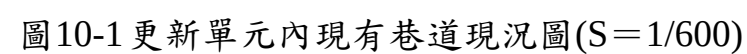


本更新單元內之計畫道路(8 公尺德行東路 266 巷)，為囊底路僅供本社區住戶出入，本案擬將計畫道路納入此次更新範圍內。更新後無實質存在必要。故將德行東路 266 巷計畫道路(公共設施用地)以原面積變更細部計畫至本案西側德行東路 260 巷為鄰里公園(公共設施用地)並協助開闢完成，以增進區域環境公共利益，詳圖 10-1。



二、土地及建物使用計畫構想

(一) 更新單元內規劃構想

更新單元範圍規劃構想包括消防空間計畫(德行東路配合消防救災需求，將不設置突出物)、景觀綠化計畫(配合建築規劃提供綠化植栽等景觀設施)、退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道、停車計畫(提供汽、機車停車位)。

(二) 對周邊環境發展之建議構想

配合街廓周邊建築物之量體、造型、色彩及座落方位與地區環境調和，建築物未來規劃適當停車空間。

(三) 整體發展計畫構想

本更新單元鄰近天母商圈，附近居住環境良好，區內建築物多為老舊建築物，未能配合周邊地區發展，且基地鄰保護區都市景觀與地區整體環境發展應有較詳細規劃。

三、初步建築規劃面積檢討

(一) 相關建築獎勵措施

本更新單元屬第三種住宅區及部份道路用地(公共設施用地)，法定建蔽率及容積率，詳表 10-1。

表10-1 法定基準容積面積計算

使用分區	面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	法定容積 (m ²)
住三	4,601.93	45%	2,070.87	225%	10,354.34
道路用地 (公共設施用地)	634.33				
總計	5,236.26		2,070.87		10,354.34

(二) 都市更新容積獎勵概算

本更新單元獎勵更新獎勵申請面積之計算，詳表 10-2。

表10-2 容積試算表

申請獎勵容積項目	申請獎勵 (m ²)	基準容積 比率(%)
ΔF1 以原容積高於法定容積	0.00	0.00%
ΔF2 更新後分配之樓地板面積不及當地平均居住水準獎勵	0.00	0.00%
ΔF3 更新時程獎勵	724.80	7.00%
ΔF4 考量地區環境狀況獎勵		
ΔF4-1 捐贈公益設施	0.00	0.00%
ΔF4-2 捐贈道路用地成本經費	0.00	0.00%
ΔF4-3 協助附近市有建築物整建及維護事業所需經費	0.00	0.00%
ΔF4 小計	0.00	0.00%
ΔF5 更新單元規劃設計獎勵		
ΔF5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和	1,035.43	10.00%
ΔF5-2 開放空間廣場	0.00	0.00%
ΔF5-3 留設人行步道	88.00	0.85%
ΔF5-4 保存具歷史、紀念性或藝術價值之建築物	0.00	0.00%
ΔF5-5 更新單元規模	641.97	6.20%
ΔF5-6 建築基地及建築物採綠建築設計	621.26	6.00%
ΔF5 小計	2,386.66	6.00%
ΔF6 處理違建戶之樓地板面積獎勵	0.00.	0.00%
更新獎勵容積合計	3,111.46	30.05%
海砂屋原容積高於定容積部分	2,586.32	24.98%
海砂屋容積獎勵	3,586.32	34.37%
申請容積總計	9,257.05	89.40%

註：實際獎勵額度以事業計畫核准數值為準。

四、配置設計原則

表10-3 建築面積檢討表

1	基地位置		士林區芝蘭段四小段 115 地號等 9 筆土地			
2	基地使用分區		第三種住宅區+道路用地(公共設施用地)			
3	基地面積(m²)		第三種住宅區:4,601.93 道路用地(公共設施用地) :634.36			
4	法定建蔽率(%)		第三種住宅區:45%			
5	法定建築面積(m²)		2,070.87			
6	法定容積率(%)		第三種住宅區:225%			
7	法定容積樓地板面積(m²)		10,354.34			
8	都市更新獎勵容積(%)		30.05%			
9	其他獎勵容積 (%)		高氣離子混凝土建築物:59.35%			
10	允建容積率及樓地板面積(m²)		426.16%			
11	實設建蔽率(%)	實設建築面積(m²)		374.53%	1,473.55	
12	法定空地面積(m²)	實設空地面積(m²)		59.74%	3,128.38	
13	實設容積率(%)	實設總樓地板面積(m²)		426.16%	19,611.37	
14	興建樓層數					
	各層面積 計算	樓地板面積 (m²)	容積樓地板面積 (m²)	戶數 (戶)	用途 樓高 (m²)	
	B1-B4F	各 3,757.71			社區公共設施、防災 中心、停車空間	各 3.2
	1F	1,398.15	429.01	9	店舖、管委會使用空 間、集合住宅	4.2
	2F	940.51	783.76	5	集合住宅	3.3
	3-10F(@8F)	8,889.68	7,408.07	80	集合住宅	26.4
	11-18F(@8F)	8,792.96	7,327.47	64	集合住宅	26.4
	19-20F(@8F)	2,198.24	1,831.87	16	集合住宅	6.6
	21-22F(@2F)	2,197.44	1,831.20	48	集合住宅	6.6
	R1F	237.21			樓梯間、水箱、電梯 機房	各 3.0
	R2-R3F	各 193.42				
	合計	40,071.87	19,611.37	222		
15	法定工程造價 (元/m²)		40,071.87*14,460=579,439,240			
16	停車數量		實設:機車 244 輛；汽車 247 輛			

