

台北市萬慶段三小段四三四地號等四筆土地都市更新單元 都市更新事業計畫 公聽會

主辦單位：全陽建設股份有限公司
簡報單位：財團法人都市更新研究發展基金會

簡報大綱

計畫緣起

現況分析

規劃設計

效益評估

財務計畫

預計實施進度

一、計畫緣起

■ 實施者

- 為本案更新單元唯一地主--「全陽建設股份有限公司」擔任實施者。

■ 計畫地區範圍

- 本更新單元位於「臺北市文山區萬慶街三七巷西側更新地區」內。
- 本更新單元位於文山區萬慶段三小段434、436、439、450地號等4筆土地，面積共1,733.00m²。
- 民國93年6月4日府都字第09314863400號公告核准都市更新事業概要。

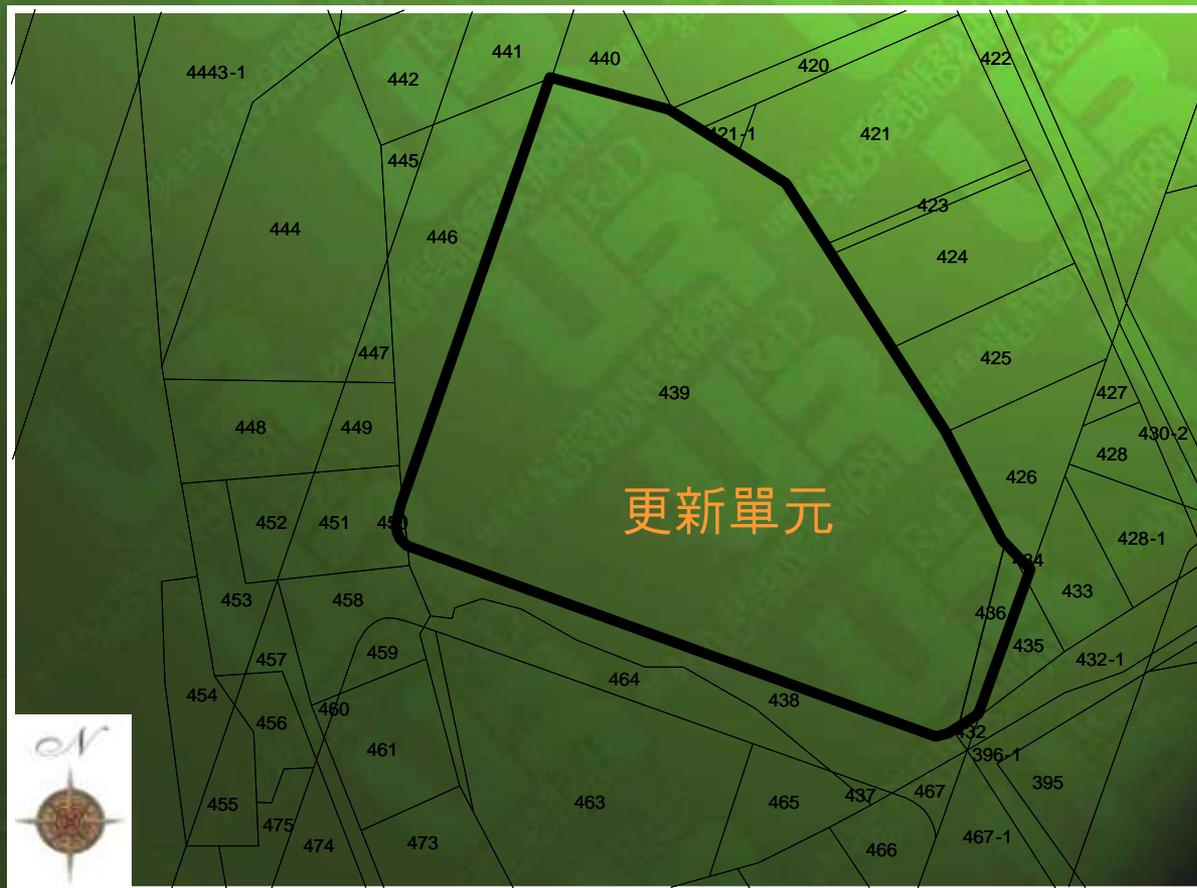
■ 法令依據

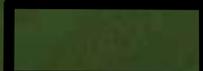
- 依據都市更新條例第十九條規定辦理。



一、計畫緣起

■ 更新單元範圍



 更新單元範圍

二、現況分析

- 1.共有4筆土地，土地所有權人數為1人。
- 2.合法建築物，共有3筆建號，所有權人數為1人。
- 3.同意參與都市更新事業概要比例如下表所示。

	所有權人人數（人）		面積（m ² ）	
	土地	建物	土地	建物
全區總和（A）	1	1	1733.00	150.50
同意數（B）	1	1	1733.00	150.50
同意比例 （B/A）	100.0%	100.0%	100%	100%

