

擬訂臺北市大安區瑞安段三小段619地號 等8筆土地都市更新事業計畫案



白辦公聽會簡報

實施者：賓陽建設股份有限公司

規劃團隊：久太聯合建築師事務所

力京建設股份有限公司

安邦工程顧問股份有限公司

中華民國113年4月29日

壹、會議開始	10 : 30
貳、主席致詞	10 : 30 ~ 10 : 35
參、自行劃定更新單元及 擬訂事業計畫說明	10 : 35 ~ 11 : 10
肆、學者專家及居民代表致詞	11 : 10 ~ 11 : 20
伍、詢問與答覆	11 : 20 ~ 12 : 00
陸、散會	12 : 00



議 程

■臺北市都市更新處

■臺北市大安區龍生里

沈鳳雲里長

■新北市都市更新學會

王佩模副理事長

■賓陽建設股份有限公司

■力京建設股份有限公司

■久太聯合建築師事務所

■安邦工程顧問股份有限公司

- 一.辦理緣起
- 二.自行劃定更新單元
- 三.都市更新事業計畫
- 四.建築規劃設計說明



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起

- 本案依「臺北市都市更新自治條例」第15條規定，參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第37條規定，申請自行劃定更新單元與都市更新事業計畫一併辦理。
- 依「都市更新條例」第32條規定擬訂事業計畫，並於召開自辦公聽會後，連同公聽會紀錄申請核准實施更新。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。

■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(113.04.17~113.04.19)。

■ 張貼公告

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

■ 主管機關電腦網站刊登公告

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

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於113年4月18日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

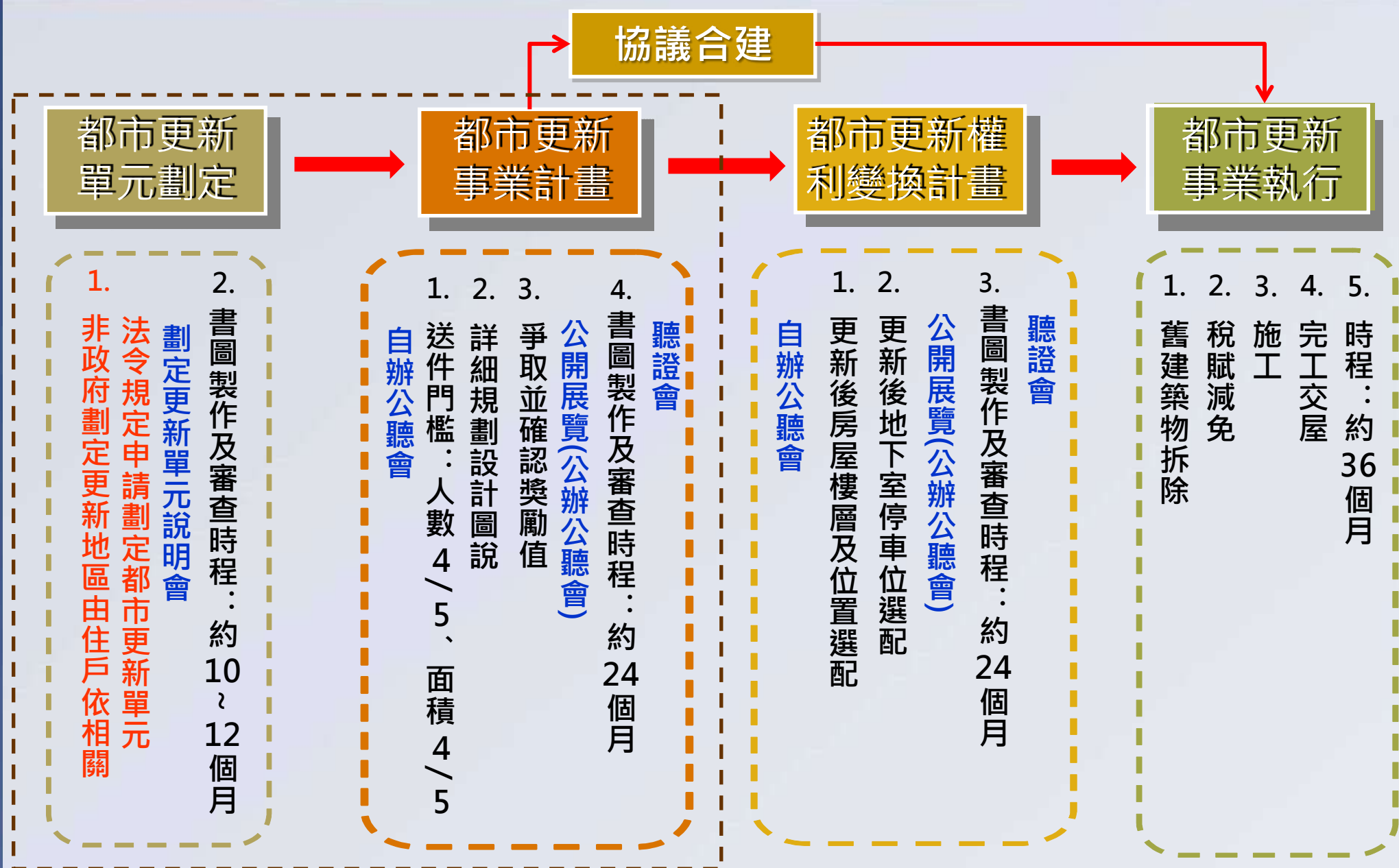
■ 專屬網頁

<http://www.pinyang.com.tw/index.php>



自行劃定更新單元

都市更新新辦理程序



註1. 依「臺北市都市更新自治條例」第15條規定：參與都市更新事業同意比率已達都市更新條例第37條規定者，自行劃定更新單元之申請得與都市更新事業計畫一併辦理。

註2. 取得更新單元範圍內私有土地及合法建物所有權人100%以上同意且都市更新審議程序中全無爭議者，可申請都更168專案審議，加速審議時程。

臺北市都市更新自治條例

第十二條 經主管機關劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一：

更新單元劃定基準	評估結果
一、為完整之計畫街廓者。	-
二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。	-
三、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。	-
四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由提經審議會審議通過者。	符合
五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。	-

劃定指標	指標評估
一、更新單元內屬非防火構造之竊陋建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，並經(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證或(二)經專業機構辦理鑑定。	-
二、更新單元內之巷道有下列情形之一者：(一)現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。(二)屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道。	-
三、更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：(一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。(二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。(三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。(四)四十年以上之鋼骨混凝土造。	符合
四、更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，足以妨害公共安全之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上，且前揭建築物之構造符合前款各目年限，並經下列方式之一認定者：(一)經建築師或專業技師辦理鑑定並簽證。(二)經專業機構辦理鑑定。	-
五、更新單元內建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。	-
六、更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：(一)無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。(二)法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。	符合
七、更新單元內未經臺北市政府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上。	-
八、更新單元內之合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。	-
九、更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一以上。	-



都市更新事業計畫

■實施者

賓陽建設股份有限公司（負責人：朱葉輝霞）

聯絡地址：新北市三重區重陽路1段66號12樓

電話：(02)8988-2828

■顧問團隊

• 都市更新

安邦工程顧問股份有限公司(負責人：郭建興)

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02)8923-6788

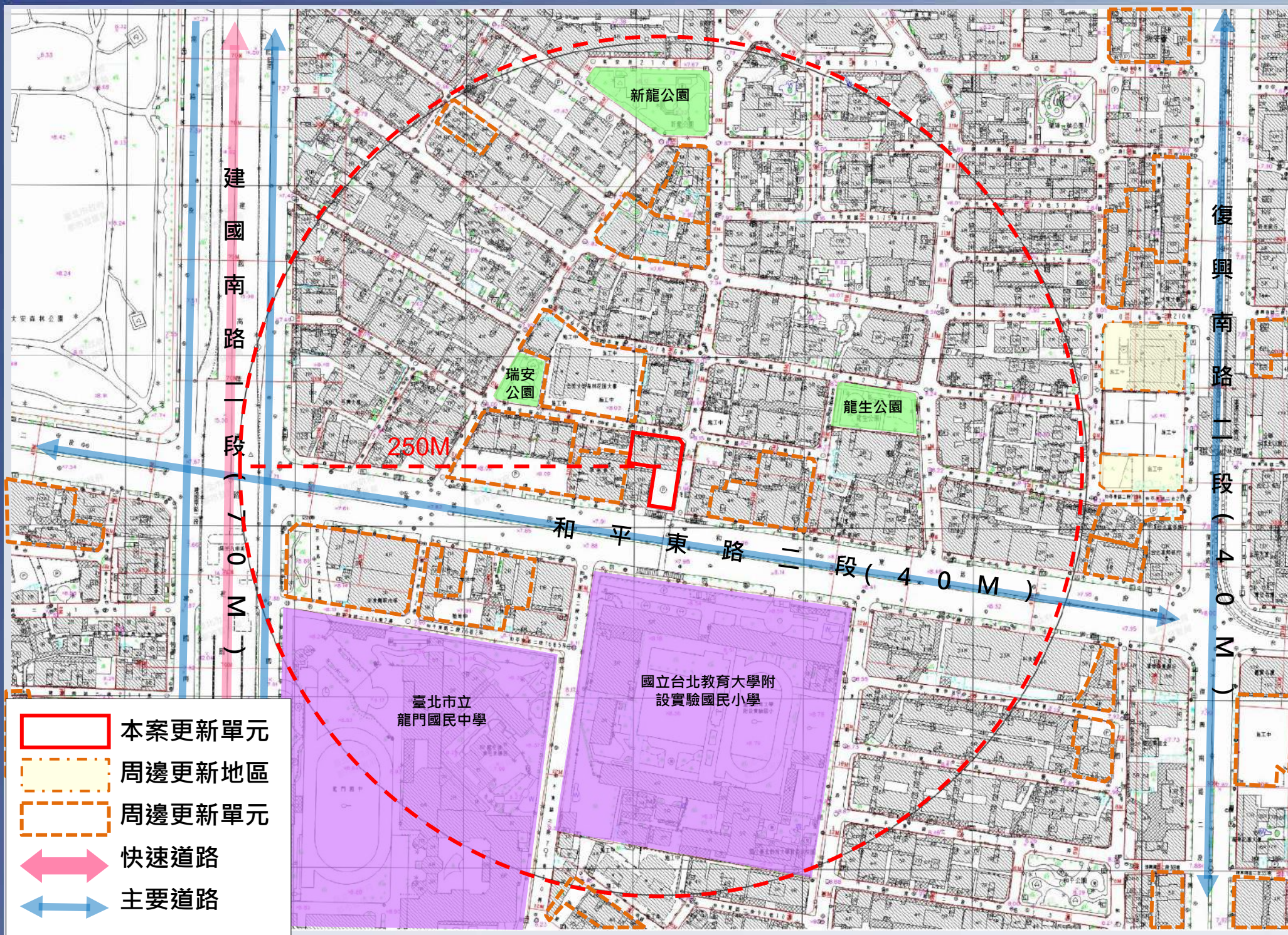
• 建築規劃設計

久太聯合建築師事務所(負責人：周泰良)

聯絡地址：台北市信義區忠孝東路四段553巷16弄6號1樓

電話：(02)2766-8198

更新單元周邊區位關係



更新單元範圍包括臺北市大安區瑞安段三小段619、619-1、620、620-1、622、623、624及624-1地號等8筆土地，土地總面積923.00m²，土地所有權人共計17位。

