

擬訂臺北市中山區長春段二小段343地號 等9筆土地事業概要案



自辦公聽會簡報

申請人：吳錦輝

預定實施者：富鉅鼎建設股份有限公司

規劃團隊：辰俊建築師事務所

社團法人台北市不動產及土地
資源發展協會

安邦工程顧問股份有限公司

中華民國 115 年 04 月 09 日

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 壹、會議開始 | 10 : 30 |
| 貳、主席致詞 | 10 : 30 ~ 10 : 40 |
| 參、自行劃定更新單元及事業概要說明 | 10 : 40 ~ 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 ~ 11 : 50 |
| 陸、散會 | 11 : 50 |



議

程

■ 臺北市都市更新處

■ 臺北市中山區朱馥里 卓志勇里長

■ 臺北市都市計畫技師公會 許敏郎理事


■ 富鉅鼎建設股份有限公司

■ 辰俊建築師事務所

■ 社團法人台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

- 一、辦理緣起
- 二、自行劃定更新單元
- 三、事業概要內容
- 四、建築規劃設計



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，申請自行劃定更新單元與事業概要一併辦理。
- 依據「都市更新條例」第22條及「都市更新條例施行細則」第8條規定，於召開自辦公聽會後，將連同公聽會紀錄申請核准事業概要。
- 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。
- 依「臺北市都市更新自治條例」第14條規定，依市政府劃定為應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合第12條之規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則，無法依前項原則辦理者，應於依「都市更新條例」第22條規定舉辦公聽會時，一併通知相鄰土地及其合法建築物所有權人前述情形並邀請其參加公聽會，徵詢參與更新之意願並協調後，依規定申請實施都市更新事業。

■ 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(115.03.25~115.03.27)。

■ 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115年03月27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。

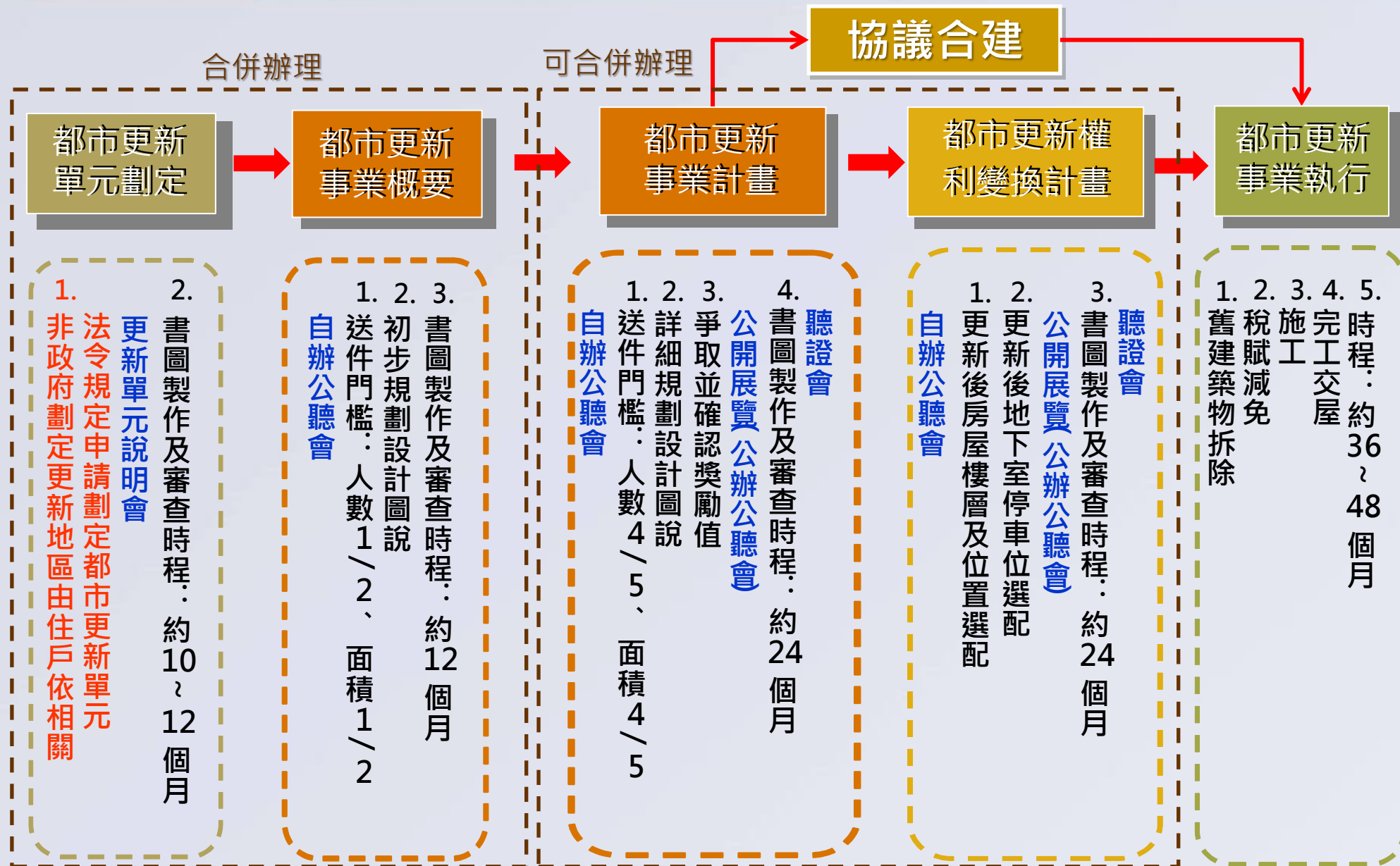
■ 專屬網頁

<https://fujiuding.com/urbnrenewal>



自行劃定更新單元

都市更新辦理程序



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22條規定者，得與事業概要一併辦理。

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。	符合
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。	-
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窳陋建築物棟數，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。	-
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。	-

註：本案位於捷運南京復興站之出入口半徑三百公尺內，需符合一項規定。



事業概要内容

■ 預定實施者

富鉅鼎建設股份有限公司(負責人：洪村統)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)2547-2889

■ 顧問團隊

• 都市更新

社團法人台北市不動產及土地資源發展協會(理事長：陳光雄)

聯絡地址：臺北市中山區長春路328號11樓之1

電話：(02)8712-2549

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

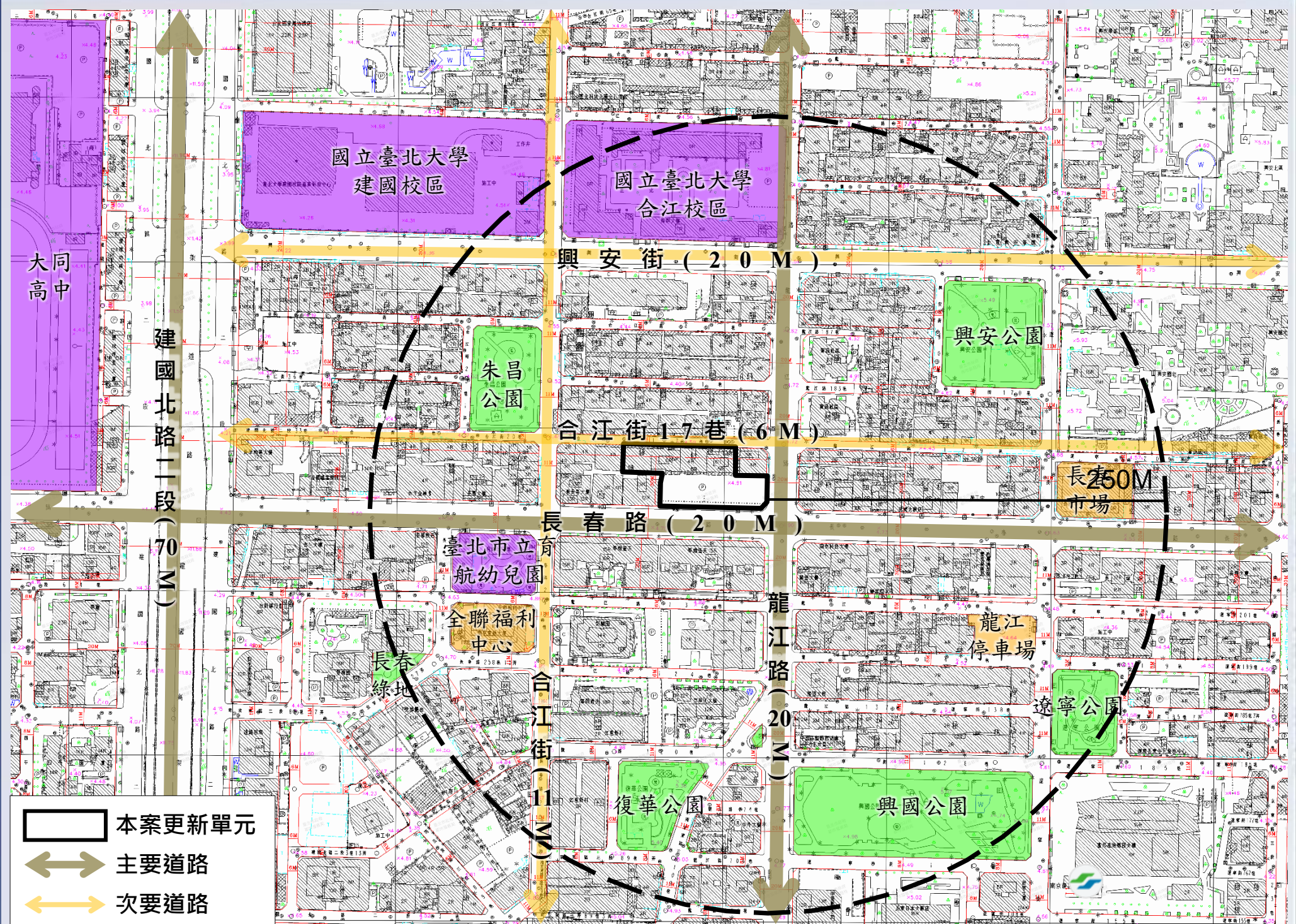
• 建築規劃設計

辰俊建築師事務所(簽證建築師：陳俊廷)