- 停車空間
- 社區公共設施、防災中心
- 集合住宅

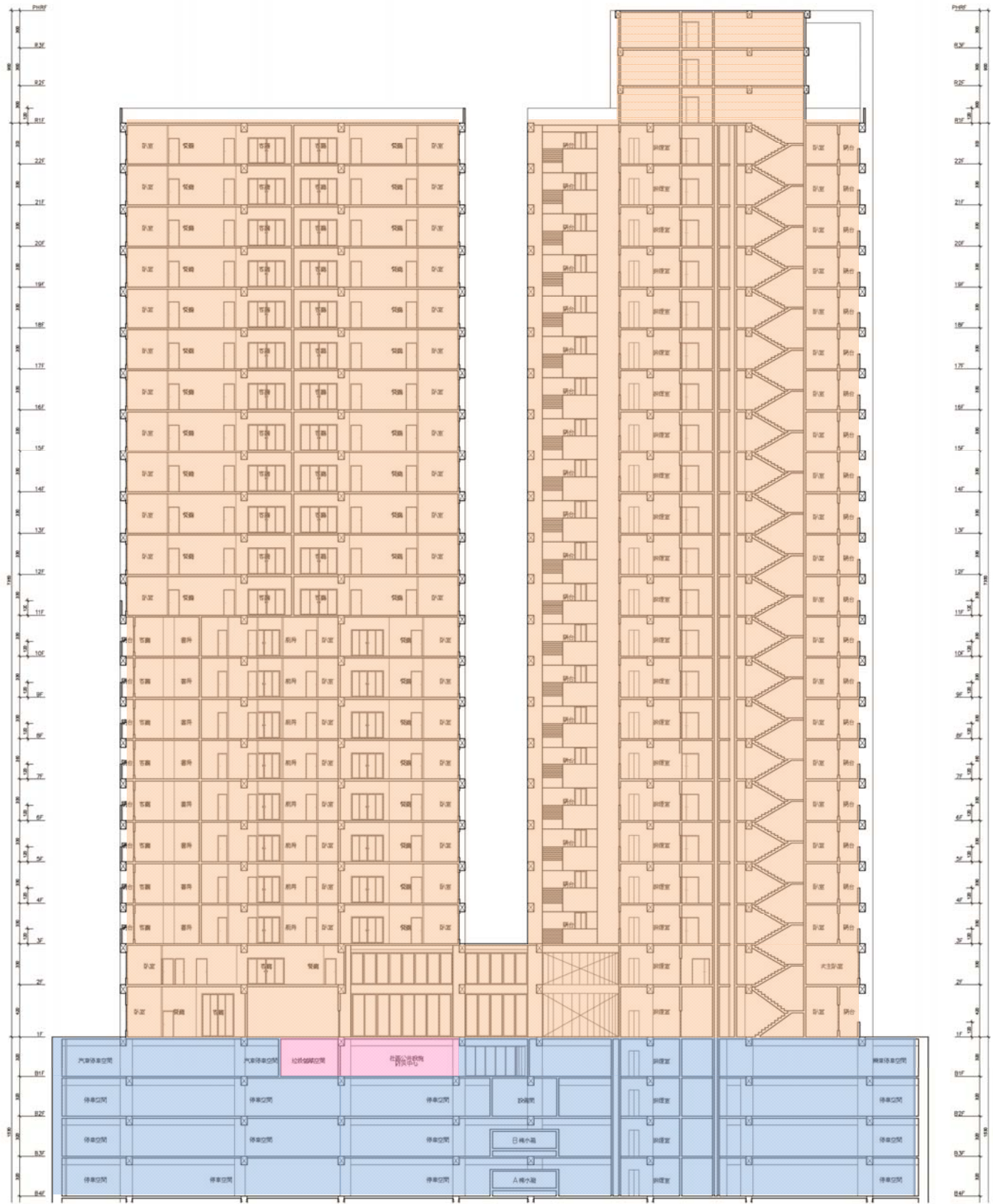


圖10-2 建築量體與機能配置示意圖

