

十二、建築設計 (建築概要說明)

大華建設

台北市大安區懷生段一小段121-4等19筆地號(原18筆)都市更新案



面積概要

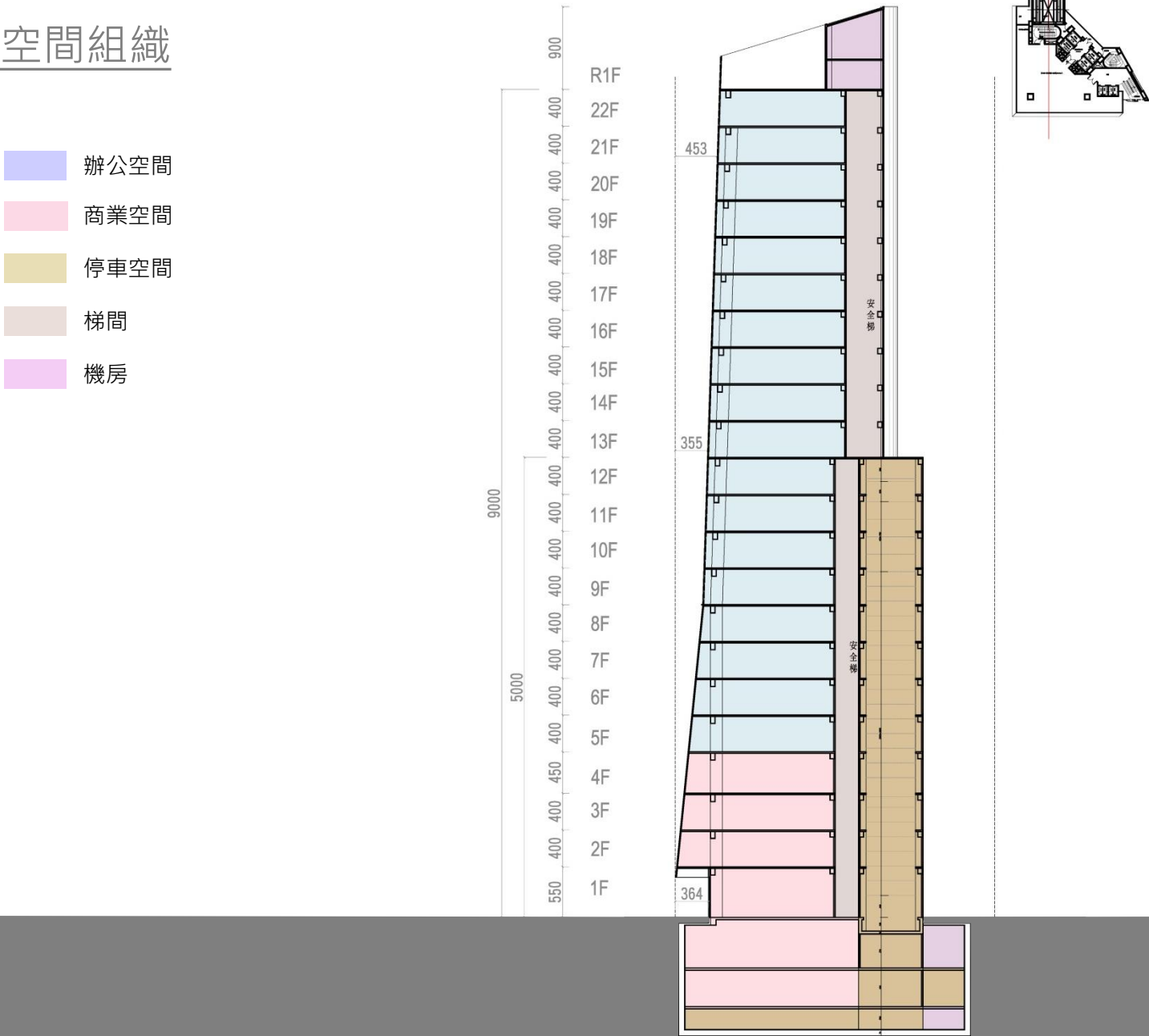
項 目	內 容			
土地座落	台北市大安區懷生段一小段121-4等19筆地號(原18筆)			
基地面積	731m ² (約221.13坪)			
使用分區	原商二/原住三			
項 目	法 定 值	設 計 值	檢 討	
建 蔽 率	70.49%	513.92m ²	允建建築面積	515.28m ²
容 積 率	630%/225%	6185.72m ²	允建基準容積	約4358.25m ² (約1318.37坪)
都市更新樓地板 容積獎勵	預估獎勵值 42.03% 預估獎勵容積：1831.88m ² (約554.14坪)			
總樓地板面積	8965.05m ² (約2711.93坪) (含地下室、各層樓地板及屋突...等)			
附 註	(1)建築規模: 地下3層、地上22層。 SC造 商辦大樓 共25戶 (2)停車位: 法定汽車 58輛 實設汽車 62輛；法定機車 64輛 實設機車 101輛			

面積表

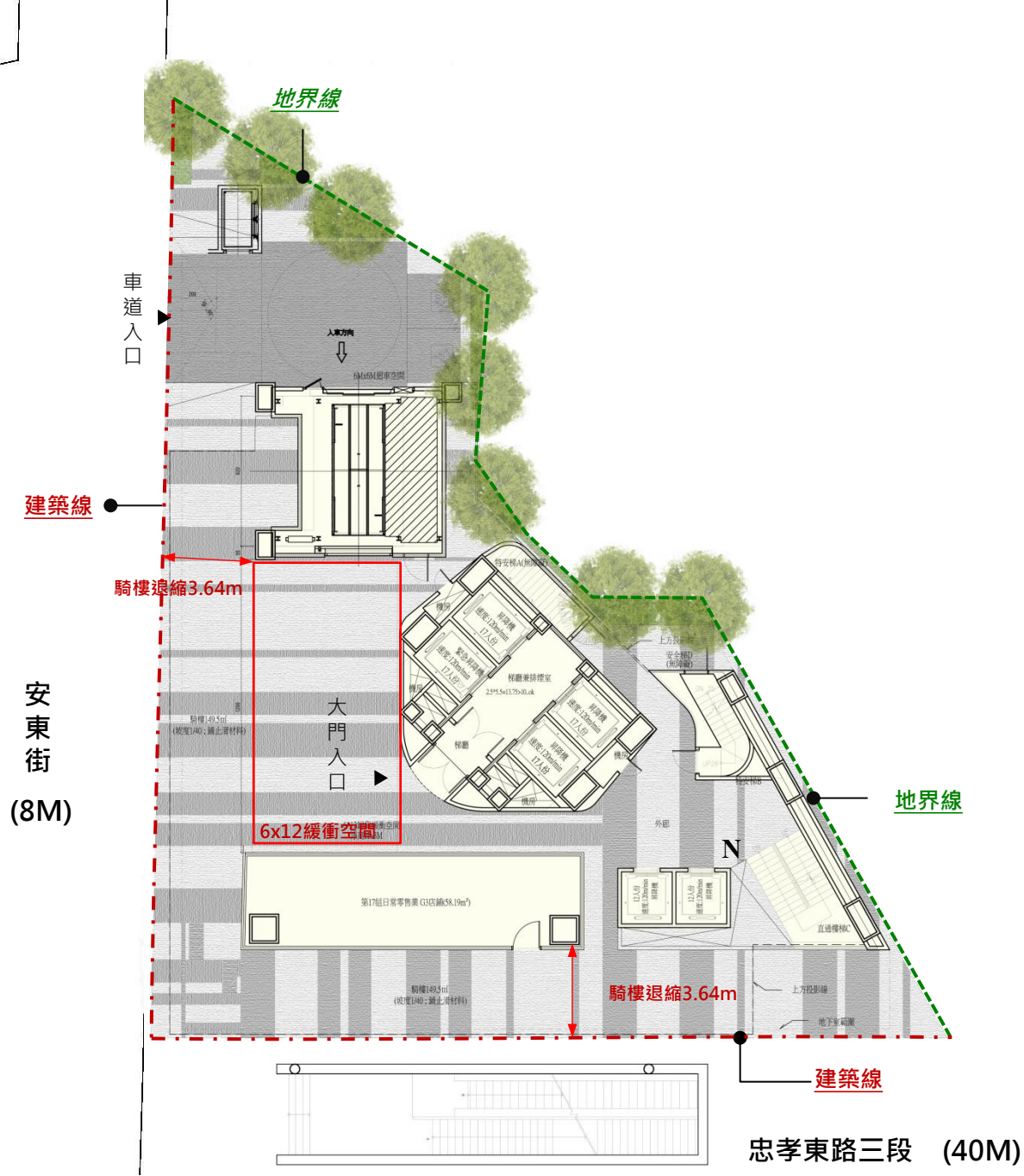
基地資料	基地座落	台北市大安區新生段一小段158等11筆地號													
	使用分區	商業三特	原建二	面積：670㎡	建蔽率：65%	容積率：630%									
			原住三	面積：61㎡	建蔽率：45%	容積率：225%									
	基地面積	依通本登記 合計731㎡													
允建建築面積	實設附樓	149.50 ㎡				合計=149.50+365.78 =515.28 ㎡	允建建蔽率	515.28/731=70.49%							
	其他	(670-149.50)*65%=61*45%=365.78 ㎡													
實設建築面積	實設附樓	149.50 ㎡				合計=149.50+364.42 =513.92 ㎡ < 515.28 ㎡ ...OK	實設建蔽率	513.92/731=70.3% < 70.83% ...OK							
	其他	364.42 ㎡													
法定空地	731-515.28 =215.72 ㎡														
實設空地	731-509.55 = 221.45㎡ ≥215.72㎡ ...OK														
基準容積	670*630%+61*225%=4358.25 ㎡														
都市獎勵容積	435.83+437.28+87.165+871.65=1831.88 ㎡				時程獎勵=438.25*10%=438.83		協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內公共設施用地=438.25*10.03%=437.28				耐震設計三級=438.25*2%=87.165		違章佔用排除=438.25*20%=87.165		
允建容積樓地板面積	4358.25+1831.88+6190.33=6190.33㎡ 6190.33/731*100%=846.80%														
實設容積樓地板面積	5221.41+954.23+10.08=6185.72㎡ ≤ 6190.33㎡ ...ok														
開挖率	623.24/731*100%=85.25% ≤ (100/70.83)/2=85.415% ...ok														
各層樓地板	樓層	樓地板面積	店面面積	辦公室樓地板面積	院牆面積	陽台面積合計	陽台合計容積	機電面積	騎樓面積	車道面積	容積樓地板面積	用 途		高 度	戶 數
	地下三層	623.24 ㎡			42.01 ㎡			0 ㎡		623.24 ㎡	0.00 ㎡	機房、停車空間兼防空避難室		3.5 M	1戶
	地下二層	623.24 ㎡	260.97 ㎡		58.59 ㎡			17.77 ㎡		250.08 ㎡	296.8 ㎡	第17組日常零售業(C3)店舖、機房、停車空間兼防空避難室		3.2 M	1戶
	地下一層	623.24 ㎡	205.41 ㎡		43.05 ㎡			162.56 ㎡		150.69 ㎡	266.94 ㎡	機房、防災中心、停車空間兼防空避難室		4.2 M	1戶
	小計	1869.72 ㎡	466.38 ㎡		143.65 ㎡			180.33 ㎡		1024.01 ㎡	563.74 ㎡			10.9 M	3戶
	地上一層	502.30 ㎡	54 ㎡		18.15 ㎡	0.00 ㎡	0.00 ㎡	37.09 ㎡	149.50 ㎡	8.00 ㎡	289.56 ㎡	第17組日常零售業(C3)店舖、機房、機房兼排煙室、騎樓、機械停車		5.5 M(+0.1)	1戶
	地上二層	469.11 ㎡	278.34 ㎡		41.56 ㎡	15.86 ㎡	0.00 ㎡	111.58 ㎡			315.97 ㎡	第17組日常零售業(C3)店舖、機房、機房兼排煙室、機械停車		4.0 M	1戶
	地上三層	450.12 ㎡	260.97 ㎡		45.73 ㎡	15.86 ㎡	0.00 ㎡	107.47 ㎡			296.92 ㎡	第17組日常零售業(C3)店舖、機房、機房兼排煙室、機械停車		4.0 M	1戶
	地上四層	426.20 ㎡	243.92 ㎡		45.74 ㎡	21.12 ㎡	3.13 ㎡	102.21 ㎡			281.18 ㎡	第17組日常零售業(C3)店舖、機房、機房兼排煙室、機械停車		4.5 M	1戶
	地上五層	403.39 ㎡		290.31 ㎡	16.96 ㎡	26.8 ㎡	0.00 ㎡	76.54 ㎡			309.89 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室、機械停車		4.0 M	1戶
	地上六層	385.41 ㎡		272.33 ㎡	16.96 ㎡	26.8 ㎡	0.00 ㎡	76.54 ㎡			291.91 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室、機械停車		4.0 M	1戶
	地上七層	367.69 ㎡		254.62 ㎡	16.96 ㎡	26.8 ㎡	0.00 ㎡	76.54 ㎡			274.19 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室、機械停車		4.0 M	1戶
	地上八層	350.35 ㎡		237.28 ㎡	16.96 ㎡	26.8 ㎡	0.00 ㎡	76.54 ㎡			256.85 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室、機械停車		4.0 M	1戶
	地上九層	333.38 ㎡		220.3 ㎡	16.96 ㎡	26.8 ㎡	0.00 ㎡	76.54 ㎡			239.88 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室、機械停車		4.0 M	1戶
	地上十層	327.89 ㎡		214.82 ㎡	16.96 ㎡	26.8 ㎡	0.00 ㎡	76.54 ㎡			234.39 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室、機械停車		4.0 M	1戶
	地上十一層	322.39 ㎡		209.32 ㎡	16.96 ㎡	26.8 ㎡	0.00 ㎡	76.54 ㎡			228.89 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室、機械停車		4.0 M	1戶
	地上十二層	316.86 ㎡		203.79 ㎡	16.96 ㎡	26.8 ㎡	0.00 ㎡	76.54 ㎡			223.59 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室、機械停車		4.0 M	1戶
	地上十三層	255.76 ㎡		156.12 ㎡	14.97 ㎡	26.38 ㎡	2.99 ㎡	78.15 ㎡			165.63 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室		4.0 M	1戶
	地上十四層	249.74 ㎡		153 ㎡	14.97 ㎡	18.66 ㎡	0.00 ㎡	75.245 ㎡			159.53 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室		4.0 M	1戶
	地上十五層	243.65 ㎡		147.47 ㎡	14.97 ㎡	19.15 ㎡	0.00 ㎡	74.685 ㎡			154 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室		4.0 M	1戶
	地上十六層	237.49 ㎡		141.9 ㎡	14.97 ㎡	19.70 ㎡	0.00 ㎡	74.095 ㎡			148.43 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室		4.0 M	1戶
	地上十七層	231.29 ㎡		136.33 ㎡	14.97 ㎡	20.24 ㎡	0.52 ㎡	73.465 ㎡			143.37 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室		4.0 M	1戶
	地上十八層	231.9 ㎡		137.6 ㎡	14.97 ㎡	13.97 ㎡	0.00 ㎡	72.805 ㎡			144.13 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室		4.0 M	1戶
	地上十九層	224.79 ㎡		131.19 ㎡	14.97 ㎡	15.39 ㎡	0.00 ㎡	72.105 ㎡			137.72 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室		4.0 M	1戶
	地上二十層	217.6 ㎡		124.73 ㎡	14.97 ㎡	16.86 ㎡	0.00 ㎡	71.375 ㎡			131.26 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室		4.0 M	1戶
	地上二十一層	201.33 ㎡		109.22 ㎡	14.97 ㎡	16.73 ㎡	1.5 ㎡	70.615 ㎡			117.25 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室		4.0 M	1戶
	地上二十二層	195.13 ㎡		104.21 ㎡	14.97 ㎡	16.73 ㎡	2.43 ㎡	69.419 ㎡			113.17 ㎡	第28組一般事務所(C2辦公室)、機房、機房兼排煙室		4.0 M	1戶
	小計	6943.77 ㎡	837.23 ㎡	3244.54 ㎡	394.55 ㎡	434.32 ㎡	10.57 ㎡	1702.399 ㎡	149.50 ㎡	8.00 ㎡	4657.67 ㎡			82.1 M	22戶
	屋突一層	75.78 ㎡										機房、水箱		4.5 M	
	屋突二層	75.78 ㎡										機房、水箱		4.5 M	
	小計	151.56 ㎡												9.0 M	
	總計	8965.05 ㎡	1299.58 ㎡	3244.54 ㎡	538.20 ㎡	434.32 ㎡	10.57 ㎡	1882.73 ㎡	149.50 ㎡	1032.01 ㎡	5221.41 ㎡			91.1 M	25戶
	機電15%回計	1882.73-	6190.03*15% =954.23 ㎡		地下室回計	(623.24+250.08+146.68)-61*4-61*40-513.92=10.08									
停車檢討	法定汽車停車	第4類 第29組一般零售業乙組(C3)店舖	面積=1843.71㎡ 1843.71/100=18.44				取19席	小計19+39=58席	實設車位	實設汽車數量=62輛 ≥ 58輛 ...OK					
		第5類 第28組一般事務所(C2辦公室)	面積=5085.32㎡ 2000/100+2009/150+5085.32-4000/200=38.76						自設汽車停車數量	自設停車=4輛					
	法定機車停車	第4類 第29組一般零售業乙組(C3)店舖	面積=1843.71㎡ 1843.71/70=26.34				取27部	小計27+37=64部	實設車位	實設機車數量=101輛 ≥ 64輛 ...OK					
		第5類 第28組一般事務所(C2辦公室)	面積=5085.32㎡ 5085.32/140 =36.32						自設機車停車數量	自設停車=37=37輛					
工程造價	法定工程造價=850.31*21490=192,342,162 元	(購置機造21490元/㎡)													

