

擬訂臺北市內湖區西湖段一小段630地號等7筆土地  
都市更新事業計畫案公聽會

實施者：宏明建設股份有限公司  
規劃單位：黃秀莊建築師事務所

中華民國114年 2 月 27 日

# 簡報大綱

- 壹、本案事業計畫內容說明
- 貳、綜合討論
- (住戶Q&A、專家學者發言、更新處代表發言)

• 壹、公聽會相關出席人員介紹

公聽會辦理人：宏明建設股份有限公司

代表人：陳啓宏

地址：台北市內湖區內湖路一段411巷88號1樓

聯絡電話：(02)2657 -3898

更新案實施者資格：符合都市更新條例第3條及第26條規定實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

出席邀請對象介紹及通知方式說明

主管機關：臺北市都市更新處-掛號附回執方式通知

學者專家：唐惠群委員-掛號附回執方式通知

當地居民代表：內湖區麗山里林國榮里長-掛號附回執方式通知

相關權利人：土地、合法建築物所有權人、他項權利人-掛號附回執方式通知

當地居民：以平信方式寄發公聽會傳單通知

# 事業計畫內容說明

- 壹、辦理緣起與法令依據
- 貳、計畫地區範圍
- 參、實施者
- 肆、計畫目標
- 伍、現況分析
- 陸、細部計畫及其圖說
- 柒、處理方式及其區段劃分
- 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫
- 玖、整建或維護計畫
- 拾、重建區段之土地使用計畫
- 拾壹、都市設計與景觀計畫
- 拾貳、防災與逃生避難計畫
- 拾參、實施方式及有關費用分擔
- 拾肆、拆遷安置計畫
- 拾伍、財務計畫
- 拾陸、效益評估
- 拾柒、實施進度

# 壹、辦理緣起與法令依據

## ◎辦理緣起

本更新單元位於臺北市內湖區內湖路一411巷62弄及411巷所圍街廓範圍內。範圍內共有3幢建物，均為結構技師鑑定結構安全性評估為未達低等級，且根據北市都授建字第11361579122號公文所載，已於113年8月29日經社團法人中華民國建築技術學會113年7月4日（113）鑑字第435號鑑定報告書及本市高氯離子混凝土建築物鑑定報告文件審查及爭議處理委員會第11306次審查會議紀錄辦理列管。建築物現況老舊，位能符合都市發展機能，位改善居住環境品質、增進公共利益、並重塑周邊都市景觀，擬配合政府政策，透過都市更新方式重建。

### （一）自劃

本案依臺北市都市更新自治例第15條第3項，自行劃定更新單元申請與都市更新事業計畫一併辦理。

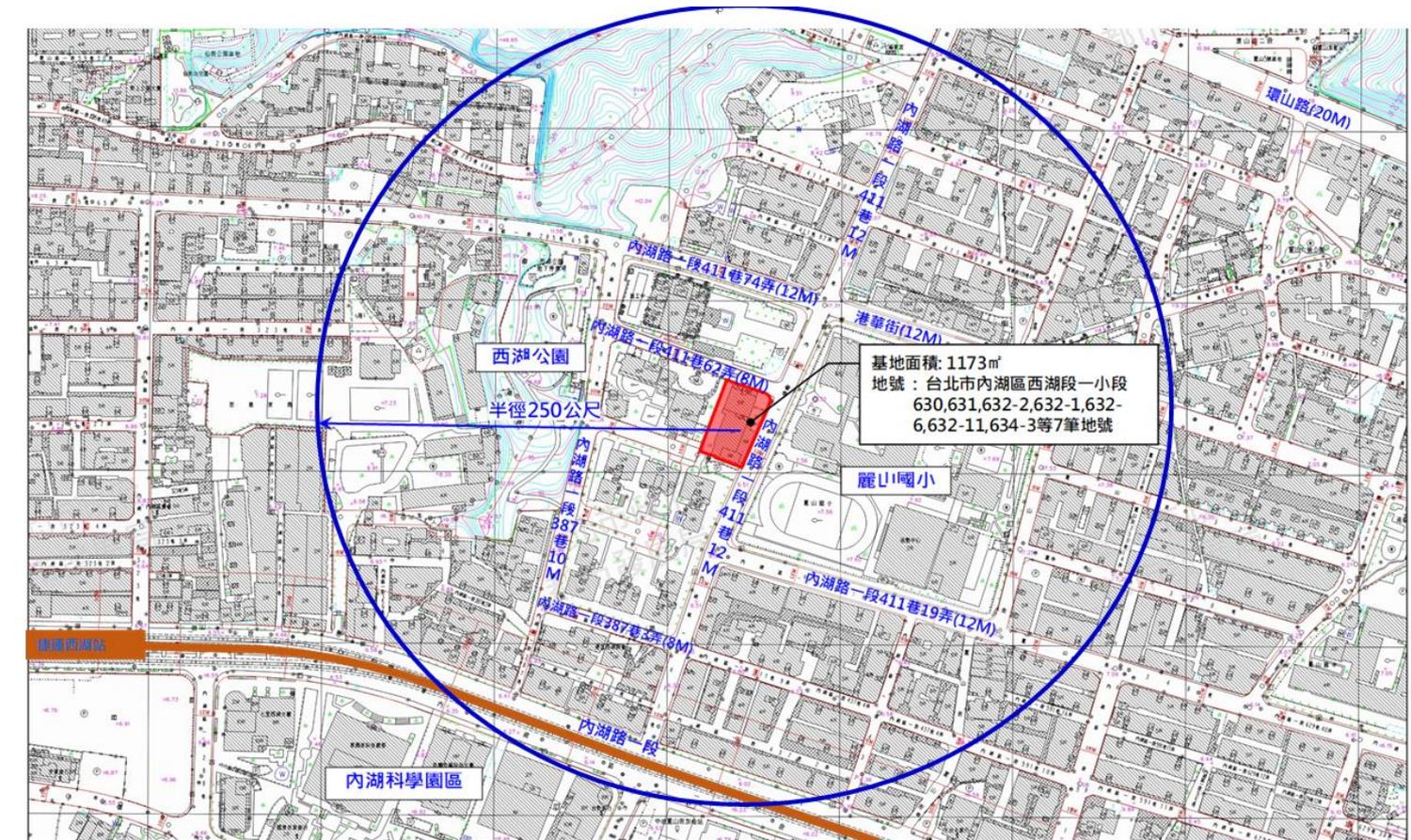
### （二）辦理過程

本案係逕送事業計畫。

## ◎法令依據

依都市更新條例第32條，第44條辦理及臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第15條、都市計畫法第27條第1項第2、4款、臺北市防災型都市更新細部計畫案及台北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例辦理。

# 貳、計畫地區範圍



 更新單元範圍

本案更新單元範圍包括臺北市內湖區西湖段一小段 630、631、632-1、632-2、632-6、632-11、634-3地號，共 7 筆土地，面積共 1,173.00 m<sup>2</sup>

# 參、實施者

## ◎實施者

實施者：宏明建設股份有限公司

統一編號：90805366

負責人：陳啓宏

聯絡地址：台北市內湖區內湖路一段411巷88號1樓

聯絡電話：02-2657-3898

# 肆、計畫目標

## (一)改善居住品質

藉由更新重建，改善老舊建物創造安全、舒適居住環境、提供充足之停車空間。

## (二)改善公共安全，增建都市景觀

1. 改善老舊窳陋建物，並改善周邊防災空間，維護生命財產安全。
2. 現代化建築及開放空間，調和周圍景觀，改善市容。

## (三)營造安全舒適的行人環境

1. 留設人行步道，提供寬敞、舒適之人行空間，改善周邊道路狹小及救災不易之問題。
2. 美化街道整體景觀，兼顧活動空間舒適性與安全性，開拓景觀視野。

## (四)落實節能減碳之綠建築設計理念

本更新案落實綠建築設計，創造節能減碳、環保之綠色建築，建立更新綠建築典範。

## (五)改善居住環境並復甦都市機能，以增進公共利益

透過老舊建物重建，加強留設行人步行空間、法定停車位、鄰棟間隔、防災通道與設備，並評估區域環境特性與鄰近建物立面，綜合考量更新後建物量體、色彩、座落方位及無障礙設施等，復甦都市機能、增進公共利益，以符合都市更新立法宗旨。

# 伍、現況分析

## 一) 土地權屬

本案更新單元範圍包括臺北市內湖區西湖段一小段 630、631、632-1、632-2、632-6、632-11、634-3 地號，共 7 筆土地，面積共 1,173.00 m<sup>2</sup>，土地所有權人共計 5 位。

## 二) 建物權屬:

1 合法建物，面積 1,174.77 m<sup>2</sup>，共 5 位所有權人，產權皆為私有。

## 三) 公私有土地分布:

公有地占 0.00%，私有地占 100.00%。

## 四) 土地使用現況

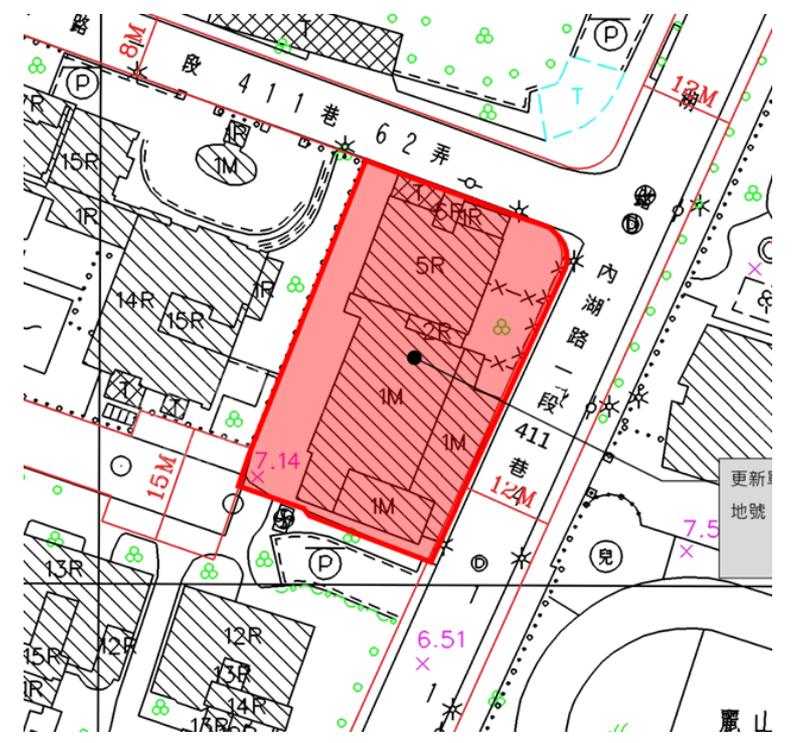
全部做住宅使用。

## 五) 合法建築物現況

現況共有 1 棟建築物，為住宅使用。

## 六) 周邊土地使用現況

同街廓內基地北側及南側土地有其他土地改良物現況為 1 層汽車修理廠。

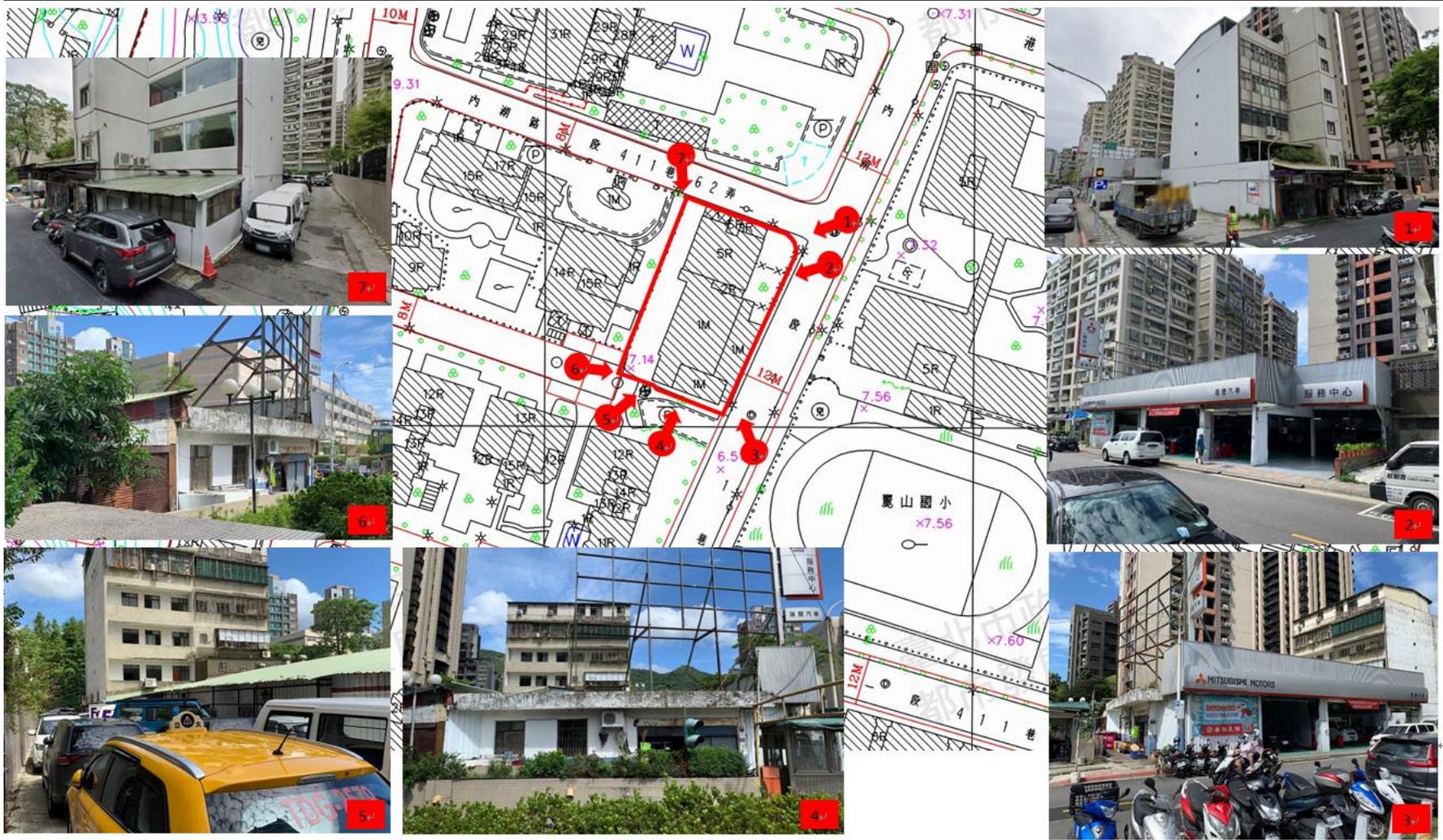


更新單元範圍

土地權屬	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有土地	0.00	0.00	0	0.00
私有土地	1,173.00	100.00	5	100.00
合計	1,173.00	100.00	5	100.00

# 伍、現況分析

## ◎單元內現況照片



# 伍、現況分析

## ◎ 周邊公共設施

更新單元附近地區多為學校、機關、公園等公共設施。



# 陸、細部計畫及其圖說



## ◎土地使用分區

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率	容積率
第三種住宅區	1,173.00	45%	225%

# 柒、處理方式及其區段劃分

## ◎處理方式

本更新單元擬採「全區拆除重建」之方式辦理都市更新事業，以「協議合建」方式實施。

## ◎區段劃分

本案將更新單元全區劃為重建區段實施都市更新事業。



- 更新單元範圍
- 重建區段

## 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元無區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫。

## 玖、整建或維護計畫

本更新單元全區劃為重建區段，無整建或維護計畫。

# 拾、重建區段之土地使用計畫

## ◎容積獎勵項目

更新單元範圍法定容積：2,639.25 m<sup>2</sup>(坪)

