

建築面積概算表

本更新單元預計興建
地下五層、地上二十三
層之鋼骨鋼筋混凝土
造之集合住宅商業混和
之建築物。

項 目			說 明						
1	基地位置		臺北市松山區敦化段一小段374、374-2、374-4、374-5、374-6、374-7地號等6筆土地						
2	基地使用分區		住三（建蔽率45%,容積率225%），商三(原屬住三)（建蔽率45%,容積率225%）						
3	基地面積(m ²)		5567.0m ²						
4	法定建蔽率(%)		45%						
5	法定建築面積(m ²)		5567x45%=2505.15m ²						
6	法定容積率(%)		225%						
7	法定容積樓地板面積(m ²) FA0		5567x225%=12525.75m ²						
8	都市更新獎勵容積(m ²) △FA1	時程獎勵 △F3	建築設計與鄰近地區建築相調和 △F5-1	留設人行步道獎勵 △F5-3	基地更新規模獎勵 △F5-3	綠建築獎勵 △F5-6	處理違章獎勵 △F6	合計獎勵面積	
		876.80m ² (7%)	1252.58m ² (10%)	438.41m ² (3.5%)	688.92m ² (5.5%)	751.55m ² (6%)	2505.15m ² (20%)	6513.41m ² (52%) 取6262.88m ² (50%)	
9	容積移轉(m ²) △FA2		6262.88m ² (50%)						
10	允建容積率及樓地板面積(m ²)		FA0+△FA1+△FA2 12525.75+6262.88+6262.88=25051.51m ²						
11	實設建築面積(m ²)		1929.08m ²						
12	實設建蔽率(%)		1929.08 / 5567x100%=34.65%						
13	法定空地面積(m ²)		5567x55%=3061.85m ²						
14	實設法定空地面積(m ²)		5567-1929.08=3637.92m ² > 3061.85m ² O.K.						
15	允建容積率(%)		25051.51 / 5567x100%=450.0%						
16	實設總容積樓地板面積(m ²)		25051.48m ² < 25051.51 O.K.						
17	興建樓層數		地上23層，地下5層						
18	面積計算	項 目	樓地板面積(m ²)	安全梯間、機電設備空間及管委會(m ²)		容積樓地板面積(m ²)	戶 數	用 途	各層高度
		地 下 五 層	3586.35m ²	0 m ²		0 m ²	0 戶	停車空間	3.50 m
		地 下 四 層	3586.35m ²	0 m ²		0 m ²	0 戶	停車空間	3.50 m
		地 下 三 層	3586.35m ²	0 m ²		0 m ²	0 戶	停車空間	3.50 m
		地 下 二 層	3586.35m ²	0 m ²		0 m ²	0 戶	停車空間	3.50 m
		地 下 一 層	3586.35m ²	0 m ²		0 m ²	0 戶	防空避難室兼停車空間	4.50 m
		小 計	17931.75m ²	0 m ²		0 m ²			
		一 層	1929.08m ²	301.54m ²		1463.64m ²	5 戶	門廳、一般零售業、金融保險業	6.00 m
		二 層	1237.17m ²	560.22m ²		551.75m ²	0 戶	管委會、游泳池	4.00 m
		三~二十二 層	1334.79x20=26695.8m ²	160.43x20=3208.6m ²		1090.02x20=21800.4m ²	7x20=140戶	集合住宅	各 3.60 m
		二十三 層	999.72m ²	127.25m ²		795.81m ²	0 戶	集合住宅	3.60 m
		小 計	30861.77m ²	4197.61m ²		24611.6m ²	140 戶		
		屋突一層	116.48m ²	0 m ²		0 m ²	0 戶	梯間、機房	2.70 m
		屋突二層	116.95m ²	0 m ²		0 m ²	0 戶	梯間、水箱	2.20 m
		小 計	233.43m ²	0 m ²		0 m ²	0 戶		
合 計	49026.95m ²	4197.61m ² > 25051.51x15%=3757.73m ² 4197.61 - 3757.73 = 439.88m ² (計入容積)		24611.60+439.88=25051.48m ²	145 戶				
總樓地板面積		49026.95m ²							
商業使用容積		471.55m ²							
住宅使用容積		24579.93m ²							
19	停車數量檢討	法定停車位	30390.22/ 120 = 253.25 = 254 部（依第二類住宅檢討） 471.55 / 100 = 4.72 = 5 部（依第三類一般零售業甲組檢討） 取259部						
		自設汽車停車位	111部						
		實設汽車位	370部						
		法定機車位	30390.22/ 100 = 303.9 = 304部 （依第二類住宅檢討） 471.55 / 200 = 2.36= 3 部（依第三類一般零售業甲組檢討） 取307部						
		實設機車位	307部						
20	工程造價		49026.95 x 17540 =859,932,703 元						
21	基地容積15%免計部分		25051.51 x 15% = 3757.73m ²						
22	開挖率		3586.35/ 5567x100% = 64.42%						