

擬訂臺北市大安區懷生段三小段17地號等16筆土地 都市更新事業計畫案

公聽會簡報



實施者：

祿鼎建設股份有限公司


顧問團隊：

社團法人臺北市不動產及土地資源發展協會

安邦工程顧問股份有限公司

立承聯合建築師事務所

中華民國103年9月22日



壹	簽到	19 : 00~10 : 10
貳	會議開始	19 : 10
參	主席致詞	19 : 10~ 19 : 15
肆	都市更新事業計畫說明	19 : 15~ 19 : 45
伍	學者專家、居民代表致詞	19 : 45~20 : 00
陸	詢問與答覆	20 : 00~20 : 30
柒	散會	20 : 30

議程



相關出席人員

- 臺北市都市更新處
- 臺北市大安區公所
- 臺北市大安區民輝里 陳里長桓浩
- 國立臺北科技大學建築系 宋教授立堯
- 臺北市都市計畫技師公會 許監事敏郎
- 祿鼎建設股份有限公司 方總經理華德
- 社團法人臺北市不動產及土地資源發展協會
陳常務理事光雄
- 安邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興
- 立承聯合建築師事務所 王建築師承熹、柯建築師百珣

壹、辦理緣起與法令依據

貳、實施者及顧問團隊

參、事業計畫內容

肆、建築設計說明



簡 報 題 綱



辦理緣起與法令依據



- 本案位於**臺北市政府97年9月30日府都規字第09705499400號函公告「變更臺北市市民大道（新生北路至基隆路段）兩側第三種住宅區及道路用地為第三之一種住宅區（特）、公園用地、第四種住宅區為第四之一種住宅區（特）、停車場用地為公園用地細部計畫暨劃定都市更新地區計畫案」**內。
- 實施者自100年開始與各所有權人洽談更新事宜至今，在協調更新範圍之過程中，無不希望可以完整街廓之範圍辦理更新，因此實施者分別於**100年10月13日、101年12月21日召開完整街廓都市更新說明會及事業概要公聽會**；有鑑於多數所有權人尚未能確定是否參與更新，為能讓所有權人能多加了解本案、建立雙方之共識與參與更新之動力，實施者於**103年1月21日再次召開事業概要公聽會、於103年6月23日召開法令說明與本案辦理方向說明會**，惟**仍無法獲得完整街廓範圍之土地及其合法建築物所有權人支持**，故最終以**16筆土地**之更新範圍提送審議。
- 本案依「**都市更新條例**」**第19條**規定，於今日依法舉辦公聽會後，將擬具都市更新事業計畫連同公聽會紀錄向市政府申請核准實施更新。
- 本公聽會已依「**都市更新條例施行細則**」**第6條**規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，且以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 本案**相鄰土地皆業已建築完成**，經實施者多次協調後，其參與更新意願仍未能達到法定同意門檻；本更新範圍之劃設**並未造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元**，未來鄰地如有更新改建需要，其土地與建物所有權人仍可**依據都市更新相關法令規定申請辦理都市更新事業**。



■刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第6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(103.09.11~103.09.13)。

■張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前(103年9月11日)張貼於里辦公處公告欄及周邊主要出入口。

■土地及合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於103年9月11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。

■專屬網頁周知

<http://fujiuding.com/>



實施者及顧問團隊



■實施者

祿鼎建設股份有限公司

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02) 2547-2889

傳真：(02) 2547-1889

■顧問團隊

1.都市更新

社團法人台北市不動產及土地資源發展協會

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02) 2547-2889

傳真：(02) 2547-1889

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電話：(02) 8923-6788

傳真：(02) 8660-6153

2.建築規劃設計

立承聯合建築師事務所

聯絡地址：新北市深坑區北深路三段270巷16號8樓之6

電話：(02) 2662-5990

傳真：(02) 2662-5910

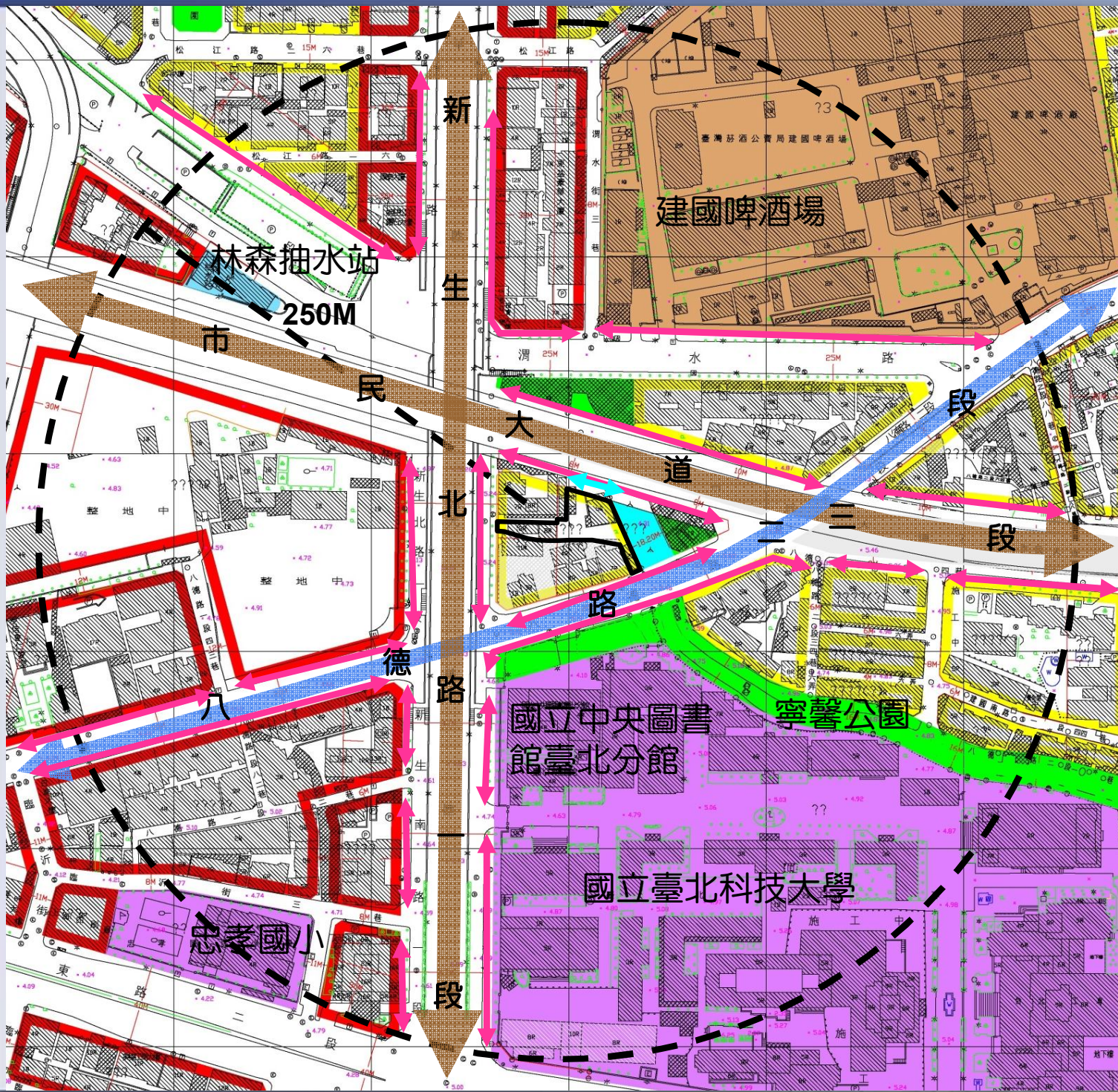


事業計畫內容


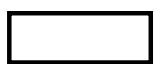








更新單元周邊區位關係



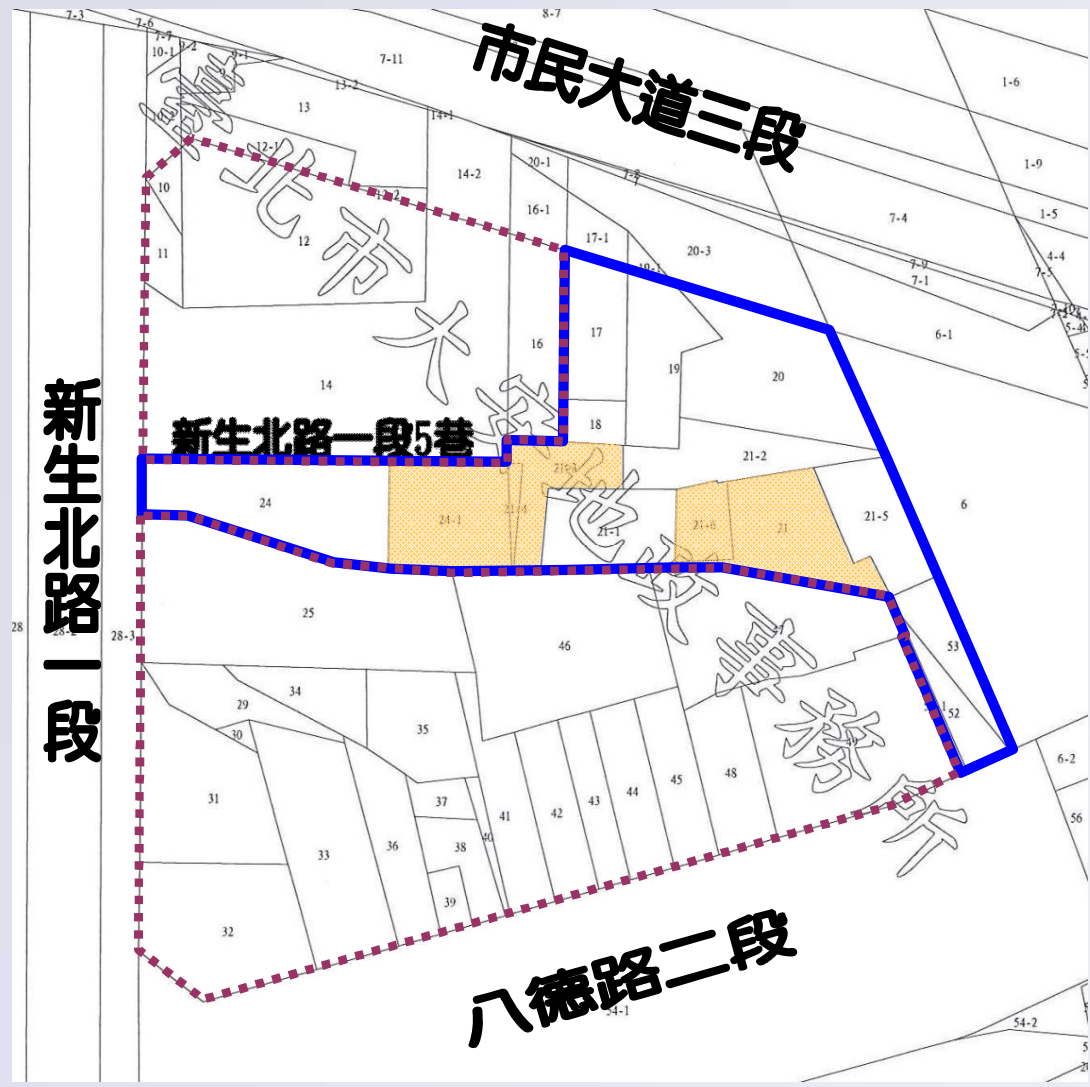
本更新單元位於大安區新生北路一段以東、市民大道三段以南、八德路二段以北所圍街廓內。

-  250m範圍線
-  更新單元
-  留設2米以上無遮簷人行步道或騎樓
-  人行動線
-  主要道路
-  次要道路



計畫地區範圍與土地權屬

計畫地區範圍 (大安區懷生段三小段17地號等16筆土地)



- 更新範圍
- 公有土地(中華民國/財政部國有財產署)
- 相鄰土地(27筆土地，面積分別為北側791 m²、南側1,873 m²)

基地面積		985 m ² 私有土地 718 m ² 公有土地 267 m ²
使用分區	住3-1(特) 建蔽率45% 容積率225%	約763 m ²
	住3-2 建蔽率45% 容積率225%	約222 m ²
各分區面積實際應以地籍分割後騰本所載為準		



