

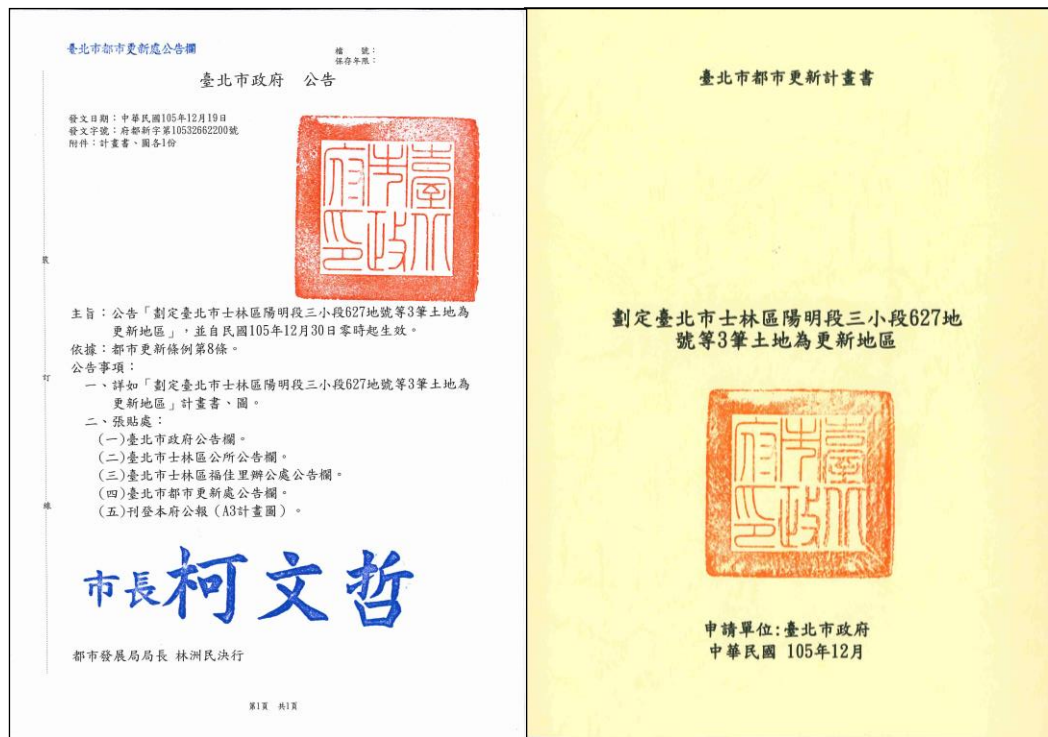
擬訂臺北市士林區陽明段三小段
627地號等3筆土地
都市更新事業計畫案

公辦公聽會

實 施 者：臺北市府

106年7月18日

- 105年12月19日公告劃定更新地區
- 106年01月25日實施者(本府)舉辦事業計畫報核前公聽會
依民眾意見修正方案
- 106年04月08日實施者(本府)舉辦事業計畫報核前公聽會
- 106年05月17日事業計畫報核



106/01/25



106/04/08



詳計畫書第III-20頁

1/25公聽會民眾意見	回應
1. 18樓量體過大、日照權受影響	已修正為規劃方案為11樓(公宅122戶)，且不申請容積獎勵。
2.引入人口產生交通衝擊	1.更新後道路服務水準並未下降。 2.公宅汽車持有約40%。
3.周邊道路狹窄影響消防救災	經與消防局確認，只要周邊道路均為4公尺以上即可供消防車通行。
4.地下開挖至B4擔心土壤液化導致下陷	配合容積降挖至B3。
5.市場拆除後影響華聲廣播電塔結構安全	華聲電台將配合本拆除作業遷移。