空間組織

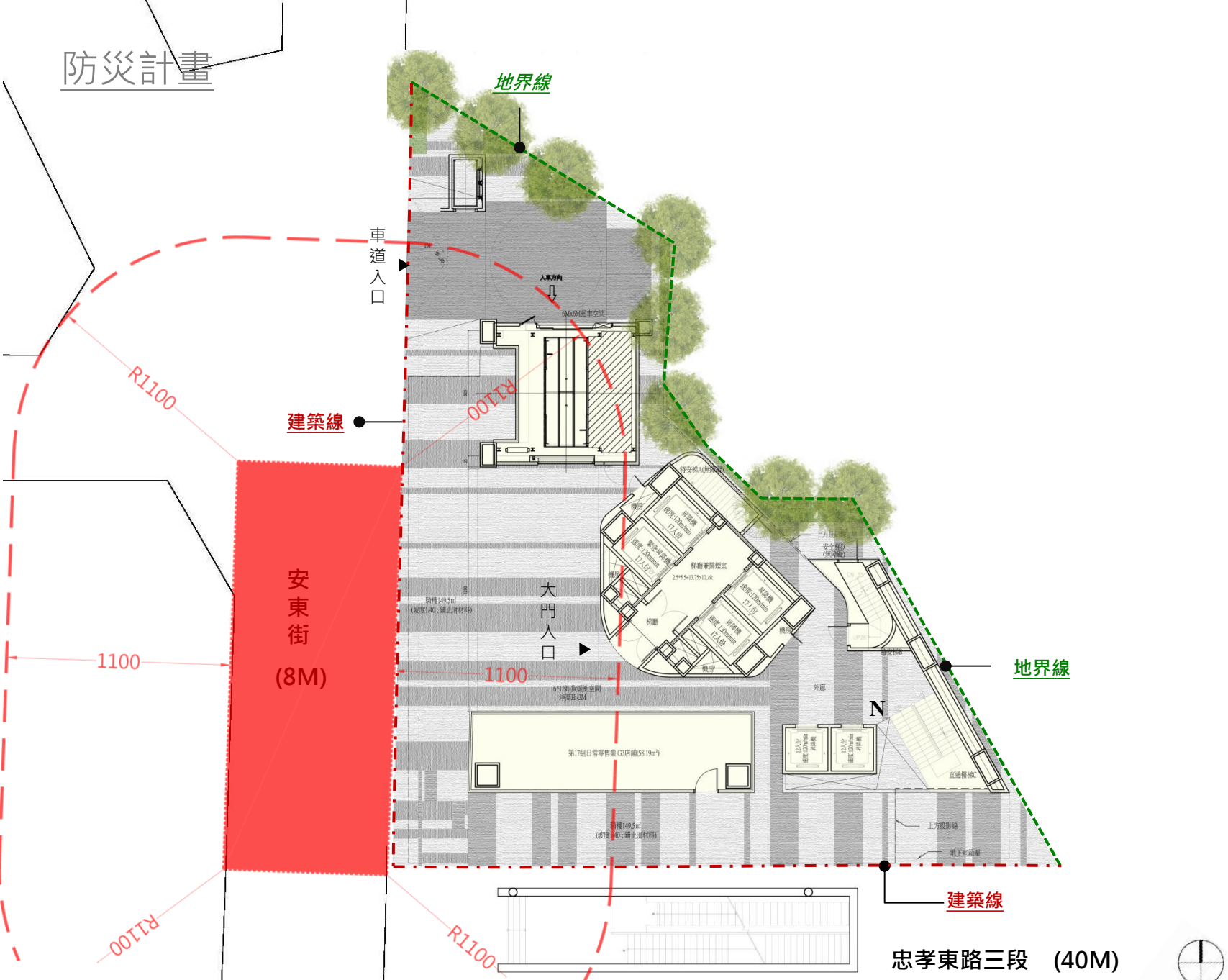
- 辦公空間
- 商業空間
- 停車空間
- 梯間
- 機房



全區配置圖



防災計畫



B3F平面圖

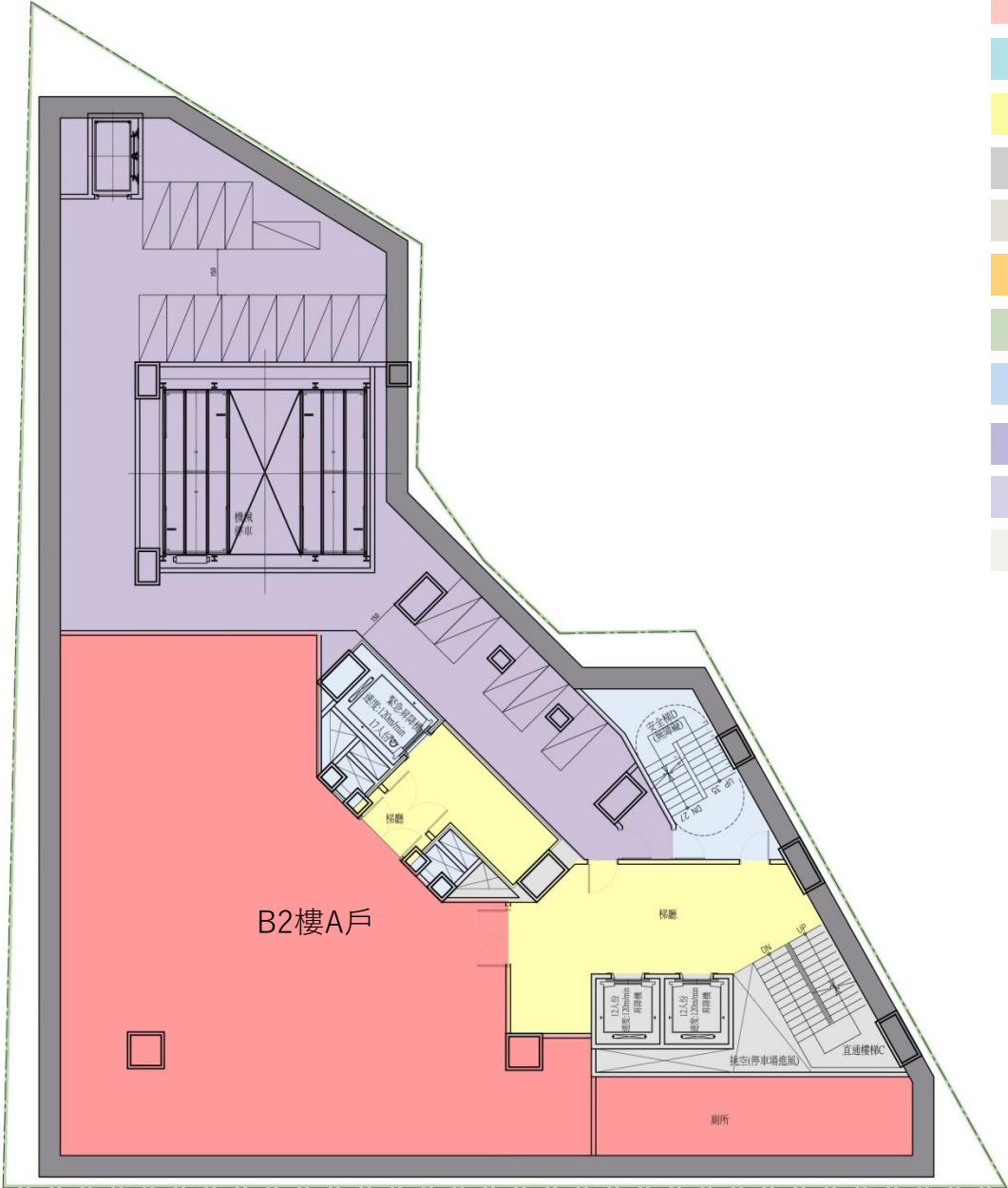
- 商場
- 辦公室
- 梯廳
- 外廊
- 騎樓
- 陽台
- 廁所
- 機電
- 汽車停車
- 機車停車
- 其他



