

擬訂臺北市南港區南港段一小段1086地號 等9筆土地都市更新事業計畫案



自辦公聽會 簡報

實施者：橡樹建設股份有限公司

規劃團隊：李伯軒建築師事務所

安邦工程顧問股份有限公司

中華民國115年9月11日

壹、會議開始	15 : 00
貳、主席致詞	15 : 00 ~ 15 : 05
參、擬訂事業計畫說明	15 : 05 ~ 15 : 35
肆、學者專家及居民代表致詞	15 : 35 ~ 15 : 45
伍、詢問與答覆	15 : 45 ~ 16 : 30
陸、散會	16 : 30



議 程

■臺北市都市更新處

■臺北市南港區南港里

李志錦里長

■新北市都市更新學會

王佩模副理事

■橡樹建設股份有限公司

■安邦工程顧問股份有限公司

■李伯軒建築師事務所

壹、辦理緣起

貳、都市更新事業計畫

參、建築規劃設計說明



簡 報 題 綱



辦 理 緣 起

- 本更新單元位屬臺北市政府115年4月2日府都新字第11560007181號函公告「[南港區-南港-3-興中路更新地區](#)」範圍內。
- 依「[都市更新條例](#)」第32條規定擬訂事業計畫，並於召開自辦公聽會後，連同公聽會紀錄申請核准實施更新
- 本次公聽會已依「[都市更新條例施行細則](#)」第8條規定，邀請有關機關、學者專家及當地居民代表參加，並通知更新單元內土地及合法建物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關、預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。
- 本案私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積，均已超過五分之四同意與實施者以「協議合建」實施都市更新事業。故擬依據「[都市更新條例](#)」第44條規定，[就達成協議部分以「協議合建」方式實施之，對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之。](#)

■ 刊登報紙

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前刊登於太平洋日報三日(115.8.31、115.9.1、115.9.2)。

■ 張貼公告

依「都市更新條例施行細則」第8條規定，將公聽會之日期及地點，於十日前張貼於里辦公處公告牌及周邊主要出入口。

■ 主管機關電腦網站刊登公告

依「都市更新條例」第32條第4項規定，將公聽會之日期及地點，於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，公告位置：臺北市都市更新處(<http://www.uro.taipei.gov.tw>) /便民服務/自辦公聽會。

■ 土地、合法建築物所有權人及其他權利關係人通知

於115年8月31日以掛號附回執(雙掛號)方式寄予相關權利人，並將公聽會資訊傳單以平信寄發方式周知更新單元內門牌戶。

■ 專屬網頁

<https://www.oaktreedev.com.tw/>



都市更新事業計畫

■實施者

橡樹建設股份有限公司

負 責 人：楊超宇

公司地址：台北市大安區敦化南路二段76號23樓

電 話：(02) 2504-7890

■顧問團隊

安邦工程顧問股份有限公司(都市更新)

負 責 人：郭建興

公司地址：新北市永和區保生路1號4樓之1

電 話：(02)8923-6788

李伯軒建築師事務所(建築規劃設計)

簽證建築師：李伯軒

聯絡地址：台北市中正區金門街34巷20號1樓

電 話：(02)2368-1277

■ 提升居住環境及生活品質

- ▶ 拆除舊有建築物，配合地主空間需求進行規劃重建，以符合實質需要。
- ▶ 臨計畫道路留設騎樓，提供舒適之人行空間。

■ 改善市容景觀並加強植栽綠化

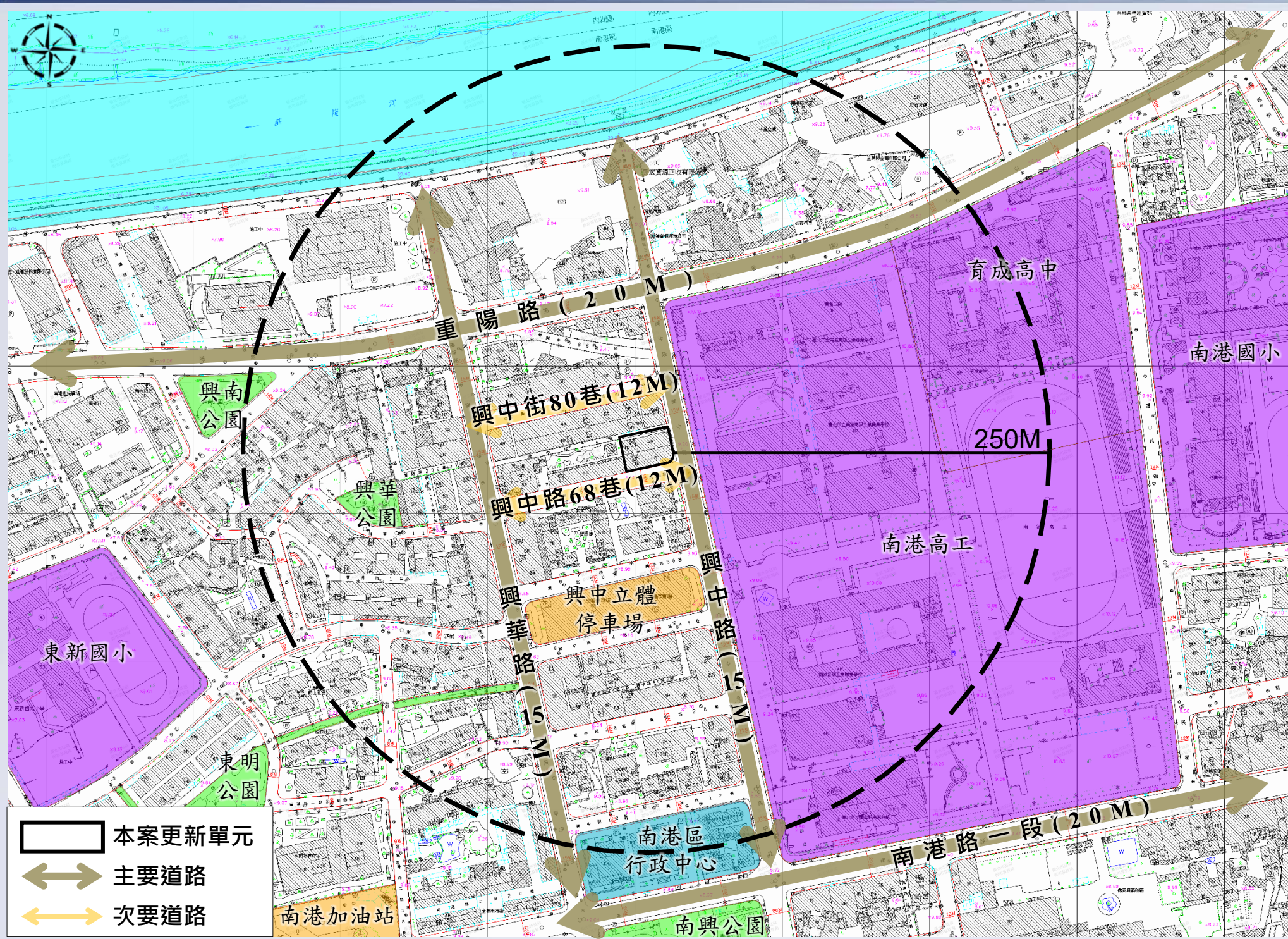
- ▶ 配合地區發展特色，調和都市景觀，改善整體市容觀瞻。
- ▶ 針對綠建築指標進行整體規劃，成為綠色、環保、節能及減碳之新建築。

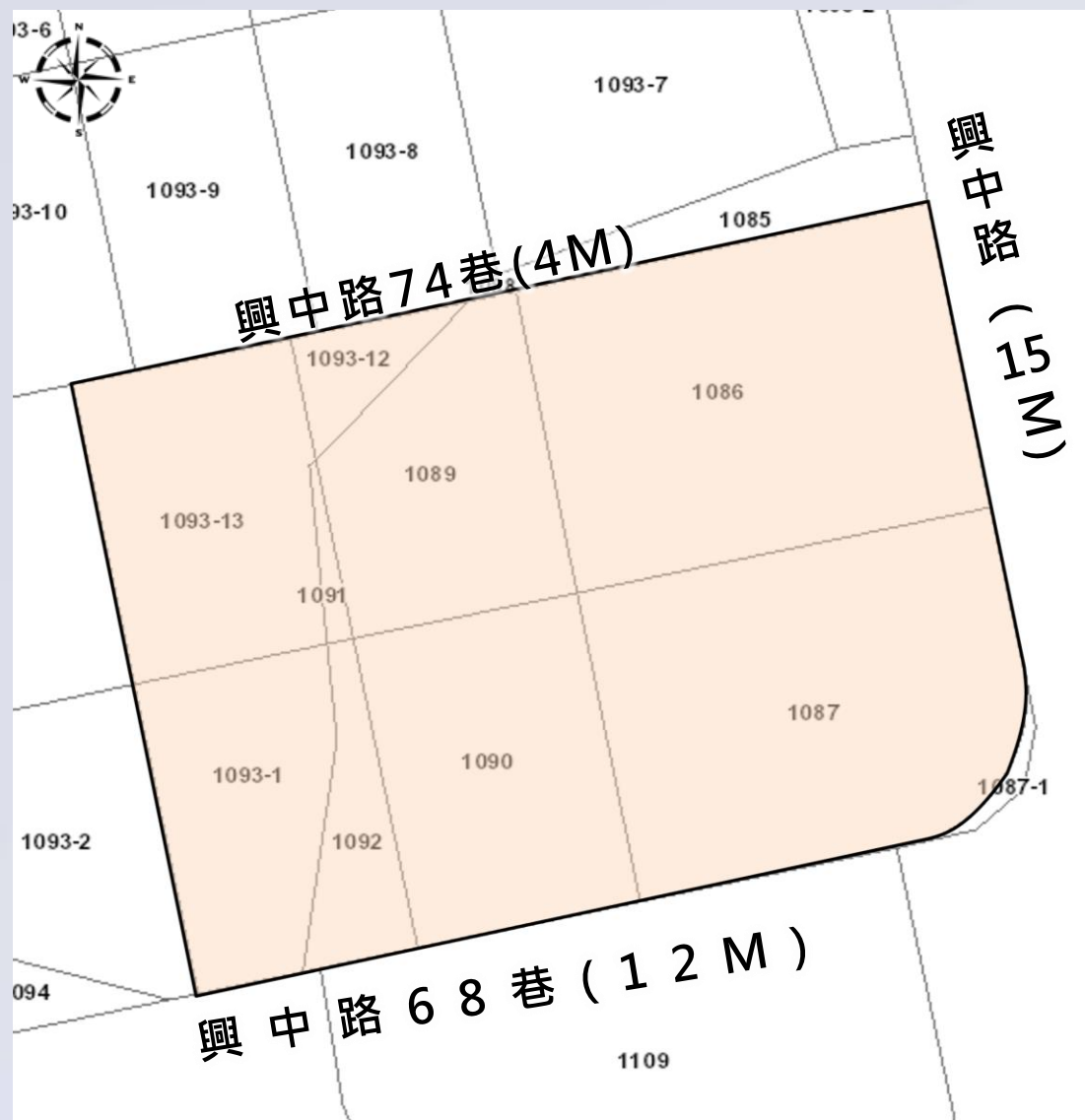
■ 強化地區消防及救災機能

- ▶ 藉由重建方式消除建物老舊窳陋的情況與構造物安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，更可創造健康舒適生活環境。
- ▶ 留設適度緩衝空間，消除都市防救災死角，增進更新單元內災害防救之機能。

■ 提升及展現更新公共利益

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





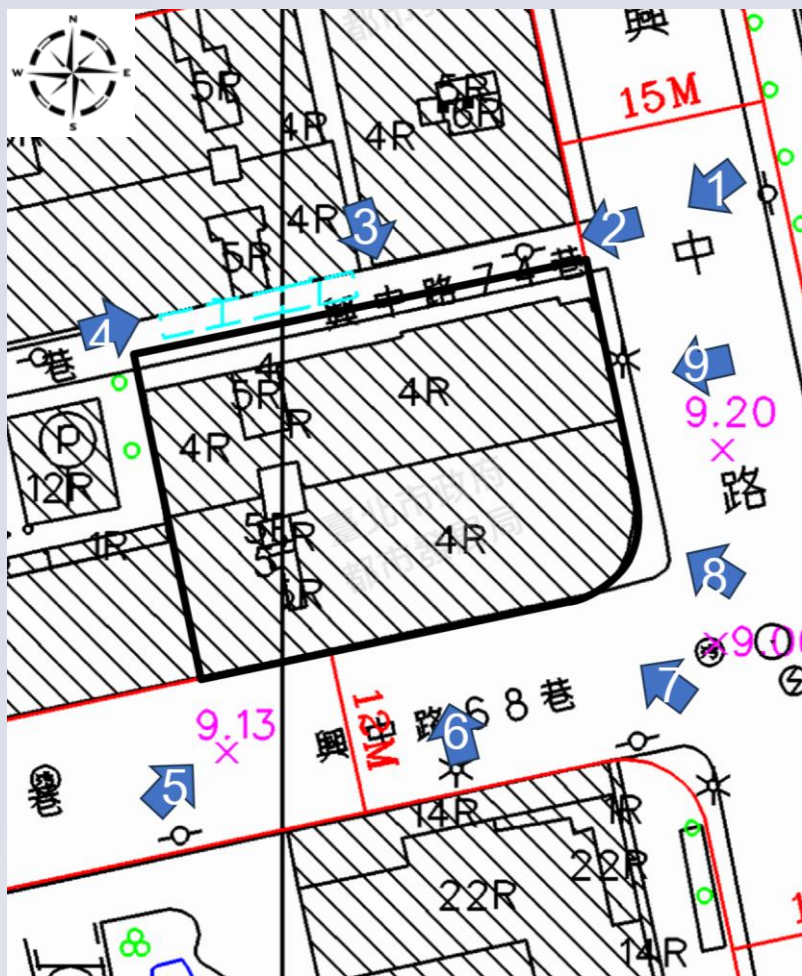
更新單元範圍包括南港區南港段一小段1086、1087、1089、1090、091、1092、1093-1、1093-12、1093-13地號，共9筆土地，面積共計約794.00 m^2 ，土地所有權人共計35位。