聯絡地址：臺北市信義區光復南路563號8樓

電話：(02)2758-9699

更新單元周邊區位關係



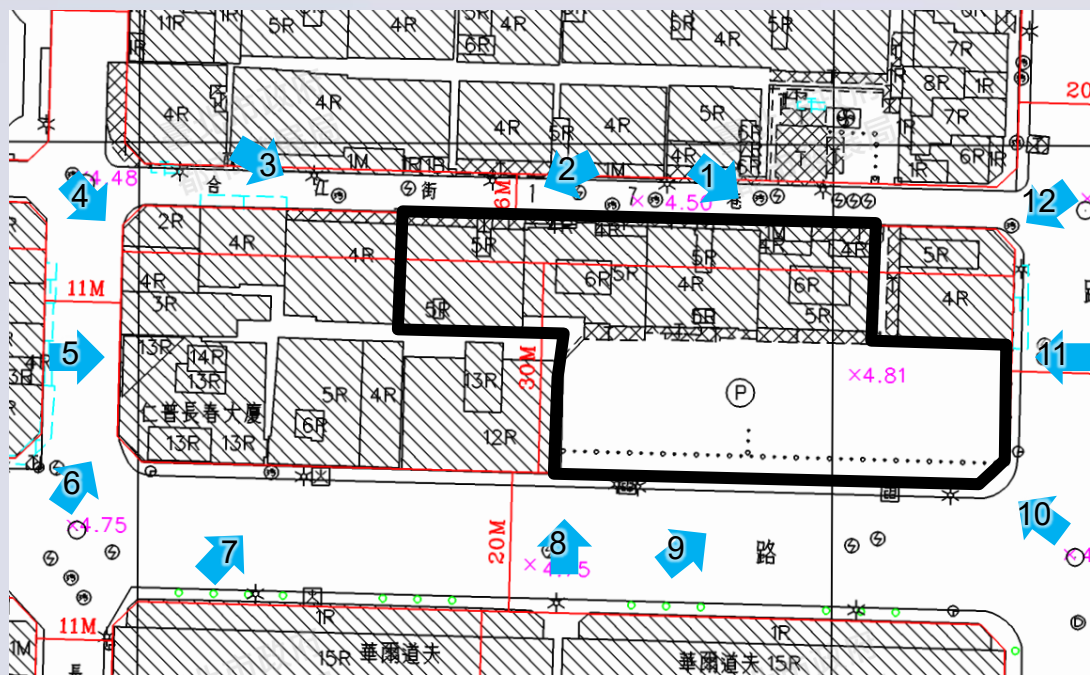


更新單元範圍包括臺北市中山區長春段二小段343、347、348、351、353、356、358、359、362地號地號等9筆土地，土地面積2,402.00m²，土地所有權人共計47位。

權屬 (管理機關)		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	1,263.00	52.58%	1	2.13%
私有土地		1,139.00	47.42%	46	97.87%
合計		2,402.00	100.00%	47	100.00%

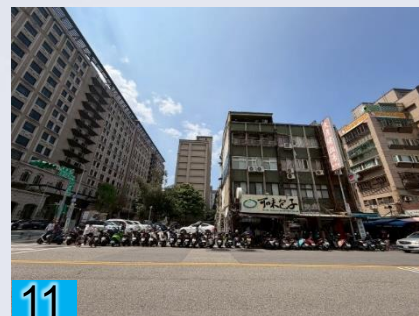
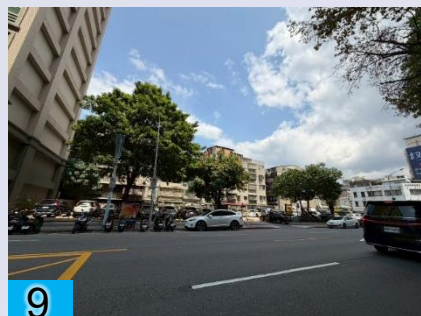
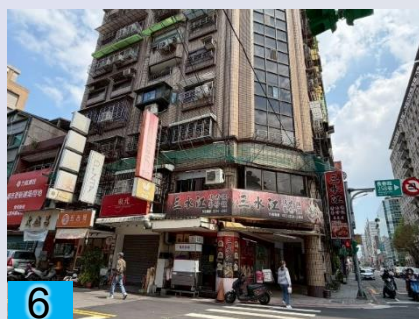
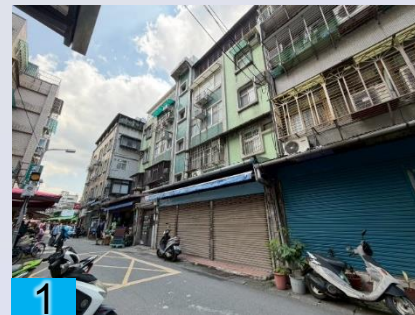
圖 例： 更新單元範圍 公有土地 私有土地

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事業概要申請審議

※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。

※請完整填寫編一編號、聯絡地址與電話等資料，以及簽署日期。

擬訂臺北市中山區長春段二小段343地號等9筆土地事業概要同意書
 本人_____同意參與由 吳錦輝 為代表申請之「擬訂臺北市中山區長春段二小段343地號等9筆土地事業概要案」。

一、同意都市更新處理方式：重建 整建、維護
 二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
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		
樓地板面積 (m ²)	共有部分	建物層次/總樓層數	
		主建物總面積 (A)	
		附屬建物面積 (B)	
	面積 (C)	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			

以上雙框線內資訊由申請人填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印 (簽名並蓋章)

中 華 民 國 年 月 日

注意事項：

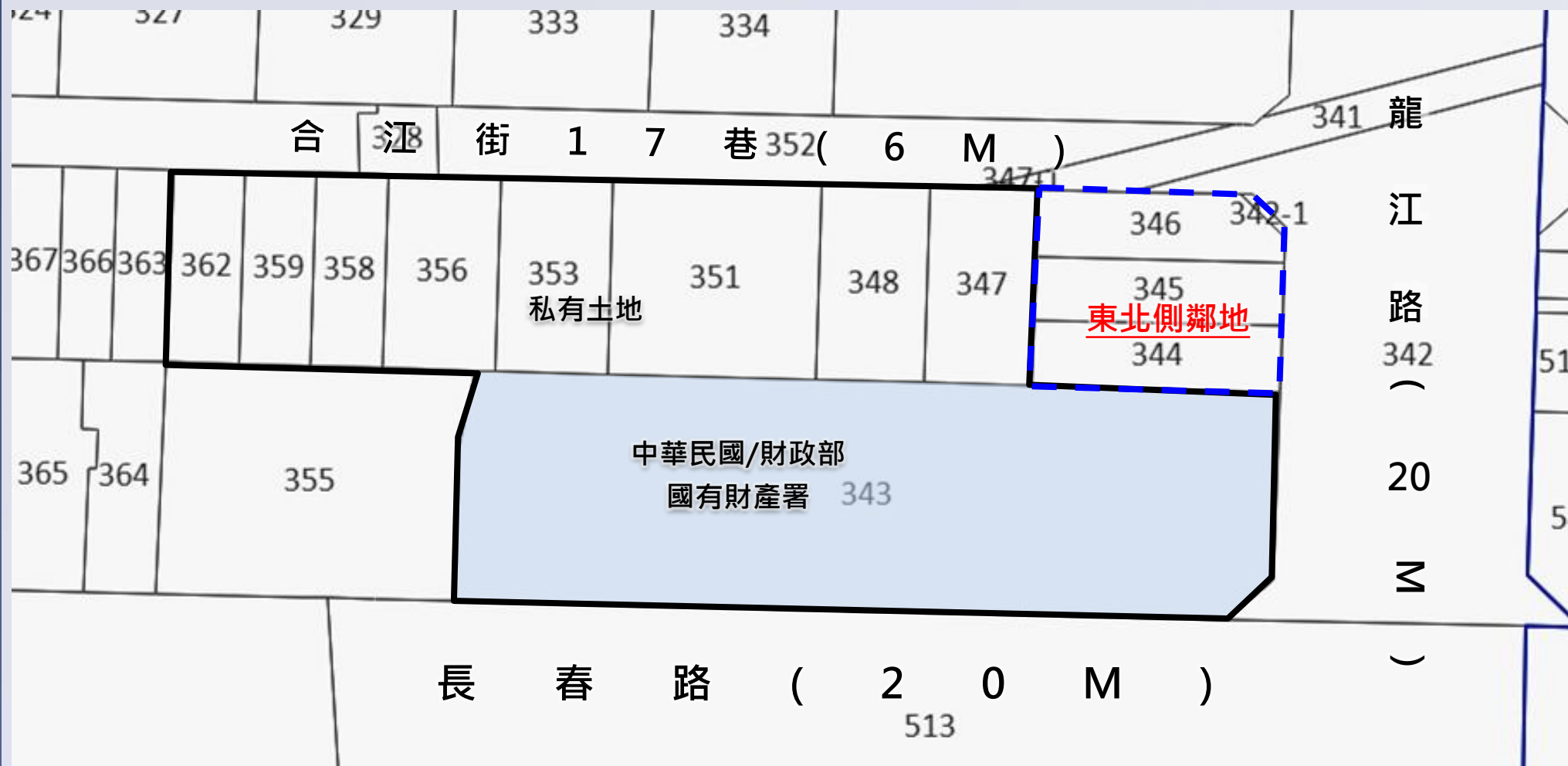
1. 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂臺北市中山區長春段二小段343地號等9筆土地事業概要案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

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)	47	2,402.00	46	4,234.58
公有(a)	1	1,263.00	0	0.00
私有(b=A-a)	46	1,139.00	46	4,234.58
排除總和(c)	0	0.00	0	0.00
計算總和(B=b-c)	46	1,139.00	46	4,234.58
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。

相鄰土地協調範圍

- 東北側(342-1、344、345、346地號)
面積：**329.00** m²
屋齡56年四層加強磚造建物



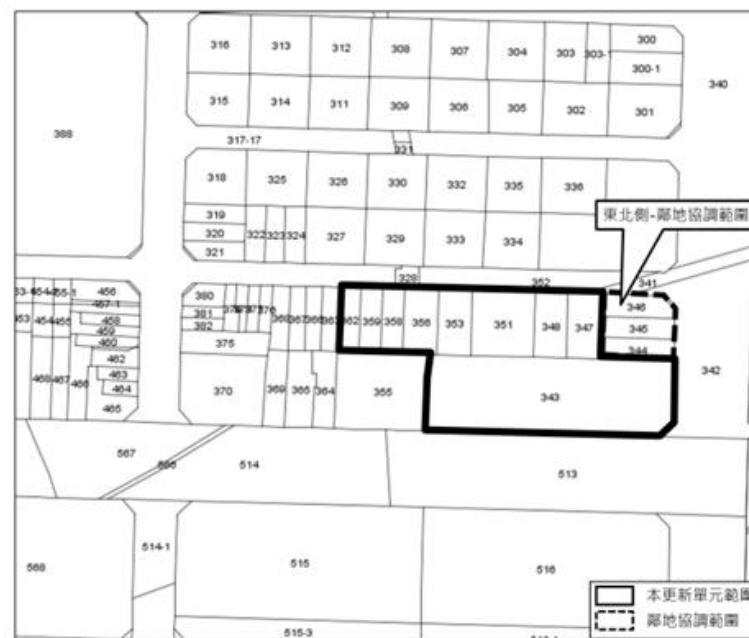
圖例：
[Black outline] 更新單元範圍
[Light blue fill] 公有土地
[White fill] 私有土地
[Dashed blue outline] 鄰地協調範圍

■ 本次特徵詢鄰地土地及建物所有權人是否有意願參與本更新案，並請於會後二周內(即民國115年4月23日前)填妥參與更新意願書寄回至安邦工程顧問股份有限公司(地址：新北市永和區保生路1號4樓之1)，以作為申請劃定更新單元範圍之參據。

■ 若 貴芳鄰目前暫無意願改建，亦予以尊重，未來仍得依相關法令規定辦理改建。

附件 3

「擬訂臺北市中山區長春段二小段 343 地號等 9 筆土地事業概要案」
參與更新意願書-東北側鄰地(同小段 342-1 地號等 4 筆土地)



本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：

- 有意願 擇一 勾選
 無意願
- 納入 吳錦輝 申請之「擬訂臺北市中山區長春段二小段 343 地號等 9 筆土地事業概要案」更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 納入 吳錦輝 申請之「擬訂臺北市中山區長春段二小段 343 地號等 9 筆土地事業概要案」更新單元範圍內。