申請容積獎勵項目		額度	獎勵容積
第05條 以原容積高於法定容積		9.26%	244.33m <sup>2</sup>
第06條 通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除		1.87%	49.58m <sup>2</sup>
第10條 候選綠建築證書及通過分級評估(銀級)		6.00%	158.355m <sup>2</sup>
第11條 候選智慧建築證書及通過分級評估(銀級)		6.00%	158.355m <sup>2</sup>
第13條 耐震設計獎勵		10.00%	263.925m <sup>2</sup>
第14條 更新時程獎勵		7.00%	184.748m <sup>2</sup>
申請更新容積獎勵小計		40.14%	1,059.293m <sup>2</sup>
一、都市環境之貢獻	建築規劃設計(二)	1.00%	26.393m <sup>2</sup>
	建築規劃設計(三)	5.65%	149.220m <sup>2</sup>
	建築規劃設計(四)	3.00%	79.18m <sup>2</sup>
二、新技術之應用	新技術應用	1.00%	26.393m <sup>2</sup>
三、有助於都市更新事業之實施	促進都市更新(二)	0.94%	24.75m <sup>2</sup>
台北市都市更新容積獎勵小計		11.59%	305.936m <sup>2</sup>
都市更新容積獎勵合計(A)		50.00%	1319.625m <sup>2</sup>
高氯離子獎勵(B)		9.81%	258.92m <sup>2</sup>
容積移轉(C)		29.99%	791.51m <sup>2</sup>
防災型都更(D)		7.04%	185.91m <sup>2</sup>
※ 實際獎勵額度依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。獎勵合計		96.84%	2,555.965m <sup>2</sup>

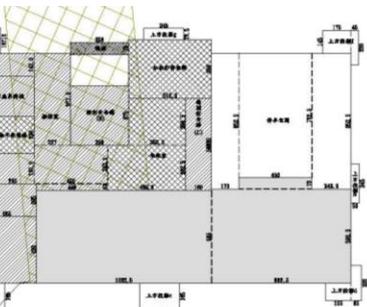
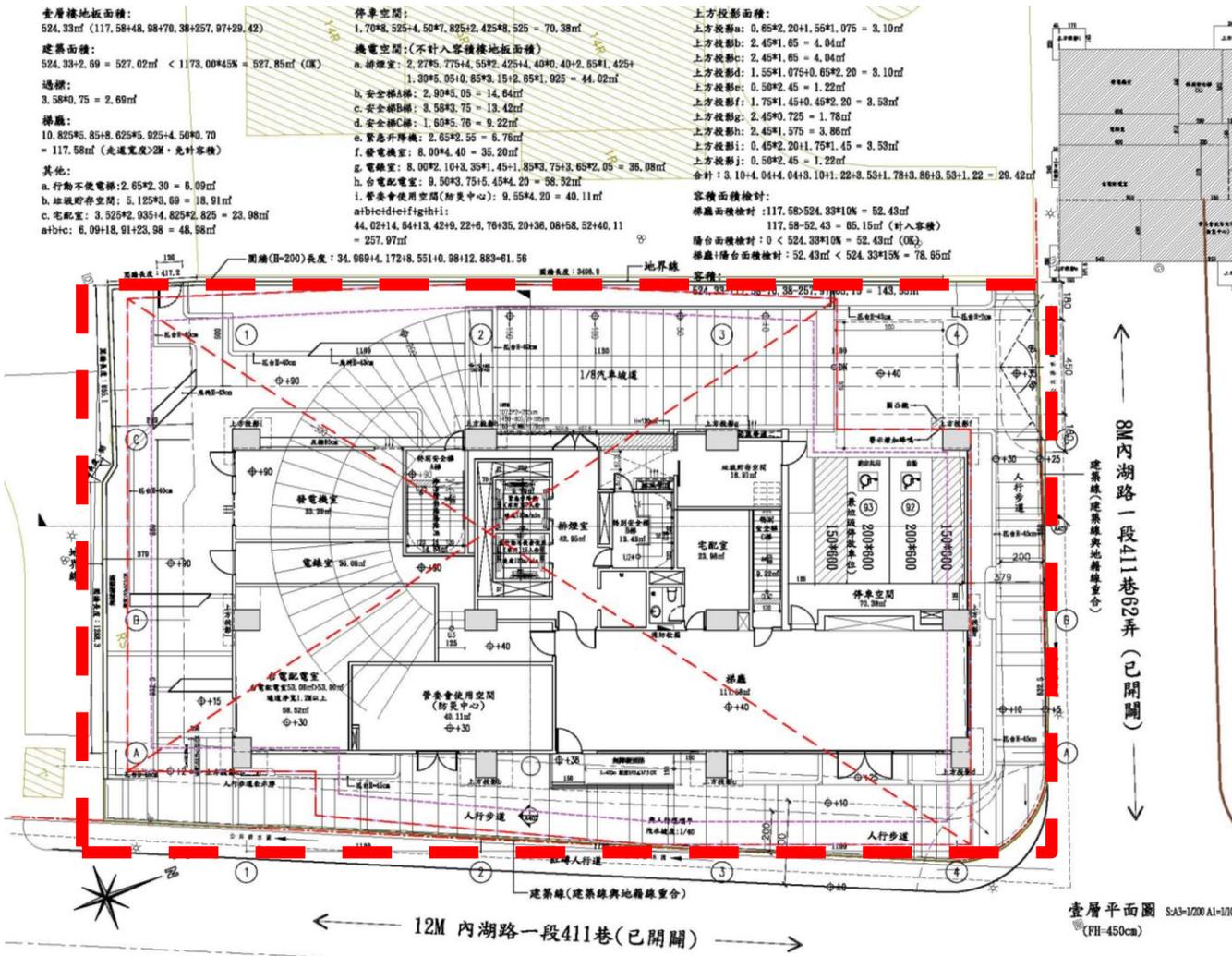
# 拾、重建區段之土地使用計畫

## ◎建築概要

面積計算表							
1	基地地號	內湖區 西湖段 二小段 630,631,632-1,632-2,632-6,632-11,634-3 等 7 筆地號					
2	基地使用分區	第三種住宅區					
3	基地面積 (m <sup>2</sup> )	駁木面積：1173 m <sup>2</sup>	實測面積：1173 m <sup>2</sup>	原基地面積	275.42 m <sup>2</sup>	原總樓地板面積	863.08 m <sup>2</sup>
4	法定建蔽率 (%)	45 %					
5	法定建築面積 (m <sup>2</sup> )	(基地面積) × (法定建蔽率) = 1173 × 45 % = 527.85 m <sup>2</sup>					
6	法定容積率 (%)	225 %					
7	基準容積 (m <sup>2</sup> )	(基地面積) × (基準容積率) = 1173 × 225 % = 2639.25 m <sup>2</sup>					
8	都市更新獎勵容積 (%)	50 %					
9	防災型都更 (%)	275.42 (原基地面積) × 225% × 30% = 185.91 ; 185.91 / 2639.25 × 100% = 7.04%					
10	高氣離子獎勵 (%)	863.08 (原總樓地板面積) × 30% = 258.92 ; 258.92 / 2639.25 × 100% = 9.81%					
	容積移轉 (%)	29.99 %					
10	允建容積率 (%)	442.52 %					
11	允建總容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	5195.22 m <sup>2</sup>					
12	設計建蔽率 (%)	44.61 %	實設建築面積 (m <sup>2</sup> )	523.26 m <sup>2</sup>			
13	法定空地面積 (m <sup>2</sup> )	645.15 m <sup>2</sup>	實設空地面積 (m <sup>2</sup> )	649.74 m <sup>2</sup>			
14	實設總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	5195.10 m <sup>2</sup>	實設容積率 (%)	(實設總樓地板面積) / (基地面積) = 442.89 %			
15	樓層興建數及構造		地上 16 層、地下 5 層、SRC 造		開挖率 (%) 75.24%		
	各層面積計算		樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	戶數 (戶)	用途	樓高 (m)
	地下五層		882.55	0	0	停車空間、安全梯、蓄水池	3.2
	地下四層		882.55	0	0	停車空間、安全梯	3.2
	地下三層		882.55	0	0	停車空間、安全梯	3.2
	地下二層		882.55	0	0	停車空間、安全梯	3.2
	地下一層		882.55	0	0	防空避難室兼停車空間、安全梯、梯廳、電信室	4.5
	一層		525.14	129.97	0	入口門廳、梯廳、停車空間、管委會使用空間、台電配電室、發電機室、電錶室、垃圾貯存空間	4.5
	免震層		不計樓地板面積	不計容積樓地板面積	0	制震設備	3.0
	二層		412.02	338.72	6	多戶住宅 H-2 組(第二組)	3.3
	三~十三層		412.02*11=4532.22	328.76*11=3616.36	6*11=66	多戶住宅 H-2 組(第二組)	3.3*11=36.3
	十四層~十六層		362.55*3=1087.65	284.05*3=852.15	6*3=18	多戶住宅 H-2 組(第二組)	3.3*3=9.9
	屋突一層		79.18	0	0	梯廳、排煙室、安全梯	3
	屋突二層		79.18	0	0	機房、安全梯	3
	屋突三層		79.18	0	0	電梯機房、安全梯、水箱	3
小計 (m <sup>2</sup> )		11207.32	5094.70+93.63(計入容積)=5188.33	90		地上層樓高共 57.40m (1F 含抬高 0.40 m)	
總樓地板面積總計 (m <sup>2</sup> )		11207.32 m <sup>2</sup>					
16	雜項工程物	圍牆 61.56M					
17	法定工程造價 (元/坪)	11207.32*17420+61.56M(雜項工作物(圍牆))*2290=195,231,514+140,972=195,372,486元					
18	汽車停車數量	525.14-70.28(停車空間)+412.02*12+362.55*3=6486.75 ; 6486.75/120=54.06=55輛 法定汽車停車位 55 部；自設汽車停車位 38 部；實設汽車停車位 93 部					
19	機車停車數量	525.14-70.28(停車空間)+412.02*12+362.55*3=6486.75 ; 6486.75/100=64.87=65輛 法定機車停車位 65 部；自設機車停車位 0 部；實設機車停車位 65 部					
20	裝卸位及其他停車數量						

※本案建築規劃內容，將以臺北市都市設計審議會及臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

# 拾、重建區段之土地使用計畫



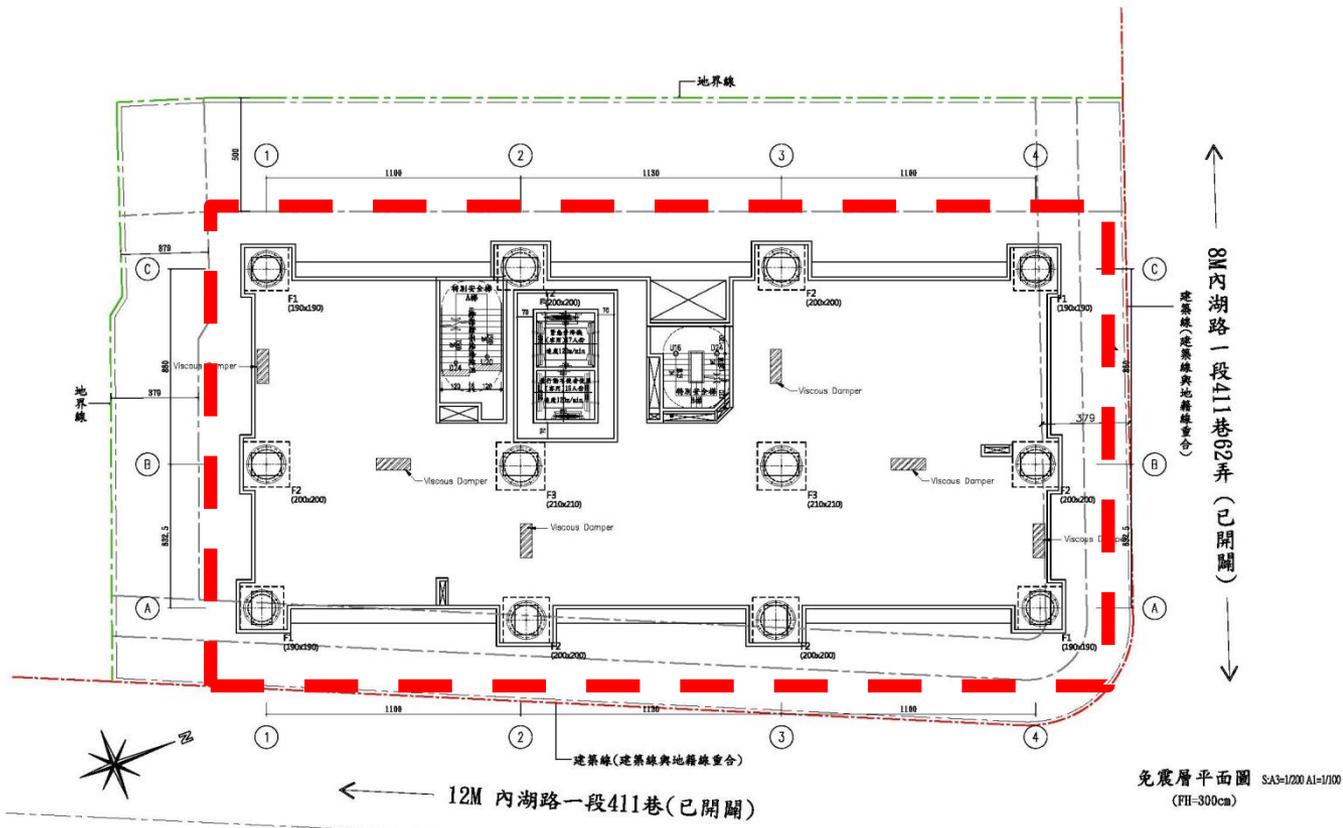
**樓層寬度檢核:(依第33條第3項檢核)**  
**樓層數量檢核:(依第95條第1項、第96條第1項第2款檢核)**  
1. 面積>200㎡, 設置梯寬120cm(安全梯), 符合設置規定。  
2. 設置二層直達樓梯, 符合規定。  
3. 15層以上應設置戶外安全梯或特別安全梯, 符合規定。  
**機電空間檢核:**  
免建容積:

↑ 8M 內湖路一段411巷62弄 (已開闢)

← 12M 內湖路一段411巷 (已開闢) →

壹層平面圖 SAs=1/200 A1=1/100 (FH=450cm)

# 拾、重建區段之土地使用計畫

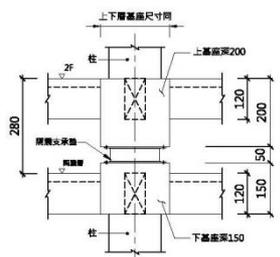


隔震支承墊尺寸 單位:mm

HT120x4組	1200φ高阻尼橡膠層橡膠墊
HT130x6組	1300φ高阻尼橡膠層橡膠墊
HT140x2組	1400φ高阻尼橡膠層橡膠墊

隔震支承墊尺寸 單位:mm

類別	編號	RC墩尺寸
HT120	F1	
HT130	F2	
HT140	F3	



隔震層元件剖面圖 (單位:mm)

- 備註：
- 1.單元面積已竣工圖登記為準。
  - 2.圖面以主管機關核准為準。

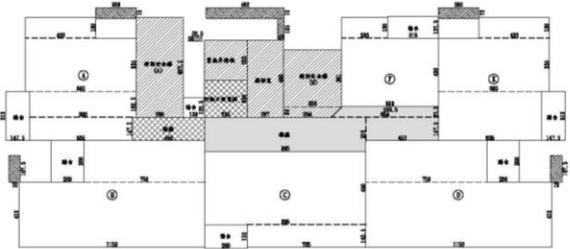
## 隔震層平面圖 (FH=3.00M)

