

# 擬訂臺北市中正區河堤段四小段175-2地號 等22筆土地都市更新事業計畫案



## 公聽會簡報

實施者：

富鉅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

王承熹建築師事務所

元宏不動產估價師聯合事務所

中華民國 108 年 2 月 16 日

壹 簽到	10 : 00~10 : 10
貳 會議開始	10 : 10
參 主席致詞	10 : 10~ 10 : 15
肆 事業計畫說明	10 : 15~ 10 : 40
伍 學者專家及居民代表致詞	10 : 40~10 : 55
陸 詢問與答覆	10 : 55~11 : 30
柒 散會	11 : 30



# 議 程



■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市中正區公所

■ 臺北市中正區板溪里

黃里長國輝

■ 法鼓文理學院

曾教授漢珍

■ 臺北科技大學建築系

宋教授立堯

■ 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

■ 王承燾建築師事務所

■ 元宏不動產估價師聯合事務所

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





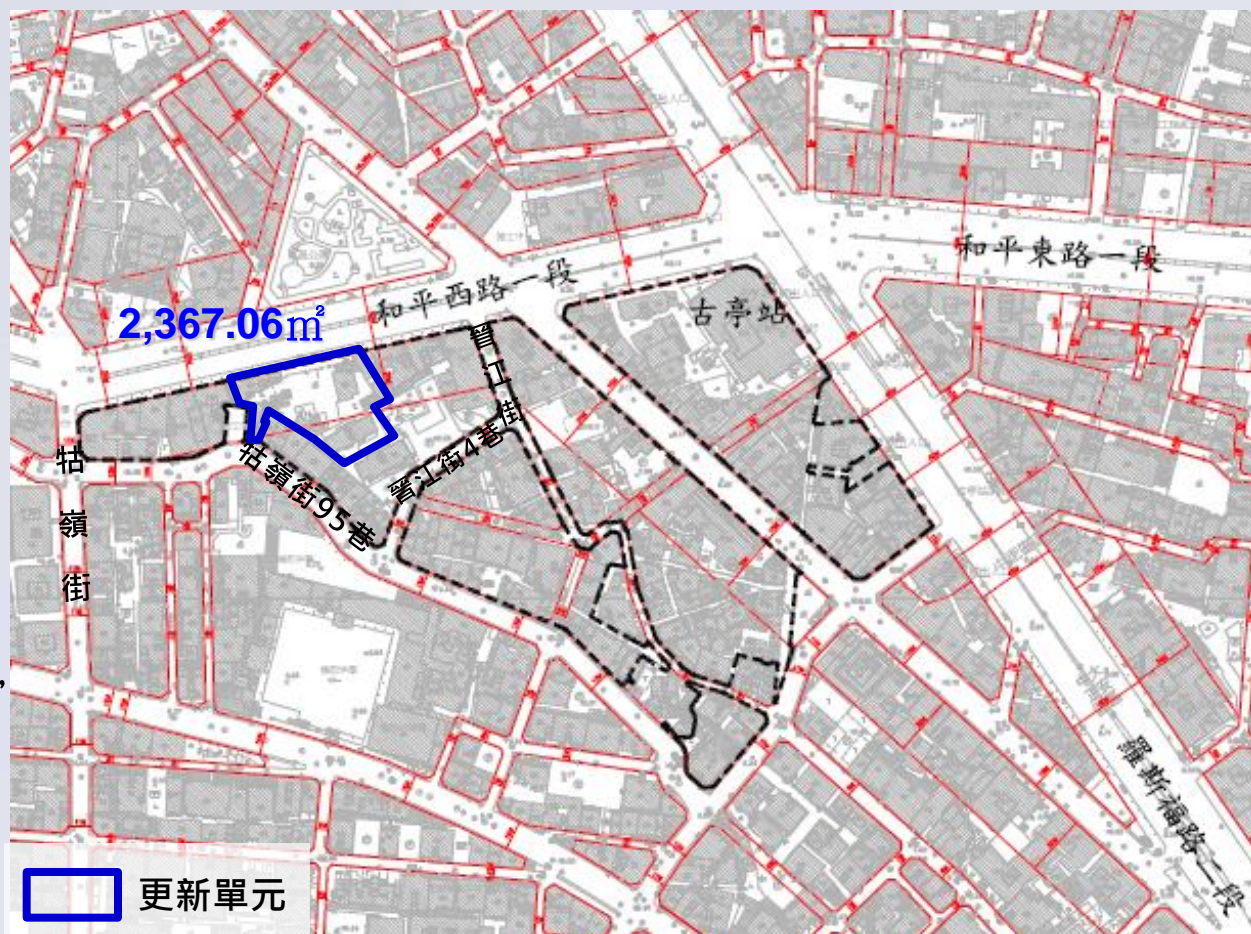
辦 理 緣 起



■ 本案位於臺北市政府於107年12月10日公告實施之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之中正-7捷運古亭站暨和平西南側更新地區範圍內。

■ 依「都市更新條例」第32條(原第19條)規定，於舉辦公聽會後，將擬具都市更新事業計畫連同公聽會紀錄向市政府申請核准實施更新。

■ 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第6條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人及地上物現住戶參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。





## ■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第6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(108.1.30~108.2.1)。

## ■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第6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。

## ■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於108年1月31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/>

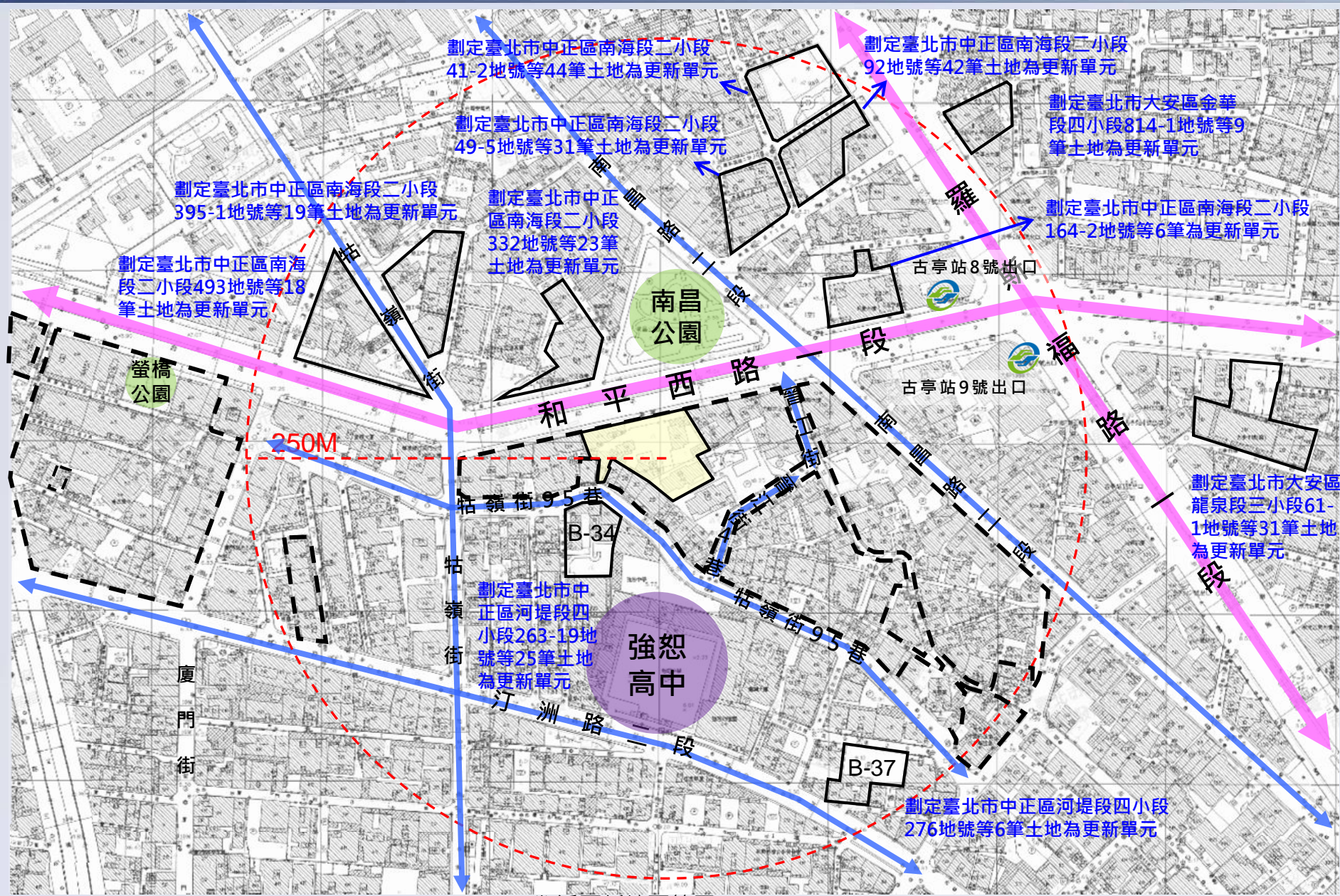


# 事業計畫內容





# 更新單元周邊區位關係



- 250M範圍線
- 更新單元
- 鄰近更新地區範圍 (劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案)
- 鄰近已劃定更新單元範圍
- ↔ 主要道路
- ↔ 次要道路

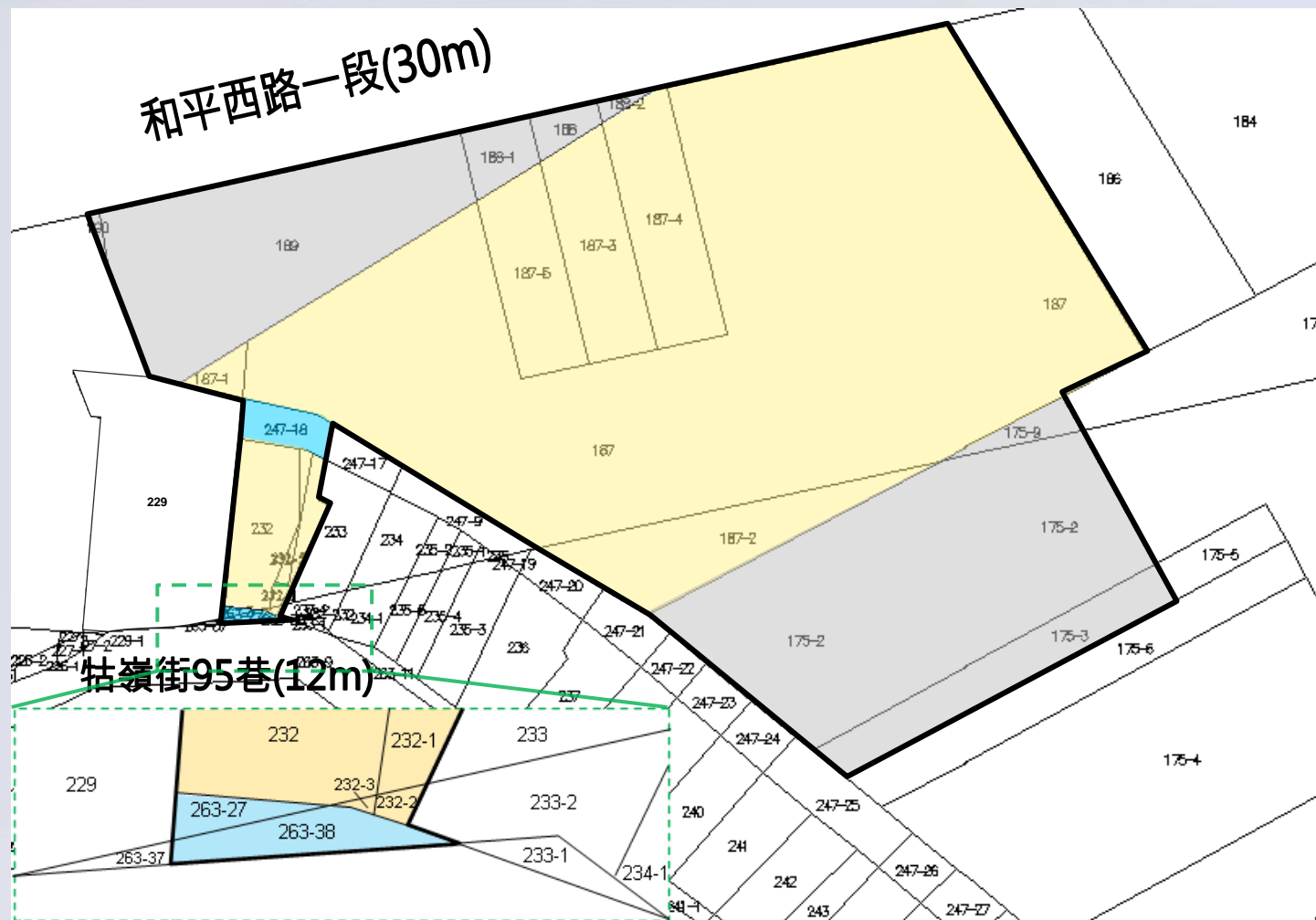




和平西路一段(30m)