二、現況分析

使用現況



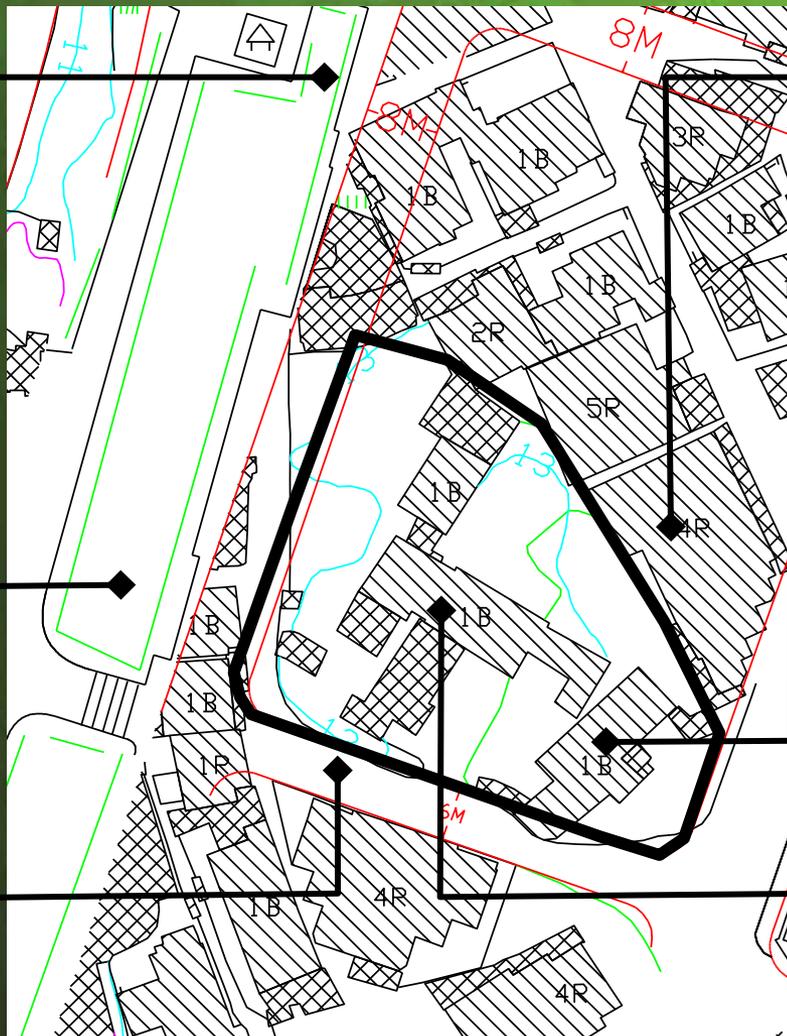
西側公園之人行步道



西側公園



基地南側現有巷道



基地北側建物現況



東南側現存建物

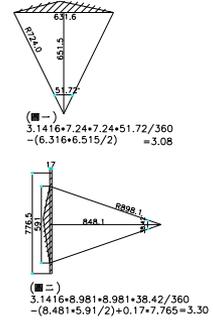
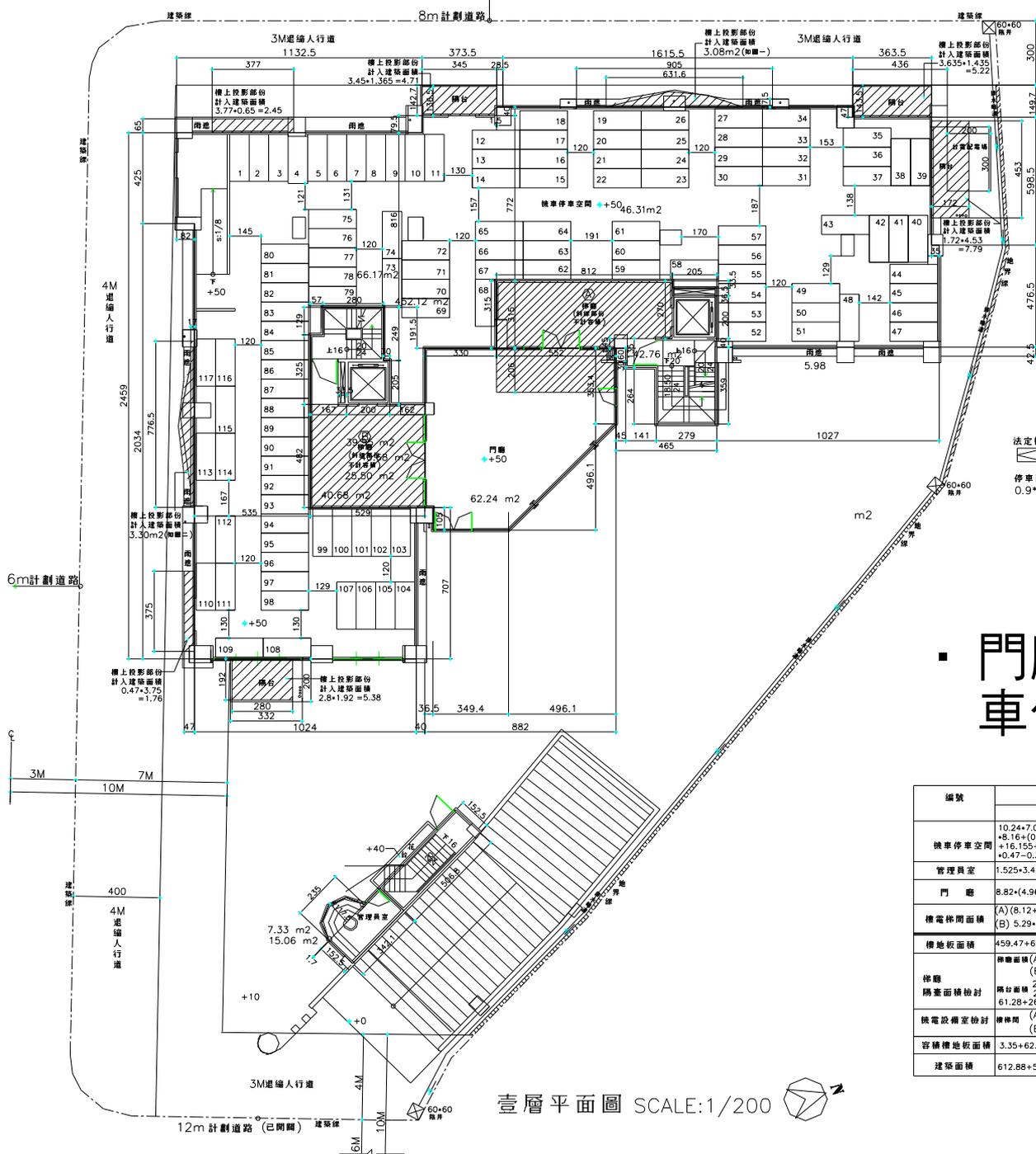


已廢置現存建物

三、規劃設計

1.基地條件及規劃內容

- 基地面積：1733.00m²
- 建蔽率：45 %
- 容積率：225%
- 基準樓地板面積 $1733 \times 225\% = 3899.25 \text{m}^2$
- 法定汽車停車位 55部、增設停車位61部、合計實設116部
- 法定機車停車位 132部、增設停車位31部、合計實設163部
- 申請都市更新容積獎勵40.03%、停車獎勵20 %
- 規劃戶數：本案擬興建實際使用戶數為52戶
- 容納人口數：本案計畫之容納人口數為152人



法定機車位
 90×220 (1號~117號) — 117輛

停車面積
 $0.9 \times 2.2 \times 117 = 231.66$

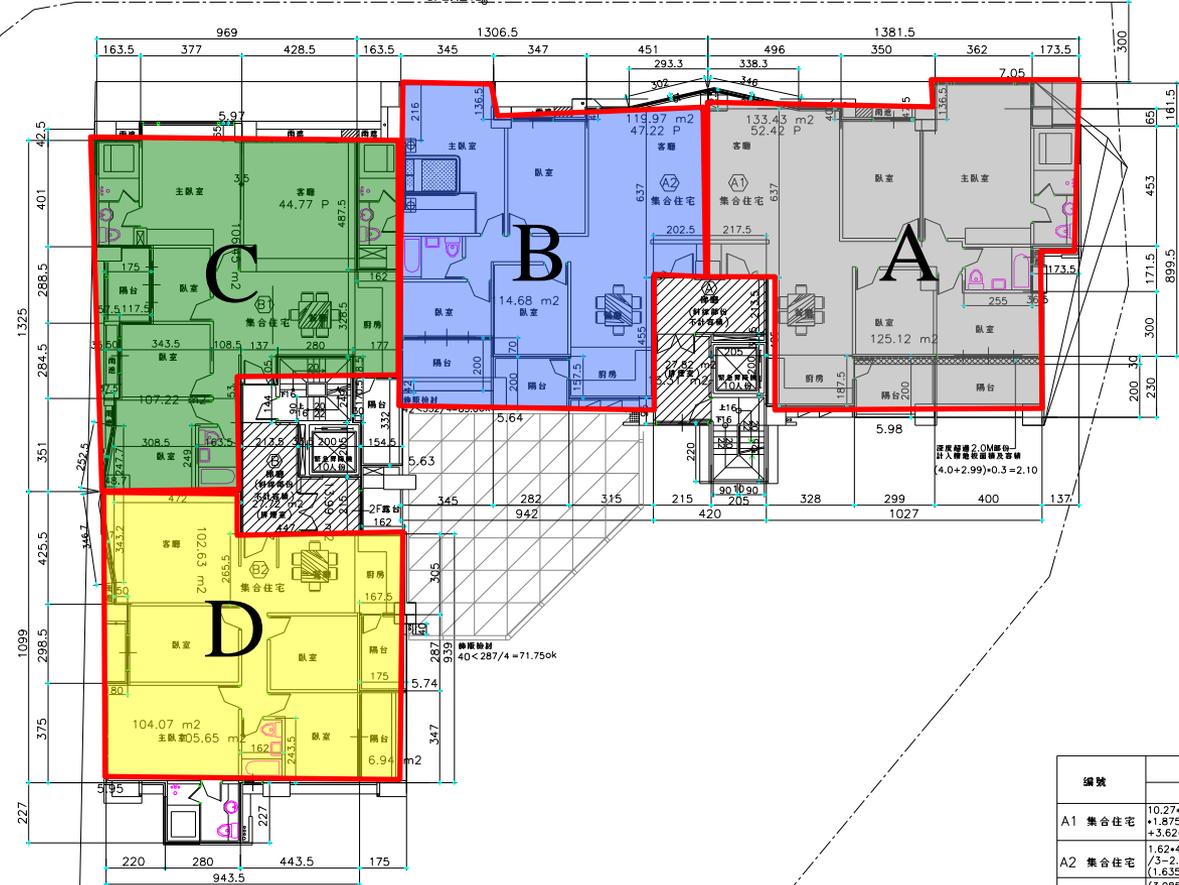
門廳、梯廳、機車停車位及雙併住宅

編號	壹層樓地板面積			
	室內面積	合計	陽台面積	合計
機車停車空間	$10.24 + 7.07 + 5.35 + (24.59 - 7.07) + 0.82 + 4.25 + 0.57 + 1.29 + (0.57 + 2.8 + 0.3 + 1.62 + 3.30) + 8.16 + (0.3 + 1.62) + 2.49 + 1.62 + 2.05 + 3.3 + 1.915 + 0.015 + 7.72 + (3.45 - 0.015) + 0.795 + (0.285 + 16.155 + 3.635 + 0.35) + (0.4 + 7.72) + 2.05 + 0.335 + (0.335 + 0.365 + 2.0 + 0.4) + 10.27 - 3.635 + 0.47 - 0.35 + (5.985 + 0.47) = 452.12$	459.47	$3.32 + 3.735 + 1.427 + 4.56 + 1.497 + 1.724 + 5.3 = 26.29$	26.29
管理員室	$1.525 + 3.421 + (3.1416 + 1.175 + 1.175/2) - 0.017 + 2.35 = 7.35 > 4.0m^2$	7.35	計容積 7.35 - 4.0 = 3.35	
門廳	$8.82 + (4.961 + 3.534) - 0.365 + 1.05 - (4.961 + 4.961/2) = 62.24$	62.24		
機車停車面積	(A) $(8.12 + 2.05) \cdot 3.15 - 2.05 + 0.335 + 4.65 + 0.6 + (1.41 + 2.79) + 0.3 + 2.79 + 2.64 = 42.76$ (B) $5.29 + 4.82 + (1.67 + 2.0) \cdot (3.25 + 1.29) - 0.57 + 1.29 - 0.3 + 2.49 + 1.525 + 5.068 = 48.41$	42.76		
樓地板面積	$459.47 + 62.24 + 42.76 + 48.41 = 612.88$	612.88		
梯廳	梯廳面積 (A) $8.12 + 2.75 + 5.52 + (2.06 + 0.45) = 35.78$ (B) $5.29 + 4.82 = 35.78 + 25.50 = 61.28 < 612.88/10 = 61.29$ o.k	61.28		
陽臺面積檢討	陽台面積 $26.29 < 646.57/8 = 80.82$ o.k $61.28 + 26.29 = 87.57 < 612.88 + 15/100 = 91.93$ o.k	87.57		
機電設備室檢討	機電室 (A) $2.79 + (3.59 + 0.4) + 2.05 + (2.0 + 3.65) = 15.98$ (B) $2.8 + 2.49 + 1.525 + 5.068 + (2.0 + 0.335) + 2.05 = 19.49$	15.98	$15.98 + 19.49 = 35.47$ (計入機電設備室檢討)	
容積樓地板面積	$3.35 + 62.24 + 42.76 + 48.41 - 61.28 - 35.47 = 60.01$	60.01		
建築面積	$612.88 + 5.38 + 1.76 + 3.30 + 2.45 + 4.71 + 3.08 + 5.22 + 7.79 = 646.57 < 1733 + 45/100 = 779.85$ o.k	646.57		

