

擬訂臺北市大同區市府段三小段331地號 等45筆土地事業概要案



自辦公聽會簡報

申請人：華峰建設開發股份有限公司

規劃團隊：陳廷杰建築師事務所

大尺設計工程股份有限公司

安邦工程顧問股份有限公司

中華民國 113 年 11 月 21 日

壹、會議開始	14 : 30
貳、主席致詞	14 : 30 ~ 14 : 35
參、事業概要說明	14 : 35 ~ 15 : 10
肆、學者專家及居民代表致詞	15 : 10 ~ 15 : 20
伍、詢問與答覆	15 : 20 ~ 16 : 00
陸、散會	16 : 00



議 程

■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市大同區建明里 王振宇里長

■ 臺北市都市計畫技師公會 許敏郎監事

■ 華峰建設開發股份有限公司

■ 陳廷杰建築師事務所

■ 大尺設計工程股份有限公司

■ 安邦工程顧問股份有限公司

一.辦理緣起

二.事業概要內容

三.建築規劃設計說明



簡

報

題

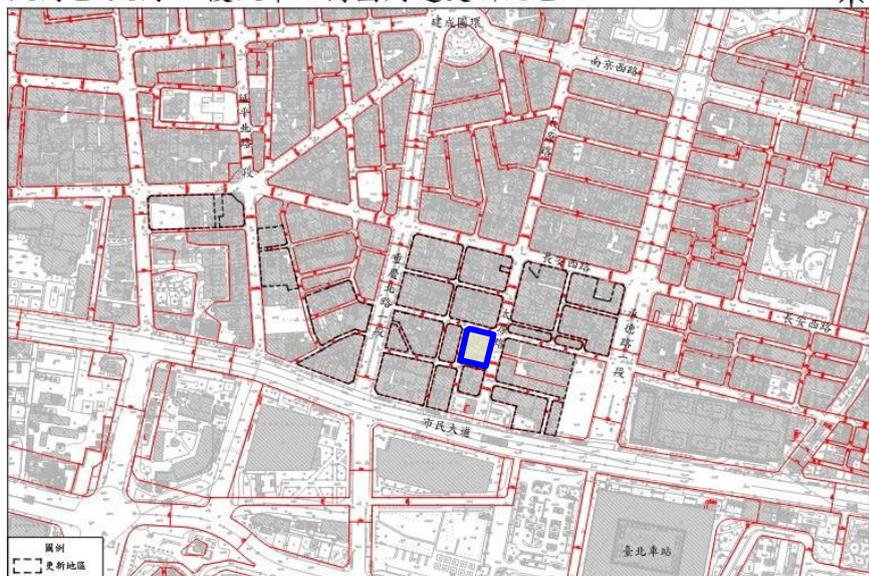
綱



辦 理 緣 起

- 本案位於臺北市政府於107年12月10日公告實施之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之大同區·大同9 後火車站商圈周邊更新地區範圍內。

大同區-大同-9-後火車站商圈周邊更新地區



- ◆ 依「都市更新條例」第22條規定擬訂事業概要，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(113.07.10~113.07.12)。

■ 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7月10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.huafong.com.tw/>



事業概要内容

■申請人

華峰建設開發股份有限公司 (負責人：陳漢良)

聯絡地址：台北市中山區中山北路二段129號4樓之1

■顧問團隊

電話：(02)2541-6988

■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) 電話：(02)8923-6788

• 建築規劃設計

聯絡地址：新北市永和區保生

路陳廷杰建築師事務所(負責人：陳廷杰)

聯絡地址：台北市內湖區瑞光路605號2樓

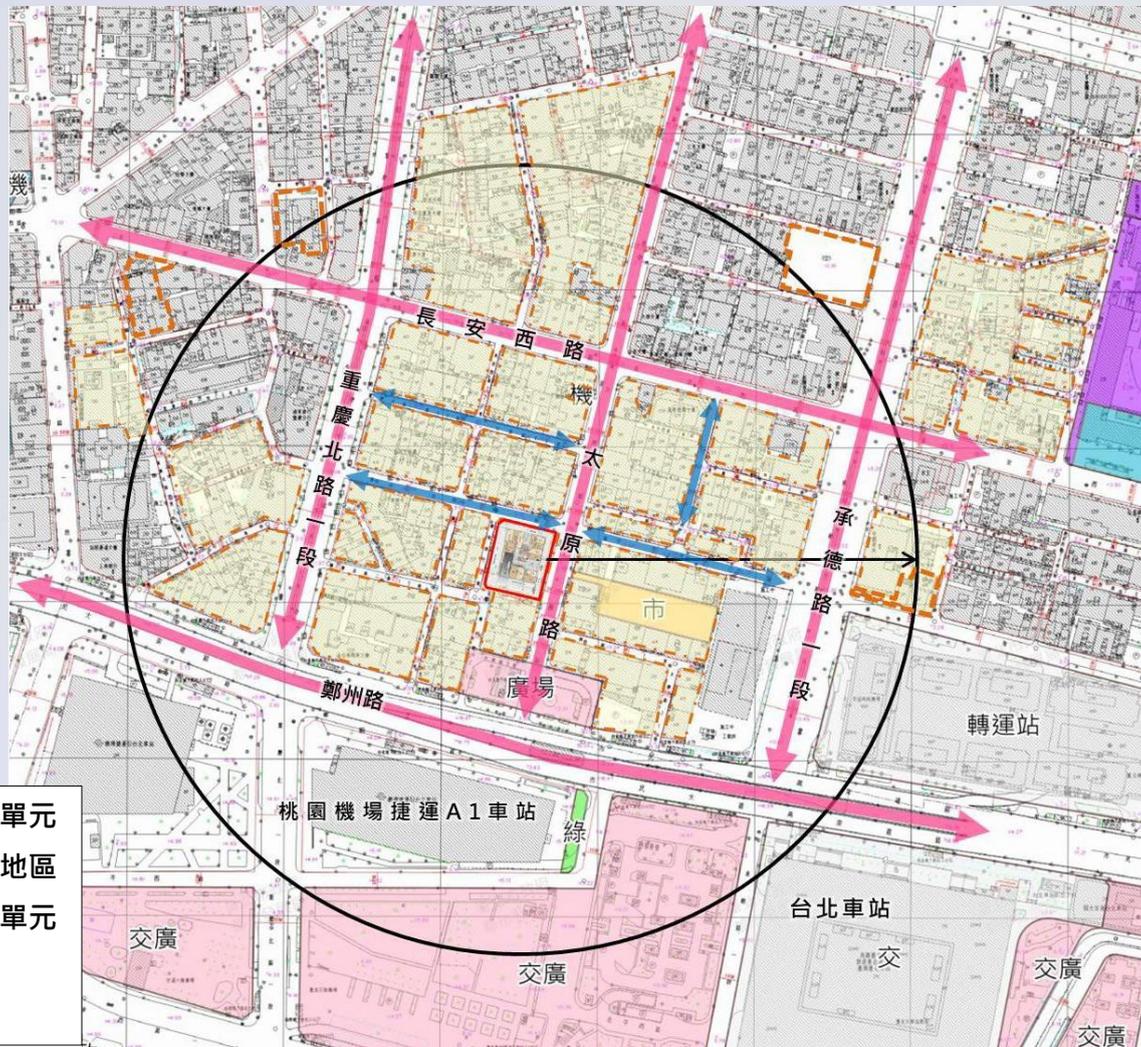
電話：(02)2507-9998

大尺設計工程股份有限公司(負責人：郭旭原)

聯絡地址：台北市大安區大安路一段147號8樓C座

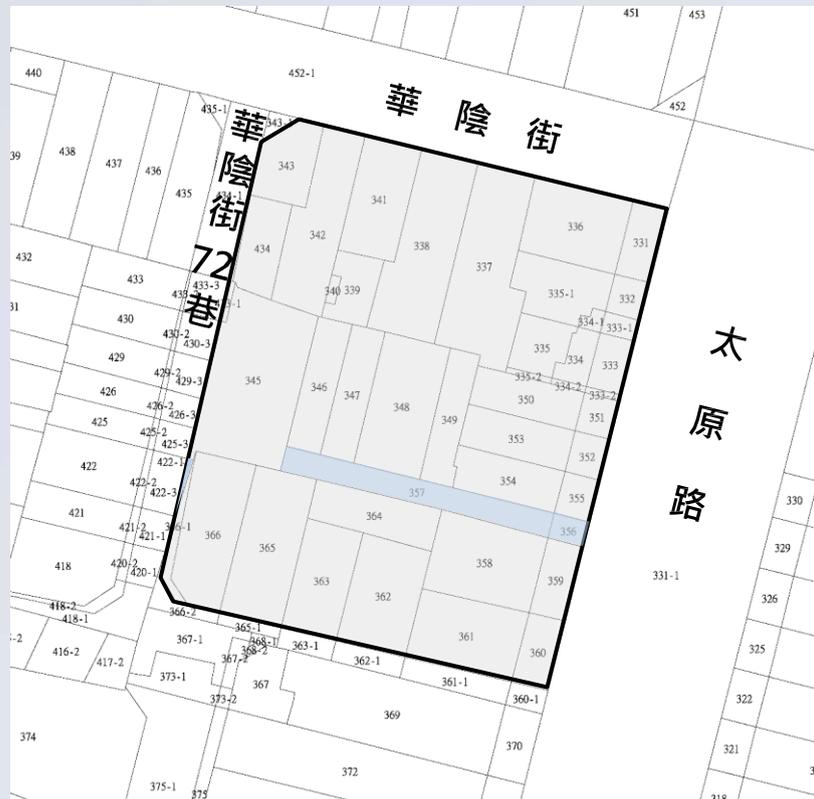
電話：(02)2740-5158

更新單元周邊區位關係



-  本案更新單元
-  周邊更新地區
-  周邊更新單元
-  主要道路
-  次要道路

更新單元範圍包括臺北市大同區市府段三小段331、332、333、333-1、333-2、334、334-1、334-2、335、335-1、335-2、336、337、338、339、340、341、342、343、345、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359、360、361、362、363、364、365、366、366-1、422-1、433-1及434地號等45筆土地，土地總面積1,801.00m²(約544.80坪)，土地所有權人共計43位。