中正區河堤段四小段175-2地號等22筆土地

更新單元面積：  
**2,367.06 m<sup>2</sup>**  
(約716.04坪)



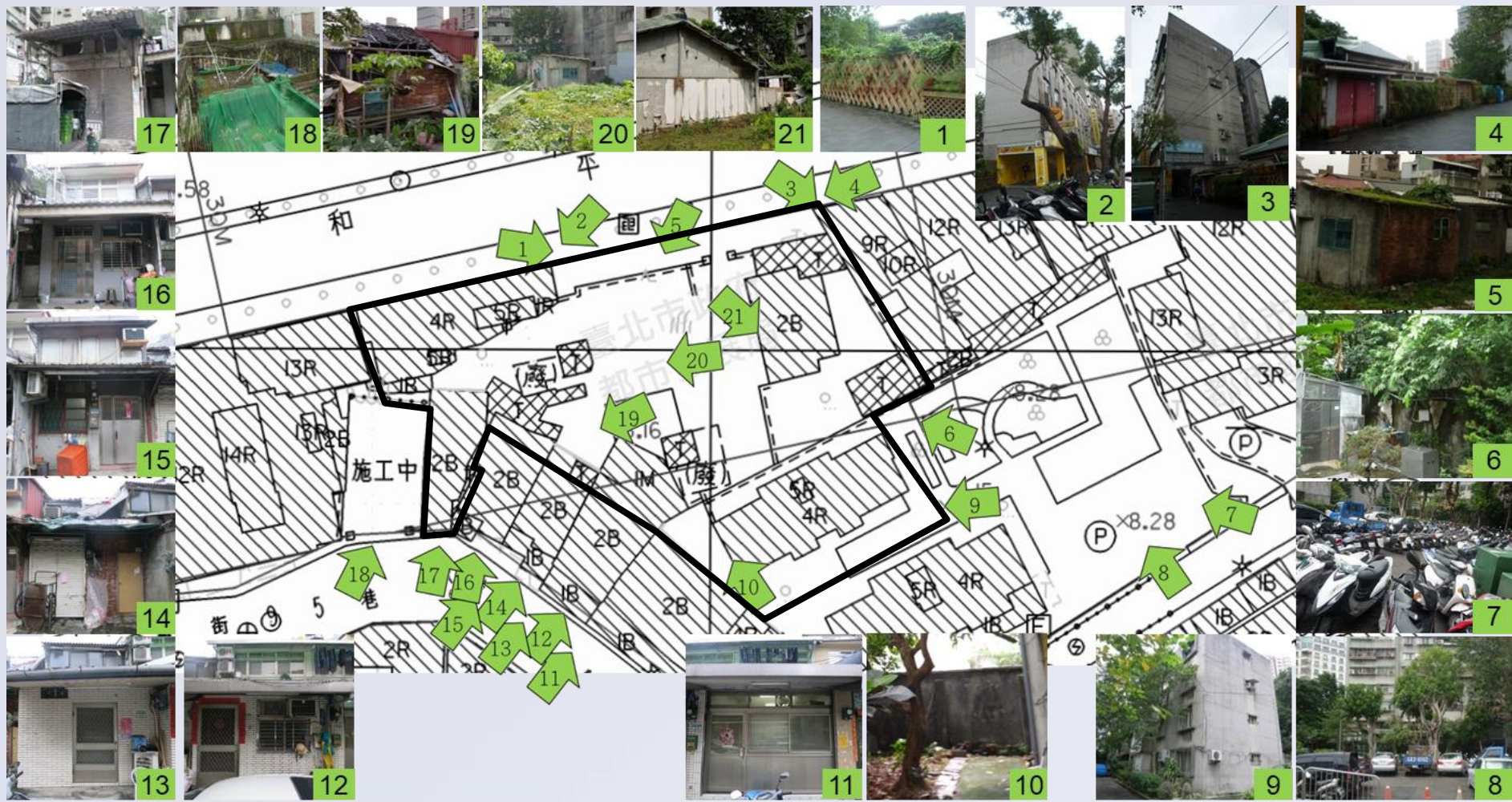
- : 國有財產署
- : 財政局
- : 私有土地

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	中華民國(國有財產署)	1,567.00	66.20%	1	4.55%
	臺北市(臺北市政府財政局)	22.06	0.93%	1	4.55%
私有土地		778.00	32.87%	20	90.90%
合計		2,367.06	100.00%	22	100.00%



### ◆範圍內建物使用現況

本更新單元內共有3棟合法建築物，建物屋齡均已超過40年之1棟為1層樓木造建築物、2棟為4層樓鋼筋混凝土造建築物，現況為住宅及商業使用；另有1棟舊違章建築物，為2層樓磚造建築物，屋齡已逾50年，現況作住宅及儲藏室等使用。







項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
全區總和(A=a+b)	22	2,367.06	20	2,030.80
公有(a)	2	1,589.06	1	343.49
私有(b=A-a)	20	778.00	19	1,687.31
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=b-c)	20	778.00	19	1,687.31
法定同意比例%	<b>75.00%</b>	<b>75.00%</b>	<b>75.00%</b>	<b>75.00%</b>

註：依據108年1月30日公告之都市更新條例第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。



## ■ 提升居住環境及生活品質

- ▶ 拆除舊有建築物，配合地主空間需求進行規劃重建，以符合實質需要。
- ▶ 臨計畫道路留設騎樓或無遮簷人行步道，提供舒適之人行空間。

## ■ 改善市容景觀並加強植栽綠化

- ▶ 配合地區發展特色，調和都市景觀，改善整體市容觀瞻。
- ▶ 針對綠建築指標進行整體規劃，成為綠色、環保、節能及減碳之新建築。

## ■ 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。
- ▶ 留設適度緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

## ■ 提升及展現更新公共利益

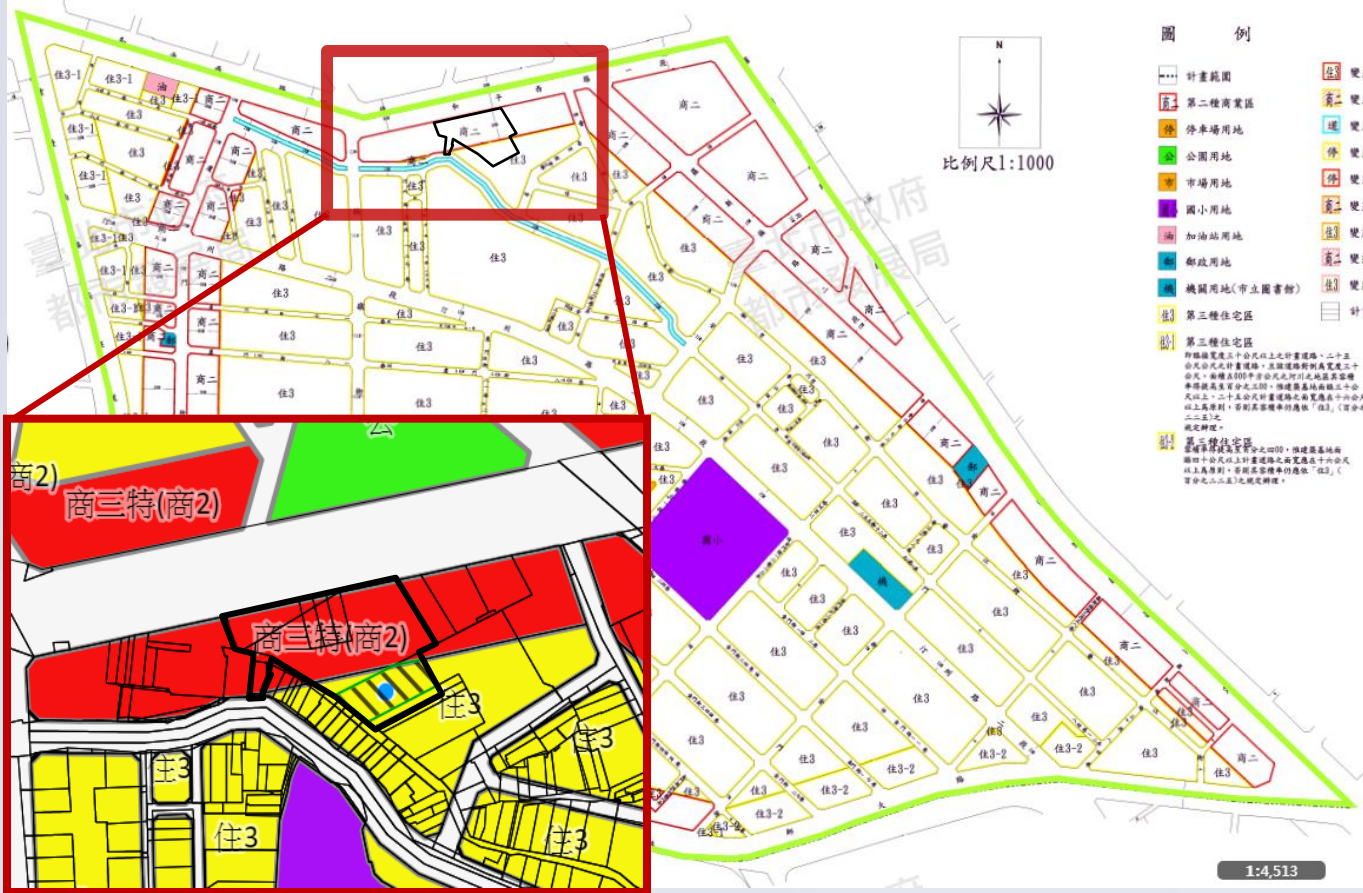
- ▶ 規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶ 消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。
- ▶ 更新後規劃公益空間使用(區民活動中心)，提供公眾使用。



# 修訂和平西路、羅斯福路、師大路、水源路、重慶南路所圍地區 細部計畫 (第二次通盤檢討) 暨配合修訂主要計畫案

細部計畫及其圖說

修訂和平西路、羅斯福路、師大路、水源路、重慶南路所圍地區細部計畫  
(第二次通盤檢討) 暨配合修訂主要計畫案 74.12.11府工二字第57378號



- 圖 例
- 計畫範圍
  - 第二種商業區
  - 停車場用地
  - 公園用地
  - 市場用地
  - 國小用地
  - 加油站用地
  - 郵政用地
  - 機關用地(市立圖書館)
  - 第三種住宅區
  - 變更商業區為住宅區(住3)
  - 變更住宅區為商業區(商2)
  - 變更水溝用地為道路用地
  - 變更住宅區為停車場用地
  - 變更商業區為停車場用地
  - 變更停車場用地為商業區(商2)
  - 變更停車場用地為住宅區(住3)
  - 變更道路用地為商業區(商2)
  - 變更道路用地為住宅區(住3)
  - 計畫道路

