

擬訂臺北市北投區奇岩段五小段615地號等5筆土地 都市更新事業計畫案

111年7月19日報核版

6月24日實施者自辦公聽會

6月08日公聽會公告張貼

6月6、7、8日公聽會登報周知

實施者：力麒建設股份有限公司

建築設計：大元聯合建築師事務所

更新協辦：合邑都市更新股份有限公司

副本

檔號：
保存年限：

臺北市政府 函

106693
臺北市大安區信義路四段98號8樓之2
受文者：合邑都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國111年4月26日
發文字號：府都新字第1116003266號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：更新單元檢討書、圖各1份

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：張喆
電話：02-27815696轉3028
電子信箱：ur00831@mail.taipei.gov.tw

主旨：核准力麒建設股份有限公司委託合邑都市更新股份有限公司依都市更新條例規定申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段615地號等5筆土地為更新單元」一案，請查照。

說明：

- 一、依力麒建設股份有限公司111年3月23日來函及署期110年9月7日申請表（補正日期110年10月28日）及都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。
- 二、受處分人：力麒建設股份有限公司、統一編號：86690644、代表人：郭淑珍。
- 三、本案更新單元範圍包含北投區奇岩段五小段615、616-1、616-2、617及624地號等5筆土地。
- 四、本案係核准力麒建設股份有限公司申請自行劃定更新單元範圍，後續請依臺北市都市更新自治條例第15條規定，自獲准6個月內擬具事業概要或1年內擬具都市更新事業計畫報核。未依規定報核者，本處分自動失效，並應依規定重新申請。
- 五、本案後續擬具都市更新事業概要或事業計畫注意事項：
 - (一)畸零地檢討：本案更新單元經姚仁喜建築師簽證確認有造成鄰接土地為畸零地，後續請依照「臺北市畸零地使用自治條例」及相關規定辦理。
 - (二)本案更新單元範圍內涉及溝渠，請力麒建設股份有限公司依本府工務局水利工程處110年7月15日北市工水下字第1106004757號函辦理相關事宜。
 - (三)另依行政程序法規定有關行政處分之效力，同一個建築基地範圍內，核定都市更新事業計畫與核准危老重建計畫之兩者行政處分應屬互斥，無法同時存在。
 - (四)本案依111年1月26日本市都市更新及爭議處理審議會第1次專案小組會議及111年2月21日本市都市更新及爭議處理審議會第530次會議決議，申請人承諾捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金，另回饋加總200平方公尺之開放空間且不得與容移回饋空間重疊；上述2項公益性回饋

項目不計入申請都市更新容積獎勵。

(五)本案更新單元檢討書、圖，作為後續擬具都市更新事業概要或事業計畫之參考。

六、餘涉及建管法令部分，仍請依相關建管規定辦理。

七、本案更新單元檢討書、圖，歡迎至本市都市更新處官網下載（網址：<https://uro.gov.taipei/>，於「便民服務」>「自行劃定更新單元核准」查詢），另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

八、請力麒建設股份有限公司及本案範圍內所有權人周知其相關權利人。

九、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起30日內，書寫訴願書，以正本向本府（地址：11008臺北市市府路1號）遞送，並將副本抄送內政部（地址：10055臺北市徐州路5號）。（參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書以實際收受之日期為準，而非投遞日）。

正本：力麒建設股份有限公司

副本：臺北市政府都市發展局（含更新單元檢討書、圖各1份）、臺北市都市更新處（含更新單元檢討書、圖各4份）、臺北市建築管理工程處（含更新單元檢討書、圖各1份）、得成國際股份有限公司、合邑都市更新股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權人員決行

劃定臺北市北投區奇岩段五小段 615 地號等 5 筆土地為更新單元圖

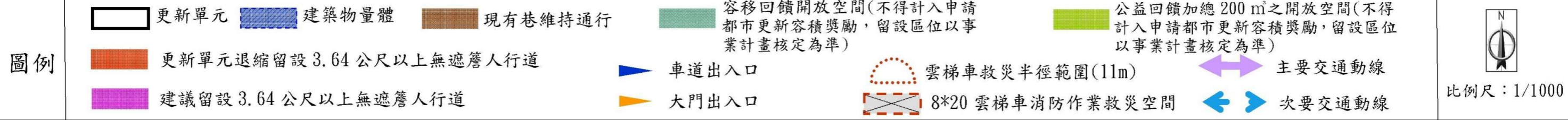
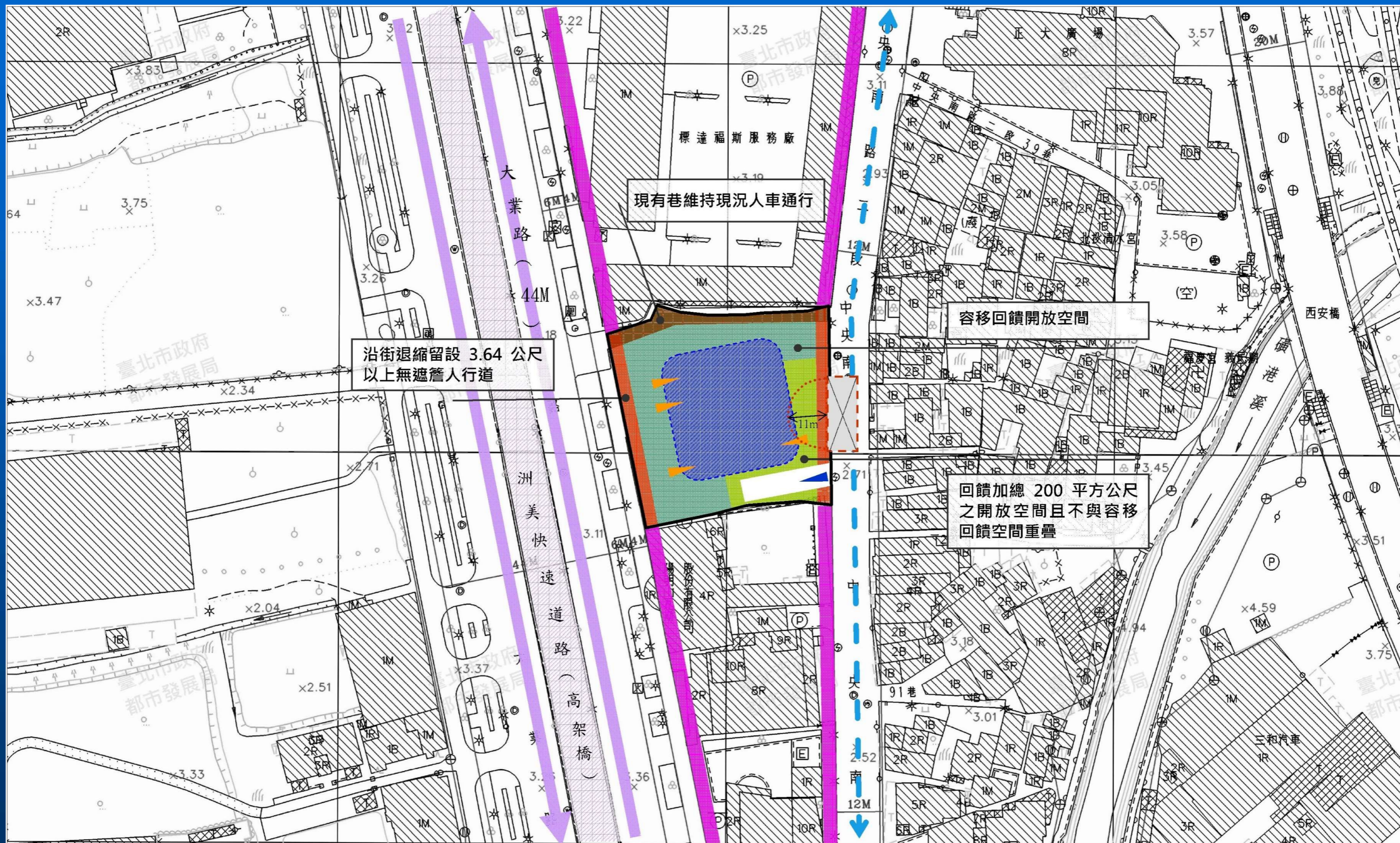


圖例及說明

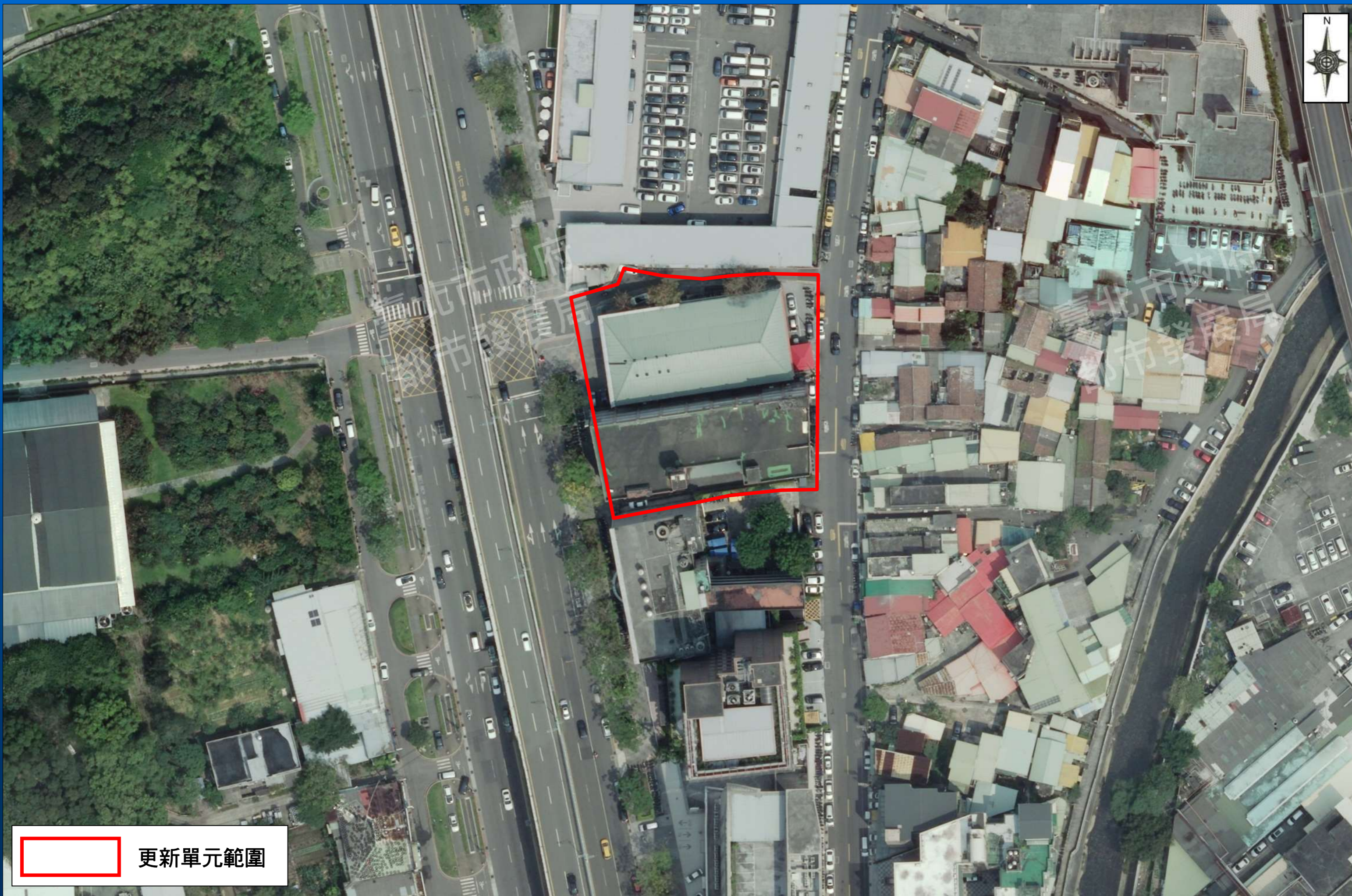
更新單元範圍

比例尺
1/1000

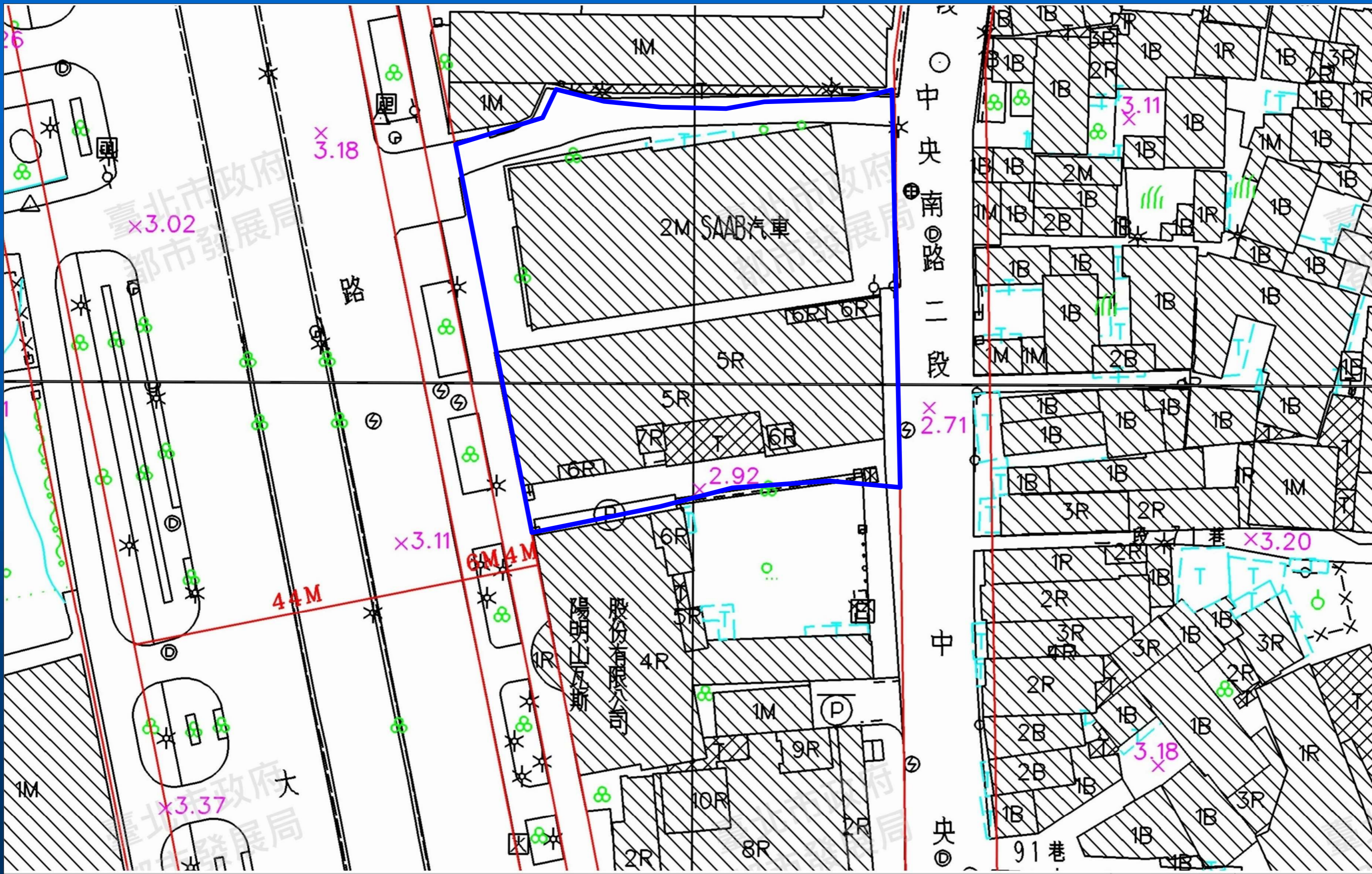
指北







 更新單元範圍

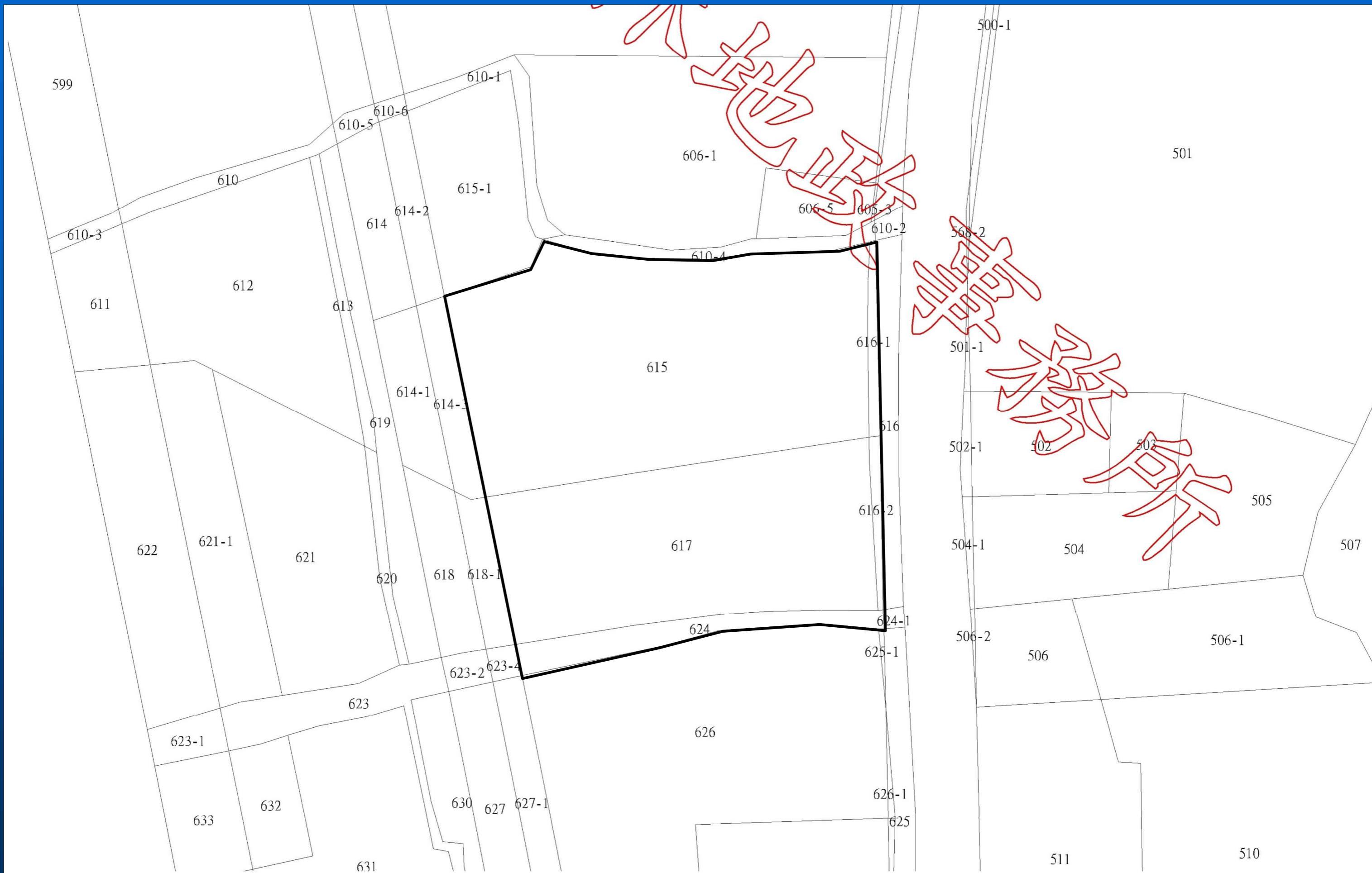


圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/500

指北

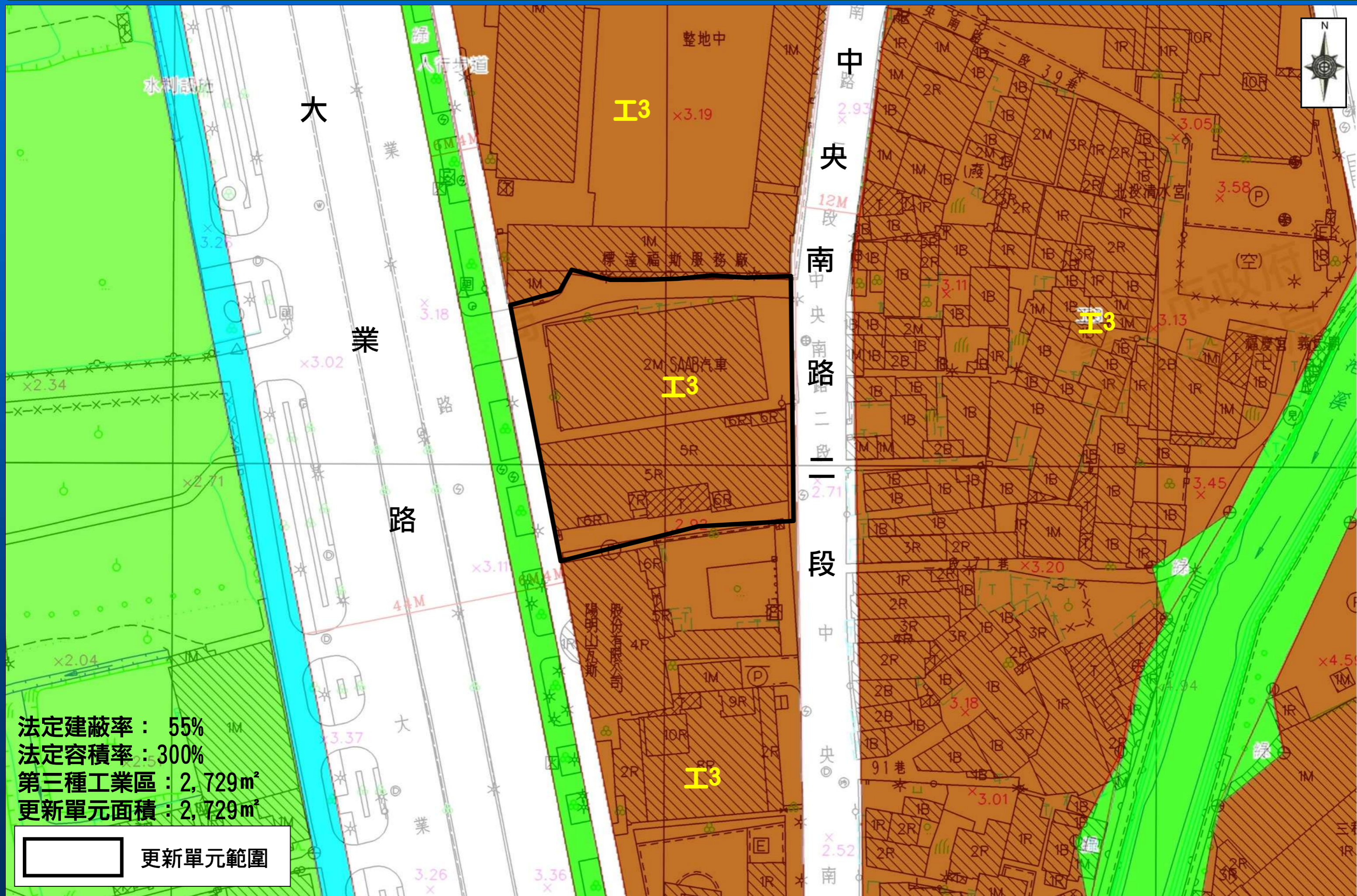


圖例及說明

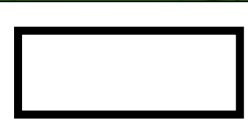
更新單元範圍

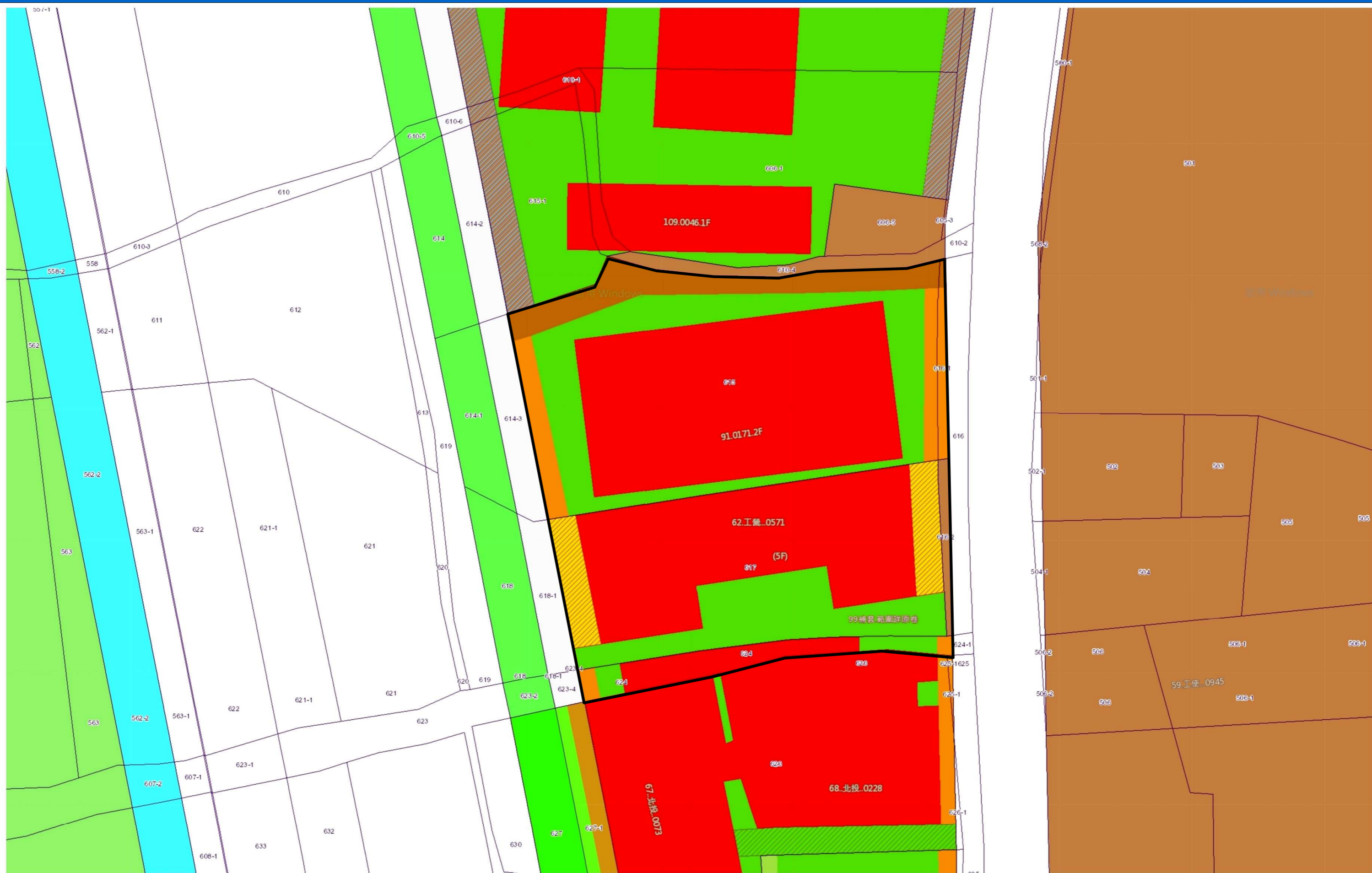
比例尺
1/500

指北
指北



法定建蔽率：55%
 法定容積率：300%
 第三種工業區：2,729m²
 更新單元面積：2,729m²

 更新單元範圍



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/500

指北
指北











更新單元範圍為臺北市北投區奇岩段五小段615地號等5筆土地，土地面積合計2,729m²(825.52坪)。
更新單元土地所有權人計2人，均為私有。

編號	地段	小段	地號	土地面積(m ²)	土地使用分區
1	奇岩	五	615	1,509.00	第參種工業區(不得作住宅使用)
2	奇岩	五	616-1	31.00	第參種工業區(不得作住宅使用)
3	奇岩	五	616-2	27.00	第參種工業區(不得作住宅使用)
4	奇岩	五	617	1,025.00	第參種工業區(不得作住宅使用)
5	奇岩	五	624	137.00	第參種工業區(不得作住宅使用)
合計				2,729.00	

更新單元建物範圍為臺北市北投區奇岩段五小段615建號等5筆建物，建物面積合計5,767.51 m² (1,744.67坪)。更新單元建物所有權人計2人，均為私有。
更新單元土地及建物所有權人共計2人。

編號	建物門牌	建號	坐落地號	建築完成日期 (依建物登記謄本記載)	層次/層數	總建物面積 (m ²)
1	中央南路二段 64 號	50376	617	63.05.20	1/5	809.67
2	中央南路二段 64 號二樓	50958	617	63.05.20	2/5	809.67
3	中央南路二段 64 號三樓	50959	617	63.05.20	3/5	809.67
4	中央南路二段 64 號四樓	50960	617	63.05.20	4/5	809.67
5	中央南路二段 64 號五樓	50961	617	63.05.20	5/5	809.67
6	大業路 18 號	51449	615	93.07.20	1~2/2	1719.16
合計						5767.51

同意參與更新事業計畫比(111年5月)