圖例：□ 更新單元範圍 □ 公有土地 □ 私有土地

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 (財政部 國有財產署)	68.00	3.78%	1	2.33%
	臺北市 (臺 北 市 政 府 財 政 局)	1.00	0.06%	1	2.33%
私有土地		1,732.00	96.17%	41	95.35%
合計		1,801.00	100.00%	43	100.00%

更新單元範圍現況照片



圖例：  更新單元範圍

 拍攝角度



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)	43	1,801.00	41	4,483.23
公有(a)	2	69.00	0	0.00
私有(b=A-a)	41	1,732.00	41	4,483.23
排除總和(c)	0	0.00	0	0
計算總和(B=b-c)	41	1,732.00	41	4,483.23
法定同意比例%	50.00%	50.00%	50.00%	50.00%

註：依據都市更新條例第22條規定，事業概要法定同意比例應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過二分之一(50%)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騎樓及無遮簷人行步道，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。

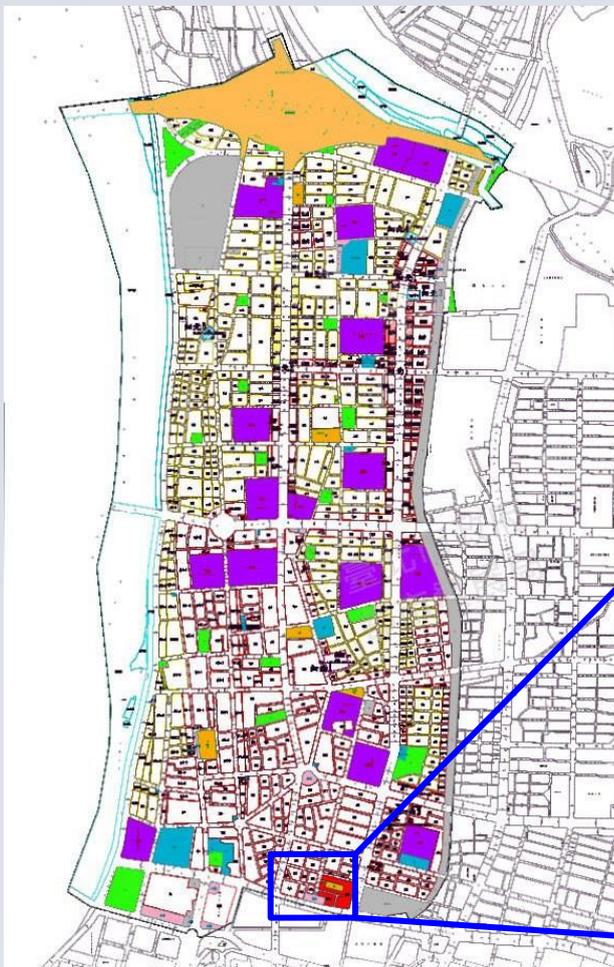
■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 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。

臺北市大同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	道路用地
面積	1,796.98m ²	4.02 m ²
建蔽率	65%	(預為分割面積應依建築線或俟地籍測量分割後)
容積率	560%	



申請容積獎勵項目及額度

建築容積獎勵項目		申請額度(m ²)	百分比(%)	
都市更新 容積獎勵	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)	113.63	1.13%
	第八條	協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地	26.99	0.27%
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	603.79	6.00%
	第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)	603.79	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)	301.89	3.00%
	第十三條	耐震設計(耐震設計標章)	1006.31	10.00%
	第十四條	更新時程獎勵(於113.05.16後申請事業計畫報核)	503.15	5.00%
	第十五條	都市更新事業計畫範圍重建區段含一個以上完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者(一個以上完整計畫街廓：5%)	503.15	5.00%
	小計		3,662.70	36.40%
臺北市都市更新 建築容積獎勵辦法	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。	846.36	8.41%
	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。	301.89	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%。	42.44	0.42%
	小計		1,190.70	11.83%
都市更新容積獎勵合計		4,853.40	48.23%	
容積移轉		178.15	1.77%	
TOD大眾運輸導向申請開發許可獎勵	△D5繳納代金	3,018.93	30.00%	
申請容積獎勵總計		8,050.47	80.00%	

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，實際獎勵額度應以臺北市政府核定之事業計畫內容為準。

■ 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。而公有土地與公有合法建築物以及不願參與協議合建之私有土地與合法建築物，則以「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。

■ 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機價值編列。
- ▶ 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)	3,767,785,946
	公共設施費用(B)	18,814
	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)		180,324,194
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		408,554,062
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
伍、貸款利息(G)		179,152,651
陸、稅捐(H)(印花稅、營業稅)		136,075,601
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)		1,289,165,186
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		5,961,076,453
預估共同負擔比例		55.23%

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	本案於北側華陰街及東側太原路留設騎樓，西側華陰街72巷及南側太原路22巷留設人行步道，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「銀級」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，提撥50%之公共基金為綠建築維護費用。
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新建住宅性能評估之無障礙環境「第二級」，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耐震設計標章，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206部汽車停車位(含4部無障礙車位及2部裝卸車位)、197部機車停車位，其中1部無障礙車位、2部裝卸車位及機車停車位為社區共用車位，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，由管理委員會負責後續管理維護。
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，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，實施者並應於交

預定實施進度

序號	進度	113年	114年		115年		116年	117年		118年	119年	120年	121年	122年	
		7月	3月	12月	3月	12月	12月	3月	9月	12月	12月	12月	12月	6月	12月
1	事業概要報核	■													
2	事業概要核准		■												
3	申請都市更新事業計畫及權利變換計畫報核				■										
4	都市更新事業計畫及權利變換計畫審議				■		■								
5	都市更新事業計畫及權利變換計畫核定公告						■								
6	申請拆除及建築執照							■							
7	工程施工								■	■	■	■	■		
8	申請使用執照													■	
9	產權登記														■

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

建築規模概要表

(一)設計內容：地上31層、地下七層SC構，263戶

(二)建築基地面積：1,801 m²(道路截角：4.02 m²)；實際設計面積：1,796.98 m² (扣除截角面積)

設計建築面積：993.77 m²

設計建蔽率：55.3% < 65%

(三)總地板面積：

設計容積面積：18,113.55 m²

設計容積率：1,008.0% ≤ 1,008.0%

(四)都市更新獎勵：5,031.54 m²(50%)

(五)TOD獎勵：3,018.93 m²(30%)

(六)新建建築各層用途：

地下一層：	防空避難空間停車空間、機房
地下二至七層：	停車空間
地上一層：	一般零售業(14戶)、入口門廳、梯廳、汽機車坡道
地上二層：	一般零售業、防災中心、梯廳
地上三至五層：	一般事務所(22戶)
地上六層：	一般事務所、管委會使用空間
地上七至三十一層：	多戶住宅(227戶)
屋突一至三層：	樓電梯間、機房、水箱

