機制：都市更新條例第3條

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

3. 選任專業估價者：都市更新條例第50條

- 實施者指定一家，其餘二家由實施者自臺北市都市更新處建議名單中，以公開、隨機方式選任。
- 本案於109年1月6日召開專業估價者選任會議。
- 本案委託三家鑑價機構：巨秉不動產估價師聯合事務所、連邦不動產估價師聯合事務所、戴德梁行不動產估價師事務所

4.三家更新前後估價成果

項目		巨秉不動產估價師 聯合事務所	連邦不動產估價師 聯合事務所	戴德梁行不動產估價師 事務所
更新前土地 價值	土地平均單價（元/坪）	4,189,396	4,168,890	3,921,321
	更新前土地總價（元）	3,956,486,454	3,937,120,501	3,703,315,616
更新後房地 價值	地面層平均建坪單價（元/坪）	1,293,273	1,206,926	1,090,237
	二樓以上平均建坪單價（元/坪）	828,394	802,777	766,211
	車位平均價格（元/個）	2,206,786	2,196,607	2,199,821
	更新後總權利價值（元）	11,629,700,469	11,256,027,838	10,737,773,644
土地所有權人應分配權利價值（元）		6,441,830,953	6,068,158,322	5,549,904,128

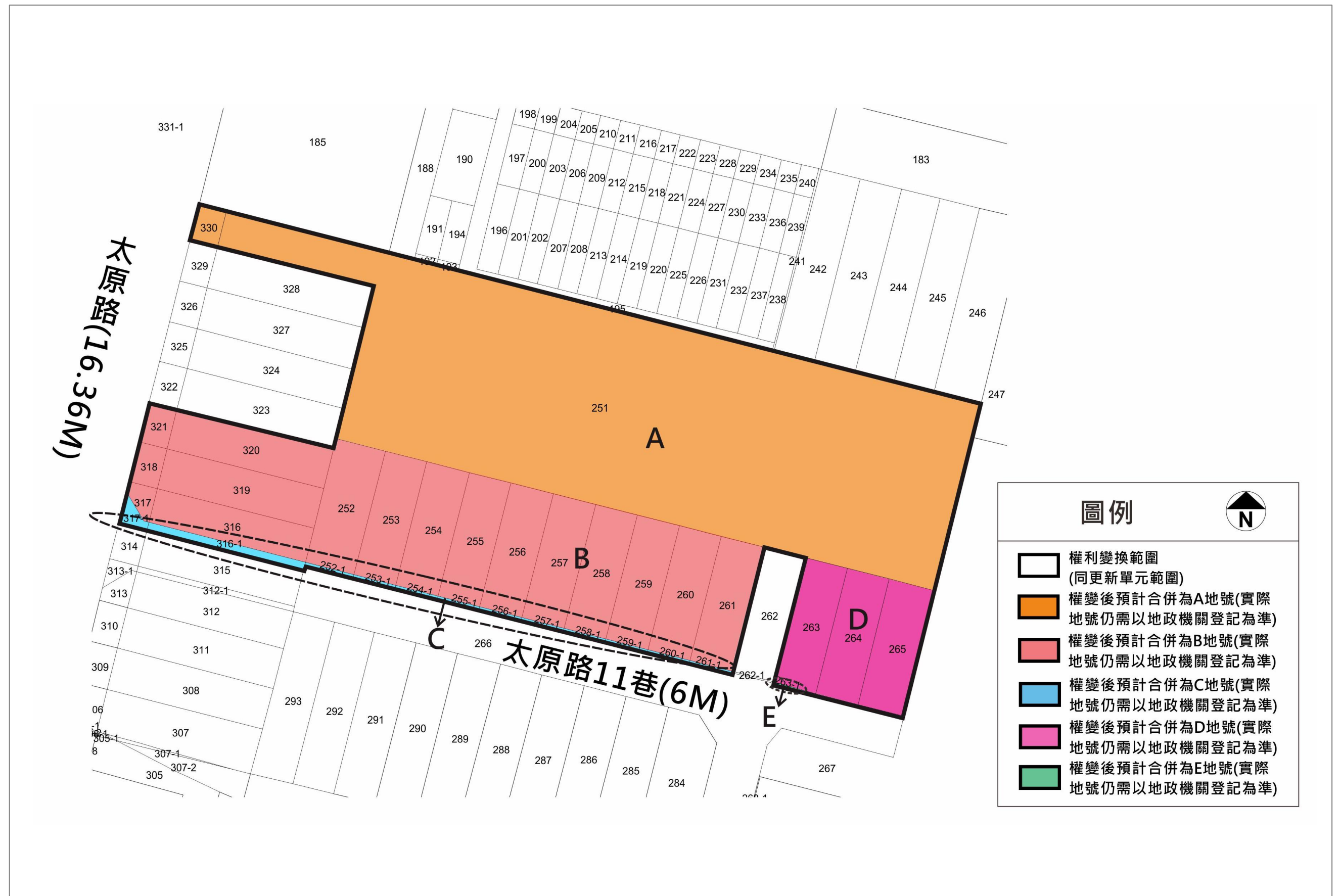
因更新前價值及更新後價值均以巨秉不動產估價師聯合事務所所估價值為最高，為保障全案土地所有權人權益，故選定其鑑價結果為權利變換依據

1. 更新前持有店鋪者，得優先選配更新後相對位置之店鋪；更新前持有建物臨太原路者，得優先選配更新後臨太原路之戶別(A棟)。
2. 受配人選擇之房屋及車位權值以原應分配價值90%至110%區間為原則，因選配權值多於應分配權值時需繳納差額價金，故請受配人盡量選擇與自己權值相當的房屋車位。
3. 如有二人以上選配同一位置之房屋或車位，或未於期限內提出書面申請分配且應分配權利價值超過最小分配單元價值之土地所有權人及權利變換關係人則以公開抽籤為準。
4. 本案將依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函（略以）：「...，土地所有權人超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第11條(現條次變更為第17條)有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自行選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第11條(現條次變更為第17條)但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理，...。」辦理。

◆ 本案權利變換意願調查期間：
 111年7月11日至111年8月10日止，共計31日

(1)	總房屋及車位數	房屋：402戶 車位：280部
(2)	權利變換之土地所有權人及權利變換關係人	16人
(3)	申請分配房屋及車位人數	16人
	表示不參與分配擬領取補償金人數	本案無
	未達最小分配面積，不能參與權利變換者	本案無
(4)	土地所有權人及權利變換關係人分得	房屋34戶、車位18部
(5)	實施者折價抵付分得	房屋25戶、車位19部

- 依土地使用分區預計整理為5筆地號
- 實際地號仍應以地政機關登記為準



建築設計

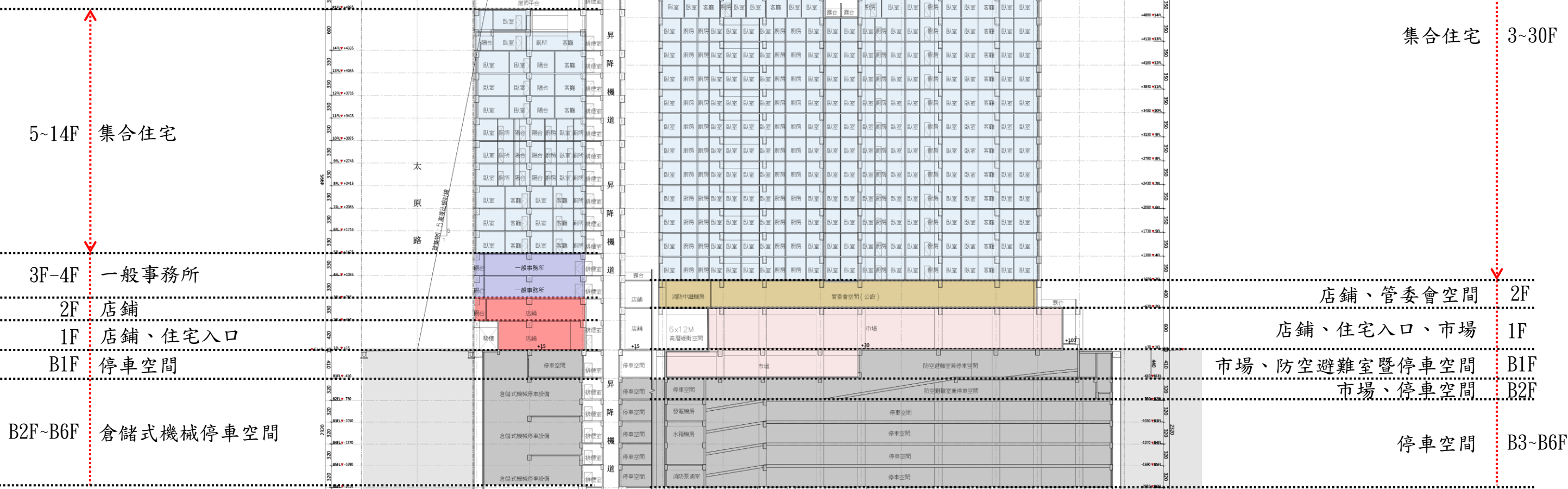
蕭力仁建築師事務所

面積計算表對照說明

項目		第一次公展版		第二次公展版		增減值	
申請基地位置		臺北市大同區市府段三小段251地號等18筆土地		臺北市大同區市府段三小段251地號等34筆土地		新增258、258-1、259、259-1、260、260-1、261、261-1、263、263-1、264、265、316、316-1、317、317-1地號等16筆土地	
基地面積		2,455.00 m ²		3,122.00 m ²		+667 m ²	
土地使用分區		市場用地、商業用地 (台北車站特定專用區)、道路用地		市場用地、商業用地 (台北車站特定專用區)、道路用地		-	
建築物規模		A棟—地上15層/BC棟—地上24層 地下6層		A棟—地上14層/BC棟—地上30層 地下6層		A棟地上-1層 BC棟地上+6層	
建築物高度		86.5M		111.5M		+25M	
獎勵容積	都市更新獎勵	8,630.17 m ²	62.95%	10,155.45 m ²	61.03 %	+1,525.28 m ²	-1.92%
允建容積		22,338.97 m ²	912.54 %	27,054.47 m ²	877.37 %	+4,715.50 m ²	-35.17%
建築規模	棟數	一幢兩棟		一幢三棟		-	
	戶數	407		402		-5	
停車空間	法定汽車數量	228		257		+29	
	實設汽車數量	229		288		+59	
	法定機車數量	270		303		+33	
	實設機車數量	270		320		+50	

建築概要說明

- A棟 14F
1F~ 4F 店鋪、一般事務所
5F~14F 住宅
- B、C棟 30F
B1F~ 1F 市場
1F~ 2F 店鋪、管委會空間
3F~30F 住宅
- 戶數統計：402戶
住宅：387戶 店鋪：10戶
一般事務所：4戶 市場： 1戶



各樓層用途說明圖

- 汽機車數量統計：
裝卸位6部
汽車位288部
機車位303部

壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(二) 建築配置套繪都市計畫地形圖



壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(三) 基地配置圖



- 店鋪沿街設置，A、B、C棟住宅入口設於太原路11巷。
- 市場入口維持原位置及動線寬度，設於基地西北側。
- 裝卸及汽車出入口集中於基地東南側。

基地平面配置圖 S:1/300

壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

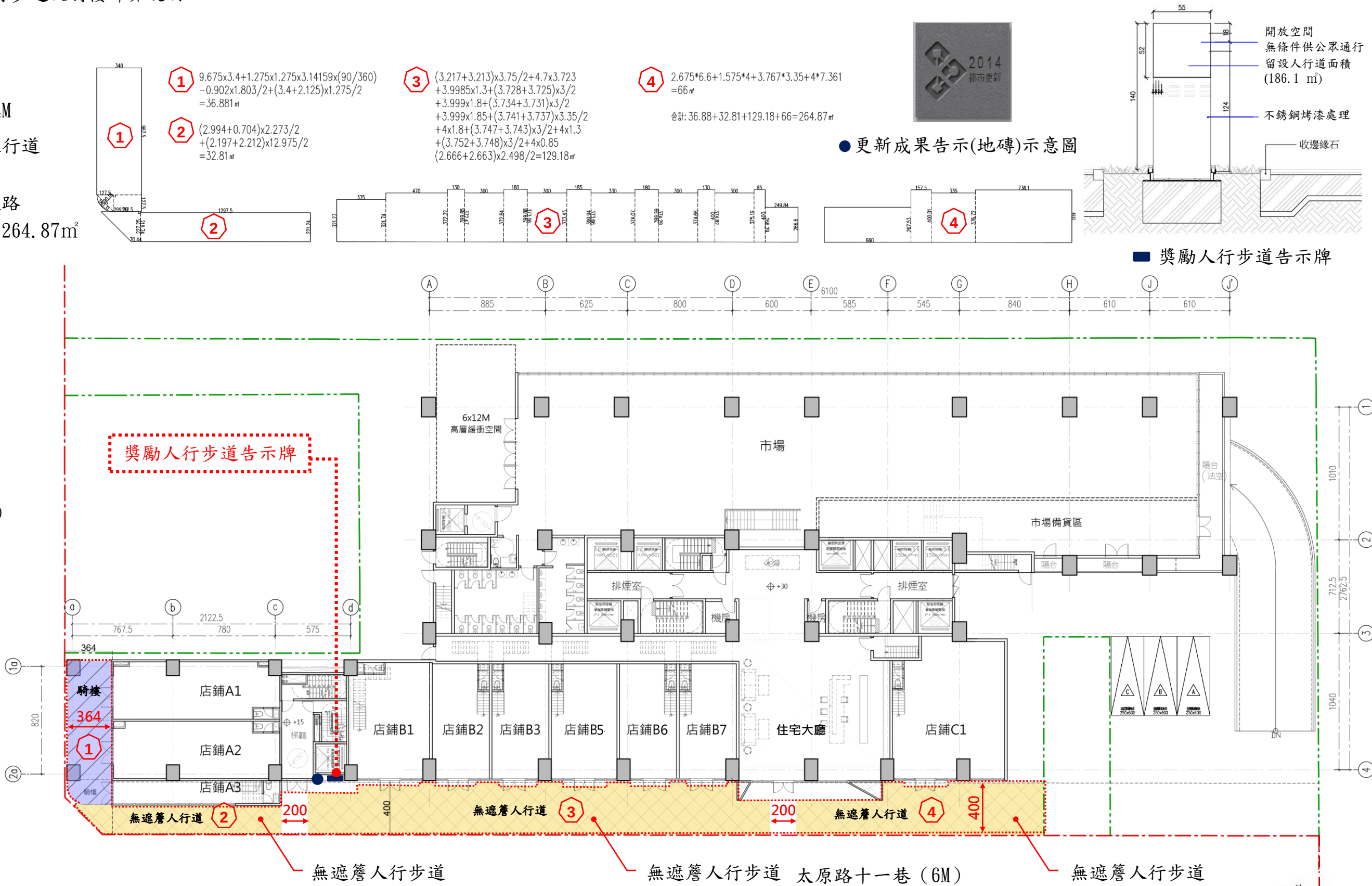
(四) 留設人行步道及騎樓計算說明

申請獎勵範圍：

- 騎樓3.64M
- 無遮簷人行道

供人行走之地面道路
或騎樓面積合計：264.87m²

● 本案留設騎樓及無遮簷人行道計264.87m²，且淨寬達2m~4m，符合申請容積獎勵規定。



*人行步道供不特定公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮，圍籬等其他障礙物。

一、建築興建計畫

- 市場 B1F+1F 使用面積 1110.7m²。
- 店鋪 10戶 - A棟3戶、B棟6戶、C棟1戶



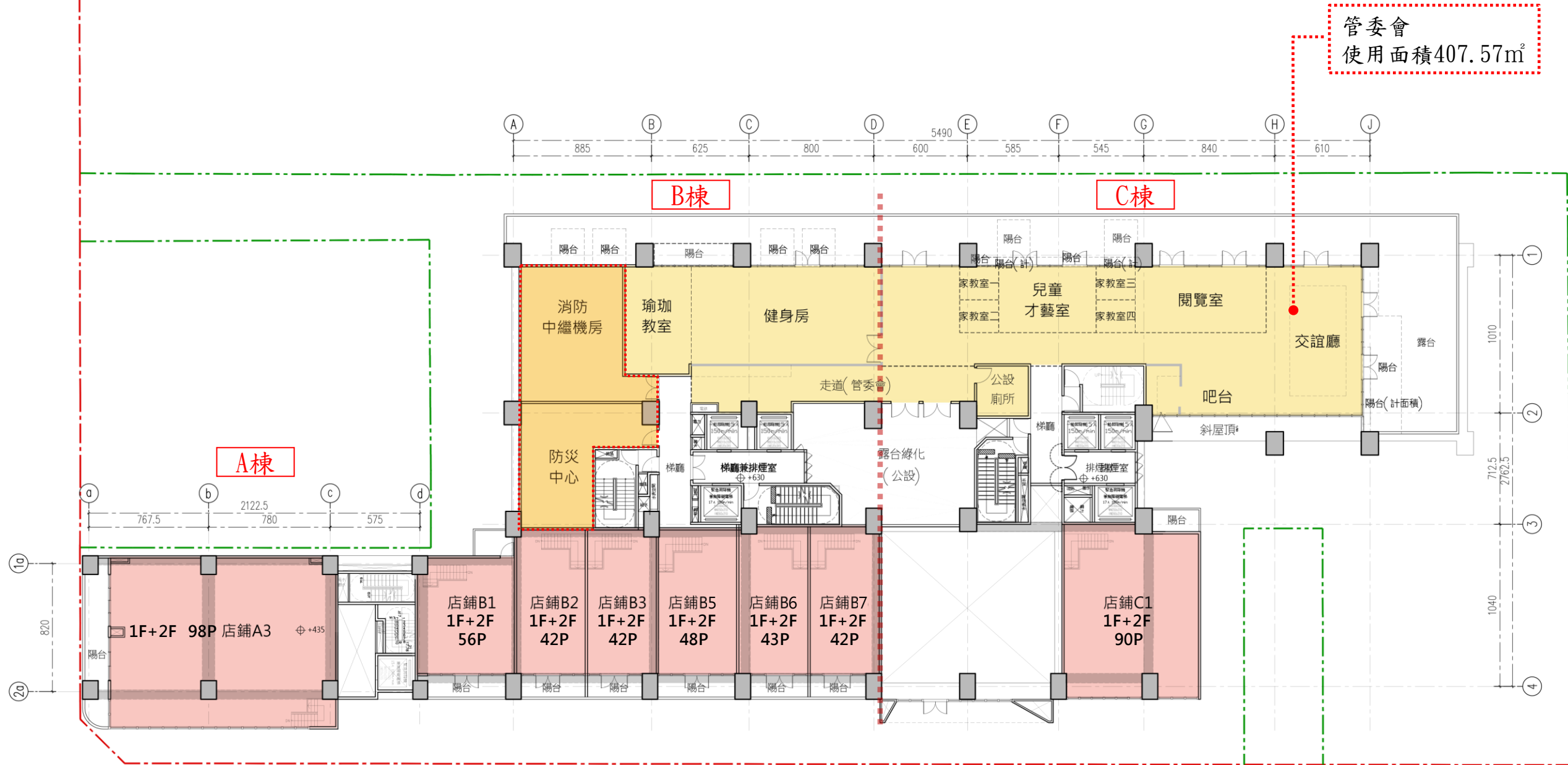
壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

- 店鋪 8戶 - A棟1戶、B棟6戶、C棟1戶
- B、C棟北側為管委會空間 使用面積 407.57m²。
- 依高層建築物規定設置消防中繼機房、防災中心。

太原路
(16.36M)



管委會
使用面積407.57m²

太原路十一巷 (6M)

- 管委會空間
- 店鋪
- 建築線
- 地界線
- 過樑
- 消防中繼機房、防災中心

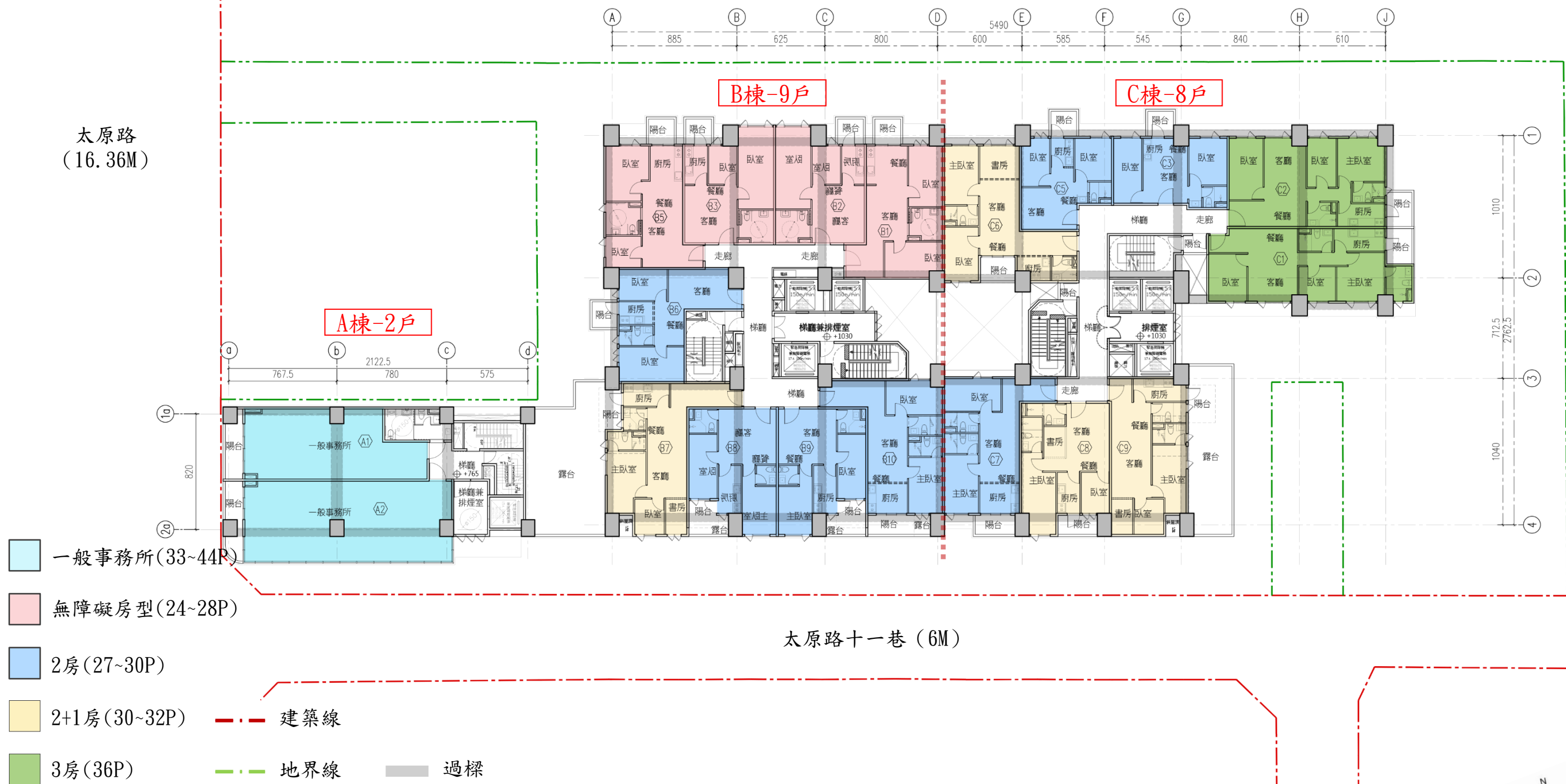
二層平面圖 S:1/300

壹、重建區段之土地使用計畫

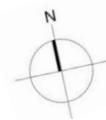
一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

