

擬訂臺北市大安區懷生段一小段260-1地號等10筆土地 都市更新事業概要案

102年12月10日核准事業概要內容說明

101年9月9日事業概要公聽會
101年9月14日事業概要報核

申請人：寶舖建設股份有限公司
預定實施者：寶舖建設股份有限公司
更新協辦：合邑都市更新股份有限公司
建築設計：卓培煙建築師事務所

都市更新事業概要申請人：寶舖建設股份有限公司

都市更新事業預定實施者：寶舖建設股份有限公司

統一編號：27559268

負責人：藍文青

公司電話：(02)2754-4567

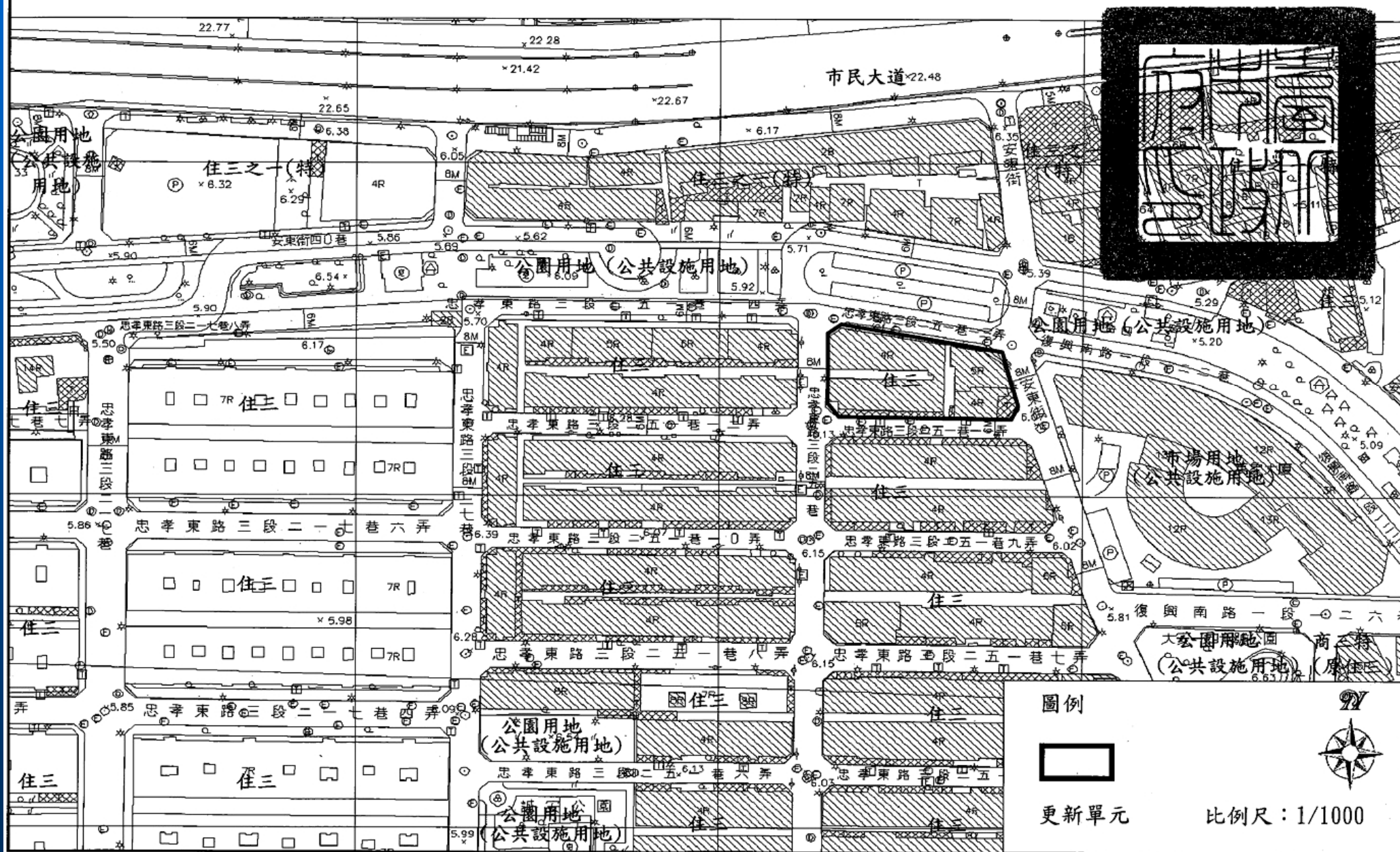
公司傳真：(02)2754-0000

登記地址：臺北市大安區忠孝東路三段197之5號5樓

聯絡地址：臺北市大安區信義路三段134巷90號1樓

公司網頁：www.baopu.com.tw

劃定臺北市大安區懷生段一小段 260-1 地號等 10 筆土地為更新單元計畫圖





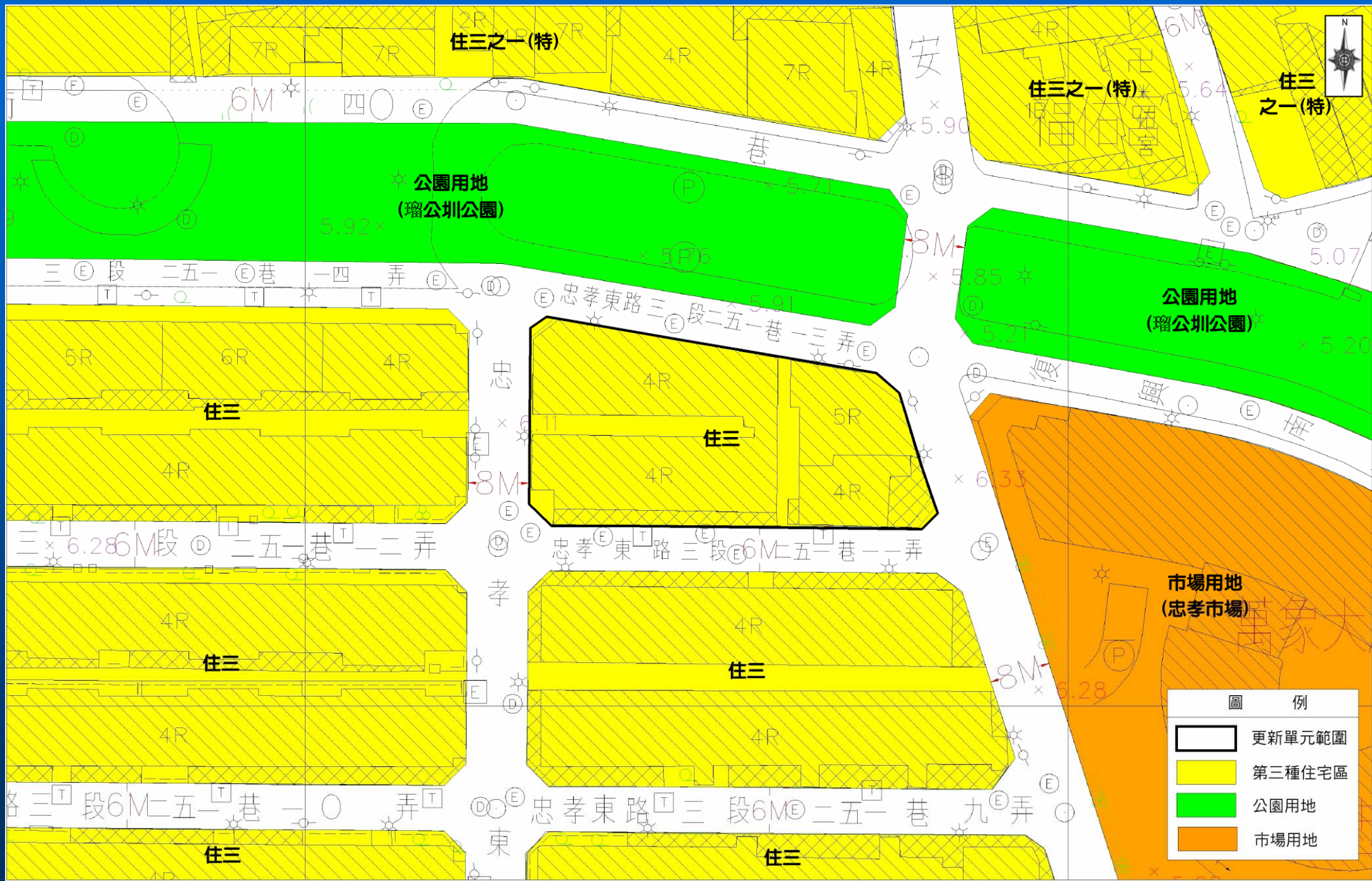
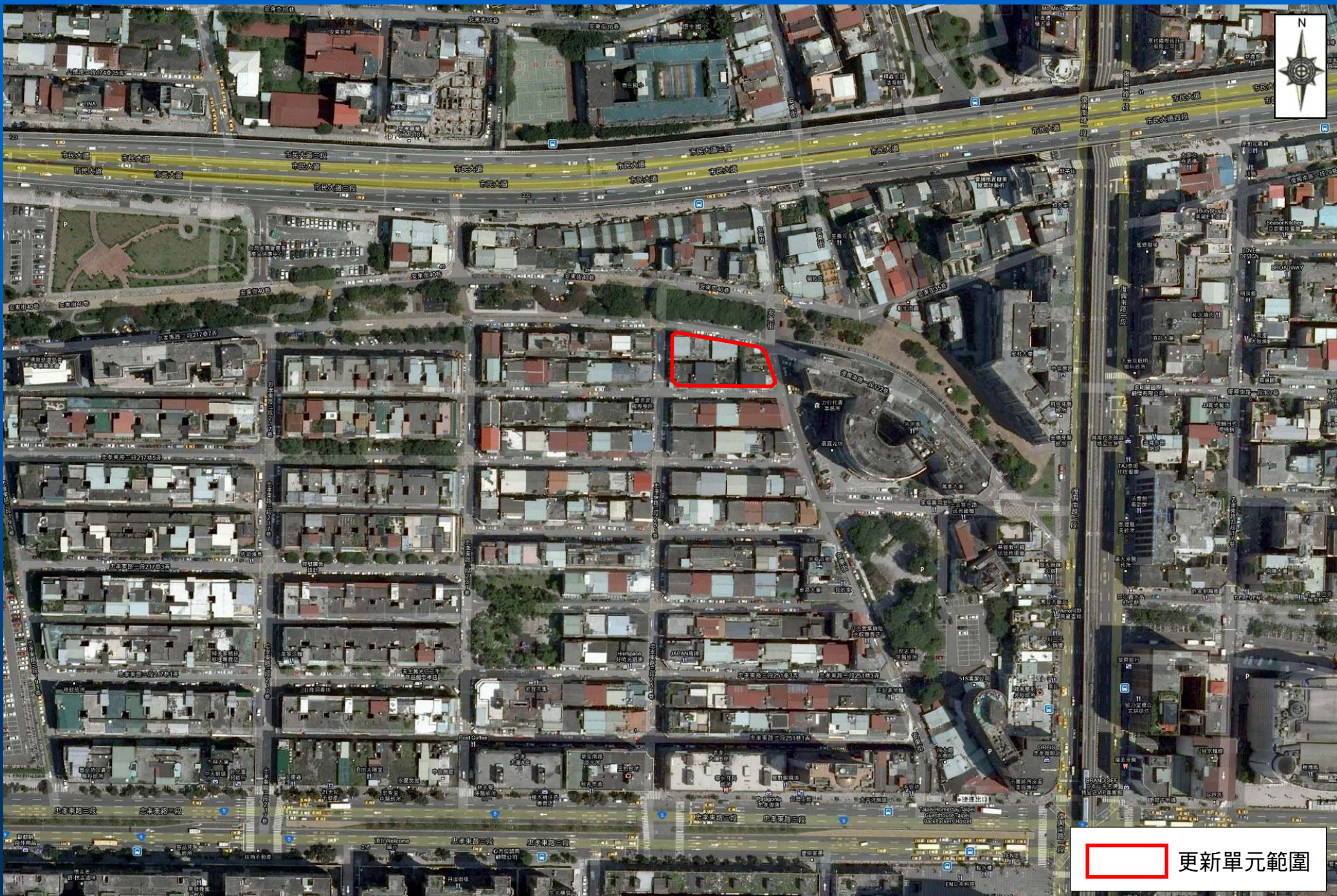
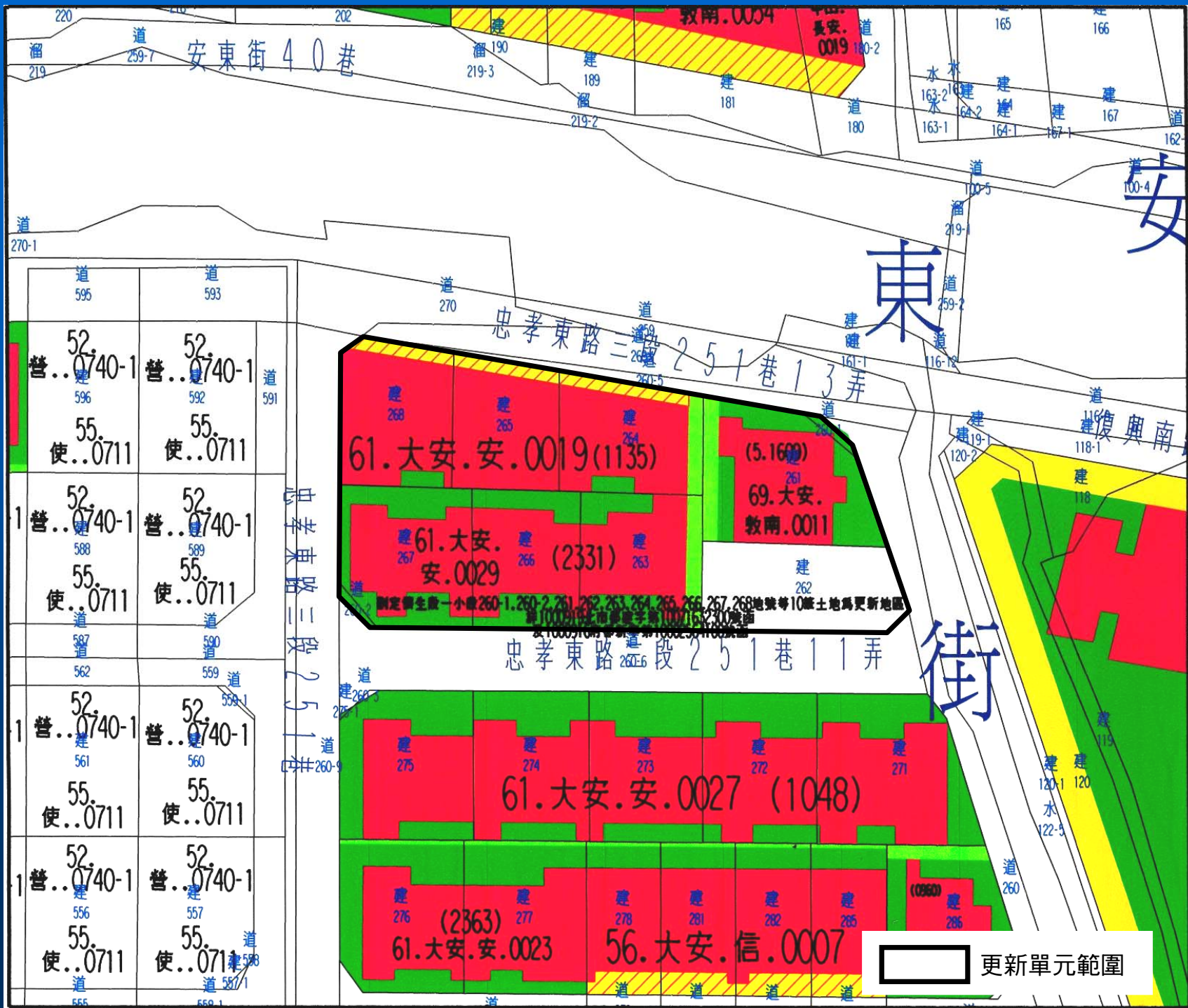