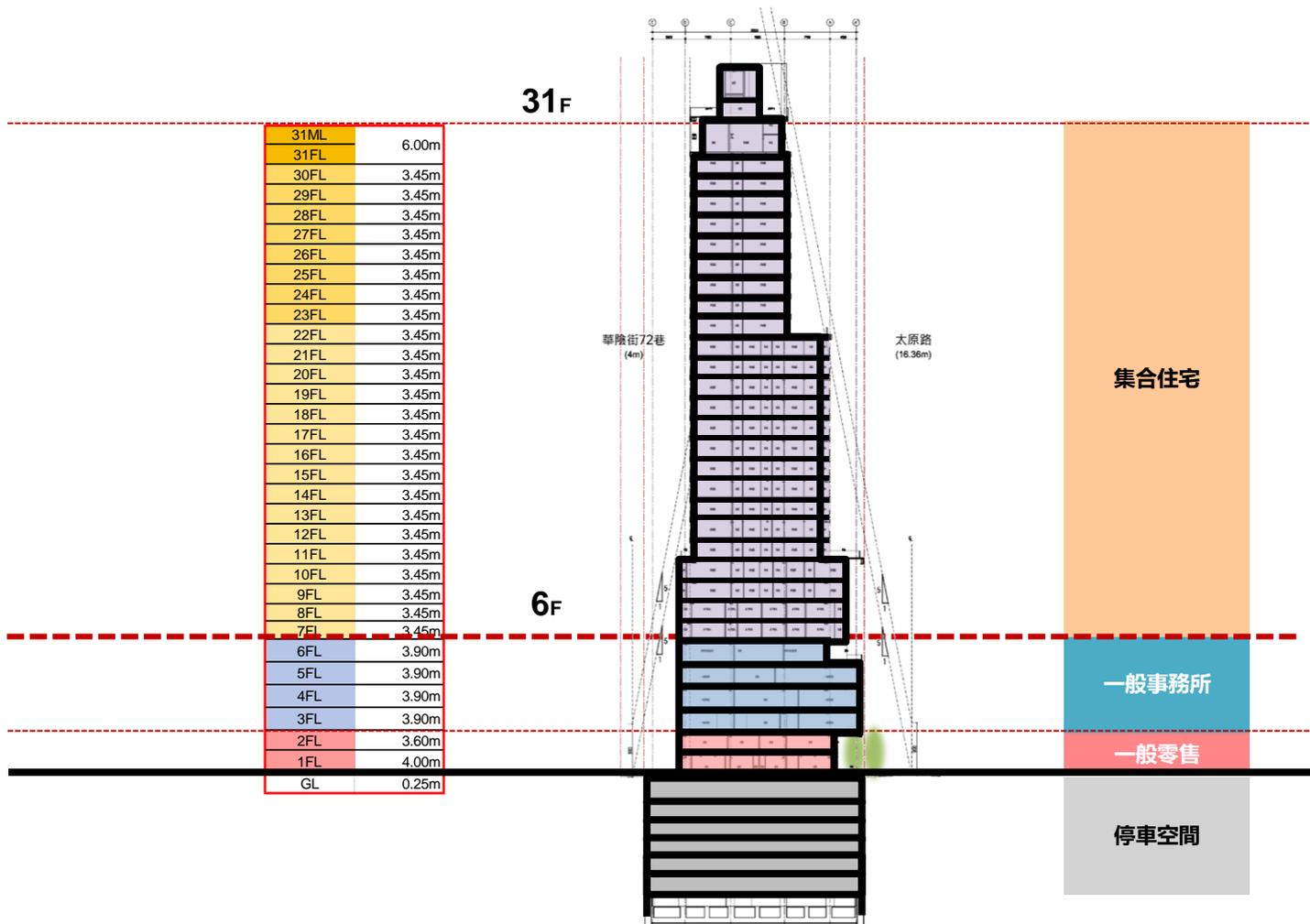
(七)停車空間：

法定汽車175輛 (含無障礙4輛)，實設汽車204輛 (自設汽車29輛)

法定裝卸車位2輛

法定應設機車197輛，實設197輛 (自設0輛)