地下三層機車車位
機械汽車位 2輛
機車車位 75輛

B2F平面圖

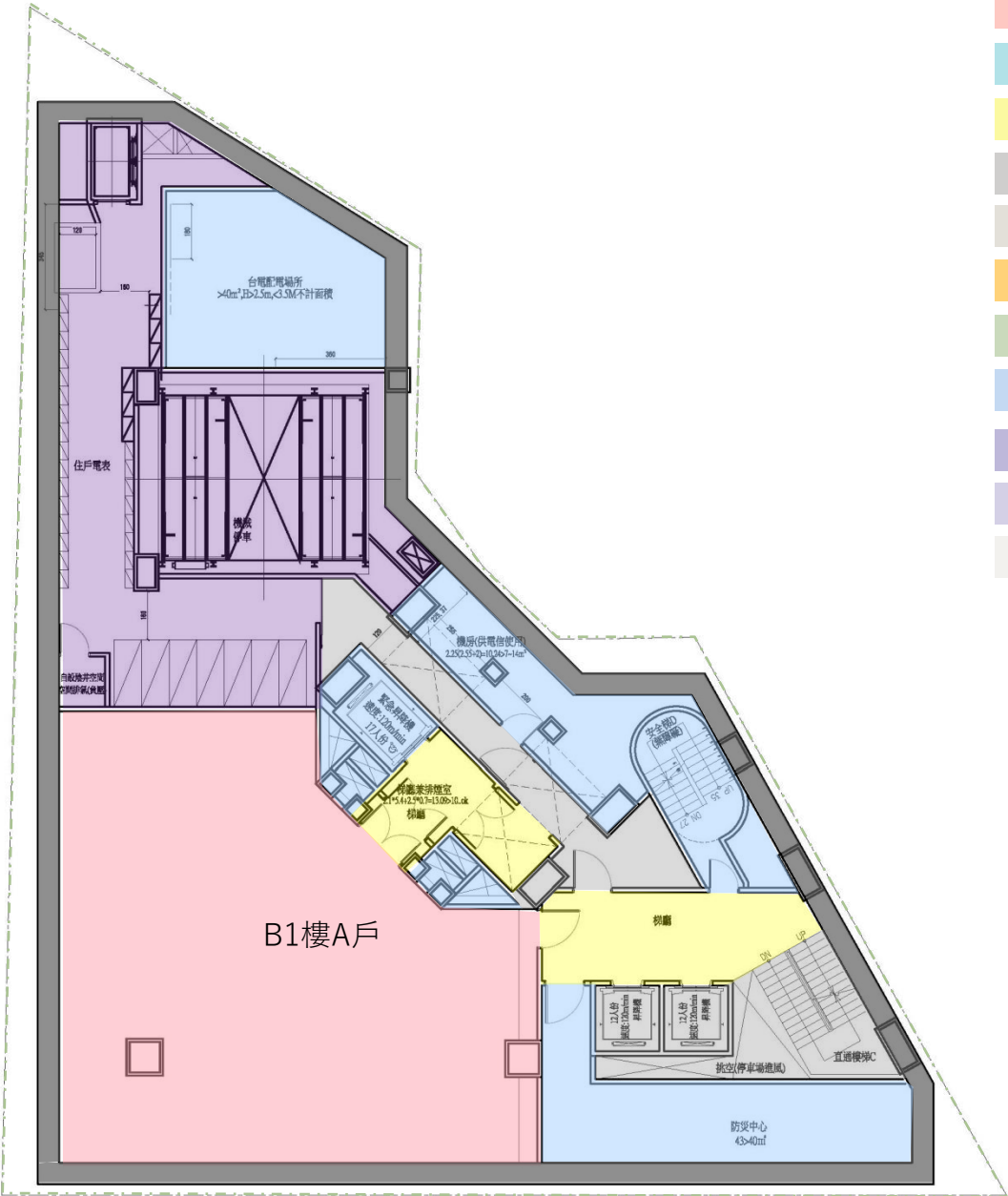
- 商場
- 辦公室
- 梯廳
- 外廊
- 騎樓
- 陽台
- 廁所
- 機電
- 汽車停車
- 機車停車
- 其他



地下二層機車車位
機械汽車位 2輛
機車車位 19輛

B1F平面圖

- 商場
- 辦公室
- 梯廳
- 外廊
- 騎樓
- 陽台
- 廁所
- 機電
- 汽車停車
- 機車停車
- 其他



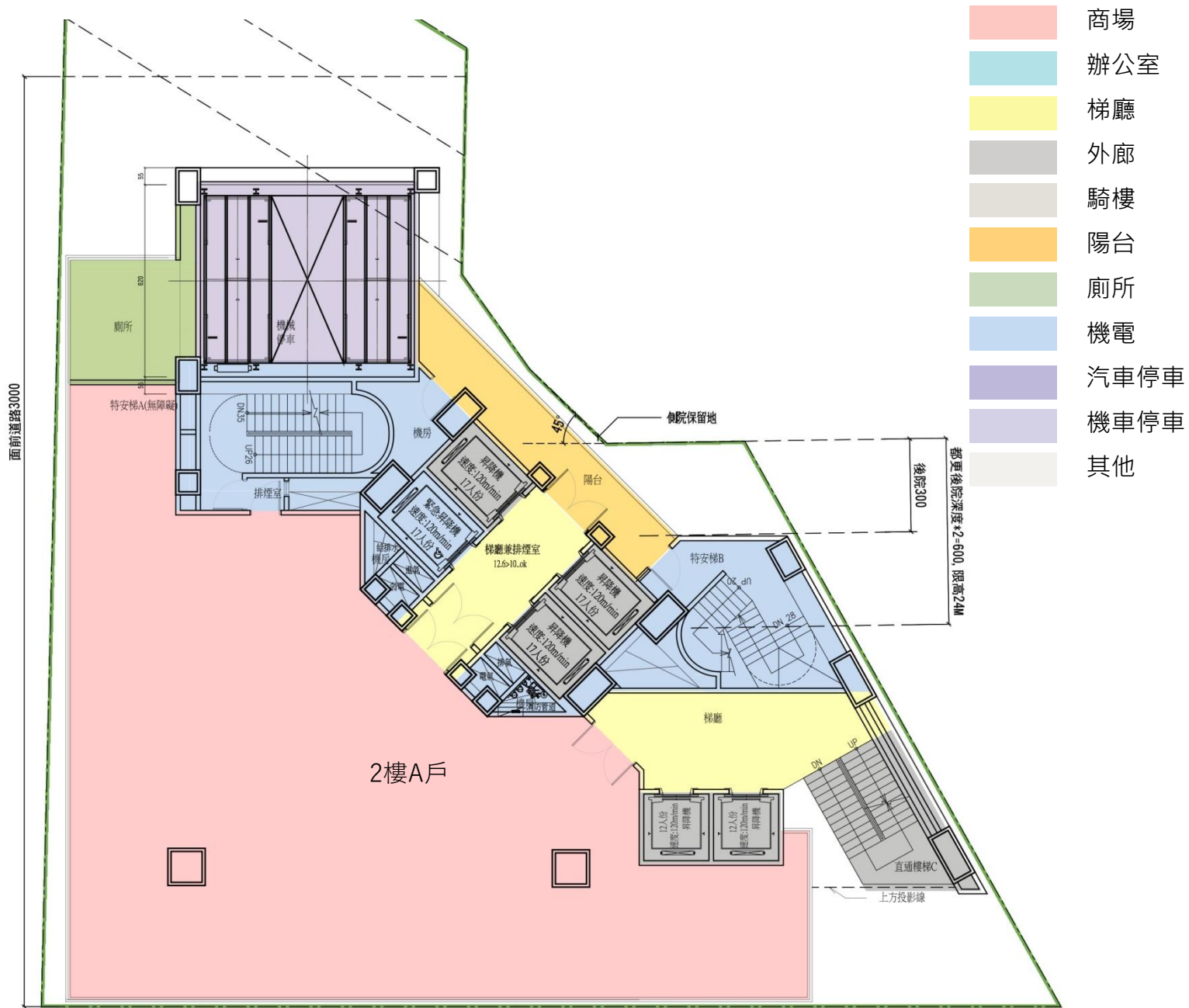
地下一層機車車位
機械汽車位 2輛
機車車位 7輛

1F平面圖

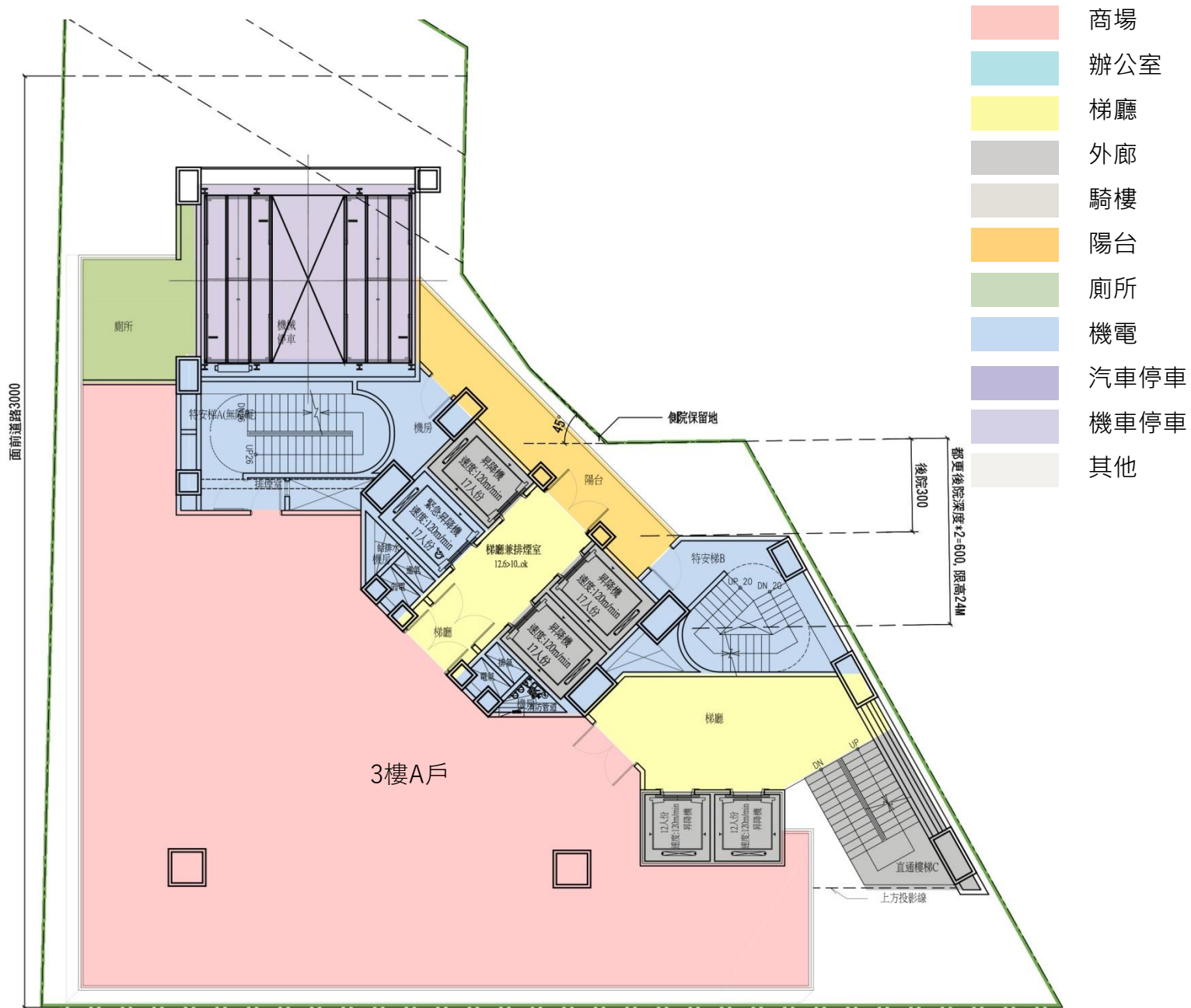


- | | |
|---|------|
|  | 商場 |
|  | 辦公室 |
|  | 梯廳 |
|  | 外廊 |
|  | 騎樓 |
|  | 陽台 |
|  | 廁所 |
|  | 機電 |
|  | 汽車停車 |
|  | 機車停車 |
|  | 其他 |

