

# 擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地 都市更新事業計畫案

【公開展覽版】



申請人：齊功建設股份有限公司  
受託規劃單位：城都國際開發規劃管理顧問有限公司  
吳非士建築師事務所

中華民國 1 1 4 年 4 月

都市更新事業計畫申請書	
都市更新事業計畫切結書	
都市更新事業計畫委託書	
高雄市都市更新審議資料表	
都市更新事業計畫內容檢核表 意見回覆	
都市更新事業計畫內容檢核表 修正對照表	
公聽會紀錄回應綜理表	
高雄市自行劃定更新單元檢核表	
壹、辦理緣起與法令依據	
一、辦理緣起.....	1-1
二、法令依據.....	1-1
貳、計畫地區範圍	
一、更新單元位置.....	2-1
二、更新單元範圍.....	2-1
三、自行劃定更新單元說明.....	2-1
參、實施者	
肆、計畫目標	
伍、現況分析	
一、土地及合法建物權屬.....	5-1
二、土地使用及建築物現況.....	5-4
三、附近地區土地使用.....	5-4
四、公共設施現況.....	5-7
五、附近地區交通現況.....	5-9
六、不動產市場分析.....	5-14
陸、與都市計畫之關係	
一、相關都市計畫.....	6-1

## 目 錄

二、土地使用說明.....	6-1
柒、處理方式及其區段劃分	
一、處理方式.....	7-1
二、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	
玖、整建或維護計畫	
一、整建或維護計畫.....	9-1
二、整建維護之規劃設計.....	9-1
拾、申請容積項目及額度	
一、更新建築容積獎勵.....	10-1
二、其他獎勵.....	10-2
三、其他容積項目.....	10-2
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：.....	11-1
二、都市計畫土地使用強度.....	11-1
三、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別.....	11-1
四、建築興建計畫.....	11-1
拾貳、都市設計與景觀計畫	
一、設計目標及構想.....	12-1
二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位.....	12-1
三、人車動線設計原則.....	12-3
四、景觀植栽設計構想.....	12-4
五、與鄰近關係說明.....	12-12
六、立面色彩及材質計畫.....	12-14
七、基地內受保護樹木檢討.....	12-20
八、高雄厝景觀陽台及通用化廁所規劃檢討.....	12-20
九、都市防災計畫.....	12-24

拾參、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.....	14-1
二、有關費用分擔.....	14-1
拾伍、分配及選配原則	
拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則	
拾柒、拆遷安置計畫	
一、地上物拆遷計畫.....	17-1
二、合法建築物之補償與安置.....	17-1
三、其他土地改良物之補償.....	17-1
四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置.....	17-1
拾捌、財務計畫	
一、更新事業實施經費.....	18-1
二、成本收入分析.....	18-4
拾玖、實施者風險控管方案	
一、信託當事人.....	19-1
二、信託事務內容.....	19-1
三、信託財產.....	19-1
四、信託專戶收入來源.....	19-1
五、資金之控管.....	19-1
六、委託人之費用負擔及支付.....	19-1
七、續建機制.....	19-1
八、信託之結算報表定期報告.....	19-1
貳拾、維護管理及保固事項	
一、管理委員會.....	20-1
二、住戶費用負擔及收支基準.....	20-1
三、管理事項.....	20-1
四、保固事項.....	20-2

貳拾壹、效益評估	
一、更新前後效益評估比較.....	21-1
二、實施後更新實質效益評估.....	21-1
貳拾貳、實施進度	
貳拾參、相關單位配合辦理事項	
貳拾肆、其他應加表明之事項	
附錄一 住戶管理規約	
附錄二 建物結構安全性能評估結果	
附錄三 鄰地協調相關會議書件	
附錄四 公有土地管理機關意見	
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	

## 圖 目 錄

圖 2-1 本更新單元位置圖 .....	2-1	圖 11-15 十層平面圖 S：1/200.....	11-17
圖 2-2 更新單元地籍套繪圖 .....	2-2	圖 11-16 十一層平面圖 S：1/200.....	11-18
圖 2-3 更新單元地形套繪圖 .....	2-3	圖 11-17 十二層平面圖 S：1/200.....	11-19
圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖 .....	5-3	圖 11-18 十三層平面圖 S：1/200.....	11-20
圖 5-2 更新單元及鄰地土地使用現況示意圖 .....	5-5	圖 11-19 十四層平面圖 S：1/200.....	11-21
圖 5-3 更新單元周邊土地使用現況示意圖 .....	5-6	圖 11-20 十五層平面圖 S：1/200.....	11-22
圖 5-4 更新單元周邊公共設施用地分布示意圖 .....	5-8	圖 11-21 十六層平面圖 S：1/200.....	11-23
圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖 .....	5-10	圖 11-22 十七至二十一層平面圖 S：1/200.....	11-24
圖 5-6 更新單元周邊軌道系統示意圖 .....	5-11	圖 11-23 二十二層平面圖 S：1/200.....	11-25
圖 5-7 更新單元周邊周邊公車及自行車系統示意圖 .....	5-12	圖 11-24 二十三至二十七層平面圖 S：1/200.....	11-26
圖 5-8 更新單元周邊停車空間示意圖 .....	5-13	圖 11-25 二十八層平面圖 S：1/200.....	11-27
圖 6-1 都市計畫分區示意圖 .....	6-2	圖 11-26 二十九至三十二層平面圖 S：1/200.....	11-28
圖 6-2 計畫範圍指定道路及五處圓環都市設置管制位置示意圖 .....	6-5	圖 11-27 三十三層平面圖 S：1/200.....	11-29
圖 6-3 本基地範圍捷運禁限建範圍圖 .....	6-6	圖 11-28 屋突一層平面圖 S：1/200.....	11-30
圖 7-1 更新單元區段劃分圖 .....	7-1	圖 11-29 屋突二至屋突頂層平面圖 S：1/300.....	11-31
圖 10-1 增額容積範圍示意圖 .....	10-4	圖 11-30 西向立面圖 S：1/500.....	11-32
圖 11-1 空間使用計畫示意圖.....	11-2	圖 11-31 北向立面圖 S：1/500.....	11-33
圖 11-2 地下六層平面圖 S：1/200 .....	11-4	圖 11-32 縱向立面圖 S：1/500.....	11-34
圖 11-3 地下五層平面圖 S：1/200 .....	11-5	圖 12-1 更新單元建築量體造型示意圖 .....	12-1
圖 11-4 地下四層平面圖 S：1/200 .....	11-6	圖 12-2 更新單元夜間照明模擬三時段示意圖 .....	12-2
圖 11-5 地下三層平面圖 S：1/200 .....	11-7	圖 12-3 更新單元人車動線示意圖 .....	12-3
圖 11-6 地下二層平面圖 S：1/200 .....	11-8	圖 12-4 一層植栽剖面圖 S：1/200.....	12-4
圖 11-7 地下一層平面圖 S：1/200 .....	11-9	圖 12-5 一層景觀喬木圖 S：1/200.....	12-5
圖 11-8 一層平面圖 S：1/200 .....	11-10	圖 12-6 一層景觀地被、草花、灌木配置圖 S：1/200.....	12-6
圖 11-9 二層平面圖 S：1/200 .....	11-11	圖 12-7 一層景觀綠化檢討圖 S：1/200 .....	12-7
圖 11-10 三層平面圖 S：1/200 .....	11-12	圖 12-8 一層鋪面配置圖 S：1/200.....	12-8
圖 11-11 四層平面圖 S：1/200 .....	11-13	圖 12-9 一層景觀剖面圖 .....	12-9
圖 11-12 五層平面圖 S：1/200 .....	11-14	圖 12-10 屋頂層景觀配置圖 S：1/200 .....	12-10
圖 11-13 六至八層平面圖 S：1/200 .....	11-15	圖 12-11 屋頂層景觀剖面圖 .....	12-11
圖 11-14 九層平面圖 S：1/200 .....	11-16	圖 12-12 現況示意圖 .....	12-12

圖 12-13	日照分析及建築物高度檢討圖 S:1/300.....	12-13
圖 12-14	立面材質計畫說明圖 .....	12-14
圖 12-15	東向立面材質計畫 .....	12-15
圖 12-16	西向立面材質計畫 .....	12-16
圖 12-17	南向立面材質計畫 .....	12-17
圖 12-18	北向立面材質計畫 .....	12-18
圖 12-19	模擬透視圖 .....	12-19
圖 12-20	高雄厝景觀陽台（低樓層）平面圖 S:1/200.....	12-20
圖 12-21	高雄厝景觀陽台剖面圖 S:1/50.....	12-20
圖 12-22	高雄厝景觀陽台面積檢討圖 .....	12-20
圖 12-23	高雄厝景觀陽台（高樓層）平面圖 S:1/200.....	12-21
圖 12-24	高雄厝景觀陽台剖面圖 S:1/50.....	12-21
圖 12-25	高雄厝景觀陽台面積檢討圖 .....	12-21
圖 12-26	高雄厝通用廁所（低樓層）平面圖 S:1/200.....	12-22
圖 12-27	高雄厝通用廁所（高樓層）平面圖 S:1/200.....	12-22
圖 12-28	高雄厝通用廁所剖面圖 S:1/50.....	12-23
圖 12-29	高雄厝通用廁所面積檢討圖 S:1/50.....	12-23
圖 12-30	消防車輛救災動線及救災活動空間檢討示意圖 .....	12-24
圖 12-31	低樓層人員逃生動線示意圖 .....	12-25
圖 12-32	高樓層人員逃生動線示意圖 .....	12-25

## 表 目 錄

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表 .....	5-1	表 17-1 本更新單元合法建築物權屬清冊表 .....	17-1
表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊表 .....	5-1	表 17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表 .....	17-1
表 5-3 更新單元土地權屬公私有狀況統計表 .....	5-2	表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表 .....	18-1
表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表 .....	5-2	表 18-2 拆除費用計算表 .....	18-1
表 5-5 更新單元合法建築物現況使用表 .....	5-4	表 18-3 營造工程費用估算表 .....	18-2
表 5-6 更新單元周邊 500 公尺公共設施用地列表 .....	5-7	表 18-4 本案建築規劃設計費用計算表 .....	18-2
表 5-7 平常日尖峰時段重要道路路段服務水準評估彙整表 .....	5-9	表 18-5 公寓大廈管理基金計算表 .....	18-2
表 5-8 更新單元周邊軌道系統一覽表 .....	5-11	表 18-6 現金流量表 .....	18-5
表 5-9 更新單元周邊公車站點及路線一覽表 .....	5-11	表 21-1 計畫效益評估說明表 .....	21-1
表 5-10 更新單元周邊自行車站點一覽表 .....	5-12	表 22-1 都市更新事業實施進度表 .....	22-1
表 5-11 更新單元周邊停車空間一覽表 .....	5-13		
表 5-11 高雄市及苓雅區歷年建造執照與使用執照核發宅數表 .....	5-14		
表 5-12 高雄市與苓雅區住宅存量統計表 .....	5-14		
表 5-13 近 5 年高雄市及苓雅區住宅買賣移轉案件彙整表 .....	5-14		
表 5-14 高雄市及苓雅區近 5 年房價變化趨勢彙整表 .....	5-15		
表 5-15 更新單元周邊新成屋住宅推案一覽表 .....	5-15		
表 5-16 更新單元周邊預售屋住宅推案一覽表 .....	5-15		
表 5-17 更新單元周邊中古屋住宅交易一覽表 .....	5-16		
表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表 .....	6-1		
表 6-2 更新單元土地使用建蔽、容積計算表 .....	6-1		
表 6-3 商業區土地及建築物管制項目一覽表 .....	6-3		
表 6-4 住宅區土地及建築物管制項目一覽表 .....	6-5		
表 6-5 更新單元開發依禁建辦法應辦理作業彙整表 .....	6-6		
表 10-1 土地使用分區面積表 .....	10-1		
表 10-2 申請容積項目及額度一覽表 .....	10-3		
表 11-1 土地使用分區面積表 .....	11-1		
表 11-2 建築面積計算表 .....	11-3		
表 12-1 高雄厝景觀陽台面積檢討表 .....	12-20		
表 12-2 高雄厝景觀陽台面積檢討表 .....	12-21		
表 12-3 高雄厝通用廁所面積檢討表 S:1/50 .....	12-21		

## 擬定都市更新事業計畫申請書

■ 案名：擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

■ 申請更新單元範圍面積：

■ 地號：高雄市苓雅區福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31地號等12筆，總面積共計1,475m<sup>2</sup>。

■ 建號：高雄市苓雅區福河段3108、488、2566、637、3390及551建號等共6筆，總樓地板面積共計834.32m<sup>2</sup>。

■ 使用分區：第五種商業區及第四種住宅區

■ 申請理由及依據：

依據「都市更新條例」第23條、第32條及第37條規定申請實施都市更新事業，檢具都市更新事業計畫書併同公聽會紀錄及其他相關證明文件（相關證明文件詳附件冊）。

■ 申請事項：

申請都市更新事業計畫核准。

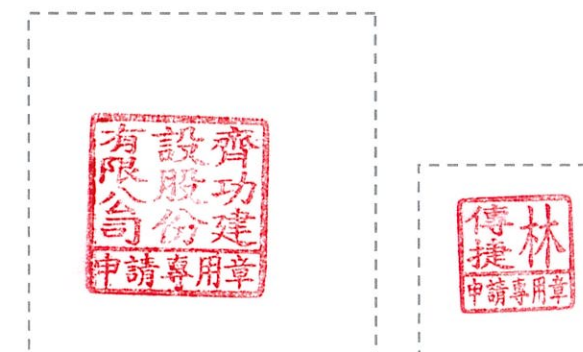
申請人：齊功建設股份有限公司

代表人：林傳捷

統一編號：90104189

聯絡地址：臺北市內湖區陽光街300號6樓

聯絡電話：02-5582-8168



中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

## 切 結 書

- 一、立切結書人齊功建設股份有限公司，茲切結所檢附擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案計畫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齊功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

申請人：齊功建設股份有限公司

代表人：林傳捷

統一編號：90104189

聯絡地址：臺北市內湖區陽光街300號6樓

聯絡電話：02-5582-8168



中 華 民 國

114

年

4

月

30

日

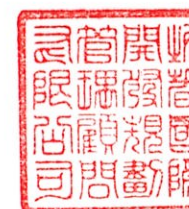
## 委 託 書

茲委託 城都國際開發規劃管理顧問有限公司 全權代表本人辦理「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12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。

申請人：齊功建設股份有限公司  
代表人：林傳捷  
統一編號：90104189  
聯絡地址：臺北市內湖區陽光街300號6樓  
聯絡電話：02-5582-8168



受託單位：城都國際開發規劃管理顧問有限公司  
代表人：許伊文  
統一編號：16816888  
聯絡地址：高雄市苓雅區新光路38號25樓之2  
聯絡電話：07-269-6068



中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

## 委 託 書

茲委託 吳非士建築師事務所 全權代表本人辦理「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」之建築規劃設計相關事宜。特立委託書如上。

申請人：齊功建設股份有限公司

代表人：林傳捷

統一編號：90104189

聯絡地址：臺北市內湖區陽光街300號6樓

聯絡電話：02-5582-8168



受託單位：吳非士建築師事務所

代表人：吳非士

統一編號：04176515

聯絡地址：台北市松山區民權東路三段181號7樓之1

聯絡電話：02-2545-2318



中 華 民 國

114

年

4

月

30

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	送件版 <input checked="" type="checkbox"/> A: 公開展覽 <input type="checkbox"/> B: 委員會審 <input type="checkbox"/> C: 核定									
案名	擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案					基地地號	高雄市苓雅區福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31地號等12筆									
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	第五種商業區 第四種住宅區		法定建蔽率	66.16% (依建築技術規則扣除騎樓面積後為65.89%)	法定汽車停車位	133	輛	更新前後戶數(前/後)	6戶/234戶						
	基地面積	1,475	m <sup>2</sup>	實設建蔽率	57.32% (依建築技術規則扣除騎樓面積後為64.88%)	實設汽車停車位	161	輛	安置戶數(合法/違法)	0戶/0戶						
	總樓地板面積	29,386.83	m <sup>2</sup>	法定容積率	1,061.85%	法定機車停車位	199	輛	提供公益設施種類、樓層	-						
	工業使用容積	-	m <sup>2</sup>	實設容積率	1,061.84%	實設機車停車位	234	輛	面積	0m <sup>2</sup>						
	住宅使用容積	15,776.02	m <sup>2</sup>	住戶數	234	單位	0	輛	法定裝卸停車位	-						
	商業使用容積	-	m <sup>2</sup>	商業單元	0	單位	0	輛	實設裝卸停車位	面積						
	其他使用容積	-	m <sup>2</sup>	其他單元	0	單位	0	輛	面積	0m <sup>2</sup>						
	各樓層使用概況	地下層	防空避難室兼停車場				地下層樓板面積	7,104.78m <sup>2</sup>		留設人行步道情形	-					
		地面層	梯廳、管委會使用空間、停車空間				地下開挖規模	80.28%		面積	0m <sup>2</sup>					
		標準層	集合住宅				最大樓層數	33層		其他	-					
	頂層	集合住宅				建築物高度	119.9m		屋頂突出物高度	9m						
適用獎勵類型及獎勵面積	都市更新建築容積獎勵辦法/高雄市都市更新建築容積獎勵辦法	基準容積	商五840% 住四300%	10,861.80m <sup>2</sup>		適用獎勵類型及獎勵面積	其他	增額容積(14.99%)	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	0m <sup>2</sup>					
		§5(原容高於法容)	0%	0m <sup>2</sup>					獎勵樓地板面積	0m <sup>2</sup>						
		§6(建物結構安全性能)	1.21%	131.43m <sup>2</sup>					獎勵增加停車數量	0部						
		§7(指定社福或其他公益設施)	0%	0m <sup>2</sup>					獎勵樓地板面積	0m <sup>2</sup>						
		§8(協助開闢公設用地)	0%	0m <sup>2</sup>					移轉土地面積	-						
		§9(古蹟、歷建等保存管理維護)	0%	0m <sup>2</sup>					移轉樓地板面積	1,628.18m <sup>2</sup>						
		§10(綠建築-黃金級)	8%	868.94m <sup>2</sup>												
		§11(智慧建築-黃金級)	8%	868.94m <sup>2</sup>												
		§12(無障礙設計)	3%	325.85m <sup>2</sup>												
		§13(耐震設計)	2%	217.24m <sup>2</sup>												
		§14(時程獎勵)	7%	760.33m <sup>2</sup>												
		§15(規模獎勵)	0%	0m <sup>2</sup>												
		§16(20戶以上協議合建)	0%	0m <sup>2</sup>												
		§17(處理占有他人舊違章)	0%	0m <sup>2</sup>												
		高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(捐贈都更基)	1.05%	114.05m <sup>2</sup>												
		實施者	齊功建設股份有限公司 代表人: 林傳捷						電話	02-5582-8168						
		地址	臺北市內湖區陽光街300號6樓						傳真	02-5582-1718						
建築設計	吳非士建築師事務所 建築師: 吳非士					電話	02-2545-2318									
地址	台北市松山區民權東路三段181號7樓之1					傳真	02-2715-3743									
辦理過程	過程	日期	發文文號	備註	過程	日期	發文字號	備註								
	1 自辦事業計畫公聽會	112/12/15	(112)齊管字第2311001號	-	5 召開相關審議會											
	2 申請事業計畫報核	112/12/29	(112)齊管字第2312002號													
	3 公開展覽	114/04/30	高市府都發單字第1140400000號													
4 公辦公聽會	114/05/14	高市府都發單字第1140500000號														

填表人(申請單位): 齊功建設股份有限公司

蓋章處:



填表日期: 114年4月30日

## 「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」 都市更新事業計畫內容檢核表 意見回覆

■ 依據高雄市政府都市發展局113年1月12日高市都發更字第11330190300號函辦理。

專責人員或專責機構審查項目		說明	書件格式		備註	意見回覆	頁碼
項目	細目		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	✓		內容誤植，請釐清修正。	經確認內容無誤，本案申請範圍為高雄市苓雅區福河段 2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31 等 12 筆地號，土地面積共計 1,475 平方公尺。	P.I
		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	✓		公私有產權人數及面積，請依報核日修正，另檢附本府財政局願意讓售福河段 29 地號土地之相關資料。同意書請補充簽署日期。	1.檢附高雄市政府財政局同意讓售福河段 29 地號土地之公文於附錄四。 2.修正附件冊私有土地所有權人清冊及同意比率表之福河段 29 地號土地所有權人異動資料，並於備註載明土地異動歷程。 3.同意書簽署日期已補正於附件冊附件二。	1.附錄四 2.附件冊 P.7 3.附件冊附件二
		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	-	-		本案無涉。	
	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。		
	(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)		✓					
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		✓					

專責人員或專責機構審查項目			審查結果		備註	意見回覆	頁碼
項目	細目	說明	符合	不符合			
三、附件冊	(四) 公聽會	8. 通知證明文件 (郵寄執據正本)		√	請提供正本。	已補正公聽會郵寄執據正本於附件冊附件三	附件冊附件三
		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	√				
目錄			√				
審議資料表				√	內容誤植，請釐清修正。	已配合建築規劃變更，一併更正審議資料表	審議資料表
更新單元檢核表				√	內容誤植，請釐清修正。	已針對內容誤植部分修正： 1.一、更新單元劃定標準_基地條件欄位：基地臨路長度檢討部分更正為51m+52m+20m。 2.二、更新單元劃定指標檢討說明_指標三：建號3108之樓地板面積更正為255.37平方公尺。	
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		√	內容誤植，請釐清修正。	謝謝指教，已配合修正。	P. 2-1~ P. 2-3
參、實施者		■實施者如為都市更新事業機構 是否載明實施者名稱、負責人、事務所或營業所所在地、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	√				
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	1. 是否說明更新單元範圍內土地產權狀況 2. 是否載明合法建築物坐落位置、樓地板面積及所有權人 3. 是否載明公私有土地分布位置 4. 是否載明同意參與之人數、面積、比率		√	公私有產權人數及面積，請依報核日修正，另檢附公有土地管理機關願意讓售福河段29地號土地之相關資料。	1. 謝謝指教，本案更新單元範圍為高雄市苓雅區福河段 2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31 等 12 筆地號，土地面積共計 1,475 平方公尺。公私有產權人數及面積，已依報核日修正。 2. 檢附高雄市政府財政局同意讓售福河段 29 地號土地之公文於附錄四。	1. P. 5-1 ~P. 5-2 2. 附錄四
	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	√				
	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	√				

專責人員或專責機構審查項目			審查結果		備註	意見回覆	頁碼
項目	細目	說明	符合	不符合			
	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	√				
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。		
	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。		
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		√	內容誤植，請釐清修正。	1. 謝謝指教，修正本案容積面積檢討，預計爭取容積獎勵為30.26%，另外爭取增額容積為14.99%。 2. 修正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為139,875.97。 3. 新增本案規劃取得容積項目：本案預計依高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定取得捐贈經費獎勵1.05%。	P. 10-1、10-
	二、其他獎勵		√				
	三、其他容積項目（更新條例第66條）		√				
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	√				

專責人員或專責機構審查項目			審查結果		備註	意見回覆	頁碼
項目	細目	說明	符合	不符合			
	三、建築興設計畫	說明興設計畫（如棟數、樓層、配置、結構、施工方法、使用建材及設備等）	√				
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）		√	1. 使用規劃敘述有誤，請釐清修正。 2. 圖12-1及圖12-2，建議以現況街景搭配建物模擬呈現，俾利更清楚呈現更新後建物與現況之關係。 3. 圖12-1及圖12-2，建物模擬僅有一側呈現植栽，與一層景觀配置圖不同，請釐清修正。	1. 謝謝指教，修正本案更新單元為地上33層、地下6層級空間使用規劃說明，並補充說明建築物之量體、造型、色彩、座落方位。 2. 謝謝指教，抽換圖12-1及圖12-2模擬示意圖，以現況街景搭配建物模擬呈現模擬示意。 3. 謝謝指教，抽換圖12-1及圖12-2模擬示意圖，以現況街景搭配建物模擬呈現模擬示意。	CH12
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。		
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	√				
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	√				
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		√	請與附件冊所述最新進度一致，並補充讓售等相關資料。	1. 修正文字敘述與附件冊所述最新進度一致，並補充讓售等相關資料。 2. 檢附高雄市政府財政局同意讓售福河段29地號土地之公文於附錄四。	1. P. 16-1 2. 附錄四
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	√				
	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	√				
	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。		
	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。		

專責人員或專責機構審查項目			審查結果		備註	意見回覆	頁碼
項目	細目	說明	符合	不符合			
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. 因本案屬事業計畫案，故請將「貳、權利變換費用（C）」修正為「都市更新費用」；「共同負擔費用總計」修正為「都市更新事業實施成本總計」。 2. 「公寓大廈管理基金」及「都市更新規劃費用」計算有誤，請釐清修正。	1. 已更正表18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表相關誤植內容。 2. 已更正表18-5公寓大廈管理基金計算表相關誤植內容。	P. 18-1、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。	√		1. 目前是否有信託相關協議書及契約書。 2. 後續如因信託產生產權異動，請主動告知並提供產權異動等相關書件。	謝謝指教，本案持續辦理相關信託等作業，待取得相關協議書及契約書補充於附錄。	CH19
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。	√				
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	√				
貳拾貳、實施進度		是否載明核定後各階段實施進度		√	「工程施工」及「申請使用執照」期程是否有誤，請補充說明。	已依據本案修正後辦理期程，修正實施進度為115年3月完成實施者事業計畫核定公告，122年12月完成更新成果備查，並更新表22-1都市更新事業實施進度表之內容。	P. 22-1
貳拾參、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	√				
貳拾肆、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	√				
附錄	附錄一、事業概要核准函		-	-	本案無涉。		

專責人員或專責機構審查項目			審查結果		備註	意見回覆	頁碼
項目	細目	說明	符合	不符合			
	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。		
	附錄三、住戶管理規約		√				
	附錄四、公有土地管理機關意見			√	請檢附本府財政局願意讓售福河段29地號土地之相關書件。	本案福河段29地號土地於112年11月14日高雄市議會第2次大會取得同意讓售29地號土地同意，檢附高雄市政府財政局同意讓售福河段29地號土地之公文於附錄四。	附錄四
	附錄五、容積獎勵證明文件			√	請檢附綠建築、智慧建築、耐震設計等都市更新容積獎勵協議書草案。	檢附本案綠建築、智慧建築、耐震設計等都市更新容積獎勵協議書等草案於附錄五。	附錄五
	附錄六、相關合約與費用證明文件			√	請檢附相關合約與費用證明文件。	檢附本案相關合約與費用證明文件於附錄六。	附錄六
	附錄七、事業計畫圖			√	請檢附A1事業計畫圖。	檢附本案A1事業計畫圖於附錄七。	附錄七
	其他			√	1. 請檢附報核版事業計畫及附件冊電子檔。 2. 請檢附鄰地協調相關書件。	1. 遵照辦理。 2. 檢附本案鄰地協調相關會議書件於附錄三	附錄三

## 「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」 【都市更新事業計畫內容檢核表】修正對照表

■ 依據高雄市政府都市發展局113年1月12日高市都發更字第11330190300號函辦理。

章節	項目	修正內容				修正原因	參考頁數	
		修正前		修正後				
審議資料表	土地使用及環境設計資料	土地使用及環境設計資料	基地使用分區	第五種商業區↓ 第四種住宅區	法定建蔽率	66.16%	本案持續與土地所有權人討論溝通後，配合建築設計調整修正土地使用相關數據。	V
		基地面積	1,475 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	57.32%			
		總樓地板面積	28,607.77 m <sup>2</sup>	法定容積率	1,061.85%	66.16% (依建築技術規則扣除騎樓面積後為65.89%)		
		工業使用容積	-	實設容積率	1,061.84%	57.32% (依建築技術規則扣除騎樓面積後為64.88%)		
		住宅使用容積	15,662.08 m <sup>2</sup>	住戶數	238 單元			
		商業使用容積	-	商業單元	0 單元			
		其它使用容積	-	其他單元	0 單元			
		各樓層使用概況	地下層 防空避難室兼停車場					
			地面層 梯廳、管委會使用空間、停車空間					
			標準層 集合住宅					
			頂層 部 集合住宅					
		法定汽車停車位	132 輛	更新前後戶數(前/後)	6戶/238戶			
		實設汽車停車位	141 輛	安置戶數(合法/違法)	0戶/0戶			
		法定機車停車位	198 輛	提供公益設施種類、樓層	-			
		實設機車停車位	198 輛	面積	0m <sup>2</sup>			
		法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	-			
		實設裝卸停車位	0 輛	面積	0m <sup>2</sup>			
		地下層樓板面積	7,078.74m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	-			
		地下開挖規模	79.99%	面積	0m <sup>2</sup>			
		最大樓層數	28層	其他	-			
建築物高度	99.95m							
屋頂突出物高度	9m							
土地使用及環境設計資料	基地使用分區	第五種商業區↓ 第四種住宅區	法定建蔽率	66.16%	本案持續與土地所有權人討論溝通後，配合建築設計調整修正土地使用相關數據。	V		
基地面積	1,475 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	57.32%					
總樓地板面積	29,386.83 m <sup>2</sup>	法定容積率	1,061.85%	66.16% (依建築技術規則扣除騎樓面積後為65.89%)				
工業使用容積	-	實設容積率	1,061.84%	57.32% (依建築技術規則扣除騎樓面積後為64.88%)				
住宅使用容積	15,776.02 m <sup>2</sup>	住戶數	234 單元					
商業使用容積	-	商業單元	0 單元					
其它使用容積	-	其他單元	0 單元					
各樓層使用概況	地下層 防空避難室兼停車場							
	地面層 梯廳、管委會使用空間、停車空間							
	標準層 集合住宅							
	頂層 部 集合住宅							
法定汽車停車位	133 輛	更新前後戶數(前/後)	6戶/234戶					
實設汽車停車位	161 輛	安置戶數(合法/違法)	0戶/0戶					
法定機車停車位	199 輛	提供公益設施種類、樓層	-					
實設機車停車位	234 輛	面積	0m <sup>2</sup>					
法定裝卸停車位	0 輛	開闢計畫道路情形	-					
實設裝卸停車位	0 輛	面積	0m <sup>2</sup>					
地下層樓板面積	7,104.78m <sup>2</sup>	留設人行步道情形	-					
地下開挖規模	80.28%	面積	0m <sup>2</sup>					
最大樓層數	33層	其他	-					
建築物高度	119.9m							
屋頂突出物高度	9m							

章節	項目	修正內容				修正原因	參考頁數																																																																																	
		修正前		修正後																																																																																				
審議資料表	適用獎勵類型及獎勵面積額度	<table border="1"> <tr> <td>適用獎勵類型及獎勵面積額度</td> <td>都市更新建築容積獎勵辦法/高雄市都市更新建築容積獎勵辦法/高雄市政府都市發展局評定都市更新單元整體規劃設計獎勵容積標準表</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>基準容積</td> <td>10,861.80m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§5</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§6</td> <td>130.99m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§7</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§8</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§9</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§10</td> <td>868.94m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§11</td> <td>868.94m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§12</td> <td>325.85m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§13</td> <td>217.24m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§14</td> <td>760.33m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§15</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§16</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§17</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>高雄市都市更新建築容積獎勵辦法</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> </table> </td> <td>                     基準容積(736.39%)+都更容積獎勵(29.21%)↓                      =10,861.80+3,172.30m<sup>2</sup>↓                      =14,034.10m<sup>2</sup> </td> </tr> </table>	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/高雄市都市更新建築容積獎勵辦法/高雄市政府都市發展局評定都市更新單元整體規劃設計獎勵容積標準表	<table border="1"> <tr> <td>基準容積</td> <td>10,861.80m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§5</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§6</td> <td>130.99m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§7</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§8</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§9</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§10</td> <td>868.94m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§11</td> <td>868.94m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§12</td> <td>325.85m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§13</td> <td>217.24m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§14</td> <td>760.33m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§15</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§16</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§17</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>高雄市都市更新建築容積獎勵辦法</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	基準容積	10,861.80m <sup>2</sup>	§5	0m <sup>2</sup>	§6	130.99m <sup>2</sup>	§7	0m <sup>2</sup>	§8	0m <sup>2</sup>	§9	0m <sup>2</sup>	§10	868.94m <sup>2</sup>	§11	868.94m <sup>2</sup>	§12	325.85m <sup>2</sup>	§13	217.24m <sup>2</sup>	§14	760.33m <sup>2</sup>	§15	0m <sup>2</sup>	§16	0m <sup>2</sup>	§17	0m <sup>2</sup>	高雄市都市更新建築容積獎勵辦法	0m <sup>2</sup>	基準容積(736.39%)+都更容積獎勵(29.21%)↓ =10,861.80+3,172.30m <sup>2</sup> ↓ =14,034.10m <sup>2</sup>	<table border="1"> <tr> <td>適用獎勵類型及獎勵面積額度</td> <td>都市更新建築容積獎勵辦法/高雄市都市更新建築容積獎勵辦法/高雄市政府都市發展局評定都市更新單元整體規劃設計獎勵容積標準表</td> <td> <table border="1"> <tr> <td>基準容積</td> <td>高五840% 住四300%</td> <td>10,861.80m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§5 (原容高於法容)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§6 (建物結構安全性能)</td> <td>1.21%</td> <td>131.43m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§7 (指定社福或其他公益設施)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§8 (協助開闢公設用地)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§9 (古蹟、歷建等保存管理維護)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§10 (綠建築-黃金級)</td> <td>8%</td> <td>868.94m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§11 (智慧建築-黃金級)</td> <td>8%</td> <td>868.94m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§12 (無障礙設計)</td> <td>3%</td> <td>325.85m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§13 (耐震設計)</td> <td>2%</td> <td>217.24m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§14 (時程獎勵)</td> <td>7%</td> <td>760.33m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§15 (規模獎勵)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§16 (20戶以上協議合建)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§17 (處理占有他人舊違章)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(捐贈都更基金)</td> <td>1.05%</td> <td>114.05m<sup>2</sup></td> </tr> </table> </td> <td>                     基準容積(736.39%)+都更容積獎勵(30.26%)                      =10,861.80+3,286.78m<sup>2</sup>↓                      =14,148.58m<sup>2</sup> </td> </tr> </table>	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/高雄市都市更新建築容積獎勵辦法/高雄市政府都市發展局評定都市更新單元整體規劃設計獎勵容積標準表	<table border="1"> <tr> <td>基準容積</td> <td>高五840% 住四300%</td> <td>10,861.80m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§5 (原容高於法容)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§6 (建物結構安全性能)</td> <td>1.21%</td> <td>131.43m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§7 (指定社福或其他公益設施)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§8 (協助開闢公設用地)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§9 (古蹟、歷建等保存管理維護)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§10 (綠建築-黃金級)</td> <td>8%</td> <td>868.94m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§11 (智慧建築-黃金級)</td> <td>8%</td> <td>868.94m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§12 (無障礙設計)</td> <td>3%</td> <td>325.85m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§13 (耐震設計)</td> <td>2%</td> <td>217.24m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§14 (時程獎勵)</td> <td>7%</td> <td>760.33m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§15 (規模獎勵)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§16 (20戶以上協議合建)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§17 (處理占有他人舊違章)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(捐贈都更基金)</td> <td>1.05%</td> <td>114.05m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	基準容積	高五840% 住四300%	10,861.80m <sup>2</sup>	§5 (原容高於法容)	0%	0m <sup>2</sup>	§6 (建物結構安全性能)	1.21%	131.43m <sup>2</sup>	§7 (指定社福或其他公益設施)	0%	0m <sup>2</sup>	§8 (協助開闢公設用地)	0%	0m <sup>2</sup>	§9 (古蹟、歷建等保存管理維護)	0%	0m <sup>2</sup>	§10 (綠建築-黃金級)	8%	868.94m <sup>2</sup>	§11 (智慧建築-黃金級)	8%	868.94m <sup>2</sup>	§12 (無障礙設計)	3%	325.85m <sup>2</sup>	§13 (耐震設計)	2%	217.24m <sup>2</sup>	§14 (時程獎勵)	7%	760.33m <sup>2</sup>	§15 (規模獎勵)	0%	0m <sup>2</sup>	§16 (20戶以上協議合建)	0%	0m <sup>2</sup>	§17 (處理占有他人舊違章)	0%	0m <sup>2</sup>	高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(捐贈都更基金)	1.05%	114.05m <sup>2</sup>	基準容積(736.39%)+都更容積獎勵(30.26%) =10,861.80+3,286.78m <sup>2</sup> ↓ =14,148.58m <sup>2</sup>	1.配合市府修正意見新增各項獎勵名稱。 2.修正建物結構安全性能容積獎勵值。 3.新增高雄市都更容積獎勵項目。	V
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/高雄市都市更新建築容積獎勵辦法/高雄市政府都市發展局評定都市更新單元整體規劃設計獎勵容積標準表	<table border="1"> <tr> <td>基準容積</td> <td>10,861.80m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§5</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§6</td> <td>130.99m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§7</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§8</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§9</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§10</td> <td>868.94m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§11</td> <td>868.94m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§12</td> <td>325.85m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§13</td> <td>217.24m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§14</td> <td>760.33m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§15</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§16</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§17</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>高雄市都市更新建築容積獎勵辦法</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	基準容積	10,861.80m <sup>2</sup>	§5	0m <sup>2</sup>	§6	130.99m <sup>2</sup>	§7	0m <sup>2</sup>	§8	0m <sup>2</sup>	§9	0m <sup>2</sup>	§10	868.94m <sup>2</sup>	§11	868.94m <sup>2</sup>	§12	325.85m <sup>2</sup>	§13	217.24m <sup>2</sup>	§14	760.33m <sup>2</sup>	§15	0m <sup>2</sup>	§16	0m <sup>2</sup>	§17	0m <sup>2</sup>	高雄市都市更新建築容積獎勵辦法	0m <sup>2</sup>	基準容積(736.39%)+都更容積獎勵(29.21%)↓ =10,861.80+3,172.30m <sup>2</sup> ↓ =14,034.10m <sup>2</sup>																																																							
基準容積	10,861.80m <sup>2</sup>																																																																																							
§5	0m <sup>2</sup>																																																																																							
§6	130.99m <sup>2</sup>																																																																																							
§7	0m <sup>2</sup>																																																																																							
§8	0m <sup>2</sup>																																																																																							
§9	0m <sup>2</sup>																																																																																							
§10	868.94m <sup>2</sup>																																																																																							
§11	868.94m <sup>2</sup>																																																																																							
§12	325.85m <sup>2</sup>																																																																																							
§13	217.24m <sup>2</sup>																																																																																							
§14	760.33m <sup>2</sup>																																																																																							
§15	0m <sup>2</sup>																																																																																							
§16	0m <sup>2</sup>																																																																																							
§17	0m <sup>2</sup>																																																																																							
高雄市都市更新建築容積獎勵辦法	0m <sup>2</sup>																																																																																							
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/高雄市都市更新建築容積獎勵辦法/高雄市政府都市發展局評定都市更新單元整體規劃設計獎勵容積標準表	<table border="1"> <tr> <td>基準容積</td> <td>高五840% 住四300%</td> <td>10,861.80m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§5 (原容高於法容)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§6 (建物結構安全性能)</td> <td>1.21%</td> <td>131.43m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§7 (指定社福或其他公益設施)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§8 (協助開闢公設用地)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§9 (古蹟、歷建等保存管理維護)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§10 (綠建築-黃金級)</td> <td>8%</td> <td>868.94m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§11 (智慧建築-黃金級)</td> <td>8%</td> <td>868.94m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§12 (無障礙設計)</td> <td>3%</td> <td>325.85m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§13 (耐震設計)</td> <td>2%</td> <td>217.24m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§14 (時程獎勵)</td> <td>7%</td> <td>760.33m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§15 (規模獎勵)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§16 (20戶以上協議合建)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>§17 (處理占有他人舊違章)</td> <td>0%</td> <td>0m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(捐贈都更基金)</td> <td>1.05%</td> <td>114.05m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	基準容積	高五840% 住四300%	10,861.80m <sup>2</sup>	§5 (原容高於法容)	0%	0m <sup>2</sup>	§6 (建物結構安全性能)	1.21%	131.43m <sup>2</sup>	§7 (指定社福或其他公益設施)	0%	0m <sup>2</sup>	§8 (協助開闢公設用地)	0%	0m <sup>2</sup>	§9 (古蹟、歷建等保存管理維護)	0%	0m <sup>2</sup>	§10 (綠建築-黃金級)	8%	868.94m <sup>2</sup>	§11 (智慧建築-黃金級)	8%	868.94m <sup>2</sup>	§12 (無障礙設計)	3%	325.85m <sup>2</sup>	§13 (耐震設計)	2%	217.24m <sup>2</sup>	§14 (時程獎勵)	7%	760.33m <sup>2</sup>	§15 (規模獎勵)	0%	0m <sup>2</sup>	§16 (20戶以上協議合建)	0%	0m <sup>2</sup>	§17 (處理占有他人舊違章)	0%	0m <sup>2</sup>	高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(捐贈都更基金)	1.05%	114.05m <sup>2</sup>	基準容積(736.39%)+都更容積獎勵(30.26%) =10,861.80+3,286.78m <sup>2</sup> ↓ =14,148.58m <sup>2</sup>																																								
基準容積	高五840% 住四300%	10,861.80m <sup>2</sup>																																																																																						
§5 (原容高於法容)	0%	0m <sup>2</sup>																																																																																						
§6 (建物結構安全性能)	1.21%	131.43m <sup>2</sup>																																																																																						
§7 (指定社福或其他公益設施)	0%	0m <sup>2</sup>																																																																																						
§8 (協助開闢公設用地)	0%	0m <sup>2</sup>																																																																																						
§9 (古蹟、歷建等保存管理維護)	0%	0m <sup>2</sup>																																																																																						
§10 (綠建築-黃金級)	8%	868.94m <sup>2</sup>																																																																																						
§11 (智慧建築-黃金級)	8%	868.94m <sup>2</sup>																																																																																						
§12 (無障礙設計)	3%	325.85m <sup>2</sup>																																																																																						
§13 (耐震設計)	2%	217.24m <sup>2</sup>																																																																																						
§14 (時程獎勵)	7%	760.33m <sup>2</sup>																																																																																						
§15 (規模獎勵)	0%	0m <sup>2</sup>																																																																																						
§16 (20戶以上協議合建)	0%	0m <sup>2</sup>																																																																																						
§17 (處理占有他人舊違章)	0%	0m <sup>2</sup>																																																																																						
高雄市都市更新建築容積獎勵辦法(捐贈都更基金)	1.05%	114.05m <sup>2</sup>																																																																																						
審議資料表	辦理過程	<table border="1"> <thead> <tr> <th>過程</th> <th>日期</th> <th>發文文號</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 自辦事業計畫公聽會</td> <td>112/12/15</td> <td>(112)齊管字第2311001號</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2 申請事業計畫報核</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 公開展覽</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 公辦公聽會</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	過程	日期	發文文號	備註	1 自辦事業計畫公聽會	112/12/15	(112)齊管字第2311001號	-	2 申請事業計畫報核				3 公開展覽				4 公辦公聽會				<table border="1"> <thead> <tr> <th>過程</th> <th>日期</th> <th>發文文號</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 自辦事業計畫公聽會</td> <td>112/12/15</td> <td>(112)齊管字第2311001號</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2 申請事業計畫報核</td> <td>112/12/29</td> <td>(112)齊管字第2312002號</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 公開展覽</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 公辦公聽會</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	過程	日期	發文文號	備註	1 自辦事業計畫公聽會	112/12/15	(112)齊管字第2311001號	-	2 申請事業計畫報核	112/12/29	(112)齊管字第2312002號		3 公開展覽				4 公辦公聽會				新增本案事業計畫報核日期。	V																																											
過程	日期	發文文號	備註																																																																																					
1 自辦事業計畫公聽會	112/12/15	(112)齊管字第2311001號	-																																																																																					
2 申請事業計畫報核																																																																																								
3 公開展覽																																																																																								
4 公辦公聽會																																																																																								
過程	日期	發文文號	備註																																																																																					
1 自辦事業計畫公聽會	112/12/15	(112)齊管字第2311001號	-																																																																																					
2 申請事業計畫報核	112/12/29	(112)齊管字第2312002號																																																																																						
3 公開展覽																																																																																								
4 公辦公聽會																																																																																								
公聽會會議紀錄回應綜理表	編號一_意見回應	1.謝謝指教。 2.因本案所在街廓部分房屋較為老舊，考量住戶居住安全及改善環境，於本案前期已啟動與地主溝通及拜訪，並整合達符合法令規定之更新單元面積及同意比例後，採協議合建方式，進行本案計畫研擬及報核申請。本案仍持續進行鄰房溝通及整合作業，以期本案更新基地規模及建築規劃設計更臻完善。	1.謝謝指教。 2.因本案所在街廓部分房屋較為老舊，考量住戶居住安全及改善環境，於本案前期已啟動與地主溝通及拜訪，並整合達符合法令規定之更新單元面積及同意比例後，採協議合建方式，進行本案計畫研擬及報核申請。 3.本案仍持續進行鄰房溝通及整合作業，以期本案更新基地規模及建築規劃設計更臻完善，於112年12月15日辦理公聽會、113年9月20日辦理相鄰土地協調會、114年3月6日辦理地主說明會，皆邀請本案鄰地之土地及建築物相關權利人參與，並辦理鄰地參與都市更新之意願調查，經調查後鄰地參與本案都市更新意願仍較低。為持續推進地區都市更新辦理期程，以維護本案都市更新單元內土地所有權人相關權益，故本案仍以福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31等12筆地號作為辦理都市更新之範圍。	配合公聽會意見持續辦理鄰地整合，並將整合結果納入修正。	XXX																																																																																			
公聽會會議紀錄回應綜理表	編號三_意見回應	謝謝指教，本案將持續進行整合與鄰地溝通，確保掌握鄰地居民參與意願。	1.謝謝指教，本案將持續進行整合與鄰地溝通，確保掌握鄰地居民參與意願。 2.經本案長期調查後鄰地參與本案都市更新意願仍較低。為持續推進地區都市更新辦理期程，以維護本案都市更新單元內土地所有權人相關權益，故本案仍以福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31等12筆地號作為辦理都市更新之範圍。	配合公聽會意見持續辦理鄰地整合，並將整合結果納入修正。	XXX																																																																																			

章節	項目	修正內容								修正原因	參考頁數																														
		修正前				修正後																																			
公聽會 會議 紀錄 回應 綜理 表	編號五_意見回應	<p>謝謝指教，依都市更新條例第 23 條及第 37 條規定，如採自劃更新單元，同意比例需達 4/5 以上，之後鄰地公寓若有土地與合法建物所有權人八成以上同意的話，可與實施者協商加入本次都市更新重建。另依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定，如鄰地公寓之土地及建物所有權人 100% 同意，亦可單獨申請作危老重建。</p>								配合公聽會意見持續辦理鄰地整合，並將整合結果納入修正。	XXXI																														
更新單元檢核表	一、更新單元劃定	<p>基地周界長度=164m 範圍內臨中正路側面寬為 51m，臨河北路側面寬為 52m，臨福安路 493 巷側面寬為 20m 檢討結果：51m+52m+50m=123m &gt; 41m (基地周長 164m×1/4) …符合規定！</p>								更正更新單元檢核表問文字、數字誤植部分。	XXXII																														
更新單元檢核表	二、更新單元劃定指標檢討說明	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>建號</th> <th>建物門牌地址</th> <th>建築構造</th> <th>樓地板面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>樓層</th> <th>屋齡</th> <th>評估結果</th> <th>檢核</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3108</td> <td>中正一路 321 號</td> <td>RC</td> <td>242.42</td> <td>1</td> <td>6</td> <td>-</td> <td><input type="checkbox"/>鑑定報告</td> </tr> </tbody> </table>	編號	建號	建物門牌地址	建築構造	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	樓層	屋齡	評估結果	檢核	1	3108	中正一路 321 號	RC	242.42	1	6	-	<input type="checkbox"/> 鑑定報告	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>建號</th> <th>建物門牌地址</th> <th>建築構造</th> <th>樓地板面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>樓層</th> <th>屋齡</th> <th>評估結果</th> <th>檢核</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3108</td> <td>中正一路 321 號</td> <td>RC</td> <td>255.37</td> <td>1</td> <td>6</td> <td>-</td> <td><input type="checkbox"/>鑑定報告</td> </tr> </tbody> </table>	編號	建號	建物門牌地址	建築構造	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	樓層	屋齡	評估結果	檢核	1	3108	中正一路 321 號	RC	255.37	1	6	-	<input type="checkbox"/> 鑑定報告	更正更新單元檢核表問文字、數字誤植部分。	XXXII
編號	建號	建物門牌地址	建築構造	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	樓層	屋齡	評估結果	檢核																																	
1	3108	中正一路 321 號	RC	242.42	1	6	-	<input type="checkbox"/> 鑑定報告																																	
編號	建號	建物門牌地址	建築構造	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	樓層	屋齡	評估結果	檢核																																	
1	3108	中正一路 321 號	RC	255.37	1	6	-	<input type="checkbox"/> 鑑定報告																																	
伍	表 5-1 更新單元土地權屬清冊表及其備註 1	<p>表格內容： 福河段 29 地號土地所有權人：高雄市政府財政局 表格備註： 註1：齊功建設股份有限公司已於112年11月14日高雄市議會第2次大會取得同意讓售29地號土地，刻正辦理相關程序中。</p>								<p>表格內容： 福河段 29 地號土地所有權人：齊功建設股份有限公司 表格備註： 註1：齊功建設股份有限公司已於112年11月14日高雄市議會第2次大會取得同意讓售29地號土地，並於113年11月29日完成土地所有權異動登記，原所有權人為高雄市政府財政局。</p>	本案福河段 29 地號於 113 年 11 月 20 日完成買賣過戶作業，並於 113 年 11 月 29 日完成土地所有權異動，故於表 5-1 更正土地權屬並於備註中敘明異動歷程。	P.5-1																													
伍	(六) 鄰地協調	<p>惟考量整體改善居住環境及保障居住安全，並擴大都市更新效益及完整性，本案仍透過與當地里長洽談以及親訪鄰地住戶等方式，持續進行本更新單元東側土地參與更新意願之溝通整合。</p>								<p>惟考量整體改善居住環境及保障居住安全，並擴大都市更新效益及完整性，本案仍透過與當地里長洽談以及親訪鄰地住戶等方式，持續進行本更新單元東側土地參與更新意願之溝通整合。本案於 112 年 12 月 15 日辦理公聽會 (詳附件冊附件三)；於 113 年 9 月 20 日辦理相鄰土地協調會 (詳附錄三)；於 114 年 3 月 6 日辦理地主說明會 (詳附錄三)，各場會議皆邀請本案鄰地之土地及建築物相關權利人參與，於會議中說明本案都市更新辦理內容時一併辦理鄰地參與都市更新之意願調查，意願調查期間為 112 年 12 月</p>	本案於 112 年 12 月 29 日報核後持續針對本更新單元東側土地辦理相關會議進行	P.5-2																													

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數																																
		修正前	修正後																																		
			15 日起至 114 年 3 月 20 日止，經調查後鄰地參與本案都市更新意願仍較低。為持續推進地區都市更新辦理期程，以維護本案都市更新單元內土地所有權人相關權益，故本案仍以福河段 2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31 等 12 筆地號作為辦理都市更新之範圍。	鄰地參與更新意願之溝通整合，故補充敘述相關會議辦理概況以及協調結論。																																	
拾	一、更新建築容積獎勵	本案進行容積面積檢討，預計爭取容積獎勵為29.21%，另外爭取增額容積為14.99%，詳述如下。	本案進行容積面積檢討，預計爭取容積獎勵為 30.26%，另外爭取增額容積為14.99%，詳述如下。	獎勵額度修正。	P.10-1																																
拾	表 10-1 土地使用分區面積表	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區↵</th> <th>面積 (m<sup>2</sup>) ↵</th> <th>容積率 (%) ↵</th> <th>基準容積 (m<sup>2</sup>) ↵</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第五種商業區↵</td> <td>1,192.00↵</td> <td>840%↵</td> <td>10,029.60↵</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區↵</td> <td>283.00↵</td> <td>300%↵</td> <td>843.0↵</td> </tr> <tr> <td>總計↵</td> <td>1,475.00↵</td> <td>—↵</td> <td>10,861.80↵</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區↵	面積 (m <sup>2</sup> ) ↵	容積率 (%) ↵	基準容積 (m <sup>2</sup> ) ↵	第五種商業區↵	1,192.00↵	840%↵	10,029.60↵	第四種住宅區↵	283.00↵	300%↵	843.0↵	總計↵	1,475.00↵	—↵	10,861.80↵	<table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區↵</th> <th>面積 (m<sup>2</sup>) ↵</th> <th>容積率 (%) ↵</th> <th>基準容積 (m<sup>2</sup>) ↵</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第五種商業區↵</td> <td>1,192.00↵</td> <td>840%↵</td> <td>10,012.80↵</td> </tr> <tr> <td>第四種住宅區↵</td> <td>283.00↵</td> <td>300%↵</td> <td>849.00↵</td> </tr> <tr> <td>總計↵</td> <td>1,475.00↵</td> <td>—↵</td> <td>10,861.80↵</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區↵	面積 (m <sup>2</sup> ) ↵	容積率 (%) ↵	基準容積 (m <sup>2</sup> ) ↵	第五種商業區↵	1,192.00↵	840%↵	10,012.80↵	第四種住宅區↵	283.00↵	300%↵	849.00↵	總計↵	1,475.00↵	—↵	10,861.80↵	誤植內容修正。	P.10-1
使用分區↵	面積 (m <sup>2</sup> ) ↵	容積率 (%) ↵	基準容積 (m <sup>2</sup> ) ↵																																		
第五種商業區↵	1,192.00↵	840%↵	10,029.60↵																																		
第四種住宅區↵	283.00↵	300%↵	843.0↵																																		
總計↵	1,475.00↵	—↵	10,861.80↵																																		
使用分區↵	面積 (m <sup>2</sup> ) ↵	容積率 (%) ↵	基準容積 (m <sup>2</sup> ) ↵																																		
第五種商業區↵	1,192.00↵	840%↵	10,012.80↵																																		
第四種住宅區↵	283.00↵	300%↵	849.00↵																																		
總計↵	1,475.00↵	—↵	10,861.80↵																																		
拾	(二) 依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定 (中央獎勵項目)	本案規劃爭取結構安全性能評估結果未達最低等級容積獎勵，依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定，規劃申請基準容積 1.22%之獎勵，計算式如下： 結構安全性能評估結果未達最低等級容積獎勵=基準容積×1.21% =10,861.80×1.21%=130.99 m <sup>2</sup> 。	本案規劃爭取結構安全性能評估結果未達最低等級容積獎勵，依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定，規劃申請基準容積 1.21%之獎勵，計算式如下： 結構安全性能評估結果未達最低等級容積獎勵=基準容積×1.21% =10,861.80×1.21%=131.43 m <sup>2</sup> 。	誤植內容修正。	P.10-1																																
拾	(三) 依都市更新建築容積獎勵辦法第 10 條規定 (中央獎勵項目)	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×0.7×獎勵面積 =139,610×0.7* (10,861.80*8%) =84,919,416	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×0.7×獎勵面積 =139,875.97*0.7* (10,861.80*8%) =85,081,069	誤植內容修正。	P.10-1																																
拾	(四) 依都市更新建築容積獎勵辦法第 11 條規定 (中央獎勵項目)	智慧建築保證金=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×0.7×獎勵面積 =139,610×0.7* (10,861.80*8%) =84,919,416	智慧建築保證金=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×0.7×獎勵面積 =139,875.97*0.7* (10,861.80*8%) =85,081,069	誤植內容修正。	P.10-1																																
拾	(六) 依都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條	本案規劃取得耐震設計標章，依都市更新建築容積獎勵辦法第 13 條規定，申請建築物耐震設計取得耐震設計標章者者，給予基準容積 10%之獎勵，計算式如下： 耐震建築容積獎勵=基準容積×10% =10,861.80×10%=217.24 m <sup>2</sup> 。	本案規劃依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估並取得結構安全性能第三級，依都市更新建築容積獎勵辦法第13條規定，申請建築物耐震設計依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估並取得結構安全性能第三級	誤植內容修正。	P.10-2																																

章節	項目	修正內容				修正原因	參考頁數																																																																																																																																																																																																										
		修正前		修正後																																																																																																																																																																																																													
	規定（中央獎勵項目）																																																																																																																																																																																																																
拾	（八）依高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定（地方獎勵項目）	<p>者，給予基準容積2%之獎勵，計算式如下：</p> <p>耐震建築容積獎勵＝基準容積×2% ＝10,861.80×2%＝217.24 m<sup>2</sup>。</p> <p>本案規劃取得捐贈經費獎勵，依高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定，本案預計爭取1.05%容積獎勵，捐贈金額為2,166,329元，計算式如下。</p> <p>捐贈經費獎勵面積＝114.05 m<sup>2</sup> 捐贈經費容積獎勵額度＝獎勵面積÷基準面積 ＝114.05 m<sup>2</sup>÷10,861.80×100%＝1.05%。</p> <p>獎勵容積＝（提供經費金額×建築基地平均基準容積）/（都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值總額） 114.05 m<sup>2</sup>＝（提供經費金額×10,861.80 m<sup>2</sup>）/206,317,056元 提供經費金額＝114.05 m<sup>2</sup>×206,317,056元/10,861.80 m<sup>2</sup> ＝2,166,329元</p>				新增爭取容積獎勵項目。	P.10-2																																																																																																																																																																																																										
拾	表 10-2 申請容積項目及額度一覽表	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">重建區段<sup>(1)</sup></th> <th colspan="2">合計<sup>(2)</sup></th> </tr> <tr> <td colspan="2">土地面積<sup>(3)</sup></td> <td colspan="2">1,475.00<sup>(4)</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">基準容積<sup>(5)</sup></td> <td colspan="2">10,861.80<sup>(6)</sup></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>條文<sup>(7)</sup></td> <td>申請容積獎勵項目<sup>(8)</sup></td> <td>上限<sup>(9)</sup></td> <td>申請獎勵額度<sup>(10)</sup> 獎勵面積 (m<sup>2</sup>)<sup>(11)</sup></td> </tr> <tr> <td>§5<sup>(12)</sup></td> <td>原建築容積高於基準容積者<sup>(13)</sup></td> <td>原建築基地基準容積之10%<sup>(14)</sup></td> <td>0<sup>(15)</sup></td> </tr> <tr> <td>§6<sup>(16)</sup></td> <td>建築物符合「建築法規等相關規定限期拆除，或結構安全性能評估結果未達最低等級」<sup>(17)</sup></td> <td>8%~10%<sup>(18)</sup></td> <td>130.99<sup>(19)</sup></td> </tr> <tr> <td>§7<sup>(20)</sup></td> <td>提供指定之社會福利設施或其他公益設施<sup>(21)</sup></td> <td>30%<sup>(22)</sup></td> <td>0<sup>(23)</sup></td> </tr> <tr> <td>§8<sup>(24)</sup></td> <td>協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其用途公共設施用地<sup>(25)</sup></td> <td>15%<sup>(26)</sup></td> <td>0<sup>(27)</sup></td> </tr> <tr> <td>§9<sup>(28)</sup></td> <td>範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理保存、修復再利用及管理維護<sup>(29)</sup></td> <td>該建築物實際面積之1.5倍<sup>(30)</sup></td> <td>0<sup>(31)</sup></td> </tr> <tr> <td>§10<sup>(32)</sup></td> <td>取得綠建築證書<sup>(33)</sup></td> <td>10%<sup>(34)</sup></td> <td>868.94<sup>(35)</sup></td> </tr> <tr> <td>§11<sup>(36)</sup></td> <td>取得綠建築證書<sup>(37)</sup></td> <td>10%<sup>(38)</sup></td> <td>868.94<sup>(39)</sup></td> </tr> <tr> <td>§12<sup>(40)</sup></td> <td>無障礙環境設計者<sup>(41)</sup></td> <td>5%<sup>(42)</sup></td> <td>325.85<sup>(43)</sup></td> </tr> <tr> <td>§13<sup>(44)</sup></td> <td>綠建築耐震設計者<sup>(45)</sup></td> <td>10%<sup>(46)</sup></td> <td>217.24<sup>(47)</sup></td> </tr> <tr> <td>§14<sup>(48)</sup></td> <td>更新地區時程獎勵（更新地區：5年10%、10年5%）<sup>(49)</sup></td> <td>10%<sup>(50)</sup></td> <td>760.33<sup>(51)</sup></td> </tr> <tr> <td>§15<sup>(52)</sup></td> <td>更新單元規模獎勵<sup>(53)</sup></td> <td>35%<sup>(54)</sup></td> <td>0<sup>(55)</sup></td> </tr> <tr> <td>§16<sup>(56)</sup></td> <td>更新前門牌戶20戶以上，以協議合建方式辦理<sup>(57)</sup></td> <td>5%<sup>(58)</sup></td> <td>0<sup>(59)</sup></td> </tr> <tr> <td>§17<sup>(60)</sup></td> <td>處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予獎勵容積<sup>(61)</sup></td> <td>20%<sup>(62)</sup></td> <td>0<sup>(63)</sup></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">地方自治法規<sup>(64)</sup></td> <td>屋齡30年以上且無災害降設備之地上四層樓以上合法集合住宅所有權人整合<sup>(65)</sup> (1)更新單元基準容積未達300%<sup>(66)</sup> (2)更新單元基準容積達300%以上，未達420%<sup>(67)</sup></td> <td rowspan="2">合計上限為20%<sup>(68)</sup></td> <td>0.00%<sup>(69)</sup></td> <td>0<sup>(70)</sup></td> </tr> <tr> <td>取得毗鄰街土地、合法建物所有權人或管理委員會同意，整修順平騎樓、無遮蔭人行步達或其他可供通行空間<sup>(71)</sup></td> <td>0.00%<sup>(72)</sup></td> <td>0<sup>(73)</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">捐贈經費協助本市推動都市更新事業者<sup>(74)</sup></td> <td></td> <td>0.00%<sup>(75)</sup></td> <td>0<sup>(76)</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">更新容積獎勵合計（獎勵上限50%）<sup>(77)</sup></td> <td>50%<sup>(78)</sup></td> <td>29.21%<sup>(79)</sup></td> <td>3,172.30<sup>(80)</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">開放空間獎勵(依高雄市都市計畫主管規定，不得超過法定容積之20%)<sup>(81)</sup></td> <td>20%<sup>(82)</sup></td> <td>0.00%<sup>(83)</sup></td> <td>0<sup>(84)</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">增額容積(環狀輕軌車站(凱旋公園站)半徑400m範圍內)<sup>(85)</sup></td> <td>30%<sup>(86)</sup></td> <td>14.99%<sup>(87)</sup></td> <td>1,628.18<sup>(88)</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">申請容積額度合計<sup>(89)</sup></td> <td></td> <td>44.20%<sup>(90)</sup></td> <td>4,800.48<sup>(91)</sup></td> </tr> </tbody> </table>		重建區段 <sup>(1)</sup>		合計 <sup>(2)</sup>		土地面積 <sup>(3)</sup>		1,475.00 <sup>(4)</sup>		基準容積 <sup>(5)</sup>		10,861.80 <sup>(6)</sup>		條文 <sup>(7)</sup>	申請容積獎勵項目 <sup>(8)</sup>	上限 <sup>(9)</sup>	申請獎勵額度 <sup>(10)</sup> 獎勵面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>(11)</sup>	§5 <sup>(12)</sup>	原建築容積高於基準容積者 <sup>(13)</sup>	原建築基地基準容積之10% <sup>(14)</sup>	0 <sup>(15)</sup>	§6 <sup>(16)</sup>	建築物符合「建築法規等相關規定限期拆除，或結構安全性能評估結果未達最低等級」 <sup>(17)</sup>	8%~10% <sup>(18)</sup>	130.99 <sup>(19)</sup>	§7 <sup>(20)</sup>	提供指定之社會福利設施或其他公益設施 <sup>(21)</sup>	30% <sup>(22)</sup>	0 <sup>(23)</sup>	§8 <sup>(24)</sup>	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其用途公共設施用地 <sup>(25)</sup>	15% <sup>(26)</sup>	0 <sup>(27)</sup>	§9 <sup>(28)</sup>	範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理保存、修復再利用及管理維護 <sup>(29)</sup>	該建築物實際面積之1.5倍 <sup>(30)</sup>	0 <sup>(31)</sup>	§10 <sup>(32)</sup>	取得綠建築證書 <sup>(33)</sup>	10% <sup>(34)</sup>	868.94 <sup>(35)</sup>	§11 <sup>(36)</sup>	取得綠建築證書 <sup>(37)</sup>	10% <sup>(38)</sup>	868.94 <sup>(39)</sup>	§12 <sup>(40)</sup>	無障礙環境設計者 <sup>(41)</sup>	5% <sup>(42)</sup>	325.85 <sup>(43)</sup>	§13 <sup>(44)</sup>	綠建築耐震設計者 <sup>(45)</sup>	10% <sup>(46)</sup>	217.24 <sup>(47)</sup>	§14 <sup>(48)</sup>	更新地區時程獎勵（更新地區：5年10%、10年5%） <sup>(49)</sup>	10% <sup>(50)</sup>	760.33 <sup>(51)</sup>	§15 <sup>(52)</sup>	更新單元規模獎勵 <sup>(53)</sup>	35% <sup>(54)</sup>	0 <sup>(55)</sup>	§16 <sup>(56)</sup>	更新前門牌戶20戶以上，以協議合建方式辦理 <sup>(57)</sup>	5% <sup>(58)</sup>	0 <sup>(59)</sup>	§17 <sup>(60)</sup>	處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予獎勵容積 <sup>(61)</sup>	20% <sup>(62)</sup>	0 <sup>(63)</sup>	地方自治法規 <sup>(64)</sup>	屋齡30年以上且無災害降設備之地上四層樓以上合法集合住宅所有權人整合 <sup>(65)</sup> (1)更新單元基準容積未達300% <sup>(66)</sup> (2)更新單元基準容積達300%以上，未達420% <sup>(67)</sup>	合計上限為20% <sup>(68)</sup>	0.00% <sup>(69)</sup>	0 <sup>(70)</sup>	取得毗鄰街土地、合法建物所有權人或管理委員會同意，整修順平騎樓、無遮蔭人行步達或其他可供通行空間 <sup>(71)</sup>	0.00% <sup>(72)</sup>	0 <sup>(73)</sup>	捐贈經費協助本市推動都市更新事業者 <sup>(74)</sup>			0.00% <sup>(75)</sup>	0 <sup>(76)</sup>	更新容積獎勵合計（獎勵上限50%） <sup>(77)</sup>		50% <sup>(78)</sup>	29.21% <sup>(79)</sup>	3,172.30 <sup>(80)</sup>	開放空間獎勵(依高雄市都市計畫主管規定，不得超過法定容積之20%) <sup>(81)</sup>		20% <sup>(82)</sup>	0.00% <sup>(83)</sup>	0 <sup>(84)</sup>	增額容積(環狀輕軌車站(凱旋公園站)半徑400m範圍內) <sup>(85)</sup>		30% <sup>(86)</sup>	14.99% <sup>(87)</sup>	1,628.18 <sup>(88)</sup>	申請容積額度合計 <sup>(89)</sup>			44.20% <sup>(90)</sup>	4,800.48 <sup>(91)</sup>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">重建區段<sup>(1)</sup></th> <th colspan="2">合計<sup>(2)</sup></th> </tr> <tr> <td colspan="2">土地面積<sup>(3)</sup></td> <td colspan="2">1,475.00<sup>(4)</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">基準容積<sup>(5)</sup></td> <td colspan="2">10,861.80<sup>(6)</sup></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>條文<sup>(7)</sup></td> <td>申請容積獎勵項目<sup>(8)</sup></td> <td>上限<sup>(9)</sup></td> <td>申請獎勵額度<sup>(10)</sup> 獎勵面積 (m<sup>2</sup>)<sup>(11)</sup></td> </tr> <tr> <td>§5<sup>(12)</sup></td> <td>原建築容積高於基準容積者<sup>(13)</sup></td> <td>原建築基地基準容積之10%<sup>(14)</sup></td> <td>0<sup>(15)</sup></td> </tr> <tr> <td>§6<sup>(16)</sup></td> <td>建築物符合「建築法規等相關規定限期拆除，或結構安全性能評估結果未達最低等級」<sup>(17)</sup></td> <td>8%~10%<sup>(18)</sup></td> <td>131.18<sup>(19)</sup></td> </tr> <tr> <td>§7<sup>(20)</sup></td> <td>提供指定之社會福利設施或其他公益設施<sup>(21)</sup></td> <td>30%<sup>(22)</sup></td> <td>0<sup>(23)</sup></td> </tr> <tr> <td>§8<sup>(24)</sup></td> <td>協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其用途公共設施用地<sup>(25)</sup></td> <td>15%<sup>(26)</sup></td> <td>0<sup>(27)</sup></td> </tr> <tr> <td>§9<sup>(28)</sup></td> <td>範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理保存、修復再利用及管理維護<sup>(29)</sup></td> <td>該建築物實際面積之1.5倍<sup>(30)</sup></td> <td>0<sup>(31)</sup></td> </tr> <tr> <td>§10<sup>(32)</sup></td> <td>取得綠建築證書<sup>(33)</sup></td> <td>10%<sup>(34)</sup></td> <td>868.94<sup>(35)</sup></td> </tr> <tr> <td>§11<sup>(36)</sup></td> <td>取得綠建築證書<sup>(37)</sup></td> <td>10%<sup>(38)</sup></td> <td>868.94<sup>(39)</sup></td> </tr> <tr> <td>§12<sup>(40)</sup></td> <td>無障礙環境設計者<sup>(41)</sup></td> <td>5%<sup>(42)</sup></td> <td>325.85<sup>(43)</sup></td> </tr> <tr> <td>§13<sup>(44)</sup></td> <td>綠建築耐震設計者<sup>(45)</sup></td> <td>10%<sup>(46)</sup></td> <td>217.24<sup>(47)</sup></td> </tr> <tr> <td>§14<sup>(48)</sup></td> <td>更新地區時程獎勵（更新地區：5年10%、10年5%）<sup>(49)</sup></td> <td>10%<sup>(50)</sup></td> <td>760.33<sup>(51)</sup></td> </tr> <tr> <td>§15<sup>(52)</sup></td> <td>更新單元規模獎勵<sup>(53)</sup></td> <td>35%<sup>(54)</sup></td> <td>0<sup>(55)</sup></td> </tr> <tr> <td>§16<sup>(56)</sup></td> <td>更新前門牌戶20戶以上，以協議合建方式辦理<sup>(57)</sup></td> <td>5%<sup>(58)</sup></td> <td>0<sup>(59)</sup></td> </tr> <tr> <td>§17<sup>(60)</sup></td> <td>處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予獎勵容積<sup>(61)</sup></td> <td>20%<sup>(62)</sup></td> <td>0<sup>(63)</sup></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">地方自治法規<sup>(64)</sup></td> <td>屋齡30年以上且無災害降設備之地上四層樓以上合法集合住宅所有權人整合<sup>(65)</sup> (1)更新單元基準容積未達300%<sup>(66)</sup> (2)更新單元基準容積達300%以上，未達420%<sup>(67)</sup></td> <td rowspan="2">合計上限為20%<sup>(68)</sup></td> <td>0.00%<sup>(69)</sup></td> <td>0<sup>(70)</sup></td> </tr> <tr> <td>取得毗鄰街土地、合法建物所有權人或管理委員會同意，整修順平騎樓、無遮蔭人行步達或其他可供通行空間<sup>(71)</sup></td> <td>0.00%<sup>(72)</sup></td> <td>0<sup>(73)</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">捐贈經費協助本市推動都市更新事業者<sup>(74)</sup></td> <td></td> <td>1.05%<sup>(75)</sup></td> <td>114.05<sup>(76)</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">更新容積獎勵合計（獎勵上限50%）<sup>(77)</sup></td> <td>50%<sup>(78)</sup></td> <td>30.26%<sup>(79)</sup></td> <td>3,286.78<sup>(80)</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">開放空間獎勵(依高雄市都市計畫主管規定，不得超過法定容積之20%)<sup>(81)</sup></td> <td>20%<sup>(82)</sup></td> <td>0.00%<sup>(83)</sup></td> <td>0<sup>(84)</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">增額容積(環狀輕軌車站(凱旋公園站)半徑400m範圍內)<sup>(85)</sup></td> <td>30%<sup>(86)</sup></td> <td>14.99%<sup>(87)</sup></td> <td>1,628.18<sup>(88)</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">申請容積額度合計<sup>(89)</sup></td> <td></td> <td>45.25%<sup>(90)</sup></td> <td>4,914.96<sup>(91)</sup></td> </tr> </tbody> </table>		重建區段 <sup>(1)</sup>		合計 <sup>(2)</sup>		土地面積 <sup>(3)</sup>		1,475.00 <sup>(4)</sup>		基準容積 <sup>(5)</sup>		10,861.80 <sup>(6)</sup>		條文 <sup>(7)</sup>	申請容積獎勵項目 <sup>(8)</sup>	上限 <sup>(9)</sup>	申請獎勵額度 <sup>(10)</sup> 獎勵面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>(11)</sup>	§5 <sup>(12)</sup>	原建築容積高於基準容積者 <sup>(13)</sup>	原建築基地基準容積之10% <sup>(14)</sup>	0 <sup>(15)</sup>	§6 <sup>(16)</sup>	建築物符合「建築法規等相關規定限期拆除，或結構安全性能評估結果未達最低等級」 <sup>(17)</sup>	8%~10% <sup>(18)</sup>	131.18 <sup>(19)</sup>	§7 <sup>(20)</sup>	提供指定之社會福利設施或其他公益設施 <sup>(21)</sup>	30% <sup>(22)</sup>	0 <sup>(23)</sup>	§8 <sup>(24)</sup>	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其用途公共設施用地 <sup>(25)</sup>	15% <sup>(26)</sup>	0 <sup>(27)</sup>	§9 <sup>(28)</sup>	範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理保存、修復再利用及管理維護 <sup>(29)</sup>	該建築物實際面積之1.5倍 <sup>(30)</sup>	0 <sup>(31)</sup>	§10 <sup>(32)</sup>	取得綠建築證書 <sup>(33)</sup>	10% <sup>(34)</sup>	868.94 <sup>(35)</sup>	§11 <sup>(36)</sup>	取得綠建築證書 <sup>(37)</sup>	10% <sup>(38)</sup>	868.94 <sup>(39)</sup>	§12 <sup>(40)</sup>	無障礙環境設計者 <sup>(41)</sup>	5% <sup>(42)</sup>	325.85 <sup>(43)</sup>	§13 <sup>(44)</sup>	綠建築耐震設計者 <sup>(45)</sup>	10% <sup>(46)</sup>	217.24 <sup>(47)</sup>	§14 <sup>(48)</sup>	更新地區時程獎勵（更新地區：5年10%、10年5%） <sup>(49)</sup>	10% <sup>(50)</sup>	760.33 <sup>(51)</sup>	§15 <sup>(52)</sup>	更新單元規模獎勵 <sup>(53)</sup>	35% <sup>(54)</sup>	0 <sup>(55)</sup>	§16 <sup>(56)</sup>	更新前門牌戶20戶以上，以協議合建方式辦理 <sup>(57)</sup>	5% <sup>(58)</sup>	0 <sup>(59)</sup>	§17 <sup>(60)</sup>	處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予獎勵容積 <sup>(61)</sup>	20% <sup>(62)</sup>	0 <sup>(63)</sup>	地方自治法規 <sup>(64)</sup>	屋齡30年以上且無災害降設備之地上四層樓以上合法集合住宅所有權人整合 <sup>(65)</sup> (1)更新單元基準容積未達300% <sup>(66)</sup> (2)更新單元基準容積達300%以上，未達420% <sup>(67)</sup>	合計上限為20% <sup>(68)</sup>	0.00% <sup>(69)</sup>	0 <sup>(70)</sup>	取得毗鄰街土地、合法建物所有權人或管理委員會同意，整修順平騎樓、無遮蔭人行步達或其他可供通行空間 <sup>(71)</sup>	0.00% <sup>(72)</sup>	0 <sup>(73)</sup>	捐贈經費協助本市推動都市更新事業者 <sup>(74)</sup>			1.05% <sup>(75)</sup>	114.05 <sup>(76)</sup>	更新容積獎勵合計（獎勵上限50%） <sup>(77)</sup>		50% <sup>(78)</sup>	30.26% <sup>(79)</sup>	3,286.78 <sup>(80)</sup>	開放空間獎勵(依高雄市都市計畫主管規定，不得超過法定容積之20%) <sup>(81)</sup>		20% <sup>(82)</sup>	0.00% <sup>(83)</sup>	0 <sup>(84)</sup>	增額容積(環狀輕軌車站(凱旋公園站)半徑400m範圍內) <sup>(85)</sup>		30% <sup>(86)</sup>	14.99% <sup>(87)</sup>	1,628.18 <sup>(88)</sup>	申請容積額度合計 <sup>(89)</sup>			45.25% <sup>(90)</sup>	4,914.96 <sup>(91)</sup>	誤植內容及調整額度修正。	P.10-3
重建區段 <sup>(1)</sup>		合計 <sup>(2)</sup>																																																																																																																																																																																																															
土地面積 <sup>(3)</sup>		1,475.00 <sup>(4)</sup>																																																																																																																																																																																																															
基準容積 <sup>(5)</sup>		10,861.80 <sup>(6)</sup>																																																																																																																																																																																																															
條文 <sup>(7)</sup>	申請容積獎勵項目 <sup>(8)</sup>	上限 <sup>(9)</sup>	申請獎勵額度 <sup>(10)</sup> 獎勵面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>(11)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§5 <sup>(12)</sup>	原建築容積高於基準容積者 <sup>(13)</sup>	原建築基地基準容積之10% <sup>(14)</sup>	0 <sup>(15)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§6 <sup>(16)</sup>	建築物符合「建築法規等相關規定限期拆除，或結構安全性能評估結果未達最低等級」 <sup>(17)</sup>	8%~10% <sup>(18)</sup>	130.99 <sup>(19)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§7 <sup>(20)</sup>	提供指定之社會福利設施或其他公益設施 <sup>(21)</sup>	30% <sup>(22)</sup>	0 <sup>(23)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§8 <sup>(24)</sup>	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其用途公共設施用地 <sup>(25)</sup>	15% <sup>(26)</sup>	0 <sup>(27)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§9 <sup>(28)</sup>	範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理保存、修復再利用及管理維護 <sup>(29)</sup>	該建築物實際面積之1.5倍 <sup>(30)</sup>	0 <sup>(31)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§10 <sup>(32)</sup>	取得綠建築證書 <sup>(33)</sup>	10% <sup>(34)</sup>	868.94 <sup>(35)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§11 <sup>(36)</sup>	取得綠建築證書 <sup>(37)</sup>	10% <sup>(38)</sup>	868.94 <sup>(39)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§12 <sup>(40)</sup>	無障礙環境設計者 <sup>(41)</sup>	5% <sup>(42)</sup>	325.85 <sup>(43)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§13 <sup>(44)</sup>	綠建築耐震設計者 <sup>(45)</sup>	10% <sup>(46)</sup>	217.24 <sup>(47)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§14 <sup>(48)</sup>	更新地區時程獎勵（更新地區：5年10%、10年5%） <sup>(49)</sup>	10% <sup>(50)</sup>	760.33 <sup>(51)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§15 <sup>(52)</sup>	更新單元規模獎勵 <sup>(53)</sup>	35% <sup>(54)</sup>	0 <sup>(55)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§16 <sup>(56)</sup>	更新前門牌戶20戶以上，以協議合建方式辦理 <sup>(57)</sup>	5% <sup>(58)</sup>	0 <sup>(59)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§17 <sup>(60)</sup>	處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予獎勵容積 <sup>(61)</sup>	20% <sup>(62)</sup>	0 <sup>(63)</sup>																																																																																																																																																																																																														
地方自治法規 <sup>(64)</sup>	屋齡30年以上且無災害降設備之地上四層樓以上合法集合住宅所有權人整合 <sup>(65)</sup> (1)更新單元基準容積未達300% <sup>(66)</sup> (2)更新單元基準容積達300%以上，未達420% <sup>(67)</sup>	合計上限為20% <sup>(68)</sup>	0.00% <sup>(69)</sup>	0 <sup>(70)</sup>																																																																																																																																																																																																													
	取得毗鄰街土地、合法建物所有權人或管理委員會同意，整修順平騎樓、無遮蔭人行步達或其他可供通行空間 <sup>(71)</sup>		0.00% <sup>(72)</sup>	0 <sup>(73)</sup>																																																																																																																																																																																																													
捐贈經費協助本市推動都市更新事業者 <sup>(74)</sup>			0.00% <sup>(75)</sup>	0 <sup>(76)</sup>																																																																																																																																																																																																													
更新容積獎勵合計（獎勵上限50%） <sup>(77)</sup>		50% <sup>(78)</sup>	29.21% <sup>(79)</sup>	3,172.30 <sup>(80)</sup>																																																																																																																																																																																																													
開放空間獎勵(依高雄市都市計畫主管規定，不得超過法定容積之20%) <sup>(81)</sup>		20% <sup>(82)</sup>	0.00% <sup>(83)</sup>	0 <sup>(84)</sup>																																																																																																																																																																																																													
增額容積(環狀輕軌車站(凱旋公園站)半徑400m範圍內) <sup>(85)</sup>		30% <sup>(86)</sup>	14.99% <sup>(87)</sup>	1,628.18 <sup>(88)</sup>																																																																																																																																																																																																													
申請容積額度合計 <sup>(89)</sup>			44.20% <sup>(90)</sup>	4,800.48 <sup>(91)</sup>																																																																																																																																																																																																													
重建區段 <sup>(1)</sup>		合計 <sup>(2)</sup>																																																																																																																																																																																																															
土地面積 <sup>(3)</sup>		1,475.00 <sup>(4)</sup>																																																																																																																																																																																																															
基準容積 <sup>(5)</sup>		10,861.80 <sup>(6)</sup>																																																																																																																																																																																																															
條文 <sup>(7)</sup>	申請容積獎勵項目 <sup>(8)</sup>	上限 <sup>(9)</sup>	申請獎勵額度 <sup>(10)</sup> 獎勵面積 (m <sup>2</sup> ) <sup>(11)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§5 <sup>(12)</sup>	原建築容積高於基準容積者 <sup>(13)</sup>	原建築基地基準容積之10% <sup>(14)</sup>	0 <sup>(15)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§6 <sup>(16)</sup>	建築物符合「建築法規等相關規定限期拆除，或結構安全性能評估結果未達最低等級」 <sup>(17)</sup>	8%~10% <sup>(18)</sup>	131.18 <sup>(19)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§7 <sup>(20)</sup>	提供指定之社會福利設施或其他公益設施 <sup>(21)</sup>	30% <sup>(22)</sup>	0 <sup>(23)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§8 <sup>(24)</sup>	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其用途公共設施用地 <sup>(25)</sup>	15% <sup>(26)</sup>	0 <sup>(27)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§9 <sup>(28)</sup>	範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，辦理保存、修復再利用及管理維護 <sup>(29)</sup>	該建築物實際面積之1.5倍 <sup>(30)</sup>	0 <sup>(31)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§10 <sup>(32)</sup>	取得綠建築證書 <sup>(33)</sup>	10% <sup>(34)</sup>	868.94 <sup>(35)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§11 <sup>(36)</sup>	取得綠建築證書 <sup>(37)</sup>	10% <sup>(38)</sup>	868.94 <sup>(39)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§12 <sup>(40)</sup>	無障礙環境設計者 <sup>(41)</sup>	5% <sup>(42)</sup>	325.85 <sup>(43)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§13 <sup>(44)</sup>	綠建築耐震設計者 <sup>(45)</sup>	10% <sup>(46)</sup>	217.24 <sup>(47)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§14 <sup>(48)</sup>	更新地區時程獎勵（更新地區：5年10%、10年5%） <sup>(49)</sup>	10% <sup>(50)</sup>	760.33 <sup>(51)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§15 <sup>(52)</sup>	更新單元規模獎勵 <sup>(53)</sup>	35% <sup>(54)</sup>	0 <sup>(55)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§16 <sup>(56)</sup>	更新前門牌戶20戶以上，以協議合建方式辦理 <sup>(57)</sup>	5% <sup>(58)</sup>	0 <sup>(59)</sup>																																																																																																																																																																																																														
§17 <sup>(60)</sup>	處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予獎勵容積 <sup>(61)</sup>	20% <sup>(62)</sup>	0 <sup>(63)</sup>																																																																																																																																																																																																														
地方自治法規 <sup>(64)</sup>	屋齡30年以上且無災害降設備之地上四層樓以上合法集合住宅所有權人整合 <sup>(65)</sup> (1)更新單元基準容積未達300% <sup>(66)</sup> (2)更新單元基準容積達300%以上，未達420% <sup>(67)</sup>	合計上限為20% <sup>(68)</sup>	0.00% <sup>(69)</sup>	0 <sup>(70)</sup>																																																																																																																																																																																																													
	取得毗鄰街土地、合法建物所有權人或管理委員會同意，整修順平騎樓、無遮蔭人行步達或其他可供通行空間 <sup>(71)</sup>		0.00% <sup>(72)</sup>	0 <sup>(73)</sup>																																																																																																																																																																																																													
捐贈經費協助本市推動都市更新事業者 <sup>(74)</sup>			1.05% <sup>(75)</sup>	114.05 <sup>(76)</sup>																																																																																																																																																																																																													
更新容積獎勵合計（獎勵上限50%） <sup>(77)</sup>		50% <sup>(78)</sup>	30.26% <sup>(79)</sup>	3,286.78 <sup>(80)</sup>																																																																																																																																																																																																													
開放空間獎勵(依高雄市都市計畫主管規定，不得超過法定容積之20%) <sup>(81)</sup>		20% <sup>(82)</sup>	0.00% <sup>(83)</sup>	0 <sup>(84)</sup>																																																																																																																																																																																																													
增額容積(環狀輕軌車站(凱旋公園站)半徑400m範圍內) <sup>(85)</sup>		30% <sup>(86)</sup>	14.99% <sup>(87)</sup>	1,628.18 <sup>(88)</sup>																																																																																																																																																																																																													
申請容積額度合計 <sup>(89)</sup>			45.25% <sup>(90)</sup>	4,914.96 <sup>(91)</sup>																																																																																																																																																																																																													
拾壹	三、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別	<p>（一）土地使用強度</p> <p>2.容積獎勵面積：都市更新獎勵29.21%（3,172.3 m<sup>2</sup>）</p> <p>3.本案允建容積樓地板面積：15,662.28 m<sup>2</sup>允建容積率：15,662.28 m<sup>2</sup> ÷ 1,475 m<sup>2</sup> × 100%=1,061.85%</p> <p>本案設計容積樓地板面積：15,662.08 m<sup>2</sup>設計容積率：15,662.08 m<sup>2</sup> ÷ 1,475 m<sup>2</sup> × 100%=1,061.84%</p> <p>4.計畫容納戶數及人口數</p> <p>本案設計戶數 238 戶，容納人口依內政部不動產資訊平台最新公告之民國104年住宅資訊統計年報高雄市平均居住2.60人/戶計，合計：2.60 × 238 戶 ÷ 619 人</p> <p>5.計畫設置車位數</p> <p>本案法定汽車停車位132輛、法定機車停車位198輛，實設汽車停車位141輛機車停車位198輛，設置於地上一樓至地下六樓。</p> <p>6.高層建築檢討</p> <p>本案擬興建之樓層高度超過50公尺，故依高層建築法規檢討。</p>		<p>（一）土地使用強度</p> <p>2.容積獎勵面積：都市更新獎勵30.26%（3,286.78 m<sup>2</sup>）</p> <p>3.本案允建容積樓地板面積：15,776.76 m<sup>2</sup>允建容積率：15,776.76 m<sup>2</sup> ÷ 1,475 m<sup>2</sup> × 100%=1,069.61%</p> <p>本案設計容積樓地板面積：15,775.99 m<sup>2</sup>設計容積率：15,776.02 m<sup>2</sup> ÷ 1,475 m<sup>2</sup> × 100%=1,069.56%</p> <p>4.計畫容納戶數及人口數</p> <p>本案設計戶數 234 戶，容納人口依內政部不動產資訊平台最新公告之民國104年住宅資訊統計年報高雄市平均居住2.60人/戶計，合計：2.60 × 234 戶 ÷ 608 人</p> <p>5.計畫設置車位數</p> <p>本案法定汽車停車位133輛、法定機車停車位199輛，實設汽車停車位161輛機車停車位234輛，設置於地上一樓至地下六樓。</p> <p>6.高層建築檢討</p> <p>本案擬興建之樓層高度超過50公尺，故依高層建築法規檢討。</p>		都更獎勵調整一併修正建築配置及量體規模。	P.11-1																																																																																																																																																																																																										

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前	修正後		
		7.更新後最小分配單元 本案擬興建一棟 36 層之建築物，設計 238 戶分配單元，最小單元面積均符合高雄市都市更新自治條例第 12 條最小建築單元面積。			
拾壹	四、建築興建計畫	<p>(一) 基地配置計畫 本案為配合單元範圍內住宅需求，規劃地下 6 層及地上 36 層建築。</p> <p>(二) 開發內容與目標</p> <p>1.人車動線系統</p> <p>(1) 人行動線 本更新單元北側與西側依法退縮 3.9m 騎樓或無遮簷人行步道，並於街角留設較大的外部空間，除可提供行人停留休憩的等候空間，亦強化人行為主的開放空間，提升舒適的空間品質。</p> <p>2.建築配置規畫原則 本案規劃地下 6 層及地上 36 層建築，將本更新單元三面臨路配置沿街式人行步道，以及立面景觀陽台綠化與屋頂層綠化空間，透過高品質的街道景觀規劃與簡潔線條的量體設計，使道路沿街有多層次的景觀空間，豐富本區的都市景觀。</p> <p>(三) 建築結構及施工工法</p> <p>1.地上層：鋼筋混凝土造。</p> <p>2.地下層：鋼筋混凝土造，採用連續壁工法。</p>	<p>(一) 基地配置計畫 本案為配合單元範圍內住宅需求，規劃地下 6 層及地上 33 層建築。</p> <p>(二) 開發內容與目標</p> <p>1.人車動線系統</p> <p>(1) 人行動線 本案為高層建築位於道路交叉口且面臨公園綠帶，希望呈現簡潔現代的建築地標，並與周邊環境的有機結合創造與綠化緊密結合的高樓層、高質感的集合住宅，關於人行及車行動線說明如下。</p> <p>(1) 人行動線 本更新單元北側與西側依法退縮 3.9m 騎樓或無遮簷人行步道，並於街角留設較大的外部空間，除可提供行人停留休憩的等候空間，亦強化人行為主的開放空間與景觀綠化的結合，提升舒適的空間品質。</p> <p>2.建築配置規畫原則 本案規劃地下 6 層及地上 33 層建築，將留設的外部空間與更新單元臨路依法退縮 3.9m 騎樓或無遮簷人行步道結合，以及立面景觀陽台綠化與屋頂層綠化空間，透過高品質的街道景觀規劃與簡潔線條的量體設計，使道路沿街有多層次的景觀空間，豐富本區的都市景觀。</p> <p>(三) 建築結構及施工工法</p> <p>1.地上層：鋼筋混凝土造。</p> <p>2.地下層：鋼筋混凝土造，開挖擋土採用連續壁工法。</p> <p>圖11-1 空間使用計畫示意圖</p>	本案持續與土地所有權人討論溝通後，建築配置及量體規模調整，並補充圖 11-1 空間使用計畫示意圖。	P.11-1 P.11-2
拾壹	表 11-1 面積計算表	<p>都市更新獎勵 29.21%，獎勵面積 3,172.3 m<sup>2</sup>，允建容積樓地板面積 15,662.28 m<sup>2</sup></p> <p>設計建蔽率 57.32%，實設建築面積 845.5 m<sup>2</sup></p> <p>設計容積率 1,061.84%，實設容積樓地板面積 15,662.08 m<sup>2</sup></p> <p>樓層地下 6 層，地上 36 層，總樓地板面積 28,607.77 m<sup>2</sup>，容積樓地板面積 15,658.41 m<sup>2</sup>，技術規則第一六二條 15% 2,351.97 m<sup>2</sup>，高雄厝（通用設計 2%）218.28 m<sup>2</sup>，高雄厝（景觀陽台）630 m<sup>2</sup>，戶數 238 戶，地下室高度小計 19m，建築物高度 119.7m</p> <p>法定汽車位 132 輛，實設 141 輛（含無障礙車位 2 輛）</p> <p>法定機車位 198 輛，實設 198 輛（含無障礙車位 2 輛）</p> <p>總工程造價：333,348,899 元</p>	<p>都市更新獎勵 30.26%獎勵面積 3,286.78 m<sup>2</sup>，允建容積樓地板面積 15,776.76 m<sup>2</sup></p> <p>設計建蔽率 64.88%，實設建築面積 856.75 m<sup>2</sup></p> <p>設計容積率 1,069.56%，實設容積樓地板面積 15,776.02 m<sup>2</sup></p> <p>樓層地下 6 層，地上 33 層，總樓地板面積 29,386.83 m<sup>2</sup>，容積樓地板面積 15,775.53 m<sup>2</sup>，技術規則第一六二條 15% 2,387 m<sup>2</sup>，高雄厝（通用設計 2%）217.24 m<sup>2</sup>，高雄厝（景觀陽台）1,134.83 m<sup>2</sup>，戶數 234 戶，地下室高度小計 21.3m，建築物高度 119.7m</p> <p>法定汽車位 133 輛，實設 161 輛（含無障礙車位 3 輛）</p> <p>法定機車位 199 輛，實設 234 輛（含無障礙車位 3 輛）</p> <p>總工程造價：342,681,227 元</p>	都更獎勵調整一併修正面積表。	P11-3
拾壹	圖 11-1~圖 11-24	<p>地下 6 層至屋突頂層 各向立面圖及剖面圖</p>	<p>圖 11-2~圖 11-32 地下 6 層至屋突頂層 各向立面圖及剖面圖</p>	<p>建築配置、停車數量、空間使用、戶數、樓層數、樓層高度與建築物高度並增加樓層平面圖說明。</p>	P11-4~P11-34
拾貳	一、設計目標及構想	<p>(二) 設計構想 本案更新單元位於苓雅區福河段，北臨 40 米中正一路、西臨 10 米河北路 1 段與凱旋公園綠帶、南臨 6 米福安路 493 巷，建築物規劃 1 幢 1 棟配置，配合都市騎樓與人行步道系統於基地沿街面退縮 2~3.9 米沿街式人行步道開放空間，提供大眾便利、舒適、健康的徒步空間，並挑高住宅大廳之空間以增</p>	<p>(二) 設計構想 本案更新單元位於苓雅區福河段，北臨 40 米中正一路、西臨 10 米河北路 1 段與凱旋公園綠帶、南臨 6 米福安路 493 巷，建築物規劃 1 幢 1 棟配置，配合都市騎樓與人行步道系統於基地沿街面退縮 3.9 米沿街式人行步道開放空間，提供大眾便利、舒適、健康的徒步空間，並挑高住宅大廳之空間以增加</p>	<p>建築配置、停車數量、空間使用、戶數、樓層數。</p>	P.12-1

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前	修正後		
		<p>加住宅入口之空間視覺美感，擬提供適當之設施，增進居住休憩之活動空間，另加強綠地及開放空間，落實植栽計畫且利用立面景觀進行綠化，營造充滿綠意之空間、美化都市環境。</p> <p><b>(三) 開發內容</b></p> <p><b>1.建築物空間規劃</b></p> <p>(1) 地上 36 層、地下 5 層之建築物。</p> <p>(2) 規劃棟數：規劃 1 棟之建築開發。</p> <p>(3) 使用規劃：地下 1~6 層為停車空間兼防空避難室，地上 1 層為門廳、管委會使用空間及沿街式人行步道，地上 23 層為管委會使用空間及中繼機房，地上 3~36 層規劃為集合住宅。</p> <p><b>2.停車位規劃</b></p> <p>(1) 汽車停車位檢討：法定汽車停車位 132 輛，實設 141 輛汽車停車位。</p> <p>(2) 機車停車位檢討：法定機車停車位 198 輛，實設 198 輛機車停車位。</p>	<p>住宅入口之空間視覺美感，擬提供適當之設施，增進居住休憩之活動空間，另加強綠地及開放空間，落實植栽計畫且利用立面景觀進行綠化，營造充滿綠意之空間、美化都市環境。</p> <p><b>(三) 開發內容</b></p> <p><b>1.建築物空間規劃</b></p> <p>(1) 地上 33 層、地下 6 層之建築物。</p> <p>(2) 規劃棟數：規劃 1 幢 1 棟之建築開發。</p> <p>(3) 使用規劃：地下 1~6 層為停車空間兼防空避難室，地上 1~2 層為騎樓、門廊、門廳、梯廳、停車空間及管委會使用空間，地上 3~33 層規劃為集合住宅。</p> <p><b>2.停車位規劃</b></p> <p>(1) 汽車停車位檢討：法定汽車停車位 133 輛，實設 161 輛汽車停車位。</p> <p>(2) 機車停車位檢討：法定機車停車位 199 輛，實設 234 輛機車停車位。</p>		
拾貳	二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位	<p><b>(一) 建築量體造型</b></p> <p>在造型與整體環境的搭配上能有良好的一體性規劃，建築量體造型設計，首要考慮都市環境的視覺景觀影響，依基地分析結果，基地鄰近凱旋公園、輕軌凱旋公園站及面前中正一路 40 米道路及捷運橘線為交通主要幹道，交通流量頻繁，故以該側為本案的正向立面規劃。</p> <p>建築量體造型設計中，分為都市尺度與街道人行尺度，首要考慮都市環境的視覺景觀影響，利用垂直的線條切分量體，碎化原來一整面的量體，降低對都市的壓迫感；向上延伸的造型框架結合重複的水平線條，形塑轉角的焦點，建立都市地標；運用重複的元素與簡潔的語彙塑造建築物的輪廓，僅呈現建築物本身的陰影層次，避免過多裝飾與膨脹量體。</p>	<p><b>(一) 建築量體造型</b></p> <p>本案建築高度約 119.9m，位於城市道路交口，臨主要道路中正一路。設計希望呈現一棟形象簡潔現代的居住建築；並通過與周邊環境的有機結合，創造與綠化緊密結合的公共空間與起居空間，打造積極樂觀的宜居環境。</p> <p>-清晰的都市形象：基地鄰近凱旋公園、輕軌凱旋公園站及面前中正一路 40 米道路及捷運橘線為交通主要幹道，交通流量頻繁，故以本案西北側為主要建築形象展示面。設計由平面佈局提煉出理性的十字結構，並結合量體變化在立面上回應重現，形成清晰立體的建築框架；分段式量體減小建築對城市街道的壓迫感，結合景觀陽台等細節處理，塑造更親人的尺度和體驗。進一步通過磚紅色框架和其餘量體深灰色之間的對比，強化建築物力量感，與複雜的城市肌理形成差異，在城市街角塑造簡潔利落的地標建築形象。</p> <p>-回應周邊肌理與環境：建築物的十字框架充分考慮與周邊建築的高度相呼應，通過十字框架中的水平線條化解建築物尺度，與周邊肌理有機結合的同時，維持和優化建築物的比例和形象。建築平面佈局巧妙利用場地輪廓及西側凱旋公園的環境優勢和開闊視野條件，在建築物主朝向形成立體而陰影豐富的造型，並利用景觀陽台的綠植空間，將凱旋公園的環境結合與延伸，打造城市立體花園的宜居環境。</p> <p>-綠色永續發展理念：本案充分應用高雄厝這一具有前瞻性的理念，結合建築朝向和景觀視野進行設置，創造綠色空間的同時改善日照熱輻射，提供優質的居住環境與體驗。建築低區通過騎樓與綠植形成舒適的步行環境，並形成露台為二層公設提供舒適的戶外活動空間；建築屋頂合理規劃空間，打造休閒活動相結合的空中花園。整棟樓積極創造舒適的生活與交流的空間與環境，促進人與自然的和諧共生。</p> <p>圖12-1 更新單元建築量體造型示意圖</p>	修正建築物之量體、造型、色彩、座落方位之說明，抽換圖 12-1 更新單元建築量體造型示意圖。	P.12-1
拾貳	二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位	<p><b>(二) 夜間照明計畫</b></p>	<p><b>(二) 夜間照明計畫</b></p> <p>本案建築外觀燈光設計以呼應建築元素語彙為主藉由燈光手法凸顯建築特色</p> <p><b>1.基座著重整體通透明亮，烘托家的層次及氛圍</b></p> <p><b>2.樓身根據建築特色及特性，體現框架和量體美感</b></p> <p><b>3.頂冠以較低調內斂手法展現頂冠型態</b></p> <p>圖12-2更新單元夜間照明模擬三時段示意圖。</p>	修正夜間照明計畫，抽換圖 12-2 更新單元夜間照明模擬三時段示意圖。	P.12-2

