



擬訂臺北市士林區蘭雅段二小段  
454地號等12筆土地  
都市更新事業計畫案

自辦公聽會

實施者：大將開發股份有限公司  
規劃單位：富達都市更新股份有限公司  
設計單位：王克強建築師事務所  
簡報日期：民國112年3月6日

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| 壹、計畫緣起與目標                | 拾、拆遷安置計畫                |
| 貳、計畫地區範圍                 | 拾壹、實施方式及有關費用分擔          |
| 參、現況分析                   | 拾貳、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則 |
| 肆、與都市計畫之關係               | 拾參、財務計畫                 |
| 伍、處理方式及區段劃分              | 拾肆、維護管理及保固事項            |
| 陸、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說 | 拾伍、效益評估                 |
| 柒、整間或維護計畫                | 拾陸、實施進度                 |
| 捌、保存或維護計畫                | 拾柒、相關單位配合辦理事項           |
| 玖、重建區段之土地使用計畫            | 拾捌、其他應加表明之事項            |



## 法令依據

### ○ 公劃更新地區

- 依臺北市政府107年12月10日公告「士林區・捷運芝山站周邊更新地區」範圍內，依臺北市都市更新自治條例第12、14及15條規定，免自行劃定更新單元」。
- 符合「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第3款規定「街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。」**本案更新單元二面臨路，總面積1,147.89 m<sup>2</sup> (>1,000 m<sup>2</sup>)，街廓總面積4,248.00 m<sup>2</sup>，佔街廓面積27.02%>25%。**

### ○ 召開公聽會

- 依都市更新條例第32條規定，事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見

### ○ 邀請鄰地列席

- 本案涉及建物部分拆除納入更新單元範圍，乃邀請未拆除部分之土地 (本案同段470、472、478、478-1地號)及其地上建物所有權人列席公聽會，以了解未拆除部分未來安全維護方案。

### ○ 免擬具事業概要

- 依都市更新條例第22條第2項規定，其同意比率已達第37條規定，免擬具事業概要，並依第27條及第32條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫

## 辦理緣起、計畫目標

| 項目   | 更新前                                      | 更新後      |
|------|------------------------------------------|----------|
| 土地使用 | 1. 現況建物年久失修，屋況老舊且機能缺乏。<br>2. 現況建物停車空間不足。 | 透過都市更新改善 |
| 建築使用 | 1. 建築樣態老舊窳陋。<br>2. 結構上有耐震及防火安全疑慮。        |          |
| 公共設施 | 1. 無充足良好之綠化空間。<br>2. 無充足之開放空間供公眾使用。      |          |

## 實施者

### ○ 大將開發股份有限公司

- 代表人：葉義雄
- 統一編號：07617901
- 聯絡地址：( 106 ) 臺北市大安區敦化南路2段71號6樓
- 聯絡電話：( 02 ) 2706-9999

## 規劃團隊

### ○ 都市更新 - 富達都市更新股份有限公司

- 聯絡地址：( 11085 ) 台北市信義區松德路161號8樓
- 聯絡電話：( 02 ) 2728-2927

### ○ 建築設計 - 王克強建築師事務所

- 聯絡地址：( 106 ) 新北市淡水區北新路二段79號9樓
- 聯絡電話：( 02 ) 2629-2731



## 基地位置

- 德行西路以南
- 文林路740巷9弄以西
- 文林路740巷以北
- 文林路以東

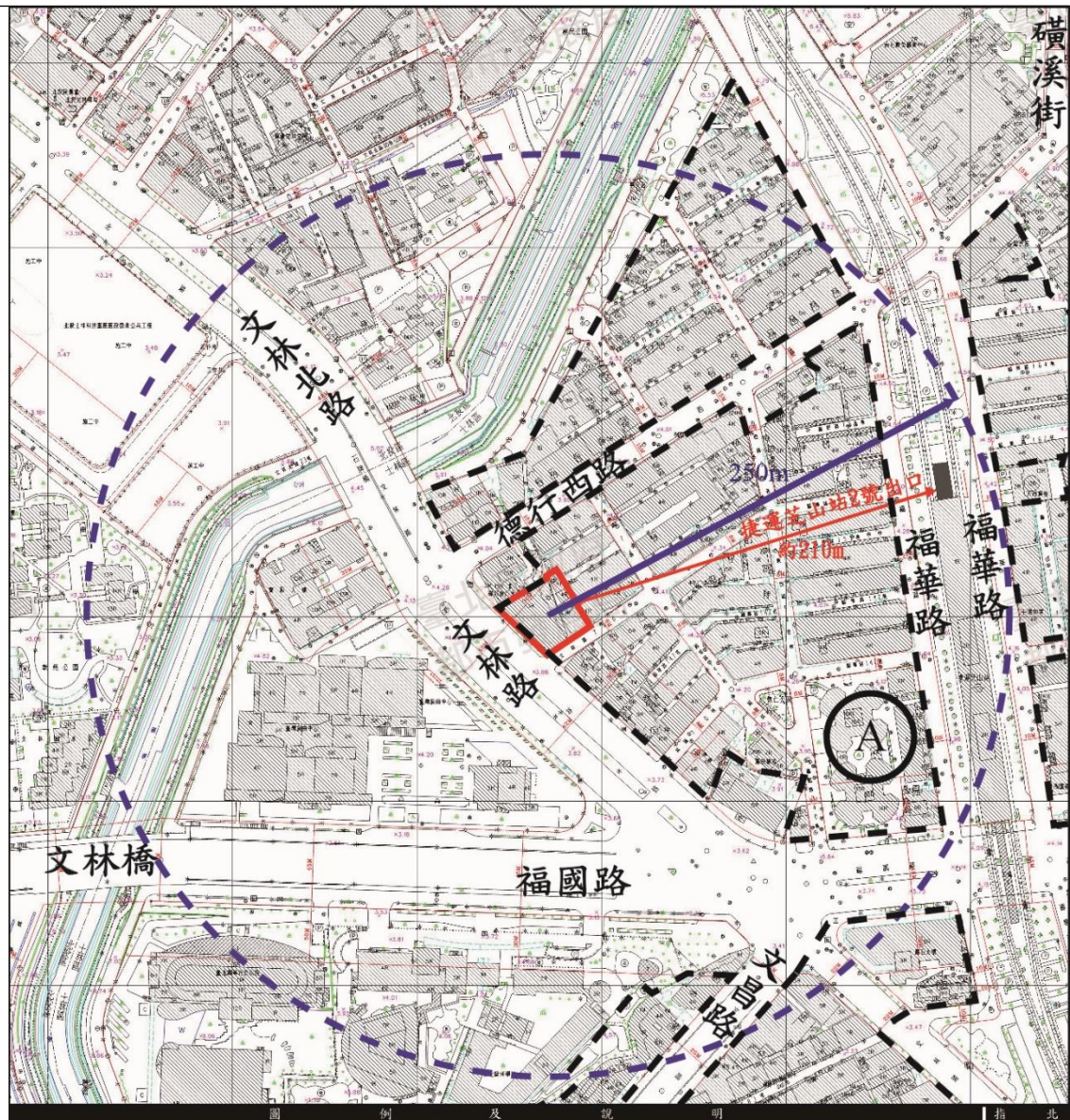
## 更新單元範圍

### ○ 土地

- 士林區蘭雅段二小段454、455、456、4567、458、459、460-3、461、471、471-1、479、479-1地號共12筆土地，面積共1,147.89m<sup>2</sup>

### ○ 合法建築物

- 士林區蘭雅段二小段20652、20653、20654、20655、20656、20657、20658、20659、20660、20664、20665、20820、20821、20822、20823、20856、20861、20862、20863、20896、21094、21095、21096、21097、22338、22339建號，共26筆建號，面積共2,633.30m<sup>2</sup>。



更新單元



更新地區範圍



250公尺範圍



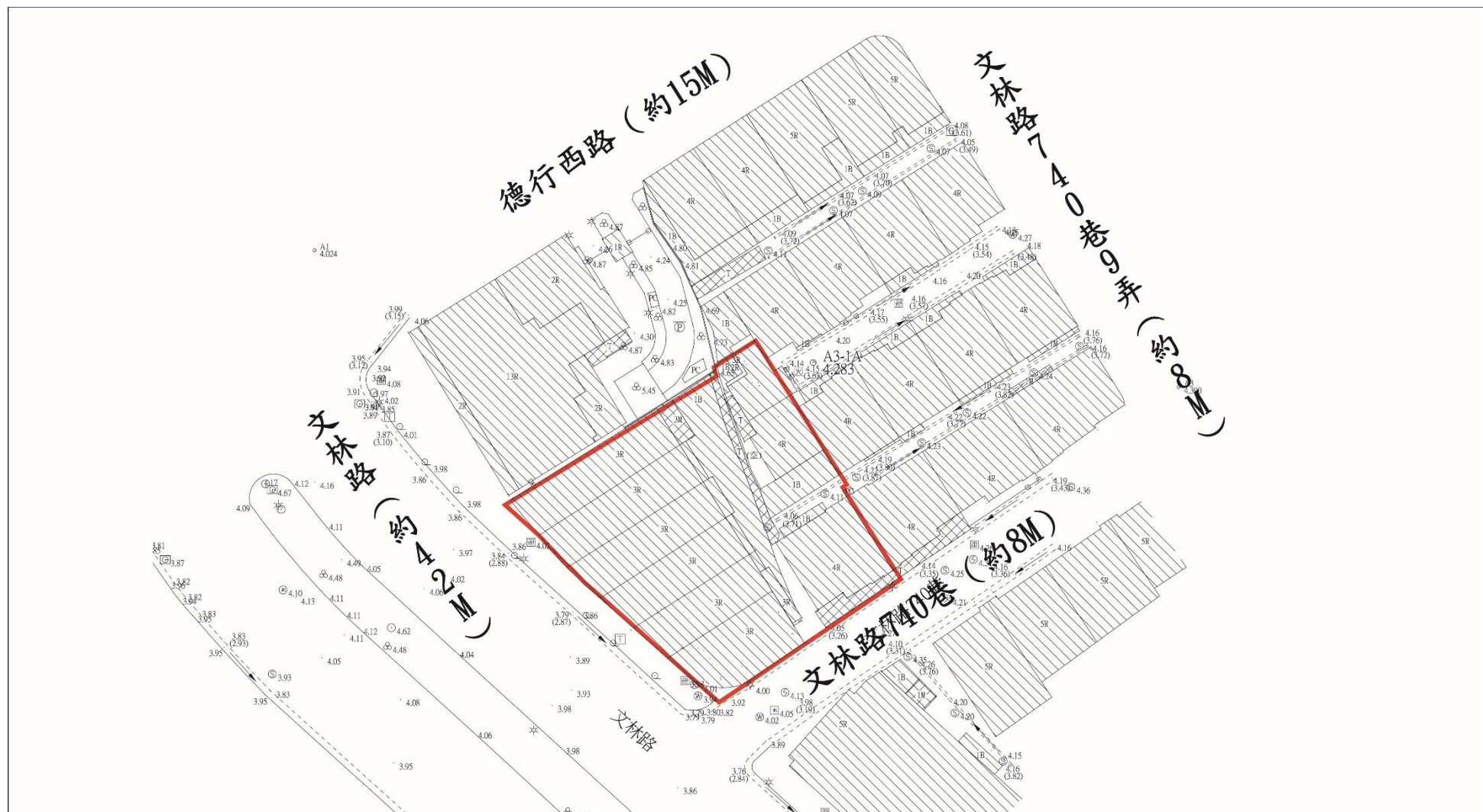
指北

## 更新單元地籍圖





## 更新單元地形圖



更新單元

指北



1/500

## 土地、合法建物權屬

○ 公私有土地

| 權屬 (管理機關) |               | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 比例 (%) | 人數 | 比例 (%) |
|-----------|---------------|----------------------|--------|----|--------|
| 公有土地      | 臺北市 (臺北市府財政局) | 1.89                 | 0.16   | 1  | 3.70   |
|           | 私有土地          | 1,146.00             | 99.84  | 26 | 96.30  |
| 合計        |               | 1,147.89             | 100.00 | 27 | 100.00 |



圖 例 及 說 明



更新單元



公有土地 (臺北市府財政局)



私有土地



指 北

1/500

本案以「**權利變換**」方式實施，其事業計畫同意比例送件門檻如下：

| 項 目                      | 更新地區（單元）類型 |      |        |
|--------------------------|------------|------|--------|
|                          | 政府劃定       |      | 民間自行劃定 |
|                          | 迅行劃定       | 優先劃定 | 申請劃定   |
| 私有土地及私有合法建築物 <b>所有權人</b> | 1/2        | 3/4  | 4/5    |
| 私有土地及私有合法建築物 <b>面積</b>   | 1/2        | 3/4  | 4/5    |

- 本案為臺北市政府-優先劃定，屬臺北市政府107年12月10日公告「士林區・捷運芝山站周邊更新地區」範圍內，須取得符合都市更新條例第37條規定之同意門檻，即應取得私有土地及合法建築物所有權人人數及面積均超過3/4之同意



## 土地使用及建築物現況

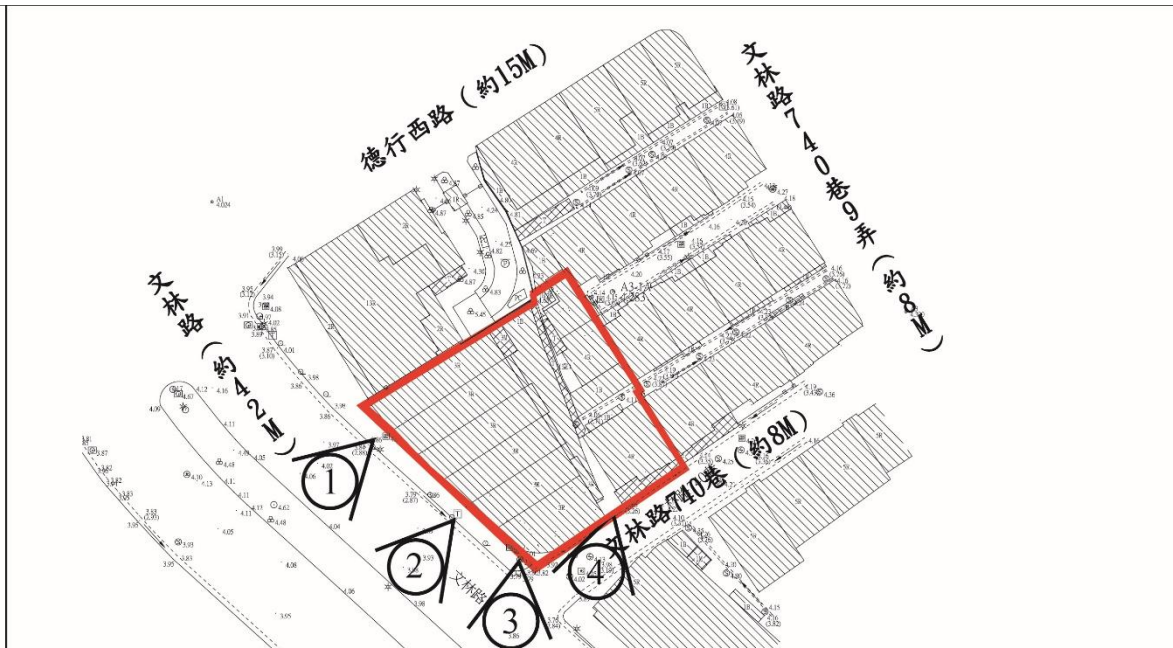


圖 例 及 說 明



更新單元



拍攝角度

指 北





## 更新單元建物套繪圖

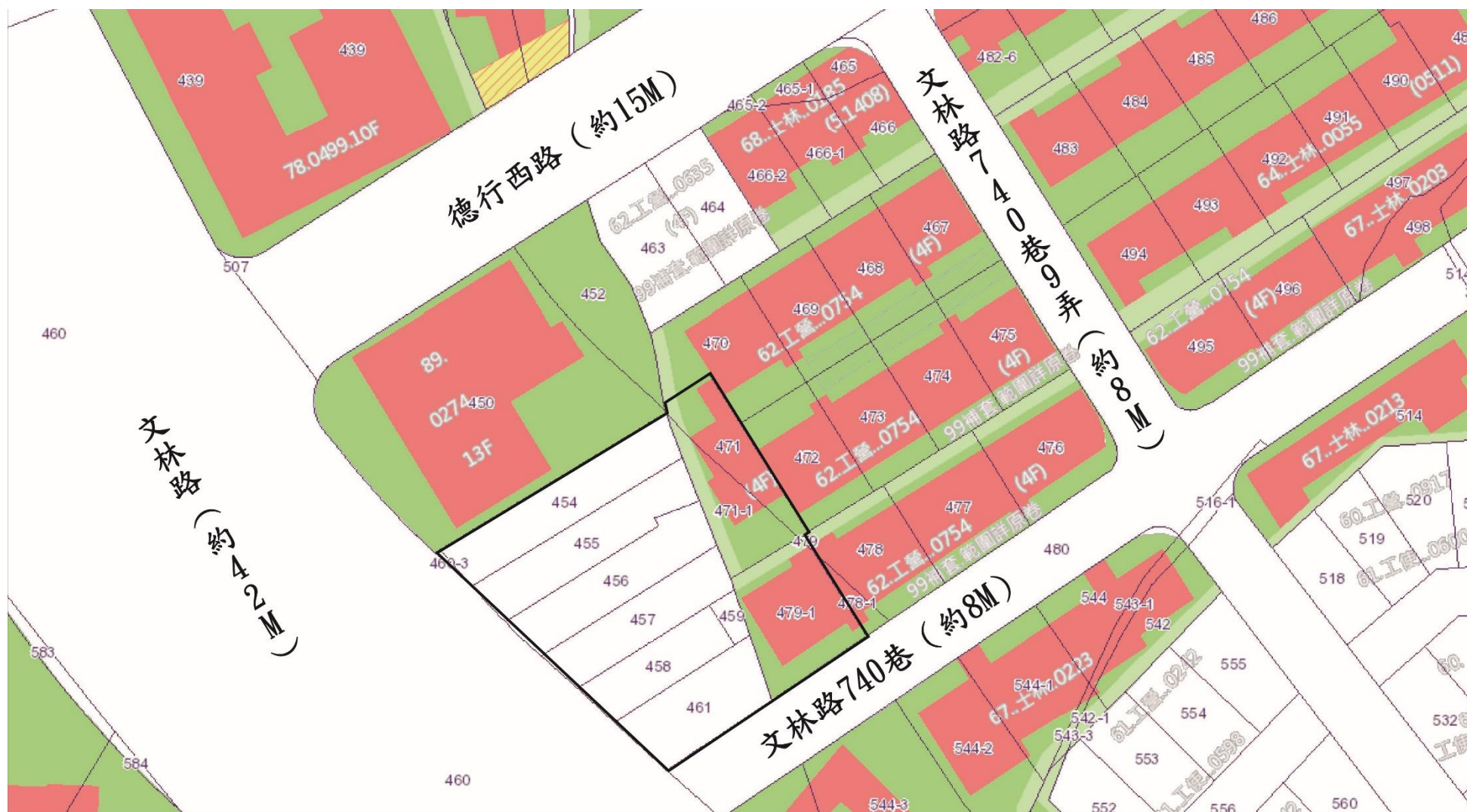


圖 例 及 說 明

- |                                                                                     |      |                                                                                     |        |                                                                                     |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
|  | 更新單元 |  | 建物配置圖  |  | 空地配置 |
|                                                                                     |      |  | 防火間隔位置 |  | 騎樓   |

# 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖

| 合法建築物 |             |
|-------|-------------|
| 編號    | 門牌          |
| 1     | 文林路752號     |
| 2     | 文林路750號     |
| 3     | 文林路748號     |
| 4     | 文林路746號     |
| 5     | 文林路744號     |
| 6     | 文林路742號     |
| 7     | 文林路740巷1號   |
| 8     | 文林路740巷9弄9號 |

|      |       |                         |
|------|-------|-------------------------|
| 建號筆數 | 26筆   |                         |
| 建物面積 | 合法建築物 | 2,633.30 m <sup>2</sup> |
|      | 增建物   | 1,021.06 m <sup>2</sup> |
| 人數   | 27人   |                         |