壹層平面圖 SCALE:1/200

8m 計劃道路

四併住宅單元



6m 計劃道路

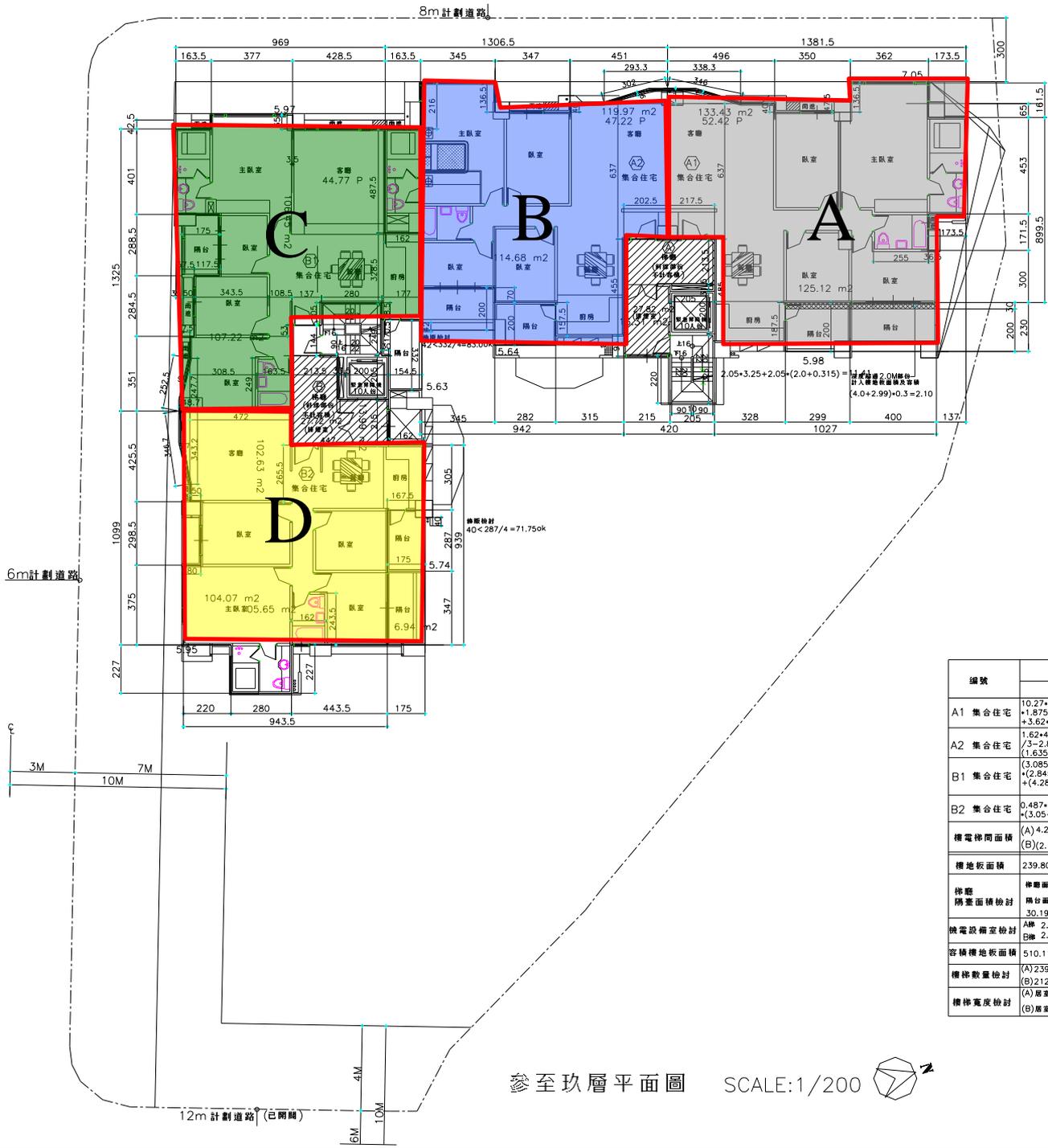
編號	貳層樓地板面積		4戶	
	室內面積	合計	陽台面積	合計
A1 集合住宅	$10.27+(4.85+6.37)+2.175+6.37+3.383+0.722/2+3.46+0.21+2/3-2.99+1.875-4.0+1.875-0.365+1.715+(1.735-0.365)+4.53-3.5+0.4+3.62+(1.365-0.4)-0.365+0.65=125.12$	239.80	$4.0+2.0+2.99+2.0=13.98$	50.41
A2 集合住宅	$1.62+4.875+9.42+(4.55+6.37)+2.025+6.37+2.935+0.722/2+3.02+0.16+2/3-2.92+1.575-(1.575+0.7)+3.45-3.47+0.4+3.45+(1.365-0.4)-(1.635-1.62)+(2.16-1.365)=114.68$		$2.82+2+3.45+2.0=12.54$	
B1 集合住宅	$(2.845+2.885+4.01)-1.175+2.885+(0.35+0.5)+4.01+3.77+0.65+(4.285+0.035)-(4.875+3.285)+1.37+1.05+1.62+3.285+1.77+0.785=107.22$	212.88	$1.75+2.885+1.545+3.32+0.3+1.705=10.69$	50.41
B2 集合住宅	$0.487+3.432/2+3.467+0.17+2/3+4.72+4.255+(4.47+1.62)+2.655+1.675+(3.05-2.655)+9.435+(3.75+2.985)-0.8+2.985+2.8+2.27=105.66$		$1.75+(2.87+3.47)=11.10$	
樓電梯間面積	$(A) 4.2+(0.95+4.55)+2.05+2.2=27.61$ $(B) (2.135+0.335+2.0)+(2.05+2.15)+1.37+1.44+2.8+2.49=27.72$			
樓地板面積	$239.80+212.88+27.61+27.72+2.10=510.11$			
伸廳	$(A) 2.15+(0.95+4.55)+2.05+2.135=16.20$ $(B) 4.47+2.15+2.135+2.05=13.99$		$16.20+13.99=30.19 < 510.11/10=51.01$ o.k	
陽臺面積檢討	$30.19+48.31=78.50 > 510.11+15/100=76.52$		$78.50-76.52=1.98$ o.k	
機電設備室檢討	A $2.05+3.25+2.05+(2.0+0.315)=11.41$ B $2.8+2.49+(2.0+0.335)+2.05=11.76$		$11.41+11.76=23.17$ (機電設備室面積檢討)	
容積樓地板面積	$510.11-30.19+1.98-23.17=458.73$			
樓梯數量檢討	$(A) 239.80 < 240$ 需設置一座樓梯 o.k $(B) 212.88 < 240$ 需設置一座樓梯 o.k			
樓梯寬度檢討	(A) 層面積 $239.80-2.55+1.715-1.735+4.53-1.635+4.875=219.60 > 200$ 實設 90cm = 戶外安全梯寬度須 = 90cm OK (B) 層面積 $212.88-1.635+4.01-1.635+2.49-1.62+2.435-2.8+2.27=191.95 < 200$ 實設 90cm > 75cm OK			
緊急昇降機間排煙室面積檢討	$(A) 2.15+(0.95+4.55)+2.05+2.135=16.20 > 10m^2$ o.k $(B) 4.47+2.15+2.135+2.05=13.99 > 10m^2$ o.k			

貳層平面圖 SCALE:1/200



12m 計劃道路 (已開闢)