- A棟 2戶 一般事務所
- B棟 9戶 含無障礙房型 4戶 (3~7F)
- C棟 8戶



三層平面圖 S:1/300

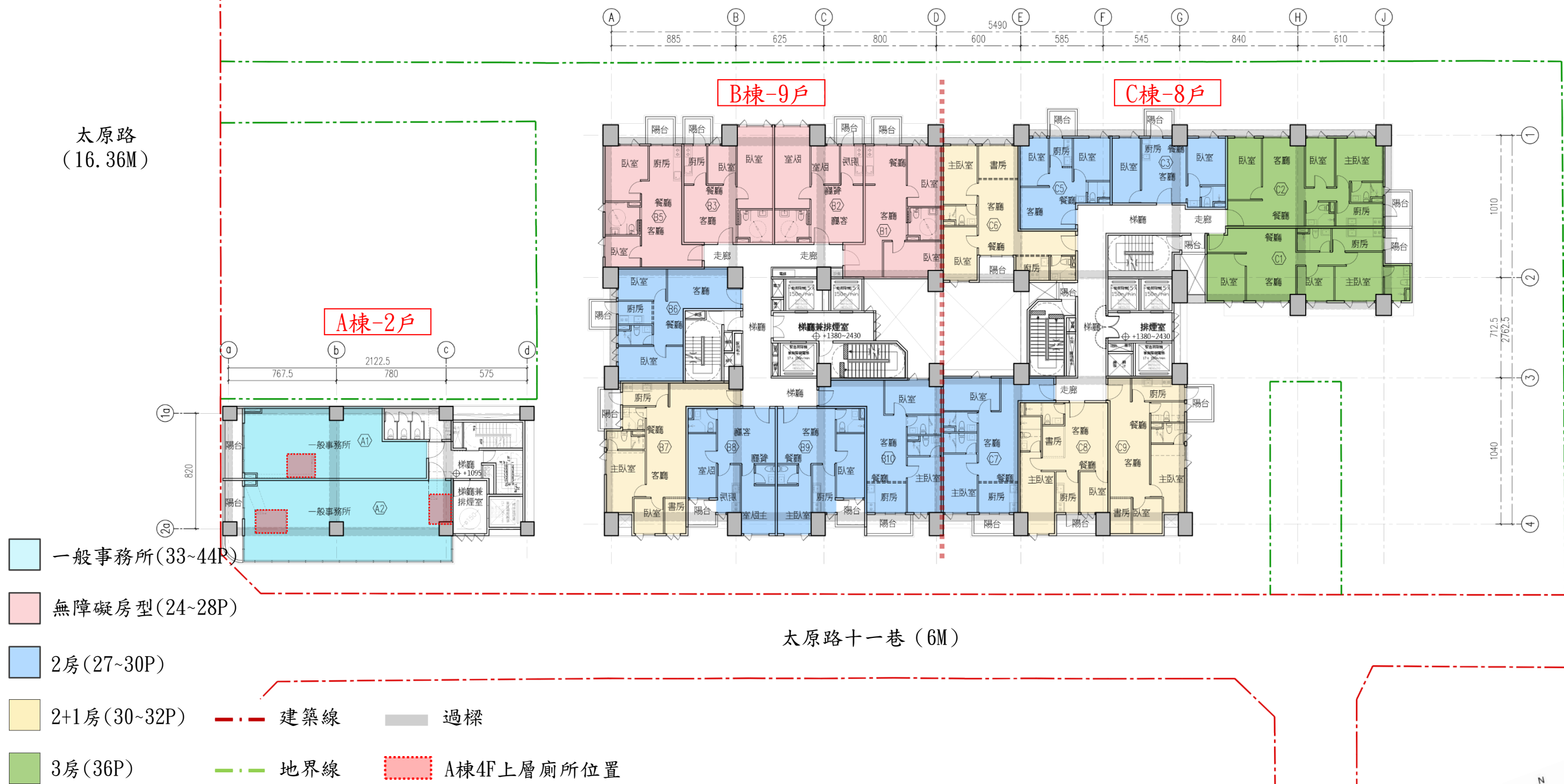


壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

- A棟 2戶 同前
- B棟 9戶 同前
- C棟 8戶 同前

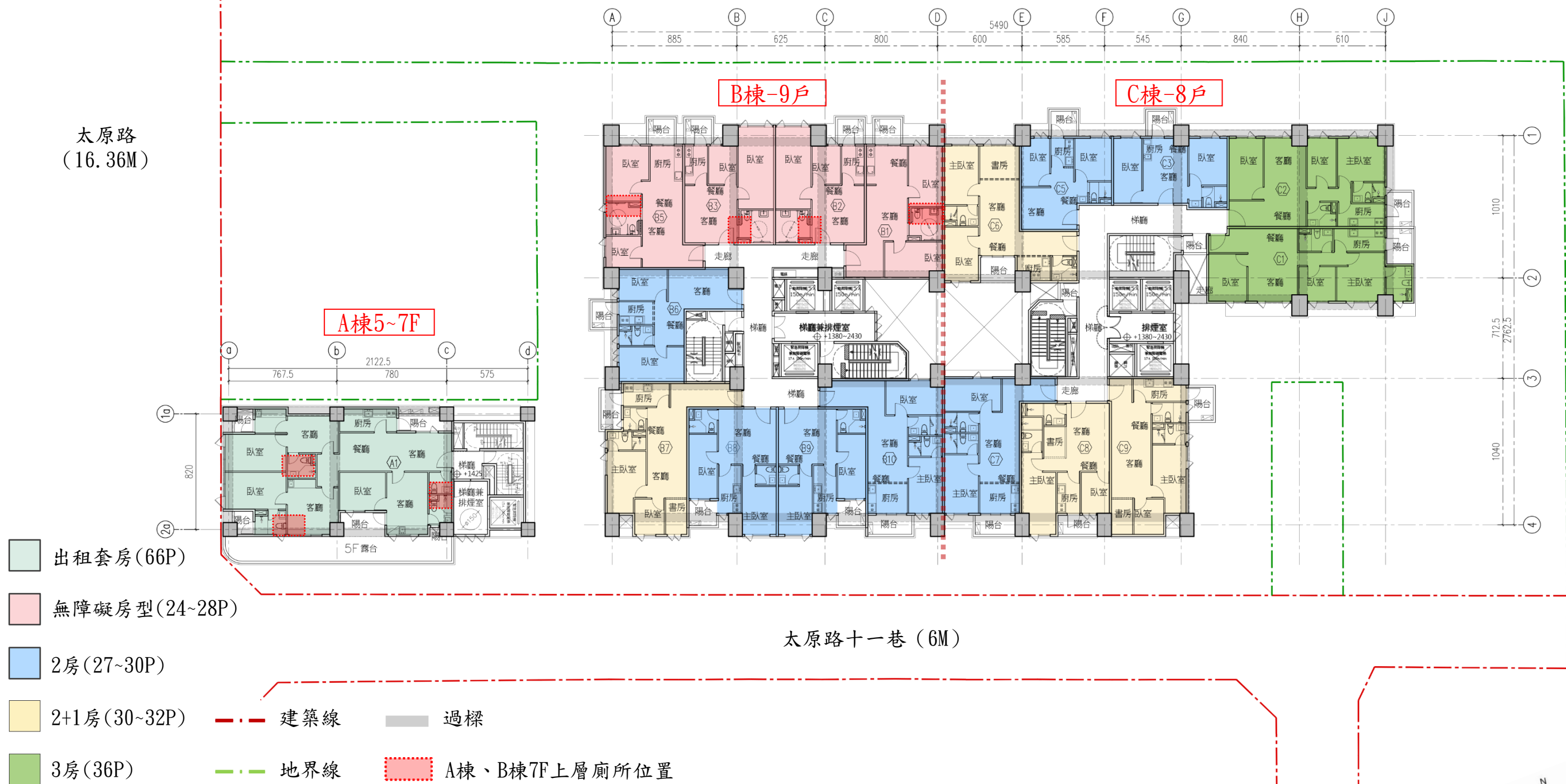


壹、重建區段之土地使用計畫

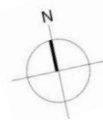
一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

- A棟 1戶 出租套房 (5~7F)
- B棟 9戶 同前
- C棟 8戶 同前



五~七層平面圖 S:1/300

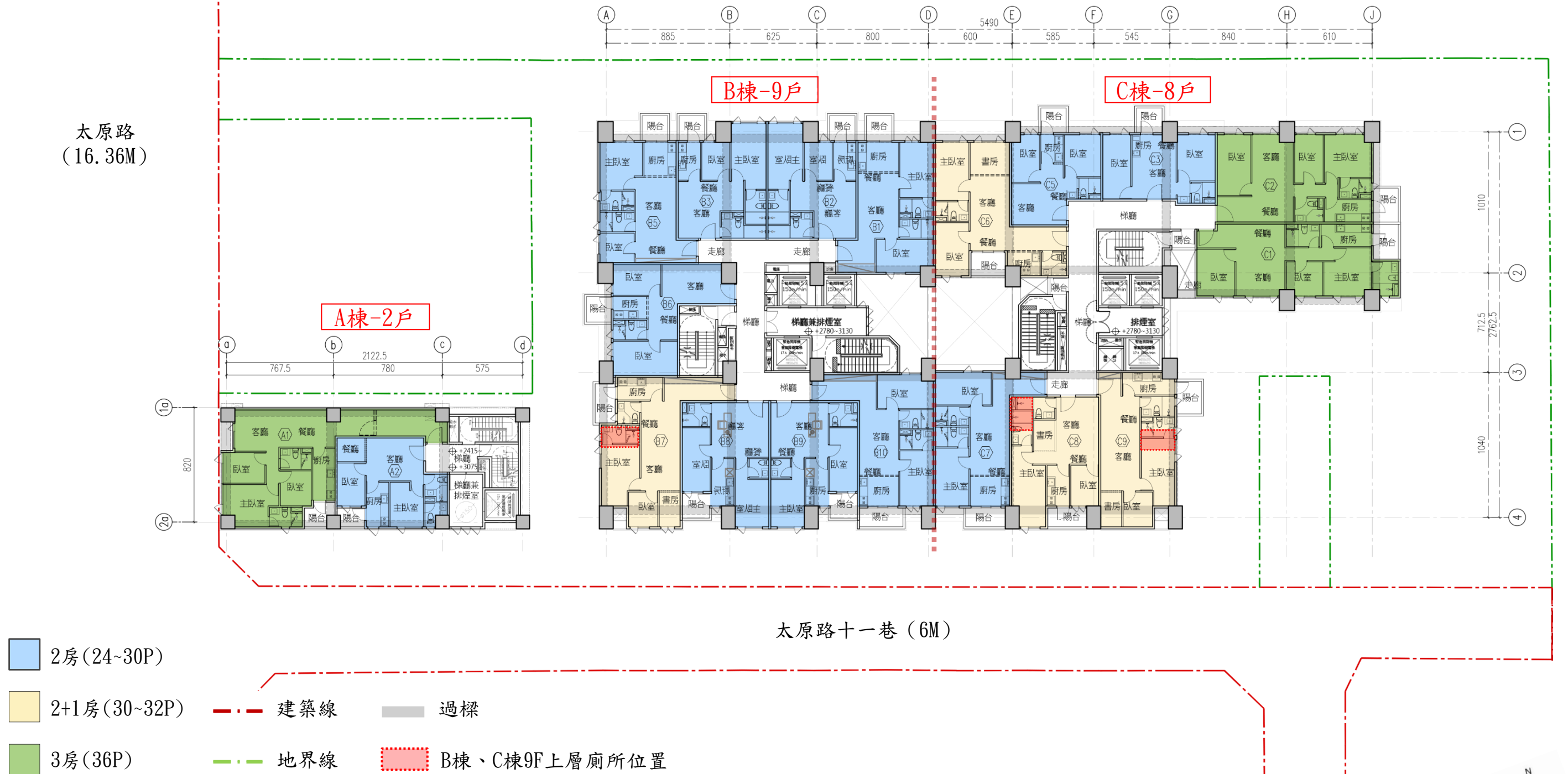


壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

- A棟 2戶 -3房1戶 2房1戶(8~10F)
配合碰撞距離退縮
- B棟 9戶 一般房型
- C棟 8戶 同前



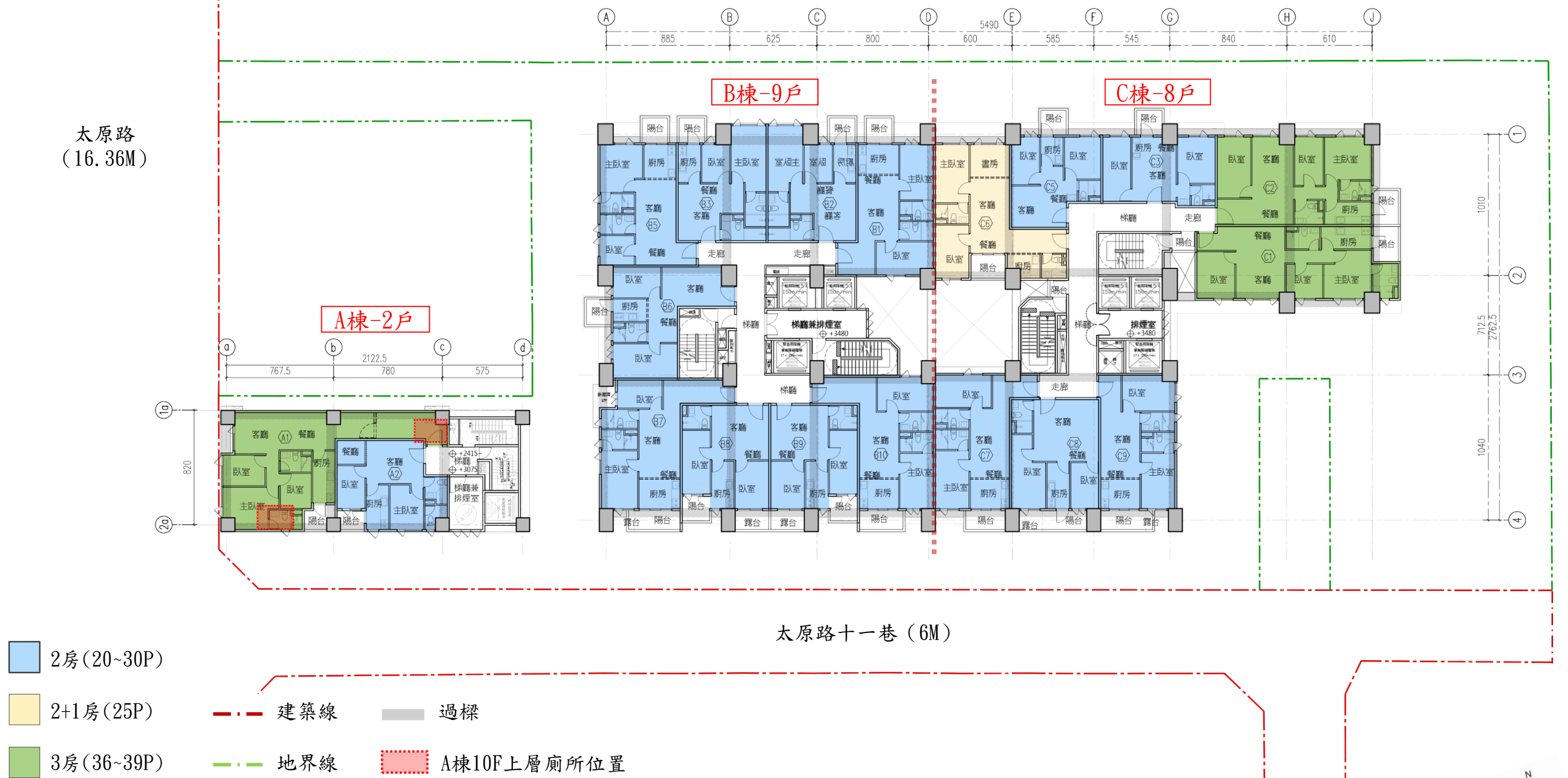
八~九層平面圖 S:1/300

壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

- A棟 同前
- B棟、C棟南向配合消線退縮 (10~11F)



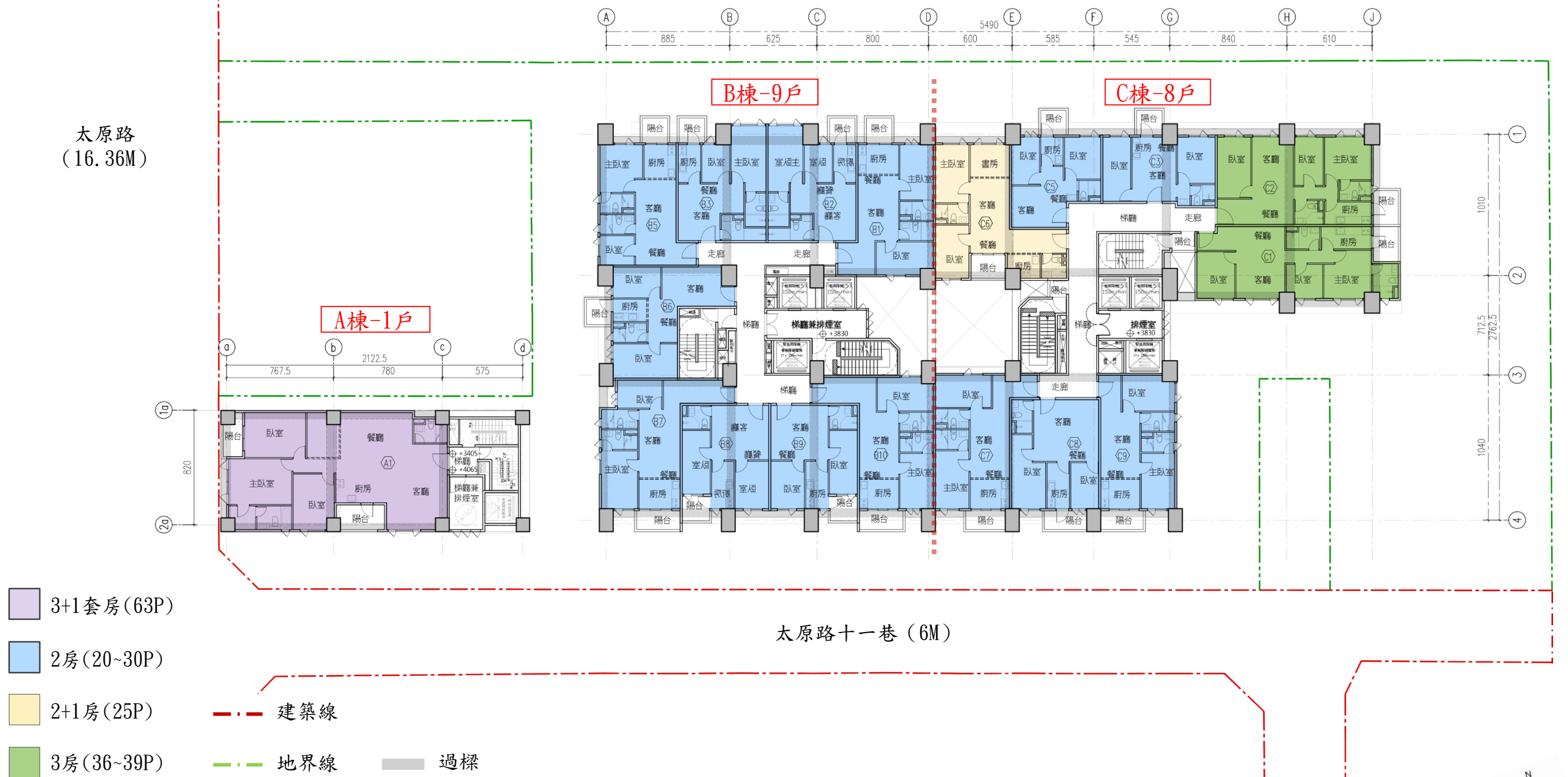
十層平面圖 S:1/300

壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

- A棟 1戶 (11~13F)
- B棟、C棟同前

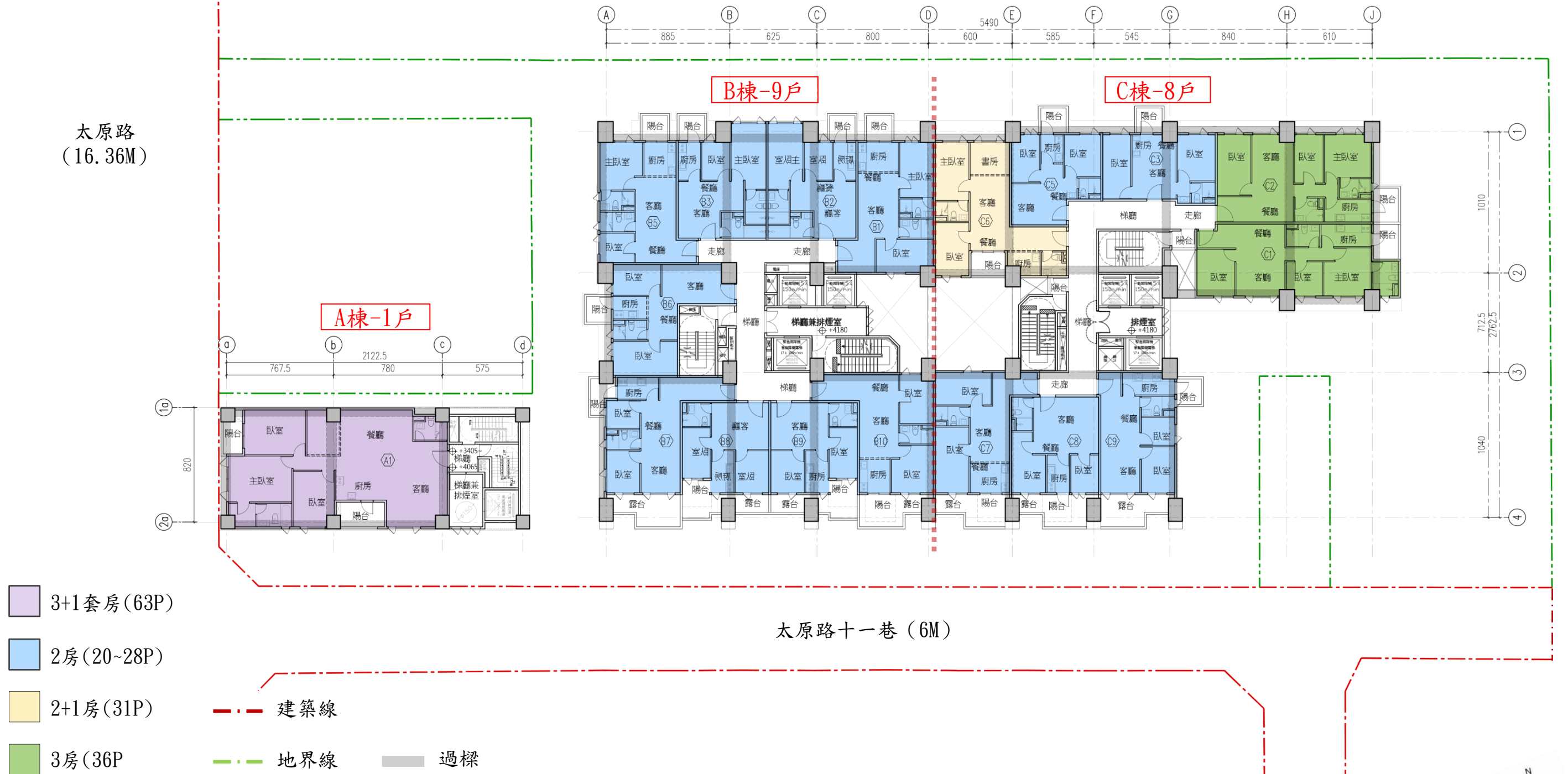


壹、重建區段之土地使用計畫

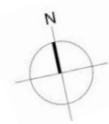
一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