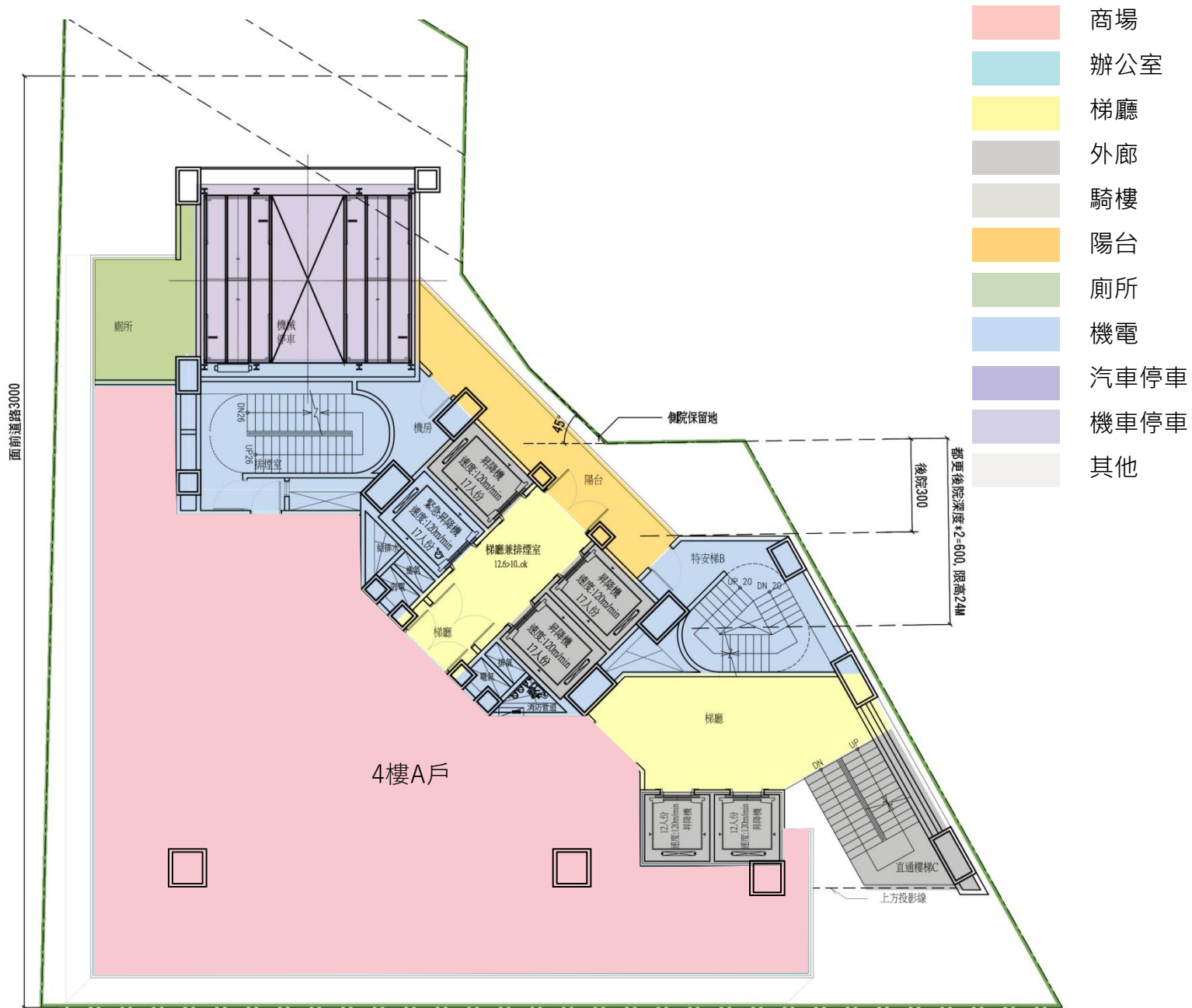
2F平面圖



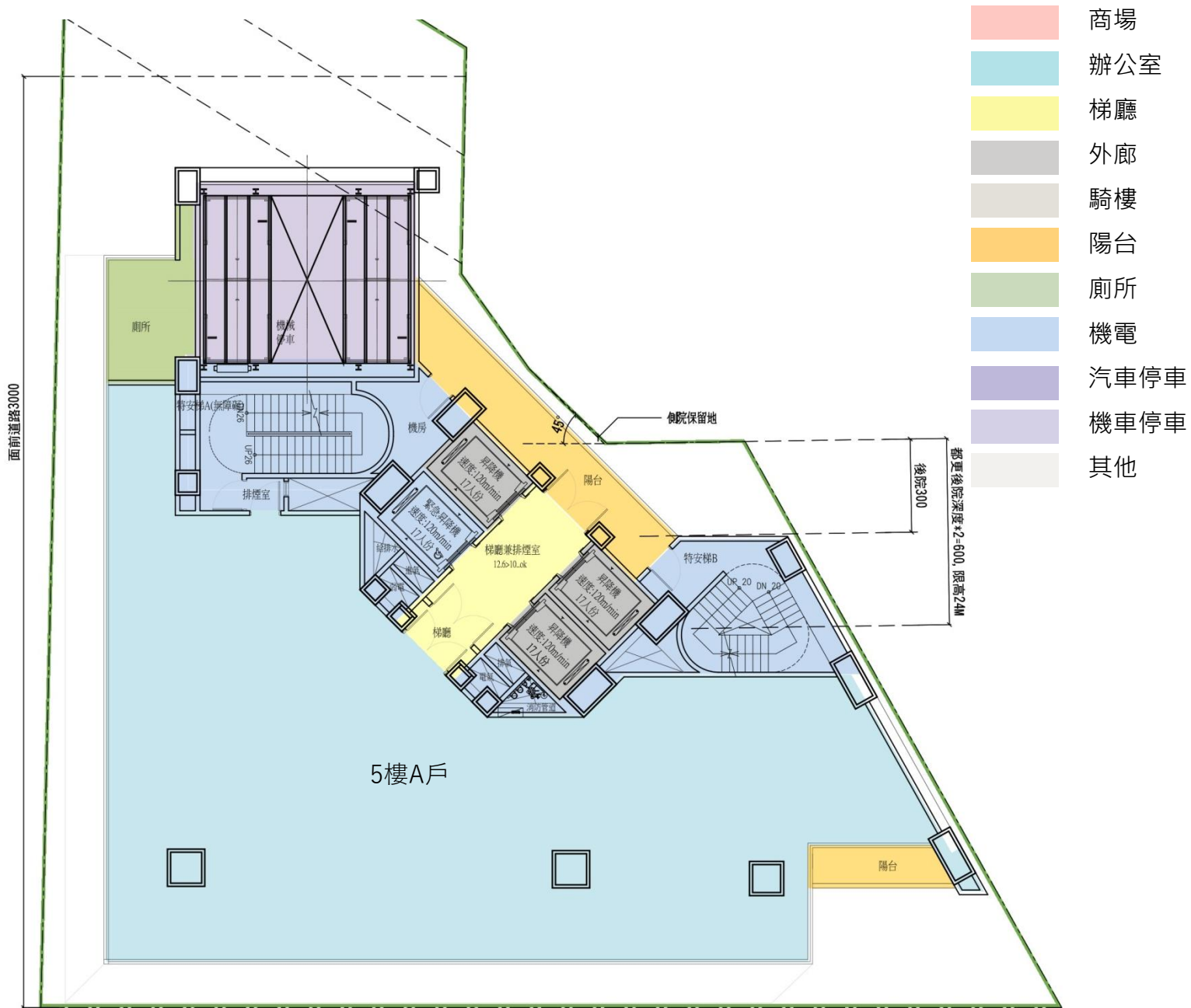
3F平面圖



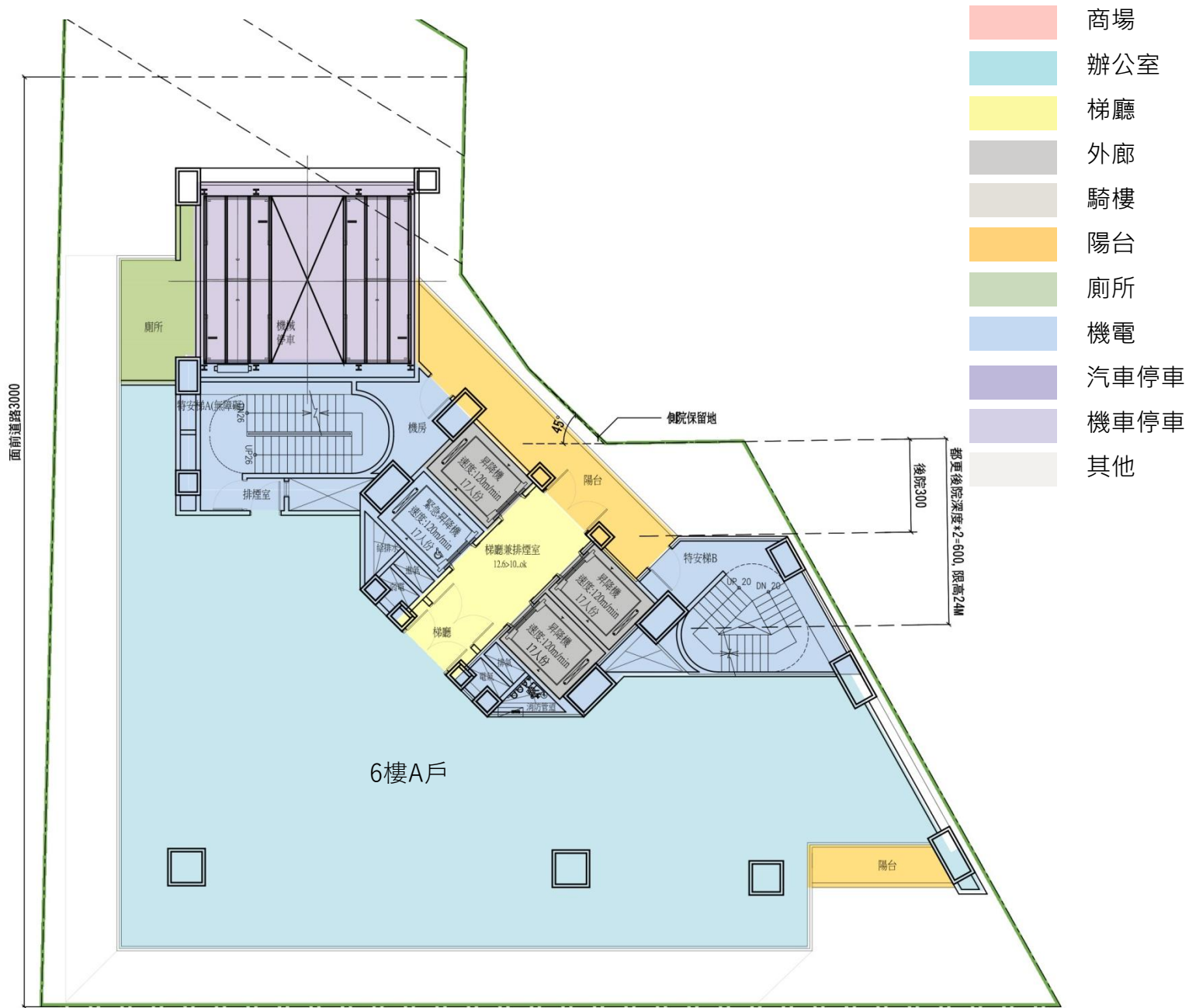
4F平面圖



5F平面圖



6F平面圖



7F平面圖



8F平面圖



9F平面圖



10F平面圖



