

# 都市更新整合與 建築規劃

# X

## 李逸仁

現 職 |

大序建築師事務所 | 微積建築

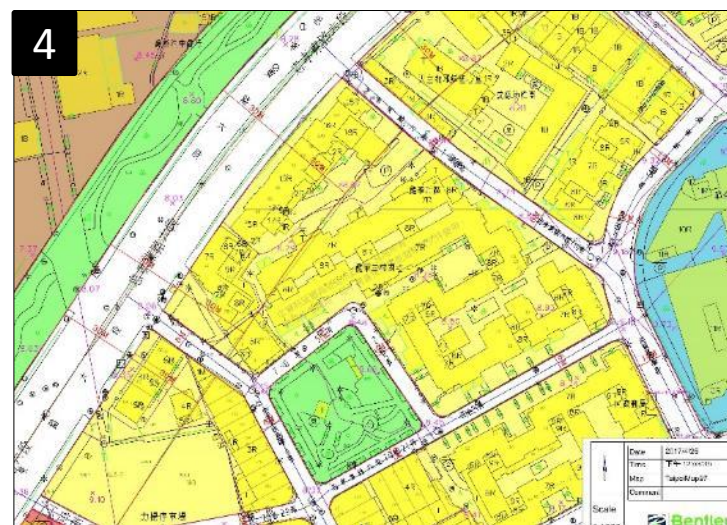
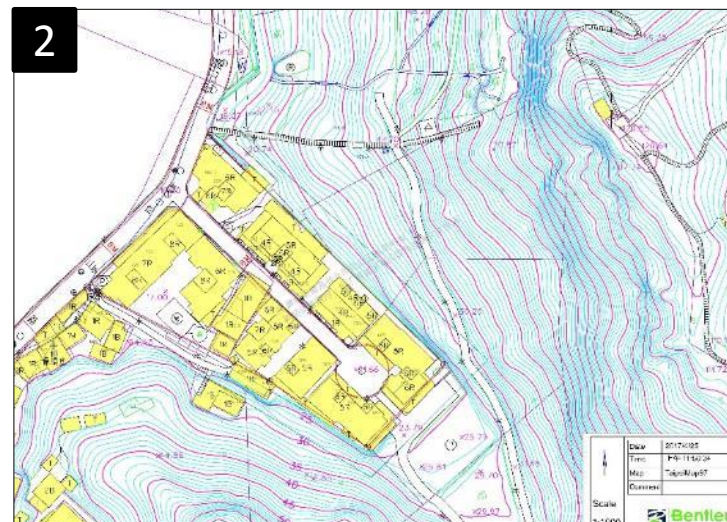
主持建築師

# 簡報大綱

- 壹、都更整合與建築規劃
- 貳、都更整合與劃定
- 參、法令與建築規劃
- 肆、地面層與建蔽率
- 伍、建築產品規劃與選配
- 陸、建築規劃與造價

# 壹、都更整合與建築規劃

## □ 單元的整合與規劃(海砂屋/完整街廓/商業區/住宅區)



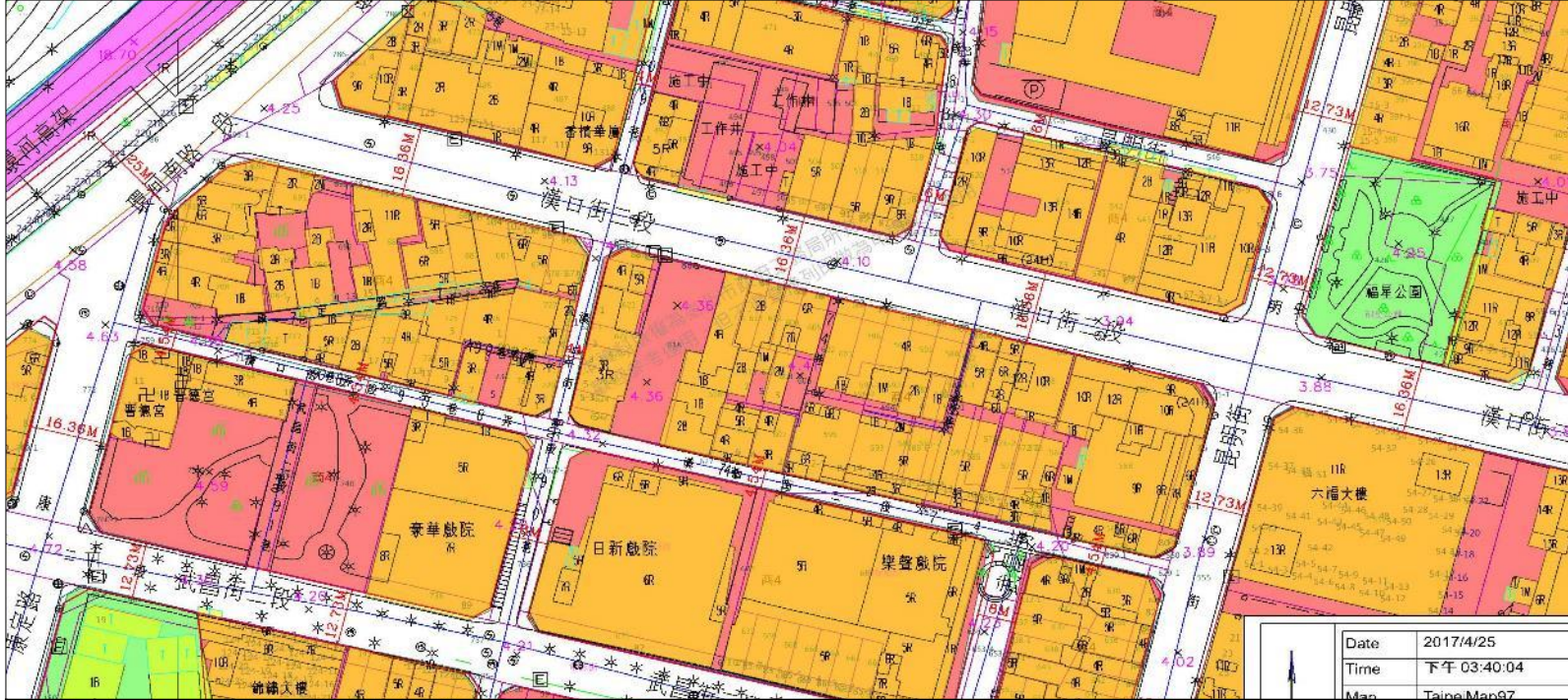
# 貳、都更整合與劃定

## □ 劃定評估指標(須達3項以上)

1*	屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上
2	現有巷道彎曲狹小，寬度小於六公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。
3	各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造。
4*	建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上。
5	合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上
6	更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。
7*	建築物無設置化糞池或經鑑定該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。
8	四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。
9*	建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。
10	穿越更新單元內且未供公共通行之計畫道路之面積比例達二分之一以上。
11	更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。 有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
12	平均居住樓地板面積低於本市居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。
13	內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區
14	更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。

# 貳、都更整合與劃定

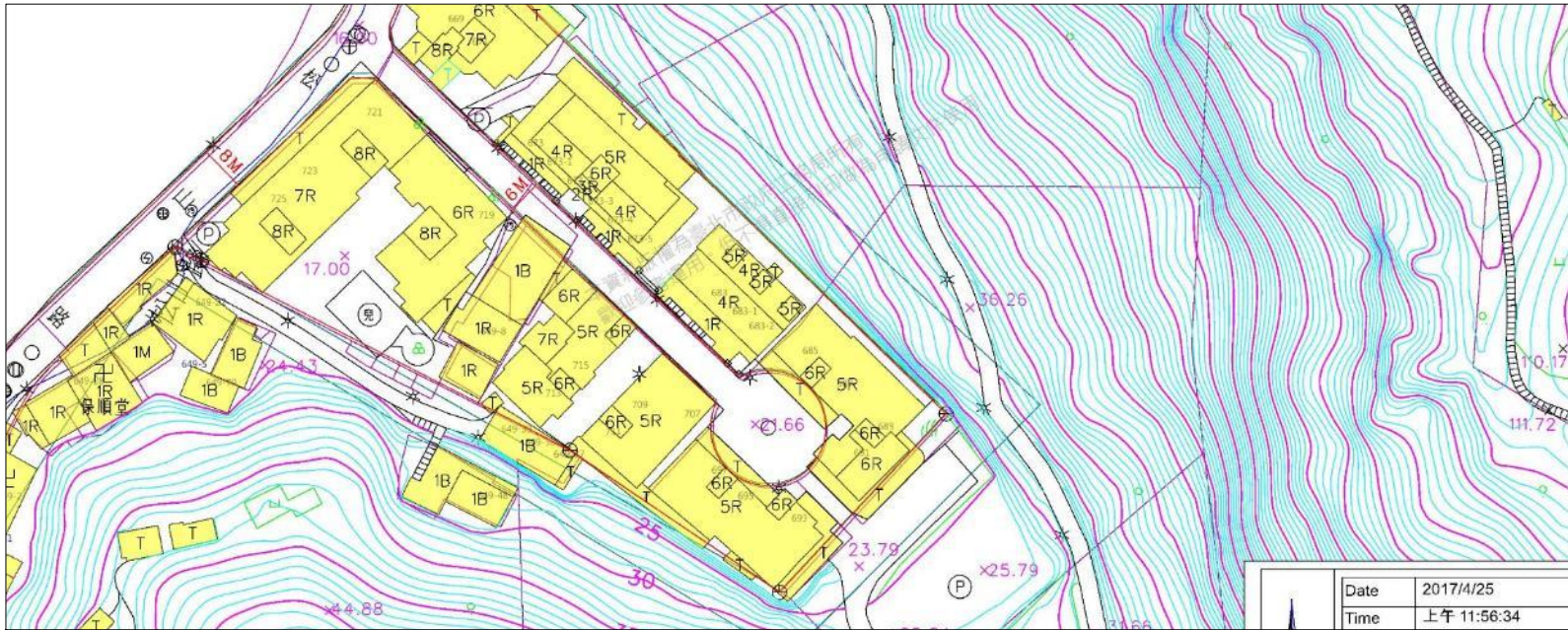
## 符合3/6/8/9/評估指標(須達3項以上)



