

### 拾、重建區段之土地使用計畫

#### 一、現有巷道廢止或改道計畫

本案無現有巷道廢止或改道計畫。

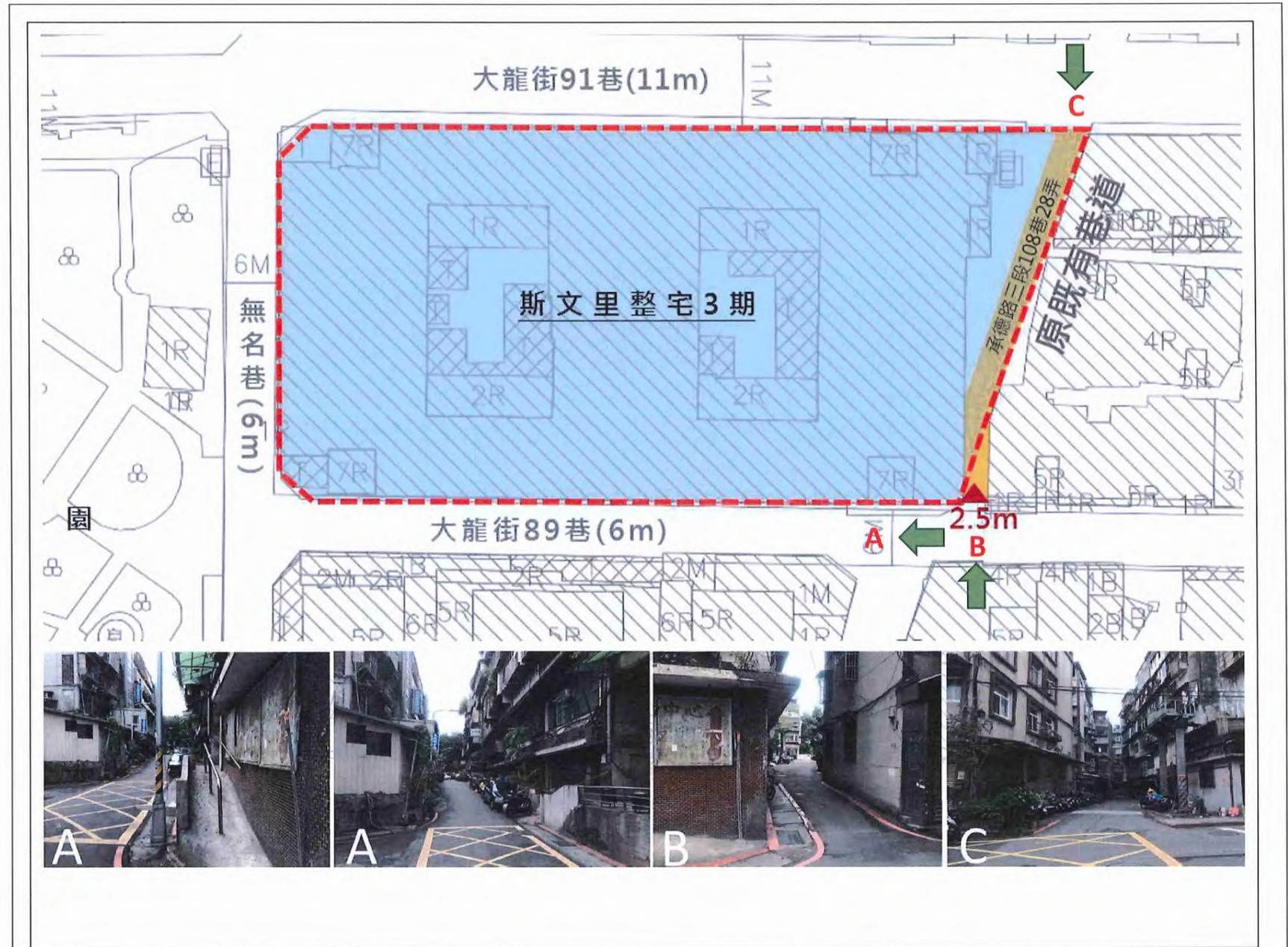


圖 10-1 斯文里三期東側現有巷道(S:1/500)

## 二、都市計畫土地使用強度

本更新單元屬第四種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例其建蔽 50%，容積率 300% 檢討辦理，土地使用強度之計算如下：

表 10-1 更新單元內使用分區原容積計算表

使用分區	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	建蔽率	建築面積 (m <sup>2</sup> )	容積率	法定容積面積 (m <sup>2</sup> )
第四種住宅區	447-2	3,046.00	50%	1,523.00	300%	9,138.00
	465-2	173.00	50%	86.00	300%	519.00
總計	2 筆土地	3,219.00		1,609.50		9,657.00

## 三、申請容積獎勵項目額度

### (一) 法令依據

依「臺北市都市更新自治條例」第 20 條規定「整宅更新單元經主管機關核定後得依原建蔽率及都市更新容積獎勵辦法規定之建築容積獎勵上限辦理重建，不適用前條獎勵項目及評定基準規定」。本案得以依原建蔽率及 1.5 倍法定容積為容積獎勵基準辦理更新單元重建。

### (二) 獎勵容積及項目

本案擬申請都市更新容積獎勵面積總計為 4,828.50 m<sup>2</sup>，為法定基準容積之 50.00%，獎勵後總容積為 14,485.50 m<sup>2</sup>。申請項目及面積如下：

申請獎勵額度=法定基準容積 50%

申請獎勵面積=(9,138.00+519.00)\*50%=4828.50 平方公尺。

允建容積樓地板面積=9657.00+4828.50=14485.50 平方公尺。

## 四、申請容積獎勵後土地使用強度及允許使用組別

### (一) 容積獎勵後土地使用強度

本更新單元面積為 3,219.00 m<sup>2</sup>，可建築用地面積為 3,219.00 m<sup>2</sup>，本案獎勵後總容積為 14,485.50 m<sup>2</sup>，其容積獎勵後土地使用強度如下所示：

1. 獎勵後允建建蔽率=允建面積/基地面積=1,609.50/3,219.00×100%=50% (同原都市計畫規定)。

2. 獎勵後允建容積率=獎勵後總容積/基地面積=14,485.50/3,219.00×100%=450%

## (二) 允許使用組別

本案土地使用依都市計畫說明書圖及臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定辦理，私地主分回部分預計申請一般零售業甲組、一般事務所及多戶住宅使用，附條件允許使用規定詳下表 10-2 所示。

表 10-2 本案一樓店舖附條件允許使用項目

分區	使用類別	核准條件
住四	第十九組：一般零售業甲組 (一) 中西藥品。 (二) 書籍、紙張、文具及體育用品。 (三) 化粧美容用品及清潔器材。 (四) 水電器材。 (五) 日用百貨 (營業樓地板面積三〇〇平方公尺以上，未滿五〇〇平方公尺者)。 (六) 古玩、藝品。 (七) 地毯。 (八) 鮮花、禮品。 (九) 鐘錶、眼鏡。 (十) 照相器材。 (十一) 縫紉用品。 (十二) 珠寶、首飾。 (十三) 獵具、釣具。 (十四) 呢絨、綢緞及其他布料。 (十五) 皮件及皮箱。 (十六) 醫療用品及一般環境衛生用藥。 (十七) 茶葉及茶具。 (十八) 集郵、錢幣。 (十九) 估衣。 (二十) 種子、園藝及其用品。 (二一) 觀賞魚類。 (二二) 假髮。 (二三) 獎券。 (二四) 瓷器、陶器、搪器。 (二五) 印刷品。 (二六) 郵購社。 (二七) 五金 (不含建材)。 (二八) 唱片、錄音帶、錄影節目帶。 (二九) 玩具。	一、設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。 二、限於建築物第一層及地下一層使用。 三、營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下。 第 (一)、(三)、(八)、(九)、(十)、(十一)、(十二)、(十三)、(十七)、(二一)、(二二)、(二三)、(二五)、(二六)、(二八)、(二九) 目： 一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度八公尺以上之道路。 二、限於建築物第一層及地下一層使用。 三、營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下。 第 (二)、(六)、(十八) 目： 一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度八公尺以上之道路。 二、設置之樓層，限於建築物第二層以下及地下一層，其同層及以下各樓層均非住宅使用。 三、營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下。
	第二十八組：一般事務所 (一) 不動產之買賣、租賃、經紀業。 (二) 建築公司及營造業。但不包括營造 機具及建材儲放場所。 (三) 開發、投資公司。 (四) 貿易業。	一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上、未達五〇〇平方公尺者，應臨接寬度八公尺以上之道路；營業樓地板面積五〇〇平方公尺以上

分區	使用類別	核准條件
	(五) 經銷代理業。 (六) 報社、通訊社、雜誌社、圖書出版業、有聲出版業。但不包括印刷、錄音作業場所。 (七) 廣告業及傳播業。但不包括錄製場所。 (八) 徵信業及保全業。 (九) 資訊服務業。 (十) 顧問服務業。 (十一) 速記、打字、晒圖、影印、複印、油印及刻印業。 (十二) 翻譯業。 (十三) 公證業。 (十四) 星象堪輿業。 (十五) 計程車、小客車租賃業。 (十六) 補習班(營業樓地板面積不超過二〇〇平方公尺)。 (十七) 專營複委託期貨經紀業。 (十八) 證券金融業。 (十九) 證券經紀業(不含營業廳)。 (二十) 電信增值網路。 (二一) 土木包工業。 (二二) 電腦傳呼業。 (二三) 外國保險業聯絡處。 (二四) 剪接錄音工作室。 (二五) 文化藝術工作室。 (二六) 其他僅供辦公之場所(現場限作辦公室使用,不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售場所使用,且現場不得貯存機具。)。	者,應臨接寬度十公尺以上之道路。二、臨接道路寬度六公尺以上,未達八公尺者,限於建築物直接面臨道路之第一層設置。三、臨接道路寬度八公尺以上者,限於其地面層以上總樓層數三分之一以下樓層設置。

分回 9 戶), 一般事務所 1 戶計算容納人口, 共計約 889 人。

表 10-3 空間使用規劃項目與預計容納人口表

樓層	空間項目	空間量		容納人數(人)	備註
		面積(m <sup>2</sup> )	單元(戶)		
1 F	入口門廳、一般零售業	1,314.30	27	68	106 年 1 月臺北市大同區戶政事務所資料, 每戶人口 2.42 人估計。
2 F	B 棟一般事務所	614.00	1	72	容納人數參考內政部「老人福利機構設立標準」, 10 m <sup>2</sup> /人計算, 預計可容納 60 人, 員工人數 12 人。
	A 棟多戶住宅	311.06	8	34	106 年 1 月臺北市大同區戶政事務所資料, 每戶人口數 2.42 人估計。
	A 棟公共住宅(臺北市政府實施者身分分回)	233.29	6	15	
3 F ~ 13 F	A 棟公共住宅(臺北市政府實施者身分分回)	2,252.97	63	139	公宅物業管理員工人數以 9 人預估, 住戶人數參考其他公共住宅資料以 2.2 人/戶推估。
	B 棟公共住宅(臺北市政府實施者身分分回)	247.29	6	14	
	B 棟公共住宅(臺北市政府財政局地主身分分回)	2,390.49	58	128	
	B 棟公共住宅(中華民國國有財產署地主身分分回)	370.94	9	20	
	B 棟多戶住宅(私地主分回)	2,802.62	68	167	
	A 棟多戶住宅(私地主分回)	3,719.19	104	232	106 年 1 月臺北市大同區戶政事務所資料, 每戶人口數 2.42 人估計。
總計		14,256.15	350	889	

(三) 空間使用規劃及預計容納人數

1. 空間使用規劃

本案預計興建地上 13 層、地下 3 層之 RC 結構建築物, 地上 1 層作一般零售業共計 27 戶及社區管委會空間使用, B 棟 2 層一般事務所使用, A 棟 2 層 14 戶, 地上 3 至 13 層每層各 28 戶, 總計住宅單元共 322 戶。

2. 容納人口數

每戶人口數 2.42 人估計(資料來源:106 年 1 月臺北市大同區戶政事務所), 本案一般零售業 27 戶, 多戶住宅 180 戶, 公共住宅 142 戶(臺北市政府實施者分回 75 戶; 臺北市政府財政局地主分回 58 戶; 中華民國國有財產署地主

註: 本表所列空間面積係為室內面積, 不包含建物公共設施面積。

本頁無變更



### 五、建築興建計畫

#### (一) 基地配置構想

- 1.依相關法令及公共住宅需求，規劃合理適當的土地使用型態，並配合鄰近地區外部空間結構，塑造出協和優美的都市景觀。
- 2.設計舒適的生活空間，以提升生活與居住品質。
- 3.建立人車分道動線系統，提供安全流暢的出入動線。
- 4.退縮留設人行步道，予以綠化，並做為公共開放空間，塑造社區親和力，改善都市巷道空間之單調狹隘感。



圖 10-2 基地配置構想說明圖

#### (二) 基地內建築規劃原則

##### 1.更新單元配置構想

基地東臨 4 米原市有既成巷道(承德路三段 108 巷 28 弄)、西臨樹德公園旁 6 米無名巷、北臨 11 米計畫道路(大龍街 91 巷)，南側臨 6 米計畫道路(大龍街 89 巷)，為四面臨路之完整街廓。本案保留既有之道路紋理，於東側留設 4 米帶狀廣場，維持既有人車通行動線，並結合人行步道於 A 棟東南側留設街角廣場，作為社區次要出入口與戶外遊戲區。

於 B 棟北側臨 11 米計畫道路留設社區主要入口廣場與停車出入口，吸納周邊人潮，延續店鋪效益，並於西南側留設社福設施的獨立門廳與出入口供周邊居民使用。

##### 2.都市空間延伸及建物退縮

基地於四面退縮 4 米人行步道，建立公共空間之舒適性。其開放空間景觀與植栽配置希望塑造社區與鄰地活動空間的舒適性及豐富性，除可延伸社區內外視覺景觀，更可創造安全舒適的社區環境，增加住戶鄰里互動機會。此外提供較佳的人行空間人車分道並減低新建築物之壓迫感。

##### 3.空間風格

空間規劃朝現代約線單設計風格，同時結合綠意生活之空間語彙，以單純化及靜態空間為主，希望塑造綠帶結合良好之空間，期待能在本區提供良好之公共服務空間。

## 五、建築興建計畫

### (一) 基地配置構想

1. 依相關法令及公共住宅需求，規劃合理適當的土地使用型態，並配合鄰近地區外部空間結構，塑造出協和優美的都市景觀。
2. 設計舒適的生活空間，以提升生活與居住品質。
3. 建立人車分道動線系統，提供安全流暢的出入動線。
4. 退縮留設人行步道，予以綠化，並做為公共開放空間，塑造社區親和力，改善都市巷道空間之單調狹隘。



圖 10-2 基地配置構想說明圖

### (二) 基地內建築規劃原則

#### 1. 更新單元配置構想

基地東臨 4 米原市有既成巷道(承德路三段 108 巷 28 弄)、西臨樹德公園旁 6 米無名巷、北臨 11 米計畫道路(大龍街 91 巷)，南側臨 6 米計畫道路(大龍街 89 巷)，為四面臨路之完整街廓。本案保留既有之道路紋理，於東側留設 4 米帶狀廣場，維持既有人車通行動線，並結合人行步道於 A 棟東南側留設街角廣場，作為社區次要出入口與戶外遊戲區。

於 B 棟北側臨 11 米計畫道路留設社區主要入口廣場與停車出入口，吸納周邊人潮，延續店鋪效益，並於西南側留設社福設施的獨立門廳與出入口供周邊居民使用。

#### 2. 都市空間延伸及建物退縮

基地於四面退縮 4 米人行步道，建立公共空間之舒適性。其開放空間景觀與植栽配置希望塑造社區與鄰地活動空間的舒適性及豐富性，除可延伸社區內外視覺景觀，更可創造安全舒適的社區環境，增加住戶鄰里互動機會。此外提供較佳的人行空間人車分道並減低新建築物之壓迫感。

#### 3. 空間風格

空間規劃朝現代約線單設計風格，同時結合綠意生活之空間語彙，以單純化及靜態空間為主，希望塑造綠帶結合良好之空間，期待能在本區提供良好之公共服務空間。

## (三) 都市設計準則

表 10-4 都市設計準則檢討表

準則規定	設計檢討
<b>一、公共開放空間設計原則</b>	
1. 本案基地北、西、南側，退縮 4 公尺(含)以上帶狀式開放空間；東側維持既有巷道人車通行。	依規定，參閱圖 10-3、10-4
2. 基地四周退縮空間至少設置 2.5 公尺人行淨寬為原則。	依規定，參閱圖 10-3、10-4
3. 本案退縮之帶狀式開放空間以種植單排喬木、間距 5 至 8 公尺為原則。	依規定，參閱圖 11-14、11-15
4. 本案東南側留設廣場式開放空間，並應考量與東側既有巷道的串連性，整體開放空間面積以不小於 100 平方公尺為原則。	依規定，參閱圖 10-3、10-4、11-14
5. 本計畫區內之開放空間應採無障礙規劃為原則。	依規定，參閱圖 10-3、10-4、11-14
6. 本計畫全區不得設置圍牆，並避免設置圍閉式或阻隔性構造物。	依規定，參閱圖 10-3、10-4、11-14
7. 建築基地指定留設沿街帶狀式開放空間範圍，應採透水性鋪面以利基地保水。	依規定，參閱圖 10-3、11-18
8. 東側臨現有巷道應尊重其現況使用，並適度採綠籬、鋪面等景觀配置為原則，順應其歷史紋理脈絡。	依規定，參閱圖 11-14~16
<b>二、建築物量體設計</b>	
1. 本案臨大龍街 91 巷側、樹德公園側及大龍街 89 巷側之地面層應儘量配置店鋪使用為原則。	依規定，參閱圖 10-3、10-4、11-14
2. 本案東南側廣場式開放空間應配合帶狀式開放空間串聯西側樹德公園，提升良好都市人行活動空間。	依規定，參閱圖 10-3、10-4、11-14
3. 立面色彩以大地色系為主色，與環境色彩協調、提升視覺舒適為原則。	依規定，參閱圖 11-8~11
<b>三、交通規劃</b>	
1. 考量周邊道路特性與減少交通衝擊，本基地以設置 1 處車道出入口為原則。	依規定，參閱圖 10-3、10-4、11-14
2. 基地開發所衍生停車、臨時停車與裝卸貨停車需求應於基地內自行滿足。	依規定，參閱圖 10-5、10-6、10-7
3. 計畫區內之車道出入口設置於基地北側臨大龍街 91 巷側為原則。	依規定，參閱圖 10-3、10-4、11-14
<b>四、本準則中部分列為「原則」性之規定，如經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」審議通過，得不受該「原則」性之規定限制。</b>	
<b>五、本管制要點用語除有特別述明者外，悉依相關法令之規定。</b>	

## (四) 相關建築法規檢討

## 1. 基本資料

- (1) 基地座落：臺北市大同區大同段一小段 447-2、465-2 等 2 筆地號土地。
- (2) 基地總面積：3,219.00 m<sup>2</sup>。(謄本面積)
- (3) 使用分區：第四種住宅區(建蔽率 50%、容積率 300%)。

## 2. 允許使用強度

- (1) 允建建築面積：1609.50 m<sup>2</sup>。(詳表 10-4)
- (2) 基準容積：9657.00 m<sup>2</sup>。(詳表 10-4)
- (3) 都市更新獎勵容積：4828.50 m<sup>2</sup>。(詳表 10-4)
- (4) 允建容積：14485.50 m<sup>2</sup>。(詳表 10-4)
- (5) 建築物高度比

依臺北市都市更新自治條例第 18 條規定：建築物各部份高度不得超過自該部份起量至面前道路中心線水平距離之五倍(詳圖 10-13、10-14)

## (6) 建築物北向日照陰影

本案基地北向臨接 11 米計畫道路，檢討建築物北向日照。(詳圖 10-9)

## (7) 1:3.6 道路陰影投影面積檢討

依建築技術規則第 164 條規定：建築物以 3.6:1 之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線，本案業經檢討符合規定。(詳圖 10-13、10-14)

$$A_s \leq L \times S_w \times 1/2 \text{ 且 } H \leq 3.6(S_w + D)$$

A<sub>s</sub>: 建築物以 3.6:1 之斜率，依垂直建築線之方向，投影於面前道路之陰影面積。

L: 基地臨接面前道路之長度。

S<sub>w</sub>: 面前道路寬度(依本篇第十四條地依向各款之規定)

H: 建築物各部分高度。

D: 建築物各部分至建築線之水平距離。

## (8) 臺北市土地分區使用管制自治條例

## A. 第四種住宅區

第 14 條規定：住宅區內建築物須設置前院，其深度不得小於 3 公尺，且最小淨深度不得小於 1.5 公尺(詳圖 10-8)。

第 15 條規定：住宅區內建築物須設置後院，其深度不得小於 2.5 公尺，深度比不得小於 0.25，且最小淨深度不得小於 1.5 公尺(詳圖 10-8)。

第 16 條規定：住宅區內建築物須留設側院，其寬度不得小於 2 公尺，且最小淨深度不得小於 1.5 公尺。(詳圖 10-8)。

## 3. 畸零地相關法規

本案東側鄰地地號 317 現況已與地號 319 合併使用，東側鄰地地號 318 現況與地號 276 合併使用、東側鄰地地號 277 現況與 320 合併使用，因此本案無違背建築法第 44 條及臺北市畸零地使用規則及臺北市土地使用管制自治條例之規定，並無畸零地使用問題。詳圖 2-2。

## 4. 鄰棟間隔

本案依台北市土地使用分區管制自治條例第 2 條、第 19 條規定檢討：地上兩幢建築物之鄰幢間隔，依第四種住宅區規定，不得小於 2 公尺；本案牆心柱心距離 4 公尺、淨寬 3 公尺，均符合規定。詳圖 10-11。

(五) 建築規劃

本案更新後規劃興建 RC 造，地上 13 層，地下 3 層之多戶住宅、一般事務所與公共住宅。興建之總樓地板面積為 24,842.28 m<sup>2</sup>。本案共計 350 個分配單元（公宅 142 戶、180 多戶住宅戶、一般事務所 1 單元、一般零售店舖 27 戶）、151 席法定汽車停車位、2 席自設汽車停車位；172 席法定機車停車位。建築面積檢討如表 10-4，建築圖說詳圖 10-3~圖 10-14。

表 10-5 建築面積檢討表

基本資料	基地位置	大同區大同段一小段 447-2、465-2 等 2 筆地號							
	基地面積	3219.00 m <sup>2</sup>							
	使用分區	第四種住宅區							
	法定建蔽率	50%	允建建築面積	1609.50 m <sup>2</sup>					
	法定容積率	300%	基準容積樓地板面積	9657.00 m <sup>2</sup>					
	允建容積率	450%	允建容積樓地板面積	14485.50 m <sup>2</sup>					
興建樓層		地下 3 層、地上 13 層							
樓層	使用用途	樓地板面積	梯廳面積	機電空間面積	陽台面積	計容積陽台	容積樓地板面積	樓層高度 M	設計戶數
筏基	設備空間							3	
B3F	停車空間、機房	2319.71					0	3.2	
B2F	停車空間、機房	2319.71					0	3.2	
B1F	停車空間、防空避難室、機房	2319.71					0	3.5	
小計		6959.13						12.9	
1F	門廳、一般零售業(甲組)	1517.35	144.01	309.33	0.00	0.00	986.64	4.65	27
2F	一般事務所、集合住宅	1363.98	136.40	418.49	51.30	13.55	822.64	3.55	15
3F	集合住宅	1346.50	134.65	125.44	100.02	61.00	1147.41	3.05	28
4F	集合住宅	1346.50	134.65	125.44	100.02	61.00	1147.41	3.05	28
5F	集合住宅	1346.50	134.65	125.44	100.02	61.00	1147.41	3.05	28
6F	集合住宅	1346.50	134.65	125.44	100.02	61.00	1147.41	3.05	28
7F	集合住宅	1346.50	134.65	125.44	100.02	61.00	1147.41	3.05	28
8F	集合住宅	1346.50	134.65	125.44	100.02	61.00	1147.41	3.05	28
9F	集合住宅	1346.50	134.65	125.44	100.02	61.00	1147.41	3.05	28
10F	集合住宅	1346.50	134.65	125.44	100.02	61.00	1147.41	3.05	28

11F	集合住宅	1346.50	134.65	125.44	100.02	61.00	1147.41	3.05	28	
12F	集合住宅	1346.50	134.65	125.44	100.02	61.00	1147.41	3.05	28	
13F	集合住宅	1346.50	134.65	125.44	100.02	61.00	1147.41	3.05	28	
小計		<b>17692.83</b>								
R1F	梯間 機房	190.32						2.5		
合計		<b>24842.28</b>	<b>1761.56</b>	<b>2107.66</b>	<b>1151.52</b>	<b>684.55</b>	<b>14430.79</b>	<b>41.7m</b>	<b>350</b>	
總樓地板面積		24842.28 m <sup>2</sup>								
建築面積		1557.19 m <sup>2</sup>								
建蔽率檢討		1557.19 / 3219 = 48.37% < 50%								
容積樓地板面積		<b>14430.79 m<sup>2</sup></b>								
容積率檢討		14430.79 / 3219 = 448.30% < 450%								
開挖率檢討		2319.71 / 3219 = 72.06%								
停車數量檢討(位)		一般零售業(甲組)	一般事務所	住宅	合計	實設				
		952.41 m <sup>2</sup>	441.90 m <sup>2</sup>	16298.50 m <sup>2</sup>						
	汽車停車數量檢討	10	5	136	151	153				
	機車停車數量檢討	5	4	163	172	172				
	裝卸車位數量檢討	免設	免設	免設		1				
			1F&2F:2000 m <sup>2</sup> 以下→每 100 m <sup>2</sup> 1 位、2000 m <sup>2</sup> 以上未滿 4000 m <sup>2</sup> →每 150 m <sup>2</sup> 1 位； 3F~13F:每 120 m <sup>2</sup> 1 位，合計共 151 位，本案實設 153 位							
<p>註 1.：實際面積及數量應依建照核准為準。</p> <p>註 2.：一般零售業(甲組)：依「台北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」第 2 條規定，其附條件允許使用內容如下：                  一、設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。二、限於建築物第一層及地下一層使用。三、營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下。第(一)、(三)、(八)、(九)、(十)、(十一)、(十二)、(十三)、(十七)、(二一)、(二二)、(二三)、(二五)、(二六)、(二八)、(二九)目：一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度八公尺以上之道路。二、限於建築物第一層及地下一層使用。三、營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下。第(二)、(六)、(十八)目：一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度八公尺以上之道路。二、設置之樓層，限於建築物第二層以下及地下一層，其同層及以下各樓層均非住宅使用。三、營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下。</p>										

(五) 建築規劃

本案更新後規劃興建 RC 造，地上 13 層，地下 3 層之多戶住宅、一般事務所與公共住宅。興建之總樓地板面積為 24,891.88 m<sup>2</sup>。本案共計 350 個分配單元（公宅 142 戶、180 多戶住宅戶、一般事務所 1 單元、一般零售店舖 27 戶）、152 席法定汽車停車位、1 席自設汽車停車位；172 席法定機車停車位、1 席自設機車停車位。建築面積檢討如表 10-4，建築圖說詳圖 10-3~圖 10-14。

表 10-5 建築面積檢討表

基本資料	基地位置		大同區大同段一小段 447-2、465-2 等 2 筆地號						
	基地面積		3219.00 m <sup>2</sup>						
	使用分區		第四種住宅區						
	法定建蔽率	50%	允建建築面積	1609.50 m <sup>2</sup>					
	法定容積率	300%	基準容積樓地板面積	9657.00 m <sup>2</sup>					
	允建容積率	450%	允建容積樓地板面積	14485.50 m <sup>2</sup>					
	興建樓層		地下 3 層、地上 13 層						
樓層	使用用途	樓地板面積	梯廳面積	機電空間面積	陽台面積	計容積陽台	容積樓地板面積	樓層高度 M	設計戶數
筏基	設備空間							3	
B3F	停車空間、機房	2319.72					0	3.2	
B2F	停車空間、機房	2319.72					0	3.2	
B1F	停車空間、防空避難室、機房	2319.72					0	3.5	
小計		6959.16						12.9	
1F	門廳、一般零售業(甲組)	1549.46	81.87	394.55	0.00	4.79	966.91	4	27
2F	一般事務所、集合住宅	1405.81	188.31	373.72	60.66	54.07	896.94	3.55	15
3F	集合住宅	1350.26	164.21	118.26	106.41	68.99	1135.87	3.05	28
4F	集合住宅	1350.26	164.21	118.26	106.41	68.99	1135.87	3.05	28
5F	集合住宅	1350.26	164.21	118.26	106.41	68.99	1135.87	3.05	28
6F	集合住宅	1350.26	164.21	118.26	106.41	68.99	1135.87	3.05	28
7F	集合住宅	1350.26	164.21	118.26	106.41	68.99	1135.87	3.05	28
8F	集合住宅	1350.26	164.21	118.26	106.41	68.99	1135.87	3.05	28

9F	集合住宅	1350.26	164.21	118.26	106.41	68.99	1135.87	3.05	28	
10F	集合住宅	1350.26	164.21	118.26	106.41	68.99	1135.87	3.05	28	
11F	集合住宅	1350.26	164.21	118.26	106.41	68.99	1135.87	3.05	28	
12F	集合住宅	1350.26	164.21	118.26	106.41	68.99	1135.87	3.05	28	
13F	集合住宅	1350.35	164.21	118.26	106.41	68.99	1135.96	3.05	28	
小計		17808.22								
R1F	梯間 機房	124.5						2.5		
合計		24891.88	1761.56	2069.13	1221.37	684.55	14358.51	41.1	350 戶	
總樓地板面積		24891.88 m <sup>2</sup>								
建築面積		1551.22 m <sup>2</sup>								
建蔽率檢討		1551.22 / 3219 = 48.19% < 50%								
容積樓地板面積		14358.51 m <sup>2</sup>								
容積率檢討		14358.51 / 3219 = 446.05% < 450%								
開挖率檢討		2319.71 / 3219 = 72.06%								
停車數量檢討(位)		一般零售業(甲組)	一般事務所	住宅	合計	實設				
		946.9 m <sup>2</sup>	307.08 m <sup>2</sup>	16452.66 m <sup>2</sup>						
	汽車停車數量檢討	10	4	138	152	153				
	機車停車數量檢討	5	3	165	173	173				
	裝卸車位數量檢討	免設	免設	免設		1				
1F&2F:2000 m <sup>2</sup> 以下→每 100 m <sup>2</sup> 1 位、2000 m <sup>2</sup> 以上未滿 4000 m <sup>2</sup> →每 150 m <sup>2</sup> 1 位；3F~13F:每 120 m <sup>2</sup> 1 位，合計共 151 位，本案實設 153 位										
註 1.：實際面積及數量應依建照核准為準。										
註 2.：一般零售業(甲組)：依「台北市土地使用分區附條件允許使用核准標準」第 2 條規定，其附條件允許使用內容如下：										
一、設置地點應臨接寬度八公尺以上之道路。二、限於建築物第一層及地下一層使用。三、營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下。第(一)、(三)、(八)、(九)、(十)、(十一)、(十二)、(十三)、(十七)、(二一)、(二二)、(二三)、(二五)、(二六)、(二八)、(二九)目：一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度八公尺以上之道路。二、限於建築物第一層及地下一層使用。三、營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下。第(二)、(六)、(十八)目：一、營業樓地板面積未達一〇〇平方公尺者，應臨接寬度六公尺以上之道路；營業樓地板面積一〇〇平方公尺以上者，應臨接寬度八公尺以上之道路。二、設置之樓層，限於建築物第二層以下及地下一層，其同層及以下各樓層均非住宅使用。三、營業樓地板面積應在五〇〇平方公尺以下。										

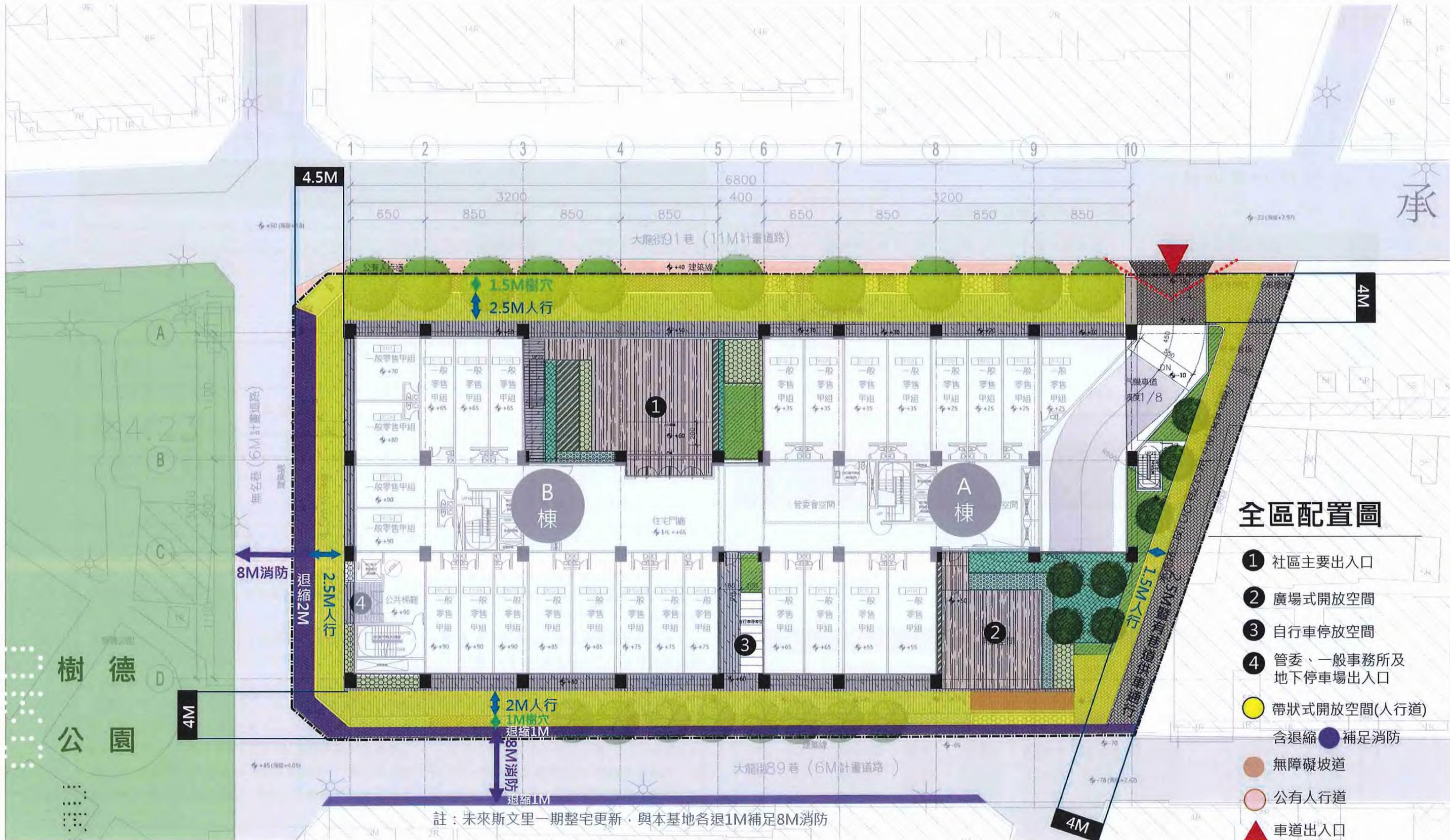
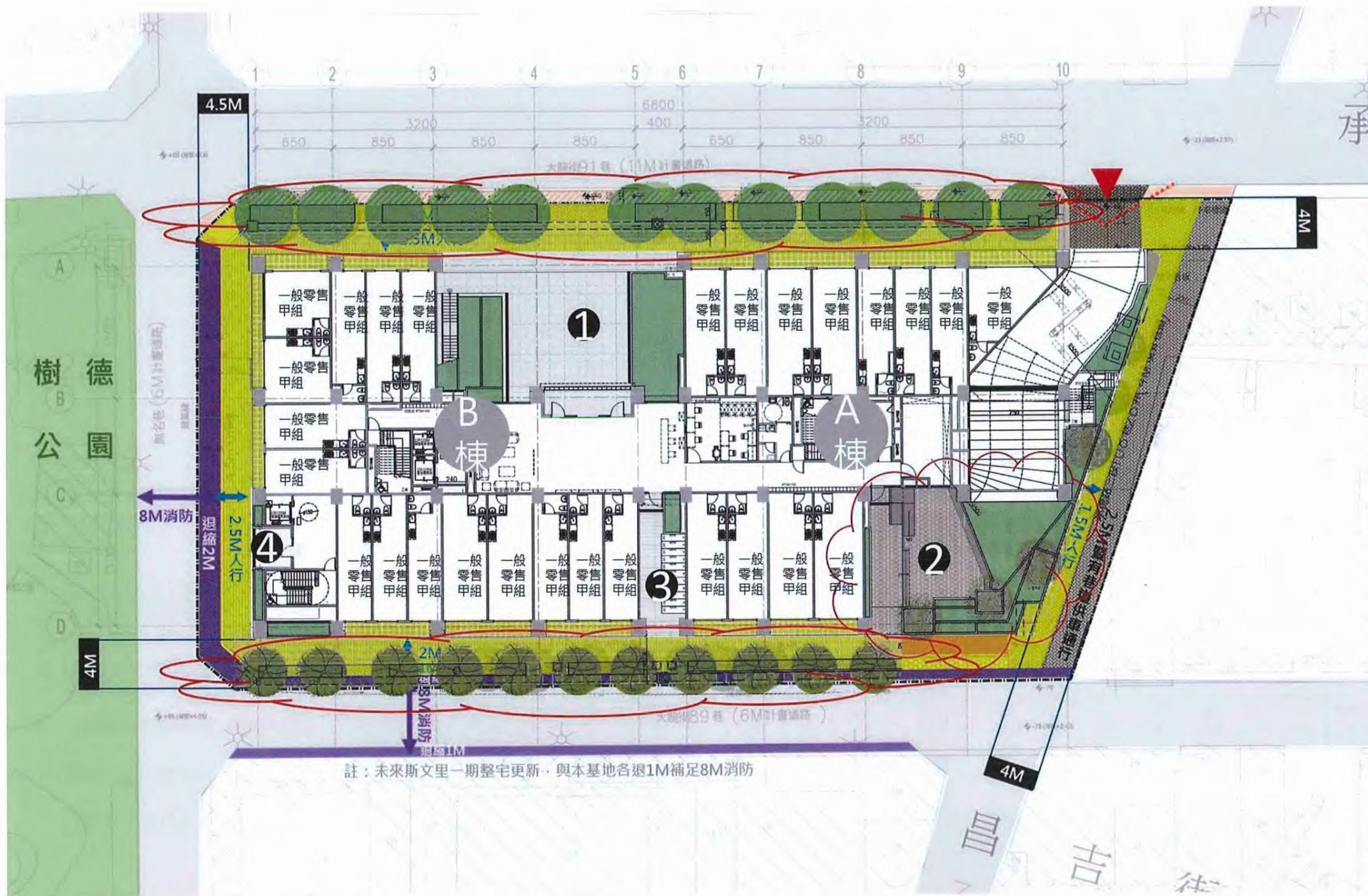


圖 10-3 全區配置圖(S:1/300)



- 一、基地三面臨計畫道路，現況僅北側有公有人行道。故本案北、西、南側臨都市計畫道路，皆退縮4M(含)以上之帶狀式開放空間，並利用鋪面及植栽規劃塑造，以提供良好的步行品質。
- 二、基地東側保留4M既有巷道，沿續都市既有紋理，保有人車通行的機能。  
(1.5M人行/2.5M車道通行)
- 三、本案東南側設置廣場式開放空間，配合景觀設計，提供居民舒適的休憩空間及步行經驗。
- 四、東側現有巷道應尊重現況使用，搭配綠籬、鋪面及景觀配置計畫呈現其歷史紋理脈絡。
- 五、臺北市土地使用分區管制自治條例院落檢討：
  1. 平均前院深度 4.5M > 3M ...ok
  2. 平均後院深度 4M > 2.5M ...ok
  3. 後院深度比 0.25  
本案後面基地線與建築線相交，依73年11月20日府工建字第52163號函，得放寬後院深度比檢討。  
(詳 P.52 建築物高度檢討圖)
  4. 基地側院基地線鄰接道路

註：喬木位置調整及廣場微動

### 全區配置圖

- ① 社區主要出入口
- ② 廣場式開放空間
- ③ 自行車停放空間
- ④ 管委、一般事務所及地下停車場出入口
- 帶狀式開放空間(人行道) 含退縮
- 補足消防
- 公有人行道
- ▲ 車道出入口



圖 10-3 全區配置圖(S:1/300)



### 人車動線設計

- ◀---▶ 周邊行人穿越動線
- ◀---▶ 使用者接近動線
- ◀---▶ 停車空間出入動線
- ◀---▶ 既有巷道供車通行

圖 10-4 人行與車行動線檢討圖(S:1/300)

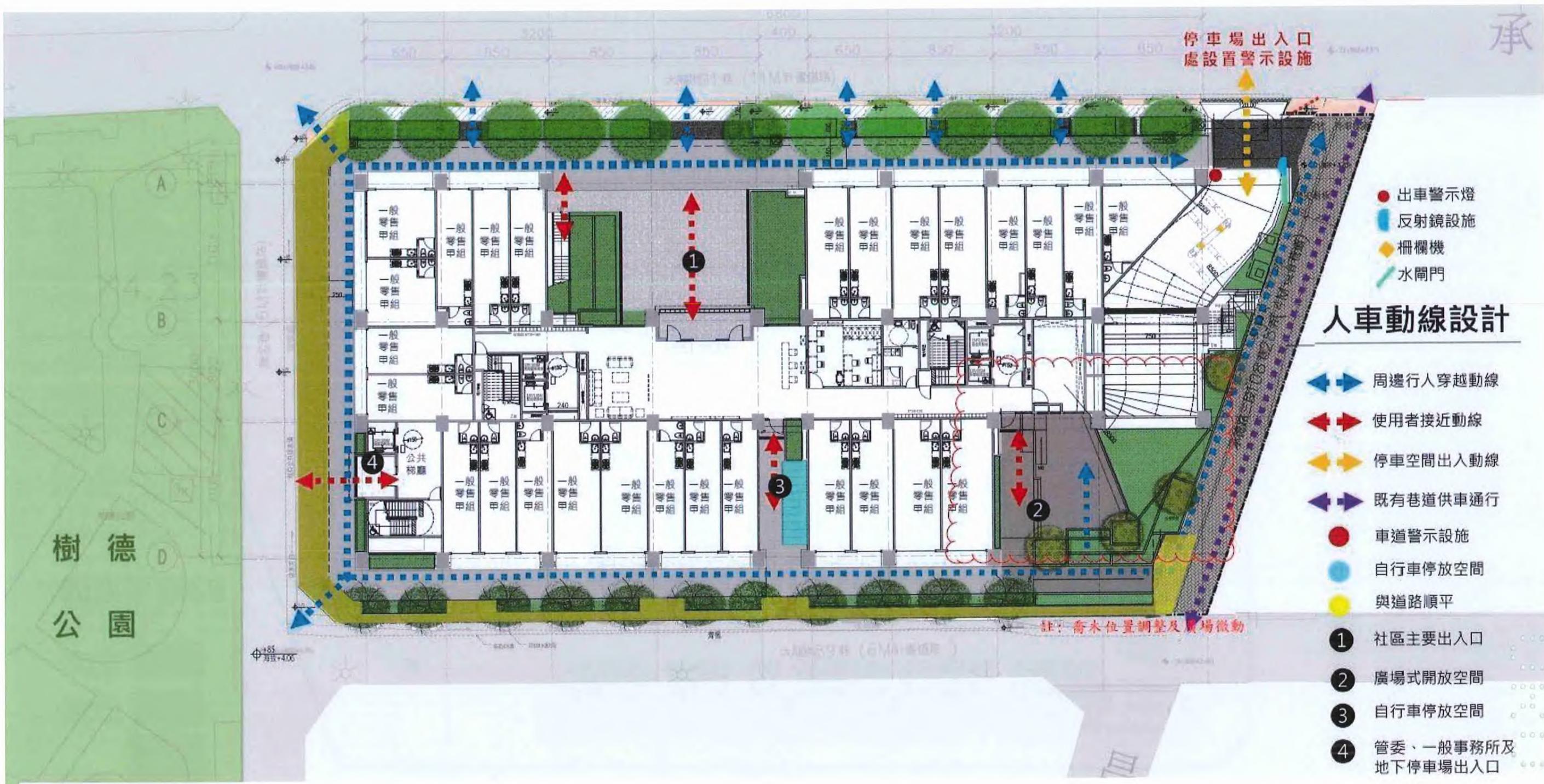


圖 10-4 人行與車行動線檢討圖(S:1/300)

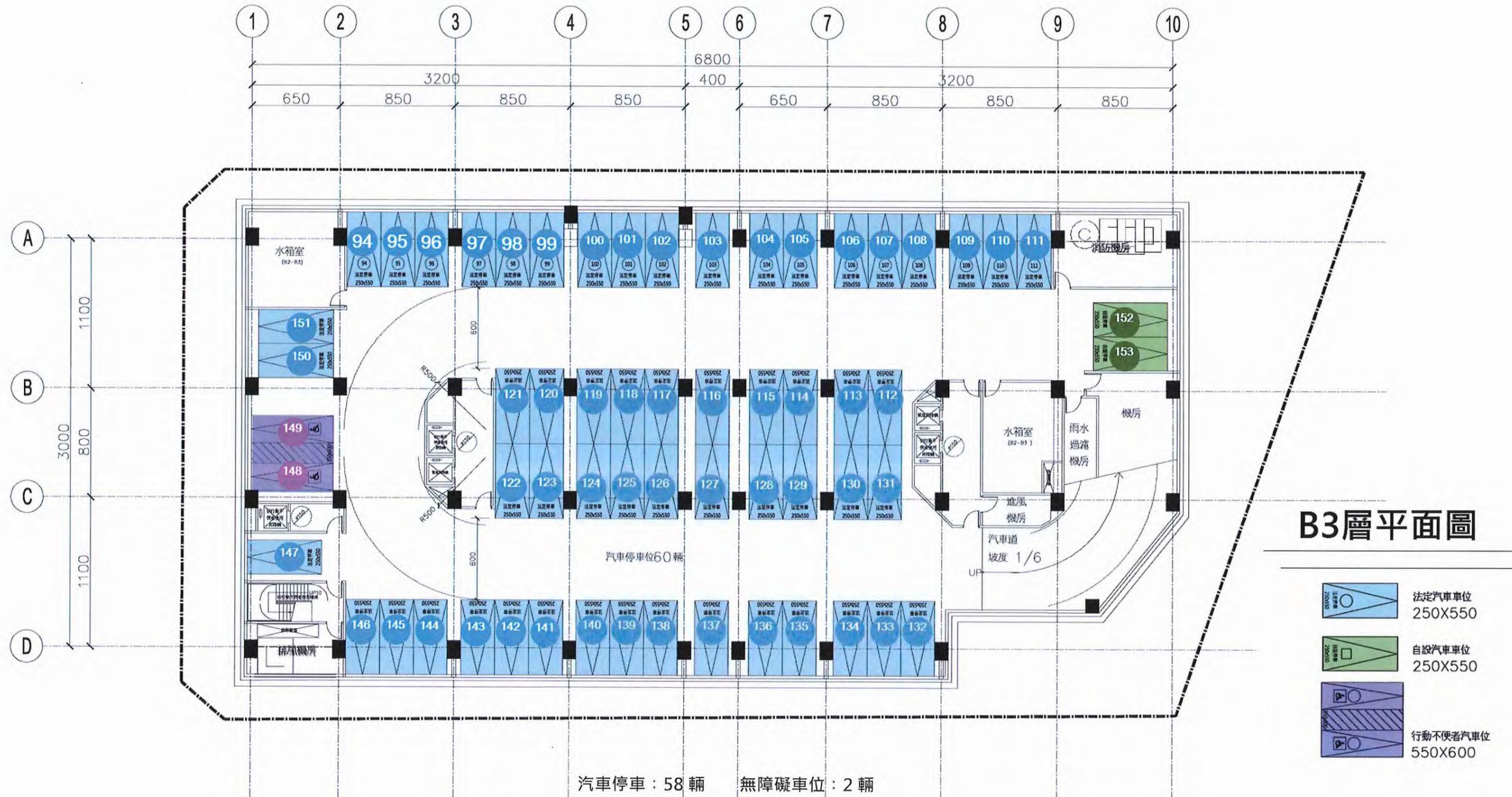


圖 10-5 地下三層平面暨面積計算圖(S:1/300)