更新單元範圍現況照片



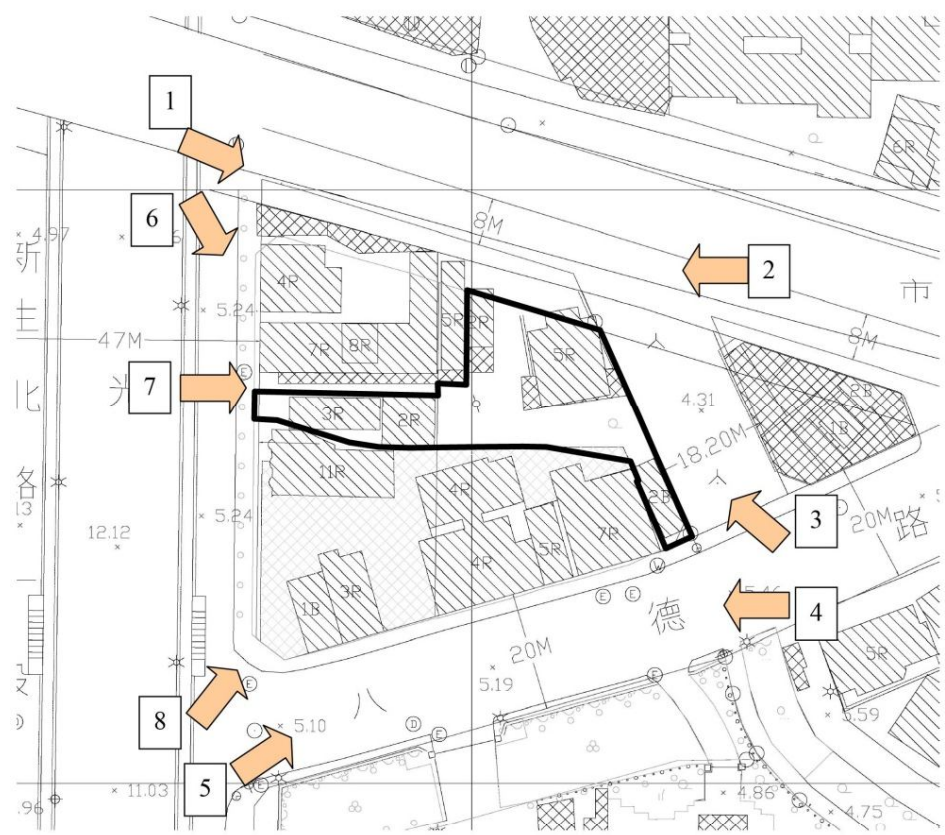
6



7



8



1



2



5



4



3



同意都市更新之法定門檻

項目	所有權人人數（人）		面積（平方公尺）	
	私有土地	私有合法建築物	私有土地	私有合法建築物
全區總和(A)	6	3	718.00	653.27
排除總數(B)	0	0	0.00	0.00
計算總合(C)	6	3	718.00	653.27
法定同意比(D/C)	60.00%	60.00%	66.67%	66.67%
需達同意數(D)	4	2	478.67	435.51

都市更新事業計畫申請應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過**五分之三**，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過**三分之二**之同意。



■ 促進土地有效合理利用

- ▶ 運用都市更新機制，提升土地利用價值及效率，以整體規劃設計方式，促進區域土地發揮應有之功能，達到土地合理利用之目標。
- ▶ 拆除舊有建築物，配合住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要，並透過景觀設計，提昇區域整體景觀品質。

■ 改善環境品質及市容景觀

- ▶ 提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶ 沿街(巷)面留設騎樓或人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。
- ▶ 針對基地綠建築進行整體規劃，並儘可能達到綠建築規定之相關標準，以成為綠色、環保之新建築。

■ 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之安全問題，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，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶ 留設適度之緩衝空間，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

- ▶ 沿街退縮騎樓或人行步道，以滿足消防救災之需求。
- ▶ 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。



■ 處理方式

本更新單元土地上之建築物，均已老舊窳陋且構造亦有受損，未來更新事業處理方式將全部採用「**重建**」方式執行。

■ 區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個**重建區段**。



申請獎勵項目及額度

獎勵容積		核計說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(m ²)
都市更新容積獎勵	ΔF1	<u>原容積大於法定容積</u> (未來須請建築師依據建築技術規則及範圍內各棟使用執照圖(竣工圖)檢討，並經臺北市建管處核定原容積後始能確認)	0.18%	4.07
	ΔF3	<u>時程獎勵</u> (為市府公告劃定之更新地區(97年9月30日)，於6年內(103年9月30日)申請實施都市更新，申請法定容積之6%時程獎勵)	6.00%	132.98
	ΔF5-1	<u>規劃設計獎勵</u> (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和、無障礙環境及都市防災；未來應配合審議委員之建議修正)	10.00%	221.63
	ΔF5-3	<u>留設供人行走地面道路或騎樓</u> (依建築師設計留設人行步道面積估算)	3.02%	66.98
	ΔF5-6	<u>綠建築獎勵</u> (以通過綠建築分級評估銀級，申請法定容積6%之獎勵)	6.00%	132.98
	ΔF6	<u>處理占有他人土地之舊違章戶獎勵</u> (為實施者以現地、異地安置或協議以現金補償基地內舊違章建築戶核計之樓地板面積，未來將依據證明文件確認核定)	20.00%	443.25
合計			45.21%	1,001.89

註：實際容積獎勵額度，應以臺北市政府核定內容為準。

註：計算數值以四捨五入至小數點第二位。



■ 實施方式

本都市更新事業計畫將以「權利變換」方式實施。

■ 經費分攤原則

本案都市更新事業之相關辦理費用均由實施者先行墊付資金參與都市更新事業之實施，該費用將由更新單元內土地所有權人依都市更新條例相關規定計算其負擔比例，以其所持有之權利變換後之應分配土地及建築物折價抵付與實施者。



■ 合法建築物之補償與安置

- ▶ 依臺北市都市更新自治條例第4條規定，合法建築物拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第36條第2項規定查定。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之標準辦理。

■ 其他土地改良物之補償與安置

- ▶ 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21條及第41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，前述拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第36條第2項規定查定。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之標準辦理。



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(A)	233,503,528
貳、權利變換費用(B)	36,174,052
參、貸款利息(C)	14,546,706
肆、稅捐(D)	2,696,776
伍、管理費用 (E)	61,625,028
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)總計：	348,546,089

註：上表相關費用僅為預估，未來可能會配合設計圖面修正及物價波動而調整；而實際費用應以臺北市政府核定為準。



■ 管理維護計畫

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。日後維護管理之相關權利義務關係依住戶通過之規約內容為準。



效益評估

項目	更新前	更新後
土地利用	使用強度低未能有效利用，無法充份發揮應有之機能。	透過更新方式使更新單元內之土地有效發揮其價值， 提升土地之整體效用及效益 。
建築使用	建築物年代久遠，巷弄狹窄，影響公共安全、衛生及生活環境品質。	規劃優質集合住宅， 提供安全健康舒適之居住環境 ，增加並留設人行步道及防災救災空間。
交通狀況	單元內巷弄狹窄，車行及人行不便，且未有充足之停車空間。	建物退縮建築，使周邊車輛及行人有良好出入動線，並 劃設充足之汽、機車停車位 。
視覺景觀	老舊建物影響地區觀瞻及市容景觀。	新建高樓層集合住宅，集中留設開放空間，改善當地環境，賦予嶄新面貌， 提供當地居民良好視覺景觀 。



建築設計說明



建築配置構想



1. 建築配置

本更新單元建築量體配置為一棟建築物，為達集中配置及住商分離之目標，地上二樓以上規劃為集合住宅，一層為商場，各擁有通風、採光皆良好之設計。而為與周遭建物相呼應進而形塑一豐富天際線及增加空地、增加綠化面積等，採取低建蔽率，形成一棟12樓高之建築量體。

2. 人行步道留設

於基地臨計畫道路規劃留設3m以上之人行步道鋪面與景觀植栽，可提供優質的人行動線，加上建物配置，有助於提升鄰里間環境品質。

3. 人車動線系統

本案秉持著「人車分離」的設計理念來作規劃，共可分為「汽機車出入動線」與「人行動線」等兩種分離動線設計：

(1) 汽機車出入動線：

汽機車規劃於八德路進市民大道出，停車出入口可與住宅及商場主要出入口區隔，保護住戶的安全。

(2) 人行動線：

住商分離，各自由分開入口進入，可控管住宅及商場之出入，維護住居安全。

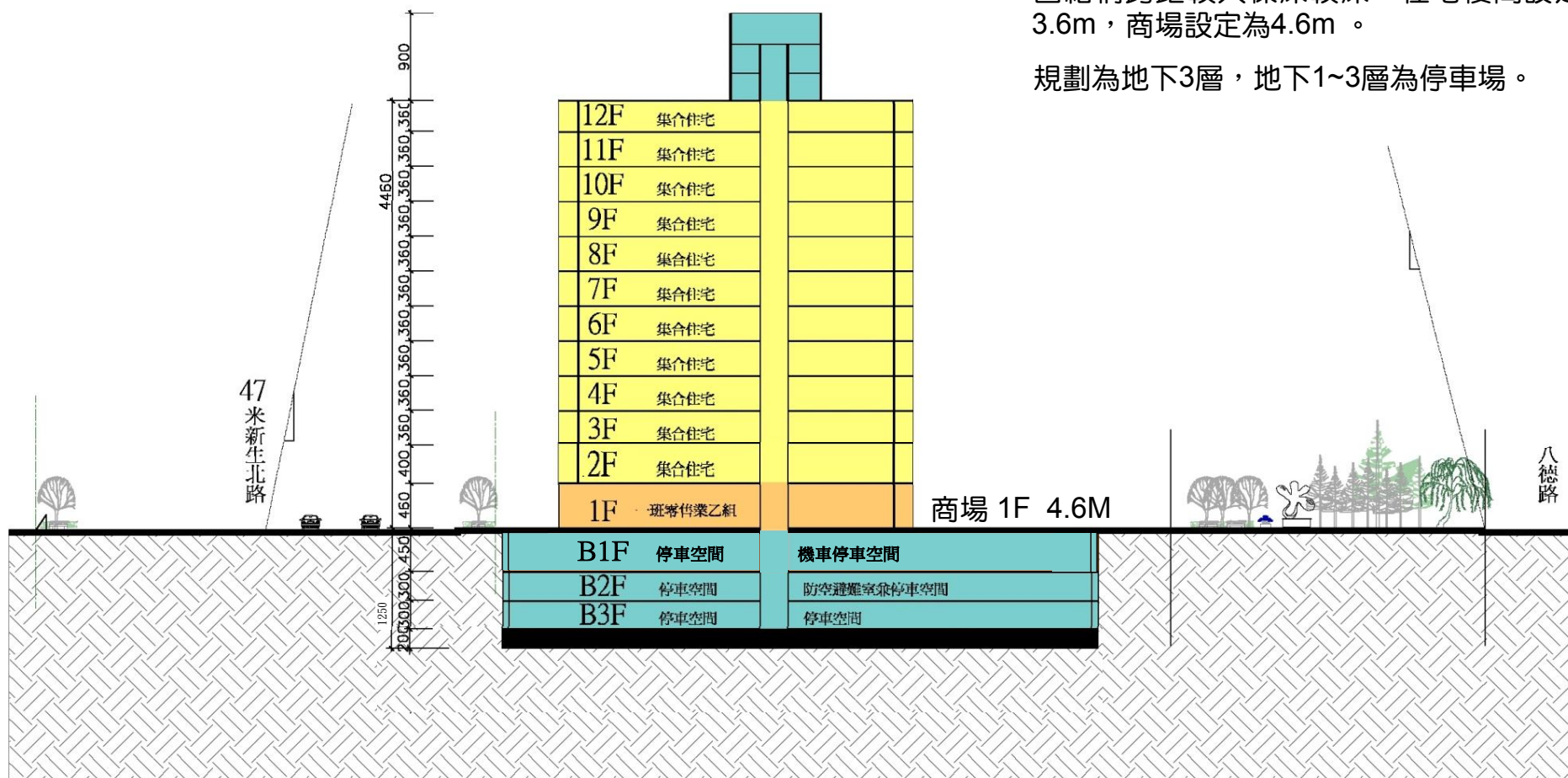
建築配置構想

4. 建築量體計畫

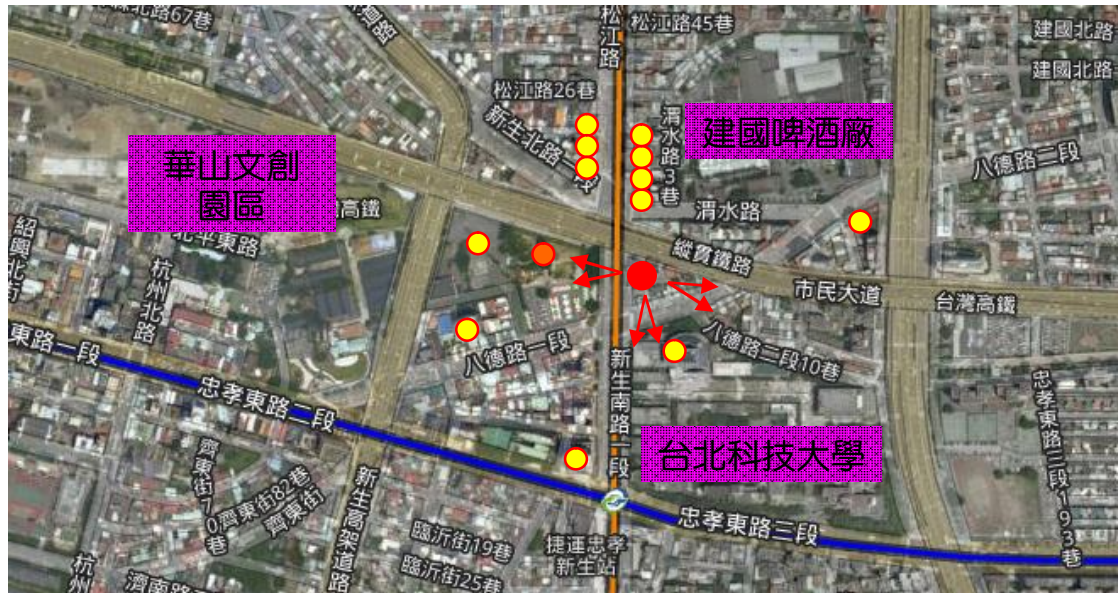
本更新單元為達集中配置及住商分離之目標，地上二層以上規劃為集合住宅，住商之入口分開，形成一棟鋼筋混凝土造三級之12樓高建築量體。