- A棟 同前
- B棟、C棟南向配合消線退縮 (12~13F)



十二層平面圖 S:1/300

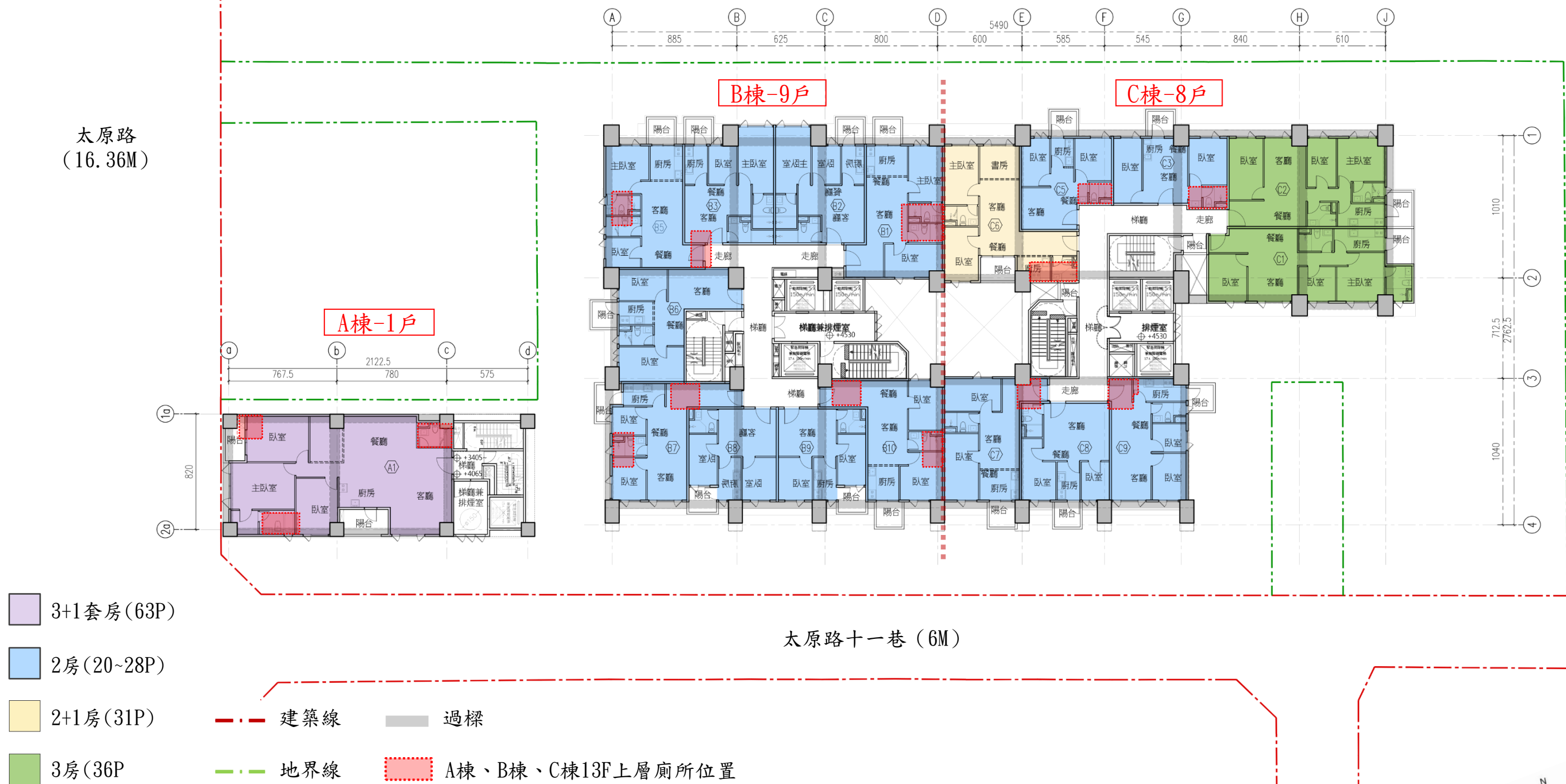


壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

- A棟 同前
- B棟、C棟 同前

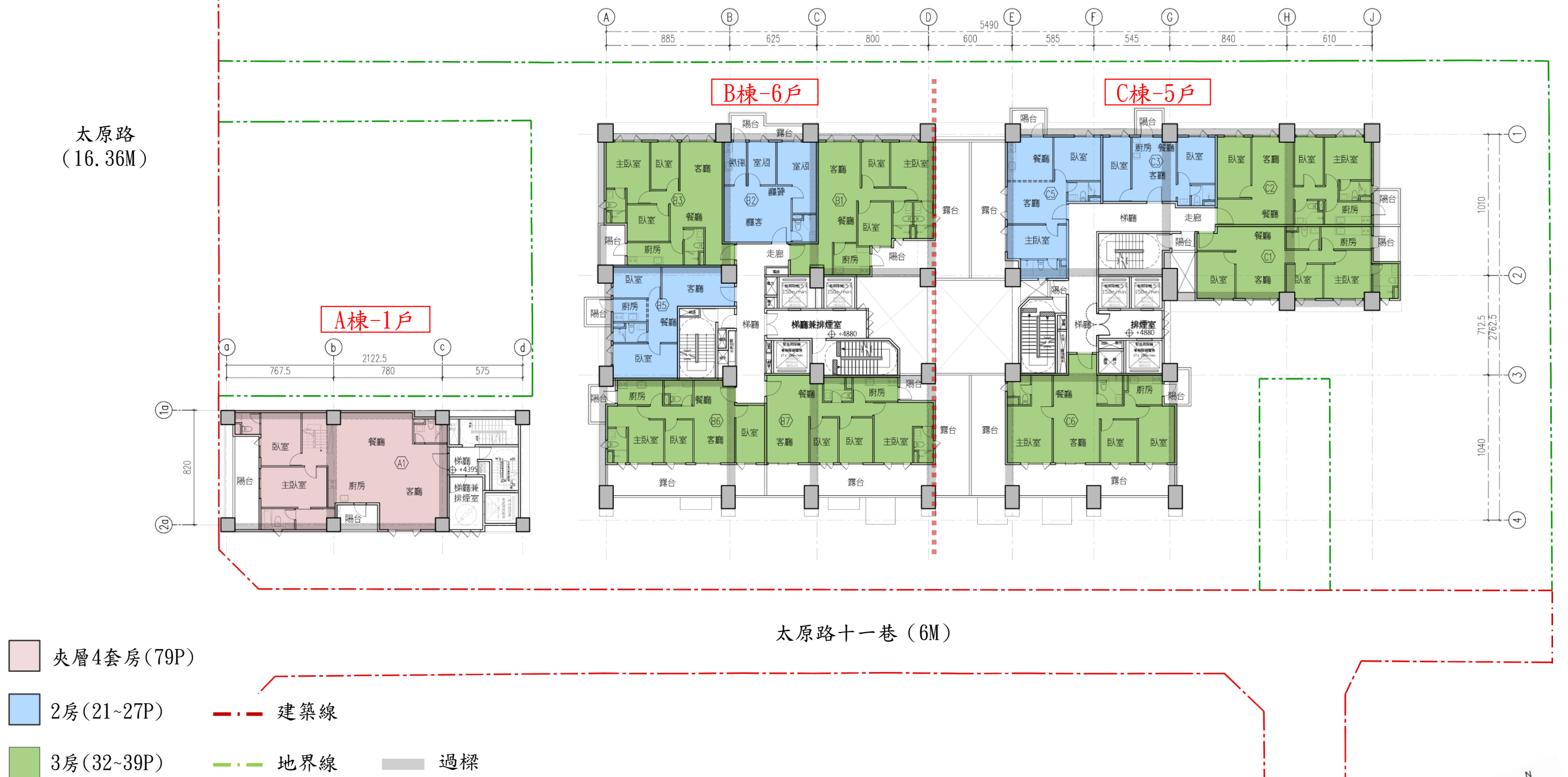


壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

- A棟 依地主要求設置夾層戶
- B棟、C棟南向配合消線退縮 (14~30F)

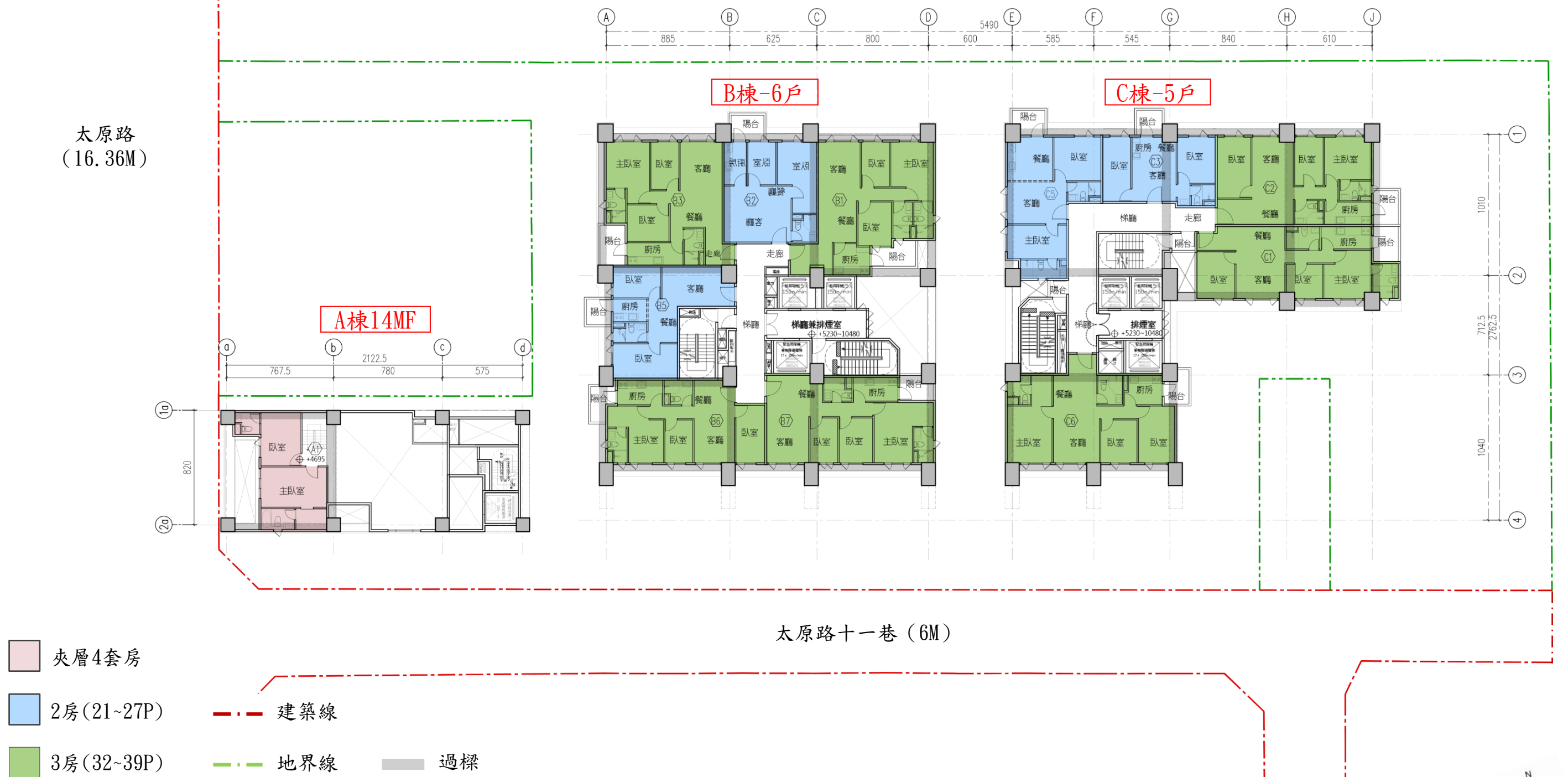


壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

- A棟 夾層
- B棟、C棟 同前



十五~三十層平面圖 S:1/300

壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

- 梯廳結合戶外花園共同使用。



壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖

• 屋頂透空框架檢討符合規定。

透空框架檢討：依建築技術規則第一條第10款第5目：突出屋面之3分之1以上透空遮牆、3分之2以上透空立體構架供景觀造型、屋頂綠化等公益及綠建築設施，其投影面積不計入第9款第1目屋頂突出物水平投影面積之和。

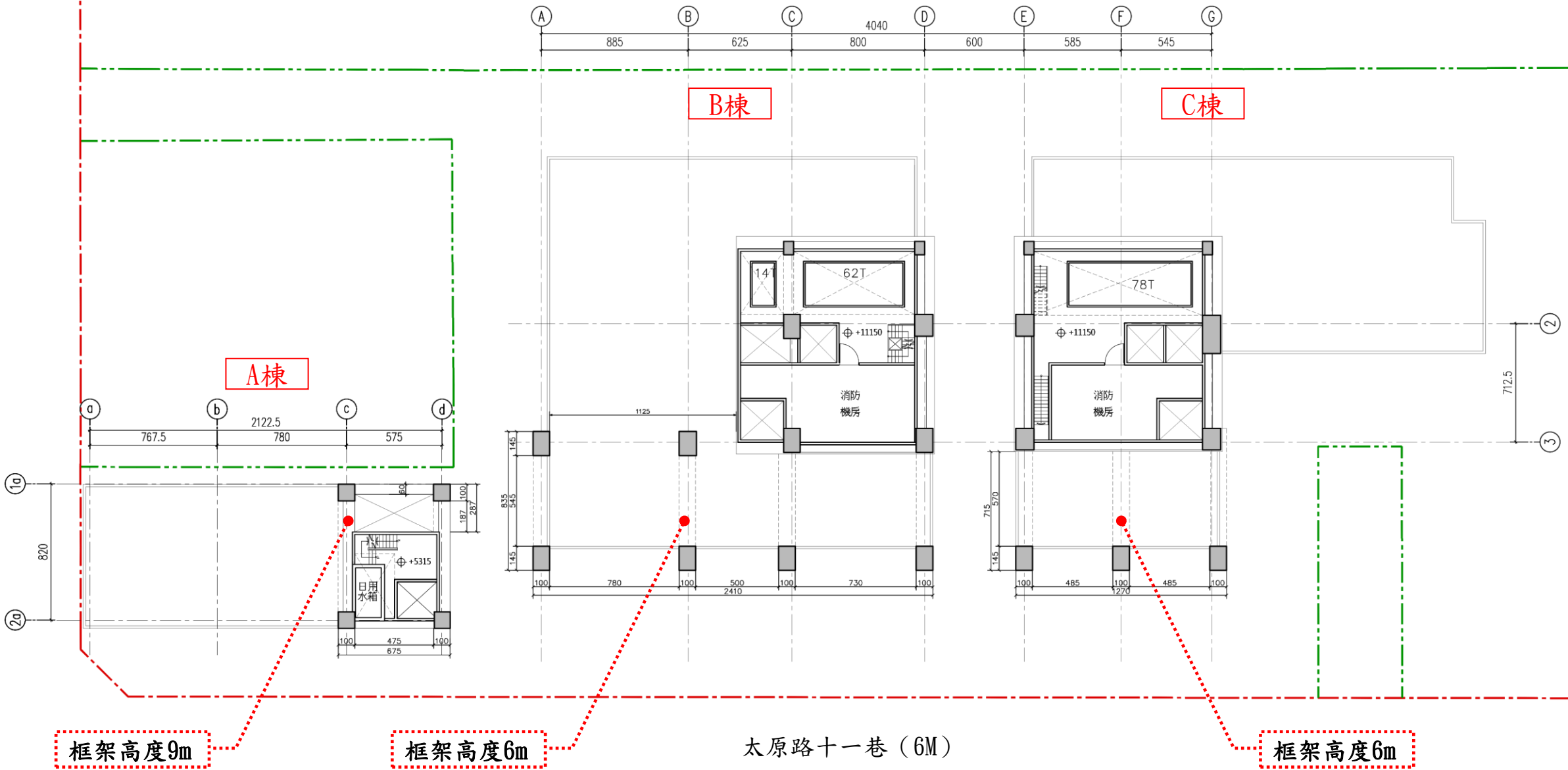
檢討：
A棟：框架高度7.7m·厚度1.1m·梁深0.9m
透空遮牆-北： $6.75 \times 7.7 - 1 \times 7.7 \times 2 - 0.9 \times 4.75 \times 3 = 23.75\text{m}^2 > 6.75 \times 7.7 \times 1/3 = 17.33\text{m}^2$
透空遮牆-西： $2.87 \times 7.7 - 1.1 \times 2.87 - 1 \times 6.6 - 0.9 \times 1.87 \times 2 = 8.98\text{m}^2 > 2.87 \times 7.7 \times 1/3 = 7.37\text{m}^2$
透空框架： $6.75 \times 2.87 - 0.6 \times 4.75 - 2.87 \times 1 \times 2 = 10.78\text{m}^2 > 6.75 \times 2.87 \times 2/3 = 12.92\text{m}^2$

B棟：框架高度4.6m·厚度1.1m
透空遮牆-南： $24.1 \times 4.6 - (4.6 \times 1 \times 4) = 92.46\text{m}^2 > 24.1 \times 4.6 \times 1/3 = 36.95\text{m}^2$
透空遮牆-西： $8.35 \times 4.6 - (3.5 \times 1.45 \times 2) - 1.1 \times 8.35 = 18.85\text{m}^2 > 8.35 \times 4.6 \times 1/3 = 12.8\text{m}^2$
透空框架： $(24.1 \times 6.9 + 11.25 \times 1.45) - (8.35 \times 1 \times 2) - (1 \times 6.9 \times 2) = 152.1\text{m}^2 > (24.1 \times 6.9 + 11.25 \times 1.45) \times 2/3 = 121.74\text{m}^2$

C棟：框架高度4.6m·厚度1.1m
透空遮牆-南： $12.7 \times 4.6 - (4.6 \times 1 \times 3) = 44.62\text{m}^2 > 12.7 \times 4.6 \times 1/3 = 19.47\text{m}^2$
透空遮牆-西： $7.15 \times 4.6 - (3.5 \times 1) - 1.1 \times 7.15 = 21.525\text{m}^2 > 7.15 \times 4.6 \times 1/3 = 10.96\text{m}^2$
透空框架： $12.7 \times 7.15 - 7.15 \times 1 \times 3 = 88.42\text{m}^2 > 12.7 \times 7.15 \times 2/3 = 60.54\text{m}^2$

...符合規定。

太原路
(16.36M)