# 拾、重建區段之土地使用計畫

**貳層樓地板面積:**  
 412.03㎡ (32.28+6.64+50.98+6.10+916.03)  
**梯廳:**  
 (5.965+6.64)×0.675/2+9.95×2.15+4.50×1.475  
 = 32.28㎡ (走道寬度>2M, 免計容積)  
 4.50×1.475 = 6.64㎡ (走道寬度<2M, 得計容積)  
**機電空間:(不計入容積樓地板面積)**  
 a. 梯屋空: 2.27×4.85 = 11.01㎡  
 b. 安全梯梯廳: 2.90×6.275 = 18.20㎡  
 c. 安全梯B梯: 3.58×3.61+(3.58+2.94)×0.64/2 = 15.01㎡  
 d. 寶島升降機: 2.65×2.55 = 6.76㎡  
 a+b+c+d=11.01+18.20+15.01+6.76 = 50.98㎡  
**其他:**  
 2.65×2.30 = 6.10㎡

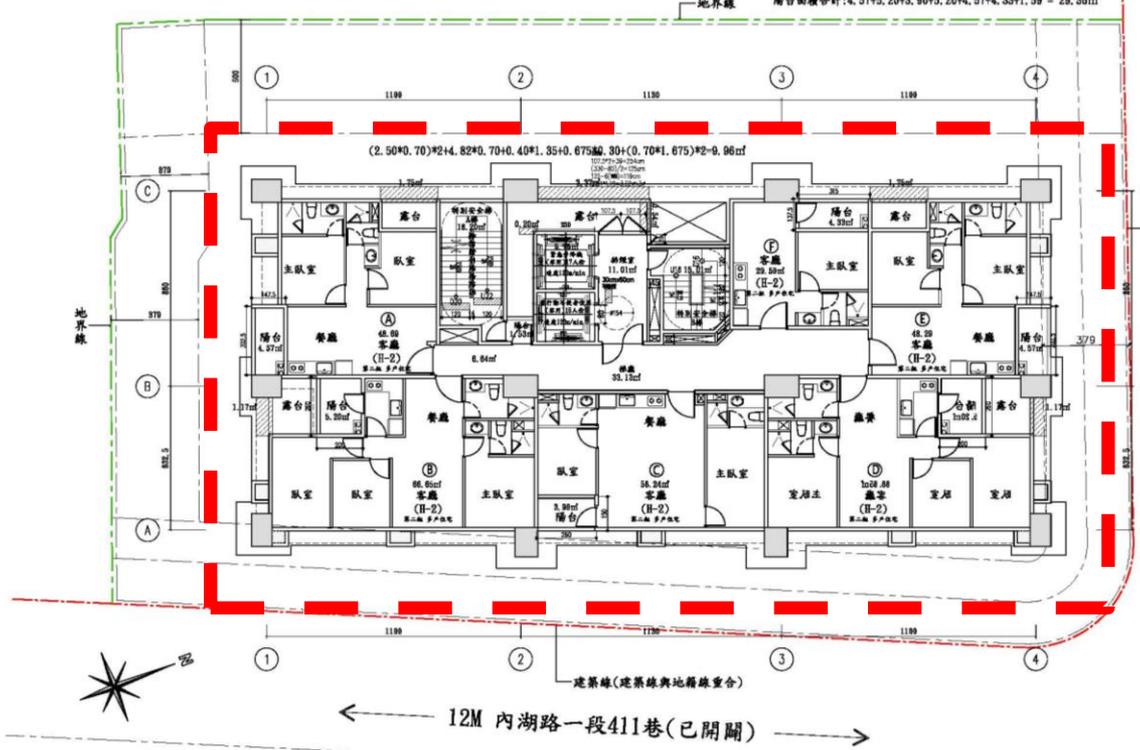
**容積面積檢討:**  
 容積面積檢討: 32.28 < 412.02×10% = 41.20㎡ (OK)  
 陽台面積檢討: 29.36 < 412.02×10% = 41.20㎡ (OK)  
 梯廳+陽台面積檢討: 32.28+29.36 = 61.64㎡ < 412.02×15% = 61.80㎡ (OK)  
**過樑:**  
 (2.50×0.70)×2+4.82×0.70+6.40×1.35+0.675×0.30+(0.70×1.675)×2-9.96㎡  
**容積:**  
 412.03-32.28-50.98+9.96 = 338.73㎡

**各戶面積:**  
 A) 4.35×1.30+6.85×3.35+6.00×1.625+6.35×1.475 = 48.69㎡  
 陽台: 1.475×3.10 = 4.57㎡  
 B) 7.50×2.00+11.50×4.10 = 66.65㎡  
 陽台: 2.00×2.90 = 5.20㎡  
 C) 9.95×4.60+7.35×1.425 = 56.24㎡  
 陽台: 2.00×1.90 = 3.80㎡  
 D) 7.50×2.00+11.50×4.10 = 66.65㎡  
 陽台: 2.00×2.90 = 5.20㎡  
 E) 4.35×1.30+6.85×3.35+6.35×3.10 = 48.29㎡  
 陽台: 1.475×3.10 = 4.57㎡  
 F) 2.85×1.30+6.00×4.30 = 29.51㎡  
 陽台: 3.15×1.375 = 4.33㎡  
**室內面積合計:** 48.69+66.65+56.24+66.65+48.29+29.51 = 316.03㎡  
**梯廳陽台:** 1.30×1.225 = 1.59㎡  
**陽台面積合計:** 4.57+5.20+3.80+5.20+4.57+4.33+1.59 = 29.36㎡



**圖例**  
 樓地板、各戶面積、陽台  
 納入檢討樓地板面積之百分之十五  
 梯廳  
 其他  
 過樑

**梯廳寬度檢討:(依第33條第3項檢討)**  
**梯廳數量檢討:(依第95條第1項、第96條第1項第2款檢討)**  
 原容積樓地板面積: 314.92㎡  
 1. 面積>200㎡, 設置梯寬120cm(安全梯), 符合設置規定。  
 2. 設置二層直通樓梯, 符合規定。  
 3. 15層以上應設置戶外安全梯或特別安全梯, 符合規定。



8M 內湖路一段411巷62弄(已開闢)  
 建築線(建築線與地籍線重合)

貳層平面圖 SAs-1/200 A1-1/100  
 (FH-330cm)

**備註:**  
 1. 單元面積已竣工圖登記為準。  
 2. 圖面以主管機關核准為準。

**二層平面圖(FH=3.30M)**  
 (集合住宅)

# 拾、重建區段之土地使用計畫

多層至拾多層樓地板面積：  
412.03㎡ (32.28+6.64+50.98+6.10+916.03)

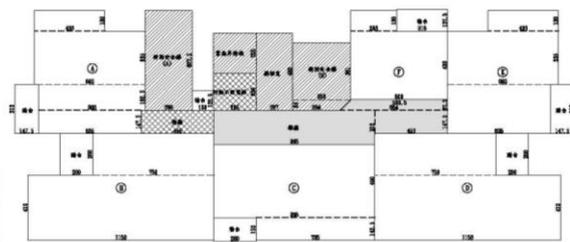
梯廳：  
(5.965+6.64)×0.675/2+9.95×2.15+4.50×1.475  
= 32.28㎡ (走道寬度>2M，免計容積)  
4.50×1.475 = 6.64㎡ (走道寬度<2M，得計容積)

機電空間：(不計入容積樓地板面積)  
a. 梯廳室：2.27×4.85 = 11.01㎡  
b. 安全梯梯梯：2.90×6.275 = 18.20㎡  
c. 安全梯梯梯：3.58×3.61+(3.58+2.94)×0.64/2 = 15.01㎡  
d. 緊急升降梯：2.65×2.55 = 6.76㎡  
a+b+c+d= 41.01+18.20+15.01+6.76 = 80.98㎡

其他：  
2.65×2.30 = 6.10㎡

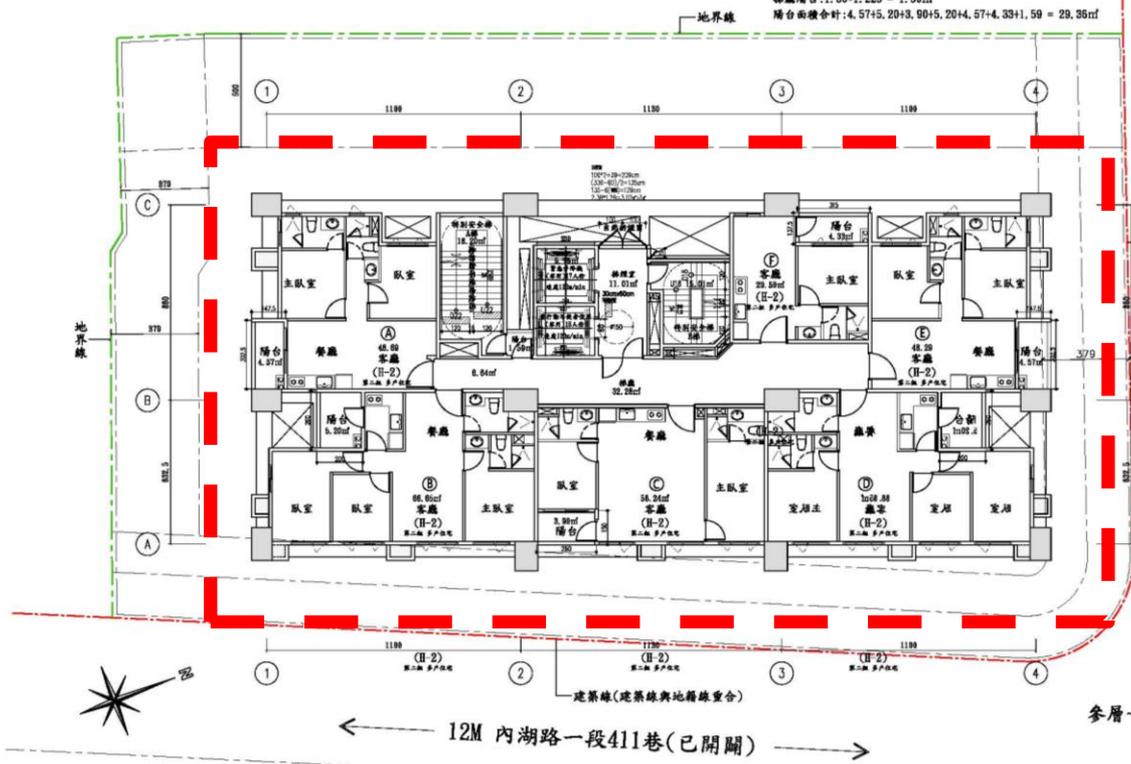
容積面積檢討：  
樓層面積檢討：32.28 < 412.02×10% = 41.20㎡ (OK)  
陽台面積檢討：29.36 < 412.02×10% = 41.20㎡ (OK)  
梯廳+陽台面積檢討：32.28+29.36 = 61.64㎡ < 412.02×15% = 61.80㎡ (OK)  
容積：412.03-32.28-50.98 = 328.77㎡

各戶面積：  
A) 4.35×1.30+6.85×3.35+6.60×1.625+6.35×1.475 = 48.69㎡  
陽台：1.475×3.10 = 4.57㎡  
B) 7.50×2.60+11.50×4.10 = 66.65㎡  
陽台：2.00×2.90 = 5.20㎡  
C) 9.95×4.60+7.35×1.425 = 56.24㎡  
陽台：2.60×1.90 = 3.90㎡  
D) 7.50×2.60+11.50×4.10 = 66.65㎡  
陽台：2.00×2.90 = 5.20㎡  
E) 4.35×1.30+6.85×3.35+6.35×3.10 = 48.29㎡  
陽台：1.475×3.10 = 4.57㎡  
F) 2.85×1.30+6.90×4.30 = 29.51㎡  
陽台：3.15×1.375 = 4.33㎡  
室內面積合計：48.69+66.65+56.24+66.65+48.29+29.51 = 316.09㎡  
梯廳陽台：1.30×1.225 = 1.59㎡  
陽台面積合計：4.57+5.20+3.90+5.20+4.57+4.33+1.59 = 29.36㎡



圖例：  
▨ 樓地板、各戶面積、陽台  
▨ 納入檢討基地容積之百分之十五  
▨ 梯廳  
▨ 其他  
▨ 道路

樓層寬度檢討：(依第33條第3項檢討)  
樓層數量檢討：(依第95條第1項、第96條第1項第2款檢討)  
層面積地板面積：314.92㎡  
1. 面積>200㎡，設置梯寬120cm(安全梯)，符合設置規定。  
2. 設置二層直通樓梯，符合規定。  
3. 15層以上應設置戶外安全梯或特別安全梯，符合規定。



參層~拾參層平面圖 S43-1/200 A1-1/100 (FH-330cm)

備註：  
1. 單元面積已竣工圖登記為準。  
2. 圖面以主管機關核准為準。

## 三-十三層平面圖 (FH=3.30M) (集合住宅)

# 拾、重建區段之土地使用計畫

拾肆層樓地板面積：  
362.57mf (32.43+6.56+50.98+6.10+266.50)

梯廳：  
(5.965+6.64)×0.675/2+10.06×2.20+4.45×1.475  
= 32.43mf (走道寬度>2M，免計容積)  
4.45×1.475 = 6.56mf (走道寬度<2M，得計容積)

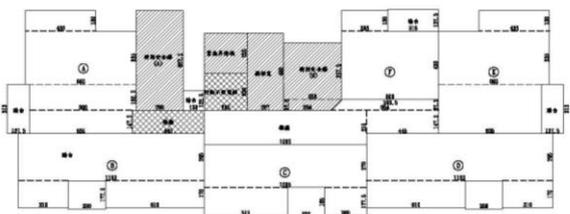
機電空間：(不計入容積樓地板面積)  
a. 梯廳室：2.42×4.85 = 11.01mf  
b. 安全梯梯廳：2.90×6.275 = 18.20mf  
c. 安全梯梯廳：3.58×3.81+(3.58+2.94)×0.64/2 = 15.01mf  
d. 寶島升降機：2.65×2.55 = 6.76mf  
a+b+c+d=11.01+18.20+15.01+6.76 = 50.98mf

其他：  
2.65×2.30 = 6.10mf

容積面積檢討：  
樓廳面積檢討：32.43 < 362.55×10% = 36.26mf (OK)  
陽台面積檢討：26.86 < 362.55×10% = 36.26mf (OK)  
梯廳+陽台面積檢討：32.43+26.86 = 59.29mf > 362.57×15% = 54.39mf  
59.29-54.39 = 4.90mf (計入容積)