圖	例
	更新單元範圍
	第三種住宅區
	公園用地
	市場用地



 更新單元範圍



致未
使用
人仍
應詳
查地
政登
記之
內容
及臺
北市
政府
核准
之建
築執
照圖
說為
準。

- 空地
- 防火間隔
- 建物
- 現有巷
- 保留地
- 基地內通路
- 其他
- 騎樓
- 退縮地

臺北市建築物套繪圖
大安區懷生段一小段
比例尺 1:500

列印員

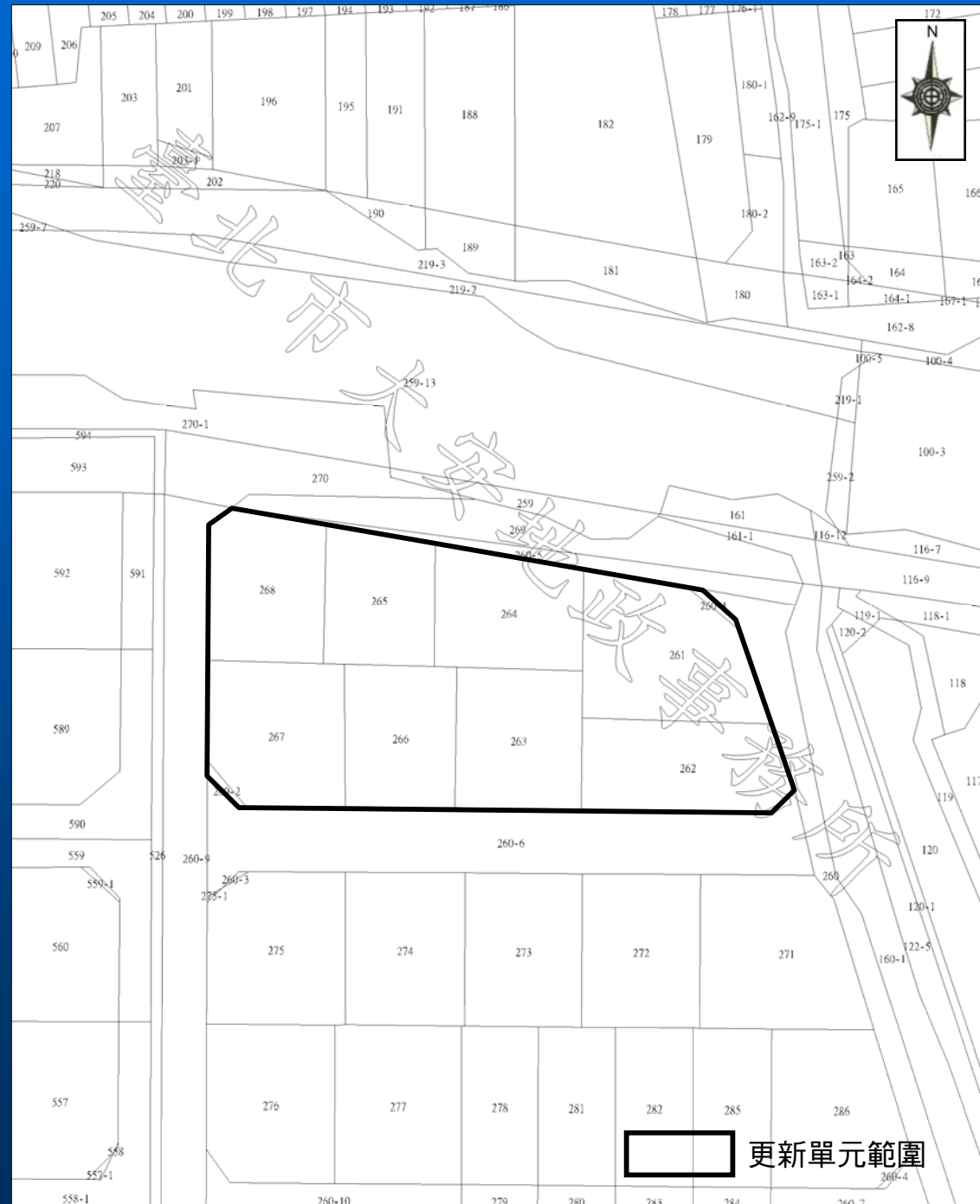
工程員楊國慶

更新單元範圍

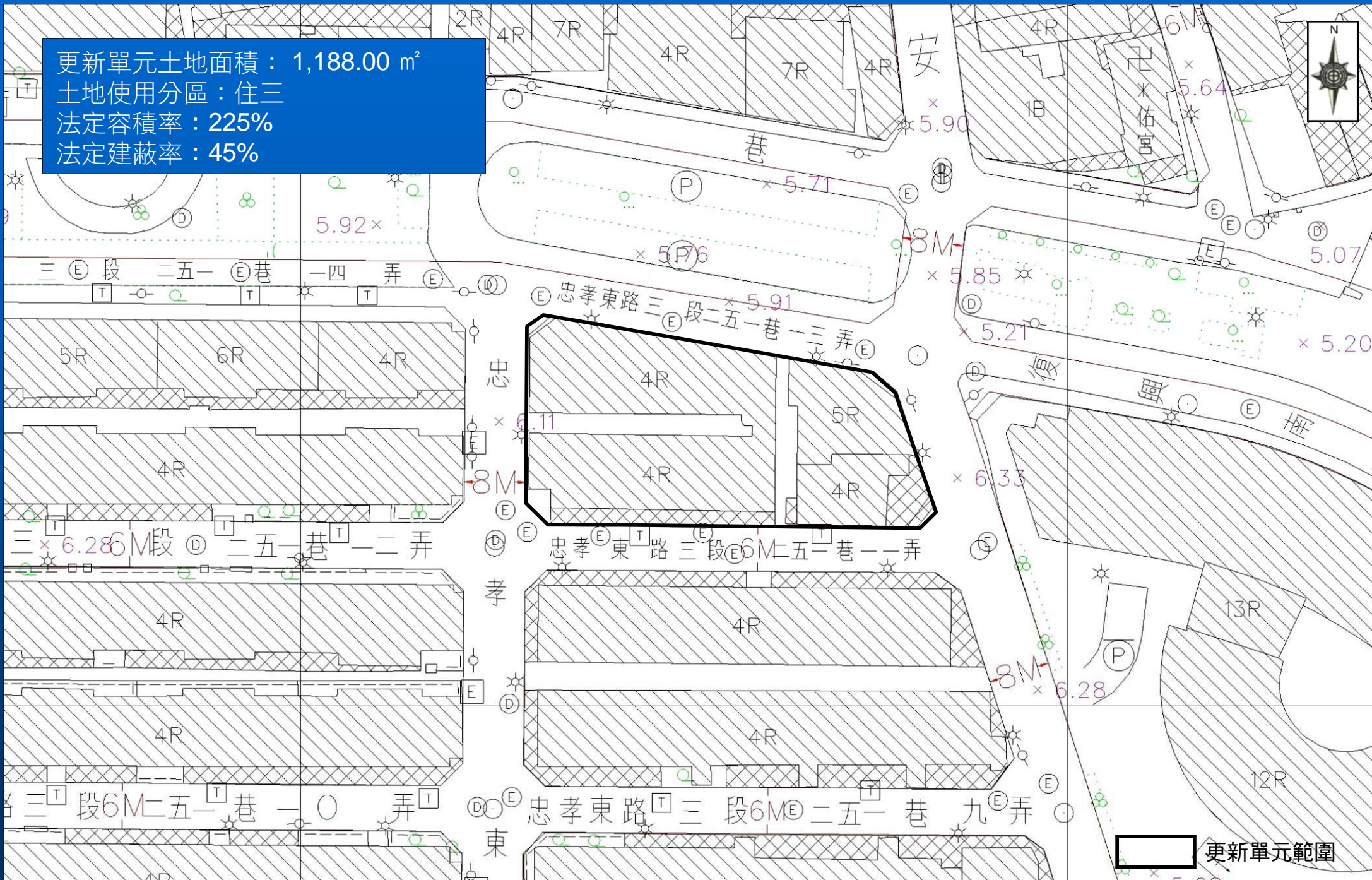
更新單元土地範圍為臺北市大安區懷生段一小段260-1、260-2、261、262、263、264、265、266、267、268地號等10筆土地，土地面積為1,188.00m²(約359.37坪)。

更新單元土地使用分區為第三種住宅區，法定容積率為**225%**，法定建蔽率為**45%**。

更新單元土地建物全數為私有，無公有土地建物。



更新單元土地面積：1,188.00 m²
 土地使用分區：住三
 法定容積率：225%
 法定建蔽率：45%



 更新單元範圍

更新單元土地範圍為臺北市大安區懷生段一小段260-1、260-2、261、262、263、264、265、266、267、268地號等10筆土地，土地面積為1,188.00m²(約359.37坪)。

私有土地所有權人計34人，無公有土地。

編號	地段	小段	地號	土地面積(m ²)	土地使用分區
1	懷生	—	260-1	4.00	第三種住宅區。
2	懷生	—	260-2	3.00	第三種住宅區。
3	懷生	—	261	186.00	第三種住宅區。
4	懷生	—	262	154.00	第三種住宅區。
5	懷生	—	263	149.00	第三種住宅區。
6	懷生	—	264	140.00	第三種住宅區。
7	懷生	—	265	116.00	第三種住宅區。
8	懷生	—	266	131.00	第三種住宅區。
9	懷生	—	267	161.00	第三種住宅區。
10	懷生	—	268	144.00	第三種住宅區。
合計				1,188.00	

編號	建物門牌	建號	坐落地號	層次/層數	總建物面積 (m ²)
1	忠孝東路三段251巷13弄2號	1586	268	1、騎樓/4	112.4100
2	忠孝東路三段251巷13弄2號2樓	1587	268	2/4	117.0800
3	忠孝東路三段251巷13弄2號4樓	1588	268	4、陽台/4	117.0800
4	忠孝東路三段251巷13弄4號	1589	265	1、騎樓/4	102.3200
5	忠孝東路三段251巷13弄4號2樓	1590	265	2、陽台/4	104.3900
6	忠孝東路三段251巷13弄4號3樓	1591	265	3、陽台/4	104.3900
7	忠孝東路三段251巷13弄4號4樓	1592	265	4、陽台/4	104.3900
8	忠孝東路三段251巷13弄6號	1593	264	1、陽台/4	110.6200
9	忠孝東路三段251巷13弄6號2樓	1594	264	2、陽台/4	108.8700
10	忠孝東路三段251巷13弄6號3樓	1595	264	3、陽台/4	108.8700
11	忠孝東路三段251巷11弄1號2樓	1596	267	2、陽台/4	111.4800
12	忠孝東路三段251巷11弄1號3樓	1597	267	3、陽台/4	111.4800
13	忠孝東路三段251巷11弄1號4樓	1598	267	4、陽台/4	111.4800
14	忠孝東路三段251巷11弄3號	1599	266	1/4	89.1700
15	忠孝東路三段251巷11弄3號2樓	1600	266	2、陽台/4	99.4700
16	忠孝東路三段251巷11弄3號3樓	1601	266	3、陽台/4	99.4700
17	忠孝東路三段251巷11弄3號4樓	1602	266	4、陽台/4	99.4700
18	忠孝東路三段251巷11弄5號	1603	263	1/4	93.5100
19	忠孝東路三段251巷11弄5號2樓	1604	263	2、陽台/4	104.8000
20	忠孝東路三段251巷11弄5號3樓	1605	263	3、陽台/4	104.8000
21	忠孝東路三段251巷11弄5號4樓	1606	263	4、陽台/4	104.8000
22	安東街44號	1607	261	1/4	81.2100
23	安東街44號2樓	1608	261	2、陽台/4	89.2400
24	安東街44號3樓	1609	261	3、陽台/4	89.2400
25	安東街44號4樓	1610	261	4、陽台/4	89.2400
26	安東街46號	1611	262	1/4	81.2100
27	安東街46號2樓	1612	262	2、陽台/4	89.2400
28	安東街46號3樓	1613	262	3、陽台/4	89.2400
29	安東街46號4樓	1614	262	4、陽台/4	89.2400
30	忠孝東路三段251巷13弄2號3樓	1802	268	3、陽台/4	117.0800
31	忠孝東路三段251巷13弄6號4樓	1811	264	4、陽台/4	108.8700
32	忠孝東路三段251巷11弄1號	1812	267	1/4	100.3200
合計					3,244.48

更新單元建物範圍為臺北市大安區懷生段一小段1586、1587、1588、1589、1590、1591、1592、1593、1594、1595、1596、1597、1598、1599、1600、1601、1602、1603、1604、1605、1606、1607、1608、1609、1610、1611、1612、1613、1614、1802、1811、1812等32筆建號，其建物面積共計3,244.48m²。

私有建物所有權人計31人，無公有土地。





更新單元
劃定階段

自劃更新單元公告

100
年
09
月
16
日

更新事業概要
辦理階段

都市更新概要公聽會

101
年
09
月
09
日

更新事業概要(含變更都市計畫草案)申請

101
年
09
月
14
日

更新事業概要核准

102
年
12
月
10
日

概要核准後1年內須提送事業計畫(及變更都市計畫書圖)，必要時得申請展期，以2次為限，每次不得超過6個月。

更新事業計畫、都市設計、容積移轉、變更都市計畫
合併辦理階段須時18至24個月

更新事業計畫公聽會

更新事業計畫容積移轉申請書變更都市計畫都市設計報告送件

事業計畫開覽、辦公聽會

變更都市計畫開覽、公辦說明會

更新事業計畫變更都市計畫都市設計報告審議通過

變更都市計畫公告、都市設計報告核備

容積移轉證明函核發
事業計畫公告實施

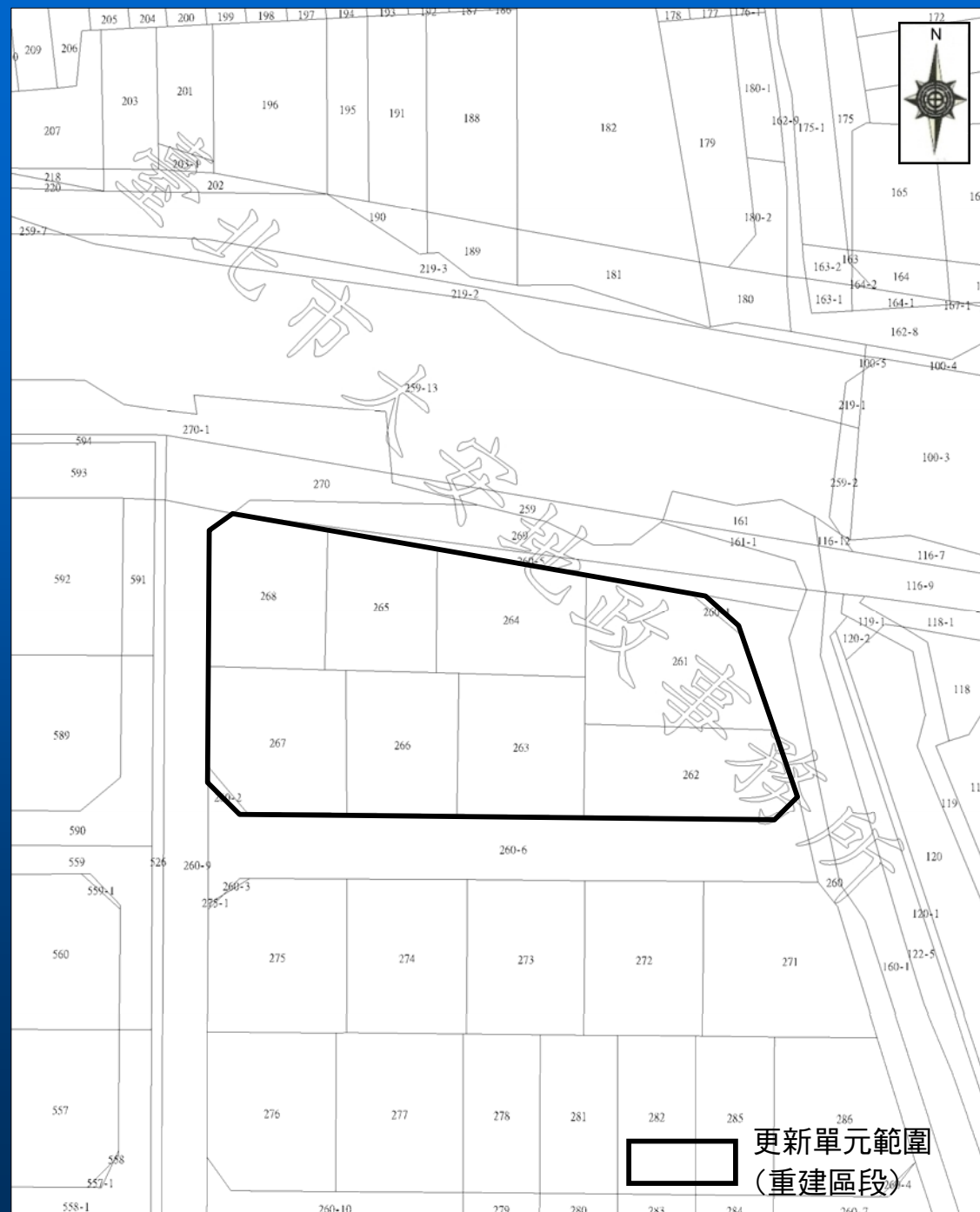
申請建照

都市更新區段劃分:

更新單元範圍全區劃分為重建區段(1,188.00 m²)。

都市更新事業實施方式:

本案以取得100%地主同意協議合建方式進行更新為目標。



更新單元範圍
(重建區段)