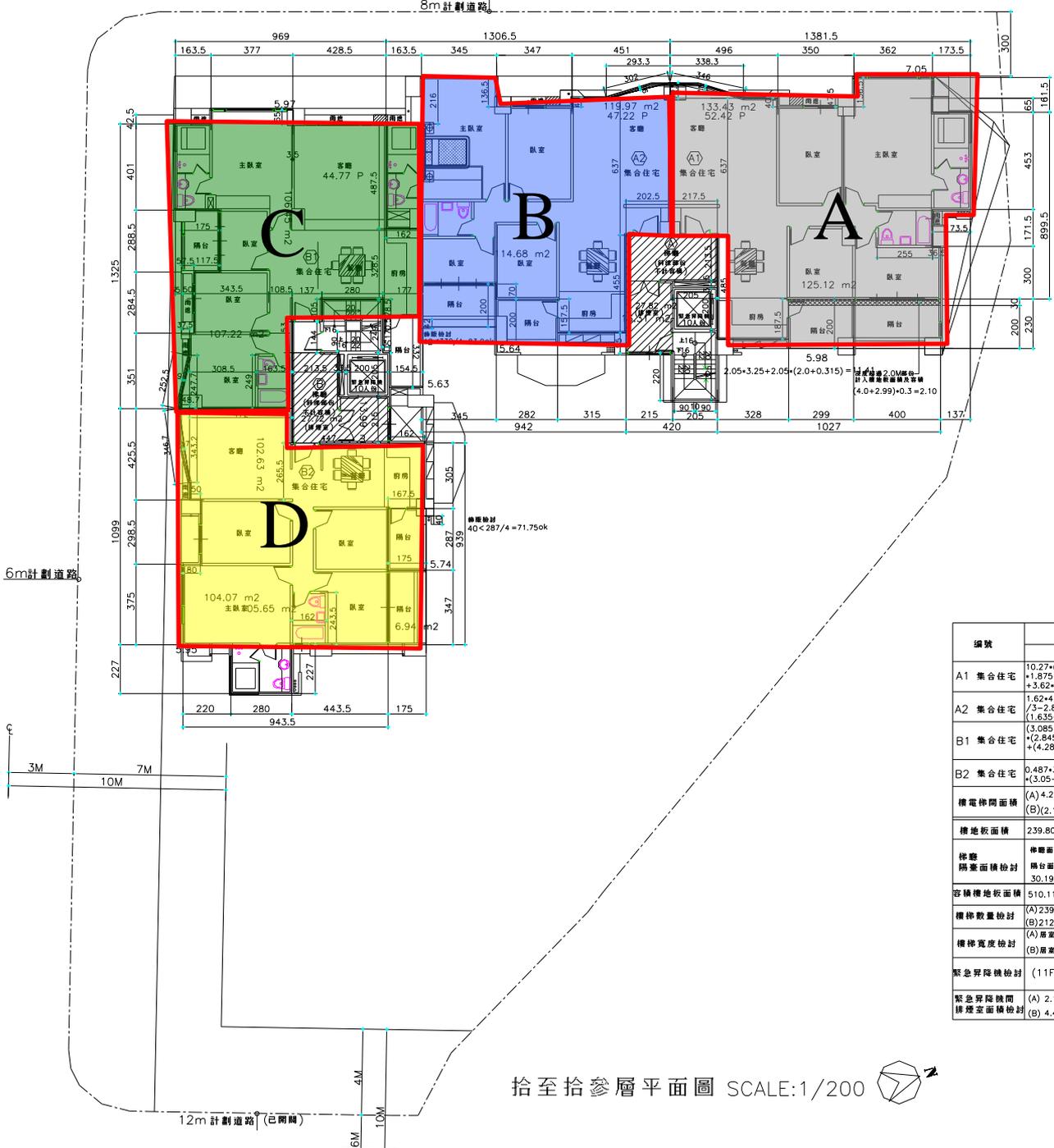
四併住宅單元



編號	參至玖層樓地板面積		(各 4 戶合計 28P)	
	室內面積	合計	陽台面積	合計
A1 集合住宅	$10.27+(4.85+6.37)+2.175+6.37+3.383+0.722/2+3.46+0.21+2/3-2.99+1.875+4.0+1.875-0.365+1.715+(1.735-0.365)+4.53-3.5+0.4+3.62+(1.365-0.4)-0.365+0.65 = 125.12$	239.80	$4.0+2.0+2.99+2.0 = 13.98$	50.41
A2 集合住宅	$1.62+4.875+9.42+(4.55+6.37)+2.025+6.37+2.933+0.722/2+3.02+0.16+2/3-2.82+1.575-(1.575+0.7)+3.45-3.47+0.4+3.45+(1.365-0.4)-(1.635-1.62)/(2.16-1.365) = 114.68$		$2.82+2+3.45+2.0 = 12.54$	
B1 集合住宅	$(3.085+1.635)+3.51+0.487+2.477/2+2.525+0.09+2/3+(3.435+1.085)+(2.845+2.885+4.01)-1.175+2.885+(0.35+0.5)+4.01+3.77+0.65+(4.285+0.035)+(4.875+3.285)+1.37+1.05+1.62+3.285+1.77+0.785 = 107.22$	212.88	$1.75+2.885+1.545+3.32+0.3+1.705 = 10.69$	50.41
B2 集合住宅	$0.487+3.432/2+3.467+0.17+2/3+4.72+4.265+(4.47+1.62)+2.655+1.675+(3.05-2.655)+9.435+(3.75+2.985)-0.8+2.985+2.8+2.27 = 105.66$		$1.75+(2.87+3.47) = 11.10$	
樓電梯間面積	(A) $4.2+(0.95+4.55)+2.05+2.2 = 27.61$ (B) $(2.135+0.335+2.0)+(2.05+2.15)+1.37+1.44+2.8+2.49 = 27.72$			
樓地板面積	$239.80+212.88+27.61+27.72+2.10 = 510.11$			
樓層	樓層面積 (A) $2.15+(0.95+4.55)+2.05+2.135 = 16.20$ (B) $4.47+2.15+2.135+2.05 = 13.99$	$16.20+13.99 = 30.19 < 510.11/10 = 51.01\text{ok}$		
陽臺面積檢討	陽台面積 $50.41-2.10 = 48.31 < 510.11/10 = 51.01\text{ok}$ $30.19+48.31 = 78.50 > 510.11+15/100 = 76.52$	超過部份計入容積 $78.50-76.52 = 1.98\text{ok}$		
裝電設備室檢討	A樓 $2.05+3.25+2.05+(2.0+0.315) = 11.41$ B樓 $2.8+2.49+(2.0+0.335)+2.05 = 11.76$	$11.41+11.76 = 23.17$ (3F至9F樓層計入裝電設備室檢討)		
容積樓地板面積	$510.11-30.19+1.98-23.17 = 458.73$			
樓梯數量檢討	(A) $239.80 < 240$ 符合設置一座樓梯 ok (B) $212.88 < 240$ 符合設置一座樓梯 ok			
樓梯寬度檢討	(A) 居室面積 $239.80-2.55+1.715-1.735+4.53-1.635+4.875 = 219.60 > 200$ 實際 90cm = 戶外安全梯寬度須 = 90cm OK (B) 居室面積 $212.88-1.635+4.01-1.635+2.49-1.62+2.435-2.8+2.27 = 191.95 < 200$ 實際 90cm > 75cm OK			