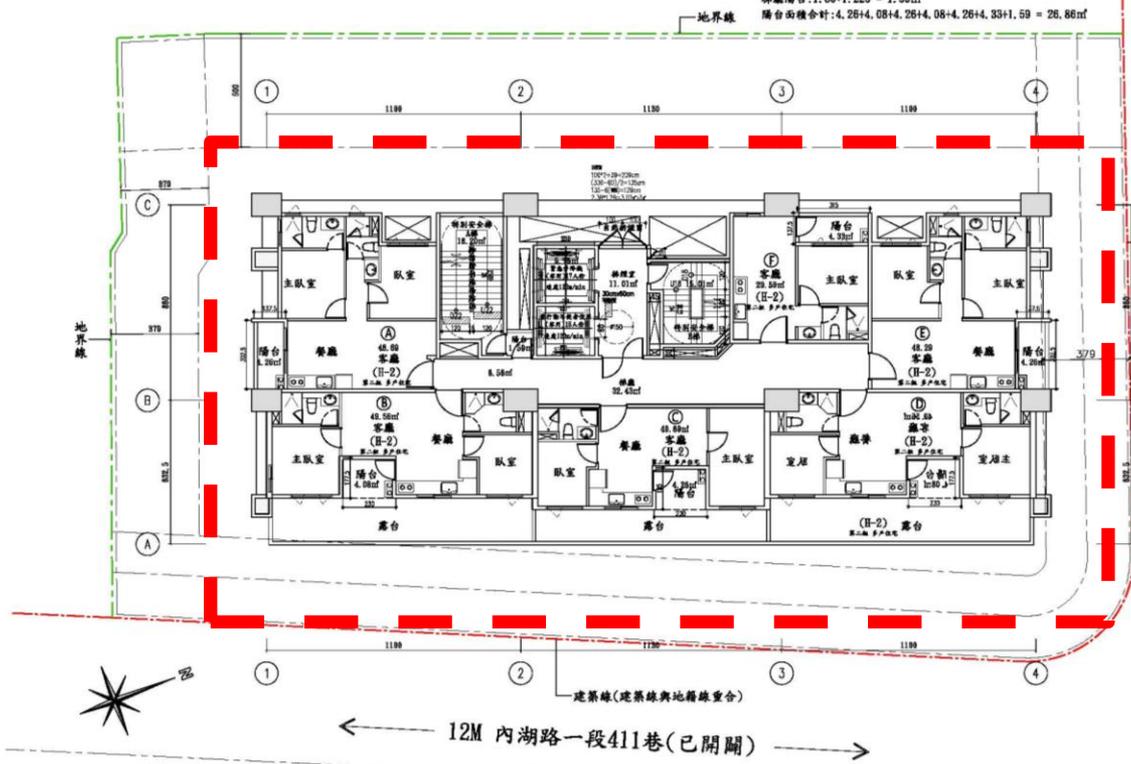
容積：  
362.57-32.43-50.98+4.90 = 284.06mf

各戶面積：  
① 4.35×1.30+6.85×3.35+6.60×1.625+6.35×1.475 = 48.60mf  
陽台：1.375×1.0 = 4.26mf  
② 11.50×2.95+3.10×1.70+6.10×1.70 = 49.56mf  
陽台：2.30×1.775 = 4.08mf  
③ 10.05×2.70+5.15×1.775+2.60×1.775 = 40.89mf  
陽台：2.30×1.80 = 4.26mf  
④ 11.50×2.95+8.10×1.70+3.10×1.70 = 49.56mf  
陽台：2.30×1.775 = 4.08mf  
⑤ 4.35×1.30+6.85×3.35+6.35×3.10 = 48.29mf  
陽台：1.375×1.0 = 4.26mf  
⑥ 2.85×1.30+6.00×1.30 = 29.51mf  
陽台：3.15×1.375 = 4.35mf  
室內面積合計：48.69+48.50+40.89+49.50+48.29+29.51 = 266.50mf  
梯廳陽台：1.30×1.225 = 1.59mf  
陽台面積合計：4.26+4.08+4.26+4.08+4.26+4.35+1.59 = 26.86mf



圖例  
 樓地板、各戶面積、陽台  
 納入檢討樓地板容積之百分之十五  
 梯廳  
 其他  
 樓梯

樓梯寬度檢討：(依第33條第3項檢討)  
 樓梯數量檢討：(依第95條第1項、第96條第1項第2款檢討)  
 居室樓地板面積-314.92mf  
 1. 面積>200mf，設置梯寬120cm(安全梯)，符合設置規定。  
 2. 設置二層直通樓梯，符合規定。  
 3. 15層以上應設置戶外安全梯或特別安全梯，符合規定。



拾肆層平面圖 S43-1/200 A1-1/100 (FH-330cm)

備註：  
 1. 單元面積已竣工圖登記為準。  
 2. 圖面以主管機關核准為準。

## 十四層平面圖 (FH=3.30M) (集合住宅)

# 拾、重建區段之土地使用計畫

拾伍層樓地板面積：  
362.57mf (32.43+6.56+50.98+6.10+266.50)

梯廳：  
(5.965+6.64)×0.675/2+10.06×2.20+4.45×1.475  
= 32.43mf (走道寬度>2M，免計容積)  
4.45×1.475 = 6.56mf (走道寬度<2M，得計容積)

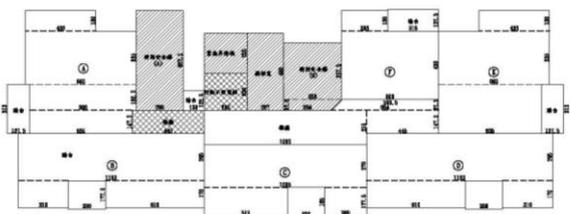
機電空間：(不計入容積樓地板面積)  
a. 梯廳室：2.42×4.85 = 11.01mf  
b. 安全梯梯廳：2.90×6.275 = 18.20mf  
c. 安全梯梯廳：3.58×3.81+(3.58+2.94)×0.64/2 = 15.01mf  
d. 緊急升降機：2.65×2.55 = 6.76mf  
e. 其他：11.01+18.20+15.01+6.76 = 50.98mf

其他：  
2.65×2.30 = 6.10mf

容積面積檢討：  
樓層面積檢討：32.43 < 362.55×10% = 36.26mf (OK)  
陽台面積檢討：26.86 < 362.55×10% = 36.26mf (OK)  
梯廳+陽台面積檢討：32.43+26.86 = 59.29mf > 362.57×15% = 54.39mf  
59.29-54.39 = 4.90mf (計入容積)

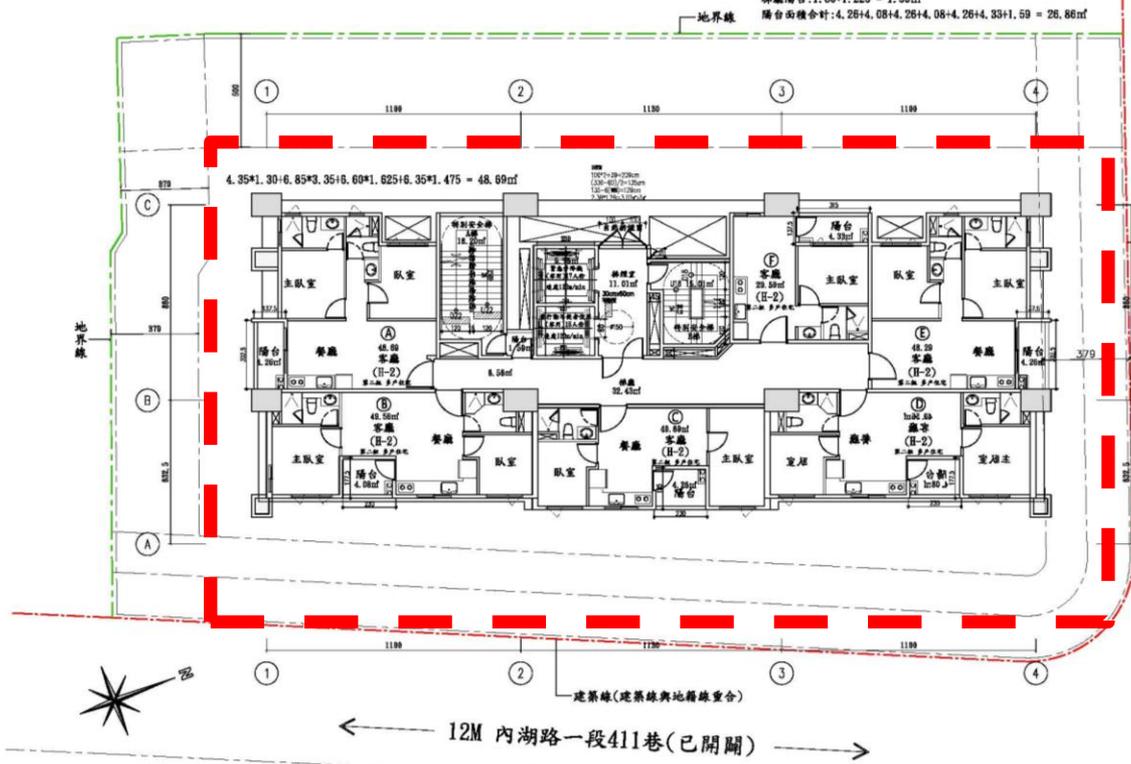
容積：  
362.57-32.43-50.98+4.90 = 284.06mf

各戶面積：  
① 4.35×1.30+6.85×3.35+6.60×1.625+6.35×1.475 = 48.60mf  
陽台：1.375×3.10 = 4.28mf  
② 11.50×2.95+3.10×1.70+6.10×1.70 = 49.56mf  
陽台：2.30×1.775 = 4.08mf  
③ 10.05×2.70+5.15×1.775+2.60×1.775 = 40.89mf  
陽台：2.30×1.80 = 4.26mf  
④ 11.50×2.95+3.10×1.70+3.10×1.70 = 49.56mf  
陽台：2.30×1.775 = 4.08mf  
⑤ 4.35×1.30+6.85×3.35+6.35×3.10 = 48.29mf  
陽台：1.375×3.10 = 4.26mf  
⑥ 2.85×1.30+6.00×1.30 = 29.51mf  
陽台：3.15×1.375 = 4.35mf  
室內面積合計：48.69+48.50+40.89+49.50+48.29+29.51 = 266.50mf  
梯廳陽台：1.30×1.225 = 1.59mf  
陽台面積合計：4.26+4.08+4.26+4.08+4.26+4.35+1.59 = 26.86mf



圖例：  
▨ 樓地板、各戶面積、陽台  
▨ 納入檢討基地容積之百分之十五  
▨ 梯廳  
▨ 其他  
▨ 樓梯

樓梯寬度檢討：(依第33條第3項檢討)  
樓梯數量檢討：(依第95條第1項、第96條第1項第2款檢討)  
居室樓地板面積-314.92mf  
1. 面積>200mf，設置梯寬120cm(安全梯)，符合設置規定。  
2. 設置二層直通樓梯，符合規定。  
3. 15層以上應設置戶外安全梯或特別安全梯，符合規定。



8M內湖路一段411巷62弄(已開闢)  
建築線(建築線與地籍線重合)

拾伍層平面圖 SAs-1/200 A1-1/100 (FH-330cm)

備註：  
1. 單元面積已竣工圖登記為準。  
2. 圖面以主管機關核准為準。

## 十五層平面圖 (FH=3.30M) (集合住宅)

# 拾、重建區段之土地使用計畫

拾陸層樓地板面積：  
362.57mf (32.43+6.56+50.98+6.10+266.50)

梯廳：  
(5.965+6.64)×0.675/2+10.06×2.20+4.45×1.475  
= 32.43mf (走道寬度>2M，免計容積)  
4.45×1.475 = 6.56mf (走道寬度<2M，得計容積)

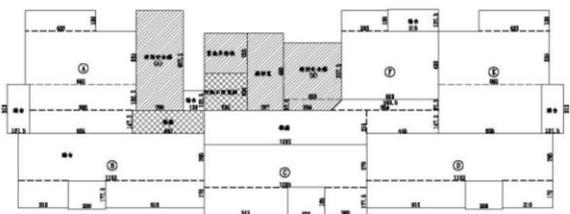
機電空間：(不計入容積樓地板面積)  
a. 梯廳室：2.42×4.85 = 11.01mf  
b. 安全梯梯梯：2.90×6.275 = 18.20mf  
c. 安全梯梯梯：3.58×3.81+(3.58+2.94)×0.64/2 = 15.01mf  
d. 寶島升降機：2.65×2.55 = 6.76mf  
a+b+c+d=11.01+18.20+15.01+6.76 = 50.98mf

其他：  
2.65×2.30 = 6.10mf

容積面積檢討：  
樓層面積檢討：32.43 < 362.55×10% = 36.26mf (OK)  
陽台面積檢討：26.86 < 362.55×10% = 36.26mf (OK)  
梯廳+陽台面積檢討：32.43+26.86 = 59.29mf > 362.57×15% = 54.39mf  
59.29-54.39 = 4.90mf (計入容積)

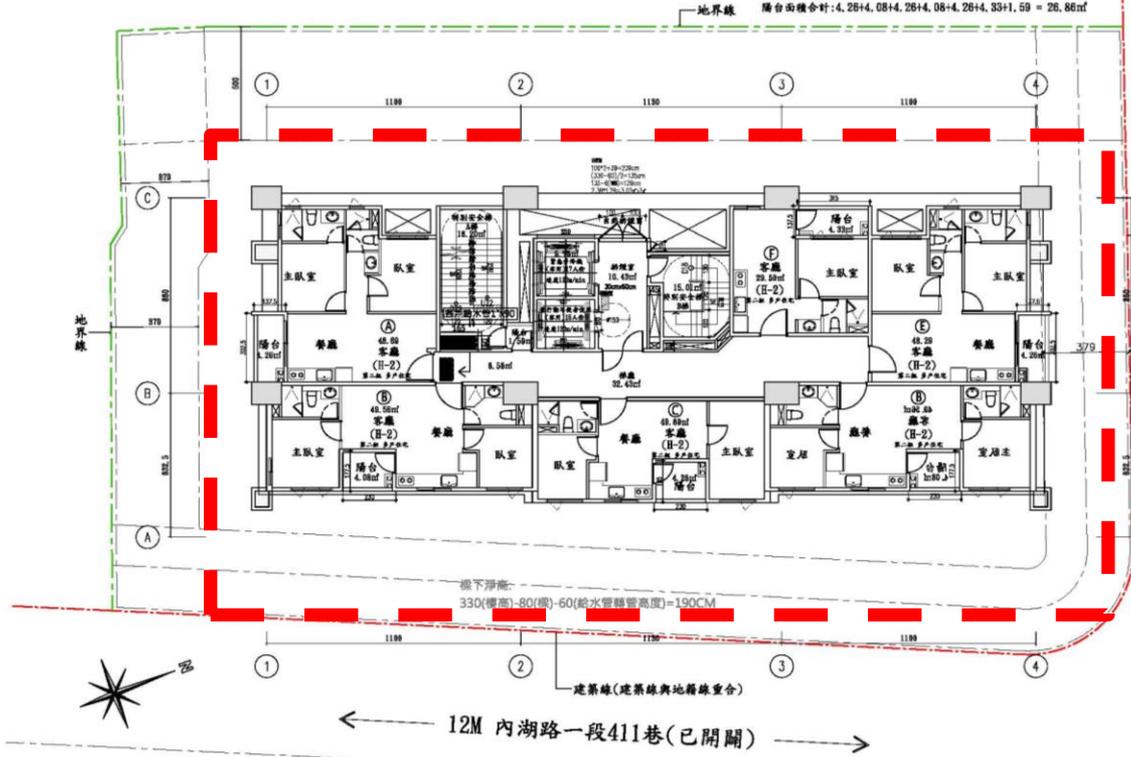
容積：  
362.57-32.43-50.98+4.90 = 284.06mf