—— 建築線

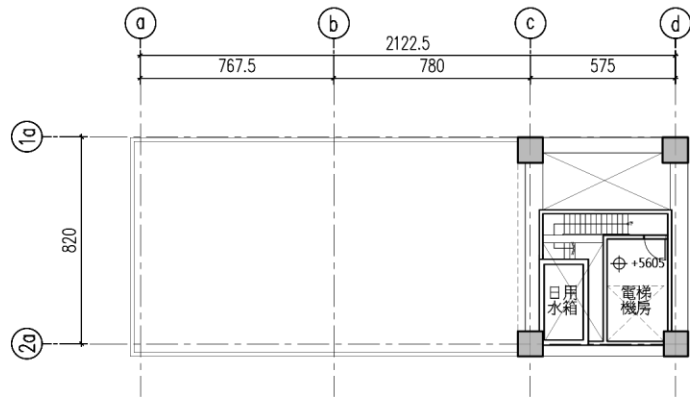
—— 地界線

屋突二層平面圖 S:1/300

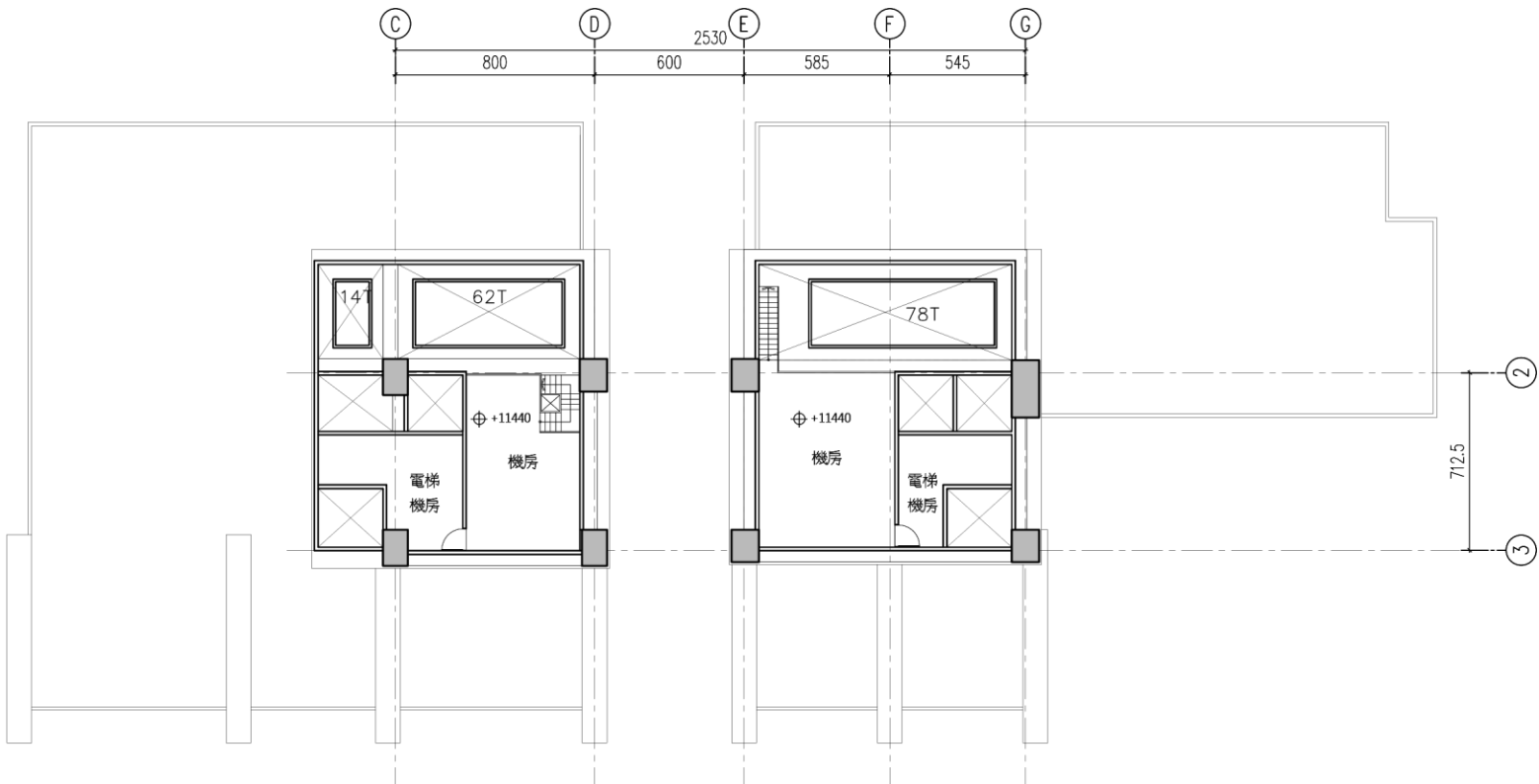
壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(五) 各層平面圖及屋突平面圖



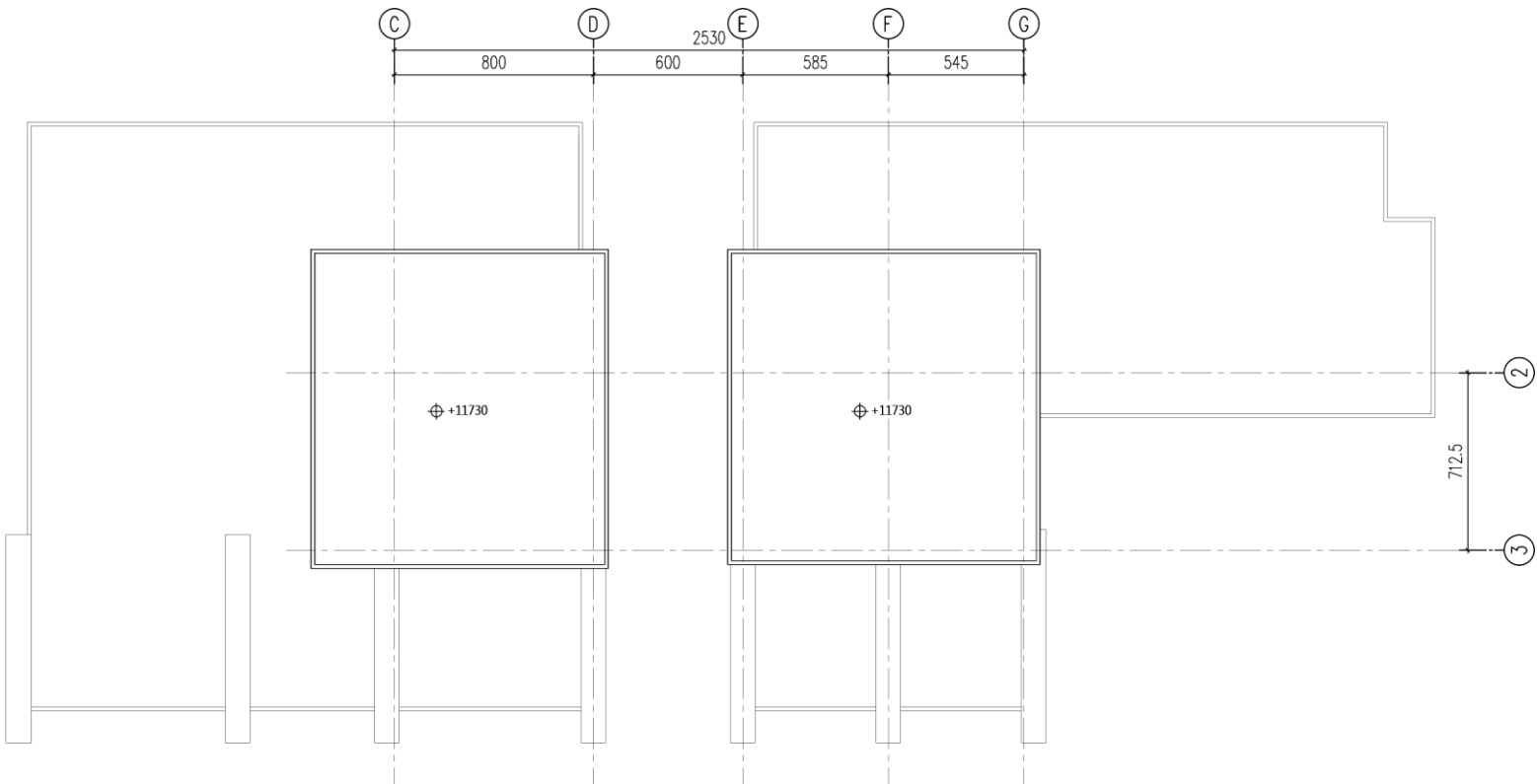
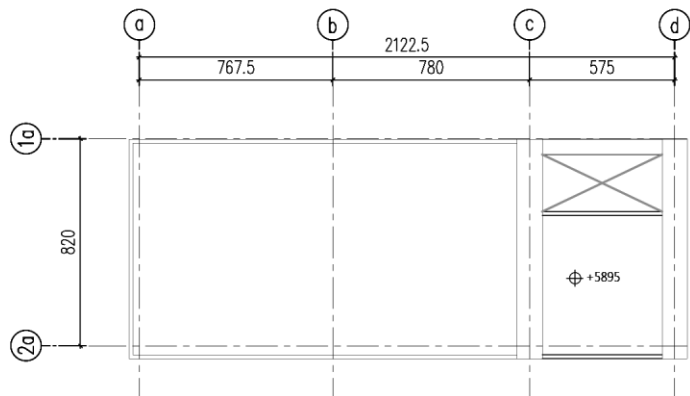
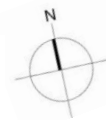
A棟



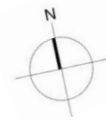
B棟

C棟

屋突三層平面圖 S:1/300



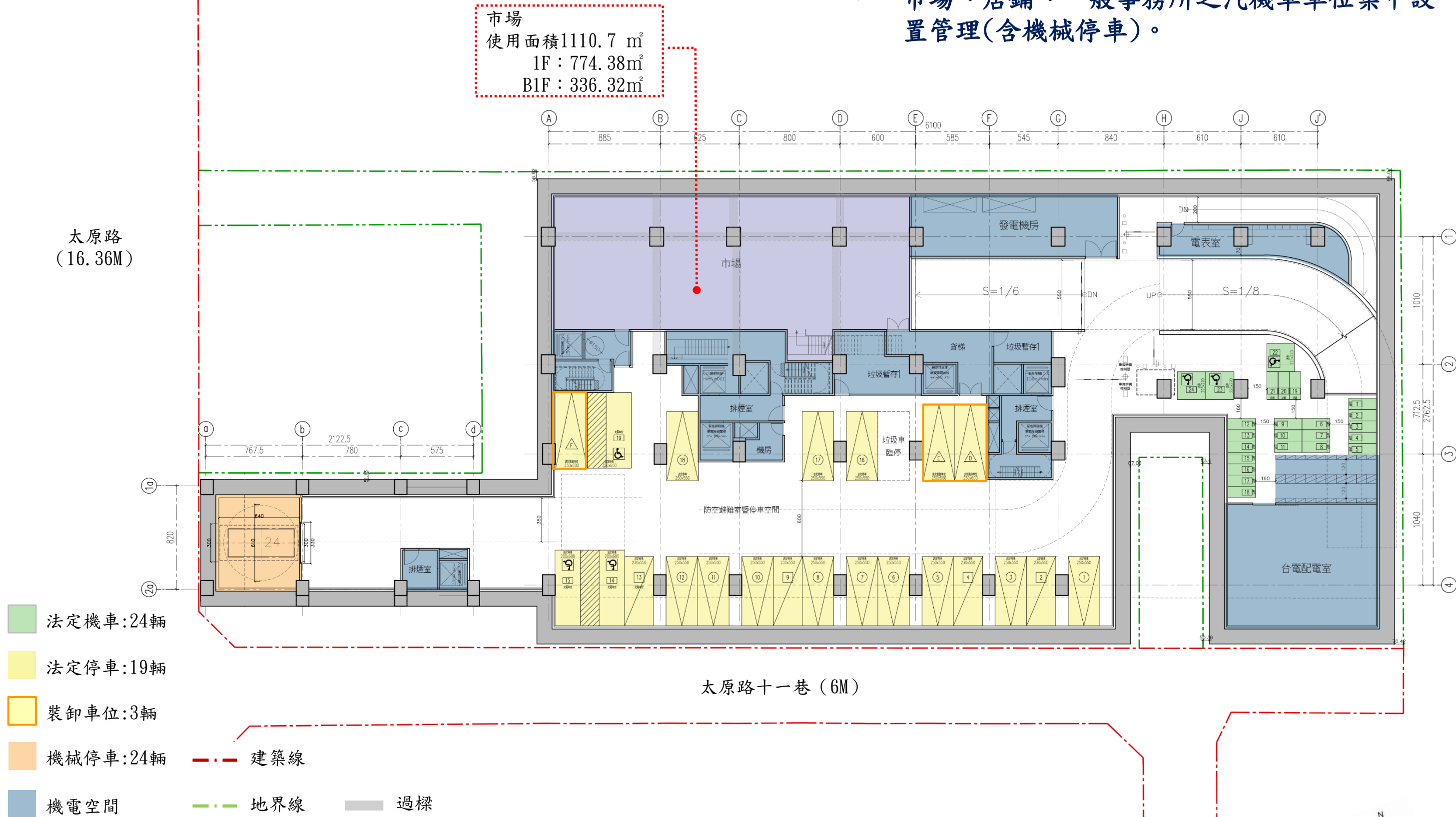
屋頂層平面圖 S:1/300



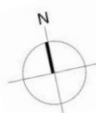
壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫
(六) 地下各層平面圖

- 市場 B1F+1F 使用面積 1110.7m²。
- 依都審原則設置垃圾處理空間、垃圾車臨停。
- 市場、店鋪、一般事務所之汽機車車位集中設置管理(含機械停車)。



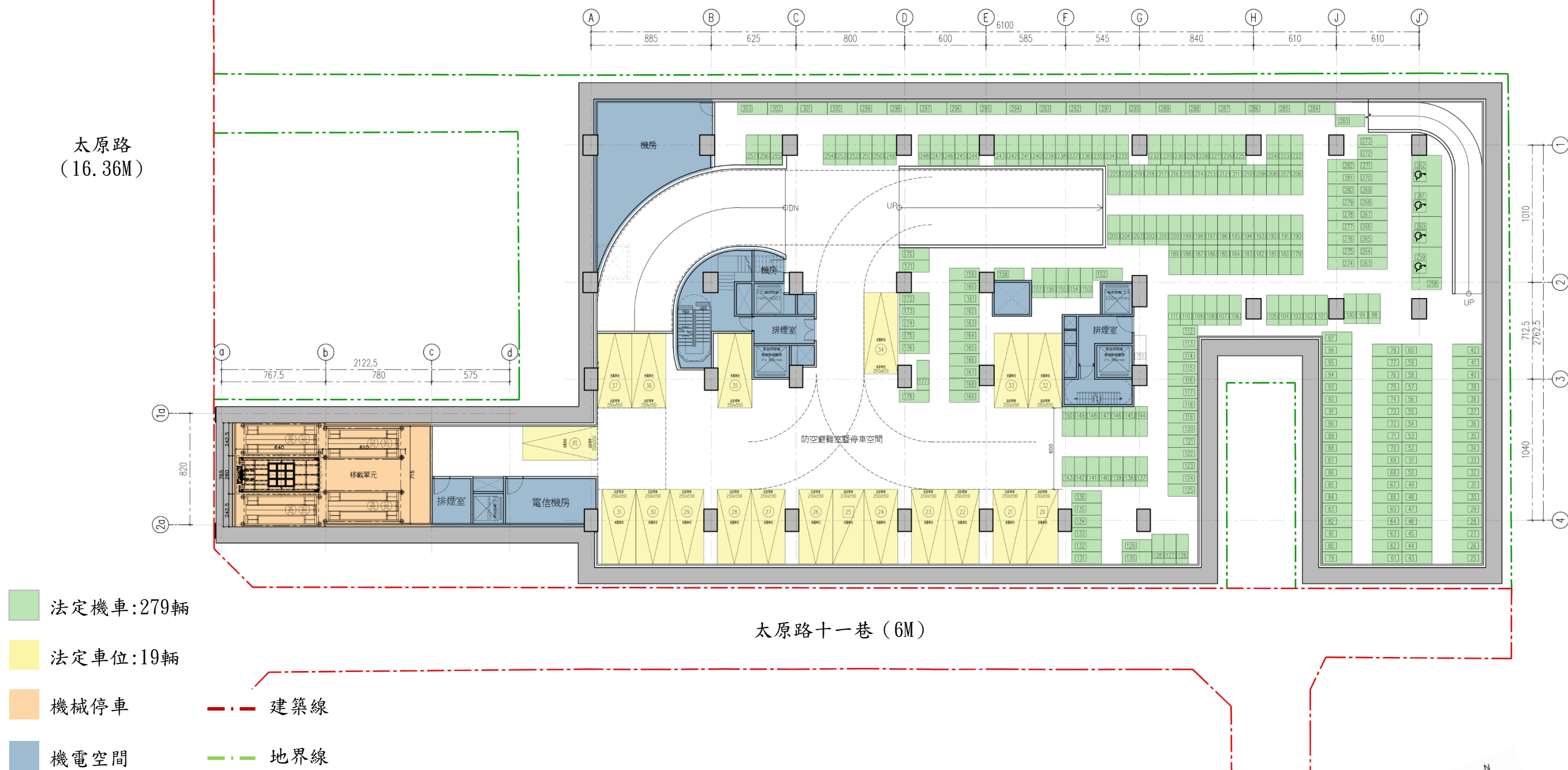
地下一層平面圖 S:1/300



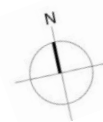
壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫
(六) 地下各層平面圖

- 住宅汽機車原則設置於B2F以下，與其他用途車位分開。
- 機車279輛；汽車19輛。
- 汽車皆為充電車位。



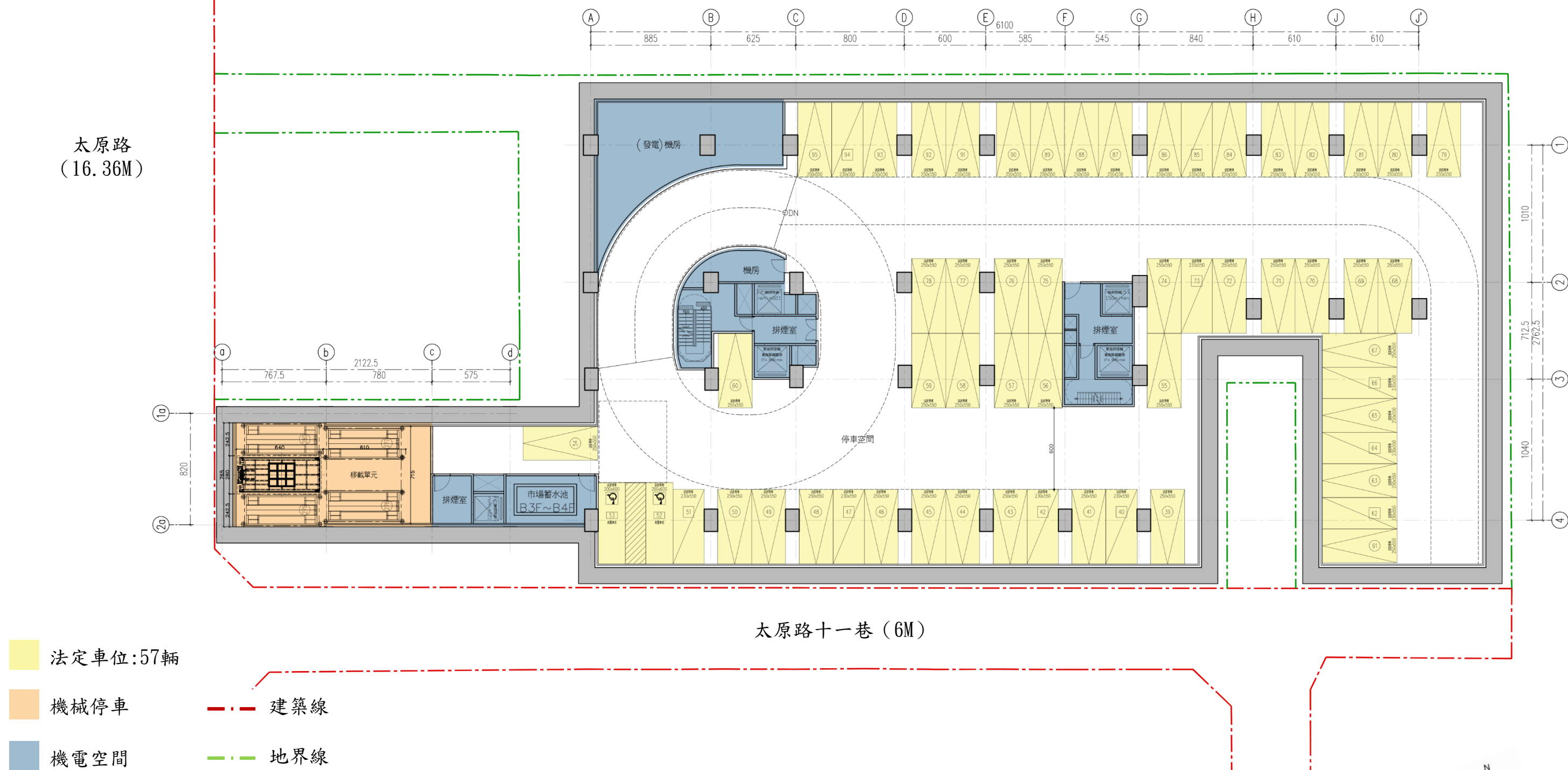
地下二層平面圖 S:1/300



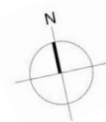
壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫
(六) 地下各層平面圖

