

# 擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案

【公展版(個資隱匿)】



實施者：勤寬建設股份有限公司

規劃單位：新見國際設計規劃顧問有限公司

設計單位：鄭純茂邱士韋聯合建築師事務所

中華民國 113 年 5 月



## 目 錄

## 相關證明文件

都市更新事業計畫回應綜理表 II .....	I
都市更新事業計畫回應綜理表 I .....	VII
都市更新事業計畫申請書 .....	X
切結書 .....	XI
委託書 .....	XII
委託書 .....	XIII
高雄市都市更新審議資料表 .....	XIV

## 都市更新事業計畫書

壹、辦理緣起與法令依據及更新單元檢討 .....	1-1
貳、計畫地區範圍 .....	2-1
參、實施者 .....	3-1
肆、計畫目標 .....	4-1
伍、現況分析 .....	5-1
陸、與都市計畫之關係 .....	6-1
柒、處理方式及區段劃分 .....	7-1
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫 .....	8-1
玖、整建或維護計畫 .....	9-1
拾、申請容積項目及額度 .....	10-1
拾壹、重建區段之土地使用計畫 .....	11-1
拾貳、都市設計與景觀計畫 .....	12-1
拾參、保存或維護計畫 .....	13-1
拾肆、實施方式及有關費用分擔 .....	14-1
拾伍、分配與選配原則 .....	15-1
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 .....	16-1
拾柒、拆遷安置計畫 .....	17-1
拾捌、財務計畫 .....	18-1

拾玖、風險管控方案 .....	19-1
貳拾、維護管理及保固事項 .....	20-1
貳拾壹、效益評估 .....	21-1
貳拾貳、實施進度 .....	22-1
貳拾參、相關單位配合辦理事項 .....	23-1
貳拾肆、其他應加表明之事項 .....	24-1
附錄一、住戶管理規約（草案） .....	附錄-1
附錄二、建築物經結構安全性能初評資料（摘要） .....	附錄-18
附錄三、依住宅性能評估實施辦法檢討—無障礙環境設計 .....	附錄-34
附錄四、依住宅性能評估實施辦法檢討—耐震設計 .....	附錄-35
附錄五、建築工程建材設備等級表 .....	附錄-36
附錄六、申請容積獎勵協議書（草案） .....	附錄-38
附錄七、相關合約與費用證明文件 .....	附錄-47
附錄八、事業計畫圖 .....	附錄-49
附錄九、電話溝通書面紀錄 .....	附錄-50

## 表目錄

表 1-1 規模檢討表 .....	1-1	表 18-2 土地及建築規劃設計費計算表 .....	18-2
表 1-2 環境評估檢討表 .....	1-2	表 18-3 公寓大廈管理基金計算表 .....	18-2
表 1-3 第三款調查表 .....	1-4	表 18-4 鄰房鑑定費計算表 .....	18-2
表 1-4 第四款調查表 .....	1-4	表 18-5 都市更新規劃費提列基準計算表 .....	18-3
表 3-1 勤寬建設近 5 年實績一覽表 .....	3-1	表 18-6 銷售管理費計算表 .....	18-4
表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表 .....	5-1	表 18-7 風險管理費級距表 .....	18-4
表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表 .....	5-1	表 18-8 整體更新後價值表 .....	18-6
表 5-3 更新單元土地權屬清冊 .....	5-2	表 18-9 整體更新事業報酬率表 .....	18-6
表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊 .....	5-3	表 18-10 事業計畫期間現金流量表 .....	18-7
表 5-5 合法建築物現況說明一覽表 .....	5-5	表 21-1 計畫效益評估說明表 .....	21-1
表 5-6 更新單元周邊公共設施綜理表 .....	5-5	表 22-1 都市更新事業實施進度表 .....	22-1
表 5-7 更新單元鄰近公車路線表 .....	5-8		
表 5-8 更新單元鄰近停車場分布表 .....	5-8		
表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表 .....	5-11		
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 .....	6-1		
表 6-2 土地使用分區面積表 .....	6-1		
表 10-1 申請容積項目及額度一覽表 .....	10-1		
表 10-2 結構安全性能評估結果未達最低等級建物之土地基準容積表 .....	10-2		
表 10-3 綠建築分級評估制度九大指標配分表 .....	10-2		
表 10-4 綠建築標章分級表 .....	10-3		
表 10-5 基地平均公告現值計算表 .....	10-3		
表 10-6 無障礙環境性能評估內容與權重表 .....	10-4		
表 10-7 無障礙環境性能評估等級表 .....	10-4		
表 11-1 使用強度表 .....	11-1		
表 11-2 建築面積檢討表 .....	11-2		
表 14-1 都市更新規劃基準費用 .....	14-1		
表 14-2 都市更新規劃基準費用 .....	14-2		
表 17-1 地上物拆除面積及戶數一覽表 .....	17-1		
表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 .....	18-1		

## 圖目錄

圖 2-1 更新單元位置示意圖 .....	2-2	圖 18-1 鄰房鑑定範圍示意圖 .....	18-3
圖 2-2 更新單元地形圖 .....	2-3		
圖 2-3 更新單元地籍圖 .....	2-4		
圖 5-1 合法建築物門牌座落位置及未領有建物登記簿謄本之建築物位置示意圖 .....	5-4		
圖 5-2 更新單元土地使用現況圖 .....	5-6		
圖 5-3 更新單元周邊公共設施分布示意圖 .....	5-7		
圖 5-4 更新單元周邊交通系統示意圖 .....	5-9		
圖 5-5 更新單元周邊大眾運輸與路外停車場分布示意圖 .....	5-10		
圖 5-6 更新單元周邊房地產市場案例分布圖 .....	5-11		
圖 6-1 土地使用分區圖 .....	6-3		
圖 7-1 更新單元區段劃分示意圖 .....	7-1		
圖 10-1 本案位於環狀輕軌增額容積範圍示意圖 .....	10-7		
圖 11-1 一層平面圖 .....	11-3		
圖 11-2 二~三十層平面圖 .....	11-4		
圖 11-3 屋突一層平面圖 .....	11-5		
圖 11-4 屋突二層平面圖 .....	11-6		
圖 11-5 地下一層平面圖 .....	11-7		
圖 11-6 地下二~五層平面圖 .....	11-8		
圖 11-7 地下六層平面圖 .....	11-9		
圖 11-8 A棟立面圖 .....	11-10		
圖 11-9 B棟立面圖 .....	11-11		
圖 11-10 A棟橫向剖面圖 .....	11-12		
圖 11-11 B棟橫向剖面圖 .....	11-13		
圖 11-12 面前道路陰影檢討說明圖 .....	11-14		
圖 12-1 都市防災系統示意圖 .....	12-2		
圖 12-2 視覺景觀模擬圖 .....	12-3		
圖 12-3 東南向鳥瞰圖 .....	12-4		
圖 12-4 西南向鳥瞰圖 .....	12-5		
圖 12-5 南向透視圖 .....	12-6		



## 都市更新事業計畫回應綜理表 II

### 「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」補正意見回應綜理表

辦理依據：中華民國 113 年 4 月 23 日高市府都發更字第 11331827200 號

都市更新事業計畫文件檢核表：

專責人員或專責機構審查項目			書件格式		備註	意見回應及處理情形	對應頁碼	
項目	細目	說明	符合	不符合				
一、申請函		1. 是否載明申請範圍面積、地號及建號	✓					
		2. 案名是否與計畫書相同	✓					
二、都市更新事業計畫書								
三、附件冊	(一) 實施者身分證明文件	■實施者如為都市更新事業機構	✓					
		是否檢附公司設立(變更)登記表、實績證明文件於附件						
	(二) 土地權利證明文件	1. 是否檢附地籍圖謄本(報核當日核發為限)	✓					
		2. 是否檢附土地登記謄本(報核當日核發為限)	✓					
		3. 是否檢附建物登記謄本或合法建物證明(報核當日核發為限)	✓					
	(三) 同意書	1. 同意書內容是否與證明文件相符		✓		合法建物面積有誤，請釐清修正。	已配合補正附屬建物面積及相關所有權人同意書。	附件冊 p. 78
		2. 私有土地所有權人同意比率是否達法定門檻	✓					
		3. 私有合法建築物所有權人同意比率是否達法定門檻	✓					
		4. 私有土地總面積同意比率是否達法定門檻	✓					
		5. 私有合法建築物總樓地板面積同意比率是否達法定門檻	✓					
		6. 是否載明比率統計表	✓					
		7. 是否檢附同意書正本	✓					
		8. 同意書之簽章部分是否已由本人親自簽名及蓋章	✓					
		9. 同意書內容是否與謄本登載資料或證明文件相符，若有塗改是否已加蓋簽署人印章	✓					
		10. 是否每一所有權人為一張同意書，記載該所有權人所持有或持分之土地及(或)建物部分之面積，如超過二筆以上是否予以合計其持分面積	✓					
11. 如一張同意書不足以記載單一所有權人所持有之土地建物資料，另行加張之同意書是否已加蓋騎縫章		✓						
12. 所有權人無法親簽者或不在國內，是否已檢附經地方法院或民間公證人公證或由外交部簽發之授權書，加蓋與正本相符章		-		-		本案無涉。	敬悉。	
(四) 公聽會	1. 是否載明邀請及通知與會名單	✓						
	2. 是否載明刊登公告文(應有日期及地點)	✓						

專責人員或專責機構審查項目			書件格式		備註	意見回應及處理情形	對應頁碼
項目	細目	說明	符合	不符合			
		3. 是否載明刊登地點：當地政府公報或新聞紙	✓				
		4. 是否載明刊登期間（公聽會前 10 日）	✓				
		5. 是否載明張貼地村（里）辦公處公告牌之紀錄及照片	✓				
		6. 傳單投遞照片或相關證明	✓				
		7. 專門網頁公告資訊之證明	✓				
		8. 通知證明文件（郵寄執據正本）	✓				
		9. 公聽會紀錄（會議紀錄、出席簽到表、會議照片）	✓				
	(五)建物測量 成果	都市更新單元建物測量成果報告	✓				
	其他			✓	請補充附件七-建築物經結構安全性能 評估資料	請詳參附件冊附件六「房屋結構安全鑑定 報告書之附件五-建築物耐震能力初步 評估結果」	附件冊 p. 179

## 都市更新事業計畫內容檢核表：

審查項目			審查結果		備註	意見回應及處理情形	對應頁碼
項目	細目	說明	符合	不符合			
回應綜理表				✓	1. 請將協調過程納入事業計畫，俾利 委員審議參酌。 2. 請清楚回應鄰地 101 地號所有權人 張先生提問內容。	1. 已配合將附件冊附件五電話溝通書面 紀錄內容新增為附錄九。 2. 已補充說明 101 地號未納入本案更新 單元範圍。	1. 附錄-50 2. VIII
審議表				✓	開放空間獎勵內容有誤，請釐清修正。	已修正為僅開放空間獎勵樓地板面積。	XIV
壹、辦理 緣起與法 令依據	一、辦理緣起	是否載明辦理都市更新事業計畫之理由	✓				
	二、法令依據	是否載明辦理依據	✓				
貳、計畫 地區範圍	一、基地位置	是否說明更新單元位置	✓				
	二、更新單元 範圍	1. 是否說明更新單元範圍、所涵蓋之全部地號及總面積 2. 是否載明坐落之更新地區或自行劃定之更新單元		✓	1. 建築物面積檢討有誤，請釐清修正。 2. 依據「高雄市未劃定更新地區自行 劃定重建更新單元標準」第二條規 定，應依更新單元內合法建築物檢 討而非依門牌之建築物，請釐清修 正。 3. 各種示意圖請補充比例尺。	1. 已修正建築物面積檢討。 2. 已修正為依合法建築物檢討。 3. 示意圖之比例尺以圖示法呈現。	1. 1-2~1-4 2. 1-2~1-4 3. -

審查項目			審查結果		備註	意見回應及處理情形	對應頁碼
項目	細目	說明	符合	不符合			
參、實施者		<p>■實施者如為都市更新事業機構</p> <p>是否載明實施者名稱、負責人、事務所或營業所所在地址、聯絡電話、統一編號、資本總額或實收資本額、營業項目及實績等，並檢附公司設立（變更）登記表、實績證明文件於附件</p>	√				
肆、計畫目標		未來預期之計畫目標	√				
伍、現況分析	一、土地及合法建築物權屬	<p>1. 是否說明更新單元範圍內土地產權狀況</p> <p>2. 是否載明合法建築物坐落位置、樓地板面積及所有權人人數</p> <p>3. 是否載明公私有土地分布位置</p> <p>4. 是否載明同意參與之人數、面積、比率</p>		√	合法建築物面積有誤，請釐清修正。	已修正納入附屬建物面積。	5-1~5-5
	二、土地使用及建築物現況	是否載明土地使用現況、建築物使用現況及違章建築戶之使用現況及分布概況、有無涉及依文化資產保存法、都市計畫表明應予保存或有保存價值的建築	-	-	本案無涉。	敬悉。	
	三、附近地區土地使用現況	是否載明更新單元附近地區土地使用現況	√				
	四、公共設施現況	是否載明更新單元周圍半徑 500 公尺範圍公共設施現況	√				
	五、附近地區交通現況	是否載明交通動線及系統、大眾運輸系統（鐵路交通、捷運、公共汽車）、附近之停車空間供給現況	√				
	六、房地產市場調查	是否說明更新單元周邊房地產市場行情	√				
陸、與都市計畫之關係	一、相關都市計畫	是否載明與本更新單元最近一次相關之都市計畫、有無涉及細部計畫變更	√				
	二、土地使用說明	是否載明土地使用分區及相關管制規定	√		。		
柒、處理方式及其區段劃分	一、處理方式	是否載明未來更新事業處理方式，包括重建、整建、維護等方式	√				
	二、區段劃分	是否載明重建、整建、維護之區段劃分	√				
捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫	一、興修或改善計畫	是否說明更新單元範圍內（亦包含毗鄰基地並擬協助開闢者）公共設施興修或改善之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明（包括：工程、拆遷安置、道路用地成本等）	√				
	二、規劃設計	是否說明區內公共設施配置計畫、設計構想、使用材料等	√				

審查項目			審查結果		備註	意見回應及處理情形	對應頁碼
項目	細目	說明	符合	不符合			
玖、整建或維護計畫	一、整建或維護計畫	是否說明整建或維護之項目、面積、興修或改善計畫及設計內容、辦理程序、經費說明等	-	-	本案無涉。	敬悉。	
	二、整建維護之規劃設計	說明設計構想、使用材料等	-	-	本案無涉。	敬悉。	
拾、申請容積獎勵項目及額度	一、申請容積獎勵項目及額度	是否表明申請之建築相關獎助措施(例如:都市更新容積獎勵、開放空間設計容積獎勵、增設公用停車空間容積獎勵、容積移轉等),針對各項容積獎勵申請面積、計算方式		√	1. 表 10-5 基地平均公告現值計算表登載有誤,請釐清修正。 2. 開放空間及高雄厝內容新補充檢討。 3. 請補充申請容積總量之檢討。	1. 數據誤植已配合修正。 2. 已補充相關檢討文字說明。 3. 已補充相關檢討文字說明。	1. 10-3 2. 10-5 3. 10-8
	二、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別	是否表明獎勵後總允建建築容積、獎勵後平均容積率,並說明更新單元允許使用組別及預計容納人口數	√				
拾壹、重建區段之土地使用計畫	一、現有巷道廢止或改道計畫	是否說明更新單元內是否有巷道廢止或改道計畫	√				
	二、都市計畫土地使用強度	重建區段土地使用強度	√				
	三、建築興建計畫	說明興建計畫(如棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等)		√	1. 建築面積檢討表內容有誤,請釐清修正。 2. 圖 11-1 至圖 11-6 請補充圖面各項檢討。	1. 數據誤植已配合修正。 2. 已配合補充各項檢討。	1. 11-2 2. 11-3~11-9
拾貳、都市設計與景觀計畫		是否載明整體都市設計之目標與構想及景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫,並針對建築物之量體、色彩、造型、坐落方位說明其設計原則及特色,以及更新單元人車動線設計原則,包括人行公共空間(人行道、開放空間)	√				
拾參、保存或維護計畫		涉及依文化資產保存法、都市計畫表明應予保存或有保存價值的建築是否載明保存或維護計畫	-	-	本案無涉。	敬悉。	
拾肆、實施方式及有關費用分擔	一、實施方式	是否載明預計採何種方式實施	√				
	二、有關費用分擔	是否載明更新事業實施所需費用、項目(如工程費用、都市更新費用、貸款利息、管理費用等)、經費來源、分擔方式與原則		√	主管機關審查費請依報核時現行法規修正。	法規誤植已配合修正。	14-2

審查項目			審查結果		備註	意見回應及處理情形	對應頁碼
項目	細目	說明	符合	不符合			
拾伍、分配與選配原則		■採權利變換方式辦理者，是否敘明其原所有權人分配之比率及房地選配原則	-	-	本案無涉。	敬悉。	
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則		是否說明有無涉及無公有財產，若有是否說明其處理方式及更新後之分配使用原則	-	-	本案無涉。	敬悉。	
拾柒、拆遷安置計畫	一、地上物拆遷計畫	是否載明合法現住戶之拆遷安置構想，或擬依據之相關法令規定		✓	建築物面積有誤，請釐清修正。	已修正合法建築物面積。	17-1
	二、合法建築物之補償與安置	是否載明合法現住戶之拆遷安置計畫，具體說明建築物殘餘價值補償及現住戶拆遷安置補償費之補償標準（法令依據、計算方式）、發放對象及預計發放時程、發放方式	-	-	本案無涉。	敬悉。	
	三、其他土地改良物之補償	是否載明其他土地改良物之補償或處理方式	-	-	本案無涉。	敬悉。	
	四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置	是否載明占有他人土地之舊違章建築戶處理之法令依據、認定方式、處理方式、補償金預計發放時程	-	-	本案無涉。	敬悉。	
拾捌、財務計畫	一、成本說明	是否列明更新單元內各區段之開發成本，包括：土地成本及更新事業實施經費（含工程費用、都市更新費用、貸款利息、稅捐及管理費用）		✓	1. 請釐清是否須繳納高雄厝回饋金。 2. 營建費用地面層加計部分，一樓非商業使用，可以4.2m為基準高度。 3. 土地及建築規劃設計費誤植，請修正。	1. 已配合修正納入高雄厝回饋金。 2. 已配合修正相關數據。 3. 數據誤植已配合修正。	1. 18-1 2. 18-2 3. 18-2
	二、收入說明	說明整體更新事業開發收入，包括更新後房地銷售總收入及其他收入	✓				
	三、成本收入分析	是否說明整體更新事業財務分析，包括實施者與土地所有權人部分損益情形	✓				
拾玖、實施者風險控管方案		以重建方式處理者，是否敘明說明本更新事業有關風險管控方案之相關內容，如不動產開發信託、資金信託、續建機制、同業連帶擔保、商業團體辦理連帶擔保協定、其他經主管機關同意或審議通過之方式等，並檢附相關證明文件於附錄。	✓				
貳拾、維護管理及保固事項		是否摘要載明管理委員會、住戶費用負擔及收支基準、管理事項、特別約定、保固事項等事項。	✓				

審查項目			審查結果		備註	意見回應及處理情形	對應頁碼
項目	細目	說明	符合	不符合			
貳拾壹、 效益評估	一、更新前後 效益評估比 較	是否載明都市更新事業計畫執行前後效益	√				
	二、實施後實 質效益評估	是否載明都市更新事業計畫執行後對住戶、整體環境、政府或 鄰近地區等效益		√	1. 公益性內容請加強論述。 2. 都市防災建議補充防災與逃生避難 計畫。	1. 已針對公正性及公益性說明論述。 2. 已補充防災計畫於第拾貳章。	1. 21-1 2. 12-2、 12-11
貳拾貳、實施進度		是否載明核定後各階段實施進度	√				
貳拾參、相關單位配合辦 理事項		是否載明需要政府及公營事業單位協助配合事項，例如：協助 興闢公共設施及公用事業設施，及需要相關單位協助負擔公共 設施興修費用或其他事項等	√				
貳拾肆、其他應加表明之 事項		視實際情形說明事業計畫應加表明事項		√	1. 實施者專屬網頁請補充開會通知單 等資料。 2. 專屬網頁是否為實施者所管理，請 補充說明。	1. 已配合補充自辦公聽會之開會通知單 及公告。 2. 專屬網頁屬實施者管理及發布資訊。	1. 24-1 2. 24-1
附錄	附錄一、事業 概要核准函		-	-	本案無涉。	敬悉。	
	附錄二、主管 機關委託、同 意或其他機 關(構)委託 為實施者之 證明文件		-	-	本案無涉。	敬悉。	
	附錄三、住戶 管理規約		√				
	附錄四、公有 土地管理機 關意見		-	-	本案無涉。	敬悉。	
	附錄五、容積 獎勵證明文 件		√				
	附錄六、相關 合約與費用 證明文件		√				
	附錄七、事業 計畫圖		√				
	其他				√	請將鄰地協調內容納入事業計畫附錄 內。	已配合將附件冊附件五電話溝通書面紀 錄內容新增為附錄九。

# 都市更新事業計畫回應綜理表 I

## 「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會回應綜理表

會議時間：民國 113 年 1 月 23 日(星期二) 下午 3 時

會議地點：高雄市前金區公所 4 樓會議室(高雄市前金區自強二路 169 號)

序號	單位	意見內容	意見回應或處理方式	對應頁碼
主管機關代表：				
1	都市發展局 都市更新科 翁薇謹 股長	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案目前為事業計畫草案階段，實施者依法辦理自辦公聽會，聽取大家的意見，收集意見後再修正計畫內容。待事業計畫正式報核後會由市府辦理審議程序，期間將舉辦公辦公聽會及公開展覽，如有規劃方案建議或其他意見皆可提出，未來審議將由工作小組及高雄市都市更新及爭議處理審議會之委員為各位把關，在場二位專家學者即為審議會的委員。</li> <li>2. 有關鄰地意願部分，本次會議也有通知更新單元外所有權人，建議實施者持續溝通，並以書面記錄意見供委員參考。</li> <li>3. 依據都市更新條例施行細則實施者應建置本案專屬網站，供地主及周邊居民了解計畫內容，也建議補充說明本案聯絡窗口資訊。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 敬悉。</li> <li>2. 本案自辦公聽會後，已於 113 年 1 月 25 日以雙掛號郵寄鄰地參與更新意願調查表予 99~101 等三筆地號土地之土地及合法建築物所有權人，擲回者共計 8 人，相關回覆意見之掃描檔及電話溝通等書面記錄請詳附件冊附件五及事業計畫附錄九。</li> <li>3. 已於會議中補充相關說明，本案於公聽會傳單中已載明本案專屬網站網址供地主及周邊民眾閱覽查詢；聯絡窗口則於開會通知單右上角有載明。</li> </ol>	附錄-50
專家學者：				
1	世新大學 行政管理學系 劉鴻陞 教授	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案為民間自辦都市更新，地主 100% 同意參與，較為可惜的部分是 99~101 地號未參與更新，此地段及基地條件優良，考量部分地主無法取得聯繫、無參與意願及產權分配複雜等因素，非常遺憾，建議勤寬建設還是要按照居民的意願及尊重大家意見，全部都同意再進行整合。</li> <li>2. 建議補充說明對於公益性、回饋事項或都市更新效益評估部分。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案自辦公聽會後，已於 113 年 1 月 25 日以雙掛號郵寄鄰地參與更新意願調查表予 99~101 等三筆地號土地之土地及合法建築物所有權人，擲回者共計 8 人，相關回覆意見之掃描檔及電話溝通等書面記錄請詳附件冊附件五及事業計畫附錄九。</li> <li>2. 已於會議中補充相關說明，相關內容請詳貳拾壹、效益評估。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 附錄-50</li> <li>2. 21-1</li> </ol>
2	立固不動產 估價師聯合 事務所所長 鄭清中 估價師	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 未來開發量體大，地下開挖 6 層樓，針對深開挖部分，提醒後續施工注意對地質及地盤穩定性，還有北側建物維護，加強施工計畫的說明。</li> <li>2. 北側巷弄僅 6 米寬，而本案自基地內退縮 4 米供人行及植栽綠化，值得肯定，希望藉此改善周邊環境品質。</li> <li>3. 針對未劃入更新單元之土地及建物，尤其將關注 99~101 地號之鄰地意見，雙方洽談過程建議整理成書面紀錄，才好把關。</li> <li>4. 本案難得為 100% 同意，地主與實施者雙邊取得共識，創造共贏，樂見其成。</li> <li>5. 本案將主要車道出入口規劃於民生二路側，以及增設停車位將交通衝擊內部化及增加安全性，值得肯定。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 感謝提醒，本案結構設計已納入考量，後續將於施工計畫說明。</li> <li>2. 感謝肯定。</li> <li>3. 本案自辦公聽會後，已於 113 年 1 月 25 日以雙掛號郵寄鄰地參與更新意願調查表予 99~101 等三筆地號土地之土地及合法建築物所有權人，擲回者共計 8 人，相關回覆意見之掃描檔及電話溝通等書面記錄請詳附件冊附件五及事業計畫附錄九。</li> <li>4. 感謝肯定。</li> <li>5. 感謝肯定。</li> </ol>	附錄-50
居民代表				
1	國民里 謝明致 里長	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次公聽會是第一次開會，請問下次開會時間是何時？</li> <li>2. 請提供本案意見的聯絡窗口。</li> <li>3. 這裡是沙地，建議要找比較有名的來鑑定。</li> <li>4. 施工時，成功一路 361 巷最好不要走工程車。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已於會議中補充相關說明，待事業計畫正式報核後會由市府辦理審議程序，並由市府舉辦公辦公聽會。</li> <li>2. 已於會議中補充相關說明，聯絡窗口載明於開會通知單右上角。</li> <li>3. 感謝里長建議，本案將透過土木技師公會委託專業機構進行鑑定作業。</li> </ol>	-

序號	單位	意見內容	意見回應或處理方式	對應頁碼
			4. 感謝里長建議，本案後續將於施工計畫說明施工動線與交通維持計畫。	
其他列席人員				
1	鄰地 99、100 地號 所有權人 洪先生	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前居住於民生二路 156 號 2 樓，有參與意願，我是可以接受協議合建。</li> <li>2. 鄰損部分，有蠻大的機率會發生，像是自強路的鄰損案，如果發生會怎麼賠償？如果塌陷會以多少金額回收？能不能提前讓我們知道，也讓我們知道說你們的保險是多少。</li> <li>3. 目前所知 100 地號這棟 5 戶當中已有 3 戶產權屬投資公司所有，坦白講會有點被害的觀念，會不會到時候真的不小心發生鄰損，被納入你們的整合。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已收到洪先生填寫之鄰地參與更新意願調查表，相關回覆意見之掃描檔及電話溝通等書面記錄請詳附件冊附件五及事業計畫附錄九，該所有權人屬公寓大樓之 2 樓，後續仍應以全棟整合結果為準。</li> <li>2. 已於會議中補充相關說明，本案將依法申請建照、施工及完工驗收，整體工程會本於企業責任，在符合法規及安全的條件下推展；有關鄰損賠償部分，因事件未發生，無法就損壞之具體細節進行討論。</li> </ol>	附錄-50
2	鄰地 101 地號 所有權人 張先生	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 你們公司簡報資料的價格是舊的，偏離市場行情，你知道現在土地一坪價格是多少嗎？你們總銷寫是 50 億，實際上可能是 80 億，應該要用 6 年後的價值計算，因為經濟是一直在滾動的，你的報告可能要增加 20%或是 30%才符合市場行情。</li> <li>2. 我的鄰居土地都處分了，這如果換是你祖先留下來的，你會想搬嗎？我是生於斯長於斯。所以你們不要說由你們來辦，你們有讀書，我也有讀書，我也住這邊很久了，這要是由我來做，我也能做得不錯。你們不能用這種方法，這是太過期的這是國民黨以前再做的事情。這些人有百分之百的權力，不是你們所說的才全對。</li> <li>3. 中間 2 塊土地地主有百分之百的權利，但不是你們說了算，那 2 塊他們自己家的事情，樹上水果快爛了你也不能把它摘下來，對吧？</li> <li>4. 我不是跟你們說 no 我不是這個意思，蓋起來很好啊很漂亮，我看旅運中心也蓋的很美，當然好啊，但你們要顧慮參與者的部分。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案房地產市場調查資料來源為內政部不動產交易實價登錄網、591 房屋交易及樂居網等資訊查詢近一年內交易情形，進行總銷售價值之估算。</li> <li>2. 101 地號未納入本案更新單元範圍，尊重所有權人參與意願。</li> <li>3. 本案自辦公聽會後，已於 113 年 1 月 25 日以雙掛號郵寄鄰地參與更新意願調查表予 99~101 等三筆地號土地之土地及合法建築物所有權人，擲回者共計 8 人，相關回覆意見之掃描檔及電話溝通等書面記錄請詳附件冊附件五及事業計畫附錄九。</li> <li>4. 已收到張先生填寫之鄰地參與更新意願調查表，相關回覆意見之掃描檔書面記錄請詳附件冊附件五及事業計畫附錄九，該所有權人屬公寓大樓之 1 樓，後續仍應以全棟整合結果為準。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 5-11</li> <li>2. 附錄-50</li> </ol>
3	鄰地 101 地號 所有權人 郭梁先生 (由配偶發言)	現在才聽到計畫是協議合建，想了解後續是要怎麼處理。	已收到郭梁先生填寫之鄰地參與更新意願調查表，相關回覆意見之掃描檔及電話溝通等書面記錄請詳附件冊附件五及事業計畫附錄九，該所有權人屬公寓大樓之 4 樓，後續仍應以全棟整合結果為準。	附錄-50
4	周邊居民 呂小姐	<p>目前住在成功一路 361 巷，門牌 32、34、36、38、40、42、46 號都是我的房屋。假設是你們興建，相信我們這邊受災會很嚴重，你們未來要蓋 30 層樓，我們會受影響：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目前這裡是沙地，未來地下開挖 6 層樓，會不會像自強路鄰損案整個倒塌，如果這樣你們會如何處理？你們要怎麼賠償？或者是說還不至於整個倒塌，我們有受損你們要怎麼賠償？</li> <li>2. 現在自由世界有談到碳權交易，在興建的時候空氣污染很嚴重，我們住在旁邊受害很嚴重，你們要怎麼補償？</li> <li>3. 你們在興建會變成說出入很不方便，我們可能也沒辦法停車，導致說要去外面租停車位，這個損失你們要考慮進去。</li> <li>4. 還有噪音的問題，我們也有年紀了，70 幾歲了，我們會神經衰弱餒，你們有沒有考慮到這個要怎麼對我們做補償？</li> <li>5. 請你們回去討論，在下次的公辦公聽會給我們回覆。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 已於會議中補充相關說明，本案將依法申請建照、施工及完工驗收，整體工程會本於企業責任，在符合法規及安全的條件下推展；有關鄰損賠償部分，因事件未發生，無法就損壞之具體細節進行討論。</li> <li>2. 本案施工將依空氣污染防治法及相關法令排放標準辦理，並於施工計畫書內依法述明作業原則及相關防制措施，以降低對環境的影響。</li> <li>3. 本案後續將於申請建築執照階段的施工計畫中說明施工動線及工程期間之交通維持計畫。</li> <li>4. 建築工程施工期間噪音產生難以避免，本案後續施工將依噪音管制標準及相關法令辦理，以降低對鄰地之影響。</li> </ol>	-

序號	單位	意見內容	意見回應或處理方式	對應頁碼
5	周邊居民 顏小姐	目前也住在成功一路 361 巷，意見與呂小姐相同。	同上述回覆說明。	-
	結論	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 聯絡窗口於開會通知單右上角有載明，或可循傳單上本案專屬網址持續關注本案更新資訊。</li> <li>2. 今日與會人員得留下聯絡地址及電話，會寄送會議紀錄供里長及眾人確認。</li> <li>3. 會後將以雙掛號寄送書面鄰地參與意願調查單給 99~101 地號土地及建物所有權人，請配合填寫後以郵寄或傳真方式擲回。</li> </ol>	-	-

自辦公聽會  
當天照片



## 都市更新事業計畫申請書

- 案名：「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」
- 申請更新單元範圍與面積：  
更新單元所有地號：87、88、88-1、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、102、102-1、102-2、106、107、108、109、110、111、112、113、113-1、113-2、114、115、116、117、117-1、118、119、119-1、120、121、122、123、124、125、125-1、126、127、128、129、130、134、135、136、137、138、139、140、188-2 地號，面積共計 3,409 平方公尺。  
更新單元所有建號：48、68、69、96、97、389、390、614、615、616、832、1235 建號。
- 土地使用分區：第三種特定商業專用區。
- 申請法令及依據：  
依據「都市更新條例」第 32 及 37 條規定，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄、事業計畫同意書及其他相關證明文件，辦理申請都市更新事業計畫。
- 申請事項：申請都市更新事業計畫核定。

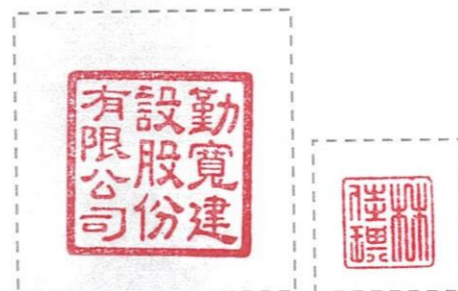
申請人：勤寬建設股份有限公司

統一編號：53891190

代表人：林佳琪

聯絡地址：高雄市苓雅區建民路 21 號

聯絡電話：(07)2229460



中華民國 113 年 4 月 11 日

## 切結書

- 一、立切結書人 勤寬建設股份有限公司，茲切結所檢附「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」之書圖內容及申請文件，均正確且屬實。其相關之法律責任均由立切結書人 勤寬建設股份有限公司 自行承擔，與 貴府無關。
- 二、上開書圖文件內容，如有不實，同意由 貴府撤銷或廢止原授予之行政處分，不得異議，並不得要求任何賠償或補償。

此致

高雄市政府

立切結書人：勤寬建設股份有限公司

統一編號：53891190

代表人：林佳琪

聯絡地址：高雄市苓雅區建民路 21 號

聯絡電話：(07)2229460



中華民國 113 年 4 月 11 日

## 委託書

茲委託 新見國際設計規劃顧問有限公司 全權代表本公司辦理「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」之一切申請手續及出席本案都市更新審議事宜。特立委託書如上。

委託人：勤寬建設股份有限公司

代表人：林佳琪

聯絡地址：高雄市苓雅區建民路 21 號

聯絡電話：(07)2229460

統一編號：53891190



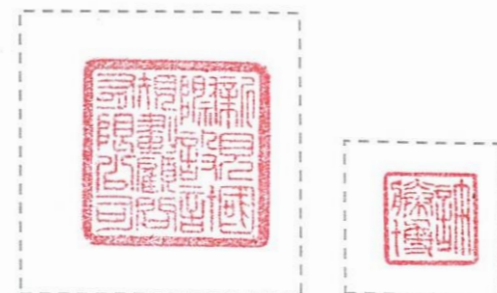
受託單位：新見國際設計規劃顧問有限公司

代表人：許勝博

聯絡地址：臺南市東區長榮路一段 223 號 5 樓之 2

聯絡電話：(06)238-1385

統一編號：79991835



中華民國 113 年 4 月 11 日

## 委託書

茲委託 鄭純茂邱士韋聯合建築師事務所 全權代表本公司辦理「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」之建築規劃及申請手續。特立委託書如上。

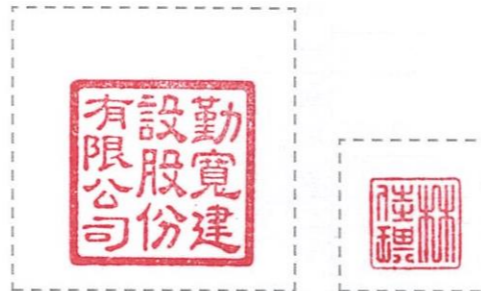
委託人：勤寬建設股份有限公司

代表人：林佳琪

聯絡地址：高雄市苓雅區建民路 21 號

聯絡電話：(07)2229460

統一編號：53891190



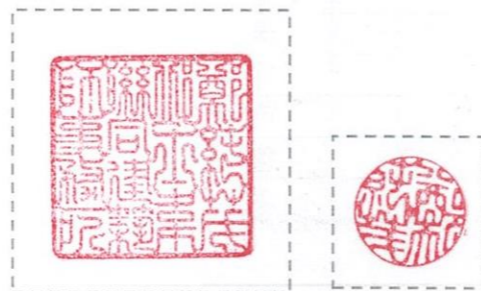
受託單位：鄭純茂邱士韋聯合建築師事務所

代表人：鄭純茂

聯絡地址：高雄市前金區自強二路 170 號 9 樓

聯絡電話：(07)2728372

統一編號：81109108



中華民國 113 年 4 月 11 日

### 高雄市都市更新審議資料表

檔名	(本欄由承辦科填寫)										請勾選送審類別 <input type="checkbox"/> A:更新事業計畫報核 <input checked="" type="checkbox"/> B:公開展覽 <input type="checkbox"/> C:幹事會審 <input type="checkbox"/> D:委員會審 <input type="checkbox"/> E:核定		
案名	擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案					基地地號		高雄市前金區後金段 87、88、88-1、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、102、102-1、102-2、106、107、108、109、110、111、112、113、113-1、113-2、114、115、116、117、117-1、118、119、119-1、120、121、122、123、124、125、125-1、126、127、128、129、130、134、135、136、137、138、139、140、188-2 地號等 54 筆土地					
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	第三種特定商業專用區	法定建蔽率	60.00%	法定汽車停車位	218 輛	更新前後戶數(前/後)	更新前 22 戶 / 更新後 232 戶					
	更新單元面積	3,409.00 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	38.52%	實設汽車停車位	288 輛	安置戶數(合法/違章)	0 戶 / 0 戶					
	總樓地板面積	50,053.70 m <sup>2</sup>	法定容積率	490.00%	法定機車停車位	279 輛	提供公益設施種類、樓層	m <sup>2</sup>					
	工業使用容積	m <sup>2</sup>	實設容積率	489.98%	實設機車停車位	289 輛	面積	m <sup>2</sup>					
	住宅使用容積	27476.58 m <sup>2</sup>	住宅單元	232 單元	法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	m <sup>2</sup>					
	商業使用容積	m <sup>2</sup>	商業單元	單元	實設裝卸停車位	0 輛	面積	m <sup>2</sup>					
	其它使用容積	一般事務所	m <sup>2</sup>	其他單元	單元	地下室樓板面積	2,726.08 m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	m <sup>2</sup>				
	各樓層使用概況	地下室	停車空間兼防空避難室			地下室開挖規模	79.97%	面積	m <sup>2</sup>				
		地面層與低層	門廳、管委會使用空間、防災中心			地下室總樓板面積	16,356.48 m <sup>2</sup>	其他	m <sup>2</sup>				
		標準層	1F:管委會使用空間、中繼室 2F~30F:集合住宅			最大樓層數	30 層						
頂層部		樓梯間、機電室、水箱			建築物高度	106.93M							
適用獎勵類型及獎勵面積額度	都市更新建築容積獎勵辦法	#6 結構安全	549.98 m <sup>2</sup>	合計： 4592.37 m <sup>2</sup> (27.49%)	適用獎勵類型及獎勵面積額度	綜合設計放寬規定	開放空間獎勵	3,340.82 m <sup>2</sup>					
		#10 綠建築	1,002.25 m <sup>2</sup>				樓地板面積						
		#12 無障礙	501.12 m <sup>2</sup>				高雄厝設計回饋	334.08 m <sup>2</sup>					
		#13 耐震設計	334.08 m <sup>2</sup>				容積移轉	0 m <sup>2</sup>					
		#14 時程獎勵	1,169.29 m <sup>2</sup>				增額容積	2,505.62 m <sup>2</sup>					
#15 規模獎勵	1,035.65 m <sup>2</sup>	合計	10,772.89 m <sup>2</sup>										
申請資料	實施者	勤寬建設股份有限公司			電話	(07)223-7192							
	地址	高雄市新興區六合路 183 號 5 樓			傳真								
	建築設計	鄭純茂邱士韋聯合建築師事務所			電話	(07)272-8372							
	地址	高雄市前金區自強二路 170 號 9 樓			傳真	(07)281-8485							
	規劃單位	新見國際設計規劃顧問有限公司			電話	(06)238-1385							
地址	臺南市東區長榮路一段 223 號 5 樓之 2			傳真	(06)200-8502								
辦理過程	過程		日期	發文文號	備註	過程		日期	發文文號	備註			
	1	事業計畫自辦公聽會	113 年 1 月 23 日	(113)勤後金發字第 11301-01 號									
	2	事業計畫申請報核	113 年 4 月 11 日	(113)勤後金發字第 11304-01 號									
	3	事業計畫公開展覽	113 年 6 月 3 日至 113 年 7 月 8 日	高市府都發更字第 11332450500 號									
	4	事業計畫公辦公聽會	113 年 6 月 27 日	高市府都發更字第 11332450500 號									

填表人(申請單位): 勤寬建設股份有限公司

代表人: 林佳琪

蓋章處:  

填表日期: 113 年 5 月

## 壹、辦理緣起與法令依據及更新單元檢討

### 一、辦理緣起

本更新單元位於高雄市前金區民生二路與成功一路交口西北側，緊鄰前金國小，附近除鄰里型的九號園道公園、區域型的中央公園、二二八和平紀念公園與愛河水岸外，還有中央公園商圈等；500 公尺範圍內設有捷運橘線市議會站(預計更名為前金站)，為高雄市中心精華區，不僅交通便捷、公共設施充足，周邊公園及學校提供極佳的友善生活環境。

然本案更新單元範圍內現況建築大多為早期發展的小坪數 2-4 層樓透天建築，結構採磚造或加強磚造；另因室內空間使用不足發展出頂樓加蓋，大部分建物損毀嚴重，已不適合繼續安全居住使用。因此，實施者自 10 年前啟動整合，期待透過都市更新方式，重新建造符合現行建築法規，具防火、耐震的現代建築，提供充足的停車與開放空間，改善居住環境，並促進都市土地有效利用與再發展。

另據本案進行之同一街廓內所有權人參與都市更新意願調查結果：99 及 100 地號(民生二路 156 號)5 層樓公寓，部分所有權人雖書面表達有參與更新意願，惟經多次協商後，仍因價值無法達成共識；101 地號(民生二路 160 號)5 層樓公寓，因所有權人權屬分散複雜，其中部分所有權人於自辦公聽會上及擲回之鄰地意願調查單中均強烈表達無參與意願，整合受阻；至於 189-2 地號(民生二路 186 號)為新建屋齡僅 5 年之透天建築，不符本案採重建之更新實施方式；而 189-3 地號屬高雄市所有，管理單位為高雄市政府工務局，現行為道路截角使用，且未臨接本更新單元。鄰地意願調查詳參附件冊附件五。

故本案街廓內除上述 4 筆地號土地未劃入更新單元外，其餘 54 筆土地完成所有權人意願整合，特向主管機關申請劃定更新單元並提出事業計畫申請報核審議，以期達成全體有共識所有權人安全居住之更新期待。

### 二、法令依據

依據都市更新條例第二十三條、第三十二條、第三十七條及第四十三條辦理。

#### (一)「都市更新條例」第 23 條

未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

#### (二)「都市更新條例」第 32 條

依據都市更新條例第 32 條之規定，擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。

本案業於中華民國 113 年 1 月 23 日下午 3 時於高雄市前金區公所 4 樓會議室召開本都市更新事業計畫案公聽會，擬具事業計畫報告書並檢附事業計畫同意書及公聽會會議紀錄。

#### (三)「都市更新條例」第 37 條

實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算。依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

#### (四)「都市更新條例」第 43 條

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

## 三、更新單元檢討

### (一)更新單元規模

1. 規模檢討：符合「高雄市都市更新自治條例」第 3 條第 1 項第 2 款規定。

表 1-1 規模檢討表

單元範圍	高雄市前金區後金段 87、88、88-1、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、102、102-1、102-2、106、107、108、109、110、111、112、113、113-1、113-2、114、115、116、117、117-1、118、119、119-1、120、121、122、123、124、125、125-1、126、127、128、129、130、134、135、136、137、138、139、140、188-2 地號等 54 筆土地
臨路情形	民生二路(寬 60 米)、成功一路(寬 20 米)、成功一路 361 巷(寬 6 米)
使用分區	第三種特定商業專用區，面積共 3,409 m <sup>2</sup> 。
自評結果	規模檢討：(應符合下列規定之一)
<input type="checkbox"/> 符合	完整街廓
<input checked="" type="checkbox"/> 符合	同一街廓內臨接一條計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。
<input type="checkbox"/> 符合	同一街廓內臨接二條以上之計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在一千平方公尺以上。
<input type="checkbox"/> 符合	同一街廓內扣除已建築完成且無礙建築設計或市容觀瞻而無法合併更新之土地後，土地面積在一千平方公尺以上。
<input type="checkbox"/> 符合	符合都市更新條例第七條第一項各款規定且土地面積在五百平方公尺以上。

2. 既有建蔽面積檢討：

本更新單元之既有建築面積為 1,575 m<sup>2</sup>，大於 1,022.7 m<sup>2</sup>，符合規定。

「高雄市都市更新自治條例」第 4 條

未經劃定應實施更新之地區，依前條規定自行劃定之更新單元，其單元內既有建築面積占單元總土地面積之比率，不得小於原法定建蔽率二分之一。

**(二)建築物及地區環境評估標準**

本案更新單元內共計有 22 棟建物，其中合法建築物計 12 棟。依據「高雄市未劃定更新地區自行劃定重建更新單元標準」第二條，申請更新單元範圍檢討結果需達二款以上規定，分別就二款規定檢討如下。


表 1-2 環境評估檢討表

項目(應符合下列規定，至少二款以上)	檢核指標	說明
一、建築物經委託建築師、專業技師或機構鑑定，屬非防火建築物或非防火構造建築物，其棟數占總建築物棟數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	
二、未開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	
三、合法建築物結構及耐震能力有下列情形之一，且其樓地板面積占合法建築物總樓地板面積之比例達二分之一以上： (一) 依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估，其初步評估結果未達最低等級，或屬應辦理拆除、結構修復補強。 (二) 土造、木造、磚造、石造或三十年以上加強磚造之建築物，並經委託建築師、專業技師簽證或經專業機構辦理鑑定，其耐震能力不符現行建築物耐震設計規範及解說相關規定。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	本案皆符合規定： 更新單元內共計有 12 棟合法建築物，總樓地板面積合計 1693.17 m <sup>2</sup> 。經鑑定結構安全性能評估結果，合法建築物皆未達最低等級，或屬應辦理拆除、結構修復補強，且皆為超過 30 年之木造、加強磚造及鋼筋混凝土造建築，1693.17 m <sup>2</sup> /1693.17 m <sup>2</sup> 已超過半數，符合第三款第一目及第二目規定。
四、建築物經委託建築師、專業技師簽證或經專業機構鑑定，有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，致生危險或有安全之虞者，其棟數比例達二分之一以上。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合	更新單元內共計有 22 棟建物，其中 12 棟經鑑定均有結構安全之虞；12/22 已超過半數，符合第四款。
五、合法建築物之現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積二分之一。	<input type="checkbox"/> 符合	
六、三十年以上合法建築物現有法定停車位數量，未達現行法定停車位數量之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	
七、無昇降設備之合法建築物，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。	<input type="checkbox"/> 符合	
八、平均居住樓地板面積未達住宅法第四十條第二項規定之基本居住水準。	<input type="checkbox"/> 符合	

鑑定標的為前金區成功一路 335-15、359 號、成功一路 361 巷 1、3、5、13、15、17、19、21-1 號及民生二路 162、164、166、168、170、176 號等 16 戶。

結構安全鑑定報告摘要：鑑定結果及安全評估

# 高雄市土木技師公會



高雄市前金區民生二路 162 號等 16 戶  
安全鑑定  
鑑定報告書  
(全一冊)  
(案號 113-006)

鑑定技師：鍾政儒

鑑定檔號：高市土技鑑字號 113-006 號  
地址：高雄市鼓山區中華一路 203 號 3F  
電話號碼：(07) 552-0279  
傳真號碼：(07) 553-2146  
中華民國一一年元月



## 高雄市土木技師公會

### (1) 耐震能力評估

本案標的物均已分別完成都市危險及老舊建築物結構安全性能評估之初步評估，評估分數介於 48~88 之間，均未達耐震評估之最低等級。(民國 112 年 12 月 28 日高市土技字 11203776 號函之評估報告書，詳附件五之公文及各戶之結案報告書分析文字部分)

### (2) 現場勘查結果

本案標的物共計 16 戶，各棟現況照片詳附件六所示。除成功一路 355-15 號目前仍作為餐廳使用外，其餘各戶顯然已無人居住使用。因各標的物之目視現況均有出入，部分標的物顯然結構損毀嚴重，然部分標的則因故曾有增、修、改建或外觀拉皮之情形，因此難以單憑目視結果做出正確之結構安全鑑定，故本報告將綜合以現況、增改建情形並搭配耐震性能之初步評估結果做出專業判斷，並以單一建築結構物為基準分別敘述如後項(3)之安全評估說明及結果。

### (3) 安全評估說明及結果：

1. 民生二路 162 號(單棟結構物共一戶)：民國 52 年左右完工之加強磚造建築物，迄今已 60 年。現況久無人居，依目視狀況研判，結構損壞嚴重(詳如附件六，P280~P290)。原設計登記為 2 樓結構，依據所取得資料比對判斷，後方空地有水平增建，上方亦增建兩層。結構耐震初步評估危險度總分數  $R=77.70$ ，未達最低等級(詳如附件五，P18~P34)。綜上所述，本棟若欲繼續使用，補強顯然已不符合經濟效益，故建議拆除重建以維安全。
2. 民生二路 164、166、168、170 號(連棟結構物共四戶)：分別於民國 53 年、64 年、64 年、56 年分批完工之加強磚造建築物，迄今已近 60 年。現況無人居住。依現場目視狀況，164、166 號曾經



## 高雄市土木技師公會

本棟若欲繼續使用，補強顯然已不符合經濟效益，故建議拆除重建以維安全。

10.總結說明：本案鑑定標的共 16 戶，承上 1~9 點之說明，後續若欲繼續使用，成功一路 355-15 號及 359 號兩戶可考慮執行補強施工至現行耐震法規後繼續使用或拆除重建兩選項，其餘 14 戶因過於老舊且耐震性明顯不足，補強之經濟效益甚差，建議拆除重建。

### 十、附件

- 附件一：鑑定申請書
- 附件二：建築物之部分原設計圖
- 附件三：鑑定標的物平面位置示意圖
- 附件四：會勘紀錄表
- 附件五：建築物耐震能力初步評估結果
- 附件六：標的物現況照片位置平面圖及照片

鑑定技師：

高雄市土木技師公會：會員編號 1657 號

鍾政儒技師 (簽章)

中 華 民 國 一 一 三 年 元 月 八 日

1. 第三款：合法建物結構及耐震能力不足，且面積比例達二分之一以上檢討

表 1-3 第三款調查表

棟數	建號	門牌	構造別	建照核准日期或騰本建築完成日期	是否符合耐震設計標準	
					是	否
1	832	成功一路 359 號	鋼筋混凝土造	079/08/01		V
2	96	成功一路 361 巷 3 號	加強磚造	052/04/21		V
3	97	成功一路 361 巷 5 號	加強磚造	052/04/21		V
4	614	成功一路 361 巷 13 號	加強磚造	073/03/31		V
5	616	成功一路 361 巷 15 號	加強磚造	073/03/31		V
6	615	成功一路 361 巷 17 號	加強磚造	073/03/31		V
7	1235	成功一路 361 巷 21-1 號	木造	053/11/18		V
8	68	民生二路 162 號	加強磚造	052/11/18		V
9	69	民生二路 164 號	加強磚造	053/12/10		V
10	389	民生二路 166 號	加強磚造	064/03/14		V
11	390	民生二路 168 號	加強磚造	064/03/14		V
12	48	民生二路 170 號	加強磚造	056/11/27		V
合計					0 m <sup>2</sup> (A)	1693.17 m <sup>2</sup> (B)
計算結果		$B/(A+B) \geq 1/2$ $1693.17/(0+1693.17)=1 \geq 1/2$				
評估結果		符合「高雄市未劃定更新地區自行劃定重建更新單元標準」之第三款，合法建築物結構及耐震能力有下列情形之一，且其樓地板面積占合法建築物總樓地板面積之比例達二分之一以上： (一) 依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估，其初步評估結果未達最低等級，或屬應辦理拆除、結構修復補強。 (二) 土造、木造、磚造、石造或三十年以上加強磚造之建築物，並經委託建築師、專業技師簽證或經專業機構辦理鑑定，其耐震能力不符現行建築物耐震設計規範及解說相關規定。				

2. 第四款：建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形檢討

表 1-4 第四款調查表

棟數	建築物門牌	樓層數	無危險之虞者 (請勾選)	有危險之虞者 (請勾選)				證明文件		
				基礎下陷	腐朽破損或變形					
				樑	柱	牆壁	樓板			
1	成功一路 359 號	2		V	V	V	V	鑑定報告書		
2	成功一路 361 巷 3 號	4		V	V	V	V	鑑定報告書		
3	成功一路 361 巷 5 號	4		V	V	V	V	鑑定報告書		
4	成功一路 361 巷 13 號	3		V	V	V	V	鑑定報告書		
5	成功一路 361 巷 15 號	3		V	V	V	V	鑑定報告書		
6	成功一路 361 巷 17 號	3		V	V	V	V	鑑定報告書		
7	成功一路 361 巷 21-1 號	2		V	V	V	V	鑑定報告書		
8	民生二路 162 號	3		V	V	V	V	鑑定報告書		
9	民生二路 164 號	4		V	V	V	V	鑑定報告書		
10	民生二路 166 號	4		V	V	V	V	鑑定報告書		
11	民生二路 168 號	4		V	V	V	V	鑑定報告書		
12	民生二路 170 號	4		V	V	V	V	鑑定報告書		
合計			0 棟(A)說明 <sup>1</sup>	12 棟(B)						
計算結果		$B/(A+B) \geq 1/2$ $12/(0+12)=1 \geq 0.5$								
評估結果		符合「高雄市未劃定更新地區自行劃定重建更新單元標準」之第四款更新單元內建築物經委託建築師、專業技師簽證或經專業機構鑑定，有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，致生危險或有安全之虞者，其棟數比例達二分之一以上。								

\*房屋結構安全鑑定報告書檢附於附件冊附件六。

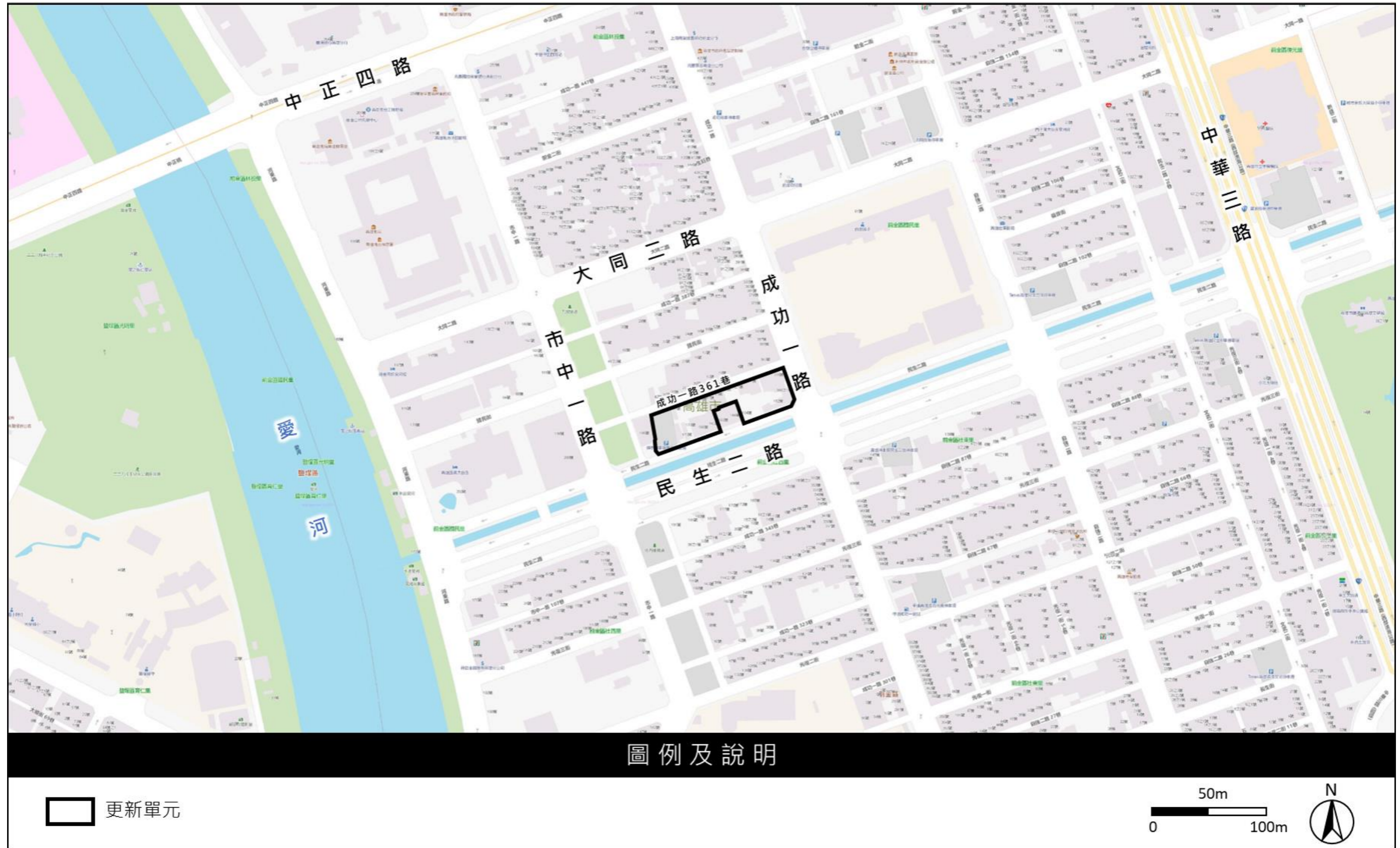
## 貳、計畫地區範圍

### 一、基地位置

本更新單元位置位於高雄市前金區國民里，基地北起成功一路 361 巷(寬 6 公尺)、東至成功一路(寬 20 公尺)為界、南以民生二路(寬 60 公尺)為界所圍之街廓，土地使用分區屬第三種特定商業專用區。詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

