

擬訂臺北市萬華區萬華段一小段482-2地號 等19筆土地都市更新事業計畫案



自辦公聽會簡報

實施者：祿鼎建設股份有限公司

規劃團隊：社團法人台北市不動產及土地資

源發展協會

安邦工程顧問股份有限公司

陳俊廷建築師事務所

游素秋建築師事務所

中華民國111年6月10日



壹、	簽到	10 : 30 ~ 10 : 40
貳、	會議開始	10 : 40
參、	主席致詞	10 : 40 ~ 10 : 45
肆、	擬訂事業計畫說明	10 : 45 ~ 11 : 20
伍、	學者專家及居民代表致詞	11 : 20 ~ 11 : 30
陸、	詢問與答覆	11 : 30 ~ 12 : 00
柒、	散會	12 : 00



議 程



■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市萬華區仁德里

許淑惠里長

■ 臺北市都市計畫技師公會

許敏郎理事

■ 祿鼎建設股份有限公司

■ 社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

■ 安邦工程顧問股份有限公司

■ 陳俊廷建築師事務所

■ 游素秋建築師事務所

- 一、辦理緣起
- 二、事業計畫內容
- 三、建築規劃設計說明



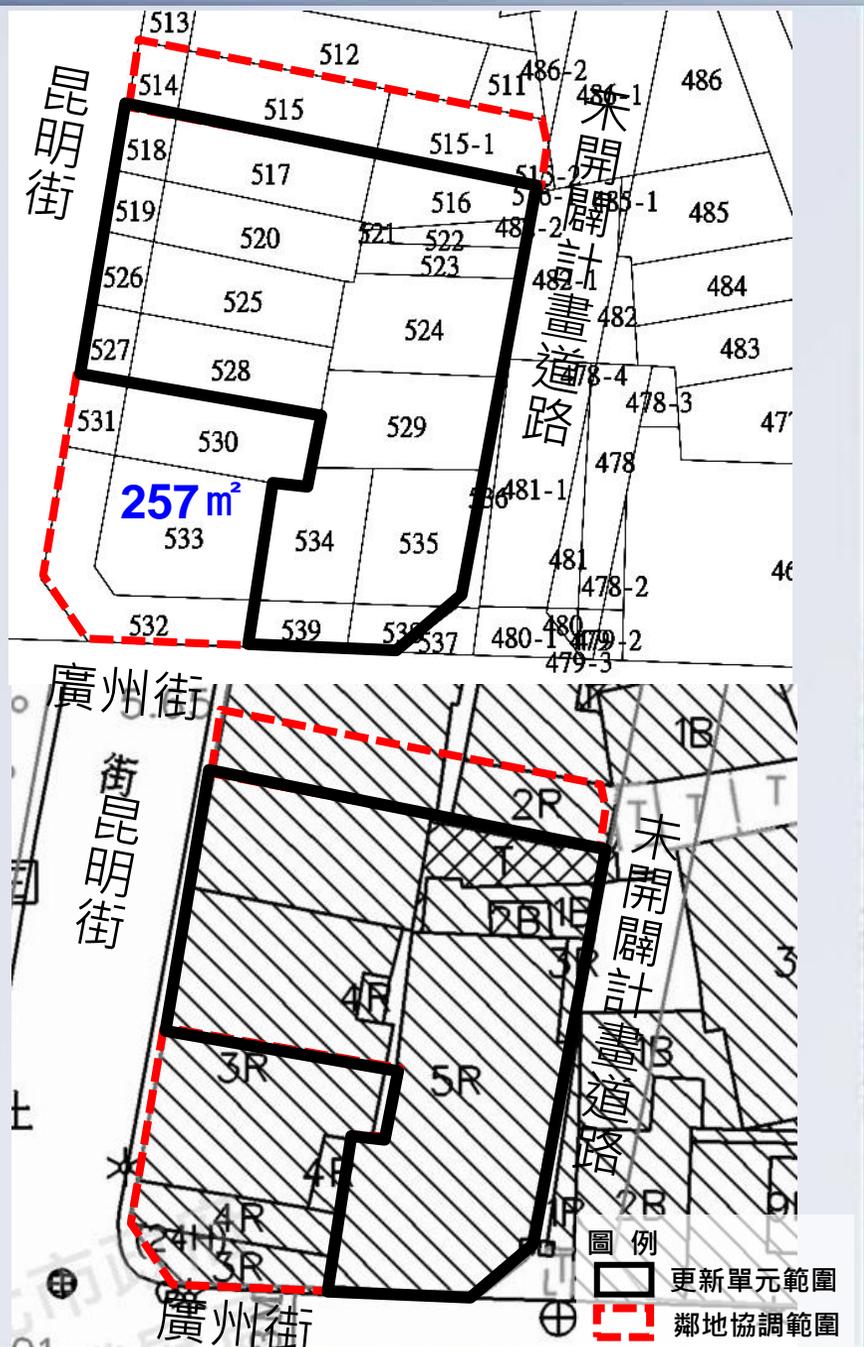
簡 報 題 綱



辦 理 緣 起



- 本更新單元位屬臺北市政府107年12月10日以府都新字第10720232311號函公告「**萬華區·萬華-3 南寧路兩側更新地區**」範圍內。
- 依「**都市更新條例**」**第32條**規定辦理**擬訂事業計畫**，並於民國111年6月10日召開自辦公聽會，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 本次公聽會已依「**都市更新條例施行細則**」**第8條**規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 依「**臺北市都市更新自治條例**」**第14條**規定，本更新單元應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則，若無法依其原則辦理，於舉辦公聽會時，應一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人參加，並徵詢其更新意願。





■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(111.05.26~111.05.28)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 主管機關電腦網站刊登公告

依「都市更新條例」第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，公告位置：臺北市都市更新處 (<http://www.uro.taipei.gov.tw>) /便民服務/自辦公聽會。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於111年5月27日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<http://www.fujiuding.com/>



事業計畫內容



■ 實施者

祿鼎建設股份有限公司(負責人：洪村統)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)2547-2889

■ 顧問團隊

• 都市更新

社團法人台北市不動產及土地資源發展協會(理事長：陳光雄)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)8712-2549

安邦工程顧問股份有限公司(負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02)8923-6788

• 建築規劃設計

陳俊廷建築師事務所(負責人：陳俊廷)

聯絡地址：臺北市信義區光復南路563號8樓

電話：(02)2747-7776

游素秋建築師事務所(負責人：游素秋)

聯絡地址：臺北市松山區南京東路五段108號9樓

電話：(02)2758-9699



■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 以整體規劃設計方式，提升土地利用之效率及價值，增加都市生活機能之多元性，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。

■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境、市容觀瞻及巷弄空間，並建構安全、健康、舒適且符合地方意象之生活品質。

■ 強化地區消防及救災機能

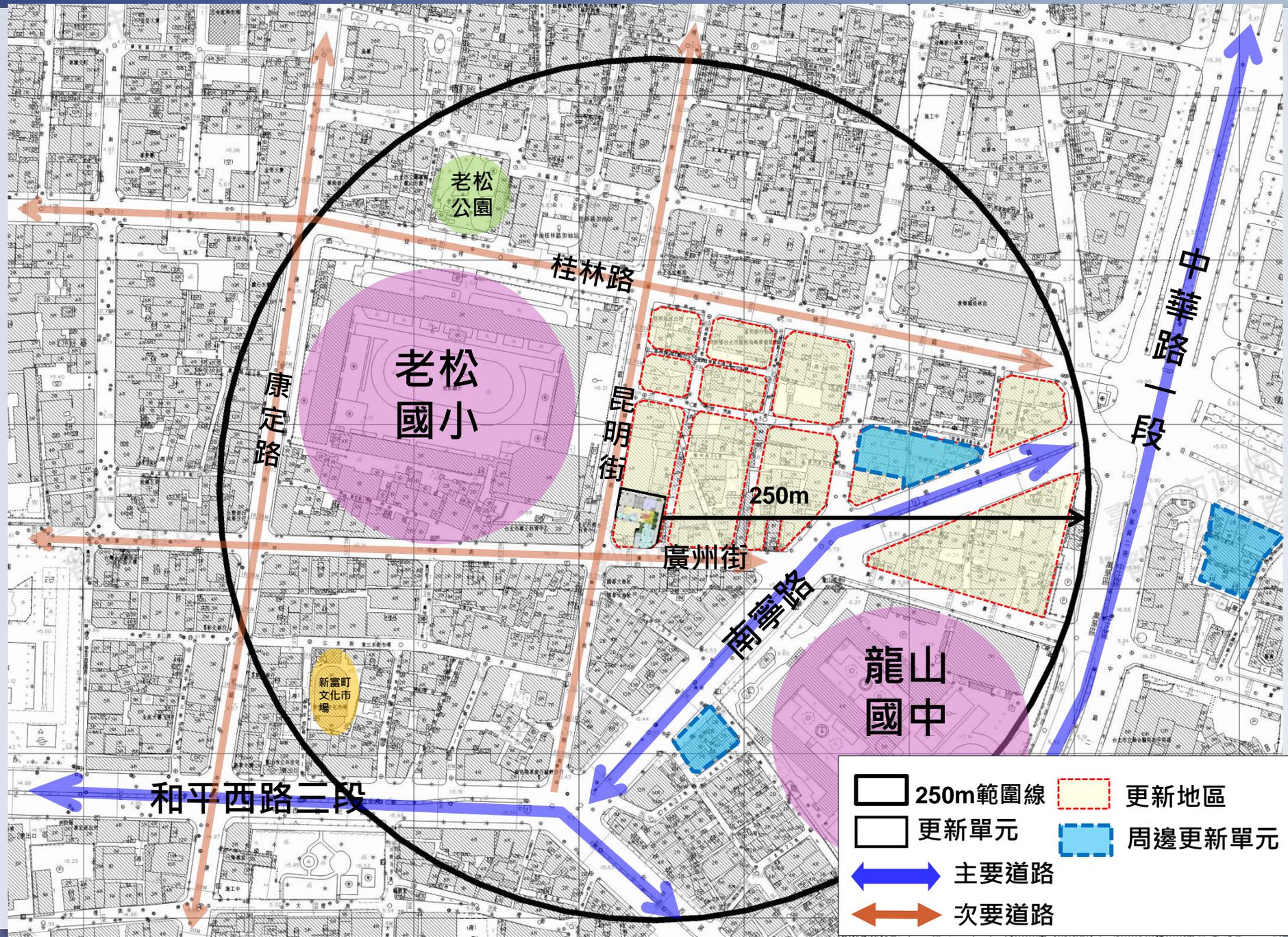
- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合**防火、耐震**等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。

