

擬訂臺北市中山區榮星段六小段
440地號等23筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫

自辦公聽會 簡報

實施者：臺北市中山區榮星段六小段440地號等23筆
土地更新單元都市更新會

規劃單位：富築開發股份有限公司

設計單位：黃翔龍建築師事務所

115年10月31日



壹、會議開始

13 : 30

貳、主席致詞

13 : 30 ~ 13 : 35

參、擬訂事業及權利變換計畫說明

13 : 35 ~ 14 : 10

肆、學者專家及居民代表致詞

14 : 10 ~ 14 : 20

伍、詢問與答覆

14 : 20 ~ 15 : 10

陸、散會

15 : 10

- 臺北市都市更新處
- 臺北市中山區松江里 蔣築誼 里長
- 專家學者 莊濰銓 理事長(新北市不動產估價師公會)
- 富築開發股份有限公司
- 黃翔龍建築師事務所
- 高源不動產估價師聯合事務所
- 城大不動產估價師事務所
- 文山不動產估價師事務所

辦理緣起與法令依據

都市更新條例第32條及48條

本案依「都市更新條例」第32條及第48條規定擬訂事業計畫及權利變換計畫，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。

都市更新條例施行細則第8條

舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。前項公聽會之日期及地點，於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村(里)辦公處之公告牌，並應於專屬或專門網頁周知。

都市更新條例第22條

其同意比率已達都市更新條例第37條規定者，得免擬具事業概要，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

公聽會辦理公告及通知方式

土地及合法建物所有權人及其它關係人通知

本案於115年10月19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。

公告張貼

本案於公聽會舉行10日前，將公聽會之日期及地點張貼於里辦公處公告欄。

報紙刊登

本案於公聽會舉行10日前，將公聽會之日期及地點刊登於太平洋日報三日。
(115.10.19~115.10.21)

本案專屬網頁

<https://fedc.com.tw/project/33>

事業計畫內容說明

■ **依臺北都市更新自治條例第12條規定:**經市政府劃定應實施更新之地區，其更新單元劃定基準應符合下列規定之一。但依都市更新條例第七條劃定之更新地區，不受本條之限制：

更新單元劃定基準	評估結果
一、為完整之計畫街廓者。	符合
二、街廓內面積在二千平方公尺以上者。	-
三、街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。	-
四、街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。	-
五、跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。	-

更新單位周邊區位關係

榮星
440

更新單元坐落街廓位於民權東路二段、建國北路二段、民生東路二段及松江路所圍區域，周邊為中山區成熟發展之住商混合街區。

更新單元周邊主要聯外道路系統為民權東路二段及建國北路二段，並鄰近松江路、民生東路二段等重要聯外幹道。

更新單元周邊主要聯外道路系統為民權東路二段及建國北路二段，並鄰近松江路、民生東路二段等重要聯外幹道。

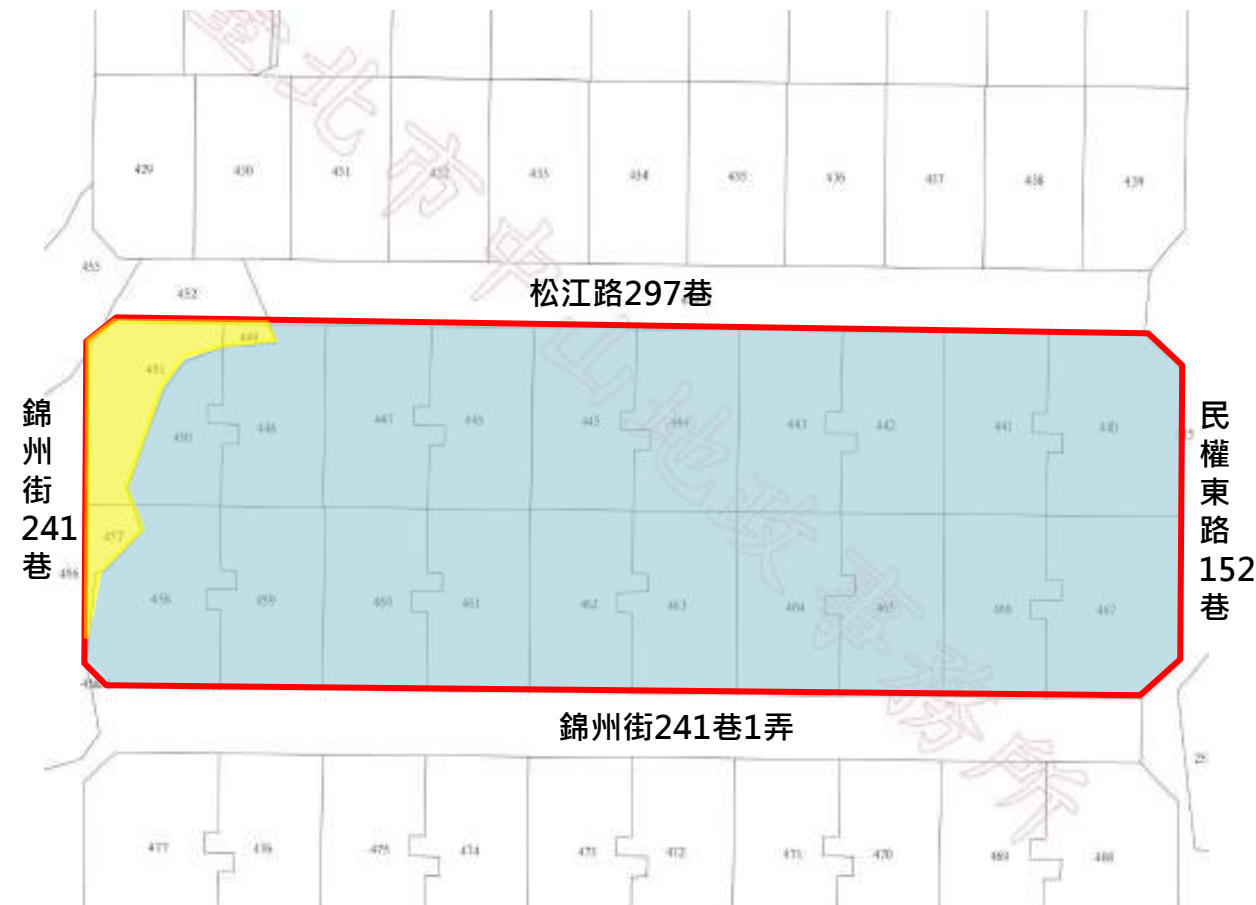
更新單元周邊鄰近錦北公園、松錦公園、榮星公園等公園綠地，並有大同高中、臺北大學建國校區等文教設施，另鄰近中山行政中心、中山地政事務所及行天宮等公共及生活服務設施。



更新單位範圍、面積及權屬

榮星
440

本案更新單元範圍包刮台北市中山區榮星段六小段440、441、442、443、444、445、446、447、448、449、450、451、457、458、459、460、461、462、463、464、465、466及467地號共10筆土地，面積為3,457m²，449、451及457地號為公有。



土地權屬	土地面積(m ²)	比例	人數(人)	比例
公有土地	153	4.43%	1	1%
私有土地	3304	95.57%	99	99%
合計	3457	100%	100	100%

更新單位範圍現況照片

榮星
440



»事業計畫同意書簽屬

榮星
440

■ 請出具同意書以利提送都市更新事業計畫

- 一、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
- 二、若有誤請直接修改並於修改處加蓋所有權人印章

擬訂臺北市中山區登星段六小段440地號等23筆土地都市更新事業計畫同意書

本人/同意書由/為實施者申請之「擬訂臺北市中山區登星段六小段440地號等23筆土地都市更新事業計畫」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐改建、修繕

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率：(請填明所有權人姓名)

☐權利價值分配方式填報：

☐按都市更新事業計畫或權利變換計畫規定：
所有權人應得分配之權利價值比率： %。

☐按都市更新事業計畫或權利變換計畫規定：
所有權人應得分配比率： %。

☐除協議合建或其他方式外實施(請填明所有權人姓名)：
二、所有權人與實施者之合建契約或合建方式合意。
三、分配比率： %。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

權利範圍			
地號			
小段			
段別			
土地面積(㎡)			
權利範圍			
應分面積(㎡)			

(二)建物

座落			
建物門牌號			
地號			
小段			
段別			
建物坪數(㎡)			
本建物應分面積(㎡)			
同意應分面積(㎡)			
面積(㎡)			
權利範圍(㎡)			
應分面積(㎡)			
應分面積(㎡)			
應分面積(㎡)			