詳計畫書第III-1頁

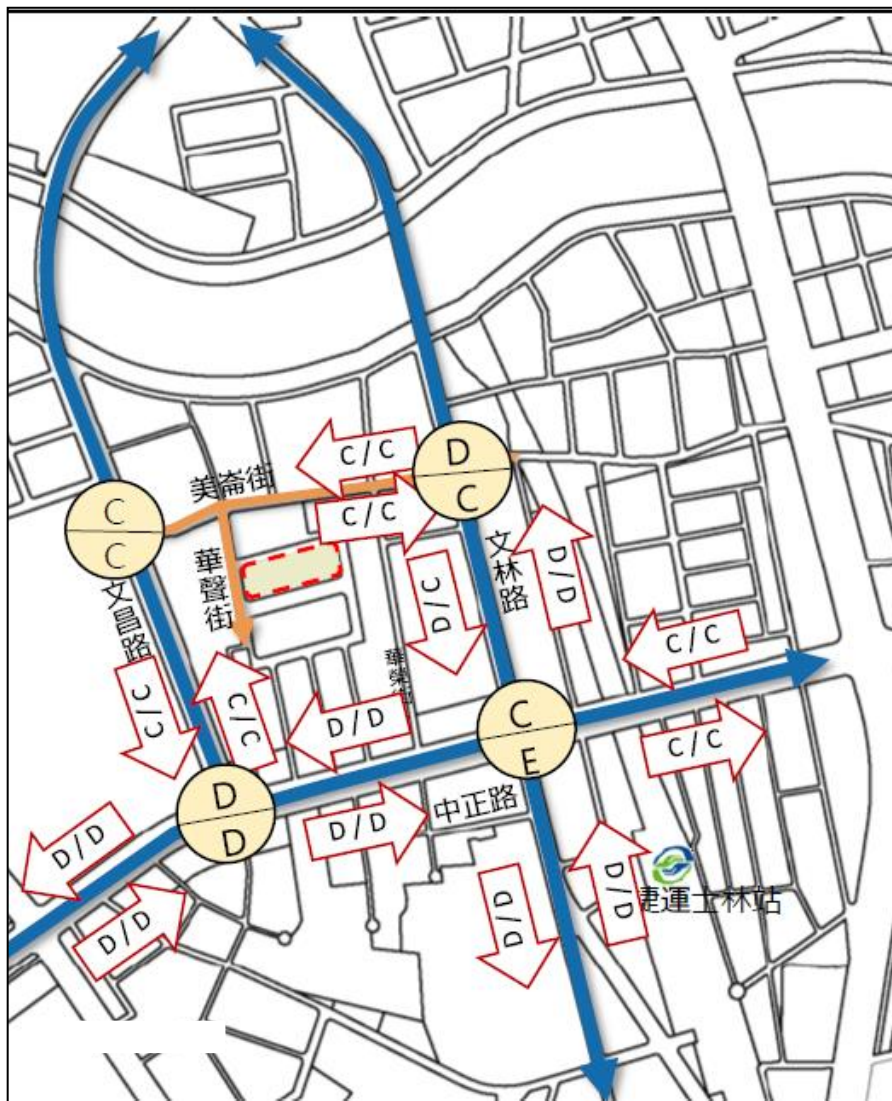
4/8公聽會民眾意見	回應
1.將華聲公園納入規劃為立體綠化公園	考量步行之舒適度，業將華聲公園與本基地1樓整體規劃，透過設置徒步區串聯。
2.周邊道路狹窄，交通及防救災疑慮	1.更新後道路服務水準並未下降。 2.公宅汽車持有約40%。
3.反對大量體	業自18層樓規劃方案降為11層樓。
4.拆除時間延後	本基地為海砂屋，拆除期程將依都市更新及建築法規辦理。
5.不需要公宅，希望增加其他公共設施	本案更新後提供圖書館、超級市場、社區保母及停車場，滿足社區生活需求。