土地權屬	土地面積 (m^2)	比例(%)	人數 (人)	比例(%)
私有土地	794.00	100.00%	35	100.00%
合計	794.00	100.00%	35	100.00%

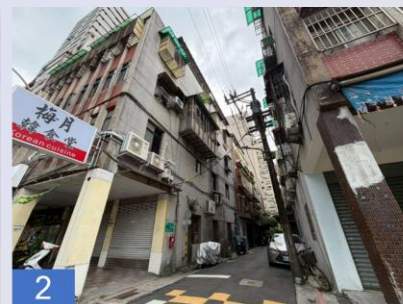
圖例：

 更新單元範圍  私有土地

更新單元範圍現況照片



圖例：  更新單元範圍
 拍攝角度

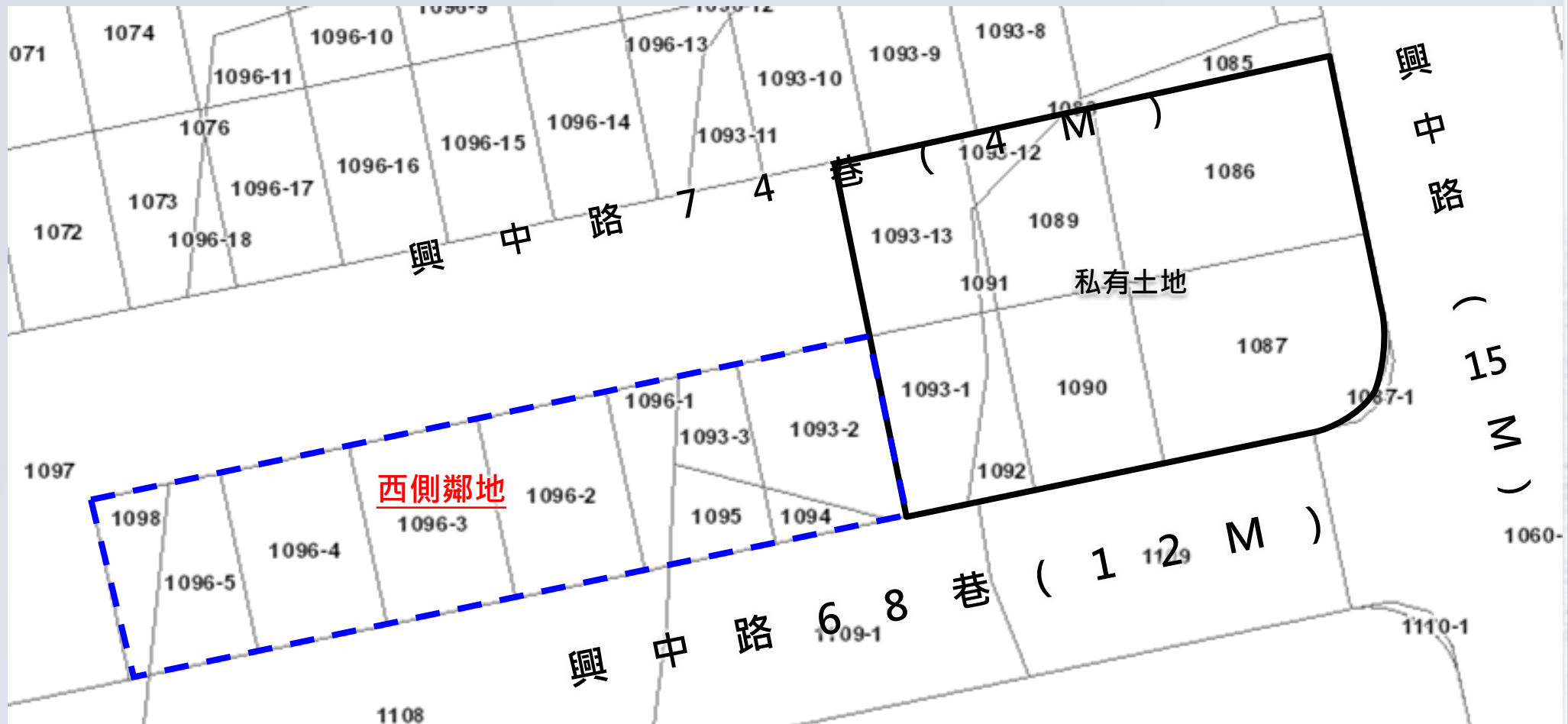


■ 相鄰土地協調範圍

- 西側(1093-2、1093-3、1094、1095、1096-1、1096-2、1096-3、1096-4、1096-5、1098地號)

面積：**628.00** m²

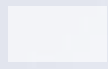
屋齡47年四層鋼筋混凝土造建物



圖例：



更新單元範圍



私有土地



鄰地協調範圍

■ 參與更新意願書

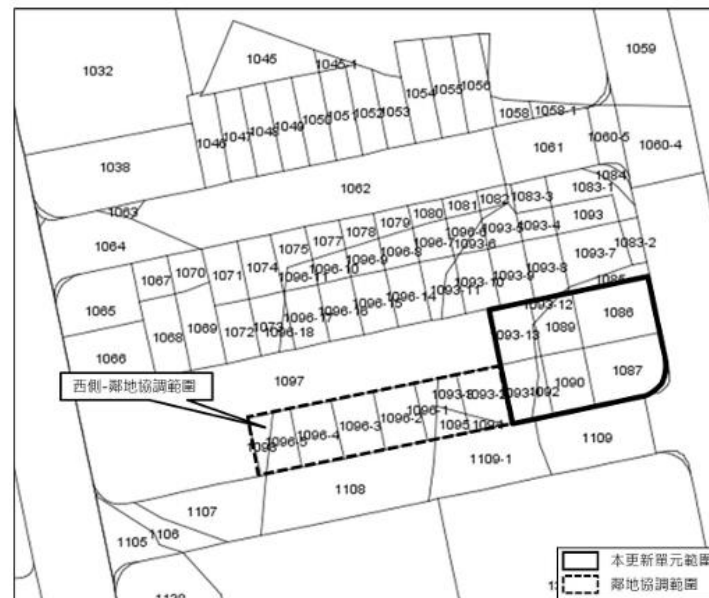
■ 本次特徵詢鄰地土地及建物所有權人是否有意願參與本更新案，並請於會後二周內(即民國115年9月25日前)填妥參與更新意願書寄回至安邦工程顧問股份有限公司(地址：新北市永和區保生路1號4樓之1)，以作為申請劃定更新單元範圍之參據。

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

附件 3

「擬訂臺北市南港區南港段一小段 1086 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」

參與更新意願書-西側鄰地(同小段 1093-2 地號等 10 筆土地)



本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：

☐ 有意願
**擇一
勾選**
☐ 無意願

納入 橡樹建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市南港區南港段一小段 1086 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

納入 橡樹建設股份有限公司 申請之「擬訂臺北市南港區南港段一小段 1086 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」更新單元範圍內。

所有權人：

(簽名或蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

**每項欄位皆為必填項目，
並請本人親自填寫
(日期記得填寫)**

中

華

民

國

年

月

日

■請出具同意書以利提送都市更新事業計畫申請審議

※此欄位內資訊由實施者填具，請核對

- 1.所有權人姓名
- 2.土地及建物資料

※若有誤請直接修改並於修改處加蓋所有權人印章。

※此欄位應由所有權人親自簽名及蓋章。

※請填寫聯絡地址與電話等資料與簽署日期。

擬訂臺北市南港區南港段一小段1086地號等9筆土地都市更新事業計畫同意書
本人_____同意參與由橡樹建設股份有限公司為實施者申請之「擬訂臺北市南港區南港段一小段1086地號等9筆土地都市更新事業計畫案」。

- 一、同意都市更新處理方式：☒重建 ☐整建、維護
二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____％。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選填)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮地區				
地段				
小段				
地號				
土地面積(m ²)				
權利範圍				
持份面積(m ²)				

(二)建物

建號					
建物門牌號					
坐落地號	地段				
	小段				
	地號				
	建物層次/總樓層數				
樓地板面積(m ²)	主建物面積(A)				
	附屬建物面積(B)				
	共有部分面積(C)				
	權利範圍(D)				
	持份面積				
	E=C×D				
	權利範圍(F)				
	持份面積(m ²)(A+B+E)×F				

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(本人)：

簽署

立同意書人(法定代理人)：

簽署

統一編號：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡地址：

聯絡電話：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日

注意事項：

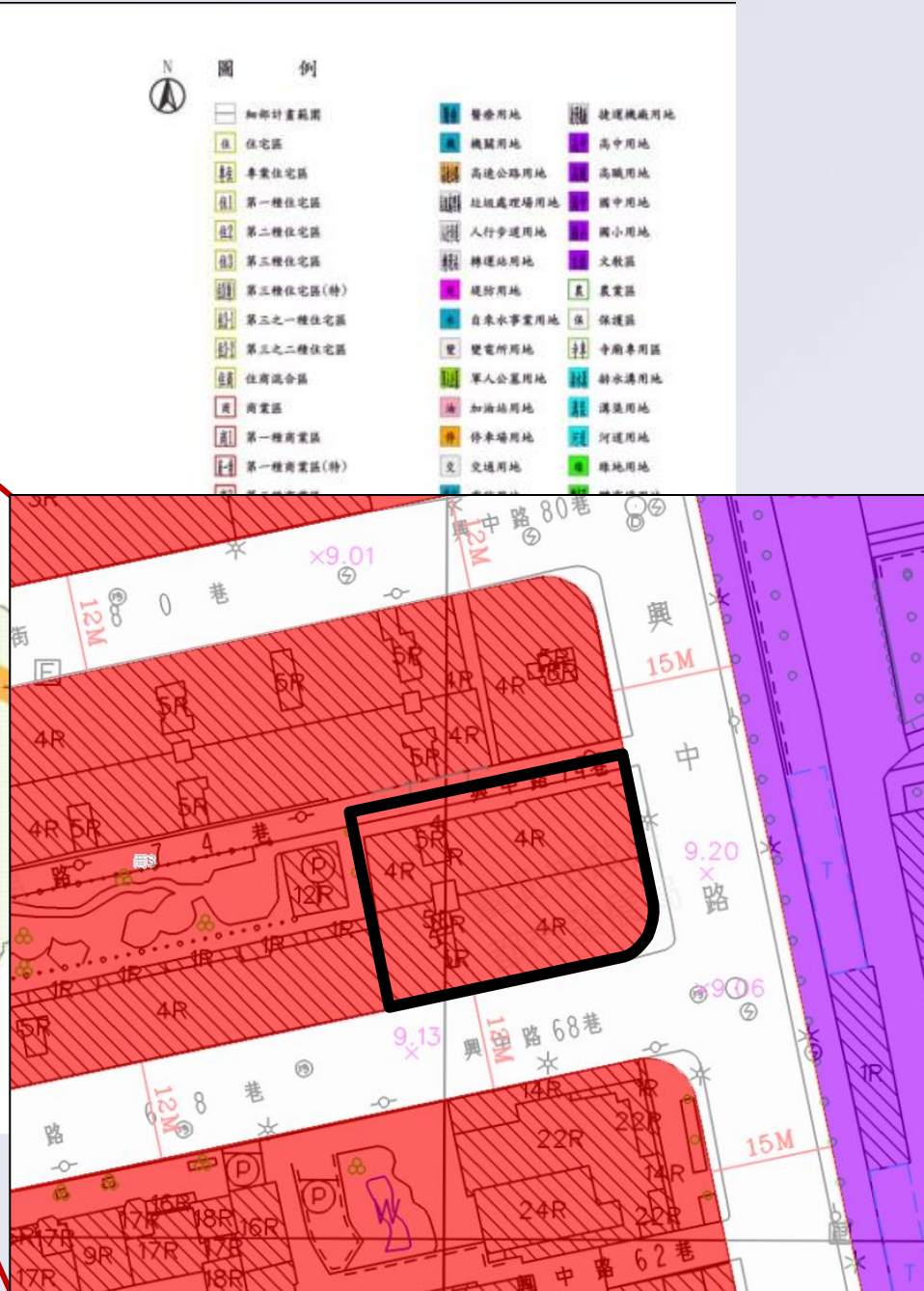
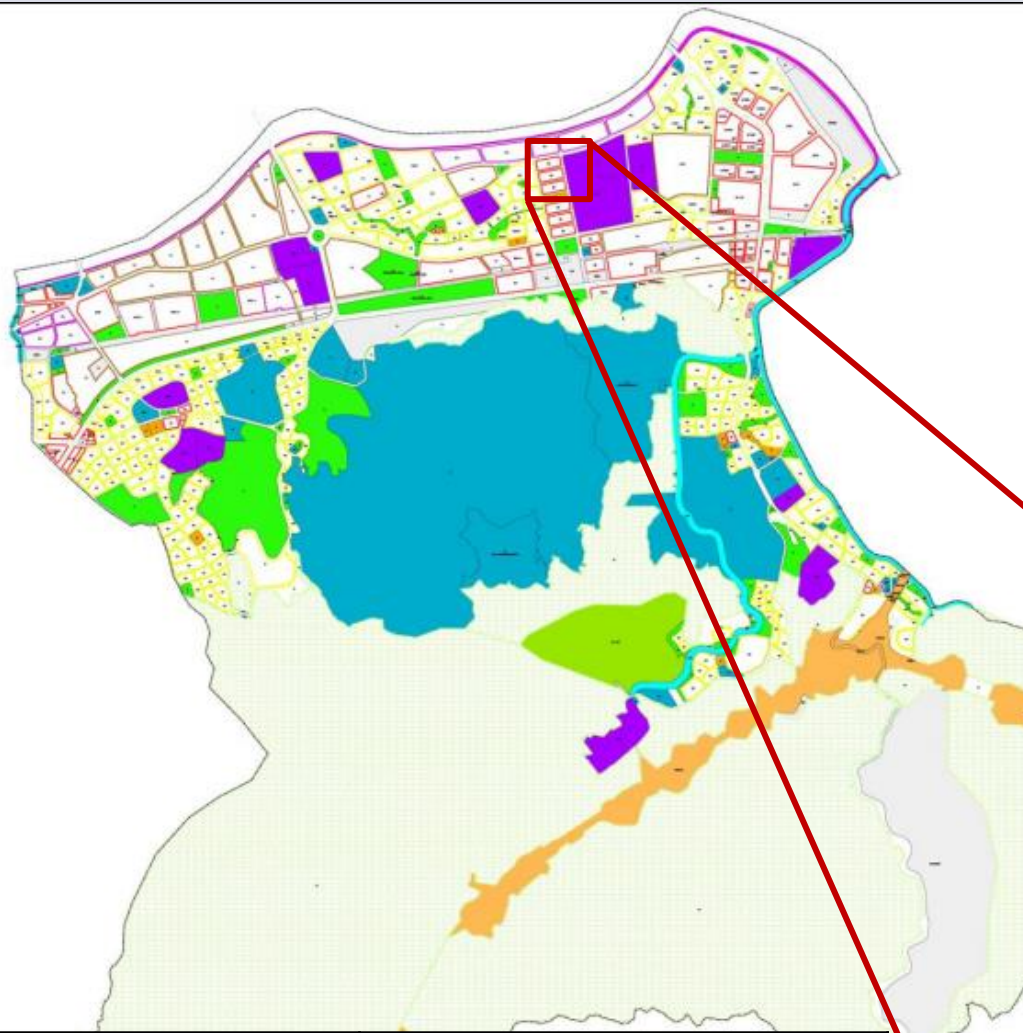
1. 本人已細閱都市更新事業計畫內容，且同意書僅限於「擬訂臺北市南港區南港段一小段1086地號等9筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔除額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之除額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