三、同意書人(本人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：
中華民國 111 年 11 月 11 日

同意書人(本人或代理人)：

統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：
中華民國 111 年 11 月 11 日

四、注意事項：

1.本人已知悉都市更新事業計畫內容，並同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫」使用，禁止移作他用。

2.如非同意書人應填報行為代理人，須由合法代理人共同簽署；如非同意書人應填報行為代理人，須由合法代理人簽署；並檢附相關證明文件。

3.應得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，其占更新前之土地及建物權利價值，扣除共同負擔範圍之比率計算之。

4.權利價值分配比率：更新前之土地及建物權利價值，扣除共同負擔之範圍，其占更新前之土地及建物權利價值之比率計算之。

5.公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於其同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出異議，並請和會調解。

6.注意事項1、4尚經各該都市更新及爭議處理委員會、實施者組和主管機關核定公告實施為準。

7.本同意書經立同意書人及實施者雙方協議，經簽署後，由實施者本局主管機關中區服務處、本同意書人及實施者。

8.依據都市更新條例第37條規定，所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於其同意書時，得於公開展覽期滿前，向實施者提出異議。

- 一、此欄位應由所有權人親自簽名及蓋章。
- 二、請填寫統一編號(即身分證字號)、聯絡地址、電話等資料與簽署日期。

»事業計畫同意比例

榮星
440

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總 (A=a+b)	3,457	100	7,857.87	99
公有(a)	153	1	0	0
其他私有 (b=A-a)	3,304	99	7,857.87	99
排除總和(c)	20.5	1	46.03	1
計算總和 (B = b-c)	3,283.5	98	7,811.84	98
同意數(C)	2,499.94	76	6,066.89	76
同意比率(%) (C/B)	76.14%	77.55%	77.66%	77.55%
法定同意比(%)	75%	75%	75%	75%

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。

一、改善居住條件與生活環境

1. 透過拆除既有老舊建築，並依土地所有權人及居民實際使用需求，重新規劃建築配置與空間機能。
2. 建築物臨計畫道路側適度退縮，設置無遮簷人行步道，提供連續、舒適且安全的通行空間。

二、增加綠化設計並優化都市景觀

1. 結合地方發展特色及周邊環境條件，進行整體景觀與植栽規劃，提升街區整體視覺品質。
2. 導入綠建築規劃理念，兼顧環境友善、節能減碳及永續使用，打造符合現代需求的新建築環境。

三、提升消防安全與防救災能力

1. 藉由都市更新重建，改善現有建築老舊、窳陋及結構安全不足等問題，並依現行建築及消防相關法規進行設計，以強化建築物防火、耐震及居住安全性能。
2. 規劃適當的開放及緩衝空間，改善都市防救災動線，降低救災死角，提升更新範圍內的災害應變與救援效率。

四、提升都市更新之公共效益

1. 整合人行與車行動線，完善通行空間及無障礙環境，提升居民日常通行的便利性與安全性。
2. 改善既有建築老舊及環境雜亂所造成的市容問題，進一步提升更新地區的居住品質、環境景觀及整體都市形象。

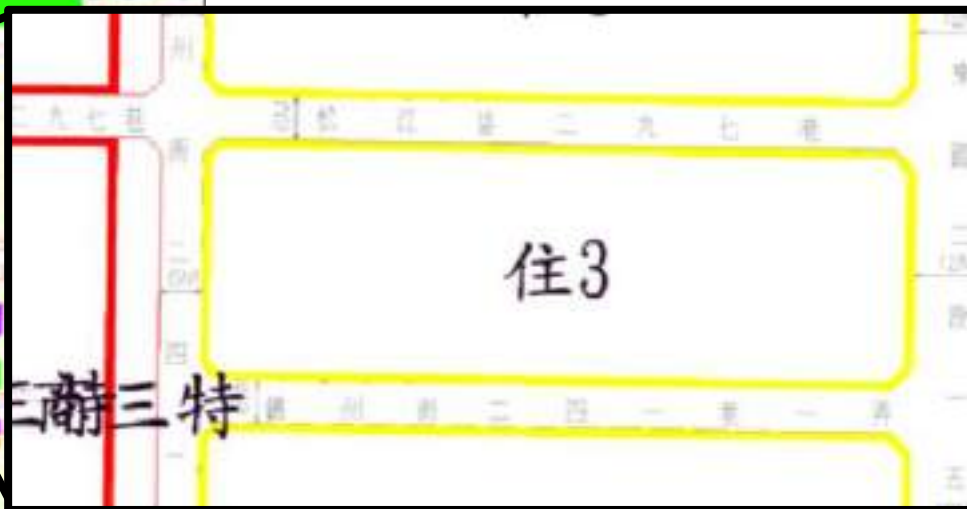
■ 臺北市中山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案 (110.11.18府都規字第11030912831號)



土地使用分區：
第三種住宅區

建蔽率：45%

容積率：225%



» 申請容積獎勵項目及額度

榮星
440

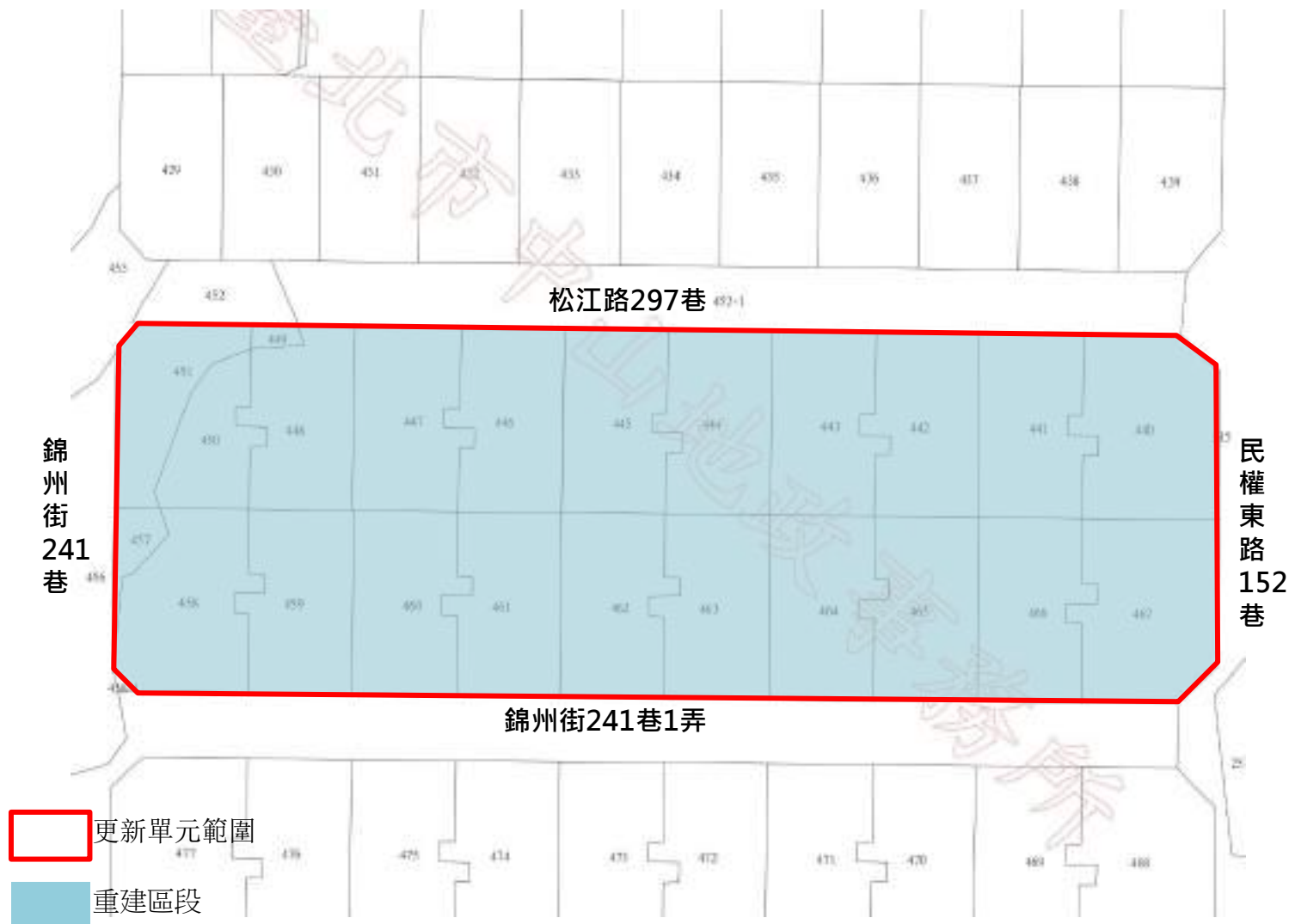
建築容積獎勵項目						
內政部都市更新 建築容積獎勵辦法	條號	項目			申請額度(m²)	百分比
	§06	主管機關通知結構堪慮應拆除			618.75	7.95%
	§10	綠建築(銀級)			466.7	6%
	§11	智慧建築(銀級)			466.7	6%
	§13	耐震設計			777.83	10%
	§14	時程獎勵			388.91	5%
	§15	規模獎勵			871.16	11.2%
	小計			3,590.05	46.15%	
臺北市都市更新 法 建築容積獎勵辦法	建築設計	二	達法定雨水貯留量二倍以上		77.78	1%
		四	符合都更審議會歷次會議通案重要審議原則		233.35	3%
	促進都市更新(二)		四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯及法定停車位低於戶數7/10者		154.69	1.99%
	小計			465.82	5.99%	
	都市更新容積獎勵合計(a)				3,889.13	50%
防災型都更(擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案)(b)				2,320.30	29.83%	
容積移轉(c)				1,568.82	20.17%	
容積額度核算(a+b+c)				7,778.25	100%	