因結構跨距較大樑深較深，住宅樓高設定為3.6m，商場設定為4.6m。

規劃為地下3層，地下1~3層為停車場。



配置設計原則-基地環境分析



1. 交通動線分析

■ 道路系統

本案位於新生北路一段、市民大道三段及八德路二段等三條計畫道路所圍之街廓內，位屬於臺北市正中心之交通節點。

■ 大眾運輸系統

本案基地距捷運忠孝新生站約為250公尺內，面前道路有公車專用道(光華商場公車站)，大眾運輸系統完善且便捷之區域。

2. 景觀分析

■ 基地周邊因華山文創園區及建國啤酒廠園區之低密度綠色文創園區陸續開發、臺北科技大學之校園，使本區擁有市中心少有的開展綠地視野。

■ 基地內與鄰地多為4~5層之低層建築物，由市民大道以北往松江路上之建築物形式多以大樓為主，市民大道以南至八德路則多為3c店舖；除6層樓高之光華數位新天地外，其餘多為4層建築物。因此本棟大樓面往西向、南向及東向之視野較為開闊、景觀性較佳。

- 基地位置
- 超過12層之高樓
- 6層高光華數位新天地

配置設計原則-建築配置計畫

市民大道三段 1樓商場、2樓以上住宅

1.平面使用計畫

本案為延續舊有光華玉市及對街光華商場之商業帶，於地上一層規劃商場、地上二層以上規劃為集合住宅，東臨自設綠地及公共設施用地。



註：實際設計內容應以臺北市政府核定為準。

配置設計原則-建築配置計畫

市民大道三段

+22.7

(16+10)m市民大道三段



2.開放空間計畫

- 1.沿街配合計畫道路及本案退縮之帶狀空間，整體規劃形成6M寬之人行步道空間。
- 2.沿地界留設3M之人行綠帶空間，作為街廓內之巷弄串連，亦作為緊急逃生通道。



入口



人行動線



綠地



人行道留設



更新範圍

配置設計原則-建築配置計畫



3.人車動線

■汽機車

考量市民大道為主要交通要道與避免造成交通壅塞，故於新生北路一段設置汽機車出入口。

■人行

沿街面與地界設置人行空間，建築物之出口皆可連接周邊步道出入及逃生。



入口



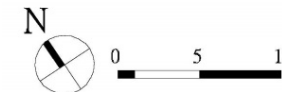
人行動線



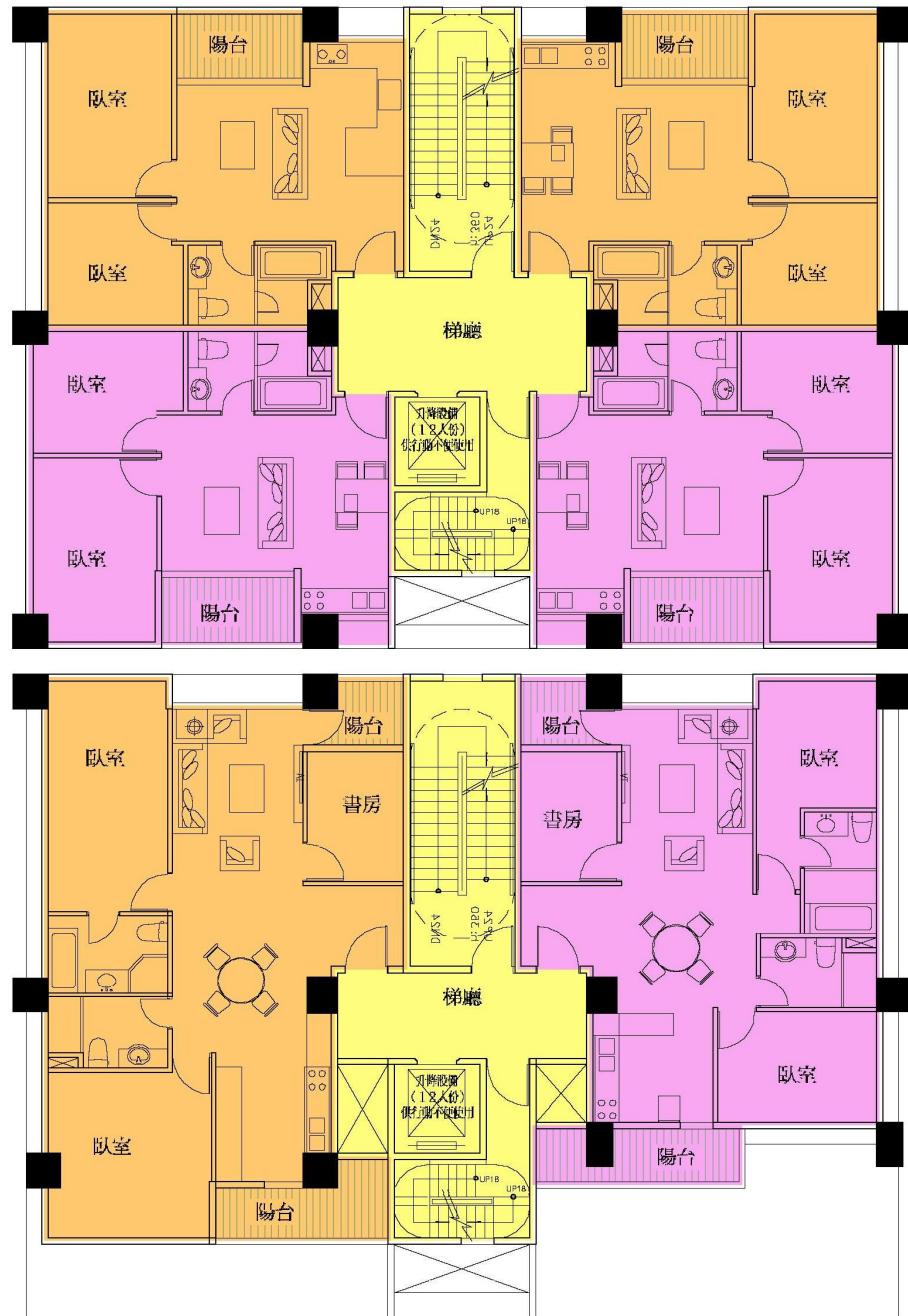
車行動線



更新範圍



配置設計原則-建築配置計畫



4.住宅單元平面

■以中小坪數為主

依據本案多數住戶之需求，設計規劃26.5坪、39.5坪及44.5坪等三種類型之坪數。

■單元

因應臺北市每戶人口數逐漸減少之趨勢，各單元依坪數設計為：單元為26.5坪設計兩房兩廳一衛、單元為39.5坪及44.5坪設計三房兩廳二衛，更新後重新規劃能提高生活空間品質、各戶採光通風良好。



配置設計原則-建築配置計畫

5.綠建築計畫

本案將符合以下四項評估指標，規劃說明如下：

(1)綠化量指標：

- A. 本案的建築量體採集中配置方式，以留出最大的綠地空間。
- B. 建築物以外之開放空間與人行道上種植喬木，並於地面層的花台、屋頂平台等處栽植灌木與特色草花植物，達到多層次綠化的效果。
- C. 開挖區域之覆土深度為1.2m以上，並種植喬木及灌木等植栽。

(2)基地保水指標：

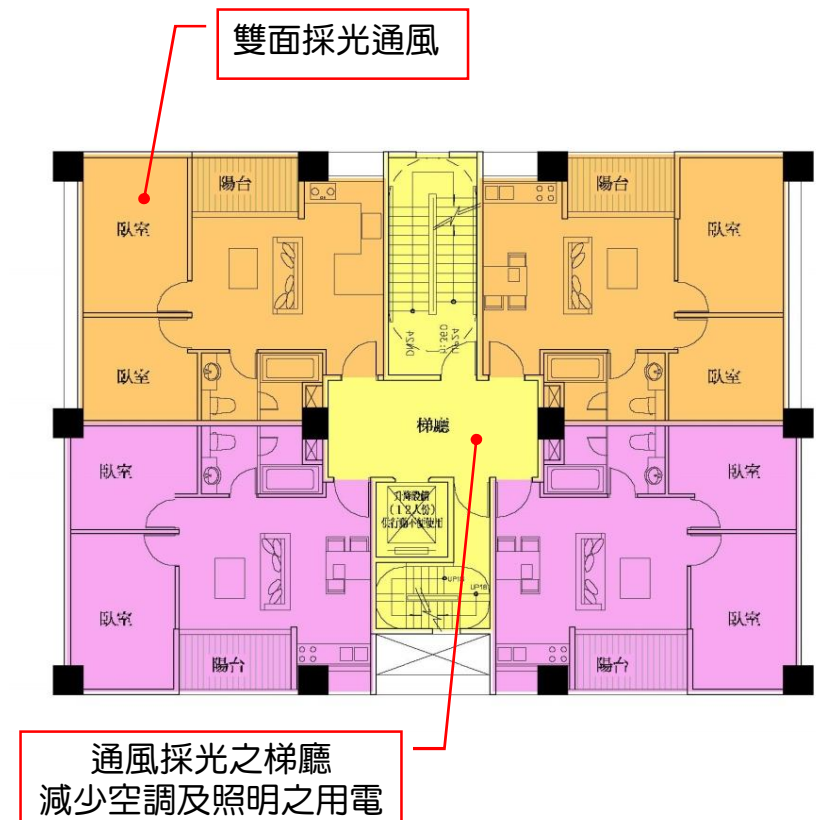
- A. 降低建築體之建蔽率。
- B. 地坪與人行道皆採用透水性鋪面，達到貯留滲透雨水的功能。
- C. 開挖區域與地面樓層之露台作人工地盤花園，平均覆土深度為60cm以上以涵養雨水。

(3)日常節能指標：

- A. 開口部皆作遮陽設計，窗戶則使用低日射透過率之節能玻璃，以減低建築物外殼開窗部位之日射取得量。
- B. 為了達到建築物外殼節能的標準，除了加強建築物屋頂之隔熱處理，並採用具有隔熱效果的外牆設計。