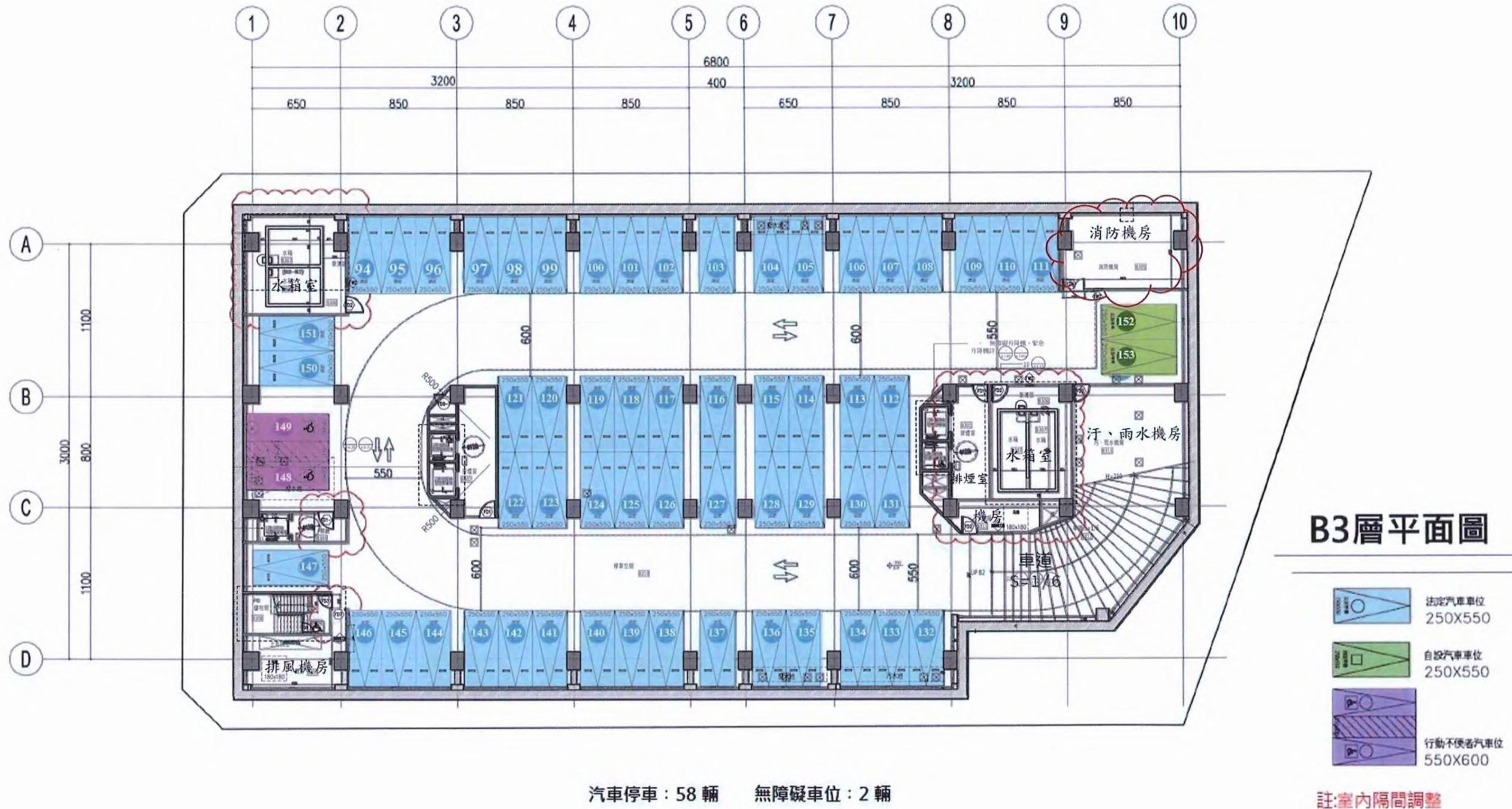


圖 10-5 地下三層平面暨面積計算圖(S:1/300)

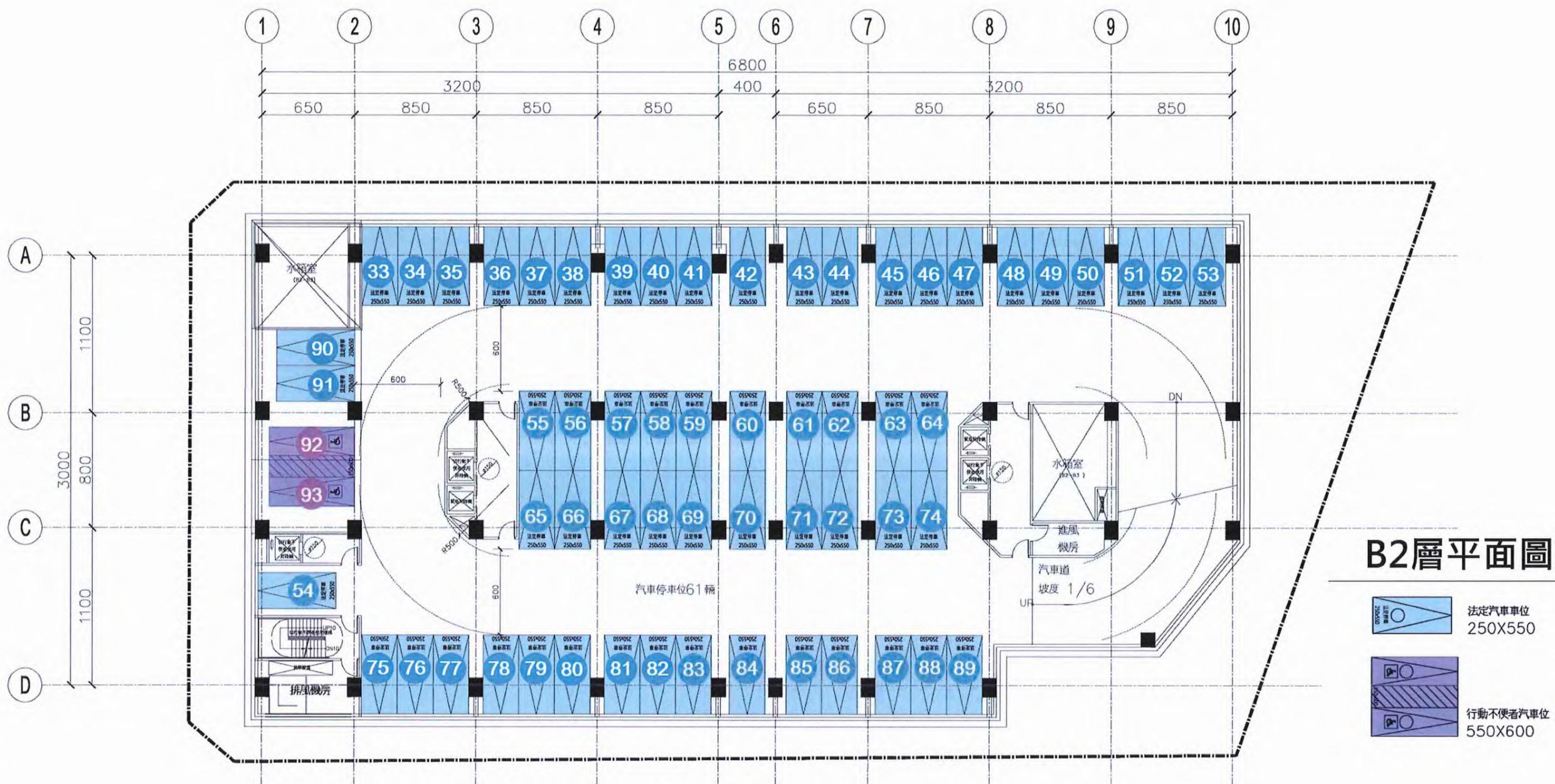
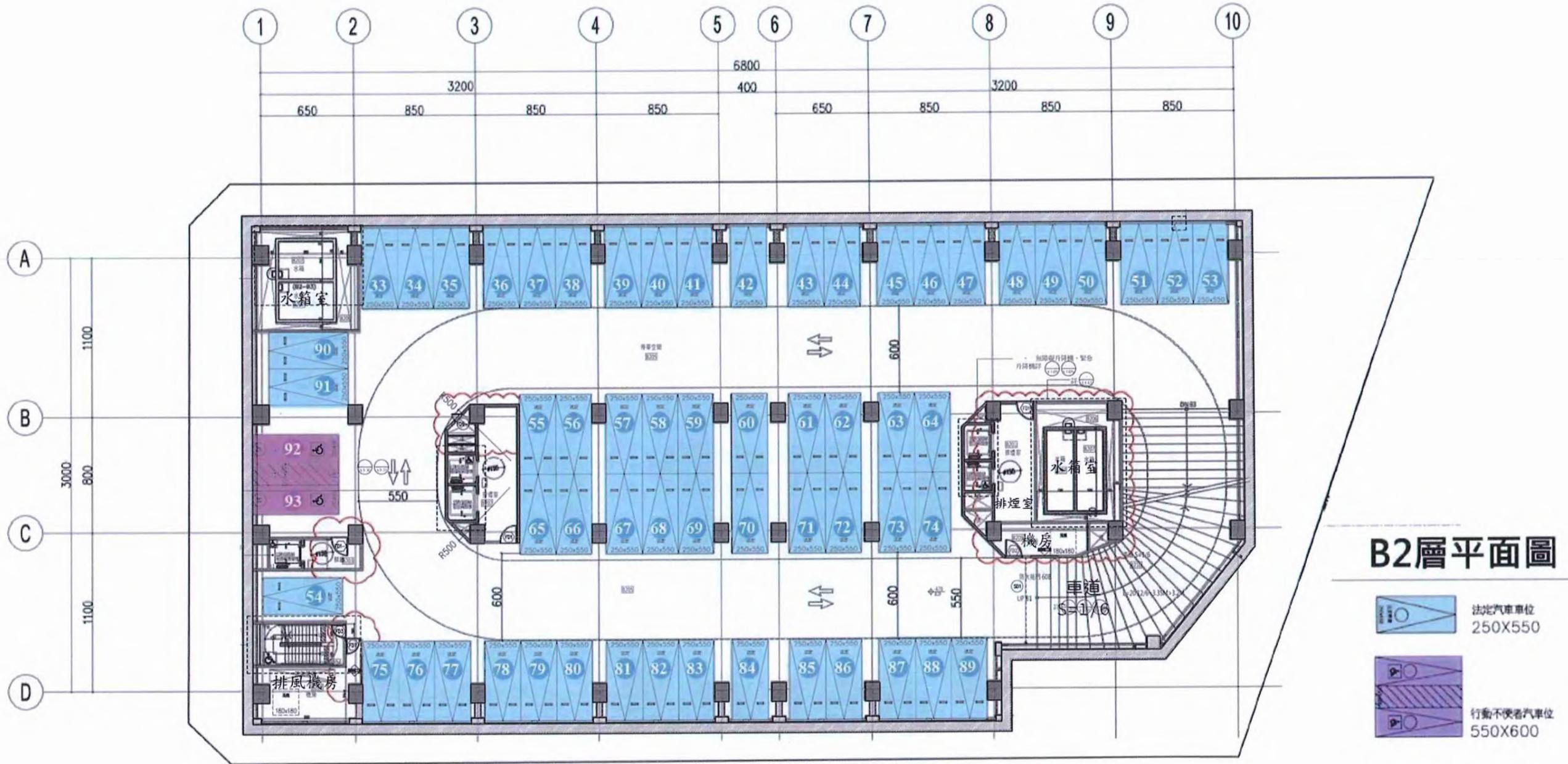


圖 10-6 地下二層平面暨面積計算圖(S:1/300)



### B2層平面圖

-  法定汽車車位 250X550
-  行動不便者汽車位 550X600

註:室內隔間調整

汽車停車：59 輛 無障礙車位：2 輛

圖 10-6 地下二層平面暨面積計算圖(S:1/300)

(一) 法定停車數量檢討：

	汽車	機車	裝卸車位	無障礙車位
一般零售業	952.41m <sup>2</sup>	952.41/100=9.52...10	952.41/200=4.76...5	<1000m <sup>2</sup> ...免設
一般事務所	64.4+377.5=441.9m <sup>2</sup>	441.9/100=4.42...5	441.9/140=3.16...4	<2000m <sup>2</sup> ...免設
多戶住宅	500.5+986.48+1346.5*11=16298.5m <sup>2</sup>	16298.5/120=135.8...136	16298.5/100=162.99...163	免設
合計		10+5+136=151	5+4+163=172	(151-50)/100+1=2.01...3

(二) 停車數量計算表：

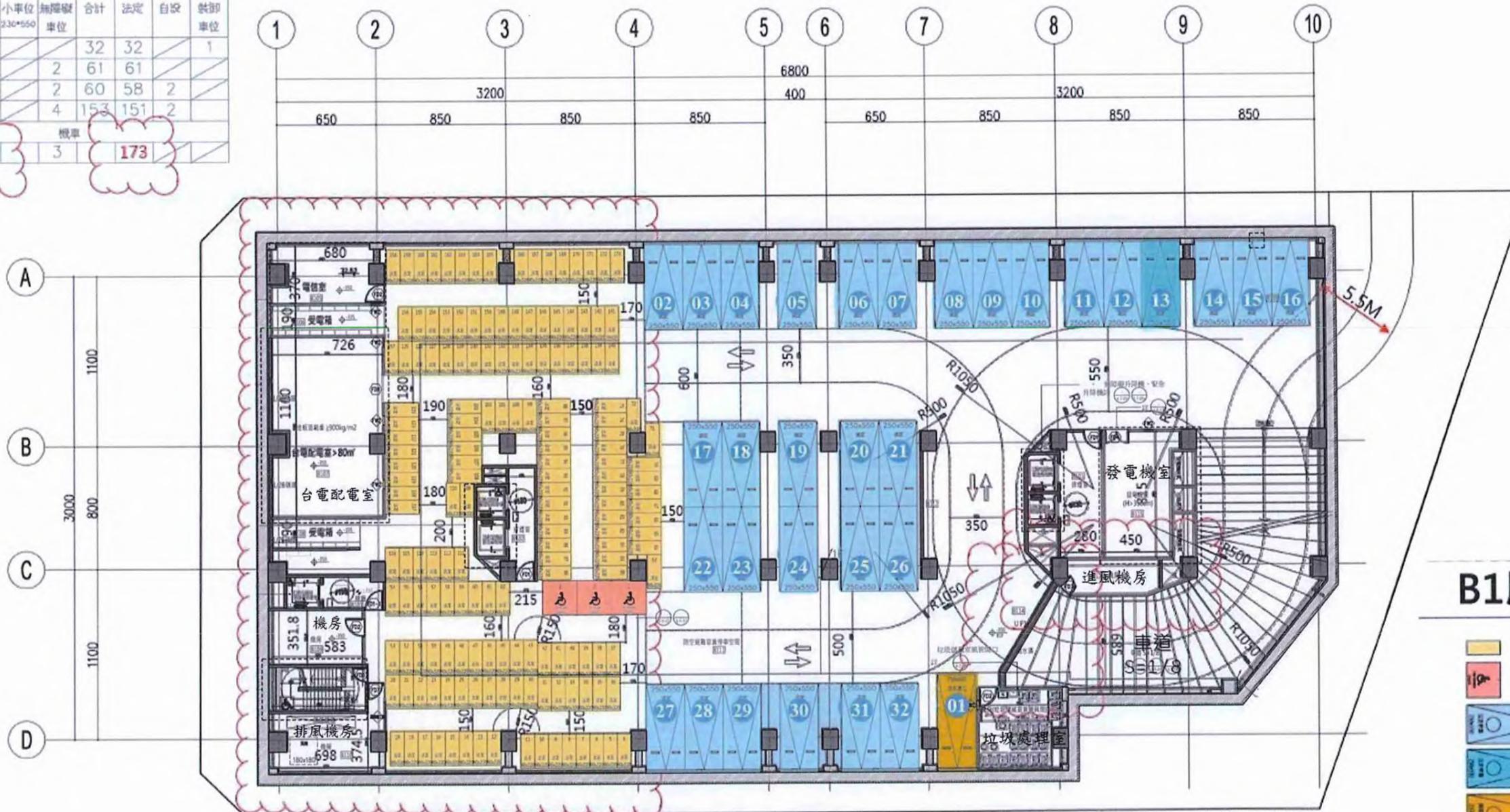
	汽車				法定	自設	裝卸車位
	大車位 250*550	小車位 230*550	無障礙 車位	合計			
B1	32			32	32		1
B2	59		2	61	61		
B3	58		2	60	58	2	
小計	149		4	153	151	2	
機車							
B1	169		3		172		



圖 10-7 地下一層平面暨面積計算圖(S:1/300)

(二) 停車數量計算表：

	汽車				合計	法定	自設	裝卸車位
	大車位 250*550	小車位 230*550	無障礙 車位	合計				
B1	32			32	32			1
B2	59		2	61	61			
B3	58		2	60	58		2	
小計	149		4	153	151		2	
B1	170		3	173				



B1層平面圖

- 法定機車車位  
90X220
- 行動不便者機車位  
225X220
- 法定汽車車位  
250X550
- 臨時汽車車位  
250X550
- 裝卸車位  
250X600

註：機車位數量調整增加 1 台、室內  
隔間調整

(一) 法定停車數量檢核：

	汽車	機車	裝卸車位	無障礙車位
一般零售業	952.41m <sup>2</sup>	952.41/100=9.52...10	952.41/200=4.76...5	<1000m <sup>2</sup> ...免設
一般事務所	64.4+377.5=441.9m <sup>2</sup>	441.9/100=4.42...5	441.9/140=3.16...4	<2000m <sup>2</sup> ...免設
多戶住宅	500.5+986.48+1346.5*11=16298.5m <sup>2</sup>	16298.5/120=135.8...136	16298.5/100=162.99...163	免設
合計		10+5+136=151	5+4+163=172	(151-50)/100+1=2.01...3

圖 10-7 地下一層平面暨面積計算圖(S:1/300)



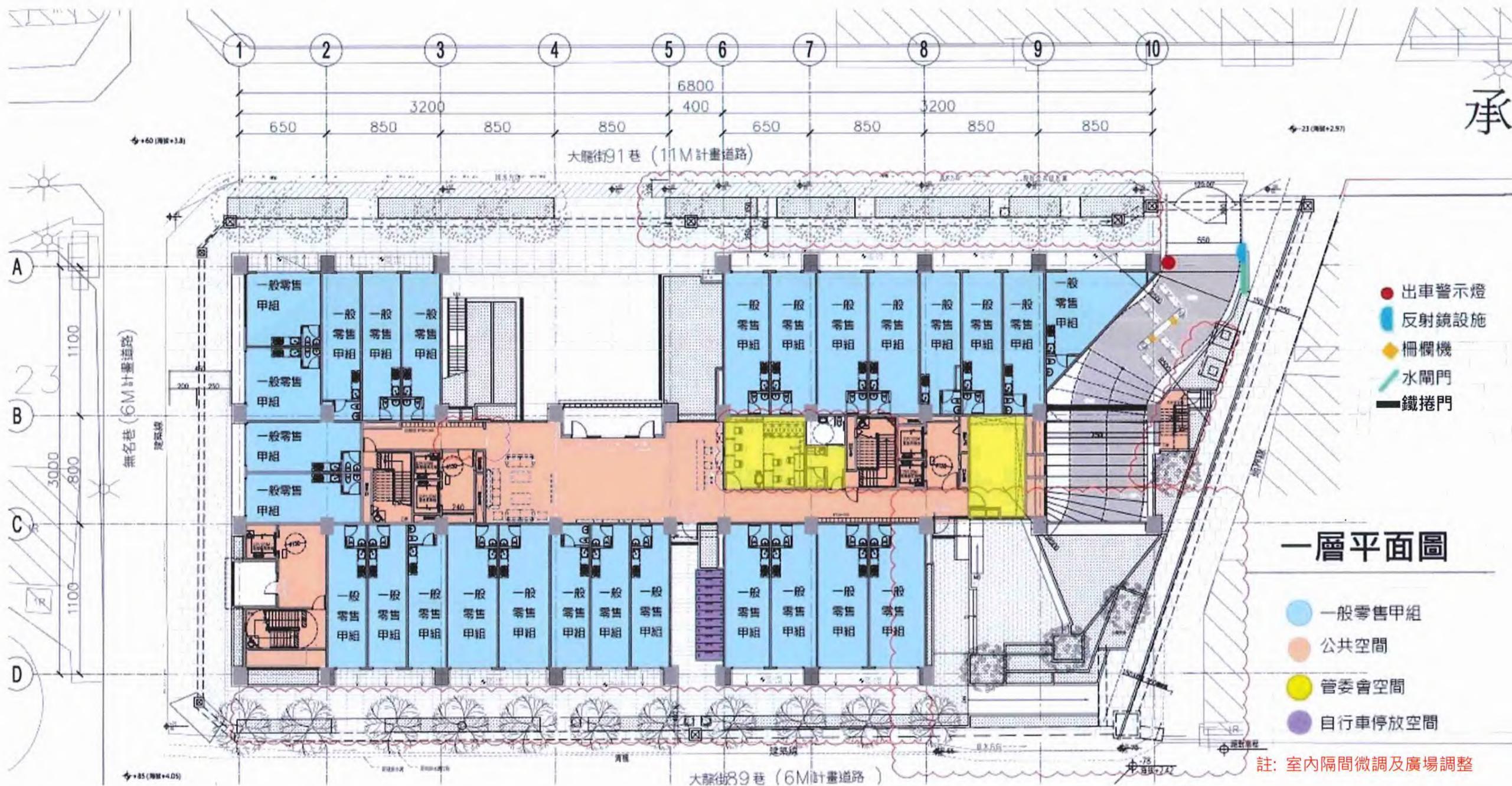
- 出車警示燈
- 反射鏡設施
- ◆ 柵欄機(停車管制設施)
- 水閘門

### 一層平面圖

- 一般零售甲組
- 公共空間
- 管委會空間
- 自行車停放空間

第十九組：一般零售業甲組 (一) 中西藥品。(二) 書籍、紙張、文具 及體育用品。(三) 化粧美容用品及清潔器材。(四) 水電器材。(五) 日用百貨 (營業樓 地板面積三〇〇平方公尺以上，未滿五〇〇平方公尺者)。(六) 古玩、藝品。(七) 地毯。(八) 鮮花、禮品。(九) 鐘錶、眼鏡。(十) 照相器材。(十一) 縫紉用品。(十二) 珠寶、首飾。(十三) 獵具、釣具。(十四) 呢絨、綢緞及其他布料。(十五) 皮件及皮箱。(十六) 醫療用品及一般 環境衛生用藥。(十七) 茶葉及茶具。(十八) 集郵、錢幣。(十九) 估衣。(二十) 種子、園藝及其 用品。(二一) 觀賞魚類。(二二) 假髮。(二三) 獎券。(二四) 瓷器、陶器、搪 器。(二五) 印刷品。(二六) 郵購社。(二七) 五金 (不含建 材)。(二八) 唱片、錄音帶、錄影節目帶。(二九) 玩具。

圖 10-8 地上一層平面圖(S:1/300)



第十九組：一般零售業甲組 (一) 中西藥品。(二) 書籍、紙張、文具 及體育用品。(三) 化粧美容用品及清 潔器材。(四) 水電器材。(五) 日用百貨 (營業樓 地板面積三〇〇平方公尺以上，未滿五〇〇平方公尺 者)。(六) 古玩、藝品。(七) 地毯。(八) 鮮花、禮品。(九) 鐘錶、眼鏡。(十) 照相器材。(十一) 縫紉用品。(十二) 珠寶、首飾。(十三) 獵具、釣具。(十四) 呢絨、綢緞及其 他布料。(十五) 皮件及皮箱。(十六) 醫療用品及一般 環境衛生 用藥。(十七) 茶葉及茶具。(十八) 集郵、錢幣。(十九) 估衣。(二十) 種子、園藝及其 用品。(二一) 觀賞魚類。(二二) 假髮。(二三) 獎券。(二四) 瓷器、陶器、搪 器。(二五) 印刷品。(二六) 郵購社。(二七) 五金 (不含建 材)。(二八) 唱片、錄音帶、 錄影節目帶。(二九) 玩具。

圖 10-8 地上一層平面圖(S:1/300)

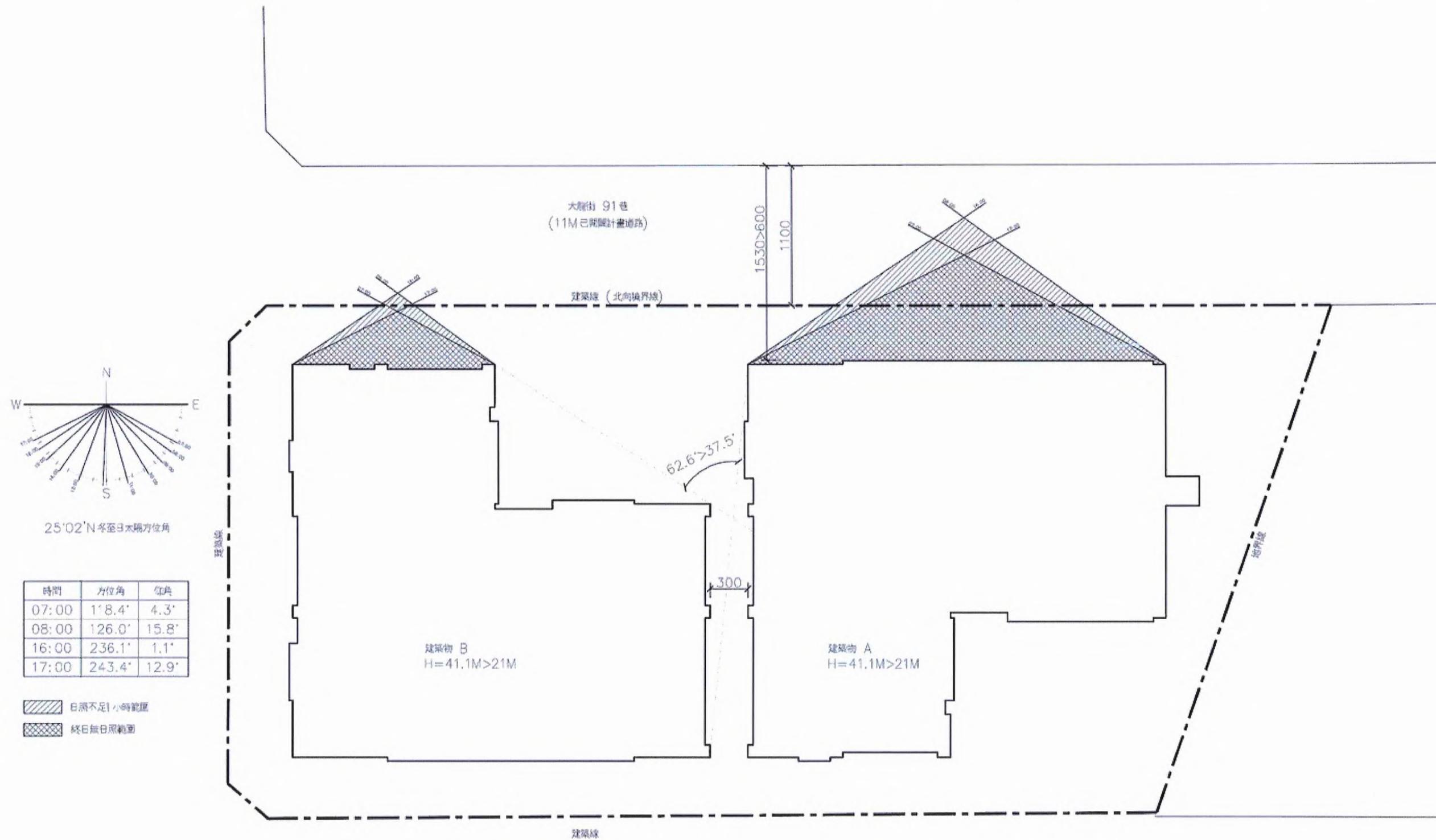


圖 10-9 基地北向日照檢討

本頁無變更



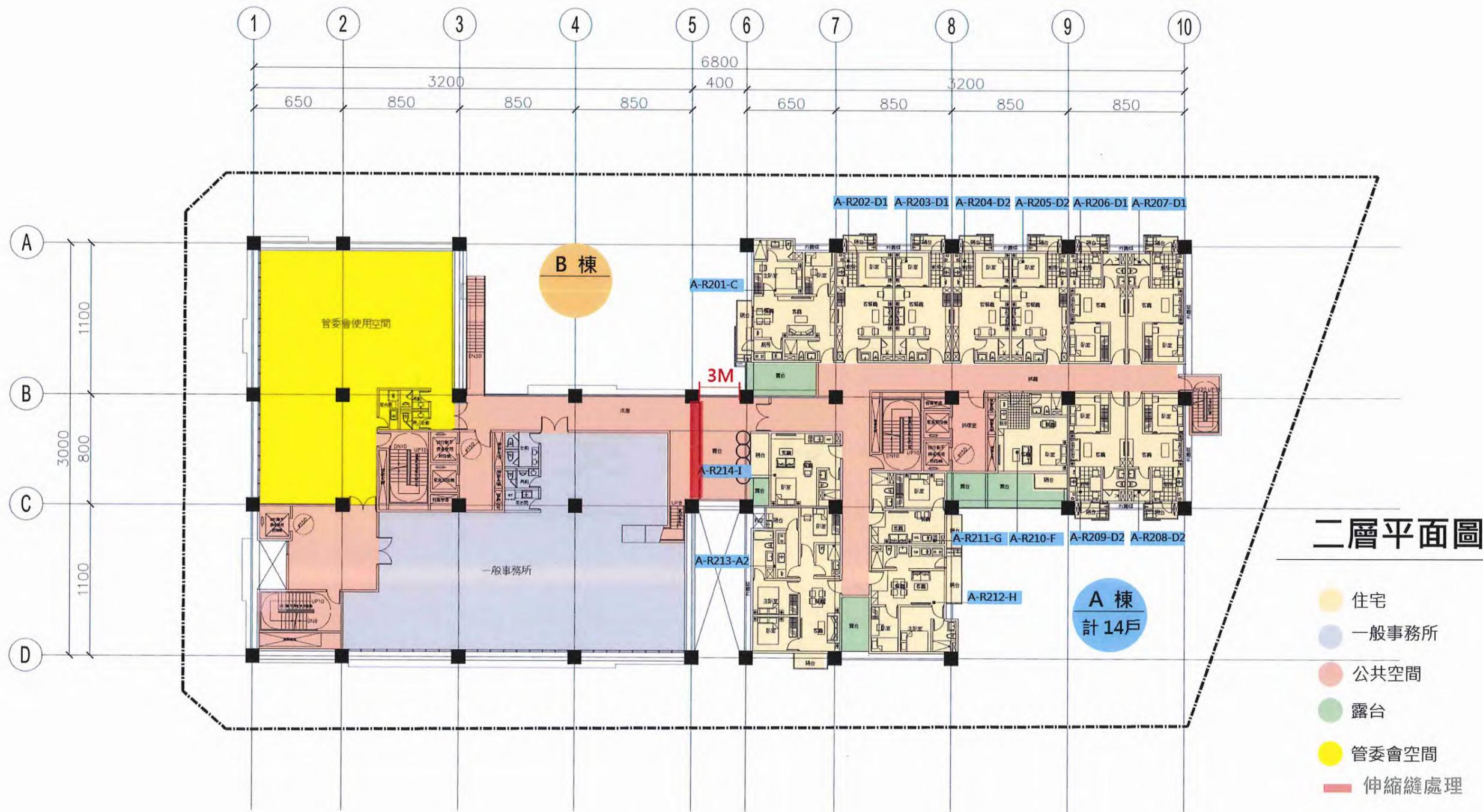


圖 10-10 地上二層平面圖(S:1/300)

10-25

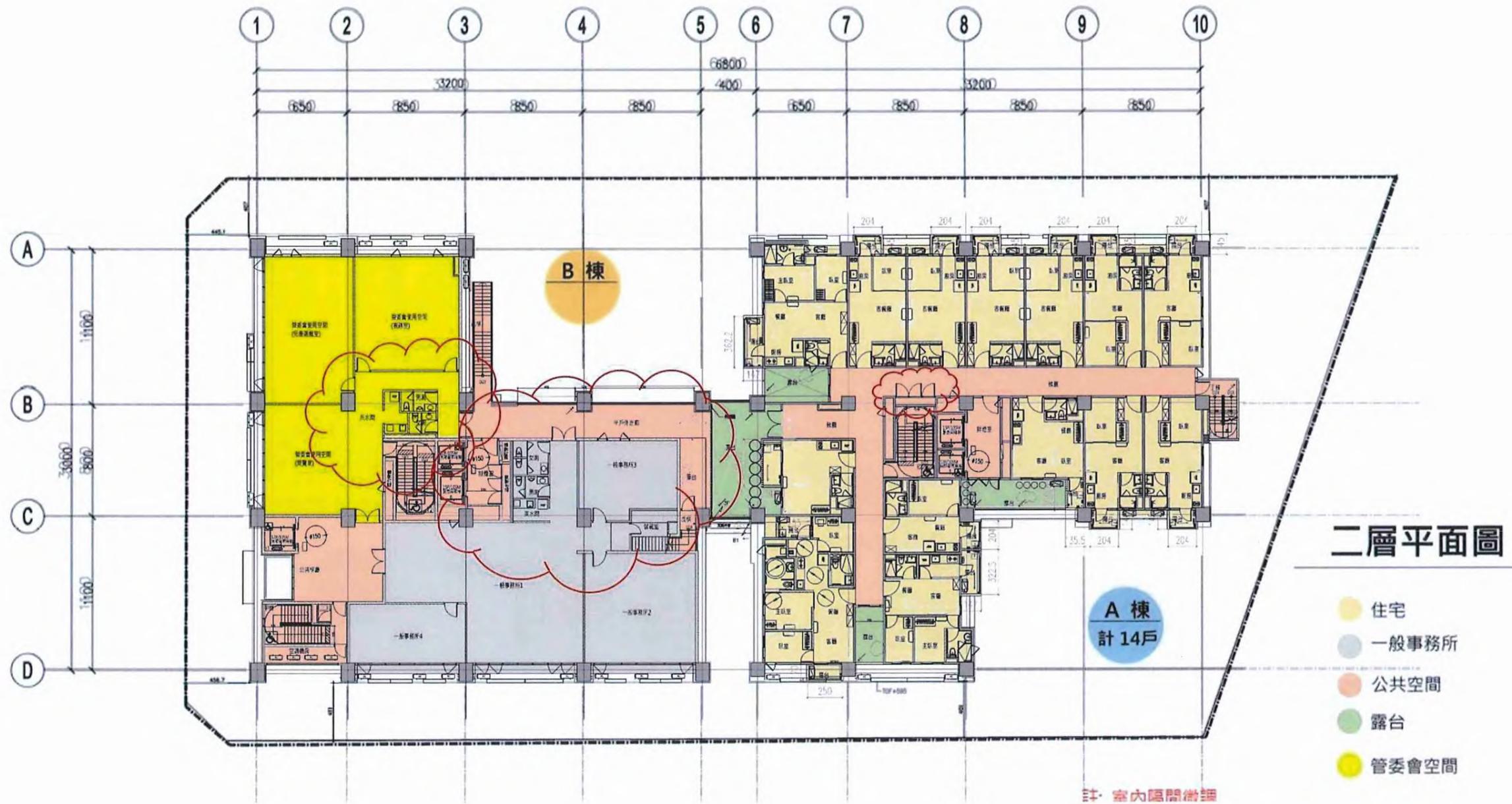


圖 10-10 地上二層平面圖(S:1/300)



### 標準層平面圖

- 住宅
- 公共空間
- 陽台

鄰棟間隔檢討：  
 本案依自治條例第 2 條、第 19 條規定檢討：地上兩幢建築物之鄰幢間隔，依第四種住宅區規定，不得小於 2 公尺；本案牆心柱心距離 4 公尺、淨寬 3 公尺，均符合規定。

圖 10-11 地上三層至十三層平面圖(S:1/300)

032

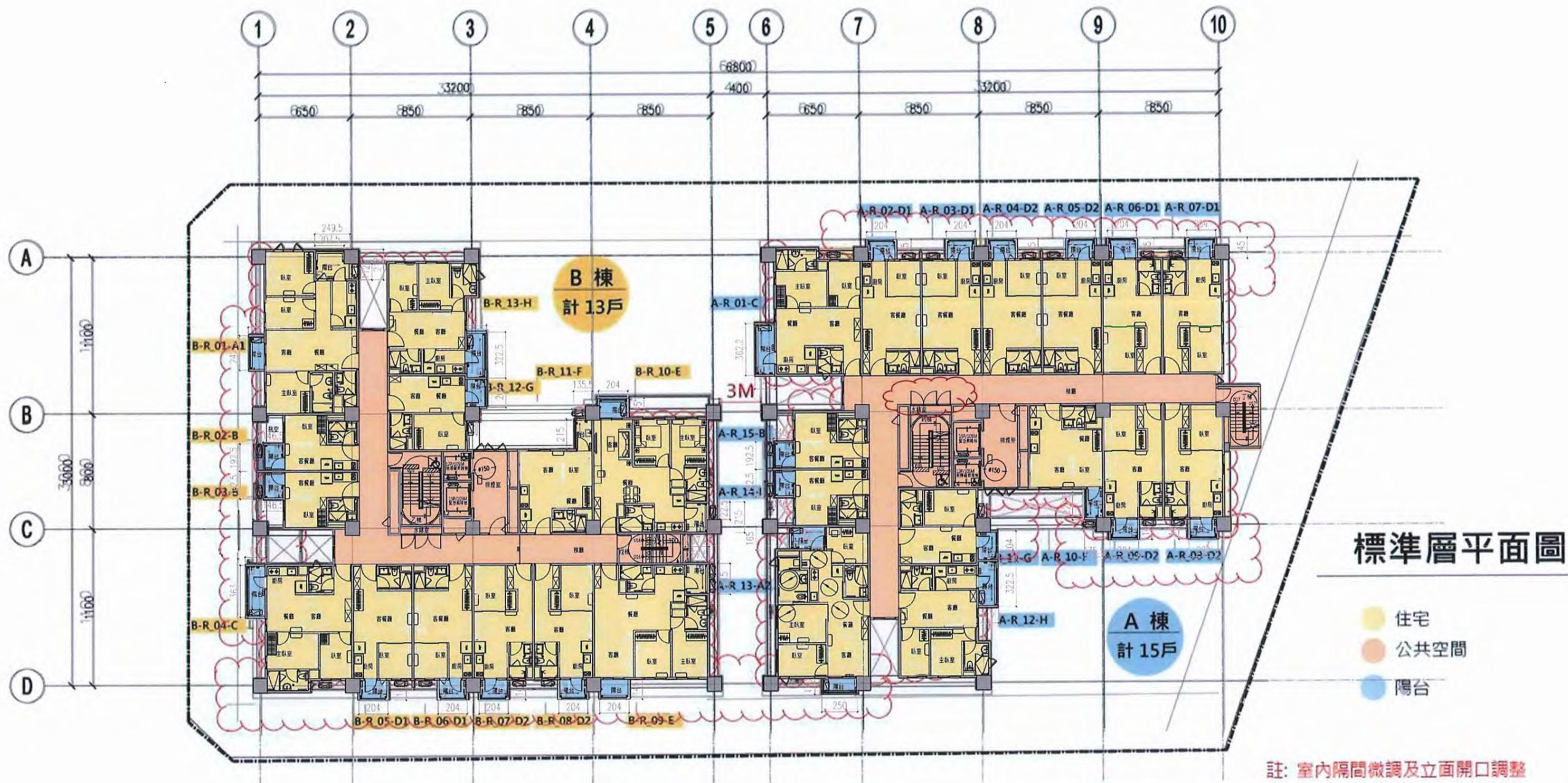


圖 10-11 地上三層至十三層平面圖(S:1/300)

鄰棟間隔檢討：  
 本案依自治條例第 2 條、第 19 條規定檢討：地上兩幢建築物之鄰幢間隔，依第四種住宅區規定，不得小於 2 公尺；本案牆心柱心距離 4 公尺、淨寬 3 公尺，均符合規定。



圖 10-12 南向立面暨削線圖 (S:1/300)



圖 10-12 南向立面暨削線圖(S:1/300)

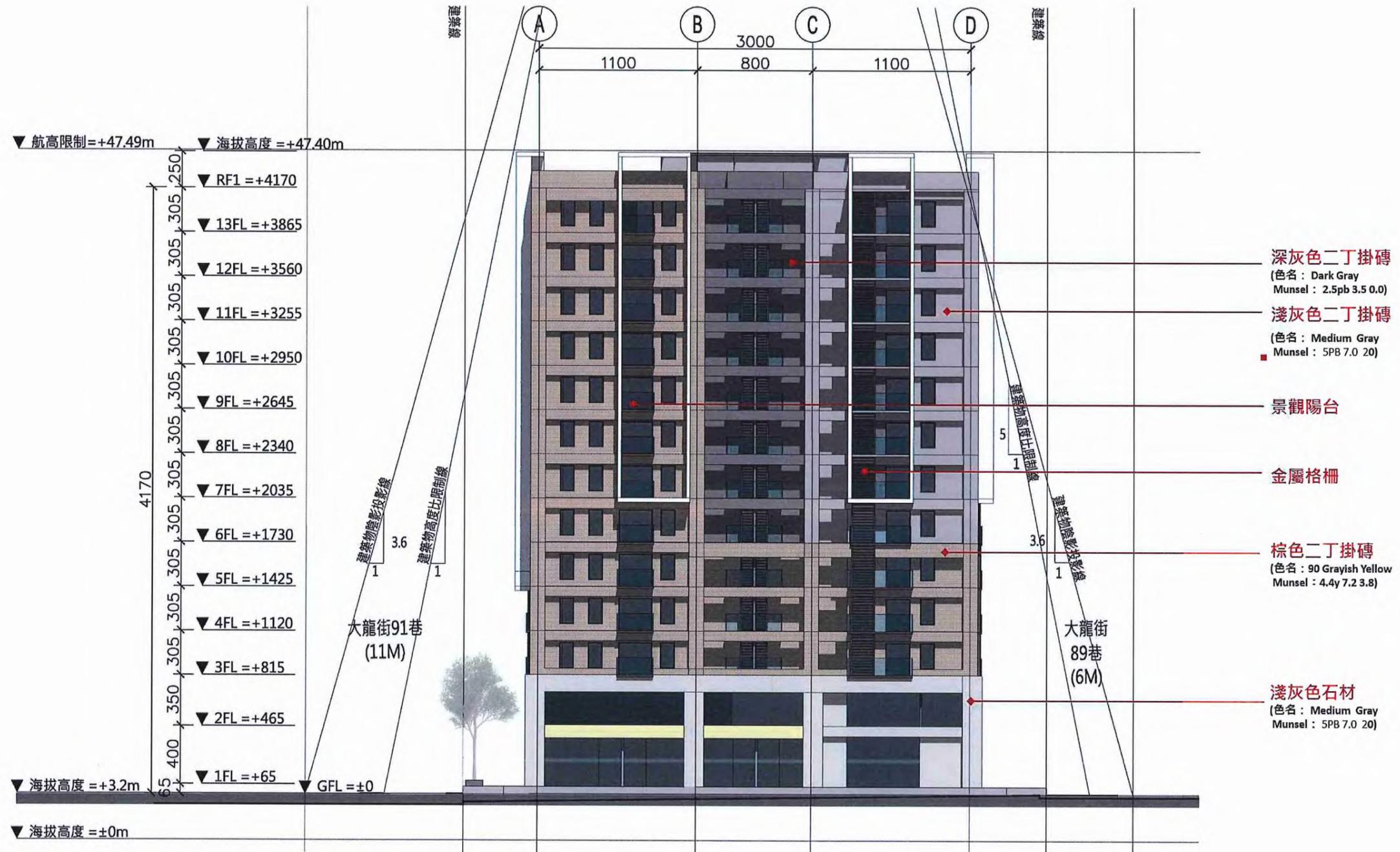


圖 10-13 西向立面暨削線檢討圖(S:1/300)

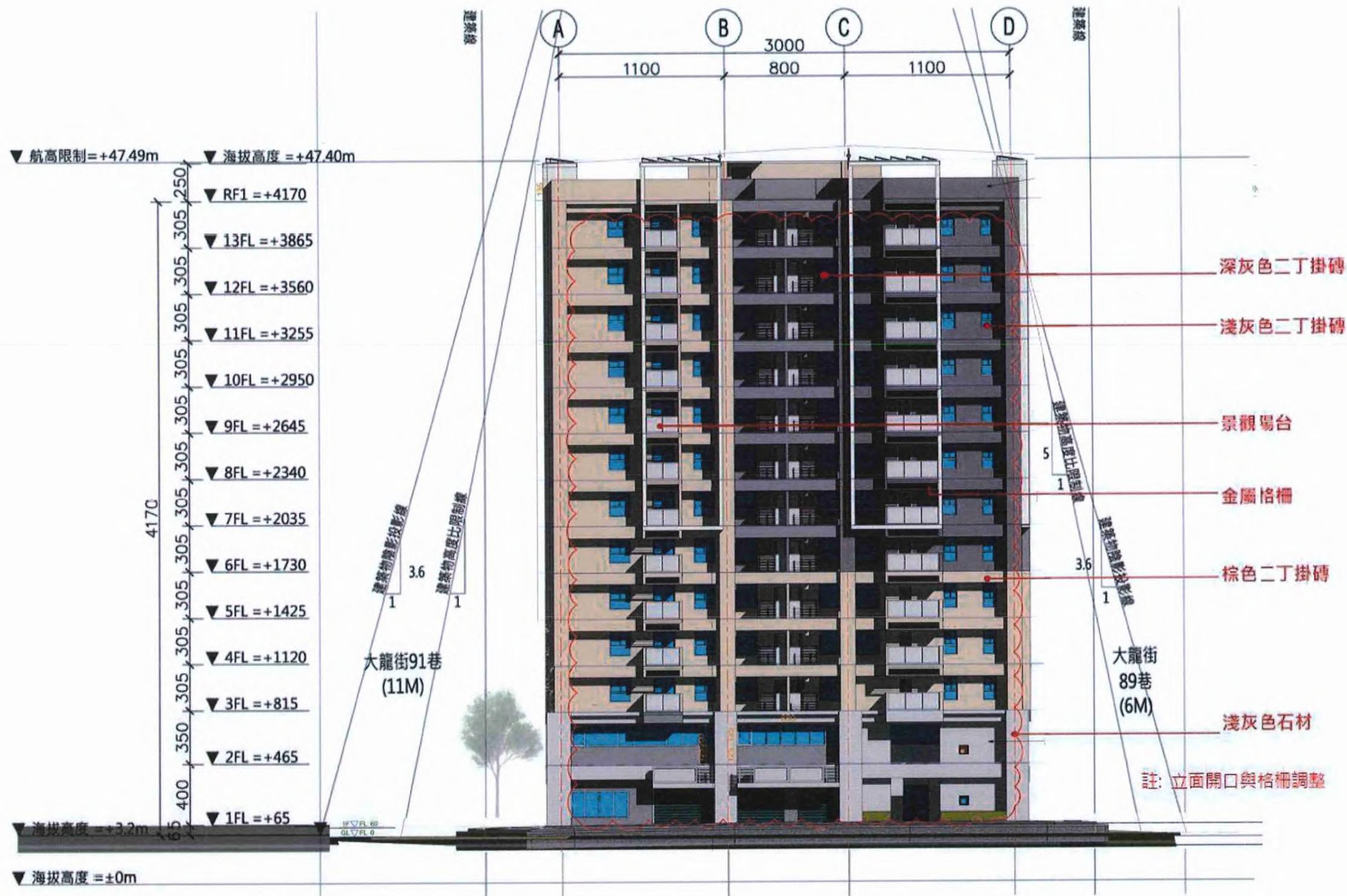
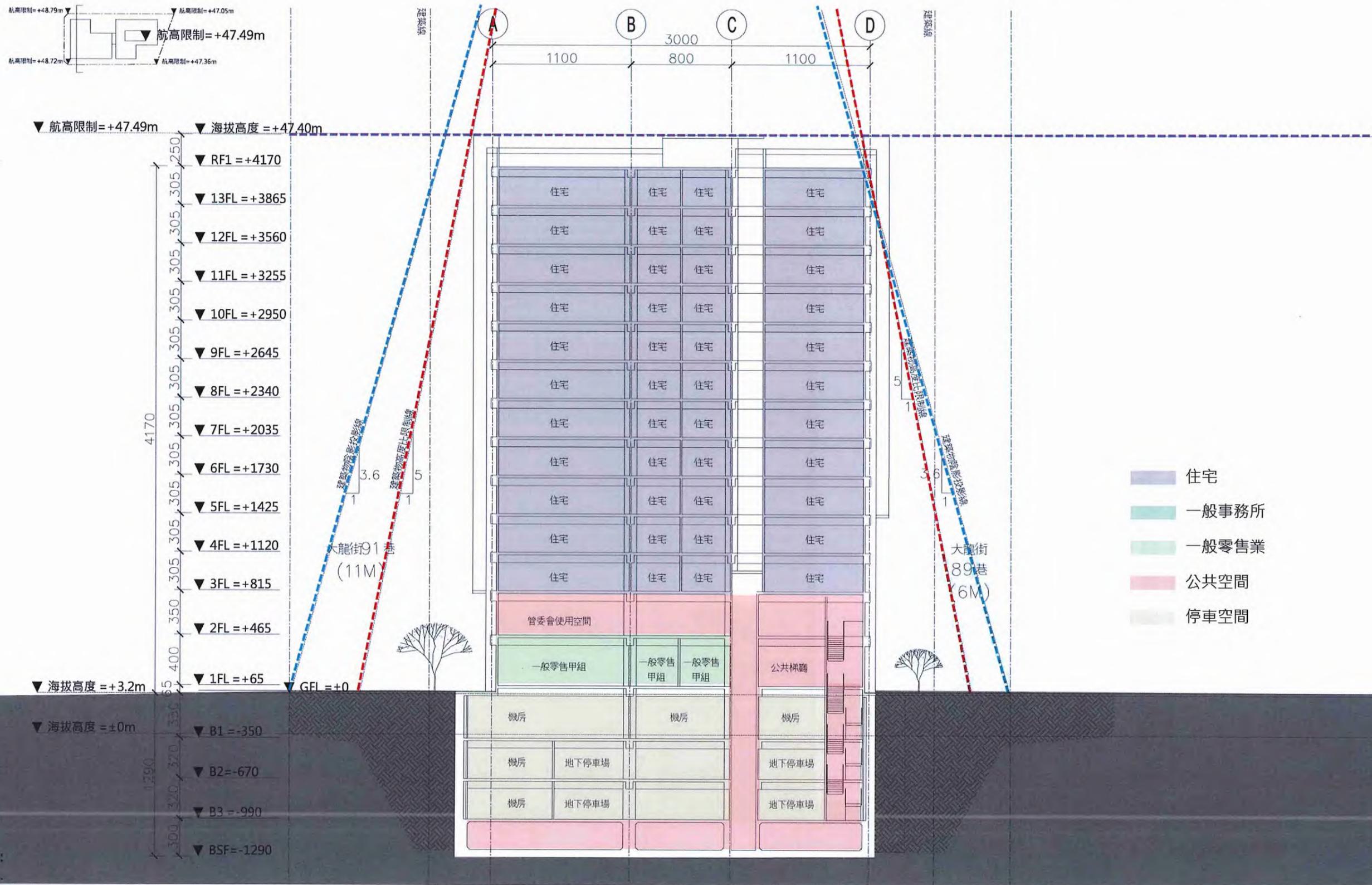