3	各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造。
6	更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。
8	四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。
9	建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。

# 貳、都更整合與劃定

## □ 鑑定為海砂屋免評估指標



### 臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第十六點

自劃更新單元案符合自治條例第十三條規定者，得不受作業須知第四點即第九點至第十三點規定限制

第四點：劃定基準及臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準

第九點：送件前六個月應辦理範圍內說明會

第十點：相鄰土地協調會

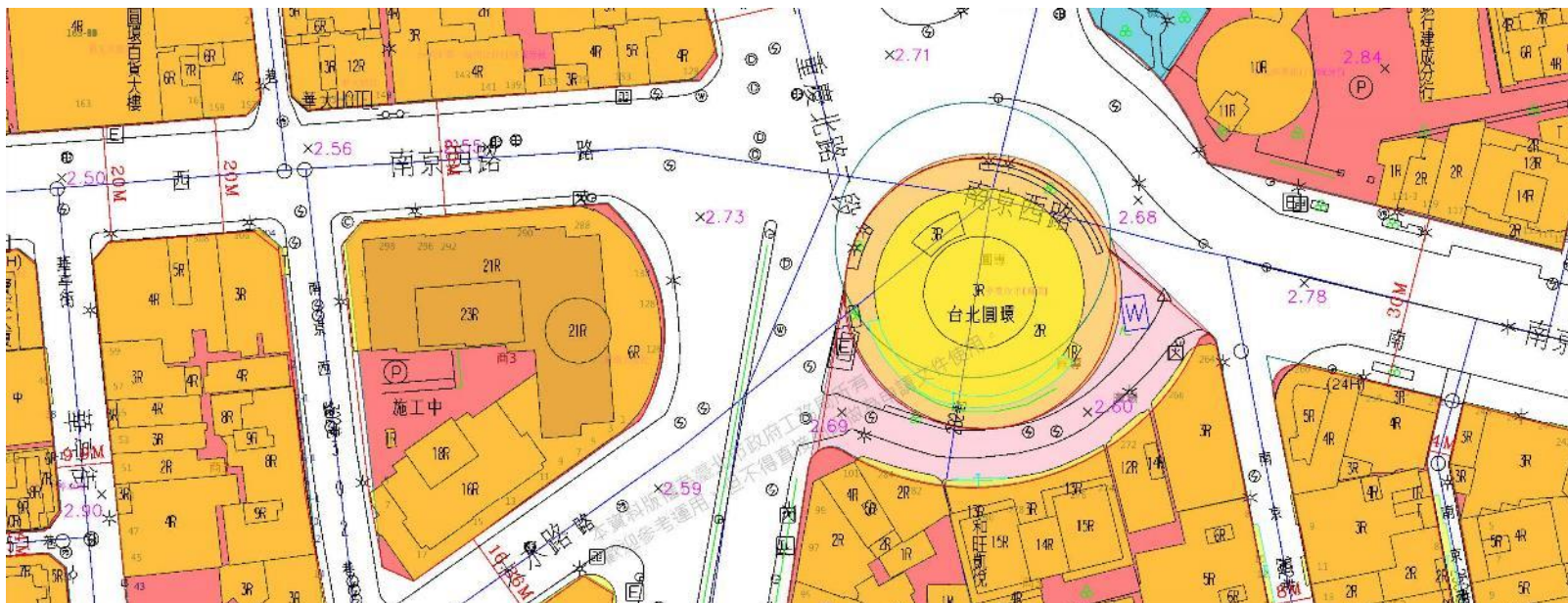
第十一點：相鄰土地意願參與比例納入自劃更新單元原則

第十二點：政府辦理相鄰土地法令說明會

第十三點：街廓內相鄰土地得排除依第十點規定辦理相鄰土地協調會

# 貳、都更整合與劃定

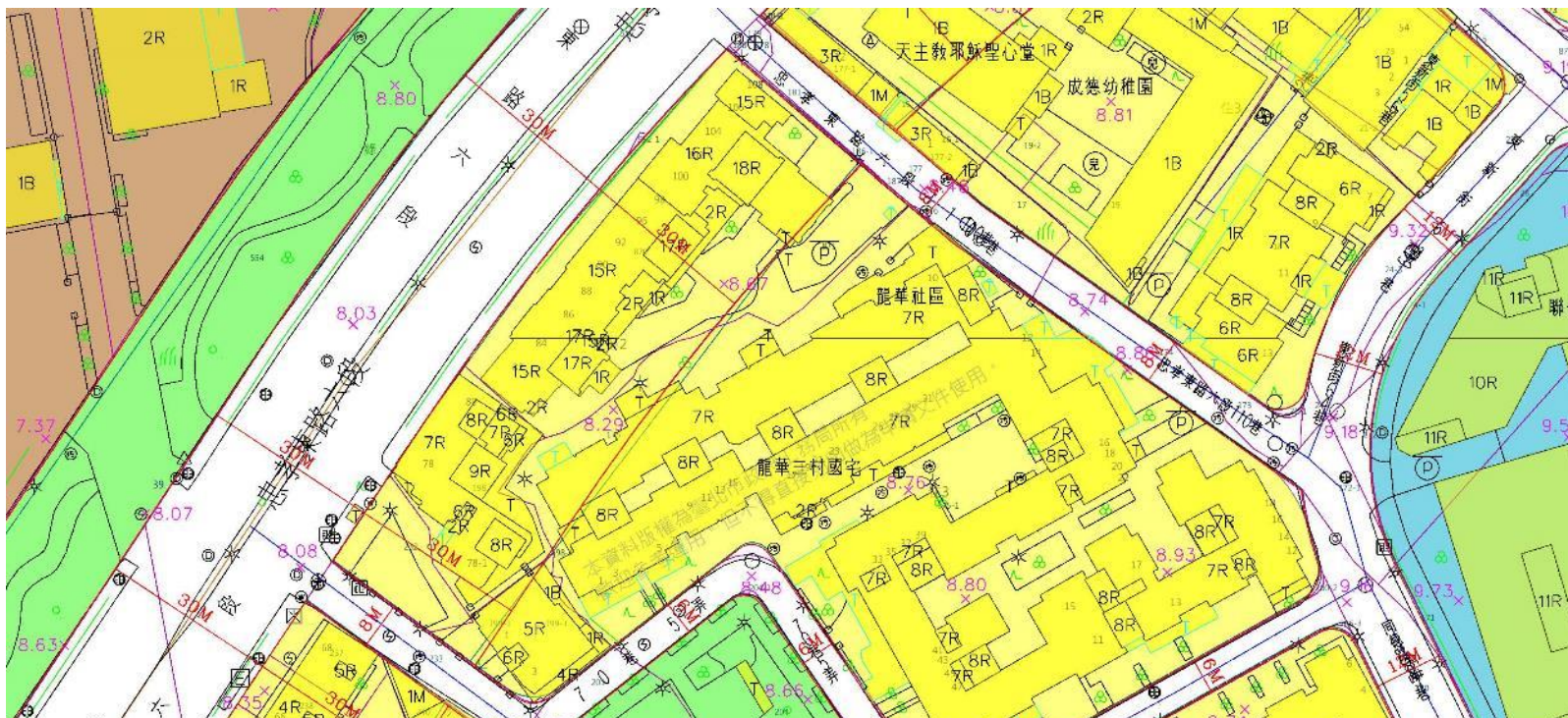
## 符合3/6/8/9/14評估指標(須達3項以上)



3	各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造。
6	更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。
8	四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。
9	建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。
14	更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。

# 貳、都更整合與劃定

## 符合3/6/8/9/評估指標(須達3項以上)

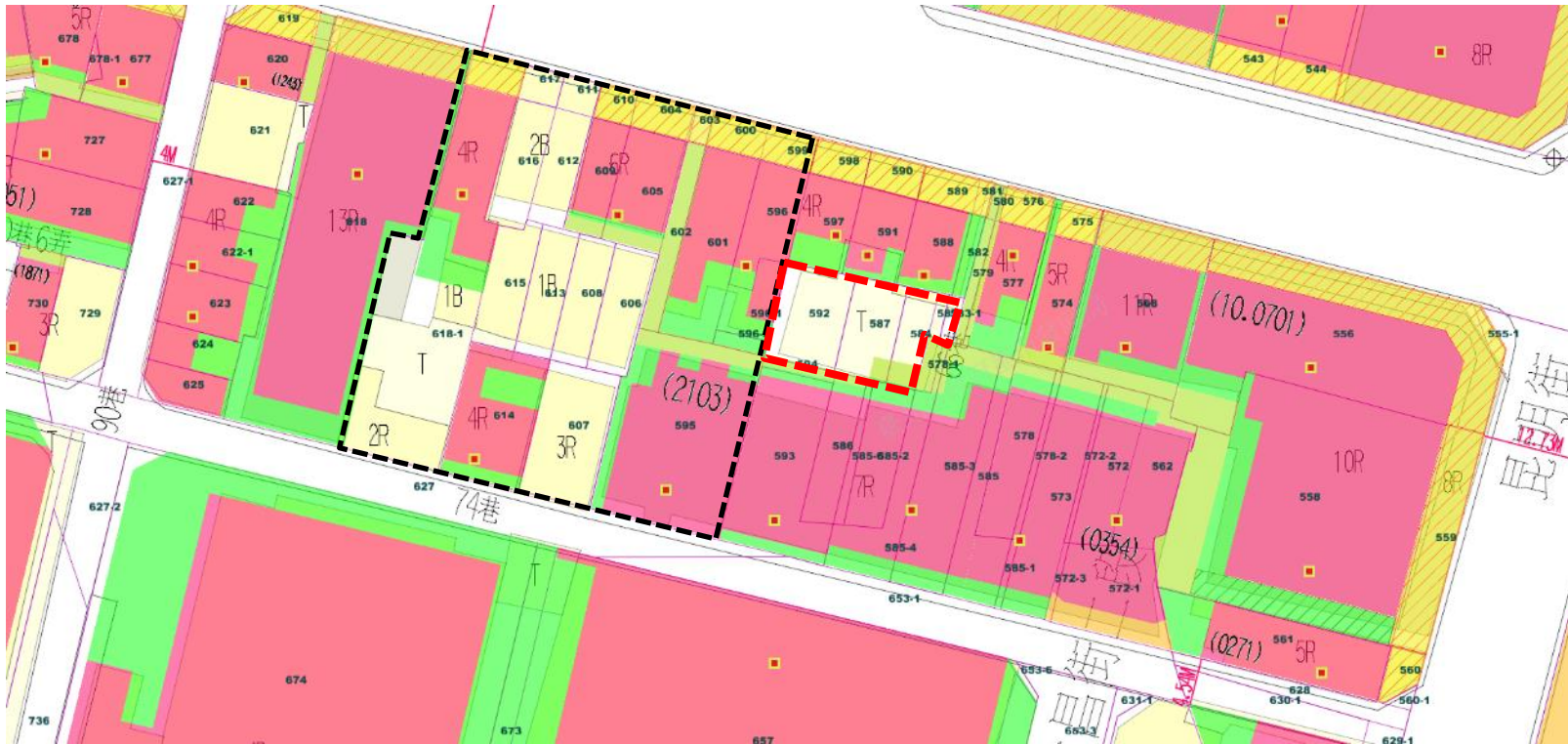


3	各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造。
6	更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。
8	四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。
9	建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上。