### 二、更新單元範圍

本更新單元範圍係座落於高雄市前金區後金段 87、88、88-1、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、102、102-1、102-2、106、107、108、109、110、111、112、113、113-1、113-2、114、115、116、117、117-1、118、119、119-1、120、121、122、123、124、125、125-1、126、127、128、129、130、134、135、136、137、138、139、140、188-2 地號等 54 筆土地，單元面積 3,409 平方公尺。詳圖 2-2 更新單元地形圖、圖 2-3 更新單元地籍圖。



圖例及說明

圖 2-1 更新單元位置示意圖



圖 2-2 更新單元地形圖

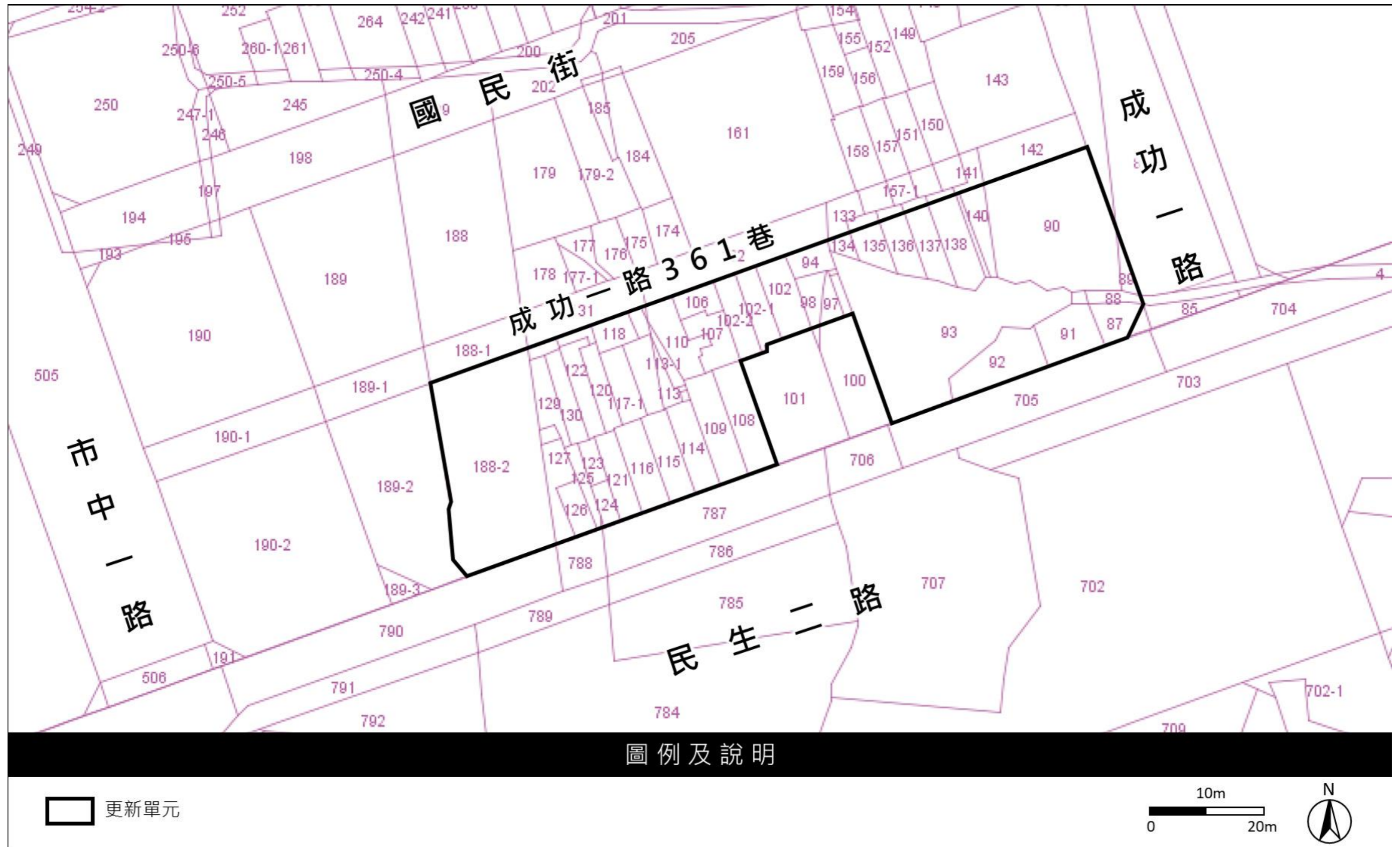


圖 2-3 更新單元地籍圖

## 參、實施者

實施者名稱： 勤寬建設股份有限公司

負責人： 林佳琪

地址： 高雄市苓雅區建民路 21 號

電話： 07-2237192

統一編號： 53891190

實收資本額： 新台幣 1,000,000,000 元

營業項目：  
 H701010：住宅及大樓開發租售業。  
 H701020：工業廠房開發租售業。  
 H701050：投資興建公共建設業。  
 H701060：新市鎮、新社區開發業。  
 H701080：都市更新重建業。  
 H703100：不動產租賃業。  
 F111090：建材批發業。  
 ZZ99999：除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

實績：

表 3-1 勤寬建設近 5 年實績一覽表

序次	使用執照編號	領照日期	起造人姓名	承造人姓名	土地使用分區	總樓地板面積總計(m <sup>2</sup> )
1	(111)第 01121 號	111/07/01			第四種住宅區	33,500.21
2	(110)第 01696 號	110/09/02	勤寬建設	義展工程營造	第三種住宅區	21,327.63
3	(109)第 00001 號	109/01/03			第三種住宅區	19,774.37

證明文件：公司變更登記表（詳附件冊附件一）

本案申請人勤寬建設股份有限公司，待都市更新事業計畫審議核准後，再依計畫內容擔任實施者，辦理都市更新事業。



## 肆、計畫目標

透過本更新單元之都市更新，改善更新單元現況環境，妥善處理地上物，提供安全舒適之居住環境，復甦都市機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用。相關計畫目標如下：

### 一、配合政府都市發展政策，改善實質環境

配合高雄市政府推動都市更新發展政策，解決舊市區的問題，透過都市更新改善都市機能、重塑都市空間環境品質，使市中心低度使用之老舊社區注入新活力，透過本案作為民間推動更新機制之範本，進而帶動周邊老舊社區再發展，最終提升整體都市競爭力。

### 二、改善公共安全、衛生及增進都市景觀

本更新單元內建築物多為屋齡超過 40 年以上老舊建物，建築物窳陋，尤其位在本市重要綠廊道民生二路及成功一路口，因土地產權複雜，迄今不僅造成都市環境景觀不佳，且有影響公共安全之虞。

更新單元周圍不僅有中央公園、捷運站、百貨商圈等，更鄰近愛河水域景觀；就其區位而言，屬於都市發展之核心地區，故更應積極創造協調之都市景觀。爰此，本案希冀藉由都市更新的推動，以新現代建築風格創造本區都市意象，並透過建築景觀設計調和都市景觀，打造本區為現代化都市之風貌。。

### 三、促進土地合理有效利用並復甦都市機能

本更新單元位在前金區，是高雄市的市中心中央地帶，北臨三民區，西鄰鹽埕區，南接苓雅區，東為新興區，機關林立、商業繁盛、文教設施眾多，著名的五福商圈亦在此。藉由本更新事業之實施發揮原都市計畫分區應有之都市機能，提升更新單元內住宅居住水準及安全，更促進土地有效利用，符合本區被賦予之都市發展遠景與期待。



## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建築物權屬

#### (一)土地權屬

本更新單元範圍位於高雄市前金區後金段 87、88、88-1、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、102、102-1、102-2、106、107、108、109、110、111、112、113、113-1、113-2、114、115、116、117、117-1、118、119、119-1、120、121、122、123、124、125、125-1、126、127、128、129、130、134、135、136、137、138、139、140、188-2 地號等 54 筆土地，土地面積總計為 3,409m<sup>2</sup>，土地所有權人共 7 人，詳見表 5-3 所示。

#### (二)合法建築物權屬

本更新單元合法建築位於前金區後金段 48、68、69、96、97、389、390、614、615、616、832、1235 建號等 12 筆建物，合法建物總面積共 1,693.17 m<sup>2</sup>，其所有權人共 5 人。詳表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊、圖 5-1 合法建築物門牌座落位置及未領有建物登記簿謄本之建築物位置示意圖。

#### (三)公、私有土地分布狀況

本更新單元土地權屬全數為私有土地。詳表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表。

表 5-1 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表

土地權屬(管理機關)	土地面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	人數(人)	比率(%)
國有地	-	-	-	-
公有土地				
縣(市)有地	-	-	-	-
鄉(鎮市區)有地	-	-	-	-
私有土地	3,409.00	100	7	100
合計	3,409.00	100	7	100

#### (四)同意參與都市更新事業計畫比率計算

本更新單元內同意本案之土地及合法建築物所有權人及面積已達事業計畫門檻，符合都市更新條例第 37 條第 1 項第 3 款規定，依第 23 條規定辦理(自行劃定更新單元)：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 80%，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過 80% 同意。詳表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表。

表 5-2 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	3,409.00	7	1,693.17	5
公有 (a)	0	0	0	0
私有 (b=A-a)	3,409.00	7	1,693.17	5
排除總和 (c)	0	0	0	0
計算總和 (B=b-c)	3,409.00	7	1,693.17	5
同意數 (C)	3,409.00	7	1,693.17	5
同意比率 (%) (C/B)	100%	100%	100%	100%

表 5-3 更新單元土地權屬清冊

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	後金段	87	42	05	陳■■■	全部	42	-	-	-	-	-
2		88	17	06	陳■■■	全部	17	-	-	-	-	-
3		88-1	5	03	陳■■■	1/5	1	-	-	-	-	-
				02	陳■■■	4/5	4	-	-	-	-	-
4		89	14	06	陳■■■	全部	14	-	-	-	-	-
5		90	409	02	陳■■■	全部	409	-	-	-	-	-
6		91	78	05	陳■■■	全部	78	-	-	-	-	-
7		92	104	05	陳■■■	全部	104	-	-	-	-	-
8		93	516	02	陳■■■	全部	516	-	-	-	-	-
9		94	32	07	陳■■■	全部	32	-	-	-	-	-
10		95	1	04	陳■■■	全部	1	-	-	-	-	-
11		96	9	04	陳■■■	全部	9	-	-	-	-	-
12		97	20	04	陳■■■	全部	20	-	-	-	-	-
13		98	29	04	陳■■■	全部	29	-	-	-	-	-
14		102	66	04	陳■■■	全部	66	-	-	-	-	-
15		102-1	48	05	蔡■■■	全部	48	-	-	-	-	-
16		102-2	52	04	蔡■■■	全部	52	-	-	-	-	-
17		106	31	08	陳■■■	全部	31	-	-	-	-	-
18		107	55	04	蔡■■■	全部	55	-	-	-	-	-
19		108	91	05	蔡■■■	全部	91	-	-	-	-	-
20		109	92	07	嘉昌投資股份有限公司	全部	92	-	-	-	-	-
21		110	70	07	蔡■■■	全部	70	-	-	-	-	-
22		111	1	07	蔡■■■	全部	1	-	-	-	-	-
23		112	11	02	林■■■	全部	11	-	-	-	-	-
24		113	22	07	蔡■■■	全部	22	-	-	-	-	-
25		113-1	14	02	林■■■	全部	14	-	-	-	-	-
26		113-2	2	02	林■■■	全部	2	-	-	-	-	-
27		114	64	04	陳■■■	全部	64	-	-	-	-	-
28		115	65	02	陳■■■	全部	65	-	-	-	-	-
29		116	73	05	蔡■■■	全部	73	-	-	-	-	-
30		117	50	07	蔡■■■	全部	50	-	-	-	-	-
31		117-1	50	05	蔡■■■	全部	50	-	-	-	-	-
32		118	31	05	蔡■■■	全部	31	-	-	-	-	-
33		119	10	02	永碩投資股份有限公司	全部	10	-	-	-	-	-
34		119-1	10	04	蔡■■■	全部	10	-	-	-	-	-
35		120	44	05	蔡■■■	全部	44	-	-	-	-	-
36		121	53	03	蔡■■■	全部	53	-	-	-	-	-
37	122	50	05	蔡■■■	全部	50	-	-	-	-	-	

序號	標示部			所有權部				他項權利部				備註
	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
38	後金段	123	23	04	蔡■■■	全部	23	-	-	-	-	-
39		124	23	10	蔡■■■	全部	23	-	-	-	-	-
40		125	24	02	永碩投資股份有限公司	全部	24	-	-	-	-	-
41		125-1	1	02	永碩投資股份有限公司	全部	1	-	-	-	-	-
42		126	33	03	蔡■■■	全部	33	-	-	-	-	-
43		127	52	05	蔡■■■	全部	52	-	-	-	-	-
44		128	7	02	永碩投資股份有限公司	全部	7	-	-	-	-	-
45		129	46	04	蔡■■■	全部	46	-	-	-	-	-
46		130	47	09	蔡■■■	全部	47	-	-	-	-	-
47		134	13	07	陳■■■	全部	13	-	-	-	-	-
48		135	36	03	陳■■■	全部	36	-	-	-	-	-
49		136	44	02	陳■■■	全部	44	-	-	-	-	-
50		137	54	06	陳■■■	全部	54	-	-	-	-	-
51		138	75	06	陳■■■	全部	75	-	-	-	-	-
52		139	12	02	陳■■■	全部	12	-	-	-	-	-
53		140	38	08	陳■■■	全部	38	-	-	-	-	-
54	188-2	550	02	蔡■■■	全部	550	-	-	-	-	-	
	合計	3,409.00	-	-	-	3,409.00	-	-	-	-	-	

表 5-4 更新單元合法建築物權屬清冊

序號	標示部				所有權部				他項權利部				備註
	建號	建築門牌號碼	總面積(m <sup>2</sup> )	座落地號	登記次序	所有權人/管理人	權利範圍	持分面積 (m <sup>2</sup> )	權利種類	他項權利人	債務人	設定義務人	
1	832	成功一路359號	486.75	90	02	陳■■■	全部	486.75	-	-	-	-	-
2	96	成功一路361巷3號	119.42	137	06	陳■■■	全部	119.42	-	-	-	-	-
3	97	成功一路361巷5號	108.44	136	02	陳■■■	全部	108.44	-	-	-	-	-
4	614	成功一路361巷13號	112.18	102	03	陳■■■	全部	112.18	-	-	-	-	-
5	616	成功一路361巷15號	77.98	102-1	04	蔡■■■	全部	77.98	-	-	-	-	-
6	615	成功一路361巷17號	85.98	102-2	03	蔡■■■	全部	85.98	-	-	-	-	-
7	1235	成功一路361巷21-1號	29.16	107	04	蔡■■■	全部	29.16	-	-	-	-	-
8	68	民生二路162號	117.57	108	04	蔡■■■	全部	117.57	-	-	-	-	-
9	69	民生二路164號	133.78	109	07	嘉昌投資股份有限公司	全部	133.78	-	-	-	-	-
10	389	民生二路166號	135.18	114	04	陳■■■	全部	135.18	-	-	-	-	-
11	390	民生二路168號	101.02	115	02	陳■■■	全部	101.02	-	-	-	-	-
12	48	民生二路170號	185.71	116	05	蔡■■■	全部	185.71	-	-	-	-	-
	合計		1,693.17	-	-	-	-	1,693.17	-	-	-	-	-

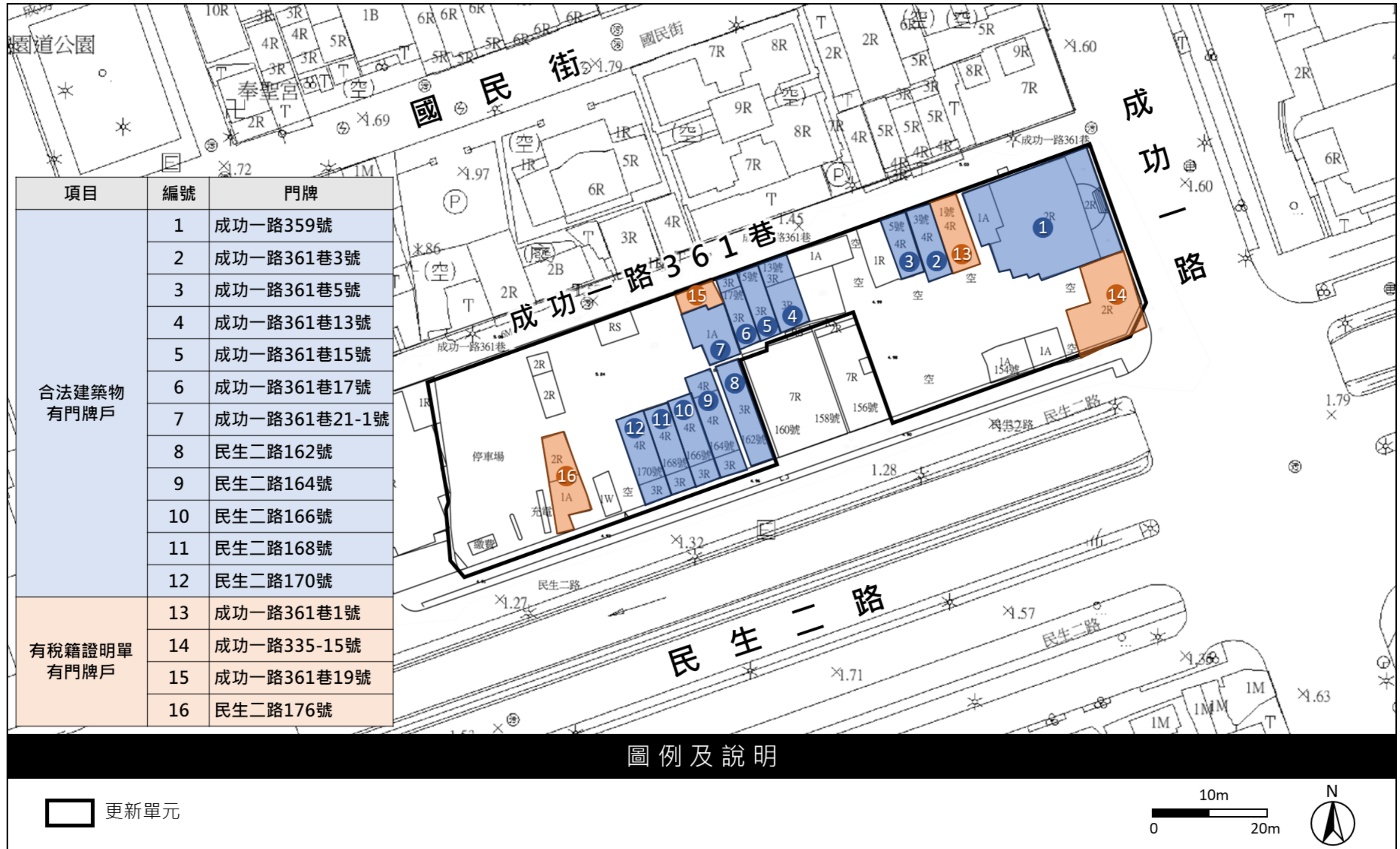


圖 5-1 合法建築物門牌座落位置及未領有建物登記簿謄本之建築物位置示意圖

## 二、土地使用及建築物現況

### (一)土地使用現況

本更新單元之土地使用分區為第三種特定商業專用區。更新單元內合法建築物多為店舖及住宅，目前皆已無人使用。詳圖 5-2 更新單元土地使用現況圖。

### (二)合法建築物現況

本更新單元內共有 12 棟合法建築物(具建物登記謄本)，建築物窳陋、牆壁有剝落腐朽破損之情形。在屋齡方面，建築物興建時間多為民國 52~79 年間，屋齡皆超過 30 年以上；在樓高方面，依據建物登記謄本上登載之建物全為 2~4 層樓之建築；在結構上，一棟為木造、十棟為加強磚造結構，已不符合現代建築物之居住及耐震標準，有更新之必要。詳表 5-5 合法建築物現況說明一覽表。

表 5-5 合法建築物現況說明一覽表

序號	坐落地號	建號	門牌	層數	構造別	建築完成日	面積(m <sup>2</sup> )
1	90	832	成功一路 359 號	2	鋼筋混凝土造	079/08/01	486.75
2	137	96	成功一路 361 巷 3 號	4	加強磚造	052/04/21	119.42
3	136	97	成功一路 361 巷 5 號	4	加強磚造	052/04/21	108.44
4	102	614	成功一路 361 巷 13 號	3	加強磚造	073/03/31	112.18
5	102-1	616	成功一路 361 巷 15 號	3	加強磚造	073/03/31	77.98
6	102-2	615	成功一路 361 巷 17 號	3	加強磚造	073/03/31	85.98
7	107	1235	成功一路 361 巷 21-1 號	2	木造	053/11/18	29.16
8	108	68	民生二路 162 號	3	加強磚造	052/11/18	117.57
9	109	69	民生二路 164 號	4	加強磚造	053/12/10	133.78
10	114	389	民生二路 166 號	4	加強磚造	064/03/14	135.18
11	115	390	民生二路 168 號	4	加強磚造	064/03/14	101.02
12	116	48	民生二路 170 號	4	加強磚造	056/11/27	185.71
總計							1,693.17

### (三)其他土地改良物

本案無其他土地改良物。

### (四)占有他人土地之舊違章建築戶

本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

### (五)古蹟及歷史建物保存

本更新單元內無古蹟及歷史建築物。

## 三、附近地區土地使用現況

本更新單元東側為學校用地(前金國小)外，其餘皆為商業區，更新單元西側 7 層樓透天屬於新建屋齡 5 年，故未劃入更新範圍。本區域商業活動較為活躍的地區有往西約 1 公里處之舊崛江商圈、往東南 600 公尺處之五福商圈及 1 公里處之新崛江商圈，民生二路上僅有零星商店，其餘多為住宅使用。

## 四、公共設施現況

本案更新單元周邊半徑 500 公尺範圍內公共設施用地包括機關用地、學校用地、公園用地、園道用地、廣場用地兼供捷運設施使用、停車場用地、市場用地、加油站用地、醫療衛生用地等，僅機 12 尚未完成開闢，詳見表 5-6 及圖 5-3。

表 5-6 更新單元周邊公共設施綜理表

設施編號	設施名稱/位置說明	計畫面積(公頃)	
機6	臺灣銀行	2.39	
機7	高雄市警察局、臺灣票據交換所	1.55	
機9	前金區衛生所、高雄地方法院	2.83	
機10	高雄地檢署第二辦公室	1.29	
機12	-	1.39	
機13	前金區公所	0.69	
機41	調查局高雄市調查處	0.45	
學校用地	文10(小)	前金國小	2.57
	文25(小)	光榮國小	1.51
	文39(中)	鹽埕國中	1.60
	文14(高)	高雄女中	4.56
公園用地	公9	交通公園	3.00
	公13	二二八和平紀念公園	3.19
	公15	中央公園	11.22
園道用地	園道2	民生二路	13.67
	園道7	河西路	4.44
	園道8	河東路	3.76
	園道9	公園綠地	0.75
廣場用地兼供 捷運設施使用	廣(捷)	捷運橘線 04 站出入口	0.12
停車場用地	停2	合發前金立體停車場	0.51
市場用地	市27	前金第一公有市場	0.26
	市28	自強市場	0.34
加油站用地	油5	中油中正四路站	0.10
	油6	中油成功一路站	0.08
醫療衛生用地	醫2	高雄市立聯合醫院大同院區	0.79



圖 5-2 更新單元土地使用現況圖



圖 5-3 更新單元周邊公共設施分布示意圖

## 五、附近地區交通現況

### (一)道路系統現況

#### 1. 聯外道路

距更新單元範圍北側約 350 公尺之中正四路(高雄捷運橘線)(40m)及中華三路(40m)為聯外道路，中正四路與主要道路成功一路及市中一路相連接，往東可銜接國道 1 號，往西可通往鹽埕區，為高雄市重要的東西向幹道；中華三路為西部濱海公路，為高雄市重要的南北向幹道。

#### 2. 主要道路

民生二路(60m)、成功一路(20m)、市中一路(20m)及大同二路(20m)為主要道路，其中，民生二路為東西向園道，而成功一路及市中一路往北可抵達三民區，往南可通往多功能經貿園區最南端。

#### 3. 次要道路

次要道路為國民街(10m)，其提供主要道路與出入道路間連繫功能。

#### 4. 出入道路

更新單元北側成功一路 361 巷為出入道路，為專供兩旁建築物使用者出入之用之寬度 6m 道路。

### (二)大眾運輸系統

#### 1. 捷運系統

更新單元鄰近高雄捷運橘線及環狀輕軌系統，更新單元北側步行 500 公尺可抵達捷運橘線市議會 04 站(預計更名為前金站)，同時鄰近輕軌真愛碼頭站、光榮碼頭站、紅線美麗島站以及中央公園站，可連結至高雄都會核心區、駁二藝文特區和新崛江商圈等，大眾運輸條件優越。

#### 2. 公車及共享單車系統

周邊公車站點共計 11 處，公車路線共計 7 條，以及共享單車「YouBike2.0 微笑單車 2.0」站點 8 處，相關資訊如表 5-7 及圖 5-5。

表 5-7 更新單元鄰近公車路線表

編號	公車路線	起點	迄點	行經本計畫範圍周邊站點
1	25	歷史博物館	瑞豐站	台灣銀行、高雄地方法院、民生二路
2	33	捷運鹽埕埔站	金獅湖站	市立中醫醫院、中央公園
3	76、77 昌福幹線	歷史博物館	金獅湖站	台灣銀行、新聞報、前金國小、高雄女中

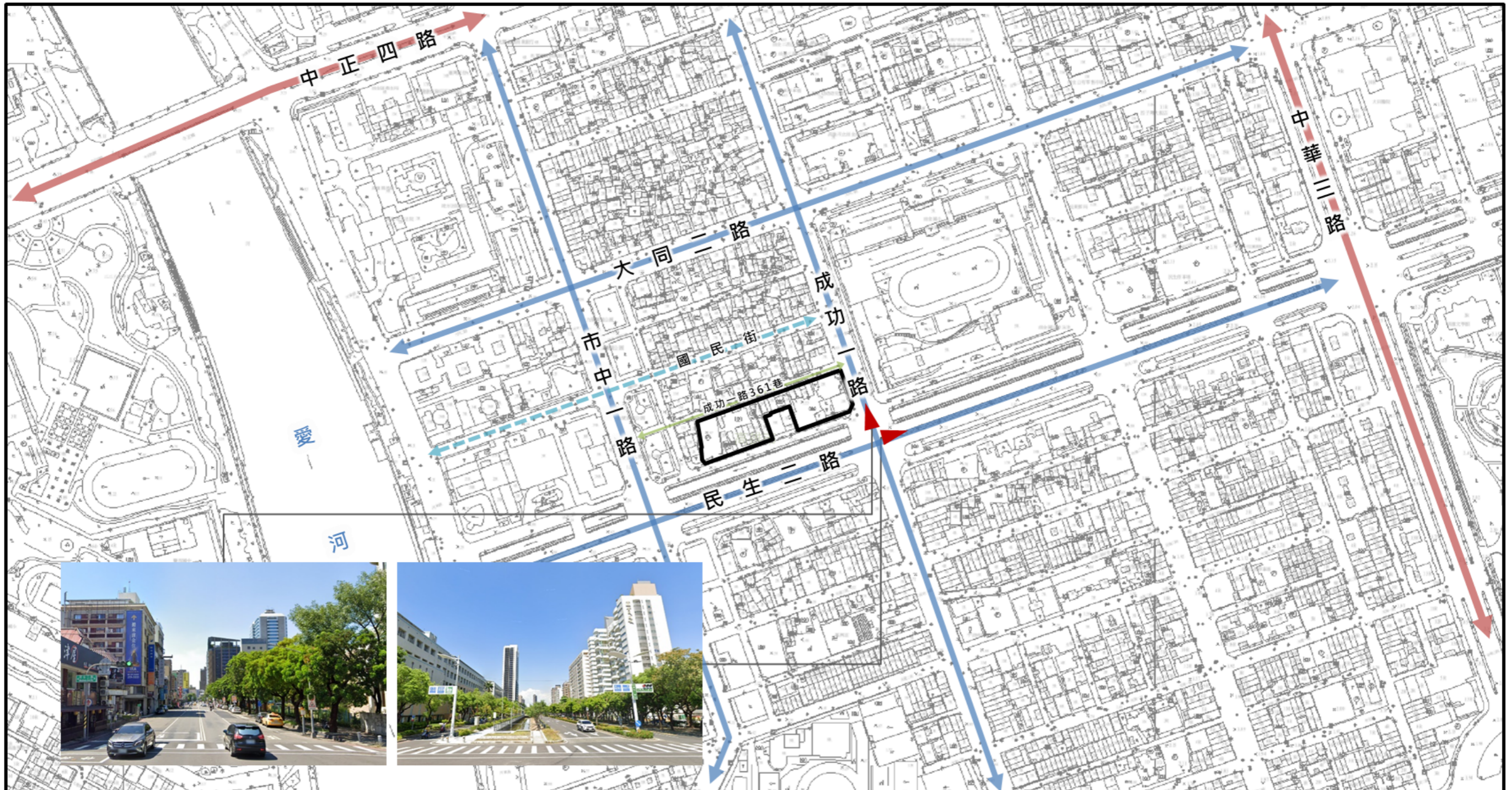
編號	公車路線	起點	迄點	行經本計畫範圍周邊站點
4	83	中崙四路	高雄車站	前金國小、自強派出所、五福路口
5	205 中華幹線	輕軌夢時代站	加昌站	市立中醫醫院、中央公園
6	248 區間車	鼓山輪渡站	高雄車站	新聞報、前金國小、高雄女中
7	168 環西幹線	輕軌夢時代站	金獅湖站	自強中正路口、台灣銀行、愛之船國賓站、高雄女中

### (三)停車空間現況

更新單元周邊有 1 處停車場用地，已完成開闢，為市府與民間合作興建 BOT 案；營業中路外停車場計 10 處，如表 5-8 及圖 5-5 所示，提供共 1,047 個小型車位及 440 個機車車位。

表 5-8 更新單元鄰近停車場分布表

編號	類別	停車場名稱	位置	停車格數		費率	形式
				汽車	機車		
1	公營	成功機車場	成功一路&前金二街	0	60	-	平面
2	民營 BOT	合發前金立體停車場	成功一路&前金二街	665	0	計時：30元/小時 當日最高240元	立體
3	民營	國賓大飯店停車場	民生二路202號地下一~五層	159	0	每小時60元	立體
4	民營	光復中華月租停車場	光復三街5號對面	7	0	每月3000元	平面
5	民營	國民街停車場	國民街	20	0	計時：20元/半小時 當日最高120元	平面
6	民營	大旺停車場	成功一路343巷39號	16	0	計次：平日70元 假日100元	平面
7	民營	Times 民生二路停車場	成功一路&民生二路	38	0	計時：25元/小時 當日最高120元	平面
8	民營	Times 民生中華停車場	民生二路&中華三路	16	0	計時：20元/小時 當日最高120元	平面
9	民營	寶盛民生二路停車場	民生二路145號	18	0	計時：25元/小時 當日最高150元	平面
10	民營	大同醫院停車場	中華三路68號地面及地下二層	63	0	計時：30元/小時	立體
11	民營	大同醫院汽機車第二停車場	新盛二街6號	45	380	計時：30元/小時 當日最高150元	平面



圖例及說明

- 更新單元
- 聯外道路
- 主要道路
- 次要道路
- 出入道路

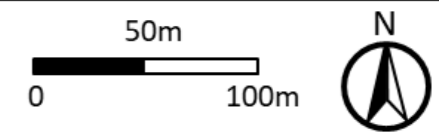


圖 5-4 更新單元周邊交通系統示意圖



圖 5-5 更新單元周邊大眾運輸與路外停車場分布示意圖

## 六、房地產市場調查

本更新單元位於高雄市前金區核心區位，座落於民生二路，臨接 60 公尺寬林蔭大道，視野景觀良好，臨近大立商圈及新堀江商圈以及高雄捷運市議會站、紅線中央公園站等公共設施，東側臨前金國小及南側有高雄女中等明星學校，綜觀民生二路一帶之商業發展較不熱絡，因座落區位居住寧適性佳、距各大商圈接近性優且公共設施完善，生活機能完整，故本區產品定位大多以集合住宅大樓為主，並多以戶數少大坪數純住宅為主。

透過內政部不動產交易實價登錄網、591 房屋交易及樂居網等資訊查詢近一年內交易情形，新成屋價格及預售屋之平均單價接近 32~41 萬元/坪，特定熱門建案於今年價格回漲，房市成長熱烈，更新單元周邊現有 4 處新建屋，以及 3 處興建中之預售屋，詳見表 5-9 及圖 5-6。

表 5-9 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	使用分區	價格形態	產品型態	主力坪數	興建樓層/地下層	屋齡	平均單價(萬元/坪)	一年成交均價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元/個)
愛情河左岸	商5	預售	電梯住宅	21-46坪	地上32層	-	31.85	35.25	平/機 319個	120-140
京梧桐	商5	預售	電梯住宅	-	地上29層	-	60.08	-	平面 90個	180-260
尊邑璞臻	住4 商4	預售	電梯住宅	31-44坪	地上15層	-	41.48	41	平/機 49個	130
棋琴文雄苑	商3 住5	成交價	電梯住宅	37-51坪	地上15層	2年	25.51	-	平/機 95個	160-220
福懋真湛真美館	商4	成交價	電梯住宅	28-42坪	地上15層	3年	24.93	32.21	平/機 62個	200
福懋真湛湛美館	商4	成交價	電梯住宅	45-63坪	地上15層	3年	23.69	29.89	平/機 67個	200-210
國泰 02 靛建築	商5	成交價	電梯住宅	82-92坪	地上29層	3年	36.17	46.06	平面 201個	125-220

資料來源：不動產交易實價登錄網、591 房屋交易、樂居，查詢日期:113 年 2 月 26 日。



圖 5-6 更新單元周邊房地產市場案例分布圖



## 陸、與都市計畫之關係

### 一、相關都市計畫

與本更新單元相關之都市計畫案，修訂名稱及日期詳表 6-1。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	函號	與本案有關之內容概要
實施本市都市計畫分區計畫	44.05.19 高市府建土字第 14605 號	劃設本基地為商業區。
擬定及變更高雄市原都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案	82.07.07 高市府工都字第 019821 號	重新檢討細部計畫道路系統，規劃適宜之街廓大小，使建物得以合理配置。
擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案	85.11.01 高市府工都字第 28050 號	1. 於本次通盤檢討將本更新單元由住五變更為第三種特定商業專用區。 2. 於建物變更使用或基地新建、改建時，向建管科提出申請提供停車空間回饋或採繳納代金方式回饋。 3. 建物用途變更為原住宅區容許之使用項目者得免回饋。
變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫第 2 次通盤檢討案	91.10.14 高市府工都字第 0910050355 號	1. 依現況使用需求，調整計畫道路位置。 2. 修訂土地使用分區管制要點。 3. 對於區內住宅區(住3~住5)及商業區(商1~商5)內土地達一定規模且留設空地超過法定標準者，給予容積獎勵。
變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第 3 次通盤檢討)案	96.10.02 高市府都 2 字第 0960051008 號	修訂土地使用分區管制要點。
變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案	99.01.14 高市府都 2 字第 0990002502 號	全市性土地使用管制通盤檢討，檢討停車及開放空間容積獎勵機制，朝適度放寬規定方向辦理。
變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第 4 次通盤檢討)案	102.06.20 高市府都發規第 10232644301 號	修訂土地使用分區管制要點。
變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第 3 次通盤檢討)案	107.01.26 高市府都發規字第 10730360701 號	鼓勵建築基地申請建築時留設開放空間供公眾通行或休憩使用，建築基地得依內政部公布「建築技術規則建築設計施工篇、第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，留設開放空間，申請建築容積獎勵。
變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(建蔽率規定)通盤檢討案	108.12.18 高市府都發規字第 10834996301 號	住宅區之建築 F 層在 5 層 F 以下者，建蔽率得放寬至 60%。

計畫名稱	函號	與本案有關之內容概要
變更高雄市都市計畫(灣子內等 12 處地區)細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)(配合危老條例變更土地使用分區管制)案	109.12.09 高市府都發規字第 10936020902 號	1. 針對原得容積移轉上限可達 30% 者，其申請增額容積上限維持基準容積之 30%。 2. 環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉。 3. 建築基地申請增額容積達 80% 後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定。

### 二、土地使用相關管制規定

依據 85 年 11 月 1 日高市府工都字第 28050 號公告之「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」之規定，本更新單元為原為住宅區變更為特定商業專用區，依法須辦理回饋；惟若建物用途為住宅區容許使用之使用項目得免回饋。

本更新單元土地使用為第 3 種特定商業區，其土地使用項目及使用強度係依據 102 年 6 月 20 日高市府都發規第 10232644301 號公告之「變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第 4 次通盤檢討)案」之規定辦理。以下分別就第 3 種特定商業區之土地使用與其他相關管制內容說明之。

#### (一)使用強度

依據 102 年 6 月 20 日公告之「變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第 4 次通盤檢討)案」土地使用管制要點第 2 條之規定，有關土地使用分區容許之使用性質及建蔽率、容積率等，應依「都市計畫法高雄市施行細則」辦理。承上所述，依據 110 年 5 月 13 日高市府都發規字第 11002180300 號令訂定「都市計畫法高雄市施行細則」第 20 條規定如下：

第 20 條 本市各使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率如附表 2。但其他法律、法規命令、自治條例或都市計畫書另有規定者，從其規定。

附表(摘略如下)：

使用分區	管制項目	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種商業		40	240
第二種商業		50	300
第三種商業		60	490
第四種商業		60	630
第五種商業		70	840

本更新單元屬第 3 種特定商業區，法定建蔽率為 60%，法定容積率為 490%，總容積為 16,704.1 m<sup>2</sup>。詳如表 6-2、圖 6-1 所示。

表 6-2 土地使用分區面積表

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )
第三種特定商業專用區	3,409	60%	2,045.4	490%	16,704.1

## (二)使用性質

1. 依據「擴大及變更高雄市主要計畫(通盤檢討)案」本計畫之土地使用分區管制規定內容乃依據民國 82 年 12 月 11 日修訂通過公告實施之「都市計畫法高雄市施行細則」擬定都市計畫範圍內劃定之使用分區一般之管制規定，分別限制其使用。

2. 本更新單元之土地使用性質乃依據「都市計畫法高雄市施行細則」第 18 條之規定如下：

第 18 條 本市都市計畫範圍內劃定下列使用分區，分別管制其使用；其使用管制項目及內容如附表一。但其他法律、法規命令、自治條例或都市計畫書另有規定者，從其規定。

本案將開發作為住宅使用，故不違反「都市計畫法高雄市施行細則」商業區不得為之使用之相關規定。

## (三)容積獎勵相關規定

### 1. 總量規定

依據「都市計畫法高雄市施行細則」第 24 條之規定，建築基地依法獎勵之容積累計，在實施都市更新地區不得超過建築基地 1.5 倍之法定容積，或建築基地 0.3 倍之法定容積再加其原建築容積。

### 2. 開放空間容積獎勵規定

依據 107 年 1 月 26 日(高市府都發規字第 10730360701 號)公告實施「變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第 3 次通盤檢討)案，有關開放空間容積獎勵之規定如下：

- (1) 為鼓勵建築基地申請建築時留設開放空間供公眾通行或休憩使用，本計畫範圍內之建築物得依內政部訂頒「建築技術規則建築設計施工篇」「第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」之規定辦理。
- (2) 依照上開內政部法令規定允許留設開放空間之建築基地，容積獎勵累計上限值應依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理，即獎勵容積值不得超過申請建築基地法定容積率之 0.2 倍，以維護地區環境品質。
- (3) 上開獎勵規定適用期限為本計畫公告發布實施日起 5 年內，逾前開期限，本計畫區則停止適用「建築技術規則建築設計施工篇」「第 15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，並視未來容積總量發展情形及國內經濟暨本市房地產營建景氣情況再行檢討。

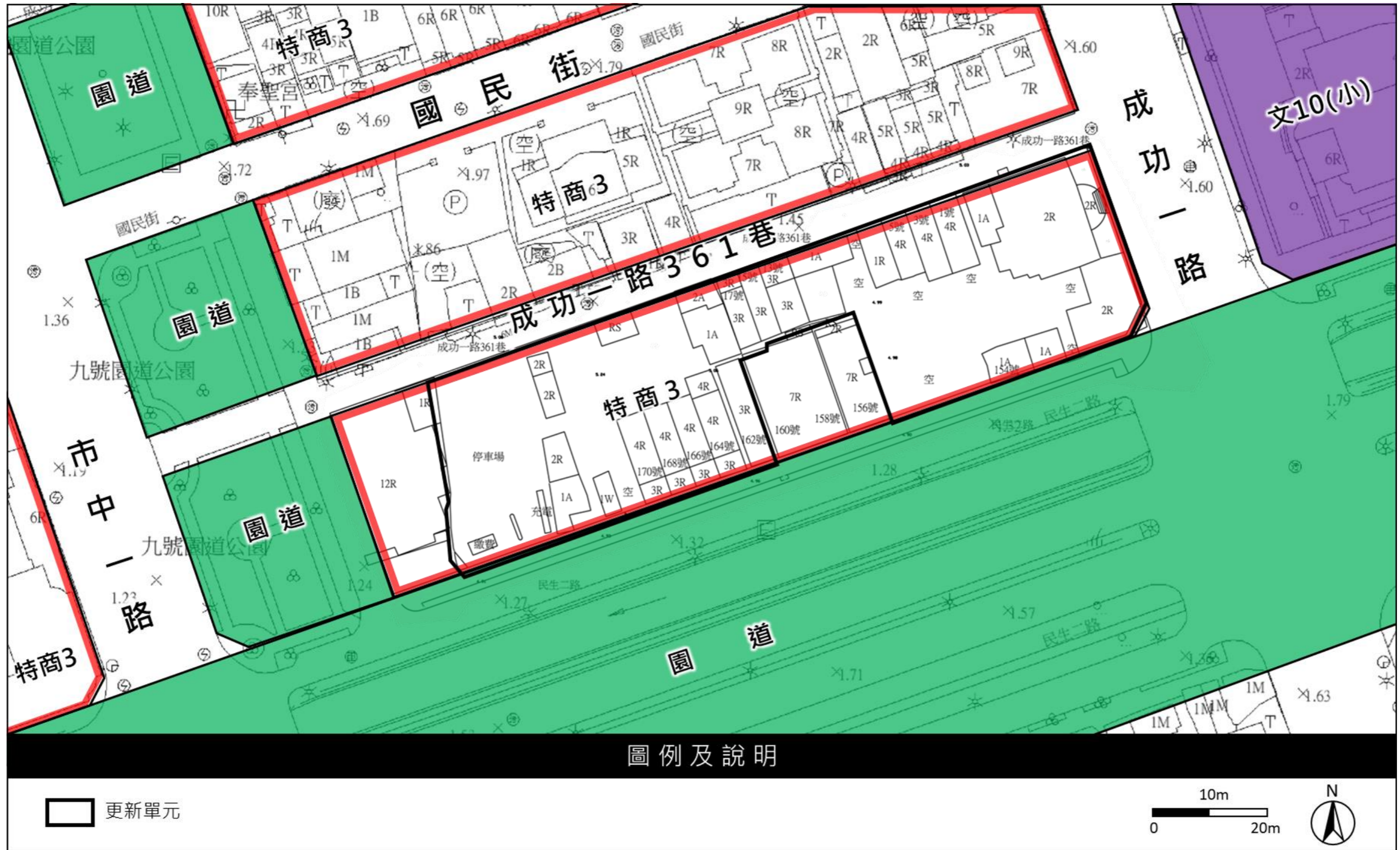


圖 6-1 土地使用分區圖



## 柒、處理方式及區段劃分

### 一、處理方式

本更新單元全區以「重建」方式辦理都市更新。於重建區段拆除原有建築物，重新建築，以增進更新單元內土地有效之利用。

### 二、區段劃分

本更新單元全區劃設為重建區段，全區無整建及維護區段。

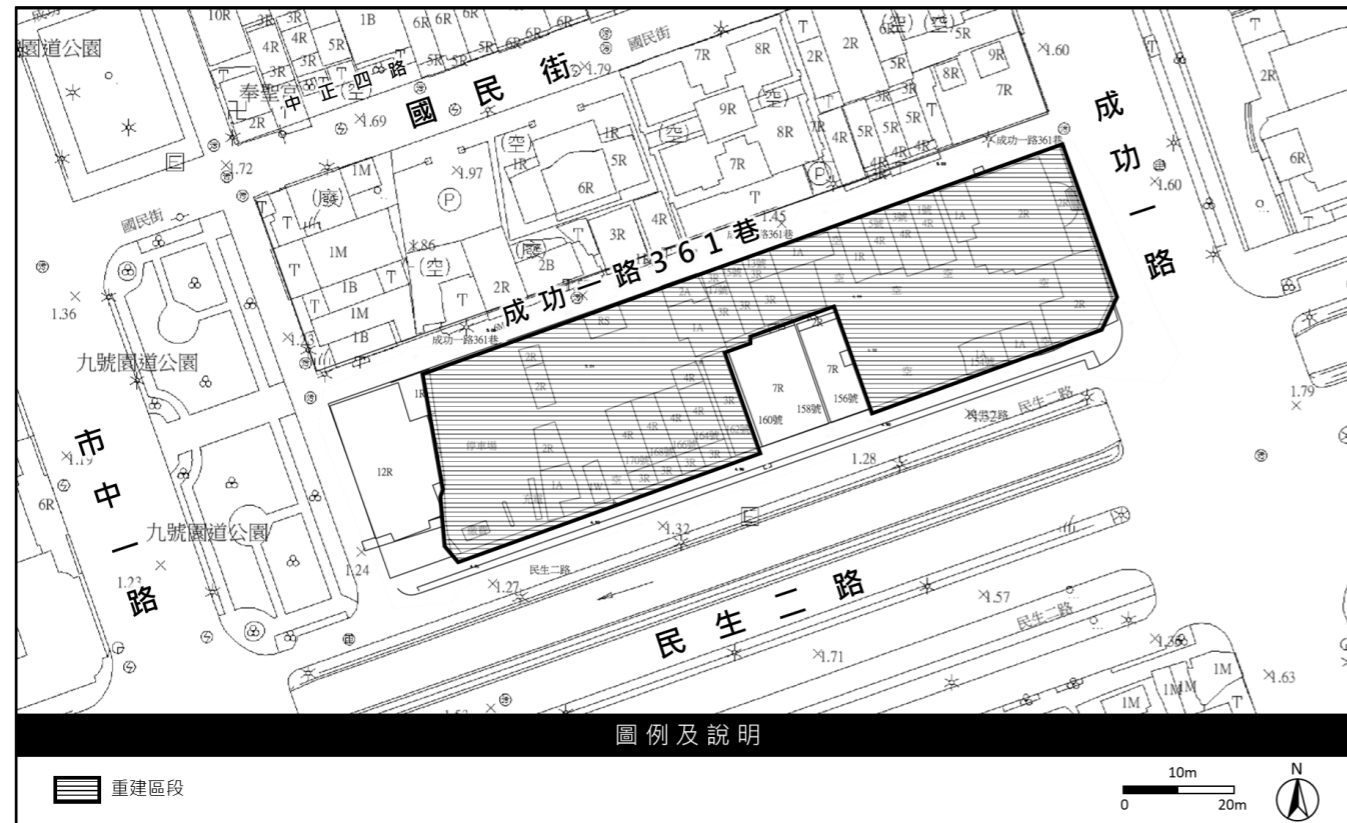


圖 7-1 更新單元區段劃分示意圖



## 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本案無公共設施興修或改善計畫。



## 玖、整建或維護計畫

本更新單元全區以「重建」方式進行都市更新，無整建或維護計畫。



## 拾、申請容積項目及額度

### 一、法令依據

#### (一)「都市更新條例」第 65 條第 1 項

都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.5 倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第 85 條所定施行細則之規定。

#### (二)「都市更新條例」第 65 條第 5 項

建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

#### (三)「都市更新建築容積獎勵辦法」及「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」

本案以基準容積申請重建外，另依據「都市更新建築容積獎勵辦法(108.05.15)」及「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(110.05.10)」等相關規定申請容積獎勵，實際獎勵額度以高雄市都市更新審議委員會審議核定為準。

#### (四)「高雄市政府審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點」及「變更高雄市都市計畫（灣子內等十二處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）土地使用分區管制案計畫書」

依據土地使用分區管制第二點：本計畫實施環狀輕軌增額容積地區，係以環狀輕軌車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。

### 二、申請都市更新容積獎勵項目

更新單元內建築基地面積：3,409.00 m<sup>2</sup>

更新單元內之基準容積：16,704.10 m<sup>2</sup>

表 10-1 申請容積項目及額度一覽表

擬申請容積獎勵項目	擬申請獎勵額度 (m <sup>2</sup> )	佔基準容積 百分比
#5高於基準容積部份核計之獎勵	-	-
#6建築物結構安全條件獎勵	549.98	3.29%
#7捐贈社會福利設施或公益設施獎勵	-	-
#8協助取得及開闢公共設施用地獎勵	-	-
#9歷史性、紀念性、藝術價值之建築物 保存或再利用維護獎勵	-	-
#10綠建築標章之建築設計獎勵	1,002.25	6.00%
都市更新建築容積獎勵 辦法	#11智慧建築標章之建築設計獎勵	-
#12無障礙環境設計獎勵	501.12	3.00%
#13耐震設計獎勵	334.08	2.00%
#14時程獎勵	1,169.29	7.00%
#15基地規模獎勵	1,035.65	6.20%
#16全體同意採協議合建實施	-	-
#17處理占有他人土地舊違章建築戶之 樓地板面積獎勵	-	-
中央都市更新容積獎勵小計	4,592.37	27.49%
高雄市都市更新建築 容積獎勵辦法	#3合法集合住宅所有權人加以整合獎勵	-
#4毗鄰街廓通行空間順平獎勵	-	-
#5捐贈經費獎勵	-	-
#6提供社會福利或公益設施獎勵	-	-
高雄市都市更新容積獎勵小計	-	-
都市更新容積合計 (A)	4,592.37	27.49%
地方其他容積項目 (B)	開放空間 (B1)	3,340.82
高雄厝 (B2)	334.08	2.00%
申請容積獎勵額度總計 (A) + (B)	8,267.27	49.49%
容積移轉額度 (C)	-	-
增額容積額度 (D)	2,505.62	15.00%
本案申請容積額度總計 (A) + (B) + (C) + (D)	10,772.89	64.49%
總允建建築容積面積 (=16,704.10+10,772.89)	27,476.99	806.01%

**(一)建築物結構安全條件獎勵：申請 549.98 m<sup>2</sup>，佔基準容積 3.29%**

1. 法定依據

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 6 條規定：

都市更新事業計畫範圍內之建築物符合下列情形之一者，依原建築基地基準容積一定比率給予獎勵容積：

- 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除：基準容積 10%。
  - 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積 8%。
- 前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

2. 申請獎勵額度說明

本案更新單元內建築物共有 16 棟經結構安全性能評估結果未達最低等級，申請基準容積 3.29% 之獎勵容積，獎勵容積值為 549.98 m<sup>2</sup>。（檢附建築物經結構安全性能初評資料(摘要)於附錄二；建築物經結構安全性能初評資料(全)於附件冊附件七。）

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 8\% \\ &= 6,874.7 \text{ m}^2 \times 8\% = 549.98 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

表 10-2 結構安全性能評估結果未達最低等級建物之土地基準容積表

序號	建號	建築門牌號碼	座落地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	基準容積(m <sup>2</sup> )
1	832	成功一路359號	90	409	2,004.1
2	96	成功一路361巷3號	137	54	264.6
3	97	成功一路361巷5號	136	44	215.6
4	614	成功一路361巷13號	102	66	323.4
5	616	成功一路361巷15號	102-1	48	235.2
6	615	成功一路361巷17號	102-2	52	254.8
7	1235	成功一路361巷21-1號	107	55	269.5
8	68	民生二路162號	108	91	445.9
9	69	民生二路164號	109	92	450.8
10	389	民生二路166號	114	64	313.6
11	390	民生二路168號	115	65	318.5
12	48	民生二路170號	116	73	357.7
13	-	成功一路361巷1號	138	75	367.5
			87	42	205.8
			88	17	83.3
14	-	成功一路335-15號	89	14	68.6
			91	78	382.2
15	-	成功一路361巷19號	106	31	151.9
16	-	民生二路176號	126	33	161.7
			合計	1,403	6,874.7

**(二)綠建築：申請 1,002.25 m<sup>2</sup>，佔基準容積 6%**

1. 法令依據

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 10 條規定：

取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積：

- 一、鑽石級：基準容積 10%。
- 二、黃金級：基準容積 8%。
- 三、銀級：基準容積 6%。
- 四、銅級：基準容積 4%。
- 五、合格級：基準容積 2%。

前項各款獎勵容積不得累計申請。

申請第一項第四款或第五款獎勵容積，以依本條例第七條第一項第三款規定實施之都市更新事業，且面積未達五百平方公尺者為限。

第一項綠建築等級，於依都市計畫法第八十五條所定都市計畫法施行細則另有最低等級規定者，申請等級應高於該規定，始得依前三項規定給予獎勵容積。

2. 申請獎勵額度說明

本案預計取得綠建築標章並通過綠建築分級評估銀級。評估將依「建築技術規則」及內政部建築研究所「2019 年版綠建築評估手冊-BC 基本型及 RS 住宿類」規範進行全區檢討評估。

表 10-3 綠建築分級評估制度九大指標配分表

四大範疇	九大指標	配分		
		指標配分上限	範疇配分	
生態	一、生物多樣性指標 BD	9分	27分	
	二、綠化量指標 TCO2	9分		
	三、基地保水指標 λ	9分		
節能	建築外殼節能指標 EEV	9分	32分	
	四、日常節能指標	空調節能指標 EAC		16分
	照明節能指標 EL	7分		
減廢	五、CO2 減量指標 CCO2	8分	16分	
	六、廢棄物減量指標 PI	8分		
健康	七、室內環境指標 IE	12分	25分	
	八、水資源指標 WI	8分		
	九、汗水垃圾改善指標 GI	5分		
綠建築創新設計	採優惠加分之認定制度，詳見手冊1-5			

表 10-4 綠建築標章分級表

等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
總得分 RS 範圍 (九大指標全評估)	20 ≤ RS < 37	37 ≤ RS < 45	45 ≤ RS < 53	53 ≤ RS < 64	64 ≤ RS
基地面積 ≥ 1公頃					
免評估「生物多樣性指 標」者之得分 RS 範圍	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
基地面積 < 1公頃					

本案預計取得綠建築標章並通過綠建築分級評估銀級，有關綠建築詳細規劃內容，詳見第十一章之綠建築指標評估。

申請基準容積 6% 之獎勵容積，獎勵容積值為 1,002.25 m<sup>2</sup>。

容積獎勵面積=基準容積 × 6%

= 16,704.10 m<sup>2</sup> × 6%

= 1,002.25 m<sup>2</sup>

### 3. 綠建築保證金

綠建築保證金=事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值(詳表 10-5) × 0.7 × 獎勵面積

= 137,723 元/m<sup>2</sup> × 0.7 × 1,002.25 m<sup>2</sup>

= 96,623,014 元

表 10-5 基地平均公告現值計算表

序號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	小計(元)
1	後金段	87	42	266,400	11,188,800
2	後金段	88	17	134,200	2,281,400
3	後金段	88-1	5	143,000	715,000
4	後金段	89	14	134,200	1,878,800
5	後金段	90	409	126,570	51,767,130
6	後金段	91	78	242,000	18,876,000
7	後金段	92	104	242,000	25,168,000
8	後金段	93	516	157,597	81,320,052
9	後金段	94	32	52,000	1,664,000
10	後金段	95	1	52,000	52,000
11	後金段	96	9	52,000	468,000
12	後金段	97	20	52,000	1,040,000
13	後金段	98	29	52,000	1,508,000
14	後金段	102	66	52,000	3,432,000
15	後金段	102-1	48	52,000	2,496,000
16	後金段	102-2	52	52,000	2,704,000