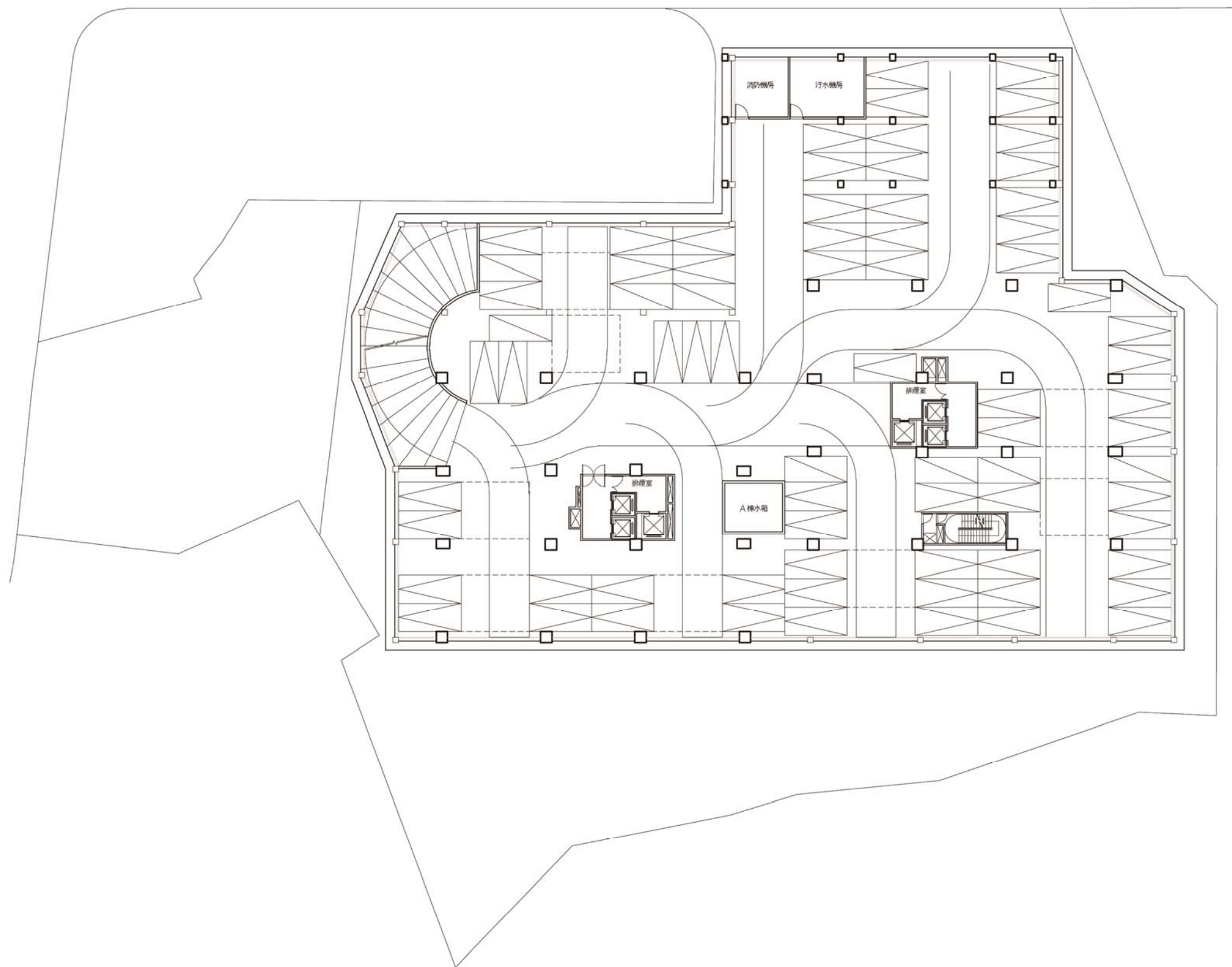


圖10-3地下四層平面圖(S=1/400)

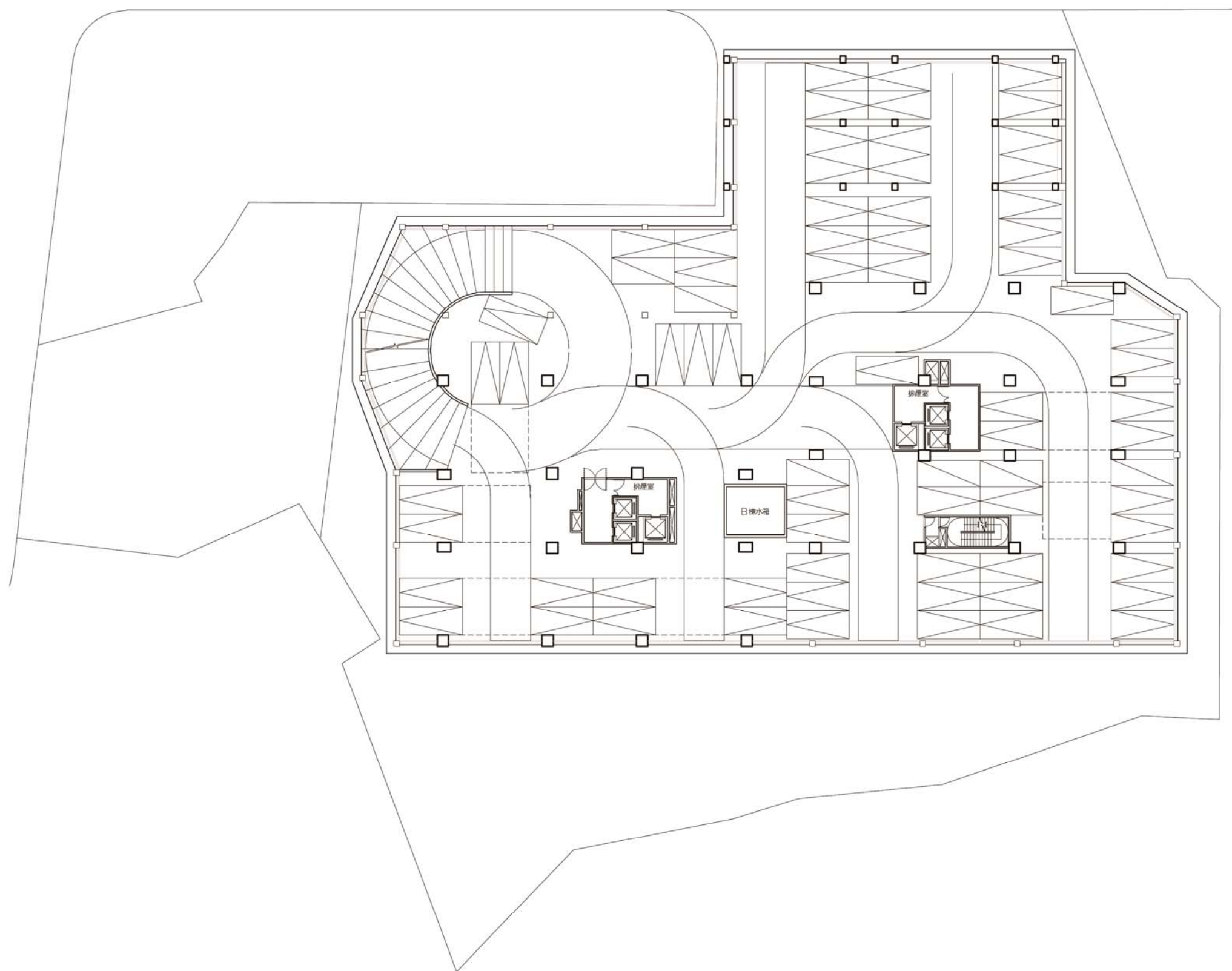


圖10-4地下三層平面圖(S=1/400)