本案實施者依都市更新條例第37條「……依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。」取得私有土地建物所有權人及其面積100%同意更新。詳下表。

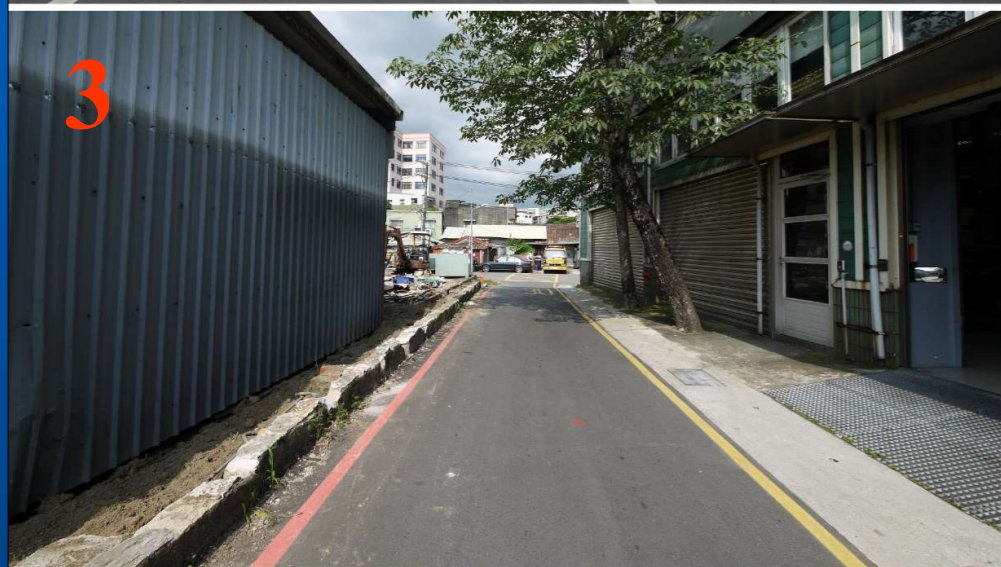
項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2,729.00	2	5,767.51	2
公有(a)	0.00	0	0.00	0
私有(b=A-a)	2,729.00	2	5,767.51	2
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B=A-a-c)	2,729.00	2	5,767.51	2
同意數(C)	2,729.00	2	5,767.51	2
同意比例%(C/B)	100%	100%	100%	100%

更新事業計畫實施方式採協議合建

本案實施者與全數土地建物所有權人達成共識依都市更新條例第43條「……經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」規定採協議合建方式實施都市更新事業。

更新單元全區劃設為重建區段

本案更新單元全區劃設為重建區段，即拆除更新單元內全部原有建築物，重新建築。



圖例及說明

更新單元範圍

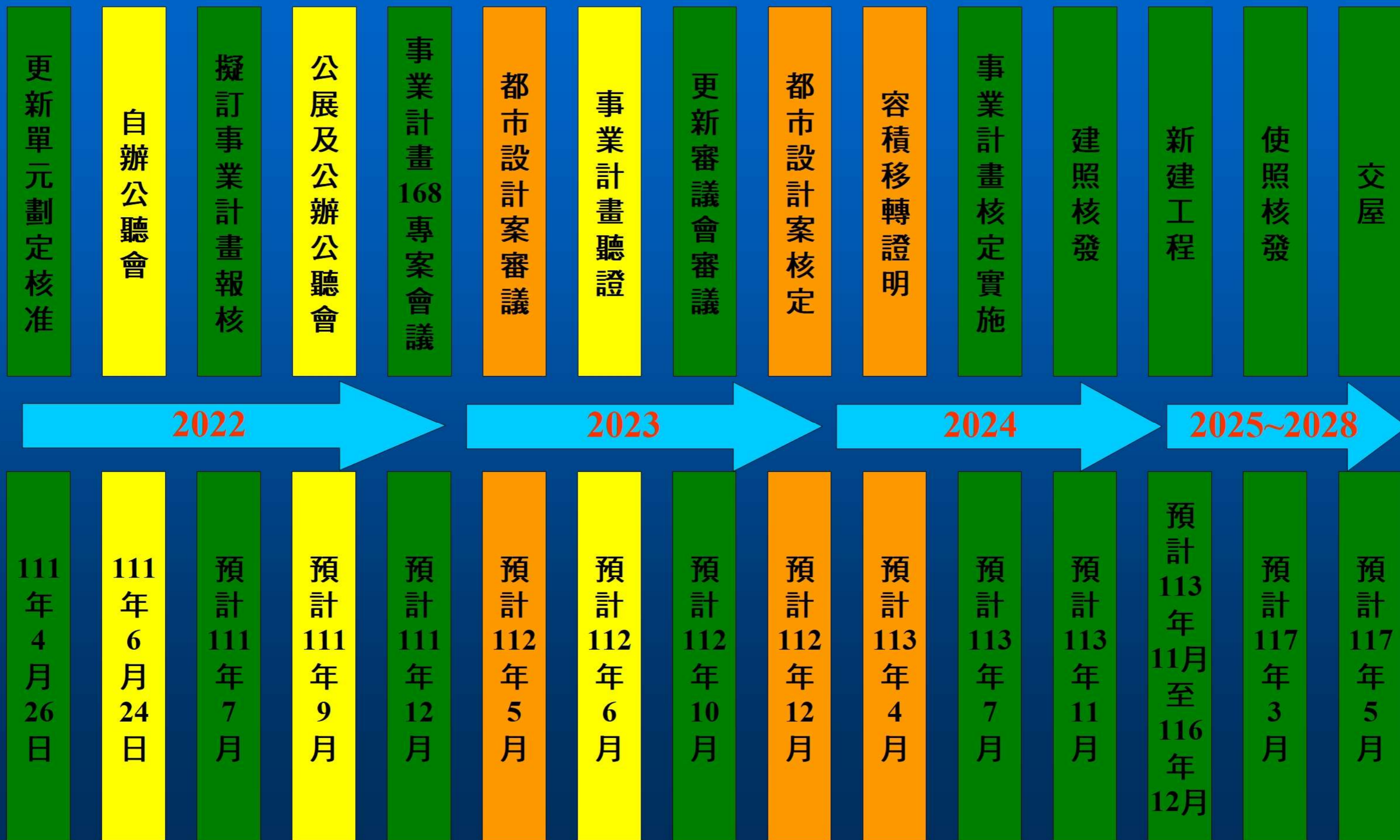
- 建物
- 防火間隔
- 空地
- 基地範圍
- 未計空地比私設通路 (基地內通路)
- 基地內通路
- 保留地
- 現有巷
- 認定建築線
- 現有巷
- 退縮地
- 騎樓
- 其他
- 無遮簷人行道
- 現有巷道 (基地內)
- 現有巷道 (基地外)

比例尺

指北



擬訂臺北市北投區奇岩段615地號等5筆土地都市更新事業計畫案，併案申請辦理容積移轉案及都市設計案故下更新實施進度圖含容積移轉及都市設計案之非更新進度預估(橘色塊流程)



更新單元土地面積		2,729.00	第參種工業區	2,729.00
允建法定容積(m ²)		8,187.00		
申請獎勵容積項目	更新獎勵比例規定	申請獎勵容積比例(%)	申請獎勵容積面積(m ²)	
容獎辦法第6條:經評估危災建物確認或配合拆除	該評估及危災建築基地基準容積10%或8%	3.00%	246.00	
容獎辦法第10條:綠建築證書獎勵	鑽石級10%、黃金級8%、銀級6%、銅級4%、合格級2%	6.00%	491.22	
容獎辦法第11條:智慧建築證書獎勵	鑽石級10%、黃金級8%、銀級6%、銅級4%、合格級2%	6.00%	491.22	
容獎辦法第13條:採建築物耐震設計者	耐震設計標章10%、第一級6%、第二級4%、第三級2%	10.00%	818.70	
容獎辦法第14條:事業計畫報核時限獎勵	自劃:113年5月15日前報核7%，118年5月15日前報核3.5%。	7.00%	573.09	
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法附表(上限20%)	一、建築設計(一) 符合3項1%、4項2%、5項以上3%	(1)建築物鄰8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2公尺以上。 (2)建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3公尺，最小淨寬達2公尺以上。 (3)基地內留設寬度4公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達2.5公尺以上，且通道兩端銜公共設施用地或道路，可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱。 (4)建築基地集中設置開放空間廣場達二百公尺以上，其任一邊最小淨寬達8公尺以上，且長寬比不得超過3者。 (5)建築物地面層鄰接公共空間側留設公眾使用之挑高半戶外空間，其樑下淨高達6公尺以上，留設面積達36平方公尺以上，任一邊最小淨寬應在6公尺以上，且長寬比不得超過3。 (6)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。	2.00%	163.74
	一、建築規劃設計(二) 基準容積1%	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。	1.00%	81.87
	一、建築設計(三) 臨計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設部分淨寬度應均在2公尺以上供人行之地面道路或騎樓且具延續性並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置及貯留滲透設計，其設計經由建築師簽證	留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬度應均在二公尺以上至六公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。(以沿街4~6公尺計)	6.34%	518.98
	一、建築設計(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	給予基準容積3%。	3.00%	245.61
	二、新技術之應用 基準容積1%	建築基地提供充電及機車停車位數為法定停車位百分之三。	1.00%	81.87
	三、(二)更新單元內現合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四、五層無設置電梯	2.合法建築物樓層為5樓者，給予該棟合法建築物座落之建築基地基準容積4%。	1.50%	123.00
申請都市更新獎勵容積初估額度總計		46.84%	3,835.30	
申請容積移轉額度總計(古蹟+公設)		50.00%	4,093.50	

容積移轉額度50%接受容積4093.50m²-公設地36.72%、古蹟地13.28%

容積移轉價購成本NT\$116,305,754元及代金NT\$138,621,130元

容積移轉價購成本及代金合計2億5,492萬

編號	送出基地		移出容積土地 面積(m ²)	移入容積價購成本 及代金(元)	111年公告現值(m ²)	送出容積(m ²)
	地段	地號				
1	信義區永春段一小段	282	103.21	6,504,467	331,693	661.82
2	士林區陽明段三小段	718	10.87	594,561	287,881	60.50
3	中山區榮星段二小段	1	87.23	52,364,826	482,000	780.82
4	大同區延平段二小段	853	112.63	56,841,900	258,349	1,087.23
5	大同區延平段二小段	853-1			386,000	
6	大同區延平段二小段	854			386,000	
7	大同區延平段二小段	855			386,000	
8	大同區延平段二小段	856			258,225	
9	大同區延平段二小段	856-1			386,000	
	代金			138,621,130		1,503.13
合計			313.94	254,926,884		4,093.50

上表價購成本代金因部分土地辦理分割及古蹟容積審查中，其最終成本及代金仍以本案容積移轉證明及合約影本為準。

22 結構未達最低及5層建物獎勵容積

擬訂臺北市北投區奇岩段五小段615地號等5筆土地都市更新事業計畫案111年7月25日報核版
(本報核版內容尚未經臺北市政府核定，若有異動時仍以臺北市政府核定實施為準)

都市更新建築容積獎勵辦法第6條「……經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。」規定，本案計有1筆土地地上建物於110年8月19日經臺北市建築師公會審查通過未達最低等級者，本案申請結構安全性能評估結果未達最低等級基準容積百分之八容積獎勵面積246m²，為本案基準容積3%，詳下表。

依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法附表「五層樓法定停車位數低於戶數十分之七者」規定，本案計有1筆土地5層地上建物無設置停車位，本案申請該筆土地五層樓無設置法定停車位數基準容積百分之四容積獎勵123m²，為本案基準容積1.5%，詳下表。

編號	地號	土地面積 (m ²)	地上建物建號	危災建物確認 四、五層建物	申請獎勵容積
1	615	1,509.00	51449	無此情況	0.00
2	616-1	31.00		無此情況	0.00
3	616-2	27.00		無此情況	0.00
4	617	1,025.00	50376、50958、 50959、50960、 50961	結構安全性能 未達最低等級	246.00
				五層建物 無設置車位	123.00
5	624	137.00		無此情況	0.00
合計		2,729.00			



臺北市建築師公會 函

地址：臺北市信義區基隆路2段51號13樓
 連絡人：謝明璋 02-23773011 轉 225
 傳真：02-27326906

受文者：得成國際股份有限公司

發文日期：中華民國 110 年 8 月 19 日
 發文字號：110 (十七) 會字第 1815 號
 速別：最速件
 密等及解密條件或保密期限：普通

裝

附件：

主旨：貴公司座落「臺北市北投區中央南路二段 64 號」所作「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估報告」申請審查，業經本會審查通過，請 查照。

說明：

- 一、依 貴公司 110 年 8 月 5 日申請書辦理。
- 二、隨函檢附「臺北市危險及老舊建築物結構安全性能審查表(C1)」及審查人員資料(如附件)暨檢還初評報告書正本。

訂

正本：得成國際股份有限公司

臺北市建築師公會

線



臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

臺北市北投區中央南路二段64號 危老建築物耐震能力初步評估報告書

一、申請人

建物所有權人：得成國際股份有限公司

聯絡人：張耀文

連絡電話：

通訊地址：臺北市中山區吉林路99號8樓

二、申請日期

本會於民國 110 年 7 月 28 日受理臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書(附件一)。

三、標的物座落地址

臺北市北投區中央南路二段 64 號，位置圖詳附件二。

四、標的物之構造、用途及現況

1. 構造：標的物原設計為地上五層，地下室一層 RC 構造建築物，原設計圖無電梯設備，現況有增建二座電梯，屋齡大於 30 年。
2. 用途：標的物原設計為工廠使用。
3. 現況：標的物目前除一層為工廠用途使用外，其他樓層皆無人使用。

五、評估依據及參考資料

1. 民國 110 年 7 月 28 日臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書 A1(附件一)。
2. 使用執照為「63 使字 0841 號」(附件三)。
3. 建物登記第一類謄本(附件四)。



臺灣省結構工程技師公會
Taiwan Structural Engineers Association

4. 文化局確認非指定具歷史、文化、藝術及紀念價值之建築物公函(附件五)。
5. 現況勘查成果平面圖、立面圖及原設計圖(附件六)。
6. 建築物耐震能力初步評估報告書(附件七)。

六、耐震能力初步評估結果

建築物危險度總分數 $R=61.52$ 分， $R>45$ ，未達最低等級。

七、結論

依據內政部營建署建築物耐震能力初步評估系統(PSERCB)進行評估，求得建築物危險度總分數 $R=61.52$ (評估分數 $100-R=38.48$)，評估結果未達最低等級，「建築物耐震能力有疑慮」，符合申請重建計畫之規定。

八、附件

- 附件一：建築物結構安全性能評估申請書A1
- 附件二：標的物位置圖
- 附件三：標的物使用執照
- 附件四：建物登記第一類謄本
- 附件五：臺北市政府文化局函
- 附件六：現況勘查成果平面圖、立面圖及原設計圖
- 附件七：建築物耐震能力初步評估報告書
- 附件八：建築物結構安全性能初步評估報告查核表B2
- 附件九：評估人員開業證照及公會會員證
- 附件十：查核人員開業證照及公會會員證

依都市更新建築容積獎勵辦法第10條「取得候選綠建築證書給予獎勵容積」規定，本案預計取得銀級候選綠建築證書，本案申請銀級綠建築證書基準容積百分之六容積獎勵**491.22m²**，占本案基準容積**6%**。

依都市更新建築容積獎勵辦法第11條「取得候選智慧建築證書給予獎勵容積」規定，本案申請銀級智慧建築證書基準容積百分之六容積獎勵**491.22m²**，占本案基準容積**6%**。詳下表。

智慧建築標章暨候選智慧建築證書評估總表—辦公服務類

申請評定類別		<input type="checkbox"/> 智慧建築標章 <input checked="" type="checkbox"/> 候選智慧建築證書							
建築物名稱		北投奇岩五小段 615 地號等 5 筆土地都更案							
申請等級		<input type="checkbox"/> 合格級 <input type="checkbox"/> 銅級 <input checked="" type="checkbox"/> 銀級 <input type="checkbox"/> 黃金級 <input type="checkbox"/> 鑽石級							
基本規定		<input checked="" type="checkbox"/> 符合				<input type="checkbox"/> 不符合			
鼓勵項目自評結果	項目	綜合佈線	資訊通信	系統整合	設施管理	安全防災	節能管理	健康舒適	智慧創新
	自評得分	20	22	25	14	8	10	4	0
	合計總分	103							

依都市更新建築容積獎勵辦法第13條「取得耐震設計標章：基準容積百分之十。」規定，本案申請耐震設計標章基準容積百分之**10**容積獎勵**818.70m²**，占本案基準容積**10%**。

依都市更新建築容積獎勵辦法第18條規定，本案申請銀級候選綠建築證書、銀級智慧建築證書及耐震設計標章獎勵容積共計**1,801.14m²**占本案基準容積**22%**共須繳交保證金共計新台幣**193,787,174**元。詳右表。

編號	地號	土地面積(m ²)	111年公告現值(元/m ²)	本案申請都市新容積獎勵辦法第10至13條獎勵容積	保證金
1	615	1,509.00	152,105	491.22	銀級綠建築 =491.22*153 702*70%
2	616-1	31.00	151,000	491.22	銀級智慧建築 =491.22*153 702*70%
3	616-2	27.00	151,000	818.70	耐震標章 =818.70*153 702*70%
4	617	1,025.00	154,980		
5	624	137.00	162,883		
合計		2,729.00	153,702	1,801.14	193,787,174

綠建築規劃說明及申請指標

本案依內政部「綠建築解說與評估手冊 2019 年版」檢討規劃，以「生態、節能、減廢、健康的建築」為「綠建築」之定義，用量化的標準來檢測建築物是否環保，以此四大方向組九大評估範疇，作為最新綠建築評估之主軸。

生態/Ecology:

生物多樣性指標、綠化量指標、基地保水指標

節能/Energy Saving:

日常節能指標

減廢/Waste Reduction:

CO₂ 減量指標、廢棄物減量指標

健康/Health:

室內環境指標、水資源指標及污水垃圾改善指標



本案經初步評估，系統總得分 $\Sigma rsi=42.50$ 分(實際得分依標章審查結果)，落點位於黃金級，於綠建築之九項評估指標中，預估申請綠化量、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源及污水垃圾改善等 8 項指標。「綠建築評估資料總表」、「分級評估表」、「各項指標評估表」，及各項指標簡述如下：

綠建築標章評估總表-基本型(2019年版)

一、建築名稱：力麒北投奇岩段新建工程		
二、建物概要：地上 19 層，地下 4 層，RC 構造		
三、評估結果：		
申請指標項目	設計值	系統得分
<input type="checkbox"/> 生物多樣性指標	BD= BDc=	$RS1=18.75 \times [(BD-BDc)/BDc] + 1.5=$ -
<input checked="" type="checkbox"/> 綠化量指標	TCO ₂ =1423.07 TCO _{2c} =460.52	$RS2=6.81 \times [(TCO_2-TCO_{2c})/TCO_{2c}] + 1.5=$ 9.00
<input type="checkbox"/> 基地保水指標	$\lambda=0$ $\lambda_c=0$	$RS3=4.00 \times [(\lambda-\lambda_c)/\lambda_c] + 1.5=$ -
<input checked="" type="checkbox"/> 日常節能指標	EEV=0.50 EEVc=0.20	$RS4_1=11.3 \times EEV=$ 5.65
	EEV ≥ EEVc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
	EAC=0.80 EACc=0.80	$RS4_2=53.3 \times [(0.80-EAC) \times (1.0+0.1 \times T \times R_s)] =$ 0.00
	EAC ≤ EACc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
	EL=0.40 ELc=0.80	$RS4_3=23.3 \times [(0.8-EL) \times (1.0+0.1 \times T \times R_s)] =$ 1.00
	EL ≤ ELc	<input checked="" type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
<input checked="" type="checkbox"/> 二氧化碳減量指標	CCO ₂ =0.71 CCO _{2c} =0.82	$RS5=19.40 \times [(0.82-CCO_2)/0.82] + 1.5=$ 3.60
<input checked="" type="checkbox"/> 廢棄物減量指標	PI=3.15 PIc=3.30	$RS6=13.13 \times [(3.30-PI)/3.30] + 1.5=$ 2.10
<input checked="" type="checkbox"/> 室內環境指標	IE=86.00 IEc=60.00	$RS7=18.67 \times [(IE-60.00)/60.00] + 1.5=$ 9.59
<input checked="" type="checkbox"/> 水資源指標	WI=8.00 WIc=2.00	$RS8=2.50 \times (WI-2.00)/2.00 + 1.5=$ 8.00
	WI ≥ WIc	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
<input checked="" type="checkbox"/> 污水垃圾改善指標	Gi=14.00 Gic=10.00	$RS9=5.15 \times [(GI-10.0)/10.0] + 1.5=$ 3.56
系統總得分 $RS=\Sigma RSi=42.50$		

四、綠建築標章分級評估級：

綠建築標章等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
<input type="checkbox"/> 九大指標全評估總得分	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
<input checked="" type="checkbox"/> 免評估生物多樣性指標	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$
綠建築標章等級判定	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

五、填表人簽章：

--	--

建築物耐震設計規劃說明

一、結構系統說明

本案擬新建一棟地上十九層，地下四層之建築。結構系統主要採用鋼筋混凝土構造之韌性抗彎矩構架系統，以柱、梁、版系統承受靜載重、活載重、水平向載重（地震力及風力）及垂直向地震力所產生的垂直載重。垂直載重由樓版傳遞至梁、柱及基礎；側向載重由大梁及柱之強度抵抗，並將地震力由上向下傳遞，於一樓梁版水平向剪力傳遞至外牆結構。

二、結構設計及參考規範

本案結構設計採用最新混凝土工程設計規範及解說、建築物耐震設計規範及解說、建築技術規則，並規範符合韌性設計要求。而本案結構系統以建築配置為基礎，考量「安全」、「經濟」、「施工性」為原則進行結構設計，三者並重達到最佳化設計。

本工程設計參考規範如下：

- (一) 最新建築技術規則（中華民國 106 年 10 月修正版）
- (二) 建築物耐震設計規範及解說（內政部 100 年 7 月修正版）
- (三) 混凝土結構設計規範（內政部 108 年 2 月修正版）
- (四) 建築物耐風設計規範及解說（內政部 103 年 12 月修正版）
- (五) 建築物基礎構造設計規範（內政部 90 年 10 月修正版）

三、材料規格

本案採用鋼筋混凝土之抗彎矩構架系統，其主要材料規格如下：

	混凝土	鋼筋
主結構	1F以上 $fc' = 560 \sim 280 \text{ kgf/cm}^2$ 地下室 $fc' = 420 \text{ kgf/cm}^2$ 基礎 $fc' = 280 \text{ kgf/cm}^2$	#3(含)以上，採用SD420W， $fy = 4200 \text{ kgf/cm}^2$

- (一) 混凝土：符合 CNS 相關規定，且預拌混凝土氣離子含量不得超過 0.15 kg/m^3 。
- (二) 鋼筋：符合 CNS 560 A2006 規定之竹節鋼筋，一般鋼筋為SD420W。

四、分析模擬

本案擬採用 CSI ETABS 分析程式，依目前建築規劃分析模型如下：本工程設計參考規範如下：



圖 9-07 3D模型示意圖

五、結構系統檢核項目

(一) 水平地震力檢核

本基地位於臺北市北投區奇岩段，依臺北盆地微分區劃分屬臺北二區，用途係數為1為1.0，其中475年回歸期之設計地震力地表加速度為0.24g；2500年回歸之最大考量地震力地表加速度為0.32g。

(二) 意外扭矩檢核

依法規考量實際質心位置的不確定性及偏心造成的扭轉效應，於分析時將地震力加載於偏移 5%尺度質心之位置，並檢討偏移所造成扭矩被放大的可能，以扭矩放大係數 A_x ，反應各層構件之受力行為進行設計。

(三) 層間變位檢核

採中小度地震力為基準，檢核層間相對位移角不得超過 0.005，以避免在地震不大時非結構構材受損，或主要構件產生裂紋，落實小震不壞的設計原則。

(四) 軟層與極軟層檢核

為避免建築物立面不規則，加以檢討各層之側向勁度不得低於其上一層勁度之70%或其上三層之平均勁度之 80%。

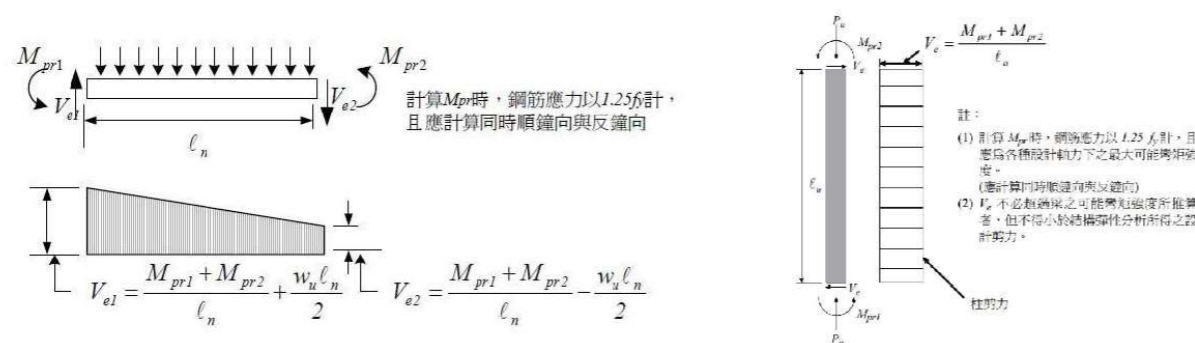
(五) 動力分析檢核

額外考量動力分析地震力，除完善模擬所有構件在高模態反應下之受力行為外，並可加以檢討質量或勁度局部不均勻的影響。

六、構件耐震設計考量

(一)梁柱構件韌性設計

大梁設計剪力應採用塑絞產生後引致之剪力，確保塑絞產生時梁不至產生脆性剪力破壞，並能藉由梁端產生塑絞消散地震能量；而基於韌性考量，當梁端先行產生塑絞，透過梁柱接頭將梁端塑性彎矩傳遞至柱端，而由此產生塑性彎矩與設計剪力取大值來設計柱斷面配筋以達構件韌性需求。



(二)強柱弱梁檢核

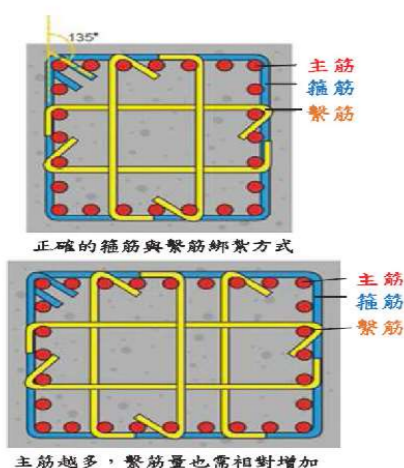
檢討柱構件在各方向之斷面強度應不小於該方向梁構件彎矩強度和之1.2倍，以確保於大地震時梁先產生塑絞，結構系統不至於有瞬間倒塌之危險。