圖 10-13 西向立面暨削線檢討圖(S:1/300)



- - - - 臺北市都市更新自治條例 建築物高度比1:5  
 - - - - 臺北市土地使用分區管制自治條例 後院深度比0.25  
 - - - - 建築物陰影投影線  
 - - - - 航高限制線

圖 10-14 南北向剖面暨高度削線檢討圖(S:1/300)



- - - - 臺北市都市更新自治條例 建築物高度比1:5  
- - - - 臺北市土地使用分區管制自治條例 後院深度比0.25  
- - - - 建築物陰影投影線  
- - - - 航高限制線

圖 10-15 東西向剖面暨高度削線檢討圖(S:1/300)

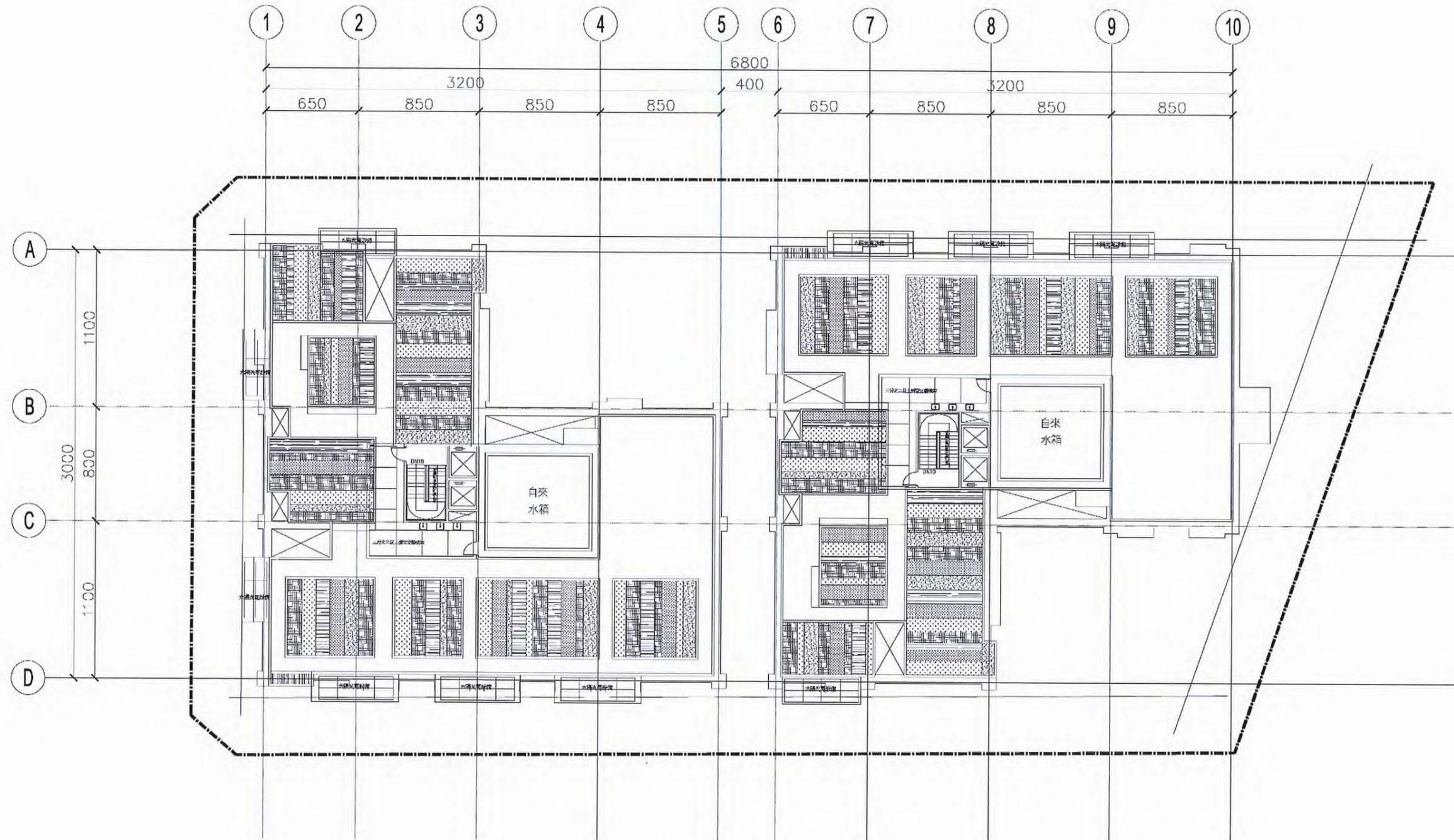


圖 10-16 屋頂層平面圖(S:1/300)

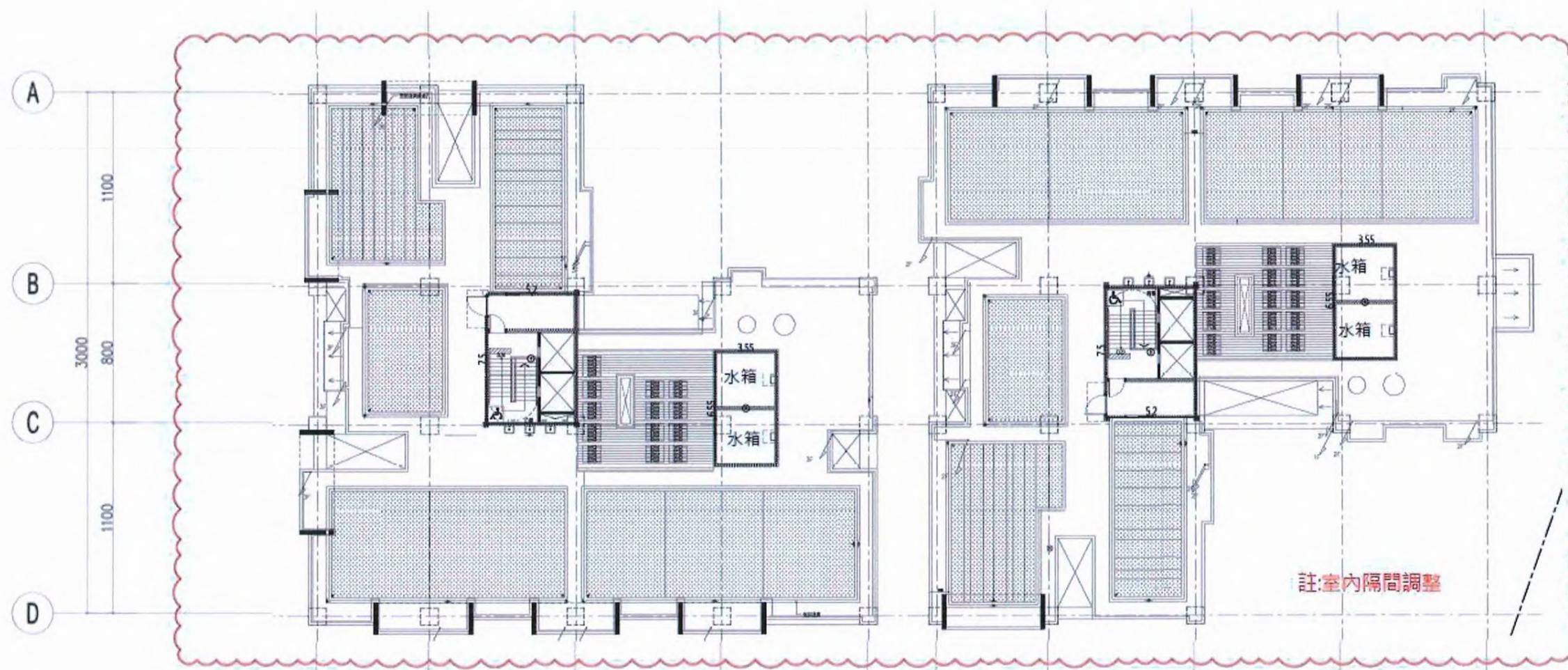


圖 10-16 屋頂層平面圖(S:1/300)

-  專有部分
-  全部共有(大公)
-  部份共有-(住公)
-  部份共有二(車公)

R101	第一層: 5.725*5.575=31.92	R118	第一層: 3.05*10.675=32.56
R102	第一層: 2.975*11.075=32.95	R119	第一層: 2.975*10.675=31.76
R103	第一層: 2.975*11.075=32.95	R120	第一層: 2.975*10.675=31.76
R104	第一層: 3.05*11.075=33.78	R121	第一層: 3.825*10.675=40.83
R105	第一層: 3.54*10.675=37.79	R122	第一層: 3.825*10.675=40.83
R106	第一層: 3.46*10.675=36.94	R123	第一層: 2.975*10.675=31.76
R107	第一層: 3.825*10.675=40.83	R124	第一層: 2.975*10.675=31.76
R108	第一層: 3.825*10.675=40.83	R125	第一層: 2.975*10.675=31.76
R109	第一層: 3.15*10.675=33.63	R126	第一層: 8.725*3.775=32.94
R110	第一層: 3.05*10.675=32.56	R127	第一層: 8.725*3.775=32.94
R111	第一層: 3.15*10.675=33.63	R128	第一層: 5.725*5.50=31.49
R112	第一層: (0.49+9.06)*8.15/2=38.92	大公	第一層: 6.15*4.48+6.075*3.52+6.15*2.675+6.00*7.55+20.85*7.625+3.85*0.075+15.15*7.95+8.85*7.625+7.725*9.165+11.21*5.60/2+2.30*4.41-1.20*0.60/2=569.85
R114	第一層: 4.325*10.675=46.17		
R115	第一層: 3.825*10.675=40.83		
R116	第一層: 3.46*10.675=36.94		
R117	第一層: 3.54*10.675=37.79		

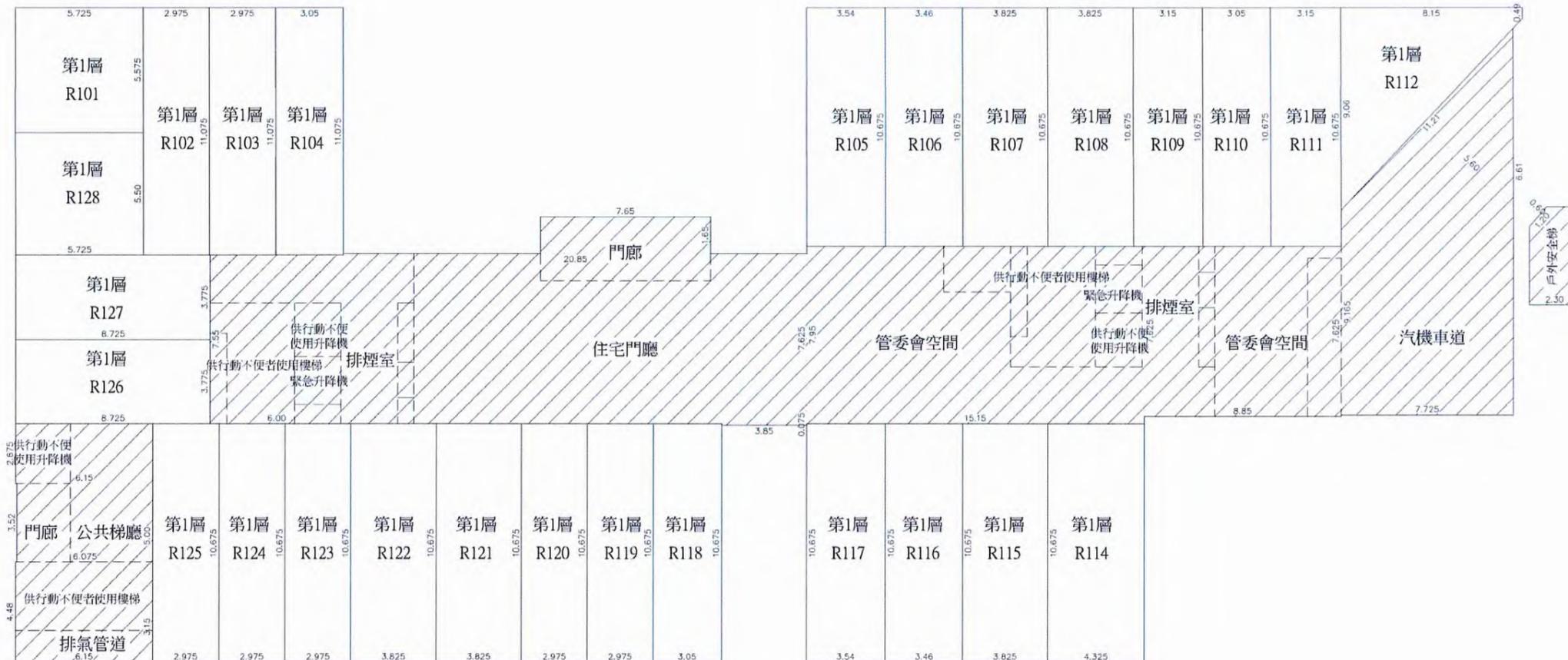


圖 10-17 一層面積檢討圖(S:1/300)

(一)樓地板面積檢討:		(二)梯廳/陽台檢討:	
一般零售	31.08m <sup>2</sup>	管委會使用空間	239.99m <sup>2</sup>
	31.73m <sup>2</sup>	安全梯之梯間	80.29m <sup>2</sup>
	31.73m <sup>2</sup>	緊急昇降機之梯屋	27.54m <sup>2</sup>
	31.73m <sup>2</sup>	緊急昇降機之梯道	10.71m <sup>2</sup>
	36.68m <sup>2</sup>	公共管道間	36.17m <sup>2</sup>
	36.68m <sup>2</sup>	梯廳	81.87m <sup>2</sup>
	40.55m <sup>2</sup>	梯廳+陽台	<2m 4.79
	40.55m <sup>2</sup>	針入容積	
	40.55m <sup>2</sup>	行動不便電梯	15.21m <sup>2</sup>
	33.39m <sup>2</sup>	車道	110.92m <sup>2</sup>
	32.33m <sup>2</sup>		
	33.39m <sup>2</sup>		
	38.39m <sup>2</sup>		
	32.65m <sup>2</sup>		
	32.65m <sup>2</sup>		
	31.08m <sup>2</sup>		
合計	946.91m <sup>2</sup>		
		梯廳/陽台檢討:	1549.61m <sup>2</sup>
		樓地板面積	81.87m <sup>2</sup>
			< 10% = 154.96m <sup>2</sup>
			< 1549.61 × 15% = 232.44m <sup>2</sup>
		(三)15%免計檢討:	安全梯之梯間+緊急昇降機之梯道+緊急昇降機之梯屋+公共管道間+管委會使用空間
			合計: 394.7m <sup>2</sup>
		(四)容積樓地板面積檢討:	1549.61 - 81.87(梯廳) - 394.7(15%免計) - 110.92(車道) + 4.79(梯廳<2M) = 966.91m <sup>2</sup>
		(五)停車樓地板面積檢討:	一般零售
			946.91m <sup>2</sup>
合計			1549.61m <sup>2</sup>

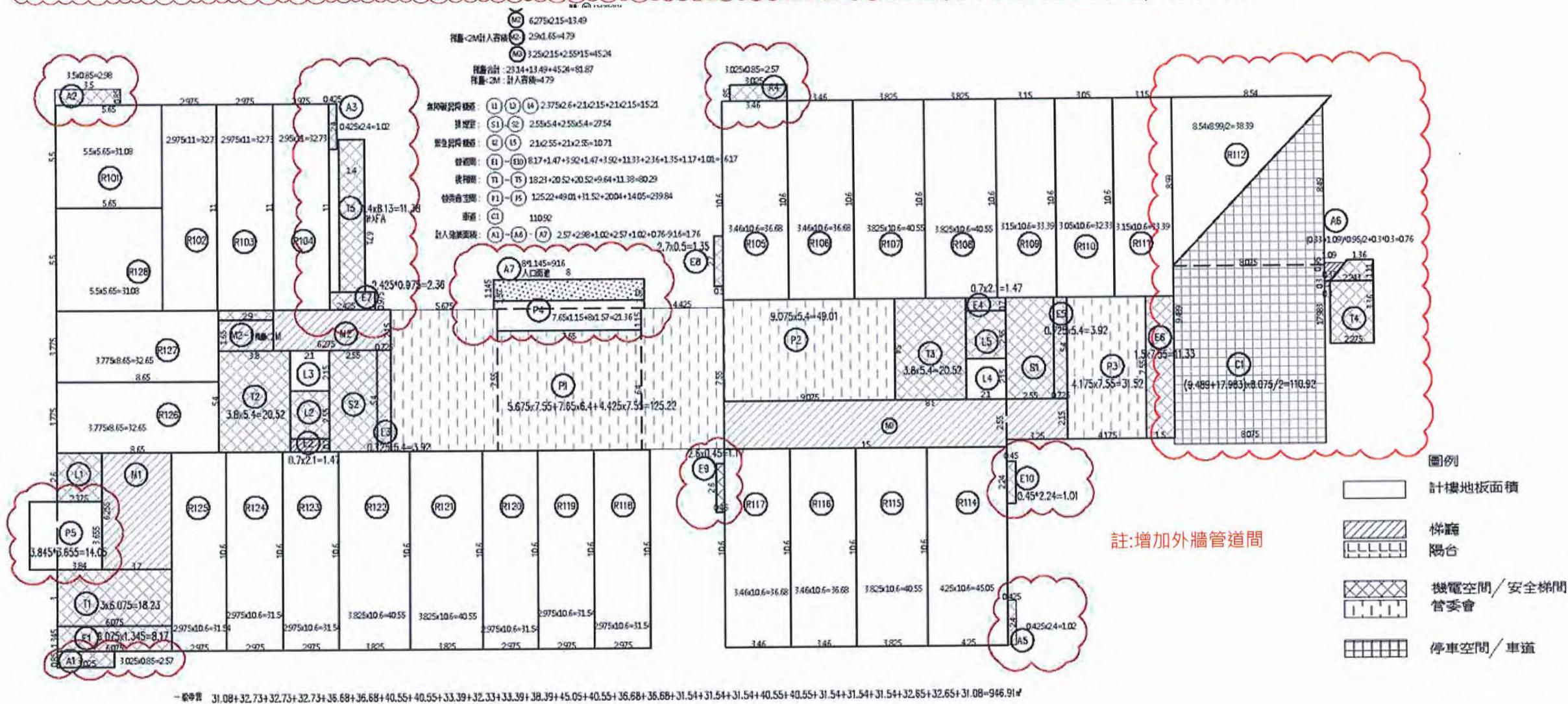


圖 10-17 一層面積檢討圖(S:1/300)

-  專有部分
-  全部共有(大公)
-  部份共有(住公)
-  部份共有二(車公)

一般事務所	第2層: $2.575 \times 4.41 + 9.175 \times 10.225 + 1.325 \times 8.075 + 12.075 \times 16.075 = 309.98$	A-1	第2層: $1.425 \times 8.075 + 4.725 \times 8.15 + 3.175 \times 0.85 = 52.71$ 陽台: $1.125 \times 4.50 = 5.06$	A-9	第2層: $4.25 \times 8.075 + 0.075 \times 1.025 = 34.40$ 陽台: $2.50 \times 1.125 = 2.81$
大公	第2層: $1.325 \times 8.00 + 23.075 \times 2.65 + 14.30 \times 13.225 + 8.725 \times 5.45 + 2.10 \times 4.48 + 4.05 \times 4.41 + 6.55 \times 2.475 + 2.175 \times 2.475 + 6.625 \times 3.74 = 382.06$	A-2	第2層: $4.25 \times 8.075 = 34.32$ 陽台: $2.50 \times 1.125 = 2.81$	A-10	第2層: $5.25 \times 5.925 = 31.11$ 陽台: $2.50 \times 1.125 = 2.81$
B住公	第2層: $9.175 \times 5.85 = 53.67$	A-3	第2層: $4.25 \times 8.075 = 34.32$ 陽台: $2.50 \times 1.125 = 2.81$	A-11	第2層: $5.575 \times 5.30 = 29.55$ 陽台: $1.125 \times 2.50 = 2.81$
		A-4	第2層: $4.25 \times 8.075 = 34.32$ 陽台: $2.50 \times 1.125 = 2.81$	A-12	第2層: $5.65 \times 4.10 + 5.575 \times 3.825 + 0.85 \times 2.55 = 46.66$ 陽台: $1.125 \times 4.00 = 4.50$
		A-5	第2層: $4.25 \times 8.075 = 34.32$ 陽台: $2.50 \times 1.125 = 2.81$	A-13	第2層: $3.125 \times 1.575 + 6.575 \times 4.975 + 6.65 \times 4.10 = 64.90$ 陽台: $2.50 \times 1.125 + 2.475 \times 1.575 = 6.71$
		A-6	第2層: $4.25 \times 8.075 = 34.32$ 陽台: $2.50 \times 1.125 = 2.81$	A-14	第2層: $5.275 \times 5.425 = 28.62$ 陽台: $1.375 \times 3.375 = 4.64$
		A-7	第2層: $4.325 \times 8.075 = 34.92$ 陽台: $2.50 \times 1.125 = 2.81$	A住公	第2層: $3.35 \times 2.65 + 2.15 \times 11.975 + 4.00 \times 5.15 + 5.575 \times 8.00 + 3.60 \times 8.075 + 13.825 \times 2.15 + 3.105 \times 2.30 = 165.76$
		A-8	第2層: $4.325 \times 8.075 = 34.92$ 陽台: $2.50 \times 1.125 = 2.81$		

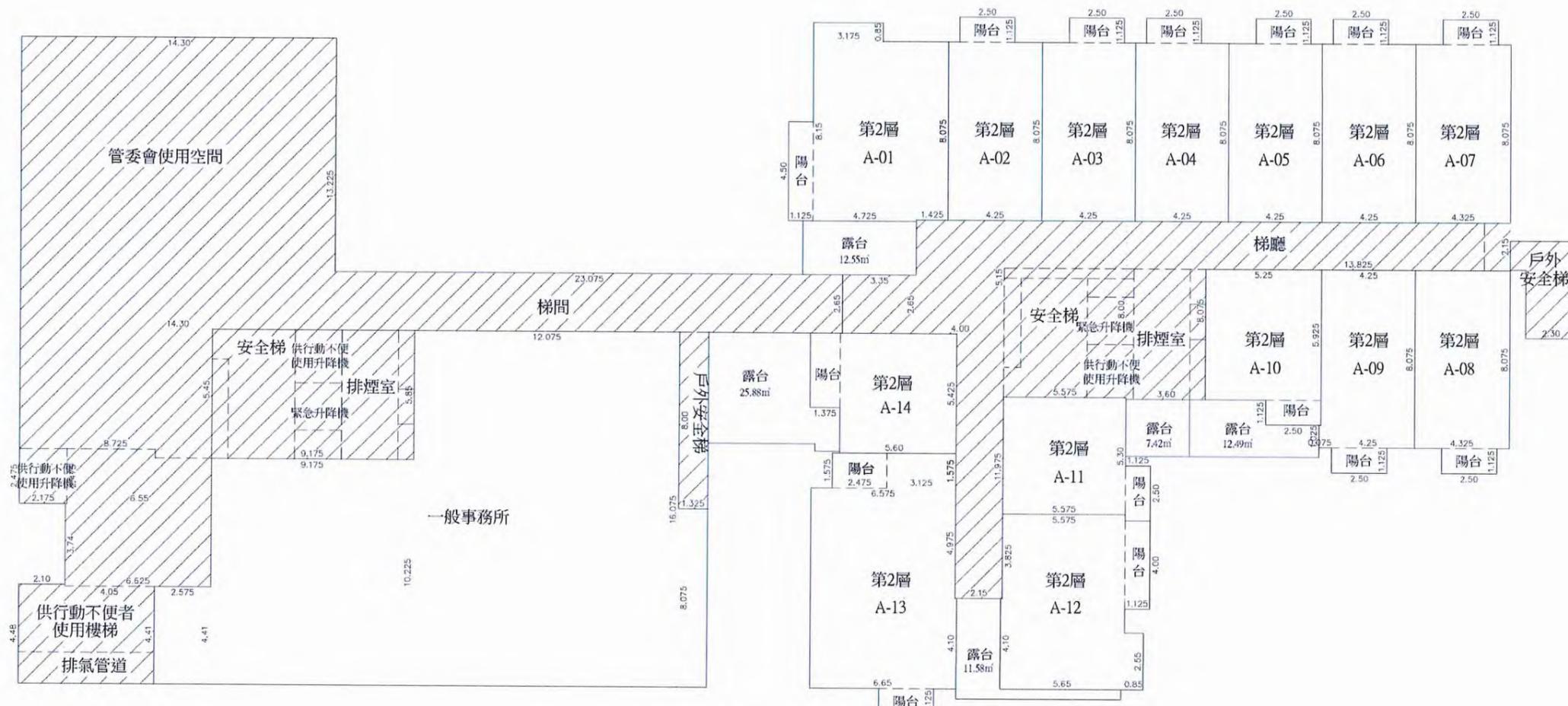
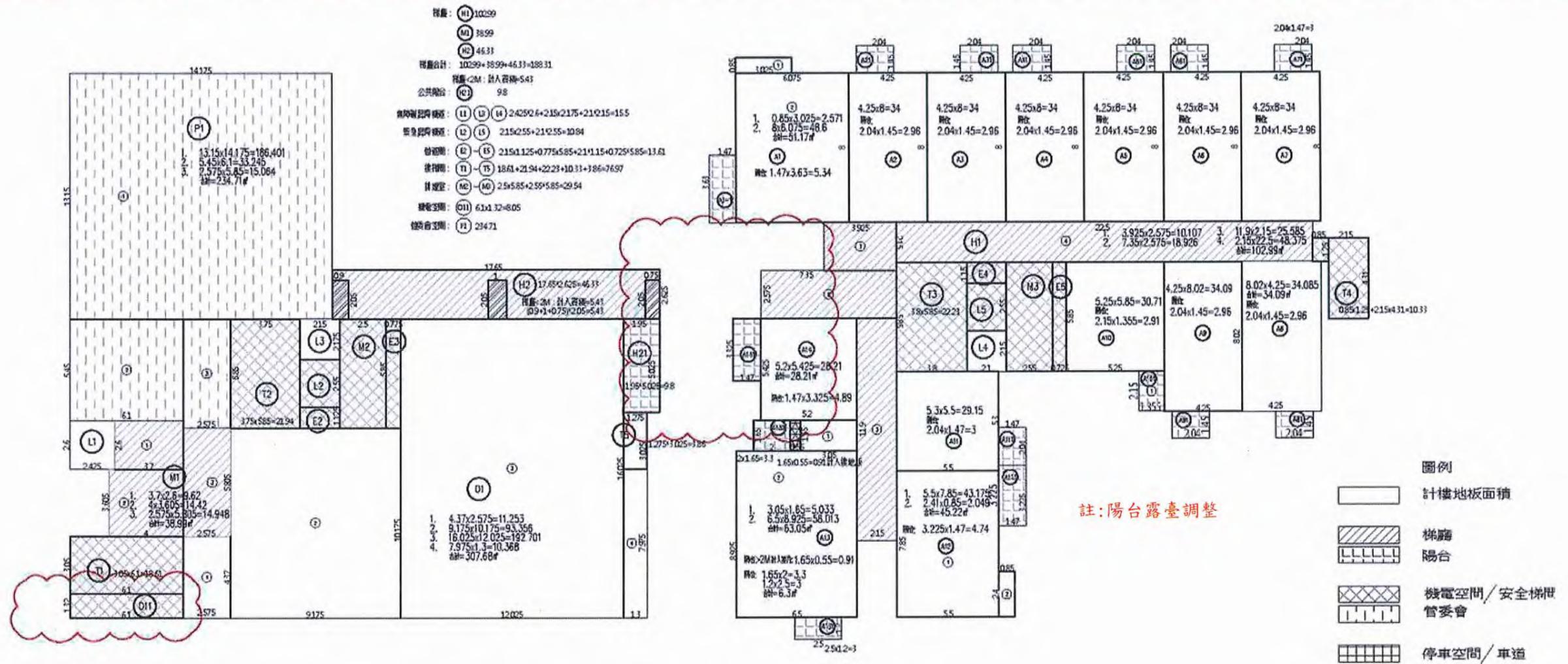


圖 10-18 二層面積檢討圖(S:1/300)

(一)樓地板面積檢討：		日棟	A棟	室內	陽台	其他	587.33 m <sup>2</sup>	(二)樓梯/陽台檢討：	樓地板面積	1415.61 m <sup>2</sup>
住戶單元			A10201C	51.17m <sup>2</sup>	5.34m <sup>2</sup>	梯廳	188.31m <sup>2</sup>	樓地板面積	1415.61m <sup>2</sup>	
			A10201B1	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>		其中梯廳<2M 5.43m <sup>2</sup> 計入容積	梯廳	188.31m <sup>2</sup>	> 1415.61*10%=141.56m <sup>2</sup> 188.31-141.56=46.75m <sup>2</sup> ...計入容積
			A10201B1	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	陽台	9.8 m <sup>2</sup>	陽台	60.66m <sup>2</sup>	< 1415.61*10%=141.56m <sup>2</sup>
			A10201B1	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	行動不便電梯	15.5 m <sup>2</sup>	陽台+陽台	50.86+9.8=60.66m <sup>2</sup>	
			A10201B1	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	緊急昇降梯之機道	10.84 m <sup>2</sup>	梯廳+陽台	192.42m <sup>2</sup>	< 1415.61*15%=212.34m <sup>2</sup>
			A10201B2	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	公共管線間	13.61 m <sup>2</sup>	計入容積		
			A10201B2	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	機道	76.97 m <sup>2</sup>	(三)15%免計檢討：		緊急昇降梯+管線間+安全梯+梯廳+機道空間+管委會空間
			A10201B2	34.09 m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	緊急昇降梯之排煙室	29.54 m <sup>2</sup>			10.84+13.61+76.97+29.54+8.05+234.71=373.72
			A10201B2	34.09 m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	機道空間	8.05 m <sup>2</sup>			
			A10201B7	30.71 m <sup>2</sup>	2.91m <sup>2</sup>	管委會使用空間	234.71 m <sup>2</sup>			
			A10201B2	29.15 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>					
			A10201C1	45.22 m <sup>2</sup>	4.74m <sup>2</sup>			(四)容積樓地板面積檢討：		1363.98-136.4(梯廳)-418.49(15%免計)+13.55=822.64m <sup>2</sup>
			A10201B2	63.05 m <sup>2</sup>	6.3 m <sup>2</sup>	<2m 計入樓地板面積0.91m <sup>2</sup>				307.68+587.69+0.91+15.5+46.75+5.43=895.96
			A10201C1	28.21 m <sup>2</sup>	4.89m <sup>2</sup>			(五)停車樓地板面積檢討：		一般事務所 11.253+93.356+192.701+10.368=307m <sup>2</sup>
一般事務所	307.68 m <sup>2</sup>	小計	519.69m <sup>2</sup>	50.86m <sup>2</sup>	小計	587.33 m <sup>2</sup>		多戶住宅	519.69m <sup>2</sup>	
合計							307.69+519.69+0.91+587.33=1415.61 m <sup>2</sup>			



1 二層面積檢討圖

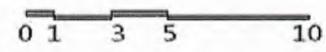


圖 10-18 二層面積檢討圖(S:1/300)

-  專有部分
-  全部共有(大公)
-  部份共有(住公)
-  部份共有(車公)

B-1	第3-13層: 1.30*5.975+5.275*5.90+6.65*3.55+3.65*2.05=69.98 陽台: 2.95*1.65+1.125*2.50=7.68	A-1	第3-13層: 1.425*8.075+4.725*8.15+3.175*0.85=52.71 陽台: 1.125*4.50=5.06
B-2	第3-13層: 5.275*4.00=21.10 陽台: 1.375*1.95=2.68	A-2	第3-13層: 4.25*8.075=34.32 陽台: 2.50*1.125=2.81
B-3	第3-13層: 1.85*4.00+3.425*4.075=21.36 陽台: 1.375*1.95=2.68	A-3	第3-13層: 4.25*8.075=34.32 陽台: 2.50*1.125=2.81
B-4	第3-13層: 1.425*8.075+4.725*8.15+3.175*0.85=52.71 陽台: 1.125*4.50=5.06	A-4	第3-13層: 4.25*8.075=34.32 陽台: 2.50*1.125=2.81
B-5	第3-13層: 4.25*8.075=34.32 陽台: 2.50*1.125=2.81	A-5	第3-13層: 4.25*8.075=34.32 陽台: 2.50*1.125=2.81
B-6	第3-13層: 4.25*8.075=34.32 陽台: 2.50*1.125=2.81	A-6	第3-13層: 4.25*8.075=34.32 陽台: 2.50*1.125=2.81
B-7	第3-13層: 4.25*8.075=34.32 陽台: 2.50*1.125=2.81	A-7	第3-13層: 4.325*8.075=34.92 陽台: 2.50*1.125=2.81
B-8	第3-13層: 4.25*8.075=34.32 陽台: 2.50*1.125=2.81	A-8	第3-13層: 4.325*8.075=34.92 陽台: 2.50*1.125=2.81
B-9	第3-13層: 1.60*6.00+6.55*8.075=62.49 陽台: 1.60*2.075+2.50*1.125=6.13	A-9	第3-13層: 4.25*8.075+0.075*1.025=34.40 陽台: 2.50*1.125=2.81
B-10	第3-13層: 6.55*8.075+1.60*6.00+0.075*1.025=62.57 陽台: 1.60*2.075+2.50*1.125=6.13	A-10	第3-13層: 5.25*5.925=31.11 陽台: 2.50*1.125=2.81
B-11	第3-13層: 5.25*5.925=31.11 陽台: 2.50*1.125=2.81	A-11	第3-13層: 5.575*5.30=29.55 陽台: 1.125*2.50=2.81
B-12	第3-13層: 5.575*5.30=29.55 陽台: 1.125*2.50=2.81	A-12	第3-13層: 5.65*4.10+5.575*3.825+0.85*2.55=46.66 陽台: 1.125*4.00=4.50
B-13	第3-13層: 5.575*3.175+5.65*4.75+0.85*2.55=46.71 陽台: 1.125*4.00=4.50	A-13	第3-13層: 3.125*1.575+6.575*4.975+6.65*4.10=64.90 陽台: 2.50*1.125+2.475*1.575=6.71
B住公	第3-13層: 2.15*13.90+4.00*2.575+5.575*8.00+3.60*8.075+11.385*2.15=138.33	A-14	第3-13層: 5.275*4.00=21.10 陽台: 1.375*1.95=2.68
		A-15	第3-13層: 1.85*4.00+3.425*4.075=21.36 陽台: 1.375*1.95=2.68
		A住公	第3-13層: 2.15*14.55+4.00*2.575+5.575*8.00+3.60*8.075+13.825*2.15+3.105*2.30=152.12

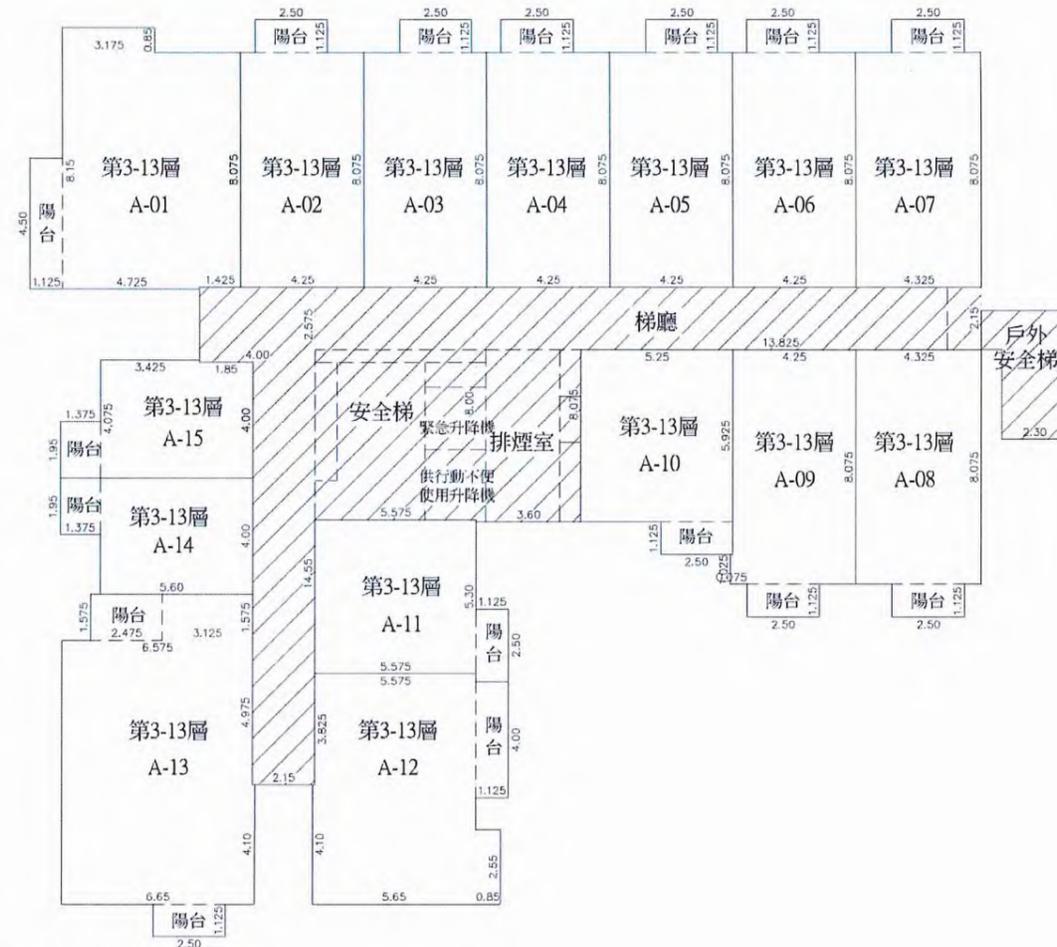
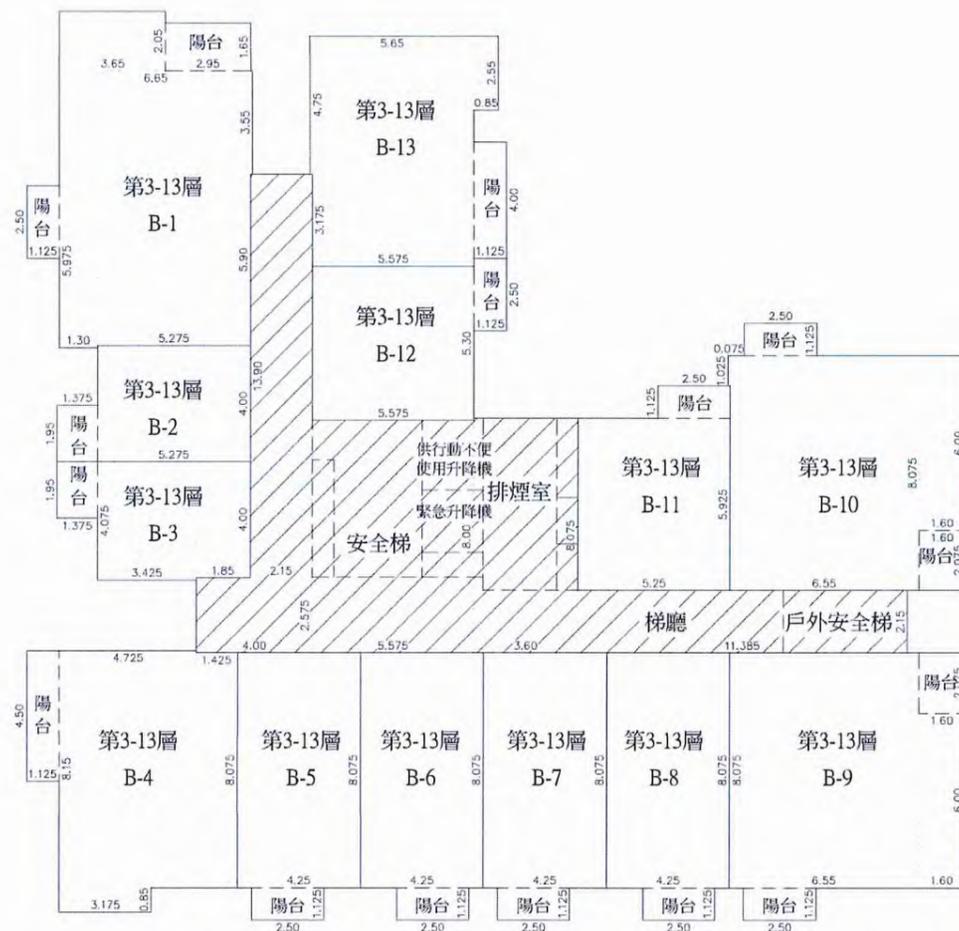
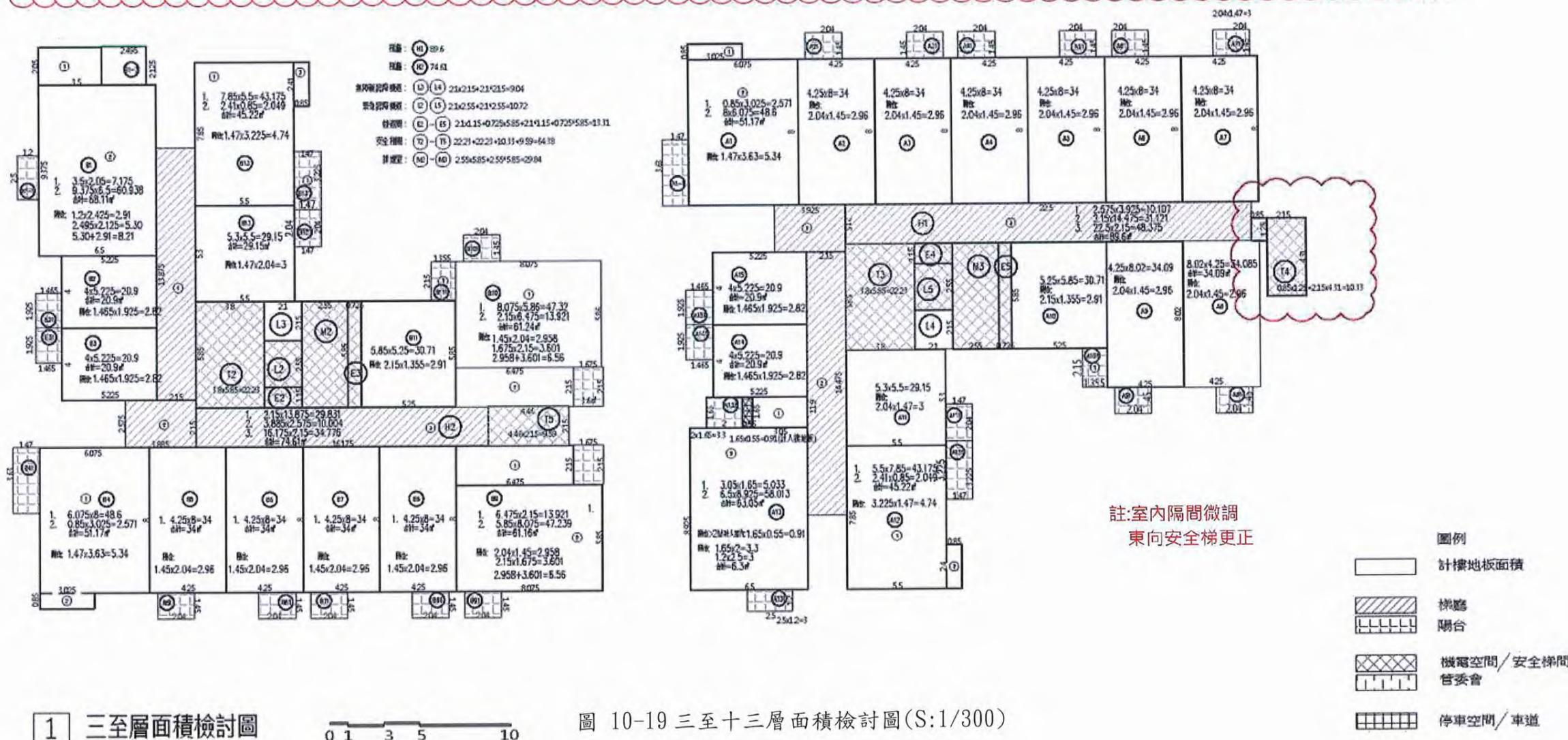


圖 10-19 三至十三層面積檢討圖(S:1/300)

(-)						(二) 樓高/陽台檢討:					
樓地板面積	65.11m <sup>2</sup>	8.21m <sup>2</sup>	51.17m <sup>2</sup>	5.34m <sup>2</sup>	51.17m <sup>2</sup>	5.34m <sup>2</sup>	樓高	164.21m <sup>2</sup>	樓地板面積	三~十二層	524.56+533.28+291.5+0.91=1350.25m <sup>2</sup>
住戶單元	20.9m <sup>2</sup>	2.82m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	行動不便電梯	9.04m <sup>2</sup>	十三層	524.56+533.28+291.5+0.91=1350.35m <sup>2</sup>	
	51.17m <sup>2</sup>	5.34m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	緊急昇降機之機室	10.72m <sup>2</sup>	陽台 3~12F	106.41 m <sup>2</sup>	
	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	管地間	13.31m <sup>2</sup>	陽台 13F	<1350.25*10%=135.03	
	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	安全梯	64.38m <sup>2</sup>	陽台 3~12F	<1350.35*10%=135.04	
	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	34m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	梯廳	29.64m <sup>2</sup>	梯廳 3~12F	164.21 m <sup>2</sup>	
	61.16m <sup>2</sup>	6.56m <sup>2</sup>	34.09m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	34.09m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	梯廳 13F	164.21 m <sup>2</sup>	梯廳 13F	>1350.25*10%=135.03 m <sup>2</sup>	
	61.24m <sup>2</sup>	6.56m <sup>2</sup>	34.09m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	34.09m <sup>2</sup>	2.96m <sup>2</sup>	梯廳+陽台 3~12F	106.41+164.21-29.18=241.44m <sup>2</sup>	梯廳+陽台 3~12F	>1350.25*15%=202.54 m <sup>2</sup>	
	30.71m <sup>2</sup>	2.91m <sup>2</sup>	29.15m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	29.15m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	梯廳+陽台 13F	106.41+164.21-29.17=241.45m <sup>2</sup>	梯廳+陽台 13F	>1350.35*15%=202.55 m <sup>2</sup>	
	29.15m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	45.22m <sup>2</sup>	4.74m <sup>2</sup>	45.22m <sup>2</sup>	4.74m <sup>2</sup>	(三) 15% 設計檢討:	3~13F	10.72+13.32+64.38+29.84=118.26		
	45.22m <sup>2</sup>	4.74m <sup>2</sup>	63.05m <sup>2</sup>	6.3 m <sup>2</sup>	63.05m <sup>2</sup>	6.3 m <sup>2</sup>	(四) 容積樓地板面積檢討:	3~12F	524.56+533.28+0.91+9.04+29.18+38.9=1135.87		
			陽台>2m 計入容積0.91m <sup>2</sup>	陽台>2m 計入容積0.91m <sup>2</sup>			13F	524.56+533.28+0.91+9.04+29.17+38.9=1135.96			
			20.9 m <sup>2</sup>	2.82m <sup>2</sup>	20.9 m <sup>2</sup>	2.82m <sup>2</sup>	(五) 停車樓地板面積檢討:	多戶住宅	三~十二層	1350.25m <sup>2</sup>	
			20.9 m <sup>2</sup>	2.82m <sup>2</sup>	20.9 m <sup>2</sup>	2.82m <sup>2</sup>		十三層	1350.35m <sup>2</sup>		
合計	524.56m <sup>2</sup>	54.8m <sup>2</sup>	533.28m <sup>2</sup>	51.61m <sup>2</sup>	533.38m <sup>2</sup>	51.61m <sup>2</sup>					