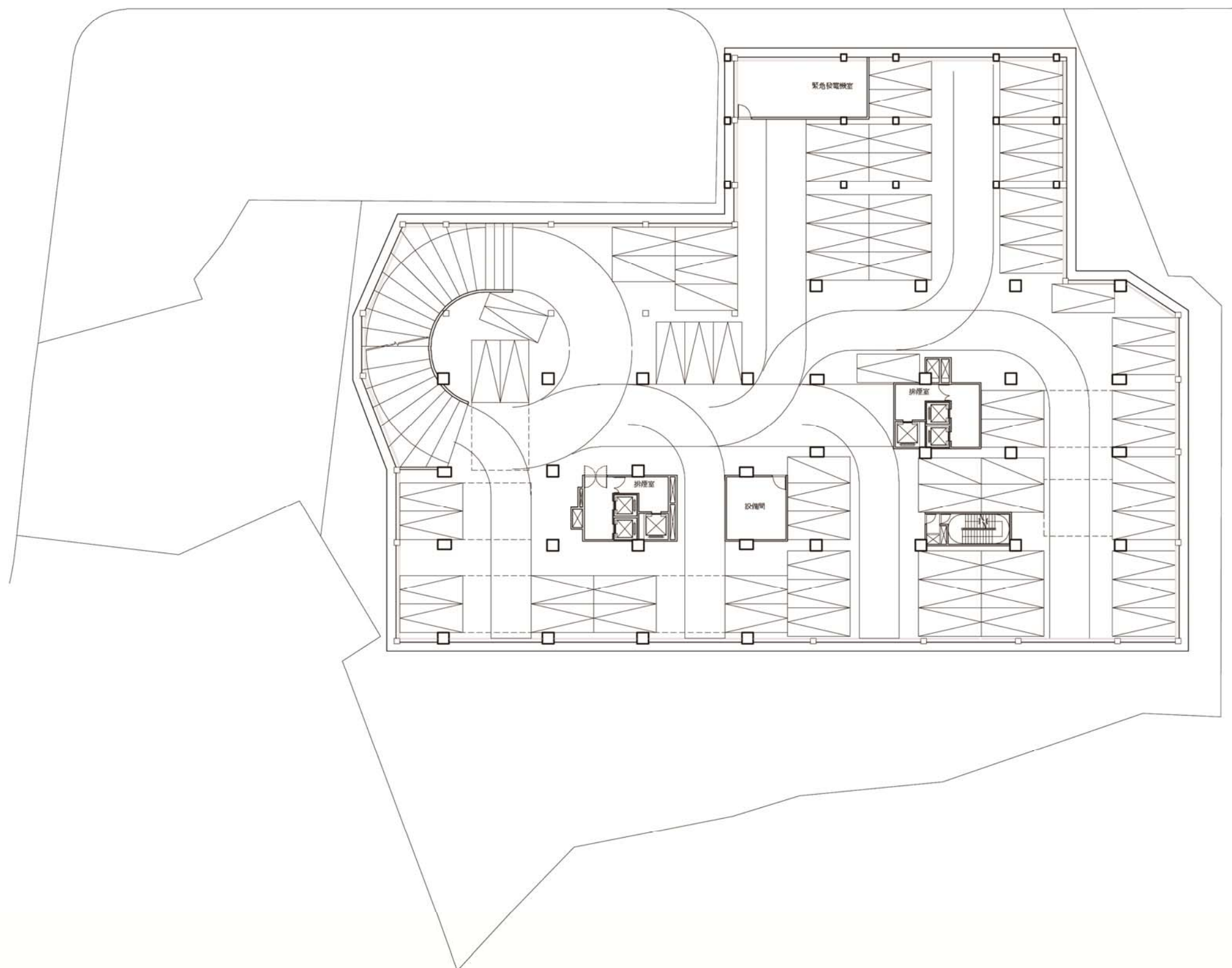


圖10-5 地下二層平面圖(S=1/400)