■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 規劃安全之**人行及車行動線**，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，**改善及提昇地區環境與景觀品質**。

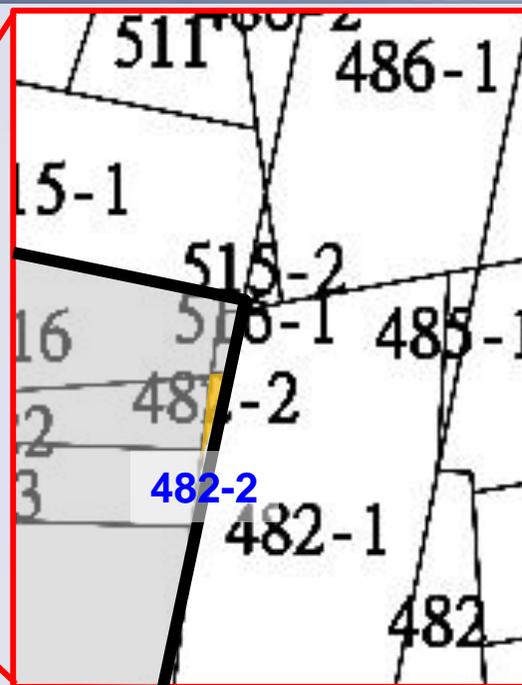
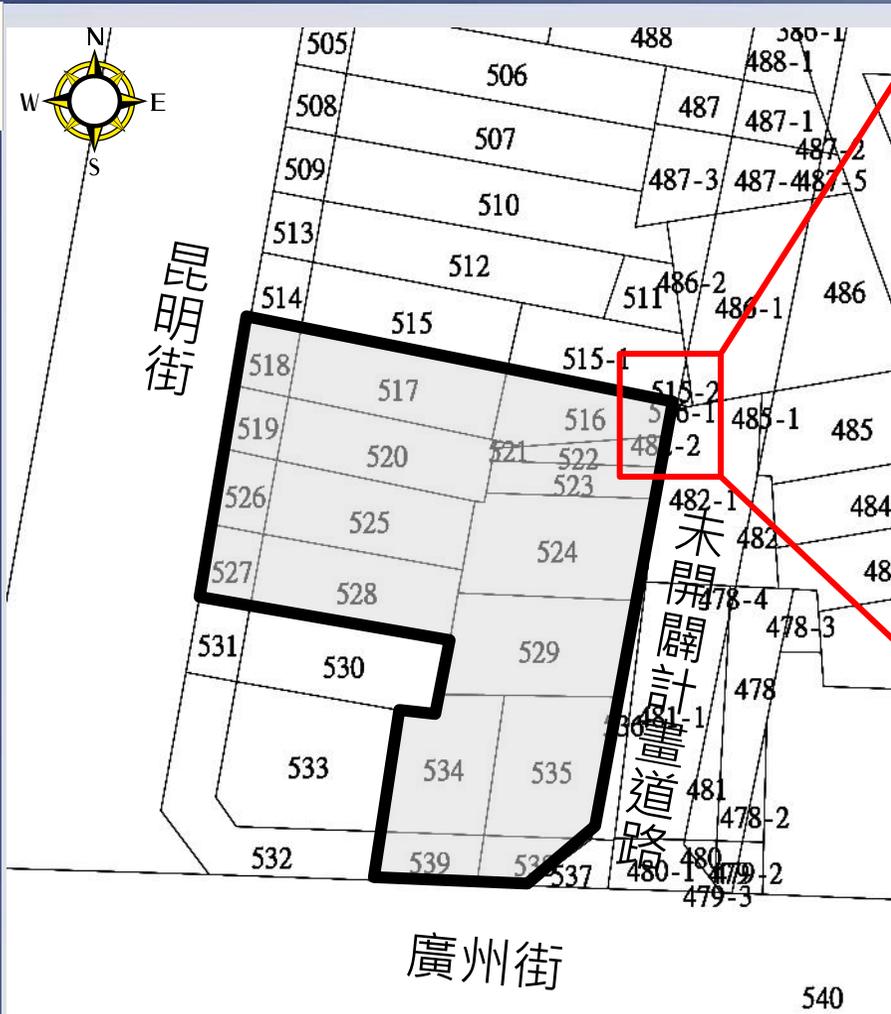


更新單元周邊區位關係





更新單元範圍、面積及權屬



更新單元範圍包括臺北市萬華區萬華段一小段**482-2、516、517、518、519、520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、534、535、538及539**地號，共**19筆土地**，土地總面積**732.00m²**。其中**482-2**地號**1筆土地**為中華民國所有，管理單位為財政部國有財產署，其餘均為私有。

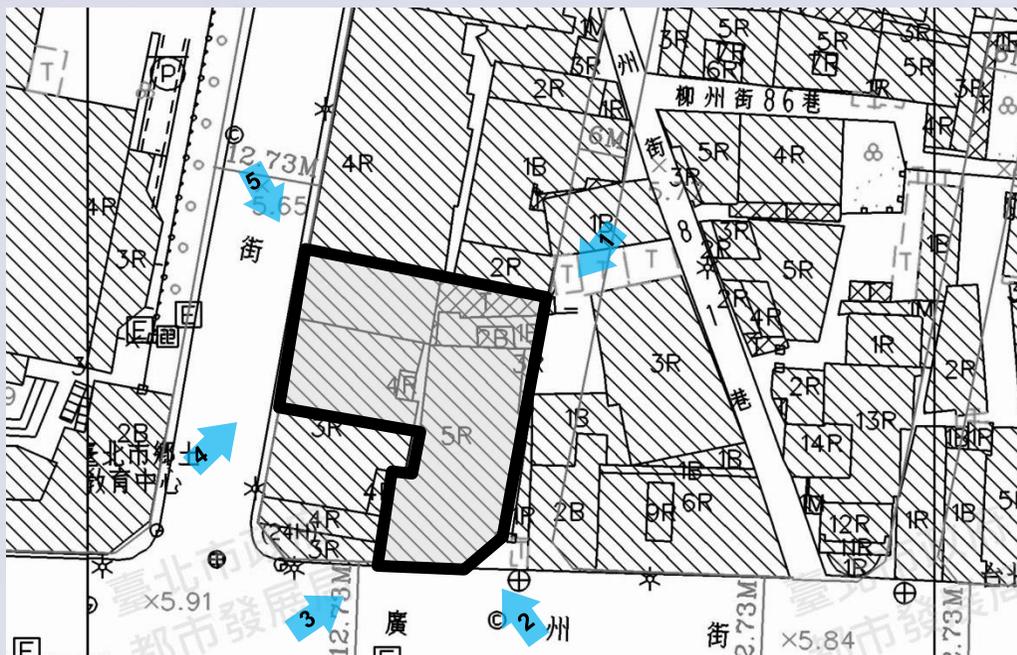
土地權屬/管理機關		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國/ 財政部國有財產署	2.00	0.27%	1	2.17
私有土地		730.00	99.73%	45	97.83%
合計		732.00	100.00%	46	100.00%

圖例

-  更新單元範圍
-  中華民國/
財政部國有財產署
-  私有土地



更新單元範圍現況照片



更新單元範圍 拍攝角度





請出具同意書以利提送都市更新事業計畫申請審議

※此欄位內資訊由實施者填具，請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改並於修改處加蓋所有權人印章。

※此欄位應由所有權人親自簽名及蓋章。
 ※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂臺北市萬華區萬華段一小段482-2地號等19筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由 祿鼎建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段482-2地號等19筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
採權利變換方式實施：
採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
 預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。
採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
 預估權利變換分配比率：_____ %。
採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：
依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮地區	萬華區		
地段	萬華段		
小段	一小段		
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持份面積(m ²)			

(二)建物

建號			
建物門牌號			
坐落地號	地段	萬華段	
	小段	一小段	
	地號		
建物層次/總樓層數			
樓地板面積(m ²)	主建物面積(A)		
	附屬建物面積(B)		
	共有部分	面積(C)	
		權利範圍(D)	
	持份面積 E=C×D		
權利範圍(F)			
持份面積(m ²)(A+B+E)×F			

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：	立同意書人(法定代理人)：
統一編號：：	統一編號：
聯絡地址：	聯絡地址：
聯絡電話：	聯絡電話：

中華民國 年 月 日

- 注意事項：
1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段482-2地號等19筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
 2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
 3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
 4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
 5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書案件，所有權人得於公開展覽期間向實施者提出異議同意，並副知主管機關。
 6. 注意事項 3、4

以上雙框線內資訊由實施者填具



項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	46	732.00	45	2,446.91
公有(a)	1	2.00	0	0.00
私有(b=A-a)	45	730.00	45	2,446.91
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	45	730.00	45	2,446.91
法定同意比例	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過四分之三(75%)之同意。