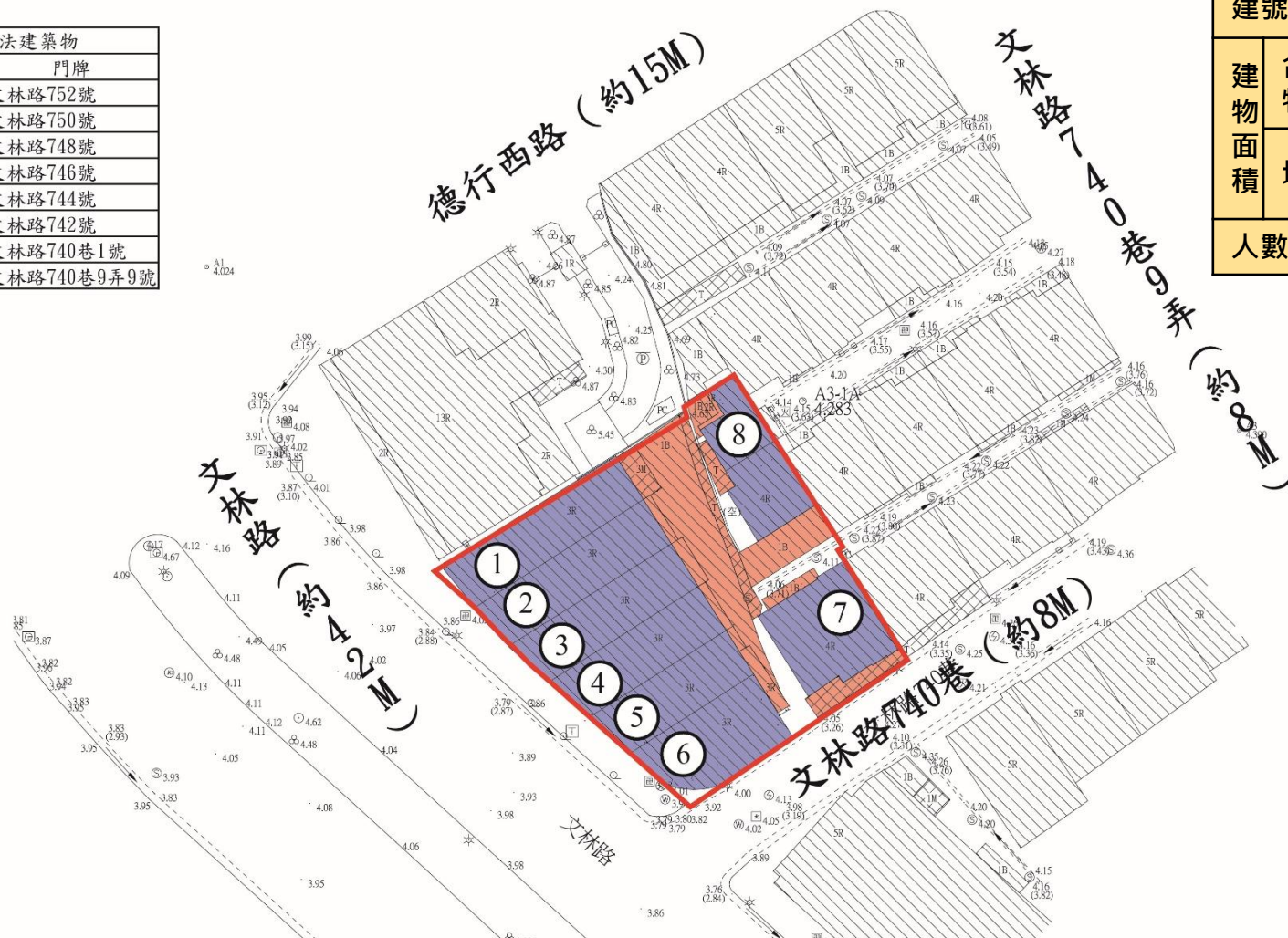


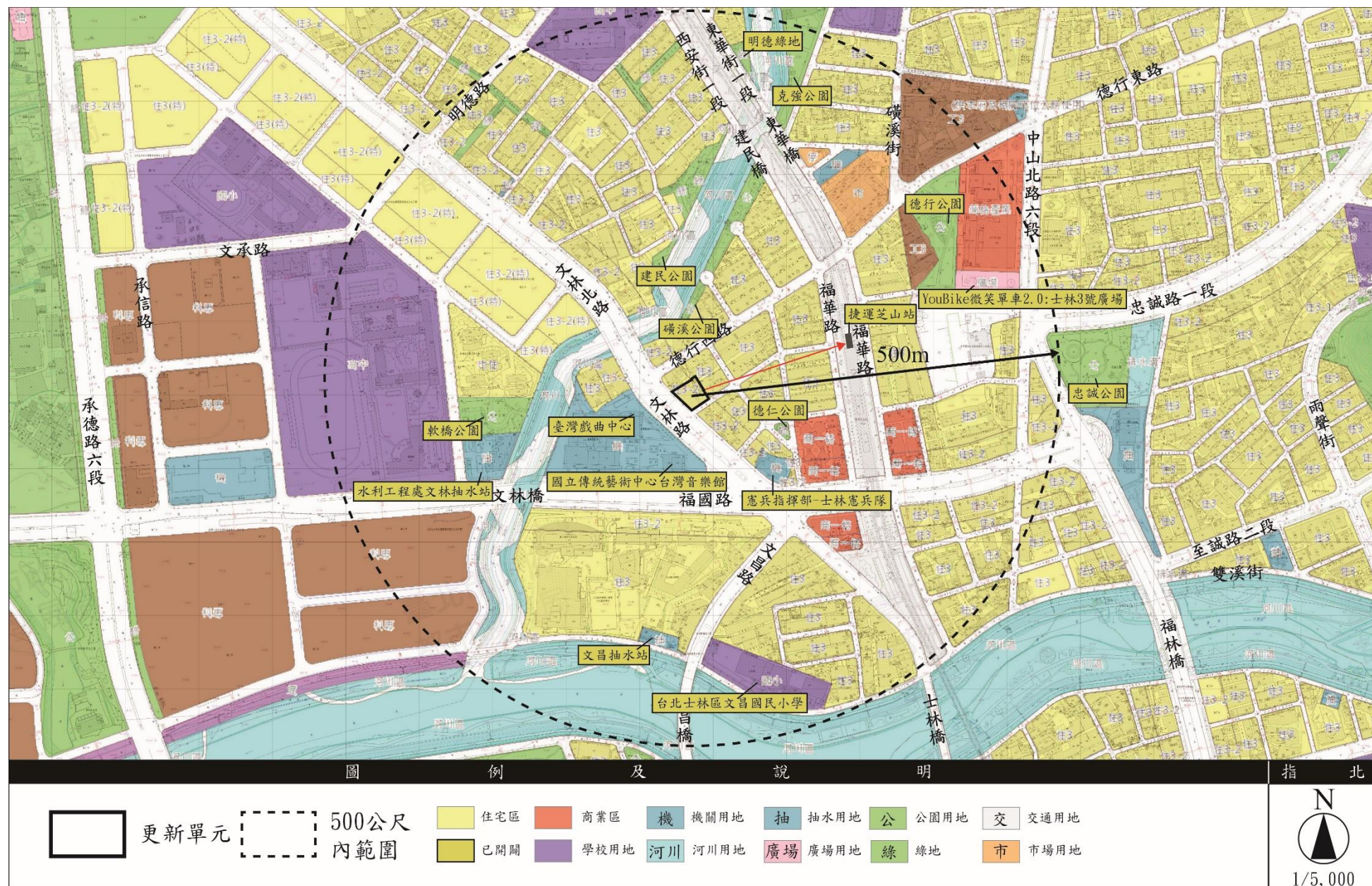
圖 例 及 說 明

- 更新單元
- 合法建築物
- 合法建築物之增建物





都市再生。相逢富達





# 更新單元周邊都市更新單元分佈

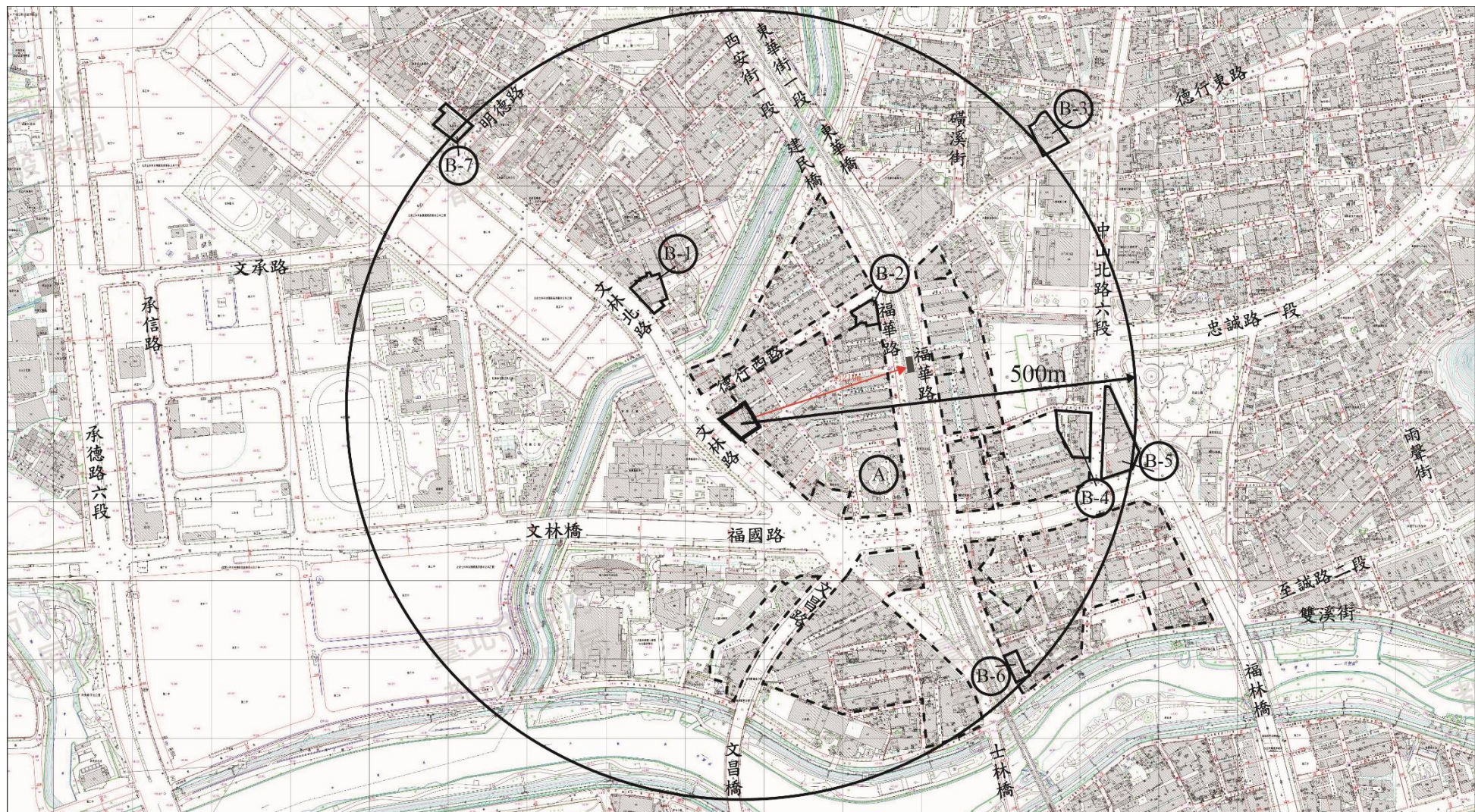


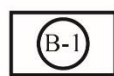
圖 例 及 說 明



更新單元



鄰近已公告更新地區



鄰近已劃定更新單元



1/5,000



# 更新單元周邊交通系統示意圖

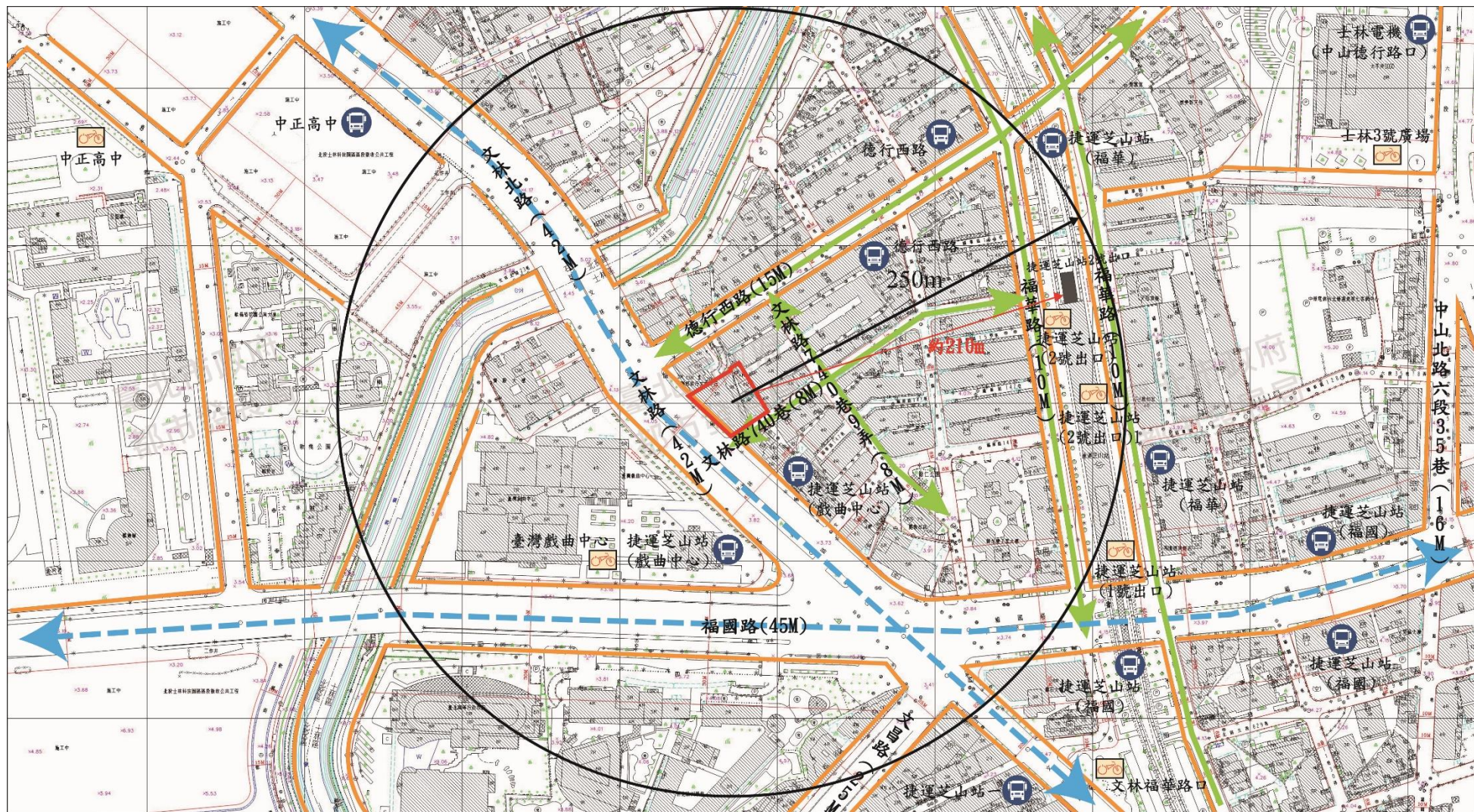


圖 例 及 說 明

指 北



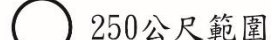
更新單元



主要道路



次要道路



公車站牌



YouBike站



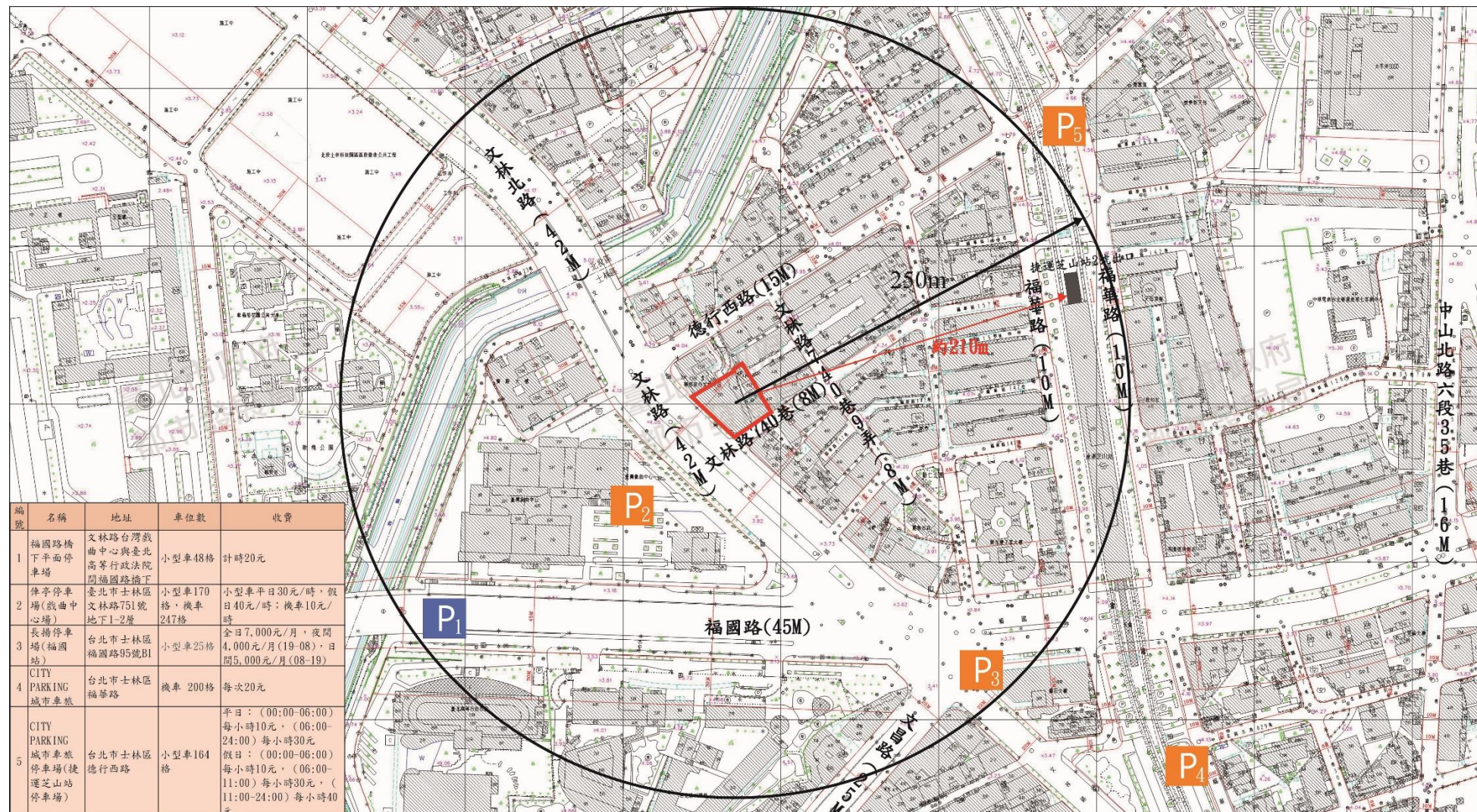
人行步道



1/2,500



# 更新單元周邊停車空間



| 編號 | 名稱                             | 地址                       | 車位數             | 收費                                                                                                                     |
|----|--------------------------------|--------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 福國路橋下平面停車場                     | 文林路台灣戲曲中心與臺北高等行政法院間福國路橋下 | 小型車48格          | 計時20元                                                                                                                  |
| 2  | 偉宇停車場(戲曲中心場)                   | 臺北市士林區文林路751號地下1-2層      | 小型車170格, 機車247格 | 小型車平日30元/時, 假日40元/時; 機車10元/時                                                                                           |
| 3  | 長揚停車場(福國站)                     | 臺北市士林區福國路95號B1           | 小型車25格          | 全日7,000元/月, 夜間4,000元/月(19-08), 日間5,000元/月(08-19)                                                                       |
| 4  | CITY PARKING 城市車旅              | 臺北市士林區福華路                | 機車200格          | 每次20元                                                                                                                  |
| 5  | CITY PARKING 城市車旅停車場(捷運芝山站停車場) | 臺北市士林區德行西路               | 小型車164格         | 平日: (00:00-06:00) 每小時10元, (06:00-24:00) 每小時30元<br>假日: (00:00-06:00) 每小時10元, (06:00-11:00) 每小時30元, (11:00-24:00) 每小時40元 |

