

「變更新北市中和區新和段140地號等2筆土地都市更新事業計畫案(第二次)」及「變更新北市中和區新和段140地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案」
自辦公聽會

2017.4.5

實施者：冠德建設股份有限公司

**規劃單位：財團法人都市更新研究發展基金會、三門聯合建築師事務所
巨秉不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、
戴德梁行不動產估價師事務所**

公聽會議程

時程	議程	時間
13:50~14:00	簽到	10分鐘
14:00~14:05	主席致詞	5分鐘
14:05~14:20	變更計畫說明	15分鐘
14:20~14:30	專家學者發言	10分鐘
14:30~14:45	綜合討論	15分鐘
14:45~14:55	主席結論及散會	10分鐘

主持人

- 冠德建設股份有限公司

新北市政府

- 都市更新處 代表
- 中和區公所 代表
- 景安里 里長

專家學者

- 新北市都市更新審議委員會 江明宜委員
- 新北市都市更新審議委員會 陳玉霖委員

規劃團隊

- 財團法人都市更新研究發展基金會
- 三門聯合建築師事務所
- 巨秉不動產估價師聯合事務所
- 宏大不動產估價師聯合事務所
- 戴德梁行不動產估價師事務所

辦理歷程

- 96年臺北市政府公開評選實施者案
- 事業及權利變換於**103.10.24**核定

辦理時程		時間
更新地區公告		96.03.03
招標公告		96.06.15
決標公告		96.12.11
簽約		97.02.15
事業計畫	申請報核	97.12.26
	公開展覽	98.12.30~99.01.28
	審議會	101.02.22
	事業計畫核定	101.11.23
變更事業	申請報核	103.04.14
	審議會	103.05.27
權利變換計畫	申請報核	102.02.01
	公開展覽	102.07.10~102.08.09
	公辦公聽(聽証)會	102.07.24
	第一次專案小組	102.09.27
	第二次專案小組	103.01.23
	第三次專案小組	103.05.22
	審議會	103.07.29
變更事業及權利變換核定		103.10.24
建照核准		103.12.31
申報開工		104.10.02
變更事業(第二次)及變更權利變換	自辦公聽會	106.04.5

簡報大綱

壹、更新單元說明

貳、變更原因說明

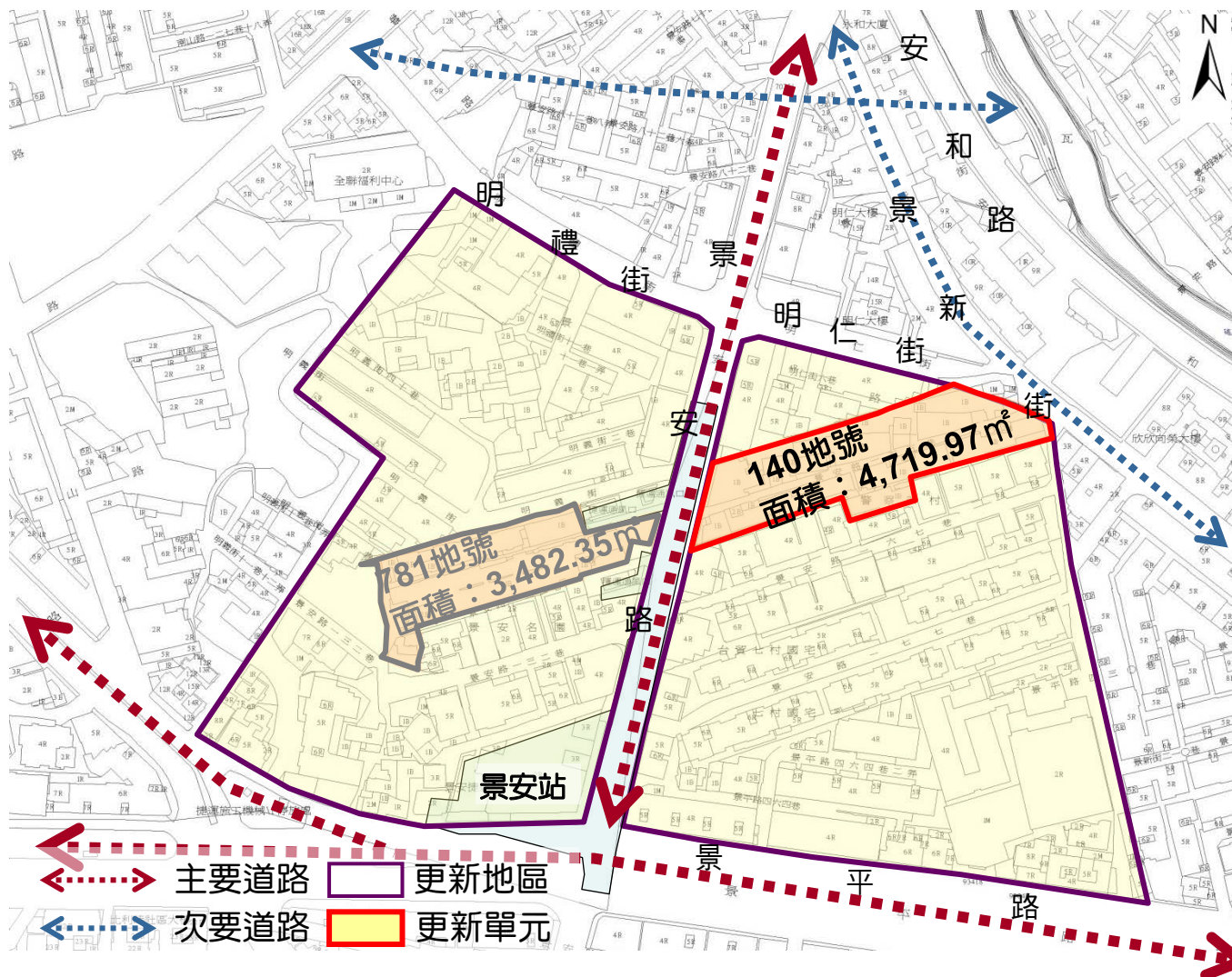
參、變更內容說明

- 建築設計
- 共同負擔
- 差額價金

壹、更新單元說明

基地位置

- 更新單元座落於新北市中和區景安路東側
- 「新北市中和區景平路及景安路側等2處都市更新地區」範圍內

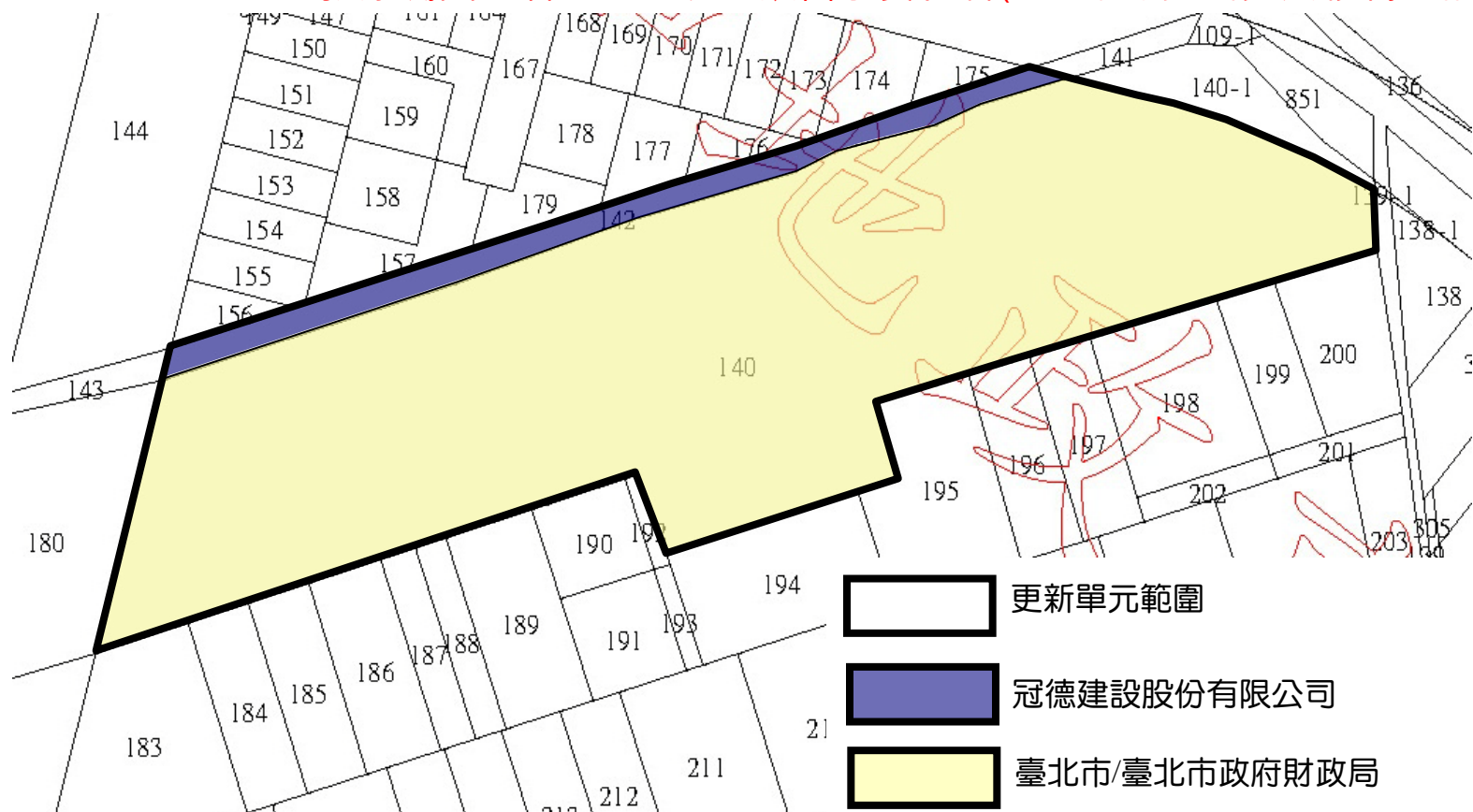


土地權屬及使用分區

- 公有土地約占93.31%
- 使用分區皆為住宅區

土地權屬	面積(m ²)	比例
冠德建設股份有限公司	315.60	6.69%
臺北市/臺北市政府財政局	4,404.37	93.31%
合計	4,719.97	100%

註：142地號原屬國產署土地，現已讓售予實施者(103年2月6日完成移轉登記)。



貳、變更原因說明

變更原因

1. 配合銷售客變，變更隔間
2. 依據建築法規檢討，變更建築圖面
3. 依據建照內容，變更增加A棟4戶露臺
4. 預先釐正各戶面積

◆ 變更各層平面圖(1~5層結構柱加大、新增4戶露臺)

- 影響:依據新北市都更申請變更處理原則檢討，須辦理一般變更

各戶產權面積調整(建坪單價不變)，連帶須變更更新後估價、總銷金額、共同負擔比例

法源依據

- 依更新條例第19、29條，變更都市更新事業及權利變換計畫

參、變更內容說明

- 建築設計
- 共同負擔
- 差額價金

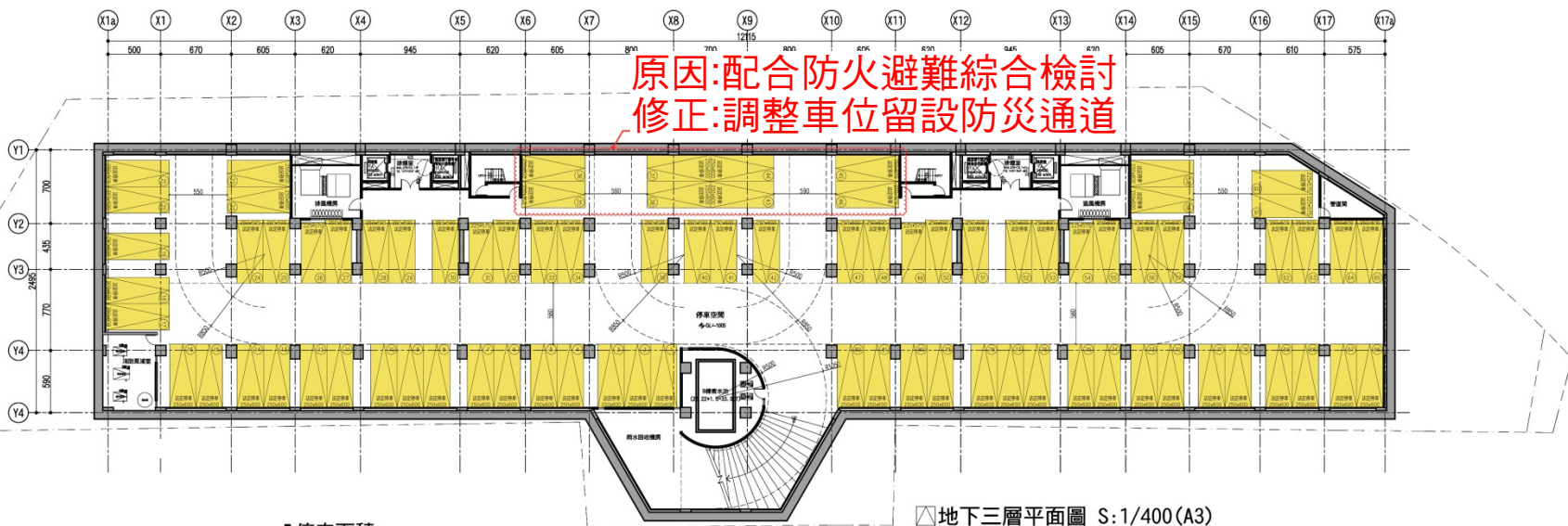
變更項目-建築設計

變更位置	變更內容	變更理由
地下三~地下一層	調整車位，留設防災通道。	配合防火避難綜合檢討。
地下一層	增設防火捲門，機車位調整。	因應使用需求。
地下一~一層	避免面積變動，調整汽車範圍，調整大小機車位。	因應建照抽查第五點：非屬車道有頂蓋部份計入該層樓地板面積。
	因應道路高程調整車道長度。	配合一層道路實際高層。
一層平面	調整梯廳範圍增設實質區隔及門窗，計算式修正。	因應建管梯廳實質區格規定。
	勞工局樓梯及北側室外梯起階退後，增緩衝空間。	因應使用需求。
一層平面、二層平面圖、屋突平面圖	喬木、灌木種類、位置調整，改為原生種。修正相關檢討計算式。	因喬灌木與緩降機衝突及依照植栽維護管理調整景觀，並選用原生種。
一層平面	依基地現況調整燈具、排水。取消進排風隔柵圖。	因應景觀調整，配合修正。排風修正上排避免影響開放空間(建照審查意見)。
一層平面	圍牆美化調整，透空率>70%。	原設計為隔柵，修正為RC柱體加格柵，增加耐用性。

變更項目-建築設計

變更位置	變更內容	變更理由
二層、屋突一層平面。	露臺景觀調整。	二層景觀因應空調機數量檢討修正。屋突景觀因應使用調整。喬木數量未變更。
一~五層平面	部份柱斷面尺寸調整。	因應結構法規變更。
三層平面	A棟增設露臺	因應使用需求。
四~二十八層平面	天井細部調整。(取消冷氣機樓板。隔柵調整。)	因應使用需求。
三~十九、二十一~二十五層平面圖	A棟室內隔間依客戶變更調整，檢討步行距離。	依照客戶變更調整。未變更管道間位置數量。
屋突一層平面圖	增設窗戶，開口改落地窗。	因應使用需求。
四向立面	一層補繪入口側門。一層大廳北向窗戶修正。屋突一層補繪門窗。	圖說修正。
四向立面	一層修正石材進出面。六層修正陽台進出面。	進出面更正，外牆位置不變。
四向立面圖	增設百葉或調整百葉大小。	因應機電檢討修正。
東西向立面	A棟三樓露台及B棟二樓露台上方無過樑，立面圖調整。	因應建照業務工作手冊檢討修正。

建築設計-變更內容 (地下3層)



地下三層面積計算檢討

- 樓地板面積: 3259.27㎡
- 排風機房面積: 1=45.05㎡
- 消防泵室面積: 2=42.29㎡
- B棟蓄水池面積: 3=68.44㎡
- 雨水回收機房面積: 4=63.93㎡
- 進風機房面積: 5=45.05㎡
- 機電設備空間合計: 45.05+42.29+68.44+63.93+45.05=264.76㎡

■停車面積:

- 大型汽車位: 2.5*6*76=1140㎡ (76輛)
- 小型汽車位: 2.25*5.75*6=77.63㎡ (6輛)
- 小計: 1140+77.63=1217.63㎡ (82輛)

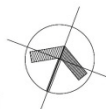
■地下層樓地板面積檢討:

停車面積+防空避難空間 > 地下層樓地板面積
 199*40+208*4+1619=10411㎡ > 3277.97+3259.27*2=9796.51㎡ OK!

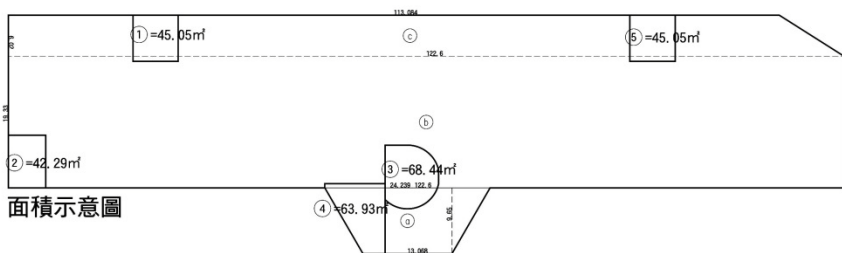
▣地下三層平面圖 S:1/400 (A3)

▣法定汽車位 82 部 (編號: 1-82 號)

	汽車			機車		
	大車位	小車位	小計	大車位	小車位	小計
B1	38	1	39	156	52	208
B2	72	6	78	0	0	0
B3	76	6	82	0	0	0
小計	186	13	199	156	52	208
大小車位	大車位186席 >			大車位156席 >		
數量檢討	總車位數(199)/2=100席 OK!			總車位數(208)/2=104席 OK!		



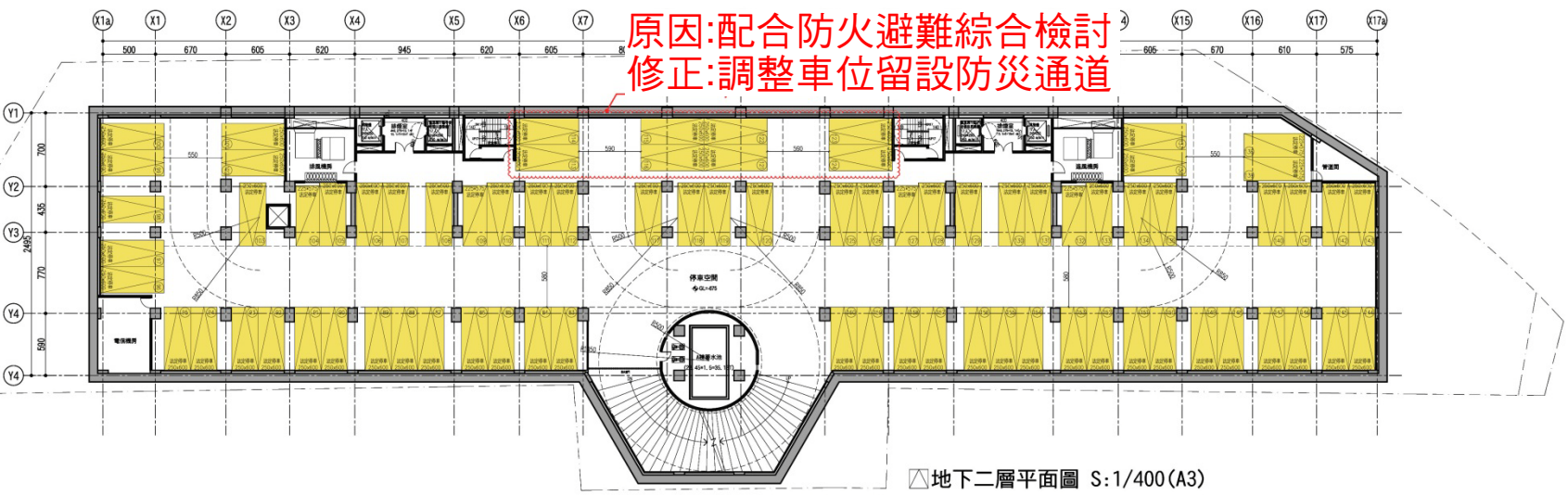
原因:車道範圍及細部檢討
 修改:大機車位改小機車位



(d) (24.239+13.068)X9.65/2=180.006
 (b) 122.6X19.33=2369.858
 (c) (122.6+113.084)X6.02/2=709.409
 (a) + (b) + (c) = 3259.27

樓地板面積:
 3259.27㎡/ 4719.97㎡*100% = 69.45% < 70% OK!