以上雙框線內資訊由實施者填具

項目	土地部分		合法建築物部分	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A=a+b)	35	794.00	30	2,644.68
公有(a)	0	0	0	-
私有(b=A-a)	35	794.00	30	2,644.68
排除總和(c)	0	-	0	-
計算總和(B=b-c)	35	794.00	30	2,644.68
法定同意比例%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

註：依據都市更新條例第37條規定，法定同意比例私有土地及私有合法建築物之人數與面積均應超過四分之三(75%)之同意。

臺北市南港區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案

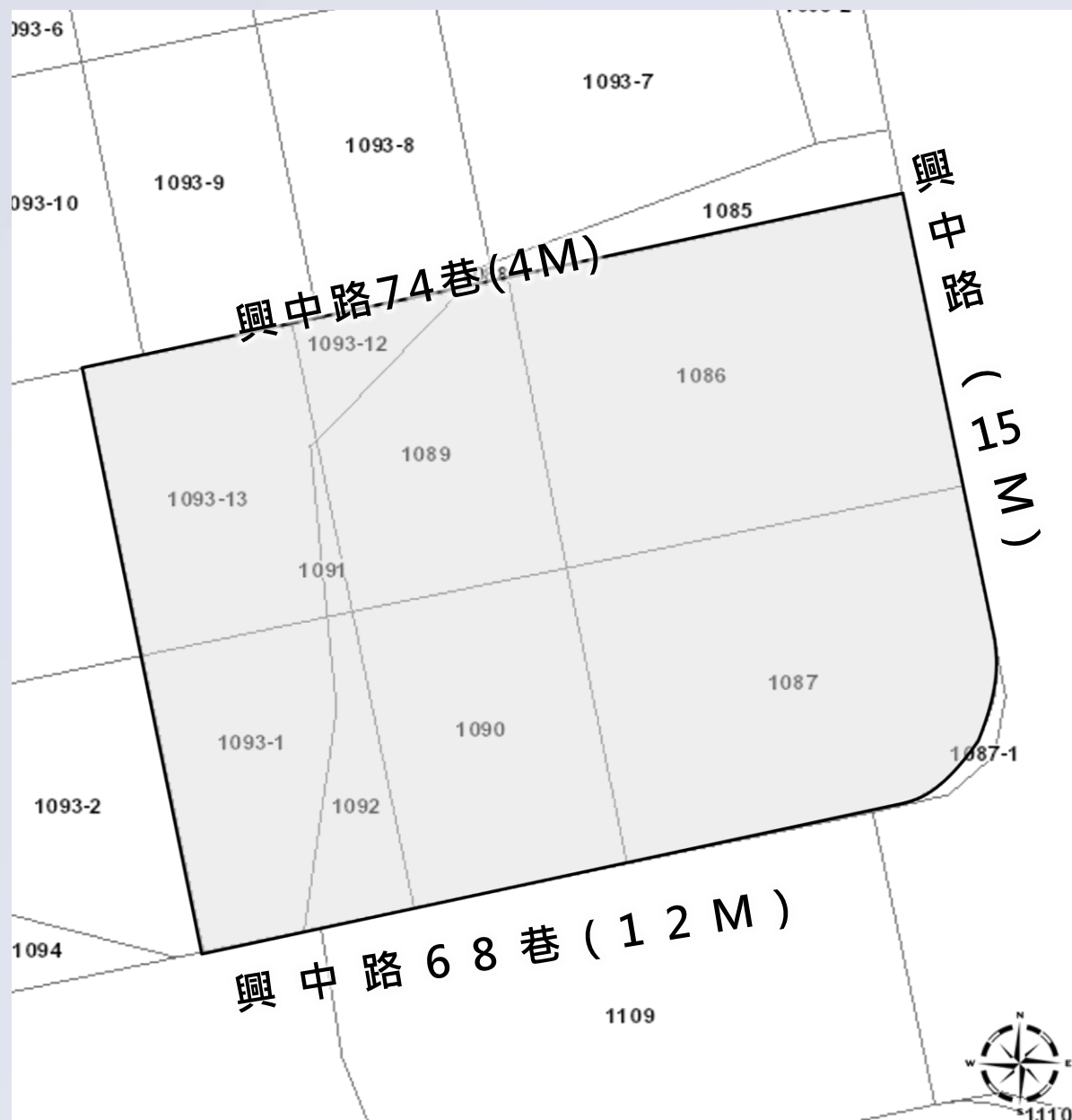


土地使用分區	第三種商業區
面積	794.00m ²
建蔽率	65%
容積率	560%

建築容積獎勵項目			申請額度(m ²)	百分比(%)
獎勵辦法 內政部 都市更新建築容積	第六條	結構堪慮建築物(結構安全性能評估結果未達最低等級)	355.71	8.00
	第十條	取得候選綠建築證書(銀級)	266.78	6.00
	第十三條	耐震設計(取得耐震設計標章)	444.64	10.00
	第十四條	更新時程獎勵	222.32	5.00
	小計		1,289.45	29.00
臺北市都市更新建築容積獎勵辦法	建築規劃設計	(二) 基地設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，給予1%獎勵。 1.法定雨水貯留量依「臺北市基地開發排入雨水下水道逕流量標準」規定，視基地規模檢討之。 2.應檢附相關設施及排水系統分析資料、圖說。	44.46	1.00
		(三) 基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬度應均在2公尺以上至6公尺以下部分，依實際留設面積給予獎勵。	279.60	6.29
	促進都市更新 (二)	合法建築物之屋齡達30年以上，且樓層數達四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數7/10以下者：四層樓者坐落之建築基地基準容積之2%；五層樓者坐落之建築基地基準容積之4%。	88.93	2.00
	小計		413.00	9.29
	都市更新容積獎勵合計		1,702.45	38.29

註：上表依內政部114年1月13日公告之「都市更新建築容積獎勵辦法」及臺北市政府112年9月18日修正公告之「臺北市都市更新建築容積獎勵辦法」概估，實際獎勵額度應以核定之事業計畫內容為準。

本更新單元擬採「**重建**」方式進行，全區劃分為一個**重建區段**。



更新單元範圍 重建區段

■ 實施方式

依據「都市更新條例」第44條規定，經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以「協議合建」方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以「權利變換」方式實施之。

■ 經費來源

本更新事業之實施總成本，由實施者提供資金方式參與更新事業之實施；採「權利變換」方式者，由土地所有權人按其更新前權利價值比率共同負擔，以其權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。採「協議合建」方式者，則依雙方協議內容分配應有之相關權利。

■ 選配原則

- 採協議合建方式辦理者，房地分配依雙方協議內容辦理。
- 採權利變換方式辦理者：
 1. 一樓單元由原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配。
 2. 實際申請之房屋單元及車位總價值以不超過更新後應分配權利價值之110%為原則，然申請分配單元總價值超過更新後應分配權利價值之110%者，應以不影響其他所有權人優先選配權益為限，不得涉及重複選配(註)，並應於申請分配期間與實施者協議繳納方式及期限。
 3. 選配一個住宅單元以一併選配一個停車位為原則。
 4. 若所有權人屬更新後應分配價值未達最小分配面積單元價值，可與其他所有權人合併選配或可選擇領取補償金。
 5. 針對申請分配期限內之申請分配結果，若涉及同一位置有二人以上申請分配或更新後應分配價值達最小分配面積價值但未於規定期限內提出分配申請，且未於現場表達意見者，依相關法令規定以公開抽籤方式辦理。

註：依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函示，都市更新相關權利人除應分配選配權利外，與實施者合意另為選配部分，非屬都市更新權利變換實施辦法第11條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。

■ 合法建築物之補償及安置

◆ 採「權利變換」方式者

- ▶ 依「臺北市都市更新自治條例」第4條規定，權利變換範圍內合法建築物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第5項規定查定，故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列。
- ▶ 有關現住戶安置方式，租金水準以實施者委託不動產估價機構查估，編列合法建築物(有建築謄本登記)於更新期間之租金補貼，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

◆ 採「協議合建」方式者

- ▶ 依實施者與土地及合法建築物所有權人雙方協議內容辦理。

■ 其他土地改良物之補償

◆ 採「權利變換」方式者

- ▶ 有關本案範圍內違法增建等...其他土地改良物之補償與安置，依都市更新條例第36條規定，擬定拆遷安置計畫，訂定地上物補償原則、計算方式及補償金發放時程。
- ▶ 依「臺北市都市更新自治條例」第4條規定，權利變換範圍內其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第57條第5項規定查定，故按實施者委託不動產估價機構評定其土地改良物價值編列。

◆ 採「協議合建」方式者

- ▶ 依實施者與土地及合法建築物所有權人雙方協議內容辦理。

都市更新事業實施總經費成本總表

總項目		總價(元)
壹、工程費用	<u>重建費用(A)(營建費用、地質改良費、鑑界費、鑽探費、外接水電瓦斯管線費、公寓大廈管理基金、綠建築維護費、建築相關費用、相關委外審查費用)</u>	737,955,757
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	7,057,263
<u>貳、都市更新費用 (D)(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、測量費用、相關規劃簽證費、拆遷補償費、拆遷安置費、地籍整理費用、其他必要費用)</u>		82,281,765
參、申請容積移轉所支付之費用(E)		--
肆、都市計畫變更負擔費用(F)		--
<u>伍、貸款利息(G)</u>		44,596,297
<u>陸、稅捐(H)(印花稅、營業稅)</u>		26,699,761
<u>柒、管理費用(I)(廣告銷售管理費、信託管理費、人事行政管理費、風險管理費)</u>		197,225,429
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		1,095,816,272

註：上表依113.10.30修正之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及113.02修正之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，實際數值應以市府核定公告之權利變換計畫內容為準。

■ 風險控管方案

本案以土地及資金信託方式實施風險控管。

■ 維護管理及保固事項

留設友善 人行空間	本案於 <u>東側興中路及南側興中路68巷留設騎樓</u> ，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，係為無償開放予公眾使用，且不得設置屋簷、雨遮、圍籬等其他障礙物，並應設置告示牌，並維持淨空非經主管機關核准不得變更。
綠建築	本案依都市更新事業計畫規劃取得「<u>銀級</u>」<u>綠建築標章</u>，實施者取得綠建築標章後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。 依「臺北市綠建築保證金及維護費用管理辦法」規定，以該建築物依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，<u>提撥50%之公共基金為綠建築維護費用</u>。
建築物耐 震設計	依都市更新事業計畫規劃 <u>取得耐震設計標章</u> 後，應告知該建築物之所有權人、使用人、或依公寓大廈管理條例規定之管理委員會、管理負責人、管理服務人等，確實進行後續管理維護事宜。
停車位	本案規劃 <u>63部汽車停車位(含2部無障礙車位)、73部機車停車位，其中2部無障礙車位為社區共用車位</u> ，將來使用方式授權管理委員會訂定，非經主管機關同意不可擅自變更作為其他用途。
更新成果 告示牌	設置於建築物主入口地面或壁面，放置於明顯位置傳達效果，尺寸60CMx30CM，材質為石材，陰影刻度3~5MM，設置年度依申領使用執照當年為準，由 <u>管理委員會負責後續管理維護</u> 。
保固事項	自完成交屋日起，或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外， <u>結構部分（如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷地磚...等）負責保固一年</u> ，實施者並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予所有權人作為憑證。