參至玖層平面圖 SCALE:1/200

四併住宅單元

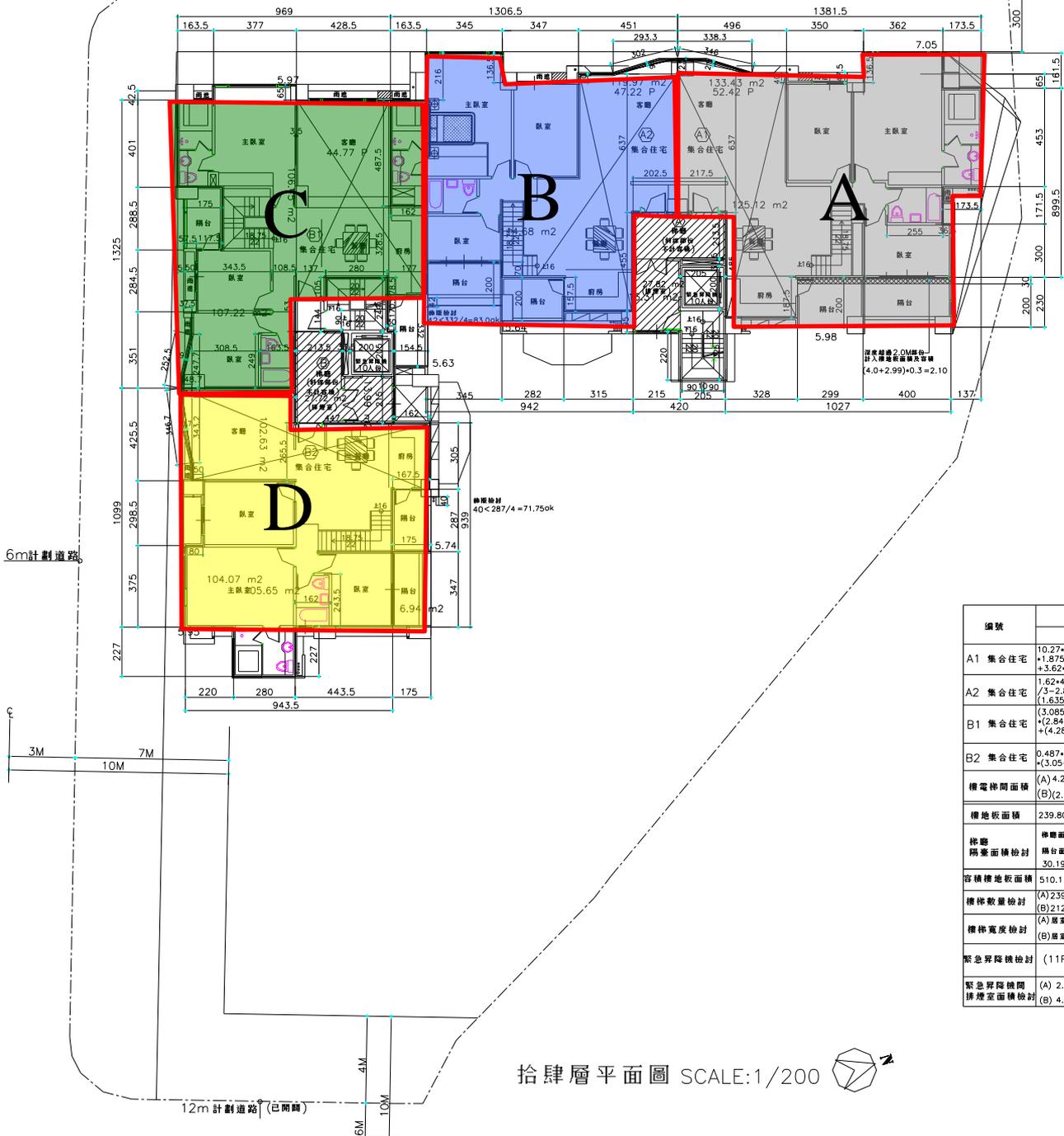


編號	拾至拾參層樓地板面積 (各4戶合計16戶)			
	室內面積	合計	陽台面積	合計
A1 集合住宅	$10.27 \times (4.85 + 6.37) + 2.175 \times 6.37 + 3.383 \times 0.722 / 2 + 3.46 \times 0.21 \times 2 / 3 - 2.99 + 1.875 - 4.0 + 1.875 - 0.365 + 1.715 + (1.735 - 0.365) \times 4.53 - 3.5 \times 0.4 + 3.62 \times (1.365 - 0.4) - 0.365 \times 0.65 = 125.12$	239.80	$4.0 \times 2.0 + 2.99 \times 2.0 = 13.98$ 附設寬度2.00m的梯入屋者樓梯及樓梯 $(4.0 + 2.99) \times 0.3 = 2.10$	50.41
A2 集合住宅	$1.62 \times 4.875 + 9.42 \times (4.55 + 6.37) + 2.025 \times 6.37 + 2.933 \times 0.722 / 2 + 3.02 \times 0.16 \times 2 / 3 - 2.82 + 1.575 - (1.575 \times 0.7) + 3.45 - 3.47 \times 0.4 + 3.45 \times (1.365 - 0.4) - (1.635 - 1.62) \times (2.16 - 1.365) = 114.68$			
B1 集合住宅	$(3.085 + 1.635) \times 3.51 + 0.487 \times 2.477 / 2 + 2.525 \times 0.09 \times 2 / 3 + (3.435 + 1.085) \times (2.845 + 2.885 + 4.01) - 1.175 \times 2.885 + (0.35 + 0.5) \times 4.01 + 3.77 \times 0.65 + (4.285 + 0.035) \times (4.875 + 3.285) + 1.37 \times 1.05 + 1.62 \times 3.285 + 1.77 \times 0.785 = 107.22$	212.88	$1.75 \times 2.885 + 1.545 \times 3.32 + 0.3 \times 1.705 = 10.69$	
B2 集合住宅	$0.487 \times 3.432 / 2 + 3.467 \times 0.17 \times 2 / 3 + 4.72 \times 4.255 + (4.47 + 1.62) \times 2.655 + 1.675 \times (3.05 - 2.655) + 9.435 \times (3.75 + 2.985) - 0.8 \times 2.985 + 2.8 \times 2.27 = 105.66$ (A) $4.2 \times (0.95 + 4.55) + 2.05 \times 2.2 = 27.61$ (B) $(2.135 + 0.335 \times 2.0) \times (2.05 + 2.15) + 1.37 \times 1.44 + 2.8 \times 2.49 = 27.72$		$1.75 \times (2.87 + 3.47) = 11.10$	
樓電梯間面積	$(A) 4.2 \times (0.95 + 4.55) + 2.05 \times 2.2 = 27.61$ (B) $(2.135 + 0.335 \times 2.0) \times (2.05 + 2.15) + 1.37 \times 1.44 + 2.8 \times 2.49 = 27.72$			
樓地板面積	$239.80 + 212.88 + 27.61 + 27.72 + 2.10 = 510.11$			
樣態	樓層面積 (A) $2.15 \times (0.95 + 4.55) + 2.05 \times 2.135 = 16.20$ (B) $4.47 \times 2.15 + 2.135 \times 2.05 = 13.99$			
陽臺面積檢討	$50.41 - 2.10 = 48.31 < 510.11 / 10 = 51.01$ o.k $30.19 + 48.31 = 78.50 > 510.11 \times 15 / 100 = 76.52$ 超過部份計入容積 $78.50 - 76.52 = 1.98$ o.k			
容積樓地板面積	$510.11 - 30.19 + 1.98 = 481.90$			
樓梯數量檢討	(A) $239.80 < 240$ 需設置一座樓梯 o.k (B) $212.88 < 240$ 需設置一座樓梯 o.k			
樓梯寬度檢討	(A) 居室面積 $239.80 - 2.55 \times 1.715 - 1.735 \times 4.53 - 1.635 \times 4.875 = 219.60 > 200$ 實設90cm = 戶外安全梯寬度須 = 90cm OK (B) 居室面積 $212.88 - 1.635 \times 4.01 - 1.635 \times 2.49 - 1.62 \times 2.435 - 2.8 \times 2.27 = 191.95 < 200$ 實設90cm > 75cm OK			
緊急昇降機檢討	(11F~15F) (A) $5 \times 239.80 = 1199.00 > 500$ 設置一座緊急昇降機 OK (B) $5 \times 212.88 = 1064.40 > 500$ 設置一座緊急昇降機 OK			
緊急昇降機間梯煙室面積檢討	(A) $2.15 \times (0.95 + 4.55) + 2.05 \times 2.135 = 16.20 > 10$ m2 o.k (B) $4.47 \times 2.15 + 2.135 \times 2.05 = 13.99 > 10$ m2 o.k			