(三)檢討管線配置

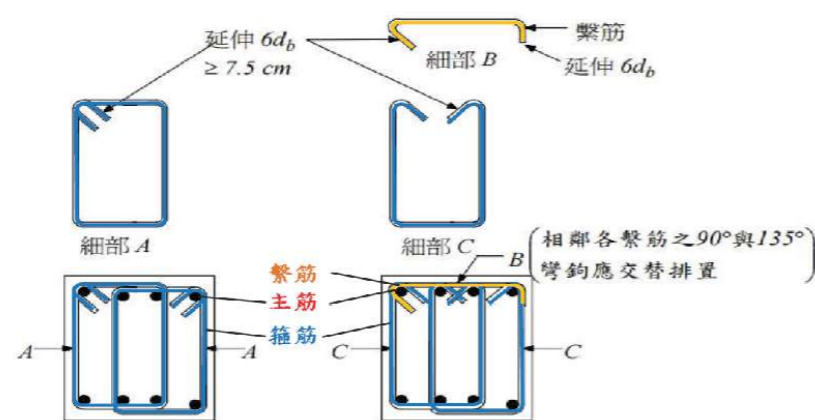
柱梁等結構體內避免埋設給排水管線，以免結構斷面積折減及管線滲漏造成鋼筋鏽蝕。

(四)梁柱橫向鋼筋配置原則

梁、柱構件閉合箍筋與良好的橫向鋼筋配置，乃耐震設計最基本之首要條件。良好圓束的混凝土構材，在強震及反覆載重作用下，塑絞處之鋼筋能有足夠的側向支撐以發揮系統韌性。



柱箍筋與繫筋之平面配置示意圖



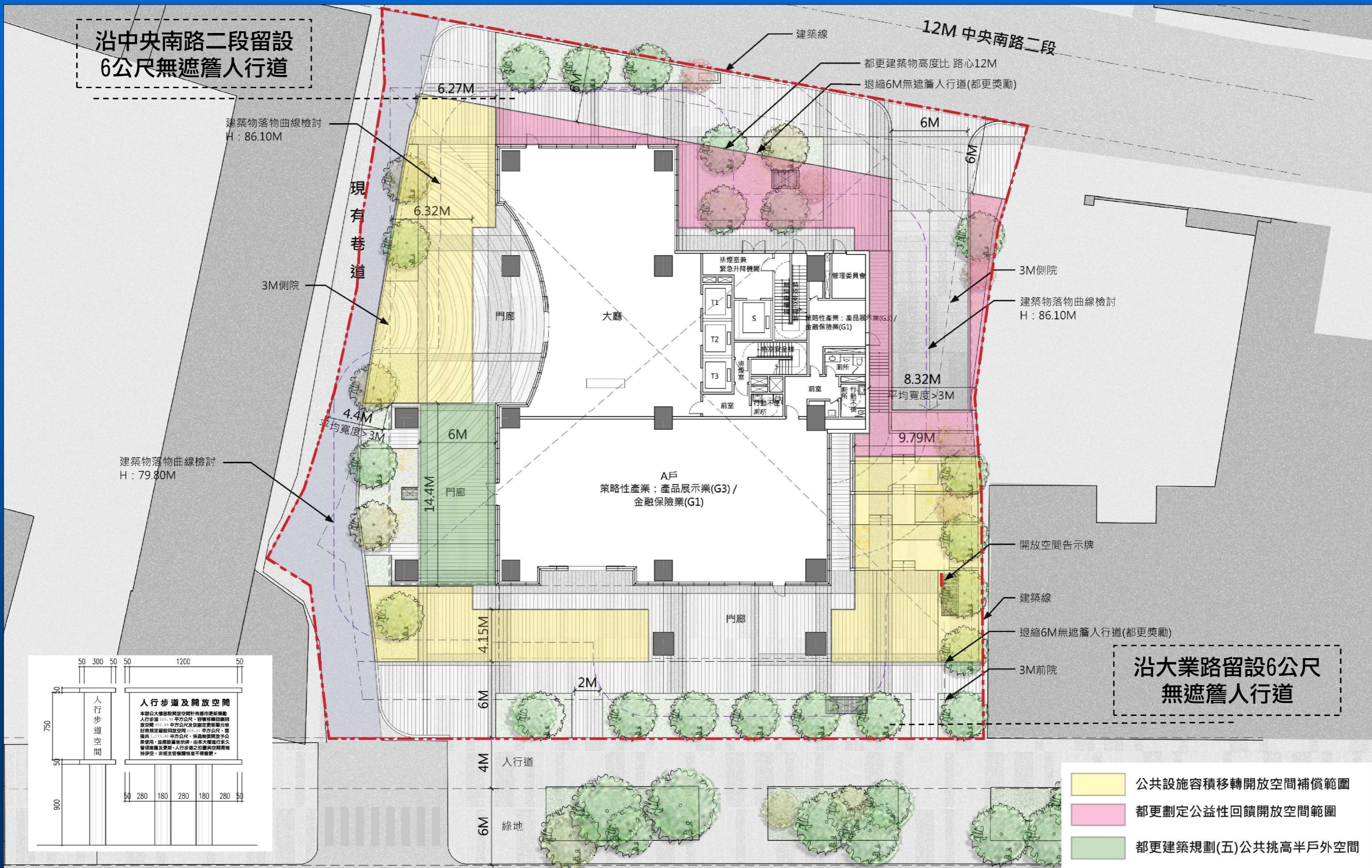
梁箍筋與繫筋之剖面配置示意圖

七、地下室開挖安全支撐計畫

本基地開挖前先行施作連續壁(厚度80cm)，利用連續壁及水平內支撐確保地下室開挖穩定性與安全性；經初步分析檢核，開挖過程中之連續壁體變位及應力將可受到合理的控制。

開挖時因地層條件實屬複雜且其高度變異性，為能掌握施工狀況之變化，本工程將於開挖過程中配置適當安全監測系統，以其具體資料彌補調查資料之不足，又為確保工程基地之施工安全，將訂定安全措施之管理值，包跨警戒值及行動值；此外為避免鄰近建築物之損害及避免發生公共危害，亦將配置道路沉陷釘及鄰房傾斜儀。

監測項目	監測儀器	監測目的
壁體位移量	傾度觀測儀	量測連續壁於開挖施工期間產生之側向位移。
鋼筋應力	鋼筋應力計	量測連續壁鋼筋施工階段應力變化。
地下水位及水壓分佈	水壓計	量測施工中基地內外之地下水壓力變化。
支撐荷重	支撐應變計	量測開挖階段支撐之荷重值及其變化。
中間柱隆起點	水準儀	量測開挖面土層之隆起量。
沉陷點/建築傾斜儀	水準儀	量測基地四周之道路、地表或鄰房因開挖因素造成之沉陷/傾斜。



沿中央南路二段留設
6公尺無遮簷人行道

建築物落物曲線檢討
H: 86.10M

現有
巷道

3M側院

建築物落物曲線檢討
H: 79.80M

A戶
策略性產業：產品展示業(G3) /
金融保險業(G1)

沿大業路留設6公尺
無遮簷人行道

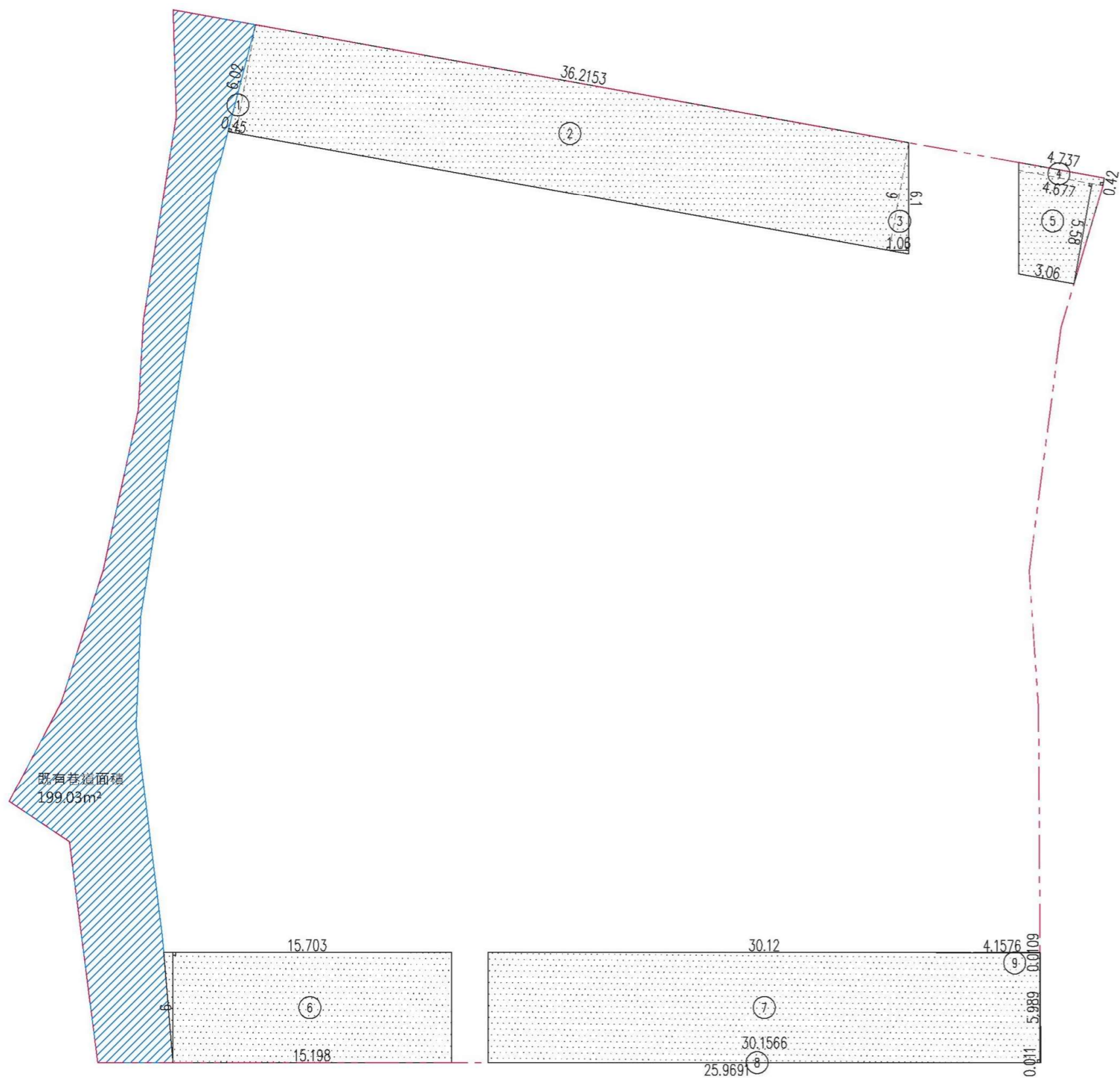
50	300	50	50	1200	50
50	50	50	50	50	50
750	人行步道空間				
50	人行步道及開放空間				
50	本辦公大樓因設開放空間計有都市更新獎勵 人行步道 311.99 平方公尺、容積移轉回饋 開放空間 400.11 平方公尺及改善型建築方案 計畫規定留設開放空間 108.31 平方公尺，總 面積共 820.41 平方公尺，係屬無遮簷公共 開放空間，並應設置告示牌，由本大樓進行長 年維護及整潔，人行步道上之綠化空間應 持淨空，非經主管機關核准不得變更。				
900	50	280	180	280	180
	50	280	180	280	50

圖例及說明
更新單元範圍

- 公共設施容積移轉開放空間補償範圍
- 都更劃定公益性回饋開放空間範圍
- 都更建築規劃(五)公共挑高半戶外空間

比例尺
1/300

指北
N



- | | |
|---|--|
| ① $6.02 \times 0.45 / 2 = 1.354$ | ④ $(4.737 + 4.677) \times 0.42 / 2 = 1.976$ |
| ② $36.215 \times 6 = 217.29$ | ⑤ $(3.06 + 4.677) \times 5.58 / 2 = 21.59$ |
| ③ $6.1 \times 1.06 / 2 = 3.233$ | 小計 = 23.57m ² |
| 小計 = 221.88m ² | |
| ⑥ $(15.703 + 15.198) \times 6 / 2 = 92.7$ | ⑦ $(30.16 + 30.12) \times 5.99 / 2 = 180.53$ |
| 小計 = 92.7m ² | ⑧ $(30.16 + 25.97) \times 0.01 / 2 = 0.28$ |
| | ⑨ $4.16 \times 0.01 / 2 = 0.02$ |
| | 小計 = 180.83m ² |

合計 = 221.88 + 23.57 + 92.7 + 180.84 = 518.98m²

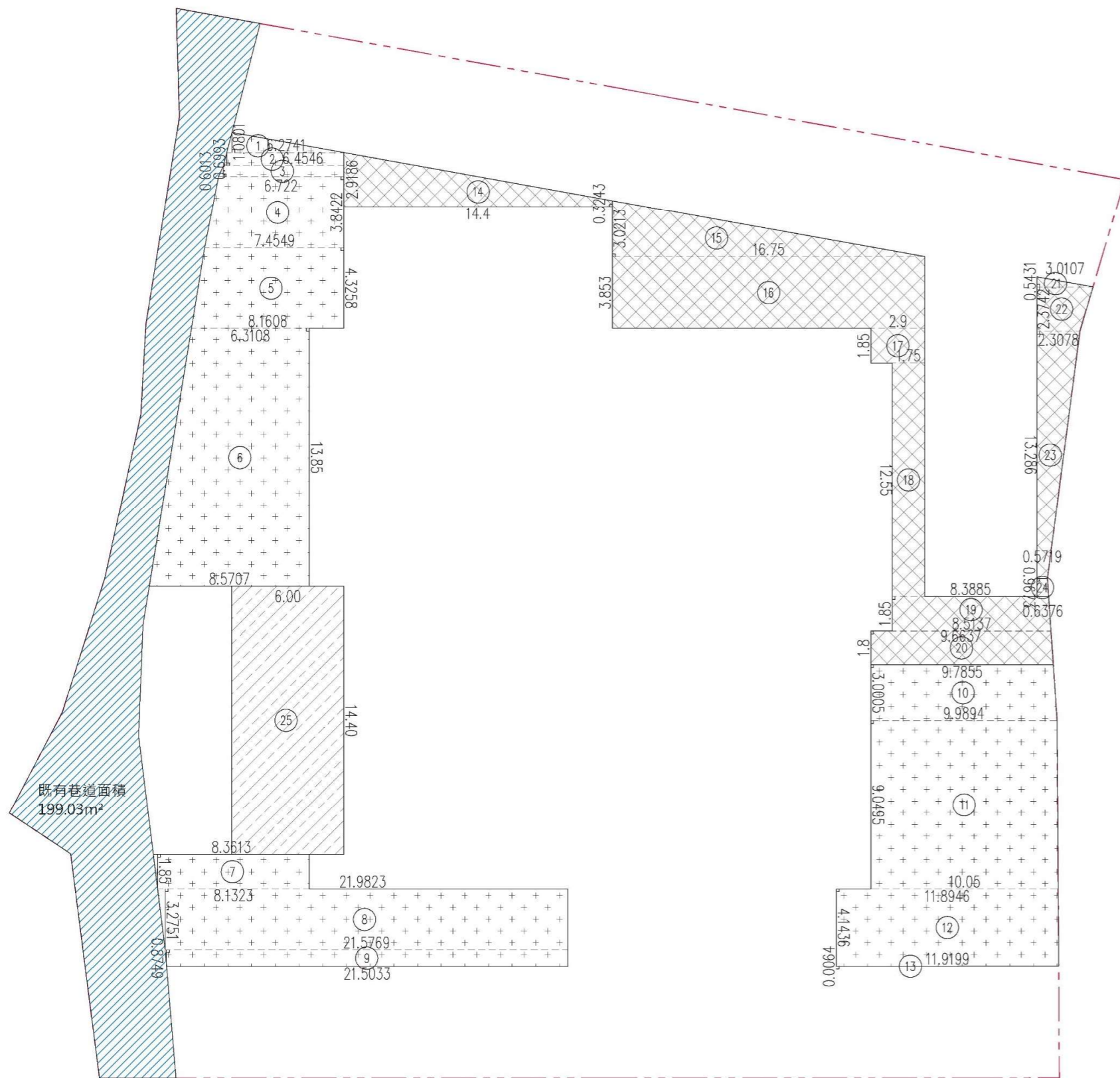
申請「建築規劃設計(三) 供人行走之地面道路人行步道」獎勵
檢討獎勵面積為 518.98m²

圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N



公共設施容移開放空間補償面積

- ① 6.27x1.08/2=3.39
- ② (6.45+6.27)x0.7/2=4.46
- ③ (6.72+6.45)x0.6/2=3.96
- ④ (6.72+7.45)x3.84/2=27.21
- ⑤ (7.45+8.16)x4.33/2=33.8
- ⑥ (6.31+8.57)x13.85/2=103.05
- 小計=175.87m²

- ⑦ (8.36+8.13)x1.85/2=15.25
- ⑧ (21.98+21.58)x3.28/2=71.44
- ⑨ (21.58+21.5)x0.87/2=18.74
- 小計=105.43m²

- ⑩ (9.79+9.99)x3/2=29.67
- ⑪ (9.99+10.05)x9.05/2=90.67
- ⑫ (11.89+11.92)x4.14/2=49.29
- ⑬ 11.92x0.01/2=0.06
- 小計=169.69m²

合計=450.99m²

都更劃定公益性回饋開放空間

- ⑭ (0.3243+2.92)x14.4/2=23.35
- 小計=23.35m²

- ⑮ 3.0213x16.75/2=25.304
- ⑯ 3.853x16.75=64.537
- ⑰ 1.85x2.9=5.37
- ⑱ 12.55x1.75=21.96
- ⑲ (8.39+8.51)x1.85/2=15.63
- ⑳ (9.66+9.79)x1.8/2=17.51
- 小計=150.31m²

- ㉑ 3.01x0.54/2=0.813
- ㉒ (3.01+2.31)x2.37/2=6.305
- ㉓ (2.31+0.57)x13.29/2=19.14
- ㉔ (0.57+0.64)x0.97/2=0.59
- 小計=26.85m²

合計=200.51m²

申請「建築規劃(四) 開放空間廣場」獎勵

- ⑩ (9.79+9.99)x3/2=29.67
- ⑪ (9.99+10.05)x9.05/2=90.67
- ⑫ (11.89+11.92)x4.14/2=49.29
- ⑬ 11.92x0.01/2=0.06
- ⑲ (8.39+8.51)x1.85/2=15.63
- ⑳ (9.66+9.79)x1.8/2=17.51

申請「建築規劃(五) 公共挑高半戶外空間」獎勵

- ㉕ 6.00x14.40=86.40

合計=202.83m²

公共設施容積移轉比例計算：

(回饋開放空間面積 / 法定空地面積 x 100%)

$450.99 / (2,729 * 45%) * 100% = 36.72%$

都更劃定公益性回饋開放空間面積加總為200M²

$23.35 + 26.85 + 150.31 = 200.51M^2 \dots ok!$

圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N

本案興建地上19層、地下4層鋼筋混凝土構造大樓，依台北市都市更新工程造價第二級NT\$55,918元/m²(18.5萬/坪)。

本案預計容積移轉50%費用2億5,492萬。

本案依111年2月21日第530次台北市都市更新審議會決議無償捐贈更新後建物總銷金額千分之一為453萬。

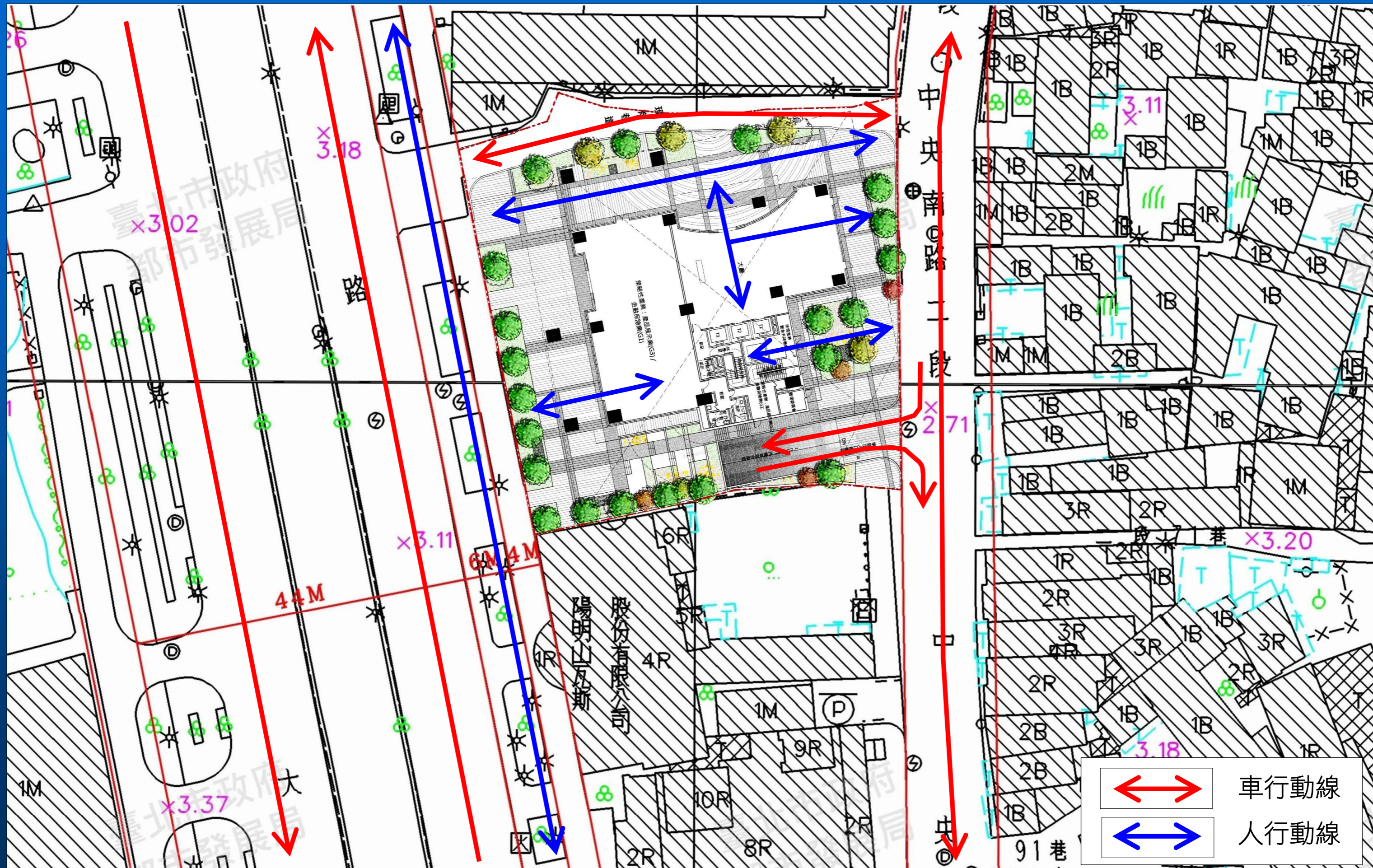
本案拆遷安置費(租金補貼)6,044萬

本案更新事業總費用25億5674萬。

本案更新事業總費用至111年6月止，其中綠建築規劃、智慧建築規劃、耐震標章人力估算、風場實驗、測量費用容積移轉價購成本代金及信託銀行等正委託中或辦理中尚無合約金額或最終金額，故本案更新事業總費用部分項目及費用最終仍以委託合約及核發證明所載金額為準。

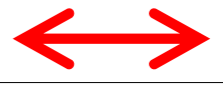
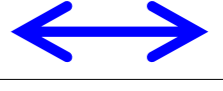
總項目	項目	細項	總價(元)	
壹、工程費用 (A)(B)(C)	重建費用(A)	新建工程	營建費用	1,539,096,210
		其他必要費用	鑑界費、鑽探費用、外接水電瓦斯管線工程費、風場試驗委託費用、鄰房鑑定費	5,045,107
			公寓大廈公共基金、綠建築管理維護費用、建築相關規費	5,374,803
			相關委外審查之相關費用(綠建築證書、智慧建築證書、耐震設計標章及特別監督人費用)	11,831,168
	重建費用(A)合計：			1,561,347,288
	公共設施費用(B)合計：			0
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(屬金錢部分)	捐贈臺北市都市更新基金	(依審議會決議，為本案公益性回饋，不計入申請都更容積獎勵)	4,536,859
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)合計：			4,536,859
	貳、都市更新費用 (D)	一、規劃費	建築設計費用(4,524萬)、都市更新規劃費用(430萬)、更新前測量費用(3.15萬)	49,571,503
		二、土地改良物拆遷安置費(點交至完工交屋提列41.8個月)(得成63萬/月含稅、力麒81.6萬/月含稅)		60,442,800
三、地籍整理費			1,040,000	
貳、權利變換費用(D)合計：			111,054,303	
參、容積移轉費用(E)合計：			254,926,884	
肆、都市計畫變更負擔費用(F)合計：			0	
伍、貸款利息(G)合計：			68,857,460	
陸、稅捐 (H)	印花稅		2,228,068	
	營業稅		54,603,040	
陸、稅捐(H)合計：			56,831,108	
柒、管理費用(I)	對外支付管理費	廣告銷售管理費(6%)	123,453,234	
	內部支付管理費	人事行政管理費(5%)、風險管理費(13.11%)	375,737,736	
柒、管理費用(I)合計：			499,190,970	
更新事業總費用總計：			2,556,744,872	

基地地號	北投區奇岩段五小段 615, 616-1, 616-2, 617, 624 等5筆地號				
基地使用分區	第三種工業區				
基地面積 (m ²)	膳本面積：2,729.00m ²	實測面積：2,728.74m ²	騎樓地：0.00m ²	現有巷道：199.03m ²	
法定建蔽率 (%)	55%				
法定建築面積 (m ²)	(基地面積) x (法定建蔽率) = 2,729.00 x 55% = 1,500.95m ²				
法定容積率 (%)	300%				
基準容積 (m ²)	(基地面積) x (基準容積率) = 2,729.00 x 300% = 8,187.00m ²				
都市更新獎勵容積 (%)	46.84%				
容積移轉 (%)	50.00%				
允建容積率 (%)	590.52%				
允建總容積樓地板面積 (m ²)	16,115.80m ²				
設計建蔽率 (%)	41.19%	實設建築面積 (m ²)	1,124.01m ²		
法定空地面積 (m ²)	1,228.05m ²	實設空地面積 (m ²)	1,604.99m ²		
實設總樓地板面積 (m ²)	27,524.17m ²	實設容積率 (%)	(實設容積總樓地板面積) / (基地面積) = 590.52%		
樓層興建數及構造	地上 19 層、地下 4 層、鋼筋混凝土造		開挖率 (%)	67.93%	
各層面積計算	樓地板面積 (m ²)	容積樓地板面積 (m ²)	戶數 (戶)	用途	樓高 (M)
地下 4 層	1,847.49	-	-	防空避難室兼停車空間 / 機電設備空間	3.2M
地下 3 層	1,728.79	-	-	停車空間 / 機電設備空間	3.2M
地下 2 層	1,847.49	-	-	停車空間 / 機電設備空間	3.2M
地下 1 層	1,853.89	-	-	停車空間 / 機電設備空間	4.5M
1 層	964.26	466.99	1	策略性產業：資訊服務業(G2) / 策略性產業：產品展示業(G3) / 金融保險業(G1) / 管理委員會(G2)	8.4M
2 層	1,061.00	666.60	2	策略性產業：資訊服務業(G2) / 金融保險業(G1) / 管理委員會(G2)	4.2M
3 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
4 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
5 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
6 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
7 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
8 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
9 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
10 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
11 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
12 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
13 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
14 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
15 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
16 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
17 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
18 層	1,061.00	898.71	3	策略性產業：資訊服務業(G2)	4.2M
19 層	739.60	602.34	1	策略性產業：資訊服務業(G2)	6.3M
屋突 1 層	168.55	-	-	機電設備空間	3.0M
屋突 2 層	168.55	-	-	機電設備空間	3.0M
屋突 3 層	168.55	-	-	機電設備空間	3.0M
小計 (m ²)	27,524.17	16,115.29	52		
總樓地板面積總計 (m ²)	27,524.17m ²				
雜項工程物					
法定工程造价 (元/坪)	27,524.17 x 16,050 + 34,592.40 x 150 + 36.6 x 2,290 = 447,035,603 元				
汽車停車數量	法定汽車停車位 102 部。獎勵汽車停車位 0 部；自設汽車停車位 35 部；實設汽車停車位 137 部				
機車停車數量	法定機車停車位 139 部。獎勵機車停車位 0 部；自設機車停車位 5 部；實設機車停車位 144 部				
裝卸位及其他停車車輛	法定裝卸車位 3 部；實設裝卸車位 3 部				