各戶面積：  
① 4.35×1.30+6.85×3.35+6.60×1.625+6.35×1.475 = 48.60mf  
陽台：1.375×3.10 = 4.26mf  
② 11.50×2.95+3.10×1.70+6.10×1.70 = 49.56mf  
陽台：2.30×1.775 = 4.08mf  
③ 10.05×2.70+5.15×1.775+2.60×1.775 = 40.89mf  
陽台：2.30×1.80 = 4.26mf  
④ 11.50×2.95+3.10×1.70+3.10×1.70 = 49.56mf  
陽台：2.30×1.775 = 4.08mf  
⑤ 4.35×1.30+6.85×3.35+6.35×3.10 = 48.29mf  
陽台：1.375×3.10 = 4.26mf  
⑥ 2.85×1.30+6.00×4.30 = 29.51mf  
陽台：3.15×1.375 = 4.35mf  
室內面積合計：48.69+48.50+40.89+49.50+48.29+29.51 = 266.50mf  
梯廳陽台：1.30×1.225 = 1.59mf  
陽台面積合計：4.26+4.08+4.26+4.26+4.35+1.59 = 26.86mf



圖例  
 [Pattern] 樓地板、各戶面積、陽台  
 [Pattern] 納入檢討樓地板容積之百分之十五  
 [Pattern] 梯廳  
 [Pattern] 其他  
 [Pattern] 結構

樓梯寬度檢討：(依第33條第3項檢討)  
 樓梯數量檢討：(依第95條第1項、第96條第1項第2款檢討)  
 居室樓地板面積-314.92mf  
 1. 面積>200mf，設置梯寬120cm(安全梯)，符合設置規定。  
 2. 設置二層直通樓梯，符合規定。  
 3. 15層以上應設置戶外安全梯或特別安全梯，符合規定。



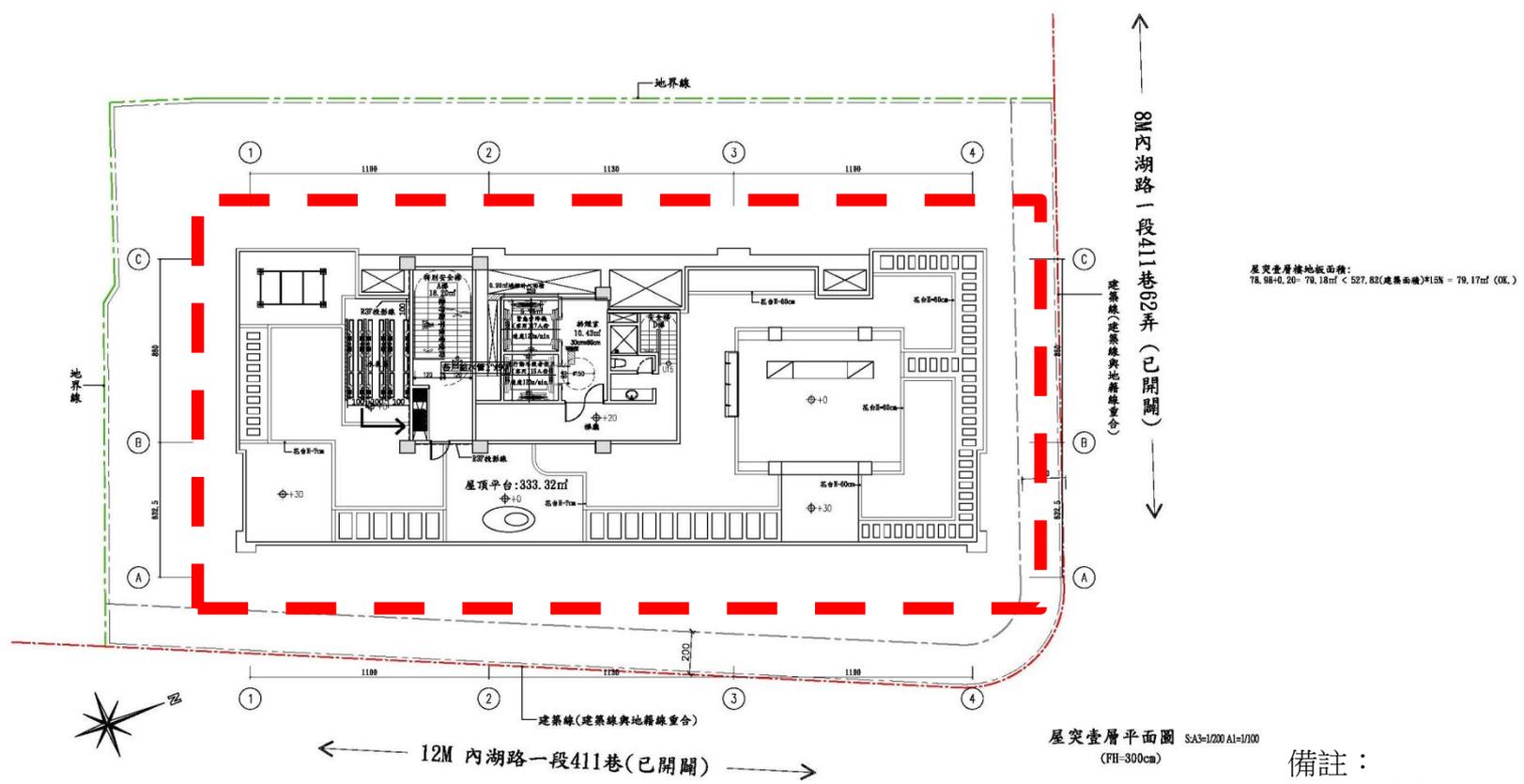
↑ 8M 內湖路一段411巷62弄 (已開闢)  
 建築線(建築線與地籍線重合)  
 ↓

拾陸層平面圖 SAs-1/200 A1-1/100 (FH-330cm)

備註：  
 1. 單元面積已竣工圖登記為準。  
 2. 圖面以主管機關核准為準。

## 十六層平面圖 (FH=3.30M) (集合住宅)

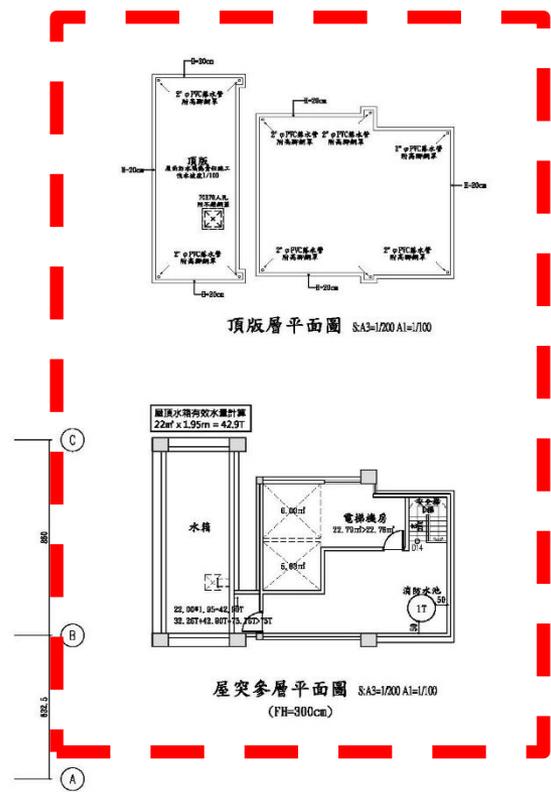
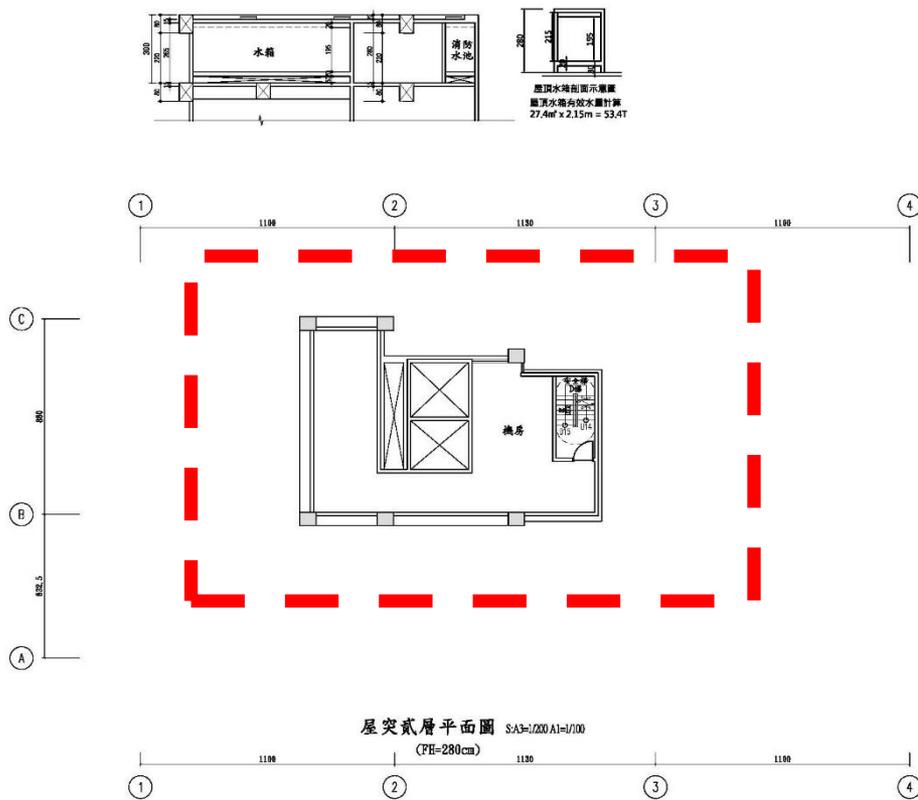
# 拾、重建區段之土地使用計畫



- 備註：
- 1.單元面積已竣工圖登記為準。
  - 2.圖面以主管機關核准為準。

**屋突一層平面圖** (FH=3.00M)  
(電梯、電梯機房、水箱、樓梯間)

# 拾、重建區段之土地使用計畫



- 備註：
- 1.單元面積已竣工圖登記為準。
  - 2.圖面以主管機關核准為準。

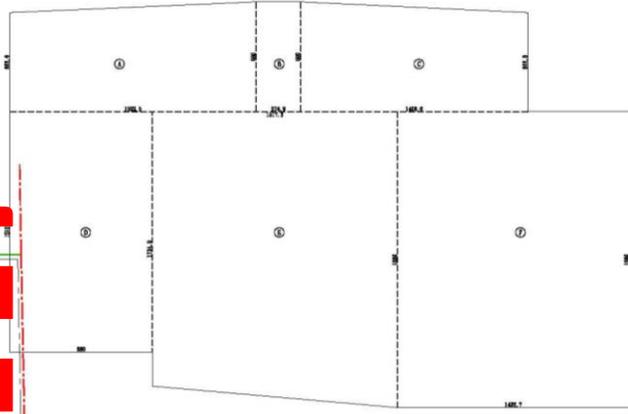
**屋突二-頂層平面圖** (FH=3.00M)  
(電梯、電梯機房、水箱、樓梯間)

# 拾、重建區段之土地使用計畫

地下壹層樓地板面積：  
 $99.92 \times 18.97 + 92.33 + 132.88 + 271.97 + 266.48 = 882.55 \text{ m}^2$   
 $882.55 \text{ m}^2 > 1173 \times 72.6\% = 850.43 \text{ m}^2$   
 $882.55 \text{ m}^2 / 1173 \text{ m}^2 = 75.24\%$  (實際開挖率)  
 (A)  $(6.226 + 6.90) \times 15.225 / 2 = 99.92 \text{ m}^2$   
 (B)  $2.749 \times 6.90 = 18.97 \text{ m}^2$   
 (C)  $(6.90 + 6.228) \times 14.066 / 2 = 92.33 \text{ m}^2$   
 (D)  $8.80 \times 15.10 = 132.88 \text{ m}^2$   
 (E)  $(17.249 + 18.60) \times 15.173 / 2 = 271.97 \text{ m}^2$   
 (F)  $14.327 \times 18.60 = 266.48 \text{ m}^2$   
 合計： $99.92 + 18.97 + 92.33 + 132.88 + 271.97 + 266.48 = 882.55 \text{ m}^2$

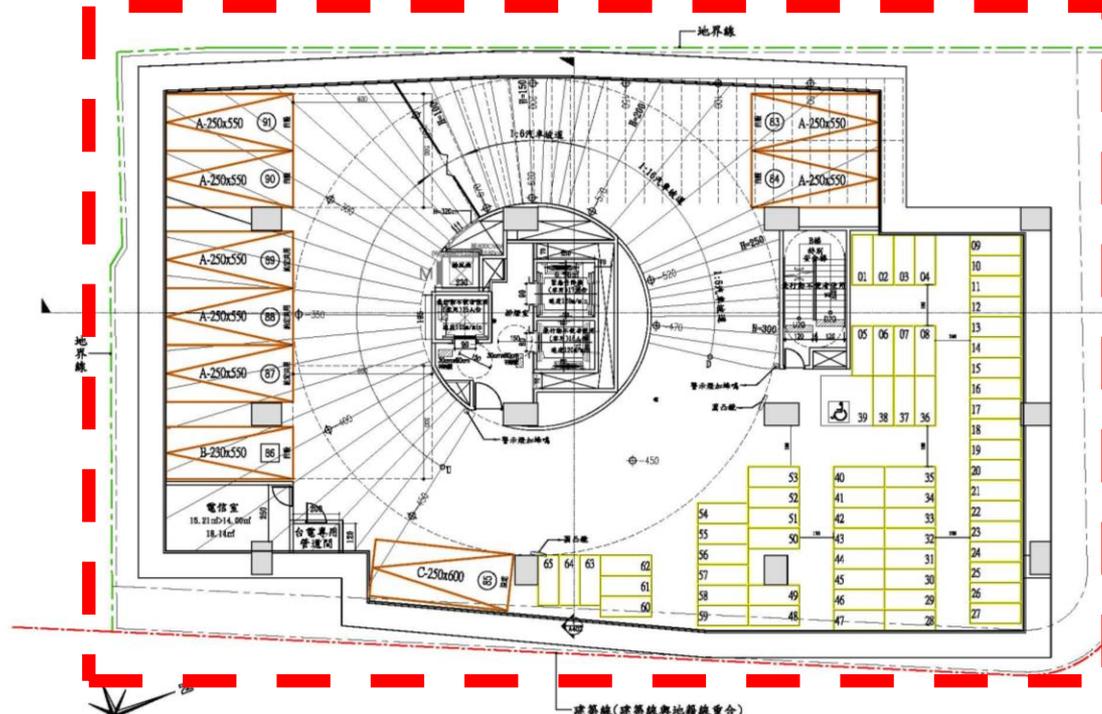
地下層容積檢討：  
 B2F B4F B5F B2F B1F 1F  
 (1) 汽車停車樓層容積： $(21 + 21 + 21 + 19 + 9 + 2) \times 93 \times 40 = 3720 \text{ m}^3$   
 (2) 機車停車樓層容積： $65 \times 4 \times 260 \text{ m}^3$   
 (3) 建築面積： $527.82 \text{ m}^2$   
 合計： $3720 + 260 + 527.82 = 4507.82 \text{ m}^3$   
 實設地下層容積： $882.55 \times 5 + 70.28$  (1F停車空間)  
 $= 4483.03 \text{ m}^3 < 4507.82 \text{ m}^3$  (允准地下層容積) OK

停車空間檢討：(依台北市土地使用分區管制規則第八十六條之一第二類檢討)  
 1F B2-13F 14F-18F  
 第二類(多戶住宅)：525.14-70.28+412.03\*12+362.57\*3=6486.93  
 汽車位：第二類：每滿120m<sup>2</sup>設置一輛  
 $6486.93 / 120 = 54.06 \approx 55$  輛  
 法定汽車位：55 輛  
 應設55 輛；實設 93 輛  
 機車位：第二類：每滿100m<sup>2</sup>設置一輛  
 $6486.93 / 100 = 64.87 \approx 65$  輛  
 法定機車位合計：65 輛  
 應設65 輛；實設 65 輛