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前	修正後		
拾貳	三、人車動線設計原則	圖 12-3 更新單元人車動線示意圖	圖 12-3 更新單元人車動線示意圖	抽換圖 12-3 更新單元人車動線示意圖。	P.12-3
拾貳	四、景觀植栽設計構想	<p><b>(一) 一樓景觀植栽規劃</b></p> <p>為增進綠化空間及強化綠化量指標，本案透過提升喬、灌木之種植策略，運用基地臨路側留設的人行步道與跟鄰房間退縮範圍種植複層植栽；並利用喬木及灌木形成立體微氣候風場，兼具視景及微氣候調節，運用植栽及地景元素創造的韻律，提供居民優美的生活場域。</p> <p><b>(二) 屋頂層景觀植栽規劃</b></p> <p>屋突一層規劃景觀花園，以綠化設計淨化空氣並兼具頂層隔熱美化的功能；配合夜間燈景設置休憩空間，提供了落日後的活動機會。</p> <p>圖 12-4 A-A 一層植栽剖面圖 S：1/100</p> <p>圖 12-5 B-B 一層植栽剖面圖 S：1/100</p> <p>圖 12-6 一層景觀配置構想示意圖 S：1/400</p> <p>圖 12-7 C-C 屋突植栽剖面圖 S：1/50</p> <p>圖 12-8 D-D 屋突植栽剖面圖 S：1/50</p> <p>圖 12-9 屋突綠化詳圖</p> <p>圖 12-10 屋突層景觀配置構想示意圖 S：1/400</p>	<p><b>(一) 一樓景觀植栽規劃</b></p> <p>開放空間以流暢俐落的線條做整體空間規劃，提供林蔭舒適的人行步道及休憩座椅，不知覺中漫步、停駐、休憩；高大筆直的喬木搭配多層次的複層植栽，讓人能享受漫步於林蔭之中；轉角廣場搭配水景和綠意，創造出過渡空間，空間依序漸次展開，讓在此的居民能於良好的美景中休憩。</p> <p>圖12-4 一層景觀配置圖 S：1/200</p> <p>圖12-5 一層景觀喬木圖 S：1/200</p> <p>圖12-6 一層景觀地被、草花、灌木配置圖 S：1/200</p> <p>圖12-7 一層景觀綠化檢討圖 S:1/200</p> <p>圖12-8 一層鋪面配置圖 S:1/200</p> <p>圖 12-9 一層景觀剖面圖</p> <p><b>(二) 屋頂層景觀植栽規劃</b></p> <p>屋頂層景觀綠化檢討及計算式</p> <p><b>依據「高雄市綠建築自治條例」第十條</b></p> <p>綠化設施面積應達新建建築面積二分之一以上。但不包含屋頂不可設置區域綠化設施之設計，應符合建築基地綠化設計技術規範之規定</p> <p>屋頂平台面積：479.53m<sup>2</sup> 不可綠化面積：37m<sup>2</sup></p> <p>法定綠化設施面積：屋頂面積x1/2</p> <p>=(479.53-37)/2 = 221.27m<sup>2</sup> .....OK</p> <p>本案綠化面積：實設綠化面積 ≥ 法定綠化設施面積</p> <p>=224.7m<sup>2</sup> ≥ (479.53-37)/2=221.27m<sup>2</sup> .....OK</p> <p>圖 12-10 屋頂層景觀配置圖 S:1/200</p> <p>圖 12-11 屋頂層景觀剖面圖</p>	<p>增加圖 12-5 一層景觀喬木配置圖、圖 12-6 一層景觀地被、草花、灌木配置圖、圖 12-7 一層景觀綠化檢討圖、圖 12-8 一層鋪面配置圖、圖 12-9 一層景觀剖面圖。</p>	P.12-4~P.12-10
拾貳	五、與鄰近關係說明	<b>(二) 與鄰近建築量體、色彩及材料說明</b>	<b>(二) 與鄰近建築量體、色彩及材料說明</b>	補充說明建築設計內容	P.12-11

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前	修正後		
		<p>本案更新單元位於苓雅區中正一路與河北路一段交叉路口，左側為凱旋公園，右側為商辦大樓，其建築量體簡潔俐落較無虛實進出面，外觀以玻璃帷幕及淺咖啡色金屬鋁板為主；鄰近地區多為加強磚造及連棟透天建築，其量體及色彩並無特定風格。</p>	<p>本案更新單元位於苓雅區中正一路與河北路一段交叉路口，左側為凱旋公園，右側為商辦大樓，其建築量體簡潔俐落較無虛實進出面，外觀以玻璃帷幕及淺咖啡色金屬鋁板為主；鄰近地區多為加強磚造及連棟透天建築，其量體及色彩並無特定風格。</p> <p>本案通過十字框架的設計語彙將建築體量進行分區；結合平面佈局、結構落位與入口門廳，理性的設置框架的位置與尺寸，呼應周邊建築的高度與尺度，與城市肌理有機結合。建築採用人文氣質的暖棕色框架與深灰色主體，在較為複雜的城市肌理中形成獨特的形象和氣質，經典現代，歷久彌新。</p>		
拾貳	五、與鄰近關係說明	<p>(三) 日照檢討圖說 圖 12-12 日照分析圖</p>	<p>(三) 日照檢討圖說 圖 12-13 日照分析及建築物高度檢討圖 S:1/300</p>	抽換圖 12-13 日照分析及建築物高度檢討圖。	P.12-12
拾貳	六、立面色彩及材質計畫	<p>(一) 立面色彩計畫 建築色彩部份，以深淺兩種色系的磚搭配灰色玻璃，利用中明度及低彩度色調讓建築物淡化處理不影響舊有周邊環境風貌。運用輕巧暖色格柵元素與垂直綠化整合，柔化都市樣貌。2.立面材質計畫 圖12-13 建築立面材質計畫說明圖</p>	<p>(一) 立面色彩計畫 立面順應平面結構佈局，創造豎向暖色十字框架，打造街角獨特的立面形象。建築色彩部份，以深淺兩種色系的磚搭配灰色玻璃，利用中明度及低彩度色調讓建築物淡化處理不影響舊有周邊環境風貌。運用輕巧暖色格柵元素與垂直綠化整合，柔化都市樣貌。</p> <p>圖 12-14 立面材質計畫說明圖 圖 12-15 東向立面材質計畫 圖 12-16 西向立面材質計畫 圖 12-17 南向立面材質計畫 圖 12-18 北向立面材質計畫 圖12-19 模擬透視圖</p>	抽換圖 12-14 立面材質計畫圖，並增加圖 12-15 ~ 圖 12-18 四向立面材質計畫圖及圖 12-19 模擬透視圖。	P.12-13~P.12-18
拾貳	八、高雄厝景觀陽台及通用化廁所規劃檢討	<p>高雄厝景觀陽台及通用化廁所規劃檢討 圖 12-14 高雄厝景觀陽台、通用化廁所平面示意圖 圖 12-15 A 戶景觀陽台平面圖 S：1/100 圖 12-16 E 戶景觀陽台平面圖 S：1/100 圖 12-17 景觀陽台剖面圖 S：1/50 圖 12-18 G 戶浴室平面圖 S：1/50</p>	<p>高雄厝景觀陽台及通用化廁所規劃檢討 圖 12-20 高雄厝景觀陽台（低樓層）平面圖 S:1/200 表 12-1 高雄厝景觀陽台面積檢討表 圖 12-23 高雄厝景觀陽台（高樓層）平面圖 S:1/200 圖 12-24 高雄厝景觀陽台剖面圖 S:1/50 圖 12-25 高雄厝景觀陽台面積檢討圖</p>	抽換圖 12-21~圖 12-27 相關檢討圖。	P.12-19~P.12-22

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數																																																																																																																																																																																																																																																
		修正前	修正後																																																																																																																																																																																																																																																		
		圖 12-19 B、C 戶浴室平面圖 S：1/50 圖 12-20 剖面圖 S：1/50	圖 12-26 高雄厝通用廁所（低樓層）平面圖 S:1/200 圖 12-27 高雄厝通用廁所（高樓層）平面圖 S:1/200 表 12-3 高雄厝通用廁所面積檢討表 S:1/50 圖 12-28 高雄厝通用廁所剖面圖 S:1/50 圖 12-29 高雄厝通用廁所面積檢討圖 S:1/50																																																																																																																																																																																																																																																		
拾貳	九、都市防災計畫	消防車輛救災動線及救災活動空間及人員逃生動線檢討 圖 12-21 消防車輛救災動線及救災活動空間檢討示意圖 圖 12-22 低樓層人員逃生動線示意圖 圖 12-23 高樓層人員逃生動線示意圖	消防車輛救災動線及救災活動空間及人員逃生動線檢討 圖 12-30 消防車輛救災動線及救災活動空間檢討示意圖 圖 12-31 低樓層人員逃生動線示意圖 圖 12-32 高樓層人員逃生動線示意圖	抽換圖 12-30~圖 12-32 相關檢討圖。	P.12-23~P.12-24																																																																																																																																																																																																																																																
拾貳	十、綠建築設計說明	-	黃金級綠建築	補充說明綠建築設計。	P.12-25~P.12-26																																																																																																																																																																																																																																																
拾貳	十一、智慧建築設計說明	-	智慧建築黃金級規劃設計	補充說明智慧建築設計。	P.12-27																																																																																																																																																																																																																																																
拾貳	十二、住宅性能評估（無障礙第二級）說明	-	住宅性能評估（無障礙環境）	補充說明住宅性能評估（無障礙）。	P.12-28~P.12-29																																																																																																																																																																																																																																																
拾貳	十三、住宅性能評估（結構安全性能第三級）說明	-	住宅性能評估（結構安全性能）	補充說明住宅性能評估（結構安全）。	P.12-30																																																																																																																																																																																																																																																
拾陸	-	本案之 29 地號係依高雄市有財產管理自治條例第 49 條第 1 項第 1 款暨公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款辦理讓售予承租人，並業經高雄市政府 112 年 8 月 22 日第 60 次市政會議審議通過，刻正辦理相關程序中。後續本案以協議合建方式實施重建，	本案之 29 地號係依高雄市有財產管理自治條例第 49 條第 1 項第 1 款暨公有土地經營及處理原則第 7 點第 7 款辦理讓售予承租人，經高雄市政府 112 年 8 月 22 日第 60 次市政會議審議通過同意讓售（詳附錄四），並於 113 年 11 月 29 日完成土地所有權異動登記，後續本案以協議合建方式實施重建。	補充敘述土地所有權異動歷程。	P.16-1																																																																																																																																																																																																																																																
拾柒	合法建築物之補償與安置	本案拆遷安置費依據周邊租金水準初步計算，租金補貼部分以租金為 850 元/坪/月計算，預計安置期間 70 個月（5.85 年），拆遷安置費提列 14,783,633 元，詳表 17-2。	本案拆遷安置費依據周邊租金水準初步計算，租金補貼部分以租金為 850 元/坪/月計算，預計安置期間 66 個月（5.5 年），拆遷安置費提列 13,938,854 元，詳表 17-2。	相關數據順修。	P.17-1																																																																																																																																																																																																																																																
拾柒	合法建築物拆遷補償及安置費用明細表	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>建築</th> <th>建物門牌</th> <th>樓層</th> <th>新/補面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>構造別</th> <th>所有權人</th> <th>權利範圍</th> <th>拆除費用單價(元/㎡)</th> <th>拆除費用</th> <th>補償單價(元/㎡)</th> <th>補償費用</th> <th>租金補貼單價(元/坪)</th> <th>安置費用</th> <th>應補償費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2566*</td> <td>福安路 493 巷 8 號</td> <td>3</td> <td>191.91</td> <td>加強磚造</td> <td>費功建設股份有限公司</td> <td>1/1</td> <td>360</td> <td>69,088</td> <td>16,200</td> <td>3,108,942</td> <td>850</td> <td>3,454,140</td> <td>6,493,995</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>488</td> <td>福安路 493 巷 10 號</td> <td>2</td> <td>119.90</td> <td>加強磚造</td> <td>二功營造股份有限公司</td> <td>1/1</td> <td>360</td> <td>43,164</td> <td>14,100</td> <td>1,690,590</td> <td>850</td> <td>2,158,050</td> <td>3,805,476</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3108</td> <td>中正一路 321 號</td> <td>1</td> <td>255.37</td> <td>鋼筋混凝土</td> <td>二功營造股份有限公司</td> <td>1/1</td> <td>540</td> <td>130,907</td> <td>15,100</td> <td>3,660,542</td> <td>850</td> <td>4,363,257</td> <td>7,892,892</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>3390</td> <td>河北路 196 號</td> <td>2</td> <td>84.96</td> <td>加強磚造</td> <td>費功建設股份有限公司</td> <td>1/2</td> <td>360</td> <td>30,586</td> <td>14,100</td> <td>1,197,936</td> <td>850</td> <td>1,529,174</td> <td>2,696,524</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>551</td> <td>河北路 195 號</td> <td>2</td> <td>85.16</td> <td>加強磚造</td> <td>費功建設股份有限公司</td> <td>1/1</td> <td>360</td> <td>30,658</td> <td>14,100</td> <td>1,200,756</td> <td>850</td> <td>1,532,774</td> <td>2,702,872</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>637</td> <td>河北路 197 號</td> <td>2</td> <td>97.02</td> <td>加強磚造</td> <td>費功建設股份有限公司</td> <td>1/1</td> <td>360</td> <td>34,927</td> <td>14,100</td> <td>1,367,982</td> <td>850</td> <td>1,746,239</td> <td>3,079,294</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>合計</td> <td></td> <td>821.37</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>339,329</td> <td></td> <td>12,226,748</td> <td></td> <td>14,783,633</td> <td>26,671,052</td> </tr> </tbody> </table> <small>註*：本案2566建號係於112年12月27號所有權人發生異動，原所有權人為劉謝亞妹。</small>	編號	建築	建物門牌	樓層	新/補面積(m <sup>2</sup> )	構造別	所有權人	權利範圍	拆除費用單價(元/㎡)	拆除費用	補償單價(元/㎡)	補償費用	租金補貼單價(元/坪)	安置費用	應補償費用	1	2566*	福安路 493 巷 8 號	3	191.91	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/1	360	69,088	16,200	3,108,942	850	3,454,140	6,493,995	2	488	福安路 493 巷 10 號	2	119.90	加強磚造	二功營造股份有限公司	1/1	360	43,164	14,100	1,690,590	850	2,158,050	3,805,476	3	3108	中正一路 321 號	1	255.37	鋼筋混凝土	二功營造股份有限公司	1/1	540	130,907	15,100	3,660,542	850	4,363,257	7,892,892	4	3390	河北路 196 號	2	84.96	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/2	360	30,586	14,100	1,197,936	850	1,529,174	2,696,524	5	551	河北路 195 號	2	85.16	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/1	360	30,658	14,100	1,200,756	850	1,532,774	2,702,872	6	637	河北路 197 號	2	97.02	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/1	360	34,927	14,100	1,367,982	850	1,746,239	3,079,294			合計		821.37					339,329		12,226,748		14,783,633	26,671,052	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>建築</th> <th>建物門牌</th> <th>樓層</th> <th>新/補面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>構造別</th> <th>所有權人</th> <th>權利範圍</th> <th>拆除費用單價(元/㎡)</th> <th>拆除費用</th> <th>補償單價(元/㎡)</th> <th>補償費用</th> <th>租金補貼單價(元/坪)</th> <th>安置費用</th> <th>應補償費用</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2566*</td> <td>福安路 493 巷 8 號</td> <td>3</td> <td>191.91</td> <td>加強磚造</td> <td>費功建設股份有限公司</td> <td>1/1</td> <td>360</td> <td>69,088</td> <td>16,200</td> <td>3,108,942</td> <td>850</td> <td>3,256,761</td> <td>6,296,615</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>488</td> <td>福安路 493 巷 10 號</td> <td>2</td> <td>119.90</td> <td>加強磚造</td> <td>二功營造股份有限公司</td> <td>1/1</td> <td>360</td> <td>43,164</td> <td>14,100</td> <td>1,690,590</td> <td>850</td> <td>2,034,733</td> <td>3,682,159</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3108</td> <td>中正一路 321 號</td> <td>1</td> <td>255.37</td> <td>鋼筋混凝土</td> <td>二功營造股份有限公司</td> <td>1/1</td> <td>540</td> <td>130,907</td> <td>15,100</td> <td>3,660,542</td> <td>850</td> <td>4,113,928</td> <td>7,643,563</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>3390</td> <td>河北路 196 號</td> <td>2</td> <td>84.96</td> <td>加強磚造</td> <td>費功建設股份有限公司</td> <td>1/2</td> <td>360</td> <td>30,586</td> <td>14,100</td> <td>1,197,936</td> <td>850</td> <td>1,441,792</td> <td>2,639,728</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>551</td> <td>河北路 195 號</td> <td>2</td> <td>85.16</td> <td>加強磚造</td> <td>費功建設股份有限公司</td> <td>1/1</td> <td>360</td> <td>30,658</td> <td>14,100</td> <td>1,200,756</td> <td>850</td> <td>1,445,186</td> <td>2,615,285</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>637</td> <td>河北路 197 號</td> <td>2</td> <td>97.02</td> <td>加強磚造</td> <td>費功建設股份有限公司</td> <td>1/1</td> <td>360</td> <td>34,927</td> <td>14,100</td> <td>1,367,982</td> <td>850</td> <td>1,646,454</td> <td>2,979,508</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>合計</td> <td></td> <td>821.37</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>339,329</td> <td></td> <td>12,226,748</td> <td></td> <td>13,938,854</td> <td>25,856,859</td> </tr> </tbody> </table> <small>註*：本案2566建號係於112年12月27號所有權人發生異動，原所有權人為劉謝亞妹。</small>	編號	建築	建物門牌	樓層	新/補面積(m <sup>2</sup> )	構造別	所有權人	權利範圍	拆除費用單價(元/㎡)	拆除費用	補償單價(元/㎡)	補償費用	租金補貼單價(元/坪)	安置費用	應補償費用	1	2566*	福安路 493 巷 8 號	3	191.91	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/1	360	69,088	16,200	3,108,942	850	3,256,761	6,296,615	2	488	福安路 493 巷 10 號	2	119.90	加強磚造	二功營造股份有限公司	1/1	360	43,164	14,100	1,690,590	850	2,034,733	3,682,159	3	3108	中正一路 321 號	1	255.37	鋼筋混凝土	二功營造股份有限公司	1/1	540	130,907	15,100	3,660,542	850	4,113,928	7,643,563	4	3390	河北路 196 號	2	84.96	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/2	360	30,586	14,100	1,197,936	850	1,441,792	2,639,728	5	551	河北路 195 號	2	85.16	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/1	360	30,658	14,100	1,200,756	850	1,445,186	2,615,285	6	637	河北路 197 號	2	97.02	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/1	360	34,927	14,100	1,367,982	850	1,646,454	2,979,508			合計		821.37					339,329		12,226,748		13,938,854	25,856,859	相關數據順修。	P.17-1
編號	建築	建物門牌	樓層	新/補面積(m <sup>2</sup> )	構造別	所有權人	權利範圍	拆除費用單價(元/㎡)	拆除費用	補償單價(元/㎡)	補償費用	租金補貼單價(元/坪)	安置費用	應補償費用																																																																																																																																																																																																																																							
1	2566*	福安路 493 巷 8 號	3	191.91	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/1	360	69,088	16,200	3,108,942	850	3,454,140	6,493,995																																																																																																																																																																																																																																							
2	488	福安路 493 巷 10 號	2	119.90	加強磚造	二功營造股份有限公司	1/1	360	43,164	14,100	1,690,590	850	2,158,050	3,805,476																																																																																																																																																																																																																																							
3	3108	中正一路 321 號	1	255.37	鋼筋混凝土	二功營造股份有限公司	1/1	540	130,907	15,100	3,660,542	850	4,363,257	7,892,892																																																																																																																																																																																																																																							
4	3390	河北路 196 號	2	84.96	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/2	360	30,586	14,100	1,197,936	850	1,529,174	2,696,524																																																																																																																																																																																																																																							
5	551	河北路 195 號	2	85.16	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/1	360	30,658	14,100	1,200,756	850	1,532,774	2,702,872																																																																																																																																																																																																																																							
6	637	河北路 197 號	2	97.02	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/1	360	34,927	14,100	1,367,982	850	1,746,239	3,079,294																																																																																																																																																																																																																																							
		合計		821.37					339,329		12,226,748		14,783,633	26,671,052																																																																																																																																																																																																																																							
編號	建築	建物門牌	樓層	新/補面積(m <sup>2</sup> )	構造別	所有權人	權利範圍	拆除費用單價(元/㎡)	拆除費用	補償單價(元/㎡)	補償費用	租金補貼單價(元/坪)	安置費用	應補償費用																																																																																																																																																																																																																																							
1	2566*	福安路 493 巷 8 號	3	191.91	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/1	360	69,088	16,200	3,108,942	850	3,256,761	6,296,615																																																																																																																																																																																																																																							
2	488	福安路 493 巷 10 號	2	119.90	加強磚造	二功營造股份有限公司	1/1	360	43,164	14,100	1,690,590	850	2,034,733	3,682,159																																																																																																																																																																																																																																							
3	3108	中正一路 321 號	1	255.37	鋼筋混凝土	二功營造股份有限公司	1/1	540	130,907	15,100	3,660,542	850	4,113,928	7,643,563																																																																																																																																																																																																																																							
4	3390	河北路 196 號	2	84.96	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/2	360	30,586	14,100	1,197,936	850	1,441,792	2,639,728																																																																																																																																																																																																																																							
5	551	河北路 195 號	2	85.16	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/1	360	30,658	14,100	1,200,756	850	1,445,186	2,615,285																																																																																																																																																																																																																																							
6	637	河北路 197 號	2	97.02	加強磚造	費功建設股份有限公司	1/1	360	34,927	14,100	1,367,982	850	1,646,454	2,979,508																																																																																																																																																																																																																																							
		合計		821.37					339,329		12,226,748		13,938,854	25,856,859																																																																																																																																																																																																																																							
拾捌	更新事業實施經費	本案都市更新事業實施費用總額為 23 億 5,431 萬 8,944 元，如表 18-1 所示，以下將就各項目分別說明。	本案都市更新事業實施費用總額為 22 億 4,049 萬 2,816 元，如表 18-1 所示，以下將就各項目分別說明。	相關數值順修。	P.18-1																																																																																																																																																																																																																																																

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數																																																																																																																																																																																																																																		
		修正前	修正後																																																																																																																																																																																																																																				
拾捌	表18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表	<table border="1"> <thead> <tr> <th>總項目</th> <th>項目</th> <th>細項</th> <th>金額(元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10">壹、工程費</td> <td rowspan="4">一、更新後土地及建築物重建費(A)</td> <td>(一) 拆除工程費(建築物拆除費)</td> <td>339,329</td> </tr> <tr> <td>(二) 營建費(含公益設施)</td> <td>2,011,575,706</td> </tr> <tr> <td>(三) 土地及建築規劃設計費</td> <td>25,203,667</td> </tr> <tr> <td>(四) 其他必要費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="7">二、公共設施費用(B)</td> <td rowspan="3">1. 公共設施用地捐贈予本市土地成本</td> <td>1. 鑽探費</td> <td>150,000</td> </tr> <tr> <td>2. 土地鑑界費</td> <td>48,000</td> </tr> <tr> <td>3. 建築執照相關規費</td> <td>333,349</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">2. 公共設施地上物拆遷補償費</td> <td>4. 公寓大廈管理基金</td> <td>3,091,164</td> </tr> <tr> <td>5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費</td> <td>11,900,000</td> </tr> <tr> <td>6. 鄰房鑑定費</td> <td>136,000</td> </tr> <tr> <td>7. 其他</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">重建費用(A)合計:</td> <td>2,052,402,796</td> </tr> <tr> <td colspan="3">公共設施費用(B)合計:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">工程費(A)+(B)合計:</td> <td>2,052,402,796</td> </tr> <tr> <td rowspan="10">貳、權利變換費用</td> <td rowspan="10">(C)</td> <td>一、不動產估價費(含估價師簽證費用)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>二、更新前測量費</td> <td>48,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">三、土地改良物拆遷補償及安置費</td> <td>(一) 合法建築物拆遷補償費</td> <td>11,887,419</td> </tr> <tr> <td>(二) 合法建築物拆遷安置費</td> <td>14,783,633</td> </tr> <tr> <td>(三) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(四) 其他土地改良物拆遷補償費</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>四、地籍整理費</td> <td>4,760,000</td> </tr> <tr> <td>五、都市更新規劃費</td> <td>6,455,000</td> </tr> <tr> <td>六、主管機關辦理都市更新相關業務審查費</td> <td>50,000</td> </tr> <tr> <td>七、其他</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">權利變換費用(C)合計:</td> <td>37,984,052</td> </tr> <tr> <td colspan="2">參、貸款利息(D)</td> <td>貸款利息(D)合計:</td> <td>161,857,619</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">肆、稅捐(E)</td> <td>一、營業稅</td> <td>33,264,382</td> </tr> <tr> <td>二、印花稅</td> <td>2,878,490</td> </tr> <tr> <td colspan="2">稅捐(E)合計:</td> <td>36,142,872</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">伍、管理費(F)</td> <td>一、人事行政管理費F1=(A+B+C)×人事行政管理費率(本案採3%計)</td> <td>62,711,605</td> </tr> <tr> <td>二、銷售管理費F2=實際銷售單元價值×銷售費率</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>三、信託費F3</td> <td>3,220,000</td> </tr> <tr> <td>四、風險管理費F4=(A+B+C+D+E+F1+G+H+I)×風險管理費率</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>五、行政作業費F5</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">管理費用(F)合計:</td> <td>65,931,605</td> </tr> <tr> <td colspan="2">陸、都市計畫變更負擔費(G)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">柒、容積移轉費(H)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)(I)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">共同負擔費用總計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)</td> <td>2,354,318,944</td> </tr> <tr> <td colspan="4">資料來源:本計畫整理。</td> </tr> </tbody> </table>		總項目	項目	細項	金額(元)	壹、工程費	一、更新後土地及建築物重建費(A)	(一) 拆除工程費(建築物拆除費)	339,329	(二) 營建費(含公益設施)	2,011,575,706	(三) 土地及建築規劃設計費	25,203,667	(四) 其他必要費用		二、公共設施費用(B)	1. 公共設施用地捐贈予本市土地成本	1. 鑽探費	150,000	2. 土地鑑界費	48,000	3. 建築執照相關規費	333,349	2. 公共設施地上物拆遷補償費	4. 公寓大廈管理基金	3,091,164	5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費	11,900,000	6. 鄰房鑑定費	136,000	7. 其他	0	重建費用(A)合計:			2,052,402,796	公共設施費用(B)合計:			0	工程費(A)+(B)合計:			2,052,402,796	貳、權利變換費用	(C)	一、不動產估價費(含估價師簽證費用)	0	二、更新前測量費	48,000	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	11,887,419	(二) 合法建築物拆遷安置費	14,783,633	(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	4,760,000	五、都市更新規劃費	6,455,000	六、主管機關辦理都市更新相關業務審查費	50,000	七、其他	0	權利變換費用(C)合計:			37,984,052	參、貸款利息(D)		貸款利息(D)合計:	161,857,619	肆、稅捐(E)	一、營業稅	33,264,382	二、印花稅	2,878,490	稅捐(E)合計:		36,142,872	伍、管理費(F)	一、人事行政管理費F1=(A+B+C)×人事行政管理費率(本案採3%計)	62,711,605	二、銷售管理費F2=實際銷售單元價值×銷售費率	0	三、信託費F3	3,220,000	四、風險管理費F4=(A+B+C+D+E+F1+G+H+I)×風險管理費率	0	五、行政作業費F5	0	管理費用(F)合計:		65,931,605	陸、都市計畫變更負擔費(G)		0	柒、容積移轉費(H)		0	捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)(I)		0	共同負擔費用總計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)		2,354,318,944	資料來源:本計畫整理。				<table border="1"> <thead> <tr> <th>總項目</th> <th>項目</th> <th>細項</th> <th>金額(元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="10">壹、工程費</td> <td rowspan="4">一、更新後土地及建築物重建費(A)</td> <td>(一) 拆除工程費(建築物拆除費)</td> <td>339,329</td> </tr> <tr> <td>(二) 營建費(含公益設施)</td> <td>1,910,082,732</td> </tr> <tr> <td>(三) 土地及建築規劃設計費</td> <td>25,903,592</td> </tr> <tr> <td>(四) 其他必要費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="7">二、公共設施費用(B)</td> <td rowspan="3">1. 公共設施用地捐贈予本市土地成本</td> <td>1. 鑽探費</td> <td>150,000</td> </tr> <tr> <td>2. 土地鑑界費</td> <td>48,000</td> </tr> <tr> <td>3. 建築執照相關規費</td> <td>342,681</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">2. 公共設施地上物拆遷補償費</td> <td>4. 公寓大廈管理基金</td> <td>2,763,406</td> </tr> <tr> <td>5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費</td> <td>11,900,000</td> </tr> <tr> <td>6. 鄰房鑑定費</td> <td>136,000</td> </tr> <tr> <td>7. 其他</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">重建費用(A)合計:</td> <td>1,951,465,740</td> </tr> <tr> <td colspan="3">公共設施費用(B)合計:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">工程費(A)+(B)合計:</td> <td>1,953,632,069</td> </tr> <tr> <td rowspan="10">貳、都市更新費用(C)</td> <td rowspan="10">(C)</td> <td>一、不動產估價費(含估價師簽證費用)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>二、更新前測量費</td> <td>48,000</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">三、土地改良物拆遷補償及安置費</td> <td>(一) 合法建築物拆遷補償費</td> <td>11,887,419</td> </tr> <tr> <td>(二) 合法建築物拆遷安置費</td> <td>13,938,854</td> </tr> <tr> <td>(三) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>(四) 其他土地改良物拆遷補償費</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>四、地籍整理費</td> <td>4,680,000</td> </tr> <tr> <td>五、都市更新規劃費</td> <td>4,000,000</td> </tr> <tr> <td>六、主管機關辦理都市更新相關業務審查費</td> <td>50,000</td> </tr> <tr> <td>七、其他</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3">權利變換費用(C)合計:</td> <td>34,604,273</td> </tr> <tr> <td colspan="2">參、貸款利息(D)</td> <td>貸款利息(D)合計:</td> <td>146,082,742</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">肆、稅捐(E)</td> <td>一、營業稅</td> <td>40,522,873</td> </tr> <tr> <td>二、印花稅</td> <td>2,783,769</td> </tr> <tr> <td colspan="2">稅捐(E)合計:</td> <td>43,306,642</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">伍、管理費(F)</td> <td>一、人事行政管理費F1=(A+B+C)×人事行政管理費率(本案採3%計)</td> <td>59,647,090</td> </tr> <tr> <td>二、銷售管理費F2=實際銷售單元價值×銷售費率</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>三、信託費F3</td> <td>3,220,000</td> </tr> <tr> <td>四、風險管理費F4=(A+B+C+D+E+F1+G+H+I)×風險管理費率</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>五、行政作業費F5</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">管理費用(F)合計:</td> <td>62,867,090</td> </tr> <tr> <td colspan="2">陸、都市計畫變更負擔費(G)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">柒、容積移轉費(H)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)(I)</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">更新事業實施成本總計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)</td> <td>2,240,492,816</td> </tr> <tr> <td colspan="4">資料來源:本計畫整理。</td> </tr> </tbody> </table>		總項目	項目	細項	金額(元)	壹、工程費	一、更新後土地及建築物重建費(A)	(一) 拆除工程費(建築物拆除費)	339,329	(二) 營建費(含公益設施)	1,910,082,732	(三) 土地及建築規劃設計費	25,903,592	(四) 其他必要費用		二、公共設施費用(B)	1. 公共設施用地捐贈予本市土地成本	1. 鑽探費	150,000	2. 土地鑑界費	48,000	3. 建築執照相關規費	342,681	2. 公共設施地上物拆遷補償費	4. 公寓大廈管理基金	2,763,406	5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費	11,900,000	6. 鄰房鑑定費	136,000	7. 其他	0	重建費用(A)合計:			1,951,465,740	公共設施費用(B)合計:			0	工程費(A)+(B)合計:			1,953,632,069	貳、都市更新費用(C)	(C)	一、不動產估價費(含估價師簽證費用)	0	二、更新前測量費	48,000	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	11,887,419	(二) 合法建築物拆遷安置費	13,938,854	(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	4,680,000	五、都市更新規劃費	4,000,000	六、主管機關辦理都市更新相關業務審查費	50,000	七、其他	0	權利變換費用(C)合計:			34,604,273	參、貸款利息(D)		貸款利息(D)合計:	146,082,742	肆、稅捐(E)	一、營業稅	40,522,873	二、印花稅	2,783,769	稅捐(E)合計:		43,306,642	伍、管理費(F)	一、人事行政管理費F1=(A+B+C)×人事行政管理費率(本案採3%計)	59,647,090	二、銷售管理費F2=實際銷售單元價值×銷售費率	0	三、信託費F3	3,220,000	四、風險管理費F4=(A+B+C+D+E+F1+G+H+I)×風險管理費率	0	五、行政作業費F5	0	管理費用(F)合計:		62,867,090	陸、都市計畫變更負擔費(G)		0	柒、容積移轉費(H)		0	捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)(I)		0	更新事業實施成本總計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)		2,240,492,816	資料來源:本計畫整理。				相關數值順修。	P.18-1
		總項目	項目	細項	金額(元)																																																																																																																																																																																																																																		
		壹、工程費	一、更新後土地及建築物重建費(A)	(一) 拆除工程費(建築物拆除費)	339,329																																																																																																																																																																																																																																		
				(二) 營建費(含公益設施)	2,011,575,706																																																																																																																																																																																																																																		
				(三) 土地及建築規劃設計費	25,203,667																																																																																																																																																																																																																																		
				(四) 其他必要費用																																																																																																																																																																																																																																			
			二、公共設施費用(B)	1. 公共設施用地捐贈予本市土地成本	1. 鑽探費	150,000																																																																																																																																																																																																																																	
					2. 土地鑑界費	48,000																																																																																																																																																																																																																																	
					3. 建築執照相關規費	333,349																																																																																																																																																																																																																																	
				2. 公共設施地上物拆遷補償費	4. 公寓大廈管理基金	3,091,164																																																																																																																																																																																																																																	
5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費	11,900,000																																																																																																																																																																																																																																						
6. 鄰房鑑定費	136,000																																																																																																																																																																																																																																						
7. 其他	0																																																																																																																																																																																																																																						
重建費用(A)合計:			2,052,402,796																																																																																																																																																																																																																																				
公共設施費用(B)合計:			0																																																																																																																																																																																																																																				
工程費(A)+(B)合計:			2,052,402,796																																																																																																																																																																																																																																				
貳、權利變換費用	(C)	一、不動產估價費(含估價師簽證費用)	0																																																																																																																																																																																																																																				
		二、更新前測量費	48,000																																																																																																																																																																																																																																				
		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	11,887,419																																																																																																																																																																																																																																			
			(二) 合法建築物拆遷安置費	14,783,633																																																																																																																																																																																																																																			
			(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	4,760,000																																																																																																																																																																																																																																				
		五、都市更新規劃費	6,455,000																																																																																																																																																																																																																																				
		六、主管機關辦理都市更新相關業務審查費	50,000																																																																																																																																																																																																																																				
		七、其他	0																																																																																																																																																																																																																																				
權利變換費用(C)合計:			37,984,052																																																																																																																																																																																																																																				
參、貸款利息(D)		貸款利息(D)合計:	161,857,619																																																																																																																																																																																																																																				
肆、稅捐(E)	一、營業稅	33,264,382																																																																																																																																																																																																																																					
	二、印花稅	2,878,490																																																																																																																																																																																																																																					
稅捐(E)合計:		36,142,872																																																																																																																																																																																																																																					
伍、管理費(F)	一、人事行政管理費F1=(A+B+C)×人事行政管理費率(本案採3%計)	62,711,605																																																																																																																																																																																																																																					
	二、銷售管理費F2=實際銷售單元價值×銷售費率	0																																																																																																																																																																																																																																					
	三、信託費F3	3,220,000																																																																																																																																																																																																																																					
	四、風險管理費F4=(A+B+C+D+E+F1+G+H+I)×風險管理費率	0																																																																																																																																																																																																																																					
	五、行政作業費F5	0																																																																																																																																																																																																																																					
管理費用(F)合計:		65,931,605																																																																																																																																																																																																																																					
陸、都市計畫變更負擔費(G)		0																																																																																																																																																																																																																																					
柒、容積移轉費(H)		0																																																																																																																																																																																																																																					
捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)(I)		0																																																																																																																																																																																																																																					
共同負擔費用總計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)		2,354,318,944																																																																																																																																																																																																																																					
資料來源:本計畫整理。																																																																																																																																																																																																																																							
總項目	項目	細項	金額(元)																																																																																																																																																																																																																																				
壹、工程費	一、更新後土地及建築物重建費(A)	(一) 拆除工程費(建築物拆除費)	339,329																																																																																																																																																																																																																																				
		(二) 營建費(含公益設施)	1,910,082,732																																																																																																																																																																																																																																				
		(三) 土地及建築規劃設計費	25,903,592																																																																																																																																																																																																																																				
		(四) 其他必要費用																																																																																																																																																																																																																																					
	二、公共設施費用(B)	1. 公共設施用地捐贈予本市土地成本	1. 鑽探費	150,000																																																																																																																																																																																																																																			
			2. 土地鑑界費	48,000																																																																																																																																																																																																																																			
			3. 建築執照相關規費	342,681																																																																																																																																																																																																																																			
		2. 公共設施地上物拆遷補償費	4. 公寓大廈管理基金	2,763,406																																																																																																																																																																																																																																			
			5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費	11,900,000																																																																																																																																																																																																																																			
			6. 鄰房鑑定費	136,000																																																																																																																																																																																																																																			
7. 其他			0																																																																																																																																																																																																																																				
重建費用(A)合計:			1,951,465,740																																																																																																																																																																																																																																				
公共設施費用(B)合計:			0																																																																																																																																																																																																																																				
工程費(A)+(B)合計:			1,953,632,069																																																																																																																																																																																																																																				
貳、都市更新費用(C)	(C)	一、不動產估價費(含估價師簽證費用)	0																																																																																																																																																																																																																																				
		二、更新前測量費	48,000																																																																																																																																																																																																																																				
		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	11,887,419																																																																																																																																																																																																																																			
			(二) 合法建築物拆遷安置費	13,938,854																																																																																																																																																																																																																																			
			(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	4,680,000																																																																																																																																																																																																																																				
		五、都市更新規劃費	4,000,000																																																																																																																																																																																																																																				
		六、主管機關辦理都市更新相關業務審查費	50,000																																																																																																																																																																																																																																				
		七、其他	0																																																																																																																																																																																																																																				
權利變換費用(C)合計:			34,604,273																																																																																																																																																																																																																																				
參、貸款利息(D)		貸款利息(D)合計:	146,082,742																																																																																																																																																																																																																																				
肆、稅捐(E)	一、營業稅	40,522,873																																																																																																																																																																																																																																					
	二、印花稅	2,783,769																																																																																																																																																																																																																																					
稅捐(E)合計:		43,306,642																																																																																																																																																																																																																																					
伍、管理費(F)	一、人事行政管理費F1=(A+B+C)×人事行政管理費率(本案採3%計)	59,647,090																																																																																																																																																																																																																																					
	二、銷售管理費F2=實際銷售單元價值×銷售費率	0																																																																																																																																																																																																																																					
	三、信託費F3	3,220,000																																																																																																																																																																																																																																					
	四、風險管理費F4=(A+B+C+D+E+F1+G+H+I)×風險管理費率	0																																																																																																																																																																																																																																					
	五、行政作業費F5	0																																																																																																																																																																																																																																					
管理費用(F)合計:		62,867,090																																																																																																																																																																																																																																					
陸、都市計畫變更負擔費(G)		0																																																																																																																																																																																																																																					
柒、容積移轉費(H)		0																																																																																																																																																																																																																																					
捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)(I)		0																																																																																																																																																																																																																																					
更新事業實施成本總計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)		2,240,492,816																																																																																																																																																																																																																																					
資料來源:本計畫整理。																																																																																																																																																																																																																																							

章節	項目	修正內容					修正原因	參考頁數																																																																																																																																																																																																																																																																					
		修正前			修正後																																																																																																																																																																																																																																																																								
拾捌	營建工程	本案建築物規劃為1棟地上36層、地下6層之鋼筋混凝土住宅大樓，新建工程費之編列依「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」預先評估。經評估新建工程費合計約2,011,575,706元，總興建樓地板面積為28,607.77 m <sup>2</sup> （8,653.85 坪），經計算平均營建單價為70,315.71 元/m <sup>2</sup> （232,448.63 元/坪）。			本案建築物規劃為1棟地上33層、地下6層之鋼筋混凝土住宅大樓，新建工程費之編列依「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」預先評估。經評估新建工程費合計約1,910,082,732元，總興建樓地板面積為29,386.83 m <sup>2</sup> （8,889.52 坪），經計算平均營建單價為64,997.92 元/m <sup>2</sup> （214,869.15 元/坪）。			興建量體樓層修正，相關數據順修。	P.18-1																																																																																																																																																																																																																																																																				
拾捌	營建工程費用估算表	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>工程項目</th> <th>單項成本造價 (元)</th> <th>平均造價 (元/m<sup>2</sup>)</th> <th>成本百分比 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>壹</td> <td>建築工程</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>假設工程</td> <td>80,463,028</td> <td>2,812.63</td> <td>4.0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>基礎工程</td> <td>100,578,785</td> <td>3,515.79</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>結構體工程</td> <td>502,893,927</td> <td>17,578.93</td> <td>25.0%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>外部裝修工程</td> <td>80,463,028</td> <td>2,812.63</td> <td>4.0%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>內部裝修工程</td> <td>207,192,298</td> <td>7,242.52</td> <td>10.3%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>門窗工程</td> <td>80,463,028</td> <td>2,812.63</td> <td>4.0%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>防水隔熱工程</td> <td>20,115,757</td> <td>703.16</td> <td>1.0%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>雜項工程</td> <td>60,347,271</td> <td>2,109.47</td> <td>3.0%</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>景觀工程（含庭園及綠化）</td> <td>20,115,757</td> <td>703.16</td> <td>1.0%</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>設備工程（電梯、廚具）</td> <td>100,578,785</td> <td>3,515.79</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小計</td> <td>1,253,211,665</td> <td>43,806.69</td> <td>62.3%</td> </tr> <tr> <td>貳</td> <td>機電工程</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>電氣工程</td> <td>160,926,056</td> <td>5,625.26</td> <td>8.0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>弱電設備工程</td> <td>40,231,514</td> <td>1,406.31</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>給排水工程</td> <td>60,347,271</td> <td>2,109.47</td> <td>3.0%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>生活廢水工程</td> <td>40,231,514</td> <td>1,406.31</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>消防設備工程</td> <td>100,578,785</td> <td>3,515.79</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>通風工程及空調設備</td> <td>40,231,514</td> <td>1,406.31</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小計</td> <td>442,546,655</td> <td>15,469.46</td> <td>22.0%</td> </tr> <tr> <td>參</td> <td>管理費（含保險、利潤）10%</td> <td>168,972,359</td> <td>5,906.52</td> <td>8.4%</td> </tr> <tr> <td>肆</td> <td>職業安全衛生費</td> <td>40,231,514</td> <td>1,406.31</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>伍</td> <td>空氣汙染防制費</td> <td>10,057,879</td> <td>351.58</td> <td>0.5%</td> </tr> <tr> <td>陸</td> <td>營業稅5%</td> <td>96,555,634</td> <td>3,375.15</td> <td>4.8%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>總計</td> <td>2,011,575,706</td> <td>70,315.71</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料來源：本計畫整理。</p>			項次	工程項目	單項成本造價 (元)	平均造價 (元/m <sup>2</sup> )	成本百分比 (%)	壹	建築工程				1	假設工程	80,463,028	2,812.63	4.0%	2	基礎工程	100,578,785	3,515.79	5.0%	3	結構體工程	502,893,927	17,578.93	25.0%	4	外部裝修工程	80,463,028	2,812.63	4.0%	5	內部裝修工程	207,192,298	7,242.52	10.3%	6	門窗工程	80,463,028	2,812.63	4.0%	7	防水隔熱工程	20,115,757	703.16	1.0%	8	雜項工程	60,347,271	2,109.47	3.0%	9	景觀工程（含庭園及綠化）	20,115,757	703.16	1.0%	10	設備工程（電梯、廚具）	100,578,785	3,515.79	5.0%		小計	1,253,211,665	43,806.69	62.3%	貳	機電工程				1	電氣工程	160,926,056	5,625.26	8.0%	2	弱電設備工程	40,231,514	1,406.31	2.0%	3	給排水工程	60,347,271	2,109.47	3.0%	4	生活廢水工程	40,231,514	1,406.31	2.0%	5	消防設備工程	100,578,785	3,515.79	5.0%	6	通風工程及空調設備	40,231,514	1,406.31	2.0%		小計	442,546,655	15,469.46	22.0%	參	管理費（含保險、利潤）10%	168,972,359	5,906.52	8.4%	肆	職業安全衛生費	40,231,514	1,406.31	2.0%	伍	空氣汙染防制費	10,057,879	351.58	0.5%	陸	營業稅5%	96,555,634	3,375.15	4.8%		總計	2,011,575,706	70,315.71	100.0%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項次</th> <th>工程項目</th> <th>單項成本造價 (元)</th> <th>平均造價 (元/m<sup>2</sup>)</th> <th>成本百分比 (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>壹</td> <td>建築工程</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>假設工程</td> <td>76,403,309</td> <td>2,599.92</td> <td>4.0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>基礎工程</td> <td>95,504,137</td> <td>3,249.90</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>結構體工程</td> <td>477,520,683</td> <td>16,249.48</td> <td>25.0%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>外部裝修工程</td> <td>76,403,309</td> <td>2,599.92</td> <td>4.0%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>內部裝修工程</td> <td>196,738,521</td> <td>6,694.79</td> <td>10.3%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>門窗工程</td> <td>76,403,309</td> <td>2,599.92</td> <td>4.0%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>防水隔熱工程</td> <td>19,100,827</td> <td>649.98</td> <td>1.0%</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>雜項工程</td> <td>57,302,482</td> <td>1,949.94</td> <td>3.0%</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>景觀工程（含庭園及綠化）</td> <td>19,100,827</td> <td>649.98</td> <td>1.0%</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>設備工程（電梯、廚具）</td> <td>95,504,137</td> <td>3,249.90</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小計</td> <td>1,189,981,542</td> <td>40,493.70</td> <td>62.3%</td> </tr> <tr> <td>貳</td> <td>機電工程</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>電氣工程</td> <td>152,806,619</td> <td>5,199.83</td> <td>8.0%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>弱電設備工程</td> <td>38,201,655</td> <td>1,299.96</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>給排水工程</td> <td>57,302,482</td> <td>1,949.94</td> <td>3.0%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>生活廢水工程</td> <td>38,201,655</td> <td>1,299.96</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>消防設備工程</td> <td>95,504,137</td> <td>3,249.90</td> <td>5.0%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>通風工程及空調設備</td> <td>38,201,655</td> <td>1,299.96</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>小計</td> <td>420,218,201</td> <td>14,299.54</td> <td>22.0%</td> </tr> <tr> <td>參</td> <td>管理費（含保險、利潤）10%</td> <td>160,446,949</td> <td>5,459.83</td> <td>8.4%</td> </tr> <tr> <td>肆</td> <td>職業安全衛生費</td> <td>38,201,655</td> <td>1,299.96</td> <td>2.0%</td> </tr> <tr> <td>伍</td> <td>空氣汙染防制費</td> <td>9,550,414</td> <td>324.99</td> <td>0.5%</td> </tr> <tr> <td>陸</td> <td>營業稅5%</td> <td>91,683,971</td> <td>3,119.90</td> <td>4.8%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>總計</td> <td>1,910,082,732</td> <td>64,997.92</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料來源：本計畫整理。</p>			項次	工程項目	單項成本造價 (元)	平均造價 (元/m <sup>2</sup> )	成本百分比 (%)	壹	建築工程				1	假設工程	76,403,309	2,599.92	4.0%	2	基礎工程	95,504,137	3,249.90	5.0%	3	結構體工程	477,520,683	16,249.48	25.0%	4	外部裝修工程	76,403,309	2,599.92	4.0%	5	內部裝修工程	196,738,521	6,694.79	10.3%	6	門窗工程	76,403,309	2,599.92	4.0%	7	防水隔熱工程	19,100,827	649.98	1.0%	8	雜項工程	57,302,482	1,949.94	3.0%	9	景觀工程（含庭園及綠化）	19,100,827	649.98	1.0%	10	設備工程（電梯、廚具）	95,504,137	3,249.90	5.0%		小計	1,189,981,542	40,493.70	62.3%	貳	機電工程				1	電氣工程	152,806,619	5,199.83	8.0%	2	弱電設備工程	38,201,655	1,299.96	2.0%	3	給排水工程	57,302,482	1,949.94	3.0%	4	生活廢水工程	38,201,655	1,299.96	2.0%	5	消防設備工程	95,504,137	3,249.90	5.0%	6	通風工程及空調設備	38,201,655	1,299.96	2.0%		小計	420,218,201	14,299.54	22.0%	參	管理費（含保險、利潤）10%	160,446,949	5,459.83	8.4%	肆	職業安全衛生費	38,201,655	1,299.96	2.0%	伍	空氣汙染防制費	9,550,414	324.99	0.5%	陸	營業稅5%	91,683,971	3,119.90	4.8%		總計	1,910,082,732	64,997.92	100.0%	相關數值順修。	P.18-2
項次	工程項目	單項成本造價 (元)	平均造價 (元/m <sup>2</sup> )	成本百分比 (%)																																																																																																																																																																																																																																																																									
壹	建築工程																																																																																																																																																																																																																																																																												
1	假設工程	80,463,028	2,812.63	4.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
2	基礎工程	100,578,785	3,515.79	5.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
3	結構體工程	502,893,927	17,578.93	25.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
4	外部裝修工程	80,463,028	2,812.63	4.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
5	內部裝修工程	207,192,298	7,242.52	10.3%																																																																																																																																																																																																																																																																									
6	門窗工程	80,463,028	2,812.63	4.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
7	防水隔熱工程	20,115,757	703.16	1.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
8	雜項工程	60,347,271	2,109.47	3.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
9	景觀工程（含庭園及綠化）	20,115,757	703.16	1.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
10	設備工程（電梯、廚具）	100,578,785	3,515.79	5.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
	小計	1,253,211,665	43,806.69	62.3%																																																																																																																																																																																																																																																																									
貳	機電工程																																																																																																																																																																																																																																																																												
1	電氣工程	160,926,056	5,625.26	8.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
2	弱電設備工程	40,231,514	1,406.31	2.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
3	給排水工程	60,347,271	2,109.47	3.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
4	生活廢水工程	40,231,514	1,406.31	2.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
5	消防設備工程	100,578,785	3,515.79	5.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
6	通風工程及空調設備	40,231,514	1,406.31	2.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
	小計	442,546,655	15,469.46	22.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
參	管理費（含保險、利潤）10%	168,972,359	5,906.52	8.4%																																																																																																																																																																																																																																																																									
肆	職業安全衛生費	40,231,514	1,406.31	2.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
伍	空氣汙染防制費	10,057,879	351.58	0.5%																																																																																																																																																																																																																																																																									
陸	營業稅5%	96,555,634	3,375.15	4.8%																																																																																																																																																																																																																																																																									
	總計	2,011,575,706	70,315.71	100.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
項次	工程項目	單項成本造價 (元)	平均造價 (元/m <sup>2</sup> )	成本百分比 (%)																																																																																																																																																																																																																																																																									
壹	建築工程																																																																																																																																																																																																																																																																												
1	假設工程	76,403,309	2,599.92	4.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
2	基礎工程	95,504,137	3,249.90	5.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
3	結構體工程	477,520,683	16,249.48	25.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
4	外部裝修工程	76,403,309	2,599.92	4.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
5	內部裝修工程	196,738,521	6,694.79	10.3%																																																																																																																																																																																																																																																																									
6	門窗工程	76,403,309	2,599.92	4.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
7	防水隔熱工程	19,100,827	649.98	1.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
8	雜項工程	57,302,482	1,949.94	3.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
9	景觀工程（含庭園及綠化）	19,100,827	649.98	1.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
10	設備工程（電梯、廚具）	95,504,137	3,249.90	5.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
	小計	1,189,981,542	40,493.70	62.3%																																																																																																																																																																																																																																																																									
貳	機電工程																																																																																																																																																																																																																																																																												
1	電氣工程	152,806,619	5,199.83	8.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
2	弱電設備工程	38,201,655	1,299.96	2.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
3	給排水工程	57,302,482	1,949.94	3.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
4	生活廢水工程	38,201,655	1,299.96	2.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
5	消防設備工程	95,504,137	3,249.90	5.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
6	通風工程及空調設備	38,201,655	1,299.96	2.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
	小計	420,218,201	14,299.54	22.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
參	管理費（含保險、利潤）10%	160,446,949	5,459.83	8.4%																																																																																																																																																																																																																																																																									
肆	職業安全衛生費	38,201,655	1,299.96	2.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
伍	空氣汙染防制費	9,550,414	324.99	0.5%																																																																																																																																																																																																																																																																									
陸	營業稅5%	91,683,971	3,119.90	4.8%																																																																																																																																																																																																																																																																									
	總計	1,910,082,732	64,997.92	100.0%																																																																																																																																																																																																																																																																									
拾捌	建築師規劃設計費	本案總樓地板面積28,607.77 m <sup>2</sup> ，依「高雄市政府工務局建築物工程造價」之鋼筋混凝土構造，17層以上建物工程費單價為11,650 元/m <sup>2</sup> 為本案法定造價。依高雄市市建築師公會建築師酬金標準計算，採分級累加計算方式，如表18-4 所示，本案建築規劃設計費用約為25,203,667 元。			本案總樓地板面積29,386.83 m <sup>2</sup> ，依「高雄市政府工務局建築物工程造價」之鋼筋混凝土構造，17層以上建物工程費單價為11,650 元/m <sup>2</sup> 為本案法定造價。依高雄市市建築師公會建築師酬金標準計算，採分級累加計算方式，如表18-4 所示，本案建築規劃設計費用約為25,903,592 元。			相關數值順修。	P.18-2																																																																																																																																																																																																																																																																				

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數																																																																		
		修正前	修正後																																																																				
拾捌	本案建築規劃設計費用計算表	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th colspan="2">17層以上建築</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地面積</td> <td>1,475.00 m<sup>2</sup></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>28,607.77 m<sup>2</sup></td> <td>圍牆面積 35.8 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>法定造價</td> <td>11,650 元/m<sup>2</sup></td> <td>(17層以上 RC 構造之法定造價)</td> </tr> <tr> <td>法定工程造價</td> <td>333,348,899 元</td> <td>註：法定造價依高雄市政府工務局建築物工程造價標準計算</td> </tr> <tr> <td>費率級距</td> <td>採用費率 (中間值)</td> <td>建築設計費計算 (元)</td> </tr> <tr> <td>0 萬~300 萬</td> <td>8.50%</td> <td>3,000,000 × 8.50% = 255,000</td> </tr> <tr> <td>300 萬~1,500 萬</td> <td>8.00%</td> <td>(15,000,000 - 3,000,000) × 8.00% = 960,000</td> </tr> <tr> <td>1,500~6,000 萬</td> <td>7.75%</td> <td>(60,000,000 - 15,000,000) × 7.75% = 3,487,500</td> </tr> <tr> <td>6,000 萬以上</td> <td>7.50%</td> <td>(408,232,878 - 60,000,000) × 7.50% = 20,501,167</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計</td> <td>25,203,667</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料來源：本計畫整理。</p>	項目	17層以上建築		基地面積	1,475.00 m <sup>2</sup>	-	總樓地板面積	28,607.77 m <sup>2</sup>	圍牆面積 35.8 m <sup>2</sup>	法定造價	11,650 元/m <sup>2</sup>	(17層以上 RC 構造之法定造價)	法定工程造價	333,348,899 元	註：法定造價依高雄市政府工務局建築物工程造價標準計算	費率級距	採用費率 (中間值)	建築設計費計算 (元)	0 萬~300 萬	8.50%	3,000,000 × 8.50% = 255,000	300 萬~1,500 萬	8.00%	(15,000,000 - 3,000,000) × 8.00% = 960,000	1,500~6,000 萬	7.75%	(60,000,000 - 15,000,000) × 7.75% = 3,487,500	6,000 萬以上	7.50%	(408,232,878 - 60,000,000) × 7.50% = 20,501,167		合計	25,203,667	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th colspan="2">17層以上建築</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>基地面積</td> <td>1,475.00 m<sup>2</sup></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>29,386.83 m<sup>2</sup></td> <td>圍牆面積 35.8 m<sup>2</sup>(單價 1,910 元/m<sup>2</sup>)、 太陽能發電設備 86 m<sup>2</sup>(單價 2,980 元/m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td>法定造價</td> <td>11,650 元/m<sup>2</sup></td> <td>(17層以上 RC 構造之法定造價)</td> </tr> <tr> <td>法定工程造價</td> <td>342,681,227 元</td> <td>註：法定造價依高雄市政府工務局建築物工程造價標準計算</td> </tr> <tr> <td>費率級距</td> <td>採用費率 (中間值)</td> <td>建築設計費計算 (元)</td> </tr> <tr> <td>0 萬~300 萬</td> <td>8.50%</td> <td>3,000,000 × 8.50% = 255,000</td> </tr> <tr> <td>300 萬~1,500 萬</td> <td>8.00%</td> <td>(15,000,000 - 3,000,000) × 8.00% = 960,000</td> </tr> <tr> <td>1,500~6,000 萬</td> <td>7.75%</td> <td>(60,000,000 - 15,000,000) × 7.75% = 3,487,500</td> </tr> <tr> <td>6,000 萬以上</td> <td>7.50%</td> <td>(342,681,227 - 60,000,000) × 7.50% = 21,201,092</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計</td> <td>25,903,592</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料來源：本計畫整理。</p>	項目	17層以上建築		基地面積	1,475.00 m <sup>2</sup>	-	總樓地板面積	29,386.83 m <sup>2</sup>	圍牆面積 35.8 m <sup>2</sup> (單價 1,910 元/m <sup>2</sup> )、 太陽能發電設備 86 m <sup>2</sup> (單價 2,980 元/m <sup>2</sup> )	法定造價	11,650 元/m <sup>2</sup>	(17層以上 RC 構造之法定造價)	法定工程造價	342,681,227 元	註：法定造價依高雄市政府工務局建築物工程造價標準計算	費率級距	採用費率 (中間值)	建築設計費計算 (元)	0 萬~300 萬	8.50%	3,000,000 × 8.50% = 255,000	300 萬~1,500 萬	8.00%	(15,000,000 - 3,000,000) × 8.00% = 960,000	1,500~6,000 萬	7.75%	(60,000,000 - 15,000,000) × 7.75% = 3,487,500	6,000 萬以上	7.50%	(342,681,227 - 60,000,000) × 7.50% = 21,201,092		合計	25,903,592	相關數值順修。	P.18-2
項目	17層以上建築																																																																						
基地面積	1,475.00 m <sup>2</sup>	-																																																																					
總樓地板面積	28,607.77 m <sup>2</sup>	圍牆面積 35.8 m <sup>2</sup>																																																																					
法定造價	11,650 元/m <sup>2</sup>	(17層以上 RC 構造之法定造價)																																																																					
法定工程造價	333,348,899 元	註：法定造價依高雄市政府工務局建築物工程造價標準計算																																																																					
費率級距	採用費率 (中間值)	建築設計費計算 (元)																																																																					
0 萬~300 萬	8.50%	3,000,000 × 8.50% = 255,000																																																																					
300 萬~1,500 萬	8.00%	(15,000,000 - 3,000,000) × 8.00% = 960,000																																																																					
1,500~6,000 萬	7.75%	(60,000,000 - 15,000,000) × 7.75% = 3,487,500																																																																					
6,000 萬以上	7.50%	(408,232,878 - 60,000,000) × 7.50% = 20,501,167																																																																					
	合計	25,203,667																																																																					
項目	17層以上建築																																																																						
基地面積	1,475.00 m <sup>2</sup>	-																																																																					
總樓地板面積	29,386.83 m <sup>2</sup>	圍牆面積 35.8 m <sup>2</sup> (單價 1,910 元/m <sup>2</sup> )、 太陽能發電設備 86 m <sup>2</sup> (單價 2,980 元/m <sup>2</sup> )																																																																					
法定造價	11,650 元/m <sup>2</sup>	(17層以上 RC 構造之法定造價)																																																																					
法定工程造價	342,681,227 元	註：法定造價依高雄市政府工務局建築物工程造價標準計算																																																																					
費率級距	採用費率 (中間值)	建築設計費計算 (元)																																																																					
0 萬~300 萬	8.50%	3,000,000 × 8.50% = 255,000																																																																					
300 萬~1,500 萬	8.00%	(15,000,000 - 3,000,000) × 8.00% = 960,000																																																																					
1,500~6,000 萬	7.75%	(60,000,000 - 15,000,000) × 7.75% = 3,487,500																																																																					
6,000 萬以上	7.50%	(342,681,227 - 60,000,000) × 7.50% = 21,201,092																																																																					
	合計	25,903,592																																																																					
拾捌	建築執照相關規費	本案建築相關規費依建築法第 29 條規定，以建物造價之千分之一計算，本案建築物之法定工程造價為 333,348,899 元，故提列建築相關規費 333,349 元。	本案建築相關規費依建築法第 29 條規定，以建物造價之千分之一計算，本案建築物之法定工程造價為 342,681,227 元，故提列建築相關規費 342,681 元。	相關數值順修。	P.18-2																																																																		
拾捌	公寓大廈管理基金	公寓大廈應設置公共基金做為大廈管理之用，依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定，按法定工程造價一定比例或金額提列，經計算本案之公寓大廈管理基金合計為 2,716,744 元，其計算如表 18-5 所示。	公寓大廈應設置公共基金做為大廈管理之用，依公寓大廈管理條例施行細則第 5 條規定，按法定工程造價一定比例或金額提列，經計算本案之公寓大廈管理基金合計為 2,763,406 元，其計算如表 18-5 所示。	相關數值順修。	P.18-2																																																																		
拾捌	公寓大廈管理基金計算表	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">法定工程造價：333,348,899 元</th> </tr> <tr> <th>費率級距</th> <th>費率</th> <th colspan="2">金額計算 (元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 萬元~1,000 萬元</td> <td>2.0%</td> <td>10,000,000 × 2% =</td> <td>200,000</td> </tr> <tr> <td>1,000 萬元~10,000 萬元</td> <td>1.5%</td> <td>90,000,000 × 1.5% =</td> <td>1,350,000</td> </tr> <tr> <td>10,000 萬元~100,000 萬元</td> <td>0.5%</td> <td>308,232,878 × 0.5% =</td> <td>1,166,744</td> </tr> <tr> <td>100,000 萬元以上</td> <td>0.3%</td> <td>0 × 0.3% =</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計</td> <td></td> <td>2,716,744</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料來源：本計畫整理。</p>	法定工程造價：333,348,899 元				費率級距	費率	金額計算 (元)		0 萬元~1,000 萬元	2.0%	10,000,000 × 2% =	200,000	1,000 萬元~10,000 萬元	1.5%	90,000,000 × 1.5% =	1,350,000	10,000 萬元~100,000 萬元	0.5%	308,232,878 × 0.5% =	1,166,744	100,000 萬元以上	0.3%	0 × 0.3% =	0		合計		2,716,744	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">法定工程造價：342,681,227 元</th> </tr> <tr> <th>費率級距</th> <th>費率</th> <th colspan="2">金額計算 (元)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 萬元~1,000 萬元</td> <td>2.0%</td> <td>10,000,000 × 2% =</td> <td>200,000</td> </tr> <tr> <td>1,000 萬元~10,000 萬元</td> <td>1.5%</td> <td>90,000,000 × 1.5% =</td> <td>1,350,000</td> </tr> <tr> <td>10,000 萬元~100,000 萬元</td> <td>0.5%</td> <td>242,681,227 × 0.5% =</td> <td>1,213,406</td> </tr> <tr> <td>100,000 萬元以上</td> <td>0.3%</td> <td>0 × 0.3% =</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計</td> <td></td> <td>2,763,406</td> </tr> </tbody> </table> <p>資料來源：本計畫整理。</p>	法定工程造價：342,681,227 元				費率級距	費率	金額計算 (元)		0 萬元~1,000 萬元	2.0%	10,000,000 × 2% =	200,000	1,000 萬元~10,000 萬元	1.5%	90,000,000 × 1.5% =	1,350,000	10,000 萬元~100,000 萬元	0.5%	242,681,227 × 0.5% =	1,213,406	100,000 萬元以上	0.3%	0 × 0.3% =	0		合計		2,763,406	相關數值順修。	P.18-2										
法定工程造價：333,348,899 元																																																																							
費率級距	費率	金額計算 (元)																																																																					
0 萬元~1,000 萬元	2.0%	10,000,000 × 2% =	200,000																																																																				
1,000 萬元~10,000 萬元	1.5%	90,000,000 × 1.5% =	1,350,000																																																																				
10,000 萬元~100,000 萬元	0.5%	308,232,878 × 0.5% =	1,166,744																																																																				
100,000 萬元以上	0.3%	0 × 0.3% =	0																																																																				
	合計		2,716,744																																																																				
法定工程造價：342,681,227 元																																																																							
費率級距	費率	金額計算 (元)																																																																					
0 萬元~1,000 萬元	2.0%	10,000,000 × 2% =	200,000																																																																				
1,000 萬元~10,000 萬元	1.5%	90,000,000 × 1.5% =	1,350,000																																																																				
10,000 萬元~100,000 萬元	0.5%	242,681,227 × 0.5% =	1,213,406																																																																				
100,000 萬元以上	0.3%	0 × 0.3% =	0																																																																				
	合計		2,763,406																																																																				
拾捌	外接水、電、瓦斯管線工程費	本案預估興建總戶數為 238 戶，均需外接水、電、瓦斯以供每戶住戶使用。該工程需由自來水公司、台電公司及瓦斯公司依據建築及線路圖設計施工，而工程費用亦因引接點位置不同有所差異，依規定每戶費用 50,000 元計算，共計提列 11,900,000 元作為外接水電瓦斯管線之工程費用。	本案預估興建總戶數為 234 戶，均需外接水、電、瓦斯以供每戶住戶使用。該工程需由自來水公司、台電公司及瓦斯公司依據建築及線路圖設計施工，而工程費用亦因引接點位置不同有所差異，依規定每戶費用 50,000 元計算，共計提列 11,700,000 元作為外接水電瓦斯管線之工程費用。	相關數值順修。	P.18-3																																																																		
拾捌	鄰房鑑定費	本案初步規劃開挖地下 6 層，開挖最深度約為 19 公尺，鄰房鑑定範圍以開挖深度 2 倍距離計算約為 38 公尺，經調查周邊 38 公尺範圍內鄰房約 17 筆建物，依規定每戶費用 8,000 元計算，共計提列 136,000 元作為鄰房鑑定費用。	本案初步規劃開挖地下 6 層，開挖最深度約為 21.3 公尺，鄰房鑑定範圍以開挖深度 2 倍距離計算約為 42.6 公尺，經調查周邊 42.6 公尺範圍內鄰房約 17 筆建物，依規定每戶費用 8,000 元計算，共計提列 136,000 元作為鄰房鑑定費用。	相關數值順修。	P.18-3																																																																		
拾捌	捐贈本市城鄉發展及都市更新基金	-	依「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第 5 條，捐贈經費予高雄市政府以推動都市更新事業，本案擬捐贈費用為 2,166,329 元，相關計算詳事業計畫 P10-2。	新增爭取容積獎勵項目之費用。	P.18-3																																																																		
拾捌	合法建築物拆遷安置費	本案提列更新期間合法建築物租金補貼費用，總計 14,783,63 元。	本案提列更新期間合法建築物租金補貼費用，總計 13,938,854 元。	相關數值順修。	P.18-3																																																																		
拾捌	地籍整理費	本案依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」提列，每戶 20,000 元提列，預估更新後單元數為 238 戶，地籍整理費共 4,760,000 元。	本案依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」提列，每戶 20,000 元提列，預估更新後單元數為 234 戶，地籍整理費共 4,680,000 元。	相關數值順修。	P.18-3																																																																		

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前	修正後		
拾捌	都市更新規劃費用	本案土地所有權人計4人，土地總面積為1,475.00 m <sup>2</sup> 。因本案同時擬訂更新單元及更新事業計畫，經計算規劃費用約為6,455,000元。	本案依合約提列，提列費用為4,000,000元。	此項費用調整為契約金額。	P.18-3
拾捌	貸款利息	本更新單元預計興建工期為58個月，更新前準備期預估為6個月，營建工程完工至交屋接管約6個月，合計更新事業貸款期間約5年（70個月）。融資比例約為70%，貸款利率約2.636%，總計貸款利息約為161,857,619元。	本更新單元預計興建工期為54.6個月，更新前準備期預估為6個月，營建工程完工至交屋接管約6個月，合計更新事業貸款期間約5.6年（66.6個月）。融資比例約為70%，貸款利率約2.636%，總計貸款利息約為146,082,742元。	相關數值順修。	P.18-3
拾捌	營業稅	(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔比×5% = (3,300,285,000元-2,354,318,944元)×70.33%×5% = 33,264,382元	(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔比×5% = (3,549,340,000元-2,240,492,816元)×61.92%×5% = 40,522,873元	相關數值順修。	P.18-4
拾捌	承攬契據印花稅	承攬契據指一方為他方完成一定工作之契據，包含營建工程契約、建築規劃契約、都市更新規劃勞務契約及不動產估價勞務契約等，每件按契約金額之千分之一課徵印花稅。其計算方式如下所示，本案之承攬契據印花稅約2,048,280元。 〔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+申請容積移轉所支付之費用〕*0.1%=2,048,280元	承攬契據指一方為他方完成一定工作之契據，包含營建工程契約、建築規劃契約、都市更新規劃勞務契約及不動產估價勞務契約等，每件按契約金額之千分之一課徵印花稅。其計算方式如下所示，本案之承攬契據印花稅約1,944,952元。 〔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+申請容積移轉所支付之費用〕*0.1%=1,944,952元	相關數值順修。	P.18-4
拾捌	讓售不動產契據印花稅	讓售不動產契據指更新後共同投資人分回之不動產，其買賣不動產所需向主管機關申請物權登記之契據，讓售不動產契據之契約金額以分回土地公告現值總值與房屋現值總值之千分之一認列，依下列公式計算本案讓售不動產契據印花稅約為830,210元。 讓售不動產契據印花稅=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% = [(645,414,000元+518,322,764元)×71.34%]×0.1% = 830,210元	讓售不動產契據指更新後共同投資人分回之不動產，其買賣不動產所需向主管機關申請物權登記之契據，讓售不動產契據之契約金額以分回土地公告現值總值與房屋現值總值之千分之一認列，依下列公式計算本案讓售不動產契據印花稅約為838,817元。 讓售不動產契據印花稅=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% = [(645,414,000元+683,509,527元)×63.12]×0.1% = 838,817元	相關數值順修。	P.18-4
拾捌	人事行政管理費	係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。本案以下列公式計算，採提列3%，估算此項費用約62,711,605元。 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)〕×3% =2,090,386,848×3% =62,711,605	係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。本案以下列公式計算，採提列3%，估算此項費用約59,647,090元。 人事行政管理費=〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+都市更新費用(C)〕×3% =1,988,236,342×3% =59,647,090	相關數值順修。	P.18-4
拾捌	成本收入分析	本案以協議合建方式實施，由實施者出資辦理都市更新所各項成本費用。整體更新專業開發收入3,300,285,000元，更新事實總成本為2,354,318,944元，土地成本為645,414,000元，投資時程5.85年，則整體更新事業之報酬率為112.54%及年投資報酬率為19.24%，算如下： 整體更新事業報酬率 = (更新事業開發收入-更新事業實施總成本-土地成本) / (更新事業實施總成本+土地成本) = (3,300,285,000 - 2,354,318,944 - 645,414,000) / (2,354,318,944 + 645,414,000) =88.50% 整體之年投資報酬率=88.50% / 5.85年=15.13% 至於本案現金支出及收入部分，主要可分為準備期(6個月)、施工期(58個月)及交屋期(6個月)三階段，實施者在準備及施工期間，除依賴專案	本案以協議合建方式實施，由實施者出資辦理都市更新所各項成本費用。整體更新專業開發收入3,549,340,000元，更新事實總成本為2,240,492,816元，土地成本為645,414,000元，投資時程5.5年，則整體更新事業之報酬率為22.99%及年投資報酬率為4.14%，算式如下： 整體更新事業報酬率 = (更新事業開發收入-更新事業實施總成本-土地成本) / (更新事業實施總成本+土地成本) = (3,549,340,000 - 2,240,492,816 - 645,414,000) / (2,240,492,816 + 645,414,000) =22.99% 整體之年投資報酬率=22.99% / 5.5年=4.14%	相關數值順修。	P.18-4

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數																														
		修正前	修正後																																
		<p>融資外，尚需籌措自有資金以支付更新事業成本，而全案主要收入將在交屋階段，詳表 18-6 現金流量表所示。</p>																																	
拾捌	現金流量表			相關數值順修。	P.18-5																														
貳拾壹	計畫效益評估說明表	<table border="1"> <thead> <tr> <th>評估項目</th> <th>更新前</th> <th>更新後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地利用</td> <td>更新單元前多為老舊低矮房屋，土地 使用極低。</td> <td>本案更新後除改善現況環境，興建住宅大 樓，有助強化土地利用，可帶動周邊更新改 建。</td> </tr> <tr> <td>建築使用、 公共安全</td> <td>經調查，更新單元範圍內計有 5 棟建 物老舊且結構安全性能評估未達最低 等級，耐震有疑慮。</td> <td>規劃為 1 棟地下 6 層、地上 36 層之住宅大 樓，規劃有效運用基地區位及環境優勢，符 合耐震、無障礙、消防救災等現代化建築， 提供市民優質景觀能生活區。</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>缺乏適度的開放空間和安全的行人空 間(周邊人行環境不連續)</td> <td>創造安全舒適可停留之戶外休憩場所及人行 步道。</td> </tr> <tr> <td>視覺景觀</td> <td>單元位於本市大眾運輸旁，現有建築 物老舊環境品質不佳。有礙地區與都 市景觀。</td> <td>透過重新規劃設計，打造優質住宅空間，提 升生活品質，帶動周邊社區更新。</td> </tr> </tbody> </table>	評估項目	更新前	更新後	土地利用	更新單元前多為老舊低矮房屋，土地 使用極低。	本案更新後除改善現況環境，興建住宅大 樓，有助強化土地利用，可帶動周邊更新改 建。	建築使用、 公共安全	經調查，更新單元範圍內計有 5 棟建 物老舊且結構安全性能評估未達最低 等級，耐震有疑慮。	規劃為 1 棟地下 6 層、地上 36 層之住宅大 樓，規劃有效運用基地區位及環境優勢，符 合耐震、無障礙、消防救災等現代化建築， 提供市民優質景觀能生活區。	公共設施	缺乏適度的開放空間和安全的行人空 間(周邊人行環境不連續)	創造安全舒適可停留之戶外休憩場所及人行 步道。	視覺景觀	單元位於本市大眾運輸旁，現有建築 物老舊環境品質不佳。有礙地區與都 市景觀。	透過重新規劃設計，打造優質住宅空間，提 升生活品質，帶動周邊社區更新。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>評估項目</th> <th>更新前</th> <th>更新後</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地利用</td> <td>更新單元前多為老舊低矮房屋，土地 使用極低。</td> <td>本案更新後除改善現況環境，興建住宅大 樓，有助強化土地利用，可帶動周邊更新改 建。</td> </tr> <tr> <td>建築使用、 公共安全</td> <td>經調查，更新單元範圍內計有 5 棟建 物老舊且結構安全性能評估未達最低 等級，耐震有疑慮。</td> <td>規劃為 1 棟地下 6 層、地上 33 層之住宅大 樓，規劃有效運用基地區位及環境優勢，符 合耐震、無障礙、消防救災等現代化建築， 提供市民優質景觀能生活區。</td> </tr> <tr> <td>公共設施</td> <td>缺乏適度的開放空間和安全的行人空 間(周邊人行環境不連續)</td> <td>創造安全舒適可停留之戶外休憩場所及人行 步道。</td> </tr> <tr> <td>視覺景觀</td> <td>單元位於本市大眾運輸旁，現有建築 物老舊環境品質不佳。有礙地區與都 市景觀。</td> <td>透過重新規劃設計，打造優質住宅空間，提 升生活品質，帶動周邊社區更新。</td> </tr> </tbody> </table>	評估項目	更新前	更新後	土地利用	更新單元前多為老舊低矮房屋，土地 使用極低。	本案更新後除改善現況環境，興建住宅大 樓，有助強化土地利用，可帶動周邊更新改 建。	建築使用、 公共安全	經調查，更新單元範圍內計有 5 棟建 物老舊且結構安全性能評估未達最低 等級，耐震有疑慮。	規劃為 1 棟地下 6 層、地上 33 層之住宅大 樓，規劃有效運用基地區位及環境優勢，符 合耐震、無障礙、消防救災等現代化建築， 提供市民優質景觀能生活區。	公共設施	缺乏適度的開放空間和安全的行人空 間(周邊人行環境不連續)	創造安全舒適可停留之戶外休憩場所及人行 步道。	視覺景觀	單元位於本市大眾運輸旁，現有建築 物老舊環境品質不佳。有礙地區與都 市景觀。	透過重新規劃設計，打造優質住宅空間，提 升生活品質，帶動周邊社區更新。	相關數值順修。	P.21-1
評估項目	更新前	更新後																																	
土地利用	更新單元前多為老舊低矮房屋，土地 使用極低。	本案更新後除改善現況環境，興建住宅大 樓，有助強化土地利用，可帶動周邊更新改 建。																																	
建築使用、 公共安全	經調查，更新單元範圍內計有 5 棟建 物老舊且結構安全性能評估未達最低 等級，耐震有疑慮。	規劃為 1 棟地下 6 層、地上 36 層之住宅大 樓，規劃有效運用基地區位及環境優勢，符 合耐震、無障礙、消防救災等現代化建築， 提供市民優質景觀能生活區。																																	
公共設施	缺乏適度的開放空間和安全的行人空 間(周邊人行環境不連續)	創造安全舒適可停留之戶外休憩場所及人行 步道。																																	
視覺景觀	單元位於本市大眾運輸旁，現有建築 物老舊環境品質不佳。有礙地區與都 市景觀。	透過重新規劃設計，打造優質住宅空間，提 升生活品質，帶動周邊社區更新。																																	
評估項目	更新前	更新後																																	
土地利用	更新單元前多為老舊低矮房屋，土地 使用極低。	本案更新後除改善現況環境，興建住宅大 樓，有助強化土地利用，可帶動周邊更新改 建。																																	
建築使用、 公共安全	經調查，更新單元範圍內計有 5 棟建 物老舊且結構安全性能評估未達最低 等級，耐震有疑慮。	規劃為 1 棟地下 6 層、地上 33 層之住宅大 樓，規劃有效運用基地區位及環境優勢，符 合耐震、無障礙、消防救災等現代化建築， 提供市民優質景觀能生活區。																																	
公共設施	缺乏適度的開放空間和安全的行人空 間(周邊人行環境不連續)	創造安全舒適可停留之戶外休憩場所及人行 步道。																																	
視覺景觀	單元位於本市大眾運輸旁，現有建築 物老舊環境品質不佳。有礙地區與都 市景觀。	透過重新規劃設計，打造優質住宅空間，提 升生活品質，帶動周邊社區更新。																																	

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		修正前	修正後																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
貳拾貳	實施進度	本案為事業計畫協議合建辦理，預計於 113 年 12 月完成實施者事業計畫核定公告，118 年 12 月完成更新成果備查，預計約需時 5 年時間完成本都市更新案之整體建築開發，其更新實施預定進度詳如表 22-1 所示：	本案為事業計畫協議合建辦理，預計於 115 年 3 月完成實施者事業計畫核定公告，122 年 12 月完成更新成果備查，預計約需時 6 年時間完成本都市更新案之整體建築開發，其更新實施預定進度詳如表 22-1 所示：	相關數值順修。	P.22-1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
貳拾貳	實施進度	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">序號</th> <th rowspan="2">進度<sup>1)</sup></th> <th colspan="2">113 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">114 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">115 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">116 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">117 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">118 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">119 年<sup>2)</sup></th> </tr> <tr> <th>1-6 月<sup>3)</sup></th> <th>7-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-6 月<sup>3)</sup></th> <th>7-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-6 月<sup>3)</sup></th> <th>7-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-6 月<sup>3)</sup></th> <th>7-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-6 月<sup>3)</sup></th> <th>7-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-6 月<sup>3)</sup></th> <th>7-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-6 月<sup>3)</sup></th> <th>7-12 月<sup>3)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1<sup>4)</sup></td><td>事業計畫核定發布實施<sup>4)</sup></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2<sup>4)</sup></td><td>申請拆除及建造執照<sup>4)</sup></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3<sup>4)</sup></td><td>改良物殘餘價值補償<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4<sup>4)</sup></td><td>申請更新期間稅額減免<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5<sup>4)</sup></td><td>地上物騰空拆除<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6<sup>4)</sup></td><td>取得建造執照<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7<sup>4)</sup></td><td>工程施工<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8<sup>4)</sup></td><td>申請使用執照<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>9<sup>4)</sup></td><td>送水送電<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>10<sup>4)</sup></td><td>申請測量<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>11<sup>4)</sup></td><td>接管<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12<sup>4)</sup></td><td>產權登記<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>13<sup>4)</sup></td><td>申請更新後稅額減免<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>14<sup>4)</sup></td><td>更新成果備查<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table> <p><small>註：辦理時程應視實際辦理情形而定。<sup>1)</sup></small></p>	序號	進度 <sup>1)</sup>	113 年 <sup>2)</sup>		114 年 <sup>2)</sup>		115 年 <sup>2)</sup>		116 年 <sup>2)</sup>		117 年 <sup>2)</sup>		118 年 <sup>2)</sup>		119 年 <sup>2)</sup>		1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1 <sup>4)</sup>	事業計畫核定發布實施 <sup>4)</sup>	■														2 <sup>4)</sup>	申請拆除及建造執照 <sup>4)</sup>		■													3 <sup>4)</sup>	改良物殘餘價值補償 <sup>4)</sup>			■												4 <sup>4)</sup>	申請更新期間稅額減免 <sup>4)</sup>				■											5 <sup>4)</sup>	地上物騰空拆除 <sup>4)</sup>				■											6 <sup>4)</sup>	取得建造執照 <sup>4)</sup>					■										7 <sup>4)</sup>	工程施工 <sup>4)</sup>						■									8 <sup>4)</sup>	申請使用執照 <sup>4)</sup>															9 <sup>4)</sup>	送水送電 <sup>4)</sup>															10 <sup>4)</sup>	申請測量 <sup>4)</sup>															11 <sup>4)</sup>	接管 <sup>4)</sup>															12 <sup>4)</sup>	產權登記 <sup>4)</sup>															13 <sup>4)</sup>	申請更新後稅額減免 <sup>4)</sup>															14 <sup>4)</sup>	更新成果備查 <sup>4)</sup>															<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">序號</th> <th rowspan="2">進度<sup>1)</sup></th> <th colspan="2">114 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">115 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">116 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">117 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">118 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">119 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">120 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">121 年<sup>2)</sup></th> <th colspan="2">122 年<sup>2)</sup></th> </tr> <tr> <th>1-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-6 月<sup>3)</sup></th> <th>7-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-12 月<sup>3)</sup></th> <th>1-6 月<sup>3)</sup></th> <th>7-12 月<sup>3)</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1<sup>4)</sup></td><td>事業計畫核定發布實施<sup>4)</sup></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>2<sup>4)</sup></td><td>申請拆除及建造執照<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>3<sup>4)</sup></td><td>改良物殘餘價值補償<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>4<sup>4)</sup></td><td>申請更新期間稅額減免<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>5<sup>4)</sup></td><td>地上物騰空拆除<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>6<sup>4)</sup></td><td>取得建造執照<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>7<sup>4)</sup></td><td>工程施工<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>8<sup>4)</sup></td><td>申請使用執照<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>9<sup>4)</sup></td><td>送水送電<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>10<sup>4)</sup></td><td>申請測量<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>11<sup>4)</sup></td><td>接管<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>12<sup>4)</sup></td><td>產權登記<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>13<sup>4)</sup></td><td>申請更新後稅額減免<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>14<sup>4)</sup></td><td>更新成果備查<sup>4)</sup></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>■</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	序號	進度 <sup>1)</sup>	114 年 <sup>2)</sup>		115 年 <sup>2)</sup>		116 年 <sup>2)</sup>		117 年 <sup>2)</sup>		118 年 <sup>2)</sup>		119 年 <sup>2)</sup>		120 年 <sup>2)</sup>		121 年 <sup>2)</sup>		122 年 <sup>2)</sup>		1-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1 <sup>4)</sup>	事業計畫核定發布實施 <sup>4)</sup>	■																		2 <sup>4)</sup>	申請拆除及建造執照 <sup>4)</sup>			■																3 <sup>4)</sup>	改良物殘餘價值補償 <sup>4)</sup>				■															4 <sup>4)</sup>	申請更新期間稅額減免 <sup>4)</sup>					■														5 <sup>4)</sup>	地上物騰空拆除 <sup>4)</sup>						■													6 <sup>4)</sup>	取得建造執照 <sup>4)</sup>							■												7 <sup>4)</sup>	工程施工 <sup>4)</sup>								■											8 <sup>4)</sup>	申請使用執照 <sup>4)</sup>									■										9 <sup>4)</sup>	送水送電 <sup>4)</sup>										■									10 <sup>4)</sup>	申請測量 <sup>4)</sup>											■								11 <sup>4)</sup>	接管 <sup>4)</sup>												■							12 <sup>4)</sup>	產權登記 <sup>4)</sup>													■						13 <sup>4)</sup>	申請更新後稅額減免 <sup>4)</sup>														■					14 <sup>4)</sup>	更新成果備查 <sup>4)</sup>															■				相關數值順修。	P.22-1
序號	進度 <sup>1)</sup>	113 年 <sup>2)</sup>			114 年 <sup>2)</sup>		115 年 <sup>2)</sup>		116 年 <sup>2)</sup>		117 年 <sup>2)</sup>		118 年 <sup>2)</sup>		119 年 <sup>2)</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
		1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
1 <sup>4)</sup>	事業計畫核定發布實施 <sup>4)</sup>	■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
2 <sup>4)</sup>	申請拆除及建造執照 <sup>4)</sup>		■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
3 <sup>4)</sup>	改良物殘餘價值補償 <sup>4)</sup>			■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
4 <sup>4)</sup>	申請更新期間稅額減免 <sup>4)</sup>				■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
5 <sup>4)</sup>	地上物騰空拆除 <sup>4)</sup>				■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
6 <sup>4)</sup>	取得建造執照 <sup>4)</sup>					■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
7 <sup>4)</sup>	工程施工 <sup>4)</sup>						■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
8 <sup>4)</sup>	申請使用執照 <sup>4)</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
9 <sup>4)</sup>	送水送電 <sup>4)</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
10 <sup>4)</sup>	申請測量 <sup>4)</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
11 <sup>4)</sup>	接管 <sup>4)</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
12 <sup>4)</sup>	產權登記 <sup>4)</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
13 <sup>4)</sup>	申請更新後稅額減免 <sup>4)</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
14 <sup>4)</sup>	更新成果備查 <sup>4)</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
序號	進度 <sup>1)</sup>	114 年 <sup>2)</sup>		115 年 <sup>2)</sup>		116 年 <sup>2)</sup>		117 年 <sup>2)</sup>		118 年 <sup>2)</sup>		119 年 <sup>2)</sup>		120 年 <sup>2)</sup>		121 年 <sup>2)</sup>		122 年 <sup>2)</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		1-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-12 月 <sup>3)</sup>	1-6 月 <sup>3)</sup>	7-12 月 <sup>3)</sup>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
1 <sup>4)</sup>	事業計畫核定發布實施 <sup>4)</sup>	■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
2 <sup>4)</sup>	申請拆除及建造執照 <sup>4)</sup>			■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
3 <sup>4)</sup>	改良物殘餘價值補償 <sup>4)</sup>				■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
4 <sup>4)</sup>	申請更新期間稅額減免 <sup>4)</sup>					■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
5 <sup>4)</sup>	地上物騰空拆除 <sup>4)</sup>						■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
6 <sup>4)</sup>	取得建造執照 <sup>4)</sup>							■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
7 <sup>4)</sup>	工程施工 <sup>4)</sup>								■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
8 <sup>4)</sup>	申請使用執照 <sup>4)</sup>									■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
9 <sup>4)</sup>	送水送電 <sup>4)</sup>										■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
10 <sup>4)</sup>	申請測量 <sup>4)</sup>											■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
11 <sup>4)</sup>	接管 <sup>4)</sup>												■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
12 <sup>4)</sup>	產權登記 <sup>4)</sup>													■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
13 <sup>4)</sup>	申請更新後稅額減免 <sup>4)</sup>														■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
14 <sup>4)</sup>	更新成果備查 <sup>4)</sup>															■																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
附錄一	第七條、停車位之管理	本大樓汽車法定停車位為 132 部及自行增設停車位 9 部，停車位非經主管機關核准不得變更。機車停車位為 198 部，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。 未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶，除在地面層設置停車空間告示牌外，其管制措施初步規劃於平面層以柵門式管制處理。	本大樓汽車法定停車位為 133 部及自行增設停車位 28 部，停車位非經主管機關核准不得變更。機車停車位為 234 部，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。 未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶，除在地面層設置停車空間告示牌外，其管制措施初步規劃於平面層以柵門式管制處理。	因應本案建築設計及停車位規劃變更，修正附錄一住戶管理規約內容。	附錄一-1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
附錄一	第九條、特別約定	五、停車位 (一) 都市更新獎勵樓地板面積 3,172.73 平方公尺 (核計容積率為 29.21%)、增額容積樓地板面積 1,628.18 平方公尺 (核計容積率為 14.99%) 與法定容積樓地板面積 10,861.80 平方公尺 (法定容積率為 736%) 合計後，允建容積樓地板面積為 15,662.72 平方公尺，允建容積率為 1,061.59%。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。 (二) 地上一層設置 42 部機車停車位、地下一層設置 156 部機車停車位 (含 2 部無障礙機車位)，合計 198 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。	五、停車位 (一) 都市更新獎勵樓地板面積 3,286.78 平方公尺 (核計容積率為 30.26%)、增額容積樓地板面積 1,628.18 平方公尺 (核計容積率為 14.99%) 與法定容積樓地板面積 10,861.80 平方公尺 (法定容積率為 736%) 合計後，允建容積樓地板面積為 15,776.76 平方公尺，允建容積率為 1,069.61%。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。 (二) 地上一層設置 67 部機車停車位、地下一層設置 167 部機車停車位 (含 3 部無障礙機車位)，合計 234 部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。	因應本案建築設計及停車位規劃變更，修正附錄一住戶管理規約內容。	附錄一-2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
附錄四	附錄四	-	新增附錄四、公有土地管理機關意見	新增高雄市 政府財政局 同意讓售本 案福河段 29 地號之公文	附錄四-1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
附錄六	附錄六	-	新增附錄六、相關合約與費用證明文件	依市府修正 意見新增附 錄六	附錄六-1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								

章節	項目	修正內容					修正原因	參考頁數																																																																																																																																																																																													
		修正前							修正後																																																																																																																																																																																												
附錄七	附錄七	-					新增附錄七、事業計畫圖					依市府修正意見新增附錄七	附錄七-1																																																																																																																																																																																								
附件冊	附件二、都市更新事業計畫同意書	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>土地所有權人</th> <th>地號</th> <th>土地持分面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>是否同意都市更新事業計畫</th> <th>同意都市更新事業計畫土地面積(m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">1</td> <td rowspan="4">林○○</td> <td>2</td> <td>825</td> <td>是</td> <td>825</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>87</td> <td>是</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>6</td> <td>是</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>28-1</td> <td>70</td> <td>是</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td rowspan="2">齊功建設股份有限公司<sup>1</sup></td> <td>24</td> <td>50</td> <td>是</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>24-1</td> <td>48</td> <td>是</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3</td> <td rowspan="2">一功營造股份有限公司</td> <td>25</td> <td>50</td> <td>是</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>25-1</td> <td>48</td> <td>是</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>林○○</td> <td>26</td> <td>114</td> <td>是</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>高雄市政府財政局<sup>2</sup></td> <td>29</td> <td>66</td> <td>是</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">齊功建設股份有限公司</td> <td>30</td> <td>57</td> <td>是</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>54</td> <td>是</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td colspan="2">4人</td> <td colspan="2">4人同意</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>排除</td> <td colspan="2">0人</td> <td colspan="2">-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td colspan="2">4人</td> <td colspan="2">-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">同意比例</td> <td colspan="2">100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">法定比例</td> <td colspan="2">80%</td> <td>80%</td> </tr> </tbody> </table>	編號	土地所有權人	地號	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	是否同意都市更新事業計畫	同意都市更新事業計畫土地面積(m <sup>2</sup> )	1	林○○	2	825	是	825	27	87	是	87	28	6	是	6	28-1	70	是	70	2	齊功建設股份有限公司 <sup>1</sup>	24	50	是	50	24-1	48	是	48	3	一功營造股份有限公司	25	50	是	50	25-1	48	是	48	4	林○○	26	114	是	114	5	高雄市政府財政局 <sup>2</sup>	29	66	是	66	6	齊功建設股份有限公司	30	57	是	57	31	54	是	54	合計	4人		4人同意		-	排除	0人		-		-	總計	4人		-		-		同意比例		100%		100%		法定比例		80%		80%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>土地所有權人</th> <th>地號</th> <th>土地持分面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>是否同意都市更新事業計畫</th> <th>同意都市更新事業計畫土地面積(m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">1</td> <td rowspan="4">林○○</td> <td>2</td> <td>825</td> <td>是</td> <td>825</td> </tr> <tr> <td>27</td> <td>87</td> <td>是</td> <td>87</td> </tr> <tr> <td>28</td> <td>6</td> <td>是</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>28-1</td> <td>70</td> <td>是</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2</td> <td rowspan="2">齊功建設股份有限公司<sup>1</sup></td> <td>24</td> <td>50</td> <td>是</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>24-1</td> <td>48</td> <td>是</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">3</td> <td rowspan="2">一功營造股份有限公司</td> <td>25</td> <td>50</td> <td>是</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>25-1</td> <td>48</td> <td>是</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>林○○</td> <td>26</td> <td>114</td> <td>是</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>齊功建設股份有限公司<sup>2</sup></td> <td>29</td> <td>66</td> <td>是</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">6</td> <td rowspan="2">齊功建設股份有限公司</td> <td>30</td> <td>57</td> <td>是</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>31</td> <td>54</td> <td>是</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td colspan="2">4人</td> <td colspan="2">4人同意</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>排除</td> <td colspan="2">0人</td> <td colspan="2">-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td colspan="2">4人</td> <td colspan="2">-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">同意比例</td> <td colspan="2">100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">法定比例</td> <td colspan="2">80%</td> <td>80%</td> </tr> </tbody> </table>	編號	土地所有權人	地號	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	是否同意都市更新事業計畫	同意都市更新事業計畫土地面積(m <sup>2</sup> )	1	林○○	2	825	是	825	27	87	是	87	28	6	是	6	28-1	70	是	70	2	齊功建設股份有限公司 <sup>1</sup>	24	50	是	50	24-1	48	是	48	3	一功營造股份有限公司	25	50	是	50	25-1	48	是	48	4	林○○	26	114	是	114	5	齊功建設股份有限公司 <sup>2</sup>	29	66	是	66	6	齊功建設股份有限公司	30	57	是	57	31	54	是	54	合計	4人		4人同意		-	排除	0人		-		-	總計	4人		-		-		同意比例		100%		100%		法定比例		80%		80%	<p>1.更正福河段29地號土地所有權異動資料於表格內容。</p> <p>2.修正表格表示方式，新增同意都市更新計畫之土地面積合計值。</p>	附件冊 P.7
編號	土地所有權人	地號	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	是否同意都市更新事業計畫	同意都市更新事業計畫土地面積(m <sup>2</sup> )																																																																																																																																																																																																
1	林○○	2	825	是	825																																																																																																																																																																																																
		27	87	是	87																																																																																																																																																																																																
		28	6	是	6																																																																																																																																																																																																
		28-1	70	是	70																																																																																																																																																																																																
2	齊功建設股份有限公司 <sup>1</sup>	24	50	是	50																																																																																																																																																																																																
		24-1	48	是	48																																																																																																																																																																																																
3	一功營造股份有限公司	25	50	是	50																																																																																																																																																																																																
		25-1	48	是	48																																																																																																																																																																																																
4	林○○	26	114	是	114																																																																																																																																																																																																
5	高雄市政府財政局 <sup>2</sup>	29	66	是	66																																																																																																																																																																																																
6	齊功建設股份有限公司	30	57	是	57																																																																																																																																																																																																
		31	54	是	54																																																																																																																																																																																																
合計	4人		4人同意		-																																																																																																																																																																																																
排除	0人		-		-																																																																																																																																																																																																
總計	4人		-		-																																																																																																																																																																																																
	同意比例		100%		100%																																																																																																																																																																																																
	法定比例		80%		80%																																																																																																																																																																																																
編號	土地所有權人	地號	土地持分面積(m <sup>2</sup> )	是否同意都市更新事業計畫	同意都市更新事業計畫土地面積(m <sup>2</sup> )																																																																																																																																																																																																
1	林○○	2	825	是	825																																																																																																																																																																																																
		27	87	是	87																																																																																																																																																																																																
		28	6	是	6																																																																																																																																																																																																
		28-1	70	是	70																																																																																																																																																																																																
2	齊功建設股份有限公司 <sup>1</sup>	24	50	是	50																																																																																																																																																																																																
		24-1	48	是	48																																																																																																																																																																																																
3	一功營造股份有限公司	25	50	是	50																																																																																																																																																																																																
		25-1	48	是	48																																																																																																																																																																																																
4	林○○	26	114	是	114																																																																																																																																																																																																
5	齊功建設股份有限公司 <sup>2</sup>	29	66	是	66																																																																																																																																																																																																
6	齊功建設股份有限公司	30	57	是	57																																																																																																																																																																																																
		31	54	是	54																																																																																																																																																																																																
合計	4人		4人同意		-																																																																																																																																																																																																
排除	0人		-		-																																																																																																																																																																																																
總計	4人		-		-																																																																																																																																																																																																
	同意比例		100%		100%																																																																																																																																																																																																
	法定比例		80%		80%																																																																																																																																																																																																
附件冊	附件二、都市更新事業計畫同意書	<p>註1：本案24、24-1地號係於112年12月27號所有權人發生異動，原所有權人為劉謝○○。</p> <p>註2：齊功建設股份有限公司已於112年11月14日高雄市議會第2次大會同意讓售本地號土地，刻正辦理相關程序中。</p>					<p>註1：本案24、24-1地號係於112年12月27號所有權人發生異動，原所有權人為劉謝○○。</p> <p>註2：齊功建設股份有限公司已於112年11月14日高雄市議會第2次大會取得同意讓售29地號土地，並於113年11月29日完成土地所有權異動登記，原所有權人為高雄市政府財政局。</p>					本案福河段29地號於113年11月29日完成土地所有權異動，故於備註中敘明異動歷程。	附件冊 P.7																																																																																																																																																																																								
附件冊	附件二、都市更新事業計畫同意書	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>建物所有權人</th> <th>建號</th> <th>建物權利面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>是否同意都市更新事業計畫</th> <th>同意都市更新事業計畫建物面積(m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">1</td> <td rowspan="2">一功營造股份有限公司</td> <td>488</td> <td>119.90</td> <td>是</td> <td>119.90</td> </tr> <tr> <td>3108</td> <td>255.37</td> <td>是</td> <td>255.37</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2</td> <td rowspan="3">齊功建設股份有限公司</td> <td>551</td> <td>85.16</td> <td>是</td> <td>85.16</td> </tr> <tr> <td>637</td> <td>97.02</td> <td>是</td> <td>97.02</td> </tr> <tr> <td>3390</td> <td>84.96</td> <td>是</td> <td>84.96</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>齊功建設股份有限公司</td> <td>2566</td> <td>191.91</td> <td>是</td> <td>191.91</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td colspan="2">2人</td> <td colspan="2">2人同意</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>排除</td> <td colspan="2">0人</td> <td colspan="2">-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td colspan="2">2人</td> <td colspan="2">-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">同意比例</td> <td colspan="2">100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">法定比例</td> <td colspan="2">80%</td> <td>80%</td> </tr> </tbody> </table>	編號	建物所有權人	建號	建物權利面積(m <sup>2</sup> )	是否同意都市更新事業計畫	同意都市更新事業計畫建物面積(m <sup>2</sup> )	1	一功營造股份有限公司	488	119.90	是	119.90	3108	255.37	是	255.37	2	齊功建設股份有限公司	551	85.16	是	85.16	637	97.02	是	97.02	3390	84.96	是	84.96	3	齊功建設股份有限公司	2566	191.91	是	191.91	合計	2人		2人同意		-	排除	0人		-		-	總計	2人		-		-		同意比例		100%		100%		法定比例		80%		80%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>建物所有權人</th> <th>建號</th> <th>建物權利面積(m<sup>2</sup>)</th> <th>是否同意都市更新事業計畫</th> <th>同意都市更新事業計畫建物面積(m<sup>2</sup>)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">1</td> <td rowspan="2">一功營造股份有限公司</td> <td>488</td> <td>119.90</td> <td>是</td> <td>119.90</td> </tr> <tr> <td>3108</td> <td>255.37</td> <td>是</td> <td>255.37</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2</td> <td rowspan="3">齊功建設股份有限公司</td> <td>551</td> <td>85.16</td> <td>是</td> <td>85.16</td> </tr> <tr> <td>637</td> <td>97.02</td> <td>是</td> <td>97.02</td> </tr> <tr> <td>3390</td> <td>84.96</td> <td>是</td> <td>84.96</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>齊功建設股份有限公司</td> <td>2566</td> <td>191.91</td> <td>是</td> <td>191.91</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td colspan="2">2人</td> <td colspan="2">2人同意</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>排除</td> <td colspan="2">0人</td> <td colspan="2">-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td colspan="2">2人</td> <td colspan="2">-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">同意比例</td> <td colspan="2">100%</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">法定比例</td> <td colspan="2">80%</td> <td>80%</td> </tr> </tbody> </table>	編號	建物所有權人	建號	建物權利面積(m <sup>2</sup> )	是否同意都市更新事業計畫	同意都市更新事業計畫建物面積(m <sup>2</sup> )	1	一功營造股份有限公司	488	119.90	是	119.90	3108	255.37	是	255.37	2	齊功建設股份有限公司	551	85.16	是	85.16	637	97.02	是	97.02	3390	84.96	是	84.96	3	齊功建設股份有限公司	2566	191.91	是	191.91	合計	2人		2人同意		-	排除	0人		-		-	總計	2人		-		-		同意比例		100%		100%		法定比例		80%		80%	修正表格表示方式，新增同意都市更新計畫之建物樓地板面積合計值。	附件冊 P.7																																																												
編號	建物所有權人	建號	建物權利面積(m <sup>2</sup> )	是否同意都市更新事業計畫	同意都市更新事業計畫建物面積(m <sup>2</sup> )																																																																																																																																																																																																
1	一功營造股份有限公司	488	119.90	是	119.90																																																																																																																																																																																																
		3108	255.37	是	255.37																																																																																																																																																																																																
2	齊功建設股份有限公司	551	85.16	是	85.16																																																																																																																																																																																																
		637	97.02	是	97.02																																																																																																																																																																																																
		3390	84.96	是	84.96																																																																																																																																																																																																
3	齊功建設股份有限公司	2566	191.91	是	191.91																																																																																																																																																																																																
合計	2人		2人同意		-																																																																																																																																																																																																
排除	0人		-		-																																																																																																																																																																																																
總計	2人		-		-																																																																																																																																																																																																
	同意比例		100%		100%																																																																																																																																																																																																
	法定比例		80%		80%																																																																																																																																																																																																
編號	建物所有權人	建號	建物權利面積(m <sup>2</sup> )	是否同意都市更新事業計畫	同意都市更新事業計畫建物面積(m <sup>2</sup> )																																																																																																																																																																																																
1	一功營造股份有限公司	488	119.90	是	119.90																																																																																																																																																																																																
		3108	255.37	是	255.37																																																																																																																																																																																																
2	齊功建設股份有限公司	551	85.16	是	85.16																																																																																																																																																																																																
		637	97.02	是	97.02																																																																																																																																																																																																
		3390	84.96	是	84.96																																																																																																																																																																																																
3	齊功建設股份有限公司	2566	191.91	是	191.91																																																																																																																																																																																																
合計	2人		2人同意		-																																																																																																																																																																																																
排除	0人		-		-																																																																																																																																																																																																
總計	2人		-		-																																																																																																																																																																																																
	同意比例		100%		100%																																																																																																																																																																																																
	法定比例		80%		80%																																																																																																																																																																																																
附件冊	附件二、都市更新事業	註*：本案2566建號係於112年12月27號所有權人發生異動，原所有權人為劉謝○○。					註1：本案2566建號係於112年12月27號所有權人發生異動，原所有權人為劉謝○○。					修正備註表示方式	附件冊 P.7																																																																																																																																																																																								