(4)水資源指標：

- A. 於建築物之筏式基礎內設置雨水及污水回收再利用設施。
- B. 建築物以外的綠地花園空間設有保水設施以貯存雨水再利用。
- C. 使用省水設備。

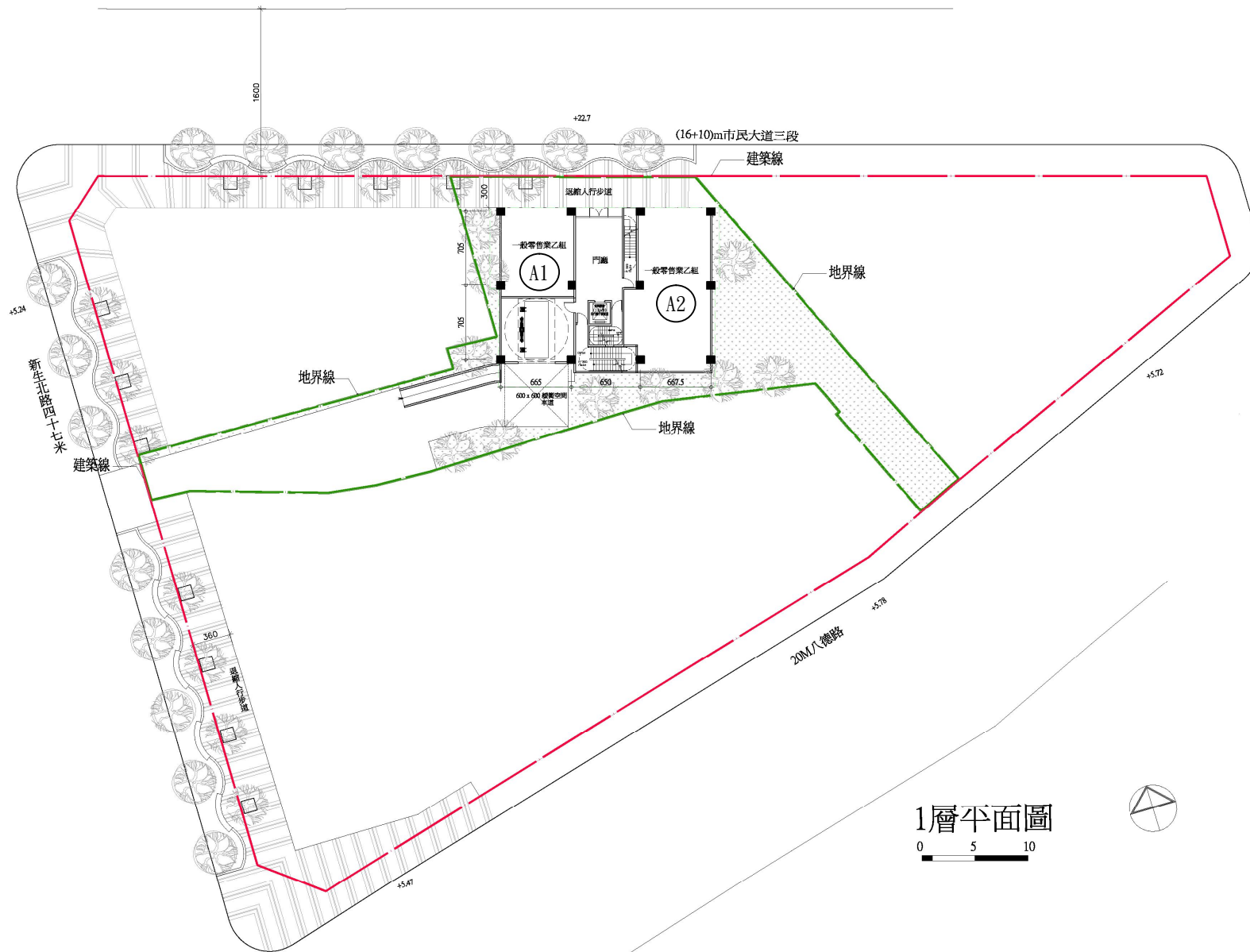


建築規劃面積檢討

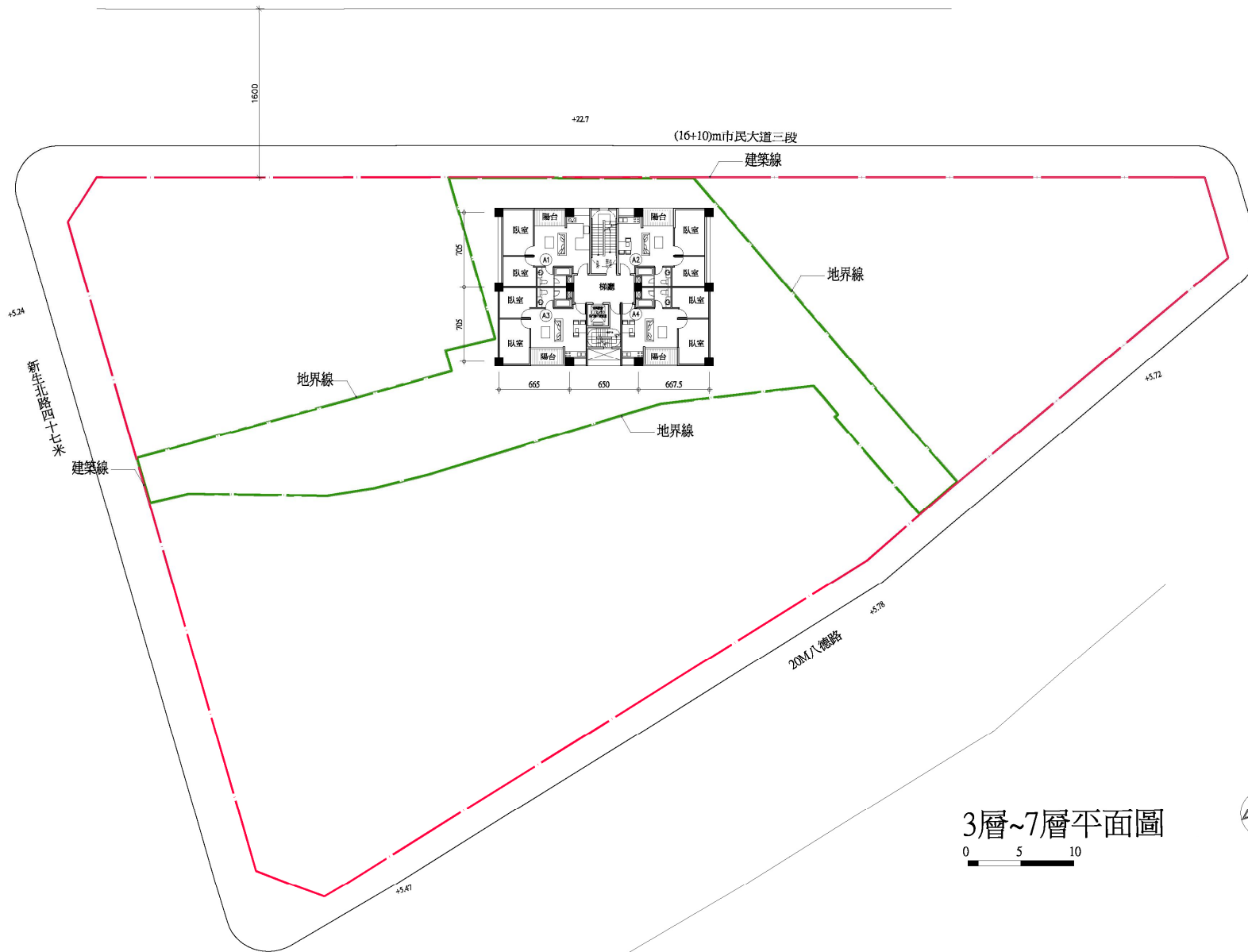
基地面積		985.00 m ²															
使用分區		法定容積		法定建築面積													
住三之一(特)		985.00 m ²	x225.0% =2216.25m ²	住三之一(特)	985.00 m ²	x45.0% =443.25m ²											
住三之二		0.00 m ²	x400.0% =0.00m ²	住三之二	0.00 m ²	x45.0% =0.00m ²											
合計容積		985.00 m ²	x225.0% =2216.25m ²	合計面積	985.00 m ²	x45.0% =443.25m ²											
容積移轉		2216.25 m ²	x0.00% =0.00m ²														
都更獎勵		2216.25 m ²	x45.21% =1001.89 m ²	合計45.21%													
老舊獎勵		2216.25 m ²	x0.00% =0.00m ²														
合計		=3218.14 m ²		1.45 倍容積	容積率 326.7%												
設計建築面積		134.08 坪	45%														
開挖率		208.57 坪	70.0%														
樓地板面積	容積	樓地板面積	陽台10%	合計	樓高車位	備註	使用樓地板面積	住	辦	商場	其他	合計	備註				
							B3				340.60m ²	340.60m ²					
							B2				300.00m ²	300.00m ²					
							B1				300.00m ²	300.00m ²					
1F	299.59m ²	382.81m ²	0.00m ²	382.81m ²	4.6 m	2 戶	1F	129.16m ²		253.65m ²		382.81m ²					
2F	285.50m ²	345.60m ²	34.56m ²	380.17m ²	3.6 m	4 戶	2F	323.97m ²				380.17m ²	住宅				
3F	285.50m ²	345.60m ²	34.56m ²	380.17m ²	3.6 m	4 戶	3F	380.17m ²				380.17m ²	住宅				
4F	285.50m ²	345.60m ²	34.56m ²	380.17m ²	3.6 m	4 戶	4F	380.17m ²				380.17m ²	住宅				
5F	285.50m ²	345.60m ²	34.56m ²	380.17m ²	3.6 m	4 戶	5F	380.17m ²				380.17m ²	住宅				
6F	285.50m ²	345.60m ²	34.56m ²	380.17m ²	3.6 m	4 戶	6F	380.17m ²				380.17m ²	住宅				
7F	285.50m ²	345.60m ²	34.56m ²	380.17m ²	3.6 m	4 戶	7F	380.17m ²				380.17m ²	住宅				
8F	241.06m ²	291.81m ²	29.18m ²	320.99m ²	3.6 m	4 戶	8F	320.99m ²				320.99m ²	住宅				
9F	241.06m ²	291.81m ²	29.18m ²	320.99m ²	3.6 m	2 戶	9F	320.99m ²				320.99m ²	住宅				
10F	241.06m ²	291.81m ²	29.18m ²	320.99m ²	3.6 m	2 戶	10F	320.99m ²				320.99m ²	住宅				
11F	241.06m ²	291.81m ²	29.18m ²	320.99m ²	3.6 m	2 戶	11F	320.99m ²				320.99m ²	住宅				
12F	241.06m ²	291.81m ²	29.18m ²	320.99m ²	3.6 m	2 戶	12F	320.99m ²				320.99m ²	住宅				
小計	3217.89m ²	3915.49m ²	353.27m ²	4268.76m ²	44.2 m	38 戶	小計	3958.91m ²	0.00m ²	253.65m ²	940.60m ²	5209.36m ²					
B1F		340.60m ²		340.60m ²													
B2F		300.00m ²		300.00m ²	21輛												
B3F		300.00m ²		300.00m ²	21輛												
RF1		57.42 m ²		57.42m ²													
RF2		57.42 m ²		57.42m ²													
RF3		57.42 m ²		57.42m ²													
小計		1112.86 m ²		1112.86m ²	42輛	總車位(含卸貨)											
合計		5028.35 m ²		5381.62m ²	44.2 m	建築物高度											
總樓地板面積	5028.35 m ²																
停車空間																	
法定停車	住宅	3915.49m ²	33 輛	33 輛	法定機車	住宅	39 輛	39 輛									
	辦公	0.00m ²	0 輛			辦公	0 輛										
	商場	0.00m ²	0 輛			商場	0 輛										
增設停車			5 輛	增設機車			3 輛										
自設停車			4 輛														
實設停車小計			42 輛	實設機車			42 輛										
裝卸位			0 輛														
合計			42 輛														
總銷售面積	5149.15m ² (1557.62 坪)																