實設停車位數量：

類別	法定停車					機車單位	
	汽車單位					合計	
層別	230*550	250*550	250*600	350*600	250*600	(無障礙)	(無障礙)
1FL				2		2	
B1FL	1	7	1			9	64
B2FL	3	14	2			19	
B3FL	3	16	2			21	
B4FL	3	16	2			21	
B5FL	5	14	2			21	
小計	15	67	10	4	1	93	64



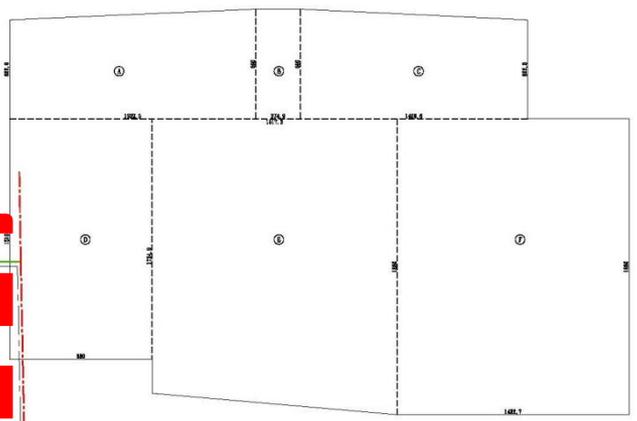
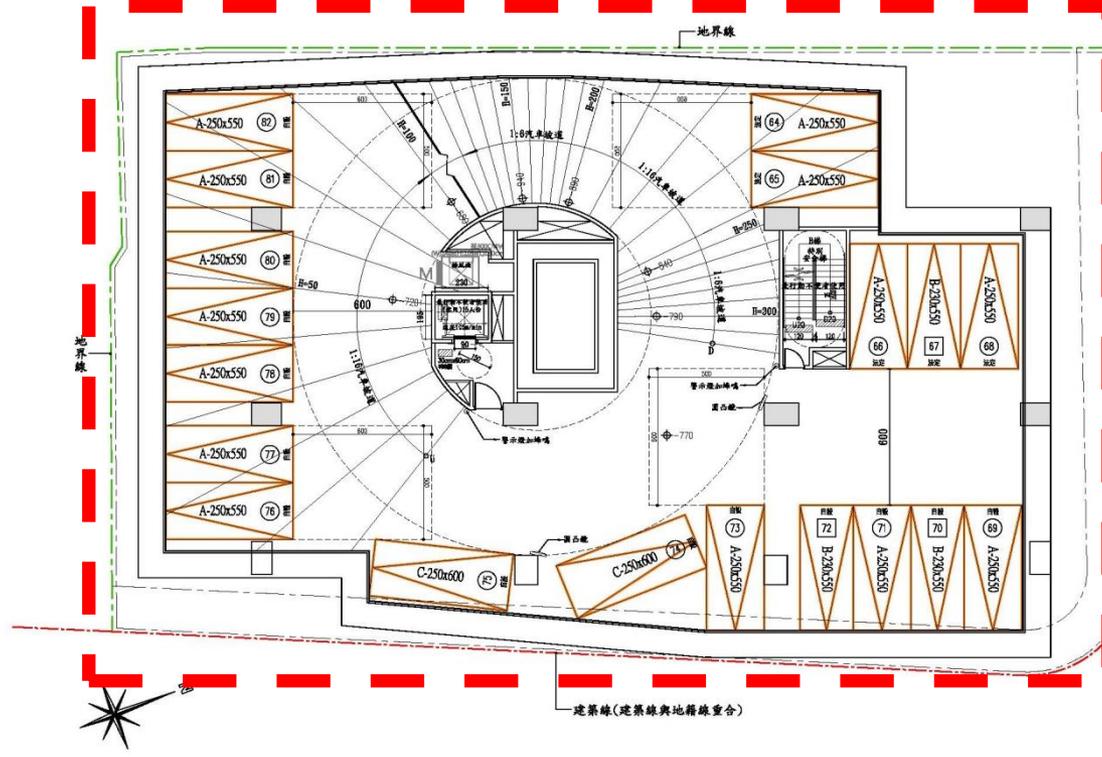
地下壹層平面圖 S-A3-1/200 A1-1/100 (FH-450cm)

備註：  
 1. 單元面積已竣工圖登記為準。  
 2. 圖面以主管機關核准為準。

地下壹層平面圖 (FH=3.20M)  
 (防空避難室、停車空間)

# 拾、重建區段之土地使用計畫

地下壹層樓地板面積：  
 $99.92+18.97+92.33+132.88+271.97+266.48 = 882.55\text{m}^2$   
 $882.55\text{m}^2 > 1173\text{m}^2 \times 75\% = 882.55\text{m}^2$   
 $882.55\text{m}^2 / 1173\text{m}^2 = 75.24\%$  (實際開挖率)  
 (A)  $(6.226+6.90) \times 15.225 / 2 = 99.92\text{m}^2$   
 (B)  $2.749 \times 6.90 = 18.97\text{m}^2$   
 (C)  $(6.90+6.228) \times 14.066 / 2 = 92.33\text{m}^2$   
 (D)  $8.80 \times 15.10 = 132.88\text{m}^2$   
 (E)  $(17.249+18.90) \times 15.173 / 2 = 271.97\text{m}^2$   
 (F)  $14.327 \times 18.60 = 266.48\text{m}^2$   
 合計： $99.92+18.97+92.33+132.88+271.97+266.48 = 882.55\text{m}^2$



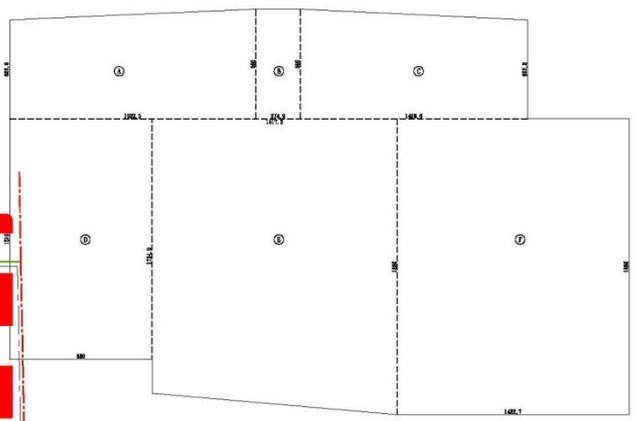
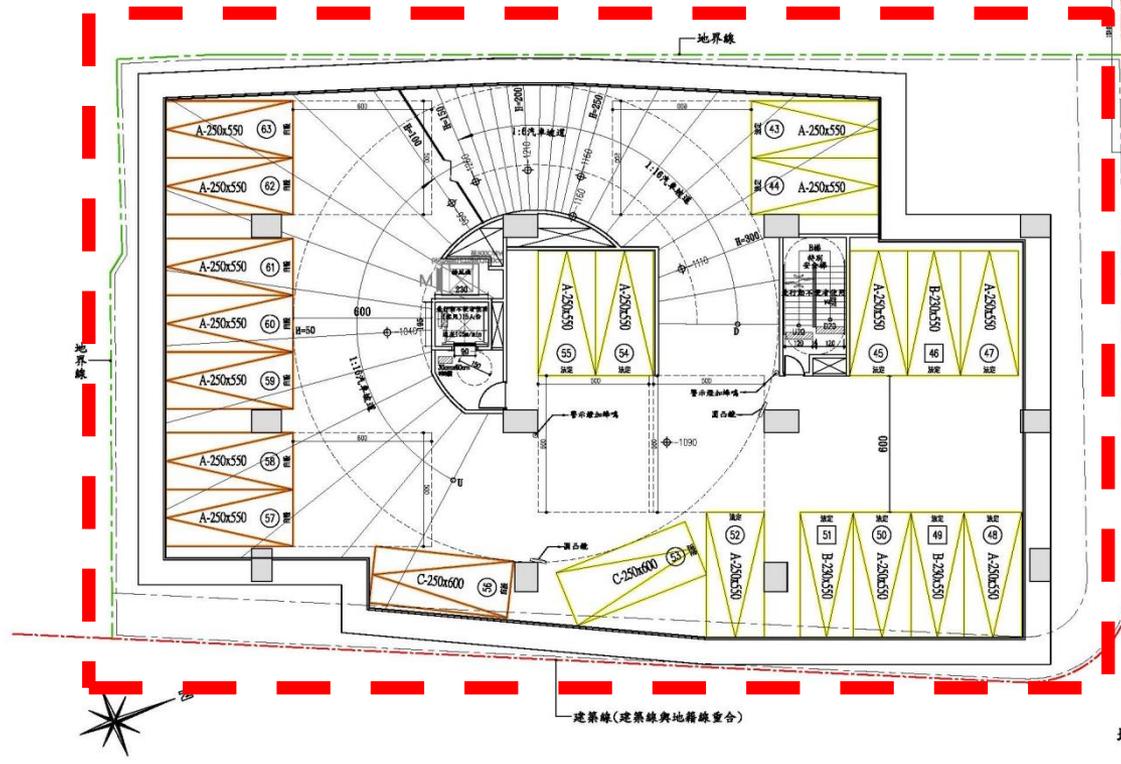
地下貳層平面圖 SA3=1/200 AI=1/100  
 (FH=320cm)

備註：  
 1. 單元面積已竣工圖登記為準。  
 2. 圖面以主管機關核准為準。

地下貳層平面圖 (FH=5.60M)  
 (停車空間)

# 拾、重建區段之土地使用計畫

地下室層樓地板面積：  
 $99.92+18.97+92.33+132.88+271.97+266.48 = 882.55\text{m}^2$   
 $882.55\text{m}^2 > 1173*72.5\% = 850.43\text{m}^2$   
 $882.55\text{m}^2 / 1173\text{m}^2 = 75.24\%$  (實際開挖率)  
 (A)  $(6.226+5.90)*15.225/2 = 99.92\text{m}^2$   
 (B)  $2.749*6.90 = 18.97\text{m}^2$   
 (C)  $(6.90+6.228)*14.066/2 = 92.33\text{m}^2$   
 (D)  $8.80*15.10 = 132.88\text{m}^2$   
 (E)  $(17.249+18.90)*15.173/2 = 271.97\text{m}^2$   
 (F)  $14.327*18.60 = 266.48\text{m}^2$   
 合計： $99.92+18.97+92.33+132.88+271.97+266.48 = 882.55\text{m}^2$



建築線(建築線與地籍線重合)

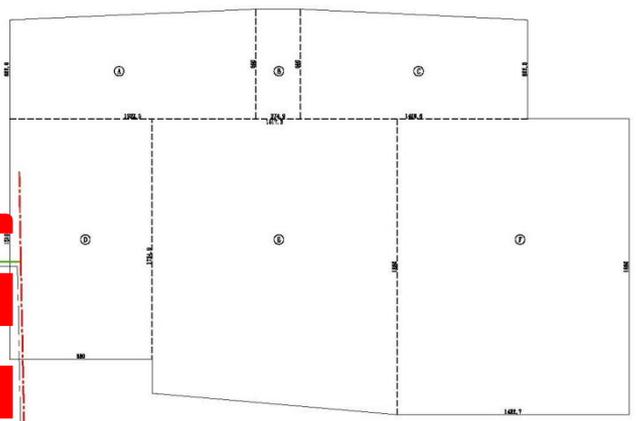
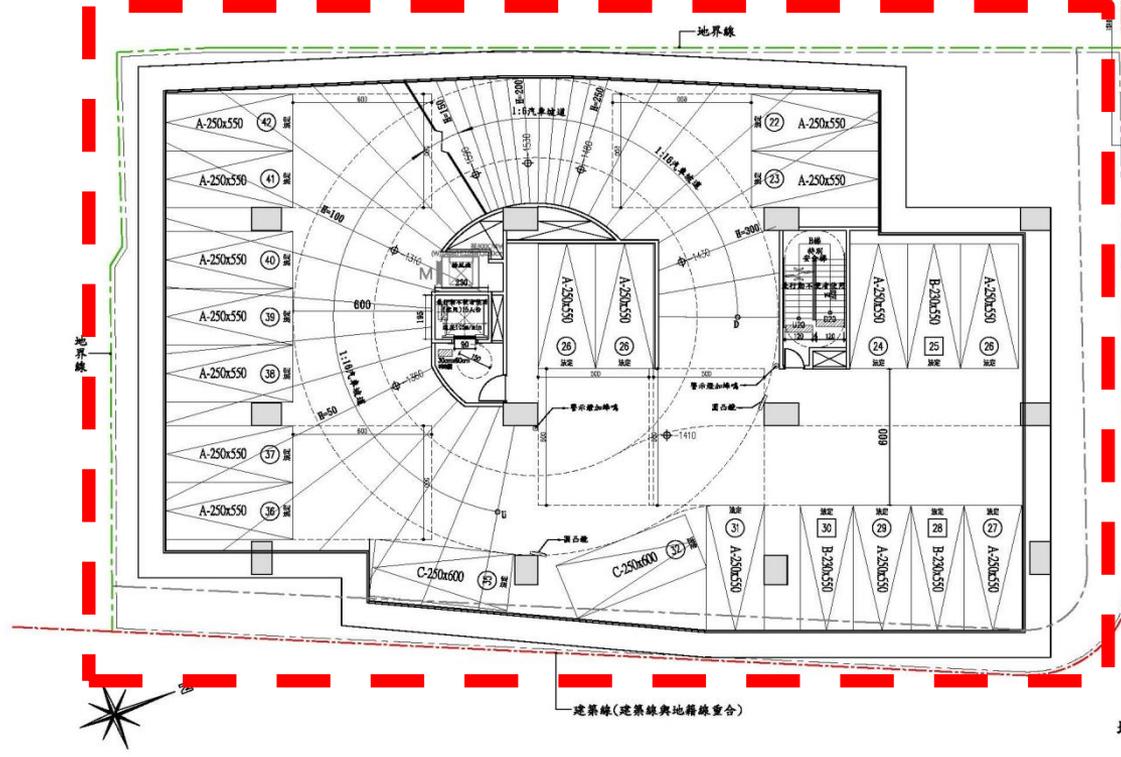
地下參層平面圖 SA3=1/200 AI=1/100  
 (FH=320cm)

- 備註：
- 1.單元面積已竣工圖登記為準。
  - 2.圖面以主管機關核准為準。

地下參層平面圖 (FH=3.20M)  
 (停車空間)

# 拾、重建區段之土地使用計畫

地下車庫樓地板面積：  
 $99.92 \times 18.97 + 92.33 + 132.88 + 271.97 + 266.48 = 882.55 \text{ m}^2$   
 $882.55 \text{ m}^2 > 1173 \text{ m}^2 \times 75\% = 882.55 \text{ m}^2$   
 $882.55 \text{ m}^2 / 1173 \text{ m}^2 = 75.24\%$  (實際開挖率)  
 (A)  $(6.226 + 6.90) \times 15.225 / 2 = 99.92 \text{ m}^2$   
 (B)  $2.749 \times 6.90 = 18.97 \text{ m}^2$   
 (C)  $(6.90 + 6.228) \times 14.066 / 2 = 92.33 \text{ m}^2$   
 (D)  $8.80 \times 15.10 = 132.88 \text{ m}^2$   
 (E)  $(17.249 + 18.90) \times 15.173 / 2 = 271.97 \text{ m}^2$   
 (F)  $14.327 \times 18.60 = 266.48 \text{ m}^2$   
 合計:  $99.92 + 18.97 + 92.33 + 132.88 + 271.97 + 266.48 = 882.55 \text{ m}^2$



建築線(建築線與地籍線重合)