※ 本案都市更新容積獎勵額度，應依臺北市都市更新及爭議處理審議會審定公告為準，
本表僅供參考！

» 處理方式及區段劃分

榮星
440

■ 本案更新單元擬採「**重建**」方式實施，全區劃分為一個**重建區段**。



■ 實施方式

本都市更新事業計畫以「**權利變換**」方式實施。

■ 經費分擔原則

- ◆ 本案實施者為都市更新會，經費來源為所有權人以更新單元土地及更新後建築物設定抵押，由更新會代表向銀行進行重建融資，據以支付各項重建成本，並以出售權變選配後餘屋之收益，償還重建融資。
- ◆ 所有權人依實際分攤重建融資之比例，攤分更新後結算之實際損益。
- ◆ 實施者依「臺北市協助民間推動都市更新事業經費補助辦法」請都市更新相關之都市更新規劃費用補助。

■ 選配原則

1.本規則相關用語解釋補充明如下：

- (1).選配:申請分配後更新單元或車位。
- (2).增選:申請分配更新後單元數量多過於更新前持有單元數量。
- (3).應分配權值：應分配之權利價值，即依更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額。
- (4).找補金額：請分配更新後單元之價值高過於應分配權值時，所要繳納現金差額。
- (5).超選：請分配後單元之價值高過於應分配權值時，須經實施者同意另為選配部分。

2.基本原則

- (1).一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原區位及原位次優先選配。
- (2).實際申請之房屋單元及車位價值合計以不超過應分配權利價值之105%為原則。超過應分配權利價值之105%部分，視為超額選配，超額選配之申請，除需與實施者協議外，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限。
- (3).欲增選更新後戶數者或應分配權值未達最小分配面積單元者欲超選者，須於實施者通知期限內與實施者協議；且不併同抽籤處理。

■ 選配原則

3.房屋選配原則：

- (1).符合「基本原則」前提下以更新前1戶房屋單元選配更新後1個房屋單元為原則，但應分配價值較高足以選配2個房屋單元以上者，經與實施者協商同意者，不在此限。
- (2).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應分配價值達最小分配面積單元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。
- (3).更新前原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。
- (4).若所有權人屬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，其應分配價值扣除實際選配單元價值後，應繳納之差額價金應不得超過應分配價值5%為原則，若超過應與實施者協商後為之。
- (5).所有權人屬應分配價值未達最小分配面積單元價值，若未於期限內提出合併分配者，視為不能參與權利變換分配，以發放更新前權利價值之現金補償方式辦理。

■ 選配原則

4.停車位選配原則：

- (1).以更新前1個房屋單元以選配1個停車位為原則，如更新後權利價值選配房屋單元後不足選配車位單元時，則無需選配車位單元。
- (2).若涉及同一車位有二人以上申請分配時，由符合「基本原則」之所有權人得優先分配，實施者將通知並協調更換選配停車位單元，若協調不成，將以公開抽籤方式，由抽中者選配，未中籤者則應在不影響其他所有權人已選配停車位單元下，選配其他無人選配之停車位單元。

■ 合法建築物之補償及安置

(1).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及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4項規定，由實施者委託專業估價者查估後評定之。

(2).有關本案更新期間現住戶之安置，其租金水準由實施者依「都市更新權利變換實施辦法」第19條、都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」委託專業估價者，查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

■ 其他土地改良物之補償

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及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4項規定由實施者委託專業估價者查估後評定之。

■ 合法建築物之補償及安置

(1).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及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4項規定，由實施者委託專業估價者查估後評定之。

(2).有關本案更新期間現住戶之安置，其租金水準由實施者依「都市更新權利變換實施辦法」第19條、都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」委託專業估價者，查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據，並由合法建物所有權人自行覓地安置。

■ 其他土地改良物之補償

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及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4項規定由實施者委託專業估價者查估後評定之。

總項目		總價(元)
壹、工程費用	重建費用(A)(營建費用、地質改良費、制震壁、鑑界費、鑽探費、鄰房鑑定費、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...等)	2,246,993,797
	公共設施費用(B)	--
	相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C)	152,316,611
貳、權利變換費用(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)		179,048,605
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)		--
伍、貸款利息(G)		156,571,708
陸、稅捐(H)(印花稅、營業稅)		105,738,834
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)		738,783,809
(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(G)+(H)+(I)總計：		3,579,453,365
預估共同負擔比例		40.88%

註:依113.10.30修正公告之「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修正公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」估算，相關費用及數值僅為預估且需配合結果選配調整，實際結果應以經臺北市政府核定之權利變換計畫內容為準。

》維護管理及保固事項

榮星
440

留設人行 步道	本案於北側松江路297巷、南側錦州街241巷1弄、東側民權東路二段152弄及西側錦州街241巷，留設無遮簷人行道供公眾通行。且各部分淨寬均達二公尺以上至六公尺以下，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，並應設置告示牌且維持淨空，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「銀級」綠建築標章，實施者取得「銀級」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，提撥50%之公共基金為綠建築維護費用。
智慧建築	依都市更新事業計畫取得「銀級」智慧建築標章，實施者取得「銀級」智慧建築標章後，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。
建築物耐 震設計	依都市更新事業計畫取得「標章級」新建住宅性能評估之結構安全性能，實施者取得後，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。
基地內公 共排水溝	配合自來水工程處年度維管計畫之辦理執行，自主維護管理，確保整體公共排水溝系統通暢。
停車位	本案規劃199部汽車停車位（包含7部無障礙車位）、194部機車停車位。其中1部無障礙車位及機車停車位為社區共同車位，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30cm×30cm或60cm×30cm，材質為石材，陰刻深度3～5MM，設置年度依申領使用照當年為準，由管理委員會負責後續管理維護。
保固事項	本案自點交日起（若有可歸責於所有權人之原因造成無法點交時，自通知交屋日起），除可證明歸責於所有權人或不可抗力因素外，就其瑕疵影響結構安全部份保固期間為十五年，機電設備保固期間一年及防水保固一年，其他固定建材及設備部份（如門窗、磁磚）保固期間為一年。以上所述保固期間如因自行施工修改、自然耗損、不當使用、不可抗力或不可歸責實施者之事由所致者，實施者不負保固責任。

》預定實施進度

榮星
440

工作項目	116年	118年	119年						121年							122年						
	1月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
申請事業及權利變換計畫報核																						
事業及權利變換計畫核定公告																						
申請拆除及建造執照																						
改良物殘餘價值補償																						
申請更新期間稅捐減免																						
土地補償發放作業																						
地上物騰空拆除																						
工程施工																						
申請使用執照																						
送水送電																						
申請測量																						
釐正圖冊																						
接管																						
計算及找補差額價金																						
產權登記																						
申請更新後稅捐減免																						
更新成果備查																						

