

「變更新北市中和區南山段781地號等3筆土地都市更新事業計畫案(第二次)」及「變更新北市中和區南山段781地號等3筆土地都市更新權利變換計畫案」
公辦公聽會

2017.7.13

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
09:50~10:00	簽到	10分鐘
10:00~10:05	主席致詞	5分鐘
10:05~10:20	變更計畫說明	15分鐘
10:20~10:30	專家學者發言	10分鐘
10:30~10:45	綜合討論	15分鐘
10:45~10:55	主席結論及散會	10分鐘

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		96.07.03
決標公告		97.01.18
簽約		97.03.24
事業計畫	申請報核	97.12.26
	公開展覽	99.01.06~99.02.04
	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
申請建照		103.10.27
申報開工		104.07.17
變更事業(第二次)及變更權利變換	自辦公聽會	106.01.17
	申請報核	106.01.19
	公開展覽	106.06.30~106.07.29
	公辦公聽會	106.07.13

簡報大綱

壹、更新單元說明

貳、變更原因說明

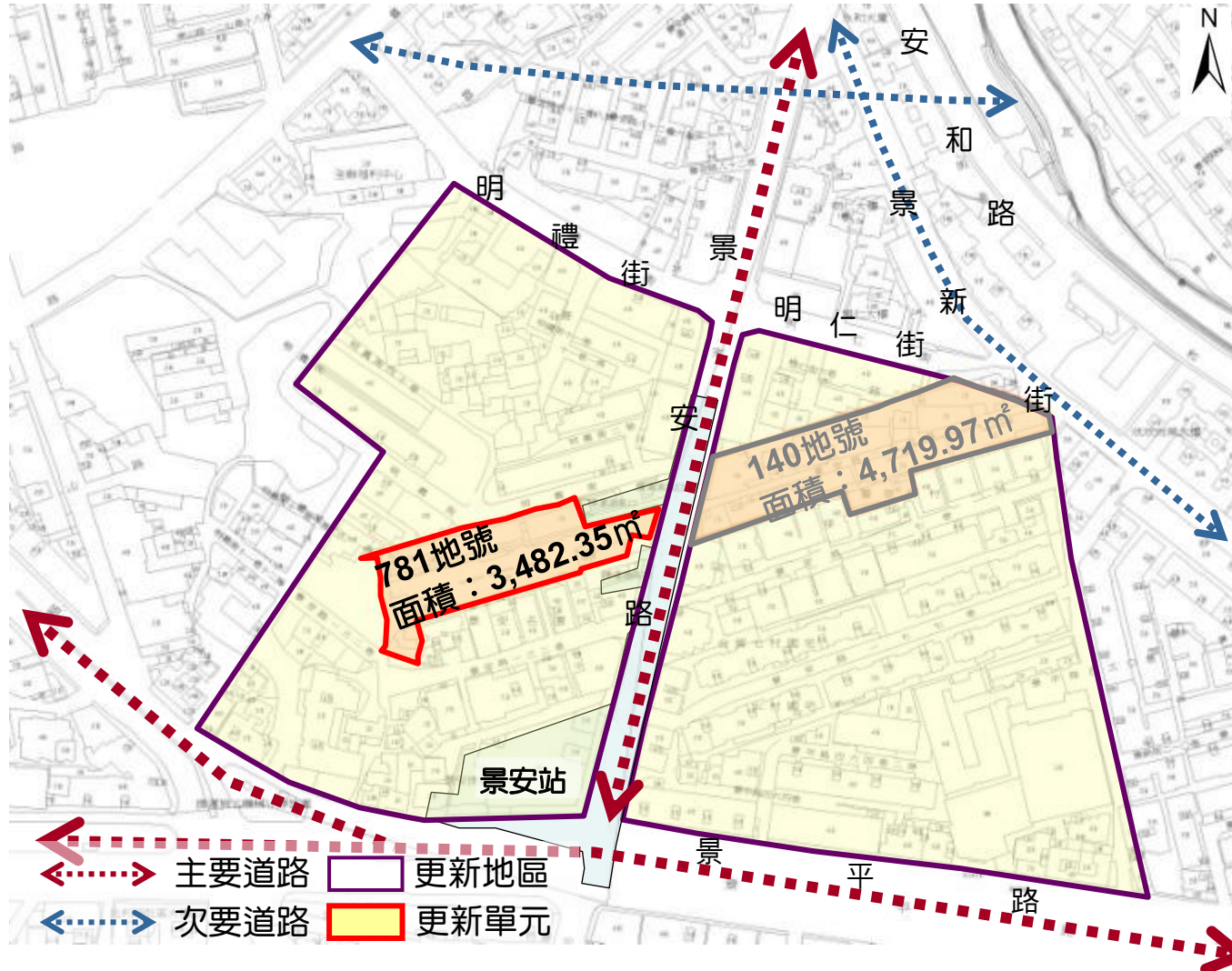
參、變更內容說明

- 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西側
- 「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

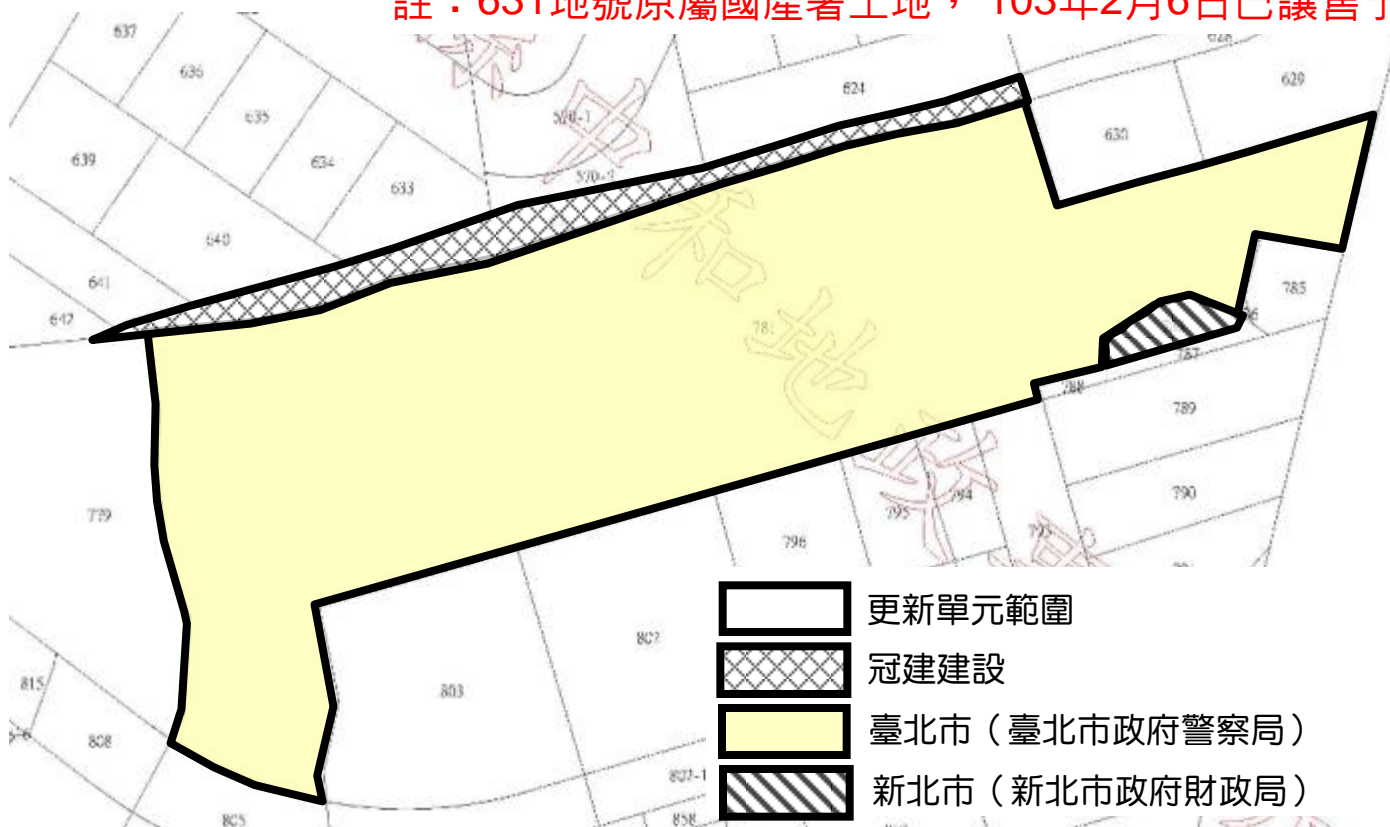


土地權屬及使用分區

- 公有土地約占92%
- 使用分區皆為住宅區

土地權屬	土地面積(m ²)	比例(%)
冠德建設股份有限公司	258.60	7.43%
臺北市/臺北市政府警察局	3,176.02	91.20%
新北市/新北市政府財政局	47.73	1.37%
合計	3,482.35	100.00%

註：631地號原屬國產署土地，103年2月6日已讓售予實施者



貳、變更原因說明

變更原因

- 一. 配合新北市政府工務局(新北工建字第1041034061號)抽查意見修正圖說、圖面及樓地板面積。
- 二. 配合銷售客變，變更隔間。
- 三. 依據建照內容，變更增加B棟4戶露臺
- 四. 依照機電、消防、現場施工或使用需求檢討變更。

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

新北工建字第1041034061號函

- 一. A3-3立面圖標示有誤。
- 二. 一樓公共停車出入口之安全梯應計入機電空間15%檢討。
- 三. 補建築技術規則第4之1章安全維護設計。
- 四. 重複步行距離
 $16.04+3.55=19.59 < 20M(6F\sim 23F)$ 補檢討。
- 五. 無障礙機車位通道應1.8M，請說明。
- 六. 請說明防空避難室1886.99平方公尺之檢討依據。
- 七. 請實體區隔1F梯廳範圍。

104年5月26日建築師簽證案件抽查結論表 (第1036次)

編號	執照號碼	起造人/建築師	未符事項	考核	結論
次公 建築 5	103 板變 374	全陽建設 江培珩	建築： 1.A401建築師未簽章。 2.結構圖說技師未簽章。 大地： 本基地至少需5孔鑽孔，目前僅提供1孔鑽孔資料仍待補送。 結構： 結構外審。		建築： 未符事項修正完竣後辦理備查。 大地： 未符事項修正完竣後辦理備查後列入下次複審。 結構： 結構外審。 一、公文備查時請檢附本次公文及會議結論影本及建築師簽證表。 二、如以變更設計辦理時請檢附本次公文會議結論影本，申請書變更理由欄請註明此次抽查文號及變更事項逐條列明，請於領取執照及副本後請儘速找抽查小組解除列管。
6	104 中 262	冠德建設 三門聯合王宗仲	建築： 1.A3-3立面圖標示有誤。 2.1樓公共停車出入口之安全梯應計入機電空間15%檢討。 3.補建築技術規則第4之1章安全維護設計。 4.重複步行距離 $16.04+3.55=19.59 < 20M(6F\sim 23F)$ 補檢討。 5.無障礙機車位通道應1.8M，請說明。 6.請說明防空避難室1886.99平方公尺之檢討依據。 7.請實體區隔1F梯廳範圍。 大地： 符合規定。 結構： 結構外審。		建築： 未符事項修正完竣後辦理備查。 大地： 符合規定。 結構： 結構外審。 一、公文備查時請檢附本次公文及會議結論影本及建築師簽證表。 二、如以變更設計辦理時請檢附本次公文會議結論影本，申請書變更理由欄請註明此次抽查文號及變更事項逐條列明，請於領取執照及副本後請儘速找抽查小組解除列管。

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

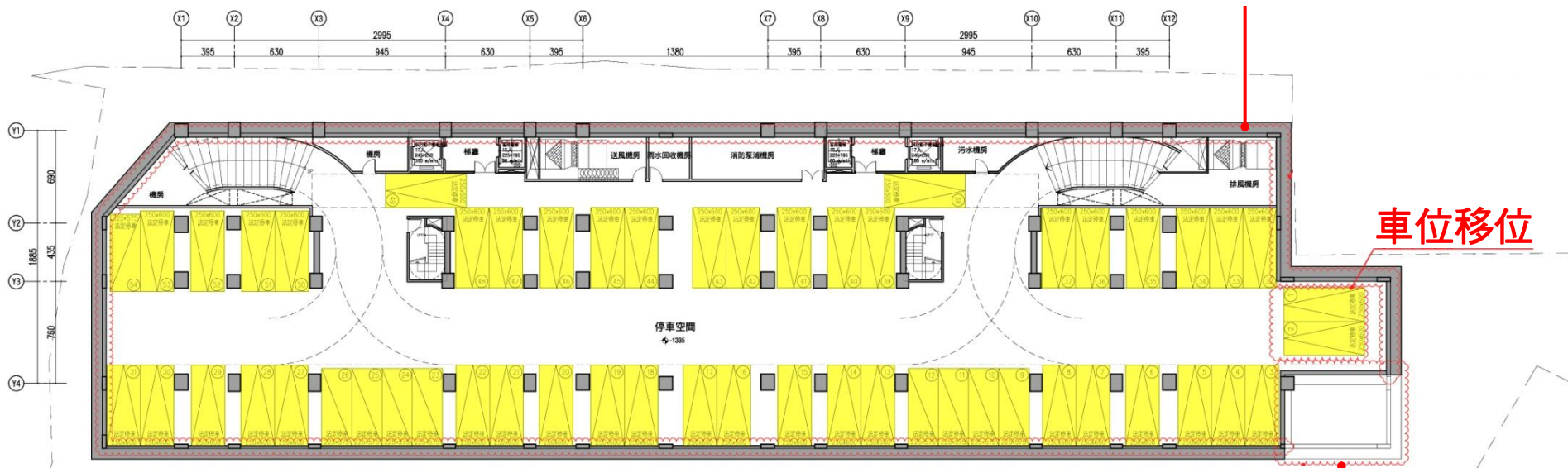
變更位置	變更內容	變更理由
地下四至地下一層	取消複壁，加厚連續壁。	因應建照抽查第六點。
	車位位移。	
	機房挑空、壁體內移挑空。	
	樓地板面積調整。	
地下一層	台電配電室範圍及面積調整。	因應建照抽查第六點。
	機車位大小位置調整，總數量不變。	因應施工現場調整。
	152、153號汽車位兩旁牆面增設防火捲門	因應上下車動線需求調整。
	機車位出入樓梯下牆面修改。	預留停管設備空間。
	機房增設防火門窗。	因應機房使用需求。
一層平面	A、B棟梯廳增設百葉。	因應消防檢討。
	調整梯廳範圍增設實質區隔及門窗，計算式修正。	因應建照抽查第七點。
	東側出入樓梯取消頂蓋，調整木平台計入建築面積。計算式修正。	
	依基地現況調整燈具、排水。取消進排風隔柵圖。	依實際需求調整。
	圍牆美化調整，透空率>70%。	

變更項目-建築設計

變更位置	變更內容	變更理由
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。	依實際需求調整。
二層、屋突一層平面	露臺景觀調整。	
二至二十三層平面	天井細部調整。 (取消冷氣機樓板、管道間。 隔柵調整。)	
三至十二 十四至二十一層平面圖	B棟室內隔間依客戶變更調整 檢討步行距離。	
屋突一層平面圖	增設窗戶，開口改落地窗。	依照客戶變更調整。 未變更管道間位置數量。
屋突二、三層平面圖	通風百葉增大。	依照實際需求調整。
四向立面	一層補繪入口側門。 一層及六層窗戶台度修正。 屋突一層補繪門窗。	依照機電檢討面積修正。 圖說修正。
	一層修正石材進出面。 六層修正陽台進出面。	進出面更正，外牆外置不變。
	增設百葉或調整百葉大小。	因應機電檢討修正。

建築設計-變更內容 (地下4層)

取消複壁，加厚連續壁



車位移位

▲地下四層平面圖 S:1/300(A3)