本表為初步估算結果，詳實數據仍待申請本案都市更新事業計畫並經台北市政府審議通過公告實施內容為準。

更新單元面積(m ²)		1,188.00	住3(m ²)	1,188.00
允建法定容積(m ²)		2,673.00	(=1,188×225%)	
申請都市更新獎勵容積上限(取其優)	法定容積30%+F1+F4		30.00%	801.90
	法定容積50%+F4		50.00%	1,336.50
申請都市更新獎勵容積細項	申請獎勵容積比例規定		申請獎勵容積比例(%)	申請獎勵容積面積(m ²)
△F1以原容積高於法定容積	本案無此條件		0.00%	0.00
△F2更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	本案無此條件		0.00%	0.00
△F3更新時程獎勵	5-7%		7.00%	187.11
△F4考量地區環境狀況獎勵(得不計入都市更新容積獎勵50%內)				
△F4-1捐贈公益設施	依計畫認定		0.00%	0.00
△F4-2協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費	依計畫認定		0.00%	0.00
△F4-3協助附近市有建築物進行整建及維護事業所需經費	依計畫認定		0.00%	0.00
△F5更新地區規劃設計獎勵				
△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	6%~10%		10.00%	267.30
△F5-2開放式空間廣場	住宅區不適用		0.00%	0.00
△F5-3供人行走之地面道路或騎樓	留設2m至6m		10.71%	286.16
△F5-4保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	本案無此條件		0.00%	0.00
△F5-5更新單元規模(上限15%)	(1)範圍包括一個以上完整街廓	2%及5%	5.00%	133.65
	(2)範圍面積在3000m ² 以上	3%以上	0.00%	0.00
△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計	黃金級(8%)		8.00%	213.84
△F6處理佔有他人土地舊違建戶獎勵	依實際認定		0.00%	0.00
申請都市更新獎勵容積額度合計			40.71%	1,088.06

△F5-3人行道獎勵留設2至6m

預計取得黃金級綠建築標章，故△F5-6綠建築設計獎勵以8%計算

預計申請都市更新獎勵容積額度約40.71%

17 舊屋換新屋專案獎勵容積預估

本表開發強度增額項目及額度為初估值，後續須待申請變更都市計畫並經台北市政府公告實施後始能確定。

本案申請專案計畫獎勵容積共計**19.94%**，原則一至三項申請額度為**10%**，所占比例為**50.15%**，符合規定。

預計移入**30%**容積額度

更新單元面積(m ²)	1,188.00	住3(m ²)	1,188.00
允建法定容積(m ²)	2,673.00	(=1,188×225%)	
申請所有獎勵容積上限(取其優)	法定容積100%	100.00%	2,673.00
申請舊屋換新屋獎勵容積細項(比例規定)	本案條件評估	申請獎勵容積比例(%)	申請獎勵容積面積(m ²)
1. 公共設施補充原則			
(1)規劃設計高於法定評定基準者(上限15%)	視計畫而定	0.00%	0.00
(2)公共使用之廣場、綠地等開放空間(上限5%)	視計畫而定	0.00%	0.00
2. 適當規模住宅誘導原則			
(1)提供合適規模住宅(5%)	實施者分回房地20%以上作為合適規模住宅，室內面積18~30坪(不含公用及陽台面積)	5.00%	133.65
(2)提供市府公營住宅，供市府經營使用(上限15%)	視計畫而定	0.00%	0.00
(3)提供高齡者住宅服務與居家照顧空間服務設施(上限5%)	依「台北市居住空間通用設計指南」檢討並符合基地內環境、建築內環境、居家安全與健康三類以上指標	2.00%	53.46
3. 環境貢獻度原則			
(1)改善基地與周圍鄰近地區微氣候(須取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估黃金級以上者)(上限10%)	更新後建物須取得綠標章黃金級並具體改善基地與鄰近地區微氣候及節能減碳	0.00%	0.00
(2)防災機能加強(上限10%)	防止或減輕災害並具體提升防災績效	3.00%	80.19
(3)社區活動延續(上限5%)	視計畫而定	0.00%	0.00
4. 既有容積保障原則			
(1)5F基地法定容積225%以下(上限15%)	本案無此條件	0.00%	0.00
(2)5F基地法定容積300%以下(上限10%)	本案無此條件	0.00%	0.00
(3)4F基地法定容積225%以下(上限10%)	土地面積1,181.00m ²	9.94%	265.73
(4)4F基地法定容積300%以下(上限5%)	本案無此條件	0.00%	0.00
5. 迫切更新協助原則			
(1)本府公告劃定更新地區(上限15%)	本案無此條件	0.00%	0.00
(2)整建住宅、平價住宅、災損建物等(上限50%)	本案無此條件	0.00%	0.00
(3)海砂屋、輻射屋(上限50%)	本案無此條件	0.00%	0.00
舊屋換新屋專案獎勵額度(A)=1+2+3+4+5		19.94%	533.03
申請都市更新獎勵容積額度(B)		40.71%	1,088.06
移入容積額度合計(C)		30.00%	801.90
更新單元申請所有獎勵容積額度合計(A)+(B)+(C)		90.65%	2,422.99

老舊中低層建築專案計畫環境規劃原則檢核表

環境規劃原則	更新單元規劃原則	檢核結果	環境規劃原則	更新單元規劃原則	檢核結果
<p>(一)動線規劃：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.提供配合地區防災需求之避難動線與避難空間。 2.退縮留設道路，補足符合地區道路系統之寬度需求。 3.規劃合適之車行動線，降低對周邊社區道路系統之衝擊 	<ol style="list-style-type: none"> 1.更新單元臨瑠公圳帶狀公園，急難時可快速疏散；基地內留設街角廣場等開放空間，可供暫時避難使用。 2.更新單元臨6~8米計畫道路，故沿街留設2-6米寬以上無遮簷人行道，補足符合地區道路之寬度需求。 3.汽機車出入口車行動線遵行忠孝東路三段251巷11弄之單向行車方向，並與道路交叉口留設合理空間，降低對周邊社區道路系統衝擊。 	符合	<ol style="list-style-type: none"> 4.符合綠建築之設計原則，並應以建築規劃，妥善利用自然、通風、採光等，運用誘導式設計，以符合綠建築之設計目標。 5.建築基地及建築物採內政部綠建築評估系統，取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上，並取得綠建築標章。 	<ol style="list-style-type: none"> 4.規劃原則以自然、通風、採光為原則。 5.更新單元建築設計預計取得綠建築黃金級標章。 	
<p>(二)活動空間規劃：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.開放空間之規劃應與地區既有之都市開放空間系統相串連。 2.開放空間須具有可親性、可及性及開放性，便利社區居民之使用。 3.延續及維持原有之地區商業活動或社區生活路徑。 4.留設開放性且與周邊社區串聯之人行步道系統。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.更新單元沿街留設2-6公尺以上無遮簷人行道，綠化空間或空地沿建築物量體集中配置，與地區既有之都市開放空間系統相串連。 2.更新單元沿街留設2-6公尺寬無遮簷人行道，期透過在狹窄巷弄間創造出鄰里居民悠閒散步生活空間，亦可供作相鄰周邊土地緊急消防救災活動空間。 3.更新前現況一樓部分作為商業使用，更新後1至2樓預計規劃7戶店舖，維持原有之都市紋理及地區商業活動使用。 4.更新單元沿街留設2公尺以上無遮簷人行道，另於街廓東南側留設半徑六公尺、西北側留設半徑五公尺圓弧形街角廣場式無遮簷人行道，與周邊社區之人行步道系統串聯，並於更新後設置標示牌明確標示面積、位置及無條件供公眾使用等。 	符合	<p>(四)都市景觀規劃：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築低層部之量體規劃，應考慮既有都市紋理，並符合市民活動之合適尺度。 2.建築設計應採通用設計，以符合高齡者、小孩與行動不便者之使用。 3.建築設計應將招牌廣告、冷氣設備及其他可能附加物納入整體景觀設計 	<ol style="list-style-type: none"> 1.更新前現況一樓部分作為商業使用，更新後1至2樓預計規劃7戶店舖，維持原有之都市紋理及地區商業活動使用。 2.更新單元建築設計採通用設計，以符合高齡者、小孩與行動不便者之使用。 3.建築設計將招牌廣告、空調設備及其他可能附加物納入整體景觀設計，以建構優質景觀社區。 	符合
<p>(三)生態環境規劃：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.建築基地應保護既有老樹，並栽植原生樹種之大型遮蔭性喬木，以具體達到減溫、雨水涵養與景觀綠化之效果。 2.應具體提出節能減碳之作為，以符合建構生態社區之目標。 3.應提出對於都市微氣候，包含基地通風狀況、戶外遮蔭、地面蒸發冷卻、地面輻射減量等設計，及就雨水回收再利用、都市風廊效應，與都市綠廊或綠色跳島之可能性作為具體回應。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.更新單元經初步調查無受保護樹木，並以栽植原生樹種之大型遮蔭性喬木，以具體達到減溫、雨水涵養與景觀綠化為綠美化原則。 2.更新單元預計取得綠建築黃金級標章，於規劃設計內容提出具體節能減碳措施，建構生態社區。 3.更新單元預計於屋頂層設置空中花園及規劃屋頂降溫措施，以降低都市熱島效應，建構兼具都會生態跳島機能之優質生活社區，臨道路側植栽以台灣或當地原生闊葉喬木為原則，以改善都市微氣候。 	符合	<p>(五)更新後商業區規劃配置原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.商業區應於地面1至3層設置商業用途空間，以接續地區性商業活動。 2.商業區之建築申請案，其基地周邊不得設置圍牆，以活絡商業機能。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.更新單元為第三種住宅區，更新前現況一樓部分作為商業使用，故更新後1至2樓為維持原有之都市紋理及地區商業活動使用，預計規劃7戶店舖。 2.更新單元為第三種住宅區。 	符合
			<p>(六)更新後建築單元規劃原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.更新後建築單位數量之規劃，應以滿足原所有權人之安置為優先。 2.建築單元面積之規劃，應符合原所有權人可分配價值需求；並應能提供其選配符合原單元面積相當之建築單元為原則。 3.新增之住宅單元中應包含一定比例合適規模之住宅單元。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.更新單元更新前戶數32戶，更新後預計規劃7戶店舖、72戶住宅，滿足原所有權人之安置。 2.更新單元更新後規劃建物單元符合原所有權人可分配價值需求，並以提供其選配符合原單元面積相當之建築單元為原則。 3.更新單元規劃共72戶住宅單元，其中48戶住宅單元(約67%)室內坪約22~24坪，符合室內坪18~30坪(不包含公用及陽台面積)之規定。 	符合

本案規劃地上14層地下4層RC構造住商大樓，工程造價以每坪14.9萬計算

本表依台北市都市更新審議原則提列計算之，最終數據仍以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定實施內容為準

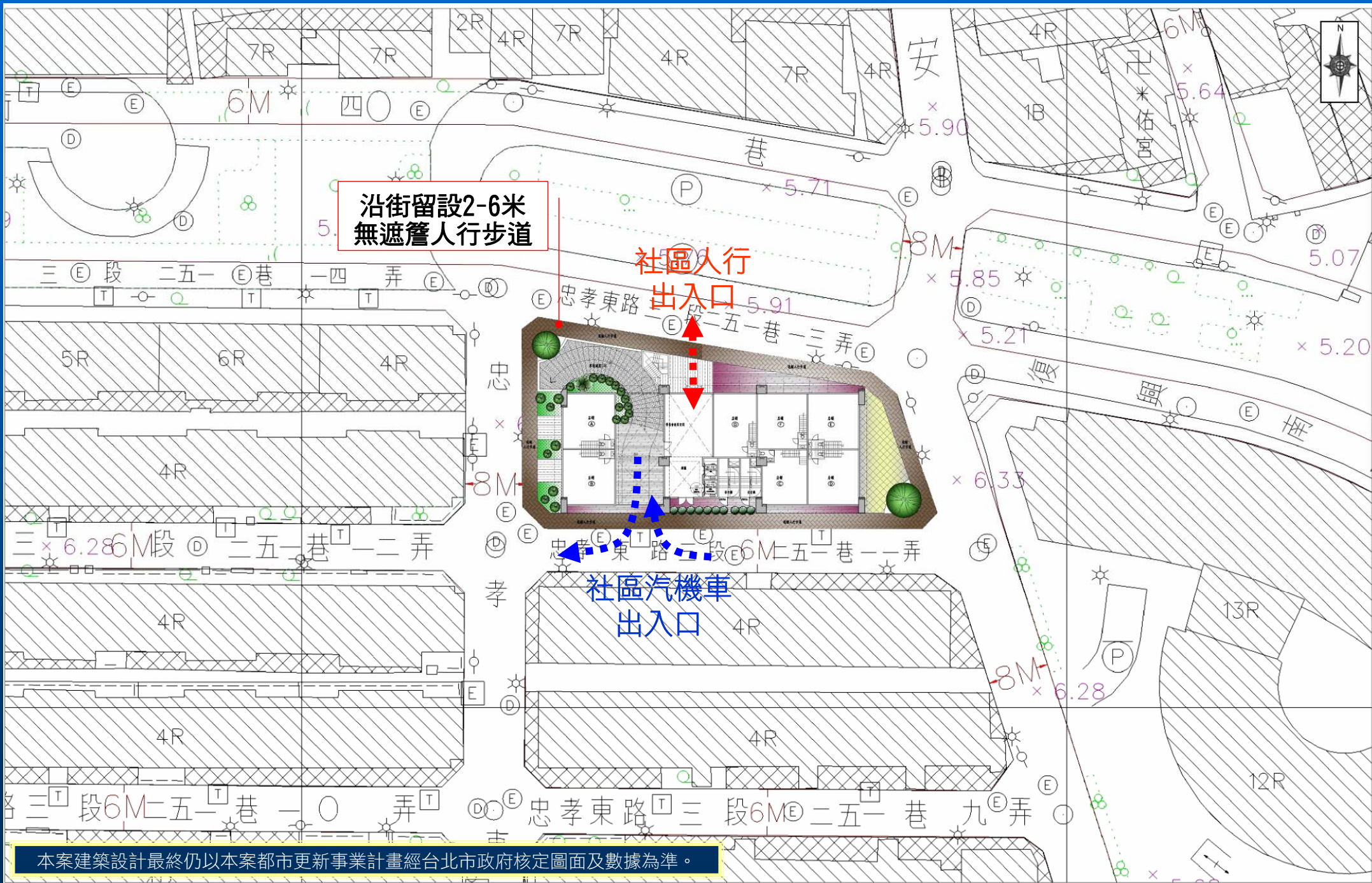
預計申請移入容積30% (801.9m²)，其容積移轉費用預計約1億7,240萬元。