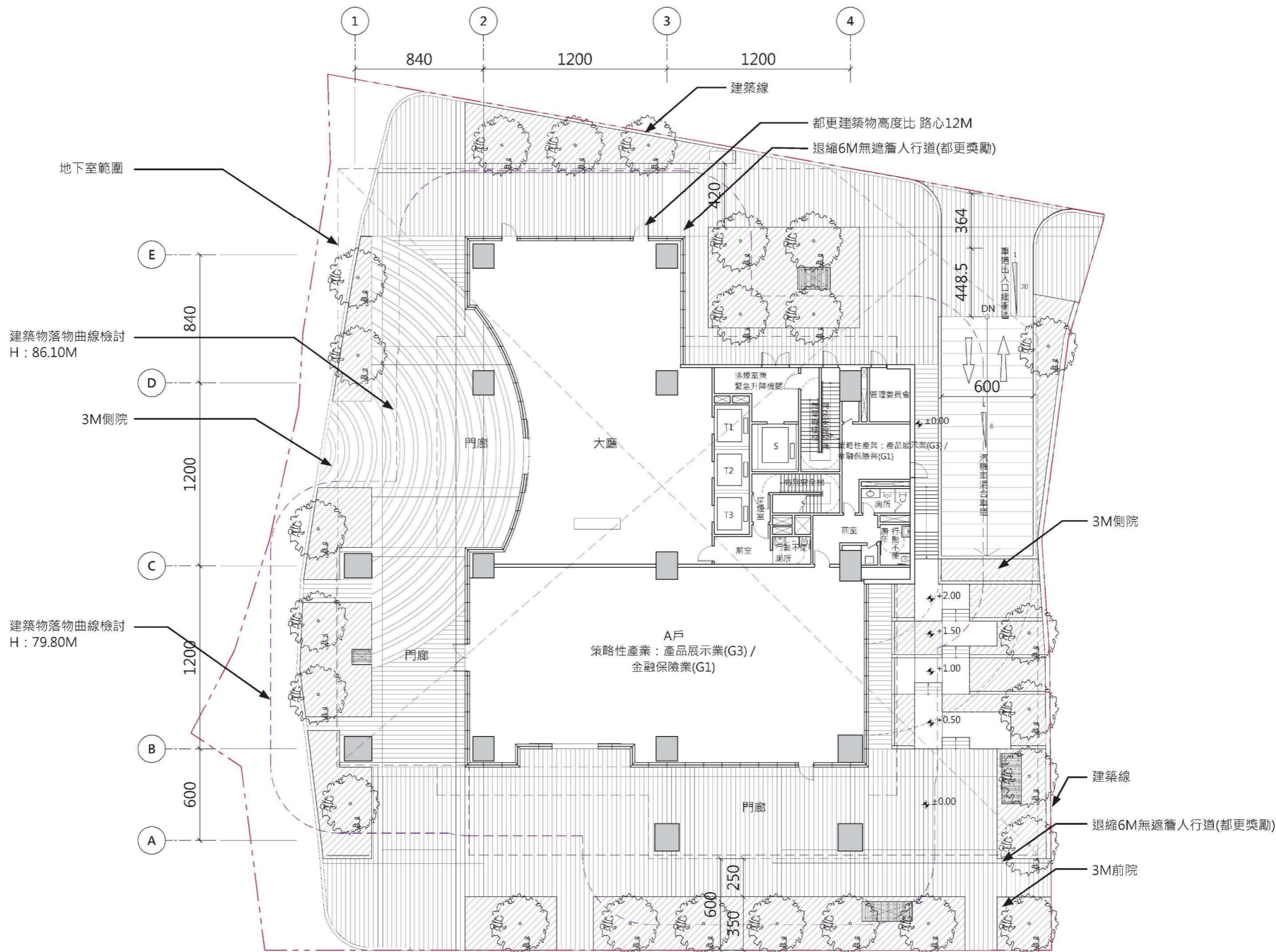
圖例及說明

更新單元範圍

-  車行動線
-  人行動線

比例尺
1/500

指北

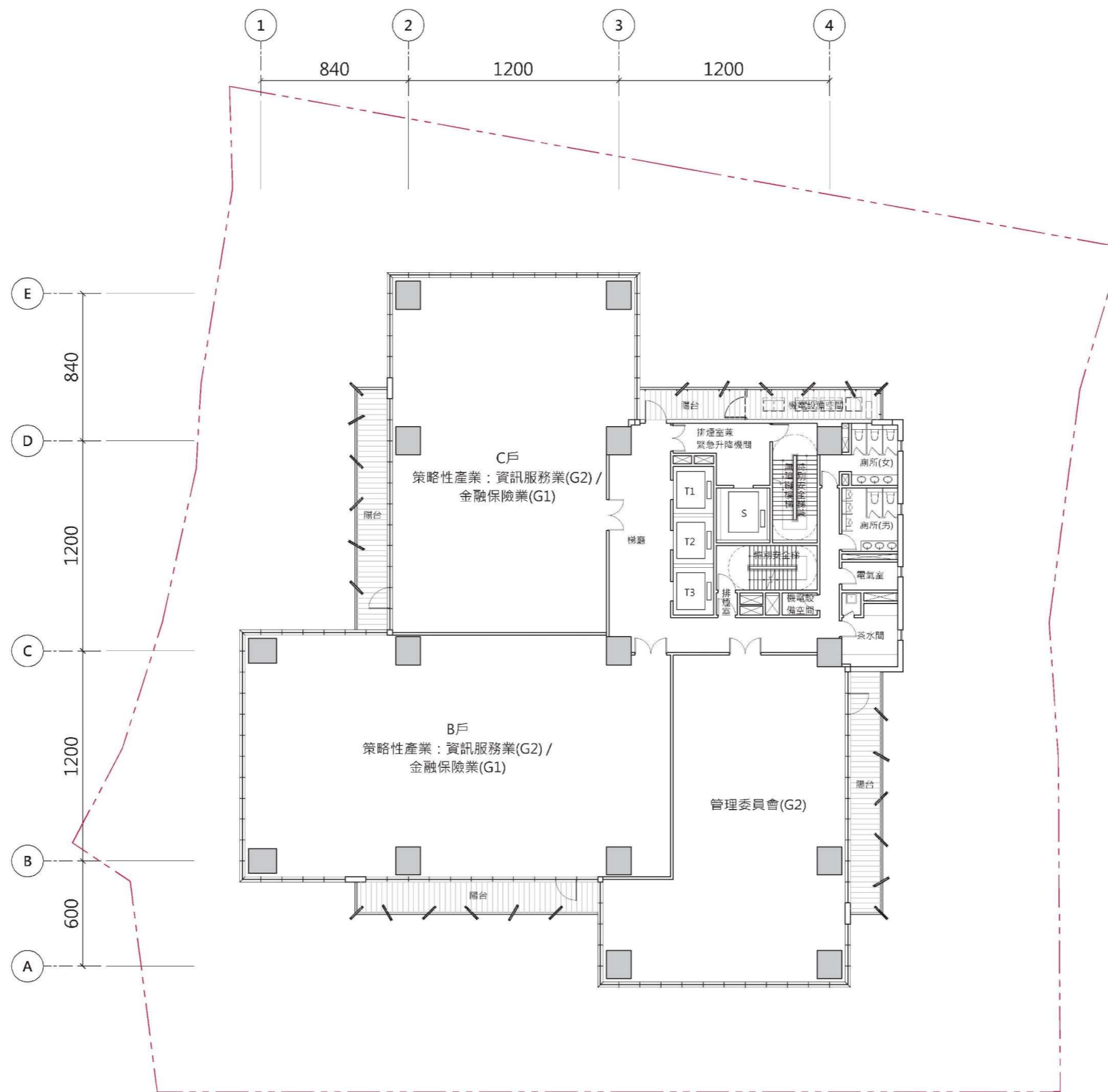



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N

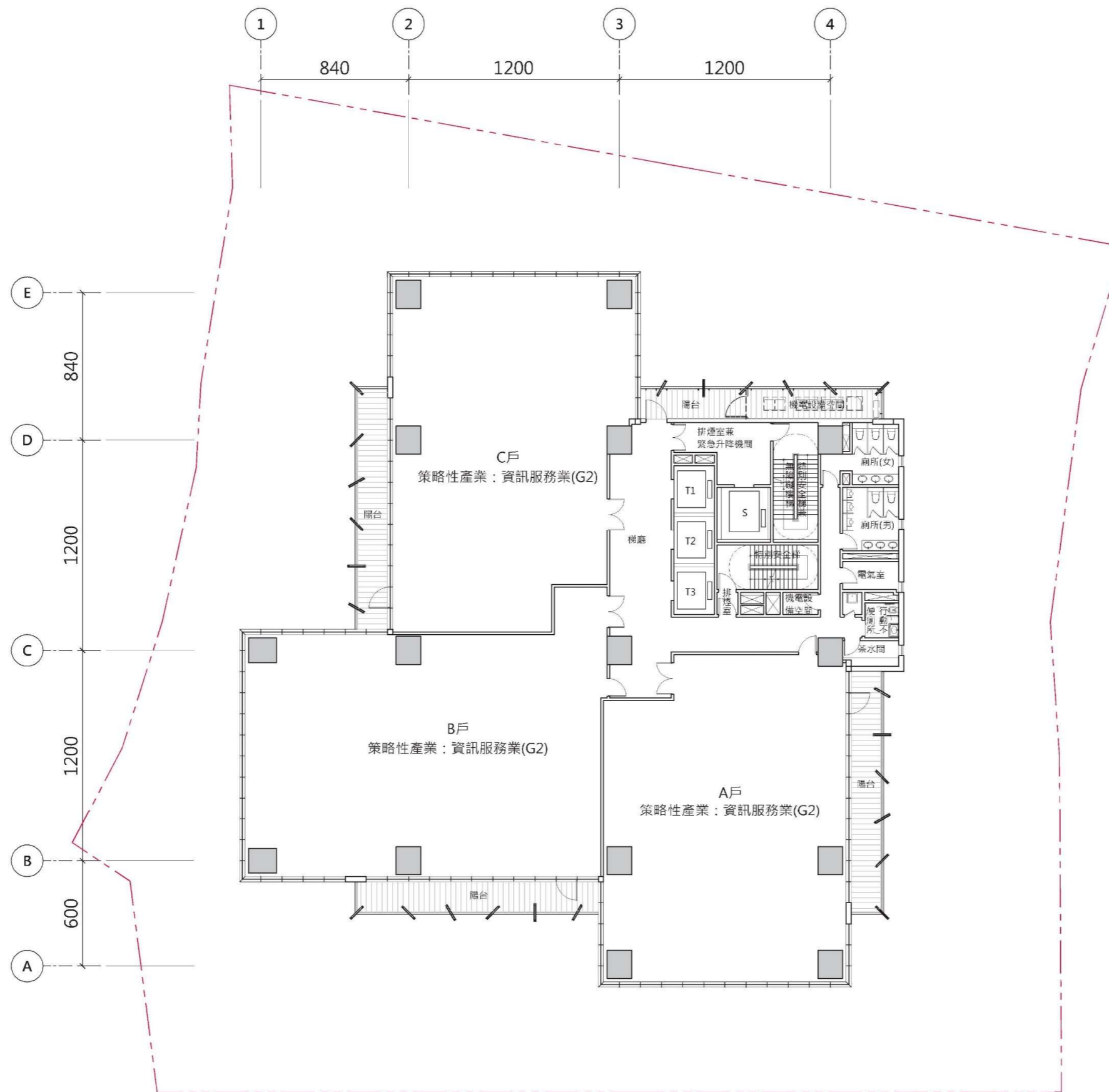


圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N

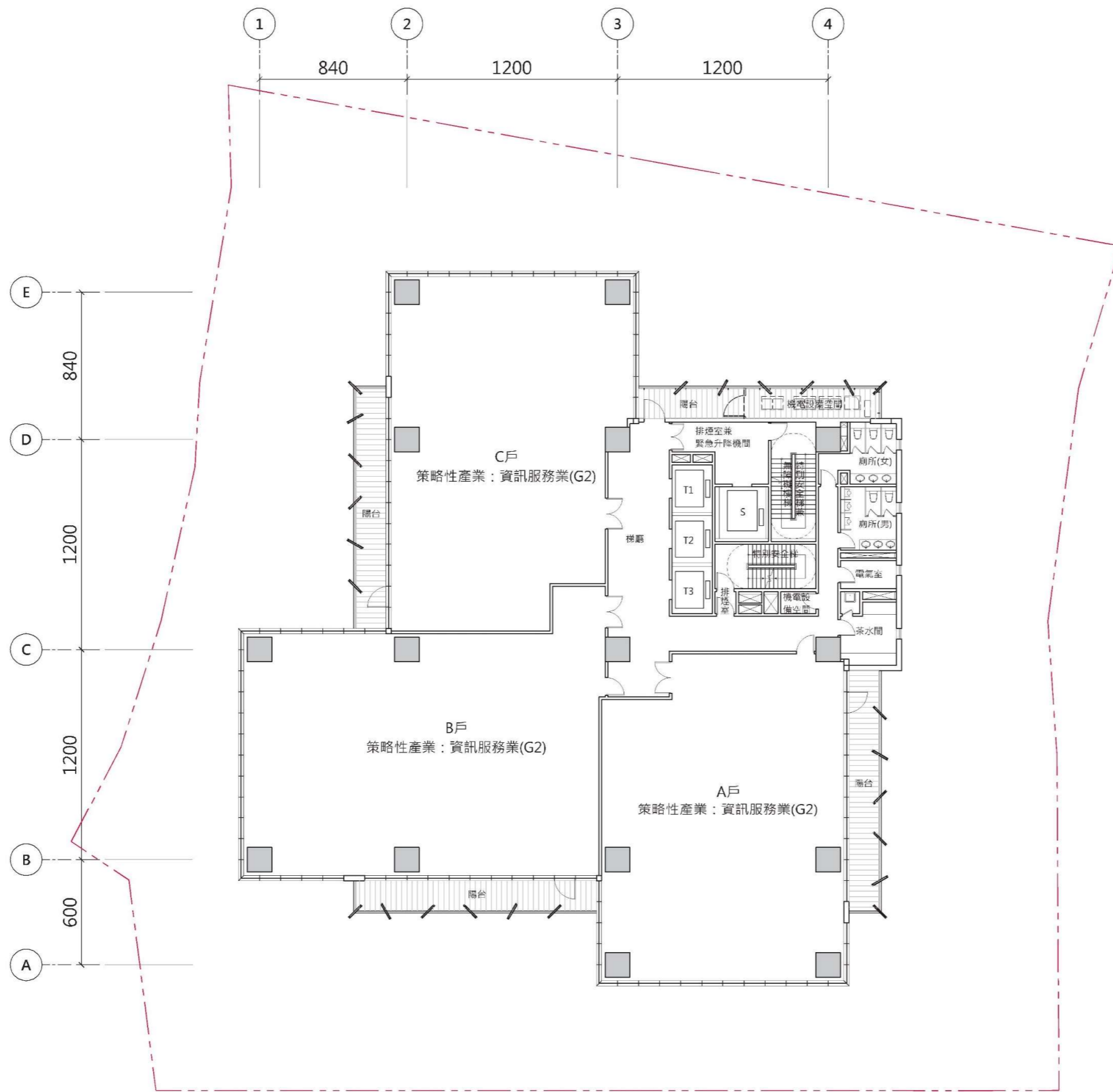


圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N

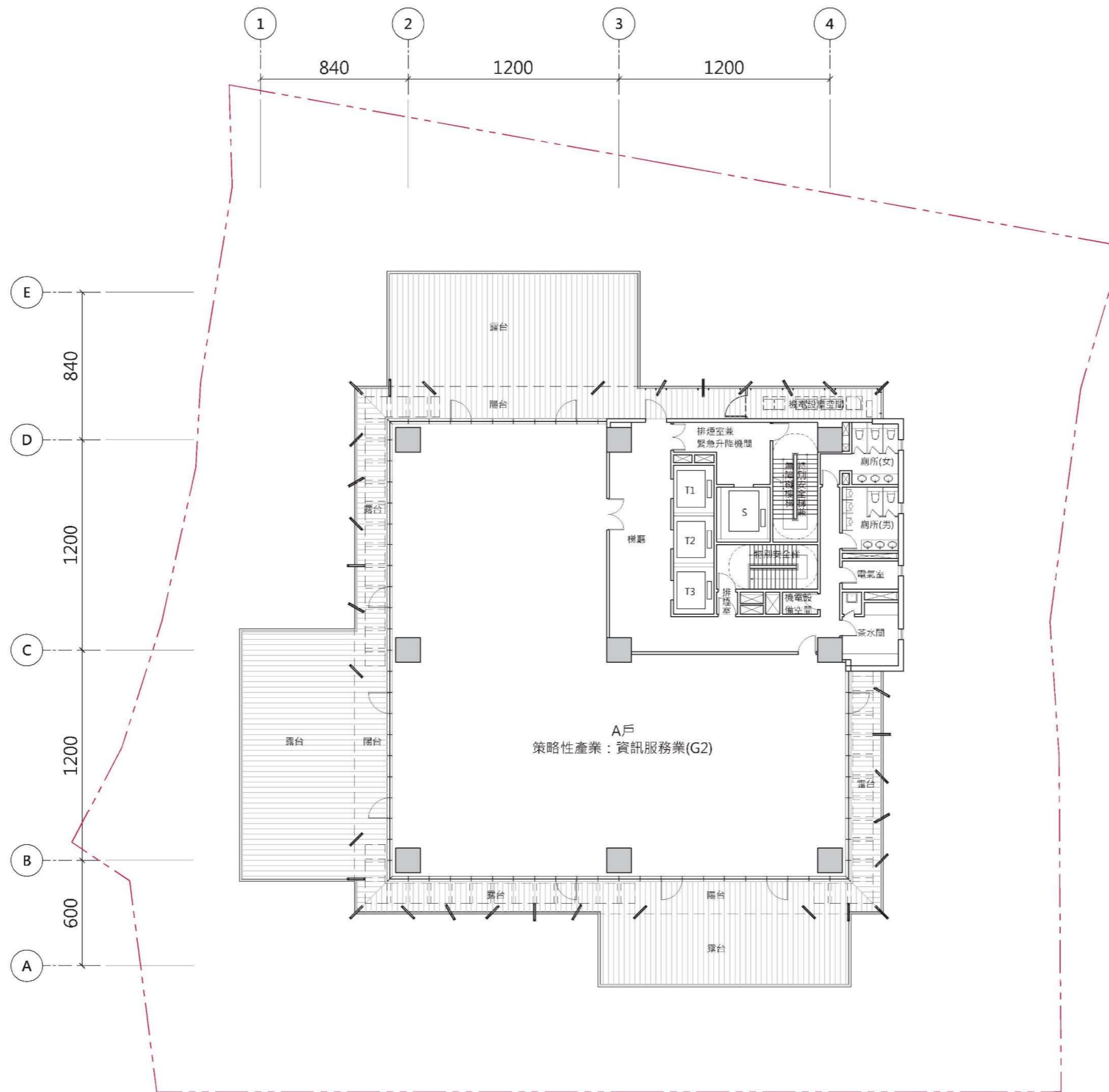


圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N

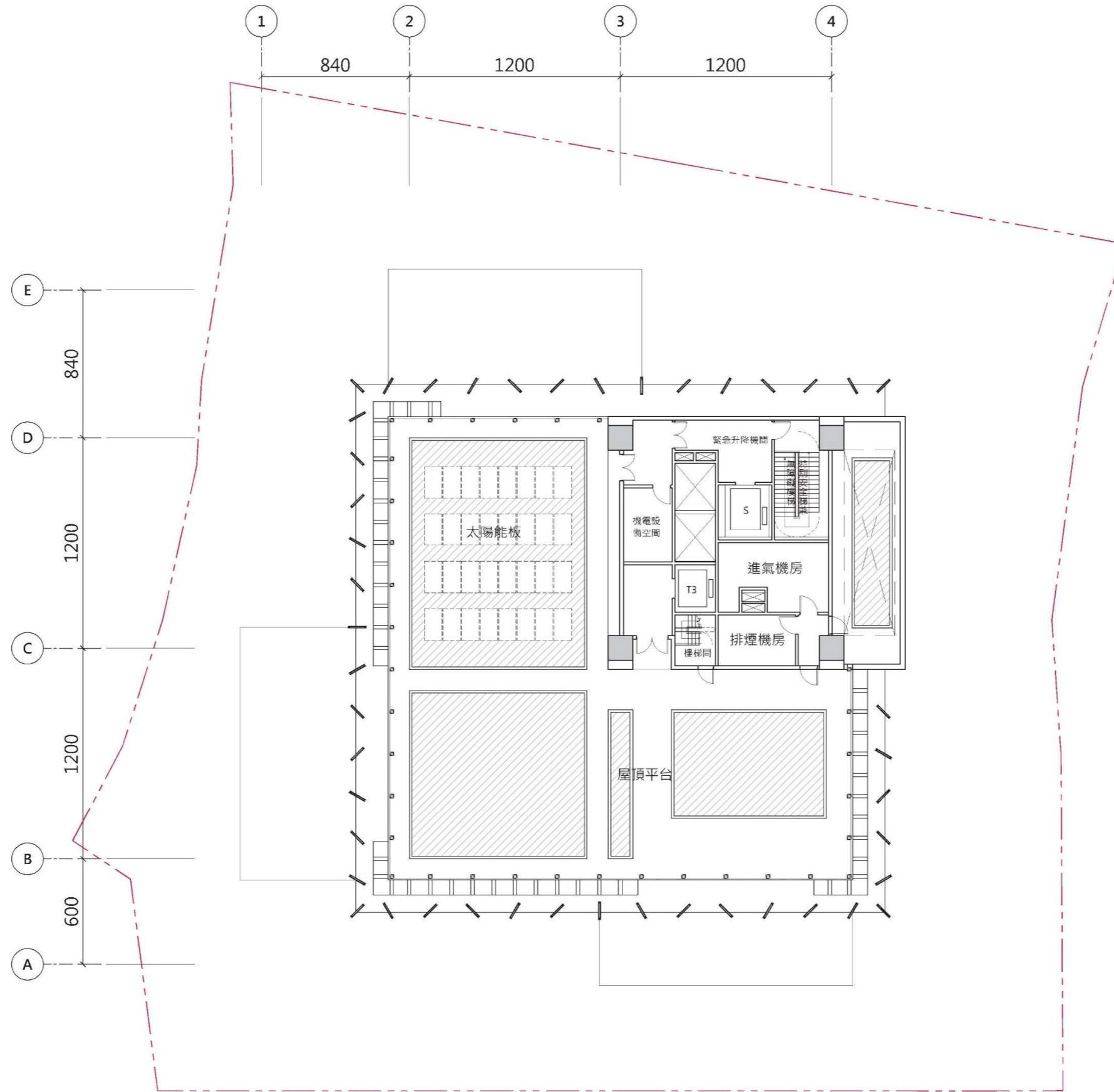


圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N

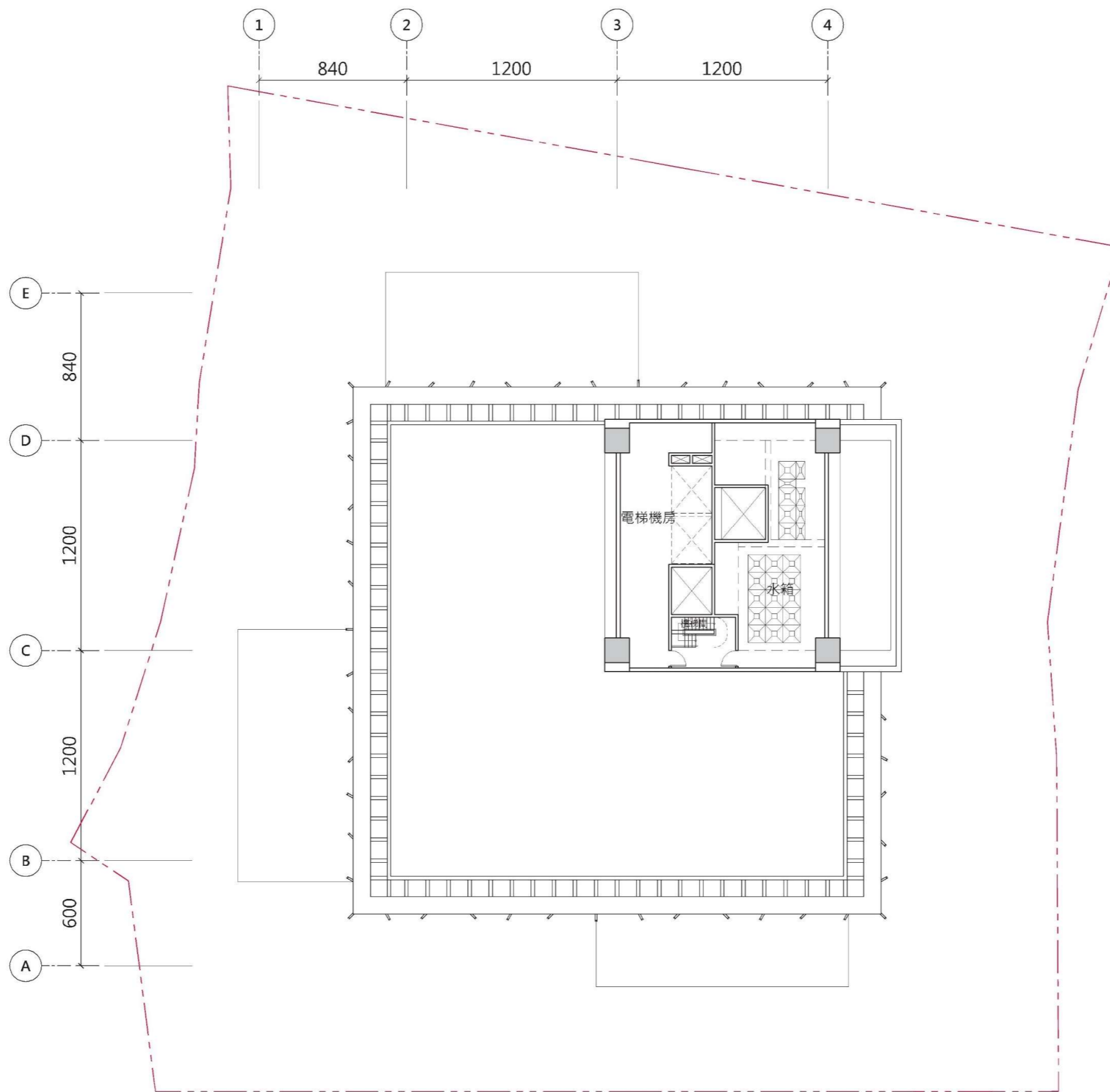


圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N

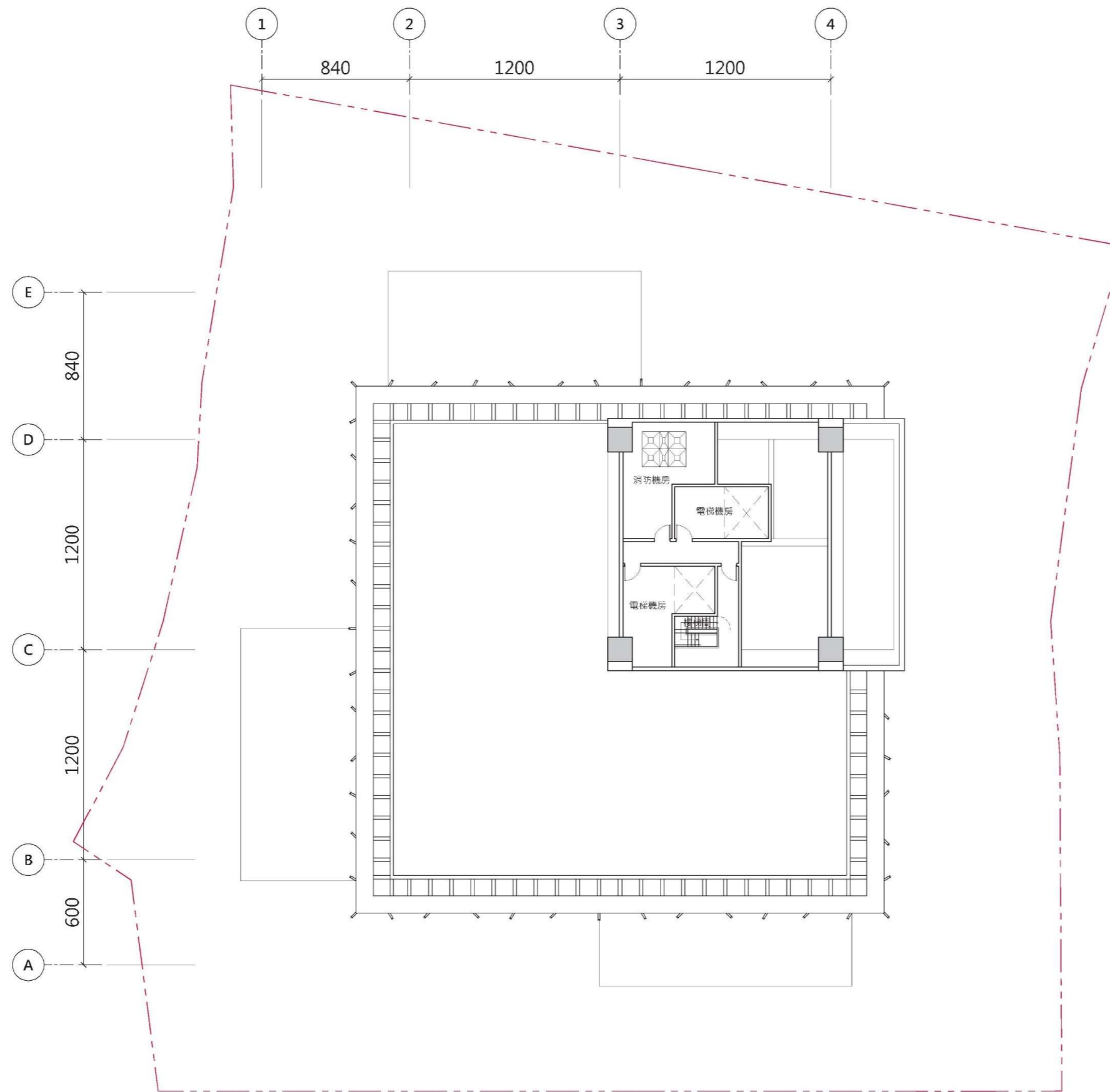


圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N