紅色字體為變動



1 三至層面積檢討圖



圖 10-19 三至十三層面積檢討圖(S:1/300)

(一)樓地板面積檢討：

$$95.16+95.16=190.32m^2$$

$$< 1543.97m^2/8=193m^2...ok$$

(二)屋頂平台綠化檢討：依據「臺北市綠建築自治條例」第三條第五項，屋頂平台綠化面積應達百分之五十。

屋頂平台面積：

$$2.04+26.77+10+14.85+142.8+42.73$$

$$+154.28+14.74+54.5+5.53+65.86$$

$$+160.32+5.53+160.32+64.86+52.89$$

$$+55.26+146.56+142.8+13.75+10$$

$$+26.77+2.04-190.32(\text{屋突面積})$$

$$=1184.9m^2$$

屋頂綠化面積：

$$2.01+32.14+25.14+44.81+32.9+32.1$$

$$+71.46+21.04+38.8+38.8+24.41$$

$$+71.46+25.14+44.81+30.63+32.1$$

$$+23.18+2.01=592.83m^2$$

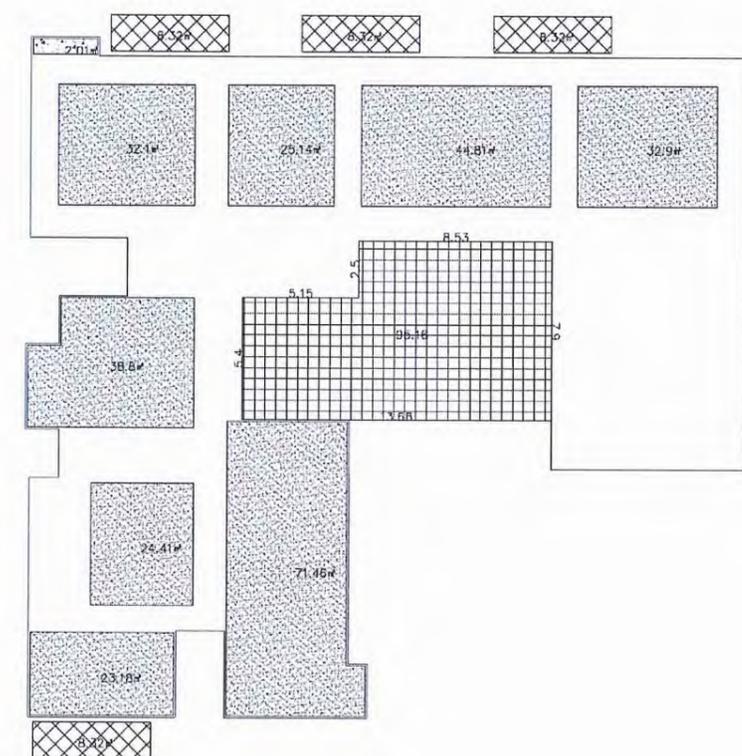
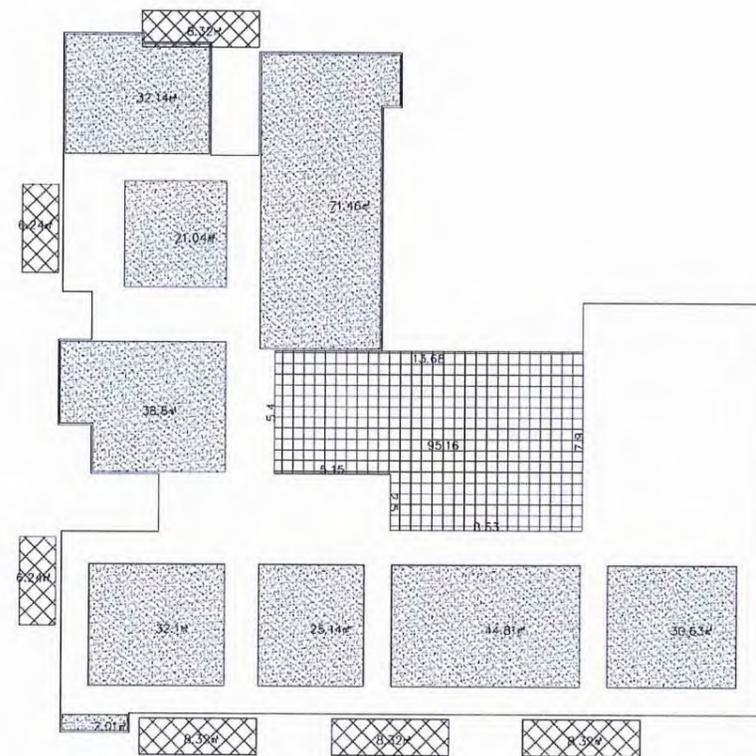
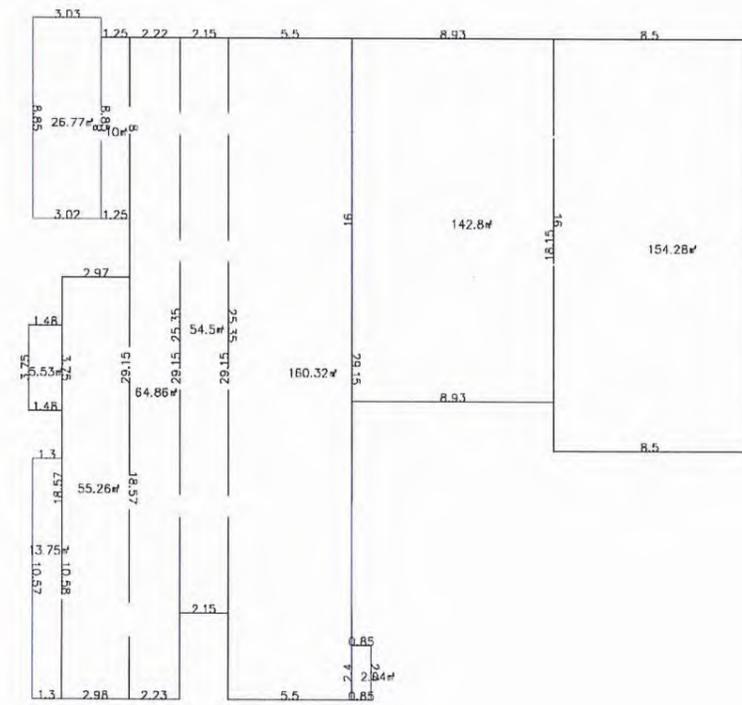
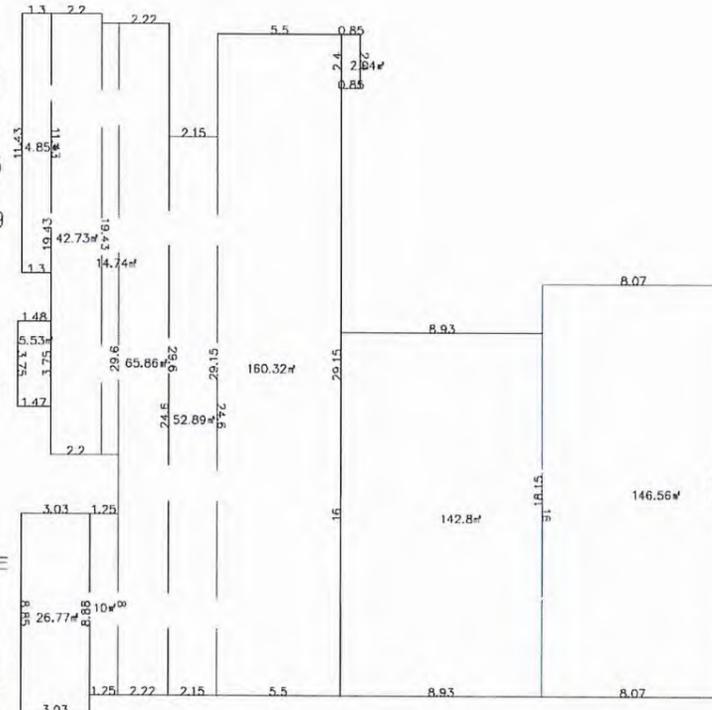
$$> 1184.9m^2*50\%=592.45m^2...ok$$

(三)太陽光電發電設備檢討：依據「臺北市綠建築自治條例」第三條第四項，設備及其投影面積應達其建築面積百分之五以上。

$$8.32+8.32+8.32+8.32+8.32+8.32+$$

$$8.32+8.32+6.24+6.24=79.04m^2$$

$$> 1543.97m^2(\text{建築面積})*5\%=77.2m^2...ok$$



- 圖例
- 計樓地板面積
  - 屋頂綠化面積
  - 太陽光電發電設備

1 屋頂層面積檢討圖

圖 10-20 屋頂層面積檢討圖

(一)樓地板面積檢討:

屋突面積=124.5

$<1521.22(\text{建築面積})/8=190.15\text{m}^2\text{...OK}$

(二)屋頂平台綠化檢討:

屋頂綠化面積=592.98 $\text{m}^2$

屋突面積=1575.66

屋突面積=124.5

無法綠化面積=126.15

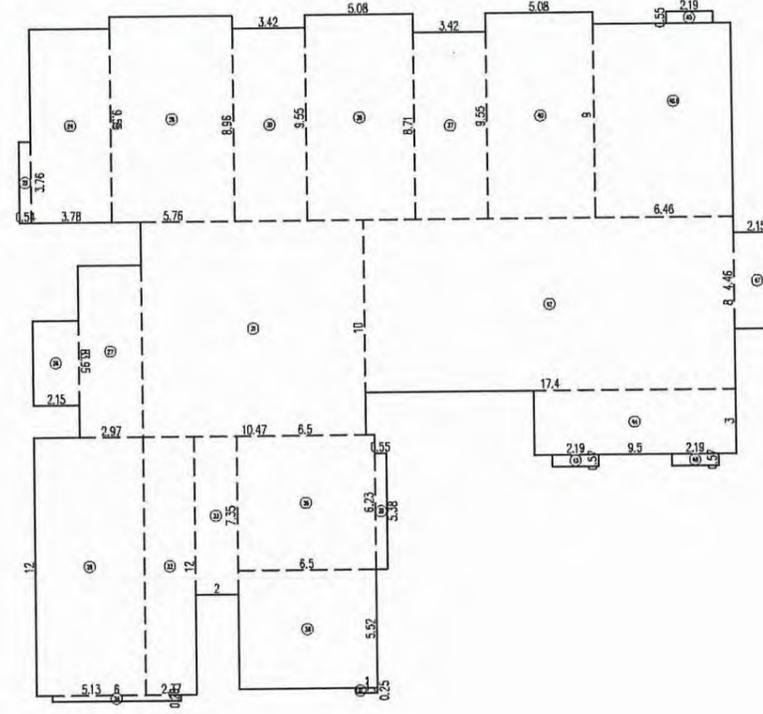
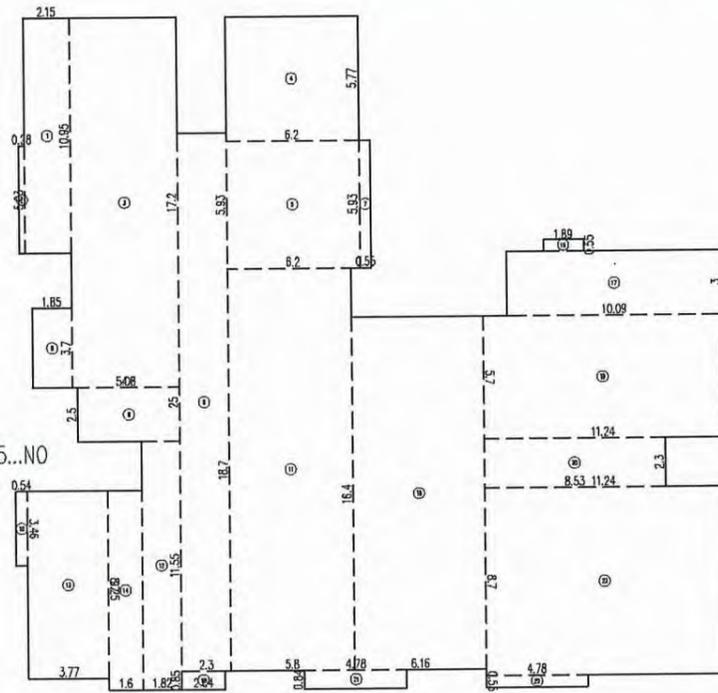
太陽光電發電設備=109.36

$592.98\text{m}^2 > (1575.66 - 124.5 - 126.15 - 109.36) * 50\% = 607.825\text{...NO}$

(三)太陽光電發電設備檢討:

109.36 $\text{m}^2$

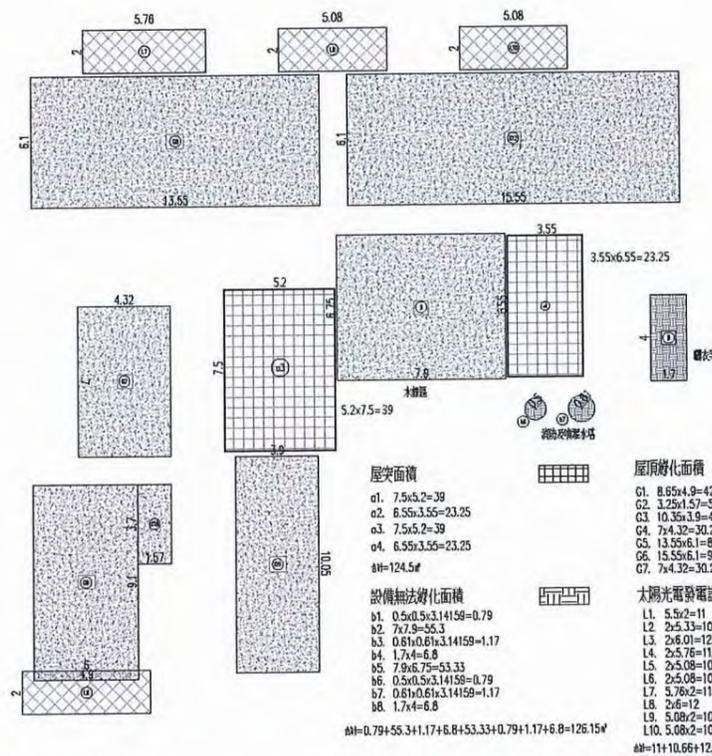
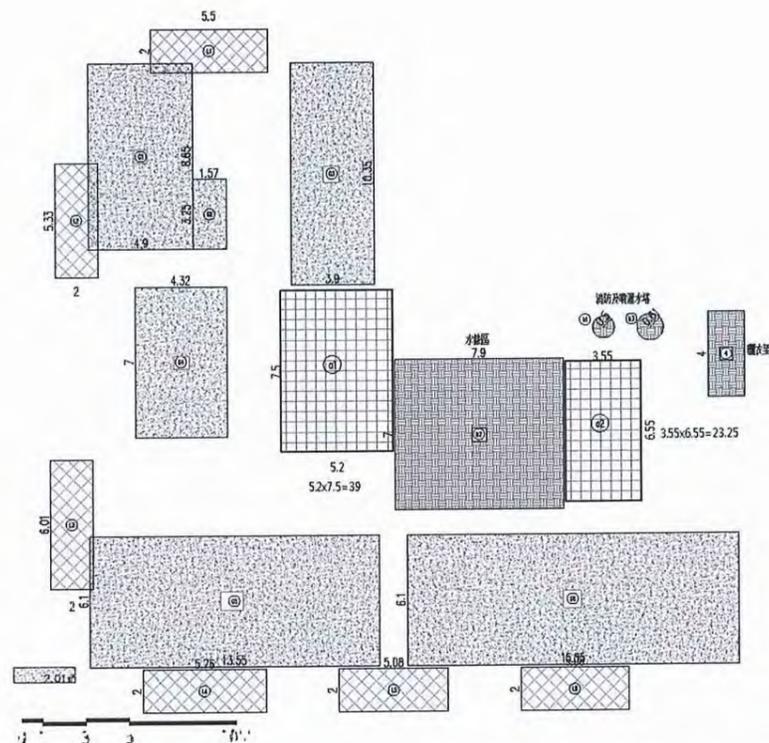
$>1551.22(\text{建築面積})/14 * 5\% = 77.56\text{m}^2\text{...ok}$



1. 2.15x10.95=23.54
2. 0.28x5.03=1.41
3. 17.2x5.05=86.86
4. 5.77x6.2=35.77
5. 6.2x5.33=33.06
6. 1.85x3.7=6.85
7. 0.55x5.93=3.26
8. 2.5x4.8=12
9. 2.3x25=57.5
10. 0.54x3.48=1.87
11. 5.8x18.7=108.46
12. 11.55x1.82=21.02
13. 8.7x3.77=32.69
14. 1.8x9.25=16.8
15. 0.55x1.89=1.04
16. 6.16x16.4=101.02
17. 3x10.08=30.27
18. 11.2x6.7=74.07
19. 2.04x0.85=1.73
20. 2.3x8.53=19.62
21. 0.84x4.78=4.02
22. 3.76x0.54=2.03
23. 8.7x11.24=97.79
24. 9x3.78=34.02
25. 0.55x4.78=2.63
26. 3.95x2.15=8.49
27. 2.97x8=23.76
28. 5.76x3.55=20.45
29. 5.1x12=61.56
30. 8.96x1.42=12.72
31. 10x10.47=104.7
32. 12x2.37=28.44
33. 7.55x2=15.1
34. 6x0.28=1.68
35. 9.55x5.08=48.51
36. 6.5x6.23=40.29
37. 8.7x3.42=29.77
38. 6.5x5.52=35.88
39. 5.38x0.59=3.18
40. 9.55x5.08=48.51
- 40.1 9.6x6=57.6
41. (1+1)x0.25/2=0.25
42. 8x1.4=11.2
43. 2.19x0.57=1.25
44. 3x3.5=10.5
45. 2.19x0.55=1.21
46. 2.19x0.57=1.25
47. 4.46x2.15=9.59

$\#H=23.54+1.41+86.86+35.77+33.06+6.85+3.26+12+21.02+32.69+16.8+101.02+30.27+74.07+1.73+19.62+4.02+2.03+97.79+34.02+20.45+61.56+12.72+104.7+28.44+15.1+1.68+48.51+57.6+0.25+35.88+3.18+48.51+57.6+(1+1)x0.25/2+11.2+1.25+10.5+1.21+1.25+9.59=1575.66\text{m}^2$

- 圖例
- 計樓地板面積
  - 屋頂綠化面積
  - 太陽光電發電設備
  - 設備無法綠化面積

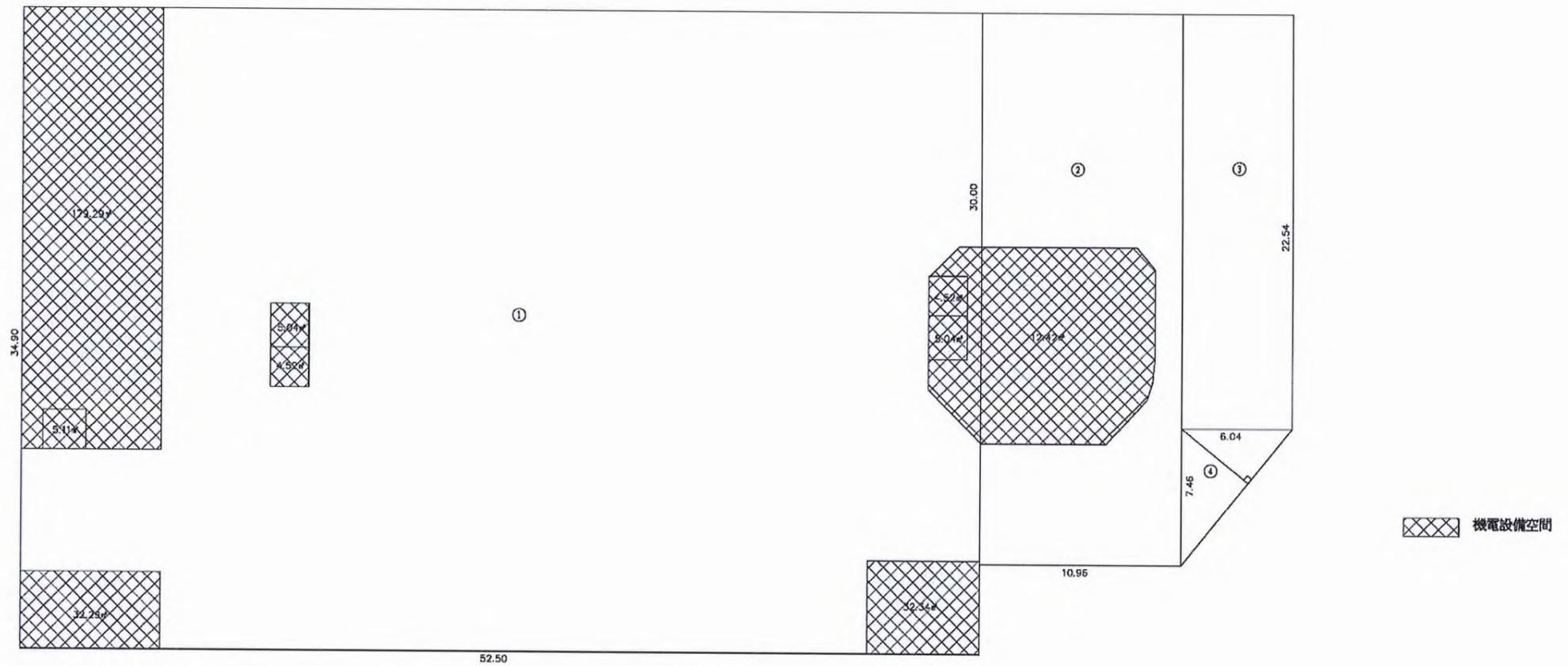


註:計算更正  
綠化調整

變更後

圖 10-20 屋頂層面積檢討圖

- (一)樓地板面積計算：  
地下一至三層相同  
 $34.90 \times 25.50 + 30.00 \times 10.96 + 22.54 \times 6.04 + (7.46 \times 6.04 / 2) = 2319.71\text{m}^2$
- (二)停車空間容積檢討：  
地下層樓地板面積+ 地面層車道面積- 建築面積- 汽車停車數量\*40- 機車停車數量\*4  
 $= 2319.71 \times 3 + 77.37 - 1517.35 - 153 \times 40 - 172 \times 4$   
 $= -1288.85\text{m}^2 < 0$
- (三)設備面積檢討：  
 $179.29 + 5.11 + 32.29 + 5.04 + 4.52 + 4.52 + 5.04 + 112.42 + 32.34 = 380.57\text{m}^2$
- (四)防空避難室檢討：  
設備面積=  $380.57\text{m}^2 > 2319.71 / 4 = 579.92\text{m}^2$   
防空避難室面積=  $2319.71(\text{整層附建}) - 380.57 = 1939.14\text{m}^2 > 1557.19\text{m}^2(\text{建築面積}) \dots \text{ok}$



1 地下層面積檢討圖

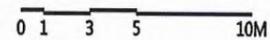


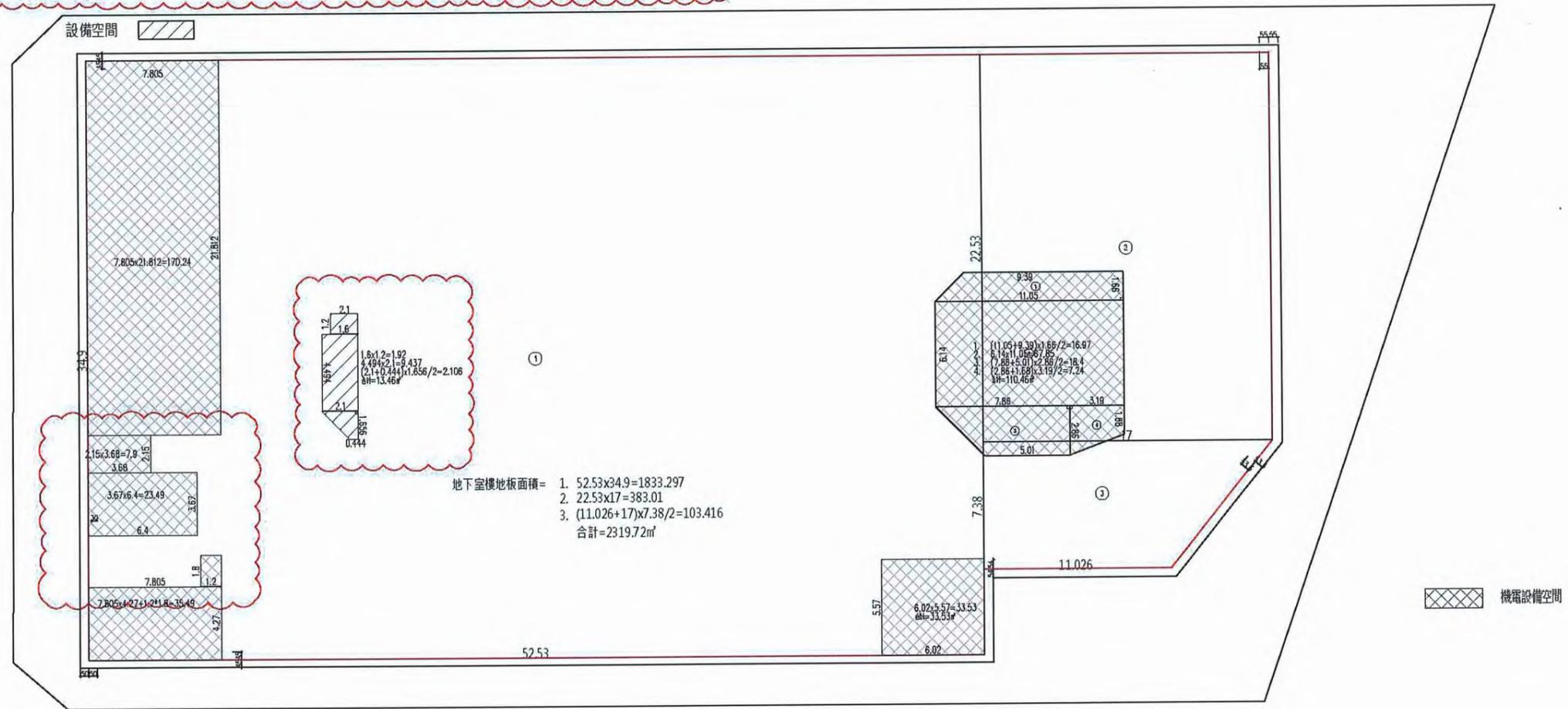
圖 10-21 地下層面積檢討圖(S:1/300)

(一)樓地板面積計算：  
 地下一至三層相同  
 2319.72

(二)停車空間容積檢討：  
 地下室樓地板面積+ 地面層車道面積- 建築面積- 汽車停車數量\*40- 機車停車數量\*4  
 $2319.72*3+110.92-1551.37-153*40-172*4$   
 $=-1289.29\text{m}^2 < 0$  -- 免計容積

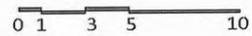
(三)設備面積檢討：  
 $170.24+7.9+23.49+35.49+13.46+110.46+33.53=394.57$

(四)防空避難室檢討：  
 設備面積=394.57m<sup>2</sup> < 2319.72/4=579.93  
 防空避難室面積= 2319.72-394.57=1925.15 > 1542.24(建築面積)...ok



1 地下層面積檢討圖

1 地下層面積檢討圖



註:室內隔間微調 **變更後**

圖 10-21 地下層面積檢討圖(S:1/300)

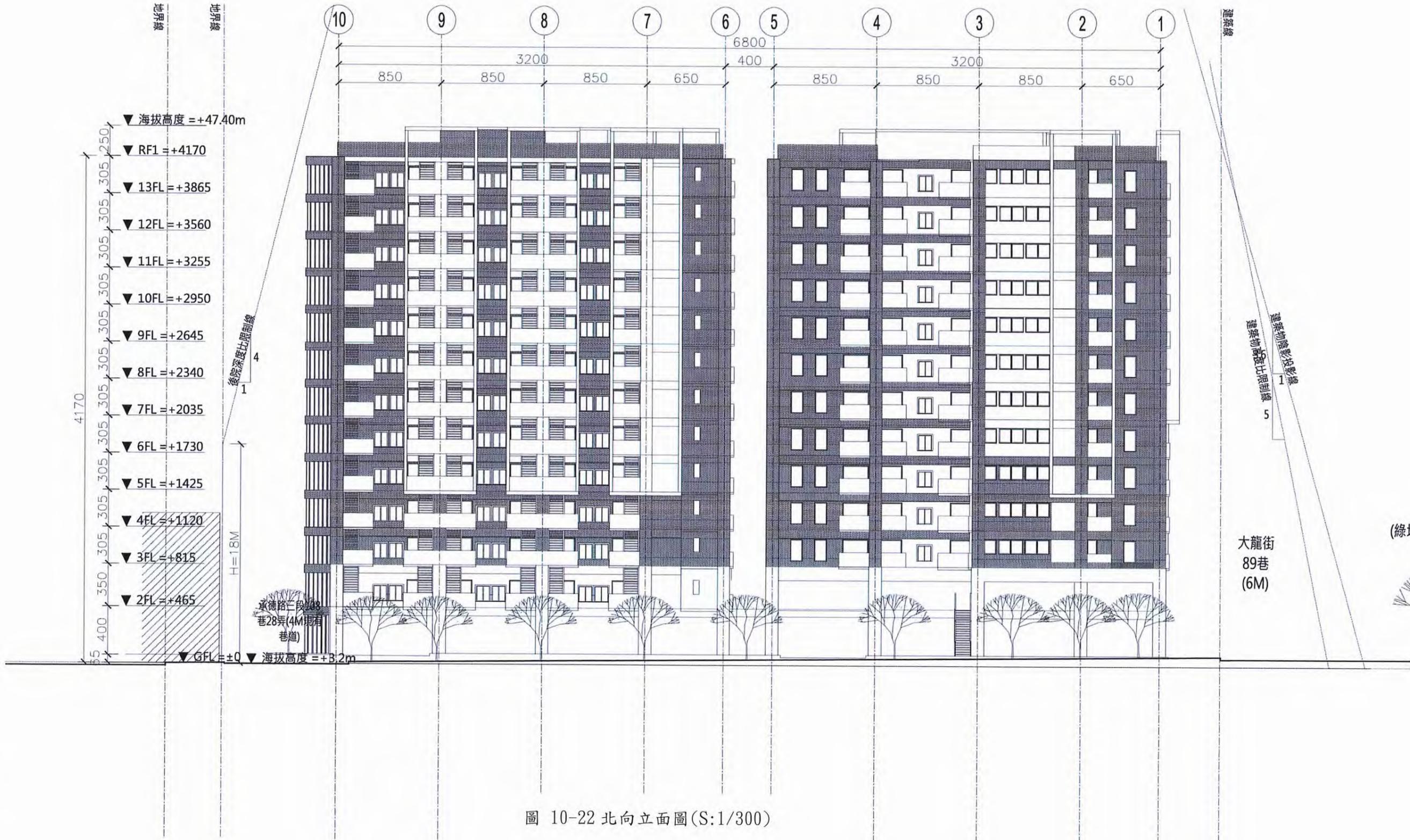


圖 10-22 北向立面圖(S:1/300)

0310



變更後

圖 10-22 北向立面圖(S:1/300)

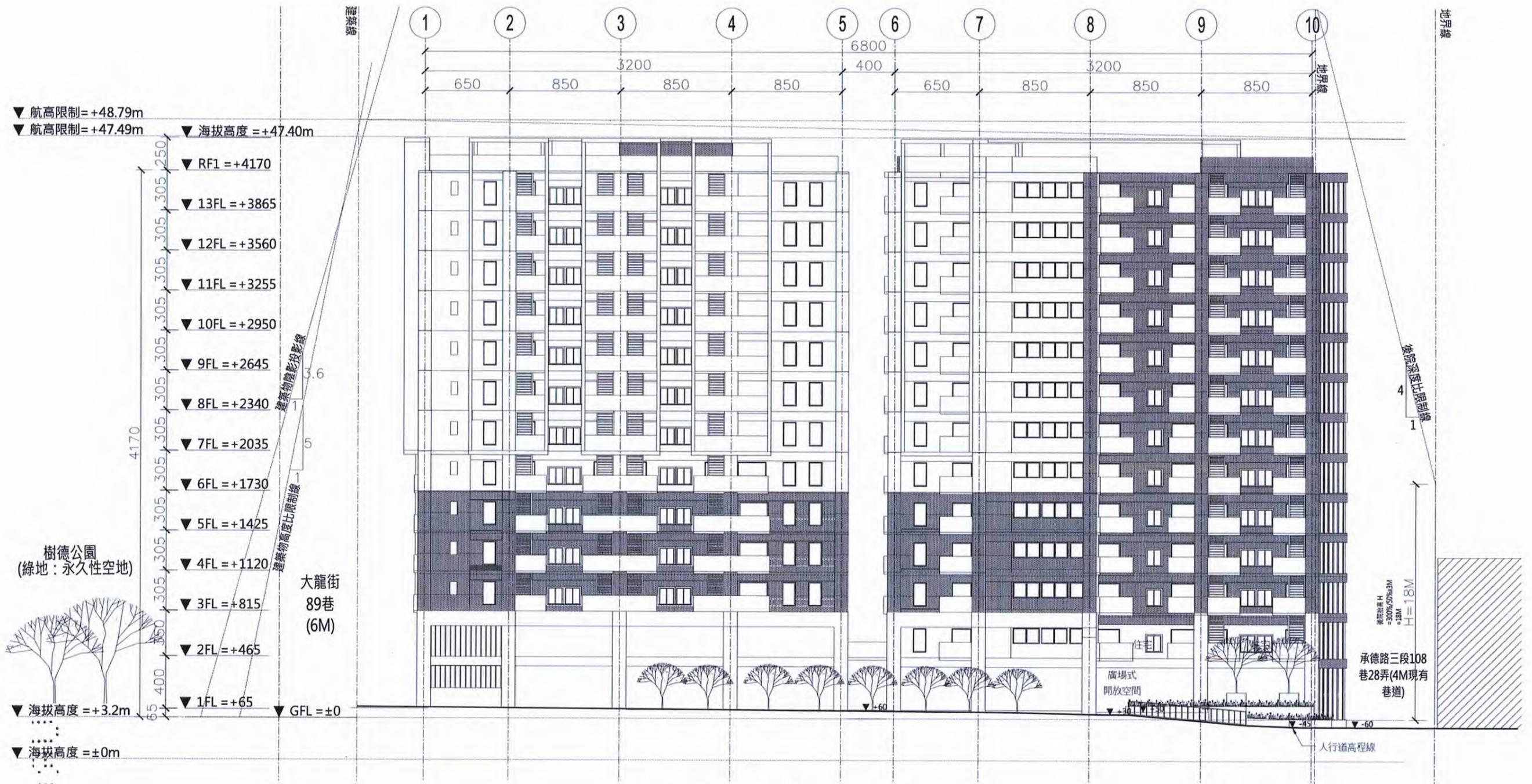


圖 10-23 南向立面圖(S:1/300)



圖 10-23 南向立面圖(S:1/300)

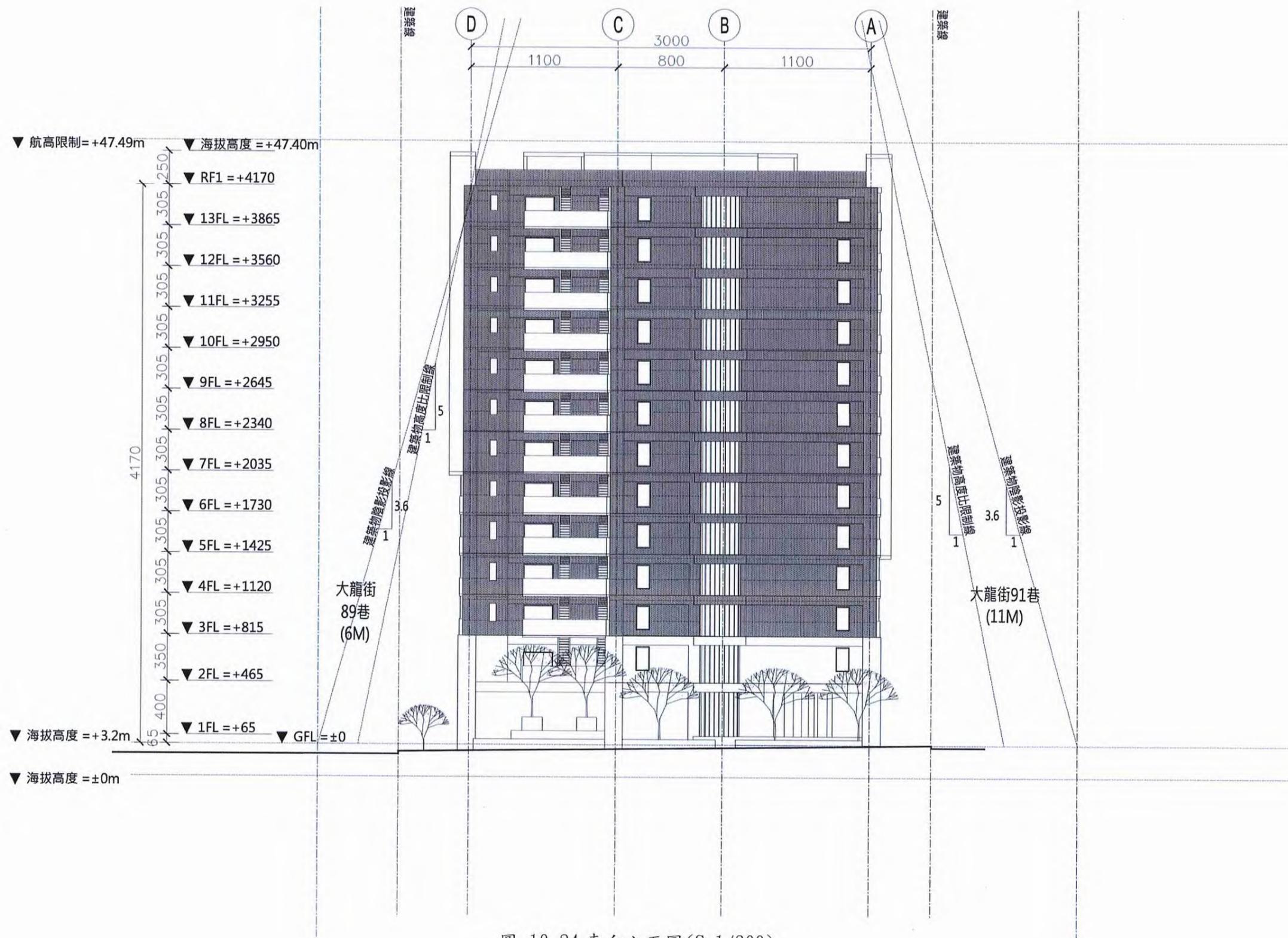


圖 10-24 東向立面圖(S:1/300)



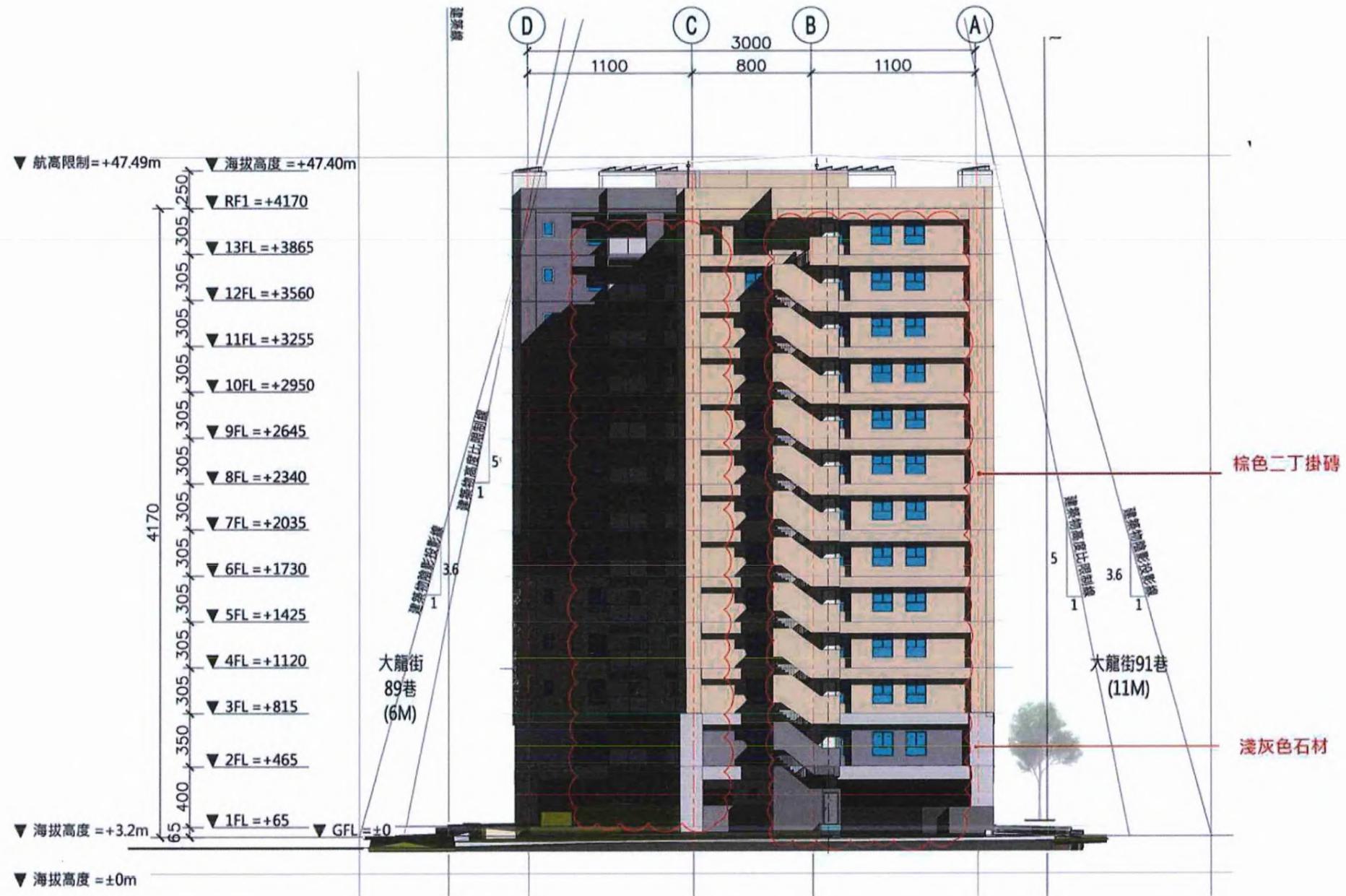
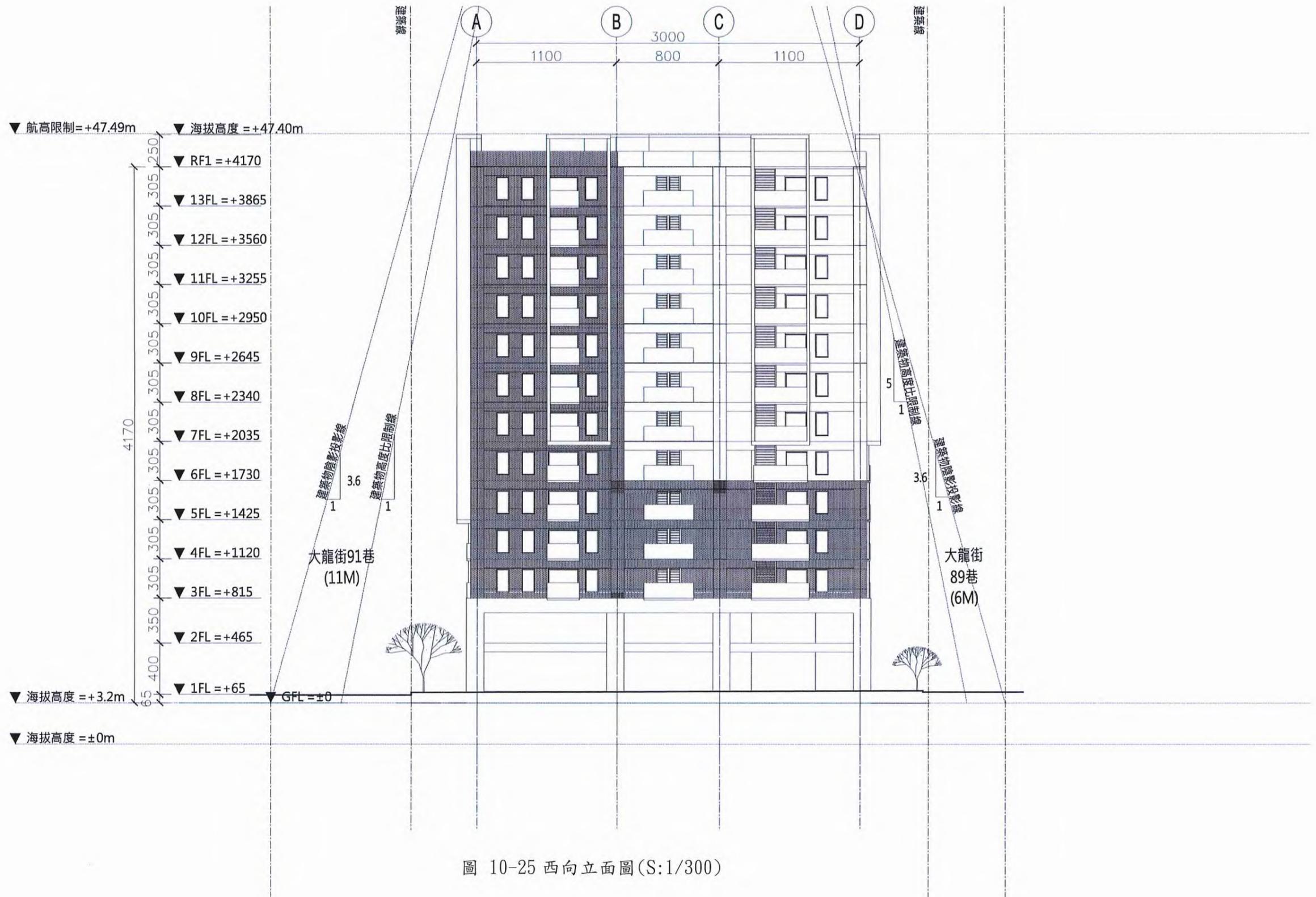


圖 10-24 東向立面圖(S:1/500)



