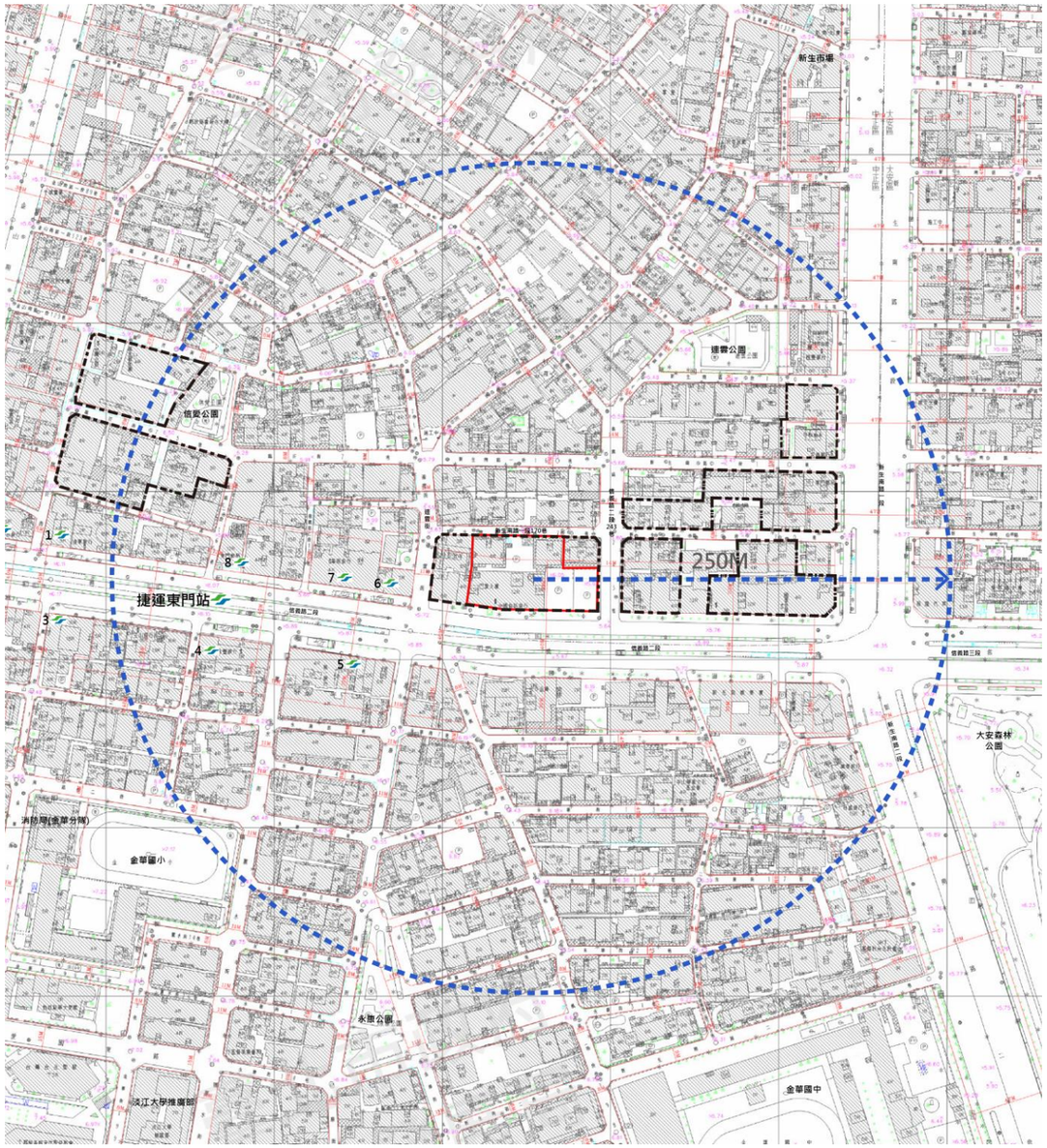
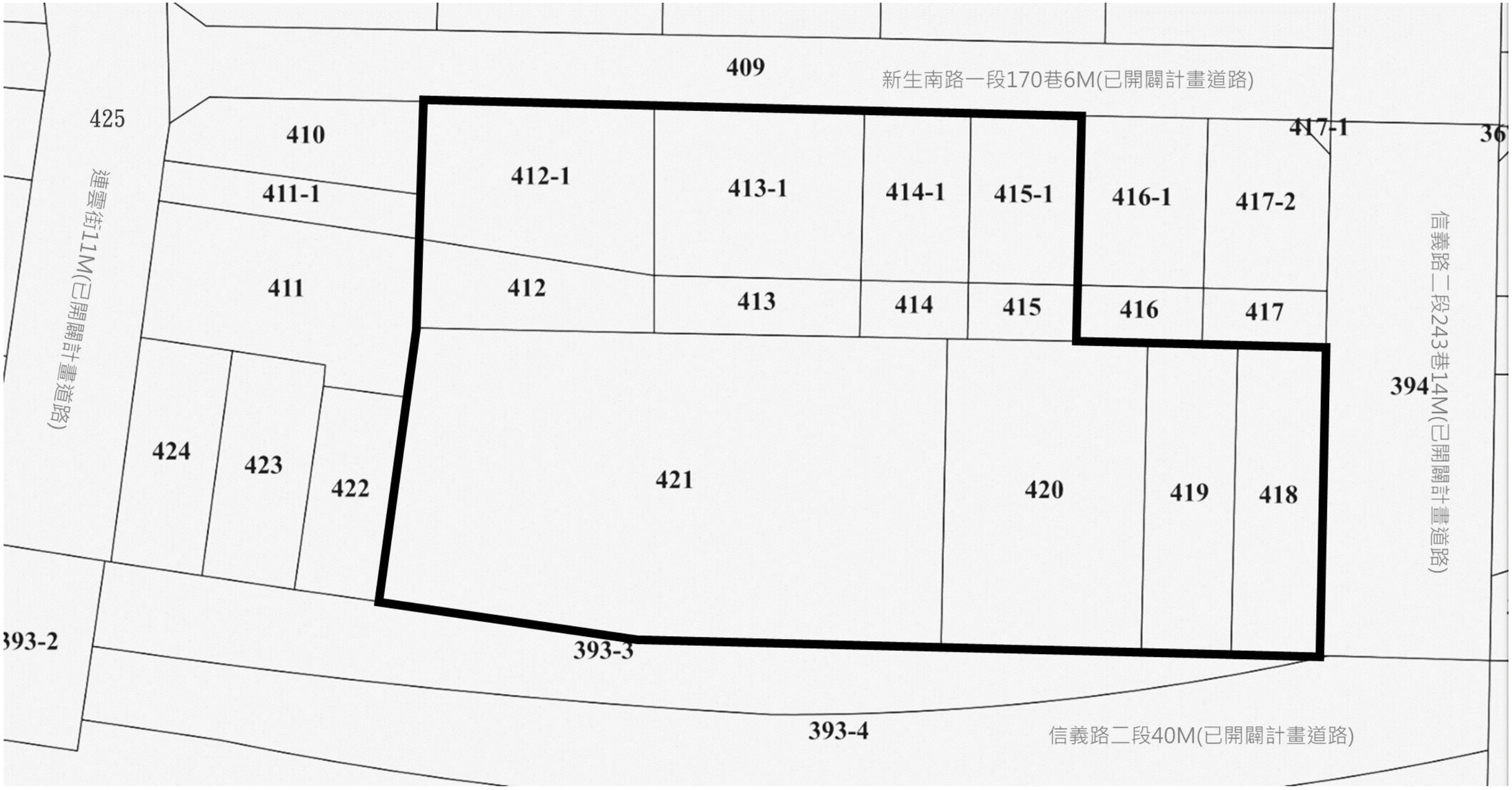


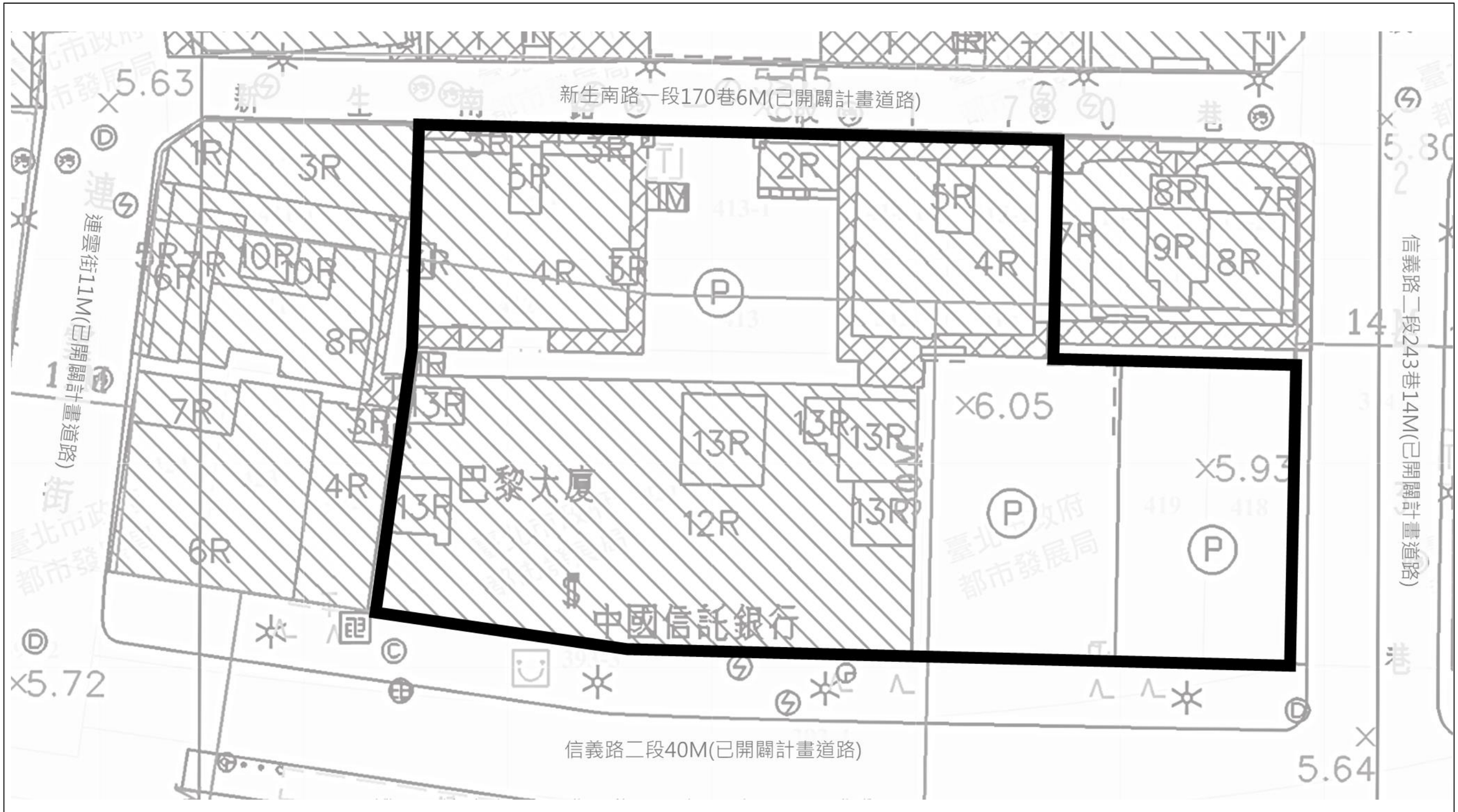
圖例及說明			指北
更新單元範圍	更新地區範圍	250公尺範圍	

圖2-1更新單元位置圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	

圖2-2更新單元地籍套繪圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/300	

圖2-3更新單元地形套繪圖

參、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

1.103年6月3日事業計畫報核時

本案於103年6月3日事業計畫報核，範圍為臨沂段三小段414地號等11筆土地，土地所有權人共計27人，更新單元總面積為1,508.00㎡。

2.104年4月17日臺北市都市更新及爭議處理第197次審議會決議

本案因416、416-1、417、417-2地號等4筆土地部分所有權人陳情，且經104年4月17日臺北市都市更新及爭議處理第197次審議會決議：「同意本案排除7樓建物範圍於更新單元外」，故範圍調整為臨沂段三小段414地號等7筆土地，土地所有權人共計11人，更新單元總面積為1,128.00㎡。