所有權人： (簽名或蓋章)
 統一編號：
 聯絡地址：
 聯絡電話：
 中華民國 年 月 日

**每項欄位皆為必填項目，
並請本人親自填寫
(日期記得填寫)**

■ 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。

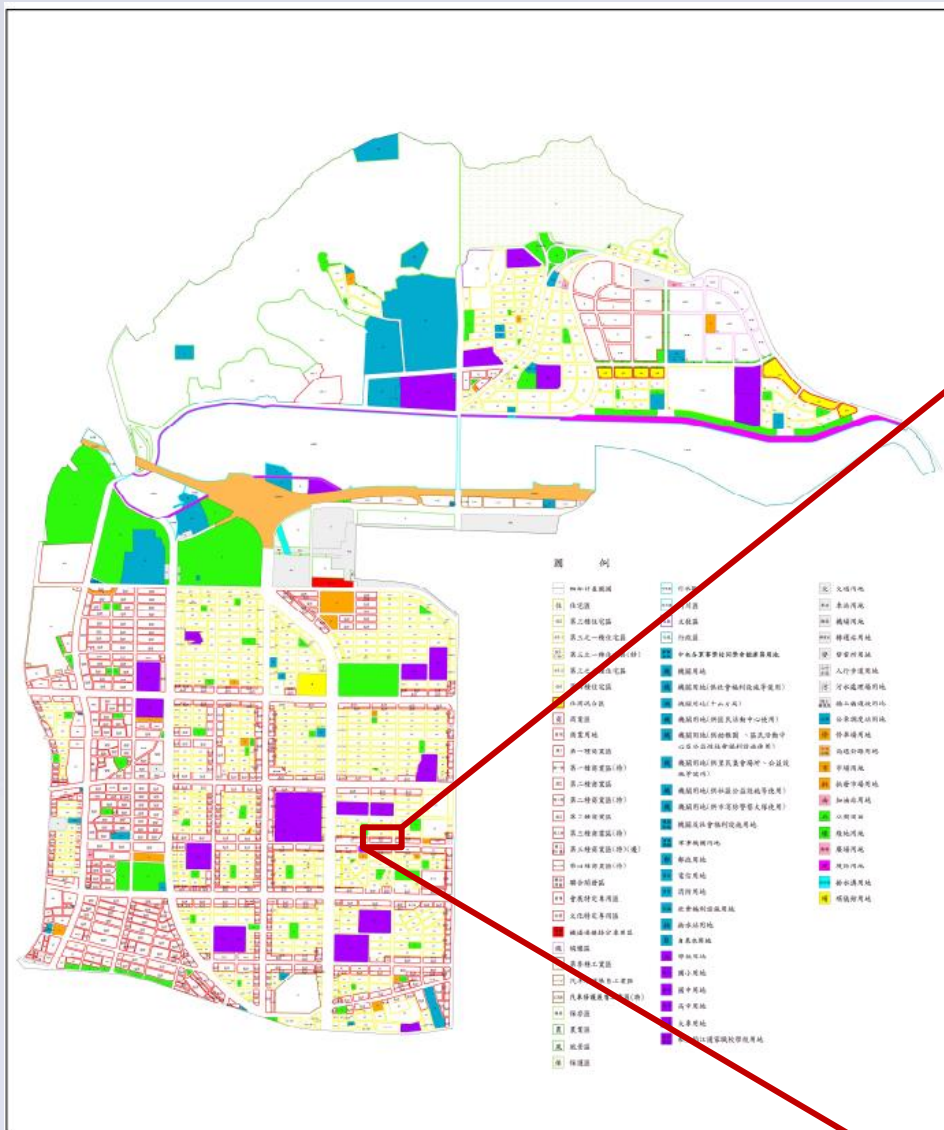
■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 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。

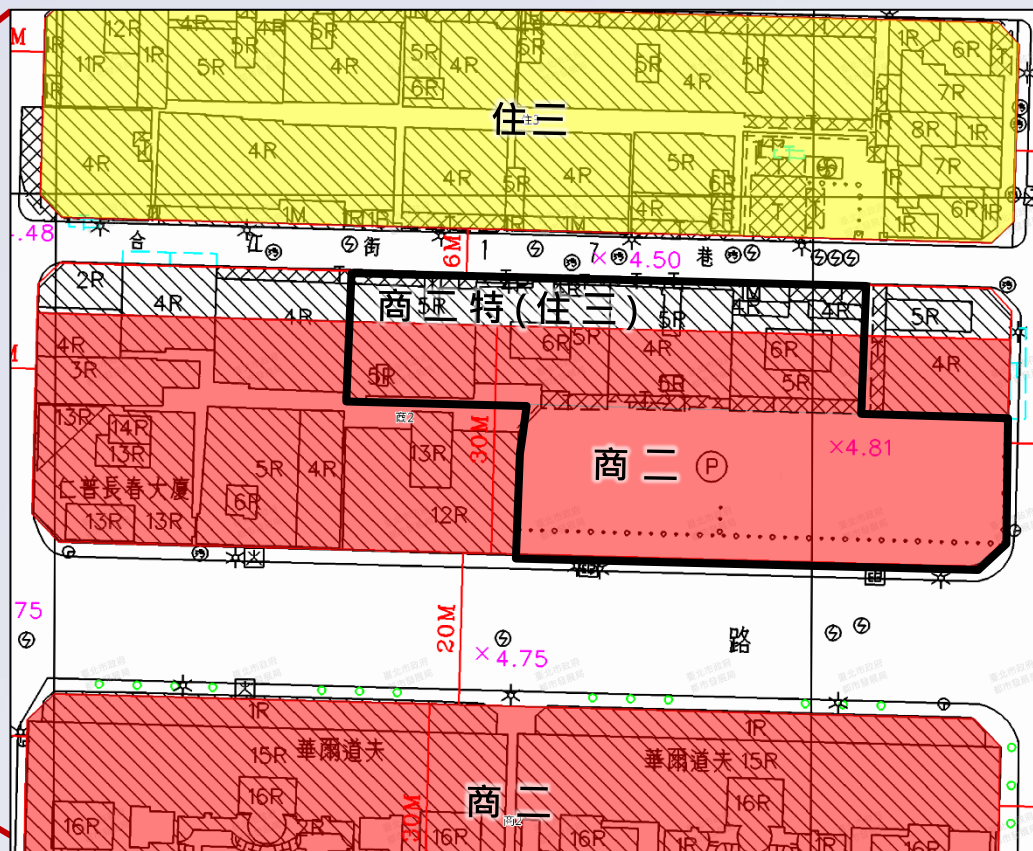
■ 提升及展現更新公共利益

- ▶ 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。

臺北市中山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案



土地使用分區	第二種商業區	第二種商業區(特)(原住三)
面積	1,956.00m ²	446.00m ²
建蔽率	65%	45%
容積率	630%	225%



申請容積獎勵項目及額度

都市更新建築容積獎勵辦法內政部

建築容積獎勵項目		申請額度(m ²)	百分比(%)
第五條	原建築容積高於法定容積。	-	-
第六條	結構堪慮建築物(應辦理結構安全性能評估)	412.77	3.10
第七條	依主管機關公告提供指定之社會福利設施或其他公益設施	-	-
第八條	協助取得及開闢公共設施用地	-	-
第九條	文化資產或都市計畫有保存價值建築物	-	-
第十條	取得候選綠建築證書(黃金級)	1,066.10	8.00
第十一條	取得候選智慧建築證書(銀級)	799.58	6.00
第十二條	建築物無障礙環境設計 依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之無障礙環境第二級	399.79	3.00
第十三條	建築物耐震設計 取得耐震設計標章	1,332.63	10.00
第十四條	更新時程獎勵	466.42	3.50
第十五條	完整計畫街廓或土地面積達一定規模以上者	-	-
第十六條	以協議合建方式實施之都市更新事業	-	-
第十七條	為處理占有他人土地之舊違章建築戶之需要之獎勵容積	-	-
小計		4,477.29	33.60

註：上表係依內政部114年1月13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。

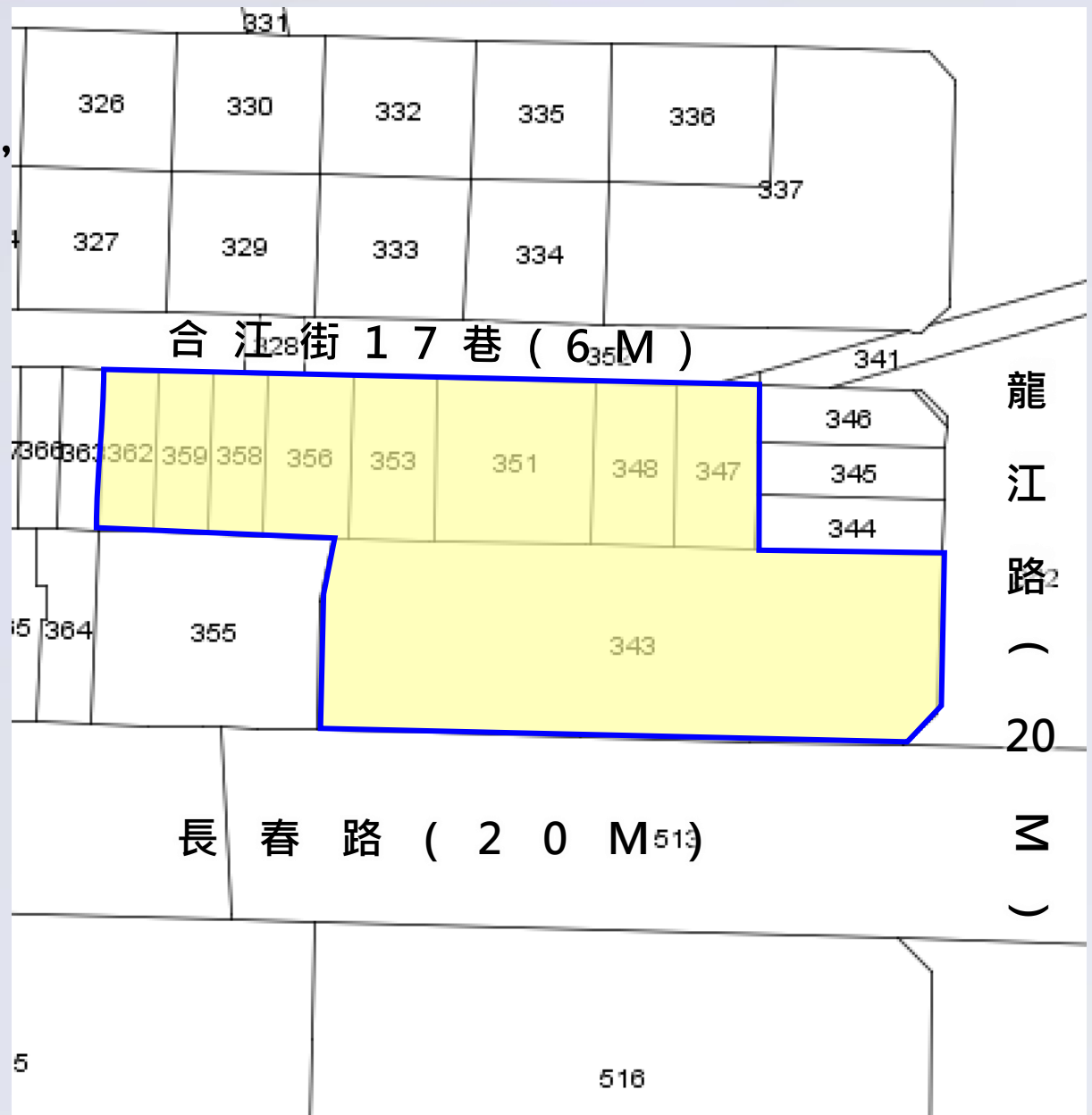
申請容積獎勵項目及額度

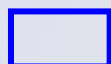
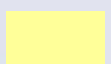
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法