建築配置方案 量體樓層與高度計畫



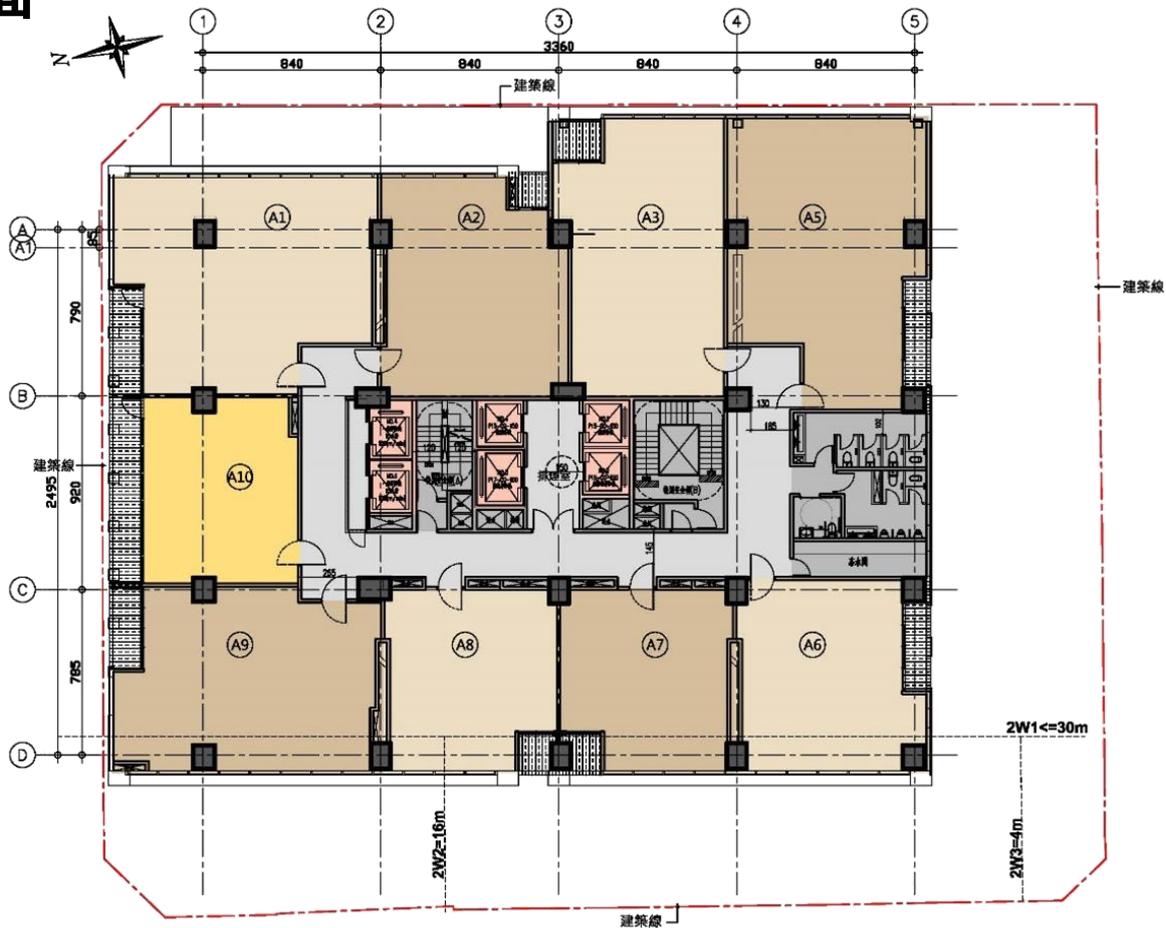
各層平面



二層平面圖

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

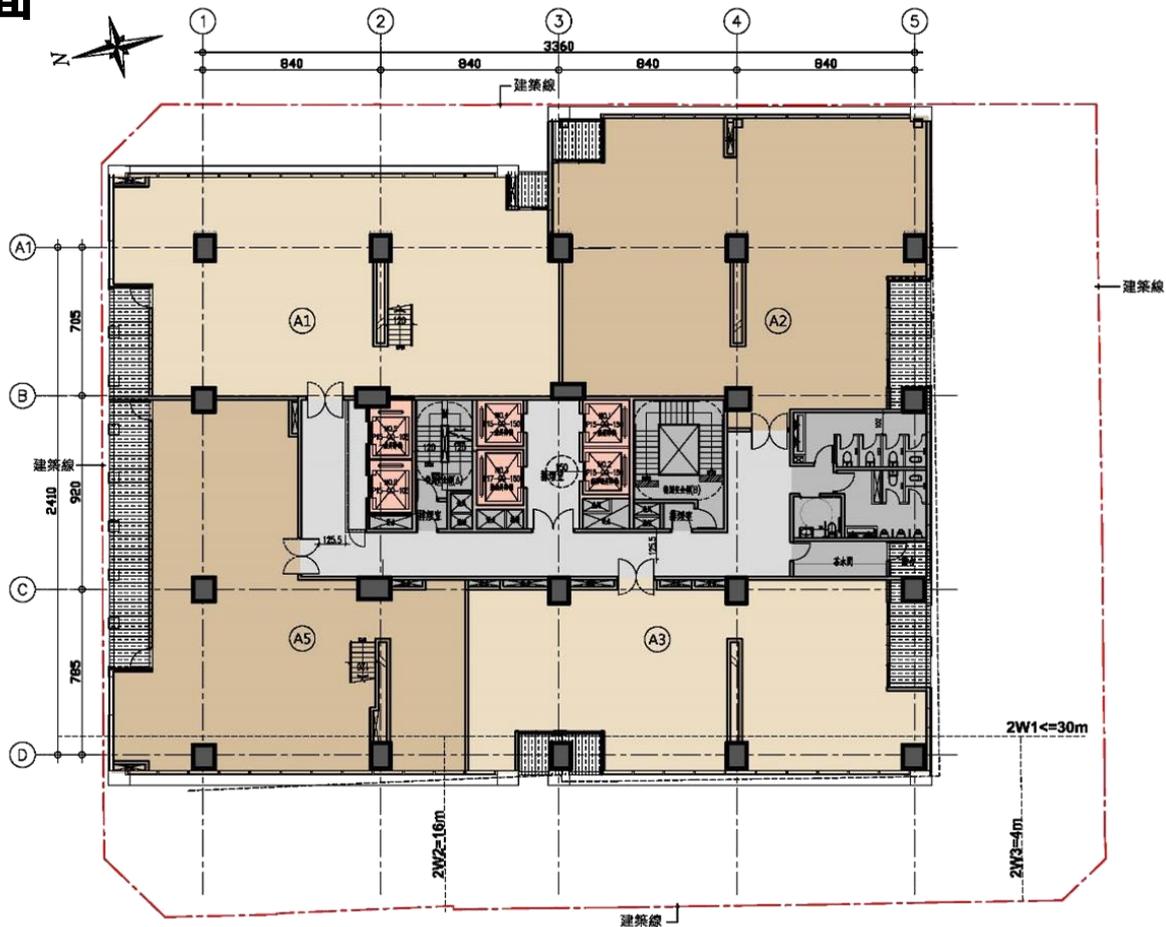
各層平面



三至四層平面圖
九個單元 37~58坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面



五層平面圖
九個單元 92~115坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面



六層平面圖
二個單元 104~125坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面



七至八層平面圖

二十一個單元 15~26坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面