- 1.提供社區具地標性優質的公共設施
- 2.吸引具有環保意識(乘坐大眾運輸)的年輕家庭進入
- 3.為社區帶來活力與消費

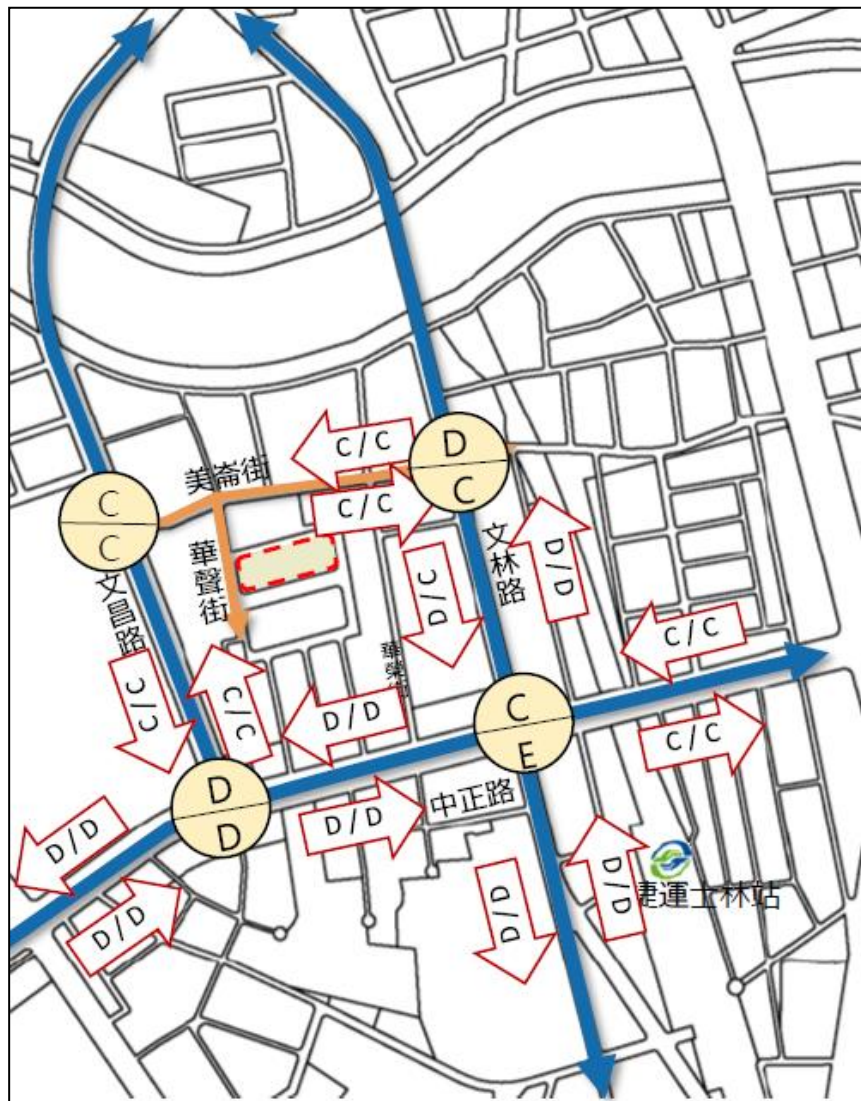
公宅汽車持有率約40%



目標年交通系統狀況



目標年基地開發後影響

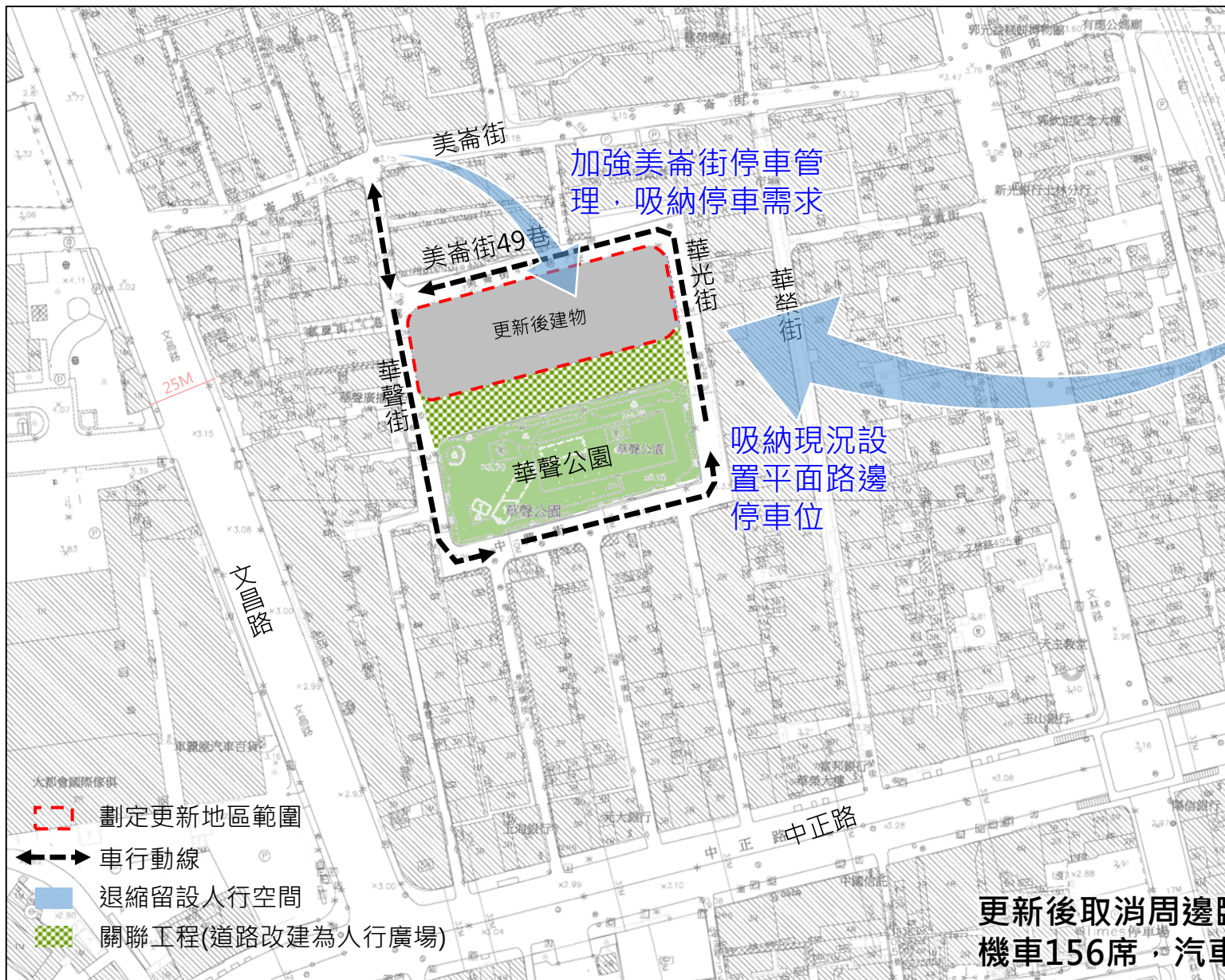


圖例：
 更新地區  主要交通

次要交通 捷運站

調查資料來源：
本計畫自行調查 105/11/03(四)