土地權屬		土地面積(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
公有土地	中華民國(國立臺北教育大學)	348.00	37.70%	1	5.88%
私有土地		575.00	62.30%	16	94.12%
合計		923.00	100.00%	17	100.00%



圖例：□ 更新單元範圍 □ 公有土地 □ 私有土地

更新單元範圍現況照片



圖例：  更新單元範圍

 拍攝角度



■請出具同意書以利提送都市更新事業計畫申請審議

※此欄位內資訊由實施者填具，請核對

1.所有權人姓名

2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改並於修改處加蓋所有權人印章。

※此欄位應由所有權人親自簽名及蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 619 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由 賓陽建設股份有限公司 為實施者申請之「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 619 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☒重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____ %。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____ %。

☒採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

☒依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率_____ %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	大安區	大安區	
地 段	瑞安段	瑞安段	
小 段	三小段	三小段	
地 號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			
持分面積(m ²)			

(二)建物

建 號		
建物門牌號		
坐落地號	地 段	
	小 段	
	地 號	
	建物層次/總樓層數	
	主建物總面積(A)	
	附屬建物面積(B)	
樓地板面積(m ²)	面積(C)	
共有部分	權利範圍(D)	
	持分面積E=C*D	
權利範圍(F)		
持分面積(m ²)(A+B+E)*F		

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名並蓋章)

簽署
人印

中 華 民 國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

注意事項：

- 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 619 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
- 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
- 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額之比率計算之。
- 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
- 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，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並通知主管機關。
- 注意事項

以上雙框線內資訊由實施者填具

項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	17	923.00	18	1,755.87
公有(a)	1	348.00	0	0.00
私有(b=A-a)	16	575.00	18	1,755.87
排除總和(c)	0	0.00	0	0
計算總和(B=b-c)	16	575.00	18	1,755.87
法定同意比例%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過五分之四(80%)之同意。

■ 提升居住環境及生活品質

- ▶ 拆除舊有建築物，配合地主使用需求進行規劃重建，以符合實質需要。
- ▶ 臨計畫道路退縮留設無遮簷人行步道，提供舒適、安全之步行空間。

■ 加強植栽綠化並改善市容景觀

- ▶ 配合地區發展特色，進行整體景觀及植栽設計，改善整體市容觀瞻。
- ▶ 針對綠建築進行整體規劃，成為綠色、環保、節能及減碳之新建築。

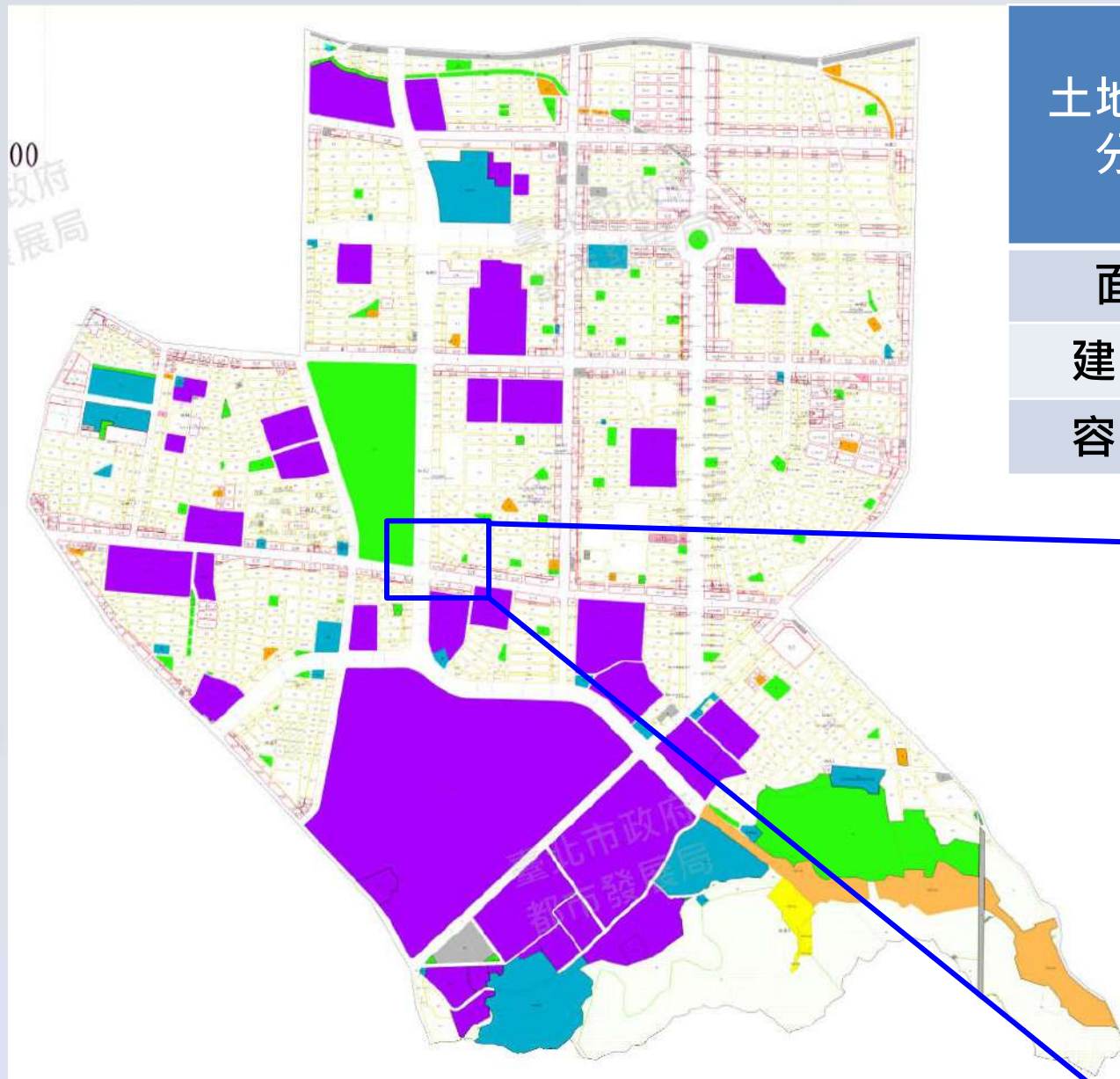
■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。
- ▶ 留設適度緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

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

臺北市大安區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案



土地使用分區	第參種商業區(原屬第貳種商業區)	第參種商業區(原屬第參種住宅區)
面積	541.00m ²	382.00m ²
建蔽率	65%	45%
容積率	630%	225%



建築容積獎勵項目			申請額度(m²)	百分比(%)
獎勵辦法(內政部)	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	166.03	3.89%
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	256.07	6.00%
	第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)	256.07	6.00%
	第十二條	取得新建住宅性能評估之無障礙環境(第二級)	128.03	3.00%
	第十三條	耐震設計(耐震設計標章)	426.78	10.00%
	第十四條	更新時程獎勵(於113.05.14前申請事業計畫報核)	298.75	7.00%
	小計		1,531.73	35.89%
臺北市都市更新 建築容積獎勵辦法	建築規劃設計(二)	基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，給予1%獎勵.	42.68	1.00%
	建築規劃設計(三)	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵.	386.93	9.07%
	建築規劃設計(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3%獎勵.	128.03	3.00%
	促進都市更新(二)	合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者：四層樓者坐落之建築基地基準容積之2%；五層樓者坐落之建築基地基準容積之4%.	62.15	1.46%
	小計		619.80	14.52%
都市更新容積獎勵合計			2,151.53	50.41%
都市更新容積獎勵上限值			2,133.90	50.00%
申請容積獎勵總計			2,133.90	50.00%

註：上表係依內政部108年5月15日公告「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府112年9月18日公告「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。

本更新單元擬採「**重建**」方式進行，全區劃分為**一個重建區段**。



更新單元範圍



重建區段

■ 實施方式

依據「都市更新條例」第44條規定，經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之。

■ 經費來源

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施；採「權利變換」方式者，由土地所有權人按其更新前權利價值比率共同負擔，以其權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。採「協議合建」方式者，則依雙方協議內容分配應有之相關權利。

■ 選配原則

- 採協議合建方式辦理者，房地分配依雙方協議內容辦理。
- 採權利變換方式辦理者：
 - 1.一樓單元由原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
 - 2.實際申請之房屋單元及車位總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則，然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並應於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。
 - 3.選配一個住宅單元以一併選配一個停車位為原則。
 - 4.若所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
 - 5.針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或更新後應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。

■ 合法建築物之補償及安置

◆ 採「權利變換」方式者

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

◆ 採「協議合建」方式者

- ▶ 依實施者與土地及合法建築物所有權人[雙方協議內容辦理](#)。

■ 其他土地改良物之補償

◆ 採「權利變換」方式者

- ▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依[都市更新條例第36條](#)規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- ▶ 依「[臺北市都市更新自治條例](#)」第4條規定，權利變換範圍內其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第4項規定查定，[故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列](#)。

◆ 採「協議合建」方式者

- ▶ 依實施者與土地及合法建築物所有權人[雙方協議內容辦理](#)。

都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		總價(元)
壹、工程費用	重建費用(A)(營建費用、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、外接水電瓦斯管線費、公寓大廈管理基金、綠建築維護費、建築相關費用、相關委外審查費用)	927,140,801
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	--
貳、權利變換費用(D)(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、測量費用、相關規劃簽證費、拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、其他必要費用)		70,278,768
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)		37,555,865
陸、稅捐(H)(印花稅、營業稅)		44,145,220
柒、管理費用(I)(廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費)		252,623,577
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		1,331,744,231
預估共同負擔比例		33.21%

註：上表依110.01.15修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113.02修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，實際結果應以經臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。

風險控管方案

▶ 本案以土地及資金信託方式實施風險控管。

維護管理及保固事項

留設友善人行空間	本案於南側和平東路二段及東側和平東路二段107巷留設騎樓，北側和平東路二段107巷6弄留設人行步道，以供公眾使用並通行，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空，非經主管機關核准不得變更。
綠建築	本案依都市更新事業計畫規劃取得「銀級」綠建築標章，實施者取得「黃金級」綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。 依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，<u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u>。
智慧建築	依都市更新事業計畫規劃取得「銀級」智慧建築標章，實施者取得「銀級」智慧建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
無障礙	依都市更新事業計畫規劃取得 <u>新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」</u> ，實施者取得新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
建築物耐震設計	依都市更新事業計畫規劃取得 <u>耐震設計標章</u> ，實施者取得耐震設計標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
停車位	本案規劃 <u>76部汽車停車位(含2部無障礙車位及1部裝卸車位)、79部機車停車位，其中1部無障礙車位、1部裝卸車位及機車停車位為社區共用車位</u> ，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由 <u>管理委員會負責後續管理維護</u> 。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， <u>結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年</u> ，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