## 貳、都更整合與劃定

- 畸零地(更新單元不得造成鄰接土地成為畸零地)
- ✓ 土地使用分區管制自治條例(最小寬度及深度)
- ✓ 臺北市畸零地使用規則
- ✓ 細部計畫之最小基地規模



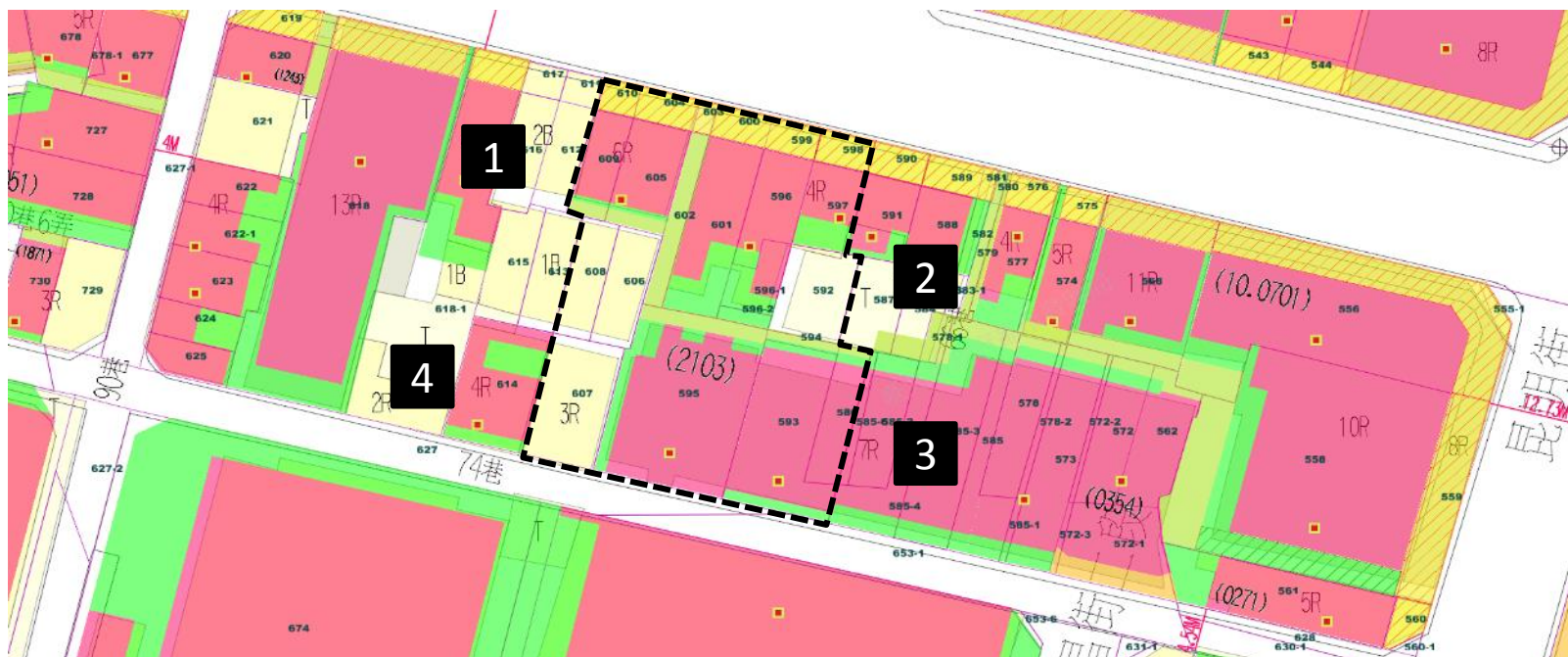
## 貳、都更整合與劃定

- 不能申請自劃定更新單元範圍的區位或土地使用分區
  - 位於**保護區**、**農業區**、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之**山坡地**、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區
  - **空地過大**
  - 本府公告劃定之**更新地區**
  - 涉依文化資產保存法指定之**古蹟**
  - 涉經本府徵收且開闢完成之**公共設施用地**
  - 涉依臺北市都市更新整建維護實施辦法核准補助之**整建維護單元**
  
- 自劃更新單元範圍內包含公有土地
  - 依臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則規定**徵詢**公有土地管理機關後，其表示有**使用計畫**、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新需要者，市府得駁回申請案於

# 貳、都更整合與劃定

## □ 鄰地協調(不得造成鄰接土地成為畸零地)

會議名稱	鄰地協調會(非屬完整街廓)	更新單元範圍內說明會
辦理條件及會議次數	1.更新單元面積未達1000m <sup>2</sup> (或跨街廓面積未達1000m <sup>2</sup> 街廓)至少2次以上間隔不少於30日 2.毗鄰土地之建物已建築完成且達30年以上 3.更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達1000m <sup>2</sup> 至少1次以上	確實更新單元範圍內外之意願調查作業及相關檢討至少1次



# 貳、都更整合與劃定

## □ 現有巷道廢止或改道

現有巷道廢止或改道情形未符合臺北市都市更新自治條例第十條者，仍須依「臺北市現有巷道廢止或改道申請辦法」辦理相關程序。

- ✓ 1. 現有巷道**全部**位於都市更新事業計畫**範圍內**。
- ✓ 2. 同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。

圖例			
控制點	○	控制點	○
高程點	10.00	高程點	10.00
地界線	——	地界線	——
界橋	⊗	界橋	⊗
道路中心線	——	道路中心線	——
都市計畫線	——	電力孔	⊗
建築線	——	電信孔	⊗
給水管	AC	污水孔	⊗
水管	PC	雨水孔	⊗
RC 柱洞	——	消防栓	⊗
水溝管線 (10.00)	——	抽水機	⊗
水溝蓋	⊗	瓦斯	⊗
圍牆	——	綠地	⊗
欄杆	——	電力井	⊗
電氣井	⊗	標示牌	⊗
花園	⊗	電氣設備	⊗
		電信設備	⊗
比例/圖面/模範	1/2/3.0/6.0		



