擬訂臺北市北投區大業段二小段712-1地號等39筆土地都市更新事業計畫案

公聽會簡報

實 施 者：國泰建設股份有限公司

規劃團隊：王克誠建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

中 華 民 國 104 年 9 月 25 日

議　程

壹 簽到	10：00～10：10
貳 會議開始	10：10
參 主席致詞	10：10～ 10：15
肆 都市更新事業計畫說明	10：15～ 10：45
伍 學者專家、居民代表致詞	10：45～11：15
陸 詢問與答覆	11：15～11：45
柒 散會	11：45

壹、更新團隊簡介

貳、辦理緣起

參、事業計畫內容

肆、建築規劃設計

簡報題綱

更 新 團 隊 簡 介

更新團隊分工

■實施者

國泰建設股份有限公司（負責人：張清櫆）

聯絡地址：臺北市大安區敦化南路二段218號2樓

電　　話：（02）2377-9968

傳　　真：（02）2739-1044

■顧問團隊

1.都市更新

安邦工程顧問股份有限公司（負責人：郭建興）

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電　　話：（02）8923-6788

傳　　真：（02）8660-6153

2.建築規劃設計

王克誠建築師事務所（負責人：王克誠）

聯絡地址：臺北市中山區遼寧街19巷23號1樓

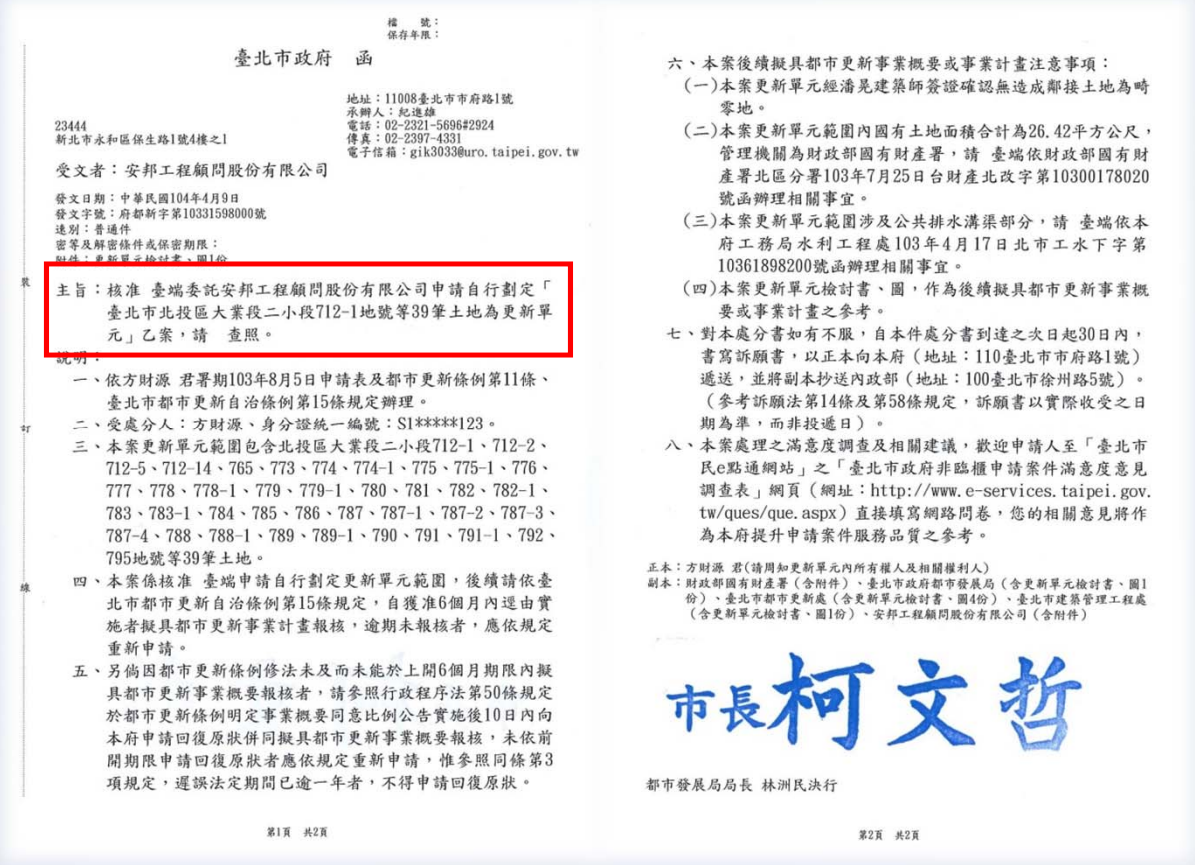
電　　話：（02）8772-3686

傳　　真：（02）8772-3680

辦　　理　　緣　　起

辦理緣起與法令依據

- 本案業經臺北市政府於民國104年4月9日公告劃定為更新單元(府都新字第10331598000號函)。
- 本案依『都市更新條例』第10條及第19條規定，於今日依法舉辦公聽會後，將擬具都市更新事業計畫連同公聽會紀錄向市政府申請核准實施更新。
- 本次公聽會已依「都市更新條例施行細則」第6條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地、合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加。



權　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：11008臺北市市府路1號
承辦人：紀進雄
電話：02-2321-5696#2924
傳真：02-2397-4331
電子信箱：gik3033@uro.taipei.gov.tw

23444
新北市永和區保生路1號4樓之1

受文者：安邦工程顧問股份有限公司

發文日期：中華民國104年4月9日
發文字號：府都新字第10331598000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：更新單元檢討書、圖1份

主旨：核准 臺端委託安邦工程顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區大業段二小段712-1地號等39筆土地為更新單元」乙案，請　查照。

說明：

一、依方財源 君署期103年8月5日申請表及都市更新條例第11條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。

二、受處分人：方財源、身分證統一編號：S1*****123。

三、本案更新單元範圍包含北投區大業段二小段712-1、712-2、712-5、712-14、765、773、774、774-1、775、775-1、776、777、778、778-1、779、779-1、780、781、782、782-1、783、783-1、784、785、786、787、787-1、787-2、787-3、787-4、788、788-1、789、789-1、790、791、791-1、792、795地號等39筆土地。

四、本案係核准 臺端申請自行劃定更新單元範圍，後續請依臺北市都市更新自治條例第15條規定，自獲准6個月內逕由實施者擬具都市更新事業計畫報核，逾期未報核者，應依規定重新申請。

五、另倘因都市更新條例修法未及而未能於上開6個月期限內擬具都市更新事業概要報核者，請參照行政程序法第50條規定於都市更新條例明定事業概要同意比例公告實施後10日內向本府申請回復原狀併同擬具都市更新事業概要報核，未依前開期限申請回復原狀者應依規定重新申請，惟參照同條第3項規定，遲誤法定期間已逾一年者，不得申請回復原狀。

第1頁　共2頁

六、本案後續擬具都市更新事業概要或事業計畫注意事項：

(一)本案更新單元經潘晃建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

(二)本案更新單元範圍內國有土地面積合計為26.42平方公尺，管理機關為財政部國有財產署，請 臺端依財政部國有財產署北區分署103年7月25日台財產北改字第10300178020號函辦理相關事宜。

(三)本案更新單元範圍涉及公共排水溝渠部分，請 臺端依本府工務局水利工程處103年4月17日北市工水下字第10361898200號函辦理相關事宜。

(四)本案更新單元檢討書、圖，作為後續擬具都市更新事業概要或事業計畫之參考。

七、對本處分書如有不服，自本件處分書到達之次日起30日內，書寫訴願書，以正本向本府（地址：110臺北市市府路1號）遞送，並將副本抄送內政部（地址：100臺北市徐州路5號）。（參考訴願法第14條及第58條規定，訴願書以實際收受之日期為準，而非投遞日）。

八、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎申請人至「臺北市民e點通網站」之「臺北市政府非臨櫃申請案件滿意度意見調查表」網頁（網址：http://www.e-services.taipei.gov.tw/ques/que.aspx）直接填寫網路問卷，您的相關意見將作為本府提升申請案件服務品質之參考。

正本：方財源 君(請周知更新單元內所有權人及相關權利人)
副本：財政部國有財產署（含附件）、臺北市政府都市發展局（含更新單元檢討書、圖1份）、臺北市都市更新處（含更新單元檢討書、圖4份）、臺北市建築管理工程處（含更新單元檢討書、圖1份）、安邦工程顧問股份有限公司（含附件）

市長柯文哲

都市發展局局長 林洲民決行

第2頁　共2頁

公聽會辦理公告及通知方式

■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(104年9月11日~104年9月13日)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第6條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前(104年9月14日)張貼於大同里辦公處公告欄及周邊主要出入口。

■ 土地及合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

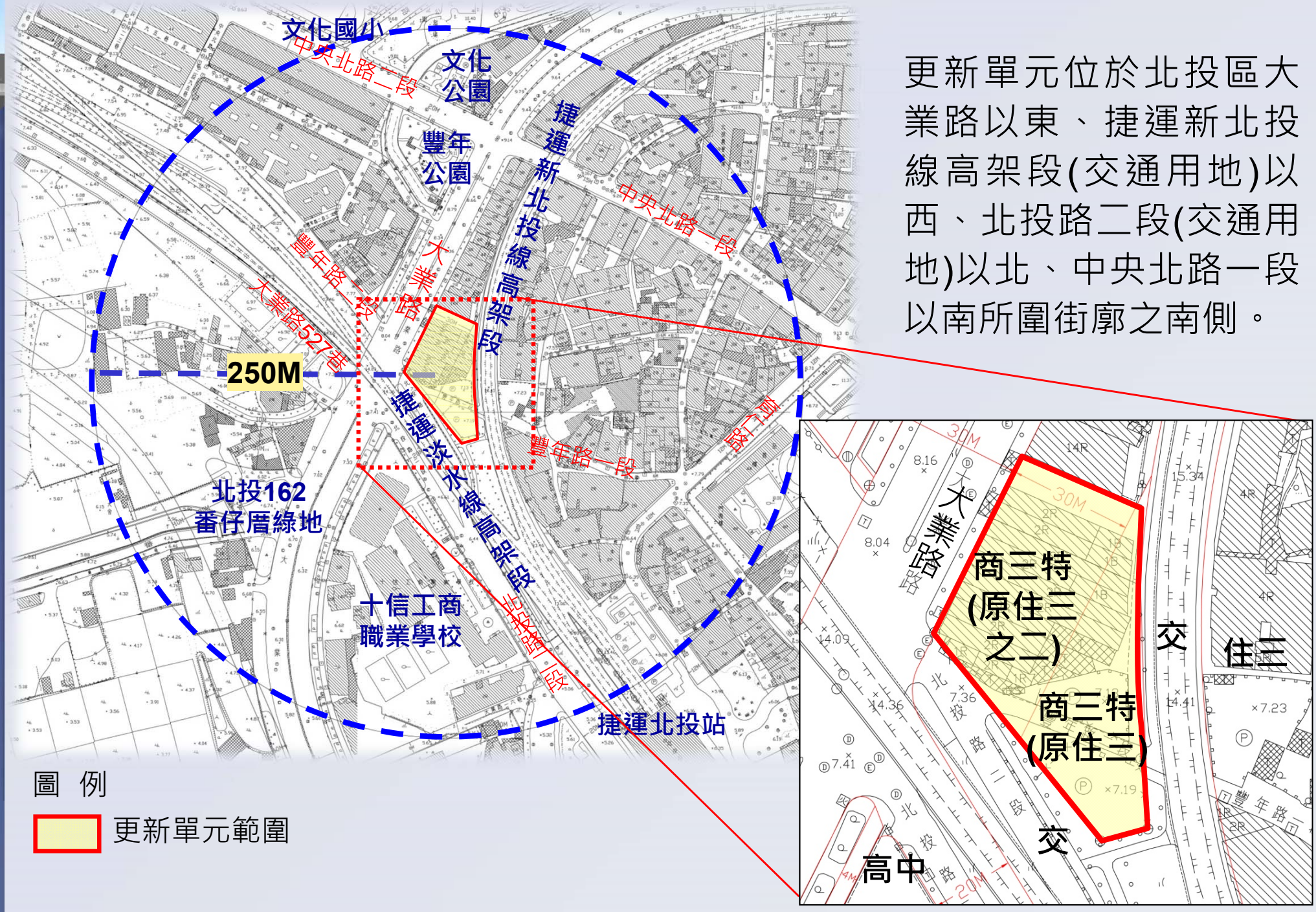
於104年9月14日以掛號附回執(雙掛號)或親送方式通知，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

http://www.rmetrop.com/

事　業　計　畫　內　容

更新單元位置



更新單元位於北投區大業路以東、捷運新北投線高架段(交通用地)以西、北投路二段(交通用地)以北、中央北路一段以南所圍街廓之南側。

更新單元範圍及面積

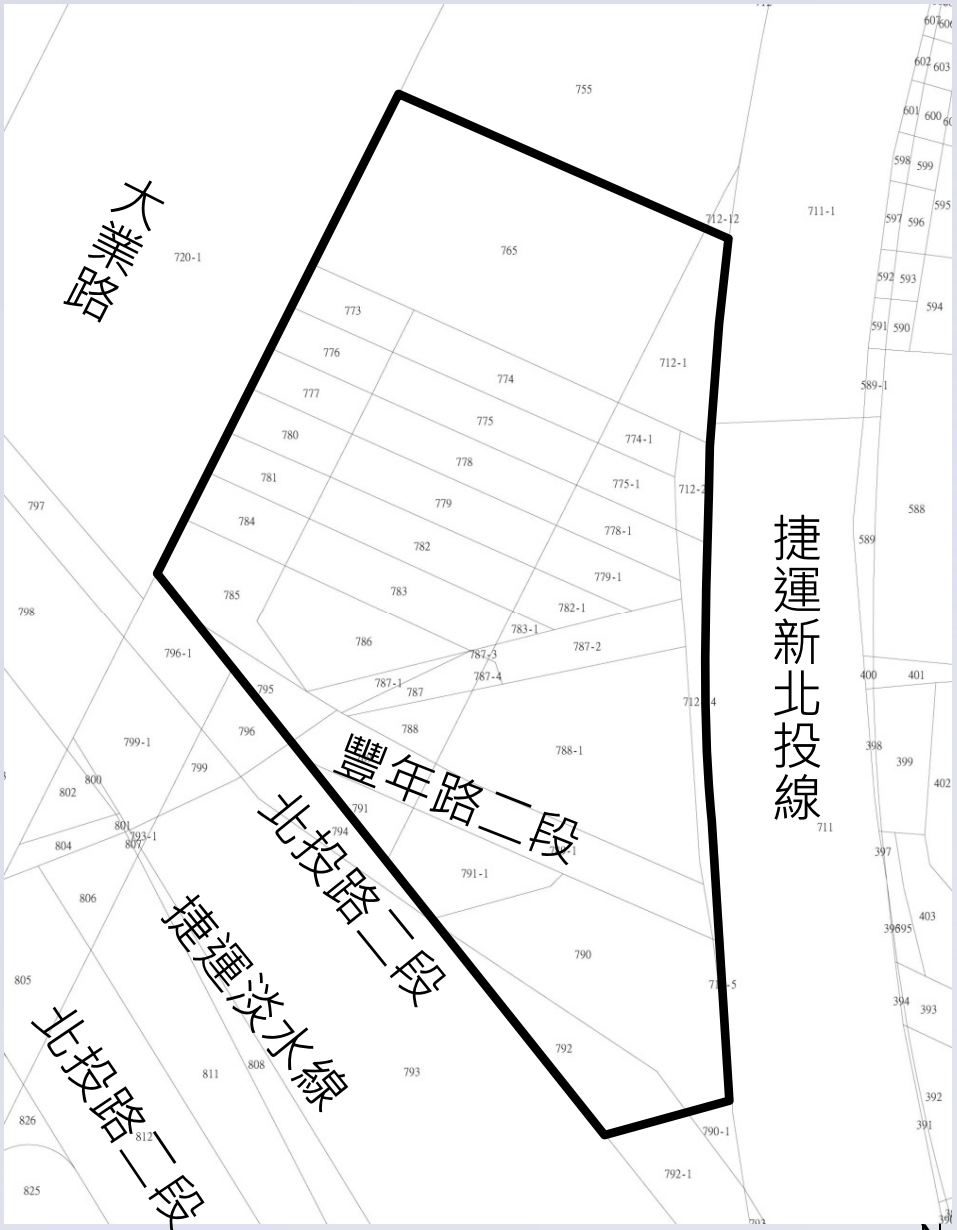


圖 例

更新單元範圍

N
W
E
S

更新單元範圍包括

臺北市北投區大業段二小段712-1、712-2、712-5、712-14、765、773、774、774-1、775、775-1、776、777、778、778-1、779、779-1、780、781、782、782-1、783、783-1、784、785、786、787、787-1、787-2、787-3、787-4、788、788-1、789、789-1、790、791、791-1、792、795地號等39筆土地，均為私有土地。