註：實際設計內容應以臺北市政府核定為準。

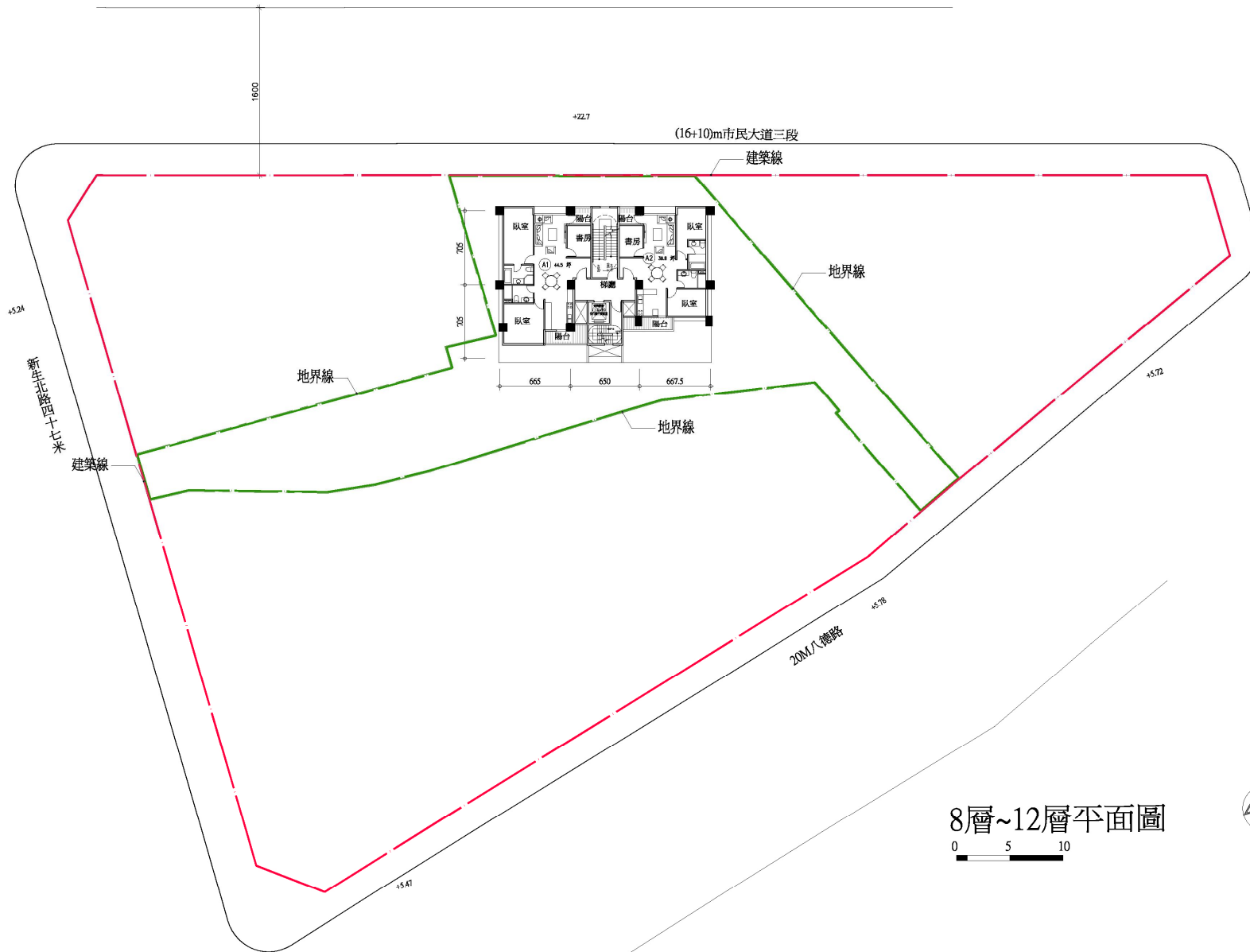
建築圖說-1層平面圖



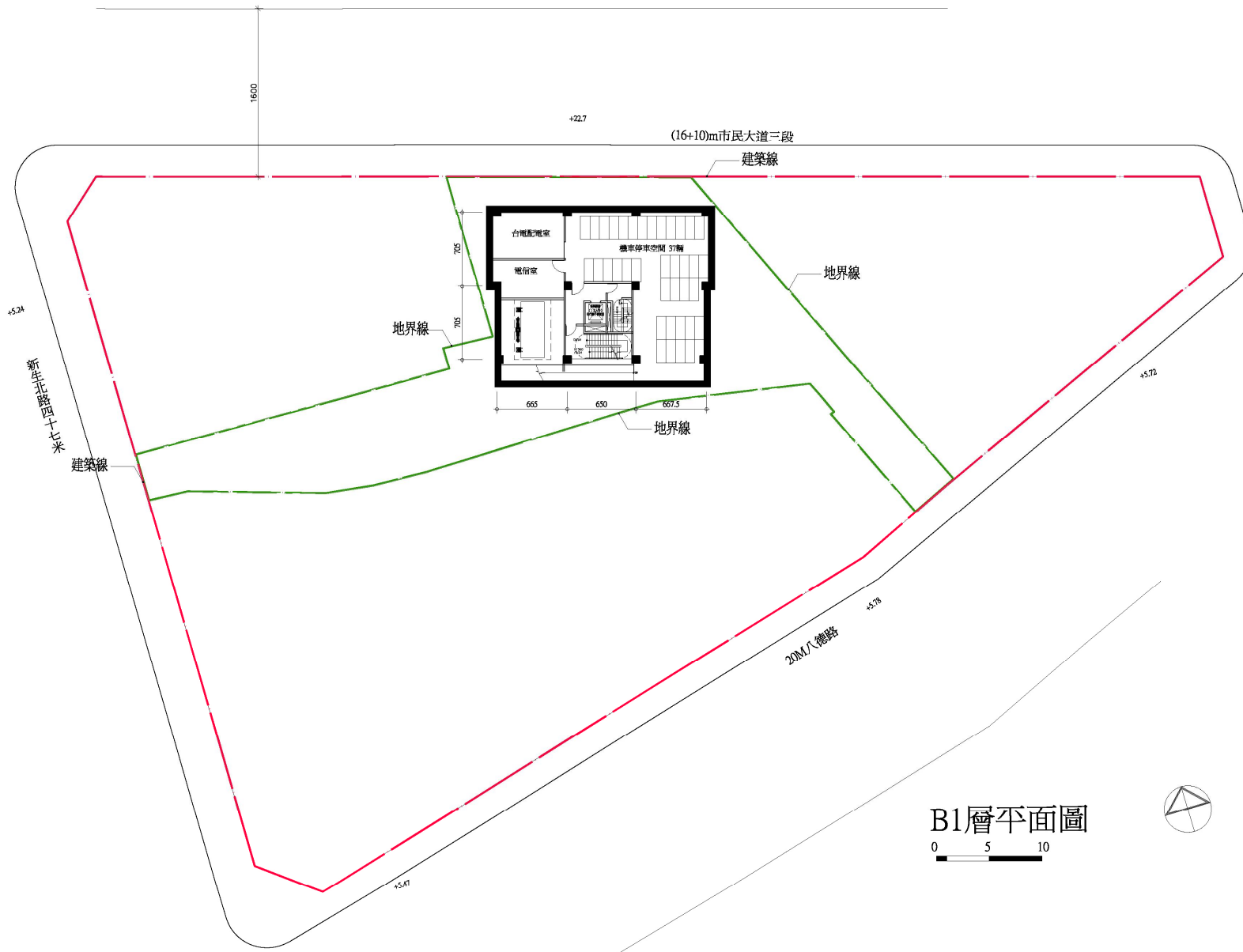
建築圖說-3~7層平面圖



建築圖說-8~12層平面圖



建築圖說-地下1層平面圖

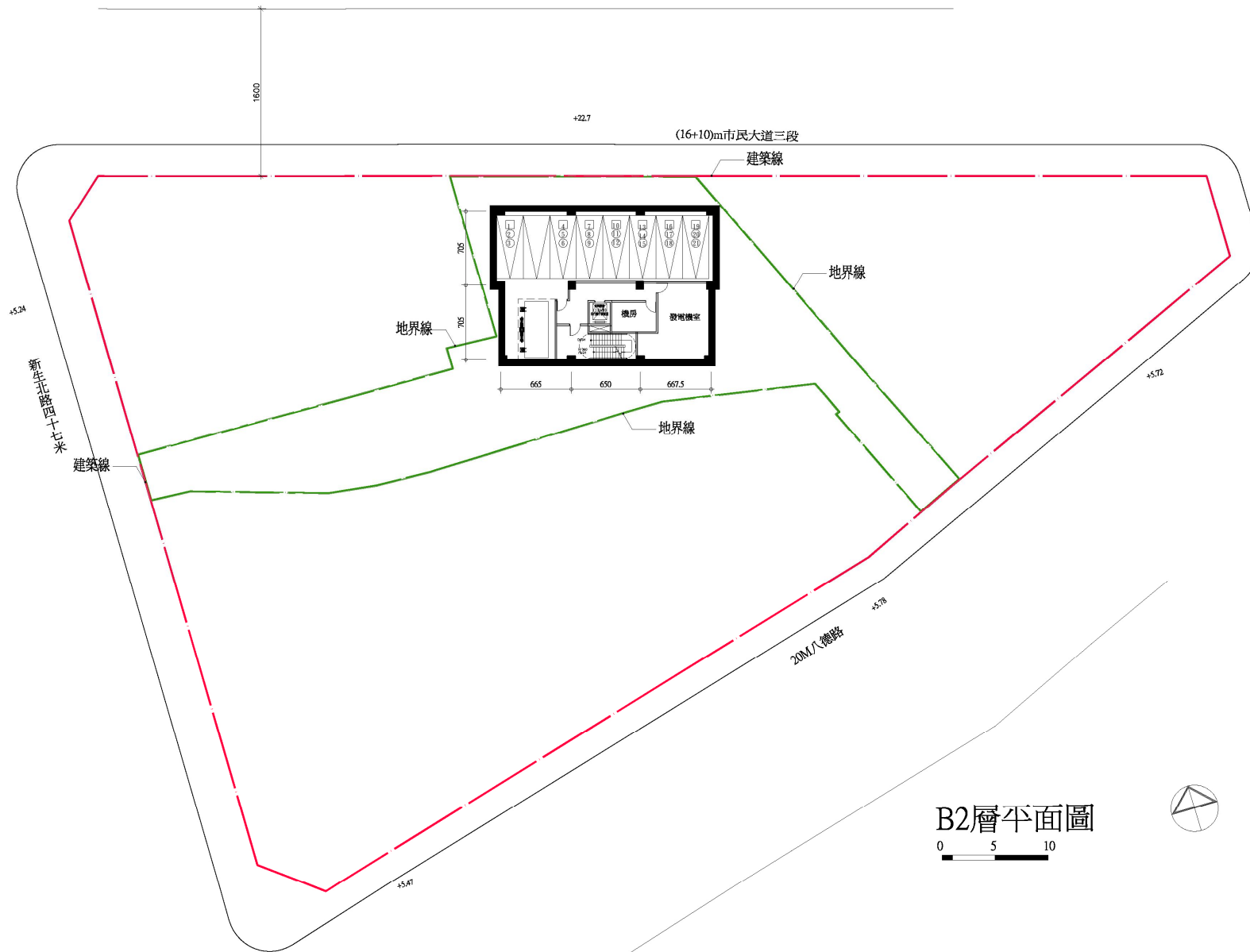


B1層平面圖

0 5 10



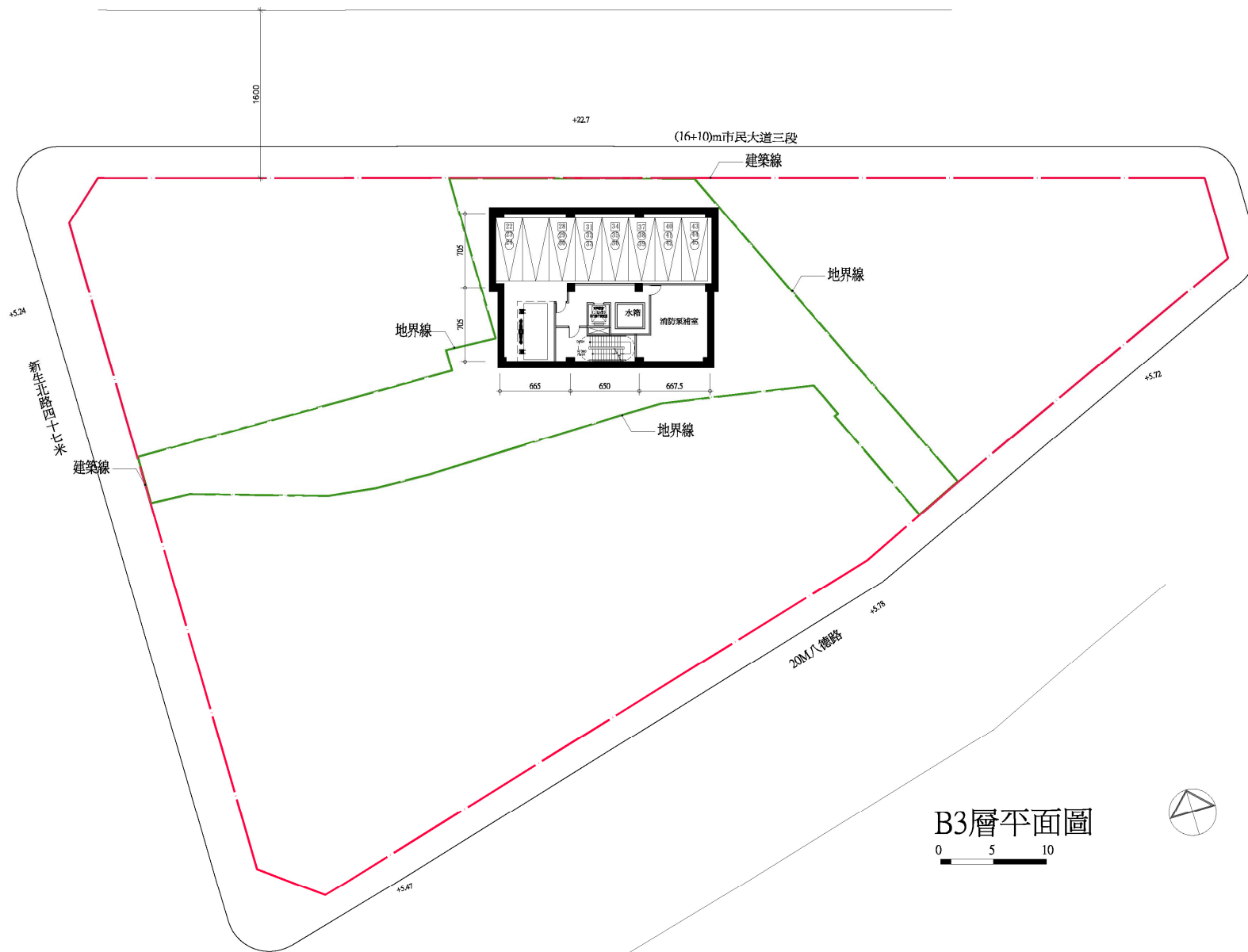
建築圖說-地下2層平面圖



B2層平面圖

0 5 10

建築圖說-地下3層平面圖



B3層平面圖

0 5 10