預估總經費9億686萬

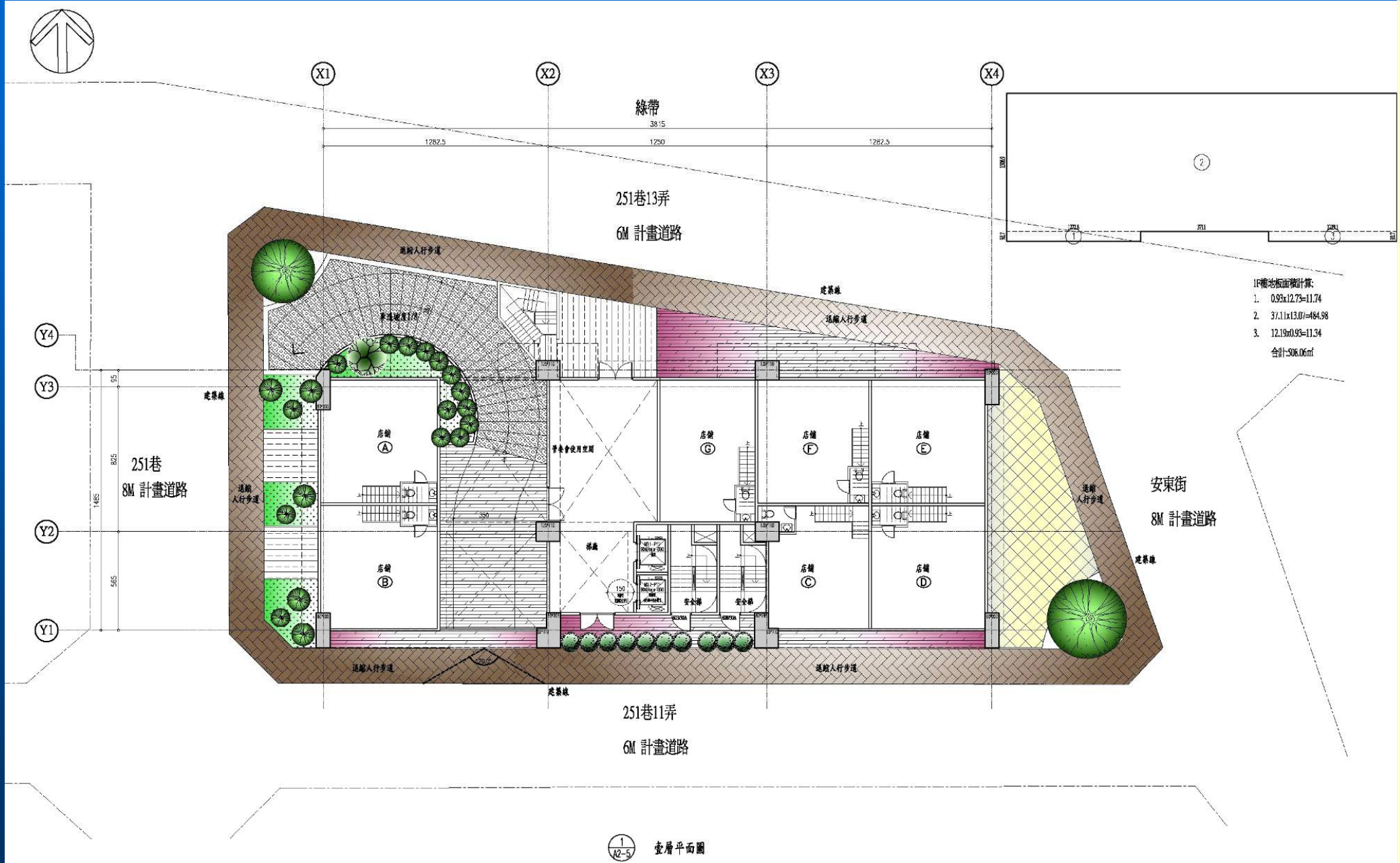
總項目	項目	細項	總價(元)	提列標準	
壹、工程費用	一、重建費用(A)	(一)拆除工程(建築物拆除費)	2,595,584	拆除面積3,244.48 m ² ×拆除單價\$800元/m ² 計算	
		(二)新建工程	1.營建費用	470,040,369	1.營建費用=總樓地板面積×工程單價 2.本案興建地上14層地下4層RC造住商大樓，興建總樓地板面積10428.54m ² ，本案工程造價以\$149,000元/坪計算。
			2.建築設計費用	10,424,901	依臺北市建築師公會建築師酬金標準公共及高層建築中級標準計算
			3.鑑界費	40,000	鑑界費=更新前地號數(10筆)×4,000元/筆
			4.鑽探費用	150,000	本案共設2孔調查點，鑽探費用=鑽探孔數(2孔)×75,000元/孔
			5.建築相關規費	146,034	建照規費以法定工程造價1/1000計算
		(三)其他必要費用	1.公寓大廈管理基金	1,780,171	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，提列公共基金。
			2.開放空間基金	-	本案無此項費用
			3.外接水、電、瓦斯管線工程費用	5,925,000	水、電、瓦斯管線工程費依事業及權變費用提列總表規定以每戶75,000元計算，計79戶。
		重建費用(A)合計：			491,102,059
	二、公共設施費用(B)	(一)協助公共設施開闢	1.公共設施用地捐贈本市土地成本	-	本案無此項費用
			2.公共設施用地地上物拆遷補償費用	-	本案無此項費用
3.公共設施工程開闢費用			-	本案無此項費用	
(二)協助附近有建築物整建維護所需相關經費		-	本案無此項費用		
公共設施費用(B)合計：			-		
貳、都市更新費用(C)	一、都市更新規劃費用	都市更新概要及事業計畫費	2,500,000	本案都市更新事業概要、事業計畫委託合邑都市更新(股)。以實際合約金額認列，並檢具合約影本佐證	
		計畫執行與成果報核	1,500,000	依事業及權變費用提列總表規定計算。	
	二、不動產估價費用(含技師簽證費用)	150,000	本案擬申請綠建築黃金級容積獎勵，擬委託1家估價師事務所估算更新後銷售單價，其費用暫以15萬元估算。		
	三、更新前測量費用(含技師簽證費用)	-	本案無此項費用		
	四、土地改良物拆遷補償及安置費用	(一)合法建築物拆遷補償費	57,946,413	建築物拆遷補償費依合法建築物重建價格計算，以樓地板面積乘重建單價(下級)計算。	
		(二)合法建築物拆遷安置費用	43,726,074	一樓營業租金補貼2000元/坪/月，住宅補貼1000元/坪/月，共36個月	
五、地籍整理費用	1,904,469	依事業及權變費用提列總表規定，更新後每戶以\$20,000元+行政規費計算(本案計79戶)			
都市更新費用(C)合計：			107,726,956		
參、貸款利息(D)	【1】(拆遷補償費+容積移轉費用)×貸款年利率(2.46%)×貸款期間(3年)		17,000,051	貸款期間=事業計畫核定至開工(6個月)+更新期間(24個月)+取得使照到產權登記(6個月)=36個月=3年	
	【2】(A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×貸款年利率(2.46%)×貸款期間(3年)×0.5		19,892,880	貸款年利率=自有資金比例0.3×郵政儲金一年期定存利率1.37+融資比例0.7×五大銀行平均基準利率2.93=2.46%	
	貸款利息(D)合計：			36,892,931	
肆、稅捐(E)	稅捐(E)合計：		7,712,356	(A+B+C+G)×1%	
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費(F1)		40,481,426	人事行政管理費(F1)=(A+B+C+D+G+H)×5%	
	二、營建工程管理費(F2)		-	本案無此項費用	
	三、銷售管理費(F3)		49,040,453	銷售管理費(F3)=(A+B+C+D+E+G+H)×6%	
	四、風險管理費(F4)		-	本案無此項費用	
管理費用(F)合計：			89,521,879		
六、容積移轉費(G)	容積移轉費用(G)合計：		172,406,575	預計購買30%(801.90m ²)容積，其費用為預估值，後續依實際合約金額認列	
七、都市計畫變更負擔費用(H)	都市計畫變更負擔費用(H)合計：		1,500,000	本案變更都市計畫委託合邑都市更新(股)。以實際合約金額認列，並檢具合約影本佐證	
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計：			906,862,756		

面積計算表

1	申請地點	大安區懷生段一小段260-1、260-2、261、262、263、264、265、266、267、268 地號等10筆土地						
2	騰本面積	1188.0m ²						
	道路面積	0.0m ²						
	其他使用面積	1188.0m ²						
3	土地使用分區	住三						
4	使用基地面積	1188.0m ²						
5	法定建蔽率	45%						
6	法定容積率	225%						
7	法定建築面積	1188.0*45%=534.60m ²						
8	允建基準樓地板面積 FA	1188.0*225%=2673.0m ²						
9	都市更新獎勵容積 ΔFA	1088.06m ² 40.71% (另詳容積獎勵試算表)						
10	修訂台北市老舊中低建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫獎勵容積 ΔFA1	533.03m ² 19.94% (另詳容積獎勵試算表)						
11	其他獎勵容積(容移) FA2	801.90m ² 30% (另詳容積移轉表)						
12	總允建容積	FA+ΔFA+FA1+FA2= 2673+1088.06+533.03+801.90 =5095.99m ²						
13	實設建築面積	534.56m ² < 534.60m ² OK!						
14	實設建蔽率	534.56/1188.0*100%=44.99% < 45% OK!						
15	法定空地面積	1188.0-534.6=653.40m ²						
16	實設空地面積	1188.0-534.56=653.44 m ² > 653.40m ² OK!						
17	總樓地板面積	樓層	層數	樓地板面積	戶數	用途	樓高	總樓地板面積
		地下層(B4F-B1F)	B4F-B1F	各920.28m ²	0戶	防空避難室兼停車空間	B1:3.2M B2、B3:各3.0M	920.28*3=2760.84m ²
		地上層(1F)	1F	508.06m ²	7戶	梯廳 管委會使用空間 店舖	3.6M	508.06m ²
		地上層(2F)	2F	324.04m ²	0戶	梯廳 店舖	3.0M	324.04m ²
		地上層(3-9F)	3F-9F	各467.98m ²	各6*7=42戶	梯廳 集合住宅	各3.6M	467.98*7=3275.86m ²
		地上層(10-14F)	10F-14F	各487.8m ²	各6*5=30戶	梯廳 集合住宅	各3.6M	487.8*5=2439.0m ²
		屋突層(R1-R3F)	R1F-R3F	各66.82m ²	0戶	機電設備空間	R1:3.4M R2:3.6M R3:2.0M	66.82*3=200.46m ²
18	總工程造價	13,990*(3681.12+6546.96+200.46+10428.54)=145,895,275元 + 2,100*66.2=139,020元 = 146,034,295元						
19	建築物高度	0.15+3.6+3.0+3.6*12=49.95M						
20	機電設備面積檢討(免計容積)	82.69m ² +32.05m ² +54.13m ² *12=764.3m ² 764.3m ² < 5095.99*15%=764.4m ² OK!						
21	梯廳面積檢討(免計容積)	50.4m ² +41.2m ² *13=586.0m ² 586.0m ² < (5095.99+764.4)*10%=586.04m ² OK!						
22	允建總容積面積檢討	6546.96-101.35-764.3-586.0=5095.31m ² 5095.31m ² < 5095.99m ² OK!						
23	停車空間檢討	汽車	法定汽車數量:6546.96/120=54.55=55輛 實設汽車數量:82輛 > 55輛 OK! 同時滿足一戶一車位(本案共79戶) 82輛 > 79輛 OK!					
		機車	法定機車數量:6546.96/100=65.46=66輛 實設機車數量:79輛 > 66輛 OK! 同時滿足一戶一車位(本案共79戶) 79輛 > 79輛 OK!					
24	陽台面積檢討	各層檢討不得大於當層樓地板十分之一, 未超出 免計入容積檢討 OK! 檢討式另詳各層平面						
25	梯廳面積檢討	各層檢討不得大於當層樓地板十分之一, 未超出 免計入容積檢討 OK! 檢討式另詳各層平面						
26	陽台+梯廳面積檢討	各層檢討合計不得大於當層樓地板百分之十五, 未超出 免計入容積檢討 OK! 檢討式另詳各層平面						
27	地下室開挖率檢討	920.28/1188.0*100%=77.46%						



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



1F樓地板面積計算:

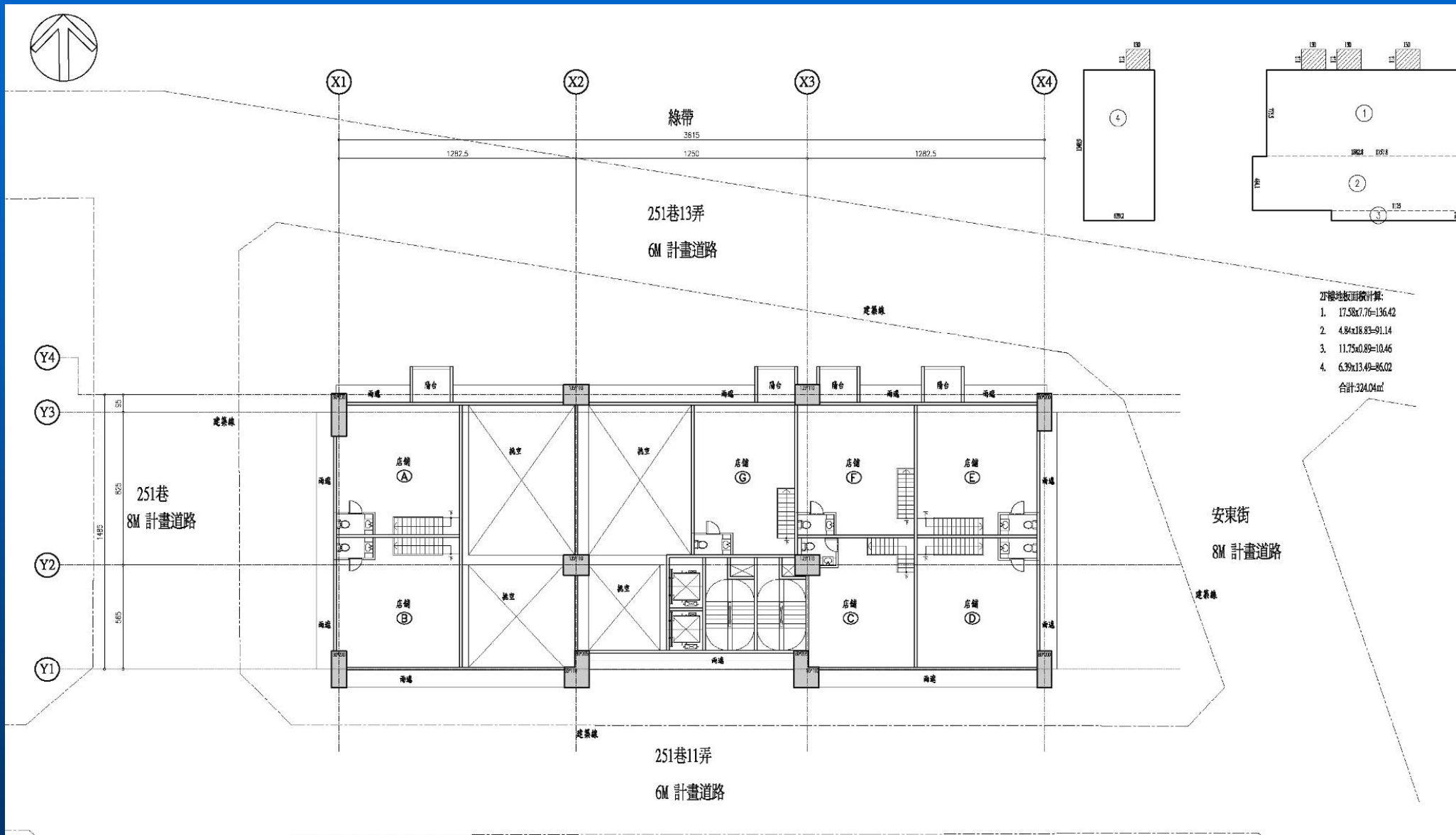
1. $0.93 \times 12.73 = 11.74$
2. $37.11 \times 13.07 = 484.98$
3. $12.19 \times 0.93 = 11.34$

合計=508.06㎡

1
A2-5 壹層平面圖

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

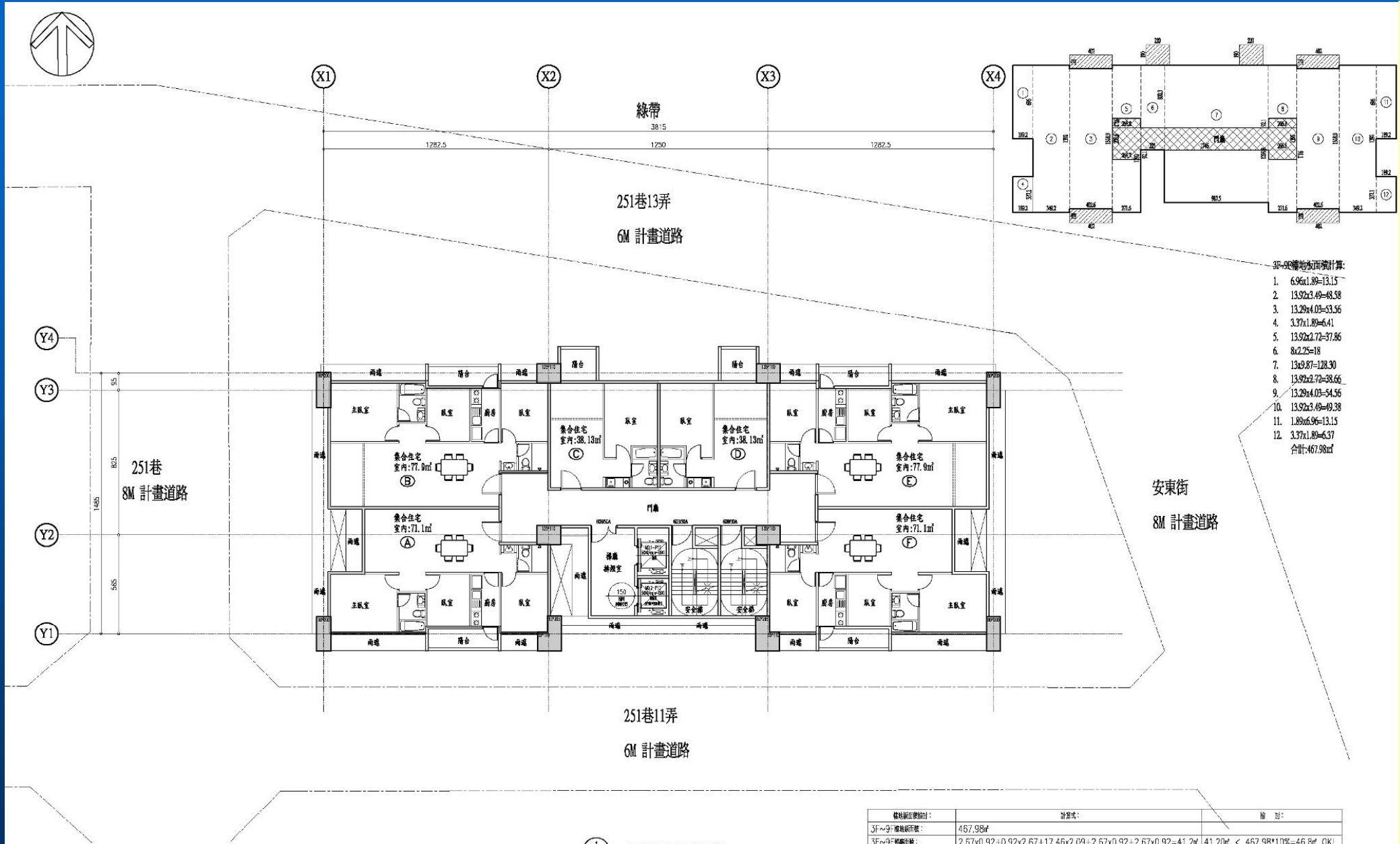


2F樓地板面積計算:
 1. 17.58x7.76=136.42
 2. 4.84x18.83=91.14
 3. 11.75x0.89=10.46
 4. 6.39x13.49=86.02
 合計:324.04㎡

1/42-6 貳層平面圖

樓層/用途	面積	容積率	檢核
樓地板面積合計:	324.04㎡	容積率:	檢核:
2F樓地板面積:	324.04㎡	0% < 324.0410% = 32.40㎡ OK!	
2F樓梯面積:	0㎡	5.82㎡ < 324.0410% = 32.40㎡ OK!	
2F平台面積:	(1.3*1.12)*4=5.82㎡	5.82㎡ < 324.04*1.5%=48.61㎡ OK!	
2F平台+樓梯檢核:	0+5.82=5.82㎡		