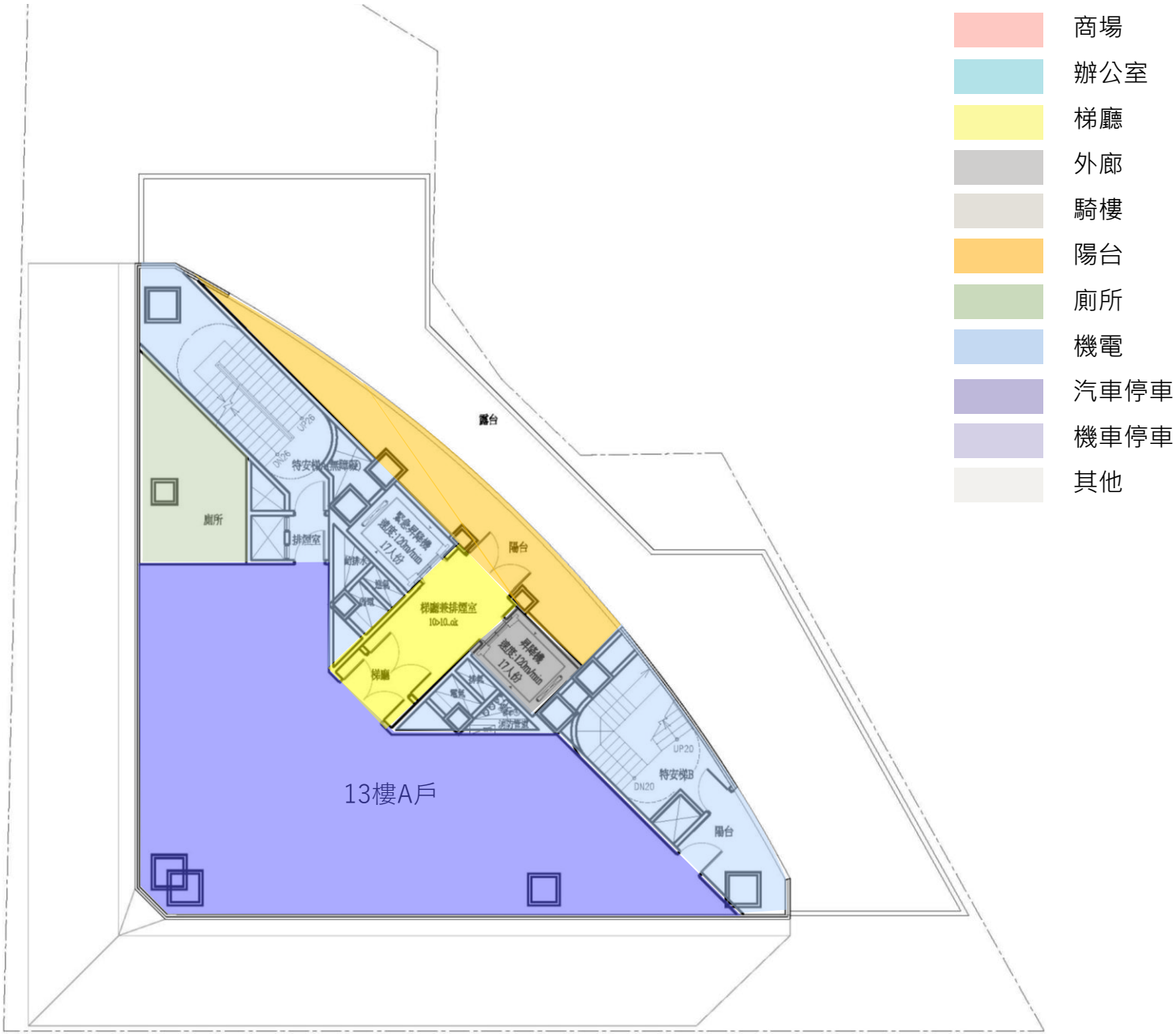
11F平面圖



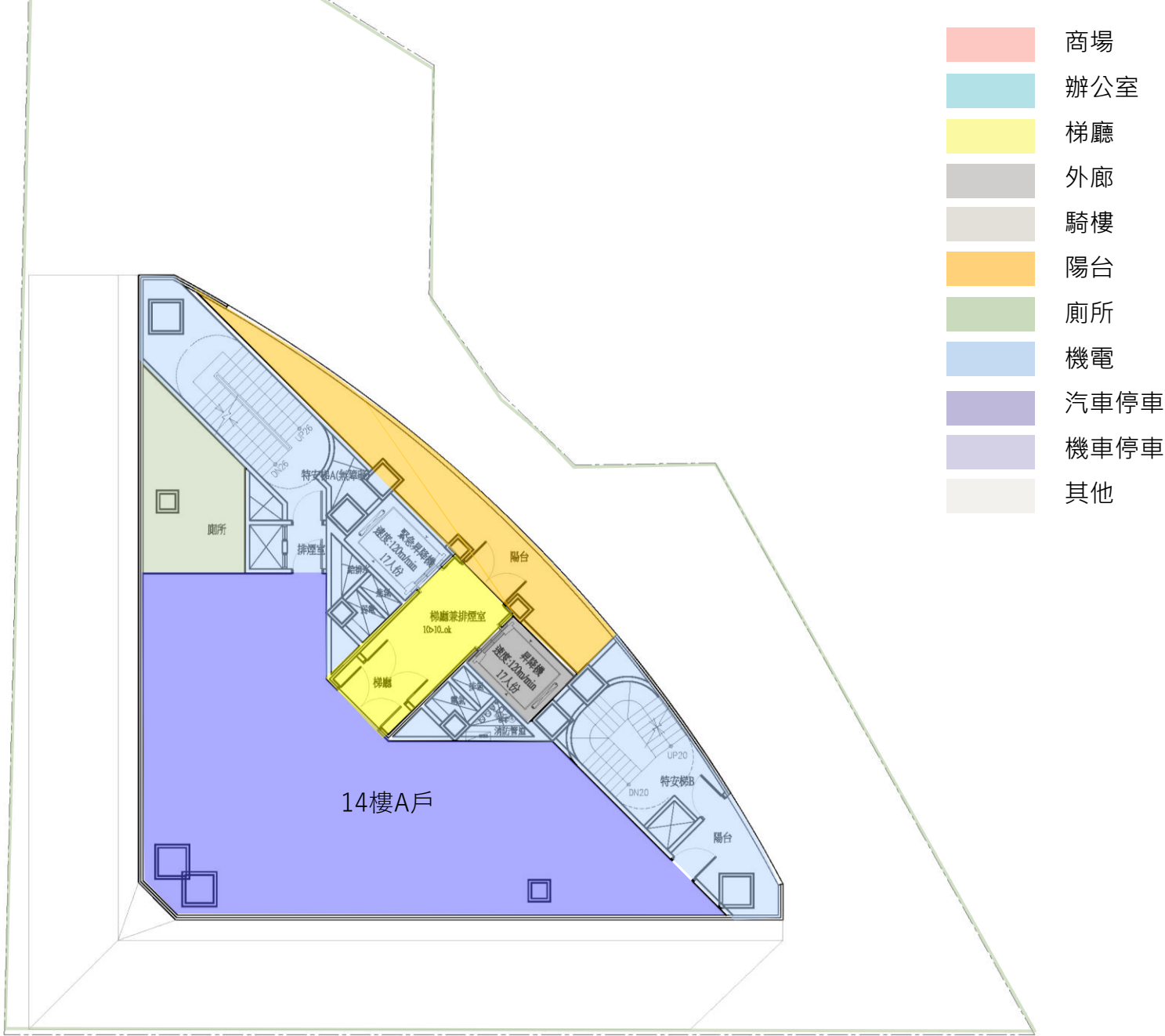
12F平面圖



13F平面圖



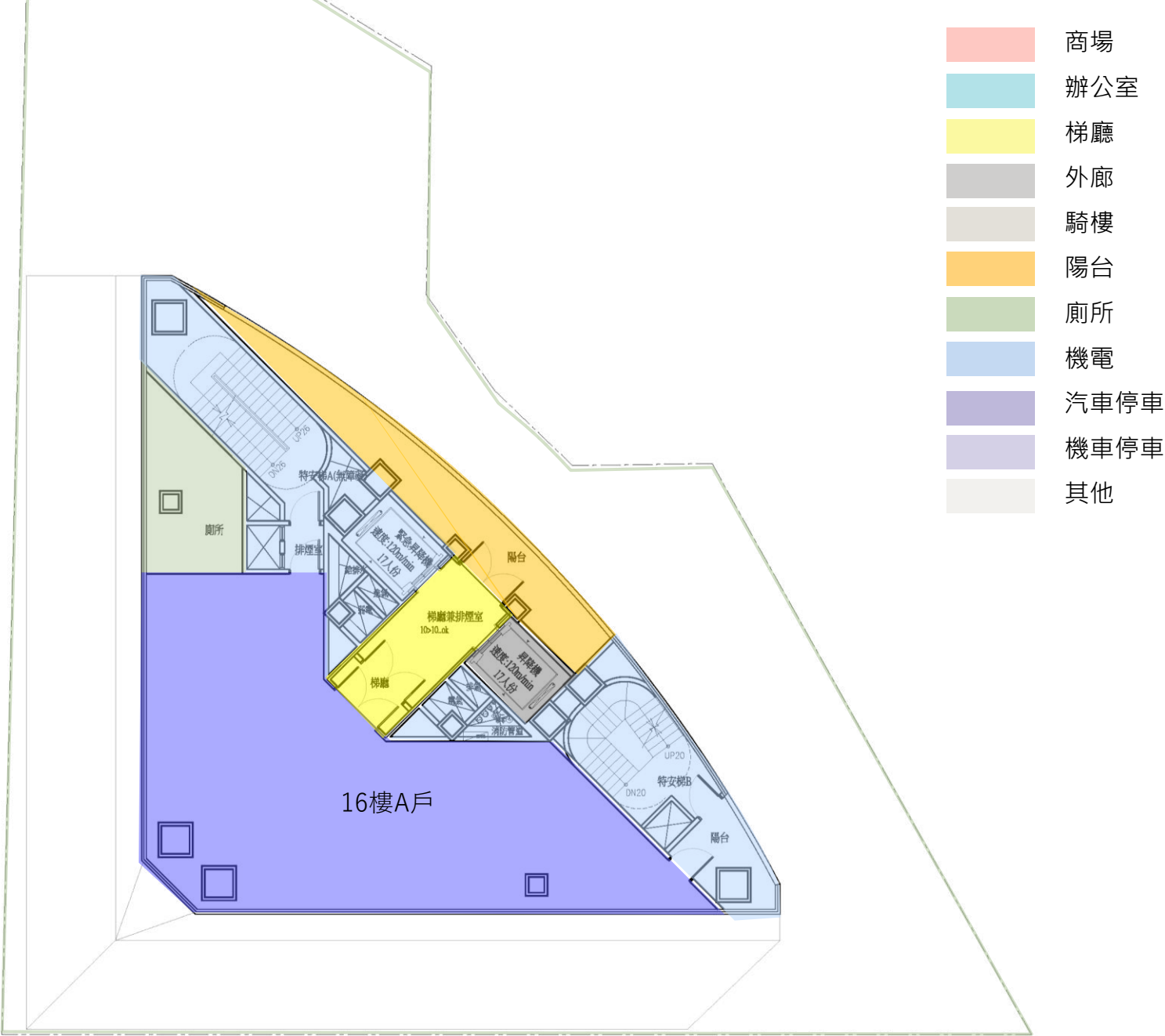
14F平面圖



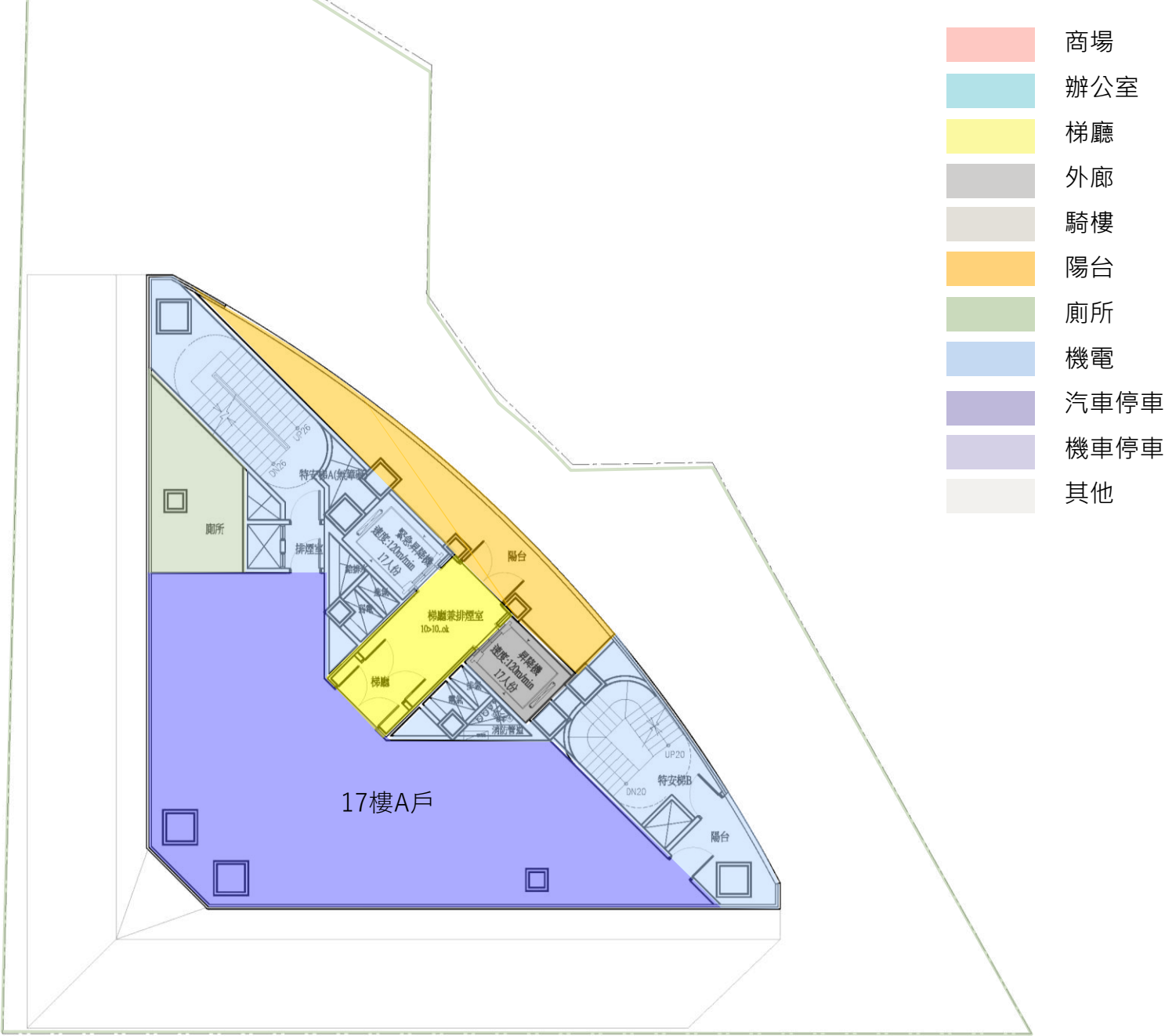
15F平面圖