0.35

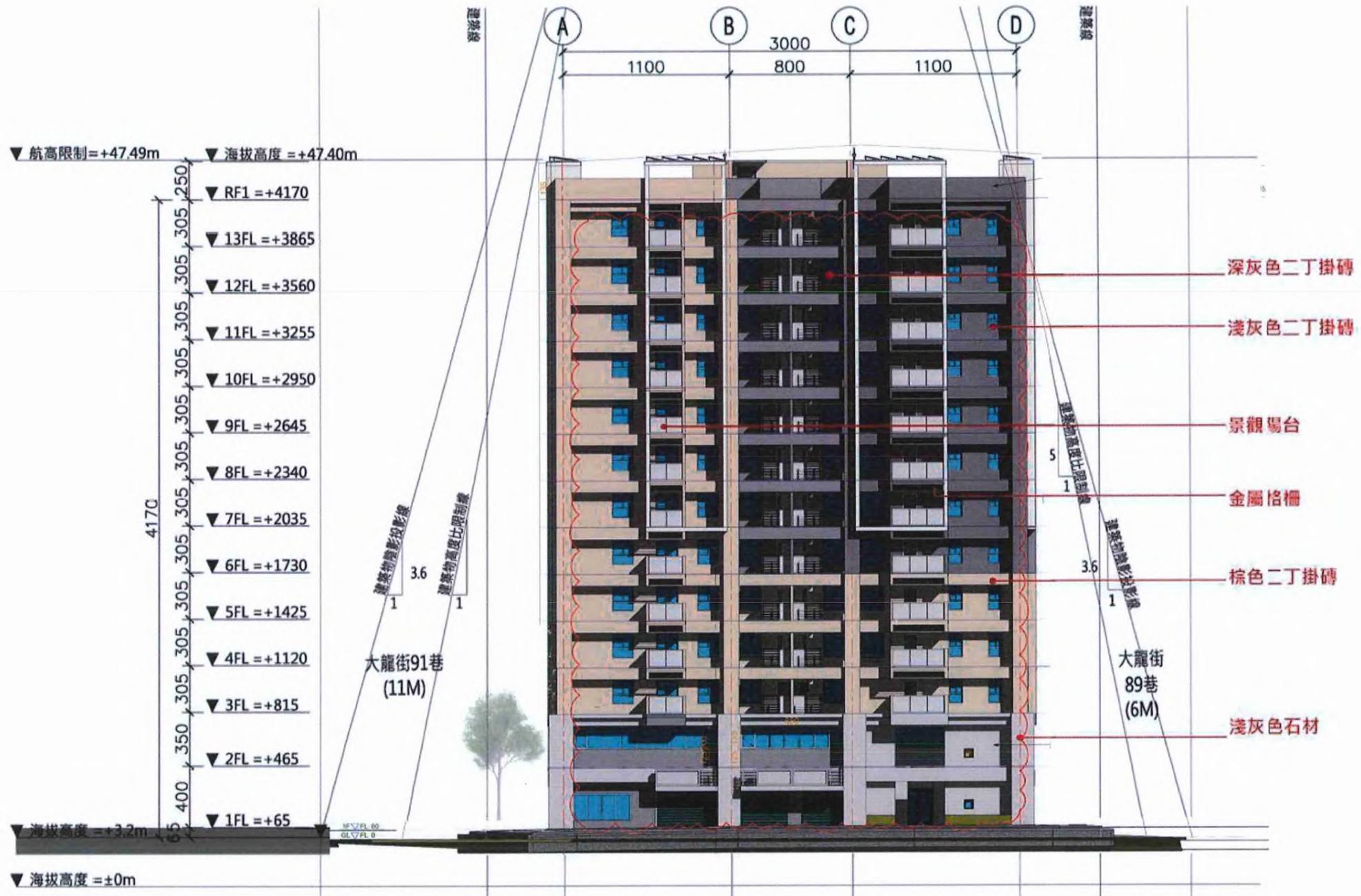


圖 10-25 西向立面圖(S:1/300)

(一) 臺北市都市更新自治條例第 18 條建築物高度檢討：  
 W1 大龍街 91 巷 (北側)：  
 $H = 41.7\text{m} < 10.0854 * 5 = 50.42\text{m} \dots \text{ok}$   
 W2 大龍街 89 巷 (西側)：  
 $H = 41.7\text{m} < 8.5176 * 5 = 42.59\text{m} \dots \text{ok}$   
 W3 大龍街 89 巷 (南側)：  
 $H = 41.7\text{m} < 8.5818 * 5 = 42.90\text{m} \dots \text{ok}$

(二) 建築技術規則第 164 條檢討：  
 $As \leq (L \times Sw) / 2$   
 $H \leq 3.6 \times (Sw + D)$   
 W2 大龍街 89 巷 (西側)：  
 建築基地臨接面前道路之對側有永久性空地，其陰影面積得加倍計算。  
 $As = 162.18 < 40.4621 * 6 = 242.77\text{m}^2 \dots \text{ok}$   
 $H = 41.70\text{m} < 3.6 * (6 + 5.5344 + 6) = 63.12\text{m} \dots \text{ok}$   
 W3 大龍街 89 巷 (南側)：  
 $As = 39.62 + 38.85 + 38.08 = 116.55 < 43.3698 * 6 / 2 = 130.11\text{m}^2 \dots \text{ok}$   
 $H = 41.70\text{m} < 3.6 * (6 + 5.5906) = 41.72\text{m} \dots \text{ok}$

(三) 臺北市土地使用分區管制自治條例 第四種住宅區基地院落檢討：  
 1. 基地大於平均及最小寬深度  
 2. 前院深度：平均深度 4.5m > 法定深度 3m...ok  
 3. 後院深度：平均深度 4m > 法定深度 2.5m...ok  
 4. 後院深度比：  
 後面基地線與建築線相交，後院深度比限制類抬高  
 $H = 300\% / 50\% \times 3\text{m} = 18\text{m}$   
 $18\text{m} + 5.93 / 0.25 = 41.72 > 41.7\text{m} \dots \text{ok}$

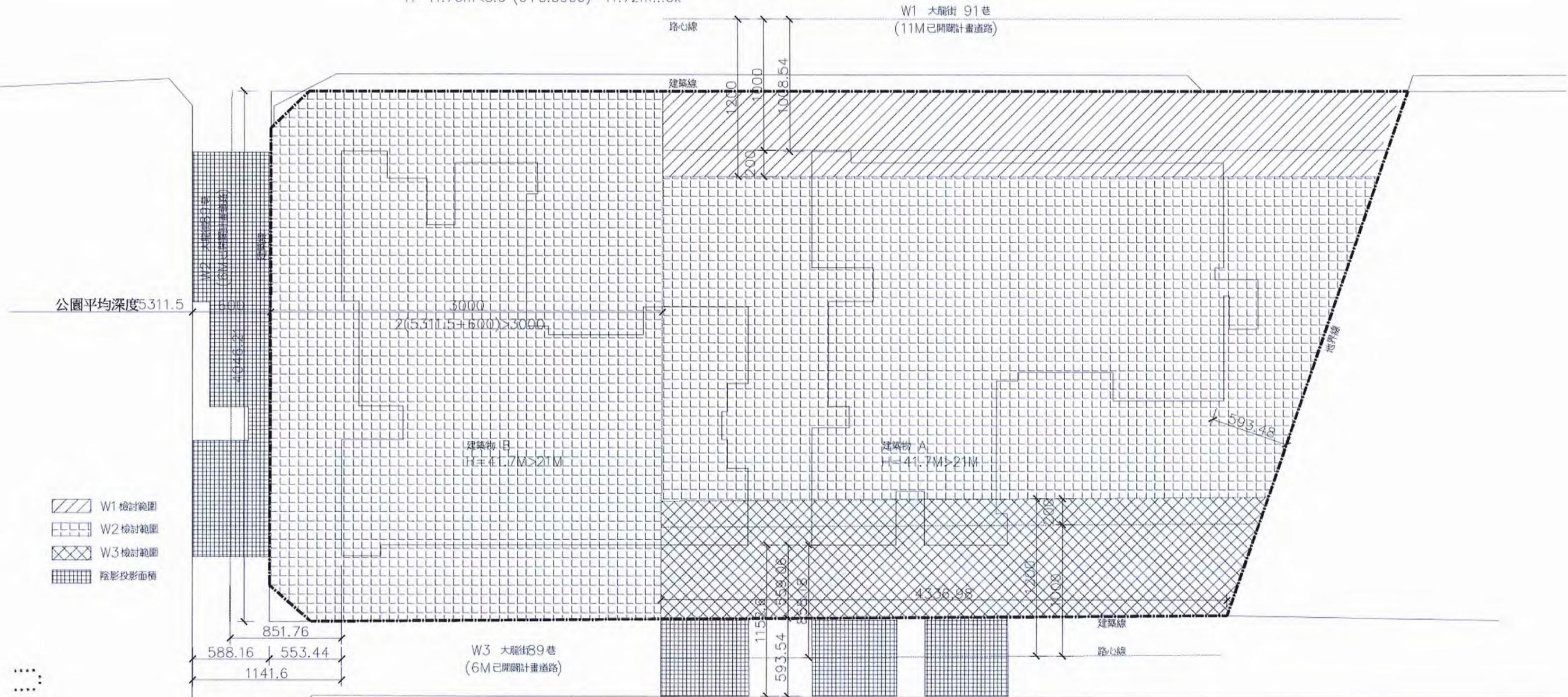


圖 10-26 建築物高度檢討圖(S:1/300)

本頁無變更



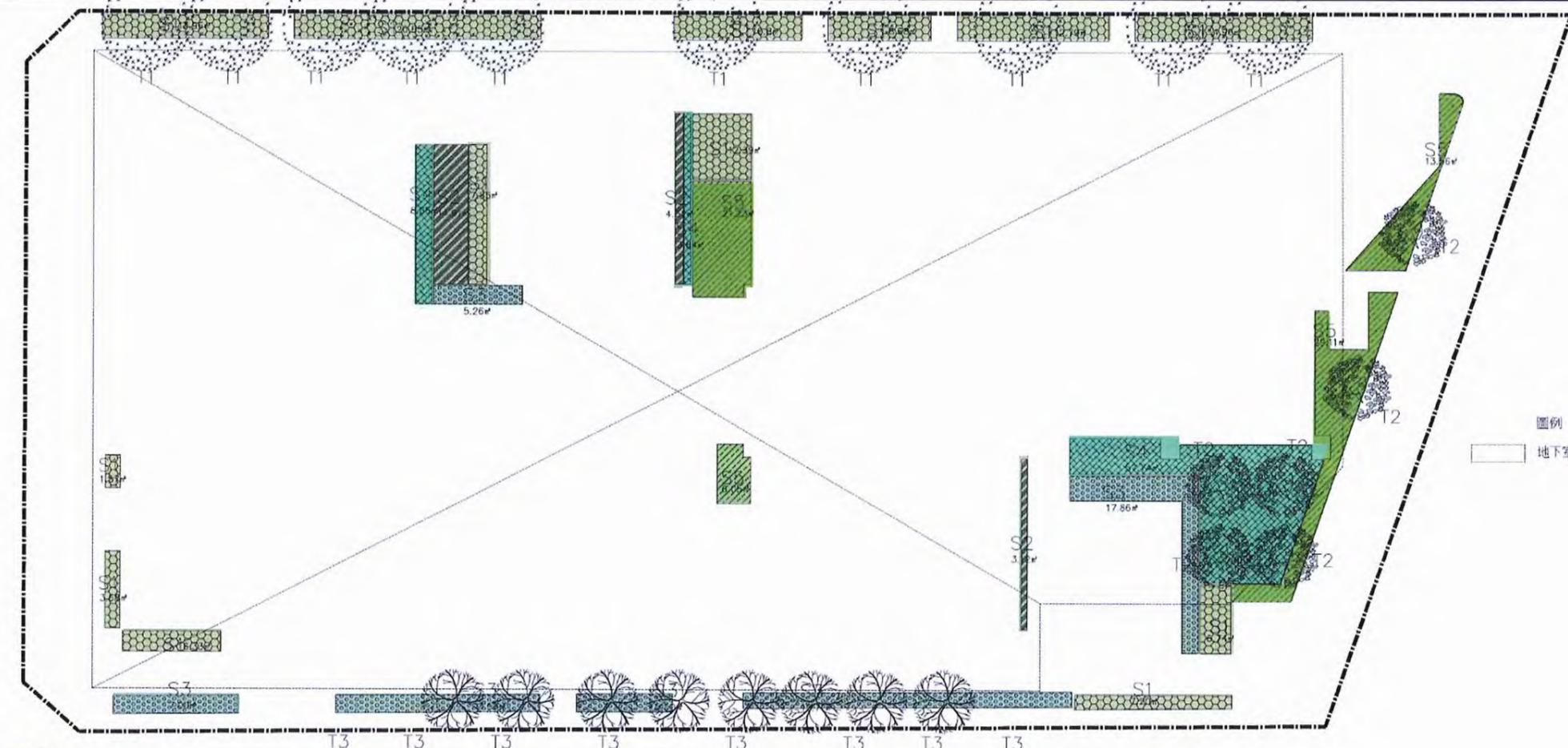
(一) 植栽圖表:

編號	圖例	名稱	數量	栽種面積 m <sup>2</sup>	規格(株高 H 冠寬 W)	米徑 cm	覆土深度 m	栽種間距	單位綠覆面積 m <sup>2</sup> /株	單項綠覆面積 m <sup>2</sup>	各類綠覆面積 m <sup>2</sup>
小喬木	T1	樟樹	10		H: 5~6m W: 2.5m	20	≥1.5	≥5m	25	250	523
	T2	台灣欒樹	7		H: 5~6m W: 2.5m	18	≥1.5	≥4m	16	112	
	T3	台灣石楠	10		H: 3~4m W: 2.0m	18	≥1.5	≥4m	16	160	
灌木	S1	大葉黃楊		184.31	H: 35cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	184.31	747.04
	S2	細葉杜鵑		119.18	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	119.18	
	S3	黃金露花		152.46	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	152.46	
	S4	日本女貞		164.20	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	164.20	
	S5	粉黛葉		126.89	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	126.89	
草花地被	G1	麥門冬		55.86	H: 15cm W: 10cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>	1	55.86	202.2
	G2	繁星花		103.99	H: 40cm W: 20cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>	1	40.99	
	G3	玉龍草		33.33	H: 10cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>	1	33.33	
	G4	金葉雪茄		30.14	H: 30cm W: 15cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>	1	30.14	
	G5	斑葉百合竹		41.88	H: 30cm W: 15cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>	1	41.88	

(二) 綠覆率面積檢討: 依據「臺北市新建建築物綠化實施規則」, 本案屬第一類建築基地

1. 基地面積: 3219m<sup>2</sup>
2. 法定空地: 3219\*(1-50%)=1609.5m<sup>2</sup>
3. 法定綠覆面積: 1609.5\*70%=1126.65m<sup>2</sup>
4. 實際綠覆面積: 523+747.04+202.2=1472.24m<sup>2</sup>
5. 綠覆率: 1472.24/1609.5=91.47% > 70%...ok
6. 法定空地內各類植栽綠覆面積比率

法定空地綠覆面積總和: 523+352.29+0=875.29m<sup>2</sup>  
 喬木: 523/875.29=59.75% > 1/3...ok  
 地被或草皮: 0/1031.55=0% < 1/3...ok  
 其他或各類植栽: 352.29/875.29=40.25% > 1/3...ok



	(32.1+24.41)+13.96+20.85+12.39+6.33+3.68+1.57+10.8+8.68+12.79+14.96+7.85+6.74+7.20=184.31		13.96+20.85+12.39+6.33+3.68+1.57+10.8+8.68+12.79+14.96+7.85+6.74+7.20=127.8
	(25.14+32.90+38.80)+14.9+4.32+3.12=119.18		14.9+4.32+3.12=22.34
	(44.80+44.80)+5.26+17.86+7.00+11.53+5.50+15.71=152.46		5.26+17.86+7.00+11.53+5.50+15.71=62.86
	(30.62+25.14+38.80)+8.06+3.84+57.74=164.20		8.06+3.84+57.74=69.64
	(57.24)+21.23+6.05+13.56+29.11=126.89		21.23+6.05+13.56+29.11=69.65
全部灌木 合計	184.31+119.18+152.46+164.20+126.89=747.04	1F 灌木 合計	127.8+22.34+62.86+69.64+69.65=352.29

圖 10-27 地面層景觀檢討圖(S:1/300)



S1 大葉黃楊



S2 細葉杜鵑



S3 黃金露花



S4 日本女貞



S5 粉黛葉

選表:

編號	圖例	名稱	數量	綠化面積 m <sup>2</sup>	樹高(株高 H 冠寬 W)	米徑 cm	覆土厚度 m	栽植間距	單位綠化面積 m <sup>2</sup> /株	單位綠化面積 m <sup>2</sup>	各類綠化面積 m <sup>2</sup>
T1		樟樹	12		H: 5~6m W: 2.5m	12~16	≥1.5	≥5m	16	176	590
T2		台灣樂樹	4		H: 5~6m W: 2.5m	12~16	≥1.5	≥4m	12.8	64	
T3		青楓	11		H: 3~4m W: 2.0m	8~12	≥1.5	≥4m	25	150	
S1		大葉黃楊		76.8	H: 35cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	76.8	309.38
S2		細葉杜鵑		12.52	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	12.52	
S3		黃金露花		68.7	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	68.7	
S4		日本女貞		59.92	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	59.92	
S5		粉黛葉		91.44	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	91.44	

(二) 綠化率面積檢討: 依據「臺北市新建築綠化實施規則」, 本案屬第一類建築基地

1. 基地面積: 3219m<sup>2</sup>
2. 法定空地: 3219\*(1-50%)=1609.5m<sup>2</sup>
3. 法定綠化面積: 1609.5\*70%=1126.65m<sup>2</sup>
4. 實際綠化面積: 590+309.38+592.98=1492.36m<sup>2</sup>
5. 綠化率: 1492.36/1609.5= 92.7% > 70%...ok
6. 法定空地內各類綠化綠化率比率
  - 法定空地綠化面積總和: 590+30.938=899.38m<sup>2</sup>
  - 喬木: 590/899.38= 66.6% > 1/3...ok
  - 地被或草皮: 0<1/3...ok
  - 其他或各類植栽: 309.38/899.38= 34.4% > 1/3...ok



註:花台範圍調整

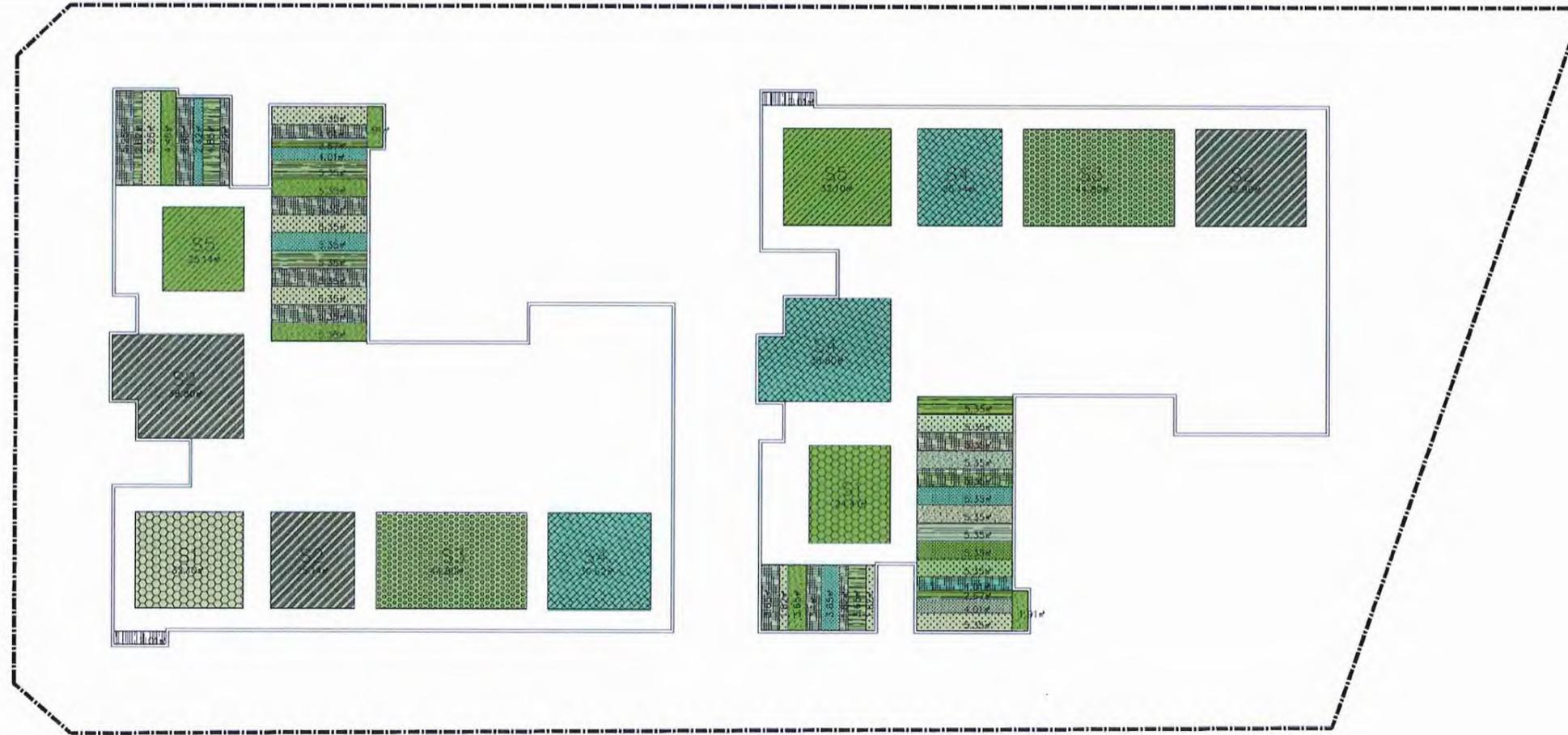
圖 10-27 地面層景觀檢討圖(S:1/300)

(一) 植栽圖表:

編號	圖例	名稱	數量	栽種面積 m <sup>2</sup>	規格(株高: H 冠寬: W)	米徑 cm	覆土深度 m	栽種間距	樹冠投影面積 Ai(m <sup>2</sup> )	CO2 固定量 Gi(kg/m <sup>2</sup> )	綠化量合計 ΣAi×Gi
小喬木	T1	樟樹	10		H: 5~6m W: 2.5m	20	≥1.5	≥5m	16	900	340800
	T2	台灣欒樹	7		H: 5~6m W: 2.5m	18	≥1.2	≥4m	16	900	
	T3	台灣石楠	10		H: 3~4m W: 2.0m	18	≥1.5	≥4m	16	600	
灌木	S1	大葉黃楊		184.31	H: 35cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		300	224112
	S2	細葉杜鵑		119.18	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		300	
	S3	黃金露花		152.46	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		300	
	S4	日本女貞		164.20	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		300	
	S5	粉黛葉		126.89	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		300	
草花地被	G1	麥門冬		55.86	H: 15cm W: 10cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	4044
	G2	繁星花		40.99	H: 40cm W: 20cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	
	G3	玉龍草		33.33	H: 10cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	
	G4	金葉雪茄		30.14	H: 30cm W: 15cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	
	G5	斑葉百合竹		41.88	H: 30cm W: 15cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	

(三) 建築基地綠化檢討: 依據「建築基地綠化設計技術規範」

1. 基地面積 (A<sub>0</sub>): 3219m<sup>2</sup>
2. 法定建蔽率 (r): 50%
3. 執行綠化有困難面積 (A<sub>p</sub>): 消防車輛救災活動空間, 現有巷道: 376m<sup>2</sup>
3. 最小綠化面積 A' = (A<sub>0</sub> - A<sub>p</sub>) × (1 - r) : (3219 - 376) × (1 - 50%) = 1421.5m<sup>2</sup>
4. 綠化量計算 ΣAi×Gi : 340800 + 224112 + 4044 = 568956
5. 生態綠化優待係數 α : 0.8
6. 綠化設計值 TCO<sub>2</sub> = (ΣAi×Gi) × α = 570234 × 0.8 = 455164.8
7. 綠化基準值 TCO<sub>2C</sub> = 0.5 × A' × β = 0.5 × 1421.5 × 600 = 426450
8. TCO<sub>2</sub> > TCO<sub>2C</sub> = 455164.8 > 426450...ok



- G1 4.01+5.25+2.42+4.85+5.35+5.35+5.35+5.35+4.01+3.1+1.82+3.65=55.86
  - G2 (63.00)+5.35+5.25+5.35+5.35+5.35+5.35+5.35+1.82+1.82=40.99
  - G3 1.91+4.46+5.35+5.35+5.35+5.35+3.65+1.91=33.33
  - G4 2.42+4.01+5.35+5.35+5.35+3.65+4.01=30.14
  - G5 2.01+2.62+4.85+2.67+5.35+5.35+5.35+2.67+3.65+2.01=41.88
- 草花地被 合計: 86+40.99+33.33+30.14+41.88=202.2

圖 10-28 屋頂層景觀檢討圖(S:1/300)

(一) 植栽圖表:

編號	圖例	名稱	數量	栽種面積 m <sup>2</sup>	規格(株高 H 冠寬 W)	米徑 cm	覆土深度 m	栽種間距	樹冠投影面積 Ai(m <sup>2</sup> )	CO2 固定量 Gi(kg/m <sup>2</sup> )	綠化量合計 ΣAixGi
喬木	T1	樟樹	11		H: 5~6m W: 2.5m	12~16	≥1.5	≥5m	16	900	432000
	T2	台灣欒樹	5		H: 5~6m W: 2.5m	12~16	≥1.5	≥4m	16	900	
	T3	青楓	11		H: 3~4m W: 2.0m	8~12	≥1.5	≥4m	16	900	
灌木	S1	大葉黃楊		66.78	H: 35cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		20	5706
	S2	細葉杜鵑		12.52	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		20	
	S3	黃金繡球		96.29	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		20	
	S4	日本女貞		63.28	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		20	
	S5	粉黛蕪		46.43	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		20	

註 紅字為變動

(二) 植栽圖表:

編號	圖例	名稱	數量	栽種面積 m <sup>2</sup>	規格(株高 H 冠寬 W)	米徑 cm	覆土深度 m	栽種間距	樹冠投影面積 Ai(m <sup>2</sup> )	CO2 固定量 Gi(kg/m <sup>2</sup> )	綠化量合計 ΣAixGi
灌木	S1	大葉黃楊		69.78	H: 35cm W: 20cm		≥0.4	4株/m <sup>2</sup>		300	124119
	S2	細葉杜鵑		93.21	H: 30cm W: 20cm		≥0.4	4株/m <sup>2</sup>		300	
	S3	黃金繡球		95.46	H: 25cm W: 20cm		≥0.4	4株/m <sup>2</sup>		300	
	S4	日本女貞		85.44	H: 25cm W: 20cm		≥0.4	4株/m <sup>2</sup>		300	
	S5	粉黛蕪		69.84	H: 30cm W: 20cm		≥0.4	4株/m <sup>2</sup>		300	
草花地被	G1	麥門冬		50.70	H: 15cm W: 10cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	3508.8
	G2	繁星花		31.73	H: 40cm W: 20cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	
	G3	玉龍草		28.87	H: 10cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	
	G4	金葉雪茄		31.43	H: 30cm W: 15cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	
	G5	斑葉百合竹		32.71	H: 30cm W: 15cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	

合計 589.17

(三) 建築基地綠化檢討: 依據「建築基地綠化設計技術規範」

1. 基地面積 (A<sub>0</sub>): 3219m<sup>2</sup>
2. 法定建蔽率 (r): 50%
2. 法定空地 A<sub>0</sub>\*(1-r): 3219x(1-50%)=1609.5m<sup>2</sup>
3. 執行綠化有困難面積 (A<sub>p</sub>): 消防車輛救災活動空間, 現有巷道: 376m<sup>2</sup>
3. 最小綠化面積 A'=(A<sub>0</sub>-A<sub>p</sub>)x(1-r):(3219-376)x(1-50%)=1421.5m<sup>2</sup>
4. 綠化量計算ΣAixGi: 432000+ 5706 + 124119 + 3508.8 = 565333.8
5. 生態綠化覆待係數α: 0.8
6. 綠化設計值TCO<sub>2</sub>=(ΣAixGi)×α=565333.8×0.8= 452267.04
7. 綠化基準值TCO<sub>2C</sub>=0.5×A'×β=0.5×1421.5×600=426450
- 依據「臺北市新建建築物綠化實施規則」, 本案屬第一類建築基地, 單位綠地CO<sub>2</sub>固定量基準值β=600(kg/m<sup>2</sup>)
8. TCO<sub>2</sub>>TCO<sub>2C</sub> ...ok



G4 金葉繡球



G5 日本女貞



G1 麥門冬



G2 繁星花

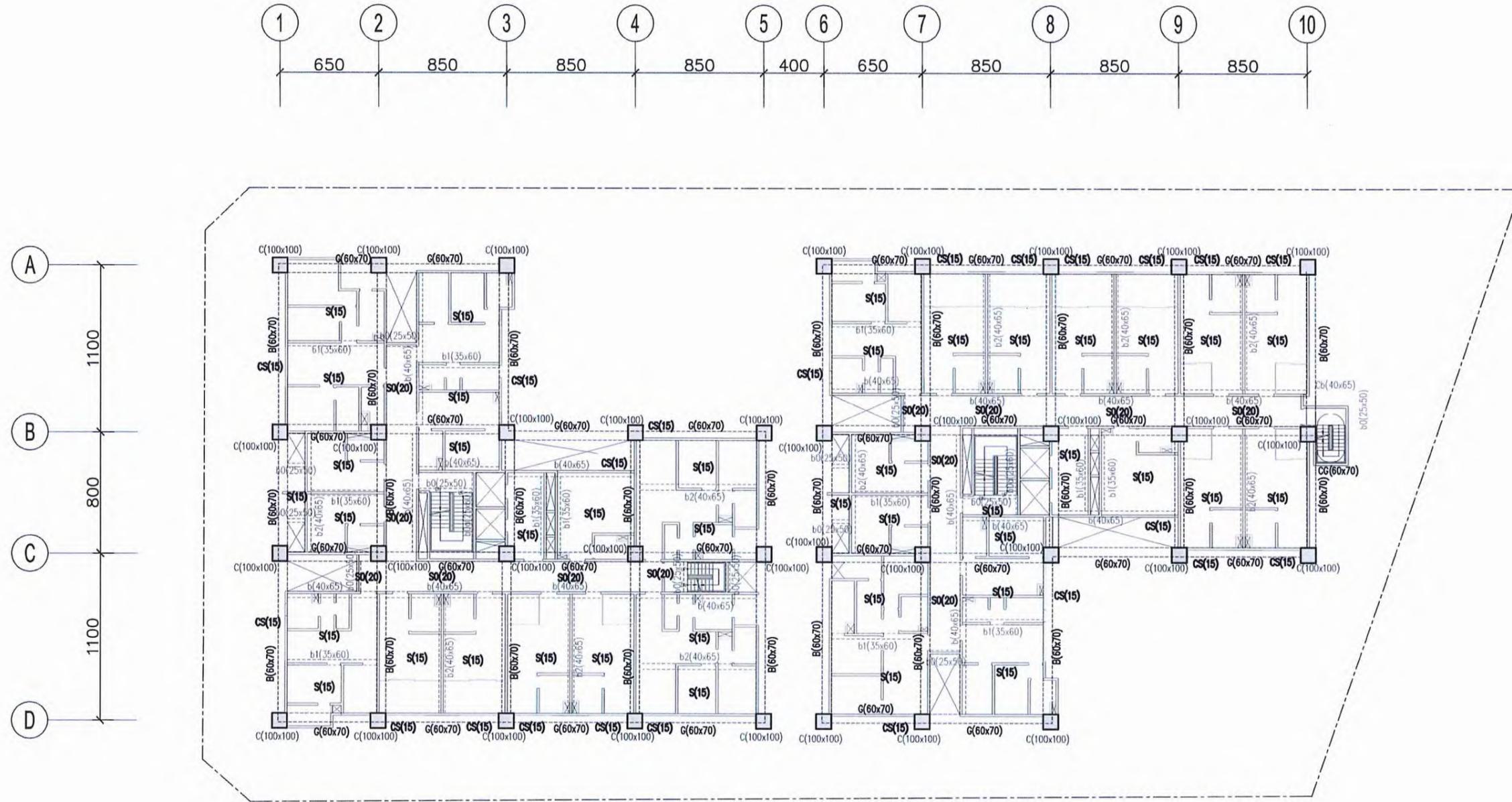


G3 玉龍草



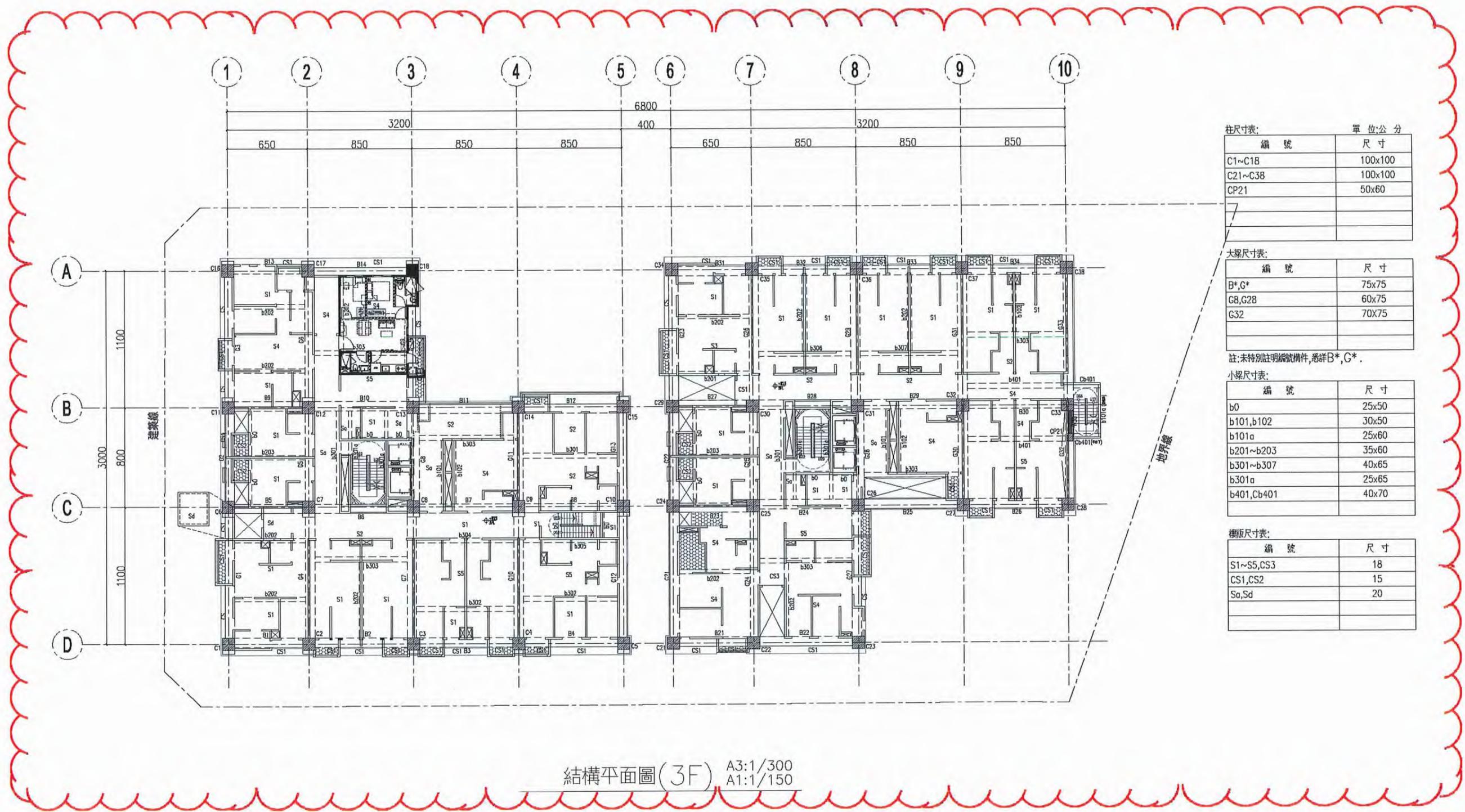
註:花台範圍變更

圖 10-28 屋頂層景觀檢討圖(S:1/300)



標準層結構平面圖 0 1 3 5 10M

圖 10-29 標準層結構平面圖(S:1/300)



柱尺寸表: 單位:公分

編號	尺寸
C1~C18	100x100
C21~C38	100x100
CP21	50x60

大梁尺寸表:

編號	尺寸
B*,G*	75x75
G8,G28	60x75
G32	70x75

註:未特別註明編號構件,悉詳B\*,G\*.

小梁尺寸表:

編號	尺寸
b0	25x50
b101,b102	30x50
b101a	25x60
b201~b203	35x60
b301~b307	40x65
b301a	25x65
b401,Cb401	40x70

樓版尺寸表:

編號	尺寸
S1~S5,CS3	18
CS1,CS2	15
Sa,Sd	20

結構平面圖(3F) A3:1/300  
A1:1/150

圖例說明:

	RC柱		RC梁		RC柱加大		RC梁增大		RC梁寬增加		PC樓版		儲水池
	Wxw		Wfww		RC梁增大		RC梁寬增加		RC梁寬增加		中空樓版		消防水池
	Wfww		Wfww		RC梁增大		RC梁寬增加		RC梁寬增加		PC樓版		雨水回收池
	Wfww		Wfww		RC梁增大		RC梁寬增加		RC梁寬增加		PC樓版		消防水池
	Wfww		Wfww		RC梁增大		RC梁寬增加		RC梁寬增加		PC樓版		雨水回收池

- <1>小梁之位置未特別註明者均以梁面之形式命名之,與柱、梁、樓梯、樓梯或外牆等有關之小梁位置,必須配合相關圖說決定其正確位置。
- <2>四角鋼等構件正確位置及尺寸應詳見圖說。
- <3>柱之位置、柱長及、應與建築圖說對照,俾便施工,經建築師確認後方可施工。
- <4>RC梁,柱之編號詳S7-07。

圖 10-29 標準層結構平面圖(S:1/300)

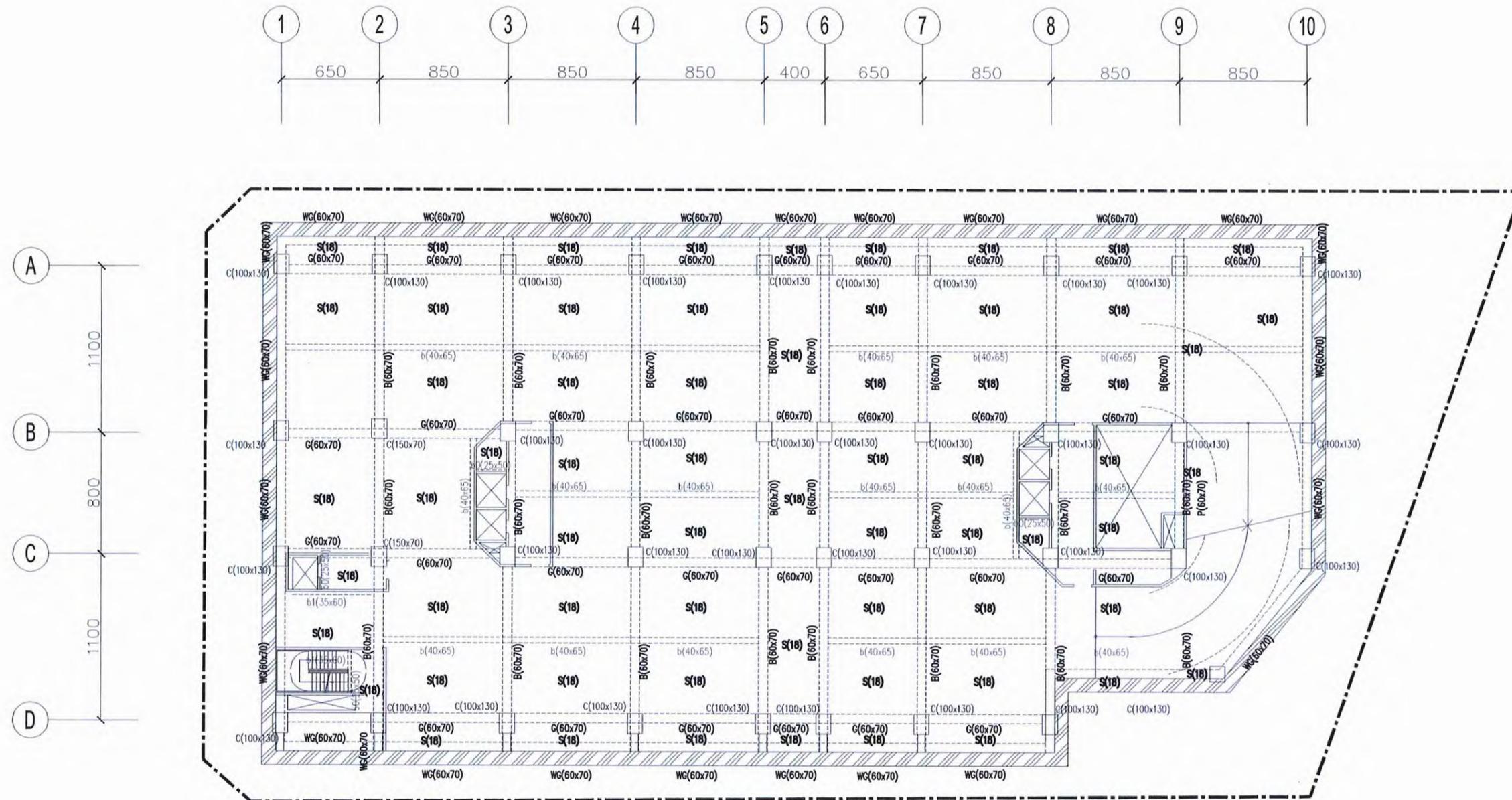
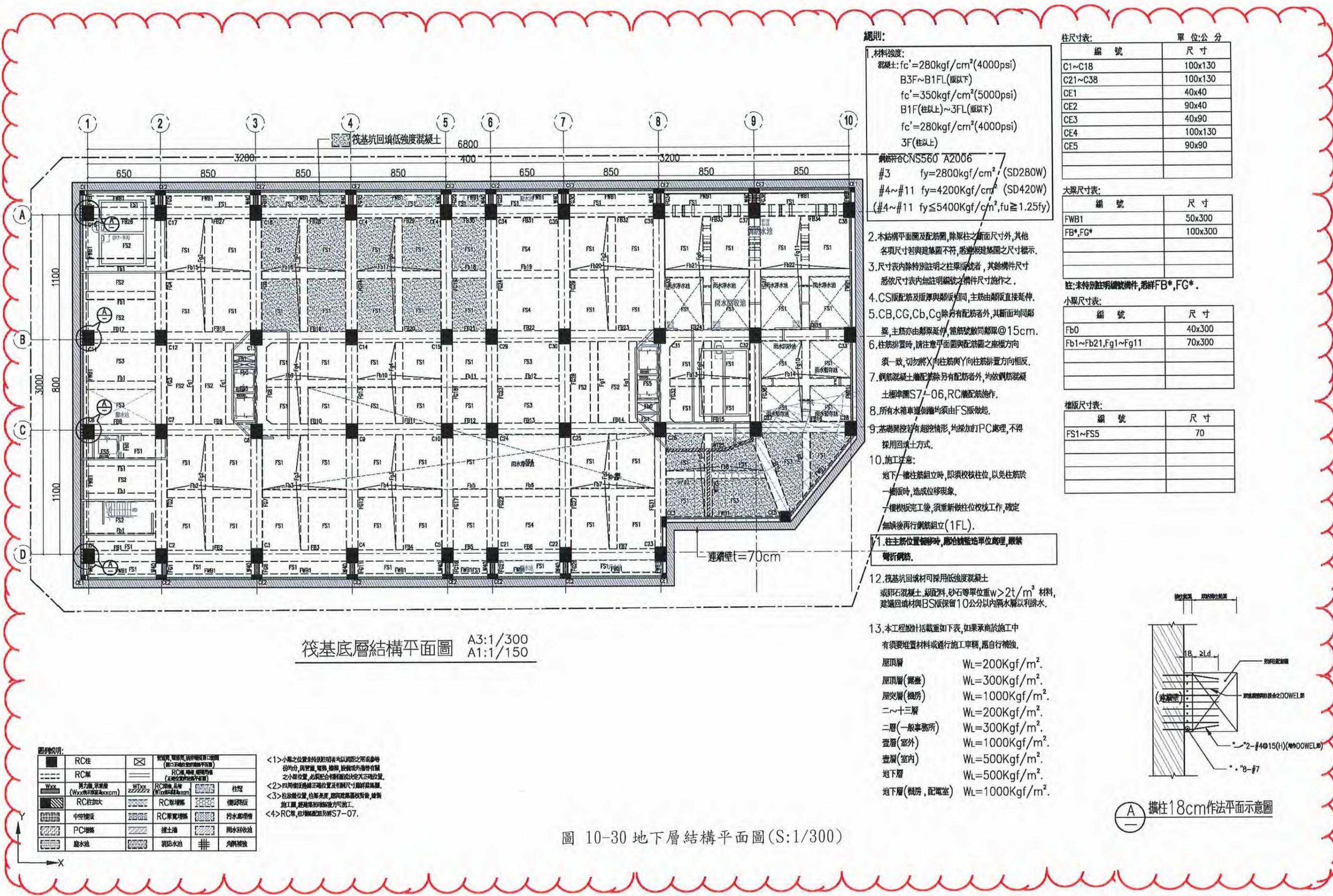


圖 10-30 地下層結構平面圖(S:1/300)



筏基底層結構平面圖 A3:1/300  
A1:1/150

圖例說明:

	RC柱		RC梁		RC梁(含配筋)		柱配筋
	異力層, 承座層 (WxW板厚400cm)		RC梁, 異力層 (WxW板厚400cm)		RC梁, 異力層 (WxW板厚400cm)		柱配筋
	RC柱加大		RC梁增修		RC梁增修		樁頭增修
	中空空調		RC梁增修		RC梁增修		樁頭增修
	PC板		填土		污水處理		雨水回收池
	廢水池		洗滌水池		洗滌水池		角隅補強

- <1> 小樁之位置未詳列者均以圖面之標註為準
- <2> 凡增修或變更之樁位位置及樁徑尺寸應詳列圖面
- <3> 柱位位置, 柱樁長度, 樁頭增修等, 應詳列圖面
- <4> RC梁, 柱樁應加配筋S7-07.