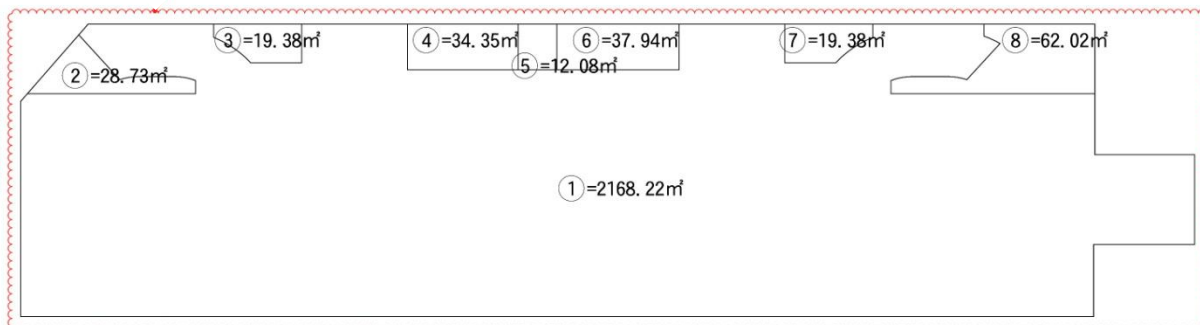
地下壁體內移，挑空減少樓地板面積

地下四層面積計算檢討

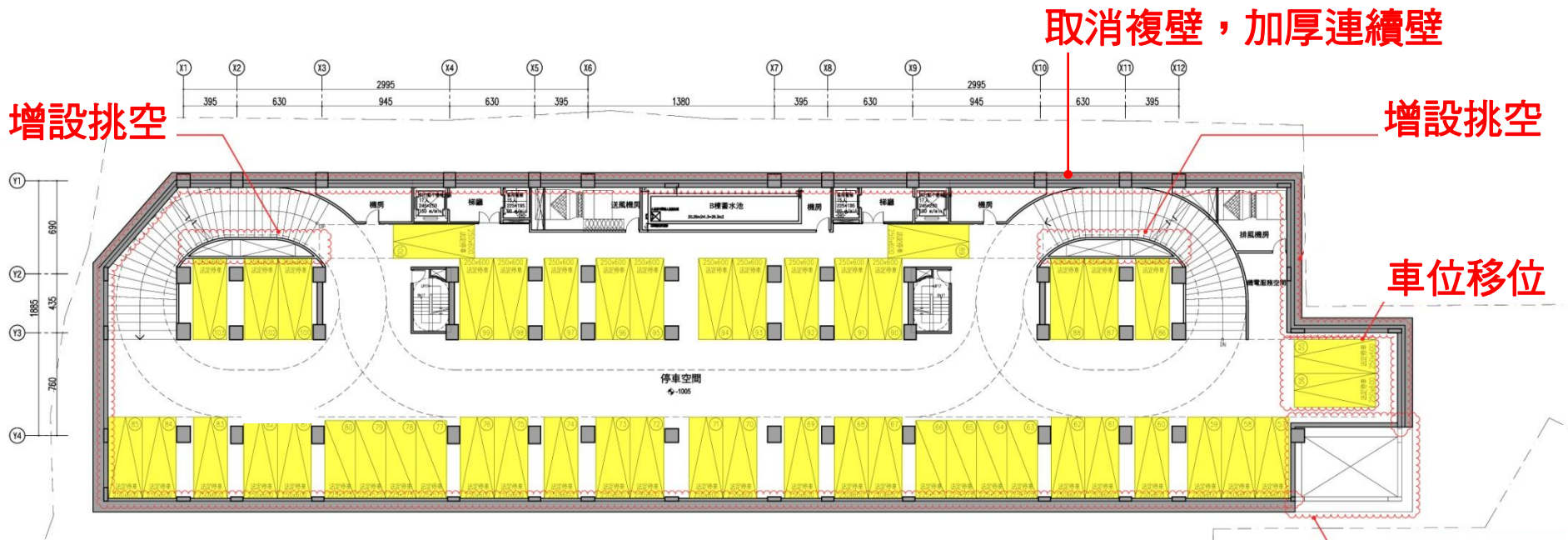
面積調整

- 樓地板面積：1 =2168.22㎡
- 通風機房面積：4 + 8 =96.37㎡
- 消防泵浦室面積：6 =37.94㎡
- 雨水回收機房面積：5 =12.08㎡
- 污水機房面積：7 =19.38㎡
- 機房面積：2 + 3 =48.11㎡
- 機電設備空間合計：96.37+37.94+12.08+19.38+48.11=213.88㎡
- 停車面積：
 - 大型汽車位：2.5*6*45=675㎡ (45輛)
 - 小型汽車位：2.25*5.75*9=116.44㎡ (9輛)
 - 小計：675+116.44=791.44㎡ (54輛)

法定汽車位 54 部 (編號：1-54號)



建築設計-變更內容 (地下3層)



▲地下三層平面圖 S:1/300(A3)

地下三層面積計算檢討

- 樓地板面積: 1 - 7 - 8 = 2150.47m²
 - 通風機房面積: 3 + 6 = 66.45m²
 - 機房/B棟蓄水池面積: 4 = 53.41m²
 - 機房面積: 2 + 5 = 38.76m²
 - 機電設備空間合計: 66.45 + 53.41 + 38.76 = 158.62m²
 - 停車面積:
 - 大型汽車位: 2.5 * 6 * 41 = 615m² (41輛)
 - 小型汽車位: 2.25 * 5.75 * 8 = 103.5m² (8輛)
 - 小計: 615 + 103.5 = 718.5m² (49輛)
- ▲ 法定汽車位 49部 (編號: 55-103號)

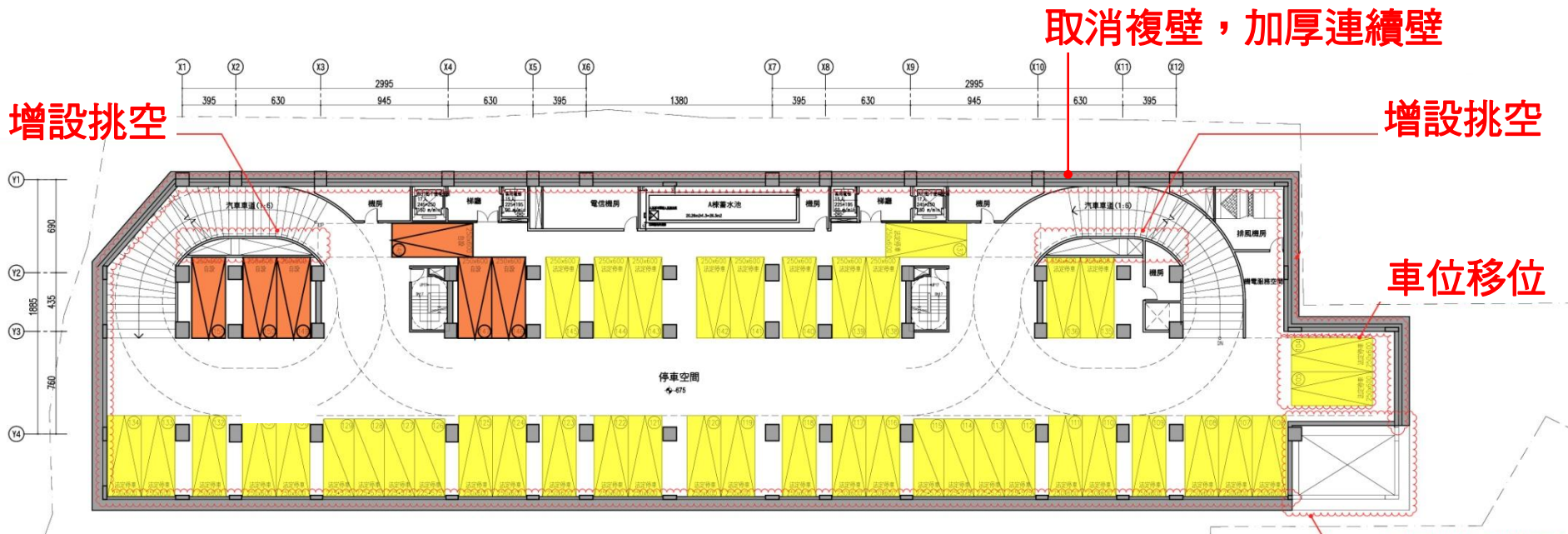
面積調整

面積調整

地下壁體內移挑空



建築設計-變更內容 (地下2層)



▲地下二層平面圖 S:1/300 (A3)

地下二層面積計算檢討

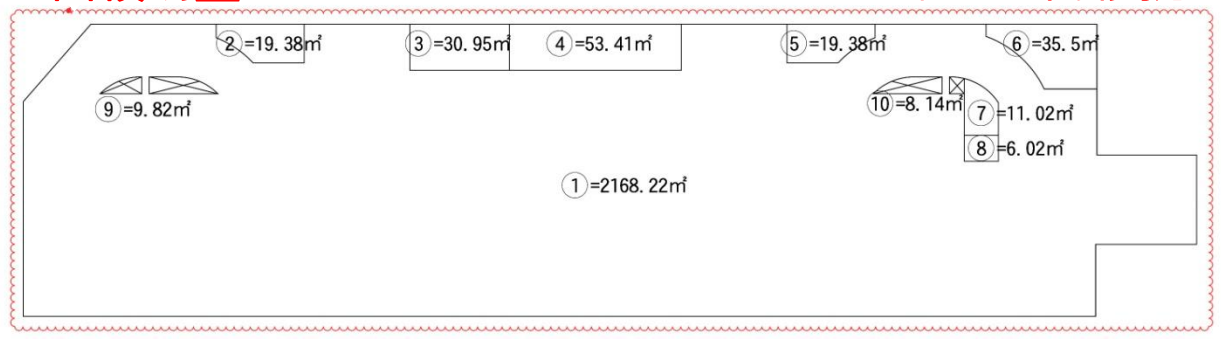
- 樓地板面積: 1 - 9 - 10 = 2150.26m²
- 通風機房面積: 6 = 35.5m²
- 機房/A棟蓄水池面積: 4 = 53.41m²
- 電信機房面積: 3 = 30.95m²
- 機房面積: 2 + 5 + 7 = 49.78m²
- 機電設備空間合計: 35.5 + 53.41 + 30.95 + 49.78 = 169.64m²
- 停車面積:
 - 大型汽車位: 2.5 * 6 * 40 = 600m² (40輛)
 - 小型汽車位: 2.25 * 5.75 * 8 = 103.5m² (8輛)
 - 小計: 600 + 103.5 = 703.5m² (48輛)

- 法定汽車位 42 部 (編號: 104-145號)
- 自設汽車位 6 部 (編號: 146-151號)

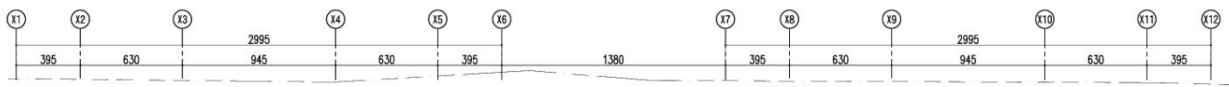
面積調整

面積調整

地下壁體內移挑空



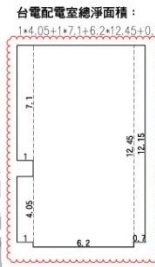
建築設計-變更內容 (地下1層)



取消複壁，加厚連續壁

改小機車位

調整台電配電室淨面積及計算式



改小機車位

牆面增設防火捲門

機房增設防火門窗

面積調整

樓梯下預留停管設備空間

台電配電室牆面左移

▲地下一層平面圖 S: 1/300 (A3)

地下一層面積計算檢討

面積調整

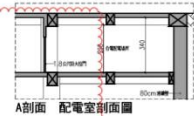
- 樓地板面積：1 = 2236.68m²
- 通風機房面積：2 + 3 = 64.33m²
- 機房(消防)面積：4 = 33.53m²
- 發電機房面積：5 = 60.54m²
- 垃圾集中室面積：6 = 36.53m²
- 電錶室面積：7 = 71.51m²
- 台電配電室面積：8 = 114.23m²
- 公眾機車停車區：9 = 411.71m²
- 機電設備空間合計：64.33+33.53+60.54+36.53+71.51+114.23=380.67m²

- 停車面積：
 - 大型汽車位：2.5*6*2=30m² (2輛)
 - 小型汽車位：2.25*5.75*0=0m² (0輛)
 - 小計：=30m² (2輛)
- 機車面積：
 - 大型機車位：1*2*155=310m² (155輛)
 - 行動不便機車位：2.25*2.2*3=14.85m² (3輛)
 - 小型機車位：0.75*1.75*146=191.63m² (146輛)
 - 小計：310+14.85+191.63=516.48m² (304輛)



- 自設汽車位 1 部 (編號：152 號)
- 公益設施車位 1 部 (編號：153 號)
- 增設平面式機車位 131 部 (編號：1-131 號)
- 公益設施機車位 3 部 (編號：302-304 號)
- 法定機車位 170 部 (編號：132-301 號) 一戶一機車位，計170輛 OK!

- 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=2256.94/3482.35=64.81% < 法定建蔽率+10%=70% OK!
 - 地下層最大樓地板面積=2256.94m²
 - < (1+法定建蔽率)*基地面積/2=(1+60%)*3482.35/2=2785.88m² OK!
- 地下層公益設施(新北市勞工局)面積檢討：
 - 18.53+6.02=24.55
- 地下層樓地板面積檢討：
 - 停車面積+防空避難空間 > 地下層樓地板面積和-地下層公益設施(新北市勞工局)面積
 - (153+1)*40+301*4+1317.11=8681.11m² > 2236.68+2150.26+2150.47+2168.22-(18.53+6.02)=8681.08m² OK!



汽車			
	大車位	小車位	小計
B1	2	0	2
B2	40	8	48
B3	41	8	49
B4	45	9	54
小計	128	25	153

大小車位大車位128席 >

機車			
	大車位	小車位	小計
B1	154	150	304
B2	0	0	0
B3	0	0	0
B4	0	0	0
小計	154	150	304

大小車位大車位154席 >

大小機車數輛調整

地下層樓地板面積調整

建築設計-變更內容(一層)

調整梯廳範圍, 增設實質區隔, 增設側門及社區使用公益設施隔門

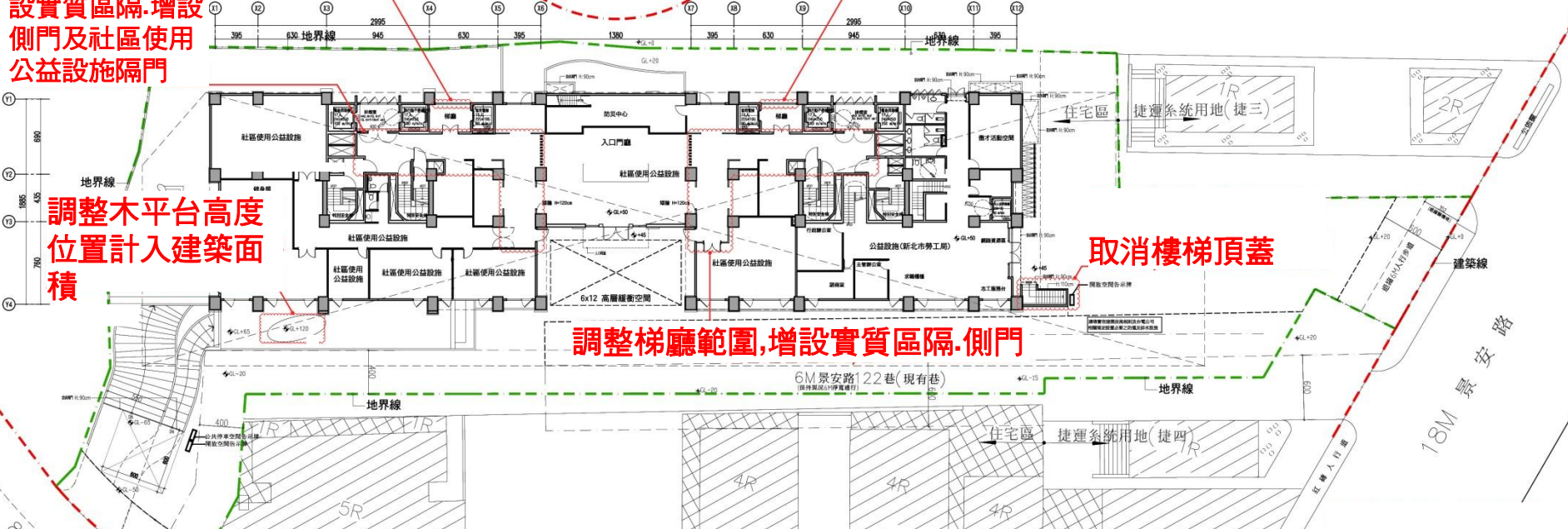
增設百葉

增設百葉

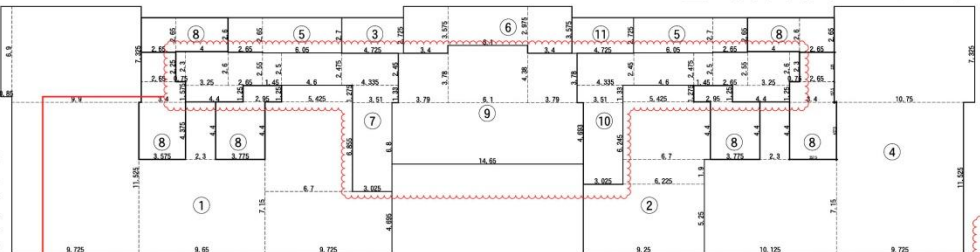
調整木平台高度 位置計入建築面積

調整梯廳範圍, 增設實質區隔, 側門

取消樓梯頂蓋



▲一層平面圖 S: 1/400 (A3)



調整梯廳範圍修正計算式

取消樓梯頂蓋修正計算式

- ① $0.85 \times 6.9 + 9.9 \times 7.325 + 9.725 \times 11.525 + 9.65 \times 7.15 + 2.3 \times 4.4 + 9.725 \times 4.695 + 6.7 \times 6.855 + 5.425 \times 1.275 = 368.08$
- ② $9.25 \times 6.25 + 6.225 \times 1.9 + 6.7 \times 4.4 + 5.425 \times 1.275 = 96.79$
- ③ $4.725 \times 2.725 = 12.88$
- ④ $10.125 \times 7.15 + 2.3 \times 4.4 + 9.725 \times 11.525 + 10.75 \times 7.325 = 273.34$
- ⑤ $(2.65 \times 2.65 + 2.7 \times 6.05) \times 2 = 46.72$
- ⑥ $3.575 \times 3.4 \times 2 + 2.975 \times 6.1 = 42.46$
- ⑦ $0.75 \times 2.3 + 4.4 \times 1.25 + 3.25 \times 2.6 + 2.65 \times 2.55 + 1.45 \times 2.5 + 4.6 \times 2.475 + 3.025 \times 6.8 + 3.51 \times 1.33 + 4.335 \times 2.45 = 73.3$
- ⑧ $(2.6 \times 4.0 + 2.65 \times 2.65 + 2.25 \times 2.65 + 1.575 \times 3.4 + 4.375 \times 3.575 + 4.4 \times 3.775 + 1.25 \times 2.95) \times 2 = 129.36$
- ⑨ $14.65 \times 4.693 + 3.79 \times 3.78 \times 2 + 6.1 \times 4.38 = 124.12$
- ⑩ $0.75 \times 2.3 + 4.4 \times 1.25 + 3.25 \times 2.6 + 2.65 \times 2.55 + 1.45 \times 2.5 + 4.6 \times 2.475 + 3.025 \times 6.245 + 3.51 \times 1.33 + 4.335 \times 2.45 = 71.62$
- ⑪ $4.725 \times 2.725 = 12.88$