序號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	小計(元)
17	後金段	106	31	52,000	1,612,000
18	後金段	107	55	52,000	2,860,000
19	後金段	108	91	215,549	19,614,959
20	後金段	109	92	215,459	19,822,228
21	後金段	110	70	52,000	3,640,000
22	後金段	111	1	52,000	52,000
23	後金段	112	11	52,000	572,000
24	後金段	113	22	95,161	2,093,542
25	後金段	113-1	14	52,000	728,000
26	後金段	113-2	2	143,000	286,000
27	後金段	114	64	231,000	14,784,000
28	後金段	115	65	231,000	15,015,000
29	後金段	116	73	231,000	16,863,000
30	後金段	117	50	68,380	3,419,000
31	後金段	117-1	50	74,641	3,732,050
32	後金段	118	31	52,000	1,612,000
33	後金段	119	10	52,000	520,000
34	後金段	119-1	10	52,000	520,000
35	後金段	120	44	72,222	3,177,768
36	後金段	121	53	231,000	12,243,000
37	後金段	122	50	69,772	3,488,600
38	後金段	123	23	143,000	3,289,000
39	後金段	124	23	242,000	5,566,000
40	後金段	125	24	231,000	5,544,000
41	後金段	125-1	1	231,000	231,000
42	後金段	126	33	242,000	7,986,000
43	後金段	127	52	220,000	11,440,000
44	後金段	128	7	109,994	769,958
45	後金段	129	46	62,111	2,857,106
46	後金段	130	47	72,222	3,394,434
47	後金段	134	13	52,000	676,000
48	後金段	135	36	52,000	1,872,000
49	後金段	136	44	52,000	2,288,000
50	後金段	137	54	52,000	2,808,000
51	後金段	138	75	59,280	4,446,000
52	後金段	139	12	55,121	661,452
53	後金段	140	38	54,029	2,053,102
54	後金段	188-2	550	146,181	80,399,550
合計			3,409	—	469,495,931
平均公告現值=469,495,931 ÷ 3,409					137,723 元/m <sup>2</sup>

**(三)無障礙環境設計獎勵：申請 501.12 m<sup>2</sup>，佔基準容積 3%**

1. 法令依據

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 12 條規定：

採無障礙環境設計者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、取得無障礙住宅建築標章：基準容積 5%。
  - 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境：
    - (一) 第一級：基準容積 4%。
    - (二) 第二級：基準容積 3%。
- 前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

2. 申請獎勵額度說明

本案將依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之無障礙環境，針對住宅室外通路、室內共用通路、升降機及無障礙住宅專用設計之評估內容進行建築規劃設計，預計取得無障礙之第二級評估性能等級。

表 10-6 無障礙環境性能評估內容與權重表

評估項目	評估內容	權重	評分
住宅共用部分	室外通路	集合住宅60%	A-D 級
	室內共用通路		A-D 級
	升降機	非集合住宅室外通路20%	A-D 級
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-D 級
備註：A 級為4分；B 級為3分；C 級為2分；D 級為1分			

表 10-7 無障礙環境性能評估等級表

等級	第一級	第二級	第三級	第四級
合計積分	3.5 ≤ 積分	2.5 ≤ 積分 < 3.5	1.5 ≤ 積分 < 2.5	得分 < 1.5

本案無障礙環境設計依「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估達第二級，申請 3% 容積獎勵，計 501.12 m<sup>2</sup>，實施者應繳交之無障礙環境設計保證金為 48,311,025 元，有關保證金繳納方式、退還時間及方式，詳見附錄六、申請容積獎勵協議書(草案)。本案依住宅性能評估實施辦法檢討一無障礙設計詳附錄三。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 3\% \\ &= 16,704.10 \text{ m}^2 \times 3\% \\ &= 501.12 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

3. 無障礙環境設計保證金

無障礙環境設計保證金 = 事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平

$$\begin{aligned} &\text{均土地公告土地現值} \times 0.7 \times \text{獎勵面積} \\ &= 137,723 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 501.12 \text{ m}^2 \\ &= 48,311,025 \text{ 元} \end{aligned}$$

**(四)耐震設計獎勵：申請 334.08 m<sup>2</sup>，佔基準容積 2%**

1. 法令依據

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條規定：

- 一、取得耐震設計標章：基準容積 10%。
  - 二、依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能：
    - (一) 第一級：基準容積 6%。
    - (二) 第二級：基準容積 4%。
    - (三) 第三級：基準容積 2%。
- 前項各款獎勵容積額度不得累計申請。

2. 申請獎勵額度說明

本案耐震設計採「住宅性能評估實施辦法」辦理新建住宅性能評估之結構安全性能達 3 級，申請 2% 容積獎勵，計 334.08 m<sup>2</sup>，實施者應繳交之耐震設計保證金為 31,709,803 元，有關保證金繳納方式、退還時間及方式，詳見附錄六、申請容積獎勵協議書(草案)。本案依住宅性能評估實施辦法檢討耐震設計詳附錄四。

$$\begin{aligned} \text{容積獎勵面積} &= \text{基準容積} \times 2\% \\ &= 16,704.10 \text{ m}^2 \times 2\% \\ &= 334.08 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

3. 耐震設計保證金

$$\begin{aligned} \text{耐震設計保證金} &= \text{事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值} \times 0.7 \times \text{獎勵面積} \\ &= 137,723 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 \times 334.08 \text{ m}^2 \\ &= 32,207,350 \text{ 元} \end{aligned}$$

**(五)更新時程獎勵：申請 1,169.29 m<sup>2</sup>，佔基準容積 7%**

1. 法令依據

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 14 條規定：

本辦法中華民國 108 年 5 月 15 日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積：

- 一、劃定應實施更新之地區：
  - (一) 修正施行日起 5 年內：基準容積 10%。

(二) 前日期間屆滿之次日起 5 年內：基準容積 5%。

二、未經劃定應實施更新之地區：

(一) 修正施行日起 5 年內：基準容積 7%。

(二) 前日期間屆滿之次日起 5 年內：基準容積 3.5%。

## 2. 申請獎勵額度說明

本案依據都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條規定，申請基準容積 7% 之獎勵容積。

容積獎勵面積=基準容積 ×7%

= 16,704.10 m<sup>2</sup>×7%

= 1,169.29 m<sup>2</sup>

## (六)#15 基地規模獎勵：申請 1,035.65 m<sup>2</sup>，佔基準容積 6.2%

### 1. 法令依據

依據「都市更新建築容積獎勵辦法」第 15 條規定：

都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者，依下列規定給予獎勵容積：

一、含一個以上完整計畫街廓：基準容積 5%。

二、土地面積達 3,000 m<sup>2</sup>以上未滿 10,000 m<sup>2</sup>：基準容積 5%；每增加 100 m<sup>2</sup>，另給予基準容積 0.3%。

三、土地面積達 10,000 m<sup>2</sup>以上：基準容積 30%。

前項第一款所定完整計畫街廓，由直轄市、縣(市)主管機關認定之。

第一項第 2 款及第 3 款獎勵容積額度不得累計申請；同時符合第一項第一款規定者，得累計申請獎勵容積額度。

### 2. 申請獎勵額度說明

本案都市更新單元面積為 3,409 m<sup>2</sup>，符合都市更新建築容積獎勵辦法第 15 條第 2 款規定，申請基準容積 6.2% 之獎勵容積。

土地面積容積獎勵比例=基準容積×〔5%+(0.3%×4)〕

=16,704.10 m<sup>2</sup> × 6.2%

=1,035.65 m<sup>2</sup>

## (七)開放空間獎勵：申請 3,340.82 m<sup>2</sup>，佔基準容積 20%

### 1. 法令依據

依據 111 年 11 月「變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第四次通盤檢討)案」規定：

二、依照上開內政部法令規定允許留設開放空間之建築基地，容積獎勵累計上限

值應依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理，即獎勵容積值不得超過申請建築基地法定容積率之 0.2 倍，以維護地區環境品質。

### 2. 申請獎勵額度說明

本案開放空間設置沿街步道式空地型面積為 1,163.67 m<sup>2</sup>，有效係數為 1.5，高低差為 1.5 公尺以下有效值為 1：

$1,163.67 \text{ m}^2 \times 1 \times 1.5 = 1,745.51 \text{ m}^2$

增加樓地板面積△FA1，依下式計算：

$\Delta FA1 = S \times I$

(S：開放空間有效面積之總和。I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。)

$\Delta FA1 = 1,745.51 \text{ m}^2 \times (490\% \times 2/5 = 1.96) = 3,421.19 \text{ m}^2$

因獎勵容積值上限為基準容積之 20%，故本案申請開放空間獎勵面積為 3,340.82 m<sup>2</sup>，開放空間檢討請詳參 10-6 頁說明圖面：

$3,409 \times 490\% \times 20\% = 3,340.82 \text{ m}^2$

## (八)高雄厝獎勵：申請 334.08 m<sup>2</sup>，佔基準容積 2%

### 1. 法令依據

依據「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」第 8 條規定：

依前二條規定設置通用化設計之浴廁及交誼室，其合計之樓地板面積不得逾該建築物基準容積之百分之二。

### 2. 申請獎勵額度說明

本案設計通用化廁所樓地板面積為 334.08 m<sup>2</sup>

$3,409 \text{ m}^2 \times 490\% \times 2\% = 334.08 \text{ m}^2$

### 3. 高雄厝回饋金

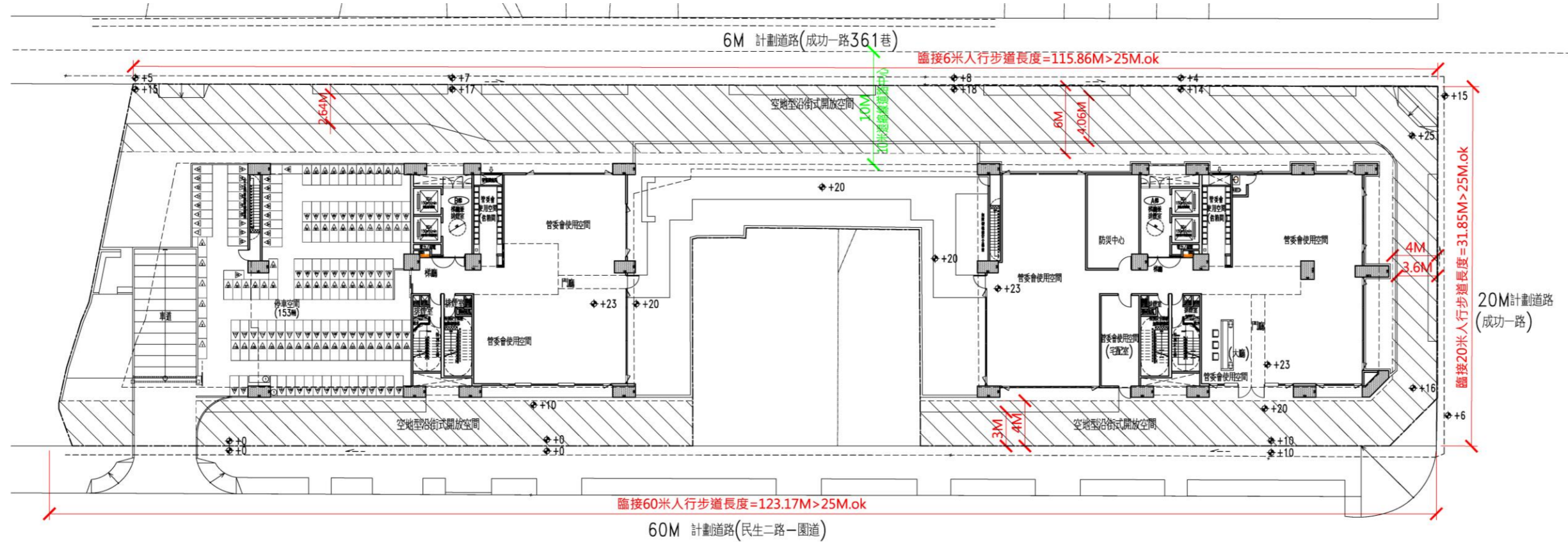
本案為六層樓以上及供公眾使用建築物，回饋金計算公式：

= [各項設施設備面積總和 × 基地公告現值 ÷ 基地法定容積率] × 0.25

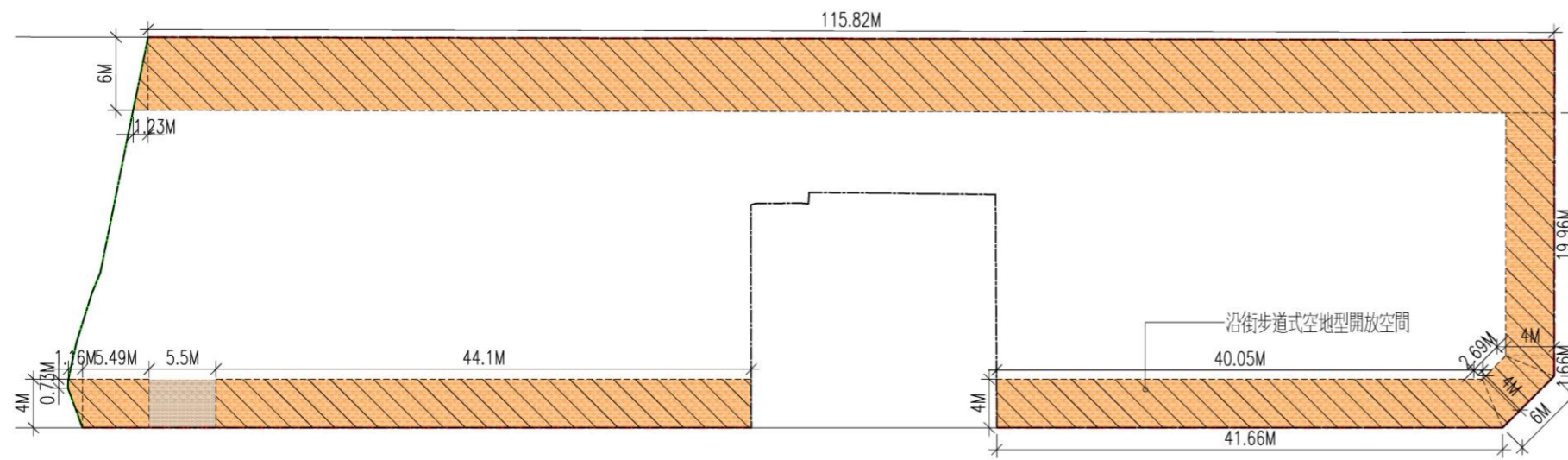
= (334.08 × 137,723 元/m<sup>2</sup> ÷ 490%) × 0.25 = 2,347,475 元

(九)開放空間獎勵檢討圖面說明

本案依「建築技術規則」建築設計施工篇第十五章規定。依規定留設寬度 4 m 以上之步行專用空間，且其供步行之淨寬大於 1.5m 以上的連通人行步道開放供公眾通行或休憩。



開放空間檢討圖 Scale:1/400



- 圖例
- 建築線
  - 地界線
  - ▨ 沿街步式空地型開放空間
  - 不計入有效面積部份

開放空間獎勵範圍 Scale:1/500

開放空間面積計算			
總面積			= 1185.67
沿街步式	空地型	$1.23 \times 6 / 2 + 115.82 \times 6 + 4 \times 19.96 + 4 \times 1.66 / 2 + (2.69 + 6) \times 4 / 2 + (40.05 + 41.66) \times 4 / 2 + 44.1 \times 4 + 5.49 \times 4 + (0.73 + 4) \times 1.16 / 2$	= 1163.67
	頂蓋型		
不計入有效面積部分			$5.5 \times 4 = 22$
開放空間獎勵面積計算			
沿街步式	空地型	1163.67	$*1 \times 1.5 = 1745.51 \text{ m}^2$
	頂蓋型	0	$*0 \times 1.5 = 0.00 \text{ m}^2$
廣場式	空地型	0	$*1 \times 1 = 0.00 \text{ m}^2$
	頂蓋型	0	$*0 \times 1 = 0.00 \text{ m}^2$
合計			1745.51 m <sup>2</sup>
特商三區鼓勵係數 I = $490\% \times 2 / 5 = 1.96$			$*1.96 \text{ (獎勵係數)}$
開放空間獎勵面積 =			3421.19 m <sup>2</sup>
取			3340.82 m <sup>2</sup>

(十)環狀輕軌增額容積：申請 2,505.62 m<sup>2</sup>，佔基準容積 15.00%

1. 法令依據

依據「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第 6 條及第 7 條：

六、接受基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外，以下列未實施增額容積之土地為限：

- (一) 以大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑四百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。
  - (二) 前款以外，以前款大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑八百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。
  - (三) 依都市計畫書或其他法規規定得為接受基地之土地。
  - (四) 面臨十公頃以上已開闢公園用地之住宅區、商業區或特定專用區土地，且連續面臨公園長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上。
  - (五) 前四款以外之住宅區、商業區或特定專用區土地。
- 前項第一款至第四款土地之範圍，由本府公告之。

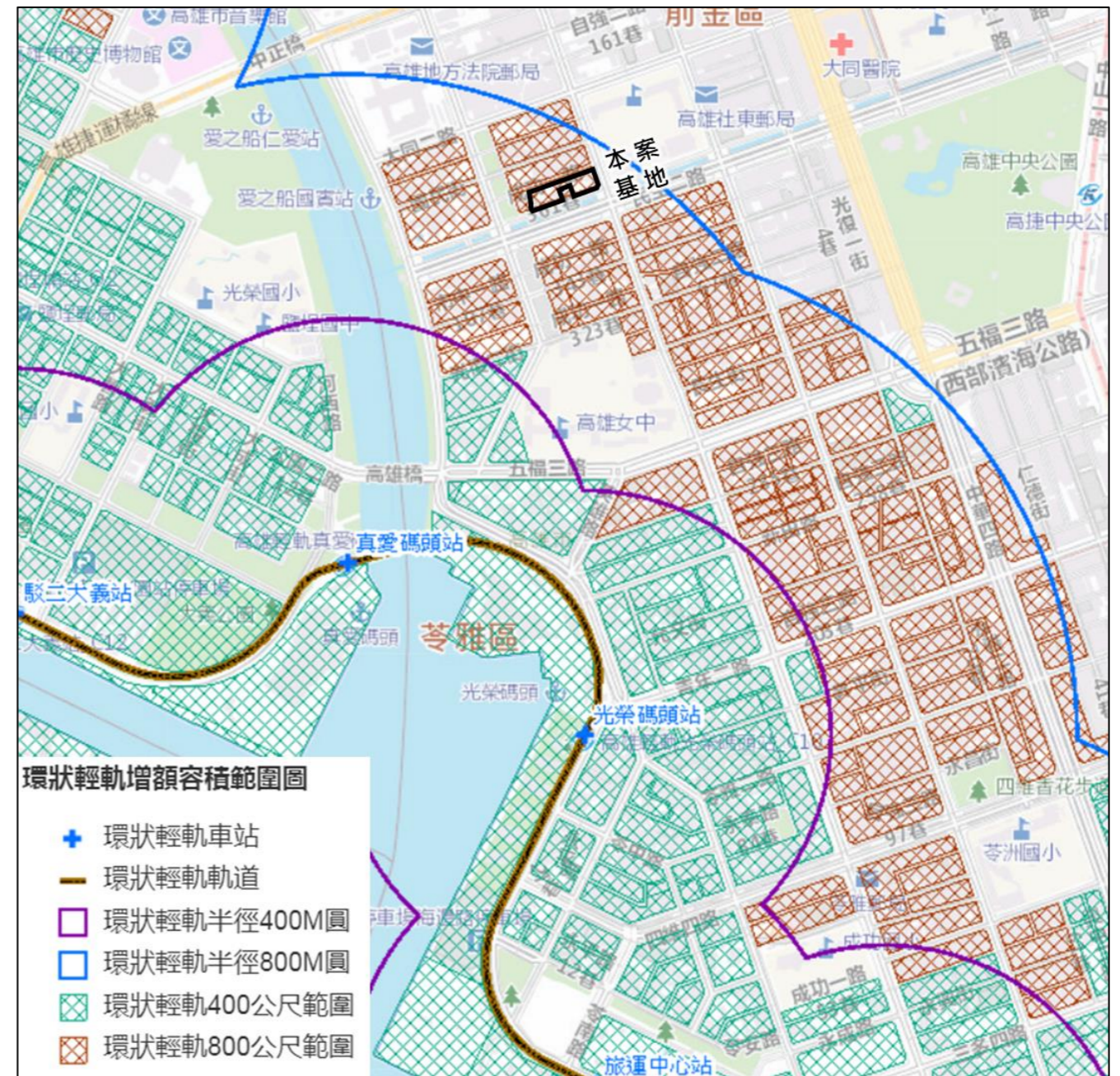
七、接受基地之可移入容積，不得超過下列規定：

- (一) 前點第一項第一款及第四款：基準容積之百分之三十。
- (二) 前點第一項第二款：基準容積之百分之十五。
- (三) 前點第一項第五款：基準容積之百分之十。
- (四) 前點第一項第三款：依都市計畫書規定辦理；其未明定者，依前三款規定辦理。

2. 申請額度說明

本案都市更新單元位於環狀輕軌真愛碼頭站(大眾運輸系統車站本體及車站出入口)之 800 公尺範圍內，符合高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第 7 條第 2 款規定，申請基準容積 15% 之增額容積。

$$\begin{aligned} \text{增額容積申請額度} &= \text{基準容積} \times 15\% \\ &= 16,704.10 \text{ m}^2 \times 15\% \\ &= 2,505.62 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



圖資來源：高雄市都市計畫地理資訊系統。

圖 10-1 本案位於環狀輕軌增額容積範圍示意圖

**(十一)申請容積額度總計：申請 10,772.48 m<sup>2</sup>，佔基準容積 64.49%**

本案擬申請建築物結構安全條件獎勵 (3.29%)、綠建築獎勵 (6.00%)、無障礙設計獎勵 (3.00%)、耐震設計獎勵 (2.00%)、時程獎勵 (7.00%) 及規模獎勵 (6.20%)，中央都市更新獎勵小計 27.49%。

同時申請，開放空間獎勵 (20.00%) 及高雄厝獎勵 (2.00%)，地方容積獎勵項目小計 22%。

另本案更新單元位於環狀輕軌 800 公尺範圍內，申請增額容積 15.00%。

故申請容積額度總計為 10,772.89 m<sup>2</sup>，佔基準容積 64.49%。

**(十二)總允建建築容積面積：27,476.99 m<sup>2</sup>，容積 806.01%**

本案基準容積為  $3.409 \times 490\% = 16,704.10 \text{ m}^2$

申請容積額度總計為 10,772.89 m<sup>2</sup>

總允建建築容積面積=16,704.10+10,772.89

=27,476.99 m<sup>2</sup> ÷ 容積 806.01%

## 拾壹、重建區段之土地使用計畫

### 一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無現有巷道廢止或改道計畫。

### 二、都市計畫土地使用強度

#### (一)土地使用分區

本更新單元係屬『第 3 種特定商業專用區』，其土地使用分區容許之使用性質及建蔽率、容積率等，依據 102 年 6 月 20 高市府都發規第 10232644301 號公告之「變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第 4 次通盤檢討)案」土地使用管制要點第二條之規定，使用性質乃依據「都市計畫法高雄市施行細則」第 18 條之規定辦理，本案更新後將作為住宅使用，無違反土地使用管制項目之規定。

#### (二)土地使用強度

本更新單元屬第三種特定商業專用區，依據「都市計畫法高雄市施行細則」，其建蔽率為 60%，容積率為 490%，法定允許建築面積上限為 2,045.4 m<sup>2</sup>，基準樓地板面積為 16,704.1 m<sup>2</sup>。計算如下表：

表 11-1 使用強度表

使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	建蔽率(%)	建築面積(m <sup>2</sup> )	容積率(%)	法定容積(m <sup>2</sup> )
第三種特定商業專用區	3,409	60%	2,045.4	490%	16,704.1
總計	3,409	—	2,045.4	—	16,704.1

#### (三)空間規劃

本案擬開發為地上 30 層，地下 6 層之集合住宅大樓，二樓以上全部為住宅使用，一樓規劃作為交誼空間、防災中心及管理委員會使用空間。

#### (四)計畫容納戶數及人口數

本更新單元擬興建戶數為 232 戶住宅單元，依據民國 113 年 1 月高雄市政府民政局之人口統計資料，前金區每戶平均人口數為 1.95 人，故本更新單元預計容納人口數約為 453 人。

## 三、建築興建計畫

### (一)樓層與結構

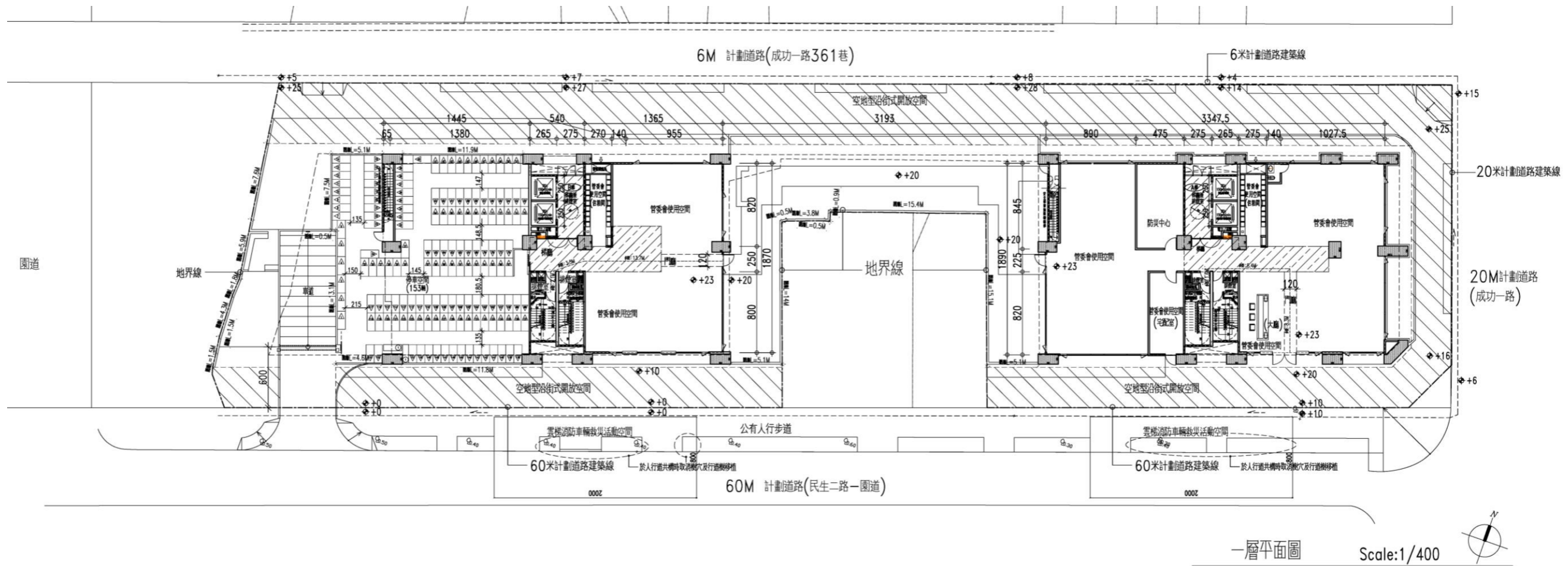
1. 本基地將興建地上 30 層、地下 6 層 RC 結構之集合住宅大樓，建築總樓地板面積為 50,053.7 m<sup>2</sup>，將設置汽車停車位 288 輛、機車停車位 289 輛、自行車車位 2 輛。
2. 由於本案為高層建築物，依基地地質條件及載重需求，擬採用筏式基礎，地下室採施作連續壁，預估開挖深度約為 23.4m。詳細之建築面積詳表 11-2 建築面積檢討表，以及各層平面圖、立面圖及剖面圖等圖面說明。
3. 本案依據「建築技術規則」第 164 條檢討面前道路之陰影面積，檢討結果符合法令規定，檢討內容詳面前道路陰影面積檢討說明圖。

### (二)規劃與配置

本案建築物量體擬規劃為純住宅大樓，建築物量體造型以現代感的簡潔線條為主，配以柔和的暖色系色彩，融合當地都市環境，並以節能減碳的概念導入綠建築設計，更藉由開放空間的留設，提升生活環境品質。

表 11-2 建築面積檢討表

1	基地位置	高雄市前金區後金段87、88、88-1、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、102、102-1、102-2、106、107、108、109、110、111、112、113、113-1、113-2、114、115、116、117、117-1、118、119、119-1、120、121、122、123、124、125、125-1、126、127、128、129、130、134、135、136、137、138、139、140、188-2地號等54筆土地											備註
2	基地使用分區	第三種特定商業專用區											
3	基地面積	3409m <sup>2</sup>											
4	法定建蔽率(60%)	法定建築面積	3409×60% = 2045.40m <sup>2</sup>										
5	基準容積率(490%)	基準容積樓地板面積	3409×490% = 16704.10m <sup>2</sup>										
6	都市更新容積獎勵(27.4925%)	16704.1×27.4925% = 4592.37m <sup>2</sup>											
7	其他容積項目	開放空間獎勵(20%)	16704.1×20% = 3340.82m <sup>2</sup>										
8		增額容積(15%)	16704.1×15% = 2505.62m <sup>2</sup>										
9		高雄厝(2%)	16704.1×2% = 334.08m <sup>2</sup>										
10	實設建蔽率	實設建築面積	1313.1(實設建築面積)/3409=38.52%(實設建蔽率)<60%										
11	法定空地面積	實設空地面積	法定空地面積=3409×40%=1363.6m <sup>2</sup> 實設空地面積=3409-1313.1=2095.9m <sup>2</sup>										
12	設計容積率	實設總樓地板面積	16703.53m <sup>2</sup> (實設總容積樓地板面積)/3409=489.98%(實設容積率)<490% (實設總容積樓地板面積=27476.58/3409=806.001%)										
13	興建樓層數	地上30層，地下6層											
14	各層樓地板面積		樓地板面積(m <sup>2</sup> )	安全梯間+機房面積(m <sup>2</sup> )	梯廳面積(m <sup>2</sup> )	管委會使用面積(m <sup>2</sup> )	景觀陽台(m <sup>2</sup> )	陽台(m <sup>2</sup> )	車道及停車空間(m <sup>2</sup> )	容積樓地板(m <sup>2</sup> )	樓層高度(m)	戶數	用途
		屋突2F	181.76	56.79	-	-	-	-	-	-	3.0	-	梯間
		屋突1F	181.66	86.62	-	-	-	-	-	-	5.85	-	梯間
		2~30F	32140.70	3156.94	2548.52	-	-	2222.27	-	26435.24	3.45	232	集合住宅
		1F	1193.10	128.14	119.31	613.79	-	-	259.84	160.02	6.65	-	公共設施
		B1	2726.08								3.8		停車空間
		B2~5	10904.32								3.3		停車空間
		B6	2726.08								3.3		停車空間
		屋突面積(m <sup>2</sup> )	363.42										
		地下層面積計算(m <sup>2</sup> )	16356.48										
	總樓地板面積 總計(m <sup>2</sup> )	50053.70											
15	法定工程造價	583,363,209元(含圍牆造價，長度124.4m×1910=237604元)											
16	汽車停車數量檢討	法定:218輛，增設:70輛，實設:288輛											
17	機車停車數量檢討	法定:232戶×1.2倍=279輛，實設:289輛											
18	地下室開挖檢討	2726.08/3409=79.97% < (1+60%)3409/2=2727(80%)											
19	建築物高度	106.93m										GL為0.23m、 1F為6.65m、 2F~30F為3.45m	



層別	棟別	用途	實際樓地板面積計算	層別	棟別	用途	實際樓地板面積計算
壹層	A棟	管委會使用空間	=416.69	壹層	B棟	管委會使用空間	=212.10
		防災中心	=40.14			梯廳	=61.85
		梯廳	=57.46			樓梯、機電設備空間	=56.39
		樓電梯間	=63.01			停車空間	=259.84
		門廳	=9.60			小計	=590.18
		共有小計	=586.90			合計	586.9+606.2=1193.10
	免計容積部分	管委會使用空間	=416.69	總樓地板面積	=1193.10		
		防災中心	=40.14	總容積樓地板面積	1193.1-570.68-590.18=32.24		
		梯廳	=57.46	梯廳面積檢討	57.46+61.85=119.31 <1F樓地板面積*0.1=1193.1*0.1=119.31...ok		
		樓梯、機電設備空間	=56.39	陽台面積檢討	=0.00 <1F樓地板面積*0.1=1193.1*0.1=119.31...ok		
		小計	=570.68	梯廳+陽台面積檢討	119.31+0=119.31 <1F樓地板面積*0.15=1193.1*0.15=178.97...ok		
壹層	B棟	管委會使用空間	=212.10	共有部分	管委會使用空間	=212.10	
		梯廳	=63.97		梯廳	=63.97	
		樓電梯間	=63.01		樓電梯間	=63.01	
		門廳	=7.28		門廳	=7.28	
		停車空間	=259.84		停車空間	=259.84	
		共有小計	=606.20		共有小計	=606.20	

法規檢討：

(一) 樓梯寬度檢討：(依建築技術規則第33條規定)

實設： 法定：

淨寬： (A、B棟) 125.00 cm ≥ 120cm ok!

級深： (A、B棟) 24.00 cm ≥ 24cm ok!

(無障礙梯-A、B棟) 26.00 cm ≥ 26cm ok!

級高： (AB棟) 20.00 cm ≤ 20cm ok!

(無障礙梯-A、B 15.56 cm ≤ 16cm ok!

(二) 步行距離檢討：(依建築技術規則第94條規定，步行距離不得超過40公尺)

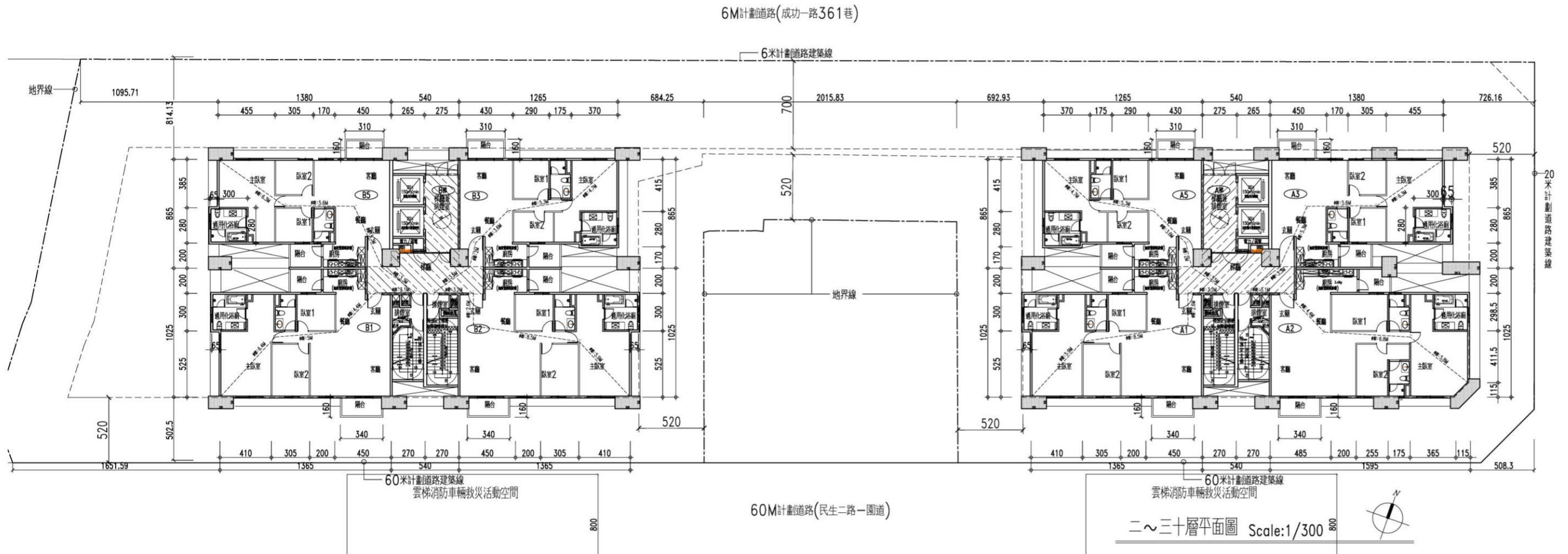
安全梯於避難層自樓梯口至屋外出入口步行距離檢討：

※本案A棟戶特別安全梯兼無障礙樓梯於避難層樓梯步行距離檢討：  
2.1+3.5+13.7= 19.30 m < 40m... ok!

※本案B棟戶特別安全梯兼無障礙樓梯於避難層樓梯步行距離檢討：  
1.6+8.4+8.3= 18.30 m < 40m... ok!

※本案A、B棟地下室安全梯兼無障礙樓梯於避難層樓梯口直接臨屋外，故步行距為零...ok!

圖 11-1 一層平面圖



層別	棟別	用途	戶別	陽台面積計算			層別	棟別	用途	戶別	陽台面積計算			
				實際樓地板面積計算(室內部分)	實際陽台面積(計入容積及樓地板面積部分)	陽台(計入容積及樓地板面積部分)					實際樓地板面積計算(室內部分)	實際陽台面積(計入容積及樓地板面積部分)	陽台(計入容積及樓地板面積部分)	
貳層~參拾層	A棟	專有部分	集合住宅 (H-2)	A1	=121.46	=10.74	=1.84	貳層~拾參層	共用部分		梯廳	=49.24		
				A2	=139.59	=10.74	=1.84				樓電梯間	=54.43		
				A3	=101.69	=10.26	=1.84				共有小計	=103.67		
				A5	=93.12	=10.26	=1.85				合計	=541.40	=42.00	
				專有小計	=455.86	=42.00	=7.37				免計容積部分	梯廳	=43.94	
											樓梯、機電設備空間	=47.81		
	A棟	共用部分			梯廳	=49.24		小計	=91.75					
					樓電梯間	=54.43		合計	=1100.93	=84.00				
					共有小計	=103.67								
					合計	=559.53	=42.00	=7.37	總樓地板面積(含陽台(計入容積及樓地板面積), 不含陽台(計入樓地板面積))	1100.93+7.37=1108.30 m <sup>2</sup>				
					免計容積部分	梯廳	=43.94		總樓地板面積(不含陽台(計入容積及樓地板面積), 不含陽台(計入樓地板面積))	=1100.93 m <sup>2</sup>				
					樓梯、機電設備空間	=47.81			免計容積之通用化設計浴廁面積	3*2.8*8=67.20 m <sup>2</sup>	取11.52 m <sup>2</sup> (1.44m*8戶, 1戶<2m <sup>2</sup> ...OK)			
B棟	專有部分	集合住宅 (H-2)	B1	=121.46	=10.74	=0.00	總樓地板面積(不含通用化設計浴廁面積, 不含陽台(計入樓地板面積))	1108.3-11.52=1096.78 m <sup>2</sup>						
			B2	=121.46	=10.74	=0.00	總容積樓地板面積	1096.78-91.75-91.75=913.28 m <sup>2</sup>						
			B3	=93.12	=10.26	=0.00	樓廳面積檢討	43.94+43.94=87.88 m <sup>2</sup>	<樓地板面積*0.1= 1096.78*0.1=109.68...ok					
			B5	=101.69	=10.26	=0.00	陽台面積	84-7.37=76.63 m <sup>2</sup>	<樓地板面積*0.1= 1096.78*0.1=109.68...ok					
			專有小計	=437.73	=42.00	=0.00	梯廳+陽台面積檢討	87.88+76.63=164.51 m <sup>2</sup>	<樓地板面積*0.15= 1096.78*0.15=164.52...ok					

2~30F法規檢討:

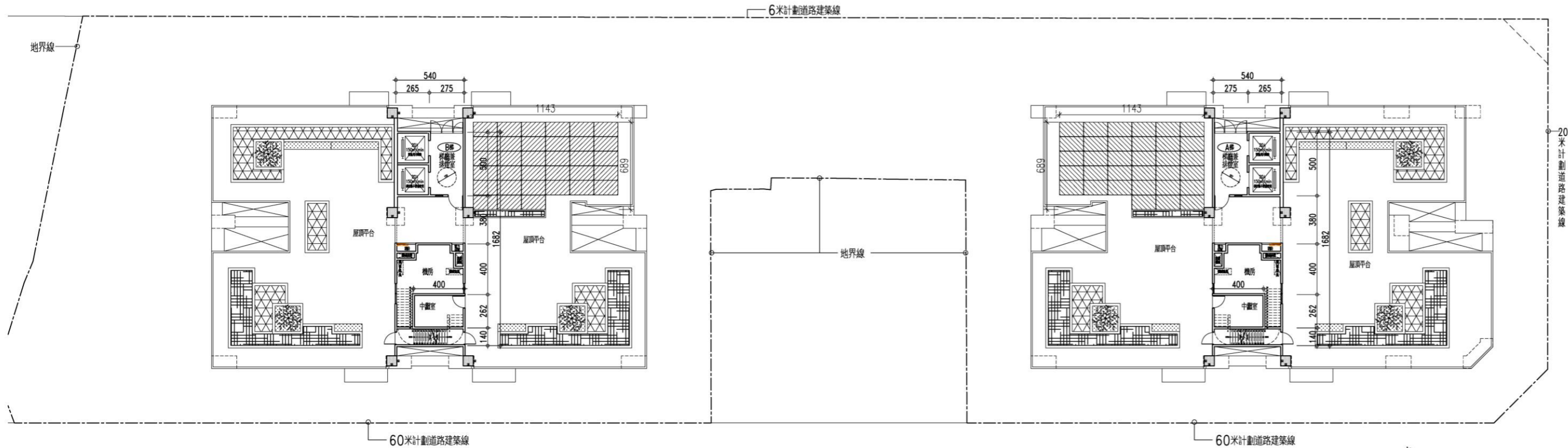
(一) 樓梯數量檢討: 依建築技術規則第95條規定: 供集合住宅使用且該樓層之樓地板面積超過二百四十平方公尺者, 須設置二座以上之直通樓梯連避難層或地面樓地板面積:  
 A棟 559.53m<sup>2</sup> ≥ 240m<sup>2</sup> 設置2座樓梯...ok!  
 B棟 541.4m<sup>2</sup> ≥ 240m<sup>2</sup> 設置2座樓梯...ok!

(二) 樓梯寬度檢討: 依建築技術規則第33條規定:  
 淨寬: (A、B棟) 125.00 cm ≥ 120cm ok!  
 級深: (A、B棟) 24.00 cm ≥ 24cm ok!  
 (無障礙梯-A、B棟) 26.00 cm ≥ 26cm ok!  
 級高: (AB棟) 20.00 cm ≥ 20cm ok!  
 (無障礙梯-A、B棟) 16.00 cm ≤ 16cm ok!

(三) 步行距離檢討: 依建築技術規則第93條第二款第二目規定: 建築物不得超過五十公尺  
 A1、B2戶: 5.9+8.5+2.6+3.2 =20.20m <50m ok!  
 A3、B5戶: 6.3+5.6+5.3+3.3 =20.50m <50m ok!  
 A5、B3戶: 4.7+5.3+3.6+2+3.5 =19.10m <50m ok!  
 A2戶: 5.8+6.8+4.4+3.1 =20.10m <50m ok!  
 B1戶: 6.4+5+4.4+3.1 =18.90m <50m ok!

依建築技術規則第95條規定 規定自樓面居室任一點至兩座以上樓梯之步行重複路徑長度不得大於最大容許步行距離之1/2  
 A1、B2戶: 5.9+8.5+2.6 =17.00m <50x1/2=25m ok!  
 A3、B5戶: 6.3+5.6+5.3 =17.20m <50x1/2=25m ok!  
 A5、B3戶: 5.8+6.8+4.4 =17.00m <50x1/2=25m ok!  
 A2戶: 4.4+4.5+4.4 =13.30m <50x1/2=25m ok!  
 B1戶: 6.4+5+4.4 =15.80m <50x1/2=25m ok!

圖 11-2 二~三十層平面圖



層別	用途		樓地板面積計算	
屋突壹層	A棟	共用部分	樓梯間	=58.75
			機房	=32.08
			小計	=90.83
	B棟	共用部分	樓梯間	=58.75
			機房	=32.08
			小計	=90.83
合計			=181.66 m <sup>2</sup>	
屋突貳層樓地板面積檢討： =181.76 m <sup>2</sup> < 建築面積*0.15= 1313.1/8=196.97... ok				

依據高雄市建築物設置太陽光電設施辦法規定：

- 第五條 太陽光電設施設置於建築物屋頂及屋頂突出物，符合下列各款情形者，得免計入屋頂突出物面積及建築物高度：
- 一、從屋頂面起算高度四、五公尺以下或從屋頂突出物面起算高度在三公尺以下。  
本案檢討：太陽光電設施高度：2.5M < 4.5M...OK!
  - 二、太陽光電板水平投影面積占太陽光電設施水平投影面積百分之七十以上。  
本案檢討：太陽光電板水平投影面積 = 1.133 \* 1.89 \* 36 = 77.1 m<sup>2</sup>  
太陽光電設施水平投影面積 = 11.43 \* 6.89 = 78.75 m<sup>2</sup>  
77.1 m<sup>2</sup> > 78.75 \* 70% = 55.13 m<sup>2</sup>...OK

依高雄市建造執照預審審議原則規定：

一宗基地內建築物，應設置設計建築面積百分之十以上之太陽光電，且不得低於八峰瓦，並應符合高雄市綠建築自治條例相關規定。

建築面積 \* 1/10 = 1238.79 \* 1/10 = 123.88 m<sup>2</sup>



太陽光電板一塊 = 440瓦

共計 36 \* 2 = 72 片

太陽光電板單片面積 1.133m \* 1.89m = 2.14 m<sup>2</sup>

太陽光電板設置投影面積 77.1 \* 2 = 154.2 m<sup>2</sup> > 123.88 m<sup>2</sup>

發電量 72 片 \* 0.44kw = 31.68kw > 8 \* 2 = 16kw

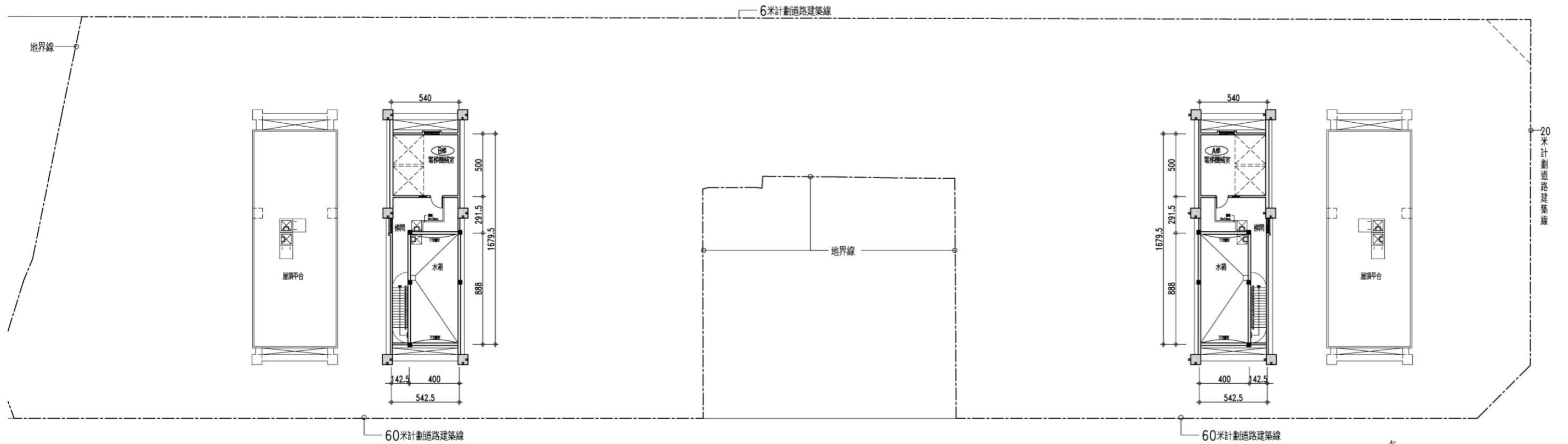
R1F層平面圖 Scale:1/300

植栽表

編號	圖例	名稱 學名	規格	樹型說明			覆土深度
				胸徑	樹高	樹冠寬	
1		地毯草 Beauv. Axonopus compressus	草本	cm	cm	cm	20 cm
2		長紅木 Cuphea hyssopifolia H.B.K.	灌木	cm	30 cm	30 cm	60 cm
3		金露花 Duranta erecta	灌木	cm	30 cm	30 cm	60 cm
4		繡傘 Plumeria obtusa	喬木	10 cm	1.5 M	2 cm	80 cm

屋頂綠化面積		合計
灌木	17.24+4.24+4.28+17.25+3.53+3.53+(12.42+6.44)*2+4.64=92.43	
草本	5.36+4+7.44+4+11.14+(8.37+4+0.78+1.5+0.72)*2+16.12=78.8	

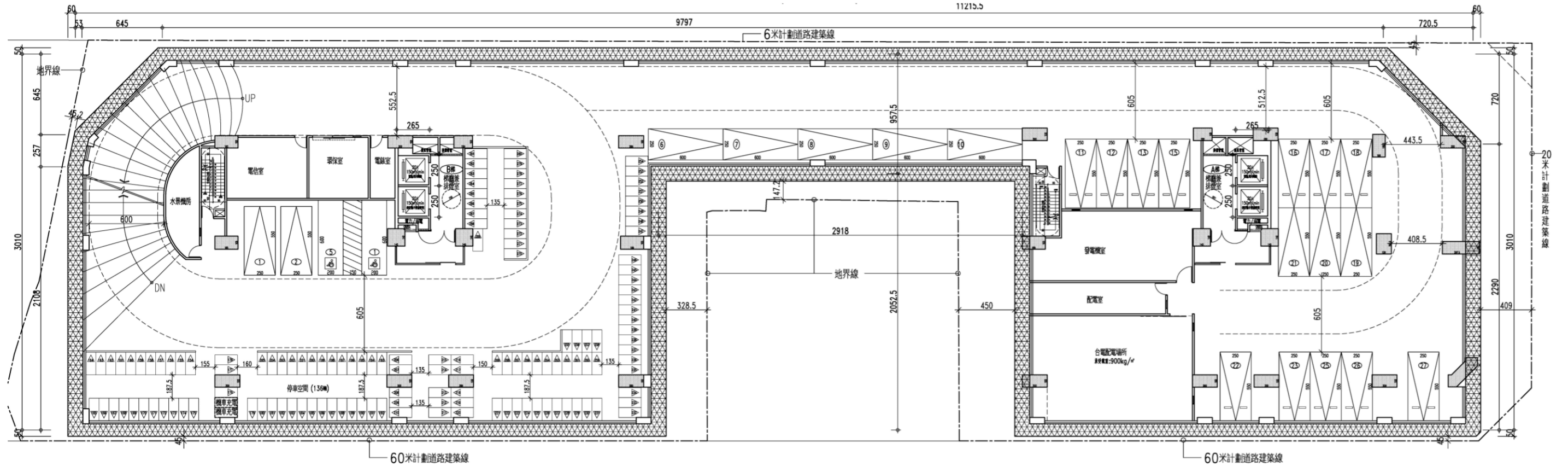
圖 11-3 屋突一層平面圖



R2F, PRF層平面圖 Scale:1/300

層別	用途	樓地板面積計算		
屋突貳層	A棟	共用部分	樓梯間	=28.36
			水箱	=35.52
			機械室	=27.00
			小計	=90.88
	B棟	共用部分	樓梯間	=28.36
			水箱	=35.52
			機械室	=27.00
			小計	=90.88
合計			=181.76	
屋突貳層樓地板面積檢討： =181.76 m <sup>2</sup> < 建築面積*0.15= 1313.1/8=196.97... ok				

圖 11-4 屋突二層平面圖



地下一層平面圖 Scale:1/300

(一) B1F面積 =2726.08m<sup>2</sup>

(二) 防空避難空間面積檢討：  
 (第142條 應按建築面積全部附建之建築物，因建築設備或結構上之原因，必須設在地面以下部分，其所占面積准免補足；並不得超過附建避難設備面積四分之一。)  
 固定設備面積：

台電配電場所：	
有效面積：	=103.23m <sup>2</sup>
實際面積：	=110.66m <sup>2</sup>
電錶室、配電室：	=70.33m <sup>2</sup>
發電機房：	=70.63m <sup>2</sup>
水景機房：	=20.99m <sup>2</sup>
昇降機機道：	=26.50m <sup>2</sup>
小計：	110.66+70.33+70.63+20.99+26.5 =299.11m <sup>2</sup>

檢討：299.11 < 2726.08/4 = 681.52 ok!  
 2726.08(地下一層面積) m<sup>2</sup> > 1313.1m<sup>2</sup> (建築面積) ok!

(三) 依台電規定：10,000m<sup>2</sup>以上每增加2,000m<sup>2</sup>另增加3m<sup>2</sup>之配電場所面積  
 故本案總樓地板面積：50053.70m<sup>2</sup> > 10,000m<sup>2</sup>  
 則台電受電室面積需設置：40 + ((50053.7 - 10000) / 2000) \* 3 = 40 + 21 \* 3 = 103m<sup>2</sup>  
 實設：103.23m<sup>2</sup> > 103m<sup>2</sup> OK!

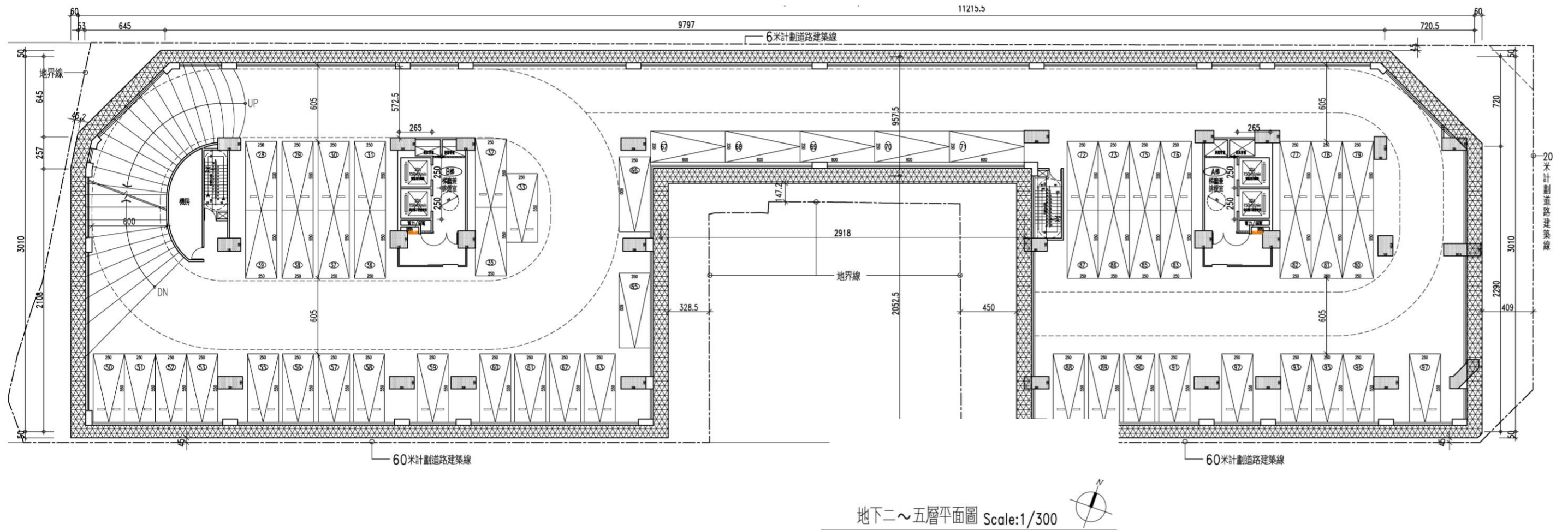
(四) 停車數量：  
 汽車停車：17輛平面式(250x550) (增設 17輛)  
 5輛平面式(250x600) (增設 5輛)  
 2無障礙停車(200x600) (法定 2輛)  
 本層汽車停車數輛合計：24輛 (法定 2輛) (增設 22輛)

(五) 本案室內汽車停車數量實設 288 輛

樓層數	車位尺寸	用途	數量	小計	合計
地下陸層	250*550	法定停車	41	48	288
	250*600	法定停車	7		
地下伍參層	250*550	法定停車	47	54	
	250*600	法定停車	7		
地下貳層	250*550	法定停車	6	54	
	250*550	增設停車	41		
地下壹層	250*600	增設停車	7	24	
	250*550	增設停車	17		
	250*600	增設停車	5		
			法定無障礙停車	2	
大小車位檢討：		小車位	大+小車位		
		0+0=0	<288*1/5=58		OK!

(六) 樓梯寬度檢討：  
 依建築技術規則第33條規定，地面層以上每層之居室樓地板面積超過200m<sup>2</sup>或地下層面積超過200m<sup>2</sup>者，樓梯及平台寬度須120cm以上，依據中華民國109年11月20日營署建管字第1090084327號函說明，其「地下面積」係比照地上層，係指地下層每層之居室樓地板面積。  
 檢討：地下壹層居室樓地板面積=0m<sup>2</sup>，依建築技術規則第33條規定，本案實設樓梯寬度=95cm > 75cm (ok)  
 另「建築物無障礙設施設計規範」第304.4條，本案依建築技術規則第89條第5款規定檢討之樓地板面積為0m<sup>2</sup> < 240m<sup>2</sup>，故B1F安全梯兼無障礙樓梯 級高：15.8cm < 18cm，級深：26cm ≥ 24cm (ok!)

圖 11-5 地下一層平面圖



(一) B2F~B5F面積

=2726.08 m<sup>2</sup>

(二) 防空避難空間面積檢討：

(第142條 應按建築面積全部附建之建築物，因建築設備或結構上之原因，必須設在地面以下部分，其所占面積准免補足；並不得超過附建避難設備面積四分之一。)

固定設備面積：

機房：	=20.99m <sup>2</sup>
昇降機機道：	=26.50m <sup>2</sup>
小計：	20.99+26.5=47.49m <sup>2</sup>

檢討： 47.49 < 2726.08/4 = 681.52 ok!