容納周邊停車，順平鄰里交通



加強美崙街停車管理，吸納停車需求

吸納現況設置平面路邊停車位

現況



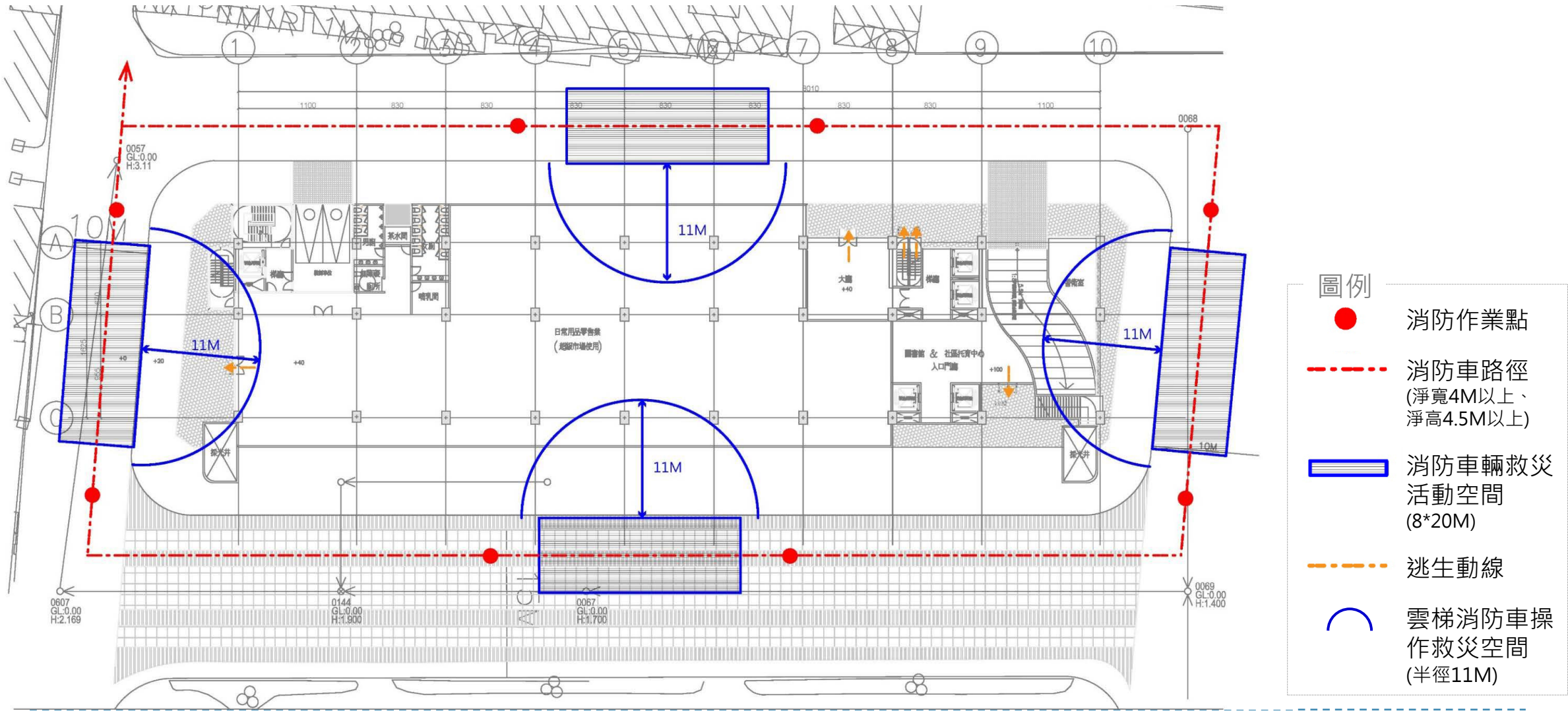
現況路邊停車位(汽車71/機車58)