面積：2,367.06 m<sup>2</sup>  
 土地使用分區：  
**第三種商業區(特)**  
 (原屬第貳種商業區)  
 建蔽率：65%  
 容積率：630%  
**第三種住宅區**  
 建蔽率：45%  
 容積率：225%



## ■ 處理方式

本更新單元擬採「重建」方式進行。

## ■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。



申請容積獎勵項目及額度

F0：法定容積 12,573.93 m <sup>2</sup> ； 獎勵後總容積=F0+△F1+△F2+△F3+△F4+△F5+△F6		申請額度 (m <sup>2</sup> )	佔法定容積 百分比(%)		
獎勵 類別	建築容積獎勵項目				
都市更新事業建築容積獎勵	△F1	原建築容積高於法定容積。	-	-	
	△F2	居住樓地板面積不及當地平均水準者。	-	-	
	△F3	<b>更新時程獎勵。</b>	<b>1,257.39</b>	<b>10.00%</b>	
	△F4	<b>△F4-1捐贈公益設施予本市</b>		<b>268.18</b>	<b>2.13%</b>
		△F4-2協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施		-	-
		△F4-3協助附近市有建築物進行整建及維護		-	-
	△F5	更新單元規劃設計之獎勵容積	<b>△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和</b>	<b>725.76</b>	<b>5.77%</b>
			△F5-2開放空間廣場	-	-
			<b>△F5-3留設人行步道</b>	<b>208.49</b>	<b>1.66%</b>
			△F5-4保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築	-	-
			△F5-5更新單元規模	-	-
<b>△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計</b>			<b>754.44</b>	<b>6.00%</b>	
△F6	<b>為處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要之獎勵容積</b>		<b>96.00</b>	<b>0.76%</b>	
<b>更新容積獎勵合計</b>		<b>3,310.26</b>	<b>26.33%</b>		

註：實際容積獎勵額度，應以臺北市政府核定內容為準。





# 申請容積獎勵項目及額度

獎勵類別	建築容積獎勵項目(△F5-1:建築設計與鄰近地區建築物相互調和)	申請額度(m <sup>2</sup> )	佔法定容積百分比
都市更新事業建築容積獎勵	<b>建築設計(一)</b> 1.設計建蔽率低於法定建蔽率10%以上。 2.法定空地綠覆率達70%以上。 3.建築物鄰八公尺以下道路境界線之退縮，自人行道及建築物高度比檢討範圍外起算，一側建築物退縮距離達二公尺以上。 4.建築物與鄰地境界線距離平均寬度達三公尺，最小淨寬達二公尺以上。 5.建築物塔樓部分斜對角距離未超過45公尺；倘超過45公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。	符合2項以1%計算 80.64	0.64%
	<b>建築設計(四)</b> 建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計，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，或經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過。	241.92	1.92%
	<b>無障礙環境(二)</b> 1.建築物避難層出入口連通騎樓、無遮簷人行道、門廊等供人行室外通路，採坡度小於一比十五之坡道順平銜接，並鋪設防滑建材。 2.建築物全部之坡道、升降設備等平台處留設長寬各達二公尺之緩衝空間。 3.於法定無障礙設施規定外，另增設一部以上電梯供行動不便者使用，並可通達屋頂公共空間，其出入動線平順符合建築物無障礙設施設計規範。	80.64	0.64%
	<b>都市防災(一)</b> 更新後建築物住宅使用部分，符合住宅性能評估實施辦法規定有關新建住宅性能評估之結構安全性能，取得相關證明(第三級：1%)	80.64	0.64%
	<b>都市防災(二)</b> 基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。	80.64	0.64%
	<b>智慧型建築(一)</b> 1.建築物設置能源管理系統，對於共用區域空調、動力或照明等設備進行能源監控或需量用電管理。 2.整體規劃弱電及消防等各系統所需之不斷電設備及需連接社區緊急電源迴路(發電機)。 3.增設環境感知設備，可分別自動偵測光線、照明、澆灌或溫度控制。 4.採用智慧電表及水表。 5.戶外照明設備採綠能設施發電。	80.64	0.64%
	<b>智慧型建築(三)</b> 提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位2%。	80.64	0.64%
	小計		725.76

註：實際容積獎勵額度，應以臺北市政府核定內容為準。



項目	條件	內容
地價稅	更新期間土地無法使用(指都市更新事業實際施工期間)	免徵
	1.更新期間可繼續使用 2.更新後二年	減半
房屋稅	1.更新後二年 2.減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限	減半
土地 增值稅	<u>實施權利變換</u> 1.分配土地未達最小單元面積，改領現金 2.以土地或建物抵付負擔者	免徵
	1.依權利變換取得之土地或建物，更新後第一次移轉 2.不參加權利變換，領取現金補償	減徵40%
契稅	<u>實施權利變換</u> 1.以土地或建物抵付負擔者	免徵
	1.取得土地或建物更新後第一次移轉	減徵40%





## ■ 合法建築物之補償與安置

- ▶ 依臺北市都市更新自治條例第4條規定，合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第36條第2項規定(108年1月30日公告之都市更新條例已修正為第57條第4項)查定。
- ▶ 依「都市更新條例」第57條第4項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。
- ▶ 有關本案施工期間之現住戶安置方式，將編列合法建築物(有建築謄本登記)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。

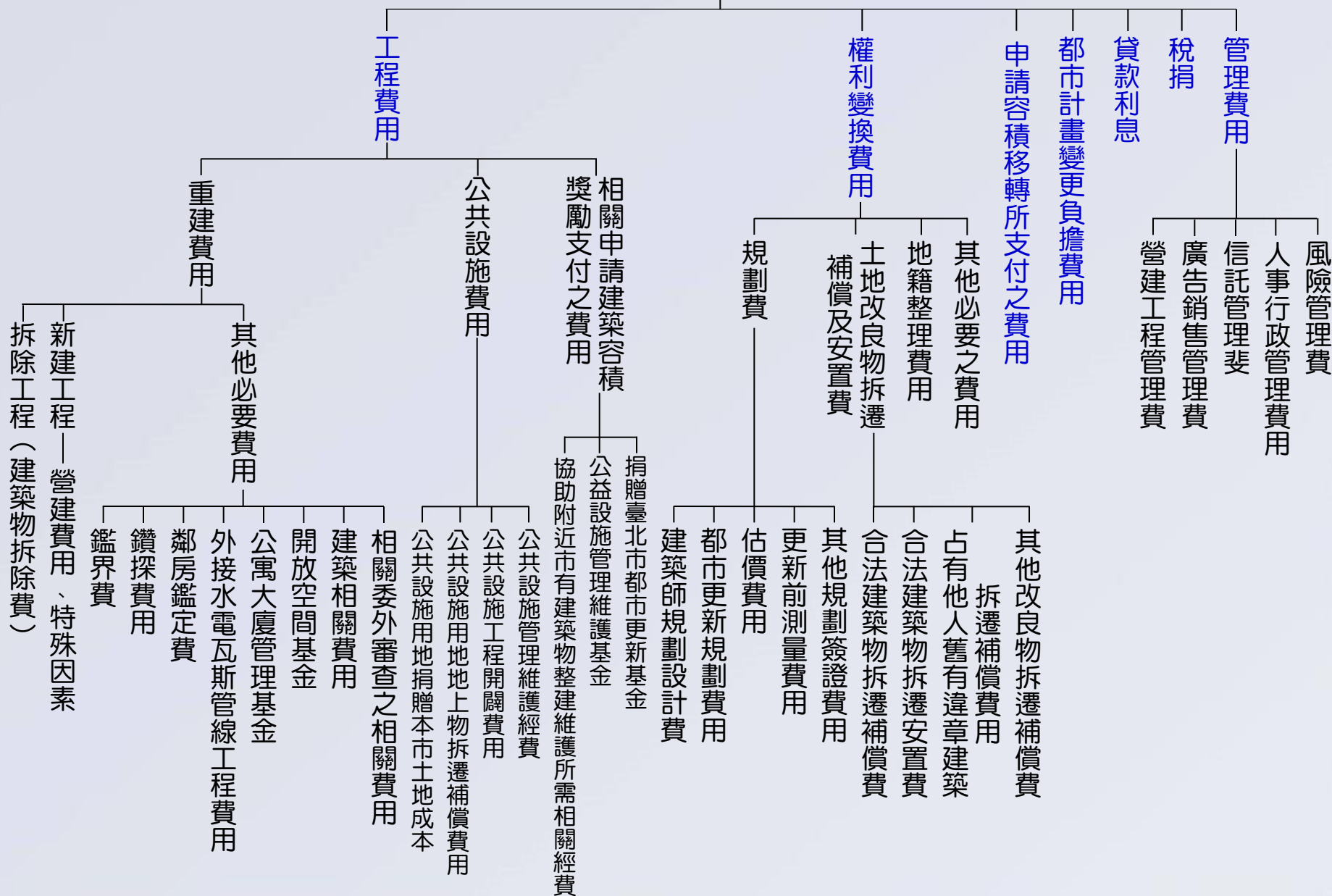
## ■ 其他土地改良物之補償

- ▶ 依臺北市都市更新自治條例第4條規定，合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第36條第2項規定(108年1月30日公告之都市更新條例已修正為第57條第4項)查定。
- ▶ 依「都市更新條例」第57條第4項規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。

## ■ 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- ▶ 依都市更新條例第62條規定，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第53條規定辦理。
- ▶ 占有他人土地之舊有違章建築戶由實施者以現地安置或現金補償方式處理，並依相關規定申請△F6容積獎勵。

# 都市更新事業成本(共同負擔)





## 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	\$1,727,049,013
貳、權利變換費用	\$110,177,341
參、申請容積移轉所支付之費用	-
肆、都市計畫變更負擔費用	-
伍、貸款利息	\$81,435,955
陸、稅捐	\$80,488,860
柒、管理費用	\$517,710,947
<b>總 計</b>	<b>\$2,514,862,116</b>

註1：本表依107年7月23日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列。

註2：相關費用僅為預估，實際費用應以臺北市政府核定為準。



## ■ 實施方式

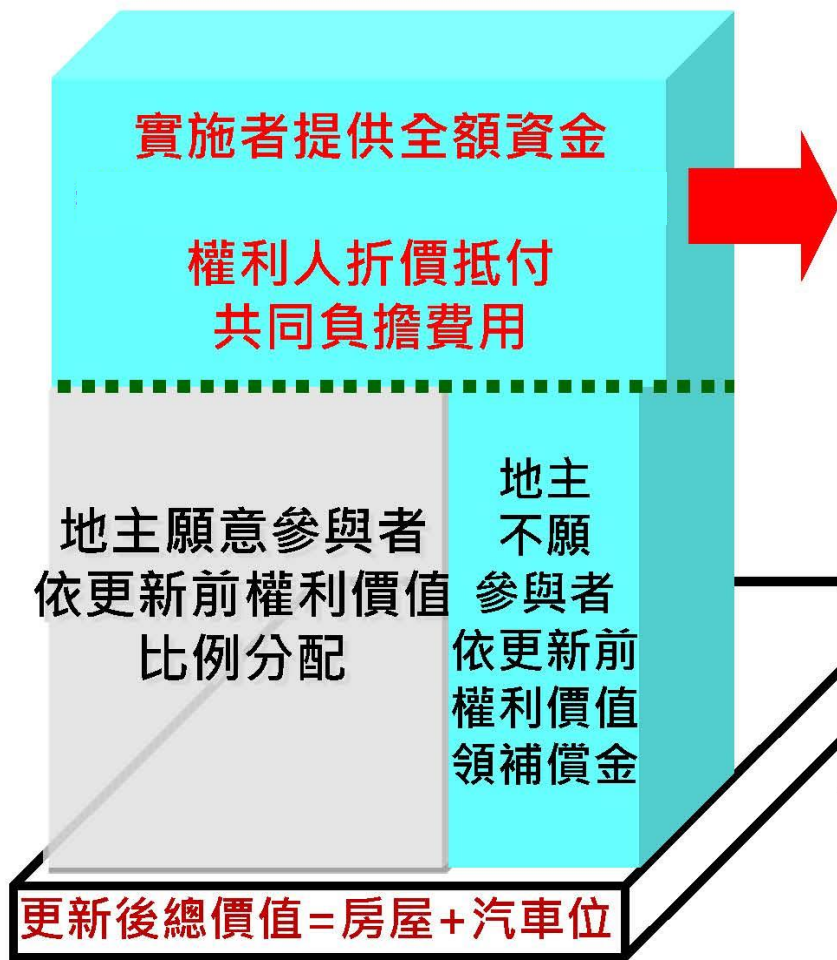
本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