土地面積3,002.64㎡ (908.30坪)

基地現況分析

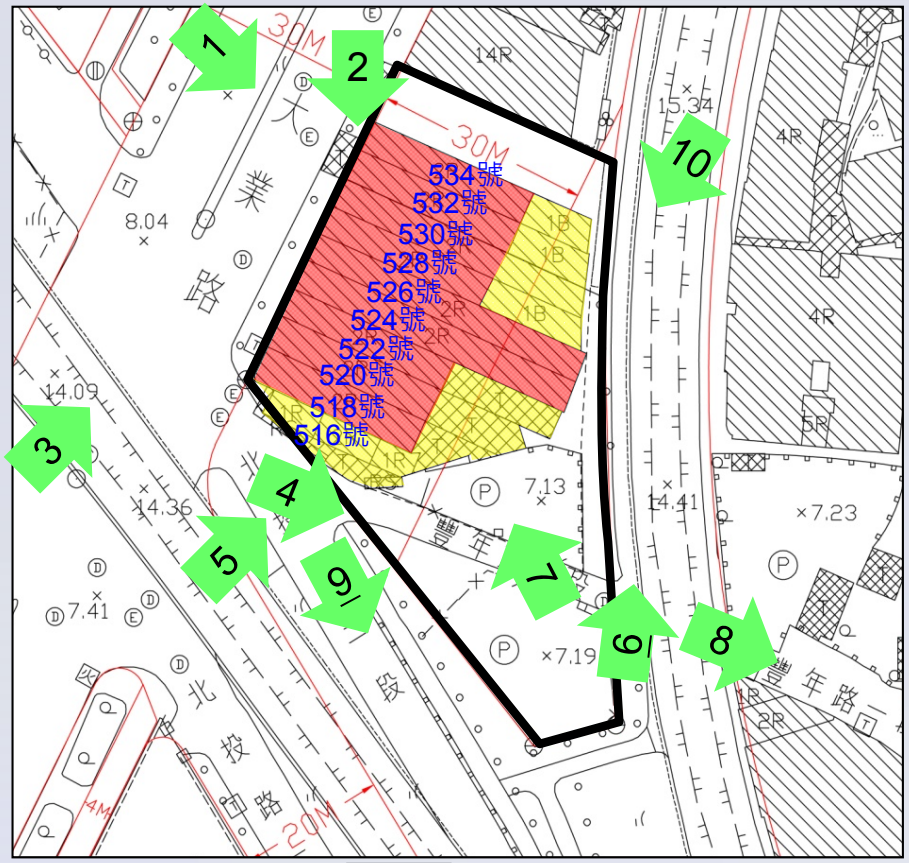


圖 例

更新單元範圍

私有合法建築物

其他土地改良物

計畫目標

■促進土地有效合理利用

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

■改善環境品質及市容景觀

- ▶配合地區發展特色及調和都市景觀，提供居民舒適之居住環境，改善地區環境及市容觀瞻，並建構安全、健康、舒適之生活品質。
- ▶針對基地綠建築指標進行整體規劃，以達到綠建築規定之相關標準，成為綠色、環保之新建築。
- ▶沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並加強植栽綠化，以增進空間視覺美感。

■強化地區消防及救災機能

- ▶藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。
- ▶留設適度之緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

■提升及展現更新公共利益

- ▶規劃安全之人行及車行動線，提供地區居民便利、無障礙之步行環境。
- ▶消除現有建物窳陋之都市景觀，改善及提昇地區環境與景觀品質。

事業計畫同意比

項目	土地部分		合法建物部分	
	人數(人)	面積(m^2)	人數(人)	面積(m^2)
全區總和(A=a+b)	2.00	3,002.64	2.00	1,601.95
公有(a)	0.00	0.00	0.00	0.00
私有(b=A-a)	2.00	3,002.64	2.00	1,601.95
同意數(C)	2.00	3,002.64	2.00	1,601.95
同意比例%(C/B)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
事業計畫法定門檻%	66.67%	75.00%	66.67%	75.00%

同意參與更新事業計畫之私有土地面積同意比例為100%，私有土地所有權人同意比例為100%。

同意參與更新事業計畫之私有合法建物面積同意比例為100%，私有合法建物所有權人同意比例為100%。

已達都市更新條例第22條規定之同意比例門檻。

細部計畫及其圖說

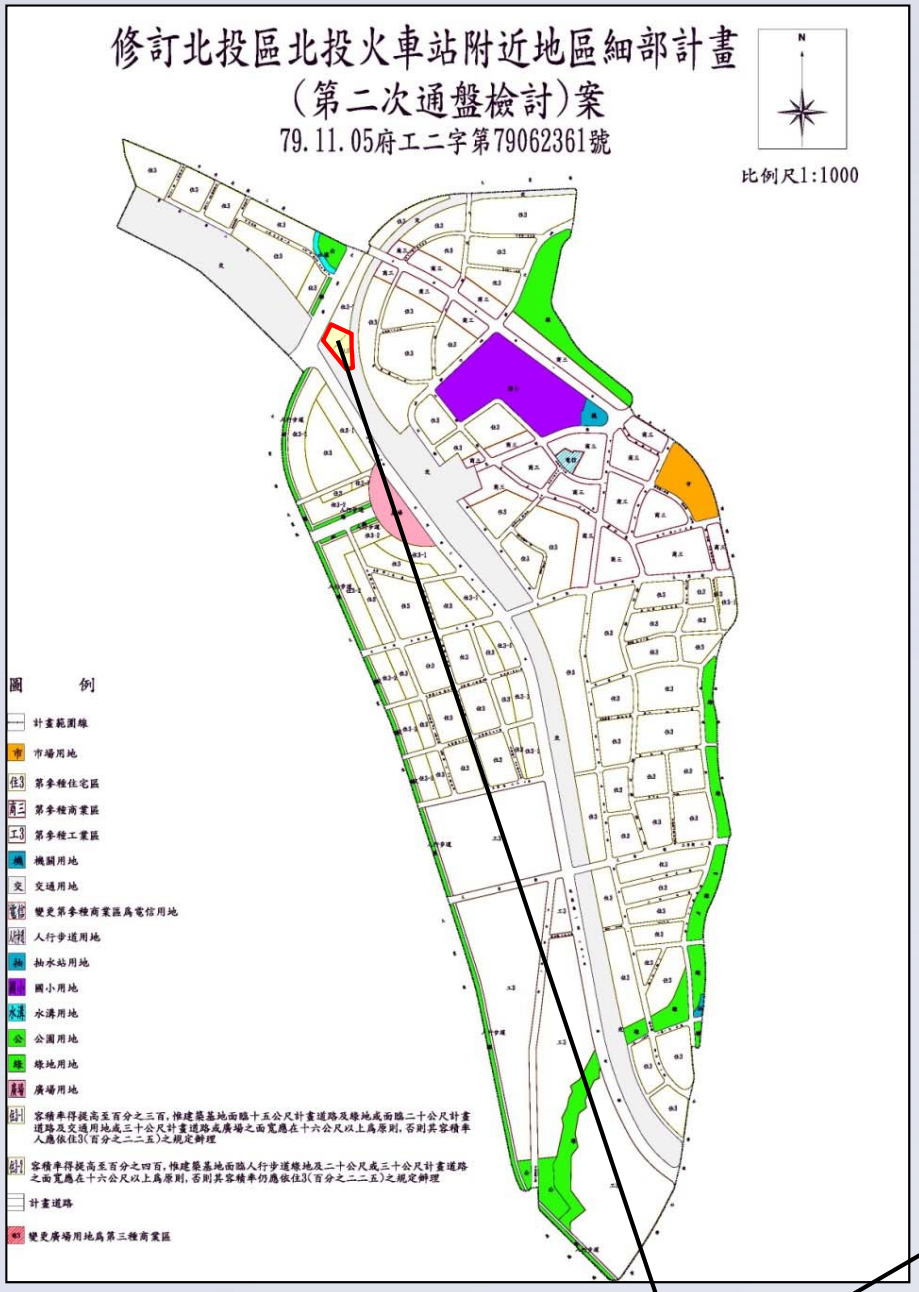


圖 例

更新單元範圍

基地範圍

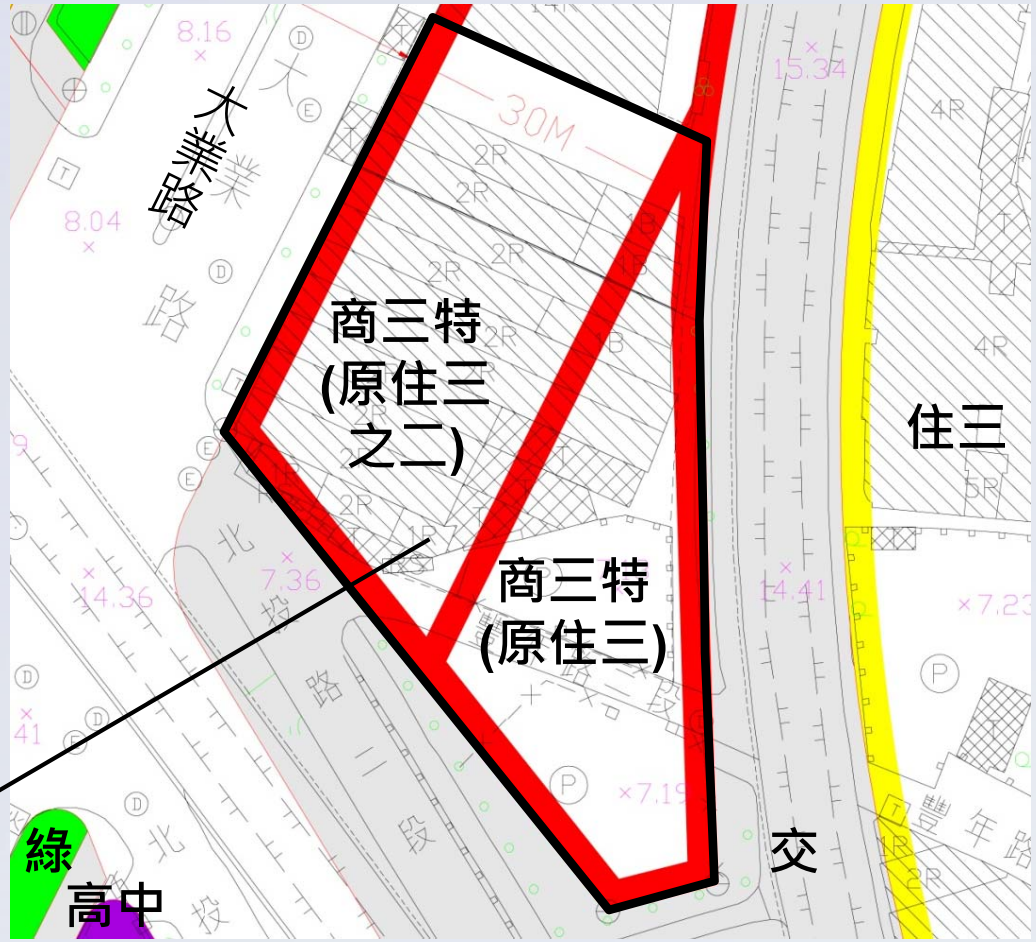
基地面積 **3,002.64㎡ (908.30坪)**

商三特(原屬第三種住宅區)

面積**1,333.64㎡** 建蔽率45% 容積率225%

商三特(原屬第三之二種住宅區)