九層平面圖

十一個單元 16~43坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面

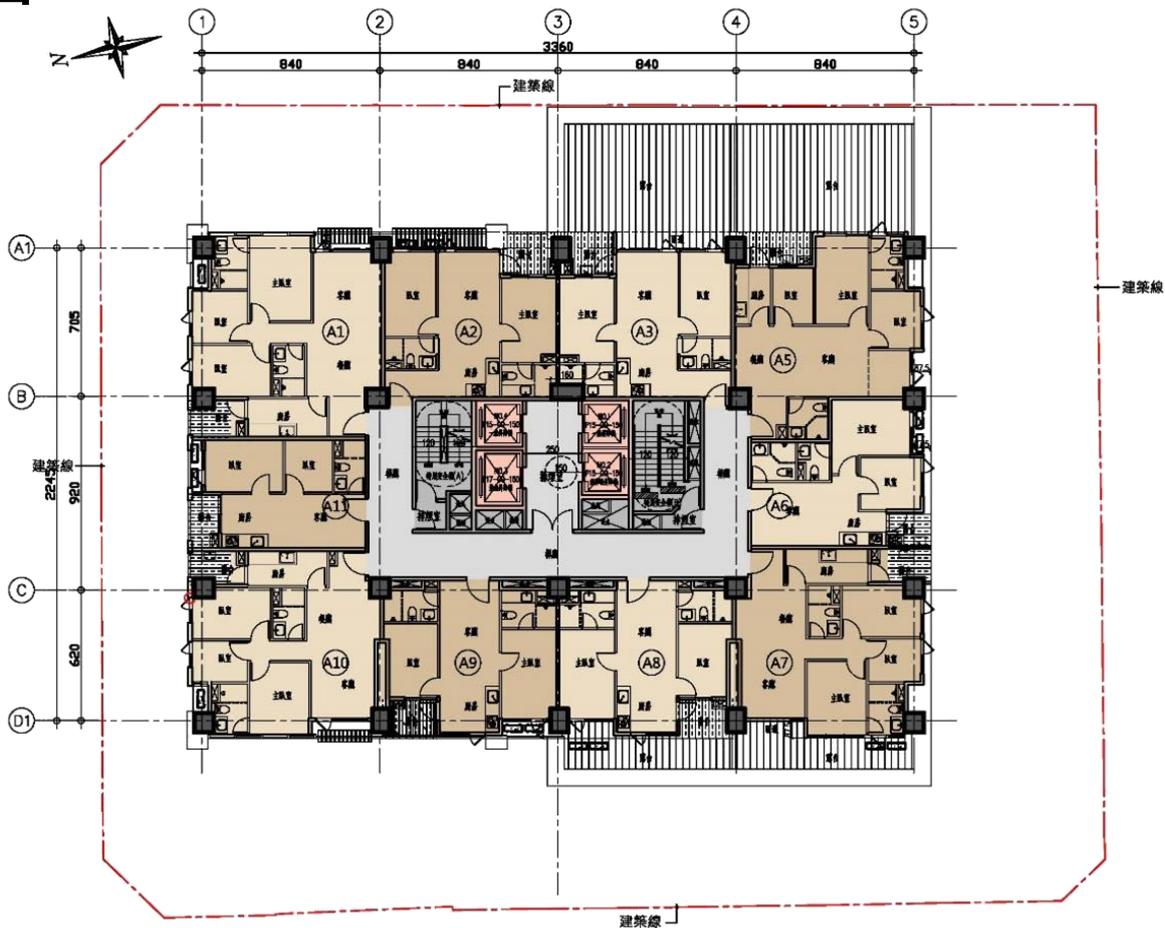


十層平面圖

十一個單元 16~43坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面

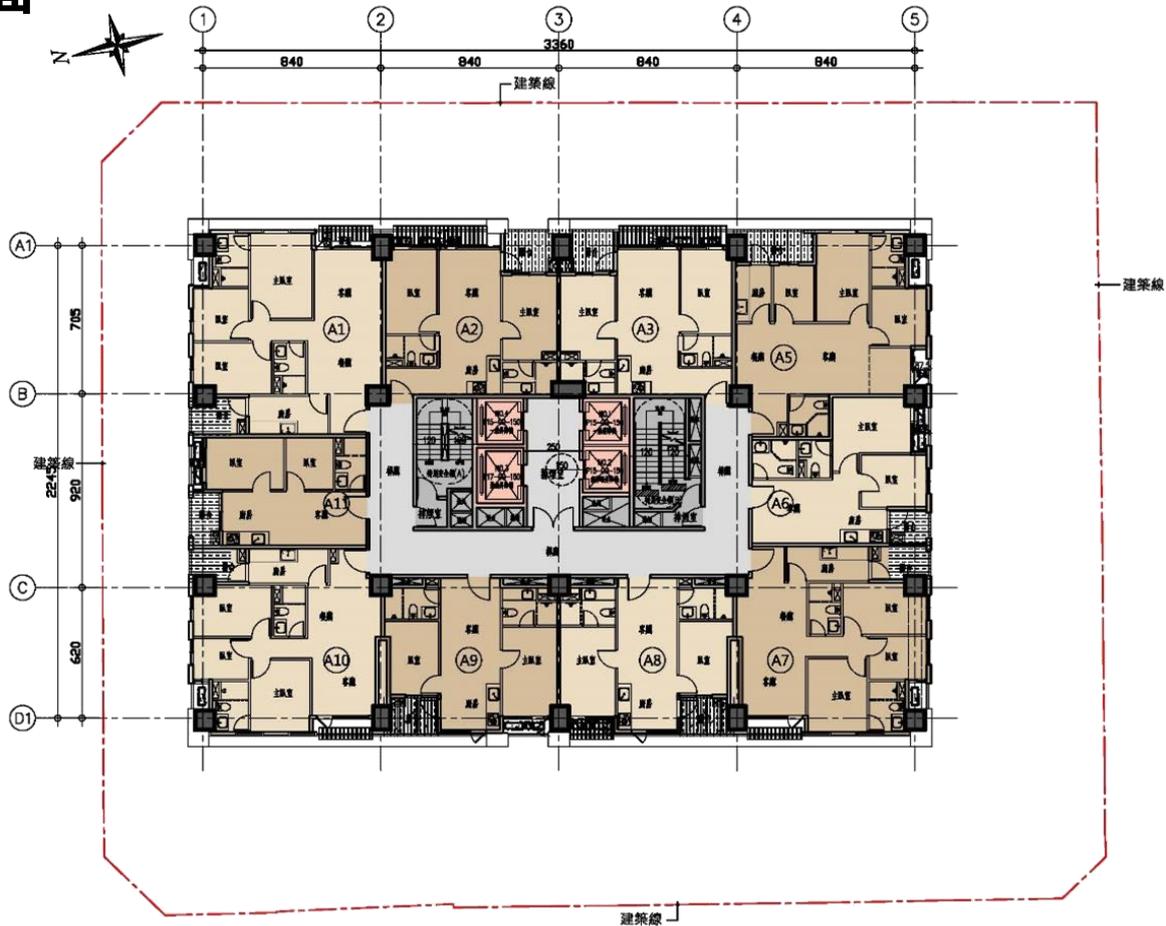


十一層平面圖

十個單元 20~38坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面



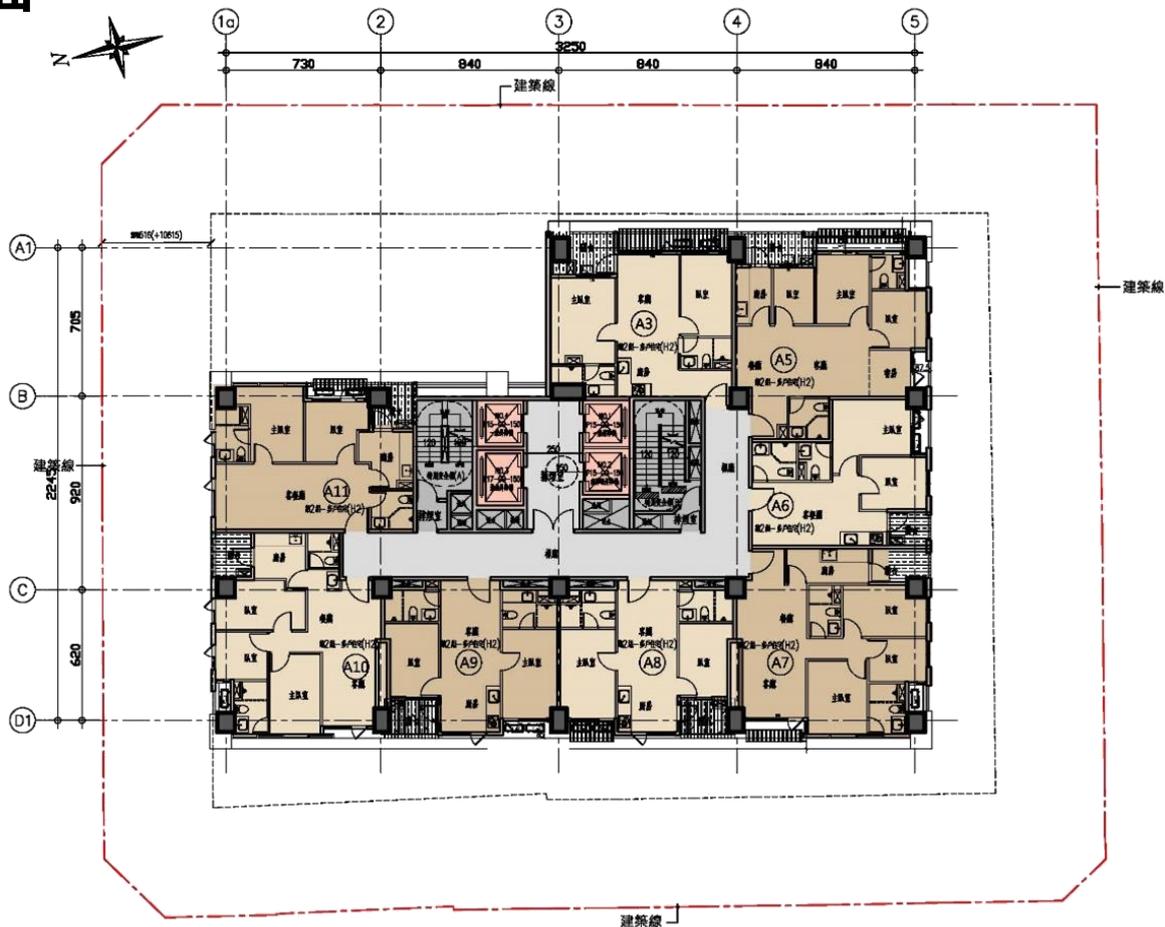
十二至十九層平面圖
十個單元 20~38坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面