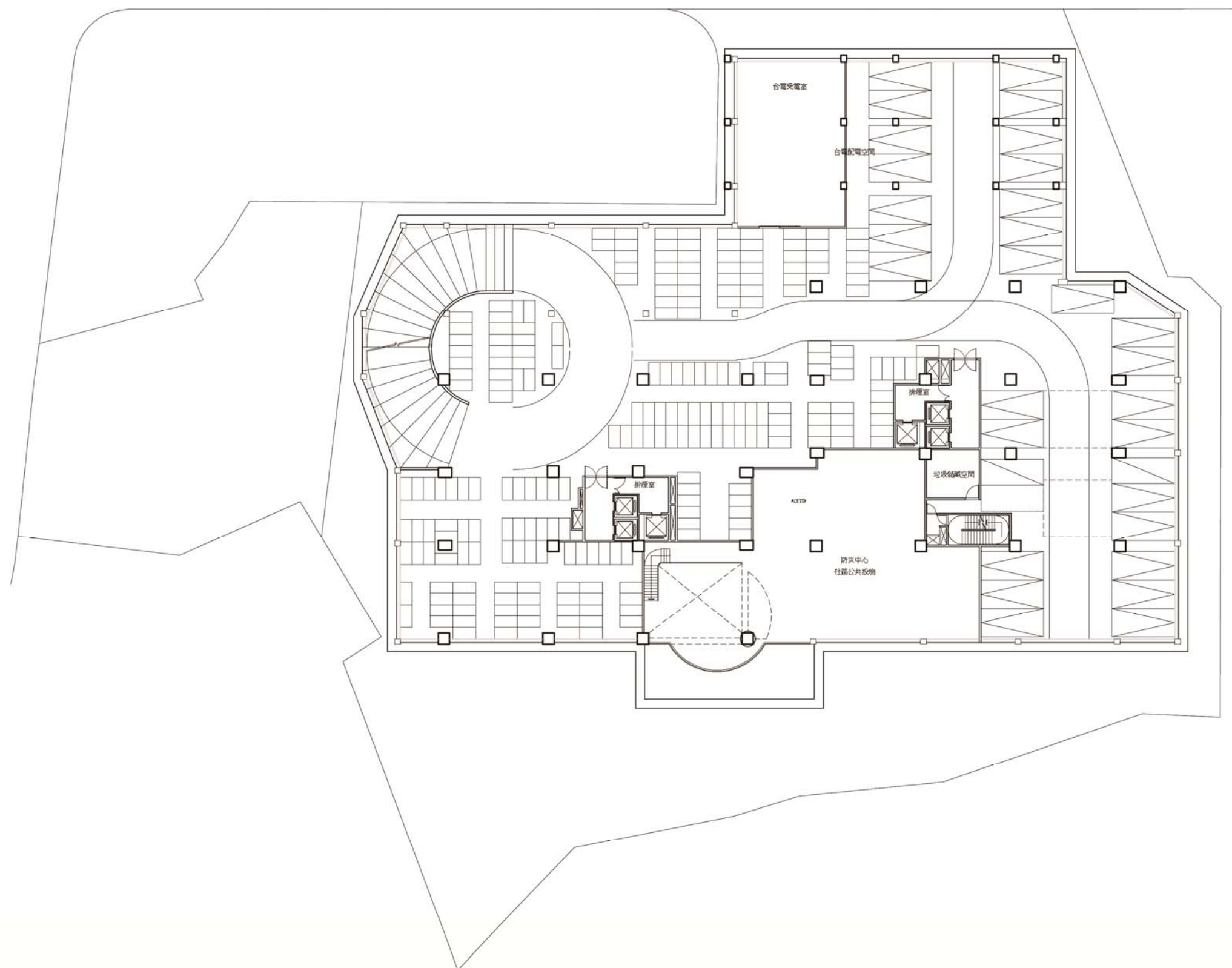


圖10-6地下一層平面圖(S=1/400)