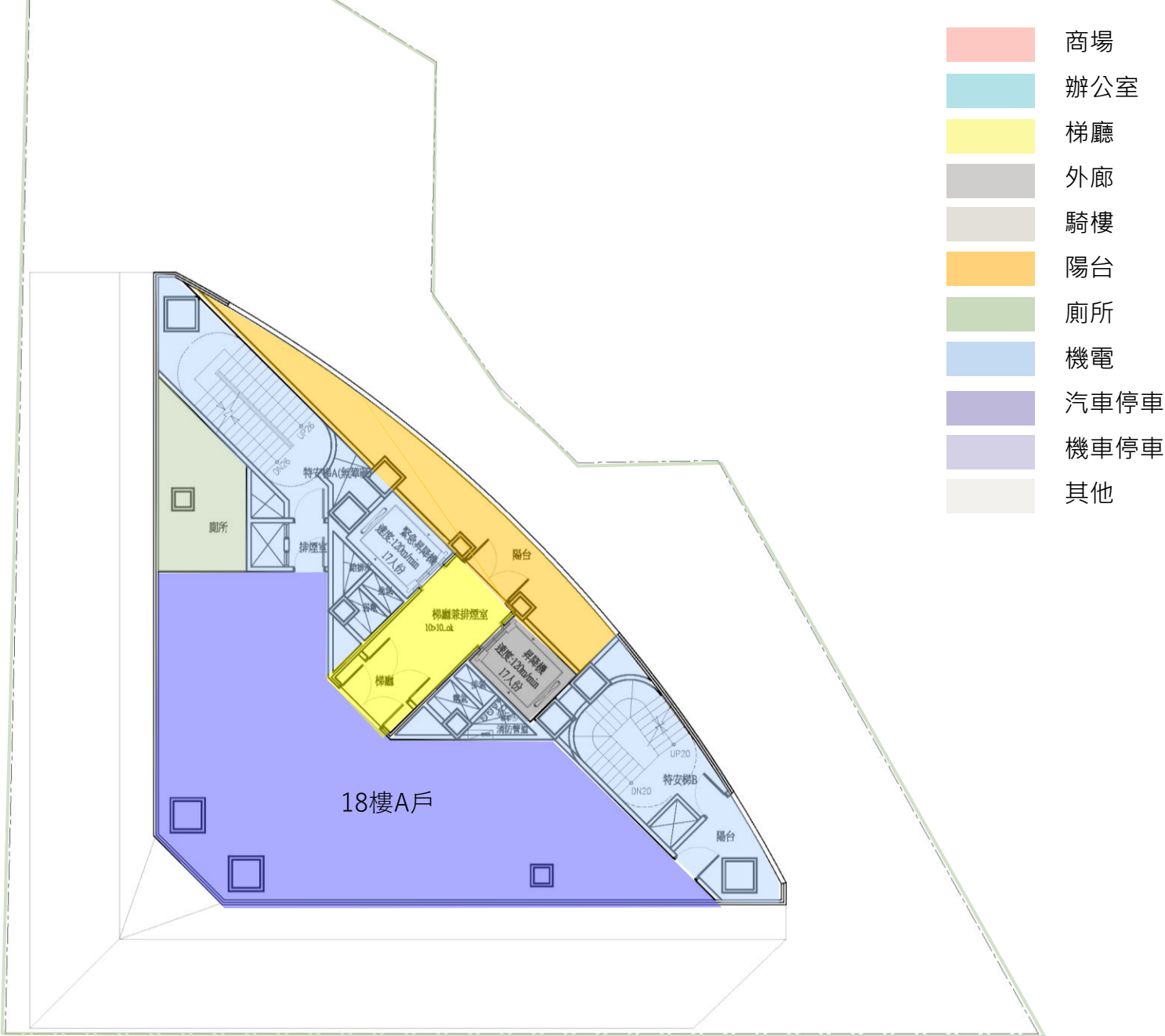
16F平面圖



17F平面圖

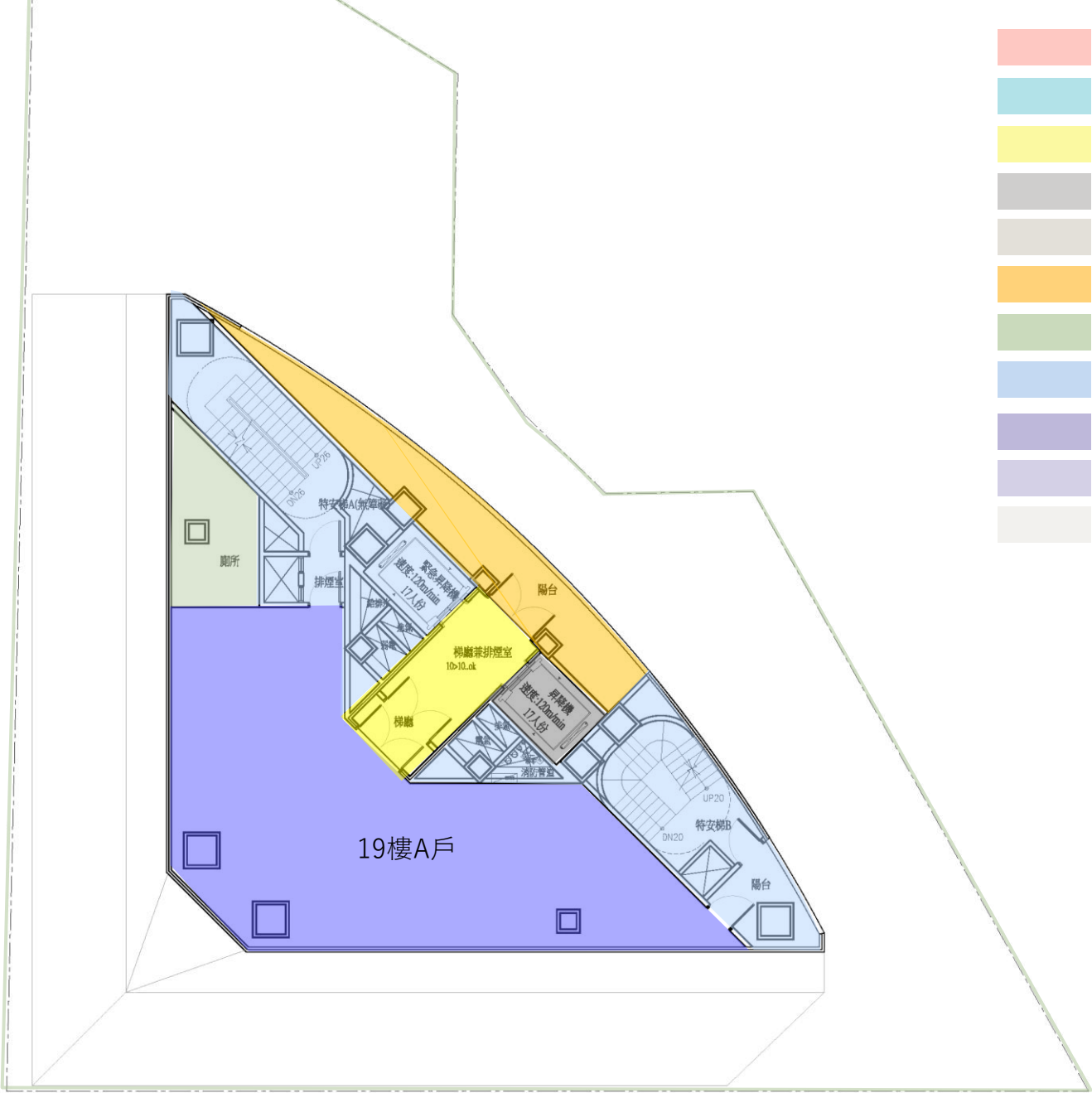


18F平面圖



19F平面圖

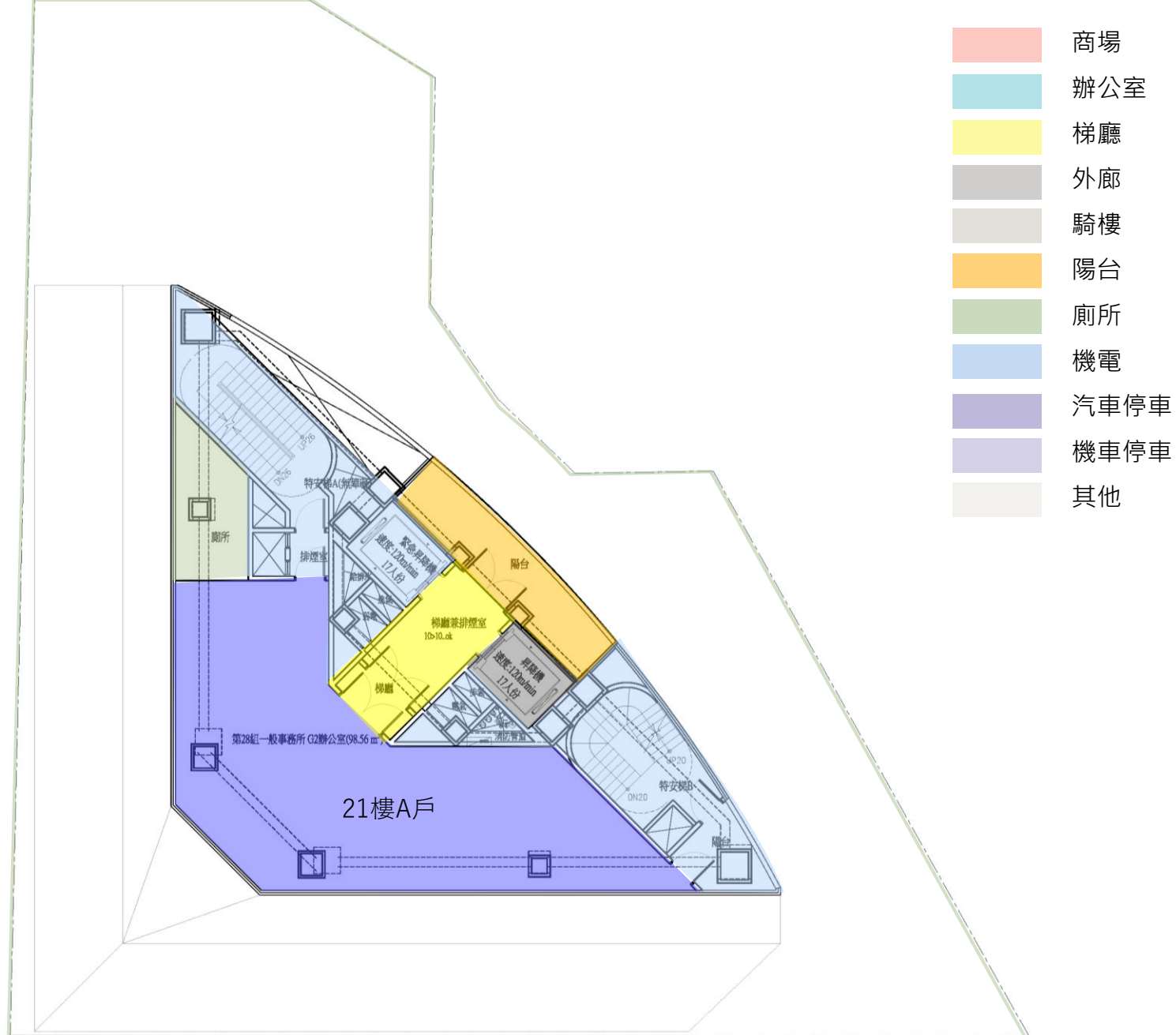
- 商場
- 辦公室
- 梯廳
- 外廊
- 騎樓
- 陽台
- 廁所
- 機電
- 汽車停車
- 機車停車
- 其他