建築規劃設計說明

》建築概要說明

榮星
440

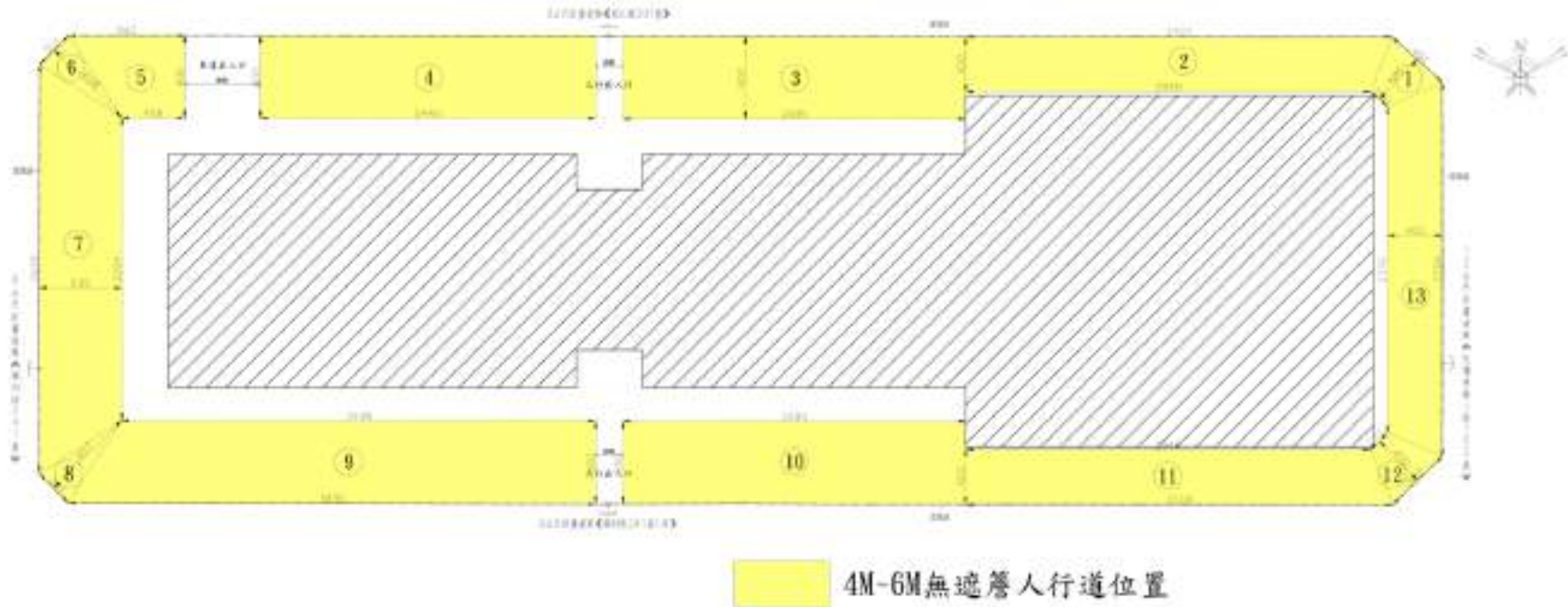
基地面積	商三、商3特 (原住3)		m ²	坪
使用用途	RC構造 地下4層 地上17層、15層 住宅	B1F：防空避難室 B2F~B5F：停車空間、機電空間		
		1F：一般零售業 2F：一般零售業、集合住宅		
		3F~17F_ 集合住宅		
基準容積FA	3457 m ² x 225% = 7778.25 m ²		7778.25 m ²	2352.92坪
申請總容積獎勵	基準容積100%(詳獎勵額度表)		7778.26 m ²	2352.92坪
總容積面積ΔFA	FA = 7778.25 m ² + 7778.26 m ² = 15556.51 m ²		15556.51 m ²	4705.84坪
地上層樓地板面積	包含免計容積之樓電梯廳與機電面積		19813.78 m ²	5993.67坪
總樓地板面積	包含地下四層與地上十七層樓地板面積		30036.51 m ²	9086.04坪
規劃戶數	1F~17F :247戶		247戶	
停車數	法定機車194輛、實設機車194輛 法定汽車168輛、實設汽車199輛		實設機車194輛 實設汽車199輛	

**榮星
440**

30

退縮人行道空間圖說

本更新單元擬於基地鄰計畫道路及廣場側皆退縮3.64公尺設置騎樓或無遮簷人行道，設置面積1250.38m²

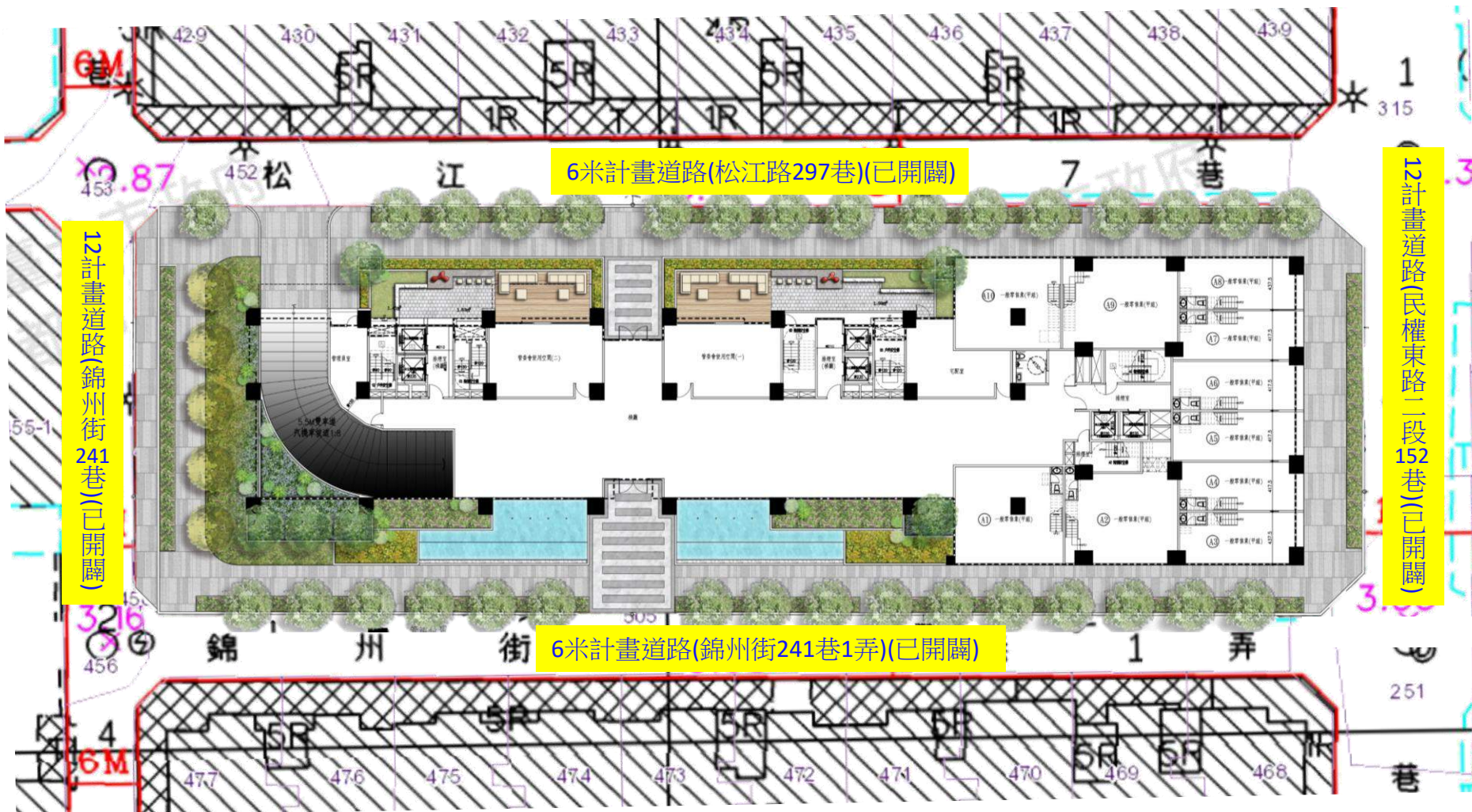


人行道面積計算

- | | |
|--|--|
| ① $(4.92+1.6)*4/2=13.04\text{m}^2$ | ⑧ $3.01*6.07/2=10.49\text{m}^2$ |
| ② $(31.02+29.49)*4/2=121.02\text{m}^2$ | ⑨ $(34.48+38.35)*6/2=218.49\text{m}^2$ |
| ③ $24.95*6=149.7\text{m}^2$ | ⑩ $24.95*6=149.7\text{m}^2$ |
| ④ $24.4*6=146.4\text{m}^2$ | ⑪ $(29.46+31.08)*4/2=121.08\text{m}^2$ |
| ⑤ $(8.42+4.58)*6/2=39\text{m}^2$ | ⑫ $(5.03+1.72)*4/2=13.5\text{m}^2$ |
| ⑥ $3.01*6.08/2=10.5\text{m}^2$ | ⑬ $4*(27.24+23.76)/2=102\text{m}^2$ |
| ⑦ $6*(29.78+22.04)/2=155.40\text{m}^2$ | |
- 合計= $13.04+121.02+149.7+146.4+39+10.5+155.40+10.49+218.49+149.7+121.08+13.5+102$
=1250.38m²

