

擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等18筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案

113年12月29日送核定版

102年12月25日事業及權變計畫報核
104年4月事業及權變計畫第1次公展
108年10月5日轉軌申請168專案
108年12月事業及權變計畫第2次公展
110年11月29日聽證

實 施 者：力麒建設股份有限公司
更 新 規 劃：合邑都市更新股份有限公司
建 築 設 計：張維哲建築師事務所

1. 本案於96年10月17日府都新字第09606206500號公告「劃定臺北市士林區蘭雅段一小段170地號等12筆土地為更新單元」都市更新計畫案劃定為更新單元在案。
2. 更新單元土地範圍為臺北市士林區蘭雅段一小段52、53、54、55、167、167-1、167-2、167-3、168、169、170、170-1、170-2、171、172、177-1、271、271-1地號等18筆土地，面積共計4,008m²。
3. 更新單元於97年4月21日及97年6月30日依都市計畫定樁辦理逕為分割為18筆土地，並依「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」規定以最小地號為代表地號，故本案案名為「擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等18筆土地都市更新事業計畫案」。
4. 本更新單元第1次都市更新事業概要於97年3月11日經臺北市政府核准於99年3月20日失效；第2次都市更新事業概要於101年12月27日申請並於102年12月24日核准在案。
5. 本案依據都市更新條例第19條、第22條及第29條規定辦理。



更新單元位於士林區中山北路六段277巷南側、中山北路六段西側、蘭雅段一小段272地號北側及同小段177-1地號西側地界線所圍街廓。

劃定「臺北市士林區蘭雅段一小段170地號等12筆土地為更新單元」都市更新計畫案計畫圖

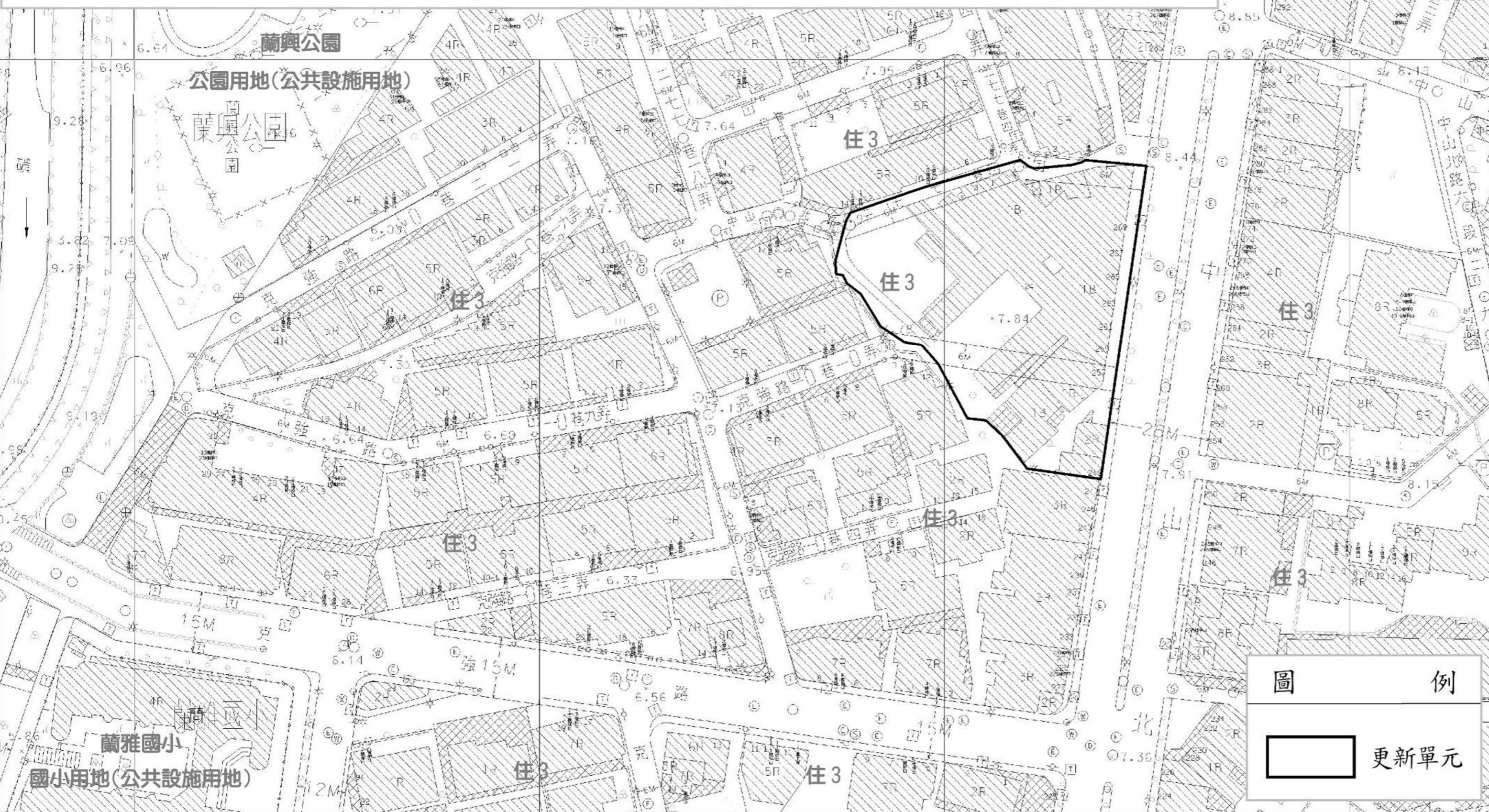


圖	例
	更新單元



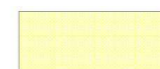
更新單元土地面積：4,008.00 m²
 (道路用地面積：710.00 m²、
 (第三種住宅區面積：3,298.00 m²)
 法定容積率：225%
 法定建蔽率：45%

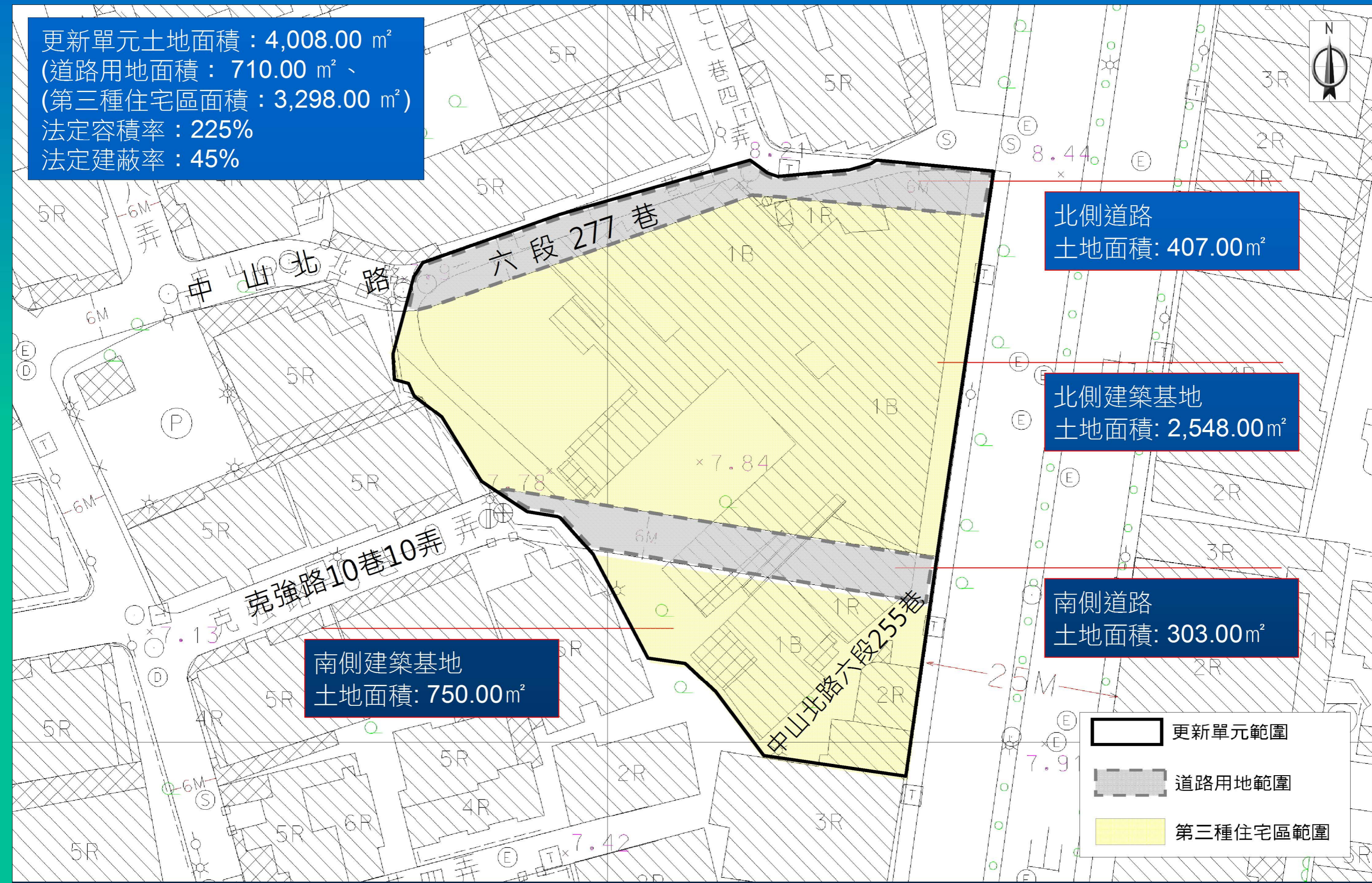
北側道路
 土地面積：407.00m²

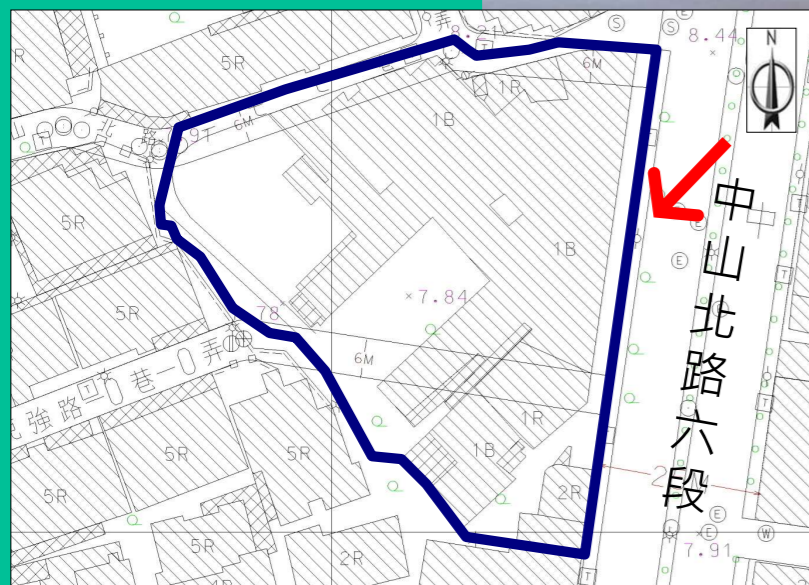
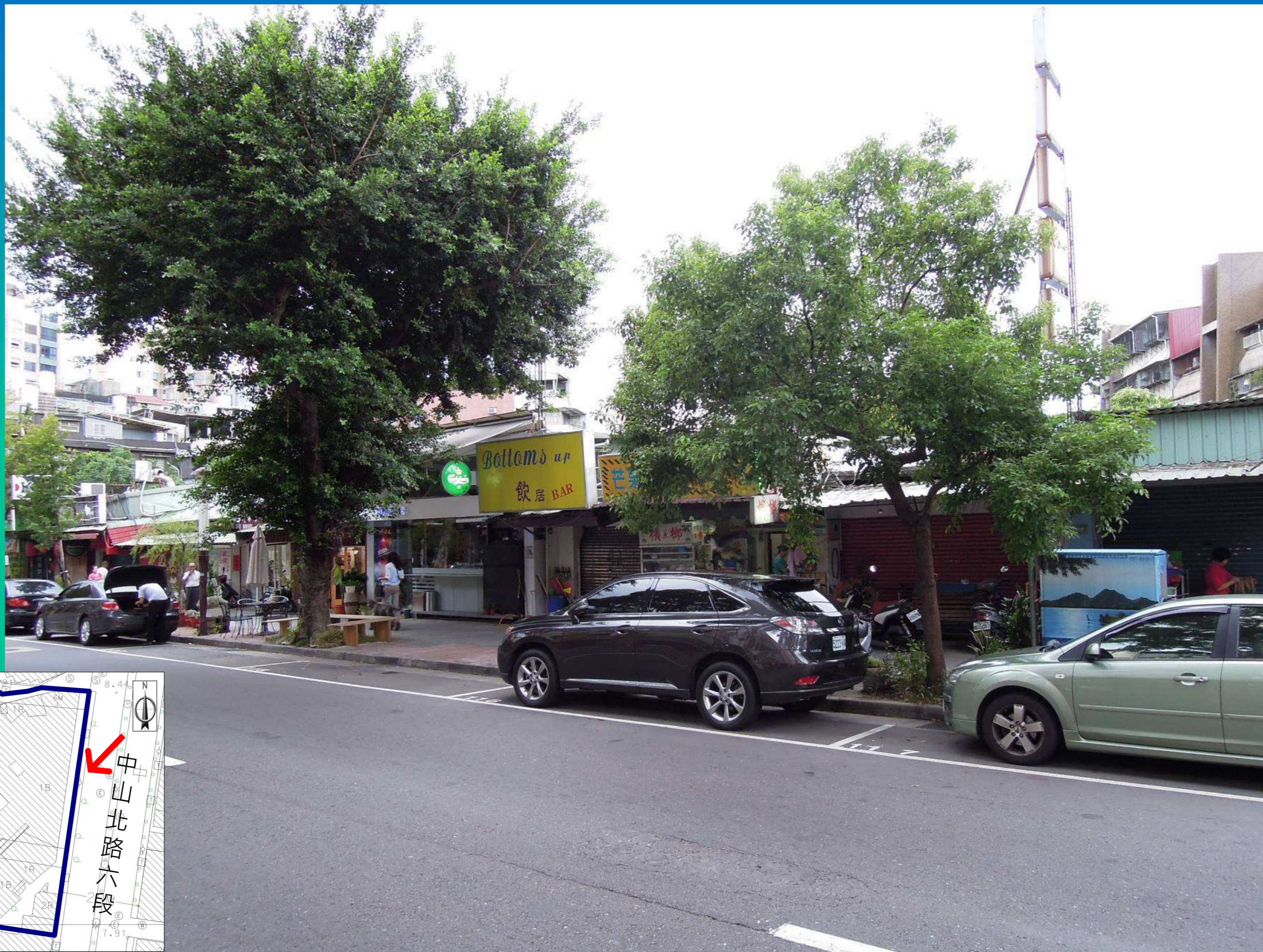
北側建築基地
 土地面積：2,548.00m²

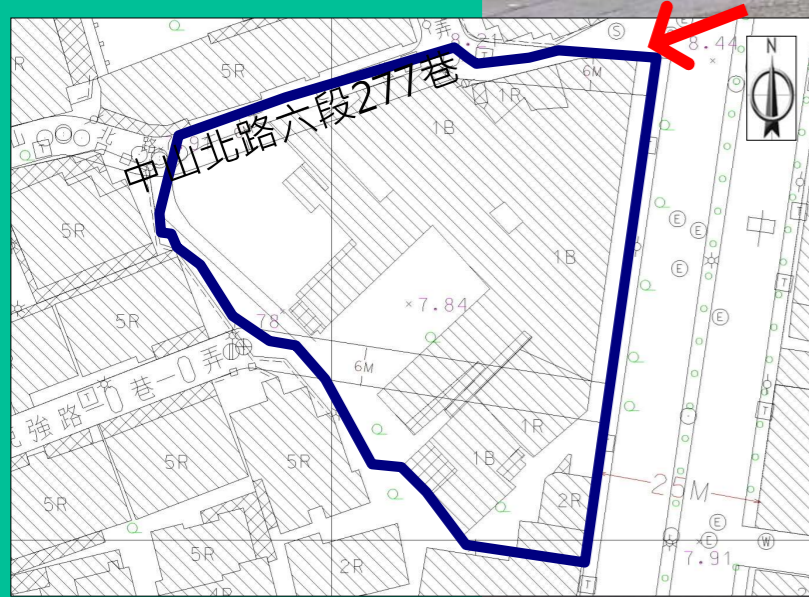
南側道路
 土地面積：303.00m²

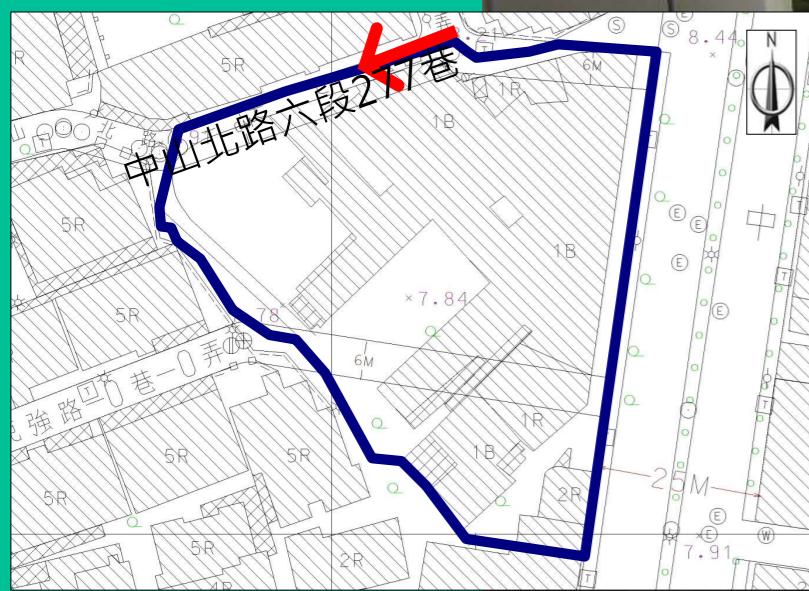
南側建築基地
 土地面積：750.00m²

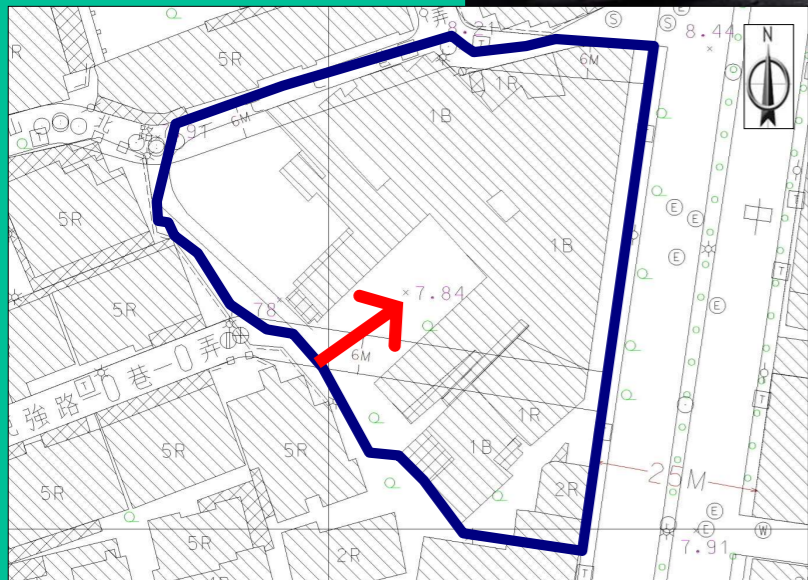
	更新單元範圍
	道路用地範圍
	第三種住宅區範圍

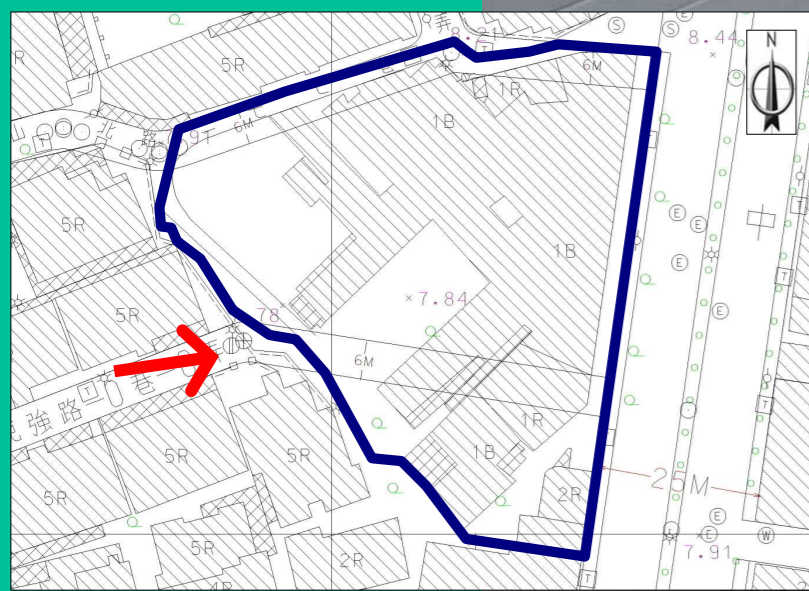


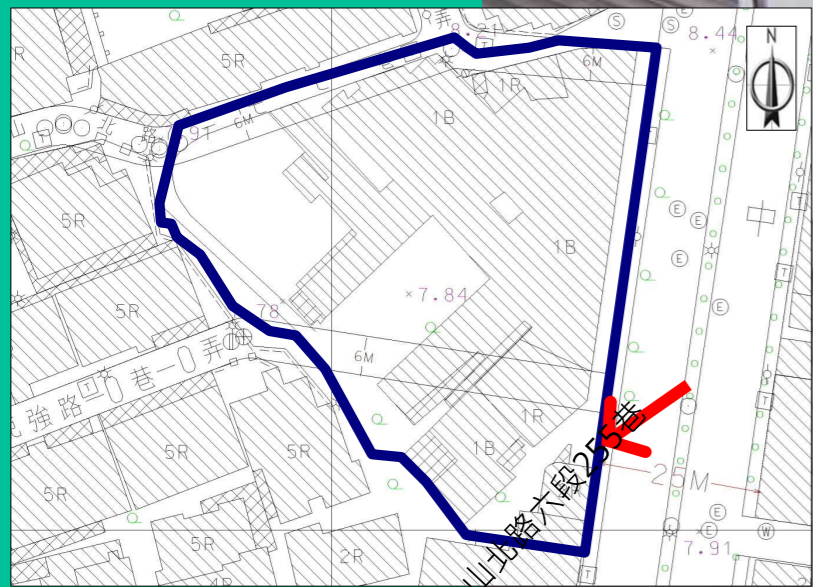












10 更新事業及權利變換計畫辦理進度

劃定公告

事業概要階段

權利變換意願及選屋

事業計畫併權利變換計畫審議階段

自行劃定更新單元公告	第一次事業概要核准	都市計畫定樁地籍分割完成	第一次事業概要展延到期	第二次事業概要申請	第二次事業概要核准	事業計畫暨權利變換計畫公聽會	權利變換意願調查及地主選屋30天	重覆申請及應選選主公開籤分配	事業計畫暨權利變換計畫申請	事業計畫暨權利變換計畫第1次公辦公聽會	108年10月轉軌168專案第2次公辦公聽會	事業計畫暨權利變換計畫168專案小組會	事業計畫暨權利變換計畫聽證	事業計畫暨權利變換計畫審議會審議	事業計畫暨權利變換計畫核定實施	申請建照
96年10月17日	97年3月11日	97年6月30日	99年3月10日	101年12月27日	102年12月24日	102年10月08日	102年10月09日至102年11月15日	102年12月3日	102年12月25日	104年3月18日至4月16日	108年12月15日至12月28日	110年4月15日	104年4月7日	110年11月29日	預計113年第1季	預計113年第2季