建築設計-變更內容 (地下2層)



地下二層面積計算檢討

- 樓地板面積: 3259.27m²
- 排風機房面積: 1=45.05m²
- 電信機房面積: 2=42.29m²
- A棟蓄水池面積: 3=68.38m²
- 進風機房面積: 4=45.05m²
- 機電設備空間合計: 45.05+42.29+68.38+45.05=200.77m²

- 停車面積:
- 大型汽車位: 2.5*6*72=1080m² (72輛)
- 小型汽車位: 2.25*5.75*6=77.63m² (6輛)
- 小計: 1080+77.63=1157.63m² (78輛)

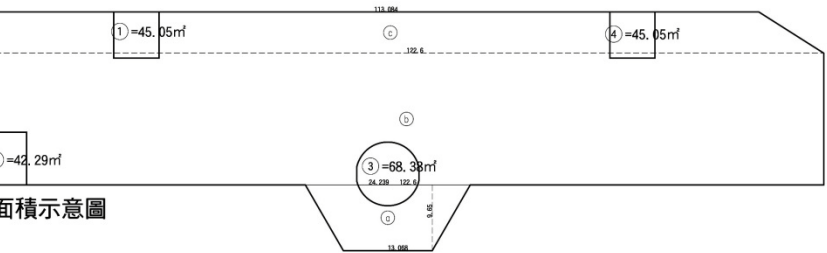
■地下層樓地板面積檢討:
 停車面積+防空避難空間 > 地下層樓地板面積
 199*40+208*4+1619=10411m² > 3277.97+3259.27*2=9796.51m² OK!

法定汽車位 78部 (編號: 83-160號)

	汽車			機車		
	大車位	小車位	小計	大車位	小車位	小計
B1	38	1	39	156	52	208
B2	72	6	78	0	0	0
B3	76	6	82	0	0	0
小計	186	13	199	156	52	208
大小車位	大車位186席 >			大車位156席 >		
數量檢討	總車位數(199)/2=100席 OK!			總車位數(208)/2=104席 OK!		



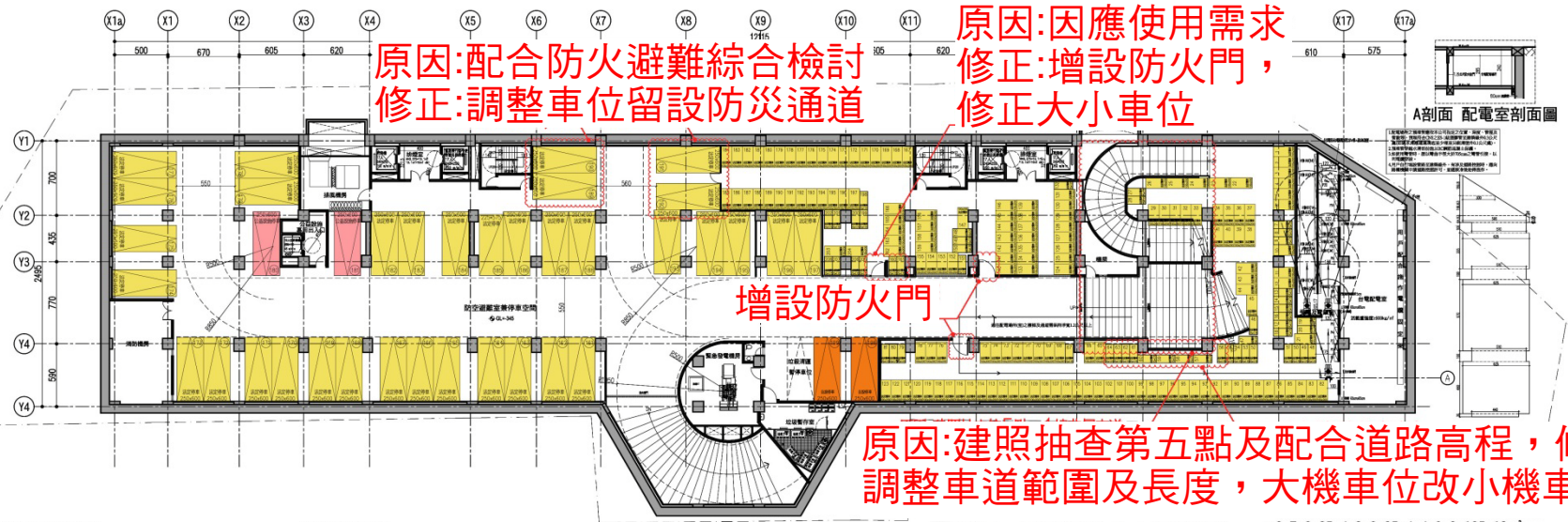
原因:車道範圍及細部檢討
修改:大機車位改小機車位



- Ⓐ (24.239+13.068)X9.65/2=180.006
- Ⓑ 122.6X19.33=2369.858
- Ⓒ (122.6+113.084)X6.02/2=709.409
- Ⓓ + Ⓑ + Ⓒ = 3259.27

樓地板面積:
 3259.27m²/ 4719.97m²*100% = 69.45% < 70% OK!

建築設計-變更內容 (地下1層)



地下二層面積計算檢討

- 樓地板面積: 3277.97m²
- 排風機房面積: 1=54.4m²
- 消防機房面積: 2=64.67m²
- 緊急發電機房面積: 3=63.59m²
- 垃圾暫存室面積: 4=56.55m²
- 受電及電錶室面積: 5=65.07m²
- 台電配電室面積: 6=144.3m²
- 機電設備空間合計: 54.4+64.67+63.59+56.55+65.07+144.3=448.58m²

停車面積:

- 大型汽車位: 2.5*6*38=570m² (38輛)
- 小型汽車位: 2.25*5.75*1=12.94m² (1輛)
- 小計: 570+12.94=582.94m² (39輛)
- 大型機車位: 1*2*156=312m² (156輛)
- 小型機車位: 0.75*1.75*52=68.25m² (52輛)
- 小計: 312+68.25=380.25m² (208輛)

地下層開挖率檢討及最大樓地板面積檢討(高層建築):

開挖率=3277.97/4719.97=69.45% < 法定建蔽率+10%=70% OK!
 地下層最大樓地板面積=3277.97m²
 $3277.97m^2 < ((1+法定建蔽率) * 基地面積) / 2 = (1+60%) * 4719.97 / 2 = 3775.98m^2$ OK!

地下層樓地板面積檢討:

停車面積+防空避難空間 > 地下層樓地板面積
 $99*40+208*4+1619=10411m^2 > 3277.97+3259.27*2=9796.51m^2$ OK!

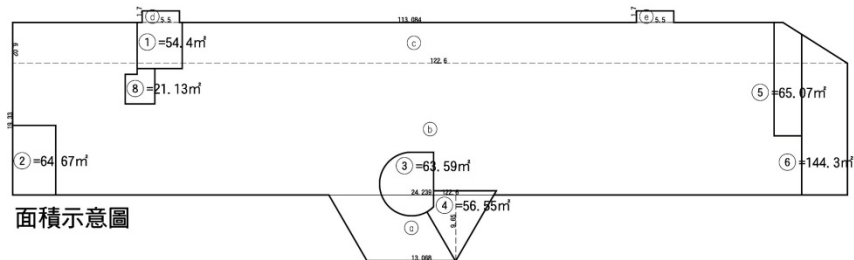
地下一層平面圖 S:1/400(A3)

+6.7x6.25+4.9x6.25+4.4x0.3=125.19m²
 淨寬不足3m之面積:
 $(3x1.89)/2+(0.45+0.64)x0.3/2=3m^2$
 台電配電室有效淨面積:
 $125.19-3=122.19m^2 > 120m^2$ o.k

- 法定汽車位 35 部 (編號: 161-179 號; 182-197 號)
- 自設汽車位 2 部 (編號: 198-199 號)
- 公益設施車位 2 部 (編號: 180-181 號)

法定機車位 205 部 (編號: 1-205號)
 一戶一機車位, 計205輛 OK!
 公益設施機車位 3 部 (編號: 206-208號)

原因:車道範圍及細部檢討
 修改:大機車位改小機車位



- (a) $(24.239+13.068) \times 9.65 / 2 = 180.006$
- (b) $122.6 \times 19.33 = 2369.858$
- (c) $(122.6+113.084) \times 6.02 / 2 = 709.409$
- (d) $5.5 \times 1.7 = 9.35$
- (e) $5.5 \times 1.7 = 9.35$
- (a) + (b) + (c) + (d) + (e) = 3277.97

樓地板面積(開挖率檢討):
 $3277.97m^2 / 4719.97m^2 * 100\% = 69.45\% < 70\%$ OK!

	汽車			機車		
	大車位	小車位	小計	大車位	小車位	小計
B1	38	1	39	156	52	208
B2	72	6	78	0	0	0
B3	76	6	82	0	0	0
小計	186	13	199	156	52	208
大小車位	大車位186席 >			大車位156席 >		
數量檢討	總車位數(199)/2=100席 OK!			總車位數(208)/2=104席 OK!		

原因:車道範圍及細部檢討
 修改:大機車位改小機車位

建築設計-變更內容(一層)

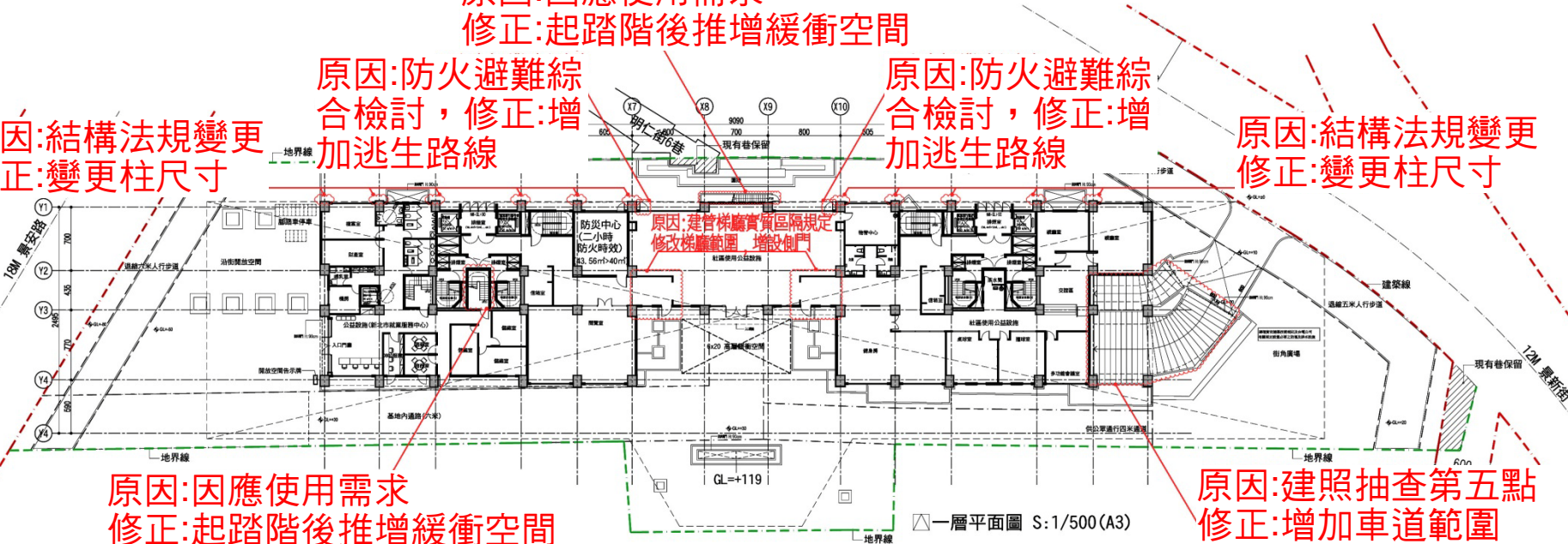
原因:結構法規變更
修正:變更柱尺寸

原因:因應使用需求
修正:起踏階後推增緩衝空間

原因:防火避難綜合檢討,修正:增加逃生路線

原因:防火避難綜合檢討,修正:增加逃生路線

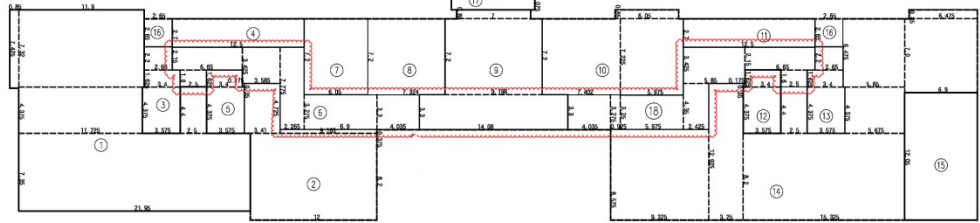
原因:結構法規變更
修正:變更柱尺寸



原因:因應使用需求
修正:起踏階後推增緩衝空間

原因:建照抽查第五點
修正:增加車道範圍

一層平面圖 S:1/500(A3)



面積示意圖 S:1/500(A3)

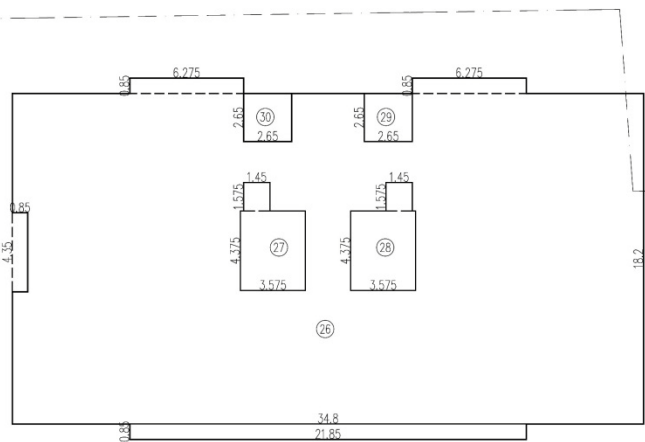
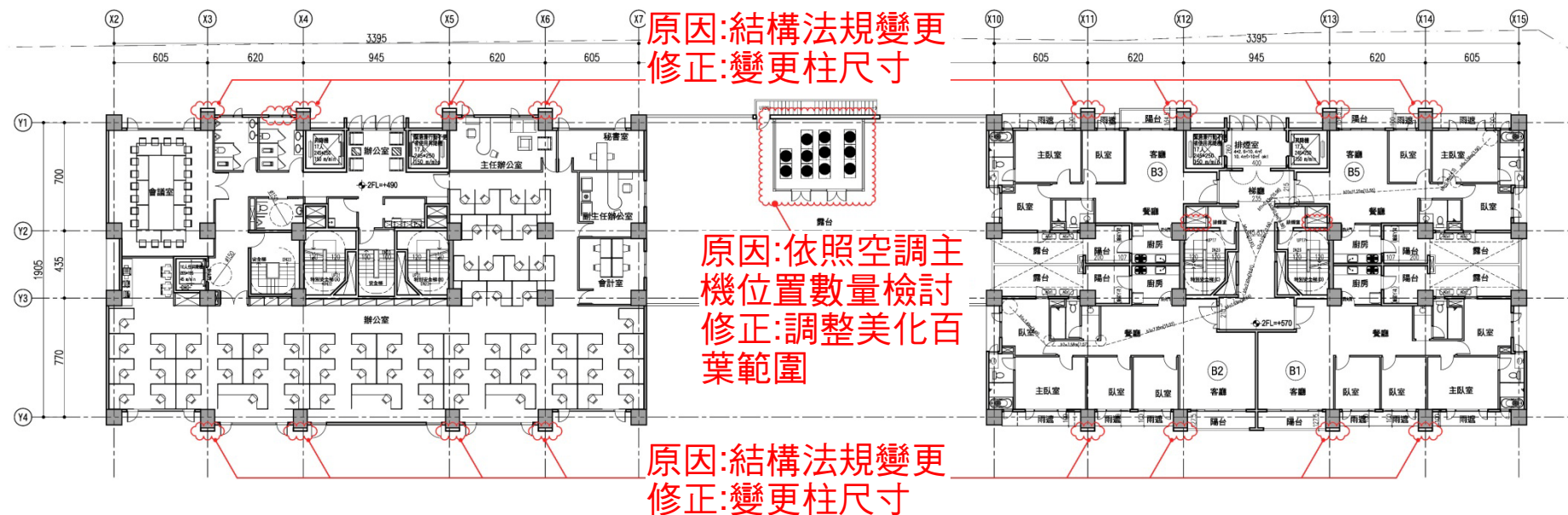
- ① = 7.35*21.95+4.375*11.725+11.9*7.325+0.85*7.425+4.4*2.5=317.11m²
- ② = 8.2*12.0+8.95*0.375+3.625*4.725+0.35*0.175=118.95m²
- ③ = 2.65*2.2+3.4*1.625+3.575*4.375=27m²
- ④ = 2.7*12.5=33.75m²
- ⑤ = 1.625*3.4+4.375*3.575=21.17m²
- ⑥ = 2.5*1.6+6.65*2.15+3.585*3.425+2.265*7.775+6.9*3.275+4.035*3.3=84.1m²
- ⑦ = 6.05*7.2=43.56m²
- ⑧ = 7.2*7.324=52.73m²
- ⑨ = 0.85*6.99+7.2*9.198+3.3*14.08=118.64m²
- ⑩ = 7.2*7.11+7.225*5.975+6.05*0.85=99.5m²
- ⑪ = 2.7*12.5=33.75m²
- ⑫ = 1.625*3.4+4.375*3.575=21.17m²
- ⑬ = 2.65*2.2+3.4*1.625+3.575*4.375=27m²
- ⑭ = 8.575*9.325+12.925*3.25+0.35*0.175+8.2*15.325+4.4*2.5+4.375*5.675+5.85*7.0+6.9*0.85+6.475*375=375.21m²
- ⑮ = 12.05*6.9=83.15m²
- ⑯ = 2.65*2.65=7.02m²
- ⑰ = 1.075*7.9=8.49m²
- ⑱ = 3.3*4.035+3.275*0.925+3.25*5.975+4.35*2.425+3.425*5.85+2.15*6.65+1.6*2.5=84.65m²

原因:建管梯廳實質區隔
修正:梯廳修正計算式

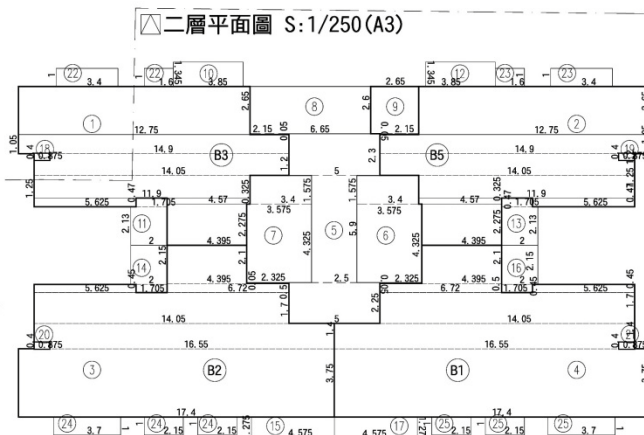
一層面積計算檢討

- 樓地板面積:
= 1 + 2 + ... + 17 = 1565.15m²
- 梯廳面積:
= 6 = 168.75m² > 1565.15*10%=156.52m²
168.75-156.52=12.23m²計入容積 OK!
- 梯廳+陽台面積檢討:
= 155.66m² < 1556.65*15%=233.5m² OK!
- 特別安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
= 3 + 4 + 5 + 11 + 12 + 13 = 163.84m²
- 公眾使用公益設施面積:
= 1 = 317.11m²
- 社區使用公益設施面積:
= 2 + 8 + 10 + 14 = 647.56m²
- 防災中心面積:
= 7 = 43.56m² > 40m² OK!
- 管委會使用空間面積:
= 9 = 118.64m²
- 車道面積:
= 15 = 83.15m²
- 容積面積檢討:
= 1565.15-168.75-163.84-317.11-647.56-43.56
-118.64-83.15+12.23=34.77m²

建築設計-變更內容 (二層)



面積示意圖 S: 1/250 (A3)

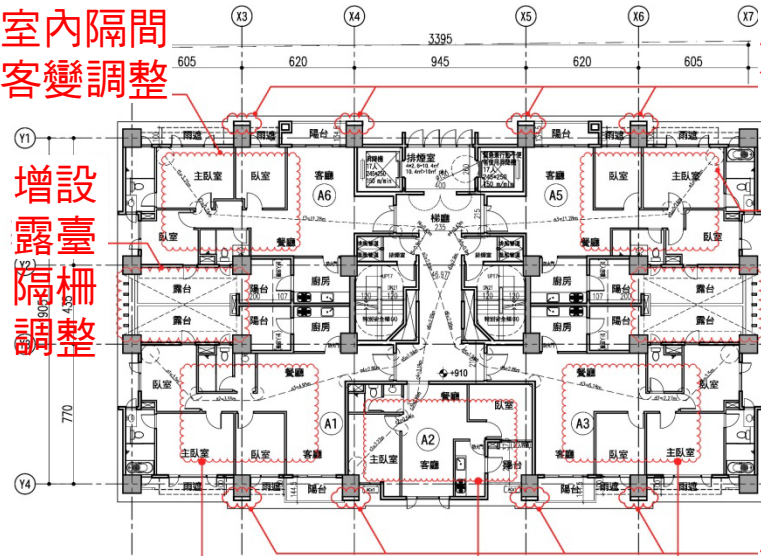


面積示意圖 S: 1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (三層)