預定實施進度

月序號	進度	115年	117年	118年	120年					124年				125年			
		10月	12月	5月	5月	6月	7月	8月	9月	9月	10月	11月	12月	5月	6月	7月	8月
1	都市更新事業計畫報核																
2	都市更新事業計畫核定公告																
3	權利變換計畫報核																
4	權利變換計畫核定公告																
5	申請拆除及建造執照																
6	改良物殘餘價值補償																
7	申請更新期間稅捐減免																
8	地上物騰空拆除																
9	工程施工																
10	申請使用執照																
11	送水送電																
12	申請測量																
13	釐正																
14	產權登記																
15	申請更新後稅捐減免																
16	更新成果備查																

註：本表預定實施進度僅為預估，未來應需視實際行政及審查作業進度調整。



建築規劃設計說明



台北市南港區南港段一小段 1086 地號等 9 筆土地
都市更新案 公聽會

WELLS

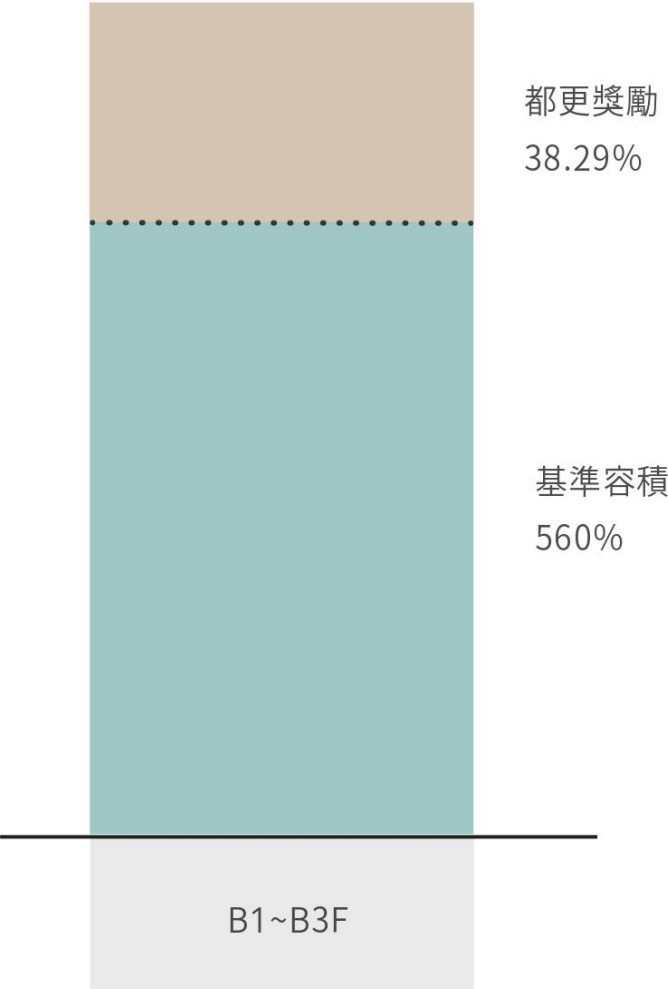
未來示設計顧問有限公司 / 李伯軒建築師事務所

重建區段建築規模說明

基地面積	794.00m ²			
使用分區	第三種商業區	都更獎勵容積	1702.45m ²	
建蔽率	65%	都更獎勵容積率	38.29%	
容積率	560%	允建容積	6148.85m ² (4446.40 + 1702.45 = 6148.85)	
法定建築面積	516.10m ²	允建容積率	774.41%	
基準容積	4446.40m ²			
建物規模	地上15層地下3層1幢1棟 RC造建築物			
建築規模	樓層	樓層用途	戶數 (共 123 戶)	
	地下3層	停車空間、機房		
	地下2層	停車空間、機房		
	地下1層	防空避難設備兼停車空間、機房		
	地上1層	店鋪（G3）、門廳、停車空間	3	(店鋪戶)
	地上2層	集合住宅（H2）、管委會空間	4	(2房2衛×2／2房1衛×2)
	地上3～9層	集合住宅（H2）	8	(3房2衛×3／2房2衛×1／2房1衛×4)
	地上10～13層	集合住宅（H2）	10	(2房2衛×1／2房1衛×8／1房1衛×1)
	地上14層	集合住宅（H2）	10	(2房1衛×9／1房1衛×1)
	地上15層	集合住宅（H2）	10	(2房1衛×8／1房1衛×2)
	屋突1層	樓梯間		
	屋突2層	機房		
	屋突3層	水箱		
總樓地板面積	9546.32m ²			
實設建築面積	552.09m ²	設計建蔽率	64.14% < 65.00%	
實設容積	6014.68m ²	設計容積率	757.52% < 774.41%	
騎樓面積	119.43m ²			
地下層開挖面積	589.76m ²	開挖率	74.28%	
停車位數	汽車共 63 部	(法定62部，實設63部，含2部無障礙汽車位)		
	機車共 73 部	(法定72部，實設73部)		

都更容積獎勵說明

開發容積獎勵策略



容積獎勵估算

	項目	獎勵值	獎勵面積	備註
中央獎勵	依據 114.01.13《都市更新建築容積獎勵辦法》			
	結構安全 未達最低等級	8%	355.71 m ²	依本辦法第六條第一項第二款： 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級：基準容積百分之八。
	綠建築（銀級）	6%	266.78 m ²	依本辦法第十條第一項第三款： 取得候選綠建築證書，依下列等級給予獎勵容積： 三、銀級：基準容積百分之六。
	耐震設計標章	10%	444.64 m ²	依本辦法第十三條第一項第一款： 採建築物耐震設計者，依下列規定給予獎勵容積： 一、取得耐震設計標章：基準容積百分之十。
	更新地區 都更時程獎勵	5%	222.32 m ²	依本辦法第十四條第一款第二目： 本辦法中華民國一百零八年五月十五日修正之條文施行日起一定期間內，實施者擬訂都市更新事業計畫報核者，依下列規定給予獎勵容積： 一、劃定應實施更新之地區： （一）修正施行日起五年內：基準容積百分之十。 （二）前日期間屆滿之次日起五年內：基準容積百分之五。
地方容獎	依據 112.09.18《臺北市都市更新建築容積獎勵辦法》			
	建築規劃（二） 雨水逕流設計	1%	44.46 m ²	基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上。 給予基準容積百分之一。
	建築規劃（三） 2~6 M 退縮	6.29%	279.60 m ²	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下。 留設騎樓者，依實際留設面積之一點八倍給予獎勵。
	促進都更（二） 原屬四層公寓	2%	88.93 m ²	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者。合法建築物之樓層數為四層樓者，給予該棟合法建築物坐落之建築基地基準容積百分之二。
總計		38.29%	1702.45 m ²	※ 實際獎勵值仍須經主管機關核准

耐震能力初步評估

本案委託台北市土木技師公會辦理既有住宅結構安全性能評估，基地範圍內領有使照之合法建築物（65 使字第 0050 號）之初評結果為「未達最低等級」，依《都市更新建築容積獎勵辦法》第 6 條第 1 項第二款，經結構安全性能評估結果未達最低等級者可取得 8% 基準容積之獎勵容積。

本案領有使照之合法建築物，其基本資料如下：

65 使字第 0500 號使用執照

（63（南港）0014 建造執照）

地號：南港段一小段 1086、1087、1089、1090、1091、1092、1093-1、1093-12、1093-13 地號等 9 筆
門牌：興中路 70 號、72 號；

興中路 68 巷 1 號、1-1 號、3 號、3-1 號
（皆帶 2～4 樓）共 24 戶



綠建築計畫

本案依內政部「2026 年版綠建築評估手冊」檢討規劃，以「生態、節能、減廢、健康的建築」為「綠建築」之定義，用量化的標準來評估建築物，並以四大範疇、六大指標的方式呈現。各項指標簡述如下：

1. 生物多樣性指標
2. 基地保水指標
3. 建築能效指標
4. 低蘊含碳指標
5. 室內環境指標
6. 水資源指標

本案依規定須取得綠建築標章銀級 (6% 容積獎勵)。

(一)「生態」設計手法

1. 綠化量指標
2. 基地保水指標

(二)「節能」設計手法

1. 日常節能指標 – 建築外殼
2. 日常節能指標 – 空調系統
3. 日常節能指標 – 照明系統
4. 日常節能指標 – 固定耗能系統

(三)「減廢」設計手法

1. 二氧化碳減量指標
2. 廢棄物減量指標

(四)「健康」設計手法

1. 室內環境指標
2. 水資源指標
3. 汙水垃圾改善指標



綠建築標章



綠建築等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
EEWH-RS得分基準	$RS < 50$	$50 \leq RS < 58$	$58 \leq RS < 66$	$66 \leq RS < 79$	$79 \leq RS$



基地配置及整體規畫構想說明

圖例

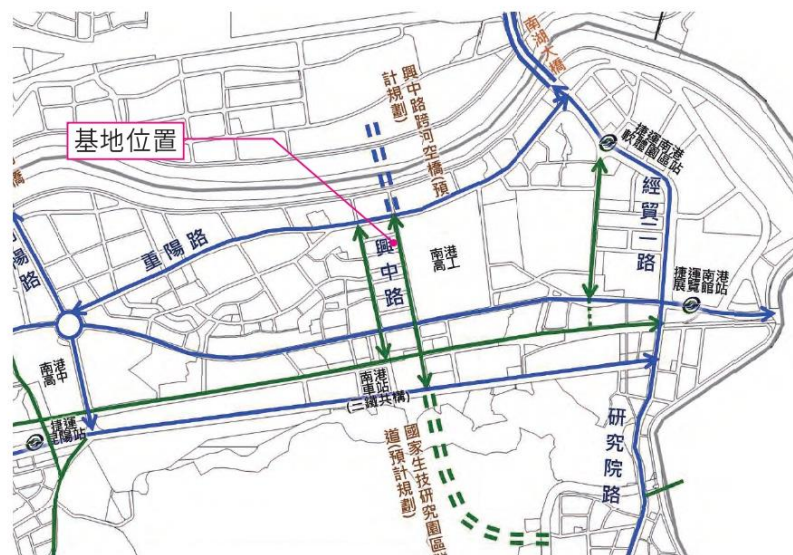
一層平面圖
scale=1/150



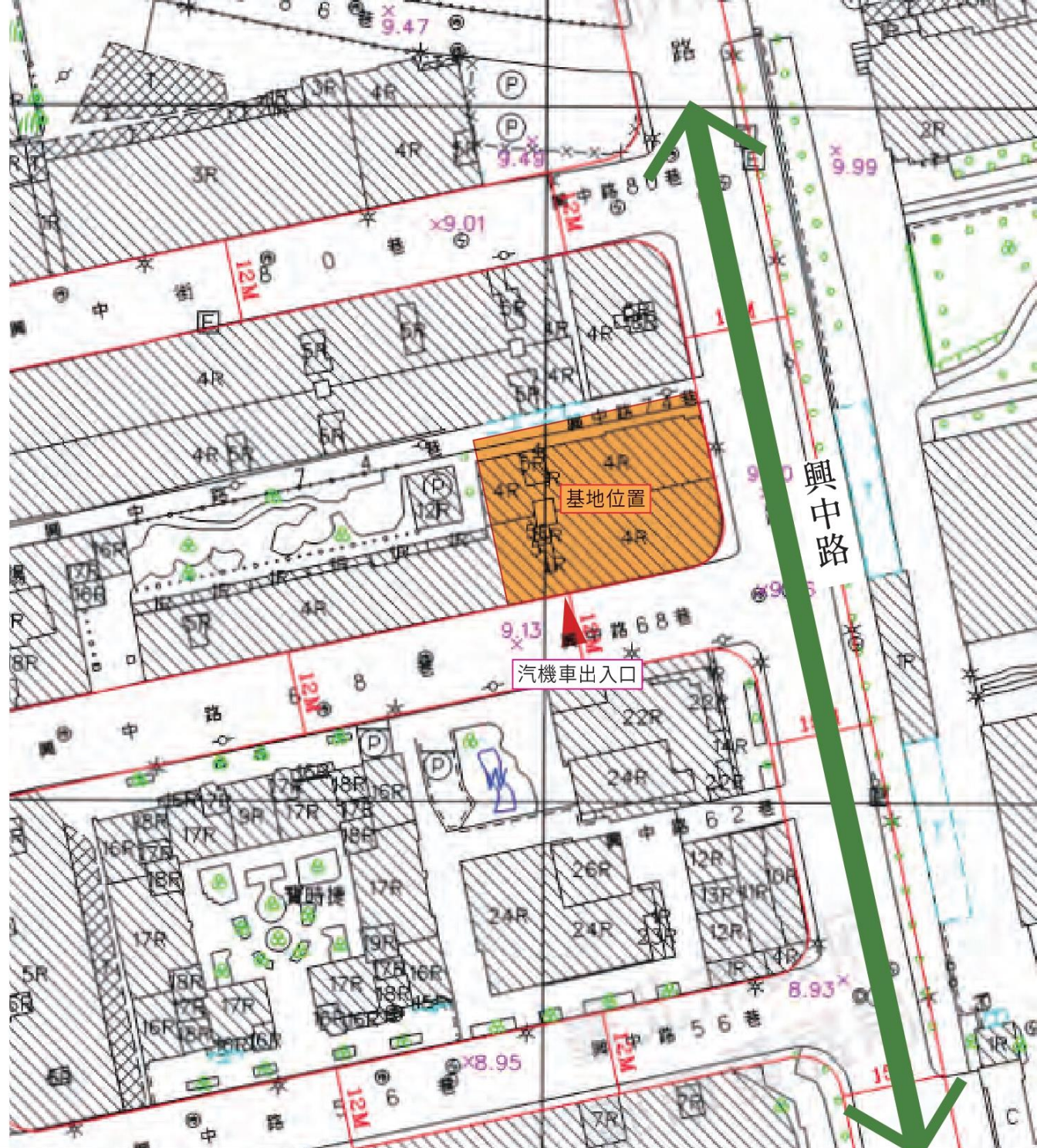
臨 15M 興中路一側（東側）規劃為店鋪使用，汽機車出入口、住戶出入口則盡可能配置於西側。
基地東、南側順應原有紋理設置騎樓，北側現有巷則盡可能設置大橋木及灌木，提供友善都市空間。
東側沿中華路口圓環設灌木帶作為軟性屏蔽。南側以不同層次的草花、灌木和喬木提供庭院景觀。