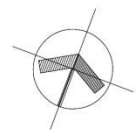
一層面積計算檢討

面積調整

- 樓地板面積:
= 1 + 2 + ... + 11 = 1251.55m²
- 梯廳面積:
= 7 + 10 = 144.92m² > 1251.55 * 10% = 125.15m²
144.92 - 125.15 = 19.77m² 計入容積 OK!
- 梯廳+陽台面積檢討:
= 125.15m² < 1251.55 * 15% = 187.73m² OK!
- 特別安全梯、緊急昇降機及排煙室面積:
= 8 = 129.36m²
- 公眾使用公益設施面積:
= 4 = 273.34m²
- 社區使用公益設施面積:
= 1 + 2 + 3 + 9 + 11 = 614.75m²

- 防災中心面積:
= 6 = 42.46m² > 40m² OK!
- 容積面積檢討:
= 1251.55 - 144.92 - 129.36 - 273.34 - 614.75 - 42.46 + 19.77 = 66.49m²

面積調整



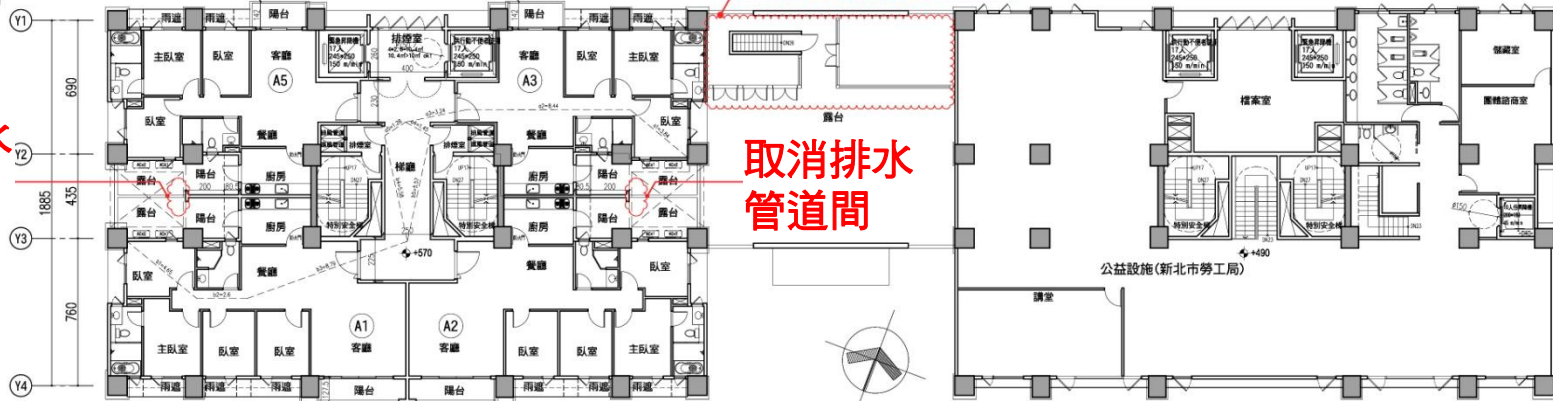
建築設計-變更內容 (二層)



依照實際空調主機位置數量,調整美化百葉範圍

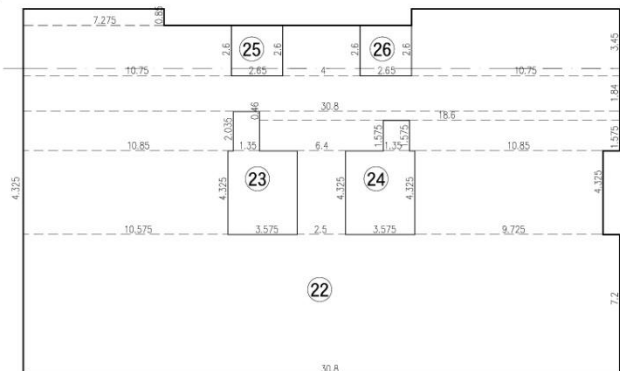
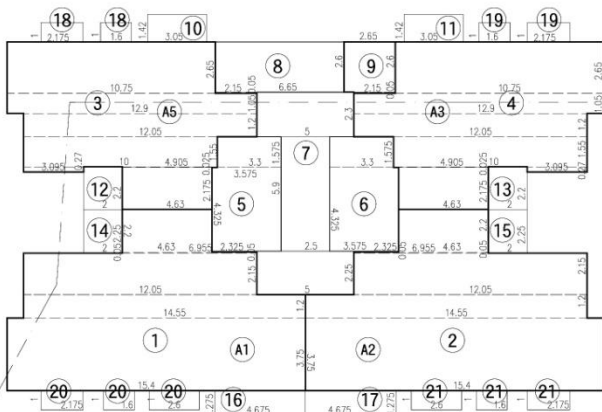
取消排水
管道間

取消排水
管道間



■ 屋突樓地板面積:
 $3.56 \times 1.05 = 3.74 \text{ m}^2$

▲ 二層平面圖
S: 1/250 (A3)



建築設計-變更內容 (三層)

取消冷氣機樓板，取消排水管道間，隔柵調整

室內隔間客變調整

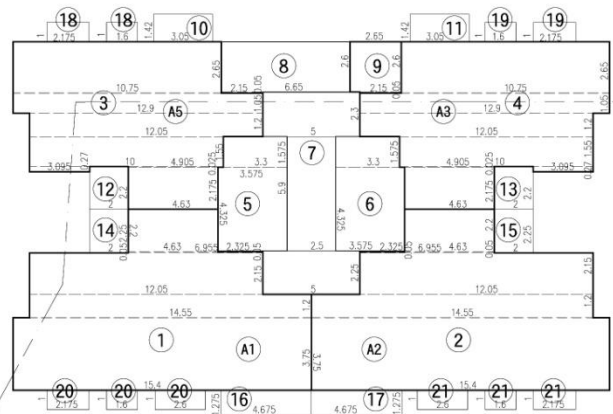
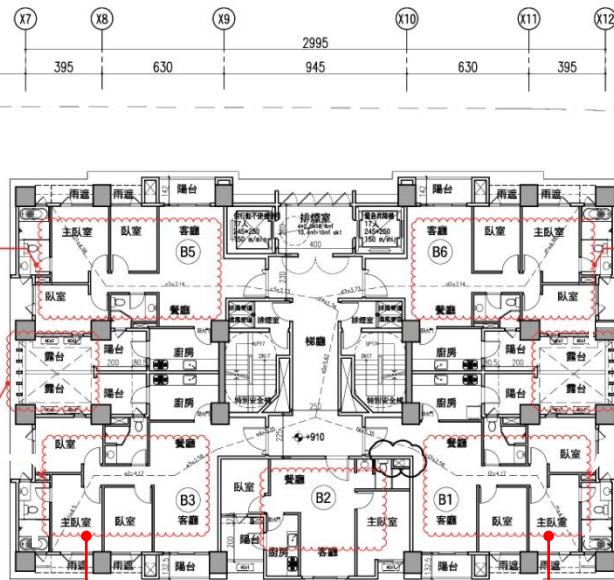
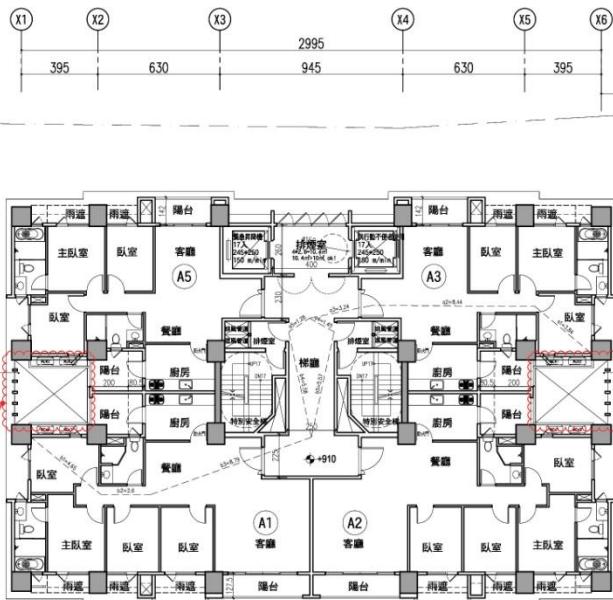
A棟取消冷氣機樓板，取消排水管道間，隔柵調整

室內隔間客變調整

取消排水管道間，隔柵調整

室內隔間客變調整

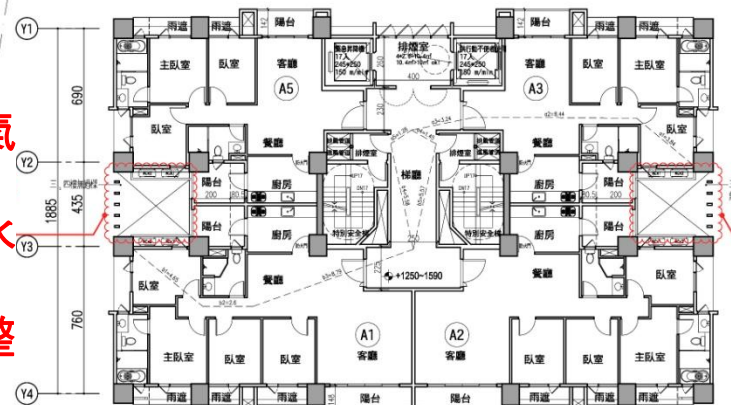
▲三層平面圖
S: 1/250 (A3)



建築設計-變更內容 (四層)

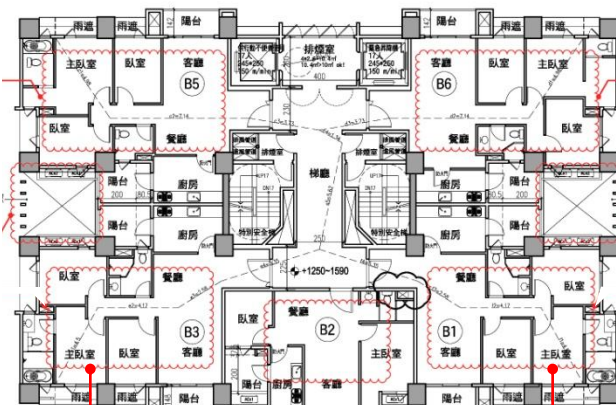


取消冷氣機樓板,
取消排水管道間,
隔柵調整



室內隔間客變調整

取消冷氣機樓板,
取消排水管道間,
隔柵調整

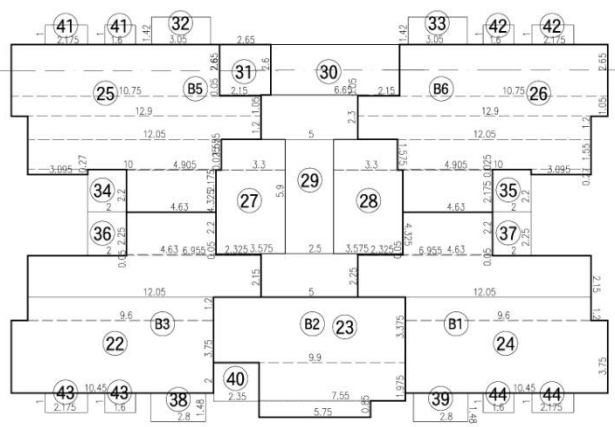
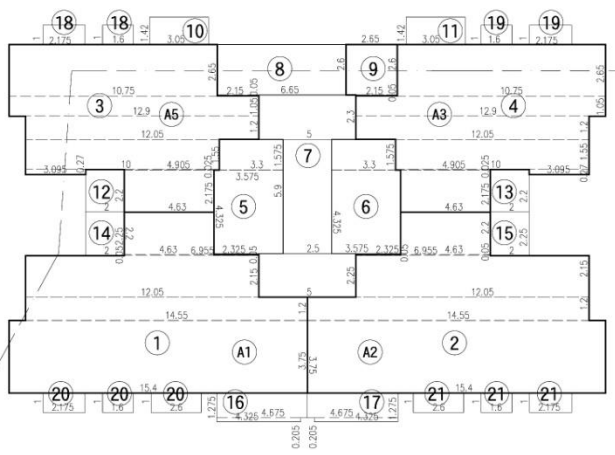


室內隔間客變調整

取消冷氣機樓板,
取消排水管道間,
隔柵調整

室內隔間客變調整

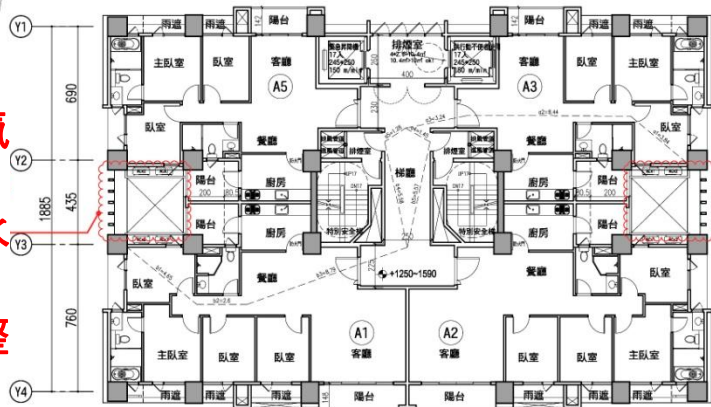
▲四層平面圖
S:1/250 (A3)



建築設計-變更內容 (五層)

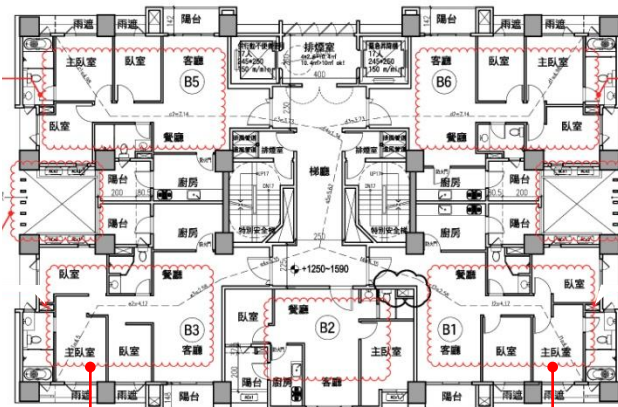


取消冷氣機樓板，
取消排水管道間，
隔柵調整



室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓板，
取消排水管道間，
隔柵調整

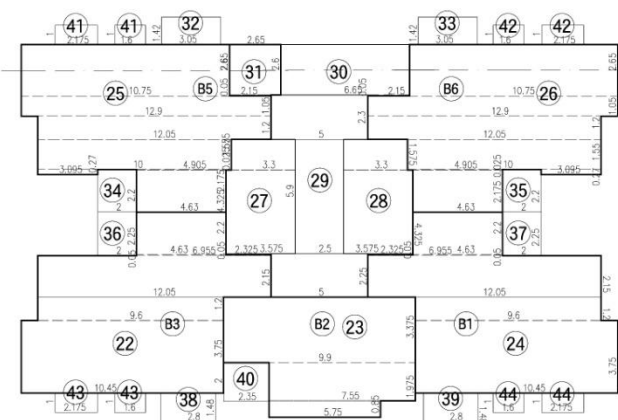
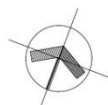
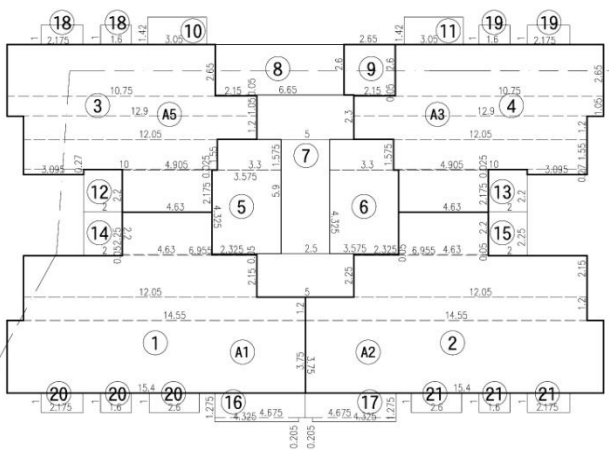


室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓板，
取消排水管道間，
隔柵調整

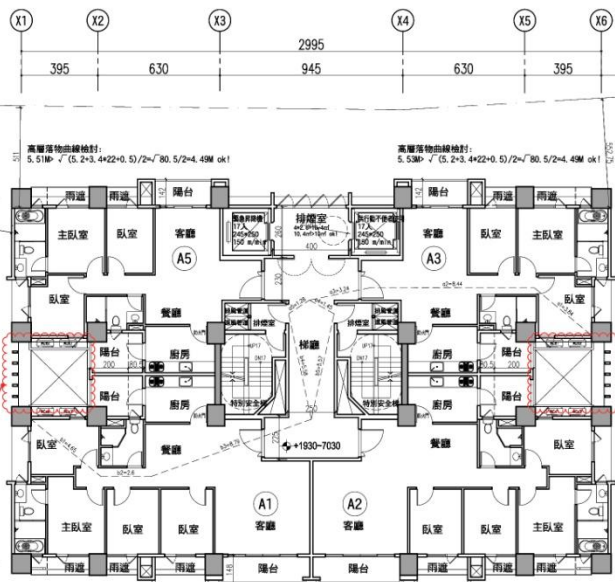
室內隔間客變調整

▲五層平面圖
S:1/250 (A3)