\* 基地內防火巷範圍及PC鋪面廢除

\* 鄰鄰地現有巷依排水清退縮，維持鄰地現有巷之通行。

# 參、法令與建築規劃

## □ 更新容積獎勵上限檢討(容獎辦法#13)

- (法定容積) X 1.5倍
- (法定容積) X 0.3倍 + 原建築容積
- 以原建蔽設計：(法定容積) X 0.15倍 + 原建築容積

以商三為例(容積率560%)：

A區：(法定容積) X 0.3倍 + 原建築容積

B區：(法定容積) X 1.5倍

C區：(法定容積) X 0.3倍 + 原建築容積



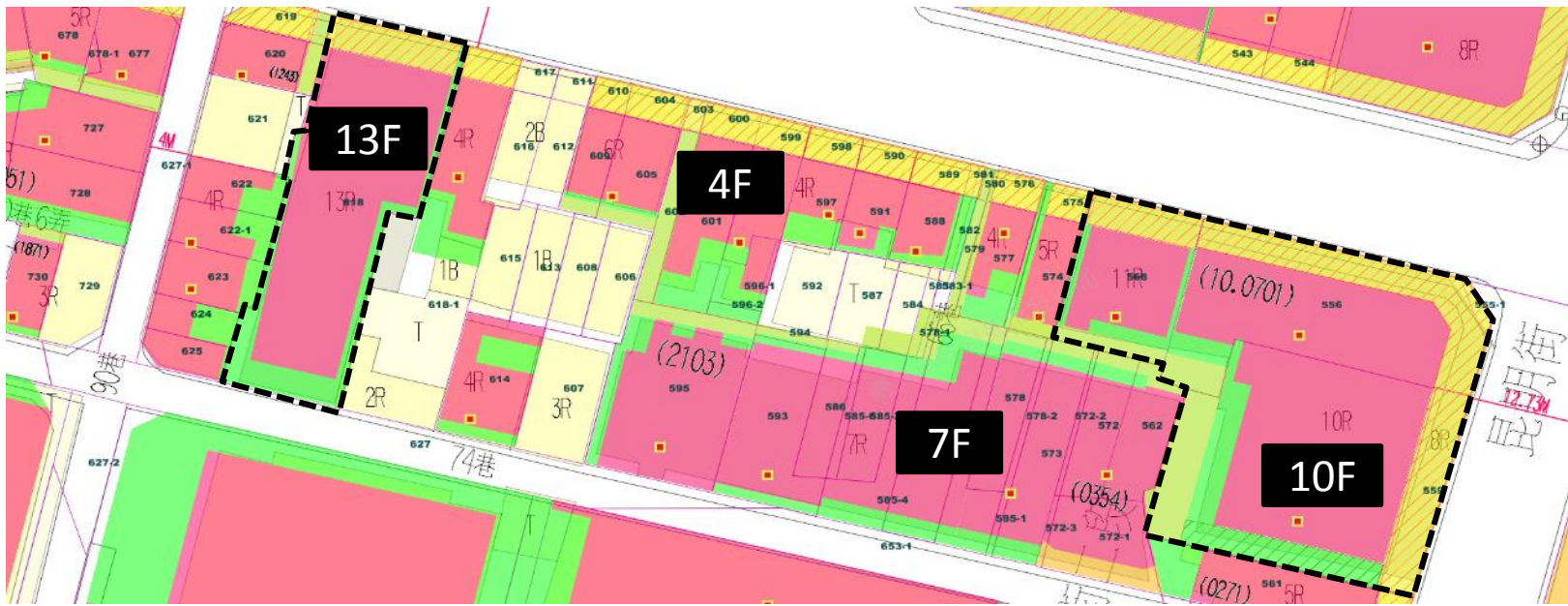
## □ 都市更新建築容積獎勵

ΔF1	以原建築容積 ( 建管處核定 ) 高於法定容積部分核計	( 原建築容積 - 法定容積 ) 部分核計
ΔF2	當地原戶數居住樓地板面積平均水準扣除法定容積之差額核計	
ΔF3	更新地區公告後更新時程獎勵 自劃更新單元擬具事業概要核准日起 自劃更新單元逕行擬具事業計畫 以劃定基準審核日起	公劃地區 1年10%、2年8%、3-6年6% 自劃單元 1年 7%、2年6%、3-6年5%
ΔF4	1.公益設施捐贈本市者，其建築成本。 2.協助開闢計畫道路所需工程、拆遷安置及捐贈道 路用地成本經費 3.認養相關設施、改善鋪面及公共藝術等增進都市景觀美化經費	依捐贈內容，政府核定
ΔF5-1	建築設計與鄰近地區建築物相互調和/無障礙環境/都市防災	法容逾400%者6%、400%以下者10%
ΔF5-2	開放式空間廣場 ( 200m <sup>2</sup> 以上，住宅區不適用 )	實設面積
ΔF5-3	供人行走之地面道路 ( 2-6 米 ) 或騎樓	實設面積(扣門廳2m、車道3.5m或5.5m 高層緩衝空間3.5m)
ΔF5-4	保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物	依保存維護內容，政府核定
ΔF5-5	更新基地規模 - 完整街廓	法容逾400%者2%、400%以下者5%
上限 15%	更新基地規模 - 3000 m <sup>2</sup> 以上(不含公共設施面積)	3000 m <sup>2</sup> 以上： 3% + 超過3000部分每增100 m <sup>2</sup> × 0.1% 5000 m <sup>2</sup> 以上： 6% + 超過5000部分每增100 m <sup>2</sup> × 0.2% 8000 m <sup>2</sup> 以上： 12% + 超過8000部分每增100 m <sup>2</sup> × 0.3%
ΔF5-6	建築基地及建築物採綠建築設計	銀級6% / 黃金級8% / 鑽石級10%
ΔF6	實施者為現地安置基地內占用他人土地之舊違章建築戶	依安置內容，政府核定

# 參、法令與建築規劃

## □ ΔF1原容積高於法定容積

以商三為例：13F(13\*64%=832%)，10F(10\*70%=700%)，7F(7\*76%=532%)，4F(4\*80%=320%)  
 以住三為例：13F(13\*44%=572%)，10F(10\*50%=500%)，7F(7\*56%=392%)，4F(4\*60%=240%)



樓層	●梯廳面積(10%)			●陽台面積(10%)			●陽台+梯廳(15%)			計入容積 <sup>㎡</sup> (●●●取大值)	梯廳<2m 計入容積	陽台>2m 計入容積	建築面積	店舖	技規162-2條免計容積				核算原容積 樓地板面積		
	實設梯廳	法定梯廳	計入	實設陽台	法定陽台	計入	實設面積	法定面積	計入						機房	車道	樓電梯間	管道間			
B1F	0																			0.00	
地下層小計																				0.00	
1F	770.13	78.21	77.01	1.20	40.20	77.01	0.00	118.41	115.52	2.89	2.89	0.00								657.10	
2F	868.46	45.26	86.85	0.00	87.07	86.85	0.22	132.33	130.27	2.06	2.06	0.00								787.55	
3F	868.46	45.26	86.85	0.00	87.07	86.85	0.22	132.33	130.27	2.06	2.06	0.00								787.55	
4F	868.46	45.26	86.85	0.00	87.07	86.85	0.22	132.33	130.27	2.06	2.06	0.00								787.55	
5F	868.46	45.26	86.85	0.00	87.07	86.85	0.22	132.33	130.27	2.06	2.06	0.00								787.55	
6F	868.46	45.26	86.85	0.00	87.07	86.85	0.22	132.33	130.27	2.06	2.06	0.00								787.55	
7F	868.46	45.26	86.85	0.00	87.07	86.85	0.22	132.33	130.27	2.06	2.06	0.00								787.55	
地上層小計																				5382.41	
法定15%機電空間	5382.4065x 15%=807.36			機電空間計入容積：0.00㎡																	
核算地上層原容積樓地板= 5382.41㎡										核算地下層原容積樓地板= 0.00㎡											
核算地上層更新前原容積率= 378.78%																					

# 參、法令與建築規劃

## □ ΔF5-1建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境、都市防災

- 建築物之量體、造型、色彩、坐落方位相互調和，並足以彰顯地區特色或地區未來發展趨勢之建築設計。
- 框架實體面部分以白色系之石材為主，開窗面部分採用淺色系。
- 陽台欄杆面為玻璃材質，塑造輕快動感之韻律。
- 兩側及屋突以金屬框架及石材色金屬版搭配，整體以簡潔現代風格呈現建築物之外觀色彩。





## □ ΔF5-1無障礙環境、都市防災

### ■ 建築物無障礙設施設計規範如下：

- ✓ 入口處設置行動不便坡道連接地面層室內外之高差，達到無障礙通路與戶外連通。
- ✓ 設置無障礙升降機通達各樓層，且地面層供公使用空間之地面均為無高差之設計，以達無障礙空間需求。
- ✓ 規劃一座無障礙安全梯，供行動不便人士及緊急避難使用。

### ■ 提供舒適的開放空間

- ✓ 依台北市公共設施容積移入接受基地審議規範，臨計劃道路側皆留設退縮開放空間，提供民眾更舒適的行走空間。
- ✓ 後院-人文休憩帶狀開放空間--- 4m人行步道再退縮1~2.5m
- ✓ 兩側量體階段退縮建築物，舒緩對行人之壓迫感。

### ■ 創造美好都市環境

- ✓ 營造老樹街道巷弄的人文空間，透過開放空間留設及簡約的設計風格，創造更具美觀的都市空間，強化該區域在尺度上的舒適感。



## □ ΔF5-1建築量體與鄰近建物融合

- 建築物整體立面造型透過明確地表現豎向線條之方式**呼應鄰里建築物語彙**，以形成本地區整體性之建築風貌，並塑造優美之天際線。
- 基地面臨計劃道路側留設退縮開放空間，緩衝與鄰地建築相互間的壓迫感，提供民眾更舒適的行走空間，並可延續全區都市計劃開放空間。
- 平面及屋突層給予以適當的綠化。



# 參、法令與建築規劃

## □ ΔF5-1臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則

### 一、更新範圍完整性原則

- 更新範圍應儘量以**完整街廓**為考量並充分召開鄰地協調會。

### 二、都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻原則

- 更新案設計應依循都市計畫土地使用分區，內容應重視都市活動與功能的**延續**。
- 應充分考量周圍地區之交通系統，妥善規劃人行、汽機車行及腳踏車行動線與環境，並**降低交通影響**的衝擊。
- 更新案之規劃設計內容應考量加強**都市防災**機能，並考量自然**永續節能**減碳。
- 更新案之建築規劃設計須考量提供**適當規模**住宅單元。

### 三、地區性公益回饋原則

- 更新地區(單元)劃定後施工前之**閒置房地**利用，提供社區計畫展示或公共性空間，以期增加民眾對更新案之認同感或增益社區公共生活者。
- 更新後提供一定比例之**公共使用空間**。

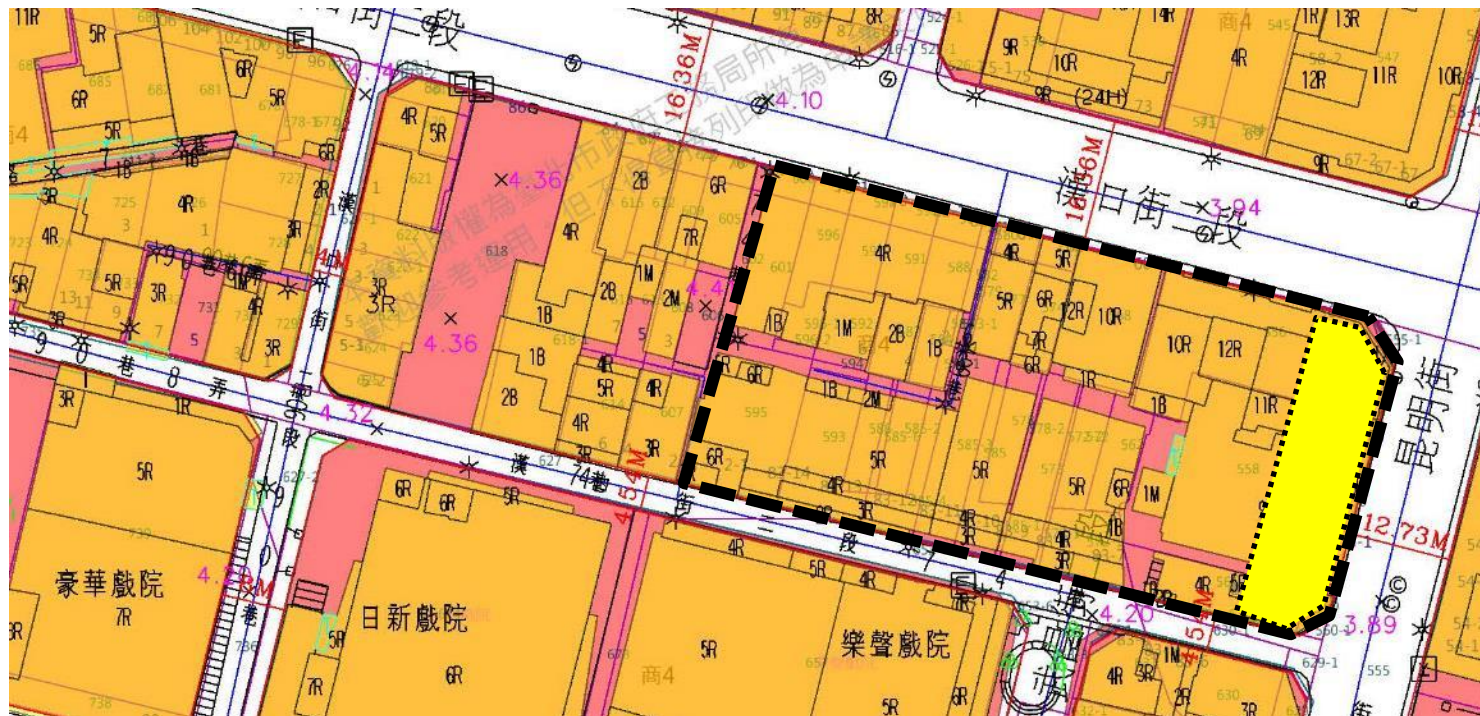
### 四、推動無障礙空間原則

- 更新案之規劃設計內容應納入**通用設計**理念，提供**無障礙之公共空間**。(如公共通路、動線、公共設施或公益設施應考量無障礙設計。)