各層平面



二十一層平面圖
八個單元 23~36坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面



二十二層平面圖

六個單元 26~36坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

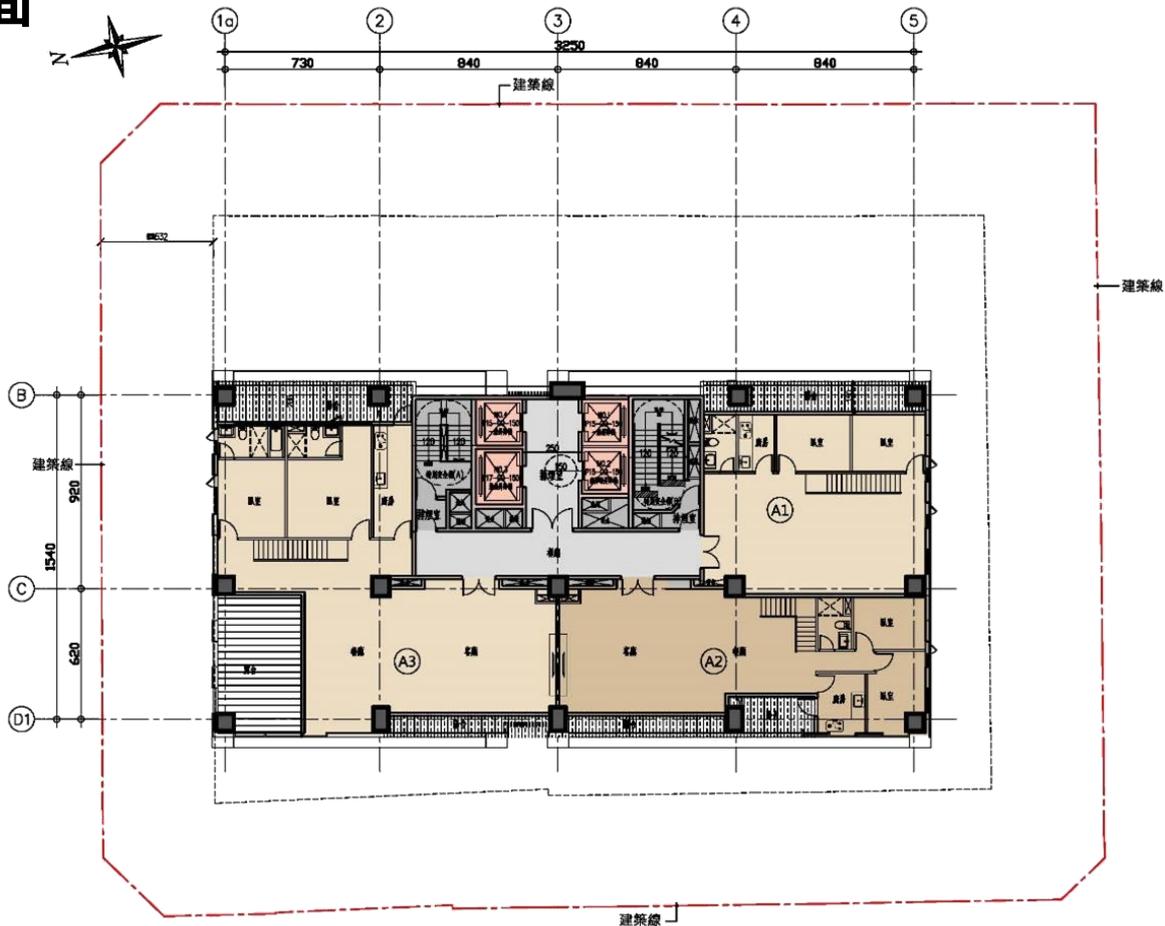
各層平面



二十三至三十層平面圖
六個單元 26~36坪

註：實際設計內容以臺北市府核定為準。

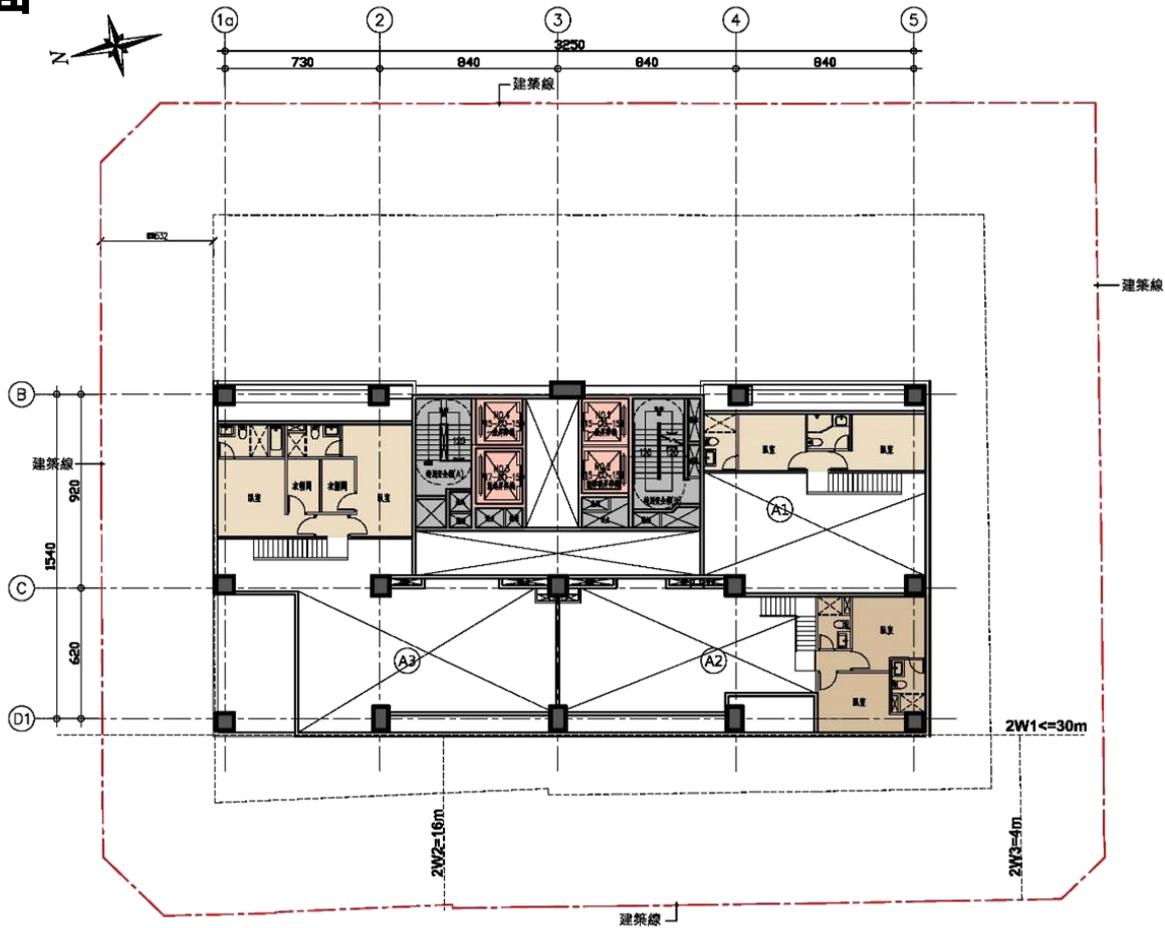
各層平面



三十一層平面圖
三個單元 64~107坪

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面



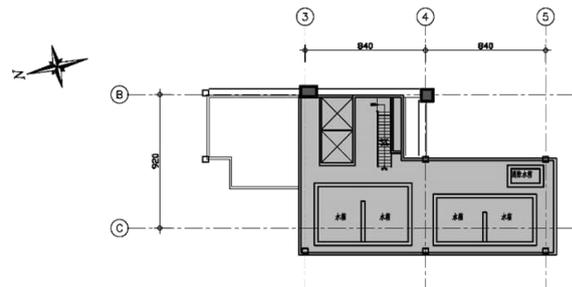
三十一夾層平面圖

註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面



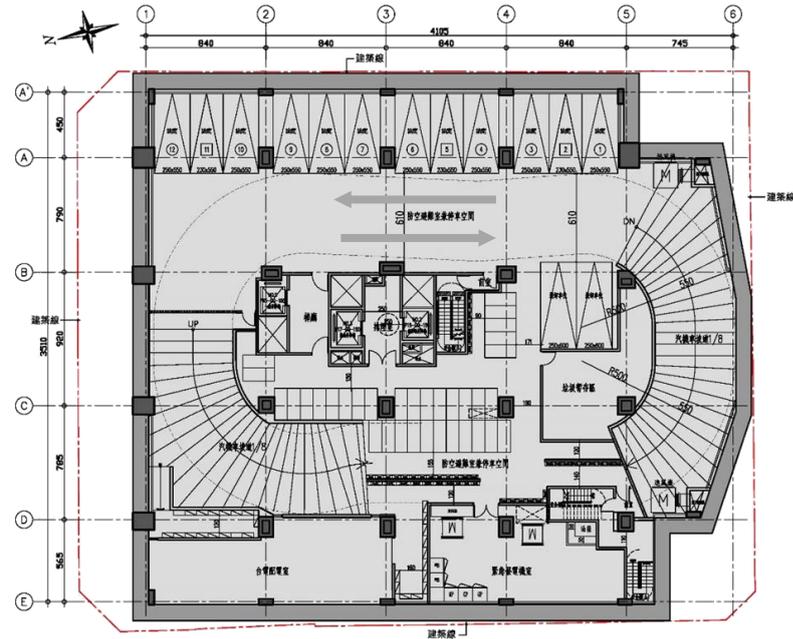
屋突一層平面圖



屋突二至三層平面圖

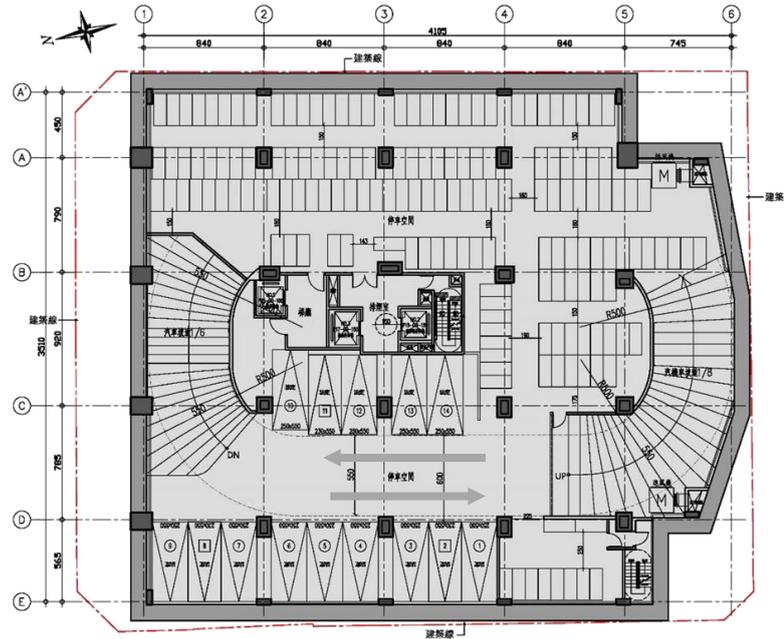
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面



地下一層平面圖

汽車位:12輛
裝卸車位: 2輛
機車位: 34輛

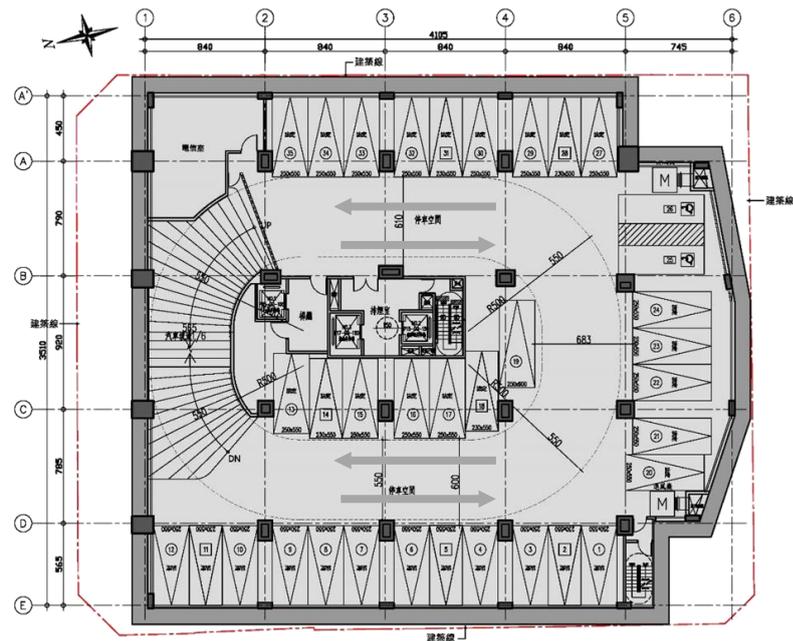


地下二層平面圖

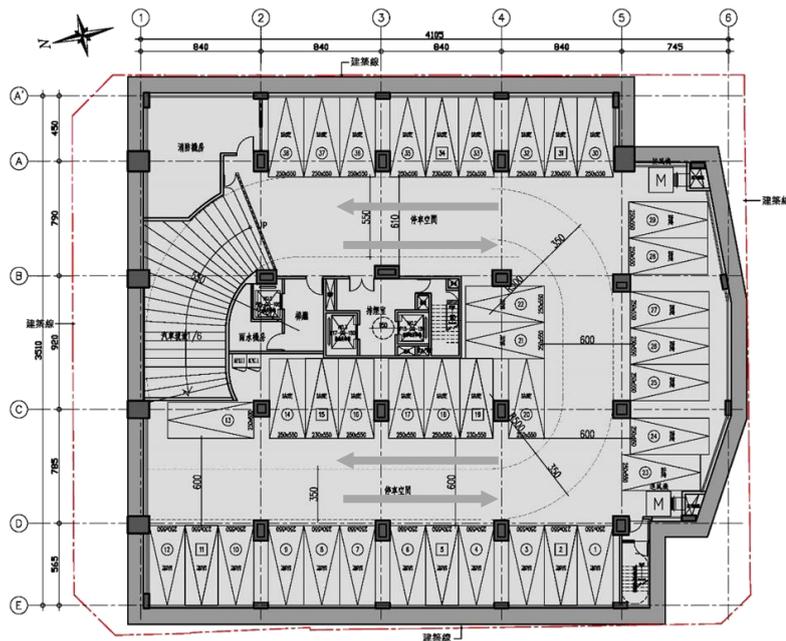
汽車位:14輛
機車位: 163輛

註: 實際設計內容以臺北市政府核定為準。

各層平面



地下三層至地下六層平面圖 汽車位:140輛



地下七層平面圖 汽車位:38輛

註：實際設計內容以臺北市府核定為準。

垂直綠化

依 <臺北市都市設計及土地使用開發許可審議>

(四) 建物設計規劃

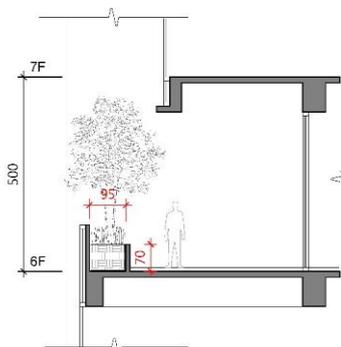
考量建物立體綠化之永續維管，倘立體綠化設置於專有範圍或以植生牆設計，應由開發業者認養至少2年以上，並研提相關維管計畫並提撥合理之管維費用，且應提供相關細部大樣、維管方式、造價計算等相關書圖資料併提委員會審議，以確保原設計風貌之維繫。

類別	編號	植栽名稱	圖例	高度	層數/深度	數量	綠覆面積
乔木	T1	尚心石		1.2m以上	4		
灌木	G1	金絲莖		0.6m以下		17.41m ²	17.41m ²



尚心石

金絲莖



A 6F垂直綠化大樣
Scale: A3 1:100



6F 平面圖 S=1/200

綠化面積

依 <臺北市都市設計及土地使用開發許可審議>

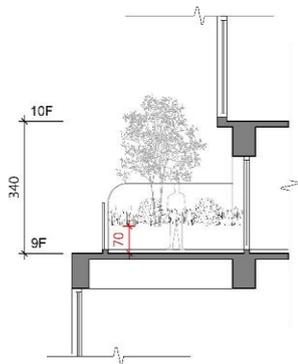
(四) 建物設計規劃

考量建物立體綠化之永續維管，倘立體綠化設置於專有範圍或以植生牆設計，應由開發業者認養至少2年以上，並研提相關維管計畫並提撥合理之管維費用，且應提供相關細部大樣、維管方式、造價計算等相關書圖資料供理委員會審議，以確保原設計風貌之維繫。

類別	編號	植栽名稱	圖例	單位	層二次展	數量	綠覆面積
灌木	G1	金絲苳		株	0.6m以上	10.7m ²	10.7m ²



金絲苳



A 9F 垂直綠化
Scale: A3 1:100



9F 平面圖 S=1/200

綠化面積

依 <臺北市都市設計及土地使用開發許可審議>

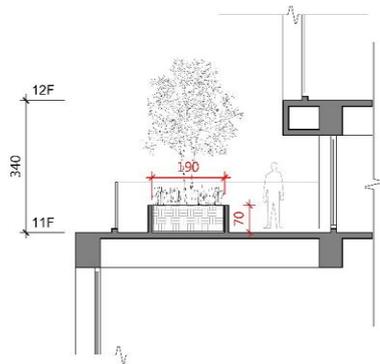
(四) 建物設計規劃

考量建物立體綠化之永續維管，倘立體綠化設置於專有範圍或以植生牆設計，應由開發業者認養至少2年以上，並研提相關維管計畫並提撥合理之管維費用，且應提供相關細部大樣、維管方式、造價計算等相關書圖資料供提委員會審議，以確保原設計风貌之維繫。