(三) 停車數量(B2F)：

汽車停車：	6輛平面式 (250x550)	(法定 6輛)
	7輛平面式 (250x600)	(增設 7輛)
	41輛平面式 (250x550)	(增設 41輛)
本層汽車停車數輛合計：	54輛 (法定 6輛)	(增設 48輛)

停車數量(B3~B5F)：

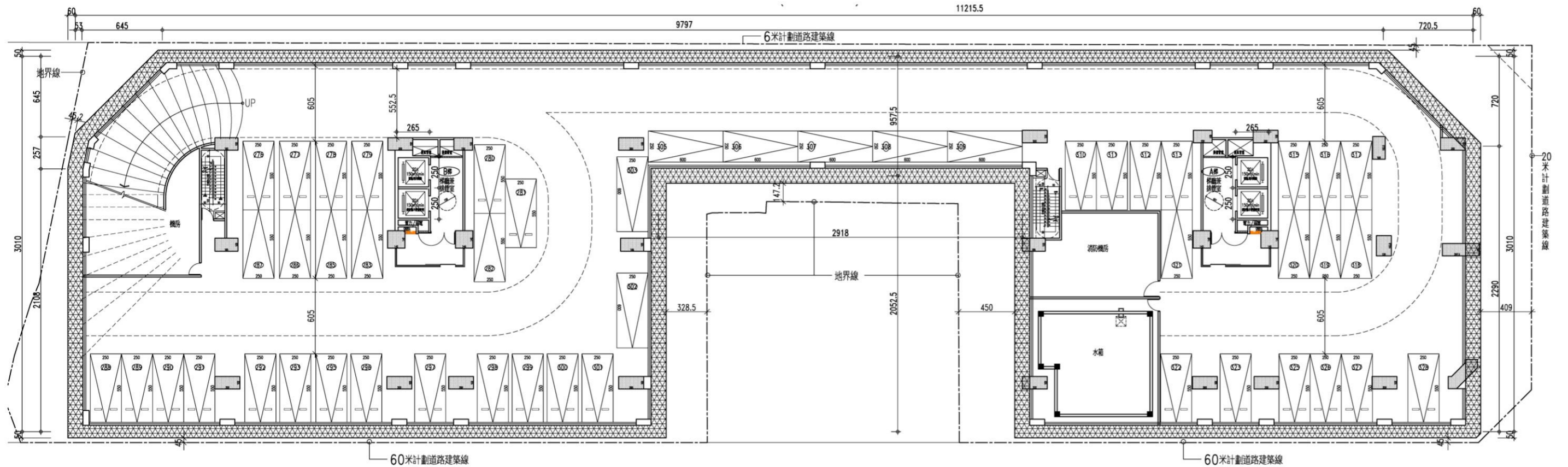
汽車停車：	7輛平面式 (250x600)	(法定 7輛)
	47輛平面式 (250x550)	(法定 47輛)
本層汽車停車數輛合計：	54輛	(法定 54輛)

(四) 樓梯寬度檢討：

依建築技術規則第33條規定，地面層以上每層之居室樓地板面積超過200m<sup>2</sup>或地下層面積超過200m<sup>2</sup>者，樓梯及平台寬度須120cm以上，依據中華民國109年11月20日營署建管字第1090084327號函說明，其「地下面積」係比照地上層，係指地下層每層之居室樓地板面積。

檢討：地下壹層居室樓地板面積=0m<sup>2</sup>，依建築技術規則第33條規定，本案實設樓梯寬度=95cm > 75cm (ok!)  
另「建築物無障礙設施設計規範」第304.4條，本案依建築技術規則第89條第5款規定檢討之樓地板面積為0m<sup>2</sup> < 240m<sup>2</sup>，故B1F安全梯兼無障礙樓梯 級高：15.8cm < 18cm，級深：26cm ≥ 24cm (ok!)

圖 11-6 地下二~五層平面圖



地下六層平面圖 Scale:1/300

(一) B6F面積 =2726.08 m<sup>2</sup>

(二) 防空避難空間面積檢討：本層為停車空間，故免檢討。  
 (第142條 應按建築面積全部附建之建築物，因建築設備或結構上之原因，必須設在地面以下部分，其所占面積准免補足；並不得超過附建避難設備面積四分之一。)

固定設備面積：

機房：	=128.15m <sup>2</sup>
水箱	=102.51m <sup>2</sup>
昇降機機道：	=26.50m <sup>2</sup>
小計：	128.15+102.51+26.5 =257.16m <sup>2</sup>

檢討： 257.16 < 2726.08/4 = 681.52 ok!

(三) 停車數量：

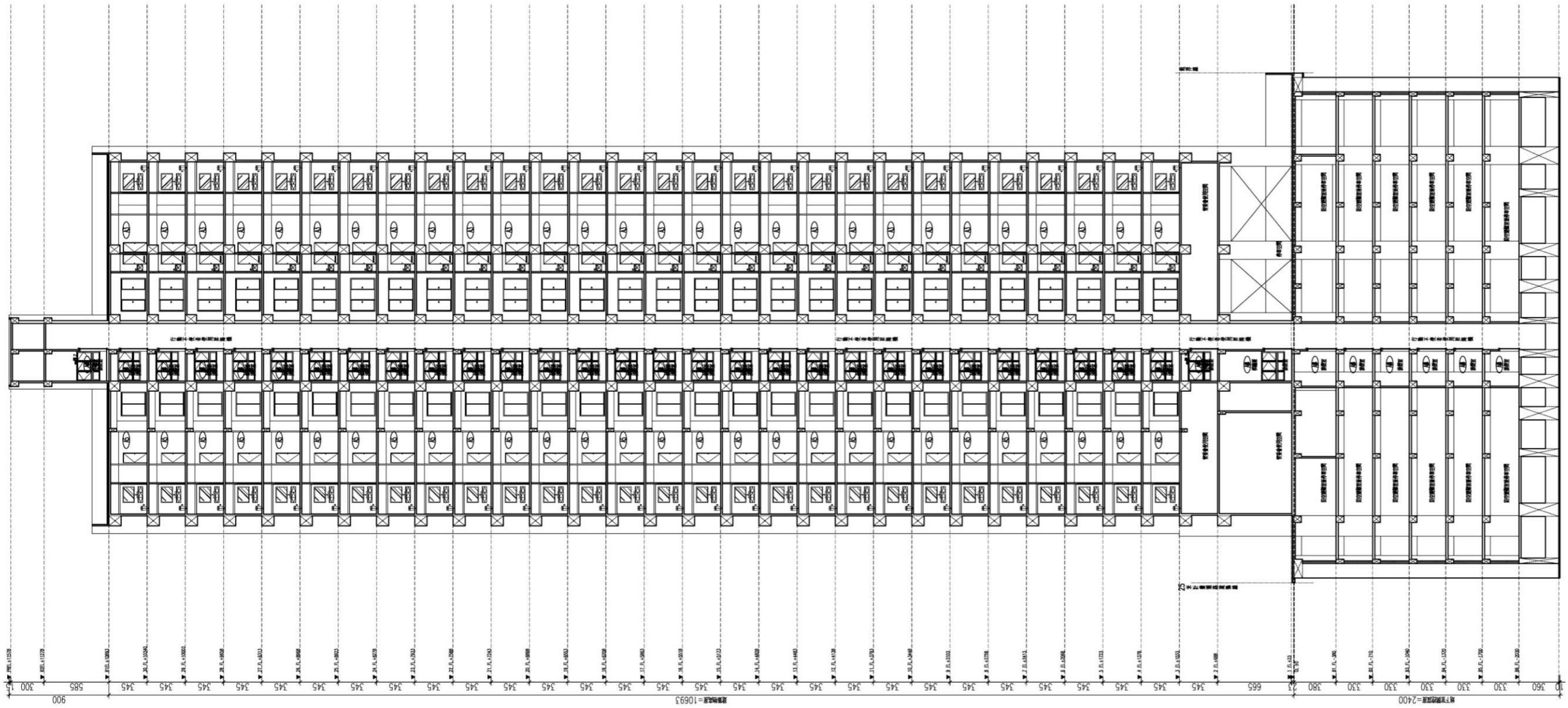
汽車停車：	7 輛平面式 (250x600)	(法定 7 輛)
	41 輛平面式 (250x550)	(法定 41 輛)
本層汽車停車數輛合計：	48 輛	(法定 48 輛)

(四) 樓梯寬度檢討：  
 依建築技術規則第33條規定，地面層以上每層之居室樓地板面積超過200m<sup>2</sup>或地下層面積超過200m<sup>2</sup>者，樓梯及平台寬度須120cm以上，依據中華民國109年11月20日營署建管字第1090084327號函說明，其「地下面積」係比照地上層，係指地下層每層之居室樓地板面積。  
 檢討：地下壹層居室樓地板面積= 0m<sup>2</sup>，依建築技術規則第33條規定，本案實設樓梯寬度=95cm > 75cm (ok!)  
 另「建築物無障礙設施設計規範」第304.4條，本案依建築技術規則第89條第5款規定檢討之樓地板面積為 0m<sup>2</sup> < 240m<sup>2</sup>，故B1F安全梯兼無障礙樓梯 級高：15.8cm < 18cm，級深：26cm ≥ 24cm (ok!)

圖 11-7 地下六層平面圖

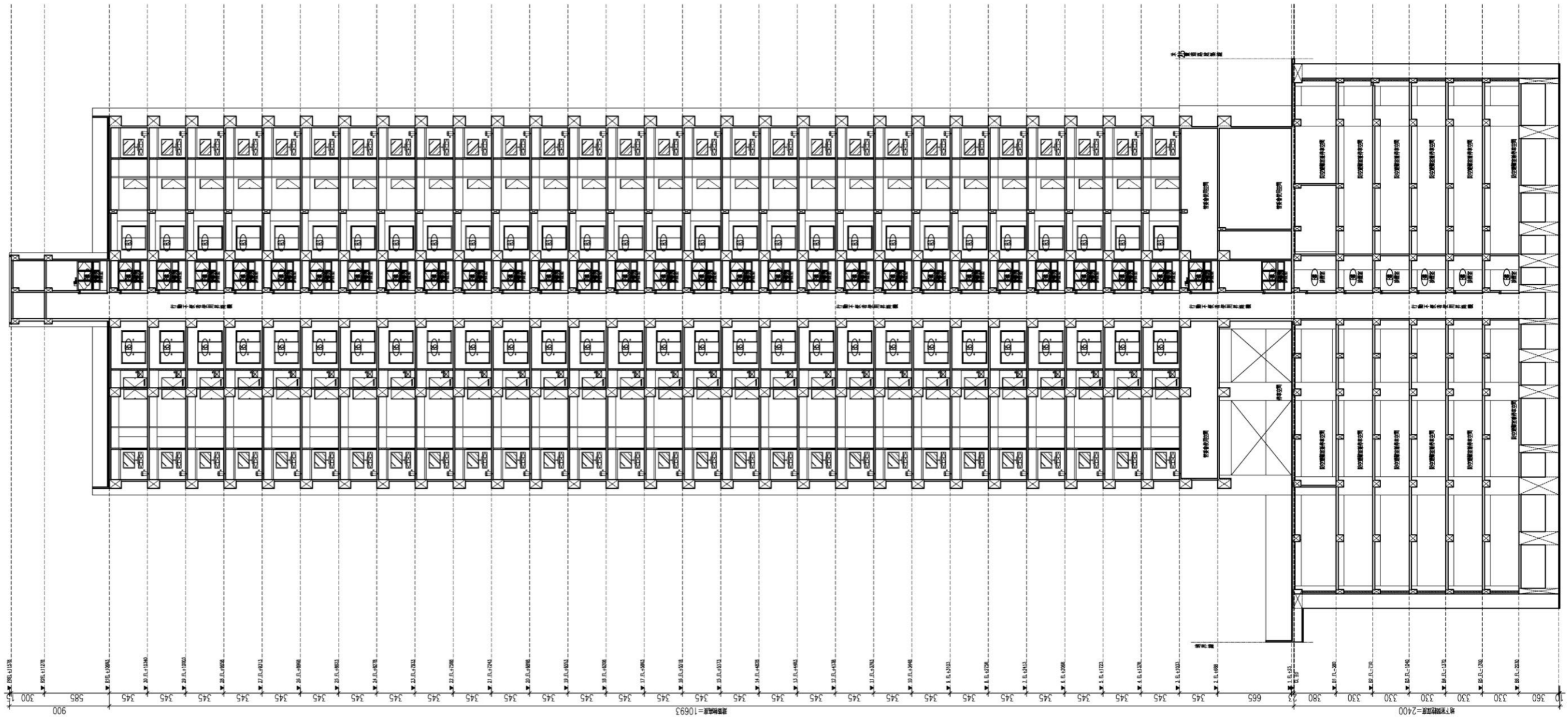






A棟橫向剖面圖 Scale:1/400

圖 11-10 A棟橫向剖面圖



B棟橫向剖面圖 Scale: 1/400

圖 11-11 B 棟橫向剖面圖

### 建築物高度、日照陰影檢討

※ 依建築技術規則第 164 條

臨接道路長度  $L=41.71+54.69=96.4M$   
 面前道路寬度  $Sw=60M$   
 建築物高度  $H=106.93M$   
 建築物至建築線垂直距離  $D=5.44M$

(1)  $AS \leq L \times Sw / 2$

AS面積

$35.15 \times 24.34 = 855.55$

$36.7 \times 24.25 = 889.97$

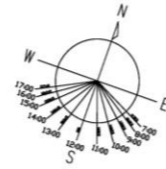
$855.55 + 889.97 = 1745.52$

$AS = 1745.52 m^2 < 96.4 \times 60 / 2 = 5784 m^2 \dots ok$

依照建築技術規則 23 條檢討

日照不足一小時部分

全無日照部分



(2)  $H \leq 3.6 \times (Sw + D)$

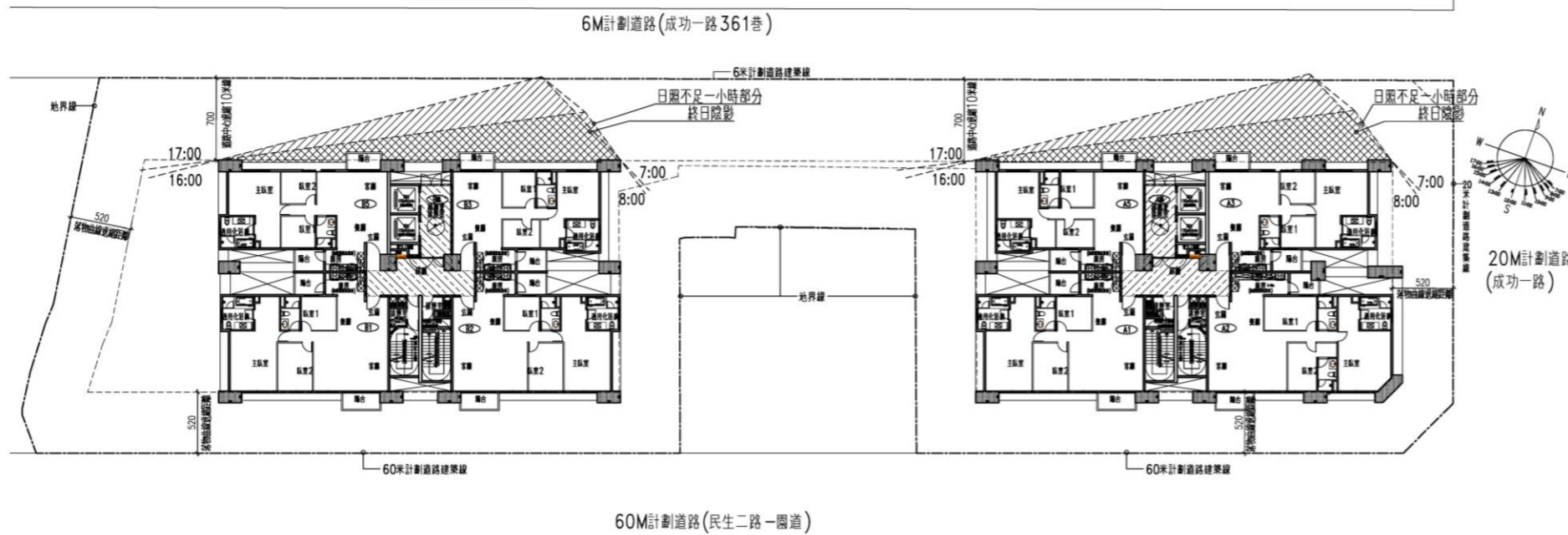
$H = 106.93m < 3.6 \times (60 + 5.44) = 235.58m \dots ok$

※ 16 層以上地上各層與境界線之淨距離檢討：

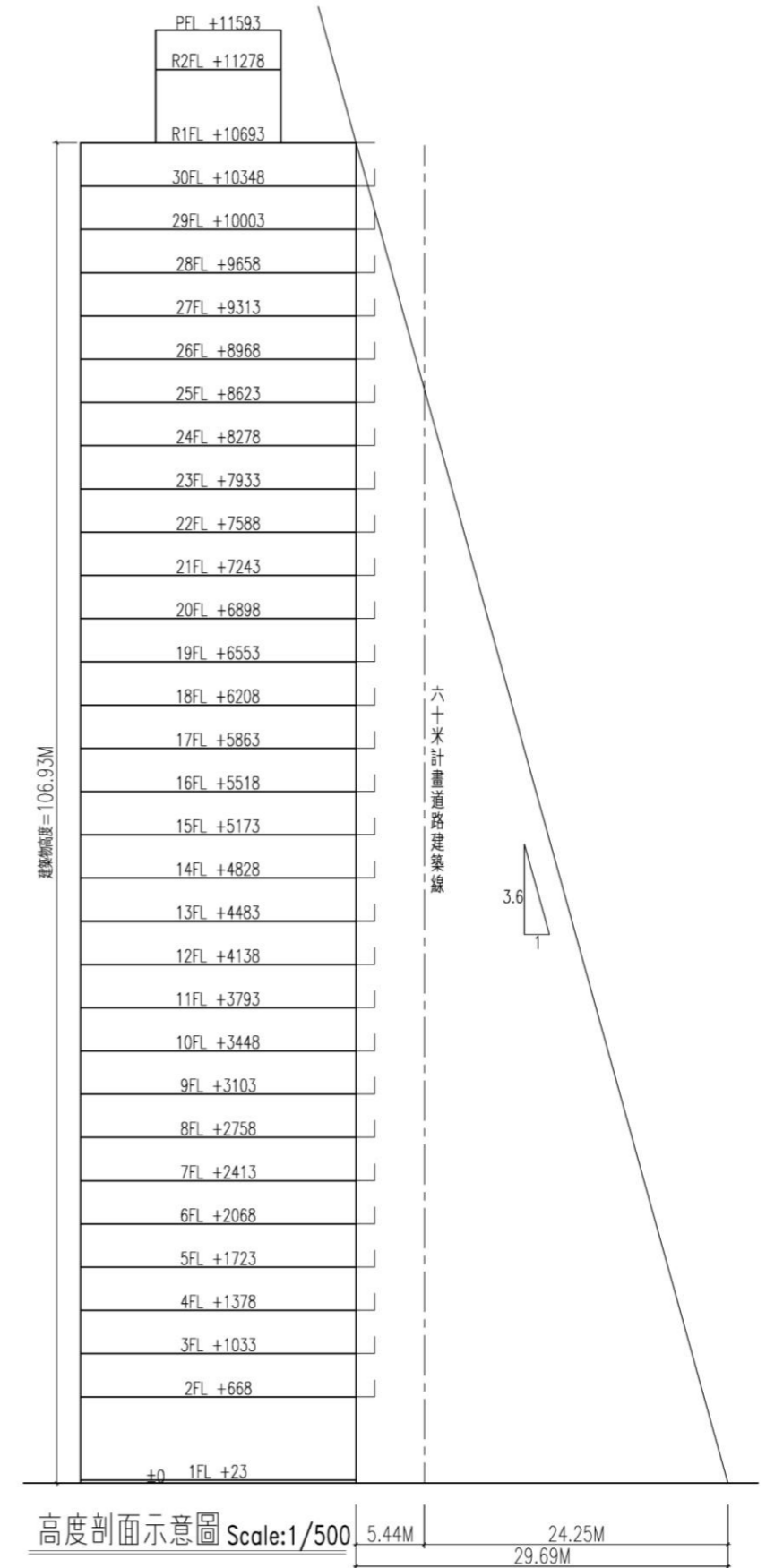
本案為 30 層高建築物，建築物高度為 106.93M

落物曲線距離 < 最小退縮距離 > 4M

$\sqrt{106.93 / 2} = 5.17 \leq 5.2 > 4$   
 (實際退縮距離)



北向日照及 AS 檢討圖 Scale: 1/500



高度剖面示意圖 Scale: 1/500

圖 11-12 面前道路陰影檢討說明圖

四、綠建築指標評估

1、綠建築標章評估總表

綠建築標章評估總表 - 住宿類 (2019 年版)

一、建築名稱：前金區後金段集合住宅新建工程		
二、建物概要：地上叁拾層、地下陸層、RC 構造、(H-2) 集合住宅類建築、 基地面積：3409 m <sup>2</sup> 、建築面積：1193.1 m <sup>2</sup> 、總樓地板面積：50053.7 m <sup>2</sup>		
三、評估結果：		
申請指標項目	設計值	系統得分
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD= _ BDc= _	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= _
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO2= 670.85 TCO2c= 282.76	RS2=6.81×【(TCO2-TCO2c)/TCO2c】+1.5= 10.85取9
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ= 0.48 λc= 0.2	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5= 6.9
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV= 0.414 EEVc=0.20	RS4 <sub>1</sub> =8.00×【EEV】= 3.31
	Uaw= 3.495 Uawc= 3.5	RS4 <sub>2</sub> =4.0×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)= 0.01
	Uaf= 5.4 Uafc= 6.5	RS4 <sub>3</sub> =4.0×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)= 1.38
	EEV≥EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
	EAC= _ EACc=0.90	RS4 <sub>4</sub> =10.80×【(0.90-EAC)/0.90】= 0
	EAC≤EACc	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
	EL”= 0.1	RS4 <sub>5</sub> ”=12.50×(1.00-EL”)=11.25
	ELc=0.80	RS4 <sub>5</sub> =(RS4 <sub>5</sub> ”×Afi”+RS4 <sub>5</sub> ”×Afi”)/(Afi”+Afi”) = 1.55
	EL≤ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
	Σ(Eqi×Ui)= 3	RS4 <sub>6</sub> =Σ(Eqi×Ui)= 3
<input type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO <sub>2</sub> = _ CCO <sub>2</sub> c=0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5= _
<input type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI= _ PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= _
<input checked="" type="checkbox"/> 室內環境指標	IE= 80 IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5= 7.72
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI= 7	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5= 7.75
	WIc=2.00	
	WI≥WIc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	Gi= 11 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= 2.02
系統總得分 RS=ΣRSi= 9+6.9+3.31+0.01+1.38+1.55+3+7.72+7.75+2.02=42.64		

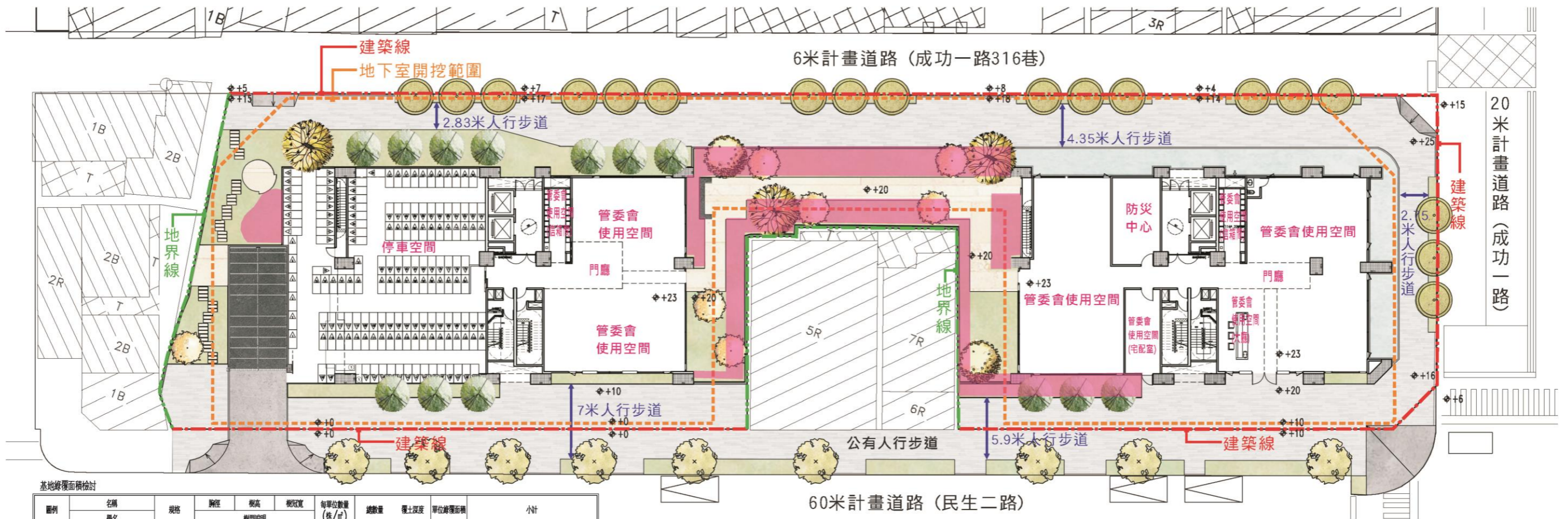
四、綠建築標章分級評估級：					
綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	20≤RS<37	37≤RS<45	45≤RS<53	53≤RS<64	64≤RS
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	18≤RS<34	34≤RS<41	41≤RS<48	48≤RS<58	58≤RS
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
五、填表人簽章：					

表 D-1 各指標計分法 - 住宿類 (2019 年版) (四捨五入取至小數點後二位)

九大指標	有無	設計值	基準值	分級評估得分 RS	得分上限
一、生物多樣性指標	<input type="checkbox"/>	BD= _	BDc= _	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5= _	RS1≤9.00
二、綠化量指標	<input checked="" type="checkbox"/>	TCO <sub>2</sub> = 227.37	TCO <sub>2</sub> c= 114.4	RS2=6.81×【(TCO <sub>2</sub> -TCO <sub>2</sub> c)/TCO <sub>2</sub> c】+1.5= 10.85 取 9	RS2≤9.00
三、基地保水指標	<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 0.45	λc= 0.2	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5= 6.9	RS3≤9.00
四、日常節能指標	外殼節能一	<input checked="" type="checkbox"/> EEV= 0.414	EEVc= 0.20	RS4 <sub>1</sub> =8.00×【EEV】= 3.31	RS41≤8.00
	外殼節能二	<input checked="" type="checkbox"/> Uaw= 3.495	Uawc= 3.5	RS4 <sub>2</sub> =4.0×(Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)= 0.01	RS42≤4.00
	外殼節能三	<input checked="" type="checkbox"/> Uaf= 5.4	Uafc= 6.5	RS4 <sub>3</sub> =4.0×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)= 1.38	RS43≤4.00
	空調節能	<input type="checkbox"/> EAC= _	EACc= 0.90	RS4 <sub>4</sub> =10.80×【(0.90-EAC)/0.90】= _	RS44≤6.00
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/> EL”= 0.1	ELc= 0.80	RS4 <sub>5</sub> ”=12.50×(1.00-EL”)=11.25 RS4 <sub>5</sub> =(RS4 <sub>5</sub> ”×Afi”+RS4 <sub>5</sub> ”×Afi”)/(Afi”+Afi”) = 1.55	RS45≤5.00
	固定耗能設備	<input checked="" type="checkbox"/> Σ(Eqi×Ui) 3	---	RS4 <sub>6</sub> =Σ(Eqi×Ui)= 3	RS46≤6.00
五、二氧化碳減量指標	<input type="checkbox"/>	CCO <sub>2</sub> = _	CCO <sub>2</sub> c= 0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5= _	RS5≤8.00
六、廢棄物減量指標	<input type="checkbox"/>	PI= _	PIc= 3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5= _	RS6≤7.00
七、室內環境指標	<input checked="" type="checkbox"/>	IE= 80	IEc= 60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5= 7.72	RS7≤12.00
八、水資源指標	<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 7	WIc= 2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5= 7.75	RS8≤8.00
九、污水垃圾改善指標	<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 11	Gic= 10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5= 2.02	RS9≤5.00
合計總分 RS=ΣRSi=9+6.9+3.31+0.01+1.38+1.55+3+7.72+7.75+2.02=42.64					

## 2-1、建築基地綠化檢討

本案藉由退縮建築及沿街綠化植栽，共同營造出良好的設計品質對建築物及基地產生環境提昇的作用。中庭規畫採開放式設計，形塑優美的都市街景，提升建築是外部性空間與周圍都市空間品質。

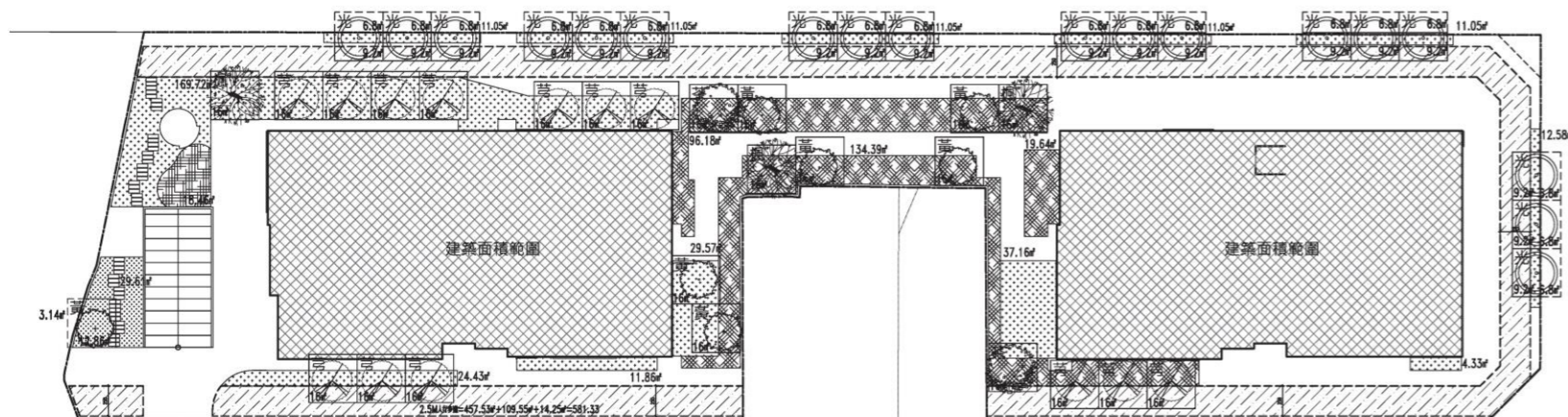


基地綠化面積檢討

圖例	名稱	規格	胸徑	樹高	樹冠寬	每單位數量 (株/㎡)	總數量	覆土深度	單位綠化面積	小計
	檳香 Liquidambar formosana Hance	大喬木	11~15	1~1.5	2.5~3	3	株	150 cm	16 ㎡	16*3=48
			樹型完整 樹枝強健							
	光臘樹 Fraxinus formosana	大喬木	20~25 cm	5~6	3.5~4 M	18	株	150 cm	16 ㎡	9.2*18=165.6
			樹型完整 樹枝強健							
	山馬茶 Tabernaemontana divaricata	小喬木	10	3.5~4	3.5~4 M	2	株	120 cm	16 ㎡	16*2=32
			樹型完整 樹枝強健							
	九芎 Subosstate Crape Myrtle	小喬木	18~23 cm	3~4	3~4 M	13	株	120 cm	16 ㎡	16*13=208
			樹型完整 樹枝強健							
	黃金風鈴木 Tabataea chrysanth (Jacq.) G. Nicholson	小喬木	12~15 cm	4.5	3 M	7	株	120 cm	16 ㎡	16*6+12.86=108.86
			樹型完整 樹枝強健							
大喬木合計：3+18=21						大喬木總計：43 株		大喬木：48+165.6=213.6		
小喬木合計：2+13+7=22								小喬木：32+208+108.86=348.86		
	月橘 Murraya paniculata	灌木	cm	50~60 cm	30~40 cm	16	株	60 cm	1.5 ㎡	
			樹型完整 枝葉茂密							
	錫蘭葉下株 Phyllanthus myrtillofolius Moon	灌木	cm	30~40 cm	20~30 cm	16	株	60 cm	1.5 ㎡	268.67*1.5=403
			樹型完整 枝葉茂密							
	南天竹 Nandina domestica Thunb	灌木	cm	50~80 cm	40~50 cm	9	株	60 cm	1.5 ㎡	
			樹型完整 枝葉茂密							
	台北草 Zoyia matrella (L.) Merr.	草本	cm	cm	cm	116.57	㎡	30 cm	1 ㎡	374.51*1=374.51
			樹型完整 枝葉茂密							
灌木總數：18.46+96.18+134.39+19.64=268.67										
草本總數：11.05*5+12.58+169.72+29.61+24.43+11.86+29.57+37.16+4.33=374.51										
綠化面積檢討										
基地面積	3409 ㎡		可綠化面積	3409-1193.1-581.33=1634.57						
建築面積	1193.1		實際綠化面積	213.6+348.86+403+374.51=1339.97						
無法綠化面積	581.33									

壹層綠化平面圖 Scale=1/400

## 2-2、綠化量指標



壹層綠化量檢討圖 Scale=1/600

基地綠化量檢討

編號	圖例	名稱	規格	數量	覆土深度	單位綠地面積	單位綠化量	小計
○		楓香 Liquidambar formosana Hance	大喬木 11~15 1~1.5 2.5~3 樹型完整 樹枝強健	48	120 cm	16 m <sup>2</sup>	1.5	48*1.5=72 m <sup>2</sup>
○		光臘樹 Fraxinus formosana	大喬木 20~25 cm 5~6 M 3.5~4 M 樹型完整 樹枝強健	165.6	120 cm	16 m <sup>2</sup>	1.5	165.6*1.5=248.4 m <sup>2</sup>
○		山馬茶 Tabernaemontana divaricata	小喬木 10 cm 3.5~4 M 3.5~4 M 樹型完整 樹枝強健	32	120 cm	16 m <sup>2</sup>	1	32*1=32 m <sup>2</sup>
○		九芎 Subcostata Crapè Myrtle	小喬木 18~23 cm 3~4 M 3~4 M 樹型完整 樹枝強健	208	120 cm	16 m <sup>2</sup>	1	208*1=208 m <sup>2</sup>
○		黃金風鈴木 Tabulae chrysanthi (Ausz.) G. Nicholson	小喬木 12~15 cm 4.5 M 3 M 樹型完整 樹枝強健	108.86	120 cm	16 m <sup>2</sup>	1	108.86*1=108.86 m <sup>2</sup>
大喬木合計： 72+248.4=320.4 小喬木合計： 32+208+108.86=348.86								
A		月橘 Murraya paniculata	灌木 50~60 cm 30~40 cm 植株完整 枝葉茂密	16	60 cm	1.5 m <sup>2</sup>		
B		錫蘭葉下株 Phyllanthus myrtilloides Moon	灌木 30~40 cm 20~30 cm 植株完整 枝葉茂密	16	60 cm	1.5 m <sup>2</sup>		268.67*0.5=134.33
C		南天竹 Nandina domestica Thunb	灌木 50~80 cm 40~50 cm 植株完整 枝葉茂密	9	60 cm	1.5 m <sup>2</sup>		
d		台北草 Zoysia matrella (L.) Merr.	草本 cm cm 植株完整 枝葉茂密		30 cm	1 m <sup>2</sup>		116.57*0.3=34.97
綠化量合計： 320.4+348.86+134.33+34.97=838.56								
綠化量數據計算								
基地面積 (A0)	3409 m <sup>2</sup>	執行綠化有困難之面積 (Ap)	581.33					
法定建蔽率 (r)	60%	最小綠化面積 (A')	(3409-581.33)*(1-60%)=1131.07					
法定空地面積	A0*(1-r) = 3409*(1-0.6)=1363.6	A'=(A0-Ap)*(1-r)	3409*0.15=511.35					
原生或誘鳥誘蝶植物採用比值 (ra)	0	且A'≥0.15*A0	1131.07>511.35 .....故A'=1131.07					

1,大喬木：  
本基地種植大喬木計入有效面積範圍 48+165.6=213.6 m<sup>2</sup>，綠化量合計為：  
213.6\*1.5=320.4

2,小喬木：  
本基地種植小喬木計入有效面積範圍 32+208+108.86=348.86 m<sup>2</sup>，綠化量合計為：  
348.86\*1=348.86

3,灌木：  
灌木栽植面積 268.67 m<sup>2</sup>，綠化量合計為：  
268.67\*0.5=134.33

4,草本：  
草本栽植面積 116.57 m<sup>2</sup>，綠化量合計為：  
116.57\*0.3=34.97

綠化量 Σ(Gi\*Ai) 合計=320.4+348.86+134.33+34.97=838.56  
本案無特殊生態綠化，故 α=0.8  
TCO2=Σ(Gi\*Ai)\*α  
=838.56\*0.8=670.85

TCO2c=0.5\*A'×β (商業專用區β=0.5)  
=0.5\*1131.07\*0.5=282.76

TCO2=670.85 > TCO2c=282.76 ...OK

綠化量指標評估表 - 住宿類 (2019年版)

一、建築名稱：前金區後金段集合住宅新建工程

二、綠化量評估

植栽種類	固碳當量 Gi (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> .yr)	人工地盤覆土深度合格與否 (種於自然土地免檢討)	栽種面積 Ai (m <sup>2</sup> )	計算值 Gi×Ai (kg CO <sub>2</sub> e/yr)
生態復層 大小喬木、灌木、花草密植混種區	2.00	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m <sup>2</sup>	0.0
喬木 闊葉大喬木	1.50	覆土深度= 1.2 m 樹穴面積= 4 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	213.61 m <sup>2</sup>	320.4
喬木 闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度= 1.2 m 樹穴面積= 1.5 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	348.86 m <sup>2</sup>	348.86
喬木 棕櫚類	0.66	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m <sup>2</sup>	0.0
灌木	0.50	覆土深度= 0.6 m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	268.67 m <sup>2</sup>	134.33
多年生蔓藤	0.40	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m <sup>2</sup>	0.0
草花花園、自然野草草地、水生植物、草坪	0.30	覆土深度= 0.6 m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 免檢討 <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	116.57 m <sup>2</sup>	34.97
薄層綠化、壁掛式綠化	0.30	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m <sup>2</sup>	0.0
其他(自行描述)	-	覆土深度=_____m 樹穴面積=_____m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 免檢討 <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格	0 m <sup>2</sup>	0.0

ΣGi×Ai= 838.56kg CO<sub>2</sub>e/yr

三、生態綠化優待係數 α

針對有計畫之原生植物、誘鳥誘蝶植物等生態綠化之優惠。無特殊生態綠化者設 α=0.8。此優待必須提出之整體植栽設計圖與計算表。其中 α=0.8+0.5×ra；ra=原生或誘鳥誘蝶植物採用比例

ra=0

α=0.8

四、綠化設計值 TCO<sub>2</sub> 計算

TCO<sub>2</sub>=(Σ(Gi × Ai)) × α

TCO<sub>2</sub>=  
670.85 kg

五、綠化基準值 TCO<sub>2c</sub> 計算

TCO<sub>2c</sub>=1.5×(0.5×A'×β)， A'=(A0-Ap)×(1-r)，若 A' < 0.15×A0，則 A'=0.15 A0，r=法定建蔽率，分期分區時 r=實際建蔽率，Ap 為不可綠化之面積，β 為單位綠地 CO<sub>2</sub> 固定量基準 [kg/m<sup>2</sup>]

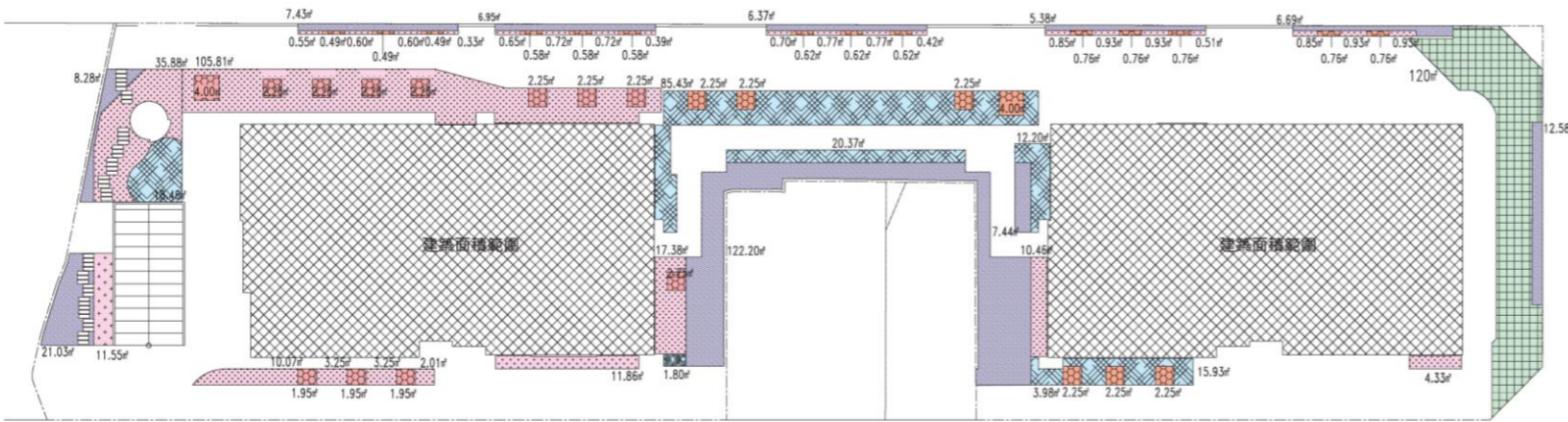
TCO<sub>2c</sub>=  
282.76 kg

六、系統得分 RS2=6.81×【(TCO2- TCO2c)/TCO2c】+1.5= 10.85 取9 (0 ≤ RS2 ≤ 9.0)

本案 TCO2=670.85 > TCO2c=282.76 .....OK

RS2=6.81\*(670.85-282.76)/282.76+1.5=10.85取9 (0 ≤ 9 ≤ 9)

### 3、基地保水指標



壹層保水檢討圖 Scale=1/600

- A1: 綠地、被覆地、草溝面積  
7.43+6.95+6.37+5.38+6.69+8.29+21.03+122.2+7.44  
+12.58=204.36
- A2: 透水鋪面面積 (建築磚型)  
120
- A3: 人工地盤花園土壤面積 (覆土深度0.6m)  
18.46+85.43+1.8+20.37+12.2+3.98+15.93=158.17
- A3: 人工地盤花園土壤面積 (覆土深度1.2m)  
0.49\*3+0.58\*3+0.62\*3+0.76\*5+4\*2+2.25\*14+1.95\*3=54.22  
依建築基地保水設計技術規範規定, 最多計入深度0.6m以內之體積, 故覆土深度以0.6m計算。
- A3: 人工地盤花園土壤面積 (覆土深度0.3m)  
35.88+116.7+0.55+0.6\*2+0.33+0.65+0.72\*2+0.39+0.7  
+0.77\*2+0.42+0.85+0.93\*2+0.51+0.85+0.93\*2+4.33  
+10.46+17.38+17.38+11.86+2.01+3.25+3.25+10.07  
+11.55=257.27
- A3合計= 158.17+54.22+257.27=469.66
- V3: 人工地盤花園土壤設置體積 (A3\*覆土深度)  
158.17\*0.6+54.22\*0.6+257.27\*0.3=204.62

**基地保水評估:**  
 基地土質為黏土, 基地最終入滲率  $f$  為  $10^{-7}$  (m/s)  
 1. Q1保水量:  $A1 * f * t$   
 $= 204.36 * 0.0000001 * 86400 = 1.77$   
 2. 基層厚度為: 25CM之鋼配層, 故以0.25帶入計算  
 Q2保水量:  $0.5 * A2 * f * t + 0.05 * h * A2$   
 $= 0.5 * 120 * 0.0000001 * 86400 + 0.05 * 0.25 * 120 = 2.02$   
 3. Q3保水量:  $0.05 * V3$   
 $= 0.05 * 204.62 = 10.23$   
**保水量總值**  $Q' = \Sigma Qi = 1.77 + 2.02 + 10.23 = 14.02$   
 基地面積: 3409  $m^2$  法定建蔽率: 60%  
 原土地保水量  $Q_0$   
 $= A_0 * f * t = 3409 * 0.0000001 * 86400 = 29.45$   
 $\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 14.02 / 29.45 = 0.48$   
**基地保水設計  $\lambda_c$  值計算:**  
 $\lambda_c = 0.5 * (1 - r)$   $r$ : 法定建蔽率(60%) 本案  $\lambda_c = 0.48$   
**基地保水及格標準檢討:**  
 $\lambda = 0.48 > \lambda_c = 0.2 \dots OK!$

基地保水指標評估表 - 住宿類 (2019年版)				
一、建築物名稱: 前金區後金段集合住宅新建工程				
二、基地最終入滲率 $f$ 判斷 鑽探報告土壤分類= 黏土 土壤滲透係數 $k = 10^{-7}$ m/s 最大降雨延時 $t = 86400$ (s) 基地最終入滲率 $f = 10^{-7}$ m/s				
三、基地保水量評估				
保水設計手法	說明	設計值	保水量 $Q_i$	
常用保水設計	Q1 綠地、被覆地、草溝保水量	綠地、被覆地、草溝面積( $m^2$ )	204.36	1.77
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積( $m^2$ ) 基層厚度(m)	120 0.25	
	Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積( $m^2$ ) 花園土壤體積( $m^3$ )	469.66 204.62	10.23
特殊保水設計	Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地面積或景觀滲透水池可透水面積 ( $m^2$ ) 貯集滲透空地貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積( $m^3$ )	0 0	0.00
	Q5 地下礫石滲透貯集	礫石貯集設施地表面積( $m^2$ ) 礫石貯集設施體積( $m^3$ )	0 0	
	Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度(m) 開孔率 $\chi$	0 0	0.00
	Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 $n$	0	
	Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度(m) 滲透側溝材質 $a$	0 0	0.00
	Qn 其他保水設計	由設計者提出設計圖與計算說明並經委員會認定後採用	0	
		$\Sigma Qi = 5.99$		
註: 特殊保水設計為利用特殊排水滲透工程的特殊保水設計法, 山坡地及地盤滑動危機之區域應嚴禁採用				
四、基地保水設計值 $\lambda$ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \Sigma Qi = 5.8$ ; 原土地保水量 $Q_0 = A_0 \cdot f \cdot t = 3409 * 0.0000001 * 86400 = 29.45$			$\lambda = \frac{Q'}{Q_0} = 0.48$	
五、基地保水基準值 $\lambda_c$ 計算 $\lambda_c = 0.5 * (1 - r)$ , $r$ : 法定建蔽率, 分期分區時 $r$ =實際建蔽率, 若 $r > 0.85$ 時, 令 $r = 0.85$			$\lambda_c = 0.2$	
六、系統得分 $RS3 = 4.0 * [(\lambda - \lambda_c) / \lambda_c] + 1.5 = 6.9$ , ( $0.0 \leq RS3 \leq 9.0$ )				

本案  $\lambda = 0.48 > \lambda_c = 0.2 \dots OK$

$RS3 = 4 * (0.48 - 0.2) / 0.2 + 1.5 = 6.9$  ( $0 \leq 6.9 \leq 9$ )

## 4、日常節能指標

### A、建築外殼節能 估

外殼等價開窗面積 (Aeq) = 1786.88m<sup>2</sup>  
 外殼總面積 (Aen) = 12523.87m<sup>2</sup>  
 外殼等價開窗率 (Req) = Aeq / Aen  
 = 1786.88/12523.87 = 14.27% ≤ 18%(南部地區) .....OK

D-3 Req指標計算表及基準值檢討表

立面外殼位置	立面外殼面積 Aewi ( m <sup>2</sup> )	屋頂位置描述	屋頂外殼面積 Aeri ( m <sup>2</sup> )
N	2596.7m <sup>2</sup>	水平面	709.04m <sup>2</sup>
E	3532.68m <sup>2</sup>		
W	3570.12m <sup>2</sup>		
S	2115.33m <sup>2</sup>		
	11814.83m <sup>2</sup>		709.04m <sup>2</sup>
透天連棟住宅分戶牆(共同壁)修正係數Ab計算 (非透天連棟住宅·令Ab = 0.0·以下免計算)			
分戶牆j序號	分戶牆臨戶編號	共同壁面積Abj ( m <sup>2</sup> )	
分戶牆總面積ΣAbj =		0m <sup>2</sup>	
Ab = 0.3×ΣAbj =		0m <sup>2</sup> (非透天連棟住宅時·Ab = 0.0)	
外殼面積合計		Aen = ΣAewi + ΣAeri + Ab = 12523.87m <sup>2</sup>	
外殼等價開窗面積Aeq ( 取自附件D-1 )		1786.88m <sup>2</sup>	
基準檢討 Req = Aeq/Aen = 14.27% < Reqs = 18% 合格與否 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 是			
簽證人	姓名：邱士章(簽章)		

(其中 α 為其他住宅類=1 ; Reqmin=9%)  
 建築外殼節效率 (EEV) = α (Reqc-Req)/(Reqc-Reqmin)  
 = 1\*(18-14.27)/(18-9) = 0.414  
 EEV=0.414 ≥ EEVc=0.2 .....OK  
 R S41 = 8\*EEV = 8\*0.414 = 3.31 (0 ≤ 3.31 ≤ 8)

B-1 外牆平均熱傳透率Uaw評估表 800m以下總量規範住宿類建築

外牆構造編號	構造大樣簡圖	厚度 d(m)	熱阻係數 1/k(m.K/W)	熱阻 r=d/k (m <sup>2</sup> .K/W)	熱傳透率 Uwi=1/R(W/ (m <sup>2</sup> .k))
W002		-	1/23	-	-
		0.01	1/1.3	0.008	-
		0.015	1/1.5	0.01	-
		0.15	1/1.4	0.107	-
		0.01	1/1.5	0.007	-
-	-	-	1/9	-	-
構造編號	熱傳透率 Uwi	面積 Awi	Uwi×Awi	Σ(Uwi×Awi)	
W002	3.495	13217.21	46194.149	46194.15	
外牆總面積 ΣAwi = 13217.21 m <sup>2</sup>					
外牆平均熱傳透率計算值 Uaw			Σ(Uwi×Awi) ÷ ΣAwi = 3.495(W/(m <sup>2</sup> .K))		
外牆平均熱傳透率基準值 Uaws			3.5		
合格判斷 Uaw < Uaws ?			<input checked="" type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 是		
簽證人	姓名：邱士章(簽章)				

(其中 Uawc=3.5 ; Uawmin=1.75)  
 本案 Uaw=3.495 < Uawc=3.5 .....OK  
 R S42 = 4.00 (Uawc-Uaw)/(Uawc-Uawmin)  
 = 4\*(3.5-3.495)/(3.5-1.75) = 0.01 (0 ≤ 0.01 ≤ 4)

立面窗平均熱傳透率 (Uaf)  
 = { Σ Ufixrfr×Agi + Σ [ Ugix(1.01.0-rfr)×Agi ] } / Σ Agi  
 = 13753.79 / 2509.55 = 5.4  
 (其中 Uafc=6.5 ; Uafmin=3.3)  
 本案 Uaf=5.4 < Uafc=6.5 .....OK  
 R S43 = 4.00×(Uafc-Uaf)/(Uafc-Uafmin)  
 = 4\*(6.5-5.4)/(6.5-3.3) = 1.38 (0 ≤ 1.38 ≤ 4)

### B、空調系統節能 EAC

- 本案地上壹層為管委會使用空間、防災中心，地上貳至參拾層為住宅單元皆無中央空調系統，採個別空調系統 估。
- 本案地上壹至參拾層均尚未裝設空調設備，未全面採用具有節能標章證明之個別式空調設備，故令R S44=0。

### 4、日常節能指標

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)			
一、建築名稱：前金區後金段集合住宅新建工程			
二、日常節能評估項目			
A、建築外殼節能評估			
1. 水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免檢討 <HWsc=0.35	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 玻璃可見光反射率 Rvi=0.09 ; 0.09 ; 0.11 <0.20 , i=1~n	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
3. 屋頂平均傳透率 Uar=0.705 <0.80(W/m <sup>2</sup> ·k)	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
4. 建築外殼節能效率 EEV=α×(Reqc-Req)/(Reqc-Reqmin)或 (SFc-SF)/(SFc-SFmin)=0.414 ≥EEVc=0.20	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
5. 外牆平均傳透率 Uaw=3.495 <Uawc=3.5 (W/m <sup>2</sup> ·k)			
6. 窗戶平均傳透率 Uaf=5.4 <Uafc=6.5 (W/m <sup>2</sup> ·k)			
外殼節能一	RS4 <sub>1</sub> =8.00×EEV=3.31 , (0.0≤RS4 <sub>1</sub> ≤8.0)		
外殼節能二	RS4 <sub>2</sub> =4.00×(Uawc-Uaw)/( Uawc-Uawmin)=0.01 , (0.0≤RS4 <sub>2</sub> ≤4.0)		
外殼節能三	RS4 <sub>3</sub> =4.00×(Uafc-Uaf)/( Uafc-Uafmin)=1.38 , (0.0≤RS4 <sub>3</sub> ≤4.0)		
B、空調系統節能 EAC			
B1 中央空調系統部分(空調面積 Afc'= m <sup>2</sup> , 主機總容量= RT , 自然通風空調耗能折減率 Vac= )			
1. 當主機總容量≤50RT 時 , EAC'=【0.9-(COP-COPc)/COPc】×Vac= ≤EACc=0.90	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 當主機總容量>50RT 時 , 主機容量效率 HSC =ACsc/ACs= ≤HSCc=	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
a1=PRs=○	b1=Σ(HCi×COPci)/Σ(HCi×COPi)=○	c5=Rm=○	
		c1=Rs=○	
a2=PRf=○	b2=Σ(PFi)/Σ(PFci)=○	c2=Rf=○	
a3=PRp=○	b3=Σ(PPi)/Σ(PPci)=○	c3=Rp=○	
a4=PRt=○	b4=1.00	c4=Rt=○	
EAC'=[(a1×b1+a2×b2+a3×b3+a4×b4)×[1-(c1+c2+c3+c4+c5)]= ≤EACc=0.90		<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	RS4 <sub>2</sub> '=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】= , (0.0≤RS4 <sub>2</sub> '≤6.0)		
B2 個別空調系統部分(個別空調部分面積 Afc''= m <sup>2</sup> , 自然通風空調耗能折減率 Vac= )			
1. 具有節能標章證明時 , 採用一級、二級、三級、四級節能標章空調面積比 Ar1= ; Ar2= ; Ar3= ; Ar4= EAC''=【0.9-(0.25×Ar1+0.13×Ar2+0.06×Ar3+0.03×Ar4)】 ×(2.0-Vac)= ≤EACc=0.90	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
2. 無裝設或裝設而無法提供節能標章證明時 , 令 RS4 <sub>2</sub> ''=0	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格	
子系統得分	RS4 <sub>2</sub> ''=10.80×【(0.90-EAC)/0.90】= , (0.0≤RS4 <sub>2</sub> ''≤6.0)		

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)					
一、建築名稱：前金區後金段集合住宅新建工程					
C、照明系統 EL					
C1 當住宿單元無照明資料可資計算時(住宿單元部分面積 Afi'= 12300 m <sup>2</sup> , 其他居室部分面積 Afi''= 1965 m <sup>2</sup> )					
1. 逕令住宿單元部分照明系統節能 EL'=1.00 , 子系統得分 RS4 <sub>5</sub> '=0.00					
2. 其他居室部分之子系統得分 RS4 <sub>5</sub> ''計算如下:					
IER=0.93	IDR=0.1	β2=0	δ1=0	δ2=0	
EL''=IER×IDR×(1.0-β2-δ1-δ2)=0.93*0.1*(1-0-0-0)=0.1 ≤ELc=1.00				<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
子系統得分	RS4 <sub>5</sub> ''=12.50×(1.0-EL) = 11.25				
系統得分	RS4 <sub>5</sub> =( RS4 <sub>5</sub> '×Afi'+RS4 <sub>5</sub> ''×Afi'')÷(Afi'+Afi'')= 1.55 , (0.0≤RS4 <sub>5</sub> ≤5.0)				
D、固定耗能設備節能評估					
耗能設備	熱水設備 Eq1=1	末端蓄熱瞬熱 或熱水管保溫 Eq2=	烹飪設備 Eq3=1.5	沐浴設備 Eq4=0.5	節能電梯 Eq5=
使用率	熱水設備 U1=1	末端蓄熱瞬熱 或熱水管保溫 U2=	烹飪設備 U3=1	沐浴設備 U4=1	節能電梯 U5=
系統得分	RS4 <sub>6</sub> =Σ(EqixUi)= 1+1.5+0.5 =3 , (0.0≤RS4 <sub>6</sub> ≤6.0)				
三、日常節能指標得分率					
總系統得分	RS4 <sub>1</sub> =8.00×EEV=3.31 , (0.0≤RS4 <sub>1</sub> ≤8.0)				
	RS4 <sub>2</sub> =4.00×(Uawc-Uaw)/( Uawc-Uawmin)=0.01 , (0.0≤RS4 <sub>2</sub> ≤4.0)				
	RS4 <sub>3</sub> =4.00×(Uafc-Uaf)/( Uafc-Uafmin)=1.38 , (0.0≤RS4 <sub>3</sub> ≤4.0)				
	RS4 <sub>4</sub> =(RS4 <sub>4</sub> '×Afc'+RS4 <sub>4</sub> ''×Afc'')÷(Afc'+Afc'')=0 , (0.0≤RS4 <sub>4</sub> ≤6.0)				
	RS4 <sub>5</sub> =( RS4 <sub>5</sub> '×Afi'+RS4 <sub>5</sub> ''×Afi'')÷(Afi'+Afi'')=1.55 , (0.0≤RS4 <sub>5</sub> ≤5.0)				
	RS4 <sub>6</sub> =Σ(EqixUi)= 3 , (0.0≤RS4 <sub>6</sub> ≤6.0)				