室內隔間
客變調整

增設
露臺
隔柵調整

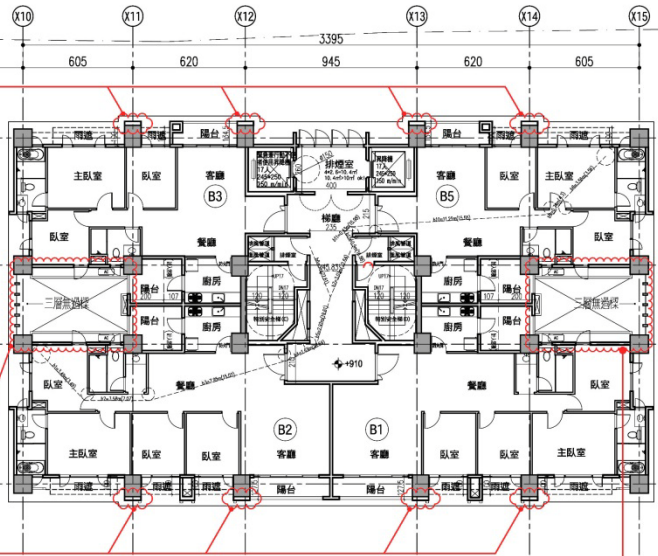


原因:結構法規變更
修正:變更柱尺寸

室內隔間
客變調整

增設露臺
隔柵調整

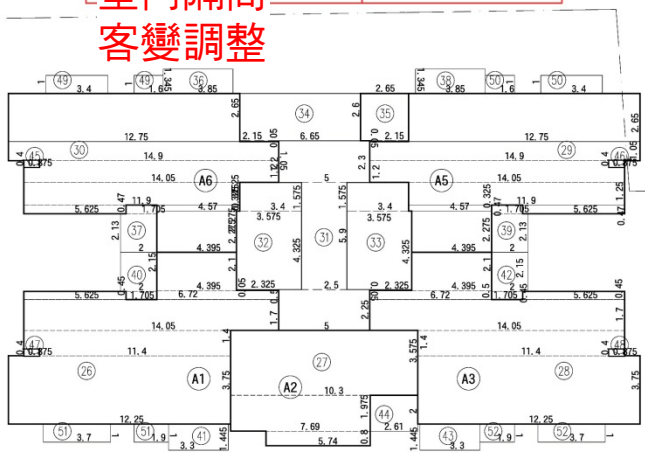
B棟取消冷氣機
樓板,隔柵調整



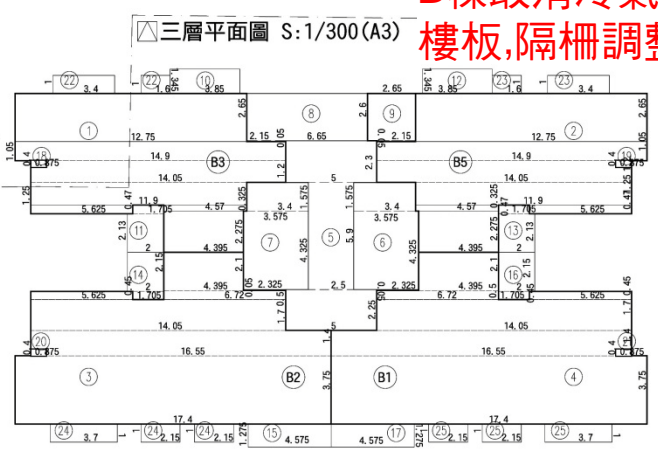
室內隔間
客變調整

原因:結構法規變更
修正:變更柱尺寸

B棟取消冷氣機
樓板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250(A3)



面積示意圖 S:1/250(A3)

建築設計-變更內容 (四層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

原因:結構法規變更
修正:變更柱尺寸

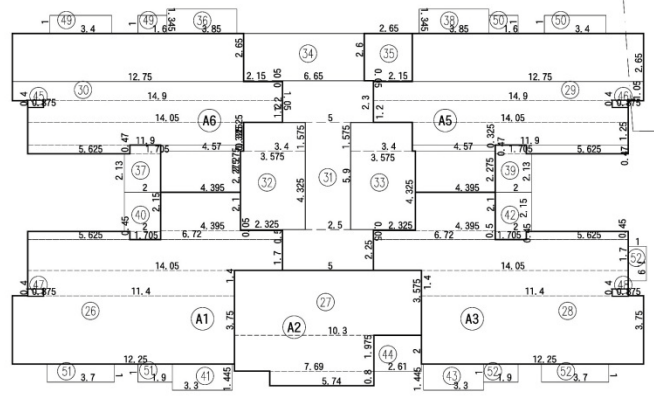
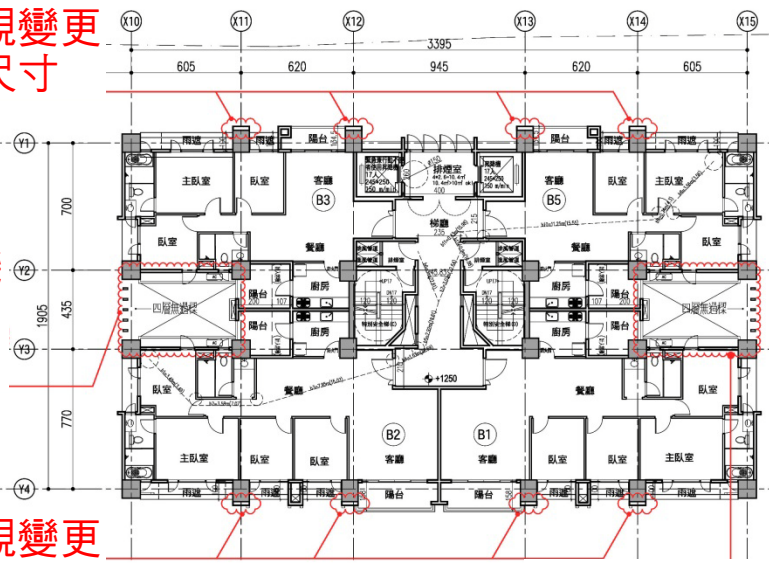
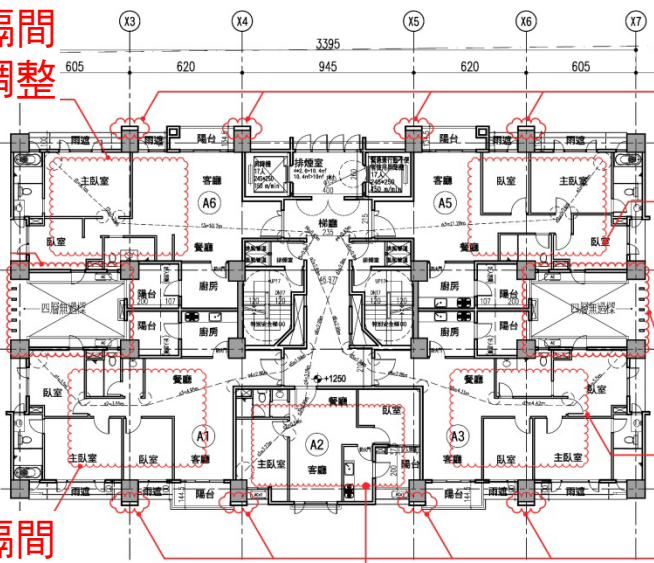
室內隔間
客變調整

取消冷氣機
樓板,隔柵
調整

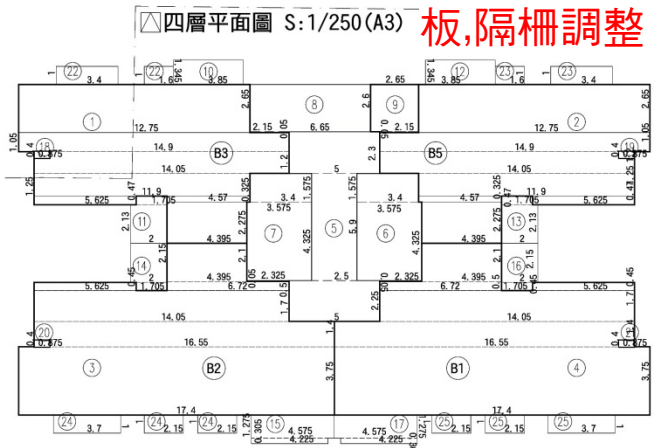
室內隔間
客變調整

原因:結構法規變更
修正:變更柱尺寸

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250(A3)



面積示意圖 S:1/250(A3)

建築設計-變更內容 (五層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

原因:結構法規變更
修正:變更柱尺寸

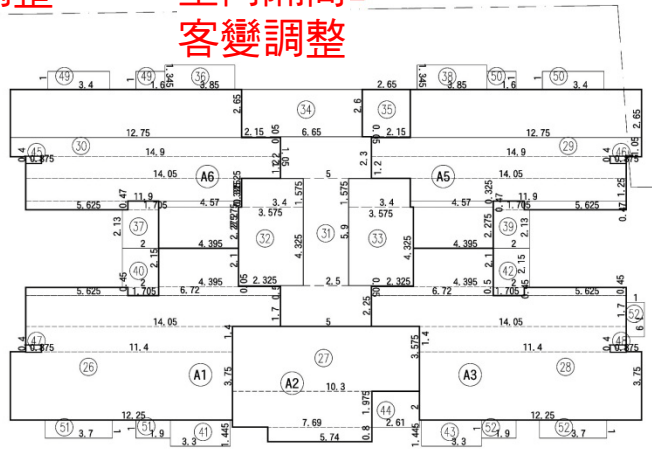
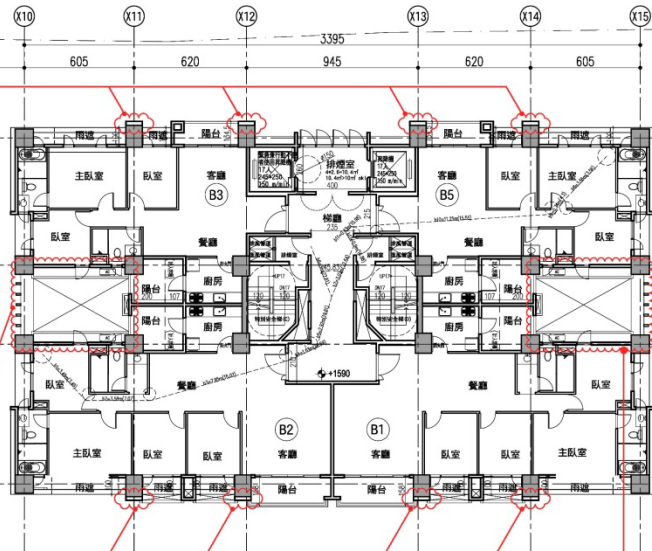
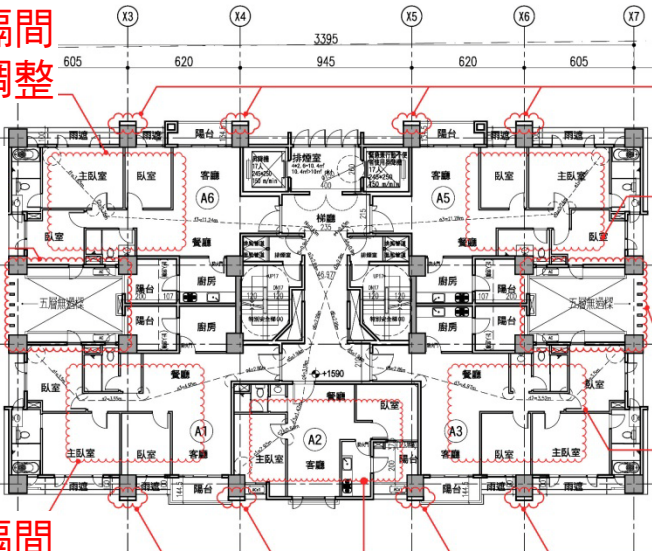
室內隔間
客變調整

取消冷氣機
樓板,隔柵
調整

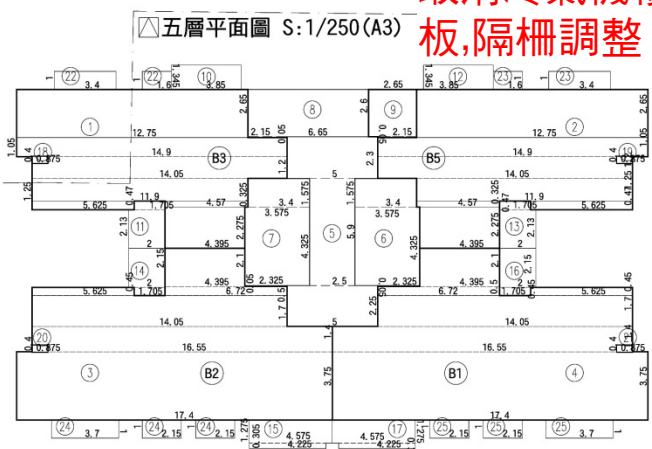
室內隔間
客變調整

原因:結構法規變更
修正:變更柱尺寸

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250(A3)



面積示意圖 S:1/250(A3)

建築設計-變更內容 (六層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

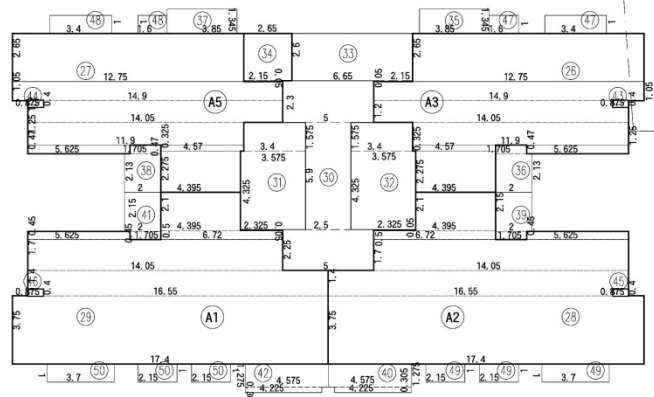
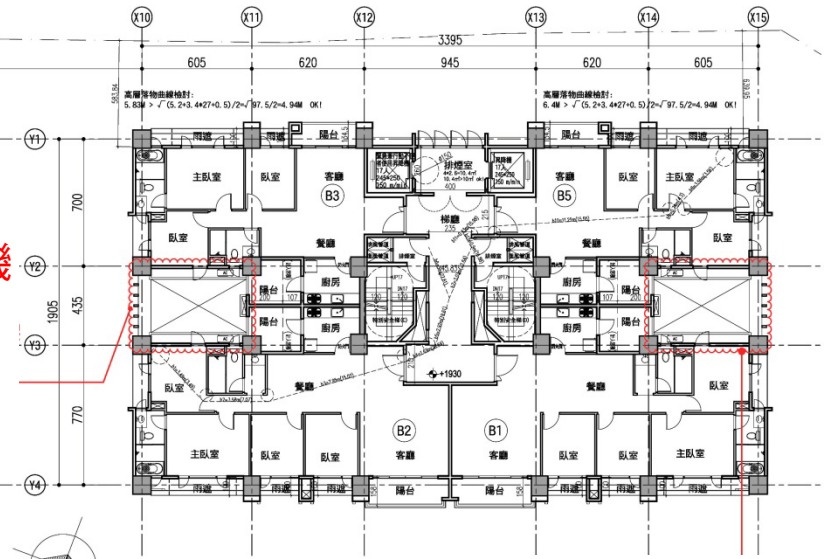
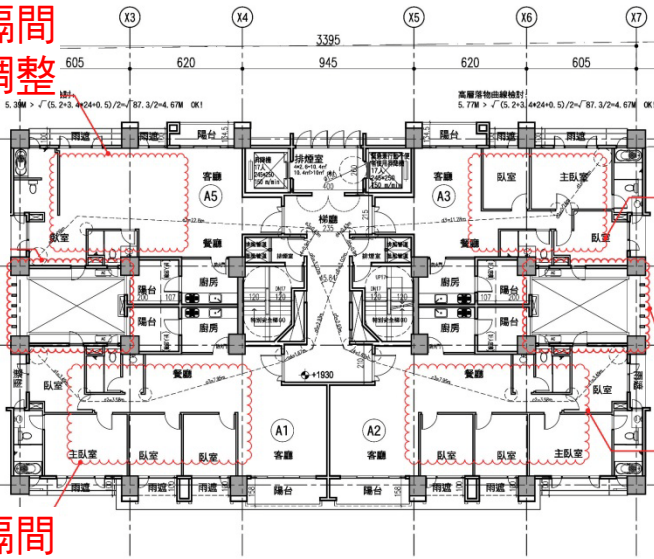
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

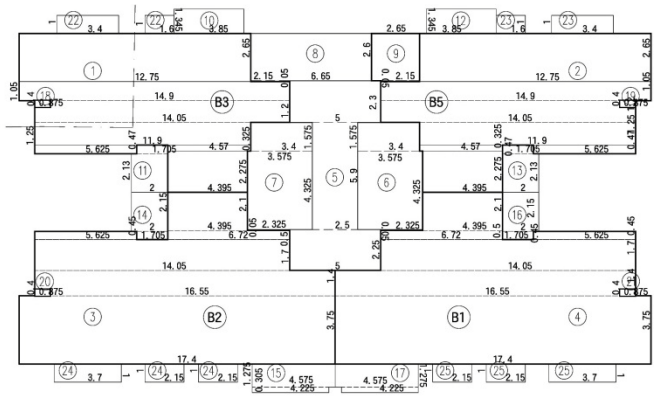
取消冷氣機
樓板,隔柵
調整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250(A3)



面積示意圖 S:1/250(A3)

六層平面圖 S:1/250(A3)

建築設計-變更內容 (七層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

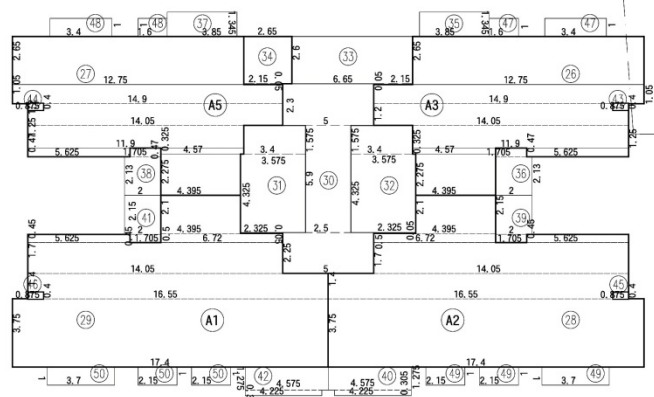
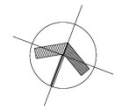
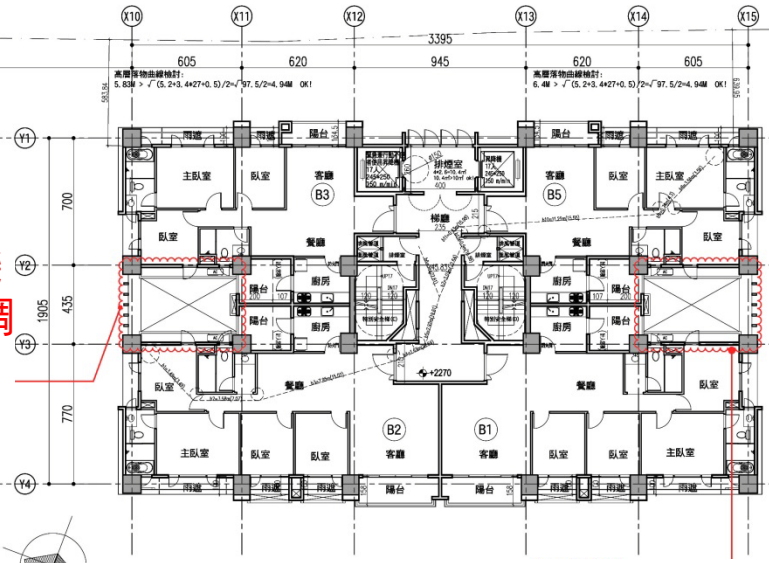
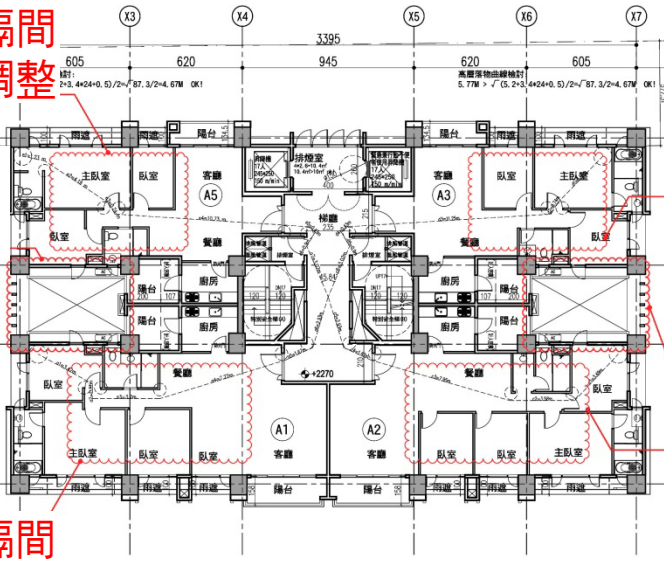
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