3.109年7月31日臺北市都市更新及爭議處理第428次審議會決議

本案於109年7月31日臺北市都市更新及爭議處理第428次審議會決議：「同意本案同小段413、413-1、421地號等3筆土地納入更新單元，另請實施者於收受會議紀錄後3個月內與412、412-1地號等2筆土地及建物所有權人溝通協調，倘實施者取得100%同意比例，請檢附同意書等資料調整範圍並申請續審，若未取得100%同意比例，則維持本次審議會決議範圍續審」。

4.109年11月19日臺北市政府都市發展局(北市都新字第1097017944號)確認最終調整範圍

實施者取得西北側412、412-1地號等2筆土地及建物所有權人之100%同意並納入本案事業計畫範圍，後續經臺北市政府都市發展局109年11月19日(北市都新字第1097017944號)確認「(略以)經貴公司表示現已取得412、412-1地號等2筆土地及建物所有權人100%同意，依前述決議本案應無需再提審議會討論更新單元範圍....」。本案更新單元範圍最終調整為412、412-1、413、413-1、414、414-1、415、415-1、418、419、420、421地號等12筆土地，土地所有權人共計30人、私有土地所有權人28位、公有土地所有權人2位(中華民國/國防部軍備局、臺北市/臺北市政府財政局)，更新單元總面積2,933.00㎡，更新單元土地權屬清冊詳附錄八。

(二)合法建築物權屬

1.103年6月3日事業計畫報核時

本案原103年6月3日事業計畫報核時包括臨沂段三小段871建號等24筆合法建築物，合法建築物所有權人共25人，均為私有產權，總樓地板面積為2,864.97㎡。

2.104年4月17日臺北市都市更新及爭議處理第197次審議會決議

後因416、416-1、417、417-2地號等4筆土地部分所有權人陳情，且經104年4月17日臺北市都市更新及爭議處理第197次審議會決議：「同意本案排除7樓建物範圍於更新單元外」，故本更新單元調整為「臺北市中正區臨沂段三小段414地號等7筆土地為更新單元」，包括臨沂段三小段871建號等8筆合法建築物，合法建築物所有權人共9人，均為私有產權，總樓地板面積為823.44㎡。

3.109年7月31日臺北市都市更新及爭議處理第428次審議會決議

本案於109年7月31日臺北市都市更新及爭議處理第428次審議會決議：「同意本案同小段413、413-1、421地號等3筆土地納入更新單元，另請實施者於收受會議紀錄後3個月內與412、412-1地號等2筆土地及建物所有權人溝通協調，倘實施者取得100%同意比例，請檢附同意書等資料調整範圍並申請續審，若未取得100%同意比例，則維持本次審議會決議範圍續審」。

4.109年11月19日臺北市政府都市發展局(北市都新字第1097017944號)確認最終調整範圍

實施者取得西北側412、412-1地號等2筆土地及建物所有權人之100%同意並納入本案事業計畫範圍，後續經臺北市政府都市發展局109年11月19日(北市都新字第1097017944號)確認「(略以)經貴公司表示現已取得412、412-1地號等2筆土地及建物所有權人100%同意，依前述決議本案應無需再提審議會討論更新單元範圍....」。本案更新單元範圍最終調整為臨沂段三小段871、872、

873、874、875、876、877、878、986、987、988、989、990、991、992、993、1624、1625、1626、1627、1628、1629、1630、1631、1632、1633、1634、1635、1636、1637、2549、2550等32筆建號，面積共計14,792.30㎡，合法建物所有權人共計28位、私有建物所有權人27位、公有建物所有權人1位(中華民國/國防部軍備局)，更新單元建築物權屬清冊詳附錄九。

(三)公、私有土地及合法建築物權屬狀況

本案經臺北市政府都市發展局109年11月19日(北市都新字第1097017944號)確認最終範圍內土地及合法建築物權屬綜理如下：

權屬(管理機關)				面積(㎡)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
土地部分	公有	國有	中華民國(國防部軍備局)	665.99	22.71%	1	3.33%
		市有	臺北市(臺北市政府財政局)	375.00	12.79%	1	3.33%
			公有小計	1040.99	35.49%	2	6.67%
			私有小計	1892.01	64.51%	28	93.33%
			全案合計	**2933.00**	**100.00%**	**30**	**100.00%**
建物部分	公有	國有	中華民國(國防部軍備局)	5908.73	39.94%	1	3.57%
		市有	無	0.00	0.00%	0	0.00%
			公有小計	5908.73	39.94%	1	3.57%
			私有小計	8883.57	60.06%	27	96.43%
			全案合計	**14792.30**	**100.00%**	**28**	**100.00%**
備註：公有土地管理機關函文詳附錄七、公私有土地分布詳圖3-7。							

二、同意參與都市更新事業比例計算

本案座落於臺北市政府107年12月10日核定公告之「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之「中正-10新生南路一段、信義路二段西北側更新地區」範圍內，依中華民國110年5月25日總統華總一義字第11000050231號令修正公布之都市更新條例第37條第1項第2款檢討符合「(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。」

實施者取得更新單元範圍內全部土地及建物所有權人之100%同意，後經臺北市政府都市發展局109年11月19日(北市都新字第1097017944號)確認「(略以)經貴公司表示現已取得412、412-1地號等2筆土地及建物所有權人100%同意，依前述決議本案應無需再提審議會討論更新單元範圍....」。

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	2933.00	30	14792.30	28
公有(a)	1040.99	2	5908.73	1
其他私有(b=A-a)	1892.01	28	8883.57	27
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B=b-c)	1892.01	28	8883.57	27
同意數(C)	1892.01	28	8883.57	27
同意比例(%)(C/B)	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**
法定同意比例(%)	**75.00%**	**75.00%**	**75.00%**	**75.00%**
備註	1.未涉及排除同意比例之情事。 2.依臺北市政府109年8月17日府都新字第1097018679號函辦理。 3.於109年11月4日(北市同發字第1091104001號)復知臺北市都市更新處本案業取得全案100%同意比率。			

三、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本更新單元範圍內土地使用分區為第三種商業區(特)，臨信義路二段進深30M 範圍原屬第二種商業區(建蔽率65%、容積率630%)，其餘範圍為原屬第三種住宅區(建蔽率45%、容積率225%)。依臺北市土地使用分區管制自治條例第25條規定「...容積率不得超過其面臨最寬道路寬度乘以50%之積數，未達300%者，以300%計」，本更新單元面臨計畫道路寬度40M，容積率為630%，更新單元周圍土地使用現況圖(含現況照片)詳圖3-13。

(二)合法建築物現況

本更新單元範圍內合法建築物平均屋齡均超過30年，整體屋況老舊且年久失修，致居住環境品質日益惡化；防火及耐震構造皆不足，潛藏居住環境與公共安全問題；更新單元內之合法建築物現況皆無附設停車空間，導致停車需求外部化，相關現況詳圖3-15。

(三)其他土地改良物

本更新單元範圍內其他土地改良物現況使用多為建築物各層前、後陽台外推、增建及頂樓加蓋等，其面積、坐落位置請詳測量成果報告。

（四）占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元範圍內無舊違章建築戶。

（五）基地內受保護樹木檢討

本更新單元範圍內無需要保護之樹木。

（六）古蹟及歷史建物保存檢討

本更新單元範圍內無涉及應依文化資產保存法指定之古蹟。

四、公共設施現況

本案更新單元周邊半徑500公尺範圍內公共設施開闢情形詳圖3-11。

五、鄰近都市更新辦理情形

本案更新單元周邊半徑250公尺範圍更新地區或更新單元計有11處，周邊都市更新單元及更新地區綜理詳表3-1，分布詳圖3-12。

表3-1鄰近都市更新辦理情形綜理表

民間自行劃定更新單元			
編號	公告日期	案名	辦理情形
1	96.11.23府都新字第09635217200號	臺北市中正區臨沂段三小段254地號等11筆土地為更新單元	事業計畫及權利變換審查中
2	98.4.10府都新字第09800802600號	臺北市中正區臨沂段四小段378地號等12筆土地為更新單元	更新單元已核定
3	98.11.13府都新字第09804663500號	臺北市大安區金華段一小段125地號等11筆土地為更新單元	事業概要已失效
4	99.2.6府都新字第09900058800號	臺北市大安區金華段一小段110-2地號等14筆土地為更新單元	事業計畫及權利變換已核定
5	100.4.29府都新字第10001010600號	臺北市中正區臨沂段三小段414地號等11筆土地為更新單元	事業計畫審查中
6	100.7.11府都新字第10001839400號	臺北市中正區臨沂段三小段464地號等22筆土地為更新單元	事業概要已失效
7	104.4.24府都新字第10332187600號	臺北市中正區臨沂段三小段318地號等4筆為更新單元	事業概要已失效
8	105.2.2府都新字第10432462300號	臺北市大安區懷生段四小段490地號等3筆土地為更新單元	更新單元已核定(失效)
9	109.11.26府都新字第1097012297號	臺北市大安區懷生段四小段592-1地號等13筆土地為更新單元	更新單元已核定
政府劃定更新地區			
編號	**公告日期**	**案名**	**辦理情形**
10	107.12.10 府都新字第10720232311號	捷運東門站暨東門市場及周邊更新地區	辦理中
11	107.12.10 府都新字第10720232311號	新生南路一段、信義路二段西北側更新地區	辦理中

六、附近地區交通現況

（一）週邊道路動線分析

本案基地位於臺北市中正區境內，基地周邊主要以信義路及新生南路為主要聯絡道路。基地東側鄰接信義路二段243巷，北側鄰接新生南路一段170巷，南側則鄰接信義路二段，西側則鄰接其他建物及土地。

本計畫分析範圍內之道路，調查重點將以共5條重要道路為主。有關本案基地開發影響範圍內主要道路的幾何特性，本案將以信義路二段、新生南路一段、金山南路一段、信義路二段243巷及新生南路一段170巷，有關前述道路的幾何特性、車道數量等現況情形，依序說明如下：

1.信義路二段

信義路二段為基地南側主要之東西向道路，計畫道路寬40公尺，採中央實體分隔，東向共配置5車道(含1公車專用道)，西向配置1公車專用道，道路兩側配置有人行空間。

2.新生南路一段

新生南路一段為基地東側之南北向道路，計畫道路寬47公尺，採中央實體分隔，北向配置4車道(含1公車專用道)、南向配置5車道(含1公車專用道)，道路兩側配置有人行空間。