(一) 土地權屬

更新單元範圍內土地所有權人共計**25**人，其中公有**1**人(管理機關分屬台北市政府工務局新建工程處及財政部國有財產署)、私有**24**人。

(二) 合法建築物權屬

更新單元範圍內建物所有權人共**2**人，全數為私有。

(三) 公、私有土地建物分布現況

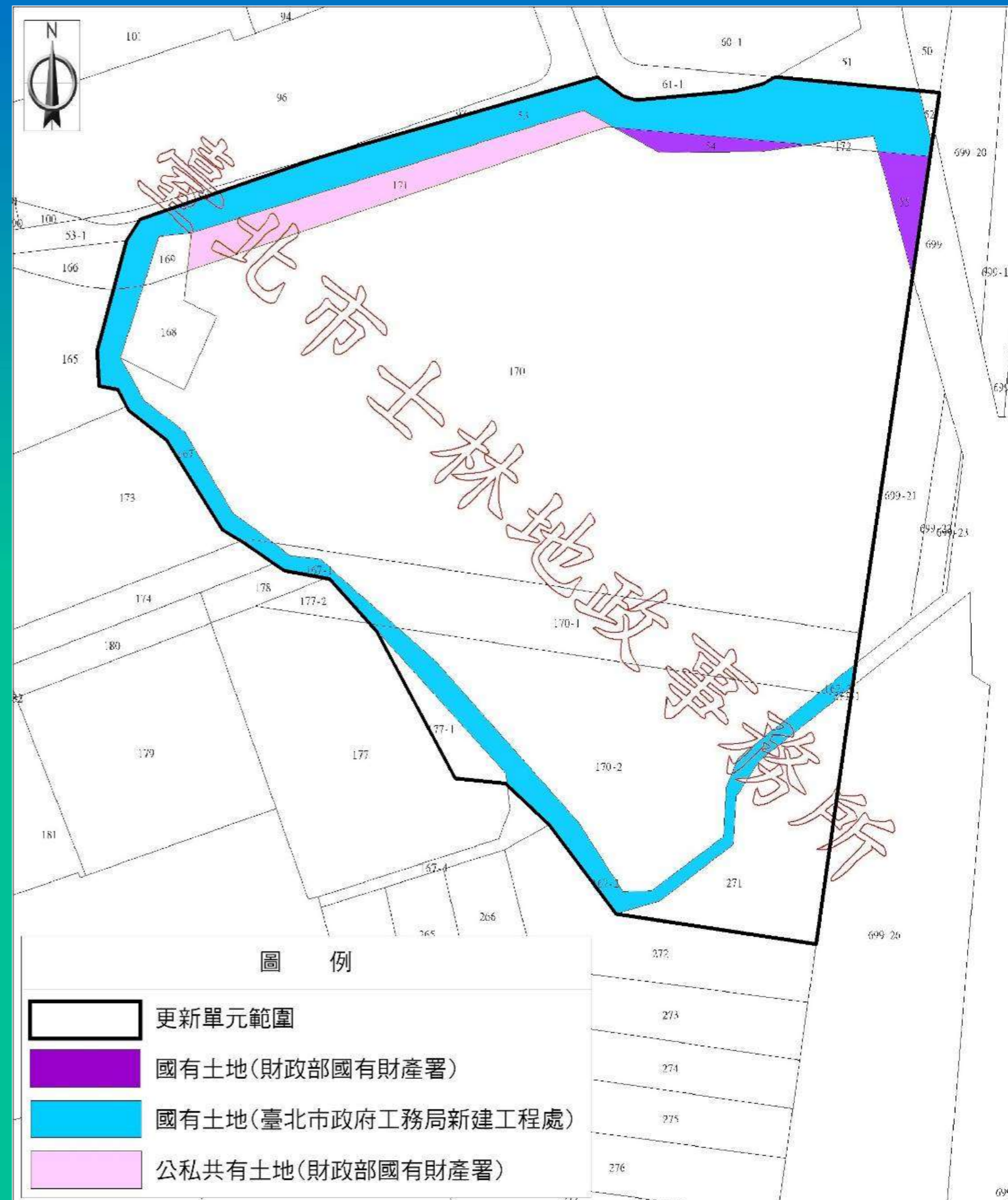
類別	土地權屬 (管理機關)	土地面積(m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
土地	中華民國 (台北市政府工務局新建工程處)	462.00	12.77%	1	4.00%
	中華民國 (財政部國有財產局)	49.97			
	私有	3,496.03	87.23%	24	96.00%
	合計	4,008.00	100.00%	25	100.00%
合法 建築物	公有	0.00	0.00%	0	0.00%
	私有	542.49	100.00%	2	100.00%
	合計	542.49	100.00%	2	100.00%

(四) 土地使用現況

更新單元土地為第三種住宅區及道路用地。

(五) 合法建築物現況

更新單元內共計**7**筆合法登記建物，為一層土造及三層加強磚造建築物，其建築物屋齡皆超過**30**年。臨中山北路建物大部份做店舖使用，其餘作住宅使用或空置。



12 土地建物權屬及更新同意比

- 土地面積：4,008m²(住三3,298m² 道路用地710m²)
- 土地權屬：公有1人(管理機關:臺北市政府工務局新建工程處、財政部國有財產署)私有6人

■ 合法建築物權屬

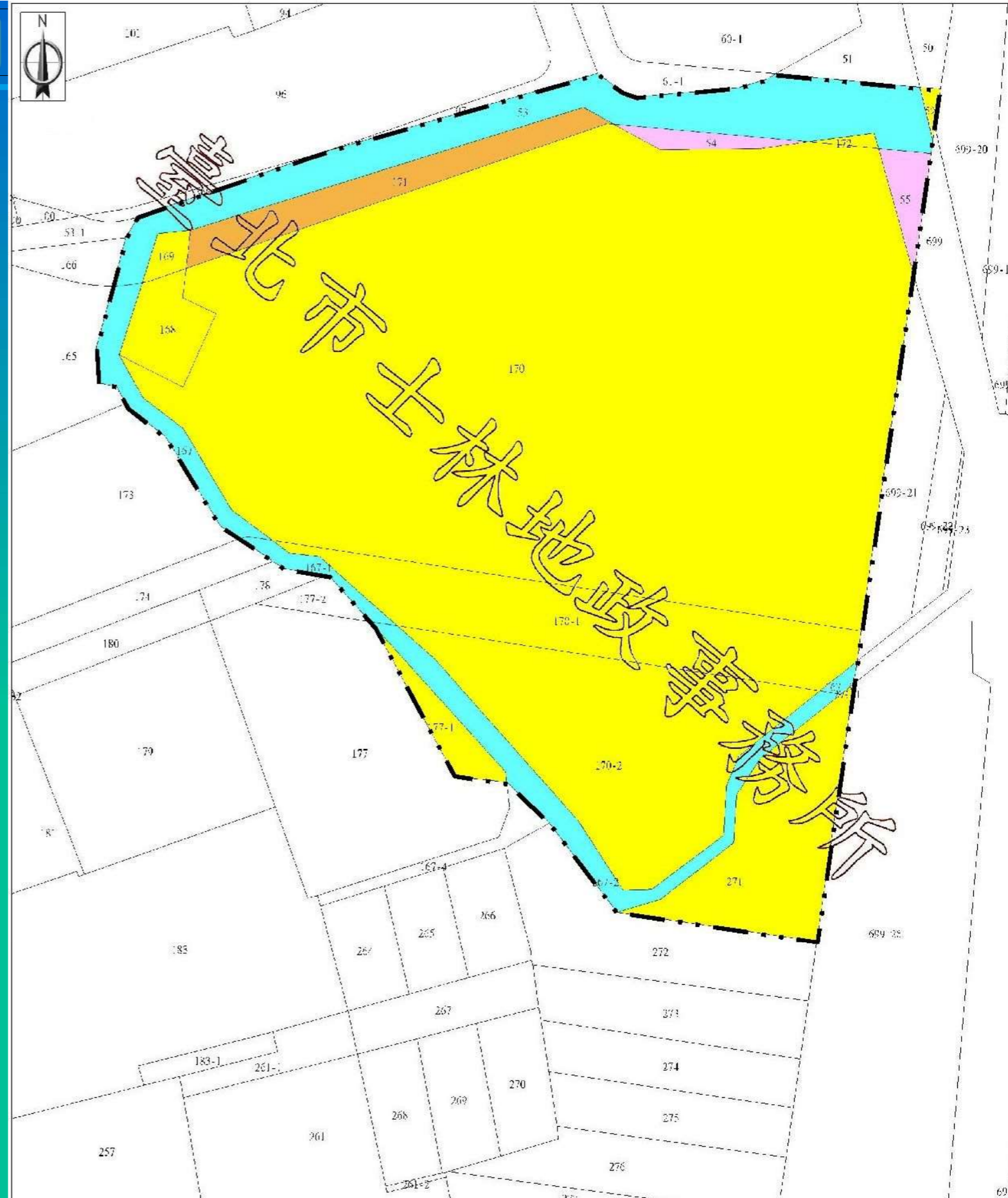
更新單元建號：蘭雅段一小段10018建號等7 筆
 建物所有權人：私有1人

■ 公、私有土地建物分布現況(依108年10月2日謄本)

權屬(管理機關)		面積(m ²)	比例(%)	人數	比例(%)
公有土地	中華民國(財政部國有財產署)	49.97	1.25%	1	3.57%
	中華民國(臺北市政府工務局新建工程處)	462.00	11.53%		
	小計	511.97	12.77%		
私有土地		3,496.03	87.23%	6	96.43%
合計		4,008.00	100.00%	7	100.00%
公有合法建物		--	--	--	--
私有合法建物		542.4900	100.00%	1	100.00%
合計		542.4900	100.00%	1	100.00%

■ 事業計畫同意比(統計日期:108年10月5日)

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)	4,008.00	7	542.49	1
公有(a)	511.97	1	0.00	0
私有(b=A-a)	3,496.03	6	542.49	1
排除總和(c)	14.16	1	0.00	0
計算總和(B=A-a-c)	3,481.86	5	542.49	1
同意數(C)	3,481.86	5	542.49	1
同意比例%(C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%



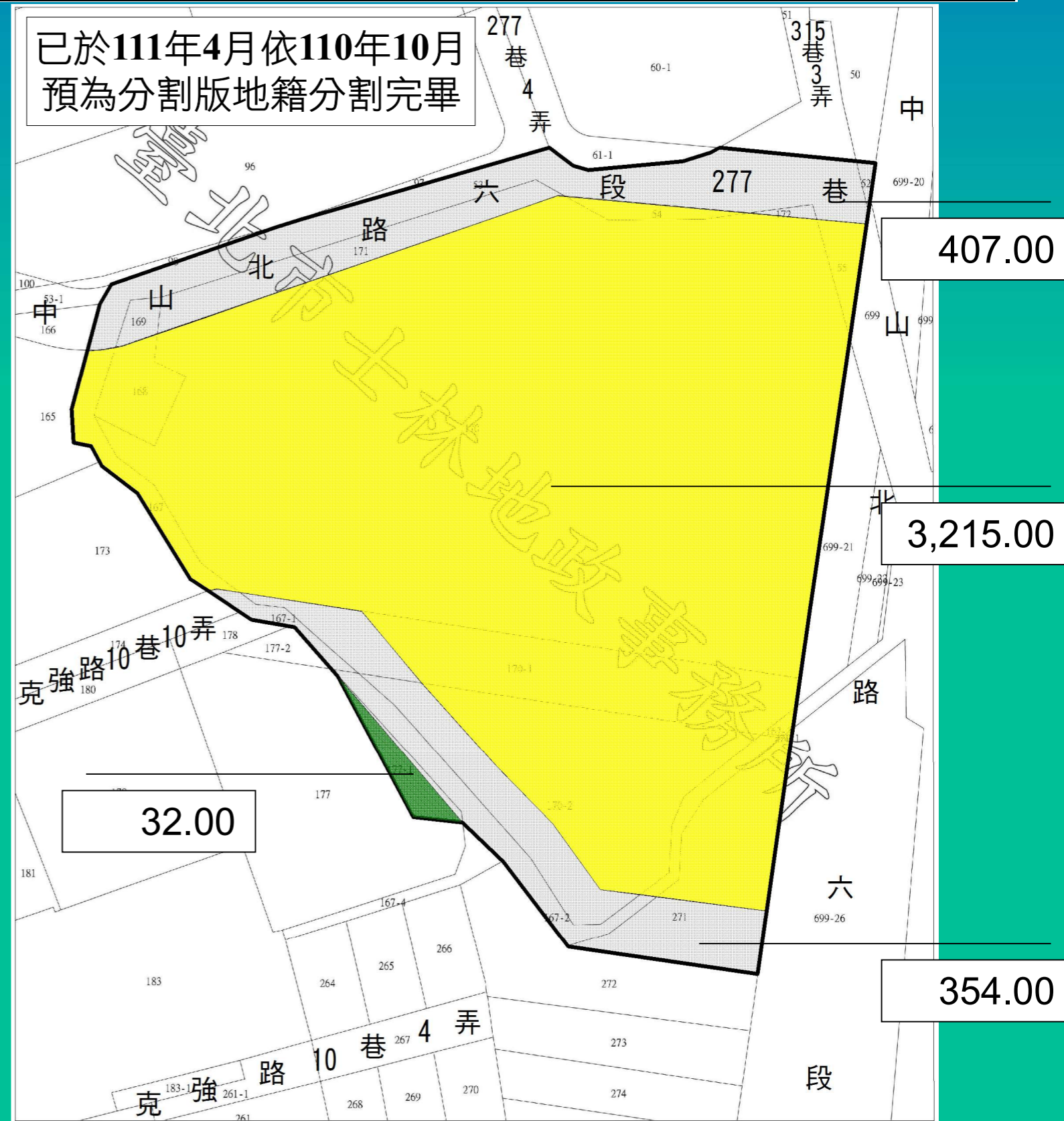
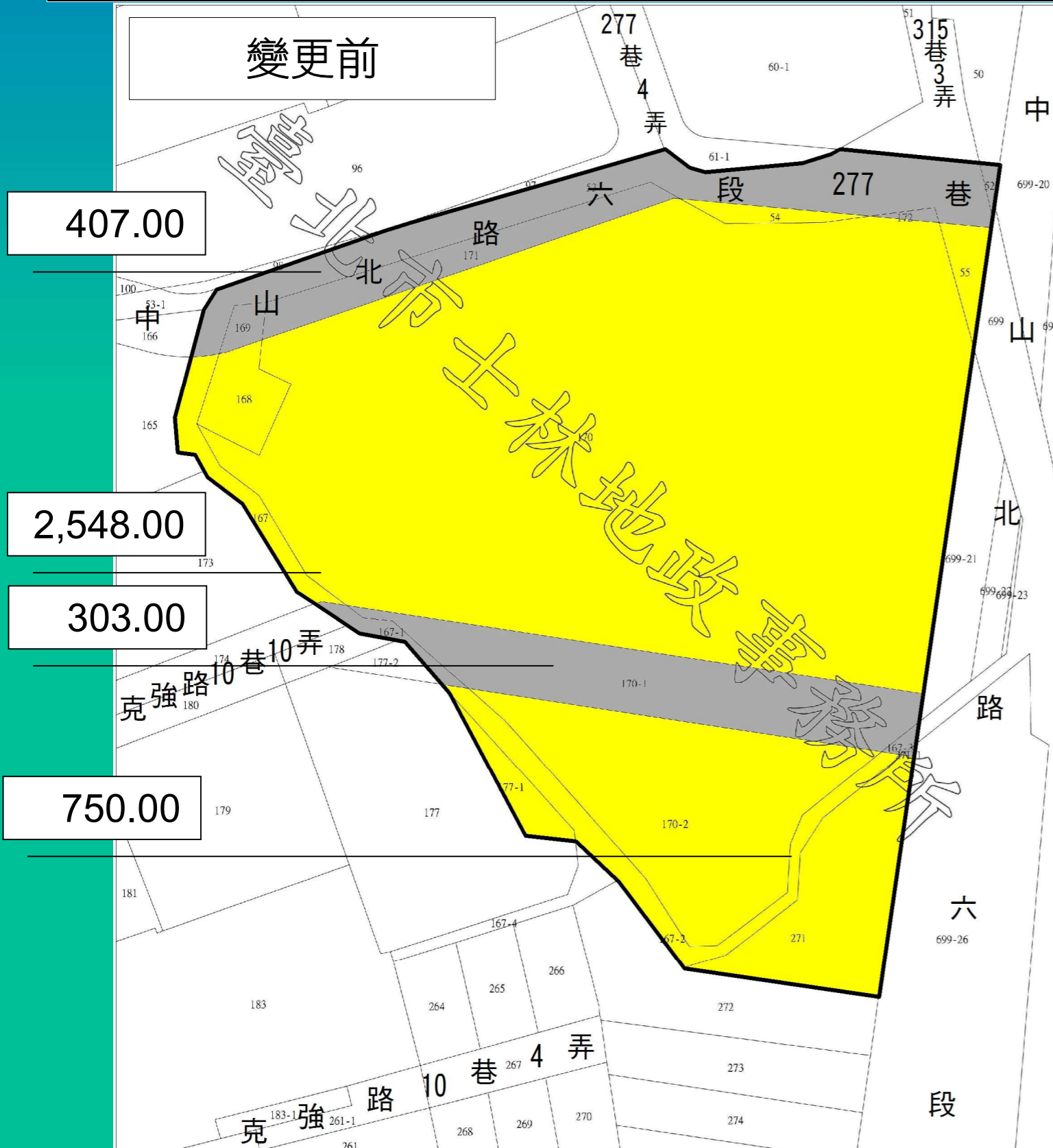
圖例及說明

	計畫範圍		國有土地(財政部國有財產署)
	私有土地		國有土地(臺北市政府工務局新建工程處)
	公私共有土地		

13 併案辦理變更細部計畫土地變更前後說明表

編號	地號	土地面積 (m ²)	102年土地公告現值	變更細部計畫前		106年11月變更細部計畫都計委員會版		110年10月預為分割面積
				土地使用分區 (變更前)	面積(m ²)	土地使用分區(變更後)	面積(m ²)	面積(m ²)
1	52	5	334,000	道路用地	5.00	道路用地	5.00	5.00
2	53	280	260,146	道路用地	280.00	道路用地	280.00	280.00
3	54	20	237,950	第三種住宅區	20.00	第三種住宅區(特)	20.00	20.00
4	55	27	334,000	第三種住宅區	27.00	第三種住宅區(特)	27.00	27.00
5	167	54	221,000	第三種住宅區	54.00	第三種住宅區(特)	54.00	54.00
6	167-1	19	221,000	道路用地	19.00	道路用地	19.00	19.00
7	167-2	105	262,971	第三種住宅區	105.00	道路用地	78.85	79.00
						第三種住宅區(特)	26.15	26.00
8	167-3	4	334,000	道路用地	4.00	第三種住宅區(特)	4.00	4.00
9	168	55	221,000	第三種住宅區	55.00	第三種住宅區(特)	55.00	55.00
10	169	14	221,000	道路用地	14.00	道路用地	14.00	14.00
11	170	2,392.00	256,147	第三種住宅區	2,392.00	第三種住宅區(特)	2,392.00	2,392.00
12	170-1	279	261,907	道路用地	279.00	道路用地	48.91	50.00
						第三種住宅區(特)	230.09	229.00
13	170-2	408	267,806	第三種住宅區	408.00	道路用地	118.93	119.00
						第三種住宅區(特)	289.07	289.00
14	171	104	221,000	道路用地	104.00	道路用地	104.00	104.00
15	172	4	334,000	道路用地	4.00	道路用地	4.00	4.00
16	177-1	37	221,000	第三種住宅區	37.00	道路用地	6.58	5.00
						綠地用地	30.42	32.00
17	271	200	333,435	第三種住宅區	200.00	道路用地	82.84	82.00
						第三種住宅區(特)	117.16	118.00
18	271-1	1	334,000	道路用地	1.00	第三種住宅區(特)	1.00	1.00
					4,008.00		4,008.00	4,008.00

變更前土地使用分區			變更後土地使用分區(106年第719次都計委員會版)			變更後土地使用分區(110年10月預為分割版)			106與110年
位置	使用分區	土地面積(m ²)	位置	使用分區	土地面積(m ²)	位置	使用分區	土地面積(m ²)	差異值(m ²)
北側	道路用地	407.00	北側	道路用地	407.00	北側	道路用地	407.00	0.00
北側	第三種住宅區	2,548.00	中間	第三種住宅區(特)	3,215.47	中間	第三種住宅區(特)	3,215.00	-0.47
南側	道路用地	303.00	南側	道路用地	355.11	南側	道路用地	354.00	-1.11
南側	第三種住宅區	750.00	西南側	綠地用地	30.42	西南側	綠地用地	32.00	1.58
合計		4,008.00	合計		4,008.00	合計		4,008.00	0.00
			容積調派		185.69	容積調派		186.75	1.06



■興關計畫道路及綠地

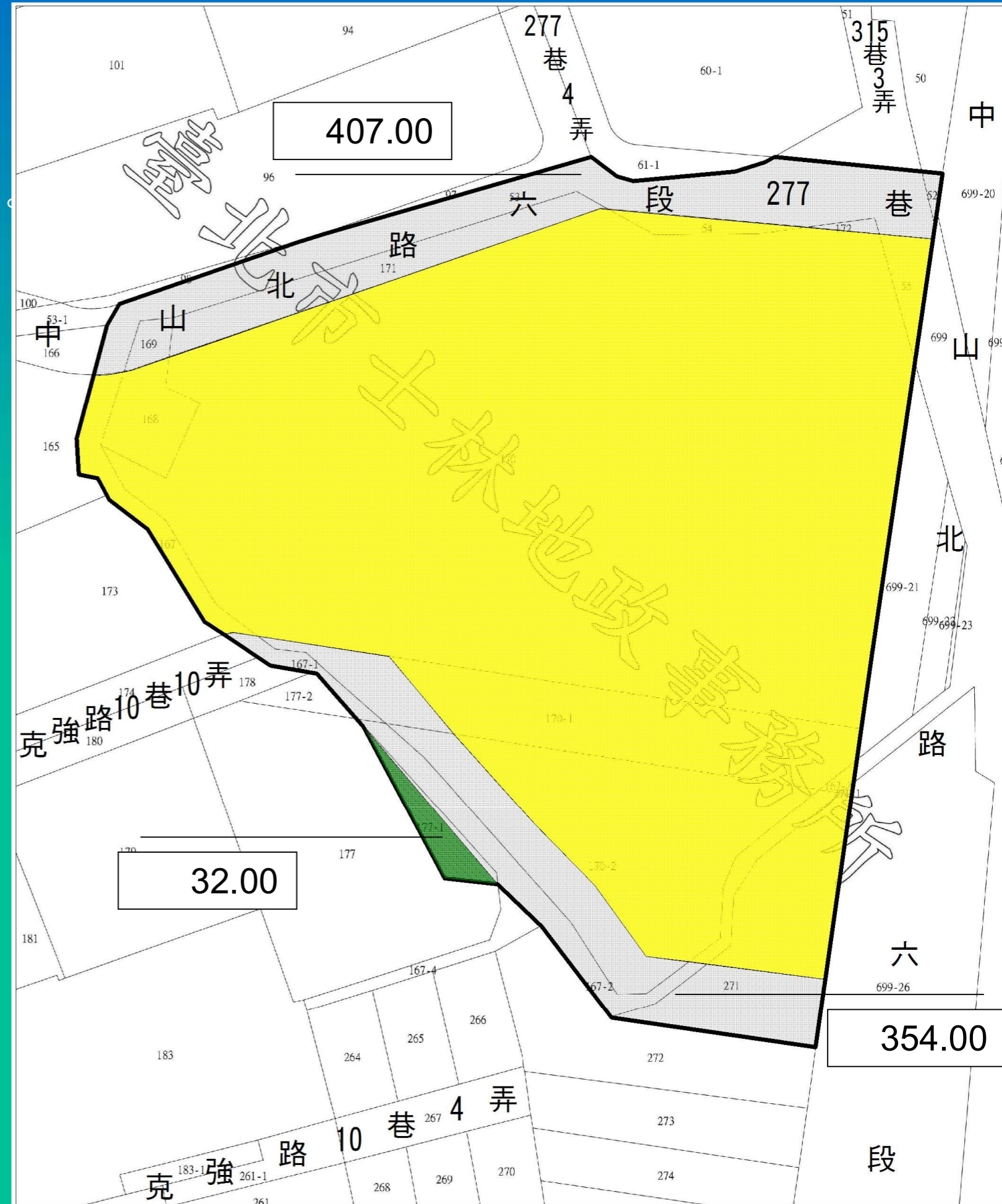
- (1)北側計畫道路:中山北路六段277巷，現況人車通行約2至4米。興關面積:407m²。
- (2)南側6米計畫道路:未開闢未通行，變更細部計畫將此路段南移，其開闢後可連接克強路10巷10弄。興關面積:由303m²增加至354.00m²。
- (3)綠地:變更細部計畫後新增綠地用地面積:32.00m²

■土地取得方式說明(\$0元)