人行道面積計算圖 Scale 1/300

為打造優質步行空間，鋪面以垂直建築的方式排列，創造出簡單大氣的線性空間；門廊地坪延續建築外觀語彙，融入整體鋪面設計，統一中富含變化。

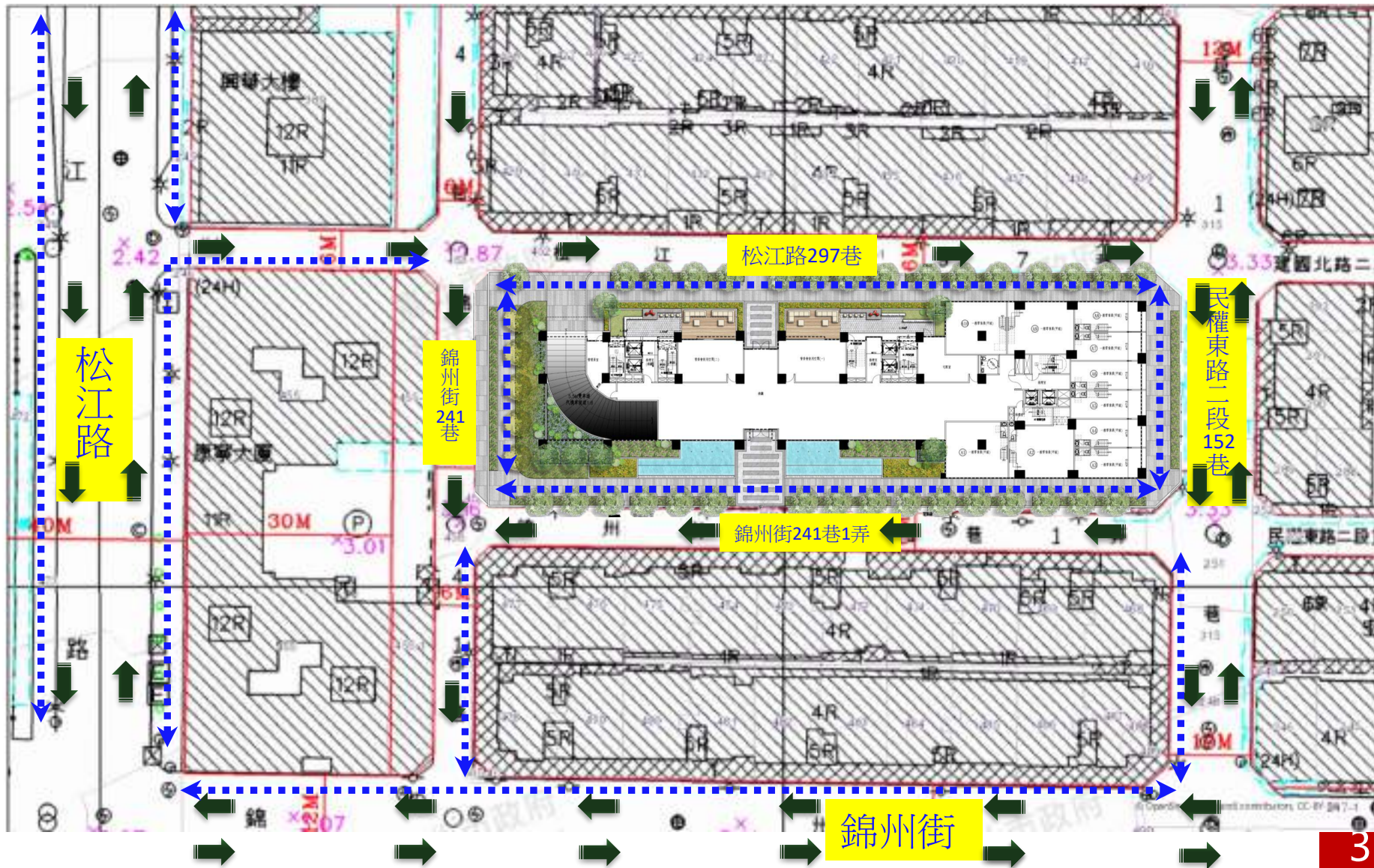


1/500人車動線圖說

榮星
440

周邊道路欠缺安全完善人行步道系統，本案沿街留設4米無遮簷
人行道，串連人行動線，提升安全性及效率。

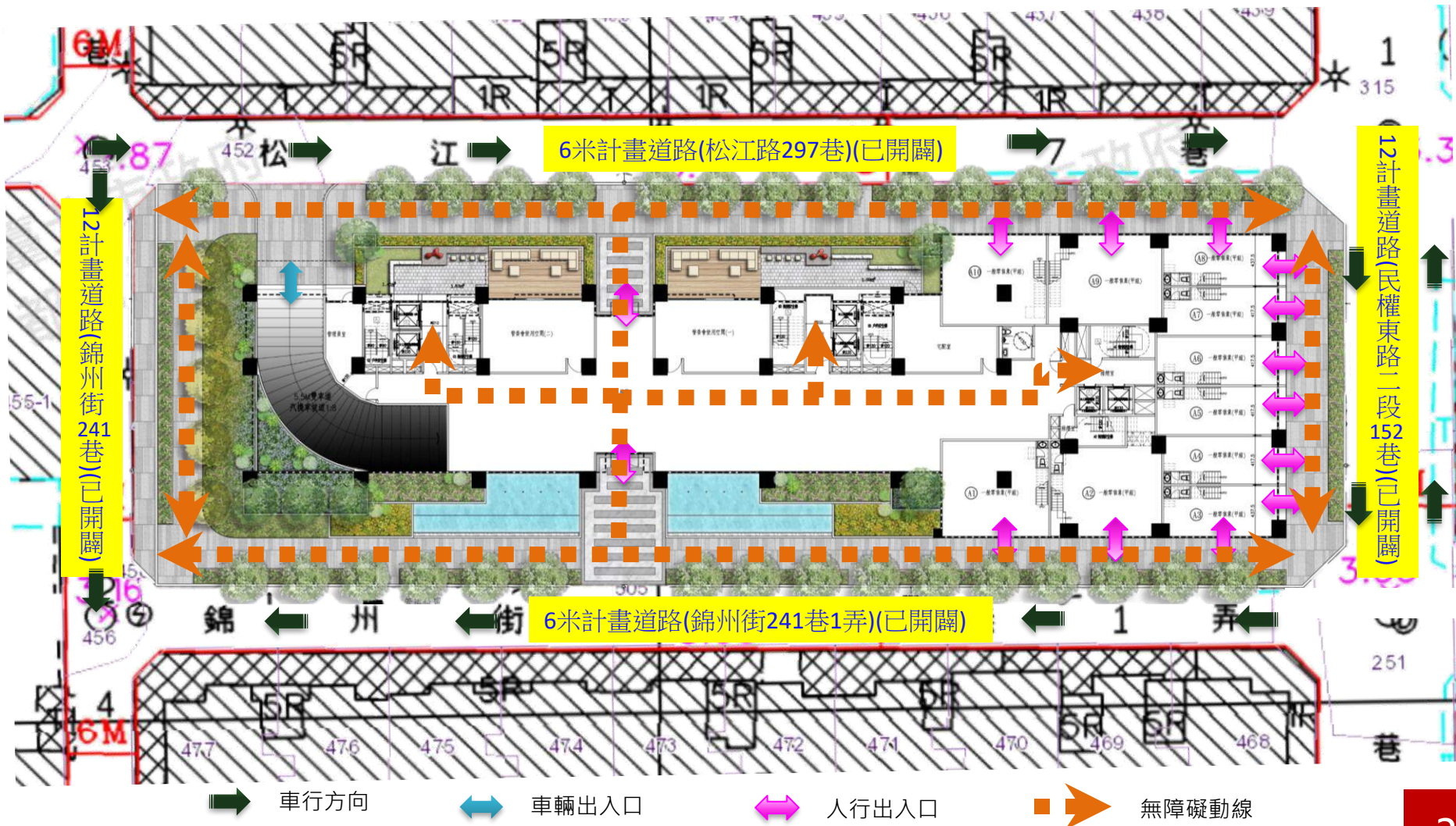
➡ 車行方向 ➡...➡ 人行動線 ——— 建築線



本案為完整街廓。車輛出入口設置於北側6米計畫道路（松江路297巷），沿街留設4米無遮簷人行道，串連人行動線，依此達成人車動線分流，提升安全性及效率。

車行動線系統：地下停車場出入口規劃考量車輛進出之便利性，採單一車道（雙向車道），並結合機車車道使用。

行人動線系統：更新單元臨路側設置人行步道提供用戶及行人悠閒休憩的空間，創造出更優質的都市風貌。



一層景觀配置圖

選擇適合住宅空間環境特色之植栽，配合植物的生態與機能，發揮其景觀生態之潛力，表現出各空間風格與環境機能之特色，而創造出符合設計規劃環境與人性空間，增添空間色彩豐富性。

6米計畫道路(松江路297巷)(已開闢)

12計畫道路(錦州街241巷)(已開闢)

12計畫道路(民權東路二段152巷)(已開闢)

6米計畫道路(錦州街241巷1弄)(已開闢)



楓香



日本女貞



楓港式紫
檀



光臘
樹



水景示意

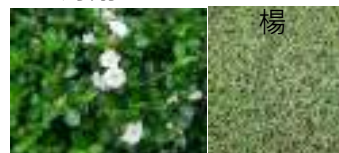
