

變更臺北市中正區永昌段一小段277地號等13筆土地 都市更新事業計畫暨擬訂權利變換計畫案公聽會

實施者：全坤建設開發股份有限公司
規劃單位：奇模工程有限公司
設計單位：張昌明建築師事務所
估價單位：巨秉不動產估價師聯合事務所
泛亞不動產估價師聯合事務所
葉美麗不動產估價師聯合事務所



開會時間：108年6月3日(星期一)下午2時30分
開會地點：臺北市中正區福州街59號(螢雪里辦公處)

※實際內容以屆時市政府核定之事業計畫及權利變換計畫為準

公聽會簡報摘要

- 變更都市更新事業及擬訂權利變換概述之一
- 建築設計說明
- 鑑價單位辦理說明
- 變更都市更新事業及擬訂權利變換概述之二

壹、各階段辦理流程

第一階段 自行劃定& 事業計畫

- 臺北市政府核准公告劃定→103.9.22府都新字第10232028800號函公告
- 臺北市政府核准公告事業計畫→ 107.9.25府都新字第10631913303號函公告

第二階段 變更事業及擬訂 權利變換計畫

- 自辦公聽會→108.6.3實施者全坤建設開發股份有限公司於螢雪里辦公處舉辦
- 選配意願調查
- 擬訂事業及權利變換計畫送件
- 公開展覽及公辦公聽會
- 幹事會審查
- 聽證會
- 審議會審議
- 臺北市政府核定公告實施

■ 召開公聽會之目的

- 報告本案事業及權利變換計畫重點內容及後續作業。
- 告知所有權人更新前權益比及更新後可分價值。
- 聽取所有權人寶貴意見，作為未來規劃依據。
- 回應所有權人與現住戶都市更新上的任何疑難及疑問。
- 聽取公部門及學者專家意見，提供與相關單位溝通的機會，建立所有權人重建共識。

第三階段 執行

- 申請拆照及建照
- 發放補償金
- 工程施工
- 申請使照及產權登記
- 更新事業完成及成果備查

貳、更新單元概述

■ 辦理緣起與法令依據

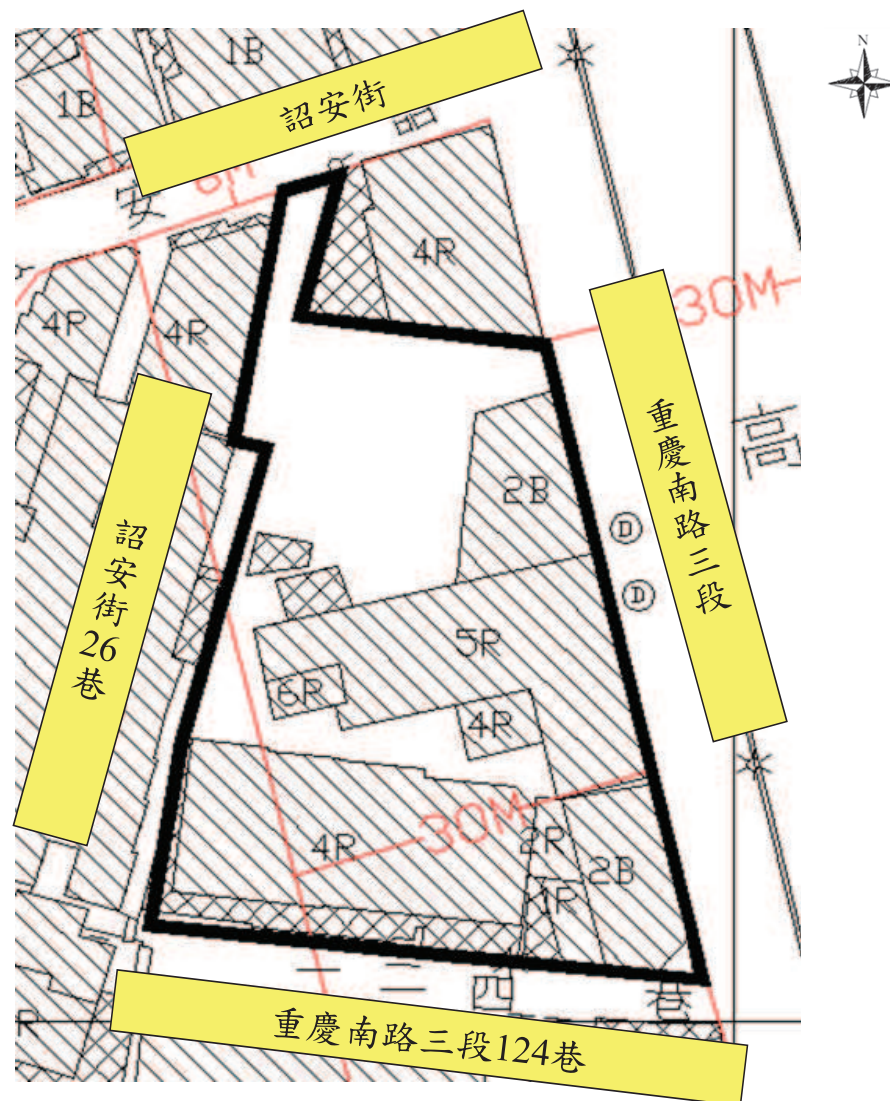
- 辦理緣起：配合建築相關法規修正建築圖面變更事業計畫併同擬具權利變換計畫。
- 法令依據：依「都市更新條例第32條、第34條、第48條」及「都市更新條例施行細則第8條」。

■ 權利變換地區範圍

- 基地位置：中正區詔安街以南，重慶南路三段以西，重慶南路三段136巷以北，詔安街26巷以東所圍街廓之東側，非屬完整街廓。
- 更新單元範圍：中正區永昌段一小段277、278、279-2、291、291-1、292、293、294、295、295-1、296、296-1、302地號等13筆地號，合計面積為1,725 m²。

■ 計畫目標

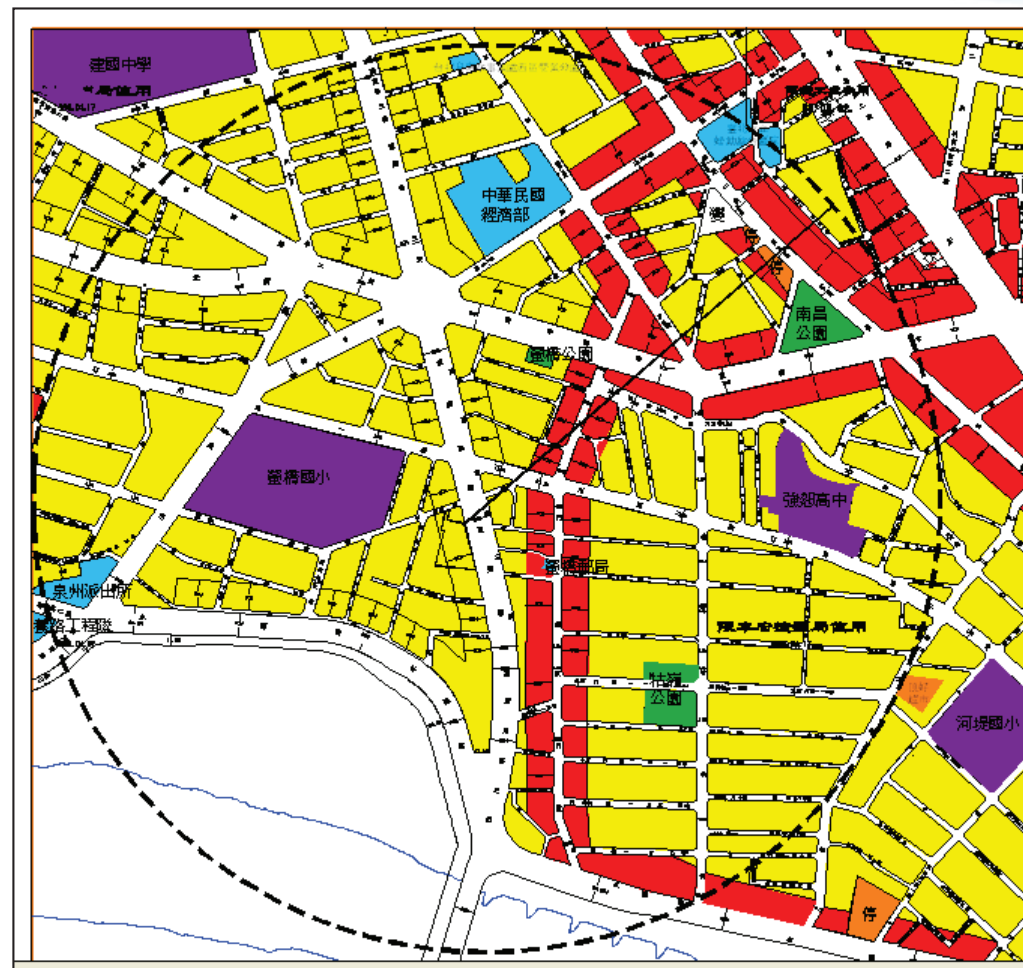
- 促進土地合理利用並復甦都市機能
- 改善居住環境品質
- 改善市容觀瞻



□ 更新單元

貳、更新單元概述

相關都市計畫	76年1月20府工二字第41768號公告之「修訂和平西路、重慶南路、水源路、中華路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案				
使用分區	第3、3-1種住宅區 (建蔽率45%、容積率225%、300%)				
區段劃分	重建區段				
公共設施計畫	無				
整建維護計畫	無				
實施方式	權利變換				
同意比例		私有土地		私有合法建築物	
		面積m ²	人數	面積m ²	人數
	計算總和	1,559.00	26	2,971.12	16
	同意數	1,521.50	25	2,874.05	15
	同意比例	97.59%	96.15%	96.73%	93.75%
舊違建戶	無				
附近地區土地使用情形	附近地區多為第3及第3-1種住宅區，周邊提供之公共設施功能齊備				



更新單元

土地權屬(管理機關)		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	國有地 (國防部政治作戰局)	164.00	9.5	1	3.57
	縣(市)有地 (臺北市政府財政局)	2	0.12	1	3.57
	鄉(鎮市區)有地	0	0	0	0
私有土地		1,559	90.38	26	92.86
合計		1,725	100.00	28	100.00

參、申請獎勵項目及額度

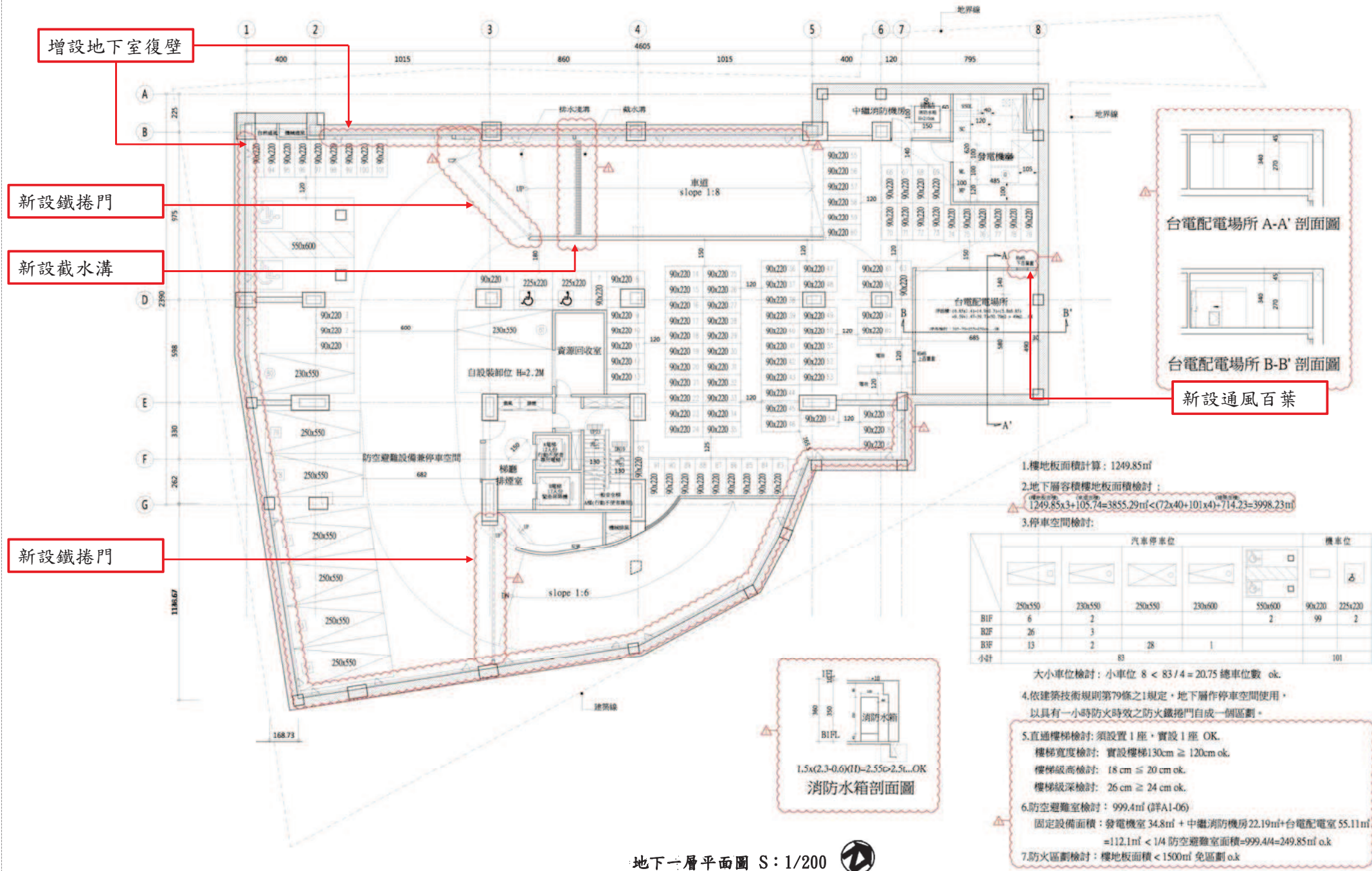
法定容積: $185.72 \times 225\% + 1539.28 \times 300\% = 5035.71\text{m}^2$

項目	建築容積獎勵項目		獎勵面積 (m ²)	佔法定容積百分比 (%)
△F1	以原容積高於法定容積		0.00	0.00%
△F2	多數人分配之樓地板面積不及當地平均水準		0.00	0.00%
△F3	更新時程獎勵		352.50	7.00%
△F4	考量地區環境狀況	△F4-1 捐贈公益設施	755.36	15.00%
		△F4-2協助開闢或管理毗鄰基地都市計畫公共設施	0.00	0.00%
		△F4-3協助附近市有建築物進行整建及維護	0.00	0.00%
		△F4小計	755.05	15.00%
△F5	更新地區規劃設計獎勵	△F5-1 建築設計與鄰近地區建築相互調和、無障礙環境及都市防災	503.57	10.00%
		△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓	271.81	5.40%
		△F5-5 更新單元規模	0.00	0.00%
		△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	402.86	8.00%
		△F5小計	1,178.24	23.40%
△F6	處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵		0.00	0.00%
更 新 容 積 獎 勵 合 計			2,286.10	45.40%
總允建面積			7321.81	

■確實數據以屆時市政府核准之內容為準。

面積計算表								
項目		內容						
建築地點	地址		重慶南路三段					
	地號		台北市中正區永昌段一小段277等13筆地號					
使用分區	住3、住3-1 建蔽率：45%，容積率：225% / 300%							
構造種類	鋼骨造							
樓本面積	1725.00 m ²	住3：	185.72 m ²	住3-1：	1539.28 m ²			
基準容積樓地板面積	185.72x225%+1539.28x300%=5035.71m ²							
都市更新獎勵容積樓地板面積	2286.10m ²							
允建總容積樓地板面積	5035.71+2286.10 =7321.81m ²							
建築概要	建築要項	申請樓地板面積	容積樓地板面積	陽台面積	設備空間面積	各層高度	戶數	用途/備註
	B3	1249.85 m ²				2.90 m		消防泵浦室、停車空間
	B2	1249.85 m ²				2.90 m		水箱、機電設備空間、停車空間
	B1	1249.85 m ²				3.60 m		防空避難室兼停車空間、發電機室、電信室、台電配電室
	合計	3749.55 m ²						
	1F	666.38 m ²	163.43 m ²	26.56 m ²	206.00 m ²	3.60 m	1	管委會使用空間、捐贈公益設施(57.91m2)、防災中心、門廳
	2F	485.38 m ²	51.75 m ²	42.92 m ²	0.00 m ²	3.20 m	0	捐贈公益設施(433.63 M)
	3F	626.40 m ²	529.99 m ²	38.70 m ²	45.59 m ²	3.20 m	8	多戶住宅(H-2)
	4-8F	618.50 m ²	511.83 m ²	31.70 m ²	45.59 m ²	3.20 m	7	多戶住宅(H-2)
	9-13F	448.34 m ²	359.92 m ²	24.42 m ²	45.59 m ²	3.20 m	5	多戶住宅(H-2)
	14F	316.91 m ²	247.044 m ²	22.00 m ²	45.59 m ²	3.20 m	4	多戶住宅(H-2)
	15-22F	314.70 m ²	243.905 m ²	22.00 m ²	45.59 m ²	3.20 m	4	多戶住宅(H-2)
	合計	9946.87 m ²	7302.20 m ²	586.78 m ²	1117.80 m ²	70.80 m	105	
	R1F	100.37 m ²				3.20 m		梯間、消防水箱
	R2F	104.45 m ²				2.80 m		梯間、機電設備空間
	R3F	104.45 m ²				2.80 m		梯間、水箱、電梯機房
	合計	309.27 m ²						
	總計	14005.69 m ²	7302.25+19.53=7321.73m ² 7321.73 m ²	586.78 m ²	>7321.81*15%=1098.27 +19.53m ² 計入容積 1117.80 m ²	70.80 m	105	
設計建築面積	714.23	< 1725*45%=776.25m ² OK						
法定空地面積	1725-714.23=	1010.77 m ²	> 1725x55%=948.75 OK					
設計容積樓地板面積	7321.73 m ²	< 7321.81m ² OK						
設計容積率	7321.73/1725=	424.45%						
設計建蔽率	41%	<45% OK						
圍牆長度	126.69 m	(詳一層平面圖)						
排水溝長度	167.97 m	(詳一層平面圖)						
總工程造價	新台幣(含陽台)	(14006.19.51+586.73)*21490+126.69*2200+167.97*1950=				\$ 314,208,219.90		
	新台幣(不含陽台)	14006.19*21490+126.69*2200+167.97*1950=				\$ 301,599,282.60		
停車空間檢討	建築物用途：							
	第七類樓地板面積：	(第16組)文康活動中心 57.91+433.63=			491.54			
		491.54/100=	4.92		法定汽車位:5部			
		491.54/70=	7.02		法定機車位:8部			
	第二類樓地板面積：	(多戶住宅)9946.87-(57.91+433.63)-105.74-59.81=			9289.78			
		9289.78/120=	77.41		法定汽車位:78部			
		9289.78/100=	92.90		法定機車位:93部			
	合計：	法定汽車位:83部					設計汽車位：83部 OK	
		法定機車位:101部					設計機車位：101部 OK	
開挖線檢討	1249.85/1725=	72.46%						