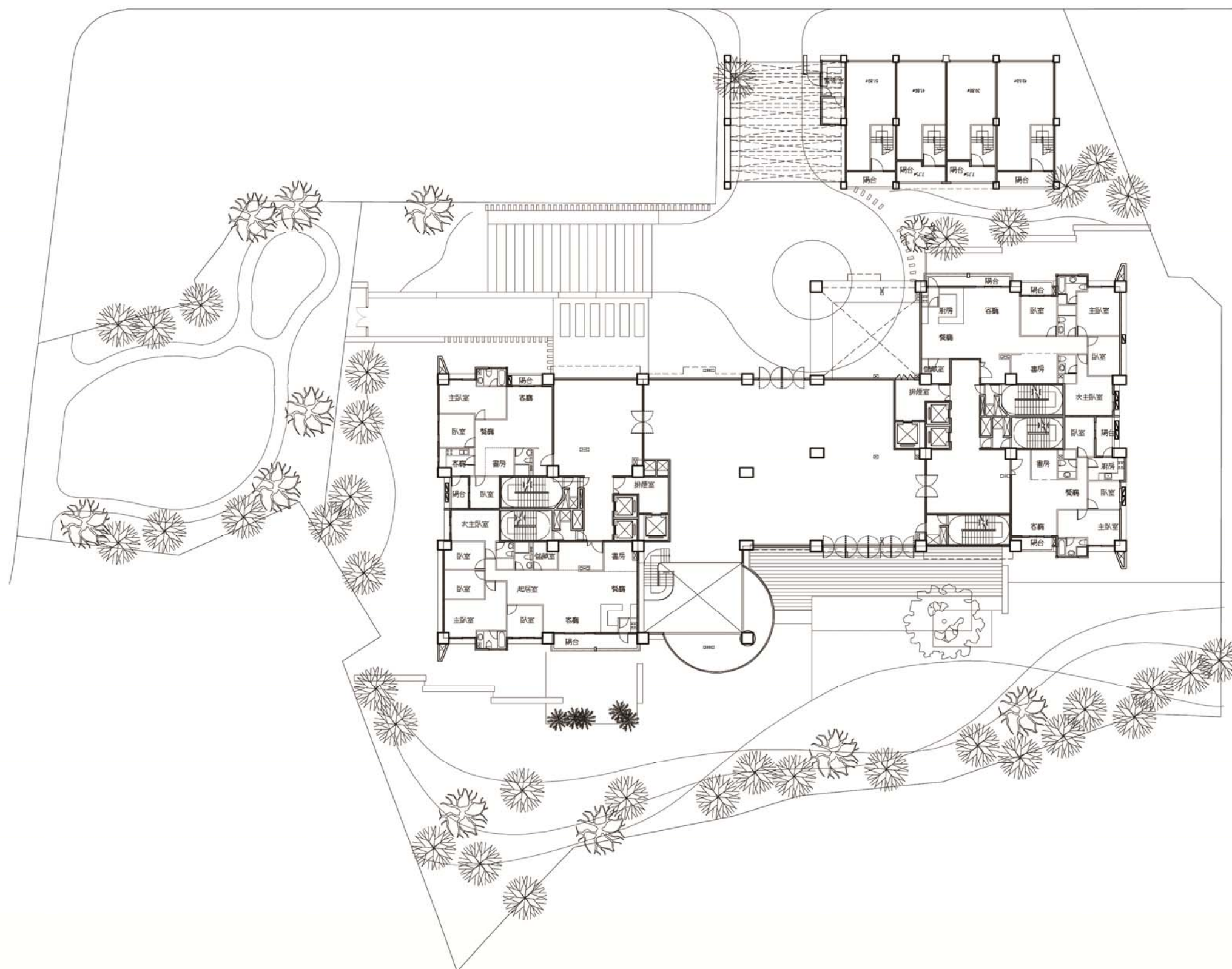


圖10-7 一層平面圖(S=1/400)

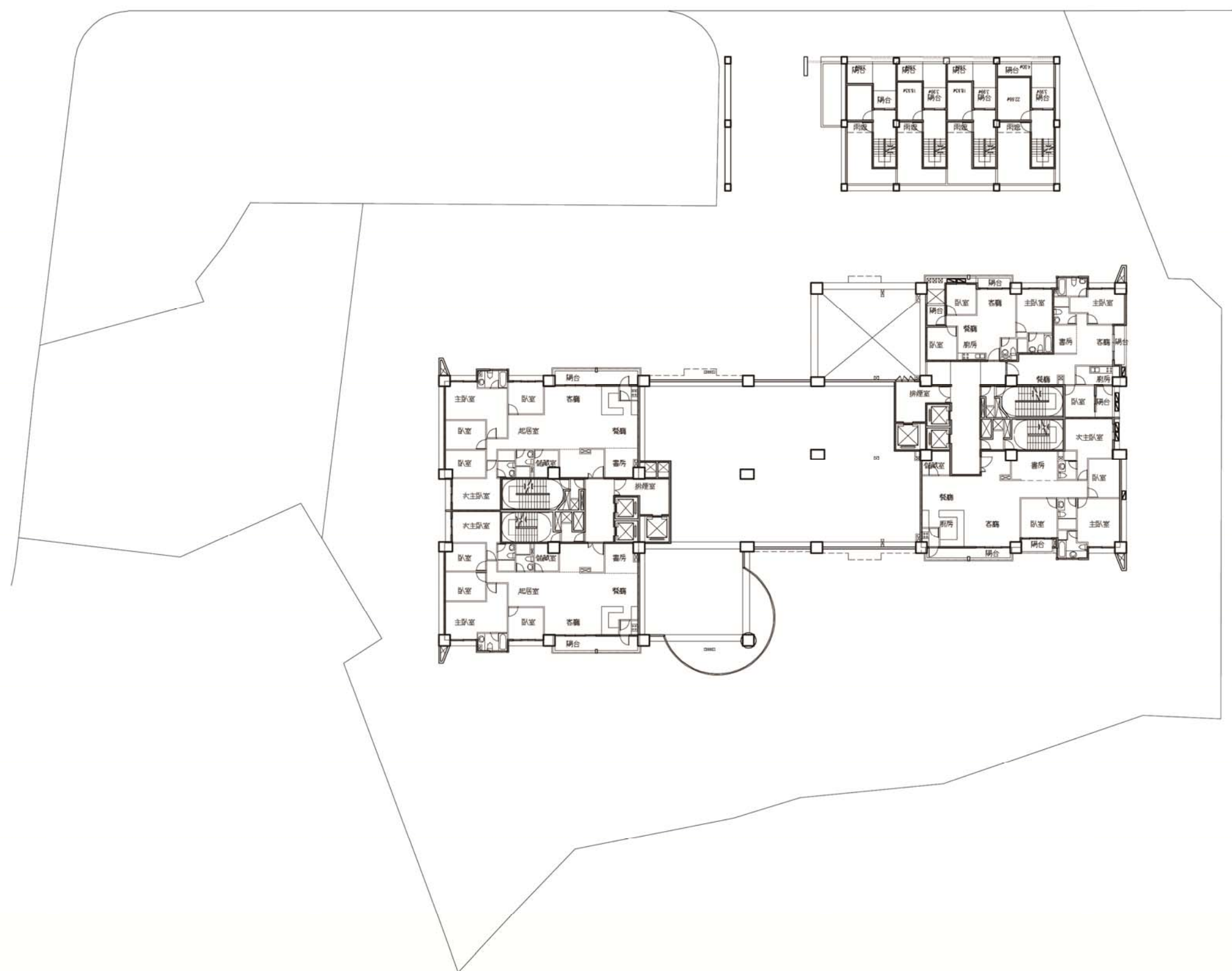


圖10-8 二層平面圖(S=1/400)



圖10-9 三層平面圖(S=1/400)