章節	項目	修正內容		修正原因	參考頁數
		修正前	修正後		
	計畫同意書				
附件冊	附件三、公聽會記錄	-	郵寄回執正本	新增郵寄回執正本	附件冊 P.20~21
附件冊	附件四、土地權利證明文件	<p>一、地籍圖謄本 高雄市苓雅區福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31地號等12筆土地之地籍圖謄本。</p> <p>二、土地登記謄本 高雄市苓雅區福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31地號等12筆土地之土地登記謄本。</p> <p>三、建物登記謄本 苓雅區福河段2地號等12筆土地之地上合法建築物，包含苓雅區福河段488、551、637、2566、3108、3390建號等6筆建物之建物登記謄本。</p>	<p>一、地籍圖謄本 高雄市苓雅區福河段 2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31 地號等 12 筆土地之地籍圖謄本。</p> <p>二、土地登記謄本 高雄市苓雅區福河段 2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29<sup>1</sup>、30、31 地號等 12 筆土地之土地登記謄本。</p> <p>註 1：福河段 29 地號於 113 年 11 月 29 日完成土地所有權異動，故新增該地號載明最新土地所有權人之土地登記謄本，謄本申請日期於報核日後。</p> <p>三、建物登記謄本 苓雅區福河段 2 地號等 12 筆土地之地上合法建築物，包含苓雅區福河段 488、551、637、2566、3108、3390 建號等 6 筆建物之建物登記謄本。</p>	新增備註說明福河段 29 地號土地所有權異動情形。	附件冊 P.39
附件冊	附件四、土地權利證明文件	-	福河段 29 地號謄本	新增 29 地號謄本載明最新土地所有權人之土地登記謄本	附件冊 P.39~40

## 「擬訂高雄市苓雅區福河段 2 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」自辦公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 112 年 12 月 15 日（星期五）下午 3 時 0 分

開會地點：高雄市苓雅區中正一路 249 號 7 樓（人本教育基金會 7 樓教室）

編號	發言人	發言內容	意見回應	頁次
一	高雄市政府都市發展局	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本次自辦公聽會為報核前蒐集當地民眾對本案規劃內容意見，與會人員有任何意見都可提供給實施者作為未來規劃之參考。</li> <li>2. 本案申請都市更新容積獎勵與增額容積合計約 44% 左右，但在目前計畫書似乎較缺少公益性說明，因為都市更新係屬較具公益性的開發方式，建議未來實施者於計畫書中再補充說明公益性部分。</li> <li>3. 本案基地所在為一完整街廓，本次只將街廓一半面積劃設為更新單元，雖然剩下街廓面積大小仍可自劃更新單元，但部分建物若無參與此次都更，後續要重建似乎較有難度，建議實施者可以再與鄰地進行協調，了解其是否參與本次都市更新意願。</li> <li>4. 今日公聽會的一切相關資訊實施者都應納入日後報核的事業計畫草案附件中，並製作處理情形對照表。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 謝謝指教。</li> <li>2. 因本案所在街廓部分房屋較為老舊，考量住戶居住安全及改善環境，於本案前期已啟動與地主溝通及拜訪，並整合達符合法令規定之更新單元面積及同意比例後，採協議合建方式，進行本案計畫研擬及報核申請。</li> <li>3. 本案仍持續進行鄰房溝通及整合作業，以期本案更新基地規模及建築規劃設計更臻完善，於 112 年 12 月 15 日辦理公聽會、113 年 9 月 20 日辦理相鄰土地協調會、114 年 3 月 6 日辦理地主說明會，皆邀請本案鄰地之土地及建築物相關權利人參與，並辦理鄰地參與都市更新之意願調查，經調查後鄰地參與本案都市更新意願仍較低。為持續推進地區都市更新辦理期程，以維護本案都市更新單元內土地所有權人相關權益，故本案仍以福河段 2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31 等 12 筆地號作為辦理都市更新之範圍。</li> </ol>	p.5-2
二	鄭委員清中	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每一都更案首先應維護地主權益，實施者在開會過程中若有未說明清楚的地方，或地主對本案有任何疑慮，應該要提出意見，會議中所有表達意見實施者都應該要做成會議記錄，未來高雄市都市更新及爭議處理審議會會協助檢視實施者的回覆是否適宜合法。</li> <li>2. 本案未來規劃交通動線初步係以 6 米巷道進出，因本案未來戶數不少，且該巷道計畫寬度雖為 6 米，但現況應該不足 6 米，有些住戶的停車空間會放到巷道上，會產生較大的交通影響；另外目前基地車道出口規劃由 6 米巷轉入河北路，該路目前為單行道，動線部分應留意。</li> <li>3. 本案目前規劃開挖深度至地下 6 層，未來地下室的施工對隔壁 5 樓公寓以及中正一路上其他較老舊建物影響應注意，且地下室開挖形狀非方整，這部分施工止水效果可能不會很好，曲折部分對隔壁 5 樓公寓基地腹地則可能造成擠壓效果，開挖部分建議實施者謹慎。</li> <li>4. 本案基地之鄰地部分如一併納入的話，對於本案後續規劃居住品質是有益的。</li> <li>5. 財務計畫的部分已有提及大項，未來計畫書內容中財務計畫的組成、細項應說明清楚，讓土地所有權人及相關權利人有更明確資訊。</li> <li>6. 本案所在高雄市區地下水位較淺，規劃開挖深度六樓，建築構造規劃使用 RC，提醒目前高雄市採用 RC 造的上限高度約 28 樓左右，本案採用 RC 構造施工難度相當高，未來進行深開挖的時候，止水、土質狀況務必要有完整施工計畫。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 謝謝指教。</li> <li>2. 關於本案交通出入動線，於基地內有規劃退縮 6 米的緩衝停等空間，而非車道直接轉彎出去，開口位置則會與實施者做進一步討論配置及交通流量的計算後，評估適當位置。</li> <li>3. 後續本案於地下室開挖前將進行本基地及鄰房調查，並依規定提出施工計畫，確保各項工程施作不影響鄰房。</li> <li>4. 本案財務於事業計畫第 18 章載明各項實施經費，俾土地所有權人及相關權利人掌握明確資訊。</li> </ol>	p.6-3  第 18 章
三	苓雅區福南里 蘇文安里長	<p>周邊博愛大樓目前至興建階段，過去因房屋老舊、年長者上下樓不易而辦理都更，都市更新可以提高地區房屋品質，視里民繼續居住或搬離意願，可以再與實施者協商採協議合建或出售。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 謝謝指教，本案將持續進行整合與鄰地溝通，確保掌握鄰地居民參與意願。</li> <li>2. 經本案長期調查後鄰地參與本案都市更新意願仍較低。為持續推進地區都市更新辦理期程，以維護本案都市更新</li> </ol>	-

編號	發言人	發言內容	意見回應	頁次
			單元內土地所有權人相關權益，故本案仍以福河段 2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31 等 12 筆地號作為辦理都市更新之範圍。	
四	地號 23、23-1（福安路 493 巷 4 之 3 號） 所有權人 （鄰地所有權人）	1.都更施工期間對鄰房造成很大影響，若周邊公寓或透天沒有出售，施工車輛會影響現住戶的居住及進出動線，此外施工造成鄰房房屋龜裂的可能性也應該特別注意。 2.應注意後續交通動線規劃，因河北路為單行道，都更後建築住戶的出入亦會對周邊住戶影響。	謝謝指教。本案計畫核定後，在施工期間將會要求營造廠商或相關施工單位施工時皆須依相關規定施作，並將對鄰地的影響降至最低。另關於交通規劃，將再與建築師及交通技師評估適當出入口位置	-
五	地號 23、23-1（福安路 493 巷 4 之 1 號） 所有權人 （鄰地所有權人）	1.依目前規劃，福安路 493 巷未來是汽車及地下室主要進出動線，而鄰近的 5 層公寓大門也是面向福安路 493 巷，將來公寓住戶出入會受到影響。 2.都更基地與五樓公寓位置相當鄰近，希望實施者持續跟公寓住戶溝通，不知道目前政府鄰地納入更新單元範圍的規定，就公寓而言是需要 10 戶都同意，或 8 戶代表就可推動？或只要 1 戶不願參加就無法推動？	1.謝謝指教，依都市更新條例第 23 條及第 37 條規定，如採自劃更新單元，同意比例需達 4/5 以上。另依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定，如鄰地公寓之土地及建物所有權人 100%同意，亦可單獨申請作危老重建。 2.經本案長期調查後鄰地參與本案都市更新意願仍較低。為持續推進地區都市更新辦理期程，以維護本案都市更新單元內土地所有權人相關權益，故本案仍以福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31等 12筆地號作為辦理都市更新之範圍。	-
六	地號 23、23-1（福安路 493 巷 4 號） 所有權人 （鄰地所有權人）	1.目前更新單元內所有權人都已同意都更，都更對於旁邊公寓的 10 戶住戶影響最大，收購與否是由建設公司所掌握，本人也向實施者表示公寓的 10 戶住戶應該都有意願來改善高雄的居住品質，加上未來落成後建築同時是一個地標，對高雄市的市容有所提升，我們都是樂見其成，不可諱言的是人心不同，有想要參與的住戶在政府法令規定內，希望都能共襄盛舉。就本人瞭解 10 戶住戶的心態，納入都更的意願應該都頗高，納入基地範圍後對建築舒適性都能提升，價格方面若實施者願意提供更多紅利應該都有意願參加。 2.現住戶尤其是住 1 樓且位置鄰都更基地側，施工的可能影響較大，不曉得實施者及政府有何相關配套措施？希望實施者或政府可以主動提出作為避免風險，不要等到問題發生後才進行研擬。 3.目前規劃建物達 36 層樓，未來可能有大樓風切影響以及日照影響的問題，規劃立體空間的時候應該納入考慮，目前日照部分已有法令規範，請政府單位把關風切對鄰房影響。 4.現況門牌福安路 493 巷 4 號及福安路 493 巷 8 號在過去建築時有共同約定互相退縮，形成類似巷道空間，中正路側房屋、公寓，以及 8 號、12 號的排水會通過，請政府相關單位把關。 5.設計車道出入口要於福安路 493 巷右轉河北路出巷道，因為河北路車流量大，右轉車輛停等在尖峰時間可能造成交通打結，道路動線規劃需要再考慮。 6.北部基泰建設的新聞發生後十分擔憂都更對鄰房影響，不曉得苓雅區地質屬於何種土壤液化潛勢地區，在地層開挖時應特別注意，以及大樓施工時之粉塵、噪音污染，尤其公寓內住的大多是年紀大的長輩，這類污染會對住戶造成很大影響，建設公司需納入施工時的防護計畫，對鄰近住戶會比較友善。	1.謝謝指教。 2.本案將就今天與會人員所提之結構議題、施工安全、施工計畫及相關規範等，後續將盡力依相關規定辦理完善，俾持續與本案地主及鄰地住戶進行溝通。如鄰地住戶若有另外考量，也可透過里長轉達瞭解住戶需求與本公司。 3.關於本案交通出入動線，於基地內有規劃退縮 6 米的緩衝停等空間，而非車道直接轉彎出去，開口位置則會與實施者做進一步討論配置及交通流量的計算後，評估適當位置。	-

## 高雄市自行劃定更新單元檢核表

本案非屬已劃定更新地區，依「高雄市都市更新自治條例」（以下簡稱本條例）及「高雄市未劃定更新地區自行劃定重建更新單元標準」規定，進行本案更新單元劃定檢討。

### 一、更新單元劃定基準

基本資料	內容
申請人	齊功建設股份有限公司
申請地點	高雄市苓雅區福河段 2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31 地號等 12 筆
申請面積	1,475m <sup>2</sup> <span style="float:right">■ 符合本條例第 3 條：土地面積在 1,000 m<sup>2</sup> 以上</span>
使用分區	第五種商業區及第四種住宅區 <span style="float:right">■ 符合本條例第 5 條：依第三條規定自行劃定之更新單元，不得位於非都市發展用地</span>
基地條件	本條例第 3 條： <input type="checkbox"/> 完整街廓。 <input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> 同一街廓內臨接二條以上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"/> 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，並經高雄市都市更新及爭議處理審議會 以下簡稱審議會 審議通過。
	<p>圖例  <input type="checkbox"/> 更新單元範圍</p>
既有建築面積與基地面積比值	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 基地周界長度=164m</li> <li>➢ 範圍內臨中正路側面寬為 51m，臨河北路側面寬為 52m，臨福安路 493 巷側面寬為 20m</li> <li>➢ 檢討結果：51m+52m+20m=123m &gt; 41m（基地周長 164m×1/4）…符合規定！</li> <li>■ 符合本條例第 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。</li> <li>➢ 既有建築面積：255.37 m<sup>2</sup>（中正一路 321 號）+60.23 m<sup>2</sup>（福安路 493 巷 10 號）+59.18 m<sup>2</sup>（福安路 493 巷 8 號）+60.82 m<sup>2</sup>（河北路 197 號）+54.65 m<sup>2</sup>（河北路 196 號）+52.35 m<sup>2</sup>（河北路 195 號）=542.60 m<sup>2</sup></li> <li>➢ 既有建築面積與基地面積比值 = 542.60 m<sup>2</sup>/1,475.00 m<sup>2</sup> = 36.79% &gt; 原法定建蔽率 66.16%×1/2…符合規定！</li> </ul>

### 二、更新單元劃定指標檢討說明

依「高雄市未劃定更新地區自行劃定重建更新單元標準」第 2 條規定，土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，其申請更新單元範圍內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合下列二款以上規定。

檢核	指標內容																																																															
<input type="checkbox"/>	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"/>	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 checked="" type="checkbox"/>	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（詳附錄二），其初步評估結果未達最低等級，屬應辦理拆除、結構修復補強。 <table border="1" style="width:100%; margin-top:10px;"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>建號</th> <th>建物門牌地址</th> <th>建築構造</th> <th>樓地板面積 (m<sup>2</sup>)</th> <th>樓層</th> <th>屋齡</th> <th>評估結果</th> <th>檢核</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>3108</td> <td>中正一路 321 號</td> <td>RC</td> <td>255.37</td> <td>1</td> <td>6</td> <td>-</td> <td><input type="checkbox"/> 鑑定報告</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2566</td> <td>高雄市苓雅區福安路 493 巷 8 號</td> <td>加強磚造</td> <td>191.91</td> <td>2</td> <td>53</td> <td>未達最低等級</td> <td>■ 鑑定報告</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>488</td> <td>高雄市苓雅區福安路 493 巷 10 號</td> <td>加強磚造</td> <td>119.90</td> <td>3</td> <td>52</td> <td>未達最低等級</td> <td>■ 鑑定報告</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>551</td> <td>高雄市苓雅區河北路 195 號</td> <td>加強磚造</td> <td>85.16</td> <td>2</td> <td>52</td> <td>未達最低等級</td> <td>■ 鑑定報告</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>3390</td> <td>高雄市苓雅區河北路 196 號</td> <td>加強磚造</td> <td>84.96</td> <td>2</td> <td>52</td> <td>未達最低等級</td> <td>■ 鑑定報告</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>637</td> <td>高雄市苓雅區河北路 197 號</td> <td>加強磚造</td> <td>97.02</td> <td>2</td> <td>52</td> <td>未達最低等級</td> <td>■ 鑑定報告</td> </tr> </tbody> </table> <p>經檢討，本案合法建築物計有 6 棟（總樓地板面積 834.32m<sup>2</sup>），其中 637、3390、551、488 及 2566 建號等 5 筆建物，樓地板面積 578.95m<sup>2</sup>&gt;合法建物總樓板 834.32m<sup>2</sup>之 1/2...符合規定！</p>	編號	建號	建物門牌地址	建築構造	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	樓層	屋齡	評估結果	檢核	1	3108	中正一路 321 號	RC	255.37	1	6	-	<input type="checkbox"/> 鑑定報告	2	2566	高雄市苓雅區福安路 493 巷 8 號	加強磚造	191.91	2	53	未達最低等級	■ 鑑定報告	3	488	高雄市苓雅區福安路 493 巷 10 號	加強磚造	119.90	3	52	未達最低等級	■ 鑑定報告	4	551	高雄市苓雅區河北路 195 號	加強磚造	85.16	2	52	未達最低等級	■ 鑑定報告	5	3390	高雄市苓雅區河北路 196 號	加強磚造	84.96	2	52	未達最低等級	■ 鑑定報告	6	637	高雄市苓雅區河北路 197 號	加強磚造	97.02	2	52	未達最低等級	■ 鑑定報告
編號	建號	建物門牌地址	建築構造	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	樓層	屋齡	評估結果	檢核																																																								
1	3108	中正一路 321 號	RC	255.37	1	6	-	<input type="checkbox"/> 鑑定報告																																																								
2	2566	高雄市苓雅區福安路 493 巷 8 號	加強磚造	191.91	2	53	未達最低等級	■ 鑑定報告																																																								
3	488	高雄市苓雅區福安路 493 巷 10 號	加強磚造	119.90	3	52	未達最低等級	■ 鑑定報告																																																								
4	551	高雄市苓雅區河北路 195 號	加強磚造	85.16	2	52	未達最低等級	■ 鑑定報告																																																								
5	3390	高雄市苓雅區河北路 196 號	加強磚造	84.96	2	52	未達最低等級	■ 鑑定報告																																																								
6	637	高雄市苓雅區河北路 197 號	加強磚造	97.02	2	52	未達最低等級	■ 鑑定報告																																																								
<input type="checkbox"/>	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 type="checkbox"/>	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"/>	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 checked="" type="checkbox"/>	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。 經檢討，本案合法建築物皆無昇降設備。...符合規定！																																																															
<input type="checkbox"/>	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。																																																															
依據現況土地及建築物使用情形，本案適用之評估指標為三、七等二款，經檢討後本案符合指標檢討...OK																																																																

## 壹、辦理緣起與法令依據

### 一、辦理緣起

本更新單元位於高雄市苓雅區福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31等12筆地號，土地面積共計1,475平方公尺，因本更新單元內建築物之屋齡多已逾50年、無昇降設備且建築物結構安全性能經評估未達最低等級，耐震能力確有疑慮，期透過更新改善居住安全之問題。

本更新單元位於高雄市苓雅區，北臨寬40公尺之中正路且鄰近高雄市許多公共建設及觀光景點，包括輕軌凱旋公園站、捷運五塊厝站、文化中心、高師大、武廟商圈、衛武營、科工館等，係屬高雄市都會精華地區。然而，目前本更新單元土地使用率較低未能符合周邊都市發展應有機能及強度，且其建築物現況外觀老舊、磁磚剝落，有礙都市景觀，故亟待透過都市更新方式促進土地利用效益。

另本案已取得都市更新單元範圍內100%地主同意，擬採協議合建方式辦理都市更新，業於112年12月15日辦理公聽會聽取本案土地及合法建物所有權人及在地民眾意見，並依都市更新條例相關規定申請報核都市更新事業計畫。

### 二、法令依據

本案係未經劃定之都市更新地區，依據「都市更新條例」第23條自行劃定更新單元、第32條申請報核之法定程序規定及第37條達事業計畫送件門檻等規定辦理，由實施者擬訂都市更新事業計畫，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施。

## 貳、計畫地區範圍

### 一、更新單元位置

本更新單元位於高雄市苓雅區中正路以南、河北路以東、福安路493巷以北、福安路以西所圍街廓之西半側，鄰近輕軌凱旋公園站及高雄文化中心（詳圖2-1）。

### 二、更新單元範圍

本案擬自行劃定更新單元，劃定範圍涵蓋高雄市苓雅區福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31等12筆地號，土地面積共計1,475平方公尺（詳圖2-2、圖2-3）。

### 三、自行劃定更新單元說明

#### （一）更新單元劃定基準

依高雄市都市更新自治條例（以下簡稱本條例）第3條、第4條及第5條之規定，自行劃定更新單元符合下列之規定。

#### 1. 符合本條例第3條「同一街廓內臨接二條以上計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占更新單元周界長度四分之一以上，土地面積在1,000平方公尺以上」

本更新單元土地面積約為1,475平方公尺，周長約為164公尺，更新單元臨接計畫道路中正路、河北路及福安路493巷，臨接長度約123公尺，占更新單元周長四分之一（41公尺）以上。

#### 2. 符合本條例第4條「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」

本更新單元土地面積為1,475平方公尺，既有建築面積約為542.60平方公尺，更新單元內既有建築面積與更新單元面積約為36.79%，大於更新單元平均建蔽率66.16%之二分之一（33.08%）。

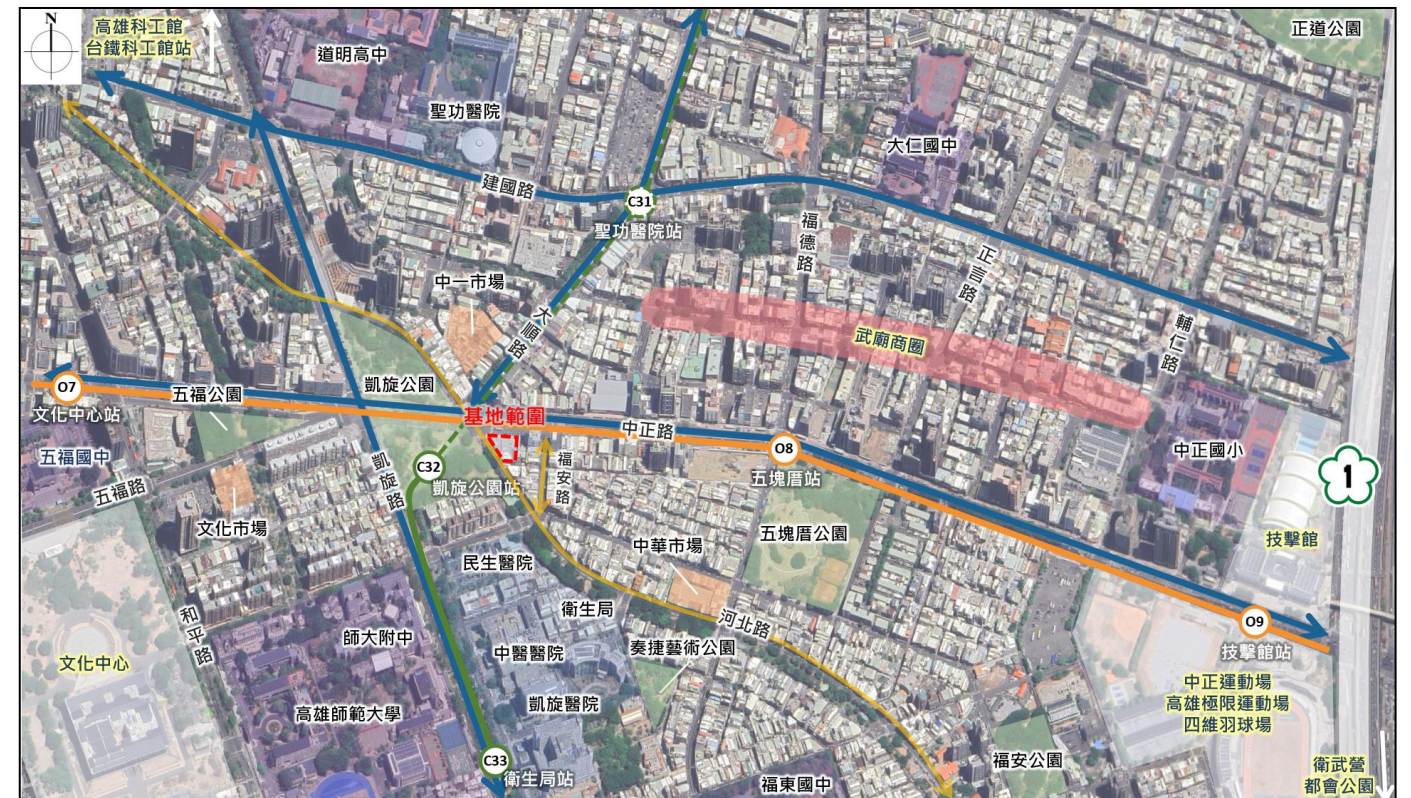
#### 3. 符合本條例第5條「不得位於非都市發展用地」

本更新單元範圍為都市計畫第五種商業區及第四種住宅區。

#### （二）更新單元劃定指標檢討說明

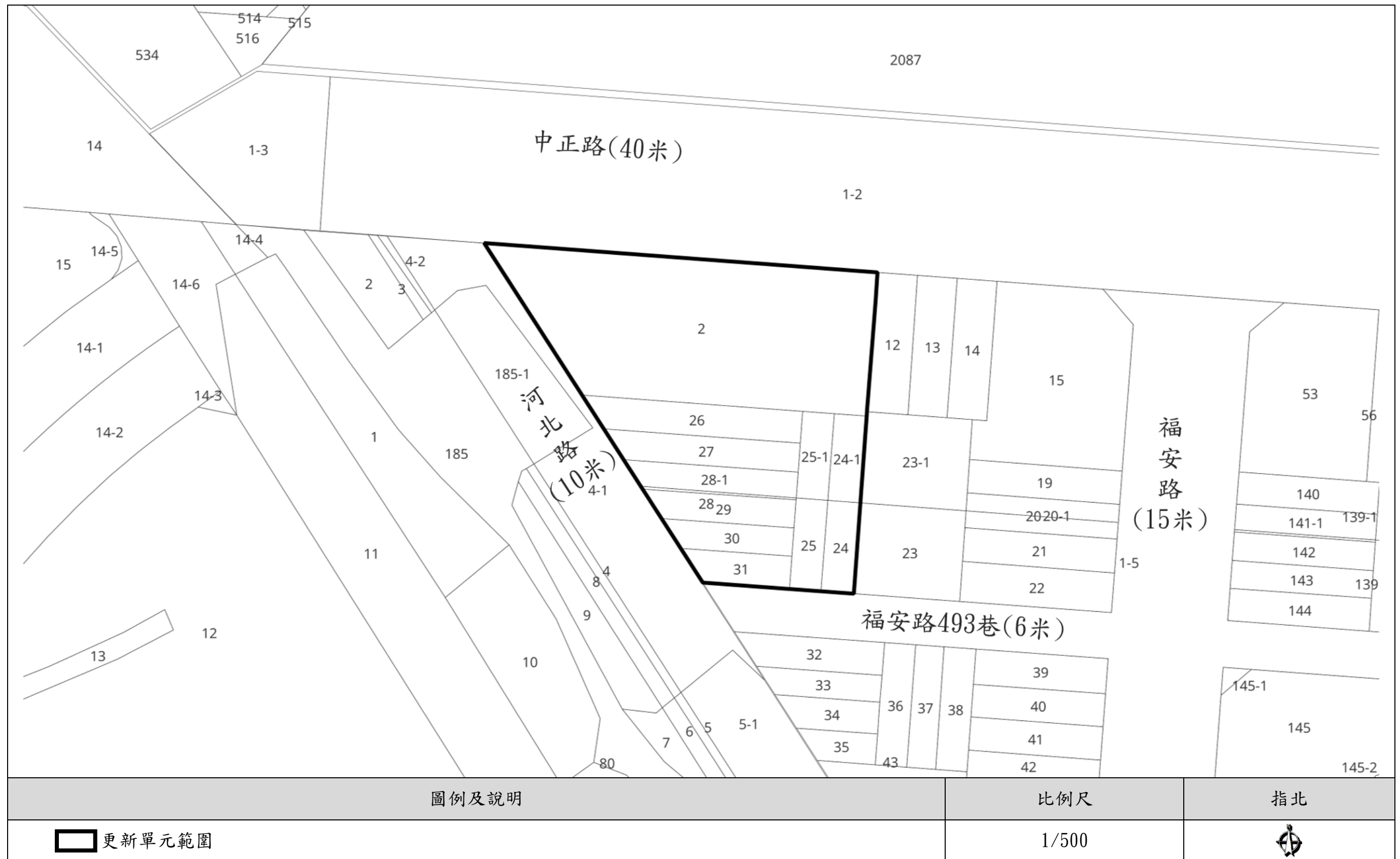
依「高雄市未劃定更新地區自行劃定重建更新單元標準」第2條規定，土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，其申請更新單元範圍內重建區段之建築物及地區環境狀況，應符合二款以上規定。

1. 符合第2條第3款（一）規定，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。本更新單元內計有6棟合法建物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，其中5棟合法建物（樓地板面積578.95平方公尺）初步評估結果未達最低等級，大於合法建物總樓板834.32平方公尺之二分之一以上。
2. 符合第2條第7款規定，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。經檢視本案6棟合法建築物皆無昇降設備。



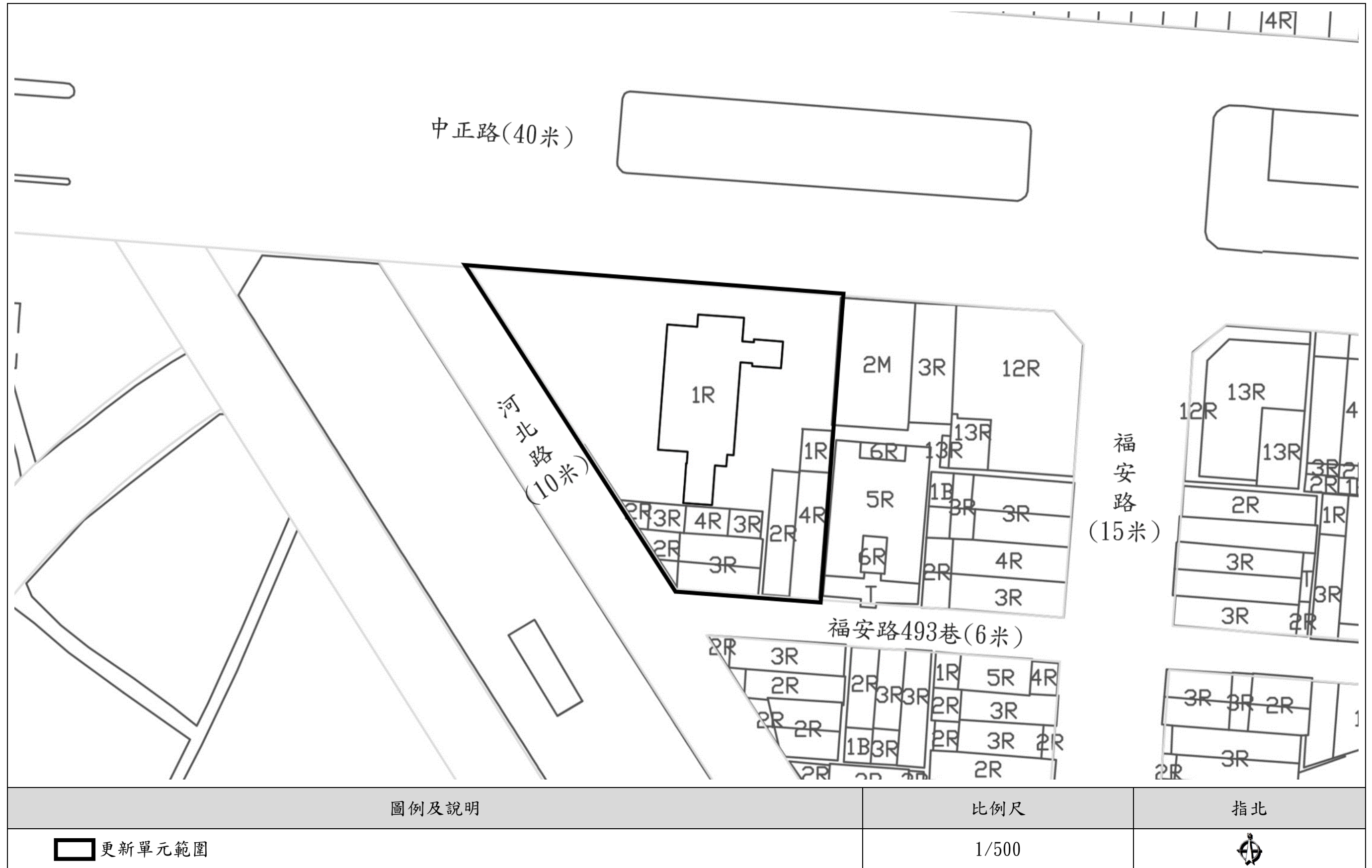
資料來源：本案繪製。

圖 2-1 本更新單元位置圖



資料來源：本案繪製。

圖 2-2 更新單元地籍套繪圖



資料來源：本案繪製。

圖 2-3 更新單元地形套繪圖

## 參、實施者

實施者係指依都市更新條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構。另依都市更新條例第23條第1項規定，未經劃定或變更應實施更新之地區，有都市更新條例第6條第1款至第3款或第6款情形之一者，土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得按主管機關所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，依都市更新條例第22、23、32及37條規定申請實施都市更新事業。

本案申請以齊功建設股份有限公司為申請人，推動先期調查、土地整合、擬訂事業計畫作業，申請人基本資料如下述（本案核定後更新事業計畫之實施者為齊功建設股份有限公司）：

- 一、申請人名稱：齊功建設股份有限公司
- 二、代表人：林傳捷
- 三、統一編號：90104189
- 四、聯絡地址：臺北市內湖區陽光街300號6樓
- 五、聯絡電話：02-55828168

（證明文件詳附件冊附件一）

## 肆、計畫目標

本更新單元現況為五棟屋齡逾50年以上之老舊住宅透天，且建築結構安全經評估未達最低等級，為提升居住安全以及改善整體環境品質，提出本案之都市更新計畫，目標說明如下。

### 一、維護居住安全，提高生活品質

本更新單元內之建築物現況屋齡較高，皆未有昇降設備且其建築物結構安全性能經專業技師評估未達最低等級，耐震能力確有疑慮，故擬以本案之都市更新事業計畫改善本都市更新單元之居住環境，並同時以重建後之新建建築物提供符合現行建築物耐震設計規範之居住選擇，以維護居住安全、提高生活品質。

### 二、改善都市景觀，重塑環境樣貌

本更新單元內建築物現況外觀老舊且建築物外牆有磁磚剝落、線路外漏等問題，另因位於河北路與中正路轉角之店鋪樓層較低、建蔽率也較低，致更新單元內老舊建築物之背面、側面及舊拆除痕跡向中正路方向顯露，影響都市景觀，可經由都市更新以改善都市景觀、重塑環境樣貌。

### 三、鄰接大眾運輸場站，提升步行品質

本更新單元位於輕軌凱旋公園站旁，臨近捷運橘線文化中心站及五塊厝站，並有11處公車站及16條公車路線行經本更新單元周邊步行可及範圍內（500公尺），屬各大眾運輸系統交會之處，惟目前本更新單元範圍內現況之騎樓、人行道等空間未順平接合且有雜物阻擋致行人通行困難，期透過都市更新改善步行環境品質。

### 四、配合都市發展政策，促進土地利用

依循高雄市主要計畫及高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫之指導，本更新單元所在地區定位為「高機能住宅社區」並以「發展大眾運輸村」為發展策略，並以輕軌凱旋公園站（C32）為中心點，引入居住為主、商業為輔的複合式空間機能，並為落實TOD理念，透過增額容積與都市更新獎勵提高開發誘因，更新汰除老舊建物，提高發展密度及土地利用效率，並配合大眾運輸系統於其場站周邊引入高密度住商複合式之空間機能，以建構出輔助市中心經貿機能之高機能住宅社區。

## 伍、現況分析

### 一、土地及合法建物權屬

#### (一) 土地權屬

本更新單元位於高雄市苓雅區福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31等12筆地號，土地面積共計1,475平方公尺，本更新單元範圍全區為私有土地，土地所有權人共4人（詳表5-1）。

表 5-1 更新單元土地權屬清冊表

編號	標示部			所有權部				他項權利部			
	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	福河段	2	825.00	0003	林○○	1/1	825.00	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	-	-
2		24	50.00	0005	齊功建設股份有限公司 <sup>2</sup>	1/1	50.00	-	-	-	-
3		24-1	48.00	0005	齊功建設股份有限公司 <sup>2</sup>	1/1	48.00	-	-	-	-
4		25	50.00	0008	一功營造股份有限公司	1/1	50.00	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	-	-
5		25-1	48.00	0008	一功營造股份有限公司	1/1	48.00	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	-	-
6		26	114.00	0005	林○○	1/1	114.00	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	-	-
7		27	87.00	0003	林○○	1/1	87.00	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	-	-
8		28	6.00	0004	林○○	1/1	6.00	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	-	-
9		28-1	70.00	0004	林○○	1/1	70.00	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	-	-
10		29	66.00	0002	齊功建設股份有限公司 <sup>1</sup>	1/1	66.00	-	-	-	-
11		30	57.00	0004	齊功建設股份有限公司	1/1	57.00	-	-	-	-
12		31	54.00	0003	齊功建設股份有限公司	1/1	54.00	-	-	-	-
合計			1,475.00	-	-	-	1,475.00	-	-	-	-

資料來源：本案整理。

註1：齊功建設股份有限公司已於112年11月14日高雄市議會第2次大會取得同意讓售29地號土地，並於113年11月29日完成土地所有權異動登記，原所有權人為高雄市政府財政局。

註2：本案24、24-1地號係於112年12月27號所有權人發生異動，原所有權人為劉謝○○。

#### (二) 合法建物權屬

本更新單元位於高雄市苓雅區福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31等12筆地號，更新單元內共6棟合法建築物，合法總樓地板面積為834.32平方公尺，全部為私有合法建物，建物所有權人數2人（詳表5-2）。

表 5-2 更新單元合法建築物權屬清冊表

編號	標示部				所有權部				他項權利部			
	建號	建物門牌號碼	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	3108	中正一路 321 號	255.37	福河段 2、26、27、28、28-1 號	0001	一功營造股份有限公司	1/1	255.37	最高限額抵押權	臺灣新光商業銀行股份有限公司	-	-
2	488	福安路 493 巷 10 號	119.90	福河段 25、25-1 號	0008	一功營造股份有限公司	1/1	119.9	最高限額抵押權	華南商業銀行股份有限公司	-	-
3	2566	福安路 493 巷 8 號	191.91	福河段 24、24-1 號	0003	齊功建設股份有限公司 <sup>1</sup>	1/1	191.91	-	-	-	-
4	637	河北路 197 號	97.02	福河段 29 號	0004	齊功建設股份有限公司	1/1	97.02	-	-	-	-
5	3390	河北路 196 號	84.96	福河段 30 號	0003	齊功建設股份有限公司	1/1	84.96	-	-	-	-
6	551	河北路 195 號	85.16	福河段 31 號	0003	齊功建設股份有限公司	1/1	85.16	-	-	-	-
合計			834.32	-	-	-	-	834.32	-	-	-	-

資料來源：本案整理。

註1：本案2566建號係於112年12月27號所有權人發生異動，原所有權人為劉謝○○。

### (三) 公、私有土地分布狀況

本更新單元位於高雄市苓雅區福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31等12筆地號，全區為私有土地，土地所有權人數4人（詳表5-3、圖5-1）。

表 5-3 更新單元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> ）	比例（%）	人數（人）	比例（%）
公有土地	國有地	-	0.00	0	0.00
	縣（市）有地	-	0.00	0	0.00
	鄉（鎮市區）有地	-	0.00	0	0.00
私有土地		1,475	100.00	4	100.00
合計		1,475	100.00	4	100.00

資料來源：本案整理。

### (四) 同意參與都市更新事業計畫比例計算

本案依都市更新條例第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。」辦理都市更新作業。

本案已取得更新單元內私有土地及私有合法建築物百分之百所有權人之同意，其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積合計為百分之百（詳表5-4）（私有土地及私有合法建築物所有權人同意書詳附件二）。

表 5-4 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積（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）	1,475.00	4	834.32	2
公有（a）	0	0	0	0
私有（b=A-a）	1,475.00	4	834.32	2
排除總和（c）	0	0	0	0
計算總和（B=b-c）	1,475.00	4	834.32	2
同意數（C）	1,475.00	4	834.32	2
同意比例（C/B）	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

資料來源：本案整理。

### (五) 鄰地協調作業

本更新單元東側同街廓相鄰土地（下簡稱鄰地）現況為1棟五層集合住宅、5棟透天住宅以及1棟商辦大樓，目前皆為使用中之建築物（詳圖5-2），其中臨中正路側為出租店舖使用（經洽詢初步無意願參與）、臨福安路側透天住宅2棟為店面使用、1棟為自住使用、臨福安路493巷之5層集合住宅目前仍持續洽談整合中。

本更新單元劃設後同一街廓內剩餘之東側土地面積約1,386.5平方公尺，依高雄市都市更新自治條例第3條第1項第3款：「同一街廓內臨接二條以上計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占本更新單元周界長度四分之一以上，土地面積在1,000平方公尺以上。」檢討，該土地面積大於1,000平方公尺；臨接計畫道路境界線長度約為107公尺，大於更新單元東側土地之周界長度四分之一（37.5公尺），初步檢視符合自行劃定更新單元標準。

惟考量整體改善居住環境及保障居住安全，並擴大都市更新效益及完整性，本案仍透過與當地里長洽談以及親訪鄰地住戶等方式，持續進行本更新單元東側土地參與更新意願之溝通整合。本案於112年12月15日辦理公聽會（詳附件冊附件三）；於113年9月20日辦理相鄰土地協調會（詳附錄三）；於114年3月6日辦理地主說明會（詳附錄三），各場會議皆邀請本案鄰地之土地及建築物相關權利人參與，於會議中說明本案都市更新辦理內容時一併辦理鄰地參與都市更新之意願調查，意願調查期間為112年12月15日起至114年3月20日止，經調查後鄰地參與本案都市更新意願仍較低。為持續推進地區都市更新辦理期程，以維護本案都市更新單元內土地所有權人相關權益，故本案仍以福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31等12筆地號作為辦理都市更新之範圍。



資料來源：本案繪製。

圖 5-1 更新單元公私有土地分布圖

## 二、土地使用及建築物現況

### (一) 土地使用現況

本更新單元係屬「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」之第五種商業區以及第四種住宅區，目前商業區部分作為一棟店舖使用，其餘土地作為五棟透天住宅使用（詳圖5-2）。

### (二) 合法建築物現況

本更新單元內之店舖目前為星巴克咖啡廳承租使用；住宅則多為閒置狀態，未使用（詳表5-5）。

表 5-5 更新單元合法建築物現況使用表

編號	建號	建物門牌號碼	面積 (M <sup>2</sup> )	樓層	屋齡 (年)	結構	使用現況
1	3108	中正一路 321 號	242.42	1	6	鋼筋混凝土	店舖（租賃使用）
2	488	福安路 493 巷 10 號	119.90	2	53	加強磚造	閒置使用
3	2566	福安路 493 巷 8 號	191.91	3	52	加強磚造	住宅使用
4	637	河北路 197 號	97.02	2	52	加強磚造	閒置使用
5	3390	河北路 196 號	84.96	2	52	加強磚造	閒置使用
6	551	河北路 195 號	85.16	2	52	加強磚造	閒置使用

資料來源：本案整理。

### (三) 其他土地改良物

本更新單元內除建築物及其附屬設施外無其他土地改良物。

### (四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元無占有他人土地之舊違章建築戶。

## 三、附近地區土地使用

### (一) 教育機能

本更新單元周邊500公尺內之教育機能多元，鄰近有師大附中、道明高中以及師範大學（詳圖5-3）。

### (二) 醫療機能

本更新單元周邊500公尺內之醫療機能完善，鄰近有高雄市政府衛生局、市立中醫醫院、市立民生醫院以及市立凱旋醫院（詳圖5-3）。

### (三) 休憩資源

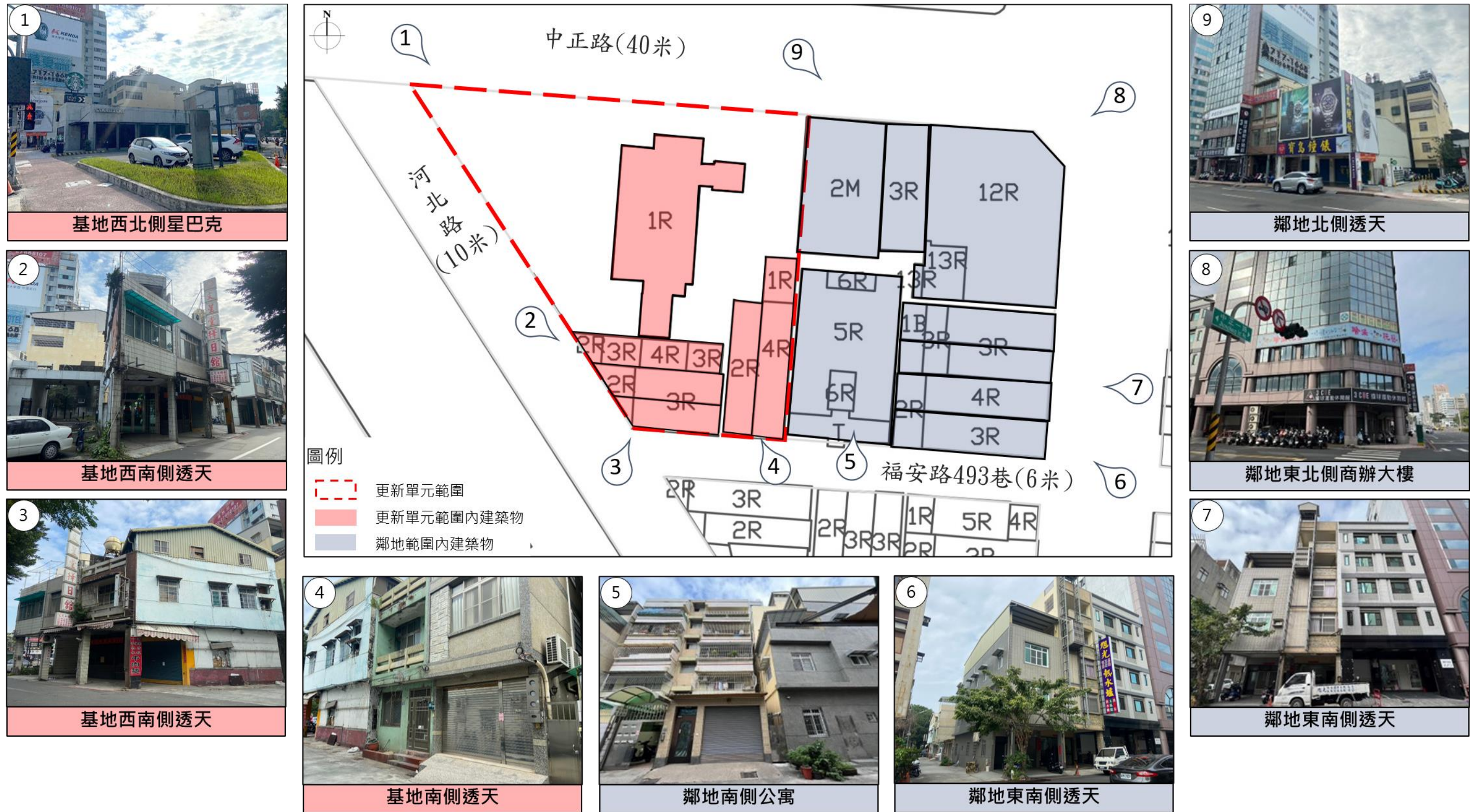
本更新單元周邊500公尺內之公園綠地等休憩資源豐富，鄰近有五塊厝公園、北凱旋公園、南凱旋公園、五福公園、奏捷藝術公園以及河北路及河南路所圍之綠帶（詳圖5-3）。

### (四) 商業機能

本更新單元周邊之商業機能豐富，除建國路、大順路、中正路等道路皆有沿街商鋪外，也鄰近武廟商圈、文化市場、中華市場等集中式商鋪區域。（詳圖5-3）。

### (五) 觀光資源

本更新單元臨近文化中心、技擊館、科工館、衛武營等觀光景點，並透過周邊臨近輕軌凱旋公園站（C32）及捷運五塊厝站（O8）可串聯整體高雄市區觀光資源，提升觀光資源整合效益（詳圖5-3）。



資料來源：本案繪製。

圖 5-2 更新單元及鄰地土地使用現況示意圖



圖 5-3 更新單元周邊土地使用現況示意圖

#### 四、公共設施現況

本更新單元周邊500公尺範圍橫跨原高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫區(以下簡稱苓雅細計區)以及灣子內地區細部計畫區(以下簡稱灣子內細計區)，共計有2處機關用地、4處公園用地、1處兒童遊戲場、4處綠地用地、1處河道用地、2處廣場用地、2處學校用地、3處市場用地、1處停車場用地、1處醫療衛生用地，以下針對各公共設施用地使用現況說明(詳表5-6、圖5-4)。

##### (一) 機關用地

本更新單元周邊500公尺範圍內之機關用地計有2處，分別為苓雅細計區之機40用地，現況已開闢為高雄市政府警察局汽車保養廠以及灣子內細計區之機20用地，現況已開闢為福德二路派出所。

##### (二) 公園用地

本更新單元周邊500公尺範圍內之公園用地計有4處，分別為苓雅細計區之公14用地，現況已開闢為苓雅14號公園(五塊厝公園)；公23用地，現況已開闢為凱旋公園(南凱旋公園)；公40用地，現況已開闢為五福公園，以及灣子內細計區之公10用地，現況已開闢為北凱旋公園。

##### (三) 兒童遊戲場用地

本更新單元周邊500公尺範圍內之兒童遊戲場用地計有1處，為灣子內細計區之兒26用地，現況已開闢為福德兒童遊戲場。

##### (四) 綠地用地

本更新單元周邊500公尺範圍內之綠地用地計有4處，分別為苓雅細計區之綠24用地，現況已開闢為奏捷藝術公園；綠37用地、綠38用地以及灣子內細計區之綠地B1用地，現況皆已開闢為綠地。

##### (五) 河道用地

本更新單元周邊500公尺範圍內之河道用地計有1處，現況已開闢為綠地。

##### (六) 廣場用地

本更新單元周邊500公尺範圍內之廣場用地計有2處，分別為灣子內細計區之廣21用地，現況已開闢為大順建國停車場，以及廣22用地，現況已開闢為建民路。

##### (七) 學校用地

本更新單元周邊500公尺範圍內之學校用地計有2處，分別為苓雅細計區之文大31用地，現況已開闢為國立高雄師範大學以及文中小33用地，現況已開闢為國立高雄師範大學附屬高級中學以及凱旋國小。

##### (八) 市場用地

本更新單元周邊500公尺範圍內之市場用地計有3處，分別為苓雅細計區之市37用地，現況已開闢為文化市場；市38用地，現況已開闢為中華市場以及灣子內細計區之市35用地，現況已開闢為中一民營市場。

##### (九) 停車場用地

本更新單元周邊500公尺範圍內之停車場用地計有1處，為苓雅細計區之停6用地，現況已開闢為同慶停車場。

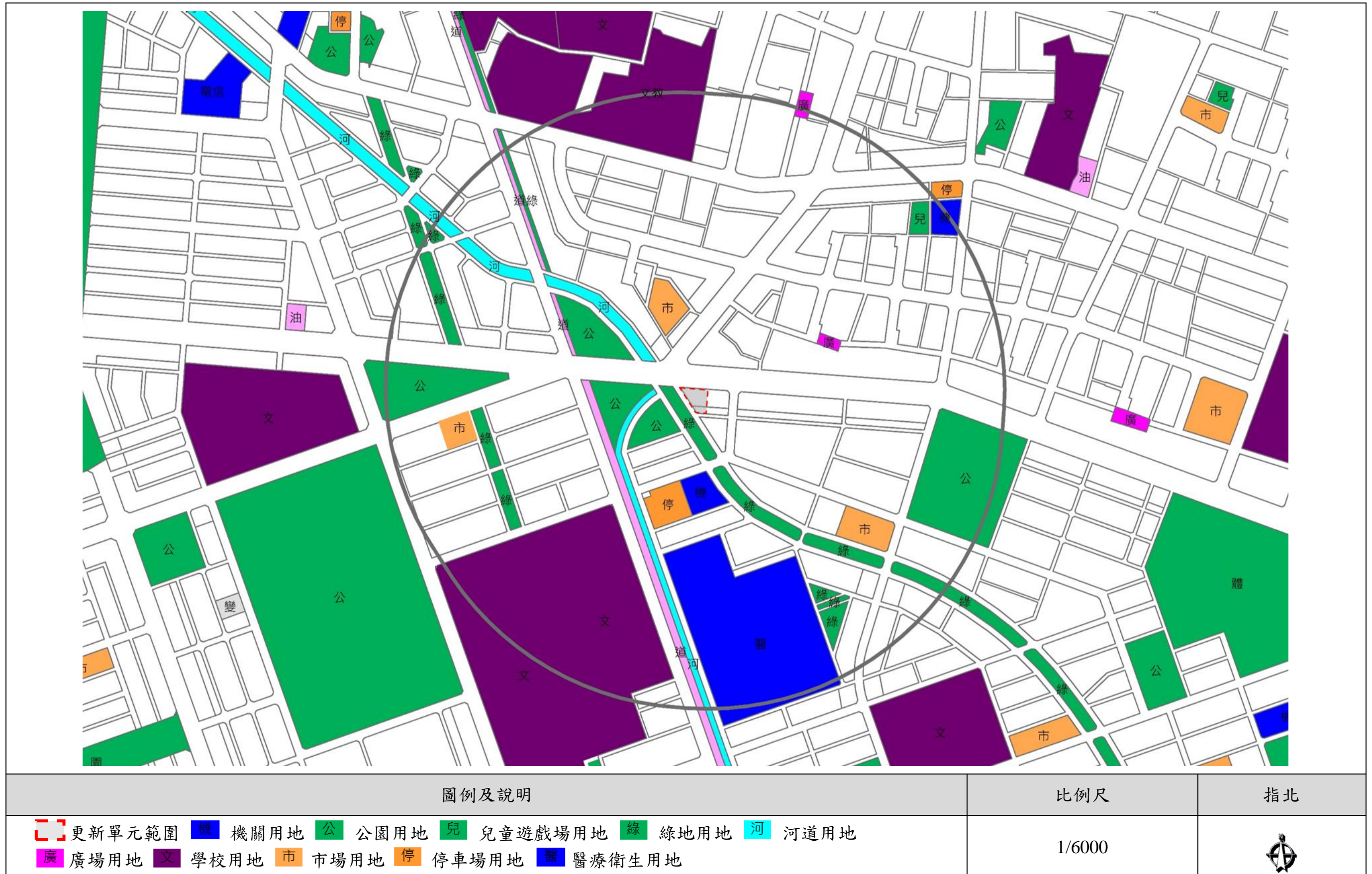
##### (十) 醫療衛生用地

本更新單元周邊500公尺範圍內之醫療衛生用地計有1處，為苓雅細計區之醫衛1用地，現況已開闢為高雄市政府衛生局、高雄市立中醫醫院、高雄市立民生醫院及高雄市立凱旋醫院共同使用。

表 5-6 更新單元周邊 500 公尺公共設施用地列表

項目	都市計畫區	設施編號	設施名稱	計劃面積(公頃)	開闢情形
機關用地	苓雅細計區	機 40	高雄市政府警察局汽車保養廠	0.38	已開闢
	灣子內細計區	機 20	福德二路派出所	0.28	已開闢
公園用地	苓雅細計區	公 14	苓雅 14 號公園(五塊厝公園)	2.99	已開闢
	苓雅細計區	公 23	凱旋公園(南凱旋公園)	0.93	已開闢
	苓雅細計區	公 40	五福公園	1.4	已開闢
	灣子內細計區	公 10	凱旋公園(北凱旋公園)	0.7	已開闢
兒童遊戲場用地	灣子內細計區	兒 26	福德兒童遊戲場	0.17	已開闢
綠地用地	苓雅細計區	綠 24	奏捷藝術公園	0.31	已開闢
	苓雅細計區	綠 37	-	0.93	已開闢
	苓雅細計區	綠 38	-	2.17	已開闢
	灣子內細計區	綠 B1	-	0.46	已開闢
河道用地	苓雅細計區	河道	-	15.54	已開闢
廣場用地	灣子內細計區	廣 21	大順建國停車場	0.1	已開闢
	灣子內細計區	廣 22	建民路	0.07	已開闢
學校用地	苓雅細計區	文大 31	高雄師範大學	7.24	已開闢
	苓雅細計區	文中小 33	師大附中、凱旋國小	5.53	已開闢
市場用地	苓雅細計區	市 37	文化市場	0.27	已開闢
	苓雅細計區	市 38	中華市場	0.47	已開闢
	灣子內細計區	市 35	中一民營市場	0.39	已開闢
停車場用地	苓雅細計區	停 6	同慶停車場	0.4	已開闢
醫療衛生用地	苓雅細計區	醫衛 1	民生醫院、凱旋醫院、市立中醫醫院	5.69	已開闢

資料來源：本案整理。



資料來源：本案繪製。

圖 5-4 更新單元周邊公共設施用地分布示意圖

## 五、附近地區交通現況

### (一) 道路系統現況

本更新單元周邊之道路系統受運河系統（幸福川）分布影響，街廓切割零碎，非呈現正交方格系統，本更新單元位於中正路、河北路、大順路之多路口交叉處一隅，周邊計畫道路皆已開闢，依其功能可區分為聯外道路、主要道路及次要道路三個等級，詳述如下（詳圖5-5）：

#### 1. 聯外道路

本更新單元周邊聯外道路為東西向之中正路、建國路、五福路；南北向之大順路、凱旋路，主要提供本更新單元通行至高雄市其他地區或連接國道系統之服務，各道路說明如下：

##### (1) 中正路（寬40公尺）

往西可經美麗島商圈至駁二特區，往東可經中正路交流道上國道1號或鳳山地區。

##### (2) 建國路（寬28公尺）

往西可經高雄火車站至鼓山地區，往東可經建國路交流道上國道1號，亦可經衛武營至鳳山地區。

##### (3) 五福路（寬30公尺）

往西可經文化中心至新崛江商圈，並可至鹽埕、鼓山地區。

##### (4) 大順路（寬30公尺）

大順路為高雄都會之北外環道，同時也是輕軌預定路線，往北可行經高雄高工至美術館、農16特區。

##### (5) 凱旋路（寬20公尺）

凱旋路為高雄都會區之南外環道，同時也已完成輕軌建置，往北可至民族火車站，往南可經瑞隆商圈至高雄夢時代地區。

#### 2. 主要道路

本更新單元周邊主要道路為南北向之河北路、河南路、福安路以及福德路，主要提供本更新單元對外通行以及銜接至聯外道路之功能，各道路說明如下：

##### (1) 河南及河北路（寬10公尺）

河南路及河北路為幸福川（二號運河）兩側道路，往北經民族路、中山路至愛河，往南經三多路接武慶路可至五甲、小港地區。

##### (2) 福安路（寬15公尺）

福安路為南北向，往北接中正路，往南可通至五塊厝公園、福安公園。

##### (3) 福德路（寬15公尺）

福德路為南北向，往北接中正路、建國路，往南接至三多路並可通至台鐵高雄機廠。

#### 3. 次要道路

次要道路為寬10公尺以下之道路，方便社區出入銜接主要道路，本更新單元周邊之次要道路為本更新單元南側之福安路493巷，說明如下：

##### (1) 福安路493巷（寬6公尺）

福安路493巷為本更新單元南側臨接之東西向計畫道路，往西接河北路，往東接至福安路，可通至五塊厝公園。

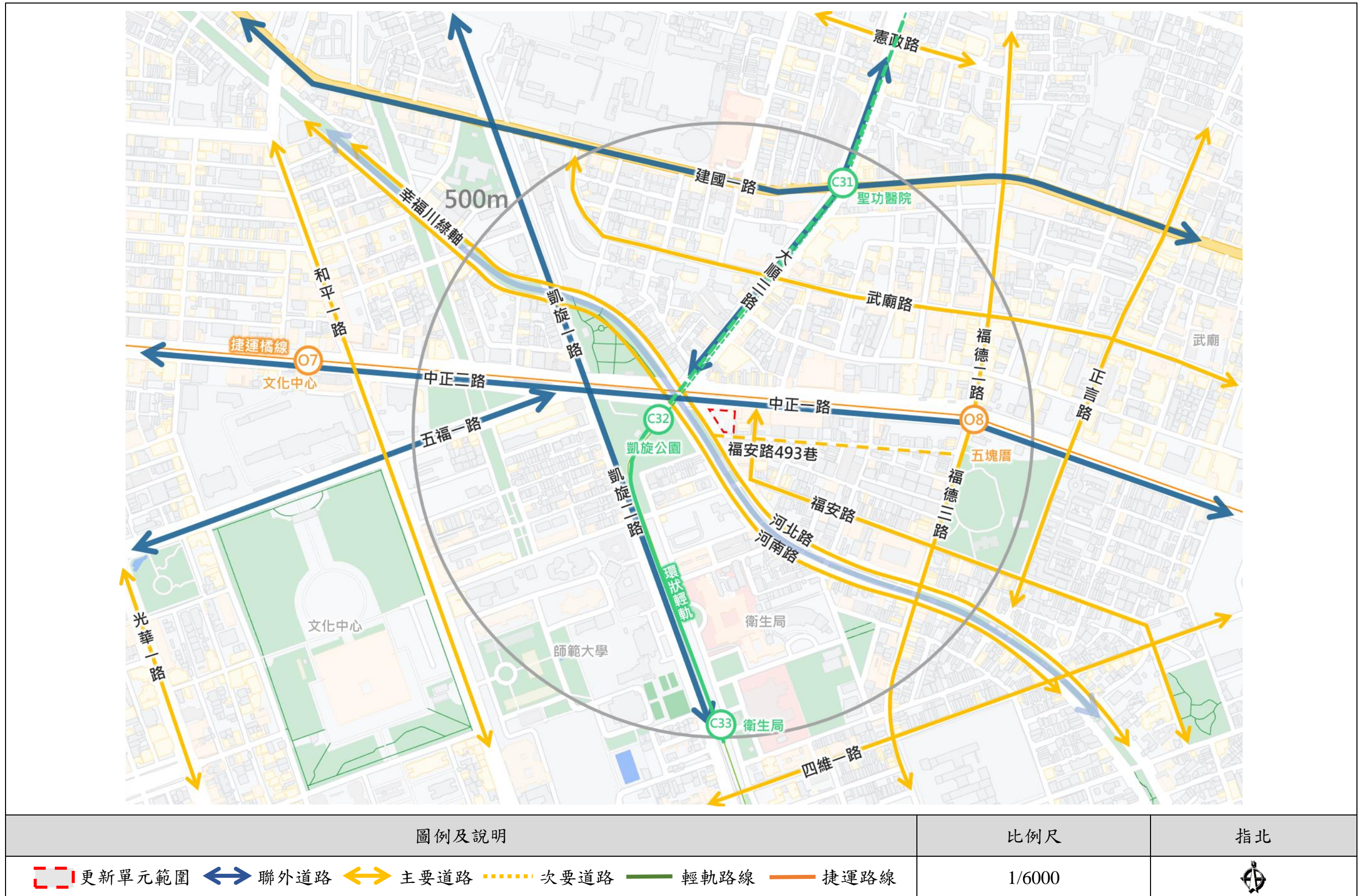
#### 4. 道路服務水準

有關本更新單元周邊主要道路路段平常日晨、昏峰時段服務水準彙整如下表，中正一路及中正二路路晨昏峰時段路段服務水準為C級；建國一路晨昏峰時段路段服務水準為B~C級；五福一路晨昏峰時段路段服務水準為B~C級；大順三路晨昏峰時段路段服務水準為B~C級；凱旋一路及凱旋二路晨昏峰時段路段服務水準為B~C級；河北路及河南路晨昏峰時段路段服務水準為B級；福安路晨昏峰時段路段服務水準為C級；福德二路及福德三路晨昏峰時段路段服務水準為B~C級；福安路493巷晨昏峰時段路段服務水準為B級（詳表5-7）。

表 5-7 平常日尖峰時段重要道路路段服務水準評估彙整表

路名	路段	方向	車道數	容量(C)	晨峰時段				昏峰時段			
					旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS	旅行速率(KPH)	流量(V)	V/C	LOS
中正一路 中正二路	正言路~ 和平一路	往東	3	3,600	28.8	1,095	0.30	C	28.4	1,308	0.36	C
		往西	3	3,600	29.1	887	0.25	C	29.1	892	0.25	C
建國一路	福德二路~ 凱旋一路	往東	2	1,860	33.7	589	0.32	B	33.8	561	0.30	B
		往西	2	1,860	28.1	774	0.42	C	27.9	855	0.46	C
五福一路	凱旋二路~ 光華一路	往東	2	2,400	39.8	305	0.13	B	29.7	378	0.16	C
		往西	2	2,400	39.7	345	0.14	B	29.0	631	0.26	C
大順三路	憲政路~ 中正二路	往北	2	1,860	33.6	632	0.34	B	28.2	741	0.40	C
		往南	2	1,860	33.7	582	0.31	B	28.5	659	0.35	C
凱旋一路 凱旋二路	建國一路~ 四維一路	往北	1	930	23.3	362	0.39	C	23.0	403	0.43	C
		往南	1	930	28.5	334	0.36	B	23.1	386	0.42	C
河北路 河南路	凱旋一路~ 四維一路	往北	1	1,200	34.4	249	0.21	B	34.4	232	0.19	B
		往南	1	1,200	34.5	217	0.18	B	34.2	275	0.23	B
福安路	四維一路~ 中正二路	往東	1	1,200	29.7	171	0.14	C	29.6	208	0.17	C
		往西	1	1,200	29.6	195	0.16	C	29.5	225	0.19	C
福德二路 福德三路	建國一路~ 中正二路	往北	1	1,200	29.2	274	0.23	C	29.0	318	0.27	C
		往南	1	1,200	34.3	253	0.21	B	29.2	286	0.24	C
福安路 493巷	福安路~ 河北路	往東	1	900	20.5	19	0.02	B	20.5	22	0.02	B
		往西	1	900	20.5	12	0.01	B	20.5	14	0.02	B

註：容量、流量單位為PCU/HR；旅行速率單位為KM/HR。服務水準評估指標為平均旅行速率。  
資料來源：本案整理。



資料來源：本案繪製。

圖 5-5 更新單元周邊交通系統示意圖

(二) 大眾運輸系統現況

1. 軌道系統

本更新單元周邊500公尺範圍之軌道系統主要以高雄輕軌、高雄捷運系統為主，輕軌部分為位於本更新單元西側之輕軌C31聖功醫院站、C32凱旋公園站、C33衛生局站，最近之站點為凱旋公園站，距本更新單元僅步行1分鐘之距離；捷運部分為中正路上之橋線O7文化中心站以及橋線O8五塊厝站，最近之站點為五塊厝站，距本更新單元步行約4分鐘，車程約1分鐘之距離。

另外，本更新單元周邊亦鄰近高雄的鐵路系統，最近之站點為本更新單元北邊之台鐵科工館車站，步行約15分鐘，車程約5分鐘之距離（詳表5-8、圖5-6）。

表 5-8 更新單元周邊軌道系統一覽表

軌道系統類別	更新單元周邊站點	距離（實際路程距離）	步行時間（min）	車程時間（min）
輕軌	聖功醫院（C31）	500M	7	5
	輕軌凱旋公園（C32）	120M	1	1
	衛生局（C33）	650M	9	5
捷運	五塊厝（O8）	300M	4	1
	文化中心（O7）	900M	9	3
台鐵	科工館	1,200M	15	5

資料來源：本案整理。



資料來源：本案繪製。

圖 5-6 更新單元周邊軌道系統示意圖

2. 公車系統

本更新單元周邊500公尺範圍計有11處公車站點，共計16條路線行徑本更新單元，公車路線之選擇多元（詳表5-9、圖5-7）。

表 5-9 更新單元周邊公車站點及路線一覽表

編號	更新單元周邊站點	公車路線	起迄站
01	輕軌凱旋公園站（中正一路）	50 五福幹線	衛武營-中央公園-鼓山
		248	衛武營-鼓山
02	捷運五塊厝站（福德三路）	81	瑞豐國小-高雄科大
03	福安路口	81	瑞豐國小-高雄科大
04	中正路口（凱旋一路）	37	夢時代-高雄科大
05	輕軌凱旋公園站（民生醫院）	37	夢時代-育英醫專
		52A	衛武營-高雄火車站
		168 環西幹線	夢時代-巨蛋
		168 環東幹線	巨蛋-夢時代
		紅 21	三多商圈-衛武營
06	同慶路	綠 1	三多商圈-衛生局
		52A	衛武營-高雄火車站
		168 環西幹線	夢時代-巨蛋
		168 環東幹線	巨蛋-夢時代
07	五福中正路口	紅 21	三多商圈-衛武營
		綠 1	三多商圈-衛生局
		50 五福幹線	衛武營-中央公園-鼓山
		248	衛武營-高雄火車站-鼓山
08	高雄文化中心（和平一路）	52A	衛武營-高雄火車站
		72	中正高工-金獅湖
		82	瑞豐國小-高雄火車站-國際會議中心
		168 環西幹線	夢時代-巨蛋
		168 環東幹線	巨蛋-夢時代
09	道明中學	紅 21	三多商圈-衛武營
		37	夢時代-育英醫專
		76	國際會議中心-金獅湖
		77 昌福幹線	國際會議中心-鼎中等六里聯合里活動中心
		77 昌福幹線（繞三民高中）	國際會議中心-鼎中等六里聯合里活動中心
		88 建國幹道	二二八和平紀念公園-鳳山轉運站
		168 環西幹線	夢時代-巨蛋
		168 環東幹線	巨蛋-夢時代
		8010	客運旗山北站-高雄火車站
		紅 21	三多商圈-衛武營

資料來源：1. 高雄市政府交通局公車動態資訊網（112年12月查詢）；2. 本案整理。

表 5-9 更新單元周邊公車站點及路線一覽表 (續)

編號	更新單元周邊站點	公車路線	起迄站
10	聖功醫院	37	夢時代-育英醫專
		76	國際會議中心-金獅湖
		77 昌福幹線	國際會議中心-鼎中等六里聯合里活動中心
		77 昌福幹線 (繞三民高中)	國際會議中心-鼎中等六里聯合里活動中心
		81	育英醫專-瑞豐國小
		88 建國幹道	夢時代-巨蛋
		168 環東幹線	巨蛋-夢時代
		8010	客運旗山北站-高雄火車站
		紅 21	三多商圈-衛武營
11	四維路口	37	夢時代-育英醫專
		52A	衛武營-高雄火車站
		168 環東幹線	巨蛋-夢時代
		紅 21	三多商圈-衛武營
		綠 1	三多商圈-衛生局

資料來源：1. 高雄市政府交通局公車動態資訊網 (112年12月查詢)；2. 本案整理。

### 3. 自行車站點

本更新單元周邊500公尺範圍計有13處公共自行車租借站點，共計可提供270個自行車租借使用 (詳表5-10、圖5-7)。

表 5-10 更新單元周邊自行車站點一覽表

編號	更新單元周邊站點	位置	單車數量
01	輕軌凱旋公園站	中正一路/河南路(西南側)	20
02	北凱旋公園	中正一路/河北路口(西北側)	10
03	同慶停車場	同慶路 14 號(對面人行道)	21
04	凱旋同慶路口(西南角)	凱旋二路/同慶路口(西南角)	18
05	高雄師大附中(凱旋二路)	凱旋二路 89 號(校門口左側人行道)	35
06	高雄市衛生局	福成街 2 號(對面)	16
07	福德河北路口(東南側)	福德三路 208 號(對側公園)	12
08	五塊厝公園	福安路 335 號(對面人行道)	20
09	捷運五塊厝站(4 號出口)	中正一路/福德三路口(東南角)	30
10	捷運五塊厝站(2 號出口)	中正一路 306 號(前)	17
11	武廟大順三路口	武廟路 218 號(前人行道)	10
12	環球影城(大順三路)	大順三路 108 號(前)	20
13	道明中學	建國一路 201 號(對面)	41
合計			270

資料來源：1. 高雄市|YouBike微笑單車官網 (112年12月查詢)；2. 本案整理。



資料來源：本案繪製。

圖 5-7 更新單元周邊公車及自行車系統示意圖

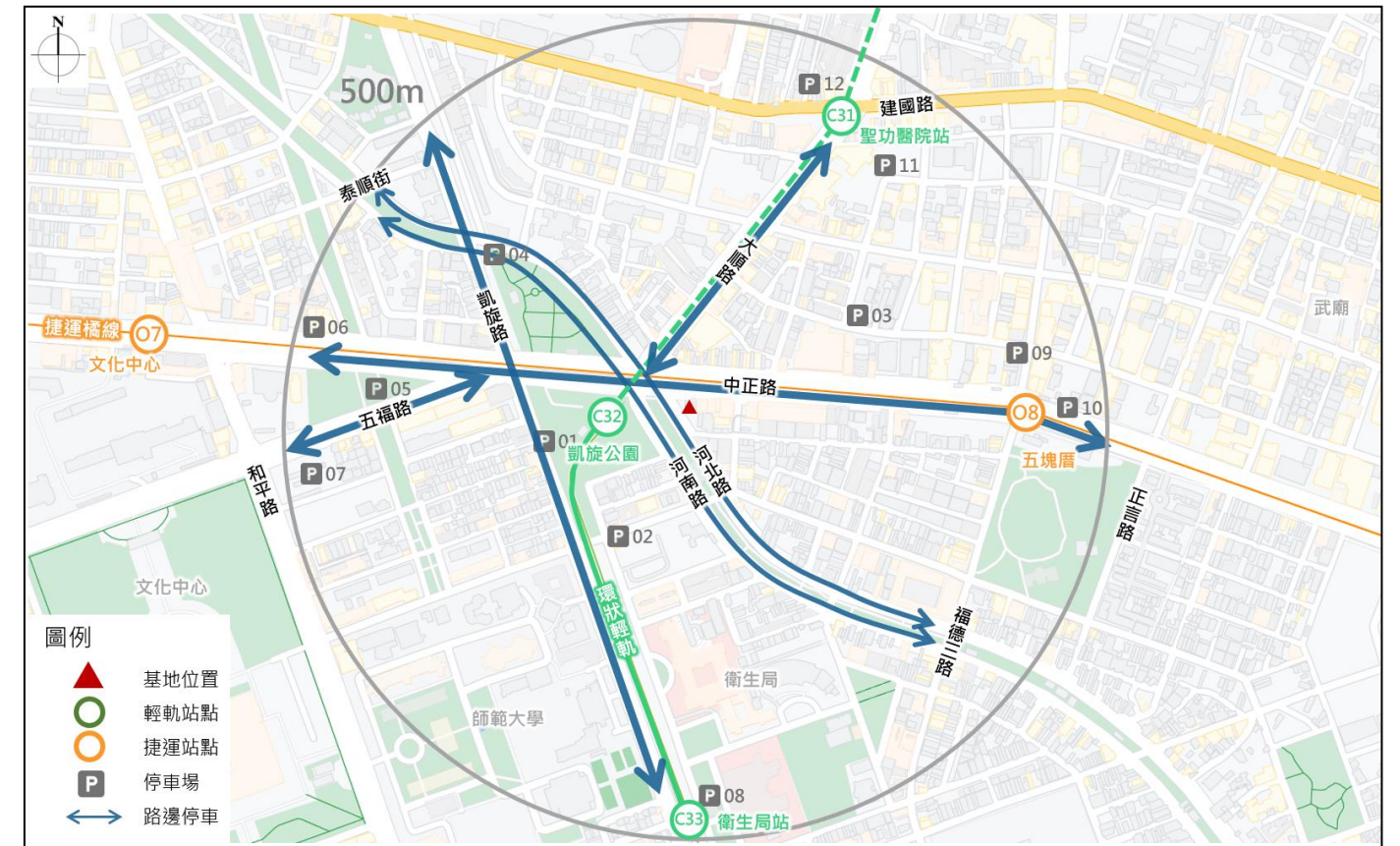
4. 停車空間

本更新單元鄰近500公尺內計有12個路外停車場，共計約可提供1,377席汽車停車位，周邊道路如中正路、河北路、河南路、大順路、凱旋路、五福路等主要道路亦多有提供路邊停車服務，共計約可提供467席汽車停車位（詳表5-11、圖5-8）。

表 5-11 更新單元周邊停車空間一覽表

類型	編號	更新單元周邊站點	位置	停車供給量	收費標準
路外	01	南凱旋停車場	江都街&號凱旋二路	49	每半小時 25 元
	02	城市車旅_同慶停車場	凱旋路&同慶路	126	每半小時 15 元
	03	武廟國治停車場	建民路 291 號	46	每半小時 30 元
	04	北凱旋停車場	凱旋一路 35 號	47	每半小時 30 元
	05	Times 五福一路停車場	五福一路 41 巷 2 號對面號	15	每半小時 30 元
	06	中正和平停車場	中正二路 66 號	19	每半小時 25 元
	07	城市車旅_苓雅和平站	五福一路 55 號	159	每半小時 30 元
	08	歐特儀-凱旋地下停車場	凱旋二路 130 號地下 2 樓	559	每半小時 10 元
	09	福德建民停車場	福德二路 5 號	7	每半小時 30 元
	10	ViVi PARK 中正一路停車場	中正一路 270 號號旁	27	每小時 40 元
	11	長宏大順停車場	大順三路 162 巷 9 號	94	每半小時 30 元
	12	大順建國停車場	大順三路 177 號	229	每半小時 20 元
合計				1377	-
類型	編號	路名	路段範圍	停車供給量	收費標準
路邊	1	中正路	和平一路至正言路	67	每次新台幣 30 元，停車以 6 小時計費乙次，逾 6 小時、離場再停或跨日則另計次收費。
	2	河北路	福德三路至泰順街	85	
	3	河南路	福德三路至泰順街	72	
	4	大順路	中正路至建國路	30	
	5	凱旋路	泰順街至福成街	178	
	6	五福路	凱旋路至和平路	35	
合計				467	-

資料來源：本案整理。



資料來源：本案繪製。

圖 5-8 更新單元周邊停車空間示意圖

## 六、不動產市場分析

本都市更新案為住宅類型之開發，為符合市場發展現況，本節針對高雄市、苓雅區與本更新單元周邊之住宅不動場市場結構、區位分布以及現況行情進行初步分析，作為本計畫未來開發之參考。

### (一) 住宅市場供給概況

#### 1. 建築執照與使用執照核發概況

高雄市111年整體住宅類建築物之建造執照核發數量共21,807件，總樓地板面積約為2,754,931平方公尺，件數及樓地板面積較110年下修；使用執照部分，核發數量共15,967件，總樓地板面積約2,288,581平方公尺，件數與樓地板面積較110年有顯著之增加，顯示111年高雄市住宅市場釋出新成屋數量增加。而苓雅區111年整體住宅類建築物之建造執照核發數量共762件，總樓地板面積約為95,045平方公尺，件數及樓地板面積較110年上升；使用執照部分，核發數量共1,297件，總樓地板面積約208,778平方公尺，件數與樓地板面積較110年有顯著之增加。整體而言，高雄市整體以及苓雅區部分之新成屋供給量穩定成長（詳表5-11）。

表 5-11 高雄市及苓雅區歷年建造執照與使用執照核發宅數表

區域	年度	建築執照（住宅類）		使用執照（住宅類）	
		核發宅數	樓地板面積（M <sup>2</sup> ）	核發宅數	樓地板面積（M <sup>2</sup> ）
高雄市	107	16,370	2,457,416	11,865	2,022,124
	108	20,368	2,865,297	7,498	1,204,019
	109	17,998	2,320,711	14,661	2,455,535
	110	22,668	3,014,747	12,440	1,763,606
	111	21,807	2,754,931	15,967	2,288,581
	平均	20,710	2,738,922	12,642	1,927,935
苓雅區	107	2,540	346,824	908	135,251
	108	654	79,173	900	141,304
	109	1,981	244,924	678	134,309
	110	446	68,898	1,057	143,060
	111	762	95,045	1,297	208,778
	平均	961	122,010	983	156,863

資料來源：1. 高雄住宅生活網（112年12月查詢）；2. 本案整理。

### 2. 住宅存量概況

高雄市住宅存量最新統計資料統計至112年9月（Q3），高雄市屋齡40年以上之戶數存量佔比37.31%為佔比最高之項目，其次為屋齡21~30年，戶數存量佔22.09%；苓雅區屋齡40年以上之戶數存量佔比為50.57%，為佔比最高之項目，其次為屋齡31~40年，戶數存量佔比為23.69%。由於苓雅區屬於高雄市開發較早區域，住宅屋齡相比整體高雄市較高，屋齡10年以內之新成屋、中古屋之存量較低，新推案仍具有市場區隔性（詳表5-12）。

表 5-12 高雄市與苓雅區住宅存量統計表

行政區	屋齡	10年內	11~20年	21~30年	31~40年	40年以上	總計
		高雄市	住宅存量（戶）	131,077	144,120	265,193	212,203
	各屋齡占比（%）	10.92%	12.00%	22.09%	17.68%	37.31%	100.00%
苓雅區	住宅存量（戶）	6,304	4,371	9,447	18,527	39,546	78,195
	各屋齡占比（%）	8.06%	5.59%	12.08%	23.69%	50.57%	100.00%

資料來源：1. 高雄市稅捐稽徵處（112年12月查詢）；2. 本案整理。

### (二) 住宅市場需求概況

#### 1. 住宅買賣移轉面積及屋齡

依據內政部不動產資訊平台資料顯示，高雄市111年住宅買賣移轉筆數為14,751筆，近5年買賣移轉筆數皆高於14,000筆，交易量穩定；住宅買賣移轉面積多為35坪內物件，近5年平均買賣面積約在32~35坪間，呈現小坪數之趨勢，且住宅交易屋齡有逐年增加之趨勢。苓雅區近5年交易筆數有小幅遞減，而買賣面積及屋齡特性與高雄市一致，皆有買賣面積變小、屋齡增加之趨勢（詳表5-13）。

表 5-13 近5年高雄市及苓雅區住宅買賣移轉案件彙整表

行政區	年度	住宅買賣移轉筆數	平均買賣面積（坪）	平均買賣屋齡（年）
高雄市	107	15,297	35.23	21.09
	108	16,845	33.93	22.46
	109	15,839	34.43	24.10
	110	16,363	33.67	24.60
	111	14,751	32.58	26.23
	平均年成長率（%）	-0.60	-1.92	5.62
苓雅區	107	728	46.58	16.41
	108	727	43.59	19.97
	109	706	32.63	22.27
	110	714	32.66	22.67
	111	602	29.25	25.29
	平均年成長率（%）	-4.39	-10.48	11.64

資料來源：1. 內政部不動產資訊平台（112年12月查詢）；2. 本案整理。

2. 住宅買賣平均單價

高雄市近5年之房價逐年呈正成長趨勢，住宅平均單價由107年為16.79萬元/坪增加至111年22.51萬元/坪，平均成長率為7.63%。

苓雅區近5年之房價亦呈現穩定成長趨勢，且住宅單價部分略高於高雄市，平均單價提高而總價下修，住宅平均單價由107年為18.90萬元/坪增加至111年23.19萬元/坪，平均成長率為5.26%（詳表5-14）。

表 5-14 高雄市及苓雅區近 5 年房價變化趨勢彙整表

行政區	項目	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年	平均年成長率 (%)
高雄市	平均單價 (萬元/坪)	16.79	17.42	18.73	20.54	22.51	7.63
	平均總價 (萬元)	809.70	834.85	905.40	973.08	974.30	4.79
苓雅區	平均單價 (萬元/坪)	18.90	20.15	20.70	21.94	23.19	5.26
	平均總價 (萬元)	841.75	868.03	888.90	940.78	871.90	1.01

資料來源：1.內政部不動產資訊平台（112年12月查詢）；2.本案整理。

(三) 更新單元周邊住宅市場發展現況

1. 新推案市場分析

近幾年整體住宅交易市場之交易面積呈小坪數之趨勢，本更新單元周邊也以中小坪數住宅為推案主力，周邊1公里範圍內共有22案新推案建築，包含15案新成屋及6案預售屋，主推2房、3房之中、小坪數住宅，面積約為25~45坪。

本案就本更新單元周邊1公里範圍內之中、小坪數住宅推案統計，新成屋之平均單價約為33~37萬元；預售屋之平均單價約為38~42萬元（詳表5-15、表5-16）。

表 5-15 更新單元周邊新成屋住宅推案一覽表

編號	建案名稱	類型	規劃內容	土地使用分區	房型	平均單價 (萬/坪)	
						1 年內成交均價	歷史最高價
1	中正 O8	新成屋	地上 18 層住宅大樓/RC	商五	2 房-21~24 坪 3 房-29~32/33~36/37~40 坪	34.33	38.40
2	幸福 O8	新成屋	地上 15 層住宅大樓/RC	商五	2 房-26/29 坪 3 房-34/38 坪	31.29	35.90
3	鳳凰綻	新成屋	地上 15 層住宅大樓/RC	住 4 商 5	2 房-19/22/25 坪 3 房-34/36 坪	34.21	37.96
4	述風景	新成屋	地上 22 層住宅大樓/RC	住 4	3 房-51/52/53/54/58 坪 4 房以上-67 坪	40.09	44.34
5	仰德森	新成屋	地上 15 層住宅大樓/RC	商五	2 房-18/26/35 坪	33.75	45.70
6	文化潤隆	新成屋	地上 22 層住宅大樓/RC	商 2 住 4	2 房-21/27 坪 3 房-34/38 坪	31.55	39.26

資料來源：1. 樂居網（112年12月查詢）；2. 本案整理。

表 5-15 更新單元周邊新成屋住宅推案一覽表 (續)

編號	建案名稱	類型	規劃內容	土地使用分區	房型	平均單價 (萬/坪)	
						1 年內成交均價	歷史最高價
7	本業好漾	新成屋	地上 15 層住宅大樓/RC	住 4	2 房-27 坪 3 房-41/42/43/44 坪	30.38	35.98
8	玉鎮玉林	新成屋	地上 15 層住宅大樓/RC	住 4	2 房-31 坪 3 房-49 坪	32.42	34.84
9	仰德漾	新成屋	地上 15 層住宅大樓/RC	商五	2 房-16.75/25.84 坪	31.09	35.47
10	百達名人集	新成屋	地上 15 層住宅大樓/RC	住 4	3 房-41.95/42.42 坪 4 房以上-57.48/63.99 坪	36.96	40.77
11	永信朗境	新成屋	地上 15 層住宅大樓/RC	住 3	3 房-35/45/49 坪 4 房以上-59/71 坪	33.48	37.46
12	頂誠藏裕	新成屋	地上 13 層住宅大樓/RC	住 4	3 房 29~32/33~36/37~40 坪 4 房以上-61~69 坪	32.53	38.09
13	森青道	新成屋	地上 15 層住宅大樓/RC	住 3	2 房-25~28 坪 3 房-33~36/37~40 坪 4 房以上-53~56 坪	37.62	48.47
14	聯上居謙	新成屋	地上 15 層住宅大樓/RC	商 4 商 2 特	3 房-45 坪 4 房以上-65/70 坪	41.74	42.53
15	三多 WIN	新成屋	地上 15 層住宅大樓/RC	商 4	2 房-22/28 坪 3 房-33/36 坪	30.79	33.78

資料來源：1. 樂居網（112年12月查詢）；2. 本案整理。

表 5-16 更新單元周邊預售屋住宅推案一覽表

編號	建案名稱	類型	規劃內容	土地使用分區	房型	平均單價 (萬/坪)	
						1 年內成交均價	歷史最高價
1	鳳凰頌	預售屋	地上 19 層住宅大樓/RC	商 2 特	2 房-28 坪 3 房-33/40/44 坪	38.25	38.25
2	棋琴 23 重奏	預售屋	地上 15 層住宅大樓/RC	住 4 商 2 特	2 房-24/25/29 坪 3 房-35/36/37 坪	33.82	36.05
3	新文化城安	預售屋	地上 15 層住宅大樓/RC	住 5 商 5	2 房-27/28/29/30/33 坪 3 房-45/51/55 坪	39.62	40.69
4	宏道文華帝寶	預售屋	地上 29 層住宅大樓/RC	市場用地	2 房-21/25/29 坪 3 房-38/41 坪 4 房以上-50/70 坪	39.30	45.00
5	興連城極粹	預售屋	地上 12 層住宅大樓/RC	商 5 商 3 特	2 房-20/22/24 坪	42.28	47.55
6	傳田豐御	預售屋	地上 15 層住宅大樓/RC	住 5、商 3 特	2 房-21~24/25~28 坪 3 房-29~32/33~36/37~40 坪 4 房以上-61~69 坪	39.27	43.56

資料來源：1. 樂居網（112年12月查詢）；2. 本案整理。

## 2. 中古屋市場分析

中古屋部分（屋齡5年以上），本更新單元周邊約2.5公里內111年11月至112年11月成交之中古屋物件共計788筆，交易類型以公寓（5樓含以下無電梯）為主，共305件，約占全年交易案件之38.7%，其次為住宅大樓（11層含以上有電梯），共232件，約占全年交易案件之29.4%。就成交單價而言，以透天厝每坪平均單價35.78萬元為最高，其次為住宅大樓，每坪平均單價約為21.87萬元（詳表5-17）。

表 5-17 更新單元周邊中古屋住宅交易一覽表

類型		案量	比例	平均成交單價（萬/坪）
中古屋	透天厝	141	0.178934	35.78
	公寓(5樓含以下無電梯)	305	0.387056	18.71
	華廈(10層含以下有電梯)	110	0.139594	21.51
	住宅大樓(11層含以上有電梯)	232	0.294416	21.87
	合計	788	-	-

資料來源：1. 內政部不動產實價查詢服務網（112年12月查詢）；2. 本案整理。

### （四）不動產市場行情分析結論

苓雅區屬於高雄市較早開發區域，住宅屋齡相比整體高雄市較高，新推案仍具有市場區隔性。苓雅區近5年買賣面積及屋齡特性與高雄市相似，因平均單價提高，總價未相應提升，連帶影響高雄市以及苓雅區皆有買賣面積變小、屋齡增加之趨勢。

本更新單元周邊鄰近武廟商圈、文化中心、技擊館、衛武營及科工館等觀光景點且周邊教育、休憩、商業、觀光等生活機能良好，加上鄰近環狀輕軌及捷運橘線站點，交通運具選擇多元，未來待輕軌二階段完工後預期將更提升本更新單元之發展性，未來住宅市場之發展前景樂觀。

本更新單元之區位條件佳，位處於環狀輕軌生活區位，根據周邊地區新推案之成交單價與坪數規劃，市場普遍接受中小坪數規劃與較高之單價，新成屋平均單價約為33~37萬元；預售屋平均單價約為38~42萬元。

## 陸、與都市計畫之關係

### 一、相關都市計畫

本更新單元位屬原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫區，相關都市計畫、修訂過程及實施日期，詳表6-1相關都市計畫修訂名稱及日期一覽表。

表 6-1 相關計畫修訂名稱及日期一覽表

計畫名稱	實施日期	文號	與本計畫有關之規定
變更原高雄市（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	訂定計畫區內商業區、住宅區等各分區之建蔽率以及容積率上限值，第五種商業區之建蔽率為 70%、容積率為 840%；第四種住宅區之建蔽率為 50%、容積率為 300%
變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫第二次通盤檢討案	91/10/14	高市府工都字第 0910050355 號	1. 規定區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率與容積率，依都市計畫法高雄市施行細則辦理。 2. 停車空間設置標準依「建築技術規則」相關規定辦理。
變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫第四次通盤檢討案	102/06/11	高市府都發規字第 10232579301 號	1. 本計畫區內建築基地申請建築容積獎勵規定得適用「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份（容積獎勵規定）通盤檢討案」之規定。 2. 計畫區內道路交叉口退讓及截角依「高雄市建築管理自治條例」規定辦理。
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）（第三次通盤檢討）案	107/01/26	高市府都發規字第 10730360701 號	1. 計畫公告發布實施日起五年內，計畫地區之開放空間容積獎勵廢止實施，惟住宅區不得申請適用廣場式開放空間。 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不得超過申請建築基地法定容積率之 0.2 倍。
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）土地使用分區管制案	107/03/16	高市府都發規字第 10730879000 號	1. 增訂環狀輕軌場站半徑 0~400 公尺、400~800 公尺為增額容積實施範圍，增額容積增量以原基準容積之 30%、15% 為上限。 2. 以住宅區、商業區及特定專用區為本計畫增額容積適用對象。 3. 申請增額容積基地其基準容積達 630% 以上者，且申請上限達基準容積之 15% 者，應經都設審議核可後始得發照建築。

### 二、土地使用說明

#### （一）使用性質

依「變更高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫第四次通盤檢討案」，本更新單元範圍土地使用分區為「第五種商業區」以及「第四種住宅區」（詳圖6-1），其容許使用內容、組別分別依其細部計畫土地使用分區管制要點及都市計畫法高雄市施行細則規定辦理。

#### （二）使用強度

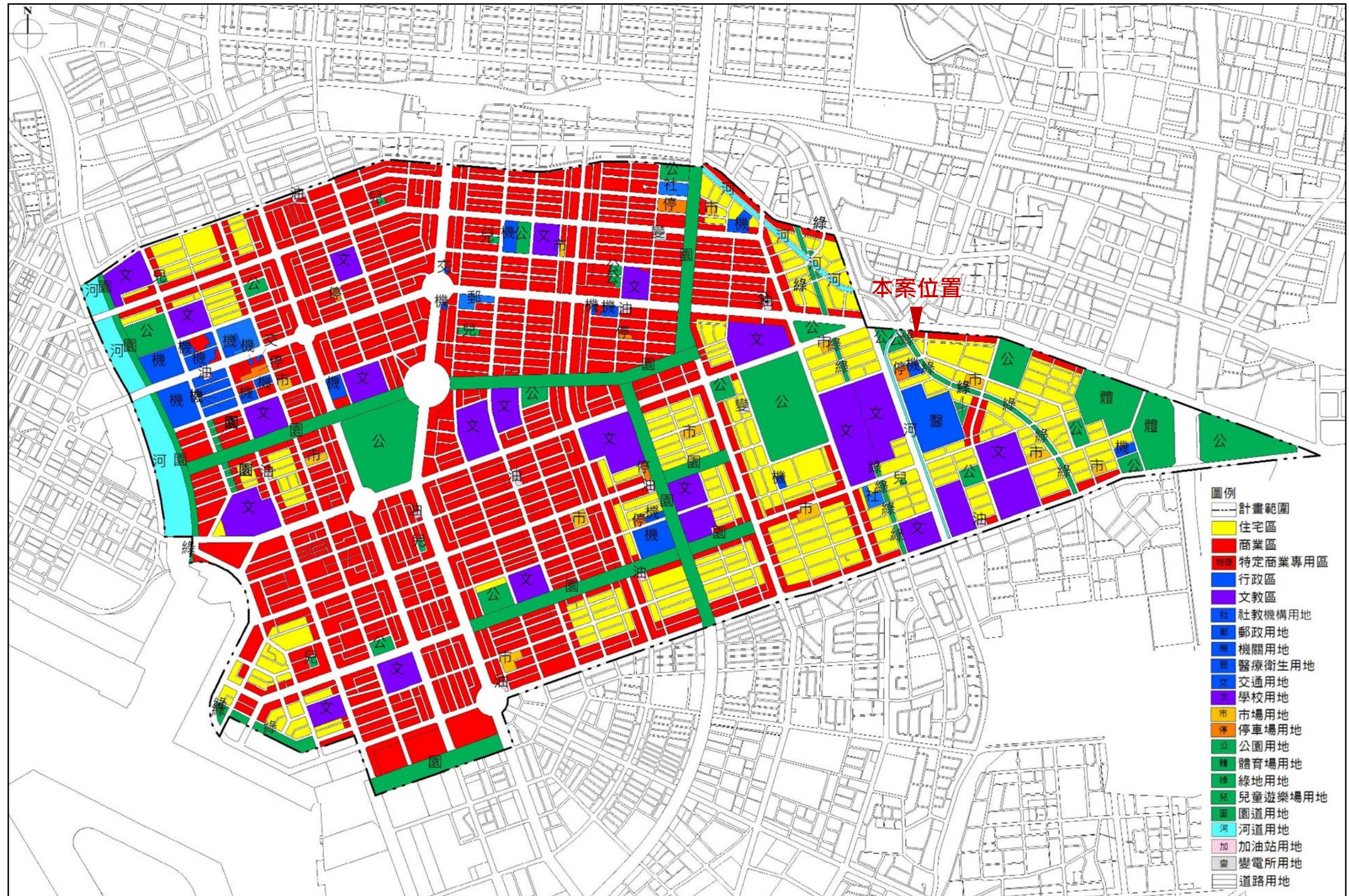
本更新單元土地總面積為1,475m<sup>2</sup>，「第五種商業區」之建蔽率為70%，容積率為840%；「第四種住宅區」之建蔽率為50%，容積率為300%。本更新單元可建築面積及使用強度詳表6-2土地使用建蔽、容積計算表。