面積**1,669.00㎡** 建蔽率45% 容積率400%



處理方式

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

區段劃分

本更新單元範圍全部劃分為一個重建區段。

現有巷道改道計畫

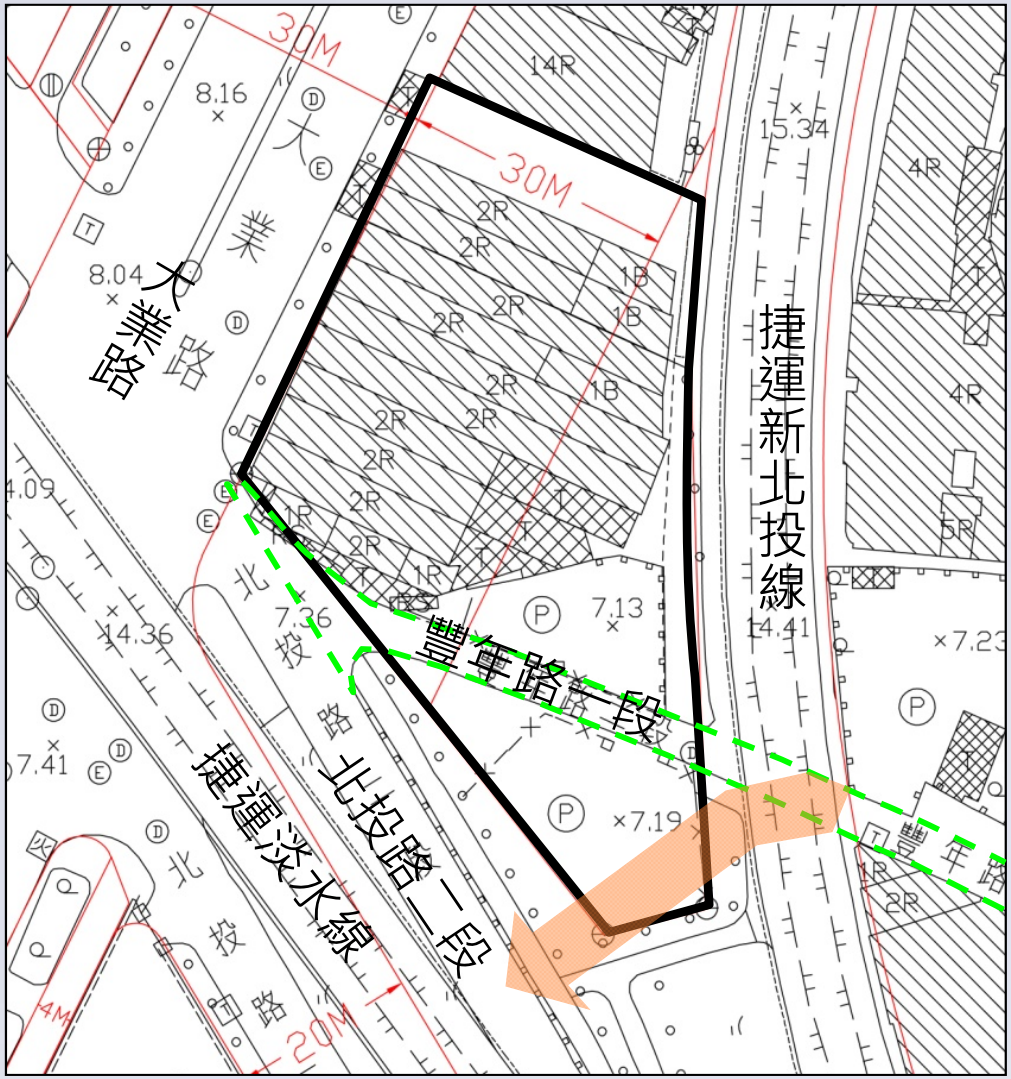


圖 例

- 更新單元範圍
- 原有道路位置
- 移設道路位置

N W E S

由於豐年路一段將本更新單元一分為二，為提升土地效益與整體規劃使用，並考量捷運新北投線東側居民通行之需求，擬將該道路移設置基地南側，連接北投路二段。

申請容積獎勵項目及額度

獎勵容積ΔF		基準說明	獎勵額度(%)	獎勵面積(㎡)
都市更新獎勵	ΔF3	本更新單元劃定經市府公告後一年內申請實施都市更新，申請法定容積之7%時程獎勵。	7.00%	677.37
	ΔF5-1	考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和、無障礙環境及都市防災。	10.00%	967.67
	ΔF5-3	依據建築師設計留設供人行走之地面道路之量測面積計算。	11.16%	1080.33
	ΔF5-5	基地規模獎勵(3,000㎡以上以法定容積之3%核計；每增加100㎡，另給予法定容積之千分之一)	3.00%	290.30
	ΔF5-6	爭取通過綠建築分級評估銀級，申請法定容積6%之獎勵。	6.00%	580.60
更新容積獎勵合計			37.16%	3,596.27
其他容積獎勵	容積移轉	需經都市設計審議委員會審議通過	37.00%	3,580.38
申請容積獎勵總計			**74.16%**	**7,176.64**

註：實際獎勵容積，應以臺北市政府核定為準。

實施方式

本都市更新事業計畫將以「協議合建」方式實施。

費用負擔

由實施者先行提供資金，參與都市更新事業之實施；更新完成後則依雙方協議內容分配應有之相關權利。

合法建築物之補償與安置

本案都市更新事業採「協議合建」方式實施，依實施者與合法建築物所有權人雙方協議內容，不予以補償其他土地改良物之補償與安置費用。

開發經費預估

都市更新事業實施總經費成本總表

總項目	說　　明	金額(元)
工程費用	拆除工程、營建費用、建築設計費、鑑界費、鑽探費、建築相關規費、公寓大廈管理基金、外接水電瓦斯管線工程費用、鄰房鑑定費	1,845,288,457
都市更新費用	都市更新規劃費、不動產估價費(含技師簽證費)、更新前測量費(含技師簽證費)、地籍整理費用	8,025,000
貸款利息	自有資金(30%)、融資資金(70%)	87,684,497
稅捐	印花稅、營業稅等	21,327,816
管理費用	人事行政管理費、銷售管理費	245,530,942
容積移轉費用	辦理費用、容積取得成本	279,468,162
合計 ＝工程費用+都市更新費用+貸款利息+稅捐+管理費用+容積移轉費用		2,487,324,874

註：實際事業計畫內相關提列費用，應以臺北市政府核定為準。

實施進度

序號	進度	106年						109年				110年		
		7月	8月	9月	10月	11月	12月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1	事業計畫(含都市設計審議)核定公告													
2	申請拆除及建造執造													
3	申請更新期間稅捐減免													
4	地上物騰空拆除													
5	工程施工													
6	申請使用執照													
7	送水送電													
8	申請測量													
9	產權登記													
10	申請更新後稅捐減免													
11	更新成果備查													

註：本更新單元預定實施進度需視實際整合及審查進度而調整。

成立公寓大廈管理委員會

本案更新後將依公寓大廈管理條例相關規定，由實施者輔導成立公寓大廈管理委員會，並依相關規定擬訂住戶管理規約及辦理相關委員之選舉。待規約通過實行及委員選任完成後，即將提列之公寓大廈管理基金移交予管理委員會統籌運用。

建　築　規　劃　設　計

基地位置/都市涵構（1）

1.從大業路進入北投舊市區之門戶地標位置

本更新單元位大業路與捷運線交界處，順著大業路進入北投，路過捷運高架即意味著進入北投舊市區的場域，本基地肩負北投門戶意象之課題。

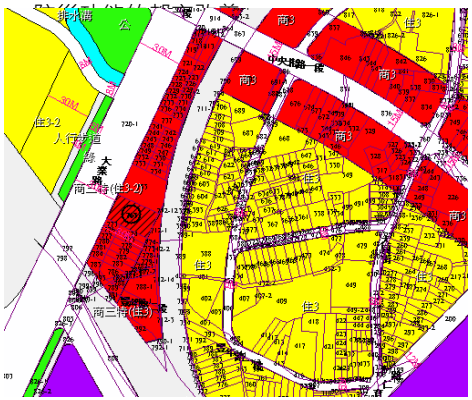
2.捷運淡水線與新北投支線兩高架捷運之交叉地標特性

本案位於北投站西北側約250公尺，新北投支線從北投站分線弧狀往東北延伸，本基地東側順切著新北投線的弧狀，從捷運分叉線上，乘車之視覺景觀亦具地標特性。

3.交通匯集點之切割,造成難以重建、防災之都市失落空間

本案基地中段偏南有現有巷豐年街切過基地，將基地一分為二，基地現況老舊屋舍林立，加上道路及捷運對空間的切割，形成難以串連都更的都市失落空間。

豐年街現有巷，全線因狹窄無法通行汽車，僅有少數路段可勉強汽車通行，其狹窄通路對於東側舊市區的防災避難造成很嚴重的威脅，企望透過本案的示範都更案件帶動週邊對都市更新、開闢計畫道路及提升



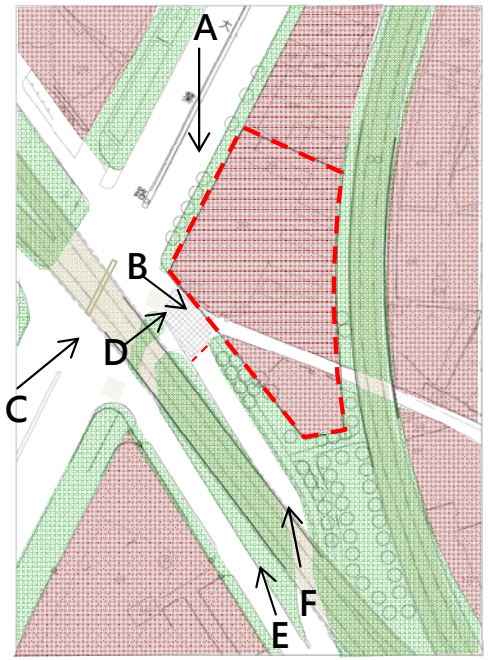
基地現況照片

A　大業路南眺望基地

B 大業路東望現有巷之七岔路口（基地綠色圍籬區）

C 大業路進入北投舊市區視點

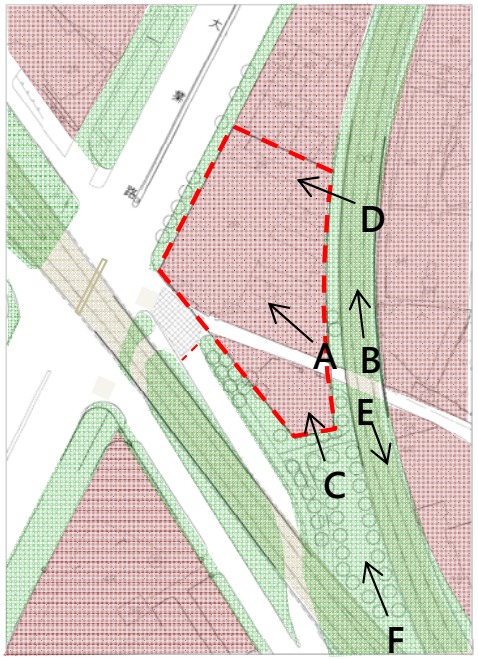
D 北投捷運線下方看基地（綠色圍籬區）



E 北投路北望基地

F 北投路單行道北望基地（綠色圍籬區）

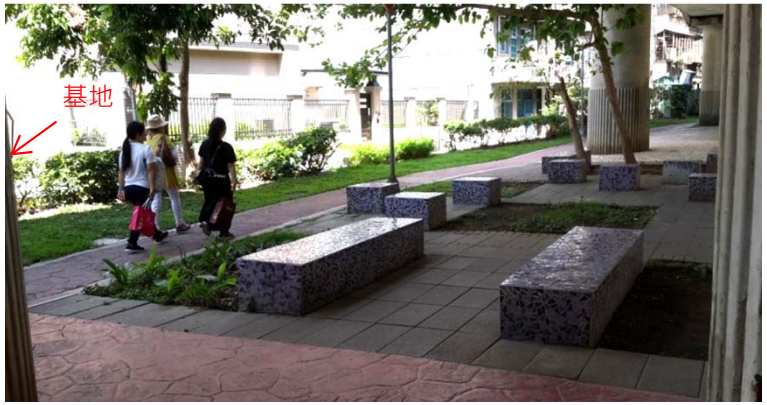
基地現況照片



A　現有巷往西眺望基地

B 新北投捷運線下方人行步道

C 捷運交叉綠地北望基地（現停車場）



D 新北投捷運線下方人行步之休憩景觀結點

E 捷運交叉綠地北望

F 現有巷南望捷運線下方人行步

都市涵構（2）調整與匯整

4.現有巷改道調整，改善大業路及北投路口之交通亂象

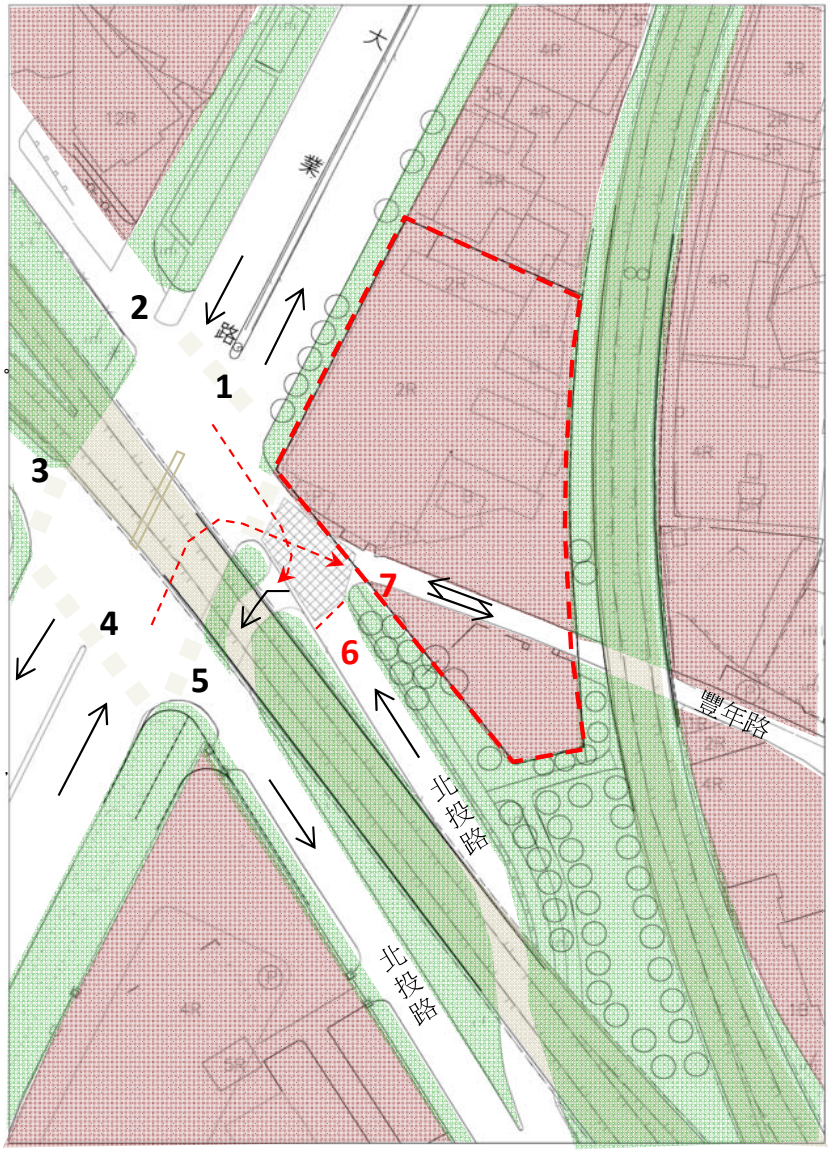
本案基地現況豐年路貫穿，與北投路北上單向車道產生混亂的交叉路口，故道路畫上了黃色交叉禁停標示線區，形成特殊的「七岔路口」，豐年路道路狹小為機車居多之雙向道，與大業路及北投路口又退縮甚多，造成交通系統複雜。