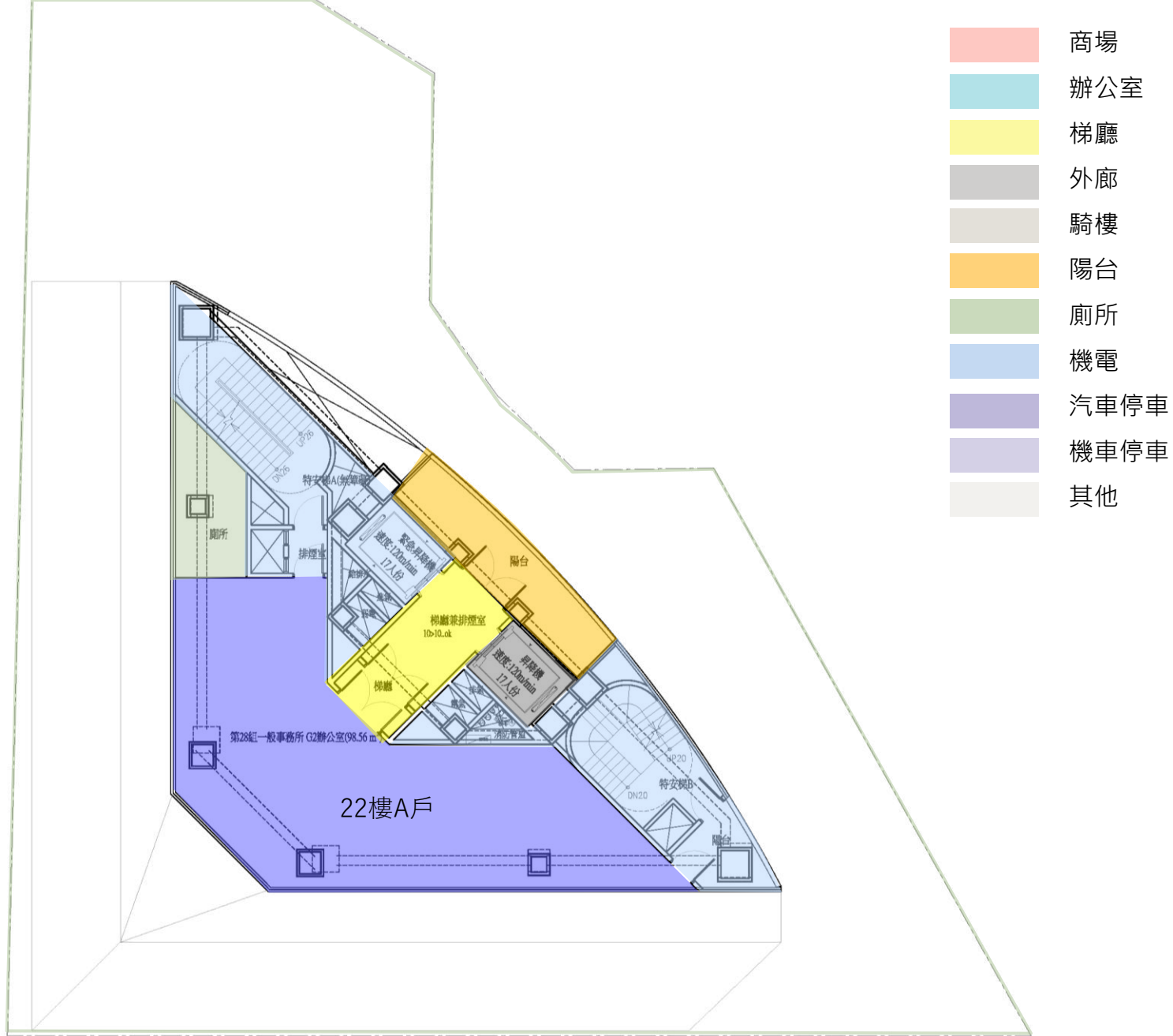
20F平面圖



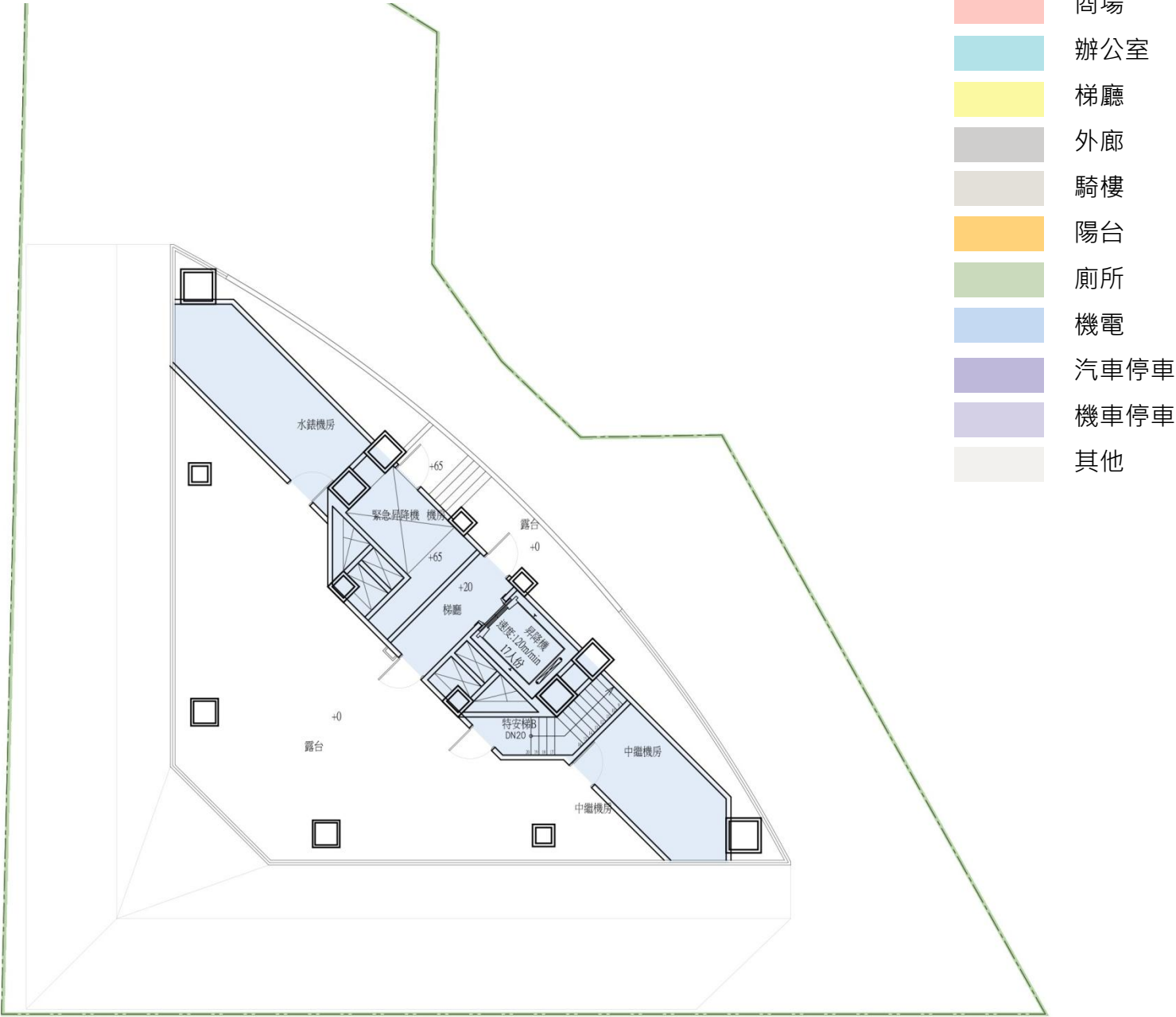
21F平面圖



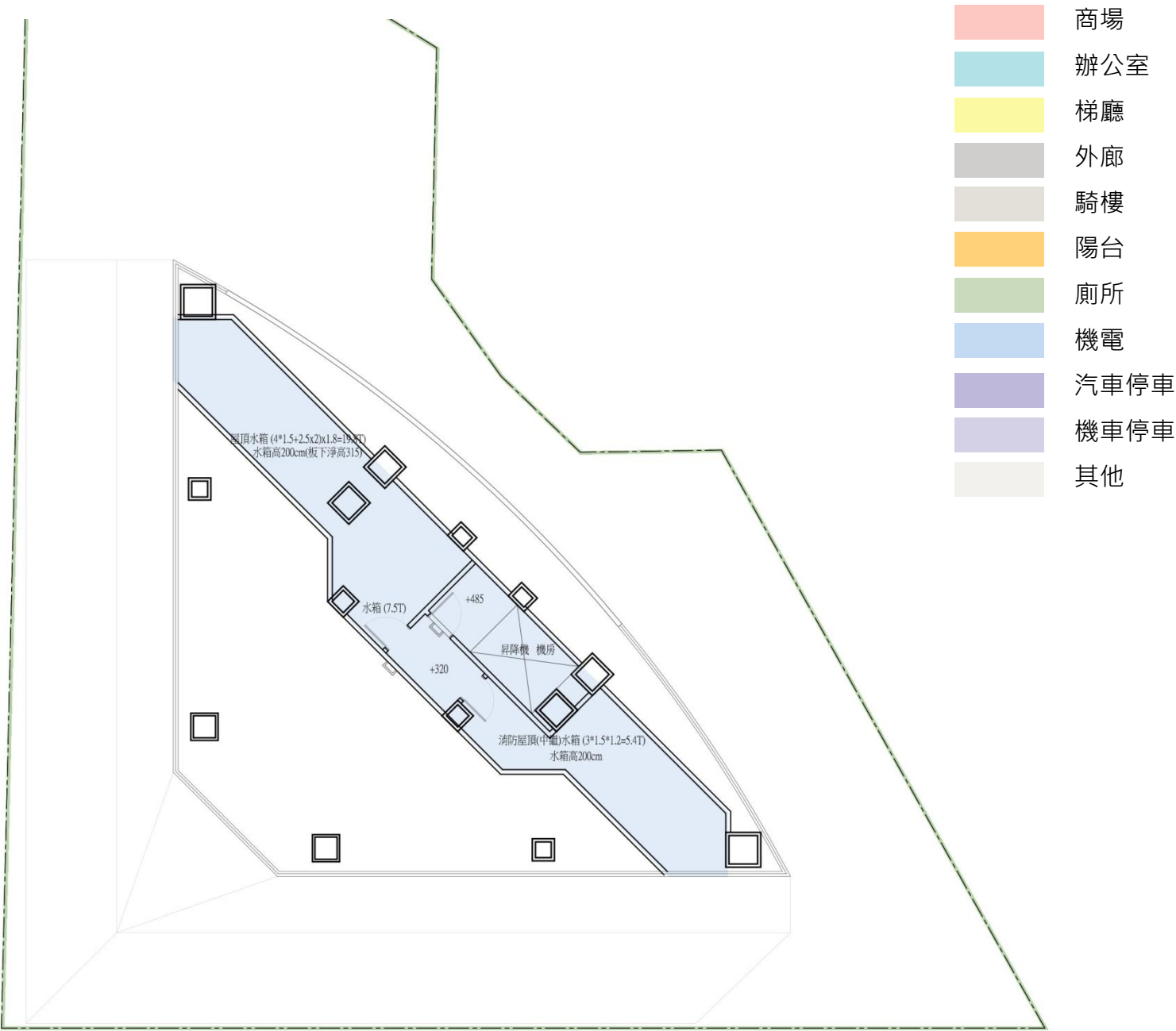
22F平面圖



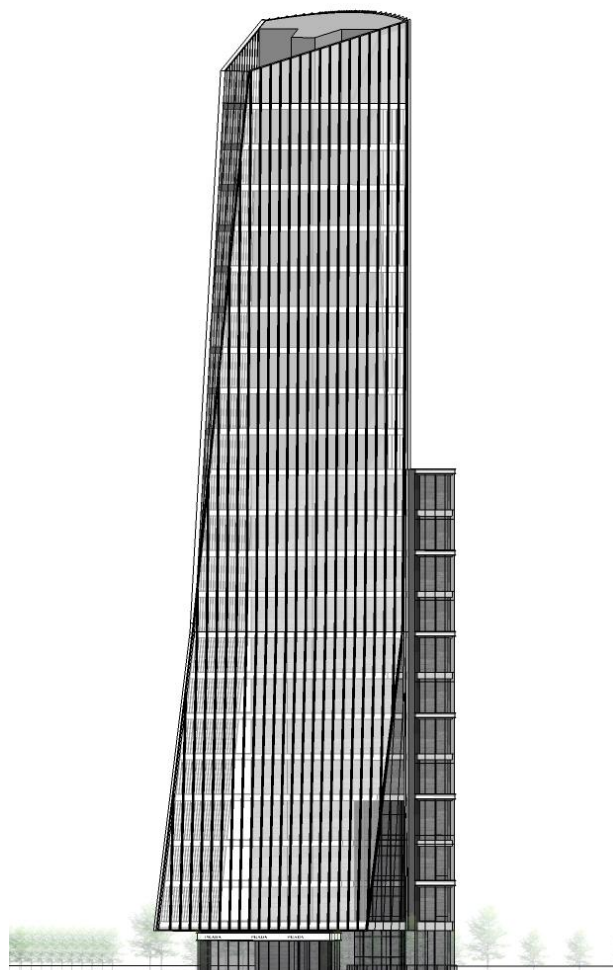
R1F平面圖



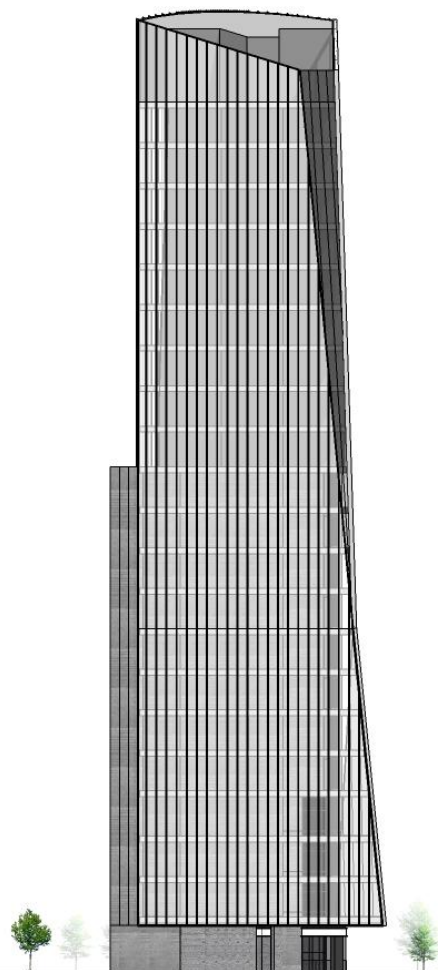
R2F平面圖



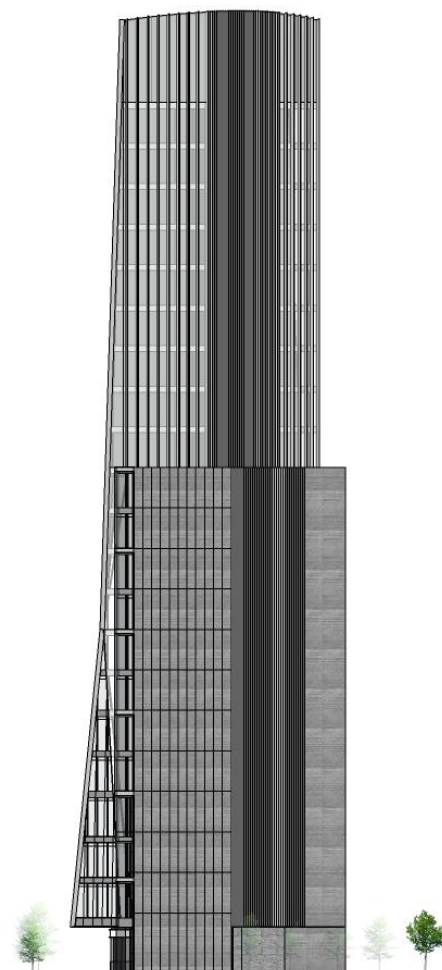
立面圖



南向立面

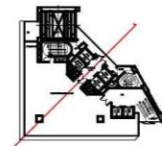
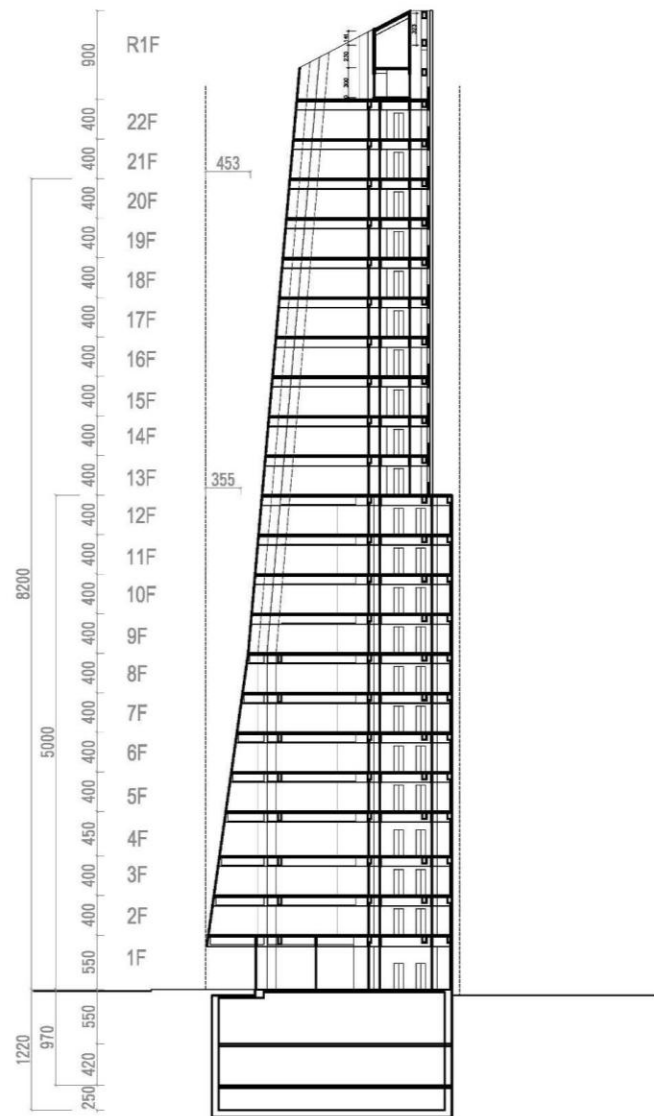
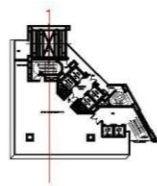
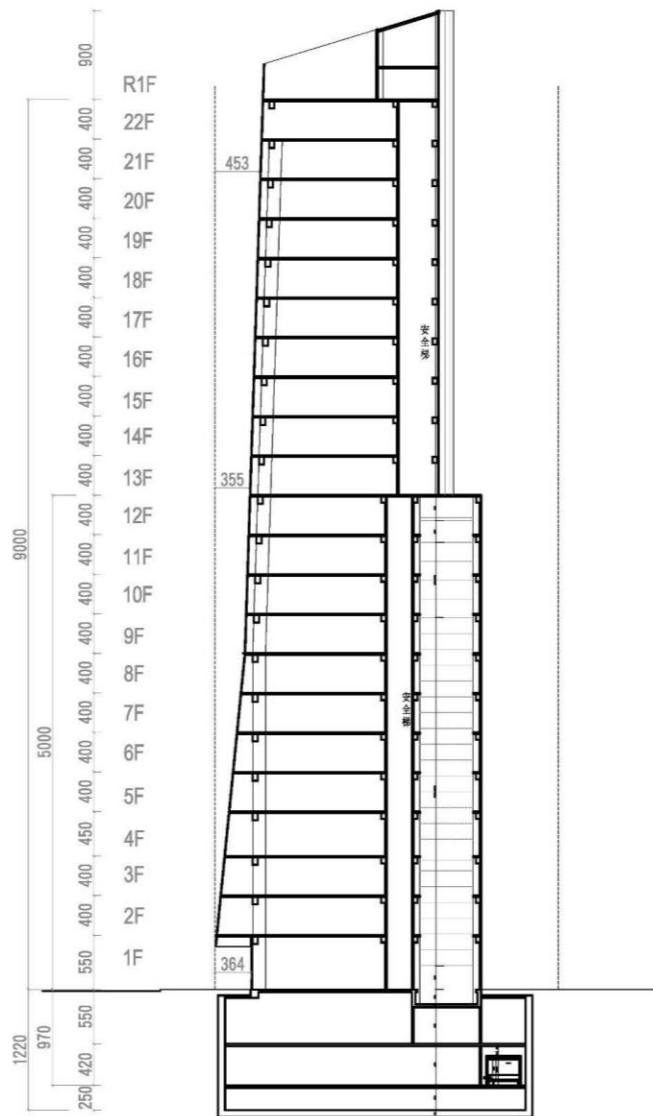


西向立面



東向立面

剖面圖



停車塔設備圖



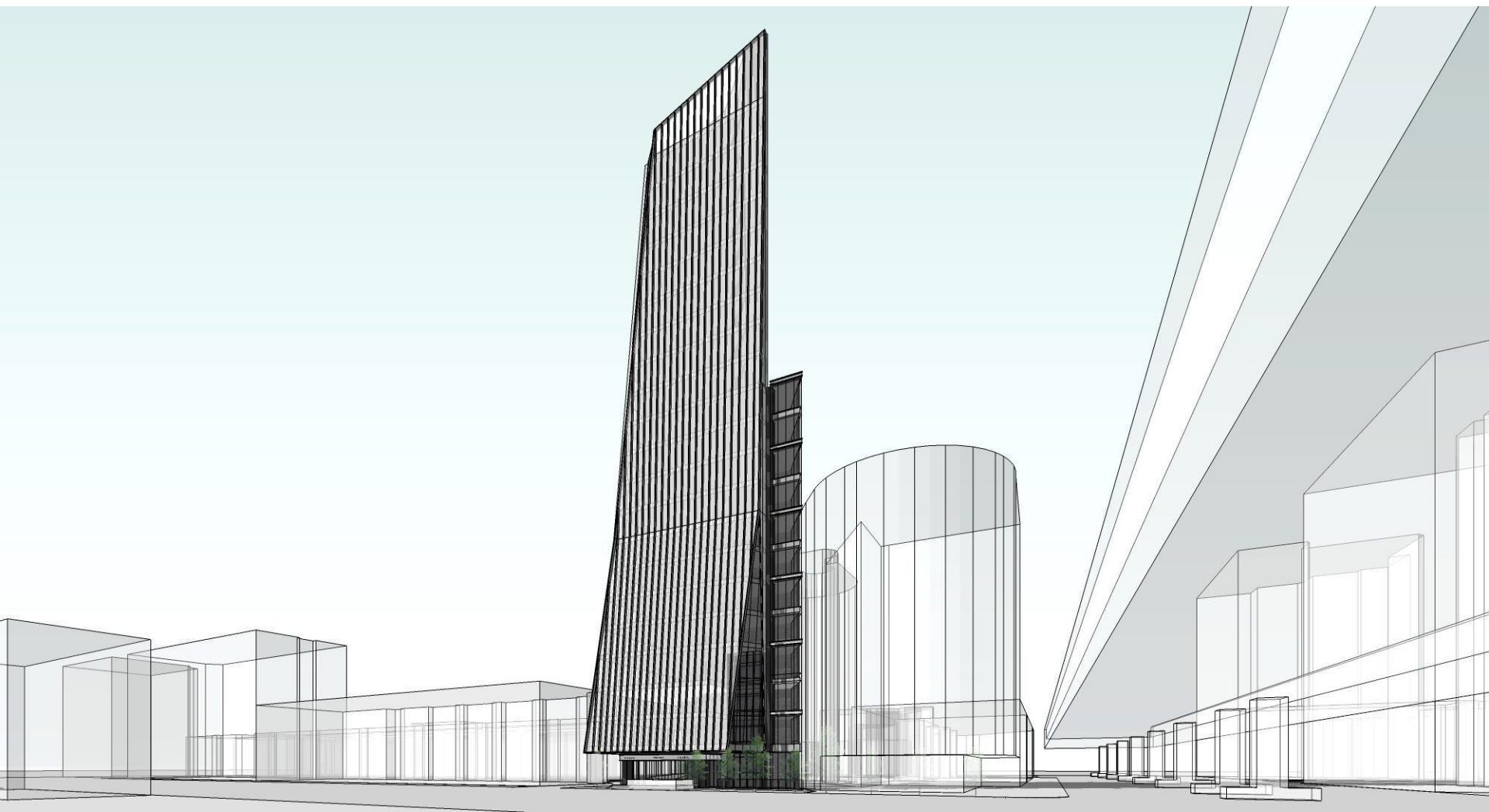




透視圖

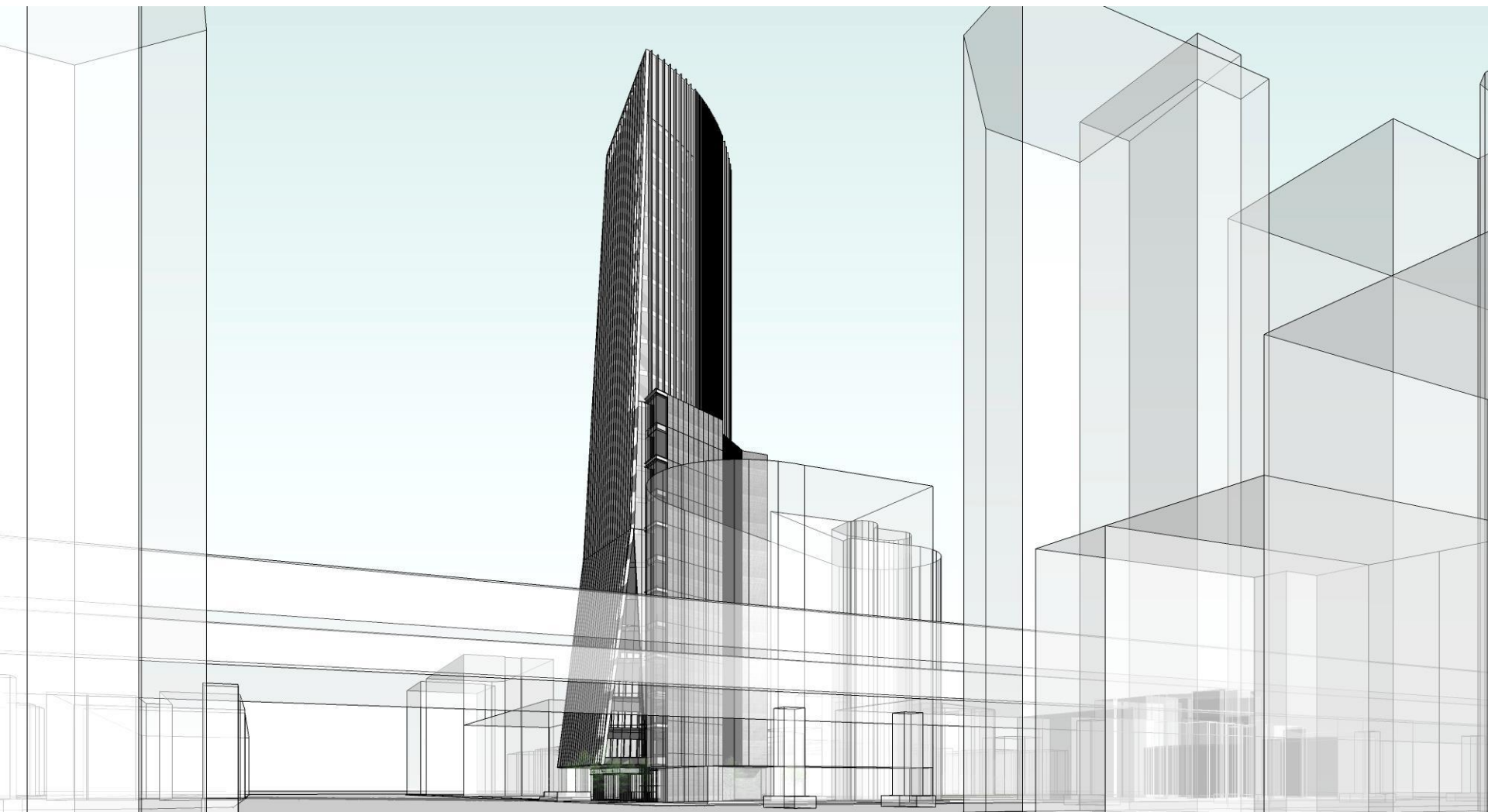


透視圖



透視圖





透視圖





1F景觀配置圖



植栽說明

			
楓香	楓香	台北草	台北草