交通動線說明

基地東側面前道路（15M 興中路）於南港的都市計畫中，串聯起區域內重要的南北向主要道路，因車道出入口須避免設置於興中路上並盡可能遠離道路交口、將汽機車出入動線整併為一處。



道路系統規劃構想示意圖
(摘自 107 年主要計畫)



人車動線平面圖



一層平面圖 
scale=1/150

景觀配置暨植栽綠化計畫

一層平面圖
scale=1/150



1 大喬木 (烏心石)



2 灌木 (七里香)



3 騎樓鋪面



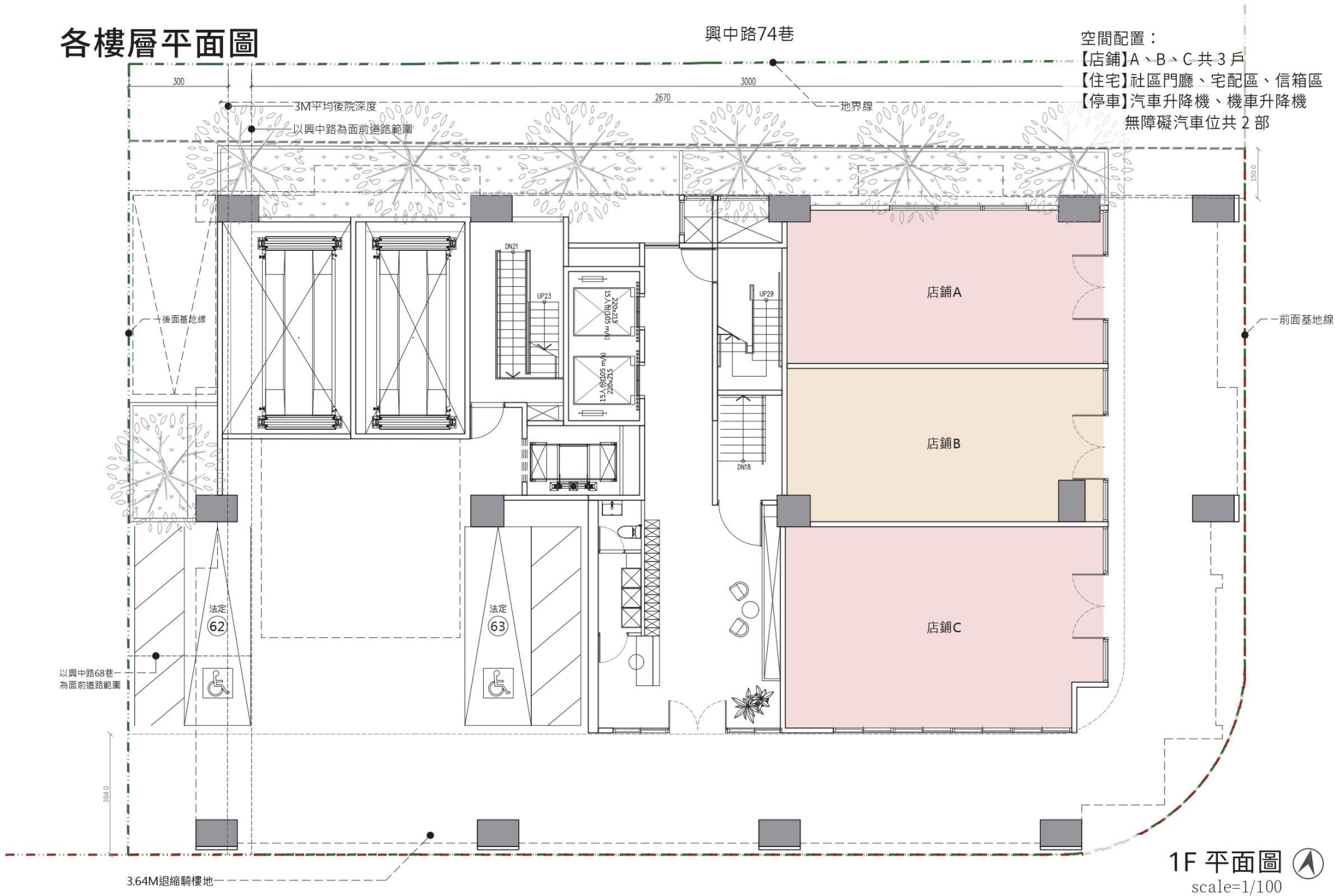
4 卸貨車位鋪面



各樓層平面圖

興中路74巷

- 空間配置：
- 【店鋪】A、B、C 共 3 戶
 - 【住宅】社區門廳、宅配區、信箱區
 - 【停車】汽車升降機、機車升降機
- 無障礙汽車位共 2 部



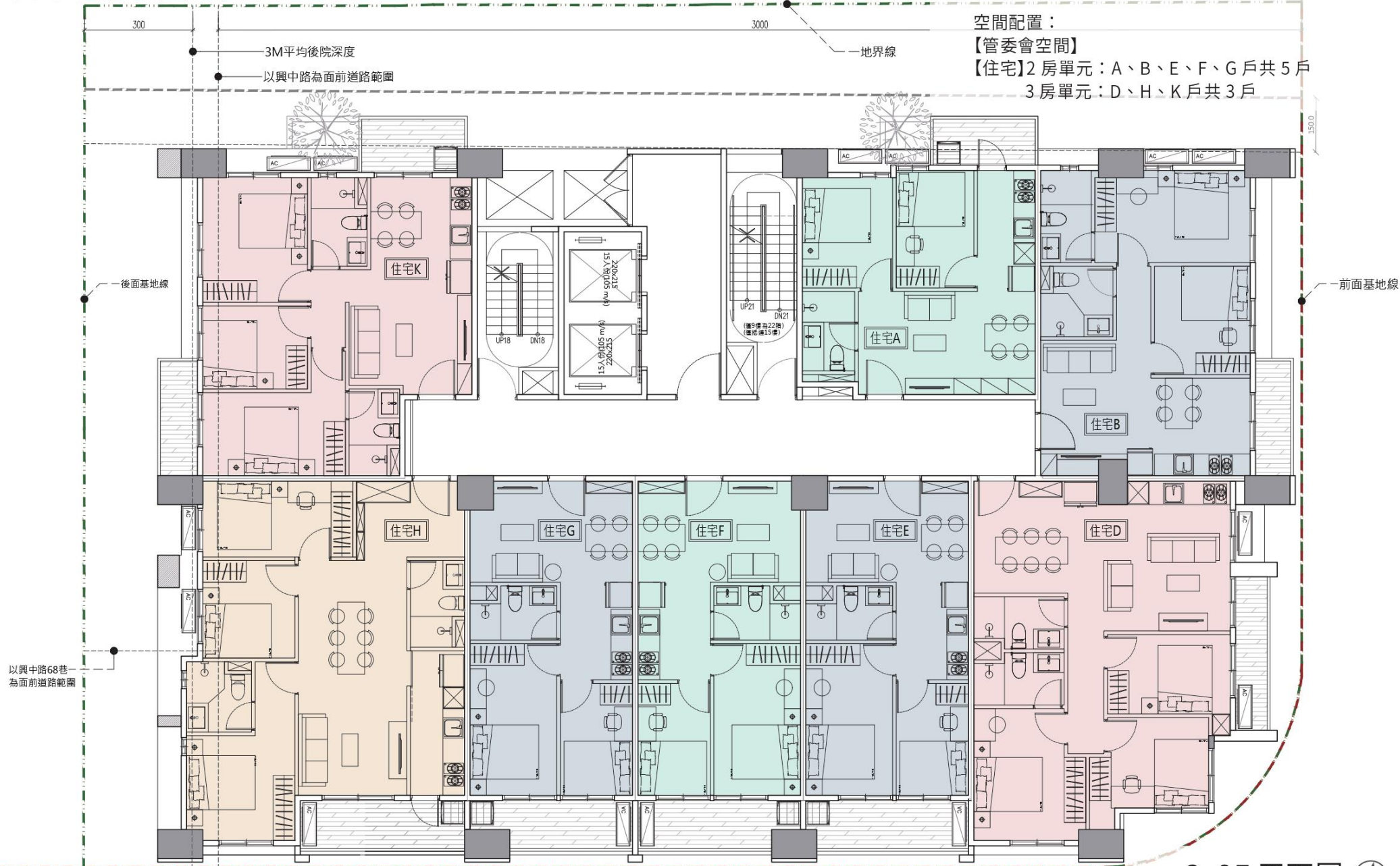
1F 平面圖
scale=1/100