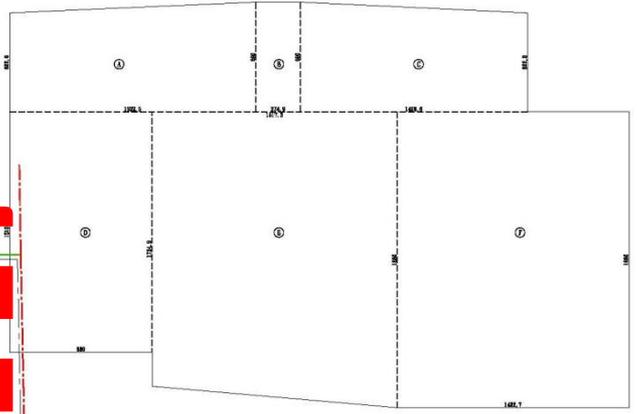
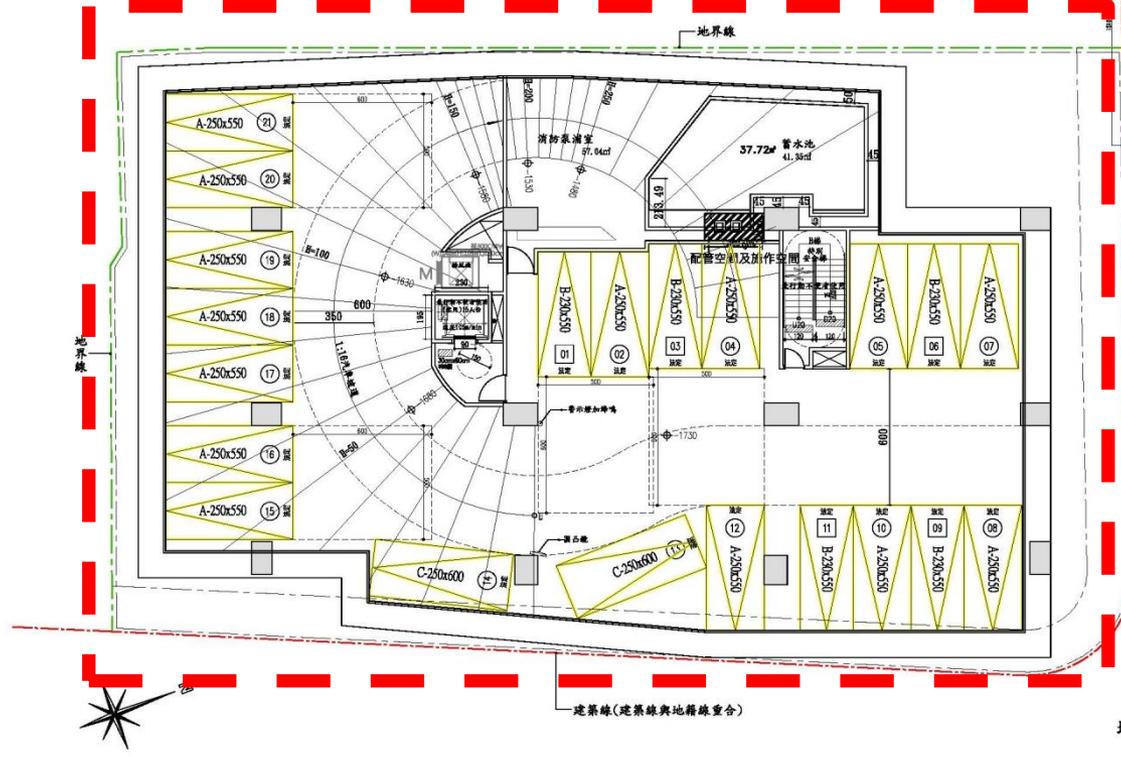
地下肆層平面圖 SA3=1/200 AI=1/100  
 (FH=320cm)

- 備註：
1. 單元面積已竣工圖登記為準。
  2. 圖面以主管機關核准為準。

地下肆層平面圖 (FH=3.20M)  
 (停車空間)

# 拾、重建區段之土地使用計畫

地下室層樓地板面積：  
 $99.92+18.97+92.33+132.88+271.97+266.48 = 882.55\text{m}^2$   
 $882.55\text{m}^2 > 1173*72.5\% = 850.43\text{m}^2$   
 $882.55\text{m}^2 / 1173\text{m}^2 = 75.24\%$  (實際開挖率)  
 (A)  $(6.226+6.90)*15.225/2 = 99.92\text{m}^2$   
 (B)  $2.748*6.90 = 18.97\text{m}^2$   
 (C)  $(6.90+6.228)*14.066/2 = 92.33\text{m}^2$   
 (D)  $8.80*15.10 = 132.88\text{m}^2$   
 (E)  $(17.249+18.90)*15.173/2 = 271.97\text{m}^2$   
 (F)  $14.327*18.60 = 266.48\text{m}^2$   
 合計： $99.92+18.97+92.33+132.88+271.97+266.48 = 882.55\text{m}^2$



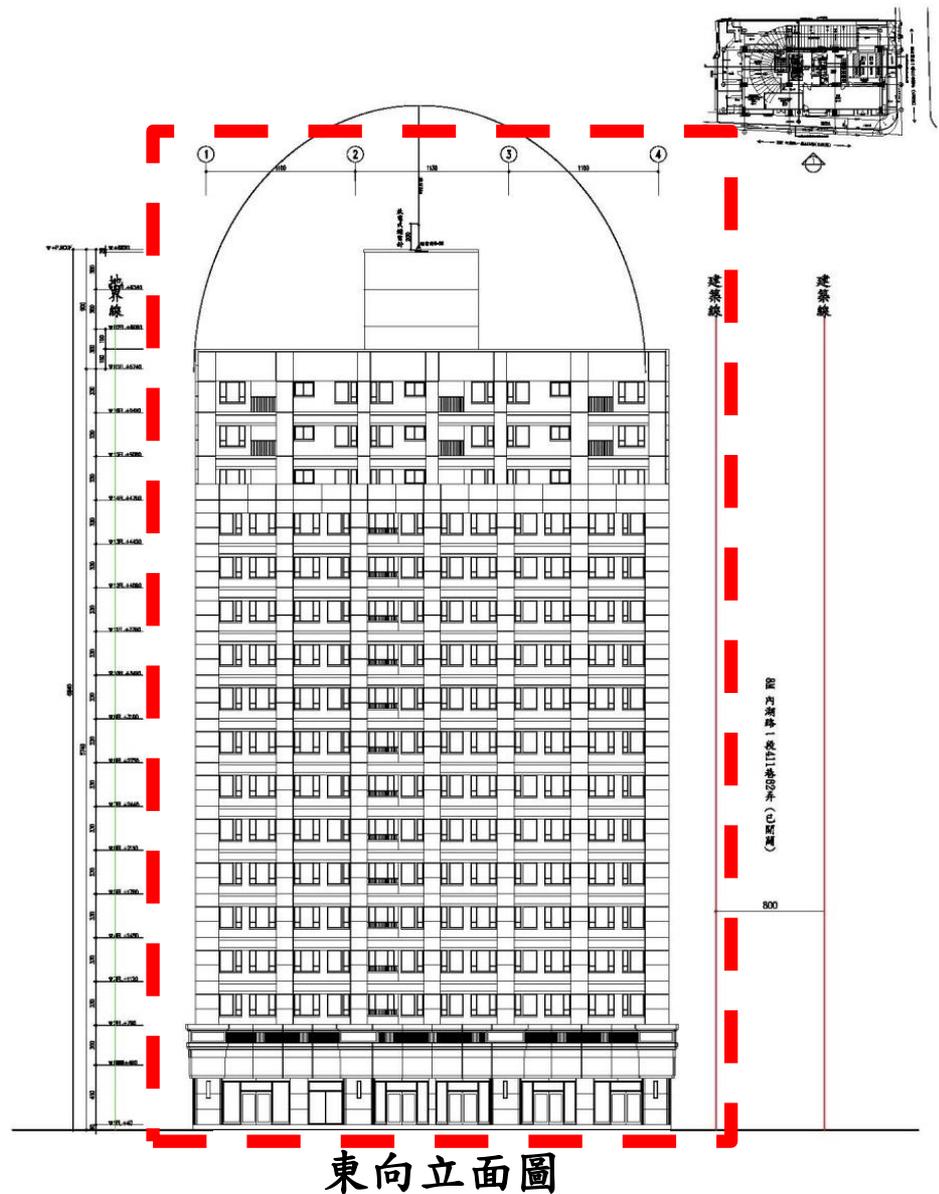
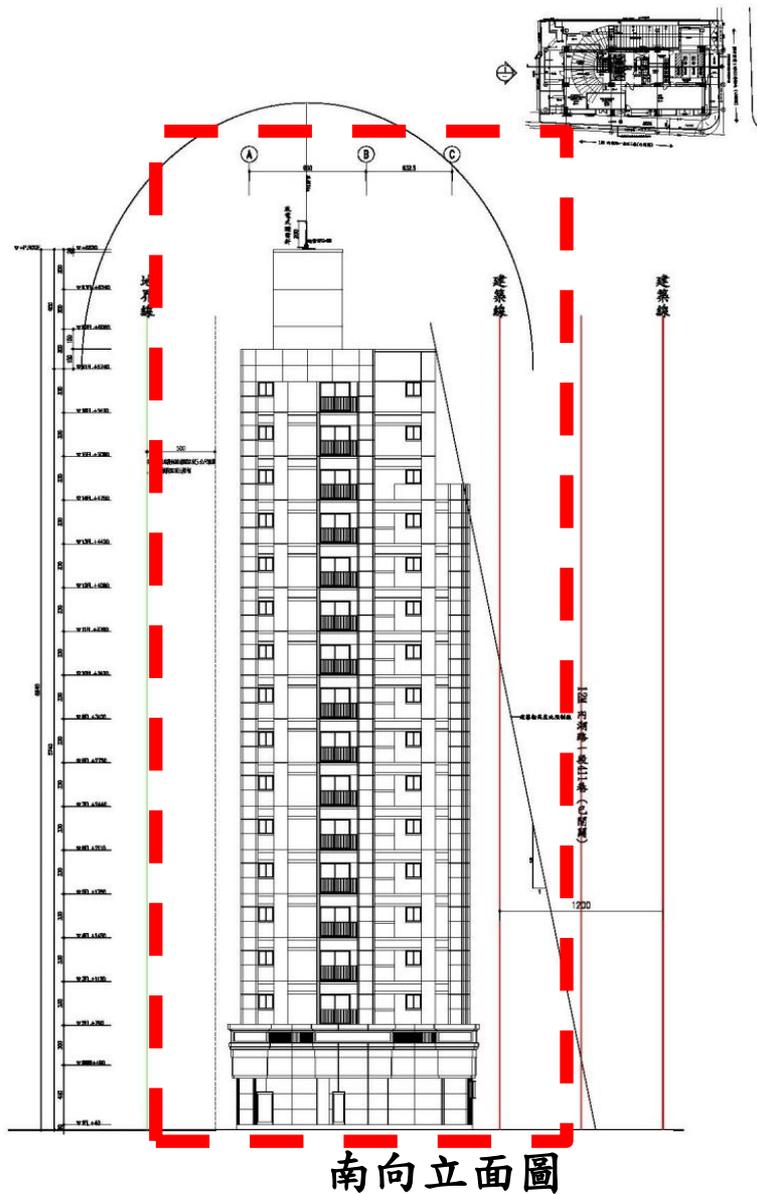
建築線(建築線與地籍線重合)

地下伍層平面圖 SA3=1/200 AI=1/100  
 (FH=3.20cm)

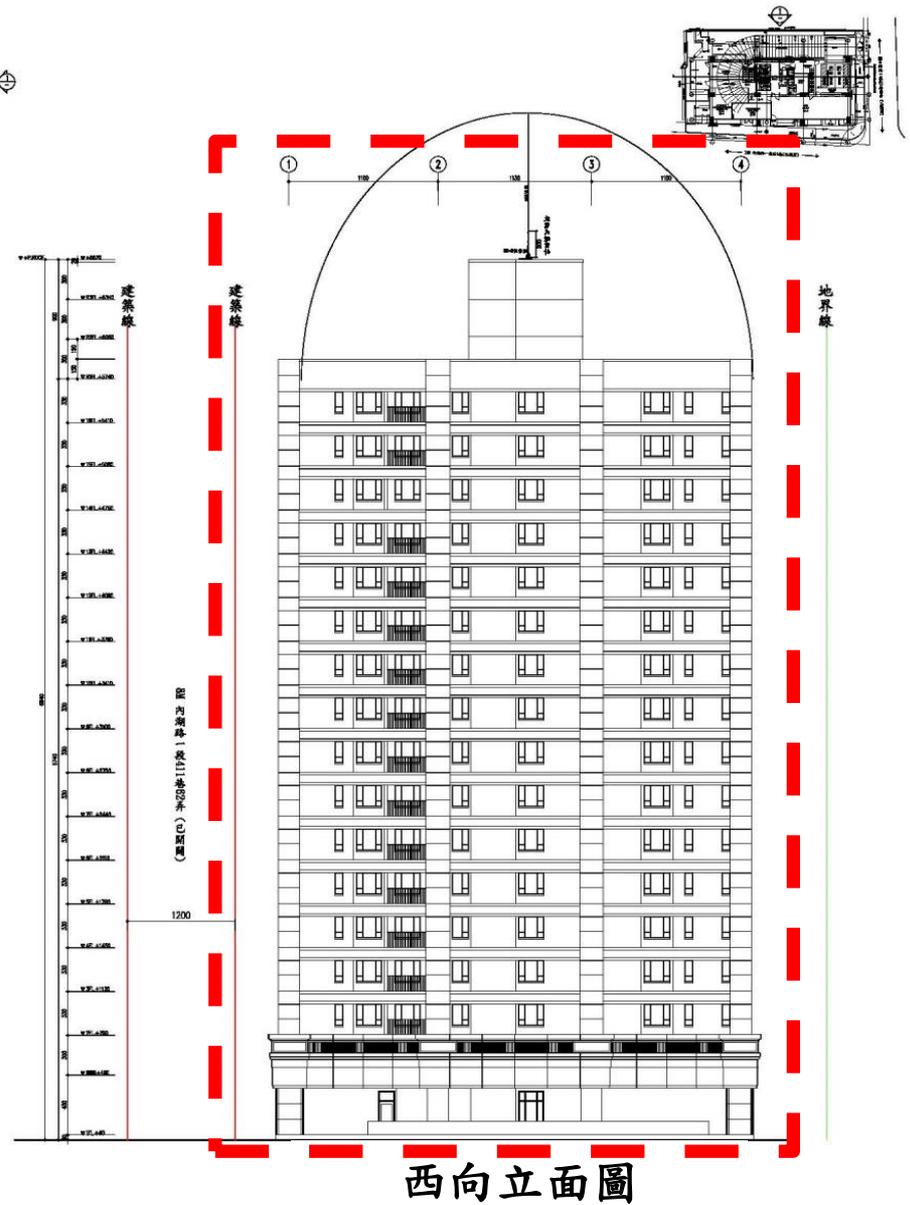
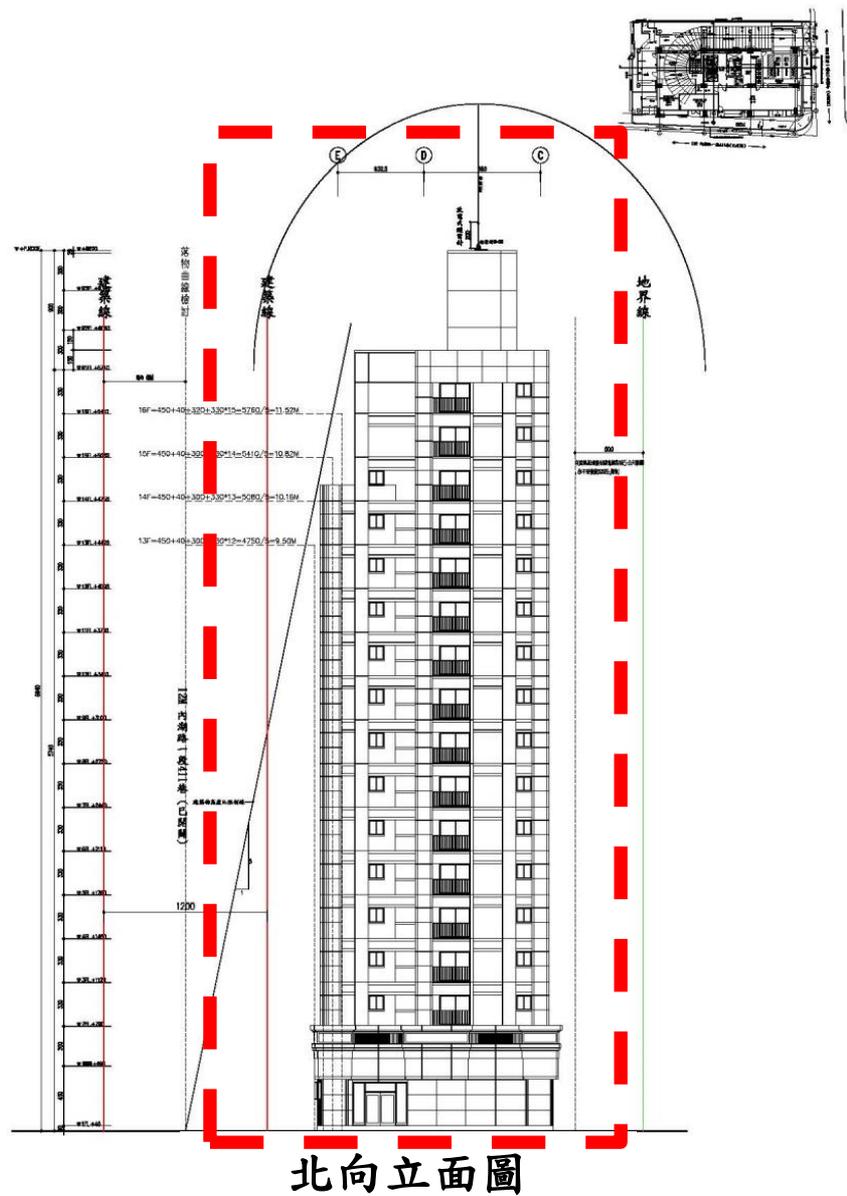
備註：  
 1.單元面積已竣工圖登記為準。  
 2.圖面以主管機關核准為準。