拾至拾參層平面圖 SCALE:1/200

8m 計劃道路

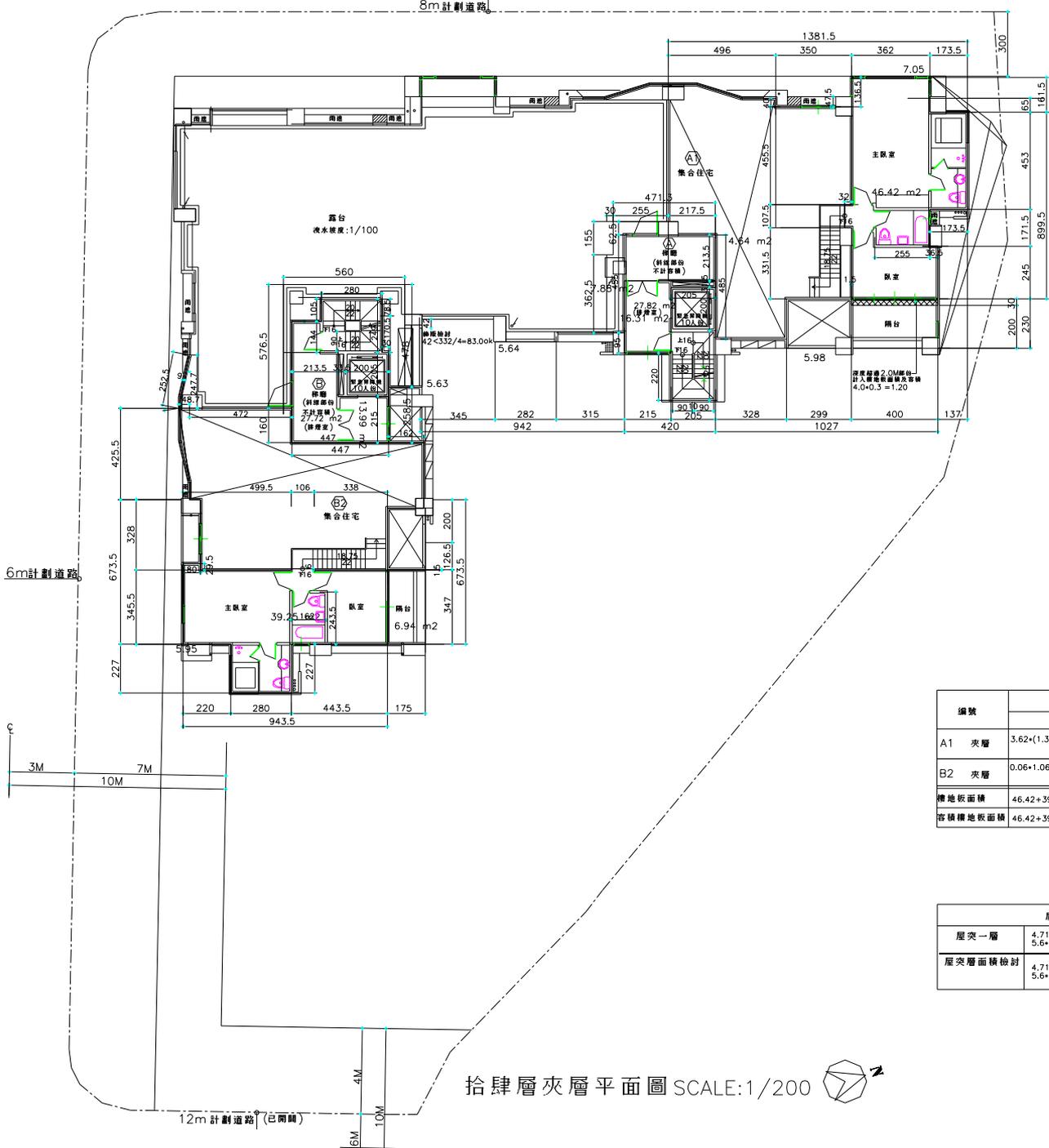
四併住宅單元



編號	拾肆層樓地板面積		4戶	
	室內面積	合計	陽台面積	合計
A1 集合住宅	$10.27+(4.85+6.37)+2.175+6.37+3.383+0.722/2+3.46+0.21+2/3-2.99+1.875-4.0+1.875-0.365+1.715+(1.735-0.365)+4.53-3.5+0.4+3.62+(1.365-0.4)-0.365+0.65$ =125.12	239.80	$4.0+2.0+2.99+2.0$ =13.98 深度超過2.0M陽台計入容積及容積 $(4.0+2.99)+0.3=2.10$	50.41
A2 集合住宅	$1.62+4.875+9.42+(4.55+6.37)+2.025+6.37+2.933+0.722/2+3.02+0.16+2/3-2.82+1.575-(1.575+0.7)+3.45-3.47+0.4+3.45+(1.365-0.4)-(1.635-1.62)+(2.16-1.365)$ =114.68		$2.82+2+3.45+2.0$ =12.54	
B1 集合住宅	$(3.085+1.635)+3.51+0.487+2.477/2+2.525+0.09+2/3+(3.435+1.085)+(2.845+2.885+4.01)-1.175+2.885+(0.35+0.5)+4.01+3.77+0.65+(4.285+0.035)+(4.875+3.285)+1.37+1.05+1.62+3.285+1.77+0.785$ =107.22		$1.75+2.885+1.545+3.32+0.3+1.705$ =10.69	
B2 集合住宅	$0.487+3.432/2+3.467+0.17+2/3+4.72+4.255+(4.47+1.62)+2.655+1.675-(3.05-2.655)+9.435+(3.75+2.985)-0.8+2.985+2.8+2.27$ =105.66 (A) $4.2+(0.95+4.55)+2.05+2.2$ =27.61 (B) $(2.135+0.335+2.0)+(2.05+2.15)+1.37+1.44+2.8+2.49$ =27.72		$1.75+(2.87+3.47)$ =11.10	
樓電梯間面積	$(2.135+0.335+2.0)+(2.05+2.15)+1.37+1.44+2.8+2.49 = 27.72$			
樓地板面積	$239.80+212.88+27.61+27.72+2.10 = 510.11$			
梯廳	梯廳面積 (A) $2.15+(0.95+4.55)+2.05+2.135=16.20$ (B) $4.47+2.15+2.135+2.05 = 13.99$ $16.20+13.99 = 30.19 < 510.11/10 = 51.01$ o.k			
陽臺面積檢討	陽台面積 $50.41-2.10+48.31 < 510.11/10 = 51.01$ o.k $30.19+48.31 = 78.50 > 510.11+15/100 = 76.52$ 超過總份計入容積 $78.50-76.52=1.98$ o.k			
容積樓地板面積	$510.11-30.19+1.98 = 481.90$			
樓梯數量檢討	(A) $239.80 < 240$ 高設置一座樓梯 o.k (B) $212.88 < 240$ 高設置一座樓梯 o.k			
樓梯寬度檢討	(A) 層高面積 $239.80-2.55+1.715-1.735+4.53-1.635+4.875=219.60 > 200$ 實設90cm = 戶外安全梯寬度須 = 90cm OK (B) 層高面積 $212.88-1.635+4.01-1.635+2.49-1.62+2.435-2.8+2.27=191.95 < 200$ 實設90cm > 75cm OK			
緊急昇降機檢討	(11F~15F) (A) $5*239.80 = 1199.00 > 500$ 設置一座緊急昇降機 OK (B) $5*212.88 = 1064.40 > 500$ 設置一座緊急昇降機 OK			
緊急昇降機間排樓室面積檢討	(A) $2.15+(0.95+4.55)+2.05+2.135=16.20 > 10$ m ² o.k (B) $4.47+2.15+2.135+2.05 = 13.99 > 10$ m ² o.k			

拾肆層平面圖 SCALE:1/200



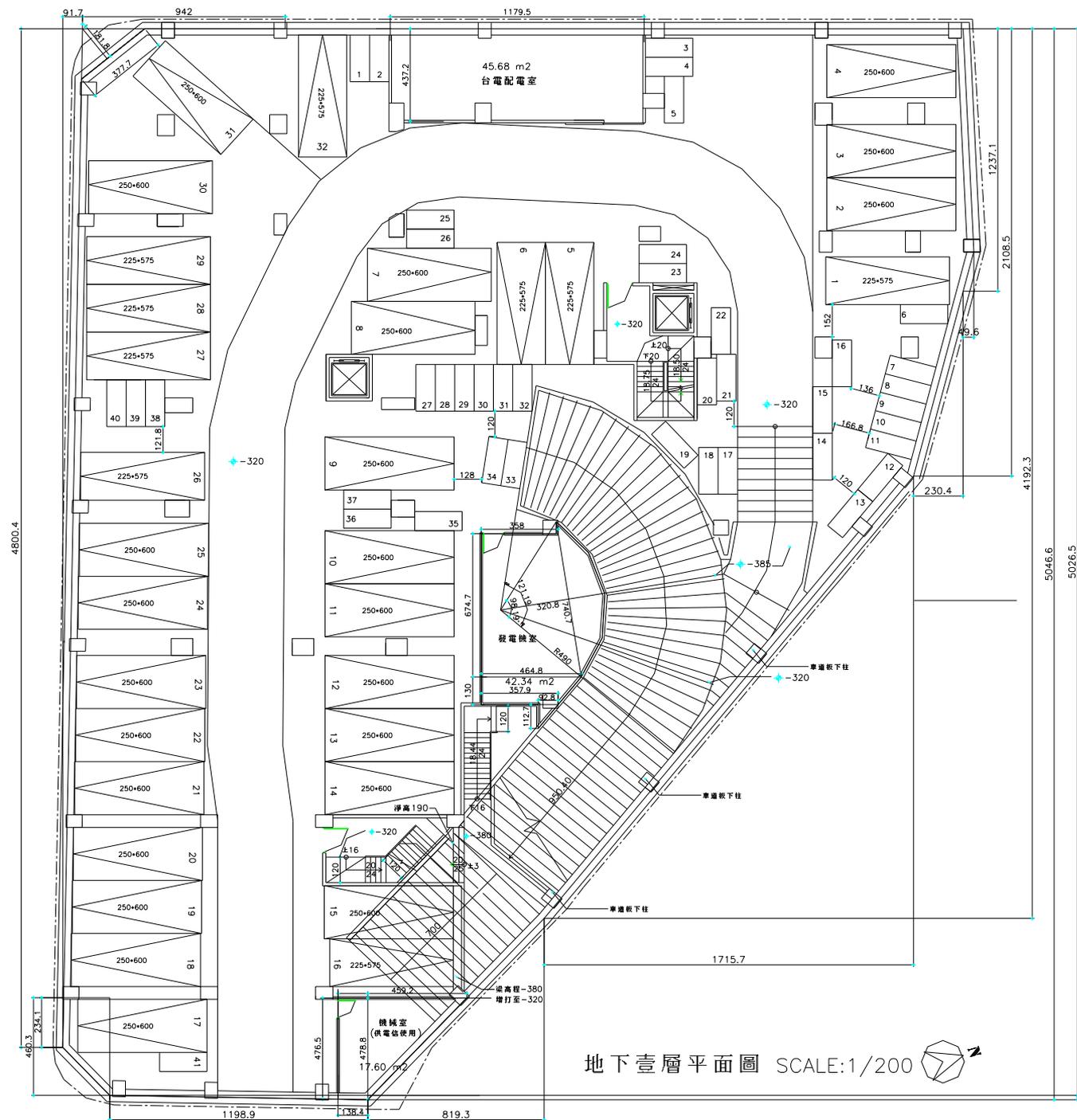


編號	拾肆層夾層樓地板面積			
	室內面積	合計	陽台面積	合計
A1 夾層	$3.62+(1.365+4.555+1.075+3.315)+4.53+1.735+1.075+0.32+0.365+2.45=46.42$	46.42	$4.0+2.0=8.00$ 深度超過2.0M部份計入陽台面積及書房 $4.0+0.3=4.3$	27.22
B2 夾層	$0.06+1.06+3.455+(4.995+1.06+3.38)+2.27+2.8+0.295+0.8=39.25$	39.25	$1.75+3.47=6.07$	
樓地板面積	$46.42+39.25+1.2=86.87$			
容積樓地板面積	$46.42+39.25+1.2=86.87$			

屋頂層樓地板面積	
屋夾一層	$4.713+(1.55+3.625)-2.175+0.625+0.95+4.2+2.2+2.05+5.6+4.78+2.585+4.47=69.85$
屋夾層面積檢討	$4.713+(1.55+3.625)-2.175+0.625+0.95+4.2+2.2+2.05+5.6+4.78+2.585+4.47=69.85 < 646.56/8=80.82$ OK