興中路74巷



各樓層平面圖

興中路74巷



3~9F 平面圖

scale=1/100

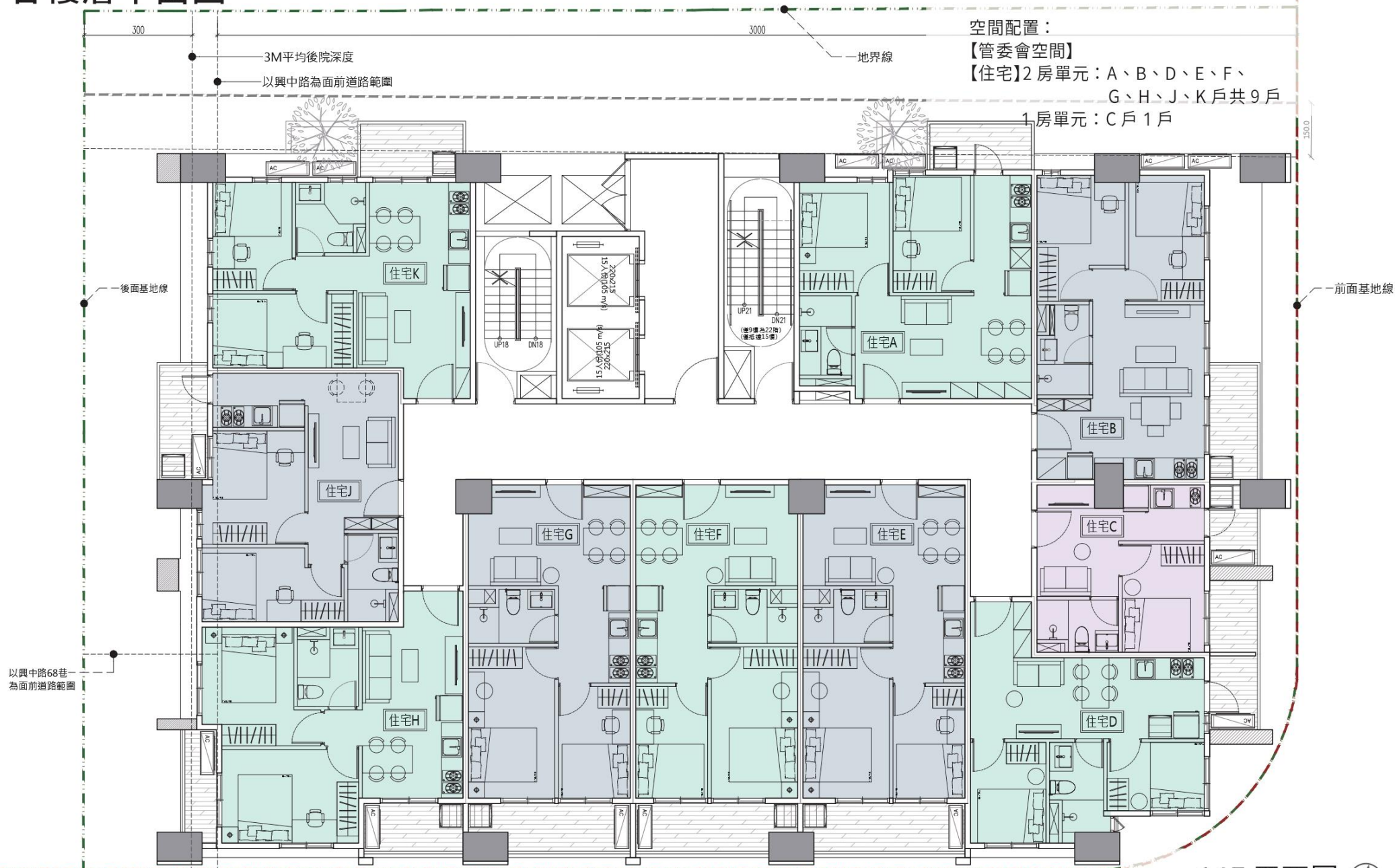
興中路74巷



10~13F 平面圖 
scale=1/100

各樓層平面圖

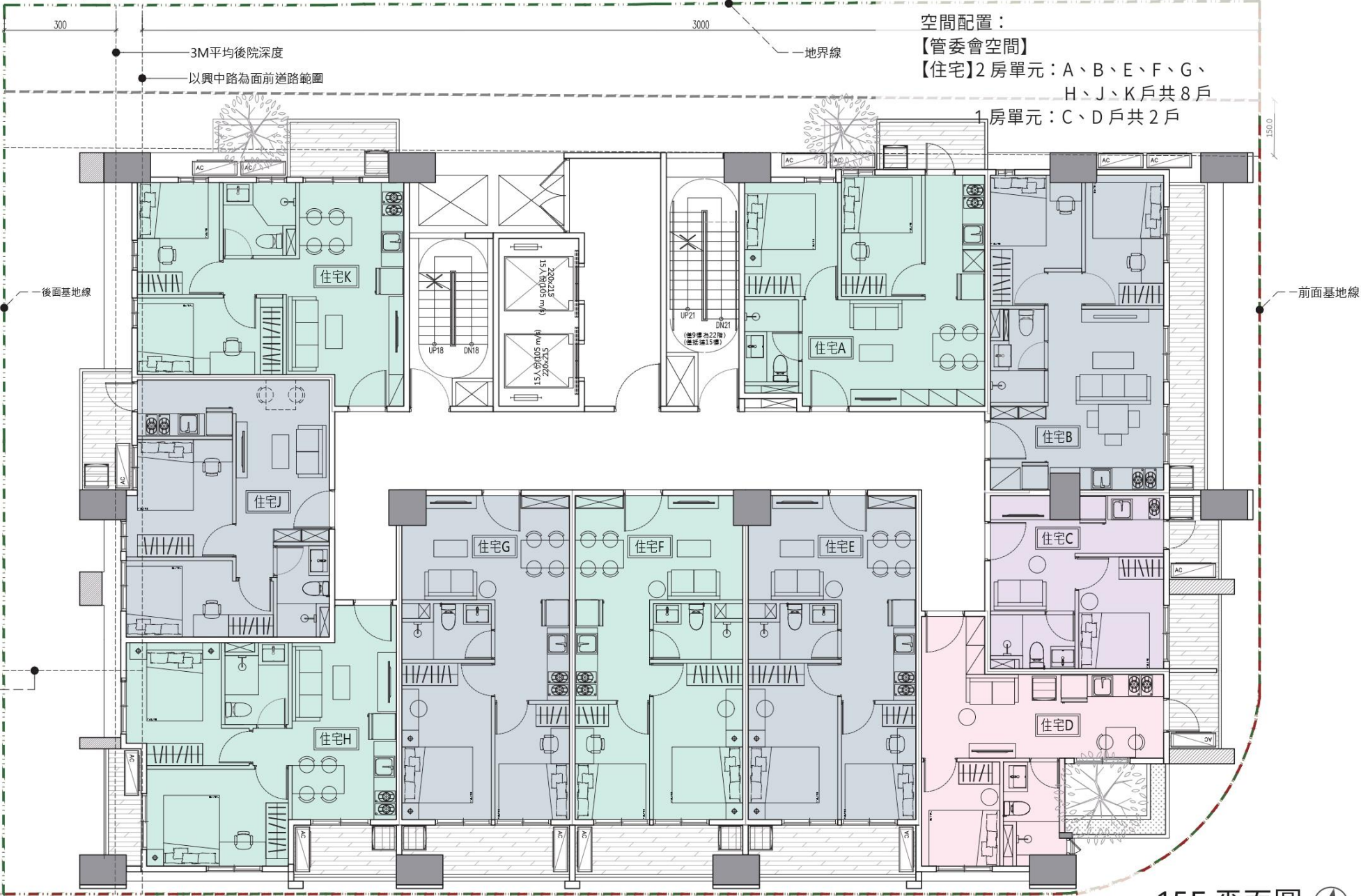
興中路74巷



14F 平面圖 
scale=1/100

各樓層平面圖

興中路74巷



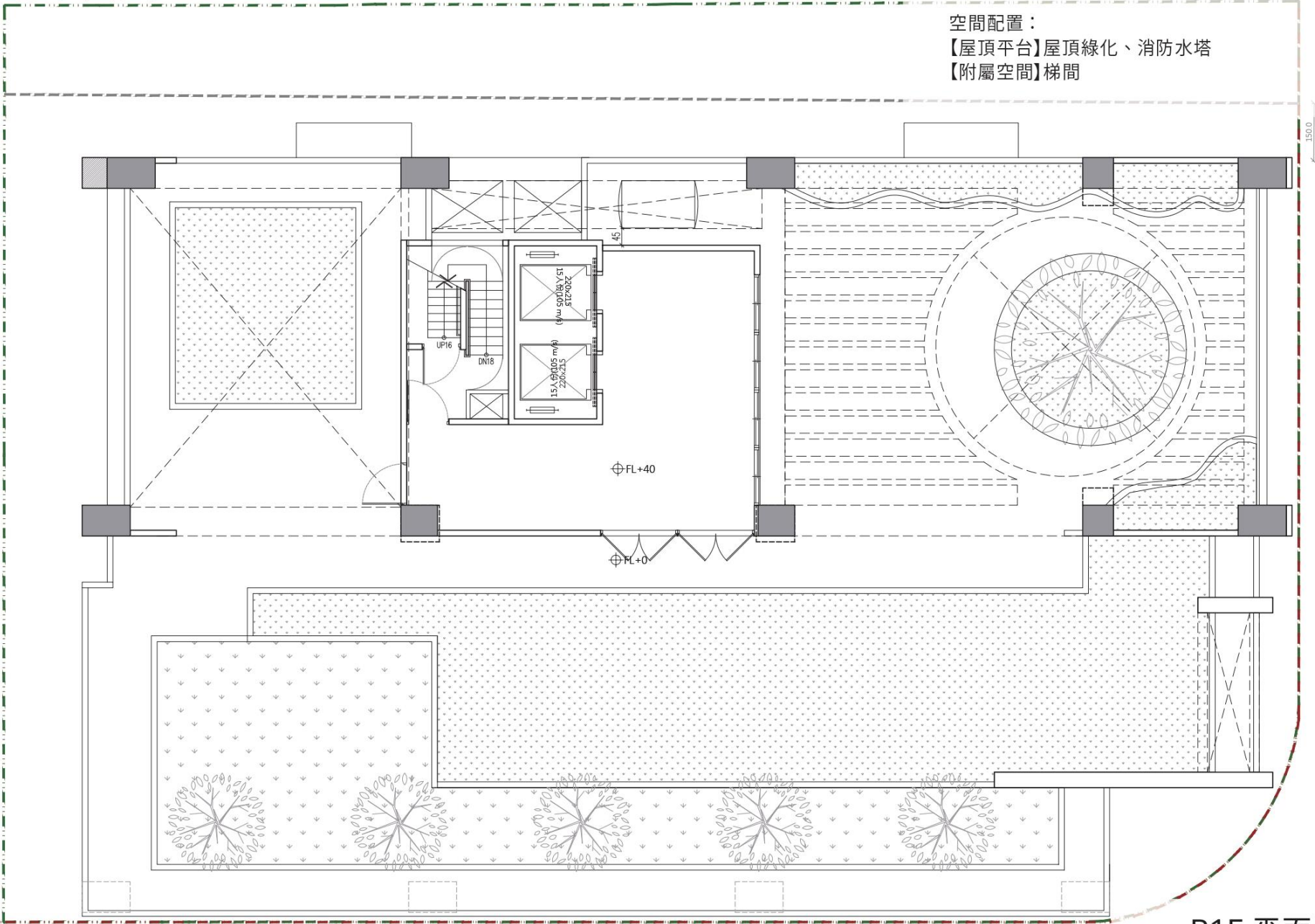
15F 平面圖

scale=1/100

各樓層平面圖

興中路74巷

空間配置：
【屋頂平台】屋頂綠化、消防水塔
【附屬空間】梯間

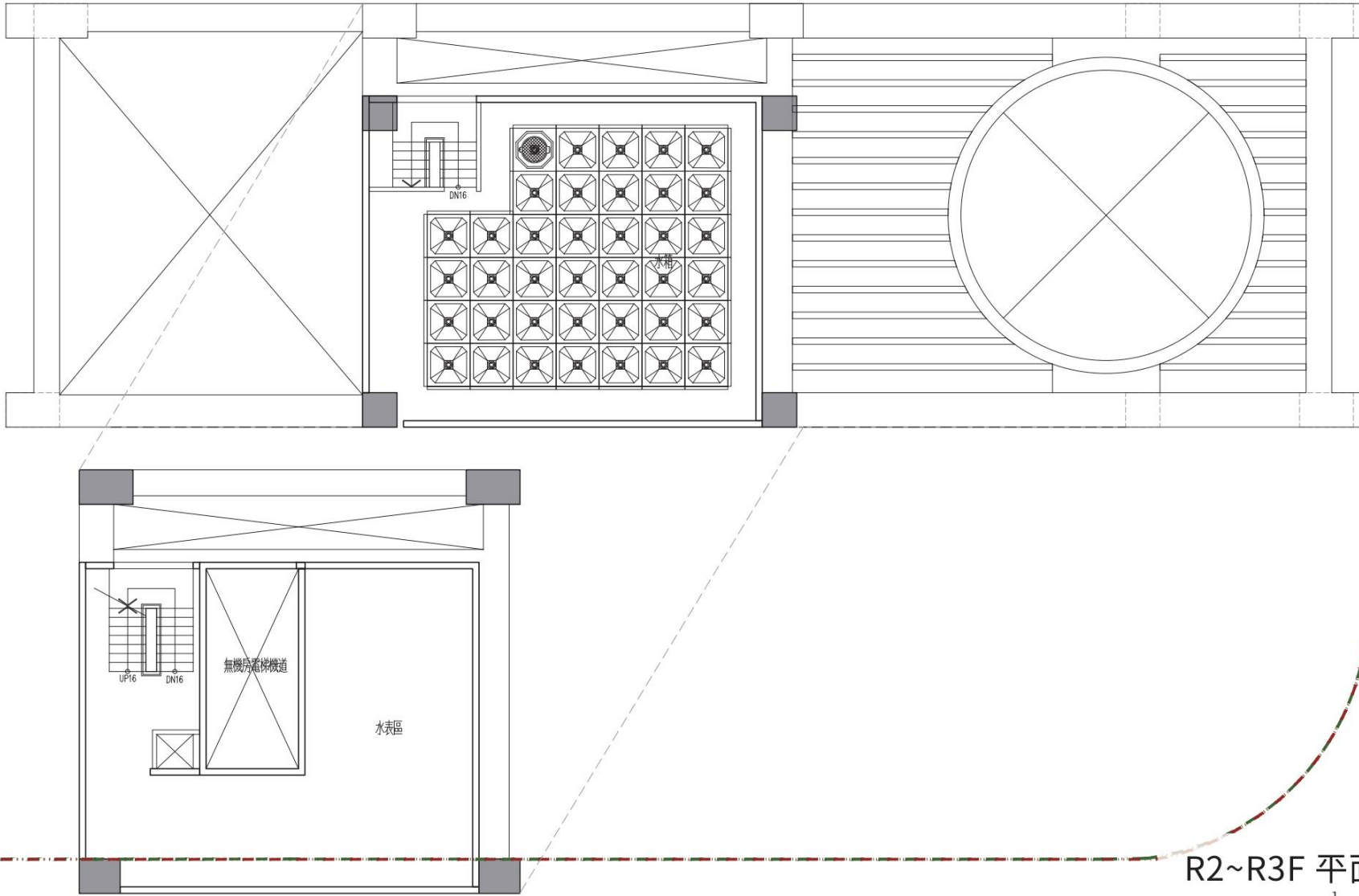


R1F 平面圖
scale=1/100

各樓層平面圖

興中路74巷

空間配置：
【機電設備】水表 (R2F)、自來水箱 (R3F)