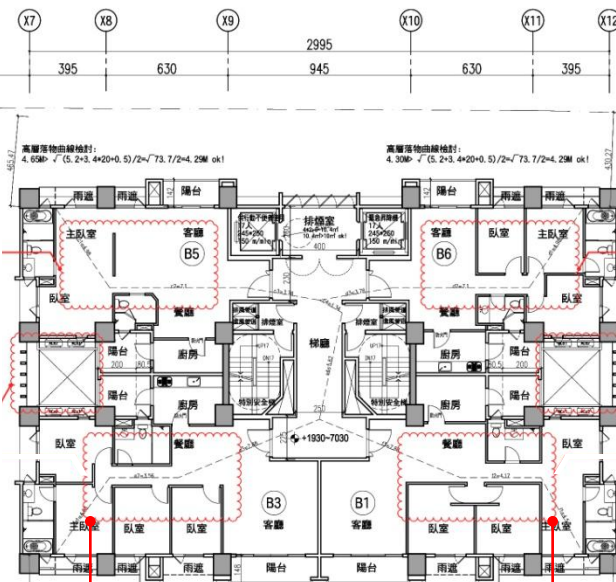
建築設計-變更內容 (六層)

取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整



室內隔間
客變調整

取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

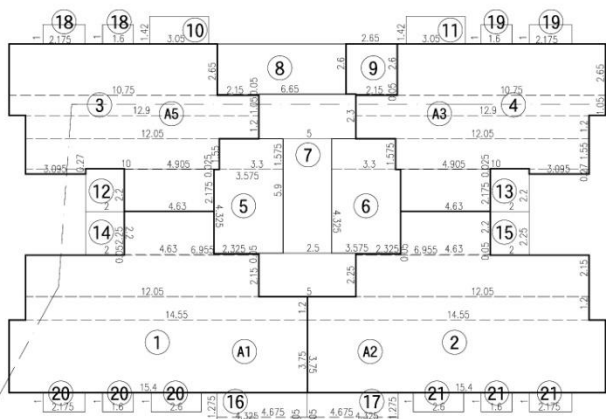


室內隔間
客變調整

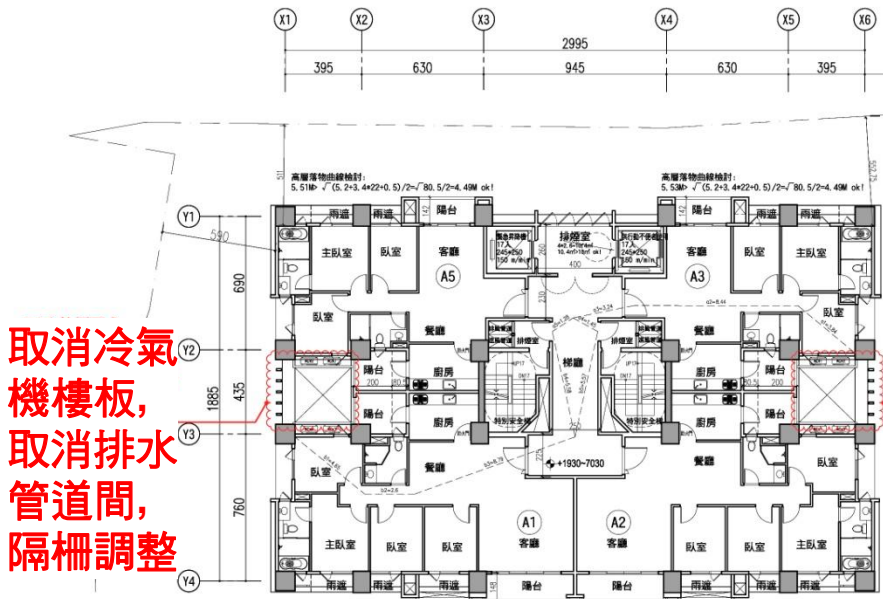
取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

室內隔間客變調整

▲六層平面圖
S: 1/250 (A3)

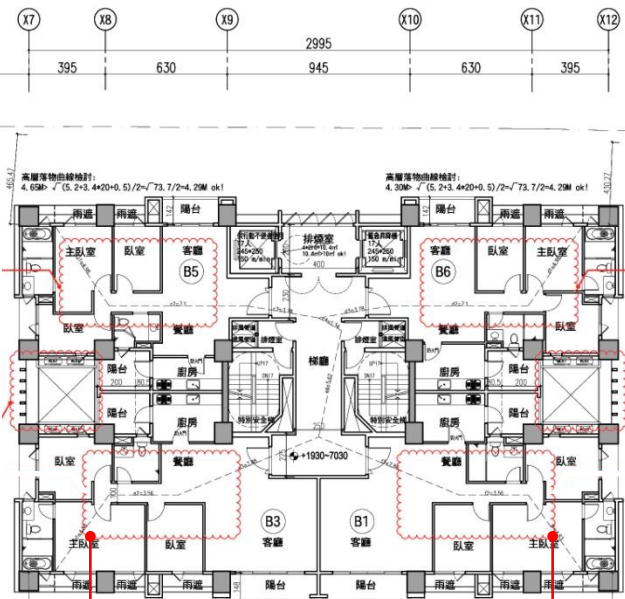


建築設計-變更內容 (七層)



室內隔間客變調整

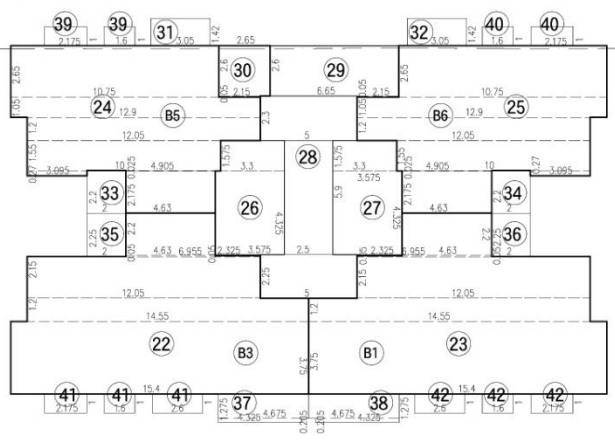
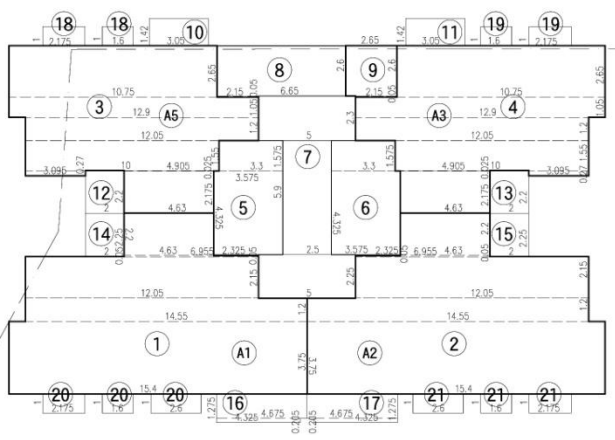
取消冷氣機樓板, 取消排水管道間, 隔柵調整



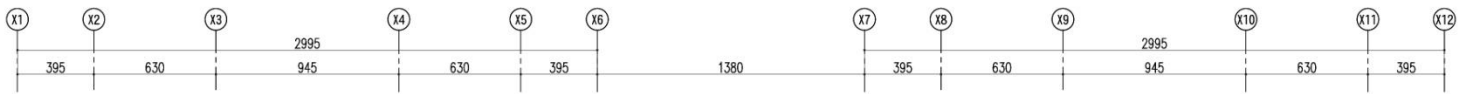
室內隔間客變調整

取消冷氣機樓板, 取消排水管道間, 隔柵調整

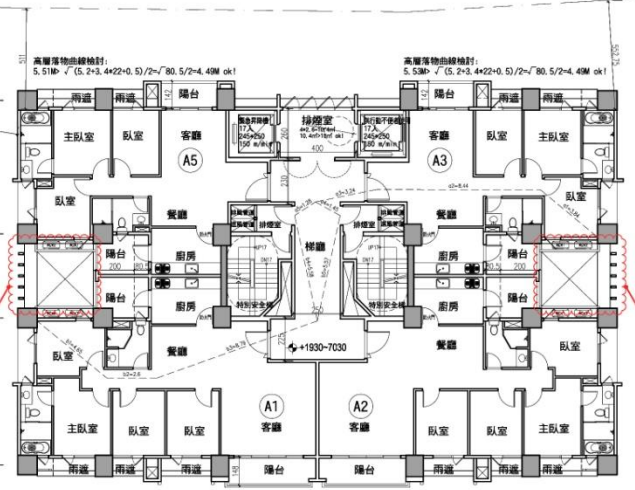
▲七層平面圖
S: 1/250 (A3)



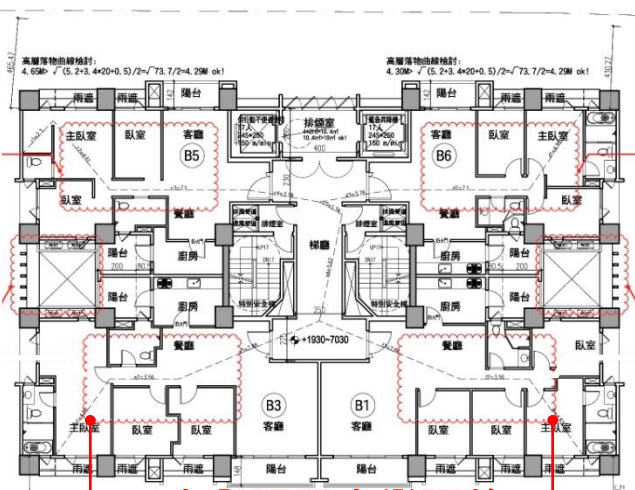
建築設計-變更內容 (八層)



取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

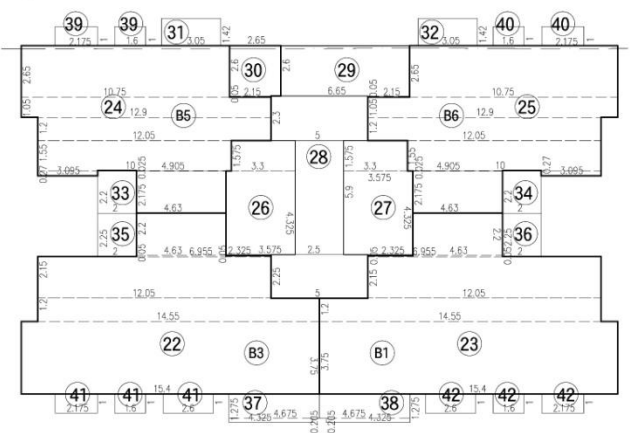
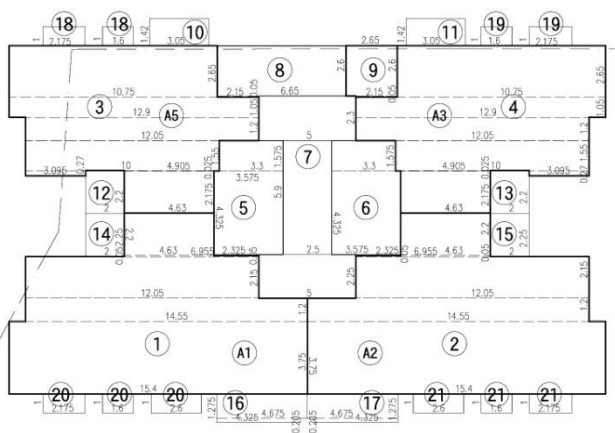


室內隔間
客變調整
取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整



室內隔間
客變調整
取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

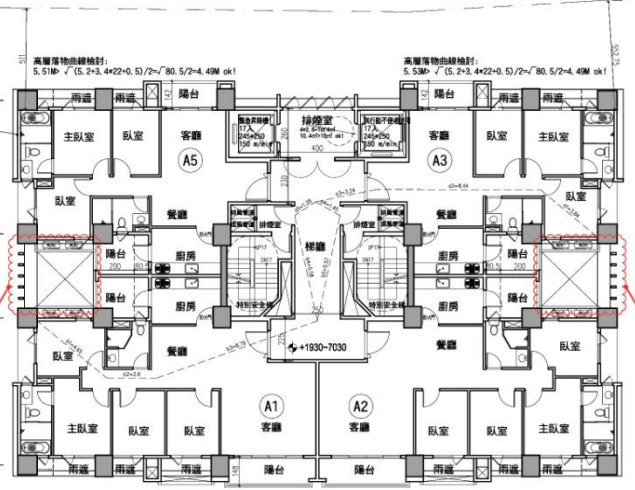
▲八層平面圖
S: 1/250 (A3)



建築設計-變更內容 (九層)



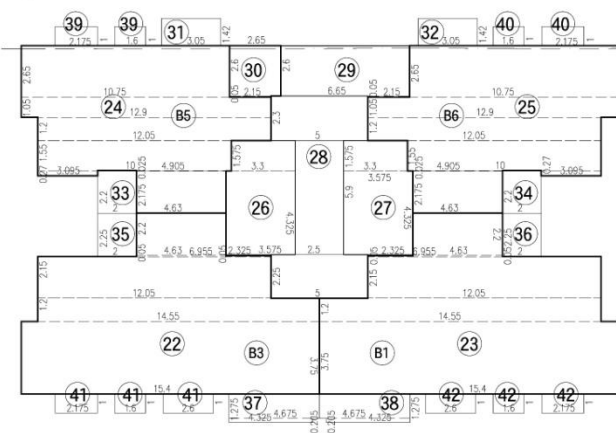
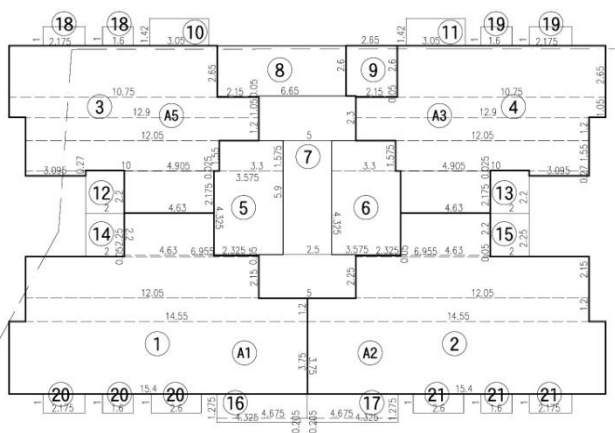
取消冷氣機樓板, 取消排水管道間, 隔柵調整



室內隔間客變調整
 取消冷氣機樓板, 取消排水管道間, 隔柵調整

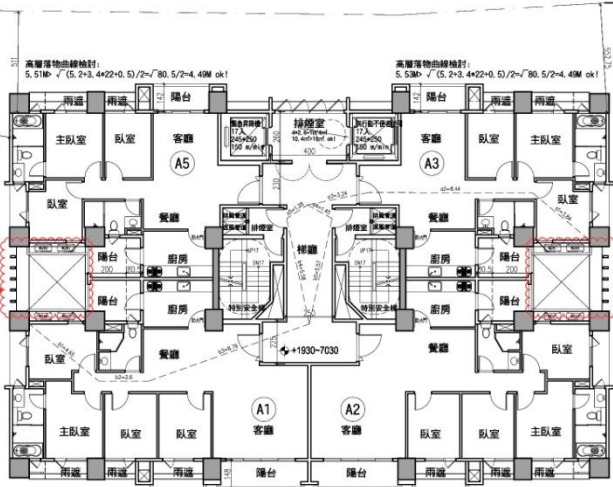
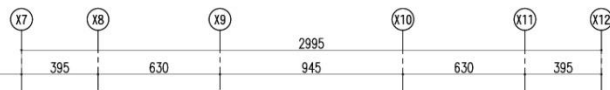
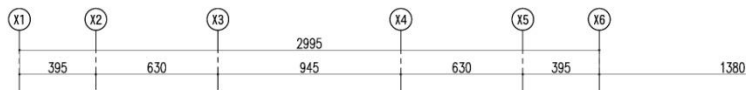
室內隔間客變調整
 取消冷氣機樓板, 取消排水管道間, 隔柵調整

▲九層平面圖 S: 1/250 (A3)

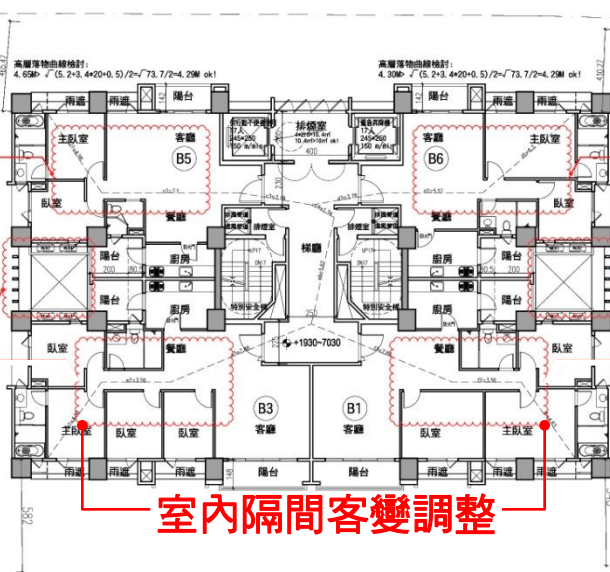


建築設計-變更內容 (十層)