臺北市萬華區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案

細部計畫及其圖說



土地使用分區：
第三種商業區
面積：732.00m²
建蔽率：65%
容積率：560%





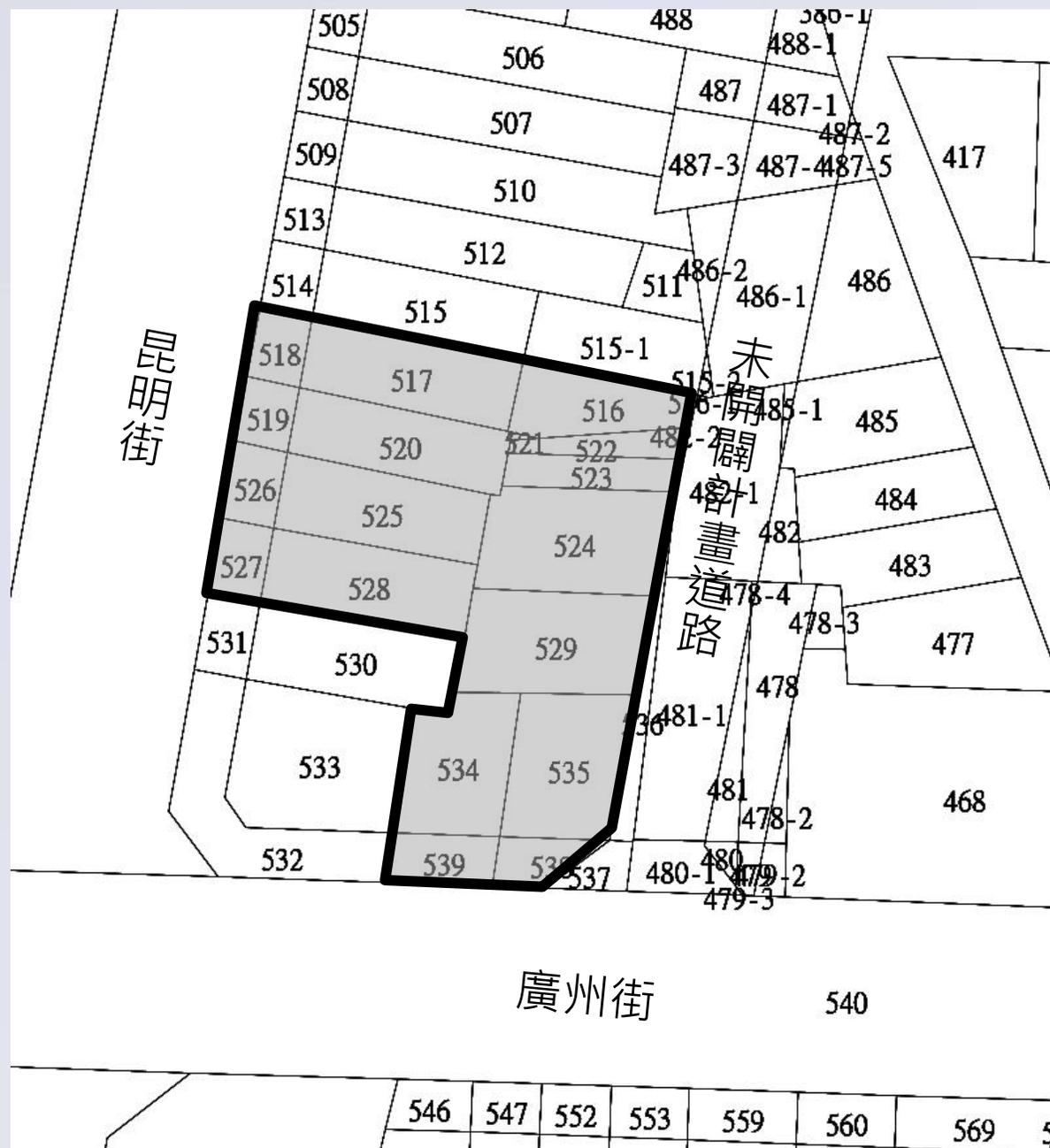
申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目			申請額度(m ²)	百分比(%)	
都市更新建築容積獎勵辦法 (內政部)	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	308.67	7.53%	
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	245.95	6.00%	
	第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)	245.95	6.00%	
	第十二條	採無障礙環境設計(第二級)	122.98	3.00%	
	第十三條	建築物耐震設計(耐震設計標章)	409.92	10.00%	
	第十四條	更新時程獎勵(劃定應實施更新地區：修正施行日起五年內)	409.92	10.00%	
	小計			1,743.39	42.53%
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計	(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	117.63	2.87%
		(四)	建築設計符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，給予3%獎勵。	122.98	3.00%
	四、五層樓合法建物	更新單元內現有合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四、五層樓無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者。	100.13	2.44%	
	小計			340.73	8.31%
容積獎勵合計			2,084.13	50.84%	
更新容積獎勵上限(法容50%)			2,049.60	50.00%	

註：上表係依內政部108年5月15日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府111年2月24日公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。



- 本更新單元擬採「重建」方式進行，全區劃分為一個重建區段。





■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

■ 選配原則

- (1) 一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
- (2) 實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之110%為原則。
- (3) 選配一個住宅單元以一併選配一位停車位為原則。
- (4) 若所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
- (5) 針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

■ 經費分攤原則

本案都市更新事業之相關辦理費用由實施者先行墊付資金參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後應分配土地及建築物折價抵付與實施者。



■ 合法建築物之補償及安置

- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定辦理，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。
- ▶ 有關本案現住戶安置方式，租金水準以店面1,200元/坪、住宅800元/坪，編列合法建築物(有建物謄本登記)於更新期間之[租金補貼](#)，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

■ 其他土地改良物之補償

- ▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依[都市更新條例第57條](#)規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。



都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		總價(元)
壹、工程費用	重建費用(A)	870,242,994
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--
貳、權利變換費用(D)		75047,473
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
伍、貸款利息(G)		25,992,465
陸、稅捐(H)		29,240,577
柒、管理費用(I)		268,871,135
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		1,269,394,644
預估共同負擔比例		54.74%

註：上表依110.01.15修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及110.07修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值僅為預估，實際應以經臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。



<p>本案資金</p>	<p>共同負擔資金來源30%為實施者自有資金、70%融資貸款，所有資金來源依等比例方式，提撥銀行信託專戶</p>
<p>產權控管機制</p>	<p>工程完工取得使用執照辦妥建物所有權第一次登記後即屬信託目地之完成</p>
<p>續建機制內容及啟動時點</p>	<p>續建機制啟動事由為：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，經受託人催告實施者於三十日內復工興建，逾期仍未復工興建時，受託人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</p>
<p>續建機制變更實施者方式</p>	<p>為辦理本更新案工程續建需要，受託人得協助所有權人、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，受託人應先辦理結算並清償前項融資本息、信託費用信託報酬、工程費用、續建相關費用、及所有權人、實施者應負擔之費用後，就剩餘房地及款項則依契約相關約定辦理</p>



■ 內政部92.5.2內授營都字第0920005856號函

按「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，...前二項公有財產依下列方式處理：...四、以權利變換方式實施都市更新事業時按應有之權利價值參與分配」、「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之」，分為都市更新條例第27條及第31條所明定(108年1月30日修正公告都市更新條例第46條及第52條)。準此，本案國有土地除有應分配之土地及建築物因未達最小分配面積單元，致無法分配之情形外，仍應依其應有之權利價值參與分配。



留設人行 步道	本案於西側昆明街及南側廣州街留設騎樓，於東側未開闢計畫道路留設無遮簷人行道以供公眾使用並通行，且各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
綠建築	本案依都市更新事業計畫規劃取得「銀級」綠建築標章，實施者取得「銀級」綠建築標章後應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。 依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定， <u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u> 。
智慧建築	依都市更新事業計畫規劃取得「銀級」智慧建築標章，實施者取得「銀級」智慧建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
建築物耐 震設計	依都市更新事業計畫規劃取得「耐震設計標章」，實施者取得「耐震設計標章」後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
停車位	本案規劃 <u>97部汽車停車位(包含1部無障礙使用車位)、66部機車停車位，無障礙使用車位及機車停車位為社區共用車位</u> ，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果 告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由 <u>管理委員會負責後續管理維護</u> 。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， <u>結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年</u> ，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。



實施進度

序號	進度	111年	113年			115年					119年												120年							
		7月	6月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月-12月	1-2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1-2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月		
1	都市更新事業計畫報核	■																												
2	都市更新事業計畫核定公告		■																											
3	申請都市更新權利變換計畫報核			■																										
4	都市更新權利變換計畫核定公告				■																									
5	申請拆除及建造執照					■	■																							
6	改良物殘餘價值補償						■	■																						
7	申請更新期間稅捐減免								■																					
8	土地補償金發放作業							■	■																					
9	地上物騰空拆除									■	■																			
10	工程施工										■	■	■																	
11	申請使用執照													■	■															
12	送水送電															■	■													
13	申請測量																■	■												
14	釐正圖冊																		■	■	■									
15	接管																							■	■	■				
16	計算及找補差額價金																								■	■	■			
17	產權登記																									■	■	■		
18	申請更新後稅捐減免																											■	■	
19	更新成果備查																											■	■	

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



■ 本次特徵詢鄰地土地及建物所有權人是否有意願參與本更新案，並請於會後二周內(即民國111年6月24日前)填妥參與更新意願書寄回至安邦工程顧問股份有限公司(地址：新北市永和區保生路1號4樓之1)，以利統計參與意願。

北側

附件 3

擬訂臺北市萬華區萬華段一小段482-2地號等19筆土地都市更新事業計畫案
參與更新意願書-北側鄰地 (同小段514、515及515-1地號等3筆土地)

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：



- 有意願 納入 祿鼎建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段482-2地號等19筆土地都市更新事業計畫案」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 祿鼎建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段482-2地號等19筆土地都市更新事業計畫案」。

所有權人： (簽名或蓋章)
 統一編號：
 聯絡地址：
 聯絡電話：

每項欄位皆為必填項目，並請本人親自填寫(日期記得填寫)

中華民國 年 月 日

西南側

附件 3

擬訂臺北市萬華區萬華段一小段482-2地號等19筆土地都市更新事業計畫案
參與更新意願書-西南側鄰地 (同小段530、531、532及533地號等4筆土地)

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：



- 有意願 納入 祿鼎建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段482-2地號等19筆土地都市更新事業計畫案」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 祿鼎建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市萬華區萬華段一小段482-2地號等19筆土地都市更新事業計畫案」。