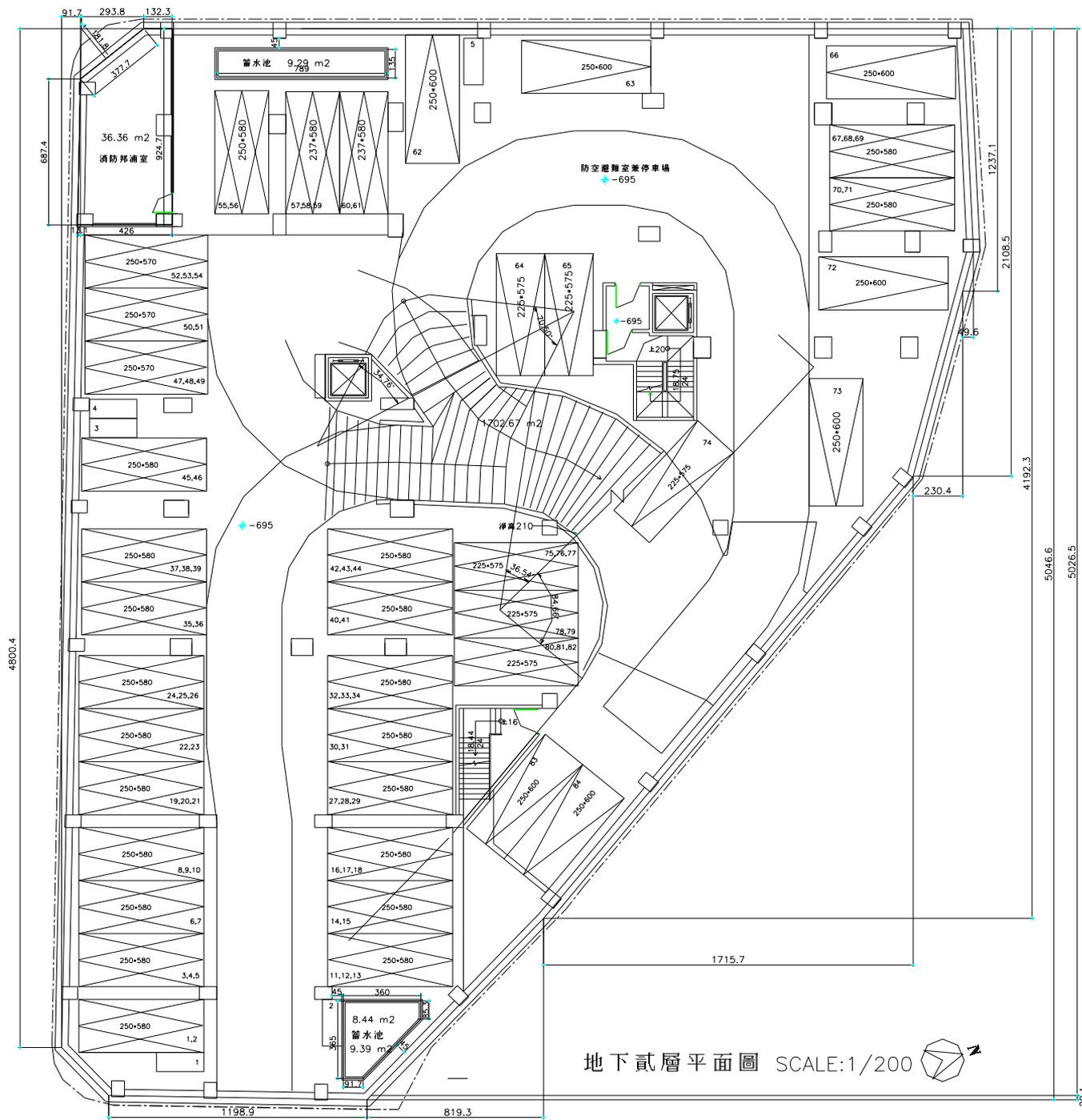
拾肆層夾層平面圖 SCALE:1/200





- 獎勵單位
 (平面) 225*575 (1,5,6,9~15,17~26,30,31號) — 22輛 — 32輛
 250*600 (2~4,7,8,16,27~29,32號) — 10輛
- 獎勵機車單位
 90*220 (1號~26號) — 26輛 — 41輛
- 法定機車單位
 90*220 (27號~41號) — 15輛
- 停車面積
 $2.25 \times 5.75 \times 22 + 2.5 \times 6.0 \times 10 + 0.9 \times 2.2 \times 41 = 515.81$ m²

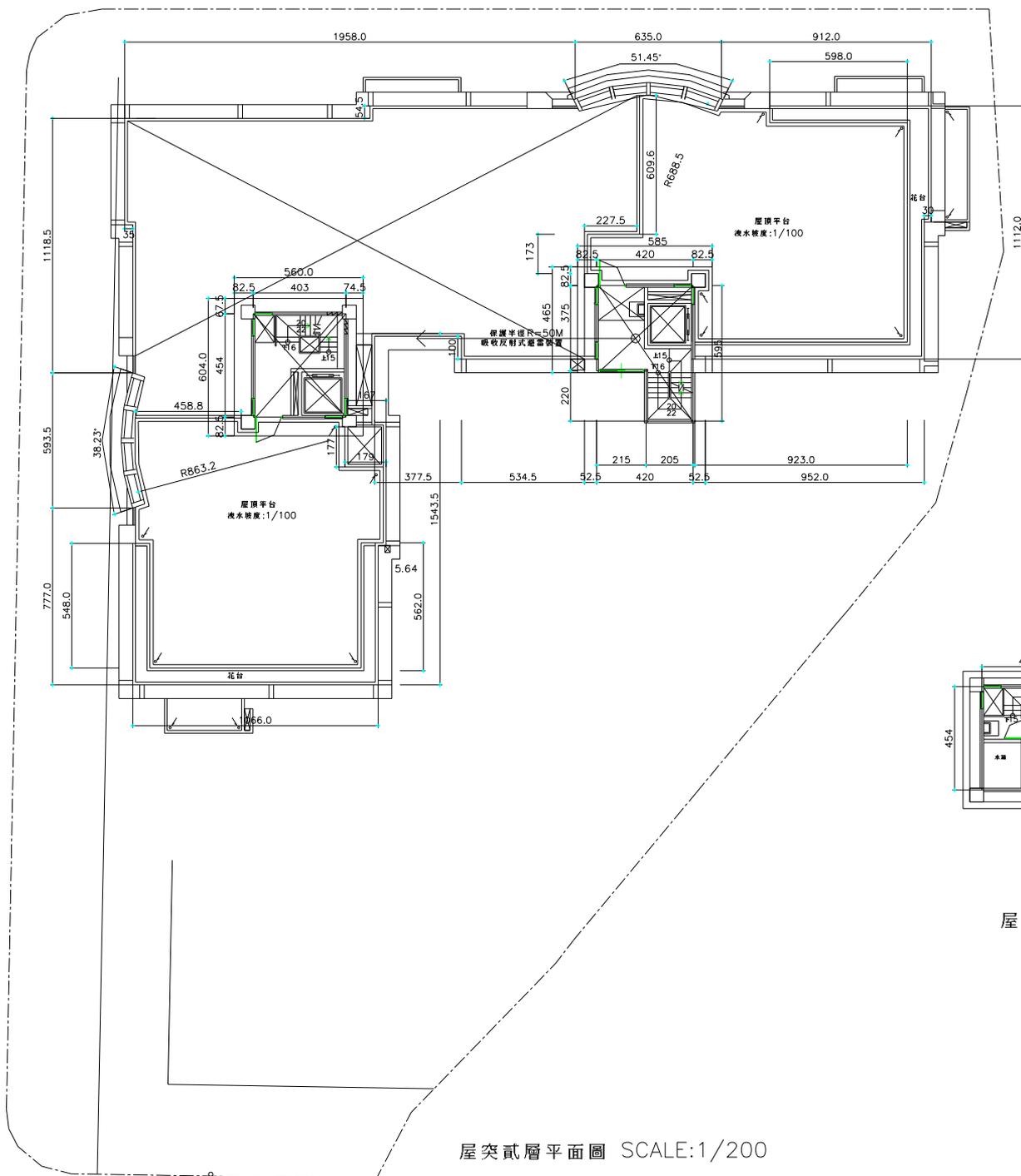
地下壹層平面圖 SCALE:1/200



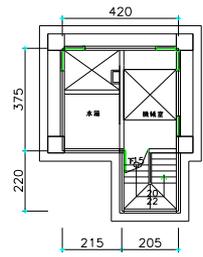
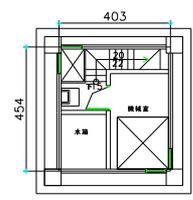
地下貳層樓地板面積	
$12.371+0.496/2+(12.371+21.085)+2.304/2+(21.085+41.923)+17.157/2+(41.923+50.466)+8.193/2+(50.466+50.265)+11.989/2+(50.265+48.004)+2.182/2-48.004+0.917/2-3.777+1.818/2=1646.20$	
蓄水池	$(0.917+3.6)+(3.65-0.853)/2+3.6+0.853+7.89+1.35=20.04$
消防邦浦室	$1.323+9.247+(6.874+9.247)+2.938/2+0.131+6.874/2=36.37$
防空避難室檢討	$1134.36 > 建築面積 = 537.07$ OK
固定設備檢討	$56.41 < 537.07/4 = 134.27$ OK

- 法定單位
- (機械) 250+580 (1~46號, 55號) — 47輛
 - 250+570 (47~54號) — 8輛
 - 55輛
- 獎勵單位
- 237+580 (56~61號) — 6輛
 - (機械) 250+580 (67~71號) — 5輛
 - 225+575 (75~82號) — 8輛
 - 19輛
- (平面) 250+600 (62, 63, 66, 72, 73, 83, 84號) — 7輛
- 225+575 (64, 65, 74號) — 3輛
- 10輛
- 獎勵機車單位
- 90+220 (1號~2號) — 2輛
- 法定機車單位
- 90+220 (5號~7號) — 3輛
 - 5輛
- 停車面積
- $2.5*5.8*21+2.5*5.8*3+2.5*6*7+2.25*5.75*6+0.9*2.2*7=544.49m^2$