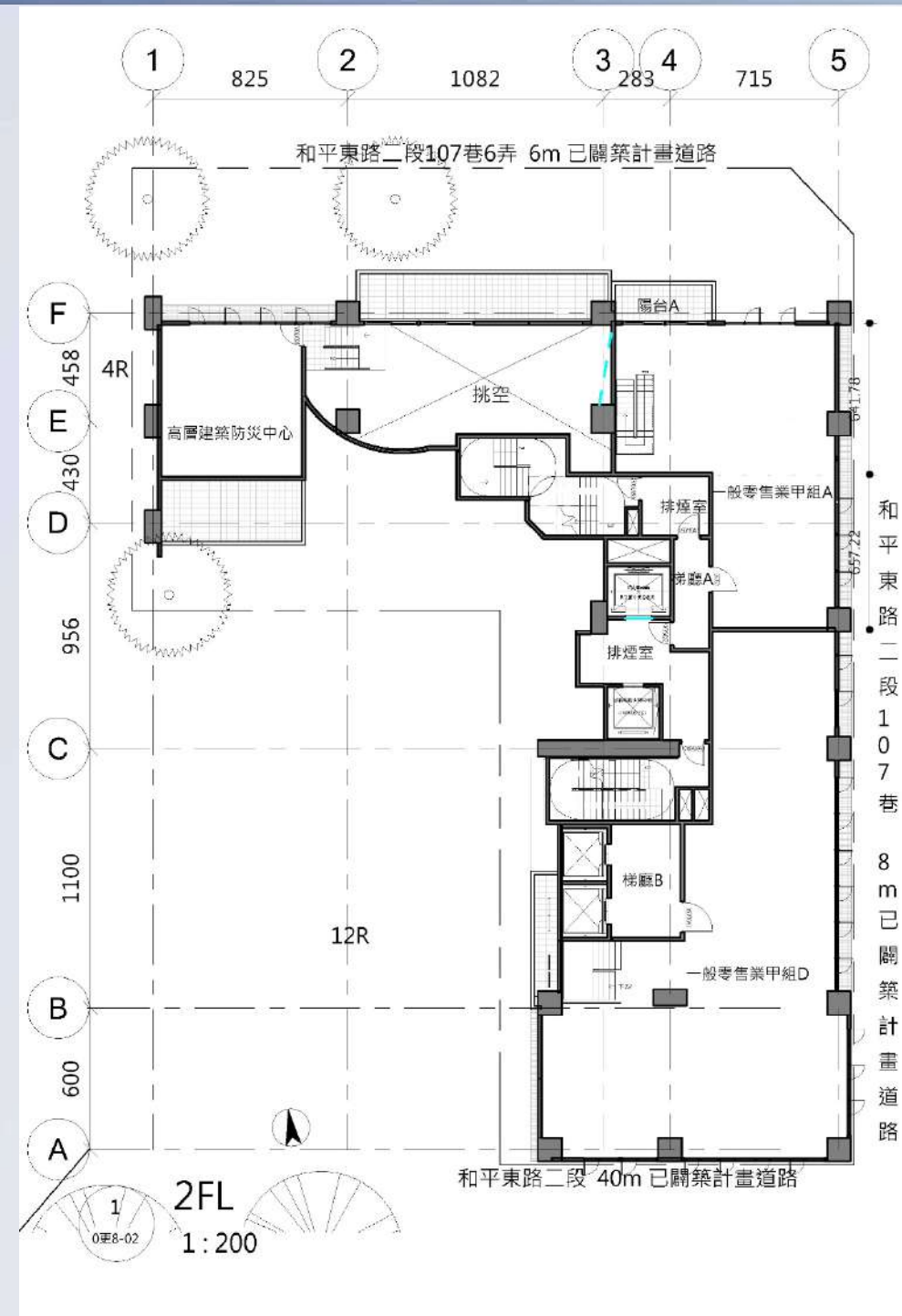
預定實施進度

序 號	進度	113年	115年				117年					120年					121年				
		5月	4月	5月	9月	4月	5月	6月	7月	8月	7月	8月	9月	10月	11月	4月	5月	6月	7月	8月	
1	申請事業計畫報核																				
2	事業計畫核定公告																				
3	申請權利變換計畫報核																				
4	權利變換計畫核定公告																				
5	申請拆除及建造執照																				
6	改良物殘餘價值補償																				
7	申請更新期間稅捐減免																				
8	土地補償發放作業																				
9	地上物騰空拆除																				
10	工程施工																				
11	申請使用執照																				
12	送水送電																				
13	申請測量																				
14	釐正圖冊																				
15	接管																				
16	計算及找補差額價金																				
17	產權登記																				
18	申請更新後稅捐減免																				
19	更新成果備查																				

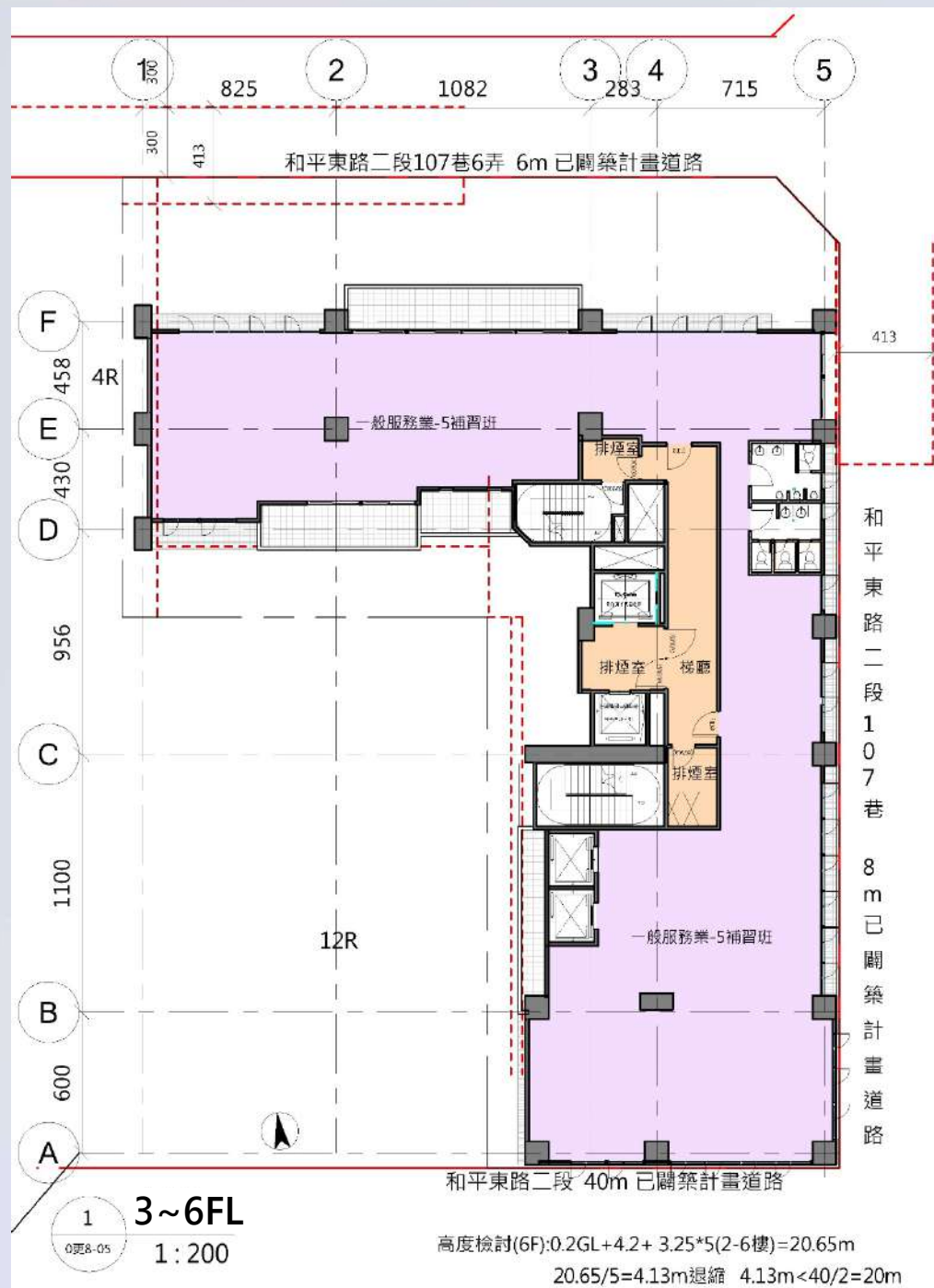
註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