地下一層平面圖

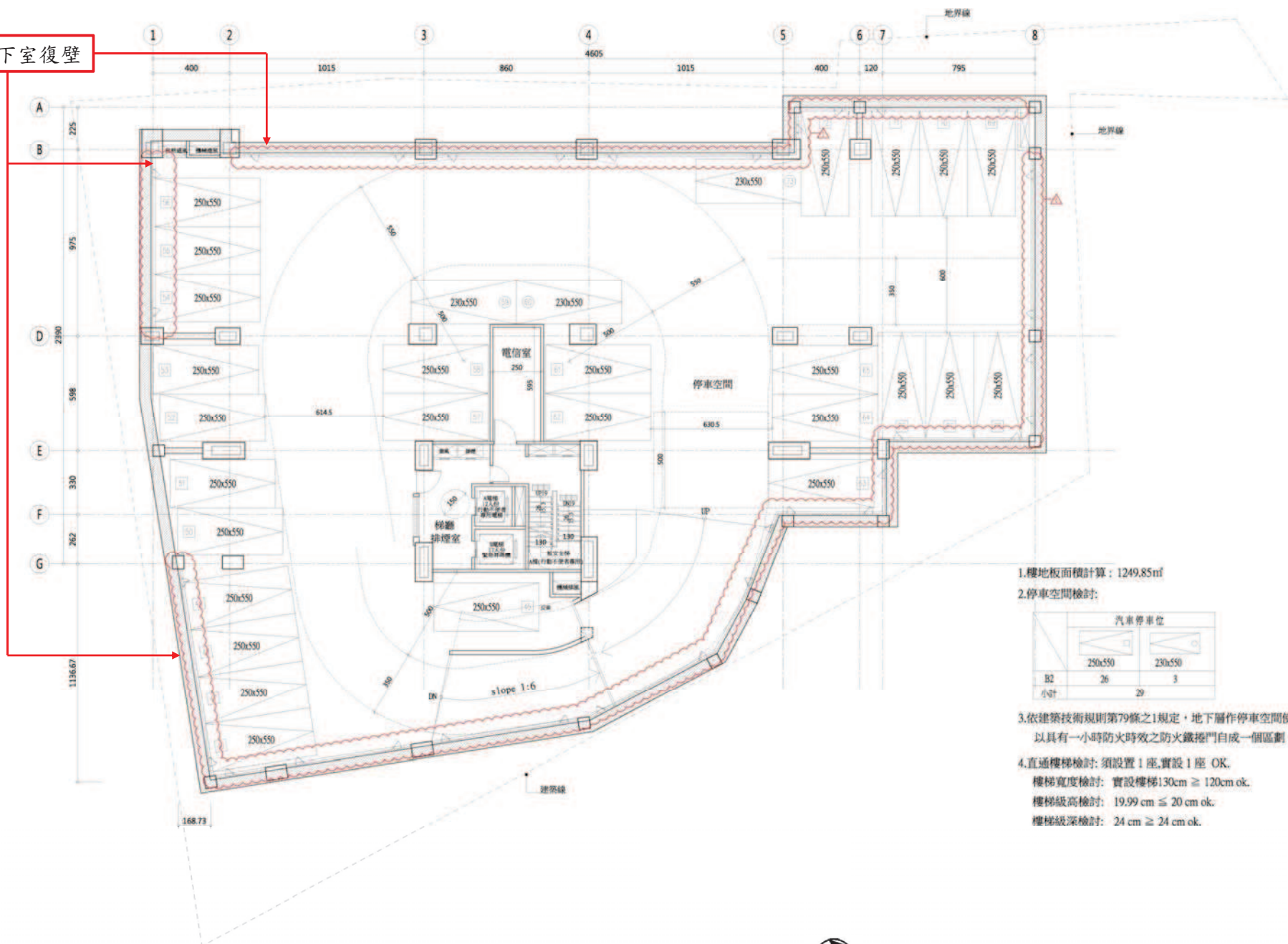


地下一層平面圖 S: 1/200



地下二層平面圖

增設地下室復壁



1.樓地板面積計算：1249.85㎡

2.停車空間檢討：

汽車停車位		
	250x550	230x550
B2	26	3
小計	29	

3.依建築技術規則第79條之1規定，地下層作停車空間使用，以具有一小時防火時效之防火鐵捲門自成一個區劃。

4.直通樓梯檢討：須設置1座，實設1座 OK。

樓梯寬度檢討：實設樓梯130cm ≥ 120cm ok.

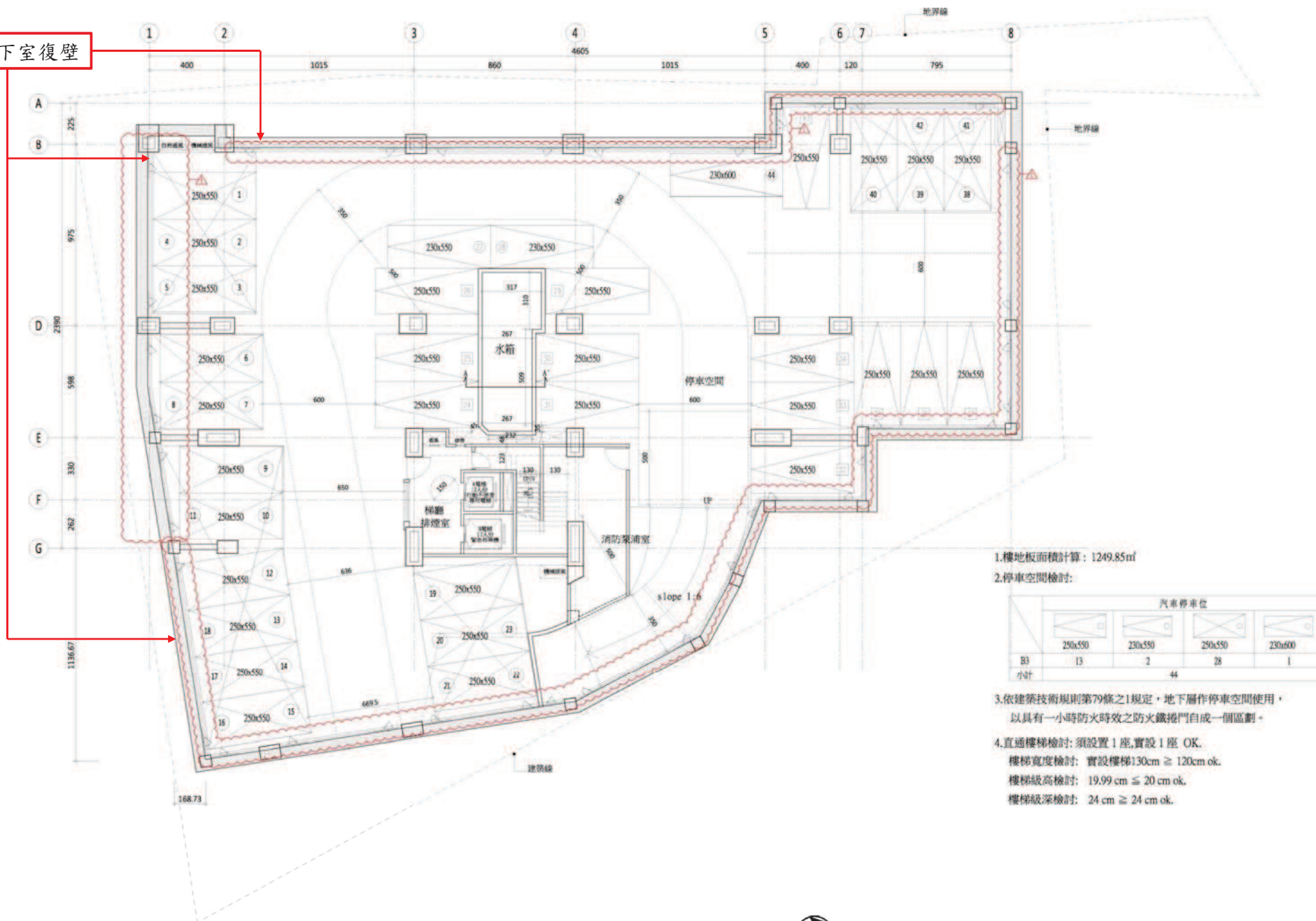
樓梯級高檢討：19.99 cm ≤ 20 cm ok.

樓梯級深檢討：24 cm ≥ 24 cm ok.

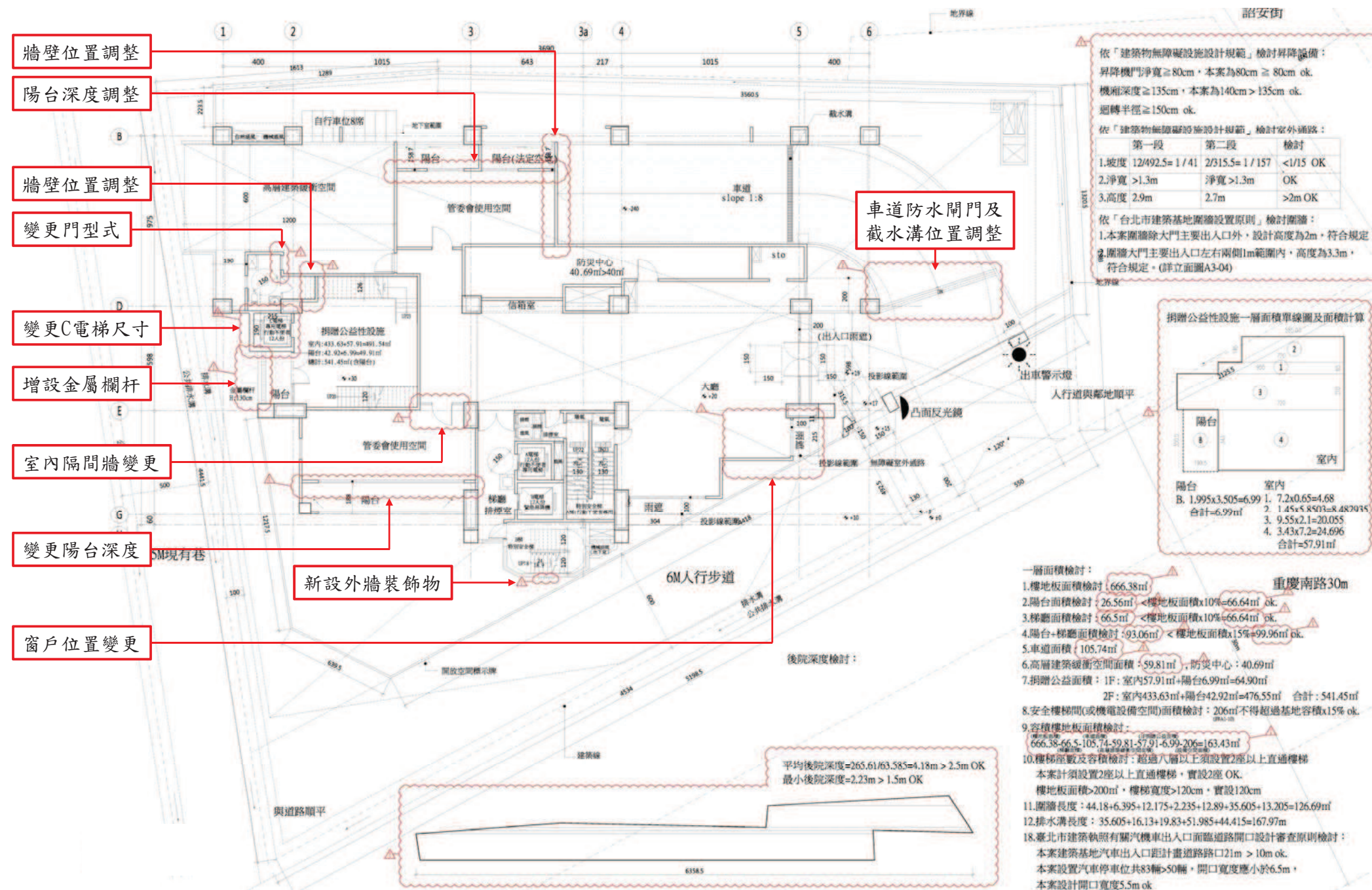
地下二層平面圖 S：1/200



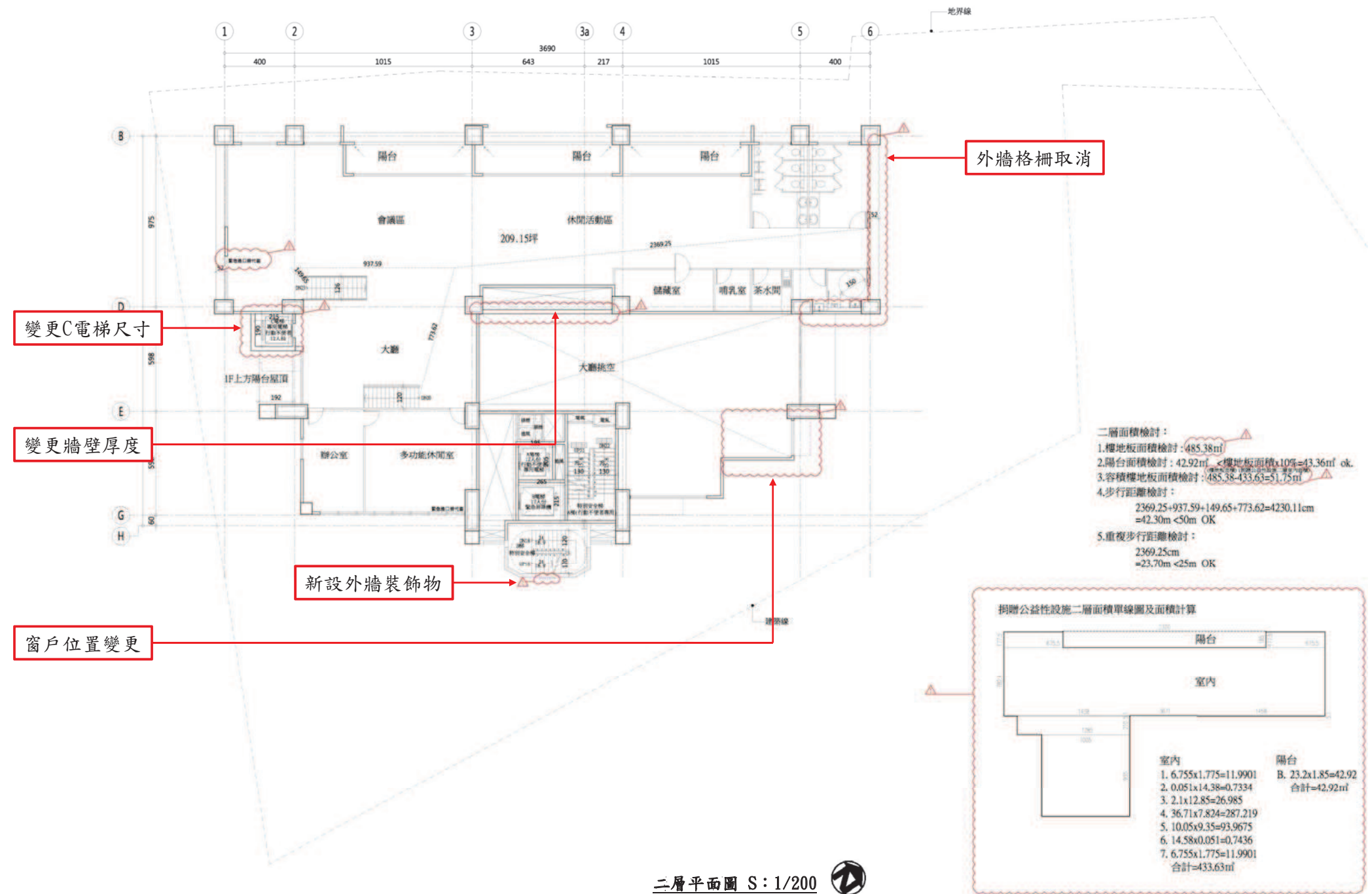
增設地下室復壁

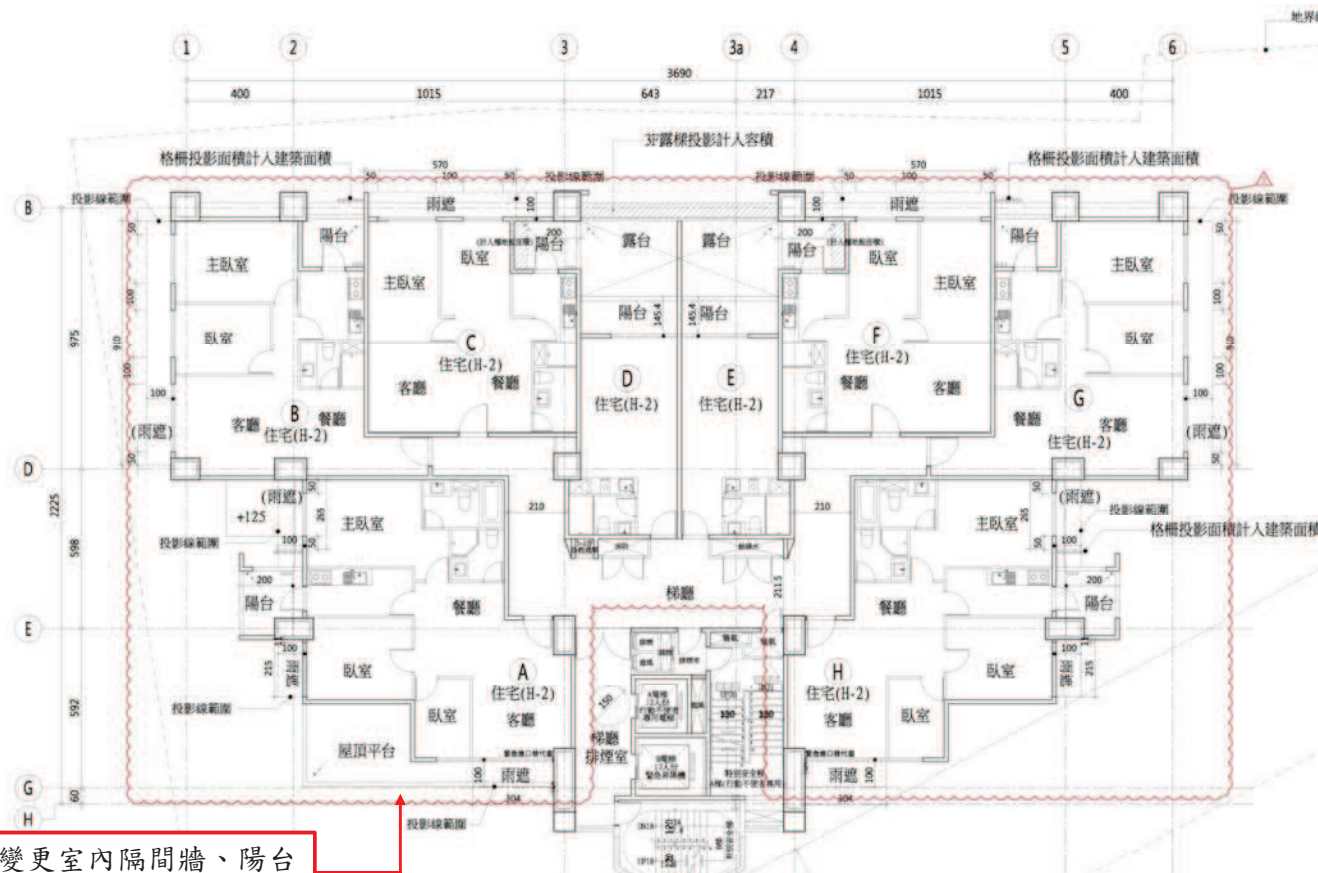


一層平面圖



二層平面圖





變更室內隔間牆、陽台及格柵位置

新設外牆裝飾物

三層面積檢討：

- 1.樓地板面積檢討：626.40m²
- 2.陽台面積檢討：38.7m² < 樓地板面積x10%=62.64m² OK.
- 3.梯廳面積檢討：62.29m² < 樓地板面積x10%=62.64m² OK.
- 4.陽台+梯廳面積檢討：100.99m² > 樓地板面積x15%=93.96m² 7.03m² 計入容積
- 5.安全樓梯間(或機電設備空間)面積檢討：不得超過基地容積x15% 45.59m²
- 6.容積樓地板面積檢討：
626.40-62.29-45.59+7.03+4.44=529.99m²
(計入容積面積)(請參見說明)
- 7.樓梯座數及容積檢討：超過八層以上須設置2座以上直通樓梯
本案計設置2座以上直通樓梯，實設2座 OK.
樓地板面積>200m²，樓梯寬度>120cm，實設120cm

居室面積檢討：

- A.H 戶：5.83x1.88+7.55x1.65+4.06x1.72+10.05x3.14+6.01x2.16= 74.94m²
B.G 戶：2.85x7.22+1.34x6.63+1.66x4.06+0.03x3.73+6.3x2.17+8.7x1.6= 63.9m²
C.F 戶：5.46x1.93+4.4x7.95+5.23x1.72= 54.51m²
D.E 戶：5.35x3.78+2.22x2.12= 24.93m²