# 參、法令與建築規劃

## □ ΔF5-2開放式空間廣場

- 設置開放空間廣場二百平方公尺以上，另住宅區不適用
- 除依法留設之法定空地面積外，以另外增設開放空間廣場之面積核計
- 開放式空間廣場應保持對外開放狀態，並確實提供公眾使用。
- 所稱開放式空間廣場面積，指除依臺北市土地使用分區管制規則規定空地比留設之法定空地外，另外增設者；其應集中設置且任一邊最小淨寬度應在八公尺以上，且長寬比不得超過三。



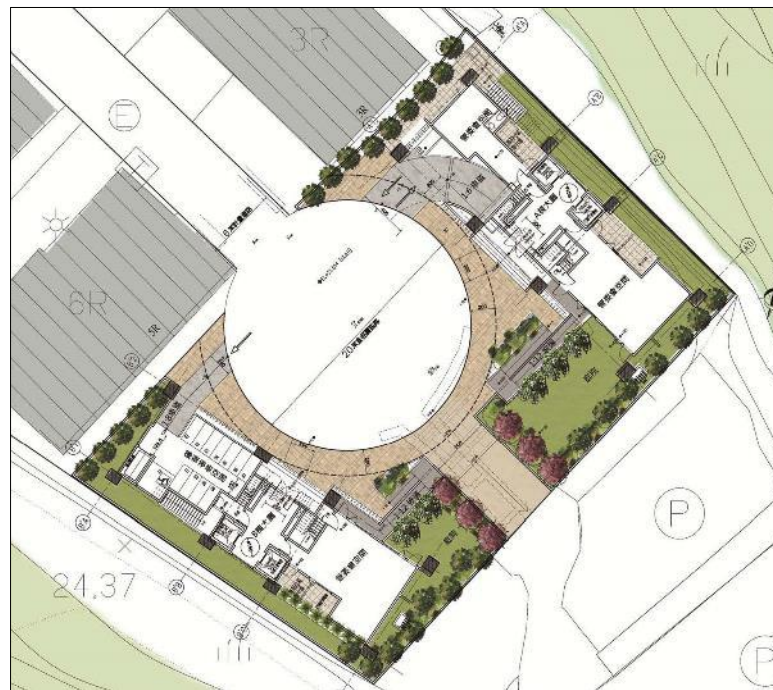
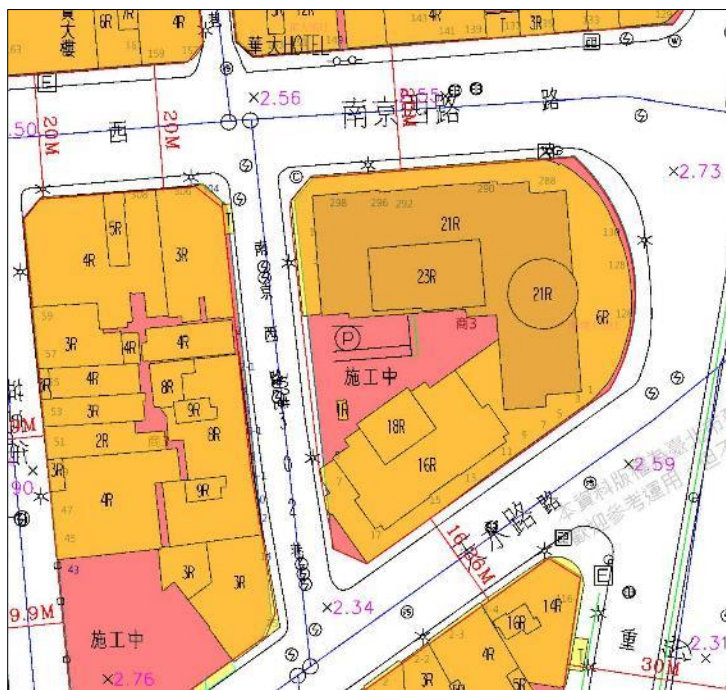
# 參、法令與建築規劃

## □ $\Delta F5-3$ 供人行走之地面道路或騎樓

基地自建築線（含計畫道路、現有巷道及永久性空地）均留設二公尺以上且具有延續性之人行步道或騎樓者，始得申請獎勵。

留設之人行步道，淨寬度在六公尺以下部分(含依法或都市計畫書規定留設供人行走之地面道路或騎樓)，給予百分之百之獎勵，超過六公尺部分，不予獎勵。

人行步道或騎樓之留設，應配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置。



# 參、法令與建築規劃

## □ ΔF5-6綠建築

- 申請綠建築設計取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上者，給予法定容積6%之獎勵，取得黃金級以上者，給予法定容積8%之獎勵，取得鑽石級以上者，給予法定容積10%之獎勵。
- 申請綠建築評級容積獎勵者，應於都市更新事業計畫核定前與本府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，於開工前取得綠建築候選證書，並保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章，且申請使用執照時，應提供因綠建築所獎勵增加樓地板面積法定工程造價之五倍保證金。
- 前項保證金退還依下列規定：
  - ✓ 依限取得該等級綠建築標章者，保證金無息退還。
  - ✓ 未依限取得銀級以上綠建築標章者，保證金不予退還。
  - ✓ 依限取得銀級以上但未達原申請等級者，保證金於扣除原申請等級與實際取得等級之獎勵容積差額之樓地板面積法定工程造價之五倍金額後無息退還。

綠建築 獎勵 額度	級 別	獎勵額度
	銀 級	6%
	黃金級	8%
	鑽石級	10%

# 參、法令與建築規劃

## □ ΔF5-6綠建築

四大領域	九大指標		新分級評估得分權重配比		
			基準分	最高分	小計
生態	一、生物多樣性		1.5分	9分	27分
	二、綠化量指標		1.5分	9分	
	三、基地保水指標		1.5分	9分	
節能	四、	建築外殼節能EEV	1.5分	12分	28分
		空周節能EAC	1.5分	10分	
		照明節能EL	1.5分	6分	
減廢	五、CO2減量指標		1.5分	9分	18分
	六、廢棄物減量指標		1.5分	9分	
健康	七、室內環境指標		1.5分	12分	27分
	八、水資源指標		1.5分	9分	
	九、污水垃圾改善指標		1.5分	6分	

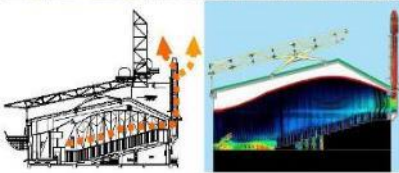
### 3.基地保水指標

將綠地面積大量保留下來並開設生態水池，也採用透水鋪面以達到基地保水之功效，期盼可創造出會呼吸的地表，達到把水留住、儲水滯洪之功效。



### 4.日常節能指標

外殼節能：屋蓋設計採用水平遮陽百葉及垂直混凝土遮陽板形式，以減少直接日照。屋頂鋪設由淤泥再生陶粒製成之預鑄輕質混凝土板及屋頂花園設計以降底室內溫度。分別在一樓博物館、二樓國際會議廳設計三個大煙囪引導自然通風，創造上升氣流引導四週辦公室之自然通風，並採取計算流體力學(CFD)增加模擬流體運動過程，來進行建築物通風路徑的預測，使本案有良好的空氣環境品質。



空調節能：本案地上三層之大型會議室區採用一套變頻中央空調系統；其他小型會議室及辦公區域等行政空間，分樓層及區域共設置9套VRV變頻多聯式空調系統併聯運轉。「綠色魔法學校」強調順應自然的設計，除了最基本的自然通風開窗設計之外，特別引入長期被遺忘的「吊扇」設計，這樣就可減少辦公室的全年空調時間。