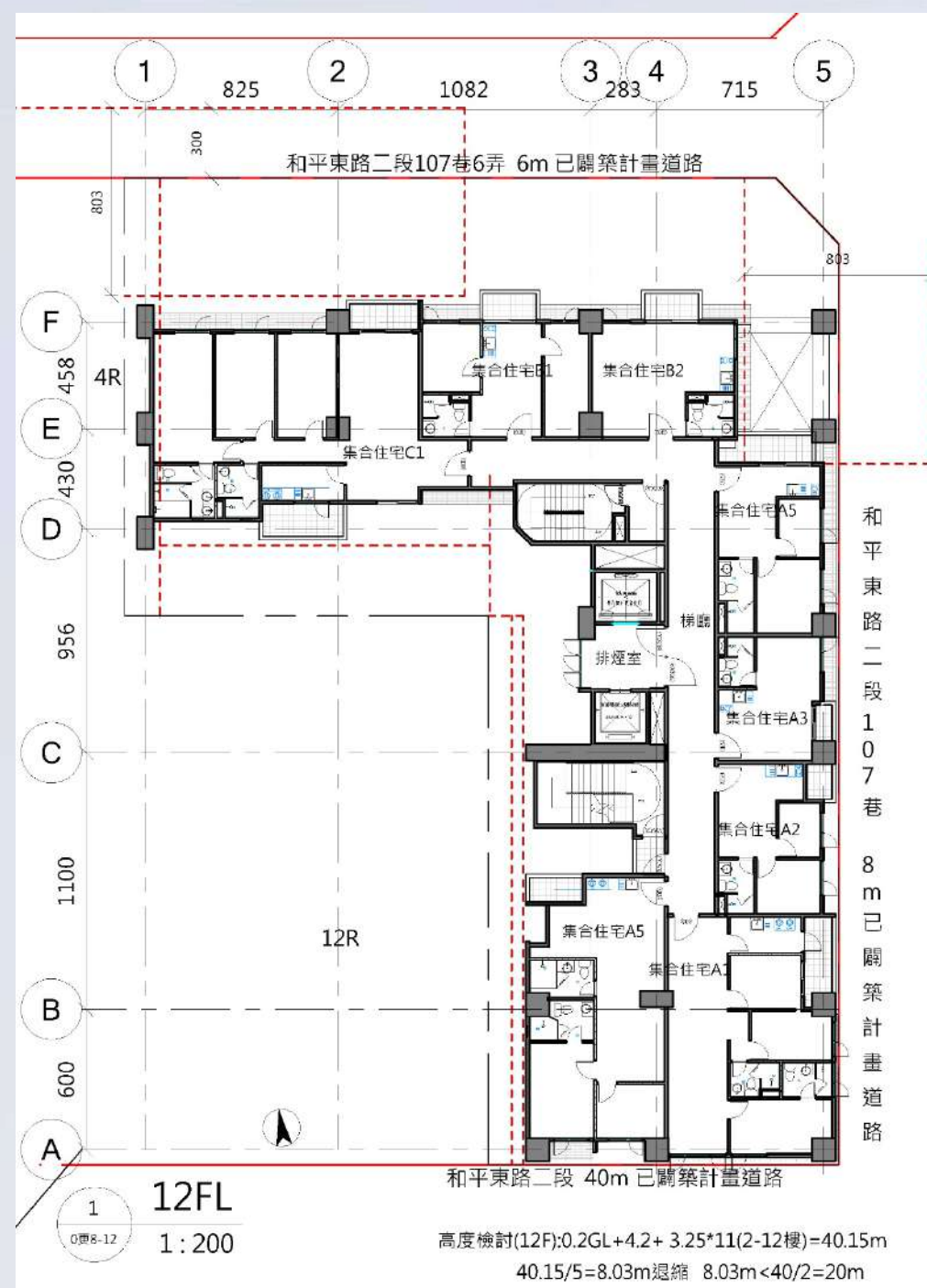
建築規劃設計說明



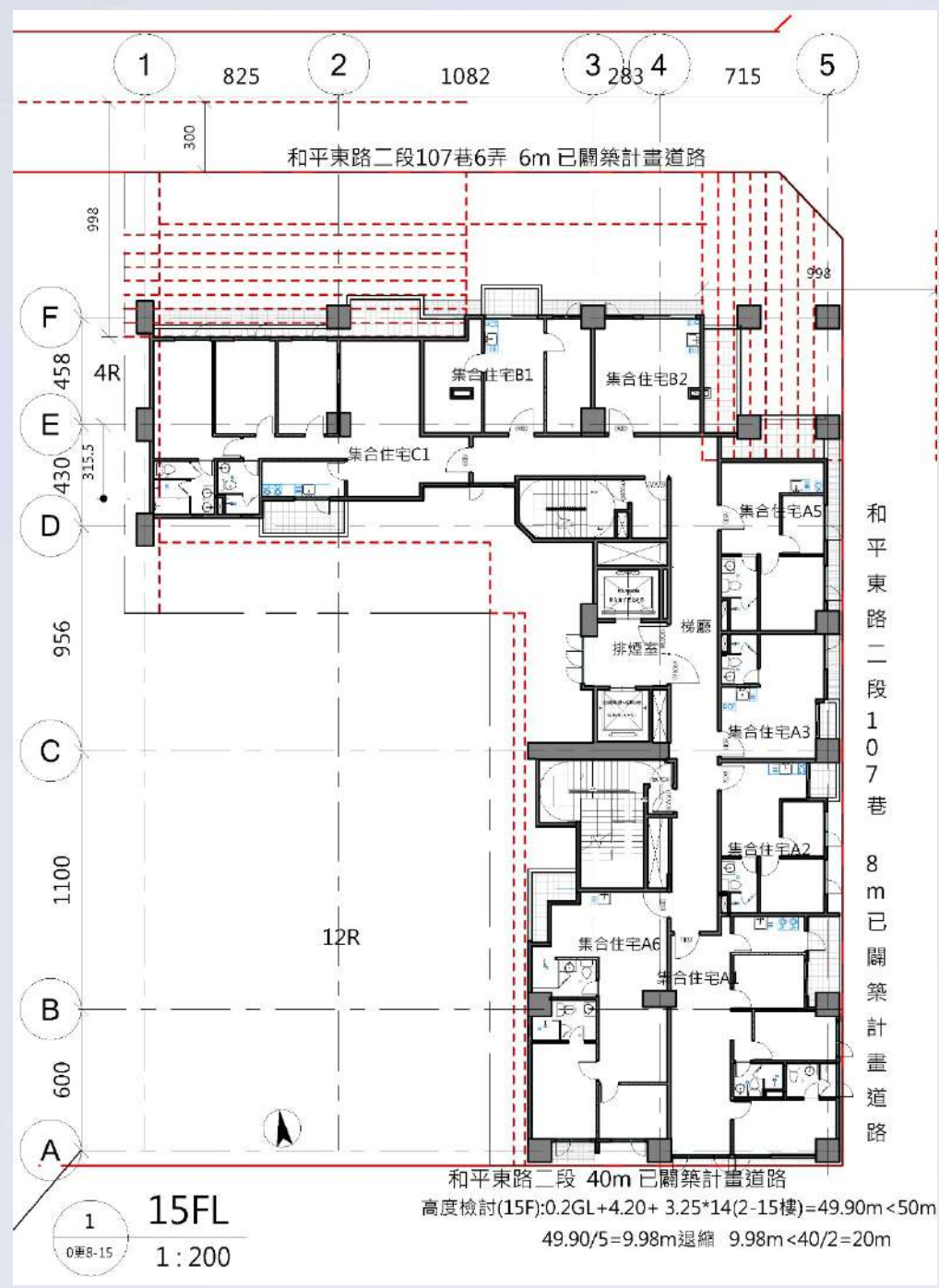
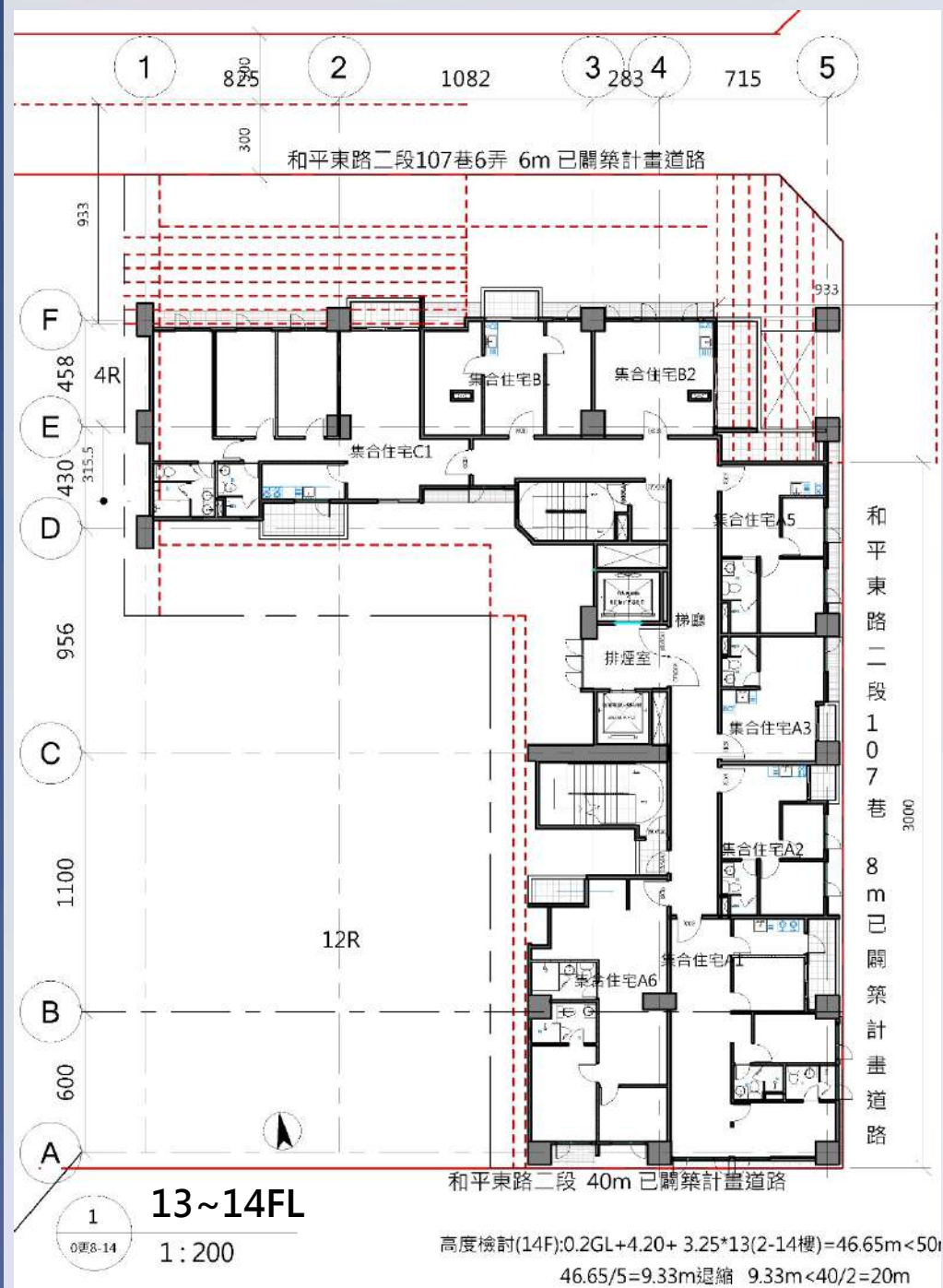
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



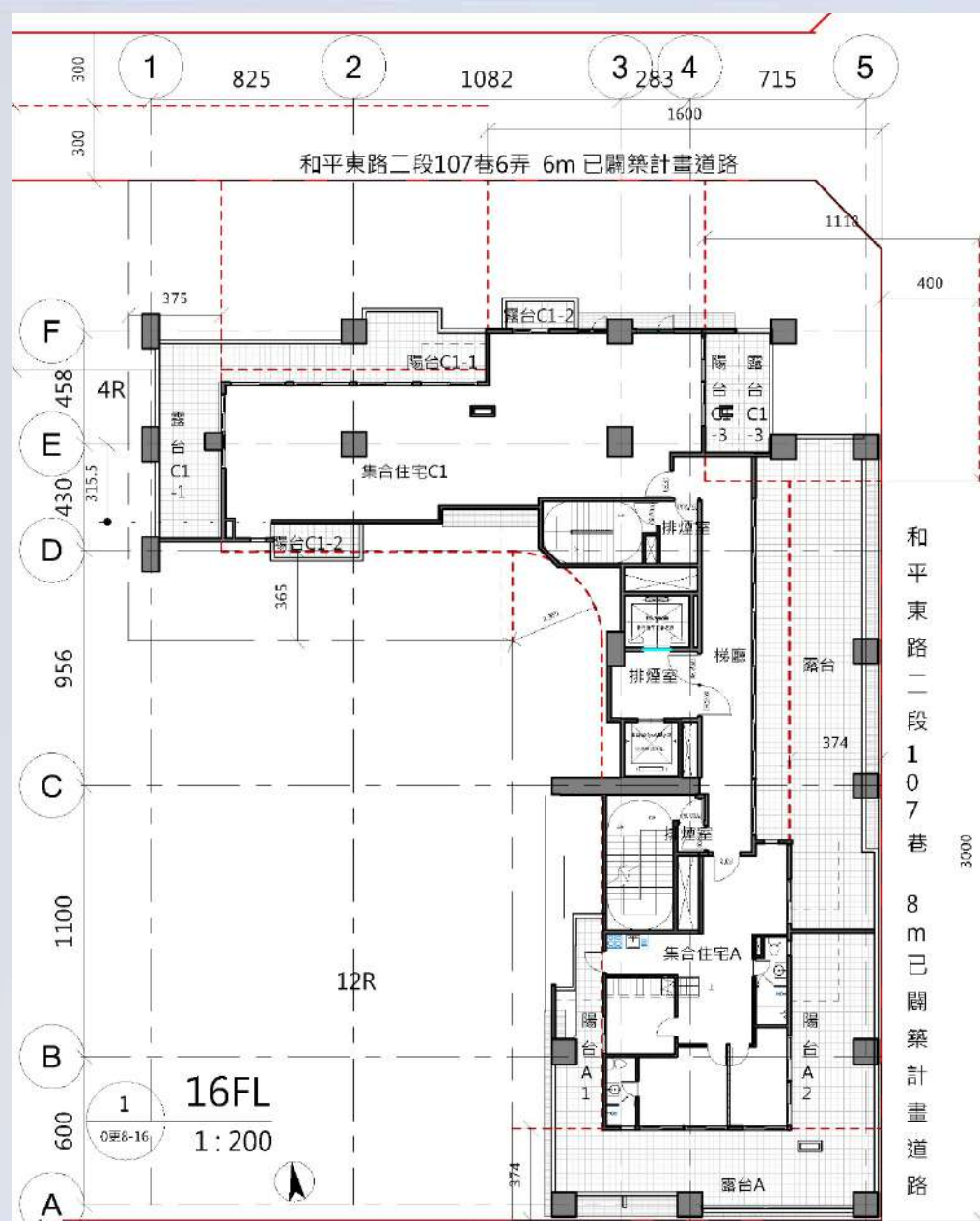
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