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

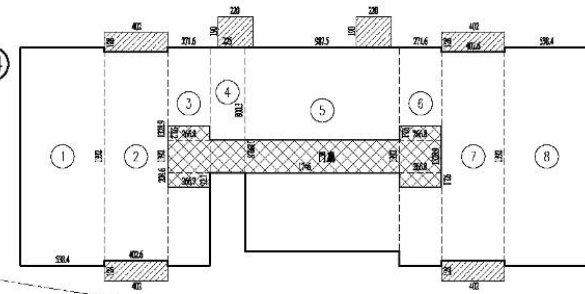
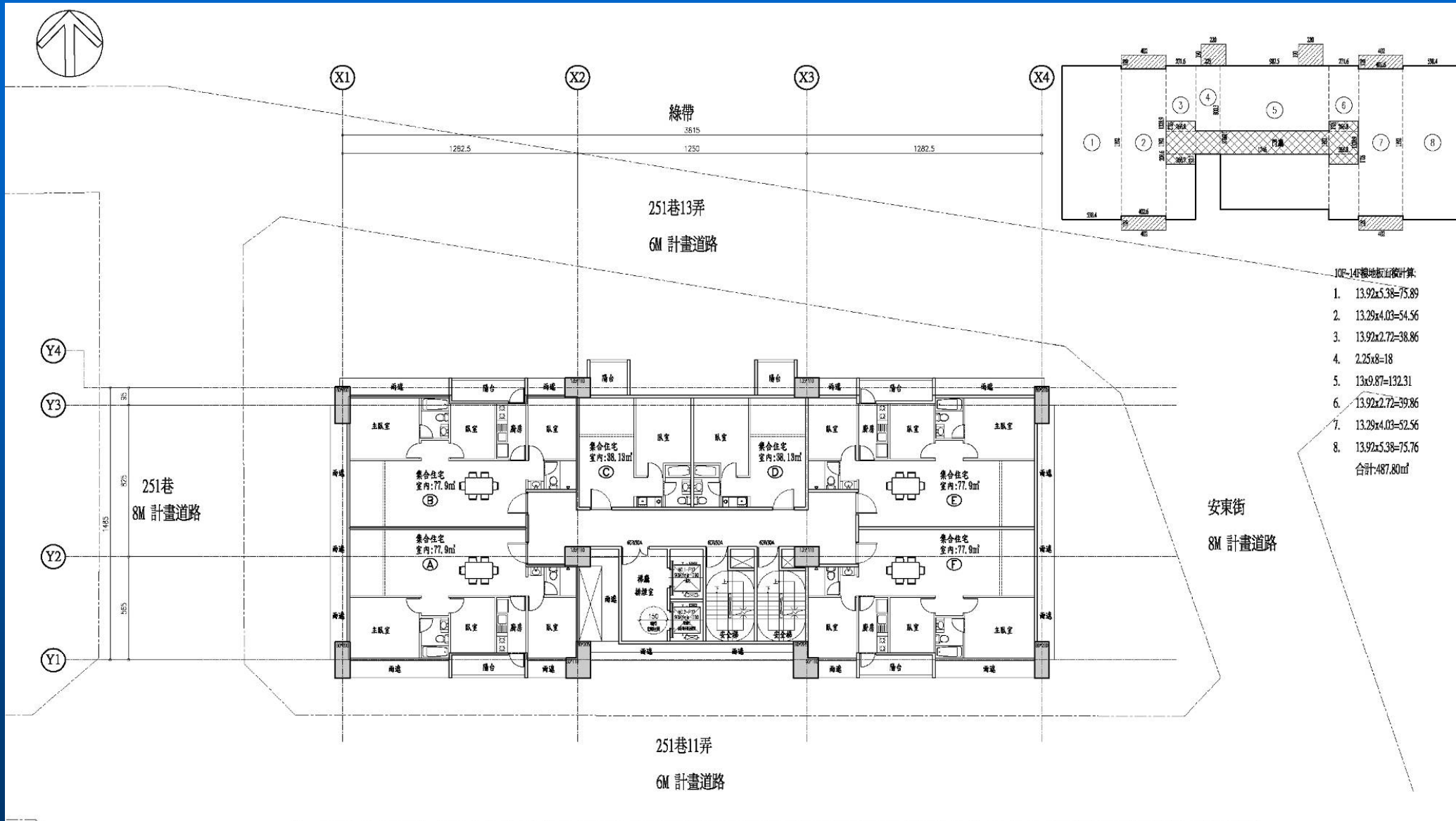


- 3F~9F樓地板面積計算:
1. 6.96x1.89=13.15
 2. 13.92x3.49=48.38
 3. 13.29x4.03=53.56
 4. 3.37x1.89=6.41
 5. 13.92x2.72=37.86
 6. 8.22x5=18
 7. 13x9.87=128.30
 8. 13.92x2.72=38.66
 9. 13.29x3.49=46.38
 10. 13.92x3.49=49.38
 11. 1.89x6.96=13.15
 12. 3.37x1.89=6.37
- 合計:467.98㎡

1/42-7 標準層平面圖(3F~9F)

樓層面積(單位):	計算式:	檢 討:
3F~9F樓地板面積:	467.98㎡	
3F~9F樓層面積:	$2.57 \times 0.92 + 0.92 \times 2.67 + 17.46 \times 2.09 + 2.67 \times 0.92 + 2.67 \times 0.92 = 41.27$	$41.27 < 467.98 \times 10\% = 46.80$ OK!
3F~9F樓層面積:	$(4.02 \times 1.28 \times 2 + 1.9 \times 2.2) \times 2 = 28.96$	$28.96 < 467.98 \times 10\% = 46.80$ OK!
3F~9F樓層+附屬面積:	$41.27 + 28.96 = 70.23$	$70.23 < 467.98 \times 15\% = 70.20$ OK!

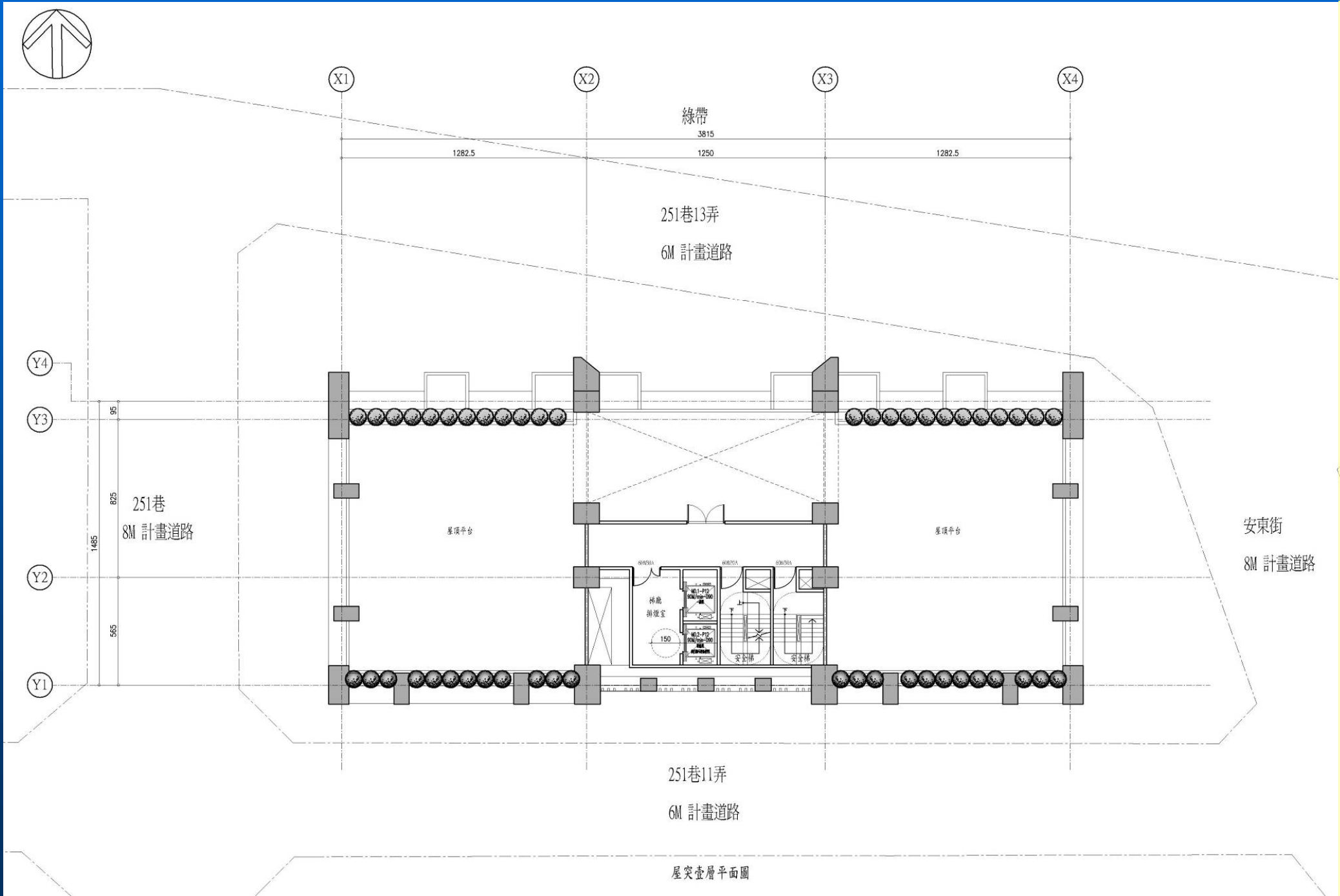
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定圖面及數據為準。



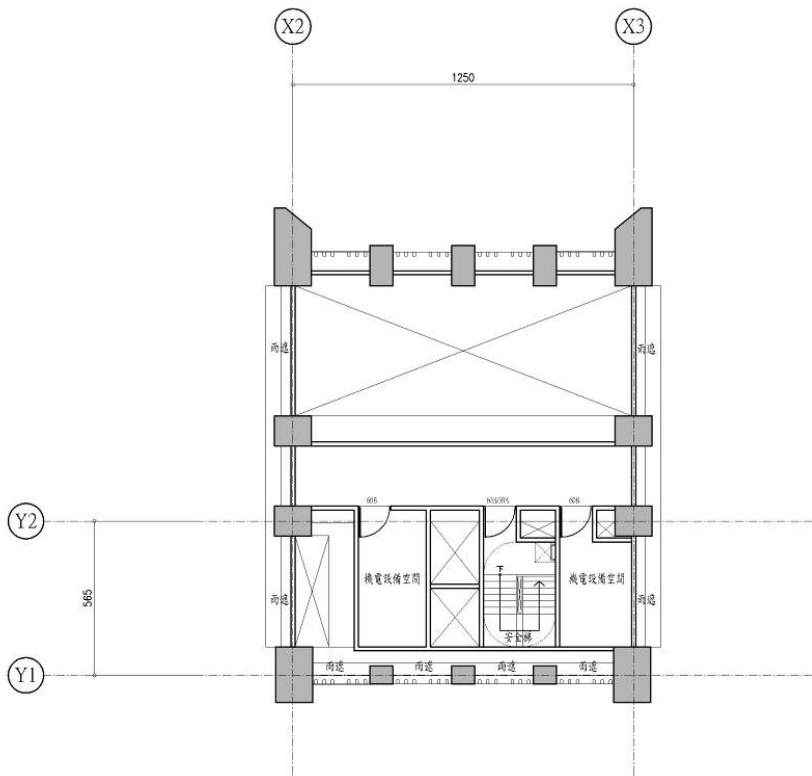
- 10F~14F樓地板面積計算
1. 13.92x5.38=75.89
 2. 13.29x4.03=54.56
 3. 13.92x2.72=38.86
 4. 2.25x8=18
 5. 13x9.87=132.31
 6. 13.92x2.72=39.86
 7. 13.29x4.03=52.56
 8. 13.92x5.38=75.76
- 合計:487.80㎡

1 A2-B 標準層平面圖(10F~14F)

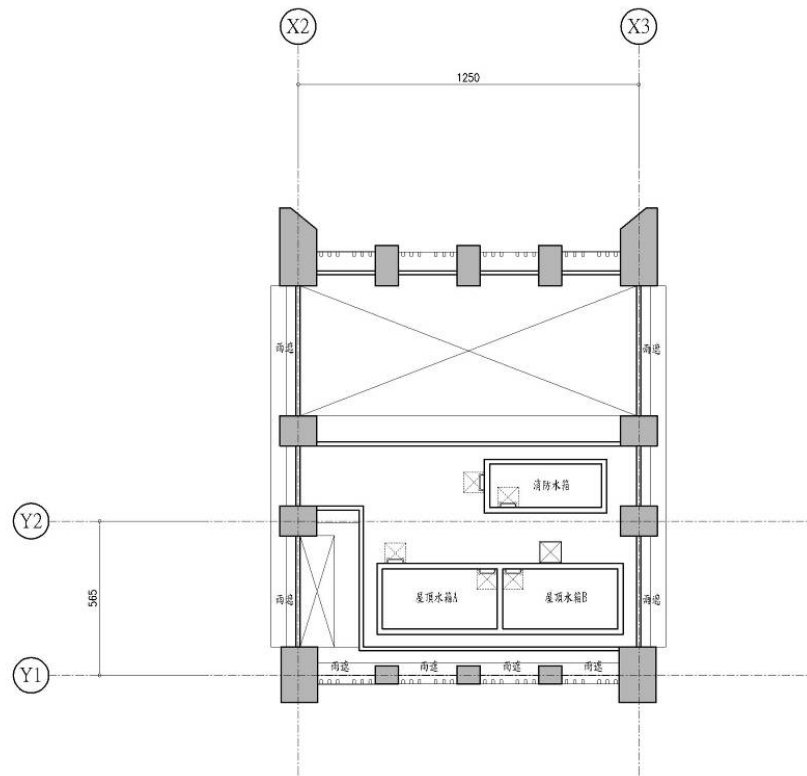
樓地板面積計算:	計算式:	檢核:
10F~14F樓地板面積:	487.80㎡	
10F~14F樓地板面積:	$2.67 \times 0.92 + 0.92 \times 2.67 + 17.46 \times 2.09 + 2.67 \times 0.92 + 2.67 \times 0.92 = 41.22$	$41.20 \text{㎡} < 487.80 \times 10\% = 48.78 \text{㎡}$ OK
10F~14F樓地板面積:	$(4.02 \times 1.28 \times 2 + 1.9 \times 2.2) \times 2 = 28.96$	$28.96 \text{㎡} < 487.80 \times 10\% = 48.78 \text{㎡}$ OK
10F~14F樓地板面積:	$41.2 + 28.96 = 70.16$	$70.16 \text{㎡} < 487.80 \times 15\% = 73.17 \text{㎡}$ OK



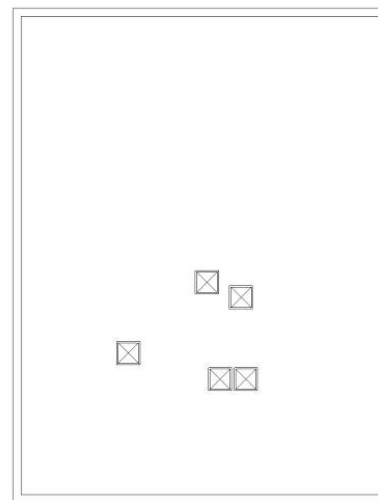
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定圖面及數據為準。