圖 例 及 說 明

指 北



更新單元



公有停車場



私有停車場



250公尺範圍



1/2,500



參、現況分析

房地產市場分析

| 案名   | 基地坐落            | 使用<br>分區    | 價格<br>型態 | 產品<br>型態 | 建物<br>構造 | 成交總價<br>(萬) | 坪數(坪)<br>不含車位 | 樓層 /<br>總樓層 | 屋齡   | 成交單價<br>(萬/坪) | 停車位<br>型態 | 車位單價<br>(萬/個) | 價格<br>日期 | 資料<br>來源 |
|------|-----------------|-------------|----------|----------|----------|-------------|---------------|-------------|------|---------------|-----------|---------------|----------|----------|
| 綠水湛  | 文林路710號         | 住三之二        | 成交價      | 電梯<br>住宅 | RC       | 2,560       | 26.35         | 11F/13F     | 預售屋  | 91.08         | 塔式<br>車位  | 160           | 111.01   | 實價<br>登錄 |
| 有川翩翩 | 文林路-文林路<br>594巷 | 商一          | 成交價      | 電梯<br>住宅 | RC       | 3,013       | 31.3          | 8F/14F      | 預售屋  | 90.51         | 升降<br>機械  | 180           | 111.09   | 實價<br>登錄 |
| 文林苑  | 文林路556號         | 商一          | 成交價      | 電梯<br>住宅 | RC       | 2,788       | 28.11         | 7F/15F      | 6.2  | 89.22         | 坡道<br>平面  | 280           | 111.07   | 實價<br>登錄 |
| 陽明松彊 | 基河路300巷25號      | 住三          | 成交價      | 電梯<br>住宅 | RC       | 3,018       | 30.85         | 5F/13F      | 0.4  | 90.37         | 坡道<br>平面  | 230           | 111.04   | 實價<br>登錄 |
| 林與園  | 文林路496號         | 商一          | 成交價      | 電梯<br>住宅 | RC       | 5,100       | 58.49         | 3F/12F      | 8.8  | 82.90         | 升降平<br>面  | 250           | 111.09   | 實價<br>登錄 |
| 天母景得 | 文林路760號         | 住三/住<br>三之二 | 成交價      | 電梯<br>住宅 | RC       | 5,200       | 57.93         | 11F/12F     | 18.6 | 84.60         | 坡道<br>平面  | 300           | 111.01   | 實價<br>登錄 |



# 房地產市場分析



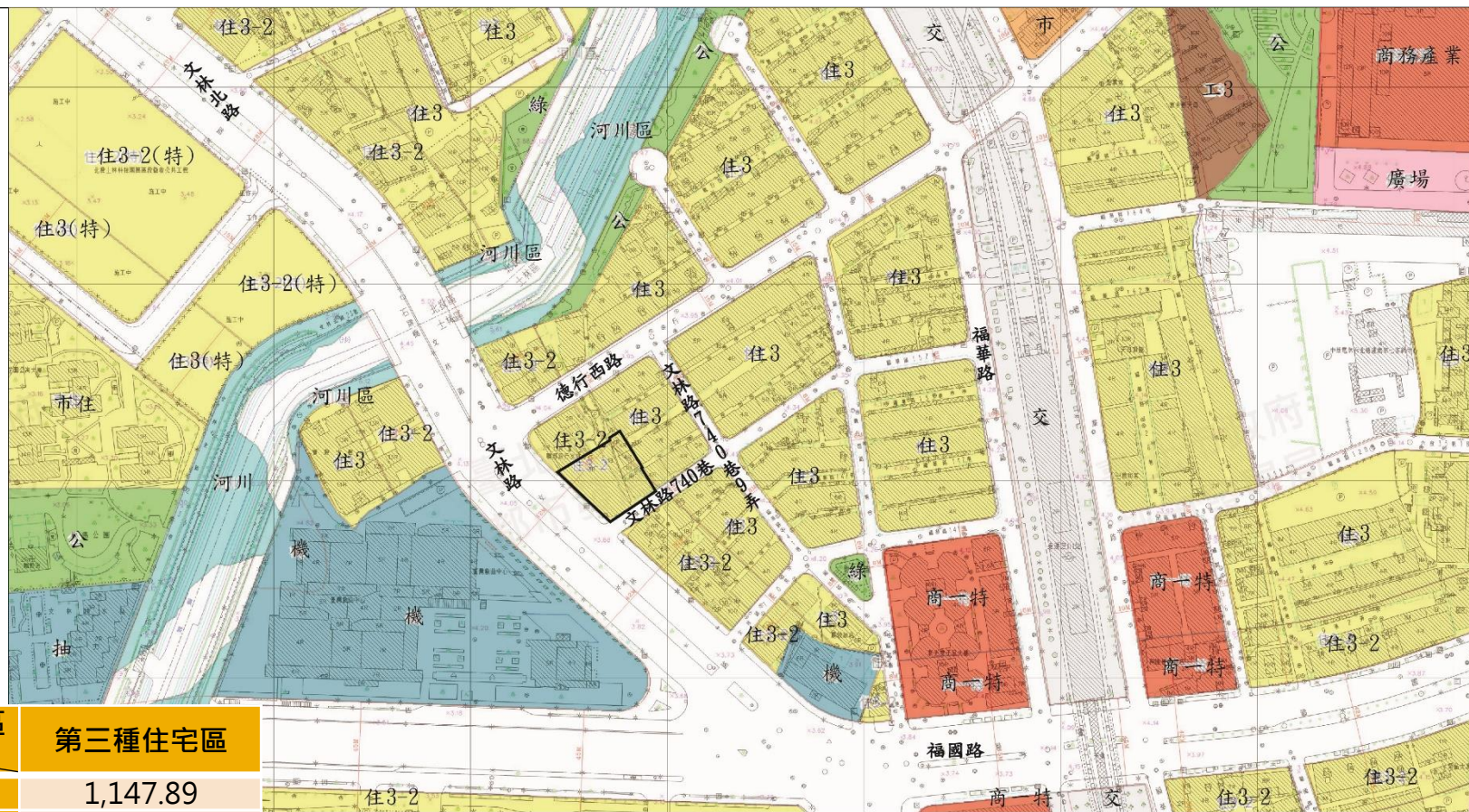
圖 例 及 說 明 指 北



更新單元







臺北市土地使用分區管制

| 使用分區                                     |      | 第三種住宅區   |
|------------------------------------------|------|----------|
| 項目                                       |      |          |
| 更新單元面積 ( m <sup>2</sup> )                |      | 1,147.89 |
| 基地面積 ( m <sup>2</sup> )<br>( 依謄本登記面積為準 ) |      | 1,147.89 |
| 法定建蔽率 ( % )                              |      | 45.00%   |
| 法定容積率 ( % )                              | 住3   | 225%     |
|                                          | 住3-2 | 400%     |
| 高度比                                      |      | <1.5     |
| 最小前院深度 ( M )                             |      | 不得小於3    |
| 最小後院深度 ( M )                             |      | 不得小於2.5  |
| 最小後院深度比                                  |      | 0.25     |
| 最小側院寬度 ( M )                             |      | 不得小於4.8M |
| 法定建築面積 ( m <sup>2</sup> )                |      | 516.55   |
| 法定容積樓地板面積 ( m <sup>2</sup> )             |      | 4,434.06 |



本更新單元位於110年03月24日府都規字第11030166631號公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為45%，容積率為225%，及第三之二種住宅區，建蔽率為45%，容積率為400%



## 大眾捷運系統兩側禁建限建圖





# 伍、處理方式及區段劃分

本更新單元擬採「重建」方式進行

本都市更新單元範圍全部劃分為重建區段



圖 例 及 說 明



更新單元



重建區段

指 北



1/500



陸、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說  
本案無。

柒、整建或維護計畫  
本案無。

捌、保存或維護計畫  
本案無。

## 本次申請相關容積獎勵說明如下：

| 基本資料                 |             |                    | 使用分區                      | 基地面積        | 法定建蔽率    | 容積率       | 基準容積【△FA】   |
|----------------------|-------------|--------------------|---------------------------|-------------|----------|-----------|-------------|
|                      |             |                    | 第三種住宅區                    | 90.00 m²    | 45.00%   | 225.00%   | 202.50 m²   |
|                      |             |                    | 第三之二種住宅區                  | 1,057.89 m² | 45.00%   | 400.00%   | 4,231.56 m² |
|                      |             |                    | 合計                        | 1,147.89 m² |          |           | 4,434.06 m² |
| 獎勵項目                 |             |                    |                           |             |          | 面積 ( m² ) | 額度 ( % )    |
| 容<br>積<br>獎<br>勵     | 中<br>央      | #6 建築物結構安全條件獎勵     |                           |             | 住3       | 16.20     | 7.99%       |
|                      |             |                    |                           |             | 住3-2     | 337.92    |             |
|                      |             |                    |                           |             | 小計       | 354.12    |             |
|                      |             | #10 取得綠建築證書 ( 銀級 ) |                           |             | 266.04   | 6.00%     |             |
|                      |             | #13 取得耐震設計標章       |                           |             | 443.41   | 10.00%    |             |
|                      |             | #14 時程內申請事業計畫書報核者  |                           |             | 443.41   | 10.00%    |             |
|                      | 小計          |                    |                           |             | 1,506.98 | 33.99%    |             |
|                      | 台<br>北<br>市 | 一、都市環境之貢獻          | 建築規劃設計 ( 二 ) (雨水抑制措施)     |             |          | 44.34     | 1.00%       |
|                      |             |                    | 建築規劃設計 ( 三 ) (退縮人行道)      |             |          | 139.32    | 3.14%       |
|                      |             |                    | 建築規劃設計 ( 四 ) (建築設計符合審議原則) |             |          | 133.32    | 3.00%       |
|                      |             | 二、新技術之應用           | 新技術應用(提供汽機車充電設施)          |             |          | 44.32     | 1.00%       |
|                      |             | 三、有助於都市更新事業之實施     | 促進都市更新 ( 二 ) (四層樓以上合法建築物) |             |          | 24.13     | 0.54%       |
|                      |             | 小計(上限20%)          |                           |             |          | 385.15    | 8.68%       |
| 都市更新容積獎勵合計 ( A )     |             |                    |                           |             |          | 1,892.13  | 42.67%      |
| 允建容積樓地板面積合計【△FA + A】 |             |                    |                           |             |          | 6,326.19  |             |

※實際容積獎勵額度以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。



## 建築興建計畫

由王克強建築師事務所簡報說明

大將開發文林路都市更新案



# 一、基地概要

一、地籍套疊都市計畫圖



二、地形圖



三、建物套疊圖



四、航照圖



## 二、現況照片



1. 文林路(西南向)



## 現況照片



2. 文林路與文林路 740 巷路口(西南、東南向)

## 現況照片

文林路 740 巷  
9 弄 9 號



5. 文林路 740 巷 9 弄(東北向)



### 三、拆除範圍



拆除範圍

1.陽管局(61)工使字第264號  
(3層樓) (拆除6棟)

門牌：文林路742、744、  
746、748、750、752號

2.(64)使字第0064號  
(4層樓) (拆除2棟)

門牌：文林路740巷1號、  
文林路740巷9弄9號

## 同照建築物拆除說明



更新單元範圍

① 文林路740巷1號

② 文林路740巷9弄9號



## 部分土地申請建築處理原則

法規名稱： [臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則](#)

時間： 中華民國103年8月1日

[所有條文](#)

[編 章 節](#)

[條文檢索](#)

[歷史沿革](#)

[相關令函](#)

[相關判解](#)

[制定依據](#)

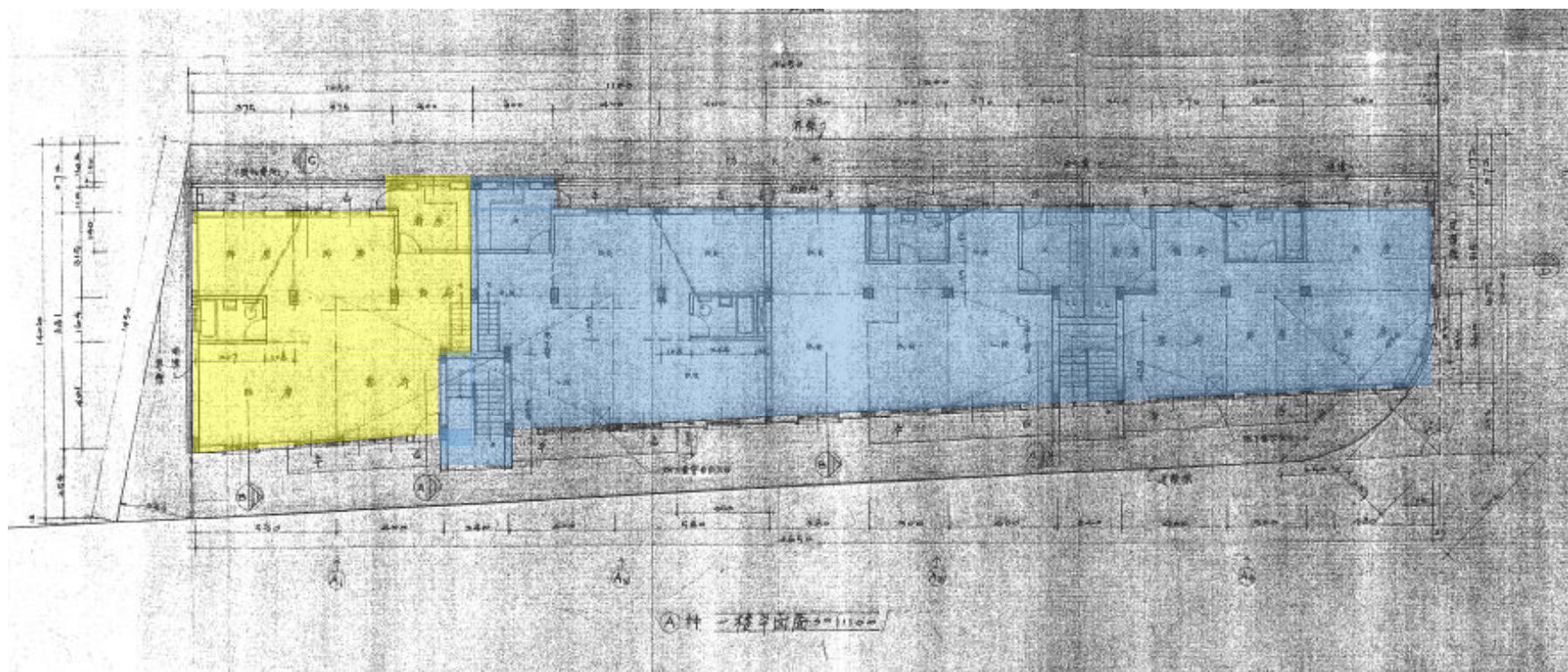
 所有條文

 [友善](#)

- 一、為執行本市領有使用執照建築基地（以下簡稱建築基地）範圍內部分土地或合併鄰地申請建築，特訂定本處理原則。
- 二、建築基地內之建築物及留設之法定空地應依建築基地法定空地分割辦法（以下簡稱本辦法）完成地籍分割後，始可部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築。
- 三、建築基地於七十五年二月三日以前已完成地籍分割，且符合下列各款規定之一者，免辦理法定空地分割證明書：
  - （一）部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合本辦法第三條第三款及第四款規定者。
  - （二）因逕為分割、判決分割、和解分割、調解分割或調處分割等由地政機關完成分割登記者。

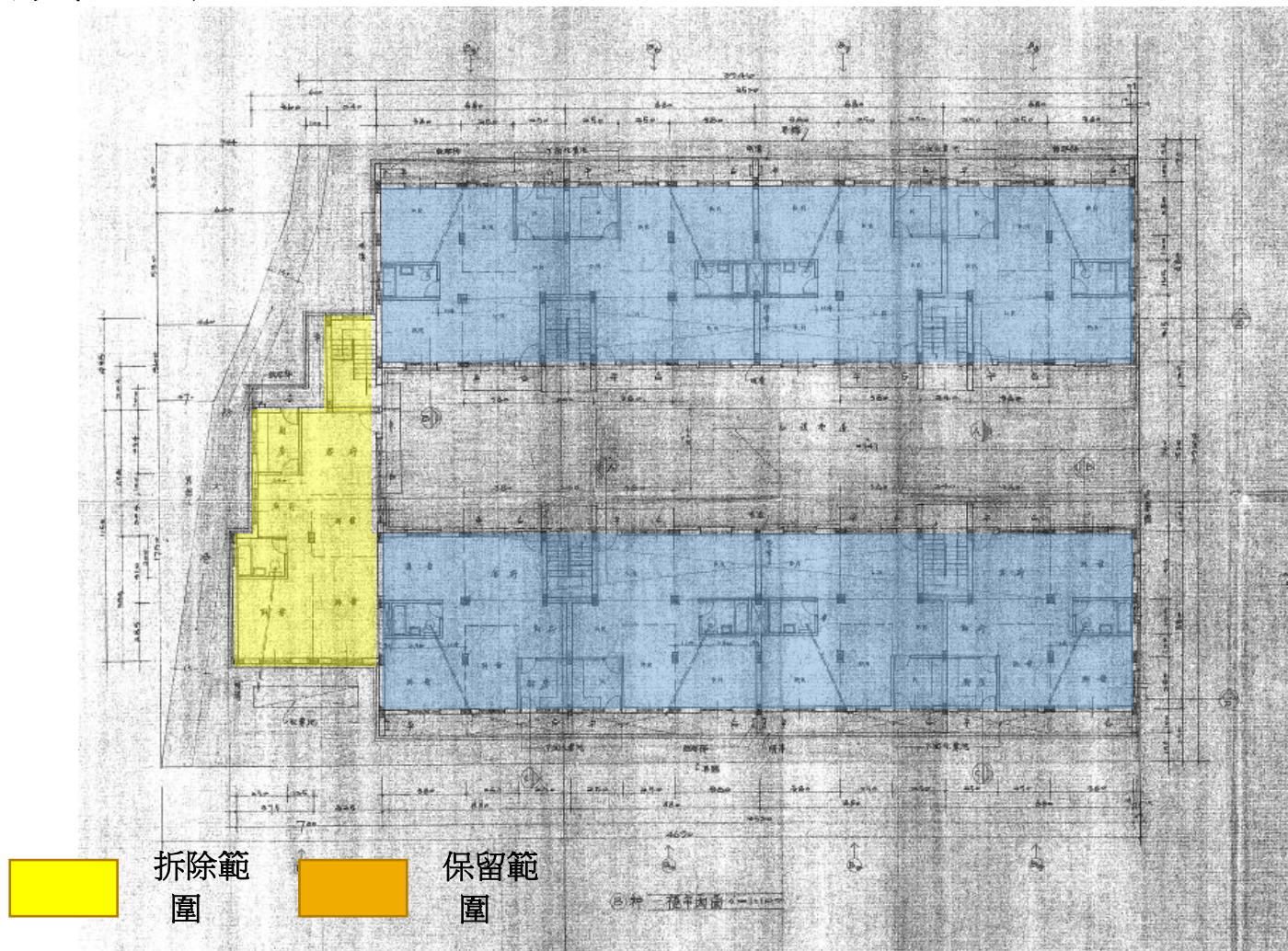
- 四、符合前點規定基地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定（如防空避難設備、停車空間、構造安全等），其部分地號土地建物拆除新建、增建、改建、修建時，免經原建築基地其他地號土地及建物所有權人同意。
- 五、建築基地於所有建築物拆除新建前，主管建築機關應於地籍圖套繪列管使用範圍，其部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築，應於新核發建造執照載明原領使用執照號碼及地號範圍。