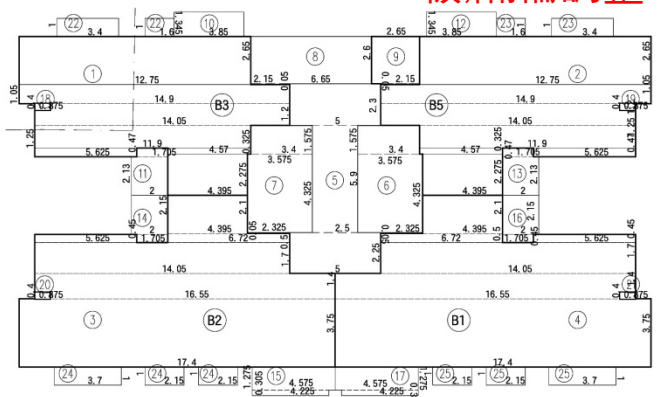
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

七層平面圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (八層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

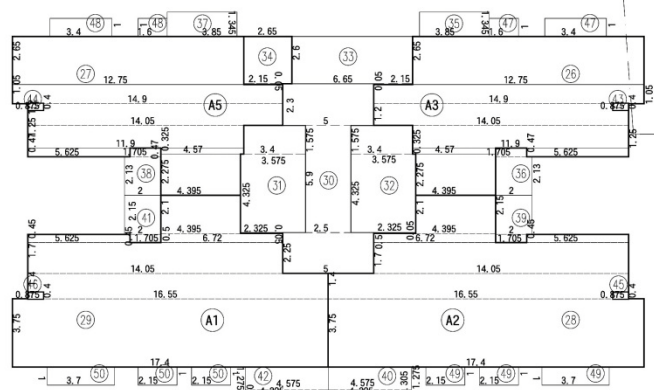
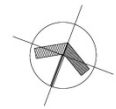
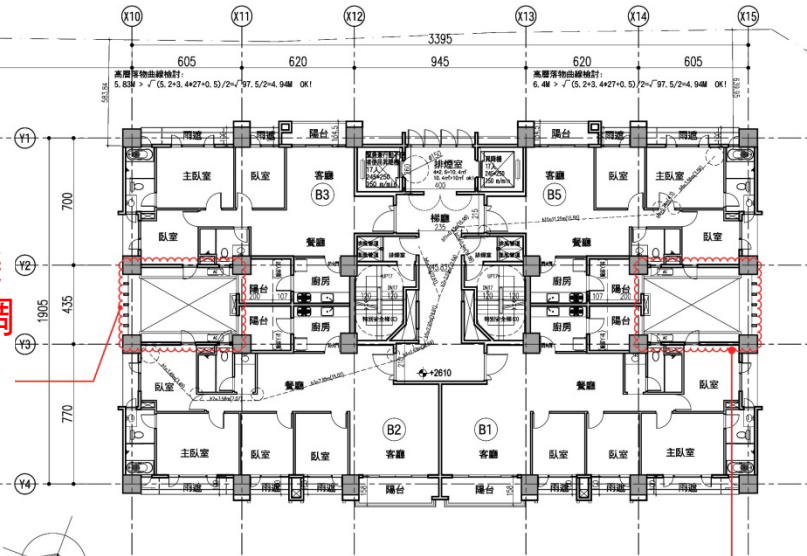
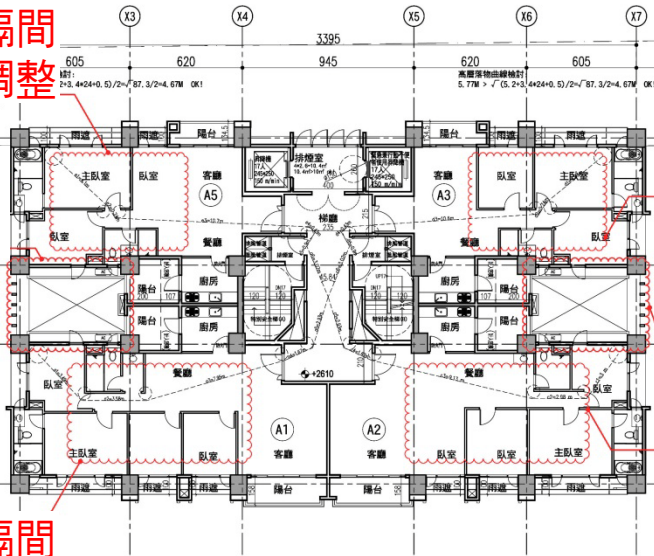
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

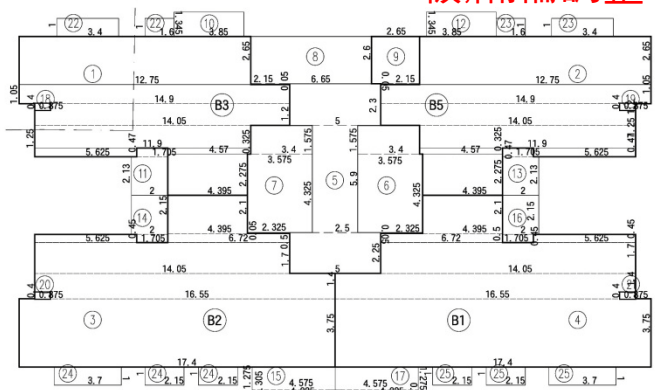
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

八層平面圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (九層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

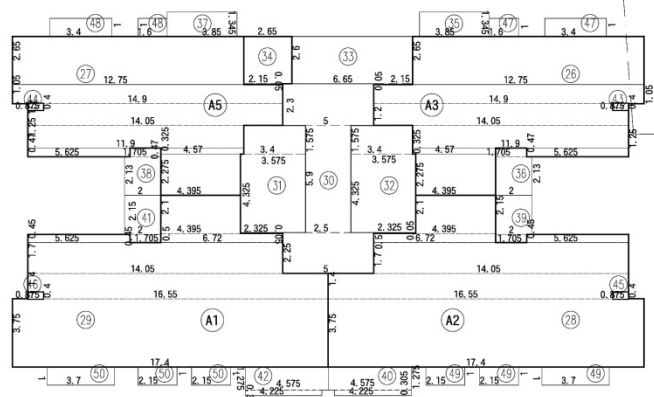
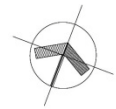
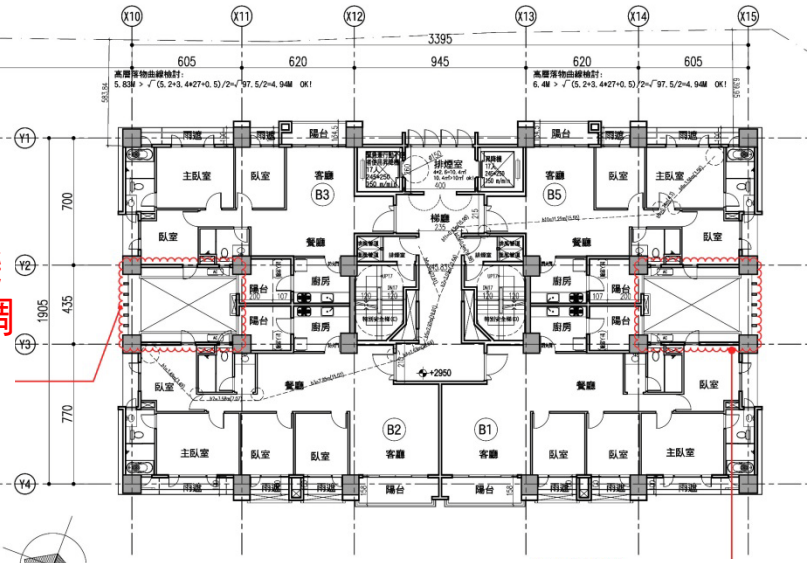
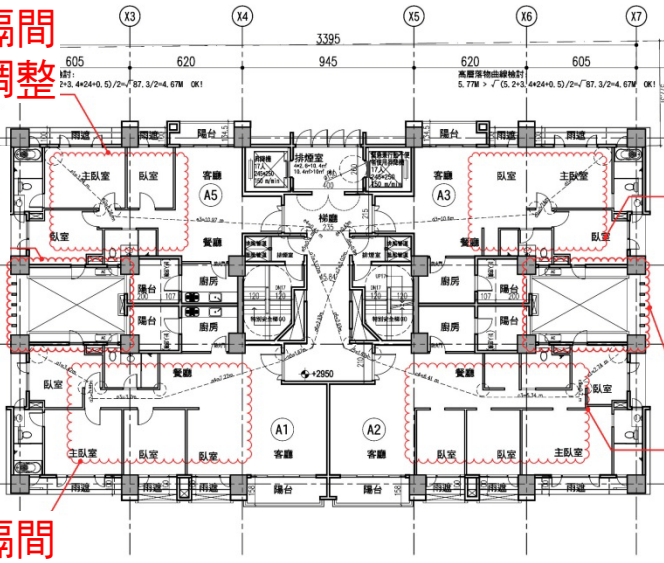
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

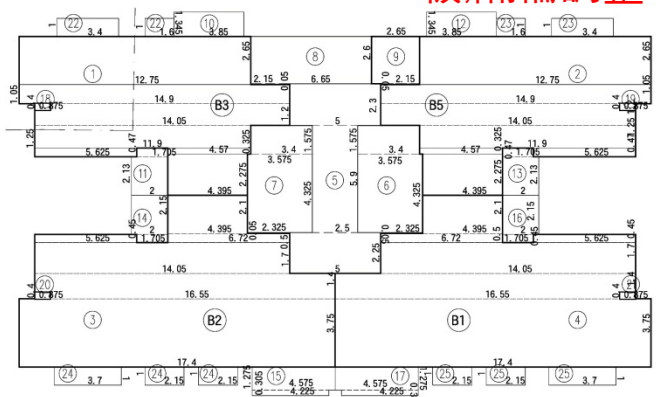
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

△九層平面圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (十層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

室內隔間
客變調整

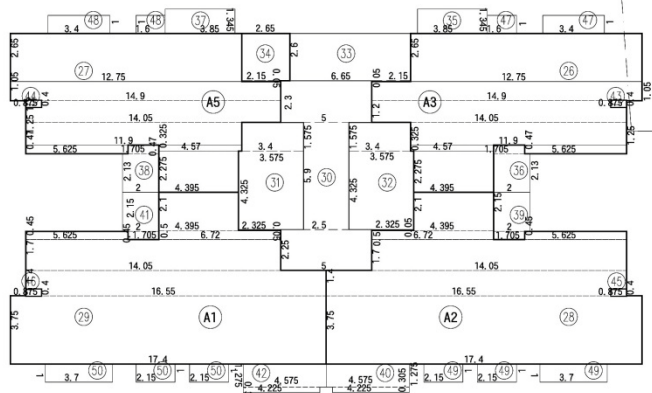
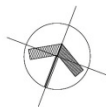
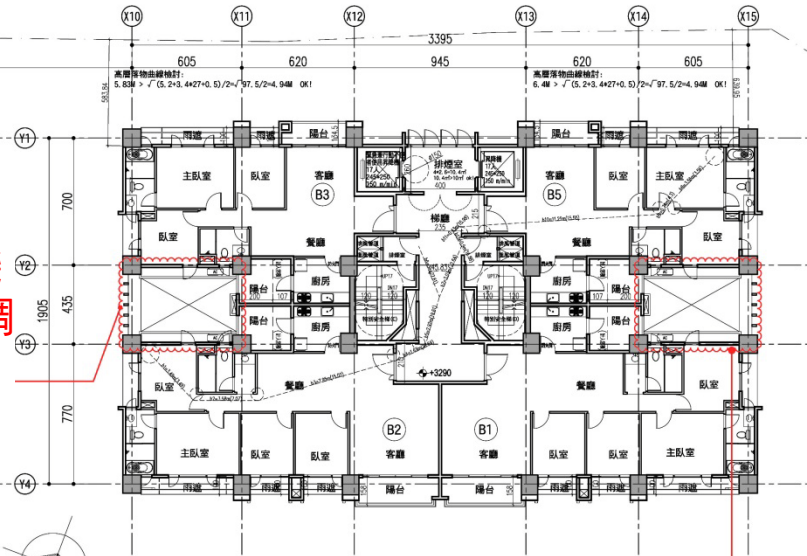
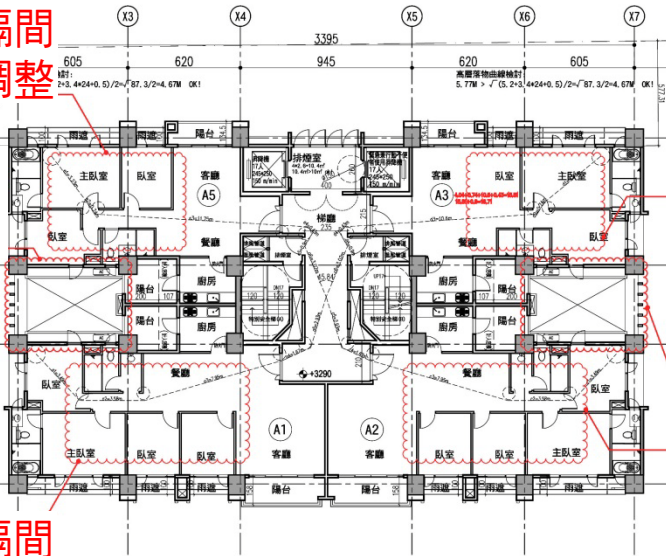
室內隔間
客變調整

取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

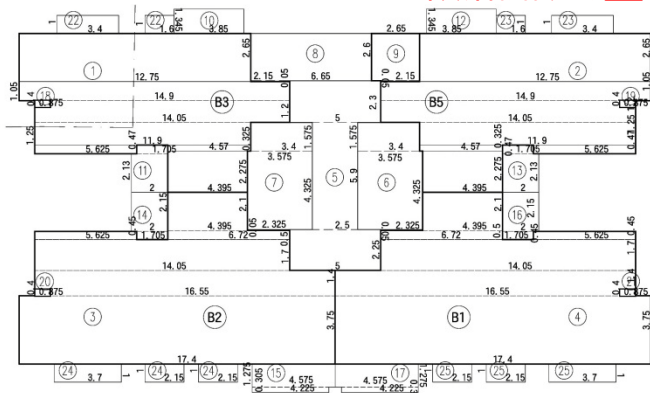
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (十一層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

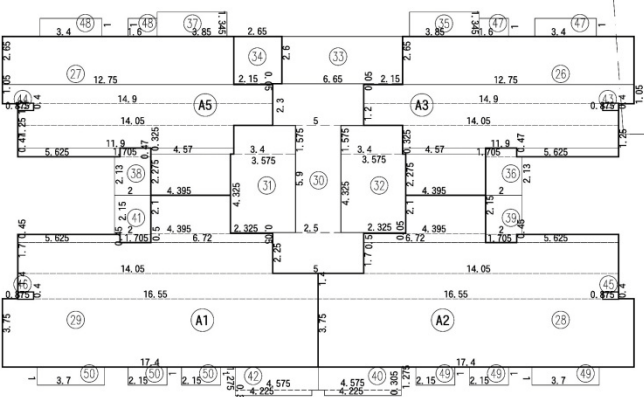
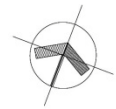
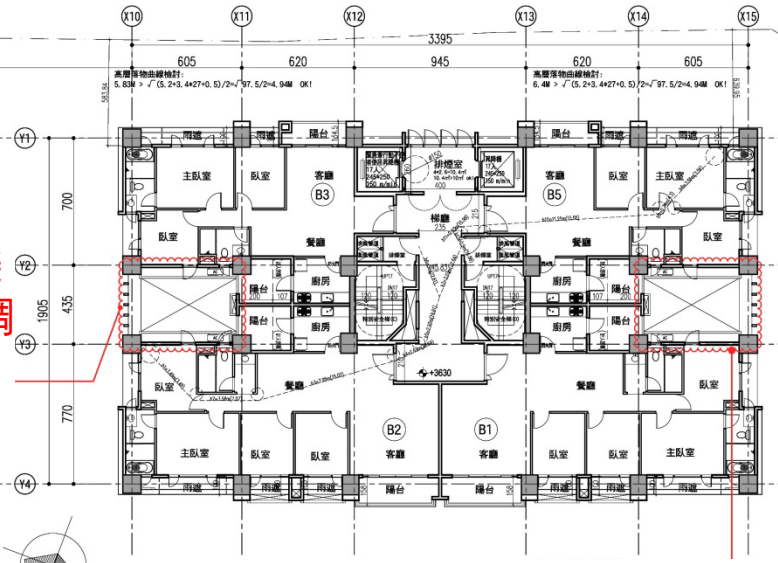
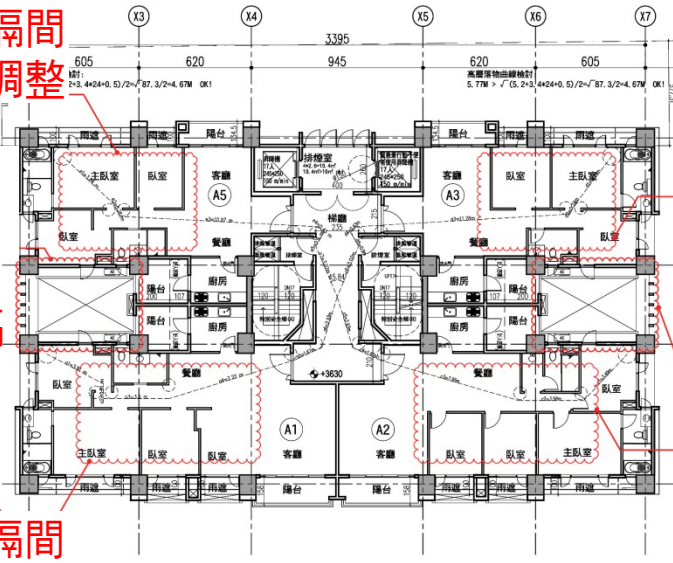
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

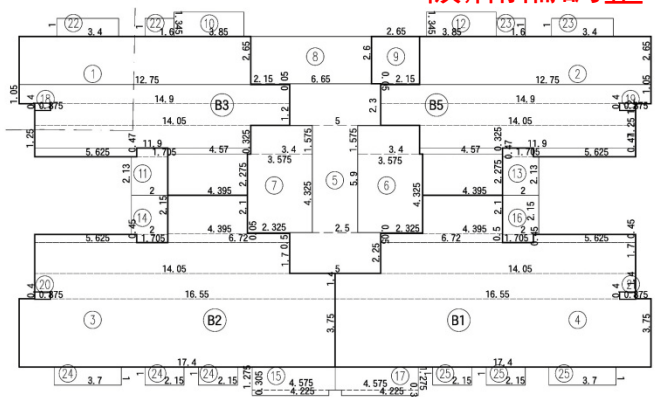
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

△十一層平面圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (十二層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