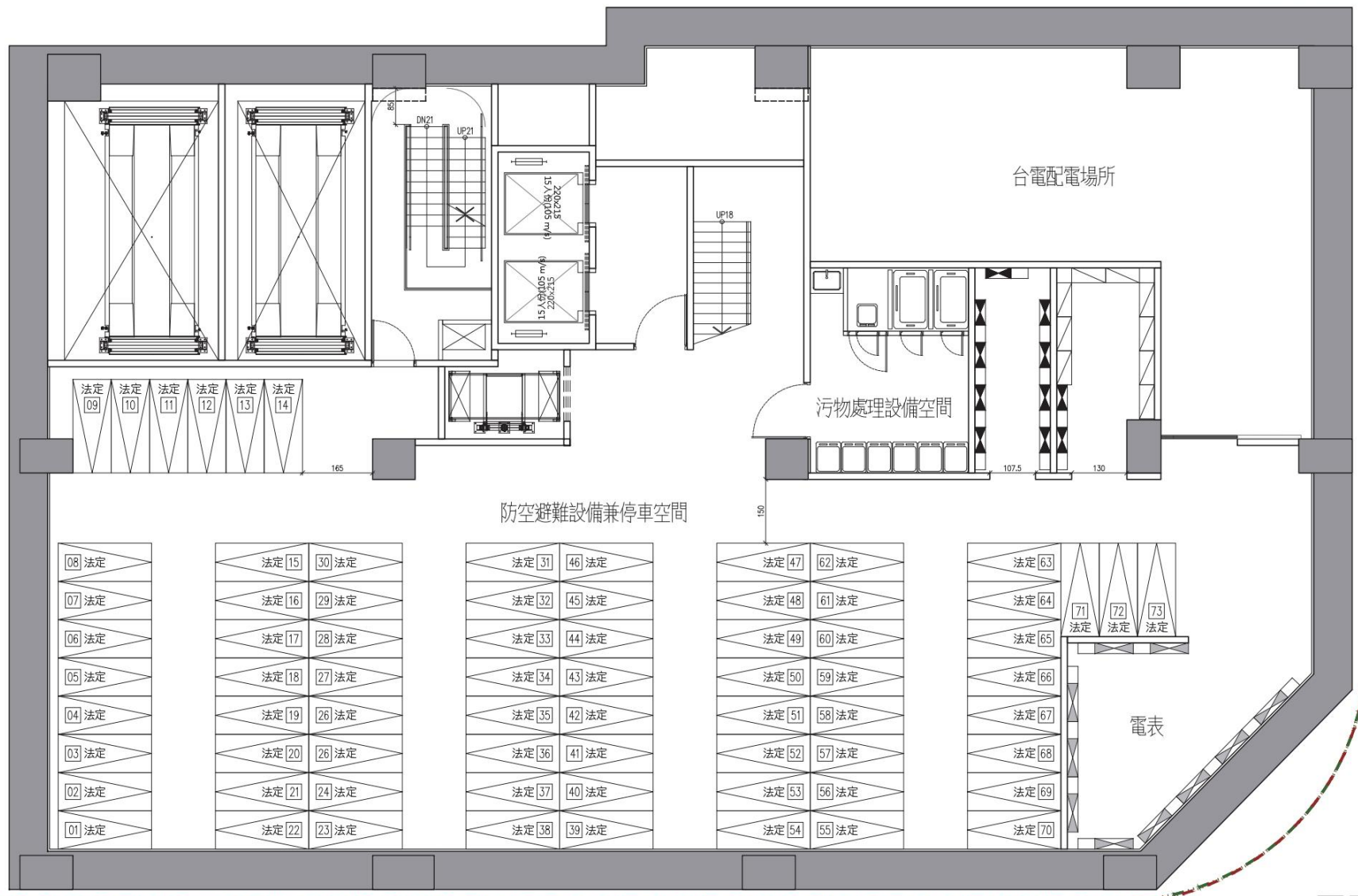


R2~R3F 平面圖
scale=1/100

各樓層平面圖

興中路74巷

空間配置：
 【防空避難室兼停車空間】機車位 73 部
 【機電設備】台電配電場所、電表區
 污物處理設備空間

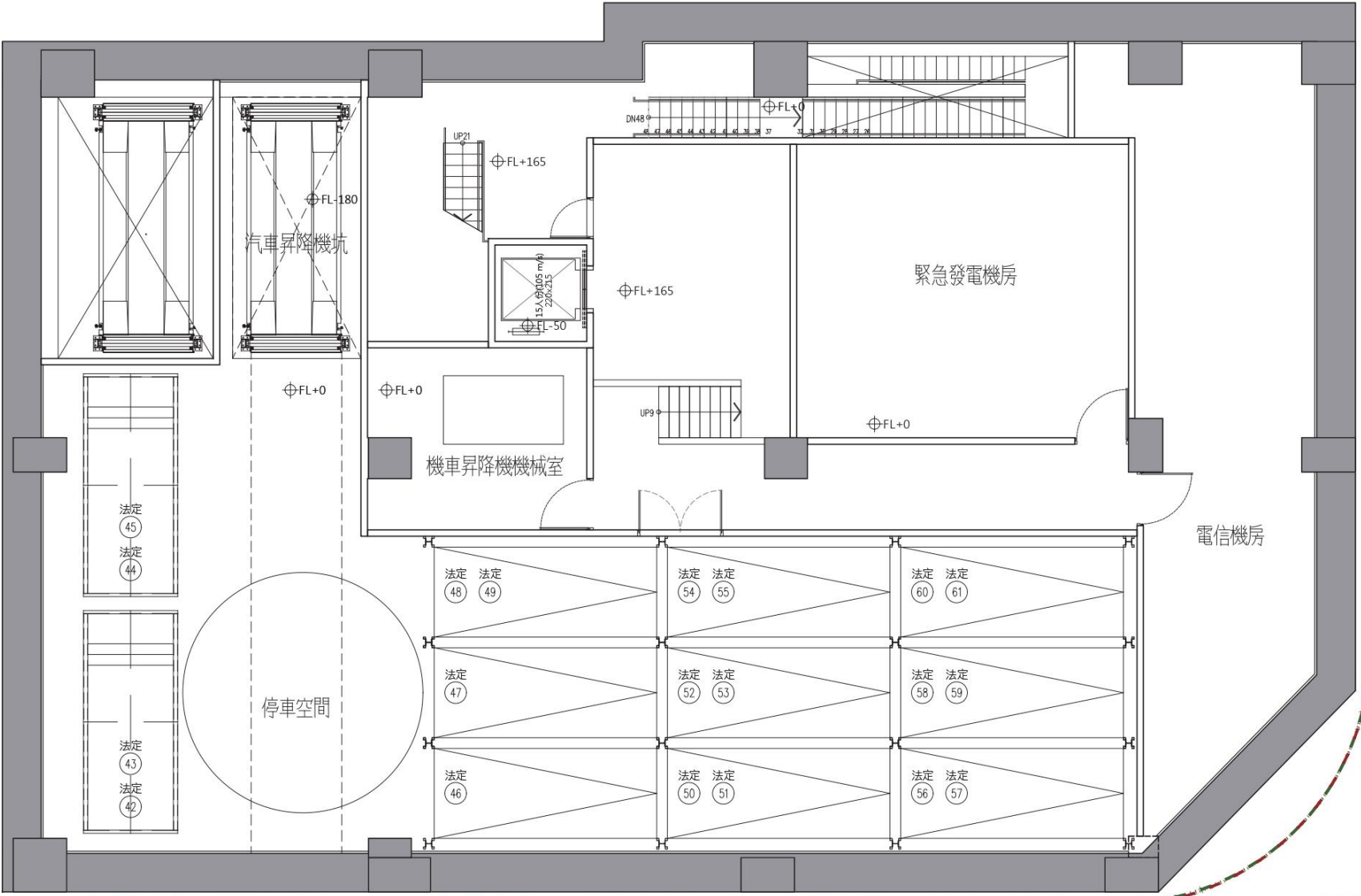


B1F 平面圖
 scale=1/100

各樓層平面圖

興中路74巷

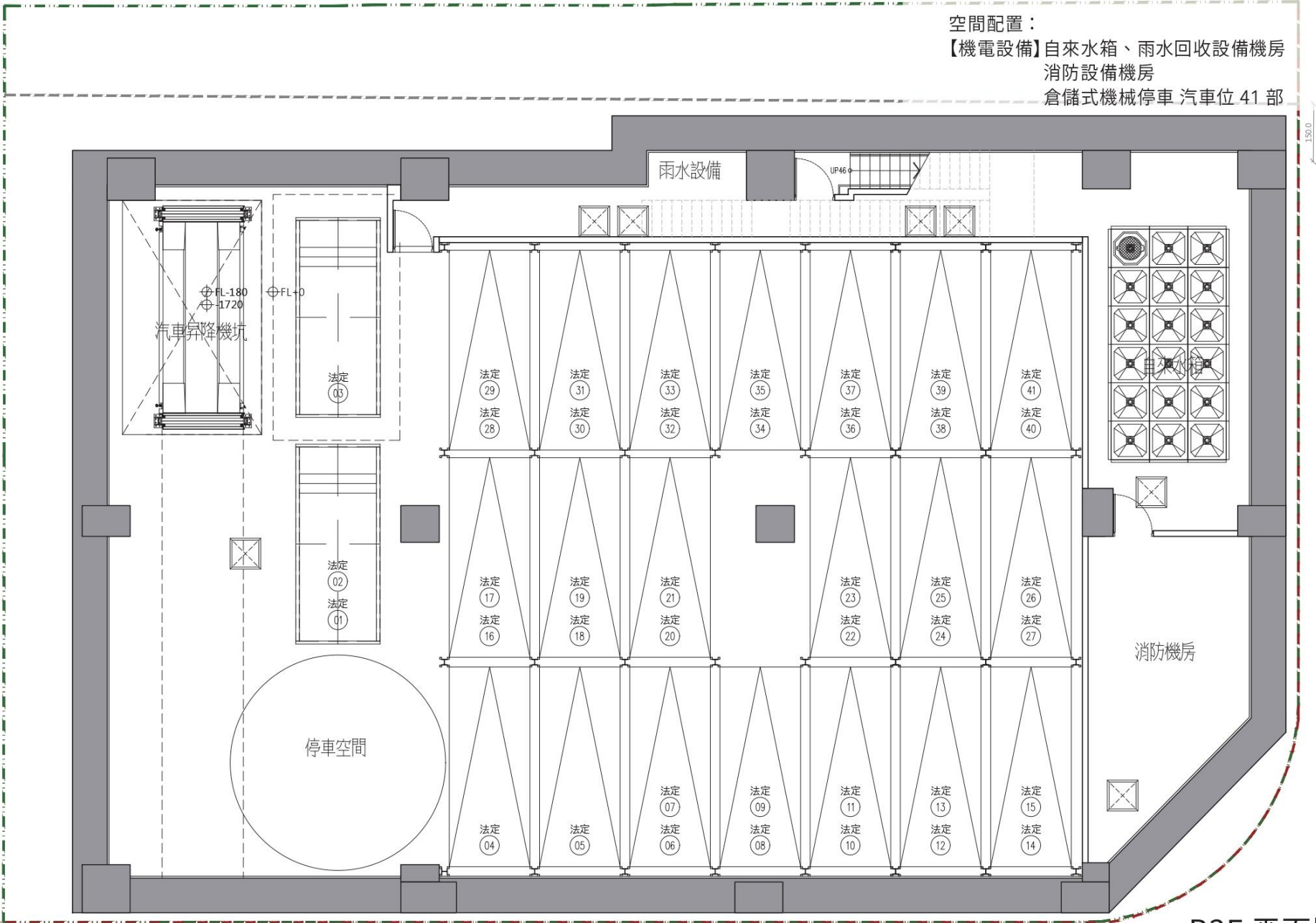
空間配置：
 【機電設備】緊急發電機房、電信機房
 機車升降機機械室
 倉儲式機械停車 汽車位 20 部



B2F 平面圖
 scale=1/100

各樓層平面圖

空間配置：
【機電設備】自來水箱、雨水回收設備機房
消防設備機房
倉儲式機械停車 汽車位 41 部



B3F 平面圖
scale=1/100

立面設計、色彩與造型構想說明

- 1、將量體分割為兩組框架，並於路口退讓出轉角空間。
- 2、利用外露樑及裝飾柱創造框架語彙。
- 3、用三種不同明度的外飾材表現立面重點。



北向立面圖



東向立面圖



南向立面圖

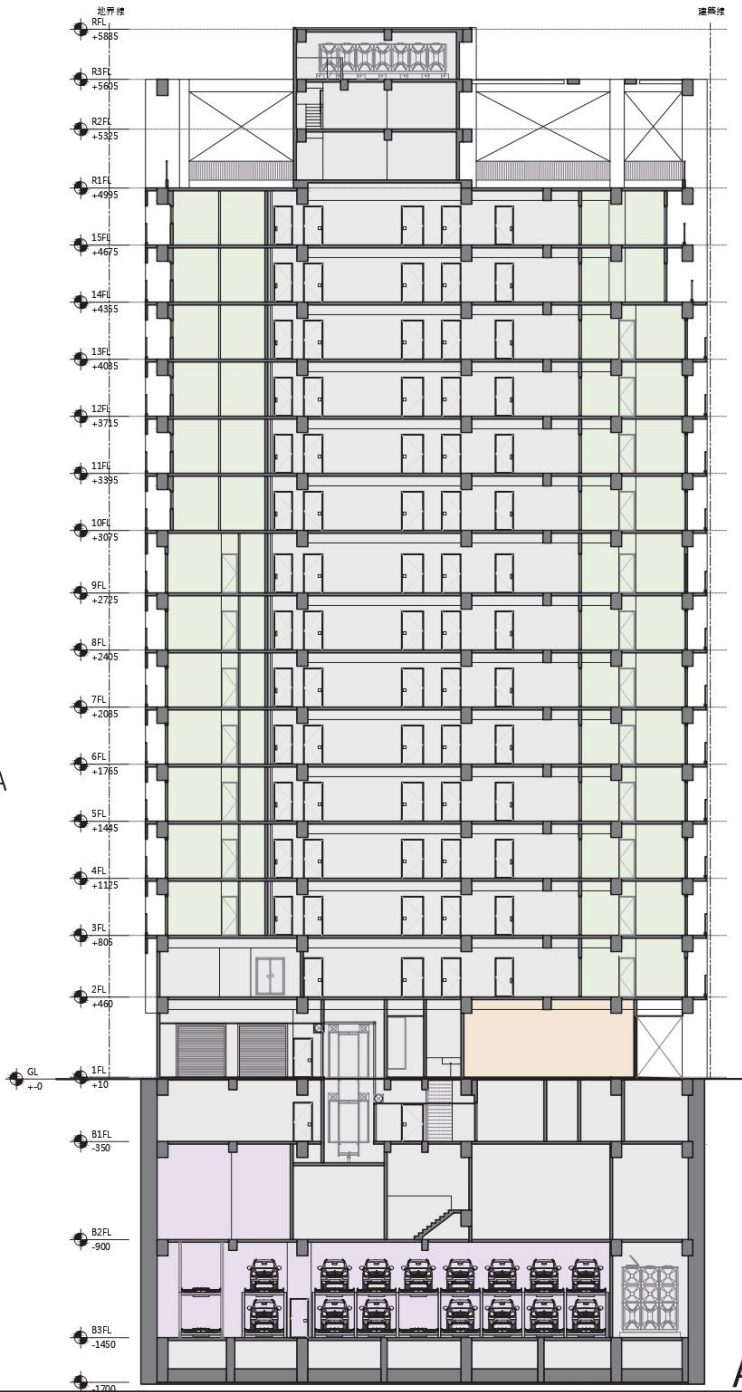
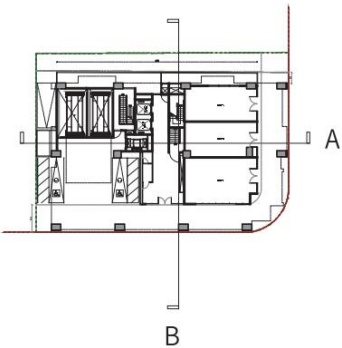