建議現有巷調整為提前進入北投路，減緩大業路與北投路的複雜度，調整為兩個獨立的路口系統，簡化車流以降低事故發生的機率。

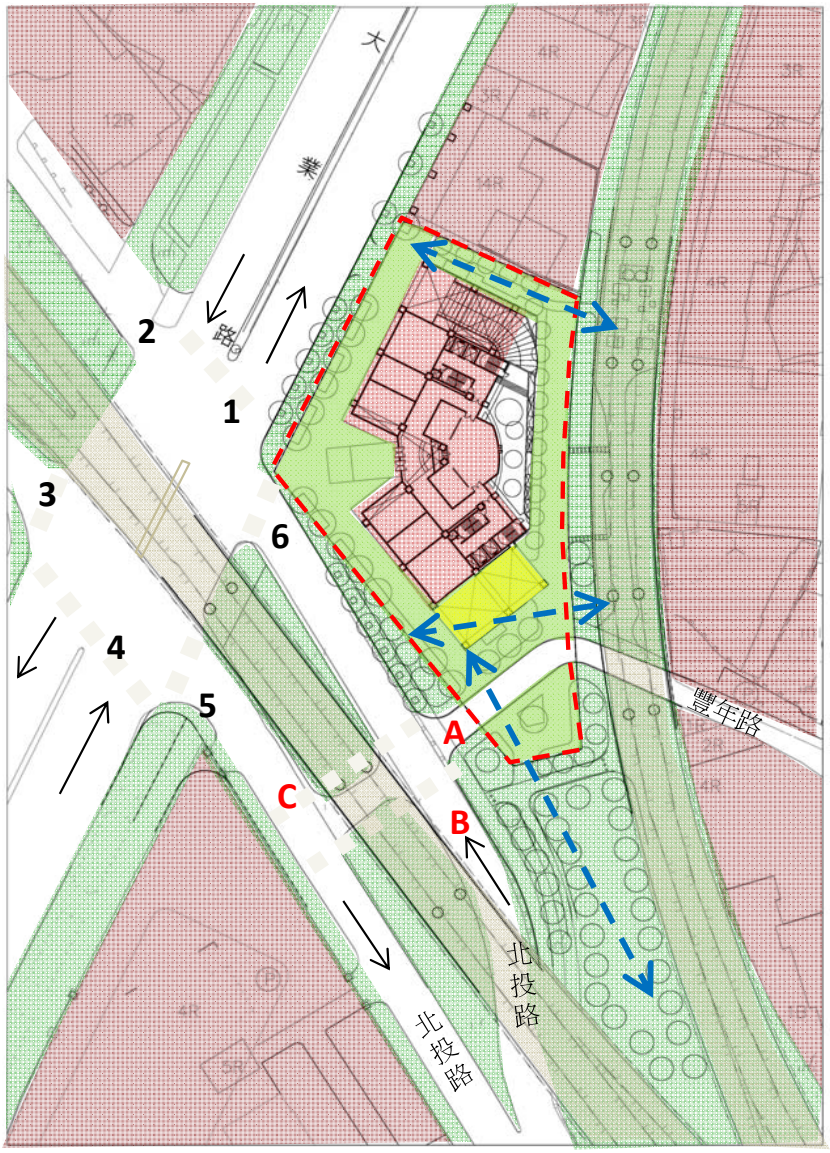
5.匯整開放空間系統，林蔭步道貫串南北，南至北投捷運站

本案除建築物本體外，外部空間皆開放供公眾使用，增加了捷運交叉綠地的往北延伸，本案除了延續喬木植栽系統外，地面層面此交叉綠地特以挑空兩層的開放空間（黃色色塊區）迎接。

新北投線下方步道為鄰里居民喜好的線性遮蔭步道，休憩或移動使用活絡，本案留設基地北側之通廊，建構「都市捷徑」網絡系統，剛好從中段休息區通達大業路端。



現況



都更配置建議方案

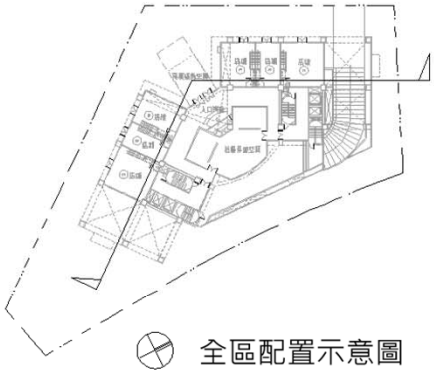
建築規劃說明

一、 本案採 R.C.構造 設計

地上設計高度約 82.80 M
地下開挖深度約 17.10 M

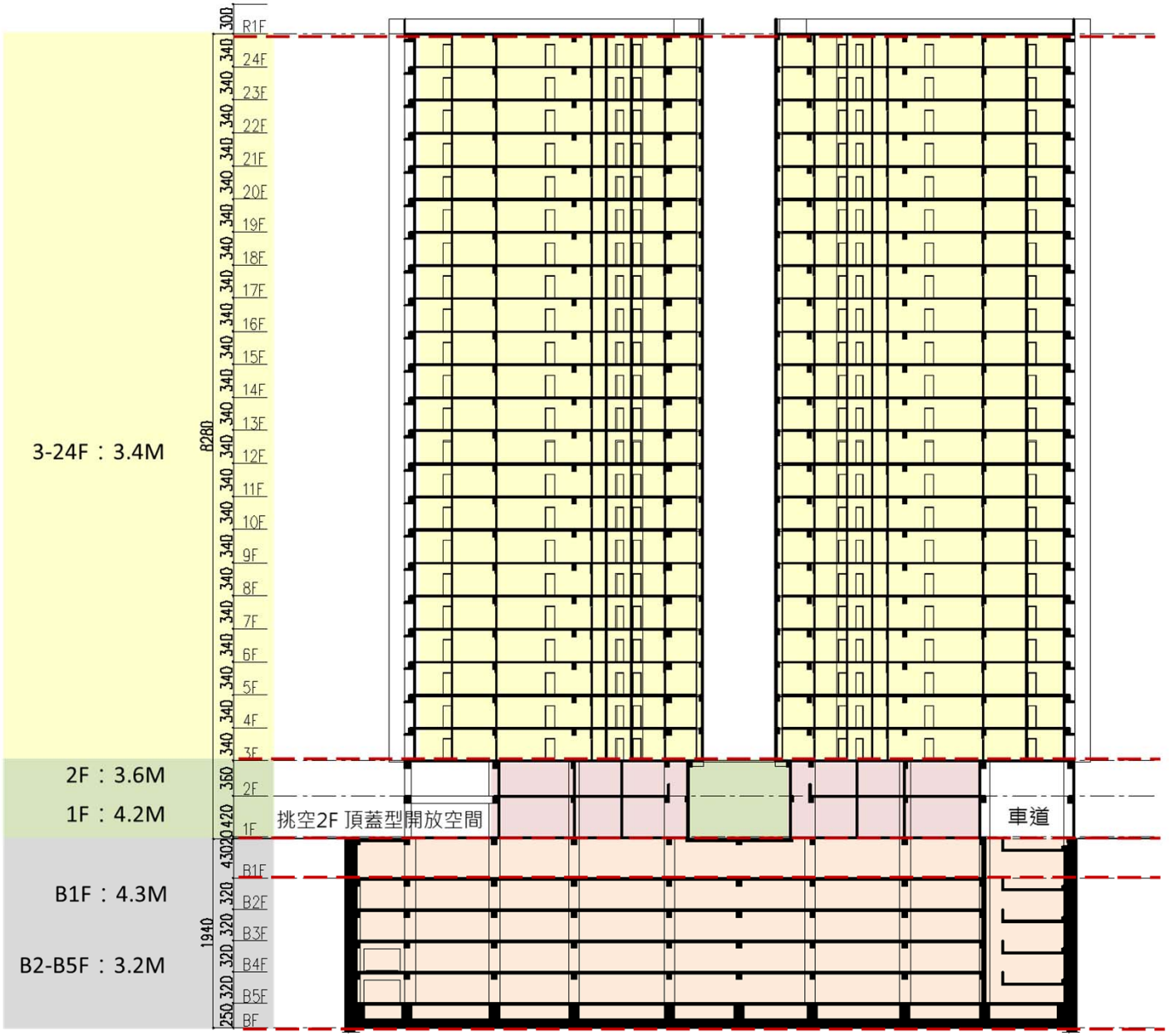
二、 住宅單元合計規劃 220 戶
商店單元合計規劃 6 戶
共計規劃 226 戶

三、 地下一至五層 為停車空間
機車車位總計 204 輛
汽車車位總計 226 輛



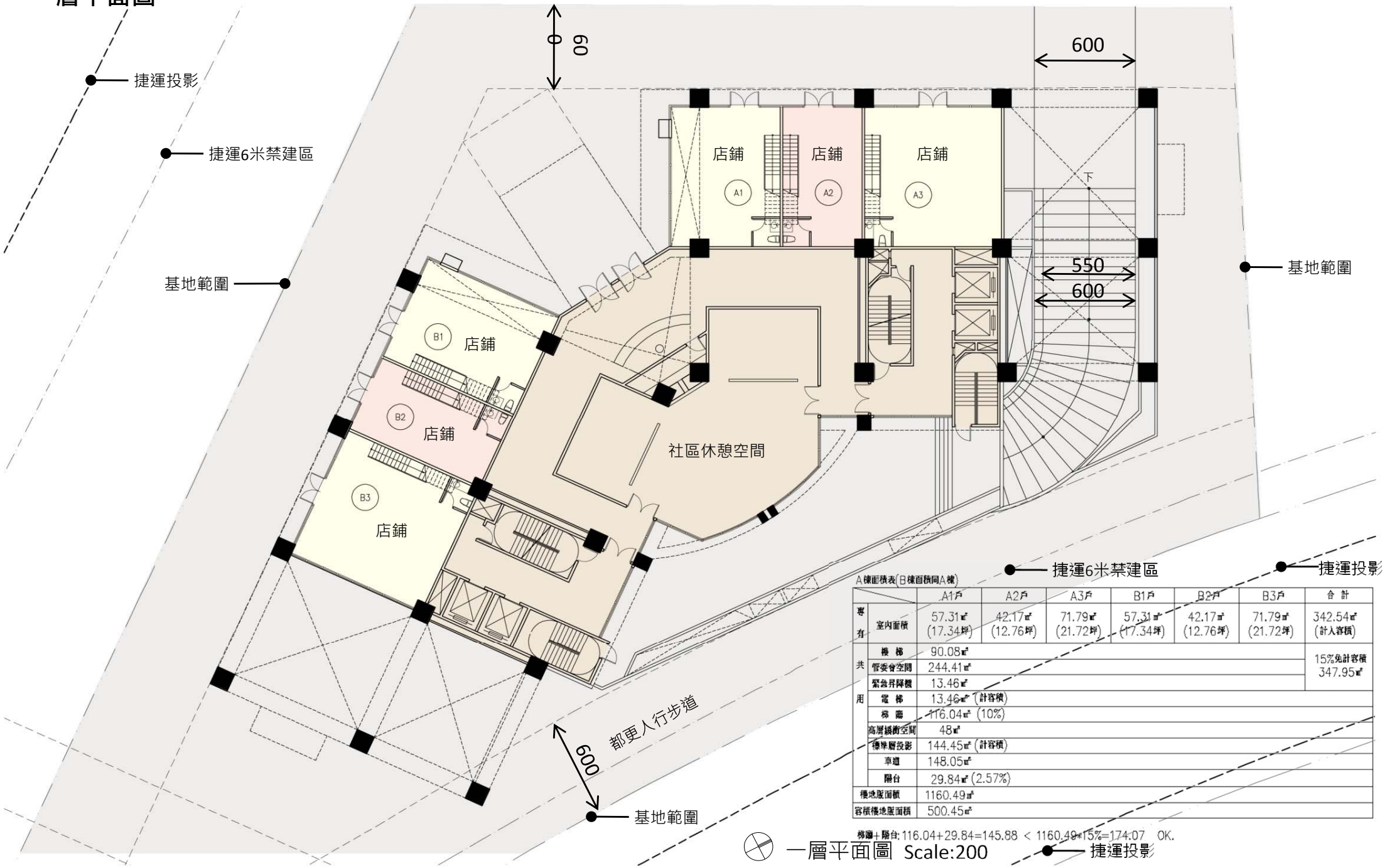
全區配置示意圖

住宅單元空間
公共設施空間
商店單元空間
地下室停車空間



橫向剖面圖 Scale:1/450

一層平面圖



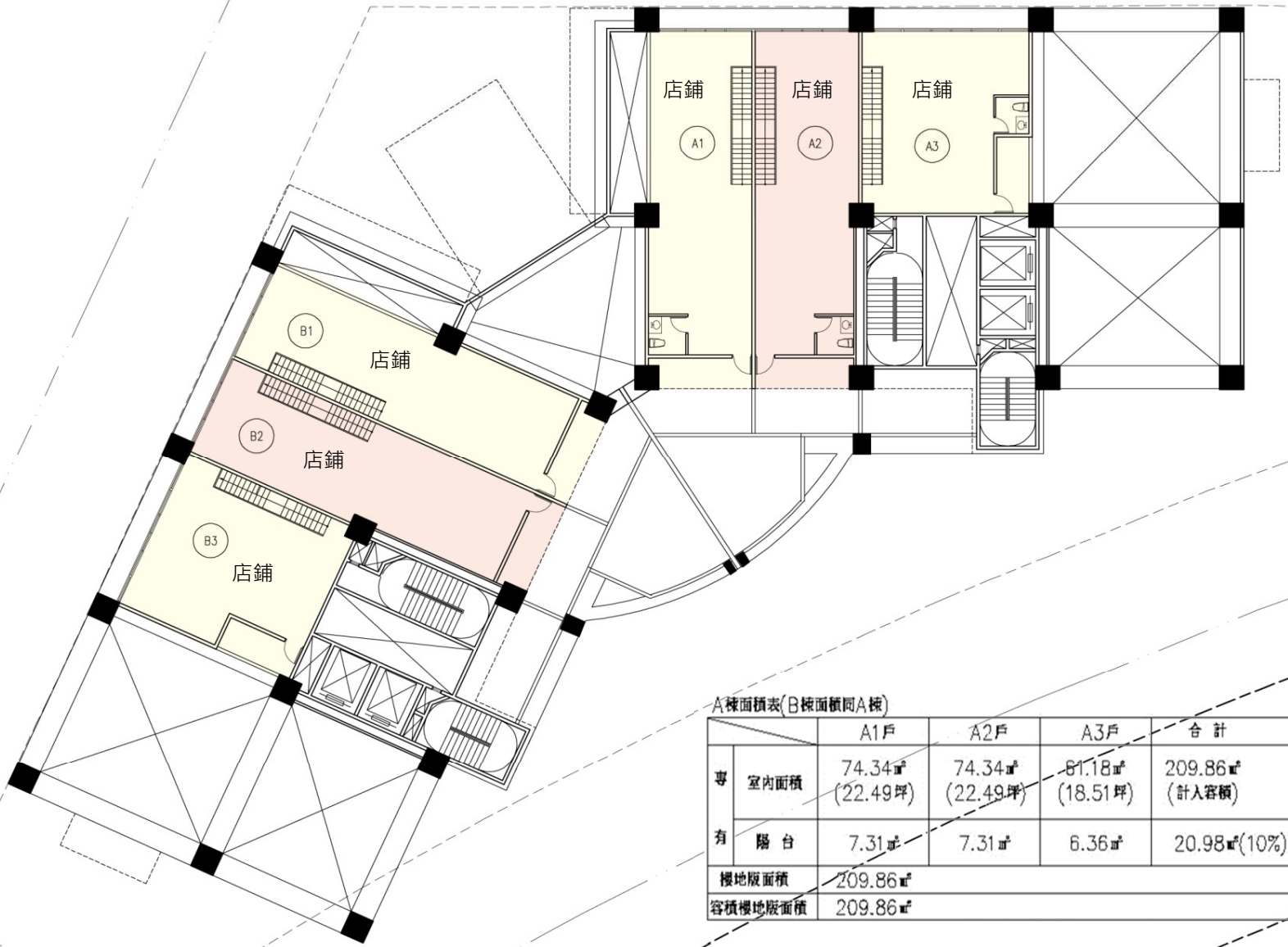
A棟面積表(B棟面積同A棟)

		A1戶	A2戶	A3戶	B1戶	B2戶	B3戶	合 計
專有	室內面積	57.31㎡ (17.34坪)	42.17㎡ (12.76坪)	71.79㎡ (21.72坪)	57.31㎡ (17.34坪)	42.17㎡ (12.76坪)	71.79㎡ (21.72坪)	342.54㎡ (計入容積)
共用	機 梯	90.08㎡						15%免計容積 347.95㎡
	管委會空間	244.41㎡						
	緊急昇降機	13.46㎡						
	電 梯	13.46㎡ (計容積)						
	梯 廳	116.04㎡ (10%)						
	高層續數空間	48㎡						
	標準層投影	144.45㎡ (計容積)						
	車道	148.05㎡						
	陽台	29.84㎡ (2.57%)						
標地版面積		1160.49㎡						
容積標地版面積		500.45㎡						

梯廳+陽台: 116.04+29.84=145.88 < 1160.49*15%=174.07 OK.