**總則:**

1. 材料強度:  
 混凝土:  $f_c' = 280 \text{ kgf/cm}^2 (4000 \text{ psi})$   
 B3F~B1FL (版以下)  
 $f_c' = 350 \text{ kgf/cm}^2 (5000 \text{ psi})$   
 B1F (柱以上)~3FL (版以下)  
 $f_c' = 280 \text{ kgf/cm}^2 (4000 \text{ psi})$   
 3F (柱以上)

鋼筋符合 CNS 560 A2006  
 #3  $f_y = 2800 \text{ kgf/cm}^2 (SD280W)$   
 #4~#11  $f_y = 4200 \text{ kgf/cm}^2 (SD420W)$   
 (#4~#11  $f_y \leq 5400 \text{ kgf/cm}^2, f_u \geq 1.25 f_y$ )

- 本結構平面圖及配筋圖, 除梁柱之斷面尺寸外, 其他各項尺寸若與建築圖不符, 悉遵照建築圖之尺寸標示。
- 尺寸表內除特別註明之柱梁編號者, 其餘構件尺寸悉依尺寸表內註明編號之構件尺寸施作之。
- CS版配筋及版厚與樁版相同, 主筋由樁版直接延伸。
- CB, CG, Cb, Cg 除另有配筋者外, 其斷面均同樁梁, 主筋亦由樁版延伸, 節節數同樁梁 @ 15cm。
- 柱筋排置時, 請注意平面圖與配筋圖之座標方向須一致, 切勿將 X 向柱筋與 Y 向柱筋排置方向相反。
- 鋼筋混凝土牆除另有配筋者外, 均依鋼筋混凝土標準圖 S7-06, RC 牆配筋施作。
- 所有水箱車道側牆均須由 FLS 版做起。
- 基礎開挖若有超挖情形, 均須加打 PC 處理, 不得採用回填土方式。
- 施工注意:  
 地下樓柱筋組立時, 即須校核柱位, 以免柱筋於一樓版時, 造成位移現象。  
 一樓模版完工後, 須重新做柱位校核工作, 確定無誤後再行鋼筋組立 (1FL)。

1. 柱主筋位置偏移時, 應台請監造單位處理, 嚴禁彎折鋼筋。

12. 筏基坑回填材料採用低強度混凝土或卵石混凝土, 級配料, 砂石等單位重  $w > 2 \text{ t/m}^3$  材料, 建議回填材料與 BS 版保留 10 公分以內隔水層以利排水。

13. 本工程設計活載重如下表, 如果承商於施工中須有須堆置材料或通行施工車輛, 應自行補強。

屋頂層	$W_L = 200 \text{ Kg/m}^2$
屋頂層(露臺)	$W_L = 300 \text{ Kg/m}^2$
屋頂層(機房)	$W_L = 1000 \text{ Kg/m}^2$
二~十三層	$W_L = 200 \text{ Kg/m}^2$
二層(一般事務所)	$W_L = 300 \text{ Kg/m}^2$
壹層(室外)	$W_L = 1000 \text{ Kg/m}^2$
壹層(室內)	$W_L = 500 \text{ Kg/m}^2$
地下室	$W_L = 500 \text{ Kg/m}^2$
地下室(機房, 配電室)	$W_L = 1000 \text{ Kg/m}^2$

柱尺寸表: 單位: 公分

編號	尺寸
C1~C18	100x130
C21~C38	100x130
CE1	40x40
CE2	90x40
CE3	40x90
CE4	100x130
CE5	90x90

大梁尺寸表:

編號	尺寸
FWB1	50x300
FB*, FG*	100x300

小梁尺寸表:

編號	尺寸
Fb0	40x300
Fb1~Fb21, Fg1~Fg11	70x300

樁版尺寸表:

編號	尺寸
FS1~FS5	70

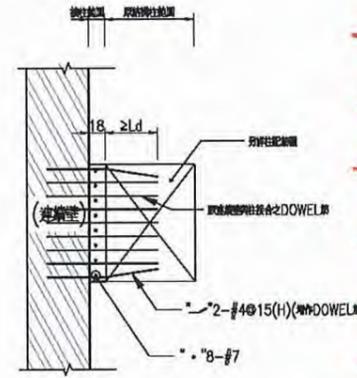


圖 10-30 地下層結構平面圖 (S:1/300)

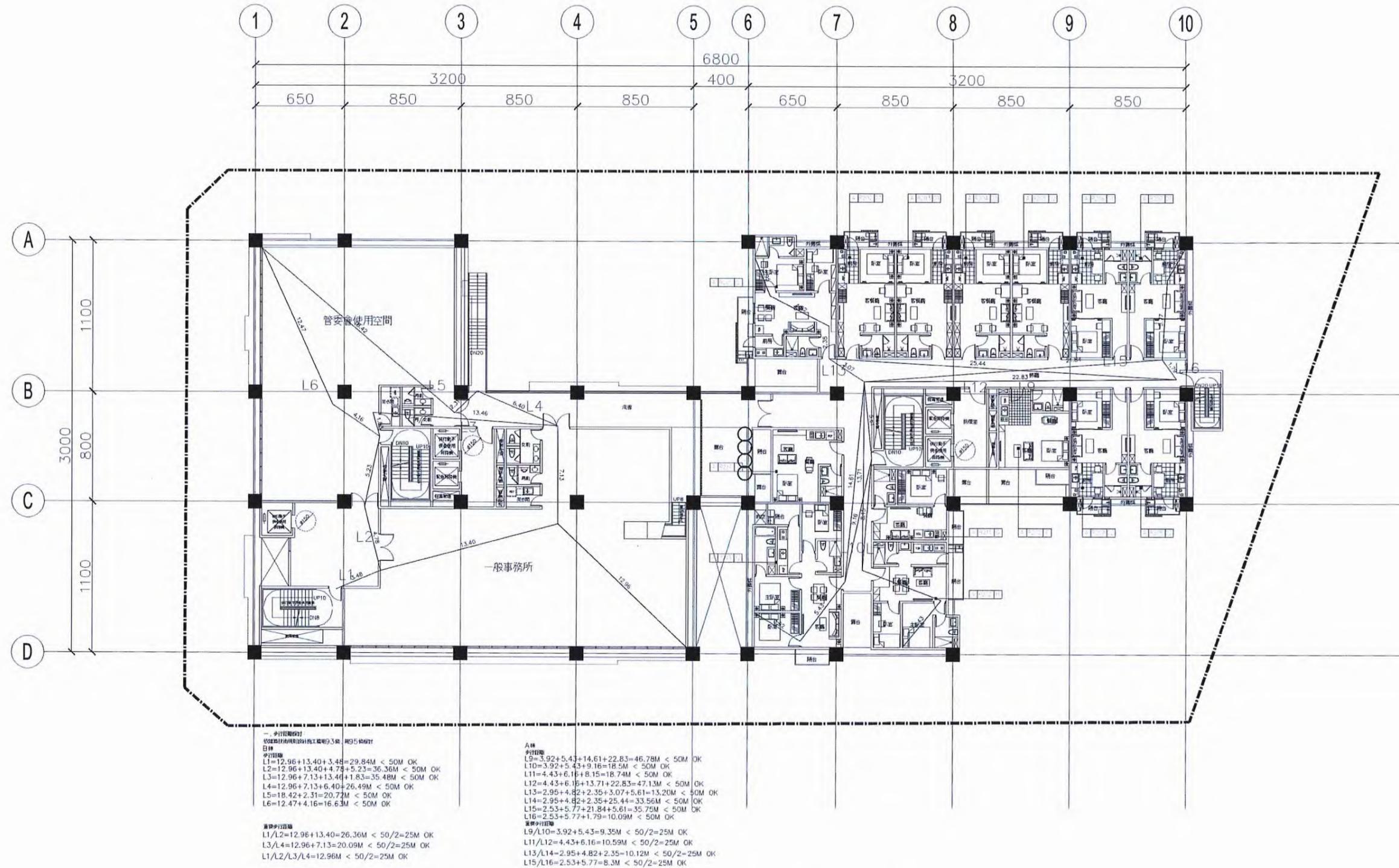
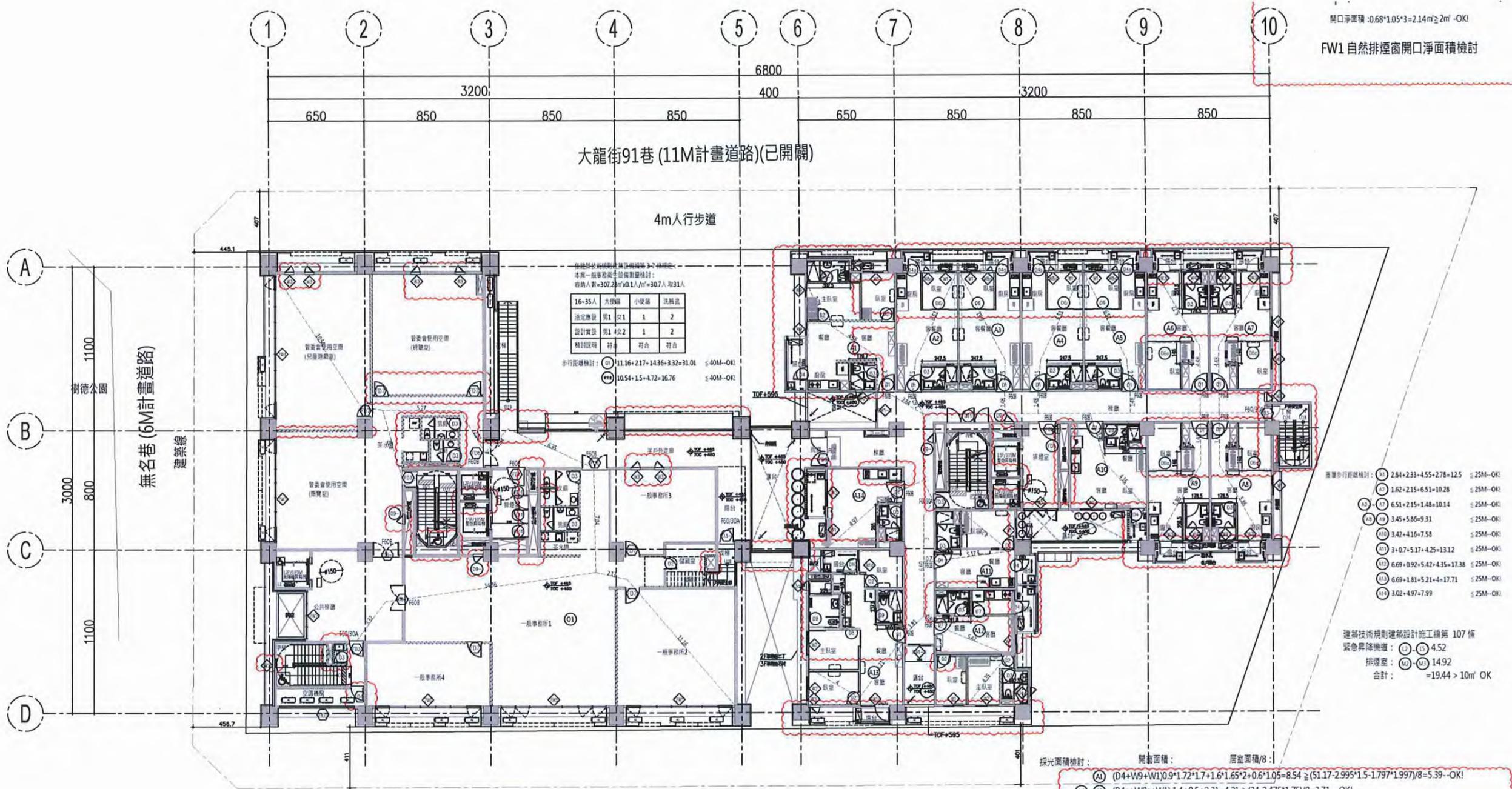


圖 10-31 2F 步距檢討平面圖(S:1/300)



2層平面圖

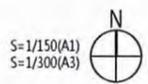


圖 10-31 2F 步距檢討平面圖(S:1/300)

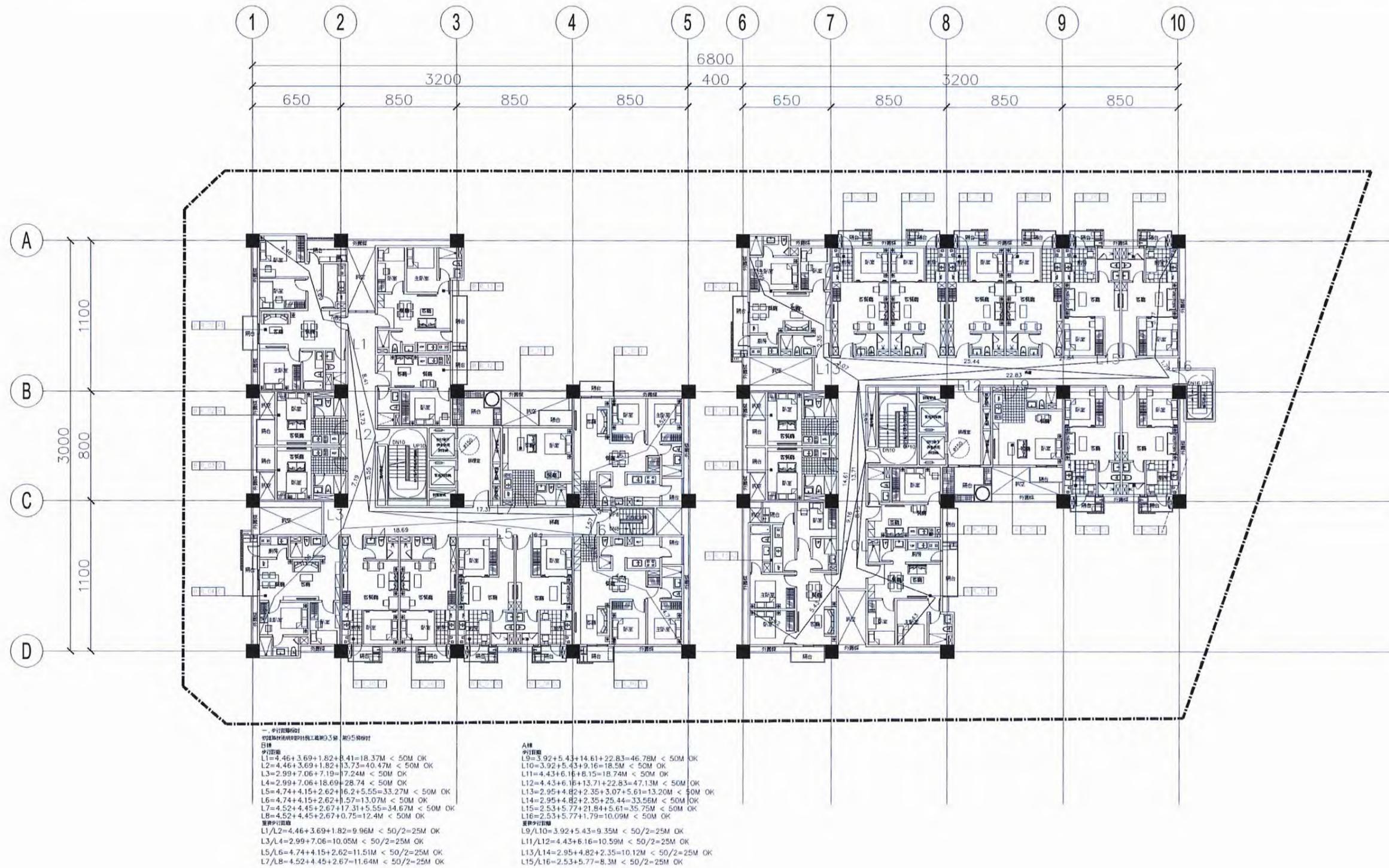
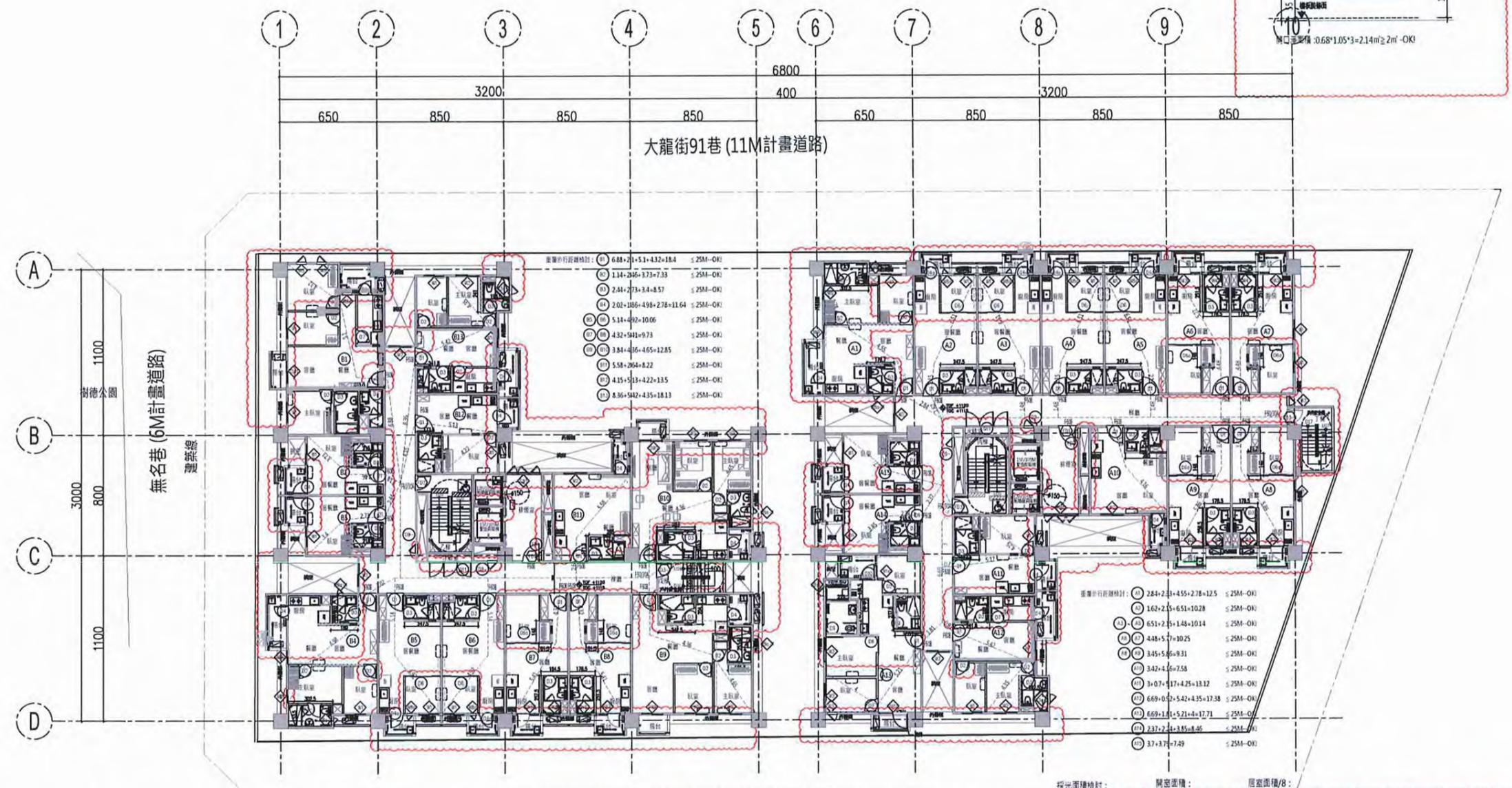
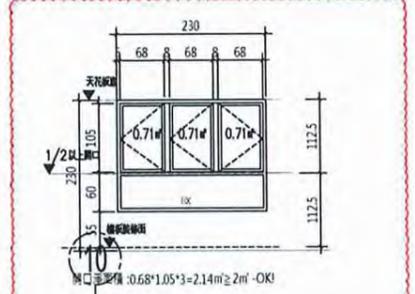


圖 10-32 3F 步距檢討平面圖(S:1/300)

臺北市建築自治條例  
 第三條第三款：供公眾使用者，大廳及水柱應全面採用具省水標章之省水器；  
 樓梯間、機電設備空間、管理委員會使用空間及停車空間應全面採用具節能標章之燈具。  
 本案依規定設置 --OK!



- ◇ 1.5\*2.2=3.3
- ◇ 1.4\*1.65=2.31
- ◇ 0.7\*1.65=1.16
- ◇ 0.7\*1.65=1.16
- ◇ 0.9\*(2.1-0.5)=1.44
- ◇ 0.9\*1.65=1.49
- ◇ 1\*0.5=0.5
- ◇ 1.6\*(2.1-0.5)=2.56
- ◇ 1.6\*(2.1-0.5)=2.56
- ◇ 0.9\*(2.05-0.5)=1.4
- ◇ 1\*1=1
- ◇ 1.6\*1.65=2.64
- ◇ 1.2\*1.65=1.98

3 層平面圖



- 採光面積檢討:
- (B) (DW1+W1+W1+W3\*2) 3.3+2.32+2.31+1.16\*2=10.24 ≥ (68.11-2.965\*3.315)/8=7.29 --OK!
  - (B) (W1+D4) 1.16+1.44=2.6 ≥ (20.9-2.155\*2.068)/8=2.06 --OK!
  - (B) (D4+W9+W9+W1) 1.44+1.49+1.49+2.31=6.73 ≥ (51.17-2\*1.8-3.025\*1.535)/8=5.37 --OK!
  - (B) (D4a+W8a+W1) 1.4+0.5+2.31=4.21 ≥ (34-2.475\*1.75)/8=3.71 --OK!
  - (B) (DW3R+W4) 2.56+1=3.56 ≥ (34-2.5\*1.825-0.815\*1.46)/8=3.53 --OK!
  - (B) (DW1+W2+W2+D4) 3.3+2.64+2.64+1.44=10.02 ≥ (61.16\*2.43\*2.05+1.62\*2.54)/8=6.51 --OK!
  - (B) (DW1+W2+W2+D4) 3.3+2.64+2.64+1.44=10.02 ≥ (61.24\*2.43\*2.05+1.62\*2.54)/8=6.52 --OK!
  - (B) (W2+D4) 2.64+1.44=4.08 ≥ (30.71-2.85\*1.71)/8=3.23 --OK!
  - (B) (W1+D4) 2.31+1.44=3.75 ≥ (29.15-2.62\*1.74)/8=3.07 --OK!
  - (B) (W1+W2+W1b+D4) 2.31+2.64+1.98+1.44=8.37 ≥ (45.22-2.41\*1.935-1.753\*2.418)/8=4.54 --OK!
- 採光面積檢討:
- (A) (D4+W9+W1) 0.9\*1.72\*1.7+1.6\*1.65\*2+0.6\*1.05=8.54 ≥ (51.17-2.995\*1.5-1.797\*1.997)/8=5.39 --OK!
  - (A) (D4+W8a+W1) 1.4+0.5+2.31=4.21 ≥ (34-2.475\*1.75)/8=3.71 --OK!
  - (A) (DW3L+W4) 2.56+1=3.56 ≥ (34.09-2.5\*1.825-0.815\*1.46)/8=3.54 --OK!
  - (A) (DW3L+W4) 2.56+1=3.56 ≥ (34.09-2.5\*1.825-0.815\*1.46)/8=3.54 --OK!
  - (A) (DW3L+W4) 2.56+1=3.56 ≥ (34.09-2.5\*1.825-0.815\*1.46)/8=3.54 --OK!
  - (A) (W2+D4) 2.64+1.44=4.08 ≥ (30.71-2.85\*1.708)/8=3.23 --OK!
  - (A) (W1+D4) 2.31+1.44=3.75 ≥ (29.15-2.615\*1.735)/8=3.08 --OK! 要改W1b
  - (A) (D4+W1b+W2+W1) 1.44+1.98+2.64+2.31=8.37 ≥ (45.22-2.418\*1.825-1.925\*2.41)/8=4.52 --OK!
  - (A) (DW1a+W3+W2+W2+D4) 4.4+1.16+2.64+2.64+1.44=11.28 ≥ (63.05-2.378\*1.774-1.696\*1.345-2.4\*2.25)/8=6.39 --OK!
  - (A) (W1+D4) 2.31+1.44=3.75 ≥ (20.9-2.067\*2.14)/8=2.06 --OK!

大龍街89巷 (6M計畫道路)

屋簷採光面積檢討，建築技術規則第41條：  
 建築物之屋簷應設置採光窗或開口，其採光面積依下列規定：  
 一、幼兒園及學校教室不得小於樓地板面積五分之一。  
 二、住宅之屋簷、看護室之臥室、醫院之病房及兒童福利設施包括保健室、育幼院、育嬰室、養老院等建築物之居室，不得小於該樓地板面積八分之一。  
 三、位於地板面以上五十分米範圍內之窗或開口面積不得計入採光面積之內。

- 採光面積檢討:
- ◇ 1.5\*2.2=3.3
  - ◇ 2\*2.2=4.4
  - ◇ 0.9\*1.65=1.49
  - ◇ 1\*0.5=0.5
  - ◇ 1\*1=1
  - ◇ 1.6\*1.65=2.64

圖 10-32 3F 步距檢討平面圖(S:1/300)



## 拾壹、都市設計與景觀計畫

### 一、設計目標及構想

#### (一) 擴大公共活動&鄰里社交空間

1. 本案以樹德公園為生活核心，期望能將活動場域延伸至建築內，同時也希望與樹德公園串連，藉以強化底層活動空間的多元性。
2. 立體住宅層之建築設計中，留設空中（溫室）花園平臺、露臺等空間，提供居民交誼活動空間，增加住戶之間的互動性。
3. 屋頂平臺建置城市農園，一方面增進綠建築綠敷面積，同時可以提供社區居民自己種植日常食用的蔬菜，及休閒、社區交流、實用...等多功能於一身的公共空間。

#### (二) 社福空間設置

由於本案基地內以中老年人口屬大宗，為考量對外可及性，欲於建物底層配置社福空間，並導入智慧數位裝置。

#### (三) 社區環境色彩形塑

色彩能調節身心靈之感受，未來建築設計手法上可適度導入色彩，藉以形塑舒適的生活場域。

#### (四) 現況困境

#### (五) 無受保護樹木(詳附錄 1-32 頁)

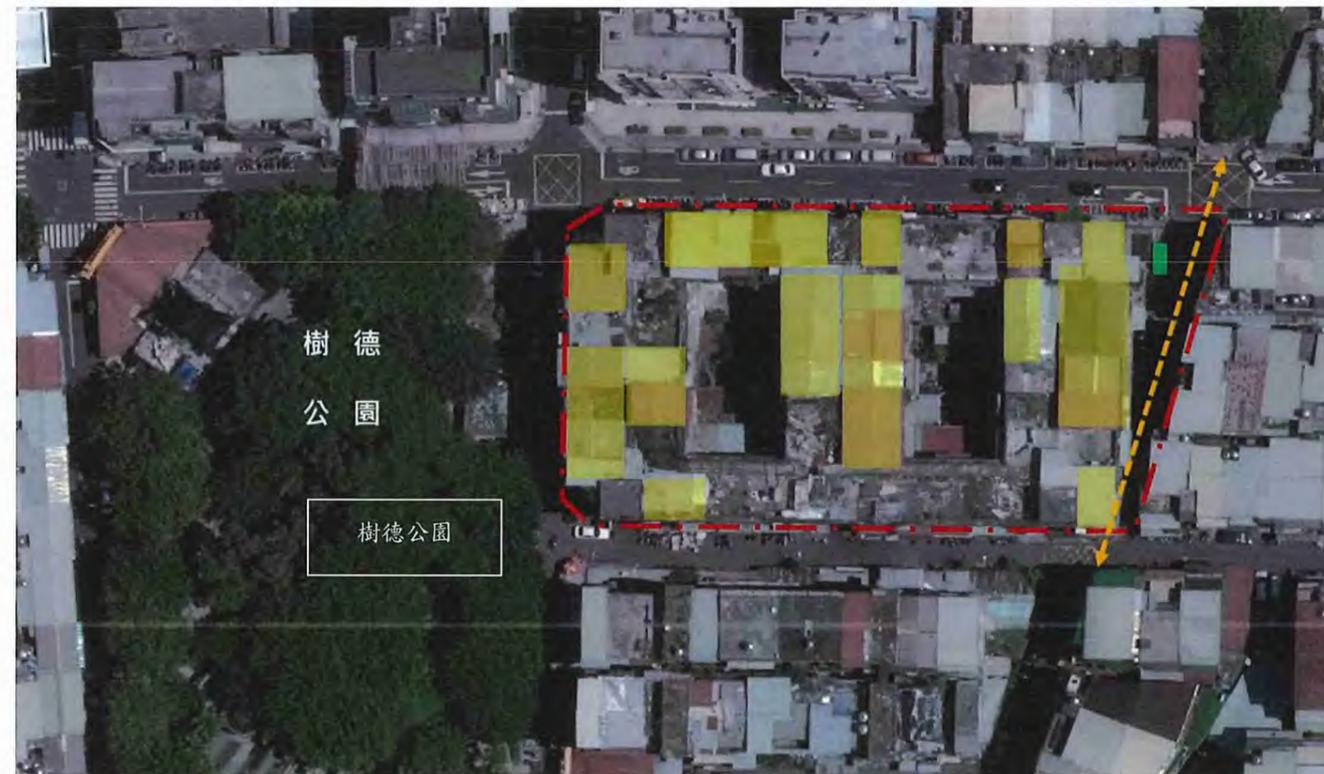


圖 11-1 斯文里三期航照圖

如圖 11-1，斯文里三期的開放空間所面臨的現況問題，如下分析：

1. 挑高台式變電箱距離民宅過近，安全堪慮。
2. 私設巷道寬度不足，道路服務效率打折。
3. 1F 騎樓及天井公共空間多為私人占用。
4. 屋頂違章建築過多，影響市容。



私人占用的騎樓空間



變電箱於民宅過近



私人占用的天井空間

- 屋頂違章建築
- 挑高台式變電箱
- 私設道路
- 斯文里三期基地線

## 二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位

### (一) 量體



圖 11-2 基地量體配置圖

更新單元分為兩大量體（A 棟及 B 棟），由中介空間連接（H：4m），並兩大量體，兩大量體高度一致（H：46.80m），分別於南北向圍塑出不同之開放空間，主要出入口於北向，並兩大量體外觀體積質量相同，平衡空間對稱、穩重的視覺效果（詳圖 11-2）。

單一量體組成可分為四部分，以下分述（詳圖 11-3、11-4）：

- ① 裙樓（H：4m）：由一般零售店組成，量體全面使用大面積玻璃落地窗，為使底層顯得輕盈，並為視覺高度內之透明櫥窗可吸引人駐足，活絡市街景象，使視覺開闊不狹隘，故 4m 高之透明裙樓主要為視覺舒適考量。
- ② 綜合使用空間（H：3.05m）：B 棟設置公共梯廳，為非住宅空間；A 棟配置住宅空間為主，量體開放性依使用需求調整，並空間高度適宜。
- ③ 住宅使用空間（H：3.05m）：重視居住舒適度，適度配置陽台與遮陽格柵，並保有居住所需隱私性。
- ④ 屋突層（H：2.5m）：降低屋突高度，整體建物不顯高聳突兀。

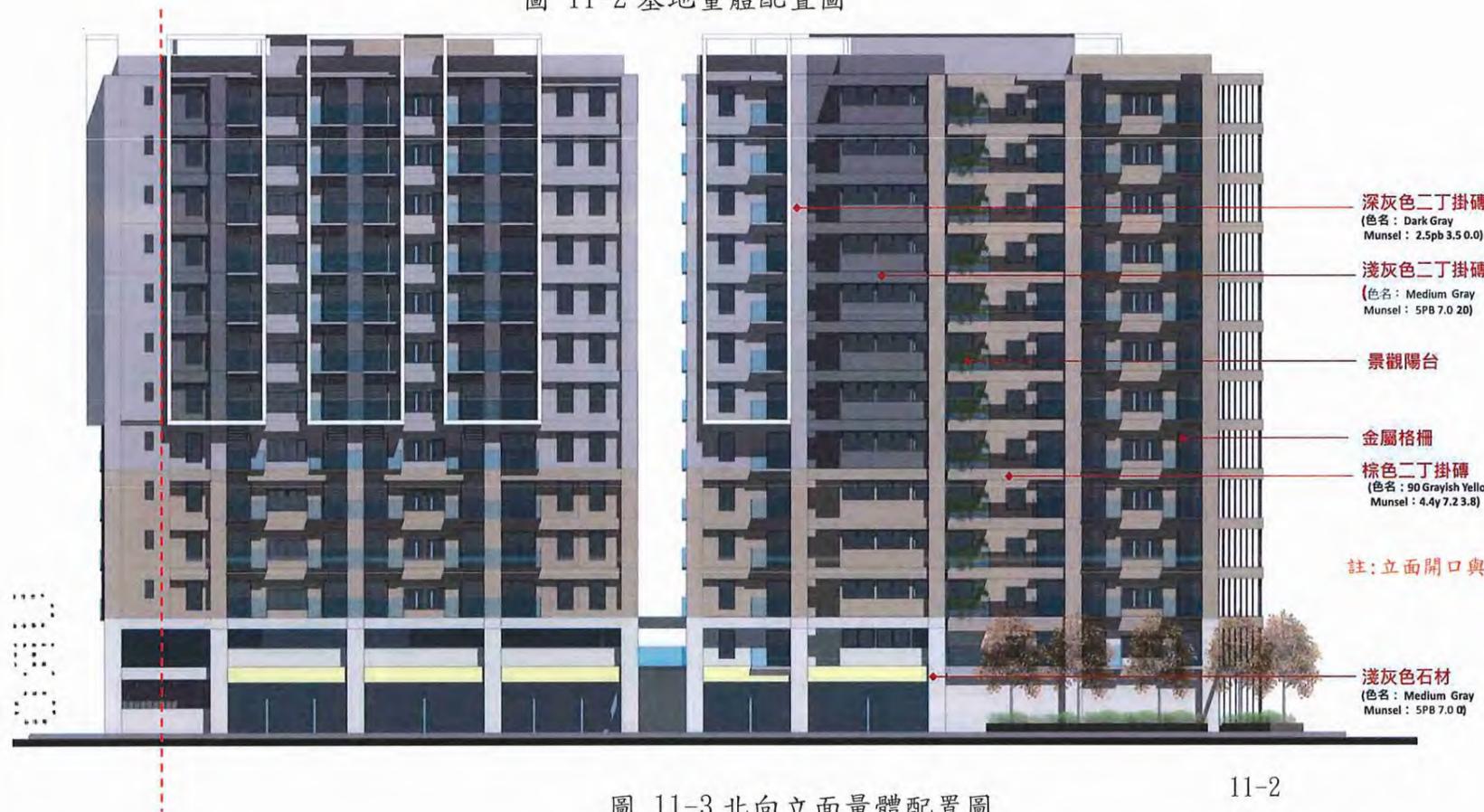


圖 11-3 北向立面量體配置圖



圖 11-4 西向立面量體配置圖

## 二、建築物之量體、造型、色彩、座落方位

### (一) 量體

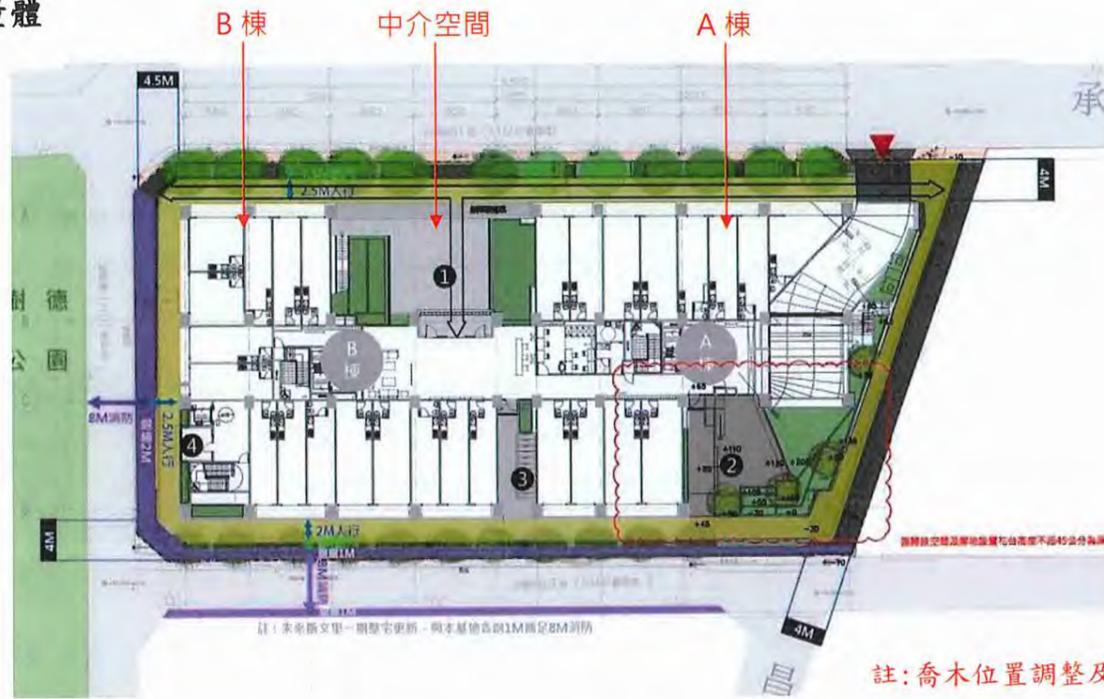


圖 11-2 基地量體配置圖

更新單元分為兩大量體 (A 棟及 B 棟)，由中介空間連接 (H: 4m)，並兩大量體，兩大量體高度一致 (H: 46.80m)，分別於南北向圍塑出不同之開放空間，主要出入口於北向，並兩大量體外觀體積質量相同，平衡空間對稱、穩重的視覺效果 (詳圖 11-2)。

單一量體組成可分為四部分，以下分述 (詳圖 11-3、11-4)：

- ① 裙樓 (H: 4m)：由一般零售店組成，量體全面使用大面積玻璃落地窗，為使底層顯得輕盈，並為視覺高度內之透明櫥窗可吸引人駐足，活絡市街景象，使視覺開闊不狹隘，故 4m 高之透明裙樓主要為視覺舒適考量。
- ② 綜合使用空間 (H: 3.05m)：B 棟設置公共梯廳，為非住宅空間；A 棟配置住宅空間為主，量體開放性依使用需求調整，並空間高度適宜。
- ③ 住宅使用空間 (H: 3.05m)：重視居住舒適度，適度配置陽台與遮陽格柵，並保有居住所需隱私性。
- ④ 屋突層 (H: 2.5m)：降低屋突高度，整體建物不顯高聳突兀。



圖 11-3 北向立面量體配置圖



圖 11-4 西向立面量體配置圖

(一) 座落方位

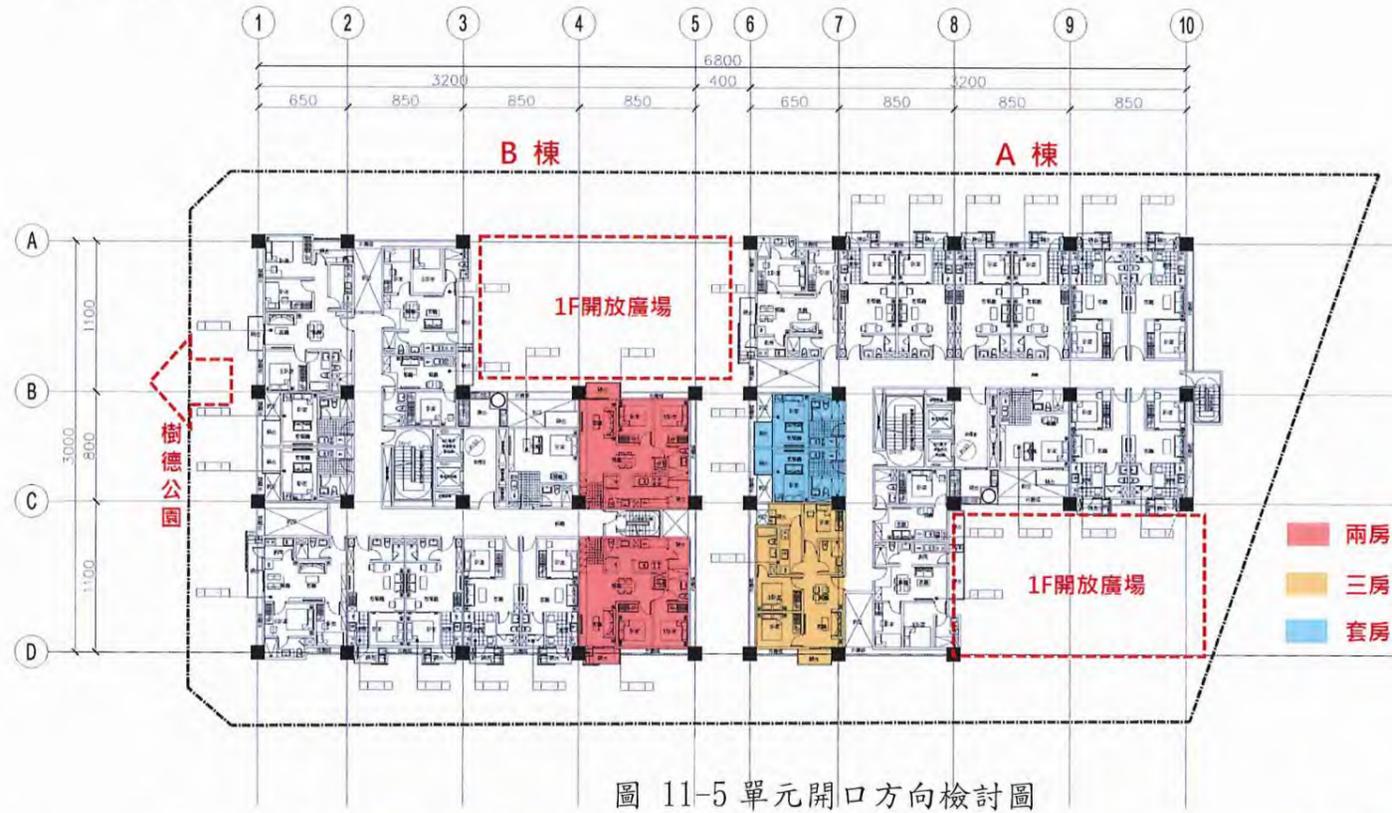


圖 11-5 單元開口方向檢討圖



圖 11-6 建築物日照方向圖

考量更新單元北向面 11m 主要道路，及人行空間舒適性，因此將建築物主要出入口設置於北向，並於開口處建造一小型設置有公共家具之開放廣場。

西向臨樹德公園。更新單元主要為住宅使用，二層於 B 棟設置公共使用空間，及辦公空間，因此需要安排一不妨礙居住安全之公共出入口。更新單元將此非主要之公眾使用出入口開向樹德公園，避免混合使用梯廳降低住宅空間的安全性。

東南向之次要住宅出入口前設置景觀植栽開放廣場，主要為考量更新單元南向隔 6m 計畫道路，與斯文里一期相鄰，為擴大共同使用之開放空間，並原東南角為狹窄之私設巷道，因此保留並擴大人行空間，另置入景觀植栽，可改善鄰里生活品質，並藉由局部開放空間，凝聚社區居民向心力，進而形成社區守望相助之自主行為。

因 A、B 棟之棟間距僅 4m，因此較容易造成如圖 11-5 之五單元空間東西向無日照之缺點，B 棟單元空間為兩房式，因此可將局部空間之開口方向設置於南北向，並不用顧慮西曬開口造成室內空間過熱之困擾。A 棟套房式空間較容易造成室內陰暗的空間，但由於室內格局開闊，無過多隔間牆，因此不至於會形成悶熱環境溫度。

由於都市空間較不似廣闊空間，可利用通用性大範圍之地理資訊，進行物理環境對建築本體或室內空間造成的影響評估，並由於侷促的都市空間量體配置，使得微氣候對更新單元較普遍性氣候影響更大，因此較需考量局部都市量體造成之城市風，以及地坪和建築量體選用材造成太陽輻射熱之遲滯現象。

由於本案量體非圍塑空間，所以較不會造成氣流不流通的問題，並廣植景觀植栽，適度淨化地方空氣，及增加保水地坪範圍，降低地區性高溫所形成之都市熱島問題，並屋頂層因植栽綠化的安排，可有效降低高溫的室內悶熱

本頁無變更



## (二) 造型

由圖 11-6 及圖 11-7 可以清楚看到更新單元為兩棟 L 型量體，以不對稱方式配置排列。除對稱、平衡之主量體配置外，立面造型減少過多裝飾元素，使用高品質且市面使用率較高之外牆面材。建築物外觀無過於突出之量體，也沒有誇張突兀的彰顯標示，講求住宅區與地方環境融合之共生共榮氛圍。建築立面隔柵植生系統為一垂直綠化元素，藉此設計手法，取代市場上多見的精緻古典建築裝飾元件，簡樸但親切平實，貼近居住本質所應注重之最終目標。



圖 11-7 建築物透視圖  
11-6

## (二) 造型

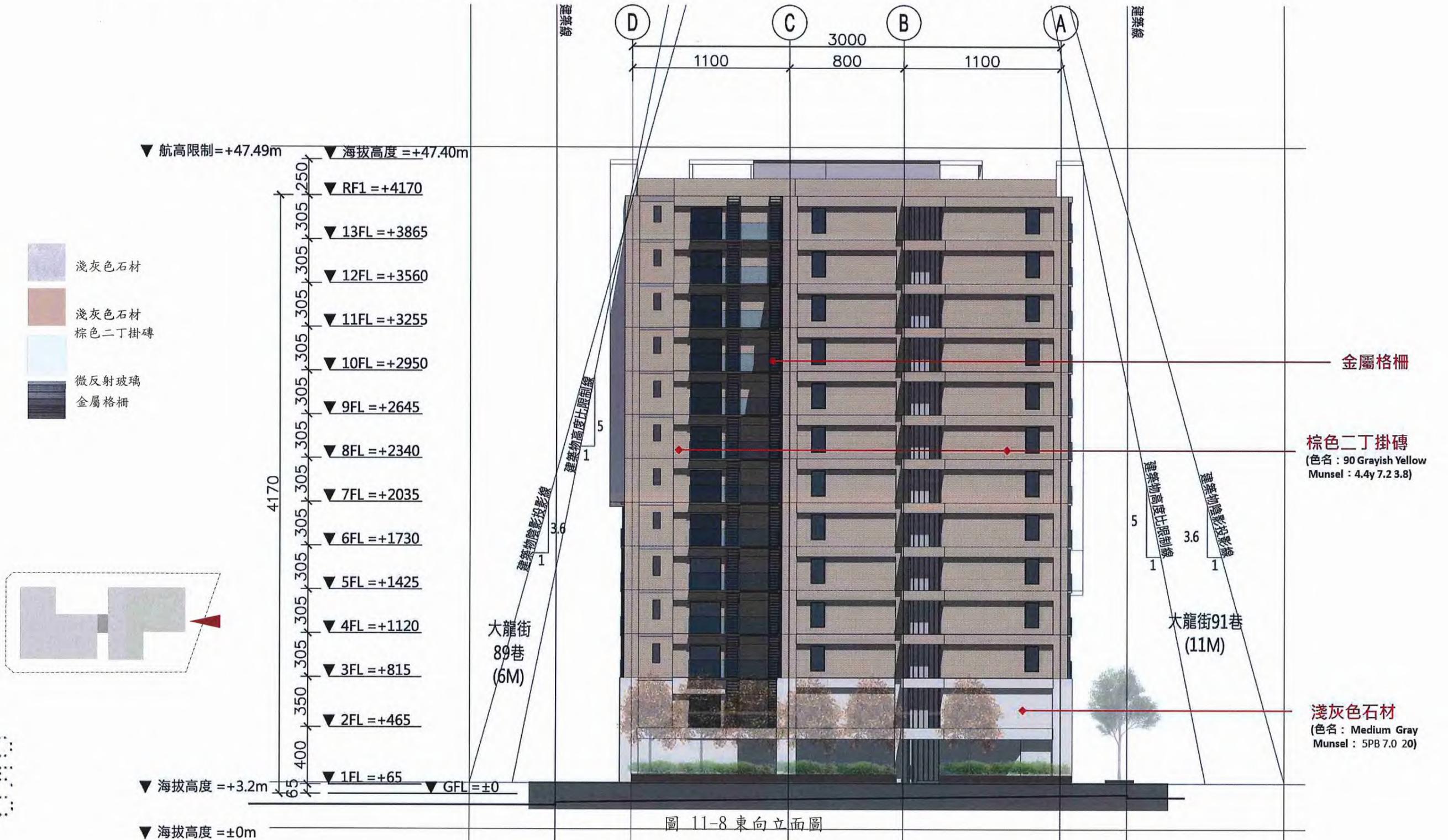
由圖 11-6 及圖 11-7 可以清楚看到更新單元為兩棟 L 型量體，以不對稱方式配置排列。除對稱、平衡之主量體配置外，立面造型減少過多裝飾元素，使用高品質且市面使用率較高之外牆面材。建築物外觀無過於突出之量體，也沒有誇張突兀的彰顯標示，講求住宅區與地方環境融合之共生共榮氛圍。建築立面隔柵植生系統為一垂直綠化元素，藉此設計手法，取代市場上多見的精緻古典建築裝飾元件，簡樸但親切平實，貼近居住本質所應注重之最終目標。



圖 11-7 建築物透視圖

(三) 色彩

更新單元選用之外牆飾材，主要考量工程造價成本、材料品質及環保效益，次要考量環境融合性，及清潔維護之便捷程度，因此選用如圖 11-8、圖 11-9、圖 11-10 和圖 11-11 所示之建材。主色調偏大地色系，不彰顯地方建物之獨特搶眼之亮色系，更強調與環境結合之視覺舒適氛圍。



(三) 色彩

更新單元選用之外牆飾材，主要考量工程造價成本、材料品質及環保效益，次要考量環境融合性，及清潔維護之便捷程度，因此選用如圖 11-8、圖 11-9、圖 11-10 和圖 11-11 所示之建材。主色調偏大地色系，不彰顯地方建物之獨特搶眼之亮色系，更強調與環境結合之視覺舒適氛圍。