西向立面圖

兩向剖面圖

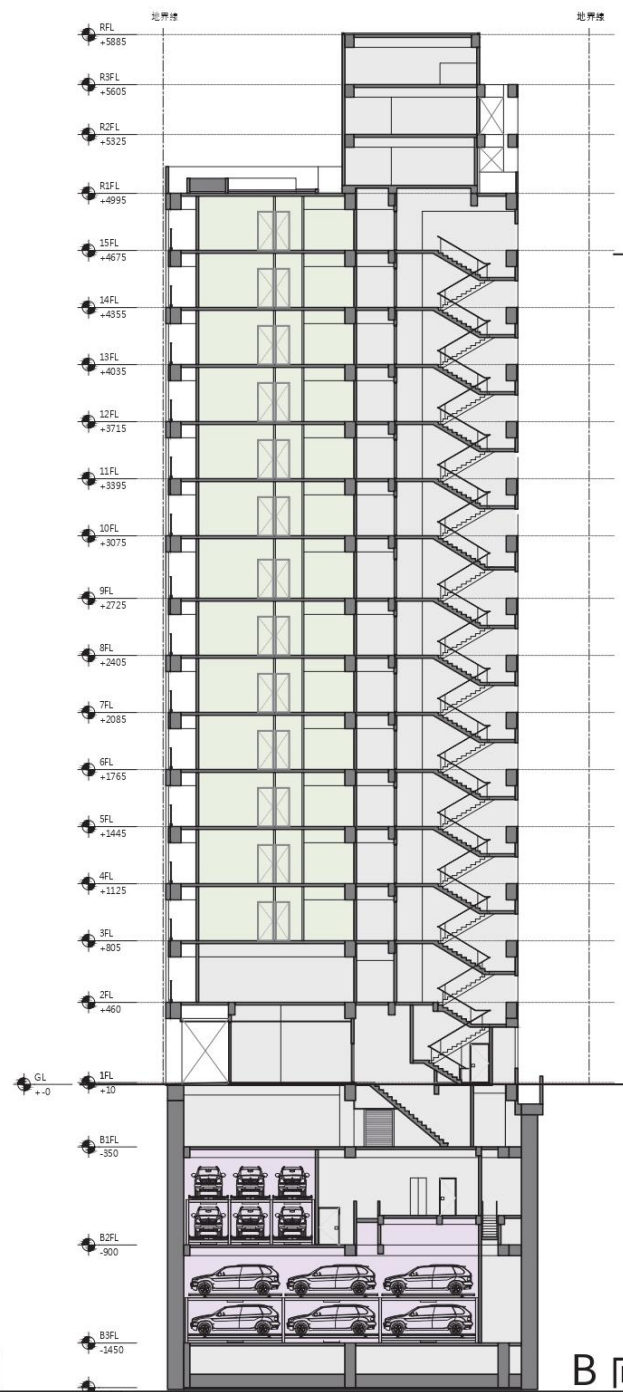
圖例

- 商業使用
- 住宅使用
- 停車空間



A 向剖面圖

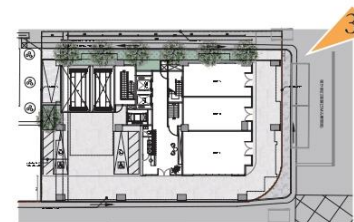
scale=1/300



B 向剖面圖

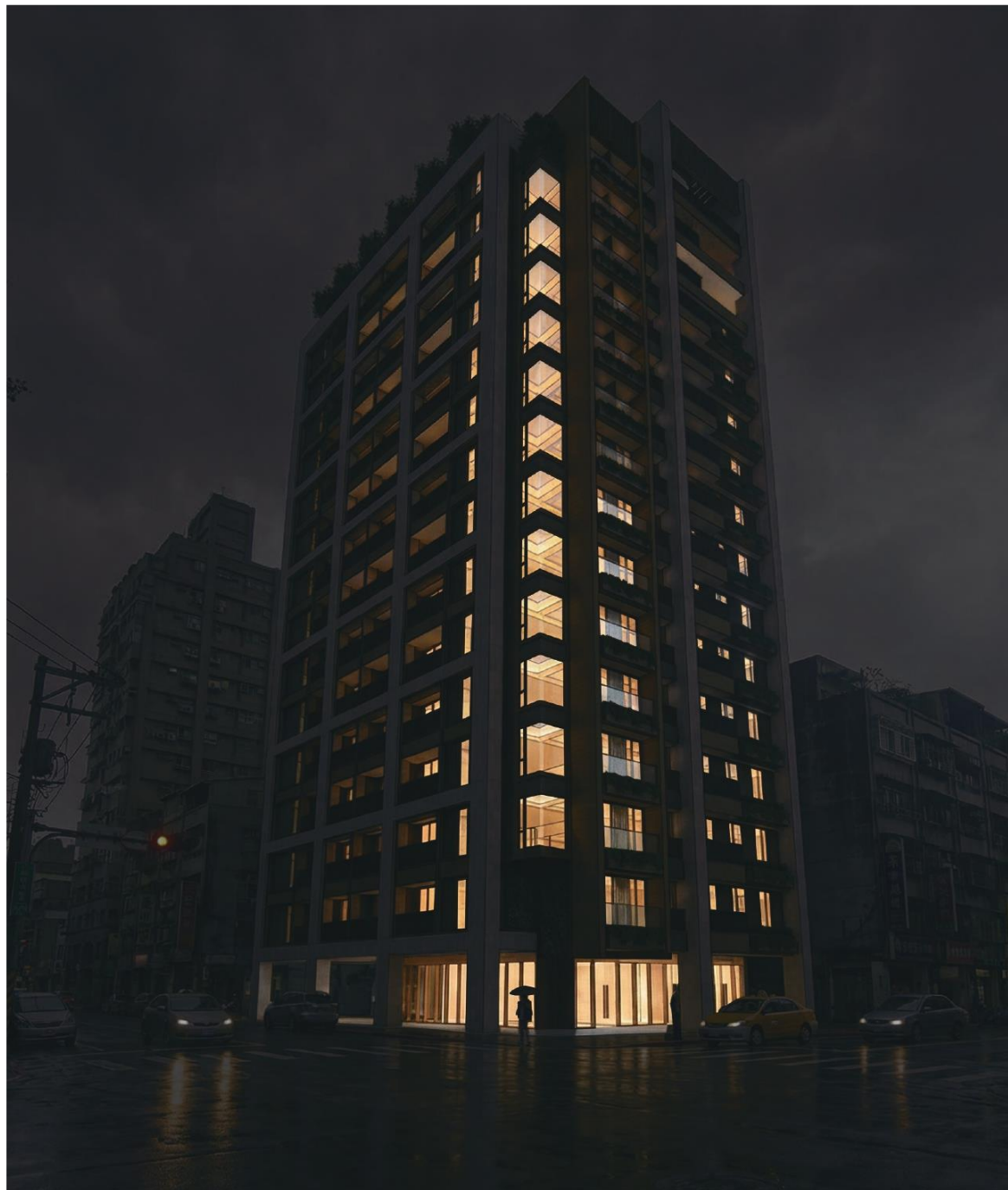
scale=1/300

透視模擬圖



夜間照明計畫

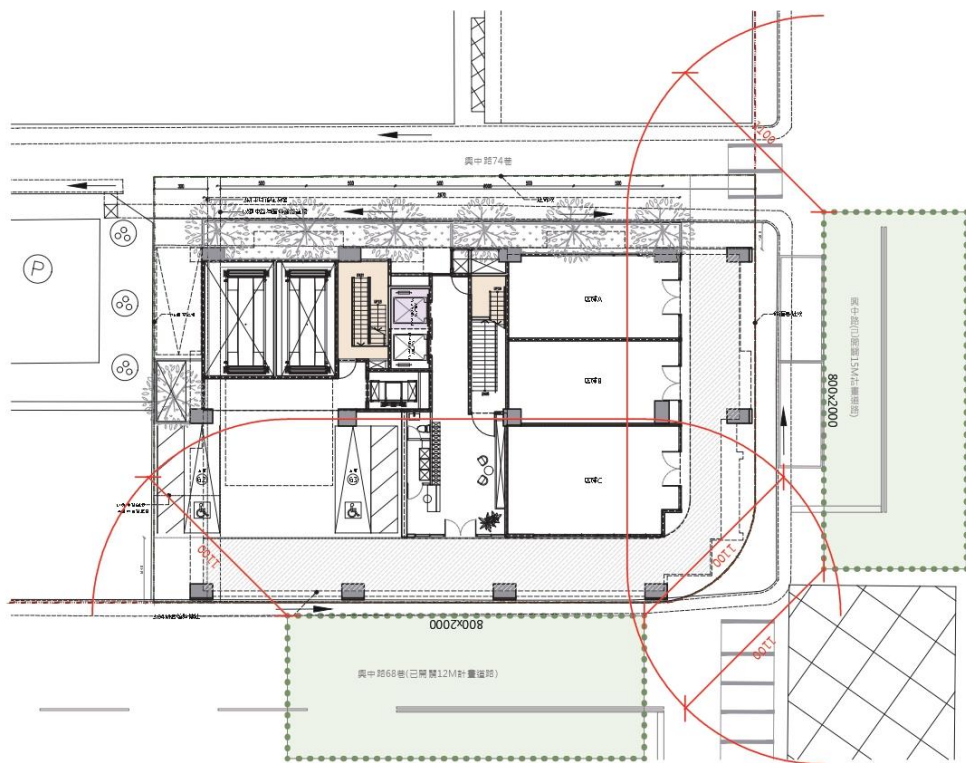
由於本案較多小坪數戶型，外牆窗戶、陽台比例甚高，故未於外牆設置裝飾性夜間照明，夜間光源皆來自住宅室內光源及陽台照明。



防災計畫

■ 消防車輛救災活動空間

於基地東側興中路 (15M 計畫道路)、南側興中路 68 巷 (12M 計畫道路) 分別檢討 1 處 8 x 20 M 救災活動空間，建築物緊急進口之替代開口距消防救災空間均小於 11M，符合《劃設消防車輛救災活動空間指導原則》之規定。

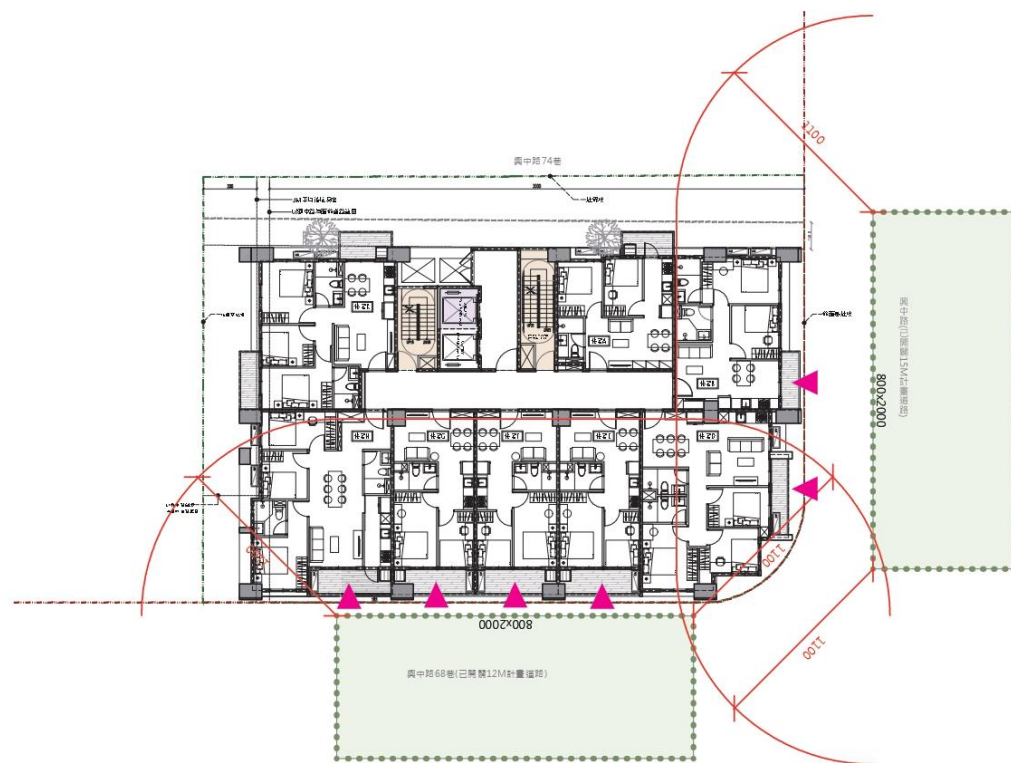


1F 平面圖
scale=1/300

■ 緊急進口

本案依《建築技術規則設計施工編》108 條設置緊急進口之替代開口，其均為陽台內側之落地窗，寬度 >75cm，高度 2.1M (>1.2M)，符合規定。

圖例



標準層平面圖
scale=1/300

- 一、後續相關會議均請相關權利人踴躍出席，俾使充分了解計畫內容並提供意見。
- 二、本更新案專屬網站，詳見網址
https://www.jiyouyuan.com.tw/urban_renewal
- 三、本案都市更新相關諮詢：
橡樹建設股份有限公司
聯絡電話：(02)2504-7890
聯絡地址：臺北市大安區敦化南路2段76號23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)2781-5696#3093
聯絡地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
- 四、本次公聽會依都市更新相關規定辦理，有關更新相關法令可參閱臺北市都市更新處/法令園地(<http://www.uro.taipei.gov.tw>)

謝謝！



敬請指教