所有權人： (簽名或蓋章)
 統一編號：
 聯絡地址：
 聯絡電話：

每項欄位皆為必填項目，並請本人親自填寫(日期記得填寫)

中華民國 年 月 日



- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址：<http://www.fujiuding.com/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
 - [祿鼎建設股份有限公司](#)
聯絡電話：(02)2547-2889
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1
 - [安邦工程顧問股份有限公司](#)
聯絡電話：(02)8923-6788
聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一
 - [臺北市都市更新處](#)
聯絡電話：(02)2781-5696
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<https://uro.gov.taipei/>)



建築規劃設計說明



基地位置：

台北市萬華區萬華一小段482-2地號等19筆土地

土地使用分區：第三種商業區

(建蔽率65%、容積率560%)

基地面積：732m² (221.43坪)

設計概要：

(一)設計內容：地上24層、地下4層 SRC構造，88戶

(二)建築基地面積：732m²

設計建築面積：418.26m²

設計建蔽率：64.97% < 65%

(三)總樓地板面積：6148.80m²

設計容積面積：6129.13m²

設計容積率：837.31% < 840%

(四)都市更新獎勵：2049.60m² (50%)

(五)新建建築各層用途：

地下一層：防空避難室兼停車空間、機房

地下二至四層：汽車停車空間

地上一層：一般零售業(3戶)、入口門廳、梯廳、管委會空間、汽機車升降機、無障礙停車位

地上二層：一般零售業(3戶)、防災中心

地上三層至四層：一般事務所(8戶)

地上五層至二十四層：集合住宅(74戶)

屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱

(六)停車空間：

應設汽車57輛、實設汽車96輛、無障礙1輛

(法定汽車57輛、自設汽車30輛)

應設機車66輛、實設機車66輛 (法定機車66輛、自設機車0輛)

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



地下一層平面圖

12.73M 昆明街

12.73M 廣州街

機車共66輛



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



12.73M 昆明街

汽車 32輛/層
B2F至B4F共96輛

12.73M 廣州街



6M 計畫道路

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



地上一層平面圖



12.73M 昆明街

12.73M 廣州街



本建物為地上24層、地下4層

一層為一般零售業、大廳、
公寓大廈管理空間

二層為一般零售業、防災中心

三至四層為一般事務所

五至二十四層為集合住宅

地下一層為防空避難室、
機車停車位、機房

地下二至四層為停車空間、
機房、水箱

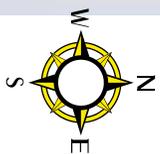
B1戶：19.39坪

B2戶：27.83坪

B3戶：26.15坪

6M 計畫道路

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



12.73M 昆明街

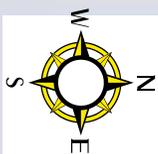
12.73M 廣州街



B1戶 : 52.18坪
 B2戶 : 50.63坪
 B3戶 : 53.15坪

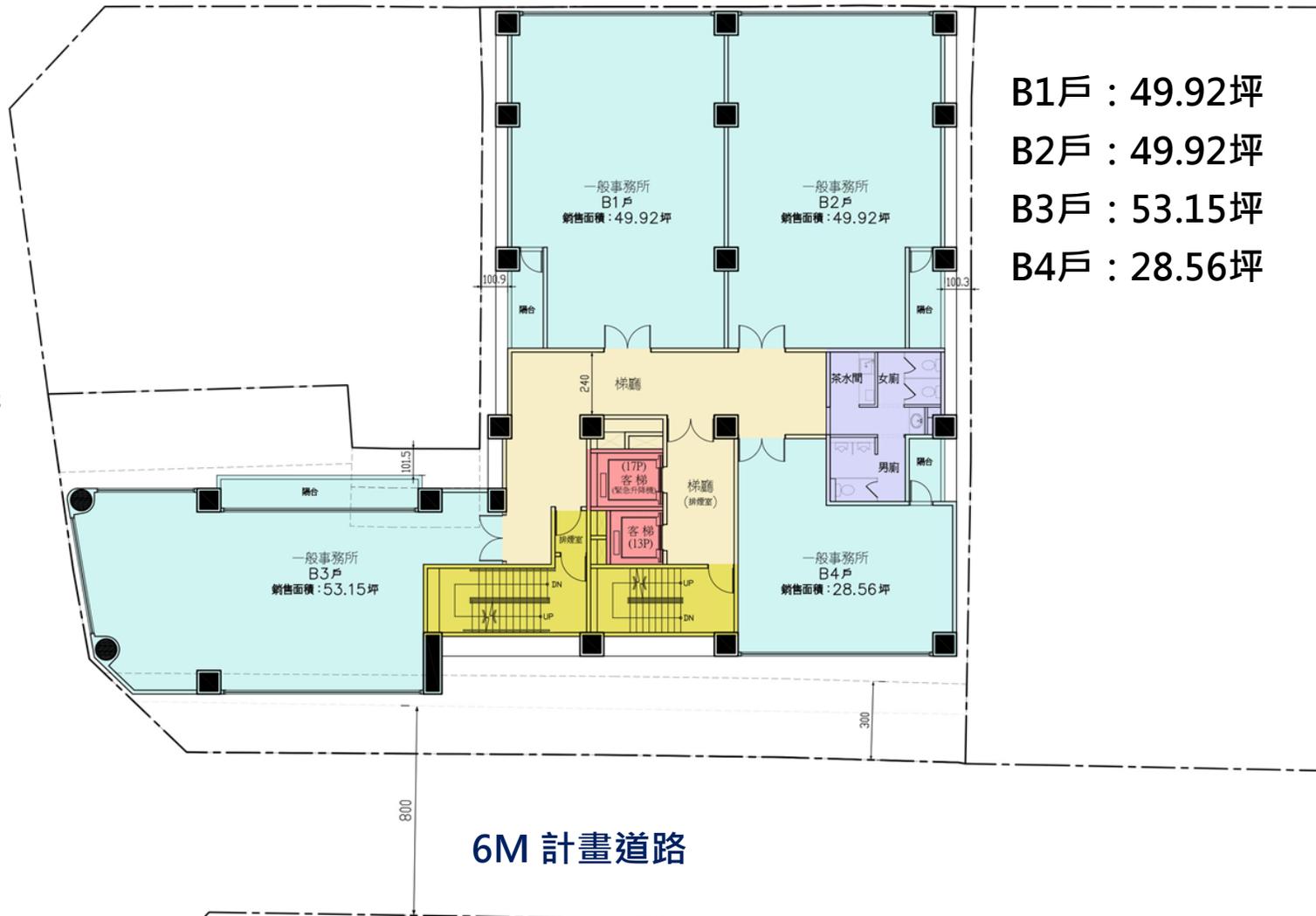
6M 計畫道路

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



12.73M 昆明街

12.73M 廣州街



- B1戶 : 49.92坪
- B2戶 : 49.92坪
- B3戶 : 53.15坪
- B4戶 : 28.56坪

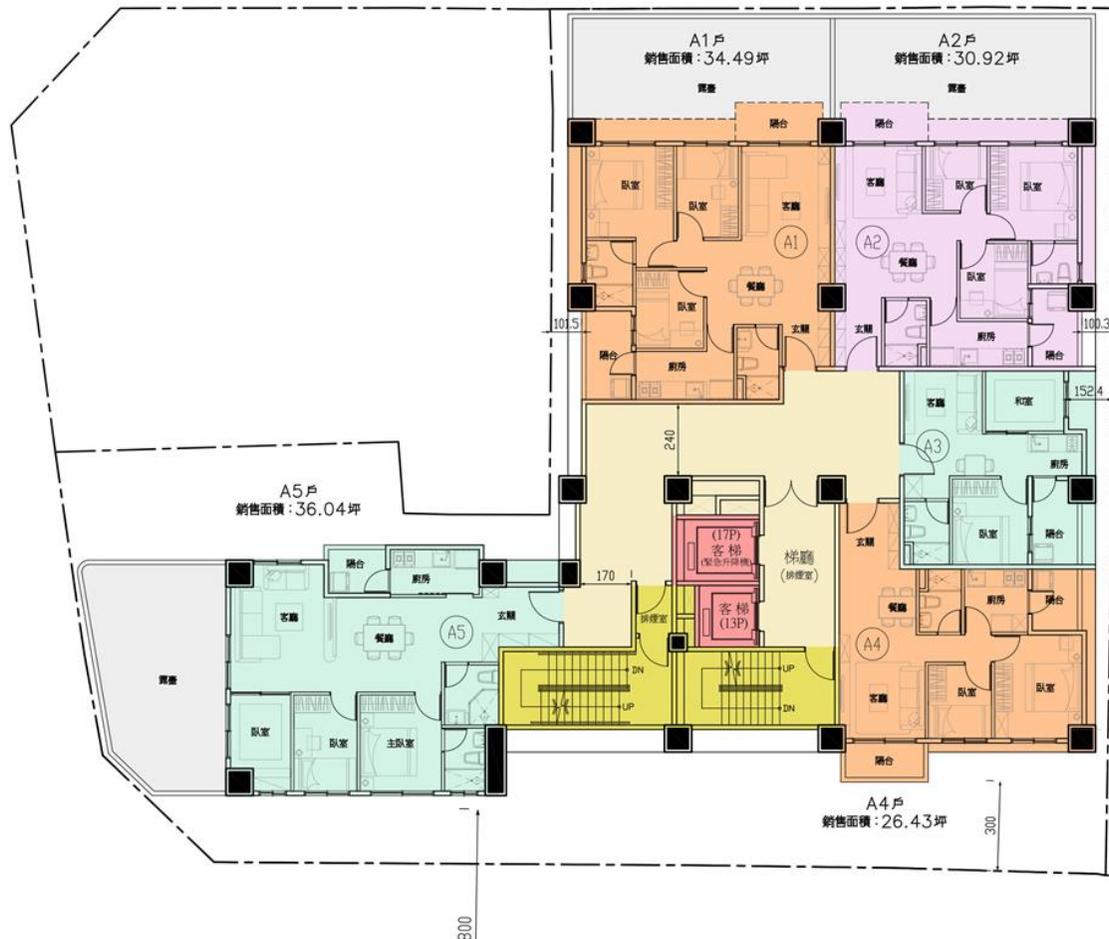
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