採光面積檢討：

- A.H 戶：14.5m² > 74.94/8=9.37m² OK
B.G 戶：9.46m² > 63.9/8=7.99m² OK
C.F 戶：8.38m² > 54.51/8=6.81m² OK
D.E 戶：4.75m² > 24.93/8=3.12m² OK

B.C.D.E.F.G 戶深度<10M，各樓層之採光用窗或開口均為有效採光。
A.H 戶外牆臨接道路，免自境界線退縮，且開口視為有效採光面積。

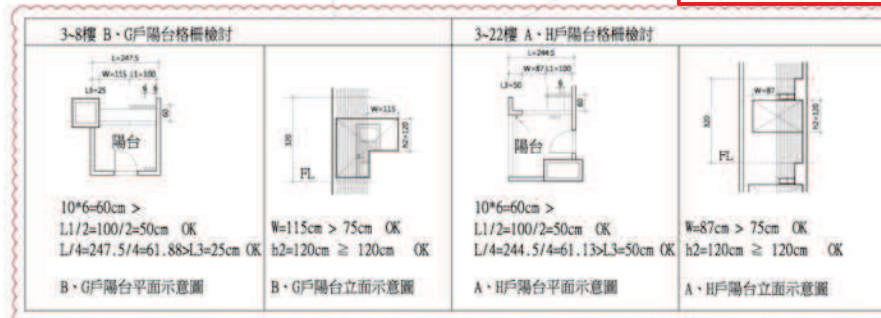
戶別	門窗編號	樞數	有效採光面積	小計
A	DW7a	1	4.35 x (2.1-0.2) = 8.27m ²	14.5m ²
H	DW8a	1	2.04 x 1.8 = 3.67m ²	
	W10	1	1.65 x 1.55 = 2.56m ²	
B	W6	2	1.8 x 1.55 x 2 = 5.58m ²	9.46m ²
G	W7	1	2.5 x 1.55 = 3.88m ²	
C	W15	1	2.2 x 1.55 = 3.41m ²	8.38m ²
F	W9	1	1.35 x 1.55 = 2.09m ²	
	D22	1	1.2 x 2.2 = 2.64m ²	
D	DW6	1	2.5 x 1.9 = 4.75m ²	4.75m ²

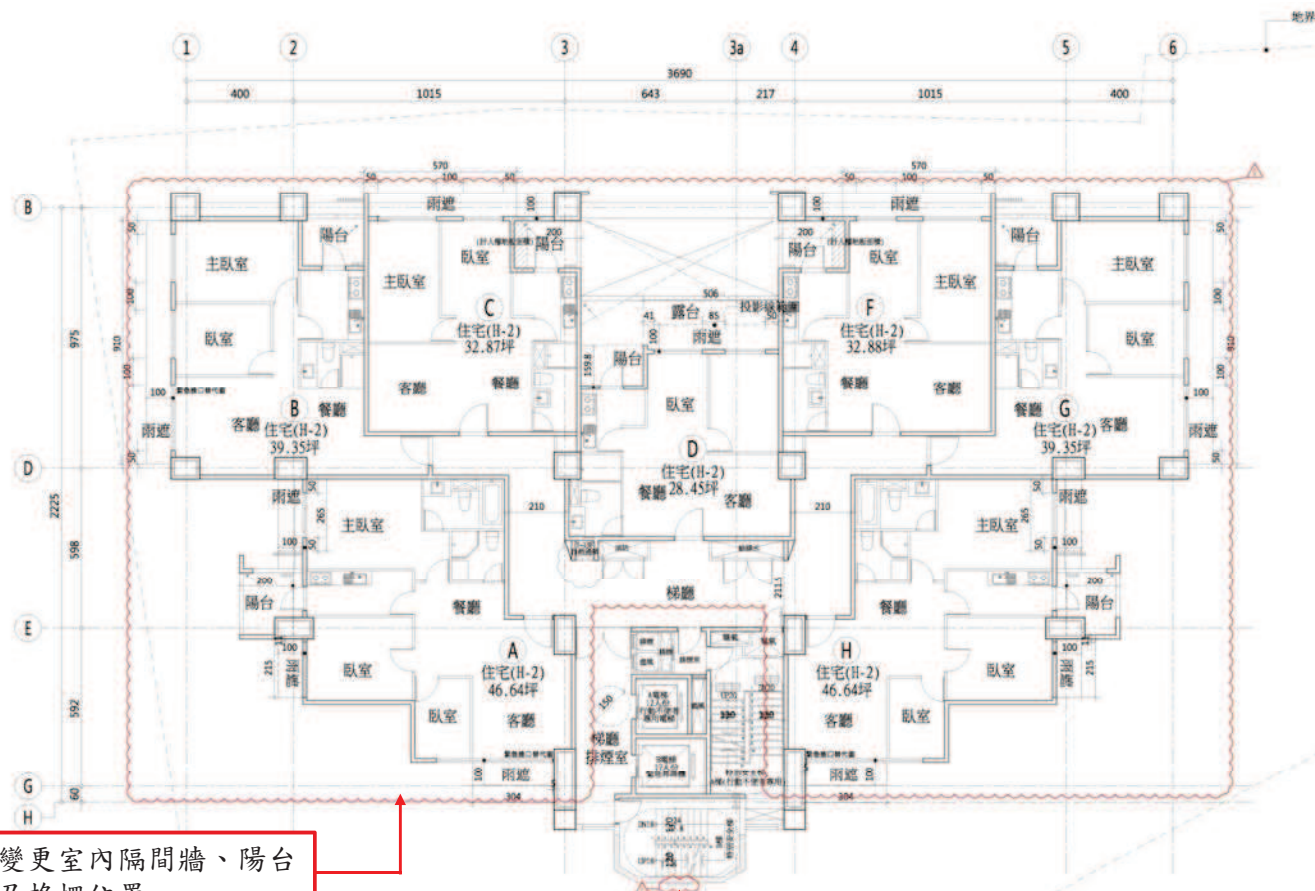
12.步行距離檢討：

$$507.01+275+423.95+625+388.76+847.98+691.28=3758.98\text{cm}=37.58\text{m}<50\text{m OK}$$

13.重複步行距離檢討：

$$507.01+275+423.95+625+388.76=2219.72\text{cm}=22.19\text{m}<25\text{m OK}$$





變更室內隔間牆、陽台及格柵位置

新設外牆裝飾物

四層面積檢討：

- 1.樓地板面積檢討：618.50m²
- 2.陽台面積檢討：31.70m² < 樓地板面積x10%=61.85m² OK
- 3.梯廳面積檢討：62.29m² > 樓地板面積x10%=61.85m² · 0.44m²
- 4.陽台+梯廳面積檢討：93.99m² > 樓地板面積x15%=92.78m² 1.21m² 計入容積
- 5.安全樓梯間(或機電設備空間)面積檢討：不得超過基地容積x15% 45.59m²
- 6.容積樓地板面積檢討：
618.50-62.29-45.59+1.21=511.83m²
- 7.樓梯座數及容積檢討：超過八層以上須設置2座以上直通樓梯
本案計須設置2座以上直通樓梯，實設2座 OK。
樓地板面積>200m²，樓梯寬度>120cm，實設120cm

居室面積檢討：

- A.H 戶：5.83x1.88+7.55x1.65+4.06x1.72+10.05x3.14+6.01x2.16=74.94m²
B.G 戶：4.75x1.84+7.22x2.69+4.72x1.79+7.22x1.73+9.63x1.6=64.51m²
C.F 戶：5.46x1.93+4.48x7.95+5.23x1.72=54.51m²
D 戶：5.06x1.37+2.48x7.55+5.94x0.88+6.39x2.25=45.26m²

採光面積檢討：

- A.H 戶：11.93m² > 74.94/8=9.37m² OK
B.G 戶：9.46m² > 64.51/8=8.06m² OK
C.F 戶：8.38m² > 54.51/8=6.81m² OK
D 戶：7.06m² > 45.26/8=5.66m² OK

B.C.D.F.G 戶深度<10M，各樓層之採光用窗或開口均為有效採光。

A.H 戶外牆臨接道路，免自境界線退縮，且開口視為有效採光面積。

戶別	門窗編號	樞數	有效採光面積	小計
A	DW7a	1	4.35 x (1.7-0.15) = 6.74m ²	11.93m ²
H	DW8a	1	2.04 x 1.65 = 3.37m ²	
	W10	1	1.65 x 1.1 = 1.82m ²	9.46m ²
B	W6	2	1.8 x 1.55 x 2 = 5.58m ²	
G	W7	1	2.5 x 1.55 = 3.88m ²	8.38m ²
C	W15	1	2.2 x 1.55 = 3.41m ²	
F	W9	1	1.5 x 1.55 = 2.33m ²	7.06m ²
D	D22	1	1.2 x 2.2 = 2.64m ²	
	W6	1	1.8 x 1.55 = 2.79m ²	
	W9	1	1.5 x 1.55 = 2.33m ²	
	D12	1	0.9 x 2.15 = 1.935m ²	

12.步行距離檢討：

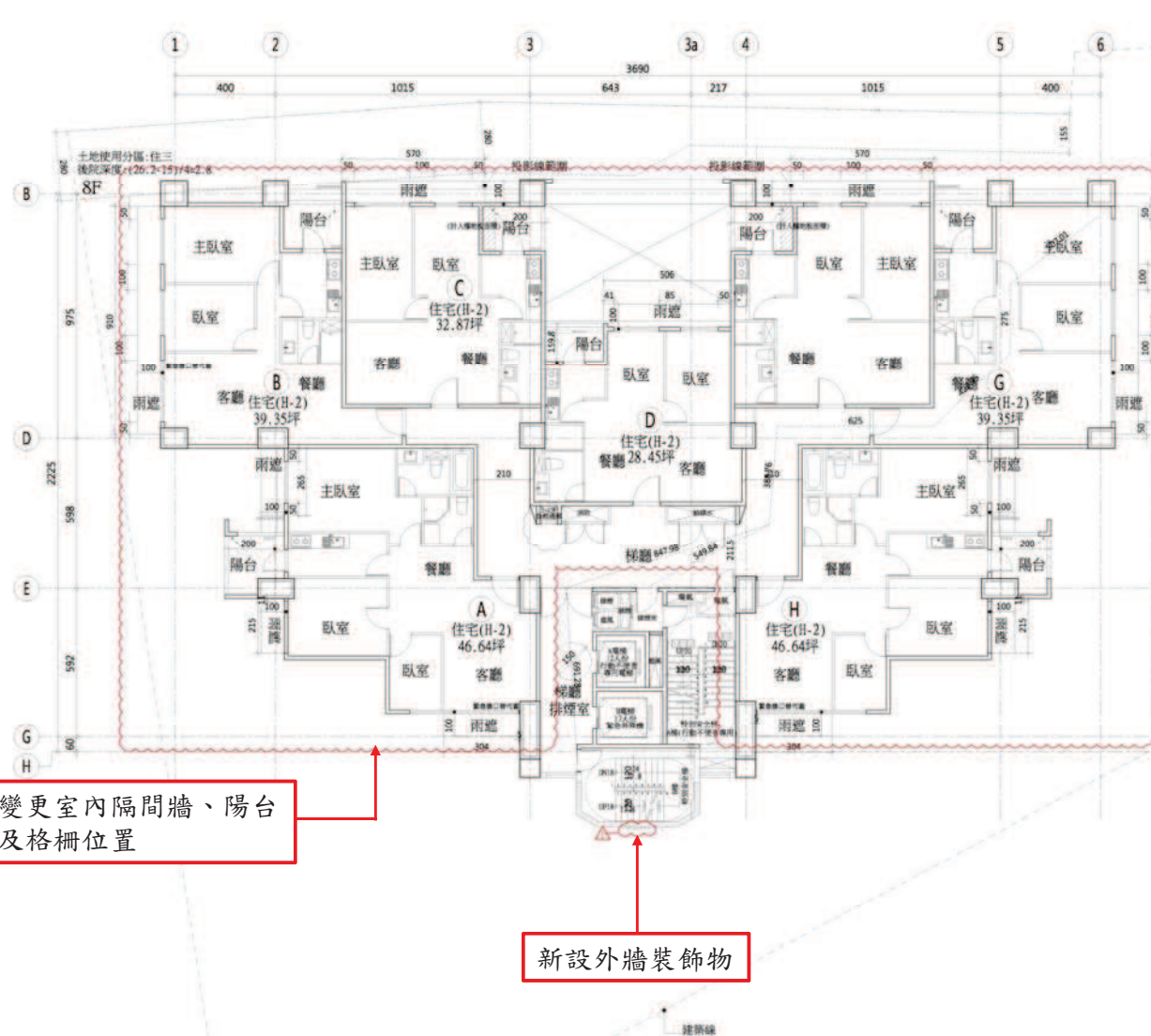
507.01+275+423.95+625+388.76+847.98+691.28=3758.98cm
=37.58m<50m OK

13.重複步行距離檢討：

507.01+275+423.95+625+388.76=2219.72cm
=22.19m<25m OK



五~八層平面圖



變更室內隔間牆、陽台
及格柵位置

新設外牆裝飾物

五~八層面積檢討：

- 1.樓地板面積檢討：618.50㎡
- 2.陽台面積檢討：31.70㎡ <樓地板面積x10%=61.85㎡ o.k.
- 3.梯廳面積檢討：62.29㎡ >樓地板面積x10%=61.85㎡ · 0.44㎡
- 4.陽台+梯廳面積檢討：93.99㎡ > 樓地板面積x15%=92.78㎡ 1.21㎡ 計入容積
- 5.安全樓梯間(或機電設備空間)面積檢討：不得超過基地容積x15% 45.59㎡
- 6.容積樓地板面積檢討：
618.50-62.29-45.59+1.21=511.83㎡
(計入容積面積)
- 7.樓梯座數及容積檢討：超過八層以上須設置2座以上直通樓梯
本案計須設置2座以上直通樓梯，實設2座 OK。
樓地板面積>200㎡，樓梯寬度>120cm，實設120cm

居室面積檢討：

- A.H 戶：5.83x1.88+7.55x1.65+4.06x1.72+10.05x3.14+6.01x2.16=74.94㎡
B.G 戶：4.75x1.84+7.22x2.69+4.72x1.79+7.22x1.73+9.63x1.6=64.51㎡
C.F 戶：5.46x1.93+4.43x7.95+5.23x1.72=54.51㎡
D 戶：5.06x1.37+2.48x7.55+5.94x0.88+6.39x2.25=45.26㎡

採光面積檢討：

- A.H 戶：11.93㎡ > 74.94/8=9.37㎡ o.k.
B.G 戶：9.46㎡ > 64.51/8=8.06㎡ o.k.
C.F 戶：8.38㎡ > 54.51/8=6.81㎡ o.k.
D 戶：7.06㎡ > 42.56/8=5.32㎡ o.k.

B.C.D.F.G 戶深度<10M，各樓層之採光用窗或開口均為有效採光。

A.H 戶外牆臨接道路，免自境界線退縮，且開口視為有效採光面積。

戶別	門窗編號	樞數	有效採光面積	小計
A	DW7a	1	4.35 x (1.7-0.15) = 6.74㎡	11.93㎡
	DW8a	1	2.04 x 1.65 = 3.37㎡	
	W10	1	1.65 x 1.1 = 1.82㎡	
B	W6	2	1.8 x 1.55 x 2 = 5.58㎡	9.46㎡
G	W7	1	2.5 x 1.55 = 3.88㎡	
C	W15	1	2.2 x 1.55 = 3.41㎡	8.38㎡
	W9	1	1.5 x 1.55 = 2.33㎡	
F	D22	1	1.2 x 2.2 = 2.64㎡	7.06㎡
D	W6	1	1.8 x 1.55 = 2.79㎡	
	W9	1	1.5 x 1.55 = 2.33㎡	
	D12	1	0.9 x 2.15 = 1.935㎡	

12.步行距離檢討：

$$507.01+275+423.95+625+388.76+847.98+691.28=3758.98\text{m}$$

$$=37.58\text{m}<50\text{m OK}$$

13.重複步行距離檢討：

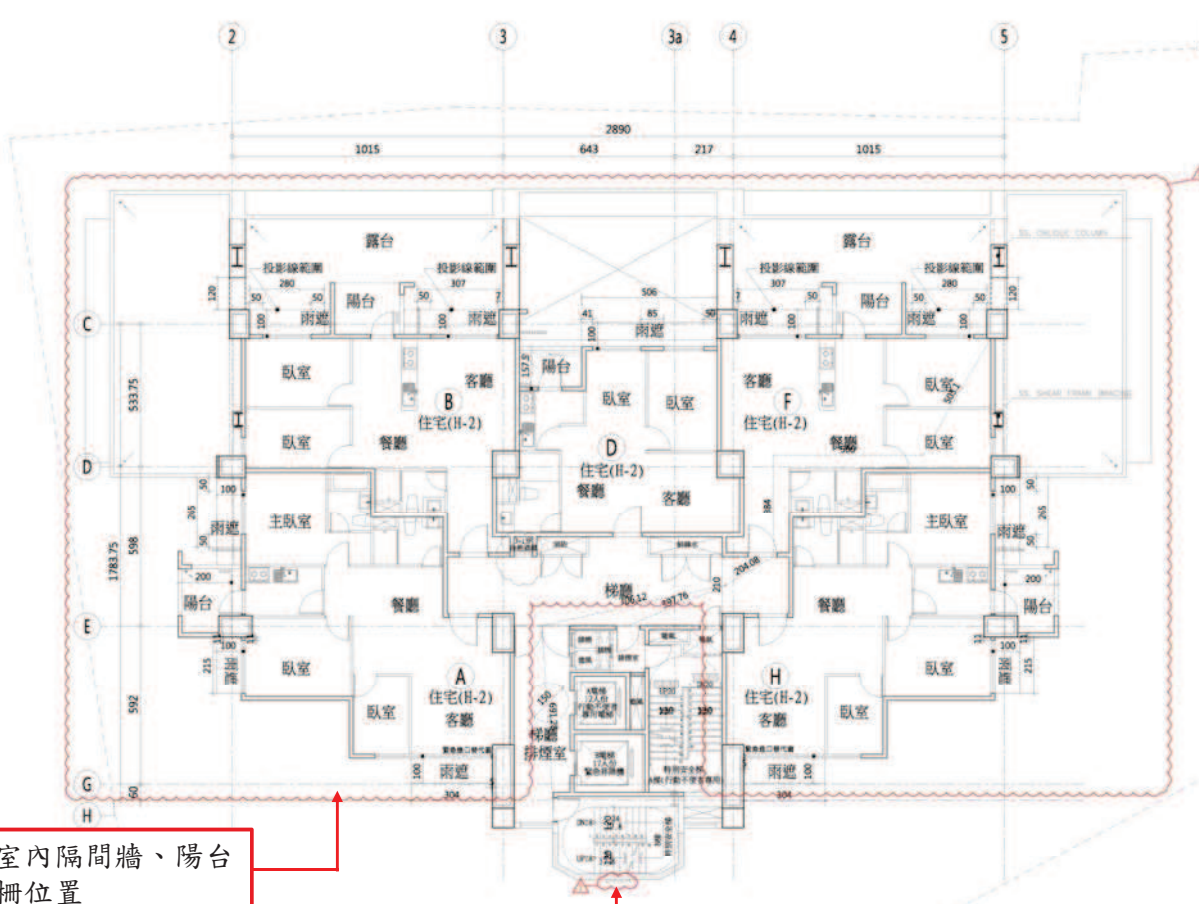
$$507.01+275+423.95+625+388.76=2219.72\text{m}$$

$$=22.19\text{m}<25\text{m OK}$$

五層~八層平面圖 S: 1/200



九層平面圖



變更室內隔間牆、陽台及格柵位置

新設外牆裝飾物

九層面積檢討：

- 1.樓地板面積檢討：448.34㎡
- 2.陽台面積檢討：24.42㎡ < 樓地板面積x10%=44.83㎡ ok.
- 3.梯廳面積檢討：45.5㎡ > 樓地板面積x10%=44.83㎡, 0.67㎡
- 4.陽台+梯廳面積檢討：69.92㎡ > 樓地板面積x15%=67.25㎡, 2.67㎡ 計入容積
- 5.安全樓梯間(或機電設備空間)面積檢討：不得超過基地容積x15% 45.59㎡
- 6.容積樓地板面積檢討：
448.34+45.5+45.59+2.67=542.10㎡
(計入容積面積)
- 7.樓梯座數及容積檢討：超過八層以上須設置2座以上直通樓梯
本案計須設置2座以上直通樓梯，實設2座 OK。
樓地板面積>200㎡，樓梯寬度>120cm，實設120cm