屋頂層景觀配置圖

屋頂層為都市補償綠意及生態跳島的最佳舞台，栽植**大範圍地被**，北側則輔以灌木增其景觀的豐富性，角隅小喬木具有視覺焦點的效果，配合整體綠化設置類天然家具座椅，提供適當的休閒空間。



青剛

小葉黃楊



六月雪

臺北草



楓港式紫



細葉雪茄花



A棟屋頂層景觀配置圖



B棟屋頂層景觀配置圖



C棟屋頂層景觀配置圖

地面層救災水平距離規劃示意圖

- (一)、開放空間規劃：留設較大之人行道比例作為綠化和空地使用，沿街設置4公尺以上人行步道作避難廣場系統，可充分提供緊急避難動線之需。綠地空地之留設，使其環繞於建築物周圍構成防火區劃，增強火災的區隔性，與災害時避難通路的流暢性，可形成完整之防災避難區劃，以強化都市防災條件。
- (二)、雲梯消防車救災活動空間規劃：需長20公尺、寬8公尺以上活動空間，本案規劃2處，惟錦州街241巷僅6M，本基地退縮2M與道路順平，提供消防使用。



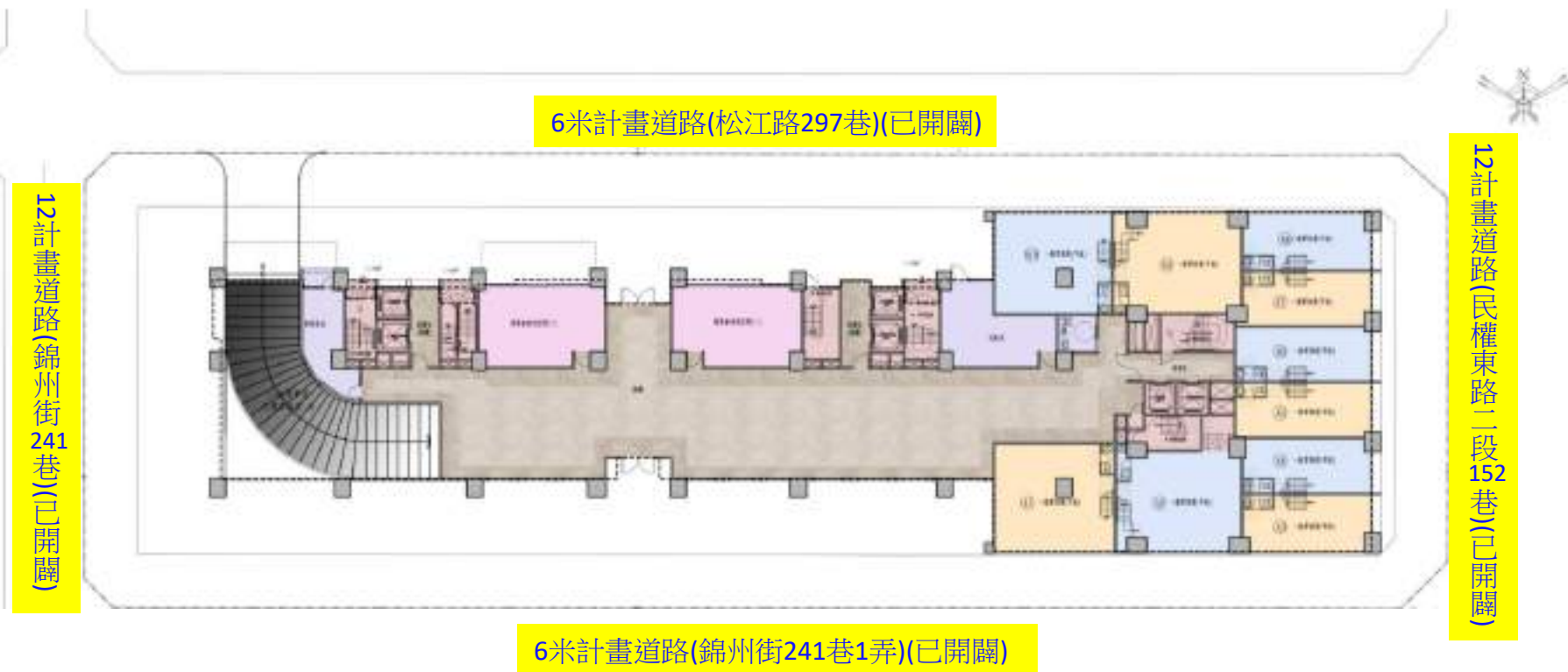
消防救災圖說

地上層救災水平距離規劃示意圖

- (一)、開放空間規劃：留設較大之人行道比例作為綠化和空地使用，沿街設置4公尺以上人行步道作避難廣場系統，可充分提供緊急避難動線之需。綠地空地之留設，使其環繞於建築物周圍構成防火區劃，增強火災的區隔性，與災害時避難通路的流暢性，可形成完整之防災避難區劃，以強化都市防災條件。
- (二)、雲梯消防車救災活動空間規劃：需長20公尺、寬8公尺以上活動空間，本案規劃2處，惟錦州街241巷僅6M，本基地退縮2M與道路順平，提供消防使用。