地上五層平面圖

12.73M 昆明街

12.73M 廣州街

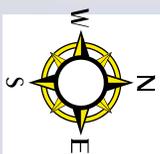


- A1戶 : 34.49坪
- A2戶 : 30.92坪
- A3戶 : 18.05坪
- A4戶 : 26.43坪
- A5戶 : 36.04坪

A3戶
銷售面積: 18.05坪

6M 計畫道路

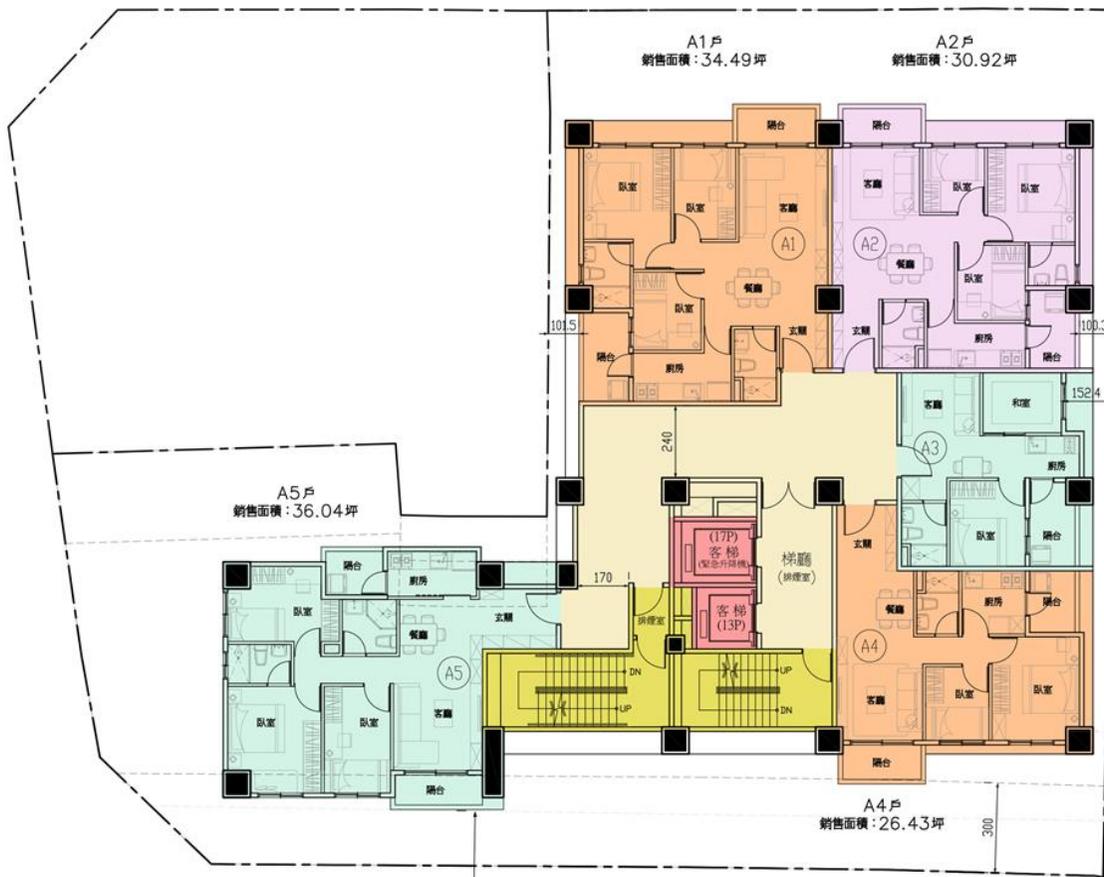
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



12.73M 昆明街

12.73M 廣州街

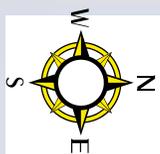
6M 計畫道路



- A1戶 : 34.49坪
- A2戶 : 30.92坪
- A3戶 : 18.05坪
- A4戶 : 26.43坪
- A5戶 : 36.04坪

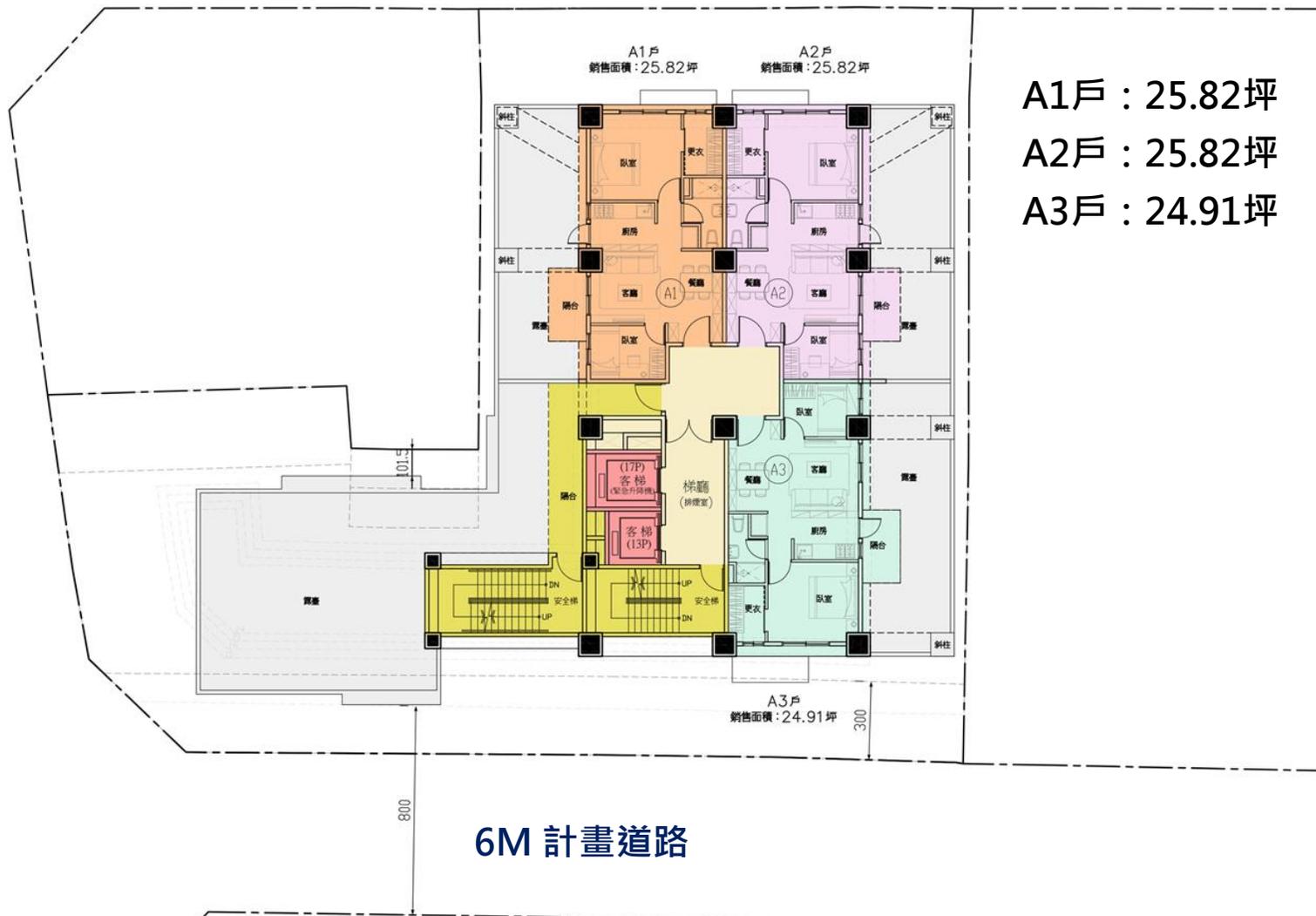
A3戶
銷售面積 : 18.05坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



12.73M 昆明街

12.73M 廣州街



A1戶 : 25.82坪

A2戶 : 25.82坪

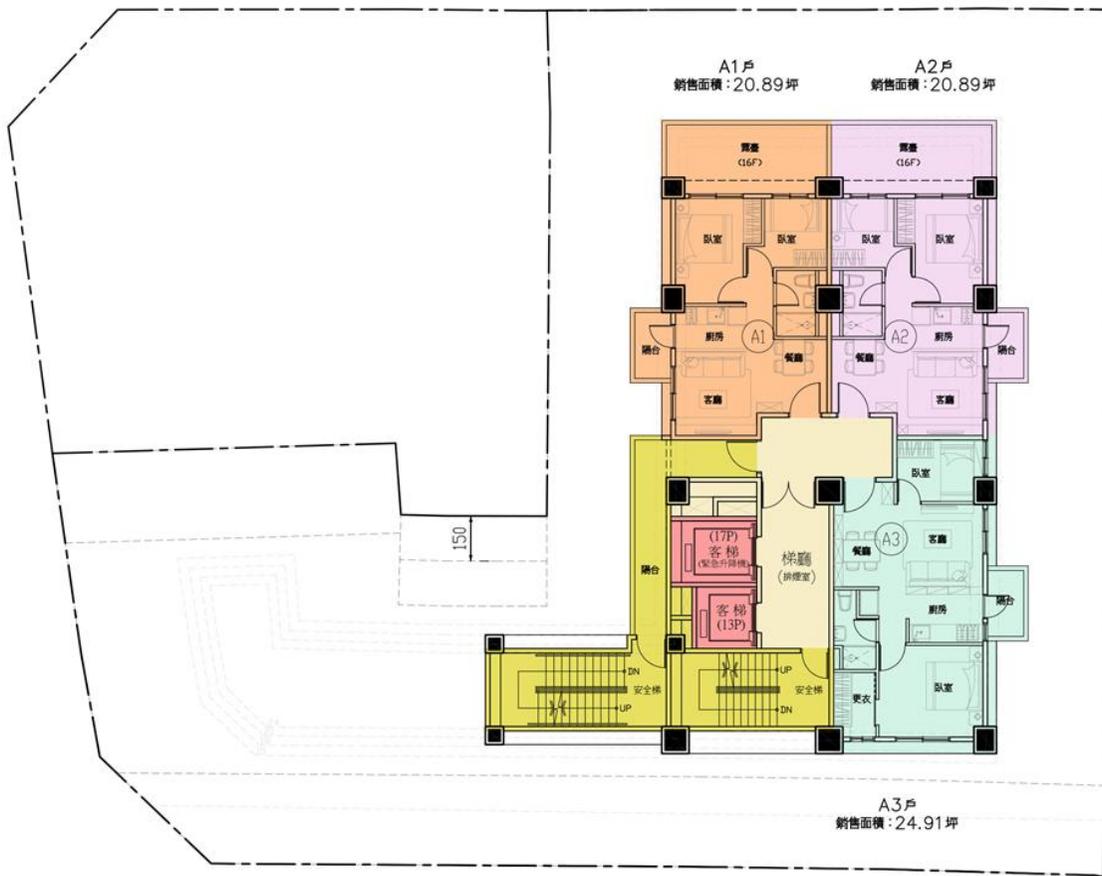
A3戶 : 24.91坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