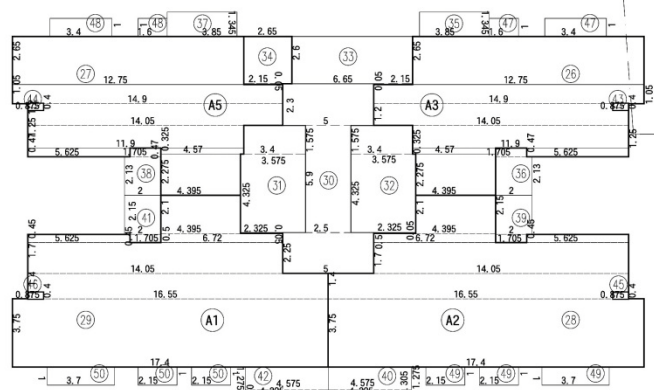
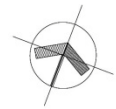
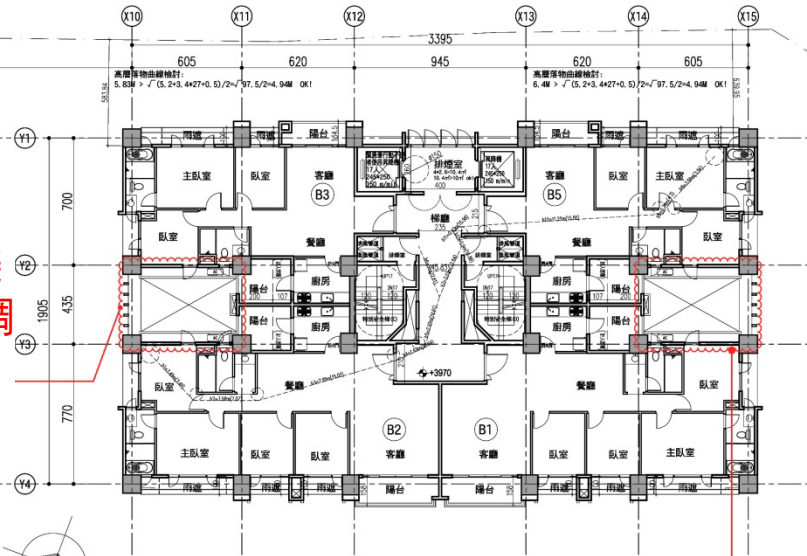
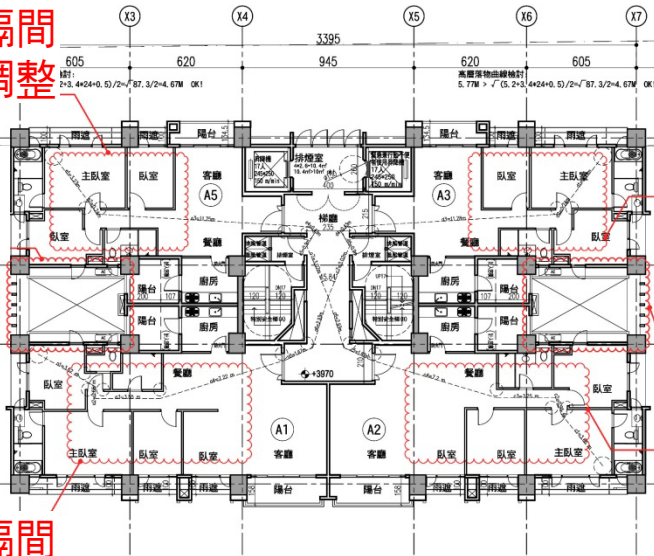
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

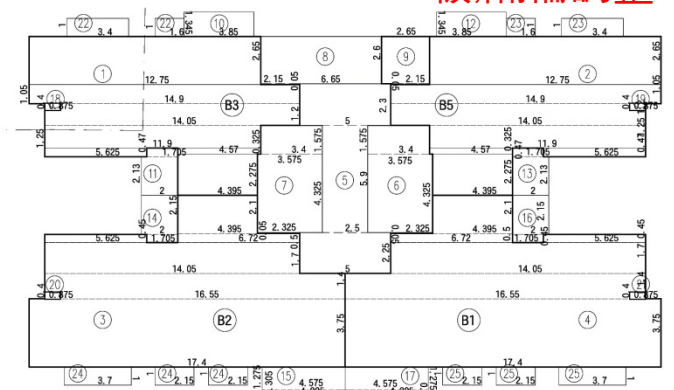
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

十二層平面圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (十三層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

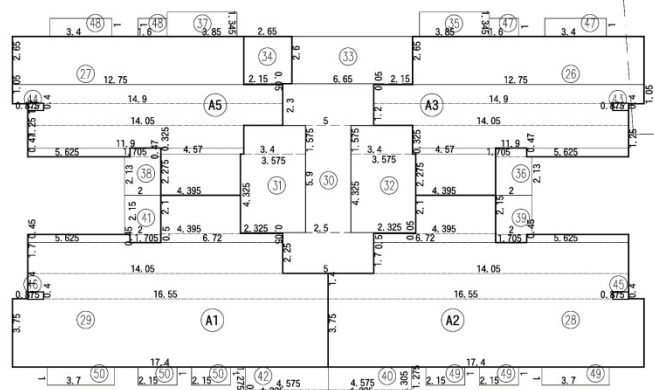
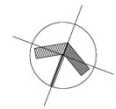
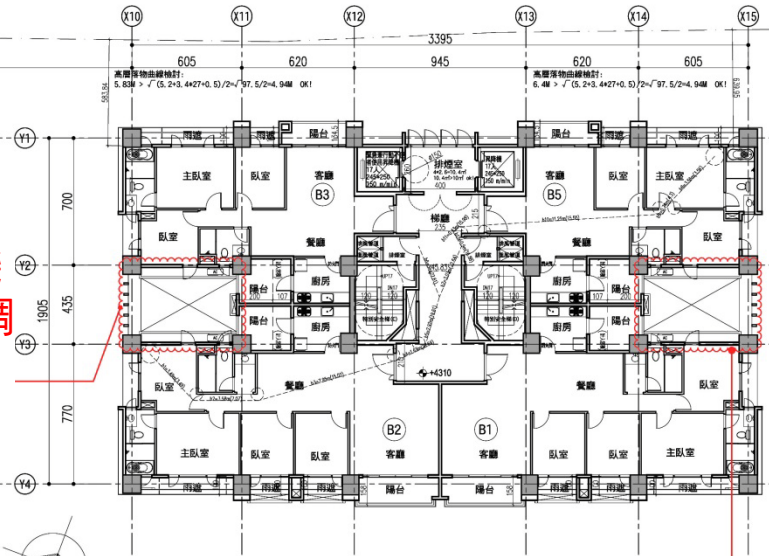
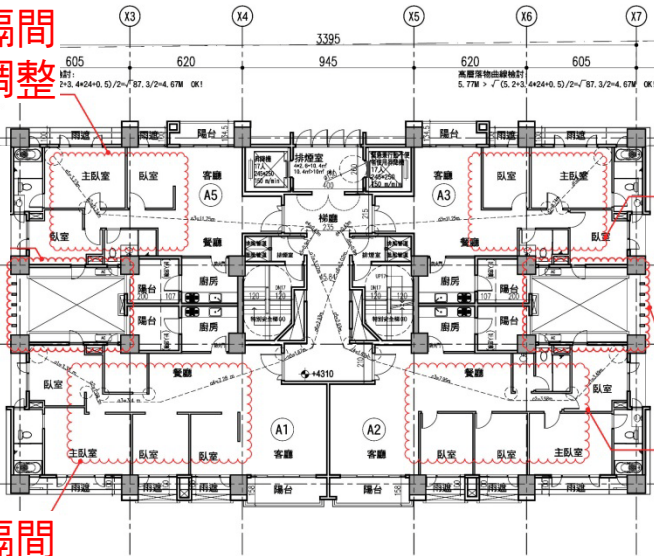
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

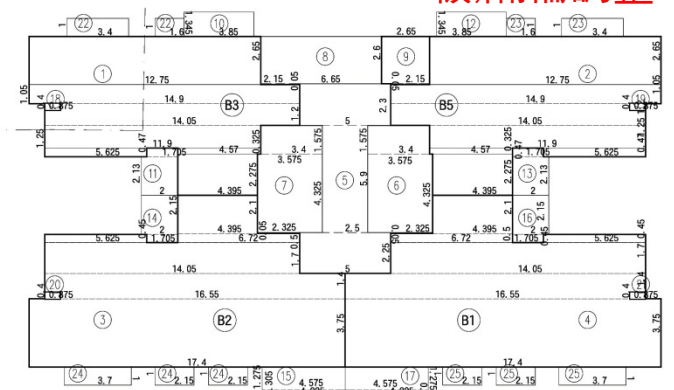
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

十三層平面圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (十四層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

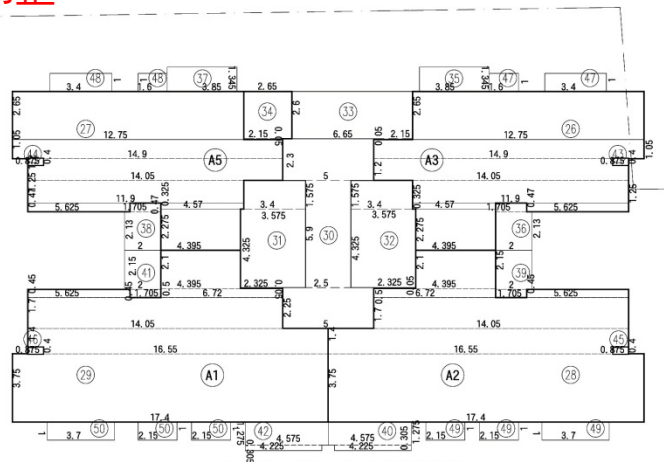
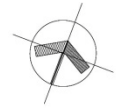
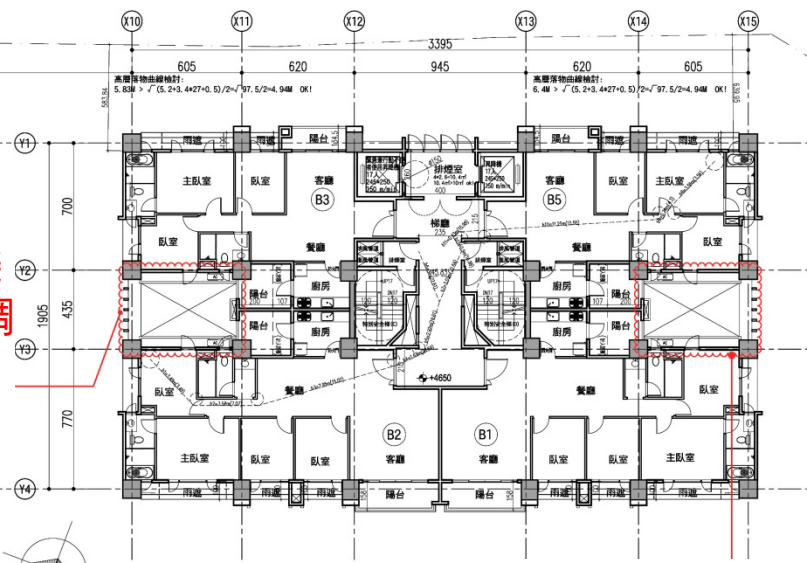
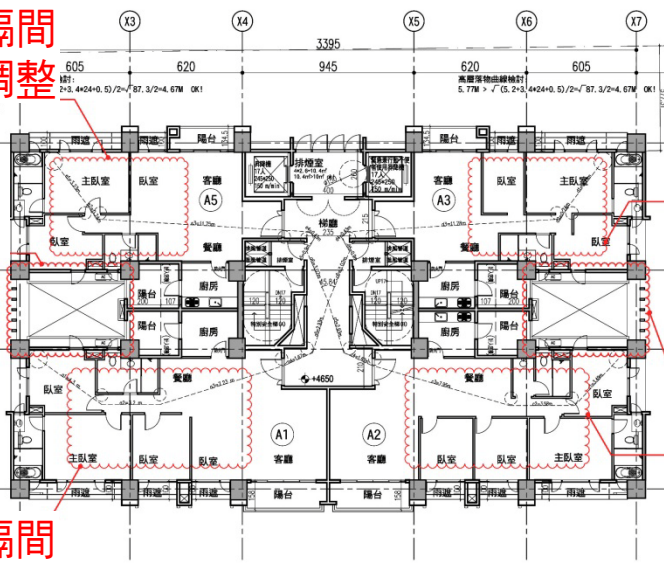
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

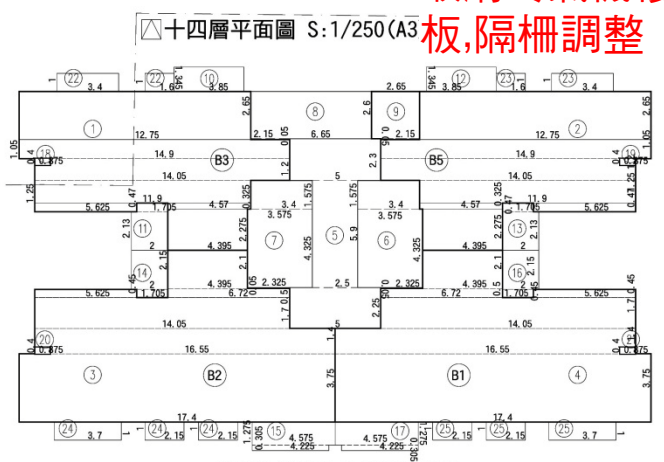
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

十四層平面圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (十五層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

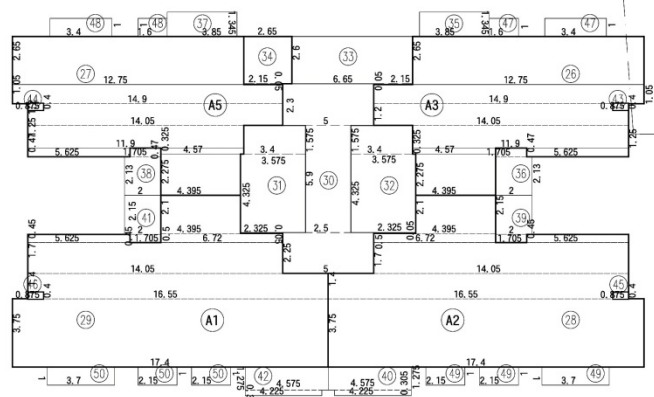
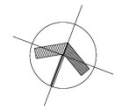
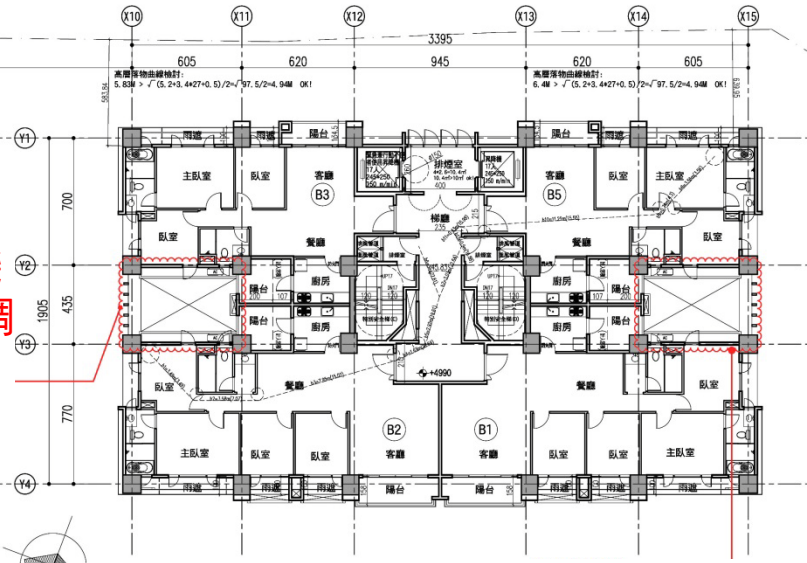
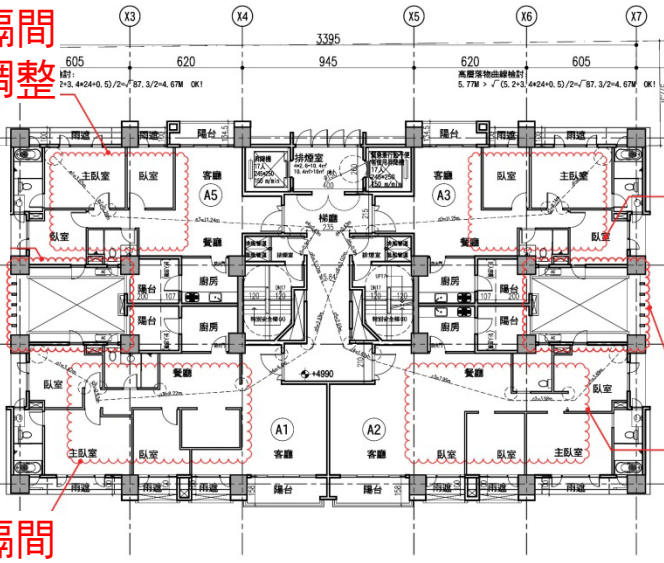
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

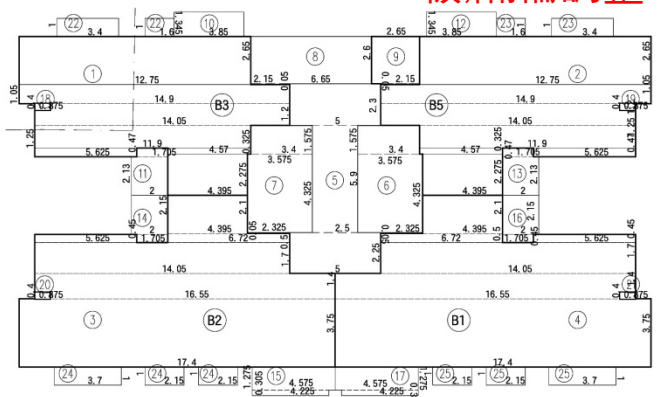
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

十五層平面圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (十六層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

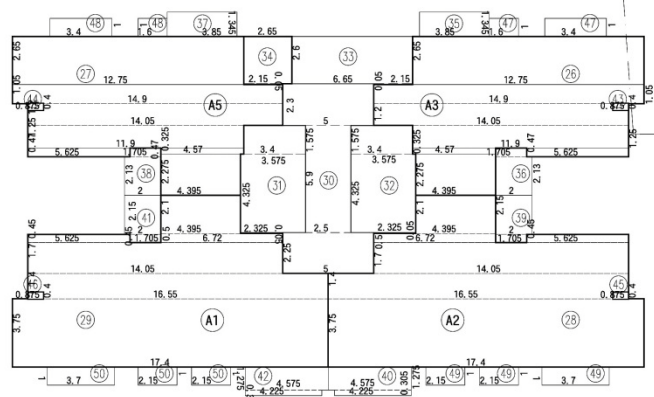
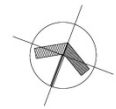
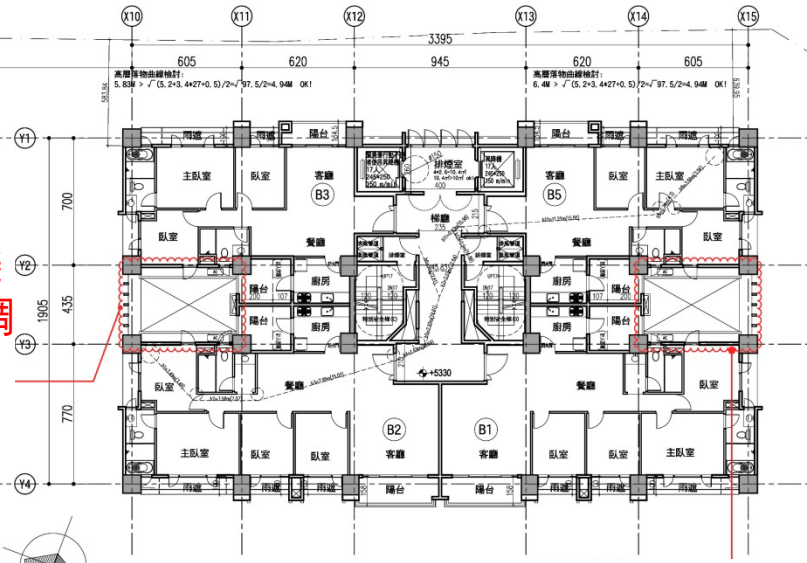
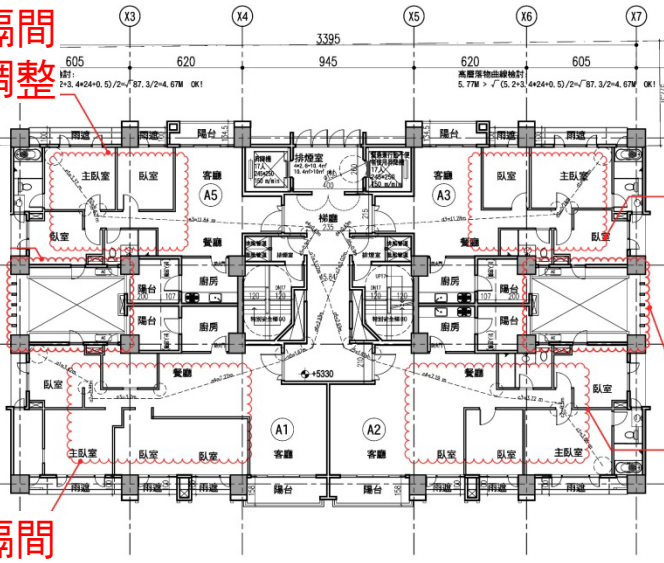
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

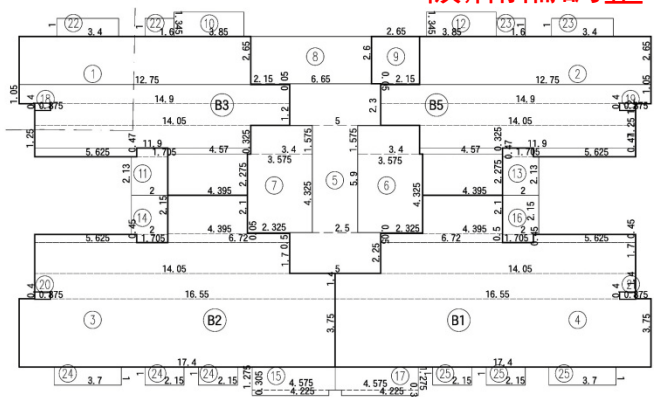
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

△十六層平面圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (十七層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