一層平面圖 Scale:200

貳層平面圖

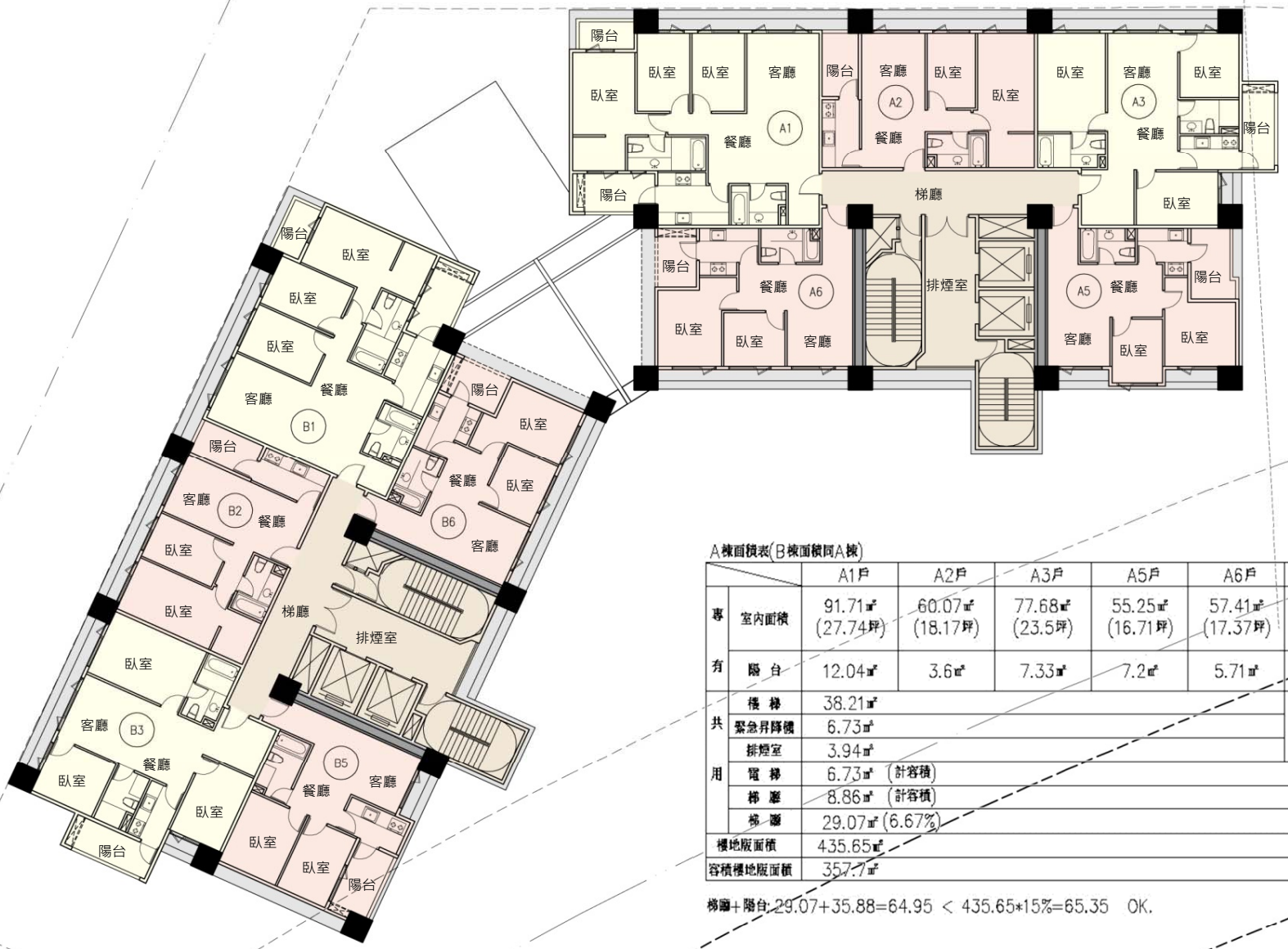


A棟面積表(B棟面積同A棟)

		A1戶	A2戶	A3戶	合 計
專有	室內面積	74.34㎡ (22.49坪)	74.34㎡ (22.49坪)	81.18㎡ (18.51坪)	209.86㎡ (計入容積)
	陽 台	7.31㎡	7.31㎡	6.36㎡	20.98㎡(10%)
樓地版面積		209.86㎡			
容積樓地版面積		209.86㎡			

二層平面圖 Scale:200

三層平面圖



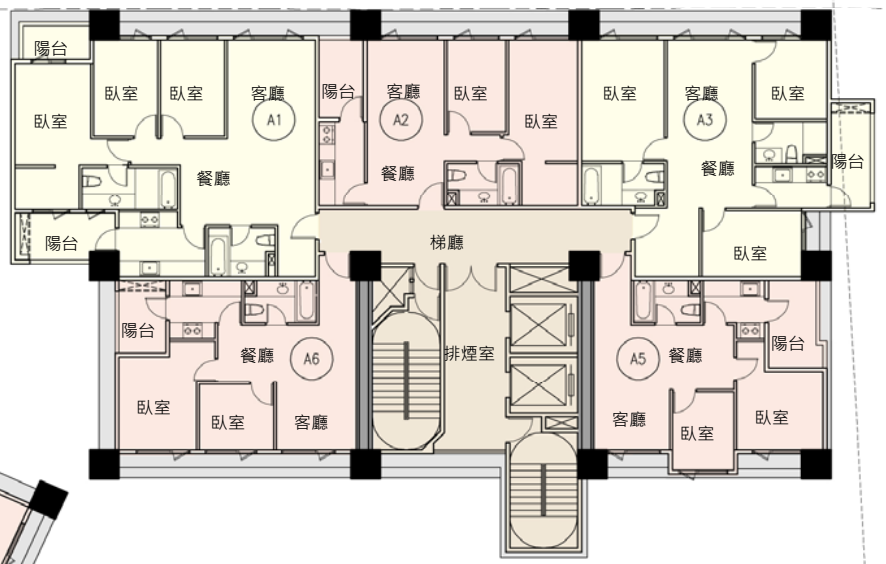
A棟面積表(B棟面積同A棟)

		A1戶	A2戶	A3戶	A5戶	A6戶	合 計
專有	室內面積	91.71㎡ (27.74坪)	60.07㎡ (18.17坪)	77.68㎡ (23.5坪)	55.25㎡ (16.71坪)	57.41㎡ (17.37坪)	342.12㎡ (計入容積)
專有	陽 台	12.04㎡	3.6㎡	7.33㎡	7.2㎡	5.71㎡	35.88㎡(8.23%)
共用	樓 梯	38.21㎡					15%免計容積 48.88㎡
共用	緊急昇降機	6.73㎡					
共用	排煙室	3.94㎡					
共用	電 梯	6.73㎡ (計容積)					
共用	梯 廳	8.86㎡ (計容積)					
共用	梯 廳	29.07㎡ (6.67%)					
樓地版面積		435.65㎡					
容積樓地版面積		357.7㎡					

梯廳+陽台: 29.07+35.88=64.95 < 435.65*15%=65.35 OK.

三層平面圖 Scale:200

四至二十四層平面圖



A棟面積表(B棟面積同A棟)

		A1戶	A2戶	A3戶	A5戶	A6戶	合 計
專有	室內面積	91.71㎡ (27.74坪)	60.07㎡ (18.17坪)	77.68㎡ (23.5坪)	55.25㎡ (16.71坪)	57.41㎡ (17.37坪)	342.12㎡ (計入容積)
有	陽 台	12.04㎡	3.6㎡	7.33㎡	7.2㎡	5.71㎡	35.88㎡(8.23%)
共用	樓 梯	38.21㎡					15%免計容積 48.88㎡
	緊急昇降機	6.73㎡					
	排煙室	3.94㎡					
	電 梯	6.73㎡ (計容積)					
	梯 廳	8.86㎡ (計容積)					
	梯 廳	29.07㎡ (6.67%)					
樓地版面積		435.65㎡					
容積樓地版面積		357.7㎡					

梯廳+陽台: 29.07+35.88=64.95 < 435.65*15%=65.35 OK.

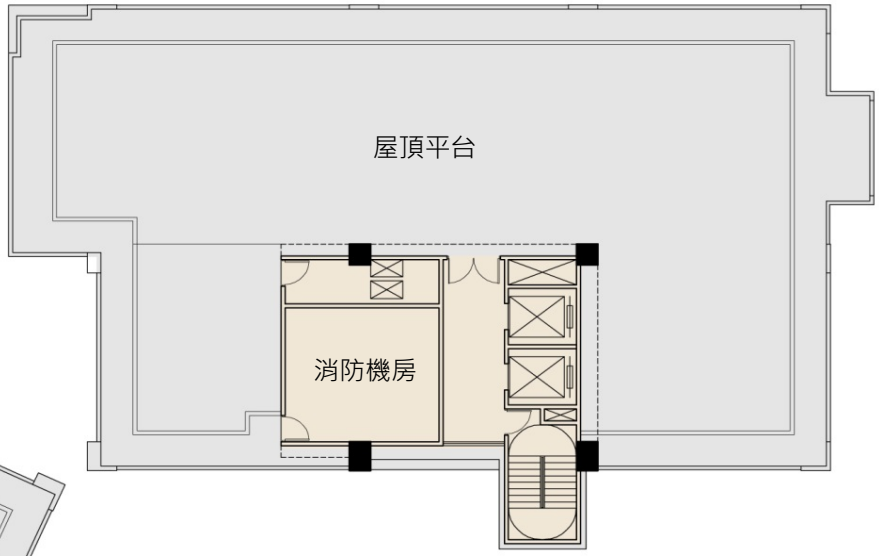
四~二十四層平面圖 Scale:200

屋突層平面圖

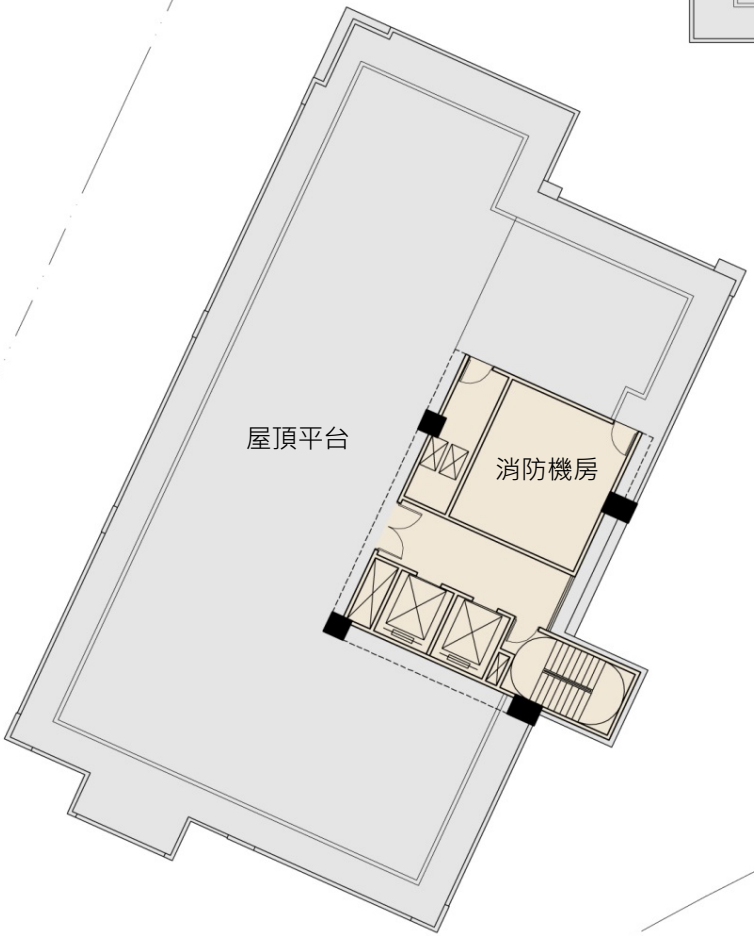
建築面積 1185.56

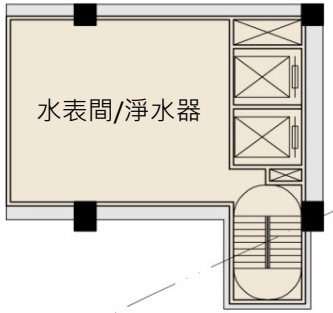
屋突最大面積 1185.56*15%/2=88.91

實設屋突面積 88.58㎡ < 88.91㎡ OK.