規劃：店鋪（一般零售業）、梯廳、管委會使用空間



規劃：店鋪（一般零售業）、管委會使用空間、防災中心



規劃：集合住宅



規劃：集合住宅



規劃：集合住宅



六層平面圖

榮星
440

規劃：集合住宅



七層平面圖

規劃：集合住宅



規劃：集合住宅



規劃：集合住宅



十層平面圖

榮星
440

規劃：集合住宅



規劃：集合住宅



十二層平面圖

榮星
440

規劃：集合住宅



十三層至十五層平面圖

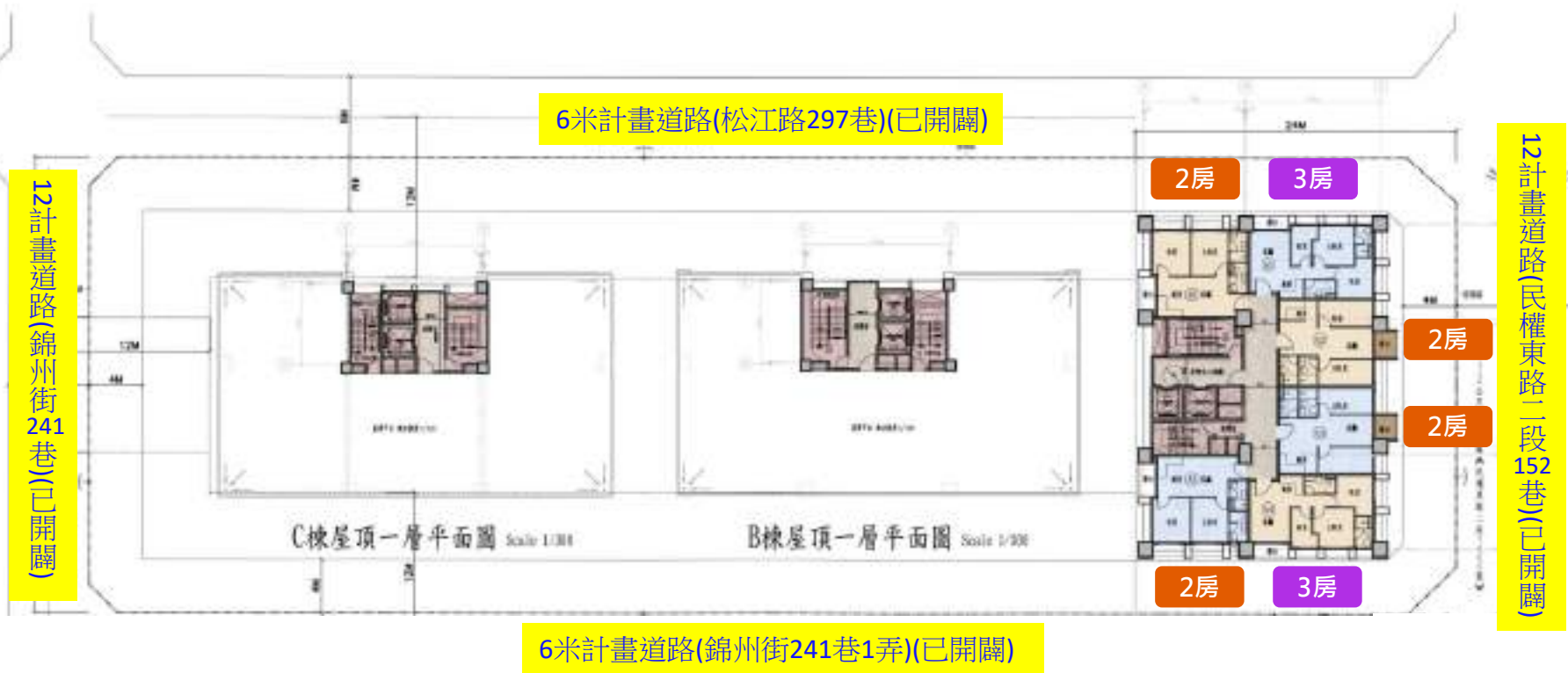
規劃：集合住宅

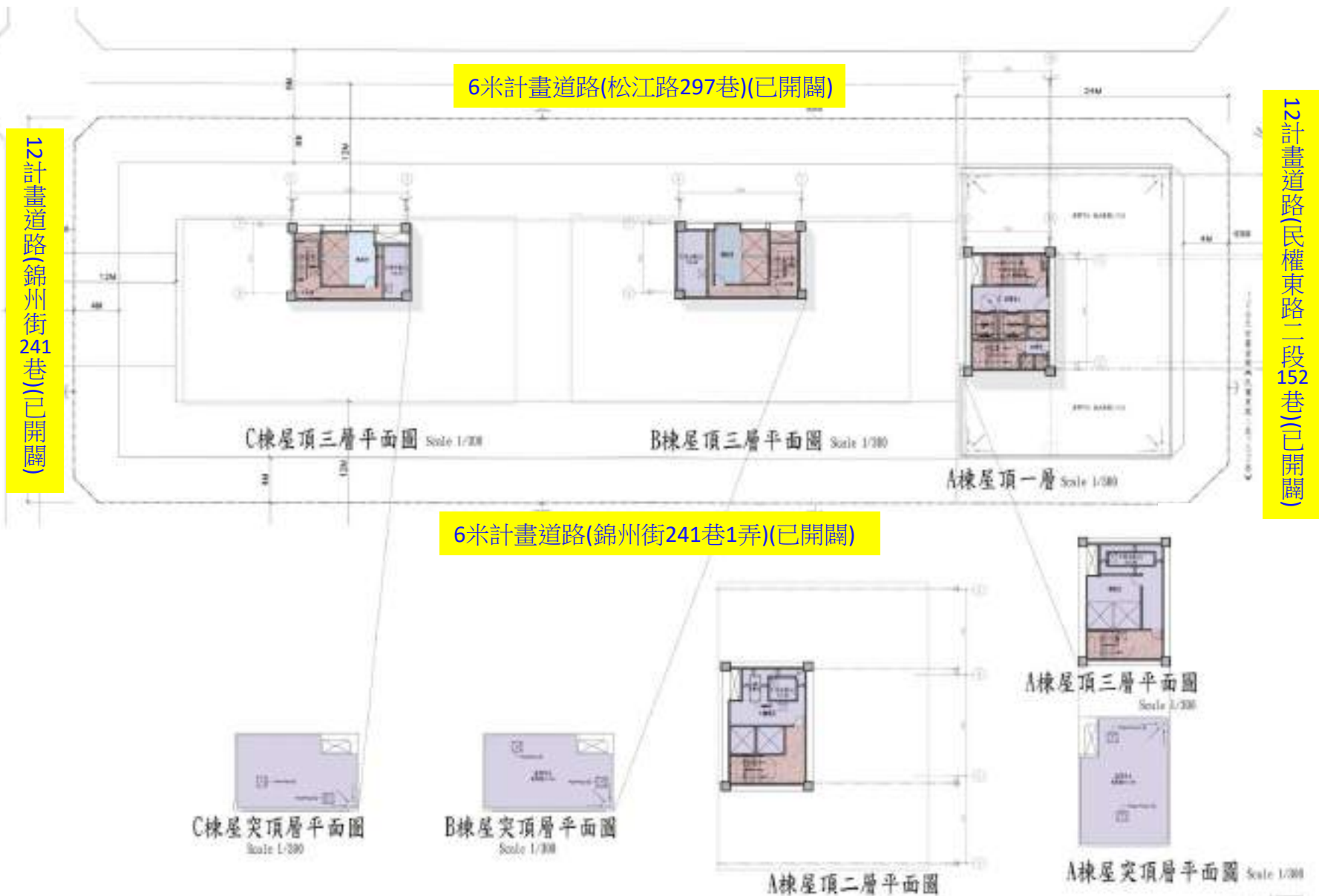


十六層至十七層平面圖

榮星
440

規劃：集合住宅





地下一層平面圖

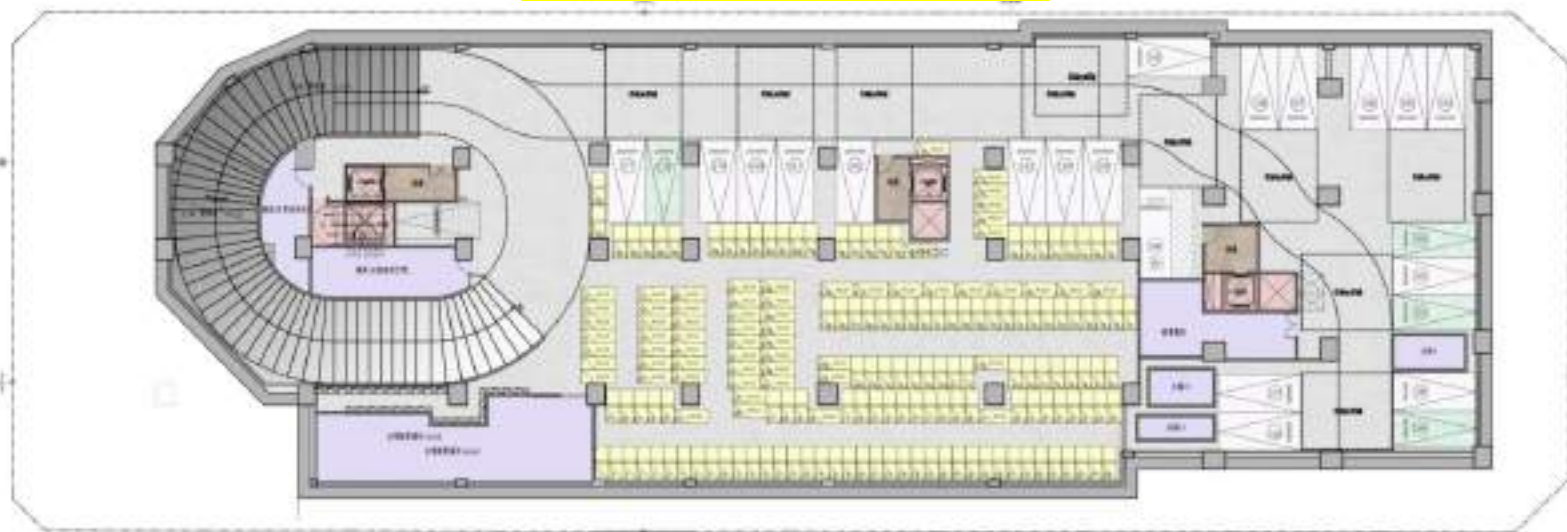
榮星
440

規劃：防空避難室兼停車空間

停車：機車停車數量194部、汽車停車數量23部

6米計畫道路(松江路297巷)(已開闢)