表 6-2 更新單元土地使用建蔽、容積計算表

使用分區	1. 第五種商業區（建蔽率：70%、容積率：840%） 2. 第四種住宅區（建蔽率：50%、容積率：300%）	
更新單元面積（M <sup>2</sup> ）	1,475.00	1. 第五種商業區面積：1,192M <sup>2</sup> 2. 第四種住宅區面積：283M <sup>2</sup>
法定建蔽率%	66.16	(1,192*0.7+283*0.5) / 1,475 = 66.16%
法定空地面積（M <sup>2</sup> ）	499.10	1,192*0.3+283*0.5=499.10
法定容積率（基準容積）%	736.39	(1,192*8.4+283*3) / 1,475 = 736.39%
允建容積面積（M <sup>2</sup> ）	10,861.80	1,192*8.4+217*3=10,861.80

資料來源：本案整理。

資料來源：1. 高雄市政府都市發展局網站（民國112年12月查詢）；2. 本案整理。



資料來源：1. 變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫第四次通盤檢討案；2. 本案繪製。

圖 6-1 都市計畫分區示意圖

(三) 土地使用分區管制及都市設計管制要點

本更新單元相關之土地使用分區及都市設計管制摘要如下：

1. 土地及建築物管制項目

依據都市計畫法高雄市施行細則第18條規定，商業區土地及建築物不得為表6-3所列之使用；住宅區土地及建築物不得為表6-4所列之使用。

表 6-3 商業區土地及建築物管制項目一覽表

項次	項目內容	備註
一	乙種工業區、甲種工業區、特種工業區及零星工業區之限制使用項目	
二	使用動力超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩或作業廠房之樓地板面積合計在三百平方公尺以上之工廠	1.報社、印刷廠、冷藏業，不在此限。 2.使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備。 3.附屬設備與電熱不得流用於作業動力。
三	製造、儲存爆竹或煙火類物品	
四	使用乙炔、壓縮氧或電力以從事焊切金屬工作	乙炔發生器容量未達三十公升者，不在此限。
五	賽璐珞或其他易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工	
六	使用動力超過一匹馬力之噴漆作業	
七	油漆、塗料、染料、油墨之製造	
八	使用氣體亞硫酸漂白作業	
九	骨炭或其他動物質炭之製造	
十	毛羽類之洗滌、洗染或漂白	
十一	碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白	
十二	從事彈棉、翻棉、起毛或製氈	
十三	木材加工業	
十四	從事鋸、鉋、切削、研磨、乾磨、沖壓金屬作業	
十五	豆腐製造業	
十六	磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造、水泥加工、切石、磨石	
十七	使用逾五匹馬力之動力碾礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類、貝殼類	
十八	煤餅、機製煤餅或木炭之製造	
十九	使用熔爐鑄造之金屬加工	印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
二十	鋸割或乾磨骨、角、牙、蹄	
二十一	玻璃或機製毛玻璃製造	
二十二	使用機器錘之鍛冶	
二十三	獸禽、肉類及水產食品加工業	
二十四	染色業	

資料來源：都市計畫法高雄市施行細則。

表 6-3 商業區土地及建築物管制項目一覽表 (續)

項次	項目內容	備註
二十五	電線、電纜製造業	
二十六	金屬冶煉、翻砂、電解業	
二十七	礦物加工業	
二十八	香料提煉製造業	
二十九	樟腦丸製造業	
三十	醬油、醬味、醃漬業	
三十一	肥皂、香皂、藥皂、清潔劑、消毒劑製造業	
三十二	石膏、石灰製造、加工業	
三十三	使用溶劑從事烘乾作業	
三十四	從事汽車翻修(含板金、塗裝)、總成更換	
三十五	地磅業	未達十五噸並面臨寬度二十公尺以上道路且營業使用面積在五百平方公尺以上者，不在此限。
三十六	殯葬設施、殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業	僅供辦公室、聯絡處所使用者，不在此限。
三十七	屠宰場	
三十八	土石方資源堆置處理場、廢棄物貯存、處理、轉運場或應回收廢棄物資源回收貯存場	未達一定規模應回收廢棄物回收業並經目的事業主管機關核准者，不在此限。
三十九	毒性化學物質、公共危險物品或高壓氣體之製造、儲存及分裝	其儲存符合目的事業主管機關相關法令規定者，不在此限。
四十	電子遊戲場業	營業場所距離國民中、小學、高中、職校或醫院超過一千公尺者，不在此限。
四十一	加油站、加氣站	
四十二	探礦、採礦	
四十五	人造或合成纖維或其中間物之製造	
四十六	合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造	
四十七	從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸	
四十八	肥料製造	
四十九	紡織工業	
五十	拉線、拉管或用滾筒壓延金屬	
五十一	金屬表面處理業	
五十二	環境用藥製造業	
五十三	環境用藥販賣業、病媒防治業、農藥販賣業	經目的事業主管機關核准者，得使用建築物之地面第一層及地下第一層。

資料來源：都市計畫法高雄市施行細則。

表 6-4 住宅區土地及建築物管制項目一覽表

項次	項目內容	備註
一	商業區之限制使用項目	
二	作業廠房樓地板面積合計在一百五十平方公尺以上或地下層無自然通風口者	1.無自然通風口，指開窗面積未達廠房面積七分之一。 2.未超過本項次規模者，以使用建築物之地面第一層及地下第一層為限。但作為銀樓金飾加工業者，得使用建築物之地面第一層至第二層及地下第一層。
三	使用乙炔及電焊機從事金屬工作	
四	液化石油氣或礦油之分裝、儲存、販賣	僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為實際商品之分裝、儲存、販賣者，不在此限。
五	爆竹、煙火批發或零售業	
六	噴漆作業	
七	汽車修理業	設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
八	地磅業及其設施	
九	民間救護車經營業及其停車處所	
十	戲院、電影片映演業、電子遊戲場、撞球場、保齡球館、機械式遊樂場、動物園、室內釣蝦魚場	
十一	碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白	
十二	酒家(吧)業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳(場)業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、資訊休閒業、飲酒店業、夜店業	使用建築物之地面第一層、地下第一層之視聽歌唱業，其營業場所未設包廂且僅擺放一套視聽歌唱設備者，不在此限。
十三	廢棄物貯存場、處理場、轉運場或應回收廢棄物回收處理業	僅供辦公室、聯絡處所使用者或未達一定規模應回收廢棄物回收站，不在此限。

資料來源：都市計畫法高雄市施行細則。

表 6-4 住宅區土地及建築物管制項目一覽表(續)

項次	項目內容	備註
十四	商場(店)或超級市場	1.使用建築物之地面第一層及地下第一層，且各樓層樓地板面積未超過五百平方公尺者，不在此限。但面臨寬度十五公尺以上道路者，得使用建築物之地面第一層至第二層及地下第一層。 2.基地主要出入口面臨十五公尺以上之道路，申請設置之地點位於建築物第一層、第二層或地下第一層，總樓地板面積未超過一千五百平方公尺者，依建築技術規則規定加倍附設停車空間(加倍附設之停車位可轉換為機車停車位)，建築物與鄰地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)，不受第一款之限制。 3.基地面臨寬度十五公尺以上道路，且臨接該道路連續長度在二十五公尺或達周界總長度六分之一以上，並以混凝土或磚造材料區劃建築隔間者，得分戶檢討。但每戶總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
十五	飲食店	1.使用建築物之地面第一層及地下第一層，且各樓層樓地板面積未超過三百平方公尺者，不在此限。但面臨寬度十五公尺以上道路者，得使用建築物之地面第一層至第二層及地下第一層。 2.基地主要出入口面臨十五公尺以上之道路，申請設置之地點位於建築物第一層、第二層或地下第一層，總樓地板面積未超過九百平方公尺者，依建築技術規則規定加倍附設停車空間(加倍附設之停車位可轉換為機車停車位)，建築物與鄰地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)，不受第一款之限制。 3.基地面臨寬度十五公尺以上道路，且臨接該道路連續長度在二十五公尺或達周界總長度六分之一以上，並以混凝土或磚造材料區劃建築隔間者，得分戶檢討。但每戶總樓地板面積不得超過三百平方公尺。

資料來源：都市計畫法高雄市施行細則。

表 6-4 住宅區土地及建築物管制項目一覽表 (續)

項次	項目內容	備註
十六	金融業、證券業、期貨業或保險業	分行或分支機構使用建築物之地面第一層、第二層及地下第一層，且各樓層樓地板面積未超過五百平方公尺，並設有獨立之出入口者，不在此限。但面臨寬度十二公尺以上道路者，得使用建築物之地面第三層。
十七	健身中心	使用總樓地板面積未超過二千平方公尺，設有獨立樓梯及出入口，且面臨寬度十五公尺以上道路者，不在此限。
十八	汽車駕訓業、汽車拖吊場	汽車拖吊場經目的事業主管機關核准者，不在此限。
十九	客、貨運行業及其附屬設施	僅供辦公室、聯絡處所使用，或設置地點面臨十二公尺以上道路之計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、客運停車站及貨運寄貨站，不在此限。
二十	旅館	經目的事業主管機關核准，不在此限。
二十一	殯葬設施、殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業、壽衣、壽具及骨灰罈(甕)販賣	僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
二十二	公共危險物品或可燃性高壓氣體之製造、儲存及分裝	
二十三	環境用藥販賣業、病媒防治業、農藥販賣業	未設置貯存場所且經目的事業主管機關核准者，得於建築物之地面第一層及地下第一層使用。
二十四	除居家護理機構以外之護理機構、機構住宿式服務類長期照顧服務機構	獨幢且全幢使用，或有獨立出入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，且面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。
二十五	老人福利機構、身心障礙福利機構	面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。
二十六	水產加工及保藏業、肉類加工及保藏業	
二十七	其他經本府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用	

資料來源：都市計畫法高雄市施行細則。

## 2. 建築基地申請建築相關容積獎勵規定

本更新單元內建築基地申請建築相關容積獎勵規定依據變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫第四次通盤檢討案之土地使用分區規定第3條，得適用高雄市政府99年1月14日公告發布實施「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」之規定辦理。

## 3. 都市規劃設計原則

本更新單元內建築基地之都市規劃設計原則依據「變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫第四次通盤檢討案」，非位於該計畫所標示之應送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審核之區域，詳述如下：

- (1) 臨河東路、海邊路、中山路、民族路、民權路、民生路、新光路及五處圓環之住宅區、商業區及特定商業專用區基地（詳圖6-2）。
- (2) 捷運場站、出入口及其聯合開發地區之住宅區、商業區及特定商業專用區。
- (3) 捷運車站出入口300公尺範圍內完整之都市計畫公共設施用地。



資料來源：變更原高雄市（前金、新興、苓雅地區）細部計畫第四次通盤檢討案

圖 6-2 計畫範圍指定道路及五處圓環都市設置管制位置示意圖

4. 捷運禁限建相關規範

本更新單元位於高雄市政府公告之大眾捷運系統禁限建範圍圖說公告之限建範圍，（詳圖6-3），依高雄市政府捷運工程局發布實施之「高雄市政府大眾捷運系統禁限建範圍內列管案件管理作業要點」第2條規定，於大眾捷運系統兩側禁限建範圍內進行建築執照申請案件，包括建造執照、雜項執照、使用執照或拆除執照等申請案件，需列管由高雄市政府捷運工程局或其指派之專業單位列管，並監督開挖、建造、使用等行為，相關行為規範逕依交通部發布實施之「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」相關規定辦理（詳表6-5）。

表 6-5 更新單元開發依禁限建辦法應辦理作業彙整表

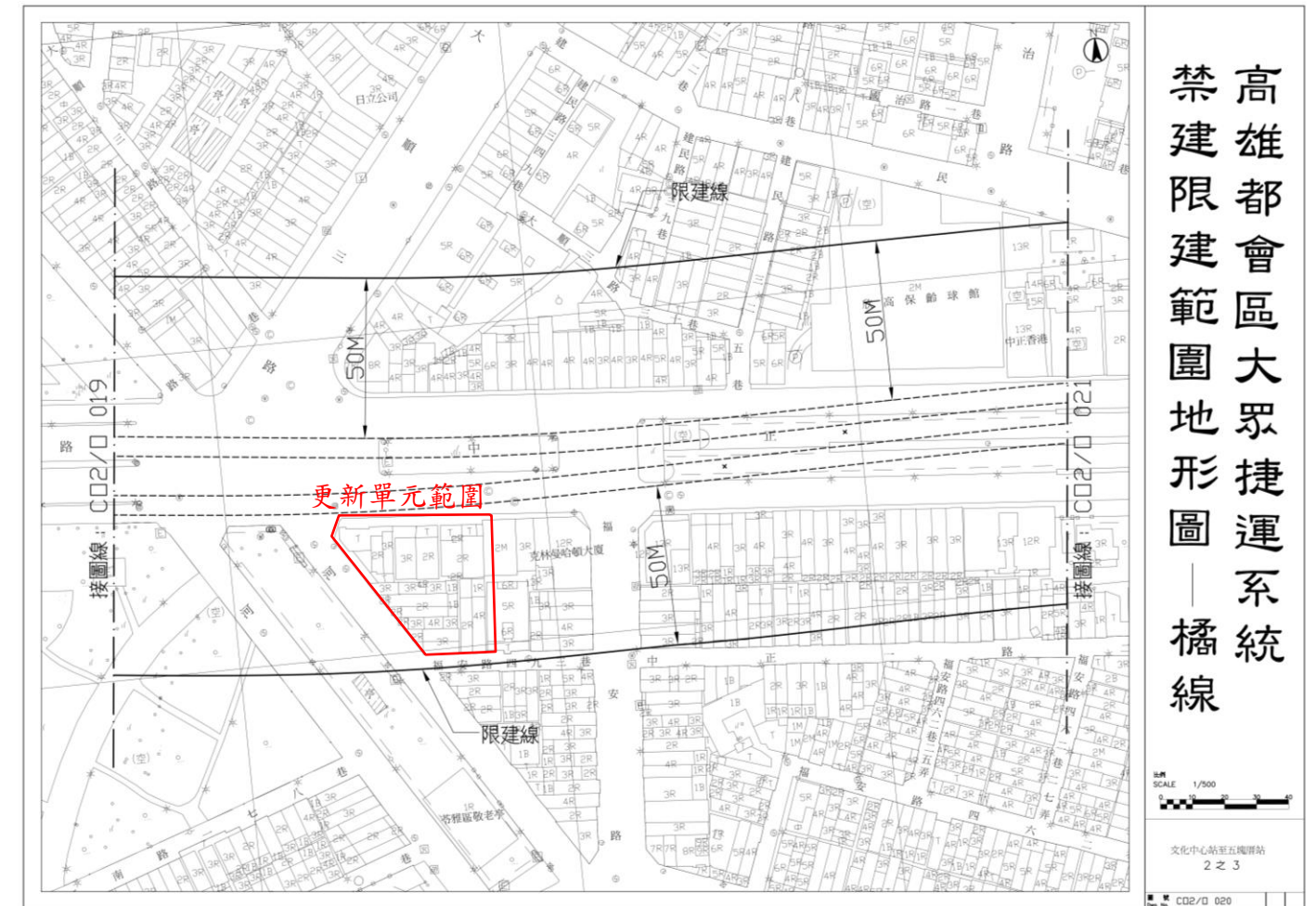
開發流程	應辦理事業	法令依據
申請建造執照、拆除執照或雜項執照	檢具建築法規定之文件及下列書件，向當地主管建築機關申請，由當地主管建築機關會商捷運主管機關審核同意後發給之： 一、基地建築配置及平面位置圖，其比例尺不得小於五百分之一。 二、建築物地下開挖剖面圖，其比例尺不得小於二百分之一，圖上並應標明與捷運設施之相關位置。 三、開挖支撐系統設計圖。 四、地基調查、試驗及分析報告。 五、開挖穩定性分析。 六、分級規範界線圖。 七、開挖施工對捷運設施之安全影響評估報告。 八、監測計畫，其內容應包括監測儀器配置、監測管理值及監測頻率等。	「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」第9條 「高雄市政府大眾捷運系統禁限建範圍內列管案件管理作業要點」第4條、第5條
申請開工	會同捷運主管機關及捷運營運機構，辦理捷運設施之現況調查及現況測量，並提出與原設計保護捷運設施相符之施工計畫，由當地主管建築機關會商捷運主管機關審核同意後始得開工。	「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」第12條 「高雄市政府大眾捷運系統禁限建範圍內列管案件管理作業要點」第5條、第6條
開挖	安裝監測捷運設施安全之儀器並讀取初始值作成監測初始值量測報告，於監測實施後二日內送交捷運主管機關備查。 起造人於每一階段開挖完成後七日內，應根據監測結果作成監測報告送交捷運主管機關備查。	「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」第13條 「高雄市政府大眾捷運系統禁限建範圍內列管案件管理作業要點」第5條、第6條

資料來源：1. 大眾捷運系統兩側禁限建辦法；2. 本案整理。

表 6-5 更新單元開發依禁限建辦法應辦理作業彙整表（續）

開發流程	應辦理事業	法令依據
申請使用執照	向捷運主管機關申請會勘。 會勘紀錄內容應記載下列事項： 一、參與會勘之機關名稱、會勘地點及時間。 二、現況測量及現況調查之檢視結果紀錄。 三、應改善部分之說明。 四、其他必要事項。	「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」第18條第1項、第2項
	起造人依據會勘紀錄改善完畢後，應向捷運主管機關申請再次會勘。	「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」第18條第3項
	依建築法規定檢附相關文件外，並應檢附前項規定之最終會勘紀錄。	「大眾捷運系統兩側禁限建辦法」第19條

資料來源：1. 大眾捷運系統兩側禁限建辦法；2. 本案整理。



資料來源：1. 高雄市政府大眾捷運系統禁限建範圍內列管案件管理作業要點；2. 本案繪製。

圖 6-3 本基地範圍捷運禁限建範圍圖

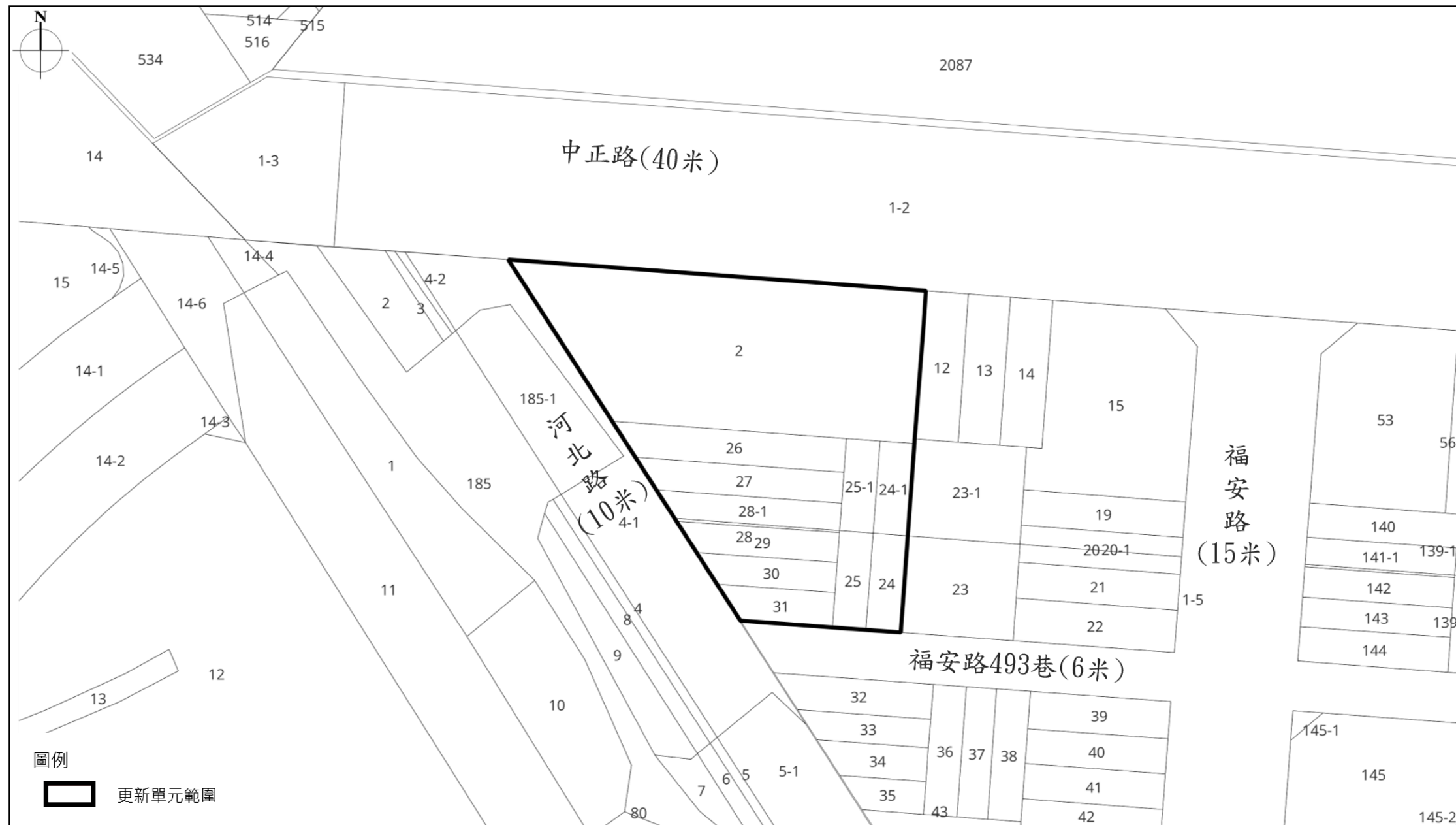
# 柒、處理方式及其區段劃分

## 一、處理方式

本更新單元土地上之建築物屋齡多已逾50年、無昇降設備且建築物結構安全性能經評估未達最低等級，耐震能力有疑慮，遂有透過更新重建以改善居住安全之必要性，故本更新事業計畫處理方式將以都市更新條例第4條第1項之重建方式辦理，並興闢住宅大樓，以提供更優質之居住品質與環境。

## 二、區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段實施都市更新事業（詳圖7-1）。



資料來源：本案繪製。

圖 7-1 更新單元區段劃分圖

## 捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

本更新單元周邊計畫道路及公園等公共設施皆已開闢完成，無興修計畫。

## 玖、整建或維護計畫

### 一、整建或維護計畫

本更新單元採全區「重建區段」方式實施，無整建或維護區段計畫。

### 二、整建維護之規劃設計

本更新單元採全區「重建區段」方式實施，無整建維護之規劃設計。

## 拾、申請容積項目及額度

本案申請都市更新建築容積獎勵額度計算說明如下，擬申請容積項目、容積額度及佔基準容積百分比整理如表10-2。

### 一、更新建築容積獎勵

本案依「都市更新條例」第65條、「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」相關規定申請都市更新建築容積獎勵。依「都市更新條例」第65條規定：「…（略以）；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地1.5倍之基準容積或各該建築基地0.3倍之基準容積再加其原建築容積，且不得超過都市計畫法第85條所定施行細則之規定。（略以）依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地0.2倍之基準容積。但依第一項但書規定辦理者，不得超過各該建築基地0.4倍之基準容積。」。本案進行容積面積檢討，預計爭取容積獎勵為30.26%，另外爭取增額容積為14.99%，詳述如下。

#### （一）基地條件

本更新單元之土地使用分區分別為第五種商業區及第四種住宅區，基地面積及基準容積如表10-1：

表 10-1 土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	容積率 (%)	基準容積 (m <sup>2</sup> )
第五種商業區	1,192.00	840%	10,012.80
第四種住宅區	283.00	300%	849.00
總計	1,475.00	—	10,861.80

#### （二）依都市更新建築容積獎勵辦法第6條規定（中央獎勵項目）

本案規劃爭取結構安全性能評估結果未達最低等級容積獎勵，依都市更新建築容積獎勵辦法第6條規定，規劃申請基準容積1.21%之獎勵，計算式如下：

$$\begin{aligned} \text{結構安全性能評估結果未達最低等級容積獎勵} &= \text{基準容積} \times 1.21\% \\ &= 10,861.80 \times 1.21\% = 131.43\text{m}^2。 \end{aligned}$$

#### （三）依都市更新建築容積獎勵辦法第10條規定（中央獎勵項目）

本案規劃取得黃金級綠建築標章，依都市更新建築容積獎勵辦法第10條規定，申請綠建築設計取得相關標章之候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予基準容積8%之獎勵，計算式如下：

$$\begin{aligned} \text{綠建築容積獎勵} &= \text{基準容積} \times 8\% \\ &= 10,861.80 \times 8\% = 868.94\text{m}^2。 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{綠建築保證金} &= \text{事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值} \\ &\quad \times 0.7 \times \text{獎勵面積} \\ &= 139,875.97 \times 0.7 \times (10,861.80 \times 8\%) = 85,080,678 \end{aligned}$$

#### （四）依都市更新建築容積獎勵辦法第11條規定（中央獎勵項目）

本案規劃取得黃金級智慧建築標章，依都市更新建築容積獎勵辦法第11條規定，申請智慧建築設計取得智慧建築標章之候選證書者，其符合等級為黃金級者，給予基準容積8%之獎勵，計算式如下：

$$\begin{aligned} \text{智慧建築容積獎勵} &= \text{基準容積} \times 8\% \\ &= 10,861.80 \times 8\% = 868.94\text{m}^2。 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{智慧建築保證金} &= \text{事業計畫報核時按土地面積比率加權計算平均土地公告土地現值} \\ &\quad \times 0.7 \times \text{獎勵面積} \\ &= 139,875.97 \times 0.7 \times (10,861.80 \times 8\%) = 85,080,678 \end{aligned}$$

#### （五）依都市更新建築容積獎勵辦法第12條規定（中央獎勵項目）

本案規劃取得無障礙住宅建築標章，依都市更新建築容積獎勵辦法第12條規定，申請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第二級者，給予基準容積3%之獎勵，計算式如下：

$$\begin{aligned} \text{無障礙設計第二級容積獎勵} &= \text{基準容積} \times 3\% \\ &= 10,861.80 \times 3\% = 325.85\text{m}^2。 \end{aligned}$$

**(六) 依都市更新建築容積獎勵辦法第13條規定 (中央獎勵項目)**

本案規劃依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估並取得結構安全性能第三級，依都市更新建築容積獎勵辦法第13條規定，申請建築物耐震設計依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估並取得結構安全性能第三級者，給予基準容積2%之獎勵，計算式如下：

$$\begin{aligned} \text{耐震建築容積獎勵} &= \text{基準容積} \times 2\% \\ &= 10,861.80 \times 2\% = 217.24\text{m}^2。 \end{aligned}$$

**(七) 依都市更新建築容積獎勵辦法第14條規定 (中央獎勵項目)**

本案規劃取得時程獎勵，依都市更新建築容積獎勵辦法第14條規定，本案屬未經劃定應實施更新之地區，於修正施行日起5年內給予基準容積7%之獎勵，計算式如下。

$$\begin{aligned} \text{時程容積獎勵} &= \text{基準容積} \times 7\% \\ &= 10,861.80 \times 7\% = 760.33\text{m}^2。 \end{aligned}$$

**(八) 依高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定 (地方獎勵項目)**

本案規劃取得捐贈經費獎勵，依高雄市都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定，本案預計爭取1.05%容積獎勵，捐贈金額為2,166,329元，計算式如下。

$$\text{捐贈經費獎勵面積} = 114.05\text{m}^2$$

$$\text{捐贈經費容積獎勵額度} = \text{獎勵面積} \div \text{基準面積}$$

$$= 114.05\text{m}^2 \div 10,861.80 \times 100\% = 1.05\%。$$

$$\text{獎勵容積} = (\text{提供經費金額} \times \text{建築基地平均基準容積}) / (\text{都市更新事業計畫報核日當期之建築基地公告土地現值總額})$$

$$114.05\text{m}^2 = (\text{提供經費金額} \times 10,861.80\text{m}^2) / 206,317,056\text{元}$$

$$\text{提供經費金額} = 114.05\text{m}^2 \times 206,317,056\text{元} / 10,861.80\text{m}^2$$

$$= 2,166,329\text{元}$$

**二、其他獎勵**

本案無。

**三、其他容積項目**

本案屬環狀輕軌場站 (C32凱旋公園站) 半徑400m範圍內 (圖10-1)，最高申請基準容積30%之增額容積，本案規劃爭取增額容積14.99%，計算式如下，業於112年12月29日及113年12月26日檢送高雄市環狀輕軌增額容積申請書，刻正待高雄市政府捷運工程局審議中 (詳附錄五)。

$$\text{增額容積} = \text{基準容積} \times 14.99\%$$

$$= 10,861.80 \times 14.99\% = 1,628.18\text{m}^2。$$

表 10-2 申請容積項目及額度一覽表

重建區段				合計
土地面積				1,475.00
基準容積				10,861.80
條文	申請容積獎勵項目	上限	申請獎勵額度	獎勵面積 (m <sup>2</sup> )
§5	原建築容積高於基準容積者	原建築基地基準容積之 10%	0.00%	0
§6	建築物符合 (建築法規等相關規定限期拆除, 或結構安全性能評估結果未達最低等級)	8%~10%	1.21%	131.43
§7	提供指定之社會福利設施或其他公益設施	30%	0.00%	0
§8	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地	15%	0.00%	0
§9	範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群, 辦理保存、修復再利用及管理維護	該建築物實際面積之 1.5 倍	0.00%	0
§10	取得候選綠建築證書	10%	8.00%	868.94
§11	取得候選智慧建築證書	10%	8.00%	868.94
§12	採無障礙環境設計者	5%	3.00%	325.85
§13	採建築物耐震設計者	10%	2.00%	217.24
§14	更新地區時程獎勵 (更新地區: 5 年 10%、10 年 5%; 非更新地區: 5 年 7%、10 年 3.5%)	10%	7.00%	760.33
§15	更新單元規模獎勵	35%	0.00%	0
§16	更新前門牌戶 20 戶以上, 以協議合建方式辦理	5%	0.00%	0
§17	處理占有他人土地之舊違章建築戶, 得給予獎勵容積	20%	0.00%	0
地方 自治法規	屋齡 30 年以上且無昇降設備之地上四層樓以上合法集合住宅所有權人整合 (1) 更新單元基準容積未達 300% (2) 更新單元基準容積達 300% 以上, 未逾 420%	合計上限為 20%	0.00%	0
	取得毗鄰街廓土地、合法建物所有權人或管理委員會同意, 整修順平騎樓、無遮簷人行步道或其他可供通行空間		0.00%	0
	捐贈經費協助本市推動都市更新事業者		1.05%	114.05
更新容積獎勵合計 (獎勵上限 50%)		50%	30.26%	3,286.78
開放空間獎勵(依高雄市都市計畫土管規定, 不得超過法定容積之 20%)		20%	0.00%	0
增額容積(環狀輕軌場站 (凱旋公園站) 半徑 400m 範圍內)		30%	14.99%	1,628.18
<b>申請容積額度合計</b>			<b>45.25%</b>	<b>4,914.96</b>

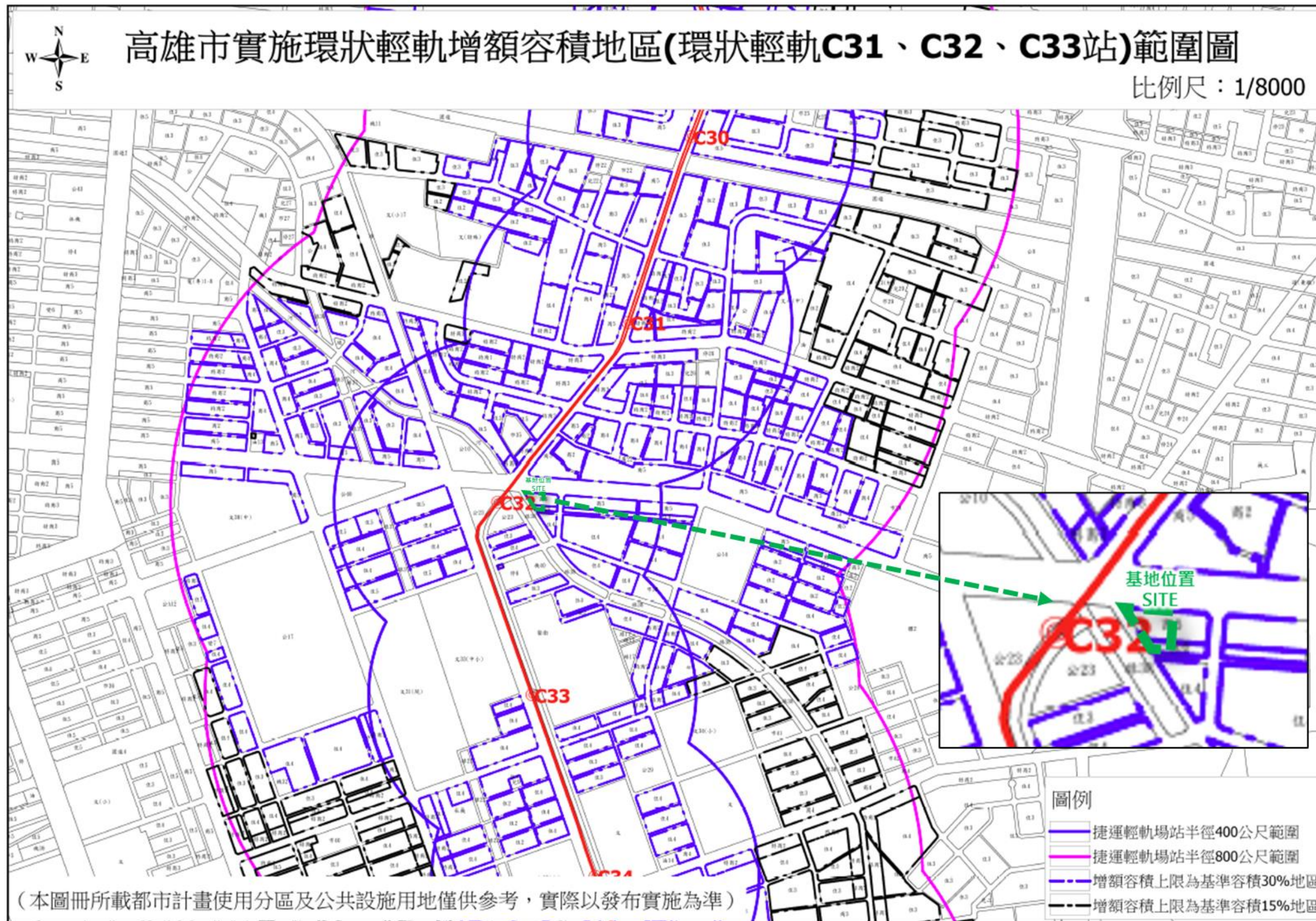


圖 10-1 增額容積範圍示意圖

## 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

本案基地屬第五種商業區及第四種住宅區，其相關開發規定依都市計畫法高雄市實行細則及建築技術規則辦理，相關容積計算表詳表11-1。

表 11-1 土地使用分區面積表

土地使用分區	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> )
第五種商業區	1,192.00 m <sup>2</sup>	70	834.40	840%	10,012.80 m <sup>2</sup>
第四種住宅區	283.00 m <sup>2</sup>	50	141.50	300%	849.00 m <sup>2</sup>
合計	1,475 m <sup>2</sup>	-	975.90	-	10,861.80 m <sup>2</sup>

資料來源：本計畫整理。

### 三、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

#### (一) 土地使用強度

1. 本案依都市計畫規定，本更新單元地區為第五種商業區（法定建蔽率70%、法定容積率840%）及第四種住宅區（法定建蔽率50%、法定容積率300%），法定容積率10,861.80m<sup>2</sup>。

#### 2. 容積獎勵面積：

都市更新獎勵30.26% (3,286.78m<sup>2</sup>)

增額容積獎勵14.99% (1,628.18m<sup>2</sup>)

#### 3. 本案允建容積樓地板面積：15,776.76m<sup>2</sup>

允建容積率：15,776.76m<sup>2</sup> ÷ 1,475m<sup>2</sup> × 100% = 1,069.61%

本案設計容積樓地板面積：15,775.99m<sup>2</sup>

設計容積率：15,776.02m<sup>2</sup> ÷ 1,475m<sup>2</sup> × 100% = 1,069.56%

#### 4. 計畫容納戶數及人口數

本案設計戶數234戶，容納人口依內政部不動產資訊平台最新公告之民國104年住宅資訊統計年報高雄市平均居住2.60人/戶計，合計：2.60×234戶 = 608人

#### 5. 計畫設置車位數

本案法定汽車停車位133輛、法定機車停車位199輛，實設汽車停車位161輛機車停車位234輛，設置於地上一樓至地下六樓。

### 6. 高層建築檢討

本案擬興建之樓層高度超過50公尺，故依高層建築法規檢討。

#### (二) 使用性質

依據民國102年6月10日高市府都發規字第10232579301號函發佈之「變更原高雄市前金、新興、苓雅地區）細部計畫（第四次通盤檢討）案」規定，本更新單元範圍適用「都市計畫法高雄市施行細則」有關規定。

本案土地使用分區為第五種商業區及第四種住宅區，其法定建蔽率、容積率維持原細部計畫第五種商業區（法定建蔽率70%、法定容積率840%）及第四種住宅區（法定建蔽率50%、法定容積率300%）規定，使用項目比照第五種商業區及第四種住宅區規定。本案地面層以上擬規劃為集合住宅使用。

### 四、建築興建計畫

#### (一) 基地配置計畫

本案為配合單元範圍內住宅需求，規劃地下6層及地上33層建築。

#### (二) 開發內容與目標

##### 1. 人車動線系統

本案為高層建築位於道路交叉口且面臨公園綠帶，希望呈現簡潔現代的建築地標，並與周邊環境的有機結合創造與綠化緊密結合的高樓層、高質感的集合住宅，關於人行及車行動線說明如下。

##### (1) 人行動線

本更新單元北側與西側依法退縮3.9公尺騎樓或無遮簷人行步道，並於街角留設較大的外部空間，除可提供行人停留休憩的等候空間，亦強化人行為主的開放空間與景觀綠化的結合，提升舒適的空間品質。

##### (2) 車行動線

本更新單元將車行出入口設置於福安路493巷（路寬6公尺）一側，為坡道平面式車道，車道出入口簡潔直通並留設充足之緩衝空間，降低人車動線的干擾機會提高行車及行人交通之安全與舒適性。

##### 2. 建築配置規劃原則

本案規劃地下6層及地上33層建築，將留設的外部空間與更新單元臨路依法退縮3.9m騎樓或無遮簷人行步道結合，以及立面景觀陽台綠化與屋頂層綠化空間，透過高品質的街道景觀規劃與簡潔線條的量體設計，使道路沿街有多層次的景觀空間，豐富本區的都市景觀。

#### (三) 建築結構及施工工法

1. 地上層：鋼筋混凝土造。

2. 地下層：鋼筋混凝土造，開挖擋土採用連續壁工法。

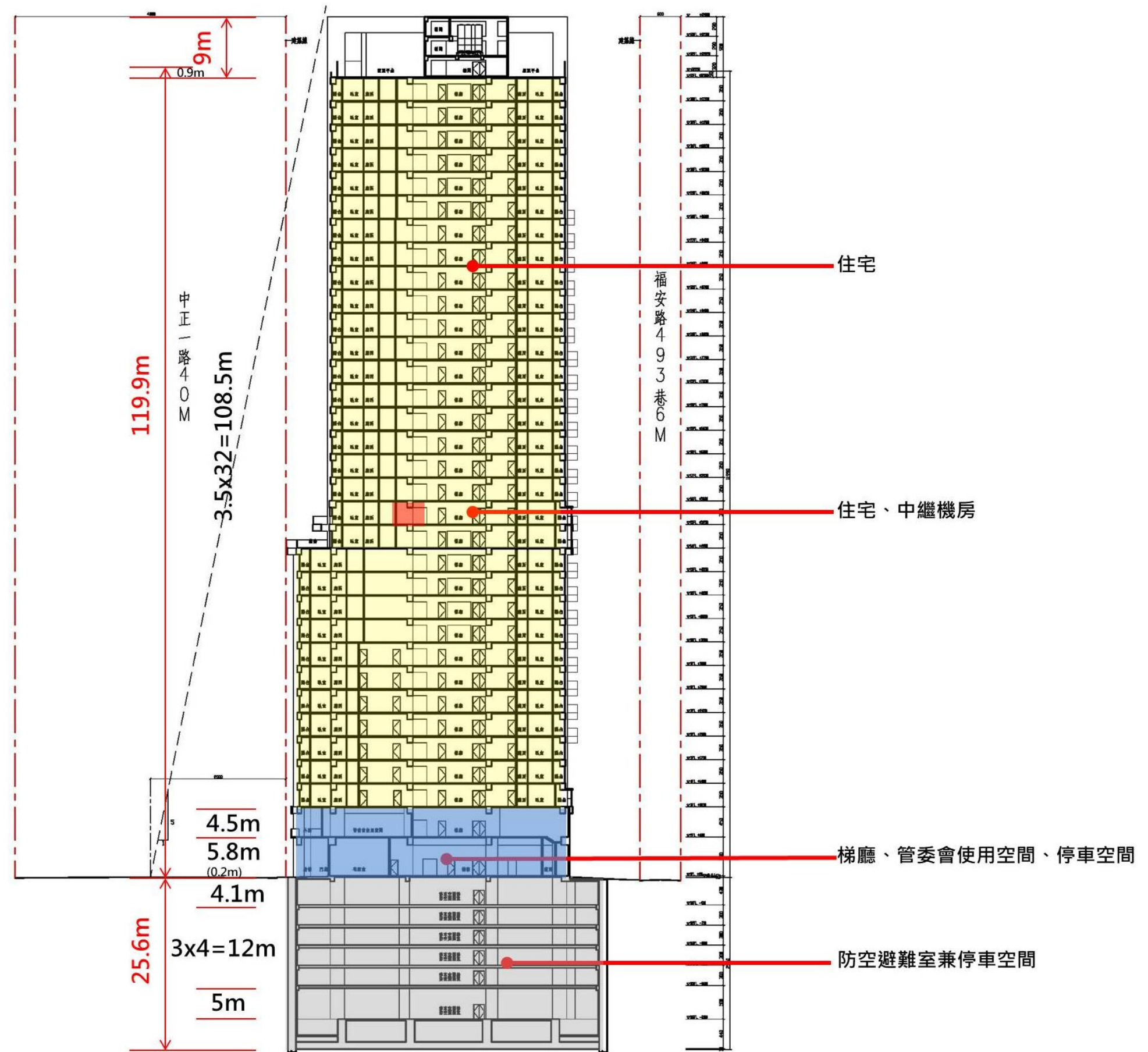
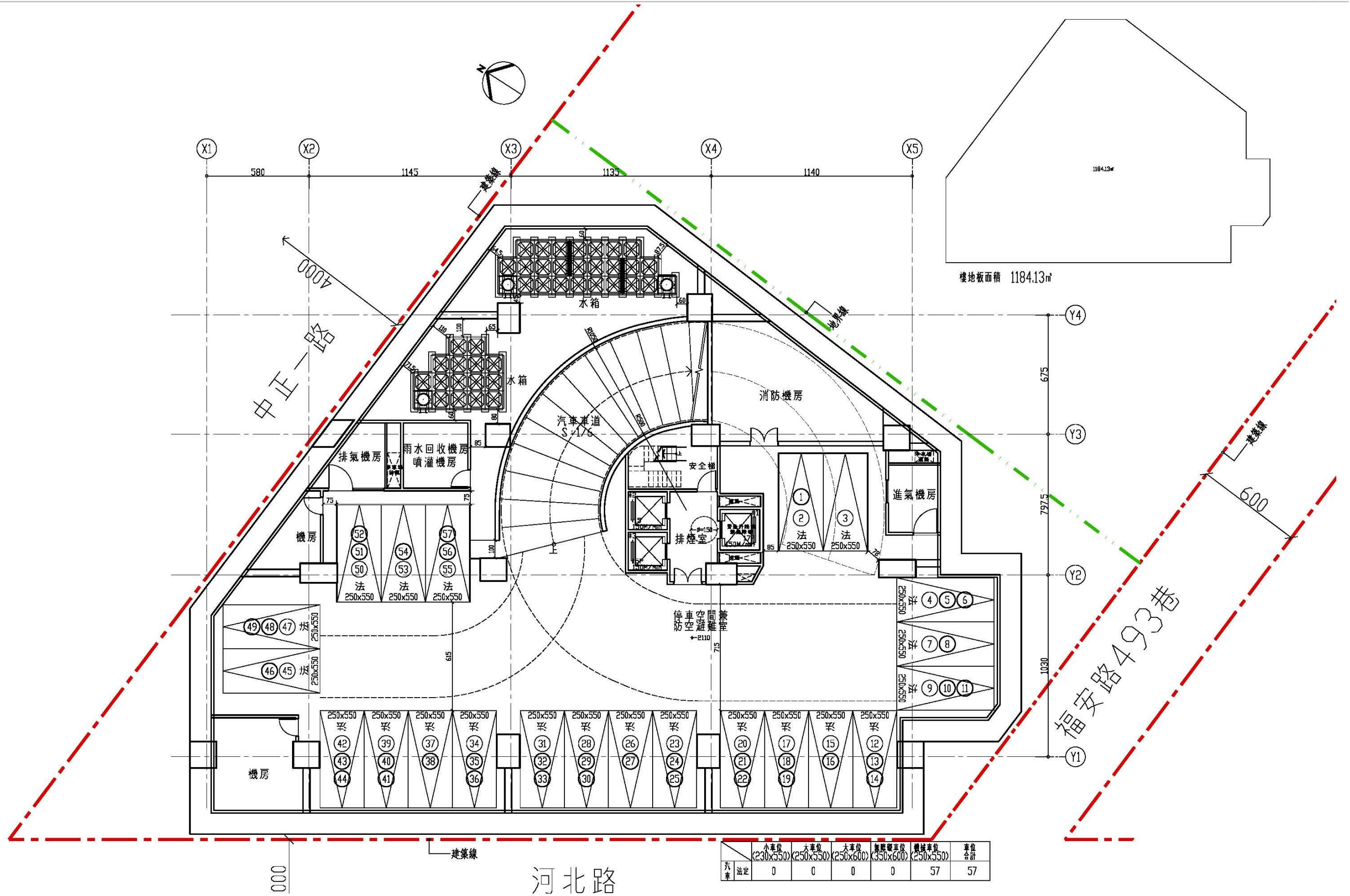


圖 11-1 空間使用計畫示意圖

表 11-2 建築面積計算表

基地座落	苓雅區福河段2地號等12筆地號											
使用分區	第五種商業區及第四種住宅區											
地	總面積	第五種商業區 1192㎡	第四種住宅區 283㎡	合計：1475㎡	實測面積	購地：210.94㎡+其他：981.06㎡=1192㎡	購地：51.52㎡+其他：231.48㎡=283㎡	合計：1475㎡	≥	1475㎡		
	法定容積率	第五種商業區 70%、第四種住宅區 50%										
法定建築面積	$(1192-142.84)\times 70\%+(283-11.71)\times 50\%=870.06\text{㎡}$											
法定容積率	第五種商業區 840%、第四種住宅區 300%											
建	法定基準容積樓地板面積	$1192\times 840\%+283\times 300\%=10861.8\text{㎡}$										
	增額容積樓地板面積	$10861.8\times 14.99\%=1628.18\text{㎡}$										
	變更獎勵樓地板面積	$10861.8\times 30.26\%=3286.78\text{㎡}$										
	合計	$10861.8+1628.18+3286.78=15776.76\text{㎡}$										
實設建築面積	<b>856.75㎡ &lt; 870.06㎡ .....ok</b>											
實設容積率	$856.75/(1475-142.84-11.71)\times 100\%=64.88\%$ < $(\frac{(1192-142.84)\times 70\%+(283-11.71)\times 50\%}{(1192-142.84+283-11.71)})\times 100\%=65.89\%$ .....ok											
實設容積樓地板面積	<b>15776.02㎡ &lt; 15776.76㎡ .....ok</b>											
實設容積率	$(15776.02/1475)\times 100\%=1069.56\%$ ≤ $(15776.76/1475)\times 100\%=1069.61\%$ .....ok											
高雄層通用化設計(基準容積樓地板面積2%)	$10861.8\times 2\%=217.24\text{㎡}$											
樓	樓層	用途	樓地板面積	容積樓地板面積	技術規則第一六二條15%	陽台	高雄層(通用設計)2%	高雄層(景觀陽台)	戶數	樓高	備註	
	地下六層	防空避難室兼停車空間	1184.13㎡	-	-	-	-	-	-	5m		
	地下五層	防空避難室兼停車空間	1184.13㎡	-	-	-	-	-	-	3m		
	地下四層	防空避難室兼停車空間	1184.13㎡	-	-	-	-	-	-	3m		
	地下三層	防空避難室兼停車空間	1184.13㎡	-	-	-	-	-	-	3m		
	地下二層	防空避難室兼停車空間	1184.13㎡	-	-	-	-	-	-	3m		
	地下一層	防空避難室兼停車空間	1184.13㎡	-	-	-	-	-	-	4.3m		
		小計		7104.78㎡							21.3m	
	一	層	購樓	$142.84(\text{前五})+11.71(\text{住四})=154.55\text{㎡}$	-	-	-	-	-	-	-	
			樓梯、管委會使用空間、停車空間	853.19㎡	382.43㎡	166.73㎡	12.54㎡	-	-	-	-	5.8m
	二	層	樓梯、管委會使用空間	<b>627.88㎡</b>	<b>512.03㎡</b>	59.1㎡	37.39㎡	-	-	-	4.5m	
	三	層	集合住宅(H2)	<b>686.93㎡</b>	<b>542.28㎡</b>	70.4㎡	34.87㎡	7.15㎡	22.87㎡	9戶	3.5m	
	四至五	層	集合住宅(H2)	$672.69\times 2=1345.38\text{㎡}$	$532\times 2=1064\text{㎡}$	$70.4\times 2=140.8\text{㎡}$	$36.61\times 2=73.22\text{㎡}$	$7.15\times 2=14.3\text{㎡}$	$44.09\times 2=88.18\text{㎡}$	$9\times 2=18\text{戶}$	$3.5\times 2=7\text{m}$	
	六至八	層	集合住宅(H2)	$672.69\times 3=2018.07\text{㎡}$	$532\times 3=1596\text{㎡}$	$70.4\times 3=211.2\text{㎡}$	$36.61\times 3=109.83\text{㎡}$	$7.15\times 3=21.45\text{㎡}$	$52.94\times 3=158.82\text{㎡}$	$9\times 3=27\text{戶}$	$3.5\times 3=10.5\text{m}$	
	九	層	集合住宅(H2)	672.69㎡	532㎡	70.4㎡	36.61㎡	7.15㎡	22.87㎡	9戶	3.5m	
	十	層	集合住宅(H2)	<b>651.35㎡</b>	<b>510.63㎡</b>	70.32㎡	33.36㎡	7.15㎡	52.94㎡	8戶	3.5m	
	十一	層	集合住宅(H2)	<b>652.04㎡</b>	<b>511.32㎡</b>	70.32㎡	33.36㎡	7.15㎡	52.94㎡	8戶	3.5m	
	十二	層	集合住宅(H2)	<b>651.85㎡</b>	<b>511.13㎡</b>	70.32㎡	33.36㎡	7.15㎡	52.94㎡	8戶	3.5m	
	十三	層	集合住宅(H2)	<b>651.63㎡</b>	<b>510.91㎡</b>	70.32㎡	33.36㎡	7.15㎡	43.42㎡	8戶	3.5m	
	十四	層	集合住宅(H2)	<b>618.86㎡</b>	<b>489.72㎡</b>	62.87㎡	<b>32.61㎡</b>	7.12㎡	31.71㎡	7戶	3.5m	
	十五	層	集合住宅(H2)	<b>618.11㎡</b>	<b>419.46㎡</b>	<b>136.76㎡</b>	<b>33.54㎡</b>	3.31㎡	17.64㎡	6戶	3.5m	
	十六	層	集合住宅(H2)	<b>588.31㎡</b>	<b>459.69㎡</b>	63.99㎡	29.6㎡	7.12㎡	26.45㎡	7戶	3.5m	
	十七至二十一	層	集合住宅(H2)	$588.31\times 5=2941.55\text{㎡}$	$459.69\times 5=2298.45\text{㎡}$	$63.99\times 5=319.95\text{㎡}$	$29.6\times 5=148.2\text{㎡}$	$7.12\times 5=35.6\text{㎡}$	$35.3\times 5=176.5\text{㎡}$	$7\times 5=35\text{戶}$	$3.5\times 5=17.5\text{m}$	
	二十二至二十七	層	集合住宅(H2)	$584.2\times 6=3505.2\text{㎡}$	$455.31\times 6=2731.86\text{㎡}$	$64.13\times 6=384.78\text{㎡}$	$28.88\times 6=173.28\text{㎡}$	$7.12\times 6=42.72\text{㎡}$	$34.55\times 6=207.3\text{㎡}$	$7\times 6=42\text{戶}$	$3.5\times 6=21\text{m}$	
	二十八至三十三	層	集合住宅(H2)	$576.72\times 6=3460.32\text{㎡}$	$447.27\times 6=2683.62\text{㎡}$	$69.79\times 6=418.74\text{㎡}$	$32.87\times 6=197.22\text{㎡}$	$7.12\times 6=42.72\text{㎡}$	$25.03\times 6=150.18\text{㎡}$	$7\times 6=42\text{戶}$	$3.5\times 6=21\text{m}$	
		小計		<b>20697.91㎡</b>	<b>15755.53㎡</b>	<b>2387㎡</b>	1052.35㎡	217.24㎡	1134.83㎡	234戶	119.9m	(附+五層高公人進修專用)
	屋突一	層	樓梯間	149.77㎡	-	-	-	-	-	-	3.2m	
	屋突二	層	樓梯間,機械室	149.77㎡	-	-	-	-	-	-	2.9m	
	屋突三	層	樓梯間,機械室,水箱	149.77㎡	-	-	-	-	-	-	2.9m	
		小計		449.31㎡	-	-	-	-	-	-	9m	
		合計		<b>28252㎡</b>	<b>15755.53㎡</b>	<b>2387㎡</b>	<b>1052.35㎡</b>	217.24㎡	1134.83㎡	234戶	-	
總樓地板面積	<b>28252+1134.83(景觀陽台)=29386.83㎡</b>					技規162條檢對 <b>2387㎡ &gt; 15776.76×15%=2366.51㎡</b>						
總容積樓地板面積	<b>15755.53+20.49=15776.02㎡ &lt; 15776.76㎡</b>					<b>2366.51-2387=-20.49㎡</b> (計入容積)						
法定空地	$(1475-154.55)\times (1-65.89\%)=450.41\text{㎡}$					實設空地 <b>1475-856.75(建築面積)-154.55=463.7㎡</b> > 450.41㎡ .....ok						
停車檢討	法定汽車停車位 (依技規第59條檢討)	133輛	$(20697.91-500-154.55-206.26)/150=132.25\text{輛}$		取133輛							
	實設汽車停車位	161輛	133(法定)+28(自設)=161輛 .....ok									
	法定機車位 (依建築執照容量原則檢討)	199輛	$(20697.91-500-154.55-206.26)/100=198.37\text{輛}$		取199輛							
	實設機車位	234輛	199(法定)+35(自設)=234輛 .....ok									
	法定行車不便汽車停車位	3輛	$1+(161-50)/100=2.11\text{輛}$		取3輛							
	實設行車不便汽車停車位	3輛	3輛(法定車位內含) .....ok									
	法定自行車位 (依高雄市建築自治條例檢討)	2輛	2輛									
實設自行車位	2輛	2輛 .....ok										
總工程造价	建築物	鋼筋混泥土造	<b>29386.83×11,650=342,356,569元</b>									
	圍牆		35.8×1,910=68,378元									
	太陽能光電發電設施		86×2,980=256,280元		合計		<b>342,681,227元</b>					



河北路

圖 11-2 地下六層平面圖 S : 1/200

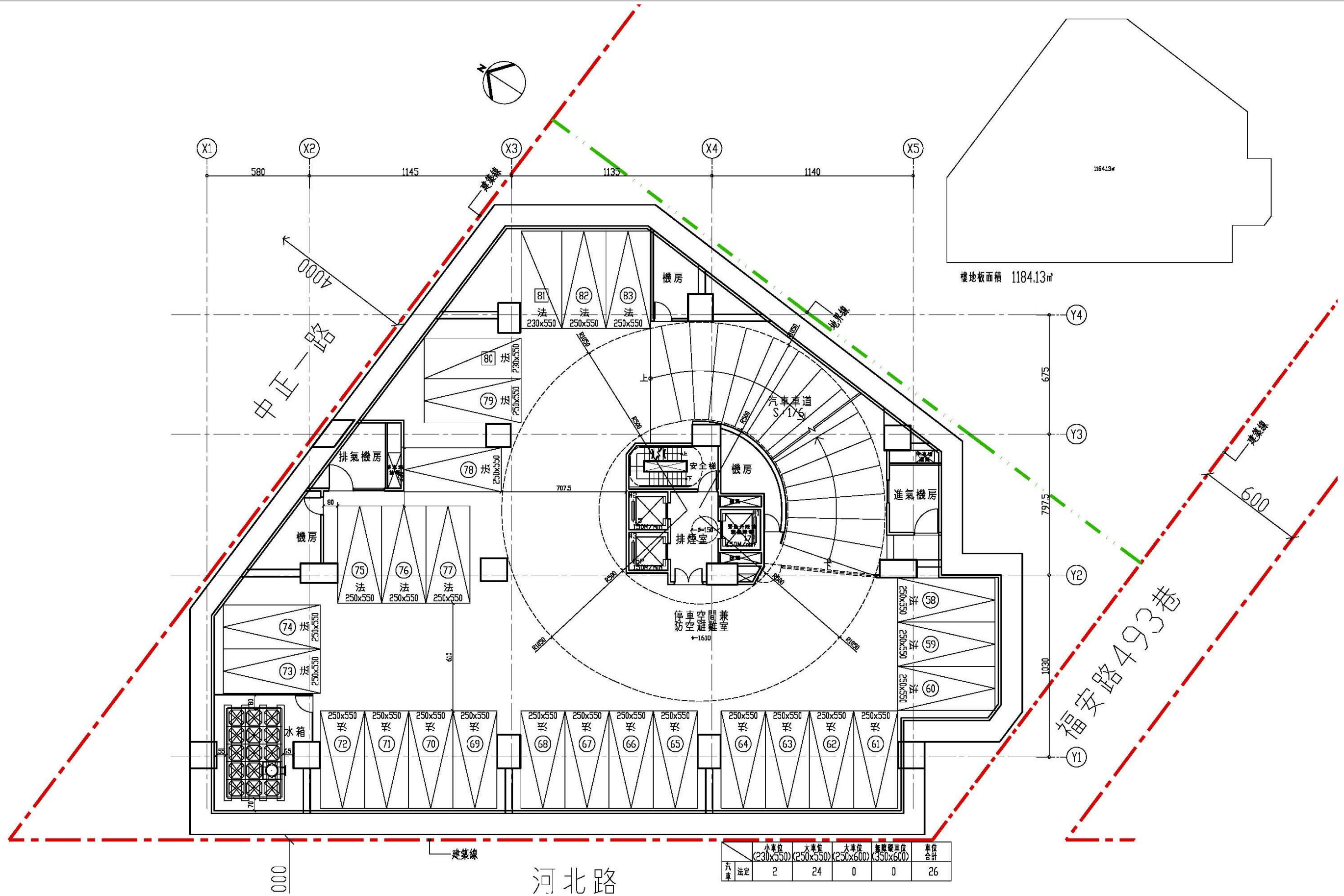
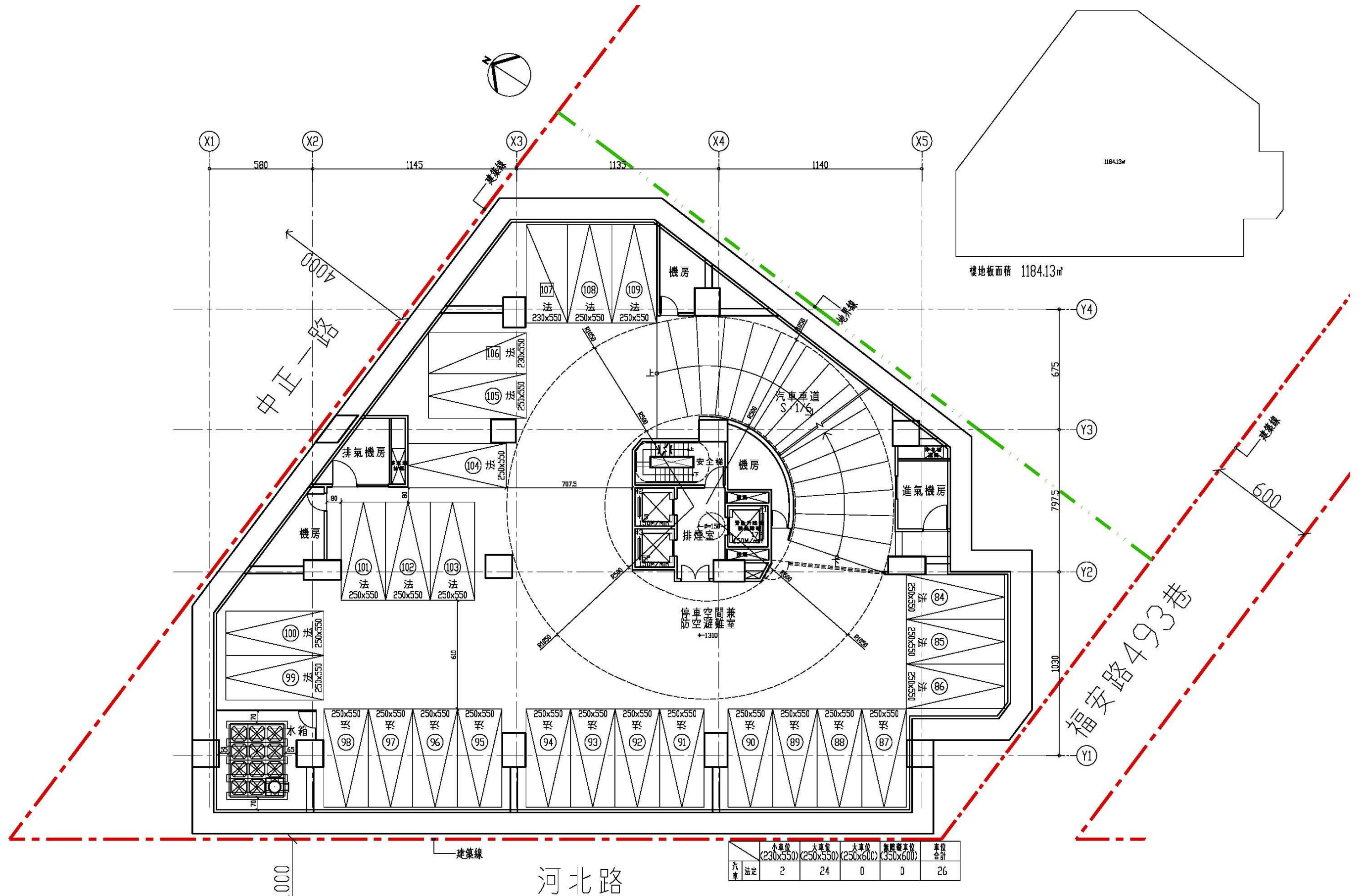


圖 11-3 地下五層平面圖 S : 1/200



河北路

圖 11-4 地下四層平面圖 S : 1/200

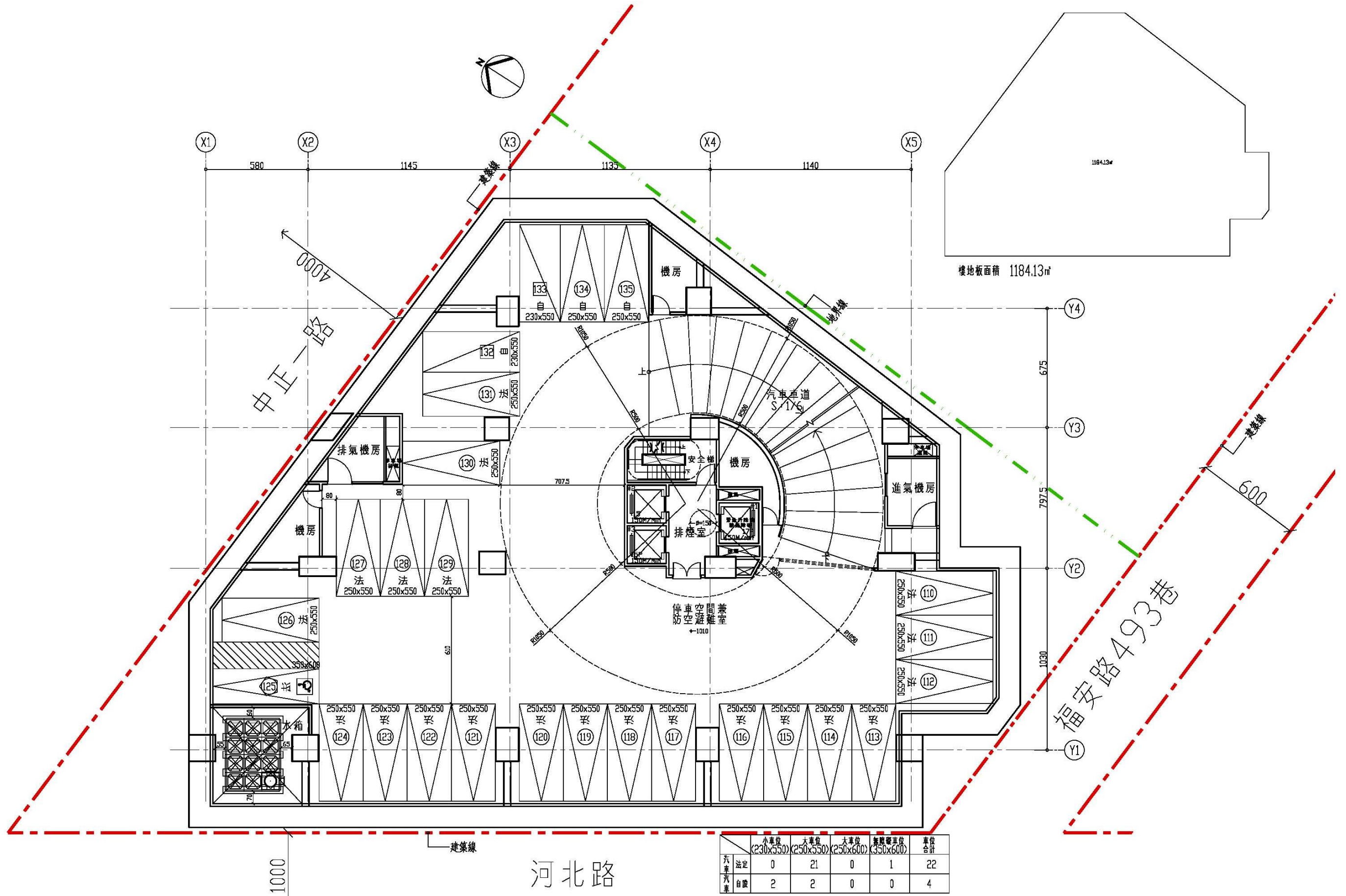


圖 11-5 地下三層平面圖 S : 1/200

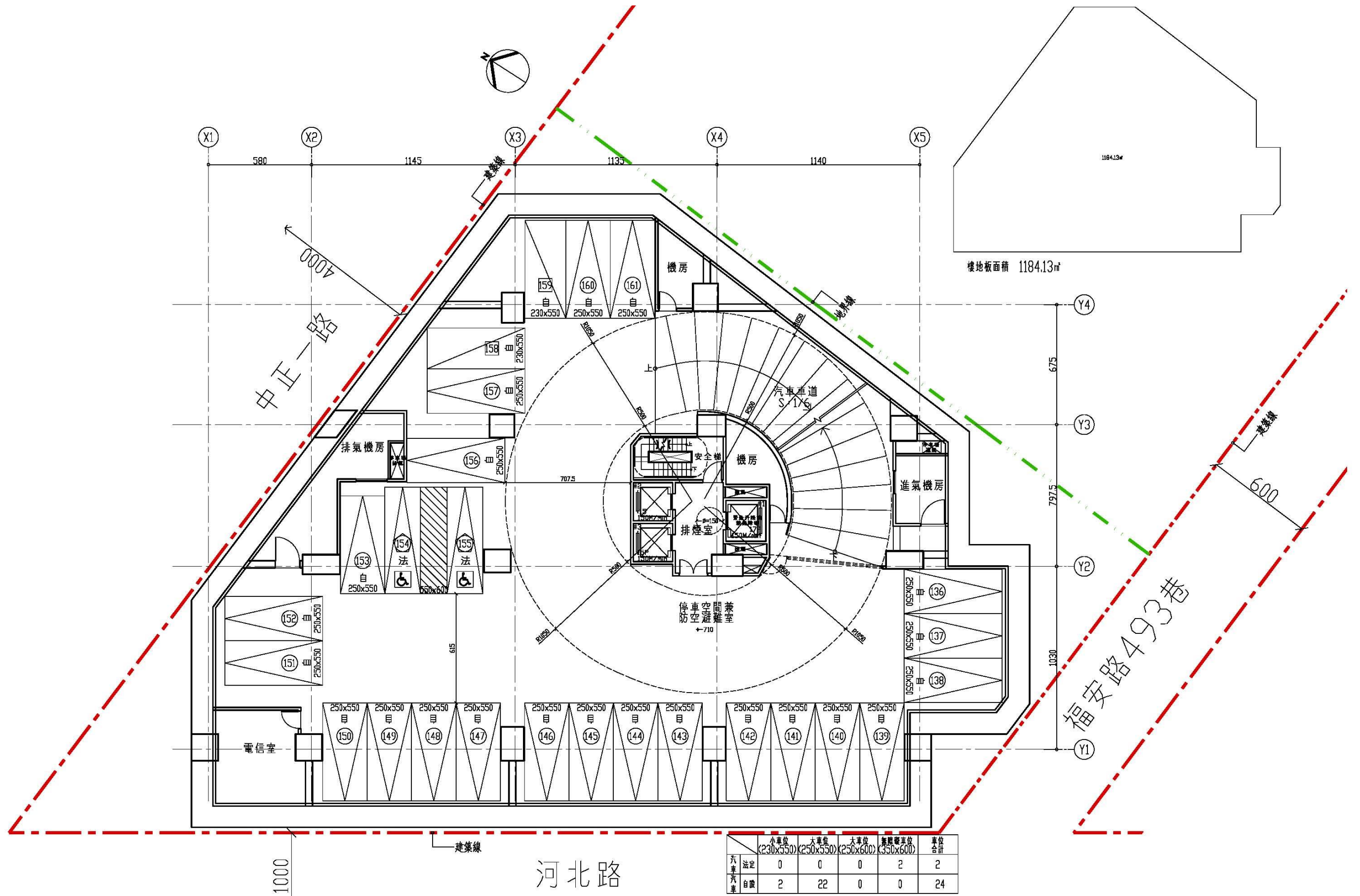


圖 11-6 地下二層平面圖 S : 1/200

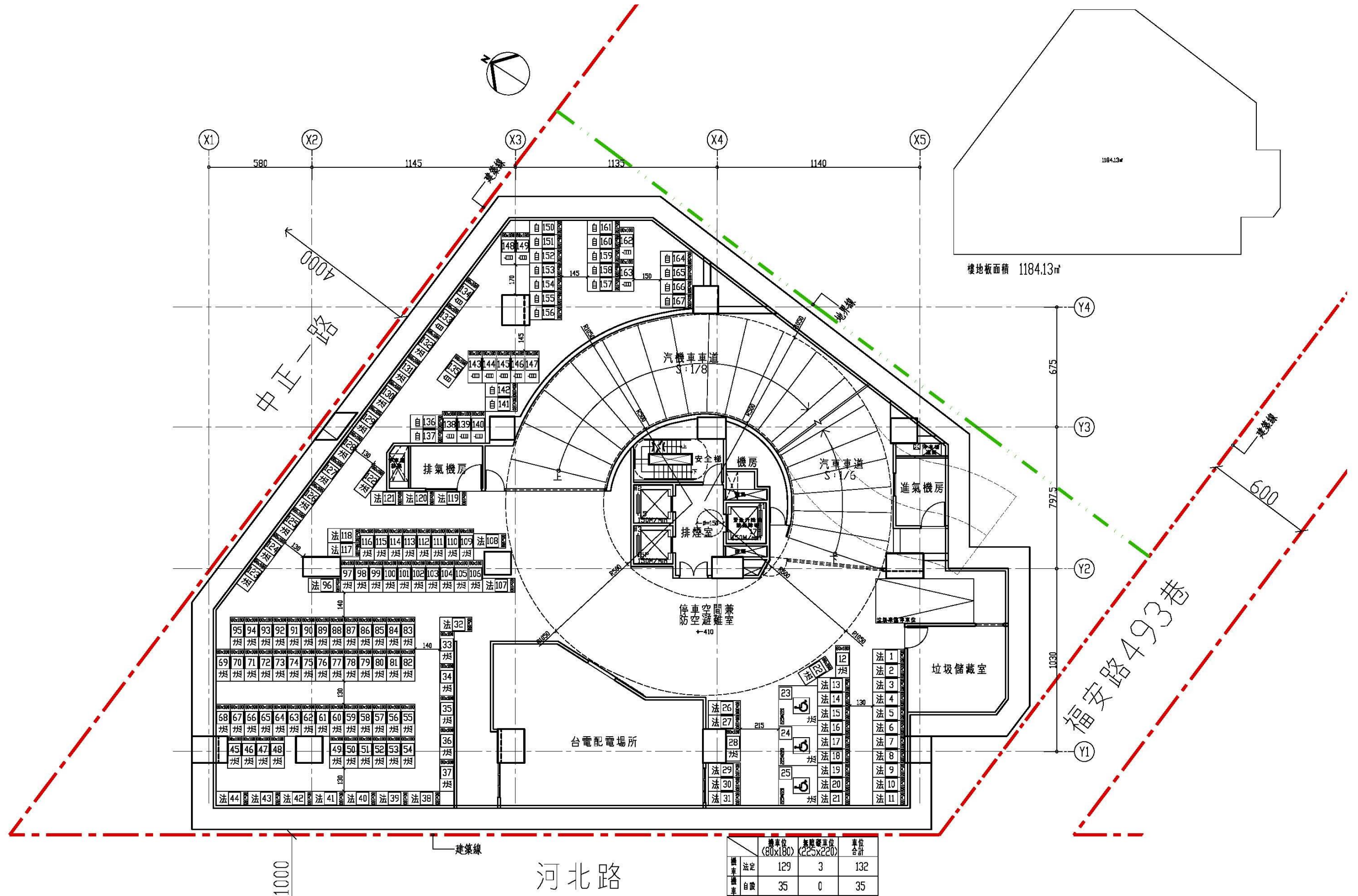


圖 11-7 地下一層平面圖 S : 1/200

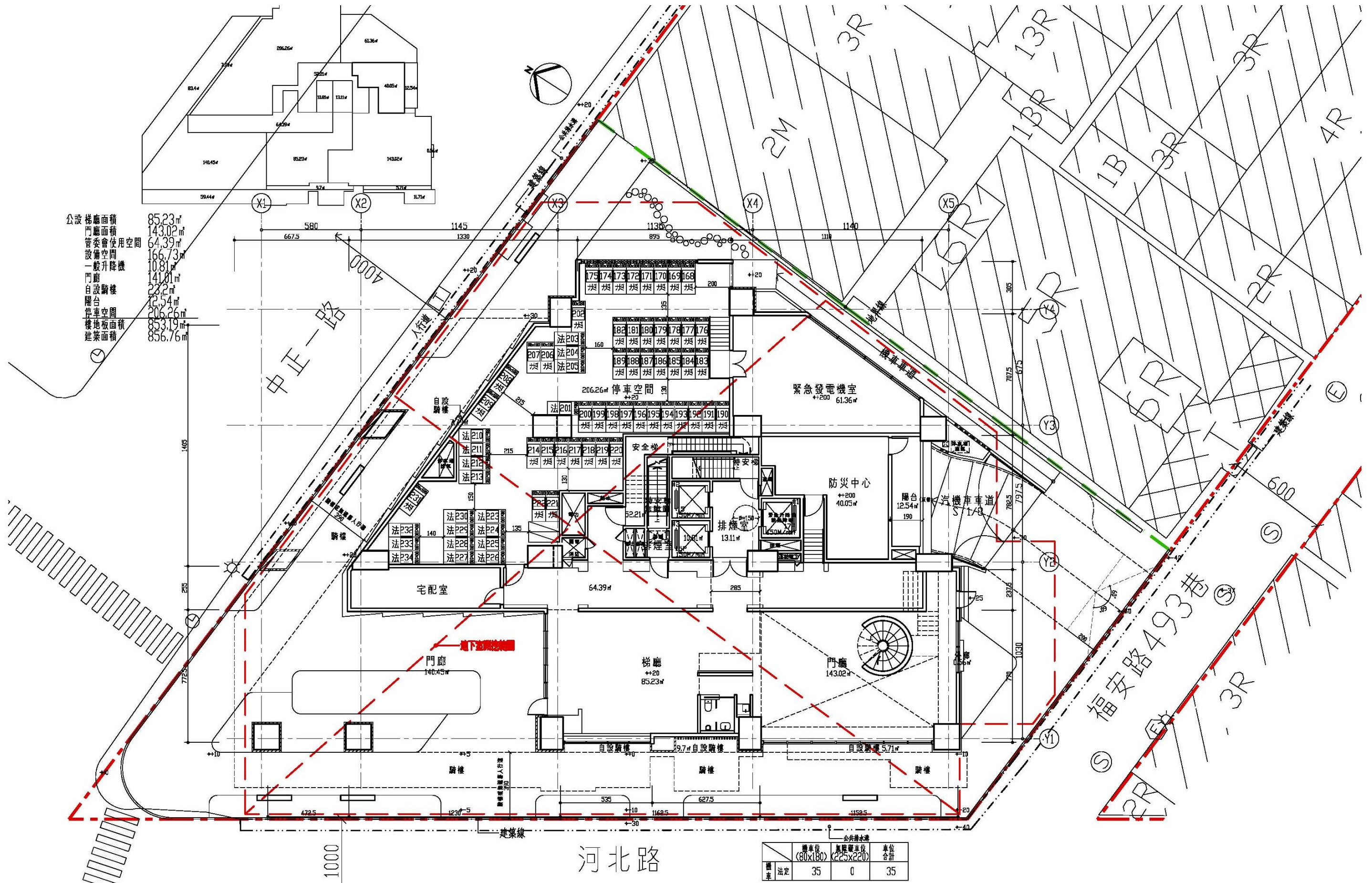


圖 11-8 一層平面圖 S : 1/200

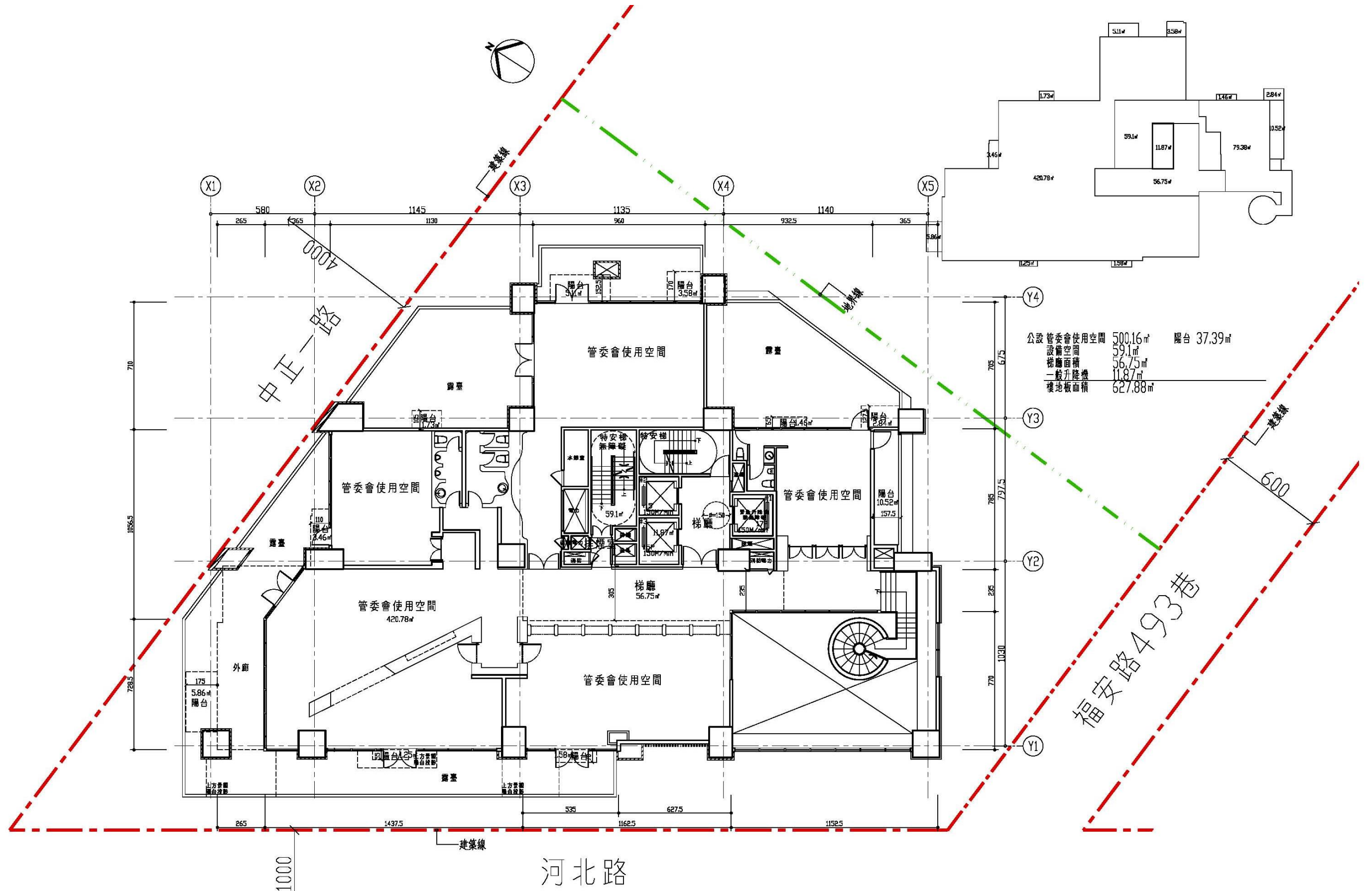




圖 11-10 三層平面圖 S : 1/200

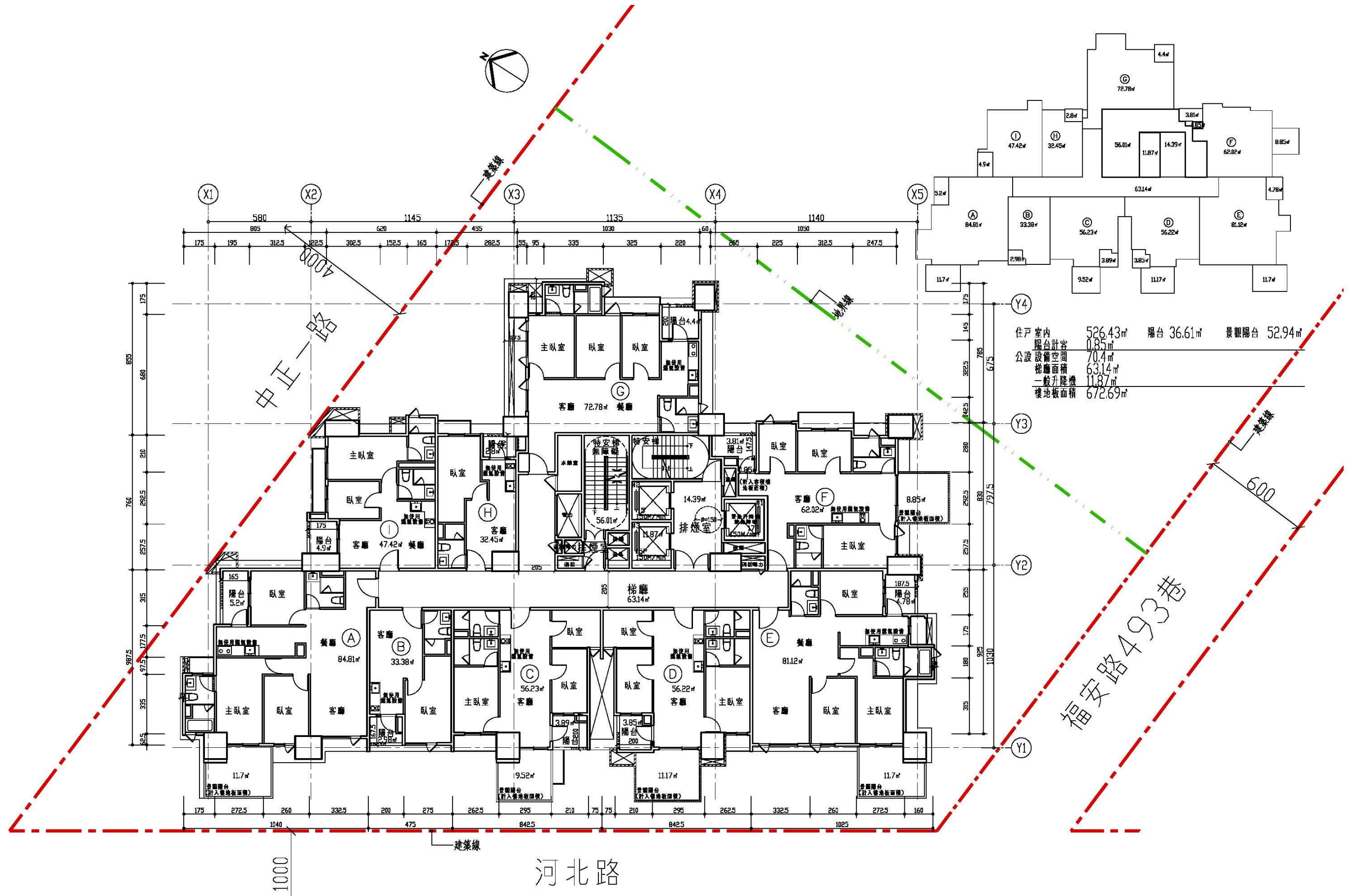


圖 11-11 四層平面圖 S : 1/200



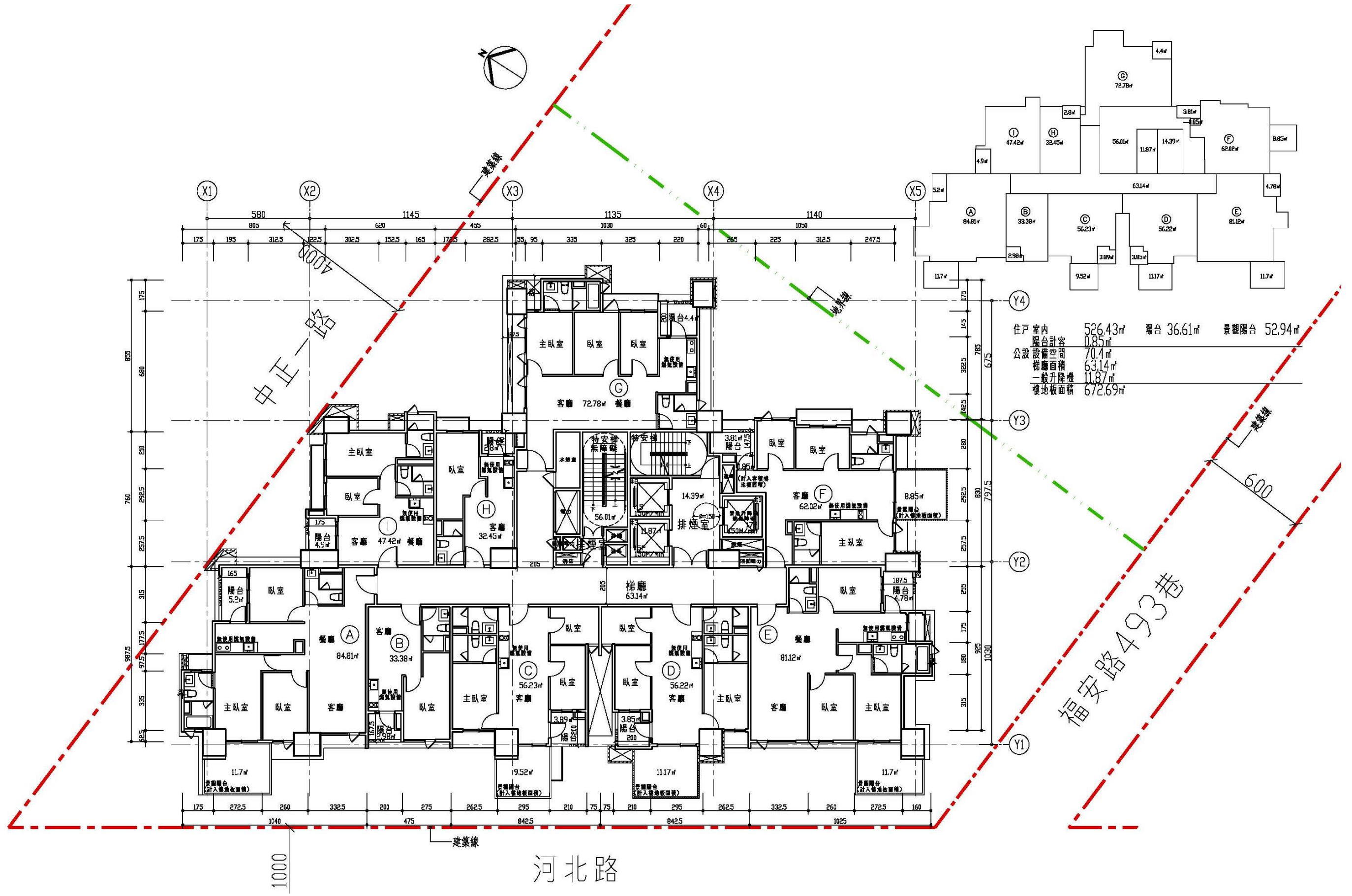
河北路

圖 11-12 五層平面圖 S : 1/200



河北路

圖 11-13 六至八層平面圖 S : 1/200



河北路

圖 11-14 九層平面圖 S : 1/200



河北路

圖 11-15 十層平面圖 S : 1/200



圖 11-16 十一層平面圖 S: 1/200



河北路

圖 11-17 十二層平面圖 S:1/200



河北路  
圖 11-18 十三層平面圖 S:1/200

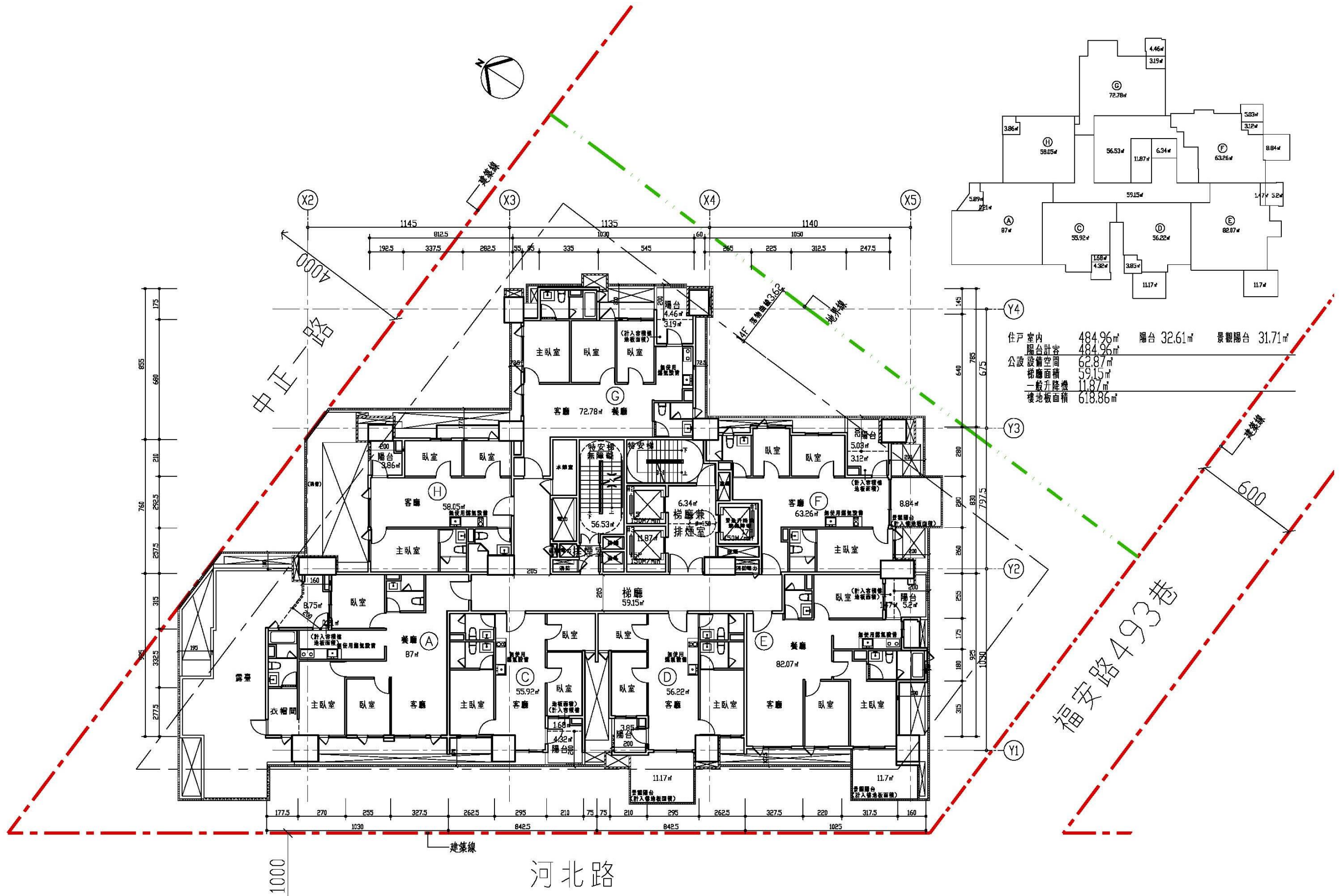


圖 11-19 十四層平面圖 S:1/200

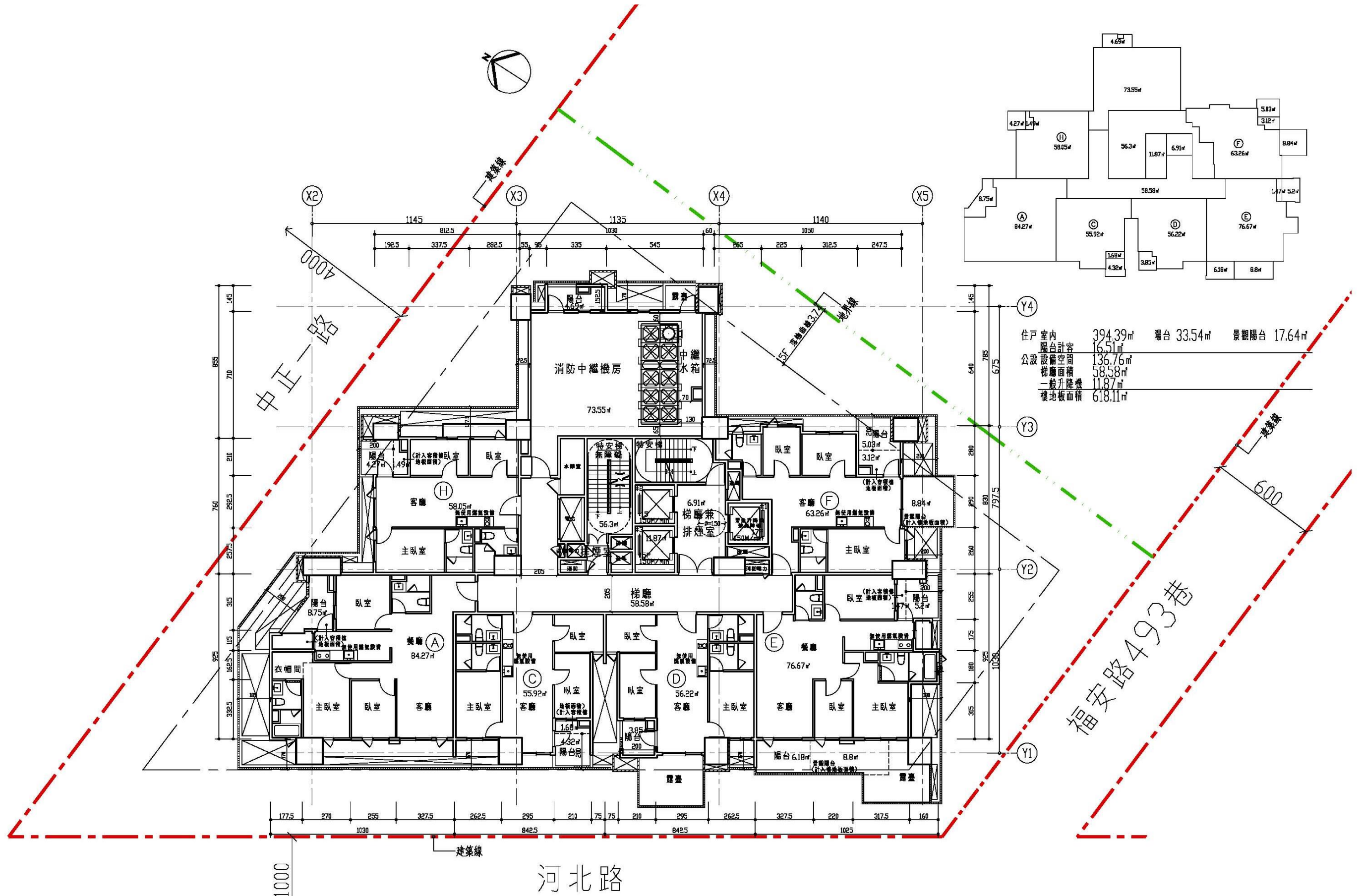


圖 11-20 十五層平面圖 S:1/200

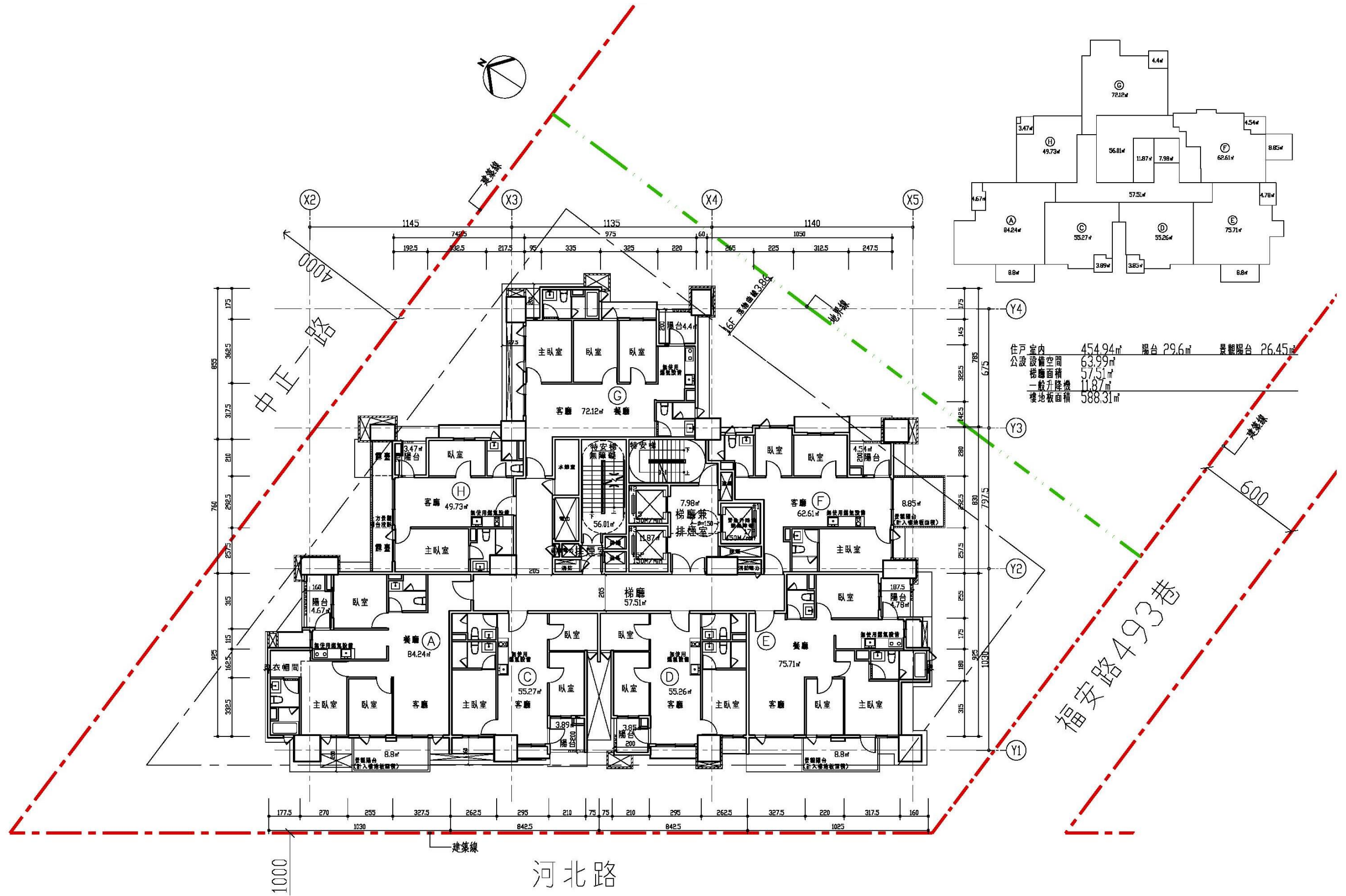


圖 11-21 十六層平面圖 S:1/200

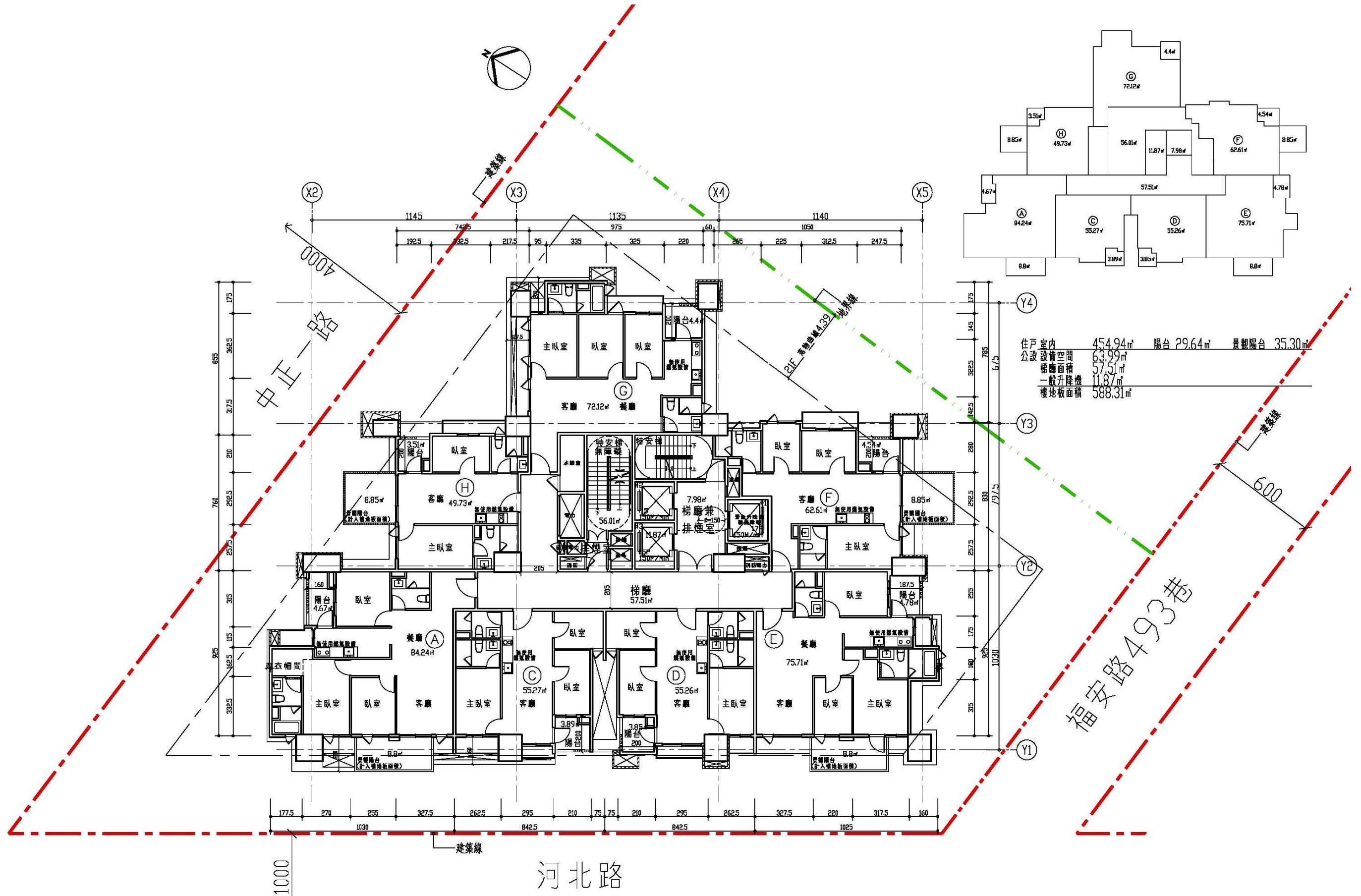


圖 11-22 十七至二十一層平面圖 S:1/200

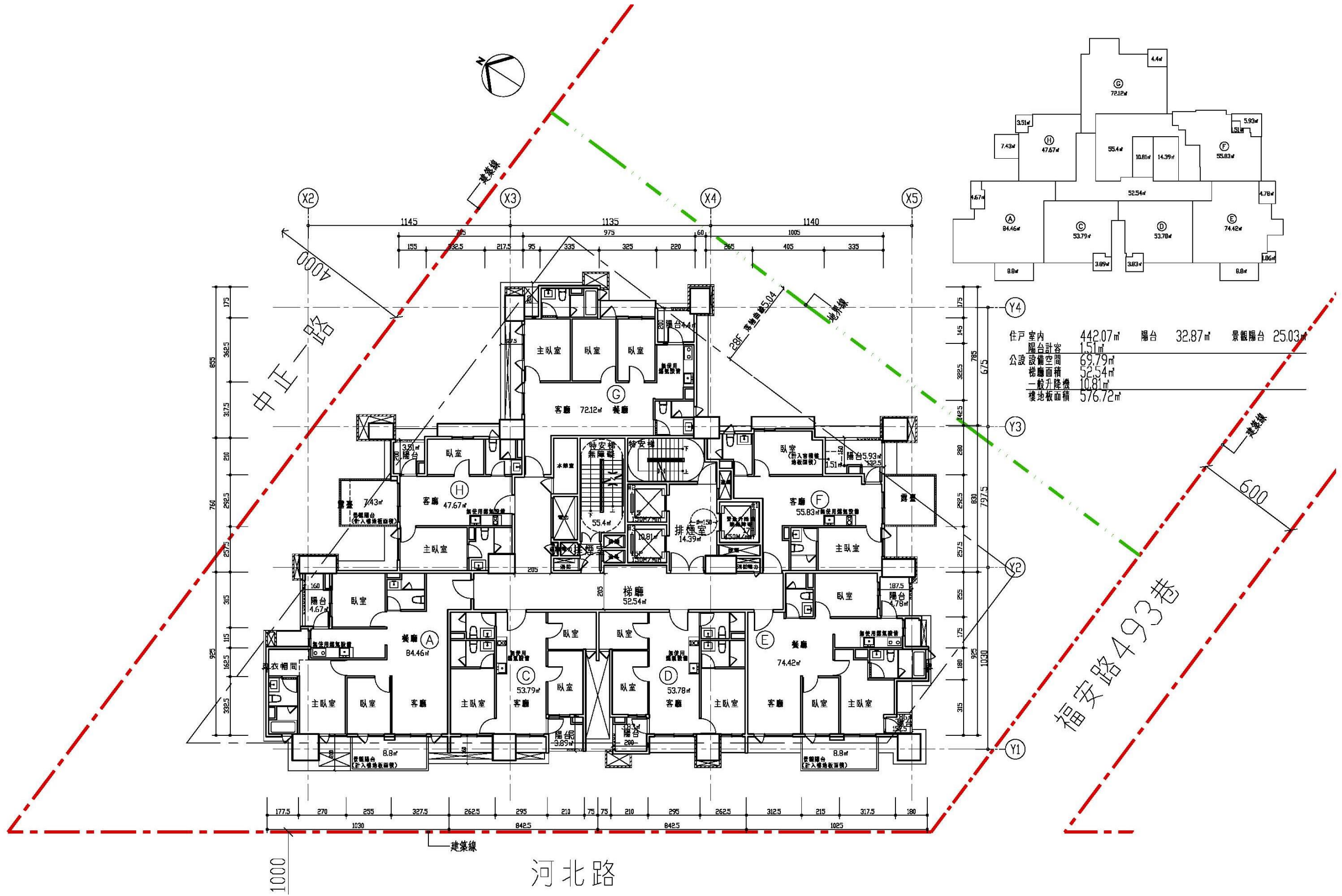


河北路

圖 11-23 二十二層平面圖 S:1/200

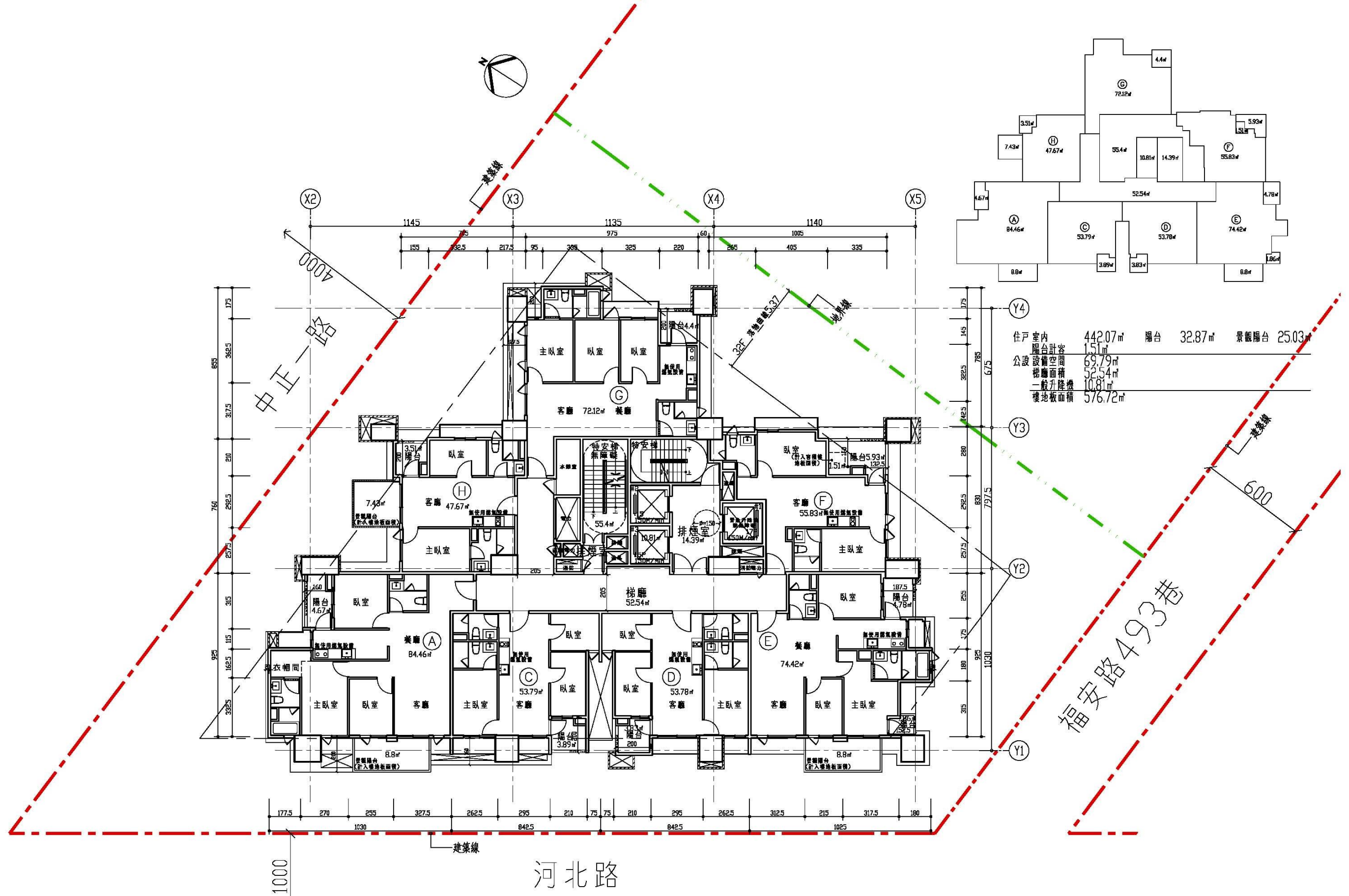


住戶室內	450.56㎡	陽台	28.88㎡	景觀陽台	34.55㎡
公設設備空間	64.13㎡				
梯廳面積	57.64㎡				
一般升降機	11.87㎡				
樓地板面積	584.2㎡				