## ■ 費用分擔

本案都市更新事業之相關辦理費用均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之應分配土地及建築物折價抵付予實施者。



# 更新後價值分配與共同負擔提列計算



## 工程費用

1. 拆除工程
2. 營建
3. 特殊因素
4. 鑑界
5. 鑽探
6. 鄰房鑑定
7. 外接水、電、瓦斯工程
8. 公寓大廈管理基金
9. 開放空間費用
10. 建築相關費
11. 委外審查費
12. 公共設施費(捐地協關)
13. 申請建築容積相關費

## 權利變換費用

1. 建築設計
2. 都市更新規劃
3. 估價費
4. 更新前測量費用
5. 其他規劃簽證費
6. 拆遷補償及安置費(合法建物及其他改良物)
7. 占有他人舊違章處理方案費
7. 地籍整理

## 容積移轉(辦理費用及容積取得成本)

## 都市計畫變更

## 貸款利息(自有資金及銀行融資)

## 稅捐(印花稅及房地互易營業稅)

## 管理費用

1. 營建工程管理
2. 廣告銷售管理費
3. 信託管理費
4. 人事行政費
5. 風險管理費

※107/7/24前業已『核定公告』或『申請報核』者

1. 已申請報核：依自提修正方式重公展。

2. 已核定公告：事業計畫「完整變更」得適用，

須檢視更新後總價值之評價基準日。

財務計畫成本分析參照臺北市政府107年7月23日頒訂之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列項目總表」提列標準核實計列，納入事業(權變)計畫經政府核定為準。(適用於107年7月24日後申請報核之更新事業案)



# 更新前後權利價值評定及權利變換試算範例

實施者選定三家以上鑑價機構查估後評定

更新前權利價值評定

更新前資產總額：8億元  
甲的資產總額：1200萬元

計算權利價值比例

甲的權利價值比例：1.5%

更新後  
土地及建築  
物價值評定

更新成本  
共同負擔

共同負擔(更新成本)：10億元  
甲需負擔：10億元 × 1.5% = 1500萬元

更新後價值分配及選屋申請  
選屋期限不得少於30日  
重複或未申請者-公開抽籤選配

更新後資產總額：25億元  
甲的應分配價值：25億元 × 1.5% = 3750萬元  
分配3750 - 負擔成本1500 = 淨值2250  
甲實際獲得的價值：2250萬元  
分配單元價值：2150萬元  
甲獲得之找補現金：2250 - 2150 = 100萬元

差額價金找補





項目	更新前狀況	更新效益
更新前後戶數	合法建築物13戶(15個建號)；違章建築物1戶	132戶(住宅、商業、辦公及公益設施使用)
更新後原地安置所有權人數	所有權人23人	23人
安置違章戶數	1戶	更新後解決違章戶占用問題
汽車停車位	現況無	更新後提供136位停車位
機車停車位	現況無	更新後提供166位停車位
提供公益設施	現況無	更新後規劃區民活動中心
留設人行步道或騎樓面積	現況騎樓面積88.36m <sup>2</sup>	更新後騎樓208.49 m <sup>2</sup>
無障礙規劃	現況無	更新後規劃地面層無障礙通路、2座無障礙樓梯通達各層、設置2部無障礙電梯、2部緊急升降機、及地下室各層設置無障礙停車位
綠建築設計	現況無	更新後將取得綠建築候選證書並通過綠建築銀級評估





# 實施進度

序號	進度	109年		110年									113年		114年					115年			
		4月	5月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	11月	12月	3月	4月	5月	10月	11月	12月	1月	4月	
1	事業計畫核定公告	■	■																				
2	權利變換計畫核定公告			■	■																		
3	申請拆除及建造執照					■	■																
4	改良物殘餘價值補償					■	■																
5	申請更新期間稅捐減免							■															
6	土地補償金發放作業					■	■																
7	地上物騰空拆除								■	■	■												
8	工程施工											■	■										
9	申請使用執照													■	■								
10	送水送電															■	■						
11	申請測量																■						
12	釐正圖冊																	■	■				
13	接管																			■	■		
14	計算及找補差額價金																				■	■	
15	產權登記																					■	■
16	申請更新後稅捐減免																						■
17	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。



## ■ 相關單位配合辦理事項

本案更新後擬規劃**公益性設施(區民活動中心)**，應請相關單位協助辦理相關研商會議、簽訂契約書以及接管等事宜。

## ■ 其他應加表明之事項

本案無。



- 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**，網址：<http://www.fujiuding.com/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
  - 富鉅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(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)



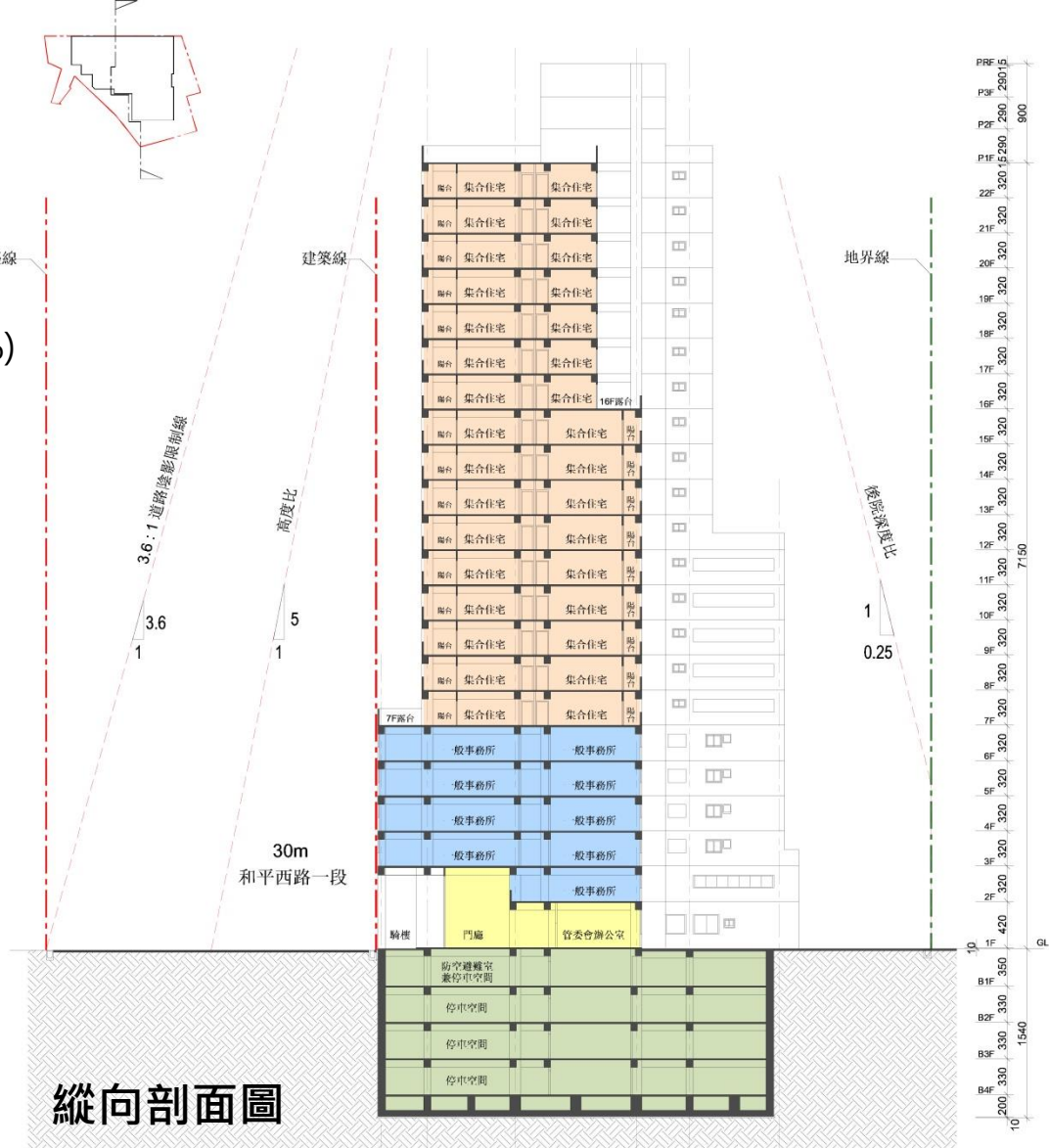
建築規劃設計說明

# 建築概要

基地面積：2367.06 m<sup>2</sup>  
 使用分區：商三特(商二)/住三  
 建蔽率：59.6%  
 容積率：531.2%  
 申請容積獎勵樓地板面積：3,310.26m<sup>2</sup> (26.33%)  
 總允建容積樓地板面積：15,884.19m<sup>2</sup>

建築面積：1,150.65 m<sup>2</sup>  
 實設建蔽率：53.80%  
 總樓地板面積：27,365.80m<sup>2</sup>  
 建築高度：71.5m  
 建築規模：地上二十二層，地下四層  
 一般零售業乙組：5戶  
 一般事務所：66戶  
 里民中心：1戶  
 集合住宅：60戶  
 共計：132戶

基地開挖率：74.06%  
機車停車位：166輛(地下1層)  
汽車停車位：136輛  
 地下1層：14輛(含無障礙車位1輛)  
 地下2層：40輛(含無障礙車位1輛)  
 地下3層：40輛(含無障礙車位1輛)  
 地下4層：42輛(含無障礙車位1輛)