3.金山南路

金山南路一段為基地西側之南北向道路，計畫道路寬30公尺，採中央標線分隔，雙向配置6車道，部分路段設置停車格位，道路兩側配置有人行空間。

4.信義路二段243巷

信義路二段243巷為基地東側之南北向道路，計畫道路寬14公尺，採中央標線分隔，雙向配置2車道，部分路段設置停車格位，道路兩側配置有人行空間。

5.新生南路一段170巷

新生南路一段170巷為基地北側之東西向道路，計畫道路寬6公尺，配置西向1車道，道路兩側禁止停車。

表3-2週邊道路動線分析綜理表

道路名稱	路段	路寬(M)	分隔設施	車道數(雙向)	停車管制狀況
信義路二段	新生南路~金山南路	40	中央分隔	東向5 西向1 (公車專用道)	禁止停車
新生南路	仁愛路~信義路	47	中央分隔	南向5 北向4	部分路段禁止停車
金山南路	仁愛路~信義路	30	中央標線	6	部分路段劃設停車格
信義路二段243巷	新生南路一段170巷~信義路	14	中央標線	2	部分路段劃設停車格
新生南路一段170巷	信義路二段243巷~連雲街	6	無分隔	西向單行	禁止停車

（二）大眾運輸系統服務狀況

本地區主要以捷運象山線、新蘆線及臺北市聯營市區公車為主要聯外通勤、通學運具，構建基地周邊整體大眾運輸服務系統。捷運象山線共計21站，起迄北投站-象山站，服務本地區的場站為東門站；捷運新蘆線共計有24站，起迄為蘆洲站(輔大站)-南勢角站，服務本地區的場站為東門站；基地周邊市區公車服務路線計有45條，大眾運輸路線及站位分佈如表3-3、圖3-18所示。基地附近市區公車主要行經金山南路一段、金山南路二段、信義路二段、信義路三段、新生南路一段、新生南路二段，於本基地500m 範圍內，分別設有9個公車站。

表3-3基地周邊公車路線資訊表

編號	位置	站名	公車路線
1	金山南路一段	仁愛路二段（金山南路）	214、214直、284、606
2	金山南路二段	捷運東門（金山）	214、0東、20、204、信義新幹線、38、22、670、671、22區、1503、214直、0南、237、606、248
3	信義路二段	捷運東門（信義）	214、0東、20、204、信義新幹線、38、22、670、671、22區、1503、214直、0南、237、606、248
4	信義路二段	信義永康街口	214、0東、20、204、信義新幹線、38、22、670、671、22區、1503、214直、0南、237、606、248
5	信義路二段	信義新生路口	信義新幹線、668、311、254、204、20、22、211、22區、1503、1501、1505、284直、280、505、284、280新生、0南、675、676、672、109、72、1550、0東、38、643、642、680、290

6	信義路三段	捷運大安森林公園站	0東、20、信義新幹線、22、22區、1503、38、204
7	新生南路一段	仁愛新生路口	280新生、621、668、665、214、270、254、211、214直、651、280、505、311、630、675、676、1505、672、263、26
8	金華街	公企中心	253、671
9	金華街	金華國中	211、311、254、668、1501、1505、505、284直、280新生、0南、675、676、671、672、109、72、1550、284、643、642、680

表3-4公車路線起訖及班距表

公車路線	起訖站	起訖時間	班距(分鐘)
0東	內湖-台北車站	05:30-22:30	10-15
0南	萬芳社區-信義永康街口	05:45-22:50	5-10
20	松德站-衡陽路	05:30-23:00	5-10
22	吳興街-衡陽路	05:30-23:00	10-15
22區	吳興街-台北車站	06:00-18:00	15-20
38	環南市場-吳興街	05:30-23:00	20-30
72	大直-捷運麟光站	05:45-22:00	15-20
109	萬芳社區-陽明山	05:40-16:20	20-30
204	東園-麥帥新城	05:50-22:30	5-10
211	二重-捷運麟光站	06:10-17:00	固定班次
214直	中和-松山機場	05:30-21:00	固定班次
214	中和-內湖	04:50-22:10	15-20
237	動物園-金甌女中	05:45-23:00	50-60
248	錦繡-民生社區	06:30-16:30	固定班次
253	景美女中-台北車站	05:30-23:00	15-20
254	大鵬新城-民生社區	05:30-23:00	10-15
261	蘆洲-南港	05:00-16:30	固定班次
263	五福新村-南港國宅	04:55-22:00	10-15
270	中華科技大學-中華路	05:30-22:30	10-15
280	新生_天母-公館	05:30-22:30	15-20
280新生	天母-公館	06:30-18:00	固定班次
284直	汐止社后-景美	06:00-17:00	固定班次
284	汐止社后-景美	05:00-22:30	12-15
290	溪園路-榮總	04:50-15:40	固定班次
311	中和-松山	05:15-22:30	10-15
505	撫遠街-景美	05:20-23:00	15-20
606	萬芳社區-榮總	05:10-22:30	10-15
621	二重-捷運永春站	07:40-17:50	固定班次
630	東園-東湖	05:00-23:00	5-10
642	青潭-復興北村	05:30-22:30	5-10
643	錦繡-復興北村	05:30-22:00	10-15
651	板橋-台北市政府	05:30-22:00	15-20
665	華夏學院-台北車站	06:00-15:40	固定班次
668	汐止-公館	05:30-22:00	15-20
670	華夏學院-台北車站	05:30-23:00	15-20
671	景美女中-台北車站	05:30-23:00	15-20
672	大鵬新城-民生社區	05:30-23:00	10-15
675	汐止-公館	06:00-17:50	固定班次
676	動物園-行天宮	05:20-16:20	固定班次
680	天母-捷運麟光站	05:30-18:40	固定班次
1501	泰山-動物園	06:00-06:00	固定班次
1503	泰山-動物園	06:00-17:00	固定班次
1505	中和-淡海	06:10-06:10	固定班次
1550	基隆-台北	05:30-23:00	15-20
信義新幹線	捷運昆陽站-衡陽路	05:30-22:30	10-15
信義幹線	永春高中-台北車站	05:10-22:30	10-15

（三）停車空間現況

根據臺北市停車管理處「102年度臺北市汽車停車供需調查」與本計畫之實際調查結果，基地周邊區域目前供給大於需求，但鄰近巷道多停滿汽車，人車爭道情形普遍，詳細說明如下：

1.停車供需分析

本案除參考臺北市停車管理處之「102年度臺北市汽車停車供需調查報告」外，為詳實反應基地周邊停車供需現況，亦針對基地所在中正區第24、25分區進行更深入詳細之補充調查。

依據停管處102年度調查資料，本基地位於中正區第25分區，鄰近500m範圍停車分區尚包括中正區第21、22、23分區及大安區18、19、20、33、36、38、41、44分區。根據停管處102年度調查報告結果，基地所處中正區第24、25分區汽車需供比為2.719(未扣除建物附設)，不足287席汽車位。

由於區域周邊多為6-8m(含)以下巷道，周邊停車需供比已達飽和狀態，亦即基地周邊確有停車需求，推測應以該地區住戶停車使用為多，故仍有賴透過建物重建時，停車需求內部化，以避免路邊停車造成道路交通問題。

表3-5 102年度汽機車停車供需調查結果表

分區		24區	25區	合計
路邊停車供給(席)		36	80	116
路外停車供給(席)		84	51	135
停車供給(合計)(席)		120	131	251
路邊停車需求(席)	合法(席)	67	151	218
	違規(席)	23	18	41
路外停車需求(席)		69	48	117
停車需求(合計)(席)		159	217	376
需/供比		1.325	1.656	1.498

資料來源：停管處102年度臺北市汽機車停車供需調查(萬華、中正、大安、信義、南港、文山)。

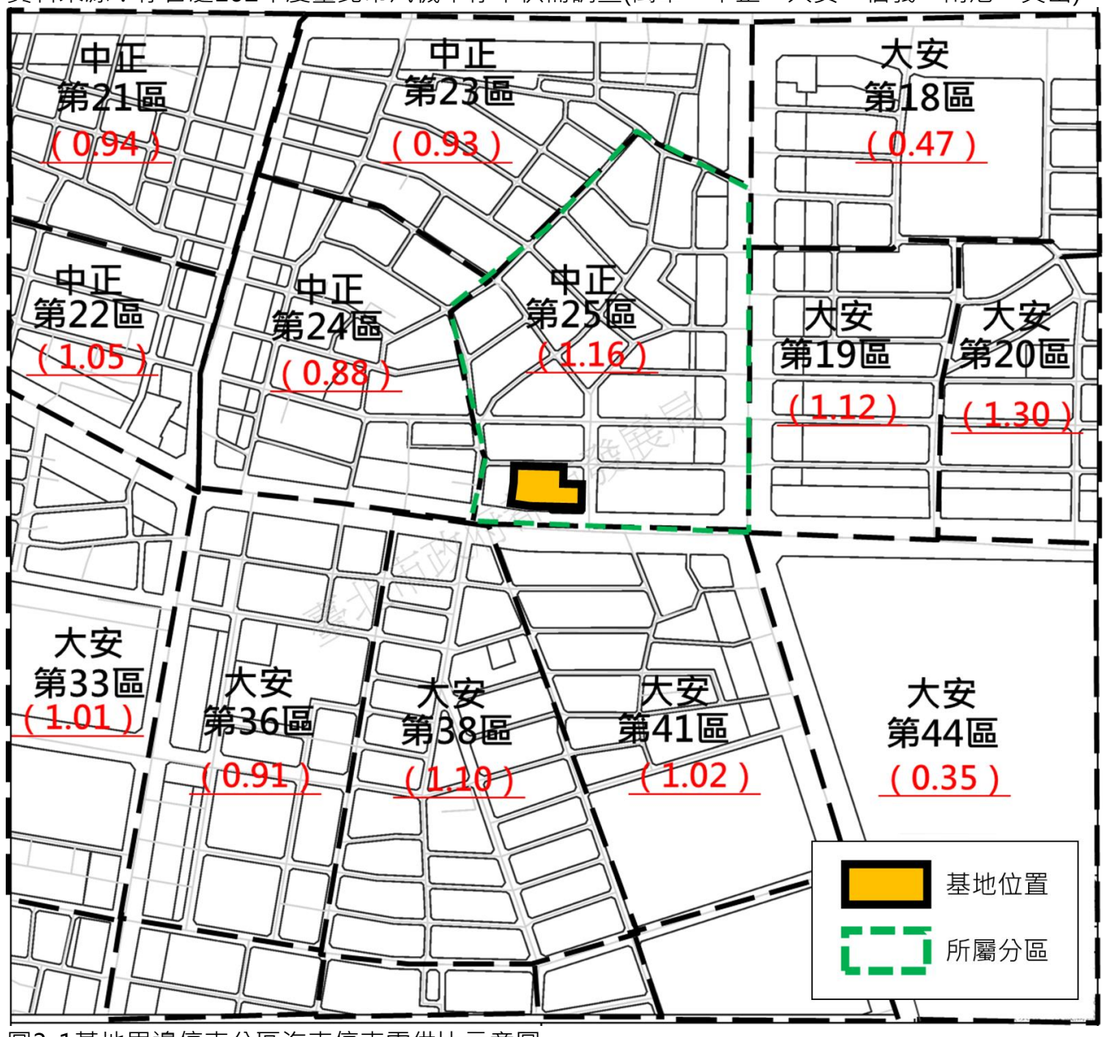


圖3-1基地周邊停車分區汽車停車需供比示意圖

根據本案停車需求勘查，基地周邊道路包括信義路二段243巷為14m、新生南路一段170巷6 m、連雲街為11m，現況多無停車管制，多數路段兩側均停滿車輛，使實際可通行寬度縮減至3.0-4.0m，部分路段甚至需提供雙向通行，不僅妨礙該區人、車通行順暢，對緊急車輛(消防及救護車)救護工作造成嚴重影響。