建築容積獎勵項目				申請額度(m ²)	百分比(%)
一. 都市環境之貢獻	建築規劃設計	(一)	符合下列3項以上者，給予1%獎勵；符合4項以上者，給予2%獎勵；符合5項以上者，給予3%獎勵： 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通道，最小淨寬達2.5公尺以上，且通道兩端銜接公共設施用地或道路，可設置喬灌木、草坪及合理放置街道家具。 4.建築基地集中設置開放空間廣場達200m ² 以上，其任一邊最小淨寬達8公尺以上，且長寬比不得超過三者(住宅區不適用)。 5.建築物地面層鄰接公共空間側留設供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36m ² 以上，任一邊最小淨寬應在6公尺以上，且長寬比不得超過三。 6.建築物斜對角距離平均未超過45公尺；倘超過45公尺，以設計手法規劃建築立面，避免形成連續性牆面。	-	-
		(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。	133.26	1.00
		(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。	660.99	4.96
		(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。	399.79	3.00
		二.新技術之應用	建築基地提供充電汽車及機車停車位數達法定停車位3%，給予1%獎勵。	133.26	1.00
促進都市更新 (二)	更新單元內現有合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四、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。(五層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積之4%)	153.74	1.15		
小計				1,481.05	11.11
合計				5,958.34	44.71
防災型都市更新細計獎勵				1,547.89	11.62
申請容積獎勵總計				7,506.24	56.33

註：上表係依內政部114年1月13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

本都市更新事業計畫以「權利變換」方式實施。

■ 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」方式實施，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。

■ 合法建築物之補償及安置

- ▶ 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。
- ▶ 有關本案現住戶安置方式，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。

■ 其他土地改良物之補償

- ▶ 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。

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)	4,146,525,091
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	13,576,080
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)		199,890,062
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)		330,057,947
陸、稅捐(H)(印花稅、營業稅)		166,528,259
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)		1,215,476,559
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		6,072,053,998

註：上表依113.10.30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)建築物工程造价要項」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 <u>臨計畫道路留設騎樓及無遮簷人行步道</u> ，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	<p>本案依都市更新事業計畫規劃取得「<u>黃金級</u>」<u>綠建築標章</u>，實施者取得綠建築標章後，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。</p> <p>依「<u>臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法</u>」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>。</p>
智慧建築	依都市更新事業計畫規劃取得「 <u>銀級</u> 」 <u>智慧建築標章</u> ，實施者取得智慧建築標章後，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> ，實施者取得新建住宅性能評估之結構安全性能後，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>258部汽車停車位(含4部無障礙車位、8部充電車位)、225部機車停車位(含3部無障礙車位、8部充電車位)</u> ，其中4部無障礙車位、8部充電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 <u>管理委員會負責後續管理維護</u> 。
保固事項	本約房屋之結構及主要設備自通知交屋日起或視同點交日起，乙方就 <u>主要結構部分(如基礎版、主要樑柱)之結構安全負責保固十五年</u> ，其他固定建材及設備(如門窗、地壁磚、廚房設備、衛浴設備、監控設備、消防設備、機電設備等--) <u>負責保固一年</u> 。但若係甲方使用不當、疏於管理維護或交屋後自行變更原有施工部份或不可抗力等非可歸責於乙方因素之毀損者，不在此限。乙方並應於交屋時出具房屋保固服務卡予甲方作為售後服務憑證。

預定實施進度

序號	進度	115年	116年		117年	118年	119年		123年				
		4月	4月	10月	7月	9月	3月	4月	4月	5月	6月	7月	8月
1	事業概要報核	■											
2	事業概要核准		■										
3	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

建築概要說明

基地位置：臺北市中山區長春段二小段343地號等9筆土地

土地使用分區：商二 / 商二特 (住三)

建蔽率 65% / 45%

容積率 630% / 225%

基地面積：2402 m² (726.60坪)

設計概要：

(一)設計內容：地上27層、地下6層 SC構造，377戶

(二)建築基地面積：2402 m²

設計建築面積：1294.50 m²

設計建蔽率：60.42% < 60.84%

(三)總樓地板面積：40157.48 m²

設計容積面積：20832.35 m²

設計容積率：867.29%

(四)都市更新(含防災)獎勵：7506.24 m² (56.33%)

(五)新建建築各層用途：

地下一層：防空避難室兼停車空間、機房、防災中心

地下二至六層：汽車停車空間

地上一層：一般零售業(8戶)、住宅大廳、商辦大廳、梯廳、管委會空間

地上二層至四層：一般事務所(22戶)

地上五層至十三層：集合住宅(170戶)

地上十四層至二十七層：集合住宅(177戶)

屋突一至三層：樓梯間、機房、水箱

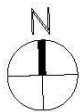
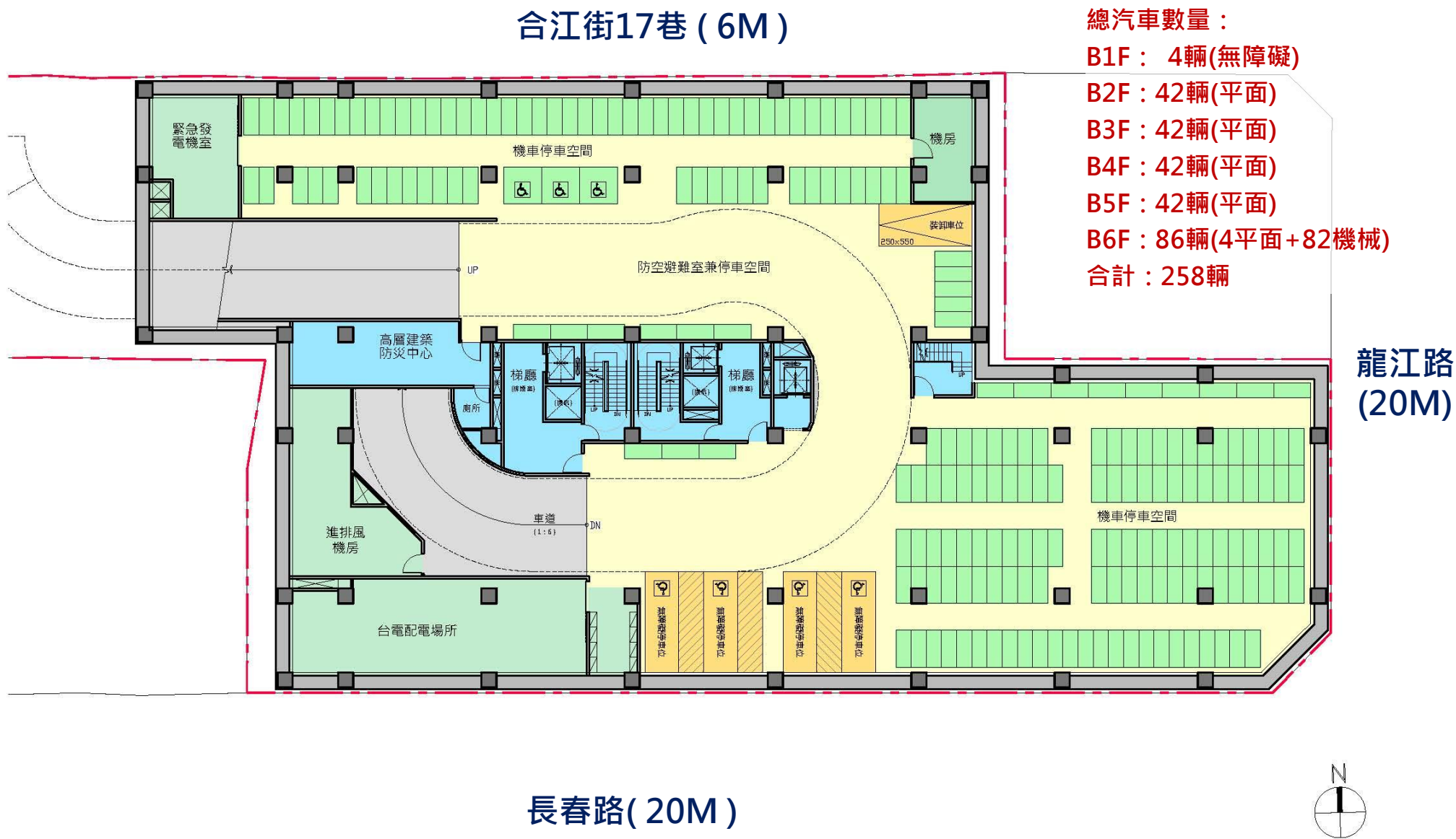
(六)停車空間：

應設汽車217輛、實設汽車258輛、無障礙4輛

(法定汽車217輛、自設汽車41輛)

應設機車225輛、實設機車225輛 (法定機車225輛、自設機車0輛)

地下一層平面圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下二至地下五層平面圖

合江街17巷 (6M)

總汽車數量：

B1F：4輛(無障礙)

B2F：42輛(平面)

B3F：42輛(平面)