圖 11-8 東向立面圖  
11-9



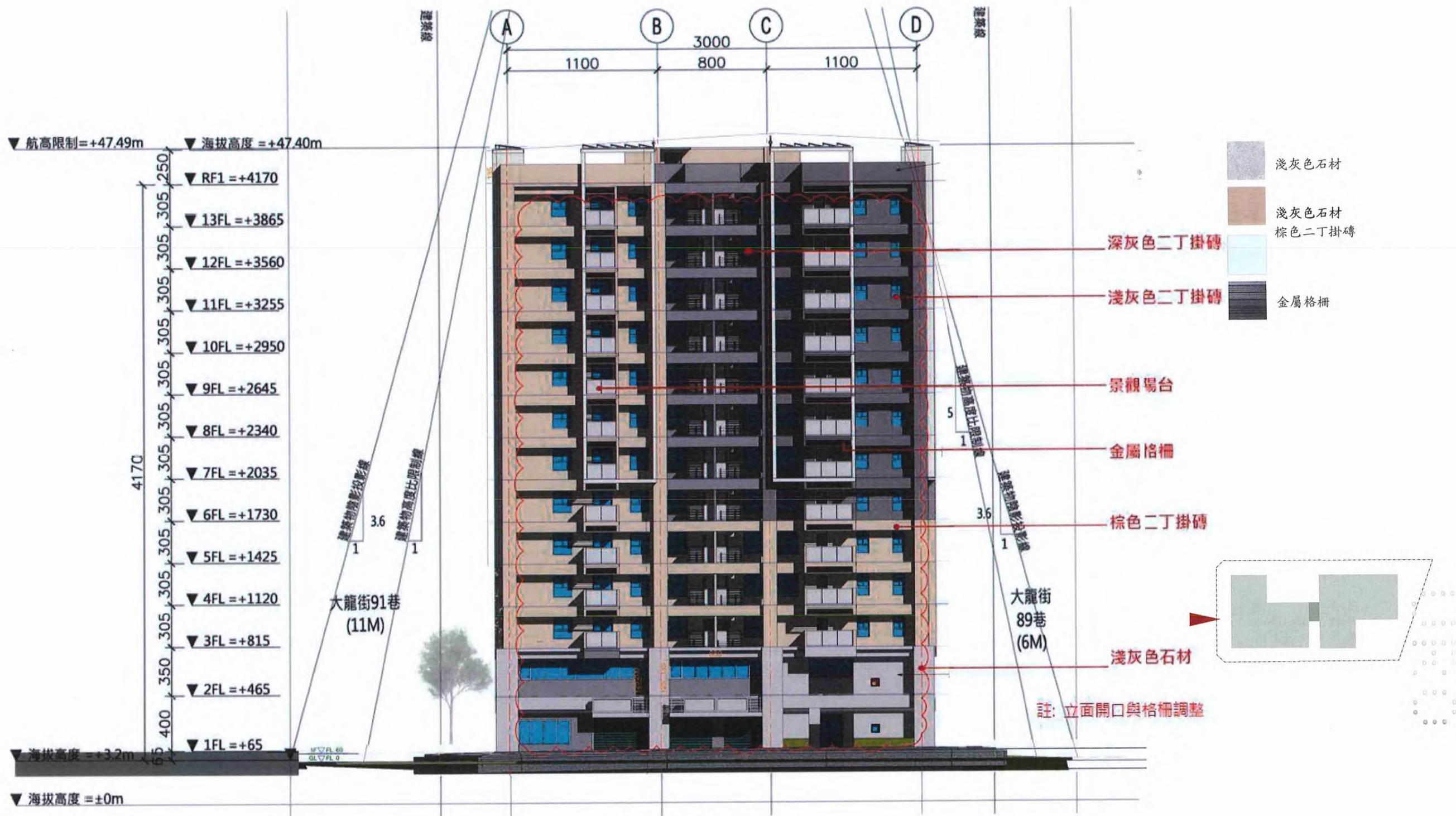


圖 11-9 西向立面圖



圖 11-10 南向立面圖  
11-12



圖 11-10 南向立面圖



圖 11-11 北向立面圖



圖 11-11 北向立面圖

#### (四) 夜間照明設置

本案西臨樹德公園，如圖 11-12 可看到 B 棟旁的樹德公園，於夜間時已有公燈處設置之路燈，並本案延續公園綠意於更新單元廣植植栽綠化，希望藉此能在都市裡植入更多生態活動，打造都市生態之自然環境品質，因此除必要街道照明及建築物本身所需基礎照明外，不會設置投樹燈，或是過於妝點建築物之不必要環境效果光源，也希望生態環境友善的照明設計，可提升此地都市生態多樣性。



圖 11-12 夜間照明示意圖

(四) 夜間照明設置

本案西臨樹德公園，如圖 11-12 可看到 B 棟旁的樹德公園，於夜間時已有公燈處設置之路燈，並本案延續公園綠意於更新單元廣植植栽綠化，希望藉此能在都市裡植入更多生態活動，打造都市生態之自然環境品質，因此除必要街道照明及建築物本身所需基礎照明外，不會設置投樹燈，或是過於妝點建築物之不必要環境效果光源，也希望生態環境友善的照明設計，可提升此地都市生態多樣性。



圖 11-12 夜間照明示意圖

註：燈具配合喬木植栽位置調整

### 三、人車動線設計原則

1. 如圖 11-13 所示，更新單元東側保留原 4m 私設巷弄，為一完整街廓，並基地之北、西、南三面皆退縮 4m 步道，為考量環境友善，皆於北、西、南向三面開口設置無障礙出入口。
2. 更新單元以不於地面層設置停車空間為原則，避免停車空間佔據可使用之綠化空間，而主要地下停車出入口設置於 11m 計畫道路上，行車動線便利為主訴求。



圖 11-13 人車動線示意圖(S:1/300)

### 三、人車動線設計原則

1. 如圖 11-13 所示，更新單元東側保留原 4m 私設巷弄，為一完整街廓，並基地之北、西、南三面皆退縮 4m 步道，為考量環境友善，皆於北、西、南向三面開口設置無障礙出入口。
2. 更新單元以不於地面層設置停車空間為原則，避免停車空間佔據可使用之綠化空間，而主要地下停車出入口設置於 11m 計畫道路上，行車動線便利為主訴求。

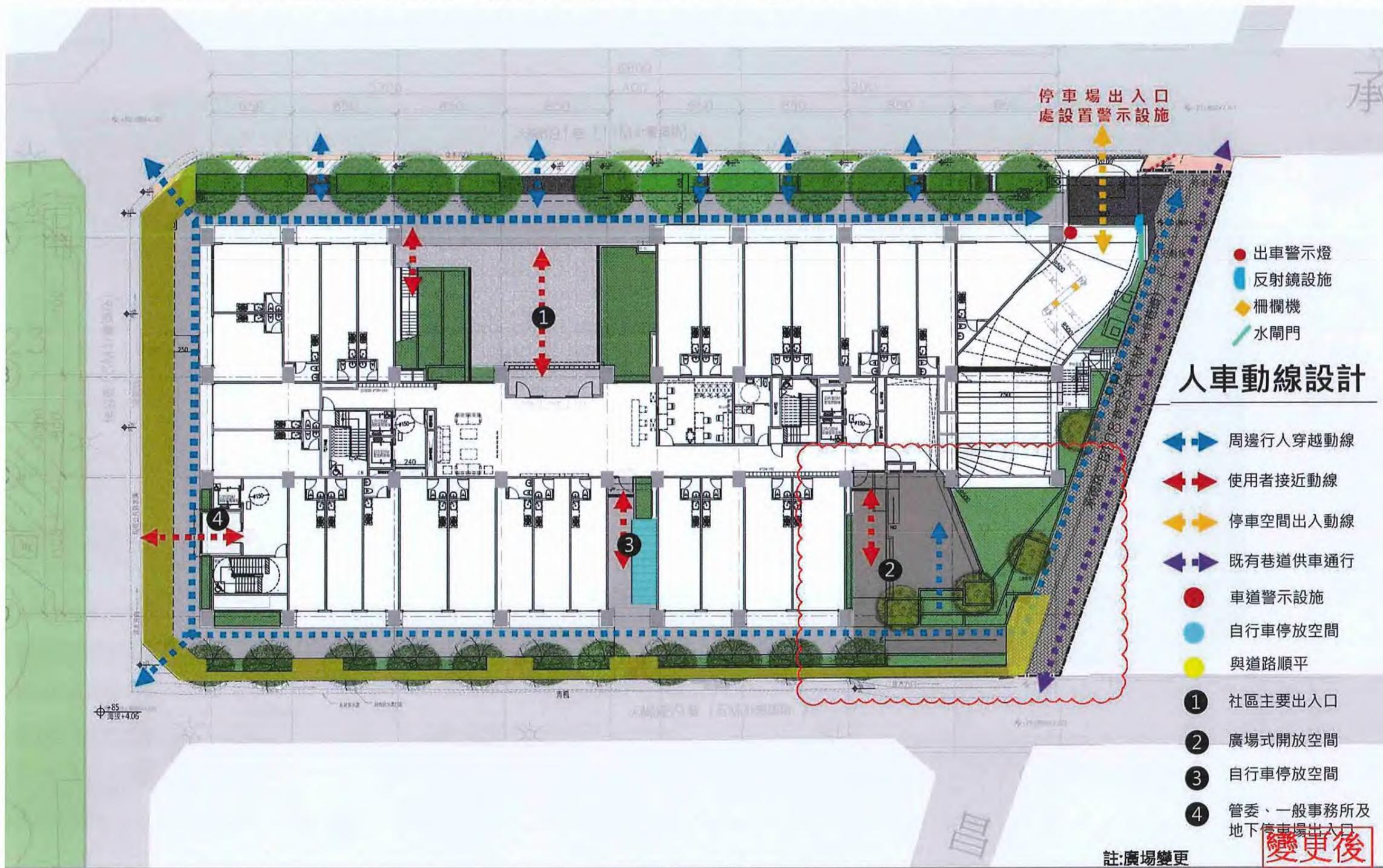


圖 11-13 人車動線示意圖(S:1/300)

註：喬木位置調整及廣場微動

### 四、景觀植栽初步構想

#### (一) 景觀設計

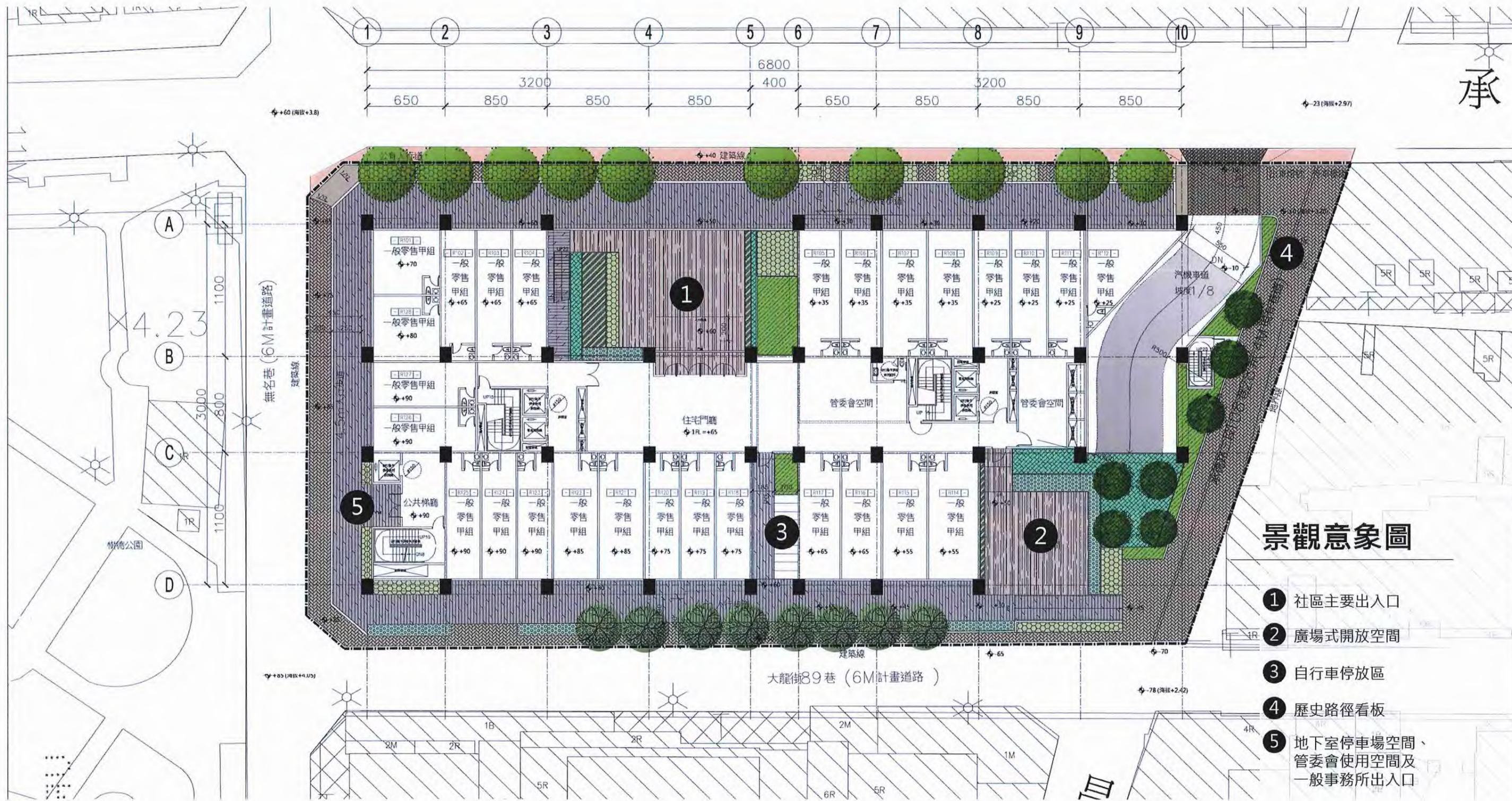


圖 11-14 基地景觀配置圖(S:1/300)

### 四、景觀植栽初步構想

#### (一) 景觀設計

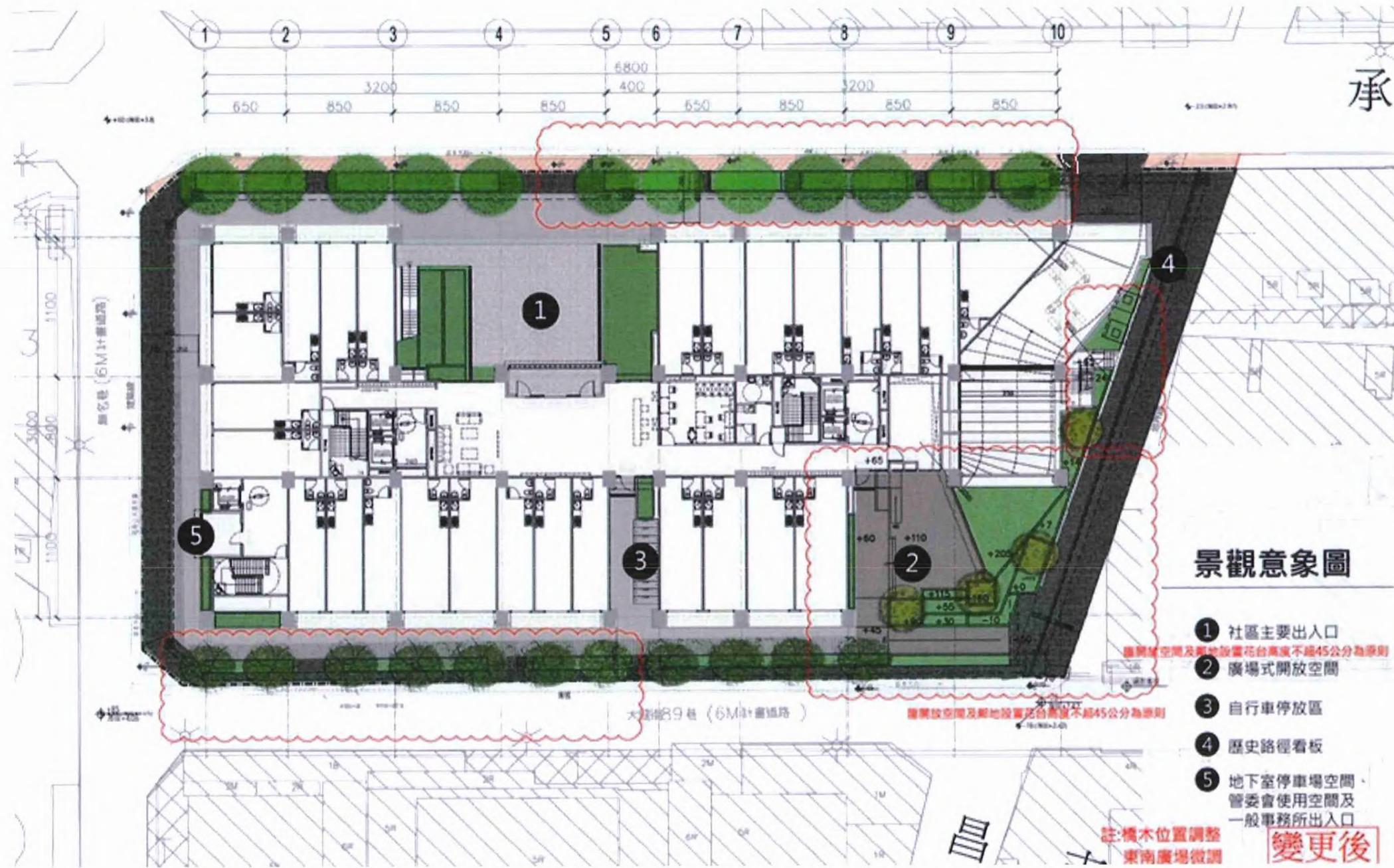


圖 11-14 基地景觀配置圖(S:1/500)

(二) 植栽配置計畫

景觀喬木分佈



T1 樟樹



T2 台灣欒樹



T3 青楓

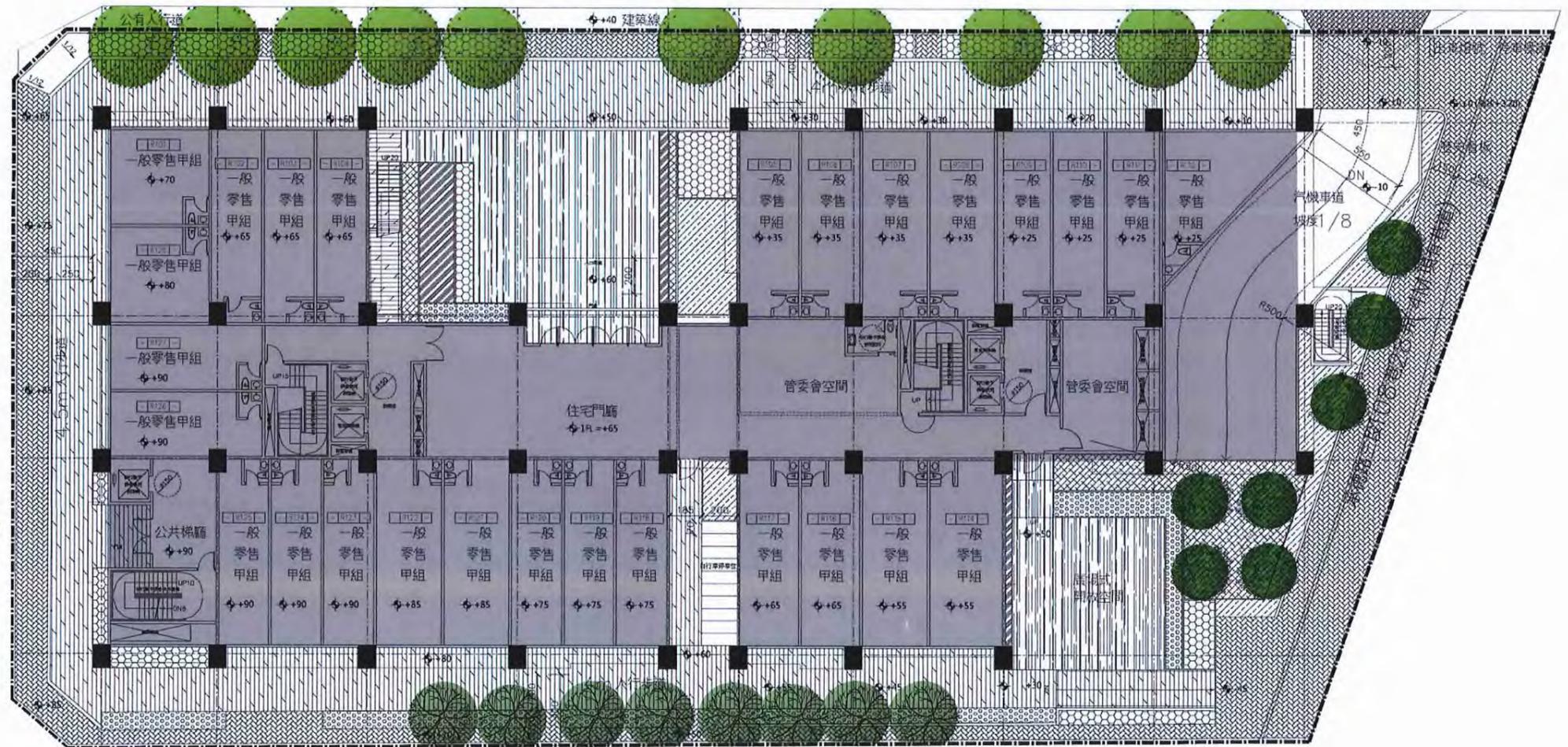


圖 11-15 植栽配置圖—喬木(S:1/300)

(二) 植栽配置計畫

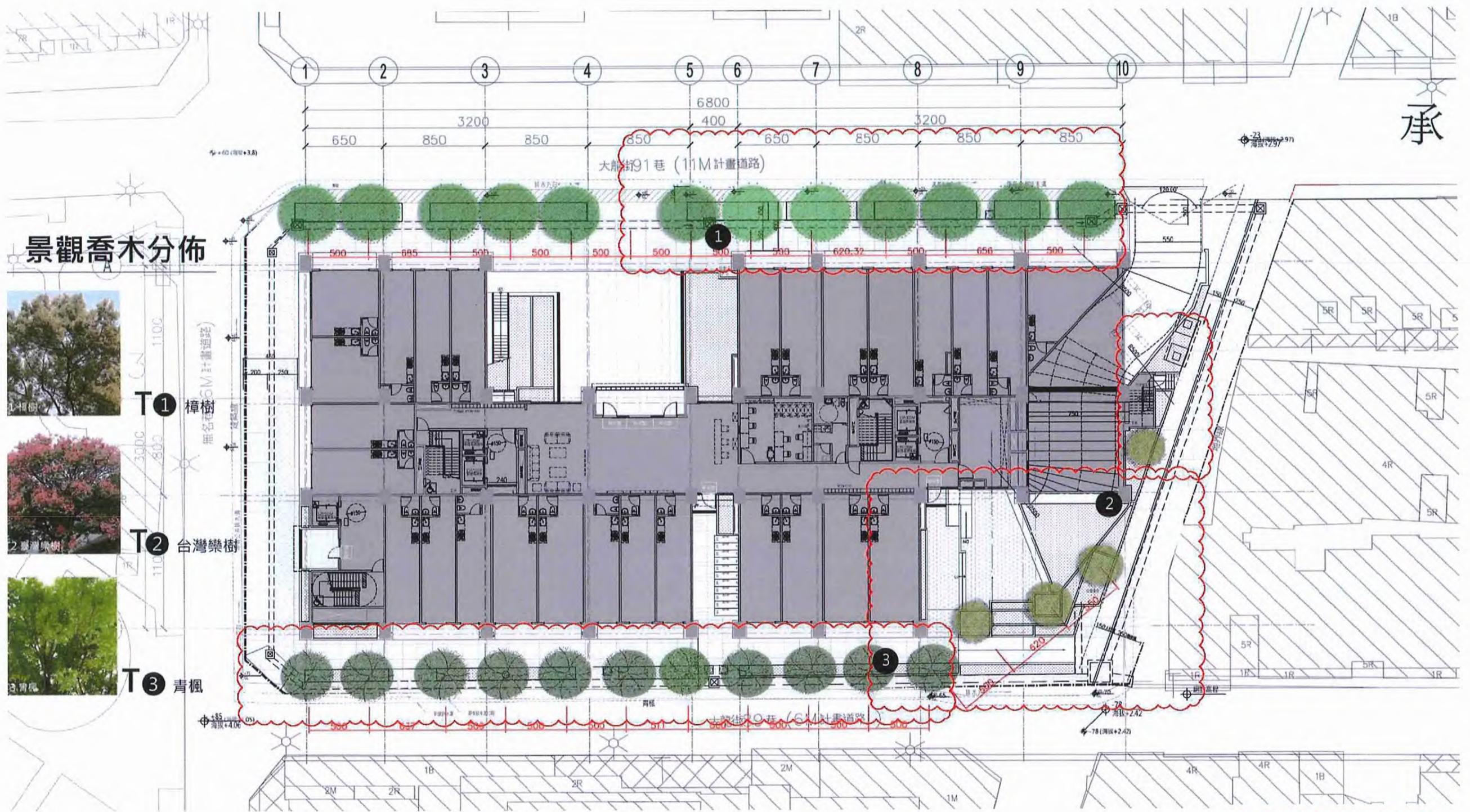


圖 11-15 植栽配置圖一喬木(S:1/300)

註：喬木位置調整及廣場微動

(一) 植栽圖表:

種類	編號	圖例	名稱	數量	栽種面積 m <sup>2</sup>	規格(株高 H 冠寬 W)	米徑 cm	覆土深度 m	栽種間距	單位綠覆面積 m <sup>2</sup> /株	單項綠覆面積 m <sup>2</sup>	各類綠覆面積 m <sup>2</sup>
小喬木	T1		樟樹	10		H: 5~6m W: 2.5m	20	≥1.5	≥5m	25	250	523
	T2		台灣欒樹	7		H: 5~6m W: 2.5m	18	≥1.5	≥4m	16	112	
	T3		台灣石楠	10		H: 3~4m W: 2.0m	18	≥1.5	≥4m	16	160	
灌木	S1		大葉黃楊		184.31	H: 35cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	184.31	747.04
	S2		細葉杜鵑		119.18	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	119.18	
	S3		黃金繡花		152.46	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	152.46	
	S4		日本女貞		164.20	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	164.20	
	S5		粉黛蕪		126.89	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	126.89	
草花地被	G1		麥門冬		55.86	H: 15cm W: 10cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>	1	55.86	202.2
	G2		繁星花		103.99	H: 40cm W: 20cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>	1	40.99	
	G3		玉龍草		33.33	H: 10cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>	1	33.33	
	G4		金葉雪茄		30.14	H: 30cm W: 15cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>	1	30.14	
	G5		斑葉百合竹		41.88	H: 30cm W: 15cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>	1	41.88	

(二) 綠覆率面積檢討: 依據「臺北市新建建築物綠化實施規則」本案屬第一類建築基地

1. 基地面積: 3219m<sup>2</sup>
2. 法定空地: 3219\*(1-50%)=1609.5m<sup>2</sup>
3. 法定綠覆面積: 1609.5\*70%=1126.65m<sup>2</sup>
4. 實際綠覆面積: 523+747.04+202.2=1472.24m<sup>2</sup>
5. 綠覆率: 1472.24/1609.5=91.47% > 70%...ok
6. 法定空地內各類植栽綠覆面積比率

法定空地綠覆面積總和: 523+352.29+0=875.29m<sup>2</sup>

喬木: 523/875.29=59.75% > 1/3...ok

地被或草皮: 0/1031.55=0% < 1/3...ok

其他或各類植栽: 352.29/875.29=40.25% > 1/3...ok



圖 11-16 植栽配置圖—灌木(S:1/300)



S1大葉黃楊



S2細葉杜鵑



S3黃金露花



S4日本女貞



S5粉黛葉

圖表：

編號	圖例	名稱	數量	綠化面積 m <sup>2</sup>	樹冠(株高 H 冠寬 W)	米徑 cm	覆土厚度 m	栽植間距	單位綠化面積 m <sup>2</sup> /株	單項綠化面積 m <sup>2</sup>	各類綠化面積 m <sup>2</sup>
T1		樟樹	12		H: 5~6m W: 2.5m	12~16	≥1.5	≥5m	16	176	590
T2		台灣欒樹	4		H: 5~6m W: 2.5m	12~16	≥1.5	≥4m	12.8	64	
T3		青楓	11		H: 3~4m W: 2.0m	8~12	≥1.5	≥4m	25	150	
S1		大葉黃楊		76.8	H: 35cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	76.8	309.38
S2		細葉杜鵑		12.52	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	12.52	
S3		黃金露花		68.7	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	68.7	
S4		日本女貞		59.92	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	59.92	
S5		粉黛葉		91.44	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>	1	91.44	

(二)綠化面積檢討：依據「臺北市新建建築物綠化實施規則」本案屬第一類建築基地

1. 基地面積: 3219m <sup>2</sup>
2. 法定空地: 3219*(1-50%)=1609.5m <sup>2</sup>
3. 法定綠化面積: 1609.5*70%=1126.65m <sup>2</sup>
4. 實際綠化面積: 590+309.38+592.98=1492.36m <sup>2</sup>
5. 綠化率: 1492.36/1609.5= 92.7% > 70%...ok
6. 法定空地內各類綠化綠化率
法定空地綠化面積總和: 590+30.938=899.38m <sup>2</sup>
喬木: 590/899.38= 66.6% > 1/3...ok
地被或草皮: 0<1/3...ok
其他或各類植栽: 309.38/899.38= 34.4% > 1/3...ok



註:花台範圍調整

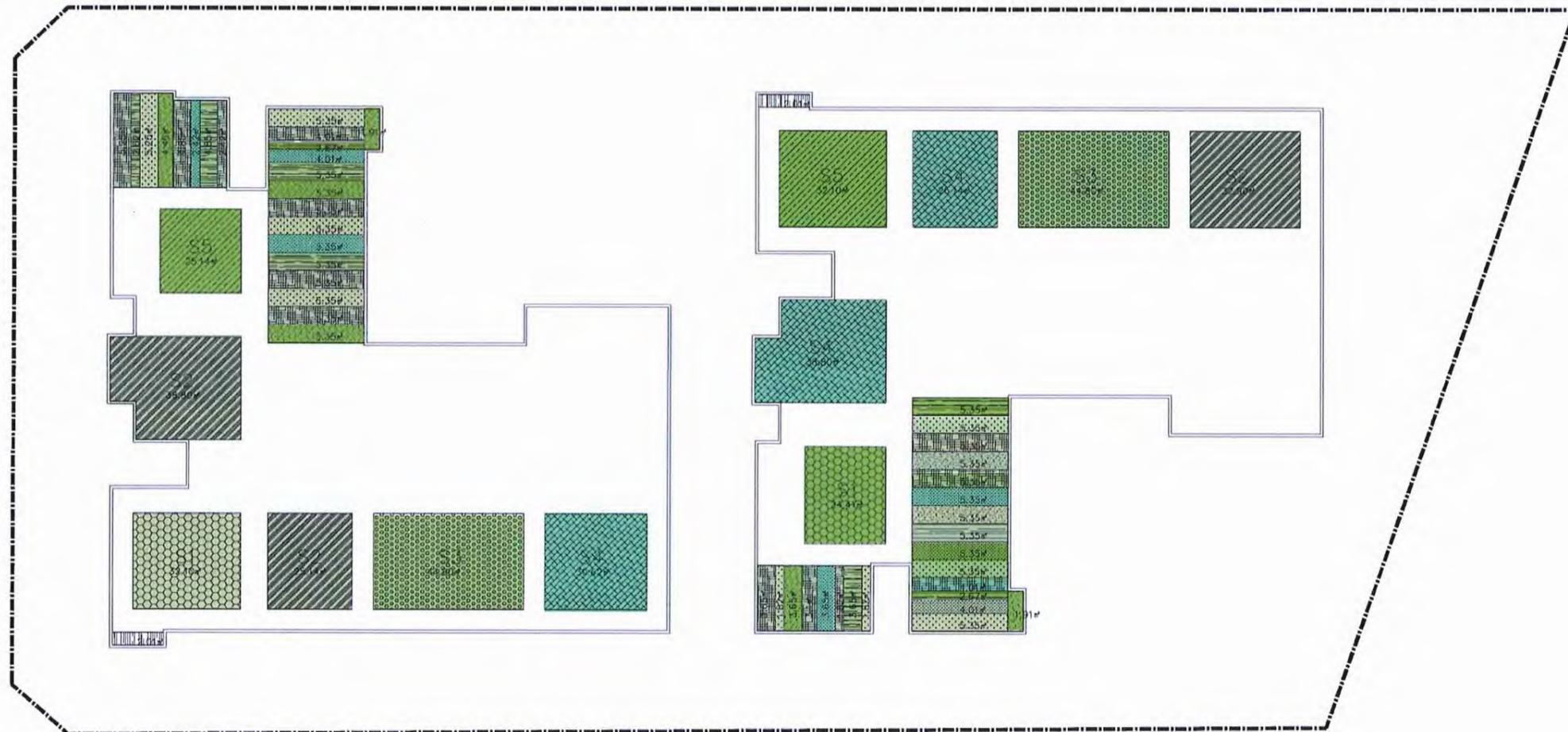
圖 11-16 植栽配置圖—灌木(S:1/300)

(一) 植栽圖表:

小喬木	編號	圖例	名稱	數量	栽種面積 m <sup>2</sup>	規格(株高: H 冠寬: W)	米徑 cm	覆土深度 m	栽種間距	樹冠投影面積 Ai(m <sup>2</sup> )	CO2 固定量 Gi(kg/m <sup>2</sup> )	綠化量合計 ΣAixGi
小喬木	T1		樟樹	10		H: 5~6m W: 2.5m	20	≥1.5	≥5m	16	900	340800
	T2		台灣欒樹	7		H: 5~6m W: 2.5m	18	≥1.2	≥4m	16	900	
	T3		台灣石楠	10		H: 3~4m W: 2.0m	18	≥1.5	≥4m	16	600	
灌木	S1		大葉黃楊		184.31	H: 35cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		300	224112
	S2		細葉杜鵑		119.18	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		300	
	S3		黃金露花		152.46	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		300	
	S4		日本女貞		164.20	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		300	
	S5		粉黛萊		126.89	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		300	
草花地被	G1		麥門冬		55.86	H: 15cm W: 10cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	4044
	G2		繁星花		40.99	H: 40cm W: 20cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	
	G3		玉龍草		33.33	H: 10cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	
	G4		金葉雪茄		30.14	H: 30cm W: 15cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	
	G5		斑葉百合竹		41.88	H: 30cm W: 15cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	

(三) 建築基地綠化檢討: 依據「建築基地綠化設計技術規範」

1. 基地面積 (A<sub>0</sub>): 3219m<sup>2</sup>
2. 法定建蔽率 (r): 50%
3. 執行綠化有困難面積 (A<sub>p</sub>): 消防車輛救災活動空間, 現有巷道: 376m<sup>2</sup>
3. 最小綠化面積 A' = (A<sub>0</sub> - A<sub>p</sub>) × (1 - r) : (3219 - 376) × (1 - 50%) = 1421.5m<sup>2</sup>
4. 綠化量計算 ΣAixGi : 340800 + 224112 + 4044 = 568956
5. 生態綠化優待係數 α : 0.8
6. 綠化設計值 TCO<sub>2</sub> = (ΣAixGi) × α = 570234 × 0.8 = 455164.8
7. 綠化基準值 TCO<sub>2c</sub> = 0.5 × A' × β = 0.5 × 1421.5 × 600 = 426450
8. TCO<sub>2</sub> > TCO<sub>2c</sub> = 455164.8 > 426450...ok



- G1 4.01+5.25+2.42+4.85+5.35+5.35+5.35+5.35+5.35+4.01+3.1+1.82+3.65=55.86
  - G2 (63.00)+5.35+5.25+5.35+5.35+5.35+5.35+5.35+1.82+1.82=40.99
  - G3 1.91+4.46+5.35+5.35+5.35+3.65+1.91=33.33
  - G4 2.42+4.01+5.35+5.35+3.65+4.01=30.14
  - G5 2.01+2.62+4.85+2.67+5.35+5.35+5.35+2.67+3.65+2.01=41.88
- 草花地被 合計: 55.86+40.99+33.33+30.14+41.88=202.2

圖 11-17 屋頂層植栽配置圖(S:1/300)

(一)植栽面表:

編號	圖例	名稱	數量	栽種面積 m <sup>2</sup>	規格(株高 H 冠寬 W)	米徑 cm	覆土深度 m	栽種間距	樹冠投影面積 Ai(m <sup>2</sup> )	CO2 固定量 Gi(kg/m <sup>2</sup> )	綠化量合計 ΣAixGi
喬木	T1	樟樹	11		H: 5~6m W: 2.5m	12~16	≥1.5	≥5m	16	900	432000
	T2	台灣欒樹	5		H: 5~6m W: 2.5m	12~16	≥1.5	≥4m	16	900	
	T3	青楓	11		H: 3~4m W: 2.0m	8~12	≥1.5	≥4m	16	900	
灌木	S1	大葉黃楊		66.78	H: 35cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		20	5706
	S2	細葉杜鵑		12.52	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		20	
	S3	黃金櫻花		96.29	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		20	
	S4	日本女貞		63.28	H: 25cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		20	
	S5	粉黛蕨		46.43	H: 30cm W: 20cm		≥0.6	4株/m <sup>2</sup>		20	

(二)植栽面表:

編號	圖例	名稱	數量	栽種面積 m <sup>2</sup>	規格(株高 H 冠寬 W)	米徑 cm	覆土深度 m	栽種間距	樹冠投影面積 Ai(m <sup>2</sup> )	CO2 固定量 Gi(kg/m <sup>2</sup> )	綠化量合計 ΣAixGi
灌木	S1	大葉黃楊		69.78	H: 35cm W: 20cm		≥0.4	4株/m <sup>2</sup>		300	124119
	S2	細葉杜鵑		93.21	H: 30cm W: 20cm		≥0.4	4株/m <sup>2</sup>		300	
	S3	黃金櫻花		95.46	H: 25cm W: 20cm		≥0.4	4株/m <sup>2</sup>		300	
	S4	日本女貞		85.44	H: 25cm W: 20cm		≥0.4	4株/m <sup>2</sup>		300	
	S5	粉黛蕨		69.84	H: 30cm W: 20cm		≥0.4	4株/m <sup>2</sup>		300	
草花地被	G1	夾門冬		50.70	H: 15cm W: 10cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	3508.8
	G2	繁星花		31.73	H: 40cm W: 20cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	
	G3	玉龍草		28.87	H: 10cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	
	G4	金葉雪茹		31.43	H: 30cm W: 15cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	
	G5	斑葉百合竹		32.71	H: 30cm W: 15cm		≥0.3	4株/m <sup>2</sup>		20	

合計 589.17

(三)建築基地綠化檢討: 依據「建築基地綠化設計技術規範」

1. 基地面積 (A<sub>0</sub>): 3219m<sup>2</sup>
2. 法定建蔽率 (r): 50%
3. 執行綠化有困難面積 (A<sub>p</sub>): 消防車輛救災活動空間, 現有巷道: 376m<sup>2</sup>
3. 最小綠化面積 A' = (A<sub>0</sub> - A<sub>p</sub>) × (1 - r) : (3219 - 376) × (1 - 50%) = 1421.5m<sup>2</sup>
4. 綠化量計算 ΣAixGi : 432000 + 5706 + 124119 + 3508.8 = 565333.8
5. 生態綠化優待係數 α : 0.8
6. 綠化設計值 TCO<sub>2</sub> = (ΣAixGi) × α = 565333.8 × 0.8 = 452267.04
7. 綠化基準值 TCO<sub>2C</sub> = 0.5 × A' × β = 0.5 × 1421.5 × 600 = 426450
8. TCO<sub>2</sub> > TCO<sub>2C</sub> ... ok

註: 紅字為變動



註: 花台範圍變更

圖 11-17 屋頂層植栽配置圖(S:1/300)

(三) 外部空間鋪面之選用

(一) 建築基本資料：  
 基地面積：3219 m<sup>2</sup>  
 地面層（新建）面積：1546 m<sup>2</sup>  
 法定建蔽率：50%  
 實際建蔽率：48.02%  
 基地無鑽探資料。

(二) 保水設計概要：  
 (1) 基地裸露地（綠地）面積為1487.73 m<sup>2</sup>，其上下方均無人工構造物  
 (2) 本基地土質屬於SW良級配砂，  
 查表得k 值為10<sup>-5</sup> M/S，f 值為10<sup>-5</sup> M/S

(三) 基地保水指標計算與檢討：  
 Q1：綠地、披覆地、草溝(設計面積/保水量)：1487.73 m<sup>2</sup>/1285.40  
 Q2：透水鋪面(設計面積/保水量)：979 m<sup>2</sup>/432.72  
 Q7：滲透陰井(設計數量/保水量)：4個/10.42  
 Q8：滲透側溝(設計長度/保水量)：213.49m/3341.53  
 $\Sigma Qi = 5070.07$   
 $Q0 = 2781.21$

(四) 保水設計指標標準檢討：  
 $\lambda = Q' / Q0 = 1.82$   
 $\lambda c = 0.55$  (依據臺北市綠建築自治條例)  $\times (1 - 50\%) = 0.27$   
 $\lambda > \lambda c = 1.82 > 0.27 \dots \dots \text{OK}$

鋪面配置圖



長岩面磚



燒杉磚



木紋磚

公有人行道鋪面整治

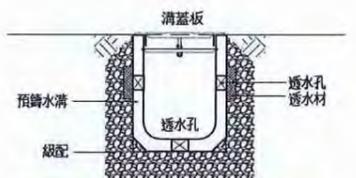
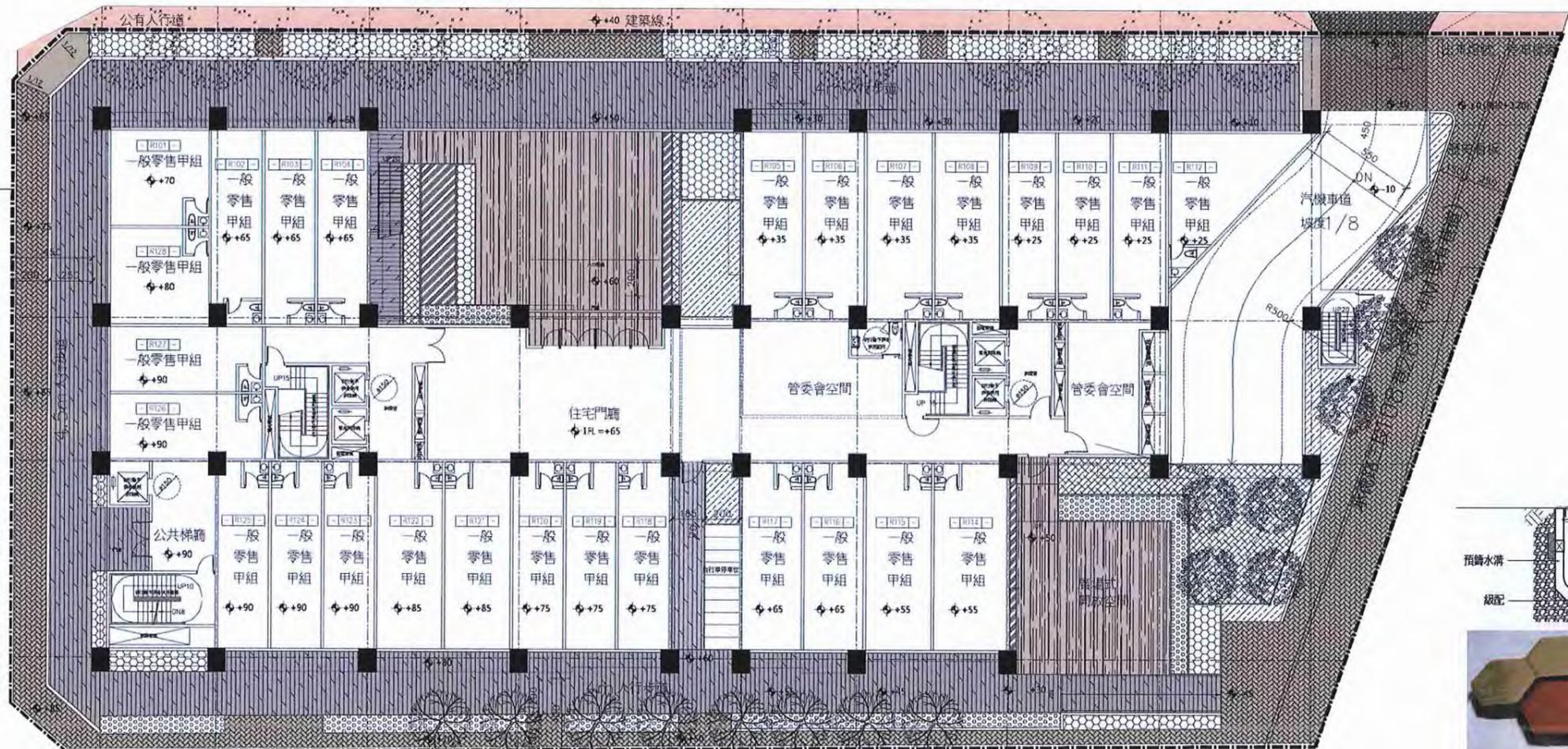


圖 11-18 鋪面配置圖(S:1/300)

(三) 外部空間鋪面之選用

(一) 建築基本資料：

基地面積：3219m<sup>2</sup>  
地面層（新建）面積：1546m<sup>2</sup>  
法定建蔽率：50%  
實際建蔽率：48.02%  
基地無鑽探資料。

(二) 保水設計概要：

(1) 基地裸露地（綠地）面積為1487.73m<sup>2</sup>，其上下方均無人工構造物  
(2) 本基地土質屬於SW良級配砂，查表得k 值為10<sup>-5</sup> M/S，f 值為10<sup>-5</sup> M/S

(三) 基地保水指標計算與檢討：

Q1：綠地，披覆地，草溝（設計面積/保水量）：1487.73m<sup>2</sup>/1285.40  
Q2：透水鋪面（設計面積/保水量）：979m<sup>2</sup>/432.72  
Q7：滲透陰井（設計數量/保水量）：4個/10.42  
Q8：滲透側溝（設計長度/保水量）：213.49m/3341.53  
ΣQi=5070.07  
Q0=2781.21

(四) 保水設計指標標準檢討：

$\lambda = Q'/Q0 = 1.82$   
 $\lambda_c = 0.55$ （依據臺北市綠建築自治條例） $\times (1 - 50\%) = 0.27$   
 $\lambda > \lambda_c = 1.82 > 0.27 \dots \dots \text{OK}$

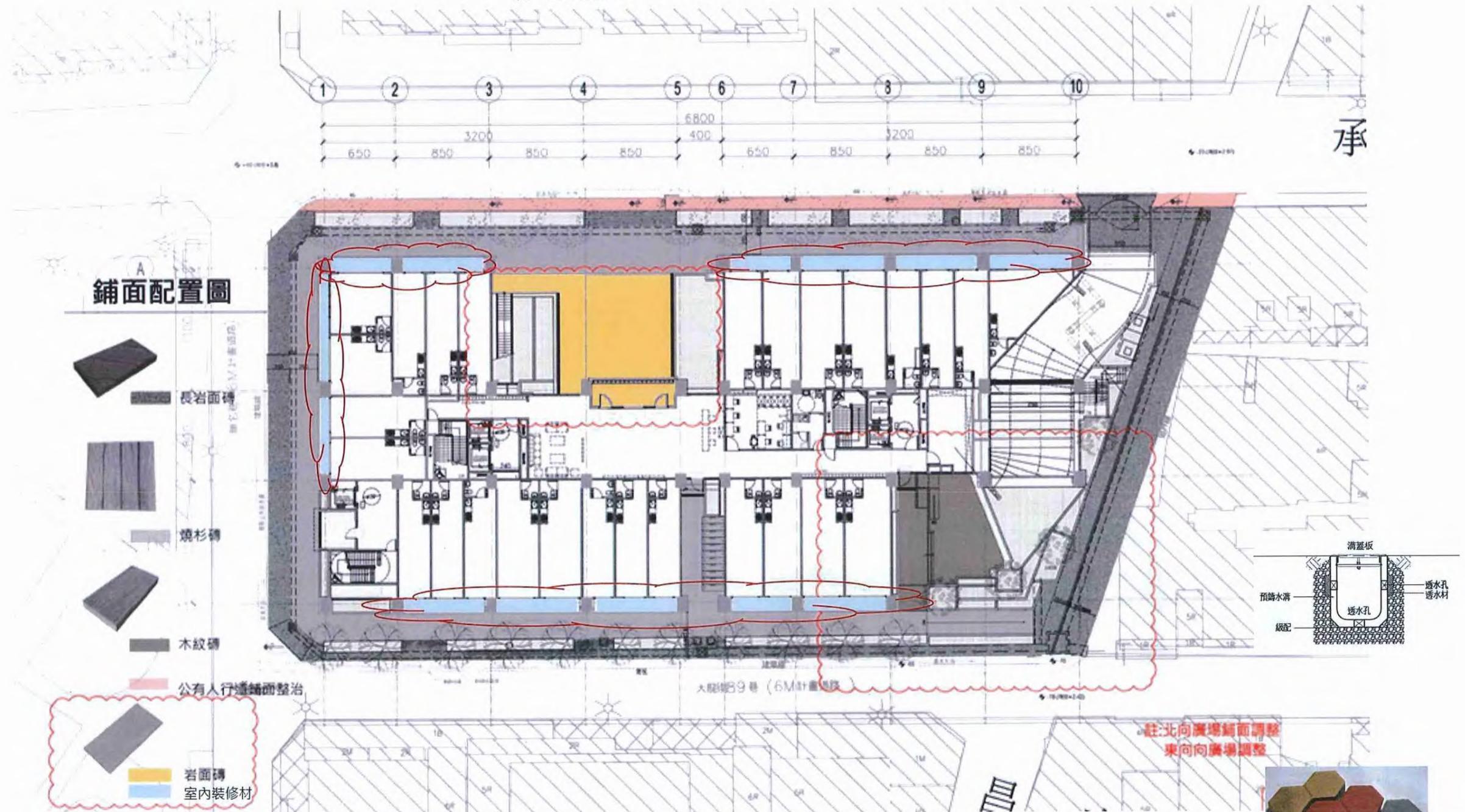


圖 11-18 鋪面配置圖(S:1/300)