12.73M 昆明街

12.73M 廣州街



A1戶 : 20.89坪
 A2戶 : 20.89坪
 A3戶 : 24.91坪

A3戶
銷售面積: 24.91坪

6M 計畫道路

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

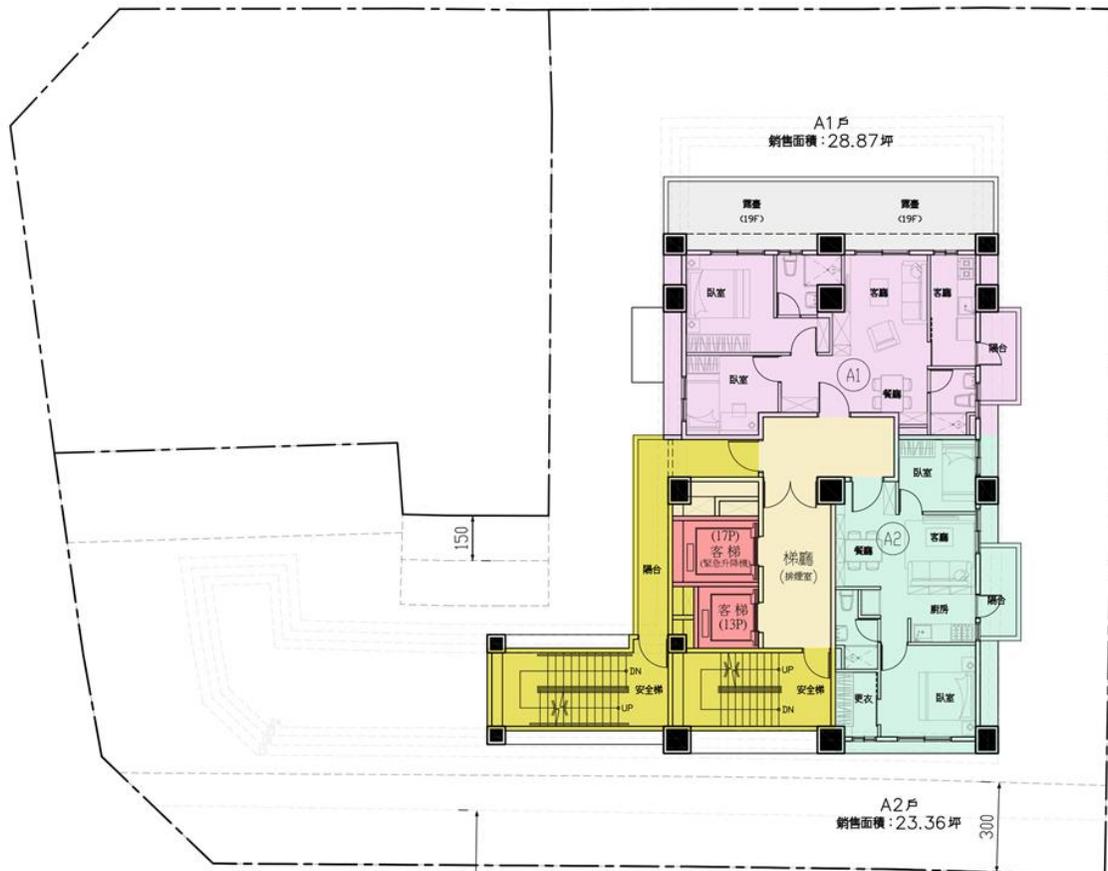


12.73M 昆明街

A1戶 : 28.87坪

A2戶 : 23.36坪

12.73M 廣州街



6M 計畫道路

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地上十九至二十一層平面圖