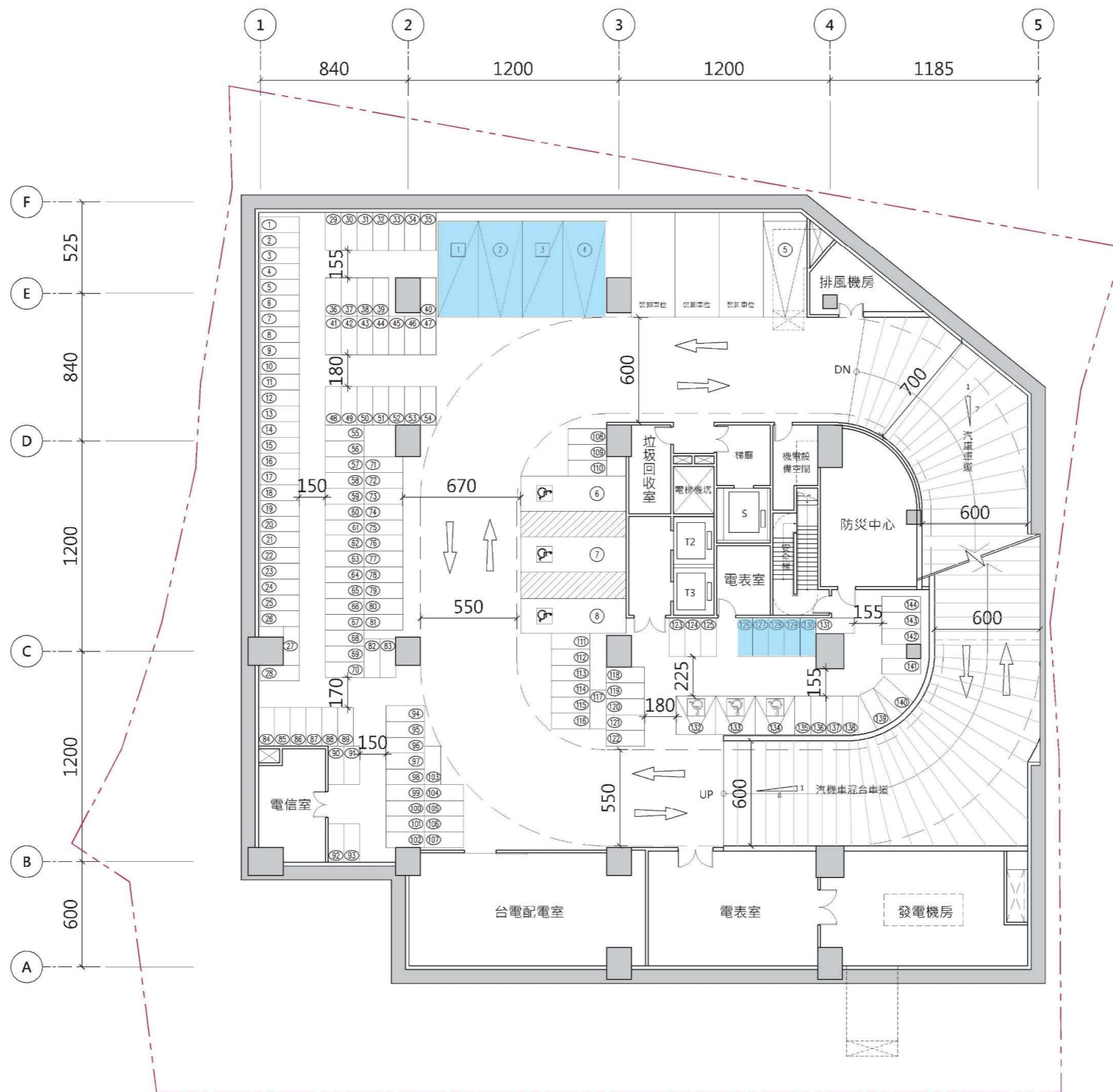


圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N



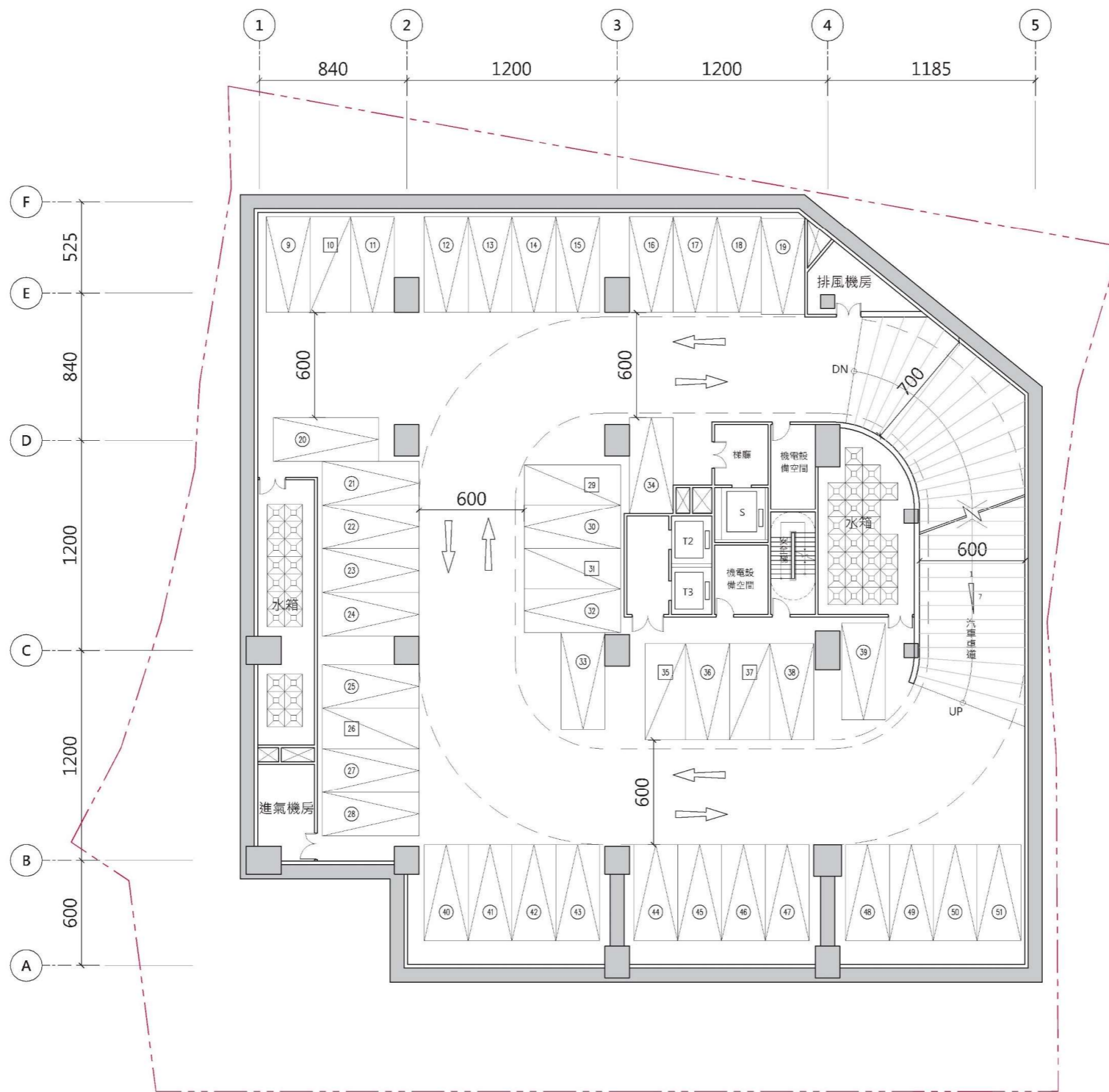
都更獎勵之社區共用充電車位

圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N

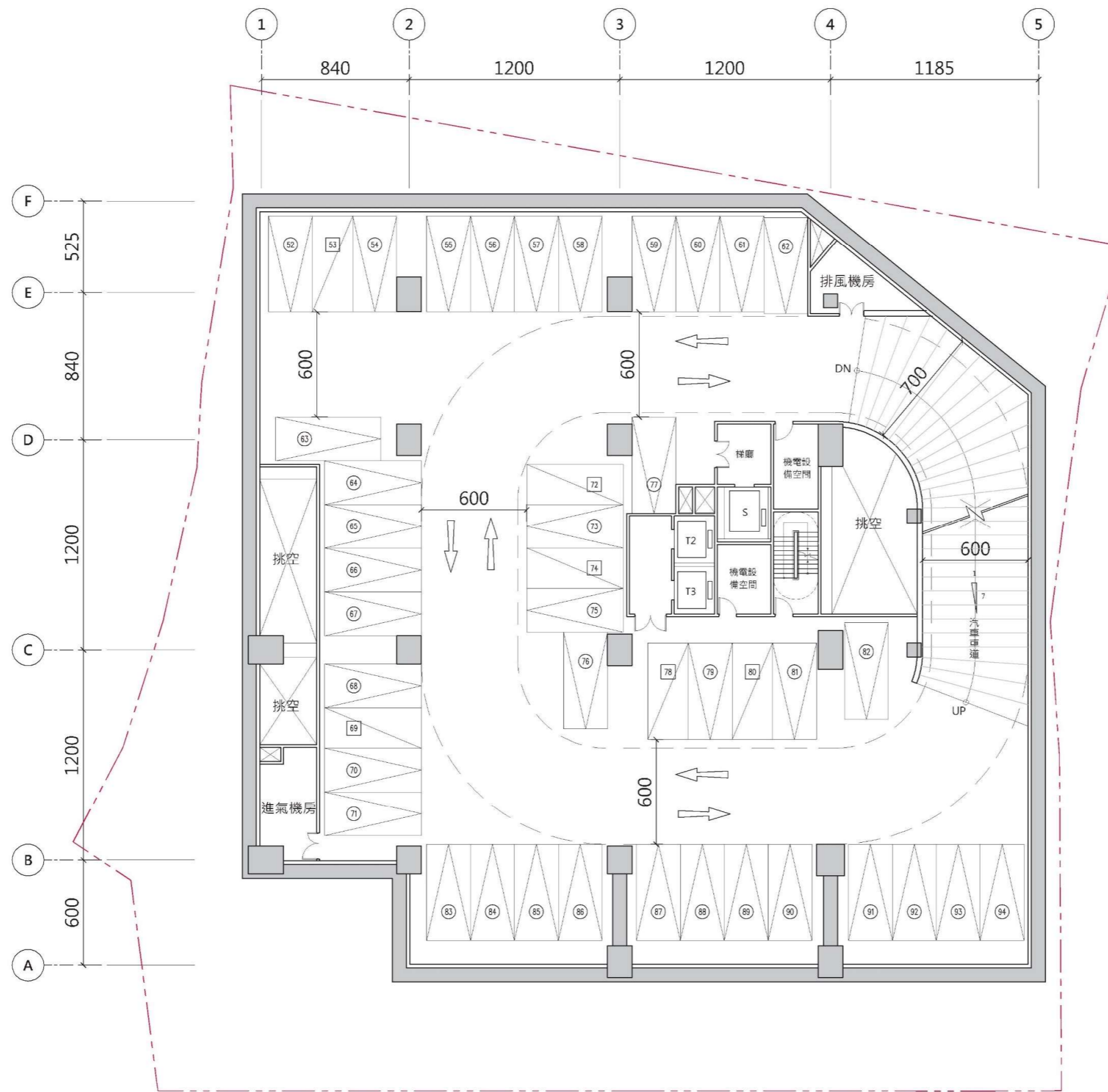


圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N

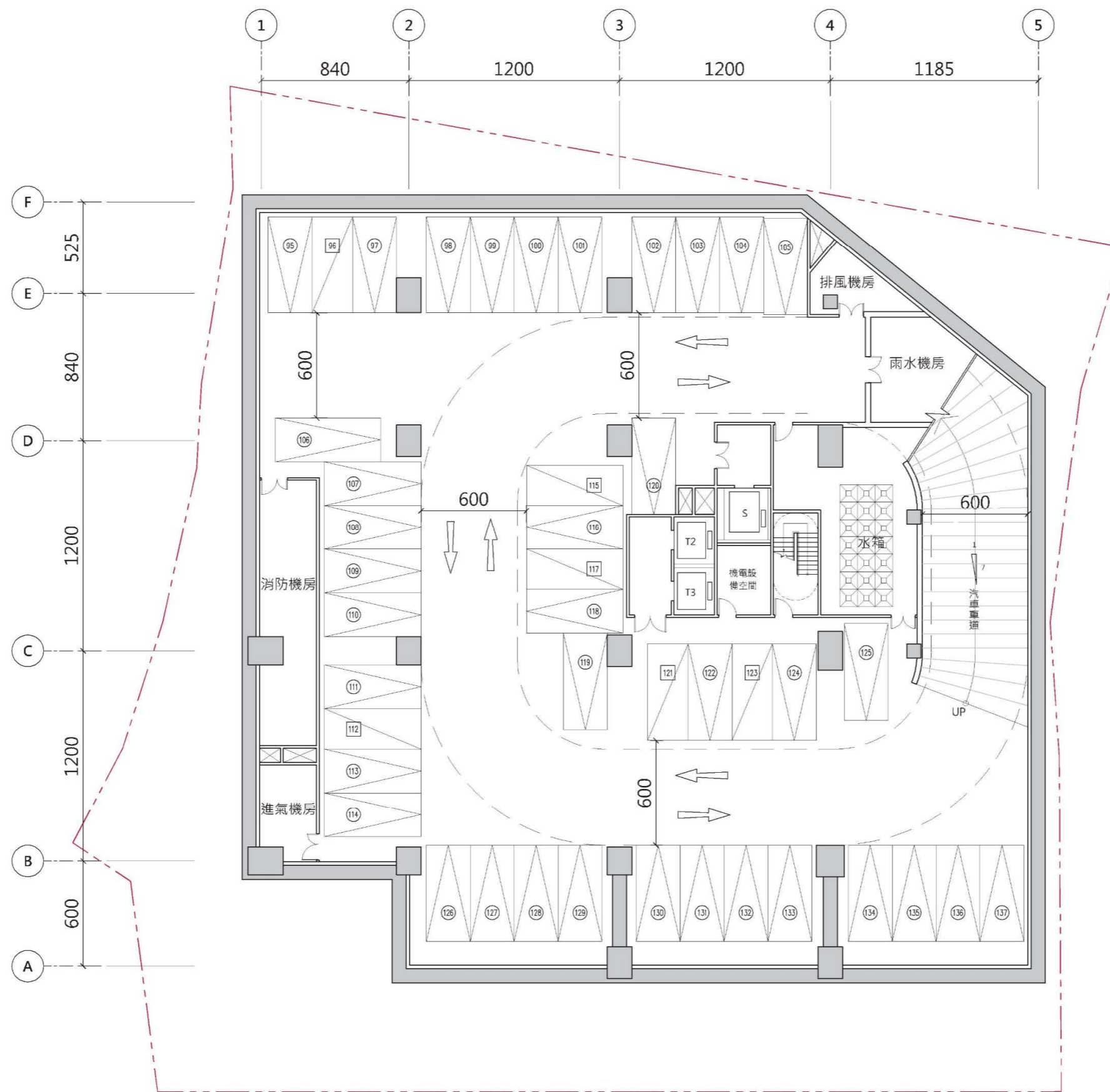


圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N

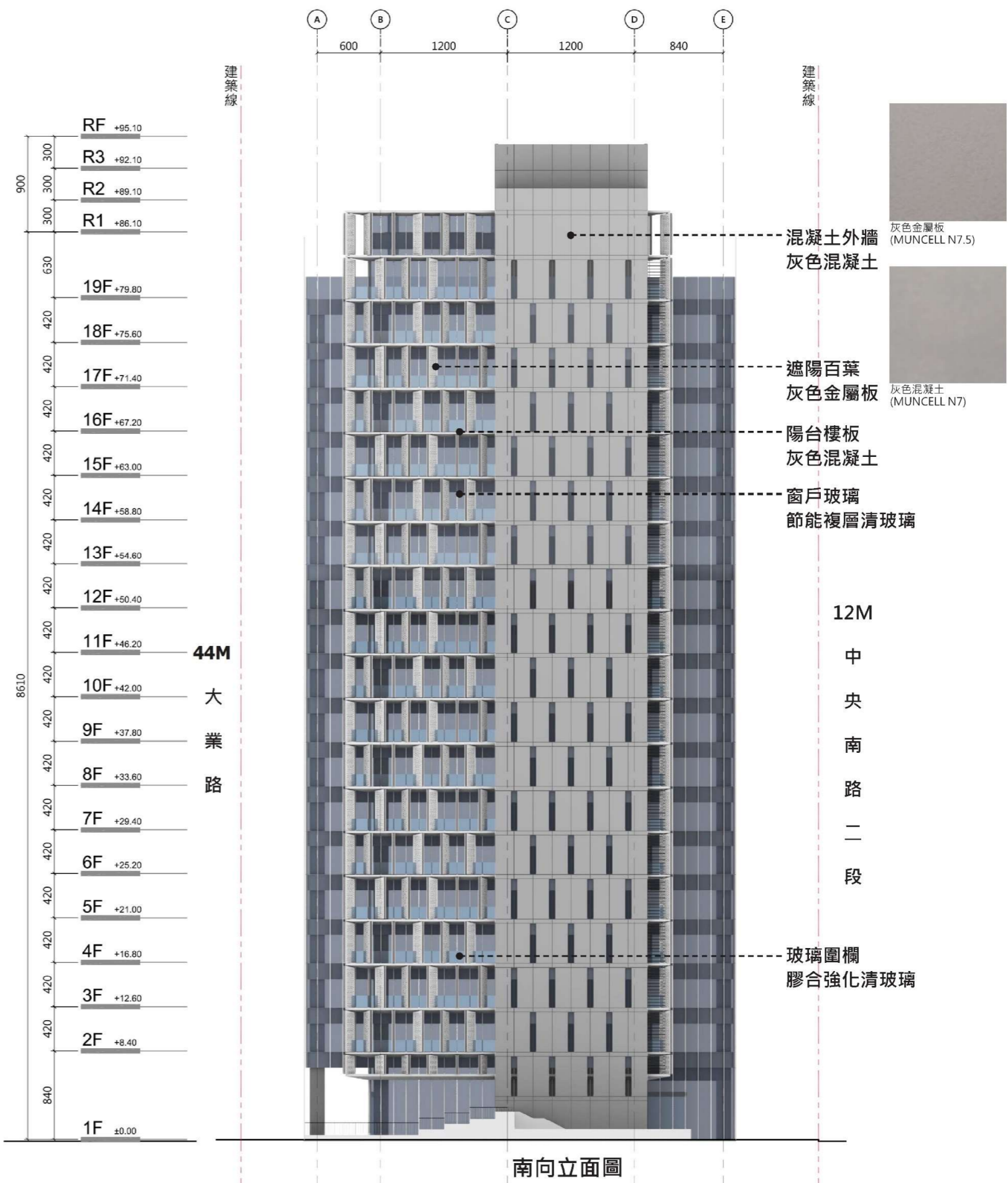
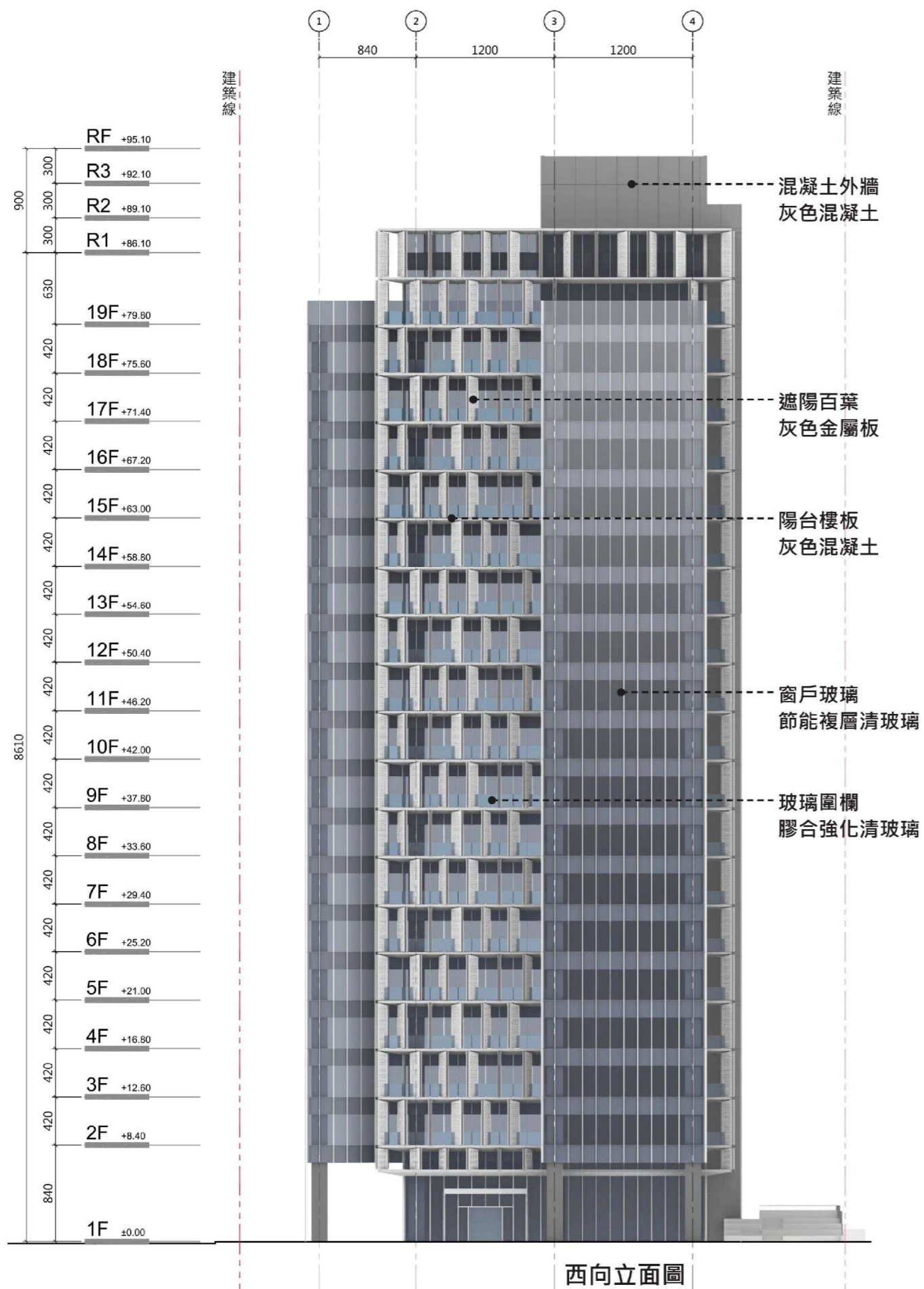


圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/300

指北
N

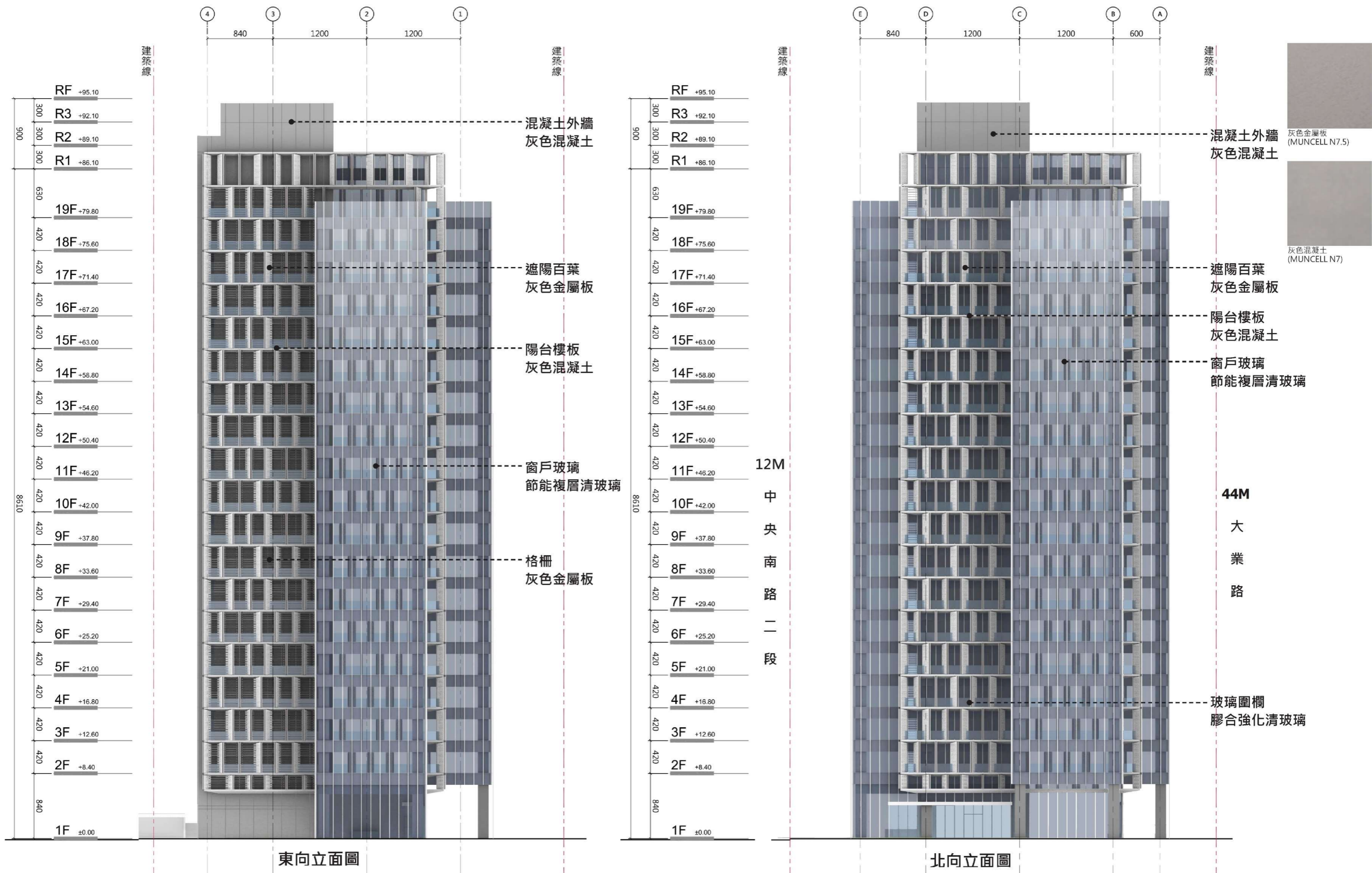


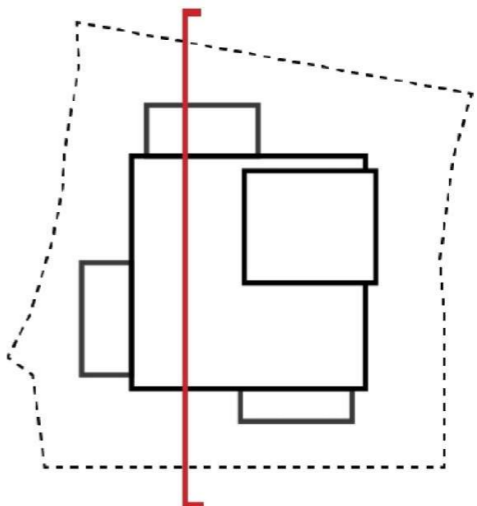
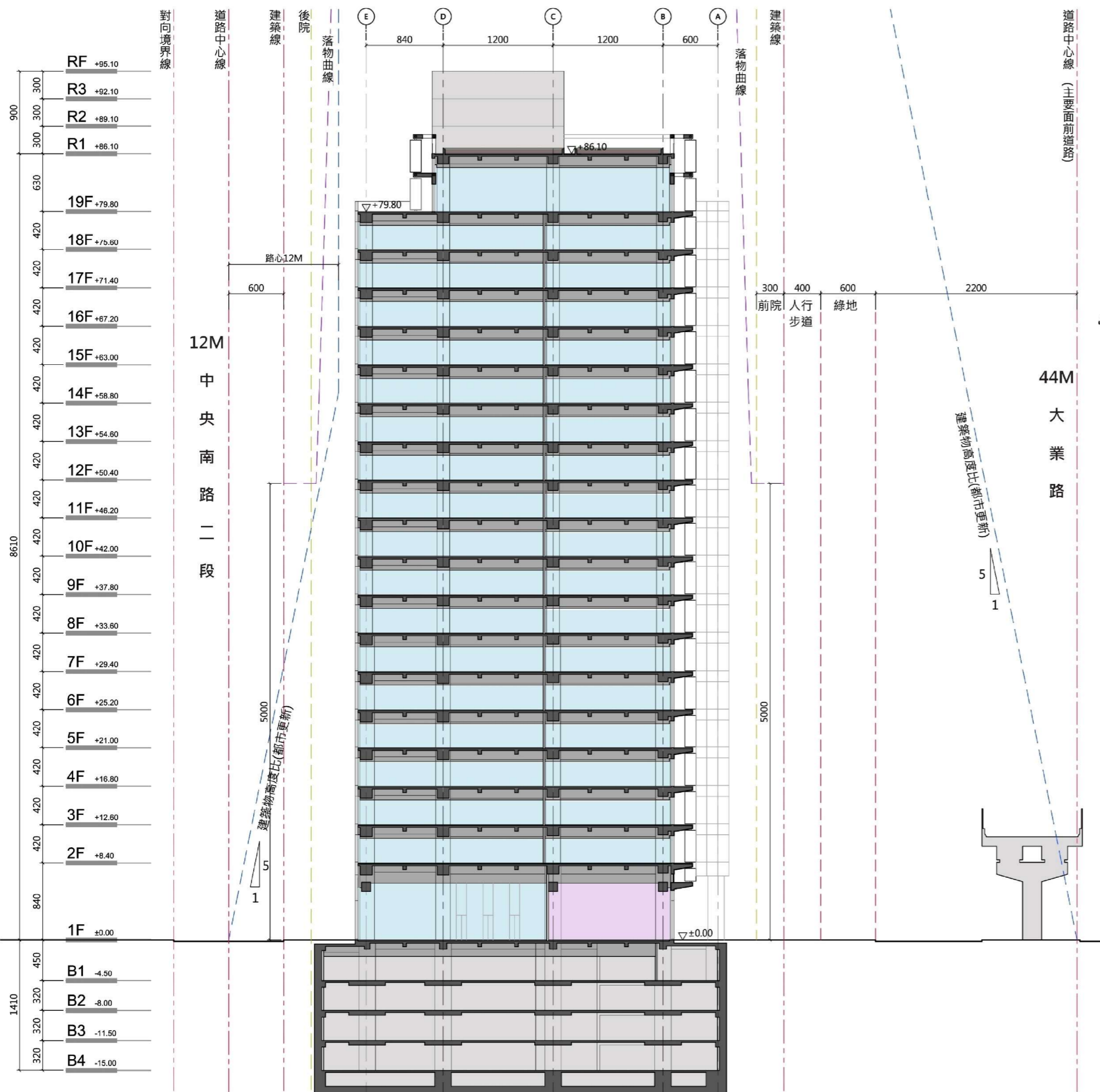
圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/500