類別	編號	植栽名稱	圖例	規格	最小深度	數量	綠覆面積
乔木	T1	烏心石		SP-020 (1.5m x 1.5m x 2.5m)	1.2m以上	2	
灌木	G1	金絲苔		SP-010 (1.5m x 1.5m x 0.4m)	0.6m以下		7.22m ²



烏心石 金絲苔



A 11F系統剖面圖
Scale: A3 1:100



11F 平面圖 S=1/200

綠化面積

依 <臺北市都市設計及土地使用開發許可審議>

(四) 建物設計規劃

考量建物立體綠化之永續維管，獨立體綠化設置於專有範圍或以植生牆設計，應由開發業者認養至少 2 年以上，並研提相關維管計畫並提撥合理之管維費用，且應提供相關細部大樣、維管方式、造價計算等相關書圖資料併提委員會議，以確保原設計風貌之維繫。

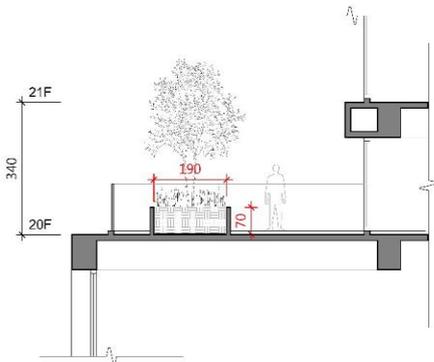
種類	編號	植物名稱	圖例	規格	最小高度	數量	計算面積
乔木	T1	烏心石		樹高 1.5m 冠幅 1.5m W=10cm D=10cm	1.2m 以上	2	
灌木	G1	金絲苔		樹高 1.5m 冠幅 1.5m W=40cm D=40cm	0.6m 以上		7.22m ²



烏心石



金絲苔



A 20F 系統別開圖
Scale: A3 1:100



20F 平面圖 S=1/200

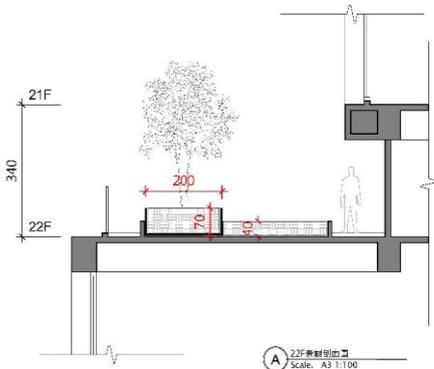
綠化面積

依 <臺北市都市設計及土地使用開發許可審議>

(四) 建物設計規劃

考量建物立體綠化之永續維管，倘立體綠化設置於專有範圍或以植生牆設計，應由開發業者認養至少 2 年以上，並研提相關維管計畫並提撥合理之管維費用，且應提供相關細部大樣、維管方式、造價計算等相關圖資資料併提委員審議，以確保原設計風貌之維繫。

種類	編號	植物名稱	圖例	規格	最小深度	數量	綠化面積
吊床	T1	黑心石		φ100cm H 60cm W 60cm	1.2m 以上	2	
灌木	G1	藍花玉芙蓉		H 30cm W 40cm φ 20cm	0.6m 以上	6.8m ²	6.8m ²
	G2	金絲蓮		H 20cm W 40cm φ 20cm	0.6m 以上	11.3m ²	11.3m ²
	G3	加摩山翠菊		H 30cm W 40cm φ 20cm	0.6m 以上	4.24m ²	4.24m ²
	G4	紅花玉芙蓉		H 30cm W 40cm φ 20cm	0.6m 以上	3.29m ²	3.29m ²



A 22F 垂直剖面圖
Scale: A3 1:100



22F 平面圖 S=1/200

綠化面積

<臺北市新建建築物綠化實施規則第十條>

1.新建建築物屋頂平臺應實施綠化，除都市計畫或其他法令另有規定致無法綠化者外，新建建築物屋頂平臺綠化面積應達該屋頂平臺面積之百分之五十，綠化面積以實際核算面積計算。

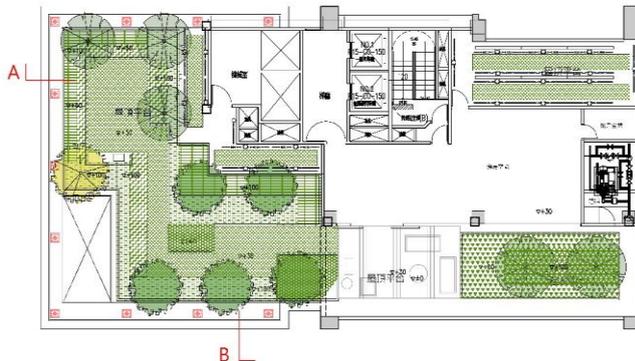
198.95m²(屋頂綠化面積)>563.31m²(屋頂平台面積)-184.09m²(不可綠化面積)×50%=189.61m².....ok 符合規定。

2.因屋頂平臺綠化所增加之靜載重，應按實計算，並應詳列於結構計算書中。

.....ok 符合規定。

3.屋頂平臺因設置綠化設施增加必要設備層，其高度在五十公分以下，不計入建築物高度，必要設備層包含隔熱、防水、管線及覆層板等設施。本案設置49cm.....ok 符合規定。

4.屋頂平臺緊鄰女兒牆設置綠化設施者，覆土完成面女兒牆高度不足一點五公尺部分應設置遮空之欄杆，但未緊鄰女兒牆設置綠化設施者，應自女兒牆退縮一公尺以上淨空間後設置。本案女兒牆高度首設置>1.5m且距離牆體1m.....ok 符合規定。



類別	編號	植物名稱	圖例	植株	第二次植	數量	綠化面積
喬木	T1	開心果		φ120cm H=50cm以上 W=3m以上	1.2m以上	5	
	T2	特製示儀		φ120cm H=50cm以上 W=3m以上	1.2m以上	5	
	T3	沉銀樹		φ120cm H=50cm以上 W=3m以上	1.2m以上	1	
灌木	G1	珊瑚草		H=30cm W=30cm 4株/m ²	0.6m以上	19.47m ²	
	G2	日本女貞		H=30cm W=30cm 4株/m ²	0.6m以上	13.28m ²	
	G3	金絲結		H=30cm W=40cm 4株/m ²	0.6m以上	12.78m ²	
	G4	加拿大紫葉冬青		H=30cm W=40cm 4株/m ²	0.6m以上	17.83m ²	
	G5	紅花玉芙蓉		H=30cm W=40cm 4株/m ²	0.6m以上	23.36m ²	
	G6	繡線菊		H=30cm W=40cm 4株/m ²	0.6m以上	40.72m ²	
地被	G7	假雀草		草種	0.3m以上	71.53m ²	



紅光雪茹

日本女貞

金絲結



紅花玉芙蓉

繡線菊下株

假雀草



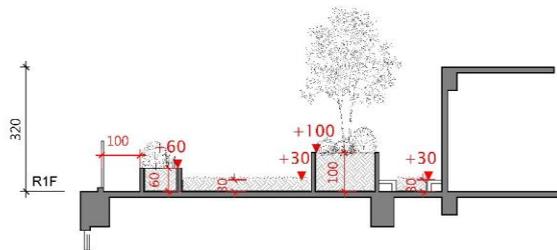
開心果



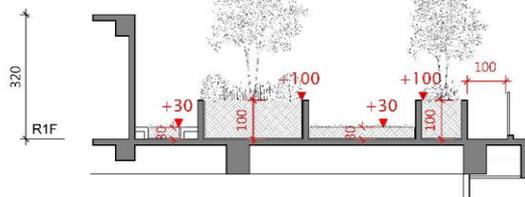
台灣赤楠



沉銀樹

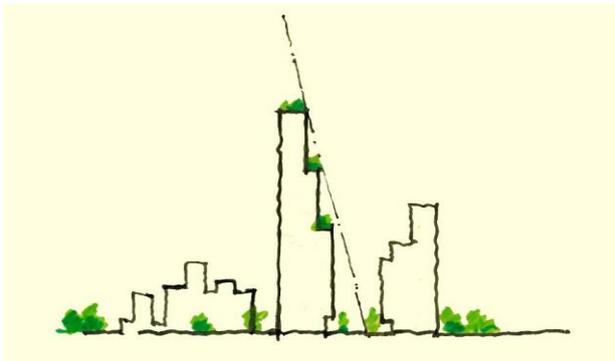


A R1F 假設剖面圖
Scale: A3 1:100



B R1F 假設剖面圖
Scale: A3 1:100

造型概念



刻意分散錯落退縮樓層

使建築在視覺上有層層向上堆疊意象

露臺延伸地面景觀綠帶

使建築得以實踐立體綠化

打破傳統單一建築量體

使整體造型與比例更為活潑且優美

各向外觀



東向立面(太原路)



北向立面(華陰街)



西向立面



南向立面

造型外觀

東北方角度 (承德路與長安西路方向)



造型外觀

東南方角度 (市民大道 橋面上 東往西行車方向)



造型外觀



透視模擬圖A



東南方角度 (市民大道 橋面上 東往西行車方向)