64使字第0064號



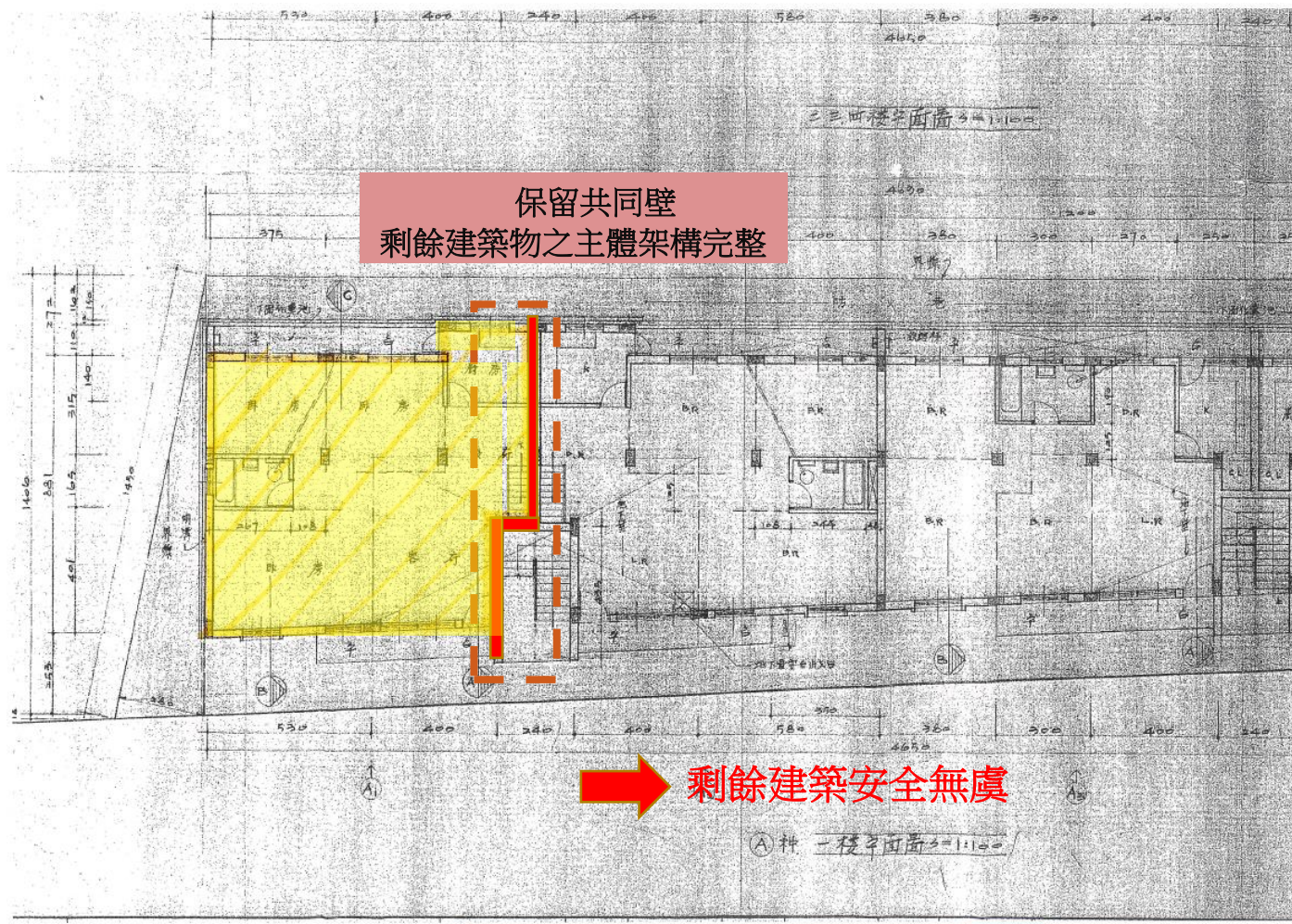


64使字第0064號



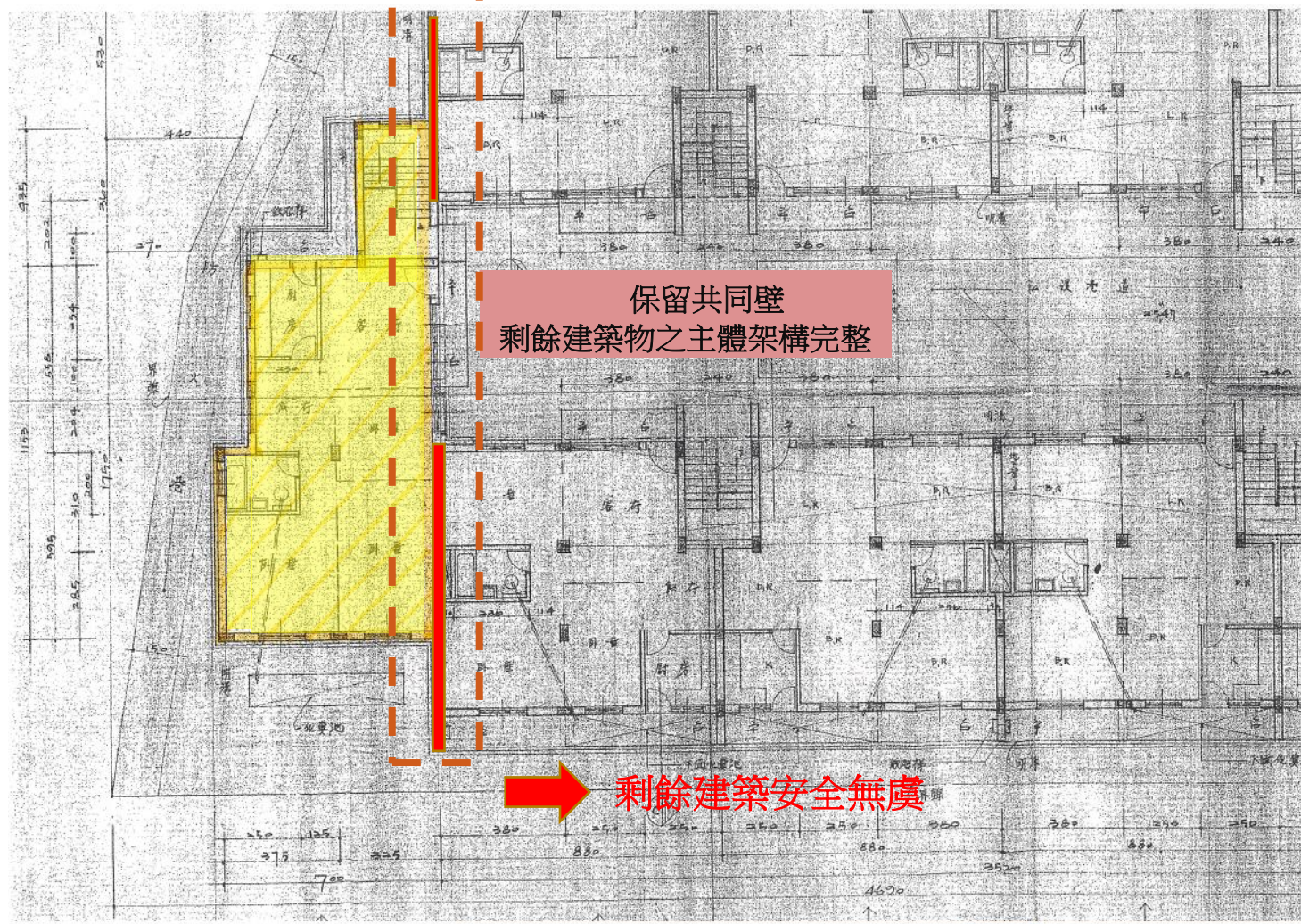


現有建物部分拆除  
(文林路740巷1號)





現有建物部分拆除  
(文林路740巷9弄9號)



## 建築物部分拆除程序

- 一、拆除前：
  - 1.土木技師依竣工圖分析現有建築物結構系統，評估建築物部分拆除的可能影響，確保未拆除部分建築物的結構安全。
  - 2.建築師依法申請拆除執照。申請時檢附相關文件、圖說、監拆報告書。建築師、結構技師並依規定簽證。
- 二、拆除時：建築師除事前將要求承包商作好拆除計劃及防護工作外，並於拆除時派員前往監拆，以確保拆除工作之順利及安全。
- 三、拆除後：建築物部分拆除後，施工單位應對剩餘建築物做補強及修復。建築物因部分拆除後裸露的牆面，應做好防水及外飾材料。



## 一、施工範圍說明

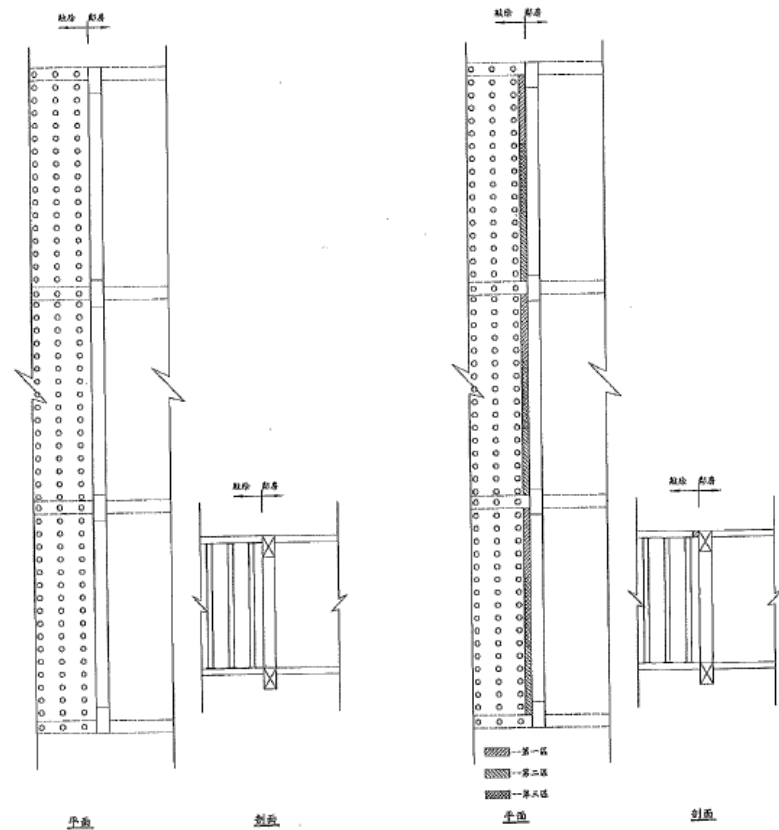
1. 文林路 742 號
2. 文林路 744 號
3. 文林路 746 號
4. 文林路 748 號
5. 文林路 750 號
6. 文林路 752 號
7. 文林路 740 巷 1 號
8. 文林路 740 巷 9 弄 9 號

## 二、施工步驟方式說明

- 1 首先需用鋼管充分支撐
2. 用人工機械分區敲除版混凝土，版鋼筋保留。
3. 分區將版鋼筋切除並彎成標準彎勾，再用高強度無收縮砂漿保護層
4. 敲除梁混凝土，梁鋼筋保留，在切除梁鋼筋，並用鋼板焊接補強
5. 原有共同壁基礎保留，俟建造開挖時再做鄰房開挖保固措施

## 三、補強施工圖說

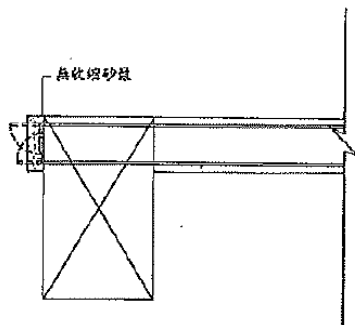
### 1. 施工步驟圖



施工步驟一：鋼管充分支撐。

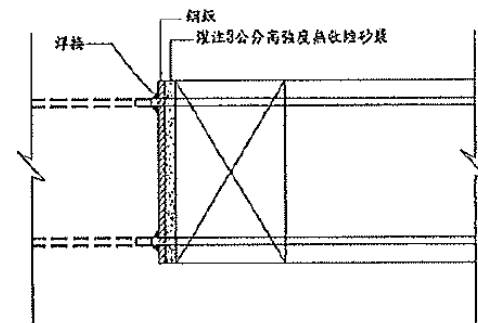
施工步驟二：用人工機械分區敲除版混凝土，版鋼筋保留。

## 2. 版補強施工圖



施工步驟三：版鋼筋切除並彎成標準彎鉤，再用高強度無收縮砂漿保護層。

## 3. 梁補強施工圖



施工步驟四：用人工機械敲除梁混凝土，梁鋼筋保留，再切除梁鋼筋，並用鋼板焊接補強。



## 外牆修復美化

外牆防水



外牆油漆

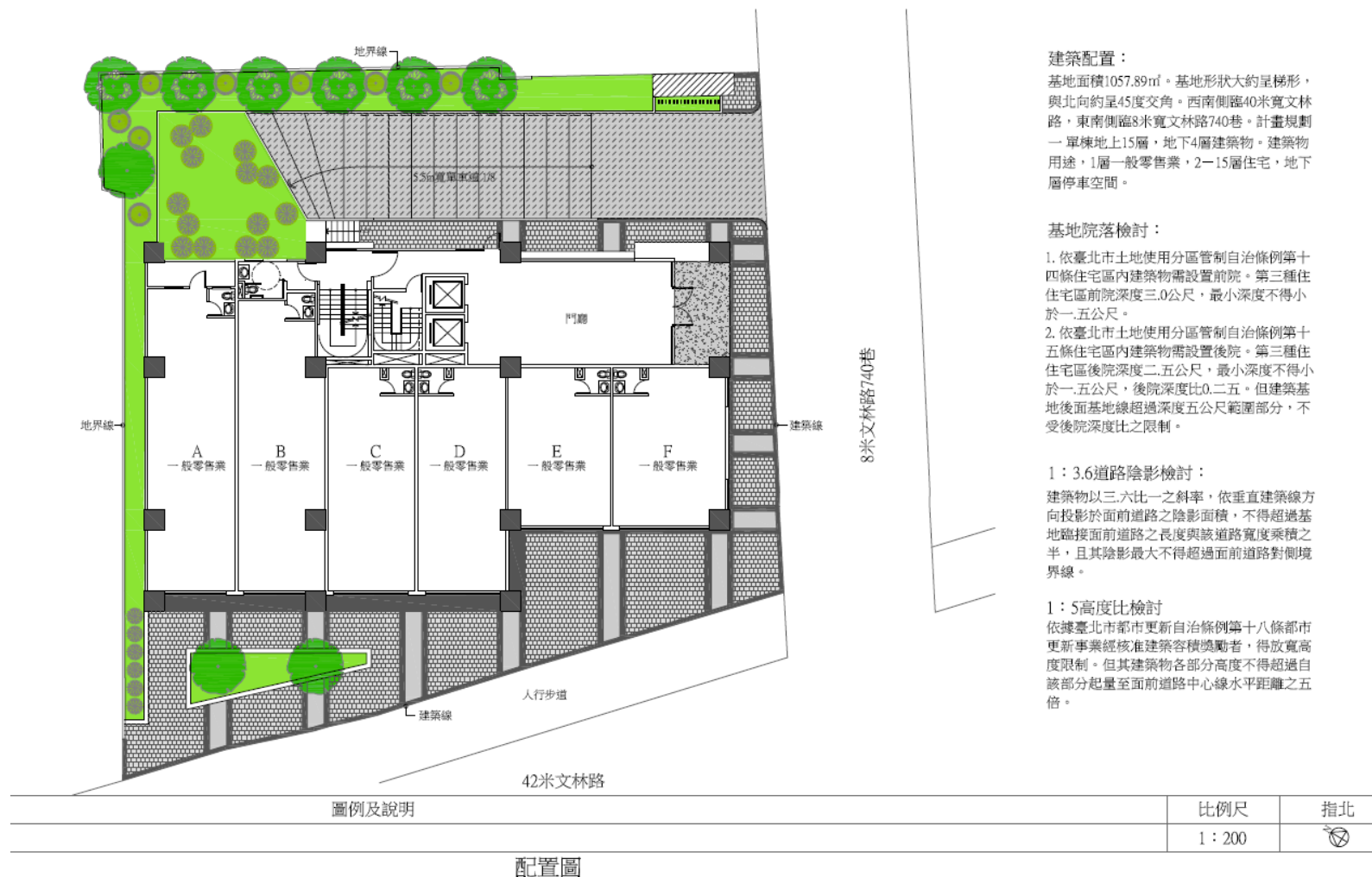


## 四、建築概要

| 開發摘要說明    |                                                              |       |                   |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-------|-------------------|
| 基地面積      | 1,147.89m <sup>2</sup>                                       |       |                   |
| 建蔽率       | 45%                                                          | 容積率   | 住3：225%、住3-2：400% |
| 建築面積      | 516.52m <sup>2</sup>                                         | 設計建蔽率 | 44.92%            |
| 設計容積樓地板面積 | 6240.6m <sup>2</sup>                                         | 設計容積率 | 543.66%           |
| 設計總樓地板面積  | 10626.35m <sup>2</sup>                                       | 建築物高度 | 49.1m             |
| 開發內容說明    |                                                              |       |                   |
| 建築規模      | 地下4層，地上15層，RC                                                | 共計戶數  | 90戶               |
| 使用用途      | 地下1~4層：停車空間<br>地上1層：一般零售業<br>地上2~15層：集合住宅                    |       |                   |
| 汽車數量      | 法定：62輛，實設：72輛                                                |       |                   |
| 機車數量      | 法定：72輛，實設：72輛                                                |       |                   |
| 允建容積      | $90 \times 225\% + 1057.89 \times 400\% = 4434.06\text{m}^2$ |       |                   |
| 樓地板面積概況   | $4434.06 + 1892.13 = 6326.19\text{m}^2$                      |       |                   |



## 五、配置圖



## 六、綠化圖



圖例及說明

地面層景觀配置圖

喬木類

| 圖例 | 種類名稱     | 規格(米高徑) | 覆土厚度    | 株距m | 數量  | 單位綠覆面積              | 綠覆面積              |
|----|----------|---------|---------|-----|-----|---------------------|-------------------|
| 1  | 樟樹(原生)   | 米高徑>6cm | 150cm以上 | 4m  | 8株  | 16m <sup>2</sup> /株 | 128m <sup>2</sup> |
| 2  | 臺灣樂樹(原生) | 米高徑>6cm | 150cm以上 | 4m  | 3株  | 16m <sup>2</sup> /株 | 48m <sup>2</sup>  |
| 合計 |          |         |         |     | 11株 |                     | 176m <sup>2</sup> |

灌木/草花類

| 圖例 | 種類名稱 | 規格(米高徑)           | 覆土厚度   | 面積                       | 單位綠覆面積 | 綠覆面積                |
|----|------|-------------------|--------|--------------------------|--------|---------------------|
| 1  | 杜鵑   | 4株/m <sup>2</sup> | 60cm以上 | 1F: 130.93m <sup>2</sup> |        |                     |
| 2  | 七里香  | 4株/m <sup>2</sup> | 60cm以上 | RF: 245.47m <sup>2</sup> |        |                     |
| 合計 |      |                   |        |                          |        | 376.4m <sup>2</sup> |
| 1  | 台北草  |                   | 30cm以上 | 34.65m <sup>2</sup>      |        |                     |

依台北市新建建築物綠化實施規則

綠覆率檢討：

- (一)、基地面積：A<sub>c</sub>=1147.89m<sup>2</sup>
- (二)、法定建蔽率：r=45%
- (三)、法定空地面積：A<sub>ox</sub>(1-r)=1147.89x(1-45%)=631.34m<sup>2</sup>
- (四)、最小綠化面積：(A<sub>c</sub>-A<sub>p</sub>)x(1-r)=631.34m<sup>2</sup>
- (五)、總綠覆面積：341.58(1F)+341.58x20%(<245.47屋頂綠化面積)=409.9m<sup>2</sup>
- (六)、綠覆率：409.9/631.34法定空地面積=64.92%>50%(第三類基地)-ok!
- (七)、基地面積在1000-5000m<sup>2</sup>，法定空地上綠覆面積比例：
  - 喬木：176m<sup>2</sup>>341.58x1/3=113.86m<sup>2</sup>-ok!
  - 灌木：130.93m<sup>2</sup>>341.58x1/3=113.86m<sup>2</sup>-ok!
  - 草花：34.65m<sup>2</sup><341.58x1/3=113.86m<sup>2</sup>-ok!
- (八)、屋頂平台綠化面積：245.47m<sup>2</sup>>(屋頂平台面積)470.33x50%=235.17m<sup>2</sup>-ok!
- (九)、透水性材料面積：人行道全長鋪設-ok!