地下伍層平面圖 (FH=3.20M)  
 (停車空間)

# 拾、重建區段之土地使用計畫



# 拾、重建區段之土地使用計畫



# 拾、重建區段之土地使用計畫)

◎建築興建計畫

◎建築物量體、造型、色彩

正面透視圖



※本案建築規劃內容，將以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

# 拾壹、都市設計與景觀計畫

## ◎綠建築計畫

- 生物多樣性指標
- 綠化量指標
- 基地保水指標
- 日常節能指標
- CO<sub>2</sub>減量指標
- 廢棄物減量指標
- 室內環境指標
- 水資源指標
- 污水垃圾指標



### 等級分布

綠建築評量等級 (得分概率分佈)	合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
九大指標全評估時 總得分RS範圍	$12 \leq RS < 26$	$26 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 42$	$42 \leq RS < 53$	$53 \leq RS$

# 拾壹、都市設計與景觀計畫

## ◎智慧建築計畫

- 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



### 等級分布

智慧建築評量等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
八大指標全評估時 總得分範圍	判斷為 智慧建築 標準	50分以上 未達90分	90分以上 未達120分	120分以上 未達140分	140分以上

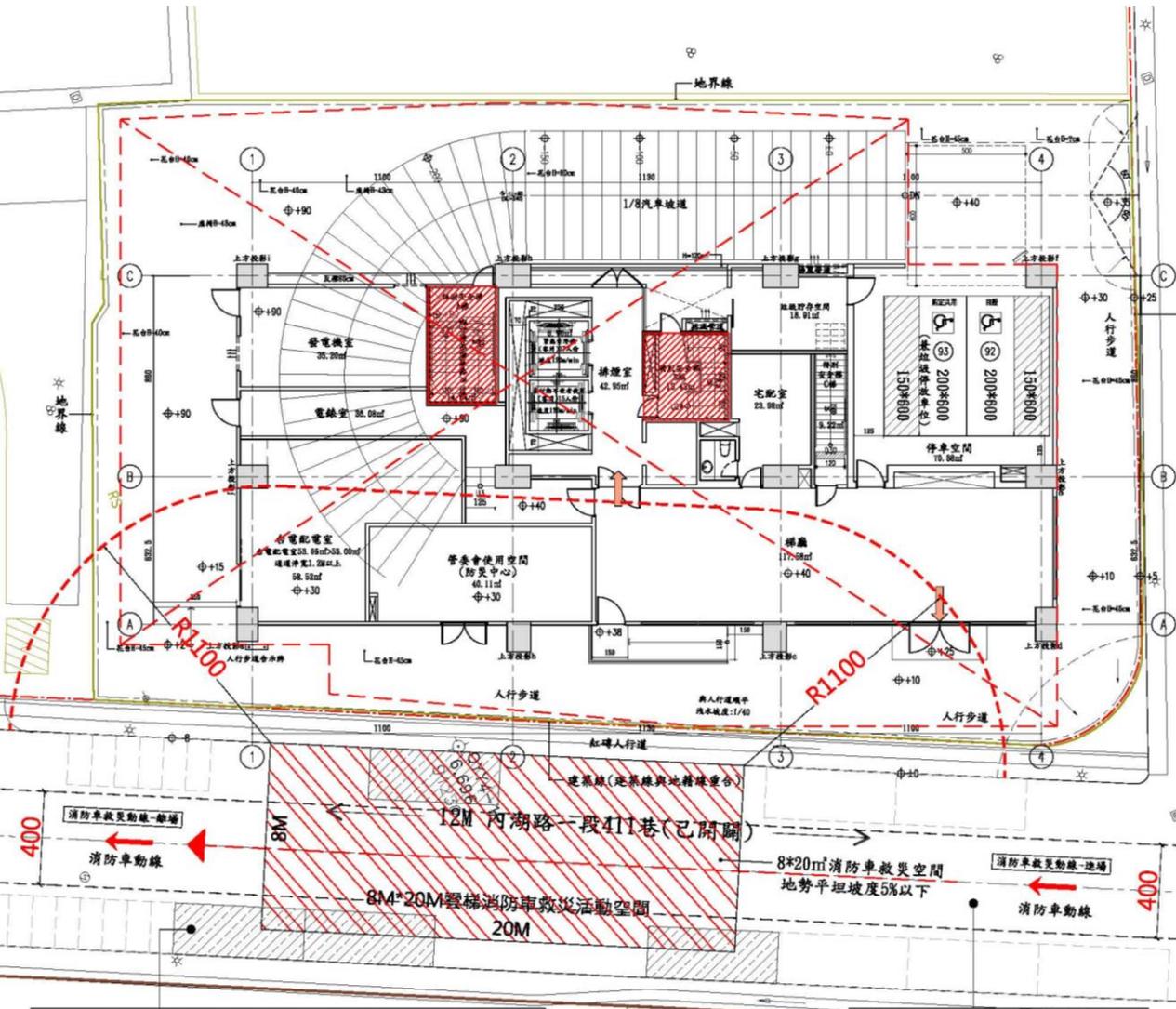


# 拾壹、都市設計與景觀計畫



【屋頂層景觀配置圖】

# 拾貳、防災與逃生避難計畫



## (一) 消防車輛救災動線計畫

- 一、消防車輛救災動線指導原則：
- (一) 供救助5層以下建築物，消防車輛通行之道路或通路，至少應保持3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
  - (二) 供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持4公尺以上之淨寬，及由、五公尺以上之淨高。
  - (三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考慮適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。
- (二) 本案為十六層集合住宅大樓，消防車輛通行道路設置於12M道路，符合淨寬>4M，淨高4.5M規定。
- (三) 符合規定

## 消防車輛救災活動空間之指導原則

- (內) 湖路一段411巷(已開闢)
- 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) 本案供雲梯消防車操作救災活動之空間，距離緊急進口、替代窗戶或開口<1M，符合規定。
- (三) 1. 本案設置8M\*20M救災活動空間。
2. 道路至操作空間皆以順平處理。
3. 結構配合辦理。
4. 坡度1/40=2.5%<5%，符合規定。
5. 5.11M<11M，符合規定。
- (外) 開闢
- 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度4公尺以上道路各處之緊急進口、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，應規劃可供雲梯車進入建築基地之道路。
- 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道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。

## 三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則

- 四、標誌(線)設置
- 本原則所訂應保持淨寬、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或劃設標線。
- 依法設置。



擬於申請使照前辦理現場會勘，邀集電力電信...等公共設施管轄單位及里辦公室等確認遷移調整或禁止等辦理程序，以確保消防操作救災活動及動線空間範圍內淨空，該處消防救災空間涉及四部路邊汽車停車格，屆時一同申請取消公有路邊停車位。

計畫道路應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車道及操作之突出固定設施，地面至少能承受7.5公噸總重量，以提昇基礎之消防救災措施。

消防救災壹層平面圖 SA3=1/200 A1=1/100

※本案建築規劃內容，將以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

# 拾參、實施方式及有關費用分擔

## ◎實施方式

透過協議合建方式實施更新重建工作。

## ◎有關費用分擔

### (一) 重建區段

實施者出資、所有權人以雙方協議之分配比例抵付本更新事業之實施總成本，由實施者提估資金方式參與更新事業之實施，並以雙方協議之分配比例以應分配之土地及建築物折價抵付。

# 拾肆、拆遷安置計畫

- ◆ 地上物之拆除由實施者統一代為拆除。
- ◆ 地上物拆遷計畫
- ◆ 合法建築物之補償與安置
  - 拆遷補償費：依合約辦理。
  - 拆遷安置費：依合約辦理。

# 拾伍、財務計畫

## ◎成本分析

總項目	項目	金額	備註說明
工程費用(A)	重建費用	908,935,000.00元	包含新建工程、公寓大廈管理基金、外接水電管線工程費等
	公共設施費用	-元 -	
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用	48,925,400.00	
	小計	975,860,400.00元	
都市更新費用(B)	一、規劃費	2,648,702.00元	
	二、土地改良物拆遷補償及安置費	49,154,033.84元	合法建築物拆遷補償費、安置費
	三、地籍整理費	8,229,200.00元	以每戶20,000元/戶提列
	四、其他必要費用	-元 -	
	小計	82,901,535.84元	
申請容積移轉所支付之費用(C)		17,8012,407.00元	
都市計畫變更負擔費用(D)		300,000.00元	包含印花稅及營業稅。
貸款利息(E)		33,483,639.35元	包含人事行政、營建工程、銷售、風險、信託等。
稅捐(F)		50,223,837.99元	
管理費用(G)		24,9829,370.00元	
共同負擔費用總計		15億1,285萬6,801.00元	

※ 本案共同負擔之計算以共同負擔提列總表簡表提列，並以本案事業計畫核定內容為準。

※ 本案都市更新事業計畫內容，將以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

## ◎收入分析(本案採協議合建)

項目	數量	單位	總銷金額(元)
住宅	2480.85	坪	37億2,127萬5,000
停車位	89	個	3億2,900萬0,000
銷售總收入金額小計			40億5,027萬5,000

※本案共同負擔之計算以共同負擔提列總表簡表提列，並以本案事業計畫核定內容為準。

※本案都市更新事業計畫內容，將以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

# 拾陸、管理維護計畫

## ◎管理委員會

為維護全體住戶之共同利益,並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,委由都市更新會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。

**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。

### **管理委員會服務範圍如下:**

公共設施(包括屋頂突出物,機械防,水箱,地下水槽,化糞池,...等)之管理維護事項。

公共機電設備(包括電梯及機械,避雷設備,發電機,抽水馬達,...等)之管理維護事項。

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。

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。

管理服務費,公共設施使用費及公共負擔費用之徵收,決算事項。

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

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。

其他有關本大樓之管理服務事項。

# 拾陸、管理維護計畫

## ◎住戶費用負擔及收支基準

### 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,其收費標準待管理委員會成立時另訂之。

### 經常管理費:

住戶按月繳交經常管理費,期收費標準按所持有房屋坪數(不含汽車停車為坪數)計算分擔費用,並自交屋日起,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。

### 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(不含汽車停車為坪數)或實際使用量比例擔。

### 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,併按實際發生額收徵。

**會計作業:**管理委員會聘雇之管理服務人員之薪津,事務用品費,公共水電費,公共設施設配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。

**另有關收支基準，管理委員會應於每月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公佈,個用戶如有疑問得向管理委員會查詢,若有異議,應於公布日起三提出,否則視為認可。**

## ◎特別約定

本大樓退縮留設之人行步道為無償開放予公眾使用,由本大樓進行管理維護,人行步道之位置與空間需維持淨空以順平處理,並設置標示牌,不得設置屋簷,雨遮,圍籬等其他障礙物,非經主管機關核准不得變更.

# 拾柒、效益評估

評估項目	更新前	更新後
地區改造	基地雖然處於內湖科學園區，為基地屬老舊公寓，與周邊都市發展遠景有所衝突。	本案更新期間預估三年，且有利於內湖地區之環境提升。
土地利用	基地目前為汽車保養廠，房屋太過老舊，土地無法達到地盡其用。	整體環境改善及充分利用土地之價值。
社區服務	基地目前多為老舊房子及鐵皮，並無提供社區服務。	更新後，對於環境市容有所提升，並提供開放空間。
視覺景觀	都市景觀不佳。	透過都市更新之實施，可以塑造象徵性之建築物。
建築使用	建築物破舊不堪，已快達使用年限。	更新後建築物符合現代化之建築，對生活機能有所提升。
環境綠化	現有環境不佳	地景與植栽重新規劃，對環境改造有相當大幫助。

# 拾柒、效益評估

評估項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	12	90
更新後原地安置所有權人數	20	180
安置違章戶數	0	0
汽車停車位	0	93
機車停車位	0	65
提供公益設施面積	0	無
留設人行步道及騎樓面積	0	人行步道:149.22m <sup>2</sup>
開放空間面積	0	無
開闢計畫道路面積	0	無
透水鋪面(有/無)	無	有
保護樹木規劃(有/無)	無	無
歷史古蹟保存規劃(有/無)	無	無
無障礙設施規劃(有/無)	無	有
滲透井規劃(有/無)	無	有
其他		

# 拾捌、實施進度

事業計畫自辦公聽會	114.02.27
事業計畫報核(掛號)	
事業計畫公開展覽(書面審查)	
事業計畫公開展覽公聽會(10天前通知)	
事業計畫幹事會審議	約3個月
都市更新及爭議處理審議會(大會審議)	約30個月
事業計畫核定公告實施	約2個月
施工期間	約30個月
申請使用執照	約2個月
建物移交及差額找補	約4個月
成果備查	

本案專屬網站:<https://buildhm.com/>。

本案專屬服務地點:台北市內湖區內湖路一段411巷62弄88號1樓。

簡報結束

【綜合討論】  
住戶Q&A  
專家學者發言  
更新處代表發言