1
A2-9 屋突貳層平面圖



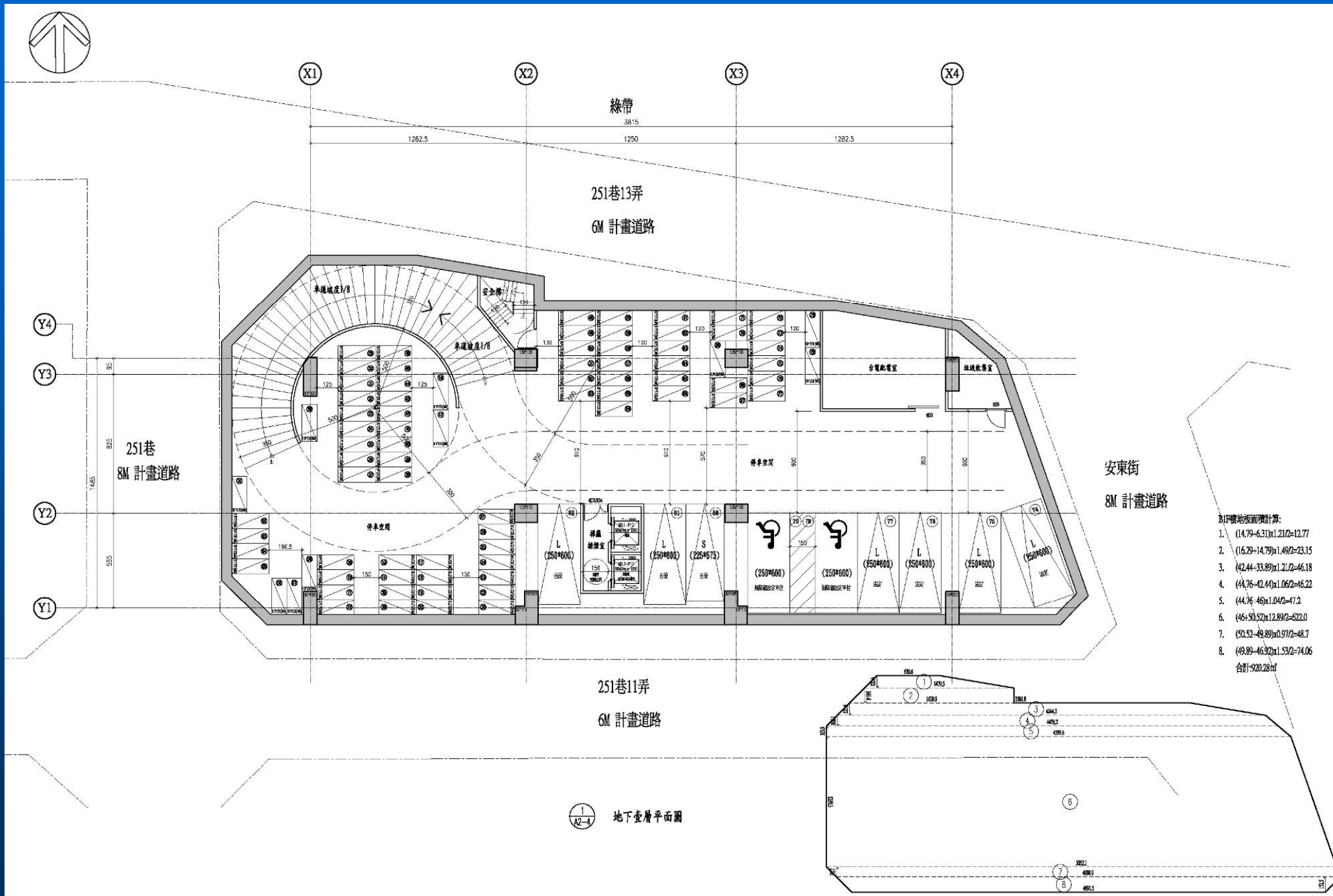
2
A2-9 屋突參層平面圖



3
A2-9 屋頂蓋層平面圖

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定圖面及數據為準。

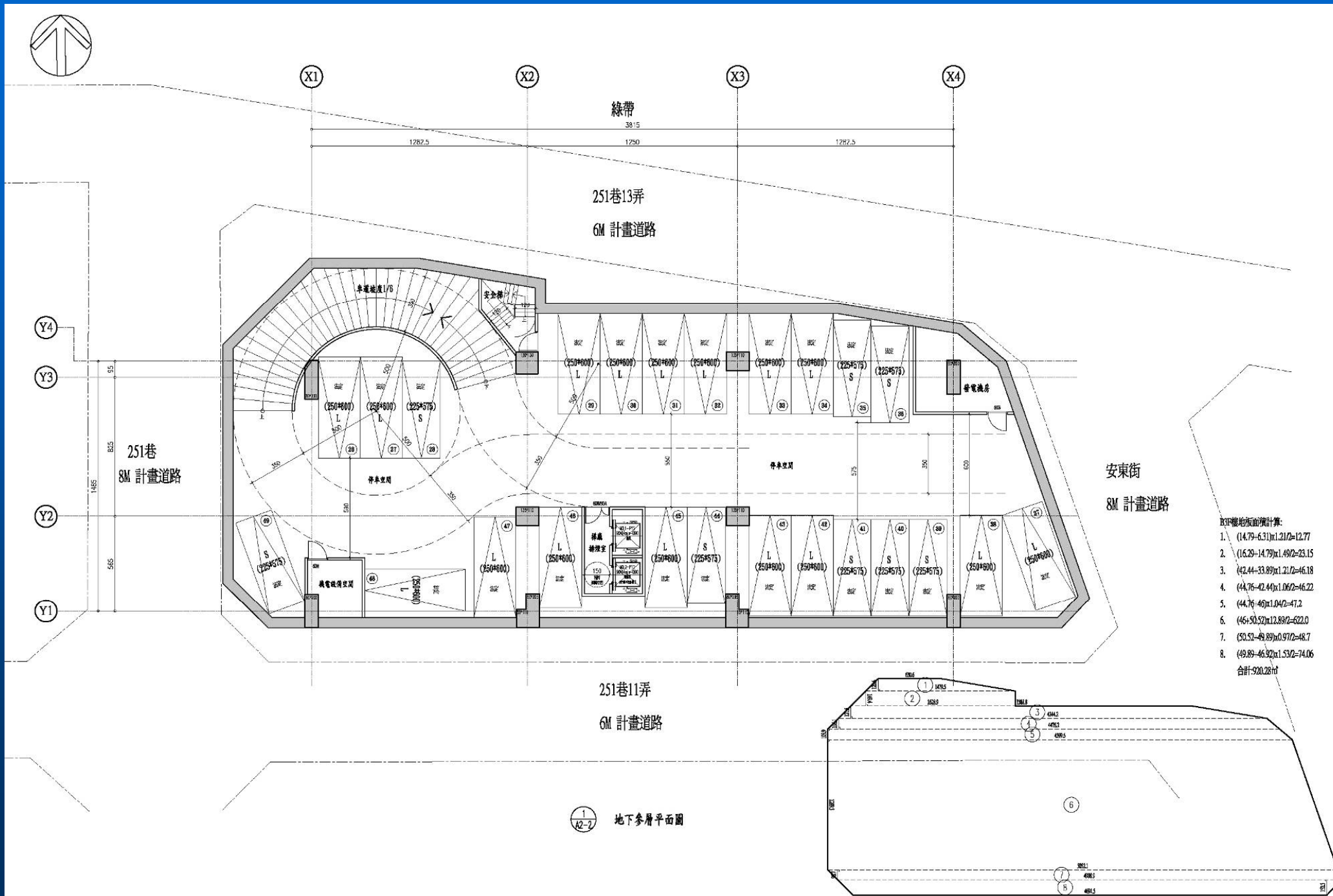
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



- 別冊樓地板面積計算:
1. $(14.79-6.31) \times 1.21/2 = 12.77$
 2. $(16.29-14.79) \times 1.49/2 = 23.15$
 3. $(42.44-33.89) \times 1.21/2 = 16.22$
 4. $(44.76-42.44) \times 1.06/2 = 16.22$
 5. $(44.76-46) \times 1.04/2 = 47.2$
 6. $(461.5052) \times 12.89/2 = 622.0$
 7. $(50.52-49.89) \times 0.97/2 = 48.7$
 8. $(49.89-46.92) \times 1.53/2 = 74.06$
- 合計: 920.28 ㎡

1/A2-4 地下壹層平面圖

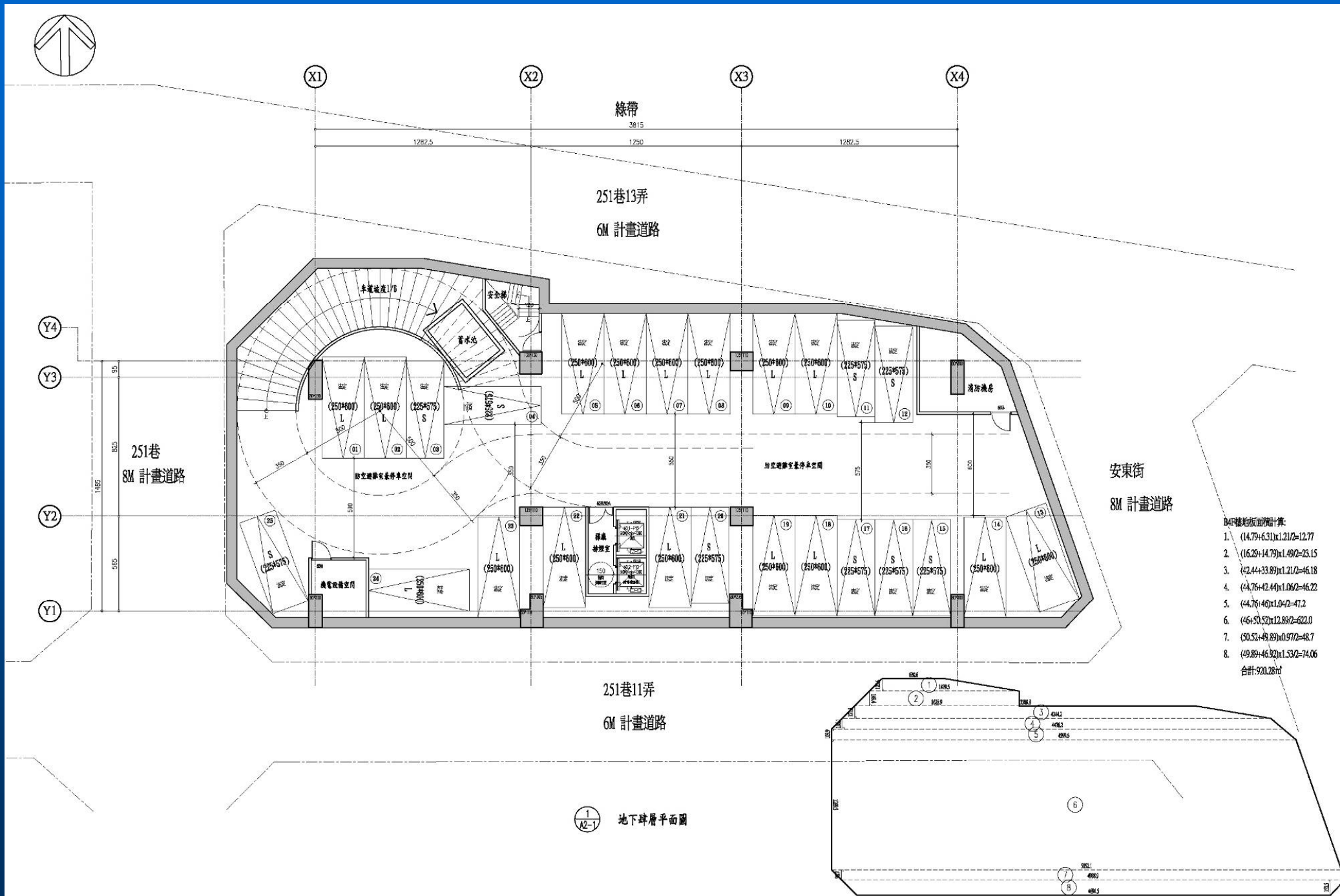
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



- B3F樓地板面積計算:
1. $(14.79-6.31) \times 1.21/2 = 12.77$
 2. $(16.29-14.79) \times 1.49/2 = 23.15$
 3. $(42.44-33.89) \times 1.21/2 = 46.18$
 4. $(44.76-42.44) \times 1.06/2 = 46.22$
 5. $(44.76-46) \times 1.04/2 = 47.2$
 6. $(46-50.52) \times 12.89/2 = 622.0$
 7. $(50.52-49.89) \times 0.97/2 = 48.7$
 8. $(49.89-46.92) \times 1.53/2 = 74.06$
- 合計: 920.28 m^2

1/42-2 地下參層平面圖

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市府核定圖面及數據為準。



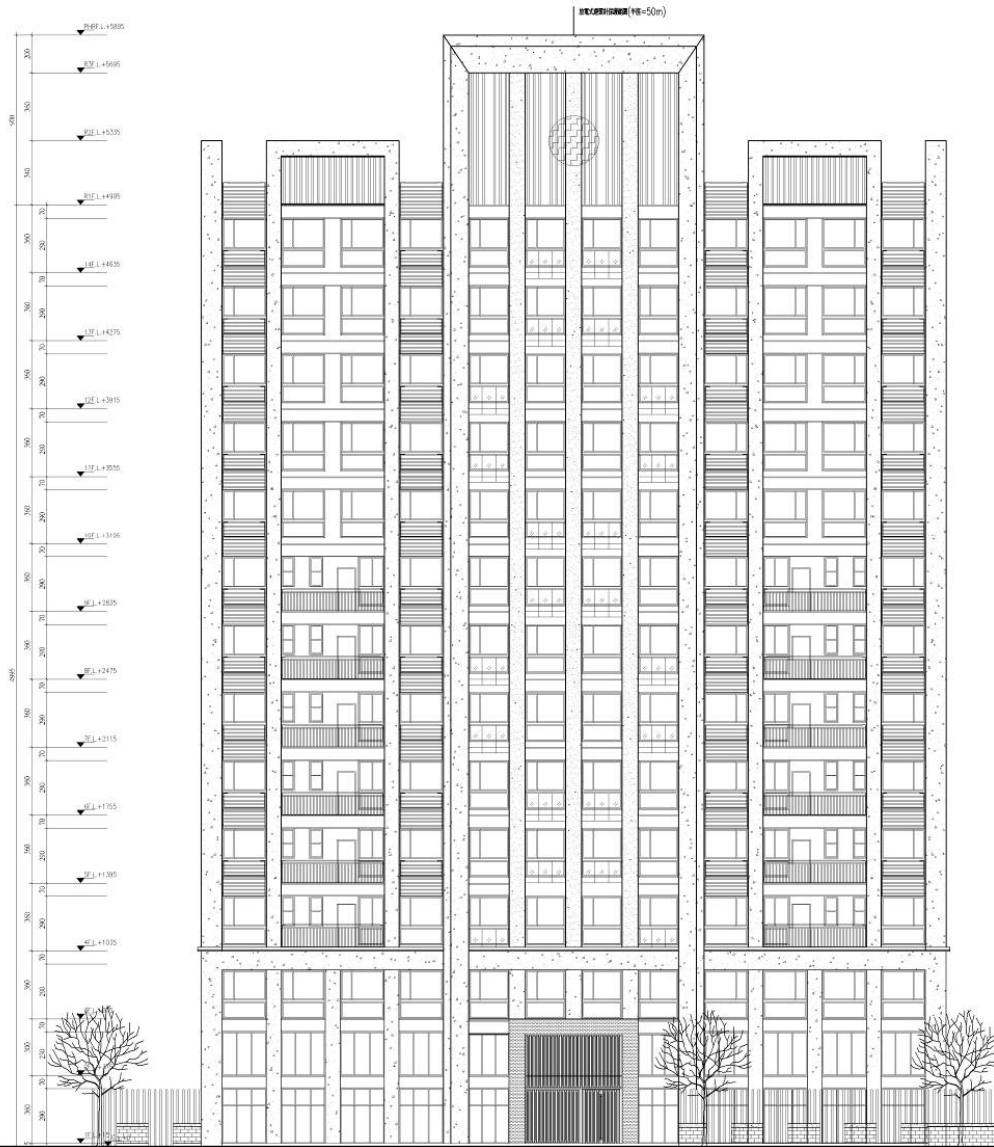
B4樓地板面積計算:

1. $(14.79+6.31) \times 1.212 = 12.77$
2. $(16.29+14.79) \times 1.492 = 23.15$
3. $(2.44+33.89) \times 1.212 = 46.18$
4. $(44.76+42.44) \times 1.062 = 46.22$
5. $(44.76+46) \times 1.042 = 47.2$
6. $(46+50.52) \times 12.892 = 622.0$
7. $(50.52+49.89) \times 0.972 = 48.7$
8. $(49.89+46.92) \times 1.532 = 74.06$

合計: 920.28坪

⊕ A2-1 地下肆層平面圖

本案建築物高度檢討(依台北市都市更新條例 第十八條)
 本案臨接面前道路寬度: 6米計畫道路+18米總寬+6米計畫道路
 面前道路中心線至建築線距離: $(6.0+18.0+6.0) \times 0.92 = 15.0\text{ m}$
 (依臺北市土地使用分區管制自治條例第十二條)
 建築物退前建築線距離: 2.28 m (採最小距離)
 實設建築物高度: 49.95m
 $49.95\text{ m} < (15+2.28) \times 5 = 86.4\text{ m}$ OK!