12.73M 昆明街

12.73M 廣州街

A1戶 : 21.64坪

A2戶 : 19.99坪



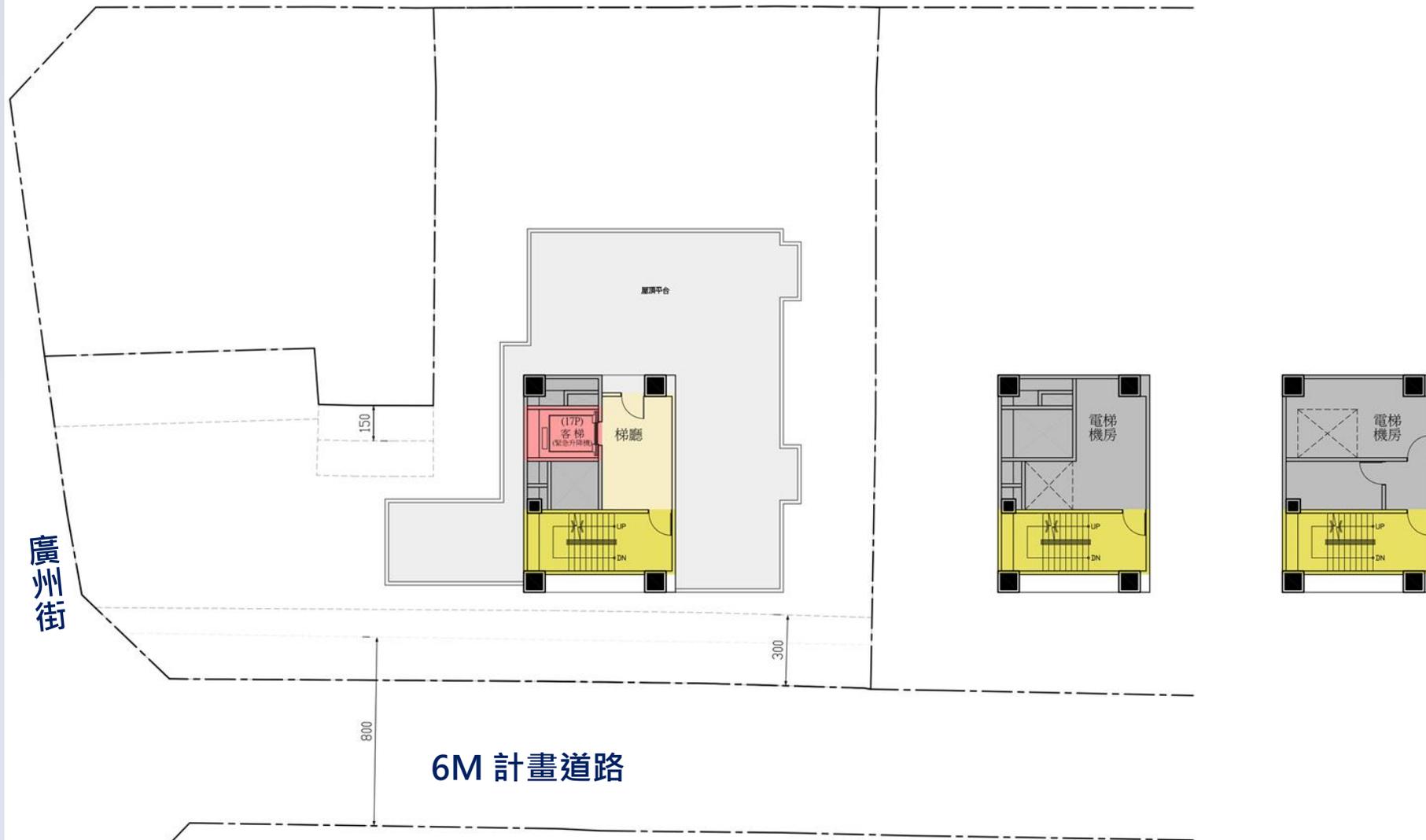
6M 計畫道路

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地上二十一至二十四層平面圖



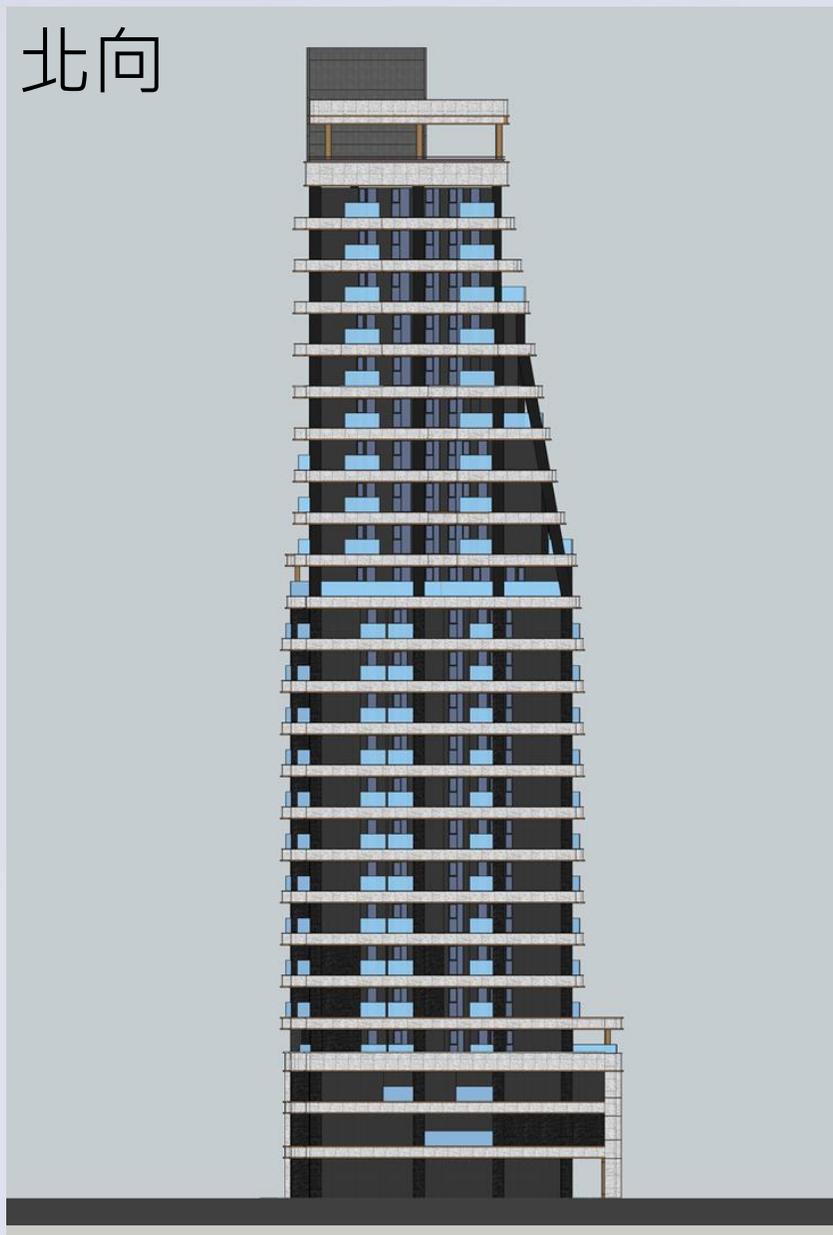
12.73M 昆明街



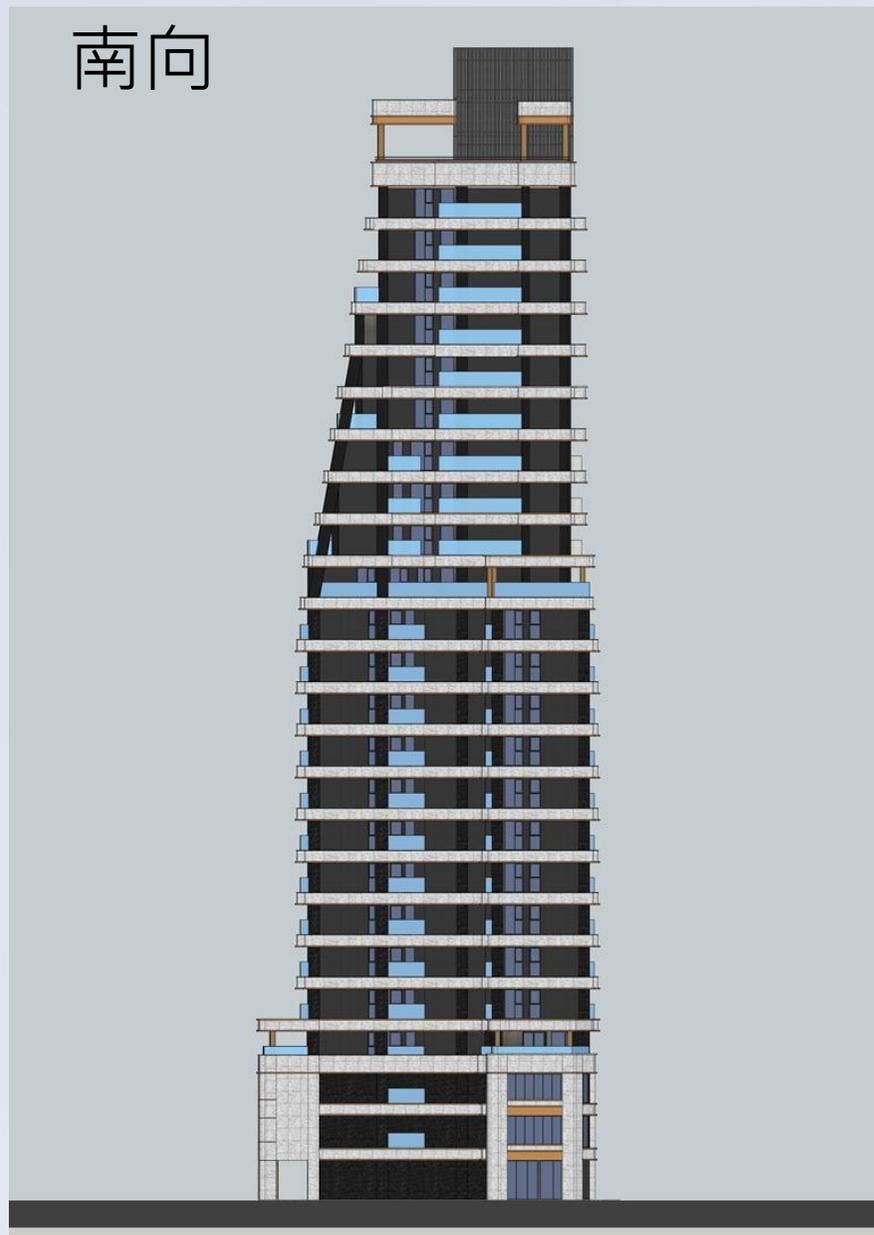
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