指北





□ 建築物高度檢討

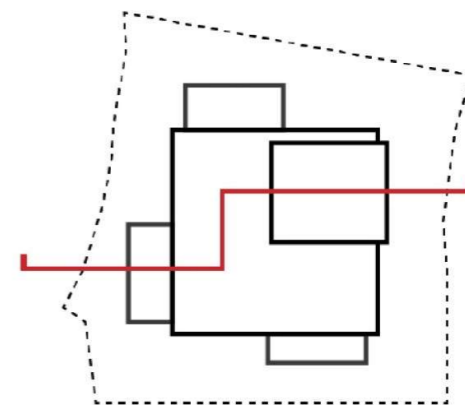
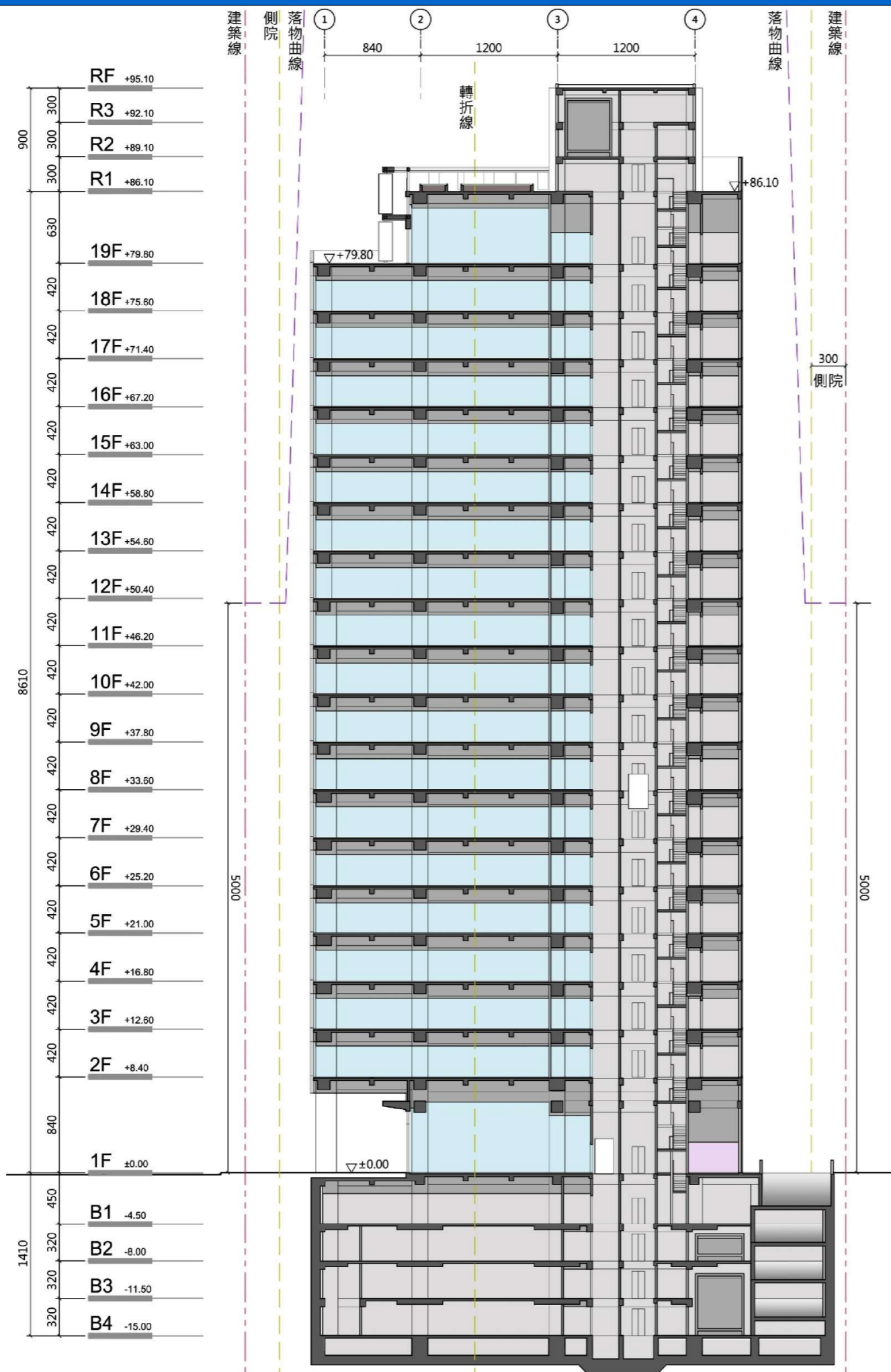
依台北市都市更新自治條例第18條
都市更新經核准建築容積獎勵者，得放寬高度限制。
建築物各部高度不得超過自改部分起量至面前道路中心線水平距離之5倍。

□ 高層建築物落物曲線檢討

建築技術規則第229條
高層建築應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築，但建築物高度在50M以下部分得免退縮。
落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。

□ 後院深度比檢討

依台北市土地使用分區管制自治條例第40條
工業區內建築物須設置後院，本案屬第三種工業區，其深度為三公尺，深度比不得小於零點三。



□ 高層建築物落物曲線檢討

建築技術規則第229條

高層建築應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築，但建築物高度在50M以下部分得免退縮。

落物曲線距離為建築物各該部分至基地地面高度平方根之二分之一。





景觀計畫

本案為創造開放空間的完整性，建築量體集中設置於基地中間位置。

藉由保留基地北側現有巷道，提供東、西側主要道路的連結性，並創造帶狀式開放空間，以提升人行空間的品質與舒適度。

臨大業路側結合都市綠地及人行道，塑造良好的都市開放空間，立體化的休憩空間，創造都市環境趣味性，並提高空間的綠化品質。



- ① 入口廣場
- ② 林園
- ③ 階梯花園
- ④ 廣場

植栽計畫

設置行道樹減少道路、車流噪音對於聽視覺的干擾，運用多元、豐富的植栽及街道家具，隨著季節轉換、色彩搭配、多層次造型，提供步行者最舒適的開放空間。



光臘樹



楓香



月嬌



杜鵑



樟樹

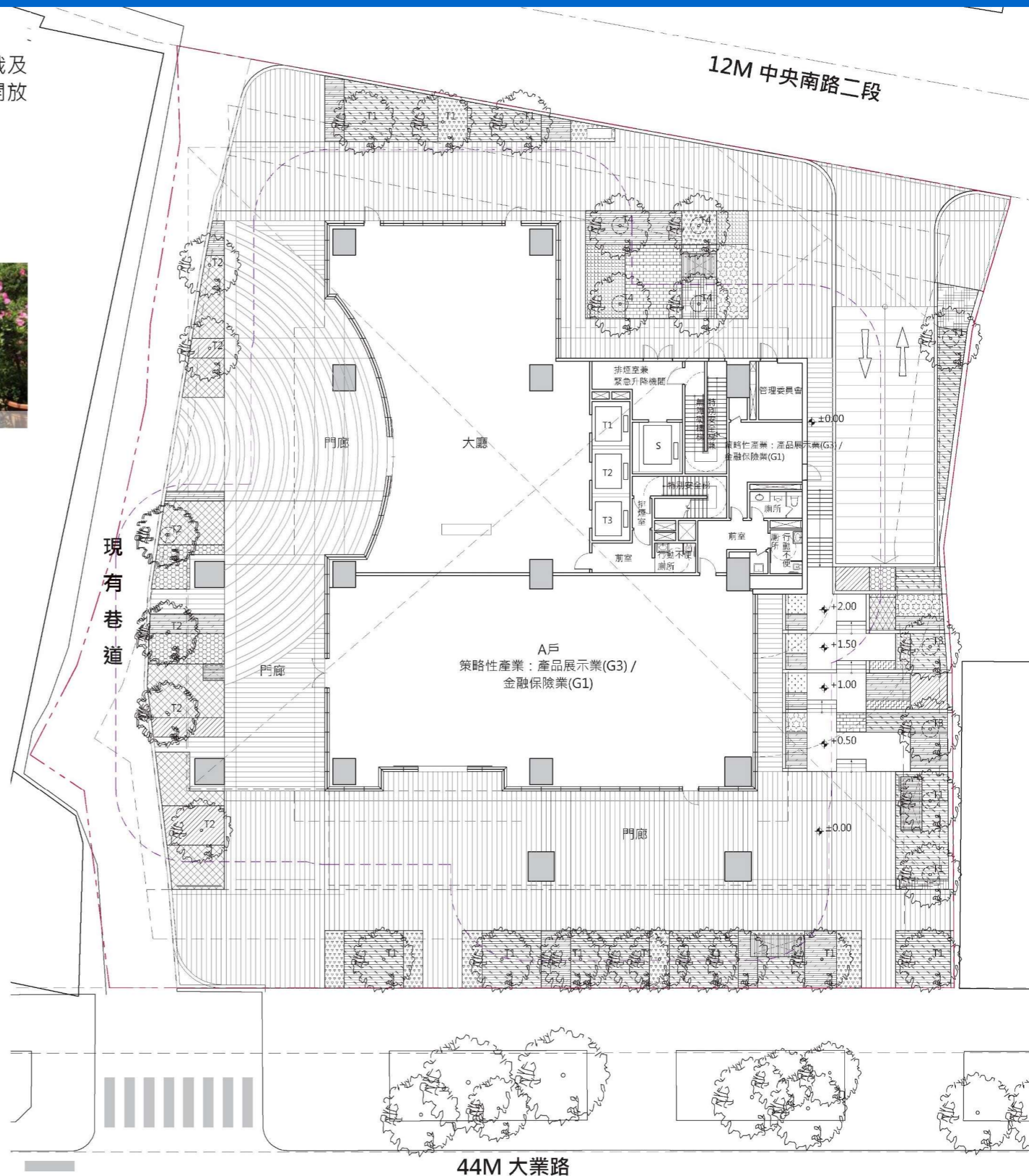


穗花木蘭



斑葉海桐

	圖例	植物名稱	數量	
喬木	T1	樟樹 H:7~8m W:5m φ:20~25cm	13 株	
	T2	光臘樹 H:7~8m W:5m φ:20~25cm	6 株	
	T3	楓香 H:5~6m W:2.5m φ:10~15cm	2 株	
	T4	流蘇/石楠 H:5~6m W:2.5m φ:10~15cm	4 株	
灌木	[Pattern]	斑葉海桐 HxW=60x30cm	24.43 m ²	
	[Pattern]	野牡丹 HxW=30x20cm	16.80 m ²	
	[Pattern]	杜鵑 HxW=50x30cm	17.86 m ²	
	[Pattern]	大葉黃楊 HxW=60x50cm	54.92 m ²	
	[Pattern]	厚葉女貞 HxW=70x30cm	139.14m ²	
	[Pattern]	月嬌 HxW=60x30cm	17.95 m ²	
	[Pattern]	楓海桐 HxW=30x20cm	12.38 m ²	
	[Pattern]	六月雪 HxW=30x20cm	69.93 m ²	
	[Pattern]	苦林盤 HxW=30x20cm	35.02 m ²	
	地被	[Pattern]	綠石 HxW=15x15cm	3.52 m ²
		[Pattern]	蕨類 HxW=40x30cm	14.06 m ²
		[Pattern]	射干 HxW=40x10cm	2.37 m ²
[Pattern]		穗花木蘭 HxW=40x10cm	4.68 m ²	



植栽計畫

屋頂層除提供戶外使用空間外，依「臺北市新建建築物綠化實施規則」須滿足屋面可綠化面積1/2綠化。景觀設計上以複層植栽綠化增加視覺豐富度，植栽部分主要以灌木地被類為主，以降低維護管理困難，避免高處風影響生長及使用安全。選用抗風耐旱且適合強日照之植栽總類，提高植株存活率。

圖例	植物名稱	數量
野牡丹	HxW=30x20cm	55.47 m ²
厚葉女貞	HxW=70x30cm	42.09 m ²
六月雪	HxW=30x20cm	28.86 m ²
苦林盤	HxW=30x20cm	21.96 m ²
踏石	HxW=15x15cm	43.34 m ²
芎藭	HxW=40x30cm	25.15 m ²
射干	HxW=40x10cm	18.54 m ²



踏石



六月雪



厚葉女貞



野牡丹



射干



苦林盤

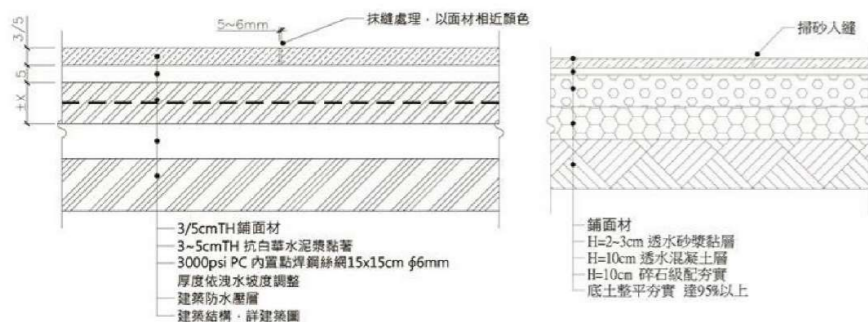


公共使用空間鋪面計畫

本案之鋪面計畫按「台北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點」設置，為使公共開放空間鄉連續，鋪面與相鄰道路之人行道高程齊平，且人行徒步之鋪面以防滑處理；車道出入口處之鋪面變換，皆用以維護行人安全。



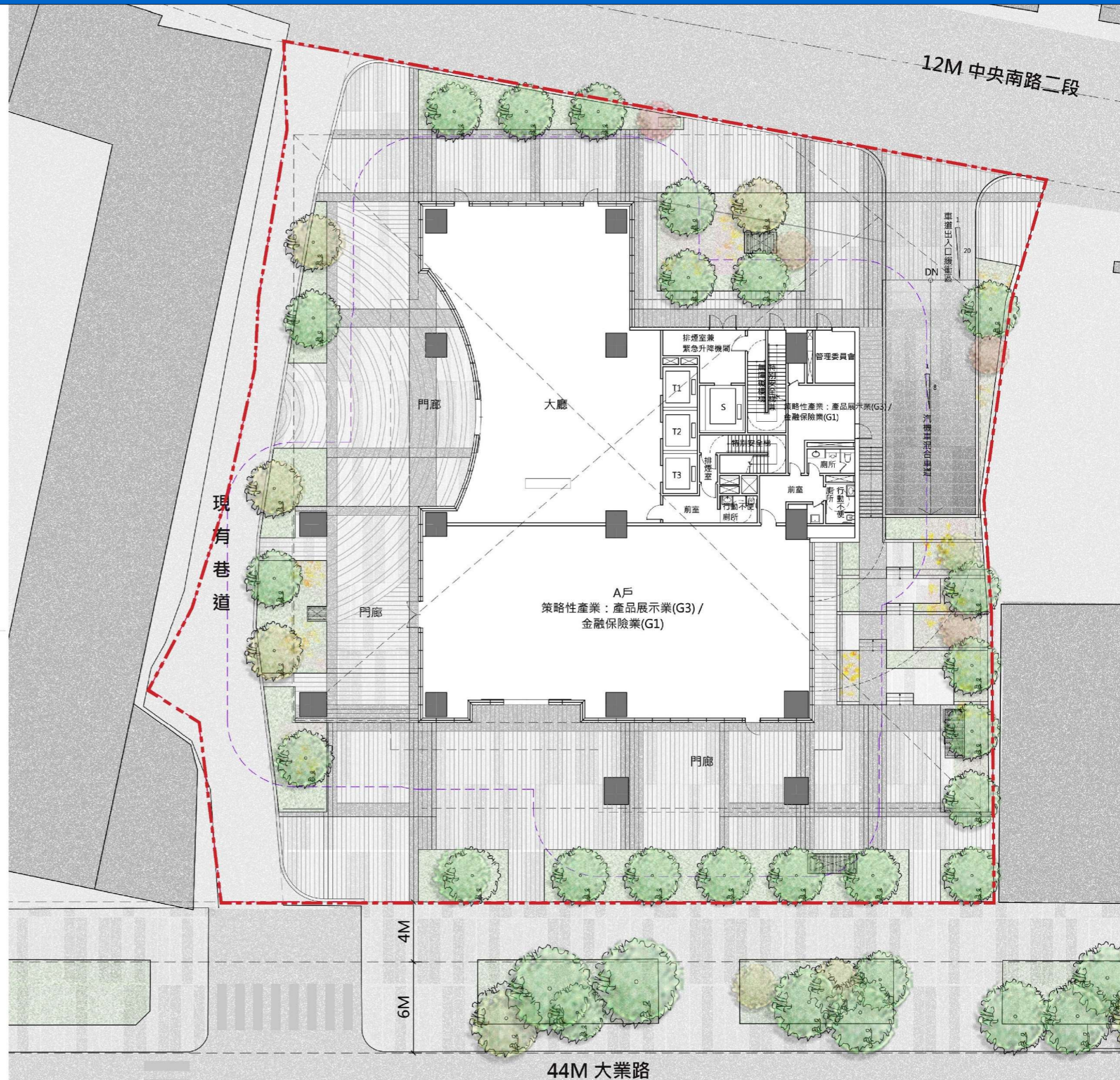
鋪面鋪設意象及鋪面材質示意照片



註：施作前承商應先就現場實際尺寸做分割計劃，並提出硬度載重結構計算。

鋪面地坪大樣-開挖內

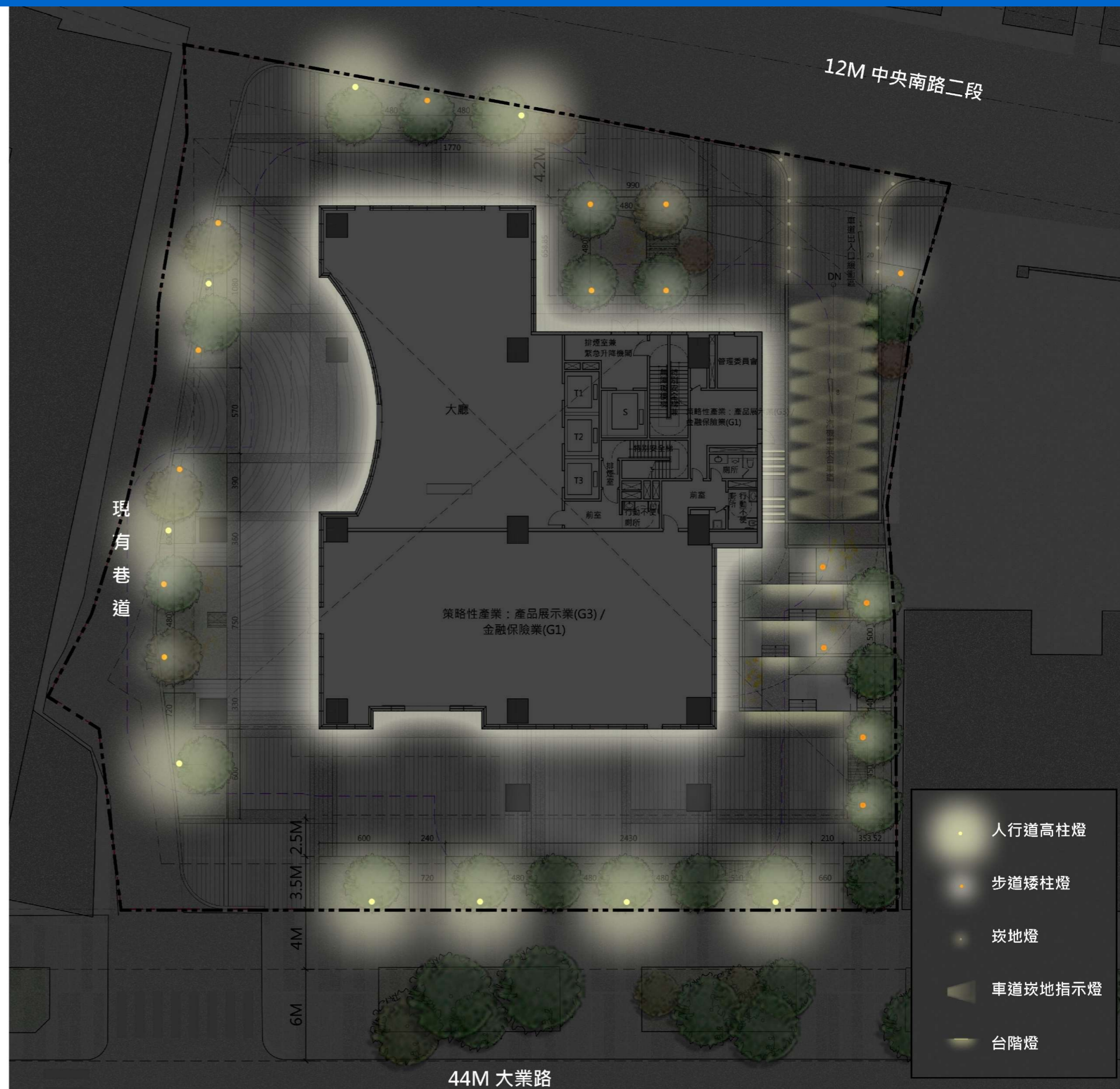
鋪面大樣(透水工法)



公共空間照明計畫

以景觀照明為主，採用間接安裝或二次反射燈具安裝，降低造成行人眩目的影響，提供人行空間舒適的照明，避免重複的燈具使用，造成過多的光害而影響市容。

臨北側現有巷道及東側中央南路，則提供適度的照明，加強道路使用安全。



綠覆率面積檢討

依據「臺北市新建建築物綠化實施規則」第四條第一款規定，第一類建築基地之綠化檢討。

1. 基地面積：2,729m²
2. 允建建蔽率：55%
3. 法定空地面積：2,729 x (1-55%) = 1228.05m²
4. 法定綠覆面積：1,228.05 x 70% = 859.64m²
5. 二氧化碳固定量：859.64 x 50% x 600 = 257,892kg/m²
6. 屋頂平台綠化面積：474.76 x 50% = 237.38m²
7. 喬木及其他類植栽綠覆面積應達1/3以上。

本案檢討結果：

綠覆面積1/3 = 859.64m² x 1/3 = 286.55m²
 喬木綠覆面積 = 463m² > 286.55m²ok!
 灌木綠覆面積 = 388.43m² > 286.55m²ok!
 地被及其他綠覆面積 = 24.63m² < 286.55m²
 合計綠覆面積 = 463+388.43+24.63 = 876.06m² > 859.64m²ok!

總二氧化碳固定量 = 394,822kg/m² > 257,892kg/m²ok!

屋頂層綠化面積 = 237.93m² > 237.38m²ok!

圖例	植物名稱	數量 (A)	規格	株距	覆土深度 (B)	單位綠覆面積 (C)	綠覆面積小計 (AxBxC)	綠覆面積合計	原生或誘導誘鳥植栽	植株類型	CO2固定量 (D)	
											小計 (kg/m ²)	合計 (kg/m ²)
地面層	① 榕樹	13 株	H= - m, W= - m, f= 15 cm	4 m	1.5 m	1	16 m ²	463 m ²	原生植栽	闊葉中喬木	600	277800
	② 光臘樹	6 株	H= - m, W= - m, f= 15 cm	5 m	1.5 m	1	25 m ²					
	③ 楓香	1 株	H= - m, W= - m, f= 15 cm	5 m	1.5 m	1	25 m ²					
	④ 楓香	1 株	H= - m, W= - m, f= 15 cm	4 m	1.5 m	1	16 m ²					
	⑤ 流蘇	4 株	H= - m, W= - m, f= 15 cm	4 m	1.5 m	1	16 m ²					
地面層	⑥ 斑葉海欖	24.43 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	24.43 m ²	388.43 m ²	原生植栽	300	116529	394822 kg/m ²
	⑦ 野牡丹	16.80 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	16.80 m ²					
	⑧ 杜鵑	17.86 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	17.86 m ²					
	⑨ 大葉黃楊	54.92 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	54.92 m ²					
	⑩ 厚葉女貞	139.14 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	139.14 m ²					
	⑪ 月橘	17.95 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	17.95 m ²					
	⑫ 楓油桐	12.38 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	12.38 m ²					
	⑬ 六月雪	69.93 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	69.93 m ²					
	⑭ 苦楝	35.02 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	35.02 m ²					
	地被	⑮ 高石	3.52 m ²	H= - cm, W= - cm	25 f/m ²	0.3 m	1m ²					
⑯ 腎蕨		14.06 m ²	H= - cm, W= - cm	25 f/m ²	0.3 m	1m ²	14.06 m ²					
⑰ 射干		2.37 m ²	H= - cm, W= - cm	25 f/m ²	0.3 m	1m ²	2.37 m ²					
⑱ 糖花木蘭		4.68 m ²	H= - cm, W= - cm	25 f/m ²	0.3 m	1m ²	4.68 m ²					
屋頂	⑲ 野牡丹	55.47 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	55.47 m ²					
	⑳ 厚葉女貞	42.09 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	42.09 m ²					
	㉑ 六月雪	28.86 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	28.86 m ²					
	㉒ 苦楝	21.96 m ²	H= - cm, W= - cm	16 f/m ²	0.6 m	1m ²	21.96 m ²					
	㉓ 高石	43.34 m ²	H= - cm, W= - cm	25 f/m ²	0.3 m	1m ²	43.34 m ²					
地被	㉔ 腎蕨	25.15 m ²	H= - cm, W= - cm	25 f/m ²	0.3 m	1m ²	25.15 m ²					
	㉕ 射干	18.54 m ²	H= - cm, W= - cm	25 f/m ²	0.3 m	1m ²	18.54 m ²					