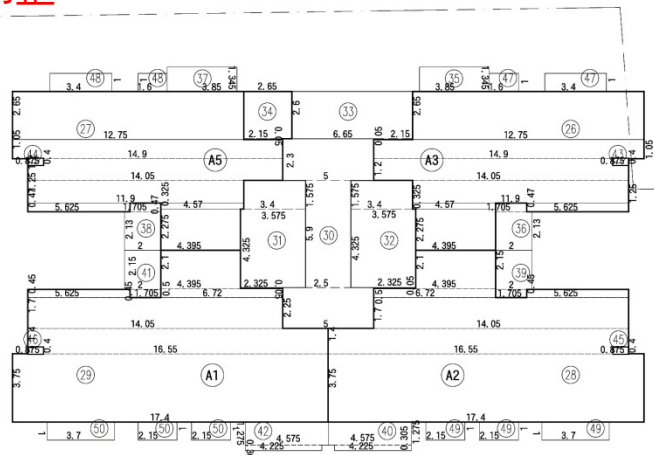
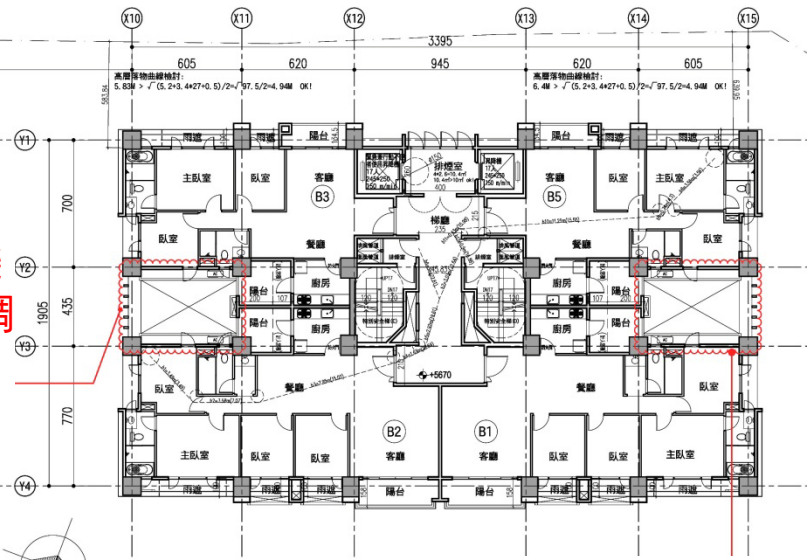
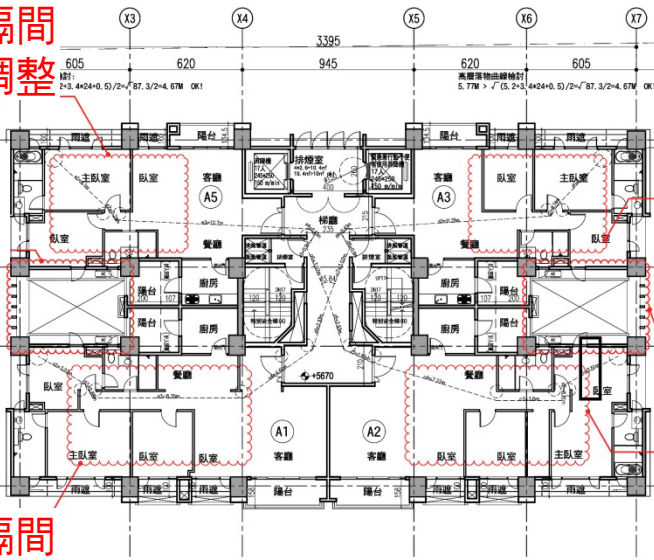
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

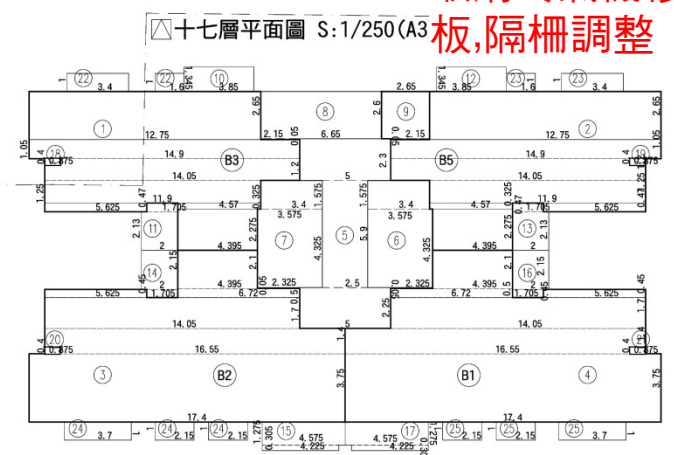
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (十八層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

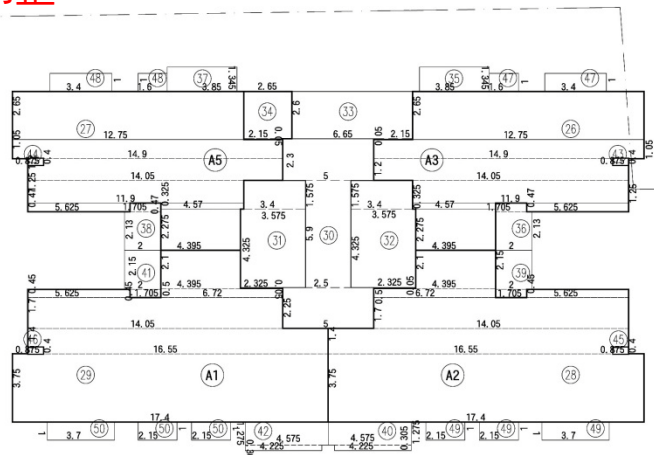
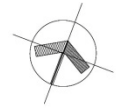
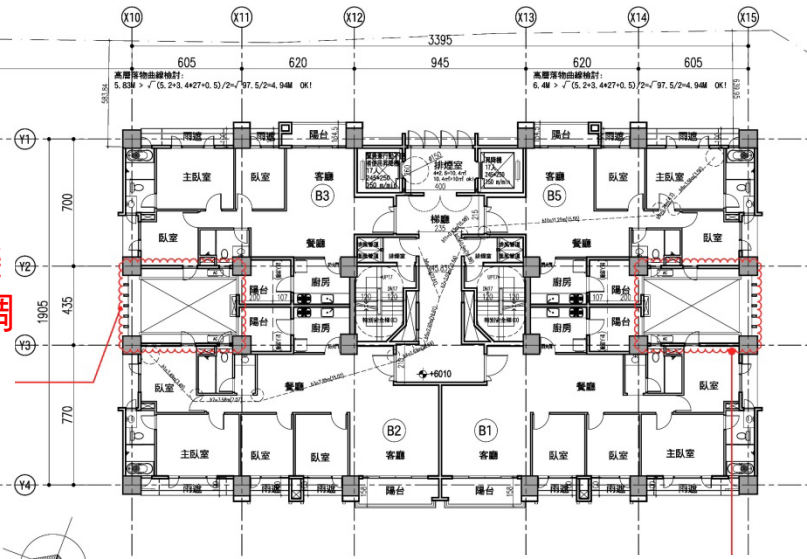
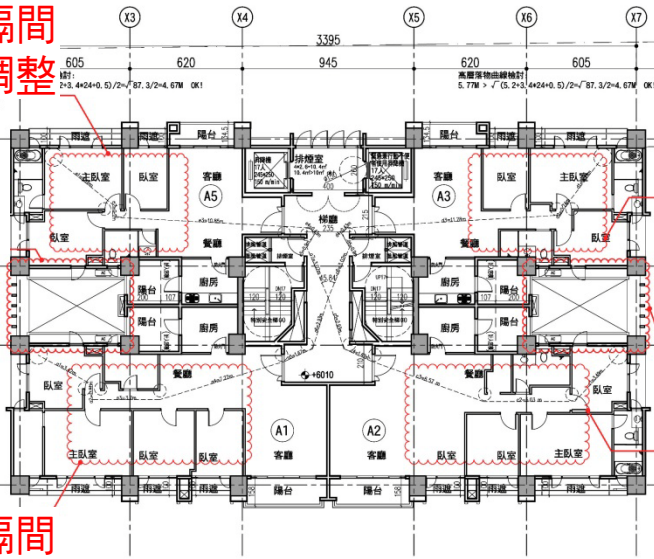
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

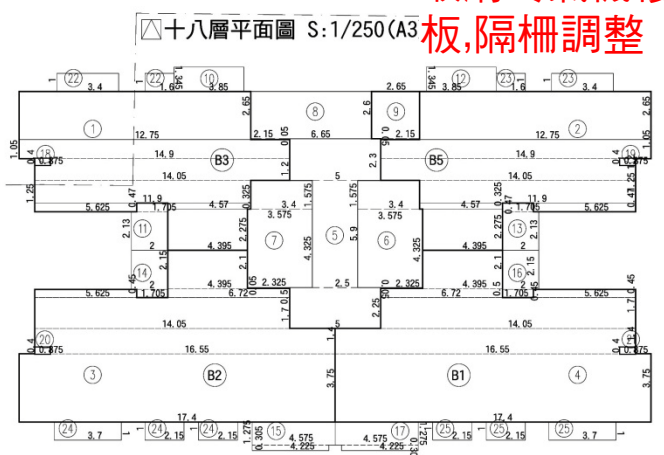
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (十九層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

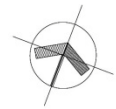
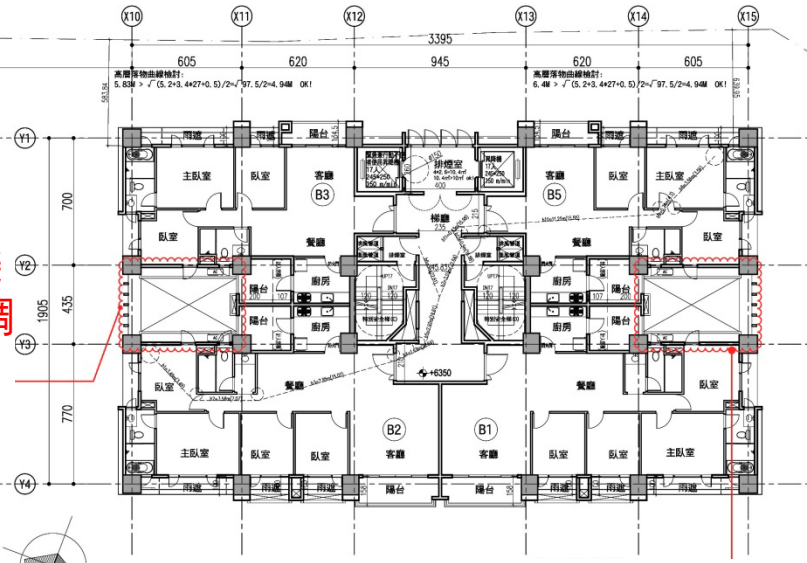
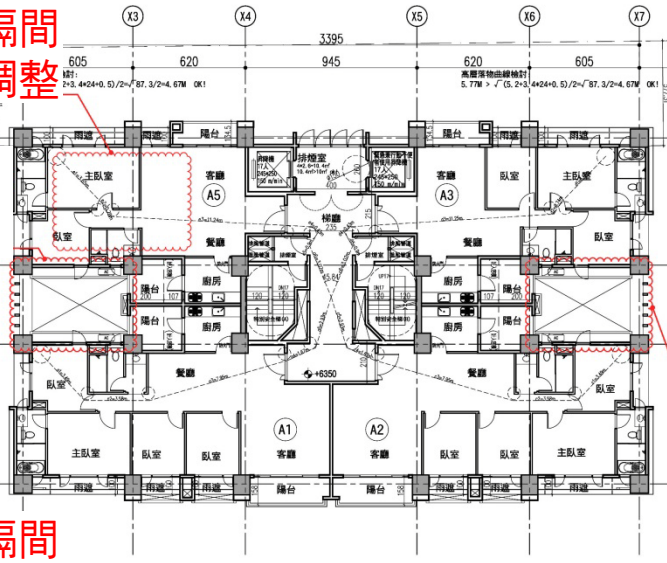
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

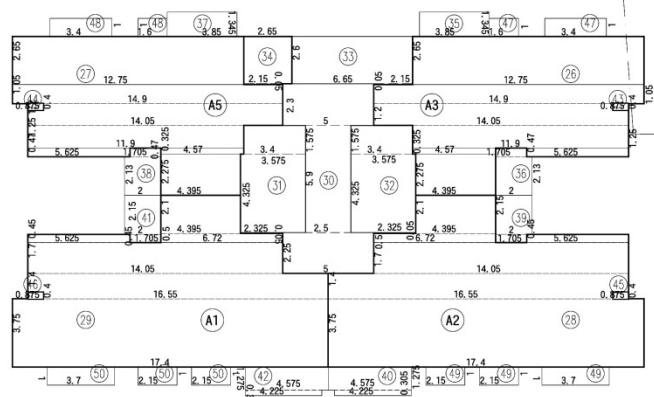
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

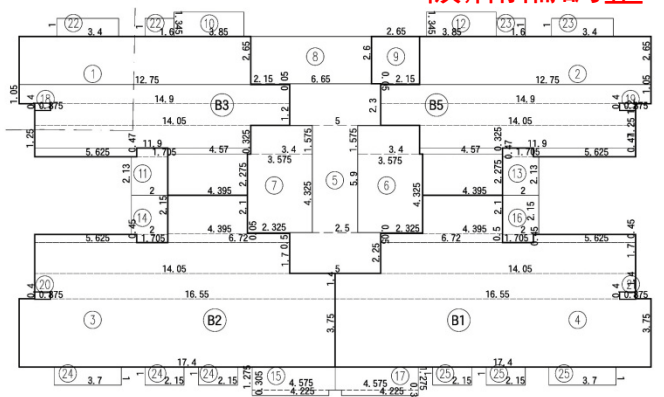
取消冷氣機樓
板,隔柵調整



十九層平面圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)



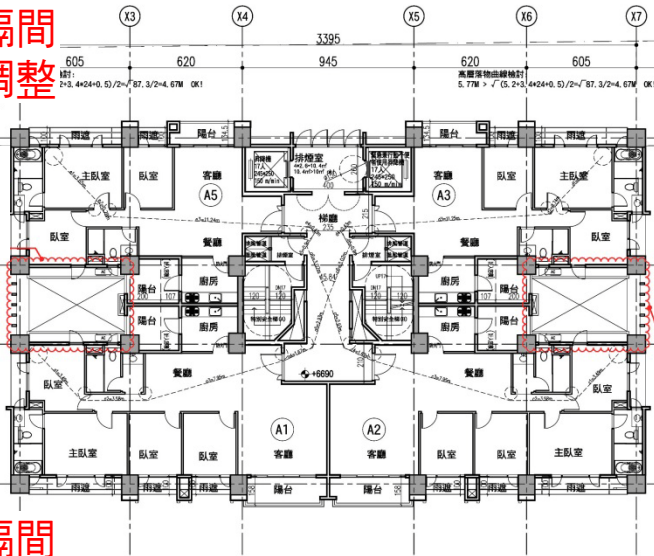
面積示意圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (二十層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

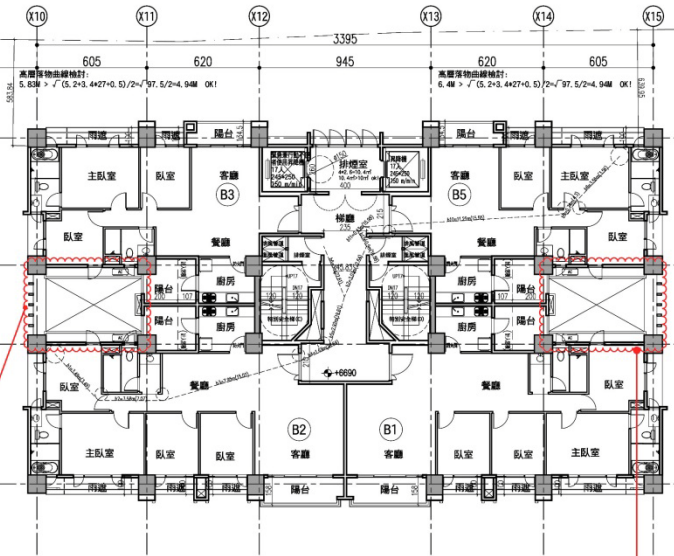
室內隔間
客變調整



室內隔間
客變調整

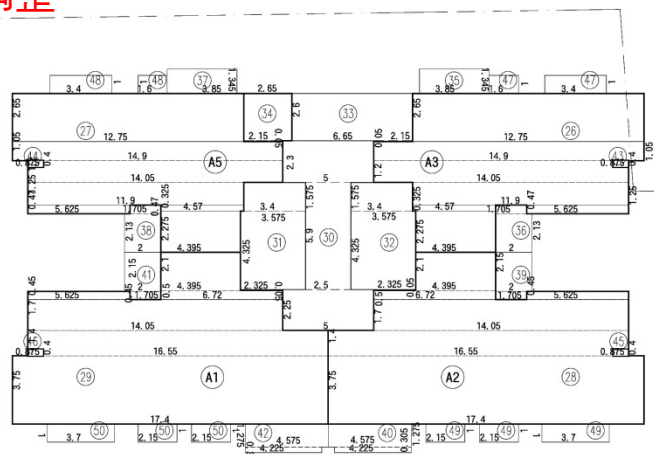
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

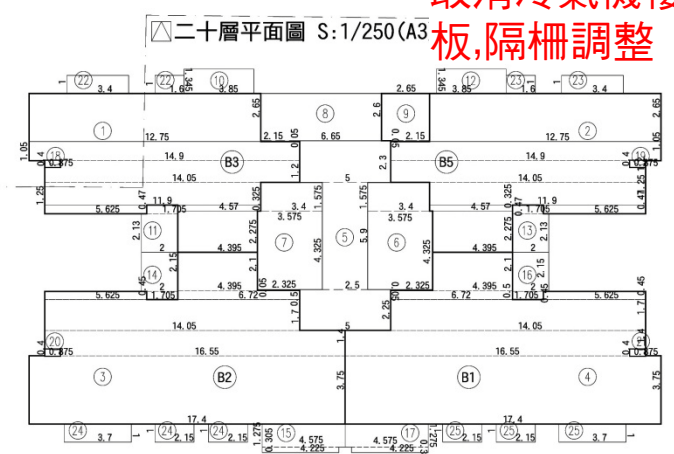


取消冷氣機樓
板,隔柵調整

二十層平面圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (二十一層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

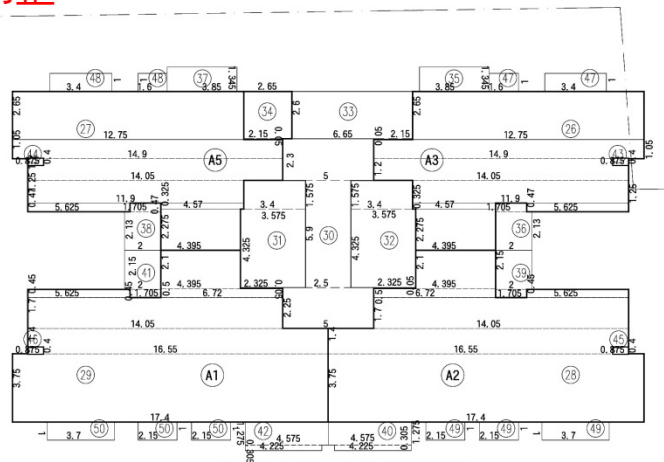
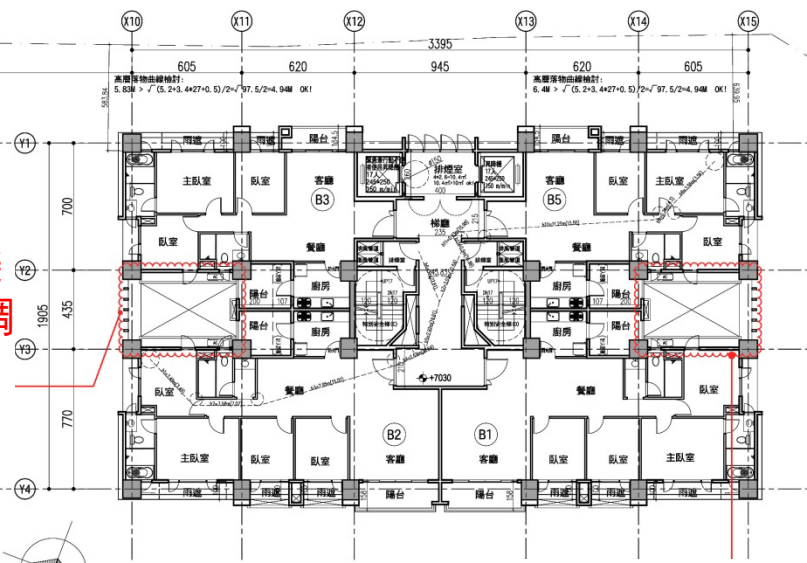
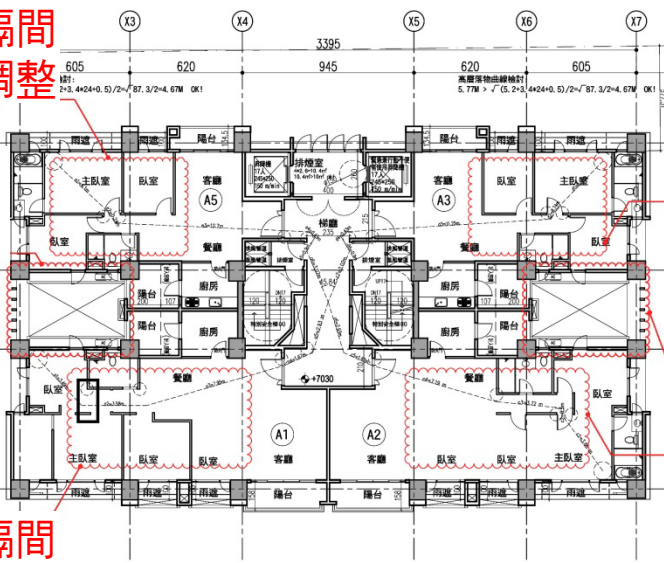
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