建築圖說-西向與東向立面圖



西向立面圖



東向立面圖

建築圖說-南向立面圖



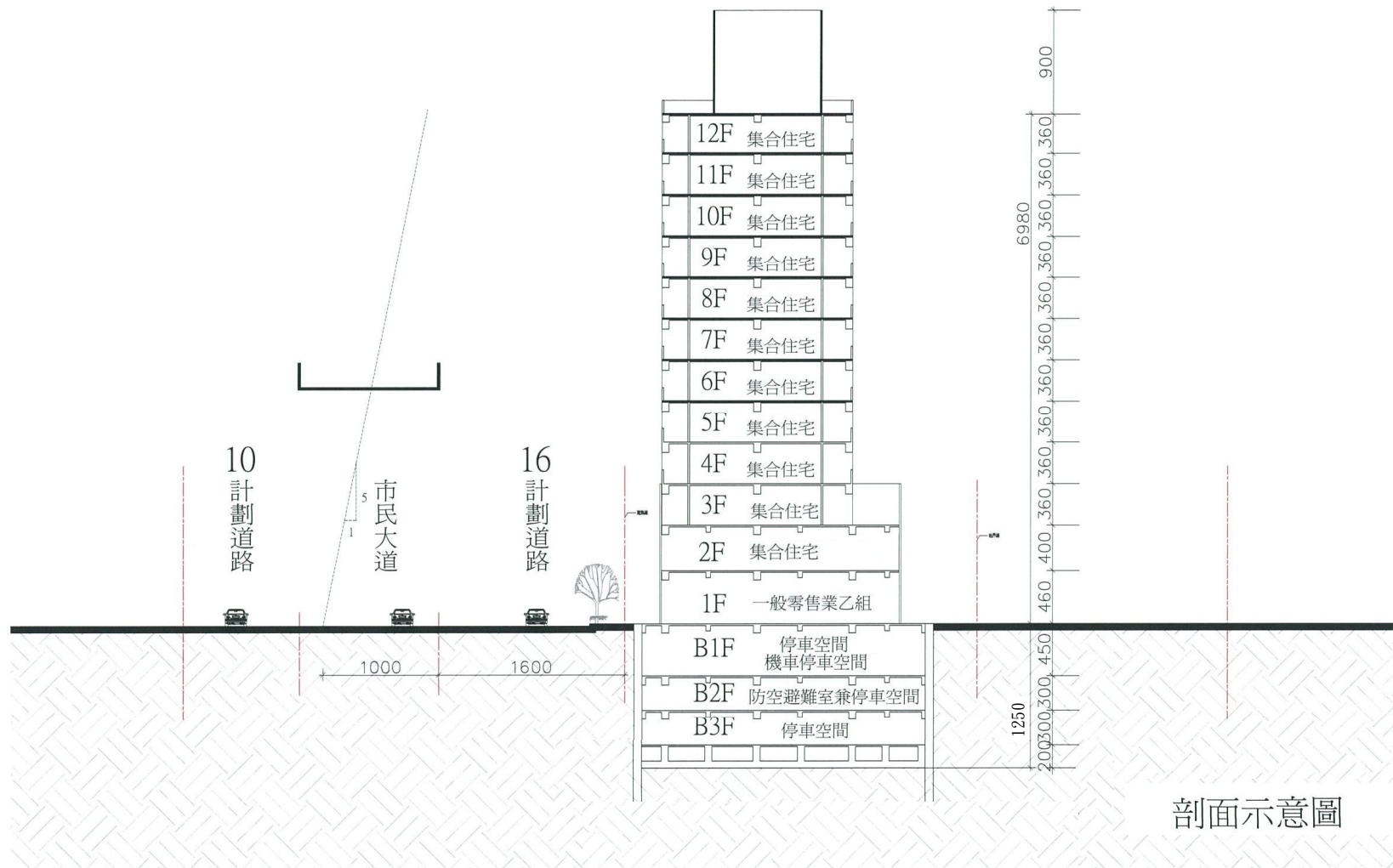
南向立面圖

建築圖說-北向立面圖



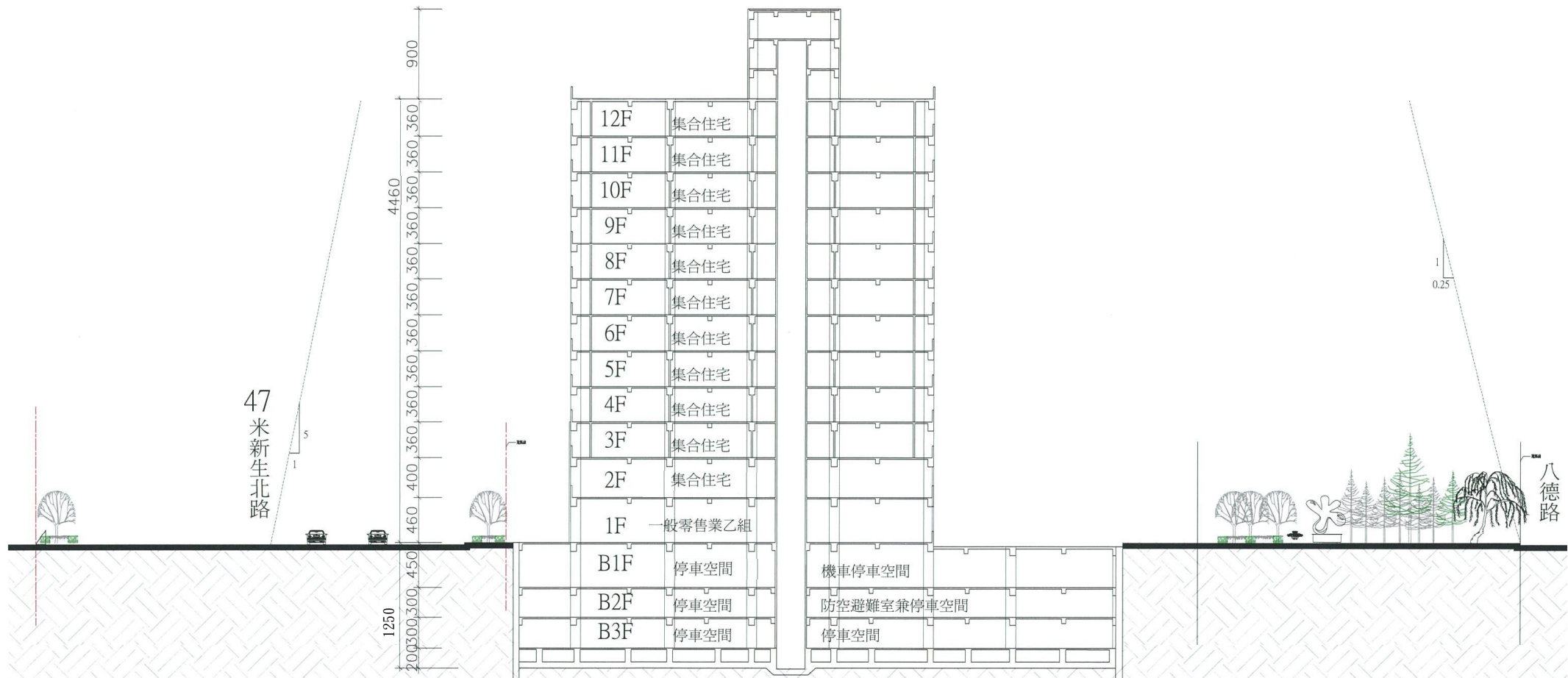
北向立面圖

建築圖說-西向剖面圖



剖面示意圖

建築圖說-南向剖面圖



剖面示意圖

建築物透視參考圖



都市設計與景觀計畫-設計目標及構想



(一)設計目標

重塑臺北都市之正軸心

本案地理位置處於臺北市之正中心、大安區之樞紐要道上，近年來政府陸續拆除光華橋、興建光華數位新天地、華山文創園區之更新與即將落成之臺北秋葉原，預計本區將成為下一個臺北都會的新興軸心。