註：實際內容以臺北市政府核定為準。



註：實際內容以臺北市政府核定為準。



高度檢討(16F):

$$0.2GL+4.20+3.25*14(2-15樓)+3.6(16樓)=53.50m$$

$$53.50/5=10.70m退縮\ 10.70m<40/2=20m$$

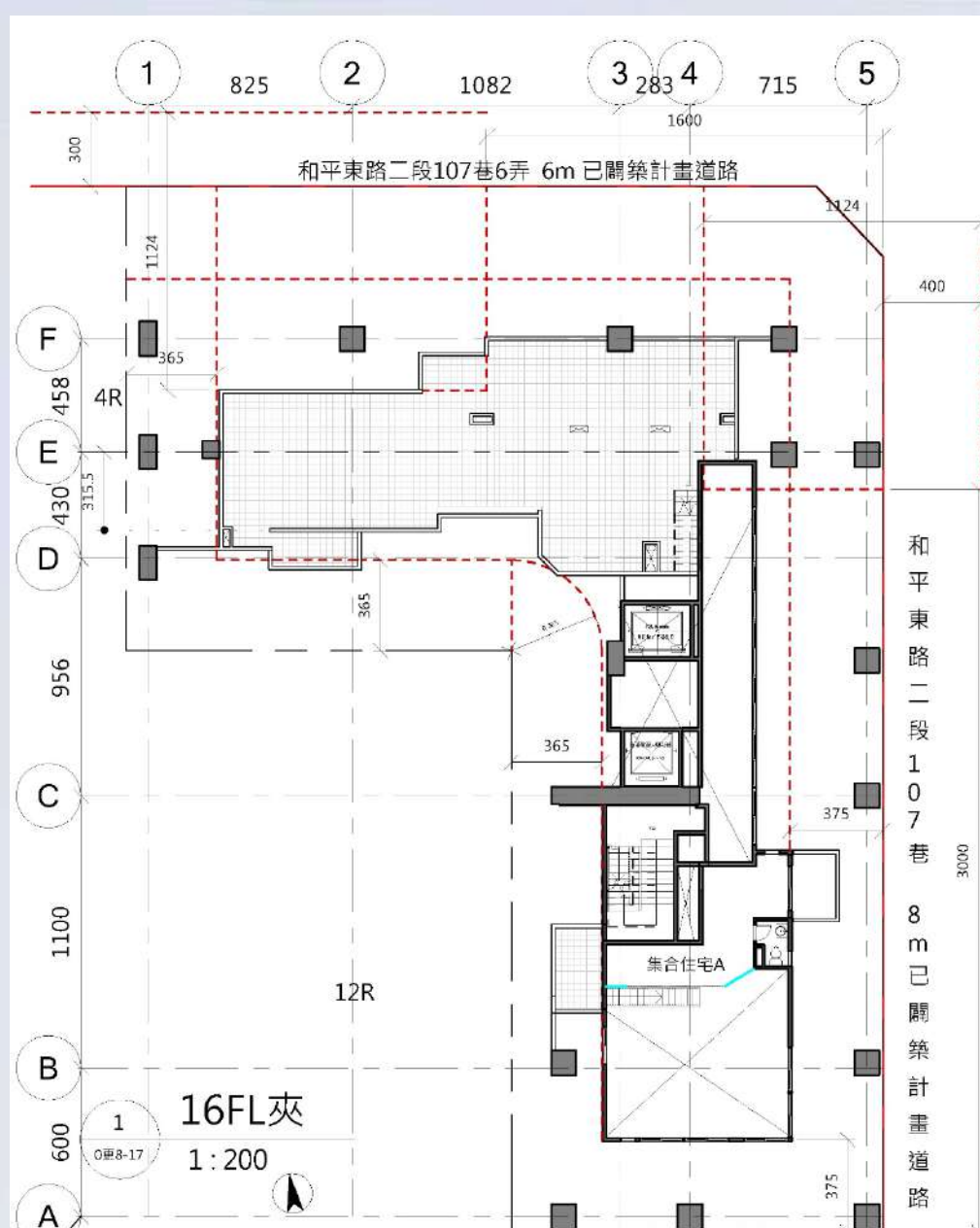
$$53.50高層建築平方根/2=3.65m$$

高度檢討(16F夾):

$$0.2GL+4.20+3.25*14(2-15樓)+6.0(16樓-夾)=55.90m$$

$$55.90/5=11.18m退縮\ 11.18m<40/2=20m$$

$$55.90高層建築平方根/2=3.74m$$



高度檢討(16F):

$$0.2GL+4.20+3.25*14(2-15樓)+3.6(16樓)=53.50m$$

$$53.50/5=10.70m退縮\ 10.70m<40/2=20m$$

$$53.50高層建築平方根/2=3.65m$$

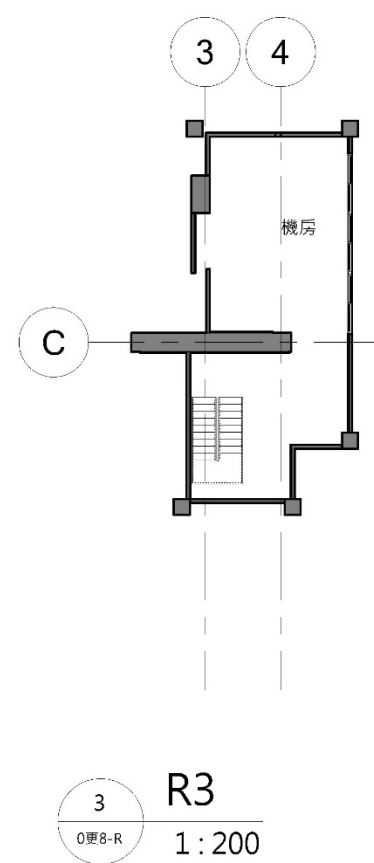
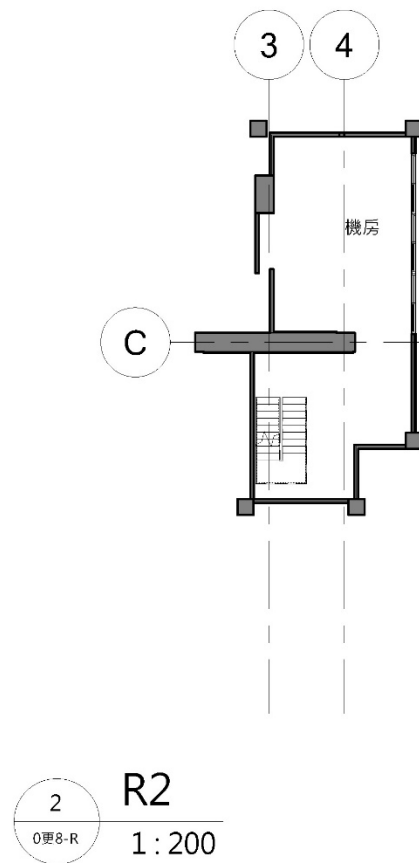
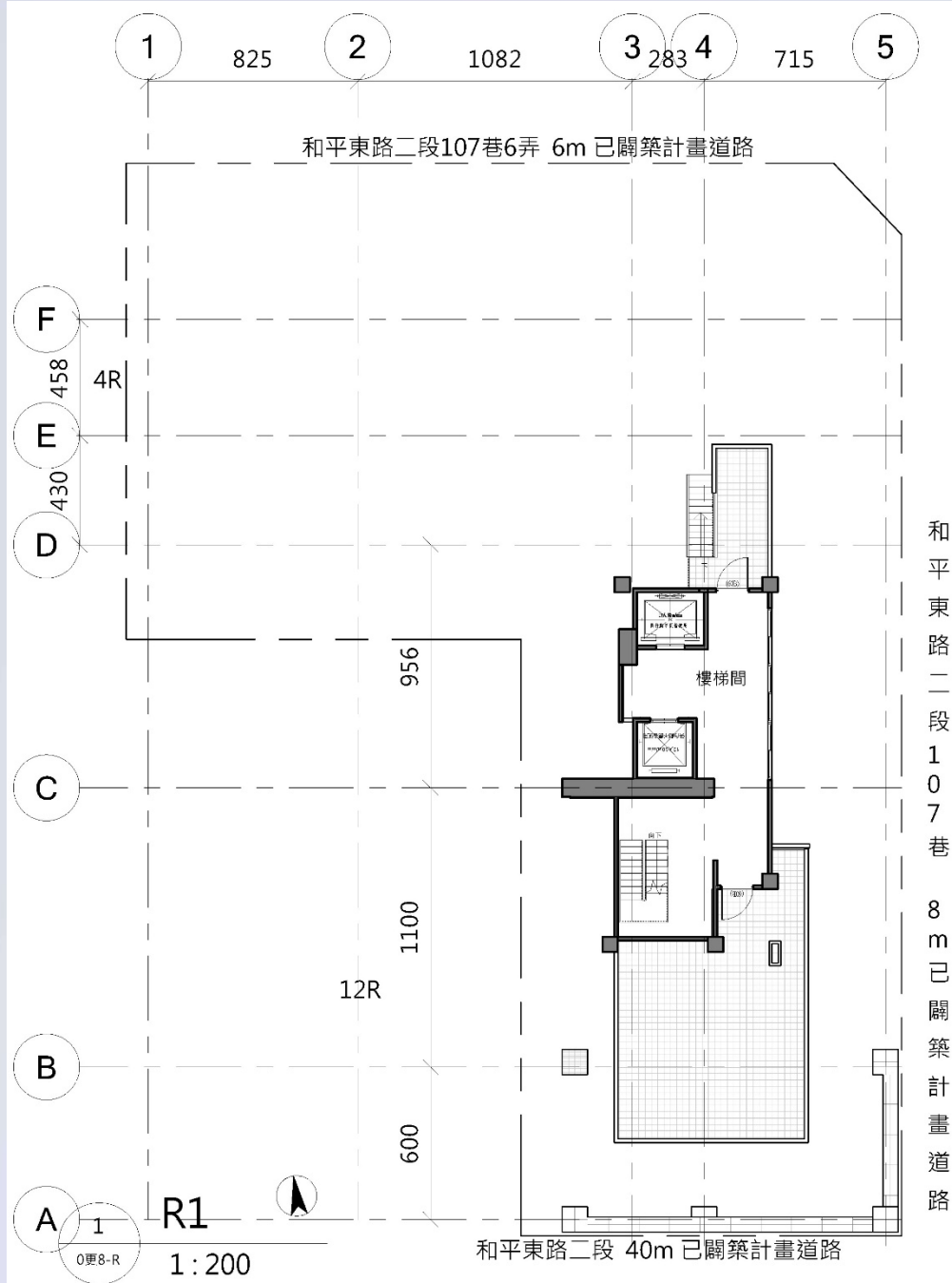
高度檢討(16F):