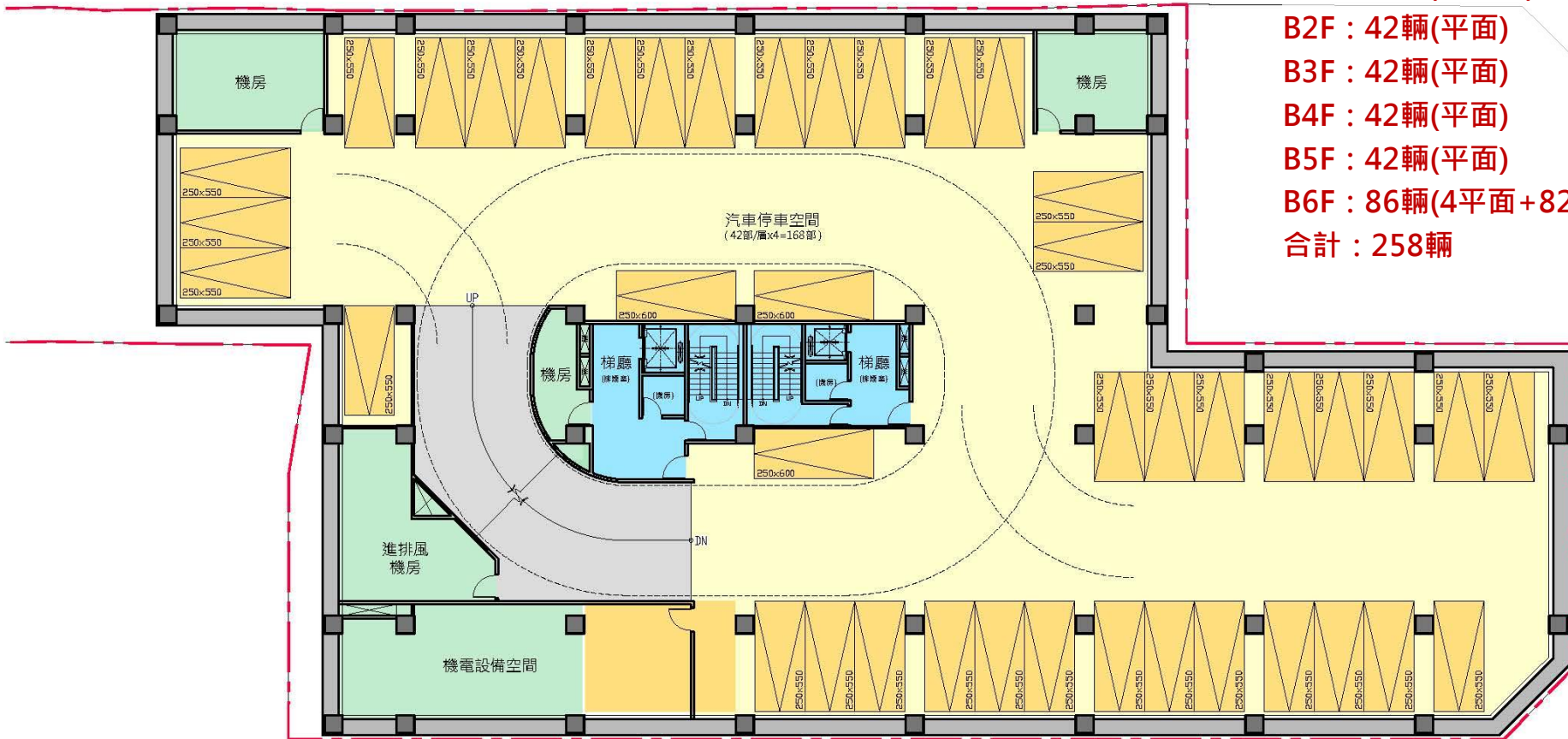
B4F：42輛(平面)

B5F：42輛(平面)

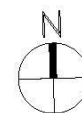
B6F：86輛(4平面+82機械)

合計：258輛

龍江路 (20M)



長春路(20M)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

地下六層平面圖

合江街17巷 (6M)

總汽車數量：

B1F：4輛(無障礙)

B2F：42輛(平面)

B3F：42輛(平面)

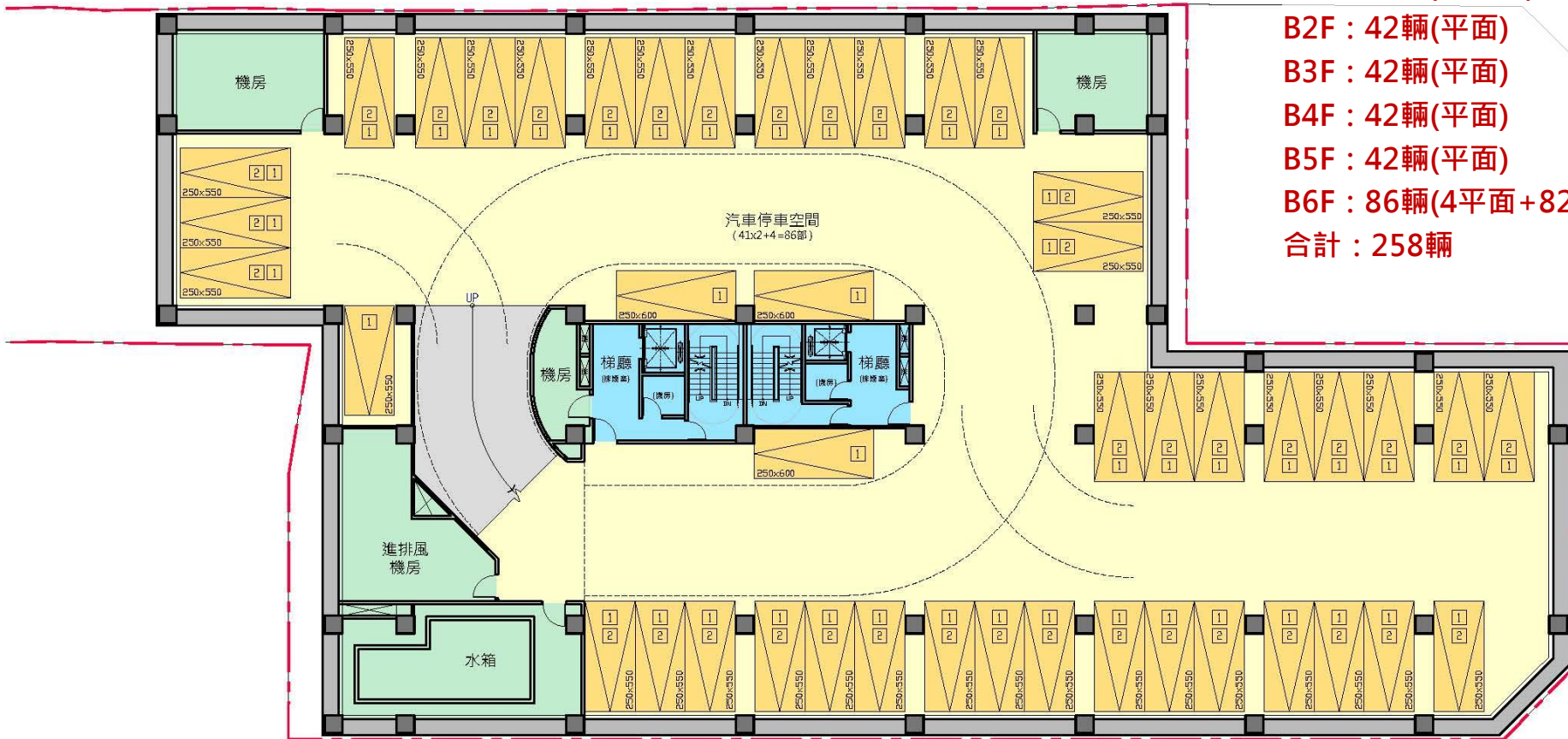
B4F：42輛(平面)

B5F：42輛(平面)

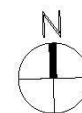
B6F：86輛(4平面+82機械)

合計：258輛

龍江路 (20M)



長春路(20M)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

一層平面圖

本建物為地上27層、地下6層

1F配置：一般零售業、大廳、
公寓大廈管理空間

2F~3F：一般事務所

5F~14F：集合住宅(社宅)

15F~27F：集合住宅

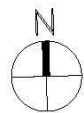
B1F：防空避難室、防災中心
機車停車位、機房

B2F~B6F：停車空間、機房



龍江路
(20M)

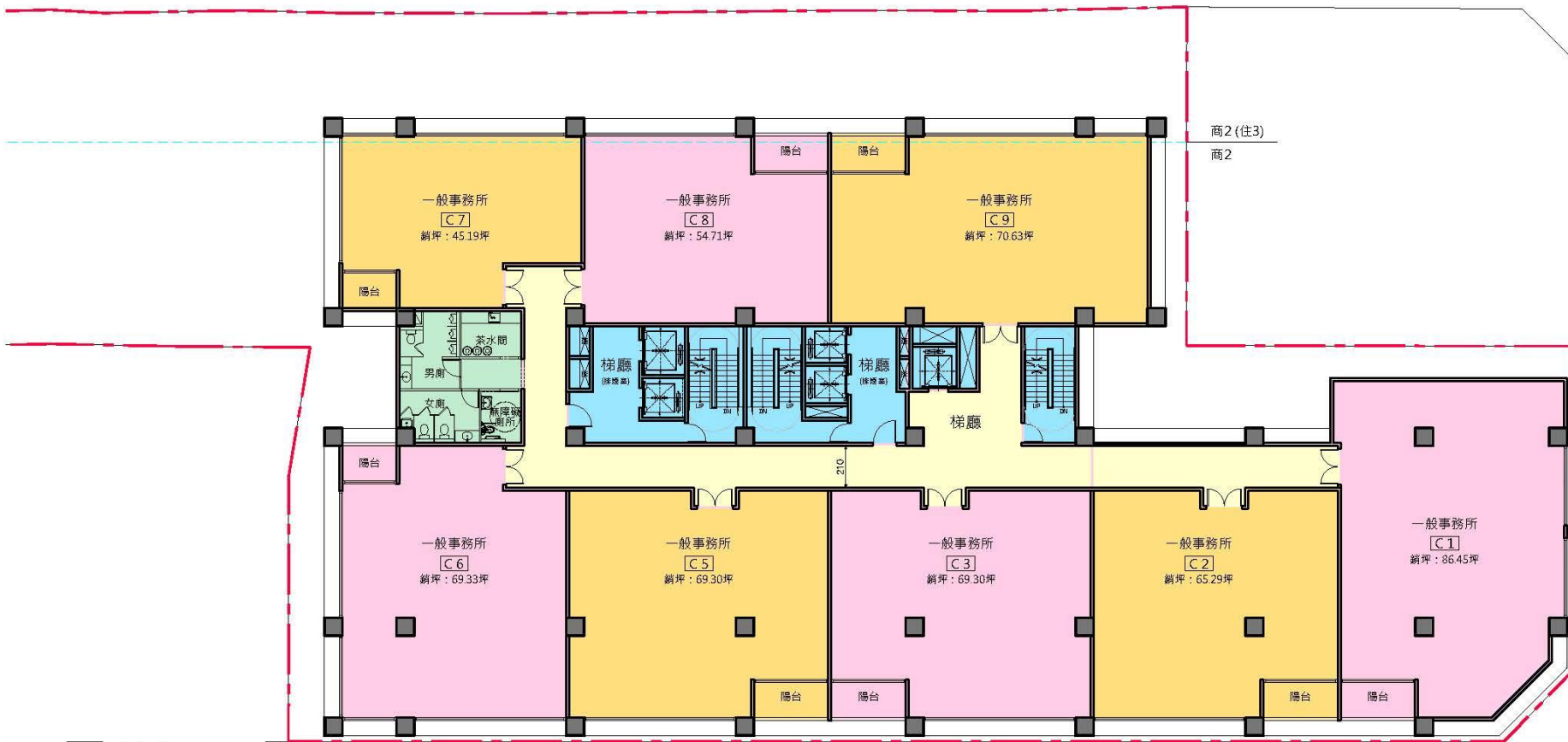
長春路(20M)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

二層至三層平面圖

合江街17巷 (6M)



龍江路 (20M)