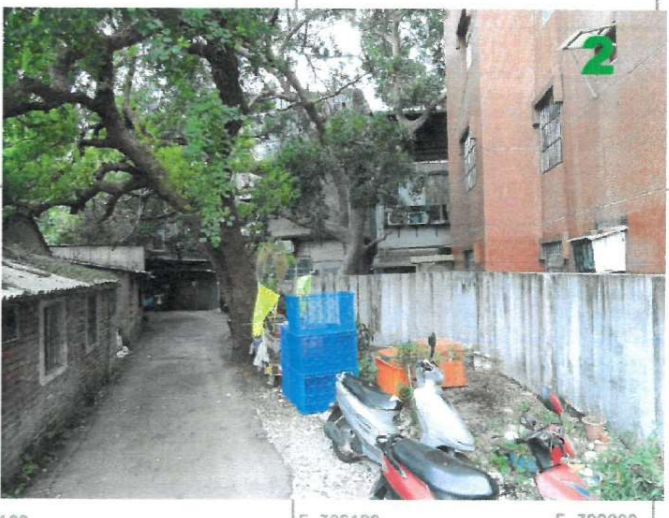
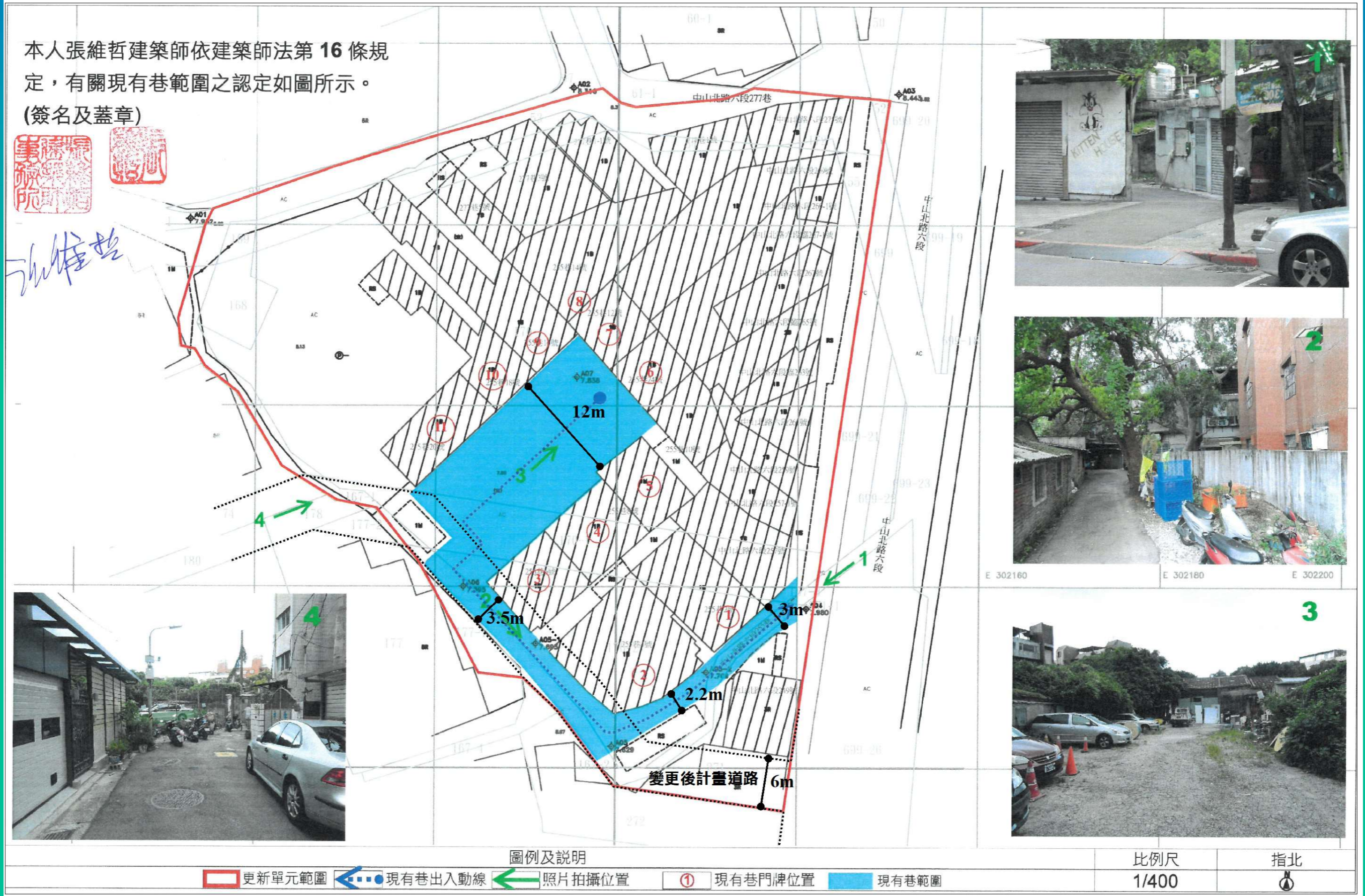
- (1)變更前道路用地710 m²:
 - 部分公有道路地(303m²)以抵充方式取得
 - 私有及公有抵稅道路地(407m²)申請△F4-2獎勵容積後捐贈公有，並以更新前土地權利價值參與權利變換分配。
 - (2)變更後新增道路及綠地83.00m²:
以變更前使用分區之土地權利價值參與權利變換分配及其容積調派至變更後第三種住宅區(特)。
- 以上述方式，取得全部更新後道路用地及綠地用地共793.00 m²，並全部登記予臺北市政府。

■工程經費說明(\$3,488,500元)

- 道路興關：提列標準4,500(元/m²)×道路興關面積761.00m²=\$3,424,500元。
- 綠地興關：提列標準2,000(元/m²)×綠地興關面積32.00m²=\$64,000元。



更新單元範圍內中山北路六段255巷11個建物門牌及現有巷範圍經測量技師測繪及建築師簽證，其範圍全部位於更新單元範圍內且無涉及基地外人車通行，依臺北市都市更新自治條例第10條第1項第1款「現有巷道全部位於都市更新業計畫範圍內者」規定，擬併本案都市更新事業計畫一併辦理中山北路六段255巷廢止。



(一)變更經管計畫後土地使能強度

- 1.土地面積：4,008.00m²。
- 2.使用分區：住3特: 3,215.00 m²、道路用地: 761.00 m²、綠地用地: 32.00 m²。
- 3.法定容積率：225%
- 4.法定容積：7,420.50m²=(3,215.00+容積調派83.00)×225%。
- 5.都市更新獎勵基數容積: 7,233.75=3,215.00×225%

(二)申請容積獎勵項目之整理

申請獎勵容積項目	獎勵基數容積 比率(%)	申請獎勵容積 (m ²)
△F3更新時程獎勵 (96年10月自劃公告 101年12月申請概要並於概要有效期內102年12月計畫報核)	5.00%	361.69
△F4-2協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施所需成本經費	7.12%	514.79
△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災	10.00%	723.38
△F5-3供人行走之地面道路或騎樓	10.94%	791.29
△F5-5更新單元規模 範圍面積在3000 m ² 以上	3.20%	231.48
△F5-6建築基地及建築物採綠建築設計 (銀級)	6.00%	434.03
△F6處理占有他人土地舊違章建築戶	8.46%	612.11
申請都市更新獎勵容積額度合計	50.72%	3,668.77
更新單元申請容積移轉額度	31.70%	2,293.18
申請更新獎勵容積及容積移轉總計	82.42%	5,961.95

△F4-2計算說明:依第709次都市計畫委員會決議「..變更後所增加之道路及綠地用地(83.00m²)，不納入△F4容積獎勵...」
 土地取得費用=407 m²(變更前私有道路地+變更前國有抵稅道路地)之公告現值總額
 工程開闢費用=407 m²(北側計畫道路)×4,500元/m²

興建地上26層
地下4層SC造
大樓
每坪造價
23.49萬計算

依已簽約所有
權人之信託資
產管理費
×50%提列。
若有新增信託
管理費由實施
者自行吸收不
列入共同負擔

總項目	項目	金額	說明
	重建費用(A)-新建工程	1,807,046,892	鋼骨構造地上26層樓、地下4層，工程造價71,047元/m ²
壹、工程費用	重建費用(A)-建築設計費用	38,949,835	依168專案審查會議意見按台北市建築師公會建築師酬金中級費率提列
	重建費用(A)鑑界費、鑽探費用及建築相關費用	1,150,533	包括鑑界費、鑽探費用、建築相關規費
	重建費用(A)-其他必要費用	13,288,967	包括公寓大廈管理基金、外接水、電、瓦斯管線工程費、鄰房鑑定費、受保護樹木規劃費。
	(A)小計	1,860,436,227	
	公共設施費用(B)-公共設施工程開關費	3,488,500	協助興關公共設施面積(變更都市計畫後面積): 1.道路面積:761.00m ² 2.綠地面積:32.00m ²
	(B)小計	3,488,500	
貳、權利變換費用(C)	都市更新規劃費用	9,120,000	依都市更新規劃合約認列
	不動產估價費用	1,450,000	依三家不動產估價師事務所合約認列
	更新前測量費用(含技師簽證費)	191,100	依測量公司報價單及發票金額載列
	合法建築物拆遷補償費	10,347,094	
	合法建築物拆遷安置費	-	
	占有他人土地舊違章建築戶拆遷補償費用	79,167,010	異地安置(2戶)及現金補償(13戶)
	其他土地改良物拆遷補償費用	3,007,242	
	地籍整理費	1,960,000	以每戶20,000元/戶
(C)小計	105,242,446		
參、貸款利息(D)	(D)小計	115,212,075	貸款期間以42個月提列。另本案若依107年版提列標準計算貸款期間則為53.2個月
肆、稅捐(E)	(E)小計	12,497,474	包含印花稅、營業稅
伍、管理費(F)	人事行政管理費(F1)	128,721,977	以5%提列
	營建工程管理費(F2)	-	
	銷售管理費(F3)	177,973,947	實施者實際獲配之單元及車位總價值×6%
	風險管理費(F4)	339,457,374	依提列總表規定風險管理費率得依13.5%提列;本案酌減1%，以12.5%提列。
	信託管理費(F5)	2,400,000	依現已簽信託合約所有權人之信託管理費×50%提列。若有新增信託管理費由實施者自行吸收不列入共同負擔
(F)小計	648,553,298		
陸、容積移轉費(G)	(G)小計	488,710,292	包括委託辦理費用及容積取得成本，依合約金額提列
柒、都市計畫變更負擔費用(H)	(H)小計	1,350,000	依變更都市計畫委託合約金額提列
更新事業總費用		3,235,490,312	

更新事業總費用總計：		3,235,490,312	
更新後建物及車位總價值：		7,914,349,132	依宏大不動產估價數值載列
項目		金額(元)	說明
△F6舊違建戶 現地安置戶	應負擔費用(1)	19,088,875	現地安置戶共3戶
	應安置面積之房地價值(2)	67,502,037	
	實際安置面積之房地價值(3)	48,452,326	已全部選配。
	應繳價金(4)=(1)+(3)-(2)	39,164	屬收入，須於事業計畫總費用扣除
權利變換共同負擔費用 (6) =(更新事業總費用 - (4))		3,235,451,148	(=更新事業總費用-現地安置戶應繳價金)
實施者及土地所有權人應分配房地價值總價值(7) =(更新後房地總價值 - (3))		7,865,896,806	(=更新後建物及車位總價值-現地安置戶實際安置面積之價值)
權利變換共同負擔比例=(6)/(7)		41.13%	

- 更新後可供分配之房地總價值 (a)：7,865,896,806元
- 土地所有權人及權利變換關係人應負擔共同負擔費用 (b)：3,235,451,148元
- 土地所有權人及權利變換關係人應分配房地價值(c)=(a)-(b)：4,630,445,658元

	提列金額 (a)	預估金額 (b)	實施者自行負擔費用 (b)-(a)	說明
綠建築設施費用(差價)	-	20,974,332	20,974,332	綠建築材料與原建築材料之 差價(依報價單金額)
建築設計費用(差價)	38,929,236	42,238,545	3,309,309	建築設計委託合約金額與依 中級標準計算之差額
綠建築規劃費用	-	780,000	780,000	合約金額
行人環境風場試驗委託費用	-	280,000	280,000	合約金額
土地所有權人分配房屋之 營業稅	9,844,588	約96,000,000	86,155,412	依100年版與110年版提列 總表試算之差額
信託管理費	2,400,000	4,800,000	2,400,000	合約金額×50%提列
綠建築管理維護費用	-	1,908,098	1,908,098	公寓大廈管理基金×50%計 算
合計	51,173,824	166,980,975	115,807,151	

■合法建築物及其他土地改良物之補償與安置

◆合法建築物拆遷補償費 (扣除拆除費用):\$10,347,094元

依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」及其施行細則重建單價基準表下級單價計算。

- 本案建物登記面積**542.49** m²，補償面積為**627.00** m²。

(拆除面積未達66 m²，以66 m²計算；尾數不足1 m²，以1 m²計)

- 重建單價(下級單價):土造、土磚造、磚造以**\$16,460**元/m²、三層加強磚造以**\$17,170**元/m²計算

◆合法建築物拆遷安置費用:\$6,498,488元(依審議會意見，刪除本項費用)

- 安置期間以36個月計算，每月租金補貼: 1,100元/坪
- 面積以建物登記面積計算
- 依111年1月10日審議會第523次會議意見，刪除本項費用。

◆其他土地改良物(合法建物增建)拆遷補償費:\$1,578,514元

- 以既存違章建築認定，依合法建物重建價格(下級)**70%**計算。
- 本案補償面積為**137.00** m²。(以實際面積計算；尾數不足1 m²，以1 m²計)

◆其他土地改良物(占有他人土地違建物)拆遷補償費:\$1,428,728元

- 以既存違章建築認定，依合法建物重建價格(下級)**70%**計算。
- 本案補償面積為**124.00** m²。(以實際面積計算；尾數不足1 m²，以1 m²計)

■舊違建戶，計有18戶。

◆現地安置

●3戶

應分配價值=應負擔費用-應安置面積之價值=\$48,413,162元

- 應負擔費用=應安置面積×都市更新實施成本平均單價
=194.86m²×\$97,962元/m²=\$19,088,875元
- 應安置面積之價值=應安置面積×2樓以上更新後平均單價
=194.86m²×\$346,413元/m²=\$67,502,037元

實安置面積價值=\$48,452,326元

◆異地安置

●2戶

異地安置價值依與實施者簽訂之合約金額及安置協議書，為\$22,500,000元

◆現金補償

●13戶

現金補償費用，為\$56,667,010元

5戶:依實施者與舊違建戶現金補償協議書或合約金額載列

8戶:以每坪15萬元計算，不足20坪者以300萬補償。

(實施者於計畫報核前價購，其購買金額包含土地、合法建築物及其土地之地上物且無建物所有權等，無法單獨拆算補償金額。比照其中2戶前手合約之補償標準計算)

- (一)三家估價事務所：宏大不動產估價師聯合事務所、麗業不動產估價師聯合事務所、敏達不動產估價師聯合事務所
- (二)權利變換估價結果，宏大不動產更新前後價值皆為最高，亦即對地主最有利，故實施者選定宏大不動產估價師聯合事務所作權利變換計算依據。
- (三)評價基準日：102年6月28日(同102年12月25日報核版所載)
- (四)三家權利變換估價結果，詳下表。

項目		宏大	麗業	敏達
更新前 土地價值	北側住宅區土地平均單價(元/坪)	\$2,350,000	\$2,360,000	\$2,270,000
	南側住宅區土地平均單價(元/坪)	\$2,200,000	\$2,100,000	\$2,156,500
	住宅區土地平均單價(元/坪)	\$2,315,888	\$2,300,873	\$2,244,189
	道路用地平均單價 (元/坪)	\$1,243,215	\$1,235,172	\$1,235,664
	更新前土地總價(元)	\$2,463,496,023	\$2,447,525,989	\$2,391,035,711
更新後 房地價值	地面層零售業平均建坪單價(元/坪)	\$1,500,226	\$1,509,887	\$1,380,772
	二樓以上平均建坪單價(元/坪)	\$1,145,168	\$1,131,569	\$1,127,004
	車位平均價格(元/個)	\$2,807,184	\$2,808,046	\$2,811,494
	更新後總權利價值	\$7,914,349,132	\$7,830,065,061	\$7,779,867,487
現地安置戶實分配價值 (現地安置戶已全部選配)		\$48,452,326	\$48,452,326	\$48,452,326
實施者及土地所有權人應分配總價值		\$7,865,896,806	\$7,781,612,735	\$7,731,415,161
土地所有權人應分配權利價值(元)		\$4,630,445,658	\$4,546,161,587	\$4,495,964,013

■ 土地所有權人及權利變換關係人申請分配結果

● 土地所有權人及權利變換關係人：共7人

參與權利變換分配：6人

未達最小分配單元領取補償金：2人

(其中中華民國(國有財產署)經管之54、55地號住3土地參與分配，171地號道路用地抵稅地領取現金補償)

■ 實施者申請分配結果

● 除土地所有權人及權利變換關係人之分配單元外，其餘單元分配予實施者力麒建設股份有限公司

■ 現地安置戶分配結果

本案現地安置戶共有3戶皆與實施者達成協議。

權利變換選屋申請分配結果詳細資料如下：

1. 土地所有權人及權利變換關係人應分配價值
2. 權利變換意願調查申請分配結果
3. 地主更新後分配清冊及預估差額價金表
4. 地主不能不願參與權利變換現金補償表
(上述涉及個人資料的保障，若有需要請洽實施者或臺北市都市更新處)



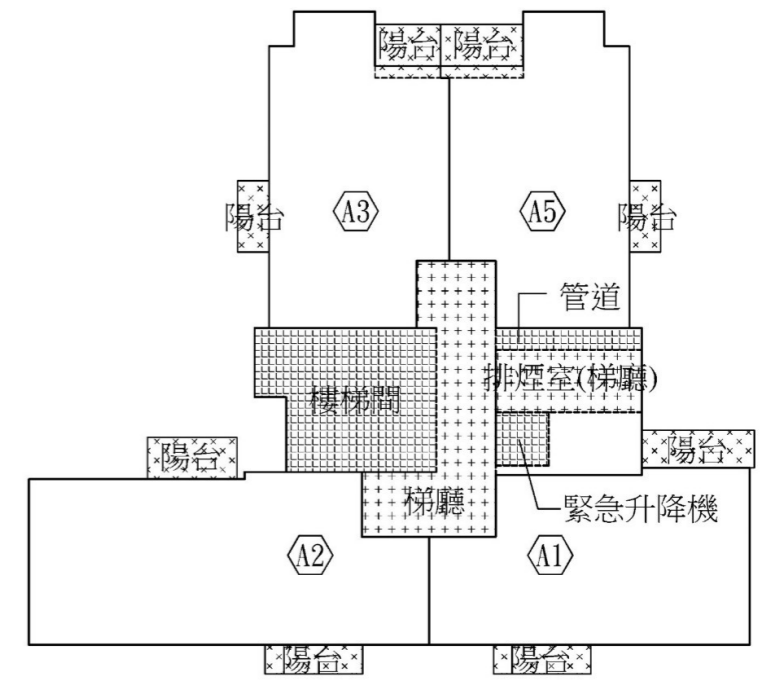
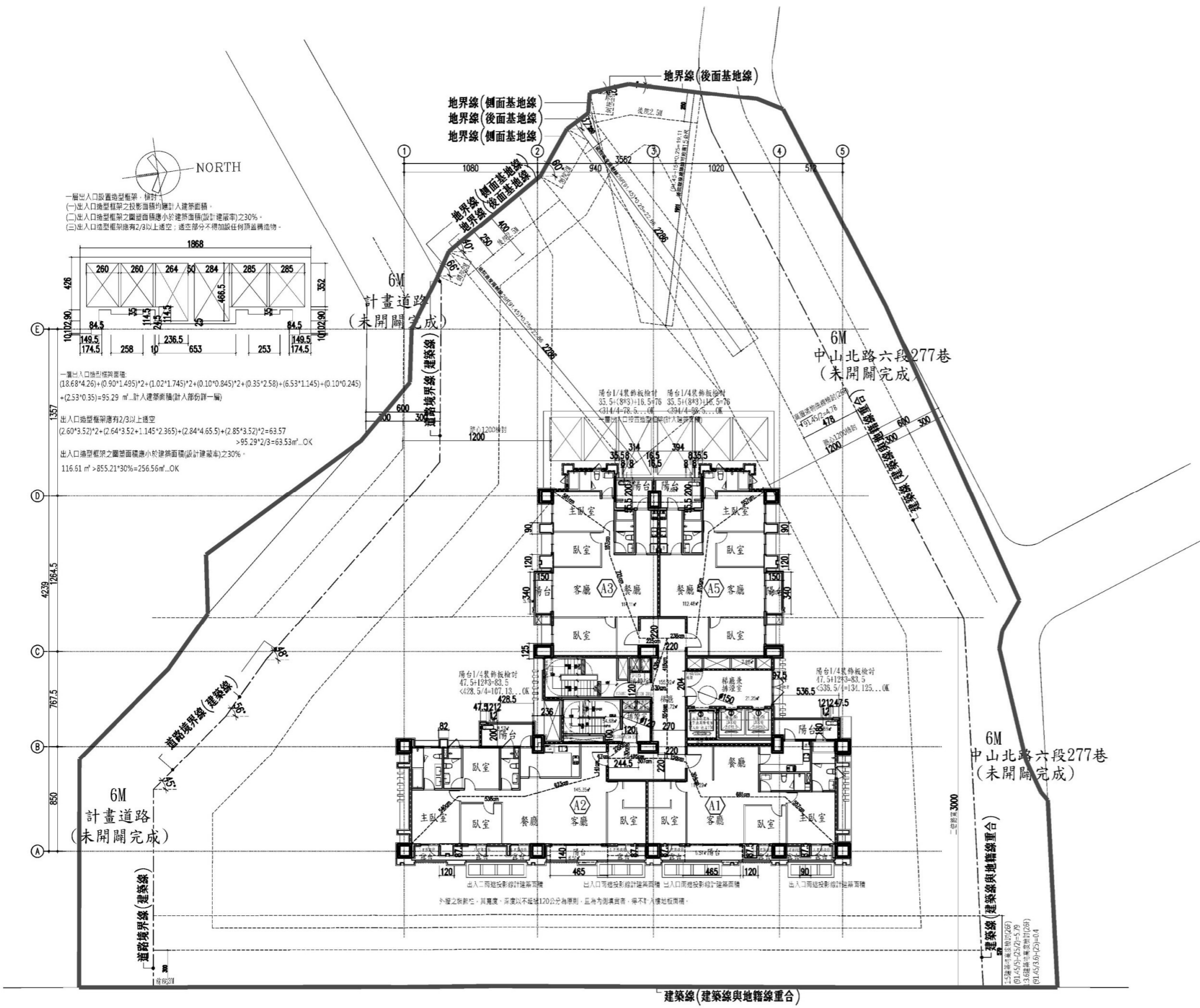
圖例及說明