居室面積檢討：

- A.H 戶：7.55x1.84+4.82x1.28+3.13x2.32+10.05x3.14+6.01x2.16= 71.86㎡
B.F 戶：4.85x0.03+10.25x4.98+1.82x1.69+2.67x0.03+1.85x0.75+2.5x0.75=57.61㎡
D 戶：5.06x1.5+2.34x7.55+5.94x0.69+6.79x2.44=45.92㎡

採光面積檢討：

- A.H 戶：11.93㎡ > 71.86/8=8.98㎡ ok
B.F 戶：7.76㎡ > 57.61/8=7.20㎡ ok
D 戶：6.82㎡ > 45.92/8=5.74㎡ ok

B.D.F 戶深度<10M，各樓層之採光用窗或開口均為有效採光。

A.H 戶外牆臨接道路，免自境界線退縮，且開口視為有效採光面積。

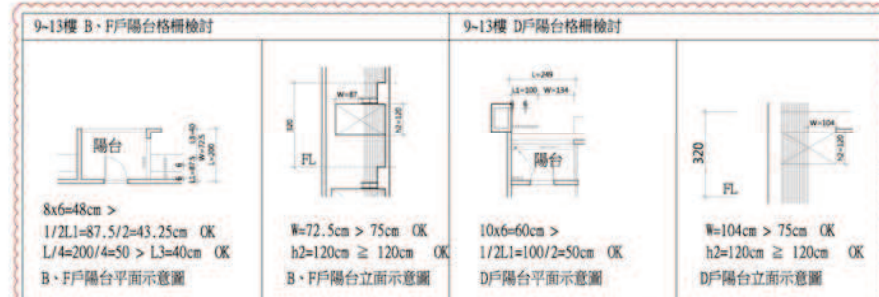
戶別	門窗編號	樞數	有效採光面積	小計
A	DW7a	1	4.35 x (1.7-0.15) = 6.74㎡	11.93㎡
	DW8a	1	2.04 x 1.65 = 3.37㎡	
	W10	1	1.65 x 1.1 = 1.82㎡	
B	W6	1	1.8 x 1.55 = 2.79㎡	7.76㎡
	W7	1	2.5 x 1.55 = 3.88㎡	
D	W9a	1	0.7 x 1.55 = 1.09㎡	6.82㎡
	W6	1	1.8 x 1.55 = 2.79㎡	
	W9	1	1.5 x 1.55 = 2.33㎡	
	D12	1	0.9 x 2.15 = 1.93㎡	

12.步行距離檢討：

454.5+469.8+386.08+171.03+706.12+691.28=2878.81cm
=28.79m < 50m OK

13.重複步行距離檢討：

454.5+469.8+386.08+171.03=1481.41cm
=14.81m < 25m OK

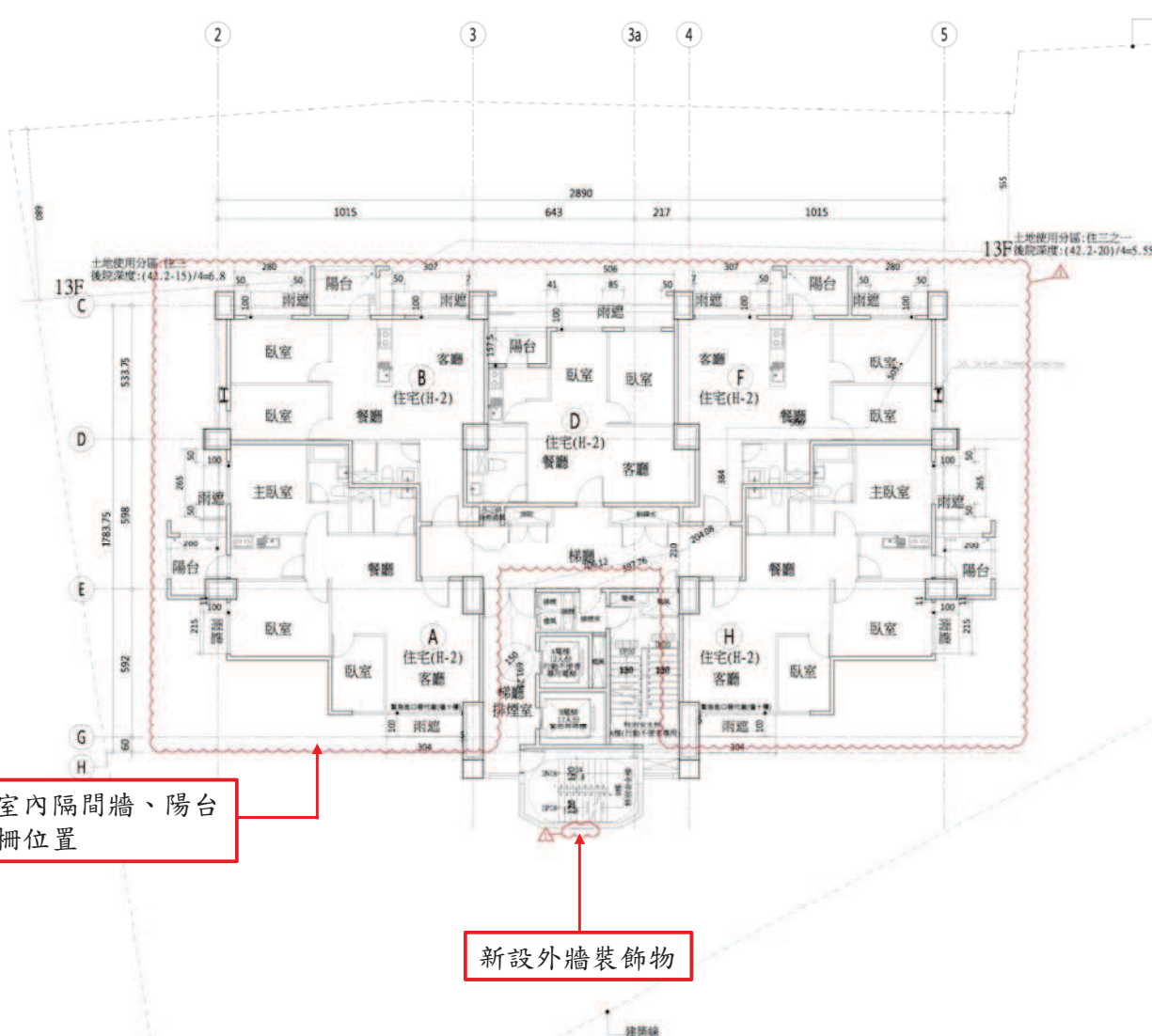


九層平面圖
UNIT:CM S:1 / 200

九層平面圖 S:1/200

變更室內隔間牆、陽台
及格柵位置

新設外牆裝飾物



十~十三層面積檢討:

- 1.樓地板面積檢討: 448.34㎡
- 2.陽台面積檢討: 24.42㎡ < 樓地板面積x10%=44.83㎡ ok.
- 3.梯廳面積檢討: 45.5㎡ > 樓地板面積x10%=44.83㎡, 0.67㎡
- 4.陽台+梯廳面積檢討: 69.92㎡ > 樓地板面積x15%=67.25㎡, 2.67㎡ 計入容積
- 5.安全樓梯間(或機電設備空間)面積檢討: 不得超過基地容積x15% 45.59㎡
- 6.容積樓地板面積檢討:
448.34+45.5+2.67=359.92㎡
(計入容積面積)
- 7.樓梯座數及容積檢討: 超過八層以上須設置2座以上直通樓梯
本案計須設置2座以上直通樓梯, 實設2座 OK.
樓地板面積>200㎡, 樓梯寬度>120cm, 實設120cm

居室面積檢討:

- A.H 戶: 7.55x1.84+4.82x1.28+3.13x2.32+10.05x3.14+6.01x2.16=71.86㎡
B.F 戶: 4.85x0.03+10.25x4.98+1.82x1.69+2.67x0.03+1.85x0.75+2.5x0.75=57.61㎡
D 戶: 5.06x1.5+2.34x7.55+5.94x0.69+6.79x2.44=45.92㎡

採光面積檢討:

- A.H 戶: 11.93㎡ > 71.86/8=8.98㎡ ok
B.F 戶: 7.76㎡ > 57.61/8=7.20㎡ ok
D 戶: 6.82㎡ > 45.92/8=5.74㎡ ok

B.D.F 戶深度<10M, 各樓層之採光用窗或開口均為有效採光。

A.H 戶外牆臨接道路, 免自境界線退縮, 且開口視為有效採光面積。

戶別	門窗編號	樞數	有效採光面積	小計
A	DW7a	1	4.35 x (1.7-0.15) = 6.74㎡	11.93㎡
	DW8a	1	2.04 x 1.65 = 3.37㎡	
	W10	1	1.65 x 1.1 = 1.82㎡	
B	W6	1	1.8 x 1.55 = 2.79㎡	7.76㎡
	W7	1	2.5 x 1.55 = 3.88㎡	
D	W9a	1	0.7 x 1.55 = 1.09㎡	6.82㎡
	W6	1	1.8 x 1.55 = 2.79㎡	
	W9	1	1.5 x 1.55 = 2.33㎡	
	D12	1	0.9 x 2.15 = 1.93㎡	

12.步行距離檢討:

$$454.5+469.8+386.08+171.03+706.12+691.28=2878.81\text{cm}$$

$$=28.79\text{m} < 50\text{m} \text{ OK}$$

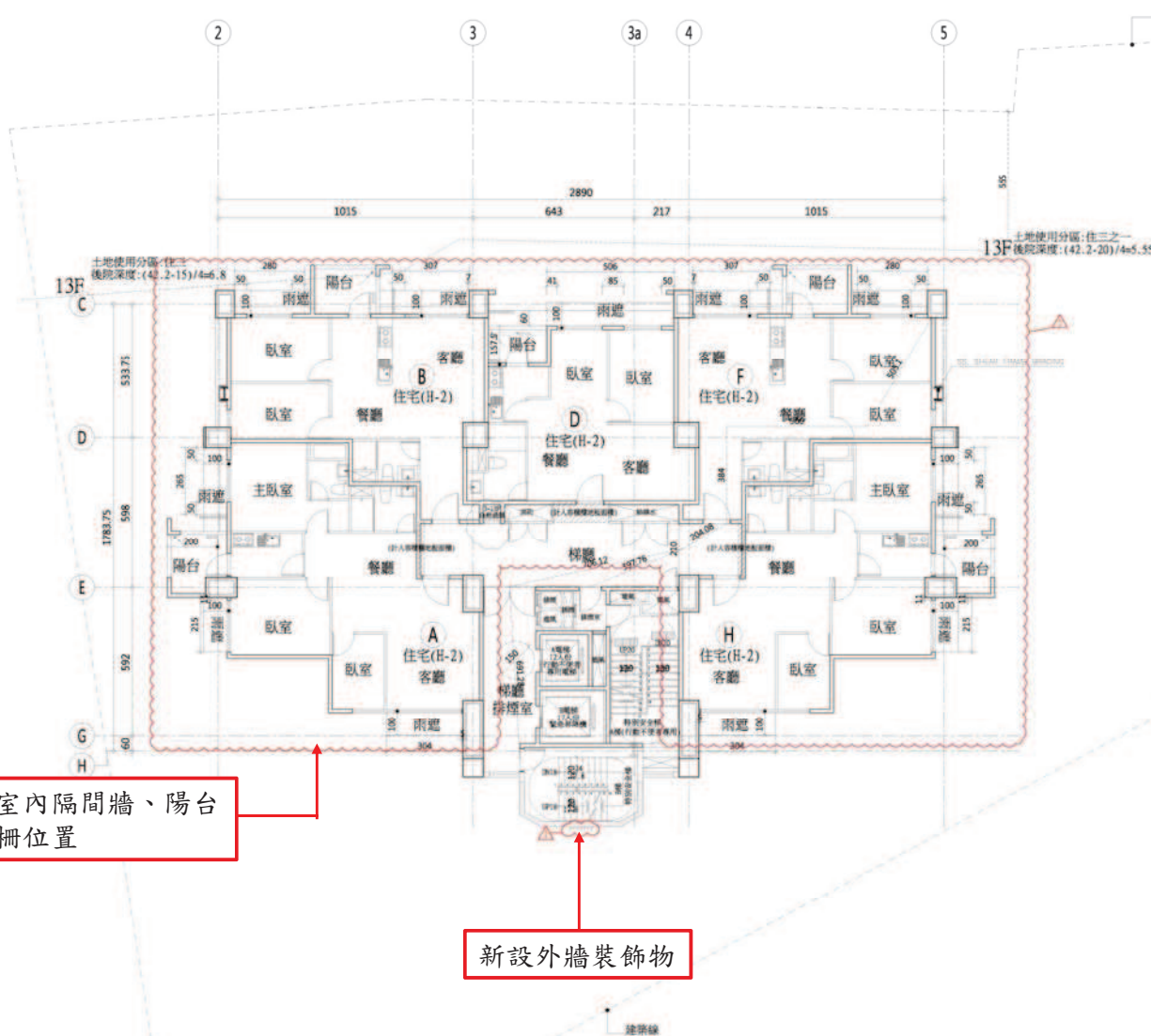
13.重複步行距離檢討:

$$454.5+469.8+386.08+171.03=1481.41\text{cm}$$

$$=14.81\text{m} < 25\text{m} \text{ OK}$$

變更室內隔間牆、陽台
及格柵位置

新設外牆裝飾物



十~十三層面積檢討：

- 1.樓地板面積檢討：448.34㎡
- 2.陽台面積檢討：24.42㎡ < 樓地板面積×10%=44.83㎡ ok.
- 3.梯廳面積檢討：45.5㎡ > 樓地板面積×10%=44.83㎡，0.67㎡
- 4.陽台+梯廳面積檢討：69.92㎡ > 樓地板面積×15%=67.25㎡，2.67㎡ 計入容積
- 5.安全樓梯間(或機電設備空間)面積檢討：不得超過基地容積×15% 45.59㎡
- 6.容積樓地板面積檢討：
448.34+45.5-45.59+2.67=359.92㎡
- 7.樓梯座數及容積檢討：超過八層以上須設置2座以上直通樓梯
本案計須設置2座以上直通樓梯，實設2座 OK。
樓地板面積>200㎡，樓梯寬度>120cm，實設120cm

居室面積檢討：

- A.H 戶：7.55×1.84+4.82×1.28+3.13×2.32+10.05×3.14+6.01×2.16=71.86㎡
B.F 戶：4.85×0.03+10.25×4.98+1.82×1.69+2.67×0.03+1.85×0.75+2.5×0.75=57.61㎡
D 戶：5.06×1.5+2.34×7.55+5.94×0.69+6.79×2.44=45.92㎡

採光面積檢討：

- A.H 戶：11.93㎡ > 71.86/8=8.98㎡ ok
B.F 戶：7.76㎡ > 57.61/8=7.20㎡ ok
D 戶：6.82㎡ > 45.92/8=5.74㎡ ok

B.D.F 戶深度<10M，各樓層之採光用窗或開口均為有效採光。

A.H 戶外牆臨接道路，免自境界線退縮，且開口視為有效採光面積。

戶別	門窗編號	樞數	有效採光面積	小計
A	DW7a	1	4.35 × (1.7-0.15) = 6.74㎡	11.93㎡
	DW8a	1	2.04 × 1.65 = 3.37㎡	
	W10	1	1.65 × 1.1 = 1.82㎡	
B	W6	1	1.8 × 1.55 = 2.79㎡	7.76㎡
	W7	1	2.5 × 1.55 = 3.88㎡	
D	W9a	1	0.7 × 1.55 = 1.09㎡	6.82㎡
	W6	1	1.8 × 1.55 = 2.79㎡	
	W9	1	1.5 × 1.55 = 2.33㎡	
	D12	1	0.9 × 2.15 = 1.935㎡	

12.步行距離檢討：

$$454.5+469.8+386.08+171.03+706.12+691.28=2878.81\text{m}$$

$$\approx 28.79\text{m} < 50\text{m} \text{ OK}$$

13.重複步行距離檢討：

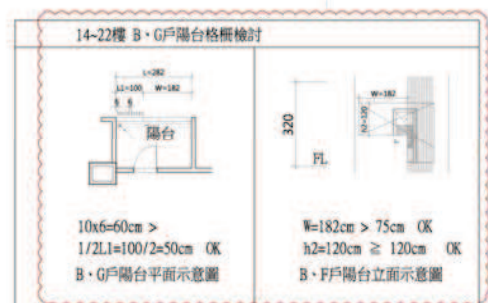
$$454.5+469.8+386.08+171.03=1481.41\text{m}$$

$$\approx 14.81\text{m} < 25\text{m} \text{ OK}$$



十四層平面圖

變更分戶牆、室內隔間牆
及格柵位置



新設外牆裝飾物

十四層面積檢討：

- 1.樓地板面積檢討：316.91m²
- 2.陽台面積檢討：22m² < 樓地板面積x10%=31.69m² ok.
- 3.梯廳面積檢討：31.69m² < 樓地板面積x10%=31.69m² ok.
- 4.陽台+梯廳面積檢討：53.69m² > 樓地板面積x15%=47.537m²，6.155m²計入容積
- 5.安全樓梯間(或機電設備空間)面積檢討：不得超過基地容積x15%
45.59m²
- 6.容積樓地板面積檢討：
(總樓地板面積-樓梯間面積(含三層))
316.91-31.69-45.59=6.155+1.26=247.044m²
(計入容積面積)(建築面積)
- 7.樓梯座數及容積檢討：超過八層以上須設置2座以上直通樓梯
本案計須設置2座以上直通樓梯，實設2座 OK。
樓地板面積>200m²，樓梯寬度>120cm，實設130cm

居室面積檢討：

$$\text{B.G. } \bar{F}: 12.9 \times 2.7 + 0.03 \times 10.41 + 0.71 \times 6.23 + 1.17 \times 5.87 = 46.43 \text{ m}^2$$

採光面積檢討：

A.H 戶: $10.11\text{m}^2 > 52.09/8=6.51\text{m}^2$ o.k
B.G 戶: $10.19\text{m}^2 > 46.43/8=5.80\text{m}^2$ o.k

B.G戶深度 $<10\text{M}$ ，各樓層之採光用窗或開口均為有效採光。

A.H戶外牆壁接道路，免自境界線退縮，且開口視為有效採光面積。

戶別	門窗編號	樑數	有效採光面積	小計
A	DW7a	1	$4.35 \times (1.7-0.15) = 6.74\text{m}^2$	10.11m ²
H	DW8a	1	$2.04 \times 1.65 = 3.37\text{m}^2$	
B	W6	3	$1.8 \times 1.55 \times 3 = 8.37\text{m}^2$	10.19m ²
G	W10	1	$1.65 \times 1.1 = 1.82\text{m}^2$	

12. 步行距離檢討：

$$468.08+616.41+660.14+692.85+57.27=2494.75\text{公分}$$
$$=24.95\text{m} < 50\text{m} \quad \text{OK}$$

13.重複步行距離檢討：

$$468.08 + 616.41 = 1084.49 \text{ 公分}$$
$$= 10.84 \text{ m} < 25 \text{ m} \quad \text{OK}$$

十四層平面圖 S: 1/200



十五~二十二層平面圖

變更分戶牆、室內隔間牆
及格柵位置

新設外牆裝飾物

十五~二十二層面積檢討：

- 1.樓地板面積檢討：314.7m²
- 2.陽台面積檢討：22m² < 樓地板面積x10%=31.47m² ok.
- 3.梯廳面積檢討：31.47m² < 樓地板面積x10%=31.47m² ok.
- 4.陽台+梯廳面積檢討：53.47m² > 樓地板面積x15%=47.205m²，6.265m²計入容積
- 5.安全樓梯間(或機電設備空間)面積檢討：不得超過基地容積x15% 45.59m²
- 6.容積樓地板面積檢討：
(容積率10%)：314.7-31.47-45.59+6.265=243.905m²
- 7.樓梯座數及容積檢討：超過八層以上須設置2座以上直通樓梯
本案計設置2座以上直通樓梯，實設2座 OK。
樓地板面積>200m²，樓梯寬度>120cm，實設130cm