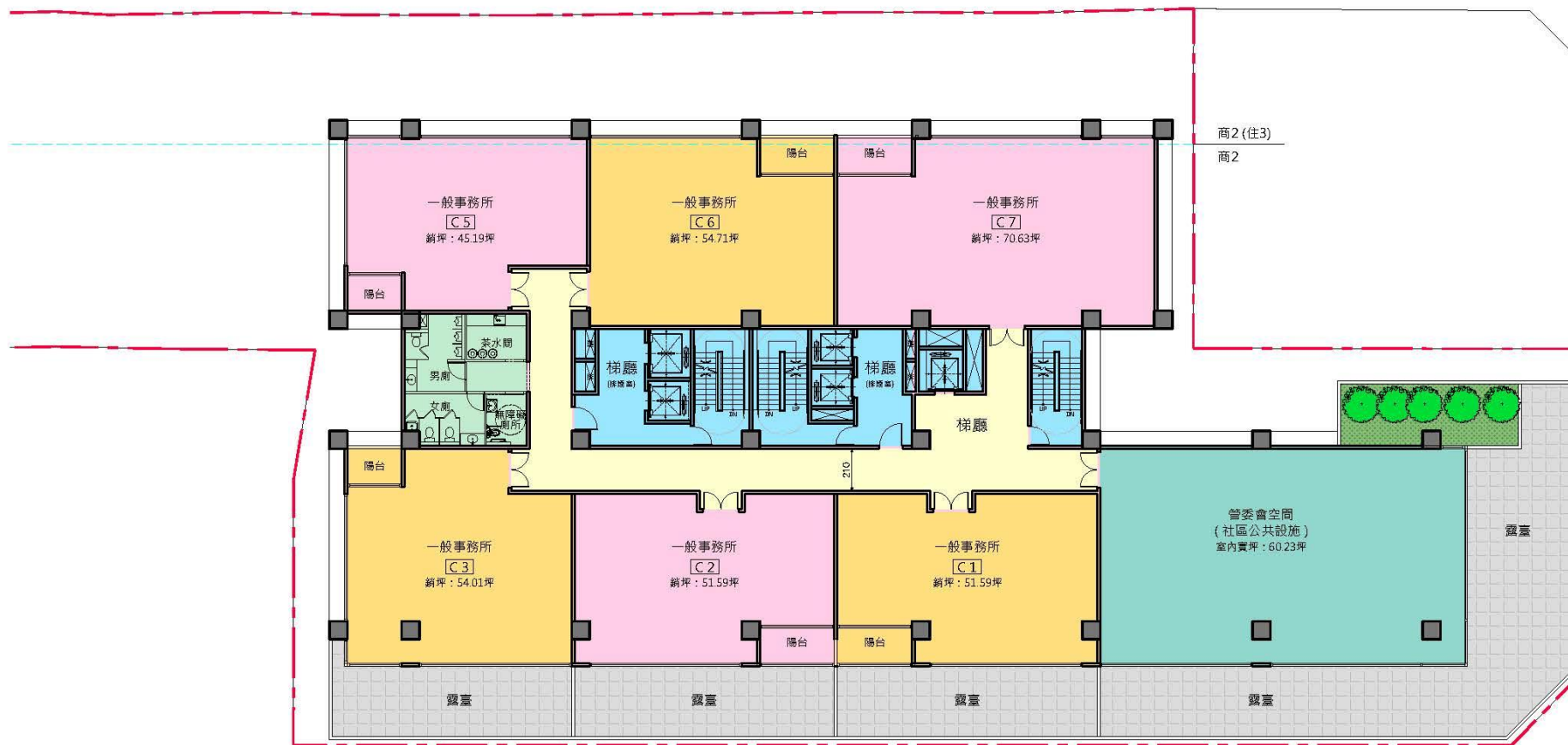
長春路 (20M)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

四層平面圖

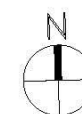
合江街17巷 (6M)



商2 (住3)
商2

龍江路
(20M)

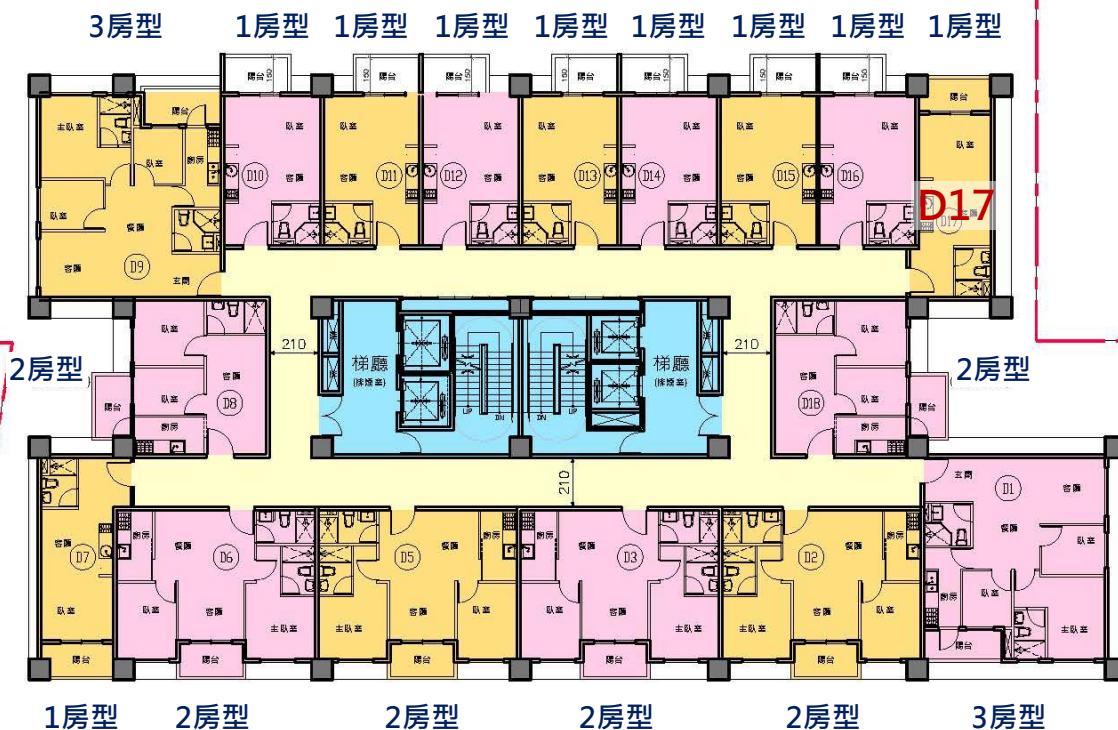
長春路(20M)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

五層至十四層平面圖

合江街17巷 (6M)



龍江路
(20M)

長春路(20M)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

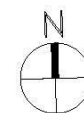
十五層至二十三層平面圖

合江街17巷 (6M)



龍江路
(20M)

長春路(20M)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

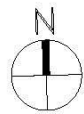
二十四層平面圖

合江街17巷 (6M)



龍江路
(20M)

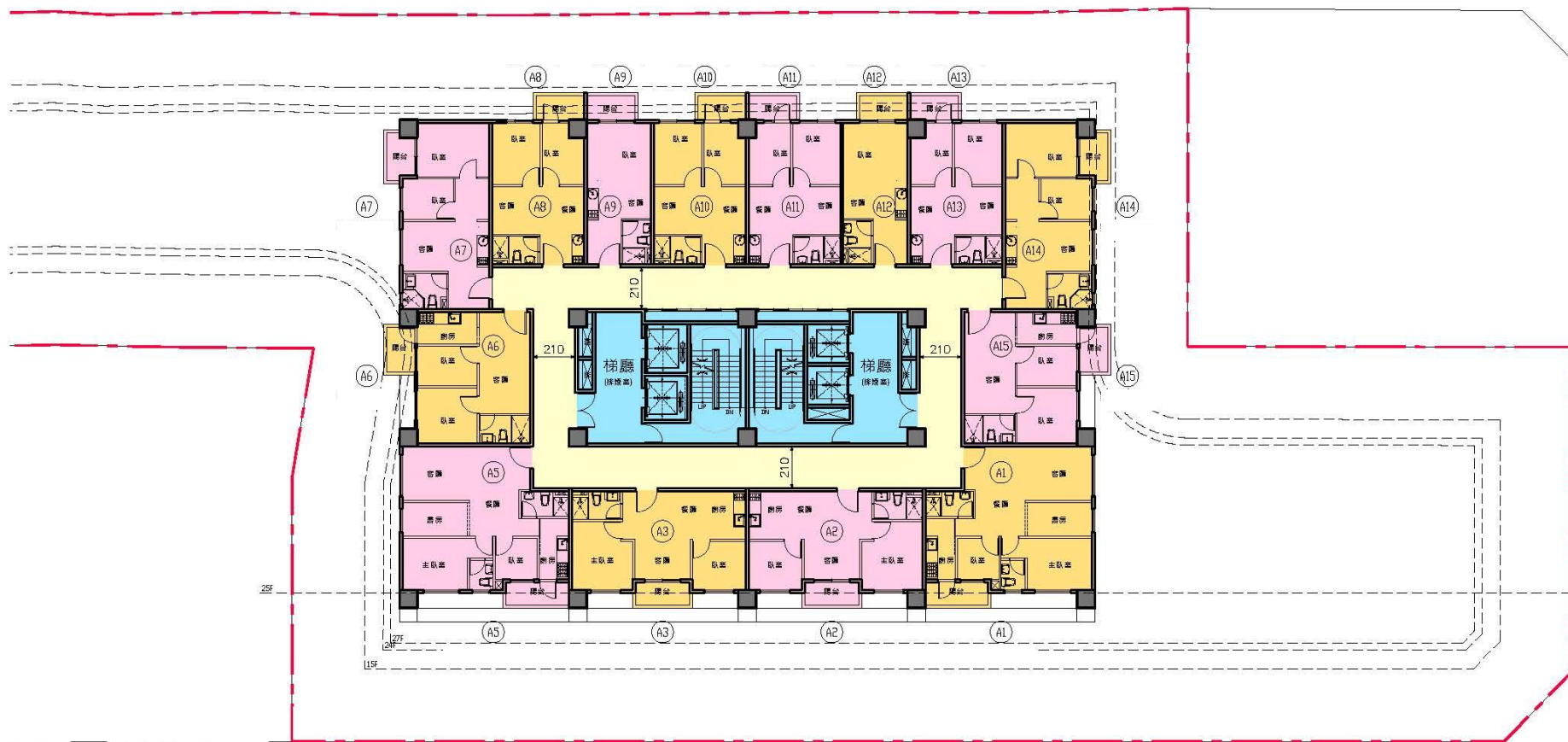
長春路(20M)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

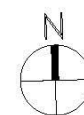
二十五層平面圖

合江街17巷 (6M)



龍江路
(20M)

長春路 (20M)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

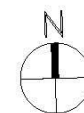
二十六層平面圖

合江街17巷 (6M)



龍江路 (20M)