(二)設計構想

1.地標性建築

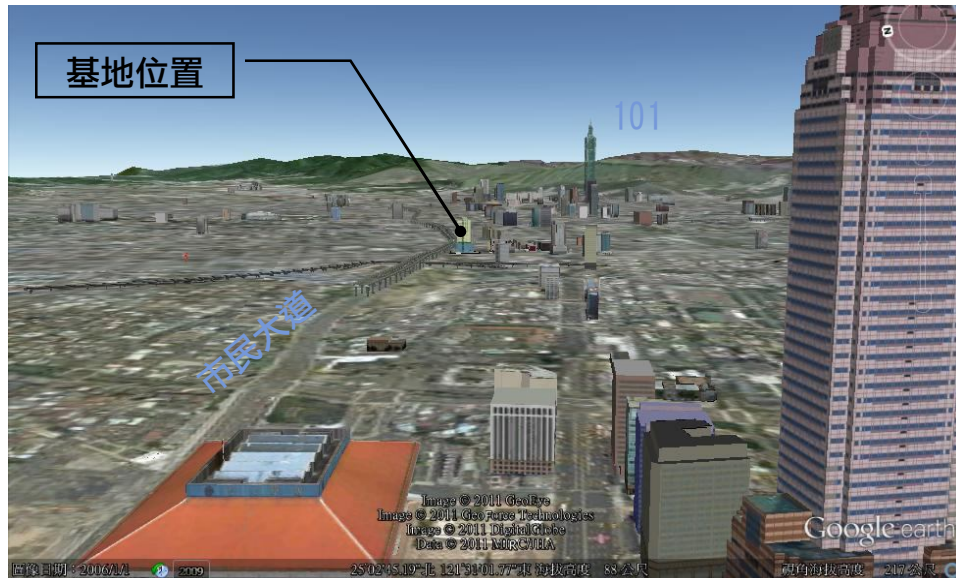
本案位於兩大要道之交會點上，建築量體配置為一棟12層樓之地標性建築。

2.指標性建築

本案對於本區之都市更新具有指標性之意義，對於量體設計、施工品質與管理維護都將嚴格控管質與量的提升。

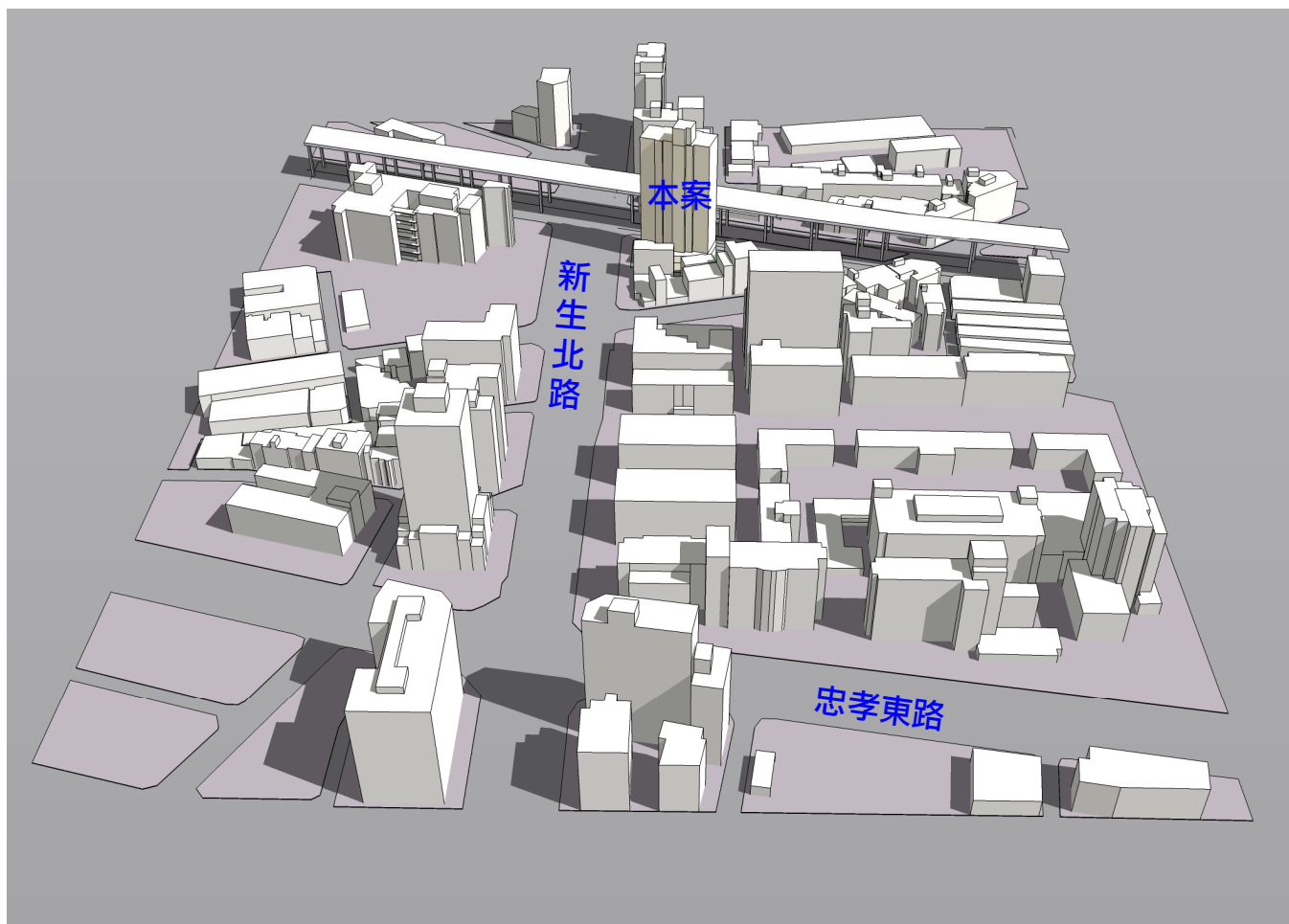
3.住商融合並存之建築

在有限的資源與基地限制下，整合更新單元範圍內原有住戶之居住與營業並存的使用方式，設計住商並容的單一建築物。



擷取自GOOGLE圖面

都市設計與景觀計畫-建築物之量體、造型、色彩



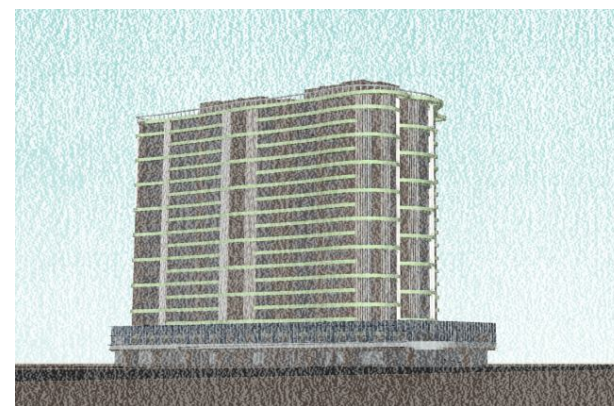
(一)量體配置

配置1棟12層建築物

基座：地上1層樓設計4.6米高之商場

高層：2~12層退縮單一量體

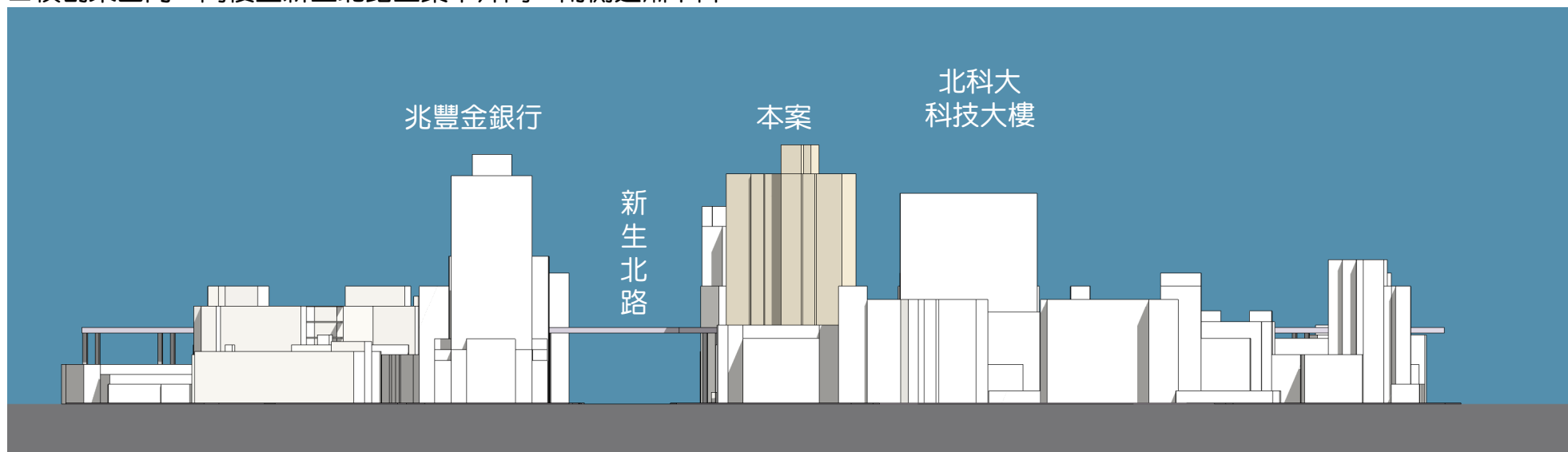
帶狀飾板套層設置



都市設計與景觀計畫-建築物之量體、造型、色彩

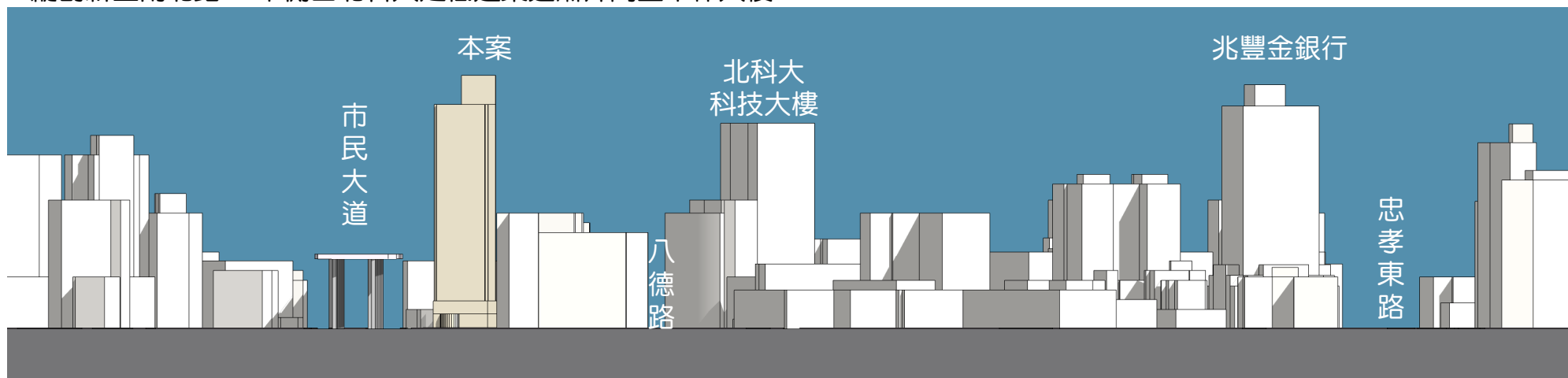
(二)天際線

■橫剖東西向，高樓至新生北路上集中升高，兩側逐漸下降。



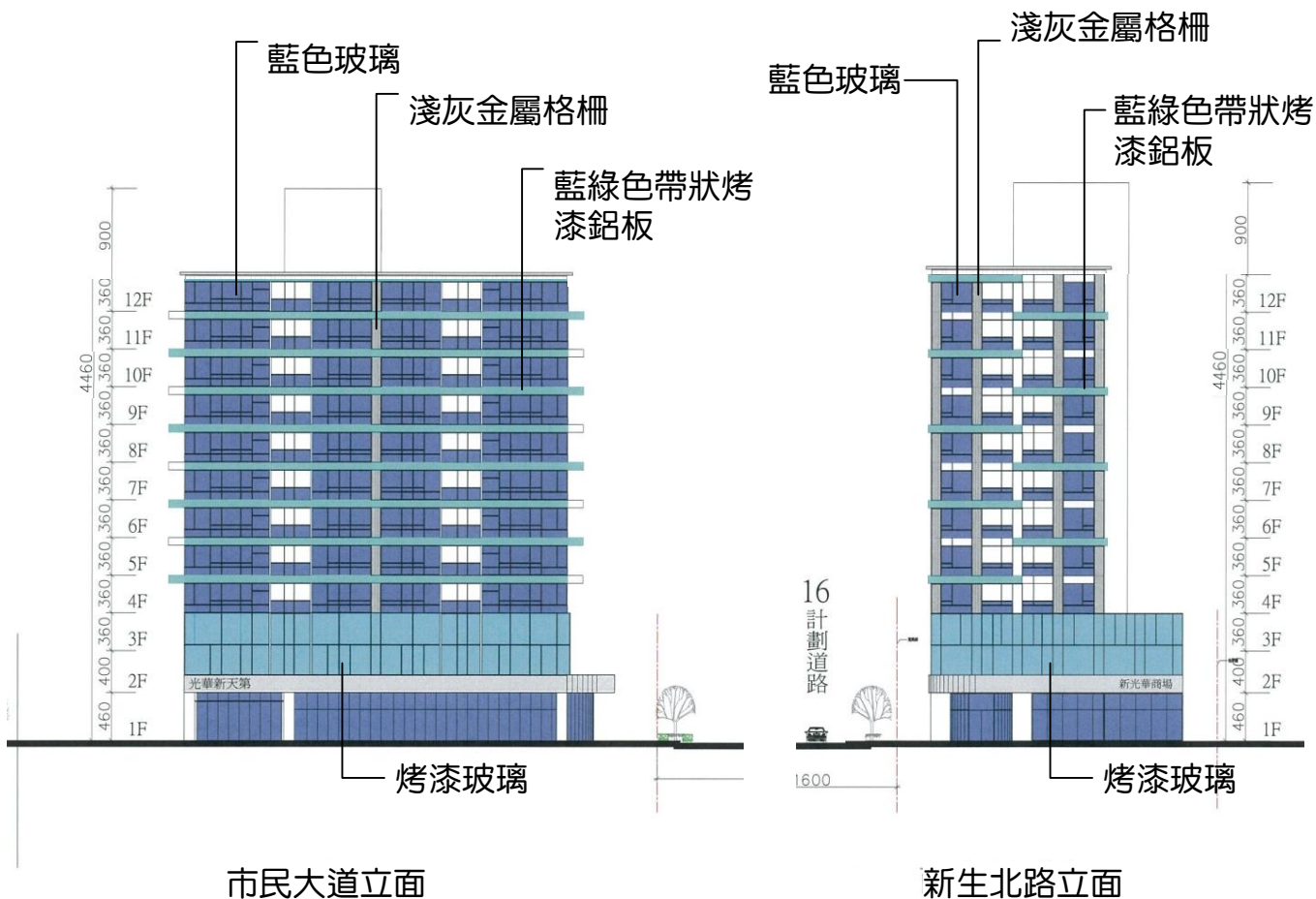
忠孝東路(東西橫向)天際線

■縱剖新生南北路，本側由北科大之低建築逐漸升高至本棟大樓。



新生南北路(南北縱向)天際線

都市設計與景觀計畫-建築物之量體、造型、色彩



(三)色彩計畫

1. 藍色節能玻璃

以融入天空之藍色玻璃為主搭配白色烤漆，及淺灰色格柵為主調，呈現簡約的國際式樣。

2. 環狀藍綠色烤漆

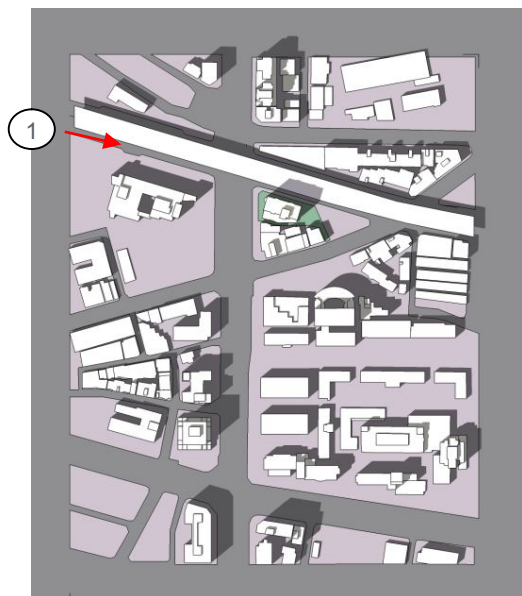
以弧形藍綠色烤漆之帶狀造型象徵玉手環，隱含本基地玉市之商業特色。

3. 淺藍烤漆玻璃底座

建築物基座以部份不透明烤漆作為商場立面之材料，與透明玻璃搭配，構成櫥窗式設計，借此營造商場氛圍，帶動人潮。

都市設計與景觀計畫-建築物之量體、造型、色彩

(四)視點模擬1



索引圖



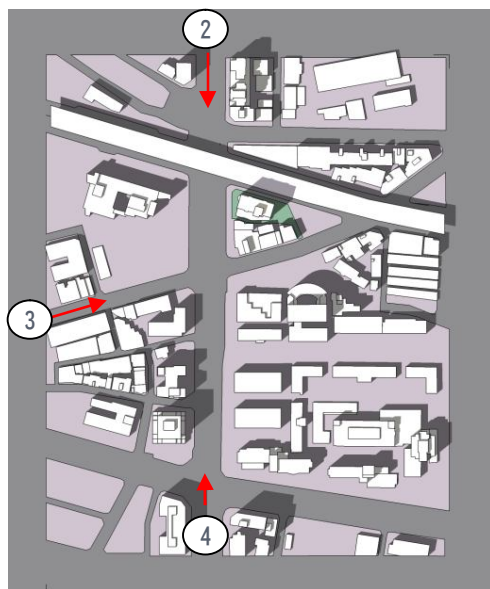
① 光華數位新天地住基地



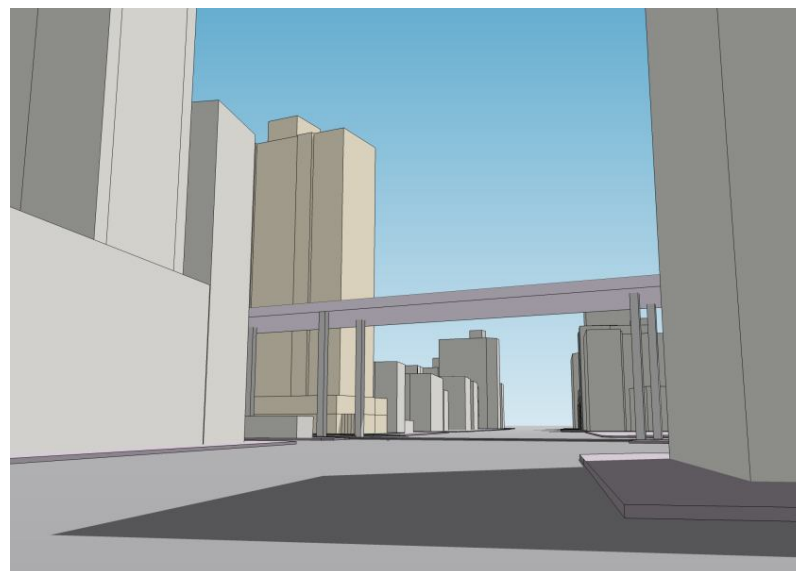
市民大道與新生北路轉角透視圖

都市設計與景觀計畫-建築物之量體、造型、色彩

(四)視點模擬2



索引圖



② 松江路市民大道口