• 汽車車位:57輛



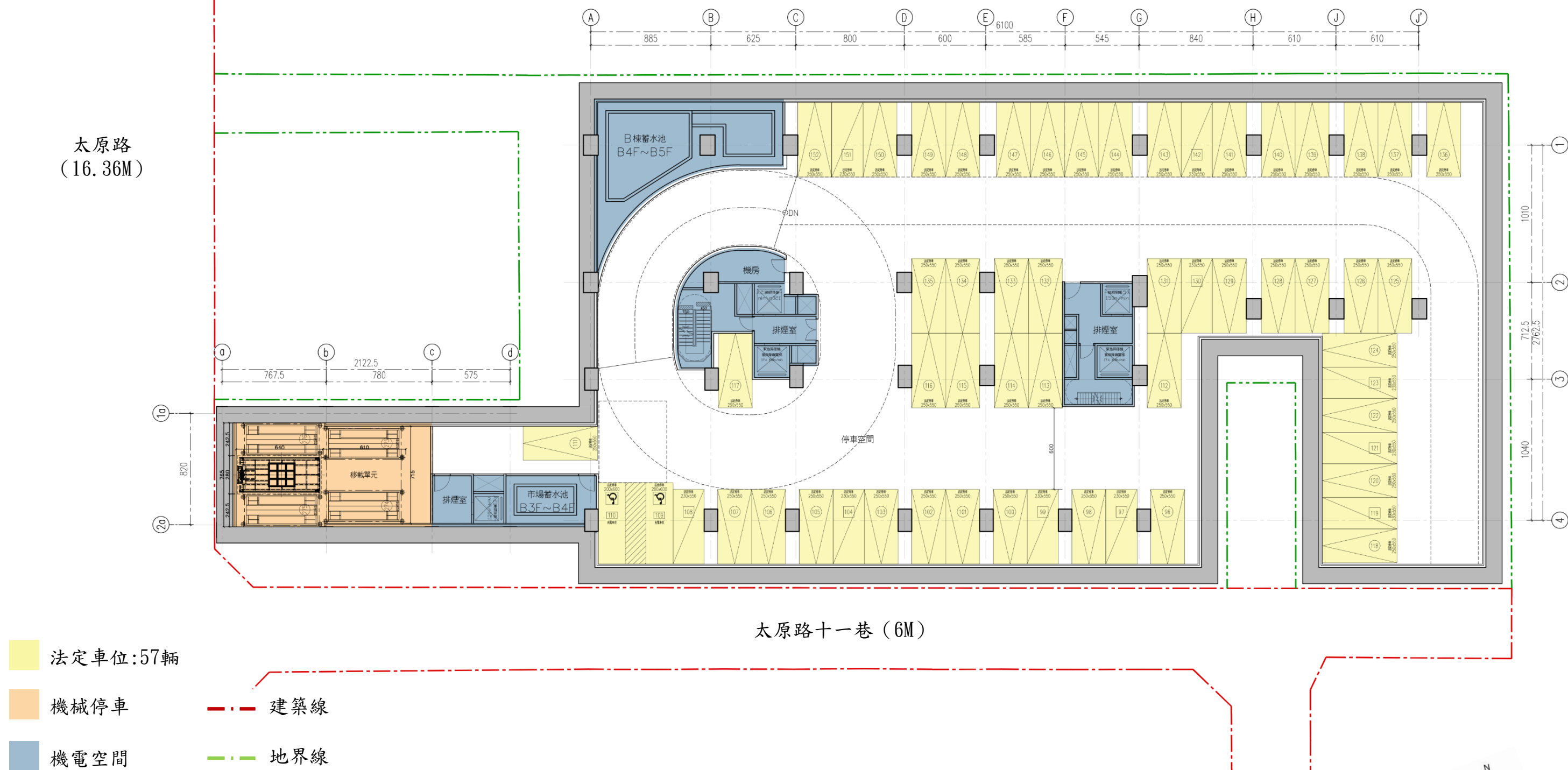
地下三層平面圖 S:1/300



壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫
(六) 地下各層平面圖

• 汽車車位:57輛

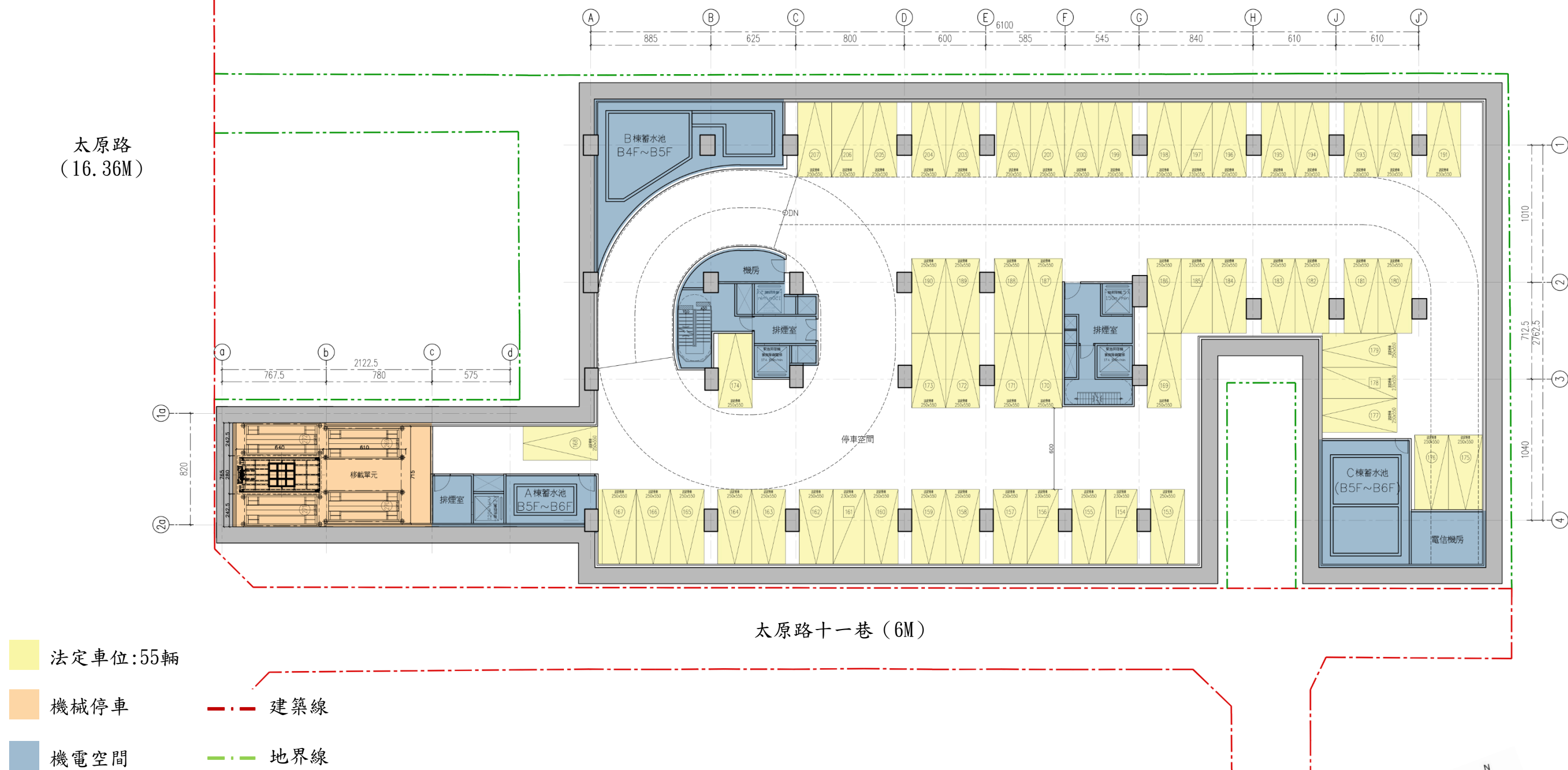


地下四層平面圖 S:1/300

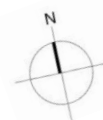
壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫
(六) 地下各層平面圖

• 汽車車位:55輛



地下五層平面圖 S:1/300



壹、重建區段之土地使用計畫

一、建築興建計畫

(六) 地下各層平面圖

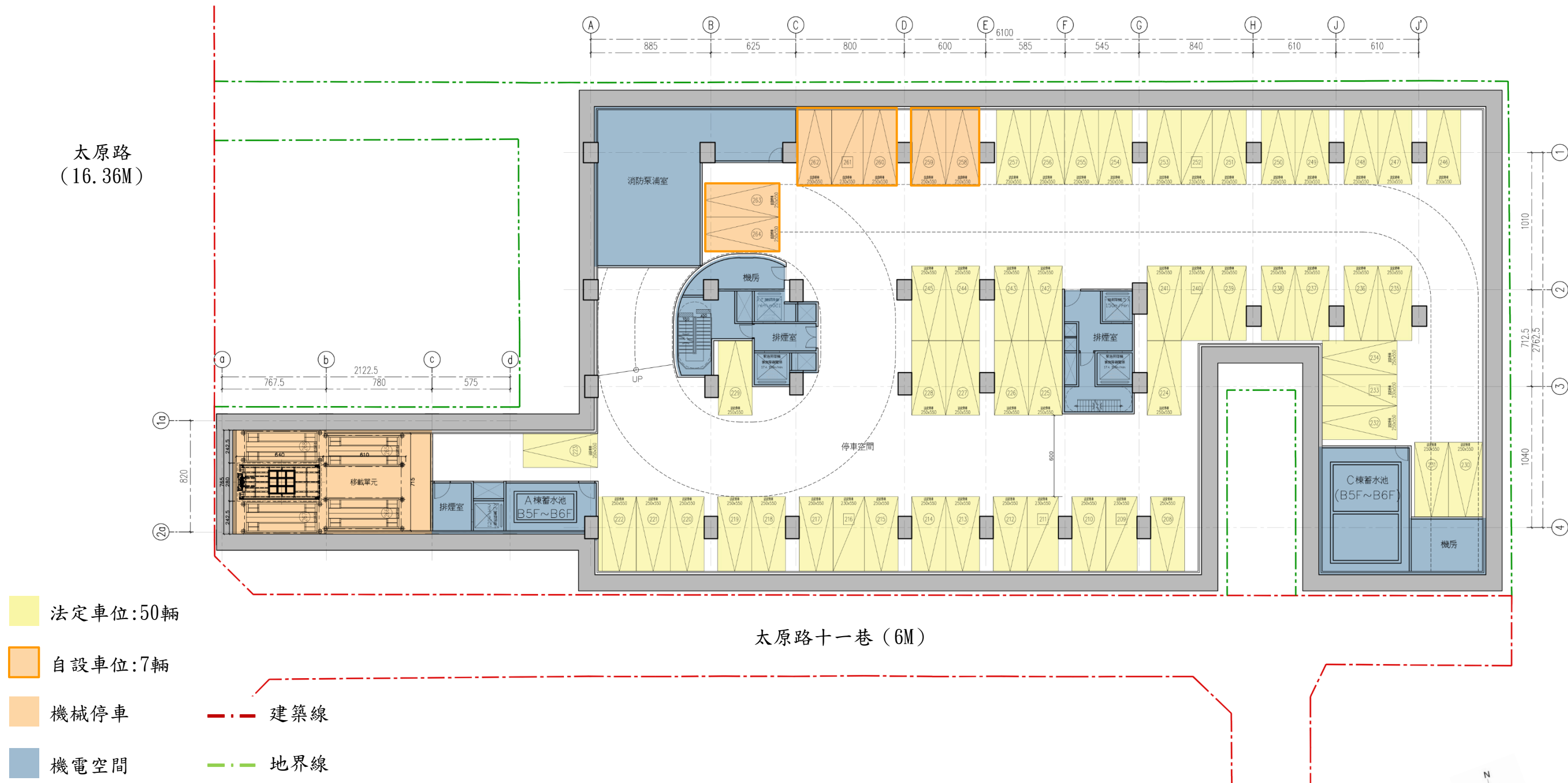
汽機車數量統計：

裝卸車位6部：法定4部+自設2部

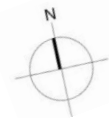
汽車位288部：法定257部+自設7部+機械24部

機車位303部：法定303部

- 汽車車位:57輛
- 數量統計：
 - 裝卸位 6部
 - 汽車位 288部
 - 機車位 303部



地下六層平面圖 S:1/300



貳、都市設計與景觀計畫

二、建築物之量體、造型、色彩與座落方位

(一) 透視圖

- 建物整體以大地色系、米白色及深灰色為主體，利用白色石材搭配金屬格柵，以垂直線條展現現代時尚造型。



貳、都市設計與景觀計畫

二、建築物之量體、造型、色彩與座落方位

(二) 南向立面圖

基座:深灰及米白色石材、清玻璃、黑色鋁板烤漆
中、上段:米白色石材、深灰色磁磚、灰玻璃、微反玻璃(陽台欄杆)、白色金屬格柵



貳、都市設計與景觀計畫

二、建築物之量體、造型、色彩與座落方位

(二) 北向立面圖

基座:深灰及米白色石材、清玻璃

中、上段:米白色石材、深灰色磁磚、灰玻璃、微反玻璃(陽台欄杆)、白色金屬格柵

- 以米白色水平帶，塑造律動感。

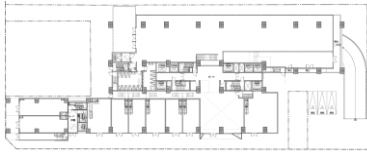
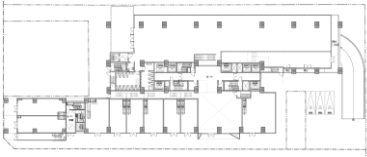