$$0.2GL+4.20+3.25*14(2-15樓)+3.6(16樓)=53.50m$$

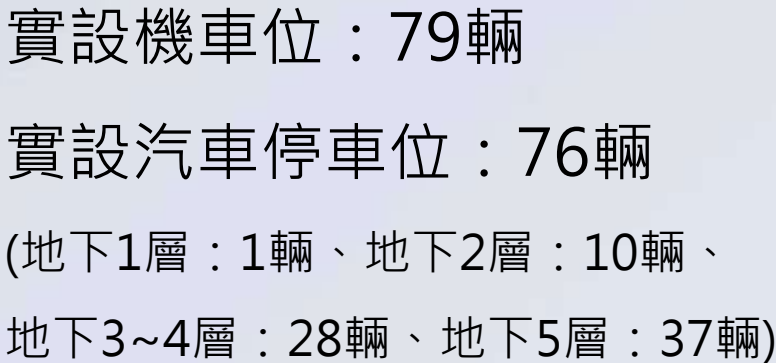
$$53.50/5=10.70m退縮\ 10.70m<40/2=20m$$

$$53.50高層建築平方根/2=3.65m$$

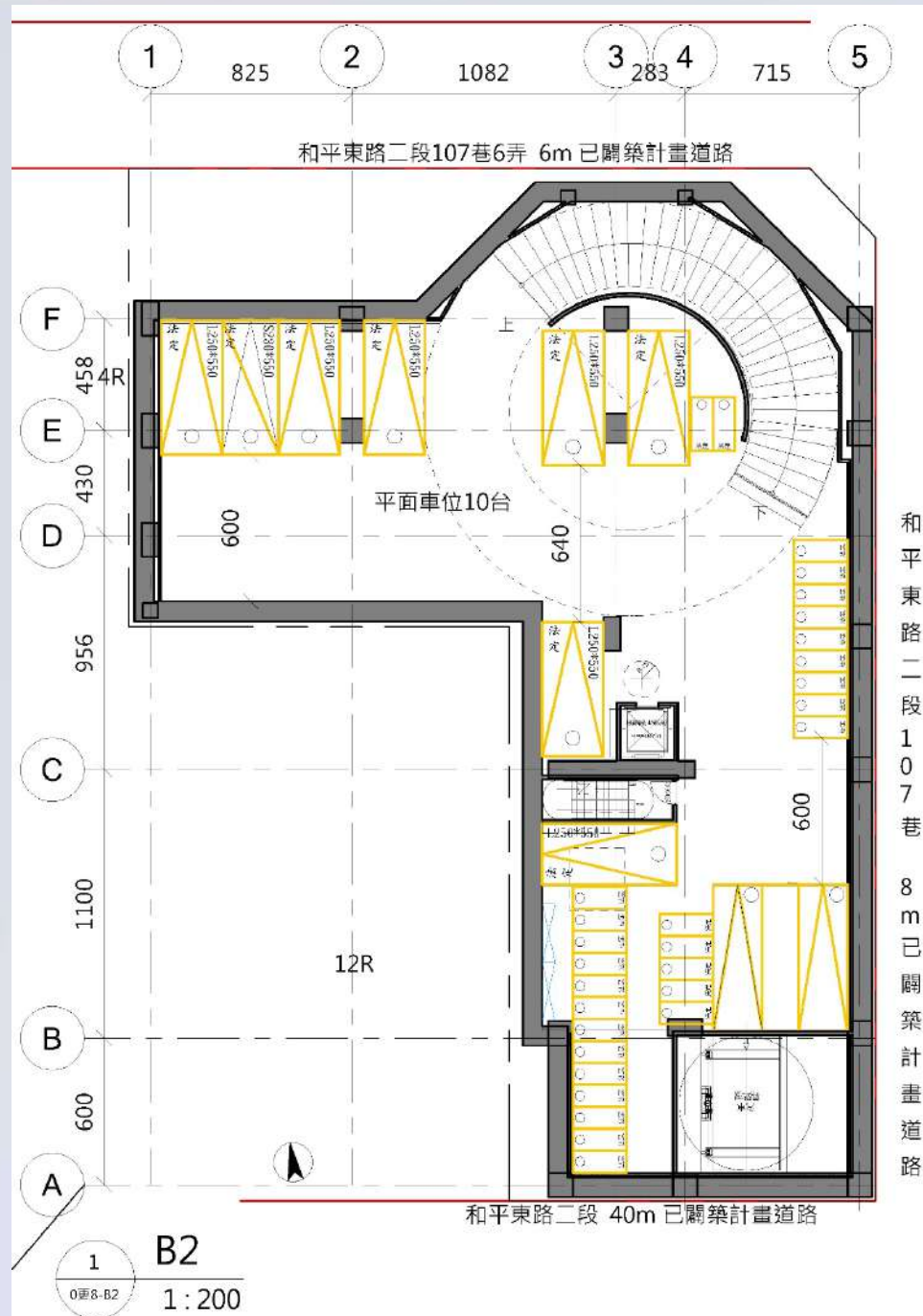
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



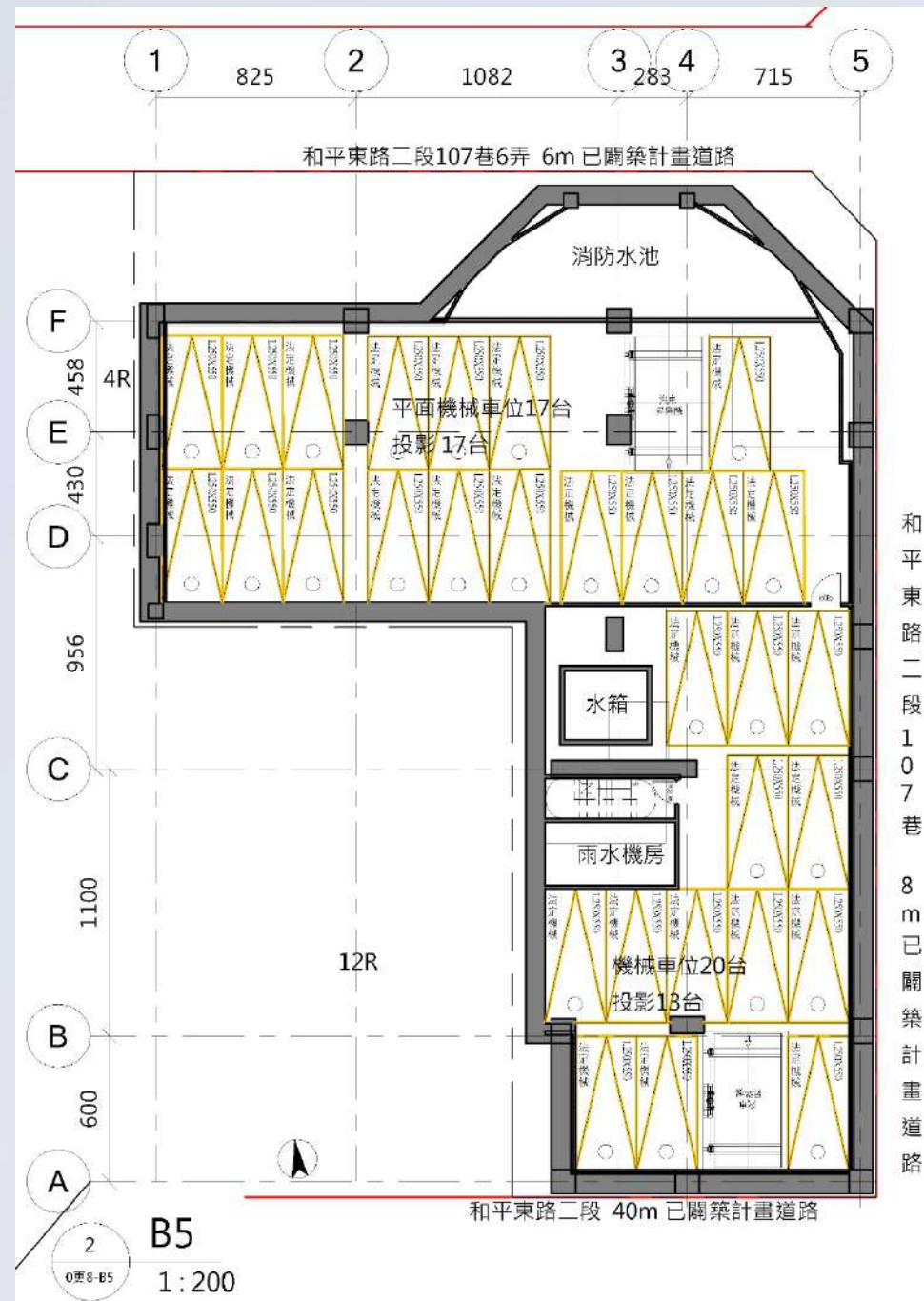
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



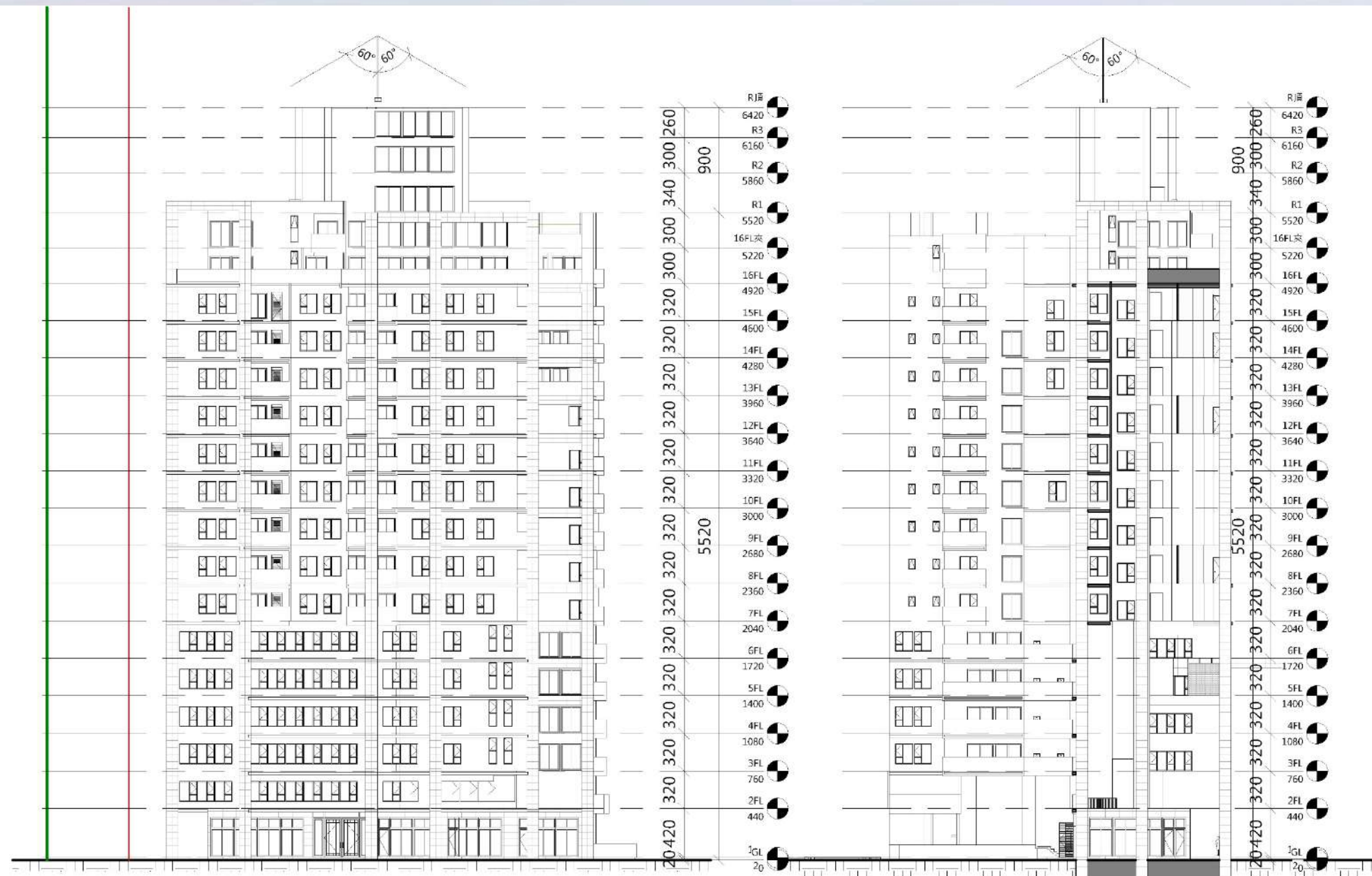
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