圍牆透空率檢討

圍牆單元面積 = 1.20 x 1 = 1.20m²
 圍牆透空面積 = 0.90m²
 圍牆透空率 = 0.90 / 1.20 x 100% = 75%

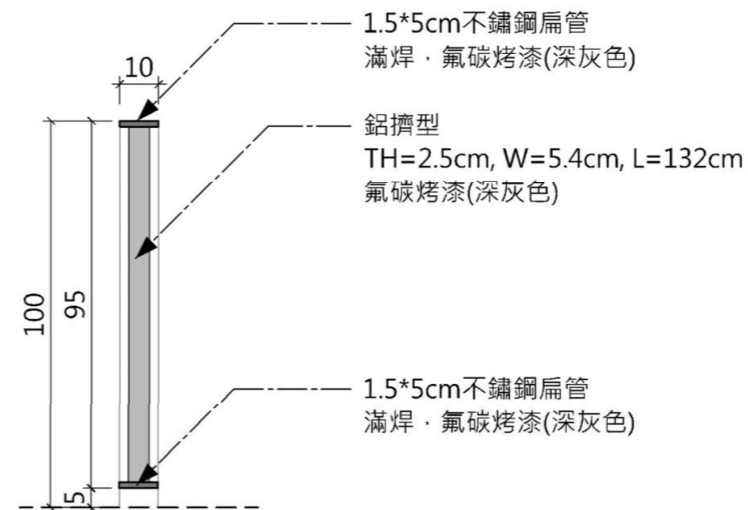
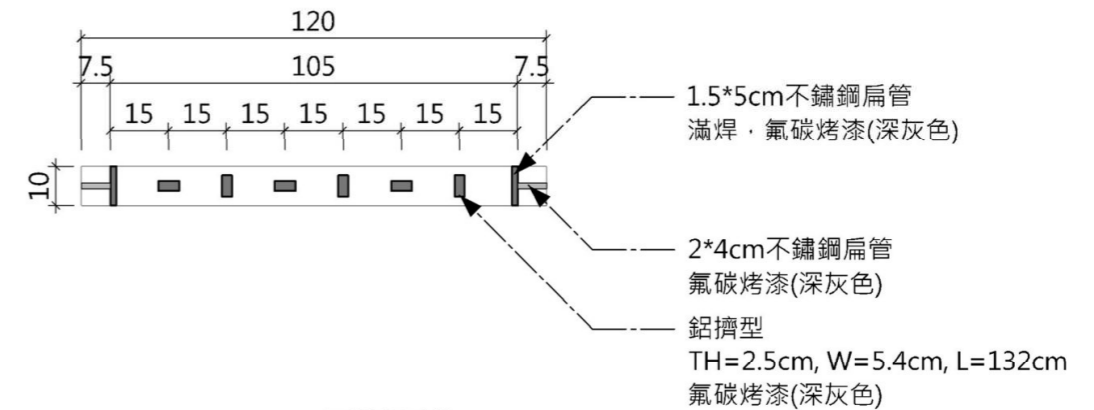
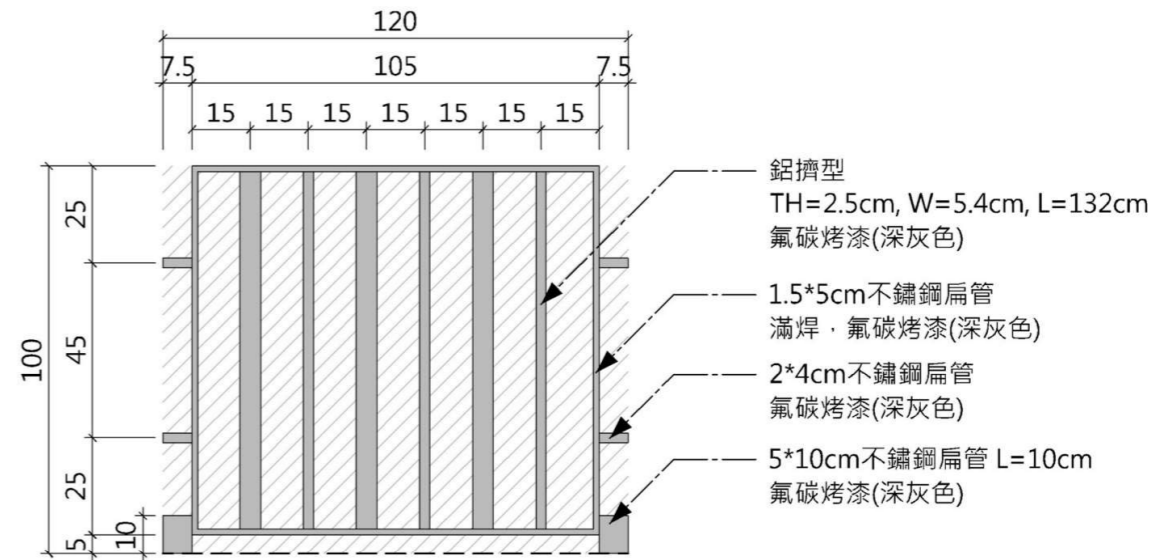
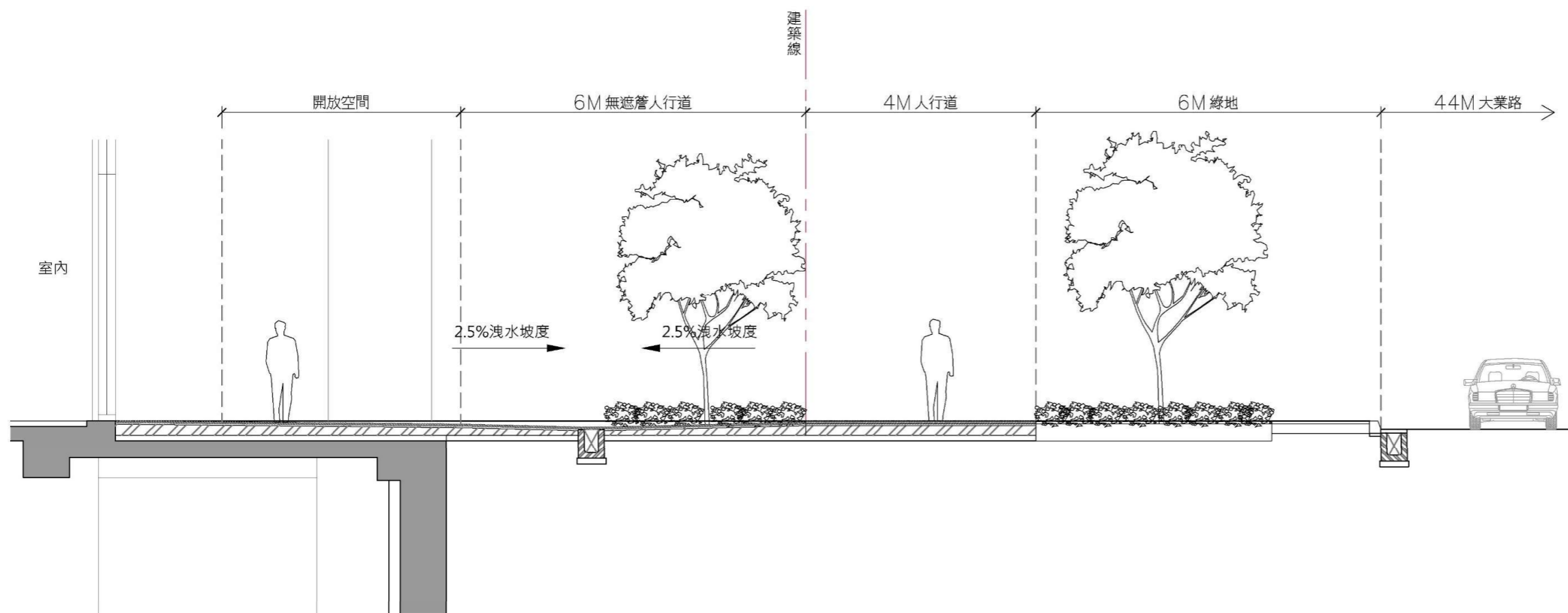
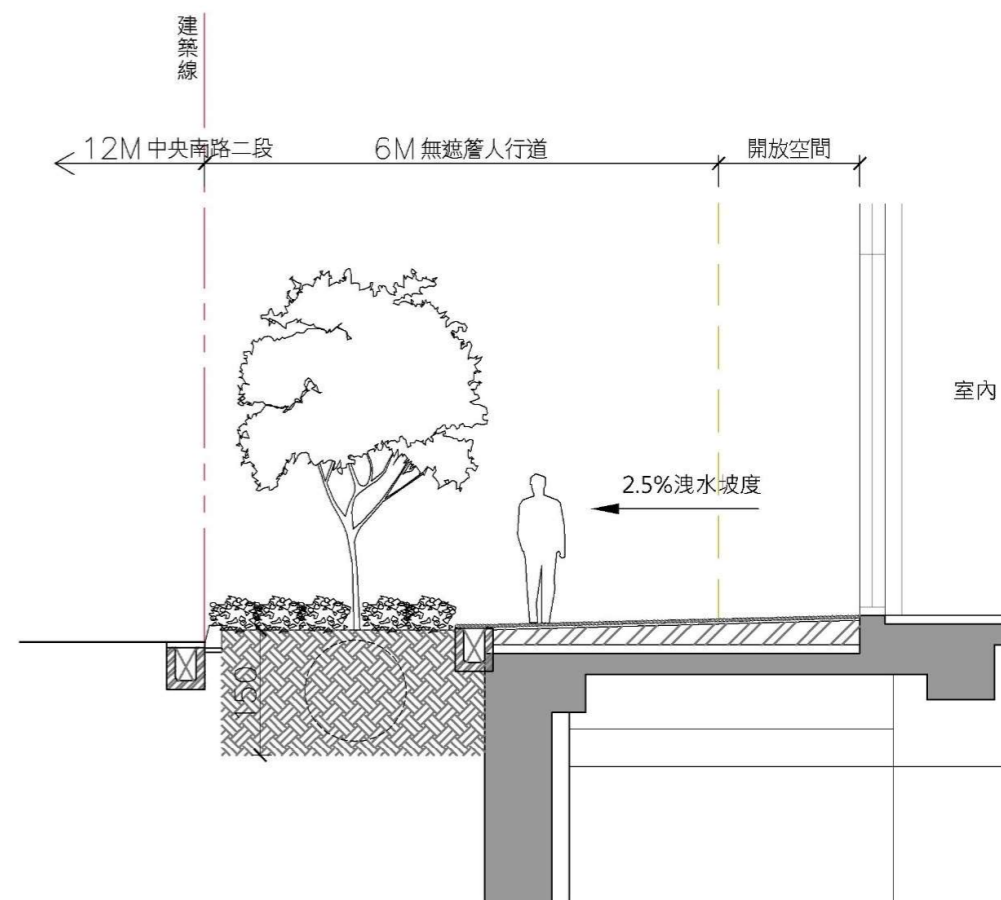
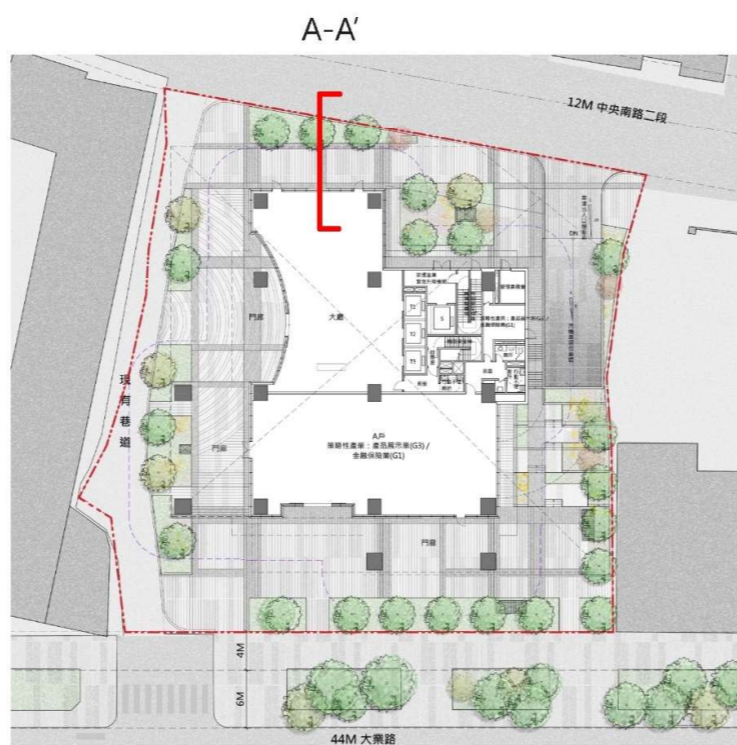
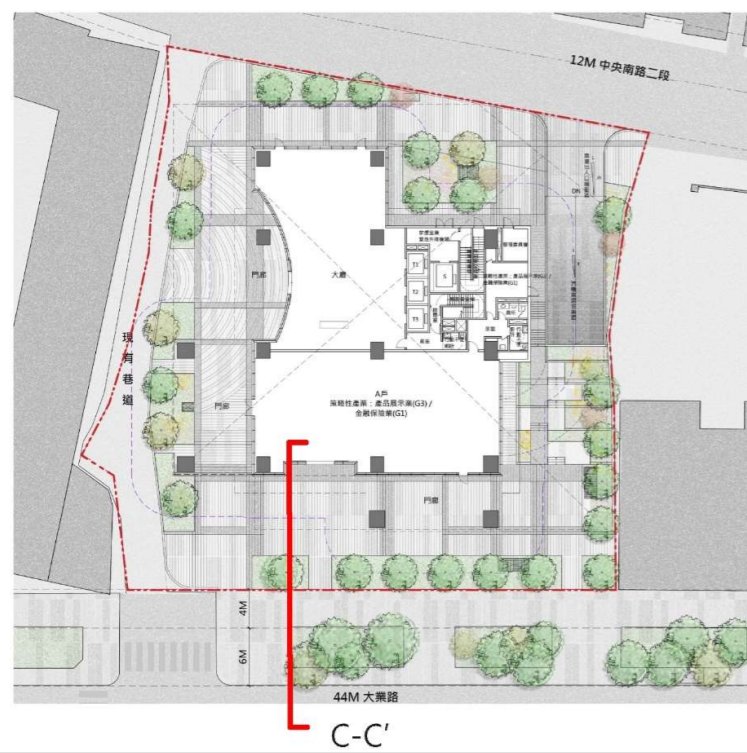


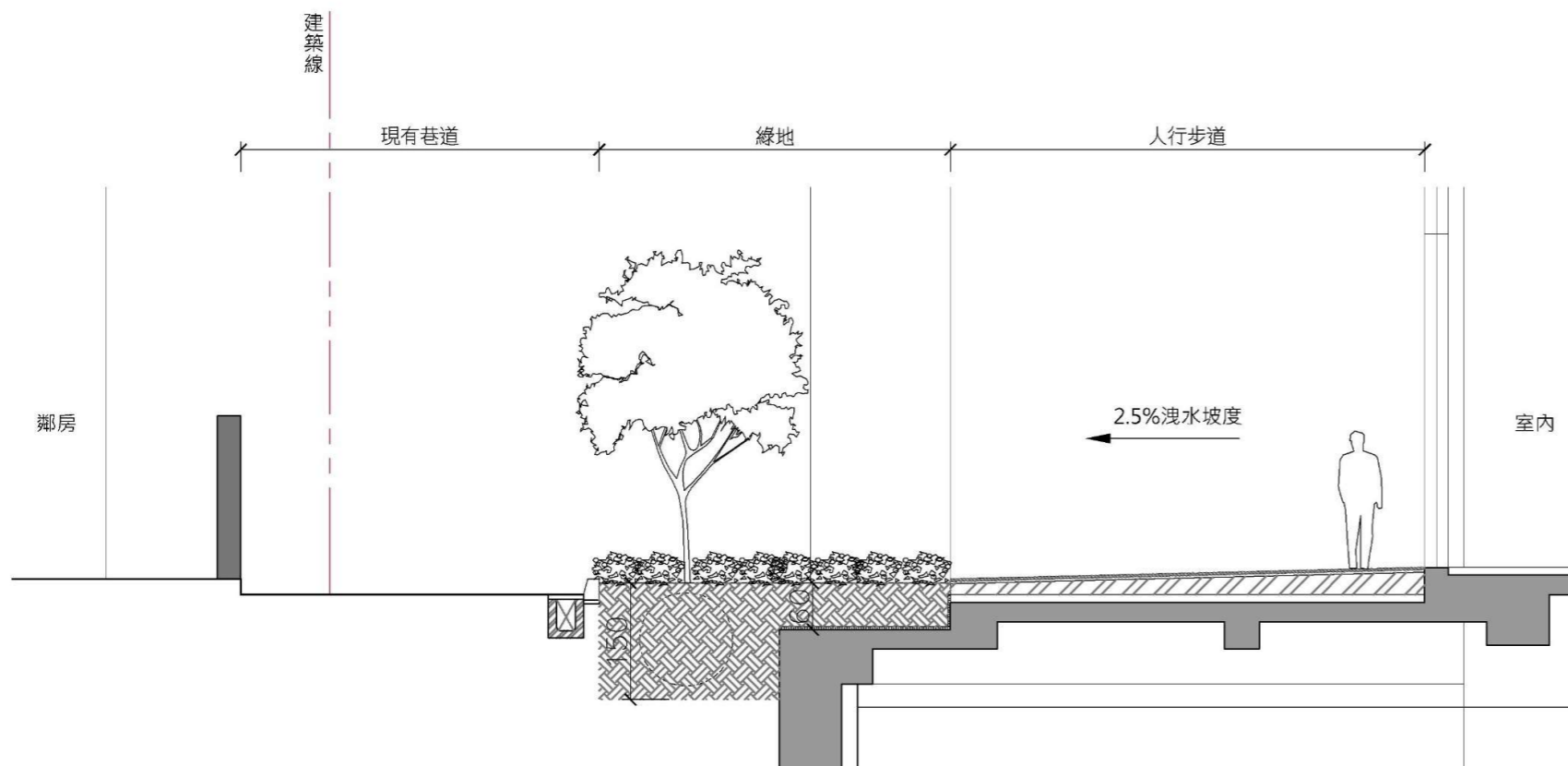
圖 9-39 圍牆透空率檢討圖



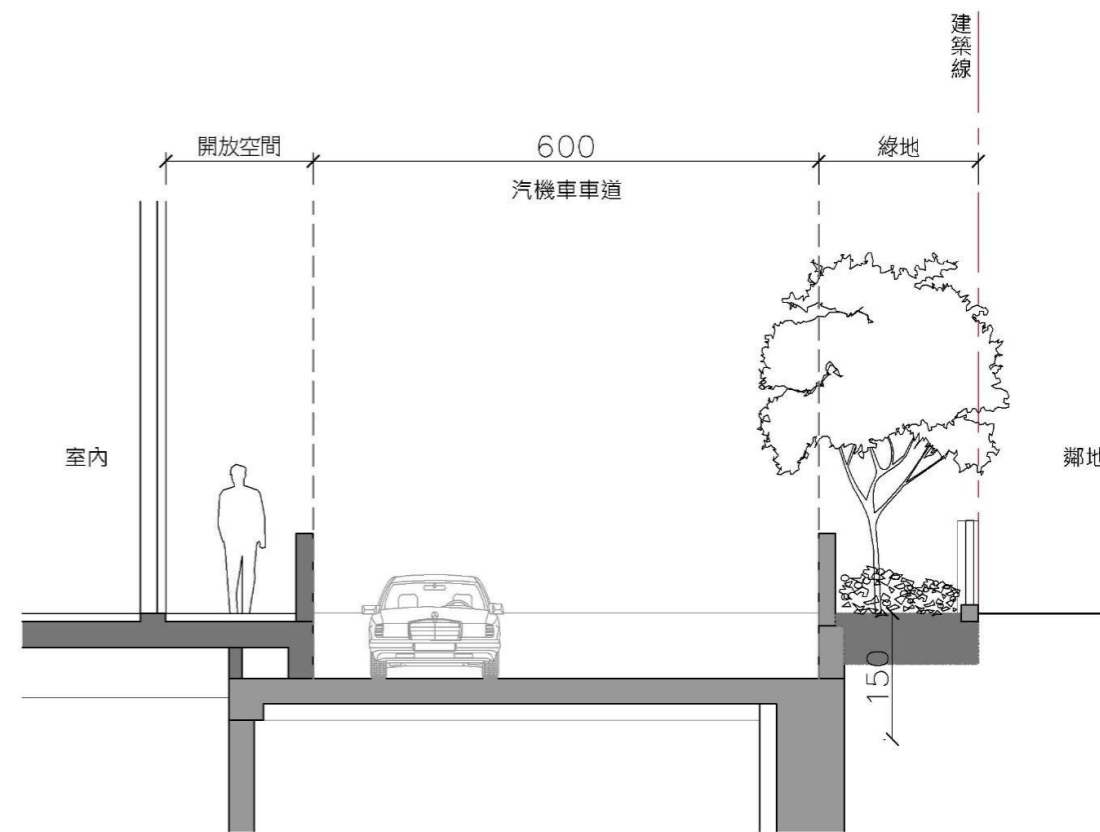
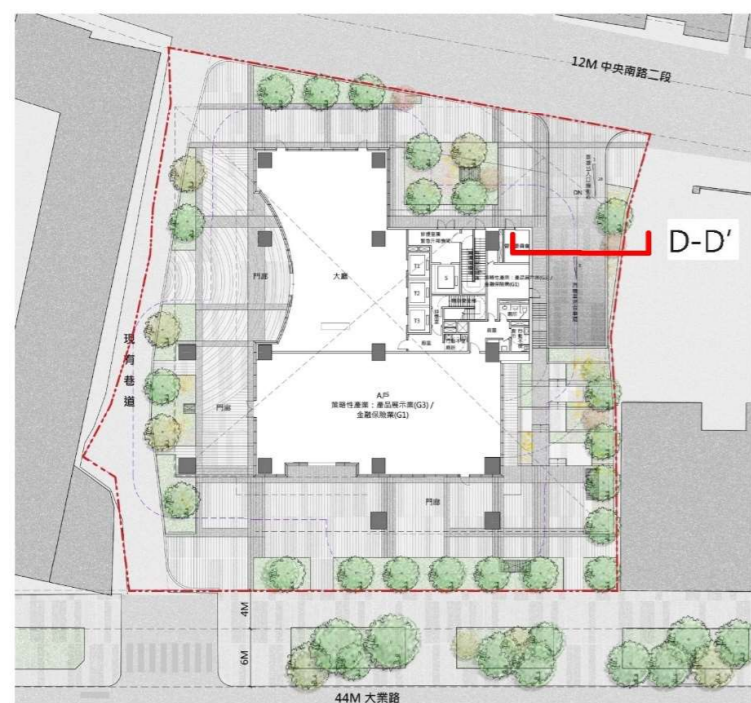
景觀剖面圖 (二) SECTION C-C' Scale 1 : 100



景觀剖面圖 (一) SECTION A-A' Scale 1 : 100



景觀剖面圖 (三) SECTION B-B' Scale 1 : 100



景觀剖面圖 (四) SECTION D-D' Scale 1 : 100

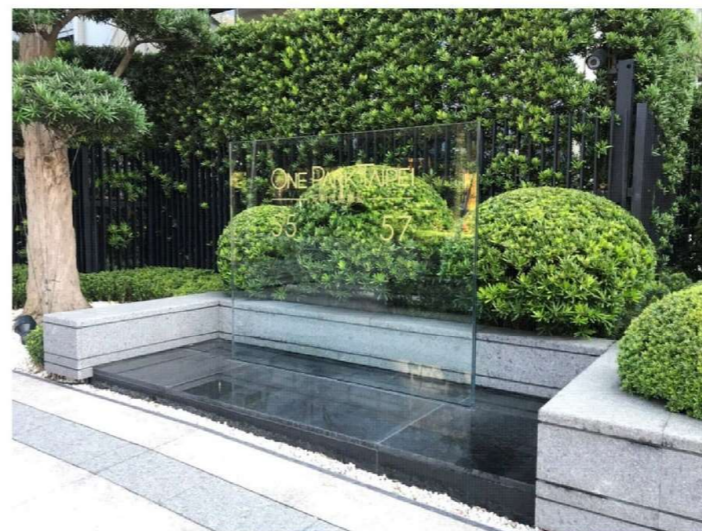
廣告物設置

本案於基地西北角臨大業路側設置樹立型廣告招牌，其作為主要交通動線，供訪客讀取相關設施之資訊。

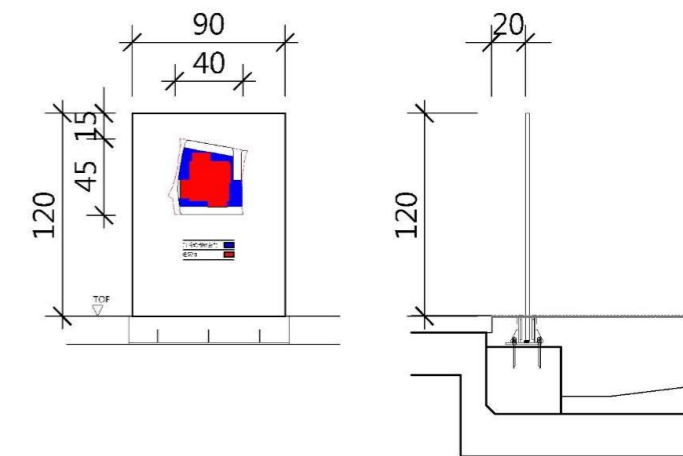
招牌類型

本案招牌廣告設置於空地，類型為小型樹立廣告，檢討如下：

西北角規劃設置招牌高度為六公尺以下，屬於小型樹立廣告。



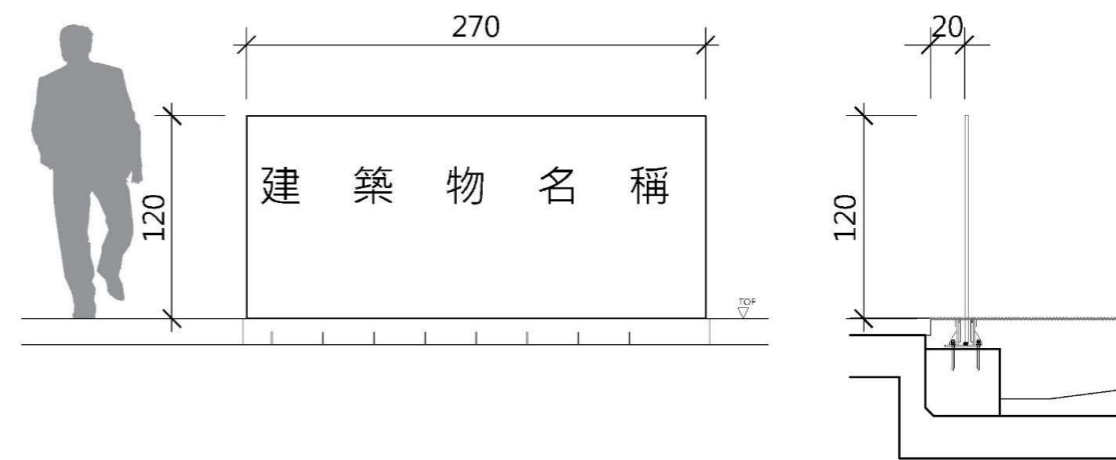
廣告物示意圖



開放空間告示牌大樣圖



廣告物及告示牌位置圖



小型樹立廣告大樣圖

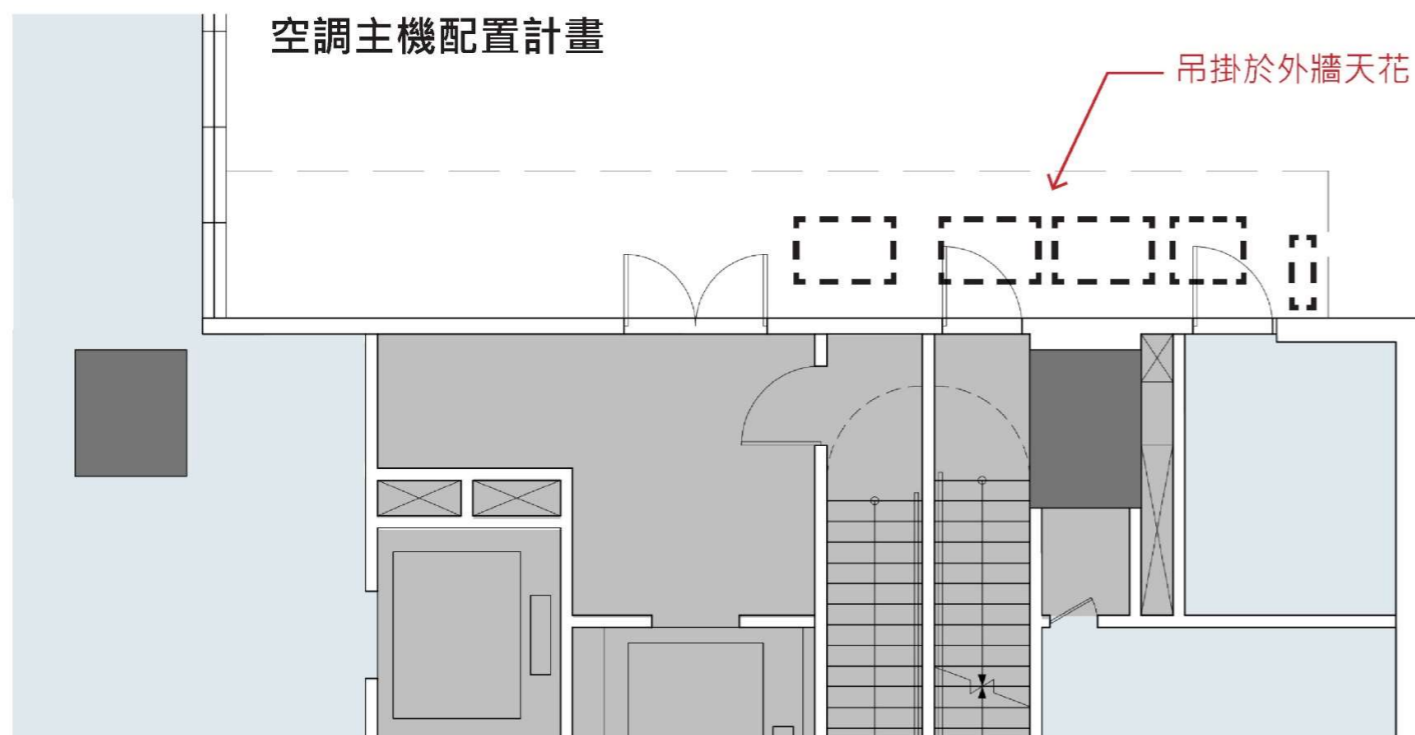


圖 9-50 空調主機放置位置圖 (一層)