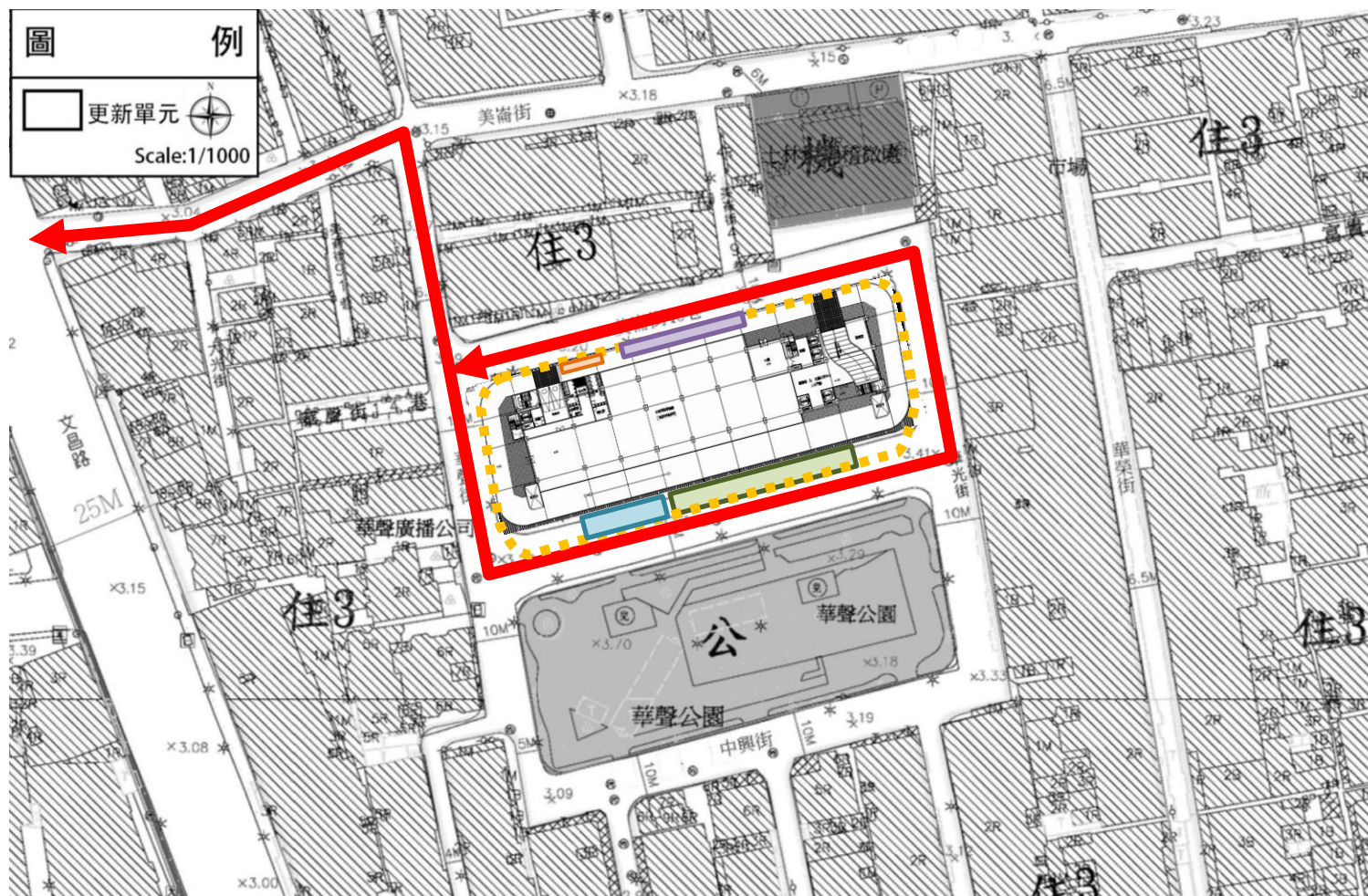
更新後



更新後取消周邊臨時停車位，收納至本基地地下層，機車156席，汽車121席。

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃





施工期間交通維持計畫擬訂原則

1. 盡量減少工程車輛行經美崙街的距離。
2. 工程車輛行駛路線以不影響公園使用為原則。
3. 施工出入口離交叉路口5M以上。
4. 工程車輛停等區及工程機具主要作業區設置於15M計畫道路側，避免影響一般車輛通行。
5. 大型施工車輛僅於平日09:30-16:00間可進出工區。
6. 並依照「臺北市建築物施工中妨礙交通及公共安全改善方案」規定辦理。