照明節能：公共空間採用 CCFL 照明高節能效率燈具，並具有電子安定器，立即點亮不閃爍。國際會議廳兩側採陶瓷複金屬燈投光，效率兩倍，節省配線、延燒慮。



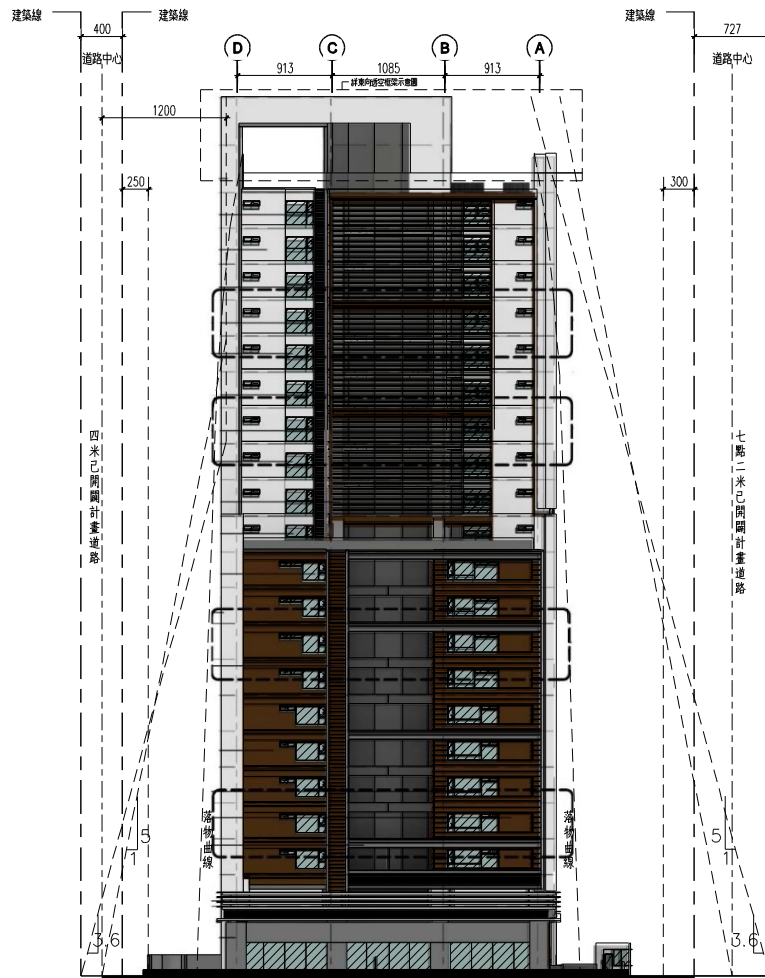
### 5.二氧化碳減量指標

本案採用 RC 結構，室內隔間除了管道間外全面使用輕量隔間牆，全面採高強水坭，高強水坭為煉鋼廢棄物回收之副產品，其特性不僅 CO2 排放量低，抗滲水性及耐腐蝕性也較佳，為綠建築設計中最被獎勵的綠色建材之一。屋頂空調設備以懸空結構支撐，與屋頂防水層分離設計，設備更新時不會傷及防水層；大部分給排水衛生管線採用管設計，設備更新時不會傷及結構樑體；所有空調管線採用明管設計，設備更新時不會傷及所有裝潢及結構樑體。

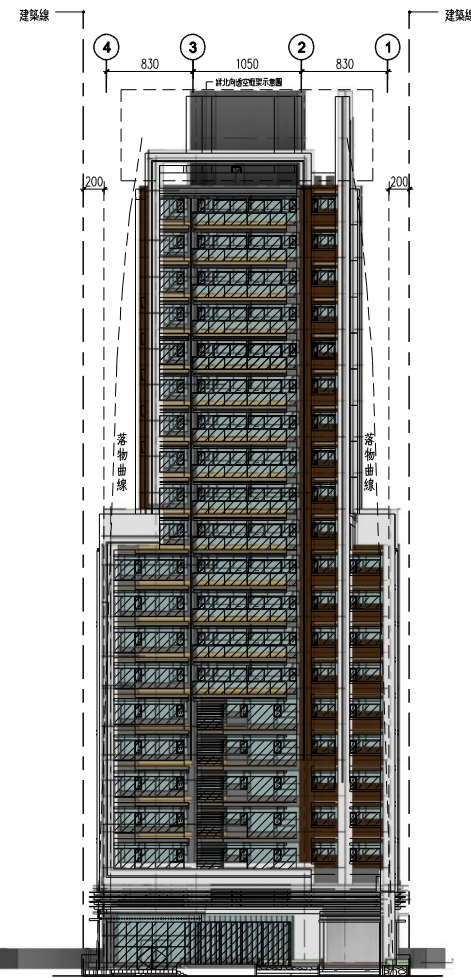
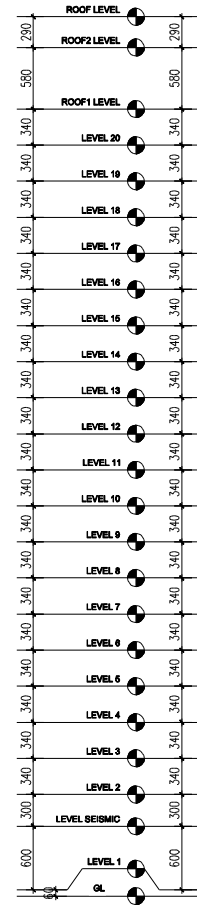


# 參、法令與建築規劃

## □ 高度比、後院深度比、落物曲線、航高



東向立面圖 S:1/500



北向立面圖 S:1/500



# 參、法令與建築規劃

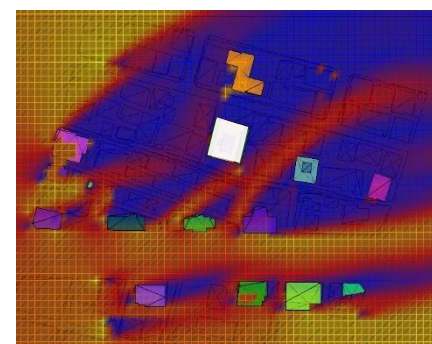
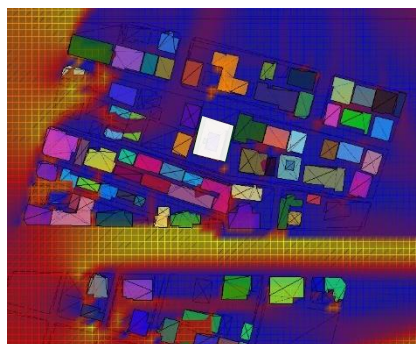
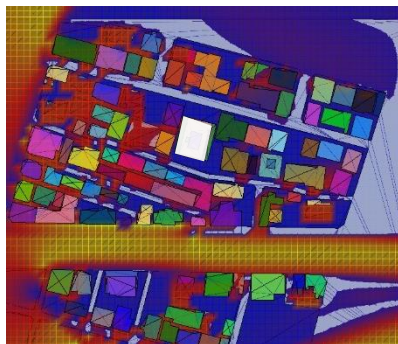
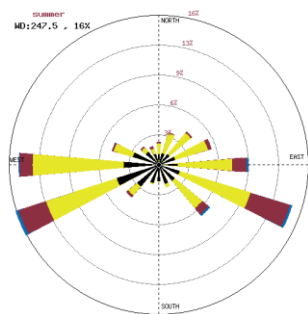
## □ 停車與開挖率

- ✓ 高層建築之開挖率 =  $(1 + \text{建蔽}) / 2$
- ✓ 都審原則：商業區80%以下、住宅區70%以下、住1住2區50%以下、公共設施用地 = 建蔽 + 10%
- ✓ 依各地區細部計畫之開挖率規定
- ✓ 採開放空間設計，依前述再減10%

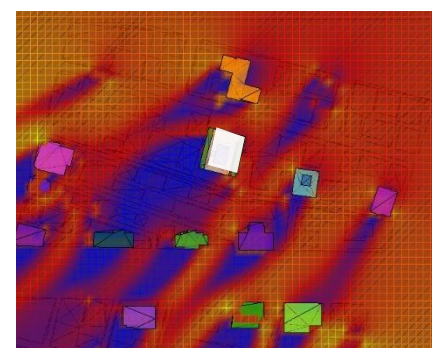
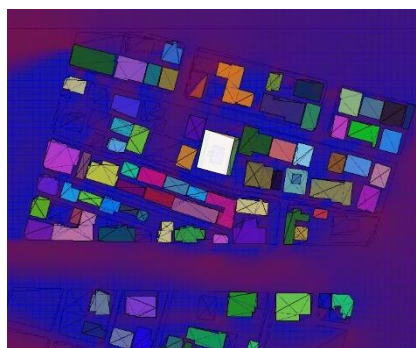
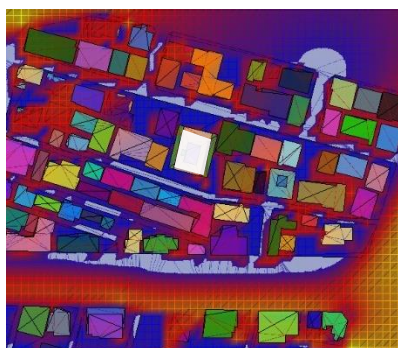
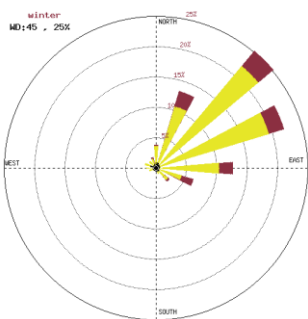


## □ 風環境模擬圖

- 依據風花圖，夏至風速約莫4~6m/s，在低、中層之仁愛路風速較大，而建物周遭受鄰棟高度較高，使本案建物對環境影響不大，而高層風速則因仁愛路旁高層建築阻擋掉大部分風速，使本案建物旁風切較小，對當地環境影響不大。
- 冬季風速則因台北盆地地形關係，最大風速約莫4~6m/s，整體風速與夏至類似，其風向來自東北方，使建物對當地環境影響不大。



10.0 m/s 大  
0.0 m/s 小  
風速大小



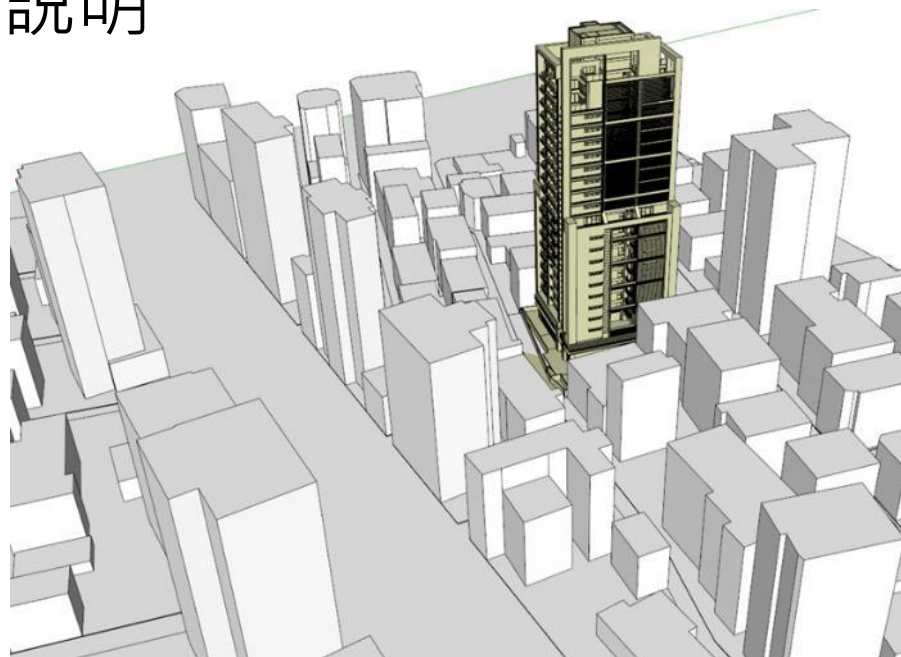
10米高度模擬(約3層)