屬於金縷梅科落葉喬木，葉互生，葉果刺球狀。台灣地處亞熱帶，秋季落葉前平地氣溫仍高，楓葉不易轉紅，俟第一次寒流來襲時因氣溫驟下降葉綠素尚來不及轉化為葉黃素和葉紅素，促使樹葉掉落，所以台灣平地不容易見到楓紅落葉飄零的景象。	屬於金縷梅科落葉喬木，葉互生，葉果刺球狀。台灣地處亞熱帶，秋季落葉前平地氣溫仍高，楓葉不易轉紅，俟第一次寒流來襲時因氣溫驟下降葉綠素尚來不及轉化為葉黃素和葉紅素，促使樹葉掉落，所以台灣平地不容易見到楓紅落葉飄零的景象。	適於溫暖潮濕或海邊砂地，土壤選擇不嚴，乾旱之紅土地，樹陰下均可生長，喜重黏土、耐酸、鹽土壤。喜溫暖濕潤，栽培處日照需良好。種植採播種或草皮鋪植。具耐鹽、耐旱、耐瘠等特性，台灣紅土地地多見野生群落生長，耐蔭性極強，大樹下常見其蹤跡。	適於溫暖潮濕或海邊砂地，土壤選擇不嚴，乾旱之紅土地，樹陰下均可生長，喜重黏土、耐酸、鹽土壤。喜溫暖濕潤，栽培處日照需良好。種植採播種或草皮鋪植。具耐鹽、耐旱、耐瘠等特性，台灣紅土地地多見野生群落生長，耐蔭性極強，大樹下常見其蹤跡。



1F鋪面規劃

燈具圖例

編號	燈具名稱	編號	燈具名稱
L1	 警示燈 (LED)	L2	 下照壁燈 (LED)
圖例		圖例	
數量	1具	數量	8具
照度	7-15 (LUX)	流明	500LM

鋪面材料圖例

編號	鋪面名稱	圖例	防滑材質係數
a1	灰色石材或磚 (透水工法)		C, S, R 值 0.55以上
a2	深灰色石材或磚 (透水工法)		C, S, R 值 0.55以上
a3	深灰色石材或磚 (車道止滑處理)		C, S, R 值 0.55以上

一層平面圖 S=1/200

協助開闢後動線

協助開闢範圍

開闢後動線