貳、都市設計與景觀計畫

二、建築物之量體、造型、色彩與座落方位

(二) 東西向立面圖

基座:淺灰及米白色石材、清玻璃
中、上段:米白色石材、深灰色磁磚、灰玻璃、微反玻璃(陽台欄杆)、白色金屬格柵



貳、都市設計與景觀計畫

二、建築物之量體、造型、色彩與座落方位

(三) 環境模擬圖

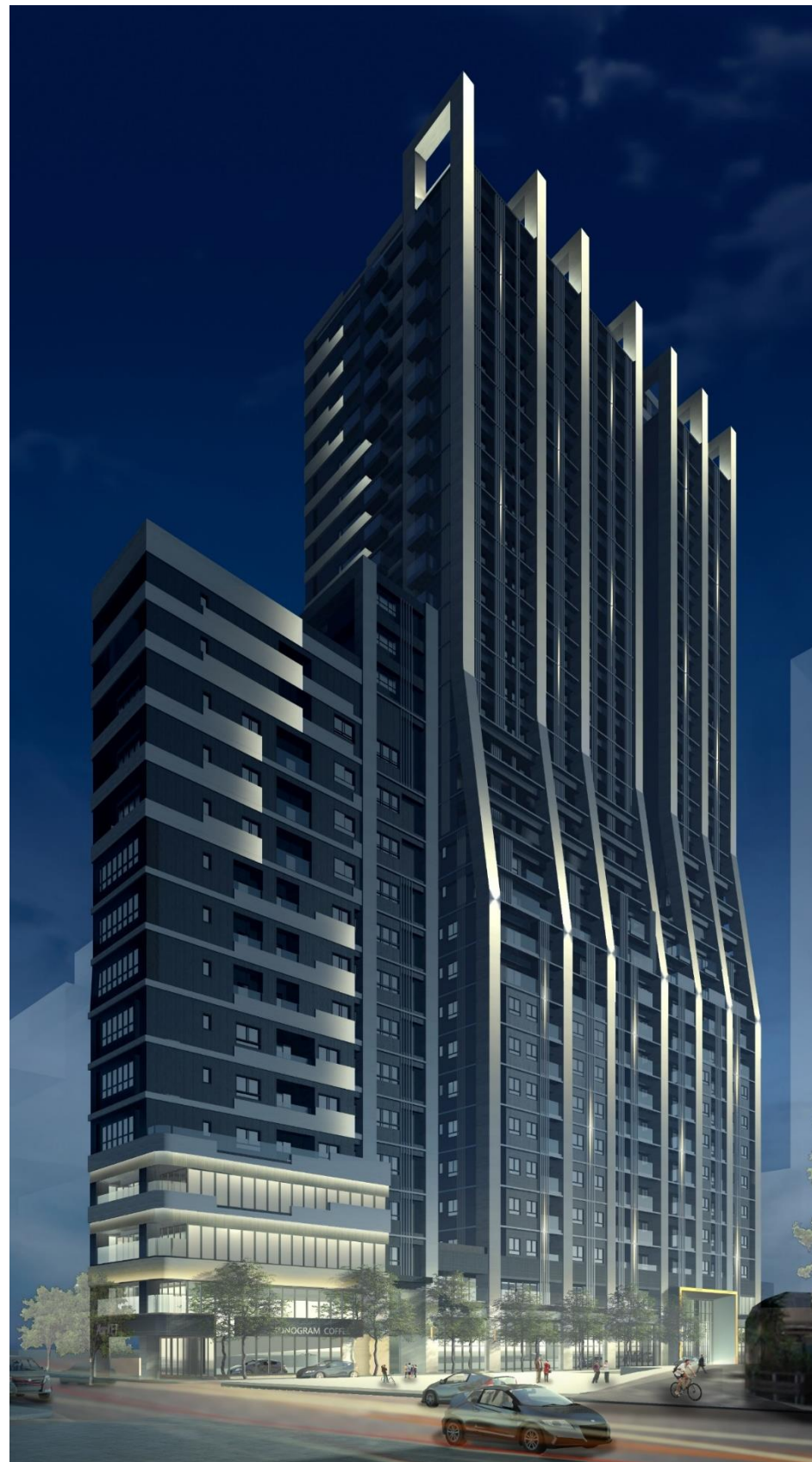


貳、都市設計與景觀計畫

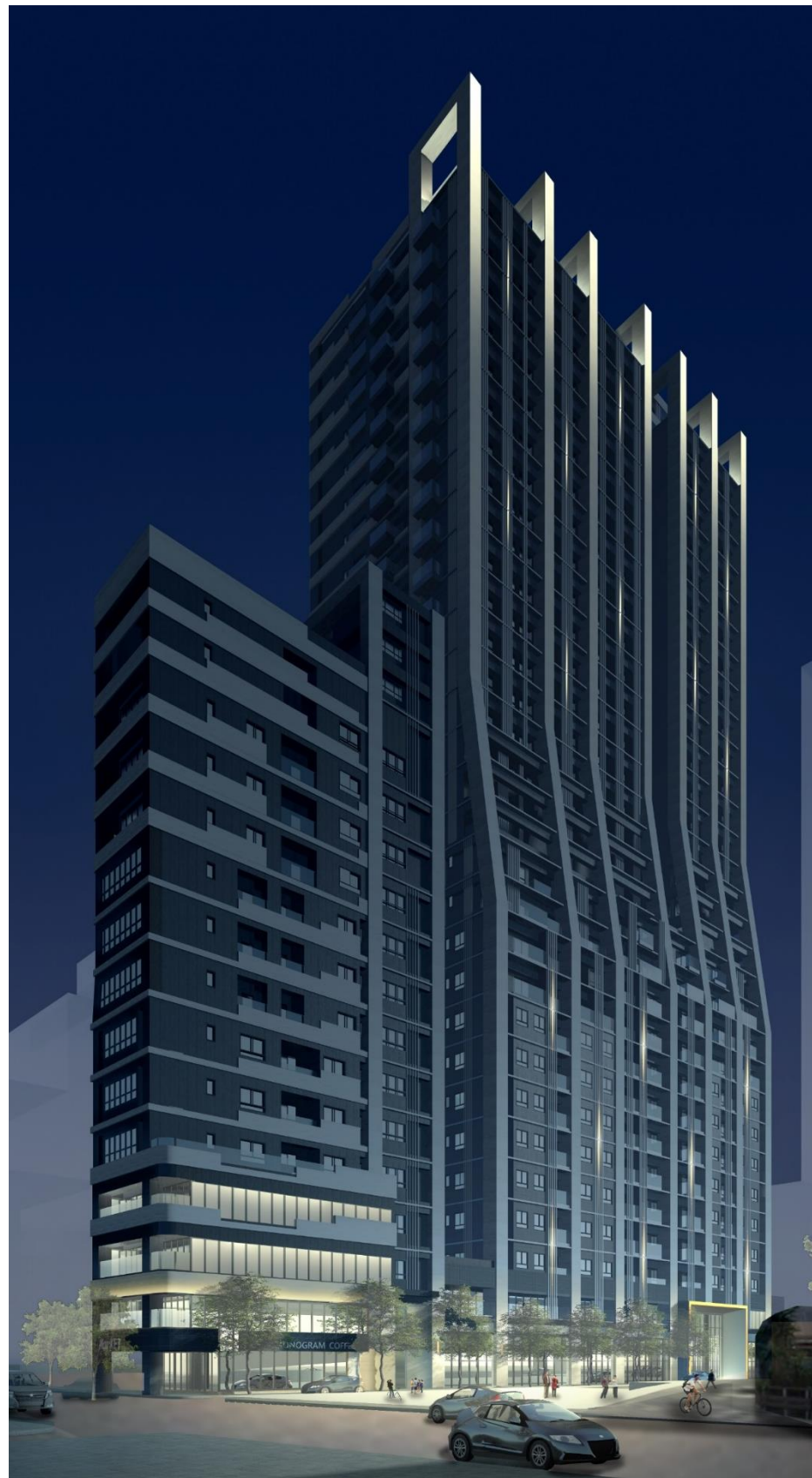
二、建築物之量體、造型、色彩與座落方位

(四) 夜間照明模擬圖

- 7-10點，以流動的光效，傳達基地流動而快速的特質。
- 10點之後，配合人流，再分兩段節能控制。



19:00~22:00



22:00~00:00



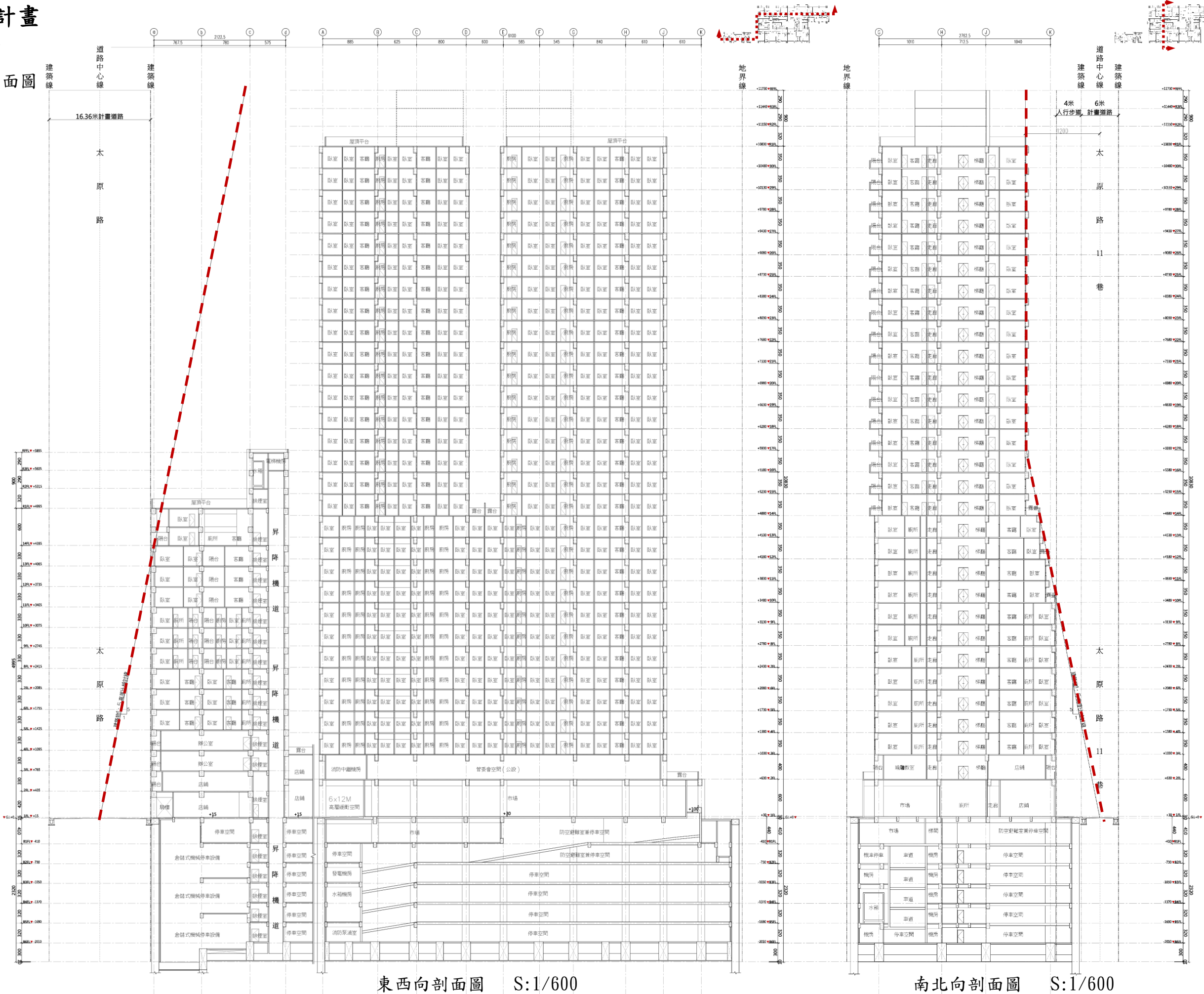
00:00~02:00

貳、都市設計與景觀計畫

三、建築物之消線檢討

(五) 東西向、南北向剖面圖

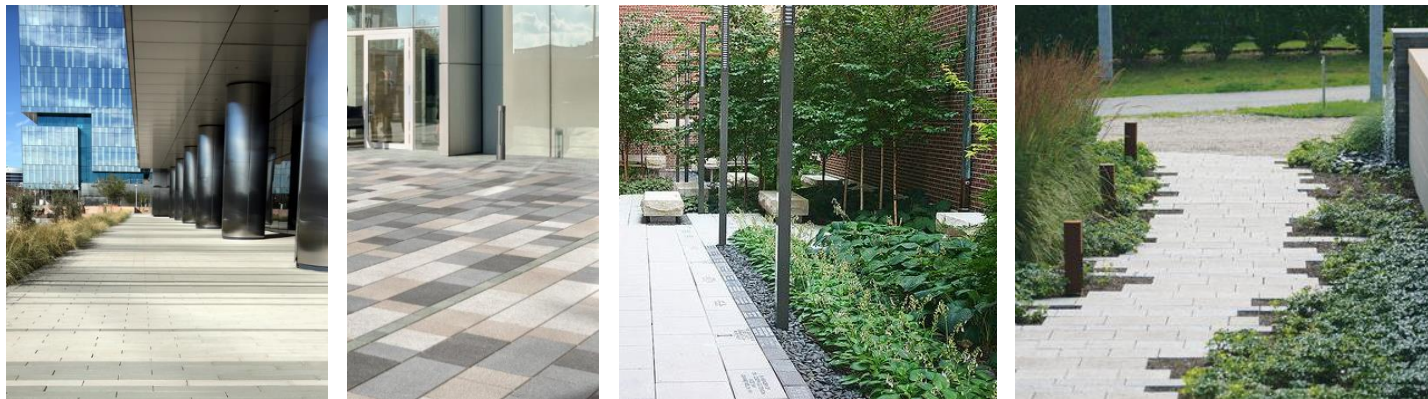
- A棟西向配合太原路消線，14F退縮，B、C棟無影響。
- B、C棟南向配合太原路11巷消線，自10F開始，每兩層退縮一次，14F以上已不在消線檢討範圍內。



貳、都市設計與景觀計畫

四、景觀配置計畫

(一) 一層景觀配置圖



- 南側沿續商店街騎樓，留設2.5M步行空間，及1.5M綠帶。
- 市場北側休憩小徑以耐蔭植栽為主。

A - 門廳出入口 C - 自然悠徑 E - 車庫出入口
B - 時尚商店花園街 D - 緩衝綠帶



貳、都市設計與景觀計畫

四、景觀配置計畫

(二) 二層景觀配置圖



- 沿欄杆種植綠屏灌木，降低鄰房視覺衝擊。
- 中央天井設置休閒座椅，並依日照條件搭配耐陰植栽，讓室內活動延伸至戶外區。

A - 蕨類花園
B - 休憩交流平台



貳、都市設計與景觀計畫

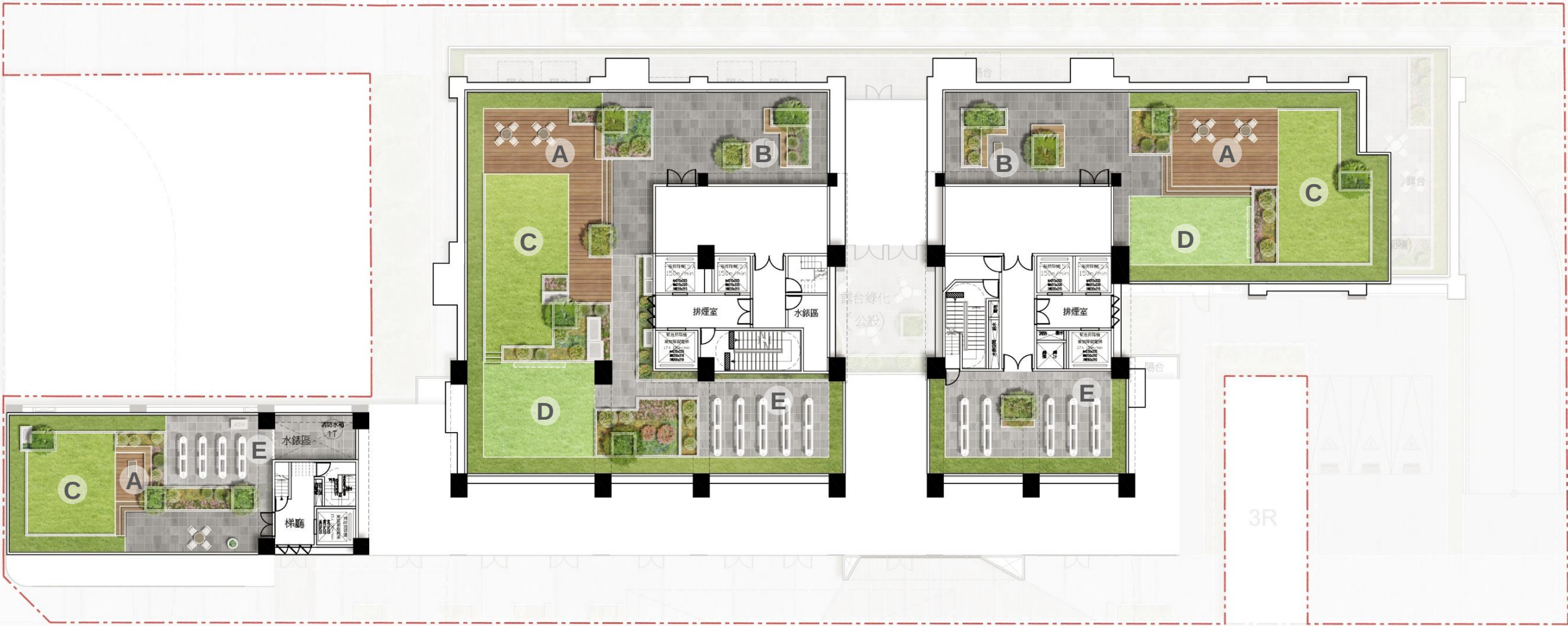
四、景觀配置計畫

(三) 屋頂層景觀配置圖



- 北側設計架高平台結合草坪綠地，向北遠眺陽明山、觀音山景觀。
- 設置休憩座椅、活動草坪及曬被區等空間，活化屋頂使用機能。

A - 戶外交流平台 C - 多功能草坪 E - 曬被區
B - 休憩小角 D - 露天草地劇場



屋頂層景觀配置圖 S:1/300

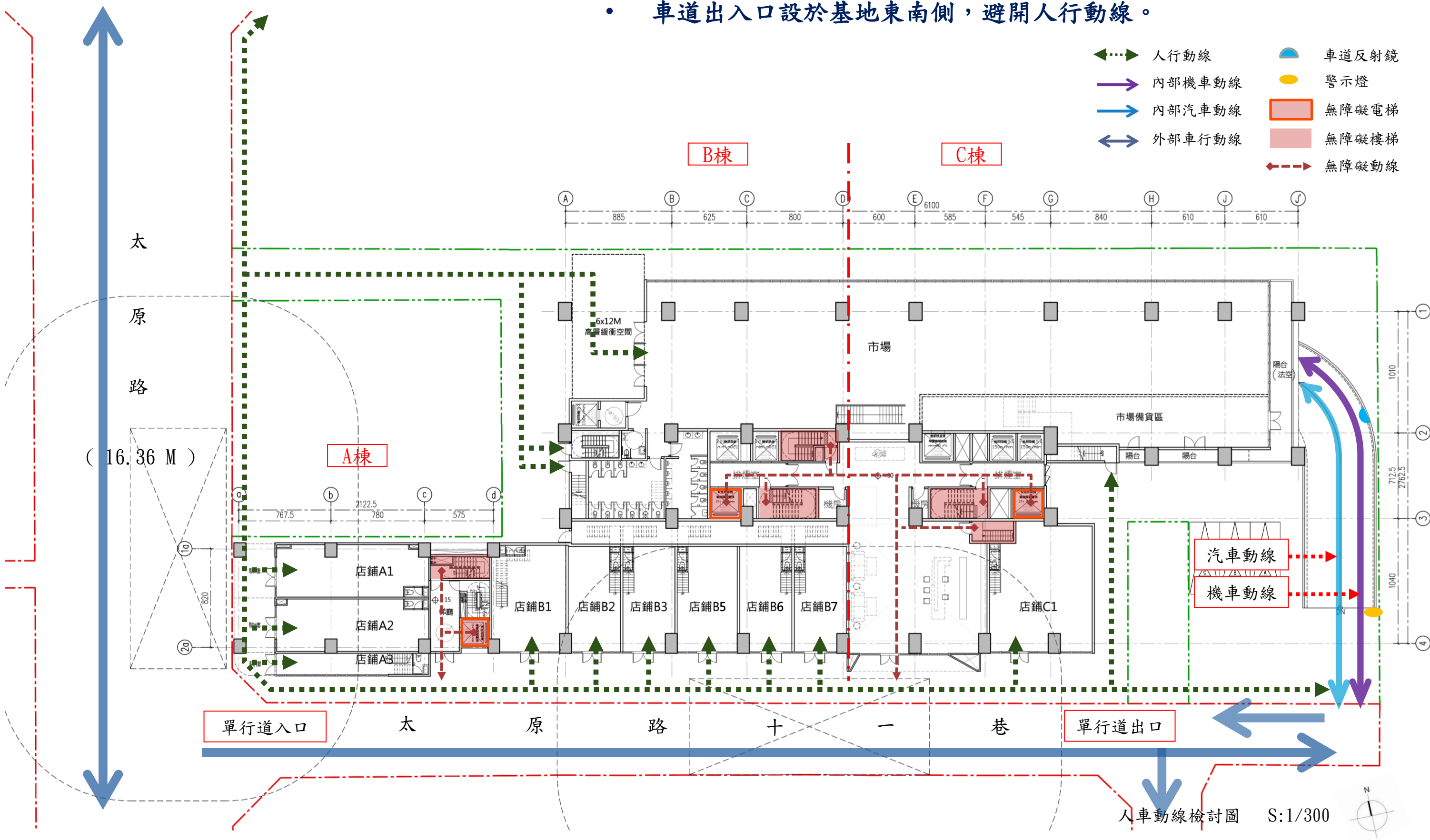


貳、都市設計與景觀計畫

五、人車動線設計原則

(一) 人車動線規畫構想圖

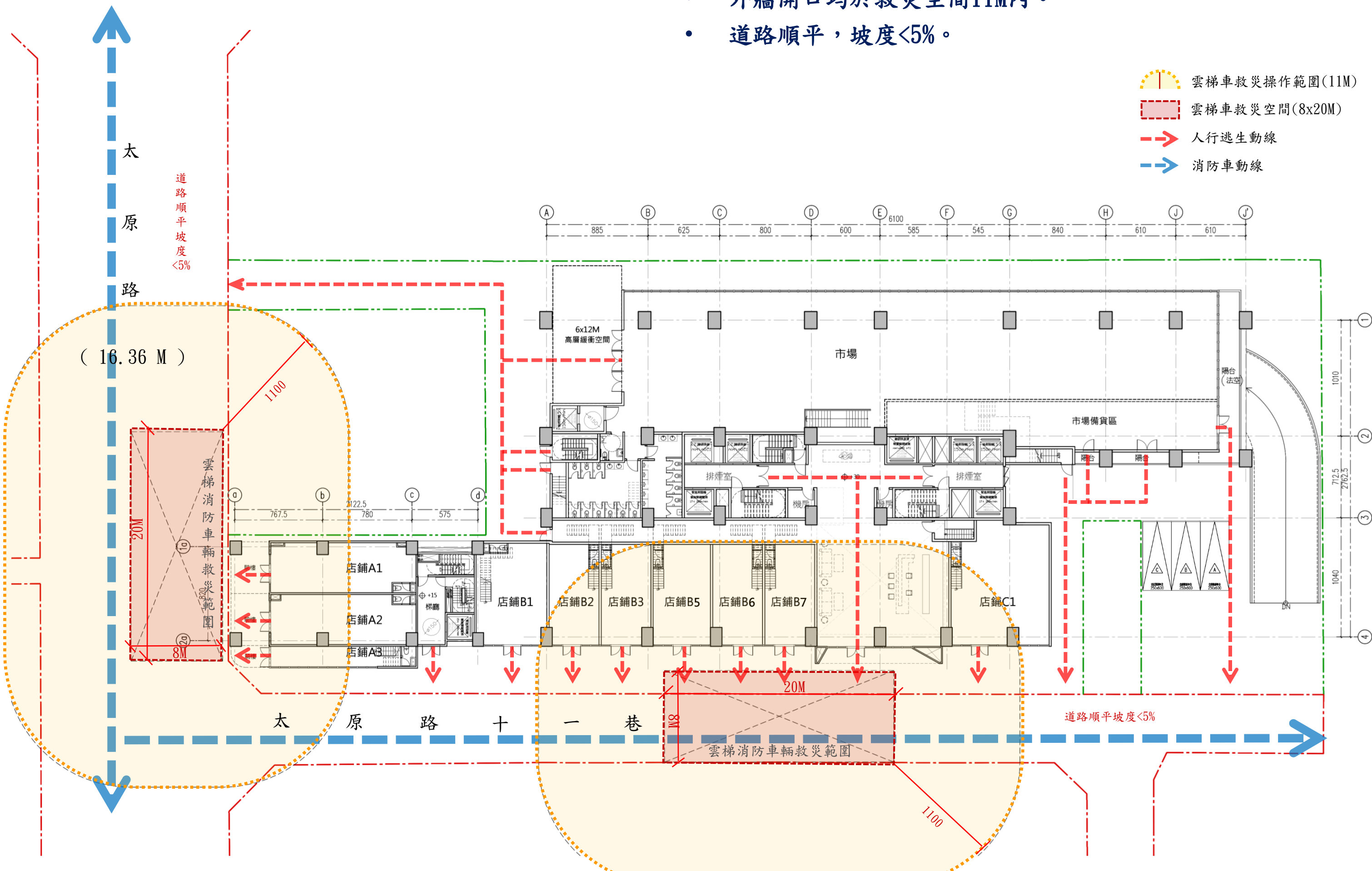
- 店鋪延續太原路騎樓設置，並以無遮簷人行道連接，沿襲商業氣息。
- 市場由基地西北側進入，將住戶與市場出入口分開設置。
- 車道出入口設於基地東南側，避開人行動線。



參、防災與逃生避難計畫

一、消防救災空間檢討平面圖

- 太原路、太原路11巷留設8Mx20M雲梯消防車救災活動空間。
- 外牆開口均於救災空間11M內。
- 道路順平，坡度<5%。



肆、申請設計類獎勵項目

一、綠建築 – 銀級

本案依內政部「綠建築解說與評估手冊 2015 年版」檢討規劃，以「生態、節能、減廢、健康的建築」為「綠建築」之定義，用量化的標準來檢測建築物是否環保，以此四大方向組九大評估範疇，作為最新綠建築評估之主軸。

- 生態／Ecology：
- 生物多樣性指標、綠化量指標、基地保水指標
- 節能／Energy Saving：
- 日常節能指標
- 減廢／Waste Reduction：
- CO2 減量指標、廢棄物減量指標
- 健康／Health：
- 室內環境指標、水資源指標及污水垃圾改善指標



本案經初步評估，系統總得分 $\Sigma RS_i=42.13$ （實際得分依標章審查結果），落點位於銀級，於綠建築之九項評估指標中，預估申請綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項指標。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

綠建築標章評估總表－住宿類（2015 年版）

一、建築名稱：臺北市大同區市府段三小段 251+330、252~261、263~265、316~321 等 21 筆地號新建工程					
二、建物概要： 地下 6 層、地上 30 層，一幢 3 棟，					
三、評估結果：					
申請指標項目		設計值		系統得分	
☐	生物多樣性指標	BD=		RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	
		BDc=		—	
☒	綠化量指標	TCO2=335135.06		RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= 9.00	
		TCO2c=154440.00			
☒	基地保水指標	λ=0.18		RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5=	
		λc=0.17		1.78	
☒	日常節能指標	EEV=0.65		RS4 ₁ =ei ×【(0.80-EEV)/0.80】+2.0=	
		EEVc=0.80		4.81	
		Uaw=		RS4 ₂ =4.00×【3.00-Uaw】=	
		Uawc=		—	
		Uaf=		RS4 ₃ =2.00×【5.50-Uaf】=	
		Uafc=		—	
		EEV≤EEVc		☒ 合格 ☐ 不合格	
		EAC=0.80		RS4 ₄ =10.00×【(0.80-EAC)/0.80】+1.5=	
		EACc=0.80		1.50	
		EAC≤EACc		☒ 合格 ☐ 不合格	
EL=0.75		RS4 ₅ =9.00×【(0.80-EL)/0.80】+1.5=			
ELc=0.80		2.06			
EL≤ELc		☒ 合格 ☐ 不合格			
		Σ (EqixUi)=6.00		RS4 ₆ =Σ(Eqi×Ui)=	
				6.00	
☒	二氧化碳減量指標	CCO2=0.80		RS5=19.40×【(0.82-CCO ₂)/0.82】+1.5=	
		CCO2C=0.82		1.97	
☒	廢棄物減量指標	PI=3.07		RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	
		PIc=3.30		2.42	
☐	室內環境指標	IE=		RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	
		IEc=60.00		—	
☒	水資源指標	WI=9.00		RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	
		Wlc=2.00		8.00	
		WI≥Wlc		☒ 合格 ☐ 不合格	
☒	污水垃圾改善指標	Gi=16.00		RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	
		Gic=10.00		4.59	
系統總得分 RS=ΣRS _i =42.13					

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級		合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
☐	九大指標全評估總得分	20≤RS<37	37≤RS<45	45≤RS<53	53≤RS<64	64≤RS
☒	免評估生物多樣性指標	18≤RS<34	34≤RS<41	41≤RS<48	48≤RS<58	58≤RS
綠建築標章等級判定		☐	☐	☒	☐	☐

五、填表人簽章：

肆、申請設計類獎勵項目

二、智慧建築 – 銀級

智慧建築鼓勵性項目預估得分									
指標名稱	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新	總計
分數	23	14	21	18	11	6	9	1	103

項目	說明	項目	說明
綜合佈線 	- 採可支援各種控制信號傳輸與能適應網路技術發展擴充之佈線系統。 - 主幹配線系統與各住戶端之宅內配線箱採光纖作為輸媒介。 - 水平配線系統採cat.6等級UTP雙絞線佈置，配線對數考量將來擴充性設置。 - 各層或各戶採每一工作區至少設置兩組RJ-45插座之區域配線系統方式。 - 佈線設備及空間配置以審查紀錄與檢測計畫書辦理審驗。 - 佈線規劃應用於門禁保全、消防安全、緊急求救、電話語音服務、中央監控、資訊網路服務、光纖高速寬頻服務等。 - 佈線性能與整合具備未來擴充與配線空間應用整合性 - 佈線管理與維運採標示識別及圖資管理，並具備審驗、檢測與後續維管之計畫說明。	設施管理 	- 資產管理系統化，訂定設施設備使用規約與空間設備預期規劃使用目的。 - 提供未來設施管理的組織型態、業務職掌及人員編制方式。 - 組織人事、勤務、教育訓練、考核有效管理。 - 智慧化維運管理平台可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動。
資訊通信 	- 對外傳輸均以光纖傳輸為主幹線，以提供廣域網路服務。 - 管理室提供電話交換機系統並具不斷電設備，停電後提供一定時間的交換功能。 - 設置網路管理系統，並具備中文化與遠端操作界面。 - 公共廣播兼具緊急廣播與業務廣播。 - 佈設數位公共天線。 - 公共區域提供無線網路服務與公共資訊顯示設備，提供節能減碳的資訊傳遞服務。	安全防災 	- 自動探測/通報防火系統（採R型受信總機） - 自動偵測/發布警告防水系統（漏水與淹水偵測裝置） - 防盜系統 - 監視系統（重要區域可儲存一個月以上影像） - 門禁系統(可與消防/監視系統連動) - 智慧化門禁自動控制停車管理(E-TAG或車牌辨識) - 緊急求救系統(可與監視系統整合連動) - 有害氣體防制(與進排氣系統連動)
系統整合 	- 規劃建立一套具國際標準化開放式之整合式中央監控系統，監控本棟建築之電力、空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統。 - 通訊方式將門禁、保全、監視、對講、停車管理與緊急求救等系統整合連動。 - 整合平台具人機介面之管理權限機制、資安防護機制、電源與主機系統備援與整合技術資料的保存等。	節能管理 	- 能源監視—設置數位電錶、數位水錶、微電腦瓦斯表（瓦斯公司提供）。 - 能源管理—主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗用電設置數位電表供管理單位調整本大樓電力契約容量。 - 將主要耗能需量數據儲存為資料庫數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上，進而視覺化管理及分析。 - 設備效率符合經濟部能源局之標準，空調系統採用一級能效，照明設備採用具節能標章產品。 - 節能措施： -空調：變頻空調系統。 -照明：二線式照明控制、人員感應控制。
		健康舒適 	- 非住宿類建築物之居室(供居住、工作、集會、娛樂、烹飪等使用之空間)天花板高度(自室內地板面至天花板之高度)需大於2.5公尺。 - 住宿類建築物之居室(供居住、工作、集會、娛樂、烹飪等使用之空間)天花板高度(自室內地板面至天花板之高度)需大於2.35公尺。