30米高度模擬(約10層)

50米高度模擬(約18層)

## 容積移轉前後差異說明

- 基地面積：2000m<sup>2</sup>
- 都市計劃：都市計劃依『修訂忠孝東路信義路新生南路杭州南路所圍地地區細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案』計畫範圍
- 移入容積總總計：30.7159% (1435.43 m<sup>2</sup>) 部分古蹟土地容積移轉及部分大稻埕歷史風貌特定專用區容積移轉
- 容積移入說明：  
北側鄰接7.27M之道路，南側鄰接4M之道路，規劃地下4層地上20層的住宅大樓，移入容積為1171.51 m<sup>2</sup>，為創造更多的永續環境住宅，及更多良好的都市開放空間，在地面層退縮建築及提供親鄰設施，以行塑綠化永續都市空間與當地人文活動的共鳴。
- 量體對交通及鄰近環境產生的影響說明，詳見交通影響評估。



# 參、法令與建築規劃

## □ 第二種住宅區+海砂屋涉及都市更新重建

- ✓ 臺北市土地使用分區管制自治條例#11-1
- ✓ 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條條文

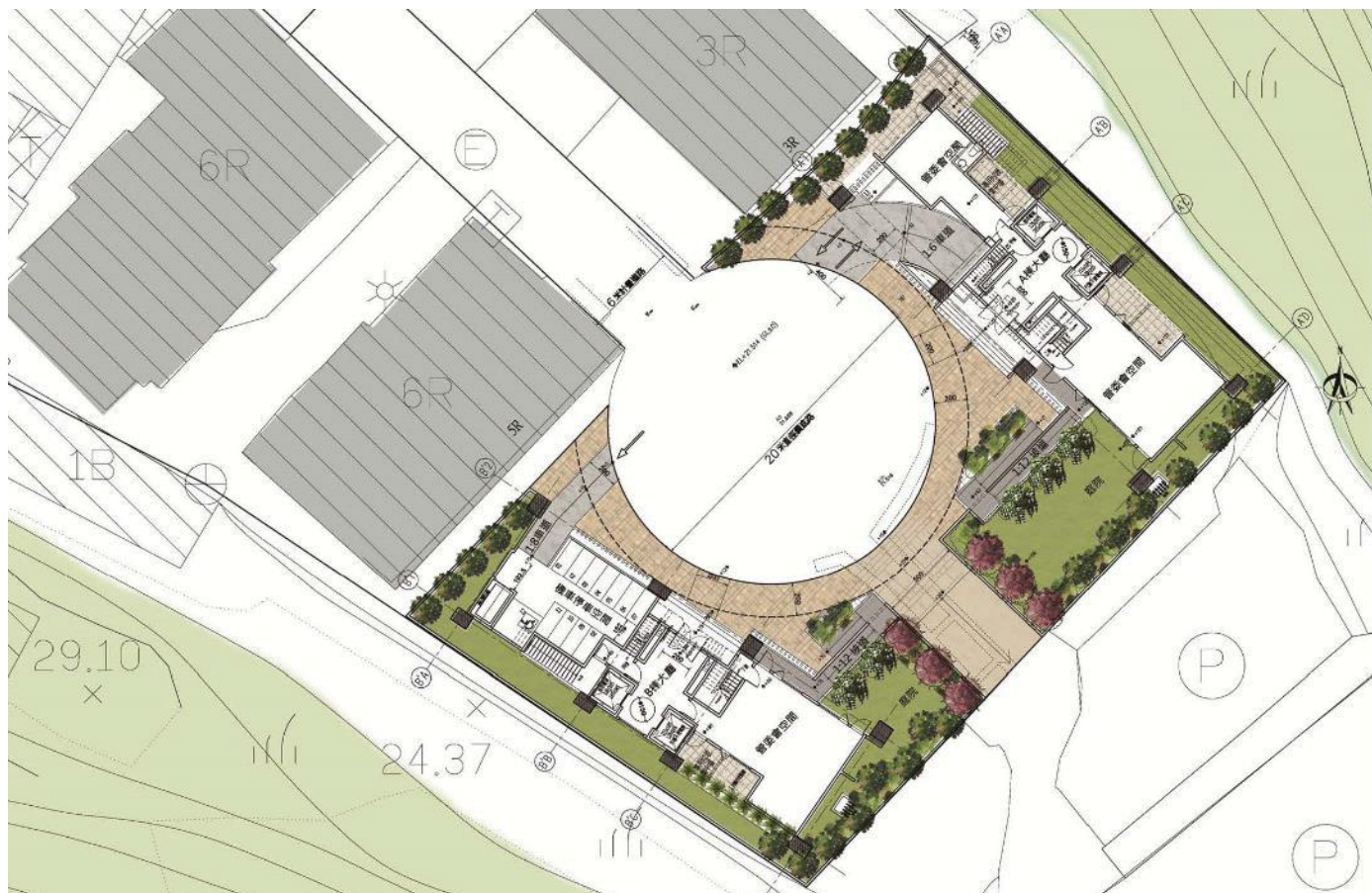
前項經拆除之建築物經主管機關專案核准者，得依原建蔽率、原容積率（或原總樓地板面積）重建。於一定期限內申請重建者，得放寬原容積率或原總樓地板面積之百分之三十，但建築物如位於第一種住宅區及第二種住宅區內，得不受臺北市土地使用分區管制規則第十一條建築物高度比、第十一條之一建築物高度及樓層、第十五條後院深度比之限制。位於「臺北市山坡地開發建築要點」地區，原基地範圍改建者，得免受該要點第三條基地規模之限制。

於公告日起5年內申請重建者，得放寬容積30%；逾期末申請重建者，容積放寬比率每年折減5%，但折減後以不低於10%為原則。

申請重建日 市府列管公告日起算	放寬比率 原容積率或原總樓地板面積
5年內	30%
第6年	25%
第7年	20%
第8年	15%
第9年以後	10%

# 參、法令與建築規劃

- 第二種住宅區+海砂屋涉及都市更新重建
- ✓ 臺北市土地使用分區管制自治條例#11-1
- ✓ 臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第七條條文



# 參、法令與建築規劃

## 都市設計與景觀規劃

說明整體都市設計景觀植栽初步規劃構想、鋪面計畫。應檢附：1.景觀計畫說明圖 2.植栽計畫說明圖 3.植栽計畫表



# 參、法令與建築規劃

## □ 都市設計與景觀規劃

### ✓ 臺北市樹木保護自治條例

樹木編號	7
樹種	刺桐
樹高	5M
冠幅	1.5M
樹胸徑	0.2M
樹胸圍	0.56M



- 說明更新範圍內若有需要保護之樹木。如已達到本市受保護樹木標準者，應敘明「事業計畫核定前須擬定保護計畫或移植與復育計畫，送本市樹木保護委員會審查通過，並以受保護樹木原地保留為規劃設計原則」。

劃定更新單元範圍內現況植栽樹木調查表

編號	樹種	樹高(M)	冠幅(M)	胸徑(M)	樹胸圍(M)	是否為保護樹木
1	小葉桑	5.0	2.0	0.18	0.45	否
2	血桐樹	4.0	1.5	0.37	1.20	否
3	刺桐樹	3.5	1.5	0.30	0.70	否
4	刺桐樹	3.5	1.5	0.15	0.47	否
5	桂花樹	4.5	2.5	0.49	1.07	否
6	樟樹	4.0	2.0	0.12	0.33	否
7	刺桐樹	5.0	1.5	0.2	0.56	否

### 檢討結果：

依據臺北市樹木保護自治條例中所稱之受保護樹木，系指

- 一、樹胸高直徑 $\geq 8$ 公尺以上者。
- 二、樹胸圍 $\geq 5$ 公尺以上者。
- 三、樹高十五公尺以上者。
- 四、樹齡五十年以上者。
- 五、珍稀或具生態、生物、地理及區域人文歷史、文化代表性之樹木，包括群體樹林、綠籬、蔓藤等，並經主管機關認定者。