居室面積檢討：

- A.H 戶：0.62x3+7.26x1.85+10.05x1.55+10.05x0.82+6.01x2.16=52.09m²
B.G 戶：12.9x2.7+0.03x10.41+0.71x6.23+1.17x5.87=46.43m²

採光面積檢討：

- A.H 戶：10.11m² > 52.09/8=6.51m² ok
B.G 戶：10.19m² > 46.43/8=5.80m² ok

B.G 戶深度<10M，各樓層之採光用窗或開口均為有效採光。

A.H 戶外牆臨接道路，免自境界線退縮，且開口視為有效採光面積。

戶別	門窗編號	樞數	有效採光面積	小計
A	DW7a	1	4.35 x (1.7-0.15) = 6.74m ²	10.11m ²
H	DW8a	1	2.04 x 1.65 = 3.37m ²	
B	W6	3	1.8 x 1.55 x 3 = 8.37m ²	10.19m ²
G	W10	1	1.65 x 1.1 = 1.82m ²	

12.步行距離檢討：

$$468.08+616.41+660.14+692.85+57.27=2494.75公分$$

$$=24.95m < 50m \text{ OK}$$

13.重複步行距離檢討：

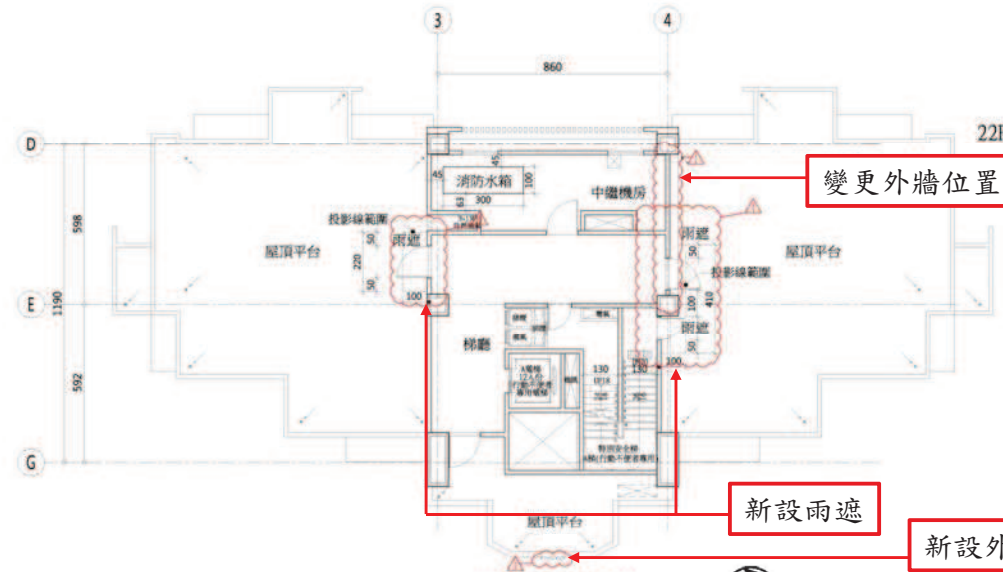
$$468.08+616.41=1084.49公分$$

$$=10.84m < 25m \text{ OK}$$

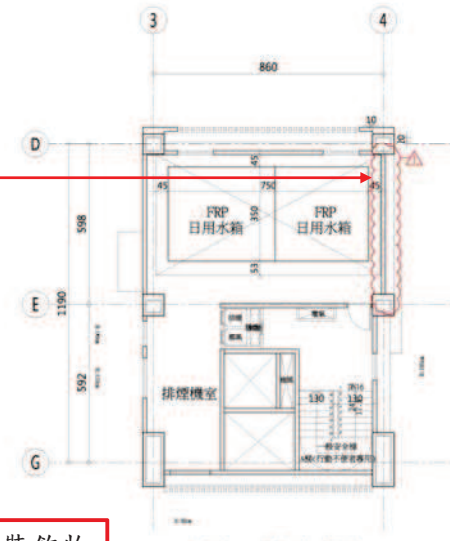
十五層~二十二層平面圖 S：1/200



屋突層平面圖

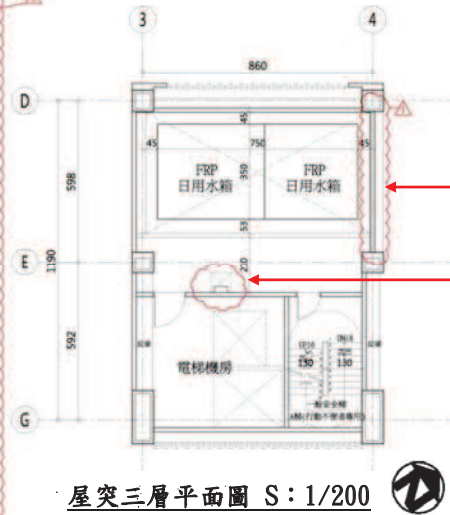
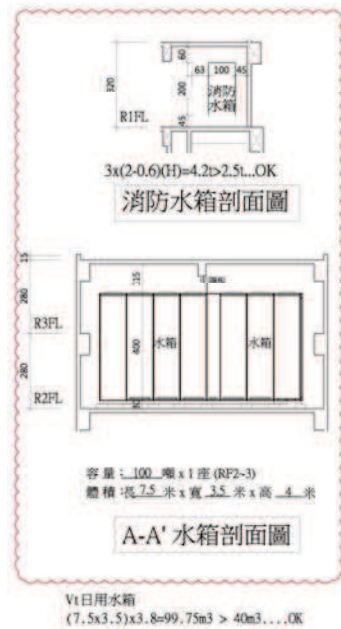


屋突一層平面圖 S : 1/200

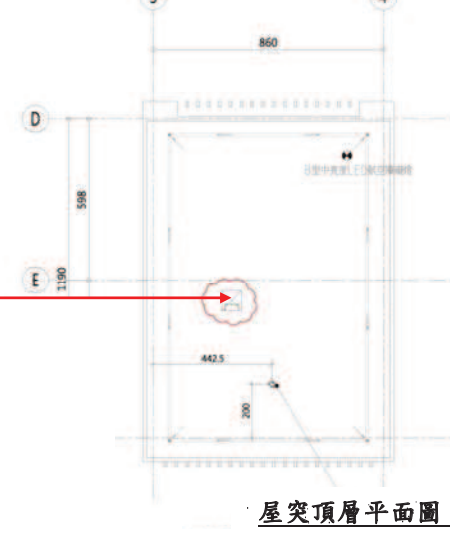


屋突二層平面圖 S : 1/200

- 1.屋突樓地板面積檢討:
R1F樓地板面積: 100.37㎡
R2~3F樓地板面積: 104.45㎡
高層建築物屋頂突出物面積≤建築面積×15%
104.45㎡(詳A1-09)≤714.23×0.15=107.13㎡ ok.
- 2.透空立體構架投影面積計算:
0.1×0.2×39×2=1.56㎡
1.56+104.45=106.01㎡ < 714.23×0.3=214.27㎡
本案位於屋頂突出物之透空立體構架為2/3以上透空
(詳A3-02, A3-04), 且與屋頂突出物投影面積之合小於建築面積30%
依建築技術規則第一條第1項第10款規定, 本案位於屋頂突出物之透空立體構架投影面積免計入屋頂突出物水平投影面積。



屋突三層平面圖 S : 1/200

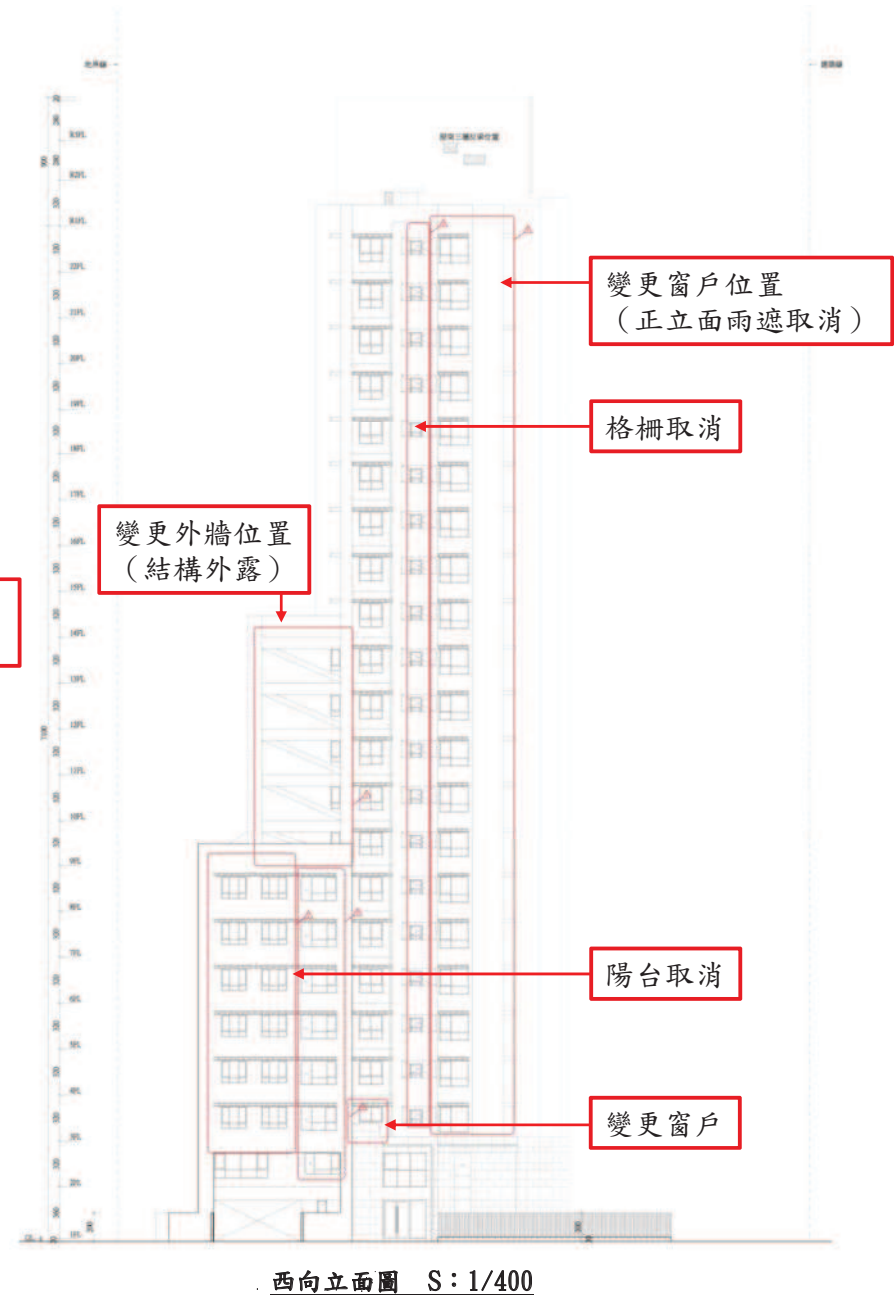
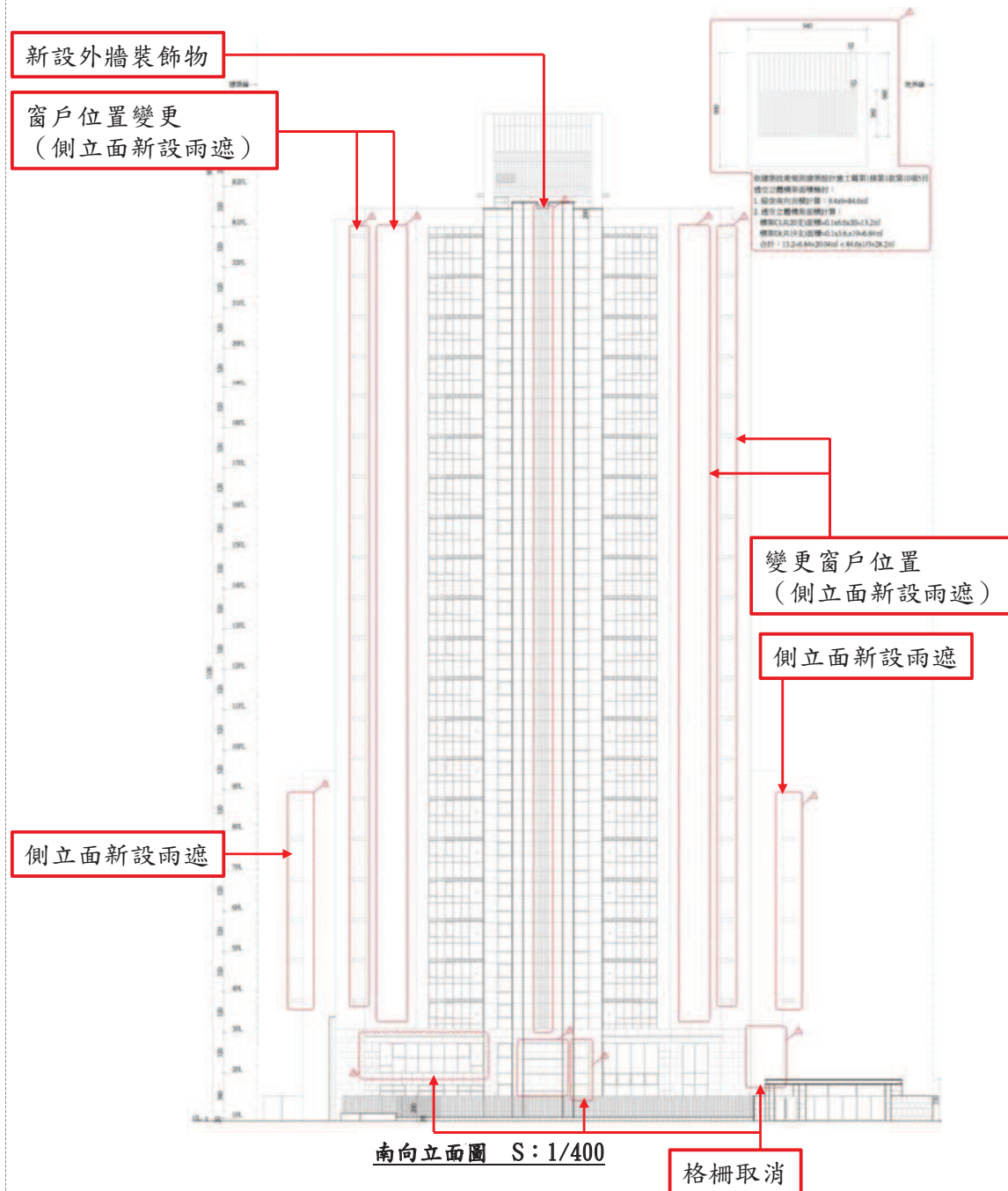


屋突頂層平面圖 S : 1/200

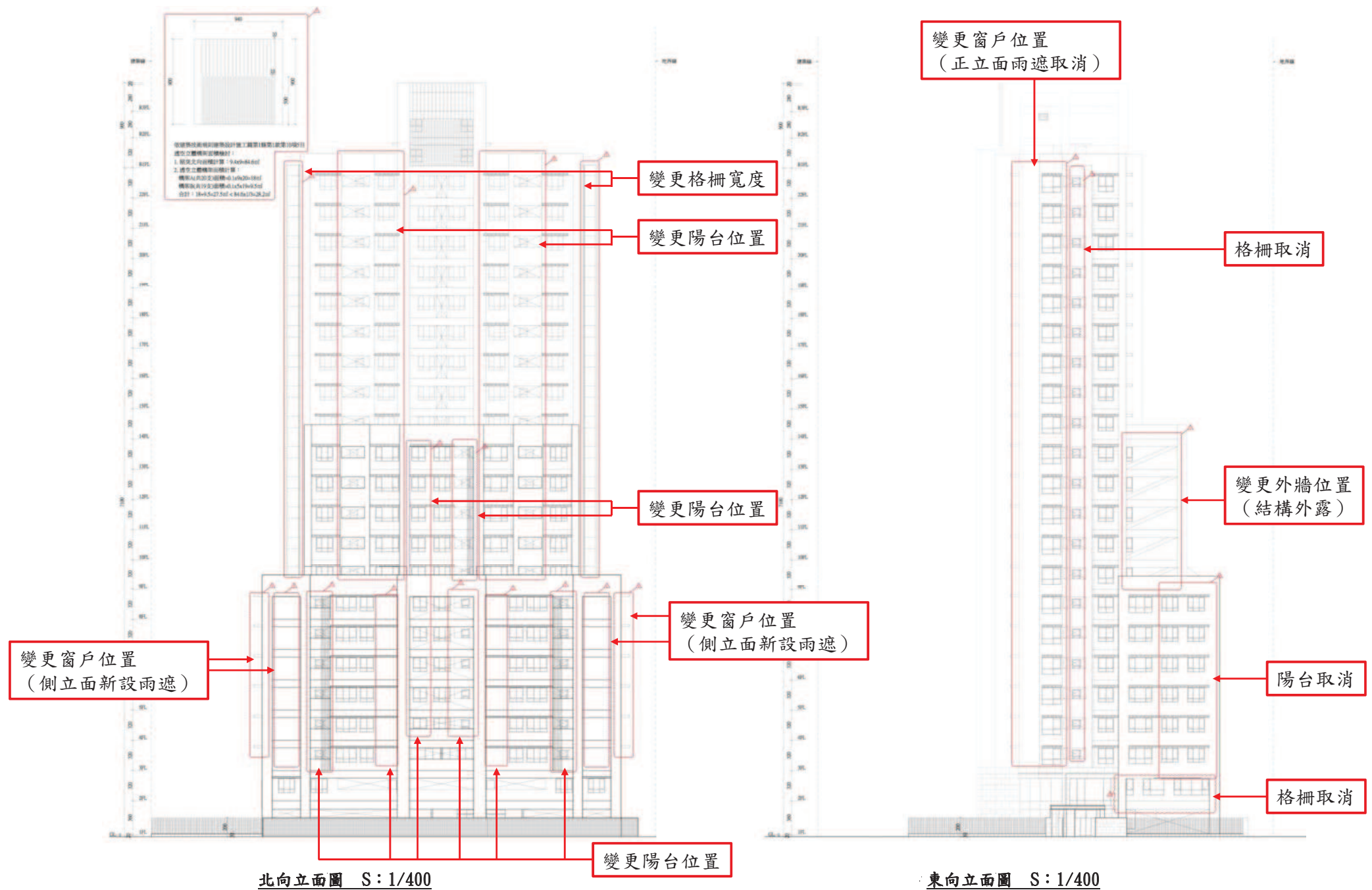
重慶南路案之廚房類型數量統計

		封閉式廚房	開放式廚房
3F	數量	6	2
	戶別	A、B、C、F、G、H	D、E
4F	數量	7	0
	戶別	A、B、C、D、F、G、H	
5-8F	數量	7	0
	戶別	A、B、C、D、F、G、H	
9F	數量	3	2
	戶別	A、D、H	B、F
10-12F	數量	3	2
	戶別	A、D、H	B、F
13F	數量	3	2
	戶別	A、D、H	B、F
14F	數量	2	2
	戶別	A、H	B、G
15-22F	數量	2	2
	戶別	A、H	B、G
總計		74	30