肆、申請設計類獎勵項目

三、無障礙環境性能評估

第二級3%，性能評分得2.5~3.5分

共用部分B級=3x0.6=1.8

專用部分C級=2x0.4=0.8

合計=2.6分

• 無障礙房型 B棟3F~7F。
387戶× 5% = 20戶。

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅共用部分	室外通路(1)	集合住宅60% ⁽³⁾ 非集合住宅室外通路20%	A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	☐	☐		☐
			B級	符合法規，且通路淨寬 160 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	☐	☒		☐
			C級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上，大門淨寬 90 公分以上。	☐	☐		☐
			D級	符合法規且未達C級者。	☐	☐		☐
	室內共用通路(2)		A級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	☐	☐		☐
			B級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	☐	☒		☐
			C級	符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。	☐	☐		☐
			D級	符合法規且未達C級者。	☐	☐		☐
	升降機		A級	符合法規，且升降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	☐	☐		☐
			B級	符合法規，且升降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	☐	☒		☐
			C級	符合法規，且升降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	☐	☐		☐
			D級	符合法規且未達C級者。	☐	☐		☐

評估項目	評估內容	權重	評分	評估基準	申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
					無此項	符合		
住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	集合住宅40% 非集合住宅80%	A級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合無障礙住宅設計基準及獎勵辦法之專有部分所有規定。	☐	☐		☐
			B級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合C級及下列各項： 1. 特定房間(供身心障礙者與高齡者使用之臥室)應與浴廁及主要出入口設置在同一樓層。 2. 特定房間出入口： (1) 不得有高低差。 (2) 淨寬不得小於90公分。 (3) 出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 3. 特定房間面積(不含浴廁面積)應為9平方公尺以上，且任一邊在2.5公尺以上。 4. 供特定房間使用之浴廁： (1) 出入口淨寬不得小於80公分。 (2) 出入口前淨空間不得小於直徑120公分。 (3) 面積不得小於4平方公尺。	☐	☐		☐
			C級	專有部分5%以上及至少3個住宅單位(戶)符合下列各項： 1. 主要出入口 (1) 應為無門檻或高低差，若設門檻時，應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高度在0.5公分以下者得不受限制。 (2) 淨寬不得小於90公分。 2. 室內通路 (1) 室內通路淨寬不得小於90公分。 (2) 連接日常生活空間之通道應為無高差，且地面防滑。	☐	☒		☐
			D級	符合法規且未達C級者。	☐	☐		☐

備註：(1)室外通路：建築線（道路或人行道）至集合住宅建築物之主要出入口。
(2)評估室內外通路時，有一通路符合該標準即可。
(3)以3項評估內容中最低之評分做為本評估項目之評分。

肆、申請設計類獎勵項目

四、住宅結構安全性能評估－第二級（基準容積百分之四）

住宅性能評估說明

本案結構系統地面層以上A棟為鋼骨外覆混凝土（SC）構造、B棟為鋼筋混凝土構造，X、Y向皆以特殊抗彎矩構架（SMRF）系統承擔垂直力與地震力，結構分析採用三向度立體剛構架，假設樓版為剛性體，承受水平側力後，再傳給梁、柱構件。

經檢討各項評分等級如下：

● 結構設計-結構系統平面不規則性

- 1. 扭轉不規則C級
- 2. 橫隔版不連續B級
- 3. 面外之錯位性A級
- 4. 非平行結構系統A級

● 結構設計-結構系統立面不規則性

- 1. 勁度不規則性C級
- 2. 質量不規則C級
- 3. 立面幾何不規則性為C級
- 4. 強度不連續性-弱層為C級

本案住宅結構安全性能-結構設計項目得分為（2+3+4+4）/4X15%+（2+2+2+2）/4x15%=0.79

● 耐震設計

設計地震力採用耐震設計規範所規定之地震力提升至1.20倍，符合B級規定

本案住宅結構安全性能-耐震設計項目得分為3X70%=2.10

經檢討本案住宅結構安全性能得分為 0.79+2.10=2.89分，依據新建住宅性能評估項目及等級基準表規定，本案性能等級為第二級-基準容積百分之四。（實際得分以未來審查結果為準）

評分表評估結果

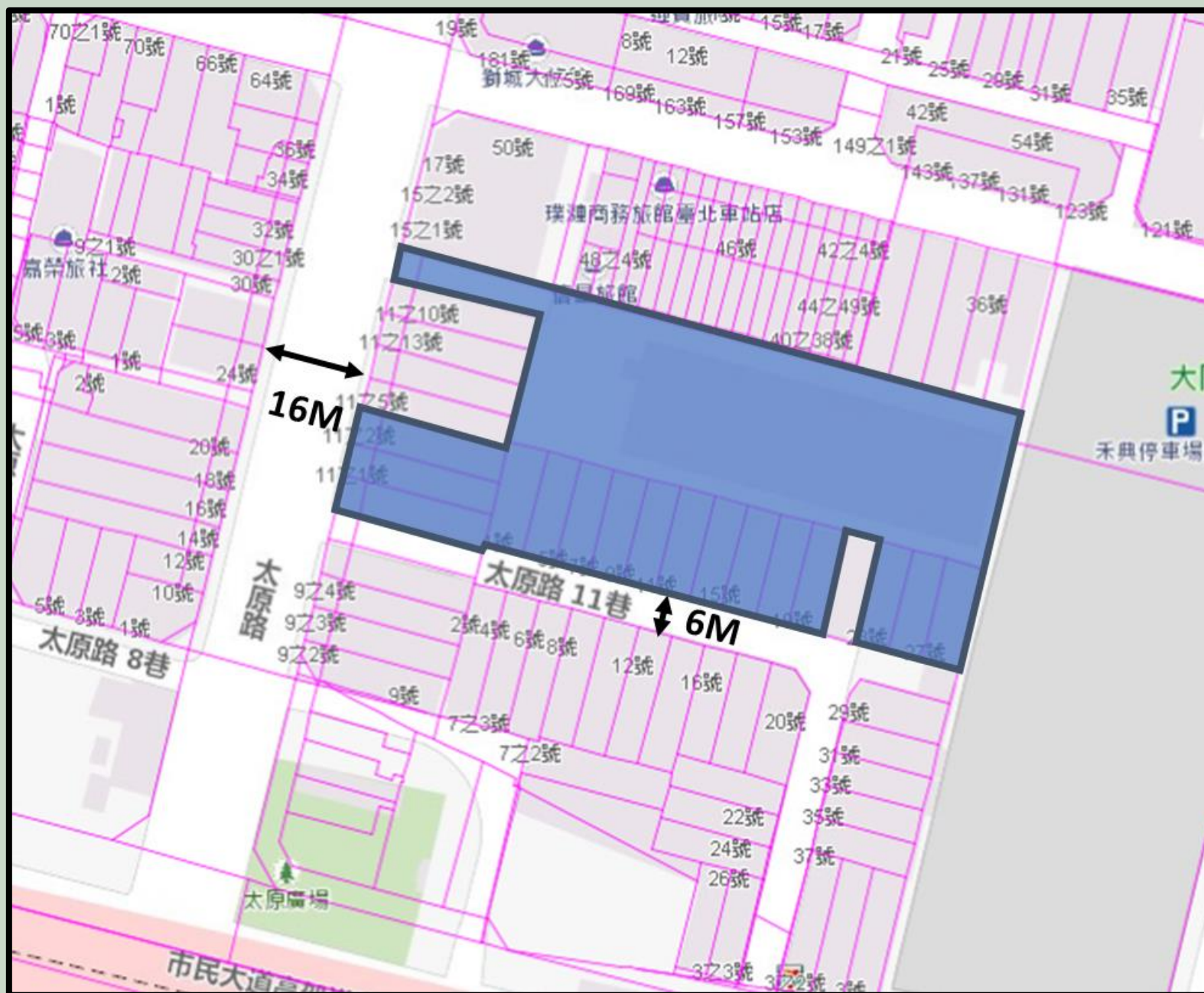
附表一之一 新建住宅結構安全性能之評估內容、權重、評估基準及評分表											
評估項目	評估內容	權重	級別	評估基準				申請人自行評估		圖說文件說明	評估結果
								無此項	符合		
結構設計	結構系統平面不規則性 ⁽¹⁾	15%		扭轉不規則	橫隔版不連續 ⁽²⁾	面外之錯位性 ⁽³⁾	非平行結構系統 ⁽⁷⁾				
			A級	☐ 1.0≥Ax	☐ 20%≥Max. (D1; D2)	☒ 沒有	☒ 沒有	☐	☐		☐
			B級	☐ 1.2≥Ax>1.0	☒ 30%≥Max. (D1; D2)>20%	☐ 10%≥VD>0	☐ 10%≥NP>0	☐	☐		☐
			C級	☒ 2.0≥Ax>1.2	☐ 40%≥Max. (D1; D2)>30%	☐ 15%≥VD>10%	☐ 20%≥NP>10%	☐	☐		☐
	結構系統立面不規則性 ⁽¹⁾	15%	D級	☐ 3.0≥Ax>2.0	☐ 50%≥Max. (D1; D2)>40%	☐ 20%≥VD>15%	☐ 30%≥NP>20%	☐	☐		☐
				勁度不規則性-軟層 ⁽⁸⁾	質量不規則性 ⁽⁹⁾	立面幾何不規則性 ⁽¹⁰⁾	強度不連續性-弱層 ⁽¹¹⁾				
			A級	☐ S1>85% 且 S2>85%	☐ 120%≥M	☐ 沒有	☐ W>95%	☐	☐		☐
			B級	☐ 85%≥ S1>80% 且 S2>80%	☐ 130≥ M>120%	☐ 110%≥G>100%	☐ 95%≥W>90%	☐	☐		☐
耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力V之關係	70%	A級 ⁽¹²⁾	☐ I.採用之地震力為1.25V 達容許韌性容量Ra之性能檢核：EPA ₁ ≥1.25* I *0.4SD _S 。 達韌性容量R之性能檢核：EPA ₂ ≥1.25* I *0.4SMS。 ☐ II.採用之地震力為1.15V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。 達容許韌性容量Ra之性能檢核EPA ₁ ≥1.15* I *0.4SD _S 。 達韌性容量R之性能檢核EPA ₂ ≥1.15* I *0.4SMS。				☐	☐		☐
				☒ I.採用之地震力為1.20V 達容許韌性容量Ra之性能檢核EPA ₁ ≥1.20* I *0.4SD _S 。 達韌性容量R之性能檢核EPA ₂ ≥1.20* I *0.4SMS。 ☐ II.採用之地震力為1.10V，且符合建築物耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定。 達容許韌性容量Ra之性能檢核EPA ₁ ≥1.10* I *0.4SD _S 。 達韌性容量R之性能檢核EPA ₂ ≥1.10* I *0.4SMS。				☐	☐		☐
			C級 ⁽¹³⁾	☐ I.採用之地震力為1.10V ☐ II.採用之地震力為1.05V 達容許韌性容量Ra之性能檢核EPA ₁ ≥1.05* I *0.4SD _S 。 達韌性容量R之性能檢核EPA ₂ ≥1.05* I *0.4SMS。				☐	☐		☐
				☐ I.採用之地震力為1.05V。 ☐ II.符合法規且未達C級者，惟其整體結構安全性能逕為第四級。				☐	☐		☐

更新前後估價說明

巨秉不動產估價師聯合事務所

勘估標的

基地基本條件



- ▶ 土地面積 (m^2) : $3,083.58m^2$
- ▶ 土地面積 (坪) : 932.7830坪
- ▶ 使用分區 : 市場用地、商業用地
- ▶ 法定建蔽率 : 70%
- ▶ 法定容積率 : 560%
- ▶ 臨路條件
 - ▷ 太原路 (16m)
 - ▷ 太原路11巷 (6m)

權利變換

價值評估法源及內容

►都市更新權利變換估價法源依據：

- 不動產估價技術規則
- 臺北市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

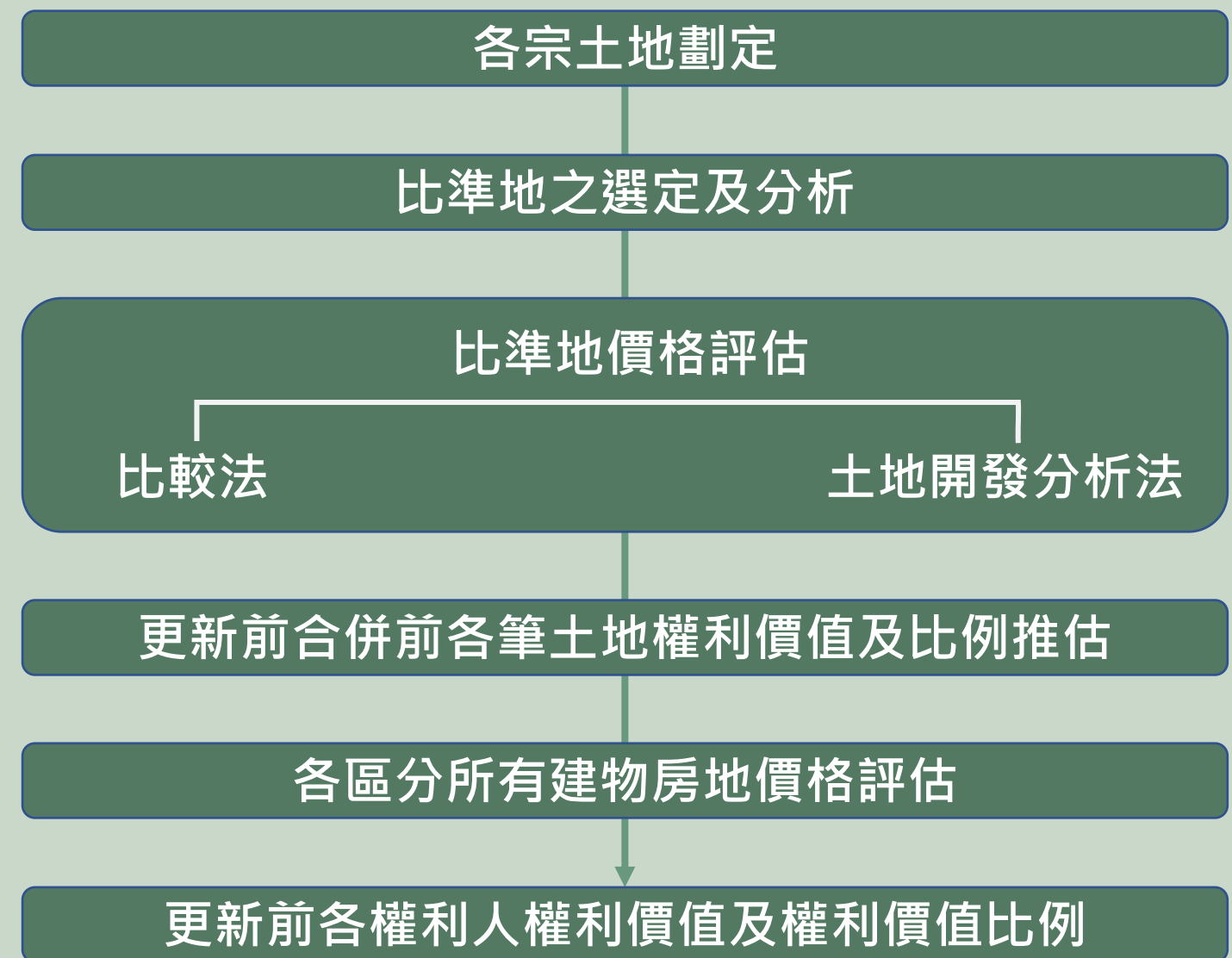
►評估內容

- 更新前各權利人之權利價值及價值比例
- 更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值

更新前評估說明

評價基準日及流程說明

- ▶ 價格日期：**民國109年03月06日**
- ▶ 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為分配基準。



估 價 條 件 說 明

► 價格日期：民國109年03月06日

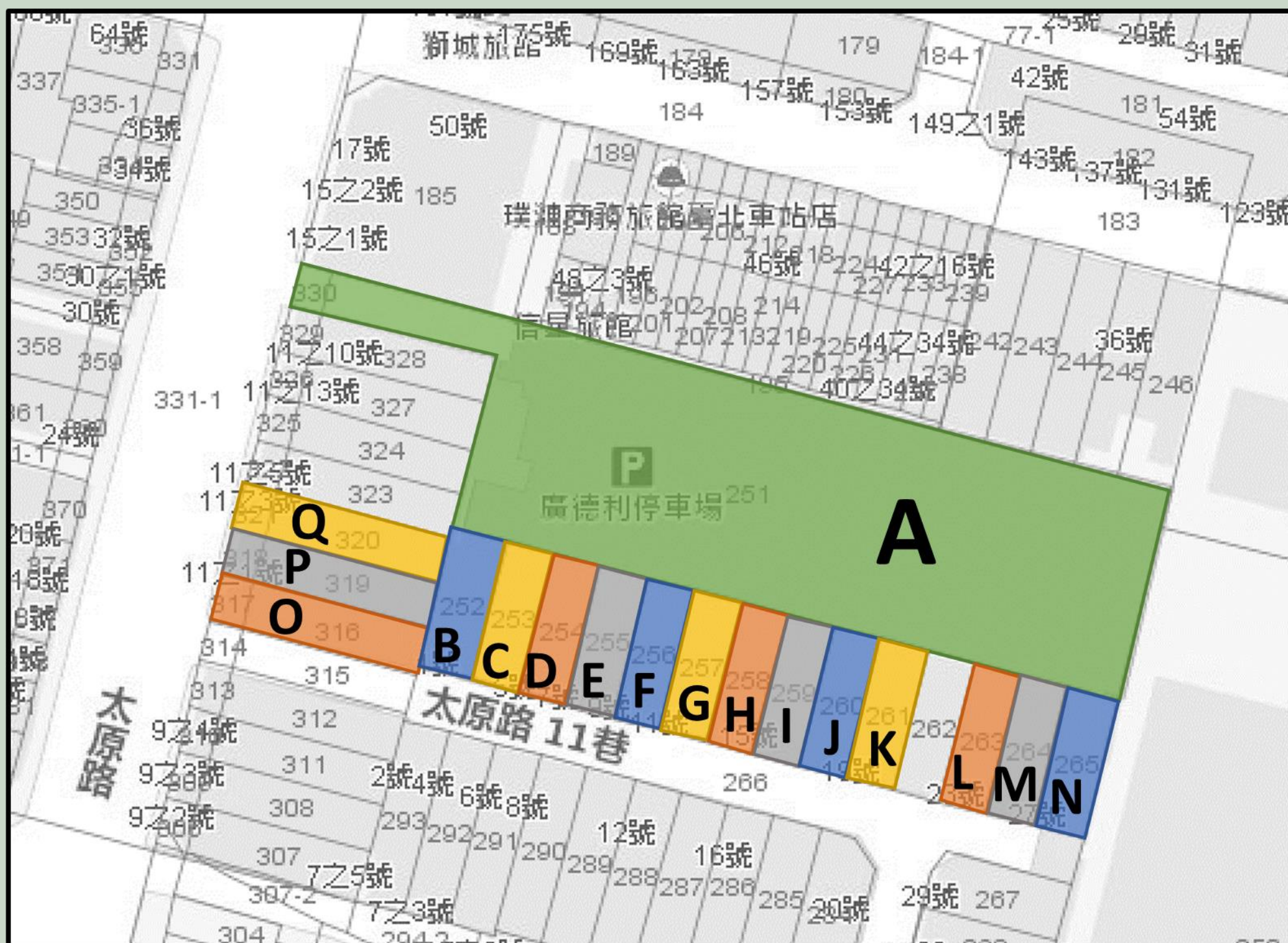
► 更新前估價條件

1. 更新前土地之權利價值評估，在合併利用情況且無任何容積獎勵條件下，以法定容積評估各宗土地權利價值。但本案更新前部分土地含危險建築獎勵、公寓四五樓獎勵及海砂獎勵，依「臺北市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」之規定進行評估。
2. 更新前各宗土地劃分方式，依照臺北市都市更新處發布之「臺北市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，『毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地』、『更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地』，本次評估劃分宗地為17筆，詳細資料如下表。

估價條件說明

宗地	地號	土地面積(m2)	土地面積(m2)	備註
A	251	1,740.00	1,755.00	同一所有權人
	330	15.00		
B	252	88.00	88.00	
C	253	77.00	77.00	
D	254	77.00	77.00	
E	255	77.00	77.00	
F	256	77.00	77.00	
G	257	77.00	77.00	
H	258	76.70	76.70	
I	259	76.62	76.62	
J	260	76.71	76.71	
K	261	76.93	76.93	
L	263	77.56	77.56	
M	264	78.00	78.00	
N	265	86.00	86.00	
O	316	77.23	87.06	同一所有權人
	317	9.83		
P	318	17.00	110.00	同一所有權人
	319	93.00		
Q	320	93.00	110.00	同一所有權人
	321	17.00		
合計		3,083.58	3,083.58	

估價條件說明



估 價 條 件 說 明

► 更新前估價條件

3. 考慮上述更新前合併前各宗地之個別條件後，本次比準地將**全部更新單元合併為一宗為視為比準地**，評估比準地之合理價格後，再依各宗土地各別條件之優劣，給予各宗土地合併前價格，並依合併前各筆土地價值占合併前土地總值比例，分配合併後之土地總值，計算各宗土地合理更新前價值。
4. 更新範圍內道路用地價值考量其容積貢獻度及整體效益，須依「臺北市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」之規定進行評估。