取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整



室內隔間
客變調整
取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

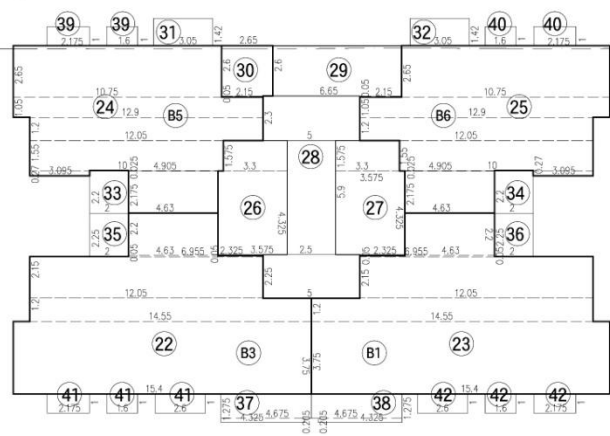
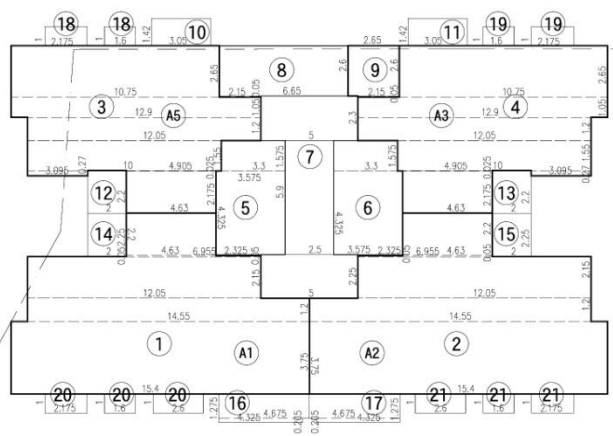


室內隔間客變調整

室內隔間
客變調整

取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

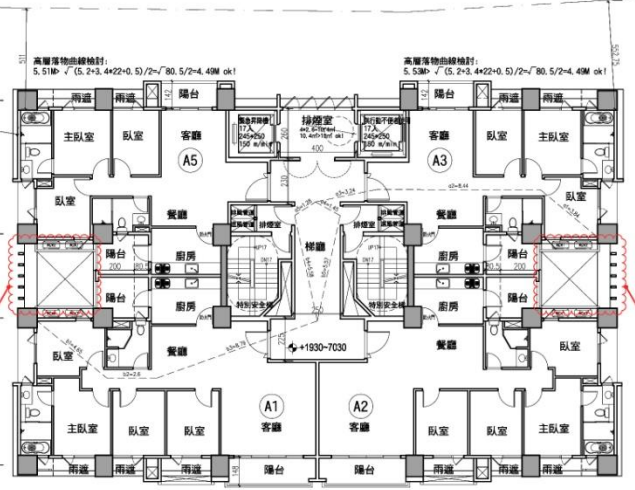
▲十層平面圖
S: 1/250 (A3)



建築設計-變更內容 (十一層)

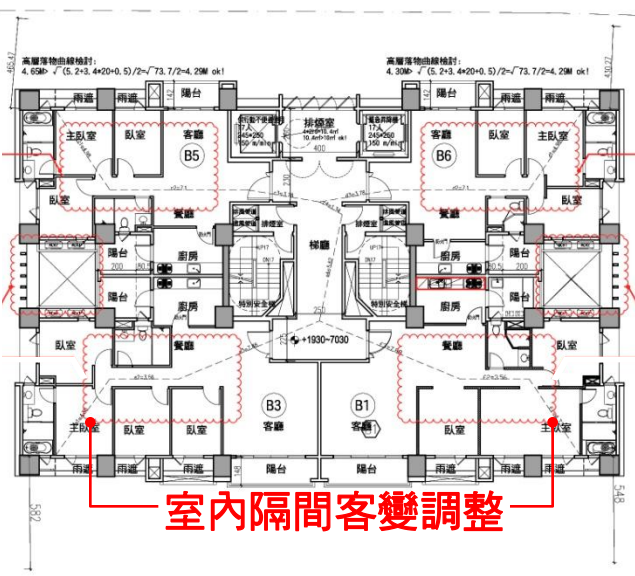


取消冷氣機樓板, 取消排水管道間, 隔柵調整



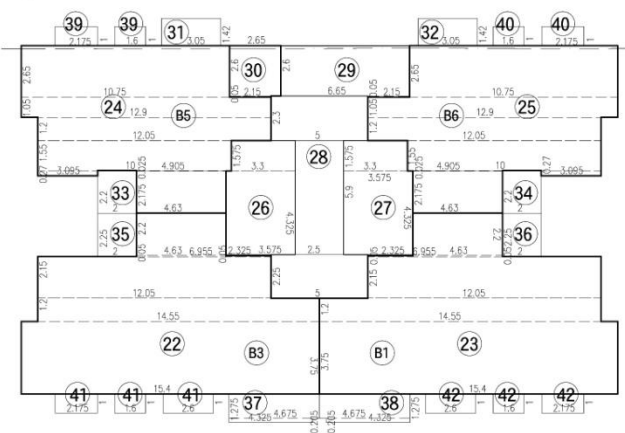
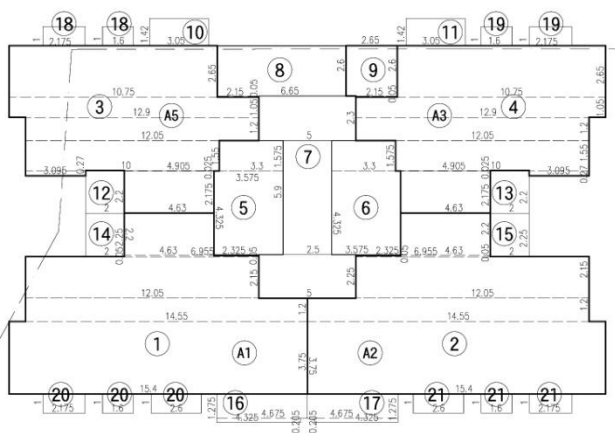
室內隔間客變調整
 取消冷氣機樓板, 取消排水管道間, 隔柵調整

室內隔間客變調整
 取消冷氣機樓板, 取消排水管道間, 隔柵調整



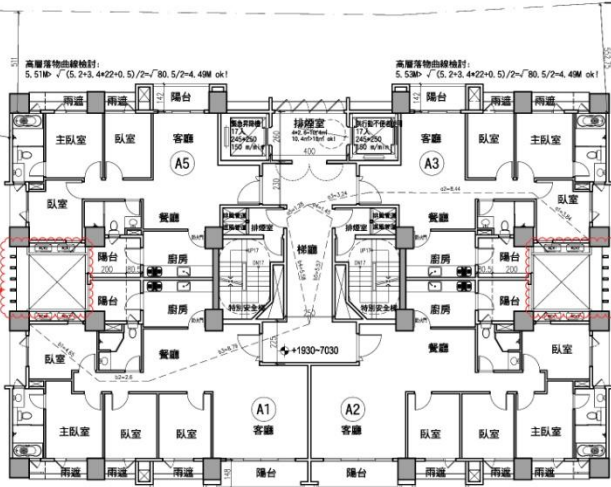
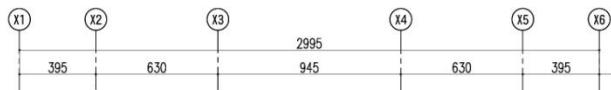
室內隔間客變調整

▲十一層平面圖 S: 1/250 (A3)



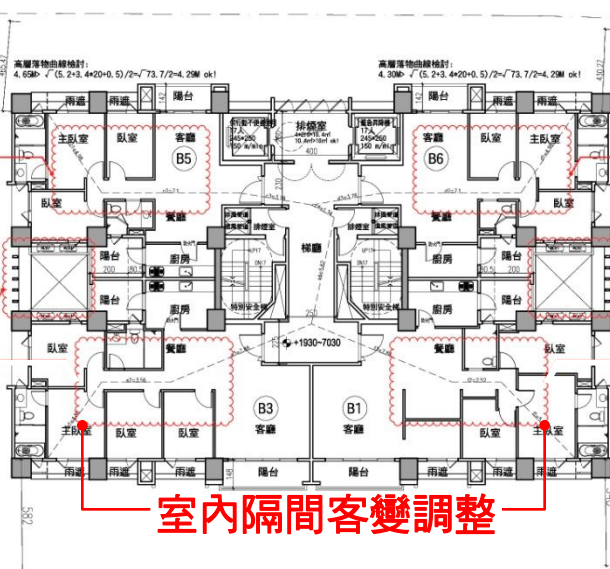
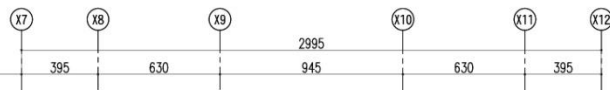
建築設計-變更內容 (十二層)

取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整



室內隔間
客變調整

取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

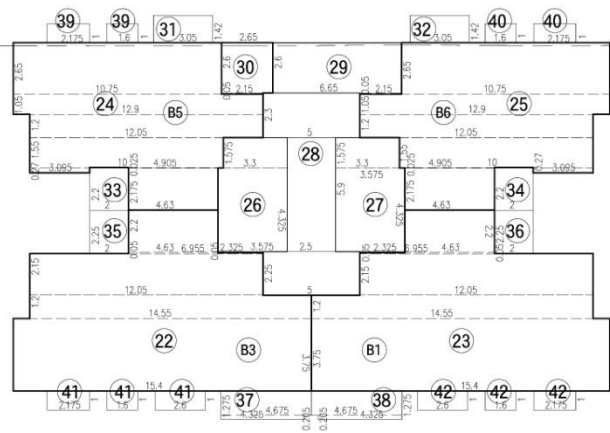
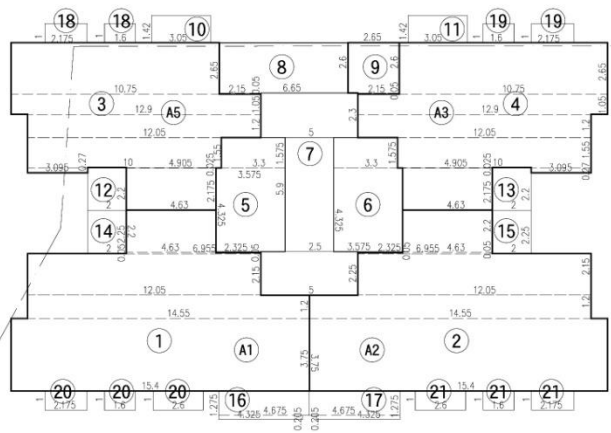


室內隔間
客變調整

取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

室內隔間客變調整

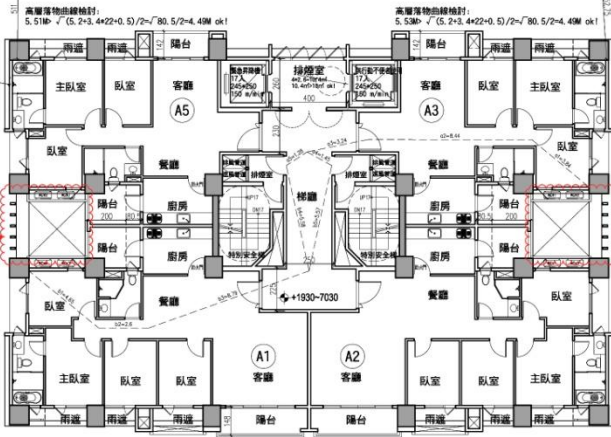
▲十二層平面圖
S: 1/250 (A3)



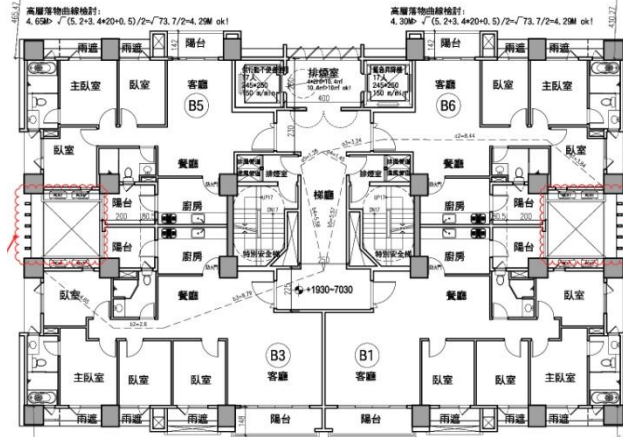
建築設計-變更內容 (十三層)



取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

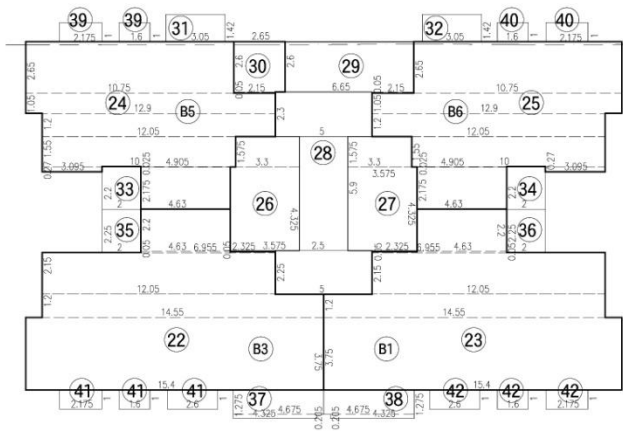
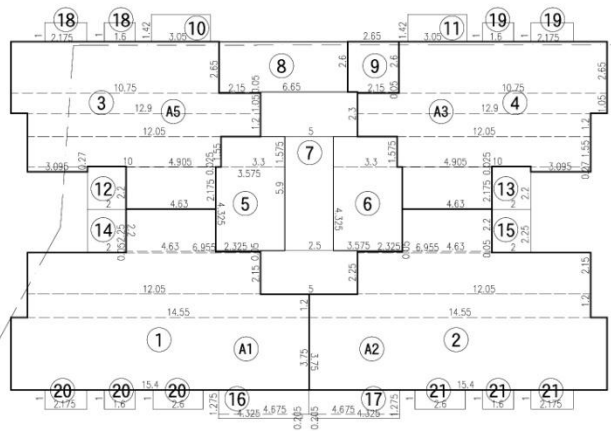


取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整



取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

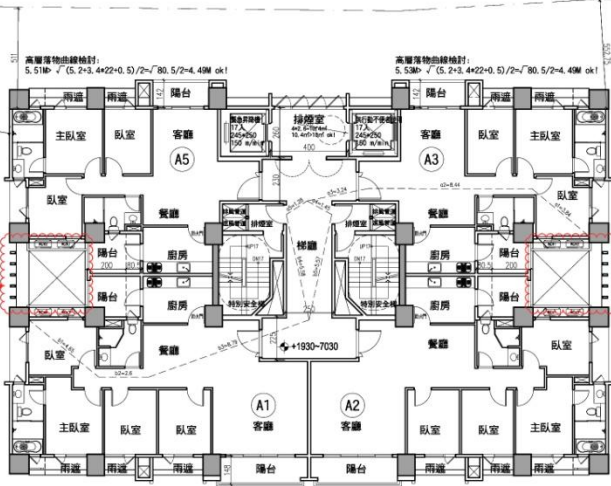
▲十三層平面圖
S: 1/250 (A3)



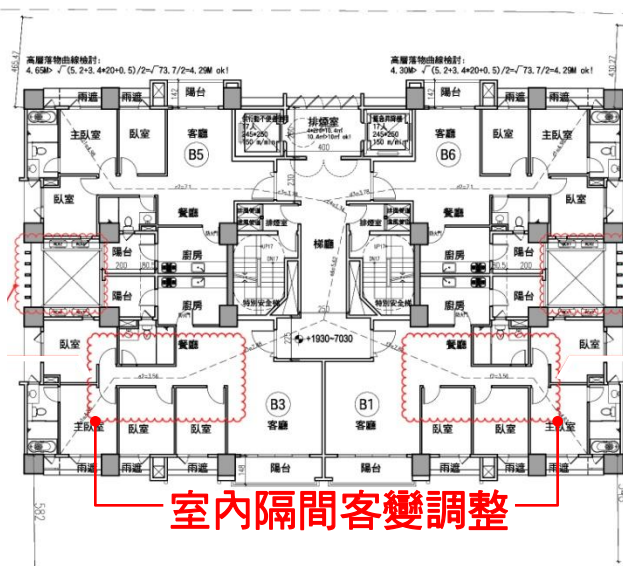
建築設計-變更內容 (十四層)



取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整



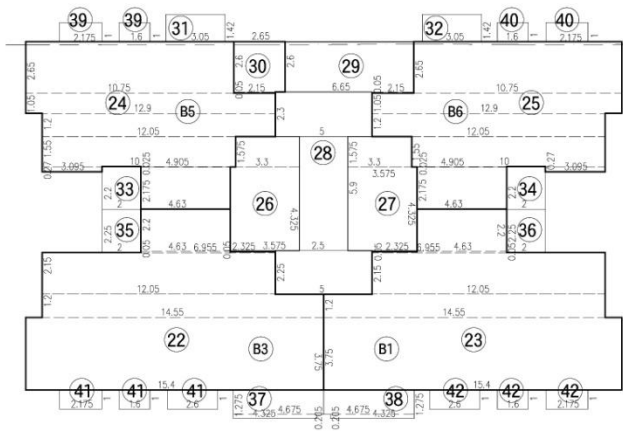
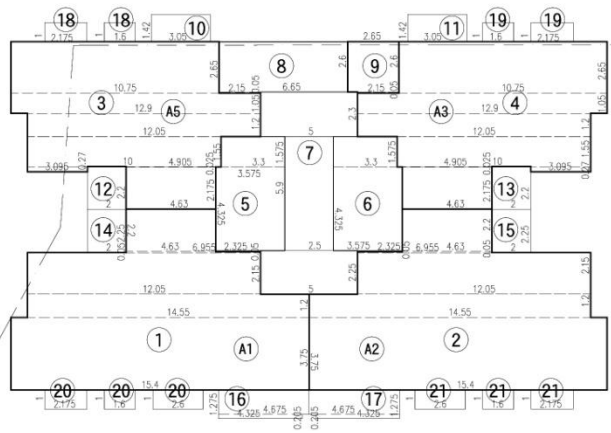
取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整