縱向剖面圖

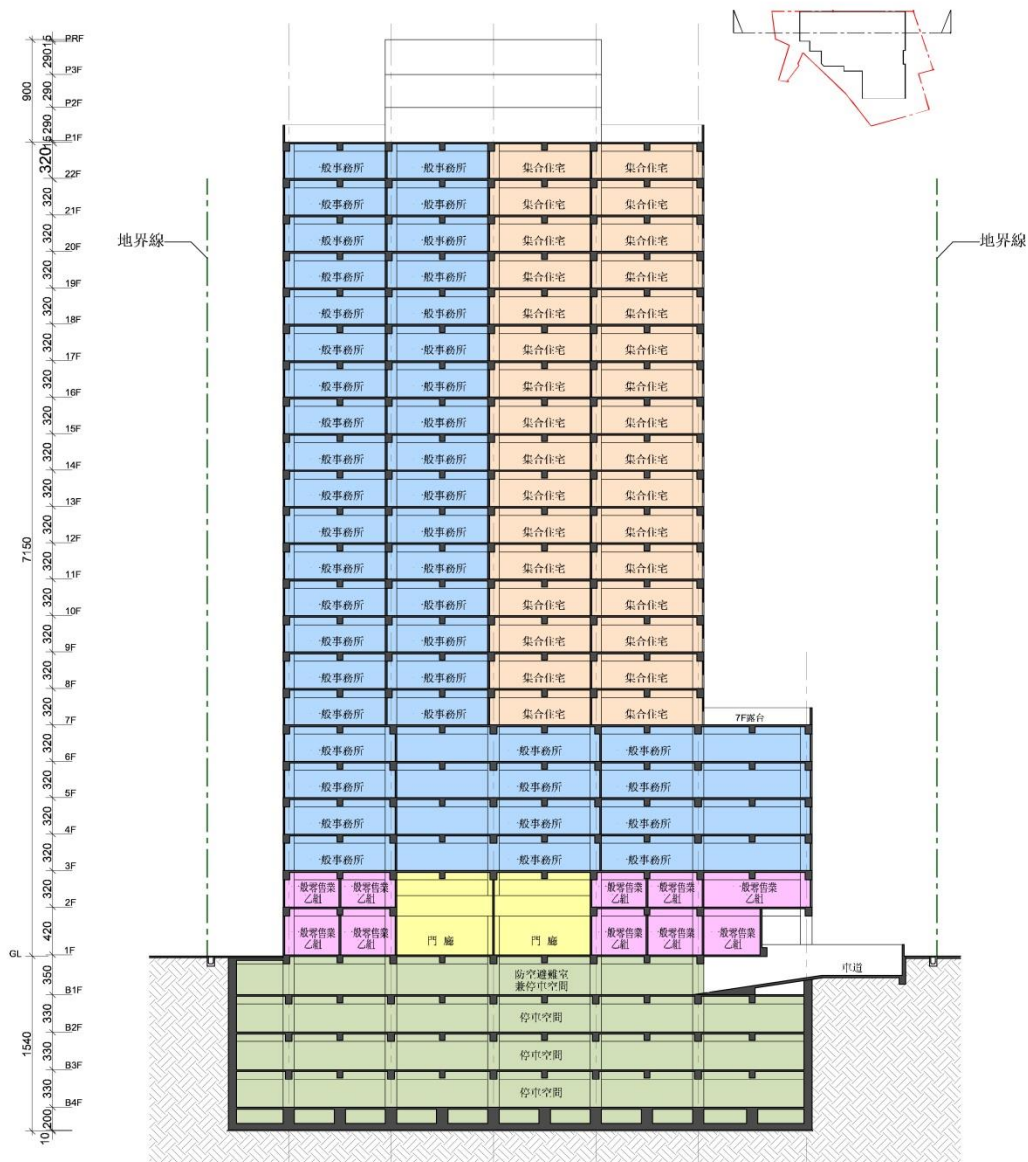
- 住宅
- 一般事務所
- 一般零售業乙組
- 門廳
- 停車空間

縱向剖面圖 S:1/400

- 1F樓高=4.2m
- 標準層樓高=3.2m
- 建築物高度=71.5m
- 一般零售業乙組=5戶
- 一般事務所=66戶
- 里民中心=1戶
- 集合住宅=60戶
- 戶數合計=132戶

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 橫向剖面圖



- 住宅
- 一般事務所
- 一般零售業乙組
- 門廳
- 停車空間

橫向剖面圖 S:1/400

- 1F樓高=4.2m
- 標準層樓高=3.2m
- 建築物高度=71.5m

- 一般零售業乙組=5戶
- 一般事務所=66戶
- 里民中心=1戶
- 集合住宅=60戶
- 戶數合計=132戶

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 一層平面配置圖

- 營業空間
- 辦公門廳
- 管委會使用空間
- 里中心門廳
- 住宅空間
- 服務空間
- 住宅門廳
- 6x12m緩衝空間
- 退縮人行步道、騎樓



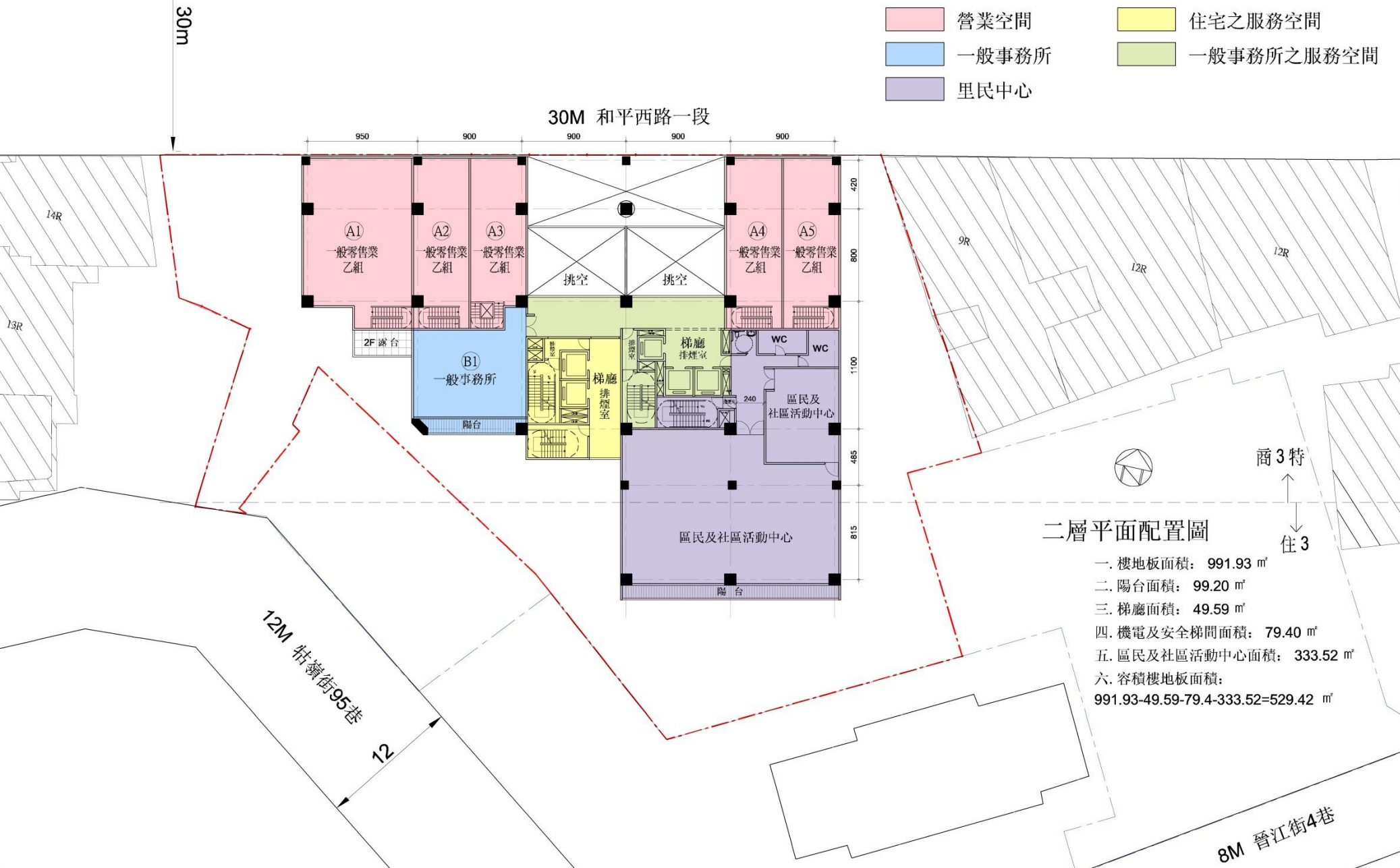
一層平面配置圖

- 一. 樓地板面積: 1307.31 m<sup>2</sup>
- 二. 梯廳面積: 130.74 m<sup>2</sup>
- 三. 機電及安全梯間面積: 126.98 m<sup>2</sup>
- 四. 騎樓面積: 161.76 m<sup>2</sup>
- 五. 停車面積: 41.52 m<sup>2</sup>
- 六. 容積樓地板面積:  
1307.31-130.74-126.98  
-161.76-41.52=846.31 m<sup>2</sup>

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 二層平面配置圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 三至六層平面配置圖



- 一. 樓地板面積: 1148.26 m<sup>2</sup>
- 二. 陽台面積: 114.81 m<sup>2</sup>
- 三. 梯廳面積: 57.42 m<sup>2</sup>
- 四. 機電及安全梯間面積: 142.28 m<sup>2</sup>
- 五. 容積樓地板面積:  
1148.26-57.42-142.28=948.56 m<sup>2</sup>

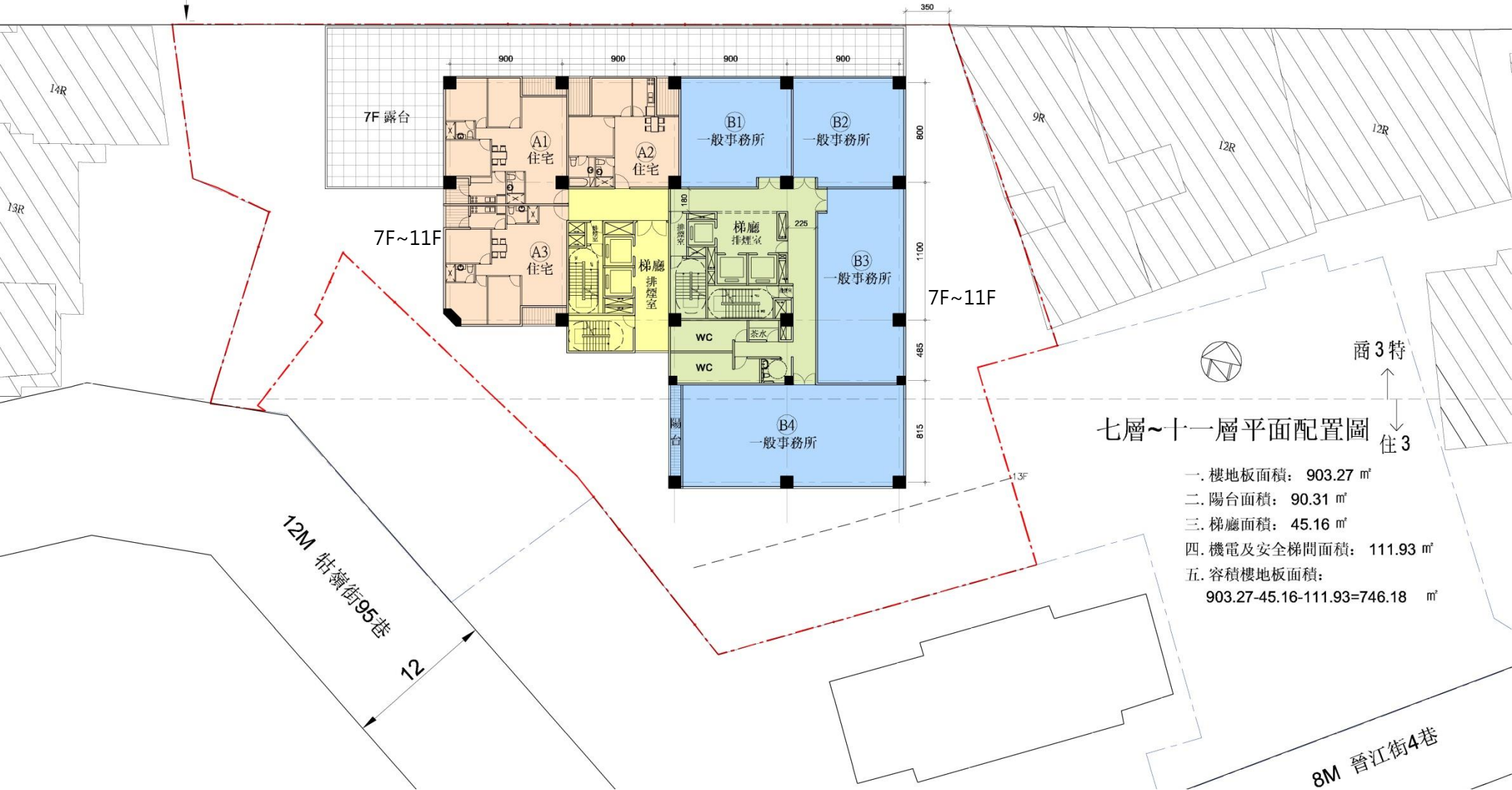
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 七至十一層平面配置圖