河北路

圖 11-25 二十八層平面圖 S:1/200



河北路

圖 11-26 二十九至三十二層平面圖 S:1/200

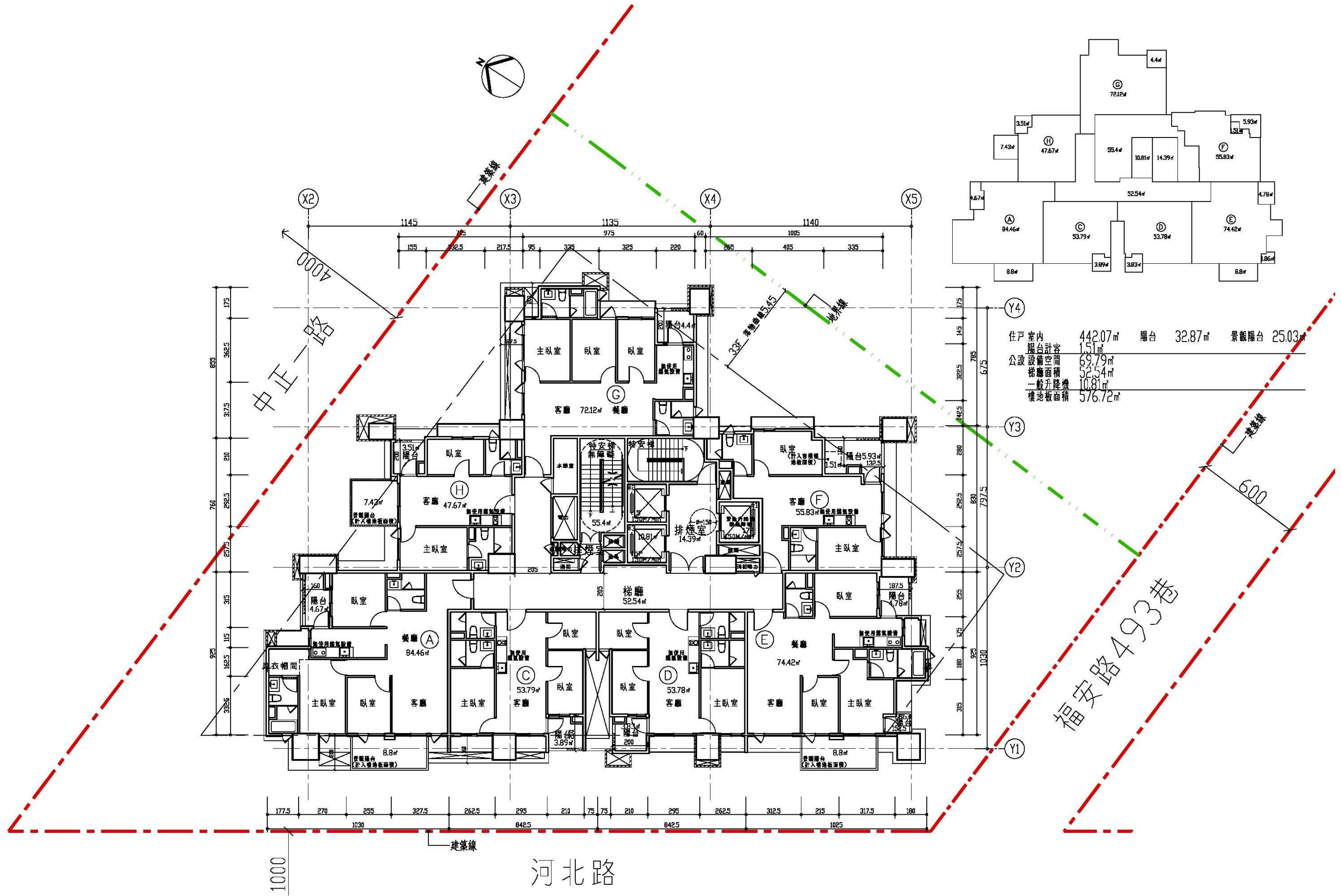
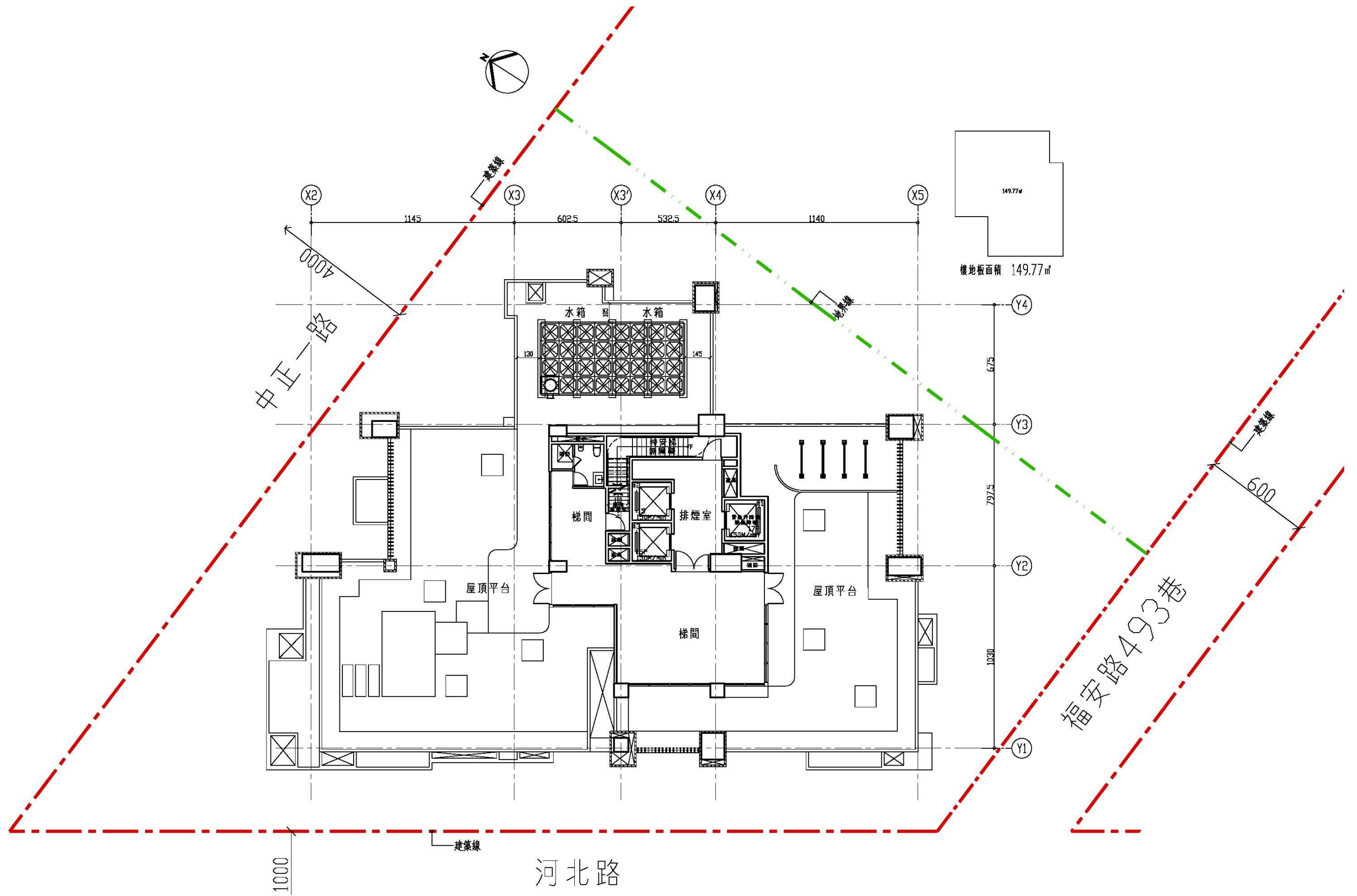
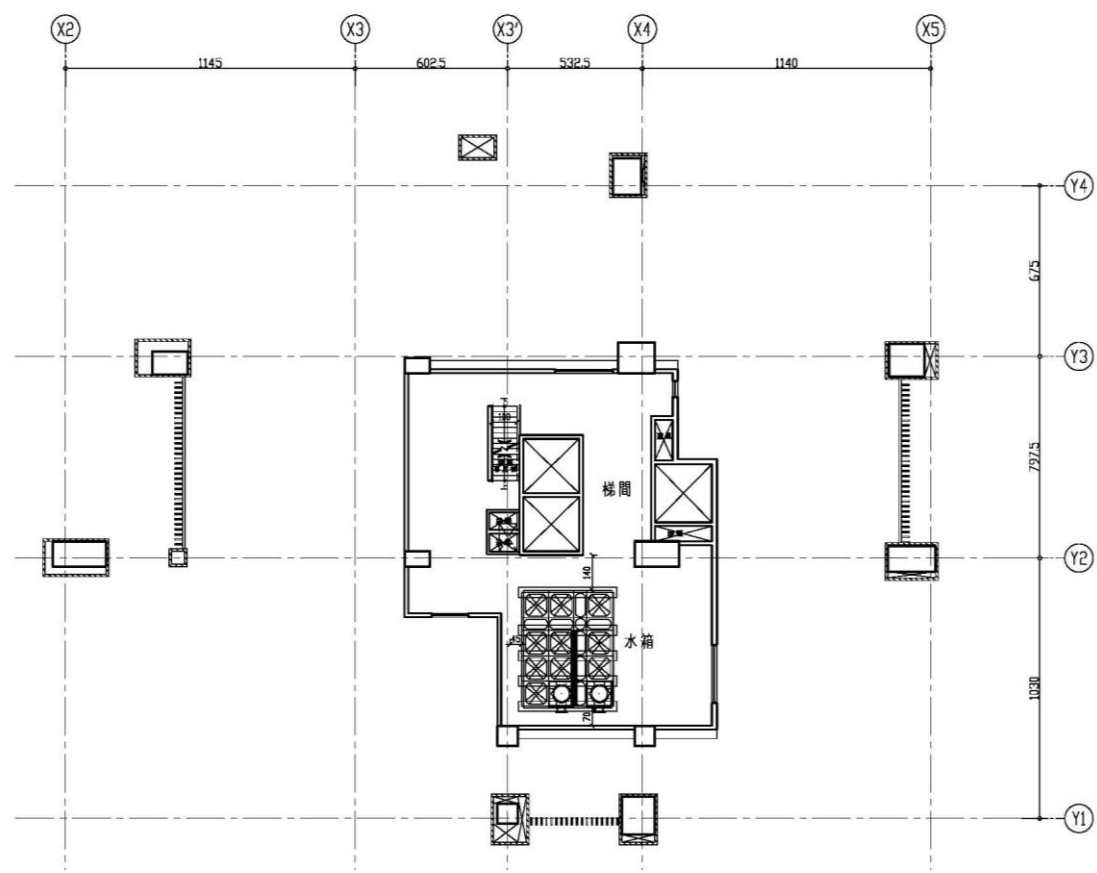


圖 11-27 三十三層平面圖 S:1/200

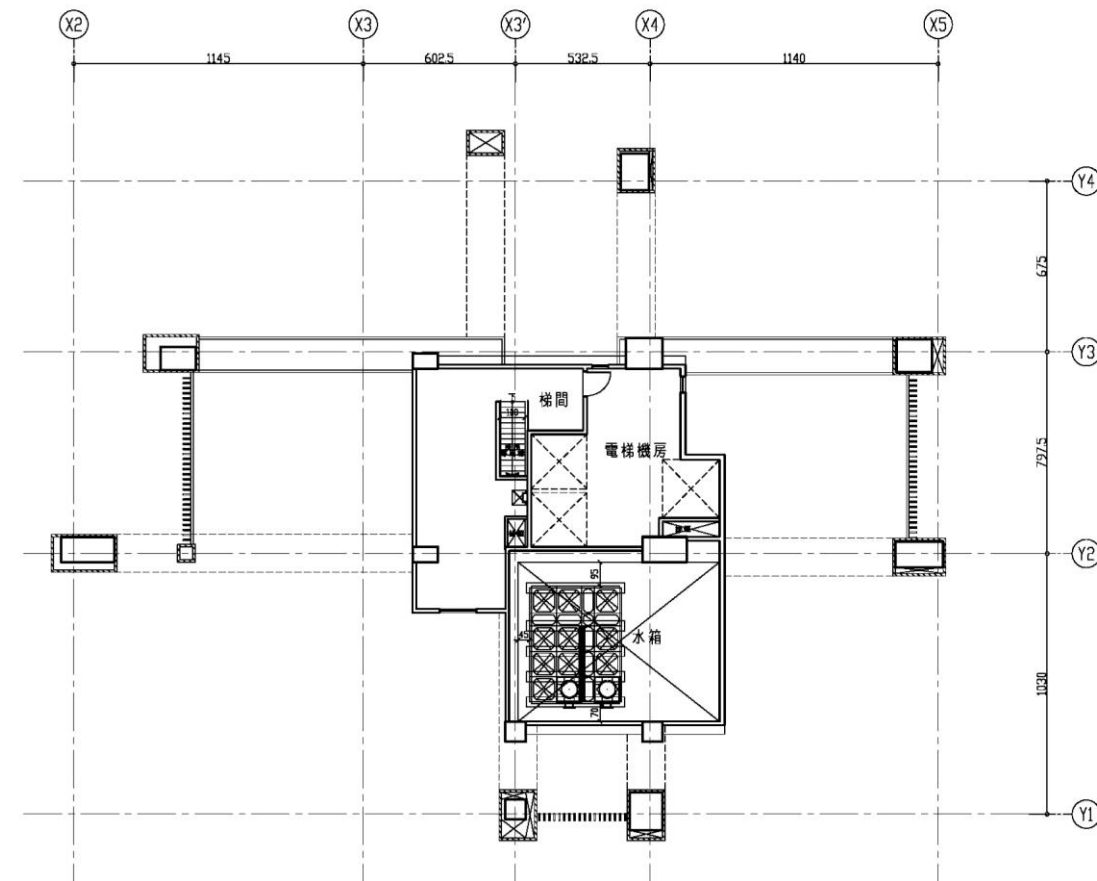


河北路

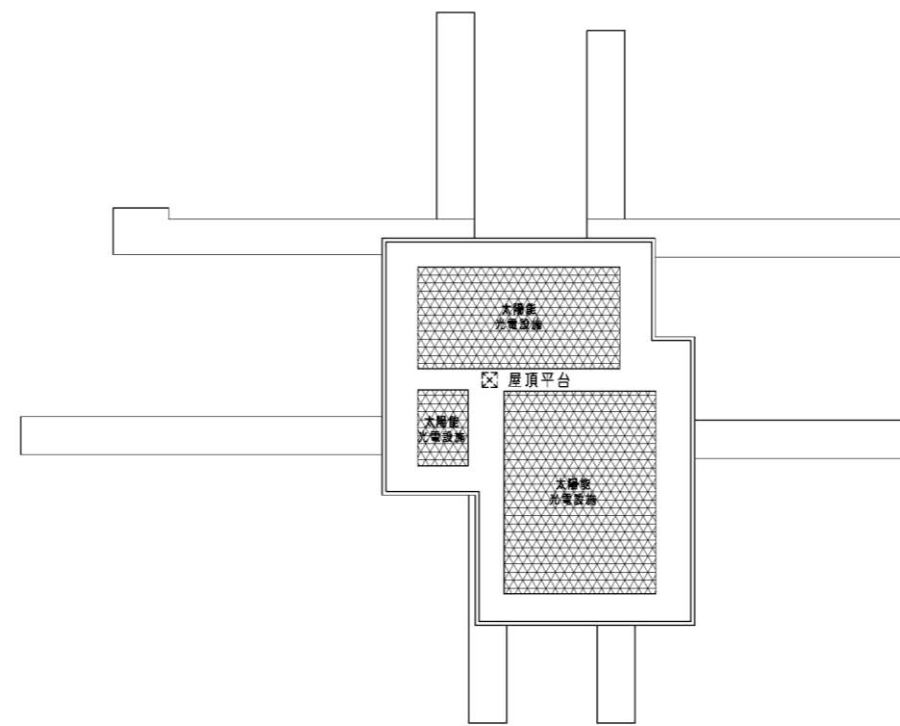
圖 11-28 屋突一層平面圖 S:1/200



屋突二層平面圖



屋突三層平面圖



屋突頂層平面圖

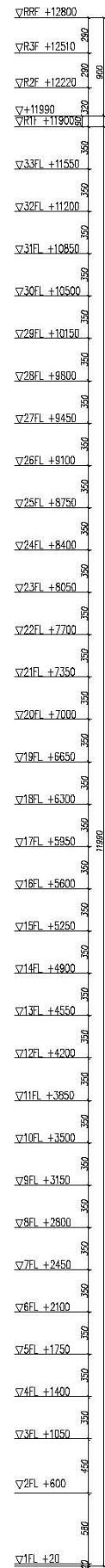
圖 11-29 屋突二至屋突頂層平面圖 S:1/300

建築線



建築線

中正一路40M



建築線

中正一路40M



建築線

福安路493巷6M

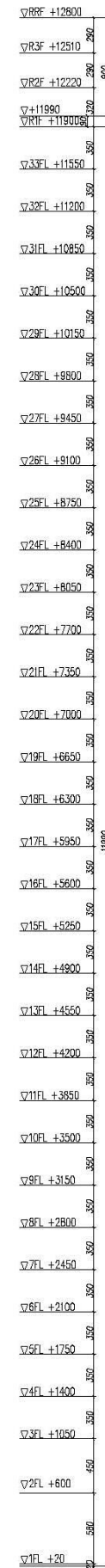


圖 11-30 西向立面圖 S:1/500

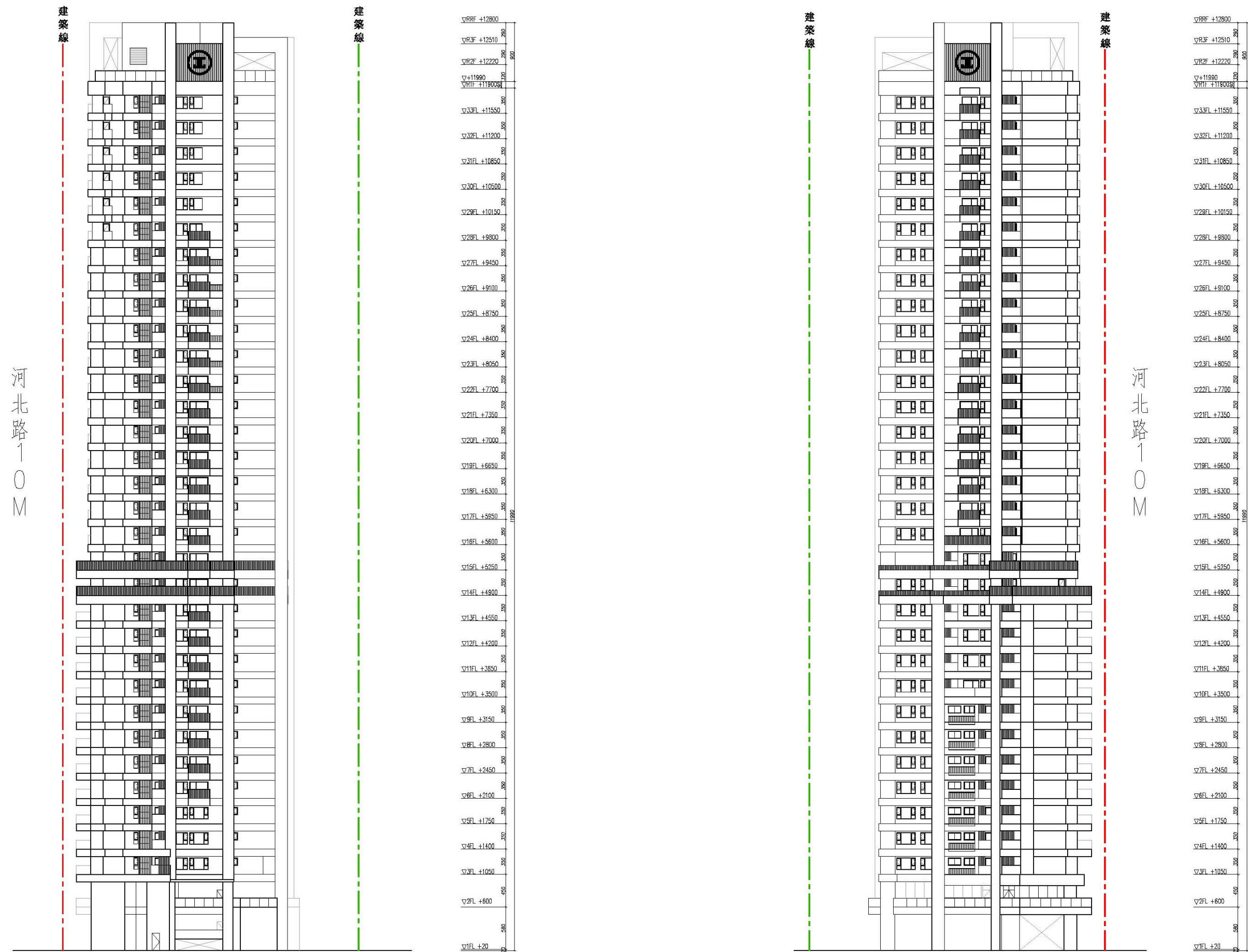


圖 11-31 北向立面圖 S:1/500



圖 11-32 縱向立面圖 S:1/500

## 拾貳、都市設計與景觀計畫

### 一、設計目標及構想

#### (一) 設計目標

本案設計目標以塑造苓雅區福河段附近地區之高品質住宅並與都市環境達成和諧共榮，以新的設計手法進行規劃設計，以符合現行防火、耐震等安全需求，創造健康舒適之居住環境可避免居住的危險性。

#### (二) 設計構想

本案更新單元位於苓雅區福河段，北臨40米中正一路、西臨10米河北路一段與凱旋公園綠帶、南臨6米福安路493巷，建築物規劃1幢1棟配置，配合都市騎樓與人行步道系統於基地沿街面退縮3.9米沿街式人行步道開放空間，提供大眾便利、舒適、健康的徒步空間，並挑高住宅大廳之空間以增加住宅入口之空間視覺美感，擬提供適當之設施，增進居住休憩之活動空間，另加強綠地及開放空間，落實植栽計畫且利用立面景觀進行綠化，營造充滿綠意之空間、美化都市環境。

#### (三) 開發內容

##### 1. 建築物空間規劃

- (1) 地上33層、地下6層之建築物。
- (2) 規劃棟數：規劃1幢1棟之建築開發。
- (3) 使用規劃：地下1~6層為停車空間兼防空避難室，地上1~2層為騎樓、門廊、門廳、梯廳、停車空間及管委會使用空間，地上3~33層規劃為集合住宅。

##### 2. 停車位規劃

- (1) 汽車停車位檢討：法定汽車停車位133輛，實設161輛汽車停車位。
- (2) 機車停車位檢討：法定機車停車位199輛，實設234輛機車停車位。

### 二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位

#### (一) 建築量體造型

本案建築高度約119.9m，位於城市道路交口，臨主要道路中正一路。設計希望呈現一棟形象簡潔現代的居住建築；並通過與周邊環境的有機結合，創造與綠化緊密結合的公共空間與起居空間，打造積極樂觀的宜居環境。

清晰的城市形象：基地鄰近凱旋公園、輕軌凱旋公園站及面前中正一路40米道路及捷運橘線為交通主要幹道，交通流量頻繁，故以本案西北側為主要建築形象展示面。設

計由平面佈局提煉出理性的十字結構，並結合量體變化在立面上回應重現，形成清晰立體的建築框架；分段式量體減小建築對城市街道的壓迫感，結合景觀陽台等細節處理，塑造更親人的尺度和體驗。進一步通過磚紅色框架和其餘量體深灰色之間的對比，強化建築物力量感，與複雜的城市肌理形成差異，在城市街角塑造簡潔利落的地標建築形象。

回應周邊肌理與環境：建築物的十字框架充分考慮與周邊建築的高度相呼應，通過十字框架中的水平線條化解建築物尺度，與周邊肌理有機結合的同時，維持和優化建築物的比例和形象。建築平面佈局巧妙利用場地輪廓及西側凱旋公園的環境優勢和開闊視野條件，在建築物主朝向形成立體而陰影豐富的造型，並利用景觀陽台的綠植空間，將凱旋公園的環境結合與延伸，打造城市立體花園的宜居環境。

綠色永續發展理念：本案充分應用高雄厝這一具有前瞻性的理念，結合建築朝向和景觀視野進行設置，創造綠色空間的同時改善日照熱輻射，提供優質的居住環境與體驗。建築低區通過騎樓與綠植形成舒適的步行環境，並形成露台為二層公設提供舒適的戶外活動空間；建築屋頂合理規劃空間，打造休閒活動相結合的空中花園。整棟樓積極創造舒適的生活與交流的空間與環境，促進人與自然的和諧共生。



圖 12-1 更新單元建築量體造型示意圖

## (二) 夜間照明計畫

本案建築外觀燈光設計以呼應建築元素語彙為主藉由燈光手法凸顯建築特色

1. 基座著重整體通透明亮，烘托家的層次及氛圍
2. 樓身根據建築特色及特性，體現框架和量體美感
3. 頂冠以較低調內斂手法展現頂冠型態

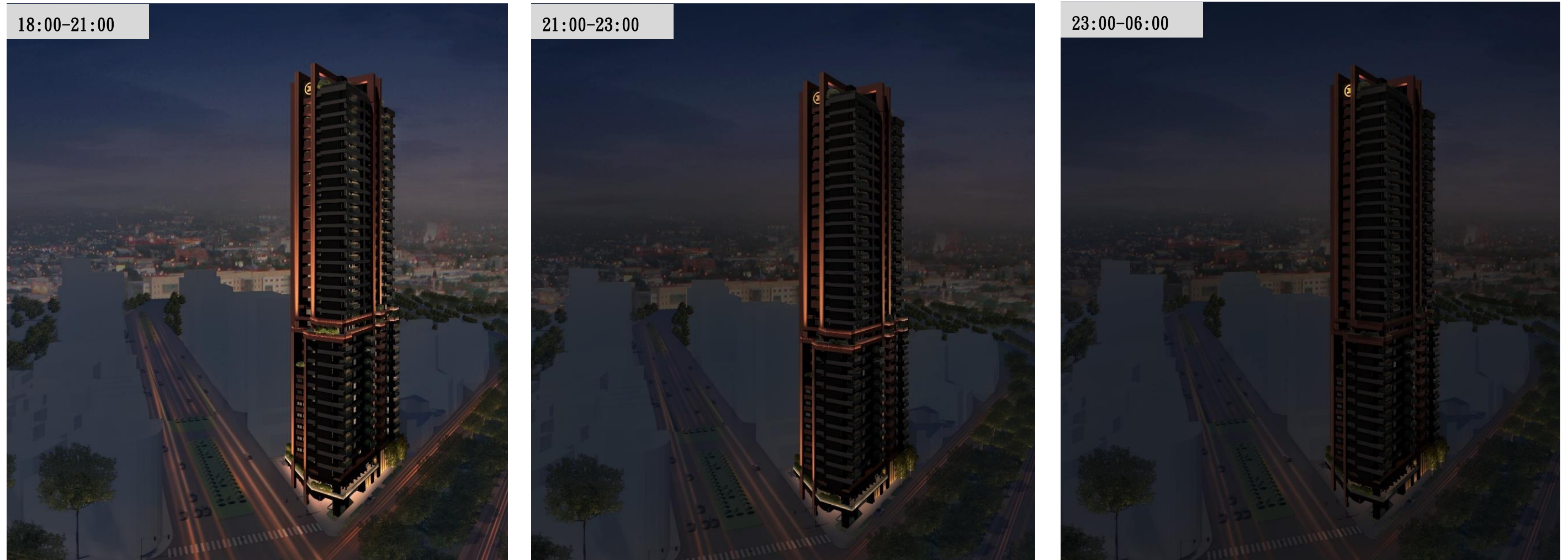


圖 12-2 更新單元夜間照明模擬三時段示意圖

### 三、人車動線設計原則

汽機車出入口規劃上，為避免對基地北側之中正一路40米計劃道路上頻繁車流衝擊，將社區出入口設置於南側福安路493巷6米巷，以期能對地區交通環境的衝擊降至最低，簡潔直通與留設充足之緩衝空間方式，以降低人車動線的干擾機會，提高行車及行人交通之安全與舒適性，避免車道寬度造成人行步道有破口太大的影響，以提高人、車使用上的安全性。另外，車道出入口與相臨之人行步道將以斜坡道順平處理，維護人行安全，相關人車動線詳圖。



圖 12-3 更新單元人車動線示意圖

#### 四、景觀植栽設計構想

##### (一) 一樓景觀植栽規劃

開放空間以流暢俐落的線條做整體空間規劃，提供林蔭舒適的人行步道及休憩座椅，不知覺中漫步、停駐、休憩；高大筆直的喬木搭配多層次的複層植栽，讓人能享受漫步於林蔭之中；轉角廣場搭配水景和綠意，創造出過渡空間，空間依序漸次展開，讓在此的居民能於良好的美景中休憩。

林蔭步道



入口水景



陽光草皮

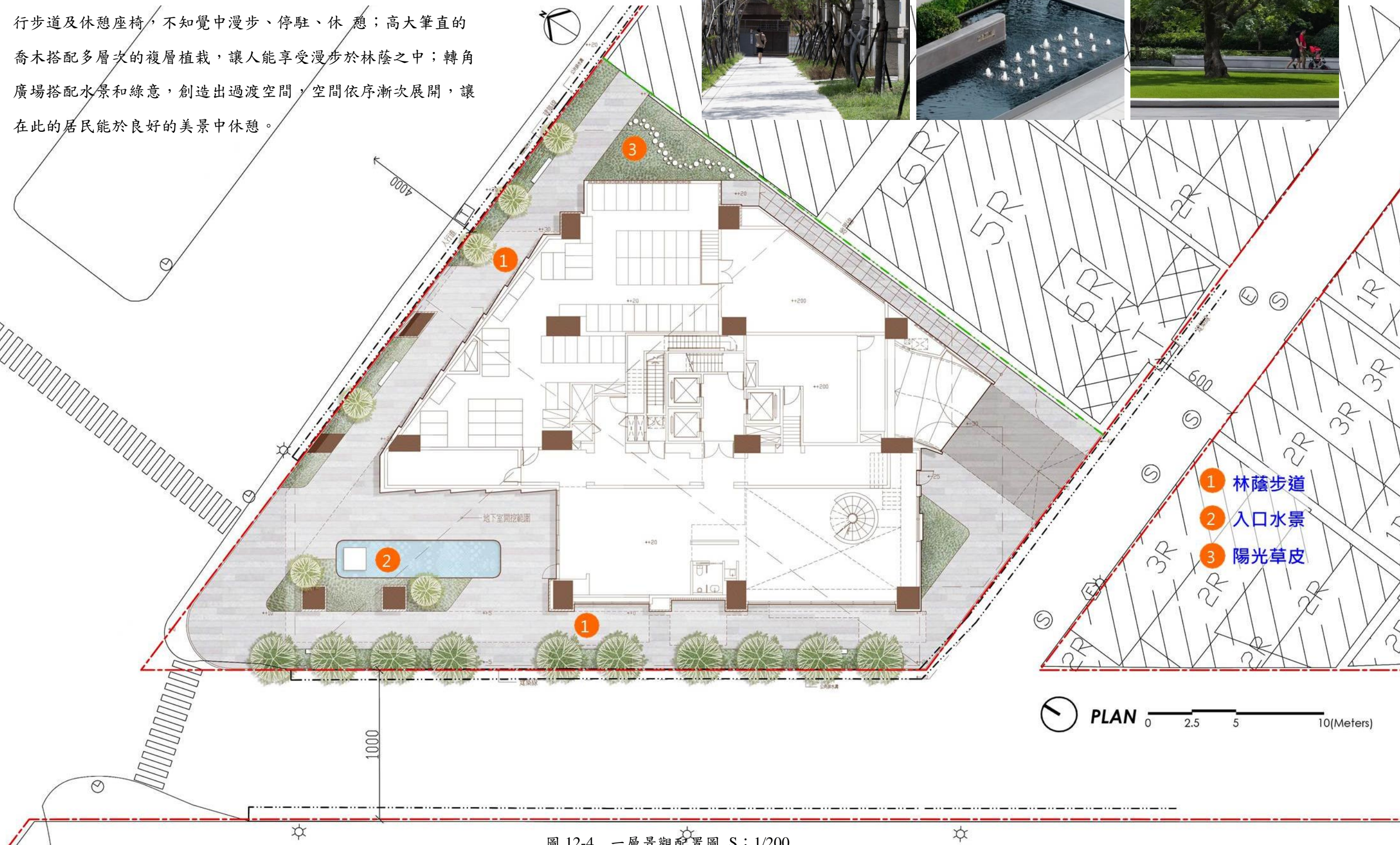


圖 12-4 一樓景觀配置圖 S : 1/200

一層景觀植栽配置圖 - 喬木

圖例	名稱	規格	數量
●	T1 榔榆	Φ15 · H>600 · W>300	11
●	T2 梅葉冬青	Φ10 · H>300 · W>200	6



圖 12-5 一層景觀喬木圖 S : 1/200

一層景觀植栽配置圖 - 地被、草花、灌木

圖例名稱

- 地被類(地毯草、車前草..)
- 草花類(到手香、芸香、藍星花...)
- 灌木類(女貞、黃楊、紅花玉芙蓉..)

地被類



草花類



灌木類

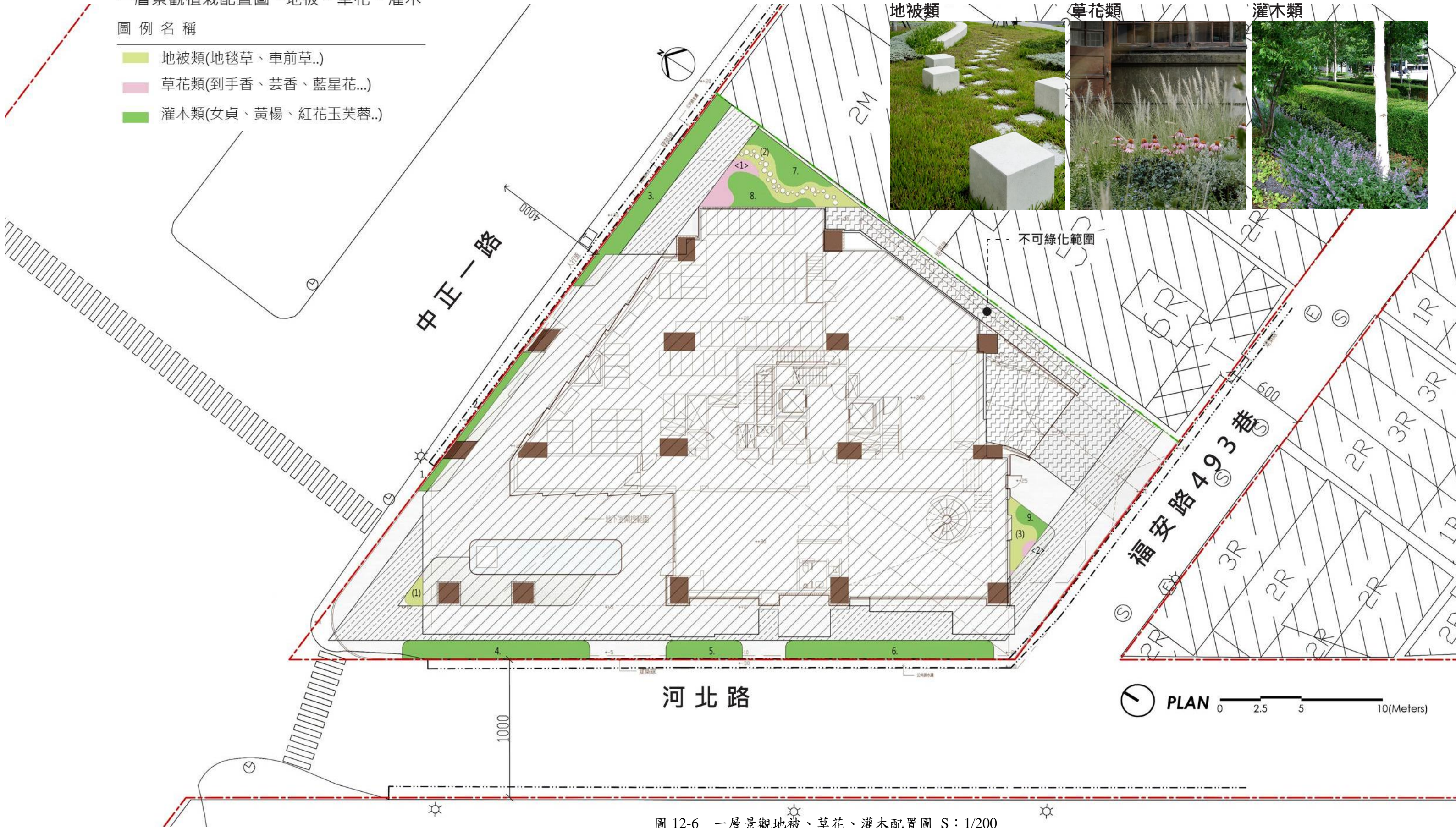


圖 12-6 一層景觀地被、草花、灌木配置圖 S : 1/200

一層景觀綠化檢討及計算式

基地面積：1,475 m<sup>2</sup>

建築面積：1,011.3 m<sup>2</sup>

實設空地面積：2014.11 m<sup>2</sup> (1,475-1,011.3=463.7)

不可綠化面積：車道96.5 + 無遮簷人行道136.6 = 233.1 m<sup>2</sup>

法定綠化數量：(實設空地面積-不可綠化面積)\*75% = (463.7-233.1)\*0.75=173.0m<sup>2</sup>

實際綠化數量：喬木10\*16+灌木87.4\*1.5+草花6+地被16.3= 313.4 > 173.0.....OK!

灌木類	草花類	地被類
1 1.5	<1> 5.3	(1) 1.9
2 4.0	<2> 0.7	(2) 9.7
3 19.6	Total : 6.0	(3) 4.7
4 17.4		Total : 16.3
5 7.0		
6 19.4		
7 8.3		
8 7.8		
9 2.4		
Total : 87.4		

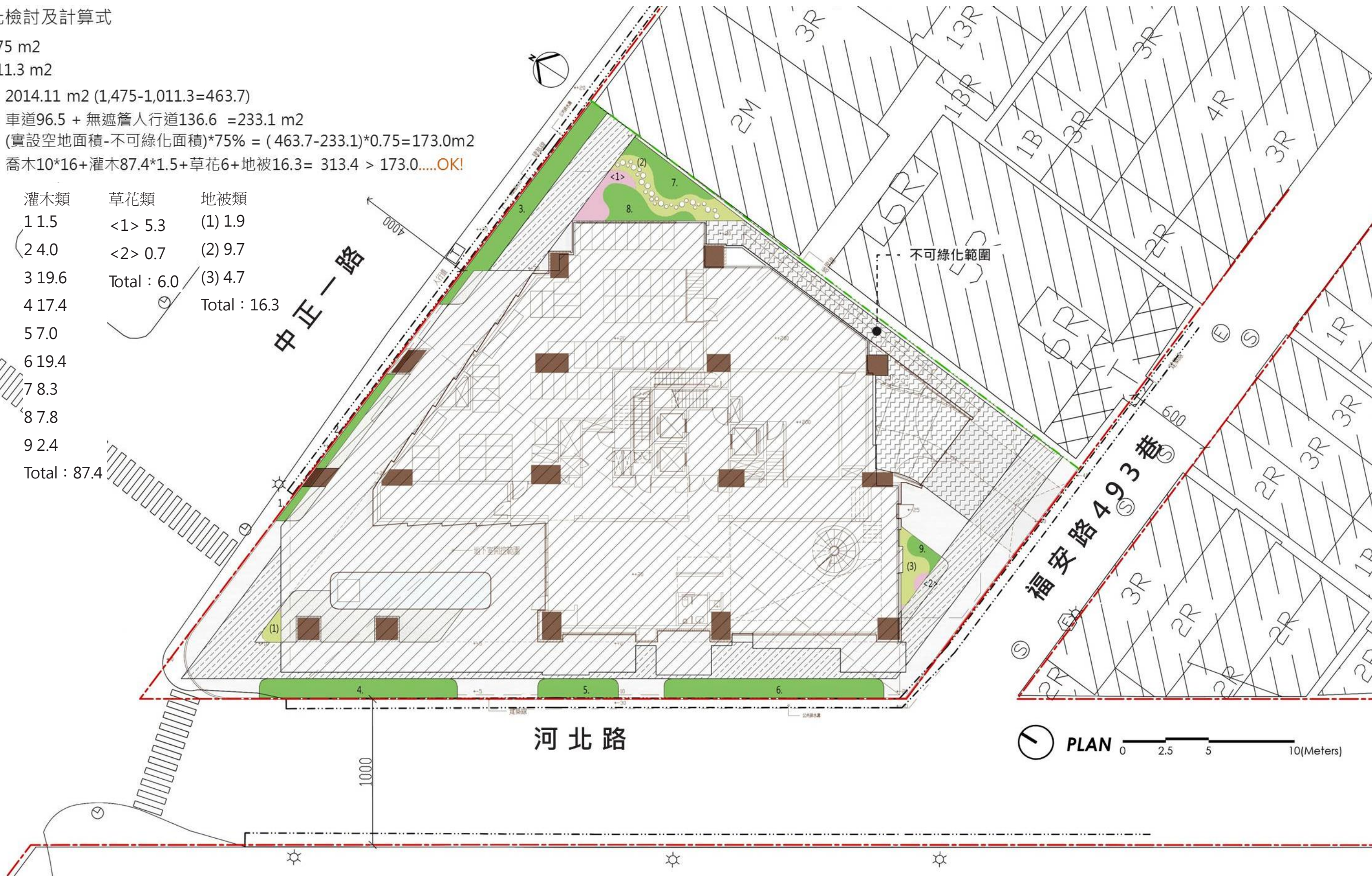


圖 12-7 一層景觀綠化檢討圖 S:1/200

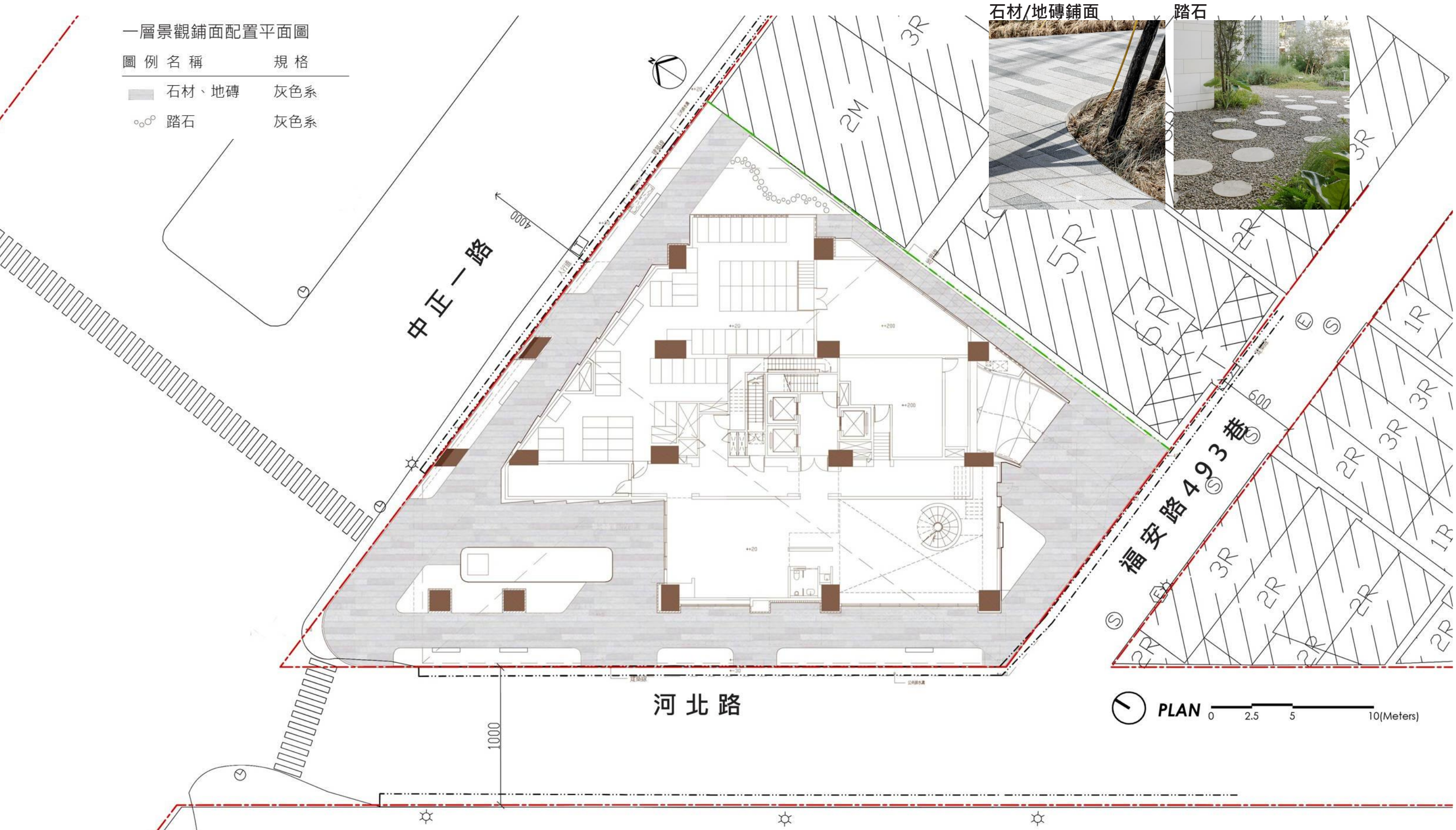


圖 12-8 一層鋪面配置圖 S:1/200



圖 12-9 一層景觀剖面圖

### (二) 屋頂層景觀植栽規劃

屋頂層景觀綠化檢討及計算式

依據「高雄市綠建築自治條例」第十條

綠化設施面積應達新建建築面積二分之一以上。但不包含屋頂不可設置區域。綠化設施之設計，應符合建築基地綠化設計技術規範之規定

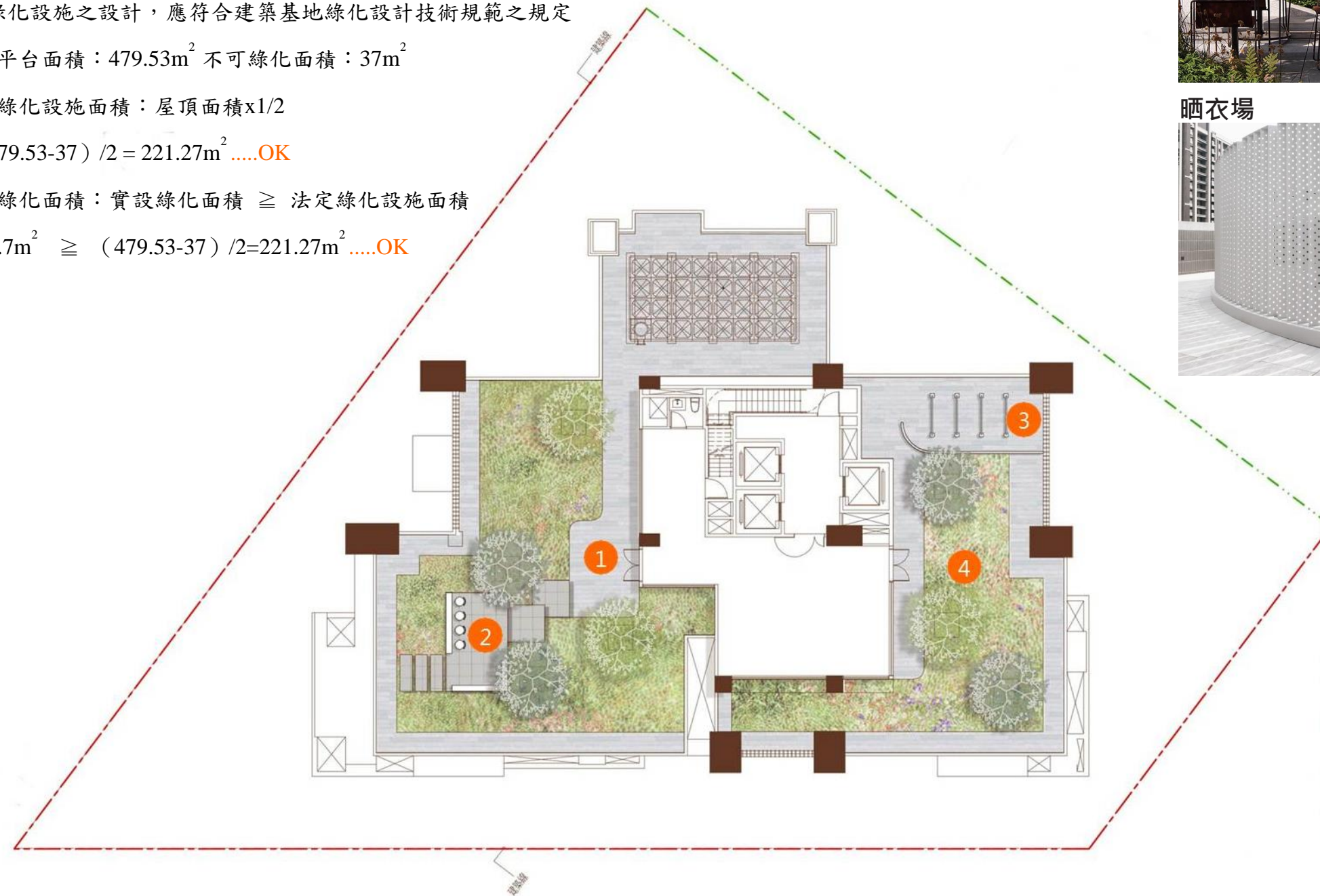
屋頂平台面積：479.53m<sup>2</sup> 不可綠化面積：37m<sup>2</sup>

法定綠化設施面積：屋頂面積x1/2

= (479.53-37) / 2 = 221.27m<sup>2</sup> .....OK

本案綠化面積：實設綠化面積 ≥ 法定綠化設施面積

=224.7m<sup>2</sup> ≥ (479.53-37) / 2=221.27m<sup>2</sup> .....OK



屋頂平台



觀景平台



曬衣場

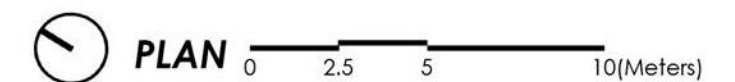


香草花園



- ① 屋頂平台
- ② 觀景平台
- ③ 曬衣區
- ④ 香草花園

圖 12-10 屋頂層景觀配置圖 S:1/200



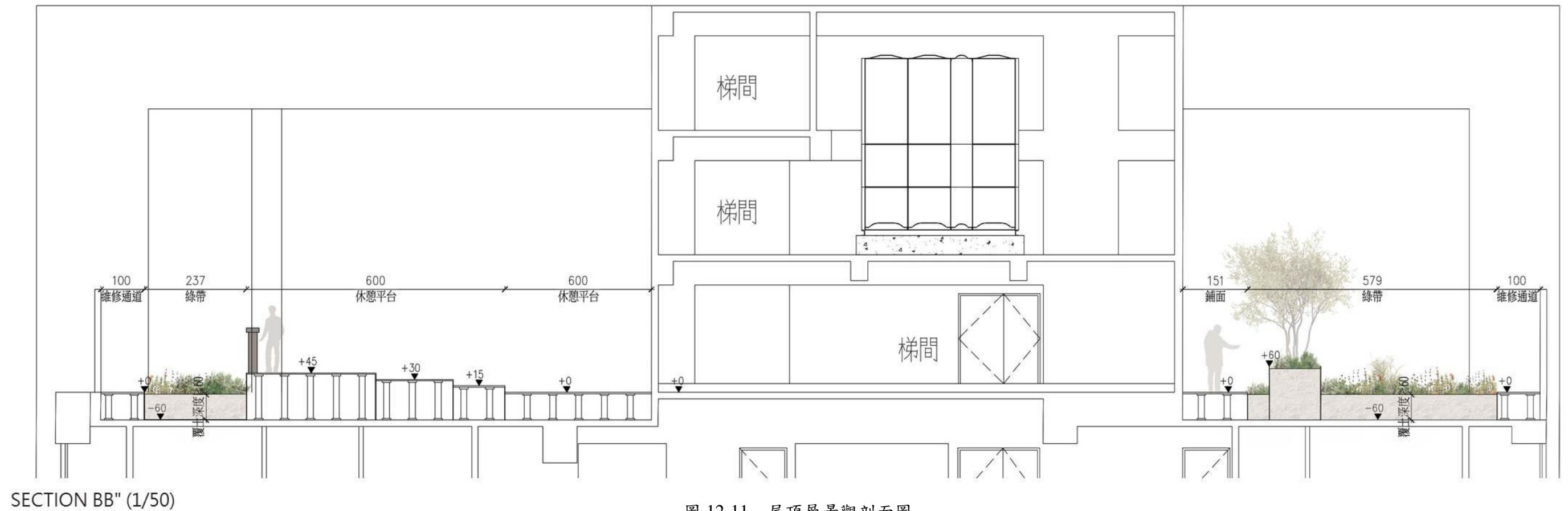
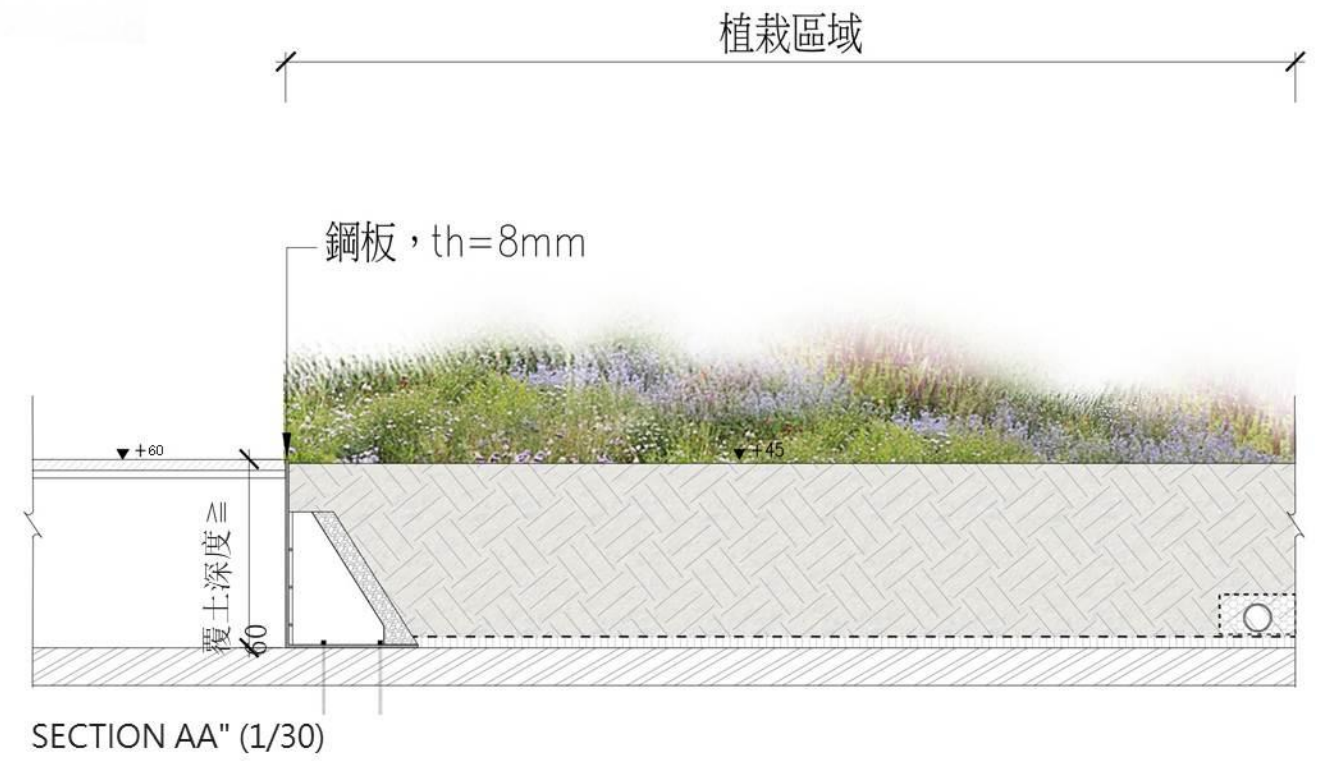
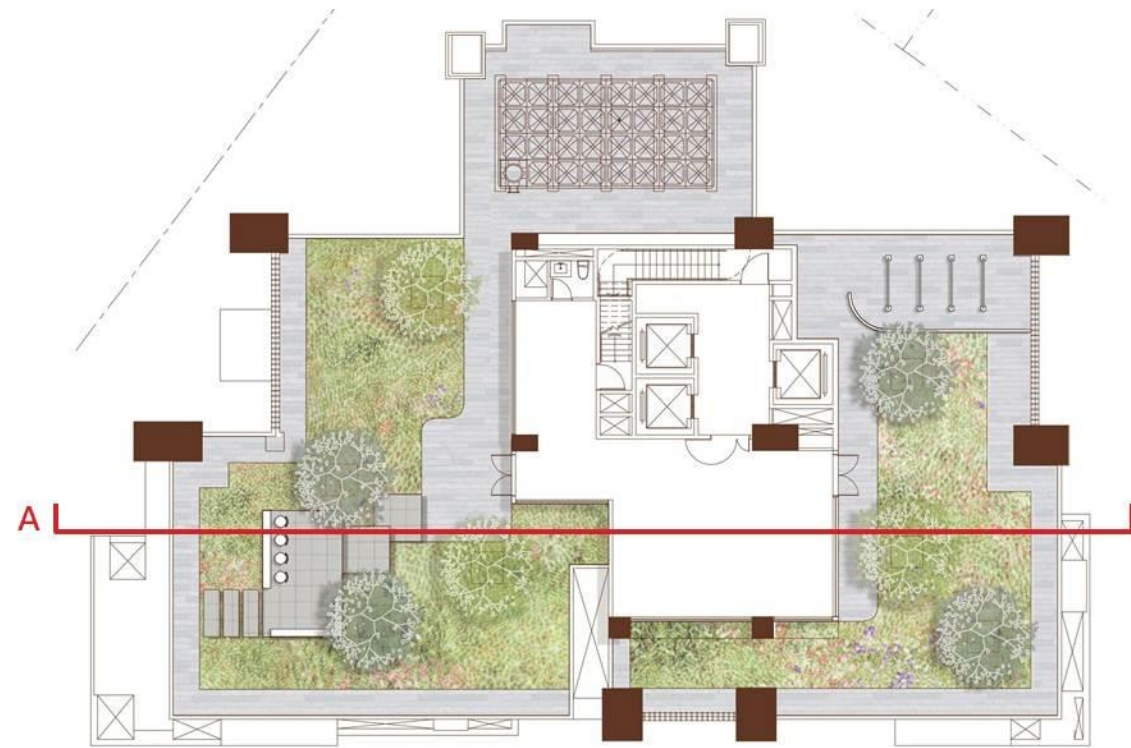


圖 12-11 屋頂層景觀剖面圖

## 五、與鄰近關係說明

### (一) 現況說明

本案更新單元座落於高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地，北臨40米中正一路、西臨10米河北路一段與凱旋公園綠帶、南臨6米福安路493巷，左側臨凱旋公園，右側臨商辦大樓。本案基地現況除北臨中正一路店舖租賃使用外，餘為連棟透天住宅。

未來發展方面，基地位於中正一路與河北路交叉口輕軌凱旋公園站旁，與凱旋公園相鄰綠帶視野極佳，並且鄰近武廟及文化中心雙商圈中，高雄輕軌環狀線即將完成與通車，交通便利且區位良好。

### (二) 與鄰近建築量體、色彩及材料說明

本案更新單元位於苓雅區中正一路與河北路一段交叉路口，左側為凱旋公園，右側為商辦大樓，其建築量體簡潔俐落較無虛實進出面，外觀以玻璃帷幕及淺咖啡色金屬鋁板為主；鄰近地區多為加強磚造及連棟透天建築，其量體及色彩並無特定風格。

本案通過十字框架的設計語彙將建築體量進行分區；結合平面佈局、結構落位與入口門廳，理性的設置框架的位置與尺寸，呼應周邊建築的高度與尺度，與城市肌理有機結合。建築採用人文氣質的暖棕色框架與深灰色主體，在較為複雜的城市肌理中形成獨特的形象和氣質，經典現代，歷久彌新。



更新單元鄰房



鄰近地區  
※立面多為丁掛磚或水泥牆面  
※沿街騎樓延續  
※外牆多為陽台



右側為-凱旋公園  
左側為-遠東曼哈頓大樓  
※地面一層為騎樓  
※騎樓為地磚鋪面  
※建築物量體主要由玻璃帷幕及金屬鋁板組成



圖 12-12 現況示意圖

(三) 日照檢討圖說

本案日照檢討依建築技術規則第39-1條檢討；另建築物高度依都市計畫法高雄市施行細則第25條之1第2款：建築物各部分高度不得超過自該部分垂直於地面至面前道路中心線水平距離之五倍檢討。

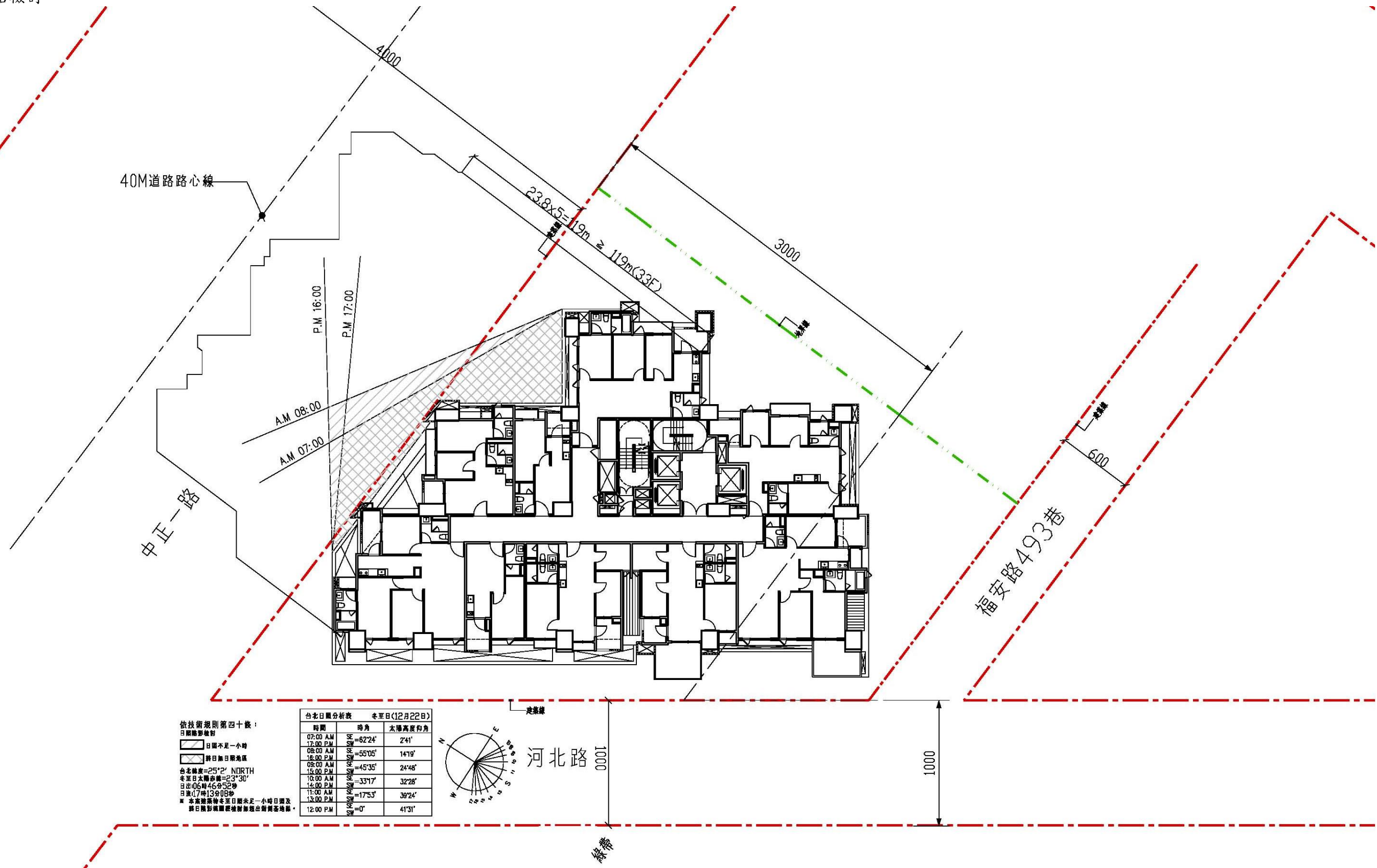


圖 12-13 日照分析及建築物高度檢討圖 S:1/300

## 六、立面色彩及材質計畫

### (一) 立面色彩計畫

立面順應平面結構佈局，創造豎向暖色十字框架，打造街角獨特的立面形象。建築色彩部份，以深淺兩種色系的磚搭配灰色玻璃，利用中明度及低彩度色調讓建築物淡化處理不影響舊有周邊環境風貌。運用輕巧暖色格柵元素與垂直綠化整合，柔化都市樣貌。

### (二) 立面材質計畫

材質計畫上，重視以細部收頭，讓不同石材、窗台介面的石材、欄杆等主要建材各顯其本質外，其中界面之細部收頭縝密，提昇整體建築品質。

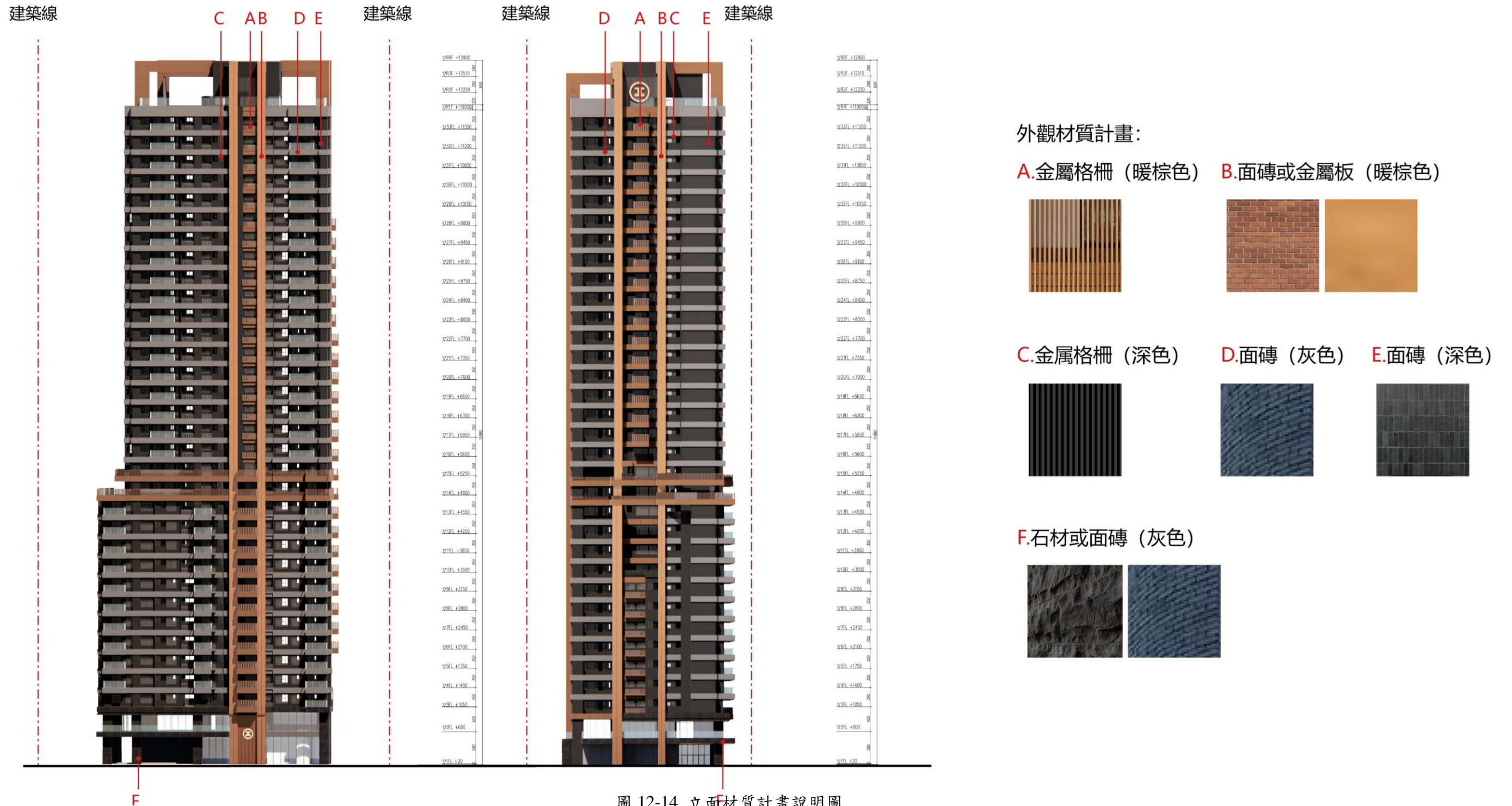


圖 12-14 立面材質計畫說明圖

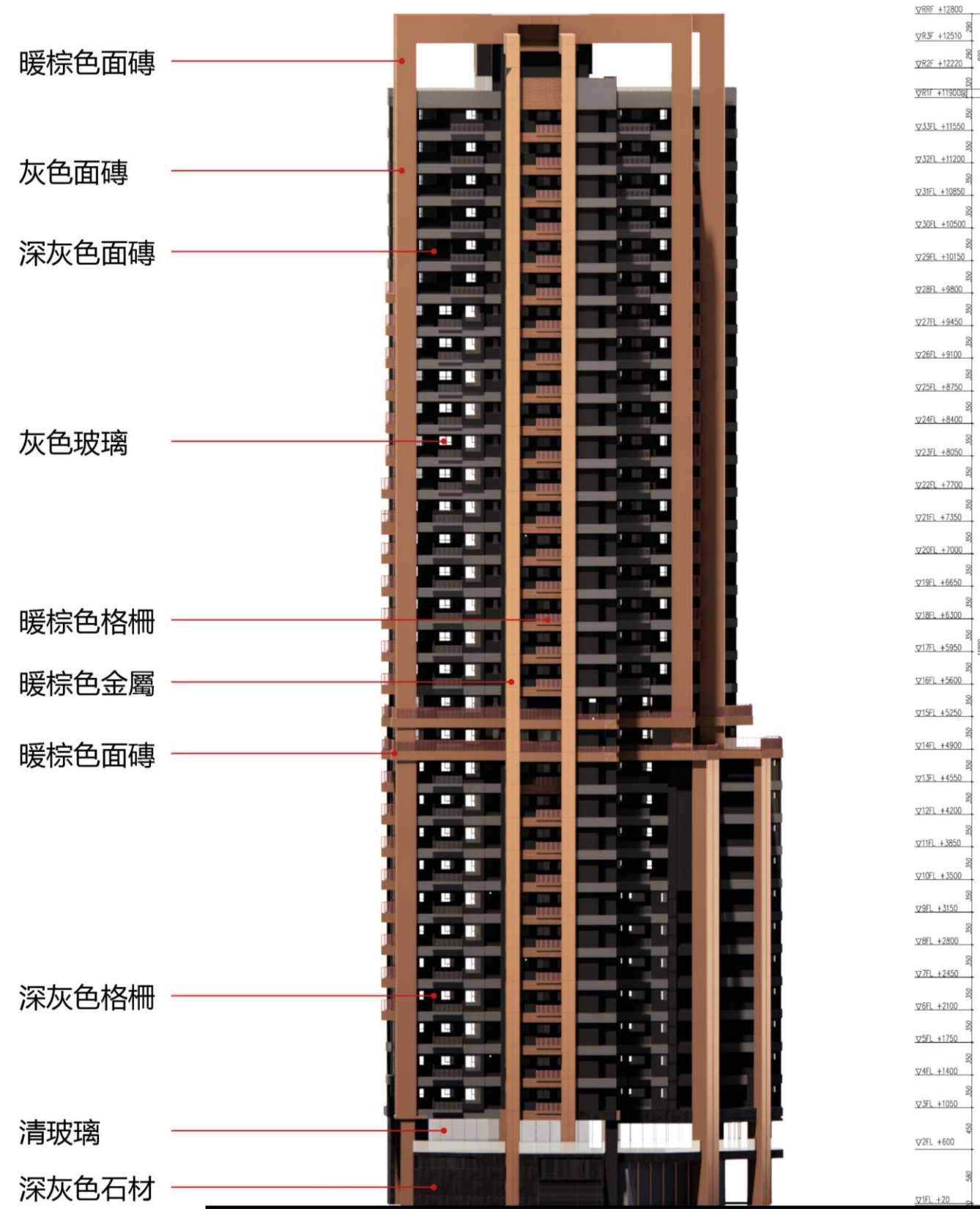
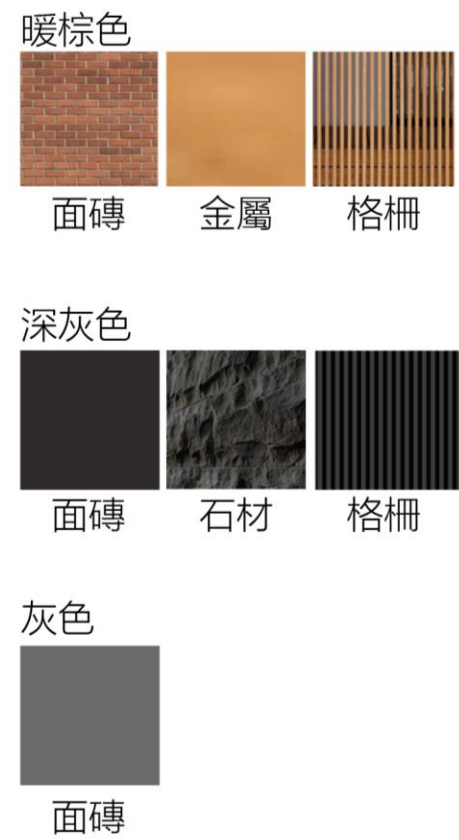
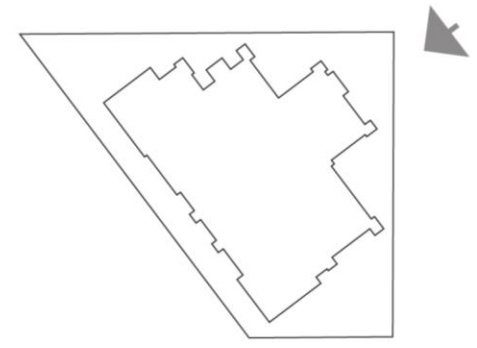
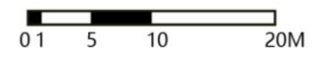


圖 12-15 東向立面材質計畫



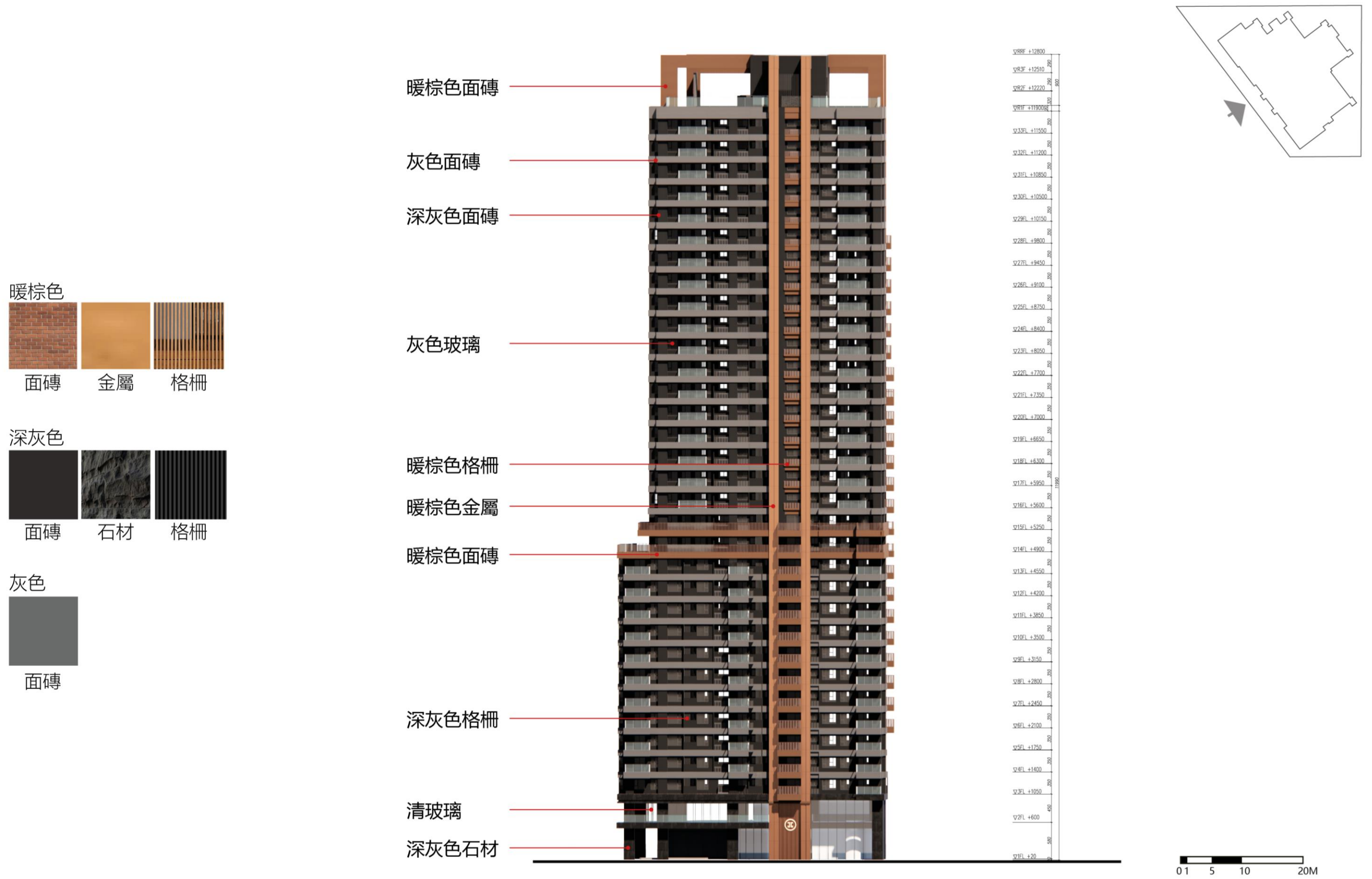


圖 12-16 西向立面材質計畫

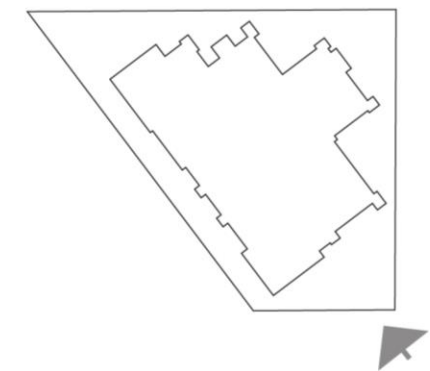
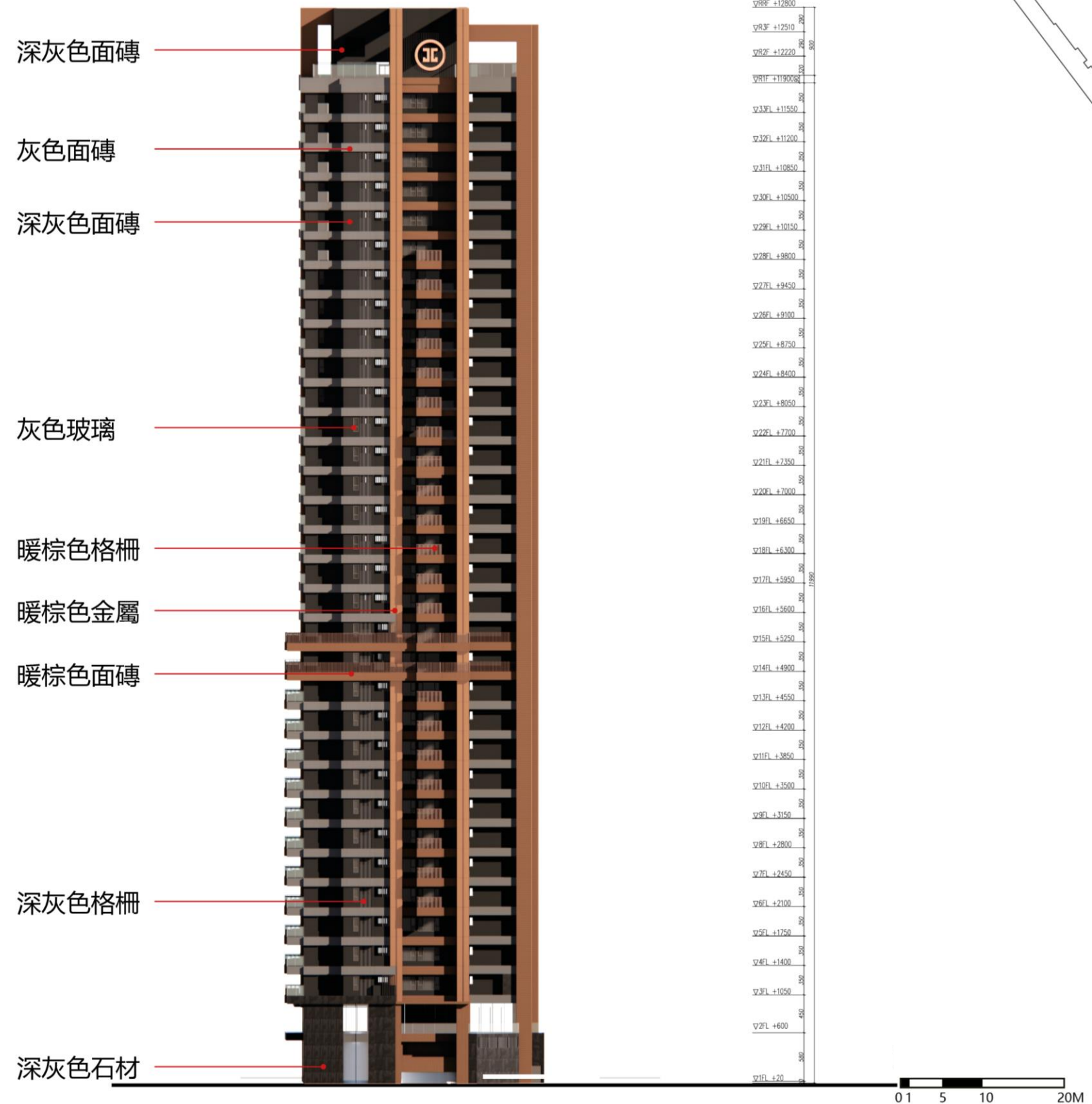
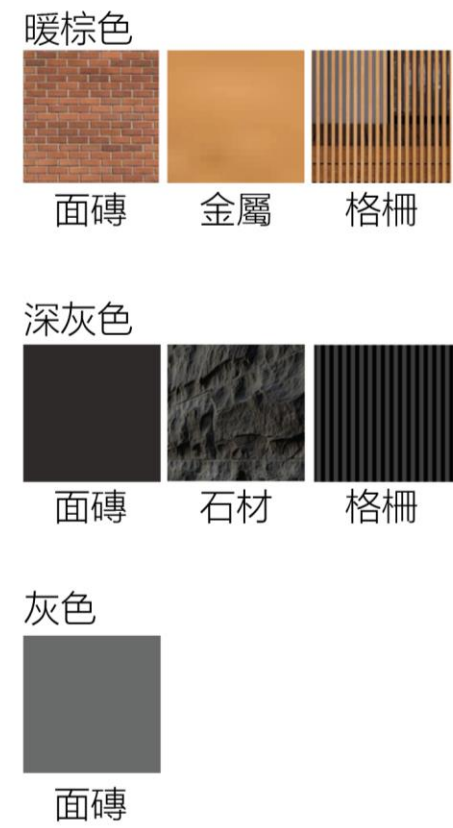


圖 12-17 南向立面材質計畫

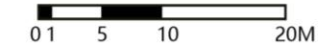
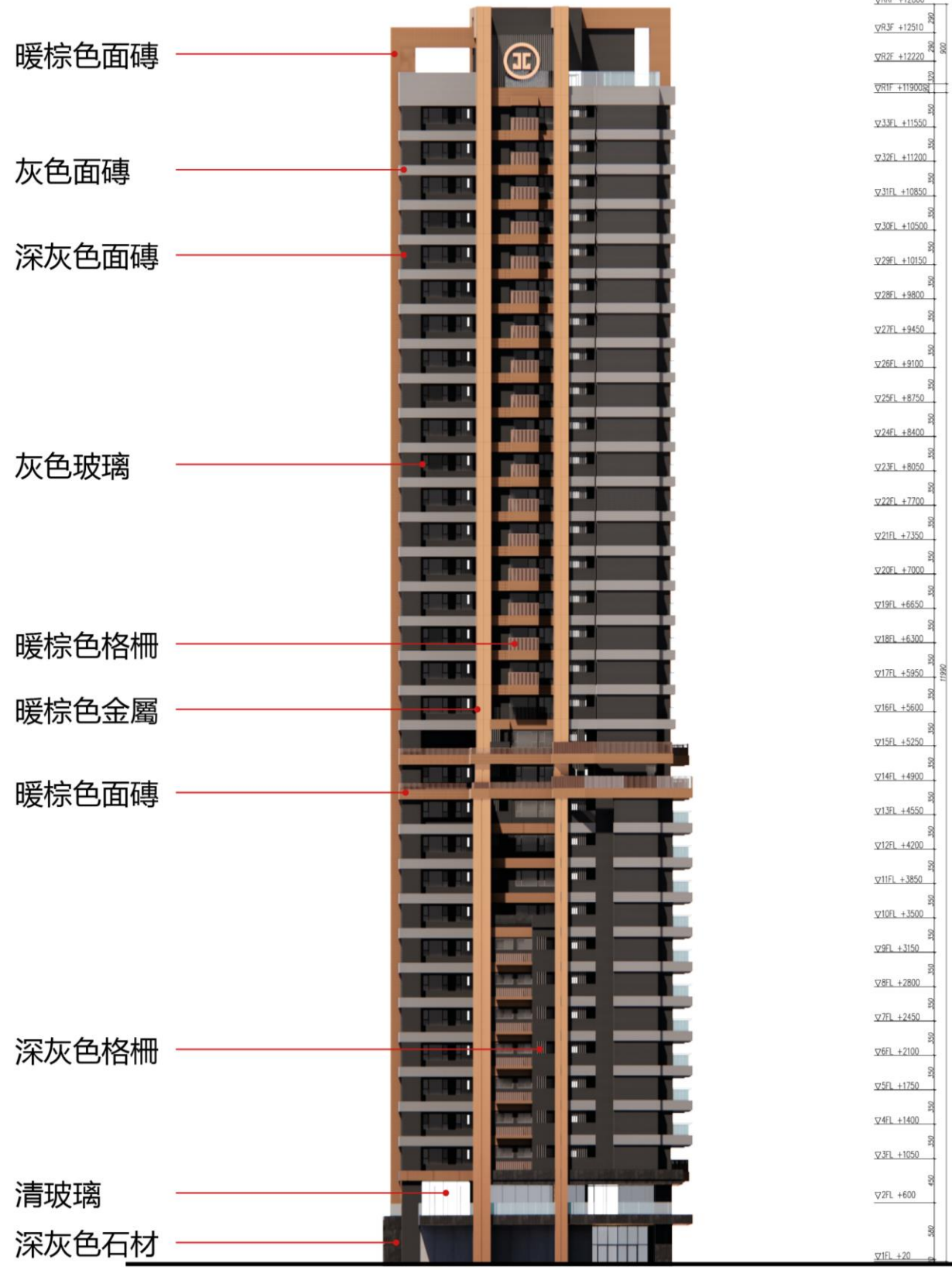
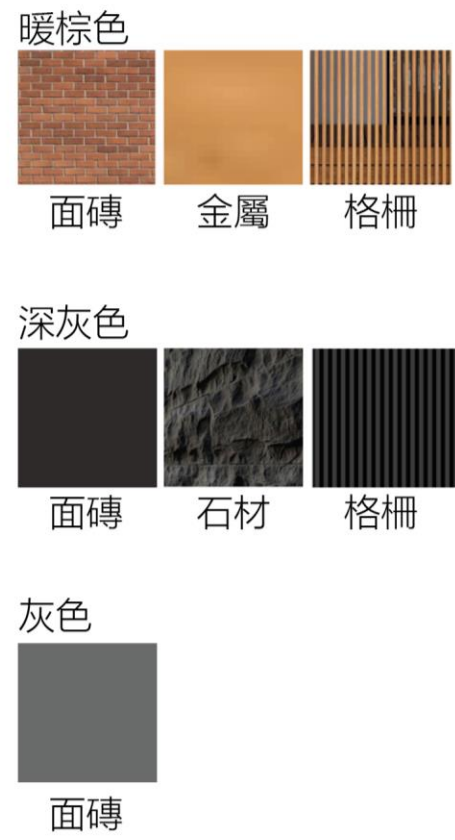
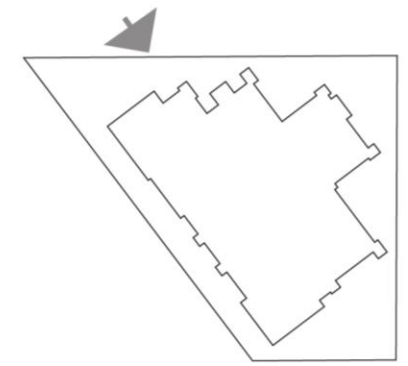


圖 12-18 北向立面材質計畫



圖 12-19 模擬透視圖

### 七、基地內受保護樹木檢討

依據民國101年12月20日高雄市政府公告「制定高雄市特定紀念樹木保護自治條例」，以保存具有價值之樹木及其生長環境，本更新單元內無須列管為須保護具有價值的樹木。

### 八、高雄厝景觀陽台及通用化廁所規劃檢討

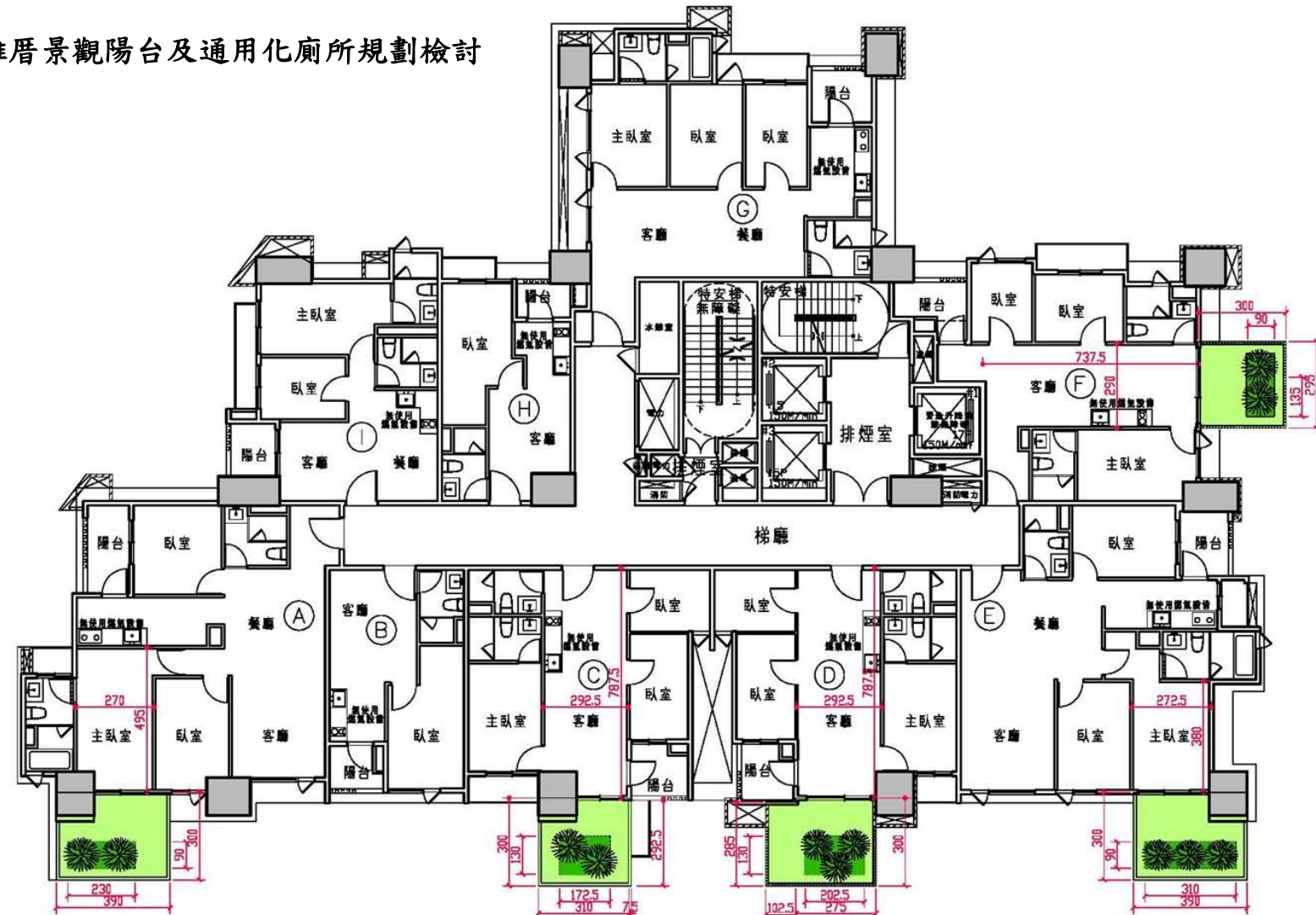


圖 12-20 高雄厝景觀陽台（低樓層）平面圖 S:1/200

戶別	景觀陽台面積	綠化面積	設置之居室面積
A戶(4~13F)	11.7-6.12=5.58m <sup>2</sup>	2.07 > 5.58/3=1.86m <sup>2</sup> .....OK!	2.7x4.95=13.37 > 10m <sup>2</sup> .....OK!
C戶(4~12F)	9.52-3.34=6.18m <sup>2</sup>	2.24 > 6.18/3=2.06m <sup>2</sup> .....OK!	2.925x7.875=23.03 > 10m <sup>2</sup> .....OK!
D戶(3~14F)	11.17-3.58=7.59m <sup>2</sup>	2.63 > 7.59/3=2.53m <sup>2</sup> .....OK!	2.925x7.875=23.03 > 10m <sup>2</sup> .....OK!
E戶(3~14F)	11.7-4.82=8.06m <sup>2</sup>	2.79 > 8.06/3=2.69m <sup>2</sup> .....OK!	2.725x3.8=10.35 > 10m <sup>2</sup> .....OK!
F戶(6~13F)	8.85-4.82=4.03m <sup>2</sup>	2.04 > 4.03/3=1.34m <sup>2</sup> .....OK!	7.375x2.9=21.39 > 10m <sup>2</sup> .....OK!
F戶(14~15F)	8.84-4.81=4.03m <sup>2</sup>	2.04 > 4.03/3=1.34m <sup>2</sup> .....OK!	7.375x2.9=21.39 > 10m <sup>2</sup> .....OK!