5-1、室內環境指標

室內環境評估表 - 住宿類 (2019 年版)						
一、建築名稱：前金區後金段集合住宅新建工程						
二、室內環境評估項目-(1)						
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	加權得分
音環境	外牆、分界	• 檢附牆板隔音性能證明 $R_w \geq 60dB$ (*2)		A1=30	X1=A+B+C=15+35+15=65	Y1=0.2 X1×Y1=65×0.2=13
		下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC 牆合粉刷厚度 $dw \geq 20cm$ • 雙層牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 5cm$ ，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 $dw \geq 5cm$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 4.8cm$		A2=25		
		• 檢附牆板隔音性能證明 $R_w \geq 55dB$ (*2)		A3=15		
下列三項，擇一計分： • 單層牆：RC 牆合粉刷厚度 $dw \geq 15cm$ ，磚牆合粉刷厚度 $\geq 24cm$ • 雙層牆：雙層牆板間距 $da1 \geq 10cm$ ，內填密度 24K 以上玻璃棉或岩棉厚度 $(dw) \geq 5cm$ ，且雙層實心面板總厚度 $db \geq 2.4cm$ • 檢附牆板隔音性能證明 $R_w \geq 50dB$ (*2)		A4=10				
音環境	窗	• 符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度 $\geq 10mm$ • 符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 20cm$ 且玻璃厚度 $\geq 5mm$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 35$ 或 $R_w \geq 40dB$ (*2)		B1=35	B=35	
		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 2 等級(2m3/hm2, *3)且玻璃厚度 $\geq 6mm$ • 符合氣密性 8 等級(8m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 20cm$ 且玻璃厚度 $\geq 5mm$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 30$ 或 $R_w \geq 35dB$ (*2)		B2=25		
		下列三項，擇一計分： • 符合氣密性 8 等級(8m3/hm2, *3)且玻璃厚度 $\geq 8mm$ • 符合氣密性 8 等級(2m3/hm2, *3)之雙層窗，窗間距 $\geq 10cm$ 且玻璃厚度 $\geq 5mm$ • 檢附窗戶隔音等級曲線 $\geq 25$ 或 $R_w \geq 30dB$ (*2)		B3=15		
		• 窗構造條件未達 B1、B2、B3 標準者		B4=5		
音環境	樓版	下列四項，擇一計分： • RC 樓板厚度(df) $\geq 15cm$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta L_w \geq 30dB$ (*4) • RC 樓板厚度(df) $\geq 18cm$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta L_w \geq 27dB$ (*4) • 鋼承板式 RC 樓板厚度(df) $\geq 19cm$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta L_w \geq 30dB$ (*4) • 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 45dB$ (*4)		C1=35	C=15	
		下列四項，擇一計分： • RC 樓板厚度(df) $\geq 15cm$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta L_w \geq 25dB$ (*4) • RC 樓板厚度(df) $\geq 18cm$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta L_w \geq 22dB$ (*4) • 鋼承板式 RC 樓板厚度(df) $\geq 19cm$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta L_w \geq 25dB$ (*4)		C2=25		
		下列四項，擇一計分： • RC 樓板厚度(df) $\geq 15cm$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta L_w \geq 20dB$ (*4) • RC 樓板厚度(df) $\geq 18cm$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta L_w \geq 17dB$ (*4) • 鋼承板式 RC 樓板厚度(df) $\geq 19cm$ ，其上加設固定式表面緩衝材 $\Delta L_w \geq 20dB$ (*4)		C3=15		
		• 檢附樓板衝擊音之隔音等級 $L_{n,w} \leq 50dB$ (*4)		C4=10		
		• RC、鋼構複合樓板厚度(df) $< 15cm$ 或木構造樓板				

二、室內環境評估項目-(2)						
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	加權得分
光環境	自然採光	玻璃透光性	• 清玻璃或淺色 low-E 玻璃等(可見光透光率 0.6 以上)	D1=20	D=20	X2×Y2=80×0.2=16
			• 色版玻璃等(可見光透光率 0.3-0.6)	D2=15		
• 低反射玻璃等(可見光透光率 0.15-0.3)	D3=10					
• 高反射玻璃等(可見光透光率 0.15 以下)	D4=0					
光環境	自然採光	住宿單元之居室空間以自然採光性能 NL 指標評估	• $0.6 \leq NL$	E1=80	E=60	X2×Y2=80×0.2=16
			• $0.5 \leq NL < 0.6$	E2=60		
			• $0.3 \leq NL < 0.5$	E3=50		
			• $0.1 \leq NL < 0.3$	E4=40		
			• $NL < 0.1$	E5=20		
通風換氣環境	自然通風空間	住宿單元之居室空間以自然通風潛力 VP 指標評估	• $0.15 \leq VP$	G1=100	G=100	X3×Y3=100×0.3=30
			• $0.12 \leq VP < 0.15$	G2=80		
			• $0.08 \leq VP < 0.12$	G3=60		
			• $0.05 \leq VP < 0.08$	G4=40		
			• $VP < 0.05$	G5=10		
室內建材裝修	整體裝修建材	一般建築主要居室空間	• 基本構造裝修量(全面以簡單粉刷裝修牆面與天花，或在有消防管線下以簡單平頂天花裝修，或簡單照明系統天花裝修者)	H1=40	H=40	X4×Y4=70×0.3=21
			• 少量裝修量(七成以上天花或櫥櫃以外牆面未被板材裝潢裝修者)	H2=30		
			• 中等裝修量(五成以上天花或櫥櫃以外牆面未被板材裝潢裝修者)	H3=20		
			• 大量裝修量(七成以上天花或牆面被板材裝潢者)	H4=0		
	綠建材	綠建材使用率	• $R_g(*8) \geq R_{gc}+15\%$	I1=60	I=30	
			• $R_{gc}+15\% > R_g \geq R_{gc}+10\%$	I2=45		
			• $R_{gc}+10\% > R_g \geq R_{gc}+5\%$	I3=30		
			• $R_{gc}+5\% > R_g \geq R_{gc}$	I4=20		
			• 裝修毫無採用綠建材或 $R_g < R_{gc}$	I5=0		

### 5-1、室內環境指標

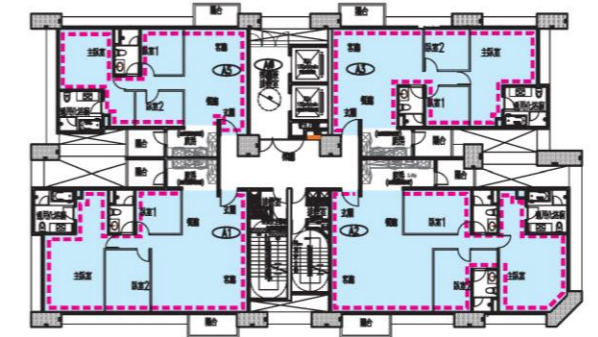
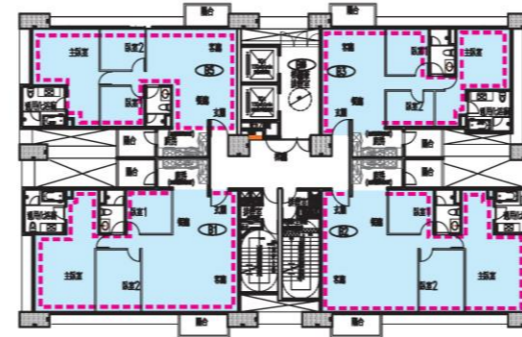
二、室內環境評估項目-(3)							
大項	小項	對象	評分判斷	查核	小計	比重	加權得分
室內生態建材裝修	接著劑		• 50%以上接著劑數量採用綠建材	J=20	X5=J+K+L+M+N+O+P=0	Y5=0.2	X5×Y5=0×0.2=0
			• 不符以上條件者	J=0			
	填縫劑		• 50%以上填縫劑數量採用天然材料	K=20			
			• 不符以上條件者	K=0			
	木材表面塗料或染色劑		• 50%以上木材表面採用天然保護塗料	L=20			
			• 不符以上條件者	L=0			
	電纜線、電線、水電管、瓦斯管線等管材		• 50%以上管線以非 PVC 材料製品替代(如金屬管、陶管)或具有綠建材標章、或環保標章認可之管線	M=20			
			• 不符以上條件者	M=0			
	建築外殼及冰水、熱水管之隔熱材		• 50%以上隔熱材數量採用天然或再生材料	N=20			
			• 不符以上條件者	N=0			
竹材			• 採用率 70%以上	O1=100			
			• 採用率 50%-69%	O2=80			
			• 採用率 30%-49%	O3=60			
			• 採用率 0%-29%	O4=40			
			• 不符以上條件者	O5=0			
其他			• 使用其他足以證明有益於地球環保之天然建材	P=認定給分	P=0		

### 5-2、建築物室內綠建材檢討

室內綠建材檢討：

A. 室內空間總表面積：  
 a. 建築物天花板總面積 (Ai,1)  
 =156.8+167.91+372.99\*28=10768.43m<sup>2</sup>  
 b. 建築物內部牆面總面積 (Ai,2)  
 =358.56+358.03+918.3\*28=26428.99m<sup>2</sup>  
 c. 建築物樓地板面總面積 (Ai,4)  
 =156.8+167.91+372.99\*28=10768.43m<sup>2</sup>  
 d. 建築物窗面積 (Ai,5)  
 =47.44+43.74+116.13\*28=3342.82m<sup>2</sup>  
 室內空間總表面積  
 $\Sigma Ai=Ai,1+Ai,2+Ai,4-Ai,5$   
 =10768.43+26428.99+10768.43-3342.82  
 =44623.03m<sup>2</sup>

B. 室內綠建材使用面積：  
 a. 天花板總面積 (gi,1)  
 =338.07\*28=9465.96m<sup>2</sup>  
 b. 內部牆面總面積 (gi,2)  
 =126.15+837.27\*28=23569.71m<sup>2</sup>  
 c. 建築物窗面積 (gi,5)  
 =2.75+116.13\*28=3254.39m<sup>2</sup>  
 室內綠建材使用總面積  
 $\Sigma Agi=gi,1+gi,2-gi,5$   
 =9465.96+23569.71-3254.39  
 =29781.28m<sup>2</sup>  
 綠建材使用率 (Rgi) = Agi / Ai  
 =29781.28/44623.03 =66.74% > 60%...OK



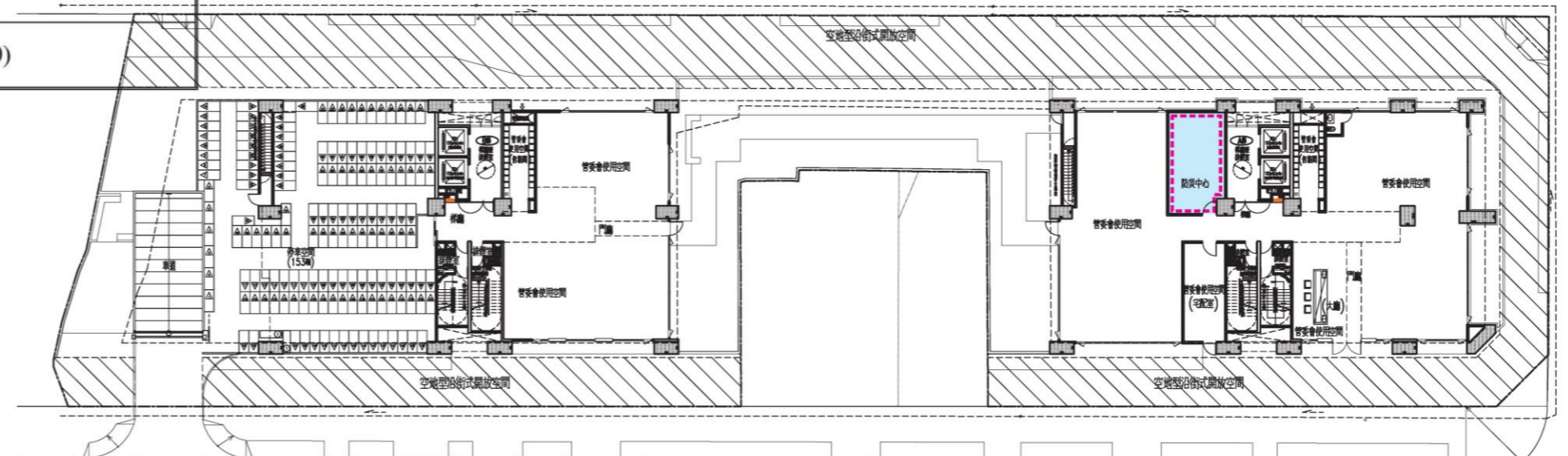
貳至參拾層室內綠建材示意圖 Scale=1/500

三、室內環境設計值計算 IE=ΣXi×Yi= 13+16+30+21+0 =80

四、系統得分 RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5= 7.72 , (0.0 ≤ RS7 ≤ 12.0)

本案 Σ Xi\*Yi=80  
 RS8=18.67\*(80-60)/60+1.5=7.72 (0 ≤ 7.72 ≤ 12)

圖例：  
  
 表示天花板使用綠建材(水泥漆)的部分  
 表示牆面使用綠建材(水泥漆)的部分



壹層室內綠建材示意圖 Scale=1/500

## 6、水資源指標

本案水資源系統節能計畫：

1. 屋頂表面、建築物外牆與基地地面雨水收集。
2. 基地透水鋪面涵養土地：基地鋪面透過利用保水板與透水性工法，將多餘雨水透過這些設施導入至地下，涵養地下水源。
3. 景觀水池：在暴雨來臨時可作為暫時蓄洪池降低基地逕流量負荷，及避免對基地及鄰地的衝擊。
4. 雨水回收再利用系統：透過雨水收集將回收水源運用在景觀水池及植栽澆灌系統，減少水資源的支出。

本案集雨面積 (Ar) = 屋頂面積+外牆面積\*30%  
= 1418.08+26434.42\*0.3=9348.41

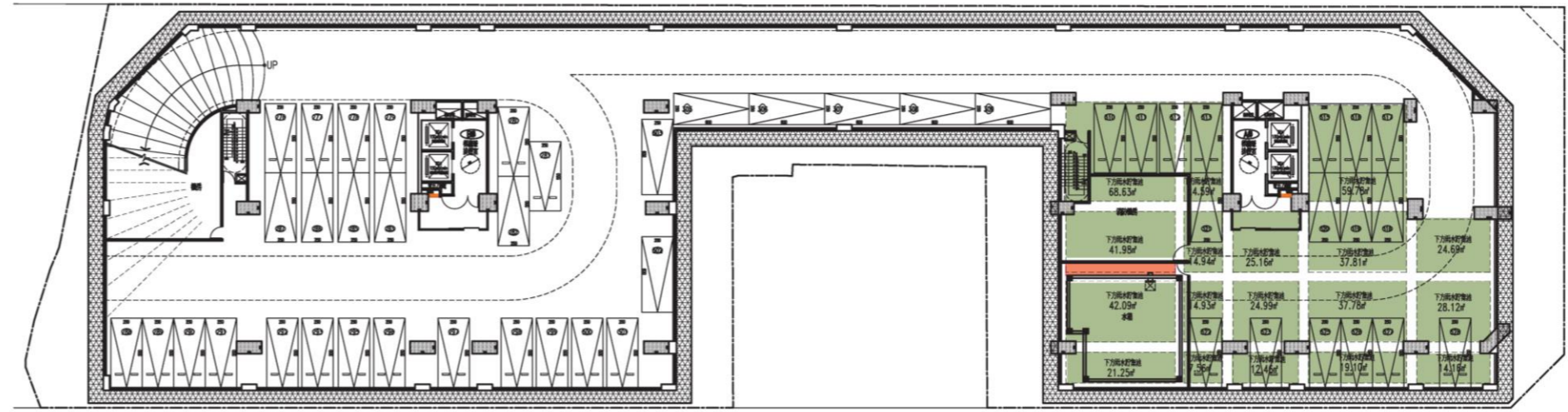
基地所在地區：高雄 日平均雨量 (R)：5.06  
日降雨概率 (P)：0.251 儲水倍數 (Ns)：11.94

(1) 日集雨量 (Wr) = R\*Ar\*P  
= 5.06\*9348.41\*0.251 = 11873.04

(2) 雨水利用設計量 (Wd) = 9280  
Ws 以 Wr 或 Wd 兩者中較小者帶入，故 Ws = 232000

建築類別總用水量 (Wt) = 250\*4\*232(戶數) = 232000

雨水貯集槽 (Vs) = 742.03 > 標準值 (Vc) = 674.99

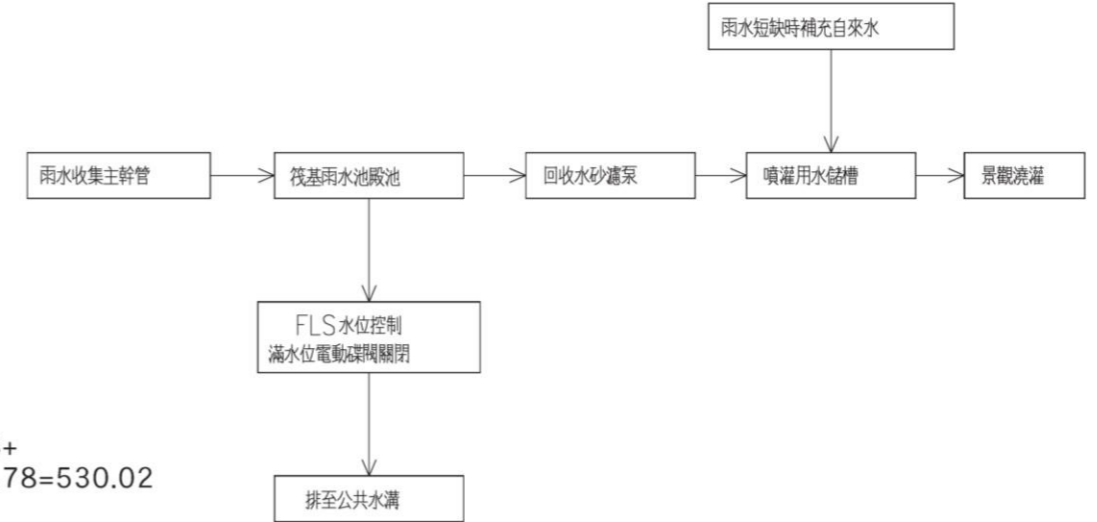


地下陸層平面圖 Scale=1/500

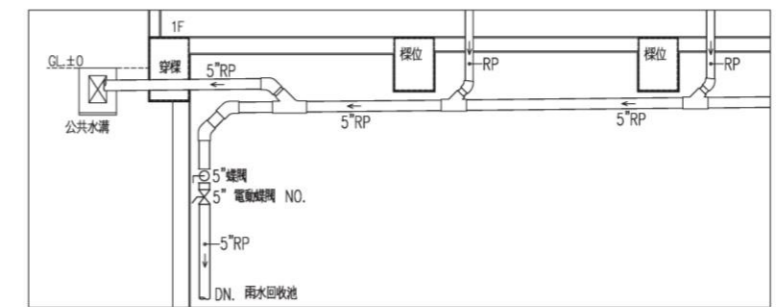
圖例：

- 雨水貯集設置範圍
- 雨水回收機房

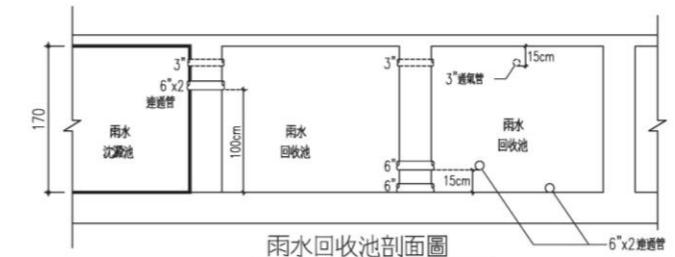
- (1) 依高雄市綠建築自治條例第14條(開挖面積\*0.132)：  
2726.08\*0.045=122.67(噸)
  - (2) 依建築技術規則施工編 第4-3條(基地面積\*0.045)：  
3409\*0.132=449.99(噸)
  - (3) 依高雄府規定(法定值\*1.5)：  
449.99\*1.5=674.99(噸)(上述計算取高值為法定值)
- 本案實設雨水貯集噸數：  
14.16+19.1+12.46+7.56+21.25+42.09+14.93+24.99+37.78+  
28.12+24.69+37.81+25.16+24.94+41.98+68.63+24.59+59.78=530.02  
530.02(m³)\*(1.7-0.3)=742.03(噸) > 674.99(噸)...OK



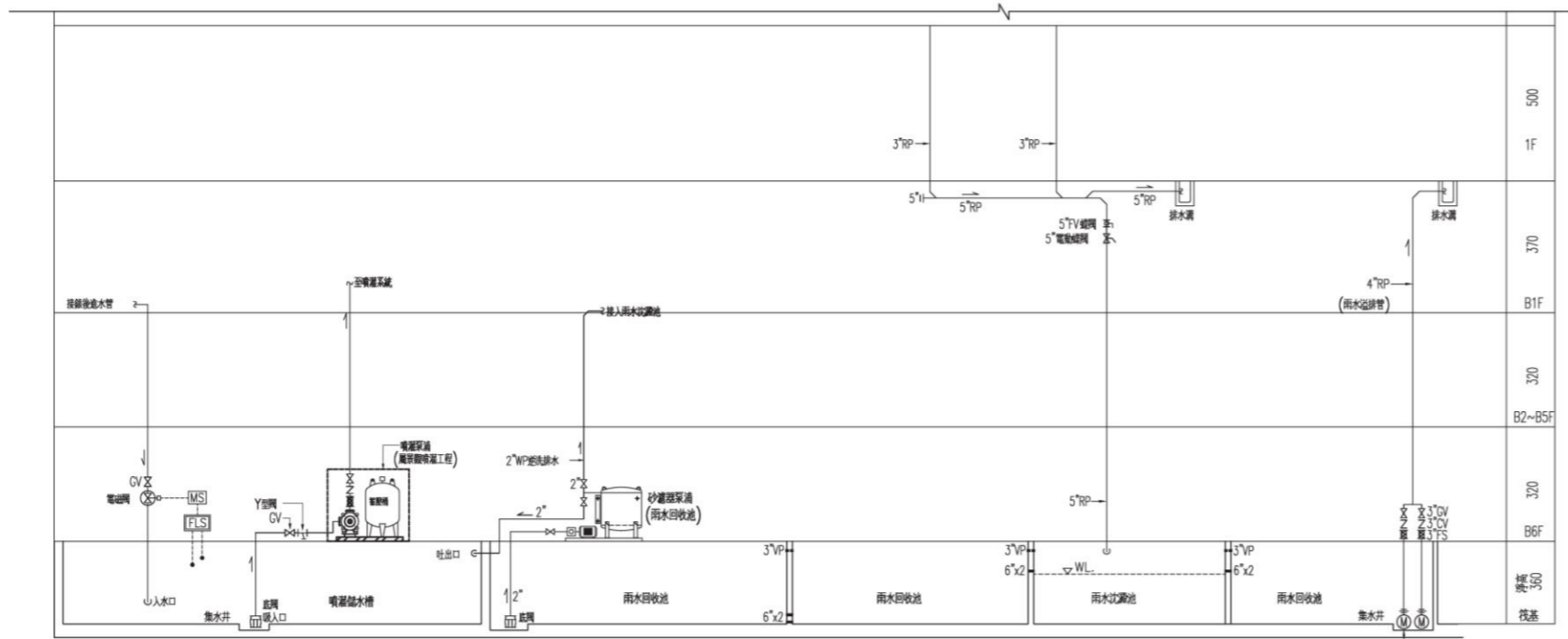
系統流程圖



雨水回收配管示意圖



雨水回收池剖面圖



雨水回收昇位圖  
(1F中庭雨水幹管須與RF雨水幹管分管配管)

## 6、水資源指標

水資源指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)				
一、建築名稱：前金區後金段集合住宅新建工程				
基地所在地區	高雄	大型耗水設施		
日降雨概率 P	0.251	日平均雨量 R	5.06	
集雨面積 Ar	4674.2	儲水天數 Ns	11.94	
二、水資源指標計算式				
編號	評分項目	得分		
a	大便器	1		
b	小便器	0.5		
c	供公眾使用之水栓	0.5		
d	浴缸或淋浴	1		
e	雨中水設施或節水澆灌系統	4		
f	空調節水	0		
g	智慧水表	0		
水資源指標總得分 $WI=a+b+c+d+e+f+g=$				7
三、自來水替代率評估項目				
A、自來水替代水量 $W_s$				
日集雨量 $W_r = R \times Ar =$		11873.04	$W_s =$ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">9280</span> ( $W_s$ 以 $W_r$ 或 $W_d$ 兩者中較小者帶入)	
雨水利用設計量 $W_d = \sum Ri =$		9280		
B、建築類別總用水量 $W_t$				
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 $W_f$ (公升/( $m^2$ ·日))	全棟建築總用水量 $W_t$ (公升/日)
➤	集合住宅 (H-2)		232	232000
C、自來水替代率 $R_c = W_s \div W_t =$ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">4%</span>				
D、雨水貯集槽 $V_s =$ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">742.03 <math>m^3</math></span> 標準值 $V_c =$ <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">674.99 <math>m^3</math></span> <span style="margin-left: 10px;">■合格 □不合格</span>				
三、水資源設計值計算 $WI=a+b+c+d+e+f= 1+0.5+0.5+1+4 =7$				
四、系統得分	$RS8=2.50 \times (WI-2.0)/2.0+1.5=7.75, (1.5 \leq RS8 \leq 8.0)$			

本案  $WI=7$   
 $RS8=2.5 \times (7-2)/2+1.5=7.75 \quad (0 \leq 7.75 \leq 8)$

## 7、污水垃圾改善指標

污水垃圾改善指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)			
一、建築名稱：前金區後金段集合住宅新建工程			
二、污水垃圾改善評估項目			
A、污水指標查核			
污染源	查核對象	合格條件	有無
一般生活雜排水	所有建築物的浴室、廚房及洗衣空間，或其他類建築物之一般生活雜排水	所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道，尤其住宅建築每戶必須有專用洗衣空間並設有專用洗衣水排水管接至污水系統(檢附污水系統圖)	<input type="checkbox"/>
專用洗衣雜排水	寄宿舍、療養院、旅館、醫院、洗衣店等建築物的專用洗衣空間	必須設置截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	<input type="checkbox"/>
專用廚房雜排水	學校、機關、公共建築、餐館、俱樂部、工廠、綜合辦公大樓等設有餐飲空間、員工餐廳的專用廚房	設有依「建築物污水處理設施設計技術規範」辦理之油脂截留器並定期清理，同時將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附油脂截留器設計圖與污水系統圖)	<input type="checkbox"/>
專用浴室雜排水	運動設施、寄宿舍、醫院、療養院、俱樂部等建築物的專用浴室	排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道(檢附污水系統圖)	<input type="checkbox"/>
註：複合建築或機能複雜之建築物所需檢討之生活雜排水項目若不單一水源，必須同時檢查通過方為及格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施(檢附相關圖說)		獎勵得分 $G_i$	有無
1. 當地政府設有垃圾不落地等清運系統，無須設置專用垃圾集中場及密閉式垃圾箱者(本項與 6.7.9 項不能重複得分)		$G_1=8$ 分	<input type="checkbox"/>
2. 設有廚餘收集處理再利用設施並於基地內確實執行資源化再利用者(必須有發酵、乾燥處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		$G_2=5$ 分	<input type="checkbox"/>
3. 設有廚餘集中收集設施並定期委外清運處理，但無當地資源化再利用者(2.與 3. 只能任選其一，限已完工建築申請)		$G_3=2$ 分	<input type="checkbox"/>
4. 設有落葉堆肥處理再利用系統者(必須有絞碎、翻堆、發酵處理相關計畫書及設備說明才能給分，限已完工建築申請)		$G_4=4$ 分	<input type="checkbox"/>
5. 設置冷藏、冷凍或壓縮等垃圾前置處理設施者		$G_5=4$ 分	<input checked="" type="checkbox"/>
6. 設有空間充足且運出動線說明合理之專用垃圾集中場(運出路徑必須有明確圖示)		$G_6=3$ 分	<input checked="" type="checkbox"/>
7. 專用垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理者		$G_7=3$ 分	<input type="checkbox"/>
8. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有確實執行成效者		$G_8=2$ 分	<input checked="" type="checkbox"/>
9. 設置防止動物咬食且衛生可靠的密閉式垃圾箱者		$G_9=2$ 分	<input checked="" type="checkbox"/>
10. 垃圾集中場有定期清洗及衛生消毒且現場長期維持良好者(限已完工建築申請)		$G_{10}=2$ 分	<input type="checkbox"/>
11. 上述以外之垃圾處理環境改善規劃，經評估認定有效者		$G_{11}=認定值$	<input type="checkbox"/>
三、污水垃圾改善設計值計算 $GI=\sum G_i= 4+3+2+2 =11$			
四、系統得分	$RS9=5.15 \times [(GI-10.0)/10.0] + 1.5= 2.02, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$		

本案  $\sum G_i=11$   
 $RS9=5.15 \times (11-10)/10+1.5=2.02 \quad (0 \leq 2.02 \leq 5)$

## 拾貳、都市設計與景觀計畫

### 一、設計目標及構想

透過都市更新方式將建築物重新規劃配置，改善原有都市機能，提升該區段居住品質，發揮本區段應有之都市機能與效益。更新後，建築量體規劃將重新塑造整體都市環境型塑社區周邊之都市意象。本社區都市設計的最高指導原則為打造更具活力、宜居便利的優質生活環境，在動線規劃與空間使用均講求人性化設計，以居住於此的居民為主體。

### 二、建築物之量體、造型、色彩及座落方位

本案為住宅大樓，故建築物量體造型以反映空間使用機能為主，輔以立面材質變化及配合簡潔垂直水平線條拉長建築物量體比例，並外凸陽台及雨遮，輕量化建築物的量感，降低高層建築物對於都市空間所造成的厚重感。夜間之景觀照明以設置於地面層為原則，並依不同的空間屬性、使用需求及景觀氣氛塑造予以適當的配置，不僅提供夜間活動使用，並妝點都市夜間景觀，創造協調的都市環境。

#### (一)建築配置

1. 在都市創造開放空間，沿街 2.5m 以上的人行步道，設計友好的人行空間，銜接在道路與建築物之之中介空間。
2. 本案配置採工型配置，公共梯廳置中設計，達到空間上最大效益。
3. 屋頂開放給住戶使用並配合植栽、綠化，達成建物整體綠化的效果。
4. 基地三面臨路，建物西北側退縮 7m 建築，東南側退縮 5.2m 建築，東北側退縮 5.2m 建築，西南側退縮 6m 建築，退縮空地加上臨路寬度 6m~60m 之距離，使整體建物皆有良好的通風及採光，除了節能減碳更塑造更佳的都市微氣候。

#### (二)造型與色彩

##### 1. 造型計畫

本案為住宅大樓，故建築物外觀造型以水平垂直線條之設計，避免採用繁複的裝飾性元素，與立面材質搭配，整體素雅大方簡約。

主體外觀採灰白色丁掛磚和深灰色丁掛磚設計外框造型，立面線條簡約宏觀，垂直水平框線，凸顯出建物臉面素雅之設計，並大面開窗除了利於通風明亮之需求外，部分陽台玻璃對映著沿街步道上樹群，讓建築物立面更添綠意，創造漫步在綠意包圍環繞的雙重層次感中，通風與採光兼具，並在美學與功能間取得平衡。

##### 2. 色彩計畫

本案為兩棟獨立性之量體，利用灰白色丁掛磚、深灰色丁掛磚及白色外牆極簡框線設計，注重線條的流暢，避免過於繁複線條，以保持整體設計的簡潔感。除了創造建物框線設計外，也反映地域氣候特性，因為灰白色，是中性色調，並具有現代感，還能與其他顏色搭配，形成優雅且永恆之風格，中性色彩提供了設

計上的彈性。

### (三)開放空間構想

本案基地西北向臨 6m 成功一路 361 巷、東南向臨 60 米民生二路、東北向臨 20 米成功一路，位於都市園道與學校綠地之中，為結合原有綠地並延伸鄰近居民的活動間；建築物配置四周皆留設 4m 寬以上的沿街步道式空地型開放空間，形成基地內環狀步道，並連結道路，方便居民穿越。

車道配合基地環境，出入口對照林蔭大道並同時考量人車分道，並遵守點的控制與面的開放原則，以達到最安全且順暢的車行系統，與最理想的行人舒適空間，減少環境衝擊。

### (四)建築物照明計畫

在城市中整體環境的協調性，是新建大樓的首要考量，而住宅大樓更是在現代城市和舒適環境生活感間徘徊，因此，在燈光效果設計上不能造成光害、刺眼、極脅迫性！應該兼具和諧、溫暖、生活的點綴，住宅大樓燈光不僅襯托著都市多樣的變化感，也具備踏實的生活感。

本案在林蔭大道-民生二路上，林蔭大道上的建築體設計通常要求樹木、道路和人行步道的協調一置，創造從樹群矗立而起，素雅大方，在都市綠意中整體景觀開闊舒適。

## 三、人車動線設計原則

### (一)人車動線系統

於基地西南側 60 米民生二路規劃汽機車出入口，藉以直接對外聯繫，防止阻塞上下班尖峰之時段，且保持車行順暢，人車分道，規劃出入口，將空間達到最有效率出入口，避免干擾基地內及鄰地人行安全。

### (二)人行步道系統(鋪面計畫)

1. 基地四周皆設 4m 沿街步道式空地型開放空間，2.5m 的人行步道提供居民舒適安全之步行空間。
2. 鋪面的主要功能應以提供安全、防滑、堅硬、耐磨路面為主要，故本案在設計上擬鋪設具有耐磨止滑、硬度高及透水性等特性之材料。
3. 為確保人行道之使用者不受車輛之威脅且獲致有效之保護，人行步道與車道間以不同材質介定區隔。
4. 沿基地道路設置之退縮人行步道採全面無高低差且兼具防滑鋪面設計。
5. 鄰街道至住家口均採平面式緩坡 1/20 以下通路無階梯式設計，優於法規規定之 1/15 坡道設計。

6. 利用本案建構之人行道體系以及無障礙的動線，對於都市救援、避難動線等都市防災功能有提昇之效益。

#### 四、景觀植栽設計構想

##### (一)設計構想

本案景觀植栽搭配人行步道營造出更加富有生機和宜人環境，植栽搖曳在步道裡，舒適的沿街步道植栽灌木結合水景，提供視覺上的變化和水流的聲音，塑造空間上分明的層次感，可為環境提供微氣候之調節，屋頂景觀設計花台，圍繞露臺及曬被區提供使用者對外之隱私性及對內觀賞性，可停留在屋頂空間創造出一個愉悅、具有功能性的屋頂景觀。

##### (二)、植栽計畫

###### 1. 沿街植栽計畫

基地南側臨民生二路原沿街道樹保留原路樹植栽品種並在下方配置九芎搭配入口意象，乾淨入口景觀，北側臨 6 米成功一路 361 巷，配置灌木、喬木光臘樹及九芎植栽融合創造視覺的多層次性與延續性，東側沿街水景旁點綴光臘樹，讓帶狀的人行街道有開花小喬木。

###### 2. 內庭區植栽計畫

主要以耐陰灌木與小喬木作為景觀視覺點，色彩層層堆疊出溫和舒適之休憩空間，例如：黃花風鈴木、楓香、南天竹等植栽，透過葉片植栽提升整體植栽豐富度。

#### 五、防災計畫

##### (一)都市防災計畫

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊的機能。依「變更高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」及高雄市前金區公所之規劃：

###### 1. 防災據點

###### (1)避難收容處所

本案基地位處國民里，當發生地震、風水災、海嘯災難時，鄰近之避難收容處所為高雄市前金區前金國民小學。

###### (2)公共開放空間避難系統

社區內之公園、廣場、綠帶等公共開放空間，除平時可作為地區居民之活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防救災據點之功能，成為都市防救災系統之一部分。本基地西側九號園道公園及南側民生二路園道等開放空間即屬公共開放空間避難系統。

#### 2. 消防救災路線系統

##### (1)主要防救災路線

以前金區內 20 米以上之計畫道路如中正路、民生路、五福路、四維路、三多路、河東路、成功路、中華路、中山路、民權路、民族路、光華路、凱旋路等作為主要救災道路，而以各防災生活圈內之社區進出道路為疏散避難路線，構成整個計畫區之防救災道路系統網。本基地周邊民生二路(60m)、成功一路(20m)及市中一路(20m)即屬主要防救災路線。

##### (2)運補路線

運補路線為連繫寶璽百貨有限公司至前金區公所，主要路線為八德一路、中山一路、中正四路及自強二路，替代路線則為林森一路、中正三路、中山一路、民生二路及自強二路。同時配合主要防救災路線，使車輛快速運送物資至各防災據點。



圖 12-1 都市防災系統示意圖



圖 12-2 視覺景觀模擬圖



圖 12-3 東南向鳥瞰圖



圖 12-4 西南向鳥瞰圖



圖 12-5 南向透視圖

## 建築外觀照明計畫(含夜間照明模擬)

建築立面燈光設計：

夜間運用燈光的漸層感營造出層次分明的效果，以畫龍點睛式的方式，引領本案做為附近地標性建築，同時亦帶動週邊的區域價值。

- 一、基座燈光配置：柱列的投光配置，營造出街景層次，並與景觀燈光相互呼應。
- 二、立面燈光配置：屋身搭配陽台的燈具設置，使建築物整體具層次性，展現出立體感。
- 三、屋頂框架造型燈光配置：利用投射燈所表現出的張力，展現大器風範。

燈光開啟時段建議

18:00~22:00 全部開啟 (冬季適時提前17:00開啟)

22:00~24:00 關閉B,C及E燈

5:00全部關閉(冬季可適時延至6:00關閉)

### 照明設備系統

#### A. LED線型燈



1. 光源瓦數: 24W
2. 輸入電壓: 220V
3. 光源色溫: 3000K
4. 規格尺寸: W36mm\*H73mm
5. 燈具材質: 鋁合金/PC燈罩

#### B. 投射燈



1. 光源瓦數: 13W
2. 輸入電壓: 220V
3. 光源色溫: 3000K
4. 規格尺寸: Ø230mm\*H80mm
5. 燈具材質: 鍍鋅鋼板

#### C. LED條燈



1. 光源瓦數: 15W
2. 輸入電壓: 24V
3. 光源色溫: 3000K
4. 規格尺寸: W20mm\*H15mm
5. 燈具材質: 鋁合金/PC燈罩

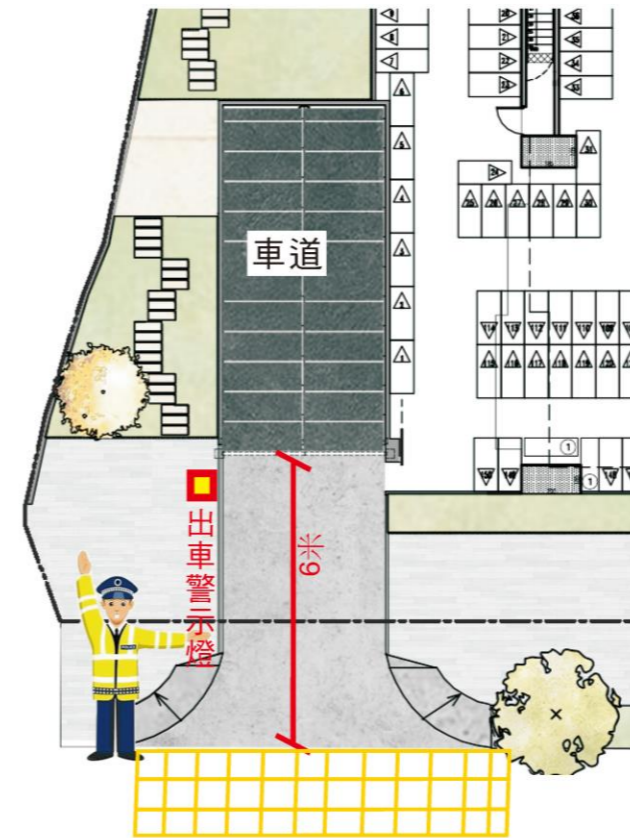


夜間(18:00~22:00全開時段)模擬圖

### 人行動線設計原則

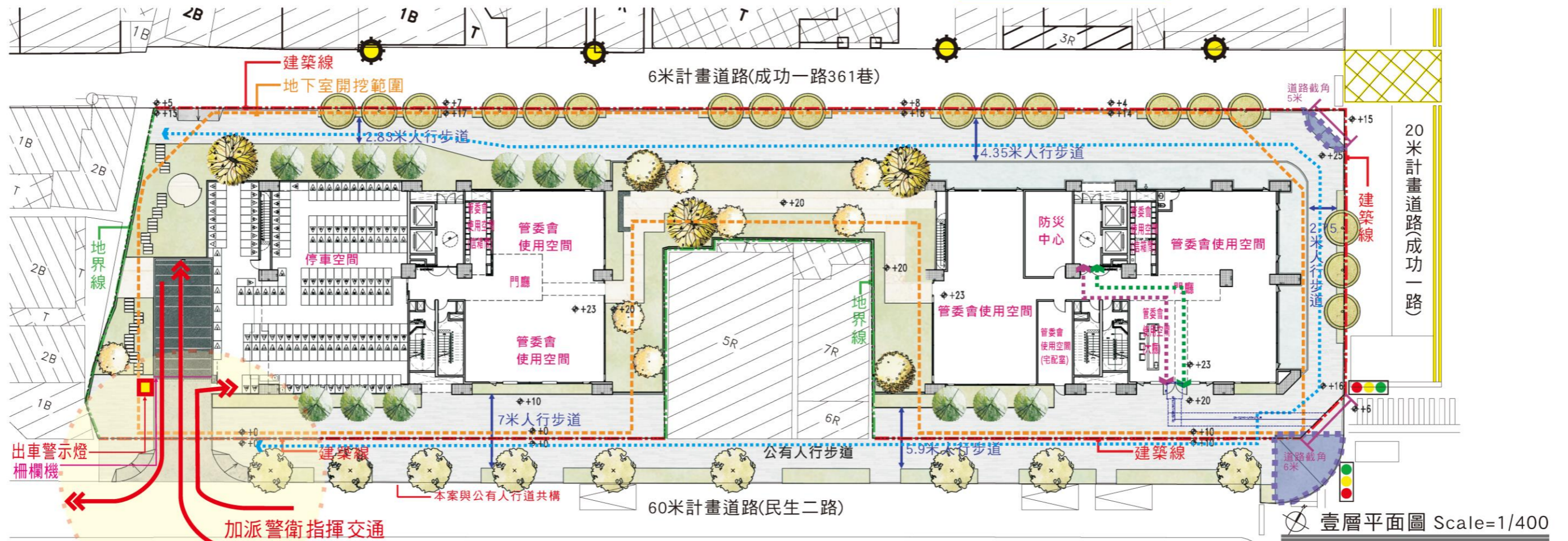
※停車動線配置：

本案汽機車主要出入口設於臨路寬度為 60 米民生二路，車道主出入口設置出車警示燈及柵欄機，於上下班車輛尖峰時刻加派人員指揮交通，並留設車輛彈性等候空間，基地車輛進出動線不但以人為控制方式保障住戶進出的單純性，也保護周遭行人通行的安全性。



圖例：

- 車行動線(汽機車)
- 自行車出入動線
- 人行步道動線
- 無障礙動線
- 現有路燈
- 柵欄機
- 無障礙通路
- 出車警示燈及標示車輛通行尖峰加派警衛指揮
- 提高基地的無障礙通行原則，配合設置扇形坡道



壹層平面圖 Scale=1/400

# 景觀設計

本案環境景觀延續在建築空間外環繞，搭配著水景設計，豐富環境的視覺層次，在車輛的停放處，選擇設置植栽和綠樹，以點綴和柔化這個區域，為停車區增添自然的氛圍，開放空間區間的植栽灌木結合水景，進一步塑造空間的分明層次，景觀設計充分發揮了植栽的藝術性和實用性，為使用者營造了一個美好、舒適且具有層次感的環境。



參考圖片  
人行步道

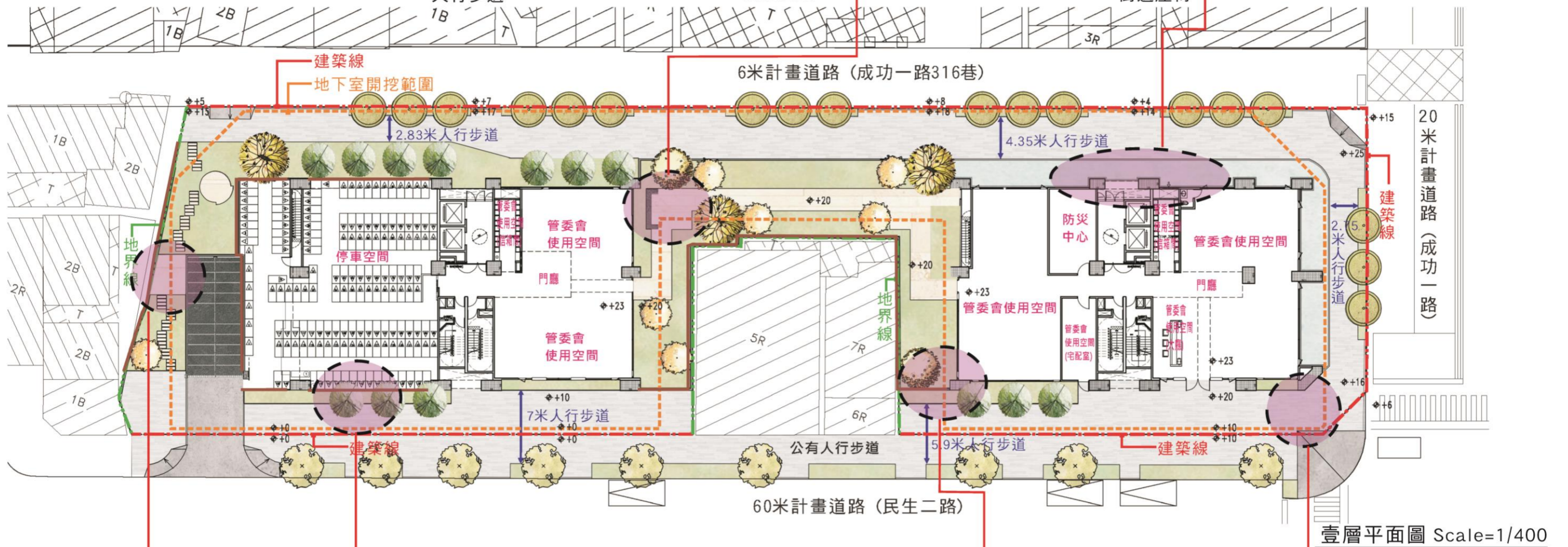


參考圖片  
街道座椅



參考圖片  
街道座椅

運用水景軟化周邊環境並且可以調節南台灣炎熱的天氣及置入街角藝術品設置



參考圖片  
淺灰色系/深灰色系鋪面拼貼



參考圖片  
街道座椅

透過利用綠籬植物和圍牆設計隔離停車空間，既可以隔離車輛的作用，又能增添視覺層次感，打破硬質景觀，形成綠意盎然的的效果。



參考圖片  
鋪滿樹蔭的人行步道



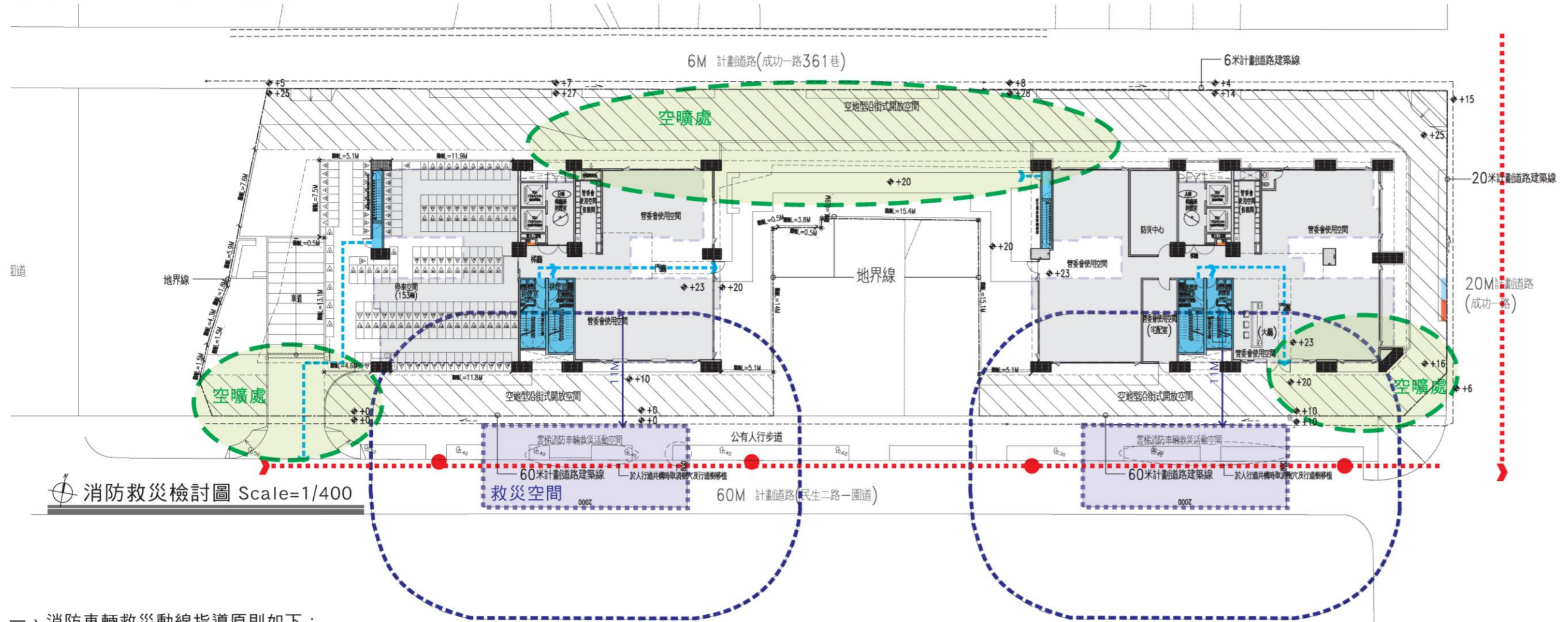
參考圖片  
小土丘綠景設計



參考圖片  
小土丘綠景設計



# 都市防災與逃生避難計畫



一、消防車輛救災動線指導原則如下：

(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

**檢討：**本案供消防車輛通行之道路為60米計畫道路 >4米，上方無遮蔽物，符合規定。

(三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

**檢討：**本案供消防車輛通行之計畫道路淨寬為60米，道路交叉口截角依都市計畫圖及地籍圖截角為準。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

**檢討：**本案為30層建築物，並於替代窗戶水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災空間，符合規定。

(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1、長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

**檢討：**本案為30層建築物，留設雲梯消防車救災活動之空間為寬8米 ≥ 8米、長20米 ≥ 20米，符合規定。

2、應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

**檢討：**本案消防車輛救災空間保持平坦，並無妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施，符合規定。

3、規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

**檢討：**本案雲梯消防車操作活動空間於計畫道路上符合規定。

4、坡度應在百分之五以下。

**檢討：**本案設置雲梯消防車操作活動空間之坡度為1/40 < 1/5，符合規定。

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。

**檢討：**本案雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離在11米以下，符合規定。

圖例：

- ⬇ 消防車路徑
- ⬇ 逃生動線
- 消防作業點
- 8m x 20m 雲梯車作業空間
- 安全梯
- 標準層面積範圍
- 自來水錶
- 消防送水口



### 拾參、保存或維護計畫

本案無涉及保存或維護計畫。



## 拾肆、實施方式及有關費用分擔

### 一、實施方式

本案採「重建」方式處理，全區以「協議合建」之方式實施都市更新事業。

### 二、有關費用負擔

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施，所有權人依已簽訂之契約書，約定更新後所分配之土地及建築物。

本案相關費用參考「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」預估可能產生費用項目，以下就各項目分別說明：

#### (一)重建費用

##### 1. 營建費用

依「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」標準並依超過之地下樓層數加計造價計算營建費用，本項內含建築工程、機電工程、勞工安全衛生費、空氣汙染防制費、施工稅捐、利潤及管理費、工程材料費及整地費。

【營建費用】＝總樓地板面積×營建單價

##### 2. 土地及建築規劃設計費

依「高雄市建築師公會酬金標準表」計算。

##### 3. 鑽探費用

指更新前進行地質調查鑽探費用，包括鑽探採樣、試驗、報告撰寫費用。

【鑽探費用】＝鑽探孔數×50,000 元/孔

##### 4. 土地鑑界費

指更新前土地鑑界、複丈，地政機關收取之行政規費。

【鑑界費】＝更新前地號數×4,000 元/筆

##### 5. 建築執照相關規費

依「建築法」第 29 條規定，申請建照應繳交之規費，以建物造價之千分之一提列。

##### 6. 公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定核計。

##### 7. 外接水、電、瓦斯管線工程費用

依「都市更新權利變換實施辦法」第 26 條：「…自來水、電力、電訊、天然氣等公用事業所需之地下管道、土木工程及其必要設施…所需經費，依規定由使用者分擔者，得列為工程費用。

【外接水、電、瓦斯管線工程費用】＝更新後戶數×50,000 元/戶

##### 8. 鄰房鑑定費

鑑定範圍依「高雄市建築物工程施工損害鄰房鑑定手冊」及「高雄市建築工程施工損壞鄰房事件爭議調處辦法」等規定辦理，以開挖深度二倍範圍為鑑定範圍之半徑。

【鄰房鑑定費】＝鑑定範圍內之戶數×鑑定費(元/戶)

表 14-1 都市更新規劃基準費用

項次	鑑定範圍內之戶數	鑑定費(元/戶)
1	1~20戶	8,000
2	21~30戶	7,200
3	31~50戶	6,400
4	51~100戶	5,600
5	101~200戶	4,800
6	201~500戶	4,200
7	501戶以上	3,600

##### 9. 其他

依實際狀況認列。指前述費用外，其他特殊情形需經審議會決議者。

#### (二)都市更新費用(C)

因採協議合建，無需評估更新前、後價值，故無提列不動產估價費。

##### 1. 更新前測量費用

以實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

測量規費審議以內政部「土地複丈費及建築改良物測量費標準」辦理。

##### 2. 地籍整理費用

包含更新後新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項、辦理規費及由地政士辦理費用。

【地籍整理費】＝原則以更新後每戶 20,000 元計列，並另加地政機關行政規費(若有信託登記每戶可再提列 4,500 元；若有信託塗銷，每戶可再提列 4,500 元)

##### 3. 都市更新規劃費用

以實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。

指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬訂事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。

【都市更新規劃費】＝P1(事業概要)+P2(計畫擬定)+P3(計畫成果及成果報核)

X：更新面積規模 Y：權屬情形

表 14-2 都市更新規劃基準費用

項目	認列標準(萬元)	
事業概要	P1=150	
計畫擬定	都更事業計畫及權利變換計畫申請報核	P2=300+X+Y
	以協議合建或其他方式實施	P2=200+X
計畫成果及 成果報核	以權利變換實施	P3=150
	若以協議合建或其他方式實施	P3=50

#### 4. 主管機關辦理都市更新相關業務審查費

依「高雄市都市更新案件審查收費標準」，主管機關為辦理都市更新相關業務所收取之費用。

#### (四) 貸款利息

指為實施者為實施更新事業，所須支付工程費用及都市更新費用之貸款利息。

$$\text{【貸款利息】} = (1) + (2)$$

- (1) [合法建築物拆遷補償費+都市更新變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)] × 貸款年利率 × 貸款期間
- (2) [(重建費用(A)-公寓大廈管理基金)+公共設施費用(B)+(都市更新費用(C)-合法建築物拆遷補償費)+申請各項建築容積獎勵工程設備費(I)] × 貸款年利率 × 貸款期間 × 0.5

#### (五) 稅捐

有關營業稅費用依已簽訂之契約書內容辦理，若無規範則依財政部函釋，由土地所有權人負擔，故無提列相關費用。

印花稅包含承攬契據及讓受不動產契據：

【承攬契據】 = [營建費用+特殊因素費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用)+地籍整理費用扣除行政規費] × 1%

【讓受不動產契據】 = 更新後實施者之(實際獲配土地公告現值+實際獲配房屋現值) × 1%

#### (六) 管理費用

##### 1. 人事行政管理費用

指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。管理費率級距，隨面積及產權規模提高而遞增，上限 5%；公有土地占 100%，僅得提列 3%。

【人事行政管理費】 = [重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)] × 管理費率

##### 2. 銷售管理費

未來銷售房地去化具有時程上之壓力，廣告銷售管理費率可議價之彈性很小，依提列總表規定提列廣告銷售管理費符合市場行情。

【銷售管理費】 = 實際銷售單元價值 × 銷售管理費率

##### 3. 信託管理費

以實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證。實施者為一般建商時，信託費用僅得提列契約價金之 50%。

##### 4. 風險管理費

權利變換係以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。

【風險管理費】 = (重建費用+公共設施費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+人事行政管理費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用+申請各項建築容積獎勵工程設備費) × 風險費率

(七) 都市計畫變更負擔費用：本案無。

(八) 容積移轉費：本案無。

(九) 申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)

依實際狀況認列。包含古蹟保存及歷史建物維護費、綠建築工程設備費、智慧建築工程設備費以及耐震設計工程設備費。

(十) 增額容積費用

環狀輕軌增額容積價金之計算，比照現行「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點接受基地移入容積折繳代金之計算方式辦理(惟免乘以 1/2)，故其增額容積價金計算方式如下：