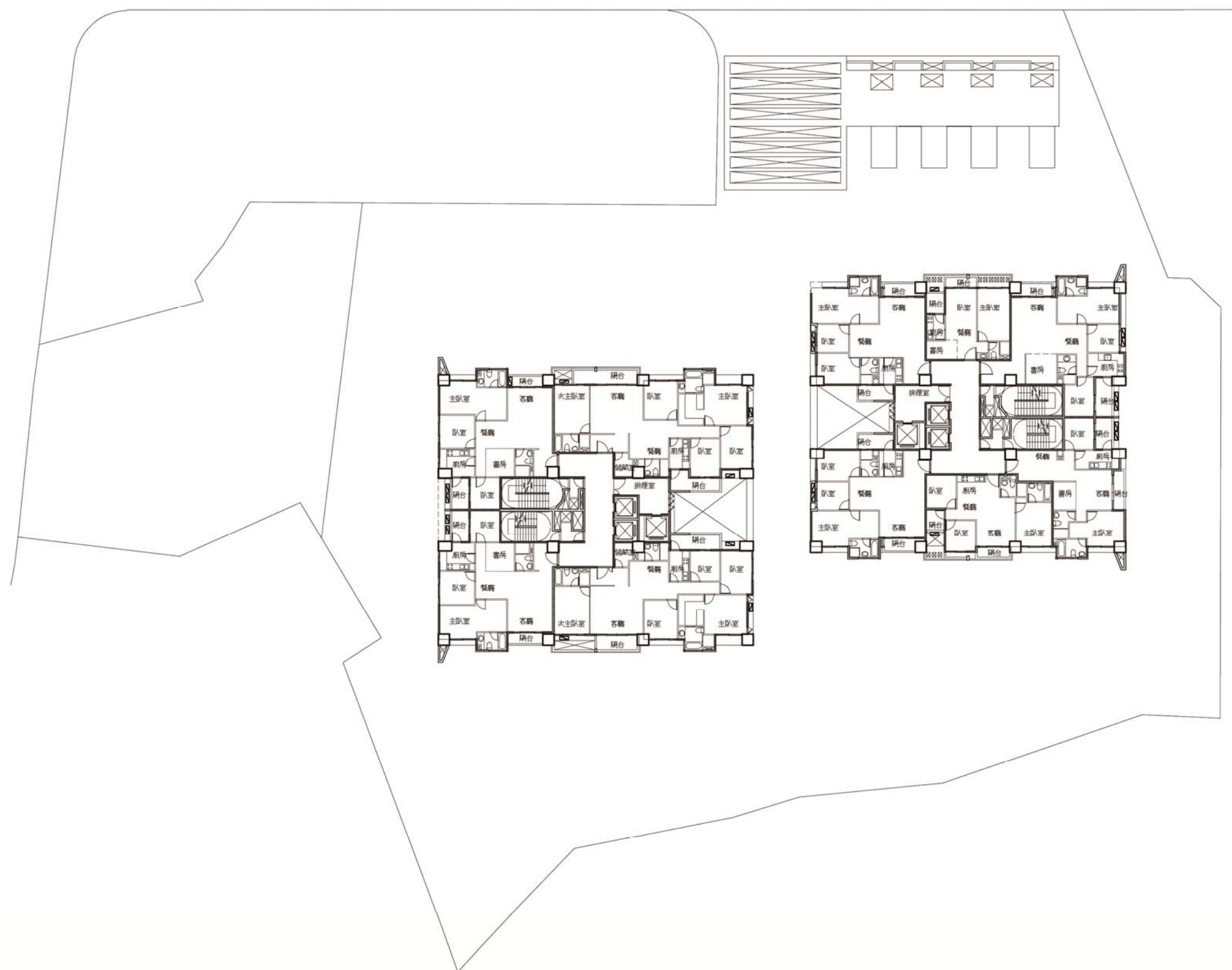


圖10-10 四層平面圖(S=1/400)



圖10-11 五層至六層平面圖(S=1/400)



圖10-12 七層至十層平面圖(S=1/400)



圖10-13 十一層至十八層平面圖(S=1/400)



圖10-14 十九層至二十層平面圖(S=1/400)



圖10-15 二十一層至二十二層平面圖(S=1/400)