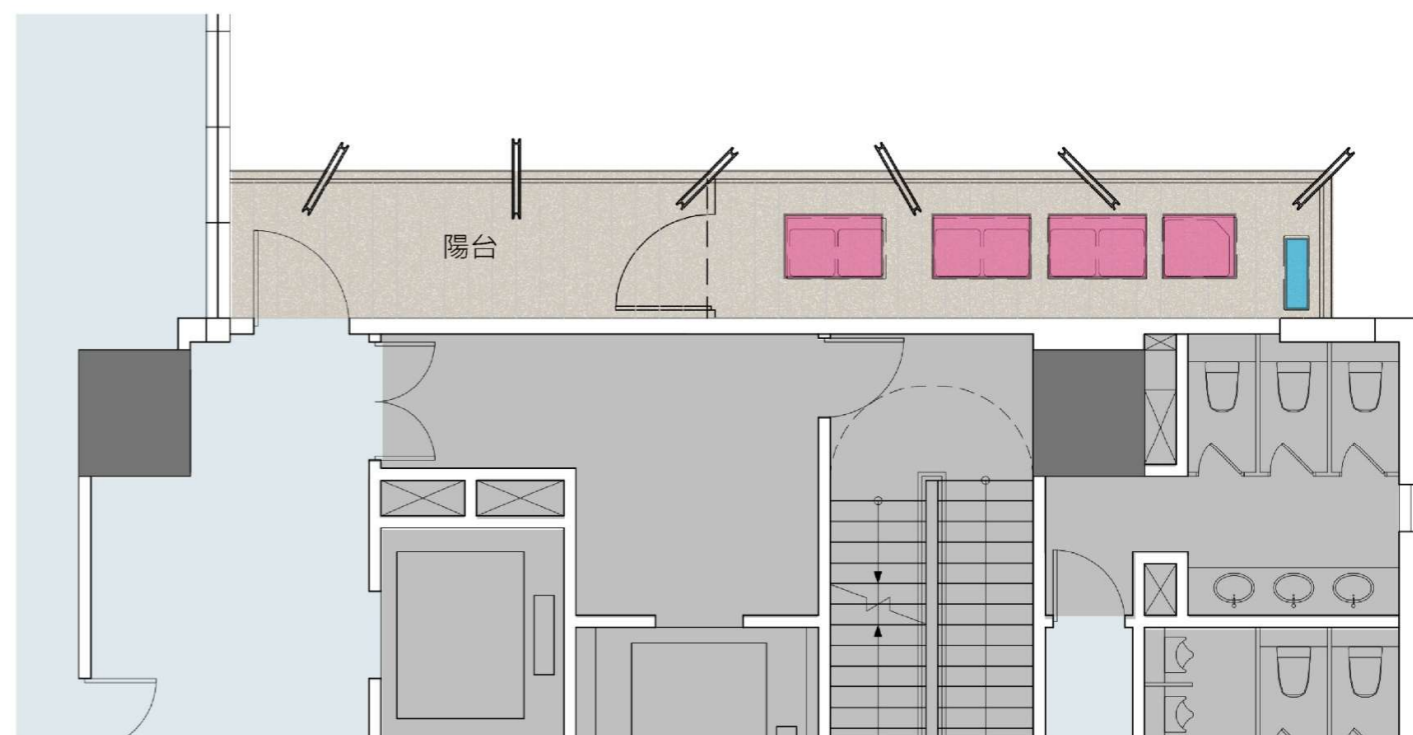


圖 9-51 空調主機放置位置圖 (標準層)

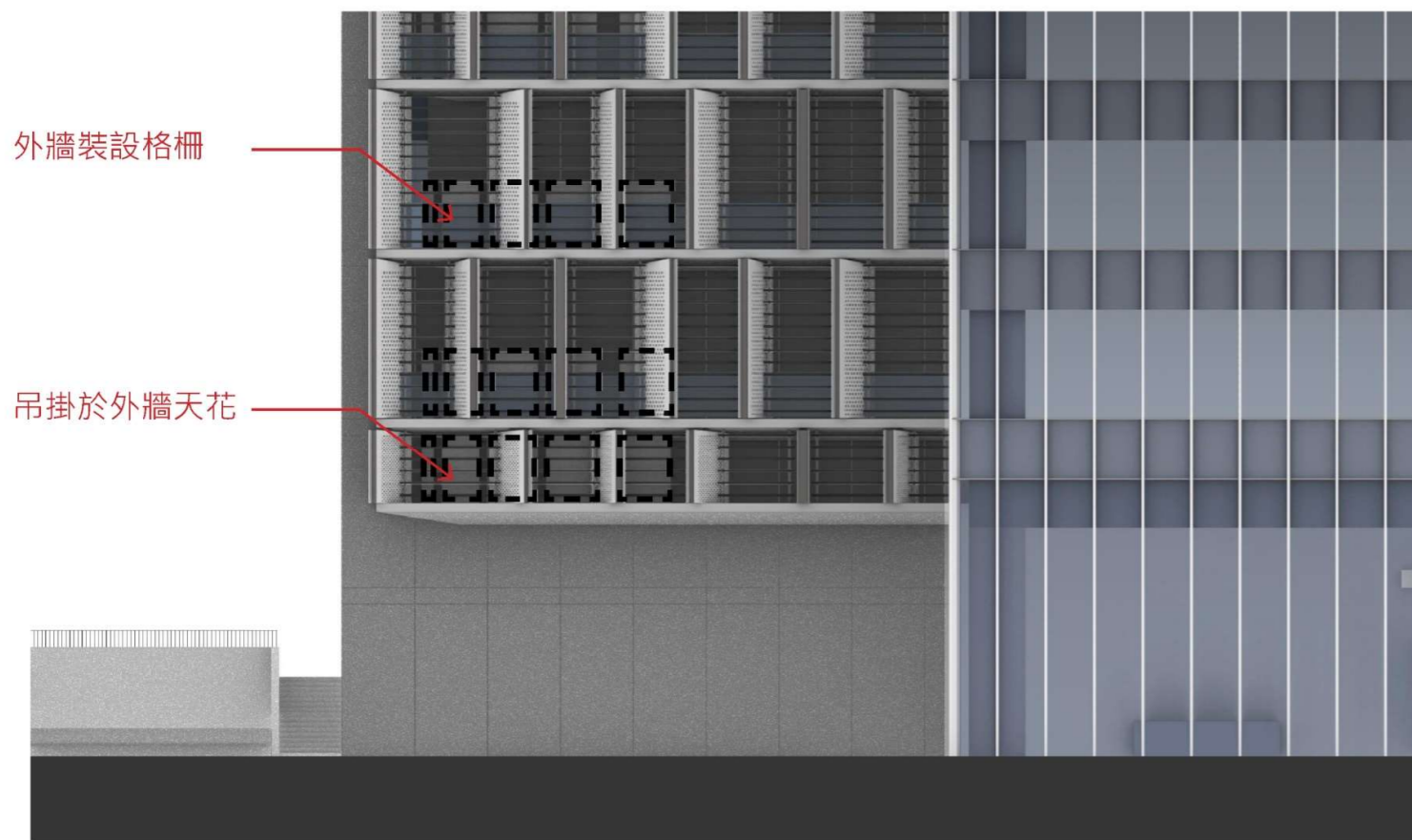


圖 9-52 空調主機放置位置立面示意圖

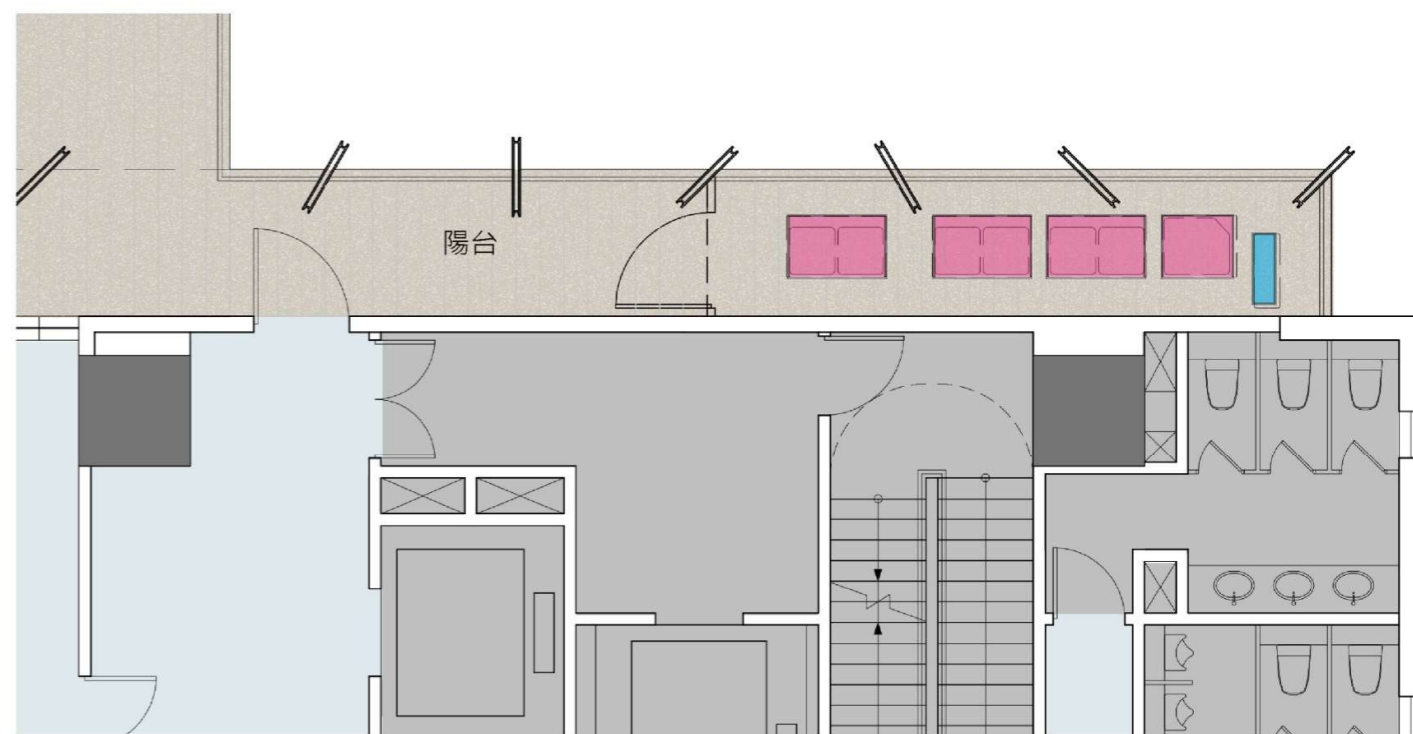


圖 9-53 空調主機放置位置圖 (十九層)

- 空調主機位置
- 空調主機位置(公共空間)

圖例及說明
 更新單元範圍

比例尺

指北

無障礙設計構想

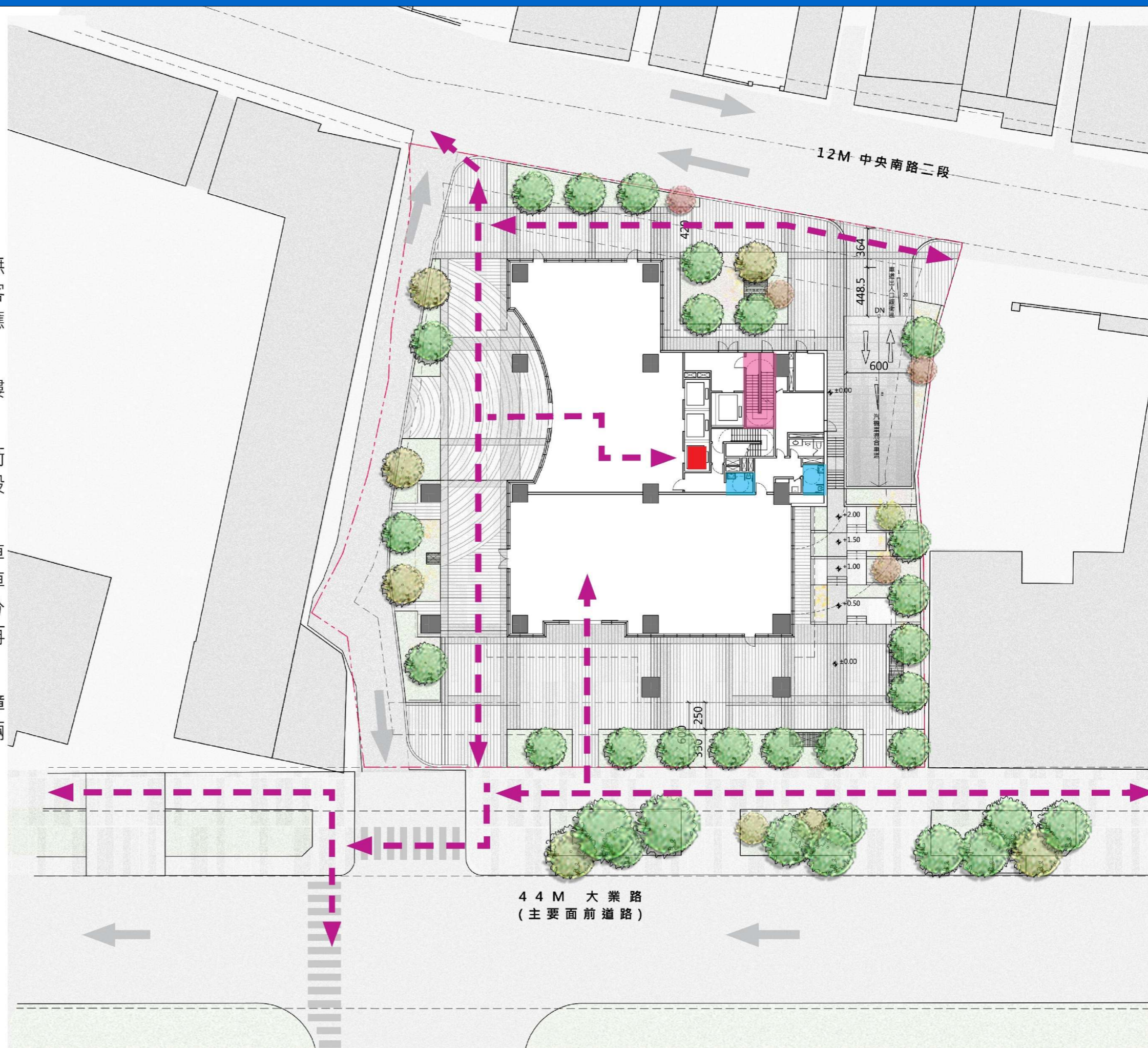
考量行動不便者使用之便利性，本案沿街道截角、汽機車出入口動線坡道、人行步道至大廳皆以順平設計處理，並設有電梯及樓梯供行動不便者使用，利於通達各樓層。

(一) 無障礙規定

1. 第167條之1，居室出入口及具無障礙設施之廁所盥洗室、浴室、客房、昇降設備、停車空間及樓梯應設有無障礙通路通達。
2. 第167條之2，建築物設置之直通樓梯，至少應有一座為無障礙樓梯。
3. 第167條之3，建築物依規定裝設衛生設備者，每增加三層之範圍內設置一處無障礙廁所。
4. 第167條之6，建築物依法設有停車空間者，至少應設置1處無障礙停車位。超過50個停車位者，超過部分每增加50個停車位及其餘數，應再增加1處無障礙停車位。

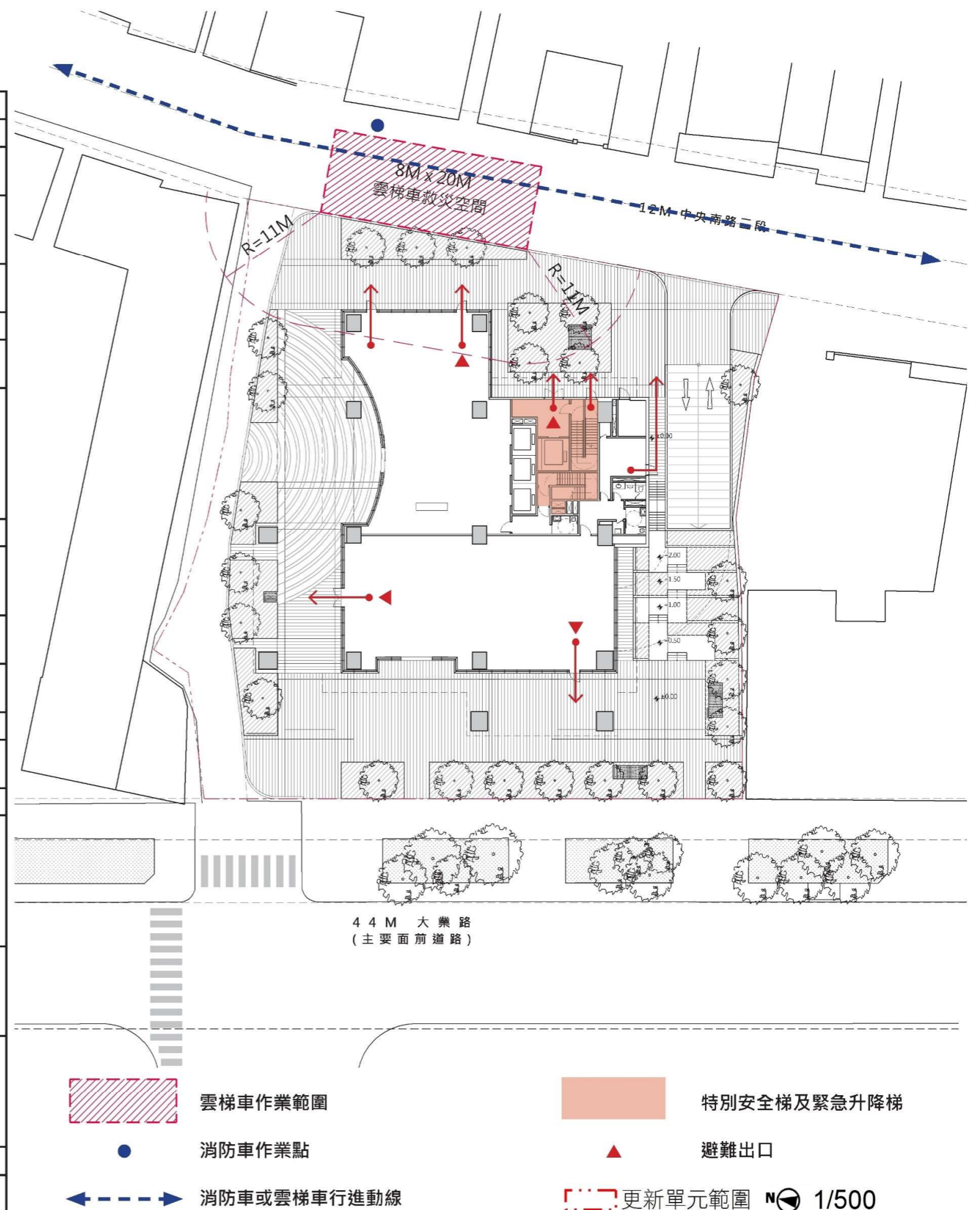
檢討：本案法定停車位102輛，含無障礙停車位3輛，本案地下一層設有3輛無障礙停車位。

-  無障礙通路
-  無障礙電梯
-  無障礙樓梯
-  無障礙廁所



依內政部102年7月22日以台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐條檢討。

行政指導規定	審查結果	備註
一、消防車輛救災動線指導原則如下：		
(一) 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案為地上19層，故不適用。	
(二) 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。	本案依規定留設消防車輛通行之道路或通路，保持>4M以上之淨寬，其直上方並無建築物，符合規定。	
(三) 道路轉彎及交叉路口設計應盡量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。	本案無臨接道路轉彎及交叉路口。	
二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：		
(一) 五層以下建築物，消防車輛救災活動所需空間淨寬度為四點一公尺以上。	本案為地上19層，免檢討。	
(二) 六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺之範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。	本案依建築技術規則施工篇第108條、233條、與台內營字第040266號函規定設置緊急進口及其替代窗戶或開口；本案東、西側面臨>6M道路，可供救災車輛進行救災作業。依消防車輛救災活動空間指導原則規劃救災活動空間，符合規定。	
(三) 供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：		
1. 長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。	本案依規定設置1處長20M寬8M之消防雲梯車作業空間，符合規定。	
2. 應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。	本案地勢平坦且無妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施，符合規定。	
3. 規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。	符合規定。	
4. 坡度應在百分之五以下。	符合規定。	
5. 雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。	符合規定。	
三、狹小道路巷弄有關消防救災管理之指導原則如下：		
(一) 狹小道路巷弄設攤路段避免設置密閉式遮雨棚、水泥柱狀障礙物等固定性障礙物，各攤架英採用輕便可立即移動之設計，當發生意外事故，可輕易將攤架推離。側懸式招牌廣告突出建築物牆面不得超過一點五公尺，且位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在四點六公尺以上，違者依建築法處理。	本案非屬狹小道路巷弄，故免檢討。	
(二) 狹小道路巷弄中間務規劃設置燈柱或其他固定設施，各直轄市、縣(市)政府道路、停車、攤販、電力、電信、環境保護及建築等目的事業主管機關，應確保救災活動空間之淨空範圍。	本案非屬狹小道路巷弄，故免檢討。	
(三) 攤販主管機關應輔導要求攤商自治會定期招集各攤商舉辦自衛編組演練，強化攤商自我防災意識與自救能力，一旦發生災害能立即通報、避難疏散及初期滅火，使災害減至最低。同時針對使用液化石油氣等火源之攤商，加強宣導縣輛使用之概念，減少發生意外事故之機率及重大傷害。	本案非屬狹小道路巷弄，故免檢討。	
四、標誌(線)設置		
本原則所定應保持淨空、淨高及救災之活動空間，應於道路明顯處設置標誌或畫設標線。	符合規定。	



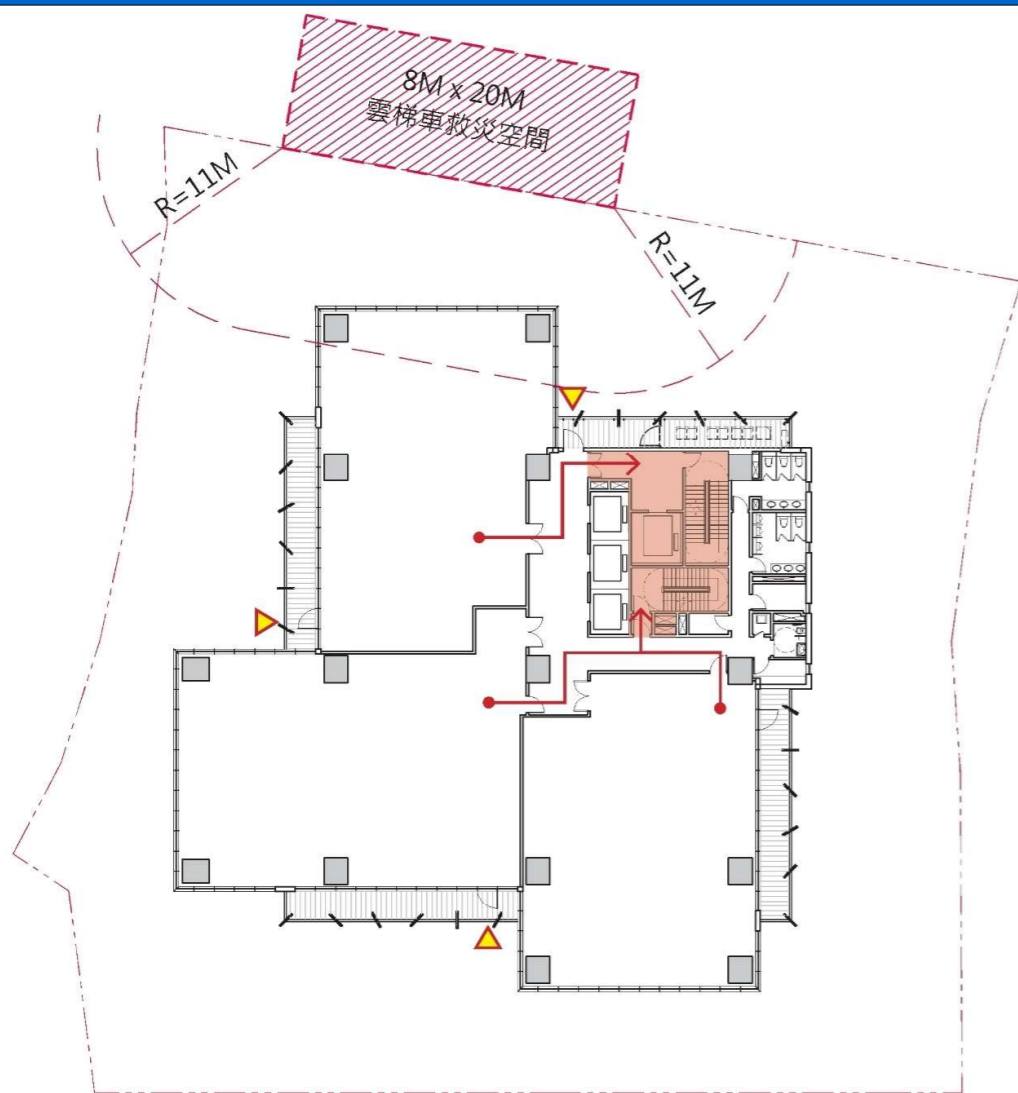


圖 9-59 標準層消防救災空間檢討平面圖 Scale 1 : 500

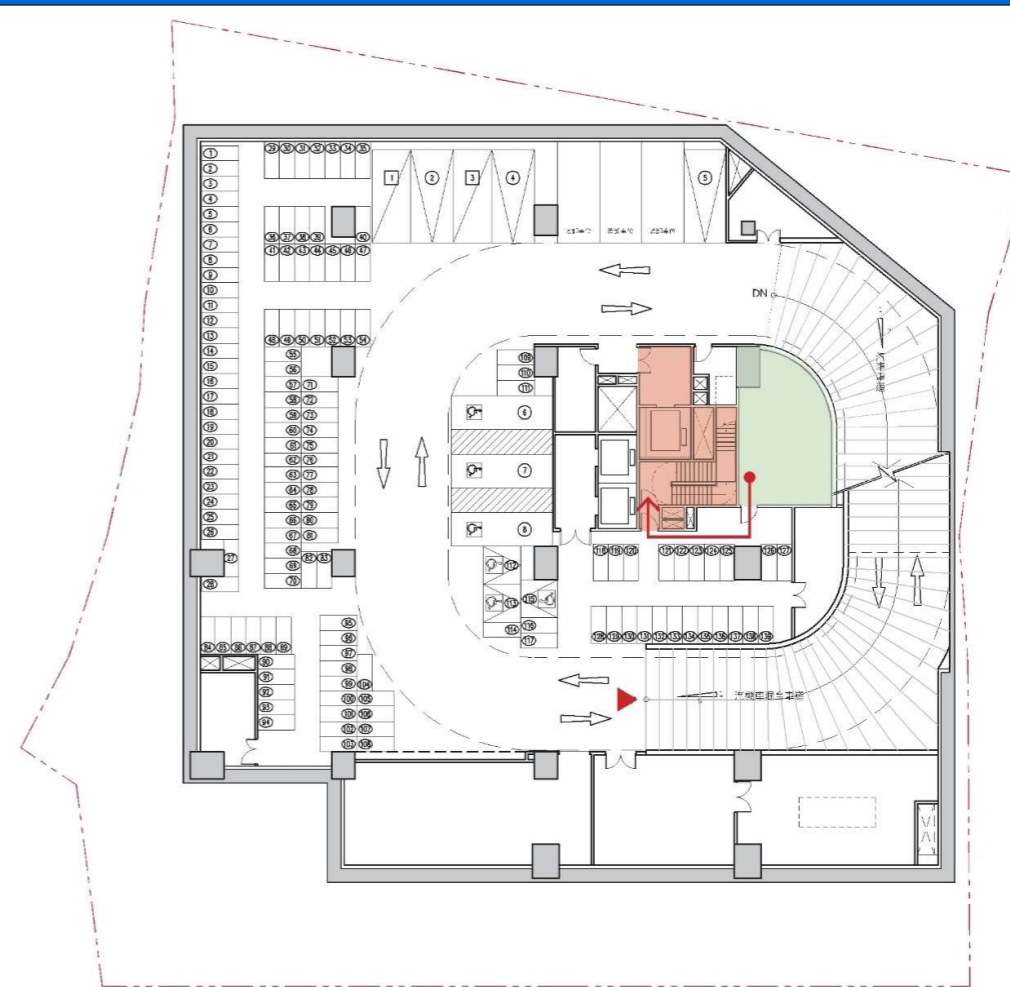
第233條，高層建築物在二層以上，十六層或地板面高度在五十公分以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。

前項窗戶或開口應符合本編第一百零八條第二項之規定。

第109條，緊急進口之構造應依左列規定：

- 一、進口應設地面臨道路或寬度在四公尺以上通路之各層外牆面。
- 二、進口之間隔不得大於四十公尺。
- 三、進口之寬度應在七十五公分以上，高度應在一．二公尺以上。其開口之下端應距離樓地板面八十公分範圍內。
- 四、進口應為可自外面開啟或輕易破壞得以進入室內之構造。
- 五、進口外應設置陽台，其寬度應為一公尺以上，長度四公尺以上。
- 六、進口位置應於其附近以紅色燈做為標示，並使人明白其為緊急進口之標示。

本案依「建築技術規則」檢討



←●	人行疏散動線	■	特別安全梯及緊急升降梯
▲	避難出口	■	防災中心
▲	緊急進口		

圖 9-60 地下一層消防救災空間檢討平面圖 Scale 1 : 500

本案地板面50公尺以下之樓層，於西側臨44M大業路、北側臨4M現有巷道以及東側臨12M中央南路二段，每四十公尺以下距離皆設置緊急進口，進口外設置寬度一公尺以上，長度四公尺以上陽台。