南向、西向立面圖



北向、東向立面圖

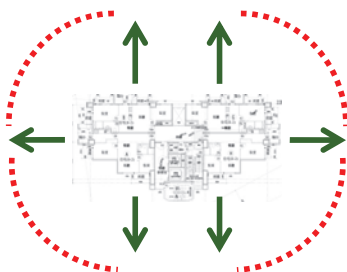


(一)設計理念



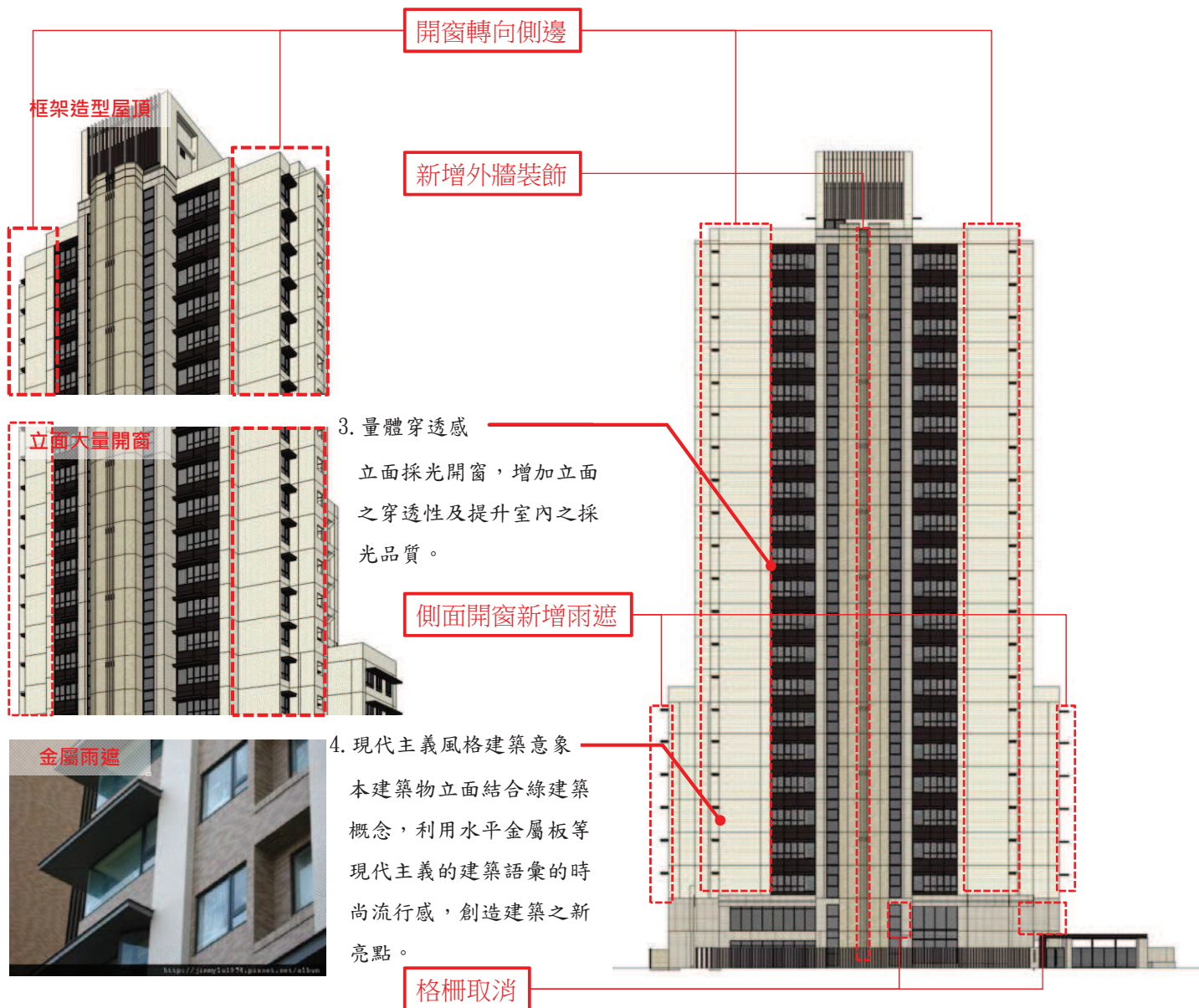
1. 都市河岸邊緣

河岸為都市邊緣亦是都市門戶，設計以水岸門戶為主要發想主題。



2. 高層超廣角視野

高層單元規劃三面採光之超廣角視野。



建築量體、造型、色彩計畫示意圖

(二)立面造型

本案主要機能為住宅，建築造型以簡約現代風格為主。同時配合居住機能設置適度採光開窗，兼顧機能與立面變化。開窗部分以帷幕搭配梁帶，創造垂直律動的現代立面語彙，並經由垂直玻璃的透明感、水平向帶狀雨遮所產生的量體變化創造出優雅的現代建築。

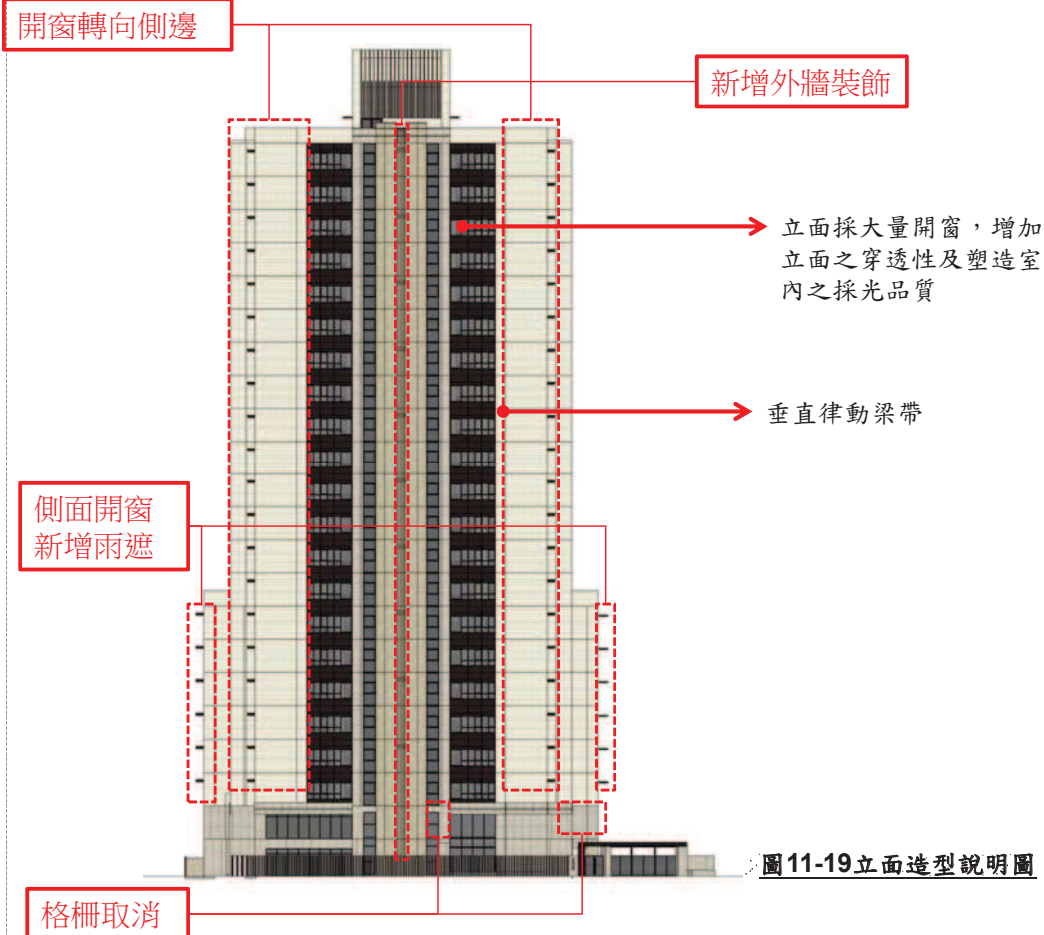
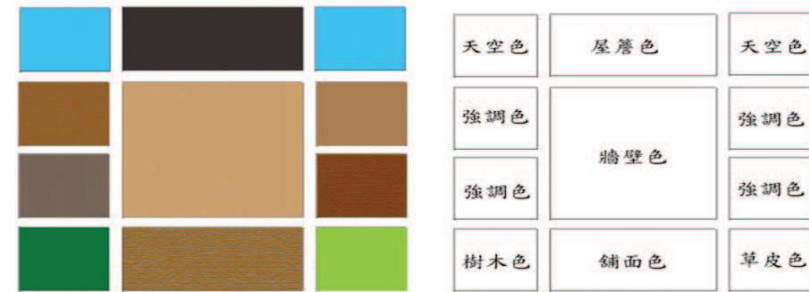


圖11-19立面造型說明圖

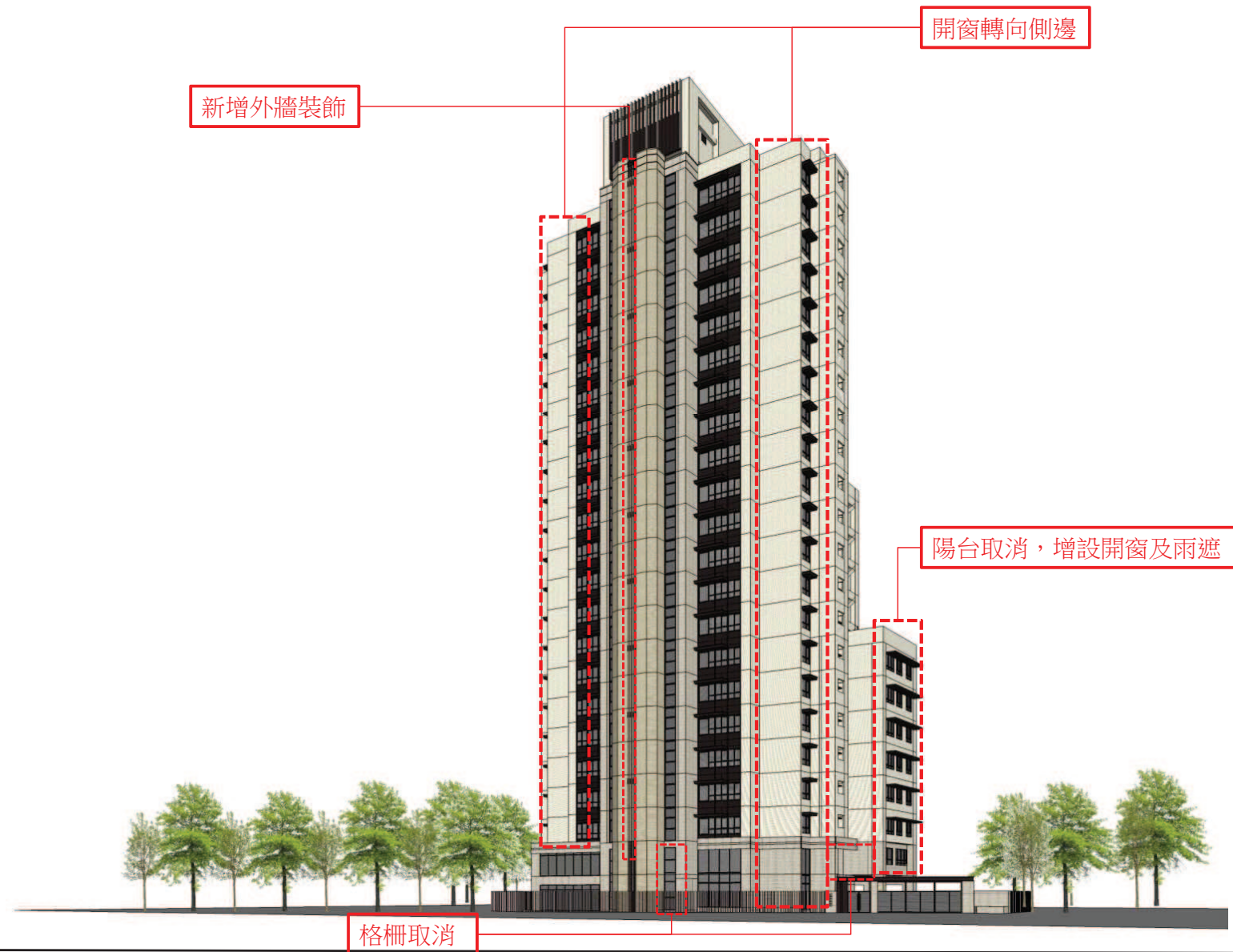
(三)色彩調合計畫

建築物主色為米黃搭配局部古銅色金屬板來突顯建築物質感與鄰近建築的協調性，避免使用高彩度。基座及部分立面採用石材以創造建物之穩重感，並於基座挑高部分採大面落地窗，於視覺上引進戶外景觀植栽，以達到建物與周遭環境之和諧感。



(四)建築照明計畫

本案之夜間照明設計回歸居住型建築的本質，以單純簡約的重點照明為主要設計手法。配合建築天際線之造型設計照明線條，並於立面中央以垂直線條串連建築立面，同時創造夜間遠距與近距的視覺焦點。

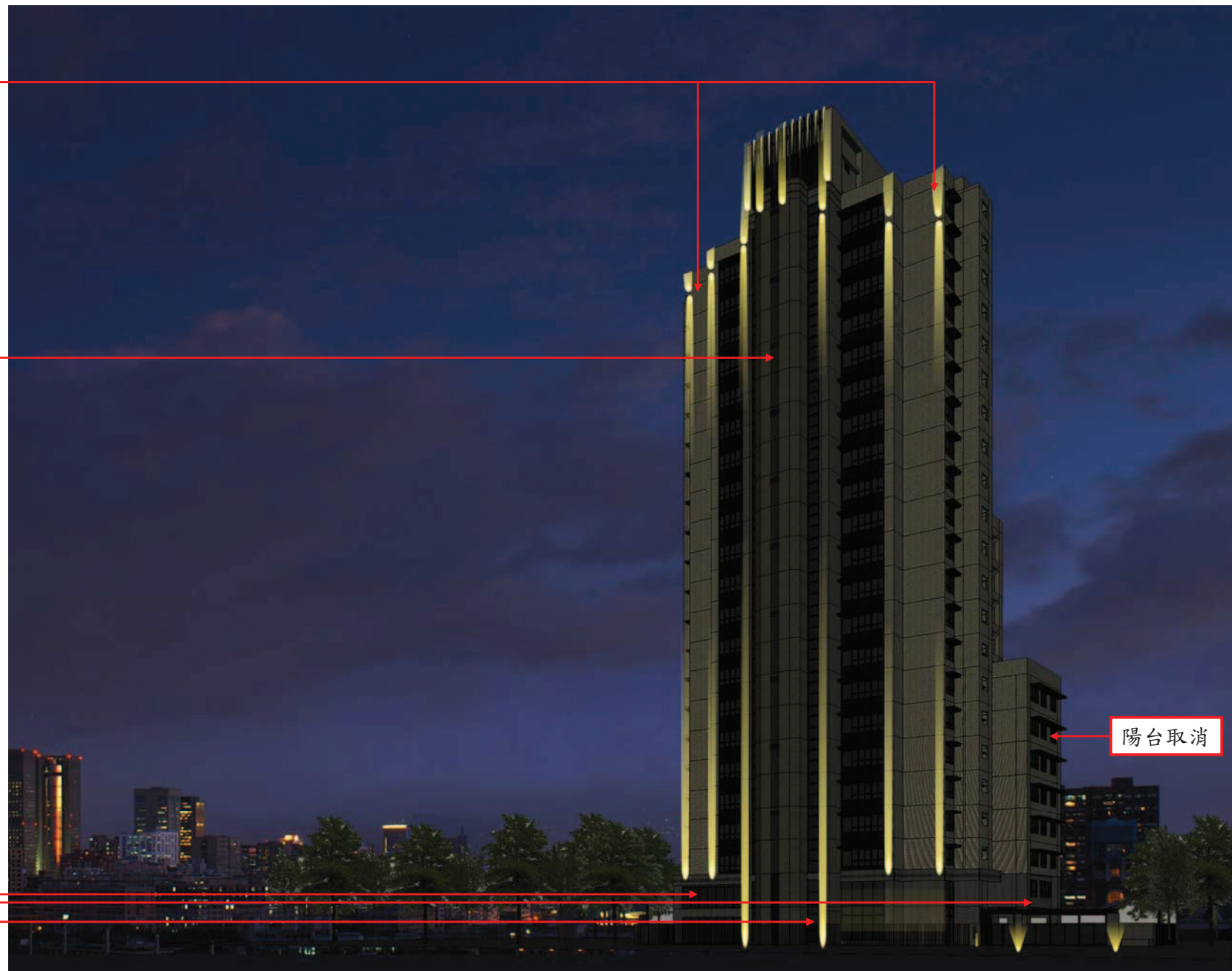


變更窗戶位置

增設外牆裝飾物

陽台取消

格柵取消



(一)動線系統配置計畫

本更新單元人車動線設計原則如下所示：

- 建構周邊休閒動線及空間本更新單元東側街道配合都市空間自面臨計畫道路側退縮6公尺之人行步道作為公共開放空間，除可利用於消防救災之使用外，亦塑造寬闊都市漫遊的空間，豐富都市生活區域景緻。

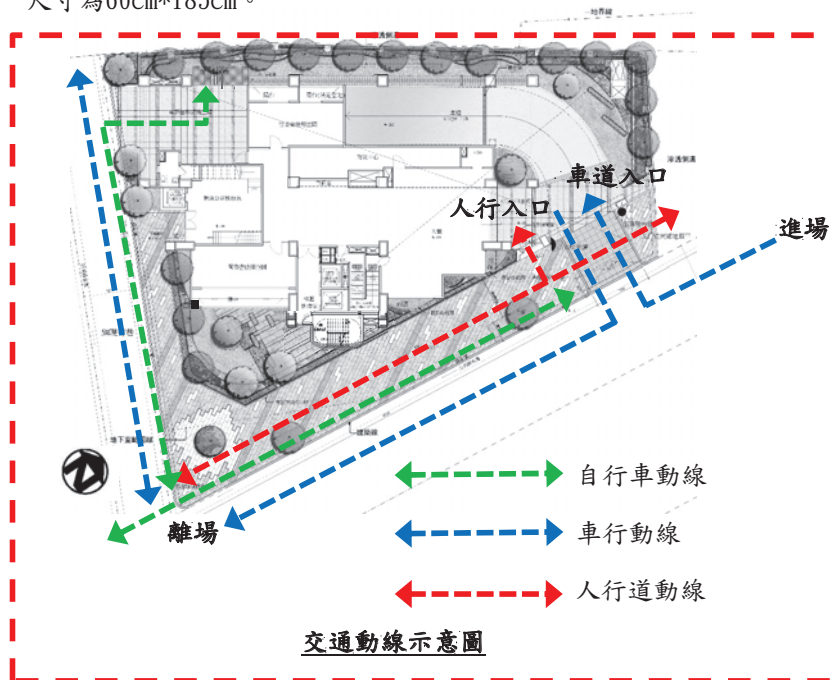
- 提供安全行人空間

汽車動線：本更新單元汽、機車出入統一由重慶南路三段面前道路進入基地內，並於車輛出入口加強警告號誌，以確實將人車動線分離並提供安全的行人空間。

人行動線：本基地東側留設6公尺人行步道。人行主要入口由基地東側進入，由入口大廳進入可通達各層。對外開放之地下停車場由東側獨立入口進出，並以刷卡管理及錄影監視器控管。

汽車動線：本更新單元汽、機車出入統一由重慶南路三段面前道路進入基地內，並於車輛出入口加強警告號誌，以確實將人車動線分離並提供安全的行人空間。

自行車動線：自行車主要入口由基地西側高層建築緩衝空間進入，自行車停車位尺寸為60cm*185cm。



(二)都市景觀設計原則

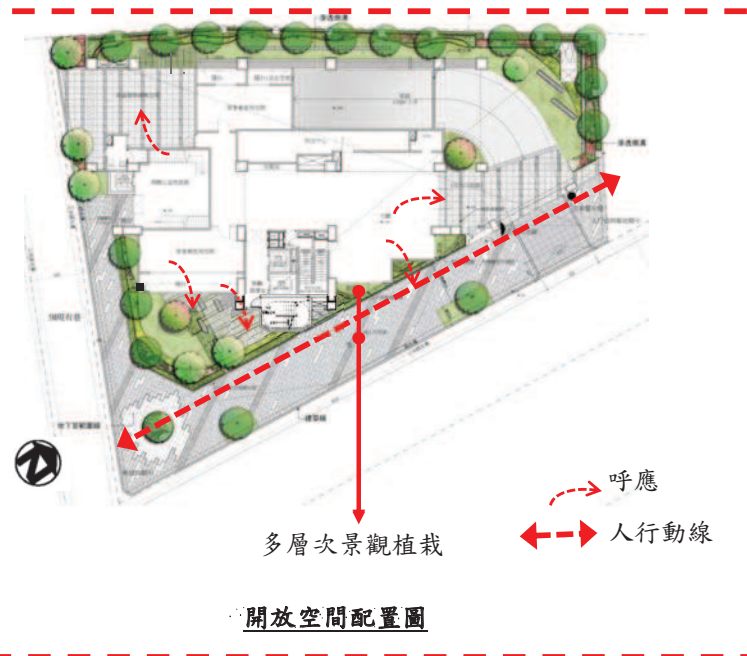
- 開放空間配置

基地南側為十二層建築，為鄰近地區較高量體，西側及北側為四至五層舊公寓。本案將基地內主要空地規劃於基地北側及東南側，作為鄰棟與本案建築量體之共同緩衝空間。使建築量體間有較大之棟距，有利於周邊住宅間通風採光。