-  工程車輛行駛動線
-  施工出入口
-  工程機具主要作業區
-  工程機具次要作業區
-  工程車輛停等區
-  施工圍籬範圍

壹、更新單元範圍

擬訂臺北市士林區陽明段三小段627地號等3筆土地都市更新事業計畫案

10

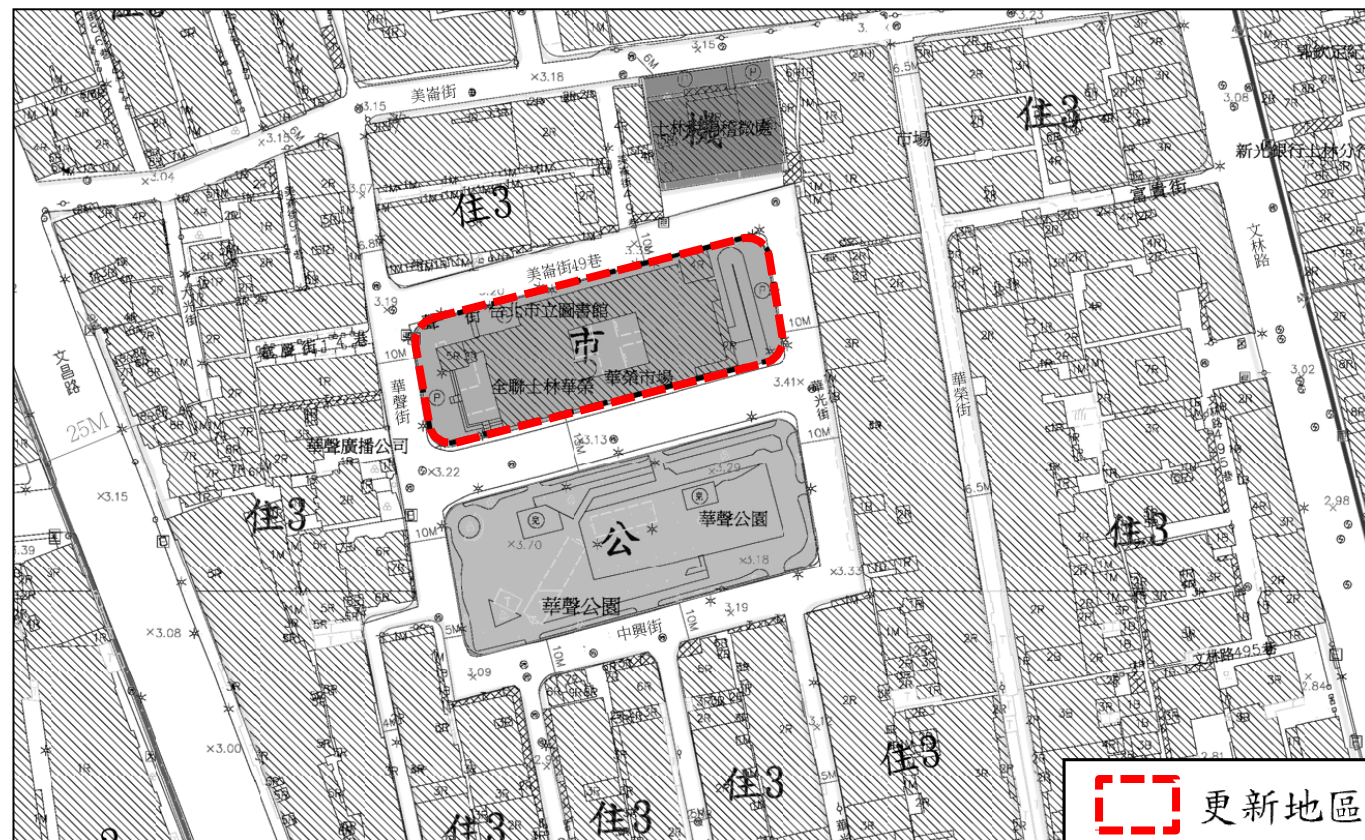
● 更新地區範圍

- 臺北市士林區陽明段三小段627、628-4、629-3地號等3筆土地，土地面積計3,090平方公尺

● 更新地區位置

- 華聲街以東、美崙街49巷以南、華光街以西及華聲公園以北所圍之街廓

- 本更新地區於105年12月19日府都新字第10532662201號公告劃定「臺北市士林區陽明段三小段627地號等3筆土地更新地區」，105年12月30日生效。