綠化總二氧化碳固定量檢討：

$$TCO_2 = (1.5 \times 176 + 0.5 \times 376.4 + 0.3 \times 34.65) \times 1.3 = 601.38 \text{ kg}$$

$$> 1.5 \times 0.5 \times (\text{最小綠化面積}) 631.34 \text{ m}^2 \times 0.66 = 312.51 \text{ kg} - \text{ok!}$$

比例尺

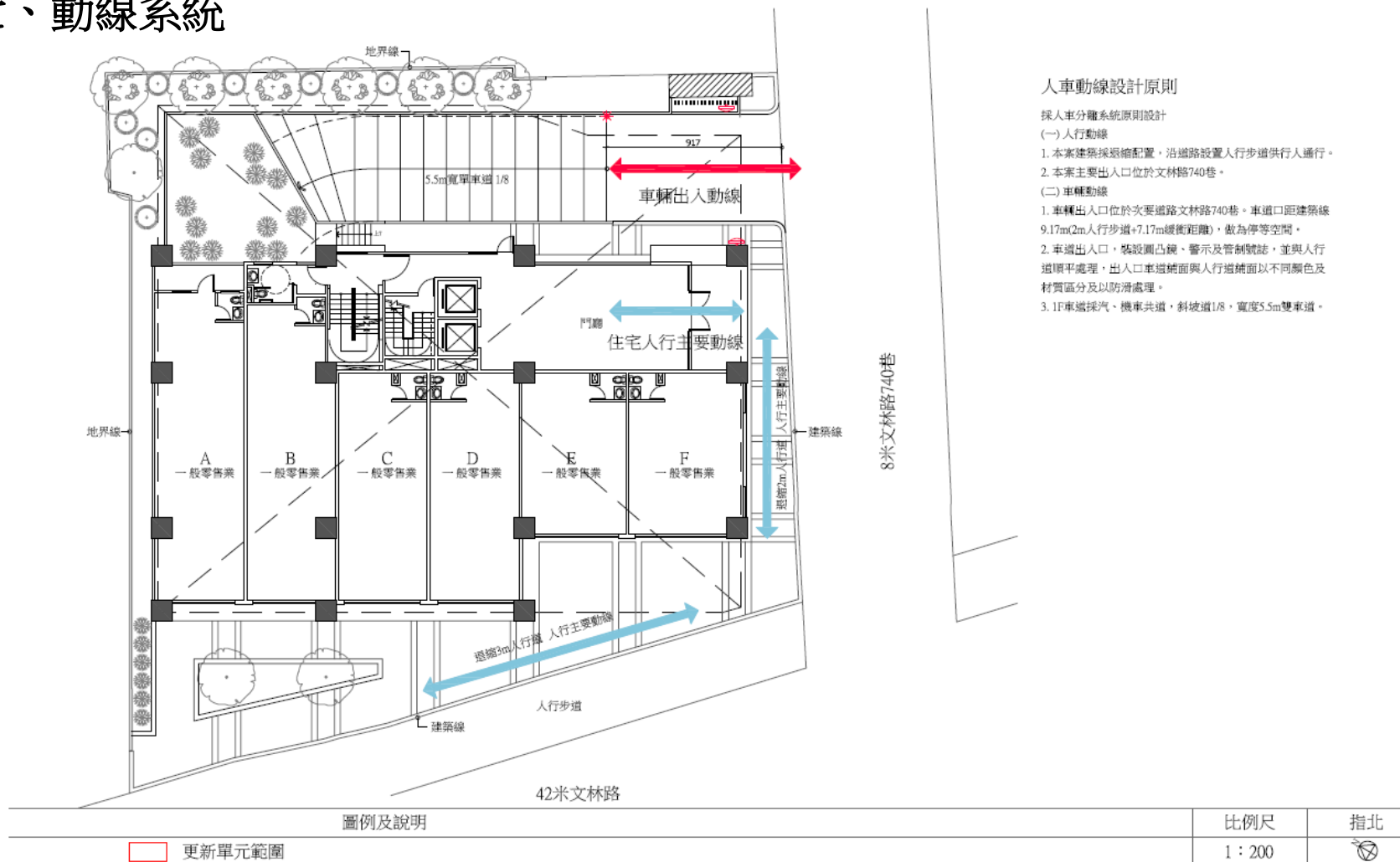
1 : 200

指北





## 七、動線系統



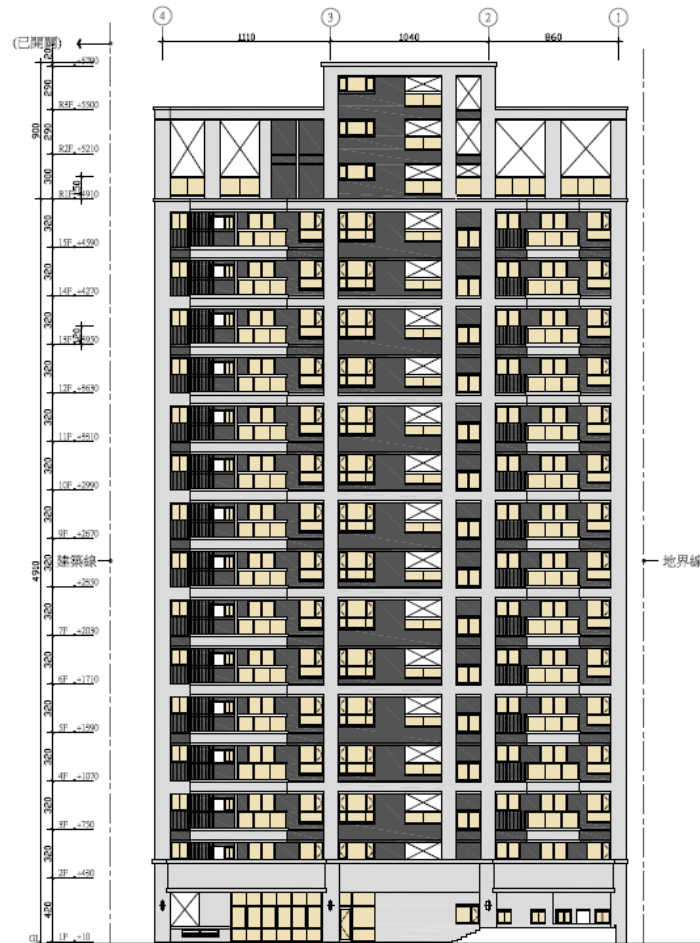
動線系統說明圖

八、建築造型及量體



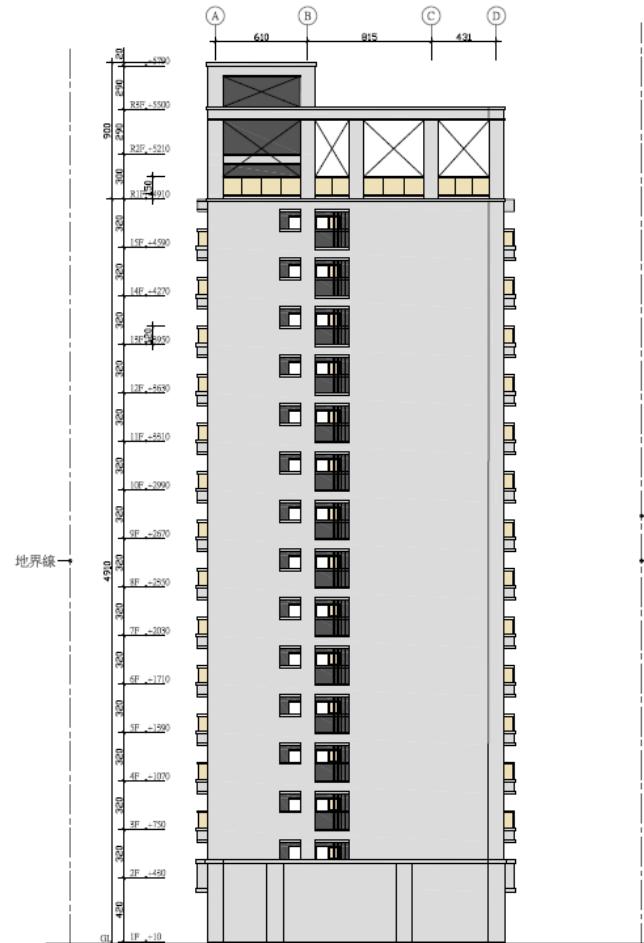


# 建築造型及量體



圖例及說明

東北向立面圖



西北向立面圖

- A 石材(淺灰色)
- B 石材(深灰色)
- C 面磚(淺灰色橫貼)
- D 面磚(淺灰色直貼)
- E 面磚(深灰色橫貼)
- F 面磚(深灰色直貼)
- G 6+6mm強化膠合玻璃
- H 金屬窗框(深咖啡色)
- I 金屬窗框(深咖啡色) (2.5\*7.5\*7.5陽台空窗)
- J 樓梯

42米文林路  
(已開闢)

建築線

高度比檢討

1. 依據台北市都市計畫局自108年1月1日起實施之「台北市都市計畫局自108年1月1日起實施之」，自其建築物各部分高度不得超過自該部分起算至最近道路中心線水平距離之三倍。

本案前院依相關規定檢討。

2. 依據台北市土地管理委員會自108年1月1日起實施之「台北市土地管理委員會自108年1月1日起實施之」，自其建築物各部分高度不得超過自該部分起算至最近道路中心線水平距離之三倍，但建築物高度超過五公尺者，其高度不得超過五公尺。

本案後院依相關規定檢討。

比例尺

指北

1 : 300

## 九、建築透視圖





建築透視圖(夜景)



模擬建築透視圖

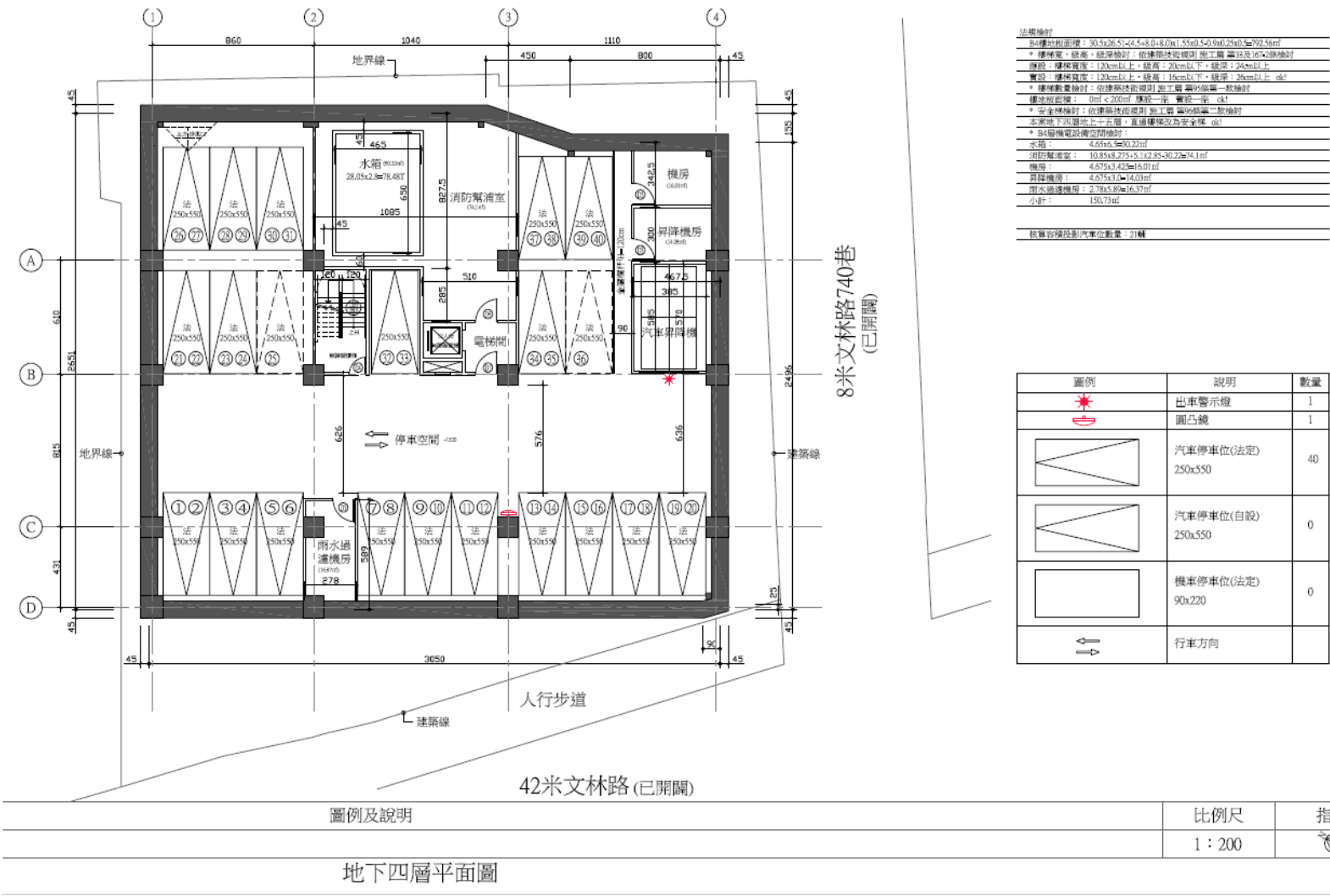




## 主、

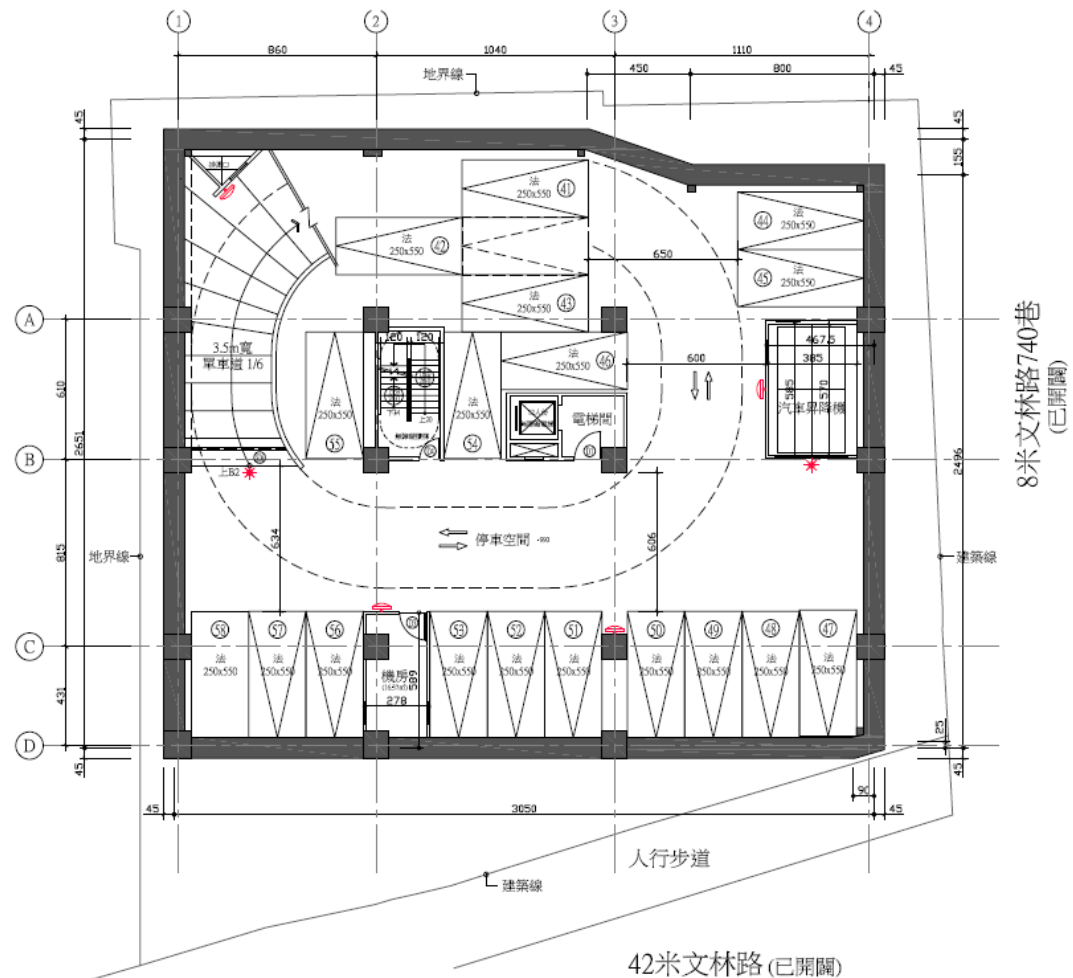
| 面積計算表 |               |         |                                                                      |                                           |                           |             |         |             |       |
|-------|---------------|---------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|-------------|---------|-------------|-------|
| 1     | 基地地號          |         | 士林區蘭雅段二小段454、455、456、457、458、459、460-3、461、471、471-1、479、479-1等12筆地號 |                                           |                           |             |         |             |       |
| 2     | 基地使用分區        |         | 住宅區(住三：90.0㎡，住三之二：1057.89㎡)                                          |                                           |                           |             |         |             |       |
| 3     | 基地面積(㎡)       |         | 1147.89㎡                                                             |                                           |                           |             |         |             |       |
| 4     | 法定建蔽率(%)      |         | 45%                                                                  |                                           |                           |             |         |             |       |
| 5     | 法定建築面積(㎡)     |         | 1147.89x45%=516.55㎡                                                  |                                           |                           |             |         |             |       |
| 6     | 法定容積率(%)      |         | 住三：225%，住三之二：400%                                                    |                                           |                           |             |         |             |       |
| 7     | 基準容積(㎡)       |         | 90x225%+1057.89x400%=4434.06㎡                                        |                                           |                           |             |         |             |       |
| 8     | 都市更新獎勵容積(%)   |         | 42.67%(1892.13㎡)                                                     |                                           |                           |             |         |             |       |
| 9     | 其他獎勵容積(%)     |         | 0%                                                                   |                                           |                           |             |         |             |       |
| 10    | 允建容積率(%)      |         | 6326.19/1147.89=551.11%                                              |                                           |                           |             |         |             |       |
| 11    | 允建總容積樓地板面積(㎡) |         | 4434.06+1892.13=6326.19㎡                                             |                                           |                           |             |         |             |       |
| 12    | 設計建蔽率(%)      | 44.92%  | 實設建築面積(㎡)                                                            | 515.63㎡                                   |                           |             |         |             |       |
| 13    | 法定空地面積(㎡)     | 631.34㎡ | 實設空地面積(㎡)                                                            | 632.26㎡                                   |                           |             |         |             |       |
| 14    | 實設總容積樓地板面積(㎡) | 6240.6㎡ | 實設容積率(%)                                                             | 6240.6/1147.89=543.66%                    |                           |             |         |             |       |
| 15    | 樓層興建數及構造      |         | 地上15層、地下4層、RC造                                                       |                                           | 開挖率：792.56/1147.89=69.04% |             |         |             |       |
|       | 各層面積計算        |         | 樓地板面積(㎡)                                                             | 容積樓地板面積(㎡)                                | 機電設備面積(㎡)                 | 陽台面積(㎡)     | 梯廳面積(㎡) | 戶數(戶)       | 樓高(m) |
|       | 地下四層          |         | 792.56                                                               |                                           | 248.68                    |             |         |             | 3.6   |
|       | 地下三層          |         | 792.56                                                               |                                           |                           |             |         |             | 3.2   |
|       | 地下二層          |         | 792.56                                                               |                                           |                           |             |         |             | 3.2   |
|       | 地下一層          |         | 792.56                                                               |                                           |                           |             |         |             | 5.6   |
|       | 一層            |         | 488.51                                                               | 405.31                                    | 34.35                     |             | 48.95   | 6戶          | 4.2   |
|       | 二至十五層         |         | 各 485.38                                                             | 各 407.76                                  | 各 53.74                   | 各 48.47     | 23.88   | 各 6戶        | 各 3.2 |
|       | 屋突一層          |         | 63.52                                                                |                                           |                           |             |         |             | 3.0   |
|       | 屋突二層          |         | 63.52                                                                |                                           |                           |             |         |             | 2.9   |
|       | 屋突三層          |         | 45.24                                                                |                                           |                           |             |         |             | 2.9   |
|       | 小計(㎡)         |         | 10626.35                                                             | 6113.95<br>6113.95+86.46+40.19<br>=6240.6 | 1035.39                   | 678.58      | 383.27  | 90戶         |       |
|       | 總樓地板面積總計(㎡)   |         | 10626.35㎡                                                            |                                           |                           |             |         |             |       |
| 16    | 雜項工程物         |         | 圍牆、水溝                                                                |                                           |                           |             |         |             |       |
| 17    | 法定工程造價        |         | 10626.35x15.290+60x2290+64.37x750=162,662,569 (取162,662,000)         |                                           |                           |             |         |             |       |
| 18    | 汽車停車數量        |         | 法定汽車停車位：62輛 (含2輛無障礙停車位 550*600)                                      |                                           |                           | 自設汽車停車位：10輛 |         | 實設汽車停車位：72輛 |       |
| 19    | 機車停車數量        |         | 法定機車停車位：72輛                                                          |                                           |                           | 自設機車停車位：0輛  |         | 實設機車停車位：72輛 |       |
| 20    | 裝卸位數量         |         | 法定裝卸位：0輛                                                             |                                           |                           |             |         |             |       |

十、建築圖說(平面圖)



|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| 法規檢討                                              |
| * B4種地積面積：30.5x26.51=805.80㎡(805.80㎡/250㎡=3.2236) |
| * 樓層寬、縱深、總深檢討：依建築技術規則 第17條 第3及16之2條檢討             |
| 樓層：樓層寬度：120m以上，縱深：20m以下，總深：24m以上                  |
| 寬度：樓層寬度：120m以上，縱深：20m以下，總深：24m以上                  |
| * 樓層寬度檢討：依建築技術規則 第17條 第3及16之2條檢討                  |
| 樓層寬度：0m < 200m 總深：24m 寬度：24m                      |
| * 安全梯檢討：依建築技術規則 第17條 第3及16之2條檢討                   |
| 本案地下四層共計十五層，直達樓梯設為安全梯                             |
| * B4層機車設備空間檢討                                     |
| 水箱：4.67x3.42=16.01㎡                               |
| 消防幫浦室：10.85x2.5=27.13㎡(27.13㎡/250㎡=0.1085)        |
| 機房：4.67x3.42=16.01㎡                               |
| 升降機房：4.67x3.17=14.81㎡                             |
| 雨水過濾機房：2.78x5.8=16.17㎡                            |
| 小計：130.73㎡                                        |
| 統算容積影響汽車位數量：21輛                                   |





法規檢時

|                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|
| B3樓地面面積：30.5x36.51+44.5x8.0+1.55x0.5+0.9x0.25x0.5=192.56m <sup>2</sup> |
| * 樓梯寬、緩臺、緩梯檢時：依建築技術規則 施工篇 第34及167條檢時                                   |
| 樓梯：樓梯寬度：120cm以上，緩臺：20cm以下，緩梯：24cm以上                                    |
| 寬度：樓梯寬度：120cm以上，緩臺：16cm以下，緩梯：24cm以上 ok!                                |
| * 樓梯數量檢時：依建築技術規則 施工篇 第34條及167條檢時                                       |
| 樓梯數量檢時：0m<20m <sup>2</sup> 樓梯一段 寬度一段 ok!                               |
| * 安全梯檢時：依建築技術規則 施工篇 第34條及167條檢時                                        |
| 本案地下室基地上十五層，直道樓梯改為安全梯 ok!                                              |
| * B3層樓梯間檢時：                                                            |
| 樓梯：2.78x5.8=16.37m <sup>2</sup>                                        |

| 圖例 | 說明                   | 數量 |
|----|----------------------|----|
|    | 出車警示燈                | 2  |
|    | 圓凸鏡                  | 3  |
|    | 汽車停車位(法定)<br>250x550 | 18 |
|    | 汽車停車位(自設)<br>250x550 | 0  |
|    | 機車停車位(法定)<br>90x220  | 0  |
|    | 行車方向                 |    |