註：實際內容以臺北市政府核定為準。



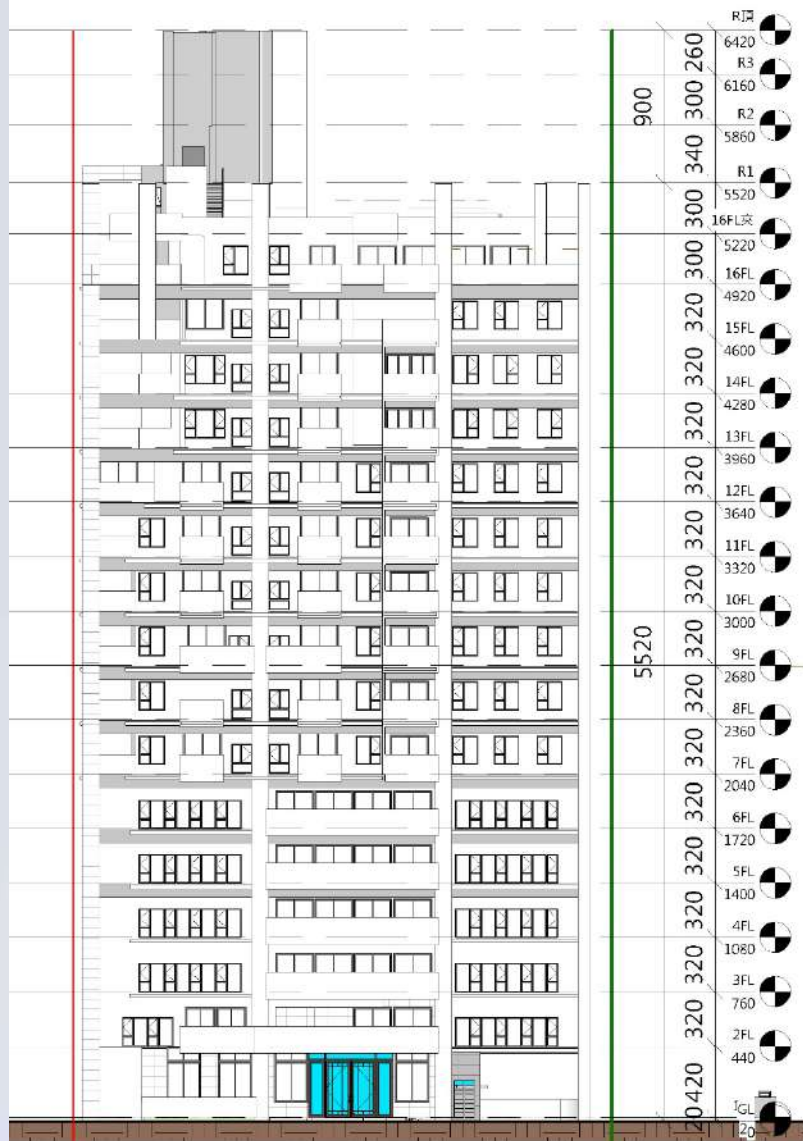
註：實際內容以臺北市政府核定為準。



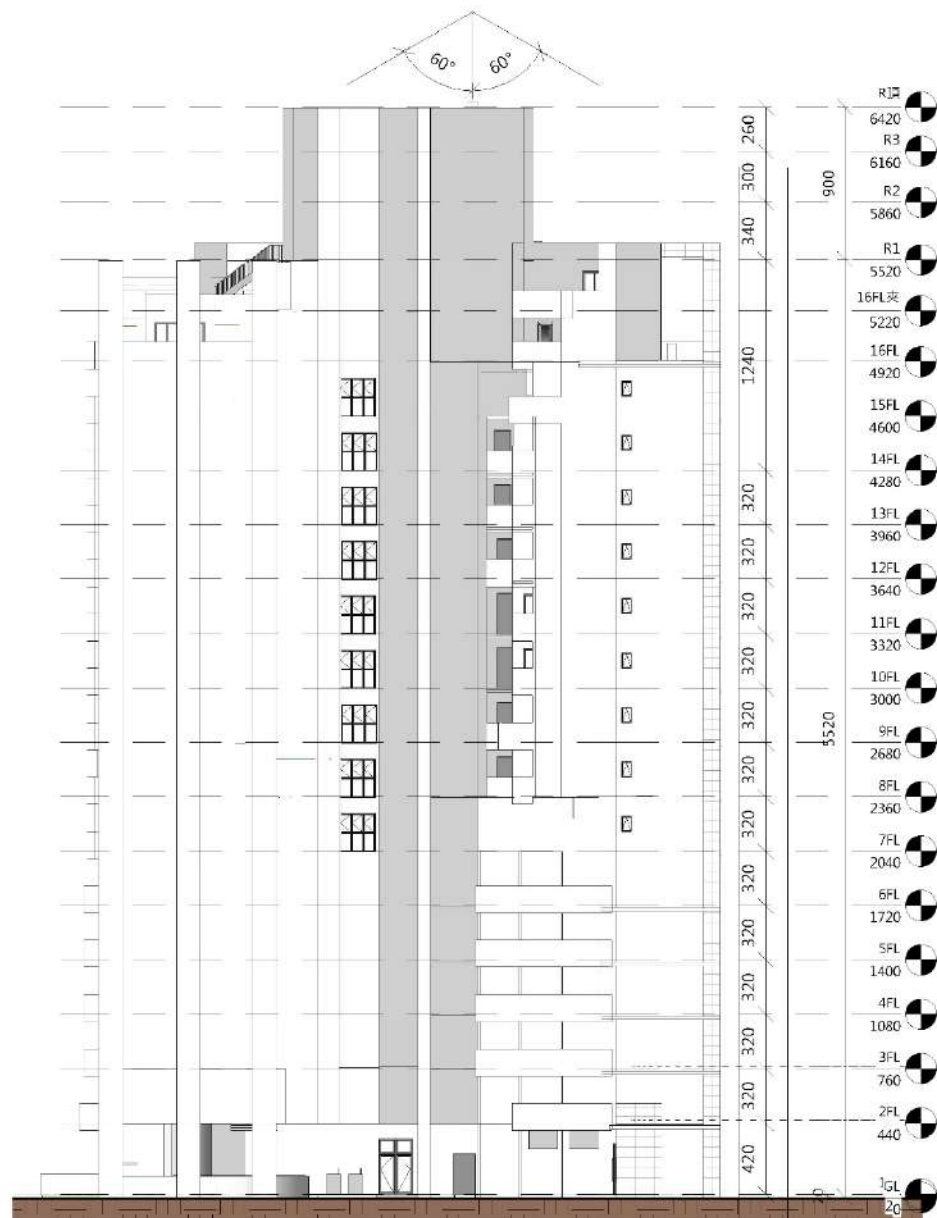
東向立面圖
1:300

2 南向立面圖
0圖11-1 1:300

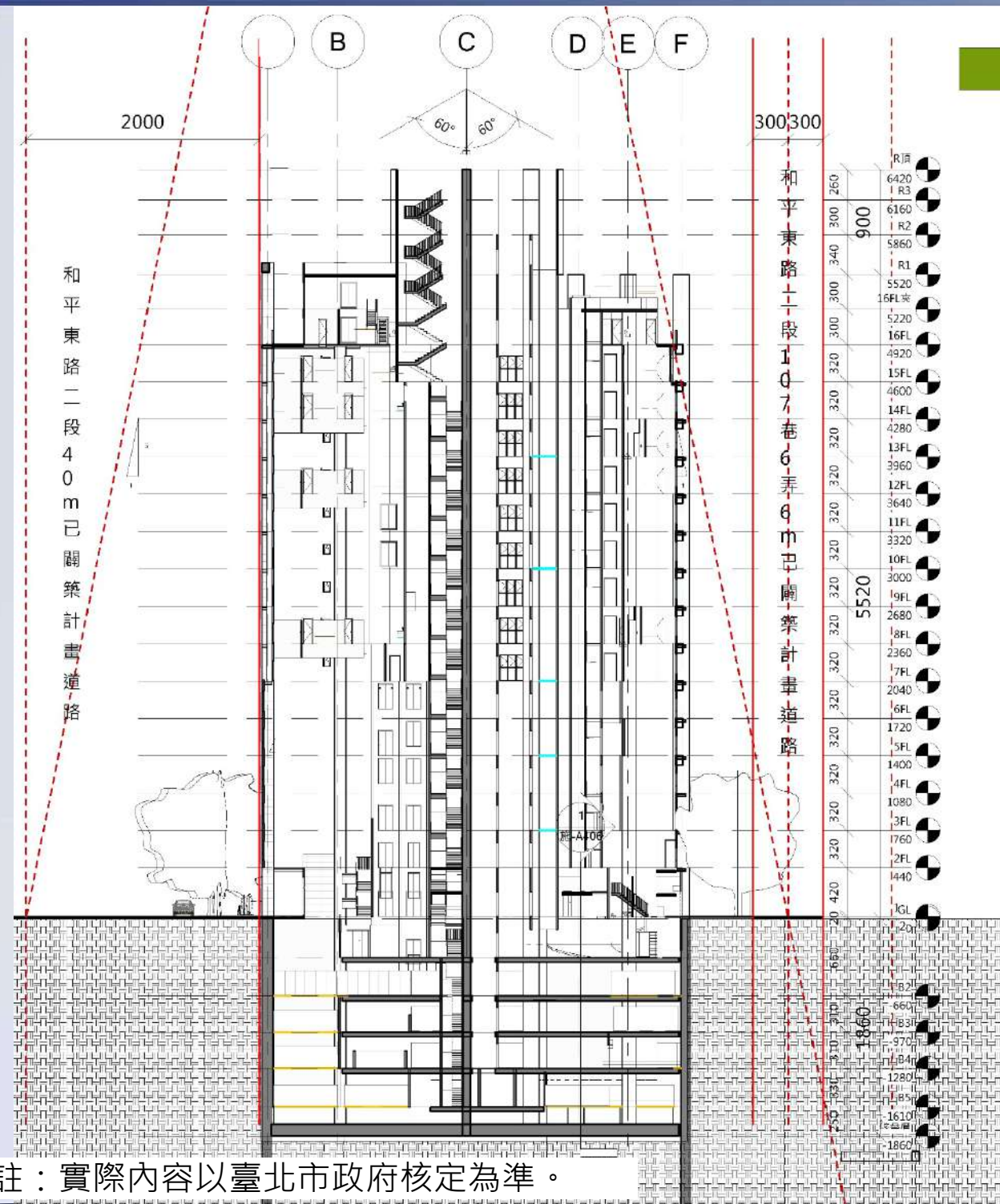
久太聯合建築師事務所 JTA
TEL: 02-2766-8198



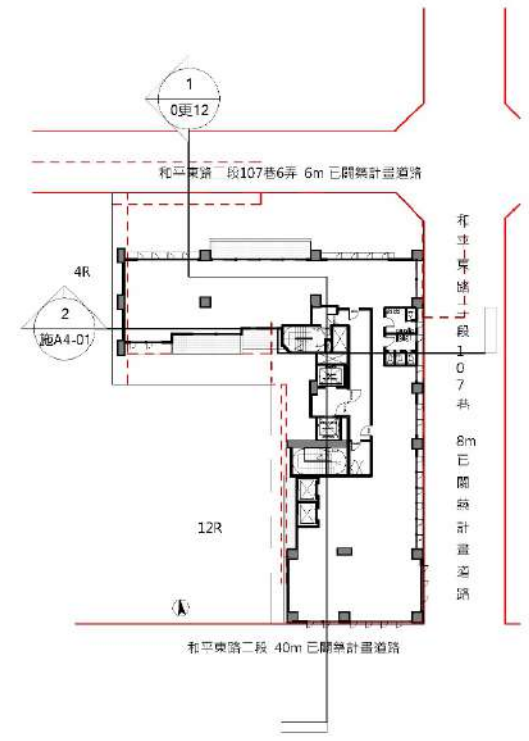
1 北向立面圖
0.11-2 1:300



2 西向立面圖
0.11-2 1:300



剖面圖-空間使用計畫



南北向剖面圖-空間使用計畫
1:350

註：實際內容以臺北市政府核定為準。



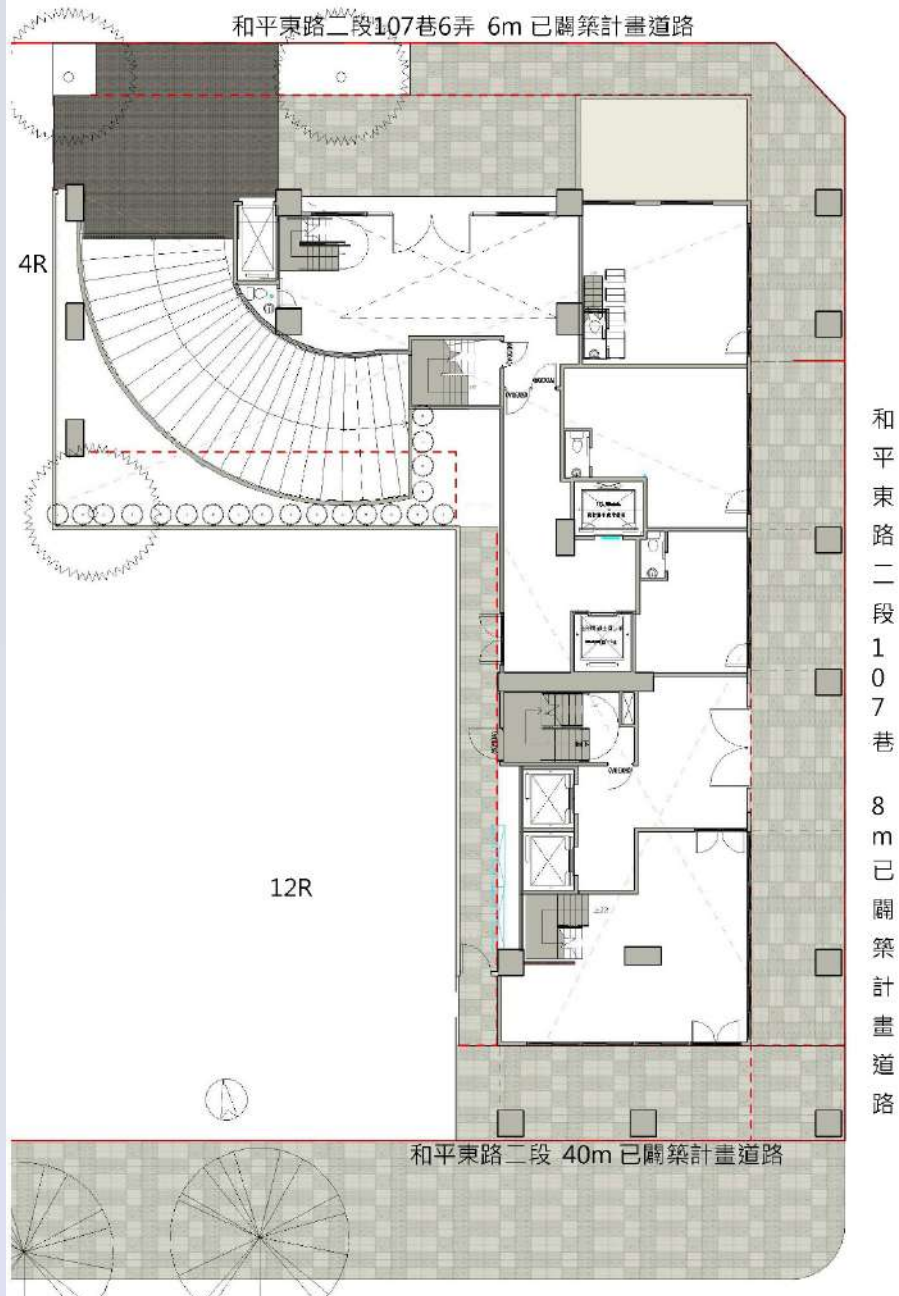
1

0813

主要透視圖-向

久太聯合建築師事務所 JTA
TEL: 02-2766-8198

註：實際內容以臺北市政府核定為準。



- 地磚-戶外人行道/淺灰方磚
- 地磚-車道磚

第四條所定各類建築基地內車道、人行步道或廣場等鋪面應設置百分之五十以上面積之透水性材料，並與臨接道路之人行道順平。

鋪面應併使照檢具符合CNS 3299-12(穿鞋C.S.R.)防滑係數達0.55以上之檢試驗報告。

地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間應順平處理，鋪面系統應延續人行道鋪面之型式，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維人行安全。自設人行道與公有人行道鋪面材質已明顯分界

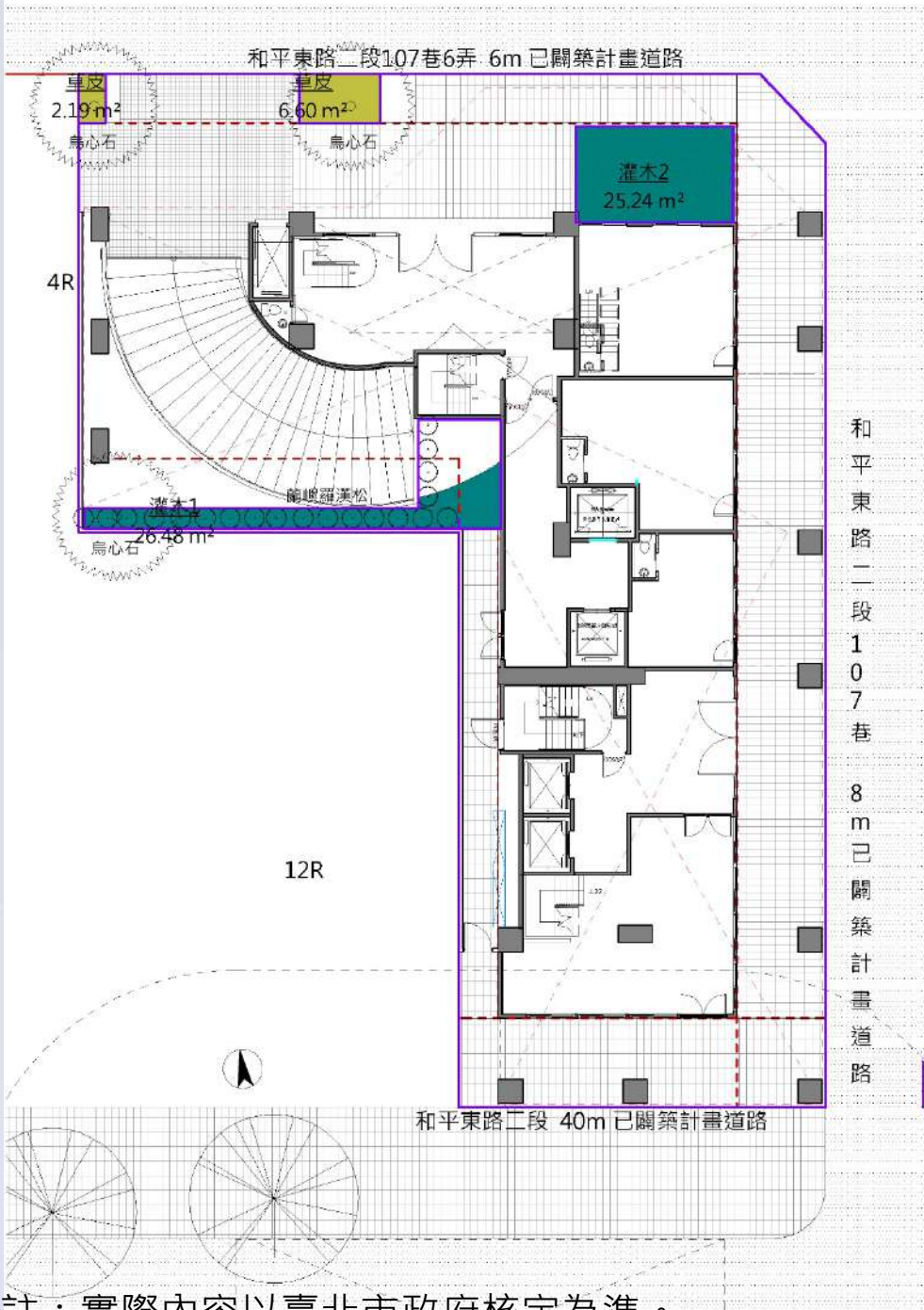
2

0更14

1F-景觀鋪面計畫

1:200

註：實際內容以臺北市政府核定為準。



註：實際內容以臺北市政府核定為準。