12計畫道路(錦州街241巷)(已開闢)



12計畫道路(民權東路二段152巷)(已開闢)

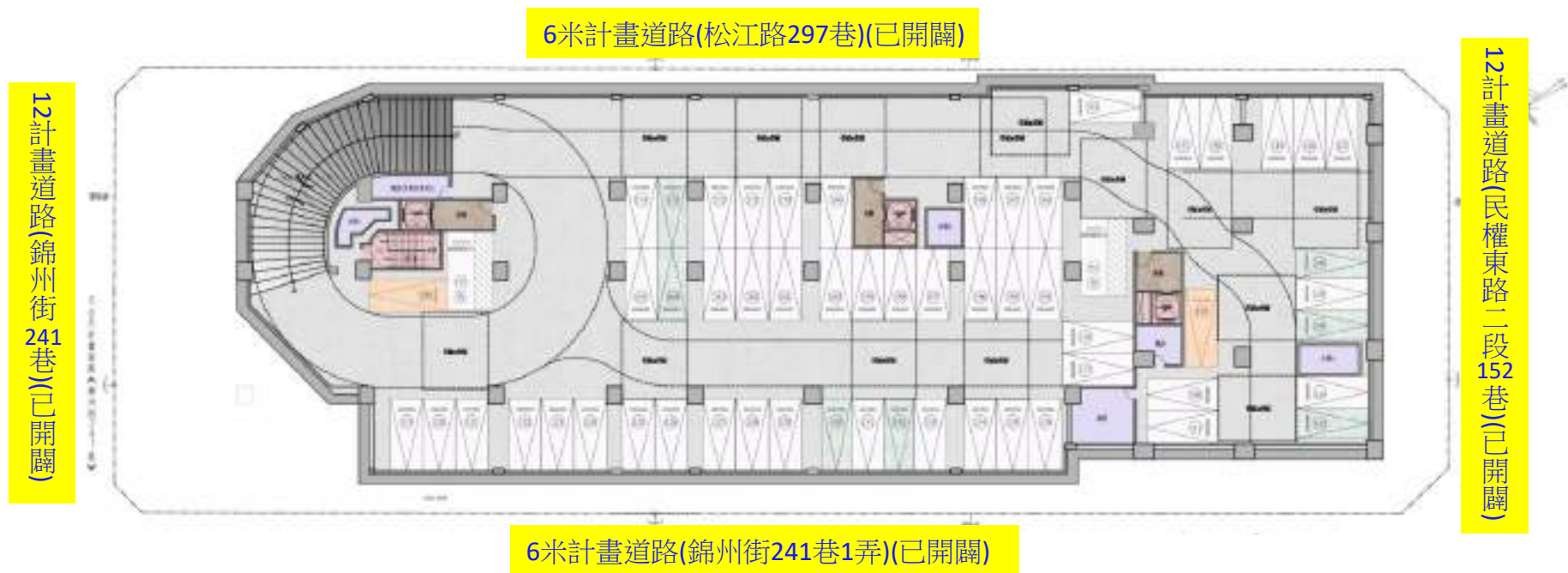
6米計畫道路(錦州街241巷1弄)(已開闢)

地下二層平面圖

榮星
440

規劃：停車空間

停車：汽車停車數量_58部



地下三層平面圖

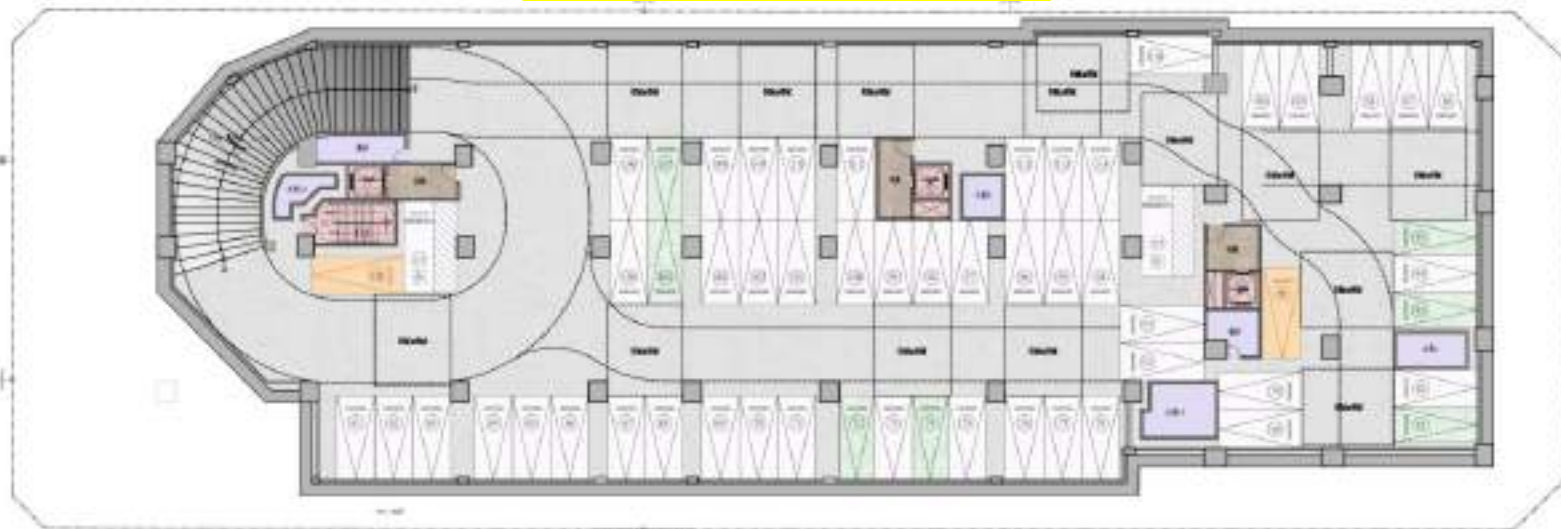
榮星
440

規劃：停車空間

停車：汽車停車數量_58部

6米計畫道路(松江路297巷)(已開闢)

12計畫道路(錦州街241巷)(已開闢)



12計畫道路(民權東路二段152巷)(已開闢)

6米計畫道路(錦州街241巷1弄)(已開闢)

地下四層平面圖

榮星
440

規劃：停車空間

停車：汽車停車數量_60部







北向立面圖

榮星
440



淺色鋁板



深色磁磚



淺色磁磚



深色石材



淺色石材



深色鋁板

南向立面圖

榮星
440



淺色鋁板
深色鋁板

深色磁磚

淺色磁磚

淺色鋁板

淺色石材

深色石材

淺色鋁板
深色鋁板

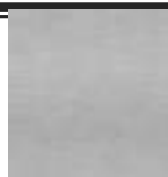
深色磁磚

淺色磁磚

淺色鋁板

淺色石材

深色石材



淺色鋁板



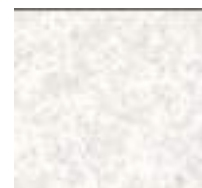
深色磁磚



淺色磁磚



深色石材



淺色石材



深色鋁板

東向及西向立面圖

榮星
440



(C棟)西向立面圖



(A棟)東向立面圖



淺色鋁板



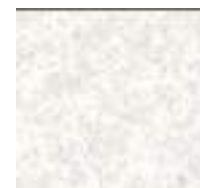
深色磁磚



淺色磁磚



深色石材



淺色石材



深色鋁板