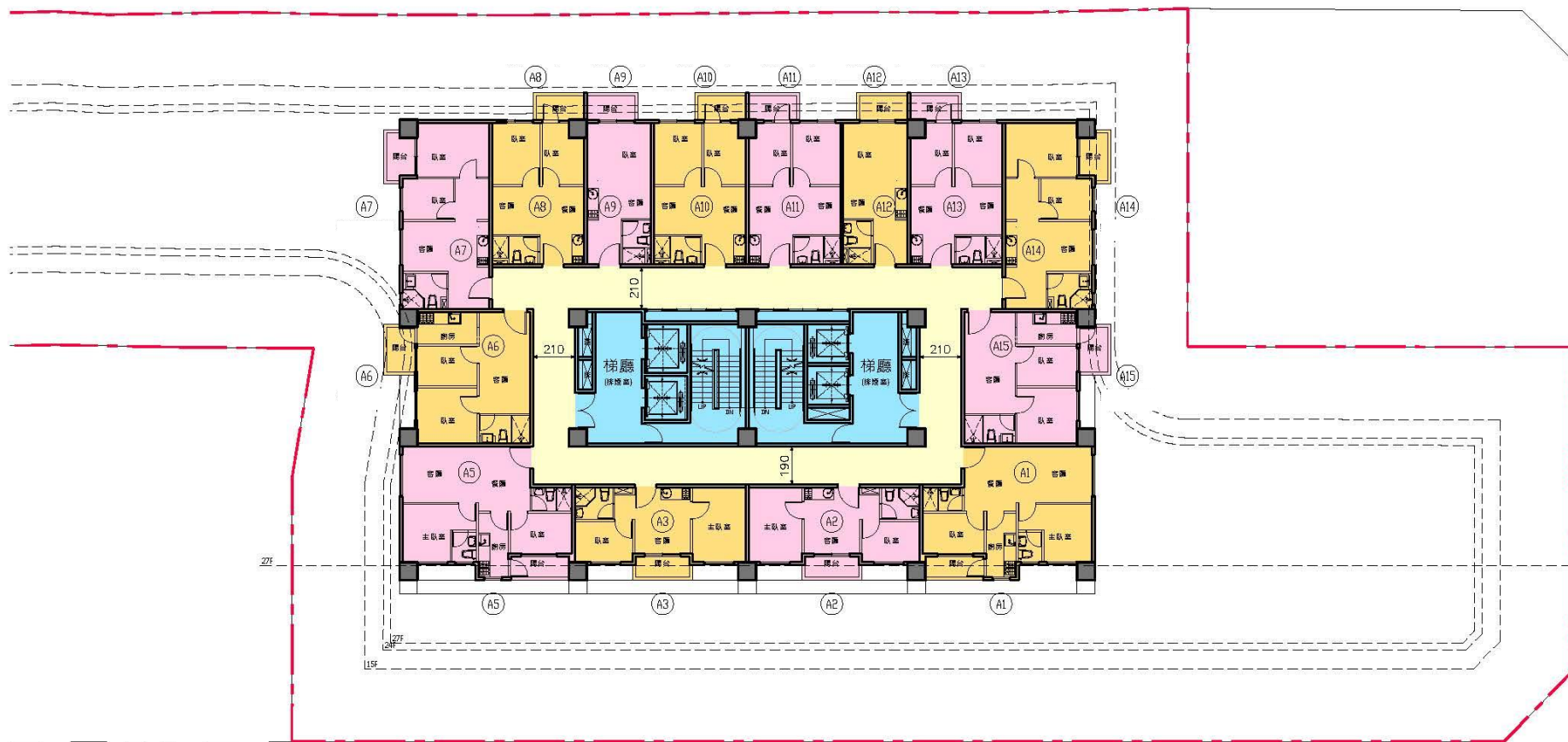
長春路 (20M)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

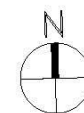
二十七層平面圖

合江街17巷 (6M)



龍江路
(20M)

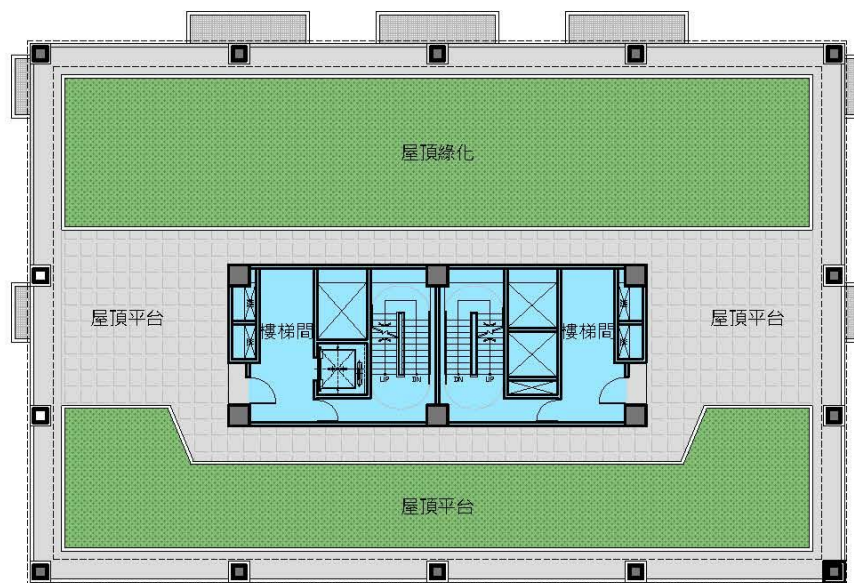
長春路(20M)



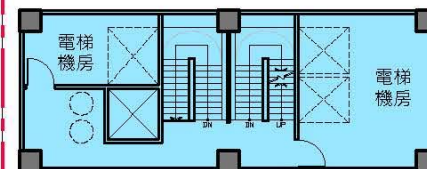
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

屋突層平面圖

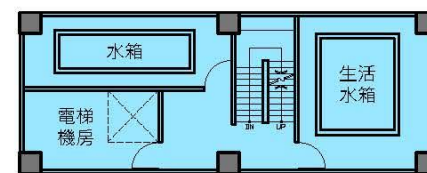
合江街17巷 (6M)



屋突一層



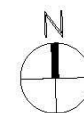
屋突二層



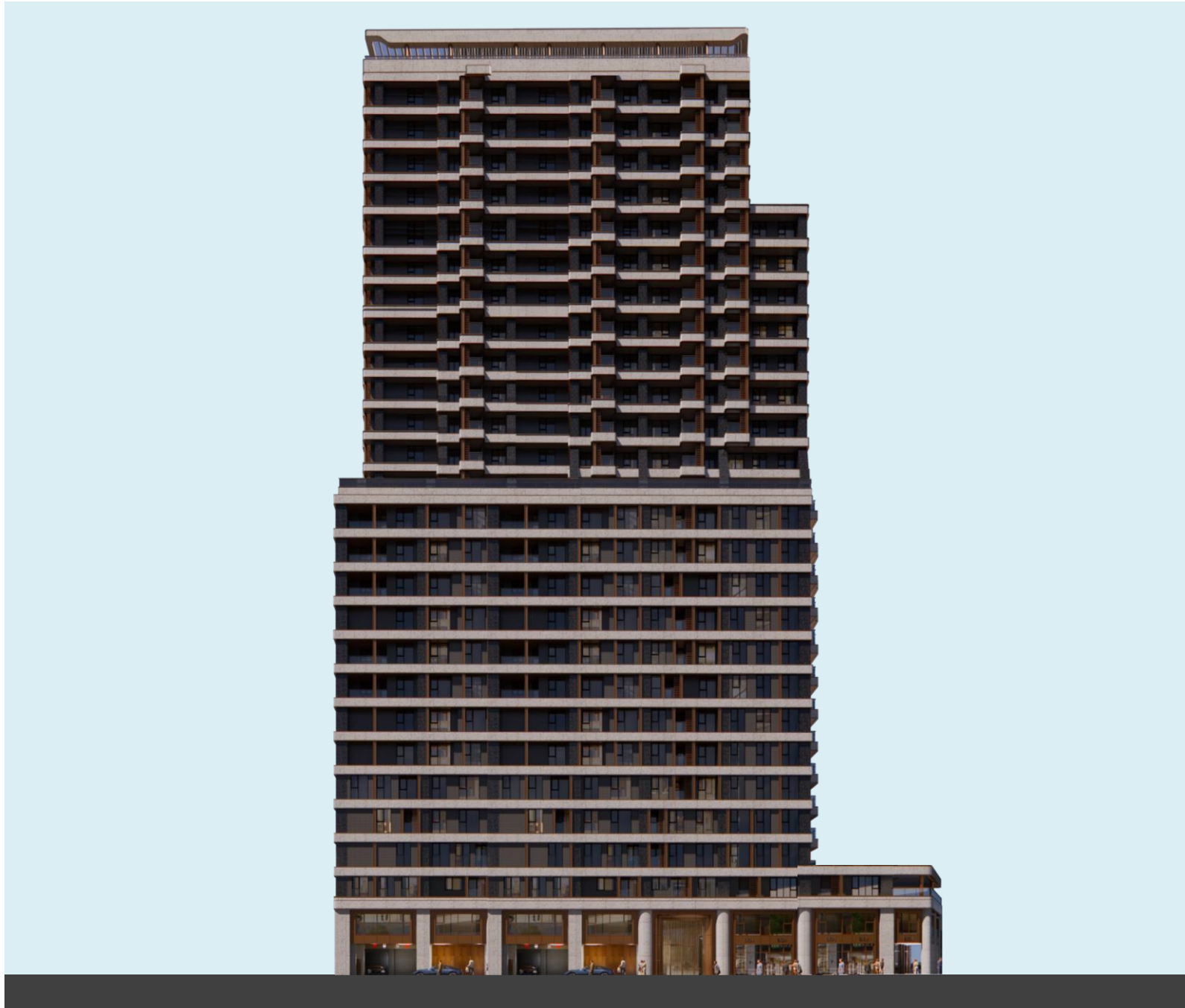
屋突三層

龍江路 (20M)

長春路(20M)



南向立面圖(正立面)



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

視覺景觀模擬圖



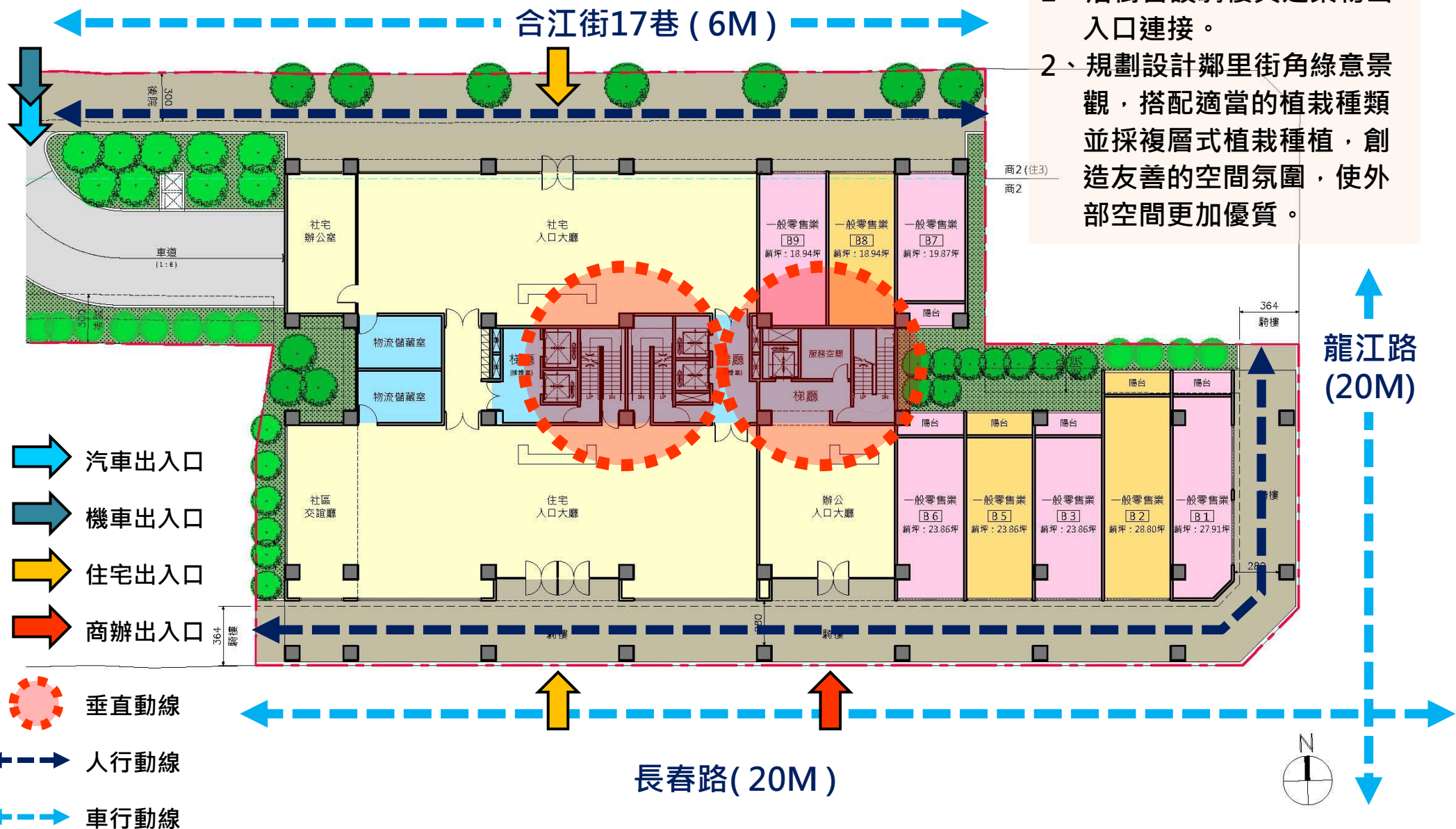
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