增額容積價金 = 申請基地面積 × 申請基地公告現值 × (申請增額容積 ÷ 申請基地基準容積)

申請基地之土地在二筆以上者，其基地公告現值按申請當期基地內各筆土地公告現值及面積加權平均計算之。

### 三、經費來源與分擔方式

本更新事業以協議合建方式實施，本都市更新事業計畫範圍在擬定更新事業計畫期間、核定更新事業計畫階段及更新事業實施所需各項費用，全部由實施者負擔。

## 拾伍、分配與選配原則

本案實施方式為協議合建，事業計畫同意書載明為依所有權人與實施者之合建契約或雙方合意，故所有權人依已簽訂之契約書，約定更新後所分配之土地及建築物。



## 拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本更新單元內土地及合法建築物全數皆為私有，無涉及公有財產。



## 拾柒、拆遷安置計畫

本案實施方式為協議合建，所有權人依已簽訂之契約書內容辦理，故無提列相關拆遷補償及拆遷安置費用；另所有權人於事業計畫核定公告後，自行搬遷並配合實施者辦理拆除作業。

### 一、地上物拆遷計畫

#### (一) 拆除方式及面積

本案地上物之拆除原則依已簽訂之契約書內容辦理，得統一委託由實施者代為處理，總拆除樓地板面積共 1,693.17 m<sup>2</sup>。

表 17-1 地上物拆除面積及戶數一覽表表

項目		戶數(戶)	面積(m <sup>2</sup> )	備註
合法建築物	有合法建築物登記	12	1,693.17	依謄本面積計算
其他地上改良物	合法建築物增建部分	0	0.00	依實測面積計算
	地上權建築物	0	0.00	
	鄰房占用	0	0.00	
	非佔有他人土地之建築物	0	0.00	
佔有他人土地之就違章建築戶		0	0.00	依實測面積計算
合計		-	1,693.17	-

### 二、合法建築物之補償與安置

本案實施方式為協議合建，所有權人依已簽訂之契約書內容辦理，故無提列合法建築物之拆遷補償及安置費用。

### 三、非合法建築改良物之補償

本更新單元內非合法建築改良物皆為土地所有權人興、增建，依已簽訂之契約書內容辦理，故無提列相關拆遷補償費用。

### 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本案無占有他人土地之舊違章建築戶，故無提列相關費用。

### 五、預定拆除時程

本案採協議合建方式辦理，預計拆遷時程參考都市更新權利變換實施辦法第 23 條、第 24 條規定辦理，但若所有權人依契約書內容提前自行騰空拆除者，實施者得提前辦理後續事宜。

#### (一) 拆遷公告及通知

參考「都市更新權利變換實施辦法」第 18 條、第 19 條規定，實施者於事業計畫核定發布日起 10 日內，以書面方式通知地上物之所有權人、管理人或使用人，有關其應領之補償金額、舊違章建築戶處理方案及預定公告拆遷日。如地上物為政府代管或法院強制執行者，實施者應通知代管機關或執行法院。

#### (二) 公告拆遷日

本案公告拆遷日係參考「都市更新權利變換辦法」第 19 條規定辦理，即事業計畫公告期滿起至預定公告拆遷日，不少於二個月。地上物之所有權人、管理人或使用人，應於公告拆遷日起 30 日內自行搬遷，並將地上物騰空點交予實施者，若所有權人依已簽訂之契約書提前自行騰空拆除者，實施者得提前辦理後續事宜。

#### (三) 地上物拆除

自預定公告拆遷日起 30 天為搬遷截止日，截止日之後開始拆除地上物，預計 10 日內拆除完畢，若所有權人依已簽訂之契約書提前自行騰空拆除者，實施者得提前辦理後續事宜。

預定拆遷時程安排如下：

事業計畫核定公告日



核定公告日起第 10 天：拆遷公告及通知



核定公告日起第 30 天：事業計畫公告期滿



預定公告拆遷日：事業計畫公告期滿至預定公告拆遷日(不少於二個月)



預定公告拆遷日起 30 天：搬遷截止日(開始進行拆除工程)



### 拾捌、財務計畫

本案參考「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」及「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」等相關標準，計算本案都市更新事業實施費用總額為 4,082,661,929 元，費用明細詳見表 18-1，以下就各項目分別說明：

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	金額(元)	
壹、工程費用	一、更新後土地及建築物重建費(A)	(一)拆除工程費	-	-	-	
		(二)營建費	一式	-	3,056,186,414	
		(三)土地及建築規劃設計費	一式	-	41,037,925	
		(四)其他必要費用	1. 鑽探費	6 孔	50,000	300,000
			2. 土地鑑界費	54 筆	4,000	216,000
			3. 建築執照相關規費	1 式	-	583,363
			4. 公寓大廈管理基金	1 式	-	3,966,816
			5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費	232 戶	50,000	11,600,000
			6. 鄰房鑑定費	70 戶	-	472,000
			7. 其他	-	-	-
	重建費用(A)合計				3,114,362,517	
	二、公共設施費用(B)	(一)公共設施	1. 公共設施用地捐贈予本市土地成本	-	-	-
			2. 公共設施地上物拆遷補償費	-	-	-
			3. 公共設施工程開關費	-	-	-
		(二)捐贈本市城鄉發展及都市更新基金	-	-	-	
		(三)其他	-	-	-	
	公共設施費(B)合計				-	
貳、都市更新費用(C)	一、不動產估價費		-	-	-	
	二、更新前測量費		1 式	-	100,000	
	三、土地改良物拆遷補償及安置費	(一)合法建築物拆遷補償費	-	-	-	
		(二)合法建築物拆遷安置費	-	-	-	
		(三)占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費	-	-	-	
		(四)其他土地改良物拆遷補償費	-	-	-	
	四、地籍整理費		232 戶	20,000	4,640,000	
	五、都市更新規劃費		1 式	-	4,200,000	
	六、主管機關辦理都市更新相關業務審查費		1 式	-	50,000	
	七、其他		-	-	-	
都市更新費(C)合計				8,990,000		
參、貸款利息(D)	利息支出				226,065,002	
	貸款利息(D)合計				226,065,002	

總項目	項目	細項	數量	單價(元)	金額(元)
肆、稅捐(E)	印花稅等		一式	-	3,591,480
	營業稅		一式	-	-
	稅捐(E)合計				3,591,480
伍、管理費(F)	一、人事行政管理費用		4%	-	124,934,101
	二、銷售管理費		3-4%	-	156,937,346
	三、信託費			-	-
	四、風險管理費		10.85%	-	377,356,826
	五、行政作業費			-	-
	管理費(F)合計				659,228,274
陸、都市計畫變更負擔費(G)					-
柒、容移費用(H)					-
捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(I)					-
玖、增額容積費用(J)					70,424,656
拾、高雄厝回饋金(K)					2,347,475
實施總經費(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)+(J)+(K)					4,082,661,929

#### (一)重建費用(A)

##### 1. 拆除工程費

本案無提列。

##### 2. 營建費用

本案營建費用參考 112 年 8 月 31 日高市都發更字第 11233939100 號修正發布實施之「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算。本案規劃興建住宅大樓，其地上 30 層、地下 6 層並採鋼筋混凝土(RC)構造。相關營建費用提列計算方式如下說明：

(1)建築物工程造價標準單價：住宅棟以現行工程造價，鋼筋混凝土(RC)26-30 層，每平方公尺 57,000 元作為計算基礎(每坪約 188,430 元)。

(2)物價指數調整：本案以 113 年 2 月之高雄市營造工程物價指數調整營建工程單價。

指數增減率

$$= [(113/2 \text{ 指數} \div 111/12 \text{ 指數}) - 1] \times 100\%$$

$$= [(109.42 \div 106.73) - 1] \times 100\% = 2.52\%$$

物價調整金額

$$= \text{標準單價} \times (\text{指數增減率之絕對值} - 2.5\%)$$

$$= \text{標準單價} \times (2.52\% - 2.5\%)$$

$$= \text{標準單價} \times (0.02\%) = 12 \text{ 元 (百位數以下四捨五入 = 無須調整金額)}$$

(3) 依地下室樓層數及地面層加高計算加成後。總營建費用為 3,056,186,414 元，細項如下：

A. 地面層

$$= (33,334 \text{ m}^2 + 363 \text{ m}^2) \times 0.3025 \times 188,430 \text{ 元/坪} = 1,920,741,540 \text{ 元}$$

B. 地面層樓高加計

1 樓設計層高 6.65M。超過 4.2M 高度，每增加 0.1M 加計 1% 營建費用  
 $= (1,193 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 188,430) \times ((6.65 - 4.2) / 0.1) \% = 16,661,642 \text{ 元}$

C. 地下層

B1-B3： $(2,726 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 188,430 \text{ 元/坪}) \times 1 \times 3 \text{ 層} = 466,159,680 \text{ 元}$

B4： $(2,726 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 188,430 \text{ 元/坪}) \times 1.3 = 202,002,528 \text{ 元}$

B5： $(2,726 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 188,430 \text{ 元/坪}) \times 1.4 = 217,541,184 \text{ 元}$

B6： $(2,726 \text{ m}^2 \times 0.3025 \times 188,430 \text{ 元/坪}) \times 1.5 = 233,079,840 \text{ 元}$

3. 土地及建築規劃設計費

土地及建築規劃設計費依「高雄市建造執照工程造價標準表」及「高雄市建築師公會酬金標準表」計算提列，其金額為 41,037,925 元。

表 18-2 土地及建築規劃設計費計算表

法定工程造價：583,363,209 元 (含圍牆造價，長度 124.4m×1910=237604 元)				
級別	級距 (元)	採用費率	金額計算	
1	0~3,000,000	8.00%	3,000,000×8.00%=	240,000
2	3,000,000~15,000,000	7.50%	12,000,000×7.50%=	900,000
3	15,000,000~60,000,000	7.25%	45,000,000×7.25%=	3,262,500
4	60,000,000 以上	7.00%	523,363,209×7.00%=	36,635,425
合計				<b>41,037,925</b>

4. 其他必要費用

(1) 鑽探費

本案以土地面積每 600 m<sup>2</sup> 鑽探一孔，每孔 5 萬元估算，本案須鑽 6 孔，鑽探費用提列 300,000 元。

(2) 土地鑑界費

本案土地鑑界費按更新前土地筆數每筆 4,000 元提列，總費用為 54 筆土地×4,000 元=216,000 元。

(3) 建築執照相關規費

建築執照相關規費以法定工程造價之 0.1% 計算，本案預估法定工程造價為 583,363,209 元，故以其 0.1%，共計 583,363 元提列。

(4) 公寓大廈管理基金

依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定，需依工程造價一定比例或金額提列公共基金。本案依法定工程造價計算提列公寓大廈管理基金共

3,966,816 元。

表 18-3 公寓大廈管理基金計算表

法定工程造價：583,363,209 元				
級別	級距 (元)	採用費率	金額計算	
1	0~10,000,000	2.00%	10,000,000×2.00%=	200,000
2	10,000,000~100,000,000	1.50%	90,000,000×1.50%=	1,350,000
3	100,000,000~1,000,000,000	0.50%	483,363,209×0.50%=	2,416,816
4	1,000,000,000 以上	0.30%	-	-
公寓大廈公共基金				<b>3,966,816</b>

(5) 外接水、電、瓦斯管線等工程費

本案預估興建戶數共 232 戶，以每戶 50,000 元計算，本項共提列 11,600,000 元。

(6) 鄰房鑑定費

鄰房鑑定範圍以開挖深度二倍範圍內為原則，本案地下開挖深度為 24 公尺，鑑定範圍為 24 公尺×2=48 公尺，故於基地向外延伸半徑 48 公尺內範圍皆屬鄰房鑑定範圍。經本案調查，鄰房鑑定範圍內總戶數共約 70 戶，分別為前金國小(前金區大同二路 61 號)及本案北側街廓之透天住宅(經查門牌號碼總戶數約 69 戶)，鄰房鑑定費以 472,000 元提列。

表 18-4 鄰房鑑定費計算表

鄰房鑑定戶數：190 戶			
項次	戶數	鑑定費(元/戶)	金額計算(元)
1	1~20 戶	8,000	20×8,000= 160,000
2	21~30 戶	7,200	10×7,200= 72,000
3	31~50 戶	6,400	20×6,400= 128,000
4	51~100 戶	5,600	20×5,600= 112,000
5	101~200 戶	4,800	-
6	201~500 戶	4,200	-
7	500 戶以上	3,600	-
合計			<b>472,000</b>

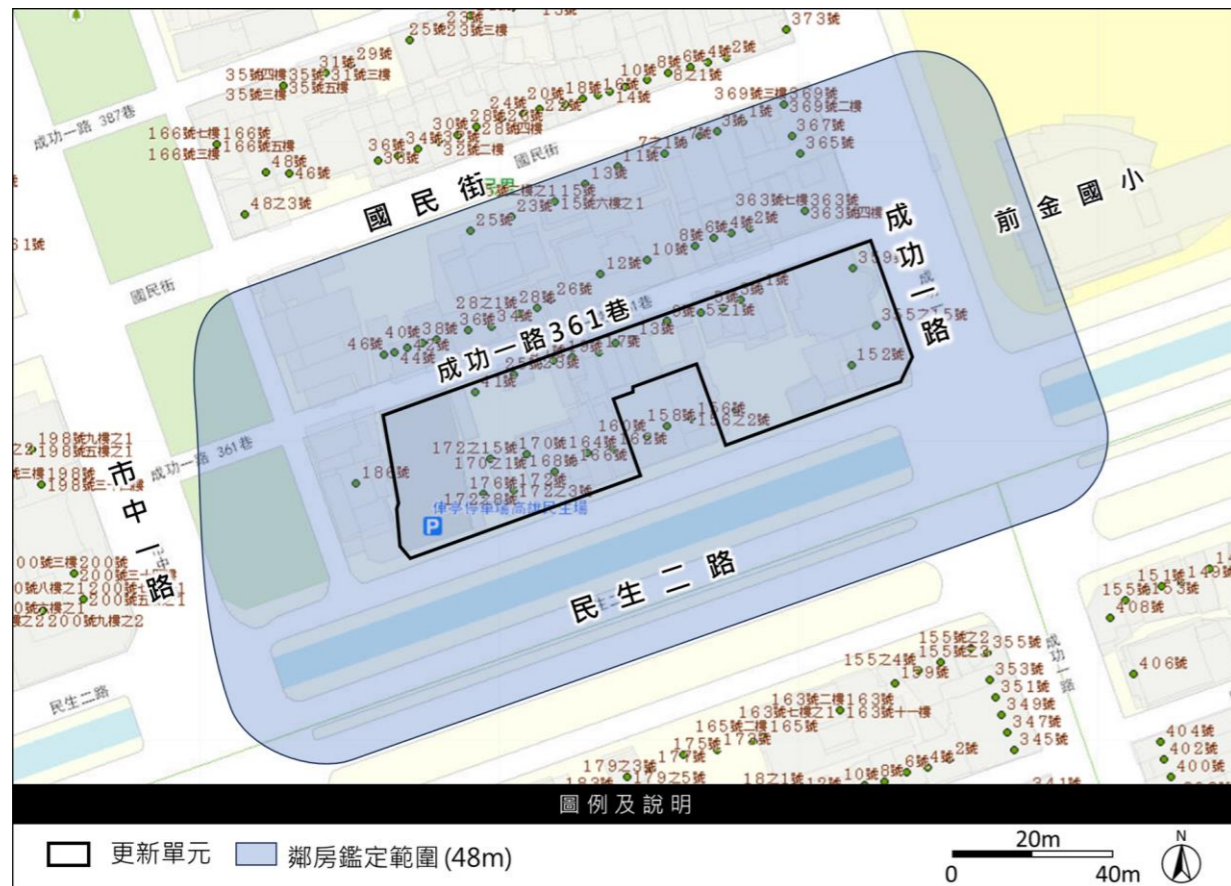


圖 18-1 鄰房鑑定範圍示意圖

## (二)公共設施費用(B)

本案無。

## (三)都市更新費用(C)

因採協議合建，無需評估更新前、後價值，故無提列不動產估價費。

### 1. 更新前測量費

初步估計更新前測量費用金額約 100,000 元。

### 2. 地籍整理費

本項費用包含更新後新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項、辦理規費及委由地政士辦理費用，本案更新後共規劃 232 戶，每戶以 20,000 元計，共計 4,640,000 元。

### 3. 都市更新規劃費

本項包含辦理都市更新各階段之相關規劃、擬訂事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用，依實際合約金額 4,200,000 元提列，未高於高雄市都市更新規劃費提列基準 5,627,200 元，合約影本詳事業計畫附錄七。

表 18-5 都市更新規劃費提列基準計算表

項目	認列標準
事業概要	P1=0 本案無
計畫擬定	以協議合建或其他 方式實施 $P2=200 \text{ 萬元}+(2,000 \text{ m}^2 \times 1,000 \text{ 元/m}^2$ $+1,409 \text{ m}^2 \times 800 \text{ 元/m}^2)=5,127,200 \text{ 元}$
計畫成果及成果報核	以協議合建或其他 方式實施 $P3=50 \text{ 萬元}$
合計(P1+P2+P3)	5,627,200 元

## 5. 主管機關辦理都市更新相關業務審查費

都市更新相關業務費用依 112 年 3 月 16 日「高雄市都市更新案件審查收費標準」申請都市更新事業計畫審議，合計 50,000 元計列。

收費項目	審查費(單位：新臺幣元)	
	二十人以下	二十人以上
申請都市更新事業概要審核	六千元	九千元
申請變更都市更新事業概要審核	六千元	九千元
申請都市更新事業計畫審核	五萬元	七萬五千元
申請變更都市更新事業計畫審核	三萬五千元	五萬二千五百元
申請變更都市更新事業計畫審核 (採簡化作業程序辦理)	一萬五千元	二萬二千五百元
申請都市更新權利變換計畫審核	五萬五千元	八萬二千五百元
申請變更都市更新權利變換計畫審核	四萬元	六萬元
申請變更都市更新權利變換計畫審核 (採簡化作業程序辦理)	一萬五千元	二萬二千五百元
一併申請都市更新事業計畫及權利變換 計畫審核	九萬五千元	十四萬二千五百元
一併申請變更都市更新事業計畫及權利 變換計畫審核	六萬元	九萬元
一併申請變更都市更新事業計畫及權利 變換計畫審核 (採簡化作業程序辦理)	二萬元	三萬元

## (四)貸款利息(D)

貸款年利率：

$= [ \text{三成自有資金比例} \times \text{郵政儲金一年期定存利率 } 113 \text{ 年 } 3 \text{ 月 } 27 \text{ 日公告 } 500$   
 $\text{萬元(含)以上為 } 0.735\% ] + [ \text{七成融資比例} \times \text{報核日當期五大銀行平均基}$   
 $\text{準利率 } 113 \text{ 年 } 3 \text{ 月 } 25 \text{ 日公告利率為 } 3.136\% ]$ ，故貸款年利率為：

$= (30\% \times 0.735\%) + (70\% \times 3.136\%)$

$= 2.4157\%$

貸款期間：

以都市更新事業計畫核定至開工 6 個月+更新期間+取得使照到產權登記 6 個月計，更新期間以地下開挖一層 2.5 個月、地上興建一層 1.2 個月計算。本案貸款期間共計 63 個月，故貸款期間以 6 年計算。

貸款利息=(1)+(2)

(1)[合法建築物拆遷補償費+都市計畫變更負擔費用+容積移轉費用]×貸款年利率×貸款期間  
=0 元×2.4157%×6 年=0 元

(2)[(更新後土地及建築物重建費用-公寓大廈管理基金)+公共設施費用+(都市更新費用-合法建築物拆遷補償費)+申請各項建築容積獎勵工程設備費]×貸款年利率×貸款期間×0.5  
=[(3,114,362,517 元-3,966,816 元)+0 元+(8,990,000 元-0 元)+0 元]×2.4157%×6 年×0.5=226,065,002 元

貸款利息總計=0 元+226,065,002 元=226,065,002 元

### (五)稅捐(E)

有關營業稅費用依已簽訂之契約書內容辦理，若無規範則依財政部函釋，由土地所有權人負擔，故無提列相關費用。

#### 1. 印花稅

##### (1)承攬契據之印花稅

依(營建費用+土地及建築規劃設計費+鑽探費+鄰房鑑定費+公共設施工程開闢費+不動產估價費+更新前測量費+地籍整理費+都市更新規劃費)×0.1%計算。  
=(3,056,186,414 元+41,037,925 元+300,000 元+472,000 元+0 元+0 元+100,000 元+4,640,000 元+4,200,000 元)×0.1%  
=3,106,936,338 元×0.1%  
=3,106,936 元

##### (2)讓售不動產契據之印花稅

依更新後實施者之(實際獲配土地公告現值+實際獲配房屋現值)×0.1%計算。  
=(316,439,795 元+168,103,605 元)×0.1%=484,543 元

#### 2. 稅捐總計

=3,106,936+484,543

=3,591,480 元

### (六)管理費用(F)

#### 1. 人事行政管理費

本案人事行政管理費以[工程費用+都市更新費用]×管理費率計算，管

理費率以產權級別未滿 30 筆、基地面積達 2,500 m<sup>2</sup>之級距，採 4%計算。

= (3,114,362,517 元+8,990,000 元)×4%

=124,934,101 元

#### 2. 銷售管理費

=實施者實際銷售單元價值×銷售管理費率

=3,423,433,655 元×銷售管理費率

=156,937,346 元

表 18-6 銷售管理費計算表

實際銷售單元價值	費率	金額計算
20 億以下部分	5%	2,000,000,000×5%= 100,000,000
超過 20 億~40 億部分	4%	1,423,433,655×4%= 56,937,346
超過 40 億部分	3%	-
		合計 156,937,346

#### 3. 信託費

本案無。

#### 4. 風險管理費

本案風險管理費率得以人數級別 6 至 35 人、規模級別超過 3,000 m<sup>2</sup>至 4,000 m<sup>2</sup>之規定費率 10.85%計算，算式如下：

= [工程費用+都市更新費用+貸款利息+稅捐+人事行政管理費]×風險費率  
=[3,114,362,517 元+8,990,000 元+226,065,002 元+3,591,480 元+124,934,101 元]×10.85%  
=377,356,826 元

表 18-7 風險管理費級距表

規模 級別 Y	人數級別 X 人數(人) 面積(m <sup>2</sup> )	1	2	3	4	5
		5以下	6至35	36至75	76至125	126以上
1	超過500至1000	10.00%	10.25%	10.45%	10.65%	10.85%
2	超過1000至2000	10.25%	10.45%	10.65%	10.85%	11.25%
3	超過2000至3000	10.45%	10.65%	10.85%	11.25%	11.45%
4	超過3000至4000	10.65%	10.85%	11.25%	11.45%	11.65%
5	超過4000至5000	10.85%	11.25%	11.45%	11.65%	11.85%
6	超過5000	11.25%	11.45%	11.65%	11.85%	12.00%

#### 5. 行政作業費

本案無。

**(七)都市計畫變更負擔費用(G)**

本案無。

**(八)容積移轉費(H)**

本案無。

**(九)申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)(I)**

本案無。

**(十)增額容積費用(J)**

環狀輕軌增額容積價金之計算，依「變更高雄市鳳山細部計畫(配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積)土地使用分區管制案計畫書」所載，以「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點接受基地移入容積折繳代金之計算方式辦理(惟免乘以 1/2)，故其增額容積價金計算方式如下：

增額容積價金 = 申請基地面積 × 申請基地公告現值 × (申請增額容積 ÷ 申請基地基準容積)

申請基地之土地在二筆以上者，其基地公告現值按申請當期基地內各筆土地公告現值及面積加權平均計算之，詳表 10-4，平均公告現值為 137,723 元/m<sup>2</sup>。

$$= 3,409 \text{ m}^2 \times 137,723 \text{ 元/m}^2 \times (73.50\%/490.00\%) \doteq 70,424,656 \text{ 元}$$

**(十一)高雄厝回饋金(K)**

高雄厝回饋金計算，依據「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」第 13 條規定，本案為六層樓以上及供公眾使用建築物，回饋金計算公式：

$$= [\text{各項設施設備面積總和} \times \text{基地公告現值} / \text{基地法定容積率}] \times 0.25$$

$$= (334.08 \times 137,723 \text{ 元/m}^2 \div 490\%) \times 0.25 = 2,347,475 \text{ 元}$$

**二、用地負擔**

本案無。

### 三、更新後價值評估

全案更新後價值總額為 5,950,992,240 元，詳表 18-8 所示，說明如下：

#### (一)集合住宅

住宅棟更新後部份地上 1 層作為門廳及管委會空間使用；2~30 層規劃作為集合住宅使用，合計可銷售產權面積為住宅 13,509.48 坪。

表 18-8 整體更新後價值表

項次	面積(m <sup>2</sup> )	面積(坪)	平均單價(元/坪)	總價(元)
集合住宅	44,659.44	13,509.48	400,000	5,403,792,240
平面地下停車位		288 個	1,900,000	547,200,000
		合計		5,950,992,240

### 三、成本/收入分析

#### (一)更新前土地價值：546,547,925 元

本案以協議合建方式實施，成本為土地及更新事業實施費用，本更新單元共 54 筆土地，面積為 3,409 m<sup>2</sup>，約 1,031 坪，土地成本參考內政部不動產資訊網政府標讓售之商業區土地交易價格，以每坪 530,000 萬元估算，更新前土地價值約為 546,547,925 元。

#### (二)更新事業實施經費成本：4,082,661,929 元

#### (三)更新事業投資成本：4,629,209,854 元

整體更新事業計畫投資規模為更新前土地價值加上總經費成本為 4,629,209,854 元。

#### (四)更新後價值總額：5,950,992,240 元

本案總銷產品以住宅為主，本案初估更新後價值為 5,950,992,240 元。

#### (五)整體更新事業報酬率

整體報酬率=(更新後價值總額-更新事業投資成本)/更新事業投資成本

表 18-9 整體更新事業報酬率表

項目	金額/報酬率
更新前土地價值	546,547,925 元
實施經費成本	4,082,661,929 元
更新事業投資成本(A)	4,629,209,854 元
更新後價值總額(B)	5,950,992,240 元
淨收益(C)(C=B-A)	1,321,782,386 元
整體更新事業報酬率(D)(D=C/A)	28.55%

### 四、營運收支預估及分年現金流量表

#### (一)營運收支預估

##### 1. 分年收入

包括自籌資金、銀行融資二項，前期準備階段，支出費用有限，故收入以自籌資金為主；第 2-7 年進入施工階段，資金需求提高，故收入以銀行融資為主，以節省利息支出。

##### 2. 分年支出

分為準備期、施工期與交屋期三個階段進行分年支出的規劃，以符合實際施工作業之需求。

#### (二)分年現金流量表

本案依都市更新事業計畫期間之分年現金收支需求製作現金流量表如下表所示，以利後續計畫執行期間資金管控之依據：

表 18-10 事業計畫期間現金流量表

期別		合計金額	1	2	3	4	5	6	7	8	8	合計	
時程/月份			準備期 1-6個月	準備期 7-18個月	準備期 19-22個月	施工期 第23-34個月	施工期 第35-46個月	施工期 第47-58個月	施工期 第59-70個月	施工期 第71-84個月	交屋期 第85-91個月		
項目/主要工作項目													
一、專案投資部分													
現金流入	自籌資金	1,899,091,938	28,486,379	66,468,218	18,990,919	142,431,895	180,413,734	199,404,653	396,910,215	666,581,270	199,404,653	1,899,091,938	
	銀行融資	2,183,569,991	-	-	-	141,932,049	174,685,599	196,521,299	399,593,308	572,095,338	698,742,397	2,183,569,991	
	折價抵付共同負擔房地價值	4,082,661,929	-	-	-	-	-	-	-	-	4,082,661,929	4,082,661,929	
	合計(一)	8,165,323,857	28,486,379	66,468,218	18,990,919	284,363,945	355,099,333	395,925,953	796,503,523	1,238,676,608	4,980,808,979	8,165,323,857	
現金流出	A. 工程費用												
	營建費用	3,056,186,414	-	-	-	244,494,913	305,618,641	305,618,641	672,361,011	1,130,788,973	397,304,234	3,056,186,414	
	建築規劃設計	41,037,925	8,207,585	20,518,962	8,207,585	-	-	-	-	-	4,103,792	41,037,925	
	鑑界費用	216,000	-	-	216,000	-	-	-	-	-	-	216,000	
	鑽探費用	300,000	-	-	300,000	-	-	-	-	-	-	300,000	
	建築相關費用	583,363	-	-	583,363	-	-	-	-	-	-	583,363	
	公寓大廈管理基金	3,966,816	-	-	-	-	-	-	-	-	3,966,816	3,966,816	
	外接水電瓦斯管線工程費用	11,600,000	-	-	-	-	-	-	-	-	11,600,000	11,600,000	
	鄰房現況鑑定費用	472,000	-	-	472,000	-	-	-	-	-	-	472,000	
	公共設施工程開關費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	小計(A)	3,114,362,517	8,207,585	20,518,962	9,778,948	244,494,913	305,618,641	305,618,641	672,361,011	1,130,788,973	416,974,842	3,114,362,517	
	B. 都市更新費用												
	都市更新規劃費用	4,200,000	1,680,000	1,470,000	420,000	-	-	-	-	-	-	630,000	4,200,000
	不動產估價費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	更新前土地及建物測量費用	100,000	50,000	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000
	地籍整理費用	4,640,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,640,000	4,640,000
	其他費用	50,000	-	50,000	-	-	-	-	-	-	-	-	50,000
	小計(B)	8,990,000	1,730,000	1,570,000	420,000	-	-	-	-	-	-	5,270,000	8,990,000
	C. 管理費用												
	人事行政管理費用	124,934,101	7,496,046	21,238,797	7,496,046	7,496,046	7,496,046	14,992,092	23,737,479	16,241,433	18,740,115	124,934,101	
	銷售管理費	156,937,346	-	-	-	-	-	-	-	-	-	156,937,346	156,937,346
	信託費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	行政作業費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小計(C)	281,871,447	7,496,046	21,238,797	7,496,046	7,496,046	7,496,046	14,992,092	23,737,479	16,241,433	175,677,461	281,871,447		
合計(二) = (A) + (B) + (C)	3,405,223,964	17,433,631	43,327,759	17,694,994	251,990,959	313,114,687	320,610,733	696,098,490	1,147,030,406	597,922,304	3,405,223,964		
稅前息前現金流量(一) - (二)	4,760,099,893	11,052,748	23,140,458	1,295,925	32,372,986	41,984,646	75,315,219	100,405,033	91,646,202	4,382,886,675	4,760,099,893		
稅前息前現金累計	-	11,052,748	34,193,206	35,489,132	67,862,117	109,846,763	185,161,982	285,567,016	377,213,217	4,760,099,893			
二、專案融資部分													
現金流出	融資利息費用	226,065,002	-	-	-	15,824,550	22,606,500	42,952,350	65,558,851	42,952,350	36,170,400	226,065,002	
	融資本金返還	2,183,569,991	-	-	-	-	-	-	-	-	2,183,569,991	2,183,569,991	
	稅捐	3,591,480	3,106,936	-	-	-	-	-	-	-	484,543	3,591,480	
	合計(三)	2,413,226,473	3,106,936	-	-	15,824,550	22,606,500	42,952,350	65,558,851	42,952,350	2,220,224,935	2,413,226,473	
稅後息後現金流量(一) - (二) - (三)	2,346,873,420	7,945,812	23,140,458	1,295,925	16,548,435	19,378,146	32,362,869	34,846,183	48,693,851	2,162,661,741	2,346,873,420		
稅後息後現金累計	-	7,945,812	31,086,270	32,382,195	48,930,631	68,308,777	100,671,645	135,517,828	184,211,679	2,346,873,420			



## 拾玖、風險管控方案

### 一、法令依據

依據都市更新條例第 36 條第 3 項之規定：都市更新事業計畫以重建方式處理者，第 1 項第 20 款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：

- 1、不動產開發信託。
- 2、資金信託。
- 3、續建機制。
- 4、同業連帶擔保。
- 5、商業團體辦理連帶保證協定。
- 6、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

### 二、本案採同業連帶擔保實施風險管控

#### (一)提供擔保公司

提供擔保者為高信建設股份有限公司(詳見附件冊附件八、同業擔保提供擔保者相關資料)。

#### (二)同業資格

本案預估更新後總樓地板面積為 50,053.70 m<sup>2</sup>，依據「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定」(中華民國 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正)二、應記載事項第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分補充規定，高信建設設立超過 3 年以上，資本額超過新臺幣 2 億元，未達 20 億元；營業總額逾新臺幣 2 億元，未達 20 億元，屬於乙級，依(三)提供擔保之同業公司資格條件，高信建設可擔保個案總樓地板面積 2 萬 m<sup>2</sup>以上~20 萬 m<sup>2</sup>以下之建案。

核准設立日期：民國 79 年 2 月 2 日

資本額：1,302,956,500 元

營業總額：近三年不含土地銷售年營業總額均超過 2 億元(詳見「營業人銷售額與稅額申報書」檢附於附件冊附件八)

年度	年營業總額不含土地銷售
110 年	250,574,696 元
111 年	388,560,103 元
112 年	511,376,949 元

營業項目：E701030 電信管制射頻器材裝設工程業  
 E801010 室內裝潢業  
 F109070 文教、樂器、育樂用品批發業  
 F111090 建材批發業  
 F113030 精密儀器批發業  
 F113990 其他機械器具批發業  
 F114030 汽、機車零件配備批發業  
 F114070 航空器及其零件批發業  
 F119010 電子材料批發業  
 F199990 其他批發業  
 F211010 建材零售業  
 F401010 國際貿易業  
 H201010 一般投資業  
 H701010 住宅及大樓開發租售業  
 H701020 工業廠房開發租售業  
 H701040 特定專業區開發業  
 H701060 新市鎮、新社區開發業  
 I102010 投資顧問業  
 I103060 管理顧問業  
 I503010 景觀、室內設計業  
 ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

#### (三)同業公司資格條件

高信建設股份有限公司擔任本案擔保公司，符合下列各項規定。

相關規定	本案
(1)提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係。	符合。本案勤寬建設(實施者)與高信建設代表人非屬同一人且無配偶及血親關係。
(2)提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司保證之規定。	符合。詳見高信建設公司章程第 19 條：本公司得對外保證。(附件冊八)
(3)被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣(市)不動產開發商業同業公會會員。	符合。勤寬建設(實施者)與高信建設均為高雄市不動產開發商業同業公會會員。
(4)提供擔保者，最近三年內不得有退票及欠稅紀錄。	符合。詳見第一類票據信用資料查覆單。(附件冊附件八)
(5)提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。	符合。詳見同意擔保切結書(附件冊附件八)



## 貳拾、維護管理及保固事項

### 一、管理維護計畫

本案更新後將規劃一棟集合住宅大樓，依「公寓大廈管理條例」相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬定公寓大廈管理規約及辦理相關委員之選舉；待規約通過實行及委員選任完成後即將原提列之公寓大廈公共基金移交予管理委員會統籌運用；日後維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之規約內容為準。

本案依建築管理規約精神擬定管理維護計畫之原則說明如下：

#### (一)管理委員會

##### 1. 遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶之共同利益，尊重公寓大廈管理條例精神，更新後住戶應配合簽署同意書同意遵守本大樓住戶管理規約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會(以下簡稱管委會)所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。「住戶管理規約(草案)」詳見事業計畫報告書附錄一。

##### 2. 管理委員會之發起

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

有關管理委員會之組織章程及管理規章，依管理規約草案內容另訂之。

##### 3. 管理委員會人員編制

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

##### 4. 管理委員會服務範圍

- (1) 公共設施之管理維護事項。
- (2) 公共機電設備之管理維護事項。
- (3) 公共環境衛生之清潔維護事項。
- (4) 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。
- (5) 管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
- (6) 公共安全之維護及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
- (7) 對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理規約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
- (8) 其他有關本大樓之管理及服務事項。

### (二)住戶費用負擔及收支基準

#### 1. 公共設施使用費收入

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

#### 2. 經常管理費

更新後各住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按各區分所有權人應按其建物登記總面積(不含停車位面積)計算，每戶住家每坪每月 85 元、平面式汽車停車位每位每月 200 元。並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。

#### 3. 公共設備水電費

本大樓公共設備之水電費由更新後各住戶依持有之建物坪數(不含汽車停車位坪數)比例分擔。

#### 4. 臨時分擔費用

本大樓公共設施設備之修理、更新或增設等所需費用由特定住戶或全體住戶共同分擔，並由公共基金支應。

#### 5. 會計作業

管理委員會依規約支出之費用，於經常管理費用項下支出；為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。管理委員會應於每月月終後十日內將該月份之管理費收支情形決算列表公布，更新後各用戶如有疑問得向管理委員會查詢。若有異議，應於公布日起三天內提出，否則視為認可。

### (三)住戶管理公約

凡本大樓之房屋區分所有權人、承租人、借用人及其他有正常權使用本大樓之人，均有遵守並履行本大樓所規範規約之義務；管理內容應以下列事項為原則：

1. 於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
2. 他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
3. 管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
4. 於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
5. 專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。

6. 住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
7. 住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。
8. 住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
9. 住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。
10. 本大樓有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。
11. 如有其他未盡事宜，各住戶應同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

## 二、保固事項

本案保固事項及年期如下：

- (一)結構保固(如：樑柱、樓梯等)：自使用執照核發日起負責保固十五年。
- (二)防水保固(指有施作防水之屋頂平台、浴廁及陽台地坪、浴廁部分牆面)：自使用執照核發日起保固五年。
- (三)建材保固(主建物及附屬建物內部固定建材及設備部分；如：門窗、地磚等)：自完成交屋日起，負責保固三年。

## 貳拾壹、效益評估

本案現況多為老舊建物，整體環境無法改善，然更新後無論在土地利用、建築使用、交通狀況、都市設計環境、整體經濟效益上，都帶來相當大的幫助，其更新前後基地效益評估比較如下表。

表 21-1 計畫效益評估說明表

評估項目	更新前	更新後
土地利用	更新單元範圍內多數建物之屋齡已超過 40 年以上。在土地利用上屬於低建蔽率，低容積率之低使用強度，無法發揮土地應有效益，除造成土地使用強度之浪費，更因其機能較差，導致各種活動衰退。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案排除街廓內近期興建之新穎建築，整合剩餘結構有安全疑慮之老舊建物後，提出更新單元劃定及事業計畫，藉由街廓整合開發減少土地零星發展，並配合政府努力推動之都市更新政策，促進土地利用，提升生活機能，符合都市計畫對本區發展指導之政策目標。</li> <li>2. 符合都市發展期待及都市計畫所賦予本區之容積定位，不僅能夠有效提高土地使用效率，更藉由新居住人口的引入，增加都市活力。</li> </ol>
建築使用	單元內合法建築物多為 2-4 層樓並有屋頂加蓋行為，屋齡老舊，結構採磚造或加強磚造且經鑑定全數皆有結構危險之虞，公共安全堪慮。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案為 30 層樓 RC 結構之集合住宅，在建築規劃上導入綠建築設計，預計在綠化量、基地保水、日常節能、室內環境、水資源、汗水垃圾改善等綠建築指標上作出貢獻，取得綠建築銀級標章。</li> <li>2. 在建材設備與結構上，採用耐震系統工法、制震壁、鋁門窗工程並搭配具有阻隔熱輻射傳導對流的低輻射玻璃，大幅提高建物安全性；採用高品質綠能環保之建材，打造現代住宅應備節能、安全及永續之居住環境。</li> </ol>
公正性及公益性	街廓內土地坵塊分割細小零碎，且多數為早期發展的小坪數低樓層透天建築，建築物經歷天災及多次颱風侵襲，設施損壞且年久失修，功能衰退不符現代居住需求。	實施者自 10 年前啟動整合，深入社區對各土地及建物所有權人進行多次溝通及協調，陸陸續續整合 54 筆土地，面積共計 3,409 平方公尺；並於自辦公聽會後依據主管機關及與會專家學者建議辦理同一街廓內鄰地意願調查，針對有意願參與更新者進行充分溝通及說明，惟仍然無法取得全數所有權人之共識。故以 54 筆土地作為更新單元範圍並提出事業計畫申請報核審議，盡速達成全體有共識所有權人對於安全居住之更新期待。
更新單元內公共設施	單元內建築物雖未蓋滿街廓，但開放空間多為雜草叢生的空地，沒有可以供左鄰右舍鄰居的交誼空間。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案提供一樓管委會使用空間，搭配軟硬體設施設置，可提供住戶舉行活動、交誼及可供休憩之公共服務空間。</li> <li>2. 整棟式 24 小時錄影系統，並有大樓安全管理監控系統，提高住宅安全性。</li> </ol>
停車狀況	本更新單元周邊為學校，居住人口及出入口不多，現況之區外路邊停車空間已經可以滿足目前土地使用強度偏低之現狀。	本案規劃 232 個住宅單元，設置 288 輛汽車停車位、289 輛機車停車位，滿足停車內部化需求。其中 153 輛機車停車位留設在平面層，除了能滿足社區需求，也可提供臨時訪客停車之使用。
都市設計環境	<p>就建築物而言，外觀老舊頹圯；尤其位於民生二路林蔭大道上，跟外觀木造鐵皮破敗房屋外觀形成強烈對比。</p> <p>就建築外部環境而言，建築物幾乎無退縮綠美化，無論遠看或近觀，在視覺上都非常生硬不協調。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本更新單元位在民生二路 60m 綠園道都市重要景觀軸線第一排，因此在建築物量體造型上，採用現代感的簡潔線條搭配採用柔和的暖色系色彩，塑造海洋城市風格都市景觀。</li> </ol>

評估項目	更新前	更新後
		2. 在建築規劃上，導入綠建築設計以節能減碳的概念，藉由開放空間的留設，提升生活環境品質，促進都市整體意象之營造。 3. 基地四周鄰路，透過開放空間退縮沿街人行步道上種植開展型喬木，營造出綠意盎然之社區街景與環境品質；並且與基地周邊學校綠地相互串連，對社區可有效增進景觀美化，為本區綠色生態網絡的建立貢獻己力。 4. 本案提供三個時段的照明設計，隨著夜漸深沉，配合空間屬性、使用機能和景觀氛圍逐漸減少燈光照明，讓建築物在喧囂的都市內慢慢消散、隱去融入環境，營造出內斂且淡雅的氣質，提供都市一幅柔和、唯美的風景畫。
都市防災	北側為 6m 巷道，巷弄內住戶缺乏寬闊的避難空間；災難發生時僅能向東西兩側道路逃生避難。	本案建築物四周各退縮 4m 留設環狀開放空間，打造人本安全環境，並確保救災作業進行與避難逃生時能有充足的空間。
整體經濟效益	本案所屬街廓內具門牌號碼建築僅 22 棟，居住人口稀少，沿街商業活動冷清，既有建成環境呈現頹敗荒廢的景象，對於周邊地區不動產市場及社會經濟狀況具負面效果。	1. 本案預計規劃 232 戶住宅單元，預期將有效引入居住人口達 453 人，透過更新後新居住人口的引入將大幅增加都市活力，進而帶動區域商業發展，活絡市街區。 2. 配合都市更新重新啟動都市發展的活力，提升整體地價、房價，達到增加政府稅收之效益。

貳拾貳、實施進度

全案時程自計畫事業計畫核定公告至成果備查共需 296 週，歷時 6 年 2 個月，詳如下表。

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度(涉及本案)	114年	115年	116年	117年	118年	119年	120年
		1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月	1-12月
1	事業計畫核定公告	■	■					
2	申請拆除及建造執照		■					
3	申請更新期間稅捐減免			■				
4	地上物騰空拆除		■					
5	工程施工		■	■	■	■	■	■
6	申請使用執照						■	
7	送水送電							■
8	申請測量							■
9	產權登記							■
10	申請更新後稅捐減免					使照核發後次月申請稅捐減免	■	
11	更新成果備查							■



貳拾參、相關單位配合辦理事項

無。



## 貳拾肆、其他應加表明之事項

為使都市更新過程之相關資訊透明公開化，本案已設置專屬網頁，網址為 <https://houjinms.blogspot.com/>。



# 附 錄



## 附錄一、住戶管理規約（草案）

本公寓大廈（以下簡稱本大樓）全體區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境之共同遵守事項，制定規約條款如下：

### 第一章 使用區分及管理

#### 第一條：本規約效力所及範圍

- 一、本規約效力及於本大樓全體區分所有權人、無權占有人及住戶。
- 二、本大樓之範圍如附件一所載之基地、建築物及附屬設施（以下簡稱標的物件）。

#### 第二條：專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分

- 一、本大樓專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

- (一)專有部分：指大樓之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。
- (二)共有部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。
- (三)約定專用部分：大樓共有部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。
- (四)約定共有部分：大樓專有部分經約定供共同使用者。

- 二、本大樓專有部分、共有部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限詳如附件一標的物件登錄表、圖說，如有疑義以使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說為準。

- 三、本大樓壹樓法定空地含開放空間為全體區分所有權人共有，不得將法定空地讓售於特定人或為區分所有權人外之特定人設定專用使用權或為其他有損區分所有權人之行為。

- 四、本大樓地上層壹層、二層、屋頂平台及屋頂突出物為共有部分，除屋頂突出第貳層加壓設備區約定由本大樓二十六至三十樓住戶約定專用以裝置加壓泵浦為限外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用，不得約定為專用或獨立使用。使用方式由區分所有權人會議決定，另屋頂平台之設施開放時間由管理委員會訂定。

- 五、停車空間應依下列規定：

#### (一)停車空間之權利：

- 1.本大樓汽車停車位依其登記之編號及範圍為約定專用，由各購買停車位之區分所有權人專有使用。但遇有緊急情形，應無條件隨時開放避難用。並不得隔間及設置障礙物或堆放雜物或停放機車、腳踏車等妨礙行為。

- 2.本大樓購買汽車停車位之住戶，已充分瞭解所承購之車位種類及該車位相關法令規定，每個平面汽車停車位限停比照道路交通安全規則第三條所規範之『客車』、『貨車』、『客貨車』或『大型重型機車』，車體大小未逾平面汽車停車位格線，以壹輛為限。汽車停車位僅提供汽車或大型重型機車停放進出空間，不負保管責任。
- 3.大型重型機車應購買汽車停車位停放。若『大型重型機車』其車體大小未逾機車停車位格線者，日後管理委員會成立，由其決議是否得停放機車停車位。
- 4.本大樓地下壹樓電動機(慢)車專用停車位，除電動機(慢)車充電外其餘車輛不得占用，地下各層人行通道亦不得停放任何種類車輛或放置物品。
- 5.非經車位所有權人或專用人同意，不得擅自佔用他人之車位。
- 6.共有部分劃設機車停車位依本規約附件三「機車停車位使用管理辦法」，由本大樓特定住戶於一定期限內約定專用。

#### (二)停車空間之使用管理：

汽車、機車停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，應依本規約附件二「汽車停車位使用管理辦法」及附件三「機車停車位使用管理辦法」遵行之。日後若有修正授權管理委員會依會議程序處理。

- 六、本大樓外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理本大樓外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人主任委員或管理委員會為之。
- 七、本大樓周圍上下、外牆面、屋頂平台，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，不得有變更構造及顏色，而設置廣告物、鐵鋁窗、分離式冷氣主機或其他類似之行為，須符合下列規定後，再依相關法令規定辦理：

- (一)本大樓二樓以上住家專有部分入口大門，區分所有權人及住戶不可任意改變型式、材質或加設外門（例如：鐵門）及陽台及窗戶不可裝設外窗或格柵(可採用安全防護網)，相關規定如本規約第二條第八款第(二)目，日後管理委員會若擬修正，需於區分所有權人會議中依程序通過並訂定位置及樣式。住戶如違反本款規定，則同意本大樓管理委員會依『公寓大廈管理條例』第八及九條規定處理，若決議拆除其費用由該住戶全額負擔。
- (二)若有十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童及老人由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下兒童或六十五歲以上老人之住戶）且不符當時法令規定者，住戶應予改善或回復原狀。本大樓設置防墜設施之材質、顏色、型

式如下：

1. 前陽臺得設置安全防護網，但不得超出陽臺外緣且須與固定安全防護網位置陽台建材同色的金屬材料搭配直線式或橫線式不鏽鋼鋼索施作。
2. 室內空間設有推射窗時，其防墜設施請設於窗戶內側（不得修改窗戶），住戶可配合其室內裝修施作，本大樓不限制其材質、顏色及型式。
3. 室內空間設有橫拉窗時，其防墜設施選擇有二，一為設於窗戶內側，其相關規定依推射窗處理；二為得於窗框外側設置安全防護網，但不得超出窗台外緣且須與固定安全防護網位置窗台建材同色的金屬材料搭配直線式或橫線式不鏽鋼鋼索施作。
4. 住戶如違反本款規定，則同意本大樓管理委員會依「公寓大廈管理條例」第八及四十九條規定處理，若決議拆除其費用由住戶全額負擔。

(三)分離式冷氣主機應依規劃之位置及建議，安裝分離式冷氣機型及管線(如置於雨遮格柵內，冷氣主機請左右擺放，不可上下放置、堆疊或將冷氣主機二分之一以上機身掛高過於雨遮格柵之牆面上；如置於後陽台，須於隔柵範圍內或不超出欄杆圍牆範圍。安裝冷氣主機時，請配合套管施作，將管線置於套管內，主機之排水管須連接至後陽台或雨遮之排水管，並留意管路的美觀)。

八、本大樓之專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護由各該區分所有權人為之，並負擔其費用。共有部分及約定共用部分之修繕、管理、維護或拆除由管理服務單位或管理委員會為之，其費用由管理費或公共基金支付或由管理委員會另訂標準分攤之。

### 第三條：共有部分及約定共用部分之使用管理

- 一、住戶對共有部分及約定共用部分之使用，應依其設置目的及通常使用方法為之。
- 二、本大樓除依建築法規設置共有設施以外之共有部分及約定共用部分設施包括管委會使用空間、屋頂平台花園及梯廳等，其使用管理及維護辦法授權予管理委員會增訂實施。
- 三、共有部分及約定共用部分設置或改善行動不便者使用設施者，管理委員會應予為之。其衍生費用之分擔或負擔方式如下：
  - (一)如係專有部分變更使用用途時，依法應設置者，由該區分所有權人或住戶負擔，超過一戶者，按其各戶所占建物登記面積比例分攤。
  - (二)如係因法令規定須改善或經區分所有權人會議決議設置者，由管理費或公共基金支應。
- 四、下列之特定對象基於業務必要及本大樓全體區分所有權人及住戶利益，可無

償使用本條所列之共有部分或約定共用部分。

- (一)受託管理本大樓之業者，承包(攬)工作者。
- (二)電力公司、電信公司、自來水公司、自來瓦斯公司等，凡本大樓住戶生活必需品供應公司之供給設備及週邊設備均屬之。

- 五、依【高雄市政府綜合設計開放空間管理維護要點】本大樓管理委員會成立前，由建設公司為管理負責人，依本規約附件五「綜合設計開放空間管理維護執行計畫書」負責管理維護開放空間，於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之，主任委員為沿街步道式空地型開放空間管理負責人。
- 六、本大樓壹樓之開放空間之範圍、使用、管理與維護詳見第三十條特別約定。
- 七、本大樓住戶不得於梯間放置鞋櫃或擺設其他物品(如鞋子、自行車、盆景...等)，願接受本大樓管理委員會決議拆除其費用由該住戶全額負擔。

### 第四條：專有部分及約定專用部分之使用管理

- 一、區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。
- 二、專有部分不得與其所屬建築物共有部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 三、區分所有權人對專有部分之利用，不得有妨害建築物之正常使用及違反區分所有權人共同利益之行為。
- 四、區分所有權人及住戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用途為之。
- 五、區分所有權人及住戶對於專有部分及約定專用部分應依符合法令規定之方式使用，並不得有損害建築物主要構造及妨害建築物環境品質。
- 六、為避免妨礙觀瞻，不得在公共區域、臨街或臨中庭等非規劃為曬衣區域，晾曬衣物、棉被或物品。
- 七、任何海報、告示、招牌及廣告物，不得張貼或懸掛於外牆、外觀可見處或公共區域。如有必要，可向管理委員會提報，經許可後，應依照管理委員會規定之標準格式，張貼於特定場所。
- 八、為確保公共安全，不得攜帶易燃、爆炸性及其他可能傷及他人之危險物品進入；並不得存放於建物內。
- 九、植栽之種植，以不影響其他住戶之安全及建築物美觀為原則。
- 十、區分所有權人對於專有部分為裝潢或裝修者(依建築技術規則、建築物室內裝修管理辦法及消防法規規定各戶，室內均應以防火材料施工)，應向管理委員會報備(管理委員會未成立前由本大樓管理中心代理)以便管制施工人員進出，裝潢前由施工負責人向本大樓管理中心(管理主任)繳交已完成繳納「施工保證金」新臺幣伍萬元之收據(例如：匯款單、銀行入款單)及附區分所有權人簽立「裝潢施工委託書」，另簽立「裝潢申請書」及「裝潢施

工切結書」後始得動工。工程廢棄物應每日自理，如有損及共有部分之設施應負責修復或賠償，否則管理委員會可逕自處理並由施工保證金扣抵之。裝修完成後經本大樓管理委員會或大樓管理中心派人勘驗，在未違反前款前述事項及「住戶裝潢施工管理辦法」內容事項，則裝潢清潔保證金無息退還，另施工管理辦法悉依制定之本大樓「住戶裝潢施工管理辦法」辦理。日後若有修正，全體住戶同意授權本大樓管理委員會修正並公告之。

十一、本大樓各戶住家之平頂配設有自動火警感知器系統(廚房為定溫式、其餘平頂第十樓以下為差動式、第十一樓以上為偵煙式)連結防災中心火警授信總機，各戶室內平頂依消防規定設置明管灑水管路及灑水頭，上述露明管路及設備，若住戶欲設置天花板裝修，須依消防法規採防火材料施作，其費用由住戶自行負擔，平頂之裝修不得將火災警報器、自動火警感知器及自動灑水頭包覆於天花板內或阻塞封閉致妨礙火災警報、消防感知及自動救災滅火功能。住戶請應注意灑水頭之水平距離 50 公分內不要安裝燈具，以免灑水頭長期近距離接觸燈具溫度的情況下易造成其誤動作的可能性。消防設備開啟或關閉須向大樓管理中心報備，不得自行操控，若因此發生任何意外住戶須負擔全部賠償責任。

十二、本大樓房屋室內格局區分所有權人若欲更改內部格局，隔間牆材質需使用乾式輕隔間或其他輕質裝潢(例如:木質隔間)，不可使用砌磚。

十三、為確保本大樓各住戶用電安全，若欲裝修、擴充、增設、延伸或接用電器設備、器具，須依台灣電力公司規定施作，凡須使用公共區域空間，皆須經管理委員會同意。

十四、住戶不得私自操作各種公共電器設備，以免發生危險。

十五、本大樓公共用電之分配計算(不含電信室)，係以每位住戶之獨立電表分攤之，為求公電使用管理之公平性，故全體住戶應遵守繳納公共用電分攤之義務，若日後區分所有權人因故取消室內用電之電表，仍應負擔本大樓每期公共用電電費並繳交管理委員會充作大樓收入。

## 第二章 區分所有權人會議

### 第五條：區分所有權人會議之目的

區分所有權人會議之召開係為共同事務及涉及權利義務之有關事項。

### 第六條：區分所有權人會議之召開

一、定期會議及臨時會議之召開

(一)定期會議每年召開一次。

(二)有下列情形之一者，應召開臨時會議：

1. 發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求者。
2. 經區分所有權人五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以

上，以書面載明召集之目的及理由請求召集者。

### 二、召集人之產生方式

區分所有權人會議之召集人，除公寓大廈管理條例第二十八條規定外，由具區分所有權人資格之管理負責人或管理委員會主任委員擔任；管理負責人或管理委員會主任委員不具區分所有權人資格時，得由具區分所有權人資格之管理委員擔任之。

前項無管理負責人或管理委員會或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人，召集人無法產生時，以區分所有權人名冊依序輪流擔任。

### 三、開會通知

區分所有權人會議，應由召集人於開會前十日以書面載明開會內容，通知各區分所有權人。但有急迫情事須召開臨時會者，得於公告欄公告之；公告期間不得少於二日。

開會通知之發送，以開會前十日登錄之區分所有權人名冊為據。區分所有權人資格於開會前如有異動時，取得資格者，應出具相關證明文件(如買賣經公證之契約書正本或產權移轉登記權狀影印本)憑以出席之。

### 四、出席資格

區分所有權人會議應由區分所有權人本人出席，數人共有一專有部分者，應推由一代表出席。

區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席。但受託人於受託出席之區分所有權比例及區分所有權人之人數以不超過全部之五分之一為上限。

代理人應於簽到前，提出區分所有權人之出席委託書，如附件七。

會議之目的如對某專有部分之承租者或使用者有利害關係時，該等承租者或使用人經該專有部分之區分所有權人同意，得列席區分所有權人會議陳述其意見。

### 第七條：區分所有權人會議之開議

一、區分所有權人會議之主席優先由召集人擔任，其次由出席區分所有權人會議之區分所有權人於會議開始時推選一人擔任。本大樓第一次區分所有權人會議由起造人建設公司召集之。以後之區分所有權人會議均由管理委員會主任委員為召集人。

二、應經區分所有權人會議決議事項：

(一)規約之訂定或變更。

(二)本大樓之重大修繕或改良。

(三)本大樓有公寓大廈管理條例第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。

- (四)住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。
- (五)約定專用或約定共用事項。
- (六)管理委員執行費用之支付項目及支付辦法。
- (七)其他依法令需由區分所有權人會議決議之事項。