圖例及說明

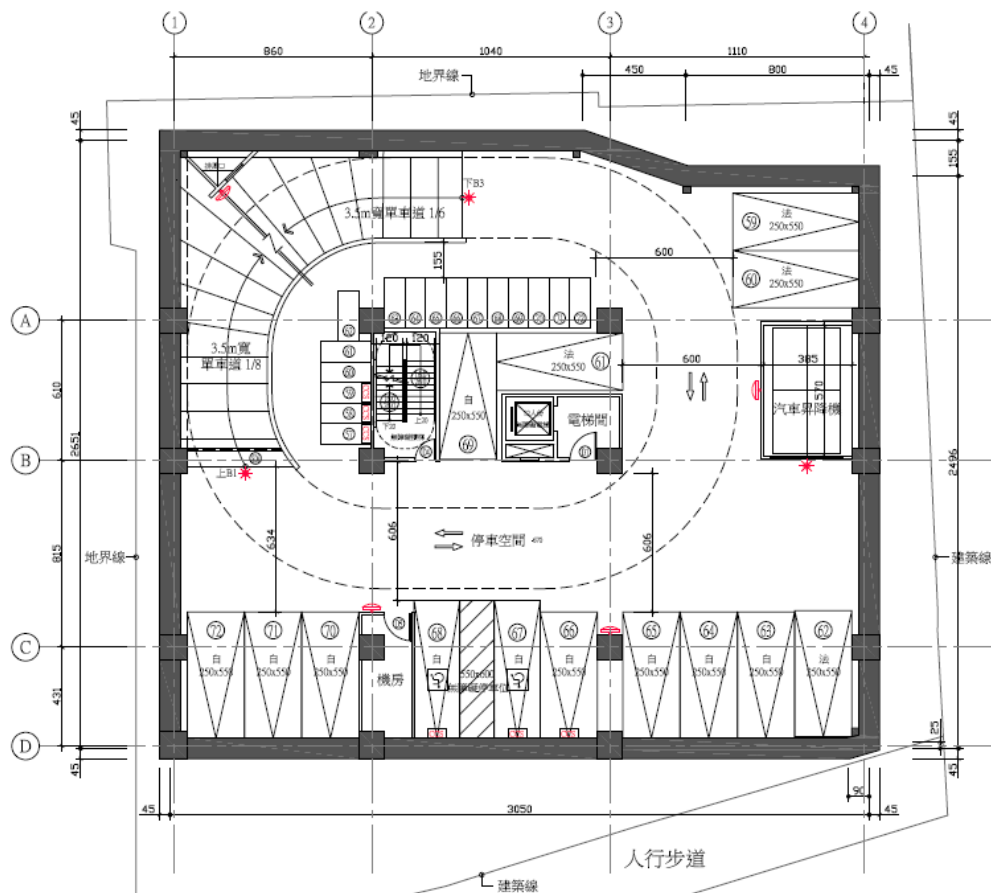
比例尺

指北

1 : 200



地下三層平面圖



8米文林路740巷  
(已開闢)

42米文林路(已開闢)

圖例及說明

地下二層平面圖

|                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------|
| 建築面積                                                                      |
| 2.7樓計地面積：30.5x26.5+48.5x8.0+1.55x0.5+0.8x0.2+0.5x0.2=792.58m <sup>2</sup> |
| * 樓梯室、設備、結構檢討：依建築技術規則 第17條 第167-2條檢討                                      |
| 牆面：樓梯室：120cm以上，設備：20cm以下，結構：26cm以上                                        |
| 窗戶：樓梯室：120cm以上，設備：16cm以下，結構：26cm以上，ok!                                    |
| * 樓梯數量檢討：依建築技術規則 第17條 第167-2條檢討                                           |
| 樓梯室面積：0m <sup>2</sup> < 200m <sup>2</sup> 應設一座 實設一座 ok!                   |
| * 安全梯檢討：依建築技術規則 第17條 第167-2條檢討                                            |
| 本基地下二層設上、下二層，直達樓梯及為安全梯，ok!                                                |
| * 5.2層機電設備空間檢討：                                                           |
| 機房：2.78x5.85=16.37m <sup>2</sup>                                          |

| 圖例 | 說明                                             | 數量 |
|----|------------------------------------------------|----|
|    | 出車警示燈                                          | 3  |
|    | 圓凸鏡                                            | 4  |
|    | 汽車停車位(法定)<br>250x550                           | 4  |
|    | 汽車停車位(自設)<br>250x550<br>(含2種無障礙停車位<br>550x600) | 10 |
|    | 機車停車位(法定)<br>90x220                            | 16 |
|    | 行車方向                                           |    |
|    | 汽車交流 充電樁>8KW                                   | 3  |
|    | 機車交流 充電樁>8KW                                   | 3  |

比例尺

1:200

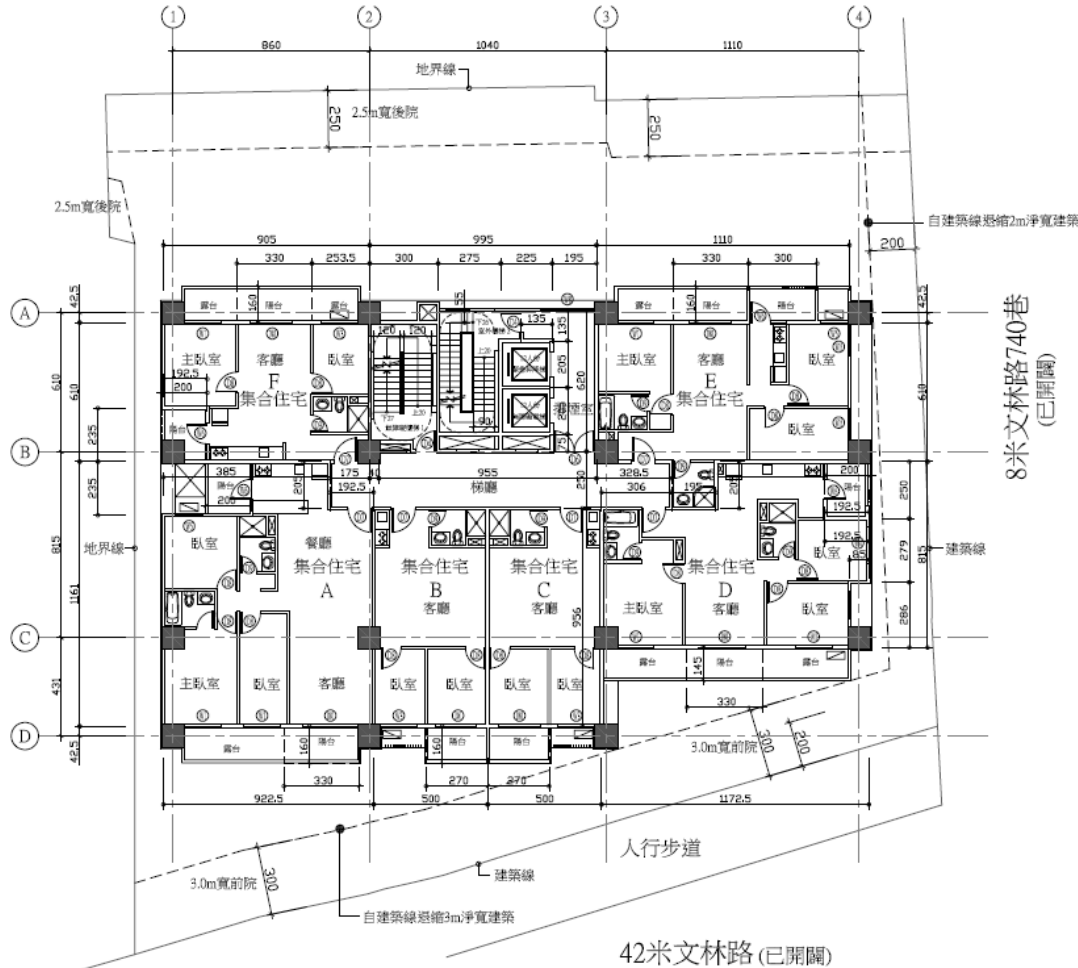
指北











圖例及說明

42米文林路(已開闢)

地上二層平面圖

|                                                                                                    |                                         |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|--|
| 附註說明                                                                                               |                                         |  |  |
| 2-15樓建築板面積計算式(詳樓板面積計算表):                                                                           | 8=485.88m <sup>2</sup>                  |  |  |
| 2-15樓非建築板面積計算:                                                                                     | 8=437.76m <sup>2</sup>                  |  |  |
| * 合計人容積部分:                                                                                         |                                         |  |  |
| 1. 樓梯面積: <2m部分 23.88m <sup>2</sup> < 485.88m <sup>2</sup> *10% = 48.54m <sup>2</sup> ~ok!          |                                         |  |  |
| 2. 陽台面積: <2m部分 43.47m <sup>2</sup> < 485.88m <sup>2</sup> *10% = 48.54m <sup>2</sup> ~ok!          |                                         |  |  |
| 3. 樓梯+陽台面積: 23.88+43.47=67.35m <sup>2</sup> < 485.88m <sup>2</sup> *10% = 48.54m <sup>2</sup> ~ok! |                                         |  |  |
| 4. 機電設備空間面積: 59.74m <sup>2</sup>                                                                   |                                         |  |  |
| * 合計人容積部分:                                                                                         | 485.88+23.88+33.94=543.70m <sup>2</sup> |  |  |
| * 昇降機設備檢核: 依建築技術規則 第17條 第55、109條檢核                                                                 |                                         |  |  |
| 6樓以上, 至少設置一部昇降機                                                                                    |                                         |  |  |
| 本案地上十五樓, 應設一部, 實設二部(一部為緊急昇降機) ~ok!                                                                 |                                         |  |  |
| * 樓梯寬度、梯段寬度: 依建築技術規則 第17條 第33及167條檢核                                                               |                                         |  |  |
| 樓梯: 樓梯寬度: 120cm以上, 梯高: 20cm以下, 梯深: 24cm以上 ~ok!                                                     |                                         |  |  |
| 樓梯: 樓梯寬度: 120cm以上, 梯高: 16cm以下, 梯深: 26cm以上 ~ok!                                                     |                                         |  |  |
| * 樓梯數量檢核: 依建築技術規則 第17條 第33及167條檢核                                                                  |                                         |  |  |
| (樓梯以上或樓梯以下面積 > 240m <sup>2</sup> ) 應設一部, 實設二部 ~ok!                                                 |                                         |  |  |
| * 安全梯檢核: 依建築技術規則 第17條 第99條檢核                                                                       |                                         |  |  |
| 本案地下四層地上十五層, 應設樓梯改為安全梯 ok!                                                                         |                                         |  |  |
| * 防火區隔檢核: 依建築技術規則 第17條 第108條檢核                                                                     |                                         |  |  |
| 建築物自基地境界線起算之防火區隔<1.5M, 外牆及開口                                                                       |                                         |  |  |
| 部分僅為一小時以上防火時效                                                                                      |                                         |  |  |
| 建築物自基地境界線起算之防火區隔在1.5M以上未達3.0M                                                                      |                                         |  |  |
| 外牆及開口部分僅為一小時以上防火時效, 且同一防火區隔                                                                        |                                         |  |  |
| 面積在二平方公尺以下, 未達此限                                                                                   |                                         |  |  |
| 實設外牆面積為15cmRCW, 分戶牆15cmRCW(具一小時防火時效)                                                               |                                         |  |  |
| 防火區隔在1.5M以上未達3.0M開口部分均小於二平方公尺 ~ok!                                                                 |                                         |  |  |
| * 防火區隔檢核: 依建築技術規則 第17條 第108條檢核                                                                     |                                         |  |  |
| 防火區隔之開口部分, 應採實體, 安全梯間之樓梯間, 昇降機間                                                                    |                                         |  |  |
| 並應設置樓梯之樓梯間及其他開口部分, 應以具有防火時效之樓梯                                                                     |                                         |  |  |
| 開口部分, 防火門等防火設施與樓梯防火構造之開口部分                                                                         |                                         |  |  |
| 實設樓梯間、昇降機間面積為15cmRCW(具一小時防火時效) ~ok!                                                                |                                         |  |  |
| * 緊急昇降機間檢核: 依建築技術規則 第17條 第107條檢核                                                                   |                                         |  |  |
| 樓梯間面積: 13.91m <sup>2</sup> > 10.0m <sup>2</sup> ~ok!                                               |                                         |  |  |
| * 供行動不便者使用設施檢核: 依建築技術規則 第17條 第109條檢核                                                               |                                         |  |  |
| 樓梯間設置或供行動不便者使用之設施, 至少應有一部樓梯間                                                                       |                                         |  |  |
| 本案實設一部樓梯間不敷使用, 另設一部樓梯間 ~ok!                                                                        |                                         |  |  |
| * 步行距離檢核: 依建築技術規則 第17條 第99條檢核                                                                      |                                         |  |  |
| A: 6.21+5.94=12.15m < 25.0m ~ok!                                                                   |                                         |  |  |
| B: 3.31+6.98+2.66=12.95m < 25.0m ~ok!                                                              |                                         |  |  |
| C: 3.31+6.98+2.66=12.95m < 25.0m ~ok!                                                              |                                         |  |  |
| D: 7.51+5.04+4.27=16.82m < 25.0m ~ok!                                                              |                                         |  |  |
| E: 4.11+9.71+2.08=15.90m < 25.0m ~ok!                                                              |                                         |  |  |
| F: 11.07+2.09=13.16m < 25.0m ~ok!                                                                  |                                         |  |  |

|         |   |                                             |       |
|---------|---|---------------------------------------------|-------|
| 面積檢核計算表 |   |                                             |       |
| 室內      | A | 9.22*11.61+3.85*2.85+1.02*2.0               | 94.11 |
|         | B | 5.0*9.56                                    | 47.8  |
|         | C | 5.0*9.56                                    | 47.8  |
|         | D | 11.72*8.15+1.92*2.5+3.06+1.95*2.05+0.8*2.86 | 78.04 |
|         | E | 11.1*8.1+1.95*2.05                          | 71.71 |
|         | F | 9.05*6.1+9.05*3.35                          | 50.68 |
| 樓梯      |   | 9.55*2.5                                    | 23.88 |
| 陽台      |   | 1.95*3.41+5.91*8.5                          | 13.91 |
| 機電設備    |   | 3.0*6.24+0.55                               | 16.95 |
| 室內樓梯間   |   | 2.75*2.2+2.25*1.35                          | 18.27 |
| 緊急昇降機   |   | 3.25*2.05                                   | 6.61  |
| 樓梯間     |   | 2.25*2.05+0.75                              | 6.3   |
| 樓梯      |   | 0.4*2.5+1.75+3.85*2.05                      | 11.32 |
| 樓梯板面積小計 |   |                                             | 48.47 |
| 陽台      | A | 3.31*6.24+0.35                              | 9.98  |
|         | B | 2.91*5                                      | 4.32  |
|         | C | 2.91*5                                      | 4.32  |
|         | D | 4.31*4.5+2.0*2.5                            | 9.79  |
|         | E | 3.31*6.1+0.8*1.5                            | 10.08 |
|         | F | 3.31*6.24+0.35                              | 9.98  |

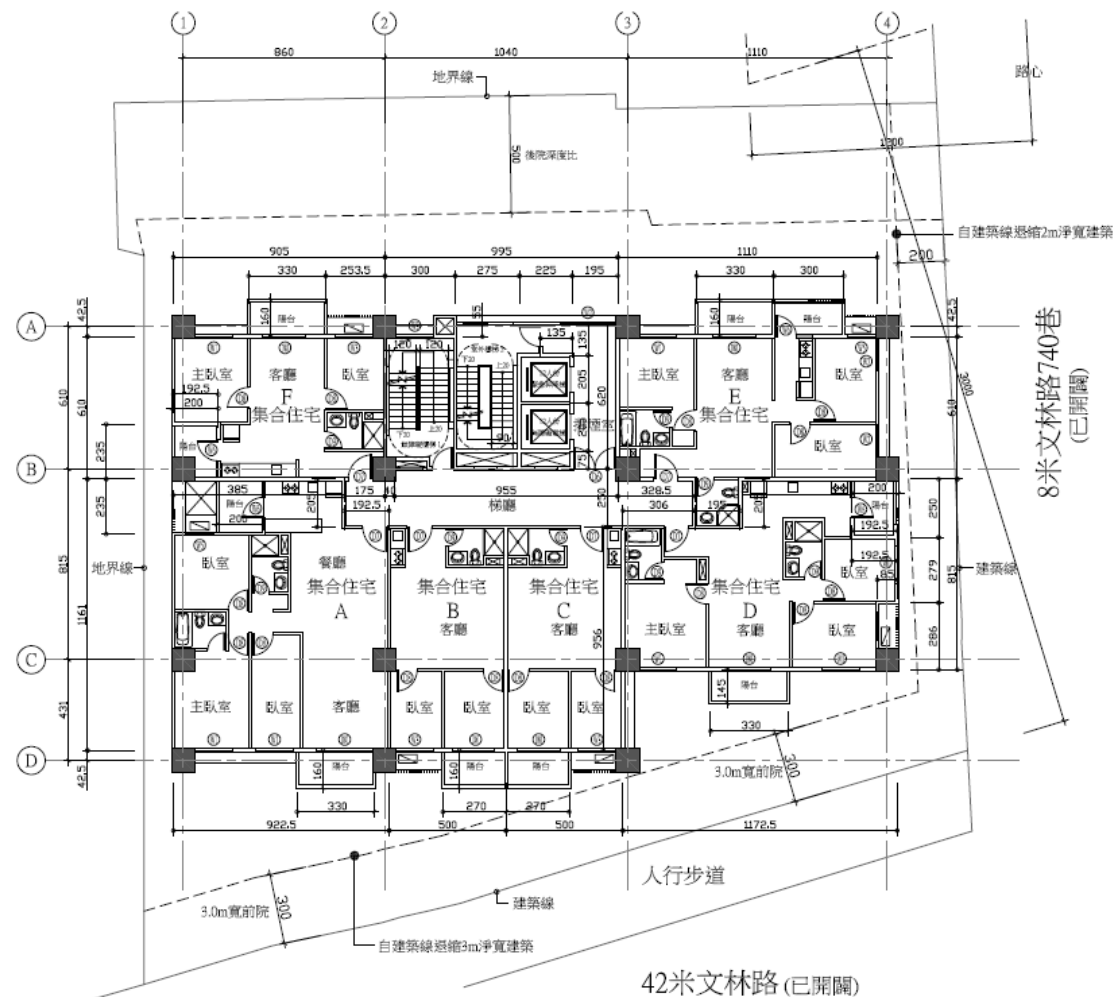
比例尺

1 : 200

指北







圖例及說明

地上三、五、七、九、十一、十三、十五層平面圖

面積計算表

|                                                                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 2-15樓樓梯及前庭(含)式計算樓地板面積計量表:                                                                           | 共=485.38m <sup>2</sup> |
| 2-15樓外牆及前庭(含)式計算:                                                                                   | 共=407.76m <sup>2</sup> |
| * 合計人口容積率:                                                                                          |                        |
| 1. 梯廳面積: >2m部分 23.88m <sup>2</sup> < 485.38m <sup>2</sup> * 10% = 23.88m <sup>2</sup> ~ok!          |                        |
| 2. 陽台面積: <2m部分 48.47m <sup>2</sup> < 485.38m <sup>2</sup> * 10% = 48.54m <sup>2</sup> ~ok!          |                        |
| 3. 梯廳+陽台面積: 23.88+48.47=72.35m <sup>2</sup> < 485.38m <sup>2</sup> * 15% = 72.81m <sup>2</sup> ~ok! |                        |
| 4. 機電設備空間面積: 58.74m <sup>2</sup>                                                                    |                        |
| * 合計人口容積率: 485.38+28.88+53.34=607.76m <sup>2</sup>                                                  |                        |