信義路二段243巷

信義路二段243巷

新生南路一段170巷

新生南路一段170巷

連雲街

連雲街

圖3-2基地周邊巷道停車現況圖

2.路邊停車管制情形

基地周邊主要道路包括信義路二段、信義路二段243巷及新生南路一段170巷（單行道），附近巷道路邊多無停車管制，巷道兩側多停滿汽、機車，部分路段有附近居民及店家利用機車及障礙物，長期佔用巷道內路邊停車空間，導致巷道停車空間不易釋出，汽車停車供給短缺。

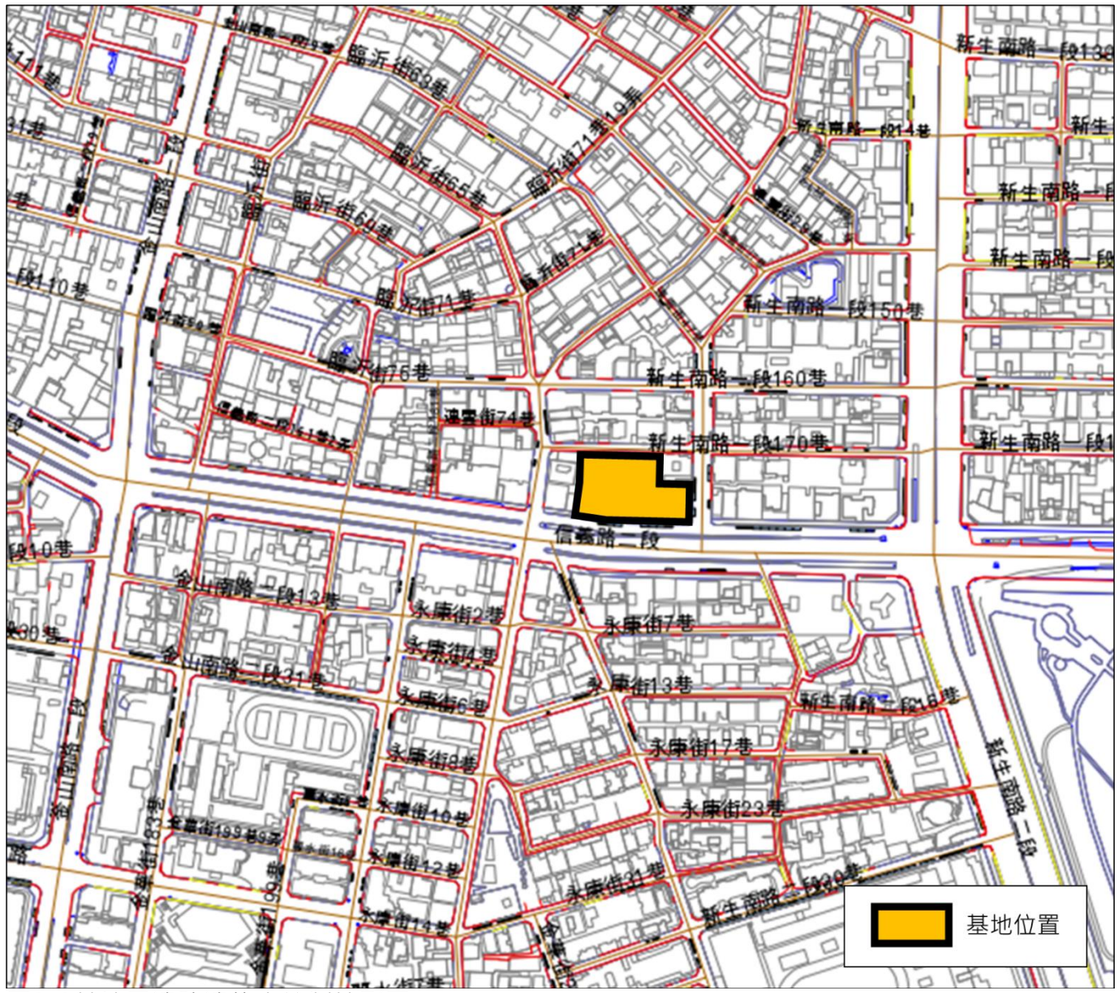


圖3-3基地周邊路邊停車管制情形圖

3.路外停車

基地所在停車分區現況有3處對外開放之路外停車場，包括「應安168黎明停車場(43席)」、「TIMES 信義永康停車場(17席)」及「嘟嘟房信義3站停車場 (13席)」。另位於基地內之「TIMES 信義永康停車場」及「嘟嘟房信義3站停車場」係為空地搭建，未來基地開發後，基地所屬中正區第25分區將取消30席停車供給，屆時將需增闢其他路外停車場，以供應原址停車需求之移轉，避免附近停車問題惡化。

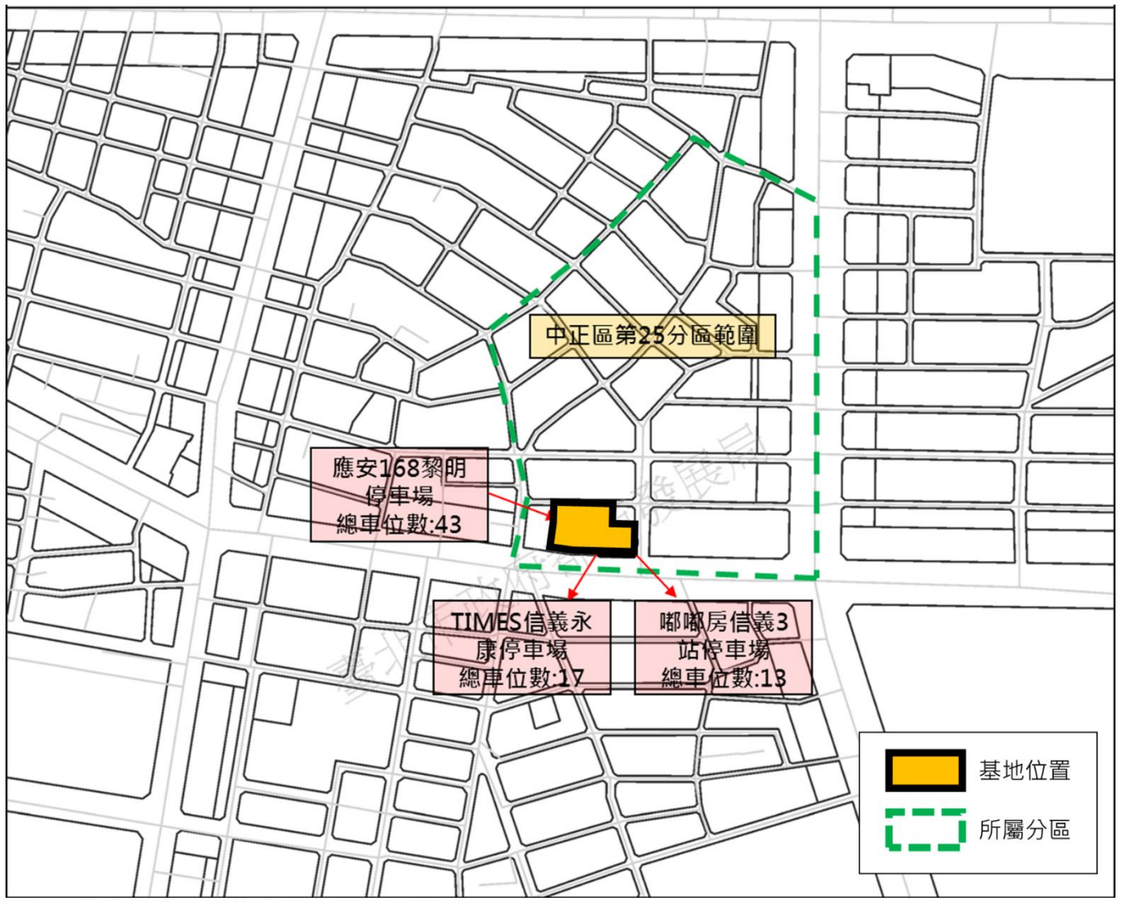


圖3-4基地周邊主要停車場位置示意圖

應安168黎明停車場

應安168黎明停車場

TIMES 信義永康停車場

TIMES 信義永康停車場

嘟嘟房信義3站停車場

嘟嘟房信義3站停車場

圖3-5基地周邊路外停車場現況示意圖

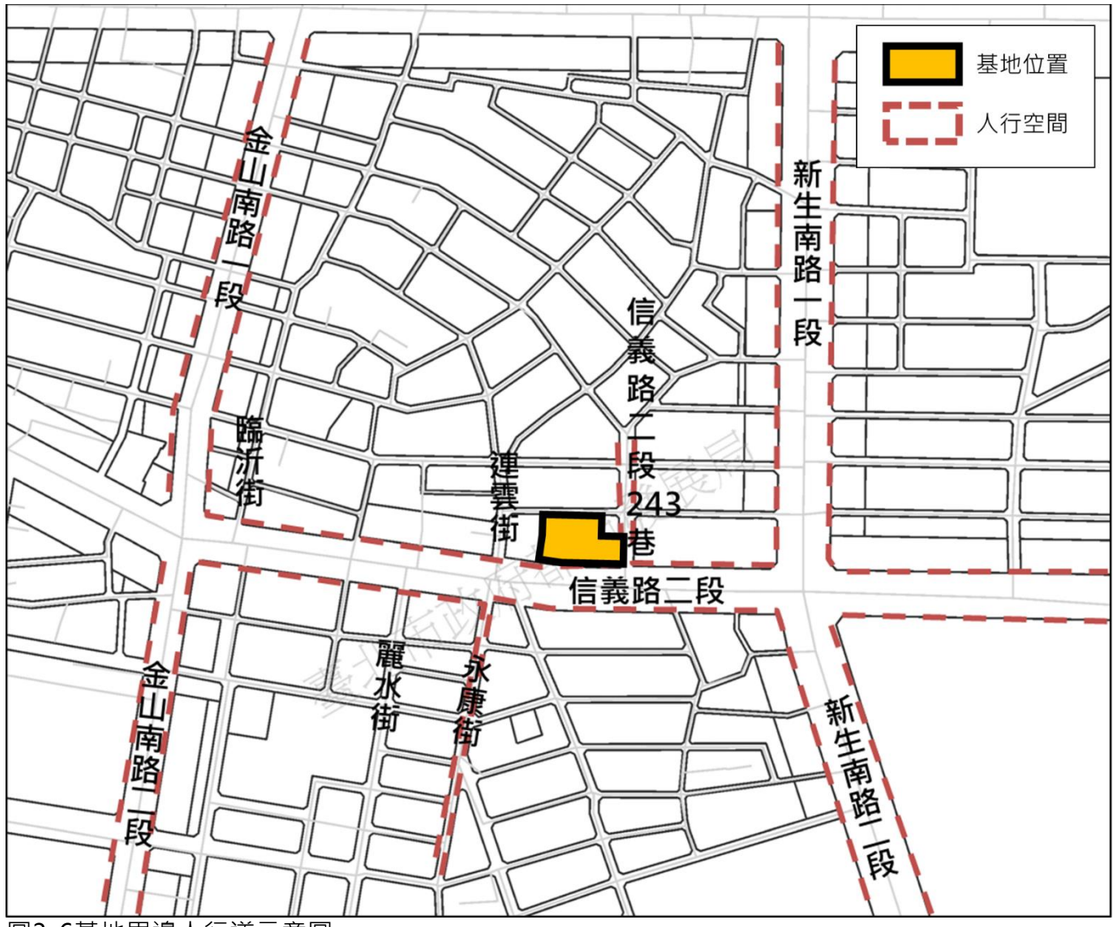


圖3-6基地周邊人行道示意圖

4.小結

(1)周邊停車無法滿足目前需求

本計畫清查基地周邊主要路外停車場，均為滿租狀態。此外基地內現有「TIMES 信義永康停車場」、「嘟嘟房信義3站停車場」係為空地搭建，未來空地開發將取消現有30席停車供給。