- ┌─┐ 更新單元範圍
- ←→ 汽機車出場動線
- ←→ 社區居民主要出入口
- ←→ 社區店舖出入口
- ←→ 人行動線
- ←→ 汽機車入場動線

比例尺
1/500

指北
↑

基地座落	台北市士林區蘭雅段一小段 52.53.54.55.167.167-1.167-2.167-3.168.169.170.170-1.170-2.171.172.177-1.271.271-1 地號等18筆									
使用分區	第三種住宅區(特)及道路用地	使用基地面積	4008.0 m ²	道路面積	761.0 m ²	綠地面積	32.0 m ²	基地面積(其他)	4008.0-761.0-32.0=3215 m ²	
騰本面積	4008.0 m ²	構造	SC結構	鄰房占用面積	4.44 m ²					
法定建蔽率	45%	實設建蔽率	855.21/3215.0x100%=26.60%≤45% O.K.							
法定容積率	225%									
法定建築面積	(3215.0-4.44)X45%=1444.75 m ²	實設建築面積	855.21 m ² ≤ (3215.0-4.44)X45%=1444.75 m ² O.K.							
基準容積=(變更前住三3298m ²)	(第三種住宅區(特)×法定容積率)+容積調派 = (3215.0×225%)+(83.0×225%) = 7420.50m ²									
都市更新自治條例	△F3更新時程獎勵(5%)	361.69 m ²								
	△F4-2協助開闢或管理維護毗鄰基地都市計畫公共設施(7.12%)	514.79 m ²								
	△F5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災(10%)	723.38 m ²								
	△F5-3供人行走之地面道路或騎樓(10.94%)	791.29 m ²								
	△F5-5更新基地規模面積超過3000平方公尺(3.20%)	231.48								
	△F5-6 建築基地及建築物採綠建築設計-銀級(6%)	434.03								
	△F6 處理佔有他人土地舊違建戶獎勵	現地安置(5.24%)	379.07							
		現金安置(3.22%)	233.04							
合計(50.72%)	=3668.77									
移入容積	道路(31.70%)	2293.18 m ²								
法定允建容積	7420.50+3668.77+2293.18=13382.45 m ²		實設容積率	(13363.92/3215.0)X100%=415.67% ≤(13382.45/3215.0)X100%=416.25% O.K.						
		實設容積樓地板	13363.92m ² ≤ 13382.45 m ² O.K.							
層別	樓地板面積	容積樓地板面積		戶數	用途					
地下四層	2152.76 m ²	0 m ²		0戶	停車空間					
地下三層	2152.76 m ²	0 m ²		0戶	停車空間					
地下二層	2152.76 m ²	0 m ²		0戶	停車空間					
地下一層	2152.76 m ²	0 m ²		0戶	防空避難室兼停車空間					
小計	2152.76*4=8611.04 m ²	0 m ²								
一層	712.82 m ²	352.59 m ²		2戶	一般零售業(G3)=98.13+189.13=287.26 m ² , 車道=0m ² 樓電梯間等=712.82-287.26=425.56 m ²					
二層	645.15 m ²	535.59 m ²		4戶	集合住宅					
二層至二十五層	645.15*23=14838.45 m ²	535.59*23=12318.57 m ²		4*23=92戶	集合住宅					
二十六層	250.63 m ²	157.17 m ²		0戶	交誼廳					
小計	712.82+645.15*24+250.63=16447.05 m ²	352.59+535.59*24+157.17=13363.92 m ²								
突一層	125.44 m ²	0 m ²			樓梯間,水箱					
突二層	125.44 m ²	0 m ²			樓梯間,水箱,機械室					
突三層	125.44 m ²	0 m ²			樓梯間,水箱,機械室					
小計	125.44*3=376.32 m ²	0 m ²								
合計	8611.04+16447.05+376.32=25434.41 m ²	=13363.92 m ²		98戶						
防空避難室	855.21m ² (建築面積全部附建)									
法定空地	法定3215.0x55%=1768.25 m ² ≤ 3215.0-855.21=2359.79 m ² O.K.									
法定汽車檢討	法定第二類(多戶住宅)檢討	(16447.05-287.26)/120=134.66		...取135	合計 135+3+40=178 輛 178/50=3.56 (設4輛無障礙車位)					
	法定第三類(一般零售業甲組)檢討	(287.26)/100=2.87 (詳一層平面圖及二層平面圖A1+A2樓地板)		...取3						
	法定合計136+2=138	自設 40								
法定機車檢討	法定第二類(多戶住宅)檢討	(16447.05-287.26)/100=161.6		...取162	合計 162+2=164 輛(設4輛無障礙車位)					
	法定第三類(一般零售業甲組)檢討	(287.26)/200=1.44 (詳一層平面圖及二層平面圖A1+A2樓地板)		...取2						
開挖率檢討	(2152.76/3215.0)*100=66.96% ≤ 70% O.K.									
雜項工程	圍牆,H=1.2M~2.0M,L=92.01m 挖方,H=16.10M,面積=2152.76 m ² 排水溝H=50CM以下,L=109.2M 排水溝H=50~100CM,L=117.7M									
工程造价	25434.41*21540+92.01*2100+(2152.76*16.10)*150+109.20*690+117.7*1860=553,543,598 元									



面積示意圖

	樓地板面積範圍	樓地板面積	645.15	㎡
	梯廳面積	陽台面積	55.61	㎡
	陽台	梯廳面積	72.97	㎡
	機電面積	機電面積	68.40	㎡
	計入建築面積	容積樓地板面積	535.59	㎡

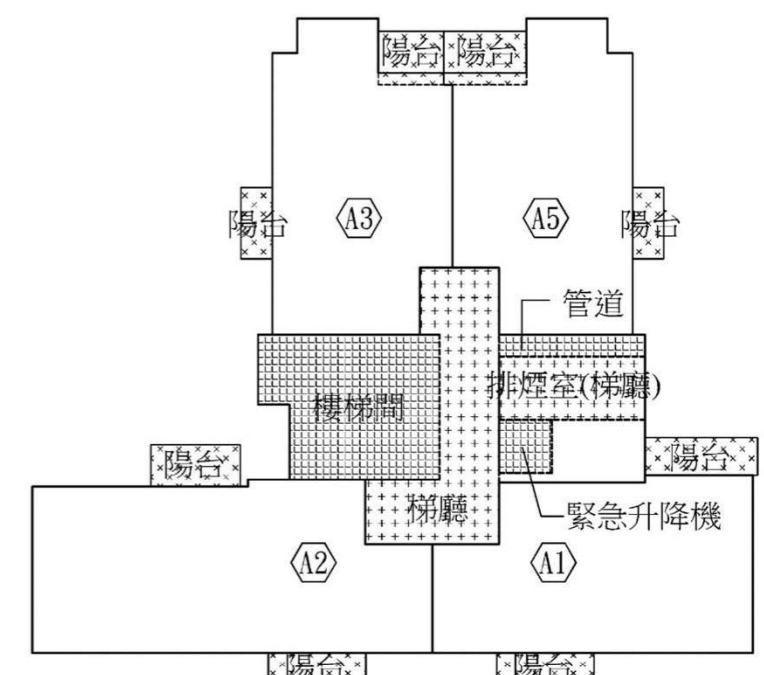
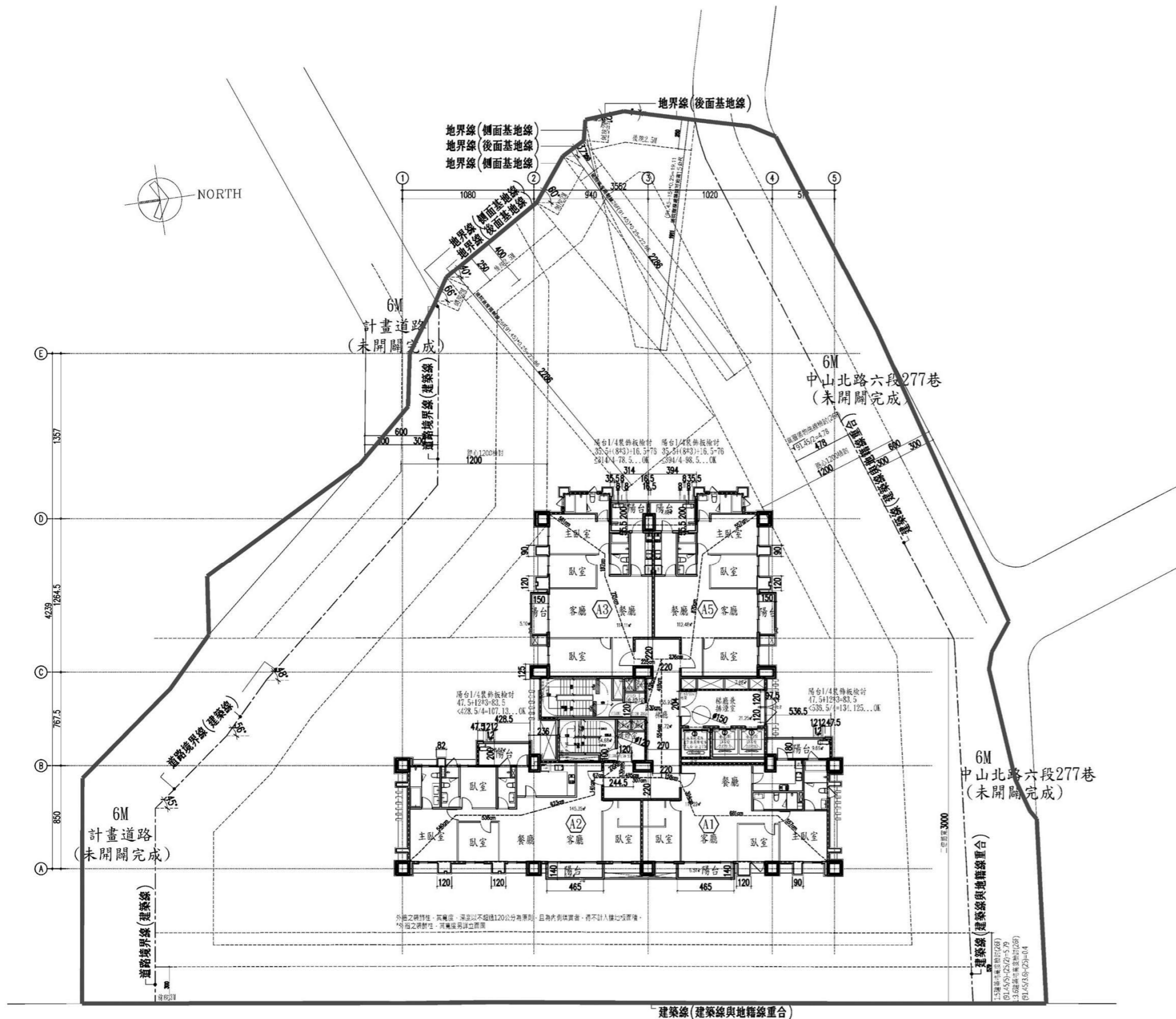
25M 中山北路六段(已開闢完成) ① 二層平面圖

圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/400

指北
N



面積示意圖

	樓地板面積範圍	樓地板面積	645.15	㎡
	陽台面積	陽台面積	55.61	㎡
	梯廳面積	梯廳面積	72.97	㎡
	機電面積	機電面積	68.40	㎡
	計入建築面積	容積樓地板面積	535.59	㎡

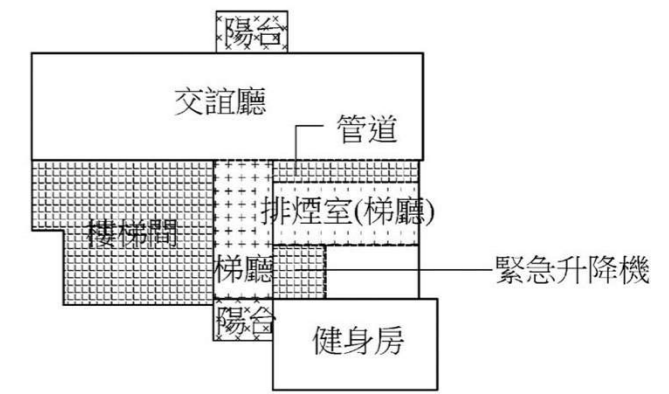
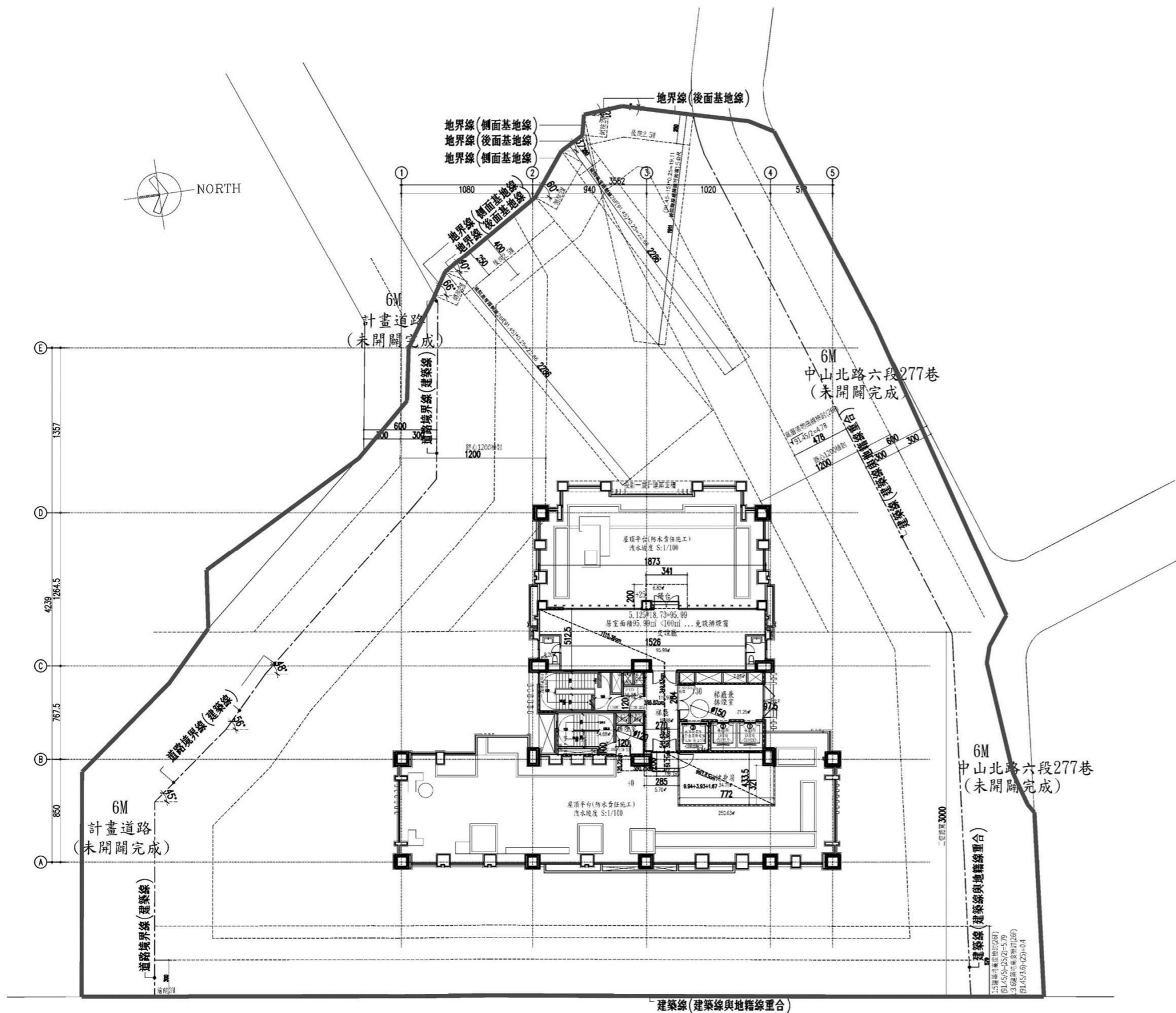
25M 中山北路六段(已開闢完成)

圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/400

指北
N



面積示意圖

- 樓地板面積範圍
- 梯廳面積
- 陽台
- 機電面積
- 計入建築面積

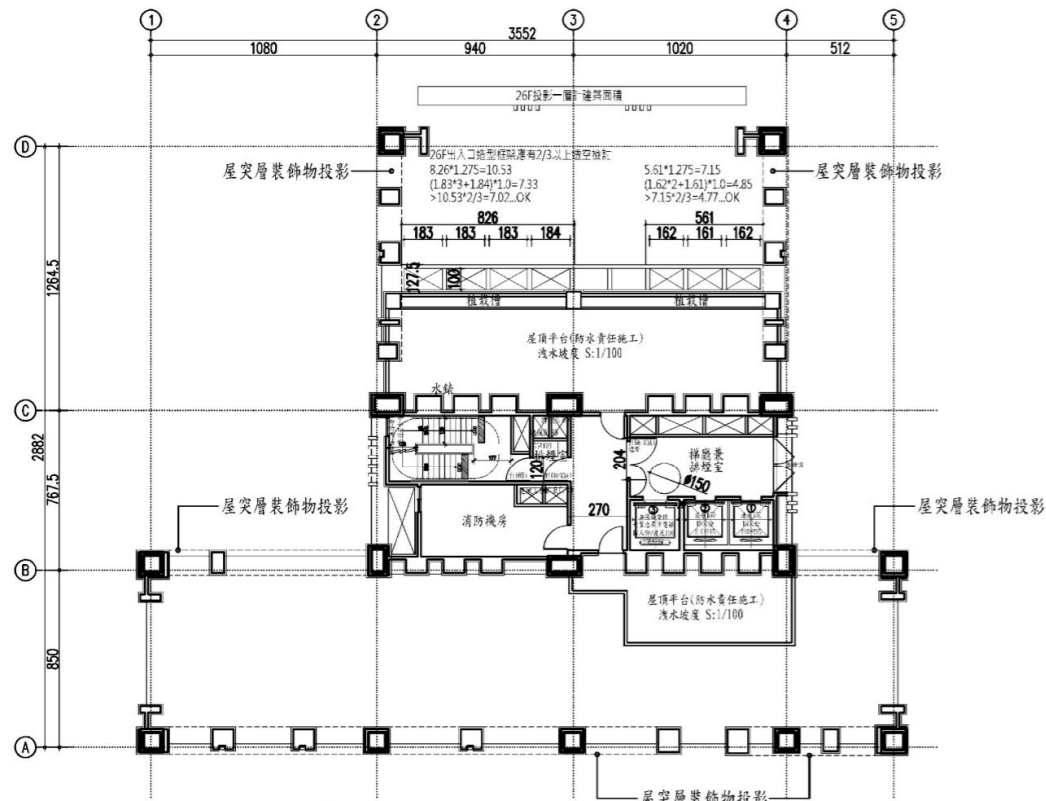
樓地板面積	250.63	m ²
陽台面積	12.53	m ²
梯廳面積	40.13	m ²
機電面積	68.40	m ²
容積樓地板面積檢討	157.17	m ²