地下貳層平面圖 SCALE:1/200

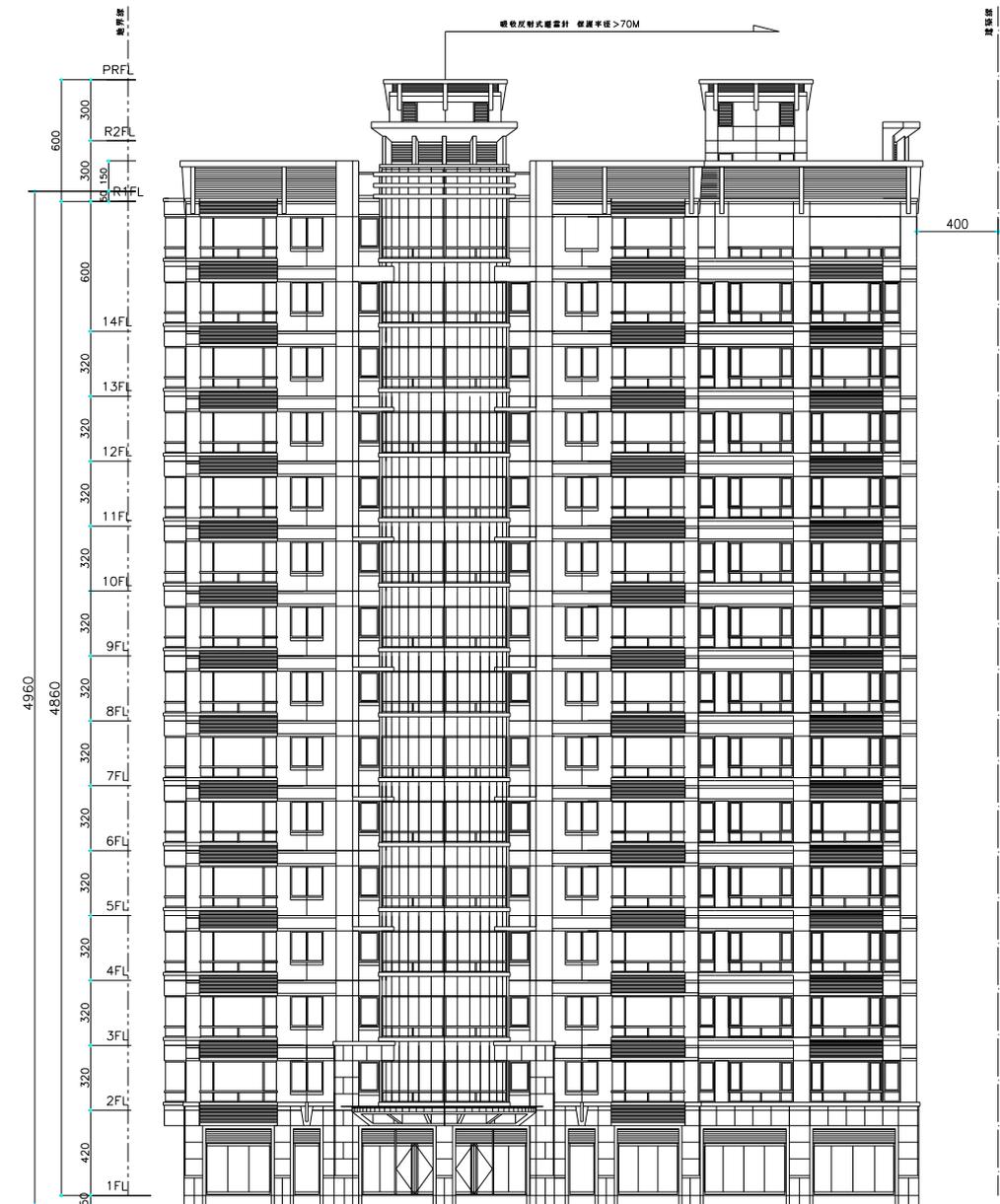


屋突貳層平面圖 SCALE:1/200



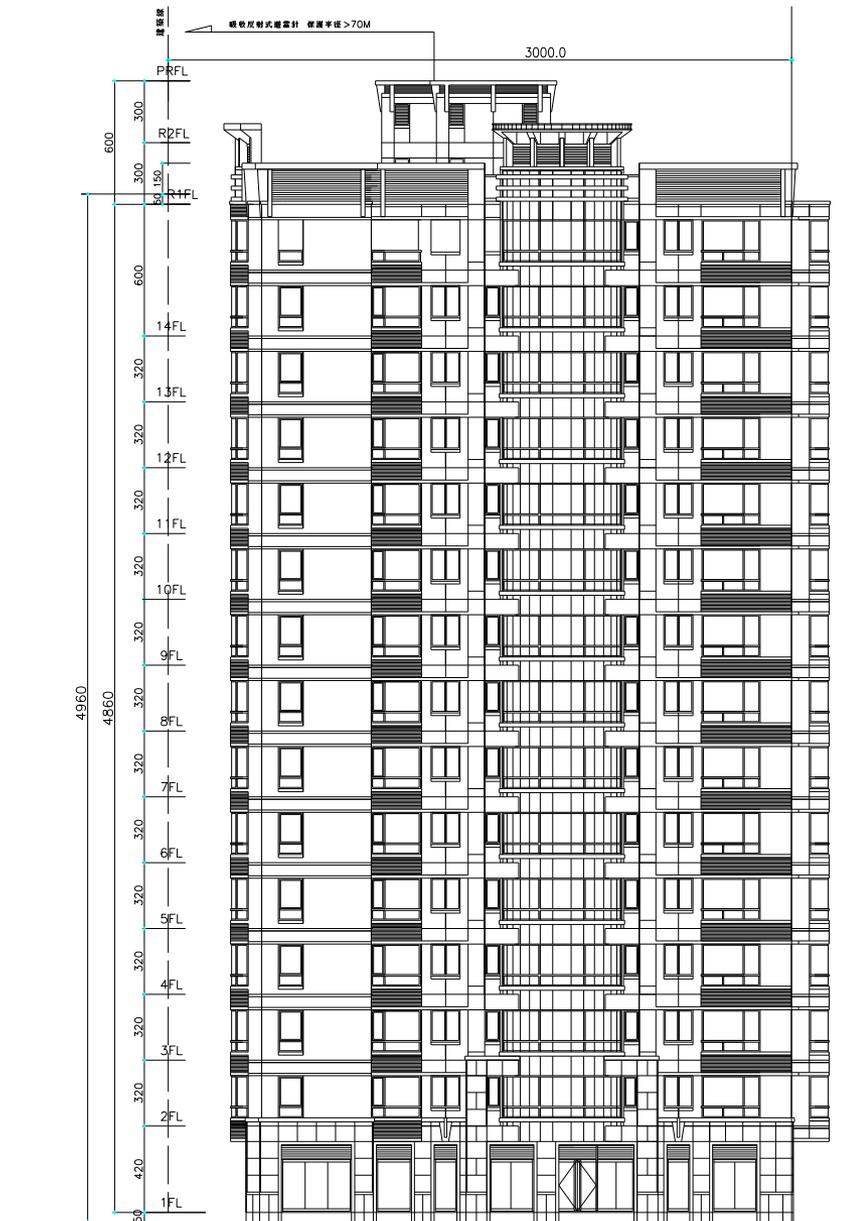
屋突參層平面圖 SCALE:1/200

屋頂層樓地板面積	
屋突二層	$4.2+5.95-2.2+2.15+4.03+4.54 = 38.56$
屋突三層	$4.2+5.95-2.2+2.15+4.03+4.54 = 38.56$
屋突層面積檢討	$4.713+(1.55+3.625)-2.175+0.625+0.95+4.2+2.2+2.05+5.6+4.78+2.585+4.47 = 69.85 < 646.56/8 = 80.82$ OK
花台長度檢討	女兒牆長度 $9.12+19.58+11.185+7.77+10.66+15.435+1.79+1.77+1.67+3.775+5.345+9.52+11.12+4.588+6.096+2.275+1.73 = 123.43$ 花台長度 $11.12+9.23+5.98+5.48+10.66+5.62 = 48.09 > 123.43/4 = 30.86$ OK



註:外牆貼石材, 鋁版, 山型磚及鑽石

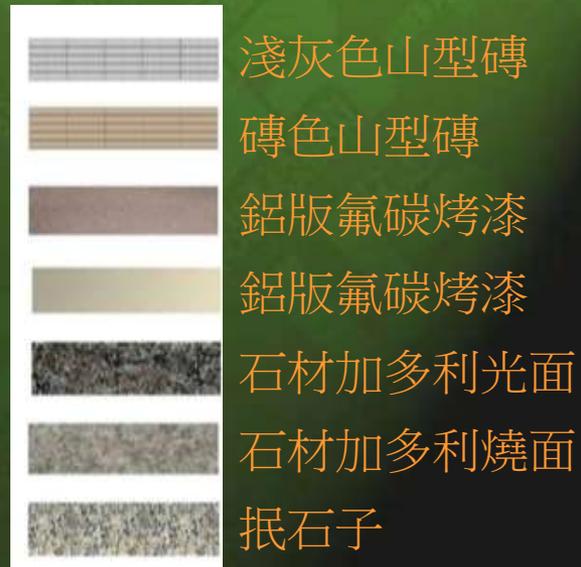
正向立面圖 SCALE:1/300



註:外牆貼石材, 鋁版, 山型磚及鑽石

右向立面圖 SCALE:1/300

►材質及色彩的選擇以搭配並呼應周遭的都市空間為主，以淺暖灰色系的山型磚、石材、微反射玻璃、及些許的金屬線版收頭創造出簡單、大方、高格調的都市住宅。





1. 立面外觀以簡潔的線條，搭配不同的材質變化，創造出極具現代感之風格意象。
2. 為呼應新店溪水岸之都市氛圍，立面的大開窗面、弧形視野。



四、財務計畫

項次	項目	金額(元)
一	土地成本	235,904,625
二	建築設計監造費	9,918,743
三	營建費用	257,086,750
四	公寓大廈公共基金	1,711,875
五	協助開闢計畫道路費用	30,646,000
六	產權登記費用	1,040,000
七	都市更新規劃費用	3,000,000
八	管理費用	34,714,245
九	銷售費用	41,657,094
十	稅捐	6,942,849
十一	利息	7,559,778
	合計	630,181,959

- 平均每坪工程費用約為8,264.5萬元/坪。
- 總重建成本推估約為6億3018萬元。

五、效益評估

1. 地主之效益

本案基地區位環境良好，具有極佳的土地使用條件，藉由都市更新整體規劃改善環境，提升土地使用效益。

2. 住戶之效益

- (1) 串連全區的人行空間系統，將周邊一帶社區休閒交誼活動緊密的聯繫在一起，以增進社區居民間的交流。
- (2) 配合周邊豐富的景觀及休閒場所與完善的公共設施服務，對新住戶來說，可擁有高水準的生活品質。

五、效益評估

3. 整體環境之效益

- (1) 改善現有羶陋環境，增進土地使用效益
- (2) 加強都市景觀，形塑優質的都市環境
- (3) 改善公共安全與公共衛生

4. 政府部門之效益

- (1) 實施者協助開闢計畫道路
- (2) 增加政府稅收
- (3) 於更新期間創造短期就業機會

六、預計實施進度

93.
04.
10

93.
04.
20

93.
04.
23

93.
06.
04

93.
06.
07

93.
06.
17

約6個月

約19個月

✓
事業概要公聽會登報

✓
事業概要公聽會召開

✓
事業概要書圖送件

✓
事業概要核准公告

✓
事業計畫公聽會登報

✓
事業計畫公聽會召開

事業計畫書圖送件

事業計畫核准公告

施工完成

成果備查

簡報結束