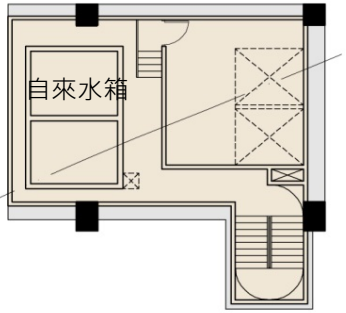


屋突一~屋頂層平面圖

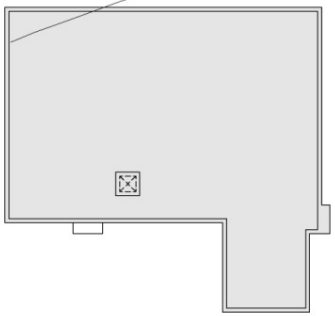




A棟屋突一層平面圖 (B棟亦同)



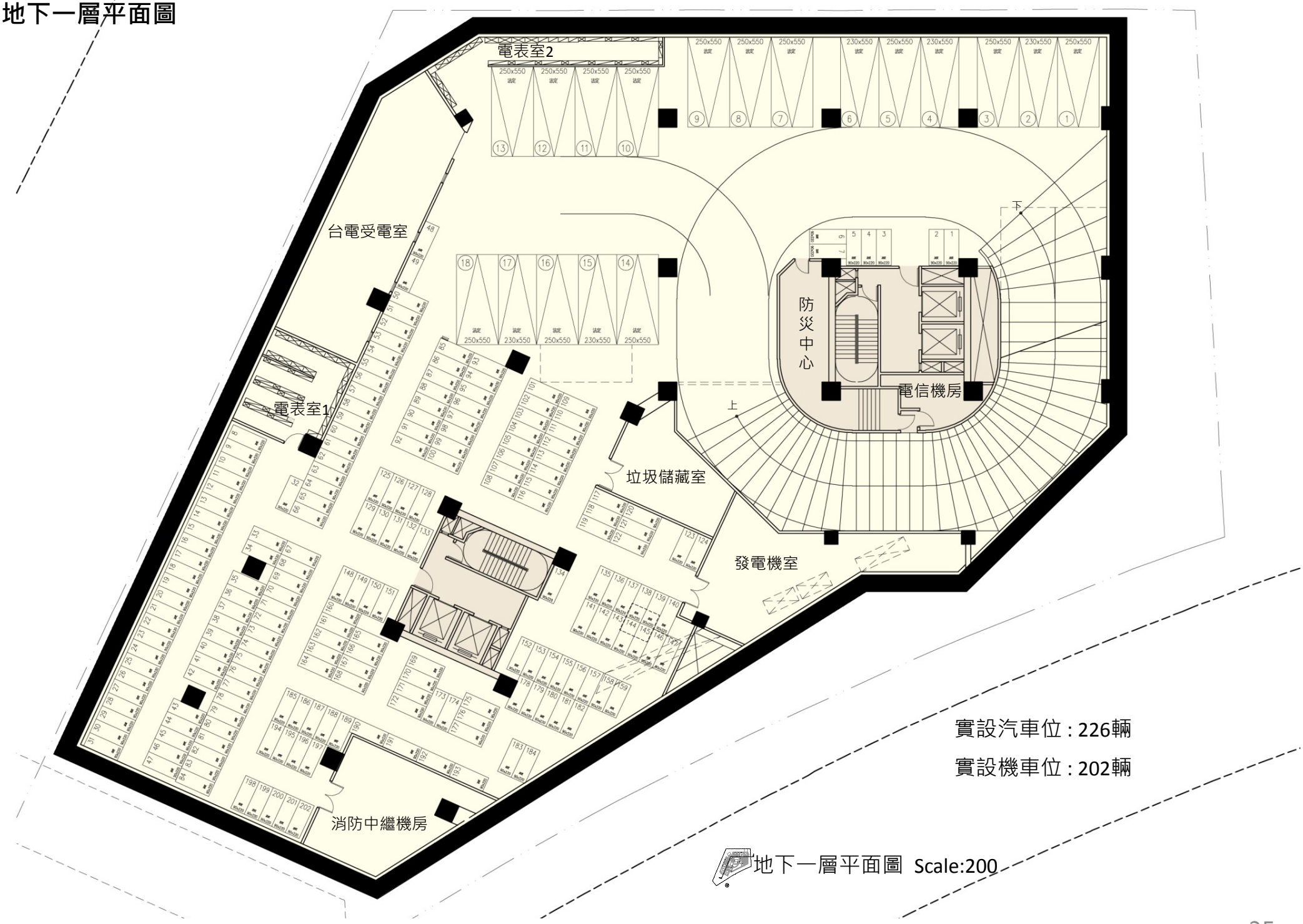
A棟屋突二層平面圖 (B棟亦同)



A棟屋層平面圖 (B棟亦同)