25M 中山北路六段(已開闢完成) ① 二十六層平面圖

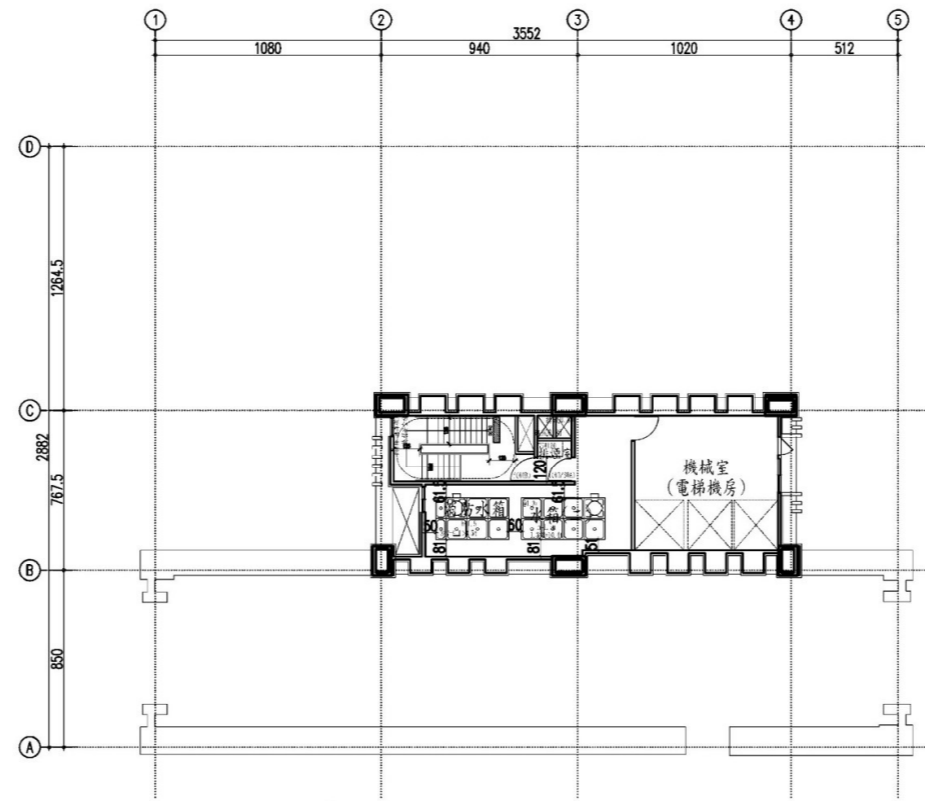
圖例及說明
更新單元範圍

比例尺
1/400

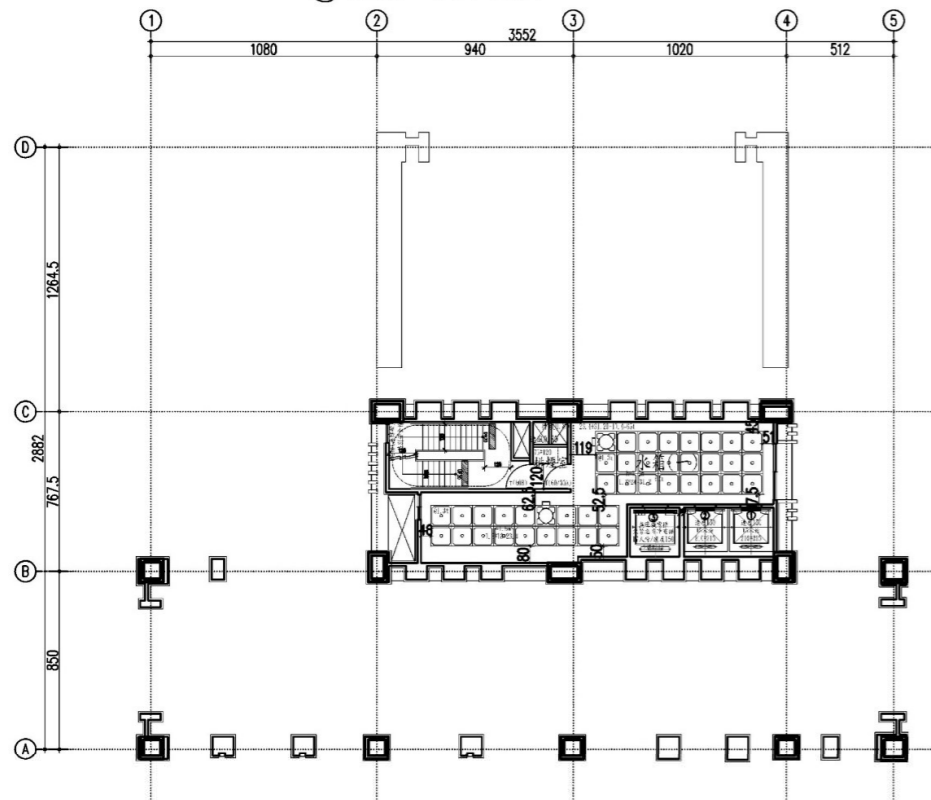
指北
N



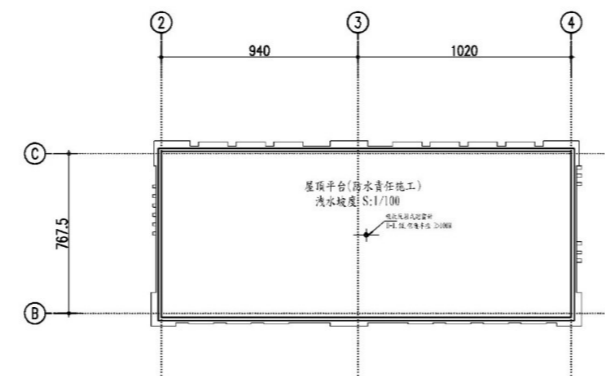
① 屋突一層平面圖



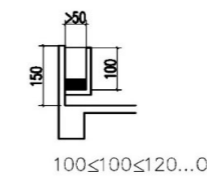
③ 屋突三層平面圖



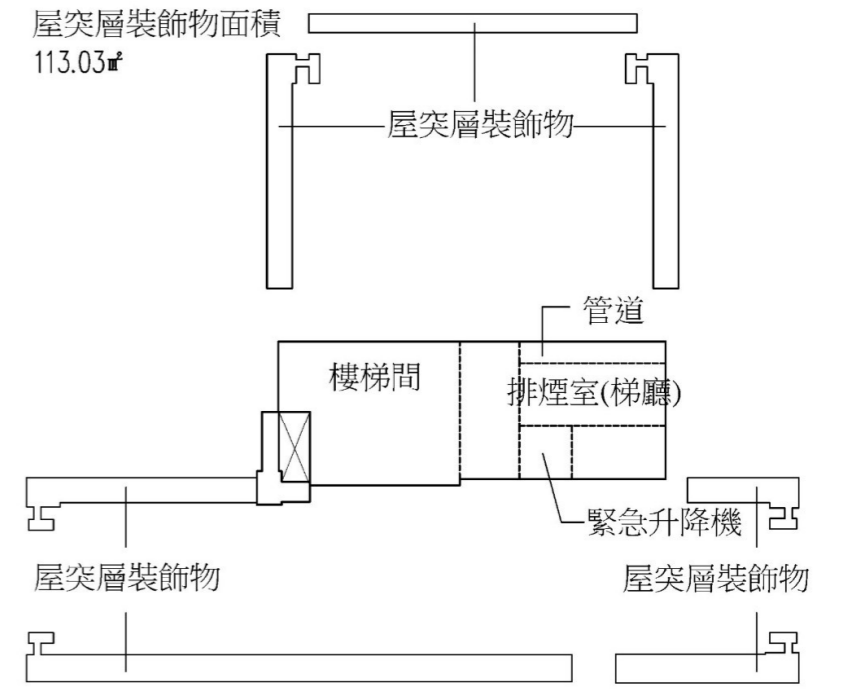
② 屋突二層平面圖



④ 屋突頂層平面圖



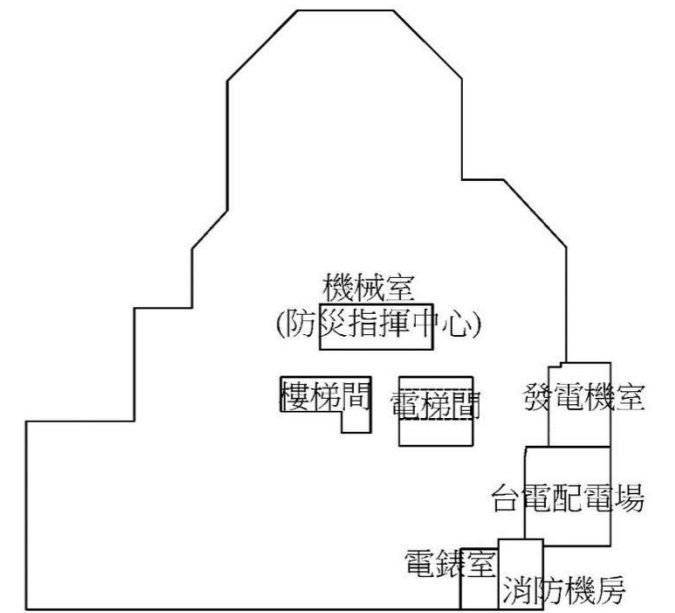
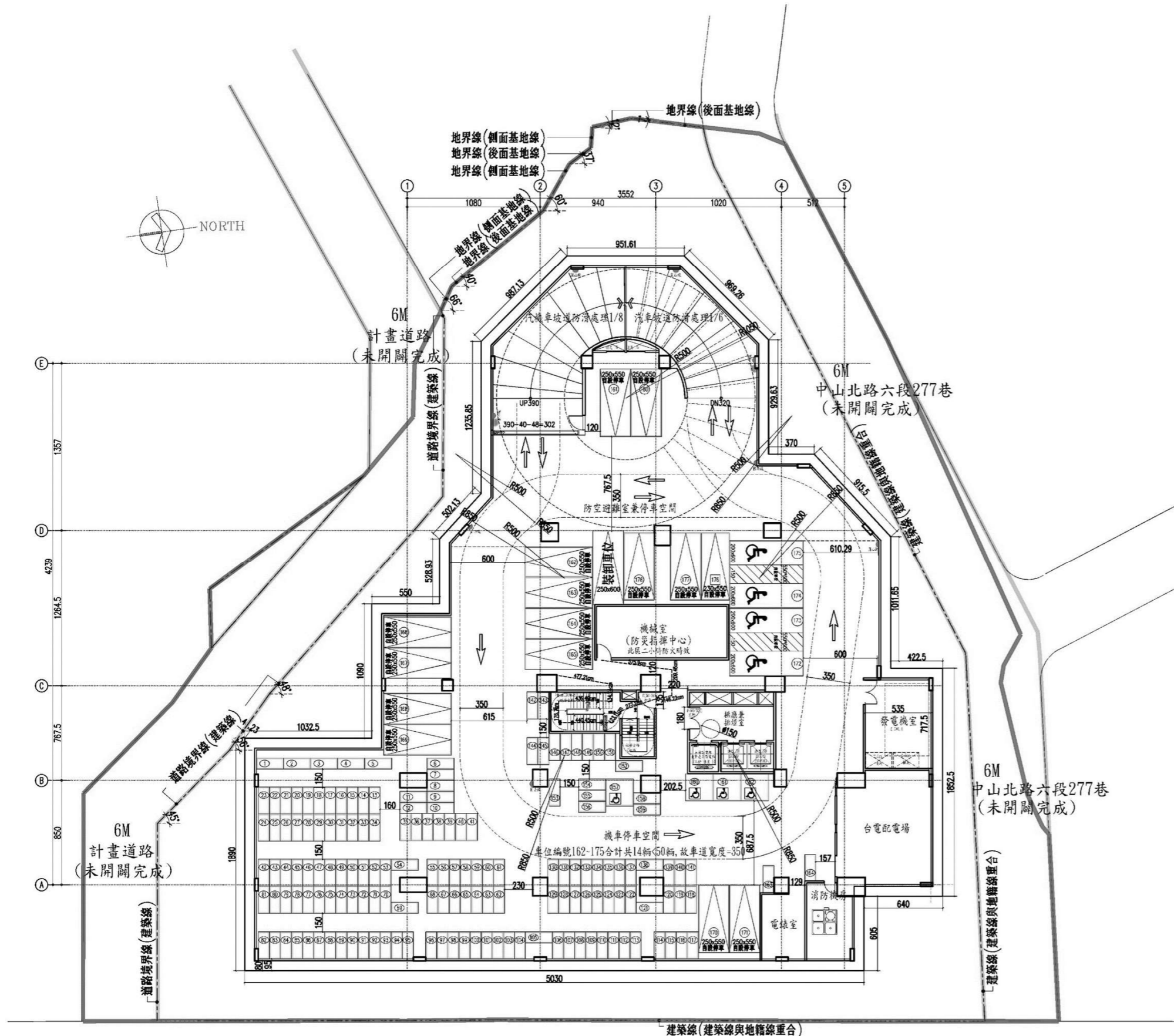
⑤ 屋突植栽槽剖面示意圖



面積示意圖

- 樓地板面積範圍
- 梯廳面積
- 陽台
- 機電面積
- 計入建築面積

屋突各層樓地板面積	125.44	㎡
陽台面積	0	㎡
梯廳面積	0	㎡
機電面積	0	㎡
容積樓地板面積檢討	0	㎡



面積示意圖

	樓地板面積範圍
	樓地板面積 2152.76 m ²

	尺寸	數量	種類
○	250*550	14	自設停車 平面
○	250*600	0	自設停車 平面
□	230*550	1	自設停車 平面
○	550*600	4	自設停車—無障礙 平面
小計		19	
機車	90*220	160	法定停車
機車	220*225	4	法定停車—無障礙
小計		164	
○	250*550	1	裝卸車位 平面

汽車車位166~171保持淨高2.1M以上

圖例	名稱
	法定停車
	自設停車
	圓凸鏡
	警示燈
	法定機車(90*220)
	法定機車(225*220)

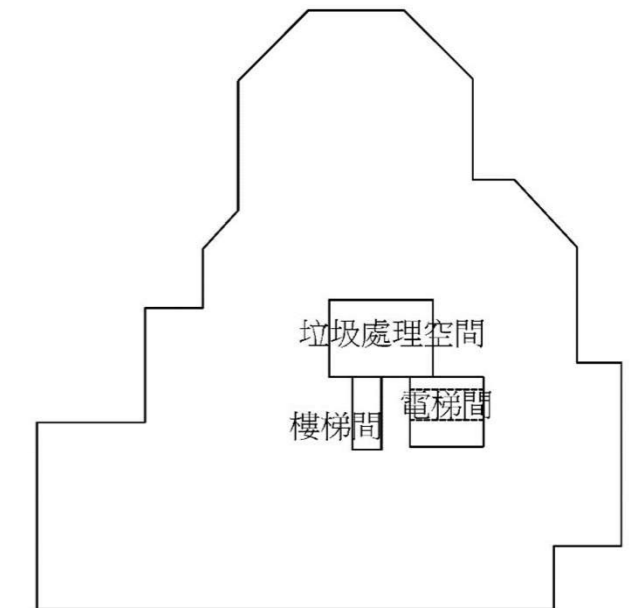
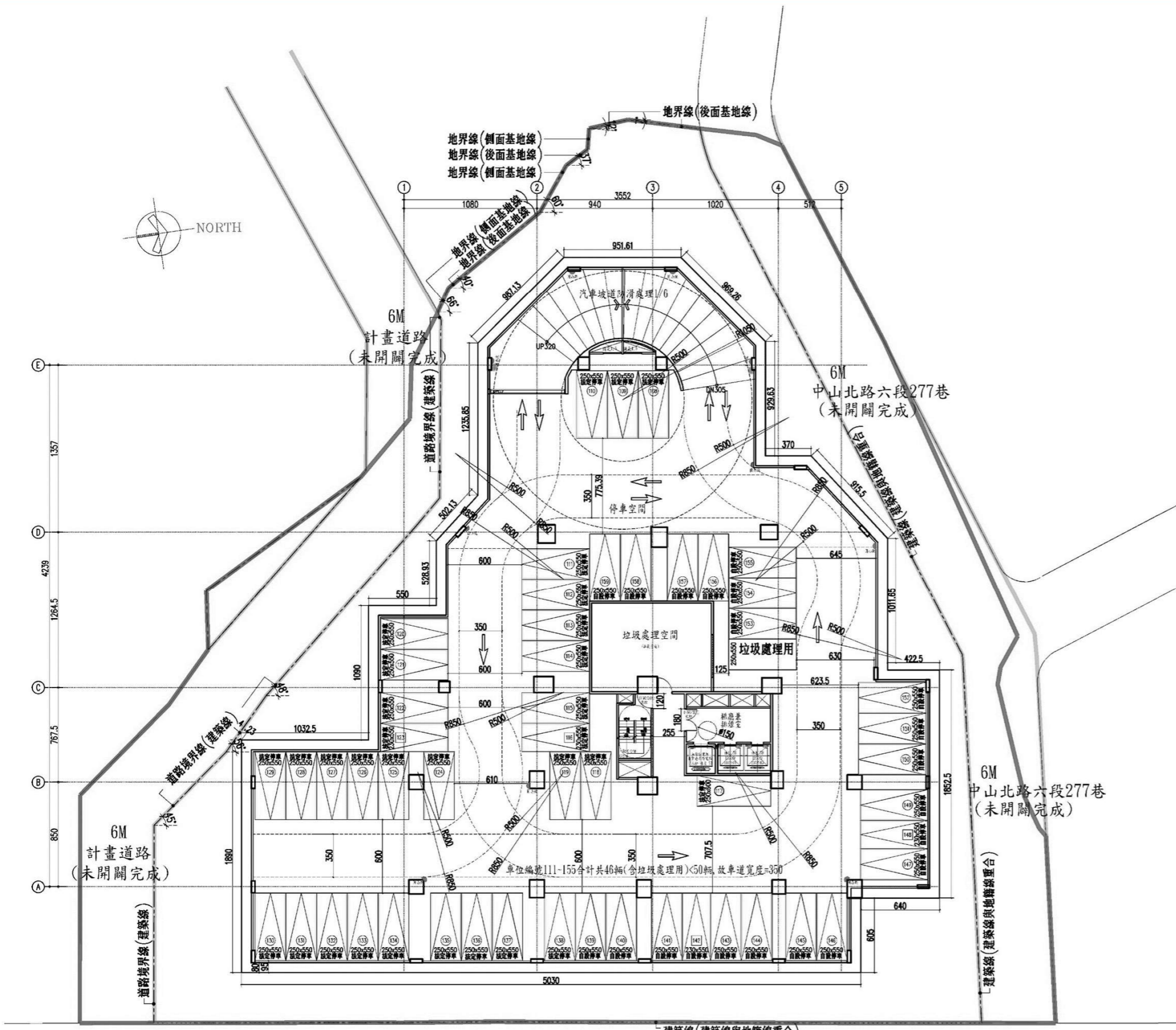
25M 中山北路六段(已開闢完成)

① 地下一層平面圖

圖例及說明
更新單元範圍

比例尺
1/400

指北
N



面積示意圖

樓地板面積範圍

樓地板面積 2152.76 m²

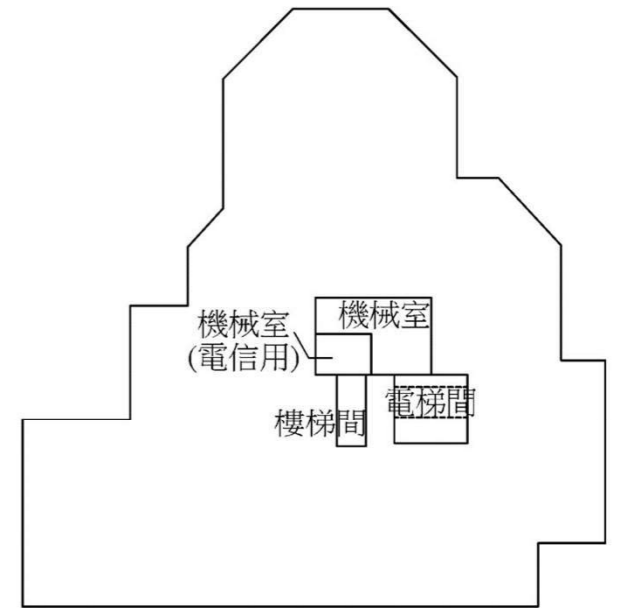
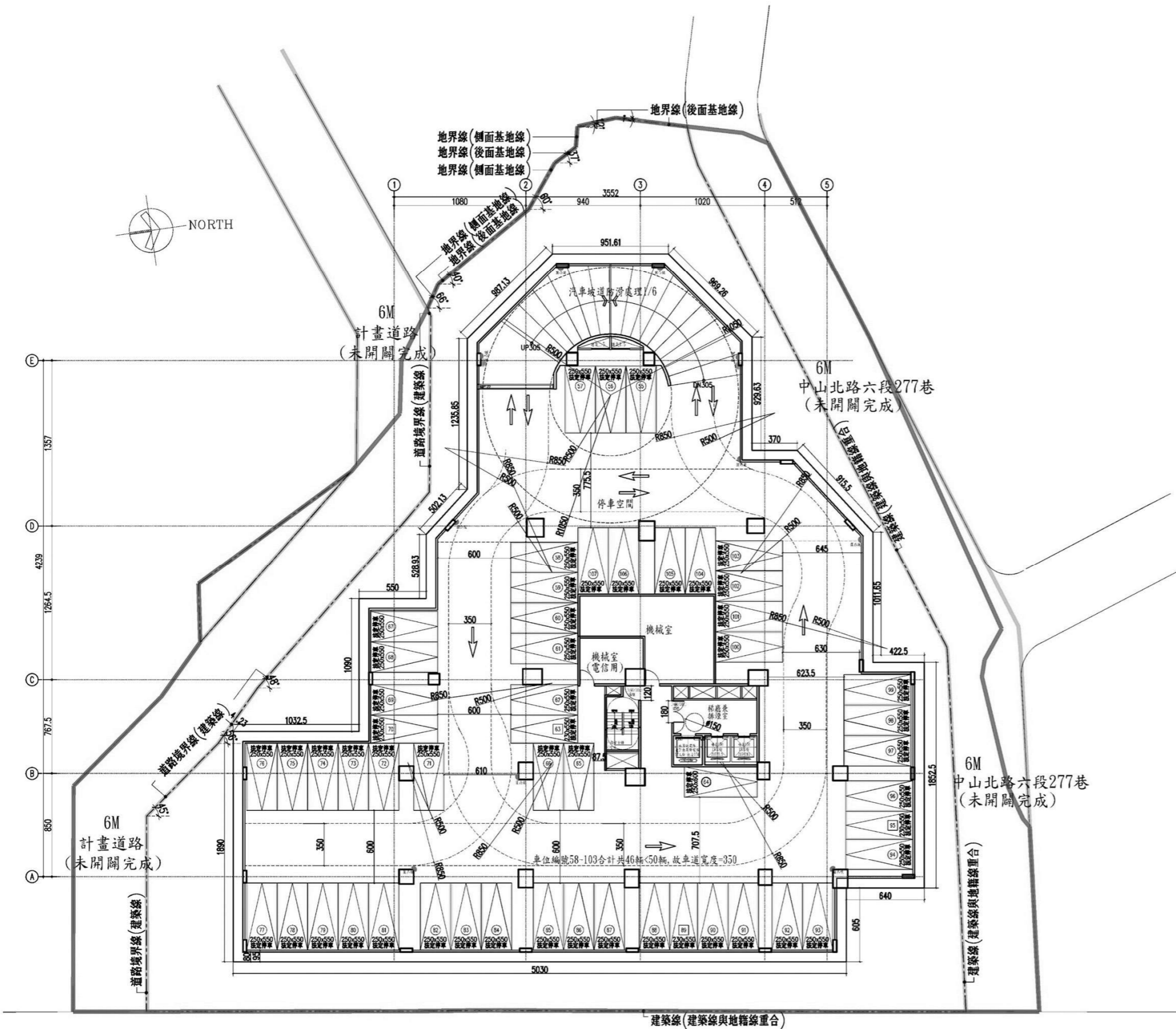
尺寸	數量	種類
○ 250*550	28	法定停車 平面
○ 250*600	1	法定停車 平面
□ 230*550	2	法定停車 平面
小計	31	
○ 250*550	19	自設停車 平面
○ 250*600	0	自設停車 平面
□ 230*550	2	自設停車 平面
小計	21	
合計	31+21=52	
250*550	1	垃圾處理用 平面 通行範圍,及車位淨高保持 2.1M

圖例	名稱
○	法定停車
□	自設停車
●	圓凸鏡
●	警示燈
▭	法定機車(90*220)
▭	法定機車(225*220)

25M 中山北路六段(已開闢完成) ① 地下二層平面圖

圖例及說明
更新單元範圍

比例尺 1/400
指北



面積示意圖

	樓地板面積範圍
	樓地板面積 2152.76 m ²

	尺寸	數量	種類
	250*550	48	法定停車 平面
	250*600	1	法定停車 平面
	230*550	4	法定停車 平面
小計		53	

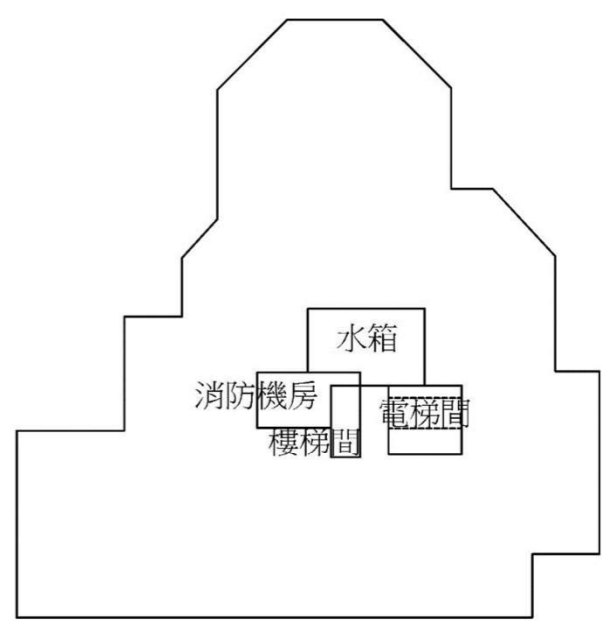
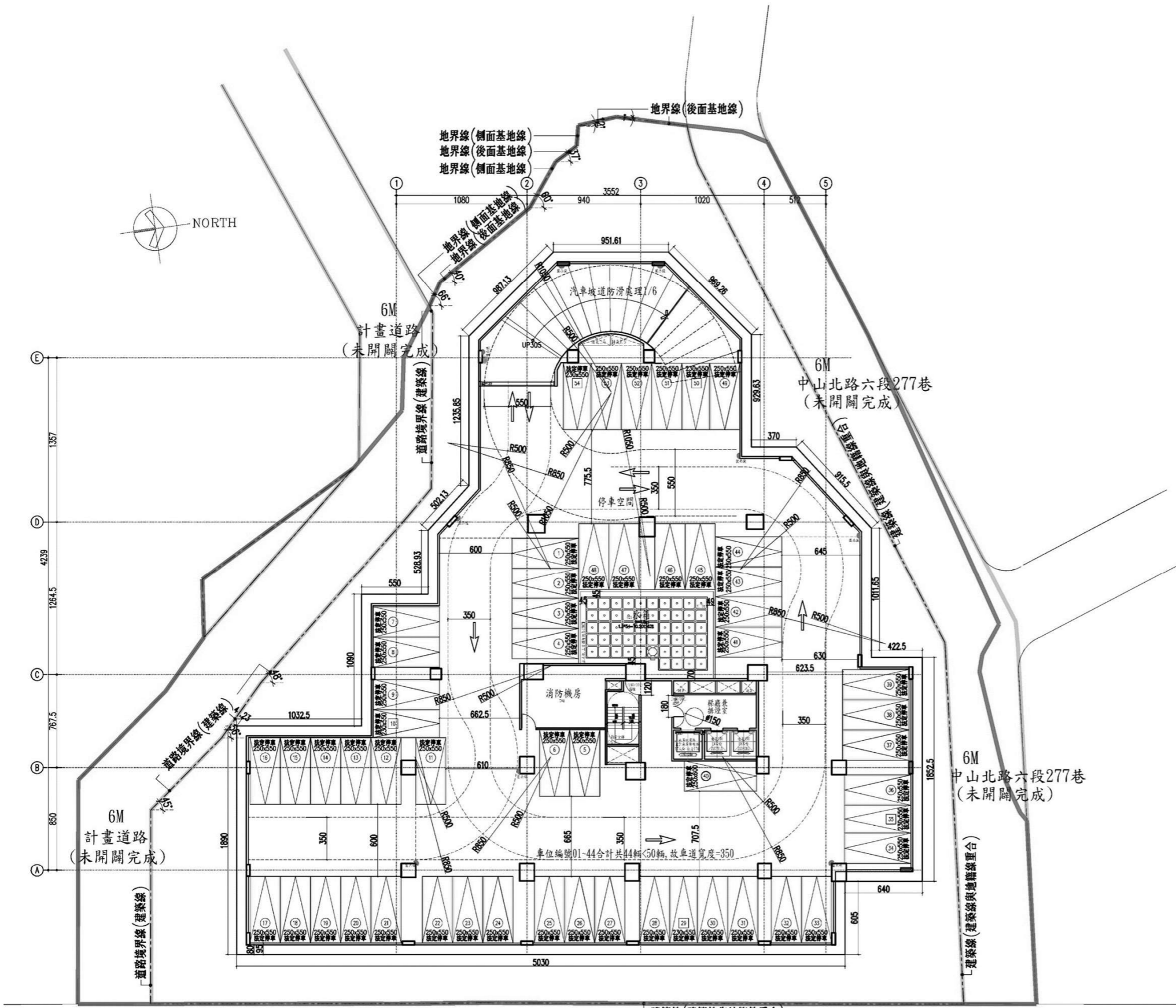
圖例	名稱
	法定停車
	自設停車
	圓凸鏡
	警示燈
	法定機車(90*220)
	法定機車(225*220)

25M 中山北路六段(已開闢完成) ① 地下三層平面圖

圖例及說明
更新單元範圍

比例尺
1/400

指北
N



面積示意圖

樓地板面積範圍 樓地板面積 2152.76 m²

尺寸	數量	種類
○ 250*550	48	法定停車 平面
◎ 250*600	1	法定停車 平面
□ 230*550	5	法定停車 平面
小計	54	

圖例	名稱
○	法定停車
□	自設停車
◐	圓凸鏡
●	警示燈
▭	法定機車(90*220)
▭	法定機車(225*220)

25M 中山北路六段(已開闢完成) ① 地下四層平面圖

圖例及說明
更新單元範圍

比例尺
1/400

指北
N

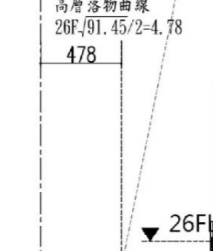
25M 中山北路六段 (已開闢完成)

1250 一倍路寬=3000

北向

建築線
高層落物曲線
26F/91.45/2-4.78
478

牆心線



1:5建築高度檢討線

3.6:1道路陰影檢討線

退縮人行步道 400
人行步道 200

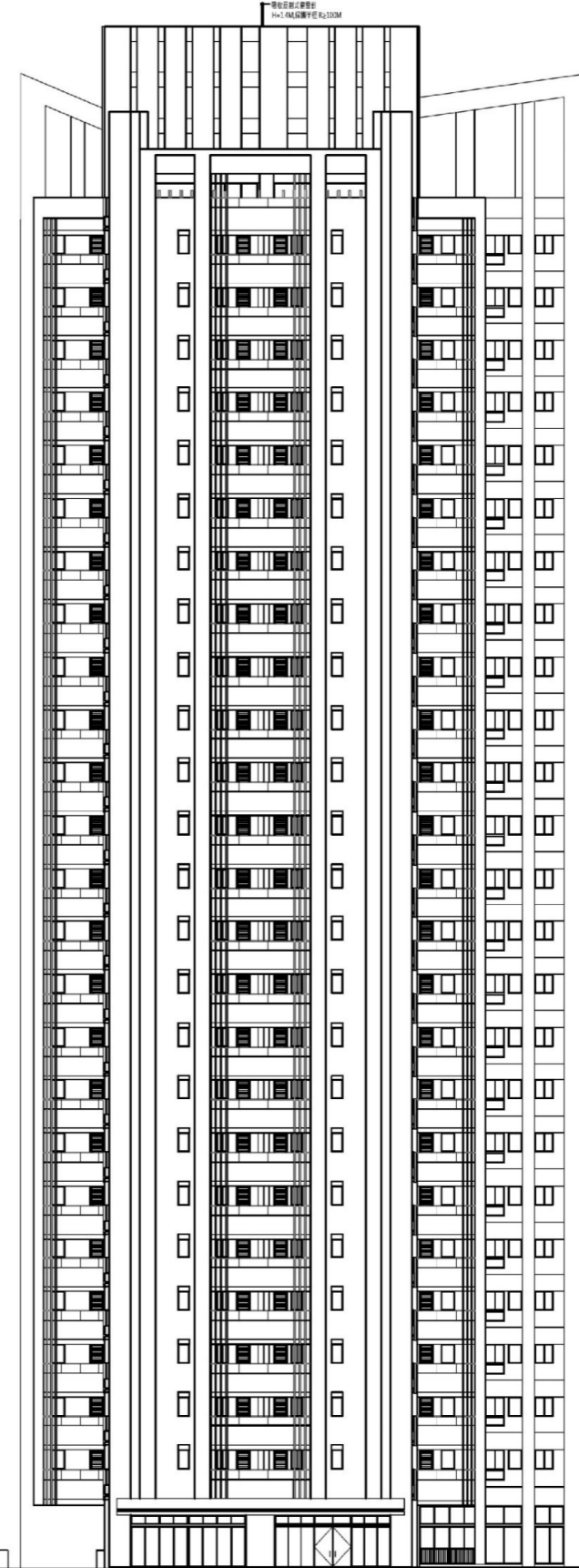
3.6:1道路陰影檢討線
 $H < 3 \cdot 6 (SW + D)$
 $H = 91.45M$
 $D = 9.859M$
 $SW = 25M$
 $91.45M < 3.6 \cdot (25 + 9.859) = 125.49M$
...OK