- \* 昇降機設置檢討: 依建築技術規則 施工篇 第55、106條檢討
- \* 8樓以上, 至少設置一客梯及貨梯
- \* 本案共計十五樓, 梯廳一座, 客梯二座(一座為緊急昇降機) ~ok!
- \* 樓梯寬、緩高、緩深檢討: 依建築技術規則 施工篇 第33及161-2條檢討
- \* 樓梯: 樓梯寬度: 120cm以上, 緩高: 20cm以下, 緩深: 24cm以上
- \* 客梯: 樓梯寬度: 120cm以上, 緩高: 16cm以下, 緩深: 26cm以上 ~ok!
- \* 樓梯數量檢討: 依建築技術規則 施工篇 第35條第一款檢討
- \* 八樓以上或樓梯底面積 > 240m<sup>2</sup> 應設二座 客梯二座 ~ok!
- \* 安全梯檢討: 依建築技術規則 施工篇 第99條第一款檢討
- \* 本案地下四層地上十五層, 其樓梯應改為安全梯 ~ok!
- \* 防火區隔檢討: 依建築技術規則 施工篇 第70條檢討
- \* 建築物自基地境界線起算之防火間隔 < 1.5M, 外牆及開口部分應具有一小時以上防火时效
- \* 建築物自基地境界線起算之防火間隔在1.5M以上未達3.0M, 外牆及開口部分應具有一小時以上防火时效, 但同一防火區隔內面積在二平方公尺以下, 不在此限
- \* 防火間隔在1.5M以上未達3.0M間之部分於二平方公尺以下, 不在此限
- \* 防火區隔檢討: 依建築技術規則 施工篇 第70條檢討
- \* 防火構造之防火部分, 應具有一小時以上防火之耐火性能, 且其耐火性能應與防火構造之耐火性能或區劃分隔
- \* 客梯樓梯間, 昇降機應設置於1.5m x 2.1m以上之防火間隔 ~ok!
- \* 緊急昇降機間應設置於: 依建築技術規則 施工篇 第107條第一款檢討
- \* 昇降機間應設置於: 13.91m<sup>2</sup> > 10.0m<sup>2</sup> ~ok!
- \* 應行動不便者使用設施檢討: 依建築技術規則 施工篇 第107條第一款檢討
- \* 應設置供行動不便者使用之昇降機, 及至少一客梯應設置樓梯
- \* 本案客梯一座供行動不便者使用之昇降機, 及至少一客梯應設置樓梯 ~ok!
- \* 步行距離檢討: 依建築技術規則 施工篇 第99條, 99條檢討

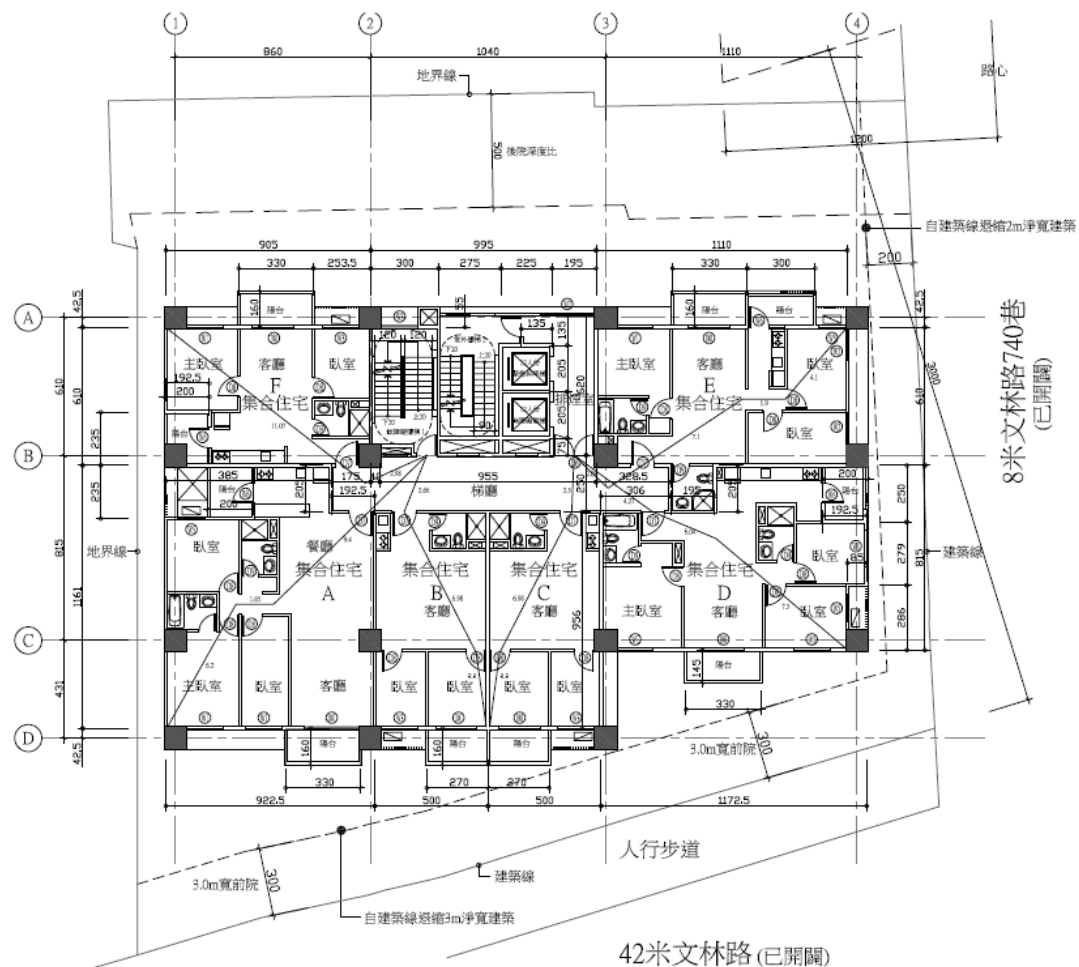
| 面積檢討計算表 |         |                                                 |        |
|---------|---------|-------------------------------------------------|--------|
| 室內      | A       | 9.225*11.61+3.85*2.35+1.925*2.0                 | 94.11  |
|         | B       | 5.0*9.56                                        | 47.8   |
|         | C       | 5.0*9.56                                        | 47.8   |
|         | D       | 11.722*8.15+1.925*2.35+0.86+1.95*2.05+0.85*2.86 | 78.04  |
|         | E       | 11.1*6.1+1.99*2.05                              | 71.71  |
|         | F       | 9.05*6.1+1.925*2.35                             | 50.68  |
| 梯廳      |         | 9.55*2.5                                        | 23.88  |
| 機電設備空間  | 梯廳      | 1.95*6.2+1.5*1.85                               | 13.91  |
|         | 梯廳      | 5.0*6.2+0.55                                    | 16.95  |
|         | 客外樓梯間 2 | 2.75*6.2+2.25+1.35*1.35                         | 18.27  |
|         | 緊急昇降機   | 2.25*2.05                                       | 4.61   |
| 新建樓層    |         | 2.25*2.05+0.75                                  | 6.3    |
| 梯廳 < 2M |         | 0.4*2.3+1.75+3.285*2.05                         | 11.32  |
| 樓地板面積小計 |         |                                                 | 485.38 |
| 陽台      | A       | 3.3*1.6+2.0*2.35                                | 9.98   |
|         | B       | 2.7*1.6                                         | 4.32   |
|         | C       | 2.7*1.6                                         | 4.32   |
|         | D       | 3.3*1.45+2.0*2.5                                | 9.79   |
|         | E       | 3.3*1.6+0.1*1.6                                 | 10.08  |
|         | F       | 3.3*1.6+2.0*2.35                                | 9.98   |

比例尺

1 : 200

指北





圖例及說明

地上四、六、八、十、十二、十四層平面圖

- 2-15樓樓梯和前後計算式詳樓梯和前後計算式： 8=85.38m<sup>2</sup>  
2-15樓樓梯和前後計算式： 8=85.38m<sup>2</sup>  
\* 合計人客樓部分： 8=85.38m<sup>2</sup>  
1. 樓梯面積：(0.2m部分) 23.88m<sup>2</sup> < 485.38m<sup>2</sup> × 10% = 48.54m<sup>2</sup> ~ok!  
2. 陽台面積：(0.2m部分) 48.47m<sup>2</sup> < 485.38m<sup>2</sup> × 10% = 48.54m<sup>2</sup> ~ok!  
3. 樓梯、陽台面積： 23.88+48.47=72.35m<sup>2</sup> < 485.38m<sup>2</sup> × 15% = 72.81m<sup>2</sup> ~ok!  
4. 樓梯陽台面積： 59.74m<sup>2</sup>  
\* 合計人客樓部分： 485.38+59.74=545.12m<sup>2</sup>  
\* 樓梯樓梯面積：依建築技術規則 施工篇 第51、109條檢討  
6樓以上，至少設置一客梯  
本案地上十五樓，樓梯一梯，客梯二梯（客為緊急昇降梯）~ok!  
\* 樓梯寬、段寬、段深檢討：依建築技術規則 施工篇 第33及36條檢討  
樓梯：樓梯寬度：120cm以上，段寬：20cm以下，段深：24cm以上  
樓梯：樓梯寬度：120cm以上，段寬：16cm以下，段深：26cm以上 ~ok!  
\* 樓梯數量檢討：依建築技術規則 施工篇 第33條檢討  
八樓以上或樓梯面積 > 240m<sup>2</sup> 應設二客梯 二客梯 ~ok!  
\* 安全梯檢討：依建築技術規則 施工篇 第59條檢討  
本案地下四樓地上十五樓，直達樓梯改為安全梯 ~ok!  
\* 防火區隔檢討：依建築技術規則 施工篇 第10條檢討  
建築物自基地境界線與管線之防火區隔 < 1.5M，外牆及開口  
部分應具有一小時以上防火时效  
建築物自基地境界線與管線之防火區隔在1.5M以上未達3.0M  
外牆及開口部分應具有一小時以上防火时效，但同一防火區隔  
面積在二平方公尺以下者，不在此限  
管線之管線應為15cmRC管，分戶牆5cmRC管（一小時防火时效）  
防火區隔在1.5M以上未達3.0M間部分均小於二平方公尺 ~ok!  
\* 防火區隔檢討：依建築技術規則 施工篇 第10條檢討  
防火區隔之挑空部分，電梯梯間，安全梯間之樓梯間，昇降機道  
應具有一小時以上防火时效，應具有一小時以上防火  
時效之梯間，防火門等之防火設備與防火構造之樓梯間或區  
劃分  
管線之管線應為15cmRC管，一小時防火時效 ~ok!  
\* 緊急昇降梯間檢討：依建築技術規則 施工篇 第109條檢討  
梯間面積： 18.91m<sup>2</sup> > 10.0m<sup>2</sup> ~ok!  
\* 供行動不便者使用設施檢討：依建築技術規則 施工篇 第10條檢討  
樓梯寬度或供行動不便者使用之昇降梯，及至少一客梯應設樓梯  
本案實設一客梯供行動不便者使用之昇降梯及一客梯應設樓梯 ~ok!  
\* 步行距離檢討：依建築技術規則 施工篇 第10條檢討  
A：4.2+1.65+0.4=6.25M < 25.0M ~ok!  
B：3.3+0.96+2.66=6.92M < 25.0M ~ok!  
C：3.3+0.96+2.66=6.92M < 25.0M ~ok!  
D：7.5+3.04+4.27=14.81M < 25.0M ~ok!  
E：4.1+1.9+1.1+2.08=9.18M < 25.0M ~ok!  
F：11.07+2.08=13.15M < 25.0M ~ok!

| 面積檢討計算式 |   |                                                 |        |
|---------|---|-------------------------------------------------|--------|
| 室內      | A | 9.225*11.61+3.83*2.35+1.925*2.0                 | 94.11  |
|         | B | 5.0*9.56                                        | 47.8   |
|         | C | 5.0*9.56                                        | 47.8   |
|         | D | 11.723*8.134+9.225*2.5+0.06+1.85*2.08+0.85*2.86 | 78.04  |
|         | E | 11.1*8.1+1.99*2.08                              | 71.71  |
|         | F | 9.05*1+1.925*2.35                               | 50.68  |
| 樓梯      |   | 9.55*2.5                                        | 23.88  |
| 陽台      |   | 1.95*6.2+1.95*1.85                              | 13.91  |
| 管線      |   | 3.0*6.2+0.55                                    | 16.95  |
| 管線      |   | 2.75*6.2+(2.25+1.85)*1.85                       | 18.27  |
| 管線      |   | 2.35*7.05                                       | 16.67  |
| 管線      |   | 2.25*2.05+0.75                                  | 6.3    |
| 管線      |   | 0.4*2.5+(1.75+3.285)*2.05                       | 11.32  |
| 管線      |   |                                                 | 485.38 |
| 管線      | A | 3.3*1.6+2.0*2.35                                | 9.98   |
| 管線      | B | 2.7*1.6                                         | 4.32   |
| 管線      | C | 2.7*1.6                                         | 4.32   |
| 管線      | D | 3.3*1.45+2.0*2.35                               | 9.79   |
| 管線      | E | 3.3*1.6+0.0*1.6                                 | 10.08  |
| 管線      | F | 3.3*1.6+2.0*2.35                                | 9.98   |

比例尺

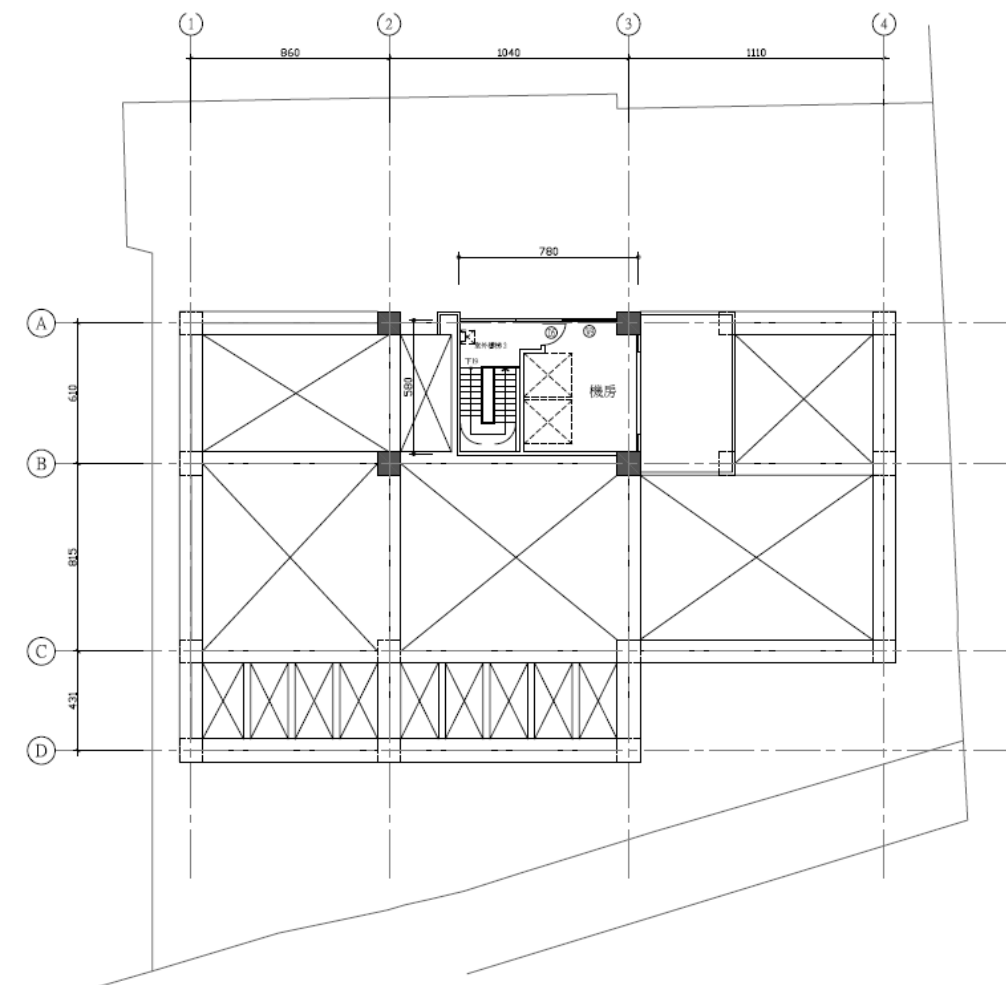
1 : 200

指北





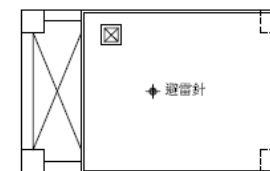




圖例及說明

屋突三層平面圖

法板地訂  
R3樓地地面積： 7.8\*5.5=42.90m<sup>2</sup>

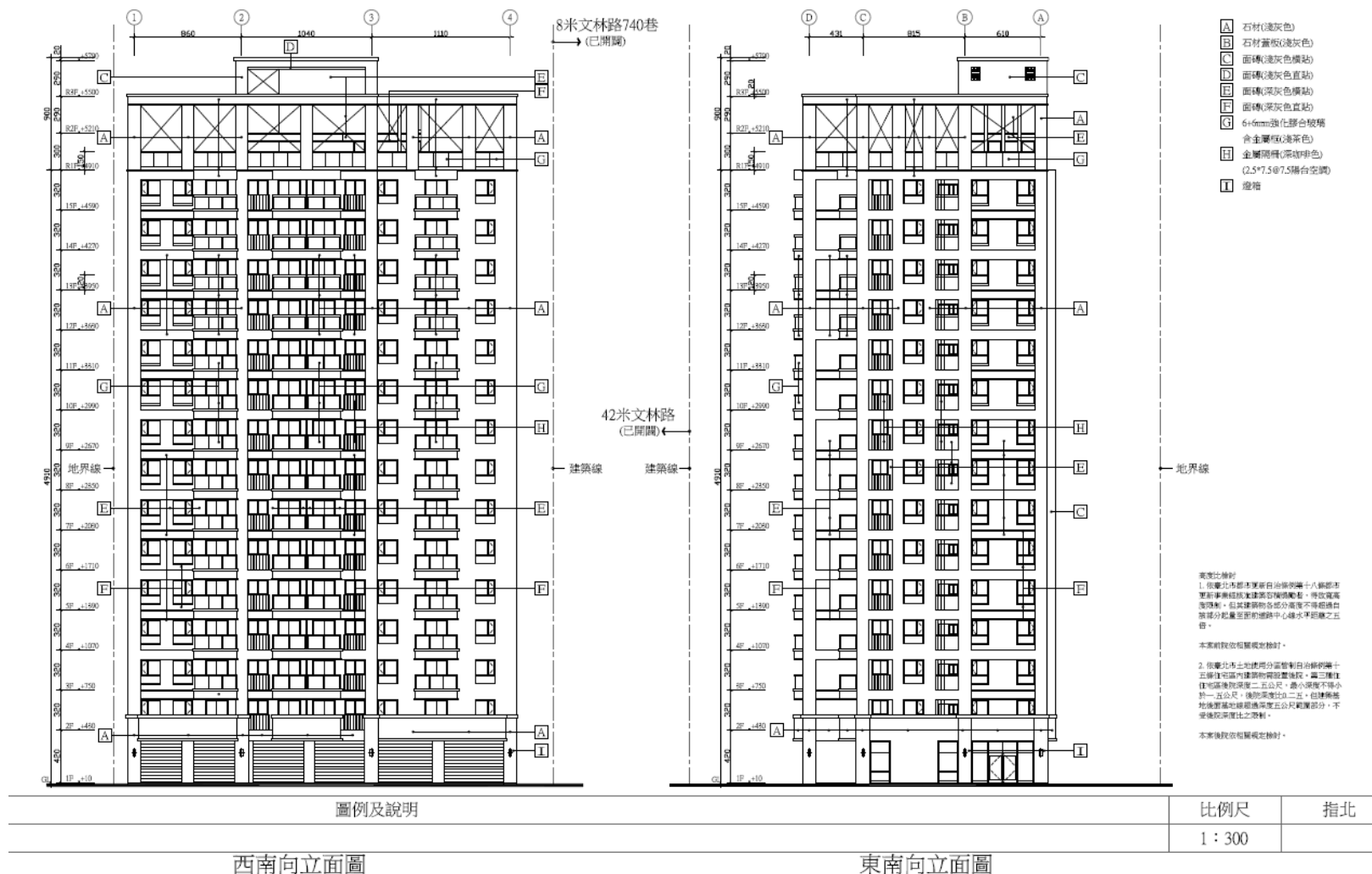


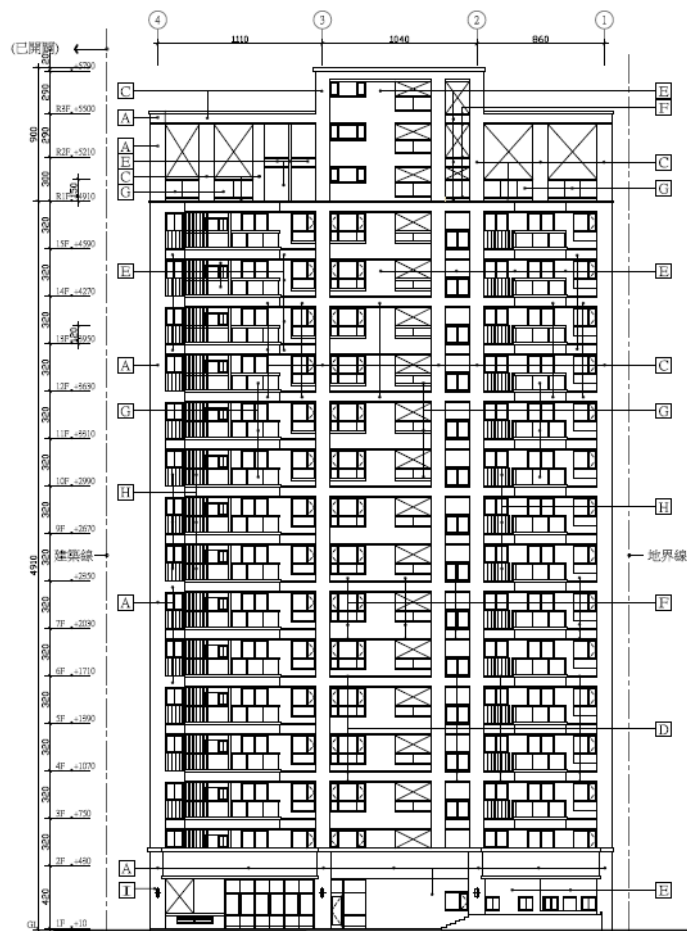
屋頂層平面圖

比例尺  
1 : 200

指北  
⬆

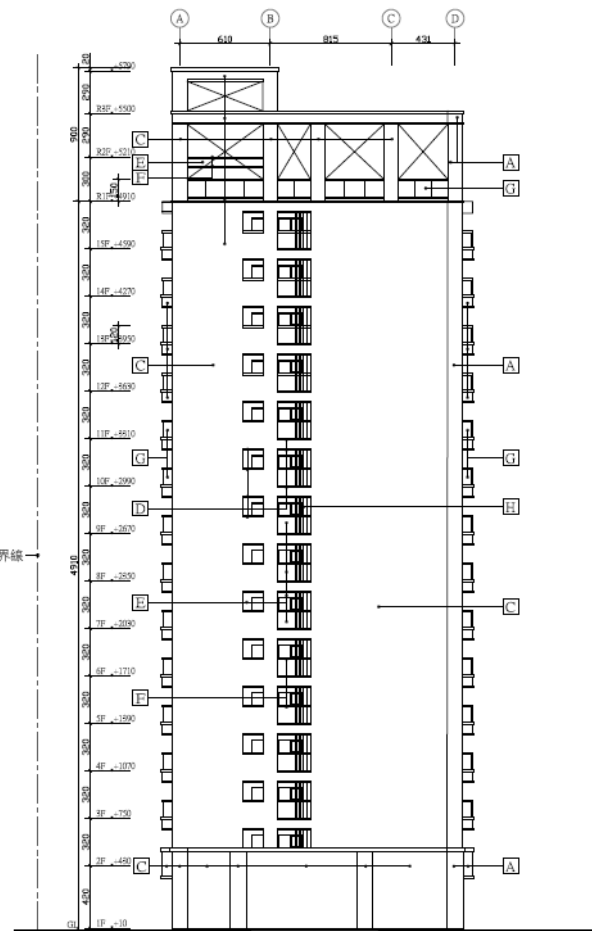
## 十、建築圖說(立面圖)