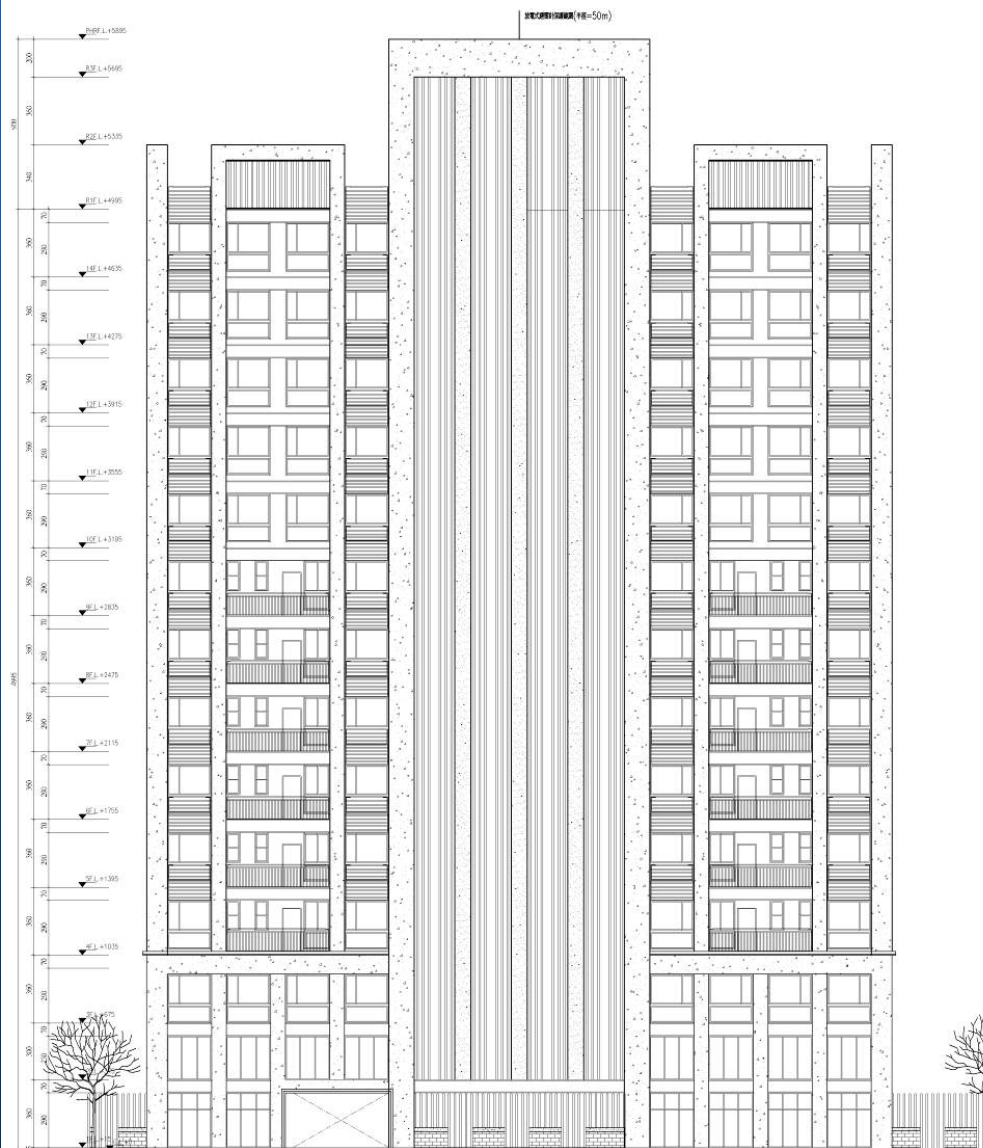


正向立面圖



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

本案建築物高度檢討(依台北市都市更新條例 第十八條)
 本案臨接面的道路寬度: 6米計畫道路+18米綠帶+6米計畫道路
 前面道路中心線至建築線距離: $6.0+18.0+6.0=30.0\text{m}$
 (依臺北市土地使用分區管制自治條例第十二條)
 建築物退縮建築線距離: 2.28 m (採最小距離)
 實設建築物高度: 49.95m
 $49.95\text{m} < (15+2.28)*5=86.4\text{m}$ OK!



背向立面圖



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。

本案建築物高度檢討(依台北市都市更新條例第十八條)

本案臨接面前道路寬度: 6米計畫道路+18米綠帶+6米計畫道路

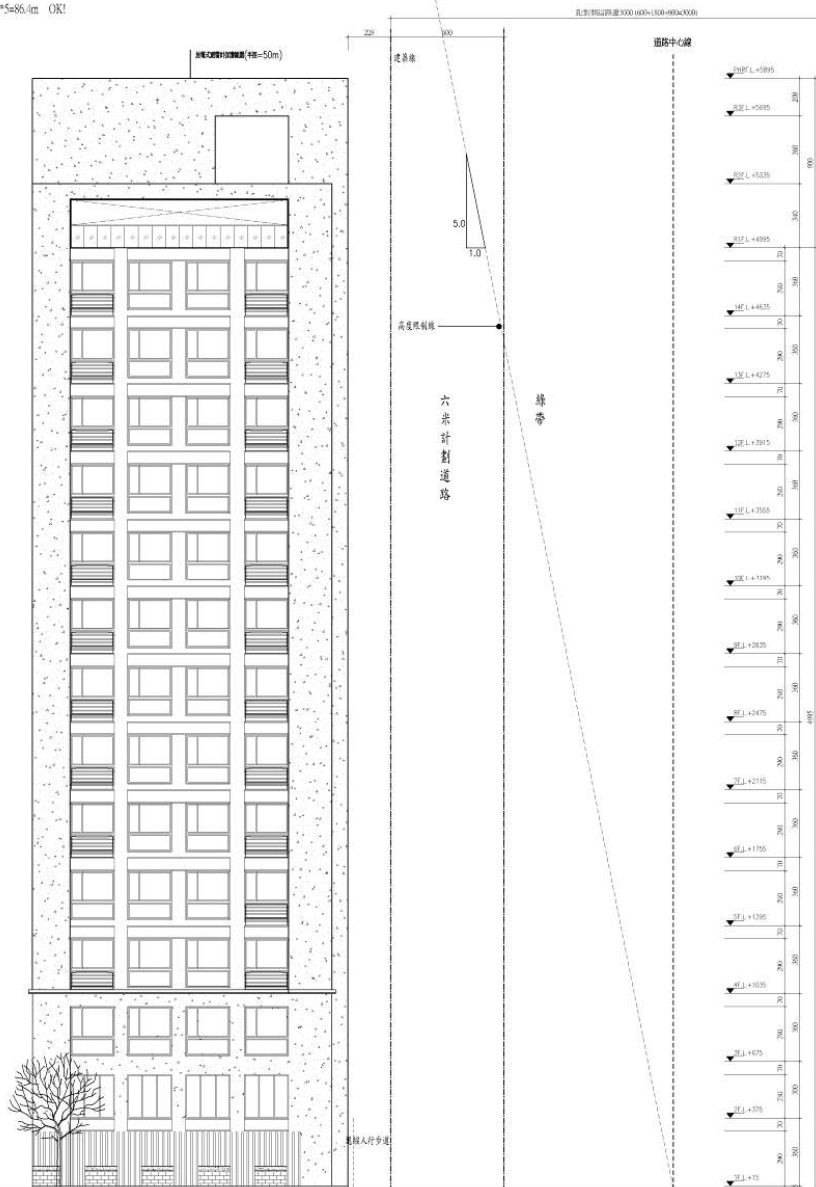
面前道路中心線至建築線距離: $(6.0+18.0+6.0) \div 2 = 15.0$ m

(依臺北市政府土地管理委員會自創條例第十二條)

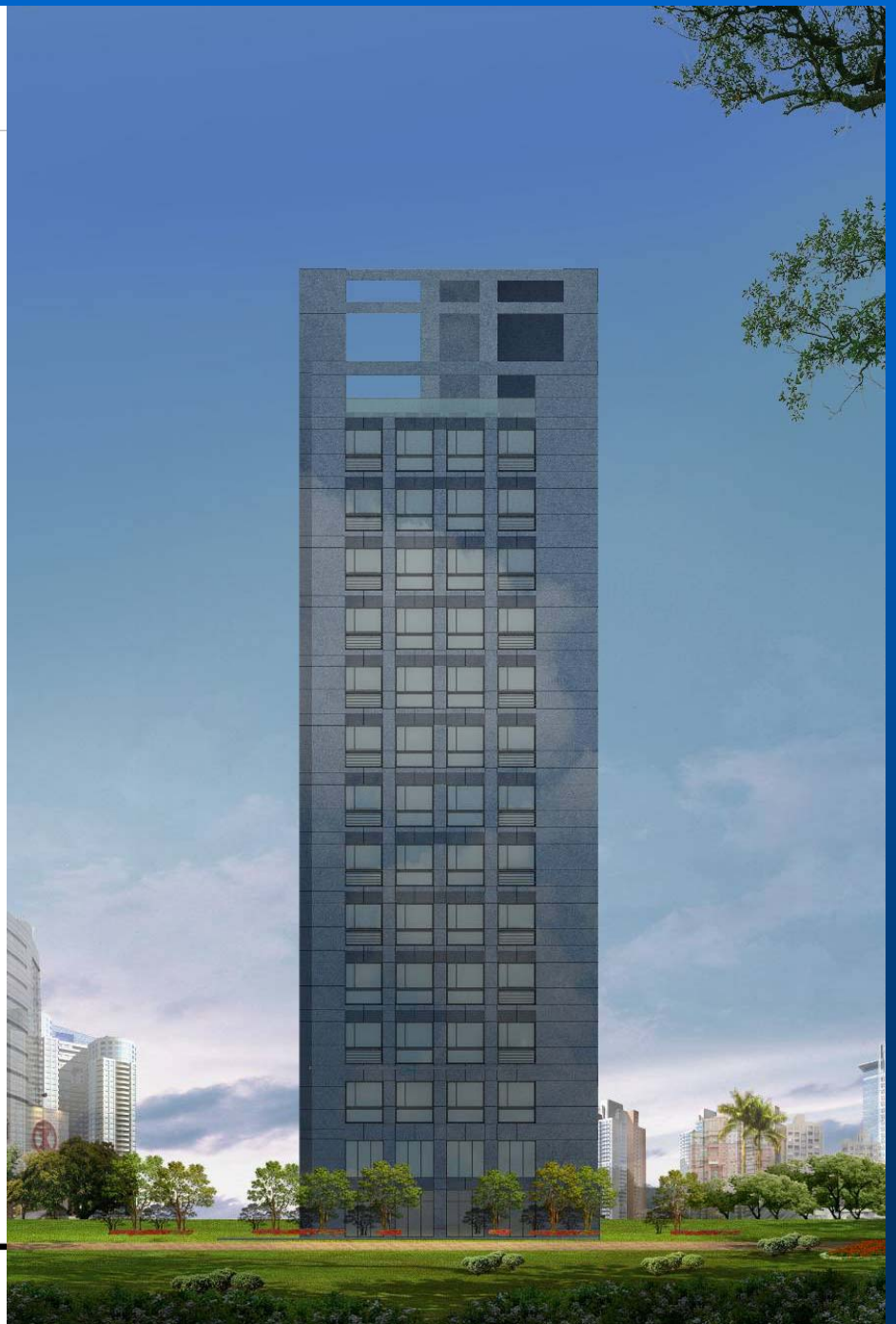
建築物退縮建築線距離: 2.28 m (採裝小牙樑)

實設建築物高度: 49.95m

$49.95 < (15 \div 2.28) \times 5 = 86.4$ m OK!