北向



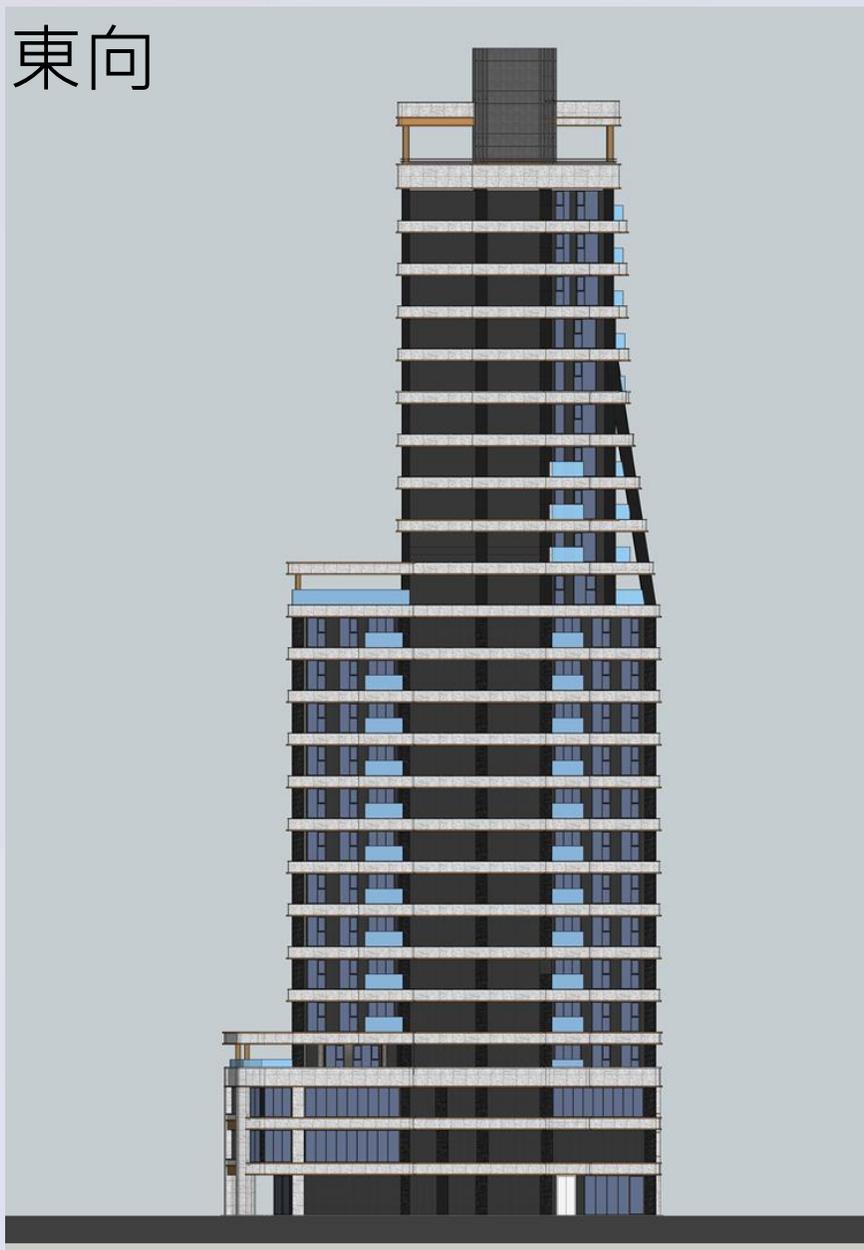
南向



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



東向



西向



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



外觀透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



外觀局部透視圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



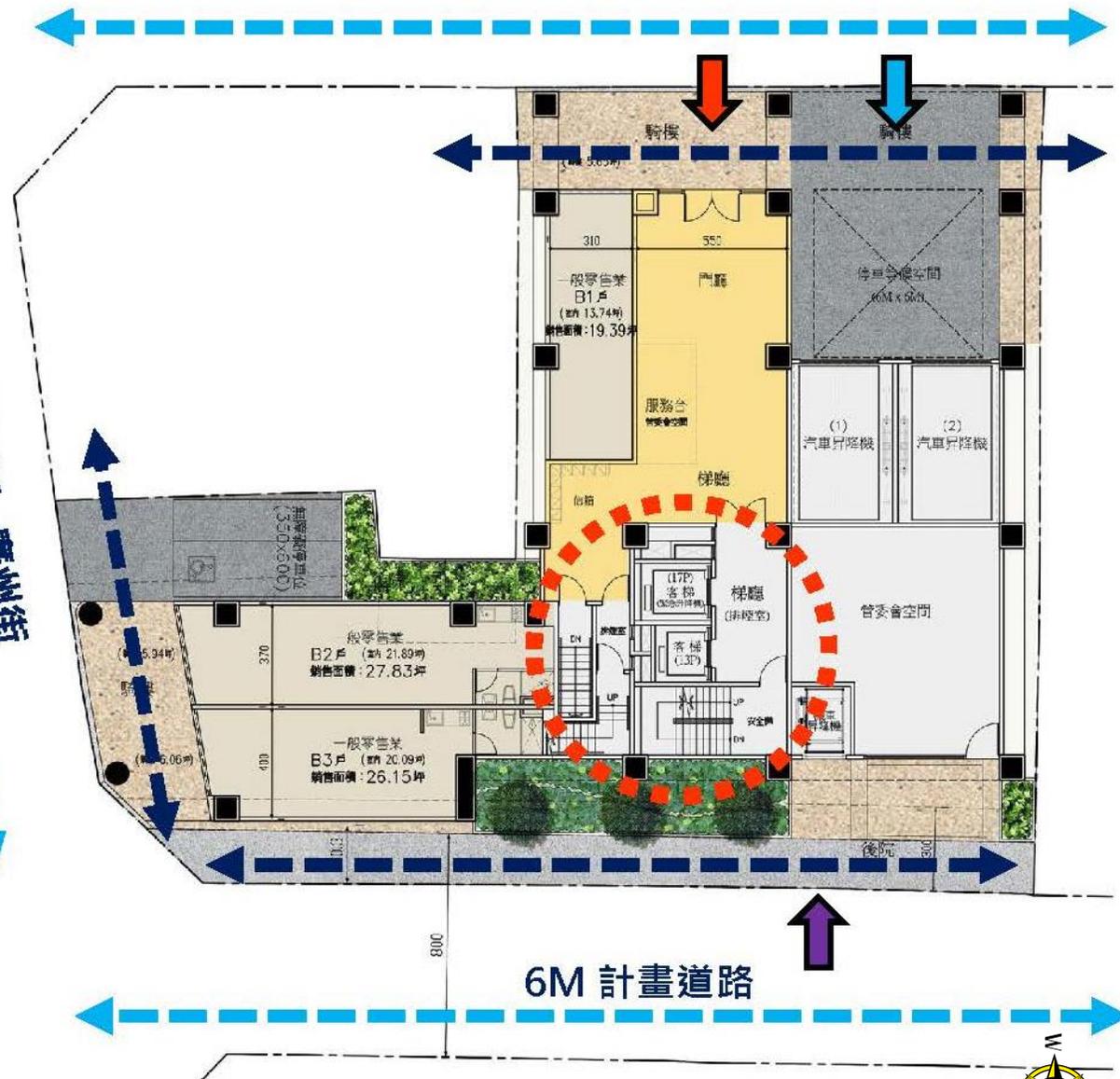
12.73M 昆明街

設計概念說明

- 1、沿街留設騎樓，與建築物出入口連接
- 2、規劃設計鄰里街角綠意景觀，搭配適當的植栽種類，並採複層式植栽種植，創造友善的空間氛圍，使外部空間更加優質

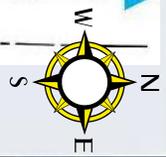
- ↔ 人行動線
- ↔ 車行動線
- ➡ 汽車出入口
- ➡ 機車出入口
- ➡ 住宅出入口
- ⊙ 垂直動線

12.73M 廣州街



6M 計畫道路

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。





12.73M 昆明街

鋪面規劃說明

- 1、考量機能及安全兼具的鋪面材質
- 2、彰顯建物及開放空間的環境紋理



米灰色系花崗石



淺灰色車道磚

圖例	名稱
PAVE 1	米灰色系花崗石
PAVE 2	淺灰色車道磚
PAVE 3	米黃色車道磚
PAVE 4	淺灰色止滑石英磚

12.73M 廣州街



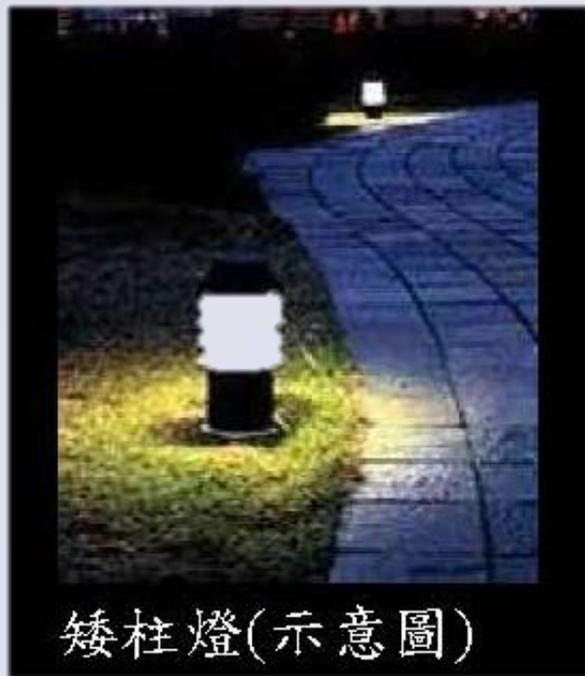
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



夜間照明計畫

- 1.基本照明
- 2.輔助照明
- 3.景觀照明

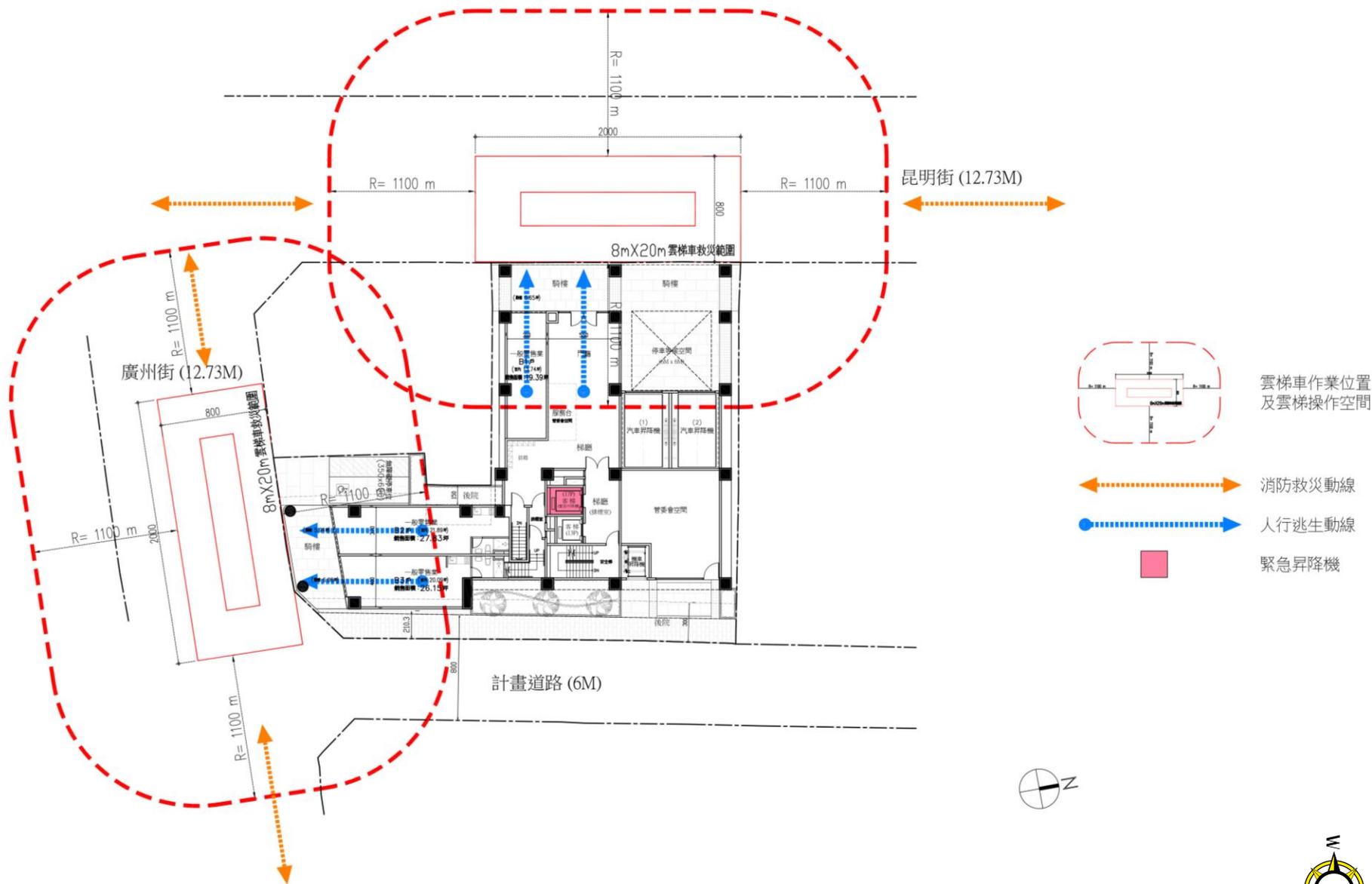
採用多樣性照明燈具，符合照明所提供之機能與美化環境之功能，以塑造夜晚明亮空間。



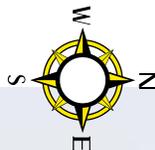
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



消防救災地面層配置圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



謝謝！



敬請指教