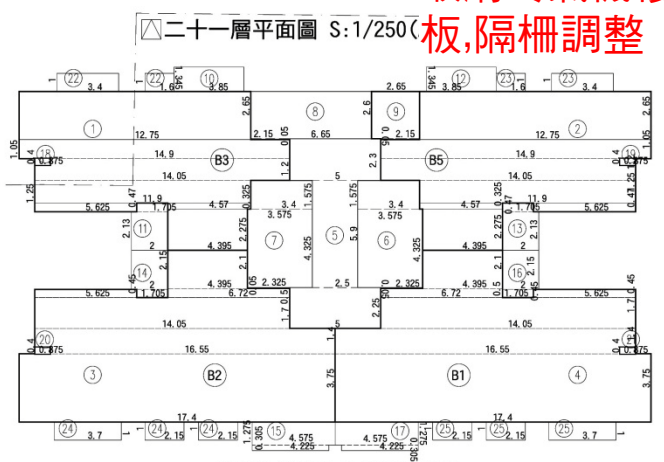
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

二十一層平面圖 S:1/250

建築設計-變更內容 (二十二層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

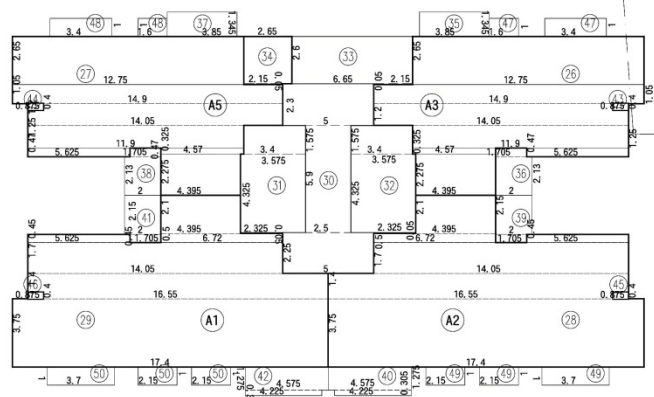
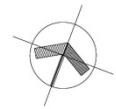
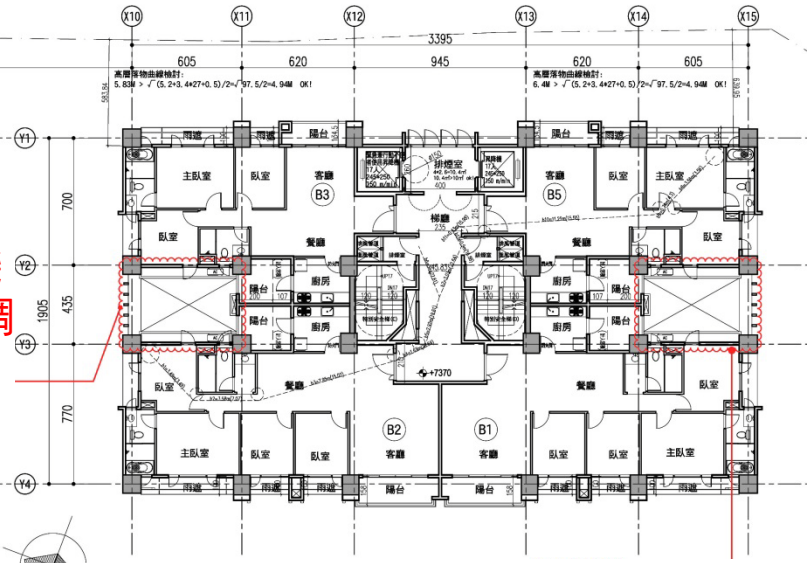
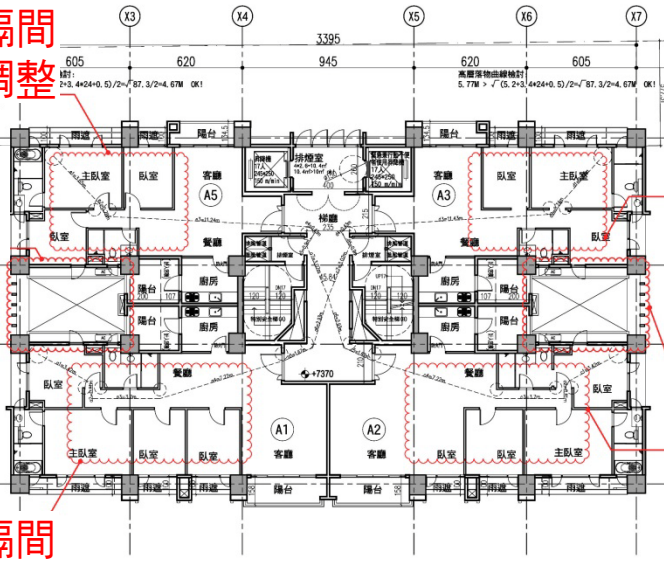
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

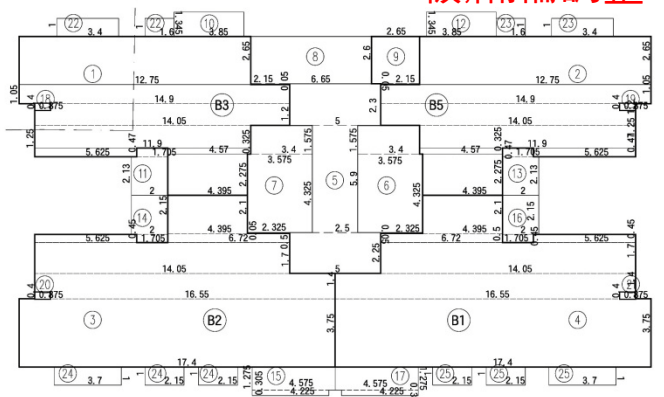
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

二十二層平面圖 S:1/250

建築設計-變更內容 (二十三層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

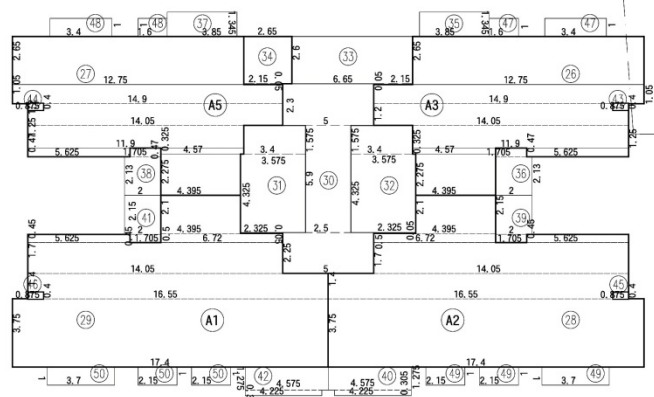
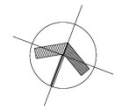
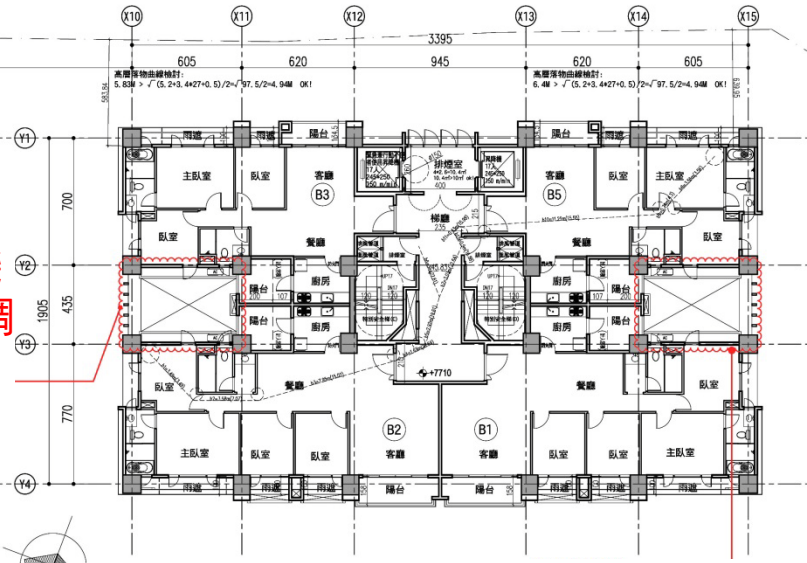
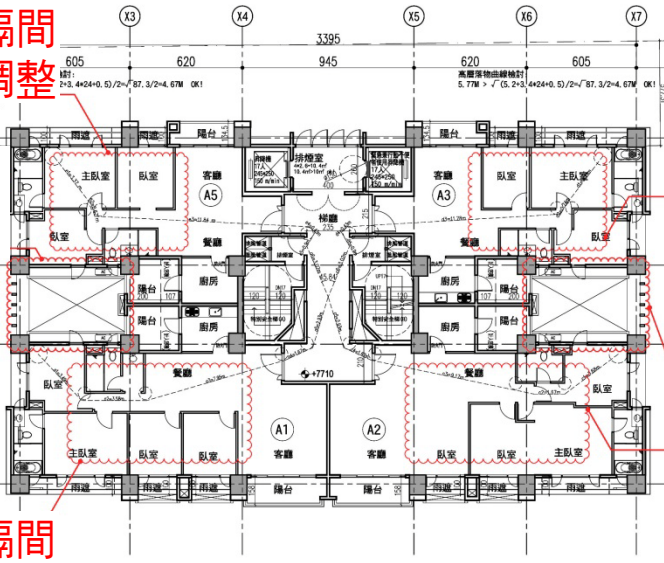
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

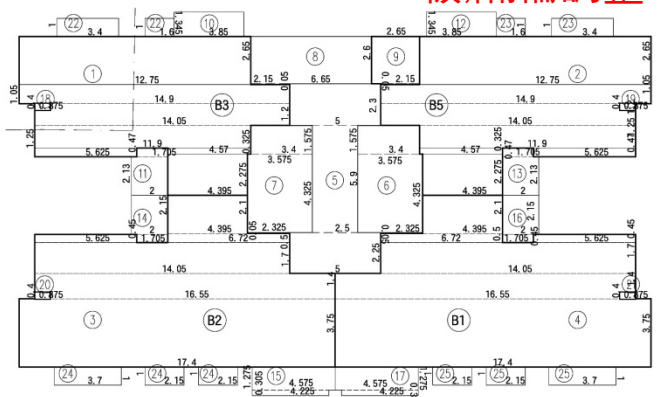
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

二十三層平面圖 S:1/250

建築設計-變更內容 (二十四層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

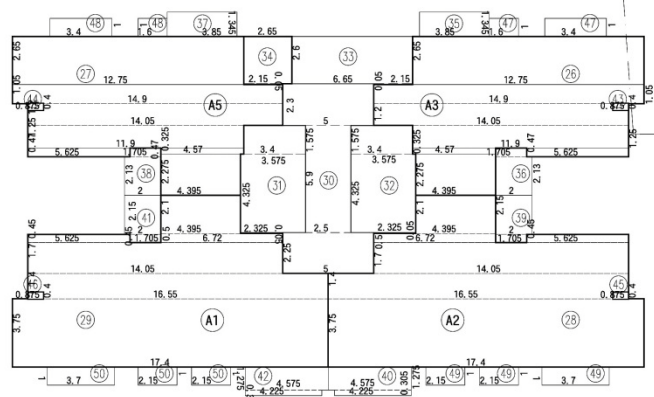
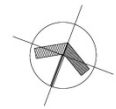
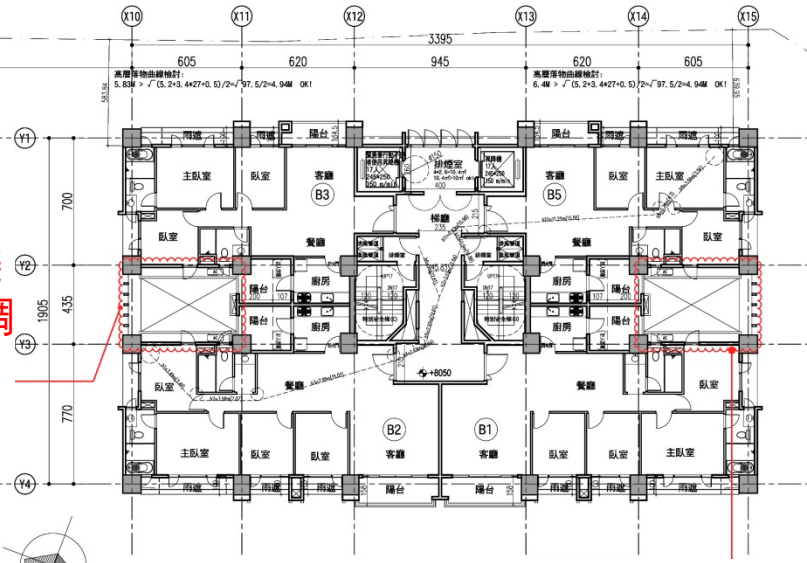
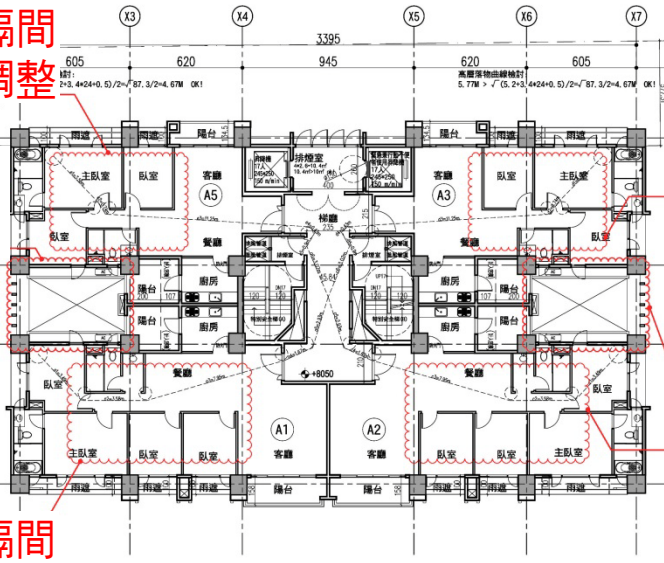
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

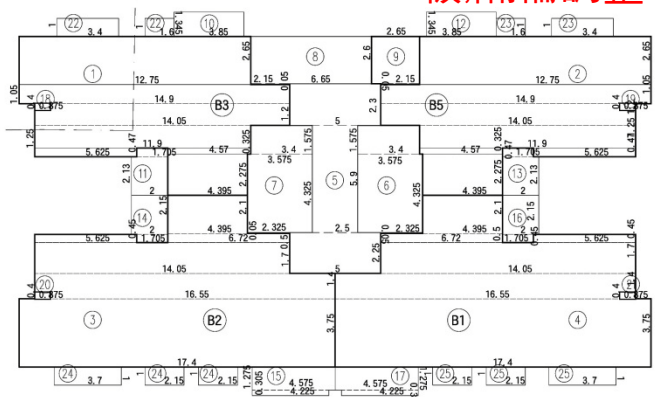
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)



面積示意圖 S:1/250 (A3)

二十四層平面圖 S:1/250

建築設計-變更內容 (二十五層)

室內隔間
客變調整

取消
冷氣
機樓
板,隔
柵調
整

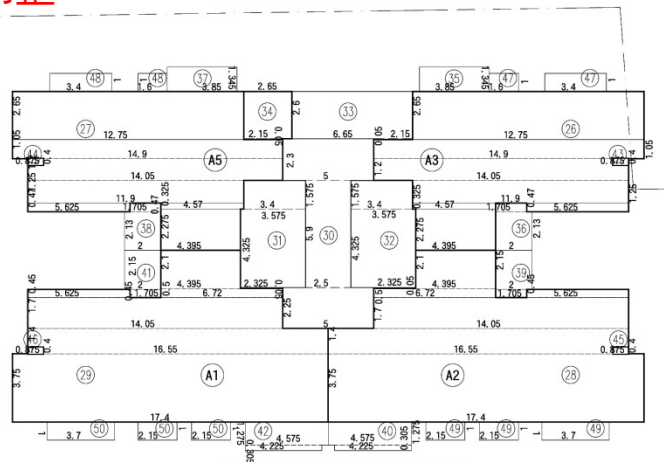
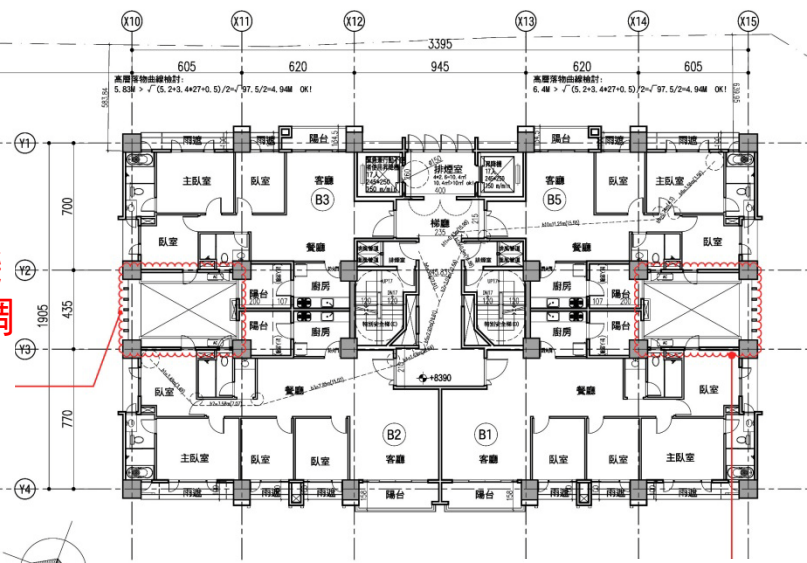
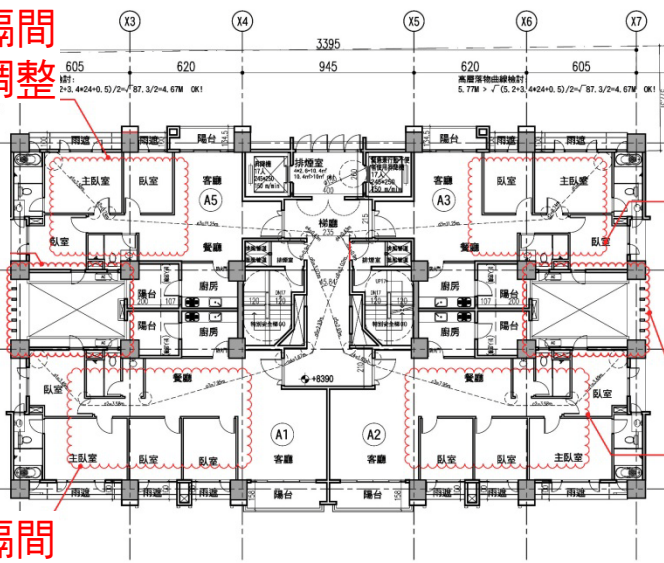
室內隔間
客變調整

室內隔間
客變調整

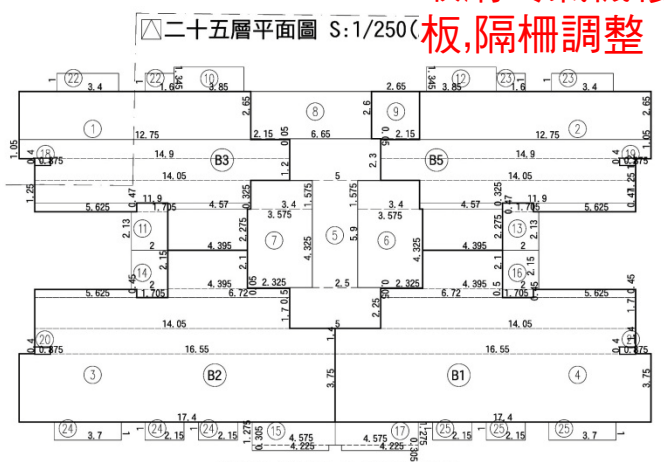
取消冷氣機
樓板,隔柵調
整

室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓
板,隔柵調整



面積示意圖 S:1/250 (A3)