- 帶狀人行道空間

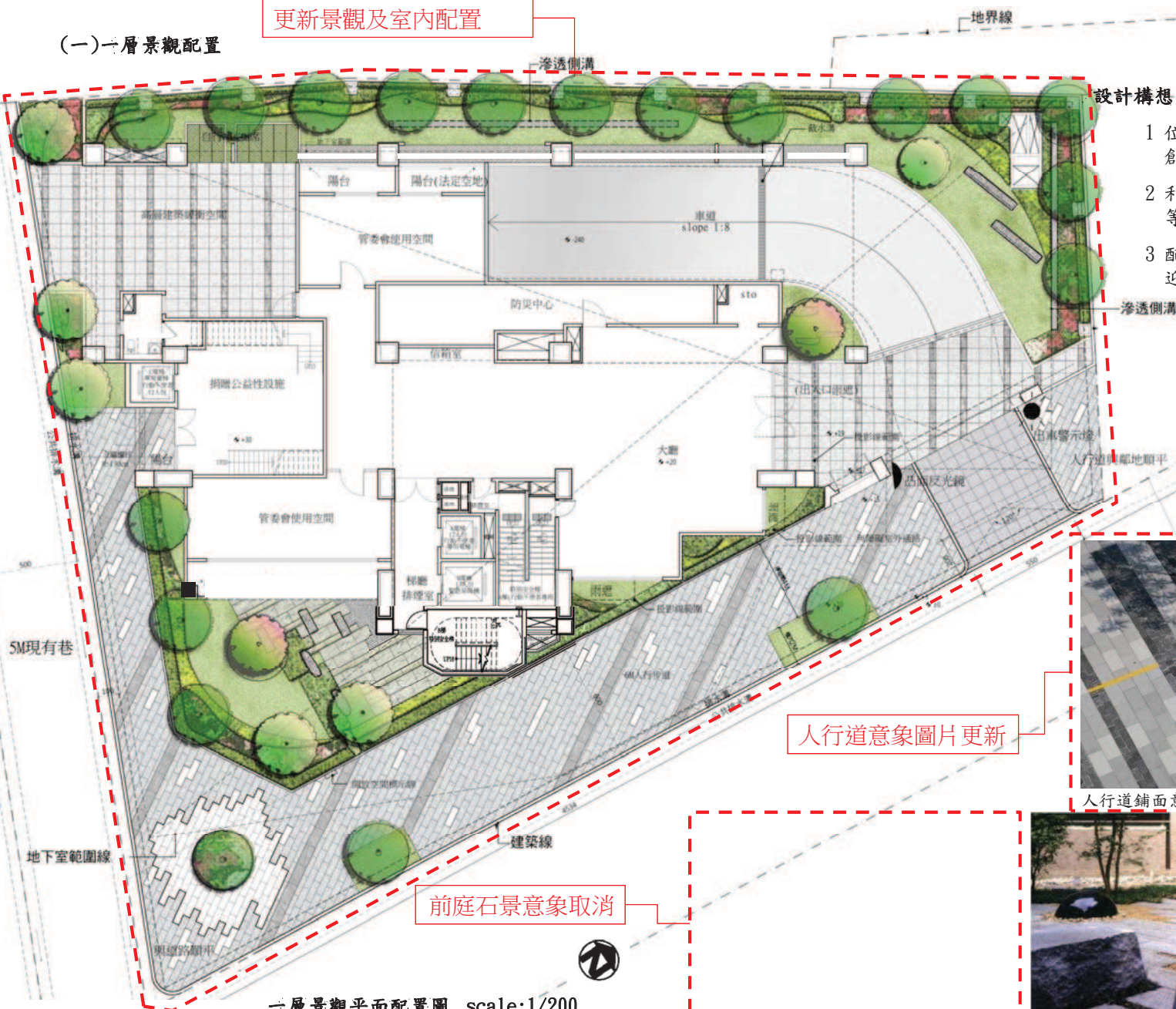
基地南側為十二層之建築、北側為四層之老舊公寓，都市空間十分壓迫，臨道路東側作六米深度以上的退縮並設置沿街人行步道，未來將在供人行走之人行空間，配合多層次景觀植栽，作為與鄰地之緩衝，以減少視覺衝擊。

並藉由基地內綠化延伸至整個基地之室內外空間範圍，創造良好都市景觀環境。



(一)一層景觀配置

更新景觀及室內配置



設計構想:

- 1 位於舊社區中的基地空間，景觀設計上以多樣的元素，創造適宜居住環境。
- 2 利用建築創造出的環境氛圍，於各端景處以**璞石與綠意**等營造豐富景觀。
- 3 配合建築物整體風格及空間的衍生，景觀設計上以車道迎賓空間由石景與樹作為主前庭之石景的延續。

人行道意象圖片更新



人行道鋪面意象

前庭石景意象取消



前庭石景意象



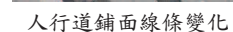
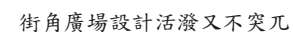
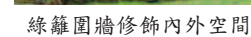
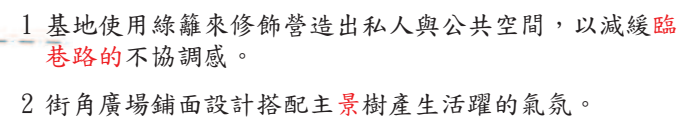
車道旁主景樹意象



喬木灌木營造意象

一層景觀平面配置圖 scale:1/200

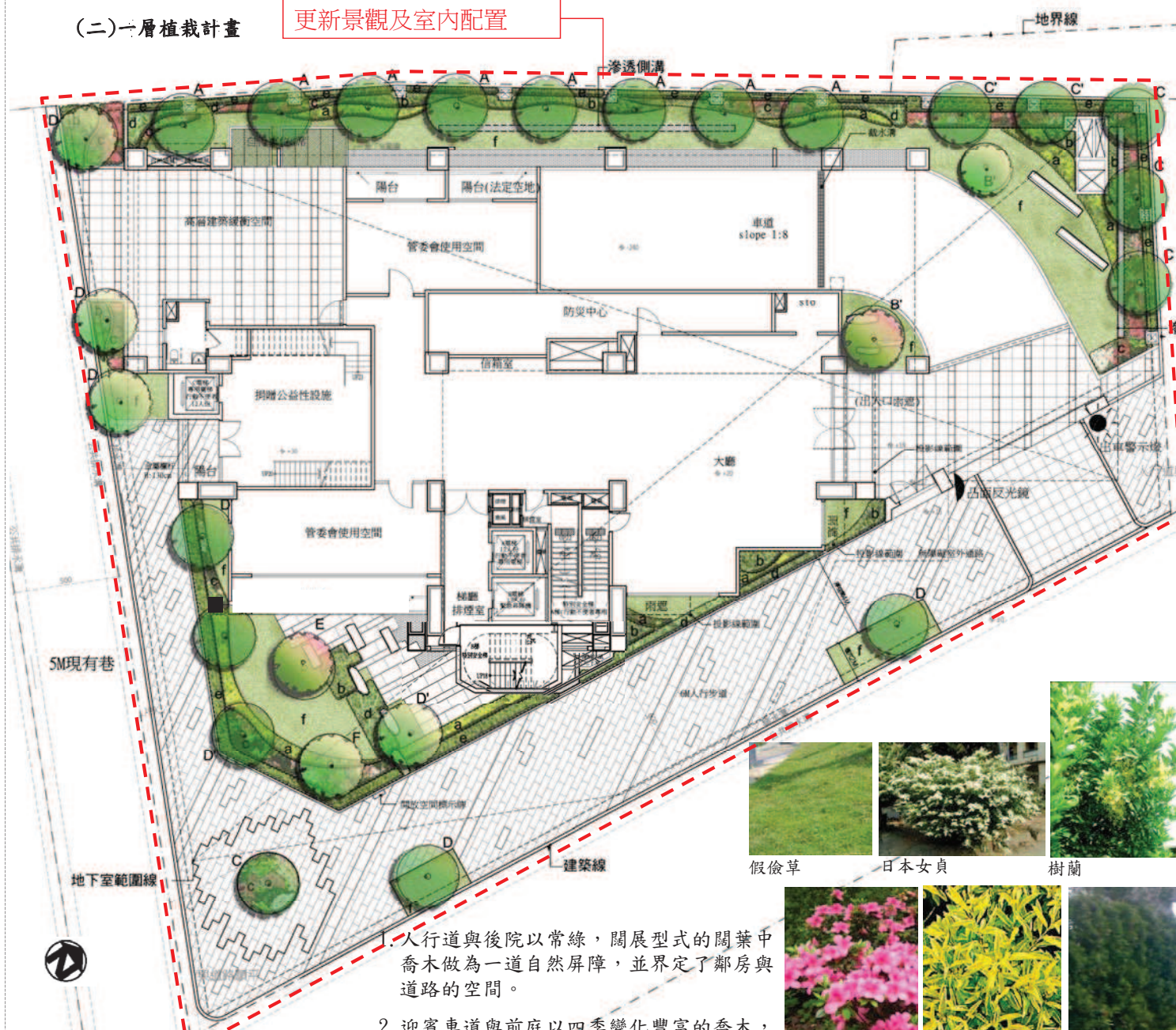
更新景觀及室內配置



一層景觀平面配置圖 scale:1/200

(二)一層植栽計畫

更新景觀及室內配置



一層植栽平面圖 scale:1/200

1. 人行道與後院以常綠，闊展型式的闊葉中喬木做為一道自然屏障，並界定了鄰房與道路的空間。

2. 迎賓車道與前庭以四季變化豐富的喬木，襯托環境空間的意境。

一層喬木種類索引表

代號	中文名稱	規格	數量	覆土深度
A	大葉山欖	H=7~8m, W=1.5~2m, $\phi=11\text{cm}$	8	原土層>150cm
B'	白水木	H=3~4m, W=1.5~2m, $\phi=7\sim 8\text{cm}$	2	花台100cm
C	樟樹	H=7~8m, W=1.5~2m, $\phi=7\sim 8\text{cm}$	4	原土層>150cm
C'	樟樹	H=7~8m, W=1.5~2m, $\phi=7\sim 8\text{cm}$	2	花台100cm
D	青楓	H=6~7m, W=1.5~2m, $\phi=11\text{cm}$ 以上	5	原土層>150cm
D'	青楓	H=6~7m, W=1.5~2m, $\phi=11\text{cm}$ 以上	3	花台100cm
E	山櫻	H=3.5m, W=1.5~2m, $\phi=11\text{cm}$ 以上	1	花台100cm
F	紅楠	H=5m, W=2m, $\phi=11\text{cm}$ 以上	2	花台100cm

一層灌木及草花種類索引表

代號	中文名稱	規格	數量統計	覆土深度
a	金露花	H=15cm, W=15cm	26.58m ²	花台60cm以上
b	日本女貞	H=20cm, W=20cm	24.87m ²	花台60cm以上
c	細葉杜鵑	H=30cm, W=20cm	45.57m ²	花台60cm以上
d	樹蘭	H=50cm, W=20cm	11.04m ²	花台60cm以上
e	羅漢松	H=180cm, W=50cm	39.99m ²	花台60cm以上
f	假儉草	密鋪	156.26m ²	花台30cm以上

灌木數量調整

新增紅楠



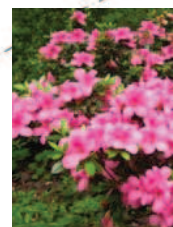
假儉草



日本女貞



樹蘭



細葉杜鵑



金露花



羅漢松



紅楠



白水木



山櫻花



樟樹



青楓

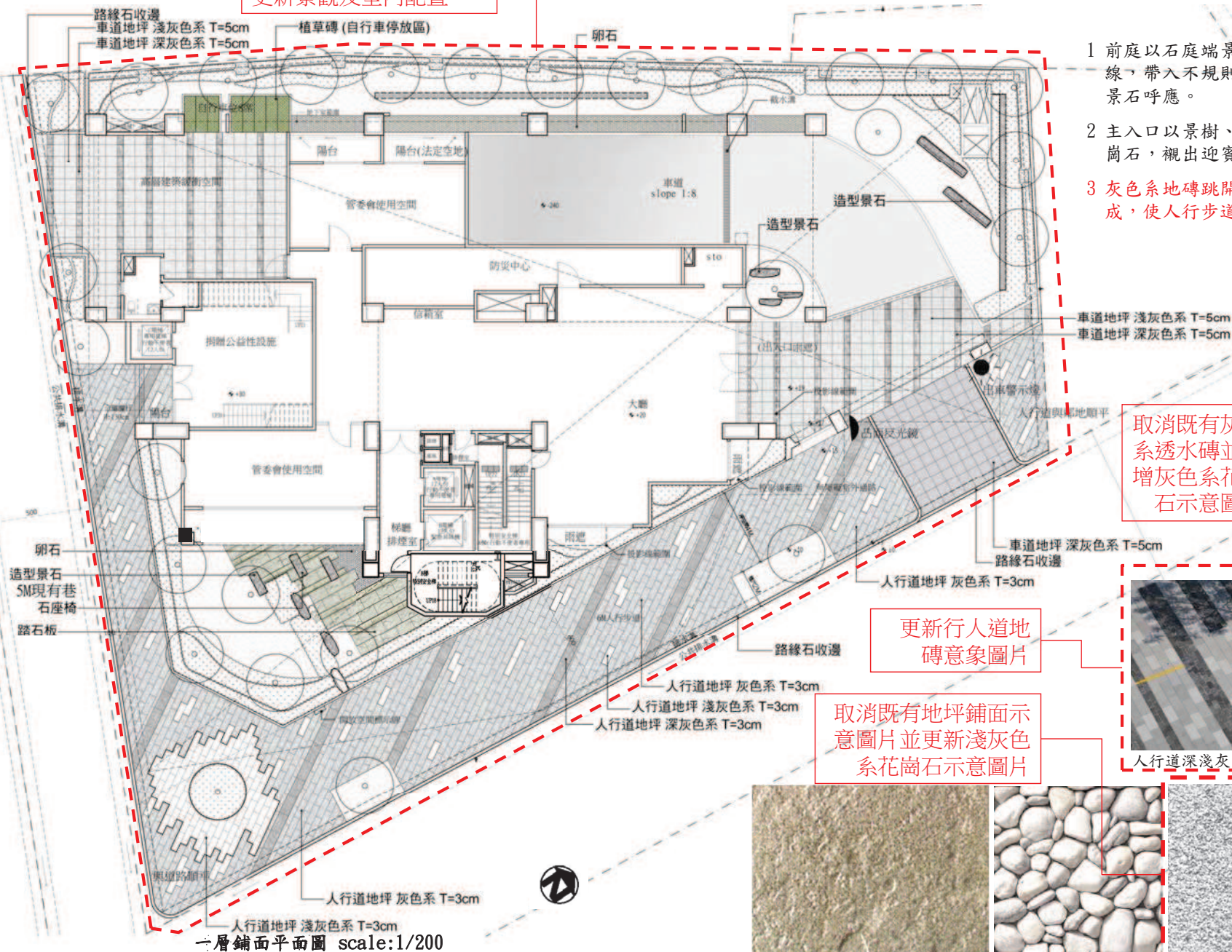


大葉山欖

新增紅楠

(三)一層鋪面計畫

更新景觀及室內配置



- 1 前庭以石庭端景的庭園造景、石板排列在秩序的軸線，帶入不規則的收邊，再鋪置簡潔大方的石椅與景石呼應。
- 2 主入口以景樹、景石、草坪，並以簡潔的灰色系花崗石，襯出迎賓車道的高尚與大器。
- 3 灰色系地磚跳開以往的秩序以深色磚的線條前後鋪成，使人行步道空間多了趣味。

取消既有灰色系透水磚並新增灰色系花崗石示意圖片

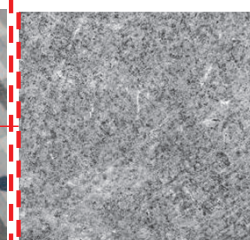


腳踏車停放區
植草磚

更新行人道地磚意象圖片



人行道深淺灰色系搭配



灰色系花崗石

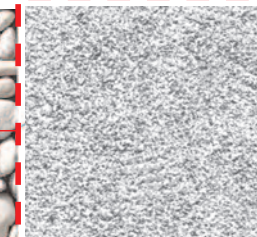
取消既有地坪鋪面示意圖片並更新淺灰色系花崗石示意圖片



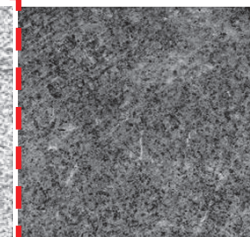
石板



卵石



淺灰色系花崗石

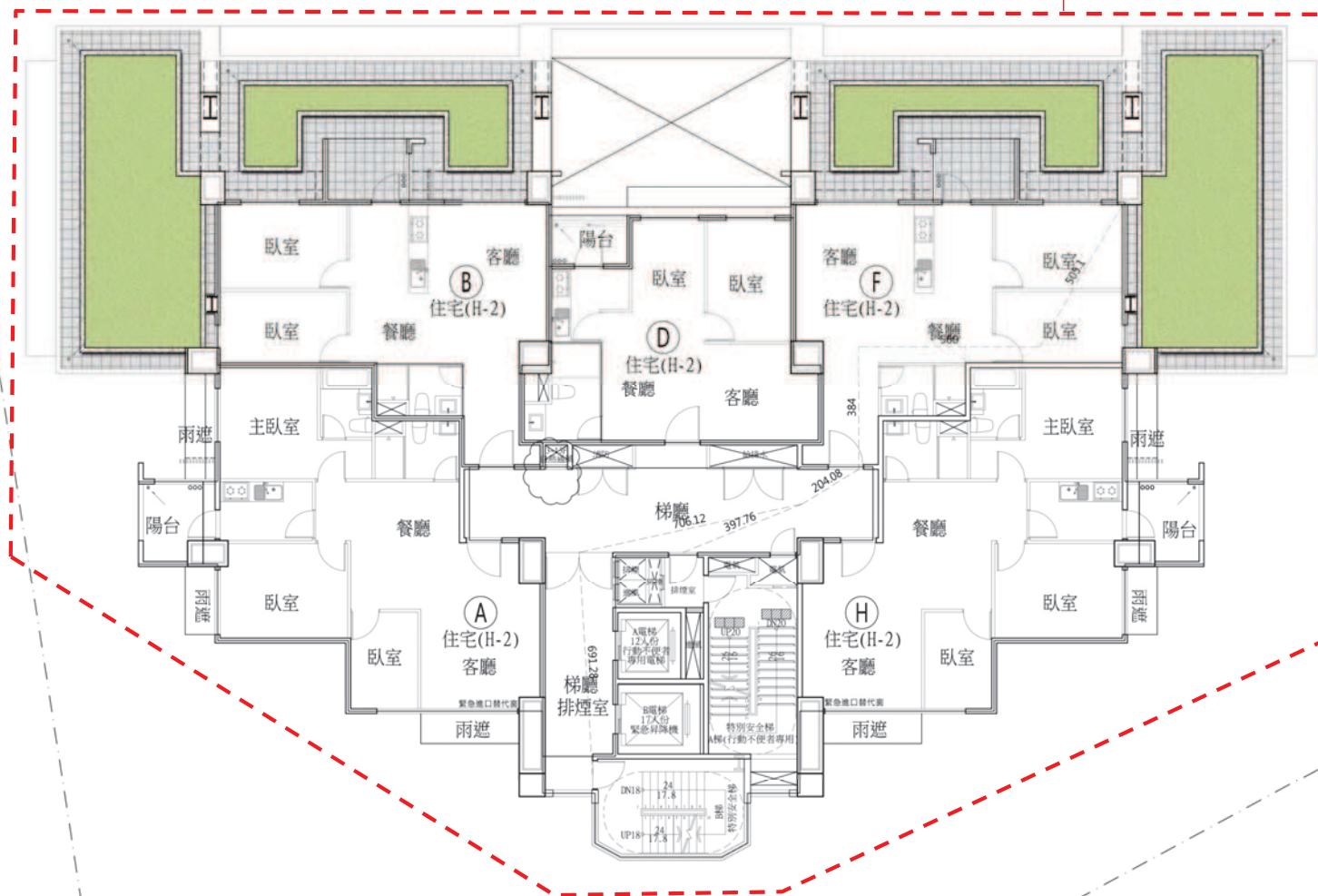


深灰色系花崗石

(四)九層露臺景觀配置

更新景觀及室內配置

1. 九層景觀以充滿草坪的大平台，可以做最大的發揮。
2. 在開闊的空間頂層，充足的陽光，可改造成菜園、花園等休憩空間。



九層露臺景觀平面配置圖 scale:1/150



(五)九層露臺植栽及鋪面計畫

1. 九層以輕鬆簡潔的樣貌，將大片的草坪做為完整的規劃，使得住戶可以作最大化的利用。
2. 終年常綠的假儉草，維護上沒有負擔。
3. 以灰色系的鋪面，乾淨俐落清洗容易。