屋突一~屋頂層平面圖 Scale:200

地下一層平面圖

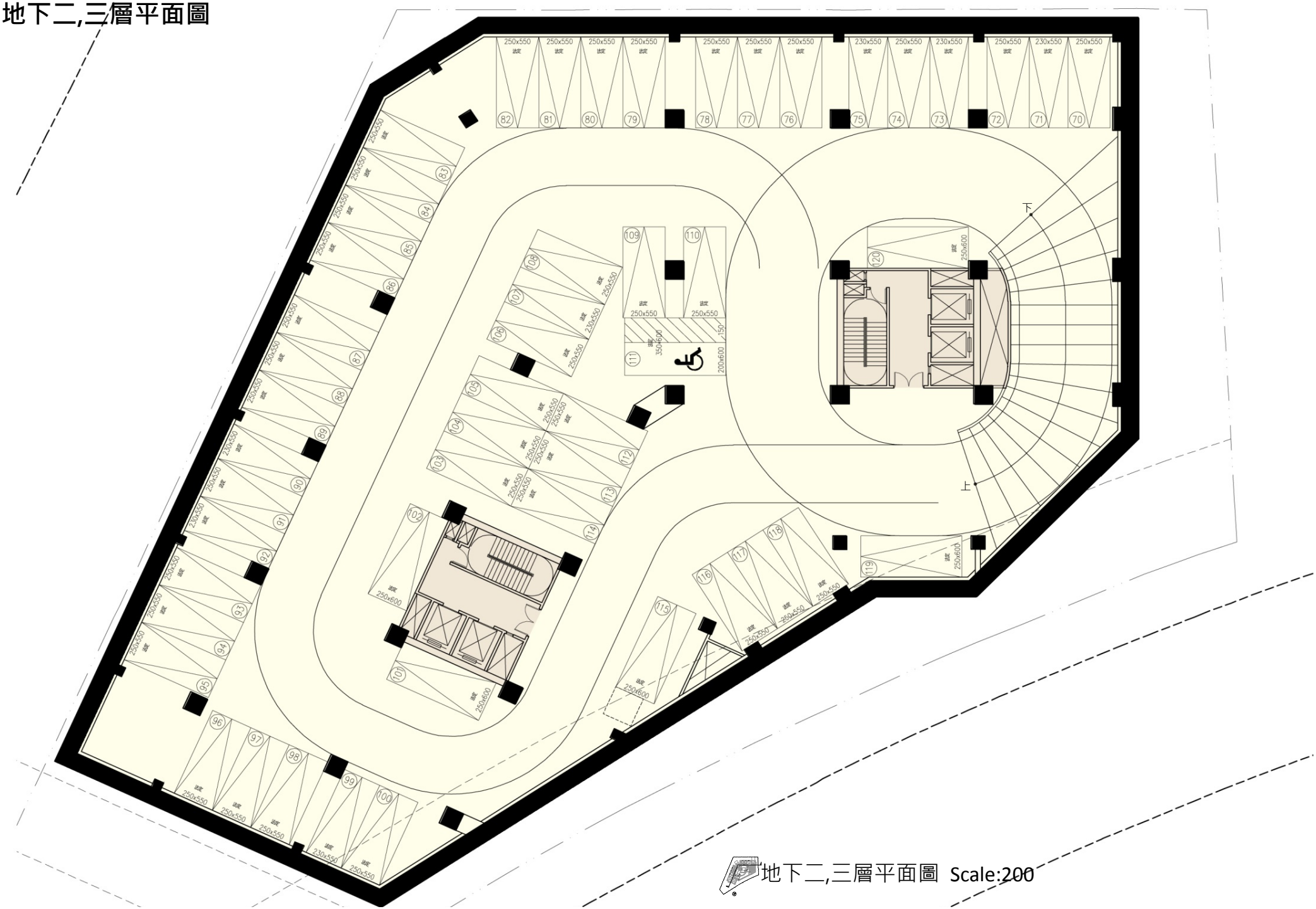


實設汽車位 : 226輛

實設機車位 : 202輛

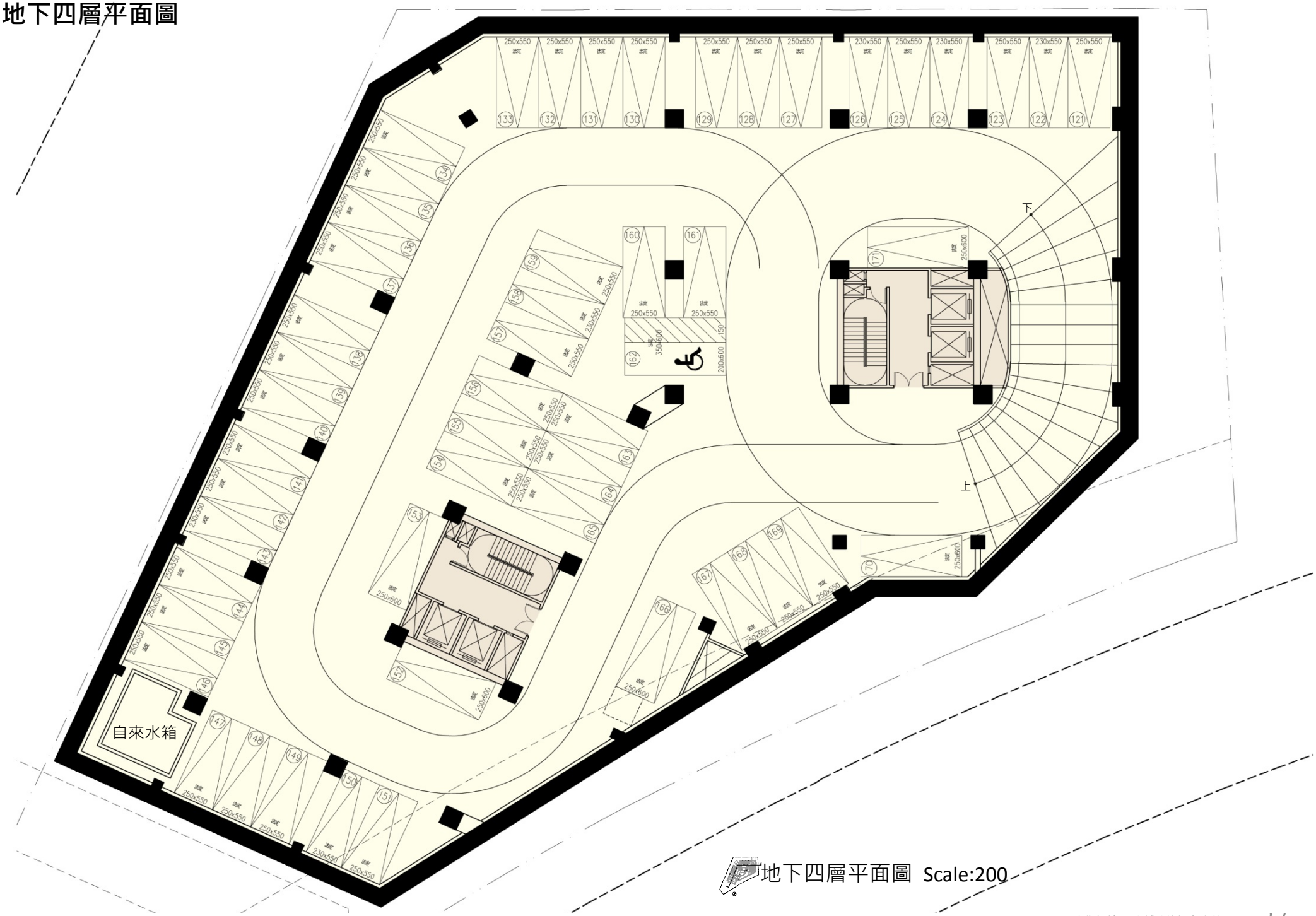
地下一層平面圖 Scale:200

地下二,三層平面圖



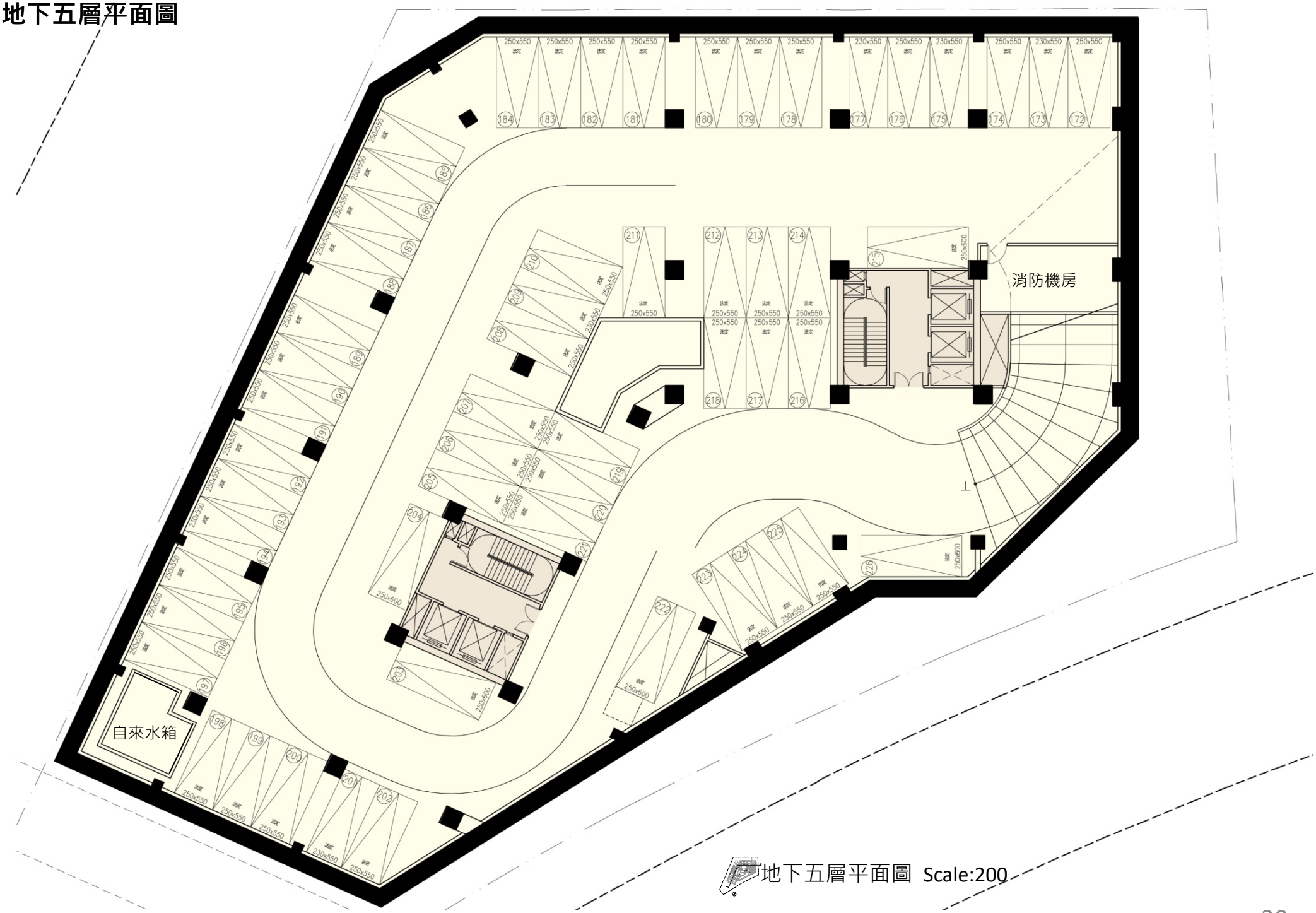
地下二,三層平面圖 Scale:200

地下四層平面圖



地下四層平面圖 Scale:200

地下五層平面圖



地下五層平面圖 Scale:200

標準層家配圖

標準層家配圖 Scale:1/100

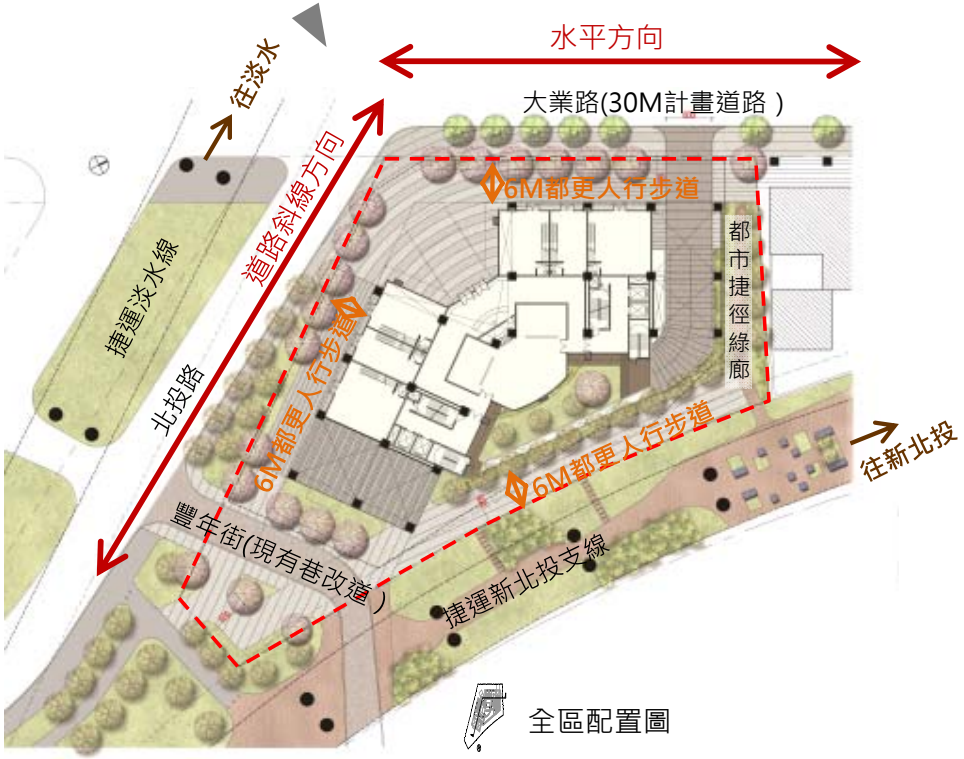
建築物量體及座落方位

以「**雙向/鏡射對稱**」建立量體呼應街廓紋理

基地位於北投區大業路往北投路交叉處，兩側適逢捷運雙線經過(淡水線/新北投線)之交叉地標性位置，本案兩幢建物配合臨大業路及北投路兩軸向，建築量體呈雙向之鏡射對稱量體之雙塔建築，造型以淺色框格分割，增加兩捷運間的門戶意象。

開廓**人行步道空間連結**週邊社區、學校與雙捷運站人潮

由於基地為不規則形狀，將建築物量體配置於基地中間偏右開闊處，四周皆留設6M都更人行步道及綠廊道，連結周邊社區、學校與雙捷運人潮，帶來新的都市漫步經驗，而對於鄰房量體及採光通風的影響降低到最小，同時引帶出水平與垂直間的對比張力，且另一側有壯麗的大屯山系陽明山巒陪襯。



全區配置圖

設計概念與思考原點

具體/微

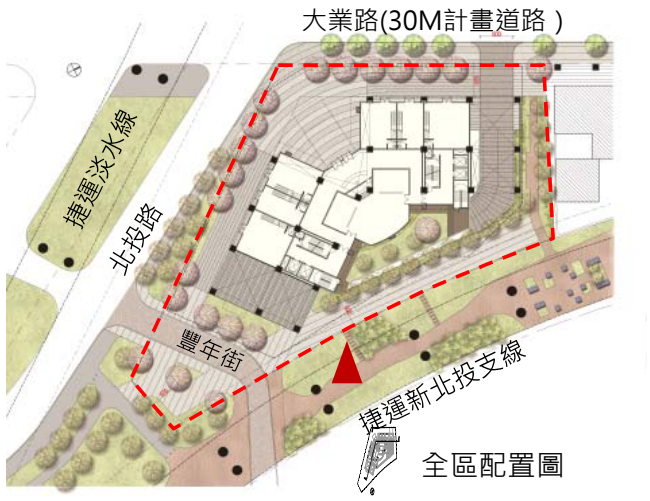
具體的建築量體，量體之間以微量的水平垂直分割，具有主從關係的效果，形塑現代整體感，和諧建築與自然環境。

哲學的建築

東方建築文化中"框"的觀念，是一種利用模糊的次空間界定外部環境與內再空間的手法。本案企圖以淺灰色結構框架重組排列立面的量體層次，將"框"的觀念展現在現代建築的造型語彙中，體現東方空間哲學的意境。

工藝的建築

以不同的細部手法強化不同材質的特質，並透過有秩序的安排，讓材質的比例美感自然呈現於建築立面上。



全區配置圖

建築造型及色彩

建築主體-淺色框架引帶出水平與垂直間的對比張力

在紛亂的都市中，建築外觀成為人和都市接觸的界面，在面對都市的建築姿態上，以淺色材質框架水平垂直分割量體，大地色系為背景，傳達城市生活豐富多樣的形象。

基座-配合整體立面開放的沿街面店家

將立面表情延伸至地面兩層開放的沿街面店家，採用大地色系及落地玻璃之質感，配合整體力面造型概念，降低對周遭環境的影響，讓人群自由穿梭其中。

垂直遮陽板-呈現垂直聚落樣貌

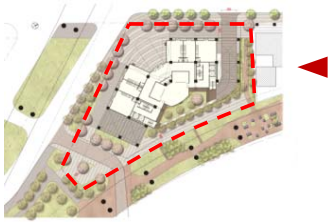
將正對大業路的都市牆面，呈現出垂直聚落樣貌，使建築外觀光影的變化更具豐富性，並滿足遮陽的實際生活需求，和兼具節能減炭之綠色建築。

屋突及女兒牆-退縮的極簡設計

屋突層退縮至建築背向，降低行人視覺壓迫感，延續立面材質，且簡化成淺色長向量體及垂直格柵，加上以玻璃圍繞的女兒牆，將微反射的玻璃輝映自然環境，讓建築量體融入在山水之間，體現哲學的建築。

北向立面圖

東向立面圖



南向立面圖

西南向立面圖

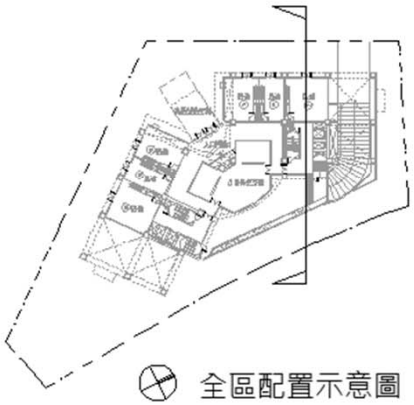
基地週邊環境透視圖

鳥瞰透視圖

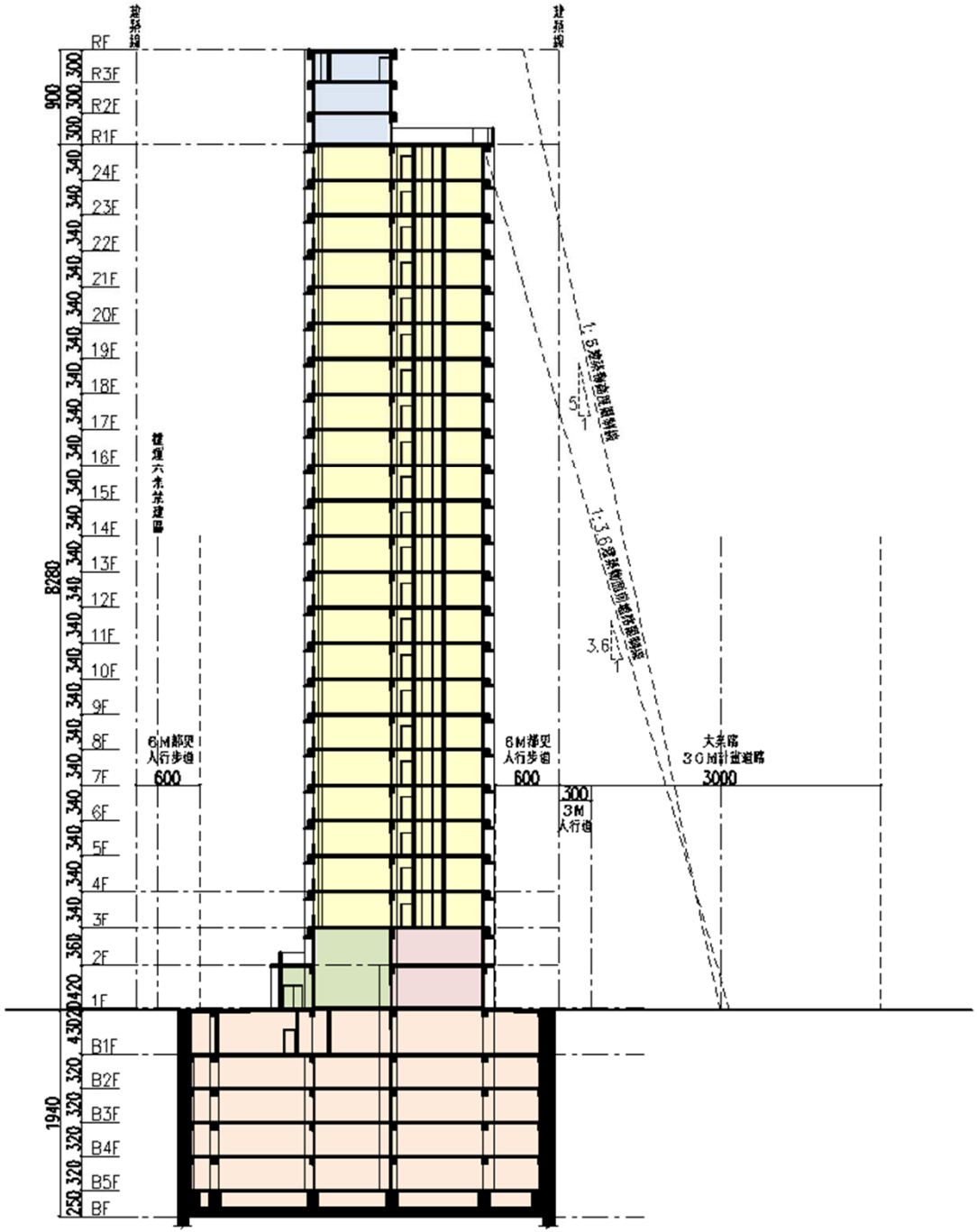
鳥瞰透視圖

建築夜間模擬

全區剖面示意圖



全區配置示意圖



縱向剖面圖　Scale:1/450

住宅單元空間

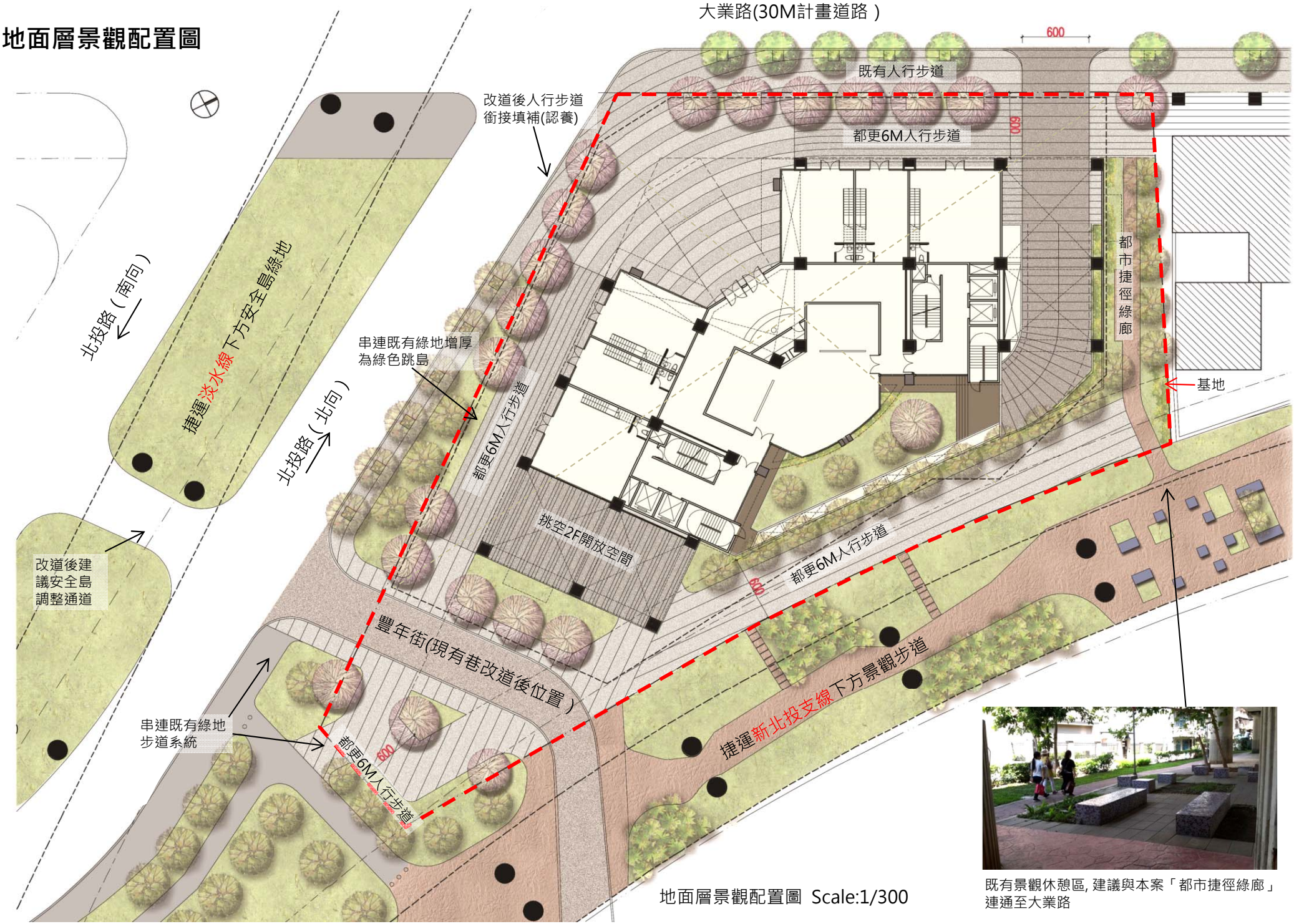
公共設施空間

商店單元空間

地下室停車空間

屋突機房空間

地面層景觀配置圖



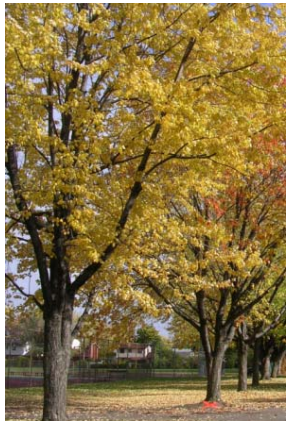
地面層景觀配置圖 Scale:1/300

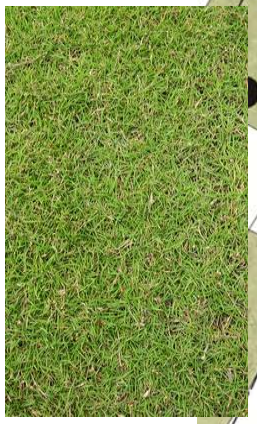
既有景觀休憩區, 建議與本案「都市捷徑綠廊」連通至大業路

地面層景觀植栽設計

榕樹
(北側沿街行道樹)