### 三、區分所有權人會議之開議及決議額數

各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。

區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。

區分所有權人會議討論事項，除第二款第一日至第五日應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之外，其餘決議均應有區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意行之。

### 第八條：區分所有權人會議之重新召集

區分所有權人會議依前條第三款規定未獲致決議、出席區分所有權人之數或其區分所有權比例合計未達前條第三款定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議應有區分所有權人二十五人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。

前揭決議之會議紀錄應於會後十五日內送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。

### 第九條：議案成立之要件

- 一、於區分所有權人會議辦理管理委員選任事項時，應在開會通知中載明並公告之，不得以臨時動議提出。
- 二、會議之目的如為專有部分之約定共用事項，應先經該專有部分之區分所有權人書面同意，始得成為議案。
- 三、約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限。
- 四、大樓外牆面、樓頂平台、設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層區分所有權人同意。該層住戶，並得參加區分所有權人

會議陳述意見。

### 第十條：會議紀錄

區分所有權人會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內送達各區分所有權人並公告之。

會議紀錄應包括下列內容：

- 一、開會時間、地點。
- 二、出席區分所有權人總數、出席區分所有權人之區分所有權比例總數及所占之比例。
- 三、討論事項之經過概要及決議事項內容。

會議紀錄，應與出席人員（包括區分所有權人及列席人員）之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。

## 第三章 管理委員會

### 第十一條：管理委員會之目的、人數

#### 一、管理委員會之目的

管理委員會應向區分所有權人會議負責，並向其報告會務；由區分所有權人選任管理委員所設立之組織，係為執行區分所有權人會議決議事項及大樓管理維護工作。

#### 二、管理委員會人數

為處理區分所有關係所生事務，本大樓由區分所有權人選任住戶為管理委員組成管理委員會。管理委員會組成如下：

- (一)主任委員一名。
- (二)副主任委員一名。
- (三)財務委員（負責財務業務之委員）一名。
- (四)監察委員（負責監察業務之委員）一名。
- (五)管理委員二名。

前項委員名額，合計七名。委員名額之分配方式採分區劃分：A、B、E 戶三樓至三十樓住家各為一區，每區各推選二人；共計六人，以上選舉採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多支持者為當選委員，其餘候選人依票數多寡依序列為各分區候補委員。

### 第十二條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之資格、選任、任期及解任

#### 一、管理委員選任之資格及其限制

- (一)管理委員選任之資格：主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，由具區分所有權人身份或其配偶、直系血親一親等親屬之住戶任之，其他管理委員由住戶任之。

- (二)每一區分所有權僅有一個選舉與被選舉權。
- (三)主任委員、財務委員及監察委員，連選得連任一次，其餘委員連選得連任。
- (四)主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員之消極資格：  
有下列情事之一者，不得充任主任委員、副主任委員、監察委員及財務委員，其已充任者，即當然解任。
1. 曾犯詐欺、背信、侵占罪或違反工商管理法令，經受有期徒刑一年以上刑期之宣告，服刑期滿尚未逾二年者。
  2. 曾服公職虧空公款，經判決確定，服刑期滿尚未逾二年者。
  3. 受破產之宣告，尚未復權者。
  4. 有重大喪失債信情事，尚未了結或了結後尚未逾二年者。
  5. 無行為能力或限制行為能力者。
- (五)主任委員、副主任委員、財務委員、監察委員及管理委員選任時應予公告，解任時，亦同。

## 二、管理委員及職位之選任

- (一)管理委員之選任方式採無記名單記法選舉，並以獲該分區區分所有權人較多者為當選。
- (二)主任委員由管理委員互推之。主任委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之；主任委員出缺至重新選任期間，由副主任委員行使主任委員職務。
- (三)副主任委員、監察委員及財務委員由管理委員互推之。副主任委員、監察委員及財務委員解職出缺時，由管理委員互推遞補之。
- (四)管理委員出缺時，由其所屬棟別候補委員之得票數依序遞補，其任期以原管理委員所遺之任期為限，並視為一任。該棟別無候補委員或候補委員均無意願擔任時，由主任委員(或指定專責委員)召集該棟別區分所有權人，重新連署推舉或以選舉方式產生新任管理委員遞補。
- (五)管理委員之選任，由管理委員會於任期屆滿前二個月辦理，並於區分所有權人會議中辦理選任。

三、管理委員之任期，自第一次區分所有權人會議日起，為期一年。

## 四、管理委員之解任、罷免

- (一)管理委員有下列情事之一者，即當然解任。
1. 任職期間，喪失本條第一款管理委員選任之資格者。
  2. 管理委員喪失住戶資格者。
  3. 管理委員自任期屆滿日起，視同解任。

## (二)管理委員之罷免

1. 主任委員及其他管理委員職務之罷免應三分之二以上之管理委員書面連署為之。
2. 管理委員之罷免應由被選任管理委員之選舉權人二分之一以上之書面連署為之。

## 第十三條：主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員之權限

- 一、主任委員對外代表管理委員會，為本大樓消防安全設備檢修、公共安全檢查管理權人及雨污水排水負責人，並依管理委員會決議執行公寓大廈管理條例第三十六條規定事項。
- 二、主任委員應於定期區分所有權人會議中，對全體區分所有權人報告前一會計年度之有關執行事務。
- 三、主任委員得經管理委員會決議，對共有部分投保火災保險、責任保險及其他財產保險。
- 四、主任委員得經管理委員會決議通過，將其一部分之職務，委任其他委員處理。
- 五、副主任委員應輔佐主任委員執行業務，於主任委員因故不能行使職權時代理其職務。
- 六、財務委員掌管公共基金、管理及維護分擔費用(以下簡稱為管理費)、使用償金等之收取、保管、運用及支出等事務。
- 七、監察委員應監督管理委員、管理委員會，遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議執行職務。
- 八、管理委員應遵守法令、規約及區分所有權人會議、管理委員會之決議。為全體區分所有權人之利益，誠實執行職務。
- 九、管理委員報酬為無給職。
- 十、公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。

## 第十四條：管理委員會會議之召開

- 一、主任委員召開管理委員會會議至少應每二個月乙次。
- 二、管理委員會會議，應由主任委員於開會前七日以書面載明開會內容，通知各管理委員。
- 三、發生重大事故有及時處理之必要，或經三分之一以上之委員請求召開管理委員會會議時，主任委員應儘速召開臨時管理委員會會議。
- 四、管理委員會會議開議決議之額數應有過半數之委員出席參加，其討論事項應經出席委員過半數之決議通過。管理委員因故無法出席管理委員會會議得以書面委託其他管理委員出席，但以代理一名委員為限。委託書格式如附件七

之一。

五、有關管理委員會之會議紀錄，應包括下列內容：

- (一)開會時間、地點。
- (二)出席人員及列席人員名單。
- (三)討論事項之經過概要及決議事項內容。

六、管理委員會會議之決議事項，應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後十五日內公告之。

### 第十五條：管理委員會之保管、公告及移交責任

一、管理委員會之保管責任

- (一)規約、區分所有權人會議及管理委員會之會議紀錄、簽到簿、代理出席之委託書、使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件應由管理委員會負保管之責。
- (二)管理委員會應製作並保管公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊、區分所有權人與區分所有權比例名冊等。
- (三)共有部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
- (四)收益、公共基金及其他經費之保管。

二、管理委員會公告責任

- (一)主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員及管理委員選任時應予公告，解任時亦同。
- (二)公共基金或區分所有權人、住戶應分攤或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形之定期公告。
- (三)會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
- (四)管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- (五)區分所有權人會議、管理委員會之會議紀錄應於限期內公告。

三、管理委員會之移交責任

公共基金收支情形、會計憑證、會計帳簿、財務報表、印鑑及餘額，管理委員會保管之文件及資產等，於管理委員會解職、離職或改組時移交新管理負責人或新管理委員會。

### 第十六條：管理負責人準用規定之事項

未成立管理委員會或管理委員會任期屆滿解職，未組成繼任之管理委員會期間，由區分所有權人推選住戶一人為管理負責人，未推選管理負責人時，以區分所有權人依法互推之召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。

管理負責人準用下列管理委員會應作為之規定：

- 一、管理負責人執行公寓大廈管理條例第三十六條管理委員會職務規定事項。
- 二、管理負責人為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。
- 三、管理負責人應向區分所有權人會議負責，並向其報告。

## 第四章 財務管理

### 第十七條：公共基金、管理費之繳納

一、為充裕共有部分在管理上必要之經費，除由起造人依法提撥公共基金外，區分所有權人應遵照區分所有權人會議議決之規定向管理委員會繳交下列款項：

- (一)公共基金。
- (二)管理費。

二、管理費之收繳

(一)管理費之分擔基準

各區分所有權人應按其建物登記總面積（不含停車位面積）計算，每戶住家每坪每月 85 元、平面式汽車停車位每位每月 200 元。

管理委員會如擬調整，則需由區分所有權人會議議決訂定。

- (二)管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂定。
- (三)管理費以足敷第十八條第二款開支為原則。

三、公共基金之收繳

- (一)公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳。
- (二)每年管理費之結餘，得經區分所有權人會議決議金額撥入。

四、公共基金或管理費積欠之處理

區分所有權人或住戶若在規定之日期前積欠應繳納之公共基金或應分攤或其他應負擔之費用，已逾二期（即二個收費期別）或積欠達新臺幣 1 萬元以上（含），經 14 天期間催告仍不給付者，管理負責人或管理委員會得訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，遲延利息以未繳金額之年息 5% 計算。

五、共有部分及其基地使用收益，除區分所有權人會議另有決議外，撥入為公共基金保管運用。

六、區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。

### 第十八條：管理費、公共基金之管理及運用

一、管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶，公共基金與管理費應分別設專戶保管及運用。

**二、管理費用途如下：**

- (一)委任或僱傭管理服務人之報酬。
- (二)共有部分、約定共用部分之管理、清潔維護費用(含電梯、監控系統、發電機、消防機電、自來水砂濾設備、水景機房設備及園藝植栽..等公共設備)或環保室設備使用償金及清運費。
- (三)有關共有部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。
- (四)管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。
- (五)稅捐及其他徵收之稅賦。
- (六)因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。
- (七)其他基地及共有部分等之經常管理費用。

**三、公共基金用途如下：**

- (一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。
- (二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。
- (三)共有部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。
- (四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。

**第十九條：重大修繕或改良之標準**

前條第三款第三目共有部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合新臺幣十萬元以上。

**第二十條：約定專用部分或約定共用部分使用償金繳交或給付**

共用部分之約定專用者或專有部分之約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償金：

- 一、依與建設公司之房地買賣契約書所載已擁有停車空間持分者。
- 二、依與建設公司之房地買賣契約書所載訂有使用該一共用部分或專有部分之約定者。
- 三、登記機關之共同使用部分已載有專屬之停車空間持分面積者。  
前項使用償金之金額及收入款之用途，應經區分所有權人會議決議後為之。  
區分所有權人會議討論第一款使用償金之議案，得不適用第九條第二款提案之限制。

**第二十一條：財務運作之監督規定**

- 一、管理委員會之會計年度自第一屆管理委員會成立日起一年。
- 二、管理委員會製作之公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、附屬設施設備清冊、固定資產與雜項購置明細帳冊應經經辦人、財務委員、主任委員審核簽章。
- 三、會計帳簿應包含項目及內容如下：

- (一)收入明細：發生日期、科目、收入來源、金額。
- (二)支出明細：發生日期、科目、用途、支出對象、金額。

**四、財務報表應包含項目及內容如下：**

- (一)收入部分：表頭、期間、收入摘要、應收金額、實收金額、未收金額。
- (二)支出部分：表頭、期間、支出項目、金額。
- (三)收支狀況：前期結餘、總收入、總支出、結餘。
- (四)現金存款：公共基金銀行存款、管理費銀行存款、現金。

**五、監察委員於區分所有權人會議應提出監督報告。****六、由管理委員會訂定財務之監督管理辦法，經區分所有權人會議決議為之。****第五章 住戶共同遵守協定事項****第二十二條：住戶應遵守之事項**

- 一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。
- 二、住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 三、管理負責人或管理委員會因維護、修繕共有部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。
- 四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共有部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。
- 五、專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。
- 六、住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。
- 七、住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，不得供公共收費停車使用。
- 八、住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。
- 九、飼養動物之規定：住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全，並授權管理委員會訂定飼養動物管理辦法。  
前項第二款至第四款之進入或使用，應擇其損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。

**第二十二條之一：住戶室內裝修遵守之事項**

- 一、住戶對專有部分為裝潢或裝修者（依消防法規各戶室內均應以防火材料施工），應向管理委員會報備（管理委員會未成立前由大樓管理中心代理）以便管制施工人員進出。
- 二、裝潢前施工負責人須向本大樓管理中心（管理主任）繳交已完成繳納「施工保證金」新臺幣伍萬元之收據（例如：匯款單、銀行入款單）並簽具「裝潢施工委託書」、「裝潢申請書」及「裝潢施工切結書」後始得動工。
- 三、工程廢棄物應每日自理，如有損及共有部分之設施應負責修復或賠償，否則管理委員會可逕自處理並由施工保證金扣抵之。  
另施工管理辦法及清潔費收費方式悉依建設公司於交屋時提供之「住戶裝潢施工管理辦法」辦理。日後若須修訂，由本大樓管理委員會修訂並公告之。

### 第二十三條：投保火災保險之責任

大樓內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者。住戶應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。

住戶未投保公共意外責任保險，經催告於七日內仍未辦理者，管理負責人或管理委員會應代為投保；其保險費、差額補償費及其他費用，由該住戶負擔。

### 第二十四條：其他事項

- 一、本大樓各戶家庭垃圾的處理，委託民間環保公司清運垃圾、廚餘及資源回收，其相關費用(含清運費及設備租金)，概由區分所有權人及住戶繳納之管理費中代付之。環保公司代為申請水費免繳代徵清潔費(依當時規定)，各環保公司承接業務有最低戶數要求。若環保公司有提供其他相關設備其所有權屬環保公司所有。
- 二、共有部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則。
- 三、區分所有權人資格有異動時，取得資格者應以書面提出登記資料，其格式如附件六。
- 四、區分所有權人將其專有部分出租他人或供他人使用時，該承租者或使用者亦應遵守本規約各項規定。
- 五、區分所有權人及停車空間建築物所有權者，應在租賃（或使用）契約書中載明承租人（或使用人）不得違反本規約之規定，並應向管理委員會提切結書，其格式如附件八。
- 六、本規約中未規定之事項，應依公寓大樓管理條例、公寓大樓管理條例施行細則及其他相關法令之規定辦理。

## 第六章 爭議事件及違反義務之處理

### 第二十五條：爭議事件之處理

- 一、大樓區分所有權人或住戶間發生有關大樓爭議事件時，由管理委員會邀集相

關當事人進行協調、或由當事人向直轄市、縣（市）政府大樓爭議事件調處委員會申請調處或向鄉（鎮、市、區）公所調解委員會申請調解。

- 二、有關區分所有權人、管理委員會或利害關係人間訴訟時，應以管轄本大樓所在地之高雄地方法院為第一審法院。

### 第二十六條：違反義務之處理

- 一、區分所有權人或住戶有妨害建築物正常使用及違反共同利益行為時，管理委員會應按下列規定處理：

- (一)住戶違反公寓大廈管理條例第六條第一項之規定，於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使權利時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生情事；於他住戶維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，有拒絕情事；於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共有部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之；經協調仍不履行時，得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。管理委員會本身於維護、修繕共有部分或設置管線必須進入或使用該住戶專有部分或約定專用部分，有拒絕情事時，亦同。
- (二)住戶違反公寓大廈管理條例第八條第一項及本規約第二條第八款第一、二、三、四目及第九款之規定，有任意變更大樓周圍上下、外牆面、屋頂平台之構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗、分離式冷氣主機或其他類似行為時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請主管機關依公寓大廈管理條例第四十九條第一款規定處理，該住戶應於一個月內回復原狀，屆期未回復原狀者，由管理委員會回復原狀，其費用由該住戶負擔。
- (三)住戶違反公寓大廈管理條例第九條第二項之規定，對共有部分之使用未依設置目的及通常使用方法為之者，應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。
- (四)住戶違反公寓大廈管理條例第十五條第一項之規定，對於專有部分、約定專用部分之使用方式有違反使用執照及規約之規定時，應予制止，經制止而不遵從者，應報請直轄市、縣（市）主管機關處理，要求其回復原狀。
- (五)住戶違反公寓大廈管理條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵從者，得報請地方主管機關處理。

- 二、住戶有下列各目之情事，管理委員會應促請區分所有權人或住戶改善，於三個月內仍未改善者，管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。而住戶若為區分所有權人時，亦得訴請法院命其出讓區分所有權及其基地所有權應有部分：

- (一)積欠依大樓管理條例及規約規定應分擔費用，經強制執行再度積欠金額

(含利息)達其區分所有權總價百分之一者。

(二)違反大樓管理條例相關規定經依大樓管理條例第四十九條第一項第一款至第四款處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

(三)其他違反法令或規約，情節重大者。

三、前款強制出讓所有權於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理委員會得聲請法院拍賣之。

## 第七章 附則

### 第二十七條：利害關係人請求閱覽或影印

利害關係人得提出書面理由請求閱覽或影印下列文件，管理負責人或管理委員會不得拒絕：

一、規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄。

二、管理委員會保管之下列文件：建物竣工圖、水電圖說、消防圖說、機械設備圖說、管線圖說。

本大樓文件之保管及閱覽管理規定，由管理委員會依公寓大廈管理條例及施行細則相關規定制定。

### 第二十八條：繼受人之責任

區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印前條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依大樓管理條例或規約所定之一切權利義務事項。

### 第二十九條：催告與送達方式

一、應行之催告事項，由管理負責人或管理委員會以書面為之。

二、應行之送達：以投遞於區分所有權人或住戶向管理委員會登記之地址為之，未登記者則投遞於本大樓之地址信箱或以公告為之。

### 第三十條 特別約定

一、開放空間之使用、管理與維護

(一)本大樓於民國 000 年 00 月 00 日高雄市都市更新及爭議處理審議會第 00 次會議審議通過之都市更新重建案件。沿街退縮留設之開放空間位置詳見附圖一。

(二)本大樓壹樓之開放空間為全體區分所有權人所共有，使用及管理需依【綜合設計開放空間管理維護辦法】，全體住戶不可任意停放車輛，不得施作任何增建，且不得任意堆放物品、違反住戶規約及其他違反法令事宜。若違反本項規定，願接受本大樓管理委員會依【公寓大廈管理條例】第八、四十九條處理，若決議拆除其費用由該住戶全額負擔。

(三)本大樓退縮留設之開放空間由全體區分所有權人維護，並供全體區分所有權人、住戶及公眾使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，並取得主管機關之同意，不得約定專用。

**第三十一條：本規約的各項條文，若法律規定變更，應依從修正後的法律規定。本規約的各項條文如與現行法律規定相抵觸時，應依最新修正之法律條文為準。**

**第三十二條：本規約內文及附件共計\_\_\_\_頁，經立書人逐條審閱無誤並同意遵守之。**

以上規約內容於第一次區分所有權人大會不再逐條解釋，只摘要委員選舉事項宣讀。住戶規約在第一次區分所有權人大會成立後，除公寓大廈管理條例規定事項以外可自行修正，但有關建設公司權益之事項應先行通知建設公司表達意見後，再做討論後決議。

附件一 規約標的物件登錄表、圖說

附件：

- 一、規約標的物件登錄表、圖說。
- 二、汽車停車位使用管理辦法。
- 三、機車停車位使用管理辦法。
- 四、汽車停車位設置電動汽車充電設備管理辦法
- 五、綜合設計開放空間管理維護執行計畫書。
- 六、區分所有權人資格申報書。
- 七、會議出席委託書。
- 七之一、委員會議出席委託書。
- 八、租賃（或使用）契約書及切結書。

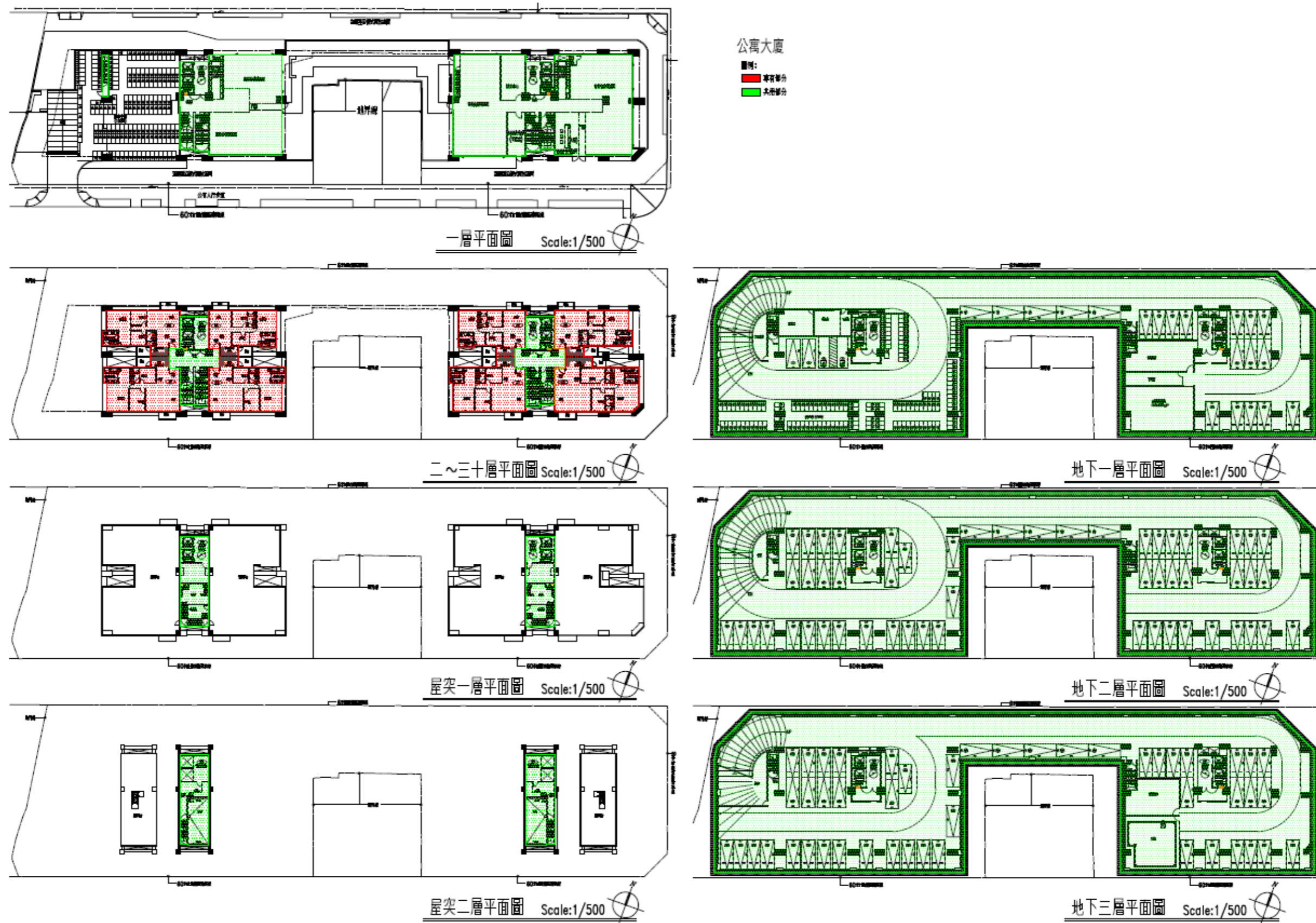
承購戶：\_\_\_\_\_（簽章）

代理人：\_\_\_\_\_（簽章）

戶別：第 \_\_\_\_\_ 棟第 \_\_\_\_\_ 樓

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

物件名稱		_____公寓大廈
建 物	構造等	鋼筋混凝土造結構、地上 30 層、地下 6 層、屋頂突出物 2 層。 30 層《鋼筋混凝土造》2 棟。 總樓地板面積_____平方公尺。
	專有部分	專有部分共計 232 個獨立使用單元。
附屬設施		停車場設施、機車停放處、環保室、管理委員會使用空間、植樹等之建物附屬設施。
基 地	位 置	土地標示：高雄市前金區後金段____地號等____筆。 門牌地址：高雄市前金區____里____路____號____樓。
	面 積	基地面積：_____平方公尺。 建築面積：_____平方公尺。
	權利關係	標記區 <u>綠色</u> 部分為共有部分。 標記區 <u>紅色</u> 部分為約定專用部分。
使用執照或建造執照文號		_____



**配置參考圖**

說明：本配置圖僅供區分「共有部分」及「約定專用部分」範圍參考，本大樓之外觀、造型、樑柱及各項公共設備之相關位置依現況為準。

## 附件二 汽車停車位使用管理辦法

- 第一條：本大樓汽車停車位依其登記之編號及範圍為約定專用，供其停放汽車停車位限停壹輛比照道路交通安全規則第三條所規範之『客車』、『貨車』、『客貨車』或『大型重型機車』，車體大小未逾平面汽車停車位格線，以壹輛為限。汽車停車位僅提供汽車或大型重型機車停放進出空間，不負保管責任。
- 第二條：汽車停車位之區分所有權人若為建設公司，其亦得由其指定人使用，管理委員會或其他區分所有權人不得占用或以任何理由阻止使用。
- 第三條：汽車停車位使用人應依規定使用及繳納管理費，否則管理委員會或管理人得暫停其使用停車位一定期間至繳清滯欠款項之日止，絕無異議。
- 第四條：本大樓平面汽車停車位僅提供汽車及本辦法第一條之機車停放進出空間，不負保管責任。
- 第五條：汽車停車位僅供停放汽車及本辦法第一條之機車車輛使用，不得移作他用。但如經管理委員會同意且無違法律規定及妨害他人之權益者不在此限。
- 第六條：汽車及本辦法第一條之機車進出停車場及其出入口應減速慢行（速限十五公里以下）、開大燈，依照行經行人斑馬線之規定，嚴禁超車、超速。  
違規者罰鍰新台幣陸百元整，逾期未繳者，得暫停其使用停車位之權利至繳清罰鍰之日止，違規人絕無異議。
- 第七條：汽車及本辦法第一條之機車應停放車位格線內，如有違規停放致妨害其他車輛進出之情事，管理委員會或管理人得舉發罰鍰新台幣陸百元整並公告，逾期未繳者，得暫停其使用停車位之權利至繳清罰鍰之日止，違規人絕無異議。
- 第八條：嚴禁在地下層停車位用水噴洗車輛，僅限用抹布擦拭之，違規者罰鍰新台幣參百元整，逾期未繳者，得暫停其使用停車位之權利至繳清罰款之日止，違規人絕無異議。
- 第九條：除依本辦法之規定使用之外，停車位之所有權人及使用人仍應依政府所制定之相關法令規定遵循之。
- 第十條：本大樓全體區分所有權人，除基於共同利益之使用原則及相關法律之規定外，不得假借任何理由侵害他人之權益，均願切實遵行本使用管理辦法之規定。
- 第十一條：本管理辦法若須修正，全體住戶同意授權予管理委會修訂並依其公告為準。

**附件三 機車停車位使用管理辦法**

- 第一條：本大樓機車停車位共 289 格。
- 第二條：本大樓機車停車位限停比照道路交通安全規則第三條所規範之『普通重型機車』或『輕型機車』壹輛，以免影響機車進出。若『大型重型機車』其車體大小未逾機車停車位格線者，日後管理委員會成立，由其決議是否得停放機車停車位。
- 第三條：本大樓地下壹樓電動機(慢)車專用停車位，除電動機(慢)車充電外其餘車輛不得占用，地下各層人行通道亦不得停放任何種類車輛或放置物品。
- 第四條：本大樓機車停車位由管理委員會抽籤分配機車停車位(重新分配之日期及抽籤方式由管理委員會決議)，住戶依其抽籤分配之機車停車位號碼停放機車壹輛，每格每月管理費新台幣 元。機車停車位僅提供車輛停放進出空間，不負保管責任。
- 第五條：機車停車位抽籤方式及使用期限  
管理委員會於使用期滿前一個月公告抽籤日期及方式，每戶分配一格機車停車位，使用期限以一年為期，區分所有權人於機車停車位約定專用期間須依管理委員會決議繳納管理費，若住戶不停放機車，可將分配機車停車位繳回管理委員會，同時也不需繳納機車位管理費。
- 第六條：建設公司所抽籤分配之機車停車位號碼位置，得由其指定人使用，管理委員會或其他區分所有權人不得占用或以任何理由阻止使用。
- 第七條：機車停車位使用人應依規定使用，否則管理委員會或管理人得暫停其使用停車位一定期間，絕無異議。
- 第八條：機車位停車位僅供停放使用，不得移作他用。但如經管理委員會同意且無違法律規定及妨害他人之權益者不在此限。
- 第九條：機車進出停車場及其出入口應減速慢行(速限十五公里以下)、開燈，依照行經行人斑馬線之規定，嚴禁超車、超速。違規者罰鍰新台幣陸佰元整，逾期未繳者，得暫停其使用停車位之權利至繳清罰鍰之日止，違規人絕無異議。
- 第十條：機車應停放車位格線內，如有違規停放致妨害其他車輛進出之情事，管理委員會或管理人得舉發罰鍰新台幣陸佰元整並公告，逾期未繳者，得暫停其使用停車位之權利至繳清罰鍰之日止，違規人絕無異議。
- 第十一條：嚴禁在停車位用水噴洗車輛，僅限用抹布擦拭之，違規者罰鍰新台幣參佰元整，逾期未繳者，得暫停其使用停車位之權利至繳清罰款之日止，違規人絕無異議。
- 第十二條：電動機(慢)車充電時發生任何狀況損及本大樓公共設備、公共安全或

其他住戶之人身安全或財物損失，該電動機(慢)車所有權人須負擔全部賠償責任。

第十三條：除依本辦法之規定使用之外，停車位之使用人仍應依政府所制定之相關法令規定遵循之。

第十四條：本大樓全體區分所有權人，除基於共同利益之使用原則及相關法律之規定外，不得假借任何理由侵害他人之權益，均願切實遵行本使用管理辦法之規定。

第十五條：本管理辦法若須修正，全體住戶同意授權予管理委員會修正並依其公告為準。

#### 附件四 汽車停車位設置電動汽車充電設備管理辦法

- 第一條：本大樓汽車停車位依其登記之編號及範圍為約定專用，汽車停車位之區分所有權人於所屬汽車停車位設置電動汽車充電設備，應提供第二條所列文件向管理委員會(管理委員會未成立前由本大樓管理中心代理)申請，經核准後始得施工。
- 第二條：申請設置電動汽車充電設備應繳納施工保證金新台幣貳萬元整(含清潔費新台幣貳千元)及提供下列文件予管理委員會(管理委員會未成立前由本大樓管理中心代理)。
- 一、施工切結書。
  - 二、施工計劃書。
  - 三、充電裝置及電器線路圖說(含平面配置圖、線路及開關等)。
  - 四、充電裝置須提供通過標檢局核可之 CNS15511 系列各項安全測試標準之證明文件。
  - 五、安裝廠商或機電技師合格證明文件。
- 第三條：電動汽車充電設備工程之設計、監造、承裝、施作及裝修，須按經濟部頒定用戶用電設備裝置規則及電業法第 59 條、61 條規定辦理，以利台灣電力公司檢驗供電之用。
- 第四條：電動汽車充電設備須具備過電流及漏電保護功能。
- 第五條：電動汽車充電設備須安裝於汽車停車位車檔與後方格線範圍內，採用立柱方式，於預留電纜線槽外之電線須以金屬管包覆，水平天管須與花板油漆同色系，垂直管須與立柱同色系。  
電源由各區分所有權人電表後側開關牽引拉設。
- 第六條：施工期間之人員進出、施工規範、時間、安全、違規罰則等，悉依本大樓『住戶裝潢施工管理辦法』辦理。
- 第七條：施工期間或充電設備使用時發生任何狀況損及本大樓公共設備、公共安全或其他住戶之人身安全或財物損失，電動汽車充電設備所有人須負擔全部賠償責任。
- 第八條：電動汽車充電設備竣工後須向台灣電力公司申請核備，以納入施作電動汽車充電設備用戶其用電範圍管理，並檢具下列文件向管理委員會(管理委員會未成立前由本大樓管理中心代理)申請竣工驗收：
- 一、竣工驗收申請書。
  - 二、申請台灣電力公司用電核備收執聯。
  - 三、施工前及竣工後照片(含管線路徑、充電設備)。
  - 四、保證金退款金融機構帳戶封面影本。

第九條：電動汽車充電設備竣工申請，經管理委員會(管理委員會未成立前由本大樓管理中心代理)審查後，施工保證金扣除於清潔費及違規罰款後，餘額(含匯款費用)無息退還。

第十條：本管理辦法若須修改，全體住戶同意授權予管理委員會依會議程序處理並依其公告為準。

附件五 綜合設計開放空間管理維護執行計畫書

【      】大樓綜合設計開放空間管理維護執行計畫書		
建築物	使用執照 高市工建築使字第_____號	
	地址 高雄市新興區_____里_____路_____號_____樓	
管理負責人	姓名	
	身分證號碼	
	職業	
	住址	
開放空間設施及其管理維護事項	沿街步道式開放空間（空地型）面積	m <sup>2</sup>
	廣場式開放空間（空地型）面積	m <sup>2</sup>
	沿街步道式開放空間（頂蓋型）面積	m <sup>2</sup>
	廣場式開放空間（頂蓋型）面積	m <sup>2</sup>
	開放空間植栽綠化及遊憩設施	詳附圖
	<input type="checkbox"/> 開放空間告示牌 <input type="checkbox"/> 開放空間連通道路之樓梯或坡道 <input type="checkbox"/> 開放空間地盤面之排水、防水及供人行徒步鋪面防滑等設施 <input type="checkbox"/> 開放空間之植被、植栽穴與土壤裸露處防止土壤沖刷流失及植物竄根之設施 <input type="checkbox"/> 其他_____	
管理維護方式	<input type="checkbox"/> 開放空間告示牌應以圖面載明位置範圍、平面位置、管理維護單位、政府主管機關及申訴電話，並應明確載明「本開放空間提供市民使用」之字樣。	
	<input type="checkbox"/> 開放空間設施維修與更新。	
	<input type="checkbox"/> 開放空間植栽更新與保養。	
	<input type="checkbox"/> 開放空間所需水電及清潔。 <input type="checkbox"/> 其他_____	
其他管理維護執行有關事項	本開放空間應依審核通過之配置與設施計畫等確實提供公眾使用，且開放空間每日最少開放時間不得少於12小時。	
備註：本開放空間應依建築法、高雄市綜合設計開放空間管理維護辦法規定。		

附件六 區分所有權人資格申報書

區分所有權人資格申報書

致\_\_\_\_\_大樓區分所有權人會議

茲申報有關取得及喪失\_\_\_\_\_大樓區分所有權，資料如下：

區分所有權標的物標示（門牌地址）

\_\_\_\_\_

取得區分所有權者 姓名：\_\_\_\_\_

喪失區分所有權者 姓名：\_\_\_\_\_

地址（將遷往地址）：

\_\_\_\_\_

區分所有權變動日期：中華民國\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

取得人：\_\_\_\_\_（簽章）

中      華      民      國      年      月      日

附件七 會議出席委託書

會議出席委託書

致\_\_\_\_大樓區分所有權人會議

有關本大樓預定於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_時舉行之區分所有權人會議，本人謹委託\_\_\_\_\_先生（女士）出席區分所有權人會議，並於區分所有權人會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

高雄市前金區\_\_\_\_里\_\_\_\_路\_\_\_\_號\_\_\_\_樓

委託人（區分所有權人）：姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人：姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人住址：\_\_\_\_\_

※依公寓大廈管理條例第 27 條第 3 項規定辦理，「得以書面委託配偶、有行為能力之直系血親、其他區分所有權人或承租人代理出席」。

※代理人與委託人之關係，如下勾選欄：

- 配偶
- 有行為能力之直系血親
- 本大樓其他區分所有權人
- (本互) 承租人

中 華 民 國 年 月 日

附件七之一 區分所有權人資格申報書

會議出席委託書

致\_\_\_\_大樓區分所有權人會議

有關本大樓預定於\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日\_\_\_\_時舉行之管理委員會會議，本人謹委託\_\_\_\_\_先生（女士）出席管理委員會會議，並於管理委員會會議中行使各項本人應有之權利。

區分所有權標的物標示（門牌地址）

高雄市前金區\_\_\_\_里\_\_\_\_路\_\_\_\_號\_\_\_\_樓

委託人（管理委員）：姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人（管理委員）：姓名 \_\_\_\_\_（簽章）

代理人住址：\_\_\_\_\_

中 華 民 國 年 月 日

附件八 會議出席委託書

租賃契約書

第二十四條第五款

承租人（或使用人）使用標的物件時，應確實遵守\_\_\_\_\_大樓規約之規定。承租人（或使用人）違反前項規定時，出租人得終止本契約。

本人向\_\_\_\_\_（出租人或貸與人）承租（或借用）\_\_\_\_\_大樓高雄市前金區\_\_\_\_\_里\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_號\_\_\_\_\_樓及汽車停車位\_\_\_\_\_號，承諾同意將確實遵守本大樓規約之規定事項。

此 致

\_\_\_\_\_大樓管理委員會

立切結書人 \_\_\_\_\_（簽章）

國民身分證統一編號 \_\_\_\_\_

住 址 \_\_\_\_\_

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

附錄二、建築物經結構安全性能初評資料 (摘要)

一、民生二路 162 號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路 203 號 3 樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊					
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221 (手機) 0927736872				
申請人資料		用印日期: 2023年12月22日			
申請案件編號	EB052OEC05102	評估日期	2023-12-2		
建築物所有權人姓名	蔡麗里	連絡電話	072229460#66		
通訊地址	高雄市新興區六合路 183 號 12 樓				
建築物基本資料					
建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第 號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(建物權狀 110 號建字第 003293 號)。				
建築物地址	高雄市前金區民生二路 162 號				
建築物規模	樓地板面積 117.57m <sup>2</sup> 地下 0 層 地上 3 層				
建築物結構及構造式	<input type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他				

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	77.70	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 民國 52 年左右完工之加強磚造建築物，迄今已 60 年。 2. 現況久無人居住，依目視狀況研判，結構損壞嚴重。 3. 最原設計登記為 2 樓結構，依據所取得圖面比對判斷，後方空地有水平增建，上方增建兩層。 4. 後續若擬繼續使用，顯然結構安全堪慮。 5. 建議仍以拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤 					

二、民生二路164號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路203號3樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
			用印日期: 2023年12月28日		

**申請人資料**

申請案件編號	EB053OEC05160	評估日期	2023-12-2
建築物所有權人姓名	嘉昌投資股份有限公司	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路183號12樓		

**建築物基本資料**

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(建物權狀111暨建字第003138)。
建築物地址	高雄市前金區民生二路164號
建築物規模	樓地板面積133.78m <sup>2</sup> 地下0層 地上4層
建築物結構及構造型	<input type="checkbox"/> 一般RC建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區民生二路164號[1]

~ Page 35 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	83.66	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 民國53年左右完工之加強磚造建築物，迄今已近60年。 2. 現況久無人居住，因全棟重新整修過，故目視狀況良好。 3. 最原設計登記為2樓結構，依據所取得圖面比對判斷，後方空地有水平增建，上方增建兩層。本評估定量化評分時，考慮至3FL的重量(因3FL後續有請領執照登記在案)，不考慮水平增建之面積以及屋頂增建的重量，故實際情形仍較評分結果差。 4. 後續若擬繼續使用，顯然結構安全堪慮。 5. 建議仍以拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

高雄市前金區民生二路164號[2]

~ Page 36 ~

三、民生二路166號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

**共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員**

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路203號3樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊				評估機構用印	
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
用印日期: 2023年12月22日					

**申請人資料**

申請案件編號	EB064OEC05159	評估日期	2023-12-2
建築物所有權人姓名	陳明娟	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路183號12樓		

**建築物基本資料**

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(建物權狀104鹽建字第008637號)。
建築物地址	高雄市前金區民生二路166號
建築物規模	樓地板面積 135.18m <sup>2</sup> 地下0層 地上4層
建築物結構及構造式	<input type="checkbox"/> 一般RC建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區民生二路166號[1]  
~ Page 52 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	83.66	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 民國64年左右完工之加強磚造建築物，迄今已近50年。 2. 現況久無人居住，依目視研判，結構狀況不良。 3. 登記為3樓結構，依據所取得圖面比對判斷，後方空地有水平增建，上方增建乙層。 4. 後續若擬繼續使用，補強及修復金額所費不貲。 5. 建議仍以拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。  
 高雄市前金區民生二路166號[2]  
 ~ Page 53 ~

四、民生二路 168 號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路 203 號 3 樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊					
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
用印日期: 2023年12月28日					

申請人資料

申請案件編號	EB064OEC05158	評估日期	2023-12-2
建築物所有權人姓名	陳明娟	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路 183 號 12 樓		

建築物基本資料

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(建物權狀104建字第007934號)。
建築物地址	高雄市前金區民生二路 168 號
建築物規模	樓地板面積 101.02m <sup>2</sup> 地下 0 層 地上 4 層
建築物結構及構造式	<input type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區民生二路 168 號[1]

~ Page 69 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	81.26	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 民國 64 年左右完工之加強磚造建築物，迄今已近 50 年。 2. 現況久無人居住，依目視研判，結構狀況不良。 3. 登記為 3 樓結構，依據所取得圖面比對判斷，後方空地有水平增建，上方增建乙層。 4. 後續若擬繼續使用，補強及修復金額所費不貲。 5. 建議仍以拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤 <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div>					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

高雄市前金區民生二路 168 號[2]

~ Page 70 ~

五、民生二路 170 號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路 203 號 3 樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
			用印日期: 112 年 12 月 28 日		

**申請人資料**

申請案件編號	EB056OEC05157	評估日期	2023-12-2
建築物所有權人姓名	蔡麗里	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路 183 號 12 樓		

**建築物基本資料**

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有 使字第 號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(建物權狀 104 鹽建字第 007593 號)。
建築物地址	高雄市前金區民生二路 170 號
建築物規模	樓地板面積 185.71m <sup>2</sup> 地下 0 層 地上 4 層
建築物結構及構造式	<input type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區民生二路 170 號[1]

~ Page 86 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	87.86	甲級	危險度總分數 R ≤ 30; 或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45; 或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45; 或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 民國 56 年左右完工之加強磚造建築物，迄今已近 60 年。 2. 現況久無人居住，依外觀目視研判，結構狀況不佳。 3. 登記為 3 樓結構，依據所取得圖面比對判斷，後方空地有水平增建，上方增建乙層。 4. 後續若擬繼續使用，補強及修復金額所費不貲。 5. 建議仍以拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

高雄市前金區民生二路 170 號[2]

~ Page 87 ~

六、民生二路 176 號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路 203 號 3 樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
用印日期: 2023 年 12 月 22 日					

申請人資料

申請案件編號	EB069OEC05121s	評估日期	2023-12-2
建築物所有權人姓名	吳麗娟	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路 183 號 12 樓		

建築物基本資料

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有 使字第 號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(稅籍編號 07160712000)。
建築物地址	高雄市前金區民生二路 176 號
建築物規模	樓地板面積 33m <sup>2</sup> 地下 0 層 地上 2 層
建築物結構及構造型式	<input checked="" type="checkbox"/> 一般鋼結構建築物 <input type="checkbox"/> 廠房類建築物 <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區民生二路 176 號[1]  
~ Page 103 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	62.50	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 本案無圖資，僅有稅籍證明單，構造別登記為磚石造。然因現場主構架為鋼骨構件配合拆除一半的磚造結構，保守以鋼結構評估。 2. 現況久無人居住，依外觀目視研判，結構嚴重毀損。 3. 依現況判斷，原構造物可能是磚造結構並搭配鋼骨水平及垂直增建，年份不可考，稅籍證明起課年份為民國 75 年，然依構造形式判斷存在應更久，搭配鄰近構造物的年份本案極可能為民國 60 年之前的存在。 4. 另依現場磚牆留存狀況研判，該處之磚造結構已因隔壁停車場之土地易主拆除部分，由樓梯平台之相對位置即可得知。故原結構體完整性已完全破壞。該類應樣常見於道路拓寬時舊有結構物部分遭徵收後局部拆除之獨立無法使用之情形。 5. 後續若擬繼續使用，補強及修復金額所費不貲。 6. 建議拆除重建為上。 7. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤					
高雄市前金區民生二路 176 號[2]					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。  
~ Page 104 ~

七、成功一路355之15號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路203號3樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
用印日期: 2023年11月22日					

**申請人資料**

申請案件編號	EB079OEC05122s	評估日期	2023-11-22
建築物所有權人姓名	永鑫投資股份有限公司	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路183號12樓		

**建築物基本資料**

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(稅籍編號07161029000)。
建築物地址	高雄市前金區成功一路355-15號
建築物規模	樓地板面積257m <sup>2</sup> 地下0層 地上2層
建築物結構及構造型式	<input checked="" type="checkbox"/> 一般鋼結構建築物 <input type="checkbox"/> 廠房類建築物 <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區成功一路355-15號[1]

~ Page 119 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	67.89	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 本案無圖資，僅有稅籍證明單。現場主構架為鋼骨構件並搭配部分無法量測之外露牆面。 2. 現況為餐廳使用，目前外觀裝潢等尚稱良好。 3. 依據目視可見之外露柱研判鋼柱尺寸為RH250250，故依此做出初步評估。現場存在局部牆面以及部份鋼柱可能外包RC之情形，然因裝潢遮擋無法量測。故保守以純鋼結構分析之。 4. 後續建議應予補強或拆除重建。 5. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

高雄市前金區成功一路355-15號[2]

~ Page 120 ~

八、成功一路 359 號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路 203 號 3 樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊				評估機構用印	
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
用印日期: 2023 年 12 月 28 日					

**申請人資料**

申請案件編號	EB079OEC05112	評估日期	2023-12-1
建築物所有權人姓名	陳俊銘	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路 183 號 12 樓		

**建築物基本資料**

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有 使字第 號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(建物權狀 104 幢建字第 008457 號)。
建築物地址	高雄市前金區成功一路 359 號
建築物規模	樓地板面積 443.83m <sup>2</sup> 地下 0 層 地上 2 層
建築物結構及構造型	<input checked="" type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區成功一路 359 號[1]  
~ Page 136 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	48.62	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 民國 79 年左右之建築物，迄今已逾 30 年。 2. 現況顯然無人使用已久。屋頂因有大量斜屋頂及造型牆面，故案經驗酌加 2 樓之建物地震力自重為 1.8。 3. 柱尺寸按經驗顯然偏小，梁跨距過大。 4. 後續若擬繼續使用，補強及修復金額所費不貲。 5. 建議仍以拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

高雄市前金區成功一路 359 號[2]  
~ Page 137 ~

九、成功一路361巷1號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路203號3樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
			用印日期: 2023年12月22日		

申請人資料

申請案件編號	EB052OEC05104	評估日期	2023-12-1
建築物所有權人姓名	陳怡君	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路183號12樓		

建築物基本資料

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(1121213 高市工務建字第11241945300號函)。
建築物地址	高雄市前金區成功一路361巷1號
建築物規模	樓地板面積 119.42m <sup>2</sup> 地下 0 層 地上 3 層
建築物結構及構造	<input type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區成功一路361巷1號[1]

~ Page 154 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

型	式
---	---

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	76.59	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數R」					
綜合評估建議					
1. 民國52年左右之建築物，迄今已逾60年。 2. 現況久無人居住，依外觀目視研判，結構已嚴重損毀。 3. 屋頂及三樓等已有榕樹生長，根系向下竄生至結構內部。 4. 後續若擬繼續使用，補強及修復金額所費不貲。 5. 建議仍以拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

高雄市前金區成功一路361巷1號[2]

~ Page 155 ~

十、成功一路 361 巷 3 號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路 203 號 3 樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊				評估機構用印	
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 09277363872				
用印日期: 2023 年 12 月 28 日					

申請人資料

申請案件編號	EB052OEC05118	評估日期	2023-12-1
建築物所有權人姓名	陳怡君	連絡電話	072229460#16
通訊地址	高雄市新興區六合路 183 號 3 樓		

建築物基本資料

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第 號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(建物權狀 104 幢建字第 006458 號)。
建築物地址	高雄市前金區成功一路 361 巷 3 號
建築物規模	樓地板面積 119.42m <sup>2</sup> 地下 0 層 地上 3 層
建築物結構及構造型	<input type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區成功一路 361 巷 3 號[1]

~ Page 171 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	87.09	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 民國 52 年左右之建築物，迄今已逾 60 年。依最早之圖資顯示，3FL 為後續請照增建。 2. 現況久無人居住，依外觀目視研判，結構狀況實為不良。 3. 屋頂及三樓等已有榕樹生長，根系向下竄生至結構內部。 4. 後續若擬繼續使用，補強及修復金額所費不貲。 5. 建議仍以拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氫離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

高雄市前金區成功一路 361 巷 3 號[2]

~ Page 172 ~

十一、成功一路361巷5號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路203號3樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
			用印日期: 2023年12月20日		

**申請人資料**

申請案件編號	EB052OEC05119	評估日期	2023-12-1
建築物所有權人姓名	陳怡君	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路183號12樓		

**建築物基本資料**

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(建物權狀104鹽建字第007800號)。
建築物地址	高雄市前金區成功一路361巷5號
建築物規模	樓地板面積108.44m <sup>2</sup> 地下0層 地上3層
建築物結構及構造式	<input type="checkbox"/> 一般RC建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區成功一路361巷5號[1]

~ Page 188 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	77.79	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數R」					
綜合評估建議					
1. 民國52年左右之建築物，迄今已逾60年。依最早之圖資顯示，3FL為後續請照增建。 2. 現況久無人居住，依外觀目視研判，結構狀況不佳。 3. 屋頂及三樓等已有榕樹生長，根系向下竄生至結構內部。 4. 後續若擬繼續使用，補強及修復金額所費不貲。 5. 建議仍以拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤		評估機構用印			

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

高雄市前金區成功一路361巷5號[2]

~ Page 189 ~

十二、成功一路361巷13號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

**共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員**

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路203號3樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
用印日期: 2023年12月28日					

**申請人資料**

申請案件編號	EB073OEC05165	評估日期	2023-12-1
建築物所有權人姓名	陳明娟	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路183號12樓		

**建築物基本資料**

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(建物權狀104鹽建字第008054號)。
建築物地址	高雄市前金區成功一路361巷13號
建築物規模	樓地板面積 96.67m <sup>2</sup> 地下 0 層 地上 2 層
建築物結構及構造型	<input type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區成功一路361巷13號[1]

~ Page 205 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	68.54	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 民國73年左右完工之加強磚造建築物，迄今已近40年。 2. 現況久無人居住，依目視狀況研判，結構狀況不佳。 3. 最原設計登記為2樓結構，依據所取得圖面比對判斷，後方空地有水平增建，上方局部增建乙層。本評估定量評分時，不考慮水平增建之面積以及屋頂增建之重量，故實際情形仍較評分結果差。 4. 後續若擬繼續使用，顯然結構安全堪慮。 5. 建議仍以拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核

高雄市前金區成功一路361巷13號[2]

~ Page 206 ~

十三、成功一路361巷15號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路203號3樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
用印日期：112年12月28日					

申請人資料

申請案件編號	EB073OEC05164	評估日期	2023-12-1
建築物所有權人姓名	蔡麗里	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路183號12樓		

建築物基本資料

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(建物權狀104鹽建字第007594號)。
建築物地址	高雄市前金區成功一路361巷15號
建築物規模	樓地板面積 68.08m <sup>2</sup> 地下 0層 地上 2層
建築物結構及構造式	<input type="checkbox"/> 一般RC建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區成功一路361巷15號[1]

~ Page 222 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	73.64	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 民國73年左右完工之加強磚造建築物，迄今已近40年。 2. 現況久無人居住，依目視狀況研判，結構狀況不佳。 3. 最原設計登記為2樓結構，依據所取得圖面比對判斷，後方空地有水平增建，上方局部增建乙層。本評估定量評分時，不考慮水平增建之面積以及屋頂增建之重量，故實際情形仍較評分結果差。 4. 後續若擬繼續使用，顯然結構安全堪慮。 5. 建議仍以拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核

高雄市前金區成功一路361巷15號[2]

~ Page 223 ~

十四、成功一路 361 巷 17 號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路 203 號 3 樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
			用印日期：2023年12月28日		

申請人資料

申請案件編號	EB073OEC05163	評估日期	2023-12-1
建築物所有權人姓名	蔡麗里	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路 183 號 12 樓		

建築物基本資料

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(建物權狀 104 鹽建字第 007982 號)。
建築物地址	高雄市前金區成功一路 361 巷 17 號
建築物規模	樓地板面積 73.1m <sup>2</sup> 地下 0 層 地上 2 層
建築物結構及構造型	<input type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區成功一路 361 巷 17 號[1]

~ Page 239 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	68.54	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 民國 73 年左右完工之加強磚造建築物，迄今已近 40 年。 2. 現況久無人居住，依目視狀況研判，結構狀況不佳。 3. 最原設計登記為 2 樓結構，依據所取得圖面比對判斷，後方空地有水平增建，上方局部增建乙層。本評估定額評分時，不考慮水平增建之面積以及屋頂增建之重量，故實際情形仍較評分結果差。 4. 後續若擬繼續使用，顯然結構安全堪慮。 5. 建議仍以拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核

高雄市前金區成功一路 361 巷 17 號[2]

~ Page 240 ~

十五、成功一路 361 巷 19 號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路 203 號 3 樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊				評估機構用印	
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
用印日期: 2023年12月22日					

**申請人資料**

申請案件編號	EB069OEC05154	評估日期	2023-12-1
建築物所有權人姓名	陳明娟	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路 183 號 12 樓		

**建築物基本資料**

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(稅籍編號 07161049000)。
建築物地址	高雄市前金區成功一路 361 巷 19 號
建築物規模	樓地板面積 48m <sup>2</sup> 地下 0 層 地上 2 層
建築物結構及構造型	<input type="checkbox"/> 一般 RC 建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市前金區成功一路 361 巷 19 號[1]

~ Page 256 ~

列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	危險度總分數 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	60.69	甲級	危險度總分數 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分數 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分數 R > 45；或評估分數 < 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
備註:(1)「評估分數」之定義為「100-危險度總分數 R」					
綜合評估建議					
1. 本案無圖資，僅有稅籍證明單，構造別登記為加強磚造搭配鋼鐵造。現場顯然有拆除重新整修的跡象，內部目視尚可，但保守考慮外磚牆只有 12 公分厚評估。另外因面積偏小，且四周均有外牆，故經概算地震力自重酌予調高至 1.5~1.6。 2. 現況久無人居住，依外觀目視研判，結構應有拆修改建之情形。 3. 依現況判斷，原構造物 1FL 應為加強磚造結構，稅籍證明起課年份為民國 97 年，然依構造形式判斷存在應更久，搭配鄰近構造物的年份本案極可能為民國 60 年之前的建物。 4. 後續若擬繼續使用，補強及修復金額所費不貲。 5. 建議拆除重建為上。 6. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
評估機構查核					
經查核無誤					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

高雄市前金區成功一路 361 巷 19 號[2]

~ Page 257 ~

十六、成功一路361巷21-1號

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 都市危險及老舊建築物結構安全性能評估-初步評估報告書

共同供應契約機構(以下簡稱評估機構)與評估人員

評估機構名稱	高雄市土木技師公會	統一編號	08212034	代表人	陳存永
評估機構地址	80455 高雄市鼓山區中華一路203號3樓			連絡電話	07-5520279
評估人員聯絡資訊					
姓名	鍾政儒				
連絡電話	(電話) 072234777#221				
	(手機) 0927736872				
用印日期: 2023年12月28日					

申請人資料

申請案件編號	EB053OEC05131w	評估日期	2023-12-1
建築物所有權人姓名	蔡麗里	連絡電話	072229460#66
通訊地址	高雄市新興區六合路183號12樓		

建築物基本資料

建築物合法證明	<input type="checkbox"/> 領有使字第號使用執照。 <input checked="" type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件(建物權狀104號建字第007595號)。
建築物地址	高雄市前金區成功一路361巷21-1號
建築物規模	樓地板面積 29.16m <sup>2</sup> 地上2層
建築物結構及構造型	木構造建物

高雄市前金區成功一路361巷21-1號[1]

~ Page 273 ~

私有住宅建築物實施耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：鍾政儒  
列印日期:2023/12/22

### 評估結果

單項評估	性能類別	評估分數	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	61.39	甲級	評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	70 > 評估分數 ≥ 55。	<input checked="" type="checkbox"/>
			未達最低等級	評估分數 < 55。	<input type="checkbox"/>
<b>綜合評估建議</b>					
1. 本案無圖資，僅有稅籍證明單，構造登記為木造兩層結構物。然因現場二樓屋頂及樓板已完全毀損，一樓四周存有磚牆，研判應為複合型式的構造物，然仍保守以木結構評估。每公尺強度用砂漿建議強度100*24cm厚，以2400公斤/每米為強度概估1FL橫力抵抗機制。實際強度顯然較此假設為差。 2. 現況久無人居住，結構嚴重毀損。 3. 本案書面資料顯示為民國53年娶的使用執照之構造物，迄今已約60年。 4. 依現場建築傾圮情形及舊址門牌研判，本案已久無人居住。 5. 後續若擬繼續使用，補強及修復金額所費不貲。 6. 建議拆除重建為上。 7. 初步評估無法將現場實際混凝土中性化行為、氯離子含量等材料耐久性問題納入考量，結構之現有裂縫、以及固有存在之施工瑕疵等亦未能完全考慮。					
<b>評估機構查核</b>					
經查核無誤 					

\*依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法第五條規定，初步評估結果，應由評估人員所屬評估機構查核。