30m

30M 和平西路一段

- 一般事務所
- 住宅之服務空間
- 住宅
- 一般事務所之服務空間



七層~十一層平面配置圖

- 一. 樓地板面積: 903.27 m<sup>2</sup>
- 二. 陽台面積: 90.31 m<sup>2</sup>
- 三. 梯廳面積: 45.16 m<sup>2</sup>
- 四. 機電及安全梯間面積: 111.93 m<sup>2</sup>
- 五. 容積樓地板面積:  
903.27-45.16-111.93=746.18 m<sup>2</sup>

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



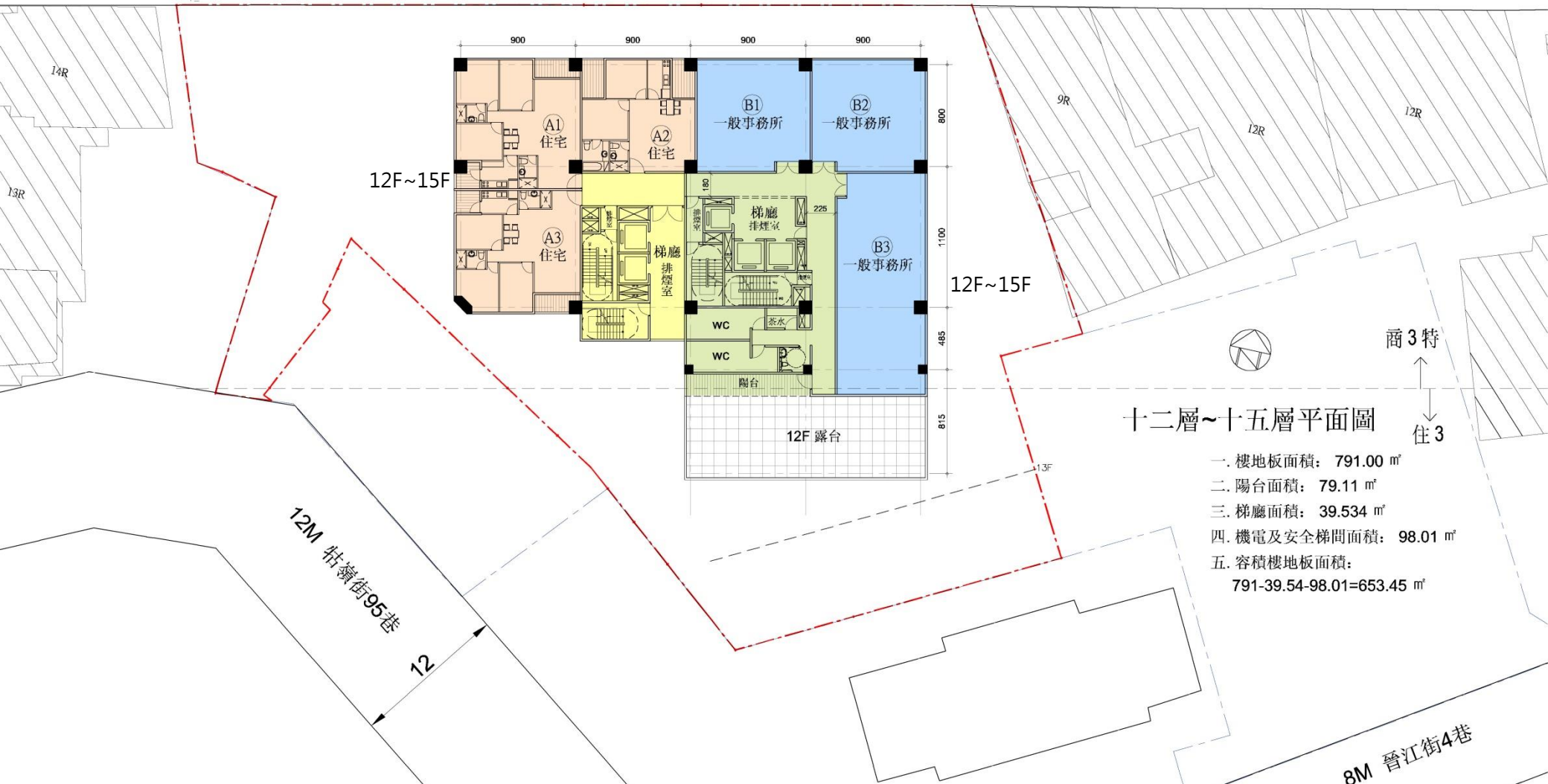
# 十二至十五層平面配置圖

30m

30M 和平西路一段

一般事務所  
住宅

住宅之服務空間  
一般事務所之服務空間



十二層~十五層平面圖

- 一. 樓地板面積: 791.00 m<sup>2</sup>
- 二. 陽台面積: 79.11 m<sup>2</sup>
- 三. 梯廳面積: 39.534 m<sup>2</sup>
- 四. 機電及安全梯間面積: 98.01 m<sup>2</sup>
- 五. 容積樓地板面積:  
791-39.54-98.01=653.45 m<sup>2</sup>

8M 晉江街4巷

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

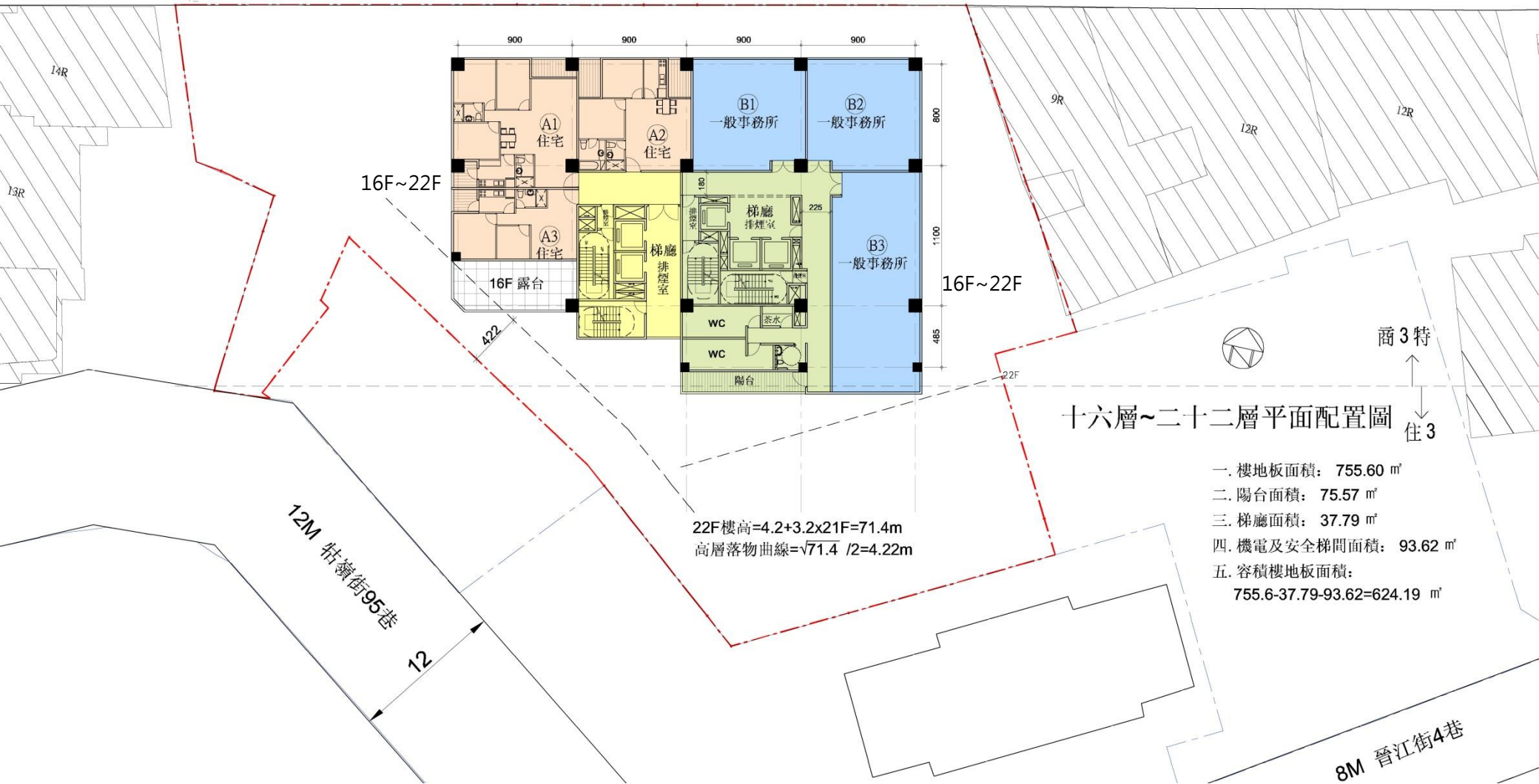
# 十六至二十二層平面配置圖

30m

30M 和平西路一段

一般事務所  
住宅

住宅之服務空間  
一般事務所之服務空間



十六層~二十二層平面配置圖

- 一. 樓地板面積: 755.60 m<sup>2</sup>
- 二. 陽台面積: 75.57 m<sup>2</sup>
- 三. 梯廳面積: 37.79 m<sup>2</sup>
- 四. 機電及安全梯間面積: 93.62 m<sup>2</sup>
- 五. 容積樓地板面積:  
755.6-37.79-93.62=624.19 m<sup>2</sup>

22F樓高=4.2+3.2x21F=71.4m  
高層落物曲線=√71.4 / 2=4.22m

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 地下一層平面配置圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 地下二至地下三層平面配置圖



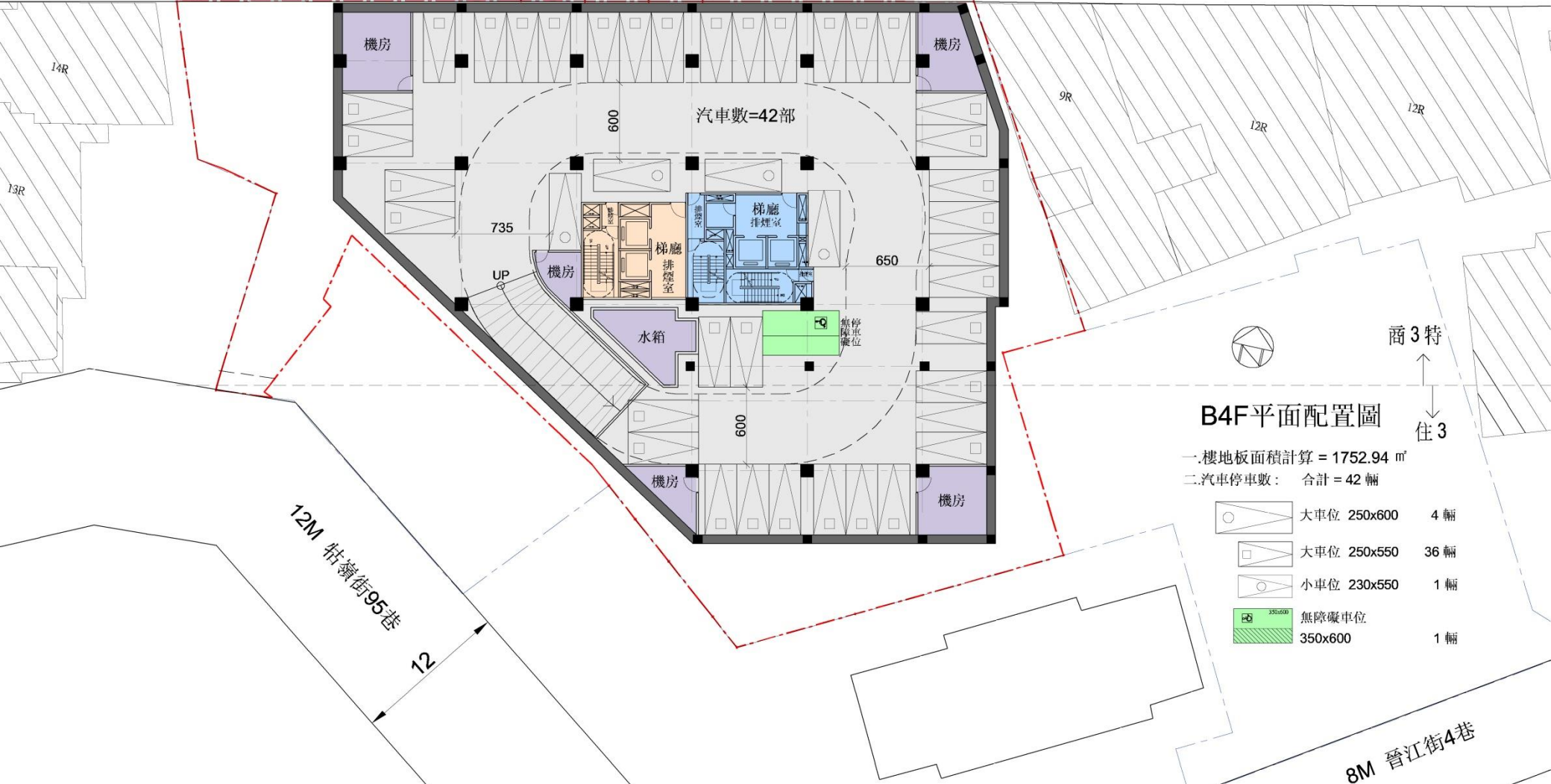
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