(2)大眾交通工具使用者之停車需求

本基地位址與捷運「東門站」實際步行距離約為120m。基地所處停車分區以舊式住宅為主，多無建築物附設停車空間，現況部分民眾可選擇使用公車

通勤或搭乘捷運通勤，然本案位於永康商圈且民眾於出遊或返鄉仍有用車需求，故仍須尋求停車空間。

5.行人設施說明

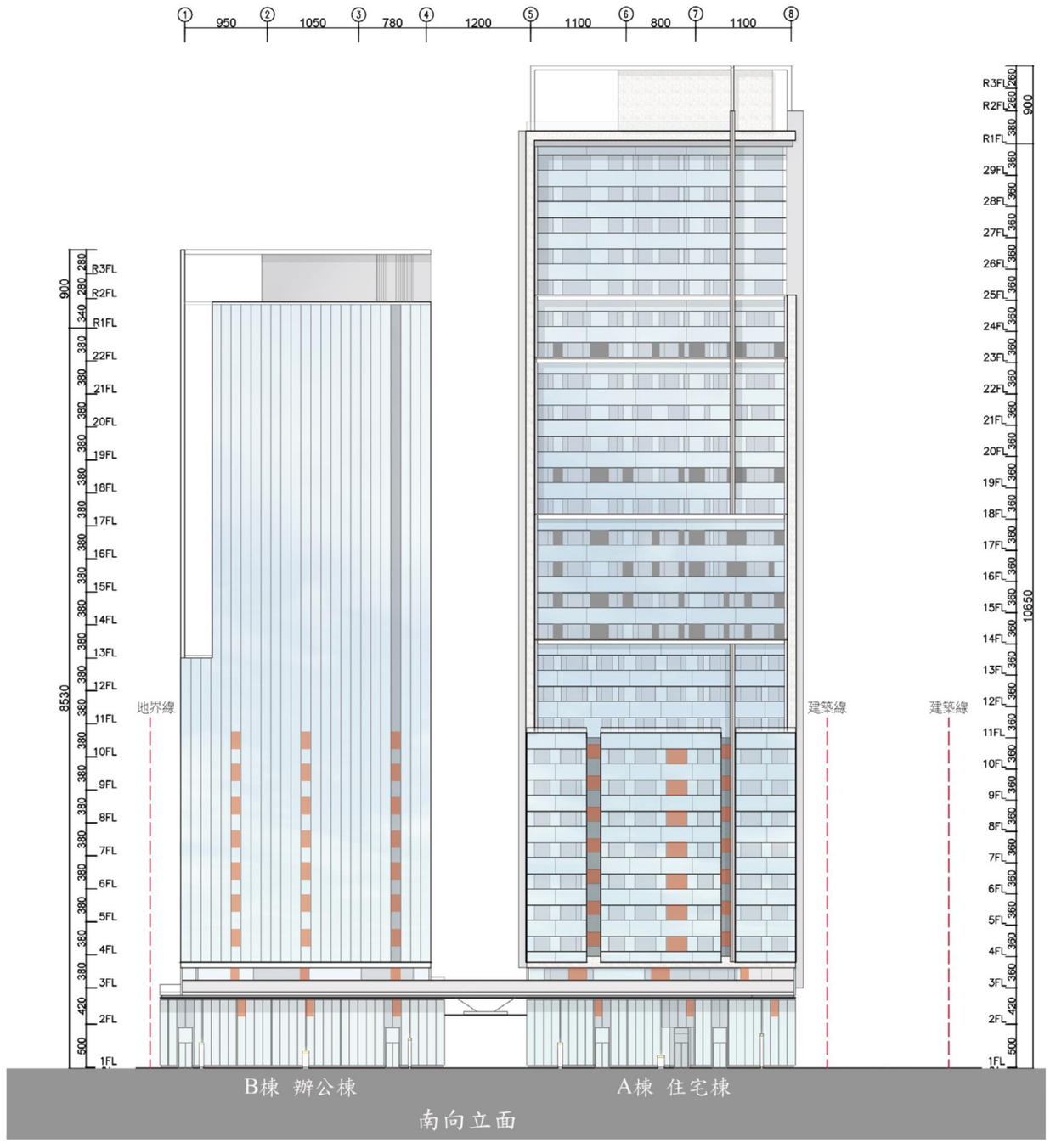
本基地周邊部分主要道路兩側設有專用人行走道，提供行人步行專用空間，包括信義路二段、新生南路一段、金山南路一段及信義路二段243巷，構成連續之人行空間，故基地周邊人行空間系統堪稱完整。

(1)人行道

基地周邊主要聯絡道路信義路二段、信義路二段243巷、新生南路一段170巷、連雲街等，多未設有人行道。另基地所處停車分區以6m(含)以下巷道居多，巷道停車、占用情況，導致巷道實際可寬度縮減，進而排擠(縮減)行人通行空間。

(2)行人活動特性

基地西側為捷運東門站，周邊信義路二段、信義路二段243巷、新生南路一段170巷、連雲街其鄰近道路為捷運東門站民眾必經區域。



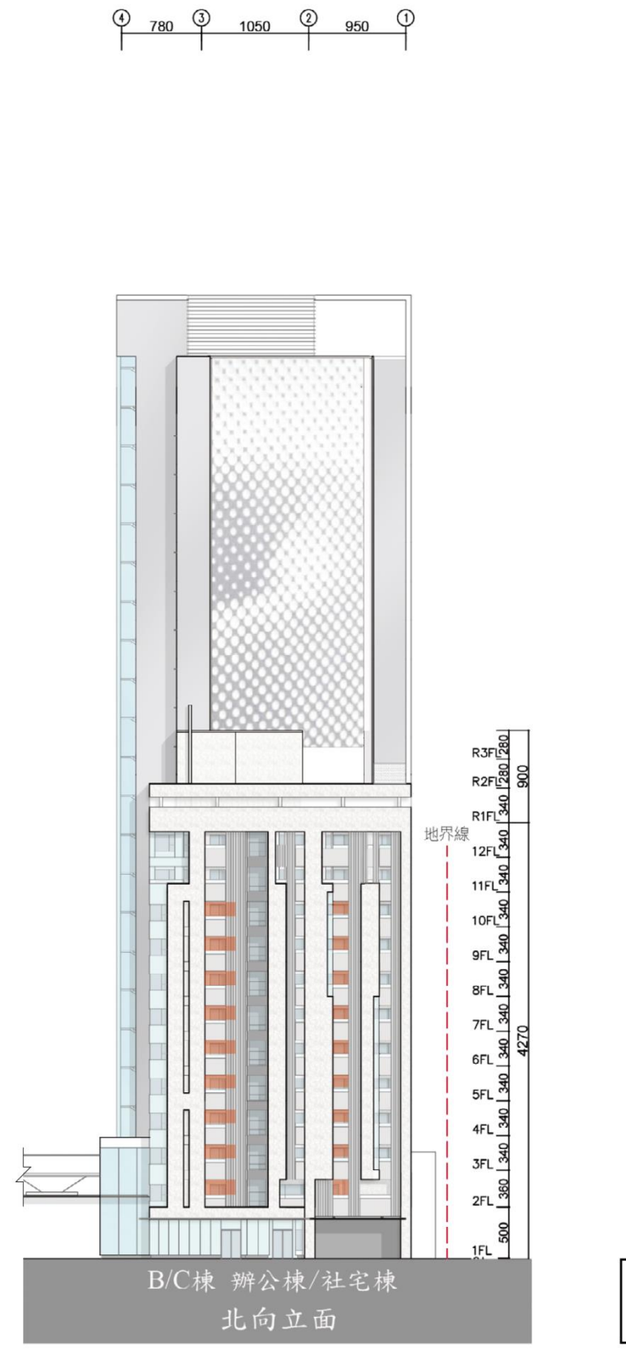


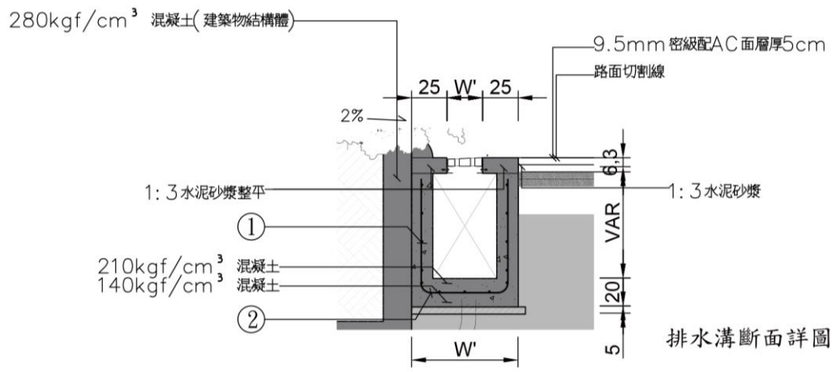
圖19-94.替代開口立面位置圖 (S:1/600)

（一）雲梯消防車救災活動空間8m寬度：

1. 信義路二段40M，救災時佔據8M寬度，足供救災活動空間使用。
2. 新生南路一段170巷6M，救災活動部分範圍涵蓋至基地內，故須檢討公共排水溝載重強度。

（二）該空間右側之公共排水溝，現況設計未能承受75噸以上(供雲梯車腳架操作及通行所需)。本案實施者將認養基地東南側對應之義理街範圍，與本案工程一併施作，增加載重強度。其排水溝之改善設計及計算如下所示：

消防雲梯車使用時，共有4個主要支點，每個點分擔載重為：75/4=18.75 ton
支點間距為10.0m，假設同時有2點壓在排水溝上，排水溝斷面尺寸如下圖



排水溝斷面詳圖

(1)土壤承載力檢討

一般表土層在經過正常壓密及夯實作業後，其容許承載力約大於5t/m2，排水溝之寬度為80cm，每個雲梯車之支點間距為10m，故其承載力需求為： $Q=\frac{P}{A}=\frac{18.75}{0.8x10}=2.34t/m^2 < Qa...OK$

(2)排水溝配筋設計

假設載重均佈在10m範圍內，平均載重為：$q=\frac{18.75}{10}=1.875t/m$

排水溝以連續跨設計，其最大負彎矩為：$Mu=\frac{1}{10}x(1.7x\omega_{soil})xL^2=\frac{1}{10}x1.7x1.875x10^2=31.88t-m$

採用混凝土　fc' =210 kgf/m2，

鋼筋採用　fy = 4200 kgf/cm2，

$m=\frac{fy}{0.85fc'}=\frac{4200}{0.85x210}=23.53$

$Rn=\frac{Mu}{\phi bd^2}=\frac{3188000}{0.9x40x90^2}=10.94$

$\rho=\frac{1}{m}(1-\sqrt{1-\frac{2mRn}{fy}})=\frac{1}{23.53}x(1-\sqrt{1-\frac{2x10.94x23.53}{4200}})=0.0269$

$As=\rho bd=9.68cm^2 \rightarrow$ use 4-#6(BOT)