夜間照明模擬圖



註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

開放空間及景觀設計說明



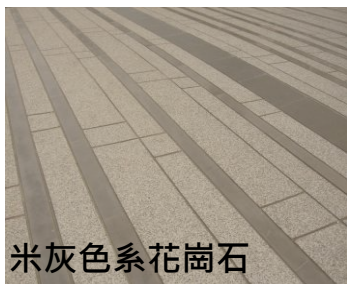
註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

開放空間及景觀設計說明



● 鋪面規劃說明

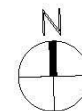
- 1、考量機能及安全兼具的鋪面材質。
- 2、彰顯建物及開放空間的環境紋理。



圖例	名稱
PAVE 1	米灰色系花崗石
PAVE 2	淺灰色車道磚
PAVE 3	米黃色車道磚

長春路 (20M)

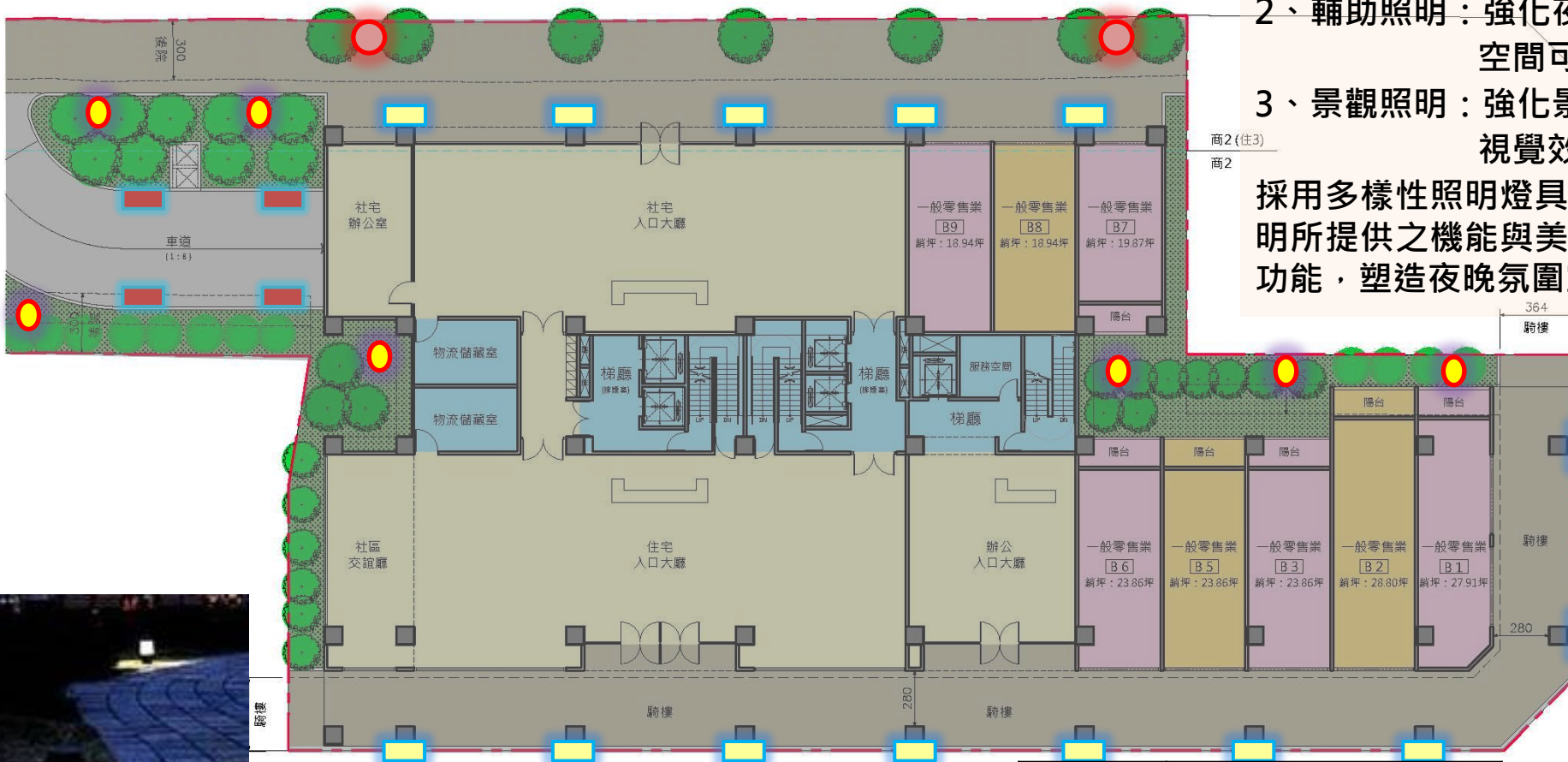
PAVE 1



龍江路 (20M)

開放空間及景觀設計說明

合江街17巷 (6M)



● 景觀照明計畫

- 1、基本照明：機能、安全性考量為主。
- 2、輔助照明：強化夜晚戶外空間可視性。
- 3、景觀照明：強化景觀端點視覺效果。

採用多樣性照明燈具，符合照明所提供之機能與美化環境之功能，塑造夜晚氛圍空間。

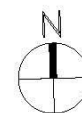
龍江路 (20M)

長春路 (20M)



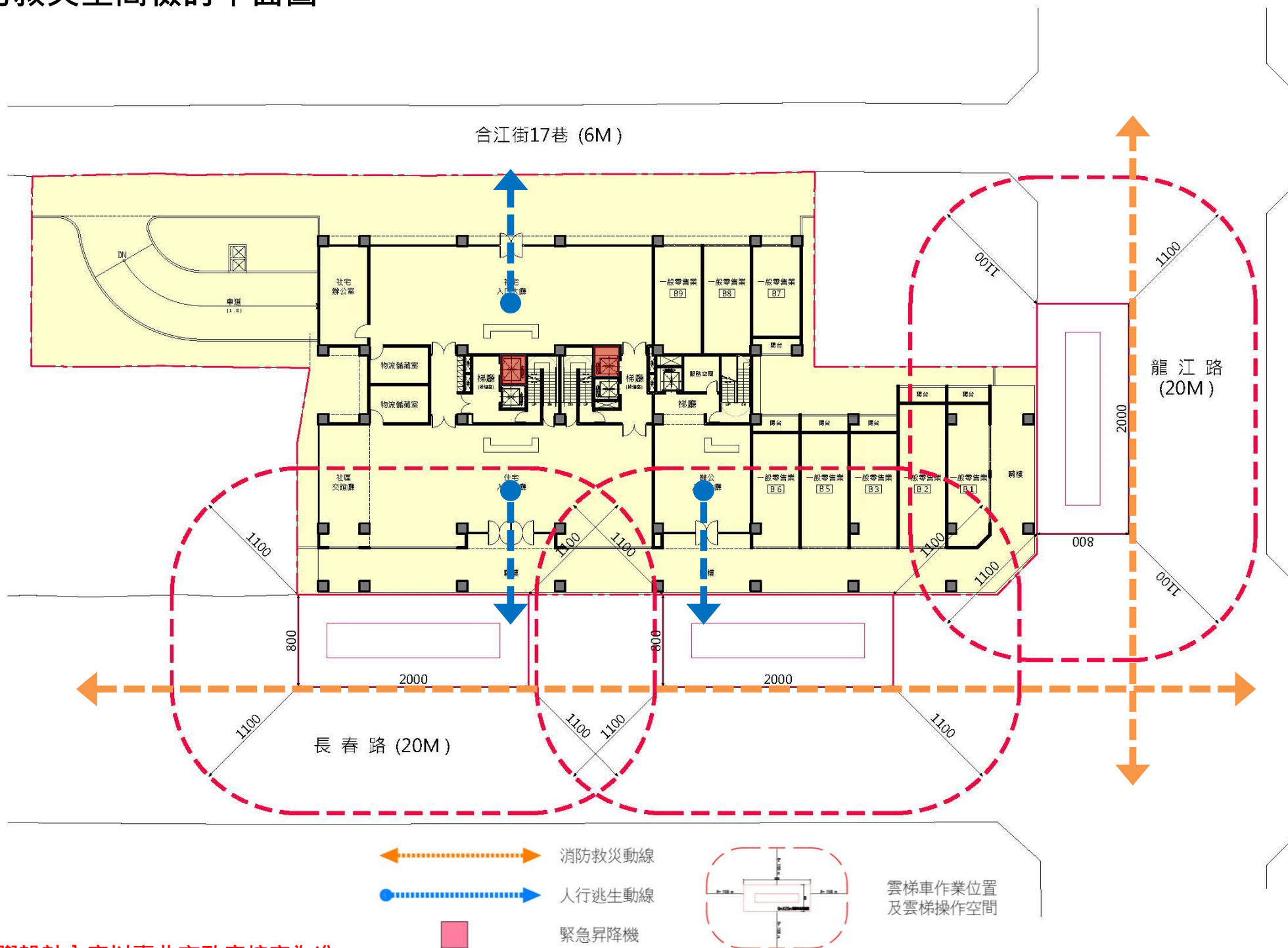
矮柱燈 (示意圖)




圖例	名稱
	景觀高燈
	矮柱燈
	車道燈
	壁燈

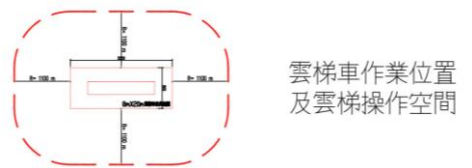


註：實際設計內容以臺北市政府核定為準。

消防救災空間檢討平面圖




-  消防救災動線
-  人行逃生動線
-  緊急昇降機



註：實際設計內容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<https://fujiuding.com/urbnrenewal>
- 三、本案都市更新相關諮詢：
 - 富鉅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