取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

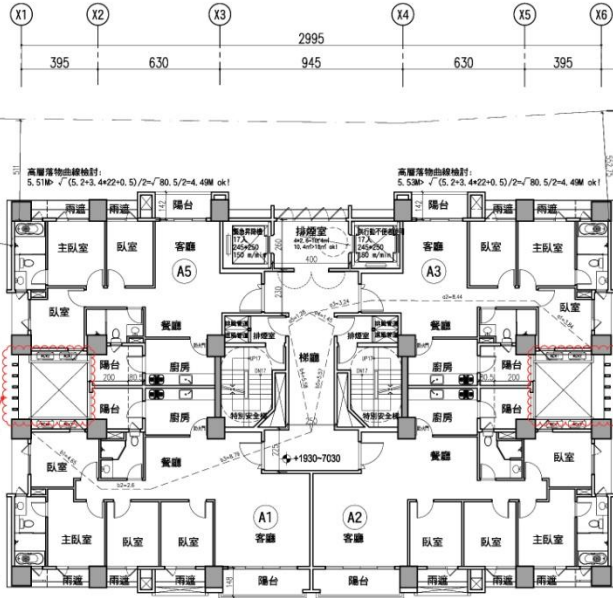
室內隔間客變調整

▲十四層平面圖
S: 1/250 (A3)



建築設計-變更內容 (十五層)

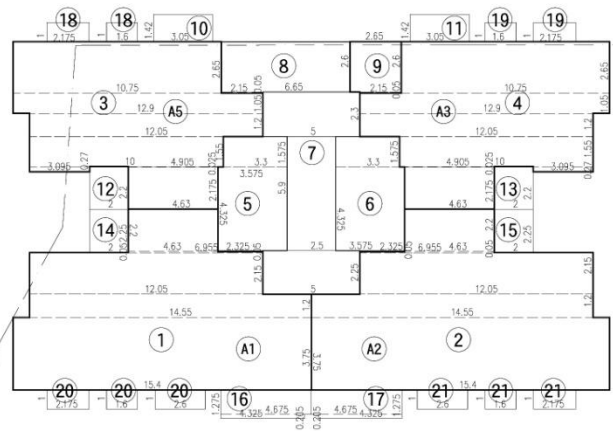
取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整



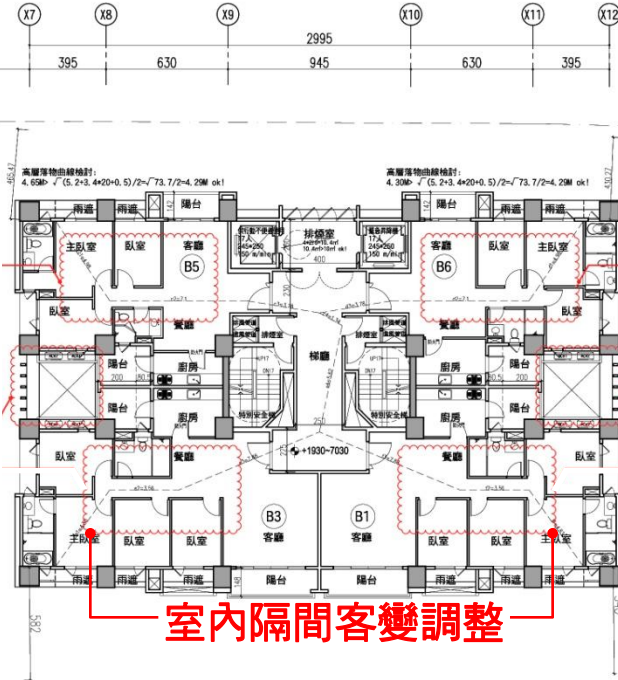
室內隔間
客變調整

取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

▲十五層平面圖
S: 1/250 (A3)

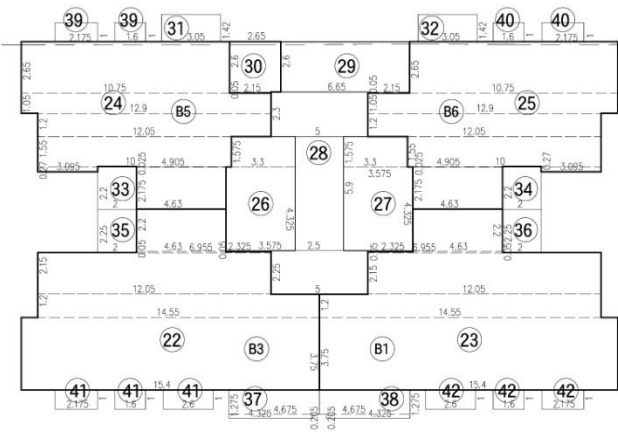


室內隔間客變調整



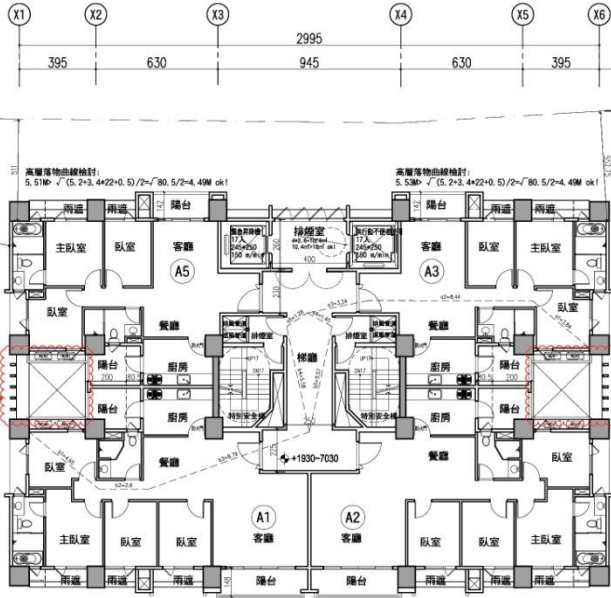
室內隔間
客變調整

取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整



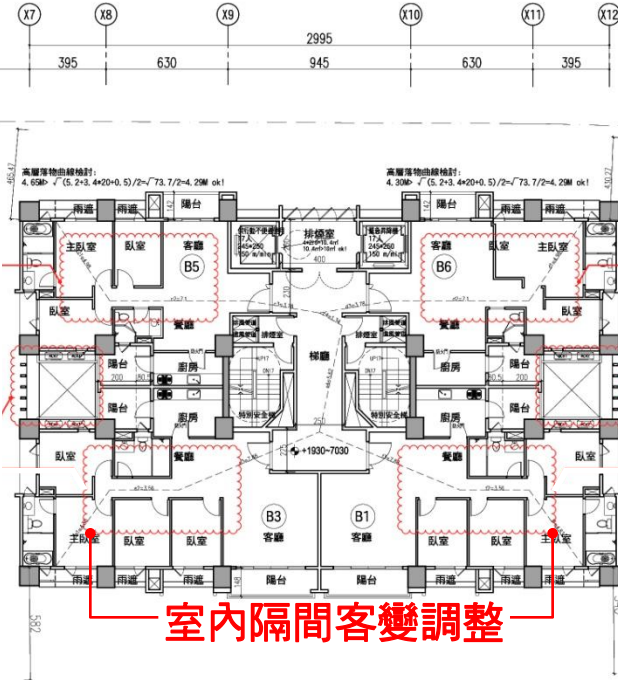
建築設計-變更內容 (十六層)

取消冷氣機樓板，
取消排水管道間，
隔柵調整



室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓板，
取消排水管道間，
隔柵調整

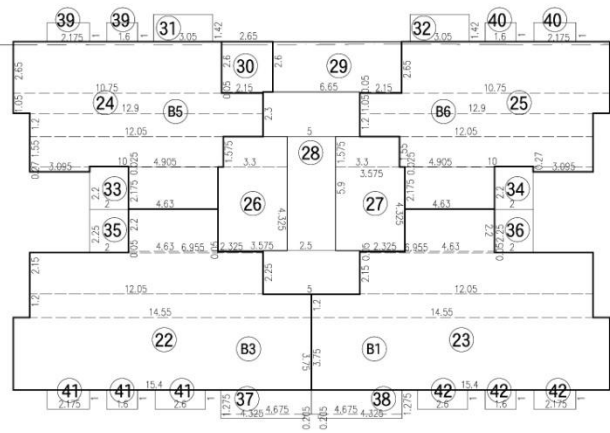
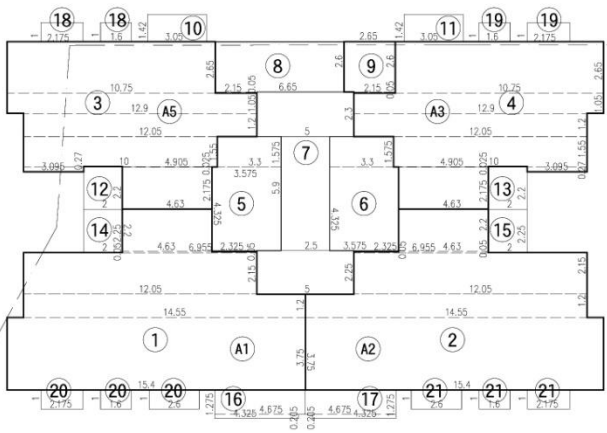


室內隔間
客變調整

取消冷氣機樓板，
取消排水管道間，
隔柵調整

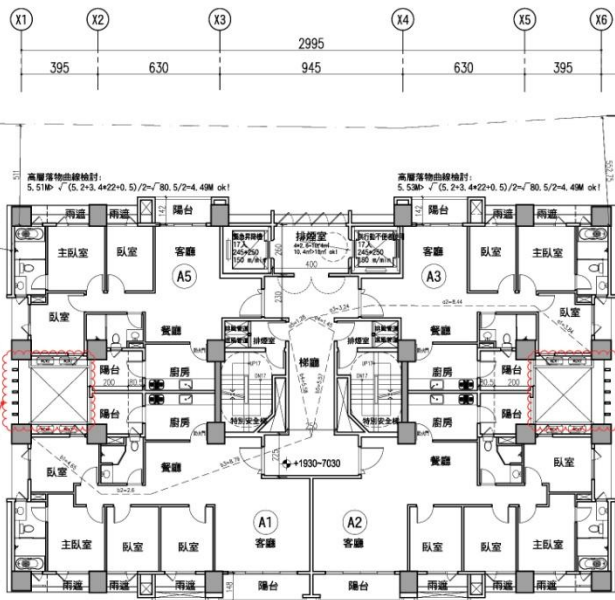
室內隔間客變調整

▲十六層平面圖
S: 1/250 (A3)



建築設計-變更內容 (十七層)

取消冷氣機樓板，取消排水管道間，隔柵調整



室內隔間客變調整

取消冷氣機樓板，取消排水管道間，隔柵調整

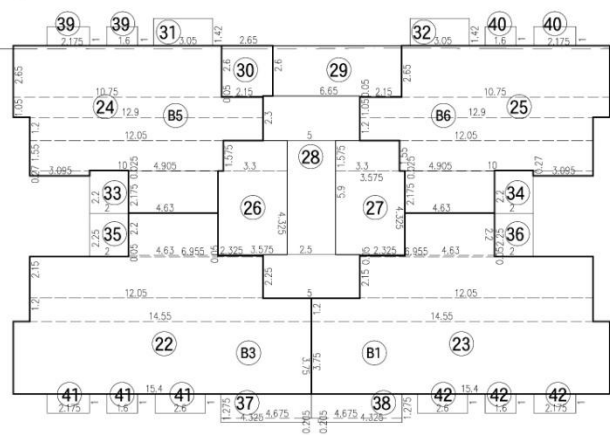
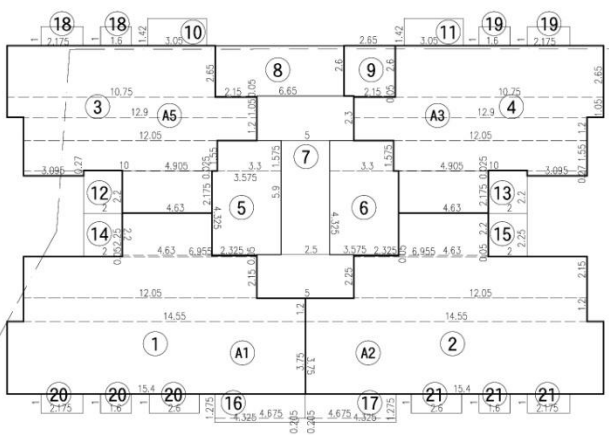


室內隔間客變調整

取消冷氣機樓板，取消排水管道間，隔柵調整

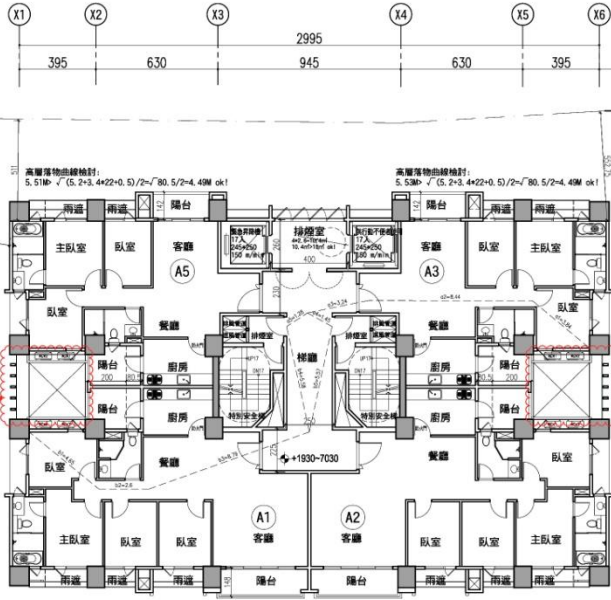
室內隔間客變調整

▲十七層平面圖
S: 1/250 (A3)



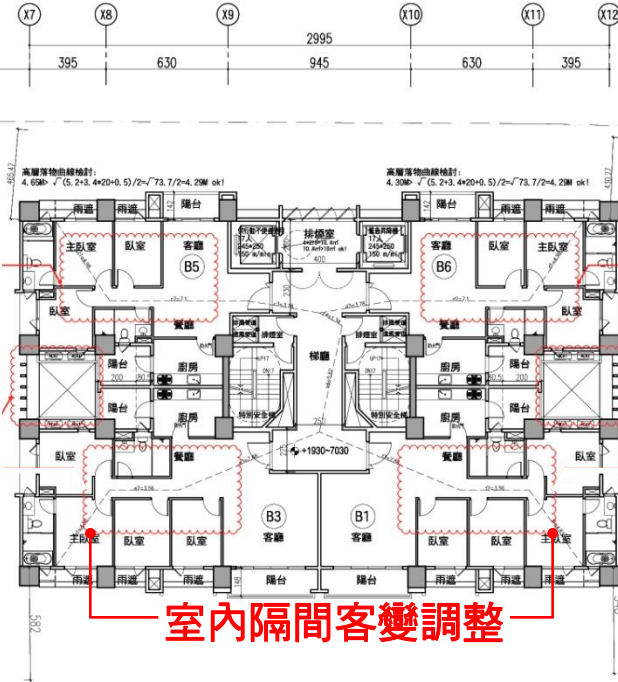
建築設計-變更內容 (十八層)

取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整



室內隔間
客變調整

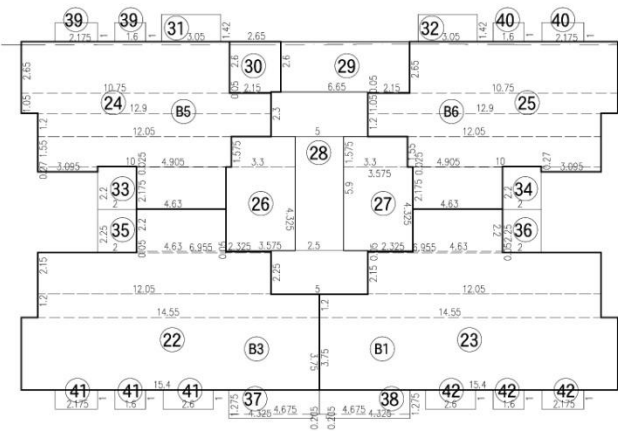
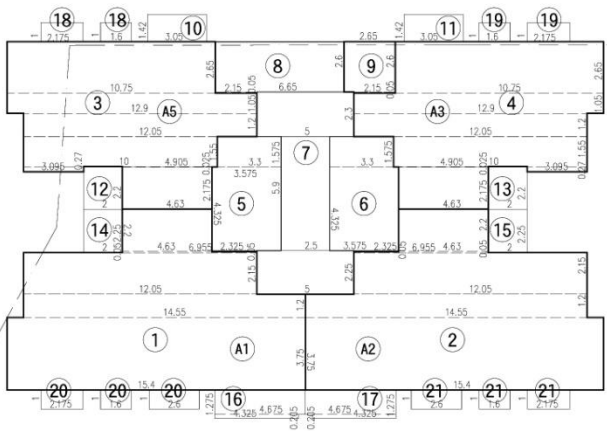
取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整



室內隔間
客變調整

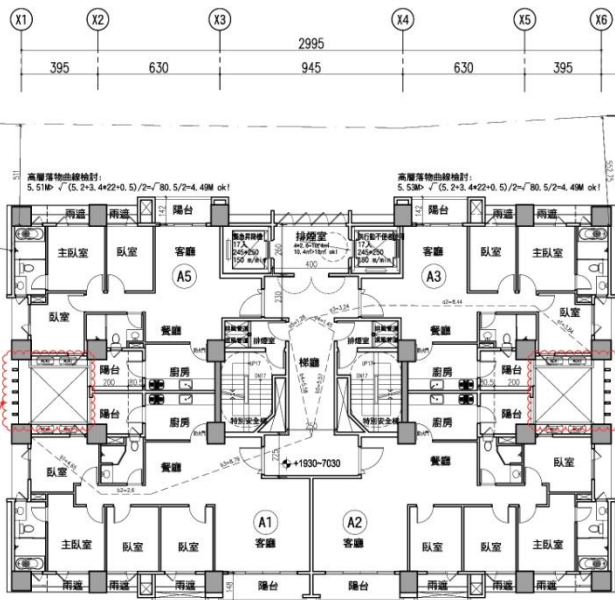
取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