表 12-1 高雄厝景觀陽台面積檢討表

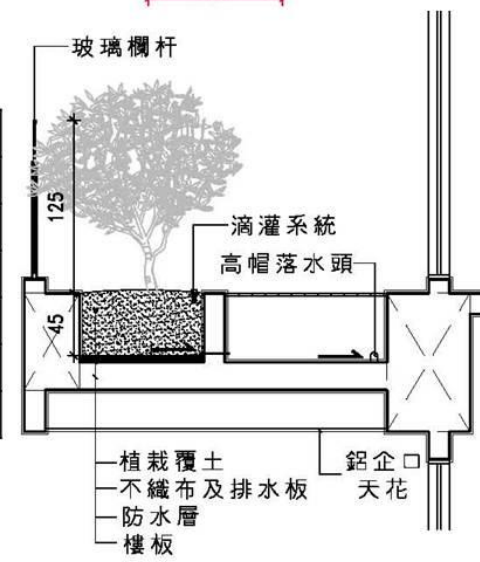
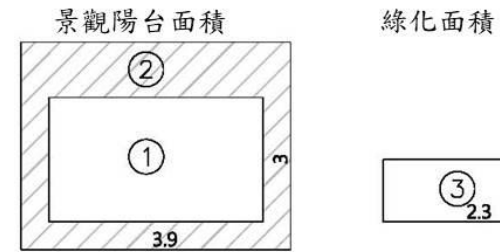


圖 12-21 高雄厝景觀陽台剖面圖 S:1/50

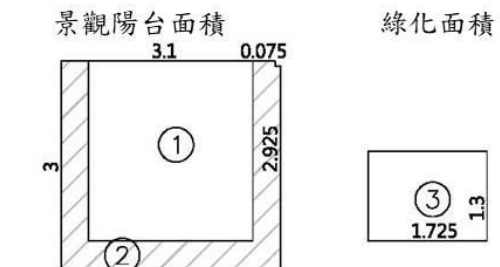
### 檢討

#### ● A戶景觀陽台綠化面積檢討



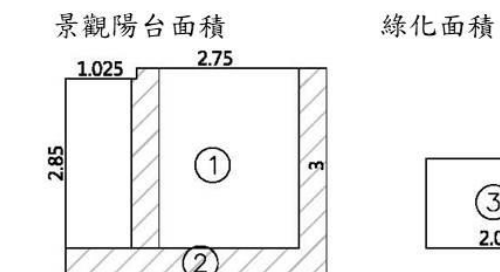
綠化面積  
1-3.9x3=11.7m<sup>2</sup>  
2-6.12m<sup>2</sup> (結構樑柱投影面積)  
3-2.3x0.9=2.07m<sup>2</sup>

#### ● C戶景觀陽台綠化面積檢討



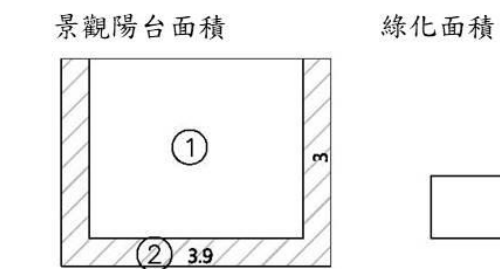
綠化面積  
1-3x3.1+2.925x0.075=9.52m<sup>2</sup>  
2-3.34m<sup>2</sup> (結構樑柱投影面積)  
3-1.725x1.3=2.24m<sup>2</sup>

#### ● D戶景觀陽台綠化面積檢討



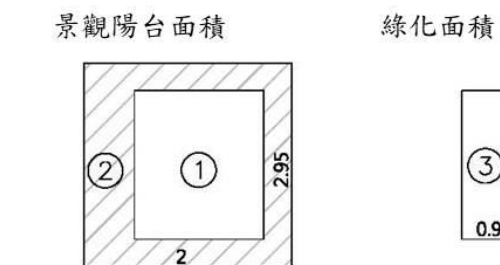
綠化面積  
1-1.025x2.85+1.75x3=11.17m<sup>2</sup>  
2-3.58m<sup>2</sup> (結構樑柱投影面積)  
3-2.025x1.3=2.63m<sup>2</sup>

#### ● E戶景觀陽台綠化面積檢討



綠化面積  
1-3.9x3=11.7m<sup>2</sup>  
2-4.82m<sup>2</sup> (結構樑柱投影面積)  
3-3.1x0.9=2.79m<sup>2</sup>

#### ● F戶景觀陽台綠化面積檢討



綠化面積  
1-3x2.95=8.85m<sup>2</sup>  
2-4.82m<sup>2</sup> (結構樑柱投影面積)  
3-0.95x2.15=2.04m<sup>2</sup>

圖 12-22 高雄厝景觀陽台面積檢討圖

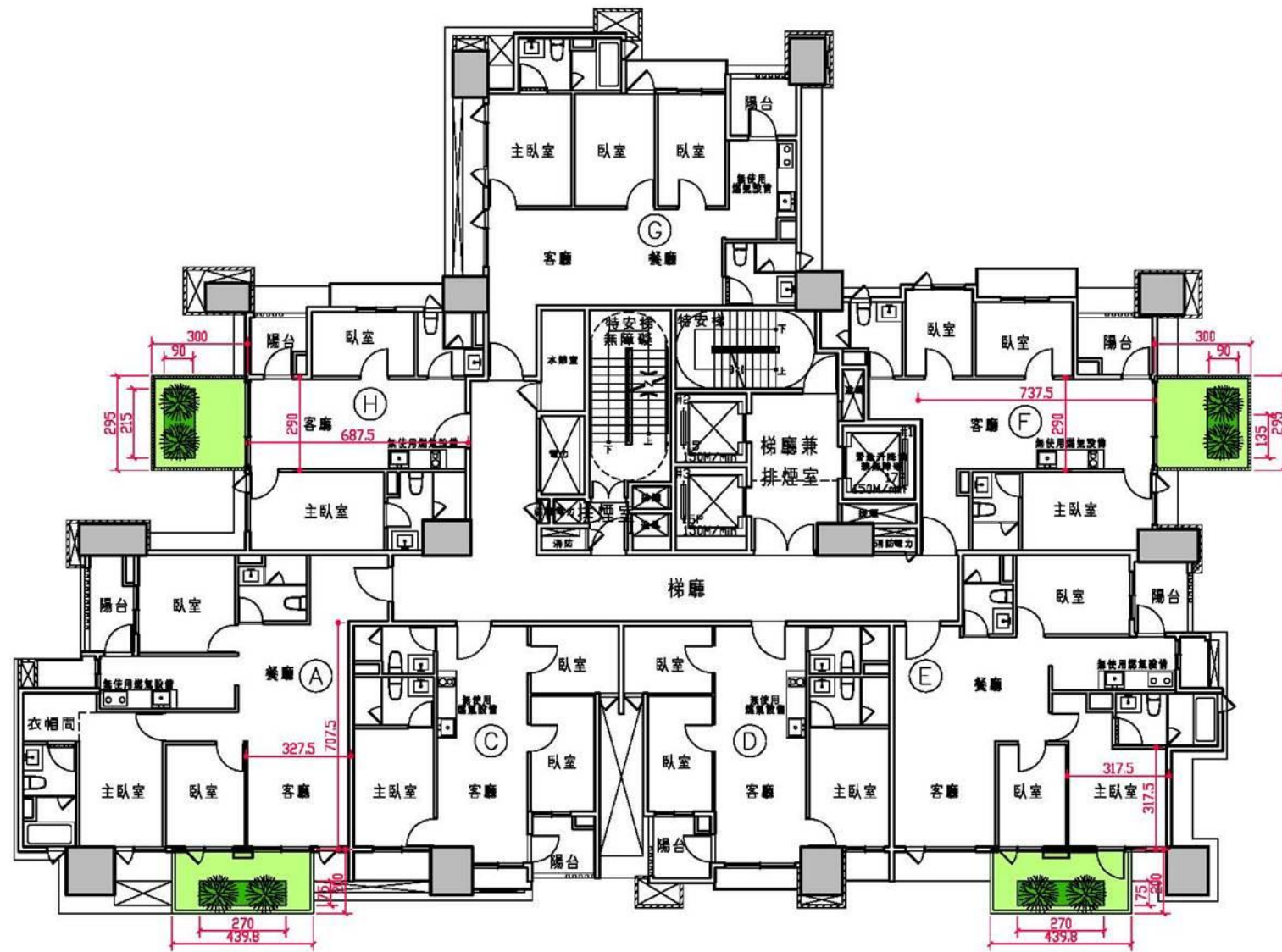


圖 12-23 高雄厝景觀陽台（高樓層）平面圖 S:1/200

表 12-2 高雄厝景觀陽台面積檢討表

戶別	景觀陽台面積	綠化面積	設置之居室面積
A戶(16~33F)	8.8-3.08=5.39m <sup>2</sup>	2.03 > 5.72/3=1.91m <sup>2</sup> .....OK!	3.275x7.075=23.17 > 10m <sup>2</sup> .....OK!
E戶(15~33F)	8.8-3.08=5.39m <sup>2</sup>	2.03 > 5.72/3=1.91m <sup>2</sup> .....OK!	3.175x3.175=10.08 > 10m <sup>2</sup> .....OK!
F戶(16~21F)	8.85-4.82=4.03m <sup>2</sup>	2.04 > 4.03/3=1.34m <sup>2</sup> .....OK!	7.375x2.9=21.39 > 10m <sup>2</sup> .....OK!
F戶(22~27F)	8.85-4.93=3.92m <sup>2</sup>	2.04 > 3.92/3=1.31m <sup>2</sup> .....OK!	6.925x2.9=20.08 > 10m <sup>2</sup> .....OK!
H戶(17~21F)	8.85-4.17=4.68m <sup>2</sup>	2.04 > 4.68/3=1.56m <sup>2</sup> .....OK!	6.875x2.9=19.93 > 10m <sup>2</sup> .....OK!
H戶(22~27F)	8.1-3.97=4.13m <sup>2</sup>	2.04 > 4.13/3=1.38m <sup>2</sup> .....OK!	6.875x2.9=19.93 > 10m <sup>2</sup> .....OK!
H戶(28~33F)	7.43-3.88=3.55m <sup>2</sup>	2.09 > 3.55/3=1.18m <sup>2</sup> .....OK!	6.5x2.9=18.85 > 10m <sup>2</sup> .....OK!

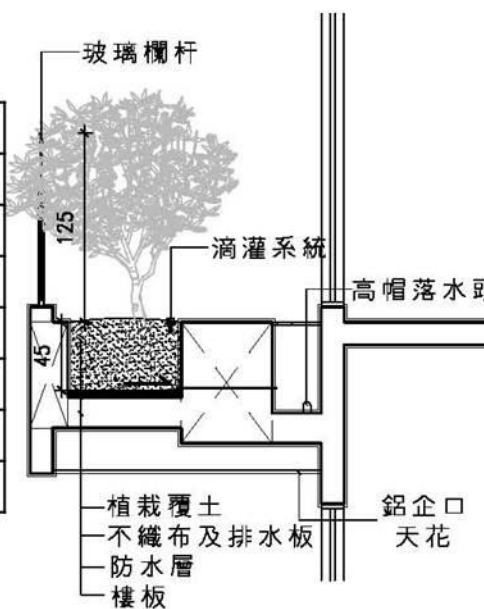
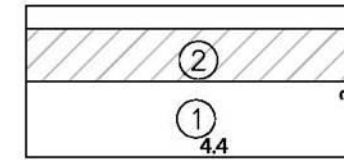


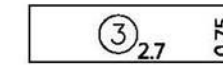
圖 12-24 高雄厝景觀陽台剖面圖 S:1/50

● A戶景觀陽台綠化面積檢討

景觀陽台面積



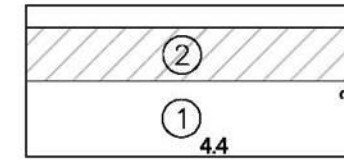
綠化面積



1-4.4x2=8.8m<sup>2</sup>  
2-3.08m<sup>2</sup> (結構樑柱投影面積)  
3-2.70.75=2.03m<sup>2</sup>

● E戶景觀陽台綠化面積檢討

景觀陽台面積



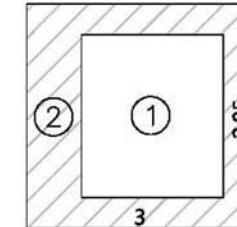
綠化面積



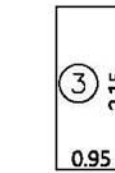
1-4.4x2=8.8m<sup>2</sup>  
2-3.08m<sup>2</sup> (結構樑柱投影面積)  
3-2.70.75=2.03m<sup>2</sup>

● F戶景觀陽台綠化面積檢討

景觀陽台面積



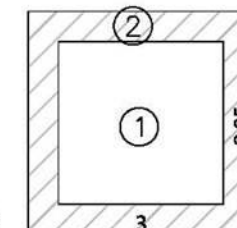
綠化面積



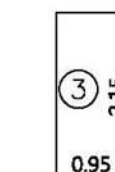
1-3x2.95=8.85m<sup>2</sup>  
2-4.82m<sup>2</sup> (結構樑柱投影面積)  
3-0.95x2.15=2.04m<sup>2</sup>

● H戶景觀陽台綠化面積檢討

景觀陽台面積



綠化面積



1-3x2.95=8.85m<sup>2</sup>  
2-4.17m<sup>2</sup> (結構樑柱投影面積)  
3-0.95x2.15=2.04m<sup>2</sup>

圖 12-25 高雄厝景觀陽台面積檢討圖



圖 12-26 高雄厝通用廁所（低樓層）平面圖 S:1/200

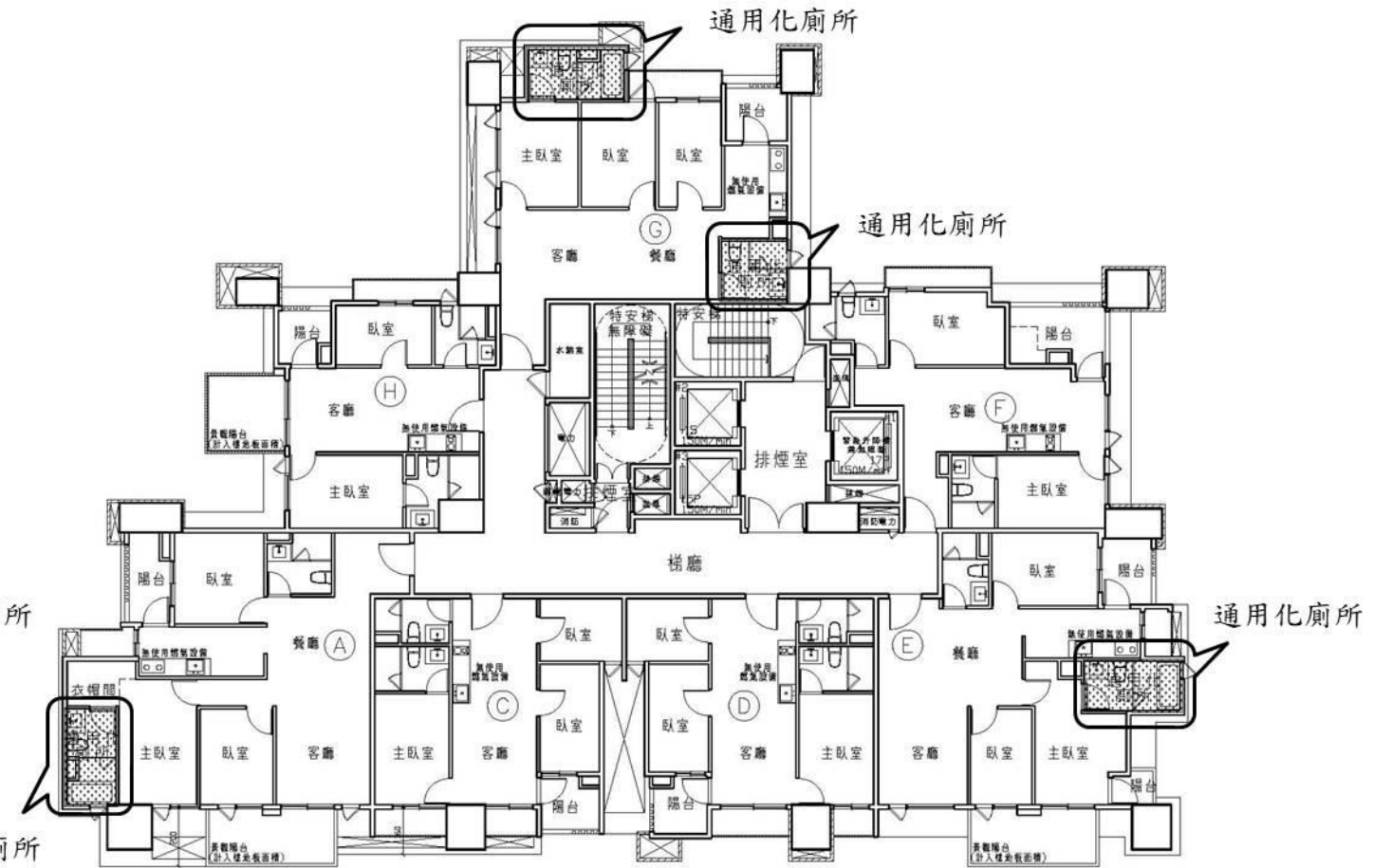


圖 12-27 高雄厝通用廁所（高樓層）平面圖 S:1/200

高雄市高雄厝設計及鼓勵回櫃辦法

107年4月26日高市府工建字第10733013900號令修正

第六條 建築物設置之通用化設計浴廁，應符合下列規定：

採乾溼分離設計。

浴廁門框之距離不得小於八十公分。

出入口不得設置門檻。

設置截水溝並維持出入動線順平。

每邊寬度應達一百七十五公分以上，且不含管道間之樓地板面積應達四點八平方公尺以上。

通用化設計浴廁，應依下列規定計算通用化設計空間：

每一通用化設計浴廁計入通用化設計空間者，不得逾二平方公尺。

每戶個通用化設計浴廁加總面積逾四平方公尺之面積，不計入通用化設計空間

表 12-3 高雄厝通用廁所面積檢討表 S:1/50

戶別	數量	通用化浴廁面積	通用化浴廁獎勵面積	面積合計
A戶(3~13F)	11	5.65 > 4.8㎡ .....OK!	1.78 < 2㎡ .....OK!	1.78x11=19.58㎡
A戶(14F)	1	5.6 > 4.8㎡ .....OK!	1.75 < 2㎡ .....OK!	1.75㎡
A戶(15F)	1	5.6 > 4.8㎡ .....OK!	1.65 < 2㎡ .....OK!	1.65㎡
A戶(16~33F)	18	5.6 > 4.8㎡ .....OK!	1.75 < 2㎡ .....OK!	1.75x18=31.5㎡
E戶(3~33F)	30	5.89 > 4.8㎡ .....OK!	1.75 < 2㎡ .....OK!	1.75x30=52.5㎡
E戶(15F)	1	5.89 > 4.8㎡ .....OK!	1.66 < 2㎡ .....OK!	1.66㎡
G戶(3~33F) 16F未設置	30	5.65 > 4.8㎡ .....OK!	1.78 < 2㎡ .....OK!	1.78x30=53.4㎡
G戶(3~33F) 16F未設置	30	4.82 > 4.8㎡ .....OK!	1.84 < 2㎡ .....OK!	1.84x30=55.2㎡
合計				217.24 ≤ 10861.8X2%=217.24㎡ .....OK!

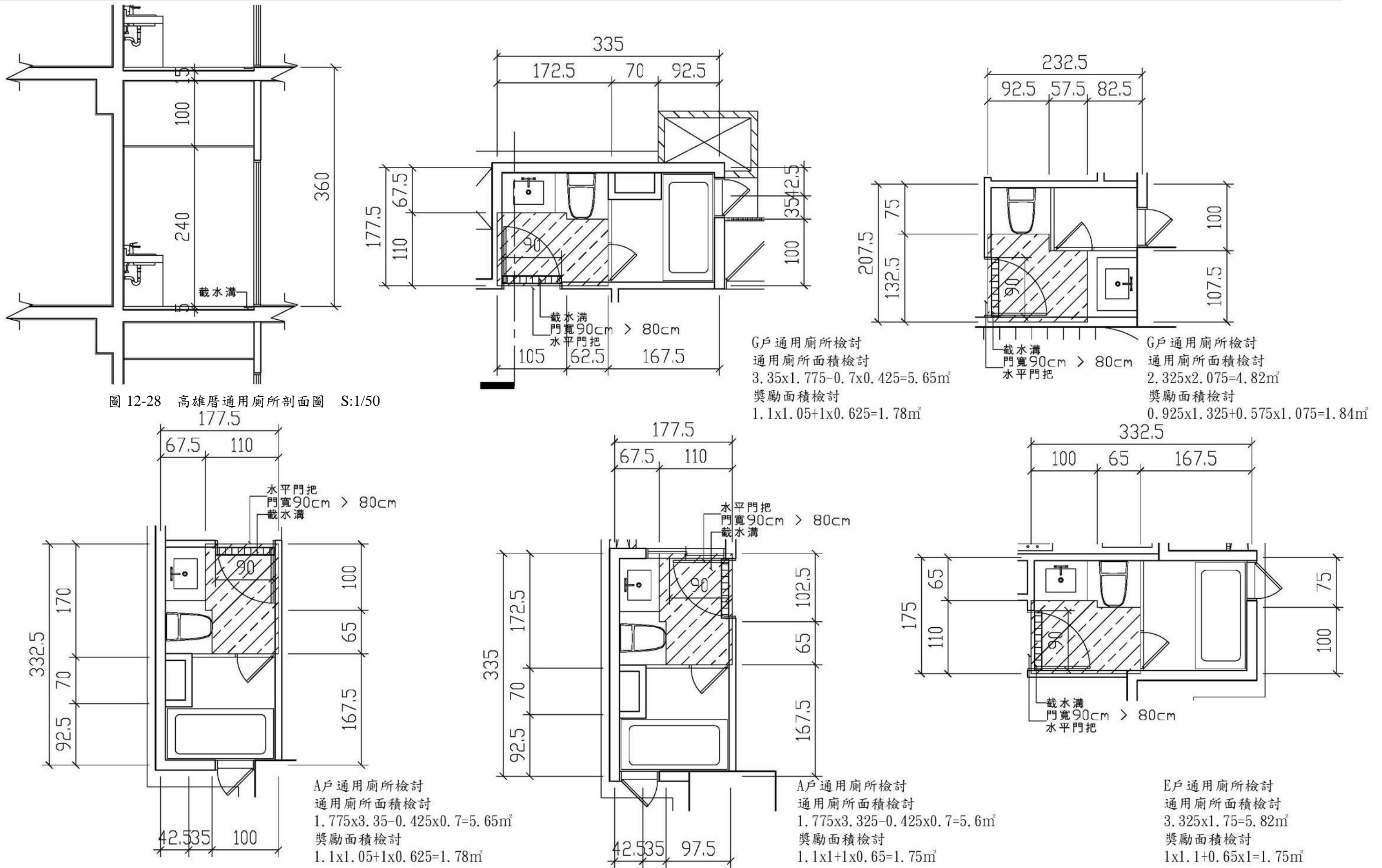


圖 12-29 高雄厝通用廁所面積檢討圖 S:1/50

## 九、都市防災計畫

### (一) 規劃原則

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定（內政部民國102年7月22日台內營字第1020807424號函），規劃設置消防車救災動線及消防車救災活動空間。

### (二) 建築物防災

#### 1. 建築物內部

依建築技術規則及消防法之相關規定設置消防栓自動灑水設備、緩降機、火災警報器、緊急升降機、排煙器、特別安全梯以及避難燈等消防器具並定期維護。

#### 2. 建築物外部

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討。

### (三) 消防車救災活動空間規劃

#### 1. 消防車輛救災動線指導原則如下

- (1) 供救助5層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 3.5公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
- (2) 供救助6層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持 4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
- (3) 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。

#### 2. 消防車輛救災活動空間之指導原則如下

- (1) 5層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為4.1公尺以上。
- (2) 6層以上或高度超過 20公尺之建築物，應於面臨道路或寬度 4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11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11公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。
- (3) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：
  - A. 長寬尺寸：6層以上未達10層之建築物，應為寬6公尺、長15公尺以上；10層以上建築物，應為寬8公尺、長20公尺以上。
  - B. 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。
  - C. 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1.5倍總重量。
  - D. 坡度應在5%以下。
  - E. 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11公尺以下。

### 3. 消防車輛救災活動空間規劃

- (1) 本案建築規劃緊急進出口距離道路未超過10公尺。
- (2) 於10公尺河北路一側規劃寬8公尺、長20公尺之消防車救災活動空間。

### 4. 各樓層人員逃生動線規劃

本案各樓層皆設有安全梯及緊急昇降機設備，低樓層人員逃生動線詳圖，高樓層人員逃生動線詳圖所示。

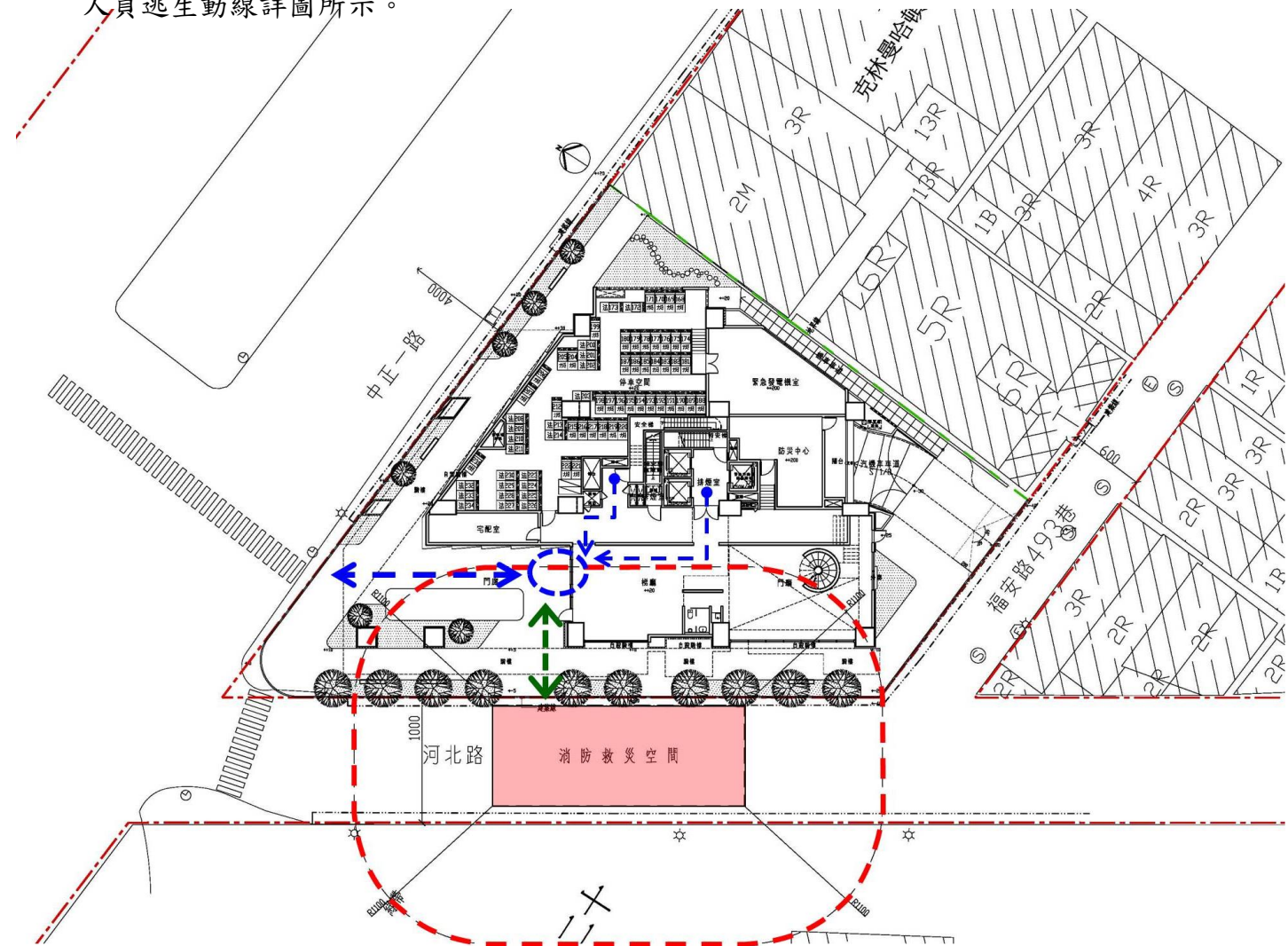


圖 12-30 消防車輛救災動線及救災活動空間檢討示意圖

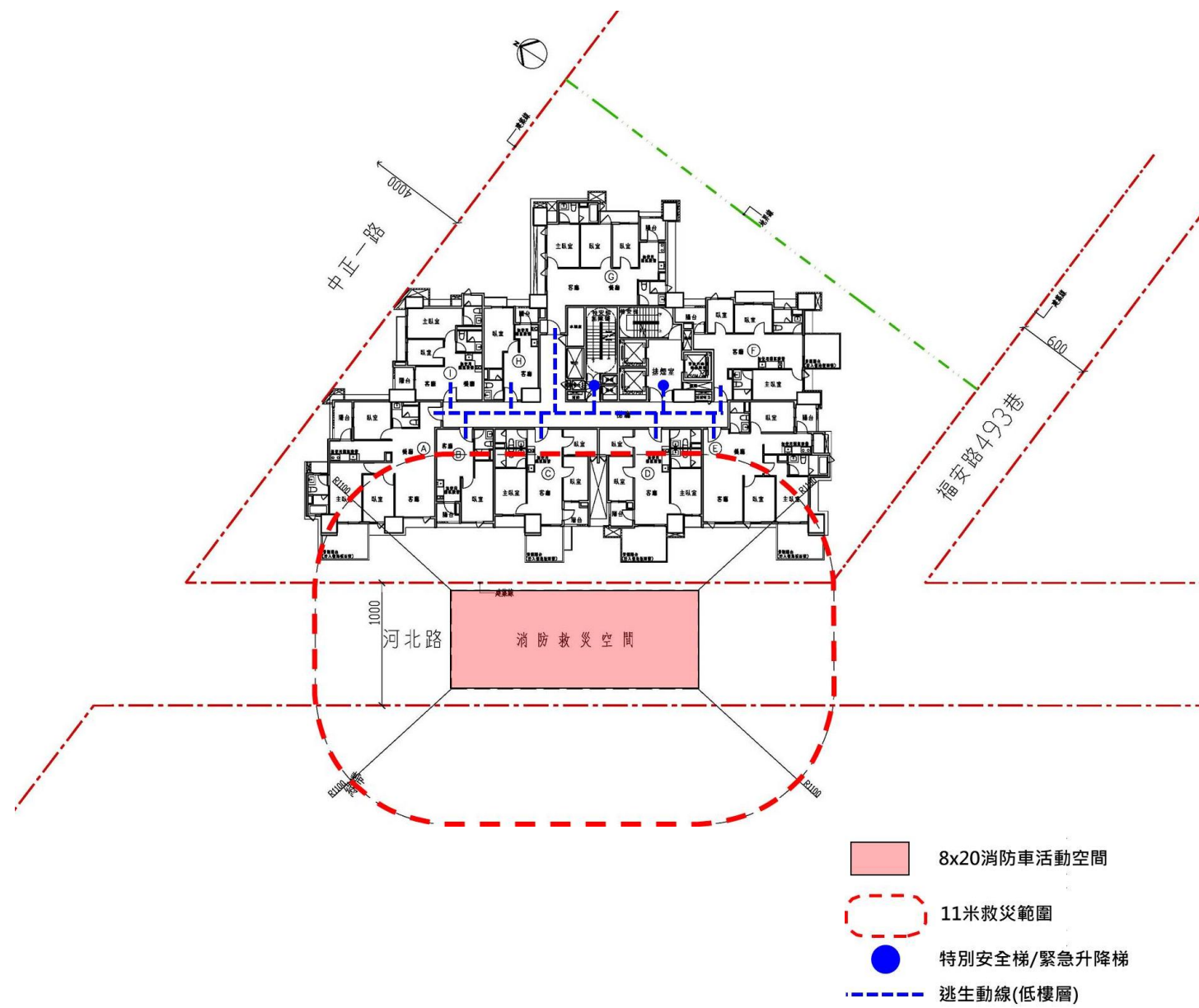


圖 12-31 低樓層人員逃生動線示意圖

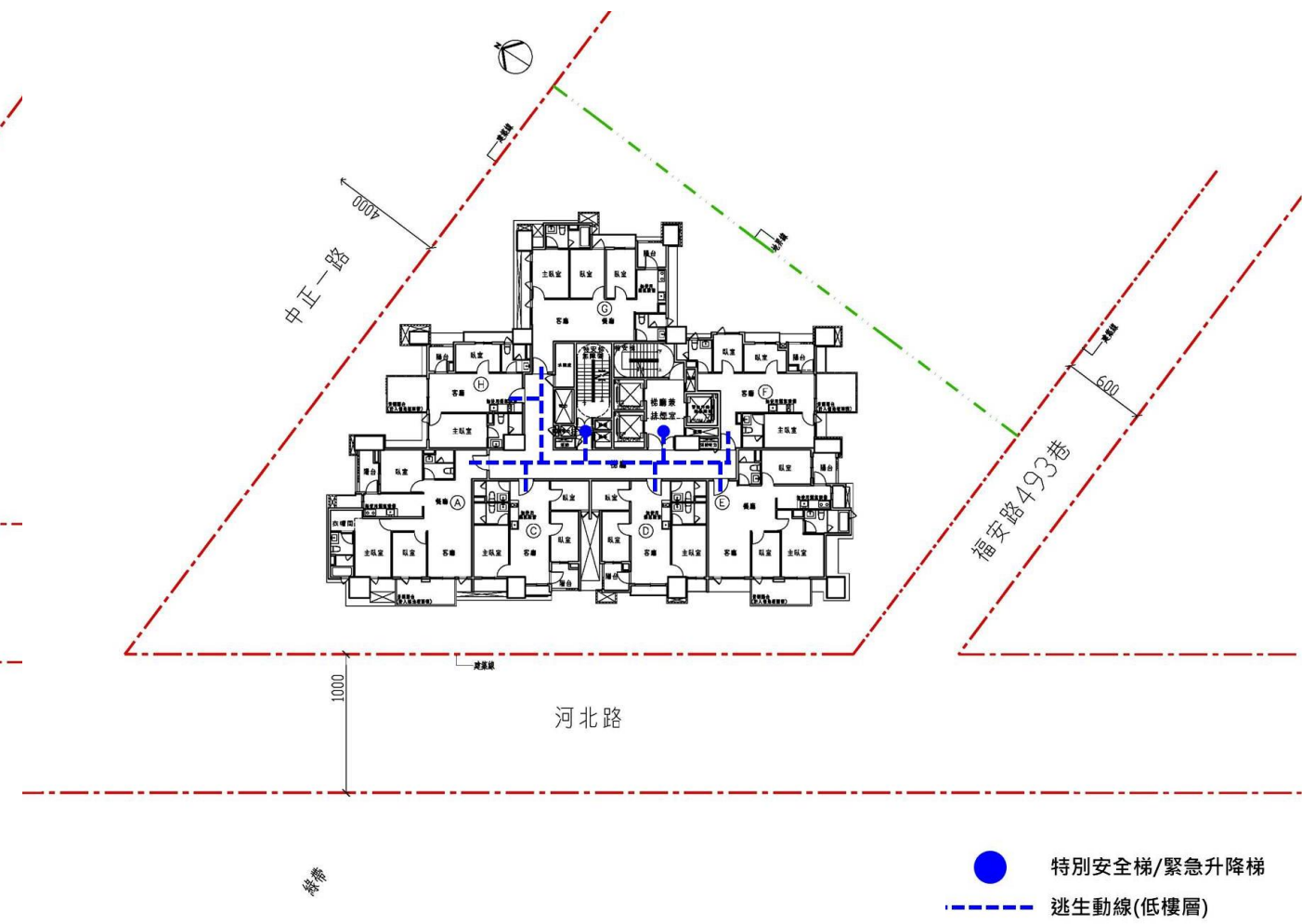


圖 12-32 高樓層人員逃生動線示意圖

## 拾參、保存或維護計畫

本更新單元範圍內無涉及文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築，故無保存或維護計畫。

## 拾肆、實施方式及有關費用分擔

### 一、實施方式

本都市更新事業計畫案以「協議合建」方式實施。

### 二、有關費用分擔

本都市更新事業計畫案以「協議合建」方式實施，由齊功建設股份有限公司擔任實施者，未來所投入之所有興建費用，由實施者與相關權利人協議結果為主。

## 拾伍、分配及選配原則

本案以「協議合建」方式實施，更新後房地分配由實施者與相關權利人協議結果為主。

## 拾陸、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則

本案之29地號係依高雄市市有財產管理自治條例第49條第1項第1款暨公有土地經營及處理原則第7點第7款辦理讓售予承租人，經高雄市政府112年8月22日第60次市政會議審議通過同意讓售（詳附錄四），並於113年11月29日完成土地所有權異動登記，後續本案以協議合建方式實施重建。

## 拾柒、拆遷安置計畫

### 一、地上物拆遷計畫

#### (一) 拆遷方式及面積

本更新單元位於高雄市苓雅區福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30、31等12筆地號，更新單元內共6棟合法建築物，合法總樓地板面積為834.32平方公尺，全部為私有合法建物，建物所有權人數2人

表 17-1 本更新單元合法建築物權屬清冊表

項目	建物門牌	拆除面積(m <sup>2</sup> )	構造別	樓層數	說明
合法建築物	福安路 4936 巷 8 號	191.91	加強磚造	3	依騰本面積計算
	福安路 4936 巷 10 號	119.90	加強磚造	2	
	中正一路 321 號	255.37	RC	1	
	河北路 195 號	85.16	加強磚造	2	
	河北路 196 號	84.96	加強磚造	2	
	河北路 197 號	97.02	加強磚造	2	
合計	-	834.32	-	-	-

### (二) 預計拆遷時程

本案採協議合建方式辦理，預計拆遷時程依實施者及相關權利人協議結果為主。

### 二、合法建築物之補償與安置

本案採協議合建方式辦理，後續補償及安置費用依實施者及相關權利人協議結果為主。目前暫以「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」預先評估，拆遷補償費提列11,887,419元；本案拆遷安置費依據周邊租金水準初步計算，租金補貼部分以租金為850元/坪/月計算，預計安置期間66個月(5.5年)，拆遷安置費提列13,938,854元，詳表17-2。

### 三、其他土地改良物之補償

本更新單元無其他土地改良物之補償計畫。

### 四、占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

本更新單元無占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置計畫。

表17-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

編號	建號	建物門牌	樓層	拆/補面積(m <sup>2</sup> )	構造別	所有權人	權利範圍	拆除費用單價(元/m <sup>2</sup> )	拆除費用	補償單價(元/m <sup>2</sup> )	補償費用	租金補貼單價(元/坪)	安置費用	應補償費用
1	2566*	福安路 493 巷 8 號	3	191.91	加強磚造	齊功建設股份有限公司	1/1	360	69,088	16,200	3,108,942	850	3,256,761	6,296,615
2	488	福安路 493 巷 10 號	2	119.90	加強磚造	一功營造股份有限公司	1/1	360	43,164	14,100	1,690,590	850	2,034,733	3,682,159
3	3108	中正一路 321 號	1	255.37	鋼筋混凝土	一功營造股份有限公司	1/1	540	130,907	15,100	3,660,542	850	4,113,928	7,643,563
4	3390	河北路 196 號	2	84.96	加強磚造	齊功建設股份有限公司	1/2	360	30,586	14,100	1,197,936	850	1,441,792	2,639,728
5	551	河北路 195 號	2	85.16	加強磚造	齊功建設股份有限公司	1/1	360	30,658	14,100	1,200,756	850	1,445,186	2,615,285
6	637	河北路 197 號	2	97.02	加強磚造	齊功建設股份有限公司	1/1	360	34,927	14,100	1,367,982	850	1,646,454	2,979,508
-	-	合計	-	821.37	-	-	-	-	339,329	-	12,226,748	-	13,938,854	25,856,859

註\*：本案2566建號係於112年12月27號所有權人發生異動，原所有權人為劉謝旦妹。

## 拾捌、財務計畫

### 一、更新事業實施經費

本案都市更新事業實施費用總額為22億4,049萬2,816元，如表18-1所示，以下將就各項目分別說明。

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	金額(元)	
壹、工程費	一、更新後土地及建築物重建費 (A)	(一) 拆除工程費(建築物拆除費)	339,329	
		(二) 營建費(含公益設施)	1,910,082,732	
		(三) 土地及建築規劃設計費	25,903,592	
		(四) 其他必要費用	1. 鑽探費	150,000
			2. 土地鑑界費	48,000
			3. 建築執照相關規費	342,681
			4. 公寓大廈管理基金	2,763,406
	5. 外接水、電、瓦斯管線等工程費		11,700,000	
	6. 鄰房鑑定費		136,000	
	7. 其他	0		
	重建費用(A)合計:		1,951,465,740	
	二、公共設施費用 (B)	(一) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)	1. 公共設施用地捐贈予本市土地成本	0
			2. 公共設施地上物拆遷補償費	0
			3. 公共設施工程開闢費	0
		(二) 捐贈本市城鄉發展及都市更新基金	2,166,329	
		(三) 其他	0	
	公共設施費用(B)合計:		2,166,329	
工程費(A)+(B)合計:		1,953,632,069		
貳、都市更新費用 (C)	一、不動產估價費(含估價師簽證費用)	0		
	二、更新前測量費	48,000		
	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	11,887,419	
		(二) 合法建築物拆遷安置費	13,938,854	
		(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	4,680,000		
	五、都市更新規劃費	4,000,000		
六、主管機關辦理都市更新相關業務審查費	50,000			
七、其他	0			
權利變換費用(C)合計:		34,604,273		

表 18-1 都市更新事業實施總經費成本明細表(續)

總項目	項目	細項	金額(元)
參、貸款利息(D)	貸款利息(D)合計:		146,082,742
肆、稅捐(E)	一、營業稅		40,522,873
	二、印花稅		2,783,769
	稅捐(E)合計:		43,306,642
伍、管理費(F)	一、人事行政管理費F1=(A+B+C)×人事行政管理費率(本案採3%計)		59,647,090
	二、銷售管理費F2=實際銷售單元價值×銷售費率		0
	三、信託費F3		3,220,000
	四、風險管理費F4=(A+B+C+D+E+F1+G+H+I)×風險管理費率		0
	五、行政作業費F5		0
	管理費用(F)合計:		62,867,090
陸、都市計畫變更負擔費(G)			0
柒、容積移轉費(H)			0
捌、申請各項建築容積獎勵所支付之費用(包含相關辦理費)(I)			0
更新事業實施成本總計(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I)			2,240,492,816

資料來源：本計畫整理。

#### (一) 工程費用

##### 1. 重建費用【A】：重建費用約19.51億元

##### (1) 拆除工程

本案拆除費為339,329元。

表 18-2 拆除費用計算表

構造別	拆除面積(m <sup>2</sup> )	拆除費用單價(元/m <sup>2</sup> )	拆除費用
加強磚造	578.95	360	208,422
鋼筋混凝土	242.42	540	130,907
合計	821.37	-	339,329

資料來源：本計畫整理。

##### (2) 營建工程

本案建築物規劃為1棟地上33層、地下6層之鋼筋混凝土住宅大樓，新建工程費之編列依「高雄市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」預先評估。經評估新建工程費合計約1,910,082,732元，總興建樓地板面積為29,386.83m<sup>2</sup>(8,889.52坪)，經計算平均營建單價為64,997.92元/m<sup>2</sup>(214,869.15元/坪)。

表 18-3 營造工程費用估算表

項次	工程項目	單項成本複價 (元)	平均造價 (元/m <sup>2</sup> )	成本百分比 (%)
壹	建築工程			
1	假設工程	76,403,309	2,599.92	4.0%
2	基礎工程	95,504,137	3,249.90	5.0%
3	結構體工程	477,520,683	16,249.48	25.0%
4	外部裝修工程	76,403,309	2,599.92	4.0%
5	內部裝修工程	196,738,521	6,694.79	10.3%
6	門窗工程	76,403,309	2,599.92	4.0%
7	防水隔熱工程	19,100,827	649.98	1.0%
8	雜項工程	57,302,482	1,949.94	3.0%
9	景觀工程(含庭園及綠化)	19,100,827	649.98	1.0%
10	設備工程(電梯、廚具)	95,504,137	3,249.90	5.0%
	小計	1,189,981,542	40,493.70	62.3%
貳	機電工程			
1	電氣工程	152,806,619	5,199.83	8.0%
2	弱電設備工程	38,201,655	1,299.96	2.0%
3	給排水工程	57,302,482	1,949.94	3.0%
4	生活廢水工程	38,201,655	1,299.96	2.0%
5	消防設備工程	95,504,137	3,249.90	5.0%
6	通風工程及空調設備	38,201,655	1,299.96	2.0%
	小計	420,218,201	14,299.54	22.0%
參	管理費(含保險、利潤)10%	160,446,949	5,459.83	8.4%
肆	職業安全衛生費	38,201,655	1,299.96	2.0%
伍	空氣汙染防制費	9,550,414	324.99	0.5%
陸	營業稅5%	91,683,971	3,119.90	4.8%
總計		1,910,082,732	64,997.92	100.0%

資料來源：本計畫整理。

**(3) 建築師規劃設計費**

本案總樓地板面積29,386.83m<sup>2</sup>，依「高雄市政府工務局建築物工程造價」之鋼筋混凝土構造，17層以上建物工程費單價為11,650元/m<sup>2</sup>為本案法定造價。

依高雄市市建築師公會建築師酬金標準計算，採分級累加計算方式，如表18-4所示，本案建築規劃設計費用約為25,903,592元。

表 18-4 本案建築規劃設計費用計算表

項目	17層以上建築	
基地面積	1,475.00 m <sup>2</sup>	-
總樓地板面積	29,386.83 m <sup>2</sup>	圍牆面積 35.8 m <sup>2</sup> (單價 1,910 元/m <sup>2</sup> )、 太陽能發電設備 86 m <sup>2</sup> (單價 2,980 元/m <sup>2</sup> )
法定造價	11,650 元/m <sup>2</sup>	(17層以上 RC 構造之法定造價)
法定工程造價	342,681,227 元	註：法定造價依高雄市政府工務局建築物工程造價標準計算
費率級距	採用費率(中間值)	建築設計費計算(元)
0 萬~300 萬	8.50%	3,000,000 × 8.50% = 255,000
300 萬~1,500 萬	8.00%	(15,000,000 - 3,000,000) × 8.00% = 960,000
1,500~6,000 萬	7.75%	(60,000,000 - 15,000,000) × 7.75% = 3,487,500
6,000 萬以上	7.50%	(342,681,227 - 60,000,000) × 7.50% = 21,201,092
	合計	25,903,592

資料來源：本計畫整理。

**(4) 鑽探費**

本案基地地質鑽探費用，以基地面積每600m<sup>2</sup>探鑽一孔計算，本基地共需鑽3孔，每孔鑽探費用為50,000元，故地質鑽探費用約為150,000元。

**(5) 土地鑑界費**

依內政部「土地複丈費及建築改良物測量費標準」及地政規費標準，每筆地號每單位4,000元，本案計約12筆地號土地，合計鑑界費用為48,000元。

**(6) 建築執照相關規費**

本案建築相關規費依建築法第29條規定，以建物造價之千分之一計算，本案建築物之法定工程造價為342,681,227元，故提列建築相關規費342,681元。

**(7) 公寓大廈管理基金**

公寓大廈應設置公共基金做為大廈管理之用，依公寓大廈管理條例施行細則第5條規定，按法定工程造價一定比例或金額提列，經計算本案之公寓大廈管理基金合計為2,763,406元，其計算如表18-5所示。

表 18-5 公寓大廈管理基金計算表

法定工程造價：342,681,227 元			
費率級距	費率	金額計算(元)	
0 萬元~1,000 萬元	2.0%	10,000,000 × 2% =	200,000
1,000 萬元~10,000 萬元	1.5%	90,000,000 × 1.5% =	1,350,000
10,000 萬元~100,000 萬元	0.5%	242,681,227 × 0.5% =	1,213,406
100,000 萬元以上	0.3%	0 × 0.3% =	0
	合計		2,763,406

資料來源：本計畫整理。

**(8) 外接水、電、瓦斯管線工程費**

本案預估興建總戶數為234戶，均需外接水、電、瓦斯以供每戶住戶使用。該工程需由自來水公司、台電公司及瓦斯公司依據建築及線路圖設計施工，而工程費用亦因引接點位置不同有所差異，依規定每戶費用50,000元計算，共計提列11,700,000元作為外接水電瓦斯管線之工程費用。

**(9) 鄰房鑑定費**

本案初步規劃開挖地下6層，開挖最深度約為21.3公尺，鄰房鑑定範圍以開挖深度2倍距離計算約為42.6公尺，經調查周邊42.6公尺範圍內鄰房約17筆建物，依規定每戶費用8,000元計算，共計提列136,000元作為鄰房鑑定費用。

**2. 公共設施費用【B】****(1) 公共設施(道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場)**

本案無。

**(2) 捐贈本市城鄉發展及都市更新基金**

依「高雄市都市更新建築容積獎勵辦法」第5條，捐贈經費予高雄市政府以推動都市更新事業，本案擬捐贈費用為2,166,329元，相關計算詳事業計畫P10-2。

**(二) 權利變換費用【C】****1. 規劃費****(1) 不動產估價費**

本案採協議合建方式辦理都市更新，本項費用不予提列。

**(2) 更新前測量費用**

本案更新事業正式實施前，將委託測量公司辦理更新前測量事宜，其服務費用依「土地複丈費及建築改良物測量費標準」認列且含測量技師簽證費用。目前更新前土地共12筆，依規定每筆費用4,000元計算，共計提列48,000元作為更新前測量費用。

**(3) 土地改良物拆遷補償及安置費用****A. 合法建築物拆遷補償費**

總計應補償總價為11,887,419元。

**B. 合法建築物拆遷安置費**

本案提列更新期間合法建築物租金補貼費用，總計13,938,854元。

**C. 占有他人土地之舊違章建築戶拆遷補償費**

無占有他人土地之舊違章建築戶。

**D. 其他土地改良物依規定發給拆遷補償費**

無其他土地改良物。

**(4) 地籍整理費**

地籍整理費包含更新事業完成後更新登記、建物第一次登記、建物第一次測量與權利變換登記等地籍整理事項委由地政士辦理之費用，以及地政機關收取之規費。本案依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」提列，每戶20,000元提列，預估更新後單元數為234戶，地籍整理費共4,680,000元。

**(5) 都市更新規劃費用**

本案依合約提列，提列費用為4,000,000元。

**(6) 主管機關辦理都市更新相關業務審查費**

本案採協議合建方式辦理，依規定提列50,000元相關業務費用。

**(三) 貸款利息【D】****1. 貸款利息=(1)+(2)**

(1) [合法建築物拆遷補償費(C3-1) + 都市計畫變更負擔費用(G)+容積移轉費用(H)] × 貸款年利率 × 貸款期間

(2) [(更新後土地及建築物重建費用(A)-公寓大廈管理基金(A4-4) + 公共設施費用(B) + (權利變換費用(C)-合法建築物拆遷補償費(C3-1) + 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

貸款年利率：自有資金比例×(郵政儲金一年期定存利率)+融資比例×(五大銀行平均基準利率)=30%×1.48%+70%×3.13%=2.636%。

本更新單元預計興建工期為54.6個月，更新前準備期預估為6個月，營建工程完工至交屋接管約6個月，合計更新事業貸款期間約5.6年(66.6個月)。融資比例約為70%，貸款利率約2.636%，總計貸款利息約為146,082,742元。

**(四) 稅捐【E】****1. 營業稅**

依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規定，營業稅依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令釋(權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅)及財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋編列。

$$\begin{aligned} & (\text{主管機關核定之更新後總權利價值}-\text{共同負擔}) \times \text{不含營業稅費用及公共設施用} \\ & \text{地負擔之共同負擔比} \times 5\% \\ & = (3,549,340,000 \text{元} - 2,240,492,816 \text{元}) \times 61.92\% \times 5\% \\ & = 40,522,873 \text{元} \end{aligned}$$

## 2. 印花稅

印花稅包含承攬契據與讓售不動產契據所需課徵之印花稅費用，以下分別說明之。

### (1) 承攬契據印花稅

承攬契據指一方為他方完成一定工作之契據，包含營建工程契約、建築規劃契約、都市更新規劃勞務契約及不動產估價勞務契約等，每件按契約金額之千分之一課徵印花稅。其計算方式如下所示，本案之承攬契據印花稅約1,944,952元。

[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+申請容積移轉所支付之費用] \* 0.1% = 1,944,952元

### (2) 讓售不動產契據印花稅

讓售不動產契據指更新後共同投資人分回之不動產，其買賣不動產所需向主管機關申請物權登記之契據，讓售不動產契據之契約金額以分回土地公告現值總值與房屋現值總值之千分之一認列，依下列公式計算本案讓售不動產契據印花稅約為838,817元。

$$\begin{aligned} & \text{讓售不動產契據印花稅} = \text{更新後實施者之(實際獲配土地公告現值} + \text{實際獲} \\ & \text{配房屋現值)} \times 0.1\% \\ & = [(645,414,000 \text{元} + 683,509,527 \text{元}) \times 63.12] \times 0.1\% \\ & = 838,817 \text{元} \end{aligned}$$

## (五) 管理費【F】

### 1. 人事行政管理費

係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。本案以下列公式計算，採提列3%，估算此項費用約59,647,090元。

$$\begin{aligned} & \text{人事行政管理費} = [\text{重建費用(A)} + \text{公共設施費用(B)} + \text{都市更新費用(C)}] \times 3\% \\ & = 1,988,236,342 \times 3\% = 59,647,090 \end{aligned}$$

### 2. 銷售管理費

本案採協議合建方式辦理都市更新，本項費用不予提列。

### 3. 信託費

本案將辦理更新案資金信託予受託機構，惟實施者為一般建商時，信託費用僅得提列實際契約價金之50%，初步以銀行提供價格提列，惟後續須依實際簽約金額為準。本案提列信託管理費用為3,220,000元。

### 4. 風險管理費

本案採協議合建方式辦理都市更新，本項費用不予提列。

### 5. 行政作業費

本案無。

(六) 都市計畫變更負擔費【G】：本案未辦理都計變更作業，暫無提列相關費用。

(七) 申請容積費【H】：本案未申請容積移轉，暫無提列相關費用。

(八) 申請各項建築容積獎勵所支付之費用 包含相關辦理費【I】：本案未申請容積移轉，暫無提列相關費用。

## 二、成本收入分析

本案以協議合建方式實施，由實施者出資辦理都市更新所各項成本費用。整體更新專業開發收入3,549,340,000元，更新事實總成本為2,240,492,816元，土地成本為645,414,000元，投資時程5.5年，則整體更新事業之報酬率為22.99%及年投資報酬率為4.14%，算式如下：

$$\begin{aligned} & \text{整體更新事業報酬率} \\ & = (\text{更新事業開發收入} - \text{更新事業實施總成本} - \text{土地成本}) / (\text{更新事業實施總成本} + \text{土地成本}) \\ & = (3,549,340,000 - 2,240,492,816 - 645,414,000) / (2,240,492,816 + 645,414,000) \\ & = 22.99\% \end{aligned}$$

$$\text{整體之年投資報酬率} = 22.99\% / 5.5 \text{年} = 4.14\%$$

至於本案現金支出及收入部分，主要可分為準備期(6個月)、施工期(54.6個月)及交屋期(6個月)三階段，實施者在準備及施工期間，除依賴專案融資外，尚需籌措自有資金以支付更新事業成本，而全案主要收入將在交屋階段，詳表18-6現金流量表所示。

表 18-6 現金流量表

時程	第一年		第二年		第三年		第四年		第五年		第六年		合計
	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	上半年	下半年	
項目	事業及權變計畫核定	建照及相關五大管線申請、發包與開工	假設工程與基樁工程	B1~B6與1F結構及樓地板	B1~B6與1F結構及樓地板	B1~B6與1F結構及樓地板	2~9樓結構及樓地板	10~20樓結構及樓地板	20~30樓結構及樓地板	30~36樓結構及樓地板	水電/裝修/景觀/雜項/使照申請	產登/成果備查/交屋	
<b>現金流入</b>													
實施者自有資金	160,000,000	66,755,938	66,755,938	68,513,583	66,755,938	66,755,938	66,755,938	98,376,262	65,921,173	33,377,969	37,251,705	34,927,462	832,147,844
專案融資	0	155,763,856	155,763,856	159,865,028	155,763,856	155,763,856	155,763,856	229,544,612	153,816,069	77,881,929	86,920,645	81,497,409	1,568,344,972
折價抵付共同負擔房地價值	0	0	0	0	0	0	0	0	2,240,492,816	0	0	0	2,240,492,816
銷售收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計(一)	160,000,000	222,519,794	222,519,794	228,378,611	222,519,794	222,519,794	222,519,794	327,920,874	2,460,230,058	111,259,898	124,172,350	116,424,871	4,640,985,632
<b>現金流出</b>													
土地成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>工程費用(A)</b>													
拆除費用	339,329	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	339,329
營建費用	0	191,008,273	191,008,273	191,008,273	191,008,273	191,008,273	191,008,273	286,512,410	191,008,273	95,504,137	95,504,137	95,504,137	1,910,082,732
建築設計規劃費用	25,903,592	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,903,592
地質鑽探費	150,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150,000
鑑界費	24,000	0	0	0	0	0	0	0	24,000	0	0	0	48,000
建築相關規費	342,681	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	342,681
公寓大廈管理基金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
外接水、電、瓦斯管線工程費	0	0	0	0	0	0	0	0	2,763,406	0	0	0	2,763,406
鄰房鑑定費	136,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,700,000	0	11,700,000
小計(A)	26,895,602	191,008,273	191,008,273	191,008,273	191,008,273	191,008,273	191,008,273	286,512,410	193,795,679	95,504,137	107,204,137	95,504,137	1,951,465,740
<b>公共設施工程開闢費用(B)</b>	2,166,329												2,166,329
<b>權利變換費用(C)</b>													
不動產估價費(含技師簽證費)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
更新前測量費(含技師簽證費)	48,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48,000
土地改良物拆遷補償及安置費	25,826,273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,826,273
地籍整理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,680,000	4,680,000
都市更新規劃費(含調查費)	4,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,000,000
都市更新業務審查費	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,000
小計(C)	29,924,273	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,680,000	34,604,273
<b>稅捐(E)</b>	2,165,332	4,330,664	4,330,664	6,495,996	4,330,664	4,330,664	4,330,664	4,330,664	2,165,334	2,165,332	2,165,332	2,165,332	43,306,642
<b>管理費用(F)</b>													
人事行政管理費	2,982,355	5,964,709	5,964,709	8,947,064	5,964,709	5,964,709	5,964,709	5,964,709	2,982,357	2,982,355	2,982,355	2,982,350	59,647,090
銷售管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
信託費	161,000	322,000	322,000	483,000	322,000	322,000	322,000	322,000	161,000	161,000	161,000	161,000	3,220,000
風險管理費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
行政作業費	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計(F)	3,143,355	6,286,709	6,286,709	9,430,064	6,286,709	6,286,709	6,286,709	6,286,709	3,143,357	3,143,355	3,143,355	3,143,350	62,867,090
合計(二) = (A) + (B) + (C) + (E) + (F) + 土地成本	64,294,891	201,625,646	201,625,646	206,934,333	201,625,646	201,625,646	201,625,646	297,129,783	199,104,370	100,812,824	112,512,824	105,492,819	2,094,410,074
稅前息前現金流量(一) - (二)	95,705,109	20,894,148	20,894,148	21,444,278	20,894,148	20,894,148	20,894,148	30,791,091	2,261,125,688	10,447,074	11,659,526	10,932,052	2,546,575,558
稅前息前現金累計	95,705,109	116,599,257	137,493,405	158,937,683	179,831,831	200,725,979	221,620,127	252,411,218	2,513,536,906	2,523,983,980	2,535,643,506	2,546,575,558	
<b>專案融資部分</b>													
現金流出													
融資利息費用(D)	0	20,667,650	20,667,650	17,443,121	17,443,121	14,133,607	14,133,607	10,736,867	10,736,867		7,512,338	7,512,338	140,987,167
融資金本返還	0	122,345,148	122,345,148	125,569,677	125,569,677	128,879,191	128,879,191	132,275,931	132,275,931		135,500,460	135,500,460	1,289,140,812
合計(三)	0	143,012,798	143,012,798	143,012,798	143,012,798	143,012,798	143,012,798	143,012,798	143,012,798	0	143,012,798	143,012,798	1,430,127,979
稅後息後現金流量(一) - (二) - (三)	95,705,109	(122,118,650)	(122,118,650)	(121,568,520)	(122,118,650)	(122,118,650)	(122,118,650)	(112,221,707)	2,118,112,890	10,447,074	(131,353,272)	(132,080,746)	1,116,447,579
稅後息後現金累計	95,705,109	(26,413,541)	(148,532,191)	(270,100,711)	(392,219,361)	(514,338,011)	(636,456,661)	(748,678,368)	1,369,434,522	1,379,881,596	1,248,528,325	1,116,447,579	

## 拾玖、實施者風險控管方案

本更新案營建資金由信託銀行控管，茲說明如下：

### 一、信託當事人

- (一)「委託人」：全數土地所有權人（以下簡稱地主），齊功建設股份有限公司（以下簡稱實施者）。
- (二)「受益人」：信託契約為自益信託，受益人即委託人。
- (三)「受託人」：信託機構。

### 二、信託事務內容

- (一)信託存續期間對信託專戶之資金控管。
- (二)產權管理、處分、原有建物滅失登記。
- (三)辦理不動產物權相關之設定、移轉、登記事宜。
- (四)與本信託案有關之各項稅費繳納。
- (五)辦理地主、實施者收支之分別帳務管理。

### 三、信託財產

- (一)資金信託：自備款、融資貸款、預（出）售款、存款利息。
- (二)土地信託：徵得土地所有權人同意後辦理信託之土地。
- (三)更新後之房地：土地所有權人及實施者更新後分配之房地。

### 四、信託專戶收入來源

- (一)銀行融資款：實施者原向金融機構申請核准之建築融資款，實施者應於信託契約生效後，通知核貸銀行依融資契約，逕將融資款存入信託專戶。
- (二)委託人自備款：信託存續期間，本更新案所需資金，均應存入信託專戶。
- (三)不動產預（出）售款：信託契約存續期間內，本更新案工程房地簽約承購戶繳交之款項，應以信託專戶為繳存帳戶，並應於與承購戶所簽買賣契約中約定由買受人逕為存入信託專戶。有交付於實施者，實施者應即存入信託專戶。
- (四)存款利息所得。

### 五、資金之控管

本更新案工程所需興建費用均由實施者負擔，並由信託機構自信託專戶內支應控管。

### 六、委託人之費用負擔及支付

- (一)信託契約實施者應支付之費用，包括信託機構之工程費用（建築設計費用、營建費用、建築相關規費等）、權利變換費用（都市更新規劃費、不動產估價費、更新前測量費等）、貸款利息、稅捐、管理費用（人事行政管理費、營建工程管理費、信託費用、銷售管理費用及風險管理費等）及其他因信託機構處理信託事務所支付之必要費用等。
- (二)本更新案之承造廠商請領前項費用時，應檢附相關憑證交實施者審核無誤後，由實施者檢附該等憑證影本洽信託機構自信託專戶撥付；其屬工程營建費用者，承造廠商並應出具工程執行進度明細資料及已領前期款之證明。
- (三)信託專戶餘額不足支付信託契約實施者應負擔之各項費用時，實施者應依信託機構通知之期限及金額存入信託專戶。實施者尚未依約存入款項，而由信託機構就信託專戶餘額不足部分墊付者，實施者應立即償還，如未立即償還並應自墊付日起至清償日止，按年息百分之五計付利息予信託機構。

### 七、續建機制

- (一)本更新案工程於施工期間，非因不可抗力原因連續停止興建達一個月或累積停工達二個月以上，經信託機構催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，信託機構得邀集全體委託人及融資銀行共商協助續建事宜，實施者如未能提出具體解決方案時不得表示反對意見，並應無條件配合工程之交接。
- (二)為辦理本更新案工程續建需要，信託機構得協助地主、實施者另覓建築經理公司或其他建設公司辦理續建，俟續建完工後，信託機構應先辦理結算並清償信託費用、信託報酬、工程費用、續建相關費用、前項融資本息及所有地主、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依信託契約相關約定辦理。

### 八、信託之結算報表定期報告

- (一)信託機構應每年分別編製信託財產目錄清冊及收支計算表送交實施者。
- (二)信託關係消滅時，信託機構應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得地主、實施者之承認；地主、實施者如無具體正當理由不得拒絕承認，地主、實施者於收受前開文書後十日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

## 貳拾、維護管理及保固事項

依公寓大廈管理條例規定，列舉管理維護計畫要項如下，後續均應納入本案住戶管理規約內容規定之。

### 一、管理委員會

#### (一) 遵循公寓大廈管理條例規定

為維護全體住戶共同利益，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公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會（以下簡稱管委會）所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束，「公寓大廈住戶管理規約草約」詳見附錄一。

#### (二) 管理委員會之發起

為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由「齊功建設股份有限公司」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「公寓大廈住戶管理規約草約」內容另訂之。

#### (三) 管理委員會人員編制

管理委員會得視實際需要，聘僱行政人員、管理人員等若干名。

#### (四) 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、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

### 二、住戶費用負擔及收支基準

#### (一) 公共設施使用費收入

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

#### (二) 經常管理費

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

#### (三) 公共設備水電費

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

#### (四) 臨時分擔費用

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

#### (五) 會計作業

管理委員會依公約支出之費用，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、管理事項

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

#### (一) 一般原則

1. 更新後各住戶不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
2. 不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
3. 更新後各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
4. 為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得恣意增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼文宣。

5. 禁止在廁所內使用硬性不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。
6. 禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。
7. 禁止任意占用他人停車位或占用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。
8. 禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
9. 每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之指施。
10. 本大樓房屋若有因出售、典讓、繼承等任何原因而移轉或出租時，原區分所有權人應詳實轉知新用戶遵專本規約之約定。
11. 如有其他未盡事宜，各住戶應同意授權管理委員會依「公寓大樓管理條例」相關規定另行訂定之。

#### (二) 停車位管理原則

本大樓汽車法定停車位設置於地下二至六層，停車位非經主管機關核准不得變更。機車停車位設置於地上一層及地下一層，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

#### (三) 其他約定事項

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

#### 四、保固事項

本案建物自交屋日起，由齊功建設股份有限公司負責其施工部分建物之保固，保固期計算方式如下：

- (一) 建築物之裝修、機電、空調、中央監控設備、電梯及電扶梯、洗窗機設備工程及除下述二點外之所有其他部分，保固期間為3年。
- (二) 建築物之屋頂、外牆、露台、地下室等防水工程，保固期間為5年。
- (三) 建築常構造體或為此等工作之重大修繕者，保固期間為15年。

## 貳拾壹、效益評估

### 一、更新前後效益評估比較

更新前後效益說明如下表：

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	更新單元前多為老舊低矮房屋，土地使用極低。	本案更新後除改善現況環境，興建住宅大樓，有助強化土地利用，可帶動周邊更新改建。
建築使用、公共安全	經調查，更新單元範圍內計有 5 棟建物老舊且結構安全性能評估未達最低等級，耐震有疑慮。	規劃為 1 棟地下 6 層、地上 33 層之住宅大樓，規劃有效運用基地區位及環境優勢，符合耐震、無障礙、消防救災等現代化建築，提供市民優質景觀能生活區。
公共設施	缺乏適度的開放空間和安全的人行空間(周邊人行環境不連續)	創造安全舒適可停留之戶外休憩場所及人行步道。
視覺景觀	單元位於本市大眾運輸旁，現有建築物老舊環境品質不佳。有礙地區與都市景觀。	透過重新規劃設計，打造優質住宅空間，提升生活品質，帶動周邊社區更新。

### 二、實施後更新實質效益評估

藉由本更新事業之實施，對於整體所有權人、地區居民、都市環境及政府等均有顯著之效益。

#### (一) 對地主及現住戶而言

1. 對於友善環境提出具體作為，在基地與建築物內環境納入通用設計規劃，建構適合各年齡層各族群使用之服務設施。
2. 外部環境景觀整體規劃，以人行步道、藝術街燈與投射燈重塑夜間景觀等，提升都市景觀，形塑優質的都市環境。
2. 老舊建物更新，可改善結構安全及設備老舊不符現代使用機能等問題，促進土地有效率利用及活化資產。
3. 重塑地區環境新風貌，因應地區特性提供友善舒適之人行環境。

#### (二) 對地區居民而言

本更新案沿街留設人行步道(2m-3.9m)，並提供開放空間，搭配夜間照明及相關街道傢俱，提供地區優質生活空間及市容景觀。

#### (三) 對整體環境而言

1. 留設開放性且與周邊社區串聯之人行步道系統，以保障行人舒適便利且安全的路權。
2. 建築設計將招牌廣告、冷氣設備及其他可能附加物納入整體景觀設計，提升都市景觀品質。
3. 透過綠建築之設計手法，妥善納入綠建築黃金級之設計目標，創造自然永續節能減碳環境

#### (四) 政府部門之效益

1. 增加政府稅收於本案更新完成後，更新地區整體地價及房價均可望提升，進而達到增加政府稅收之效果。
2. 更新期間之規劃、設計、施工及行政管理等，皆可創造短期的就業機會。

## 貳拾貳、實施進度

本案為事業計畫協議合建辦理，預計於115年3月完成實施者事業計畫核定公告，122年12月完成更新成果備查，預計約需時6年時間完成本都市更新案之整體建築開發，其更新實施預定進度詳如表22-1所示：

表 22-1 都市更新事業實施進度表

序號	進度	114年	115年		116年	117年	118年	119年	120年	121年	122年		
		1~12月	1~6月	7~12月	1~12月	1~12月	1~12月	1~12月	1~12月	1~12月	1~6月	7~12月	
1	事業計畫核定發布實施	■											
2	申請拆除及建造執照		■										
3	改良物殘餘價值補償		■										
4	申請更新期間稅捐減免		■										
5	地上物騰空拆除			■									
6	取得建造執照		■										
7	工程施工			■									
8	申請使用執照										■		
9	送水送電										■		
10	申請測量										■		
11	接管										■		
12	產權登記										■		
13	申請更新後稅捐減免										■		
14	更新成果備查											■	

註：辦理時程應視實際辦理情形而定。

## 貳拾參、相關單位配合辦理事項

本案無相關單位配合辦理事項。

## 貳拾肆、其他應加表明之事項

本案專屬網站：<https://ftp.jean.com.tw/JSD/>

本案更新服務據點：台北市內湖區陽光街300號6樓

---

## 附錄一、住戶管理規約

---

## 附錄一、住戶管理規約

第一條、為維護○○○○○（以下簡稱本大樓）全體住戶之共同利益，立書人同意遵守后列本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會（以下簡稱管委會）所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。

第二條、為有效執行住戶管理公約及有關本大樓管理服務規章之執行與運作，全體區分所有權人同意於本大樓區分所有權人交屋達公寓大廈管理條例規定比例後，委由齊功建設事業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，依本約內容另訂之。

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

第四條、管理委員會服務範圍如下：

- 一、公共設施（包括屋頂突出物、機械房、水箱、地下水槽、化糞池…等）之管理維護事項。
- 二、公共機電設備（包括電梯及其機械、避雷設備、發電機、抽水馬達…）之管理維護事項。
- 三、公共環境衛生（包括樓電梯間、排水溝、基地內空地、停車場…）之清潔維護事項。
- 四、供住戶公共使用之電器及其他設備之經營管理及維護事項。
- 五、管理服務費、公共設施使用費及公共負擔費用之收繳、決算事項。
- 六、公共安全之維護（包括守衛、防盜、防災、監視、警鈴設備）及本大樓非常事故時之有關機關聯絡事項。
- 七、對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。
- 八、其他有關本大樓之管理及服務事項。

第五條、本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準：

- 一、公共設施使用費收入：本大樓之公共設施使用費由管理委員會統一收取，其收費標準俟管理委員會成立時另訂之。
- 二、經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，其收費標準按所持有之房屋坪數（不含汽車停車位坪數）計算分擔費用。並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。
- 三、公共設備水電費：本大樓公共設備之水電費由各住戶依持有之建物坪數（不含汽車停車位坪數）或實際使用量比例分擔。

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

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

第六條、管理委員會之會計

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

第七條、停車位之管理

本大樓汽車法定停車位為133部及自行增設停車位28部，停車位非經主管機關核准不得變更。機車停車位為234部，該部分面積僅供機車停車使用，不得移作其他使用。

未來使用基地停車場之人員主要為本集合住宅大樓之住戶，除在地面層設置停車空間告示牌外，其管制措施初步規劃於平面層以柵門式管制處理。

第八條、住戶管理公約

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

- 一、不得拒付或拖欠應繳納之管理費或公共分擔費用。
- 二、不作妨害本大樓良好秩序之行為，並應支持管理人員執行其任務。
- 三、各住戶如有破壞或污損公共建築及設備者，應由其負責修復或賠償。
- 四、為保持本大樓外觀之整齊美觀，各住戶不得增改房屋正面外飾或於外牆油漆及張貼。
- 五、禁止在廁所內使用不易溶化之紙張或於便器內亂拋煙蒂、茶葉、果皮等以免阻塞。
- 六、禁止於本大樓四周窗口及樓電梯間、走廊通道、廣場空地等公共場所堆積雜物以免妨礙觀瞻。
- 七、禁止任意佔用他人停車位或佔用停車場公共空間停放車輛或堆置物品。
- 八、禁止於本大樓內亂丟垃圾，應自備容器放置於指定地點，由清潔服務人員統一處理。
- 九、每戶應按電力公司核定之供電量及供電用途用電，不得擅自變更為其他用途或擴大電力負載或作其他有損安全之措施。
- 十、本大樓房屋之樑柱、樓版、牆板、樓梯等不得任意穿鑿，以免損及結構安全或產生滲漏。

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

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

十三、如有其他未盡事宜，立書人同意授權管理委員會依「公寓大廈管理條例」相關規定另行訂定之。

#### 第九條、特別約定：

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

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

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

四、本大樓留設之開放空間係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，開放空間之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。

#### 五、停車位

（一）都市更新獎勵樓地板面積3,286.78平方公尺（核計容積率為30.26%）、增額容積樓地板面積1,628.18平方公尺（核計容積率為14.99%）與法定容積樓地板面積10,861.80平方公尺（法定容積率為736%）合計後，允建容積樓地板面積為15,776.76平方公尺，允建容積率為1,069.61%。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

（二）地上一層設置67部機車停車位、地下一層設置167部機車停車位(含3部無障礙機車位)，合計234部機車停車位，為區分所有權人共有，將來使用方式須經區分所有權人會議決定，惟不得約定專用，且不可擅自變更作其他用途。

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

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

---

## 附錄二、結構安全性能評估結果

---

## 附錄二、結構安全性能評估

### 一、都市危險及老舊建築物結構安全性能評估

本案合法建築物計有6棟，其中637、3390、551、448及2566建號等5筆建物，構造屬加強磚造，屋齡達50年以上，經本案委託台南市土木技師公會進行結構初評，經鑑定該5棟建物評估結果皆未達最低等級，表附錄2-1。

表附錄 2-1 本案結構安全性能評估彙整表

編號	建物門牌地址	建築構造	建築規模	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	危險度總分(R) <sup>1</sup>	評估建議 <sup>2</sup>
1	高雄市苓雅區福安路493巷8號	加強磚造	地上3層 地下1層	191.91	78.50	初步評估結果，危險度總分78.50，評估分數21.50，未達最低等級。
2	高雄市苓雅區福安路493巷10號	加強磚造	地上2層 地下1層	119.90	85.00	初步評估結果，危險度總分85.00，評估分數15.00，未達最低等級。
3	高雄市苓雅區河北路195號	加強磚造	地上2層 地下0層	85.16	88.09	初步評估結果，危險度總分88.09，評估分數11.91，未達最低等級。
4	高雄市苓雅區河北路196號	加強磚造	地上2層 地下0層	84.96	88.09	初步評估結果，危險度總分88.09，評估分數11.91，未達最低等級。
5	高雄市苓雅區河北路197號	加強磚造	地上2層 地下0層	97.02	88.09	初步評估結果，危險度總分88.09，評估分數11.91，未達最低等級。

資料來源：本案整理。

註1：評估分數之定義為「100-危險度總分(R)」，未達最低等級係指「危險度總分R>45；或評估分數<55」。

註2：樓地板面積以建物登記謄本為準。

### 二、初步評估結果

項目	性能類別	危險度總分 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	78.50	甲級	危險度總分 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分 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 R」。					
綜合評估建議					
1.評估結果 R=60，建築物的耐震能力確有疑慮，應自進行補強或拆除。 2.本案原設計為地上3層，地下1層，現場調查另增建4F及RF(鐵皮屋)。 3.樓層 2F~3F 靜載重採中華民國土木技師公會全國聯合會建議值1.25t/m <sup>2</sup> ；活載重採 0.2t/m <sup>2</sup> ；RF+屋頂層：靜載重採 1.35 t/m <sup>2</sup> ；活載重採 0.15t/m <sup>2</sup> 進行評估。 4.本案為加強磚造構造，且無尺寸特殊或斜柱之柱子，故不考慮柱提供之剪力強度。 5.各層重量計算之樓地板面積採現場實際測繪之平面(包含增建部分)數值。 6.因無現地地質調查報告，地盤種類係採第三類地盤。 7.評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。 8.評估時不考慮漏水、中性化深度過大及氯離子含量過高等耐久性問題。 9.評估時以現況結構位置進行評估。					
評估機構查核					
*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。					

項目	性能類別	危險度總分 R	等級	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	85.00	甲級	危險度總分 R ≤ 30；或評估分數 ≥ 70。	<input type="checkbox"/>
			乙級	30 < 危險度總分 R ≤ 45；或 70 > 評估分數 ≥ 55。	<input type="checkbox"/>
			未達最低等級	危險度總分 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 R」。					
綜合評估建議					
1.評估結果 R=60，建築物的耐震能力確有疑慮，應自進行補強或拆除。 2.樓層 2F 靜載重採中華民國土木技師公會全國聯合會建議值1.25t/m <sup>2</sup> ；活載重採 0.2t/m <sup>2</sup> ；RF+屋頂層：靜載重採 1.35 t/m <sup>2</sup> ；活載重採 0.15t/m <sup>2</sup> 進行評估。 3.本案為加強磚造構造，且無尺寸特殊或斜柱之柱子，故不考慮柱提供之剪力強度。 5.各層重量計算之樓地板面積採現場實際測繪之平面(包含增建部分)數值。 6.因無現地地質調查報告，地盤種類係採第三類地盤。 7.評估時不考慮隱蔽部分施工瑕疵之影響。 8.評估時以現況結構位置進行評估。					
評估機構查核					
*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。					

私有住宅建築物實地耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：蔡岳勳  
列印日期:2023/7/31

### 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	社團法人台南市土木技師公會	統一編號	38762657	代表人	許引維
評估機構 地址	710台南市永康區中華路12號10樓之5		連絡電話	06-3115135	
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	蔡岳勳				
連絡電話	(電話) 06-2336263 (手機) 0911721158		用印日期: 112年7月31日		

申請人資料

申請案件編號	EB060DC00652	評估日期	2023-7-17
建築物 所有權人姓名	貴功建設有限公司	連絡電話	02-55828168
通訊地址	臺北市中正區信義路2段261號		

建築物基本資料

建築物合法證明	<input checked="" type="checkbox"/> 領有(60)高市建都基 使字第01860 號使用執照。 <input type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件( )。
建築物地址	高雄市苓雅區河北路195號
建築物規模	樓地板面積 75.88m <sup>2</sup> 地下 0層 地上 2層
建築物結構及構造 型式	<input type="checkbox"/> 一般RC建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市苓雅區河北路195號[1]

私有住宅建築物實地耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：蔡岳勳  
列印日期:2023/7/31

### 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	88.09	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

- 評估結果 R>60，建築物的耐震能力確有疑慮，應進行補強或拆除。
- 現場調查河北路195號、196號、197號為一連棟結構物，故一併評估。
- 現場調查河北路195號、196號、197號均增建一RF(鐵皮屋)，另197號增建3F。
- 樓層 2F~3F 靜載量按中華民國土木技師公會全國聯合會建議值:1.25d/m<sup>2</sup>;活載量按 0.2d/m<sup>2</sup>; RF+屋突層:靜載量按 1.35 d/m<sup>2</sup>;活載量按 0.15d/m<sup>2</sup>(露台)、0.2d/m<sup>2</sup>(室內)進行評估。
- 本案為加強磚造透天厝，柱提供之剪力強度係保守考慮磚柱之貢獻。
- 各層重量計算之樓地板面積採現場實際測繪之平面(包含增建部分)數值。
- 因無現地地質調查報告，地盤種類係保守採第三類地盤。
- 評估時不考慮屋頂部分施工瑕疵之影響。
- 評估時不考慮漏水、中性化深度過大及氯離子含量過高等耐久性問題。
- 評估時以現況結構位置進行評估。

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。

高雄市苓雅區河北路195號[2]

私有住宅建築物實地耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：蔡岳勳  
列印日期:2023/7/31

### 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	社團法人台南市土木技師公會	統一編號	38762657	代表人	許引維
評估機構 地址	710台南市永康區中華路12號10樓之5		連絡電話	06-3115135	
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	蔡岳勳				
連絡電話	(電話) 06-2336263 (手機) 0911721158		用印日期: 112年7月31日		

申請人資料

申請案件編號	EB060DC00648	評估日期	2023-7-17
建築物 所有權人姓名	貴功建設有限公司	連絡電話	02-55828168
通訊地址	臺北市中正區信義路2段261號		

建築物基本資料

建築物合法證明	<input checked="" type="checkbox"/> 領有(60)高市建都基 使字第01856 號使用執照。 <input type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件( )。
建築物地址	高雄市苓雅區河北路197號
建築物規模	樓地板面積 145.68m <sup>2</sup> 地下 0層 地上 2層
建築物結構及構造 型式	<input type="checkbox"/> 一般RC建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市苓雅區河北路197號[1]

私有住宅建築物實地耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：蔡岳勳  
列印日期:2023/7/31

### 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	88.09	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

- 評估結果 R>60，建築物的耐震能力確有疑慮，應進行補強或拆除。
- 現場調查河北路195號、196號、197號為一連棟結構物，故一併評估。
- 現場調查河北路195號、196號、197號均增建一RF(鐵皮屋)，另197號增建3F。
- 樓層 2F~3F 靜載量按中華民國土木技師公會全國聯合會建議值:1.25d/m<sup>2</sup>;活載量按 0.2d/m<sup>2</sup>; RF+屋突層:靜載量按 1.35 d/m<sup>2</sup>;活載量按 0.15d/m<sup>2</sup>(露台)、0.2d/m<sup>2</sup>(室內)進行評估。
- 本案為加強磚造透天厝，柱提供之剪力強度係保守考慮磚柱之貢獻。
- 各層重量計算之樓地板面積採現場實際測繪之平面(包含增建部分)數值。
- 因無現地地質調查報告，地盤種類係保守採第三類地盤。
- 評估時不考慮屋頂部分施工瑕疵之影響。
- 評估時不考慮漏水、中性化深度過大及氯離子含量過高等耐久性問題。
- 評估時以現況結構位置進行評估。

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。

高雄市苓雅區河北路197號[2]

私有住宅建築物實地耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：蔡岳勳  
列印日期:2023/7/31

### 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	社團法人台南市土木技師公會	統一編號	38762657	代表人	許引維
評估機構 地址	710台南市永康區中華路12號10樓之5		連絡電話	06-3115135	
評估人員聯絡資訊			評估機構用印		
姓名	蔡岳勳				
連絡電話	(電話) 06-2336263 (手機) 0911721158		用印日期: 112年7月31日		

申請人資料

申請案件編號	EB060DC00651	評估日期	2023-7-17
建築物 所有權人姓名	貴功建設有限公司	連絡電話	02-55828168
通訊地址	臺北市中正區信義路2段261號		

建築物基本資料

建築物合法證明	<input checked="" type="checkbox"/> 領有(60)高市建都基 使字第01857 號使用執照。 <input type="checkbox"/> 其他合法房屋證明文件( )。
建築物地址	高雄市苓雅區河北路196號
建築物規模	樓地板面積 84.90m <sup>2</sup> 地下 0層 地上 2層
建築物結構及構造 型式	<input type="checkbox"/> 一般RC建物 <input checked="" type="checkbox"/> 加強磚造(透天厝) <input type="checkbox"/> 其他

高雄市苓雅區河北路196號[1]

私有住宅建築物實地耐震能力初步評估-V1.0  
評估者：蔡岳勳  
列印日期:2023/7/31

### 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	88.09	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

- 評估結果 R>60，建築物的耐震能力確有疑慮，應進行補強或拆除。
- 現場調查河北路195號、196號、197號為一連棟結構物，故一併評估。
- 現場調查河北路195號、196號、197號均增建一RF(鐵皮屋)，另197號增建3F。
- 樓層 2F~3F 靜載量按中華民國土木技師公會全國聯合會建議值:1.25d/m<sup>2</sup>;活載量按 0.2d/m<sup>2</sup>; RF+屋突層:靜載量按 1.35 d/m<sup>2</sup>;活載量按 0.15d/m<sup>2</sup>(露台)、0.2d/m<sup>2</sup>(室內)進行評估。
- 本案為加強磚造透天厝，柱提供之剪力強度係保守考慮磚柱之貢獻。
- 各層重量計算之樓地板面積採現場實際測繪之平面(包含增建部分)數值。
- 因無現地地質調查報告，地盤種類係保守採第三類地盤。
- 評估時不考慮屋頂部分施工瑕疵之影響。
- 評估時不考慮漏水、中性化深度過大及氯離子含量過高等耐久性問題。
- 評估時以現況結構位置進行評估。

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。

高雄市苓雅區河北路196號[2]

---

### 附錄三、鄰地協調相關會議書件

---

### 附錄三、鄰地協調相關會議書件

#### 一、相鄰土地協調會

為使同一街廓內整體居住環境能更臻完善，本案於113年9月20日辦理相鄰土地協調會，邀集有關機關、學者專家及當地居民代表參與，並以雙掛號附收件回執方式通知更新單元所在街廓內門牌戶。

#### (一) 相鄰土地協調會通知相關文件

本次相鄰土地協調會相關通知文件詳附表3-1。

附表 3-1 相鄰土地協調會通知相關文件

**擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案  
相鄰土地協調會開會通知單**

地址：高雄市苓雅區新光路38號25樓之2  
電話：(07)2696068  
聯絡人：蘇郁珊

受文者：齊功建設股份有限公司

發文日期：中華民國113年9月6日  
發文字號：(113)齊管字第2409001號  
附件：相鄰土地協調會議程、參與更新意願書



開會事由：「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」相鄰土地協調會  
開會時間：中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午10時(9點30分開始簽到)  
開會地點：人本教育基金會7樓教室(高雄市苓雅區中正一路249號7樓)

出席者：高雄市政府都市發展局、高雄市苓雅區福南里里長、專家學者(鄭清中估價師)、更新單元範圍(苓雅區福河段2地號等12筆土地)土地及合法建物所有權人、更新單元範圍相鄰土地(苓雅區福河段12地號等11筆土地)土地及合法建物所有權人

列席者：吳非士建築師事務所、城都國際開發規劃管理顧問有限公司

說明：  
一、 本案係依據「都市更新條例」第23條規定自行劃定更新單元作業辦理都市更新事業，且考量同一街廓內整體居住環境能更臻完善，依「高雄市都市更新自治條例」第9條徵詢本更新單元相鄰土地及合法建築物所有權人參與本次都市更新之意願，故辦理本案相鄰土地協調會。  
二、 本案「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」之相鄰土地包括苓雅區福河段12、13、14、15、19、20、20-1、21、22、23、23-1地號等11筆土地。  
三、 本案相鄰土地協調會邀請高雄市政府都市發展局、當地居民代表、專家學者、更新單元內及相鄰土地之土地、合法建築物所有權人參加，並以傳單周知更新單元所在街廓內門牌戶，後續依法辦理公聽會、審議等都市更新程序。  
四、 臺端屬上開本案相鄰土地協調會邀請對象之一，應請臺端參加本案民國113年9月20日(星期五)上午10時之相鄰土地協調會(詳附件)，意願調查期間為113年9月9日起至113年10月8日止，共計30日；並請於113年10月8日前填妥「參與更新意願書」(詳附件)，郵寄(郵戳為憑)至臺北市內湖區陽光街300號6樓，收件人：齊功建設(股)公司。  
五、 本案諮詢服務地點：齊功建設公司：臺北市內湖區陽光街300號6樓  
城都顧問公司：高雄市苓雅區新光路38號25樓之2

實施者：齊功建設股份有限公司

#### 附件一

### 擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案 相鄰土地協調會議程

#### 壹、背景說明

本案更新單元(苓雅區福河段2地號等12筆土地)，位於輕軌凱旋站周邊具有發展潛力惟建物老舊有居住安全之疑慮，亟待更新，本案依「都市更新條例」第23條、「高雄市都市更新自治條例」等相關規定辦理自行劃定更新單元辦理後續更新作業。

本更新單元相鄰土地(苓雅區福河段12地號等11筆土地)經調查屋齡多為30至40年，為使同一街廓內整體居住環境能更臻完善，以及使鄰地居民了解本案目前規劃內容，以達提高更新整體效益。故辦理本次相鄰土地協調會，徵詢相鄰土地及合法建築物所有權人參與本案都市更新之意願，後續將依法辦理都市更新相關程序。

#### 貳、相鄰土地協調會議程及地點

1. 會議地點：人本教育基金會7樓教室(高雄市苓雅區中正一路249號7樓)
2. 議程如下表：

時間	內容	會議地點位置圖
09:30 - 10:00	報到	
10:00 - 10:10	開場及實施者致詞	
10:10 - 10:30	本案說明	
10:30 - 11:30	綜合討論	
11:30	會議結束	

#### 本案更新單元及鄰地範圍



附件二

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案  
參與更新意願書

(東側鄰地同段12、13、14、15、19、20、20-1、21、22、23、23-1地號共11筆土地)

本人對於是否願意納入本更新單元範圍之意願表達如下：



**有意願** 納入齊功建設股份有限公司申請之「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」自行劃定更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

**無意願** 納入齊功建設股份有限公司申請之「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」自行劃定更新單元範圍內。

持有土地/建物：	地號/建號
所有權人：	(簽名或蓋章)
統一編號：	
聯絡地址：	
聯絡電話：	
中華民國	年 月 日

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地  
都市更新事業計畫案相鄰土地協調會公告

主旨：公告「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」相鄰土地協調會召開時間及地點。

說明：

- 一、本案係依據「都市更新條例」第23條規定自行劃定更新單元作業辦理都市更新事業，且考量同一街廓內整體居住環境能更臻完善，依「高雄市都市更新自治條例」第9條徵詢本更新單元相鄰土地及合法建築物所有權人參與本次都市更新之意願，故辦理本案相鄰土地協調會。
- 二、本案相鄰土地協調會邀請高雄市政府都市發展局、當地居民代表、專家學者、更新單元內及相鄰土地之土地及合法建築物所有權人參與，後續依法辦理公聽會、審議等都市更新程序。
- 三、有關本案相鄰土地協調會相關資訊以雙掛號寄發予更新單元內相關權利人及相鄰土地相關權利人。相關資訊請上專屬網頁(<https://ftp.jean.com.tw/JSD/>)查詢。
- 四、開會時間：113年9月20日(星期五)上午10點
- 五、開會地址：人本教育基金會7樓教室