# 地下四層平面配置圖

30m

30M 和平西路一段

- 機電設備
- 住宅之服務空間
- 無障礙停車位
- 一般事務所之服務空間
- 防災中心
- 停車空間



## B4F平面配置圖

- 一.樓地板面積計算 = 1752.94 m<sup>2</sup>
- 二.汽車停車數： 合計 = 42 輛

	大車位 250x600	4 輛
	大車位 250x550	36 輛
	小車位 230x550	1 輛
	無障礙車位 350x600	1 輛
	350x600	1 輛

8M 晉江街4巷

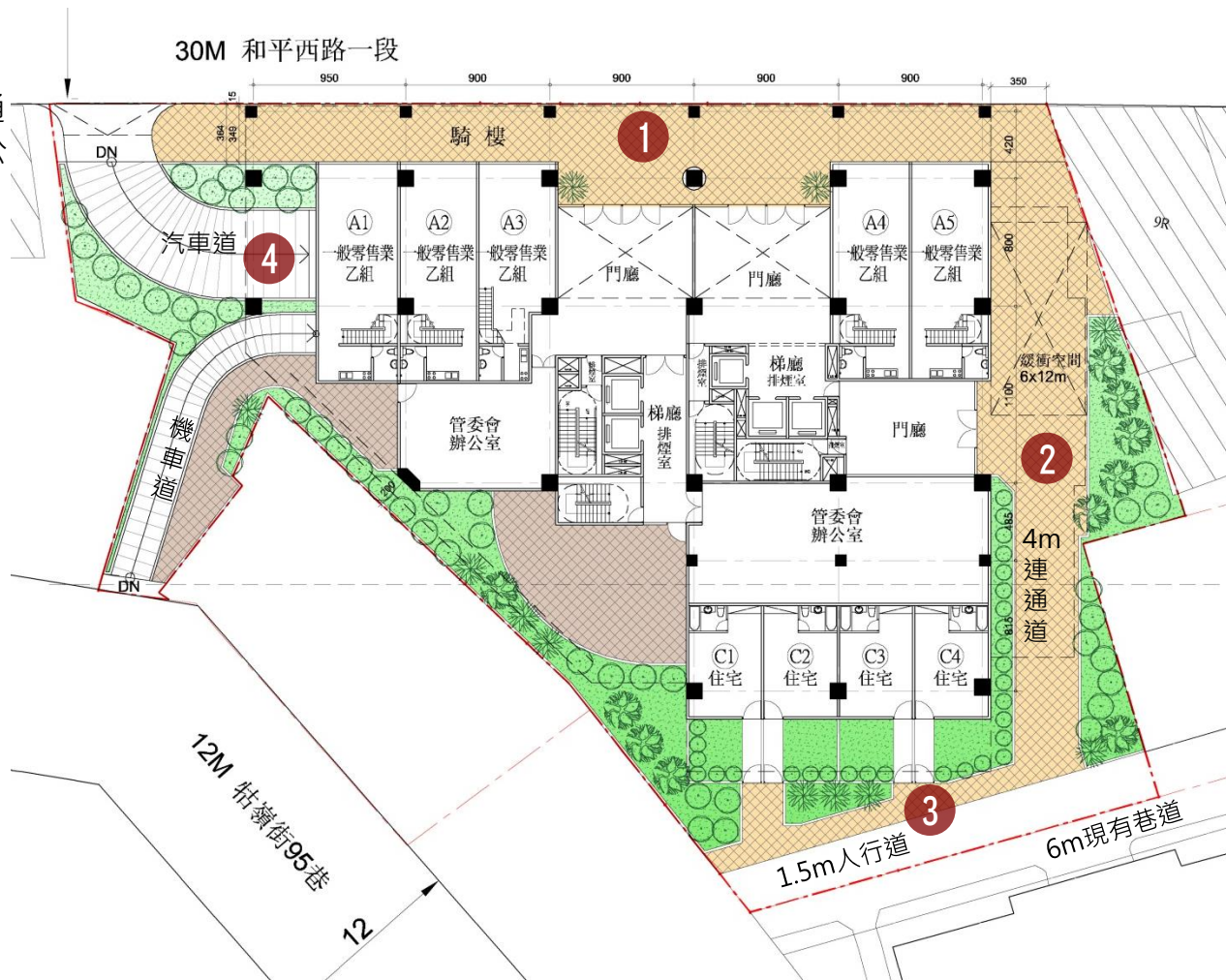
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。



# 開放空間說明

- 為塑造安全舒適建築空間，並以都市整體景觀考量，沿30m和平西路一段側設置騎樓延續商業活動。
- 於建物東側設置高層建築物緩衝空間，結合里民中心出入門廳，並規劃4m連通道以經南側現有巷道而通達晉江街4巷，如此增進地區性之公益及交通便利之需求；並於沿途設置景觀花園，種植開展型喬木並搭配複層式灌木或草花，營造舒適都市景觀之自然意象。
- 於南側現有巷道自行退縮約3m，使原有巷道保持6m寬，並再退縮1.5m人行道，以達交通上便利，並適時設置花園以隔絕人行道與住宅干擾。
- 為避免汽機車進出時產生交通節點，本案規劃進出動線分離，汽車由和平西路側、機車由牯嶺街95巷側分開進出。

1. 設置騎樓，供人行及延續商業使用。
2. 結合緩衝空間，設置4m連通道。
3. 退縮3m保留原6m寬現有巷道，並沿路再退縮1.5m設人行道。
4. 汽機車道動線分離。



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

## 申請綠建築銀級標章

本案將申請綠建築銀級標章，故於綠建築之9項評估指標中，1.檢討綠化量 2.基地保水 3.日常節能 4.CO<sub>2</sub>減量 5.廢棄物減量 6.水資源 7.污水垃圾改善等7項指標。

表 2 EEWHS-RS 各指標計分法

九大指標		有無	設計值	基準值	分級評估得分 RSi	得分上限
一. 生物多樣性指標		<input type="checkbox"/>	BD= _	BDc= _	$RS1=18.75 \times [(BD-BDc)/BDc] + 1.5 =$ _	$RS1 \leq 9.00$
二. 綠化量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	TCO <sub>2</sub> = 546306.80	TCO <sub>2c</sub> = 231330.00	$RS2=6.81 \times [(TCO2- TCO2c)/TCO2c] + 1.5 =$ 9.00	$RS2 \leq 9.00$
三. 基地保水指標		<input checked="" type="checkbox"/>	λ= 0.45	λc= 0.28	$RS3=4.0 \times [(\lambda-\lambda c)/\lambda c] + 1.5 =$ 3.99	$RS3 \leq 9.00$
四. 日常節能指標	外殼節能一	<input checked="" type="checkbox"/>	EEV= 0.79	EEVc= 0.80	$RS4_1=e1 \times [(0.80-EEV)/0.80] + 2.0 =$ 2.19 連棟住宅類 e1=10.0 ; 其他住宿類 e2=15.0	$RS41 \leq 8.00$
	外殼節能二	<input checked="" type="checkbox"/>	Uaw= 1.96	Uawc= 3.00	$RS4_2=4.00 \times [3.00-Uaw] =$ 4.0	$RS42 \leq 4.00$
	外殼節能三	<input checked="" type="checkbox"/>	Uaf= 3.5	Uafc= 5.50	$RS4_3=2.00 \times [5.50-Uaf] =$ 4.0	$RS43 \leq 4.00$
	空調節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EAC= 0.8	EACc= 0.80	$RS4_4=10.0 \times [(0.80-EAC)/0.80] + 1.5 =$ 1.5	$RS44 \leq 6.00$
	照明節能	<input checked="" type="checkbox"/>	EL= 0.8	ELc= 0.80	$RS4_5=9.00 \times [(0.80-EL)/0.80] + 1.5 =$ 1.5	$RS45 \leq 5.00$
固定耗能設備		<input checked="" type="checkbox"/>	___ 5.5	___ --	$RS4_6=\sum(Eq_i \times U_i) =$ 5.5	$RS46 \leq 6.00$
五. CO <sub>2</sub> 減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	CCO <sub>2</sub> = 0.80	CCO <sub>2c</sub> = 0.82	$RS5=19.40 \times [(0.82-CCO_2)/0.82] + 1.5 =$ 1.97	$RS5 \leq 8.00$
六. 廢棄物減量指標		<input checked="" type="checkbox"/>	PI= 3.45	PIc= 3.30	$RS6=13.13 \times [(3.30-PI)/3.30] + 1.5 =$ 0.90	$RS6 \leq 7.00$
七. 室內環境指標		<input type="checkbox"/>	IE= _	IEc= 60.00	$RS7=18.67 \times [(IE-60.0)/60.0] + 1.5 =$ _	$RS7 \leq 12.00$
八. 水資源指標		<input checked="" type="checkbox"/>	WI= 9.0	Wlc= 2.00	$RS8=2.50 \times (WI-2.00)/2.00 + 1.5 =$ 8.00	$RS8 \leq 8.00$
九. 污水垃圾改善指標		<input checked="" type="checkbox"/>	GI= 11	Glc= 10.00	$RS9=5.15 \times [(GI-10.00)/10.00] + 1.5 =$ 2.02	$RS9 \leq 5.00$
合計總分 RS=ΣRSi =44.57						