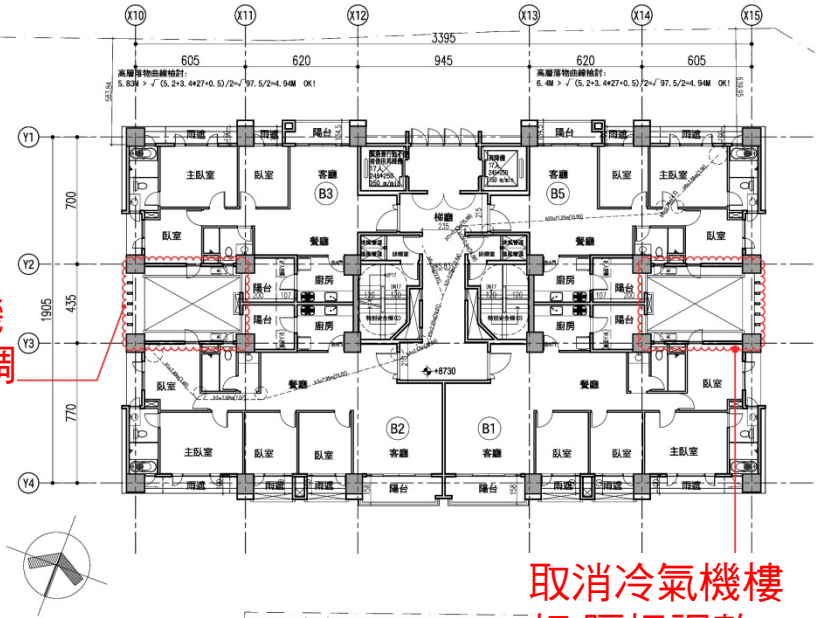


面積示意圖 S:1/250 (A3)

二十五層平面圖 S:1/250

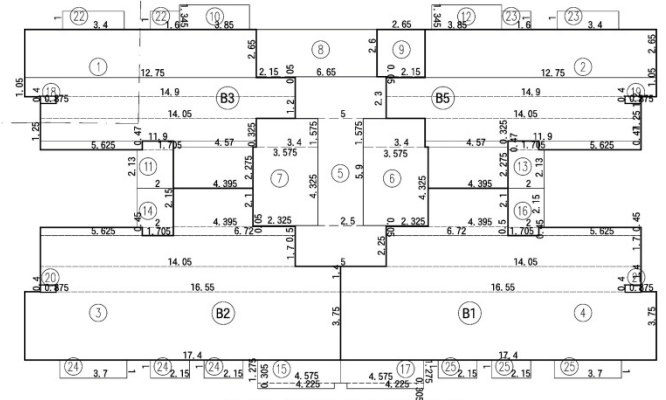
建築設計-變更內容 (二十六~二十八層)

取消冷氣機
樓板,隔柵調
整



取消冷氣機樓
板,隔柵調整

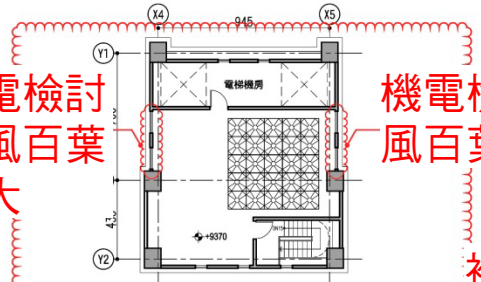
二十六層平面圖 S:1/250



面積示意圖 S:1/250(A3)

建築設計-變更內容 (屋突層)

機電檢討
通風百葉
增大



機電檢討通
風百葉增大

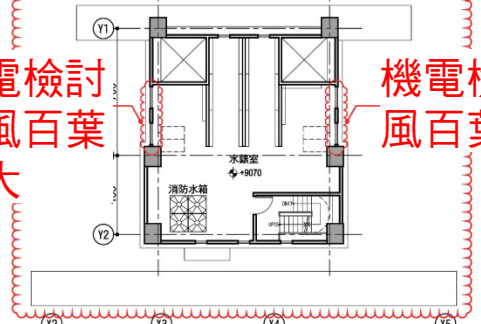
補繪看線

- 屋突一層樓地板面積:
1 + 2 = 236.94㎡
- 屋突二層樓地板面積:
1 + 2 = 236.94㎡
- 屋突三層樓地板面積:
1 + 2 = 236.94㎡

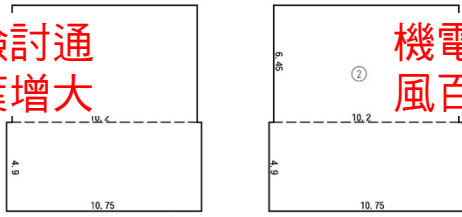
機電檢討通
風百葉增大

屋突層面積計算檢討:
1 + 2 = 236.94㎡
236.94 < 1619*15%=241.97㎡ OK!

機電檢討
通風百葉
增大

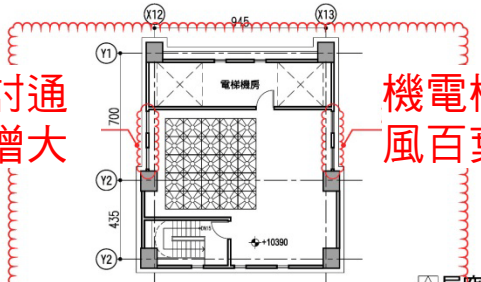


機電檢討通
風百葉增大



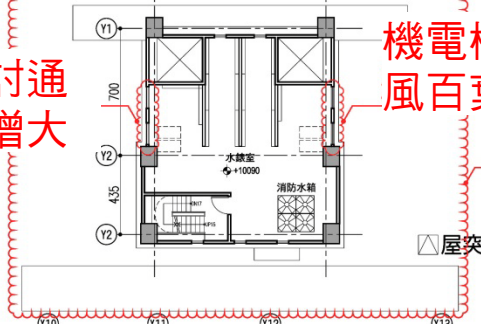
- ① = 6.45*10.24 = 66.0576㎡
- ② = 6.45*10.24 = 66.0576㎡

機電檢討通
風百葉增大



機電檢討通
風百葉增大

屋突三層平面圖 S:1/300(A3)



機電檢討通
風百葉增大

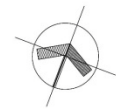
補繪看線

屋突二層平面圖 S:1/300(A3)

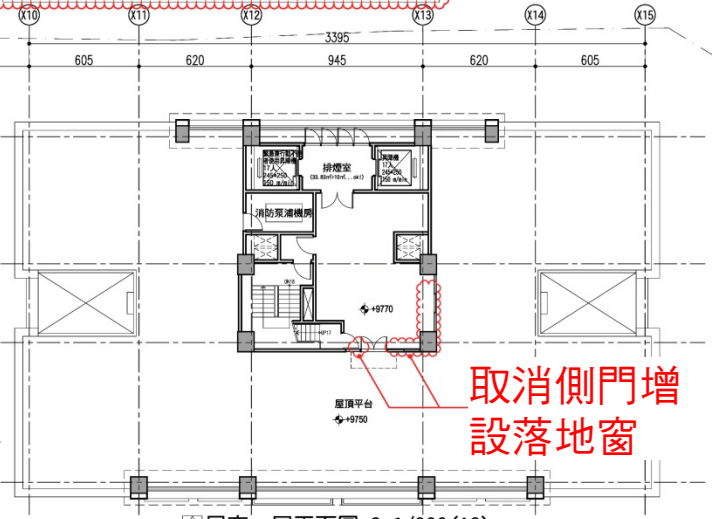
取消側門增
設落地窗



屋突一層平面圖 S:1/300(A3)

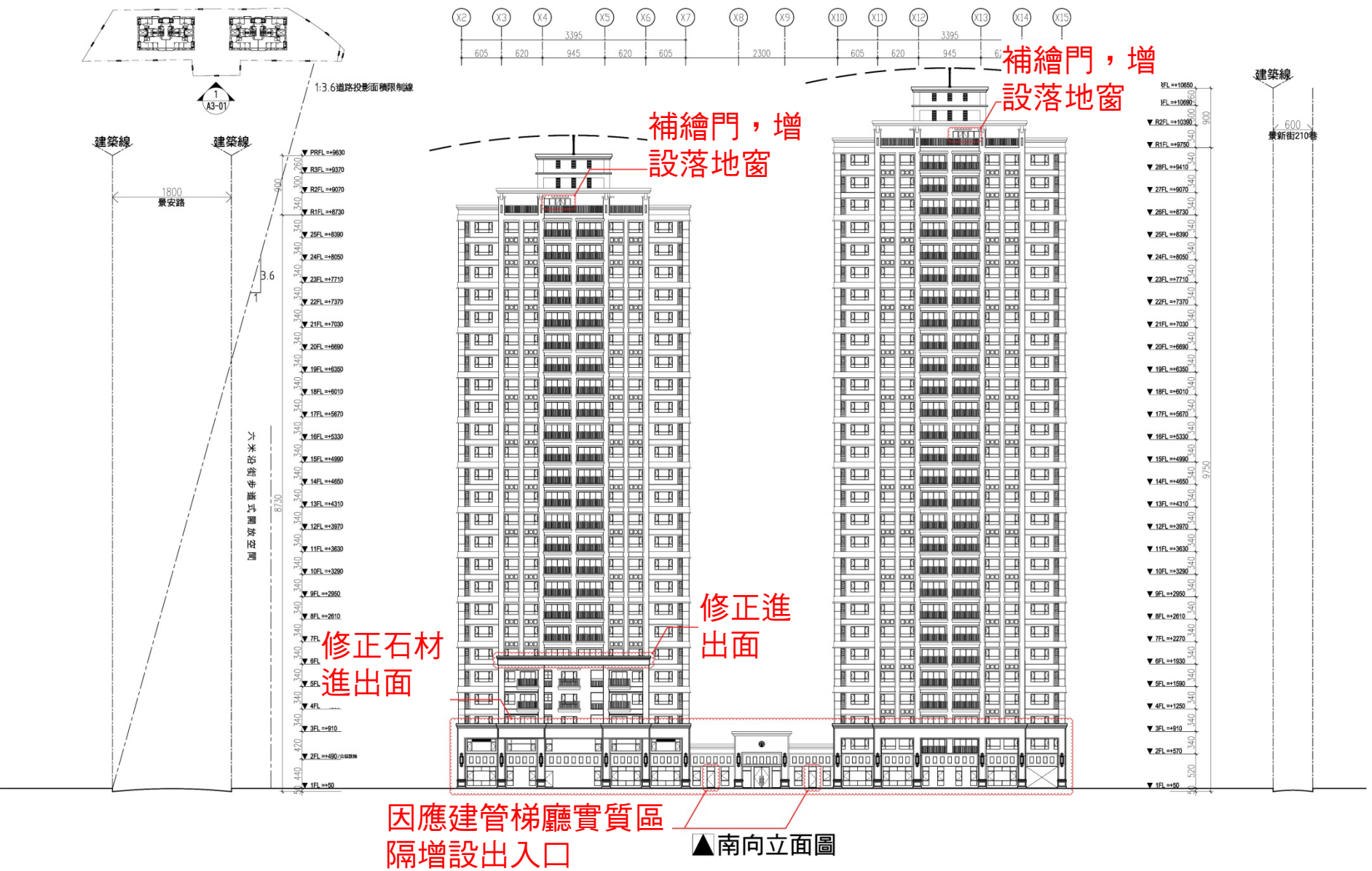


取消側門增
設落地窗

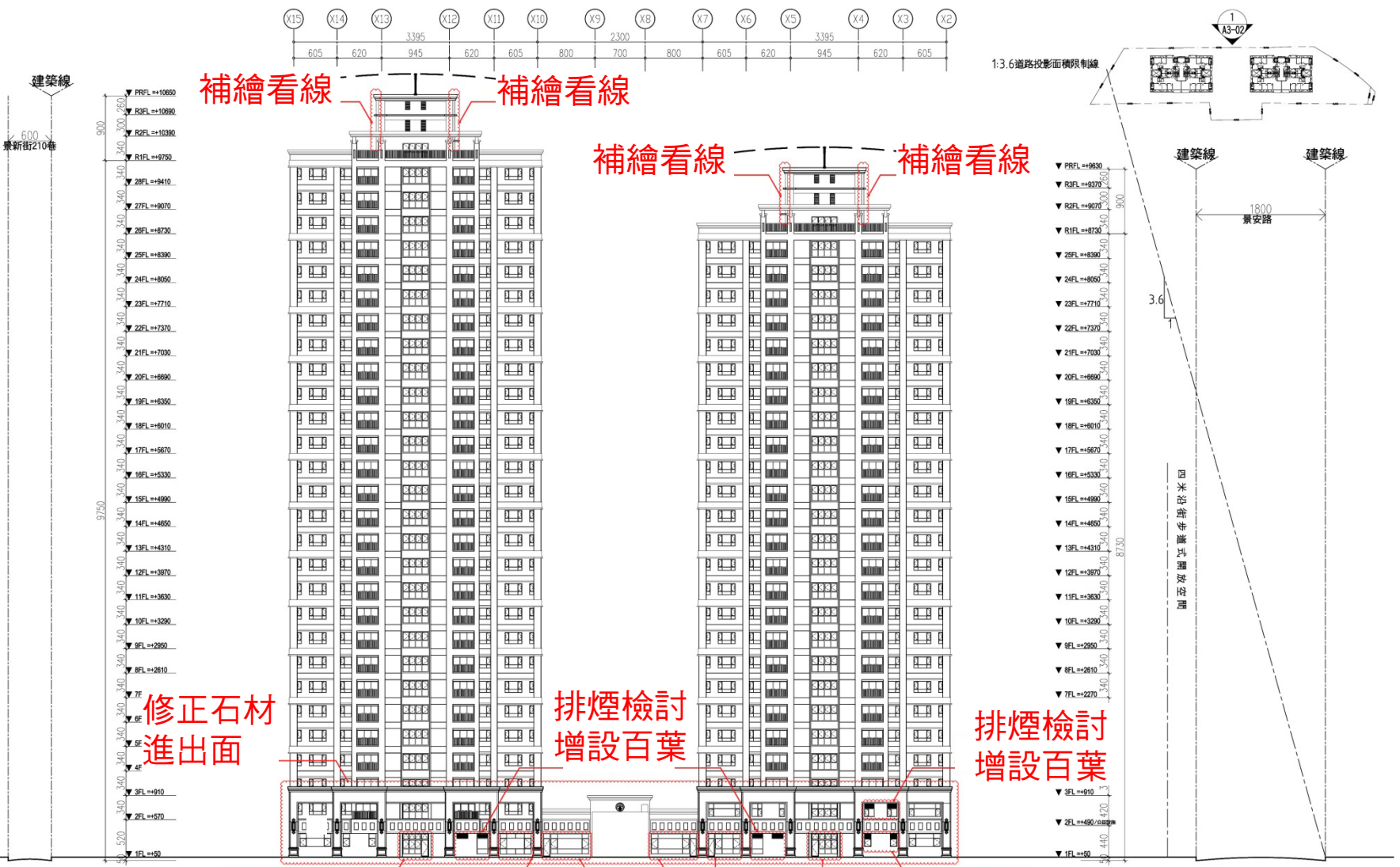


屋突一層平面圖 S:1/300(A3)

建築設計-變更內容 (南向立面)



建築設計-變更內容 (北向立面)



▲北向立面圖

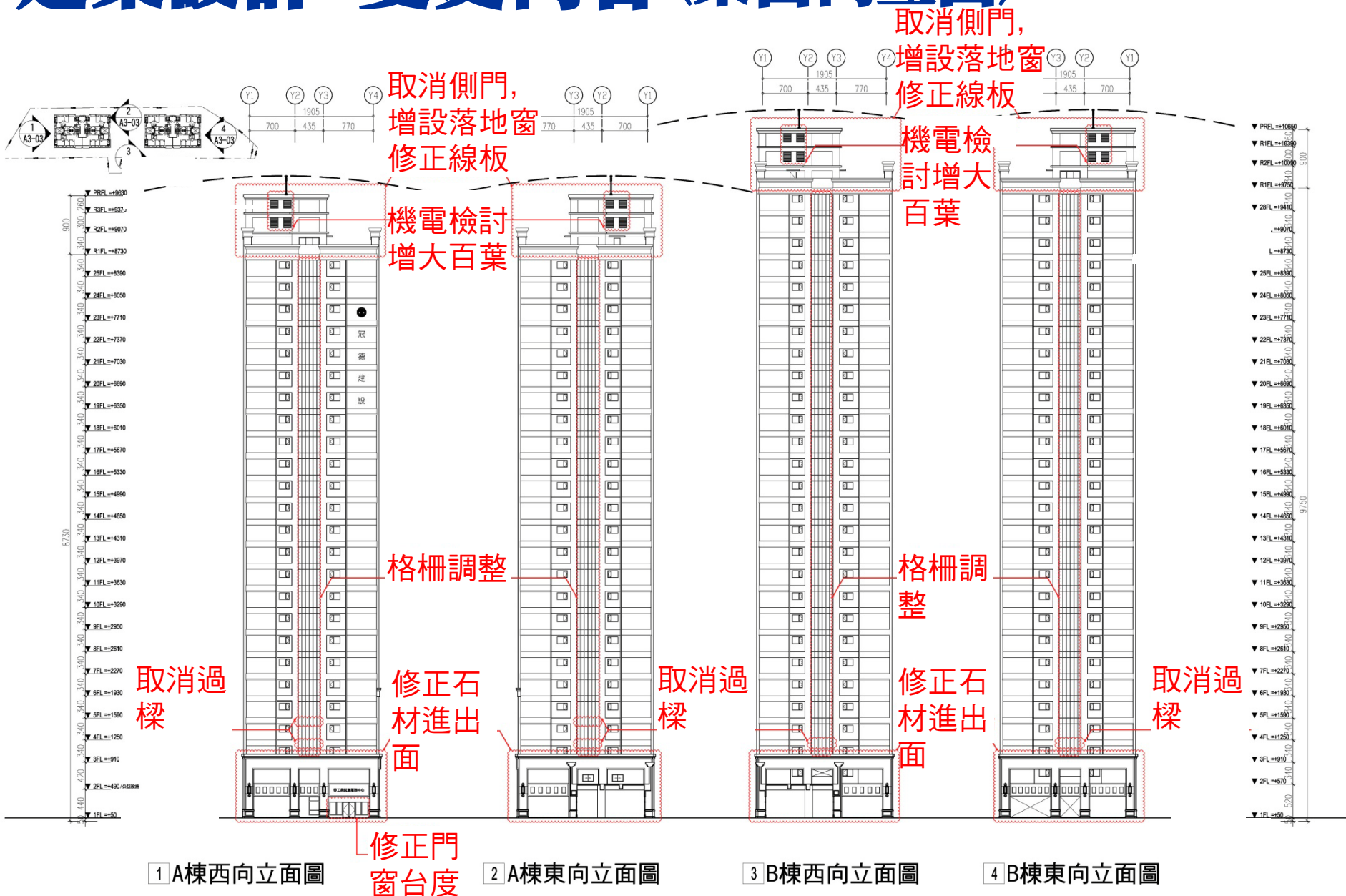
原因:防火避難綜合檢討, 增加逃生路線

門窗分割微調

排煙檢討 增設百葉

原因:防火避難綜合檢討, 增加逃生路線
排煙檢討 增設百葉

建築設計-變更內容 (東西向立面)



1 A棟西向立面圖

2 A棟東向立面圖

3 B棟西向立面圖

4 B棟東向立面圖

權利變換-變更內容

1. 總銷售產權面積增加:5.01 m²

產權面積	主建物(m ²)	附屬建物(m ²)	共有部份(m ²)	總銷面積合計
核定版	22757.72	3965.86	9600.00	36323.58
變更版	22760.45	3967.14	9601.00	36328.59
差異	2.73	1.28	1.00	5.01

2. 總銷金額增加2,456,580元

(原核定為5,115,689,942元，變更後為5,118,146,522元)

3. 共同負擔比例減少0.02%

(共同負擔費用不變，原核定為38.13%，變更後為38.11%)

差額價金-變更內容

- 1.共同負擔比例調降後，地主應分配增加為3,167,785,529元
- 2.連帶調動預計繳納差額價金
 - 臺北市財政局:原核定領1,874,456元，變更後領3,880,715元(增加2,006,259元)

項目	地主應分配		地主實分配		繳納差額價金變動
	原核定	變更後	原核定	變更後	
所有地主	3,165,328,949	3,167,785,529	3,179,027,292	3,179,344,544	--
選配 冠 德 (地主)	201,741,201	201,897,770	217,314,000	217,337,500	原須繳15,572,799元 變更後繳15,439,730元
結果 臺北市 財政局	2,963,587,748	2,965,887,759	2,961,713,292	2,962,007,044	原須領1,874,456元 變更後領3,880,715元

註:本表為不變動選配單元情況下模擬，實際仍須與地主協議，維持原核定之選配單元位置

簡報結束
敬請討論