配筋設計如下：

排水溝最大剪力檢討：

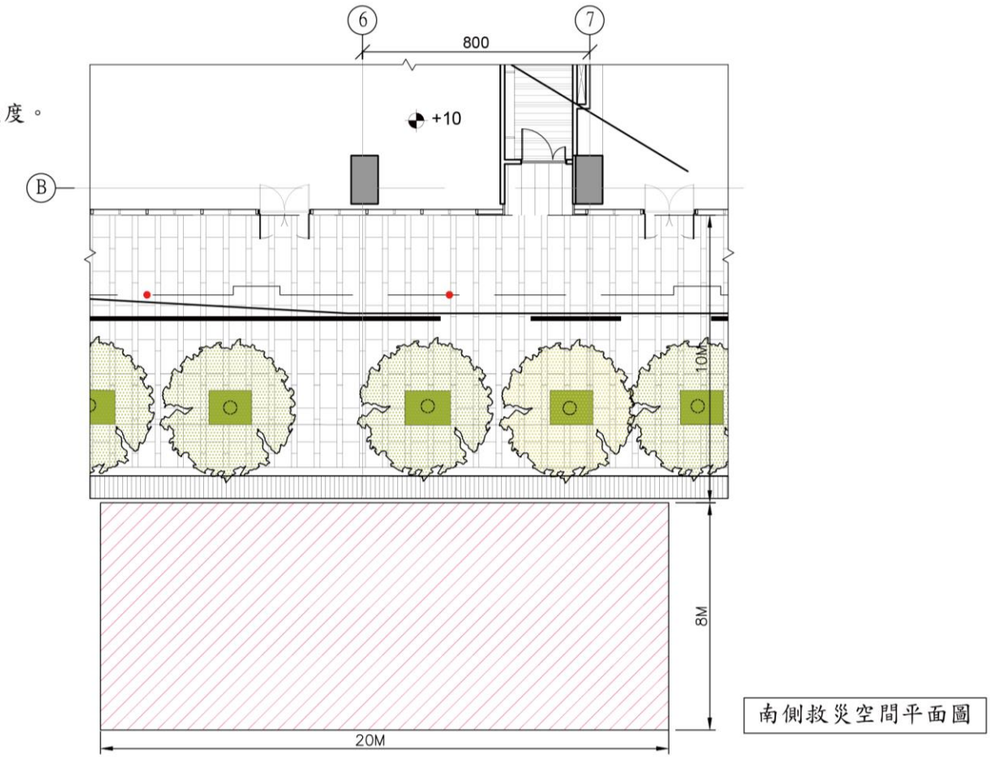
$Vu=\frac{1}{2}x(1.7x\omega_{soil})xL=\frac{1}{2}x1.7x1.875x10=15.9ton$