樟樹
(南側與捷運綠帶沿街行道樹)

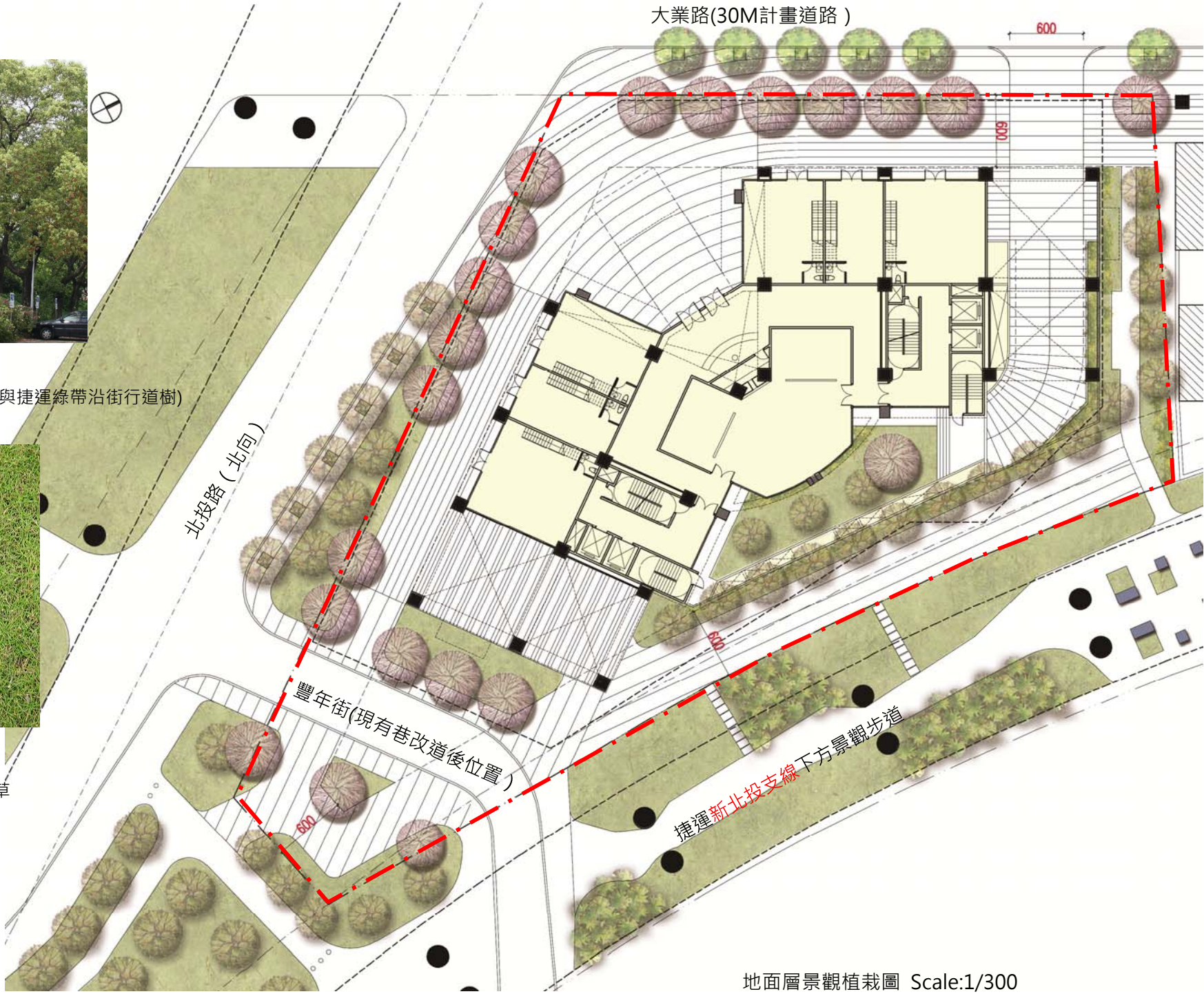




優行楓香
(原生喬木)

地被:
台北草

灌木:
霓裳花



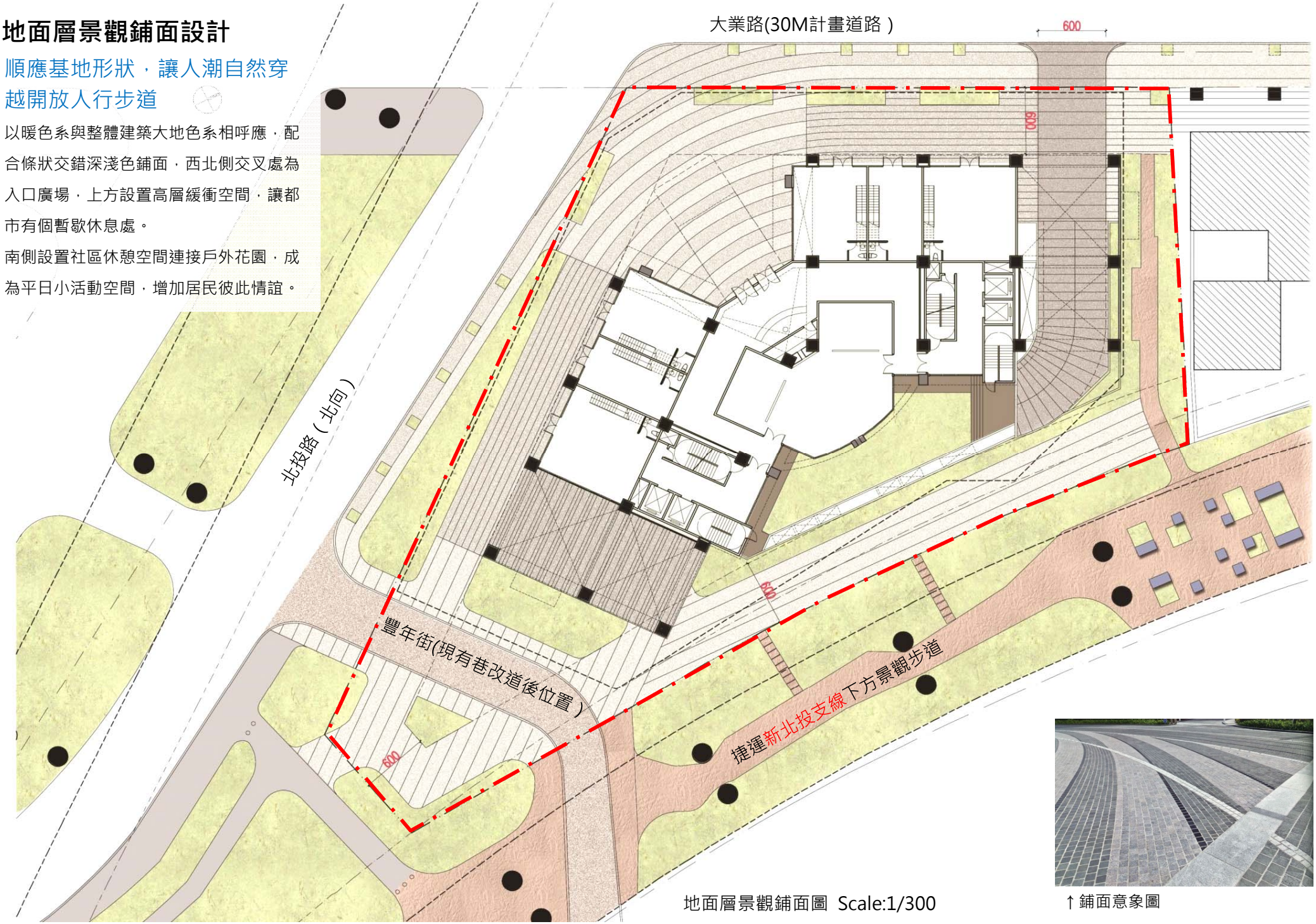
地面層景觀植栽圖 Scale:1/300

地面層景觀鋪面設計

順應基地形狀，讓人潮自然穿越開放人行步道

以暖色系與整體建築大地色系相呼應，配合條狀交錯深淺色鋪面，西北側交叉處為入口廣場，上方設置高層緩衝空間，讓都市有個暫歇休息處。

南側設置社區休憩空間連接戶外花園，成為平日小活動空間，增加居民彼此情誼。



地面層景觀鋪面圖 Scale:1/300

↑鋪面意象圖

屋頂景觀設計

以大面積花台及大地色鋪面圍塑屋頂景觀，營造與綠意融合的舒適空間

配合屋突平面之形狀，設置簡單舒適的休憩空間，以及方便曬被區域，並提供北投生態復育林相及美化環境而搭配誘鳥型植栽，光臘樹.七里香...等，發芽期間產生嫩葉、花芽或於果實成熟時期，均為誘引鳥類飛來取食之鳥餌食物。

光蠟樹

杜英

七里香

金露花

細葉杜鵑

細葉雪茄花

假儉草

屋頂層景觀平面圖 Scale:1/300

1.眺望景觀平台
2.意境步道
3.居民交誼空間
4.屋頂小花園
5.灌木叢角落
6.曬被區

消防救災空間及動線規劃

依內政部102年7月22日台內營字第1020807424號函修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐條檢討

一、消防車輛救災動線指導原則如下：

(一)供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。

■本案消防車輛通行之道路為北側30M計畫道路，淨高4.5M以上，符合規定。

(二)道路轉彎及交叉路口設計應儘量考量適合各地區防災特性之消防車行駛需求，如附圖例為供參考。

■本案道路轉彎及交叉路口設計如右下圖所示，符合規定。

二、消防車輛救災活動空間之指導原則如下：

(一)六層以上或高度超過二十公尺之建築物，應於面臨道路或寬度四公尺以上通路各處之緊急進口、其替代窗戶或開口水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間，如緊急進口、其替代窗戶或開口距離道路超過十一公尺，並應規劃可供雲梯車進入建築基地之通路。

■本案規劃雲梯消防車操作救災活動空間與建築物外牆開口水平距離在十一公尺範圍內，符合規定。

(二)供雲梯消防車救災活動之空間需求如下：

1.長寬尺寸：六層以上未達十層之建築物，應為寬六公尺、長十五公尺以上；十層以上建築物，應為寬八公尺、長二十公尺以上。

■本案消防雲梯車操作救災空間寬8M，長20M，符合規定。

2.應保持平坦，不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施。

■遵循辦理。

3.規劃雲梯消防車操作活動空間之地面至少應能承受當地現有最重雲梯消防車之一點五倍總重量。

■本案留設消防雲梯車操作空間於計畫道路上，其能承受之載重符合規定。

4.坡度應在百分之五以下。

■順平處理，坡度在5%以下，符合規定。

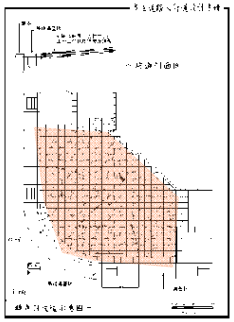
5.雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離應在十一公尺以下。

■本案雲梯消防車操作救災空間與建築物外牆開口水平距離10M，符合規定。

消防救災空間及動線規劃圖 Scale:1/300

建築物無障礙規劃說明

本案人行道採無障礙空間設計，街角部分與道路順平，採新工處標準轉角斜坡道施工方法，銜接鄰里人行空間及創造本案全區行動不便者通行之無障礙環境。



↑新工處順平坡道標準平、剖面示意圖

- 汽車動線
- 機車動線
- 建物主要出入口
- 鄰里人行動線
- 街角行動不便坡道

大業路(30M計畫道路)

既有人行步道

都更6M人行步道

都市捷徑綠廊

基地

捷運淡水線下方安全島綠地

北投路(北向)

都更6M人行步道

挑空2F開放空間

豐年街(現有巷改道後位置)

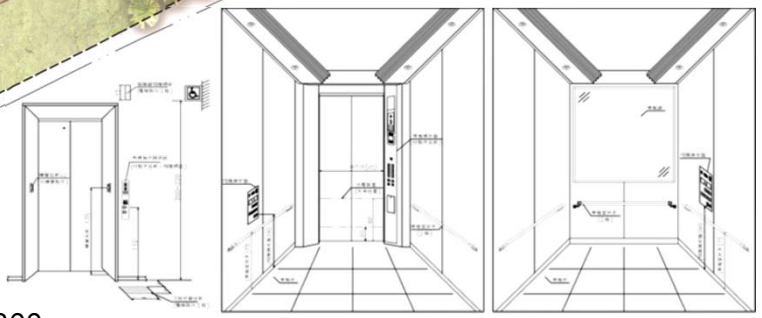
都更6M人行步道

都更6M人行步道

捷運新北投支線下方景觀步道

600

地面層配置圖 Scale:1/300



↑無障礙電梯示意圖

綠建築設計說明

本案申請綠建築**銀級標章**，綠建築之九項評估指標中，檢討**綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善**等七項指標，依「綠建築解說與評估手冊」訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標後，分級評估總得分落於**Σrsi=45~50分**。

(實際得分依標章評定為準)

符合綠建築標章分級評估之**〝銀級〞**標準。申請容積獎勵6%。

綠建築標章
GREEN BUILDING

↑綠建築標章標誌

專案諮詢

一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。

二、本案都市更新相關諮詢

國泰建設股份有限公司

聯絡電話：(02)2377-9968

聯絡地址：臺北市大安區敦化南路二段218號2樓

安邦工程顧問股份有限公司

聯絡電話：(02)8923-6788

聯絡地址：新北市永和區保生路1號4樓之一

臺北市都市更新處

聯絡電話：(02)2321-5696

聯絡地址：臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓

三、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(http://www.uro.taipei.gov.tw)

謝 謝 ！

敬 請 指 教