(高雄市苓雅區中正一路249號7樓)



實施者：齊功建設股份有限公司

中華民國 113 年 9 月 9 日




本案更新單元內貴住戶：您好！

本案「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」於民國113年9月20日舉辦相鄰土地協調會，邀請高雄市都市發展局、當地居民代表、專家學者以及更新單元內及相鄰土地之土地及合法建築物所有權人參加。

為調查更新單元相鄰土地之土地及合法建物所有權人參與本案都市更新之意願，特訂於民國113年9月20日(星期五)上午10時於人本教育基金會7樓教室(高雄市苓雅區中正一路249號7樓)舉行相鄰土地協調會，敬請踴躍參加。



更新單元範圍    鄰地範圍



開會地點

實施者：齊功建設股份有限公司

中華民國 1 1 3 年 9 月 9 日

(二) 相鄰土地協調會通知方式說明暨通知掛號函件執據

本案相鄰土地協調會通知回執情形、郵件證明文件如附表3-2所示。

表 3-2 郵寄證明文件

809036 18  
收寄局碼 郵件種類碼 中華民國 郵政  
(由收寄局填寫)

中華民國 113 年 9 月 6 日 寄件人  
名稱：城都顧問公司 交寄大宗 掛號附回執 存根

詳細地址：80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2 電話號碼：(07)2696068

順序號碼	掛號號碼	收件人		是否回執 (√)	是否印刷物 (√)	郵資	限時小包掛號或快捷郵件內容物名稱
		姓名	寄達地名(或地址)				
1	191241	林	高雄市馬松區空埔里大同路 25 之 86 號				
2	191242	林	高雄市苓雅區日中里永樂街 8 號				
3	191243	齊功建設	臺北市內湖區陽光街 300 號 6 樓				
4	191244	財政局	高雄市苓雅區四維三路 2 號 8 樓				
5	191245	一功營造	高雄市前鎮區二聖一路 288 號 11 樓之 1				
6	191246	都市發展局	高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓				
7	191247	蘇文安里長	高雄市苓雅區福南里福安路 492 號				
8	191248	吳非士建築師事務所	臺北市松山區民權東路三段 181 號 7 樓之 1				
9	191249	立固不動產	高雄市苓雅區建國一路 109 號 7 樓之 3				
10	191250	陳小姐	高雄市苓雅區福南里福安路 493 巷 2 號				
11	191251	陳先生	屏東市清寧街 220 號				
12	191252	林小姐	高雄市苓雅區福南里 15 鄰福德三路 313 號				
13	191253	林小姐	高雄市苓雅區福安路 493 巷 2 之 1 號				
14	191254	李小姐	高雄市苓雅區福南里福安路 408 號				
15	191255	李小姐	高雄市苓雅區福安路 493 巷 2 之 2 號				
16	191256	葉小姐	高雄市前金區文西里允文街 5 號之 1				
17	191257	葉小姐	高雄市苓雅區福安路 493 巷 2 之 3 號				
18	191258	李小姐	桃園市平鎮區興華街 101 巷 12 弄 7 號 5 樓				
19	191259	林小姐	屏東縣內埔鄉竹園村竹東路 312 號				
20	191260	謝先生	高雄市苓雅區福安路 493 巷 4 號				

(1) 此單填寫 1 式 2 份。  
(2) 附時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。  
(3) 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。  
(4) 將本埠與外埠函件分別列單交寄。  
(5) 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆到郵件小心搬運」紅杯標識。  
(6) 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本存根僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。  
(7) 日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請參考本表左上角收寄局局碼及權類碼輸入完整 14 碼 (掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼)。  
(8) 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。  
(9) 錢鈔或有價證券請利用郵袋或保價交寄。  
(10) 交寄限時小包掛號或快捷郵件，請詳填內裝物。  
(11) 郵件不得裝寄危險物品或禁寄物品，凡裝寄前述物品遭海關或內政部警政署航空警察局扣留或處以罰鍰者，應由寄件人負全部責任。

上開  
掛號附回執函件/共 51 件照收無  
誤  
郵資共計                    元

經辦員簽署

保存期限 2 年

809036 18  
收寄局碼 郵件種類碼  
(由收寄局填寫)

中華民國郵政

中華民國 113 年 9 月 6 日  
寄件人

交寄大宗 掛號附回執 存根



名稱：城都顧問公司  
詳細地址：80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2 電話號碼：  
(07)2696068

順序 號碼	掛號號碼	收件人		是否 回執 (√)	是否 印刷物 (√)	重 量	郵 資	限時小包掛 號或快捷郵 件內容物品 名稱
		姓 名	寄達地名(或地址)					
21	191261	李小姐	臺北市中山區吉林路 140 號 5 樓					
22	191262	李先生	高雄市鳥松區仁慈路 185 巷 6 號					
23	191263	李先生	屏東縣萬丹鄉和平東路 86 號					
24	191264	陳	高雄市苓雅區福安路 493 巷 4 之 2 號					
25	191265	陶先生	高雄市苓雅區福安路 493 巷 4 之 3 號					
26	191266	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 319 號					
27	191267	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 317 號					
28	191268	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號					
29	191269	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號					
30	191270	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 3 樓之 1					
31	191271	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 3 樓之 2					
32	191272	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 4 樓之 1					
33	191273	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 4 樓之 2					
34	191274	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 5 樓之 1、5 樓之 2					
35	191275	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 6 樓之 1					
36	191276	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 6 樓之 2					
37	191277	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 7 樓之 1					
38	191278	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 7 樓之 2					
39	191279	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 8 樓之 1					
40	191280	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 8 樓之 2					

- 約  
定  
事  
項
- 此單填寫 1 式 2 份。
  - 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
  - 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
  - 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
  - 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標識。
  - 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對，本存根僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
  - 日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請參考本表左上角收寄局局碼及權類碼輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。
  - 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每作為新台幣 575 元。
  - 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。
  - 交寄附時小包掛號或快捷郵件，請詳填內裝物。
  - 郵件不得裝寄危險物品或禁寄物品，凡裝寄前述物品遭海關或內政部警政署航空警察局扣留或處以罰鍰者，應由寄件人負全部責任。

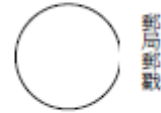
上開  
掛號附回執函件/共 51 件照收無  
誤  
郵資共計 元  
經辦員簽署  
保存期限 2 年

809036 18  
收寄局碼 郵件種類碼  
(由收寄局填寫)

中華民國郵政

中華民國 113 年 9 月 6 日  
寄件人

交寄大宗 掛號附回執 存根



名稱：城都顧問公司  
詳細地址：80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2 電話號碼：  
(07)2696068

順序 號碼	掛號號碼	收件人		是否 回執 (√)	是否 印刷物 (√)	重 量	郵 資	限時小包掛 號或快捷郵 件內容物品 名稱
		姓 名	寄達地名(或地址)					
41	191281	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 9 樓之 1					
42	191282	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 9 樓之 2					
43	191283	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 10 樓之 1					
44	191284	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 10 樓之 2					
45	191285	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 11 樓之 1					
46	191286	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 11 樓之 2					
47	191287	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 12 樓之 1					
48	191288	貴住戶	高雄市苓雅區中正一路 315 號 12 樓之 2					
49	191289	貴住戶	高雄市苓雅區福安路 501 號					
50	191290	貴住戶	高雄市苓雅區福安路 499 號、497 號					
51	191291	貴住戶	高雄市苓雅區福安路 495 號					

- 約  
定  
事  
項
- 此單填寫 1 式 2 份。
  - 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
  - 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
  - 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
  - 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標識。
  - 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對，本存根僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
  - 日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請參考本表左上角收寄局局碼及權類碼輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。
  - 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每作為新台幣 575 元。
  - 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。
  - 交寄附時小包掛號或快捷郵件，請詳填內裝物。
  - 郵件不得裝寄危險物品或禁寄物品，凡裝寄前述物品遭海關或內政部警政署航空警察局扣留或處以罰鍰者，應由寄件人負全部責任。

上開  
掛號附回執函件/共 51 件照收無  
誤  
郵資共計 元  
經辦員簽署  
保存期限 2 年

<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人 [掛號郵件收件人] 地址: 高雄市鳥松區埤埔里大同路 25 之 86 號 姓名: 林 [ ]</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)] 地址: 80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100 張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup> 道林紙)(郵局)</p>	<p>113 年 9 月 9 日收到第 [ ] 號</p> <p>掛號郵件收件人 [ ]</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 [ ] 年 [ ] 月 [ ] 日妥投</p> <p><input type="radio"/> [ ] 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>	<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人 [掛號郵件收件人] 地址: 高雄市前鎮區二聖一路 288 號 11 樓之 1 姓名: 一功營造股份有限公司</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)] 地址: 80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100 張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup> 道林紙)(郵局)</p>	<p>年 月 日收到第 [ ] 號</p> <p>掛號郵件收件人 [ ]</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 [ ] 年 [ ] 月 [ ] 日妥投</p> <p><input type="radio"/> [ ] 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>
<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人 [掛號郵件收件人] 地址: 高雄市苓雅區日中里永樂街 8 號 姓名: 林 [ ]</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)] 地址: 80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100 張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup> 道林紙)(郵局)</p>	<p>年 月 日收到第 [ ] 號</p> <p>掛號郵件收件人 [ ]</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 [ ] 年 [ ] 月 [ ] 日妥投</p> <p><input type="radio"/> [ ] 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>	<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人 [掛號郵件收件人] 地址: 高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓 姓名: 高雄市政府都市發展局</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)] 地址: 80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100 張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup> 道林紙)(郵局)</p>	<p>年 月 日收到第 [ ] 號</p> <p>掛號郵件收件人 [ ]</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 [ ] 年 [ ] 月 [ ] 日妥投</p> <p><input type="radio"/> [ ] 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>
<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人 [掛號郵件收件人] 地址: 臺北市內湖區陽光街 300 號 6 樓 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)] 地址: 80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100 張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup> 道林紙)(郵局)</p>	<p>年 月 日收到第 [ ] 號</p> <p>掛號郵件收件人 [ ]</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 [ ] 年 [ ] 月 [ ] 日妥投</p> <p><input type="radio"/> [ ] 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>	<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人 [掛號郵件收件人] 地址: 高雄市苓雅區福南里福安路 492 號 姓名: 高雄市苓雅區福南里 蘇文安里長</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)] 地址: 80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100 張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup> 道林紙)(郵局)</p>	<p>113 年 9 月 23 日收到第 [ ] 號</p> <p>掛號郵件收件人 [ ]</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 [ ] 年 [ ] 月 [ ] 日妥投</p> <p><input type="radio"/> [ ] 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>
<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人 [掛號郵件收件人] 地址: 高雄市苓雅區四維三路 2 號 8 樓 姓名: 高雄市政府財政局</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)] 地址: 80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100 張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup> 道林紙)(郵局)</p>	<p>年 月 日收到第 [ ] 號</p> <p>掛號郵件收件人 [ ]</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 [ ] 年 [ ] 月 [ ] 日妥投</p> <p><input type="radio"/> [ ] 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>	<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人 [掛號郵件收件人] 地址: 臺北市松山區民權東路三段 181 號 7 樓之 1 姓名: 吳非士建築師事務所</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)] 地址: 80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100 張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup> 道林紙)(郵局)</p>	<p>年 月 日收到第 [ ] 號</p> <p>掛號郵件收件人 [ ]</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 [ ] 年 [ ] 月 [ ] 日妥投</p> <p><input type="radio"/> [ ] 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>

<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人: [掛號郵件收件人]</p> <p>地址: 高雄市苓雅區建國一路109號7樓之3 姓名: 立固不動產估價師聯合事務所 鄭清中估價師 9</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址: 80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup>道林紙)(藍底)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>簽名或蓋章 [ ] 投遞士戳 [ ] 投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投</p> <p><input type="radio"/> 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>	<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人: [掛號郵件收件人]</p> <p>地址: 屏東縣內埔鄉竹園村竹東路312號 姓名: 林 [ ] 小姐 19</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址: 80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup>道林紙)(藍底)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>簽名或蓋章 [ ] 投遞士戳 [ ] 投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投</p> <p><input type="radio"/> 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>
<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人: [掛號郵件收件人]</p> <p>地址: 屏東市清寧街220號 姓名: 陳 [ ] 先生 11</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址: 80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup>道林紙)(藍底)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>簽名或蓋章 [ ] 投遞士戳 [ ] 投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投</p> <p><input type="radio"/> 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>	<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人: [掛號郵件收件人]</p> <p>地址: 高雄市苓雅區福安路493巷4號 姓名: 謝先生 20</p> <p>大宗郵資已付掛號函件 高雄西甲郵局(高雄36支局) 第 191260 號</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址: 80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 張(111年5月 180*95mm(180g/m<sup>2</sup>色紙)(喜慶)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>簽名或蓋章 [ ] 投遞士戳 [ ] 投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投</p> <p><input type="radio"/> 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>
<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人: [掛號郵件收件人]</p> <p>地址: 高雄市苓雅區福南里15鄰福德三路313號 姓名: 林 [ ] 小姐 12</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址: 80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup>道林紙)(藍底)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>簽名或蓋章 [ ] 投遞士戳 [ ] 投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投</p> <p><input type="radio"/> 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>	<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人: [掛號郵件收件人]</p> <p>地址: 臺北市中山區吉林路140號5樓 姓名: [ ] 小姐 21</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址: 80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 張(111年5月 180*95mm(180g/m<sup>2</sup>色紙)(喜慶)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>簽名或蓋章 [ ] 投遞士戳 [ ] 投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投</p> <p><input type="radio"/> 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>
<p>98-00-00-36 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人: [掛號郵件收件人]</p> <p>地址: 桃園市平鎮區興華街101巷12弄7號5樓 姓名: 李 [ ] 小姐 18</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址: 80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>50,000 張(100張) 112.09.180*95mm(180g/m<sup>2</sup>道林紙)(藍底)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>簽名或蓋章 [ ] 投遞士戳 [ ] 投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投</p> <p><input type="radio"/> 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>	<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件地址: [ ]-[ ]-[ ]-[ ]</p> <p>收件人: [掛號郵件收件人]</p> <p>地址: 高雄市烏松區仁慈路185巷6號 姓名: 李 [ ] 先生 22</p> <p>本回執請退 [ ] [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址: 80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名: 齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 張(111年5月 180*95mm(180g/m<sup>2</sup>色紙)(喜慶)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件</p> <p>簽收 收件人(或代收人) [ ]</p> <p>簽名或蓋章 [ ] 投遞士戳 [ ] 投遞後郵戳 [ ]</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)</p> <p><input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投</p> <p><input type="radio"/> 君收訖</p> <p><input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖</p> <p><input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 [ ]</p> <p>年 月 日</p>

98-00-00-36A  
中華郵政掛號郵件收件回執  
※以下資料請寄件人自行詳細填寫

掛號郵件收件人  
地址：屏東縣萬丹鄉和平東路86號  
姓名：李先生  
23

掛號回執  
# 191263 809036 18

本回執請退 [ ] 回執收件人(掛號郵件寄件人)

地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都)  
姓名：齊功建設股份有限公司

10,000 米/111 年 5 月 180\*95mm(180g/m² 色紙)(壽樂)

年月日收到第 號  
掛號郵件查件  
收件人(或代收人)  
簽名或蓋章 投遞士戳 投遞後郵戳

191263 809036 18

(供查詢時填寫)  
經查上述郵件已於 年 月 日妥投  
 君收訖  
 該機構收發單位代收訖  
附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

98-00-00-36A  
中華郵政掛號郵件收件回執  
※以下資料請寄件人自行詳細填寫

掛號郵件收件人  
地址：高雄市苓雅區中正一路317號  
姓名：貴住戶  
27

本回執請退 [ ] 回執收件人(掛號郵件寄件人)

地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都)  
姓名：齊功建設股份有限公司

10,000 米/111 年 5 月 180\*95mm(180g/m² 色紙)(壽樂)

年月日收到第 號  
掛號郵件查件  
收件人(或代收人)  
簽名或蓋章 投遞士戳 投遞後郵戳

191263 809036 18

(供查詢時填寫)  
經查上述郵件已於 年 月 日妥投  
 君收訖  
 該機構收發單位代收訖  
附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

98-00-00-36A  
中華郵政掛號郵件收件回執  
※以下資料請寄件人自行詳細填寫

掛號郵件收件人  
地址：高雄市苓雅區福安路493巷4之2號  
姓名：陳小姐  
24

掛號回執

本回執請退 [ ] 回執收件人(掛號郵件寄件人)

地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都)  
姓名：齊功建設股份有限公司

10,000 米/111 年 5 月 180\*95mm(180g/m² 色紙)(壽樂)

年月日收到第 號  
掛號郵件查件  
收件人(或代收人)  
簽名或蓋章 投遞士戳 投遞後郵戳

191263 809036 18

(供查詢時填寫)  
經查上述郵件已於 年 月 日妥投  
 君收訖  
 該機構收發單位代收訖  
附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

98-00-00-36A  
中華郵政掛號郵件收件回執  
※以下資料請寄件人自行詳細填寫

掛號郵件收件人  
地址：高雄市苓雅區中正一路315號  
姓名：貴住戶  
29

本回執請退 [ ] 回執收件人(掛號郵件寄件人)

地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都)  
姓名：齊功建設股份有限公司

10,000 米/111 年 5 月 180\*95mm(180g/m² 色紙)(壽樂)

年月日收到第 號  
掛號郵件查件  
收件人(或代收人)  
簽名或蓋章 投遞士戳 投遞後郵戳

191263 809036 18

(供查詢時填寫)  
經查上述郵件已於 年 月 日妥投  
 君收訖  
 該機構收發單位代收訖  
附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

98-00-00-36A  
中華郵政掛號郵件收件回執  
※以下資料請寄件人自行詳細填寫

掛號郵件收件人  
地址：高雄市苓雅區福安路493巷4之3號  
姓名：陶先生  
25

掛號回執

本回執請退 [ ] 回執收件人(掛號郵件寄件人)

地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都)  
姓名：齊功建設股份有限公司

10,000 米/111 年 5 月 180\*95mm(180g/m² 色紙)(壽樂)

年月日收到第 號  
掛號郵件查件  
收件人(或代收人)  
簽名或蓋章 投遞士戳 投遞後郵戳

191263 809036 18

(供查詢時填寫)  
經查上述郵件已於 年 月 日妥投  
 君收訖  
 該機構收發單位代收訖  
附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

98-00-00-36A  
中華郵政掛號郵件收件回執  
※以下資料請寄件人自行詳細填寫

掛號郵件收件人  
地址：高雄市苓雅區中正一路315號  
姓名：貴住戶  
28

本回執請退 [ ] 回執收件人(掛號郵件寄件人)

地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都)  
姓名：齊功建設股份有限公司

10,000 米/111 年 5 月 180\*95mm(180g/m² 色紙)(壽樂)

年月日收到第 號  
掛號郵件查件  
收件人(或代收人)  
簽名或蓋章 投遞士戳 投遞後郵戳

191263 809036 18

(供查詢時填寫)  
經查上述郵件已於 年 月 日妥投  
 君收訖  
 該機構收發單位代收訖  
附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

98-00-00-36A  
中華郵政掛號郵件收件回執  
※以下資料請寄件人自行詳細填寫

掛號郵件收件人  
地址：苓雅區中正一路319號  
姓名：齊功建設股份有限公司

掛號回執

本回執請退 [ ] 回執收件人(掛號郵件寄件人)

地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都)  
姓名：齊功建設股份有限公司

10,000 米/111 年 5 月 180\*95mm(180g/m² 色紙)(壽樂)

年月日收到第 號  
掛號郵件查件  
收件人(或代收人)  
簽名或蓋章 投遞士戳 投遞後郵戳

191263 809036 18

(供查詢時填寫)  
經查上述郵件已於 年 月 日妥投  
 君收訖  
 該機構收發單位代收訖  
附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

98-00-00-36A  
中華郵政掛號郵件收件回執  
※以下資料請寄件人自行詳細填寫

掛號郵件收件人  
地址：高雄市苓雅區中正一路315號3樓之1  
姓名：貴住戶  
30

本回執請退 [ ] 回執收件人(掛號郵件寄件人)

地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都)  
姓名：齊功建設股份有限公司

10,000 米/111 年 5 月 180\*95mm(180g/m² 色紙)(壽樂)

年月日收到第 號  
掛號郵件查件  
收件人(或代收人)  
簽名或蓋章 投遞士戳 投遞後郵戳

191263 809036 18

(供查詢時填寫)  
經查上述郵件已於 年 月 日妥投  
 君收訖  
 該機構收發單位代收訖  
附上原掛號收據影印本一件 請查收

郵局 年 月 日

<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件收件人 地址：高雄市苓雅區中正一路315號3樓之2 姓名：貴住戶 31</p> <p>本回執請退 ⇨ [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180*95mm(180g/m² 色標)(喜慶)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件 收件人(或代收人)</p> <p>簽名或蓋章</p> <p>投遞後郵戳</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)  <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投  <input type="checkbox"/> 君收訖  <input type="checkbox"/> 該機構收發單位代收訖  <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收  <input type="checkbox"/></p> <p>郵局 年 月 日</p>	<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件收件人 地址：高雄市苓雅區中正一路315號6樓之1 姓名：貴住戶 35</p> <p>本回執請退 ⇨ [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180*95mm(180g/m² 色標)(喜慶)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件 收件人(或代收人)</p> <p>簽名或蓋章</p> <p>投遞後郵戳</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)  <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投  <input type="checkbox"/> 君收訖  <input type="checkbox"/> 該機構收發單位代收訖  <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收  <input type="checkbox"/></p> <p>郵局 年 月 日</p>
<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件收件人 地址：高雄市苓雅區中正一路315號4樓之1 姓名：貴住戶 32</p> <p>本回執請退 ⇨ [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180*95mm(180g/m² 色標)(喜慶)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件 收件人(或代收人)</p> <p>簽名或蓋章</p> <p>投遞後郵戳</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)  <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投  <input type="checkbox"/> 君收訖  <input type="checkbox"/> 該機構收發單位代收訖  <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收  <input type="checkbox"/></p> <p>郵局 年 月 日</p>	<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件收件人 地址：高雄市苓雅區中正一路315號6樓之2 姓名：貴住戶 36</p> <p>本回執請退 ⇨ [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180*95mm(180g/m² 色標)(喜慶)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件 收件人(或代收人)</p> <p>簽名或蓋章</p> <p>投遞後郵戳</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)  <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投  <input type="checkbox"/> 君收訖  <input type="checkbox"/> 該機構收發單位代收訖  <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收  <input type="checkbox"/></p> <p>郵局 年 月 日</p>
<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件收件人 地址：高雄市苓雅區中正一路315號4樓之2 姓名：貴住戶 33</p> <p>本回執請退 ⇨ [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180*95mm(180g/m² 色標)(喜慶)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件 收件人(或代收人)</p> <p>簽名或蓋章</p> <p>投遞後郵戳</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)  <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投  <input type="checkbox"/> 君收訖  <input type="checkbox"/> 該機構收發單位代收訖  <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收  <input type="checkbox"/></p> <p>郵局 年 月 日</p>	<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件收件人 地址：高雄市苓雅區中正一路315號7樓之1 姓名：貴住戶 37</p> <p>本回執請退 ⇨ [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180*95mm(180g/m² 色標)(喜慶)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件 收件人(或代收人)</p> <p>簽名或蓋章</p> <p>投遞後郵戳</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)  <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投  <input type="checkbox"/> 君收訖  <input type="checkbox"/> 該機構收發單位代收訖  <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收  <input type="checkbox"/></p> <p>郵局 年 月 日</p>
<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件收件人 地址：高雄市苓雅區中正一路315號5樓之1、5樓之2 姓名：貴住戶 34</p> <p>本回執請退 ⇨ [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180*95mm(180g/m² 色標)(喜慶)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件 收件人(或代收人)</p> <p>簽名或蓋章</p> <p>投遞後郵戳</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)  <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投  <input type="checkbox"/> 君收訖  <input type="checkbox"/> 該機構收發單位代收訖  <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收  <input type="checkbox"/></p> <p>郵局 年 月 日</p>	<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執</p> <p>※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>掛號郵件收件人 地址：高雄市苓雅區中正一路315號7樓之2 姓名：貴住戶 38</p> <p>本回執請退 ⇨ [回執收件人(掛號郵件寄件人)]</p> <p>地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180*95mm(180g/m² 色標)(喜慶)</p>	<p>年月日收到第 號</p> <p>掛號郵件查件 收件人(或代收人)</p> <p>簽名或蓋章</p> <p>投遞後郵戳</p> <p>投遞記要</p> <p>(供查詢時填寫)  <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投  <input type="checkbox"/> 君收訖  <input type="checkbox"/> 該機構收發單位代收訖  <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收  <input type="checkbox"/></p> <p>郵局 年 月 日</p>

<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執 ※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>〔掛號郵件收件人〕 地址：高雄市苓雅區中正一路315號8樓之1 姓名：貴住戶 39</p> <p>本回執請退 ⇨ 〔回執收件人(掛號郵件寄件人)〕 地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180×95mm(180g/m<sup>2</sup> 色紙)(壽康)</p>	<p>年 月 日收到第 號 掛號郵件查件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章</p> <p>投遞記要</p> <p>〔供查詢時填寫〕 <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 <input type="radio"/> 君收訖 <input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 年 月 日</p>	<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執 ※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>〔掛號郵件收件人〕 地址：高雄市苓雅區中正一路315號10樓之1 姓名：貴住戶 43</p> <p>本回執請退 ⇨ 〔回執收件人(掛號郵件寄件人)〕 地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180×95mm(180g/m<sup>2</sup> 色紙)(壽康)</p>	<p>年 月 日收到第 號 掛號郵件查件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章</p> <p>投遞記要</p> <p>〔供查詢時填寫〕 <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 <input type="radio"/> 君收訖 <input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 年 月 日</p>
<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執 ※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>〔掛號郵件收件人〕 地址：高雄市苓雅區中正一路315號8樓之2 姓名：貴住戶 40</p> <p>本回執請退 ⇨ 〔回執收件人(掛號郵件寄件人)〕 地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180×95mm(180g/m<sup>2</sup> 色紙)(壽康)</p>	<p>年 月 日收到第 號 掛號郵件查件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章</p> <p>投遞記要</p> <p>〔供查詢時填寫〕 <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 <input type="radio"/> 君收訖 <input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 年 月 日</p>	<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執 ※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>〔掛號郵件收件人〕 地址：高雄市苓雅區中正一路315號10樓之2 姓名：貴住戶 44</p> <p>本回執請退 ⇨ 〔回執收件人(掛號郵件寄件人)〕 地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180×95mm(180g/m<sup>2</sup> 色紙)(壽康)</p>	<p>年 月 日收到第 號 掛號郵件查件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章</p> <p>投遞記要</p> <p>〔供查詢時填寫〕 <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 <input type="radio"/> 君收訖 <input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 年 月 日</p>
<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執 ※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>〔掛號郵件收件人〕 地址：高雄市苓雅區中正一路315號9樓之1 姓名：貴住戶 41</p> <p>本回執請退 ⇨ 〔回執收件人(掛號郵件寄件人)〕 地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180×95mm(180g/m<sup>2</sup> 色紙)(壽康)</p>	<p>年 月 日收到第 號 掛號郵件查件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章</p> <p>投遞記要</p> <p>〔供查詢時填寫〕 <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 <input type="radio"/> 君收訖 <input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 年 月 日</p>	<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執 ※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>〔掛號郵件收件人〕 地址：高雄市苓雅區中正一路315號11樓之1 姓名：貴住戶 45</p> <p>本回執請退 ⇨ 〔回執收件人(掛號郵件寄件人)〕 地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180×95mm(180g/m<sup>2</sup> 色紙)(壽康)</p>	<p>年 月 日收到第 號 掛號郵件查件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章</p> <p>投遞記要</p> <p>〔供查詢時填寫〕 <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 <input type="radio"/> 君收訖 <input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 年 月 日</p>
<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執 ※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>〔掛號郵件收件人〕 地址：高雄市苓雅區中正一路315號9樓之2 姓名：貴住戶 42</p> <p>本回執請退 ⇨ 〔回執收件人(掛號郵件寄件人)〕 地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180×95mm(180g/m<sup>2</sup> 色紙)(壽康)</p>	<p>年 月 日收到第 號 掛號郵件查件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章</p> <p>投遞記要</p> <p>〔供查詢時填寫〕 <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 <input type="radio"/> 君收訖 <input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 年 月 日</p>	<p>98-00-00-36A 中華郵政掛號郵件收件回執 ※以下資料請寄件人自行詳細填寫</p> <p>〔掛號郵件收件人〕 地址：高雄市苓雅區中正一路315號11樓之2 姓名：貴住戶 46</p> <p>本回執請退 ⇨ 〔回執收件人(掛號郵件寄件人)〕 地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司</p> <p>10,000 米/111 年 5 月 180×95mm(180g/m<sup>2</sup> 色紙)(壽康)</p>	<p>年 月 日收到第 號 掛號郵件查件 收件人(或代收人) 簽名或蓋章</p> <p>投遞記要</p> <p>〔供查詢時填寫〕 <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已於 年 月 日妥投 <input type="radio"/> 君收訖 <input type="radio"/> 該機構收發單位代收訖 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收</p> <p>郵局 年 月 日</p>

98-00-00-36A	
中華郵政掛號郵件收件回執	
※ 以下資料請寄件人自行詳細填寫	
掛號郵件 寄件人	[掛號郵件收件人] 地址：高雄市苓雅區中正一路315號12樓之1 姓名：貴住戶 47 本回執請退 回 [回執收件人(掛號郵件寄件人)] 地址：80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之2(城都) 姓名：齊功建設股份有限公司
18	10,000 乘 /111 年 5 月 180×95mm(180g/m <sup>2</sup> 色紙)(喜慶)

投遞記要	年月日收到第 掛號郵件壹件 13.9.9 收件人(或代收人) 簽名或蓋章 投遞後郵戳
	(供查詢時填寫) <input type="checkbox"/> 經查上述郵件已 <input type="checkbox"/> 該機構收發單位代 <input type="checkbox"/> 附上原掛號收據影印本一件 請查收 113 9. 9 002 郵局 年 月 日

(三) 公告資料及張貼紀錄

1. 張貼相鄰土地協調會公告

本案於113年9月9日張貼相鄰土地協調會公告及議程於高雄市苓雅區福南里里活動中心佈告欄及更新單元街廓內，自113年9月9日起至113年9月19日相鄰土地協調會前一日共計公告達10日以上，相鄰土地協調會公告張貼紀錄如附表3-3。

2. 上網公告

本案相鄰協調會及更新單元資訊自113年9月9日起於齊功建設都更危老專區之專屬網頁公告，網址<https://ftp.jean.com.tw/JSD/>，與相鄰土地協調會公告、通知單及傳單所載本案網址相符，本案專屬網頁公開資訊證明如附表3-4。

附表 3-3 張貼相鄰土地協調會公告紀錄



附表 3-4 專屬網頁公開資訊證明

**齊功建設—都更危老專區**



**更新單元範圍**

- 苓雅區福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30及31地號等12筆土地
- 1,475平方公尺 (446.19坪)

**鄰地範圍**

- 苓雅區福河段12、13、14、15、19、20、20-1、21、22、23及23-1地號等11筆土地
- 面積約1,389平方公尺(420.17坪)




---

**「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」相鄰土地協調會公告**

**相鄰土地協調會召開時間、地點**

- 一、依據「都市更新條例」第23條規定自行劃定更新單元作業辦理都市更新事業，且考量同一街廓內整體居住環境能更臻完善，依「高雄市都市更新自治條例」第9條徵詢本更新單元相鄰土地及合法建築物所有權人參與本次都市更新之意願，故辦理本案相鄰土地協調會，邀請高雄市政府都市發展局、當地居民代表、專家學者、更新單元內及其相鄰土地之土地、合法建築物所有權人參加。
- 二、開會時間：民國113年9月20日（星期五）上午10時
- 三、開會地址：人本教育基金會7樓教室（高雄市苓雅區中正一路249號）

時間	內容
09:30 - 10:00	報到
10:00 - 10:10	開場及實施者致詞
10:10 - 10:30	本案說明
10:30 - 11:30	綜合討論
11:30	會議結束



(四) 相鄰土地協調會會議紀錄、簽到簿及照片

本案相鄰土地協調會會議紀錄、簽到簿及照片如附表3-5所示

附表 3-5 會議紀錄、簽到簿及照片

**相鄰土地協調會會議紀錄**

**擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案  
都市更新事業計畫鄰地協調會 會議紀錄**

壹、開會時間：中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 10 時 00 分

貳、開會地點：高雄市苓雅區中正一路 249 號 7 樓（人本教育基金會 7 樓教室）

參、主持人：李建興 處長 紀錄：黃奕軒

肆、出席列席單位及人員：(詳參簽到簿)

伍：主席致詞：(略)

陸、實施者計畫內容說明：簡報說明 (略)

柒、與會人員發言要點：

一、更新單元相鄰土地所有權人及其他關係人

(一) 地號 23、23-1 所有權人 陶先生 (福安路 493 巷 4 之 2 號)

1. 目前雖已跟實施者簽約，但如本案到今年的 12/31 仍未完成收購，則不繼續談後續之都更合作。
2. 目前的收購價錢不夠合理，且本棟的公寓為實施者這案都市更新中較為重要的地塊，因此希望於價錢問題上實施者拿出誠意來跟地主溝通，也希望左右鄰居都能多提出意見來討論。

(二) 地號 23、23-1 所有權人 林育英代理人 謝先生 (福安路 493 巷 4 號)

1. 希望本案如果最後沒有整合完成的話，希望在福安路 493 巷的交通規劃上能請實施者規劃上注意勿影響鄰居交通出入。

三、苓雅區福南里 蘇文安 里長(居民代表)

1. 過去民國 96 年京城建設於附近區域辦理之都更案例，因為價格問題實施者與部分地主未談妥整合，導致現有存續建物因為更新後新建大樓之量體較大，於交通、環境等方面皆有負面影響，例如車輛出入堵塞以及高樓墜落物等問題。且因為程序問題，地主即使反悔也無法於後期重新加入都更程序中。
2. 希望實施者提出合理的價格，並且跟里民達成共識共同完成都更，繁榮福南里。

捌、實施者及相關機關回應要點：

一、城都國際開發規劃管理顧問有限公司 (實施者委託規劃團隊)

1. 本次會議流程分為三個部分，首先就基地及鄰地的基本資料說

明，再來說明目前的事業計畫及建築規劃之內容，最後是本次更新辦理的更新效益以及辦理期程。

2. 本案辦理依據為都市更新條例第 23 條及 32 條，於去年 12 月底已依法令規範報核計畫，經法令審核本案目前的更新單元範圍是可以自行辦理都市更新。但為使同一街廓內整體居住環境能更臻完善，以及使鄰地居民了解本案目前規劃內容，以達提高更新整體效益，故依高雄市都市更新自治條例辦理本次相鄰土地協調會，徵詢相鄰土地及合法建築物所有權人參與本案都市更新之意願，以及透過交流了解雙方需求並尋求共識。
3. 因此本案已於 113 年 9 月 9 日以雙掛號郵寄及現場張貼等方式公告通知辦理本次的會議。
4. 感謝立固不動產估價師聯合事務所所長鄭清中估價師蒞臨，鄭所長同時也是高雄市都市更新審議委員會的委員，希望稍後鄭所長能針對本案進行協助與指教。
5. 針對本案基地以及鄰地基本資料進行簡報說明（略）

#### 二、吳非士建築師事務所（實施者委託建築團隊）

1. 針對本案建築設計進行簡報說明（略）

#### 三、立固不動產估價師聯合事務所鄭清中估價師（專家學者代表）

1. 實施者以及地主有不同的立場，實施者有利潤是正常的，地主主要爭取最大的利益也是地主應有的權利，希望實施者能提出誠意來與地主達成合作的共識。
2. 接續說明里長提出之都更案例，該案一開始原先的建築規劃只有使用臨路面深度較淺的土地，後因景觀問題，受議員要求擴大都更整合範圍，但原先預估整合期約 3 年，最後整合了 8 年都沒有整合完成，最後迫於時程壓力未順利整合便自行開工，十分可惜。
3. 目前基地車道出口規劃於南側巷弄，動線部分應留意後續都更後的交通狀況，如未經實施者考量規劃，將影響到周邊鄰里之交通使用。
4. 說明都市更新的辦理是地主出地，實施者出資合作，本案雖然如果周邊鄰地不一併參與都更，後續仍能走危老重建，但是整體的都更效益將減少，因為如果現在參與本案都更，獲得的房地產是臨中正路之價值，而非現在的臨福安路 493 巷。因此希望實施者適

度讓利跟地主協商達成協議。

5. 本案如採用權利變換，依法令是超過八成所有權人同意即可強制推動，權利變換的財務計畫經審查後，實施者的出資部分即為共同負擔費用，由實施者分回，其餘剩餘部分的權利價值才由地主分回。而本案採用之協議合建，實施者跟地主能較有彈性的簽訂私契約，大家也較有空間去協議出利益共享的方式。
6. 另外，不論是協議合建還是權利變換，都市更新的計畫，包含財務部分都是要送市府核定後才能辦理，因此不會有不合理的財務計畫。
7. 河濱商城是另一個都市更新案例，其梁柱都已有龜裂、鋼筋裸露的情況，有急迫地安全性問題，但是因為地主的要求是一坪換一坪且多要一個車位，而未與實施者談妥條件，十分可惜。
8. 目前本案也因為房屋的結構及耐震問題需要急迫都更來改善居住環境，如果有機會的話希望本案基地周邊土地，如地號 23、23-1 號之公寓以及臨中正路星巴克旁的鐵皮屋也能一併納入，這樣基地腹地較大，可創造的利益以及氛圍較好。
9. 目前實施者所提供的合作方案，如果各位芳鄰認為合理，建議盡快加入都市更新的行列，以免後續的程序如已經啟動，則難以再次加入，且後續自辦都市更新或是後續如有施工導致的鄰損賠償等問題，都是以舊有建物的價值做評估，再請地主參考一下。

#### 四、齊功建設股份有限公司（實施者）

##### （一）王瀚隆（課長）

1. 本次將會提供最新的收購計畫，希望估價師來評估看看是否合理且有誠意。而本案目前的鄰地洽談計畫是從現有基地向東邊延伸，先洽談地號 23 號、23-1 號的公寓部分以及臨中正路星巴克旁鐵皮屋部分，再一步一步向東邊擴大洽談。
2. 本案過去於 112 年 12 月 15 號公聽會給出的收購價格是以當期基地周邊方圓 1 公里的實價登錄中 2~5 樓房地成交價格之平均作為基準，約為 15 萬/坪，另外加價 80%，以 27 萬/坪作為收購價。而現在已經是 113 年 9 月，所以採用 112 年 8 月至 113 年 8 月的周邊相同條件房地成交均價作為基準，約為 16.66 萬/坪，另外加價 100%，以 33.3 萬/坪做為收購價格，每坪比市價多 13 萬，較周邊新成屋大樓之銷售單價高。以地號 23、23-1 公寓的其中一戶

- (2~5樓)土地持分計算，實施者收購價格為1,060萬元。
- 而本次另外推出第二個方案，比照高雄市其他都市更新案件權利變換之共同負擔比例，以整體權利價值的35%計算分回予地主。以地號23、23-1公寓的其中一戶(2~5樓)土地持分計算，地主共可分回42坪。
  - 本次會議的開會通知單有寄出都市更新參與更新意願同意書，希望有興趣的芳鄰能於今年10月8日前將相關意願書回寄給本公司，讓實施者了解其更新參與的意願。
  - 其他都市更新案例中，一開始並未參與都市更新，最後則會變成整體建案旁較為突兀的建物，且房地價值未隨都市更新提升。
  - 參與都市更新是為了整體居住環境的改善，實施者也會拿出最大的誠意與地主溝通協商，齊功建設過去執行都更溝通十分有經驗且不論參與與否，實施者皆與周邊鄰居也維持十分良好的關係。
  - 本案已經經過多次的協商討論，如本次會議後，各鄰地所有權人仍無法接受本次的協商條件，也煩請寄回本次發的都市更新參與更新意願同意書以作為本案後續辦理都市更新排除不同意參與之土地的相關依據。

(二) 李建興（處長）

- 本公司於都更整合這方面的用心與付出應是高雄其他建商做不到的，以板橋都市更新案「西時代」為例，雖經過多次協商後仍未完成與江氏祖厝土地所有權人之合作，但是後續因為該江氏祖厝之管理人更換，該江氏祖厝基地自身的重建計畫仍找本公司做顧問，實踐「買賣不成仁義在」之精神。
- 在座的陶先生所持有之公寓，本案實施者以42.3萬/坪來收購，為市價的2.5倍左右，已相當具有誠意，這也都可以公開說明。另外，與陶先生的合約有效期限是到今年年底，到期後，如有機會則續簽新約；如沒意願參與，則直接依合約終止。
- 本公司都是秉持著真誠協商之理念與地主盡量溝通，但本公司是比較講求效率，不會像是前述京城建設之都市更新案件那樣整合期程長達8年，因此這次為本案的最後一次的合作方案協商，希望各位芳鄰把握機會，但如果仍沒有意願參加，後續則維持良好的鄰居關係即可。

致、結論

- 實施者應將本次相鄰土地協調會議紀錄納入都市更新事業計畫書。
- 相鄰土地之土地所有權人如有意願參與本案都市更新，請於113年10月8日前寄送檢附於本次開會通知附件之都市更新參與更新意願同意書予齊功建設股份有限公司。

致、散會：上午11時30分。

相鄰土地協調會簽到簿

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

相鄰土地協調會簽到簿

- 一、開會時間：中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 10 時
- 二、開會地點：人本教育基金會 7 樓教室（高雄市苓雅區中正一路 249 號）

實施者	簽名
齊功建設股份有限公司	李建強
	許力仲
實施者規劃團隊	簽名
吳非士建築師事務所	吳彥緯
城都國際開發規劃管理顧問有限公司	蘇郁珊
	黃奕軒
	許淑蓉

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

相鄰土地協調會簽到簿

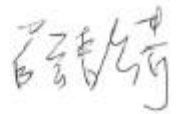
- 一、開會時間：中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 10 時
- 二、開會地點：人本教育基金會 7 樓教室（高雄市苓雅區中正一路 249 號）

出席人員	姓名／稱謂	簽名
一、主管機關代表		
高雄市政府 都市發展局		
二、學者專家代表		
立固不動產估價師 聯合事務所	鄭清中 所長/估價師	鄭清中
三、居民代表		
苓雅區福南里	蘇文安 里長	蘇文安

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

相鄰土地協調會簽到簿


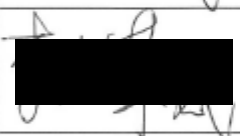
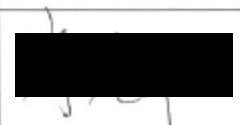
- 一、開會時間：中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 10 時  
 二、開會地點：人本教育基金會 7 樓教室（高雄市苓雅區中正一路 249 號）

地號／建號	所有權人	簽名	聯絡方式
四、土地及合法建築物所有權人			
地號 2、27、28、 28-1	林 [ ]		
地號 26	林 [ ]		
地號 25、25-1 建號 488、3108	一功營造股份 有限公司		
地號 29	高雄市政府 財政局		
地號 24、24-1、 30、31 建號 2566、551、 637、3390	齊功建設股份 有限公司		

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

相鄰土地協調會簽到簿


- 一、開會時間：中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 10 時  
 二、開會地點：人本教育基金會 7 樓教室（高雄市苓雅區中正一路 249 號）

地號／建號	所有權人	簽名	聯絡方式
五、鄰地相關權利關係人			
地號 23、23-1 建號 1205 (福安路 493 巷 2 號)	陳 [ ]		
地號 23、23-1 建號 1206 (福安路 493 巷 2 之 1 號)	林 [ ]		
地號 23、23-1 建號 11 (福安路 493 巷 2 之 2 號)	李 [ ]		
地號 23、23-1 建號 12 (福安路 493 巷 2 之 3 號)	葉小姐		
地號 23、23-1 建號 98、1210 (福安路 493 巷 2 之 4 號、4 之 4 號)	李 [ ]		
地號 23、23-1 建號 1207 (福安路 493 巷 4 號)	林 [ ]		
地號 23、23-1 建號 9 (福安路 493 巷 4 之 1 號)	李小姐		
地號 23、23-1 建號 1208 (福安路 493 巷 4 之 2 號)	陳 [ ]		
地號 23、23-1 建號 1209 (福安路 493 巷 4 之 3 號)	陶 [ ]		

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

相鄰土地協調會簽到簿

- 一、開會時間：中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 10 時
- 二、開會地點：人本教育基金會 7 樓教室（高雄市苓雅區中正一路 249 號）

地號／建號	所有權人	聯絡方式
五、鄰地權利關係人		
地號 12、13 (中正一路 319 號)		
地號 14 (中正一路 317 號)		
地號 19、20、20-1 (福安路 501 號)		
地號 21 (福安路 497、499 號)		
地號 22 (福安路 495 號)		

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

相鄰土地協調會簽到簿

- 一、開會時間：中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 10 時
- 二、開會地點：人本教育基金會 7 樓教室（高雄市苓雅區中正一路 249 號）

地號／建號	所有權人	聯絡方式
五、鄰地權利關係人		
地號 15 (中正一路 315 號 8 樓之 1)		
地號 15 (中正一路 315 號 8 樓之 2)		
地號 15 (中正一路 315 號 9 樓之 1)		
地號 15 (中正一路 315 號 9 樓之 2)		
地號 15 (中正一路 315 號 10 樓之 1)		
地號 15 (中正一路 315 號 10 樓之 2)		
地號 15 (中正一路 315 號 11 樓之 1)		
地號 15 (中正一路 315 號 11 樓之 2)		
地號 15 (中正一路 315 號 12 樓之 1)		
地號 15 (中正一路 315 號 12 樓之 2)		

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

相鄰土地協調會簽到簿

- 一、開會時間：中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 10 時
- 二、開會地點：人本教育基金會 7 樓教室（高雄市苓雅區中正一路 249 號）

地號／建號	所有權人	聯絡方式
<b>五、鄰地權利關係人</b>		
地號 15 建號 1206 (中正一路 315 號)		
地號 15 (中正一路 315 號 3 樓之 1)		
地號 15 (中正一路 315 號 3 樓之 2)		
地號 15 (中正一路 315 號 4 樓之 1)		
地號 15 (中正一路 315 號 4 樓之 2)		
地號 15 (中正一路 315 號 5 樓之 1、5 樓之 2)		
地號 15 (中正一路 315 號 6 樓之 1)		
地號 15 (中正一路 315 號 6 樓之 2)		
地號 15 (中正一路 315 號 7 樓之 1)		
地號 15 (中正一路 315 號 7 樓之 2)		

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

相鄰土地協調會簽到簿

- 一、開會時間：中華民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 10 時
- 二、開會地點：人本教育基金會 7 樓教室（高雄市苓雅區中正一路 249 號）

地號／建號	簽名	聯絡方式
<b>六、其他</b>		



## 二、地主說明會

考量本案持續與土地所有權人討論建築規劃調整，為維護更新單元內相關權利人權益，本案於於114年3月6日辦理地主說明會，邀集有關機關及當地居民代表參與會議，並以雙掛號附收件回執方式通知更新單元內門牌戶及相鄰土地23、23-1地號之土地及建築物所有權人。

### (一) 地主說明會通知相關文件

本次地主說明會相關通知文件詳附表3-6。

附表 3-6 地主說明會通知相關文件

**擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地  
都市更新事業計畫案  
地主說明會公告**

主旨：公告「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」地主說明會召開時間及地點。

說明：一、本案地主說明會針對都市更新實施內容進行說明，為保障更新單元相關土地權利人之權益，通知更新單元相關土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以郵寄開會通知單方式周知，另邀請有關機關及當地居民代表與會協助釋疑都市更新相關疑義。



二、案件資訊請上專屬網頁(<https://ftp.jean.com.tw/JSD/>)查詢。

三、有關本案相關資訊以雙掛號寄發予相關權利人。

四、開會時間：民國114年03月06日(星期四)上午10點30分

五、開會地址：人本教育基金會7樓教室  
(高雄市苓雅區中正一路249號7樓)

實施者：齊功建設股份有限公司

中 華 民 國 1 1 4 年 2 月 2 4 日

## 擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案 地主說明會開會通知單

受文者：華南商業銀行股份有限公司

地址：高雄市苓雅區新光路38號25樓之2

電話：(07)2696068

聯絡人：蘇那珊

發文日期：中華民國114年2月24日

發文字號：(114)齊管字第2502001號

附件：地主說明會議程

開會事由：擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案  
地主說明會

開會時間：中華民國114年3月6日(星期四)上午10時30分(10點開始簽到)

開會地點：人本教育基金會7樓教室(高雄市苓雅區中正一路249號7樓)

出席者：高雄市政府都市發展局、高雄市苓雅區福南里里長、苓雅區福河段2地號等12筆土地及鄰地苓雅區福河段23、23-1地號之土地所有權人、合法建築物所有權人及他項權利關係人。

列席者：吳非士建築師事務所、城都國際開發規劃管理顧問有限公司

說明：

- 一、本案依「都市更新條例」及「都市更新條例施行細則」相關條例辦理地主說明會。
- 二、本案地主說明會係針對都市更新實施內容進行說明，為保障更新單元相關土地權利人之權益，通知更新單元相關土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，另邀請有關機關及當地居民代表與會協助釋疑都市更新相關疑義。
- 三、本案以郵寄開會通知單方式周知並張貼公告於高雄市苓雅區福南里里活動中心公佈欄。
- 三、本更新單元範圍包括高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地，詳附件相關會議資料。
- 四、本案諮詢服務地點：齊功建設公司：臺北市內湖區陽光街300號6樓  
城都顧問公司：高雄市苓雅區新光路38號25樓之2

實施者：齊功建設股份有限公司





**擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案  
地主說明會議程**

**壹、背景說明**

本案更新單元位於苓雅區福河段2地號等12筆土地，距離輕軌凱旋站步行僅約100公尺、捷運五塊厝站約350公尺，位於大眾運輸發展主要地帶。本案更新單元建物屋齡多為40年以上並經專業機構評估結構安全性能未達最低等級，有居住安全之疑慮，且部分建物則已閒置，易產生治安環境死角，整體未能配合周遭重大建設和都市發展趨勢，亟待更新。

本案更新單元面積1,475m<sup>2</sup> (446.19坪)，土地使用分區為第五種商業區及第四種住宅區，後續將依都市更新條例第43條以協議合建方式實施都市更新事業。

**貳、地主說明會議程及地點**

1. 地點：人本教育基金會7樓教室(高雄市苓雅區中正一路249號7樓)
2. 議程(如下表)：

時間	內容	會議地點位置圖
10:00 - 10:30	報到	
10:30 - 10:40	開場及實施者致詞	
10:40 - 11:00	本案說明	
11:00 - 11:30	綜合討論	
11:30	會議結束	



本案更新單元內貴住戶：您好！

本案「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」於民國113年9月20日舉辦相鄰土地協調會，邀請高雄市都市發展局、當地居民代表、專家學者以及更新單元內及相鄰土地之土地及合法建築物所有權人參加。

為調查更新單元相鄰土地之土地及合法建物所有權人參與本案都市更新之意願，特訂於民國113年9月20日(星期五)上午10時於人本教育基金會7樓教室(高雄市苓雅區中正一路249號7樓)舉行相鄰土地協調會，敬請踴躍參加。



實施者：齊功建設股份有限公司

中華民國 113 年 9 月 9 日

(二) 地主說明會通知方式說明暨通知掛號函件執據

本案地主說明會通知回執情形、郵件證明文件如附表3-7所示。

表 3-7 郵寄證明文件

809036 18  
收寄局碼 郵件種類碼  
(由收寄局填寫)

中華民國 114 年 2 月 24 日  
寄件人  
名稱： 城都顧問公司  
詳細地址：80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2 電話號碼：(07)2696068

中華民國 郵 政  
交寄大宗 掛號附回執 存根

郵局戳

順序 號碼	掛號號碼	收 件 人		是否 回執 (√)	是否 印刷物 (√)	重 量	郵 資	限時小包掛 號或快捷郵 件內容物品 名稱
		姓 名	寄達地名(或地址)					
1	115256	林	高雄市鳥松區埤埔里大同路 25 之 86 號	√		28	51	
2	115257	林	高雄市苓雅區日中里永樂街 8 號	√		28	51	
3	115258	齊功建設	臺北市中正區信義路二段 261 號	√		28	51	
4	115259	一功營造	高雄市前鎮區二聖一路 288 號 11 樓之 1	√		28	51	
5	115260	臺灣新光	臺北市信義區松仁路 36 號 1 樓	√		28	51	
6	115261	華南商業銀行	臺北市信義區松仁路 123 號	√		28	51	
7	115262	都市發展局	高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓	√		28	51	
8	115263	蘇文安里長	高雄市苓雅區福南里福安路 492 號	√		28	51	
9	115264	吳非士	臺北市松山區民權東路三段 181 號 7 樓之 1	√		28	51	
10	115265	陳小姐	高雄市苓雅區福安路 493 巷 2 號	√		28	51	
11	115266	陳先生	屏東市清寧街 220 號	√		28	51	
12	115267	林小姐	高雄市苓雅區福德三路 313 號	√		28	51	
13	115268	李小姐	高雄市苓雅區福安路 493 巷 2 之 2 號	√		28	51	
14	115269	葉小姐	高雄市前金區文西里允文街 5 號之 1	√		28	51	
15	115270	李小姐	桃園市平鎮區興華街 101 巷 12 弄 7 號 5 樓	√		28	51	
16	115271	林小姐	屏東縣內埔鄉竹園村竹東路 312 號	√		28	51	
17	115272	謝先生	高雄市苓雅區福安路 493 巷 4 號	√		28	51	
18	115273	卡旺科技	臺北市中山區吉林路 140 號 5F	√		28	51	
19	115274	李先生	高雄市仁武區仁慈路 185 巷 6 號	√		28	51	
20	115275	李先生	屏東縣萬丹鄉和平東路 86 號	√		28	51	

上開  
掛號附回執/ 共 22 件照收無誤  
郵資共計 1,122 元

經辦員簽署

保存期限 2 年

約  
定  
事  
項

- 此單填寫 1 式 2 份。
- 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
- 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
- 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
- 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
- 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
- 日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請參考本表左上角收寄局局碼及種類碼輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。
- 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
- 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。
- 交寄限時小包掛號或快捷郵件，請詳填內裝物。
- 郵件不得裝寄危險物品或禁寄物品，凡裝寄前述物品遭海關或內政部警政署航空警察局扣留或處以罰鍰者，應由寄件人負全部責任。

809036 18  
收寄局碼 郵件種類碼  
(由收寄局填寫)

中華民國 114 年 2 月 8 日  
寄件人  
名稱： 城都顧問公司  
詳細地址：80247 高雄市苓雅區新光路 38 號 25 樓之 2 電話號碼：(07)2696068

中華民國 郵 政  
交寄大宗 掛號附回執 存根

郵局戳

順序 號碼	掛號號碼	收 件 人		是否 回執 (√)	是否 印刷物 (√)	重 量	郵 資	限時小包掛 號或快捷郵 件內容物品 名稱
		姓 名	寄達地名(或地址)					
21	115276	陳	高雄市苓雅區福安路 493 巷 4 之 2 號	√		28	51	
22	115277	陶先生	高雄市苓雅區福安路 493 巷 4 之 3 號	√		28	51	
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								

上開  
掛號附回執/ 共 22 件照收無誤  
郵資共計 1,122 元

經辦員簽署

保存期限 2 年

約  
定  
事  
項

- 此單填寫 1 式 2 份。
- 限時掛號、掛號函件與快捷郵件不得同列一單，請將標題塗去其二。
- 函件背面應註明順序號碼，並按號碼次序排齊滿 20 件為 1 組分組交寄。
- 將本埠與外埠函件分別列單交寄。
- 郵件應妥為封裝，如為小包或快捷郵件，內裝易脆物品者，請於封面正面加貼「脆弱郵件小心搬運」紅杯標籤。
- 如有證明郵資、重量必要者，應由寄件人自行在聯單相關欄內分別註明，並結填總郵資，交郵局經辦員逐件核對。本執據僅作交寄郵件郵資及重量之證明，不得移作其他用途。
- 日後如須查詢，應於交寄日起 6 個月查詢。如上網查詢，請參考本表左上角收寄局局碼及種類碼輸入完整 14 碼（掛號號碼+收寄局碼+郵件種類碼）。
- 掛號函件全部遺失或被竊時之補償金額，每件為新台幣 575 元。
- 錢鈔或有價證券請利用報值或保價交寄。
- 交寄限時小包掛號或快捷郵件，請詳填內裝物。
- 郵件不得裝寄危險物品或禁寄物品，凡裝寄前述物品遭海關或內政部警政署航空警察局扣留或處以罰鍰者，應由寄件人負全部責任。

(三) 公告資料及張貼紀錄

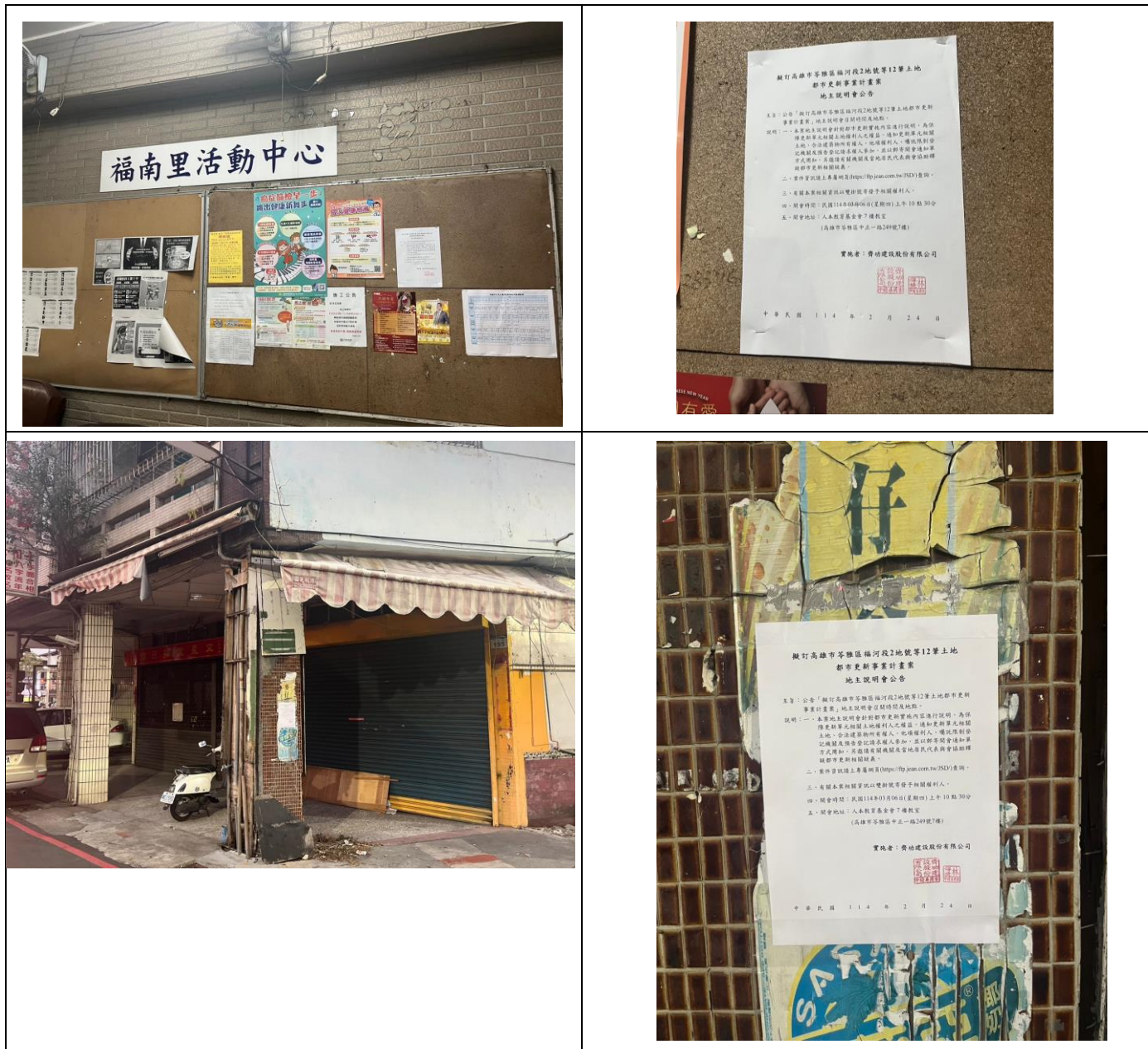
1. 張貼地主說明會公告

本案於114年2月24日張貼地主說明會公告及議程於高雄市苓雅區福南里活動中心佈告欄及更新單元街廓內，自114年2月24日起至114年3月6日地主說明會前一日共計公告達10日以上，地主說明會公告張貼紀錄如附表3-8。

2. 上網公告

本案地主說明會及更新單元資訊自114年2月24日起於齊功建設都更危老專區之專屬網頁公告，網址<https://ftp.jean.com.tw/JSD/>，與地主說明會公告、通知單及傳單所載本案網址相符，本案專屬網頁公開資訊證明如附表3-9。

附表 3-8 張貼地主說明會公告紀錄



附表 3-9 專屬網頁公開資訊證明

**齊功建設—都更危老專區**

**更新單元範圍**

- 苓雅區福河段2、24、24-1、25、25-1、26、27、28、28-1、29、30及31地號等12筆土地
- 1,475平方公尺 (446.19坪)

**鄰地範圍**

- 苓雅區福河段23及23-1地號
- 面積322平方公尺(約97.41坪)

---

**「擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」地主說明會公告**

**地主說明會召開時間、地點**

- 一、依據「都市更新條例」第23條規定自行劃定更新單元作業辦理都市更新事業，為針對都市更新實施內容進行說明以及保障更新單元相關土地權利人之權益，故辦理本基地主說明會。
- 二、本案地主說明會邀請高雄市政府都市發展局、當地居民代表、更新單元相關土地之土地、合法建築物所有權人參加。
- 二、開會時間：民國114年3月6日(星期四)上午10時30分
- 三、開會地址：人本教育基金會7樓教室(高雄市苓雅區中正一路249號)

時間	內容
10:00-10:30	報到
10:30-10:40	開場及實施者致詞
10:40-11:00	本案說明
11:00-11:30	綜合討論
11:30	會議結束

(四) 地主說明會會議紀錄、簽到簿及照片

本案地主說明會會議紀錄、簽到簿及照片如附表3-10所示

附表 3-10 會議紀錄、簽到簿及照片

地主說明會會議紀錄
<p style="text-align: center;"><b>擬訂高雄市苓雅區福河段 2 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案</b></p> <p style="text-align: center;"><b>都市更新事業計畫鄰地協調會 會議紀錄</b></p> <p>壹、開會時間：中華民國 114 年 3 月 6 日（星期四）上午 10 時 30 分</p> <p>貳、開會地點：高雄市苓雅區中正一路 249 號 7 樓（人本教育基金會 7 樓教室）</p> <p>參、主持人：王瀚隆 課長 紀錄：黃奕軒</p> <p>肆、出席列席單位及人員：（詳參簽到簿）</p> <p>伍：主席致詞：（略）</p> <p>陸、實施者計畫內容說明：簡報說明（略）</p> <p>柒、與會人員發言要點：</p> <p>一、更新單元相鄰土地所有權人及其他關係人</p> <p>（一）地號 23、23-1 所有權人 陶先生（福安路 493 巷 4 之 2 號）</p> <p>1. 希望建商把周邊都談好，再來跟我談收購，之前簽的收購價錢太低了，建商應該要把地價上漲的利潤回饋給我們。</p> <p>（二）地號 23、23-1 所有權人 李小姐（福安路 493 巷 2 號之 4、4 號之 4）</p> <p>1. 這次的規劃方案還是沒有包括我們鄰地的範圍，那為何還要找我們鄰地來說明？</p> <p>2. 希望建商可以努力多跑鄰地溝通，以增加其他鄰地所有權人來參加都市更新的意願。</p> <p>捌、實施者及相關機關回應要點：</p> <p>一、城都國際開發規劃管理顧問有限公司（實施者委託規劃團隊）</p> <p>針對本案基地以及鄰地基本資料進行簡報說明（略）</p> <p>二、吳非士建築師事務所（實施者委託建築團隊）</p> <p>針對本案建築設計進行簡報說明（略）</p> <p>三、齊功建設股份有限公司（實施者）</p> <p>（一）王瀚隆（課長）</p> <p>1. 本次會議的召開是因為本案於建築規劃內容上有變更，故依法將變更後規劃方案再次向地主說明，故召開此會。</p> <p>2. 本案從 2021 年 10 月辦理至今，本公司皆為了達到敦親睦鄰的理念，持續與鄰地接洽，故藉本次會議再次向鄰地傳達善意，希望各位芳鄰可以踴躍參加都市更新。</p>




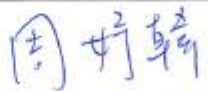
<p>3. 本案鄰地採用收購的方式辦理，因此預計要達到 100% 才能繼續推動納入都更，但本案鄰地在去年本公司談到的最高比例為四成，且相關簽訂的協議也已經過期失效了，因此如各位芳齡仍有強烈的合作意願的話，希望可以在 3/20 前主動向本公司表達。</p> <p>4. 本案因為在前幾年已經多此拜訪鄰地說明，卻仍未有一個明確的收購共識，因此本案目前已經完成拜訪地主的工作階段，如在 3/20 以前仍未有鄰地整合的共識，本案將在 3/31 以既有的基地範圍規劃並送件。</p> <p>玖、結論</p> <p>1. 實施者應將本次地主說明會會議紀錄納入都市更新事業計畫書。</p> <p>2. 相鄰土地之土地所有權人如有意願參與本案都市更新，請於 114 年 3 月 20 日前聯繫齊功建設股份有限公司。</p> <p>玖、散會：上午 11 時 30 分。</p>
---

地主說明會簽到簿

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

地主說明會簽到簿

- 一、開會時間：中華民國 114 年 3 月 6 日（星期四）上午 10 時 30 分
- 二、開會地點：人本教育基金會 7 樓教室（高雄市苓雅區中正一路 249 號）

主辦單位	簽名
齊功建設股份有限公司	
實施者規劃團隊	簽名
吳非士建築師事務所	
城都國際開發規劃 管理顧問有限公司	
	

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

地主說明會簽到簿

- 一、開會時間：中華民國 114 年 3 月 6 日（星期四）上午 10 時 30 分
- 二、開會地點：人本教育基金會 7 樓教室（高雄市苓雅區中正一路 249 號）

出席人員	姓名／稱謂	簽名
一、主管機關代表		
高雄市政府 都市發展局		
二、居民代表		
苓雅區福南里	蘇文安 里長	

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

地主說明會簽到簿

- 一、開會時間：中華民國114年3月6日（星期四）上午10時30分  
 二、開會地點：人本教育基金會7樓教室（高雄市苓雅區中正一路249號）

地號/建號	所有權人	簽名	聯絡方式
三、土地及合法建築物所有權人			
地號 2、27、28、28-1	林美珍		
地號 26	林哲鋒		
地號 25、25-1 建號 488、3108	一功營造股份有限公司		
地號 24、24-1、29、30、31 建號 551、637、3390、2566	齊功建設股份有限公司		

擬訂高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案

地主說明會簽到簿

- 一、開會時間：中華民國114年3月6日（星期四）上午10時30分  
 二、開會地點：人本教育基金會7樓教室（高雄市苓雅區中正一路249號）

地號/建號	所有權人	簽名	聯絡方式
四、鄰地相關權利關係人			
地號 23、23-1 建號 1205 (福安路493巷2號)	陳		
地號 23、23-1 建號 1206 (福安路493巷2之1號)	林		
地號 23、23-1 建號 11 (福安路493巷2之2號)	李		
地號 23、23-1 建號 12 (福安路493巷2之3號)	葉小姐		
地號 23、23-1 建號 98、1210 (福安路493巷2之4號、4之4號)	李		
地號 23、23-1 建號 1207 (福安路493巷4號)	林		
地號 23、23-1 建號 9 (福安路493巷4之1號)	李		
地號 23、23-1 建號 1208 (福安路493巷4之2號)	陳		
地號 23、23-1 建號 1209 (福安路493巷4之3號)	陶		



---

## 附錄四、公有土地管理機關意見

---

### 附錄四、公有土地管理機關意見

本案截至112年12月29日都市更新事業計畫報核日前之公有土地為高雄市苓雅區福河段29地號，土地所有權人為高雄市政府財政局，該土地依高雄巿市有財產管理自治條例第49條第1項第1款暨公有土地經營及處理原則第7點第7款辦理讓售予承租人，經高雄巿政府112年8月22日第60次市政會議審議通過（詳圖附錄4-1、4-2），並於113年11月29日完成土地所有權異動登記，後續本案以協議合建方式實施重建。

正本  
發文方式：郵寄  
高雄市政府財政局 函  
地址：80203 高雄市苓雅區四維三路2號8樓  
承辦單位：非公用財產管理科  
承辦人：陳志沛  
電話：3368333#2526  
傳真：5373324  
電子信箱：apey107@kcg.gov.tw

80654  
高雄市前鎮區二聖一路288號11樓之1

受文者：李瑞祥 君(代理人:莊舒婷)  
發文日期：中華民國112年6月5日  
發文字號：高市財政產管字第11231078100號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：台端承租本市苓雅區福河段29地號，面積為66平方公尺1筆市有土地，擬以新臺幣8萬400元出售該地上房屋（門牌：高雄市苓雅區河北路197號）一案，本局不主張優先購買權，請查照。

說明：  
一、復台端112年6月1日申請書。  
二、台端如將上開房屋出售他人，請依本局非公用基地租賃契約第9條約定，於移轉事實發生之日起30日內會同承受人聯名向本局申請過戶承租，以免受罰。

正本：李瑞祥 君(代理人:莊舒婷)  
副本：本局非公用財產管理科

**局長陳勇勝**  
本案依分層負責規定授權業務主管判發

第1頁 共1頁

圖附錄 4-1 高雄巿政府財政局同意讓售福河段 29 地號公文

土地登記第二類謄本（地號全部）  
苓雅區福河段 0029-0000地號

列印時間：民國113年12月30日12時05分 頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：U!NNE!6\*5!D，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
新興地政事務所主任 吳敏達  
新興電謄字第186540號  
資料管轄機關：高雄巿政府地政局新興地政事務所 謄本核發機關：高雄巿政府地政局新興地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國068年09月12日 登記原因：地籍圖重測  
面積：\*\*\*\*\*66.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國113年01月公告土地現值：\*\*\*83,000元/平方公尺  
地上建物建號：福河段 00637-000  
其他登記事項：重測前：五塊厝段571-40號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0003  
登記日期：民國113年11月29日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國113年11月20日  
所有權人：齊功建設股份有限公司  
統一編號：90104189  
住址：臺北市中正區信義路二段261號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：113新狀字第012825號  
當期申報地價：113年01月\*\*\*24,800.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
113年11月 \*\*291,500.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）  
※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。  
四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

圖附錄 4-2 福河段 29 地號土地登記謄本

---

## 附錄五、容積獎勵證明文件

---

## 附錄五、容積獎勵證明文件

### 一、綠建築設計說明

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一『準』綠建築之代表。本案為一幢一棟，地下6層，地上33層之住宿類大樓，本案以『綠建築解說與評估手冊』（2023年版住宅類）作為主要評估計分基準。其綠建築規劃評估分別說明如下：

#### （一）黃金級綠建築

因本案將申請綠建築「黃金級」標章，擬於綠建築之九項評估指標中，規劃檢討：綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等指標，依『綠建築解說與評估手冊』（2023年版住宿類）訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案分級評估預估總得分 $\sum RS_i = 52.45$ 分（實際得分依標章審查結果），落於「黃金級」得分區段內。本案實際施工將符合綠建築標章分級評估之「黃金級」標準。『綠建築評估資料總表』、『分級評估表』、『各項指標評估表』及各指標簡述如下：



附圖 5-1 綠建築標章圖示

附表 5-1 綠建築標章評估總表 - 住宿類 (2023 年版)

一、建築名稱：新美齊高雄福河段 2,24,24-1 地號等 12 筆				
二、建物概要：地下 6 層、地上 33 層，鋼筋混凝土造住宅類建築				
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	TCO <sub>2</sub> =753.35 TCO <sub>2c</sub> = 249.04	RS2=6.81×【(TCO <sub>2</sub> -TCO <sub>2c</sub> )/TCO <sub>2c</sub> 】+1.5=	9.00	
<input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標	λ=0.84 λc=0.17	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5=	9.00	
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.20 EEVc=0.20	RS41= 10.00 ×EEV =	2.00	
	EEV ≥ EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格		
	EAC=0.90 EACc=0.90	RS42=13.8 × (0.90-EAC) =	0.00	
	EAC ≤ EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格		
	EL=0.90 ELc=0.90	RS43=8.0 × (0.9-EL) =	0.00	
	EL ≤ ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格		
	熱水器	RS44=	0.00	
	爐台	RS45=	6.00	
	地下室停車場送排風機	RS46=	4.00	
	電梯	RS47=	4.00	
	SCORE <sub>EE</sub> =_	RS4=33.00×(SCORE <sub>EE</sub> -50.00)/40.00=	_	
<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO <sub>2</sub> =0.76 CCO <sub>2c</sub> =0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5=	2.92	
<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=2.83 PIc=3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	3.97	
<input type="checkbox"/> 室內環境指標	IE=_ IEc=60.00	RS7=18.67×【(IE-60.00)/60.00】+1.5=	_	
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI= 7.50 WIc=2.00	RS8=2.50×(WI-2.00)/2.00+1.5=	8.00	
	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=_14.00 Gic=10.00	RS9=5.15×【(GI-10.0)/10.0】+1.5=	3.56	
系統總得分 RS=∑RS <sub>i</sub> = 52.45				

附表 5-2 分級評估計分表 - 住宿類 (2023 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 RSi		得分上限
一. 生物多樣性		<input type="checkbox"/>	BD=	-	BDc=	-	RS1=18.75×【(BD-BDc)/BDc】+1.5=	-	RS1≤9.00
二. 綠化量		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO <sub>2</sub> =	753.35	TCO <sub>2c</sub> =	249.04	RS2=6.81×【(TCO <sub>2</sub> -TCO <sub>2c</sub> )/TCO <sub>2c</sub> 】+1.5=	9.00	RS2≤9.00
三. 基地保水		<input checked="" type="checkbox"/>	λ=	0.84	λc=	0.17	RS3=4.00×【(λ-λc)/λc】+1.5=	9.00	RS3≤9.00
四. 日常節能	外殼節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV=	0.20	EEVc=	0.20	RS4 <sub>1</sub> =10.00×【EEV】=	2.00	RS4 <sub>1</sub> ≤5.00
	空調節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EAC=	0.90	EACc=	0.90	RS4 <sub>2</sub> =13.8×【0.9-EAC】=	0.00	RS4 <sub>2</sub> ≤4.00
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL=	0.90	ELc=	0.90	RS4 <sub>3</sub> =8.0×【0.9-EL】=	0.00	RS4 <sub>3</sub> ≤4.00
	熱水器	<input type="checkbox"/>	-	-	-	-	-	-	RS4 <sub>4</sub> ≤6.00
	爐台	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-	-	IH 爐	6.00	RS4 <sub>5</sub> ≤6.00
	地下室停車場送排風機	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-	-	CO 偵測變頻風機	4.00	RS4 <sub>6</sub> ≤4.00
	電梯	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-	-	-	永磁同步馬達 VVVF+電力回生裝置	4.00	RS4 <sub>7</sub> ≤4.00
建築能效		<input type="checkbox"/>	SCORE <sub>EE</sub> =	-	---	---	RS4=33.00×【(SCORE <sub>EE</sub> -50.00)/40.0】=	-	RS4≤33.00
五. 二氧化碳減量		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO <sub>2</sub> =	-	CCO <sub>2c</sub> =	0.82	RS5=19.40×【(0.82-CCO <sub>2</sub> )/0.82】+1.5=	2.92	RS5≤8.00
六. 廢棄物減量		<input checked="" type="checkbox"/>	PI=	-	PIc=	3.30	RS6=13.13×【(3.30-PI)/3.30】+1.5=	3.97	RS6≤8.00
七. 室內環境		<input type="checkbox"/>	IE=	-	IEc=	60.00	RS7=18.67×【(IE-60.0)/60.0】+1.5=	-	RS7≤12.00
八. 水資源		<input checked="" type="checkbox"/>	WI=	7.50	WIC=	2.00	RS8=2.50×【(WI-2.00)/2.00】+1.5=	8.00	RS8≤8.00
九. 污水垃圾改善		<input checked="" type="checkbox"/>	GI=	14.00	GIc=	10.00	RS9=5.15×【(GI-10.00)/10.00】+1.5=	3.56	RS9≤5.00
合計總分 RS=ΣRSi =52.45									

附表 5-3 EEWB-RS 分級評分基準 (2023 年版) (單位: 分)

綠建築等級 (得分概率分佈)		合格級 0~30%	銅級 30~60%	銀級 60~80%	黃金級 80~95%	鑽石級 95%以上
<input type="checkbox"/>	九大指標全評估總得分 RS 範圍	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 RS 範圍	18 ≤ RS < 34	34 ≤ RS < 41	41 ≤ RS < 48	48 ≤ RS < 58	58 ≤ RS
分級評估歸屬級別 (請勾選)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(二) 綠化量指標

1. 建築基本資料：

(1) 基地面積：1,475.00 m<sup>2</sup>

(2) 法定建蔽率：65.89%

(3) 土地使用分區：第五種商業區+第四種住宅區

2. 設計概要：

建築四周綠地種植大喬木、草花，分別檢討。  
綠化範圍喬木覆土深度1m，草皮覆土30cm。

3. 生態綠化優待係數檢討：

(1) 原生/誘鳥誘蝶喬木數量 Nt' = 24 棵，喬木總數 Nt = 24 + 0 = 24 棵

(2) 原生或誘鳥誘蝶植物採用比例

$$ra = \sum Nt' / \sum Nt = 24 / 24 = 1$$

$$\alpha = 0.8 + 0.5 \times ra = 1.30$$

4. 綠化基準值TCO<sub>2</sub>C計算：

本案屬商業區，單位綠地二氧化碳固定量基準 β = 0.66 kg/m<sup>2</sup>

基地範圍內的不可綠化面積 Ap = 0.00m<sup>2</sup>

$$A' = (A0 - Ap) \times (1 - r) = (1,475.00 - 0) \times (1 - 0.6589) = 579.50 \text{ m}^2$$

$$\Rightarrow TCO_{2c} = 1.5 \times (0.5 \times A' \times \beta) = 1.5 \times (0.5 \times 503.12 \times 0.66) = 249.04 \text{ kgCO}_2$$

5. 綠化設計值TCO<sub>2</sub>計算：

$$TCO_2 = [\sum (Gi \times Ai)] \times \alpha = 579.50 \times 1.30 = 753.35 \text{ kgCO}_2$$

6. 綠化量指標及格標準檢討

(1) 設計值：TCO<sub>2</sub> = 753.35 kg

(2) 標準值：TCO<sub>2</sub>C = 249.04 kg

(3) 判斷式：TCO<sub>2</sub> > TCO<sub>2</sub>C，本指標及格

附表 5-4 綠化量指標評估表 - 住宿類 (2023 年版)

綠化量指標評估表 - 住宿類 (2023 年版)				
一、建築名稱：新美齊高雄福河段 2,24,24-1 地號等 12 筆				
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	m <sup>2</sup>
喬木	闊葉大喬木	1.50	覆土深度=___1___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	176.00 m <sup>2</sup> 264.00
	闊葉小喬木、針葉喬木、疏葉喬木	1.00	覆土深度=___1___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	208.00 m <sup>2</sup> 208.00
	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	m <sup>2</sup>
灌木		0.50	覆土深度=___0.5___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	m <sup>2</sup>
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	m <sup>2</sup>
草花花圃、自然野草地、水生植物、草坪		0.30	覆土深度=___0.3___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	358.34 m <sup>2</sup> 107.50
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	m <sup>2</sup>
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	m <sup>2</sup>
ΣGi×Ai=579.50 kg CO <sub>2</sub> e/yr				
三、生態綠化優待係數 α				ra=1.00
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				α=1.30
四、綠化設計值 TCO <sub>2</sub> 計算 TCO <sub>2</sub> =(Σ(Gi×Ai))×α				TCO <sub>2</sub> =753.35 kg
五、綠化基準值 TCO <sub>2</sub> C 計算 TCO <sub>2</sub> c=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>2</sub> c=249.04 kg
六、系統得分				RS2=6.81×【(TCO <sub>2</sub> -TCO <sub>2</sub> c)/TCO <sub>2</sub> c】+1.5=9.00，(0.0≤RS2≤9.0)

(三) 基地保水指標

1. 設計概要：

本基地預設為黏土 (CL)，土壤滲透系數 $k=10^{-9}m/s$ 、滲透率 $f=10^{-7}m/s$ ，本案主要利用的保水措施為開挖範圍之內的花園土壤 (Q3)。

2. 計算與檢討：

基地保水量Q3花園土壤雨水截流設計保水量：開挖面範圍內花台面積  $A3 = 390.05m^2$ ，花台土壤面積  $V3 = 168.89 m^3$

$$Q3 = A3 \times f \times t = 8.44 m^3$$

$$\sum Qi = 8.44$$

3. 基地保水設計值 $\lambda$

$$\text{原土地保水量} Q0 = A0 \times f \times t = 1475.00 \times 10^{-7} \times 86400 = 12.74m^3$$

$$\lambda = Q' / Q0 = 8.44 / 12.74 = 0.66$$

4. 基地保水指標基準 $\lambda_c$

$$\lambda_c = 0.55 \times (1.0 - r) = 0.55 \times (1.0 - 0.6589) = 0.17$$

5. 指標及格標準檢討

(1) 設計值： $\lambda=0.66$

(2) 標準值： $\lambda_c=0.17$

(3) 判斷式： $\lambda > \lambda_c$ ，本指標及格。

附表 5-5 基地保水指標評估表 - 住宿類 (2023 年版)

基地保水指標評估表 - 住宿類 (2023 年版)			
一、建築名稱：新美齊高雄福河段 2,24,24-1 地號等 12 筆			
二、基地最終入滲率 f 判斷			
鑽探報告土壤分類 = CL-黏土		水力傳導係數 $k = 10^{-9}m/s$	
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 ( $m^2$ )	8.44
	Q2 透水鋪面設計保水量	透水鋪面面積 ( $m^2$ )	
		基層厚度 (m)	
Q3 花園土壤雨水截留設計保水量	花園土壤面積 ( $m^2$ )	390.05	
	花園土壤體積 ( $m^3$ )	168.89	
Q4 貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池設計	貯集滲透空地或景觀貯集滲透水池可透水面積 ( $m^2$ )		
	貯集滲透空地可貯集體積或景觀貯集滲透水池高低水位間之體積 ( $m^3$ )		
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 ( $m^3$ )		
Q6 滲透排水管設計	滲透排水管總長度 (m)		
	開孔率 $\chi$		
Q7 滲透陰井設計	滲透陰井個數 $n$		
Q8 滲透側溝	滲透側溝總長度 (m)		
	滲透側溝材質 $a$		
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		
$\sum Qi = 8.44$			
四、基地保水設計值 $\lambda$ 計算 各類保水設計之保水量 $Q' = \sum Qi = 8.44$ 原土地保水量 $Q0 = A0 \times f \times t = 12.74$			$\lambda = \frac{Q'}{Q0} = 0.66$
五、基地保水基準值 $\lambda_c$ 計算 $\lambda_c = 0.5 \times (1.0 - r)$ ， $r =$ 法定建蔽率，分期分區時 $r =$ 實際建蔽率 若 $r > 0.85$ 時，令 $r = 0.85$			$\lambda_c = 0.17$
六、系統得分	$RS3 = 4.0 \times [(\lambda - \lambda_c) / \lambda_c] + 1.5 = 9.00$ ， $(0.0 \leq RS3 \leq 9.0)$		

(四) 日常節能指標

詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。

1. 日常節能評估

(1) 建築外殼節能設計

本案位於南部氣候分區，為地上33層樓建築，主要用途係供住宿使用。採用REQ（等價開窗率）作為住宿類外殼節能檢討方式。

(2) 計算「外殼節能效率」

本建築物外殼耗能量指標依據2023年「建築節能設計技術規範」檢討計算。由於本案無水平天窗設計，因此無需進行HWs之檢討。

建物外窗不使用全反射玻璃，玻璃Gri<0.2。

外殼節能效率EEV值的設計目標暫定為0.20，符合外殼門檻0.20，可得2.00之系統指標得分。

2. 日常節能指標說明

本案檢討外殼節能。建築物立面外遮陽設計，利用陽台與突出之屋簷作為深遮陽處理，降低外遮陽修正係數Ki值。且屋頂設置隔熱材，大幅降低屋頂隔熱的熱傳透率Ui值。本案採減低建築外殼開窗率、開口部外遮陽設計、注意建築物向方位、避免全面玻璃外殼設計，屋頂隔熱處理等設計重點。

3. 固定耗能設備-依據2023年綠建築評估手冊-住宿類 2-4.3綠建築分項評估法系統得分計算：

RS44：熱水設備之系統得分=0.00，RS45：爐台設備之系統得分=6.00

RS46：地下停車場送排風機之系統得分=4.00，採用CO偵測變頻風機控制系統時RS46=4分（停車場每400m<sup>2</sup>面積至少設置一個安裝在距地面高度0.9~1.8m間且連動變頻風機控制系統之CO感知器。

RS47：電梯之系統得分=4.00，採變壓變頻控制永磁同步馬達VVVF+電力回生裝置電梯RS47=4分

4. 日常節能指標總得分

RS41 = 10.0 × EEV = 2.00分 RS42 = 13.8 × (0.9 - EAC) = 0.00

RS43 = 8.0 × (0.9 - EL) = 0.00

RS4 = RS41 + RS42 + RS43 + RS44 + RS45 + RS46 + RS47 = 16.00

附表 5-6 日常節能指標評估表 - 住宿類 (2023 年版)

日常節能指標評估表 - 住宿類 (2023 年版)		
一、建築名稱：新美齊高雄福河段 2,24,24-1 地號等 12 筆		
二、日常節能分項評估法		
A、建築外殼節能 EEV		
水平透光開窗日射遮蔽 HWs=免評估	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
玻璃可見光反射率 $R_{vi}=0.08 < 0.20$ ， $i=1\sim n$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
屋頂平均傳透率 $U_{ar}=0.75 < 0.80$ (W/m <sup>2</sup> ·k)	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
外殼節能效率 $EEV = \alpha \times (Reqc - Req) / (Reqc - Reqmin)$ 或 $(SFc - SF) / (SFc - SFmin)$ $= 0.20 \geq EEVc = 0.20$ ，連棟住宅 $\alpha = 0.80$ ，其他住宅 $\alpha = 1.00$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
系統得分	2.00	
B、空調系統節能 EAC		
B1-1 住宅空間中央空調系統部分 (中央空調面積 $A_{fc1-1} = \underline{\hspace{1cm}}$ m <sup>2</sup> ，主機總容量 = <u>RT</u> )		
當主機總容量 ≤ 50RT 時， $EAC1-1 = (1.0 - EE) = \underline{\hspace{1cm}} \leq EACc = 0.80$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
當主機總容量 > 50RT 時， 主機容量效率 $HSC = ACsc / ACs = \underline{\hspace{1cm}} \leq HSCc = \underline{\hspace{1cm}}$	<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
$a1 = PRs = \underline{\hspace{1cm}}$	$b1 = \Sigma (HCi \times COPci) / \Sigma (HCi \times COPi \times HTi) = \underline{\hspace{1cm}}$	$R = \Sigma ai \times ri = \underline{\hspace{1cm}}$
$a2 = PRf = \underline{\hspace{1cm}}$	$b2 = \Sigma (Pfi) / \Sigma (Pfici) = \underline{\hspace{1cm}}$	且 $0 \leq R \leq 0.3$
$a3 = PRp = \underline{\hspace{1cm}}$	$b3 = \Sigma (Ppi) / \Sigma (PPci) = \underline{\hspace{1cm}}$	
$a4 = PRt = \underline{\hspace{1cm}}$	$b4 = 1.00$	
$EAC1-1 = [(a1 \times b1 + a2 \times b2 + a3 \times b3 + a4 \times b4) - R] = 0.90 \leq EACc = 0.90$ ，且 $EAC \geq 0.40$		<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
B1-2 住宅空間個別空調系統部分 (個別空調面積 $A_{fc1-2} = \underline{\hspace{1cm}}$ m <sup>2</sup> )		
具有能源效率標示證明時，採用一級、二級、三級、四級能源效率標示空調面積比 $Ar1 = \underline{\hspace{1cm}}$ ； $Ar2 = \underline{\hspace{1cm}}$ ； $Ar3 = \underline{\hspace{1cm}}$ ； $Ar4 = \underline{\hspace{1cm}}$ $EAC1-2 = 1.00 \times [1.0 - (0.39 \times Ar1 + 0.29 \times Ar2 + 0.25 \times Ar3 + 0.12 \times Ar4)] = \underline{\hspace{1cm}} \leq EACc = 0.90$	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
無裝設或裝設而無法提供能源效率標示證明時，令 $EAC1-2 = 0.90$		<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
住宅空間空調系統節能 EAC1 (住宅空間空調面積 $\Sigma A_{fc1} = (A_{fc1-1} + A_{fc1-2}) = \underline{\hspace{1cm}}$ m <sup>2</sup> )		
$EAC1 = (EAC1-1 \times A_{fc1-1} + EAC1-2 \times A_{fc1-2}) / (\Sigma A_{fc1}) = \underline{\hspace{1cm}} \leq EACc = 0.90$ ，且 $EAC \geq 0.40$		
B2-1 共用空間中央空調系統部分 (中央空調面積 $A_{fc2-1} = \underline{\hspace{1cm}}$ m <sup>2</sup> ，主機總容量 = <u>RT</u> )		
當主機總容量 ≤ 50RT 時， $EAC2-1 = (1.0 - EE) = \underline{\hspace{1cm}} \leq EACc = 0.80$	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
當主機總容量 > 50RT 時， 主機容量效率 $HSC = ACsc / ACs = \underline{\hspace{1cm}} \leq HSCc = \underline{\hspace{1cm}}$	<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
$a1 = PRs = \underline{\hspace{1cm}}$	$b1 = \Sigma (HCi \times COPci) / \Sigma (HCi \times COPi \times HTi) = \underline{\hspace{1cm}}$	$R = \Sigma ai \times ri = \underline{\hspace{1cm}}$
$a2 = PRf = \underline{\hspace{1cm}}$	$b2 = \Sigma (Pfi) / \Sigma (Pfici) = \underline{\hspace{1cm}}$	且 $0 \leq R \leq 0.3$
$a3 = PRp = \underline{\hspace{1cm}}$	$b3 = \Sigma (Ppi) / \Sigma (PPci) = \underline{\hspace{1cm}}$	
$a4 = PRt = \underline{\hspace{1cm}}$	$b4 = 1.00$	

附表 5-6 日常節能指標評估表 - 住宿類 (2023 年版) (續)

B2-2 共用空間個別空調系統部分 (個別空調面積 $Afc2-2 = \_ m^2$ )			
具有能源效率標示證明時, 採用一級、二級、三級、四級能源效率標示空調面積比 $Ar1 = \_ ; Ar2 = \_ ; Ar3 = \_ ; Ar4 = \_$ $EAC2-2 = 1.00 \times [ 1.0 - ( 0.39 \times Ar1 + 0.29 \times Ar2 + 0.25 \times Ar3 + 0.12 \times Ar4 ) ]$ $= \_ \leq EACc = 0.90$		<input type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
無裝設或裝設而無法提供能源效率標示證明時, 令 $EAC2-2 = 0.90$		<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
共用空間空調系統節能 $EAC2$ (共用空間空調面積 $\Sigma Afc2 = (Afc2-1 + Afc2-2) = \_ m^2$ )			
$EAC2 = (EAC2-1 \times Afc2-1 + EAC2-2 \times Afc2-2) \div (\Sigma Afc2) = 0.90 \leq EACc = 0.90$ , 且 $EAC \geq 0.40$			
B-3 住宅及共用空間空調系統節能 $EAC$ (總空調面積 $\Sigma Afc = (\Sigma Afc1 + \Sigma Afc2) = \_ m^2$ )			
$EAC = (EAC1 \times \Sigma Afc1 + EAC2 \times \Sigma Afc2) \div (\Sigma Afc) = 0.90 \leq EACc = 0.90$ , 且 $EAC \geq 0.40$			
系統得分	<input type="checkbox"/> 透天住宅 $RS4_2 = 17.20 \times [0.90 - EAC]$ ( $0.0 \leq RS4_2 \leq 5.0$ )	0.00	
	<input checked="" type="checkbox"/> 集合住宅 $RS4_2 = 13.80 \times [0.90 - EAC]$ ( $0.0 \leq RS4_2 \leq 4.0$ )		
C、照明系統節能 $EL$			
C1 住宅空間照明系統 $EL1$ (住宿空間部分面積 $Afi1 = \_ m^2$ )			
$\Sigma (nij \times wij \times \beta) = \_$		$\Sigma (LPDi \times Ai) = \_$	
$EL1 = [ \Sigma (nij \times wij \times \beta) / \Sigma (LPDi \times Ai) ] = 0.90 \leq ELc = \_$ , 且 $EL \geq 0.40$		<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
C2 共用空間照明系統 $EL2$ (共用空間部分面積 $Afi2 = \_ m^2$ )			
$\Sigma (nij \times wij \times \beta) = \_$		$\Sigma (LPDi \times Ai) = \_$	
$EL2 = [ \Sigma (nij \times wij \times \beta) / \Sigma (LPDi \times Ai) ] = 0.70 \leq ELc = 0.90$ , 且 $EL \geq 0.40$		<input checked="" type="checkbox"/> 合格	<input type="checkbox"/> 不合格
C3 住宅及共用空間照明系統節能 $EL$ (總空調面積 $\Sigma Afi = (Afi1 + Afi2) = \_ m^2$ )			
$EL = (EL1 \times \Sigma Afi1 + EL2 \times \Sigma Afi2) \div (\Sigma Afi) = 0.90 \leq ELc = 0.90$ , 且 $EL \geq 0.40$			
系統得分	<input type="checkbox"/> 透天住宅 $RS4_3 = 12.00 \times [0.90 - EL]$ ( $0.0 \leq RS4_3 \leq 6.0$ )	0.00	
	<input checked="" type="checkbox"/> 集合住宅 $RS4_3 = 8.00 \times [0.90 - EL]$ ( $0.0 \leq RS4_3 \leq 4.0$ )		
D、熱水設備節能評估			
系統得分	$RS4_4 = \_$ , ( $0.0 \leq RS4_4 \leq 6.0$ )		
E、爐台設備節能評估			
系統得分	$RS4_5 = 6.0$ , ( $0.0 \leq RS4_5 \leq 6.0$ )		
F、地下室排風設備節能評估 (僅供集合住宅申請)			
系統得分	$RS4_6 = 4.0$ , ( $0.0 \leq RS4_6 \leq 4.0$ )		
G、電梯設備節能評估 (僅供集合住宅申請)			
系統得分	$RS4_7 = 4.0$ , ( $0.0 \leq RS4_7 \leq 4.0$ )		
註: 以「分項評估法」者, 請填三、四; 以「建築能效評估法」者, 請填寫五、六、七。			

附表 5-6 日常節能指標評估表 - 住宿類 (2023 年版) (續)

三、綠建築分項評估法之日常節能指標總得分 $RS4$ 計算		
系統得分	<input type="checkbox"/> 透天住宅 $RS4 = RS4_1 + RS4_2 + RS4_3 + RS4_4 + RS4_5$	16.00 ( $0.0 \leq RS4 \leq 33.0$ )
	<input checked="" type="checkbox"/> 集合住宅 $RS4 = RS4_1 + RS4_2 + RS4_3 + RS4_4 + RS4_5 + RS4_6 + RS4_7$	
四、再生能源之日常節能指標總得分 $RS4^*$ 優惠計算 (無申請者免填)		
再生能源電力形式 $T = \_$		
再生能源設置比例 $Rs = \_$		
再生能源 PV 優惠係數 $\gamma = 0.1 \times T \times Rs = \_$		
優惠得分	$RS4^* = RS4 \times (1.0 + \gamma) = \_$ , ( $0.0 \leq RS4 \leq 32.0$ )	
五、建築能效評估法 (依建築能效評估系統 R-BERS)		
近零碳基準 $CEIn = \_ kgCO_2 / (m^2 \cdot yr)$		
綠建築基準 $CEIg = \_ kgCO_2 / (m^2 \cdot yr)$		
中位值基準 $CEIm = \_ kgCO_2 / (m^2 \cdot yr)$		
最大值基準 $CEImax = \_ kgCO_2 / (m^2 \cdot yr)$		
碳排密度指標 $CEI^* = \_ kgCO_2 / (m^2 \cdot yr)$		
建築能效 $SCORE_{EE}$	當 $CEI^* \leq CEIg$ 時, $50 + 40 \times (CEIg - CEI^*) / (CEIg - CEIn) =$	-
	當 $CEI^* > CEIg$ 時, $50 \times (CEImax - CEI^*) / (CEImax - CEIg) =$	
六、再生能源之建築能效 $SCORE_{EE}^*$ 優惠計算 (無申請者免填)		
再生能源電力形式 $T = \_$		
再生能源設置比例 $Rs = \_$		
再生能源 PV 優惠係數 $\gamma = 0.1 \times T \times Rs = \_$		
再生能源之建築能效 $SCORE_{EE}^* = SCORE_{EE} \times (1.0 + \gamma) = \_$		
七、依上述建築能效判定日常節能指標總得分 $RS4$ 計算		
系統得分	$RS4 = 33.0 \times (SCORE_{EE} - 50.00) / 40.00 = \_$ , ( $0.0 \leq RS4 \leq 33.0$ )	

(四) CO<sub>2</sub>減量指標

1. 設計說明：

(1) 結構合理化：

本案為5F以上建築物，檢討外殼形狀係數，F = 1.20。

(2) 建築輕量化：

由於本案建築結構採用RC設計，無水泥等不可回收材料的使用，另各樓層的戶室內部隔間將採用輕隔間構造。

(3) 再生建材使用：

本案預計使用強度達4000psi的鋼筋混凝土搭配爐石與灰飛等回收材料製成的骨材，高爐水泥替代水泥。並屋頂載重設備有懸空設計。有利於建築材料碳排放量的降低。

(4) 耐久化：

本案目前暫不申請此項目，故暫不評估。

附表 5-7 CO<sub>2</sub>減量指標評估表 - 住宿類 (2023 年版)