景觀植栽計畫



羅漢松

綠建築-綠化-喬木明細表								
Gi	種類	名稱	數量	棵數	單項綠覆面積	合計綠覆面積	Ai	TCO2
1.5	中喬木	鳥心石	3	3	16.00 m²	144.00 m²	16.00 m²	216.00 m²
1	小喬木	羅漢松	20	9	9.00 m²	1620.00 m²	16.00 m²	2880.00 m²
總計			23		1764.00 m²		3096.00 m²	

綠建築-綠化-面積檢討			
空地面積	不可綠化面積	二分之一空地=(A-B)/2	綠化面積
33.91 m²	0.00 m²	16.95 m²	0.00 m²

綠建築-綠化-綠化明細表			
樓層	名稱	面積	綠化
1FL	人工地盤	39.90 m²	灌木
1FL	灌木1	26.48 m²	灌木
1FL	灌木2	25.24 m²	灌木
1FL	草地	2.19 m²	草地
1FL	草地	6.60 m²	草地
R1	屋頂灌木	107.65 m²	灌木
R1	屋頂草地	70.36 m²	草地
總計		278.42 m²	



1FL-景觀植栽計畫
1:200

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本更新案專屬網站，詳見網址<http://www.pinyang.com.tw/index.php>

三、本案都市更新相關諮詢：

賓陽建設股份有限公司

聯絡電話：(02)8988-2828

聯絡地址：新北市三重區重陽路1段66號12樓

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一

臺北市都市更新處

聯絡電話：(02)2781-5696 #3093

聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓

四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教