- 實施者名稱：臺北市政府
 - 代表人：柯文哲
 - 地址：臺北市信義區市府路一號
 - 聯絡電話：02-2720-8889
-



一、配合士林再生計畫，以公辦都更建立立體化之公共服務，改善都市生活品質。

二、創造健康、舒適、安全、滿足多樣需求的理想公共服務設施。

三、整合周邊空間網絡，創造宜居的城市開放空間。

四、建立政府自行實施之公辦都市更新典範。

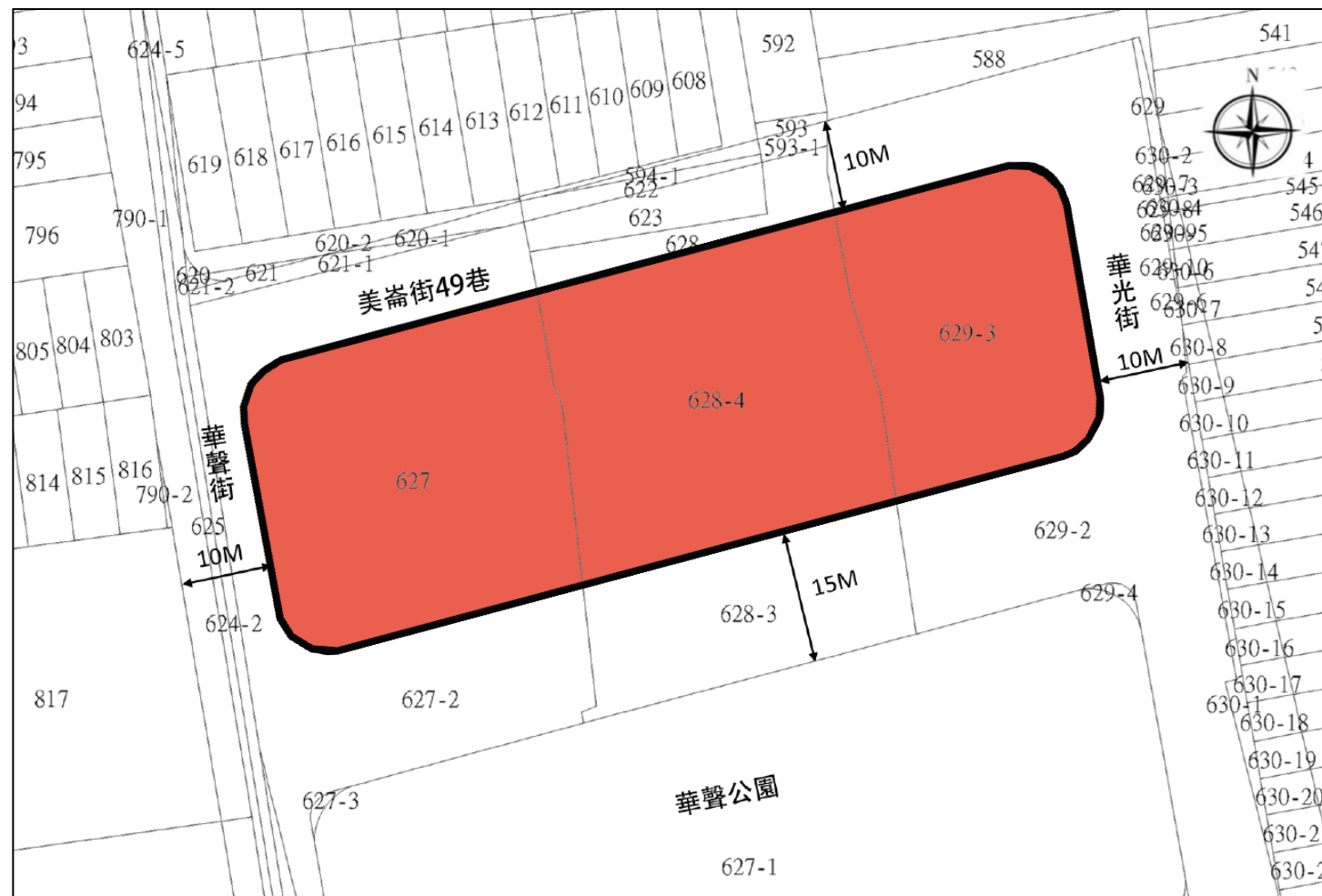
- 土地權屬

- ✓ 本更新單元範圍內土地100%皆為臺北市所有，管理機關為臺北市市場處。

- 合法建築物權屬

- ✓ 本更新單元範圍內建築物100%皆為臺北市所有，管理機關為臺北市市場處及臺北市立圖書館。

項目	所有權人	管理機關	地號/建號	面積 (m ²)
土地面積	臺北市	臺北市市場處	627	1,132.00
			628-4	1,153.00
			629-3	805.00
		合計		3,090.00
合法建築物樓地板面積	臺北市	臺北市市場處	31505	5,520.85
		臺北市立圖書館	31506	1,563.48
		合計		7,084.33



更新地區



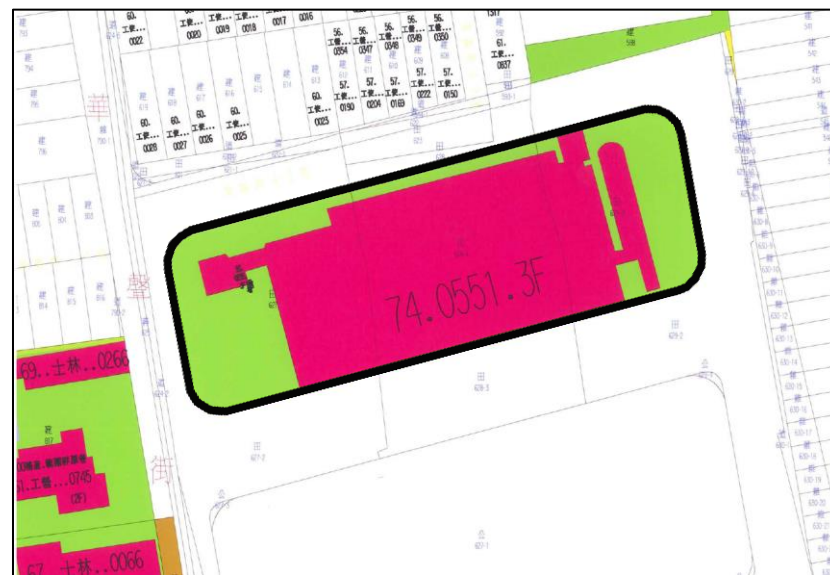
公有土地(臺北市市場處)

肆、現況分析-土地及建築物現況

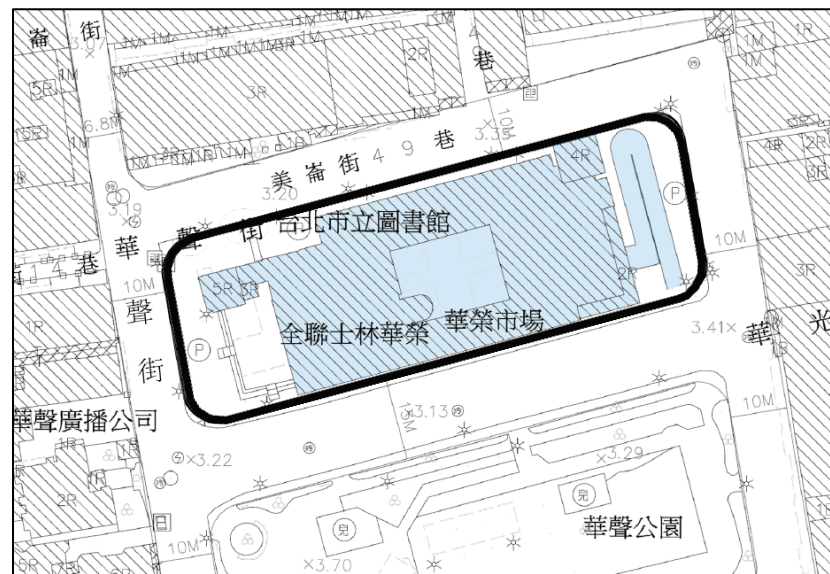
擬訂臺北市士林區陽明段三小段627地號等3筆土地都市更新事業計畫案

14

- 士林區陽明段三小段31505、31506等2筆建號
 - ✓ 1棟合法建築物
 - 地上3層樓及地下一層之鋼筋混凝土造建築物
 - 屋齡逾30年之高氯離子建築物
 - 總樓地板面積7,084.33 m²
 - ✓ 均為本市所有