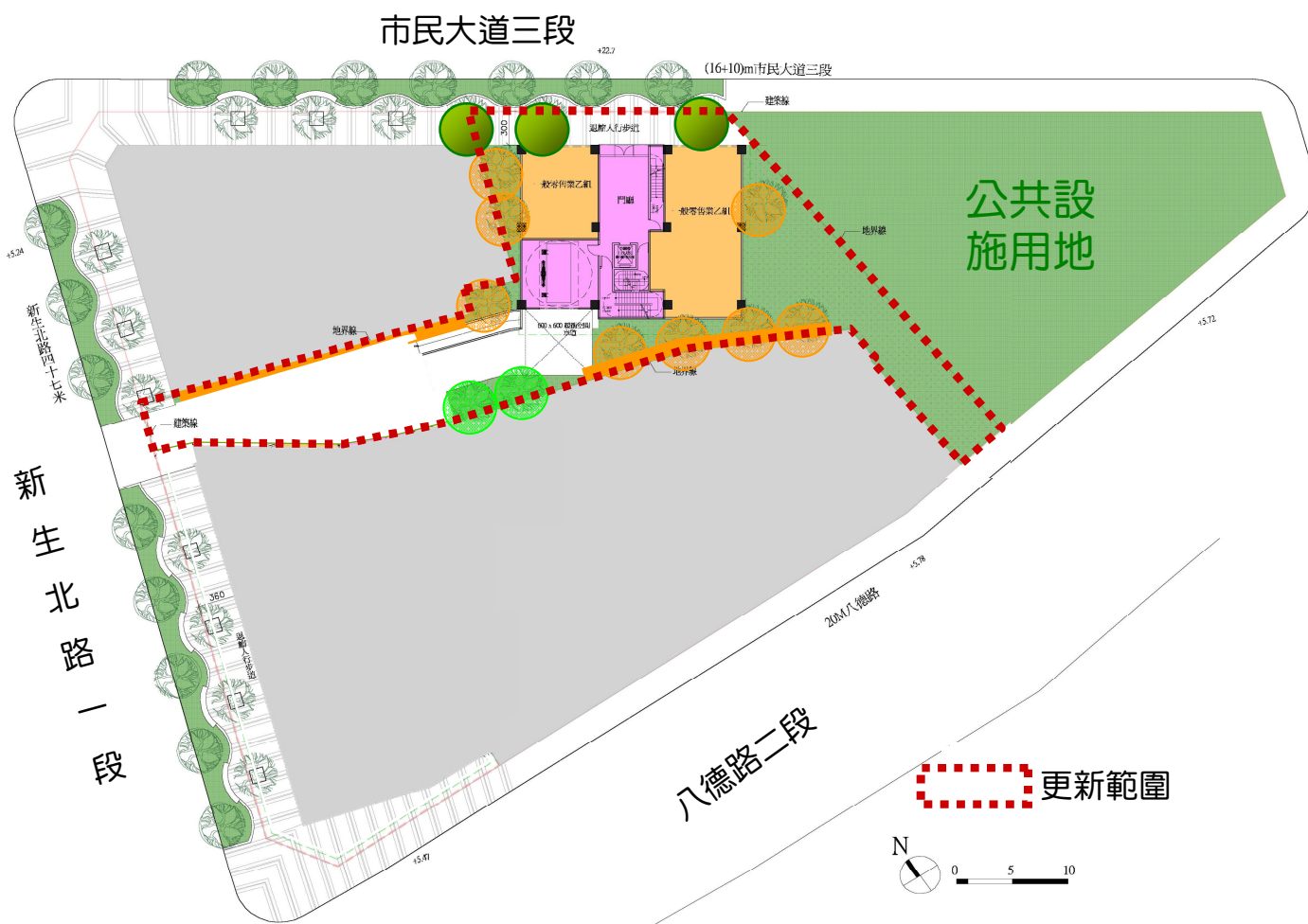


③ 八德路



④ 忠孝東路新生南路口往基地

都市設計與景觀計畫-景觀植栽初步構想



(二)植栽平面配置

圖例	名稱	規格 (米徑)	數量	覆土
	大葉山欖	15	3	1.5M
	中東海藻	15	8	1.5M
	垂榕	12	2	1.5M
	金露花	80-90	32	0.6M
	台北草		323	0.3M

都市設計與景觀計畫-景觀植栽初步構想

爬藤



台北草
草本植物，葉質柔軟



玉龍草
草本植物，耐陰性強

(三)植栽計畫

植栽選種原則

1. 選擇開張性喬木，藉由不同季節，樹木從落葉到新芽，產生多變的景致。
2. 耐旱耐污染少病蟲害。

灌木



長紅木
常綠灌木



金露花
常綠小喬或灌木，葉色金黃



福建茶
常綠灌木，葉色濃綠

喬木



小葉欖仁
落葉喬木，樹姿優美



垂榕
常綠喬木，樹幹直立



中東海棗
落葉小喬木，落葉少、樹形美觀



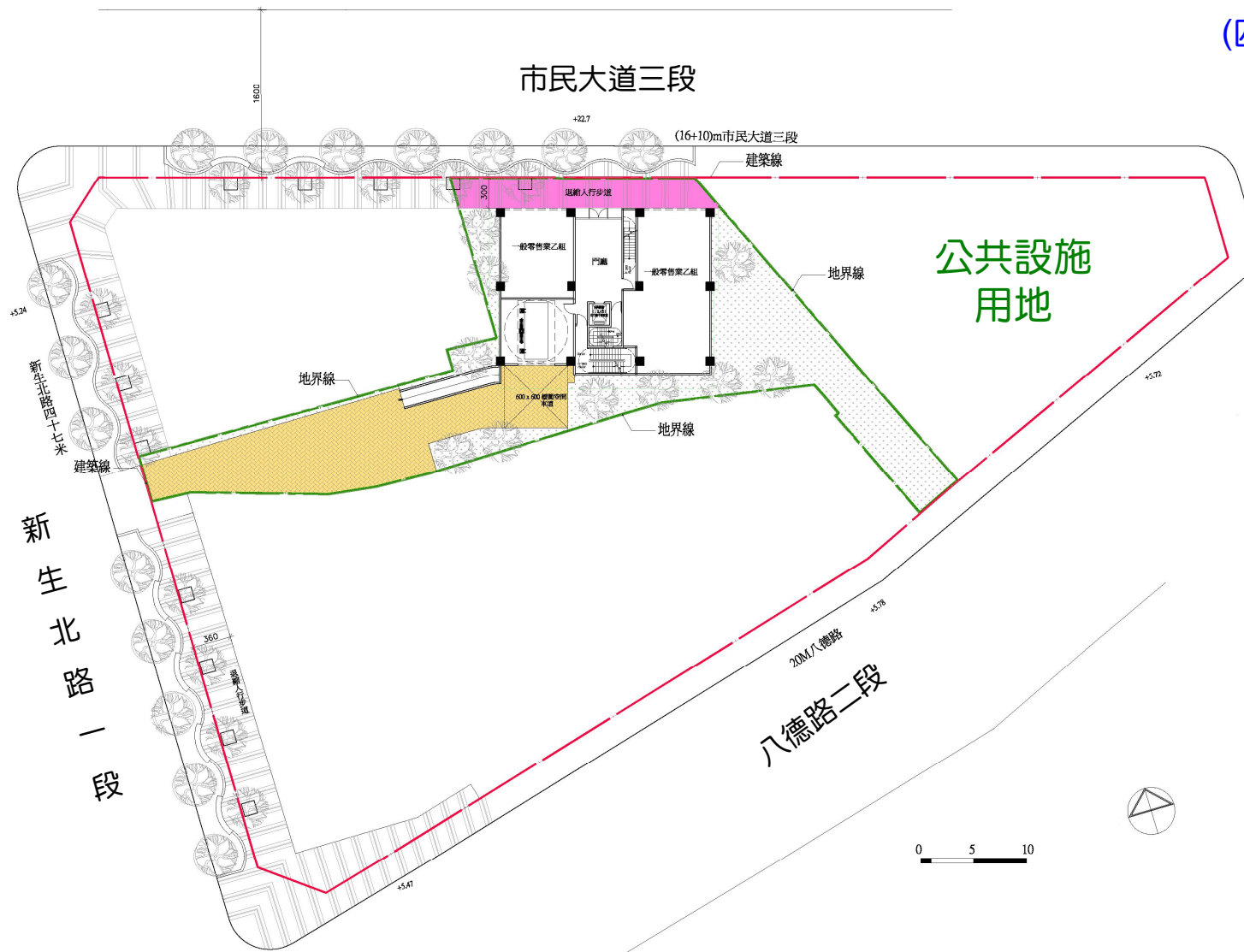
樟樹
常綠大喬木，枝葉濃密、樹形美觀



大葉山欖
常綠大喬木，耐鹽、耐濕、抗風、抗旱

都市設計與景觀計畫-景觀植栽初步構想

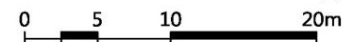
(四)鋪面配置





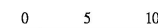
高壓PC磚



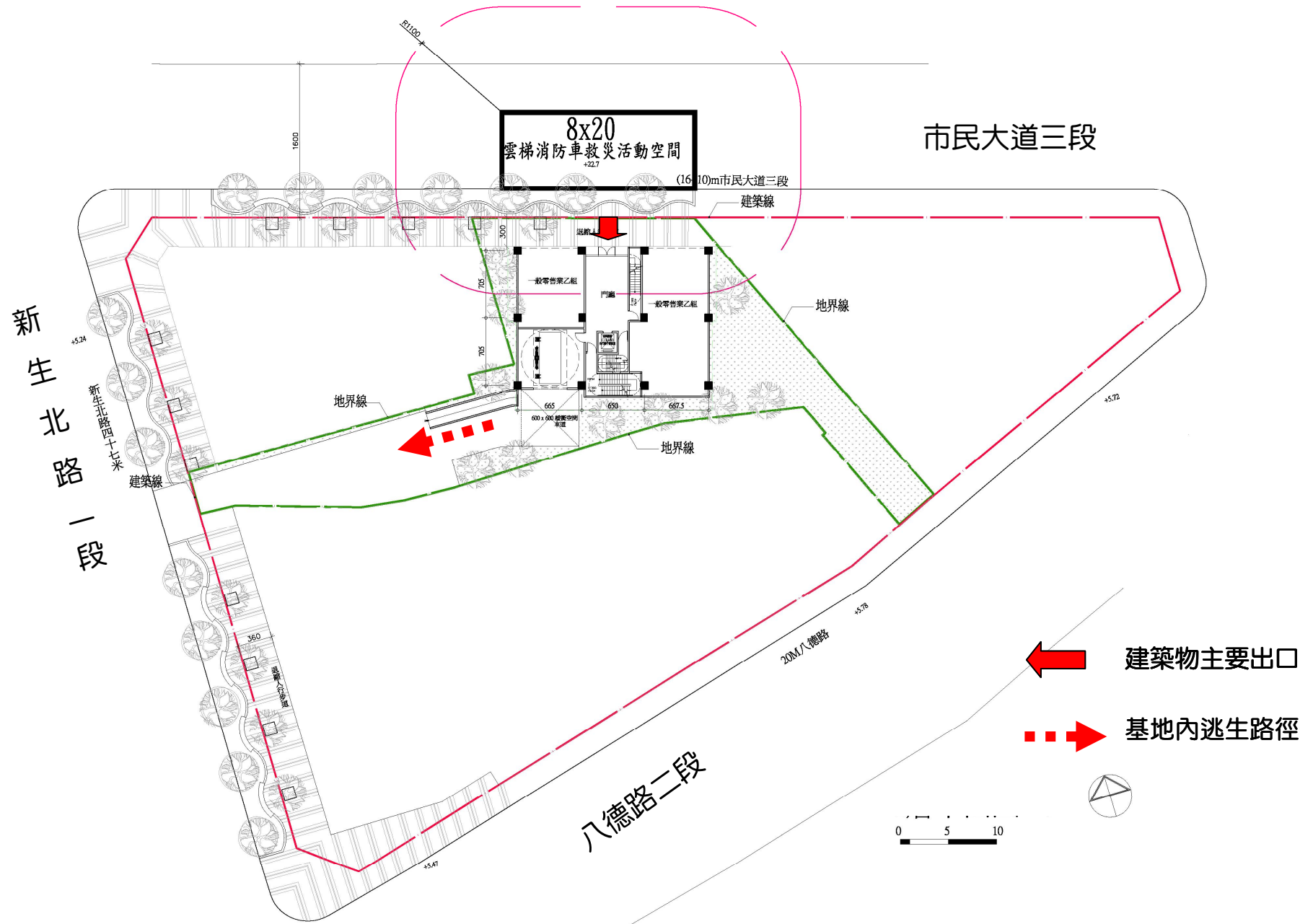
花崗石(灰色系)



-  透水磚 72 m²
-  石材 237 m²



防災計畫-消防救災空間



註：實際設計內容應以臺北市政府核定為準。



- 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://fujiuding.com/>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
祿鼎建設股份有限公司
聯絡電話：(02)2547-2889
聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之一
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)2321-5696
聯絡地址：臺北市中正區羅斯福路一段8號9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