$\phi Vc=0.85x0.53x\sqrt{210}x40x90=23.5ton > Vu.....OK$

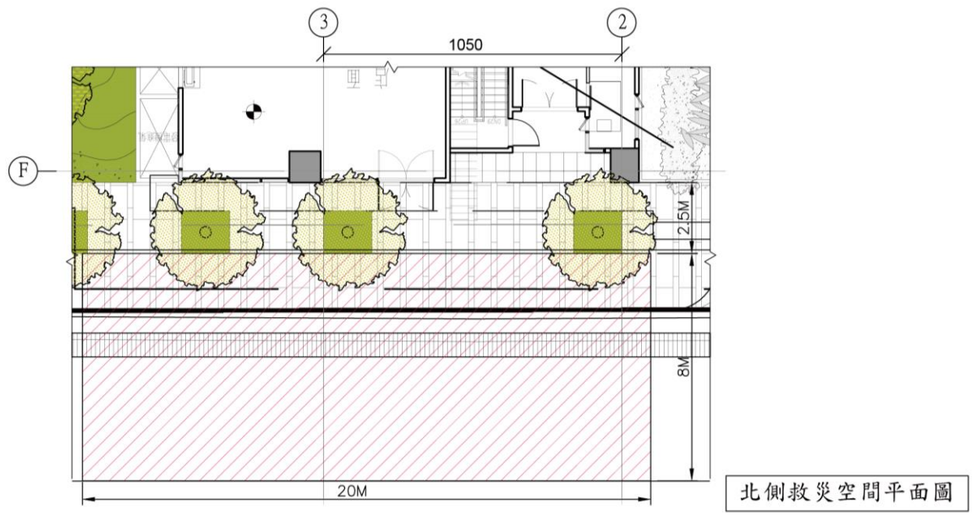
故配筋如下：

① 鋼筋採用D13@15cm

② 鋼筋採用D19@25cm



南側救災空間平面圖



北側救災空間平面圖

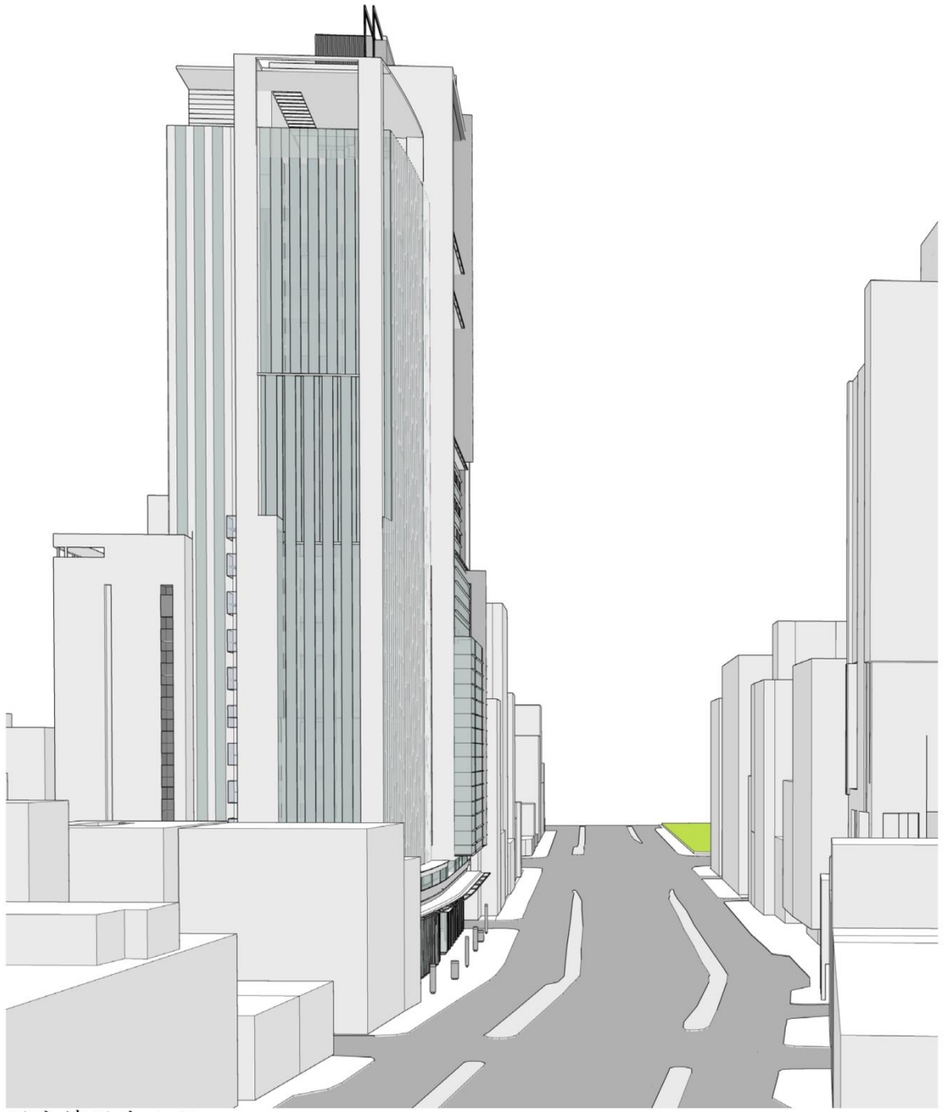
救災空間平面位置圖

Scale= 1:200

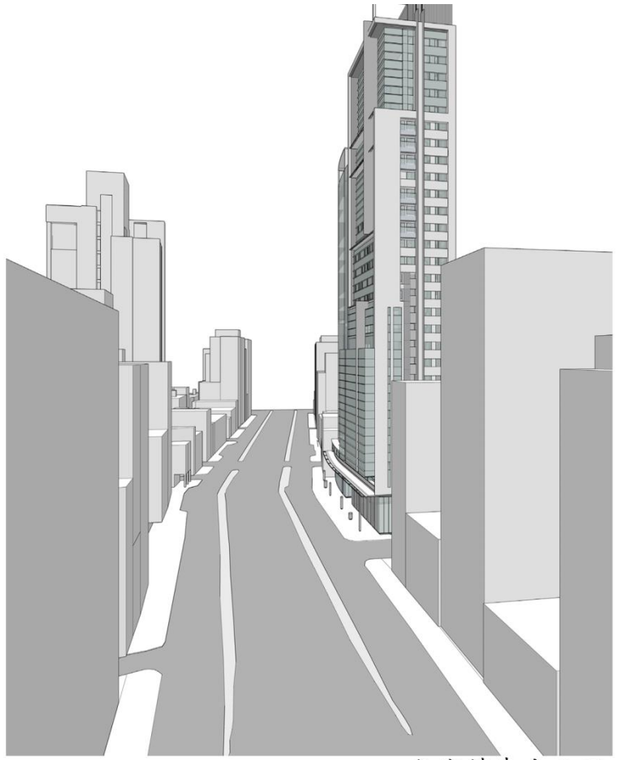
消防雲梯車救災活動範圍

排水溝範圍

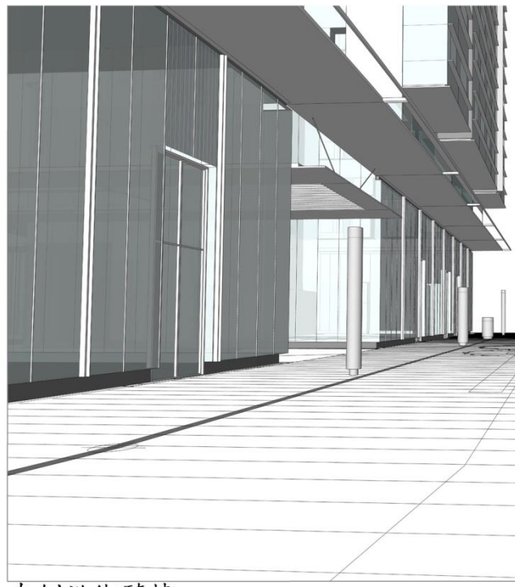
圖19-95.防災載重檢討圖



辦公棟西向立面

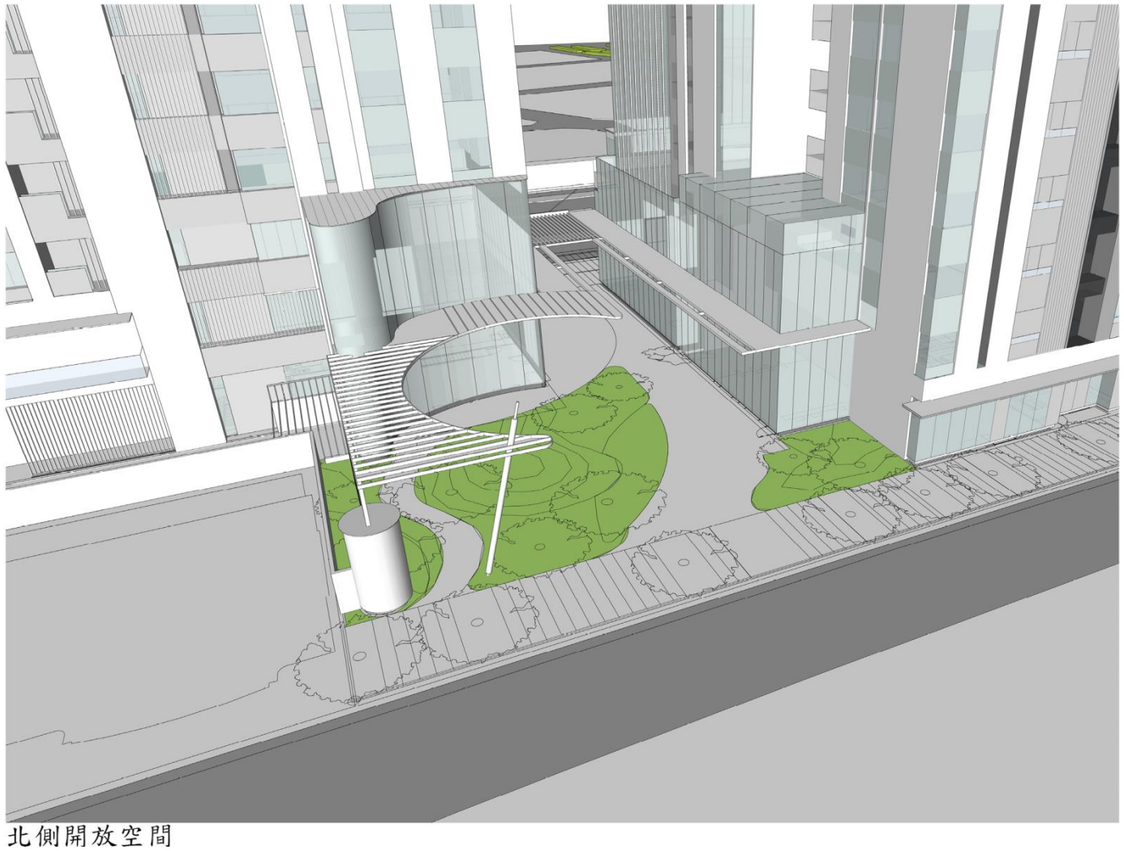


住宅棟東向立面



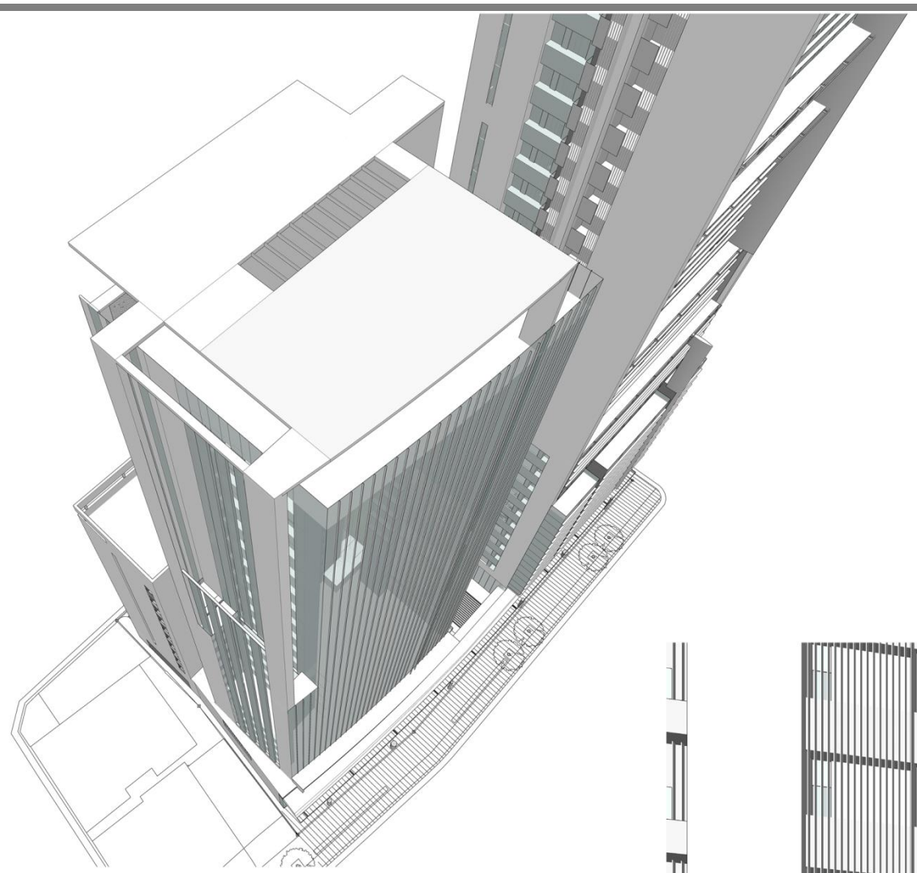
南側沿街騎樓

圖19-97.建築物透視模擬圖(二)

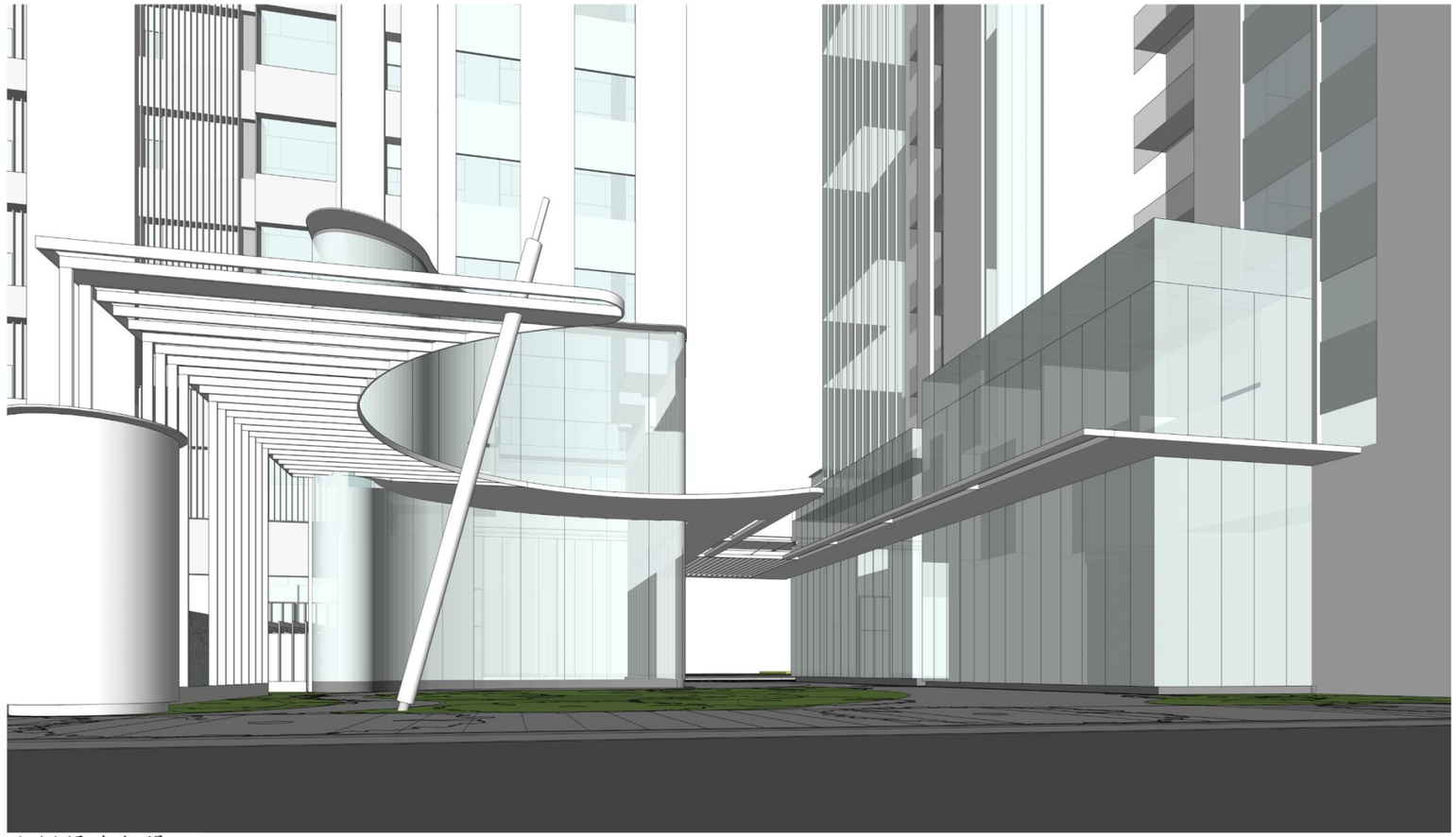


北側開放空間

圖19-98.建築物透視模擬圖(三)



辦公棟南向立面

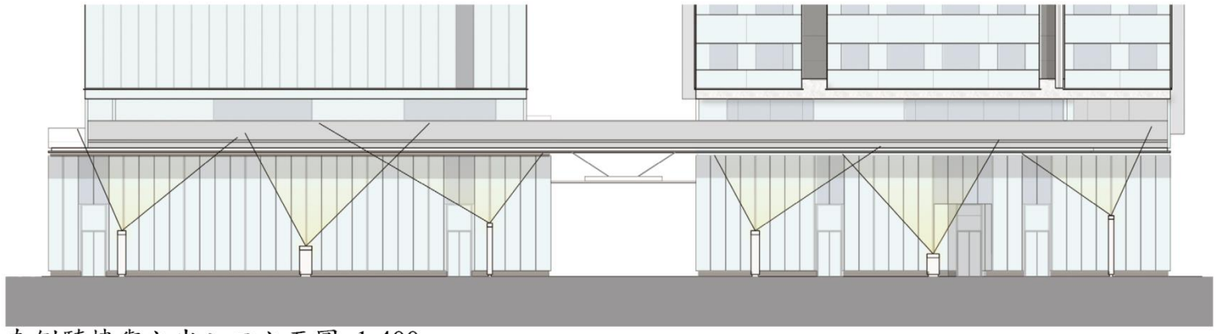


北側開放空間

圖19-99.建築物透視模擬圖(四)

南側騎樓與主出入口

圖19-100.　建築物透視模擬圖(五)



南側騎樓與主出入口立面圖 1:400

夜間 南側騎樓與主出入口

圖19-101. 建築物透視模擬圖(六)