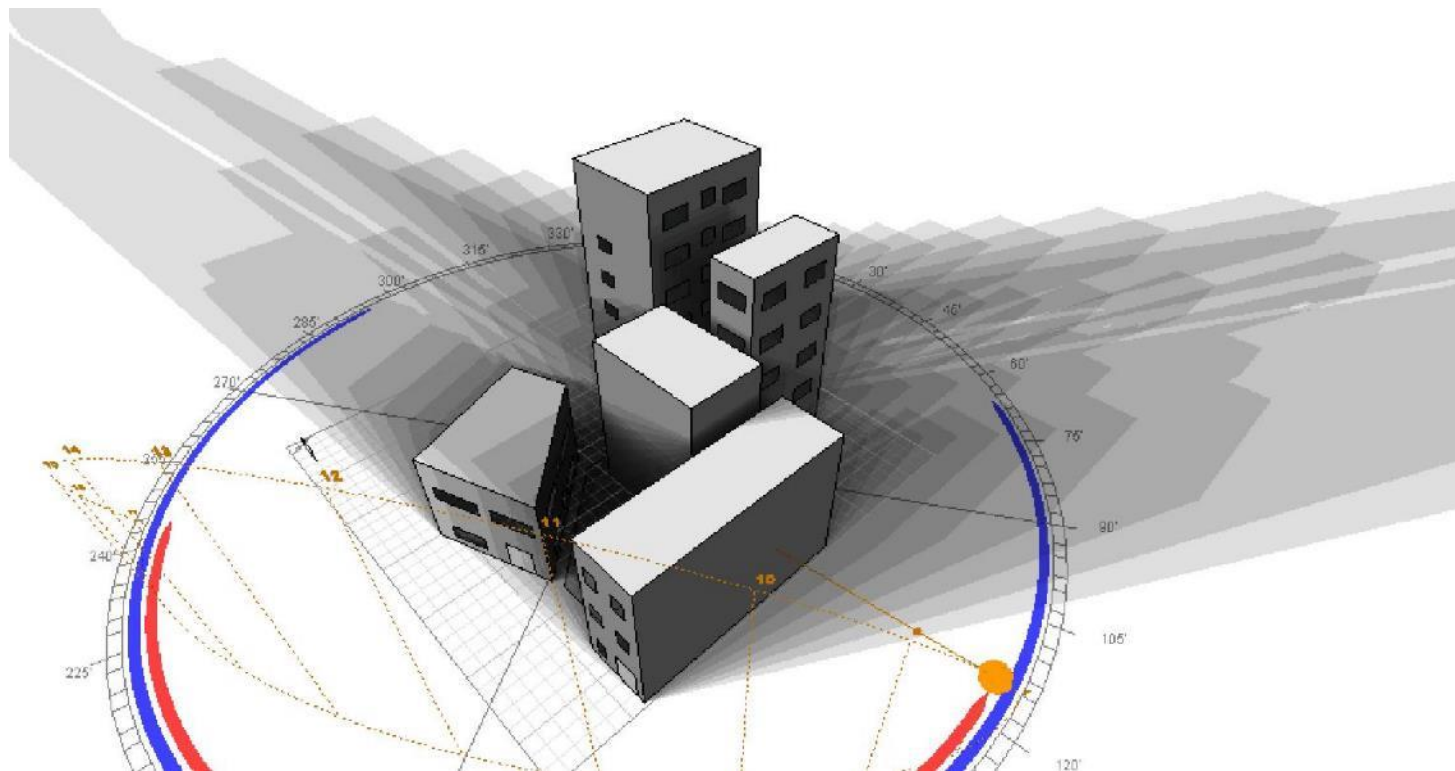
本基地樹木經檢討後並未符合受保護樹木之條件。

# 參、法令與建築規劃

## □ 北向日照

### ✓ 建築技術規則建築設計施工篇第23條

- 依本條興建之建築物在冬至日所造成之日照陰影，應使鄰近基地有一小時以上之有效日照。
- 預計七月上路建物日照權保障擴大至商業區。





# 參、法令與建築規劃

## □ 都市更新建築容積獎勵辦法部分條文修正草案(摘要)

### 第八條 【綠建築等級為銀級者無獎勵，修正前獎勵6%】

建築基地及建築物取得內政部候選綠建築證書或候選智慧建築證書，  
且綠建築等級為黃金級以上或智慧建築等級為銀級以上者，  
得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。

### 第八條之一 【修正後黃金級獎勵8%&鑽石級獎勵10%皆會下修獎勵值】

本辦法中華民國一百零〇年〇月〇日修正生效前，  
已申請綠建築容積獎勵納入都市更新事業計畫報核者，  
依修正生效前獎勵等級辦理。

### 第八條之二 【增加提列綠建築或智慧建築設施、設備管理維護費用】

本辦法中華民國一百零〇年〇月〇日修正生效後，  
依第八條規定申請綠建築或智慧建築容積獎勵納入都市更新事業計畫報核者，**實施者應分別提列第八條第二項所定保證金百分之五之費用**，  
作為綠建築或智慧建築設施、設備管理維護費用，納入公寓大廈之公共基。

臺北市綠建築自治條例第九條(103年11月10日公布施行)

第五條規定之非公有新建建築物及申請都市更新綠建築設計容積獎勵之新建建築物，其起造人應提列綠建築維護費用，並撥入公寓大廈公共基金。

前項提列之費用，起造人應於領得使用執照時提出繳交公庫代收之證明，其費用之計算、數額、繳納及撥付方式，由市政府另定之。

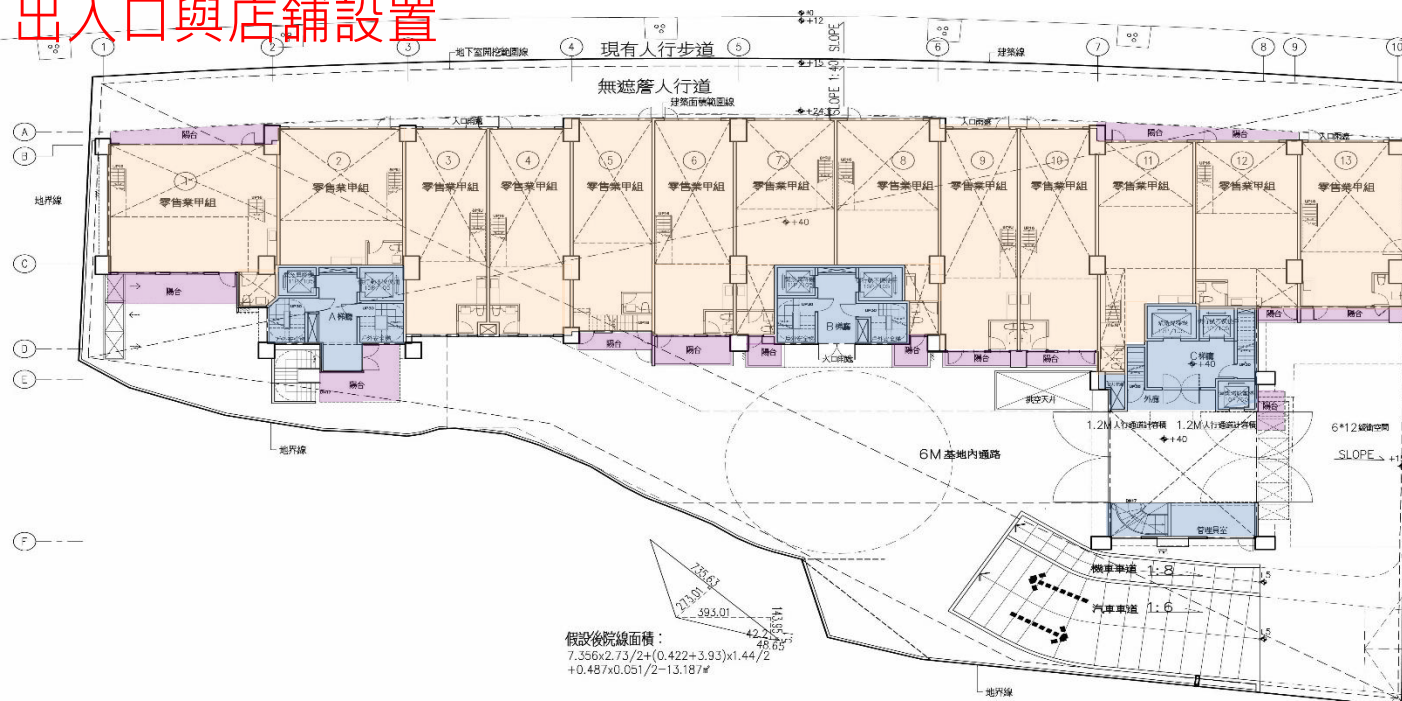
# 肆、地面層與建蔽率

## □ 法定建蔽與原建蔽(採原建蔽時都更獎勵最高為15%)

- ✓ 以住三為例：法定建蔽為45%，原建蔽約為60%
- ✓ 以商三為例：法定建蔽為65%，原建蔽約為80%

## □ 騎樓與無遮簷人行步道

- ✓ 騎樓獎勵較少，而無遮簷人行步道獎勵較多
- ✓ 人行步道寬度與店舖設置
- ✓ 出入口與店舖設置



# 肆、商業區之商業比例

## □ 臺北市商業區之商業使用比例規劃原則(草案)

- ✓ 臺北市都市更新及爭議處理審議會第184次會議紀錄103年11月28日府都新字第10332116400號
- ✓ **建議草案階段，刻由都市發展局簽報市府同意後，以行政解釋方式函告相關單位辦理。**

## □ 申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積之建築物

- ✓ 一樓至四樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以4倍。
- ✓ 惟經評估市場條件確有窒礙難行時，經提臺北市都市設計或都市更新審議委員會審議通過者，四樓之商業使用比例得酌予調整。
- ✓ 各類容積獎勵包含都市更新獎勵。

## □ 附帶決議：

- ✓ 後續若有位於**商業區**之更新案，其商業使用比例未依本市商業區之商業使用比例規劃原則規劃，且**無具體公益性者**，建議不同意給予△F5-1容積獎勵，並建議做為通案審議原則。

**商三為例 商業使用樓地板面積總和**

**法定建蔽率65%\*70%\*4=182%/容積率560%=32.5%**

# 伍、建築產品規劃與選配

## □ 權利變換與建築產品規劃

- ✓ 權利人可以選擇高低樓層、前後位置、坪數大小、合併分開
- ✓ 與實施者共同協商，訂定選配原則
- ✓ 考量是否原位置、原棟別、原樓層
- ✓ 地面層設置店鋪或是管委會空間



# 陸、建築規劃與造價

## □ 權利變換與建築產品規劃

- ✓ 建築構造：鋼骨造SC、鋼骨鋼筋混凝土SRC、鋼筋混凝土RC
- ✓ 建築構造與樓層數
- ✓ 地質土壤狀況與地工分析(地改、連續壁、樁基礎)
- ✓ 耐震、免震(隔震)設計
- ✓ 抗震係數(0.24g)、地震震度(0~7級)

構造別 建材設備等 級	鋼骨鋼筋混凝土 SRC			鋼筋混凝土造 RC		
	第一級 一般級	第二級 中高級	第三級 高級	第一級 一般級	第二級 中高級	第三級 高級
1-5層				70,083	79,339	100,496
6-10層	112,066	122,645	149,752	90,248	102,479	129,256
11-15層	121,322	132,893	162,314	101,157	114,711	145,124
16-20層	135,207	147,438	179,835	111,074	125,950	159,339
21-25層	147,769	161,983	197,355	121,653	138,182	174,215
26-30層	157,355	172,562	210,248	單位：萬元/樓地板面積-坪 陽台、雨遮不計算坪數		
31-35層	165,620	181,157	220,826			
36-40層	173,884	189,752	230,743			