高雄市前金區成功一路361巷21-1號[2]

~ Page 274 ~

附錄三、依住宅性能評估實施辦法檢討－無障礙環境設計

附表一之三 新建住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

評估項目	評估內容	權重	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。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	室內共用通路(2)		A 級	符合法規，且通路淨寬 180 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	符合法規，且通路淨寬 150 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	符合法規，且通路淨寬 130 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	昇降機		A 級	符合法規，且昇降機機廂深度 145 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	符合法規，且昇降機機廂深度 140 公分以上，機門淨寬 90 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	符合法規，且昇降機機廂深度 135 公分以上，機門淨寬 80 公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			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。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			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。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			D 級	符合法規且未達 C 級者。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

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。

附錄四、依住宅性能評估實施辦法檢討—耐震設計

第三條附表一之一 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	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			
結構設計	基地狀況	10%		距第一類活斷層最小距離	山坡地距第一類活斷層最小距離	土壤之液化潛能 <sup>(1)</sup>						
			A 級	<input checked="" type="checkbox"/> 300 公尺	<input checked="" type="checkbox"/> 300 公尺	<input type="checkbox"/> $P_L \leq 5$		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			B 級	<input type="checkbox"/> 150 公尺	<input type="checkbox"/> 300 公尺	<input checked="" type="checkbox"/> $5 < P_L \leq 15$		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			C 級	<input type="checkbox"/> 75 公尺	<input type="checkbox"/> 150 公尺	<input type="checkbox"/> $P_L > 15$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
	D 級	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達 C 級者	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達 C 級者	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達 C 級者		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
	結構系統平面不規則性 <sup>(2)</sup>	15%		扭轉不規則	橫隔版不連續 <sup>(8)</sup>	面外之錯位性 <sup>(9)</sup>	非平行結構系統 <sup>(10)</sup>					
			A 級	<input type="checkbox"/> $A_x \leq 1.0$	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B 級	<input checked="" type="checkbox"/> $1.0 < A_x \leq 1.1$	<input checked="" type="checkbox"/> $> 0\%$ 且 $\leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $> 0\%$ 且 $\leq 5\%$	<input checked="" type="checkbox"/> $> 0^\circ$ 且 $\leq 15^\circ$		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C 級	<input type="checkbox"/> $1.1 < A_x \leq 2.0$	<input type="checkbox"/> $> 5\%$ 且 $\leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 5\%$ 且 $\leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 15^\circ$ 且 $\leq 30^\circ$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	D 級	<input type="checkbox"/> $A_x > 2.0$	<input type="checkbox"/> $> 10\%$	<input checked="" type="checkbox"/> $> 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 30^\circ$		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
	結構系統立面不規則性 <sup>(2)</sup>	15%		勁度不規則性-軟層 <sup>(8)</sup>	質量不規則性 <sup>(8)</sup>	立面幾何不規則性 <sup>(8)</sup>	強度不連續性-弱層 <sup>(11)</sup>					
			A 級	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 沒有	<input type="checkbox"/> 比值 $> 90\%$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
B 級			<input checked="" type="checkbox"/> $\leq 5\%$	<input checked="" type="checkbox"/> $\leq 5\%$	<input checked="" type="checkbox"/> $\leq 5\%$	<input type="checkbox"/> $85\% < \text{比值} \leq 90\%$		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
C 級			<input type="checkbox"/> $> 5\%$ 且 $\leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 5\%$ 且 $\leq 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 5\%$ 且 $\leq 10\%$	<input checked="" type="checkbox"/> $80\% < \text{比值} \leq 85\%$		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
D 級	<input type="checkbox"/> $> 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 10\%$	<input type="checkbox"/> $> 10\%$	<input type="checkbox"/> 比值 $\leq 80\%$		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>			
耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力 V 之關係	60%	A 級 <sup>(12)</sup>	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.35V <input type="checkbox"/> 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。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			B 級 <sup>(12)</sup>	<input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V <input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.0V，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。				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			C 級 <sup>(13)</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.0V <sup>(A)</sup> <input type="checkbox"/> 採用之地震力為 1.15V <sup>(B)</sup>				<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
			D 級	<input type="checkbox"/> 符合法規且未達 C 級者				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

備註：(1)土壤之液化潛能損害度根據液化潛能指數  $P_L$  值評估之(參照內政部「建築物基礎構造設計規範」第 10 章)。  
 (2)結構系統平面、立面不規則性，根據建築物耐震設計規範及解說表 1-1、表 1-2 判定。  
 (3)評估基準及評分限制條件：不符合各該評估基準敘述內容者，將無法適用各該評分。  
 (4)直接基礎(筏式基礎)之地盤種類非第 1 類、第 2 類地盤者，不適用 A 級。  
 (5)基地狀況有上、下邊坡滑動潛能者，不適用 A 級及 B 級。  
 (6)基地狀況有洪流、土石沖積潛能者，將不予評估(須由相關專業技師分析證明無此潛能)。  
 (7)結構系統立面不規則性有極軟層者，不符規範，將不予評估。  
 (8)表內所示百分比指具該不規則性之樓層所占比例。  
 (9)表內所示百分比指具該不規則性之構材所占比例。  
 (10)表內所示角度指非平行結構之主軸所呈角度。  
 (11)強度不連續性-弱層，指該層強度與該層設計層剪力之比值低於其上層比值 80%者，樓層強度係指所考慮方向上所有抵抗地震層剪力構材強度之和。  
 (12)B 級以上需利用側推分析確認結構安全性能符合設計要求。  
 (13)C 級可使用(A)式以側推分析確認結構安全性能符合設計要求或使用(B)式提高設計用地震力。  
 (14)根據建築物耐震設計規範第 9 章設計之建築物，且經直轄市、縣(市)主管建築機關指定特殊結構委託審查之機關、團體審查認定，可註明為「隔震建築物」，不適用本表進行評估。  
 (15)裝置制震器之建築物，欲取得 C 級以上者，制震器之功能必須經直轄市、縣(市)主管建築機關指定特殊結構委託審查之機關、團體認定。

(16)「隔、制震建築物」，必須提出管理維護計畫(含定期檢點及臨時檢點之頻率及項目，並記載各項之基準值)。  
 (17)評估基準所稱「符合法規」，指符合申請建造執照或申請變更設計時之法令規定。  
 (18)耐震設計規範有關耐震工程品管之相關規定，指符合建築物耐震規範及解說第 7 章耐震工程品管之規定。第 7 章第 3 節非破壞檢驗部分，如建築物為鋼骨構造(SS)或鋼骨鋼筋混凝土構造(SRC)者，應請申請人提供與非破壞性檢驗機構合約或檢驗結果報告書等相關文件；第 7 章第 4 節結構耐震施工品質管制部分，應請申請人提供派駐建築師、結構技師或土木技師常駐現場之證明文件，且評估機構應不定期主動抽查，並比照公共工程施工品管落實一級及二級品管，以提升耐震工程品質。

附錄五、建築工程建材設備等級表

項目	位置	使用建材及設備	備註	
一、外觀牆面	正面牆	四面皆正立面處理，使用天然石材搭配丁掛磚及鋁包版等高級飾材，整體設計。並於夜間不同時段展現燈光計畫。另設置藝術家雕塑作品。	石材：進發大理石有限公司 丁掛：INAX 台灣驪住(股)公司或冠軍磁磚企業有限公司 鋁包版：世耀五金有限公司 燈光：尚大企業有限公司 雕塑：余宗杰或賴冠仲	
	背面牆			
	側面牆			
二、牆面(含踢腳板)	內部隔間牆	輕隔間(內部輕質混凝土)或 1/2B 磚牆，牆面粉刷水泥漆、乳膠漆。	輕隔間：記大工程有限公司 砌磚粉刷：宇承工程有限公司 油漆：ICI 或紅牌,工普企業有限公司	
	1F 門廳	牆面貼進口石材、搭配木作裝潢、鍍鈦鐵件等整體設計。	石材：進發大理石有限公司 木作：采易室內裝修工程有限公司 鐵件：鴻欣金屬工程有限公司	
	2F 以上梯廳	牆面貼進口石材搭配木作裝潢及掛畫或壁飾等整體設計。	石材：進發大理石有限公司 木作：采易室內裝修工程有限公司 裝置：中聯發、點居、寬舍有限公司	
	公共樓梯間	水泥漆、乳膠漆。	油漆：ICI 或紅牌,工普企業有限公司	
	2F 以上室內空間	水泥漆、乳膠漆。	油漆：ICI 或紅牌,工普企業有限公司	
	浴廁	進口磁磚或石材。	石材：進發大理石有限公司 磁磚：北大欣股份有限公司	
	陽臺	丁掛磚	丁掛：INAX 台灣驪住(股)公司或冠軍磁磚企業有限公司	
	地下室	牆面覆壁牆施工、水泥漆。	覆壁牆：宇承工程有限公司 油漆：ICI 或紅牌,工普企業有限公司	
	三、地坪(含門檻)	1F 門廳	進口石材。	石材：進發大理石有限公司
		2F 以上梯廳	進口石材。	石材：進發大理石有限公司
公共樓梯間		高級防滑石英磚。	磁磚：丙偉、勁揚有限公司	
2F 以上室內空間		拋光石英磚或實木地板。	拋光磚：冠軍磁磚企業有限公司 木地板：嶺川地板有限公司	
浴廁		防滑地磚或進口石材。	石材：進發大理石有限公司 磁磚：北大欣、勁揚股份有限公司	
陽臺		防滑石英磚。	磁磚：北大欣、勁揚股份有限公司	
地下室		EPOXY 雙色處理以界定車道及車位及防滑石英磚。	EPOXY：福聖、俊泰工程行 磁磚：丙偉、勁揚有限公司	

項目	位置	使用建材及設備	備註
	屋頂	1.全面 PU 處理，及點焊鋼絲網加強防裂及 PS 版隔熱處理、面貼石材及防滑磁磚。 2.超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。	PU：金絲猴，克芳實業有限公司 石材：進發大理石有限公司 磁磚：北大欣、勁揚股份有限公司
四、平頂	1F 門廳	木作防火矽酸鈣板搭配耐燃一級 KD 板材，及燈飾，整體設計。	木作：科定 KD 板 采易室內裝修工程有限公司 燈光：尚大企業有限公司
	2F 以上梯廳	木作防火矽酸鈣板搭配耐燃一級 KD 板材，整體設計。	木作：科定 KD 板 采易室內裝修工程有限公司
	公共樓梯間	整體造型加水泥漆、乳膠漆。	油漆：ICI 或紅牌,工普企業有限公司
	2F 以上室內空間	乳膠漆(廚房採防火矽酸鈣板)	油漆：ICI 或紅牌,工普企業有限公司
	浴廁	防火矽酸鈣板加乳膠漆，設燈光層板增加照明實用性。	木作：采易室內裝修工程有限公司 油漆：ICI 或紅牌,工普企業有限公司 燈光：尚大企業有限公司
	陽臺	EPOXY 及防滑石英磚。	EPOXY：金絲猴，克芳實業有限公司 磁磚：丙偉、勁揚有限公司
	地下室	防水水泥漆。	油漆：ICI 或紅牌,工普企業有限公司
五、門窗設備	--	金屬隔音門並具 1 小時防火時效。及採符合 CNS 水密、氣密之鋁窗。	金屬門：立延金屬(股)公司 鋁窗：YKK 台灣華可貴建材(股)公司
六、電梯設備	--	採 17 人份電梯,停電時緊急發電機電源能適時啟動電梯設備,含緊急求救鈴、照明燈、通風扇、對講機、防夾門檔及故障就近樓層開啟功能。並設空調改善空氣品質。	電梯：台灣三菱電梯、崇友電梯
七、浴室設備	--	1.設乾溼分離淋浴間。 2.電腦免治馬桶。 3.多功能浴室暖風機。 4.嵌式面盆及石材檯面及浴櫃。 5.定溫冷熱單槍龍頭,冷熱水管均採用 SUS304 不鏽鋼外加保溫被覆。 6.石材砌作浴缸台面搭配塘瓷浴缸。 7.給水管均採上配管工法。 8.水質淨化工程及設備。	淋浴間：竣鑽國際企業有限公司 馬桶：TOTO 偉翔建材有限公司 多功能暖風機：TOTO 或 Panasonic 面盆：TOTO 偉翔建材有限公司或 KOHLER 麗舍生活國際(股)公司 龍頭：V&B 柏正企業有限公司 KOHLER 麗舍生活國際(股)公司 浴櫃：旭聯建材事業有限公司 石材：進發大理石有限公司 淨水：拓霖企業(股)公司

項目	位置	使用建材及設備	備註
八、廚具設備	--	<p>整體式廚具設備，含：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 杜邦人造石流理檯面或高級人造崗石檯面。</li> <li>2. 不鏽鋼單洗槽。</li> <li>3. 三口式瓦斯爐或雙口鹵素爐或電器加熱設備。</li> <li>4. 嵌入式烘碗機。</li> <li>5. 冷熱單槍龍頭。</li> <li>6. 附加烤箱、洗碗機、多功能籃架、電陶爐、淨水器。</li> </ol> <p>另增雙排式大尺度廚具，並含：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 融入電冰箱整體設計。</li> <li>2. 廚具設備中含蒸烤箱、洗碗機、電鍋收納櫃、倒 T 抽油煙機、IH 感應爐、伸縮龍頭、靜音水槽及電器櫃等。</li> </ol>	廚具：德匠名廚(股)公司
九、停車設備	—	<p>均為平面車位，除中央安全保全系統外，另加設家庭自動化網路監視監控系統，並包含：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 停車場自動化、CCTV 監視系統以及安全警報自動化系統。</li> <li>2. 地下室抽排風設備、空氣品質監控設備。</li> <li>3. 於建築設計時置入通風井設計，引進戶外新鮮空氣使停車場空氣不滯留。</li> <li>4. 均採 LED 感應式燈具，減少耗能。</li> </ol>	自動化：宗泰科技工程(股)公司
十、電器設備	總開關	各種電機具及迴路皆為獨立，多迴路系統無熔絲開關及漏電斷電開關。	機電：永冠成、金莎、藍海工程有限公司
	各戶配備	各房二燈四開關二插座以上，進口大型微調面板附夜光，或全戶系統遙控開關。	機電：永冠成、金莎、藍海工程有限公司
	抽風設備	各浴室、廚房、儲藏室皆為無聲抽風系統，配合暖房乾燥系統。	抽風機：Panasonic 一澤貿易有限公司，TOTO 偉翔建材有限公司
	緊急供電設備	設置自動發電機組、停電時供應電梯、消防、保全及監控設備電力，發電機另加設防震消音器及黑煙淨化器。另於各戶提供緊急供電插座。	機電：永冠成、金莎、藍海工程有限公司
十一、通風工	各戶配備	1. 分離式冷氣、預留穿樑套管(包含管線佈設及設備安裝)	機電：永冠成、金莎、藍海工程有限公司

項目	位置	使用建材及設備	備註
程及空調設備		<ol style="list-style-type: none"> <li>2. 中央系統空調主機(含管線系統)。</li> <li>3. 浴室乾溼換氣溫控調節機。</li> <li>4. 全屋熱交換節能系統</li> </ol>	
	地下室	各層進風管道，各層空氣品質自動偵測感應抽風設備。	機電：永冠成、金莎、藍海工程有限公司
十一、景觀工程	植栽與綠化	地被為臺北草或韓國草，灌木為多種四季花木，喬木足以造成遮涼林蔭，數量更多更仔細。	植栽：高廬景觀設計工程社、甲桂林庭園造景行
	庭園與造景	整體造景含水景、自動灑水系統及投射燈光，屋頂花園亦同。	水景：北景、巨銓有限公司 造景：高廬景觀設計工程社、甲桂林庭園造景行
十三、門禁管理及保全監控系統	庭園四周	圍牆與庭園四周設自動監視系統。	自動化：宗泰科技工程(股)公司
	入口門廳	電視對講機，進門指紋等電腦辨視系統、密碼輸入或刷卡雙軌管理。	自動化：宗泰科技工程(股)公司
	各戶大門	防爆耐燃金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統連結大樓管理系統。	防爆門：立延金屬(股)公司 自動化：宗泰科技工程(股)公司
	各戶門窗瓦斯	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。	自動化：宗泰科技工程(股)公司
	各戶門窗及室內	各戶玄關、主臥設緊急求救按鈕，於緊急時可通知中控室。	自動化：宗泰科技工程(股)公司
	門禁、監視、警示與報警系統	整棟式二十四小時錄影系統，人員查證確定全棟警示廣播系統，自動報警系統連結保全或警察局，地下室及電梯監視系統連線至管理員室，全棟大樓各監視點全天候電視螢幕顯示，另公共水箱、污廢水設備、機電設備裝置接裝置警示系統，如有異常訊號，管理中心立即處理。	自動化：宗泰科技工程(股)公司
十三、消防設備	--	消防設備需視建案本身設計為主，包含項目有滅火設備、警報設備、避難逃生設備、消防搶救上之必要設備、其他經中央主管機關認定之消防安全設備等。	消防：永冠成、金莎、藍海工程有限公司
十四、視訊及網路設備	各戶配備	屋頂設置 UHF/VHF 之社區共同天線系統，整合有線電視訊號客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆留電視、電話出線口及網路出口。並增加網路連線設備，及增設手動全自動雙軌監視錄影系統、自動傳輸設備。	電視天線：優你是科技(股)公司 網路：宗泰科技工程(股)公司

附錄六、申請容積獎勵協議書（草案）

一、申請綠建築容積獎勵協議書（草案）

「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」申請建築基地及建築物採銀級綠建築容積獎勵協議書（草案）

甲方立協議書人：高雄市政府

乙方立協議書人：勤寬建設股份有限公司

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」申請建築基地及建築物採銀級綠建築容積獎勵協議書（草案）

立協議書人 高雄市政府（以下簡稱甲方）

勤寬建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲就乙方擔任起造人擬具之「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」（以下簡稱本案），依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 10 條（下稱本容積獎勵項目），申請銀級綠建築獎勵容積，乙方保證取得候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章，經雙方同意訂立協議書（以下簡稱本協議書）條款如后，以茲遵守：

第一條 本案重建計畫範圍高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地，面積共 3,409 m<sup>2</sup>（詳附件）。

第二條 甲方因乙方承諾保證取得候選銀級綠建築證書及銀級綠建築標章，爰核准本案之獎勵容積額度合計為樓地板面積 1,002.25 平方公尺（佔基準容積之 6%）。

第三條 乙方應於本案申報開工前，取得候選銀級綠建築證書及乙方應於本案使用執照核發後二年內，取得銀級綠建築標章。  
乙方如未能落實前項規定，同意其原經甲方核准之本項獎勵容積，失其效力，且其所繳納保證金，同意由甲方沒入，不得請求歸還及異議。  
前項情形，乙方應另申請變更重建計畫。

第四條 乙方應自願繳納保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式，說明如下：

一、保證金數額：以本案申請銀級綠建築之獎勵容積 1,002.25 m<sup>2</sup>乘以 96,406.1 元(113 年當期平均 137,723 元/m<sup>2</sup> × 公告現值 0.7)計算，應繳納保證金合計新臺幣 96,623,014 元整。

二、保證金繳納時間及方式：乙方應於領得使用執照前繳納保證金，其繳納方式得以現金、金融機構簽發之本票、支票、保付支票、郵政匯票，或設定質權之金融機構定期存款單、金融機構之書面保證(但以該金融機構營業執照有保存登記保證業務者為限)繳交。

三、保證金退還時間及方式：乙方應於領得使用執照二年內取得銀級綠建築標章，併檢附使用執照、候選銀級綠建築證書與銀級綠建築標章、核准重建計畫函及保證金繳交證明等相關文件，向甲方申請無息退還保證金。

第五條 乙方取得銀級綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

第六條 保證金處理

乙方如未能履行第四條第三點約定，其所繳納保證金，由甲方沒入。

第七條 不可歸責任何一方時之處理方式

本協議書簽訂後，因不可歸責於任何一方之事由，致影響本協議書協議事項之執行者，應由雙方另以書面協議之。

第八條 爭議管轄法院

本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

如因本協議書之履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以高雄高等行政法院為第一審管轄法院。

第九條 其他約定

一、協議書修正：本協議書簽訂後之任何修正及補充，應由雙方協議同意並以書面為之。

二、權利、義務轉讓之禁止：非經甲方書面同意，乙方均不得將其權利、義務轉讓任何第三人。

三、乙方未依第三條規定於本案使用執照核發後二年內，取得銀級綠建築標章，甲方得將乙方未依本協議書承諾事項之情形公布周知，乙方不得異議。

四、乙方於重建計畫核准後，擬變更起造人者，應檢附土地及合法建物所有權人委託暨同意書向甲方申請重建計畫之變更。

第十條 協議書份數

本協議書正本貳份、副本陸份，由甲方及乙方各執正本壹份、副本參份。

立合約書人

甲 方：高雄市政府

代 表 人：市長 陳其邁

地 址：高雄市苓雅區四維三路 2 號

乙 方：勤寬建設股份有限公司

統 一 編 號：53891190

負 責 人：林佳琪

地 址：高雄市苓雅區建民路 21 號

序號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	小計(元)
23	後金段	112	11	52,000	572,000
24	後金段	113	22	95,161	2,093,542
25	後金段	113-1	14	52,000	728,000
26	後金段	113-2	2	143,000	286,000
27	後金段	114	64	231,000	14,784,000
28	後金段	115	65	231,000	15,015,000
29	後金段	116	73	231,000	16,863,000
30	後金段	117	50	68,380	3,419,000
31	後金段	117-1	50	74,641	3,732,050
32	後金段	118	31	52,000	1,612,000
33	後金段	119	10	52,000	520,000
34	後金段	119-1	10	52,000	520,000
35	後金段	120	44	72,222	3,177,768
36	後金段	121	53	231,000	12,243,000
37	後金段	122	50	69,772	3,488,600
38	後金段	123	23	143,000	3,289,000
39	後金段	124	23	242,000	5,566,000
40	後金段	125	24	231,000	5,544,000
41	後金段	125-1	1	231,000	231,000
42	後金段	126	33	242,000	7,986,000
43	後金段	127	52	220,000	11,440,000
44	後金段	128	7	109,994	769,958
45	後金段	129	46	62,111	2,857,106
46	後金段	130	47	72,222	3,394,434
47	後金段	134	13	52,000	676,000
48	後金段	135	36	52,000	1,872,000
49	後金段	136	44	52,000	2,288,000
50	後金段	137	54	52,000	2,808,000
51	後金段	138	75	59,280	4,446,000
52	後金段	139	12	55,121	661,452
53	後金段	140	38	54,029	2,053,102
54	後金段	188-2	550	146,181	80,399,550
合計			3,409	—	469,495,931
			平均公告現值=469,495,931 ÷ 3,409		137,723

## 【附件】

一、依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 18 第 2 項所定公式計算：「應繳納之保證金額＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×申請第 10 條至第 13 條之獎勵容積樓地板面積。」

二、金額之計算、繳交方式等事項，以前項協議書所載內容為依據，計算如下：

$$(1) \text{平均公告現值} = 469,495,931 \text{ 元} \div 3,409 \text{ m}^2 = 137,723 \text{ 元/m}^2$$

$$(2) \text{保證金} = \text{獎勵容積樓地板面積} 1002.25 \text{ m}^2 \times \text{平均公告現值} 137,723 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 = 96,623,014 \text{ 元}$$

序號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	小計(元)
1	後金段	87	42	266,400	11,188,800
2	後金段	88	17	134,200	2,281,400
3	後金段	88-1	5	143,000	715,000
4	後金段	89	14	134,200	1,878,800
5	後金段	90	409	126,570	51,767,130
6	後金段	91	78	242,000	18,876,000
7	後金段	92	104	242,000	25,168,000
8	後金段	93	516	157,597	81,320,052
9	後金段	94	32	52,000	1,664,000
10	後金段	95	1	52,000	52,000
11	後金段	96	9	52,000	468,000
12	後金段	97	20	52,000	1,040,000
13	後金段	98	29	52,000	1,508,000
14	後金段	102	66	52,000	3,432,000
15	後金段	102-1	48	52,000	2,496,000
16	後金段	102-2	52	52,000	2,704,000
17	後金段	106	31	52,000	1,612,000
18	後金段	107	55	52,000	2,860,000
19	後金段	108	91	215,549	19,614,959
20	後金段	109	92	215,459	19,822,228
21	後金段	110	70	52,000	3,640,000
22	後金段	111	1	52,000	52,000

## 二、申請無障礙環境容積獎勵協議書（草案）

### 「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」申請建築基地及建築物通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級容積獎勵協議書（草案）

甲方立協議書人：高雄市政府

乙方立協議書人：勤寬建設股份有限公司

「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」申請建築基地及建築物通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級容積獎勵協議書（草案）

立協議書人 高雄市政府（以下簡稱甲方）

勤寬建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲就乙方擔任起造人擬具之「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」（以下簡稱本案），依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 12 條（下稱本容積獎勵項目），申請通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級獎勵容積，乙方保證通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，經雙方同意訂立協議書（以下簡稱本協議書）條款如后，以茲遵守：

第一條 本案重建計畫範圍高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地，面積共 3,409 m<sup>2</sup>（詳附件）。

第二條 甲方因乙方承諾通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，爰核准本案之獎勵容積額度合計為樓地板面積 501.12 平方公尺（佔基準容積之 3%）。

第三條 乙方應於於本案使用執照核發後二年內，通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級。

乙方如未能落實前項規定，同意其原經甲方核准之本項獎勵容積，失其效力，且其所繳納保證金，同意由甲方沒入，不得請求歸還及異議。

前項情形，乙方應另申請變更重建計畫。

第四條 乙方應自願繳納保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式，說明如下：

一、保證金數額：以本案申請通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級之獎勵容積 501.12 m<sup>2</sup> 乘以 96,406.1 元(113 年當期平均 137,723 元/m<sup>2</sup> × 公告現值 0.7) 計算，應繳納保證金合計新臺幣 48,311,025 元整。

二、保證金繳納時間及方式：乙方應於領得使用執照前繳納保證金，其繳納方式

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

得以現金、金融機構簽發之本票、支票、保付支票、郵政匯票，或設定質權之金融機構定期存款單、金融機構之書面保證(但以該金融機構營業執照有保存登記保證業務者為限)繳交。

三、保證金退還時間及方式：乙方應於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級，併檢附使用執照、通過住宅性能評估之無障礙環境第二級相關證明文件、核准重建計畫函及保證金繳交證明等相關文件，向甲方申請無息退還保證金。

第五條 乙方通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之無障礙環境第二級後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

第六條 保證金處理

乙方如未能履行第四條第三點約定，其所繳納保證金，由甲方沒入。

第七條 不可歸責任何一方時之處理方式

本協議書簽訂後，因不可歸責於任何一方之事由，致影響本協議書協議事項之執行者，應由雙方另以書面協議之。

第八條 爭議管轄法院

本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

如因本協議書之履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以高雄高等行政法院為第一審管轄法院。

第九條 其他約定

一、協議書修正：本協議書簽訂後之任何修正及補充，應由雙方協議同意並以書面為之。

二、權利、義務轉讓之禁止：非經甲方書面同意，乙方均不得將其權利、義務轉讓任何第三人。

三、乙方未依第三條規定於本案使用執照核發後二年內，通過住宅性能評估之無障礙環境第二級，甲方得將乙方未依本協議書承諾事項之情形公布周知，乙方不得異議。

四、乙方於重建計畫核准後，擬變更起造人者，應檢附土地及合法建物所有權人委託暨同意書向甲方申請重建計畫之變更。

第十條 協議書份數

本協議書正本貳份、副本陸份，由甲方及乙方各執正本壹份、副本參份。

立合約書人

甲 方：高雄市政府

代 表 人：市長 陳其邁

地 址：高雄市苓雅區四維三路 2 號

乙 方：勤寬建設股份有限公司

統 一 編 號：53891190

負 責 人：林佳琪

地 址：高雄市苓雅區建民路 21 號

## 【附件】

一、依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 18 第 2 項所定公式計算：「應繳納之保證金額＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×申請第 10 條至第 13 條之獎勵容積樓地板面積。」

二、金額之計算、繳交方式等事項，以前項協議書所載內容為依據，計算如下：

$$(1) \text{平均公告現值} = 469,495,931 \text{ 元} \div 3,409 \text{ m}^2 = 137,723 \text{ 元/m}^2$$

$$(2) \text{保證金} = \text{獎勵容積樓地板面積} 501.12 \text{ m}^2 \times \text{平均公告現值} 137,723 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 = 48,311,025 \text{ 元}$$

序號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	小計(元)
1	後金段	87	42	266,400	11,188,800
2	後金段	88	17	134,200	2,281,400
3	後金段	88-1	5	143,000	715,000
4	後金段	89	14	134,200	1,878,800
5	後金段	90	409	126,570	51,767,130
6	後金段	91	78	242,000	18,876,000
7	後金段	92	104	242,000	25,168,000
8	後金段	93	516	157,597	81,320,052
9	後金段	94	32	52,000	1,664,000
10	後金段	95	1	52,000	52,000
11	後金段	96	9	52,000	468,000
12	後金段	97	20	52,000	1,040,000
13	後金段	98	29	52,000	1,508,000
14	後金段	102	66	52,000	3,432,000
15	後金段	102-1	48	52,000	2,496,000
16	後金段	102-2	52	52,000	2,704,000
17	後金段	106	31	52,000	1,612,000
18	後金段	107	55	52,000	2,860,000
19	後金段	108	91	215,549	19,614,959
20	後金段	109	92	215,459	19,822,228
21	後金段	110	70	52,000	3,640,000
22	後金段	111	1	52,000	52,000

序號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	小計(元)
23	後金段	112	11	52,000	572,000
24	後金段	113	22	95,161	2,093,542
25	後金段	113-1	14	52,000	728,000
26	後金段	113-2	2	143,000	286,000
27	後金段	114	64	231,000	14,784,000
28	後金段	115	65	231,000	15,015,000
29	後金段	116	73	231,000	16,863,000
30	後金段	117	50	68,380	3,419,000
31	後金段	117-1	50	74,641	3,732,050
32	後金段	118	31	52,000	1,612,000
33	後金段	119	10	52,000	520,000
34	後金段	119-1	10	52,000	520,000
35	後金段	120	44	72,222	3,177,768
36	後金段	121	53	231,000	12,243,000
37	後金段	122	50	69,772	3,488,600
38	後金段	123	23	143,000	3,289,000
39	後金段	124	23	242,000	5,566,000
40	後金段	125	24	231,000	5,544,000
41	後金段	125-1	1	231,000	231,000
42	後金段	126	33	242,000	7,986,000
43	後金段	127	52	220,000	11,440,000
44	後金段	128	7	109,994	769,958
45	後金段	129	46	62,111	2,857,106
46	後金段	130	47	72,222	3,394,434
47	後金段	134	13	52,000	676,000
48	後金段	135	36	52,000	1,872,000
49	後金段	136	44	52,000	2,288,000
50	後金段	137	54	52,000	2,808,000
51	後金段	138	75	59,280	4,446,000
52	後金段	139	12	55,121	661,452
53	後金段	140	38	54,029	2,053,102
54	後金段	188-2	550	146,181	80,399,550
合計			3,409	—	469,495,931
平均公告現值=			469,495,931 ÷ 3,409		137,723

### 三、申請結構安全性能容積獎勵協議書（草案）

#### 「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」申請建築物通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級容積獎勵協議書（草案）

甲方立協議書人：高雄市政府

乙方立協議書人：勤寬建設股份有限公司

「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」申請建築物通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級容積獎勵協議書（草案）

立協議書人 高雄市政府（以下簡稱甲方）

勤寬建設股份有限公司（以下簡稱乙方）

茲就乙方擔任起造人擬具之「擬訂高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」（以下簡稱本案），依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 13 條（下稱本容積獎勵項目），申請通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級獎勵容積，乙方保證通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，經雙方同意訂立協議書（以下簡稱本協議書）條款如后，以茲遵守：

第一條 本案重建計畫範圍高雄市前金區後金段 87 地號等 54 筆土地，面積共 3,409 m<sup>2</sup>（詳附件）。

第二條 甲方因乙方承諾通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，爰核准本案之獎勵容積額度合計為樓地板面積 334.08 平方公尺（佔基準容積之 2%）。

第三條 乙方應於於本案使用執照核發後二年內，通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級。

乙方如未能落實前項規定，同意其原經甲方核准之本項獎勵容積，失其效力，且其所繳納保證金，同意由甲方沒入，不得請求歸還及異議。

前項情形，乙方應另申請變更重建計畫。

第四條 乙方應自願繳納保證金之數額、繳納時間及方式、退還時間及方式，說明如下：

一、保證金數額：以本案申請通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級之獎勵容積 334.08 m<sup>2</sup> 乘以 96,406.1 元(113 年當期平均 137,723 元/m<sup>2</sup> × 公告現值 0.7) 計算，應繳納保證金合計新臺幣 32,207,350 元整。

二、保證金繳納時間及方式：乙方應於領得使用執照前繳納保證金，其繳納方式

中 華 民 國 ○ 年 ○ 月 ○ 日

得以現金、金融機構簽發之本票、支票、保付支票、郵政匯票，或設定質權之金融機構定期存款單、金融機構之書面保證(但以該金融機構營業執照有保存登記保證業務者為限)繳交。

三、保證金退還時間及方式：乙方應於領得使用執照二年內通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，併檢附使用執照、核准重建計畫函及保證金繳交證明等相關文件，向甲方申請無息退還保證金。

第五條 乙方通過住宅性能評估實施辦法新建住宅性能評估之結構安全性能第三級後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。

第六條 保證金處理

乙方如未能履行第四條第三點約定，其所繳納保證金，由甲方沒入。

第七條 不可歸責任何一方時之處理方式

本協議書簽訂後，因不可歸責於任何一方之事由，致影響本協議書協議事項之執行者，應由雙方另以書面協議之。

第八條 爭議管轄法院

本協議書為行政契約，其內容如有未盡事宜，適用行政程序法等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

如因本協議書之履行產生爭議或糾紛時，雙方同意以高雄高等行政法院為第一審管轄法院。

第九條 其他約定

一、協議書修正：本協議書簽訂後之任何修正及補充，應由雙方協議同意並以書面為之。

二、權利、義務轉讓之禁止：非經甲方書面同意，乙方均不得將其權利、義務轉讓任何第三人。

三、乙方未依第三條規定於本案使用執照核發後二年內，通過住宅性能評估之無障礙環境第二級，甲方得將乙方未依本協議書承諾事項之情形公布周知，乙方不得異議。

四、乙方於重建計畫核准後，擬變更起造人者，應檢附土地及合法建物所有權人委託暨同意書向甲方申請重建計畫之變更。

第十條 協議書份數

本協議書正本貳份、副本陸份，由甲方及乙方各執正本壹份、副本參份。

立合約書人

甲 方：高雄市政府

代 表 人：市長 陳其邁

地 址：高雄市苓雅區四維三路 2 號

乙 方：勤寬建設股份有限公司

統 一 編 號：53891190

負 責 人：林佳琪

地 址：高雄市苓雅區建民路 21 號

序號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	小計(元)
23	後金段	112	11	52,000	572,000
24	後金段	113	22	95,161	2,093,542
25	後金段	113-1	14	52,000	728,000
26	後金段	113-2	2	143,000	286,000
27	後金段	114	64	231,000	14,784,000
28	後金段	115	65	231,000	15,015,000
29	後金段	116	73	231,000	16,863,000
30	後金段	117	50	68,380	3,419,000
31	後金段	117-1	50	74,641	3,732,050
32	後金段	118	31	52,000	1,612,000
33	後金段	119	10	52,000	520,000
34	後金段	119-1	10	52,000	520,000
35	後金段	120	44	72,222	3,177,768
36	後金段	121	53	231,000	12,243,000
37	後金段	122	50	69,772	3,488,600
38	後金段	123	23	143,000	3,289,000
39	後金段	124	23	242,000	5,566,000
40	後金段	125	24	231,000	5,544,000
41	後金段	125-1	1	231,000	231,000
42	後金段	126	33	242,000	7,986,000
43	後金段	127	52	220,000	11,440,000
44	後金段	128	7	109,994	769,958
45	後金段	129	46	62,111	2,857,106
46	後金段	130	47	72,222	3,394,434
47	後金段	134	13	52,000	676,000
48	後金段	135	36	52,000	1,872,000
49	後金段	136	44	52,000	2,288,000
50	後金段	137	54	52,000	2,808,000
51	後金段	138	75	59,280	4,446,000
52	後金段	139	12	55,121	661,452
53	後金段	140	38	54,029	2,053,102
54	後金段	188-2	550	146,181	80,399,550
合計			3,409	—	469,495,931
平均公告現值=			469,495,931 ÷ 3,409		<b>137,723</b>

【附件】

一、依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 18 第 2 項所定公式計算：「應繳納之保證金額＝都市更新事業計畫範圍內土地按面積比率加權平均計算都市更新事業計畫報核時公告土地現值×0.7×申請第 10 條至第 13 條之獎勵容積樓地板面積。」

二、金額之計算、繳交方式等事項，以前項協議書所載內容為依據，計算如下：

(1)平均公告現值=469,495,931 元 ÷ 3,409 m<sup>2</sup>= 137,723 元/m<sup>2</sup>

(2)保證金=獎勵容積樓地板面積 334.08 m<sup>2</sup>×平均公告現值 137,723 元/m<sup>2</sup> ×0.7 =32,207,350 元

序號	地段	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	公告土地現值(元/m <sup>2</sup> )	小計(元)
1	後金段	87	42	266,400	11,188,800
2	後金段	88	17	134,200	2,281,400
3	後金段	88-1	5	143,000	715,000
4	後金段	89	14	134,200	1,878,800
5	後金段	90	409	126,570	51,767,130
6	後金段	91	78	242,000	18,876,000
7	後金段	92	104	242,000	25,168,000
8	後金段	93	516	157,597	81,320,052
9	後金段	94	32	52,000	1,664,000
10	後金段	95	1	52,000	52,000
11	後金段	96	9	52,000	468,000
12	後金段	97	20	52,000	1,040,000
13	後金段	98	29	52,000	1,508,000
14	後金段	102	66	52,000	3,432,000
15	後金段	102-1	48	52,000	2,496,000
16	後金段	102-2	52	52,000	2,704,000
17	後金段	106	31	52,000	1,612,000
18	後金段	107	55	52,000	2,860,000
19	後金段	108	91	215,549	19,614,959
20	後金段	109	92	215,459	19,822,228
21	後金段	110	70	52,000	3,640,000
22	後金段	111	1	52,000	52,000

### 附錄七、相關合約與費用證明文件

#### 一、都市更新規劃契約

<p>循上述程序提請高雄市都市更新及爭議處理審議會辦理審議，並於核定發布實施後結束全案作業。</p> <p>二、契約如需辦理第二次計畫書變更審議，或履約標的項目或數量有增減時，履約期限、經費得由雙方視實際需要議定後增減之。</p> <p><b>第四條 契約價金之給付</b></p> <p>一、本案契約價金結算方式：總包價法。本案總規劃經費：新台幣肆佰貳拾萬元整。</p> <p>二、以上費用含稅、報告書及簡報等資料印製費用，不包括依規定須辦理之估價者、建築師、景觀規劃設計、交通影響評估費用。</p> <p><b>第五條 契約價金之給付條件</b></p> <p>一、契約依下列規定辦理付款：</p> <p>本契約依工作進度分期付款，依下列方式給付：</p> <p>(一)第一期款：簽約完成後，乙方檢具本期請款金額之發票，向甲方請領規劃經費的百分之三十，計新台幣壹佰貳拾陸萬元整。</p> <p>(二)第二期款：乙方完成第三條第二階段工作，提交本案都市更新事業計畫之公開展覽書圖草案，並經高雄市政府公告辦理公開展覽後，乙方檢具本期請款金額之發票，向甲方請領規劃經費的百分之三十，計新台幣壹佰貳拾陸萬元整。</p> <p>(三)第三期款：本案經高雄市都市更新及爭議處理審議會審議通過並收到會議記錄後，乙方檢具本期請款金額之發票，向甲方請領規劃經費的百分之二十五，計新台幣壹佰零伍萬元整。</p> <p>(四)第四期款：本案經高雄市政府發布實施後，乙方檢具本期請款金額之發票，向甲方請領規劃經費的百分之十五，計新台幣陸拾參萬元整並完成結案作業。</p> <p>二、乙方計價領款之印章，依本契約所蓋之章為之。</p> <p>三、乙方請領契約價金時應提出統一發票，契約價金含營業稅。</p> <p><b>第六條 契約中途終止</b></p> <p>一、本約得以下列各種方式之中途終止之</p> <p>(一)由於甲方之原因必須中止合約時，甲方得以書面通知乙終止本合約。</p> <p>(二)本案若因高雄市都市更新及爭議處理審議會審議不同意本都市更新事業計畫，經雙方協議後，得終止本契約。</p> <p>(三)乙方因甲方未能依照本合約之規定支付乙方服務費，乙方經與甲方協商不成後，得以書面通知甲方終止本合約。</p> <p>二、本合約如因本條原因而終止時，甲方應支付乙方截至終止合約日期為止，乙方已完成工作部份之服務費用。</p> <p><b>第七條 不可抗力</b></p> <p>本合約如遇「不可抗力」因素，包括天災、戰爭、瘟疫、水火災、暴風雨、爆炸、罷工、民眾阻擾或政府機關根據國家法律規章徵用任何一方之工作場所或人員等非人力所能控制者，任何一方應於發生不可抗力之事件後，儘速以書面通知對方。如因以上事件發生，致使計畫需延長完成日期時，延期日期應由雙方另行協議之。</p> <p><b>第八條 其他</b></p> <p>本合約條文若有未詳盡處，雙方以誠信原則及規劃慣例，在獲得雙方同意後，另行協議。如因而涉訟，雙方同意以高雄地方法院為第一審管轄法院。</p>	<p>第九條</p> <p>立契</p> <p>甲方負責地址電話</p> <p>乙方代表地址電話</p>
--	--

<p>實施</p> <p>期限、</p> <p>、建</p> <p>費的</p> <p>開展之發</p> <p>象後，台幣</p> <p>向甲</p> <p>、經</p> <p>後，</p> <p>方已完</p> <p>暴炸、員等非方。如</p> <p>、另行</p>	<p><b>第九條 合約份數</b></p> <p>本合約簽訂正本壹式兩份，分由甲方及乙方各執一份存照。</p> <p>立契約人：</p> <p>甲方：勤寬建設股份有限公司(統一編號：53891190)        負責人：林佳琪        地址：高雄市苓雅區建民路 21 號        電話：07-2229460</p> <p>乙方：新見國際設計規劃顧問有限公司(統一編號：79991835)        代表人：許勝博        地址：臺南市東區長榮路一段二二三號五樓之二        電話：06-2381385</p> <p>中華民國 112 年 9 月 日</p> <p>5</p>
--	--

## 二、郵政儲金一年期定存利率、五大銀行平均基準利率證明

### (一)郵政儲金一年期定存利率

存款利率

郵政儲金利率表(年息)

本表資料僅供參考，實際利率以當日各郵局營業廳牌告利率為準。

(利率生效日期: 113/03/27) 查詢時間: 113/04/08 - 17:53:04

※查詢儲金利率歷史資料，請點選相關現行利率欄位!

存簿儲金	(免扣一切稅捐)	0.830 %
媒體轉帳薪資存款	(免扣一切稅捐)	0.885 %
數位存款	(免扣一切稅捐)	0.830 %
公教存款		1.720 %
劃撥儲金(未領用支票)		0.705 %
劃撥儲金(已領用支票)		不計息

一、存簿儲金每一實體及數位存款帳戶，最高計息餘額為新臺幣100萬元。同一證號且相同戶名帳戶歸戶合併計算利息，歸戶計息最高限額為新臺幣100萬元。  
 二、數位存款帳戶採存簿儲金利率計息，如為薪資轉存戶則採媒體轉帳薪資存款利率計息。  
 三、劃撥儲金每日存款餘額達最低起息金額(1萬元)者，以存款餘額按日計息;未達最低起息金額者不給息。  
 四、以上係半年結息一次。

定期儲金	存款額度	固定	機動
1月~未滿3月期	未達500萬元	1.215 %	1.215 %
	500萬元(含)以上	0.705 %	0.705 %
3月~未滿6月期	未達500萬元	1.285 %	1.285 %
	500萬元(含)以上	0.710 %	0.710 %
6月~未滿9月期	未達500萬元	1.450 %	1.435 %
	500萬元(含)以上	0.725 %	0.725 %
9月~未滿1年期	未達500萬元	1.480 %	1.450 %
	500萬元(含)以上	0.735 %	0.735 %
1年~未滿2年期	未達500萬元	1.725 %	1.685 %
	500萬元(含)以上	0.835 %	0.835 %
2年~未滿3年期	未達500萬元	1.740 %	1.720 %
	500萬元(含)以上	0.840 %	0.840 %
3年期	未達500萬元	1.740 %	1.740 %
	500萬元(含)以上	0.845 %	0.845 %

### (二)五大銀行平均基準利率

首頁 > 貨幣政策與支付系統 > 利率及準備率 > 利率  
 > 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

## 「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」

小 史 大

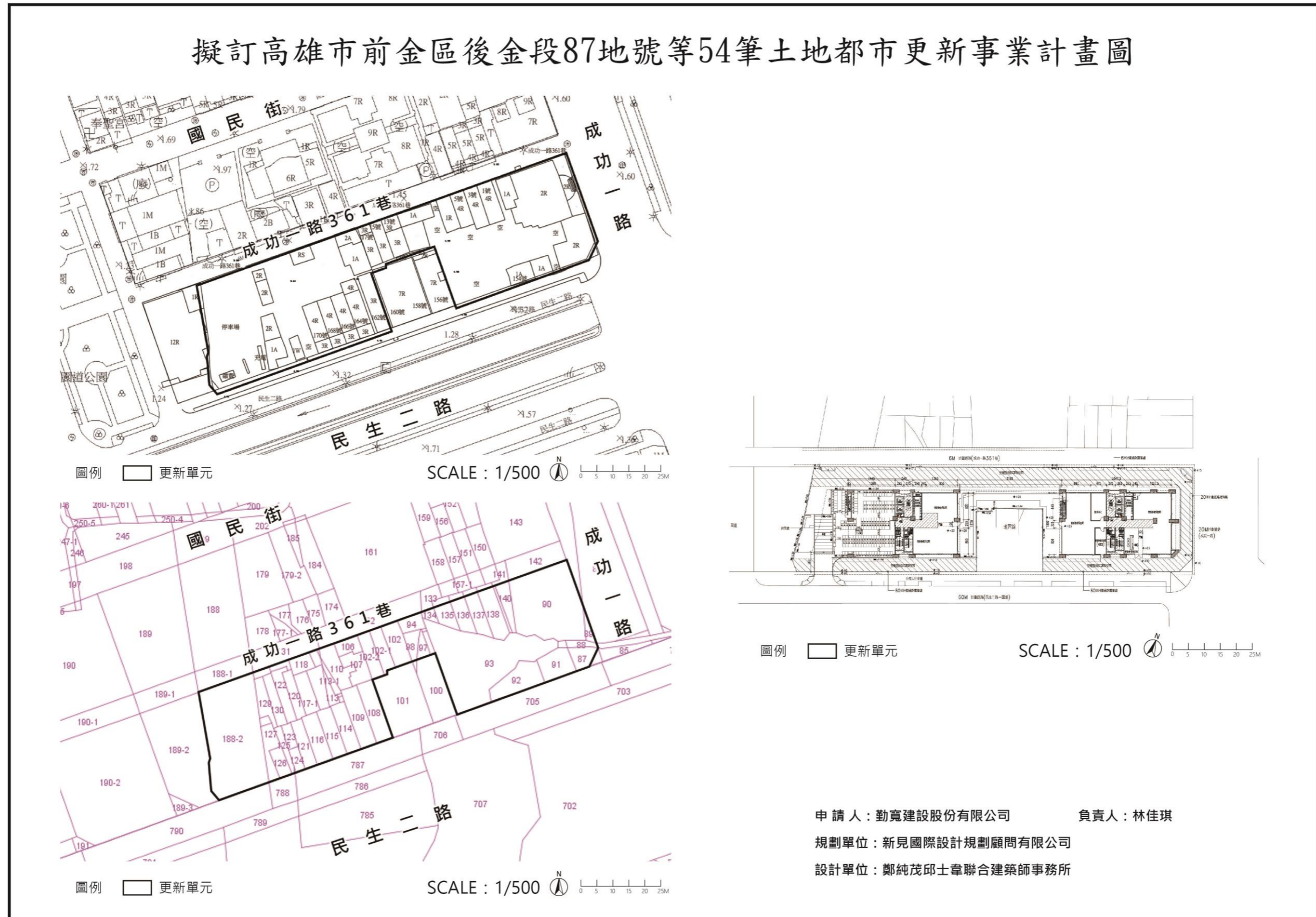
發布日期：2024-03-25

五大銀行平均存款利率	一個月期	1.225
	三個月期	1.286
	六個月期	1.452
	九個月期	1.565
	一年期	1.700
	二年期	1.711
	三年期	1.718
五大銀行平均基準利率	3.136	

- 五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
- 存款利率為一般定期存款固定利率。

### 附錄八、事業計畫圖

(本事業計畫圖原圖為 A1 大小，為便於閱讀故依原比例縮小放入 A3 報告書)



## 附錄九、電話溝通書面紀錄

## 一、99 及 100 地號(民生二路 156 號)

部分所有權人雖書面表達有參與更新意願，惟經多次協商後，仍因價值無法達成共識，故未納入本案都市更新範圍。

所有權人	時間	聯絡人	聯絡方式	聯絡紀錄
1. 程■■■小姐 99、100 地號，權利範圍 1/5 建號 575， 權利範圍 1/1： 一層 72.63 m <sup>2</sup> 騎樓 25.92 m <sup>2</sup> 陽台 04.94 m <sup>2</sup> 平台 04.94 m <sup>2</sup> 夾層 25.44 m <sup>2</sup> 地下層 77.98 m <sup>2</sup>	113/02/20	新見顧問公司	電話	因程小姐擲回調查單填寫有意願參與都更，故致電聯絡。 實施者：經初步估算，地主更新後分回面積將小於原持有面積，建議可以考慮以洽購方式合作。 程小姐：表明可以接受以出售方式整合，開價是■■■萬元。
	113/02/20	新見顧問公司	電話	程小姐：表示■■■萬元是買店面 1 樓加上夾層 1 層及地下室 1 層，總共 3 層。 之前有人開價■■■萬元，她女兒叫她不要答應，現在是勤寬有誠意來談整合，所以從原本報價■■■萬元降到■■■萬元。
	113/02/23	新見顧問公司	電話	致電轉告因附近無相似條件之實價登錄案例，故提供近期 3 樓成交■■■萬元給程小姐參考。 程小姐：不應拿 3 樓成交價比較，她的持分範圍是共計 3 層樓。 實施者：了解其權利範圍比標準層多，但■■■萬仍超出實施者的能力範圍。 建議若雙方各請一位第三方估價師來估價，並以估價結果作為價格的認定依據，是否能接受？此做法類似都更「權利變換」的估價方式，對雙方來說應該都比較公平。 程小姐：可以接受請估價師來估價，也請估價師不要只用土地的價格估價，要用 3 層樓的面積估價才對。
	113/02/23	新見顧問公司	電話	致電轉告既然雙方接受各找一名估價師進行估價，並以估價價格為準，就委託細節討論。 程小姐：可以接受各找一家估價師，她可以請她的估價師來估價，實施者自行找另一家估價，委託費用各自付一家。 但不接受以估價師估出的價格作為認定依據，若估高於■■■萬，維持賣■■■萬，若低於■■■萬，還是要賣■■■萬。強調自己了解市場行情，賣■■■萬已經是很低的價格了，估價師只會估更高。
	113/02/27	新見顧問公司	電話	致電轉告實施者認為這樣失去找第三方估價的意義，程小姐若堅持價格，實施者傾向不整合，依原計畫遞件。 同時告知電話溝通過程將作為書面記錄，供委員參考。
	113/02/27	新見顧問公司	電話	致電再次提議依照雙方估價師之價格為準，進行整合。 程小姐：不接受，表示實施者可以自行找估價師估價，再來對比她的開價合不合理，她也要看估價師的價格再來考慮，如估價高於開價，可以討論；如果估價很低，她也不會願意賣。所以沒辦法答應這種方式，她也不想沒有誠信。 如果實施者願意自行估價再來討論價格就繼續聯絡，如果不接受就不用再打電話了。

所有權人	時間	聯絡人	聯絡方式	聯絡紀錄
2. 洪■■■先生及洪小姐 99、100 地號，權利範圍 1/5 建號 576， 權利範圍 1/1： 二層 98.55 m <sup>2</sup> 陽台 09.94 m <sup>2</sup>	113/02/20	新見顧問公司	電話	因洪先生及洪小姐擲回調查單填寫有意願參與都更，故致電聯絡。 實施者：經初步估算，地主更新後分回面積將小於原持有面積，建議可以考慮以洽購方式合作。 洪先生：可以代表洪小姐意願，有意願參與都更，如果是出售給實施者整合，希望實拿■■■萬元。 實施者：了解意向，但仍以整棟能整合成功為前提，將與其他地主溝通，如有其中一戶無意願或價格無法達成共識，將依原計畫遞件。
	113/03/01	新見顧問公司	電話	洪先生來電關心後續處理情況。 告知因有其他所有權人無法達成共識，故暫停整合依原計畫遞件。
3. 嘉展投資股份有限公司 99、100 地號，權利範圍 2/5 建號 577、585， 權利範圍 1/1： 三層 98.55 m <sup>2</sup> 陽台 09.94 m <sup>2</sup> 五層 98.55 m <sup>2</sup> 陽台 09.94 m <sup>2</sup>	113/02/20	勤寬建設公司	電話	先保留意見，若公寓其他所有權人與實施者有共識，可以考慮與實施者協議合建，或是出售。
4. 高信建設股份有限公司 99、100 地號，權利範圍 1/5 建號 578， 權利範圍 1/1： 四層 98.55 m <sup>2</sup> 陽台 09.94 m <sup>2</sup>	113/02/20	勤寬建設公司	電話	選擇保留意見，視其他樓層整合情況考慮採協議合建，要出售也可以。

## 二、101 地號(民生二路 160 號)

因所有權人權屬分散複雜，其中部分所有權人於自辦公聽會上及擲回之鄰地意願調查單中均強烈表達無參與意願，故未致電聯絡；並因此告知其餘有意願參與更新者調查情形，整合受阻。

所有權人	時間	聯絡人	聯絡方式	聯絡紀錄
1. 張■■■先生等張姓 4 人 101 地號， 權利範圍 93/1000 建號 358、359 360、361、428 429、433、434 435、436，權利範圍 1/1： 地下層 78.84 m <sup>2</sup> 騎樓 43.74 m <sup>2</sup> 一層 164.43 m <sup>2</sup> 二層 209.07 m <sup>2</sup> 三層 152.83 m <sup>2</sup> 四層 112.41 m <sup>2</sup> 五層 209.07 m <sup>2</sup>	113/01/23	勤寬建設公司	電話	張先生來電詢問都更範圍以及未來會長什麼樣，並未告知身份和地址，表示不知道自家地址。
	擲回之鄰地參與意願調查單及自辦公聽會中均表達無參與意願，故未致電聯絡。			
2. 郭梁■■■先生 101 地號，權利範圍 43/1000 建號 431， 權利範圍 1/1： 四層 48.29 m <sup>2</sup>	113/01/24	勤寬建設公司	電話	郭太太來電詢問為什麼不納入他們與隔壁 156 號建物。 郭太太：對實施者來說應該很簡單，應努力一些讓 160 號與 156 號可以順利整合。 實施者： 1. 說明將寄送鄰地參與意願調查單，但必須先確認所有權人意見，若 100% 有意願才有辦法談合作開發。 2. 公司已花超過 10 年整合，並不是沒有嘗試整合過。
	113/02/27	新見顧問公司	電話	郭梁先生擲回調查單填寫有意願參與都更，故致電聯絡，由郭太太接聽。 實施者：轉知因為張姓所有權人們書面表達不同意參與更新，實施者尊重其意願，所以後續不再介入進行整合。 郭太太：認為自身權益受損，未來房屋也不好重建，如有舉辦公辦公聽會，會參與並表達意見，有法律部門的話希望也能告訴他們這樣情況怎麼處理。
3. 楊小姐等楊姓 4 人 101 地號，權利範圍 50/1000 建號 430， 權利範圍 1/1： 三層 56.24 m <sup>2</sup>	113/01/22	新見顧問公司	電話	楊小姐收到自辦公聽會開會通知單後來電詢問。 楊小姐：第一次收到這種公文，確認是否被納入單元範圍，是否需要另外安頓家人，不想當釘子戶，確認不用搬家就好。 目前房屋為大姊及其女兒居住，她住在新竹很久沒回高雄了，小弟也沒有住在這。 之前因為裝修，跟一樓張先生有過衝突，可以理解整合有難度。 後續如有整合意願，將聯絡實施者或到專屬網站看看。

所有權人	時間	聯絡人	聯絡方式	聯絡紀錄
	113/02/27	新見顧問公司	電話	<p>為了確認是否收到鄰地參與意願調查單，故致電聯絡。</p> <p>楊小姐：有收到意願調查單，也有意願參與，只是當時已超過擲回期限。</p> <p>目前家人意願中，她和妹妹有參與意願，但大姊和小弟沒有表態，她會再跟家人溝通看看。</p> <p>不過因為張姓家族不同意參與更新，人數和持分比例也很高，那也沒辦法了，不然她是很想將參與整合，舊屋維持現況未來發展也不會變好。</p> <p>希望公辦公聽會上是還能繼續溝通。</p> <p>感謝來電確認他們的意願並告知目前意願狀況。</p>