▲十八層平面圖
S: 1/250 (A3)



建築設計-變更內容 (十九層)

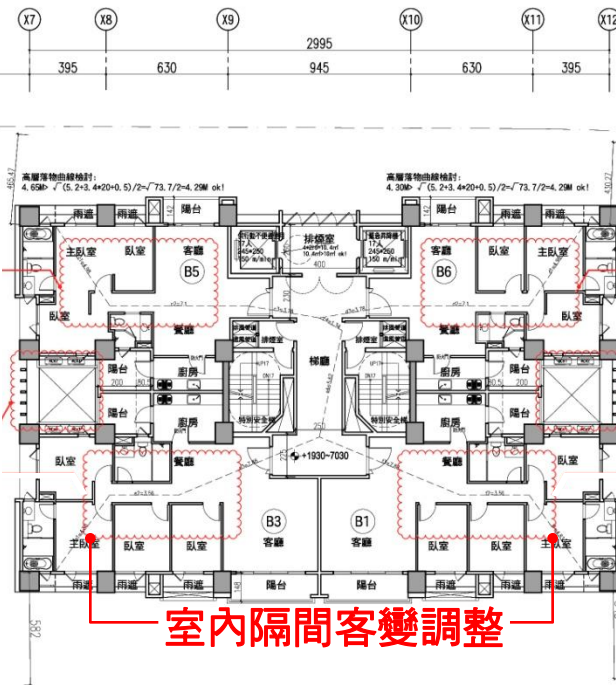
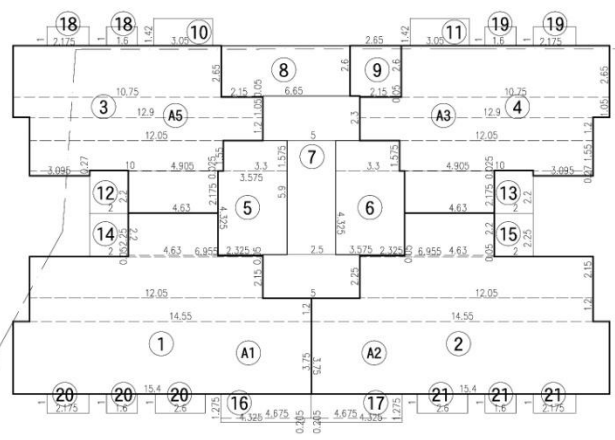
取消冷氣機樓板，
取消排水管道間，
隔柵調整



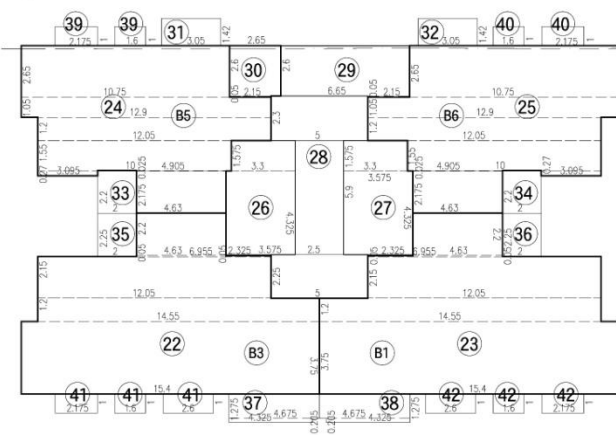
室內隔間客變調整
取消冷氣機樓板，
取消排水管道間，
隔柵調整

室內隔間客變調整
取消冷氣機樓板，
取消排水管道間，
隔柵調整

▲十九層平面圖
S: 1/250 (A3)

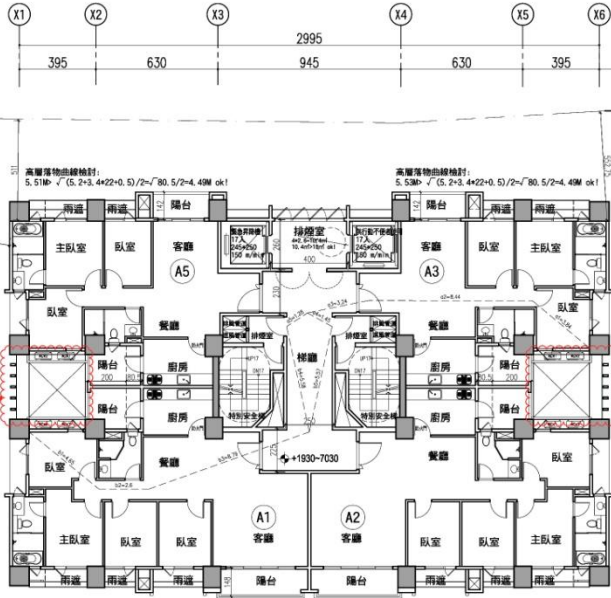


室內隔間客變調整



建築設計-變更內容 (二十層)

取消冷氣機樓板，取消排水管道間，隔柵調整



室內隔間客變調整

取消冷氣機樓板，取消排水管道間，隔柵調整

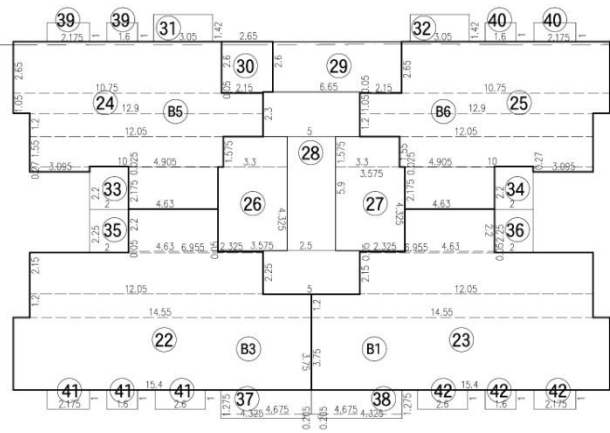
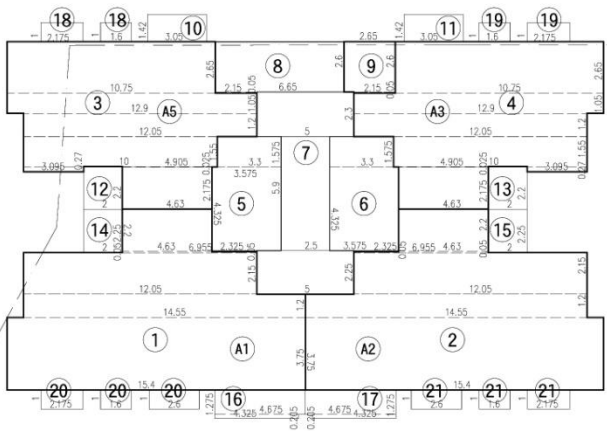


室內隔間客變調整

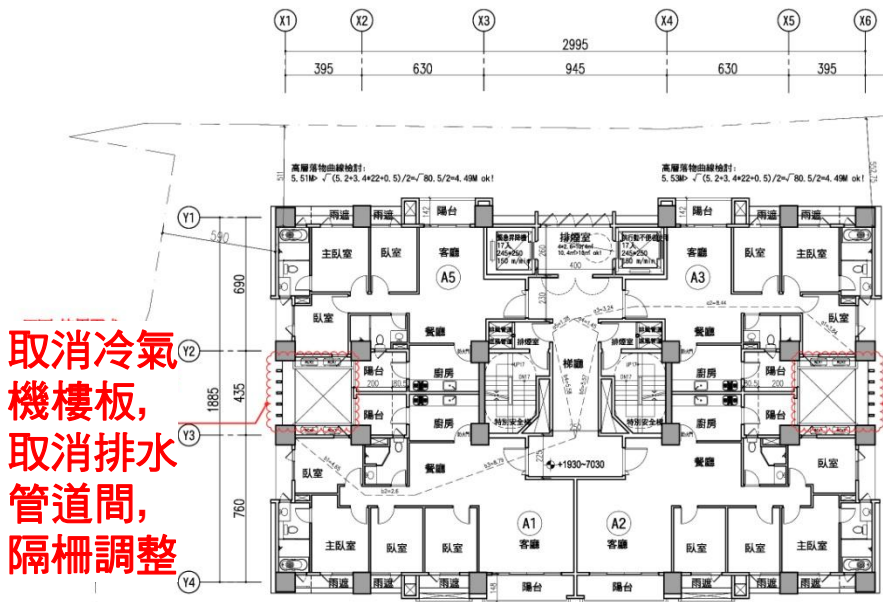
取消冷氣機樓板，取消排水管道間，隔柵調整

室內隔間客變調整

▲二十層平面圖
S: 1/250 (A3)

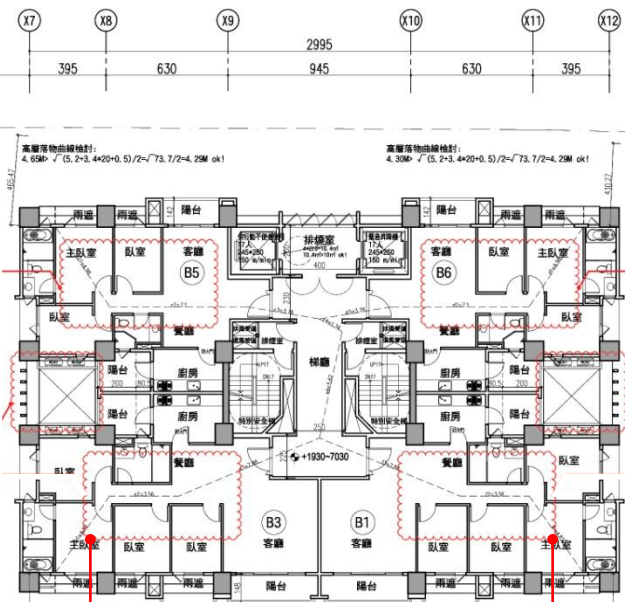


建築設計-變更內容 (二十一層)



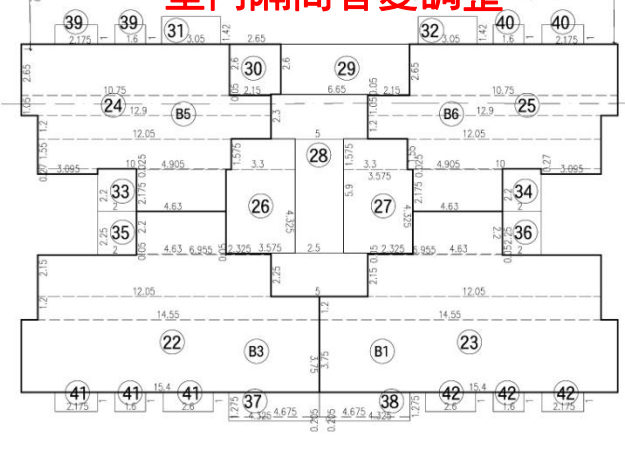
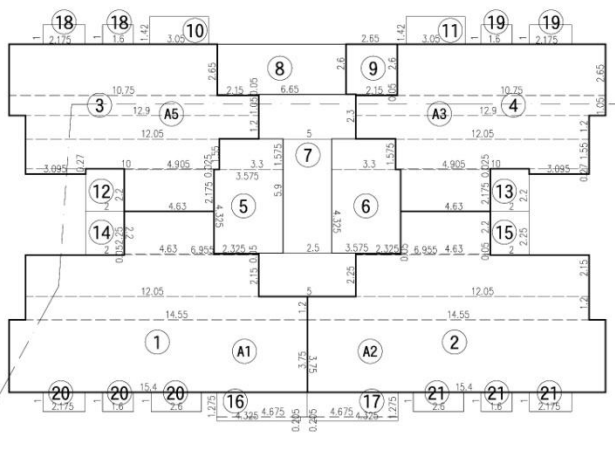
取消冷氣機樓板, 取消排水管道間, 隔柵調整

室內隔間客變調整
 取消冷氣機樓板, 取消排水管道間, 隔柵調整

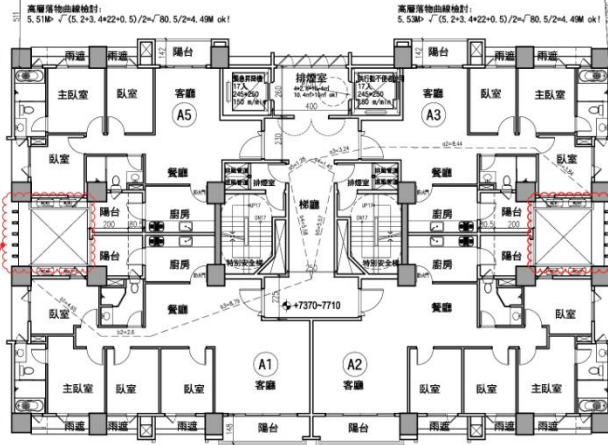
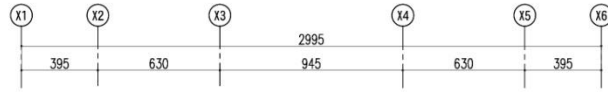


室內隔間客變調整
 取消冷氣機樓板, 取消排水管道間, 隔柵調整

▲二十一層平面圖
 S: 1/250 (A3)

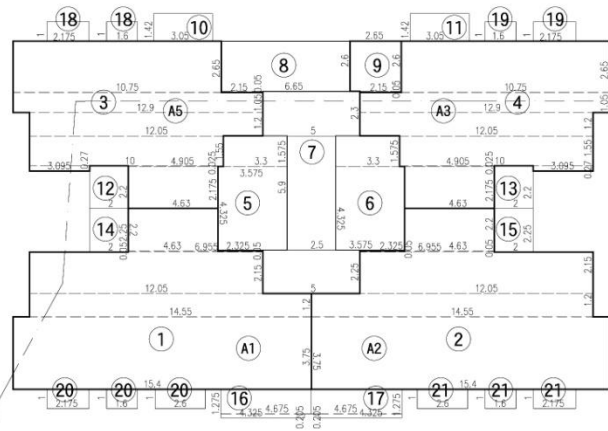


建築設計-變更內容 (二十二~二十三層)



取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整

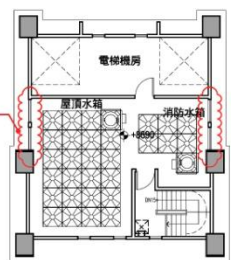
取消冷氣
機樓板,
取消排水
管道間,
隔柵調整



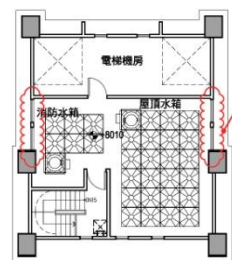
▲二十二層平面圖
S: 1/250 (A3)

建築設計-變更內容 (屋突層)

通風百葉依照
機電檢討增大

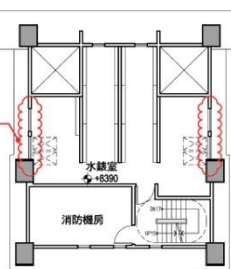


通風百葉依照
機電檢討增大

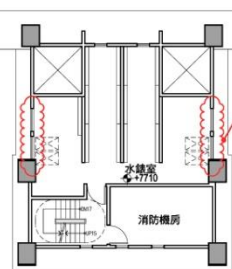


- 屋突一層樓地板面積:
 $1 + 2 + 3 = 196.94\text{m}^2$
- 屋突二層樓地:
 $3 + 4 = 195.68$
- 屋突三層樓地:
 $3 + 4 = 195.68$

通風百葉依照
機電檢討增大

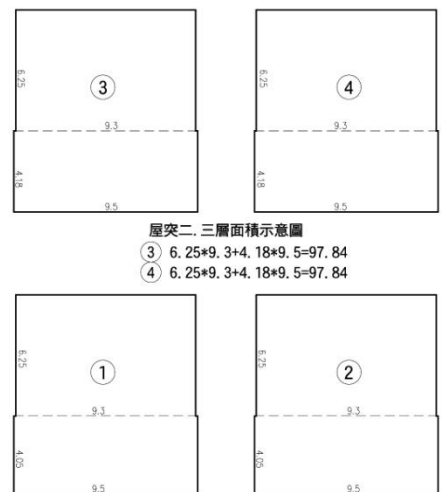


通風百葉依照
機電檢討增大

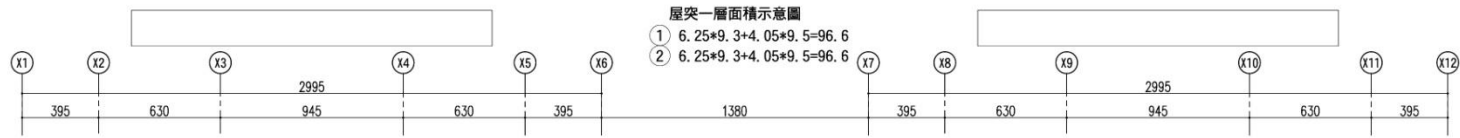


- 屋突層面積計算檢討:
 $1 + 2 + 3 = 196.94\text{m}^2$
 $196.94\text{m}^2 < 1317.11 \times 15\% = 197.57\text{m}^2$ OK!