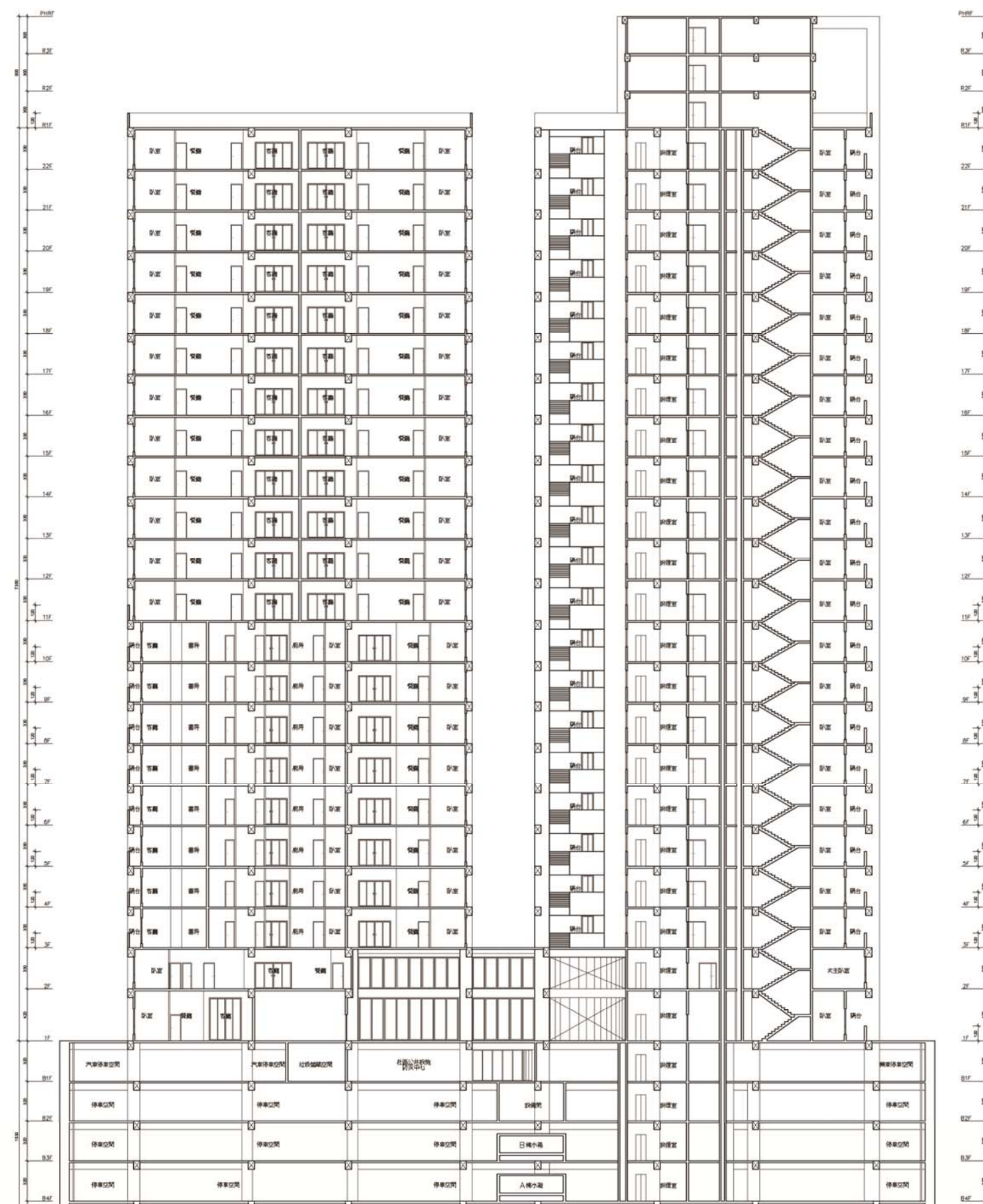


圖10-16 橫向剖面圖

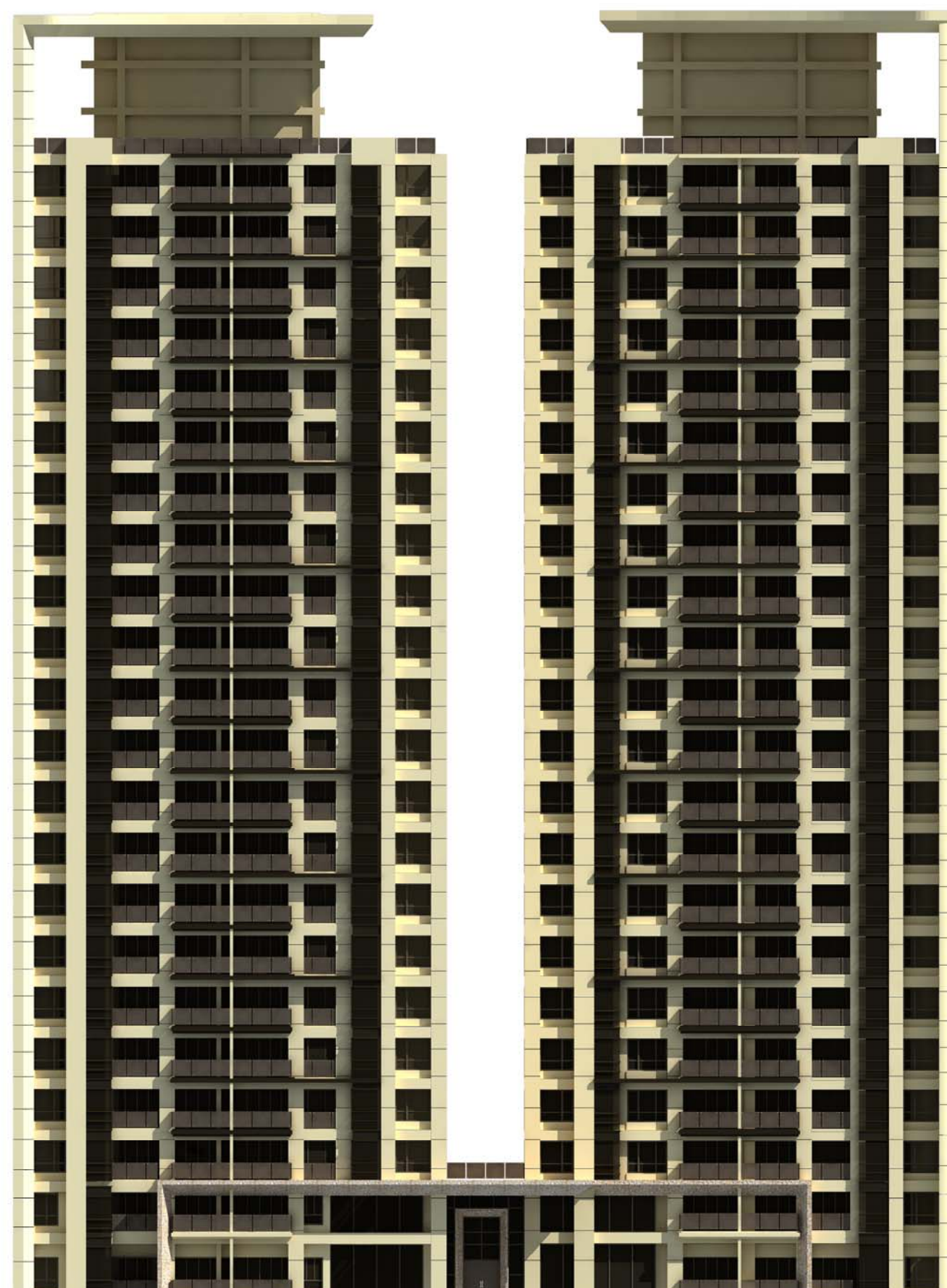


圖10-17 正向立面示意圖