此向後院因範圍不規則,故檢討式標示於各層平面圖中

西向

建築線
高層落物曲線
26F/91.45/2-4.78
478

建築線



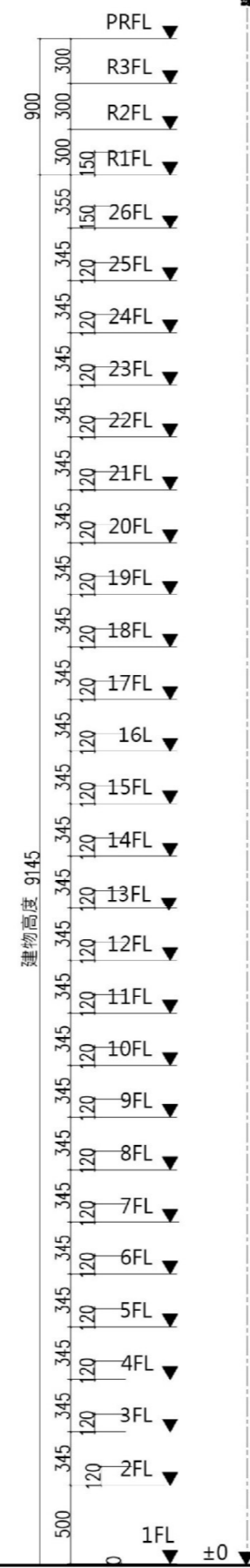
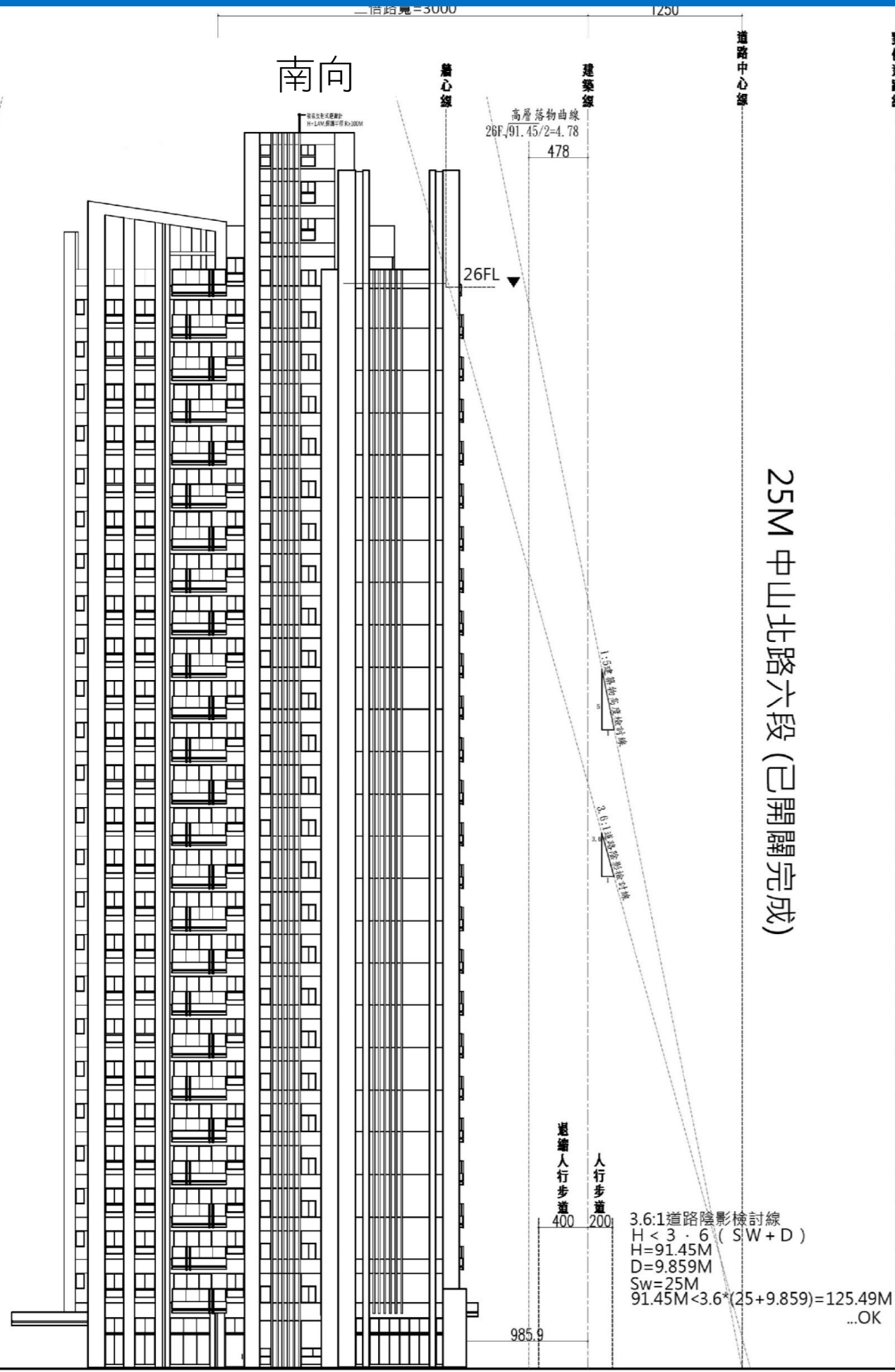
高層落物曲線
26F/91.45/2-4.78
478

退縮人行步道 400

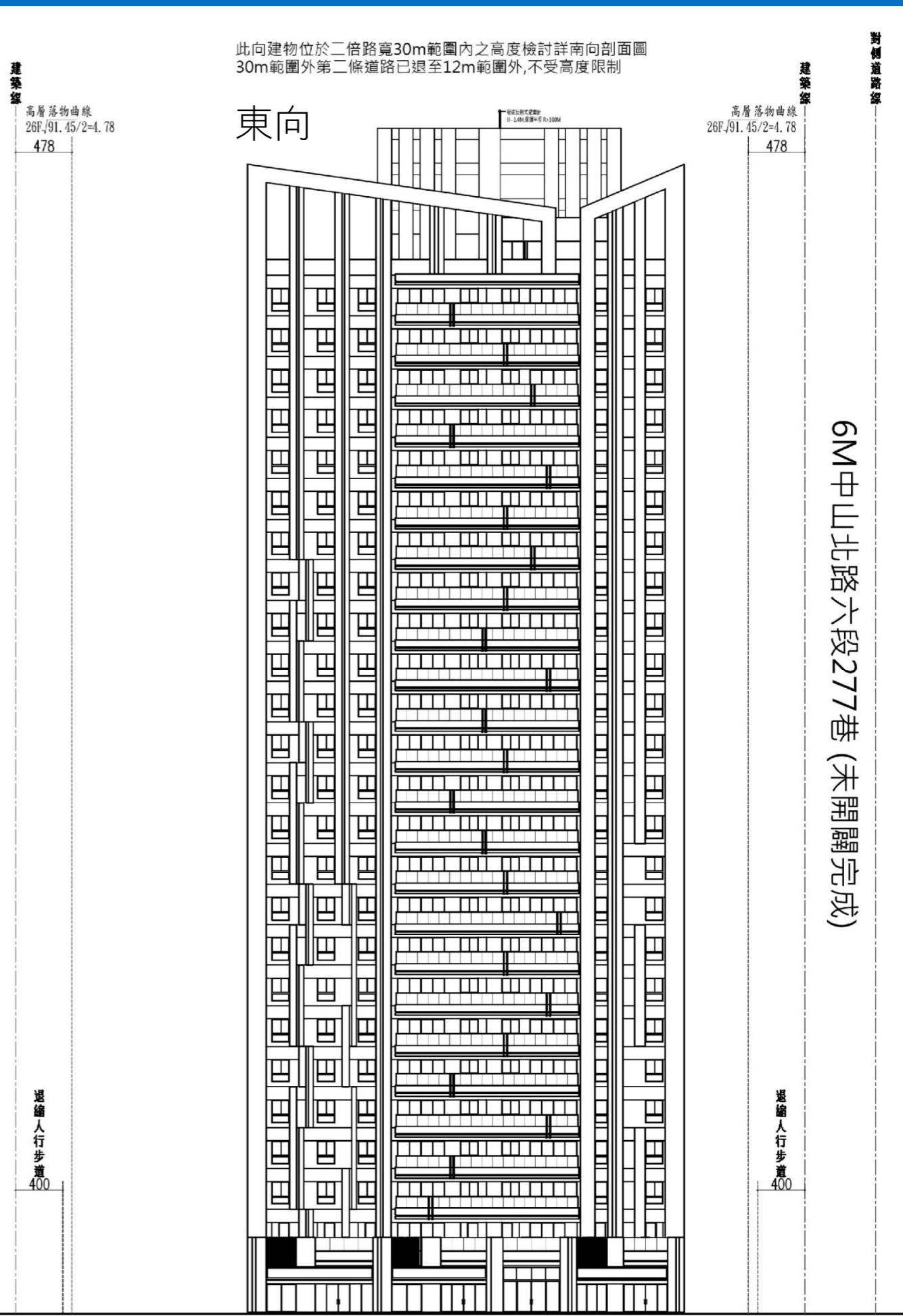
地界線	▼ PRFL	
高層落物曲線	▼ R3FL	300
26F/91.45/2-4.78	▼ R2FL	300
478	▼ R1FL	300
	▼ 26FL	355
	▼ 25FL	345
	▼ 24FL	345
	▼ 23FL	345
	▼ 22FL	345
	▼ 21FL	345
	▼ 20FL	345
	▼ 19FL	345
	▼ 18FL	345
	▼ 17FL	345
	▼ 16FL	345
	▼ 15FL	345
	▼ 14FL	345
	▼ 13FL	345
	▼ 12FL	345
	▼ 11FL	345
	▼ 10FL	345
	▼ 9FL	345
	▼ 8FL	345
	▼ 7FL	345
	▼ 6FL	345
	▼ 5FL	345
	▼ 4FL	345
	▼ 3FL	345
	▼ 2FL	345
	▼ 1FL	500
	▼ ±0	

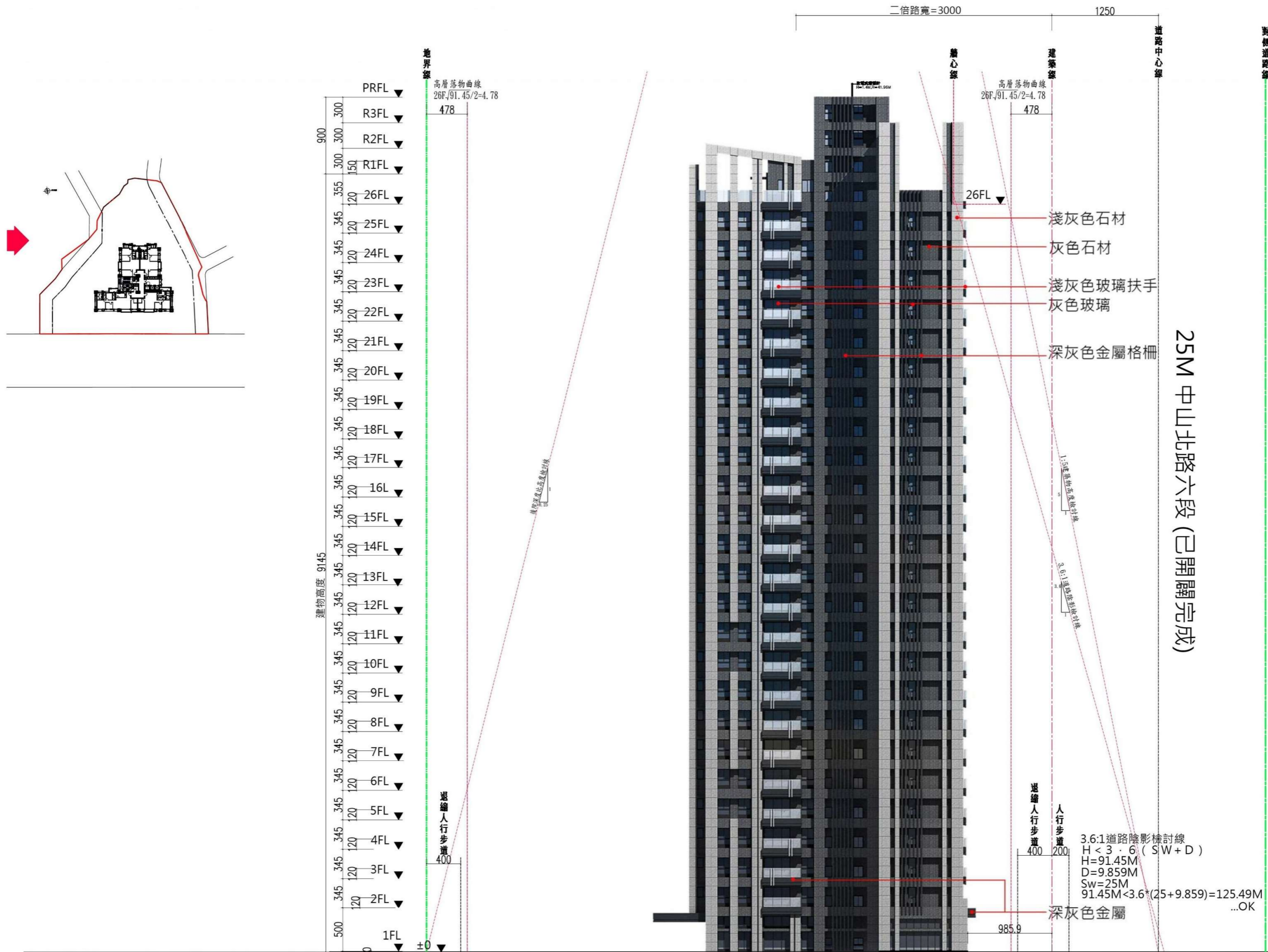
建物高度 9145

退縮人行步道 400



6M計劃道路 (未開闢完成)





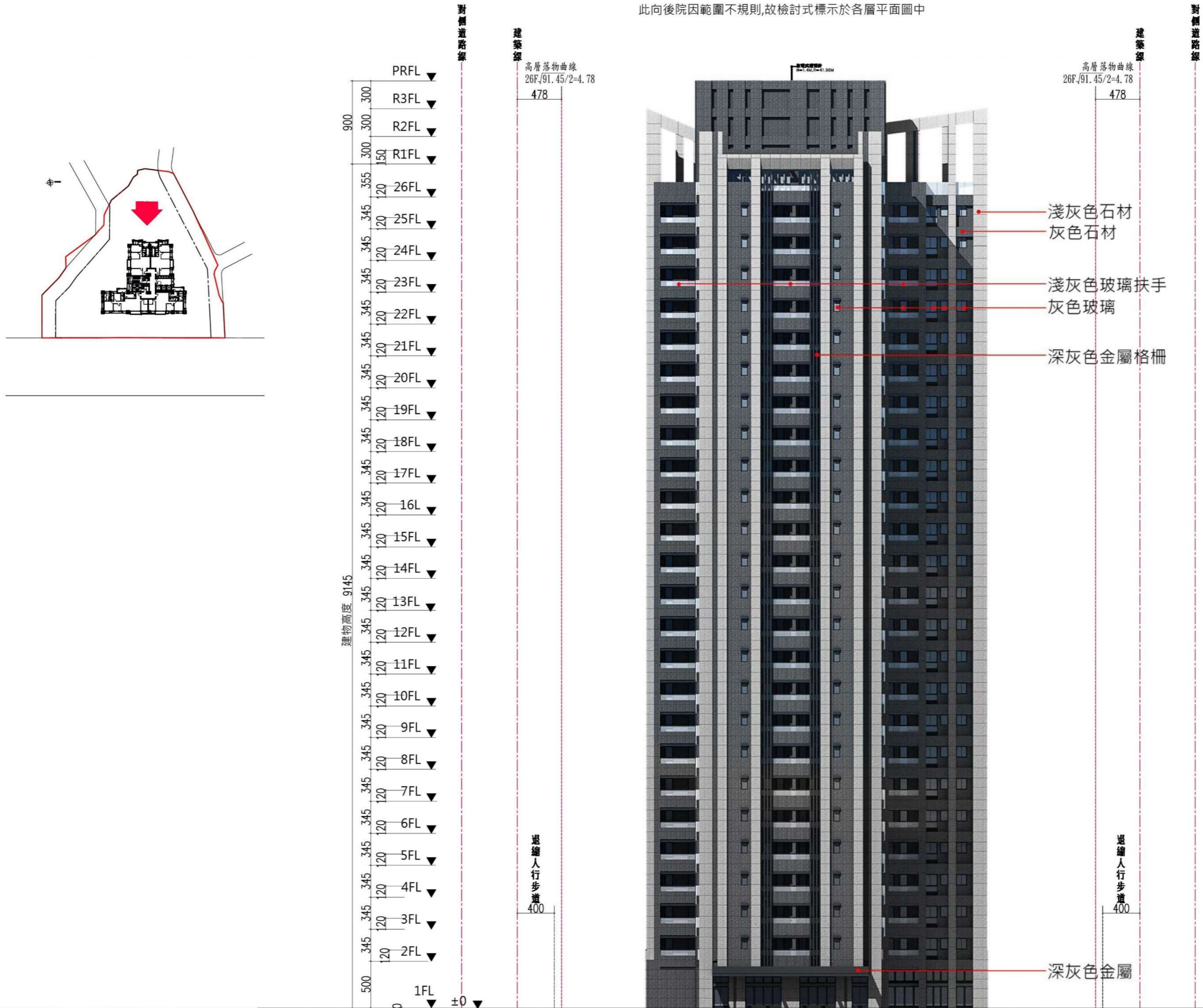
25M 中山北路六段 (已開闢完成)

圖例及說明

比例尺
1/500

指北

此向後院因範圍不規則,故檢討式標示於各層平面圖中



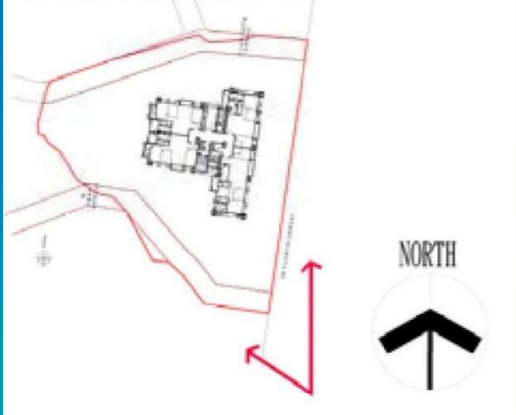
圖例及說明

比例尺
1/500

指北



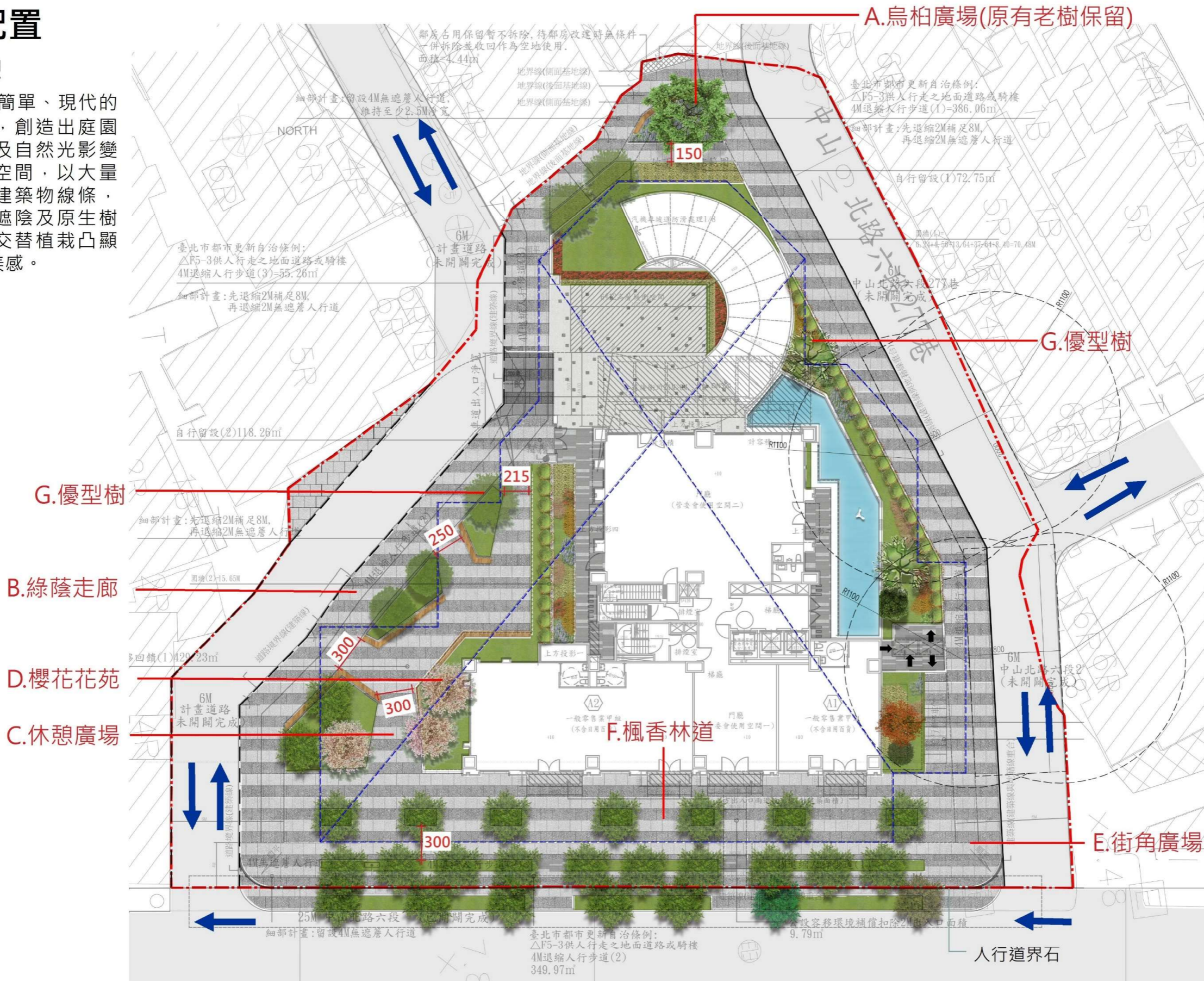
夜景模擬圖



景觀配置

設計構想

全區以簡單、現代的設計手法，創造出庭園禪意簡約及自然光影變化的有趣空間，以大量綠意柔化建築物線條，並選用具遮陰及原生樹種，多樣交替植栽凸顯四季更迭美感。



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/400

指北
N

植栽計畫-喬木

新植之喬木灌木多為原生種，人行道種植楓香、搭配低矮灌木，庭園內加植具四季變化之特色喬木，以創造豐富的景觀層次。

■ 植栽(喬木)計畫表

分類	編號	圖例	中文名	單位	規格			株距(m)	綠化面積	數量(株)	綠覆面積(m ²)
					高(M)	冠(M)	胸徑(CM)				
喬木	T0		烏柏 (移植喬木)	株	10	12	110	6	64	1	64
	T1		光臘樹	株	5	2	10	4	16	2	32
	T2		楓香	株	4.5	2	10	4	16	19	304
	T3		杜英	株	3	1.5	6	4	16	2	32
	T4		櫻花	株	4	2	8	4	16	6	96
	T6		紅楓	株	4	2	8	4	16	1	16
	T8		青楓	株	4	2	8	4	16	2	32
	合計										576