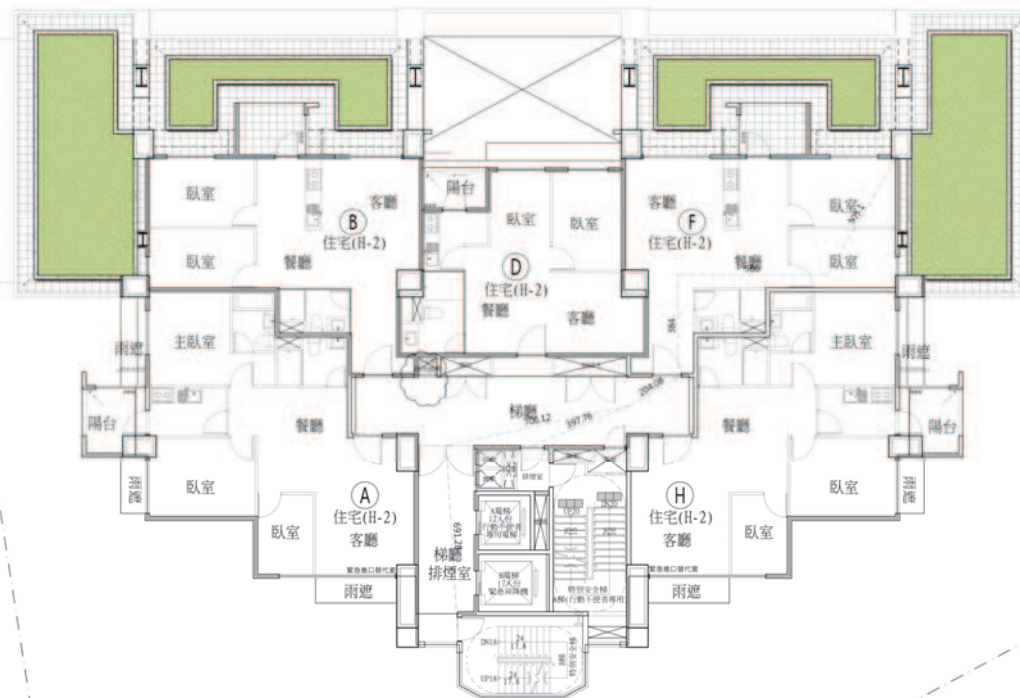
假儉草

九層灌木及草花種類索引表

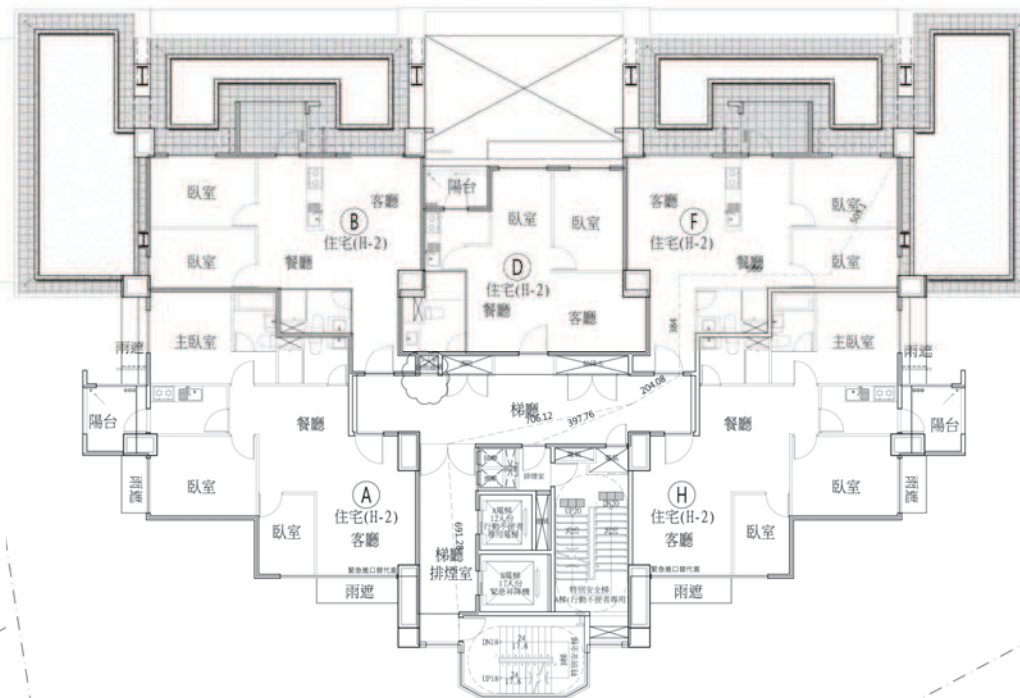
代號	中文名稱	規格	數量統計	覆土深度
f	假儉草	密鋪	83.26m ²	花台30cm以上

草皮數量調整

更新景觀及室內配置



九層露臺植栽平面圖 scale:1/200

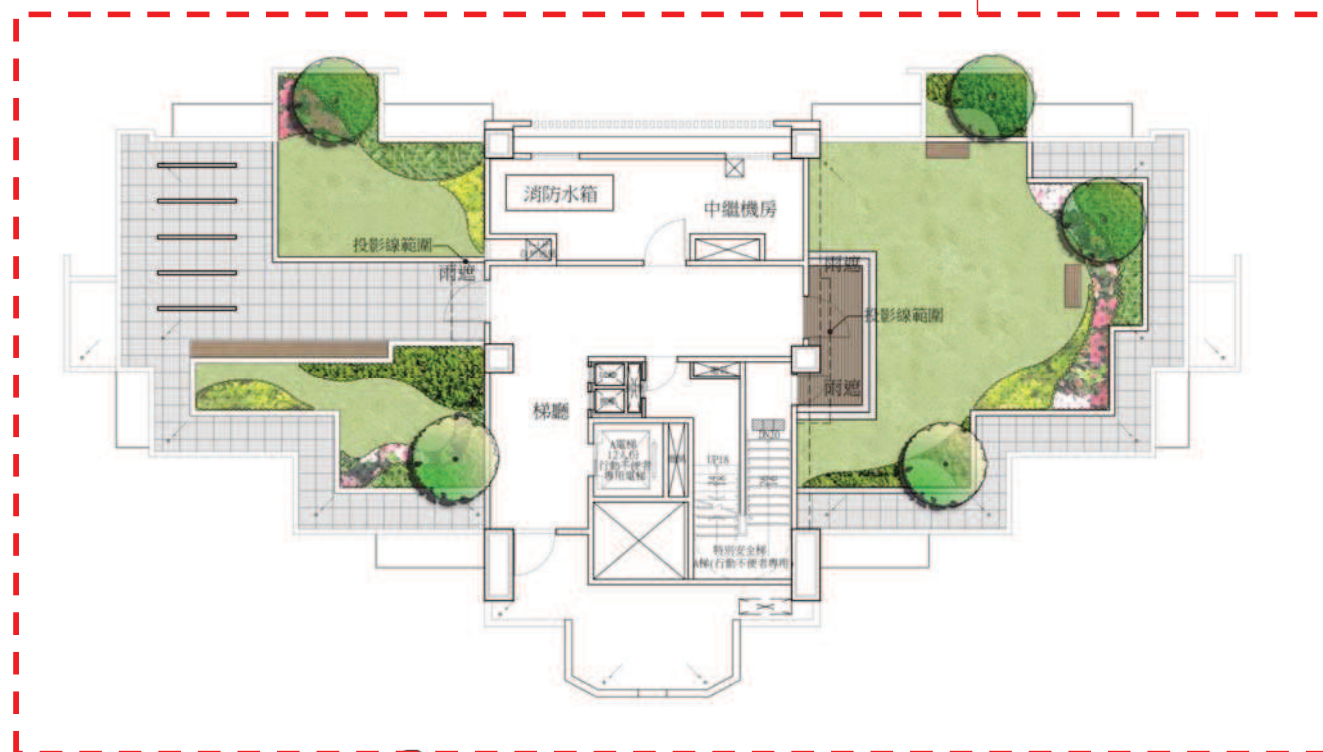


九層露臺鋪面平面圖 scale:1/200

(六)屋突一層景觀配置

1. 屋突一層以曲線的灌木線條，在制式的屋頂空間，呈現環境中的趣味性。
2. 在開闊的空間頂層，各角落以常綠的喬木做為空間的端景，塑造簡單自在的休憩環境。

更新景觀配置



屋突一層景觀平面配置圖 scale:1/150

(七)屋突一層植栽及鋪面計畫

屋突一層喬木種類索引表

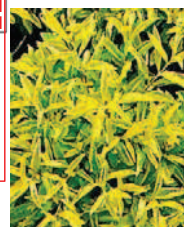
代號	中文名稱	規格	數量	覆土深度
A	白水木	H=1.5~2m, W=1.5~2m, $\phi=4\text{cm}$	2	花台70cm
B	九芎	H=1.5~2m, W=1.5~2m, $\phi=4\text{cm}$ 以上	3	花台70cm

覆土深度調整

灌木數量調整

屋突一層灌木及草花種類索引表

代號	中文名稱	規格	數量統計	覆土深度
a	金露花	H=15cm, W=15cm	7.12m ²	花台60cm以上
b	日本女貞	H=20cm, W=20cm	15.39m ²	花台60cm以上
c	細葉杜鵑	H=30cm, W=20cm	9.28m ²	花台60cm以上
d	樹蘭	H=50cm, W=20cm	11.95m ²	花台60cm以上
f	假儉草	密鋪	68.54m ²	花台60cm以上



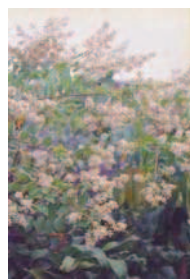
金露花



日本女貞



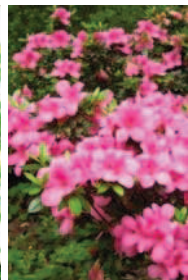
白水木



九芎



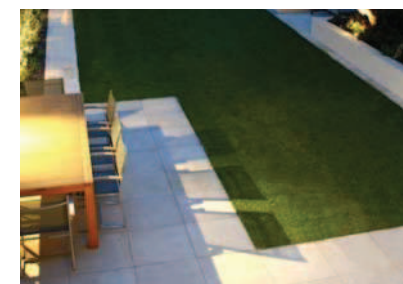
樹蘭



細葉杜鵑

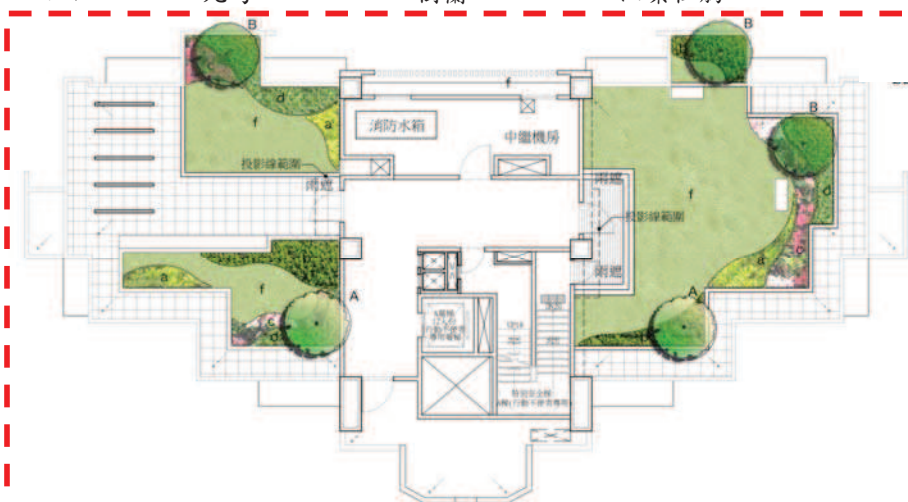


假儉草

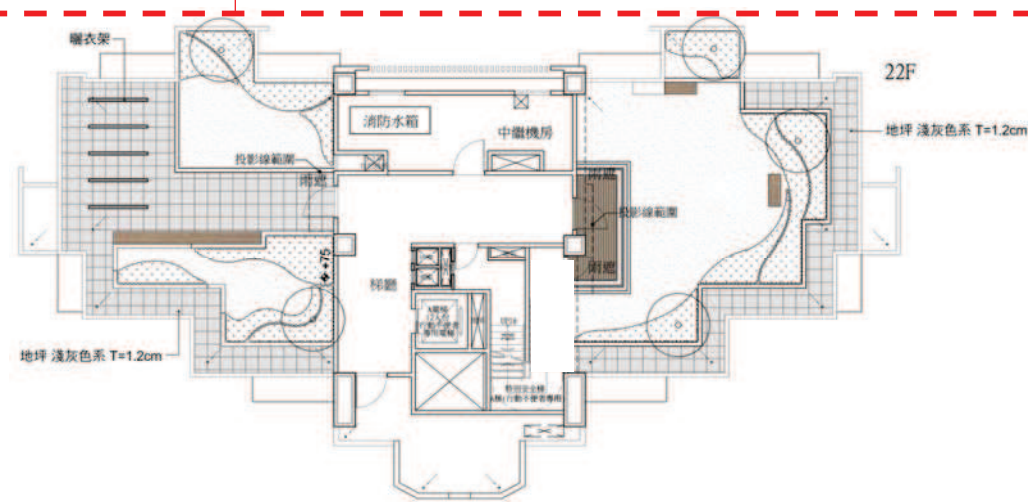


淺色系鋪面與草皮植栽的搭襯

抽換景觀更新



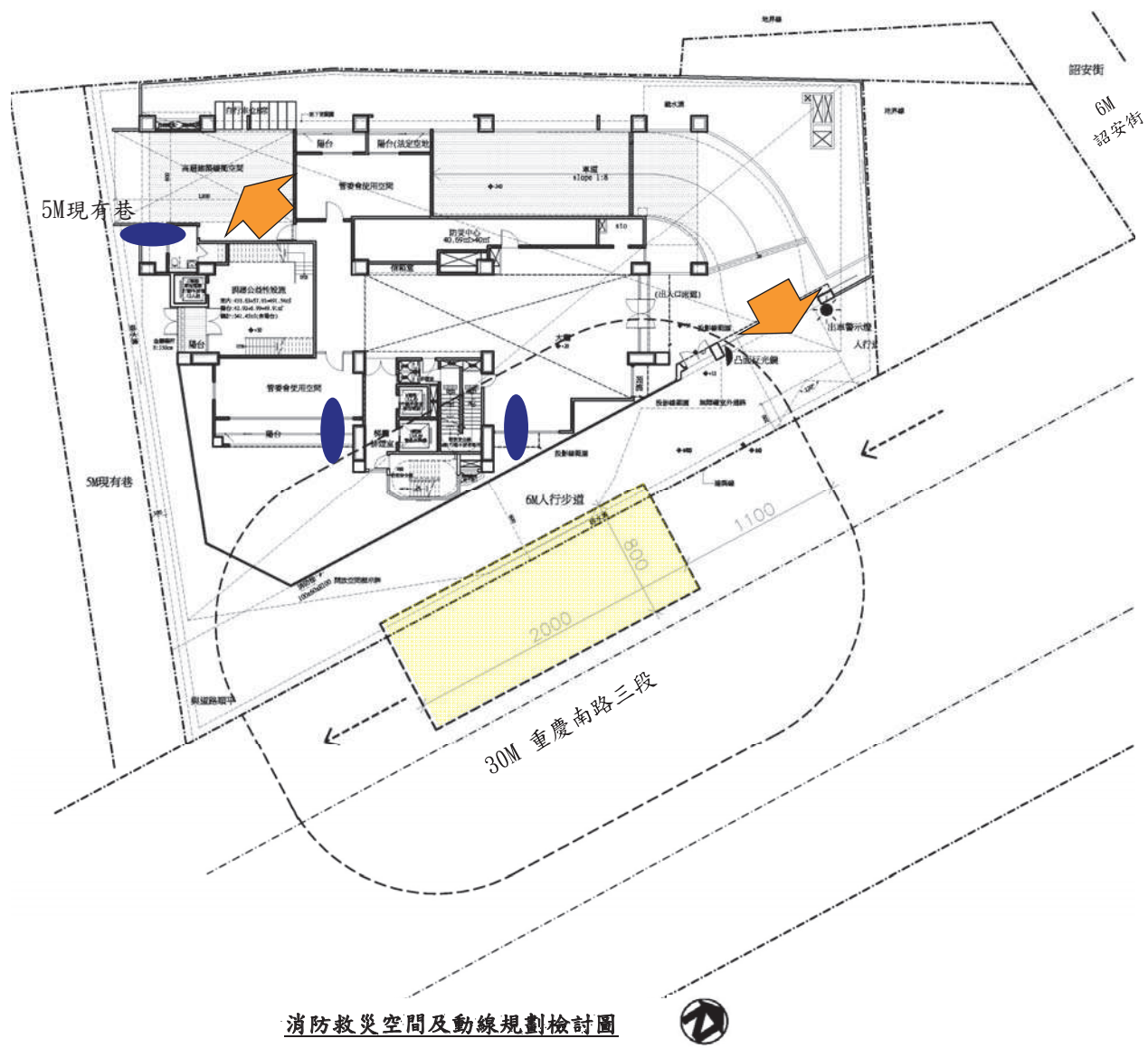
屋突一層植栽平面圖 scale:1/200



屋突一層鋪面平面圖 scale:1/200

1. 屋突一層以簡潔舒適的意境，將灌木單純呈現化為的曲面線條，不同於以往只有垂橫線性的乏味。
2. 季節變化的九芎及常綠的白水木，做為角隅的端景裝飾。
3. 以淺灰色系的鋪面，搭配灌木草皮，更顯出空間簡單卻高尚的質感。

(三)消防救災空間及動線規劃



消防救災空間及動線規劃檢討圖

劃設消防車輛救災活動空間指導原則	檢討
一、消防車輛救災動線指導原則如下： (一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。 (二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。 (三) 道路轉彎及交叉路口設計應儘量考慮適量各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	符合規定
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下： (一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。 (二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口，其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口，其替代窗戶或開口距離路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。 (三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下： 1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。 2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。 3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有嚴重雲梯消防車之一點五倍總重量。 4.坡度應在百分之五以下。 5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	符合規定
建築技術規則	檢討
第108條 建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。	符合規定
第233條 高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公尺以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。 前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。	本案於二層至十層設置有緊急進口替代窗。