估價條件說明

►更新後估價條件

1. 權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估。
2. 更新後各戶價格評估，店鋪部分選定以「**1F-A1戶**」為比準戶，樓上層部分選定「**10F-C2戶**」為比準戶，停車位部分選定以「**B2坡道平面大車位**」為比準車位。
3. 更新後區分所有建物如有規劃露臺，並設有約定專用者，在考量使用效益之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

更新前權利價值評估說明

更新前土地價格

- ▶ 經採用比較法及土地開發分析法，評估本案合併後土地單價及總值。
 - ▶ 土地面積為932.7830坪。
 - ▶ 土地單價為每坪**4,200,000**元。
 - ▶ 土地(建地)總價為3,917,688,390元。
 - ▶ 道路用地總價為38,798,064元。
 - ▶ 土地總價為3,956,486,454 元。

更新前權利價值評估說明

個別條件差異調整

面積(坪)	調整率	使用分區	調整率	臨路	調整率
500坪以上	0%	商業用地+市場用地	0%	太原路(16M)	0%
500坪以下	-5%	商業用地	2%	太原路11巷(6M)	-8%
		市場用地	-2%		
形狀	調整率	商業效益	調整率	容積率	調整率
不規則形	0%	佳	0%	612.54%	0%
不規則形(較差)	-2%	差	-5%	666.68%	7%
長方形	3%	較差	-8%	604.35%	-1%
				596.96%	-2%
				589.57%	-3%
				560.00%	-7%
				315.84%	-35%

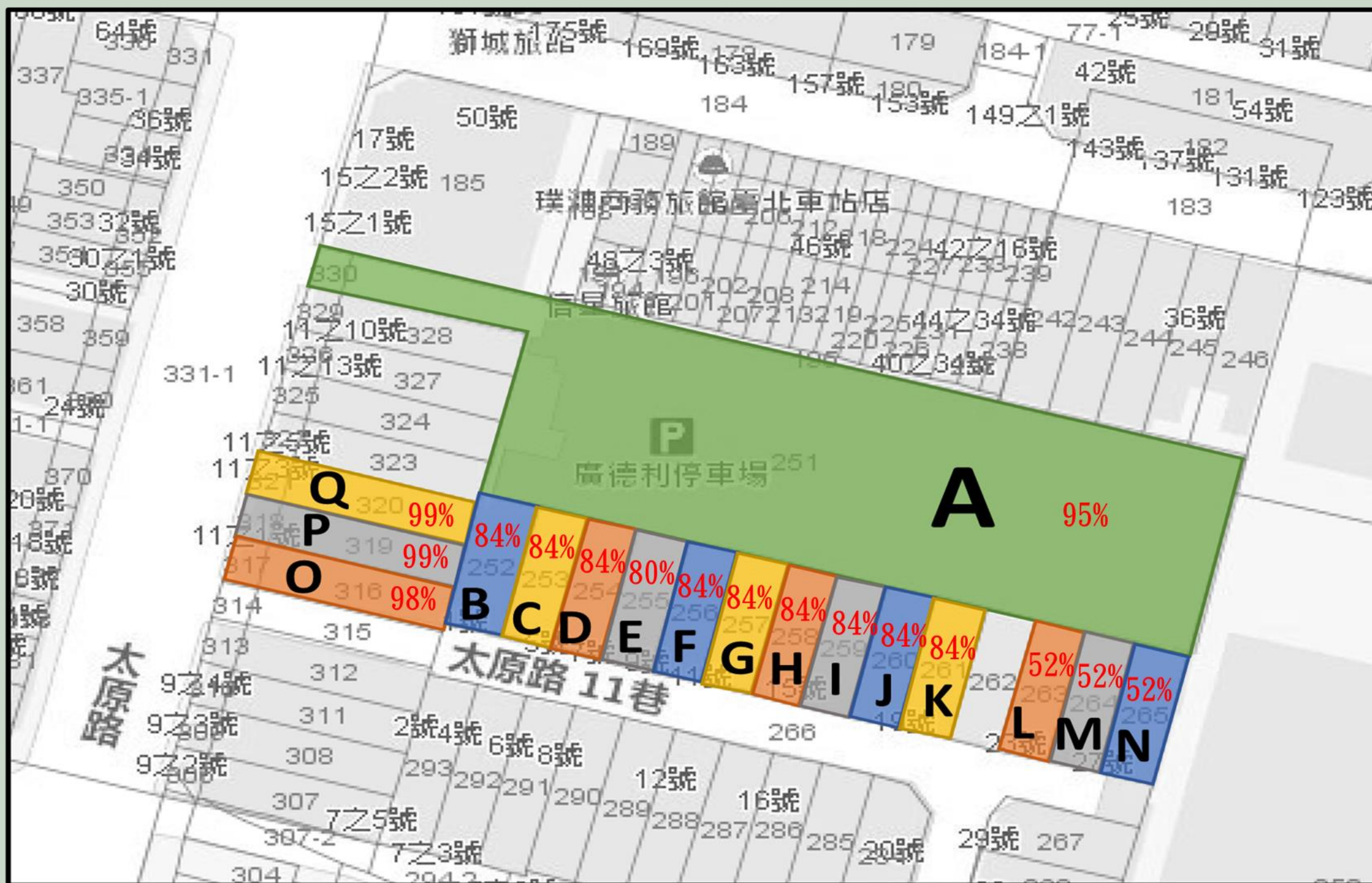
更新前權利價值評估說明

各宗土地調整結果

宗地	土地面積(坪)	容積率	調整率合計	更新前合併前 土地單價(元/坪)	更新前合併前 各土地總價(元)	更新前合併前 各地號權值比例
比準地	932.7830	612.54%	100%			
A	530.89	666.68%	95%	3,990,000	2,118,241,125	60.669931%
B	26.62	589.57%	84%	3,528,000	93,915,360	2.689891%
C	23.29	589.57%	84%	3,528,000	82,175,940	2.353655%
D	23.29	589.57%	84%	3,528,000	82,175,940	2.353655%
E	23.29	560.00%	80%	3,360,000	78,262,800	2.241576%
F	23.29	589.57%	84%	3,528,000	82,175,940	2.353655%
G	23.29	589.57%	84%	3,528,000	82,175,940	2.353655%
H	23.20	589.57%	84%	3,528,000	81,855,774	2.344485%
I	23.18	589.57%	84%	3,528,000	81,770,396	2.342039%
J	23.20	589.57%	84%	3,528,000	81,866,446	2.344790%
K	23.27	589.57%	84%	3,528,000	82,101,235	2.351515%
L	23.46	315.84%	52%	2,184,000	51,240,790	1.467621%
M	23.60	315.84%	52%	2,184,000	51,531,480	1.475947%
N	26.02	315.84%	52%	2,184,000	56,816,760	1.627326%
O	26.34	596.96%	98%	4,116,000	108,397,535	3.104685%
P	33.28	604.35%	99%	4,158,000	138,357,450	3.962786%
Q	33.28	604.35%	99%	4,158,000	138,357,450	3.962786%
合計	932.7830				3,491,418,361	100.000000%

更新前權利價值評估說明

各宗土地調整結果



更新前權利價值評估說明

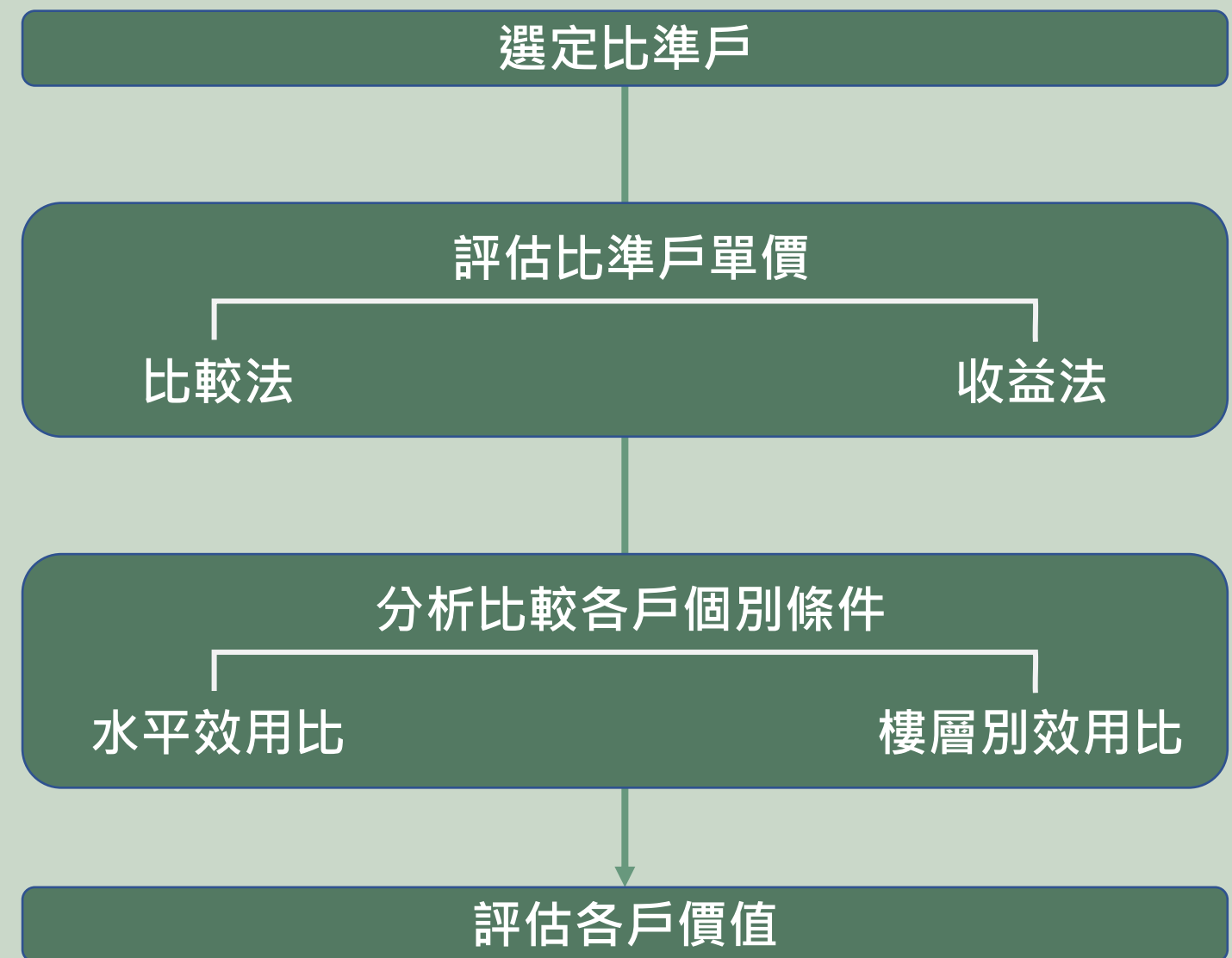
各宗土地調整結果

地號	更新前各地號權利價值比例	地號	更新前各地號權利價值比例
251	59.561529%	318	0.606425%
330	0.513461%	319	3.317501%
252	2.663514%	320	3.317501%
253	2.330575%	321	0.606425%
254	2.330575%	252-1	0.038321%
255	2.219595%	253-1	0.019161%
256	2.330575%	254-1	0.019161%
257	2.330575%	255-1	0.019161%
258	2.321494%	256-1	0.019161%
259	2.319073%	257-1	0.019161%
260	2.321797%	258-1	0.024909%
261	2.328456%	259-1	0.026442%
263	1.453229%	260-1	0.024717%
264	1.461473%	261-1	0.020502%
265	1.611368%	263-1	0.008431%
316	2.727125%	316-1	0.536540%
317	0.347114%	317-1	0.204954%

更新後權利價值評估說明

評估流程說明

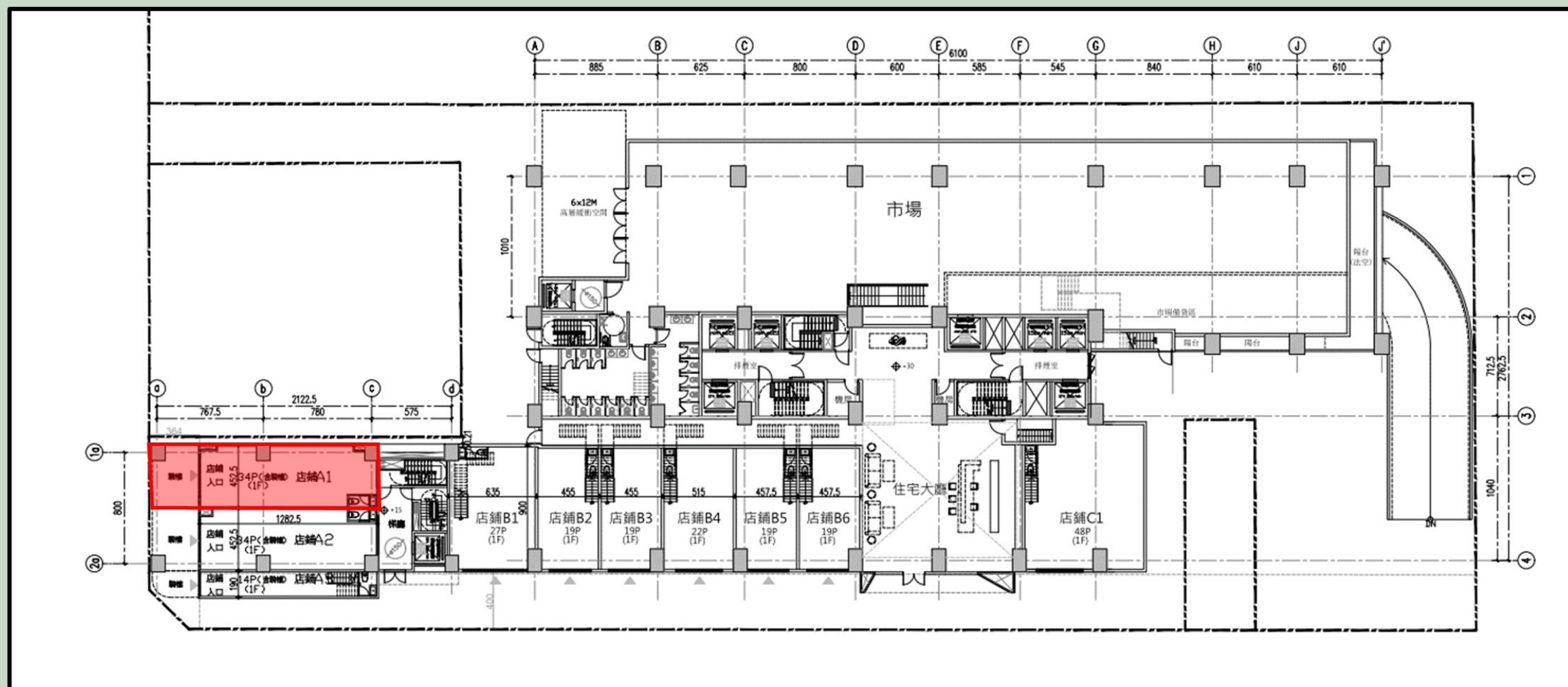
- ▶ 價格日期：**民國109年03月06日**
- ▶ 不動產價值依價格日期當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以新成屋價格查估之。



更新後權利價值評估說明

店面比準戶

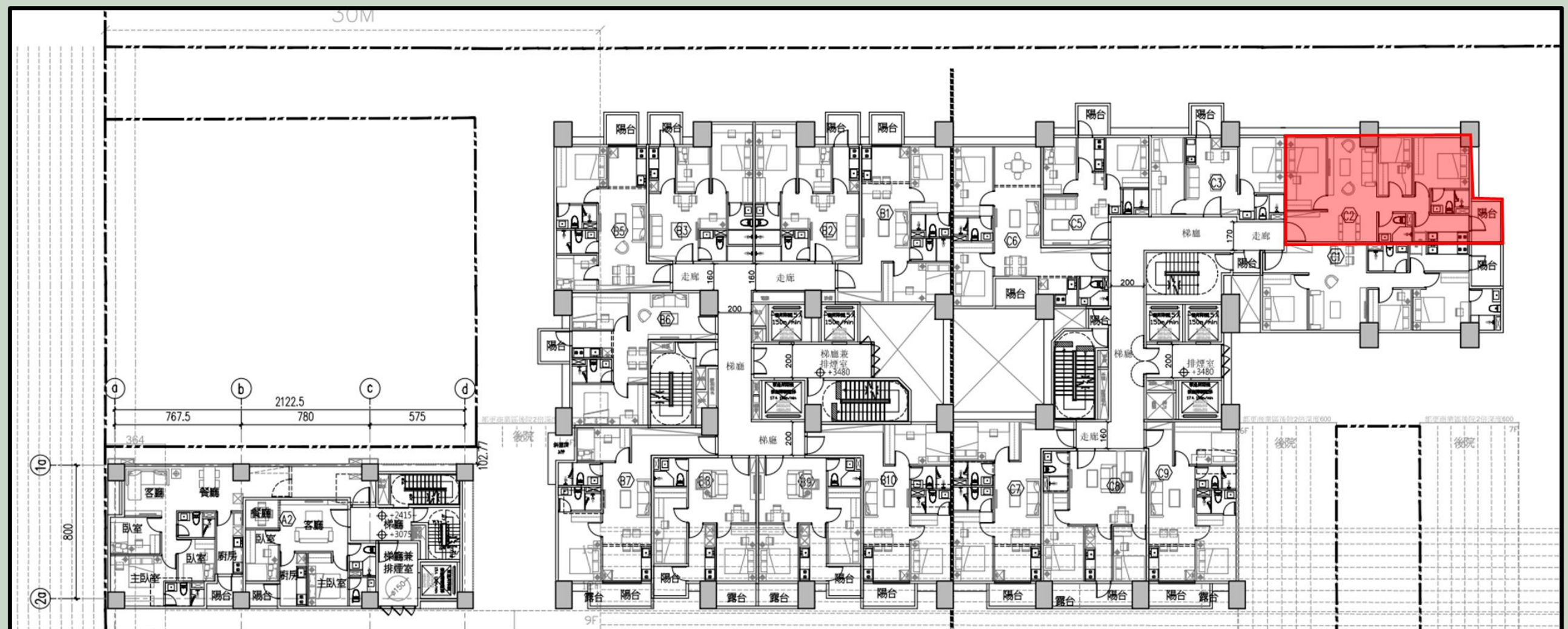
- ▶ 戶別：1F-A1戶
- ▶ 面積：34.62坪
- ▶ 公設比：34.99%
- ▶ 評估方法：比較法、收益法
- ▶ 本次評估1F-A1戶比準戶單價為**150萬元/坪**。



更新後權利價值評估說明

住宅比準戶

- ▶ 戶別：10F-C2戶
- ▶ 面積：36.35坪
- ▶ 公設比：34.99%
- ▶ 評估方法：比較法、收益法
- ▶ 本次評估10F-C2戶比準戶單價為**78萬元/坪**。



更新後權利價值評估說明

店面個別條件調整

▶ 水平效用比

採光面	調整率	臨路面	調整率	商業效益	調整率
1面	0%	太原路	0%	佳	0%
2面	2%	太原路11巷	-3%	普通	-8%
3面	3%	未臨路	-10%	差	-12%
面積(坪)	調整率	公設比	調整率	建材	調整率
35坪以下	0%	34.99%	0%	RC	0%
35-50坪	-1%	24.97%	3%	SRC	3%
50-100坪	-3%				
100-200坪	-5%				
200坪以上	-8%				

▶ 樓層別效用比

樓層	調整率
B1	40%
1F	100%
2F	65%

更新後權利價值評估說明

樓上層個別條件調整

▶ 水平效用比

面積(坪)	調整率	採光面	調整率	西曬	調整率
35坪以下	1%	3面	1%	有	-1%
35坪以上	0%	2面	0%	無	0%
		1面	-1%		
視野開拓性	調整率	其他	調整率	建材	調整率
佳	2%	轉管	-1%	RC	-3%
稍佳	1%	無	0%	SRC	0%
普通	0%	夾層	1%		
稍差	-1%	辦公室	-5%		
差	-2%				

▶ 樓層別效用比

樓層	調整率	樓層	調整率
2F	96%	17F	107%
3F	95%	18F	108%
4F	94%	19F	109%
5F	95%	20F	110%
6F	96%	21F	111%
7F	97%	22F	112%
8F	98%	23F	113%
9F	99%	24F	114%
10F	100%	25F	115%
11F	101%	26F	116%
12F	102%	27F	117%
13F	103%	28F	118%
14F	104%	29F	119%
15F	105%	30F	120%
16F	106%	31F	121%

更新後權利價值評估說明

車位個別條件調整

► 比準車位單價：B2-坡道平面車位-2,500,000元/個

樓層	類型	大小	數量(個)	單價(元/個)	總價(元)
B1	小	230*550	3	2,500,000	7,500,000
	大	250*550	12	2,600,000	31,200,000
	倉儲式		24	1,500,000	36,000,000
B2	小	230*550	2	2,400,000	4,800,000
	大	250*550	16	2,500,000	40,000,000
	特大	250*600	1	2,600,000	2,600,000
B3	小	230*550	10	2,300,000	23,000,000
	大	250*550	45	2,400,000	108,000,000
B4	小	230*550	10	2,200,000	22,000,000
	大	250*550	45	2,300,000	103,500,000
B5	小	230*550	7	2,100,000	14,700,000
	大	250*550	48	2,200,000	105,600,000
B6	小	230*550	7	2,000,000	14,000,000
	大	250*550	50	2,100,000	105,000,000
合計			280	2,206,786	617,900,000

更新後權利價值評估說明

總 銷 售 金 額

► 評估更新後各項產品平均單價及總價計算如下表：

樓層	產品別	面積(坪)/車位(個)	總價(元)	平均單價(元/坪)
B1-1F	市場	447.19	436,111,464	975,234
1F	店面	533.20	618,618,274	1,160,199
2F	店面			
3F-4F	辦公	152.58	103,523,398	678,500
4F-14F	住宅A	11,898.64	9,853,547,333	828,123
3F-30F	住宅B			
3F-30F	住宅C			
小計		13,031.61	11,011,800,469	845,007
車位		280	617,900,000	2,206,786
合計			11,629,700,469	

簡報結束