種植時發生前項喬木種類生長不良，則需替換喬木種類。



青楓

光臘樹

櫻花

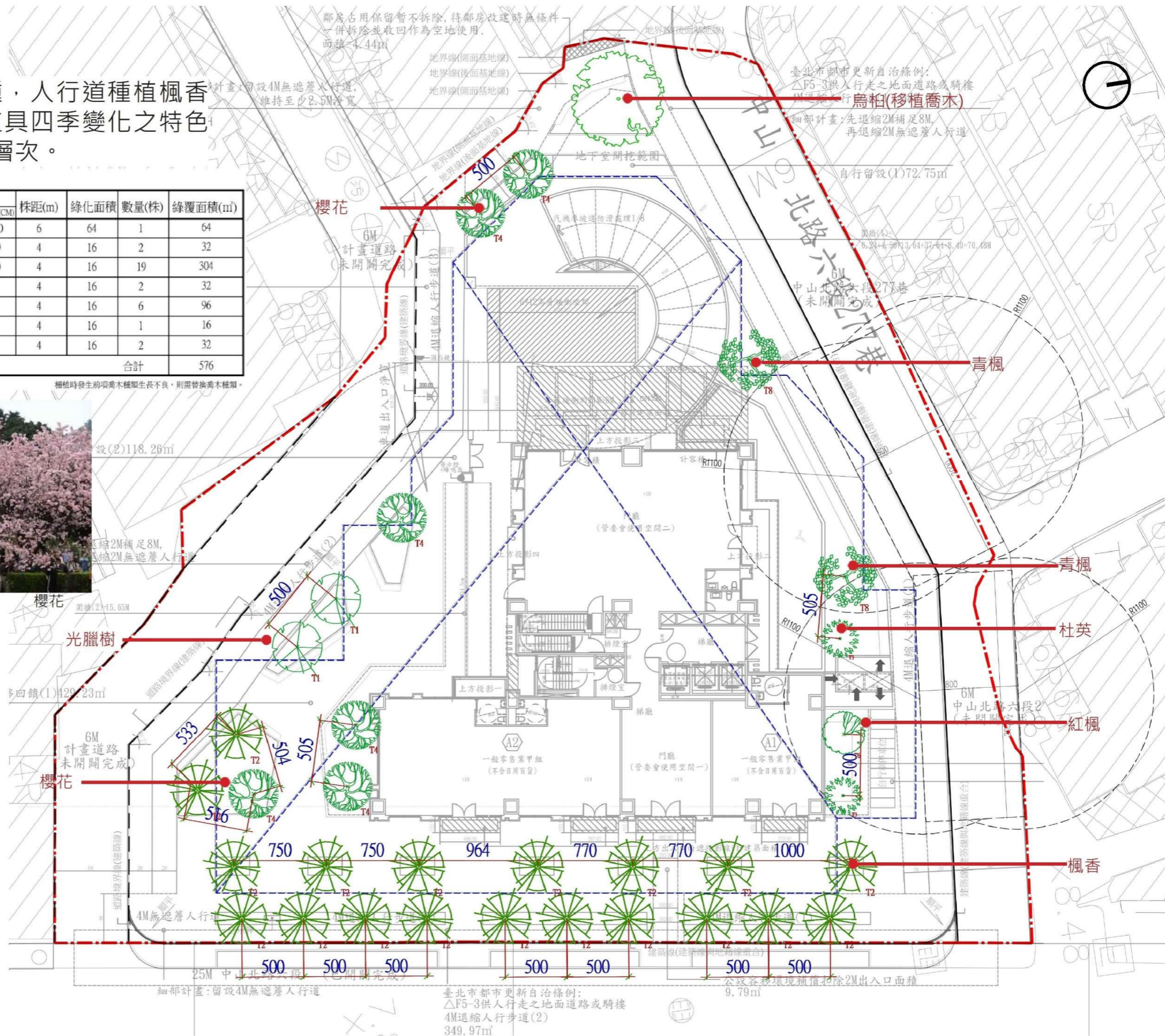


杜英

楓香



紅楓



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/400

指北
N

植栽計畫-灌木

■ 植栽(灌木及草花地被)計畫表

分類	編號	圖例	規格		中文名稱	綠覆面積
			高(M)	冠(CM)		
灌木	S1		20-60	10-40	月橘、大葉黃楊、小實女貞、山黃梔、海桐、交趾衛茅、六月雪、小葉赤楠、野牡丹、福建茶、台灣野牡丹藤、杜鵑、芙蓉菊、雙花金絲桃、厚葉石斑木	255.82m ² *1.5 =383.73m ²
地被	G1		-	-	台北草、麥門冬、假儉草、桔梗蘭、月桃、文殊蘭、海岸擬荊蕨、穗花木蘭	243.69 m ²



芙蓉菊



月橘



台灣野牡丹藤



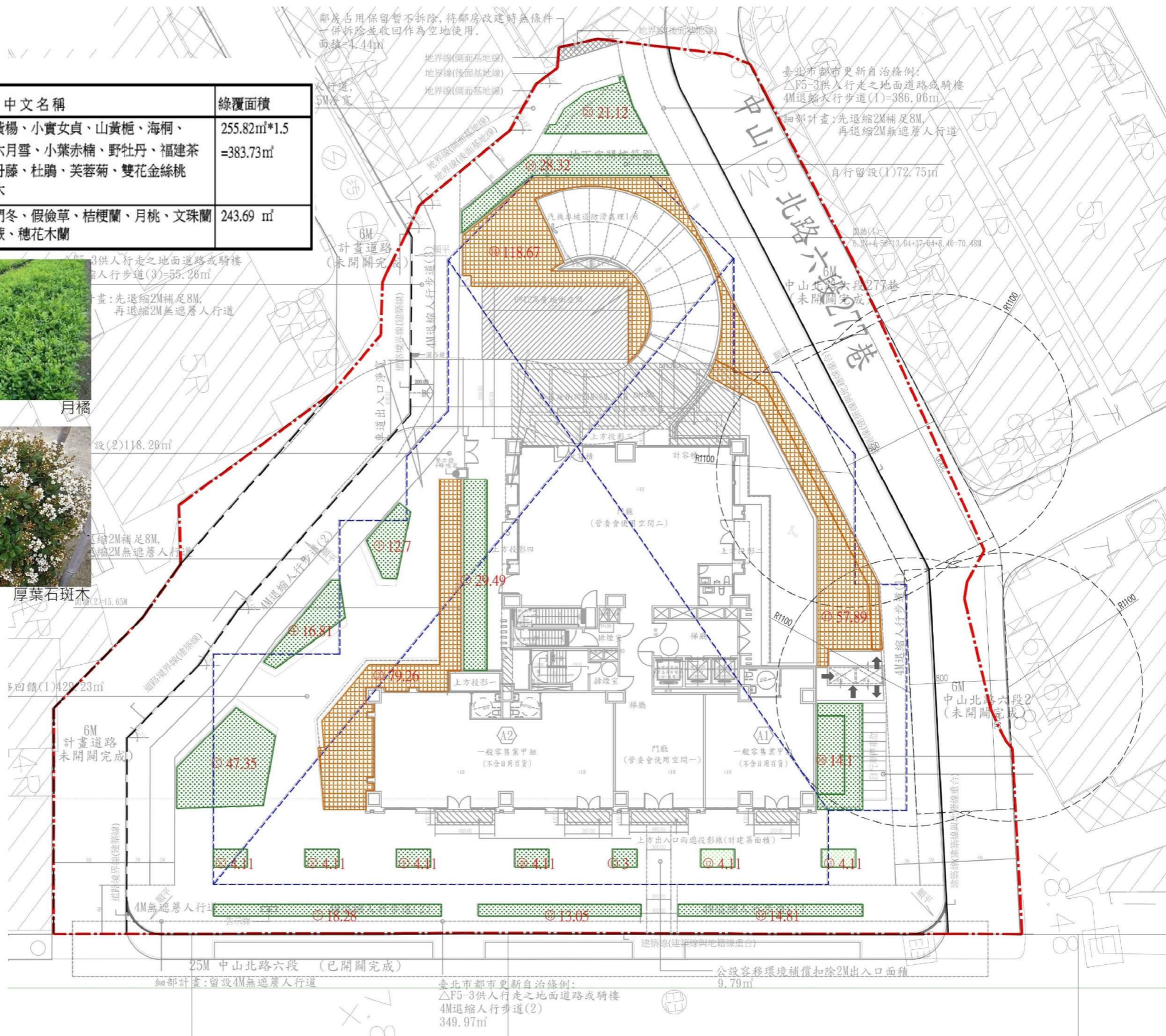
厚葉石斑木



海岸擬荊蕨



麥門冬



圖例及說明
更新單元範圍

比例尺
1/400

指北
N

鋪面計畫

1.人行步道方面

沿街留設2~6米寬人行步道配合全區景觀配置，鋪面設置以灰色系石材為主借由表面加工方式及序列帶狀排列，創造質感層次，呈現空間整體活潑生動及秩序感並兼具安全防滑及排水機能為規劃原則。鋪面材質多採透水材質（如透水磚及石材）以增加基地保水。

2.汽機車道方面

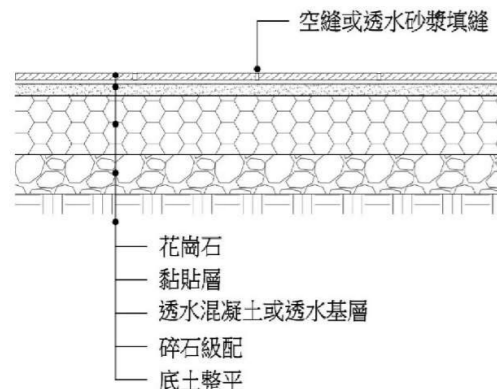
汽機車道使用防滑材質車道磚，以色彩深淺與材質區隔人行步道，避免人車衝突。

3.整體鋪面及認養人行道地坪材料採平整防滑材質，其止滑係數採CNS3299-12之C.S.R值須達0.75以上。

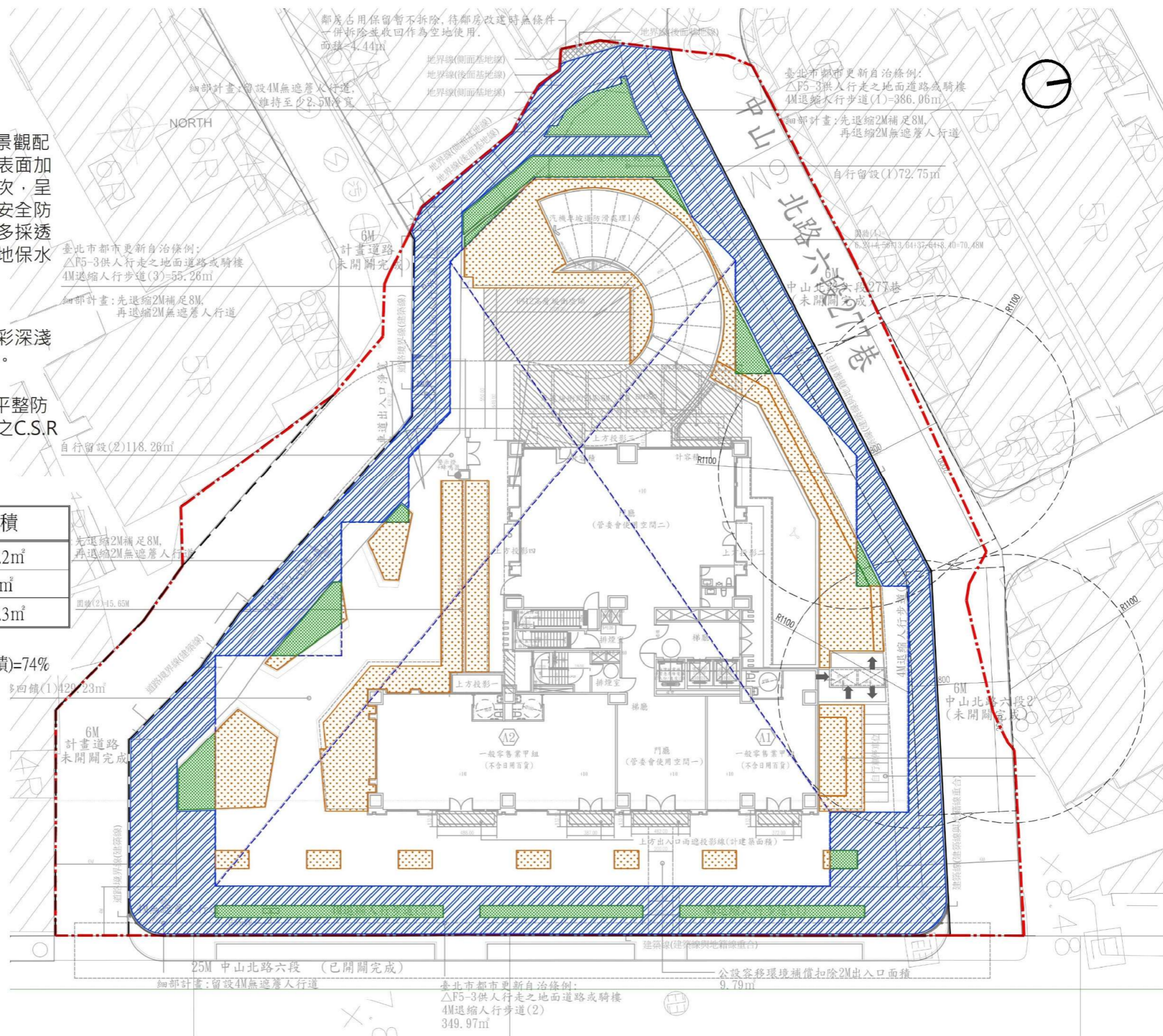
■ 透水圖例

編號	圖例	說明	面積
A		開挖範圍外透水鋪面	788.2m ²
B		開挖範圍外綠化透水	146m ²
C		開挖範圍內綠化範圍	369.3m ²

透水面積總和：788.2+146+369.3=1303.5m²
透水面積比例：1303.5m²/1768.51m²(法空面積)=74%



透水鋪面詳圖



圖例及說明

更新單元範圍

比例尺
1/400

指北
N

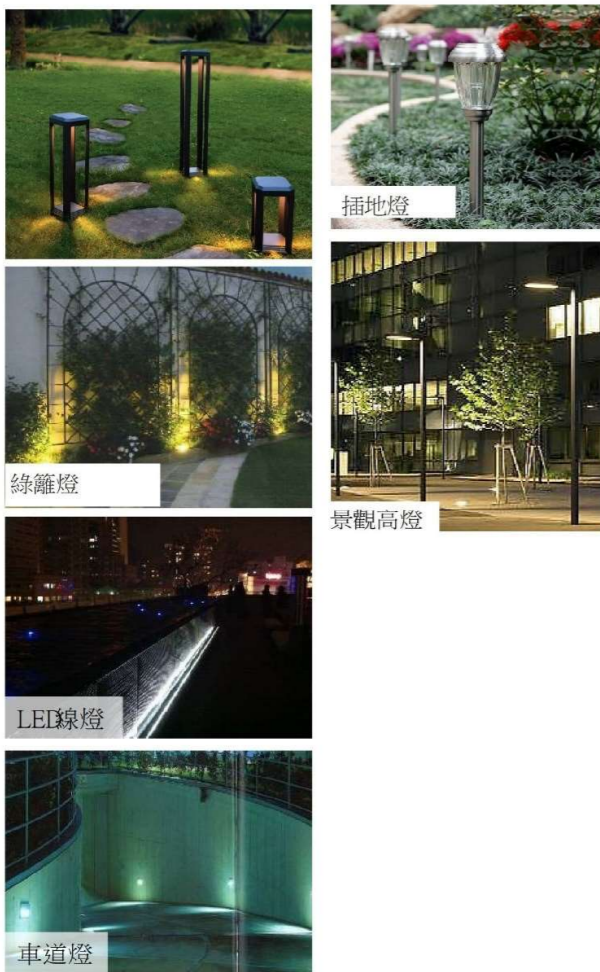
照明計畫

燈具配置以考量安全防護之問題，其次才是美學上的考量。評估本區開放空間之重要性及亮度需求，審慎配置燈具，塑造美感效果、維護環境安全。水池、步道輔以水底燈、矮燈，作為局部加強照明。

■ 照明圖例

圖例	說明	備註
	景觀高燈	
	綠籬燈	
	插地燈	
	庭園燈	
	車道燈	
	LED線燈	

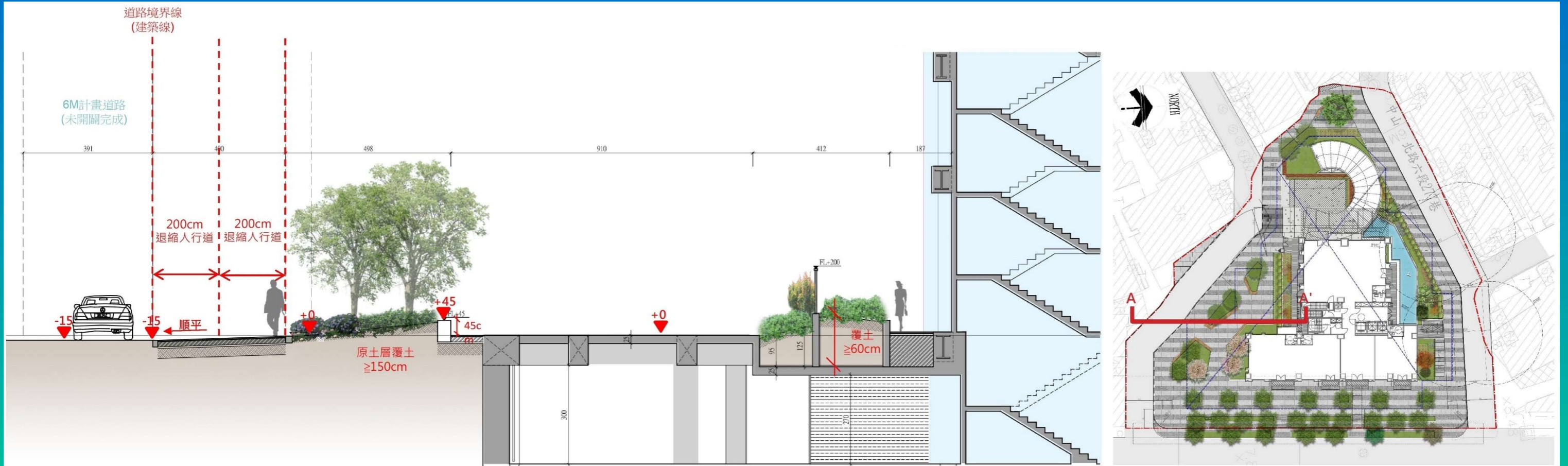
燈具示意照片



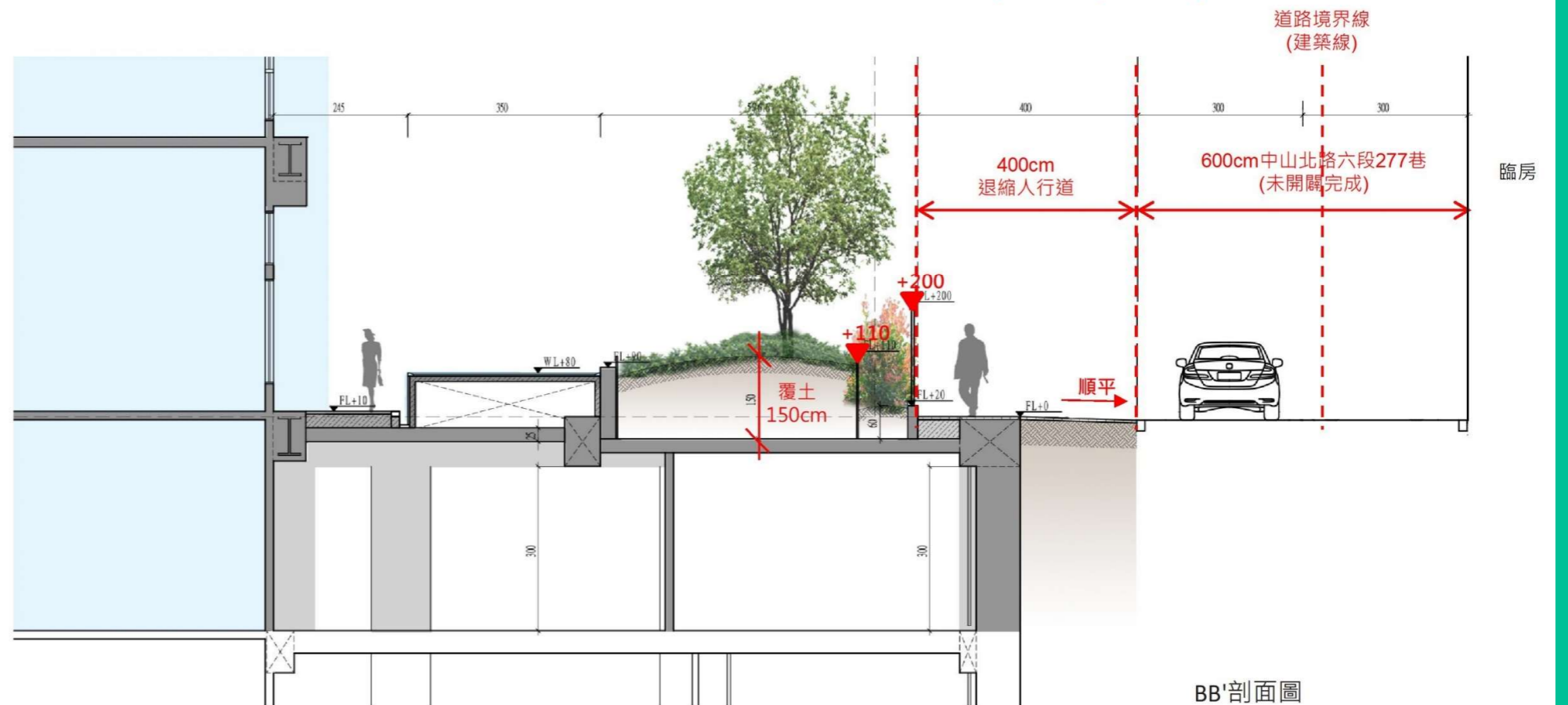
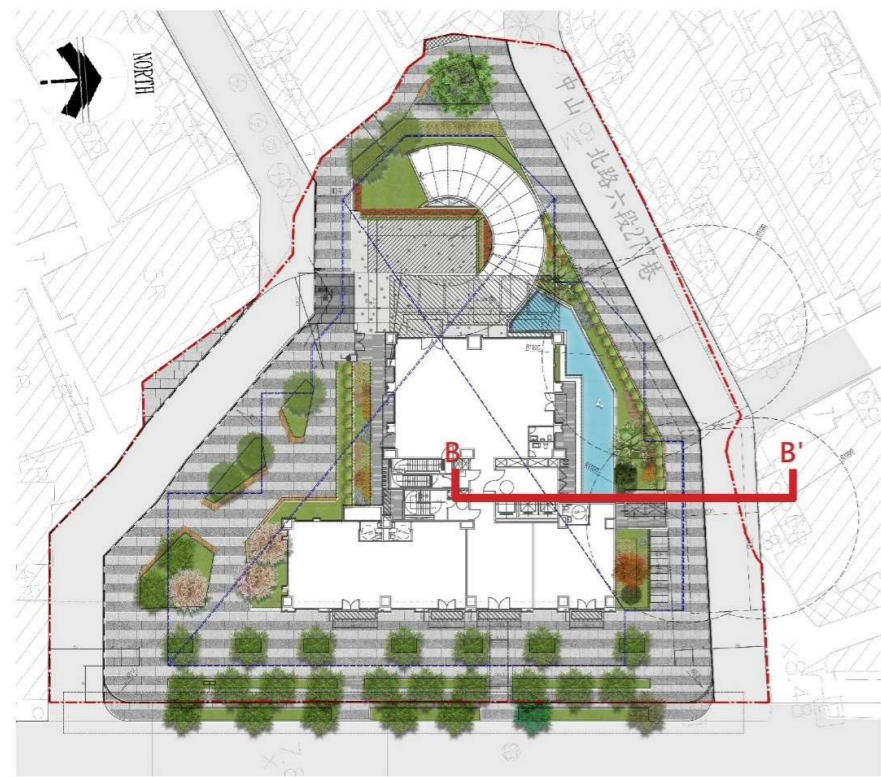
圖例及說明
更新單元範圍