透視模擬圖B

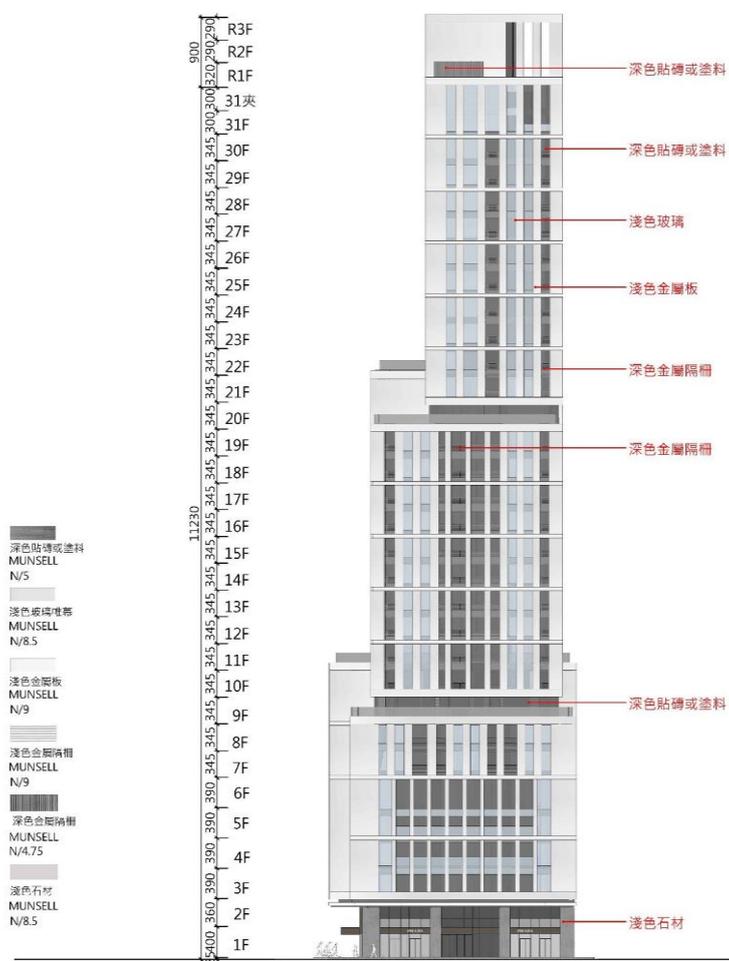


群樓造型外觀

太原路與華陰街口



立面圖

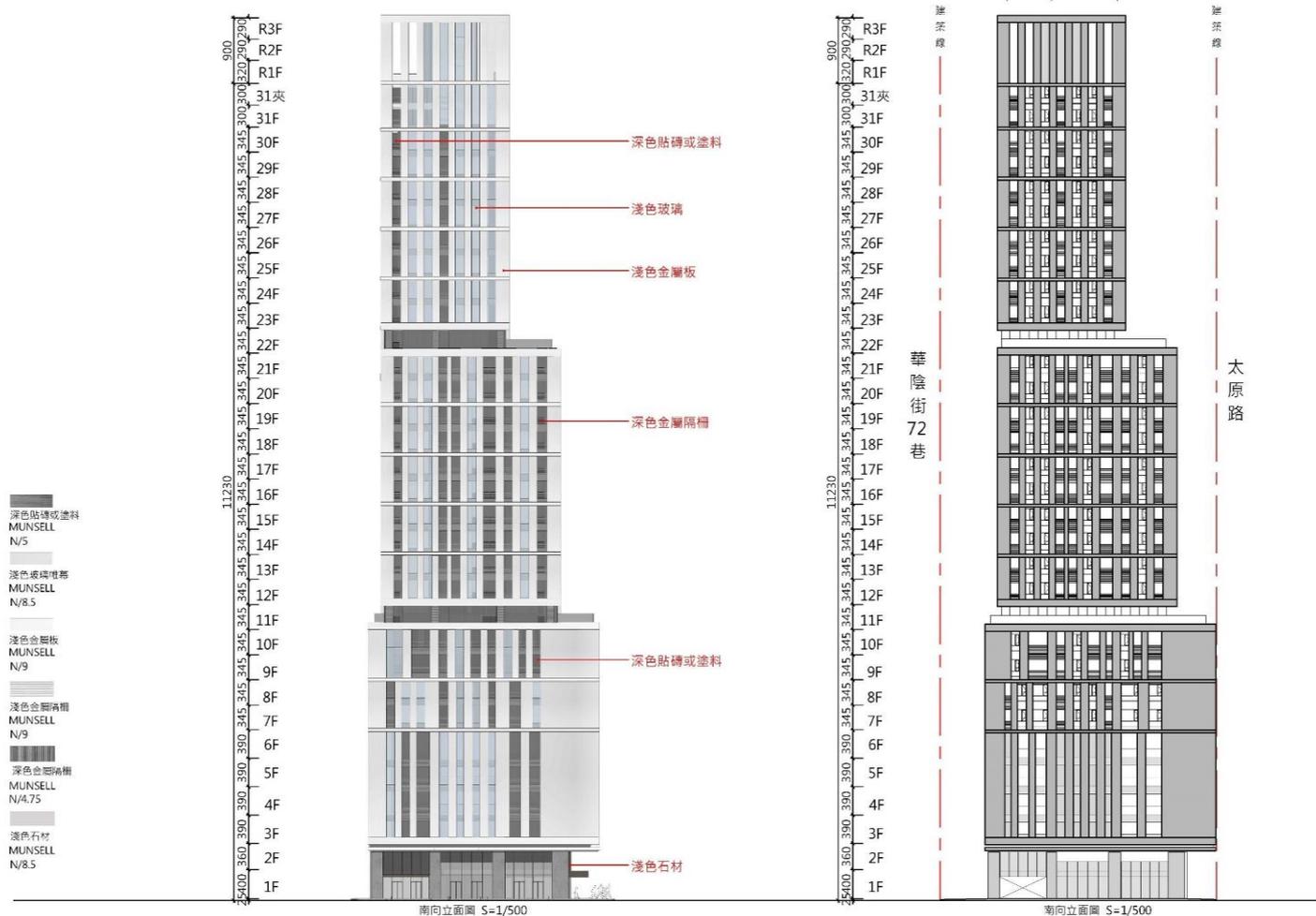


北向立面圖 S=1/500



北向立面圖 S=1/500

立面圖



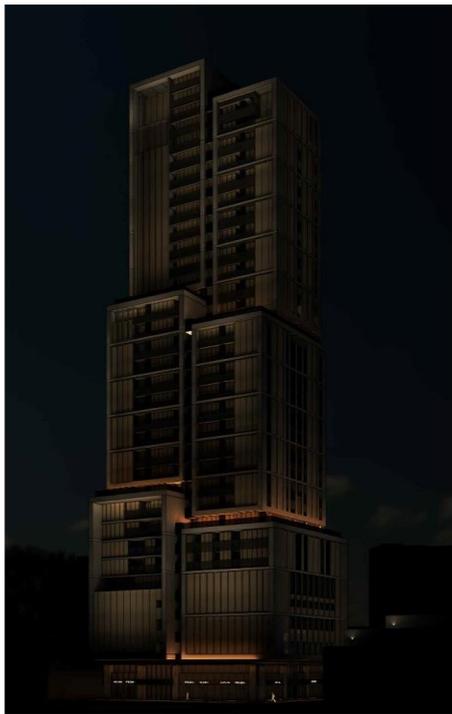
建築物照明計畫

設計構想及說明

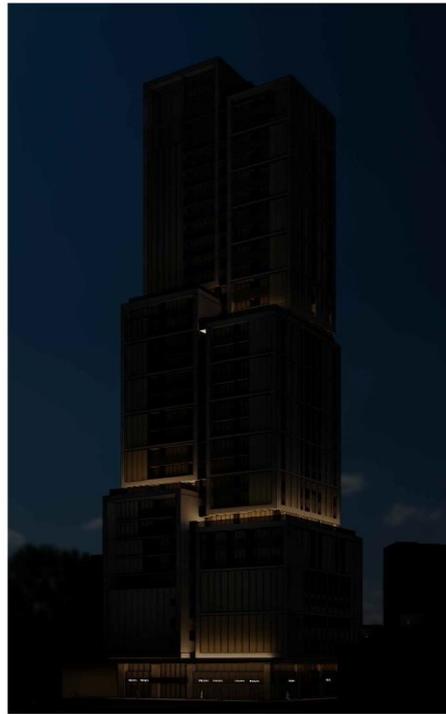
- 地標性的都市尺度：**(1) 屬突造型燈具配置加強城市自明性，可讓建築物在此區域明顯且適當展演於城市夜空。(2) 我們簡約的燈光配置，讓屋突造型及立面得到合宜的投光效果，讓建築物的立面表情在日夜間延續。
目標：創造建築物於夜間的天際線，呈現完整夜間新地標，以此吸引河岸邊使用者注目。
- 街道尺度的勾勒：**(1) 建築物立面上，在不影響室內舒適及夜空污染下，以多層次照明計畫，讓豐富的建築元素完美呈現。(2) 立面垂直線燈勾勒建築物的形體線條、塑造建築量體感；搭配以投光燈表現垂直向上延伸的姿態。
目標：呈現低調卻大器的立面量體，創造街廓優雅立面。
- 人行尺度的氛圍：**(1) 當行人走在建築物週邊，視線所及的基地部分，夜間形成光的量體。
目標：營造出街道安全照度及明亮商業氛圍。



夜間外觀3D模擬圖 18:00-22:00



夜間外觀3D模擬圖 22:00-00:00



夜間外觀3D模擬圖 00:00-05:00

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使
了解計畫內容並提供

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

三、本案都市更新相關諮詢：

華峰建設開發股份有限公司

聯絡電話：(02)2541-6988

聯絡地址：台北市中山區中山北路二段129號4樓之1

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一

臺北市都市更新處

聯絡電話：(02)2781-5696 #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