屋突二、三層面積示意圖
③ 6.25*9.3+4.18*9.5=97.84
④ 6.25*9.3+4.18*9.5=97.84

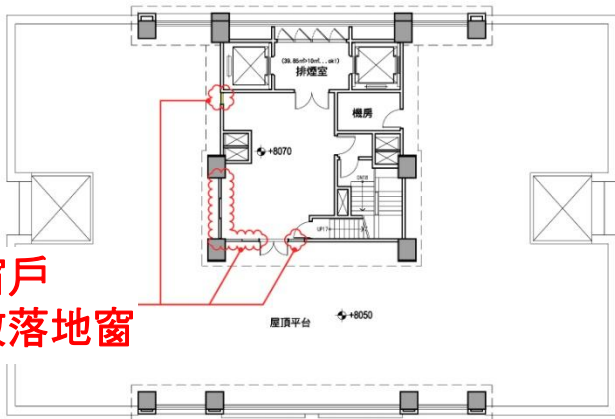


▲屋突層平面圖
S:1/250(A3)

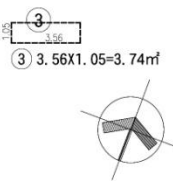
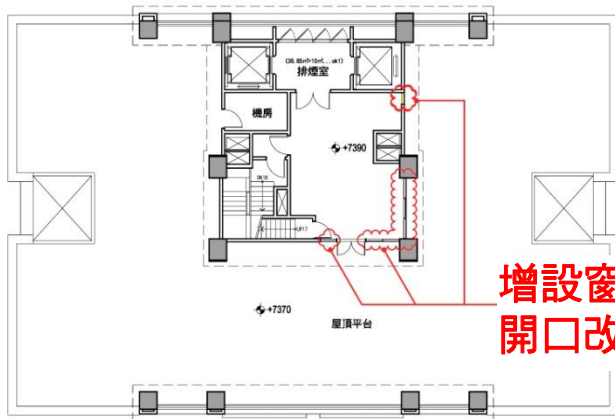


屋突一層面積示意圖
① 6.25*9.3+4.05*9.5=96.6
② 6.25*9.3+4.05*9.5=96.6

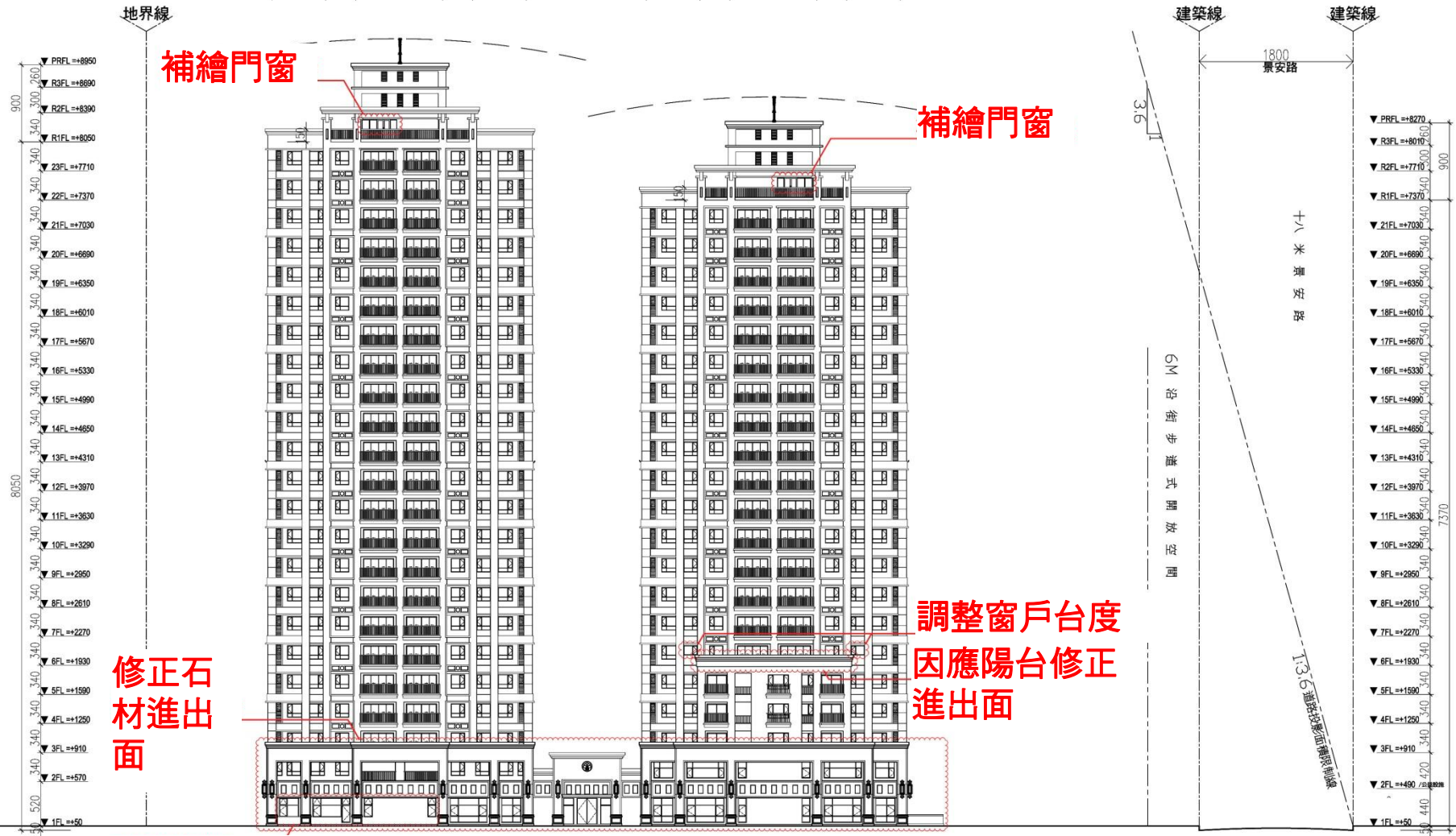
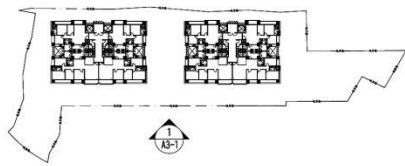
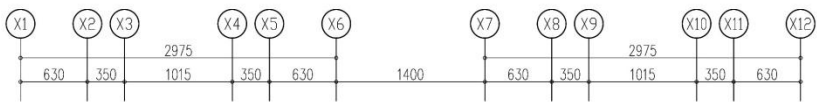
增設窗戶
開口改落地窗



增設窗戶
開口改落地窗



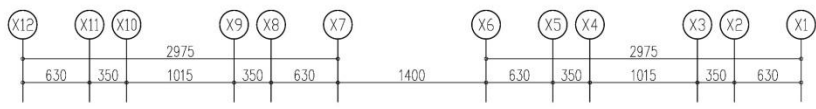
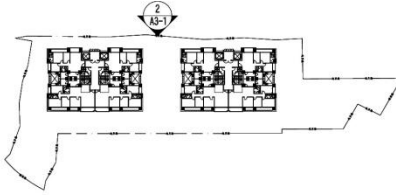
建築設計-變更內容 (南向立面)



修正窗戶台度

1 南向立面圖

建築設計-變更內容 (北向立面)



建築線

地界線

1800 景安路

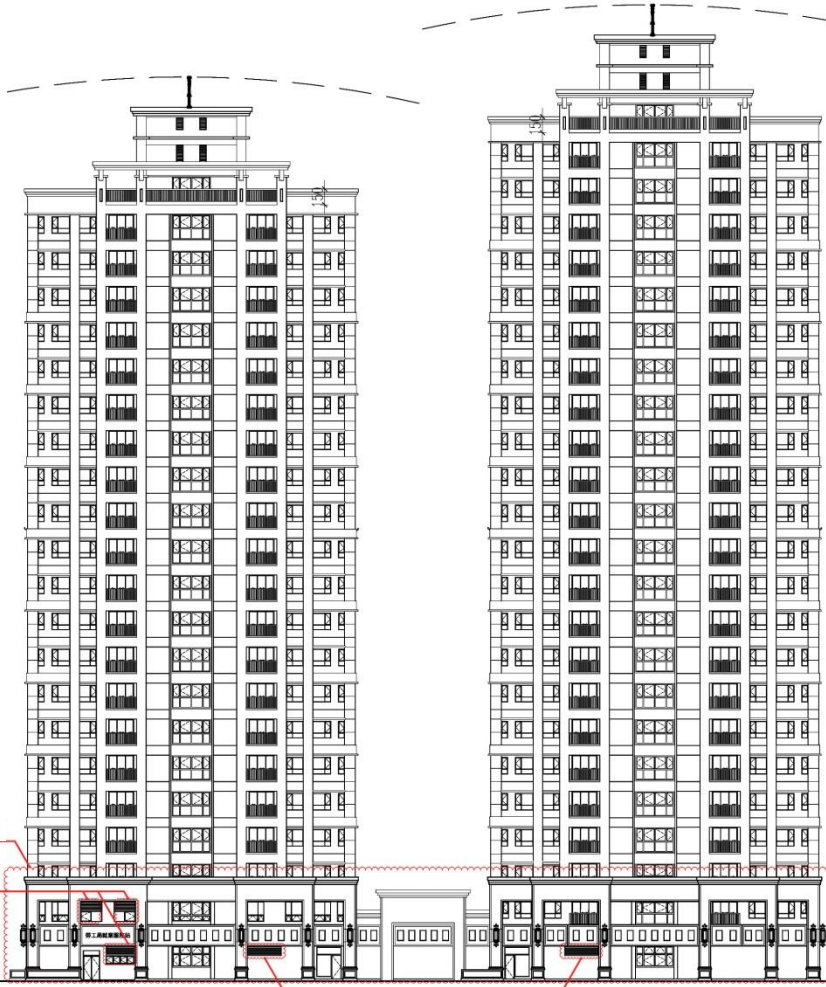
十八米 景安路

GM 沿街步進式開放空間

1:3.6 道路比鄰面積限制線

- ▼ PREFL = +8270
- ▼ R3FL = +8010
- ▼ R2FL = +7710
- ▼ R1FL = +7370
- ▼ 21FL = +7030
- ▼ 20FL = +6690
- ▼ 19FL = +6350
- ▼ 18FL = +6010
- ▼ 17FL = +5670
- ▼ 16FL = +5330
- ▼ 15FL = +4990
- ▼ 14FL = +4650
- ▼ 13FL = +4310
- ▼ 12FL = +3970
- ▼ 11FL = +3630
- ▼ 10FL = +3290
- ▼ 9FL = +2950
- ▼ 8FL = +2610
- ▼ 7FL
- ▼ 6FL
- ▼ 5FL
- ▼ 4FL
- ▼ 3FL
- ▼ 2FL = +490
- ▼ 1FL = +50

- ▼ PREFL = +8850
- ▼ R3FL = +8600
- ▼ R2FL = +8300
- ▼ R1FL = +8050
- ▼ 23FL = +7710
- ▼ 22FL = +7370
- ▼ 21FL = +7030
- ▼ 20FL = +6690
- ▼ 19FL = +6350
- ▼ 18FL = +6010
- ▼ 17FL = +5670
- ▼ 16FL = +5330
- ▼ 15FL = +4990
- ▼ 14FL = +4650
- ▼ 13FL = +4310
- ▼ 12FL = +3970
- ▼ 11FL = +3630
- ▼ 10FL = +3290
- ▼ 9FL = +2950
- ▼ 8FL = +2610
- ▼ 7FL = +2270
- ▼ 6FL = +1930
- ▼ 5FL = +1590
- ▼ 4FL = +1250
- ▼ 3FL = +910
- ▼ 2FL = +570
- ▼ 1FL = +50

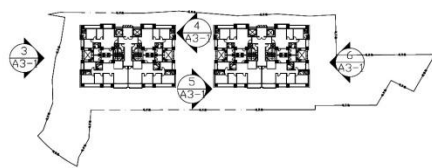


修正石材
進出面
增設百葉

增設百葉

2 北向立面圖

建築設計-變更內容 (東西向立面)



補繪側立面
門窗, 補繪
修正線板



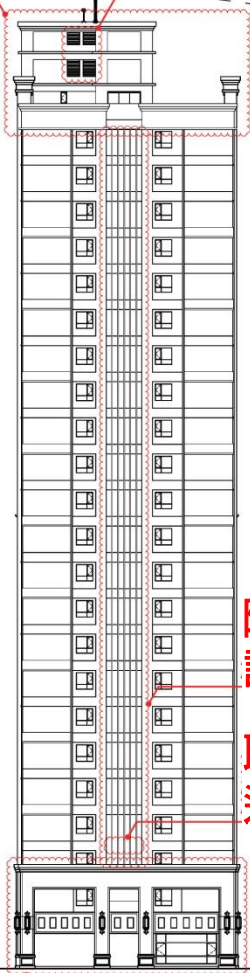
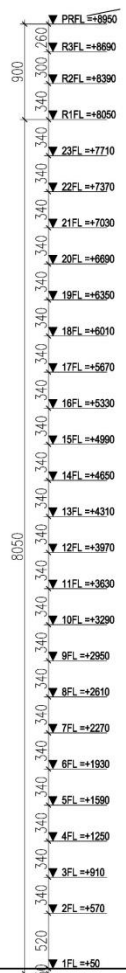
通風百葉增大

通風百葉增大

補繪側立
面門窗,
補繪修正
線板

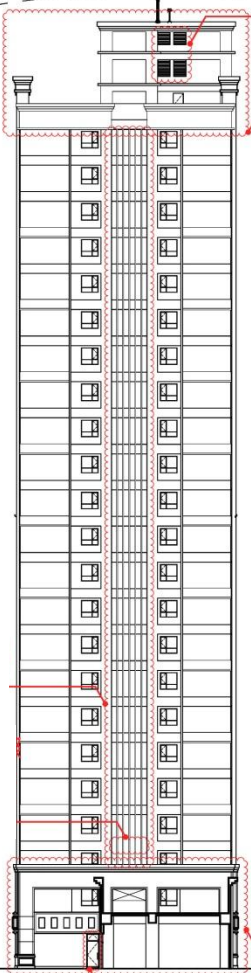
補繪側立面
門窗, 補繪
修正線板

通風百葉增
大



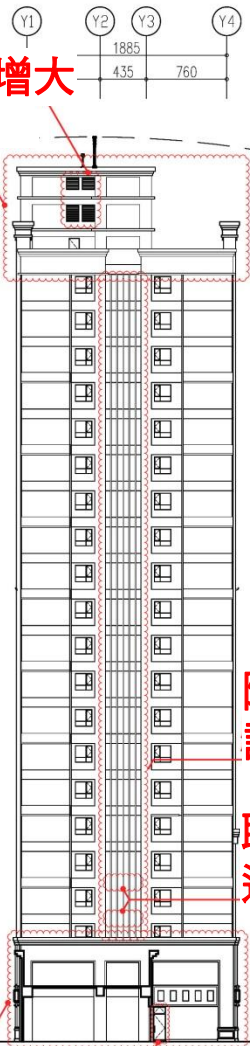
隔柵
調整

取消
過樑



修正石材
進出面

補繪入口側門

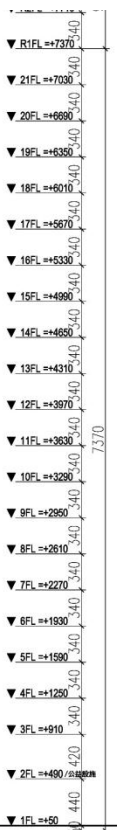


隔柵
調整

取消
過樑



修正石材進出面



修正石材進出面

3 A棟西向立面圖

4 A棟東向立面圖

5 B棟西向立面圖

6 B棟東向立面圖

共同負擔-變更內容

- 配合建照抽查意見調整建築設計圖面：
 - 調降總樓地板面積為31, 329. 40m²

項目	原核定	變更後	減少數值
總樓地板面積	31, 633. 45m ²	31, 329. 40m ²	304. 05m ²
地下4層樓地板面積	2, 248. 36m ²	2, 168. 22m ²	80. 14m ²
地下3層樓地板面積	2, 248. 36m ²	2, 150. 47m ²	97. 89m ²
地下2層樓地板面積	2, 248. 36m ²	2, 150. 26m ²	98. 10m ²
地下1層樓地板面積	2, 256. 94m ²	2, 236. 68m ²	20. 26m ²
一層樓地板面積	1259. 21m ²	1, 251. 55m ²	7. 66m ²

共同負擔-變更內容

- 連帶調降共同負擔費用為1, 4億2, 806萬元

項目	原核定	變更後	減少數值
共同負擔費用	1, 441, 885, 094元	1, 428, 064, 763元	13, 820, 331元
共同負擔比例	38. 46%	38. 09%	0. 37%

- 共同負擔費用變更對照

項目	原核定	變更後	減少數值
工程費用	12億4, 551萬元	12億3, 337萬元	1, 214萬元
權利變換費用	2, 261萬元	(不變)	--
利息	4, 575萬元	4, 531萬元	44萬元
管理費用	1億2, 799萬元	1億2, 676萬元	123萬元
合計	14億4, 188萬	14億2, 806萬	1, 382萬元

差額價金-變更內容

- 更新後鑑價變更為37億5,061萬元
- 共同負擔費用調降後，地主應分配部分增加為23億2,254萬元
- 連帶調動預計繳納差額價金
 - 臺北市財政局:原核定繳1,597,912元，變更後領12,239,482元
 - 新北市財政局:原核定領1,086,347元，變更後領1,269,055元

項目	地主應分配		增加金額	繳納差額價金變動	
	原核定	變更後			
地主應分配	2,307,377,829元	2,322,547,564元	15,169,735元	--	
選配結果	冠德(地主)	154,030,911元	155,043,580元	1,012,669元	原須繳23,914,529元 變更後繳22,901,860元
	臺北市財政局	2,125,556,181元	2,139,530,539元	13,974,358元	原須繳1,597,912元 變更後領12,239,482元
	新北市財政局	27,790,737元	27,973,445元	182,708元	原須領1,086,347元 變更後領1,269,055元

註:本表以地主實分配維持不變情況下模擬

簡報結束
敬請討論