註：本表為初步規劃，未來以實際送審資料為主。

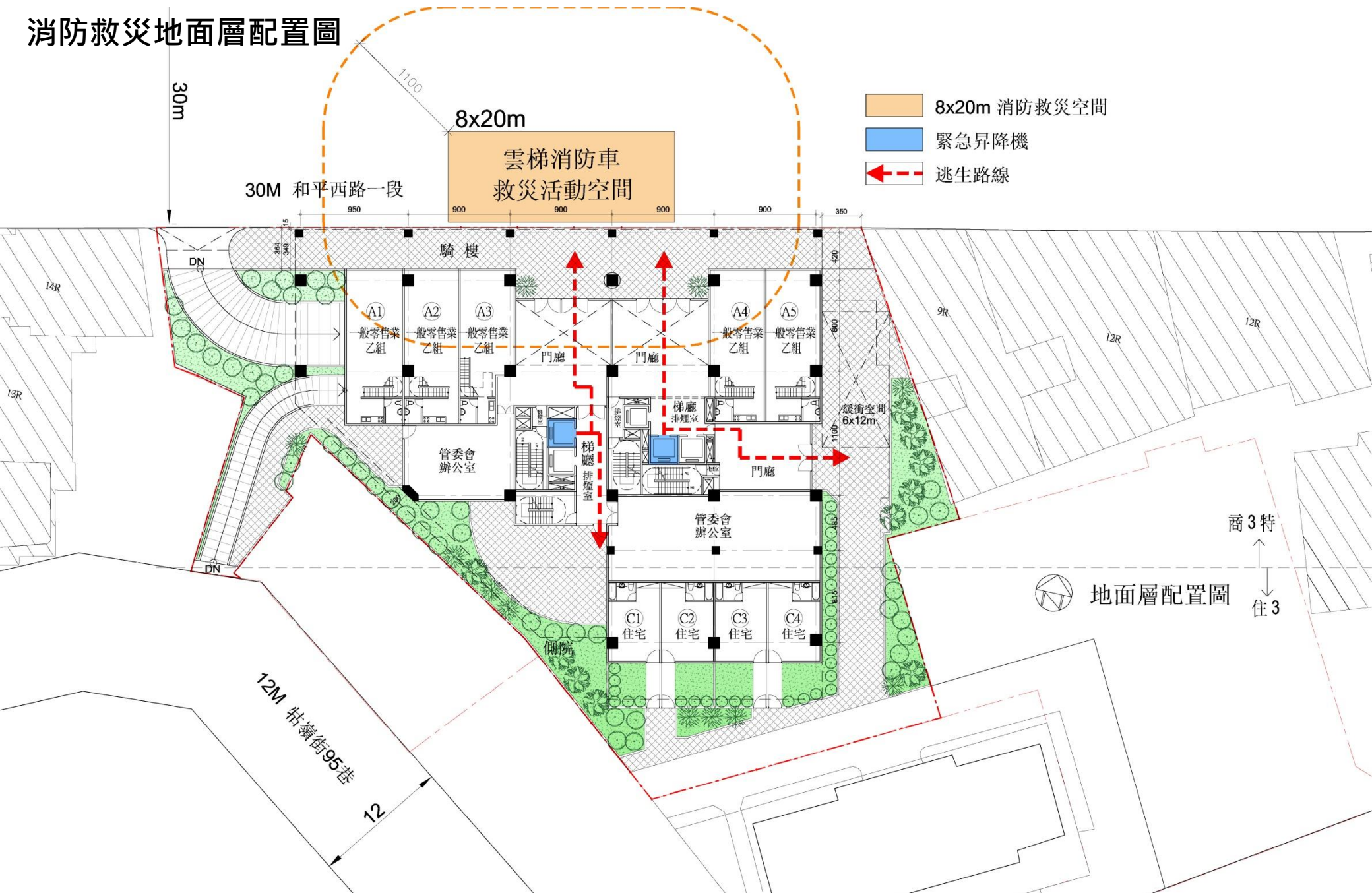
表 3 EEWHS-RS 分級評分基準(單位：分)

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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

註：實際設計內容以臺北市府核定為準。



# 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。

本案建築外觀配合建築量體變化，以白色結晶玻璃、淺藍色玻璃及灰色面磚搭配，呈現現代極簡大方的大樓形象。



白色結晶化玻璃實景照片

白色結晶化玻璃  
(HV/C=N9.5)

淺藍色玻璃  
(HV/C=3PB6.5/8)

## 北向立面圖 (臨和平西路側)



本案建築外觀配合建築量體變化，以白色結晶玻璃、淺藍色玻璃及灰色面磚搭配，呈現現代極簡大方的大樓形象。

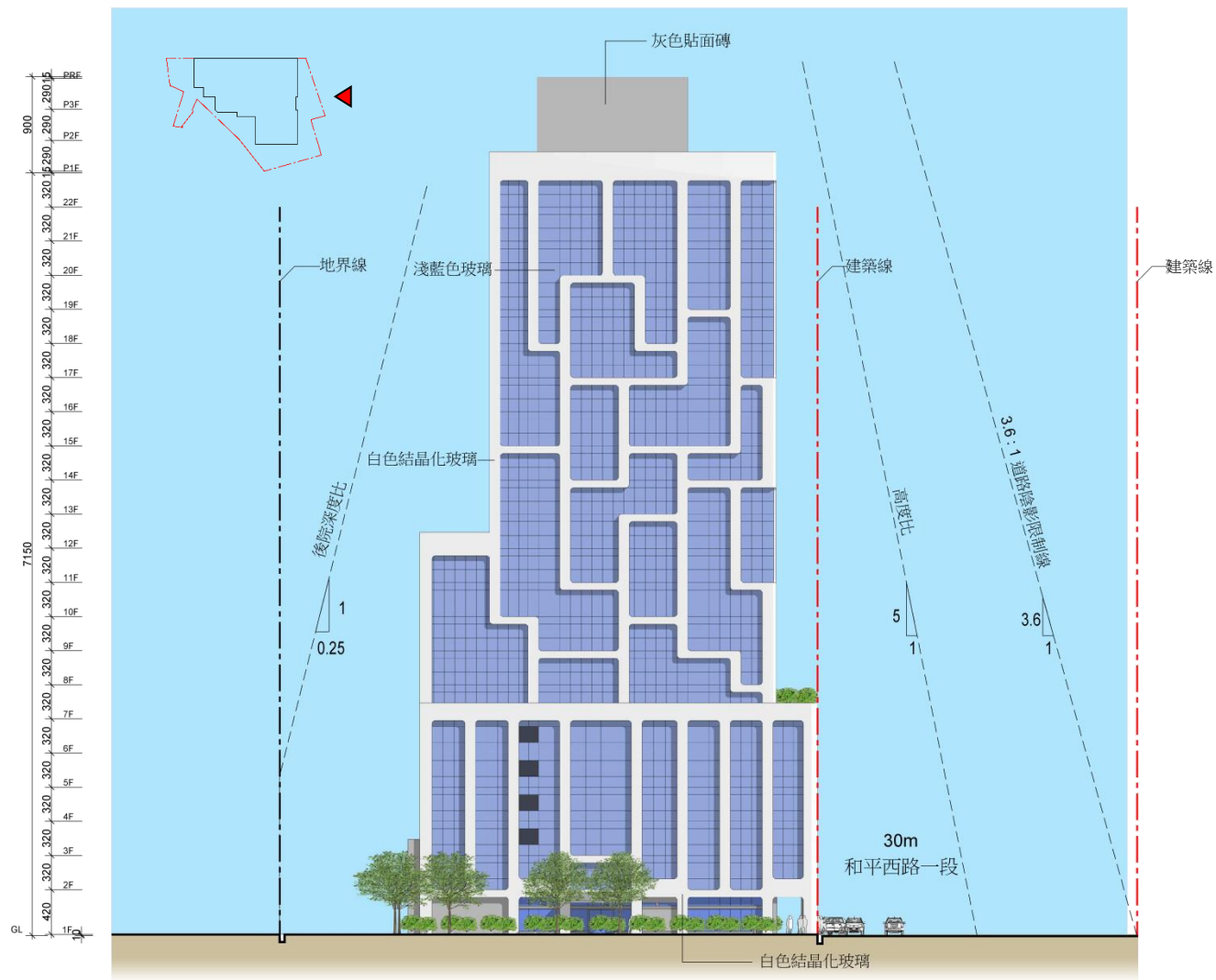


白色結晶化玻璃實景照片

白色結晶化玻璃  
(HV/C=N9.5)

淺藍色玻璃  
(HV/C=3PB6.5/8)

東側立面圖





本案建築外觀配合建築量體變化，以白色結晶玻璃、淺藍色玻璃及灰色面磚搭配，呈現現代極簡大方的大樓形象。

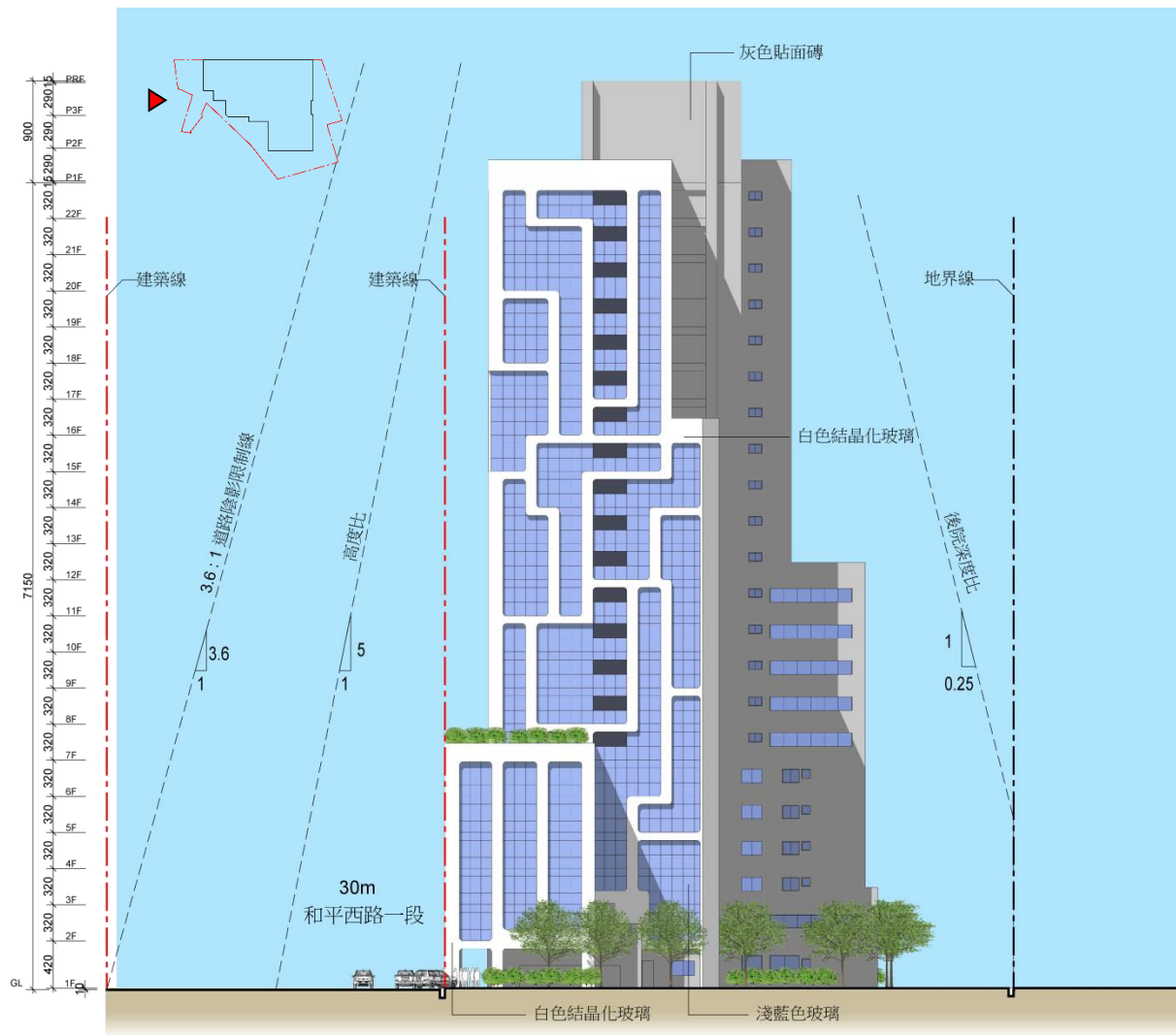


白色結晶化玻璃實景照片

白色結晶化玻璃  
(HV/C=N9.5)

淺藍色玻璃  
(HV/C=3PB6.5/8)

西側立面圖





建築透視圖



謝謝！



敬請指教