二氧化碳減量指標評估表 - 住宿類 (2023 年版)								
一、建築名稱：新美齊高雄福河段 2,24,24-1 地號等 12 筆								
建築構造：地上 33 層，RC 造住宿類建築								
二、是否為舊建築物再利用案？								
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 Sr (舊結構體與總結構體之樓地板面積比) = 0, CCO <sub>2</sub> = 0.82 - 0.5 × Sr = 0, (0.0 ≤ RS5 ≤ 8.0)							
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估							
三、CO <sub>2</sub> 減量評估項目								
形狀係數 F				D、耐久化係數 D				
評估項目	計算值	fi 係數		大項	小項	di		
平面形狀	1.平面規則性 a	<input type="checkbox"/> 平面規則 <input type="checkbox"/> 平面大略規則 <input type="checkbox"/> 平面不規則		耐久性	建築物耐震力設計d1	0		
	2.長寬比 b	b =			柱樑部位耐久設計d2	0		
	3.樓板挑空率 e	e =			樓版部位耐久設計d3	0		
立面形狀	4.立面退縮 g	g =		維修性	屋頂防水層d4	0		
	5.立面出挑 h	h =			空調設備管路d5	0		
	6.層高均等性 i	i =			給排水衛生管路d6	0		
	7.高寬比 j	j =			電氣通信線路d7	0		
F = f1 × f2 × f3 × f4 × f5 × f6 × f7 且 F ≤ 1.2		1.20		其他	其他有助於提升耐久性之設計d8	0		
				D = Σdi, 且 D ≤ 0.2				
B、輕量化係數 W								
評估項目							Wi	ri
<input type="checkbox"/> 載重項目	主結構體	<input type="checkbox"/> 木構造 <input type="checkbox"/> 鋼構造、輕金屬構造 <input checked="" type="checkbox"/> RC 構造 <input type="checkbox"/> SRC 構造 <input type="checkbox"/> 磚石構造					1.00	1.00
	隔間牆	<input checked="" type="checkbox"/> 輕隔間牆 <input type="checkbox"/> 磚牆 <input type="checkbox"/> RC 隔間牆					-0.10	1.00
	外牆	<input type="checkbox"/> 金屬玻璃帷幕牆 <input checked="" type="checkbox"/> RC 外牆、PC 版帷幕牆					0.00	1.00
	衛浴 W <sub>4</sub>	<input type="checkbox"/> 預鑄整體衛浴					0.00	0.00
RC、SRC 構造 混凝土減量設計	<input type="checkbox"/> 高性能混凝土設計 <input type="checkbox"/> 預力混凝土設計 <input type="checkbox"/> 其他混凝土減量設計					0.00	0.00	
W = Σwi × ri, 且 W ≥ 0.7		0.90						
C、非金屬建材使用率 R								
	高爐水泥	高性能混凝土	再生面磚、地磚			再生級配骨材	其他再生材料	
			室內	室外	立面			
再生建材使用率 (Xi)	1.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
CO <sub>2</sub> 排放量影響率 (Zi)	0.06	0.08	0.05	0.05	0.05	0.10	0.00-	
優待倍數 (Yi)	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	
單項計算 Xi × Zi × Yi × Gi =	0.12	0.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
R = ΣXi × Zi × Yi × Gi, 且 R ≤ 0.3	0.30							
四、CO <sub>2</sub> 減量設計值計算 CCO <sub>2</sub> = F × W × (1 - D) × (1 - R) = 0.76								
五、系統得分	RS5 = 19.40 × 【(0.82 - CCO <sub>2</sub> ) / 0.82】 + 1.5 = 2.92, (0.0 ≤ RS5 ≤ 8.0)							

(五) 廢棄物減量指標

附表 5-8 廢棄物減量說明表

廢棄物減量	說明
工程不平衡土方 Pie	Pie=1.50
施工廢棄物比例 PIB 拆除廢棄物比例 PID	RC (100%)
	高性能混凝土 (100%)
	高爐水泥 (100%)
施工空氣污染比例 PIA	工地設有專用洗滌車輛與土石機具之清洗措施
	工地設有污泥沉澱過濾處理設施 (針對車輛污泥、土石機具之清洗污水、地下工程廢水)
	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土
	工地車行路面、堆料棄土區/傾卸作業、裸露地面灑水噴霧
	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑 0.5mm，網距 3mm 為基準
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布
	工地周界築有高 1.8m 以上之圍籬
在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	

附表 5-9 施工空氣汙染防制措施說明表

防制措施	措施內容	防制效率 α <sub>3</sub>	有無	得分
1. 清洗措施	工地設有專用洗滌車輛或與土石機具之清洗措施	0.10	有	0.10
2. 污泥沉澱過濾處理設施	工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沉澱、過濾、去污泥、排水之措施 (需檢附設施設計圖或照片)	0.15	有	0.15
3. 車行路面防塵	工地車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土	0.05	有	0.05
4. 灑水噴霧	工地的車行路面	0.03	有	0.03
	堆料棄土區/傾卸作業	0.03	有	0.03
	裸露地面	0.03	有	0.03
5. 防塵罩網等措施	結構體施工後加裝防塵罩網，採用網徑0.5mm，網距3mm為基準	0.08	有	0.08
	土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布	0.08	有	0.08
6. 防塵圍籬等措施	工地周界築有高1.8m以上之圍籬	0.08	有	0.08
7. 防塵披覆	在裸露地或堆料上植被、噴灑化學防塵劑等措施	0.05	有	0.05
8. 其他措施	只非上述其他防塵措施 (提出說明自行採認定值以供認可)		無	0.00
總得分 Σ α <sub>3i</sub> =				0.68

附表 5-10 廢棄物減量指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)

廢棄物減量指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)					
一、建築名稱：新美齊高雄福河段 2,24,24-1 地號等 12 筆					
容許開挖土方基準 Mc (m <sup>3</sup> )	0.65	總樓地板面積 AF (m <sup>2</sup> )	29386.83		
工程不平衡土方量 M (m <sup>3</sup> )		有利於他案土方量 Mr (m <sup>3</sup> )	-		
建築構造別減量係數 α <sub>2</sub>	-	公害防治係數 β	-		
二、是否為舊建築物再利用案？					
<input type="checkbox"/> 是	舊結構再利用率 Sr (舊結構體與總結構體之樓地板面積比) = 0，RS6=10.0×Sr=0，(0.0≤RS6≤8.0)				
<input checked="" type="checkbox"/> 否	進入以下評估				
三、廢棄物減量評估項目					
A、工程不平衡土方比例 Pie					
Pie = ( M-Mr ) / ( AF×Mc ) = 1.50 ; 且 0.5 ≤ Pie ≤ 1.5					
B、施工廢棄物比例 PIB					
營建自動化使用工法	採用率 ri	優待係數 yi	單項計算 ri× yi		
金屬系統模版	0	0.04	0.0		
鋼承版系統或木模系統模版	0	0.02	0.0		
預鑄外牆	0	0.04	0.0		
預鑄樑柱	0	0.04	0.0		
預鑄樓版	0	0.03	0.0		
預鑄浴廁	0	0.02	0.0		
乾式隔間	1.00	0.03	0.03		
其它工法	0	-	0.0		
營建自動化優待係數 α <sub>1</sub> =Σri× yi=			0.03		
PIb=1.0-5.0×α <sub>1</sub> -α <sub>2</sub> = 0.85 ; 且 PIB ≥ 0.0					
C、拆除廢棄物比例 PID					
	高爐水泥	高性能混凝土	再生混凝土骨材	再生面磚	其他再生材料
再生建材使用率 (Xi)	1.00	1.00	0.00	0.00	0.00
加權係數 (Zi)	0.04	0.07	0.46	0.15	0.00
再生綠建材標章優待倍數 Gi	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
單項計算 Xi × Zi × Gi=	0.04	0.07	0.00	0.00	0.00
γ=Σ Xi × Zi × Gi=			0.11		
PID=1.0-α <sub>2</sub> -9.0×γ= 0.01 ; 且 PID ≥ 0.0					
D、施工空氣污染比例 PIA					
PIa=1.0-Σ ( α <sub>3i</sub> ) = 0.32 ; 且 PIA ≥ 0.2					
四、廢棄物減量設計值計算 PI=Pie+PIb+PID+PIa-β=2.68					
五、系統得分	RS6=13.13×【 ( 3.30-PI ) /3.30】 +1.5=3.97，( 0.0≤RS6≤8.0)				

## (六) 水資源指標

### 1. 節水設計概要說明

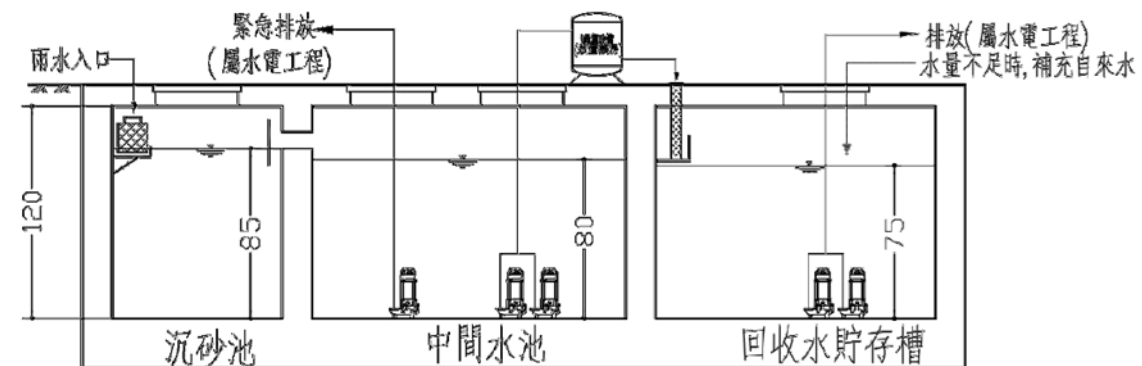
- (1) 本案每層住宅單元浴廁全面採用具省水標章的金級二段式馬桶（大號4.5公升以下，小號3公升以下）。公共空間設置具有自動感應沖水功能或領有省水標章之小便器，供公眾使用之水栓採用具省水標章認證之水栓。住宿建築之浴室以淋浴替代浴缸比例設計 $\geq 50\%$ 。
- (2) 本案設置雨水回收系統一座，作為澆灌使用，以減少自來水使用量。

### 2. 彌補措施規劃概要說明

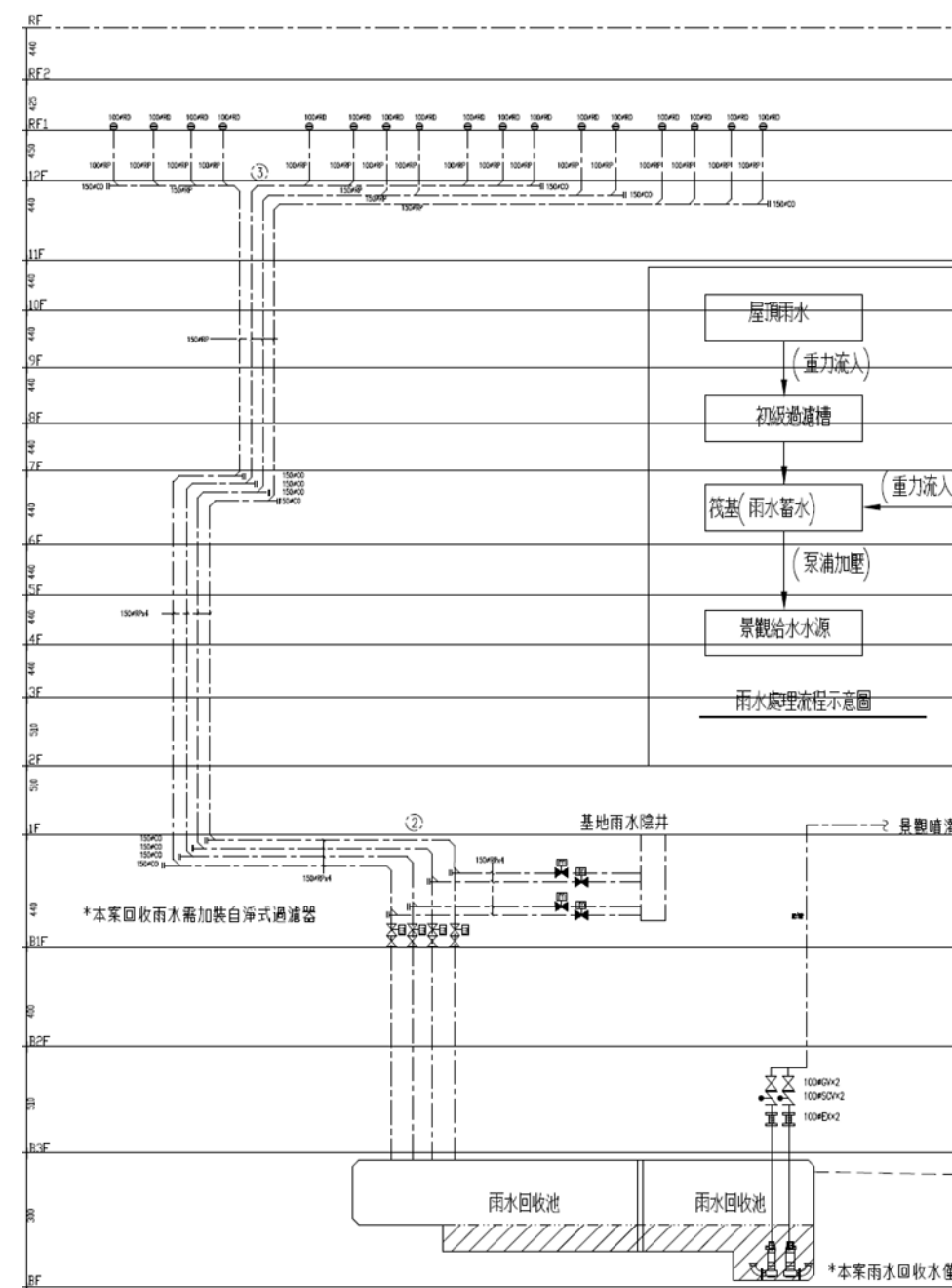
- (1) 本案需澆灌綠地面積大於 $100\text{ m}^2$ ，屬於大耗水項目。
- (2) 本案無設置私人用按摩浴缸或豪華型SPA淋浴設備單元。
- (3) 本案基地面積 $1,475.00\text{ m}^2$ ，總樓地板面積 $29,386.83\text{ m}^2$ ，總樓板面積未達 $20,000\text{ m}^2$ ，無需設置大耗水彌補設施。
- (4) 所有綠地設置微滴灌、或噴霧器噴灌、或自動偵濕澆灌等節水澆灌系統。
- (5) 本案分別設置每 $10,000\text{ m}^2$ 樓板 $10 \times N_s\text{ m}^3$ 的雨水再利用設施。



附圖 5-2 省水標章圖示



附圖 5-3 雨水再利用設施系統圖 (示意參考)



附圖 5-4 雨水再利用系統昇位圖 (示意參考)

附表 5-11 水資源指標評估表 - 住宿類 (2019 年版)

水資源指標評估表 - 住宿類 (2023 年版)			
一、建築名稱：新美齊高雄福河段 2,24,24-1 地號等 12 筆			
基地所在地區	苓雅區	大型耗水設施	<input checked="" type="checkbox"/> 有； <input type="checkbox"/> 無
日降雨概率 P	0.251	日平均雨量 R	4.58
集雨面積 Ar	m <sup>2</sup>	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	2.00	
b	小便器	1.00	
c	供公眾使用之水栓	0.50	
d	浴缸或淋浴	1.00	
e	雨中水設施或節水澆灌系統	3.00	
f	空調節水	0.00	
g	智慧水表	0.00	
h	建築工地地下水再利用儲水塔裝置	-1.00	
水資源指標總得分 WI=a+b+c+d+e+f+g=			7.50
三、自來水替代率評估項目			
A、自來水替代水量 W <sub>s</sub>			
{	日集雨量 W <sub>r</sub> = R × Ar =	L	W <sub>s</sub> = <span style="font-size: 2em;">⇒</span> <span style="border: 1px solid black; text-align: center;">L</span> (W <sub>s</sub> 以 W <sub>r</sub> 或 W <sub>d</sub> 兩者中較小者帶入)
	雨水利用設計量 W <sub>d</sub> = ΣR <sub>i</sub> =	L	
B、建築類別總用水量 W <sub>t</sub>			
評估項目	建築類型	規模類型	單位面積用水量 W <sub>f</sub> (公升/(m <sup>2</sup> .日)) Af 或 Nf (m <sup>2</sup> ) 全棟建築總用水量 W <sub>t</sub> (公升/日)
	住宅類		1000 238 238,000.00
C、自來水替代率 R <sub>c</sub> = W <sub>s</sub> ÷ W <sub>t</sub> = <span style="border: 1px solid black; text-align: center;">%</span>			
D、雨水貯集槽 V <sub>s</sub> = <span style="border: 1px solid black; text-align: center;">360.00</span> 標準值 V <sub>c</sub> = <span style="border: 1px solid black; text-align: center;">358.72</span> <input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格			
三、水資源設計值計算 WI=a+b+c+d+e+f= 7.50			
四、系統得分	RS8=2.50×(WI-2.0)/2.0+1.5= 8.00, (1.5≤RS8≤8.0)		

(七) 污水及垃圾改善指標

附表 5-12 污水及垃圾改善指標評估表-住宿類 (2023 年版)

污水垃圾改善指標評估表 - 住宿類 (2023 年版)			
一、建築名稱：新美齊高雄福河段 2,24,24-1 地號等 12 筆			
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 checked="" 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合格			
B、垃圾指標查核			
垃圾處理措施 (檢附相關圖說)	獎勵得分 Gi	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)	G1=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)	G2=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)	G3=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)	G4=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	G5=4 分	<input checked="" type="checkbox"/>	
6. 設有空間充足且運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)	G6=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	G7=3 分	<input checked="" 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	G8=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	G9=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)	G10=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	G11=認定值	<input type="checkbox"/>	
三、污水垃圾改善設計值計算 $GI = \sum Gi = 14$			
四、系統得分	$RS9 = 5.15 \times \left[ \frac{(GI - 10.0)}{10.0} \right] + 1.5 = 3.56, (0.0 \leq RS9 \leq 5.0)$		

所有生活雜排水管確實接管至污水處理設施污水下水道。本案為衛生下水道接管區，污水直接排放至衛生下水道。屋頂雨水管收集雨水，至筏基內雨水收集池，當收集池滿水時，可利用 1F 設置的電磁閥將多餘雨水排至公共排水溝。

1. 設有充足空間且動線說明合理之專用垃圾集中場。
2. 垃圾集中場有綠化、美化或景觀化的設計處理。
3. 設置具體執行資源垃圾分類回收系統並有實執行。
4. 設置可防止動物咬食、衛生可靠的密閉式垃圾箱。
5. 設置冷藏垃圾前置處理設施。
6. 設有廚餘集中設施並定期委外清運處理，無當地資源化再利用 (本項目預計在完工後的標章申請階段再計入得分)。



附圖 5-5 有蓋垃圾桶/資源回收分類桶 (示意參考)



附圖 5-6 垃圾冷藏室 (示意參考)

### (八) 綠建築標章管理維護計畫書 (公寓大廈管理規約)

1. 本建築物為確保在取得綠建築標章後，能持續維護使用並保有原來的性能水準，故擬定訂相關管理維護聲明機制，做為日後建築物營運使用及綠建築標章申請延續認可，應保持現況配置與原書圖資料原則相符，若有變動其變動量應符合「綠建築標章延續認可簡化查核表」規定範圍內。

#### 2. 綠建築設施內容

建築物名稱：新美齊高雄福河段2,24,24-1地號等12筆

本建築物申請綠建築指標項目如下：

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 生物多樣性指標             | <input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標    | <input type="checkbox"/> 室內環境指標              |
| <input checked="" type="checkbox"/> 基地保水指標   | <input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標    |
| <input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標   | <input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標 |  |

#### 3. 綠建築標章延續認可原則

依內政部「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」第十點第一項規定，於綠建築標章期限屆滿前六個月時，指定評定機構將主動通知，依據「綠建築標章延續認可簡化查核表」至現場查核。

#### 4. 本建築物新建時所申請之綠建築標章未來進行使用維護管理時應注意事項如下：

##### (1) 綠化量指標：

綠化植栽應定時澆水、施肥、修剪外，若有喬木、灌木、草花或草皮因故死亡時，管委會應立即依其植物類別、屬性、原位置補種植，以維持環境綠化之效能。

##### (2) 基地保水指標：

- A. 原基地內之綠地、被覆地、草溝、透水鋪面花園土壤常用保水設計，應維持現況確保其性能。
- B. 其他特殊保水設計（如：儲集滲透空地、儲集滲透水池、滲透排水管、滲透側溝、滲透陰井…等等），應定期巡檢確保其性能。

##### (3) 日常節能指標：

- A. 建築物外殼，實牆部分外牆及其內外兩側之鋪面材料應維持原狀，除經法定申請審查通過才得以進行變更。開口部分門窗如要更新時，應以不超過原位置及原尺寸大小為原則。玻璃之可見光反射率Gri應符合原核准之規定標準。
- B. 空調設備系統：住宅類建築可採購窗型或分離式冷氣。若採用變冷媒量熱源系統、立式箱型機系統或大於5HP之非單體機組空調系統等中央空調方式時，需

另行檢討其中央空調節能效率。

- C. 照明系統：燈具數量不得任意更動，如需更換燈泡或燈具時，應採購同等產品或比原燈具省電且高效能低耗電之相關產品，以達節約能源之目的。且燈具開關迴路應維持良好分區開關原則。

##### (4) 室內環境指標：

- A. 外牆：同建築外殼-實牆部之規定。
- B. 窗：外牆門窗如欲更動時，其氣密等級、玻璃厚度與透光性或隔音性，應符合原核准之規定標準。
- C. 樓板：樓板厚度應符合原核准之規定標準。
- D. 自然採光：住戶室內隔間如進行更改時，應檢討該住戶所有居室之自然採光深度，需符合原核准之規定標準。
- E. 室內裝修：住戶室內如進行裝修時，應檢討該住戶之天花或牆面之裝修量。

##### (5) 水資源指標：

公共區域或住戶室內如進行更改時：

- A. 有關大便器、小便器、供公眾使用水栓種類，應符合具省水標章或兩段省水型沖水閥之規定。
- B. 浴室內之浴缸或淋浴總數量應符合原核准之規定標準。
- C. 具大耗水項目所設置之彌補措施設備（如噴灌、滴灌系統、雨水回收系統、雨水儲水槽等），應定期檢查其功能性並維持正常。
- D. 設有雨水回收系統者，應定期清洗水箱及檢查保養其他設備並維持正常。

##### (6) 污水垃圾改善指標：

- A. 建築物如已接入都市污水下水道系統者，應繼續維持其功能。
- B. 若尚未接管設置污水處理設施者，應注意其操作維護管理，應須符放流標準。
- C. 若依垃圾處理措施規定設置之相關設備，如：密閉式垃圾箱、資源垃圾分類回收箱、廚餘桶或堆肥處理設備、公共燒金紙亭、垃圾冷藏或冷凍或壓縮等垃圾前置處理設備等等，應定期檢修維持其性能。
- D. 專用垃圾集中場之位置、經綠美化之外觀、清運路徑、或垃圾車專用停車位等，應保持原狀以維持其性能。

5. 綠建築設施為全體所有人之共有財產，應隨區分所有權移轉，不得為各所有權人之事由讓與、扣押、抵銷或設定負擔，且全體各區分所有權人及住戶應確實遵守建築相關規定維護管理之，未來亦應於買賣租賃契約中註記，嗣後區分所有權人會議，應維持綠建築設施之性能。

6. 產權移轉予第三人或買受人時，移轉文件應載明綠建築維護管理內容告知第三人或買受人應盡之維護管理責任。

## 二、智慧建築說明及圖面

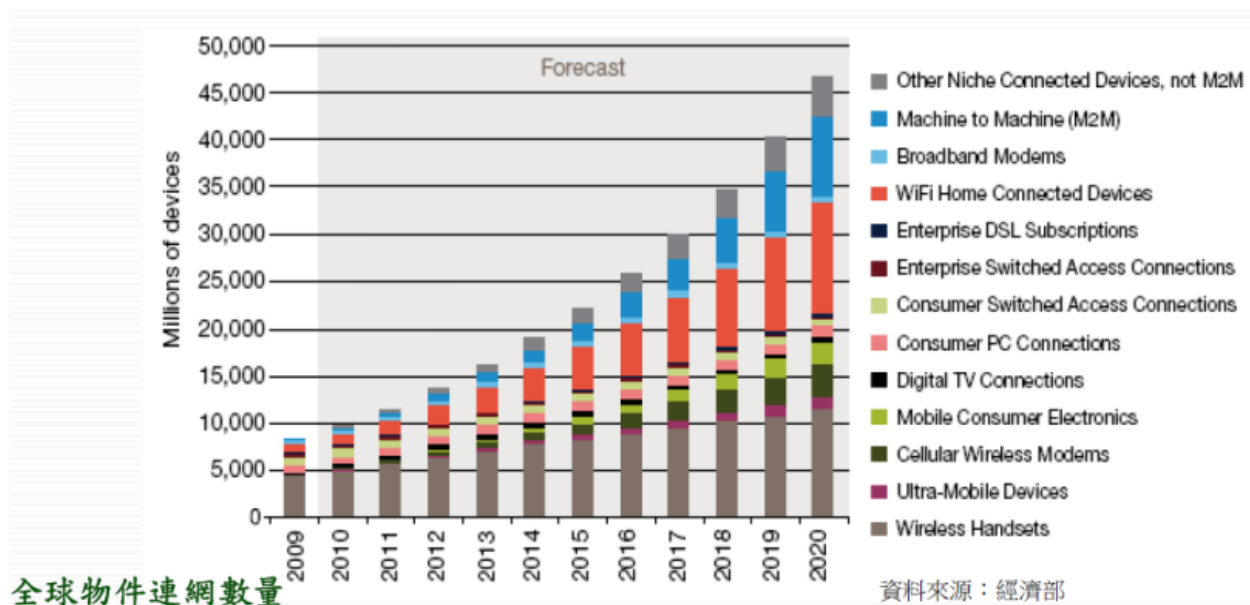
### (一) 智慧建築黃金級規劃設計內容

以建築物為載體，物聯網為精神，導入綠建築設計與智慧型高科技技術、材料及產品之應用，串連各個物件間的關聯性，提升大樓性能及服務水準，創造更加便利的生活環境，樹立複合性公共服務的示範智慧大樓，帶動大樓及周邊更安全、健康、便利、舒適、節能減碳又環保，進一步帶動科技產業之發展。



附圖 5-7 智慧綠建築之推動

智慧建築已成為全球趨勢，又由下圖可知，全球物件連網數量日益成長，ICT產品將成為下世代居家安全生活應用服務技術之主流趨勢。



附圖 5-8 全球物件連網數量分析圖

### (二) 智慧建築得分策略

本案評估類別住宿類，依據內政部建築研究所頒布之智慧建築評估手冊2016年版，八項指標均符合基本規定，鼓勵項目總分可達120分以上，預計取得黃金級智慧建

築標章，各類指標得分詳如下表：

鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵	鼓勵
基本	基本	基本	基本	基本	基本	基本	鼓勵
綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新

1. 合格級：通過各指標基本規定
2. 銅級：通過各指標基本規定 + 鼓勵項目得分，50分以上未達90分
3. 銀級：通過各指標基本規定 + 鼓勵項目得分，90分以上未達120分
4. 黃金級：通過各指標基本規定 + 鼓勵項目得分，120分以上未達140分
5. 鑽石級：通過各指標基本規定 + 鼓勵項目得分，140分以上

附圖 5-9 智慧建築標章得分標準

附表 5-13 預計本案智慧建築黃金級各類指標得分

申請評定類別	<input type="checkbox"/> 智慧建築標章 <input checked="" type="checkbox"/> 候選智慧建築證書									
建築物名稱	新美齊高雄齊功案									
申請等級	<input type="checkbox"/> 合格級 <input type="checkbox"/> 銅級 <input type="checkbox"/> 銀級 <input checked="" type="checkbox"/> 黃金級 <input type="checkbox"/> 鑽石級									
基本規定	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合									
鼓勵項目	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新	
自評	自評得分	25	16	29	20	12	10	11		
結果	合計總分	123								

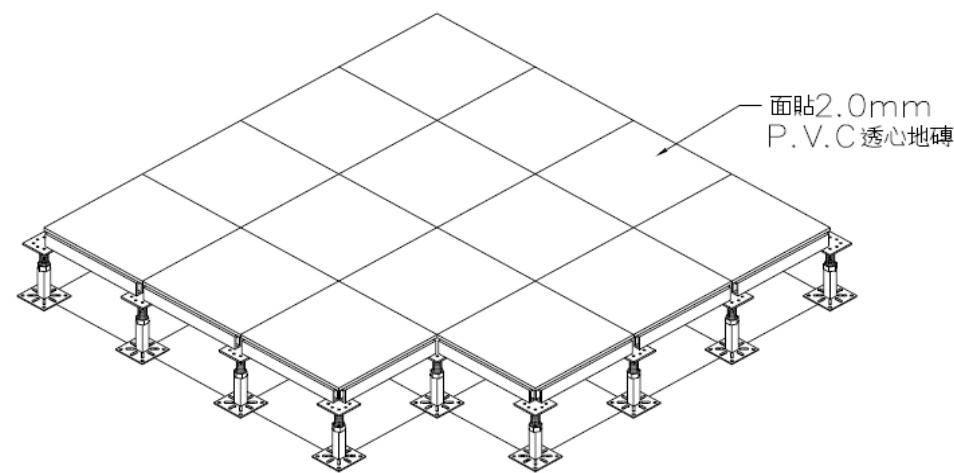
### (三) 智慧建築申請與具體作為

建築物內的BA系統（中央監控系統）透過國際標準通訊協定（如：BACnet、Modbus、Lonworks、KNX.....等等通訊協定）來達成對電力、空調、給排水、消防、照明、送排風等等機電系統施以監視或控制。而在政府大力推廣智慧建築之下，監視系統、門禁系統、設施管理（物業管理）系統、對講系統、等等原先較少與中控整合之系統亦漸漸納入與之整合，將所有可能連線的系統、設備（元件）透過有線連結建立了緊密的關係。

### 1. 綜合佈線指標：

本案建置FTTH光纖到戶，並以綜合佈線做為提供通信傳輸、網絡連結，建構智慧服務時的一種主要基礎設施與系統建置標準。以實現高速連網、語音通信、數據傳輸、資訊擷取、影音娛樂、便利居家、健康管理、監控管理與節能永續等現代生活。建築物智慧化之達成，首要在建置各種資訊、通信、控制與感知系統，而系統間之連結與資訊整合，則須倚賴綜合佈線有效之規劃建置與管理。

- (1) 每一空間有3組RJ45出口、一處電話出口
- (2) 網路化數位式監視系統採光纖佈建為主幹。
- (3) 配線及器材，均採用光纖搭配UTP配置，線材採CAT6
- (4) 網路骨幹（含內網骨幹）為光纖
- (5) 依據EL-3600進行電信佈線規劃與標示
- (6) 依據TIA-568B佈線規範進行網路佈線施作工程，包含線材標示與識別規範、佈線施工要求、規劃設計與竣工圖資業主移交、教育訓練及網路測試與後續維運管理等要求
- (7) 佈線相關設備採高架地板設計



附圖 5-10 高架地板示意圖

- (8) 支援光纖資通訊相關服務（如：FTTB或FTTH、光纖區域網路、光纖社區網路等）
- (9) 支援智慧服務系統（監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救、智慧家庭自動化，至少5項）
- (10) 配置之佈線可支援1Gbps（含）以上之傳輸速率。

### (11) 電信佈線與資訊佈線（CA/OA）達成整合建置



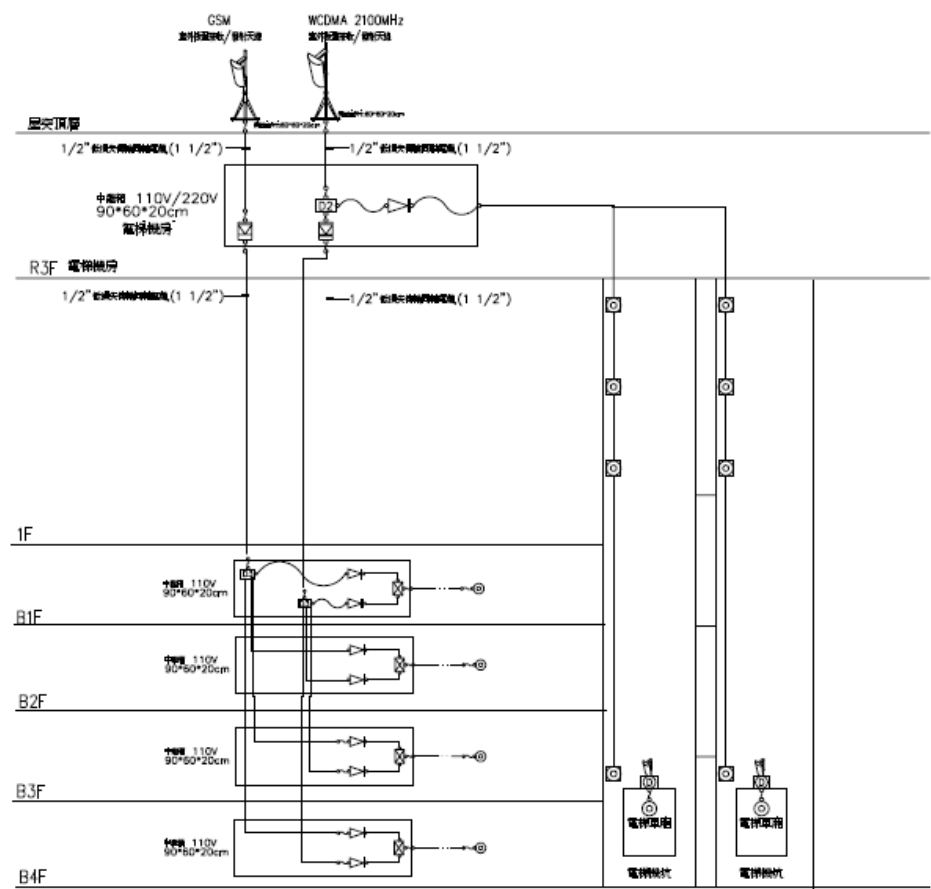
附圖 5-11 弱電系統共用纜線架

### (12) 具備佈線系統竣工測試報告或測試計畫說明

### 2. 資訊通信指標

電信銅纜及資訊光纖藉由電信室引進至大樓公共區域、住宅內的智能箱等空間。使用者可透過大樓內部網路連結，達成對內對外的雙向互動，更包含建置無線上網服務，數位影音對講系統等來達到e化社區的落實。

- (1) 公共空間內設置數位交換機含不斷電設備（具備3HRS以上），並搭配IP電話話機可撥打外線或內線。
- (2) 公共空間室內設置資訊用無線網路
- (3) 通訊無死角-地下室、電梯車廂內設置行動通訊輔助天線，提供建築物內（含地下室、電梯間等）多家行動通信無死角



附圖 5-12 行動電話改善異位圖

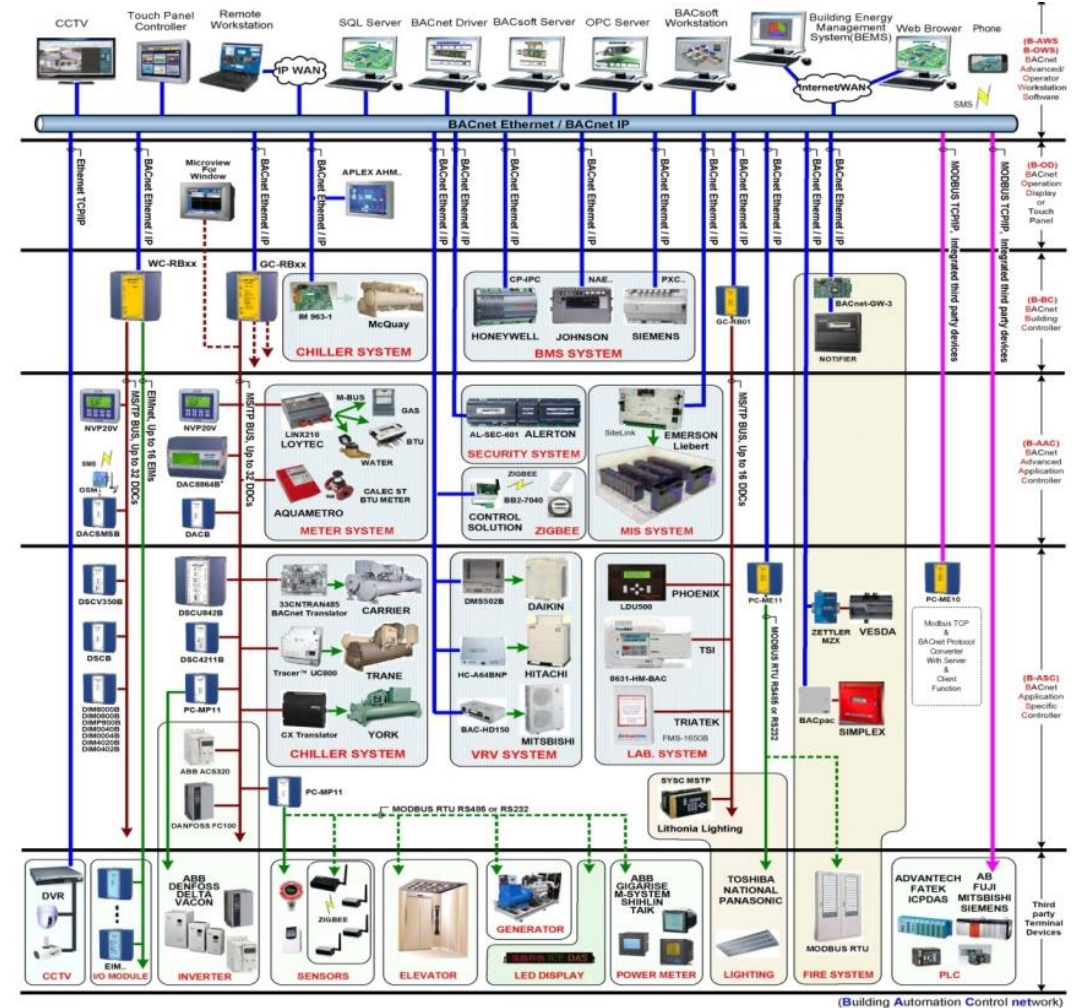
圖例	圖例說明	數量
	GSM 數位室外天線 / 饋線序號	X1
	WCDMA-2100MHz 數位室外天線 / 饋線序號	X1
	GSM DSP 數位濾波器	X1
	WCDMA-2100MHz DSP 數位濾波器	X1
	GSM 中繼功率放大器	X4
	WCDMA-2100MHz 中繼功率放大器	X5
	功率分配器	X1
	功率分配器	X2
	專用綜合器 B-820-2500MHz	X4
	高頻專用電源接收天線	X2
	高頻專用中繼器	X2
	三種室內饋線天線 / 饋線序號	X8
	饋線序號天線組	X8
	取樣分析電路	X8
	1/2" 專用訊號線	X90
	1/2" TX Cable (1 1/2" PVC)	
	1/2" RXL Cable	

- (4) 設置網路管理系統，具備圖像化介面、不同權限層級管理、遠端查測管控及網路資訊安全防火牆等安全機制，且有中文圖形化介面。
- (5) 消防廣播可進行「分區、分樓層廣播」，平時由中央監控室播放音樂或通知
- (6) 公共空間設置明顯之資訊顯示設備，並可顯示緊急訊息告警

### 3. 系統整合指標

本案應於防災中心內規劃建置一套中央監控系統，整合動力、照明、空調、給排水、送排風、電梯與消防等機電設備，賦予重要機電設備的遠端即時監控能力。此外，針對各項子系統，包含對講、監視、門禁、保全、緊急求救、停車等系統，皆已導入不同智慧情境連動機制。對於承租單元內也將必要的安全設施納入中央監控室集中監管，如消防偵測或緊急求救，於災害發生時，皆能提供最即時的應變機制。

- (1) 中央監控系統整合照明、空調、動力用電、給排水泵浦、送排風設備、電梯上下樓狀態顯示及消防訊號移報記錄，呈現於中央監控系統介面
- (2) 中央監控系統以TCP/IP整合連結監視攝影、門禁管理等子系統



附圖 5-13 開放式中央監控整合平台示意圖

- (3) 管理中心設置獨立監控設備安置位置，並設置高架地板下專用線槽，以便於未來系統設備擴充佈線時使用
- (4) 中央監控系統採用工業標準化整合平台，具備WEB化操作環境，可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報功能
- (5) 門禁管理系統、監視攝影系統採WEB操作環境
- (6) 中央監控系統設置系統備援及不斷電系統，當系統無法運轉時，可啟動備援系統維持設備運轉監控功能，並具有自動與手動轉換操作之功能
- (7) 消防系統觸發時，可執行門禁開啟、空調關閉、啟動緊急照明、電梯停止與待命、關閉送排風等整合連動，並具有依時間或事件發生時進行遠程控制之能力

### 4. 設施管理指標

規劃設施管理主機，能將設施管理之資產管理、設備維護、長期修繕管理、設施維運作業流程、設備通訊整合服務、組織管理等功能，整合在本管理系統內，以提供

承租單元相關設備資料蒐集、紀錄、儲存及決策功能；並保存所有本承租單元所有施工竣工圖資，且能整合中央監控系統、門禁安全系統等資訊於本系統服務平台上，以使設施管理能達成更有效率與便捷的目標。

- (1) 綜合管理：各項記錄之表單儲存於設施管理平台專屬資料庫保存
- (2) 資訊管理：設施管理系統監控數據可進行處理、儲存、傳遞與記錄，提供決策參考用途。
- (3) 事務管理：設施管理系統包含專屬突發事件處理流程，系統中可由管理者於事件處理後回覆至系統，提供管理中心掌握發生原因、處理狀況，資料內容包含：事件處理等級區別、事件發生記錄、時間、地點、處理人員職別姓名、處理後狀況記錄等。
- (4) 資產管理：建築物內各項固定資產併入於設施管理系統中建立登錄資訊，其資料內容包含使用年限、存放位置、保管人記錄等功能。
- (5) 設備運轉管理：建築物內各項子系統資料建立維護管理制度，依據類別給予分類，資料內容為統一格式，其包含系統操作手冊、產品規範、軟體。另外，訂定長期修繕計畫包含建築生命週期為基礎編訂包括建物、設備的整建、維護及更新時程計畫及經費
- (6) 設備維護管理：各項子系統於設施管理平台中建立維護更新週期，分以日、星期、月、季、年等不同維護等級制訂於平台資料庫，設施管理平台可主動發出提醒通知管理人員執行定檢項目與實際記錄維護狀況。
- (7) 預期使用機能需求評估與規劃（包括使/建照記載、各空間機能用途配置計畫等）
- (8) 訂定智慧化設施設備危機處理與緊急應變計畫（包括資安、當機、駭客入侵等）
- (9) 訂定專業協約廠商的管理制度（包括招標、契約、監管、履約等）
- (10) 訂定長期修繕財務籌措計畫



附圖 5-14 設施管理平台示意圖

## 5. 安全防災指標

建物安全方面，主要規劃火警災害的偵測預警、災害位置定址、中控室與消防設備之間的連動機制，規劃整合空調系統、門禁系統及通風換氣等，於災害發生時可主動連動避免災害擴大。人身安全方面，考量建築物的保全、門禁、監視及緊急求救等，皆規劃各項管制設備於重要出入口或必要空間位置，提供最完善的安全防護以保障建築物及人身安全。

- (1) 消防系統採取R型主機設置電腦火警監測系統（圖控軟體顯示監測消防設備狀態），可即時顯示火警點的狀態信號及其平面位置（系統即時跳警及發報）、即時連動啟動排煙滅火設備、故障時發出信號警報並標示出故障位置
- (2) 建築物各區域或樓層設置識別火警位置的聲光顯示裝置
- (3) 火災及地震發生時，電梯可自動控制升降機依次迫降於避難層，使一般升降機停止運轉及緊急升降機待命
- (4) 汽車停車場設置停車管理系統，包含車牌辨識系統與門禁管制系統雙輔助，並將車道閘門設備納入中央監控系統管理

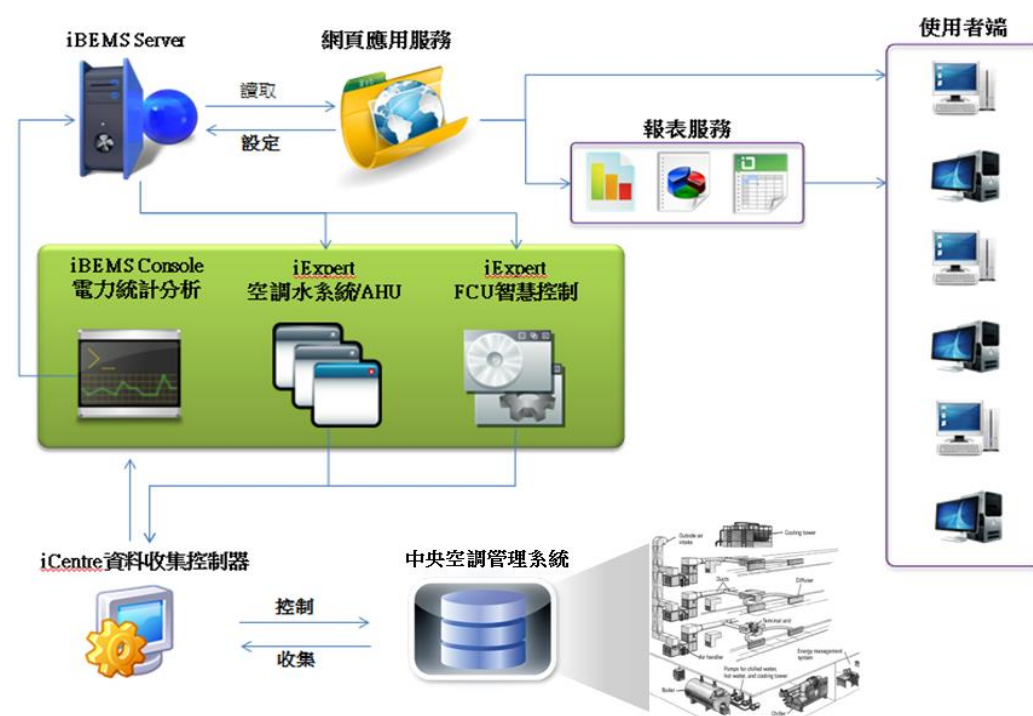


附圖 5-15 停車管理系統示意圖

- (5) 設置影像保全辨識系統、紅外線感應等防盜警報設備
- (6) 監視系統可持續支援一個月以上的錄影紀錄
- (7) 重要出入口、屋頂、地下室、直通樓梯內皆須設置緊急求救系統且與監視系統連動，並整合即時於管理中心平台，當緊急求救觸發時系統顯示求救訊號之樓層位置，跳脫示警訊號，並連動鄰近攝影機主動顯示現場畫面

## 6. 節能管理指標

- (1) 公共空間設置數位電錶、數位水錶，提供持續性記錄於能源管理系統中
- (2) 照明、空調設備全面採用高效率設備或符合節能標章產品
- (3) 能源管理系統針對空調、動力、照明、插座設備等主幹線能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統。顯示值包含電壓、電流、實（虛）功率、功因及累積耗電數（kWh）等
- (4) 能源管理系統內即時監測電力及水需量數據儲存資料庫，線上（on-line）數據庫儲存量達一年以上
- (5) 能源管理系統具備即時用電、用水量視覺化管理，包含監視功因改善、累計主要耗電設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析及協助電力故障/事故分析等。並可以選擇時間（日、週、月、年）起止，以圖型表示（如：曲線、圓餅、棒狀圖等）即時及累計用電情形，以及支援時間電價（Time Of Use）用電管理
- (6) 能源管理系統依用電需量設定，即時進行用電設備卸載
- (7) 全案採用能源回收型電梯



附圖 5-16 節能管理系統架構圖

## 7. 健康舒適指標

本案以舒適的環境，自然新鮮的空氣為輔，打造一個純天然的居住空間，並達到健康及舒適的要求。

- (1) 本案居室空間淨高須滿足2.35米
- (2) 於公共區域設置具傳輸功能之生理量測儀器
- (3) 於居室空間設置顯示型溫濕度偵測裝置，並與空調設備連動
- (4) 公共區域具備隨選視訊、線上教學……等生活服務系統



附圖 5-17 溫溼度偵測器示意圖

### 三、住宅性能評估（無障礙第二級）說明

住宅性能評估制度主要為針對住戶想過「安全、健康、便利、舒適、經濟及永續使用」之生活，評估該住宅所能達到之程度，由公正客觀的專業機構及人員，依照一定的檢查程序及內容，就合法之住宅，選定數項關鍵的住宅性能，以科學化、數據化之標準做評估分級，將住宅特色及性能差異做成評估結果證明書。

另外，新建住宅性能評估分兩階段：「新建住宅性能初步評估(領得使用執照前)」為設計圖說書面審查，用以確認各性能類別之等級；「新建住宅性能評估(領得使用執照後)」為施工完成現場勘查，確認現場有依設計圖說施工。本案為地上33層之集合住宅大樓，其住宅性能評估規劃說明如下：

#### (一)住宅性能評估(無障礙環境)

本案申請無障礙環境評估「第二級」，無障礙環境性能評估之詳細計算內容將於正式提出新建住宅性能初步評估申請時，依「住宅性能評估實施辦法」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。本案無障礙性能評估得分為**2.80**分(實際得分依審查結果)。本案實際施工將符合無障礙環境分級評估之「第二級」標準。「新建住宅性能各項評估內容評分總表」及無障礙性能評估簡述如下：



## 住宅性能評估

附圖 5-18 住宅性能評估標章圖示

附表 5-14 新建住宅性能各項評估內容評分總表－集合住宅

性能類別	評估項目	評估內容	積分	合計積分	
結構安全	結構設計	結構系統平面不規則性	0.00	0.70	
		結構系統立面不規則性	0.00		
	耐震設計	與建築物耐震設計規範規定地震力 V 之關係	0.70		
防火安全	火災警報	火災警報設備	1.00	1.00	
	火災滅火	火災滅火設備			
	逃生避難	一般樓層之樓梯避難			
		直通樓梯與避難路徑			
		避難層出入口			
	防止延燒	上下樓層延燒			
鄰棟延燒					
同樓層鄰戶延燒					
無障礙環境	住宅共用部分	室外通路	2.40	2.60	
		室內共用通路			
		升降機			
	住宅專用部分	無障礙住宅專用設計	0.80		
空氣環境	自然通風	住宅之自然通風潛力	0.70	1.00	
	機械通風	住宅之機械通風設計	0.30		
光環境	自然採光	居室之自然採光性能	1.00	1.00	
音環境	住宅分戶牆隔音	分戶牆之隔音	0.30	1.00	
	住宅外牆開口部隔音	門窗之隔音	0.20		
	住宅樓板隔音	輕量衝擊源樓板衝擊音	0.50		
節能省水	遮陽效率(二擇一評估)		住宅等價開窗比率	0.35	頂樓 1.00 非頂樓 1.00
	隔熱效率	頂樓住宅	窗遮陽係數比率	-	
			屋頂熱傳透比率	0.10	
		非頂樓住宅	外牆熱傳透比率	0.10	
			窗熱傳透比率	-	
	熱水效率		外牆熱傳透比率	0.20	
	省水效率		窗熱傳透比率	-	
	照明系統節能效率		熱水系統效率	0.15	
		用水器具省水效率	0.18		
住宅維護	住宅共用部分	住宅共用部分	0.04	1.00	
		住宅專用部分	0.08		
		外牆與開口部	0.20		
		給水管	0.13		
		消防給水管	0.06		
		雨水排水管	0.06		
		雜排水管	0.06		
	住宅專用部分	污水排水管	0.06		
		弱電管線	0.04		
		電氣管線	0.04		
		給水管	0.14		
		雨水排水管	0.07		
		雜排水管	0.07		
	污水排水管	0.07			

(二)無障礙環境說明

無障礙環境為評估住宅通行的安全性與便利性，使高齡居住者或行動不便者可安心的使用住宅，並以輪椅乘坐者之通行性作為衡量之指標；由於集合住宅共用部分不易變動，而專用部分較能依所有權人的需要進行變更，所以本項評估分成以下兩部分：

1. 共用部分：從道路到住宅專用部分入口之通路。
2. 專用部分：住宅內部。

(三)無障礙環境設計概要

1.住宅共用部分

(1)室外通道

室外設置無障礙通道且淨寬>180cm，各區間大門淨寬>90cm，故本項評分等級為A級。

(2)室內共用通路

室內無障礙住宅共用通道淨寬>180cm，故本項評分等級為A級。

(3)升降機

本案設置之升降設備機體深度>145cm，機門淨寬度>90cm，故本項評分等級為A級。

2.住宅專用部分

(1)無障礙住宅專用設計

本案符合法規且未達C級，故本項評分等級為D級。

3.評分統計

本性能合計積分2.80，為第二級（合計積分為2.50以上）

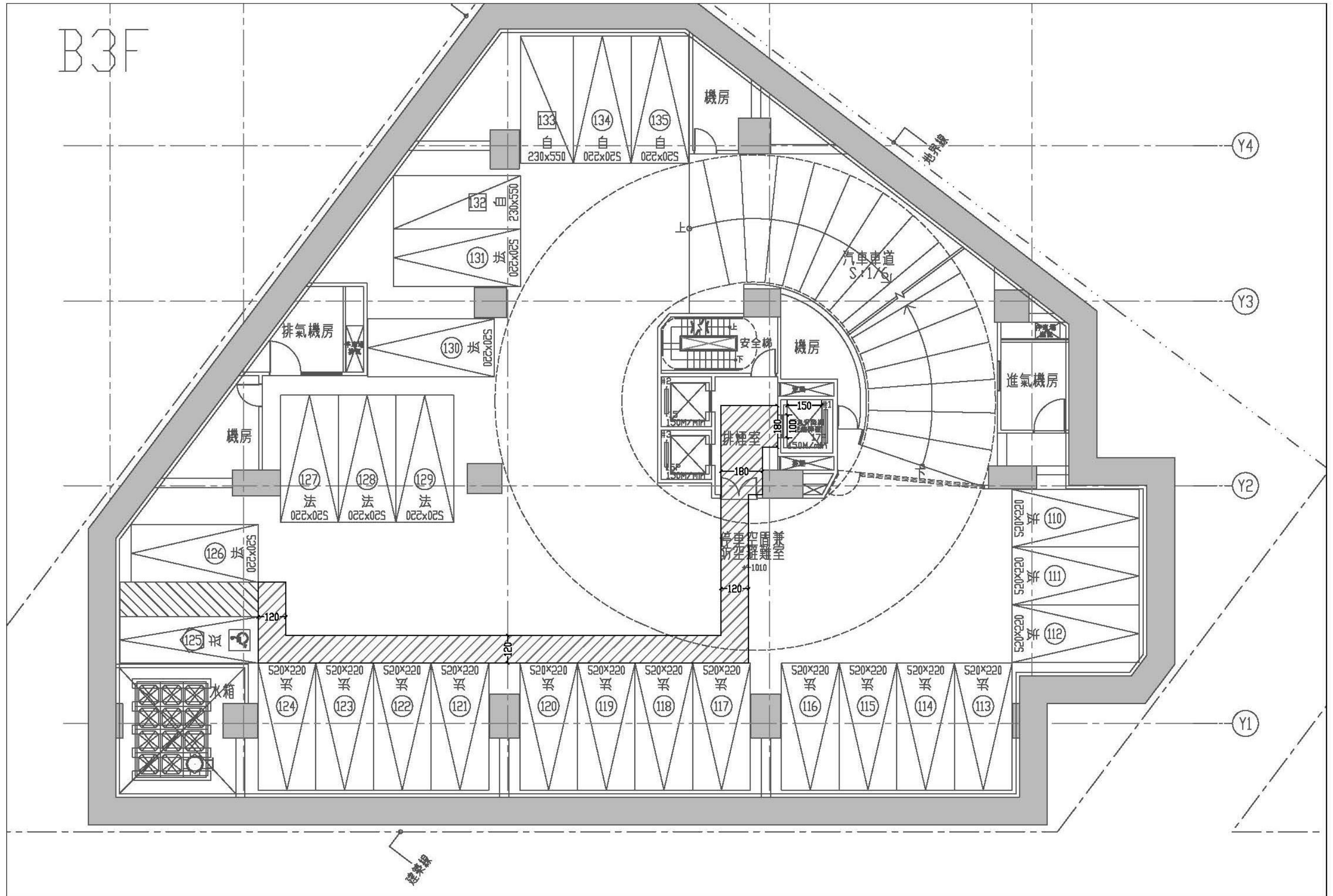
附表 5-15 新建住宅性能無障礙環境內容評分表

性能類別	評估項目	評估內容	級分	權重	積分	合計積分
無障礙環境	住宅共用部分	室外通路(1)	4.00	60%	2.40	2.80
		室內共用通路(2)	4.00			
		升降機	4.00			
	住宅專用部分	集合住宅 40% 非集合住宅 80%	0.00	40%	0.40	

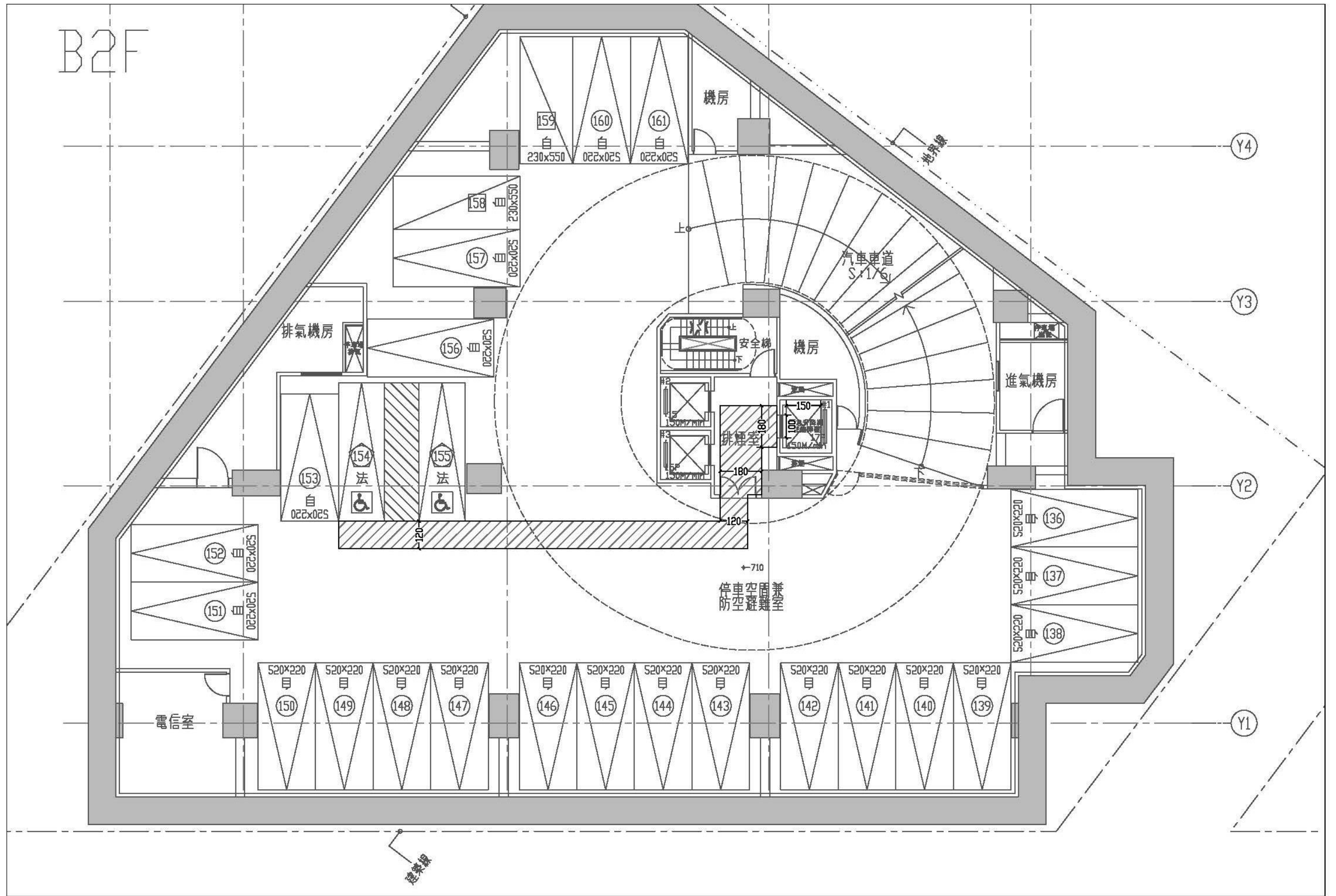
附表 5-16 新建築住宅無障礙環境性能之評估內容、權重、評估基準及評分表

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% <sup>(3)</sup> 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"/>
	升降機		A級	符合法規，且升降機機廂深度145公分以上，機門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			B級	符合法規，且升降機機廂深度140公分以上，機門淨寬90公分以上。	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
			C級	符合法規，且升降機機廂深度135公分以上，機門淨寬80公分以上。	<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 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 checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

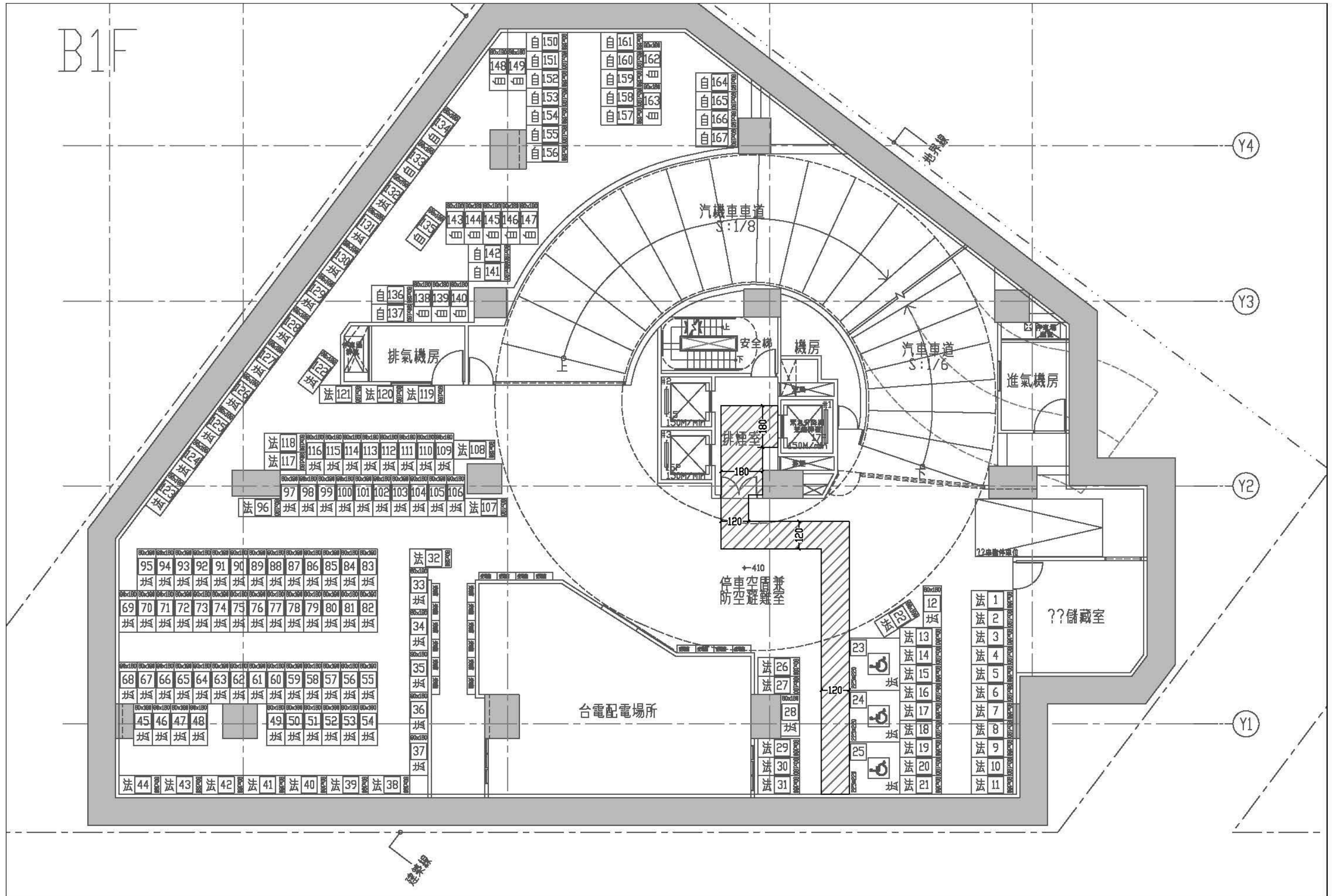
備註：(1)室外通路：建築線(道路或人行道)至集合住宅建築物之主要出入口。  
(2)評估室內外通路時，有一通路符合該標準即可。  
(3)以3項評估內容中最低之評分做為本評估項目之評分。



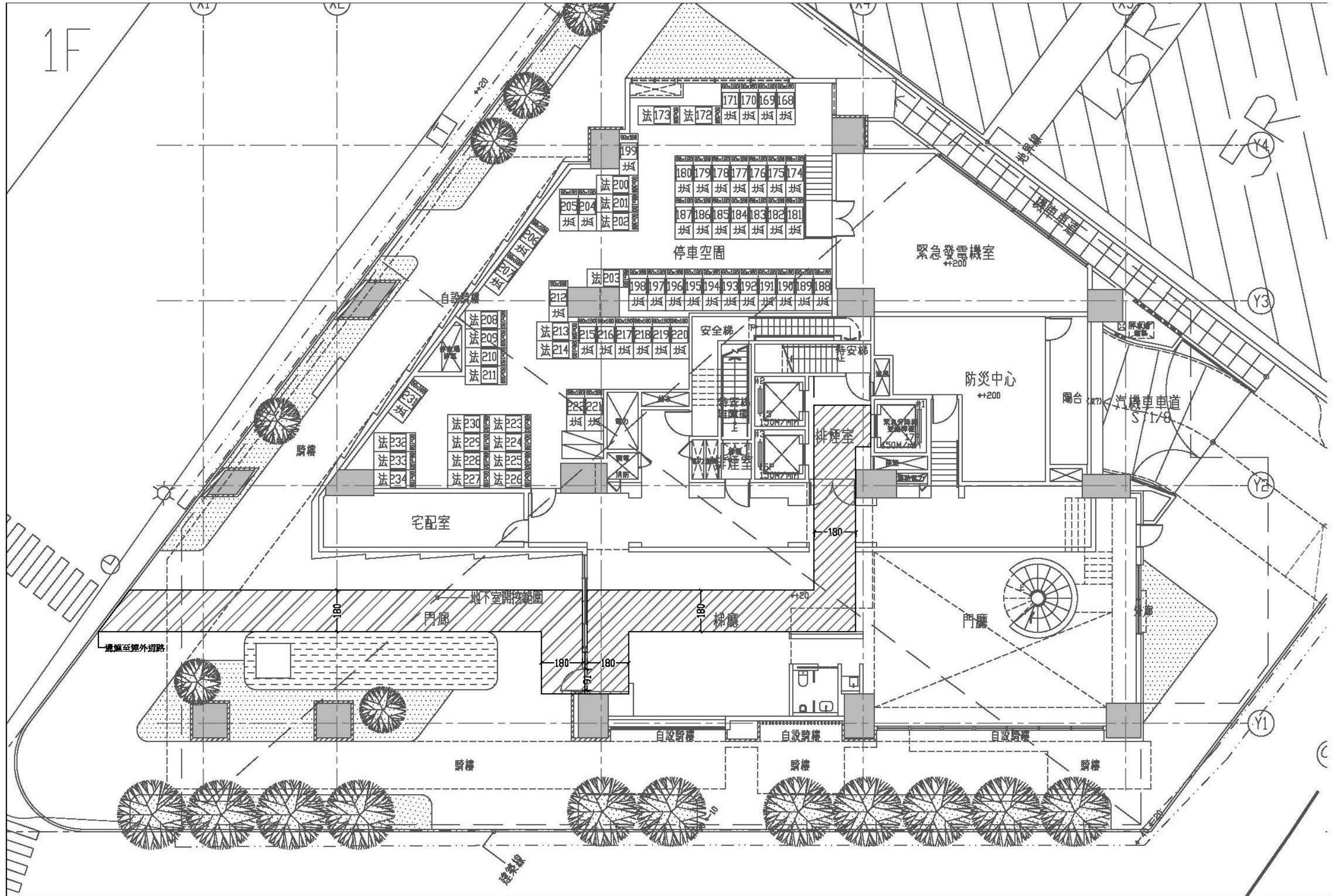
附圖 5-19 新建築住宅無障礙環境性能評估平面圖\_B3



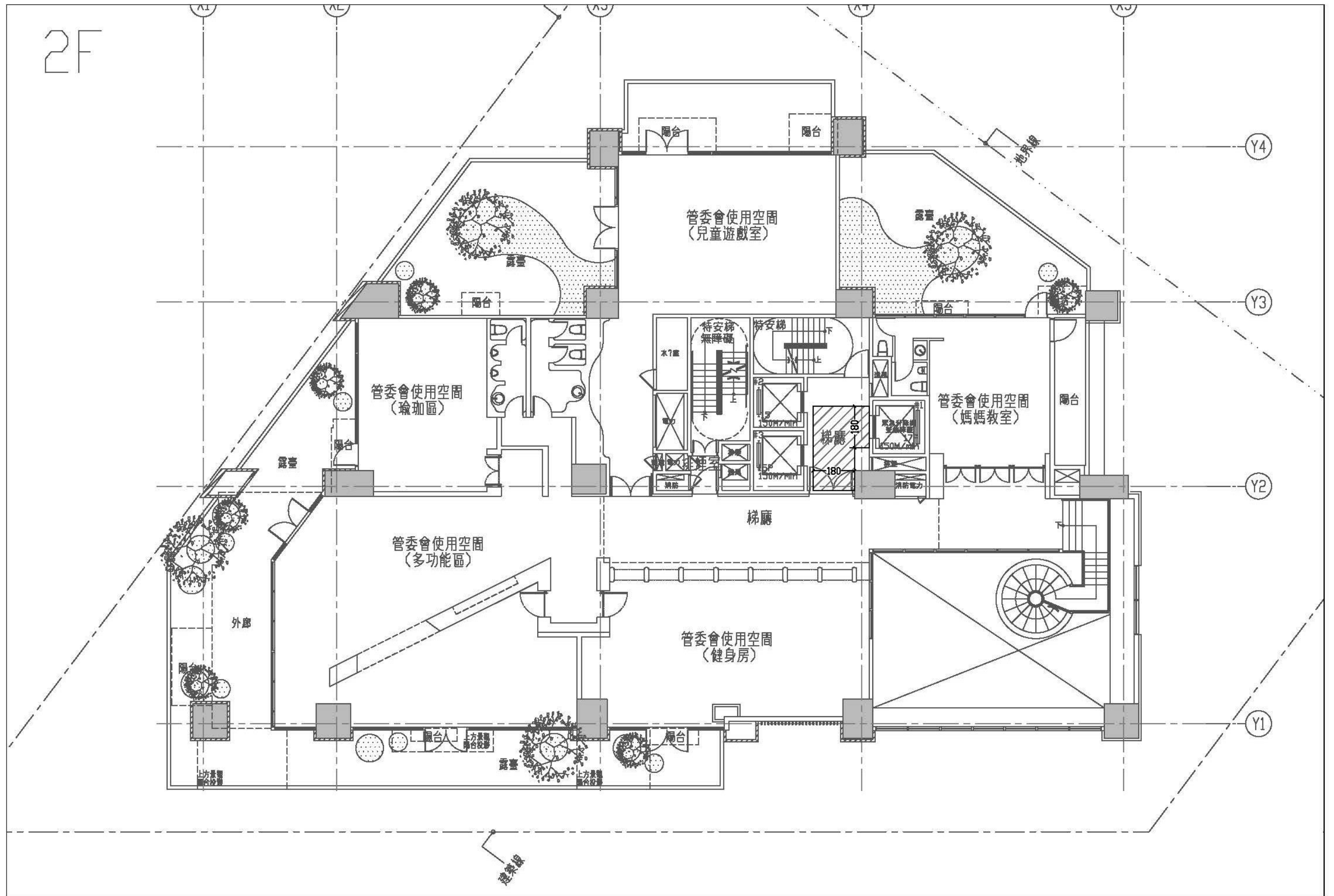
附圖 5-20 新建築住宅無障礙環境性能評估平面圖\_B2



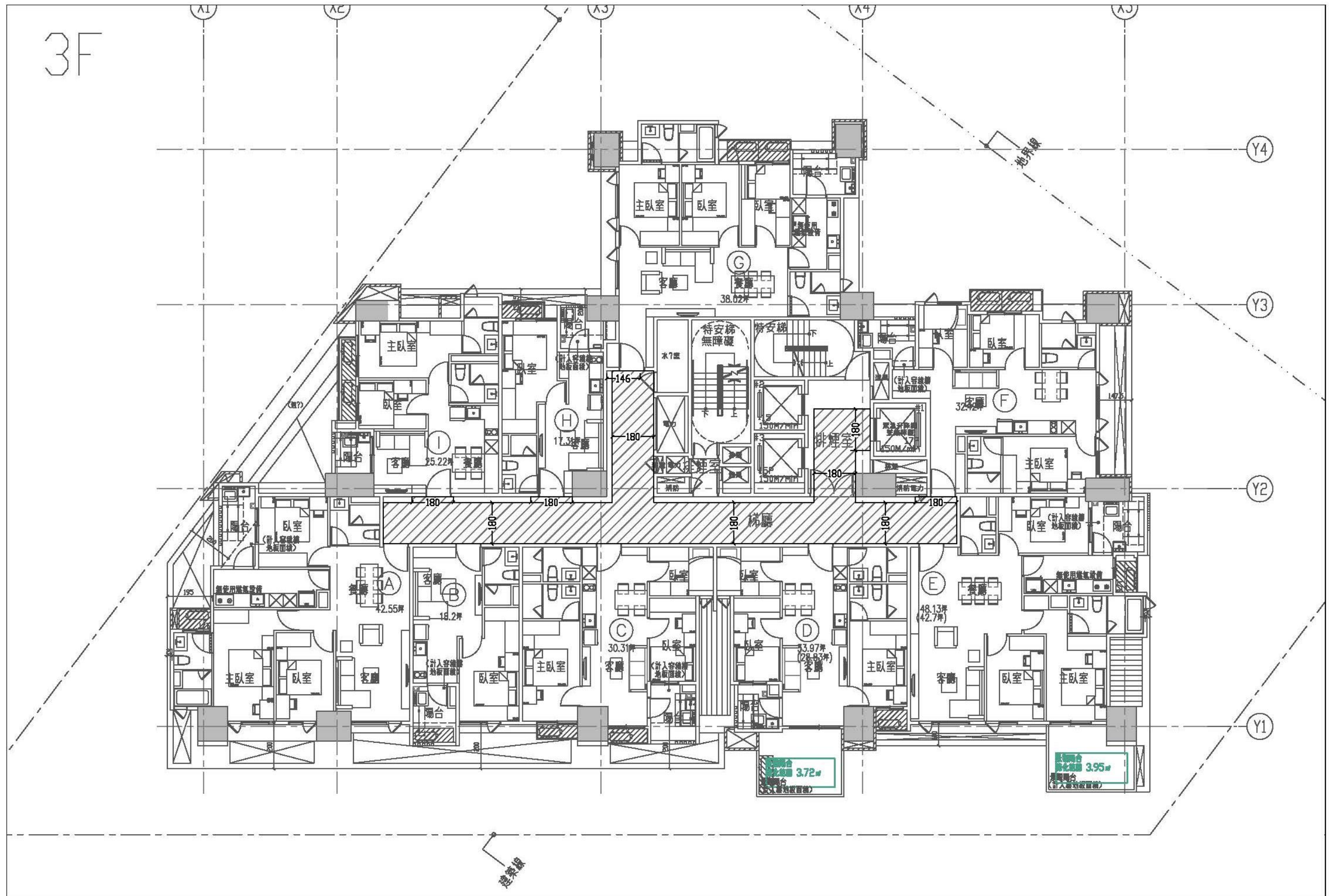
附圖 5-21 新建築住宅無障礙環境性能評估平面圖\_B1



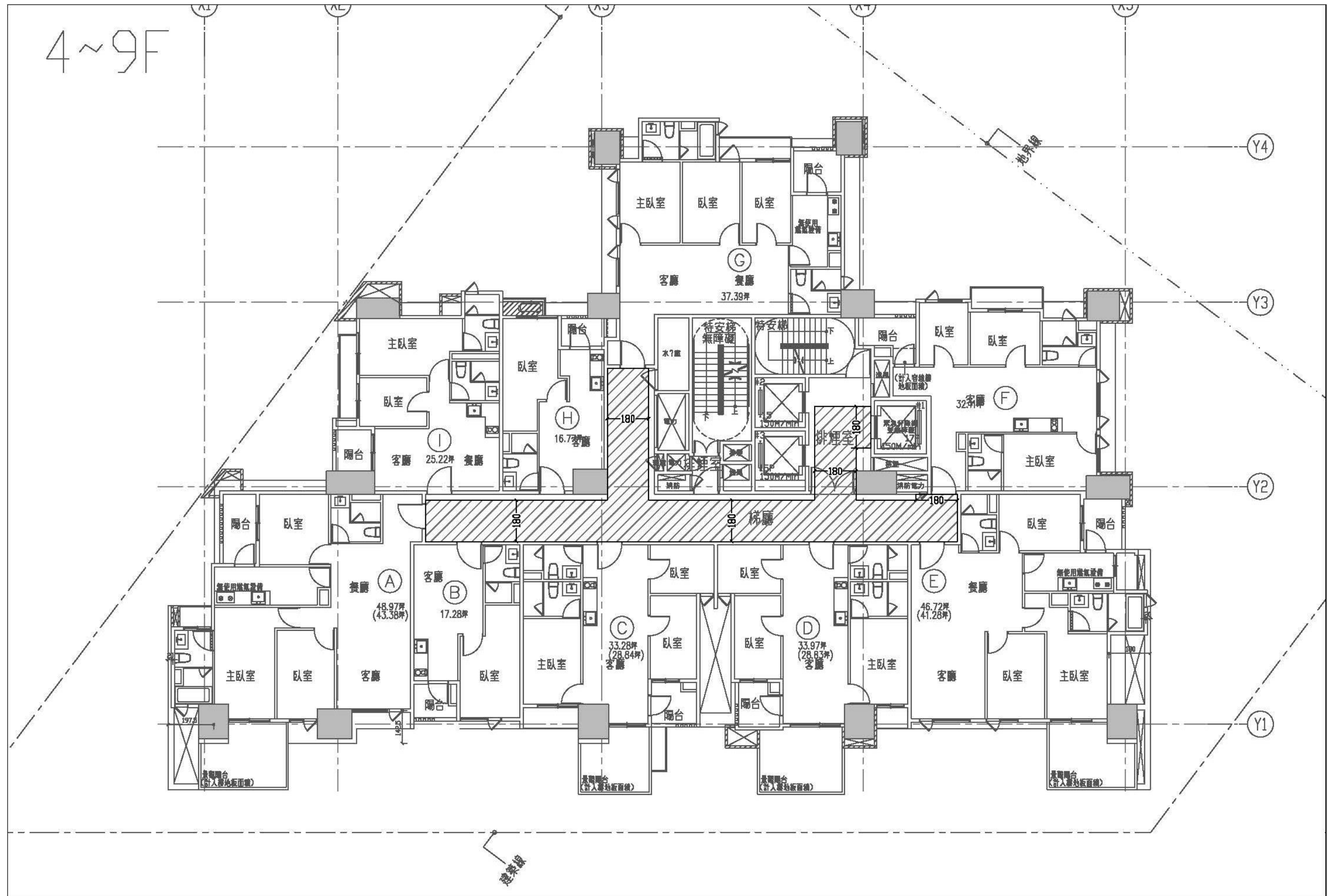
附圖 5-22 新建築住宅無障礙環境性能評估平面圖\_1F



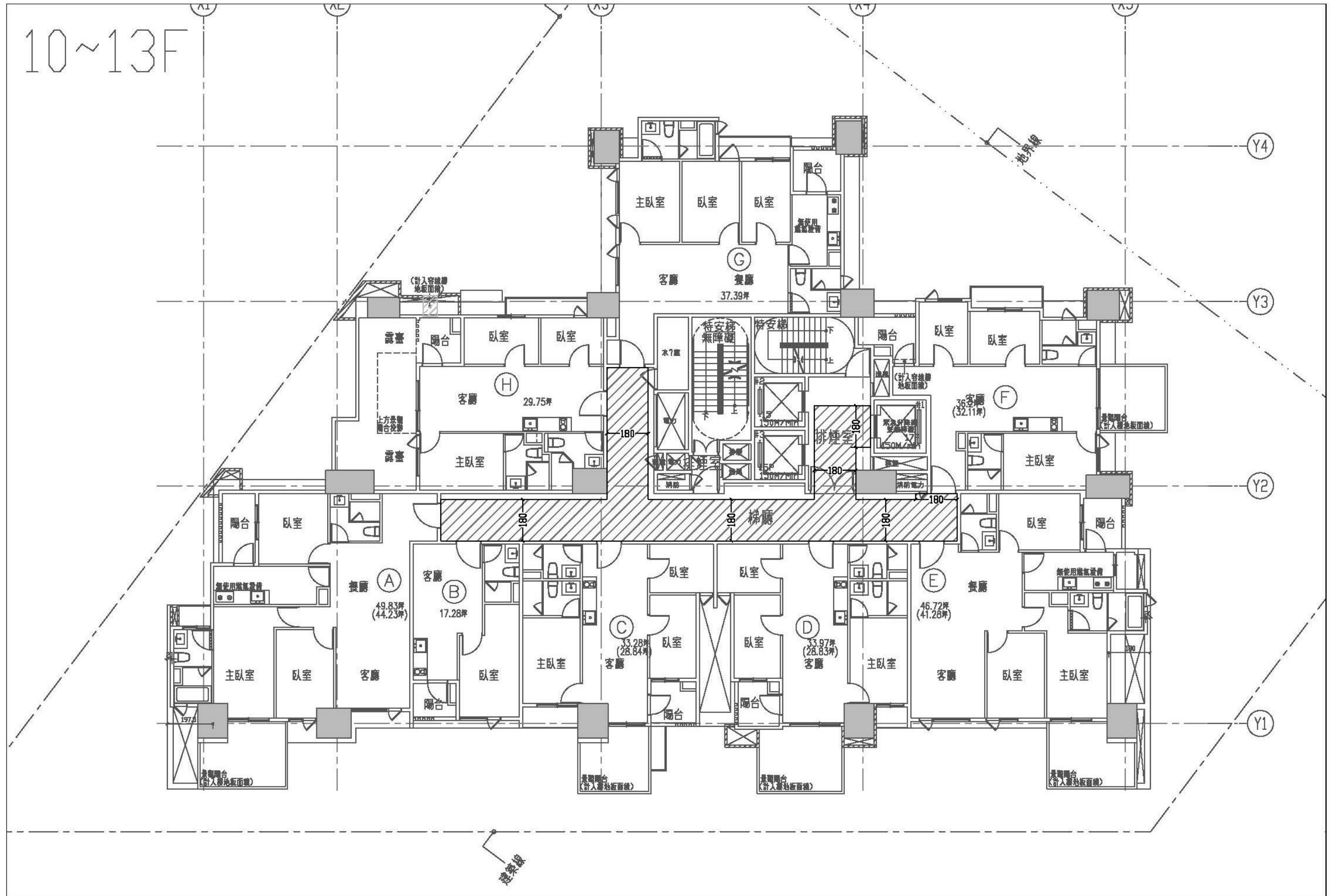
附圖 5-23 新建築住宅無障礙環境性能評估平面圖\_2F



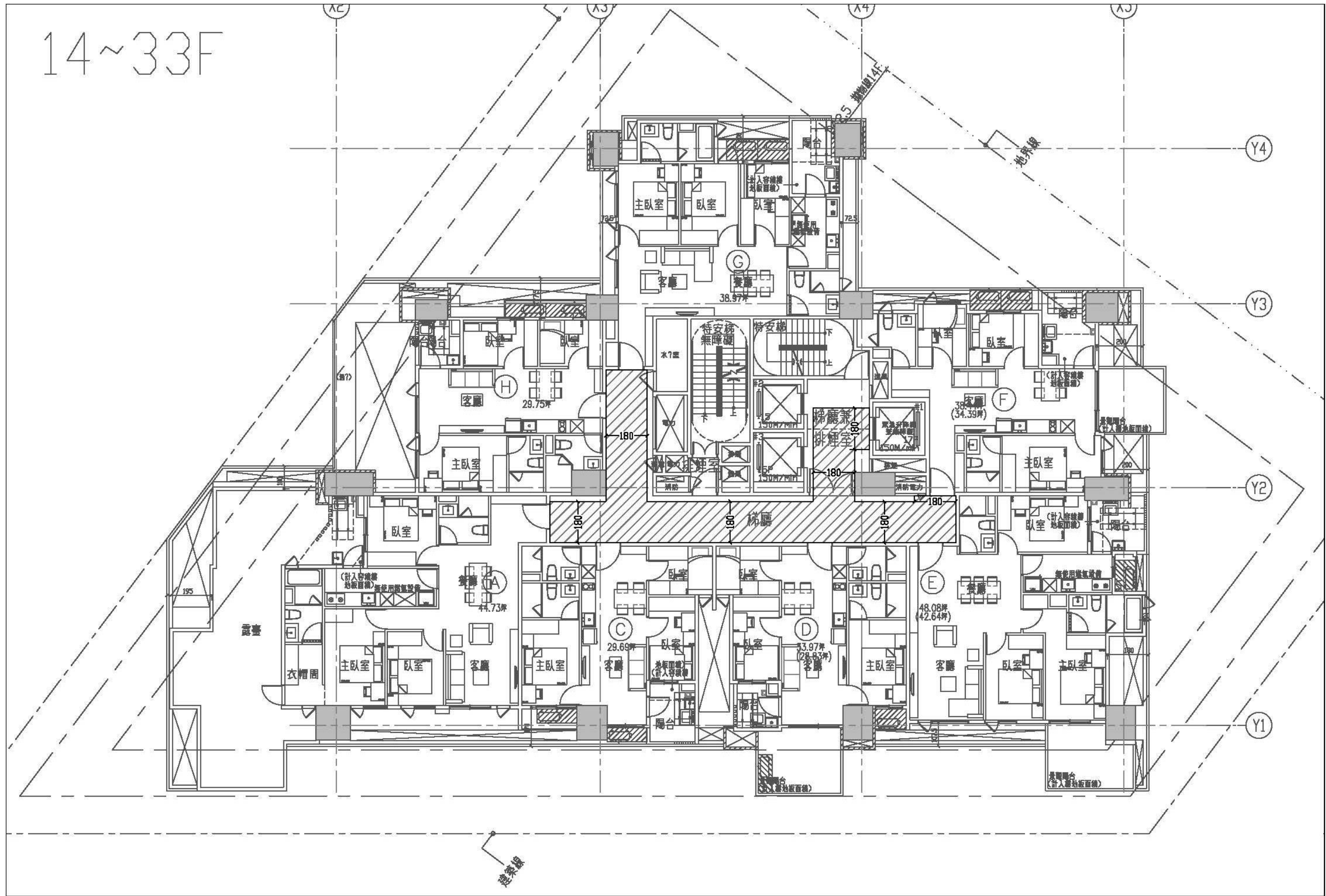
附圖 5-24 新建築住宅無障礙環境性能評估平面圖\_3F



附圖 5-25 新建築住宅無障礙環境性能評估平面圖\_4~9F



附圖 5-26 新建築住宅無障礙環境性能評估平面圖\_10~13F



附圖 5-27 新建築住宅無障礙環境性能評估平面圖\_14~33F

#### 四、住宅性能評估（結構安全性能第三級）說明

##### （一）建築耐震設計

本案基地位於高雄市苓雅區福河段2地號等12筆地號，基地面積1,475m<sup>2</sup>，擬興建一幢一棟地上33層；地下6層之鋼筋混凝土造建築物。本案重建後擬取得「新建住宅性能評估之結構安全性能第三級」，相關檢討說明如下：

1. 新建建築地上層總高約119.9公尺，結構採用鋼筋混凝土韌性抗彎矩構架系統，以完整之梁柱立體構架承受垂直力及水平橫力。基礎採用筏式基礎，地梁深度440cm，筏基版厚100cm。地下室預計開挖深度為25.6公尺，採120cm厚連續壁做為擋土措施兼永久地下室外牆。
2. 地上各層樓版採用15cm~20cm RC版。外牆採鋼筋混凝土牆；隔戶牆、樓電梯牆及隔間牆採用輕隔間牆。
3. 本案位於高雄市苓雅區，依據內政部113年「建築物耐震設計規範及解說」，工址屬一般震區，設計水平地表加速度採0.288g。風力依內政部104年「建築物耐風設計及解說」檢討，基本設計風速採37.5m/sec。結構採用動分析，設計考慮各種可能載重組合之最大效益，其中地震力應包含水平定震力與垂直地震力同時作用之載重組合狀況。並應依規範檢討「強柱弱梁」、「極限層剪力強度」、「層間相對側向位移與建築物間隔」、「意外扭矩」、「動態扭矩」、「梁扭力設計」、「梁柱接頭應力分析」、「一樓版剪力傳遞」、「軟層及弱層」…等耐震相關要求。
4. 本案承諾依照「住宅性能評估實施辦法」，在結構設計額外評估結構系統平面不規則性、立面不規則性，並於耐震設計放大設計地震力，至少採1.05V，並配合側推分析確認建築物韌性容量Ra、R達規定之性能檢核。

綜上所述，本案符合「都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法」第六條第一項第二款取得「新建住宅性能評估之結構安全性能第三級」，給予基準容積2%獎勵。

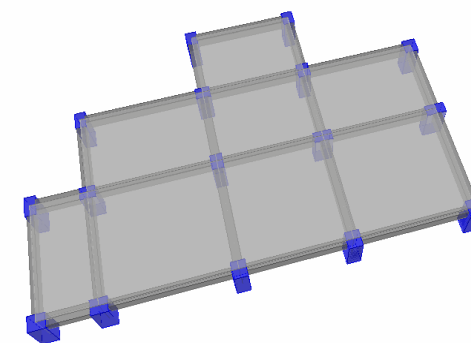
##### （二）材料規格

1. 混凝土：28天抗壓強度  $f_c' = 280/350/420/490/560 \text{ kg/cm}^2$ ，卜特蘭 I 型水泥
2. 鋼筋：#3（含）以下，CNS 560 A2006 SD280， $F_y=2800 \text{ kg/cm}^2$   
 #4~#10，CNS 560 A2006 SD420W， $F_y=4200 \text{ kg/cm}^2$   
 #10~#11，CNS 560 A2006 SD490W， $F_y=5000 \text{ kg/cm}^2$   
 CNS 560 A2006 SD550W， $F_y=5600 \text{ kg/cm}^2$

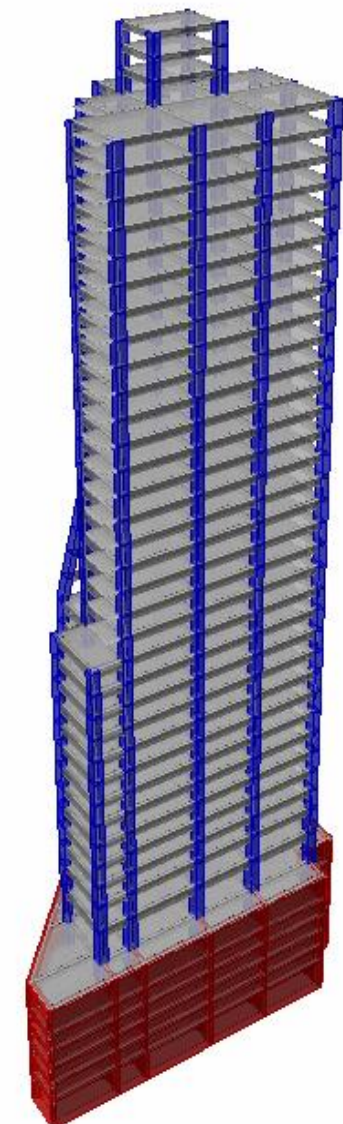
#### （三）設計活載重

附表 5-17 建築各空間設計活載重綜整表

用途	設計活載重 (kg/m <sup>2</sup> )
屋頂平台	300
住宅	200
機房空間	1000
地下停車空間	500



附圖 5-28 標準層平面模型



附圖 5-29 結構 3D 分析架構

---

## 附錄六、相關合約與費用證明文件

---

### 附錄六、相關合約與費用證明文件

本案都市更新審議及法定程序等行政作業，由實施者委託城都國際開發規劃管理顧問有限公司提供相關之顧問服務，合約費用提列共同負擔費用之都市更新規劃費用項目，費用為新台幣400萬元整，委託服務合約書詳圖附錄6-1。

契約編號：UG20231140P19

高雄市苓雅區福河段2地號等土地

**辦理都市更新委託服務合約書**

甲方：齊功建設股份有限公司

乙方：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

中華民國 112 年 11 月

**辦理都市更新委託服務合約書**

立合約書人 齊功建設股份有限公司 (以下簡稱甲方) 為委託  
城都國際開發規劃管理顧問有限公司 (以下簡稱乙方)

辦理高雄市苓雅區福河段2地號等土地都市更新案(以下簡稱本案)，經雙方協議訂定本契約，內容如下：

**壹、工作依據**  
本案係依「都市更新條例」、「高雄市都市更新自治條例」暨其相關法規、命令等規定項目製作並申請。

**貳、工作內容**

一、依「高雄都市更新自治條例」協助檢討更新單元範圍

(一) 提供範圍之分析與建議。

(二) 公部門審核時之溝通與說明。

二、擬定都市更新事業計畫：

(一) 辦理都市更新事業計畫自辦公聽會。

(二) 擬定都市更新事業計畫法定書圖及法定行政作業。

(三) 辦理都市更新事業計畫之申請行政作業程序。

(四) 出席各級審議會並答詢。

**參、工作費用：**

一、本案服務及執行範圍如下：  
苓雅區福河段2地號等14筆土地(面積約1,797平方公尺)，辦理更新單元劃定併事業計畫申請，服務費用共計為新台幣400萬元(含稅，以下同)。付款期程如下：

期別	工作期程	付款金額(萬元)
1	簽約時	30
2	事業計畫報核	50
3	事業計畫核備	290
4	完工後成果備查	30
合 計		400

二、以上費用不包含：  
(一) 專業技術顧問之服務費用：如估價師、建築師、景觀、結構技師、測量技師、

1

立 約 人

甲方  
 齊功建設股份有限公司  
 代表人：林傳捷  
 公司地址：臺北市內湖區陽光街300號6樓  
 聯絡電話：02-55828168  
 統一編號：90104189

乙方  
 城都國際開發規劃管理顧問有限公司  
 代表人：許伊文  
 聯絡地址：高雄市苓雅區新光路38號25樓之2  
 聯絡電話：07-269-6068  
 統一編號：16816888

中華民國 112 年 11 月 16

3

圖附錄 6-1 辦理都市更新委託服務合約書

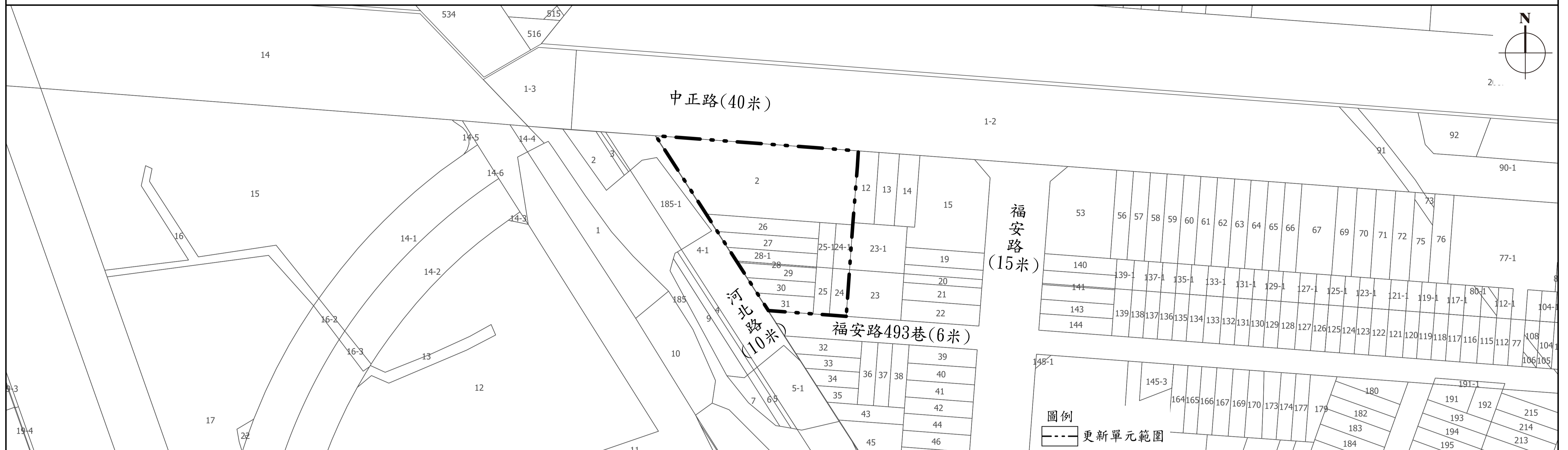
---

## 附錄七、事業計畫圖

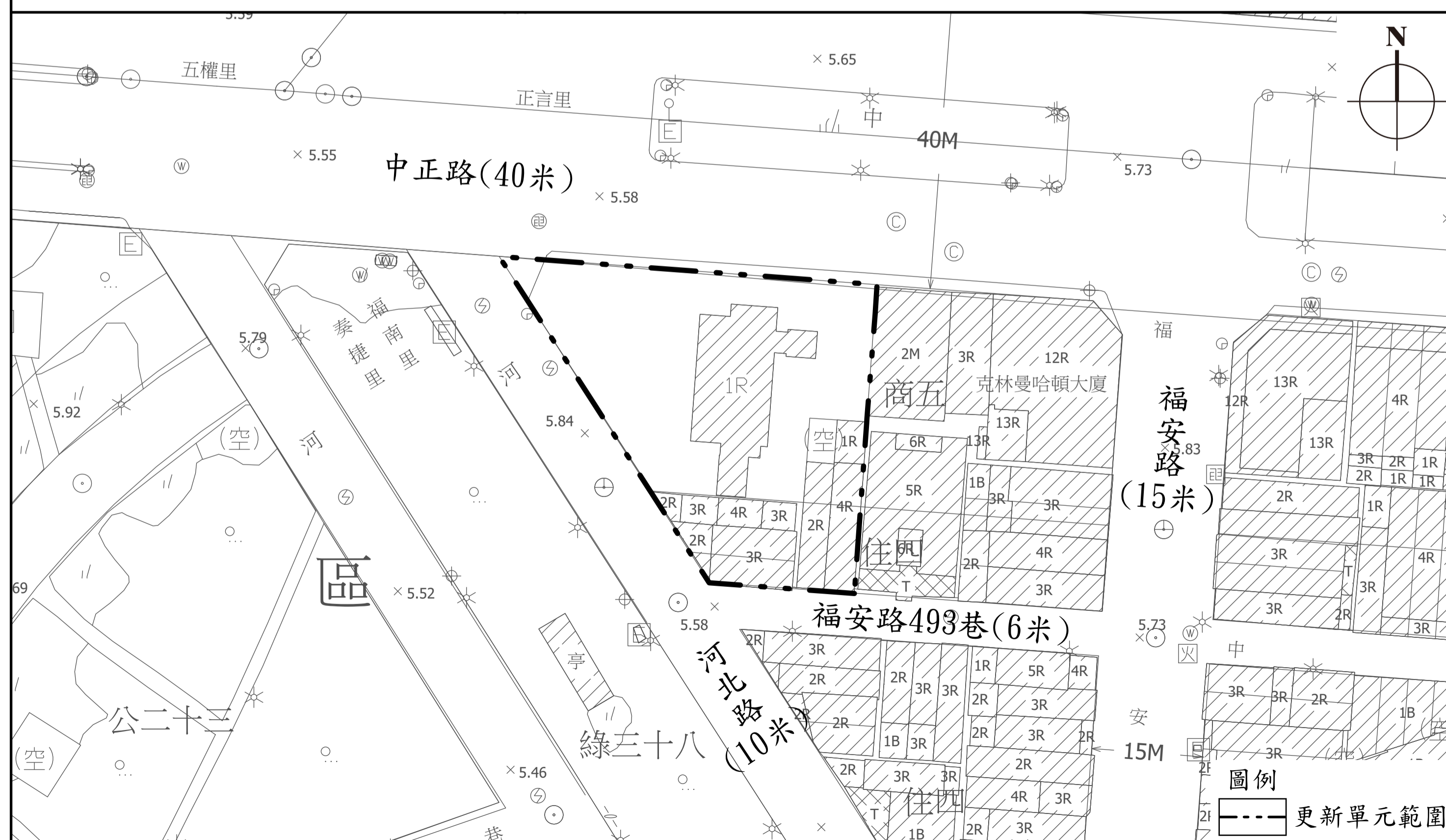
---

# 擬定高雄市苓雅區福河段2地號等12筆土地都市更新事業計畫案 事業計畫圖

都市更新事業計畫地籍套繪圖 S:1/500



都市更新事業計畫地形套繪圖 S:1/500



都市更新事業計畫建築配置地形套繪圖 S:1/500