18:00-20:00　　20:00-22:00　　22:00-24:00

圖19-102.　夜間照明模擬圖

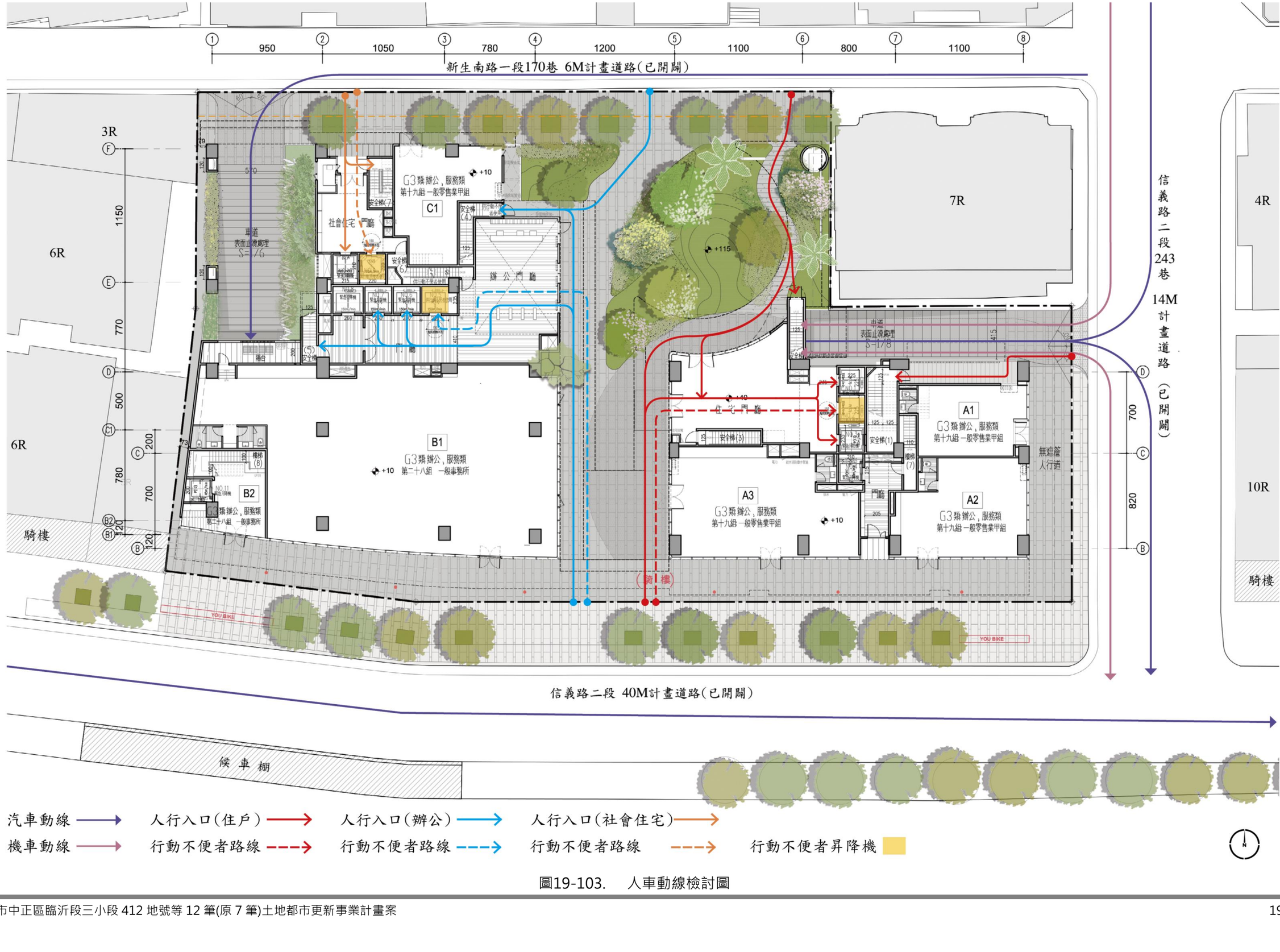


圖19-103. 人車動線檢討圖

無障礙設施

停車空間區域

停車空間為考慮行動不便者能順利方便使用，汽車採無障礙法規規範尺寸設置2相鄰停車位(6mx5.5m)，機車尺寸則為2.25mx2.2m設計兩處，數量皆符合法規規定值，設置區域鄰近無障礙電梯，可減少行走路程。

建築物與道路之間

建築物與道路間設置無高差之人行步道系統(規劃南側與北側人行步道與道路順平)，不管是否為本棟大樓之住戶皆可順利出入基地內之人行道，避免與車爭道之情形，人行道淨寬度皆達3.64M以上，無任何障礙物。

各層公共空間與住家電梯出入口至建築線間設計皆為順平之地面，行動不便者除可自力出入外，各層樓皆有行動不便者使用之電梯通達，公共區域之走道及相關空間皆有足夠之空間及相關設施引導行動不便者使用。

無障礙通路

202 通則

202.1 組成：無障礙通路應由以下符合本規範規定之一個或多個設施組成：室外通路、室內通路走廊、出入口、坡道、扶手、昇降設備、輪椅昇降台等。

202.2 高低差：高低差在0.5公分至3公分者，應作1/2 之斜角處理，高低差在0.5公分以下者得不受限制（圖202.2）；高低差大於3公分者，應設置符合本規範之「坡道」、「昇降設備」或「輪椅昇降台」。

203 室外通路

203.2.2 坡度：地面坡度不得大於1/15；但202.4 獨棟或連棟之建築物其地面坡度不得大於1/10，超過者須依206節規定設置坡道。且二不同方向之坡道交會處應設置平台，該平臺之坡度不得大於1/50。

203.2.3 淨寬：通路淨寬不得小於130公分；但202.4獨棟或連棟之建築物其通路淨寬不得小於90公分。

205 出入口

205.2.2 避難層出入口：出入口前應設置平台，平台淨寬與出入口同寬，且不得小於150公分，淨深亦不得小於150公分，且坡度不得大於1/50。地面順平避免設置門檻，外門可考慮設置溝槽防水（蓋版開口在主要行進方向之開口寬度應小於1.3公分），若設門檻時，應為3公分以下，且門檻高度在0.5公分至3公分者，應作1/2之斜角處理，高度在0.5公分以下者得不受限制。

坡道

206.1 適用範圍
在無障礙通路上，上下平台高低差超過 3 公分，或連續 5 公尺坡度超過1/15 之斜坡，應設置符合本節規定之坡道。

206.2 坡道設計

206.2.1 引導標誌：坡道儘量設置於建築物主要入口處，若未設置於主要入口處者，應於入口處及沿路轉彎處設置引導標誌。

206.2.2 寬度：坡道淨寬不得小於 90 公分；若坡道為取代樓梯者（即未另設樓梯），則淨寬不得小於 150 公分。

206.2.3 坡度：坡道之坡度（高度與水平長度之比）不得大於 1/12；高低差小於 20 公分者，其坡度得酌予放寬，惟不得超過下表規定。

206.2.4 地面：坡道地面應平整（不得設置導盲磚或其他妨礙輪椅行進之鋪面）、堅固、防滑。

206.3 平台

206.3.1 端點平台：坡道起點及終點，應設置長、寬各 150 公分以上之平台，且該平台之坡度不得大於1/50（圖 206.3.1）。

206.3.2 中間平台：坡道每高差 75 公分，應設置長度至少 150 公分之平台（圖206.3.1），平台之坡度不得大於 1/50。

206.3.3 轉彎平台：坡道方向變換處應設置長寬各150 公分以上之平台，該平台之坡度不得大於1/50，坡道因轉彎角度不同其平台設置方式亦不同（圖206.3.3.1-圖206.3.3.3）。

206.4 防護設施

206.4.1 坡道邊緣防護：高低差大於20 公分者，未鄰牆壁之一側或兩側應設置不得小於高度5 公分之防護緣，該防護緣在坡道側不得突出於扶手之垂直投影線外（圖206.4.1.1）；或設置與地面淨距離不得大於5 公分之防護桿（板）(圖206.4.1.2)。

206.4.2 護欄：坡道高於鄰近地面75 公分時，未臨牆之一側或兩側應設置高度不得小於110 公分之防護欄；十層以上者，不得小於120 公分（圖206.4.2）。

206.5 扶手

206.5.1 設置規定：高低差大於20 公分之坡道，兩側皆應設置符合本規範規定之連續性扶手。扶手無需設置30 公分以上之水平延伸。

206.5.2 扶手高度：設單道扶手者，地面至扶手上緣高度為75 公分；設雙道扶手者，高度分別為85 公分、65 公分（圖206.5.2）。

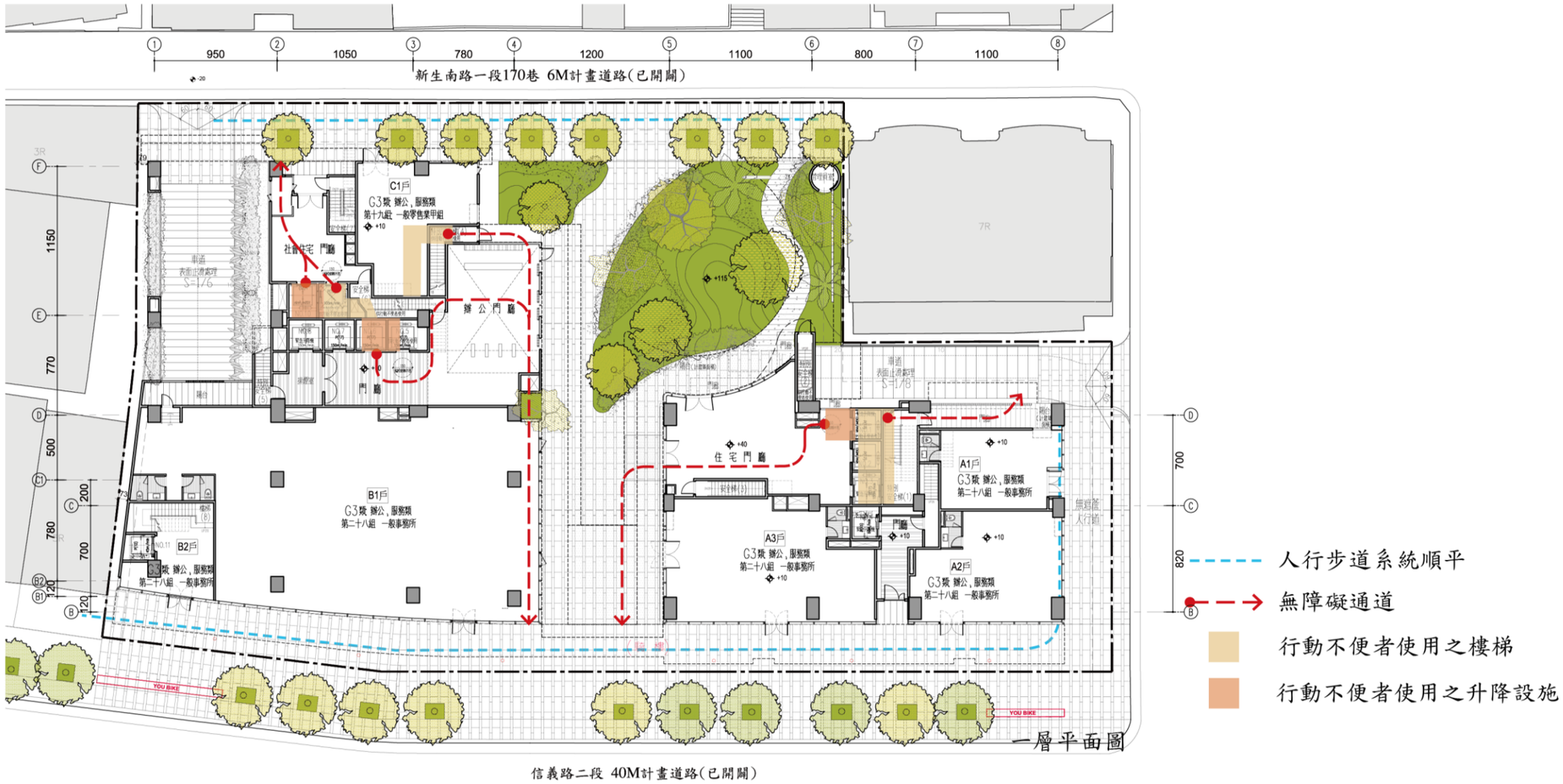


圖19-104. 無障礙空間與通用設計圖(一)