比例尺
1/400

指北
N



AA'剖面圖

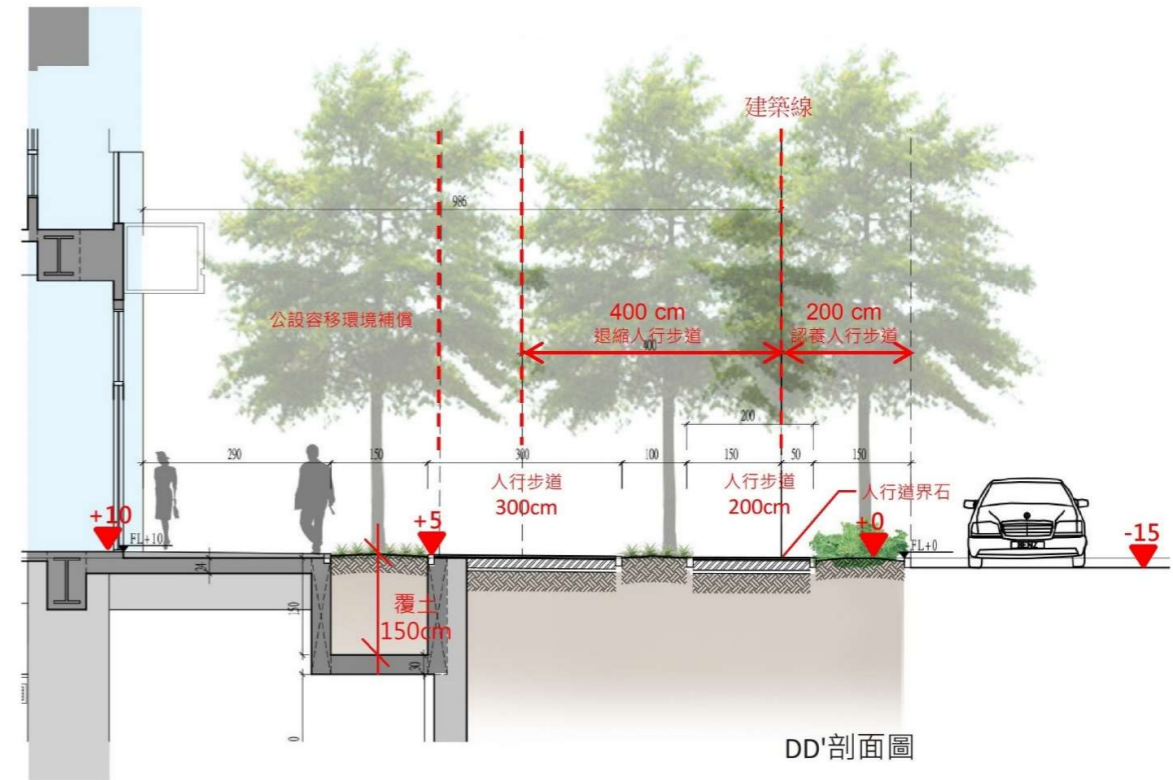
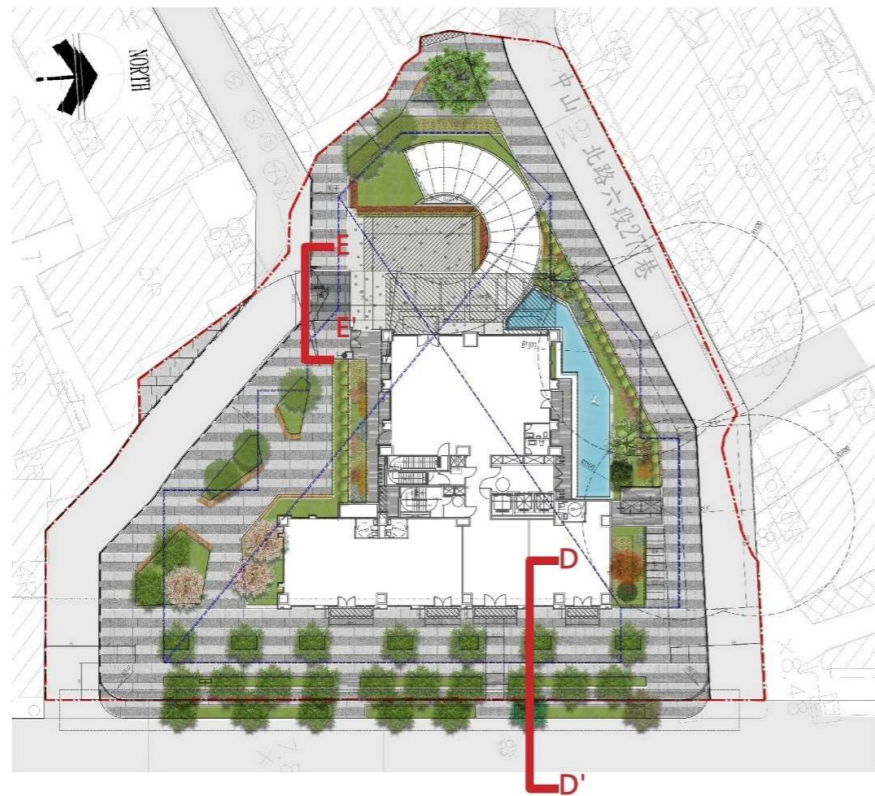
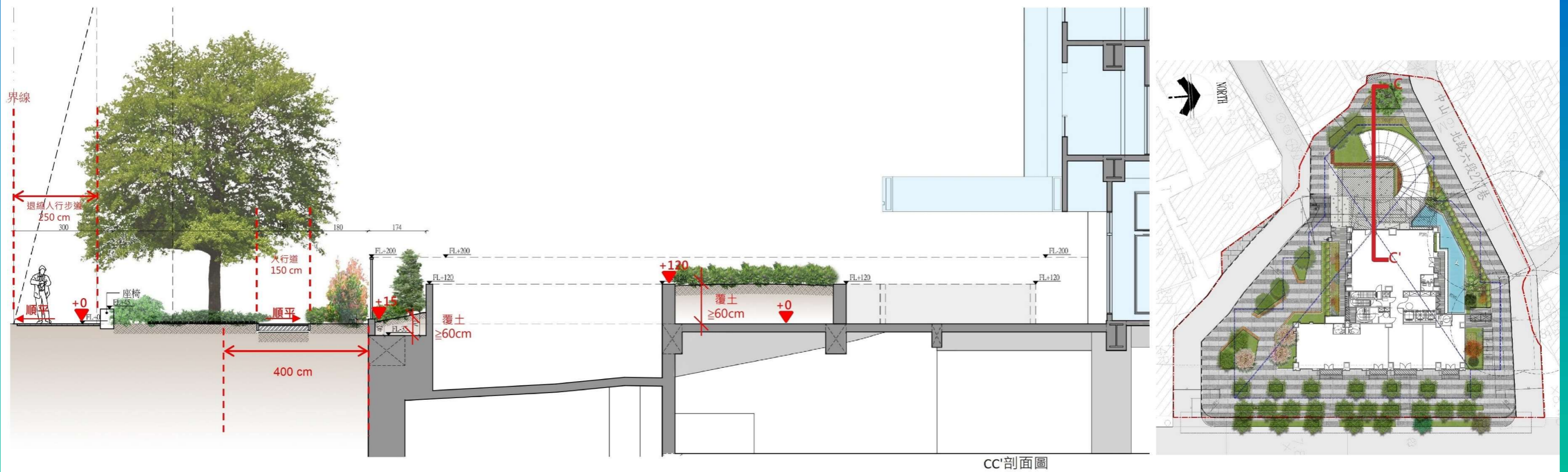


BB'剖面圖

圖例及說明
 更新單元範圍

比例尺

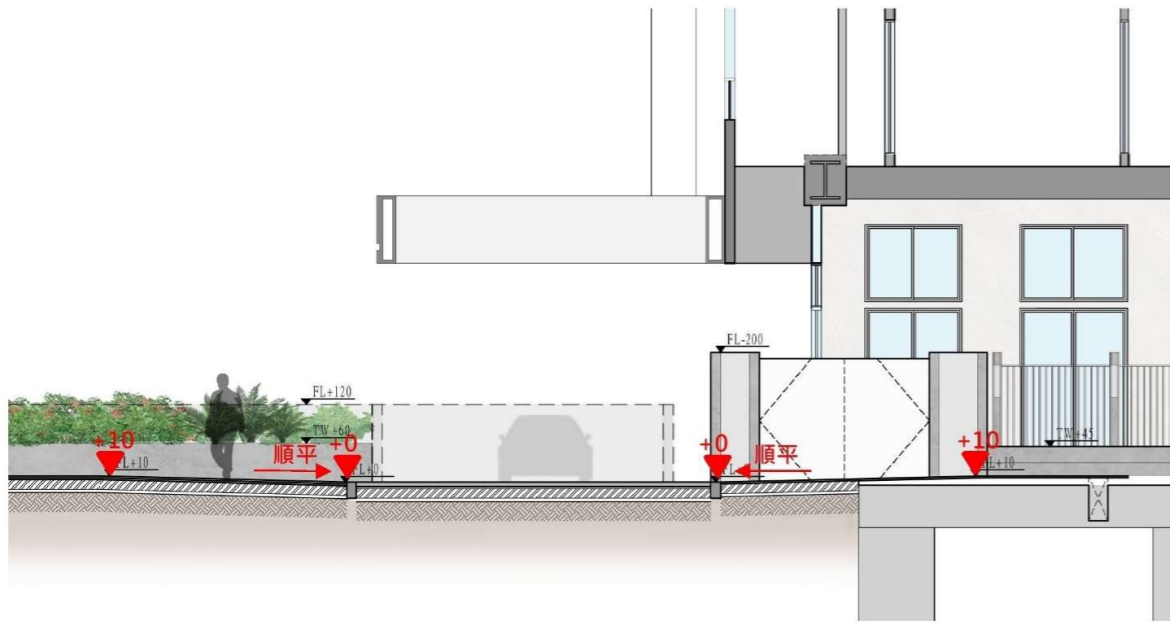
指北



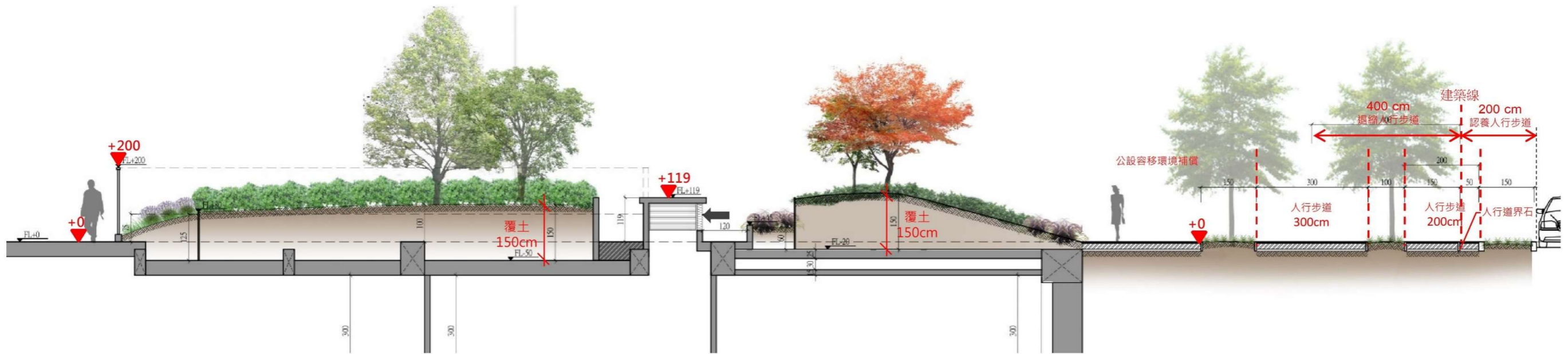
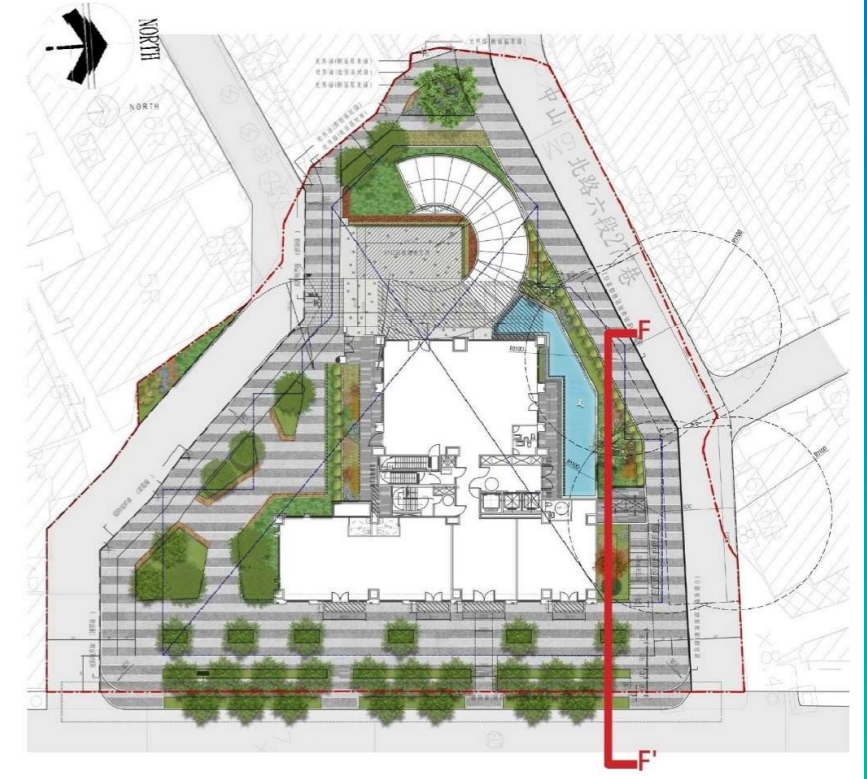
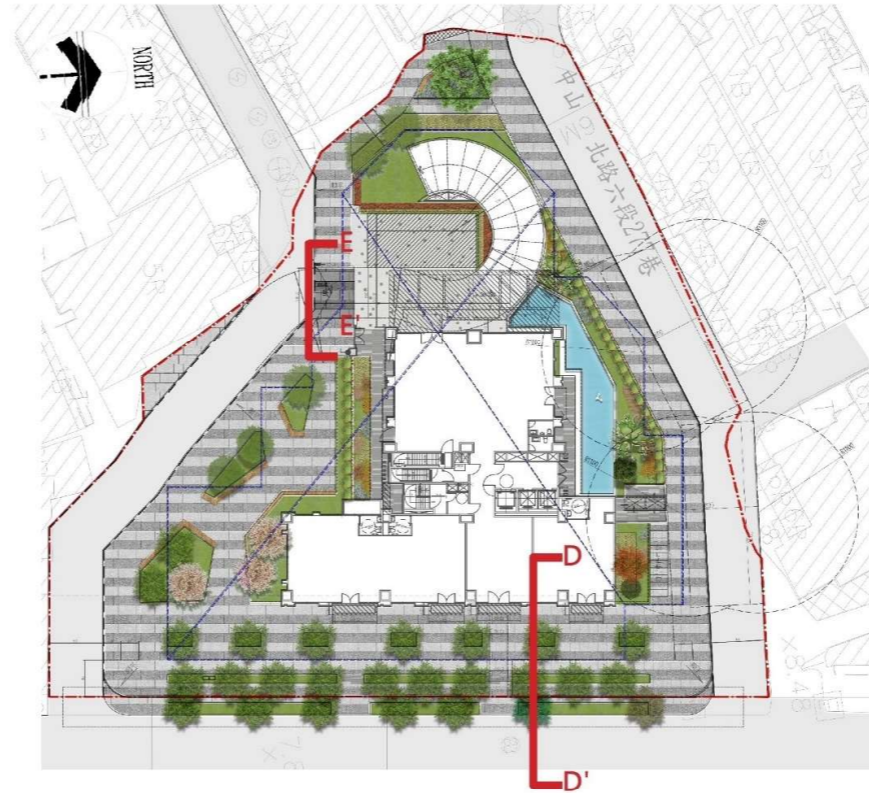
圖例及說明
更新單元範圍

比例尺

指北
ON



EE'剖面圖



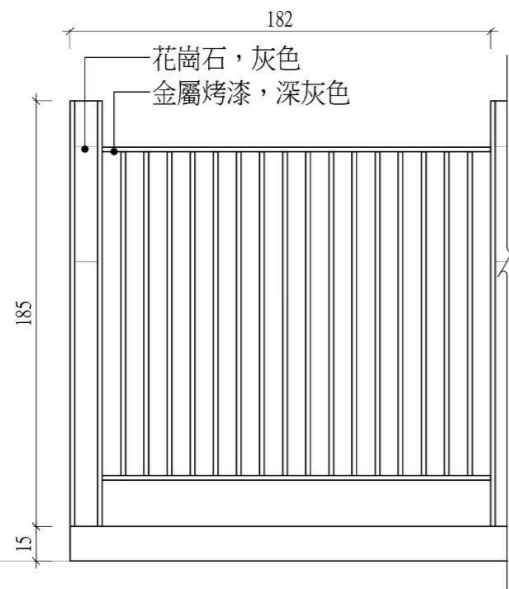
FF'剖面圖

圖例及說明
 更新單元範圍

比例尺

指北

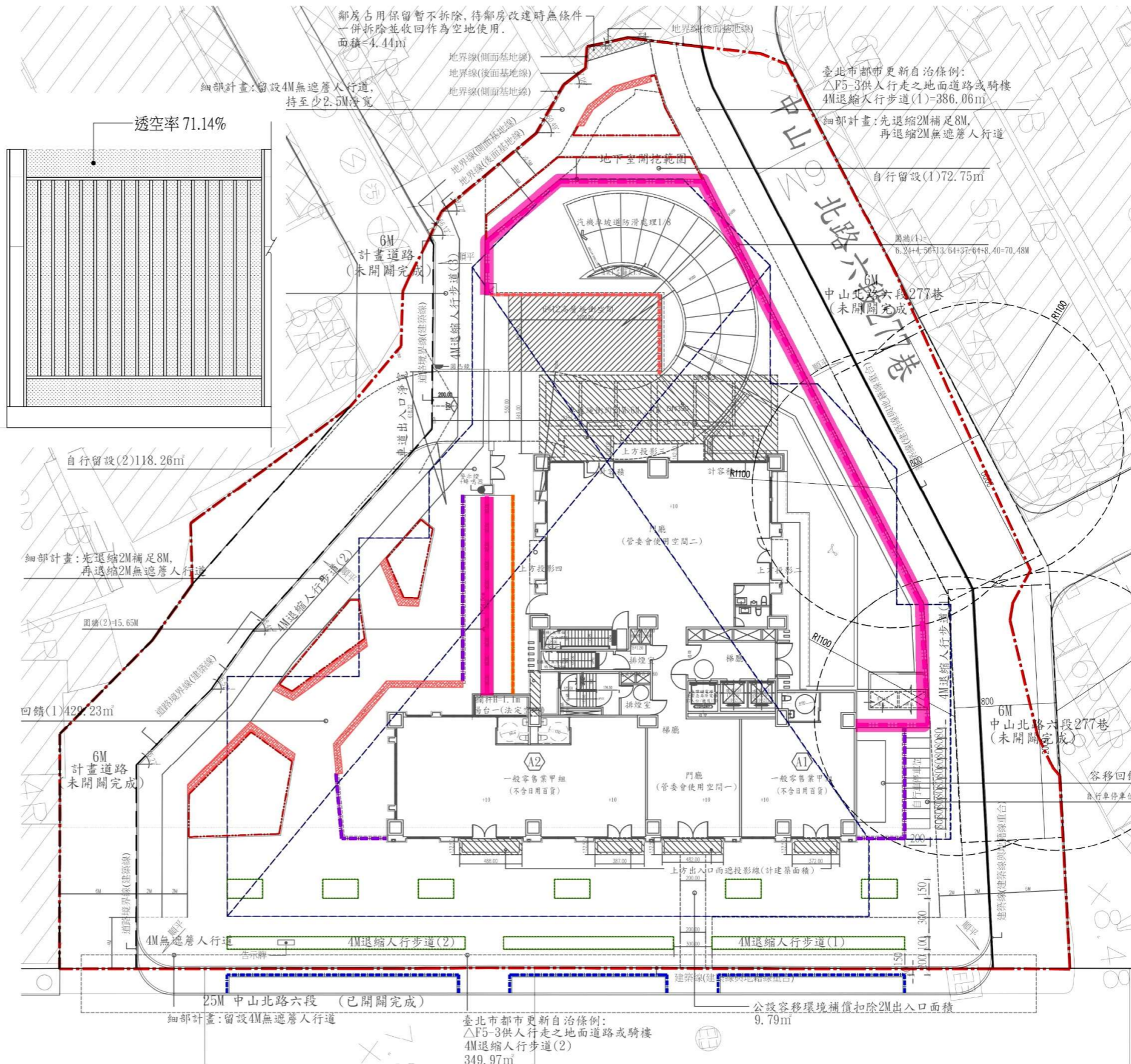
景觀設施配置



圍牆欄杆詳圖
透空率 = 71.14% > 70%

景觀設施圖例

圖例	說明	備註
	花台緣石，順平	
	金屬收邊，順平	
	路緣石，順平	
	座椅 W=50cm H=45cm	
	圍牆欄杆 W=20cm H=200cm	透空率 71.14%
	花台 H=60~120cm	
	花台 H=45cm	
	花台 H=15cm	



圖例及說明
更新單元範圍

比例尺
1/400

指北

廣告物設置

招牌廣告檢討

中華民國105年7月22日臺北市政府(105)府法綜字第10532722700號令制定公布
臺北市廣告物管理自治條例

第四章 廣告物之設置限制

第七條 廣告物不得封閉、堵塞或妨礙法定避難器具之使用及依法留設之逃生避難設施、緊急進口及日照、採光通風開口。

本案無封閉、堵塞或妨礙之情形。

第八條 設置於住宅區之各種廣告物不得使用閃爍式霓虹燈、閃光燈。但建築物所在基地臨接道路寬度在五十公尺以上，且樓高在十八公尺以上之屋頂樹立廣告，不在此限。

本案使用分區為住三，無使用閃爍式霓虹燈、閃光燈。

第九條 下列處所不得設置廣告物：

一 公路、高岡處所或公園、綠地、名勝、古蹟等處所。但經各目的事業主管機關核准者，不在此限。

本案非屬上述地區。

二 妨礙公共安全或交通安全處所。

本案無妨礙公共安全或交通安全。

三 妨礙市容、風景或觀瞻處所。

本案無妨礙市容、風景或觀瞻處所。

四 妨礙都市計畫或建築工程認為不適當之處所。

本案無妨礙都市計畫或建築工程認為不適當之處所。

五 公路兩側禁建、限建範圍不得設置之處所。

本案非屬公路兩側禁建、限建範圍不得設置之處所。

六 妨礙該建築物各樓層依各類場所消防安全設備標準規定設置之避難器具開口部開啟、使用及下降操作之處所。

本案無妨礙。

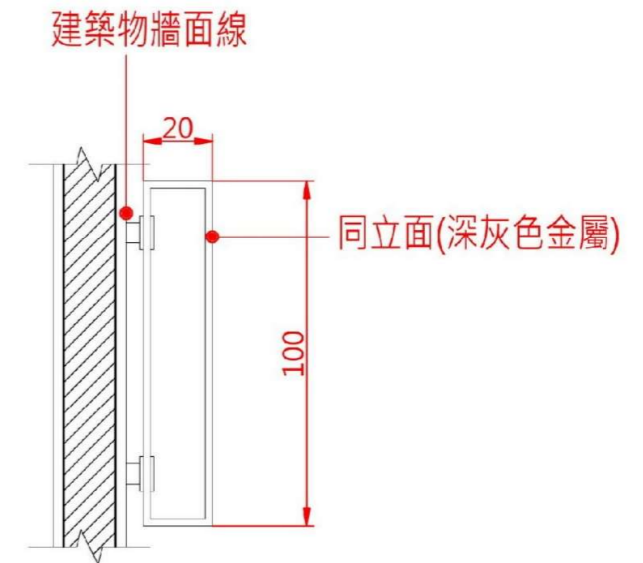
七 其他法令禁止設置之處所。

第十條 招牌廣告及樹立廣告之固定支撐物及構架應使用不燃材料。

本案採金屬材料。

第十一條 廣告物使用外部照明燈具，其燈具突出建築牆面以不超過一點五公尺為限。

本案無使用外部照明燈具。



招牌剖面示意圖



規劃設置招牌面積約9.0m²，
·長9.0公尺，寬1.0公尺，
屬大型招牌廣告。

規劃設置招牌面積約8.0m²，
·長8.0公尺，寬1.0公尺，
屬大型招牌廣告。

規劃設置招牌面積約7.70m²，
·長7.70公尺，寬1.0公尺，
屬大型招牌廣告。

東向立面招牌示意圖