(四) 地面層景觀與人行道剖面

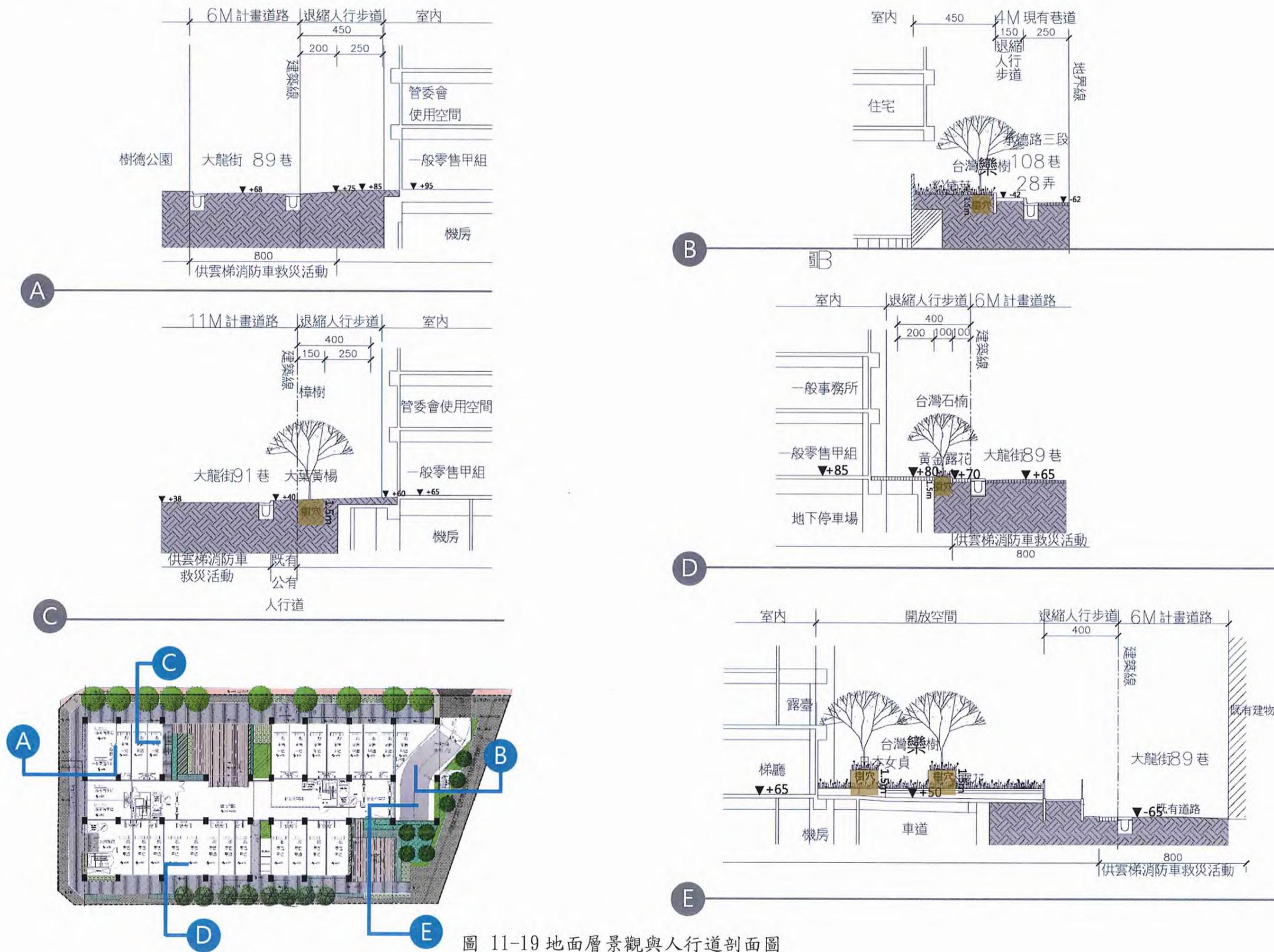
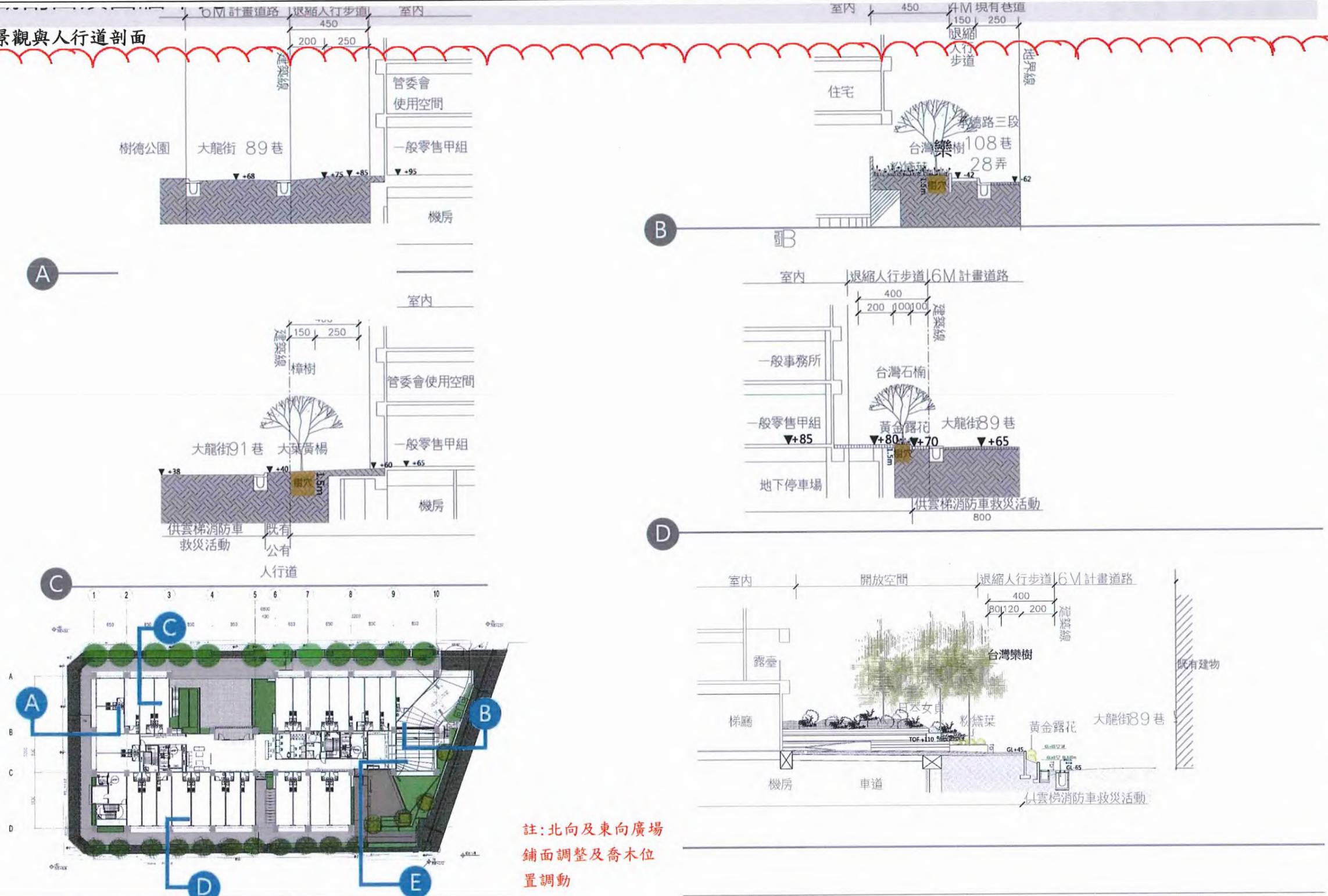


圖 11-19 地面層景觀與人行道剖面圖  
11-30

(四) 地面層景觀與人行道剖面



註：北向及東向廣場  
鋪面調整及喬木位  
置調動

圖 11-19 地面層景觀與人行道剖面圖

### 五、廣告招牌設置計畫



- 一、廣告招牌計畫：
- 依「臺北市廣告物暫行管理規則」辦理  
 第二十六條 正面型招牌廣告應符合下列規定：  
 二、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三之二種住宅區、第四種住宅區、第四之一種住宅區內之招牌廣告不得設於建築物第十二層以上，且自地面起算不得超過三十六公尺。...ok  
 四、上端不得高於建築物屋頂女兒牆。...ok  
 五、下端不得低於二樓樑底或騎樓正面楣樑底緣。但騎樓下端距地面三、四公尺以上者，得自正面楣樑底緣低十公分。...ok  
 六、建築物各層所設置正面型招牌廣告其面積不得大於該層該戶臨接外牆正面總面積二分之一，且不得封閉採光逃生開口。...ok  
 七、含固定支撐物、構架及維修設施突出建築物外牆應在三十公分以下，且不得超過臨接道路寬度之十分之一；招牌廣告後方有公用管路通過者，其突出建築物外牆應在四十公分以下；除住宅區外，臨接道路之外牆如均無窗戶或開口者，其突出建築物外牆應在五十公分以下，且其下端應距地面四公尺以上。...ok
  - 依「臺北市廣告物管理自治條例」辦理
  - 店面採正面型廣告招牌，以整體規劃方式設置橫式招牌於樑帶，並預留位置可確保未來形式統一，與立面造型具一致性。

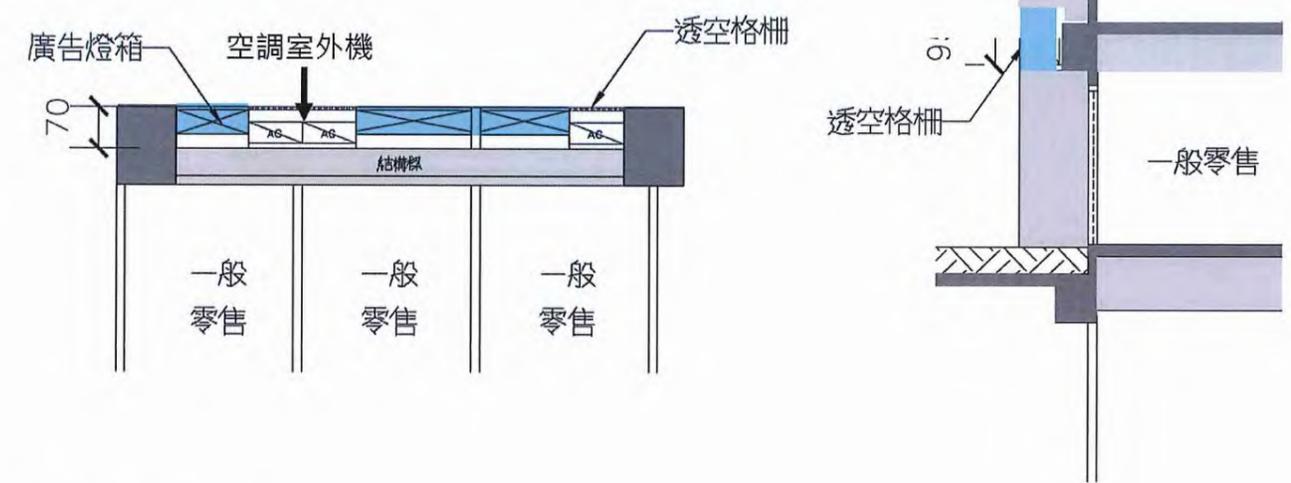
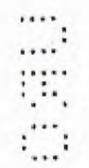


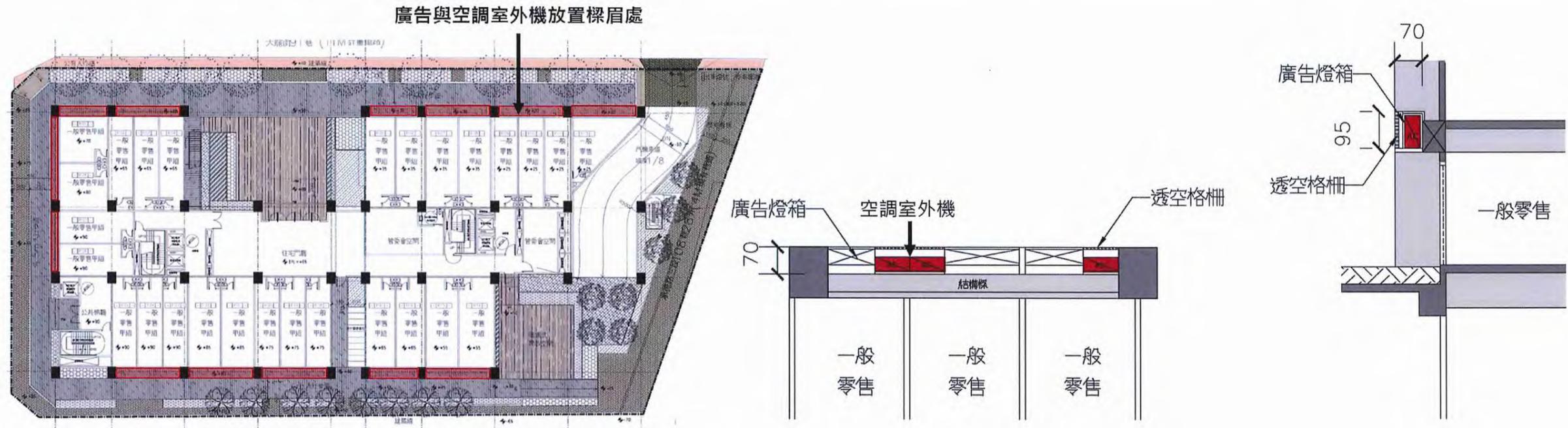
圖 11-20 廣告招牌設置計畫 11-32



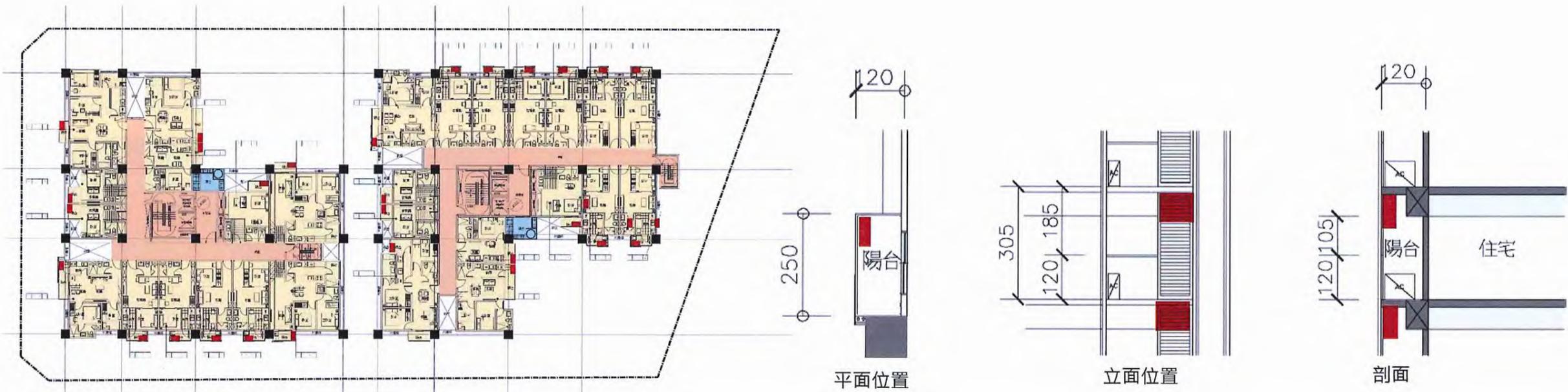
本頁無變更



### 六、工作陽台&空調主機配置計畫



一樓一般零售業：空調室外機與招牌通設置在樑眉間，並設置透空格柵予以美化。

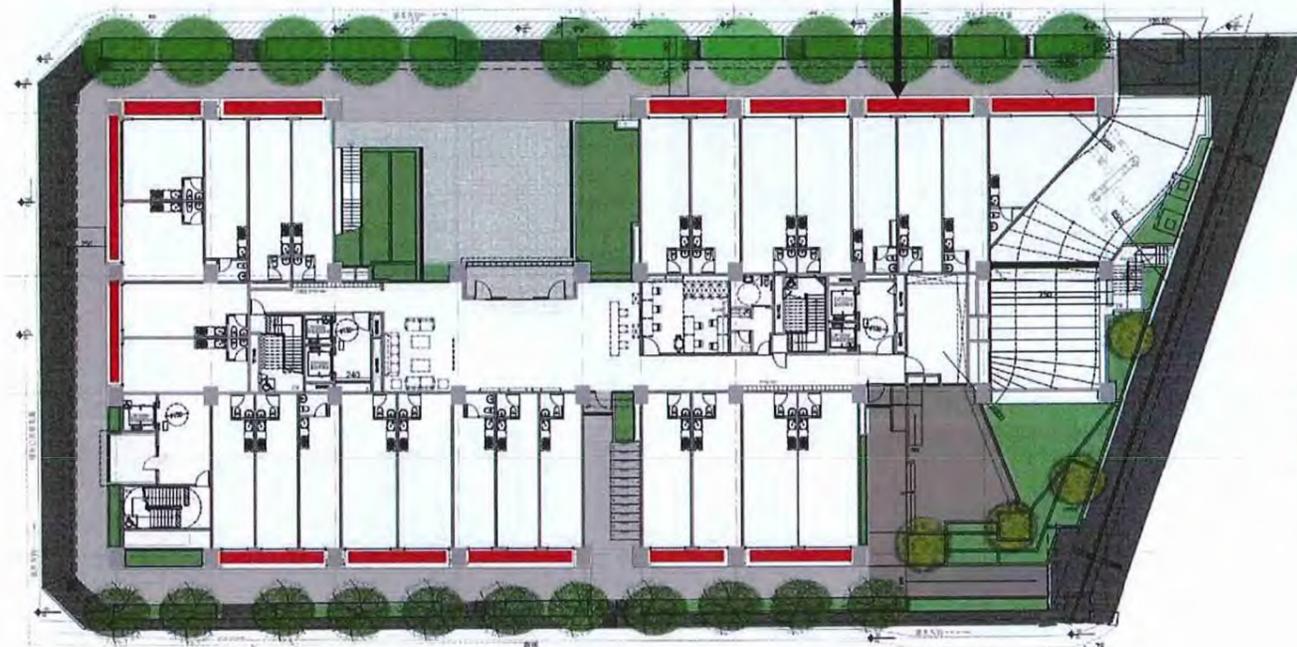


住宅標準層：配置於陽台內，並以立面欄杆遮蔽。

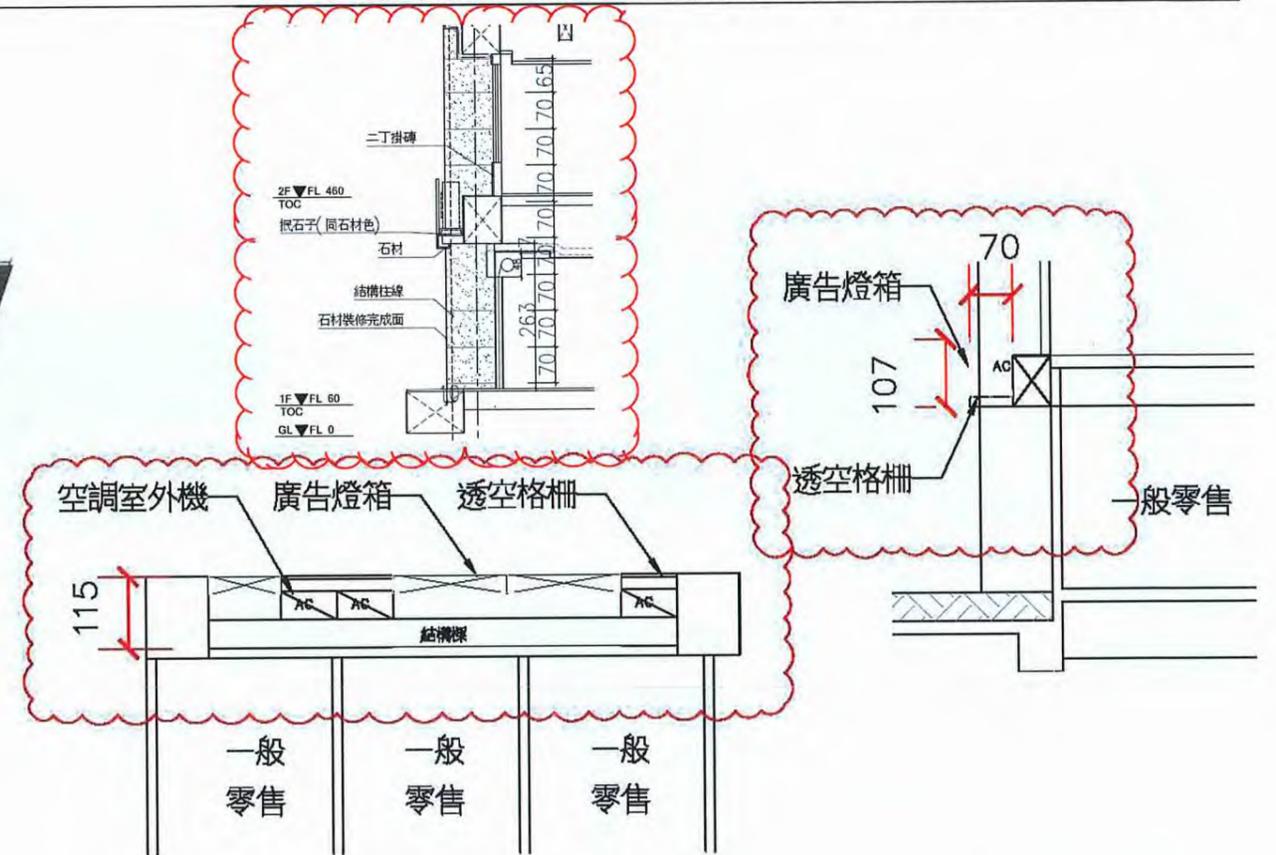
圖 11-21 工作陽台與空調主機配置建議

### 六、工作陽台&空調主機配置計畫

廣告與空調室外機放置樑眉處



一樓 一般零售業：空調室外機與招牌通設置在樑眉間，並設置透空格柵予以美化。



註：立面格柵調整

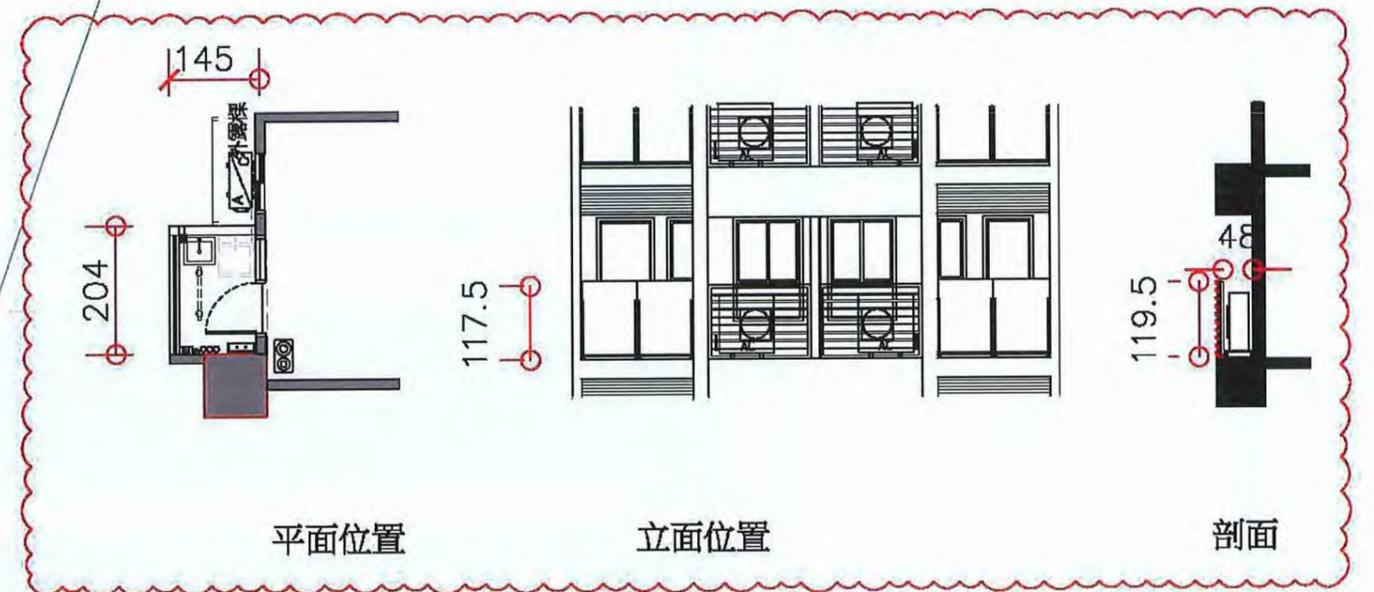
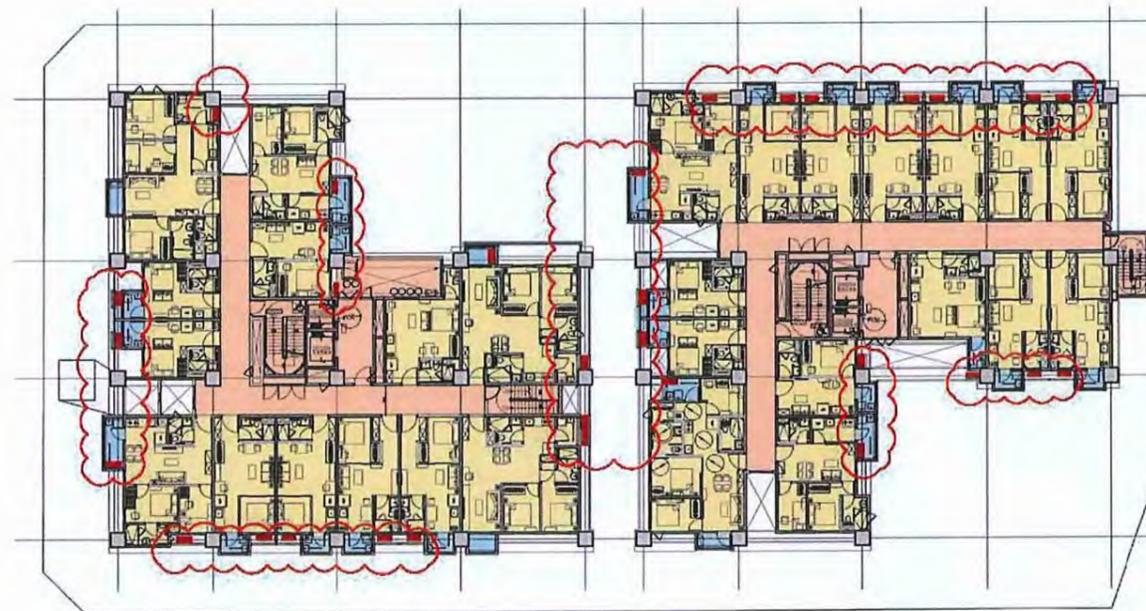


圖 11-21 工作陽台與空調主機配置建議

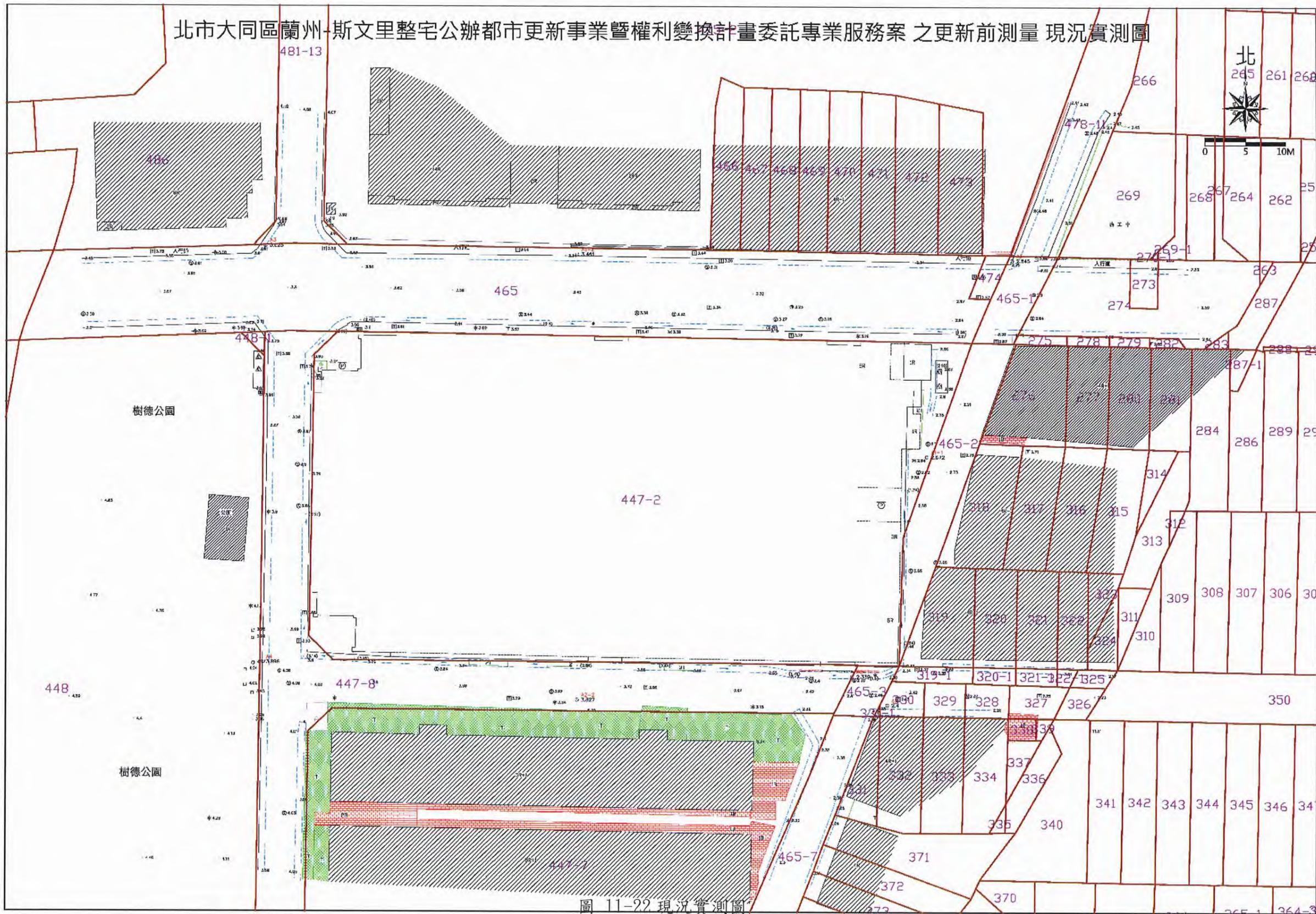


圖 11-22 現況實測圖

11-36

本頁無變更

0 0 0 0  
0  
0 0 0 0  
0 0 0 0  
0 0 0 0  
0 0 0 0  
0 0 0 0  
0 0 0 0  
0 0 0 0  
0 0 0 0

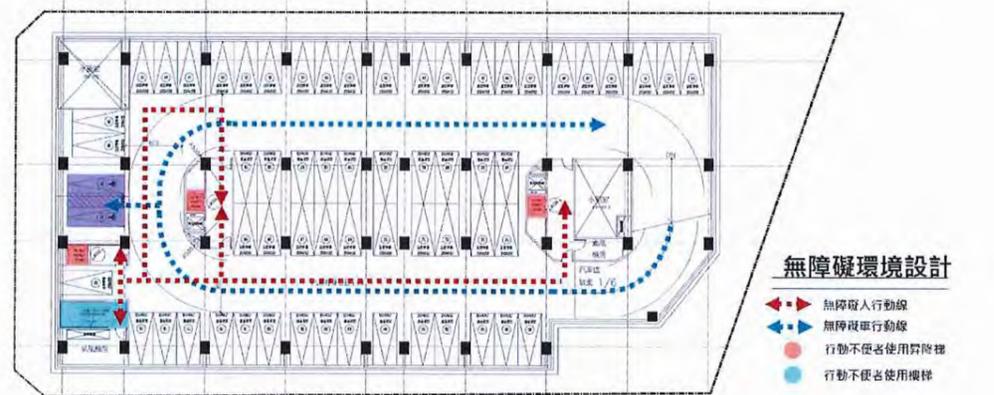
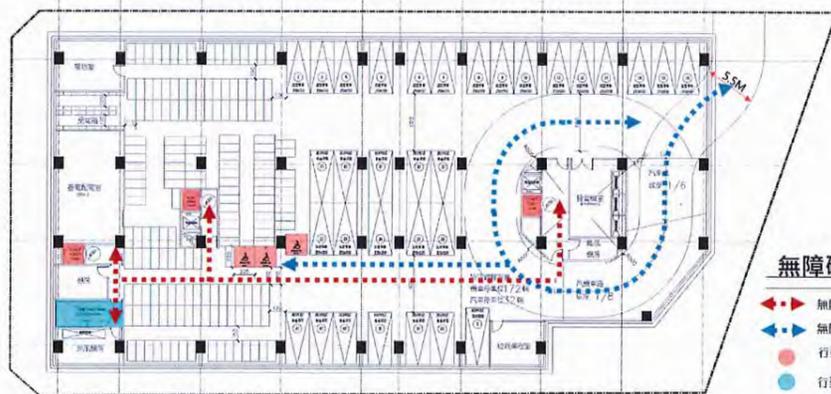
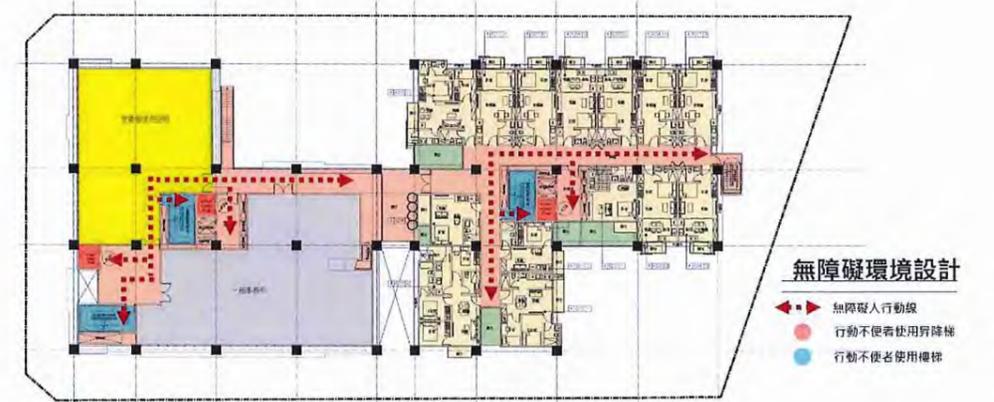


圖 11-23 無障礙空間規劃

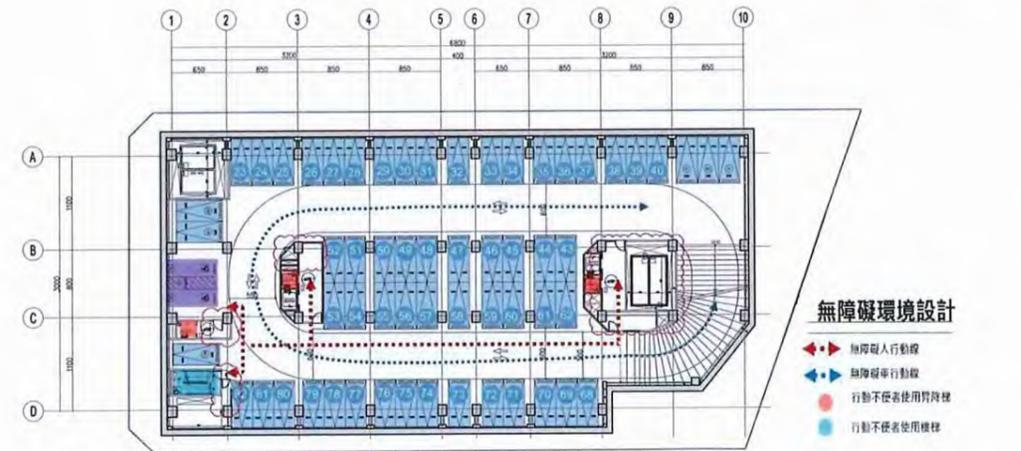
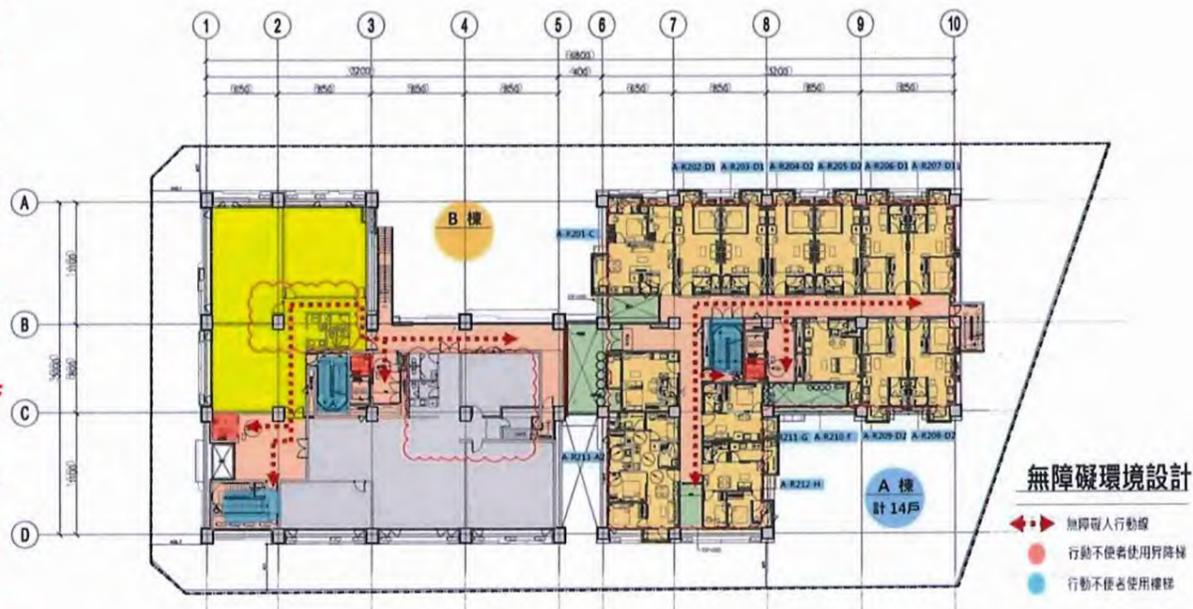
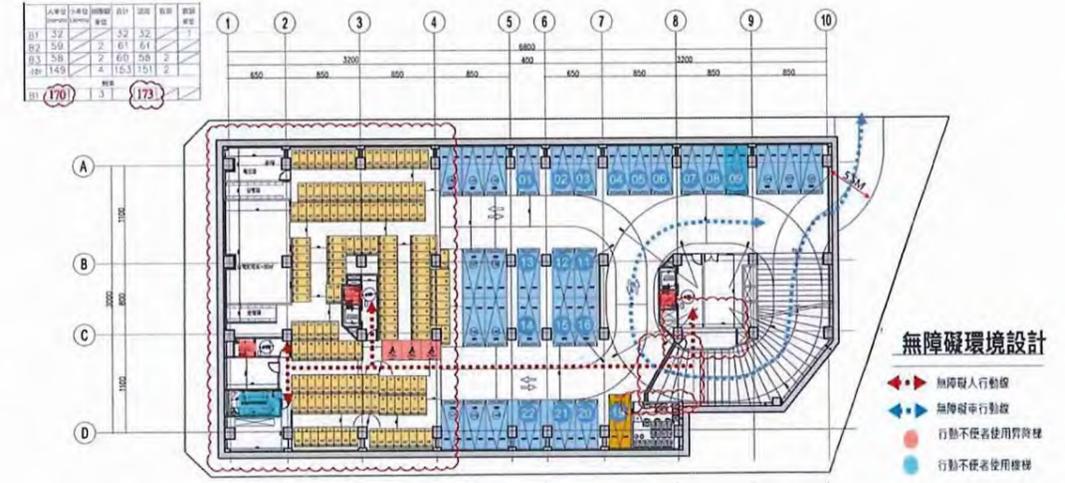
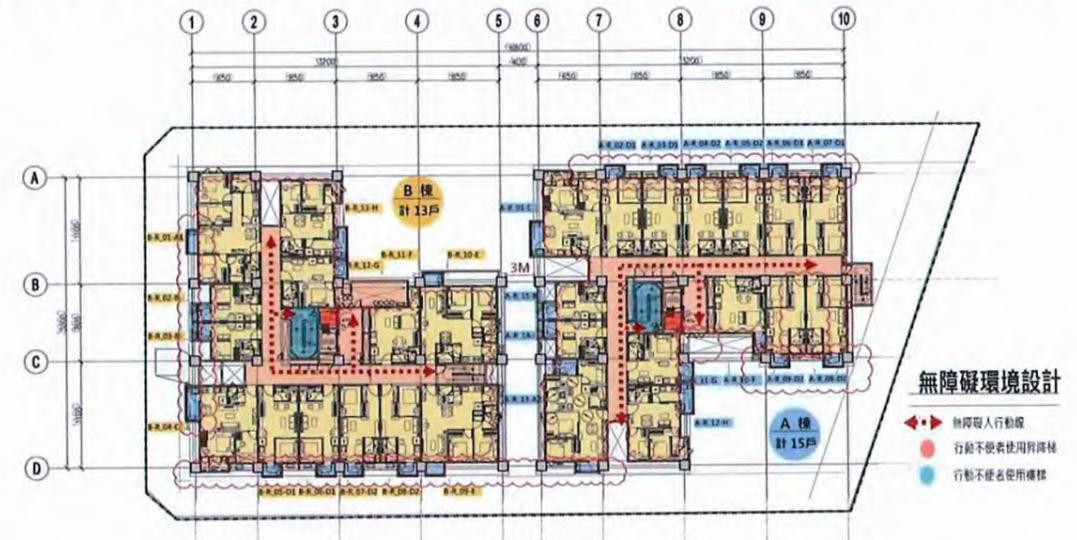
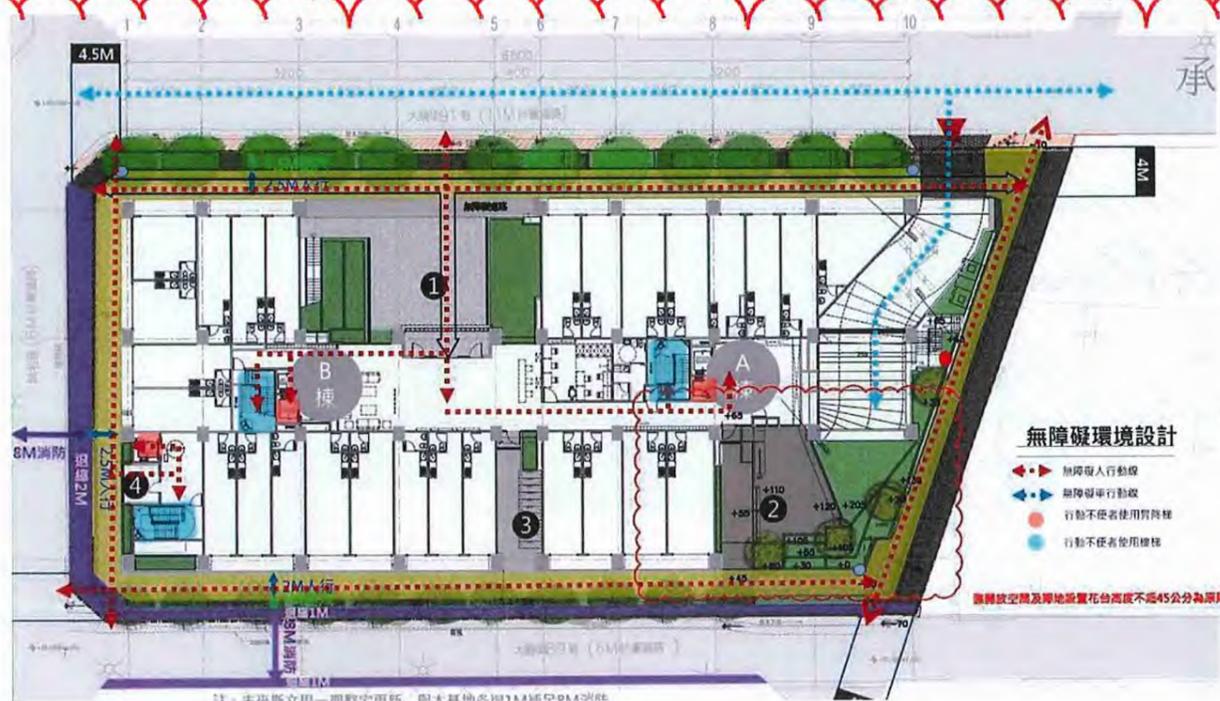
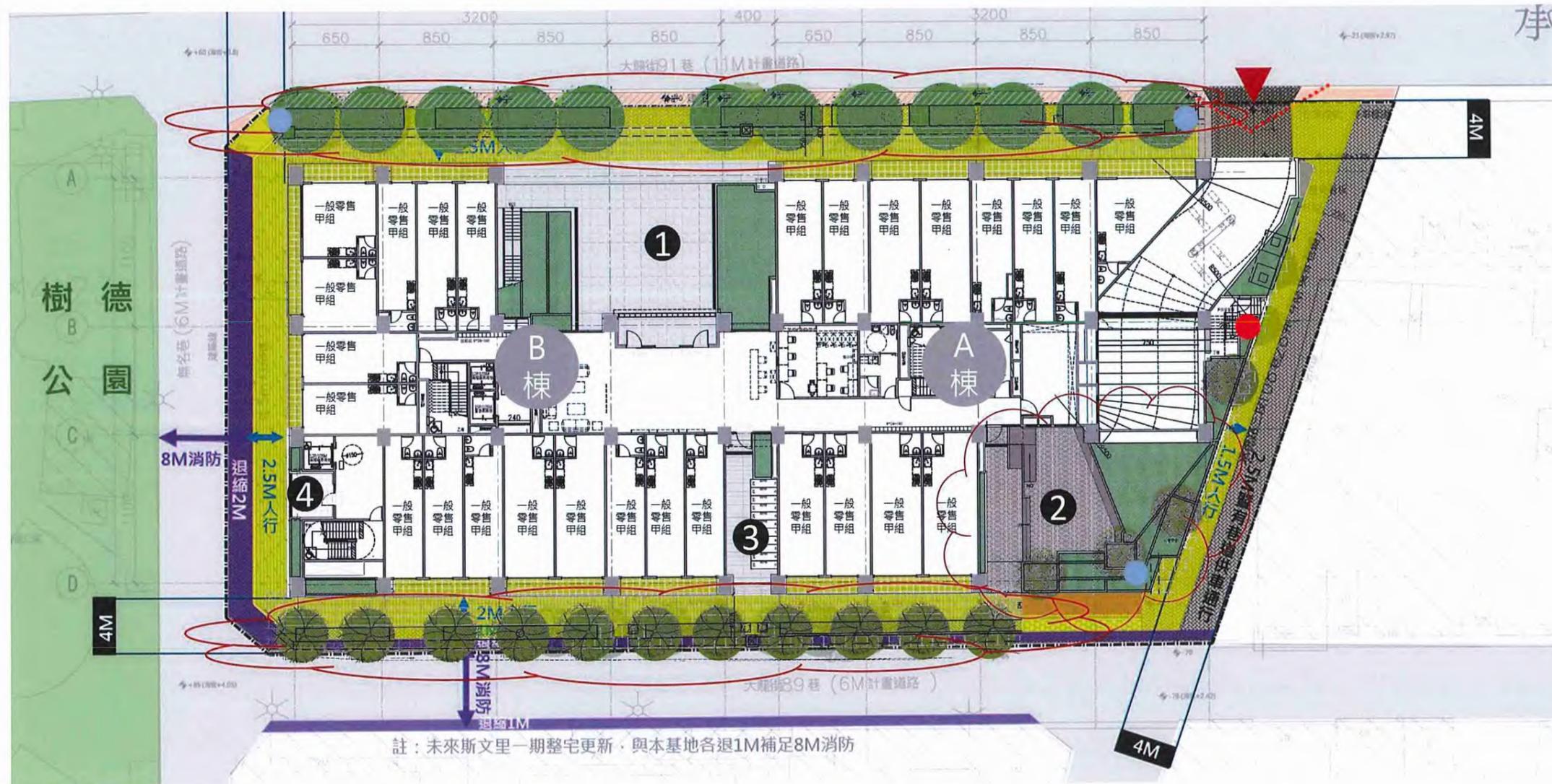


圖 11-23 無障礙空間規劃

註:各樓層圖面調整



圖 11-24 人行及都更成果告示牌(S:1/300)



### 全區配置圖

- ① 社區主要出入口
- ③ 自行車停放空間
- 帶狀式開放空間(人行道)  
含退縮 ● 補足消防
- 公有人行道
- ② 廣場式開放空間
- ④ 管委、一般事務所及  
地下停車場出入口
- 歷史路徑及都更成果告示牌
- ▲ 車道出入口
- 人行步道告示牌



註：喬木位置及廣場微調

圖 11-24 人行及都更成果告示牌(S:1/500)