圖例及說明

東北向立面圖



- A 石材(淺灰色)
- B 石材(深灰色)
- C 面磚(淺灰色橫貼)
- D 面磚(淺灰色直貼)
- E 面磚(深灰色橫貼)
- F 面磚(深灰色直貼)
- G 6+6mm強化膠合玻璃
- H 金屬隔欄(淺茶色)
- I 金屬隔欄(深咖啡色)
- J (2.5\*7.5@7.5陽台空調)
- K 燈箱

42米文林路  
(已開闢)

建築線

高度比限制  
1. 依臺北市政府都市計畫局八十八年都市更新事業經核准建築高度限制，得改寬高度限制，但其建築物各部分高度不得超過目前該部分配置至前側道路中心線水準距離之五倍。

本案前院收包圍範圍檢討。

2. 依臺北市政府都市計畫局八十八年都市更新事業經核准建築高度限制，為三層樓(建築物高度限二五公尺，最小樓層不得小於一五公尺，後院高度限二五公尺，但建築物地後院範圍線距前側道路五公尺範圍部分，不受後院高度比之限制。

本案後院收包圍範圍檢討。

比例尺

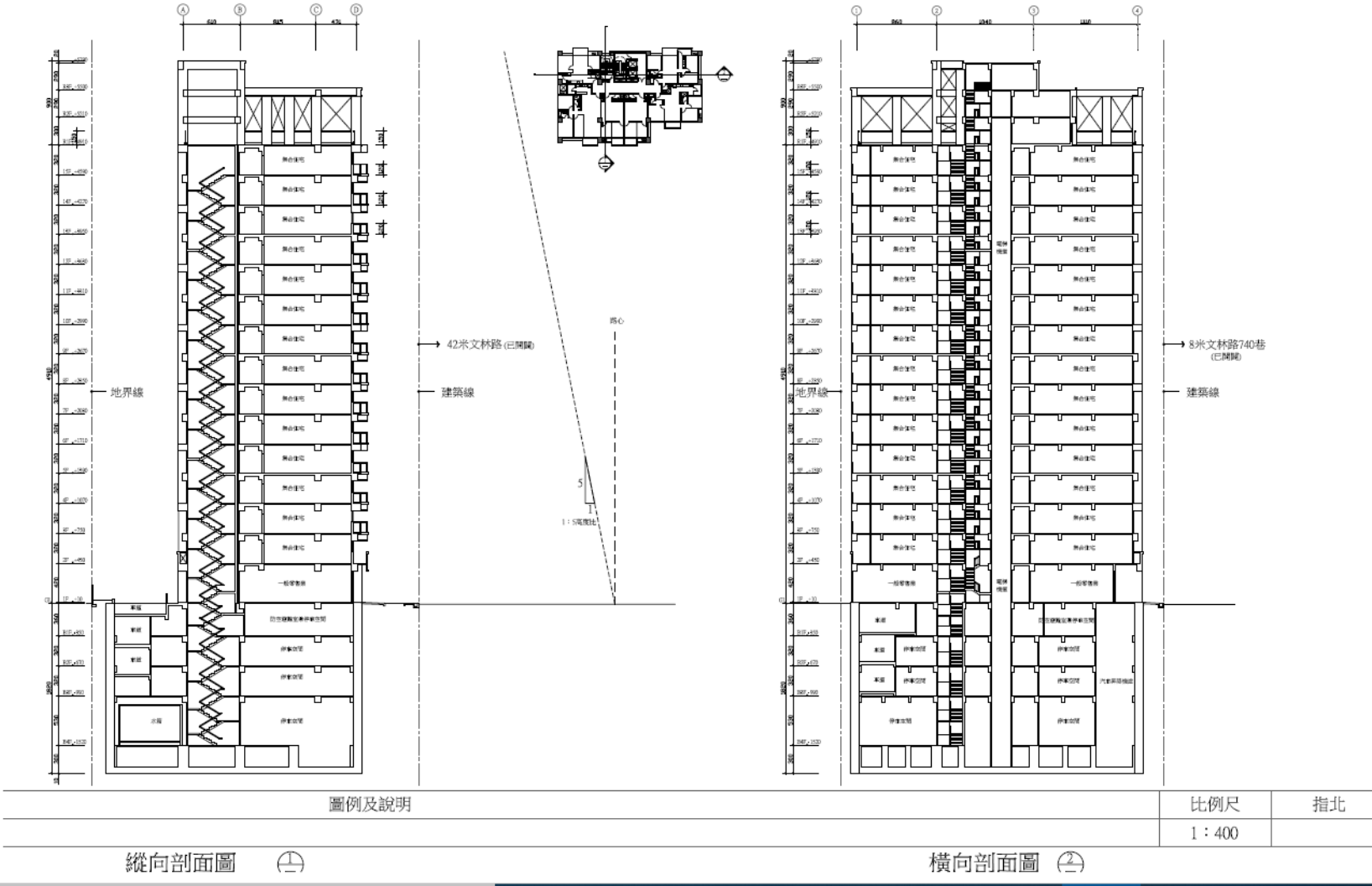
1 : 300

指北

西北向立面圖



十、建築圖說(剖面圖)



簡報結束 謝謝指教

## 地上物拆遷計畫

### ○ 拆遷方式及面積

| 項目         | 拆除面積 ( m <sup>2</sup> ) | 說明      |
|------------|-------------------------|---------|
| 合法建築物      | 2,633.30                | 依謄本面積計算 |
| 占有他人舊違章建築戶 | -                       | -       |
| 其他土地改良物    | 1,021.06                | 增建物、未登記 |
| 合計         | 3,654.36                | -       |

### ○ 預計拆遷時程

- 本案採「權利變換」方式辦理，預計拆遷時程依都市更新權利變換實施辦法第24條、第25條規定辦理。權利變換計畫核定發布實施之日起十日內，通知所有權人、管理人或使用人預定拆遷日。如為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，並應通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行分署，**權利變換計畫公告期滿至預定拆遷日，不得少於二個月。**
- **補償金額由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起十日內通知領取及提存。**



## 拾、拆遷安置計畫

### 合法建築物之補償與安置

#### ○ 拆遷補償計畫

- 本案採「權利變換」方式辦理，合法建築物之補償與安置依都市更新條例第57條規定辦理。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師查估後評定之，提列**10,535,209元(共同負擔成本提列其殘餘價值依估價結果，實際發放補償金時應扣除拆除費用)**。

#### ○ 拆遷安置計畫

- 本案合法建築物拆除後，以鄰近地區租屋行情價推估每月每坪租金一樓約為850~2000元之間計，二樓以上為850元計，其一樓合法建築物面積246.73坪，二樓以上合法建築物面積1,346.42坪，依原建物不同之結構、樓層型態。
- 安置費用共計**911,603元**。

### 其他土地改良物

- 本案採「權利變換」方式辦理，其他土地改良物依都市更新條例第57條規定辦理。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師查估後評定之，提列**1,732,907元(共同負擔成本提列其殘餘價值依估價結果，實際發放補償金時應扣除拆除費用)**。

### 占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置

- 本案無占有他人土地之舊違章建築戶。

## 重建區段實施方式

- 以「**權利變換**」方式實施都市更新事業。

## 有關費用分擔

- 本更新事業之實施總成本，由實施者提估資金方式參與更新事業之實施，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

## 分配與選配原則

### ○ 分配與選配原則

- 本案權利變換選配期間終止前，選配結果重複者，實施者應先協助協調選屋，協調不成者則依規定辦理公開抽籤。選配期間終止後，欲再調整選配結果者，應以不影響已完成之選配結果為原則，由所有權人和實施者雙方協調處理。

### ○ (一) 房屋選配原則

- 依原地原位次分配；更新前原1樓所有權人得優先選配更新後1、2樓房屋，原2樓以上所有權人得選配更新後3樓以上房屋

### ○ (二) 車位選配原則

- 機車停車位、行動不便之身心障礙者專用停車位(編號67、68)屬共用部分，不納入分配範圍

### ○ (三) 選配房屋及車位數量之限制

- 所有權人應依實施者於權利變換選配期間提供之應分配權利價值參考值，於該權值 + 10% 找 ( 補 ) 金額內，選配適合之住宅及車位單元。
- 所有權人選配後可領取差額價金者，得增加選配一單元，惟其可領取之差額價金應達增加選配單元價值之90%以上。
- 若更新前為多人共同持分一戶建物產權或屋地不同人者，應採合併分配方式進行選配。
- 本案倘有超額選配致造成其他所有權人須參與抽籤之情事，應依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函之意旨，就超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。



## 處理方式

- 本案更新單元採「**權利變換**」方式實施，更新單元範圍內臺北市政府財政局經管之同段460-3地號共計1筆土地，面積為 $1.89\text{ m}^2$  (未達 $150.00\text{ m}^2$ )，占更新單元總面積 $1,147.89\text{ m}^2$ 之比率為0.16%，依臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第七點處理。
- 第七點，市有不動產依都市更新條例規定**以權利變換方式**參與都市更新事業者，除應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元無法參與分配得以現金補償外，應優先按應有之權利價值分配更新後之土地及建築物。

## 更新後之分配使用原則

- 同所有權人之分配與選配原則。

依110年1月15日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」概估，預估可能產生費用項目與分擔方式分述如下。本章財務計畫成本說明因目前仍為事業計畫階段，故僅為估算階段，應以臺北市政府核定權利變換計畫公告內容為準。

### □ 共同負擔費用 ( 1 )

| 總項目    | 項目                       | 細項                    | 總價(元)       |
|--------|--------------------------|-----------------------|-------------|
| 壹、工程費用 | 一、重建費用 ( A )             | ( 一 ) 拆除工程 ( 拆除費用 )   | -           |
|        |                          | ( 二 ) 新建工程            | 667,584,788 |
|        |                          | 2.特殊因素費用              | -           |
|        |                          | 1.鑑界費                 | 48,000      |
|        |                          | 2.鑽探費用                | 150,000     |
|        |                          | 3.鄰房鑑定費               | 3,360,000   |
|        |                          | 4.外接水、電、瓦斯管線工程費用      | 6,750,000   |
|        |                          | ( 三 ) 其他必要費用          | 1,863,394   |
|        |                          | 5.相關基金 (1) 公寓大廈管理基金   | -           |
|        |                          | (2) 公共開放空間管理維護基金      | -           |
|        |                          | (3) 其他                | -           |
|        |                          | 6.建築相關規費              | 162,679     |
|        |                          | 7.相關委外審查之相關費用(地質改良費用) | 69,908,600  |
|        |                          | 8.其他(耐震標章費用)          | 7,636,040   |
|        |                          | 重建費用 ( A ) 合計：        | 757,463,501 |
|        | 二、公共設施費用 ( B )           |                       | -           |
|        | 三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用 ( C ) |                       | -           |

# □ 共同負擔費用 ( 2 )

| 總項目                  | 項目                       | 細項                            | 總價(元)      |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------|------------|
| 貳、<br>權利變換費用 ( D )   | 一、規劃費                    | ( 一 ) 建築師規劃設計費用               | 11,477,000 |
|                      |                          | ( 二 ) 都市更新規劃費用                | 7,210,000  |
|                      |                          | ( 三 ) 不動產估價費用 ( 含估價師費用 )      | -          |
|                      |                          | ( 四 ) 更新前測量費用 ( 含技師簽證費用       | 166,950    |
|                      |                          | ( 五 ) 其他規劃簽證費用                | -          |
|                      | 二、<br>土地改良物拆遷補償<br>及安置費用 | ( 一 ) 拆遷補償費                   | 10,535,209 |
|                      |                          | 1.合法建築物                       | 10,535,209 |
|                      |                          | 2.其他土地改良物                     | 1,732,907  |
|                      |                          | ( 二 ) 拆遷安置費用 ( 合法建築物 )        | 30,994,502 |
|                      |                          | ( 三 ) 占有他人土地之舊違章建築戶處理<br>方案費用 | -          |
|                      | 三、地籍整理費用                 |                               | 1,800,000  |
|                      | 四、其他必要之費用                |                               | -          |
| 權利變換費用 ( D ) 合計：     |                          |                               | 63,916,568 |
| 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 )         |                          |                               | 39,599,902 |
| 陸、稅捐 ( H )           | 一、印花稅                    |                               | 2,094,417  |
|                      | 二、營業稅                    |                               | 32,373,059 |
|                      | 稅捐 ( H ) 合計              |                               | 34,467,476 |



### □ 共同負擔費用 (3)

| 總項目                                                                       | 項目             | 細項         | 總價(元)         |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------|
| 柒、管理費用 ( I )                                                              | 對外支付管理費        | 一、專業營建管理費  | -             |
|                                                                           |                | 二、廣告銷售管理費  | 66,698,823    |
|                                                                           |                | 三、信託管理費    | 4,535,157     |
|                                                                           | 內部支付管理費        | 一、人事行政管理費用 | 43,048,999    |
|                                                                           |                | 二、風險管理費    | 101,938,881   |
|                                                                           | 管理費用 ( I ) 合計： |            | 216,221,859   |
| ( A ) + ( B ) + ( C ) + ( D ) + ( E ) + ( F ) + ( G ) + ( H ) + ( I ) 總計： |                |            | 1,111,669,306 |

### 土地所有權人應分擔之共同負擔費用

○ 本案共同負擔費用：**1,111,669,306元**

### 土地所有權人平均共同負擔比例及額度

○ 更新後總價值：

■ **2,778,423,000元**(由估價師查估)

○ 共同負擔費用：

■ 1,111,669,306 元，共同負擔金額由土地所有權人及其權利變換關係人按其更新前權利價值比例負擔之。

○ 土地所有權人平均共同負擔比例：

■  $1,111,669,306 \div 2,778,423,000 = 40.01\%$

○ 土地所有權人參與權利變換分配比例：

■  $1 - 40.01\% = 59.99\%$

### 管理維護計畫及保固事項

#### ○管理維護計畫

- 本事業計畫內容中有關公益及提供公眾使用之空間、設施等享有容積獎勵部分，將依規定及審議結果提列相關管理維護費用，且約定內容載明非經主管機關同意不得變更。
- 其特別約定事項將載明至公寓大廈規約（草案）中。

| 評估項目            | 更新前狀況                 | 更新效益                  |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| 更新前後戶數          | 26戶                   | 90戶                   |
| 更新後原地安置所有權人數    |                       | 28位                   |
| 安置違章戶數          |                       | 無                     |
| 汽車停車位           | 無                     | 72位                   |
| 機車停車位           | 無                     | 72位                   |
| 提供公益設施面積        | 無                     | 無                     |
| 留設人行步道及騎樓面積     | 139.94 m <sup>2</sup> | 139.32 m <sup>2</sup> |
| 開放空間面積          | 無                     | 無                     |
| 開闢計畫道路面積        | 無                     | 無                     |
| 透水鋪面（有 / 無）     | 無                     | 有                     |
| 保護樹木規劃（有 / 無）   | 無                     | 無                     |
| 歷史古蹟保存規畫（有 / 無） | 無                     | 無                     |
| 無障礙設施規劃（有 / 無）  | 無                     | 有                     |
| 滲透景規劃（有 / 無）    | 無                     | 有                     |
| 其他              | 無                     | 無                     |



| 序號 | 工作項目          | 時程 |  | 112年2月至<br>114年2月 |  |  | 114年3月至<br>114年8月 |  |  | 114年9月至<br>115年12月 |  |  | 116年  |  |        |  | 117年 |  |  | 118年  |  |        |  | 119年  |  |  |
|----|---------------|----|--|-------------------|--|--|-------------------|--|--|--------------------|--|--|-------|--|--------|--|------|--|--|-------|--|--------|--|-------|--|--|
|    |               |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  | 1月-6月 |  | 7月-12月 |  |      |  |  | 1月-6月 |  | 7月-12月 |  | 1月-6月 |  |  |
| 1  | 事業計畫審議及核定公告   |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 2  | 申請權利變換計畫報核    |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 3  | 權利變換計畫審議及核定公告 |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 4  | 申請拆除及建照執照     |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 5  | 改良物殘餘價值補償     |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 6  | 申請更新期間稅捐減免    |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 7  | 土地補償金發放作業     |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 8  | 地上物騰空拆除       |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 9  | 工程施工          |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 10 | 申請使用執照        |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 11 | 送水送電          |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 12 | 申請測量          |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 13 | 釐正圖冊          |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 14 | 接管            |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 15 | 計算及找補差額價金     |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 16 | 產權登記          |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 17 | 申請更新後稅捐減免     |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |
| 18 | 更新成果備查        |    |  |                   |  |  |                   |  |  |                    |  |  |       |  |        |  |      |  |  |       |  |        |  |       |  |  |

都市再生。相逢富達

拾柒、相關單位配合辦理事項

本案無涉及需要政府及公營事業單位協助配合事項。

## 同意書

### ○ 同意書簽署之意義

- 確已知悉本事業計畫內容，且本同意書僅限於「**臺北市士林區蘭雅段二小段454地號等12筆土地都市更新事業計畫案**」使用，禁止移作他用。

### ○ 同意書簽署之相關權益事項

- 依都市更新條例第37條第4項規定：所有權人除有民法第88、89、92條規定情事，若撤銷事業計畫同意書以事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對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時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

## 相關資訊聯絡窗口

### ○ 實施者：大將開發股份有限公司

- 聯絡人：黃小姐
- 聯絡電話：( 02 ) 2706-9999 #5112
- 聯絡地址：( 106 ) 臺北市大安區敦化南路二段71號6樓

### ○ 設計團隊：王克強建築事務所

- 聯絡人：王克強
- 聯絡電話：( 02 ) 2629-2731
- 聯絡地址：( 251 ) 新北市淡水區北新路二段79號9樓

### ○ 規劃團隊：富達都市更新股份有限公司

- 聯絡人：蔡瑋云
- 聯絡電話：( 02 ) 2728-2927 #117
- 聯絡地址：( 11085 ) 台北市信義區松德路161號8樓



## 政府相關部門諮詢方式

### ○ 內政部營建署

#### ■ 都市更新組

聯絡電話：( 02 ) 8771-2903

( 02 ) 8771-2575

( 02 ) 8771-2751

資訊網站：<https://www.cpami.gov.tw/>

#### ■ 都市更新入口網

聯絡電話：( 02 ) 8771-2542

資訊網站：<https://twur.cpami.gov.tw/>

### ○ 臺北市政府都市更新處

#### ■ 聯絡電話：( 02 ) 2781-5696

#### ■ 資訊網站(首頁->法規資訊->臺北市都市更新相關法規)：

<https://uro.gov.taipei/Default.aspx>

或直接掃描QRCODE





簡報結束・敬請指教

Thanks for Your Concentrating