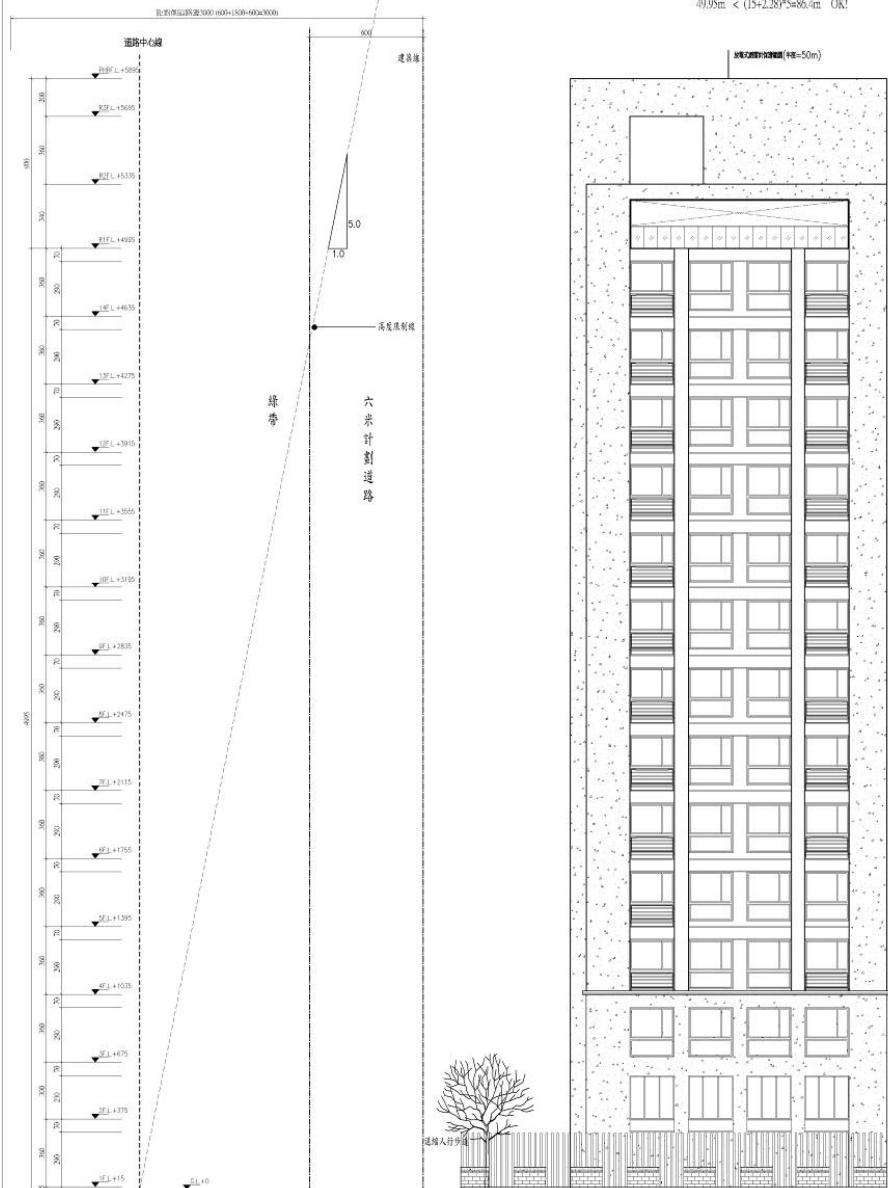


右向立面圖



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市政府核定圖面及數據為準。

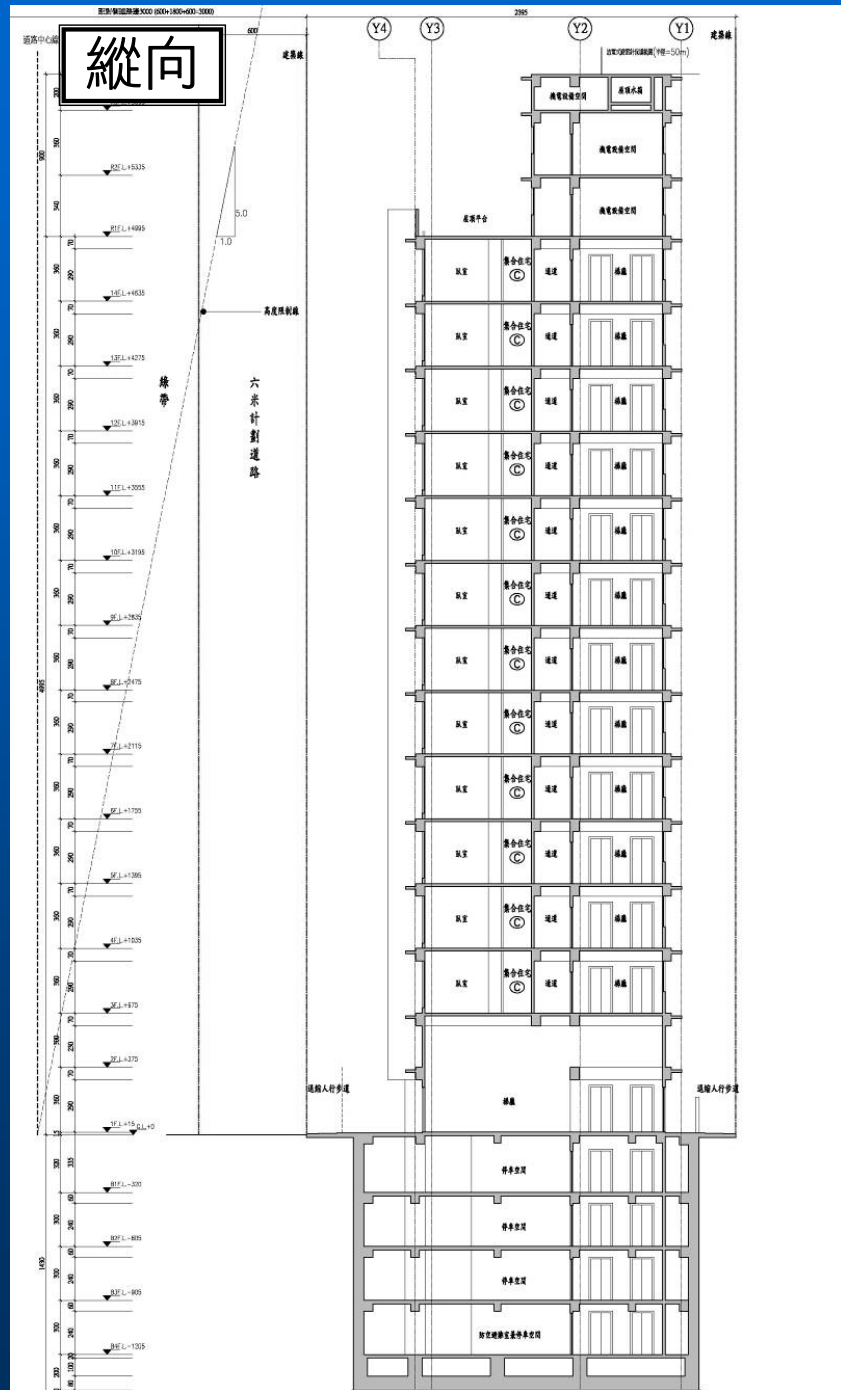
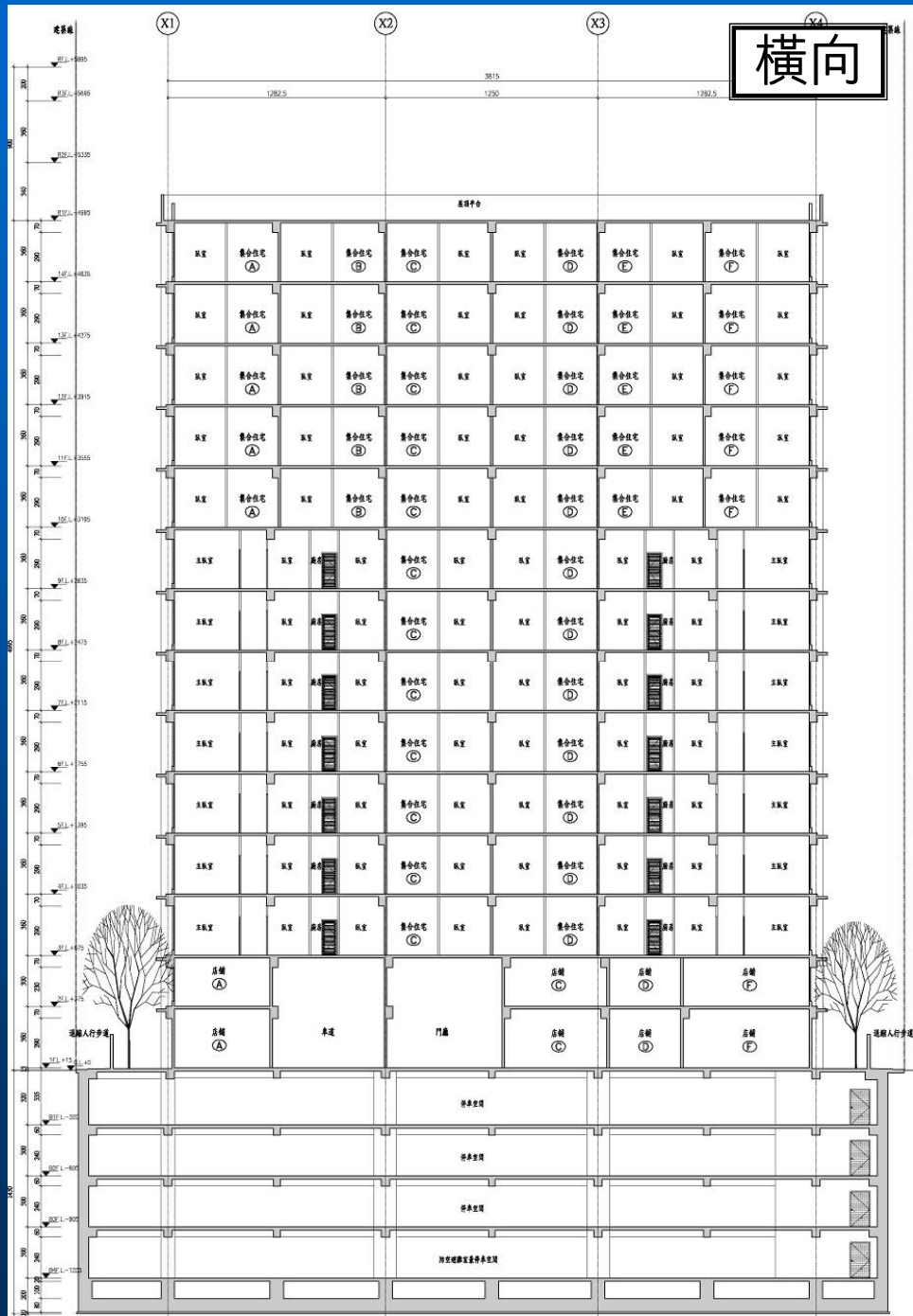
本案建築物高度檢討(依台北市都市更新條例 第十八條)
 本案臨接前道路寬度: 6米計畫道路+18米綠帶+6米計畫道路
 前前道路中心線至建築線距離: $(6.0+18.0+6.0) \div 2 = 15.0$ m
 建築物退縮建築線距離: 2.28 m (採最小距離)
 實際建築物高度: 49.95m
 $49.95m < (15+2.28) \times 5 = 86.4m$ OK!



左向立面圖



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經臺北市市政府核定圖面及數據為準。



黃槐



樹蘭



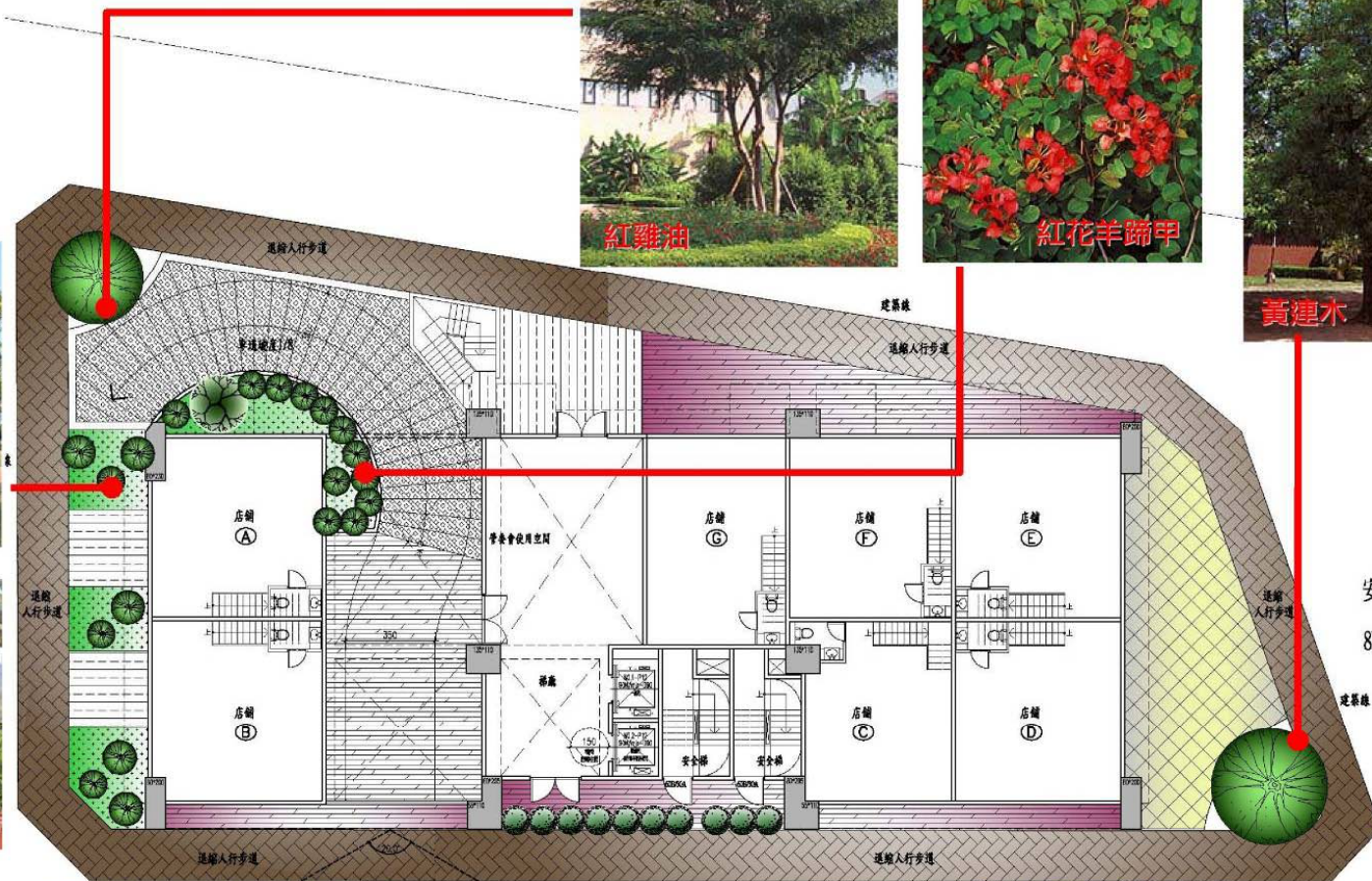
紅雞油



紅花羊蹄甲



黃連木



水黃皮

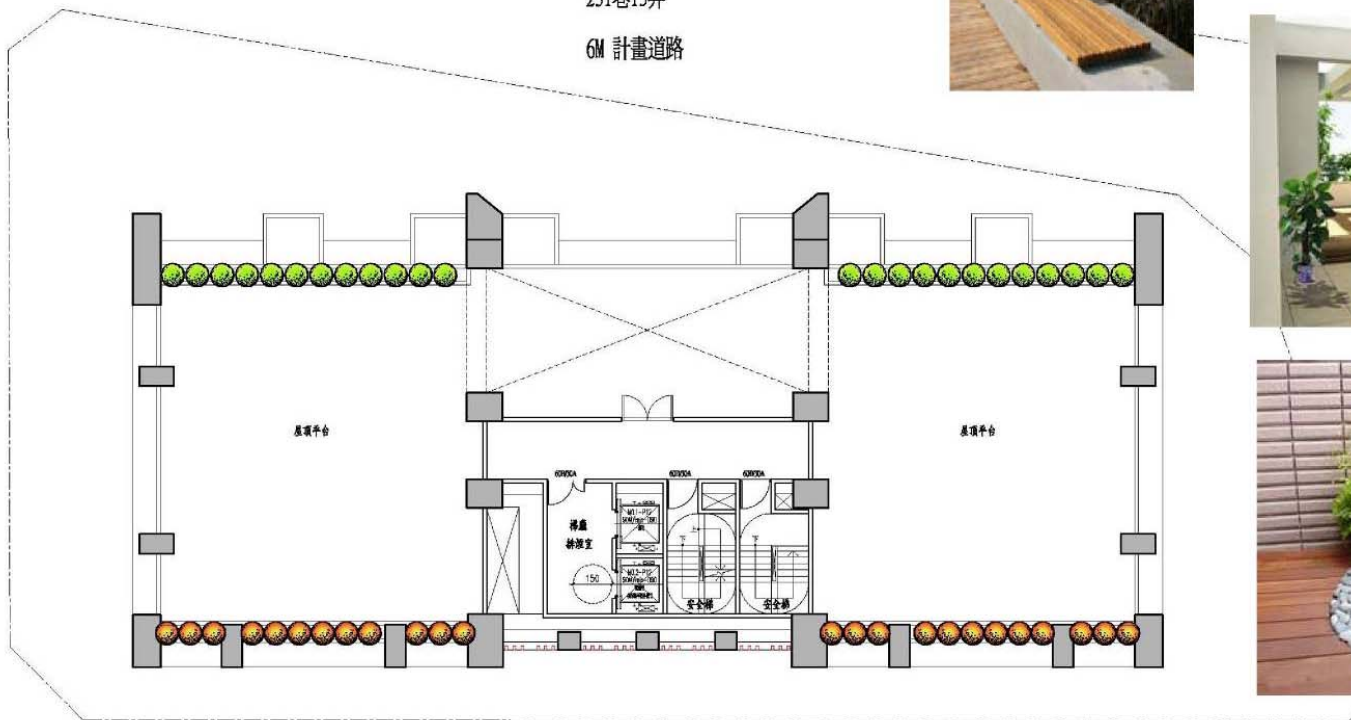


月橘

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



251巷13弄
6M 計畫道路



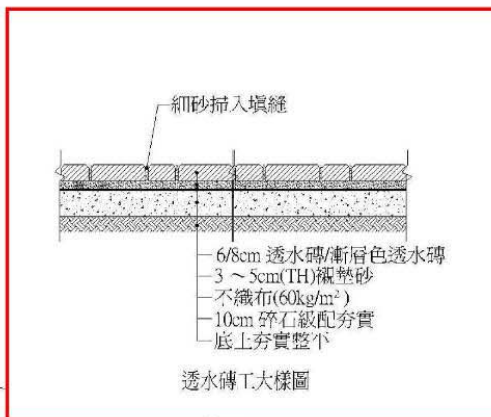
本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



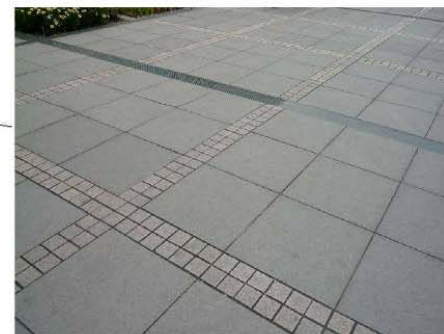
■ 退縮人行步道意象



■ 耐壓防滑車行石材磚



■ 人行道鋪面詳圖



■ 石材地坪鋪設示意照片(透水基礎)

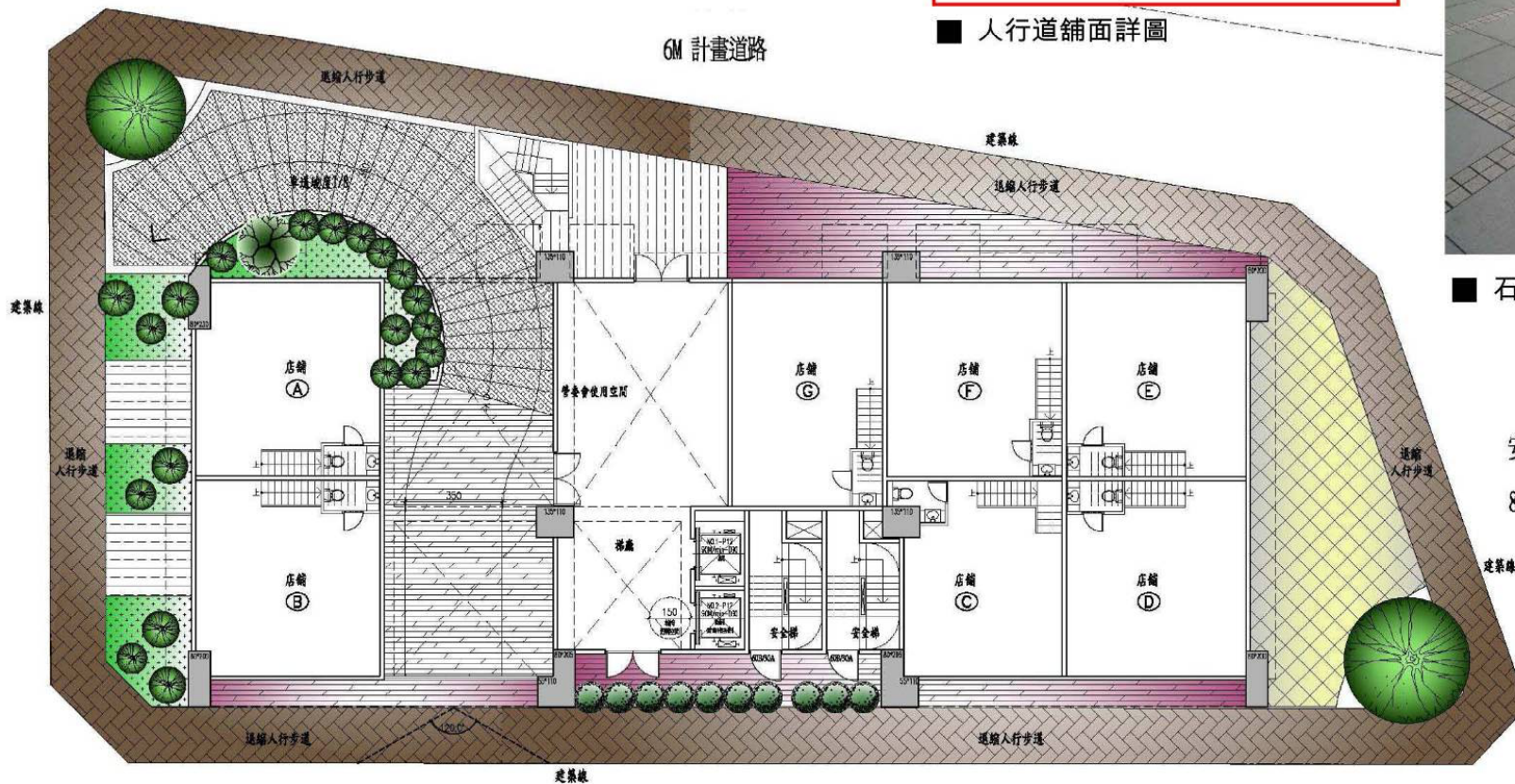
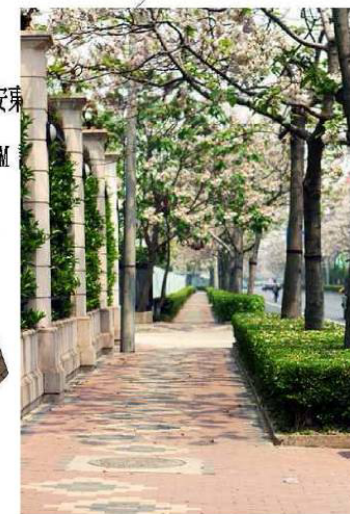


圖 11-7 壹層鋪面配置平面圖



■ 退縮人行步道意象

本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。



本案建築設計最終仍以本案都市更新事業計畫經台北市政府核定圖面及數據為準。