更新地區



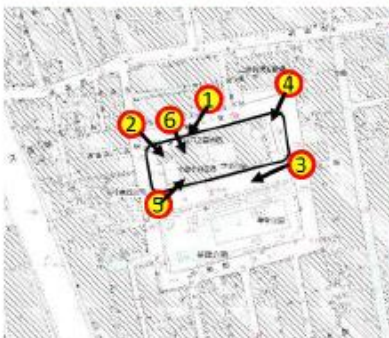
更新地區

合法建築物

肆、現況分析-土地及建築物現況

擬訂臺北市士林區陽明段三小段627地號等3筆土地都市更新事業計畫案

15



更新地區

肆、現況分析-附近地區土地使用及公共設施現況

擬訂臺北市士林區陽明段三小段627地號等3筆土地都市更新事業計畫案

16

一、市場用地

- ✓ 本案基地現範圍現為市場用地，現況租予全聯超市並有臺北市立圖書士林分館，提供居民生活設施。

二、機關用地

- ✓ 於本案基地東北側包含臺北市稅捐稽徵處士林分處、國稅局士林稽徵所；於基地西南方為士林區行政中心，包含士林區公所、地政事務所等設施。

三、公園用地

- ✓ 華聲公園、美崙公園等鄰里公園提供居民使用。

四、學校用地

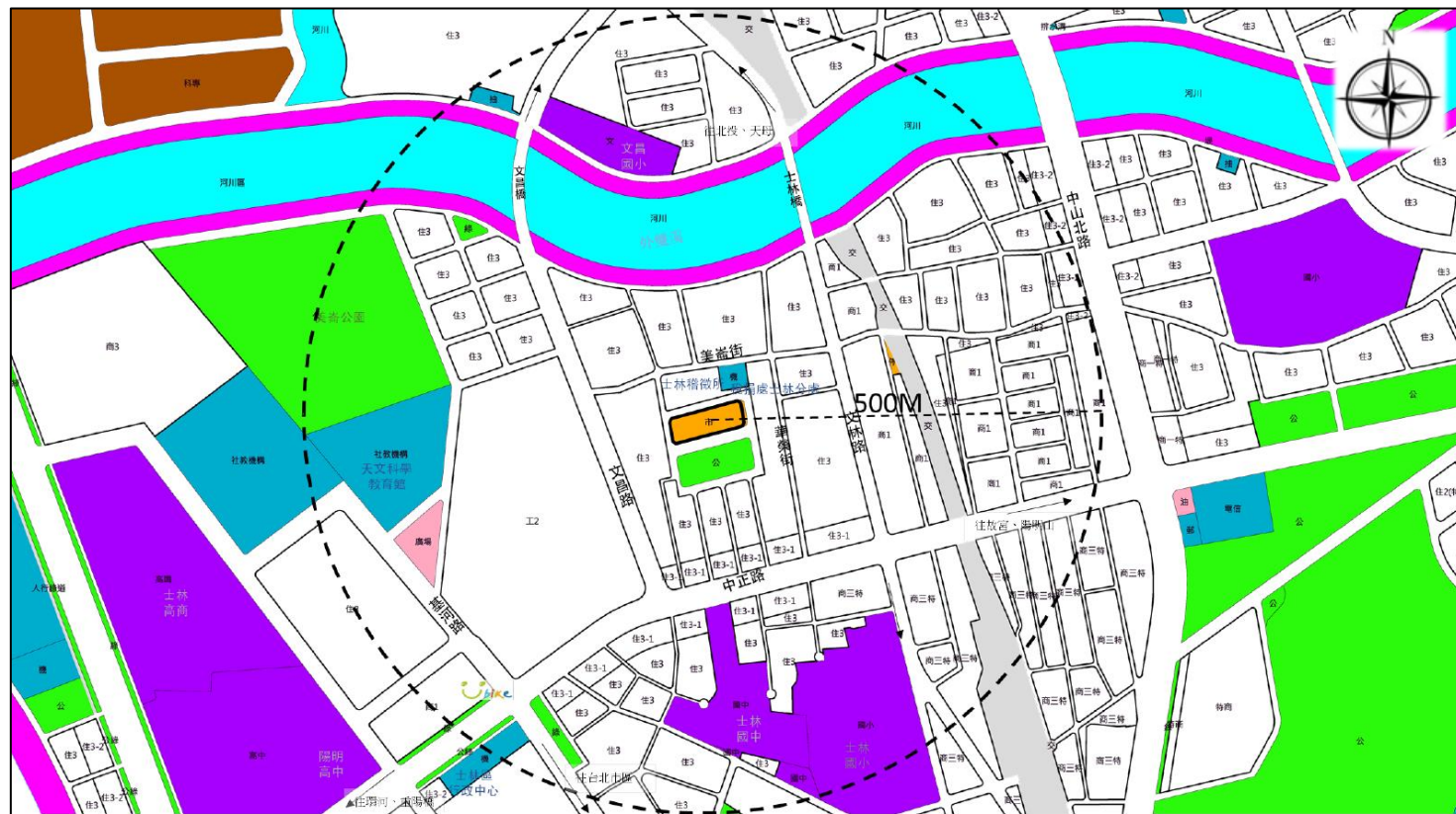
- ✓ 士林國小、文昌國小、士林國中等教育設施。

五、社教機構用地

- ✓ 臺北市立科學天文教育館等設施。

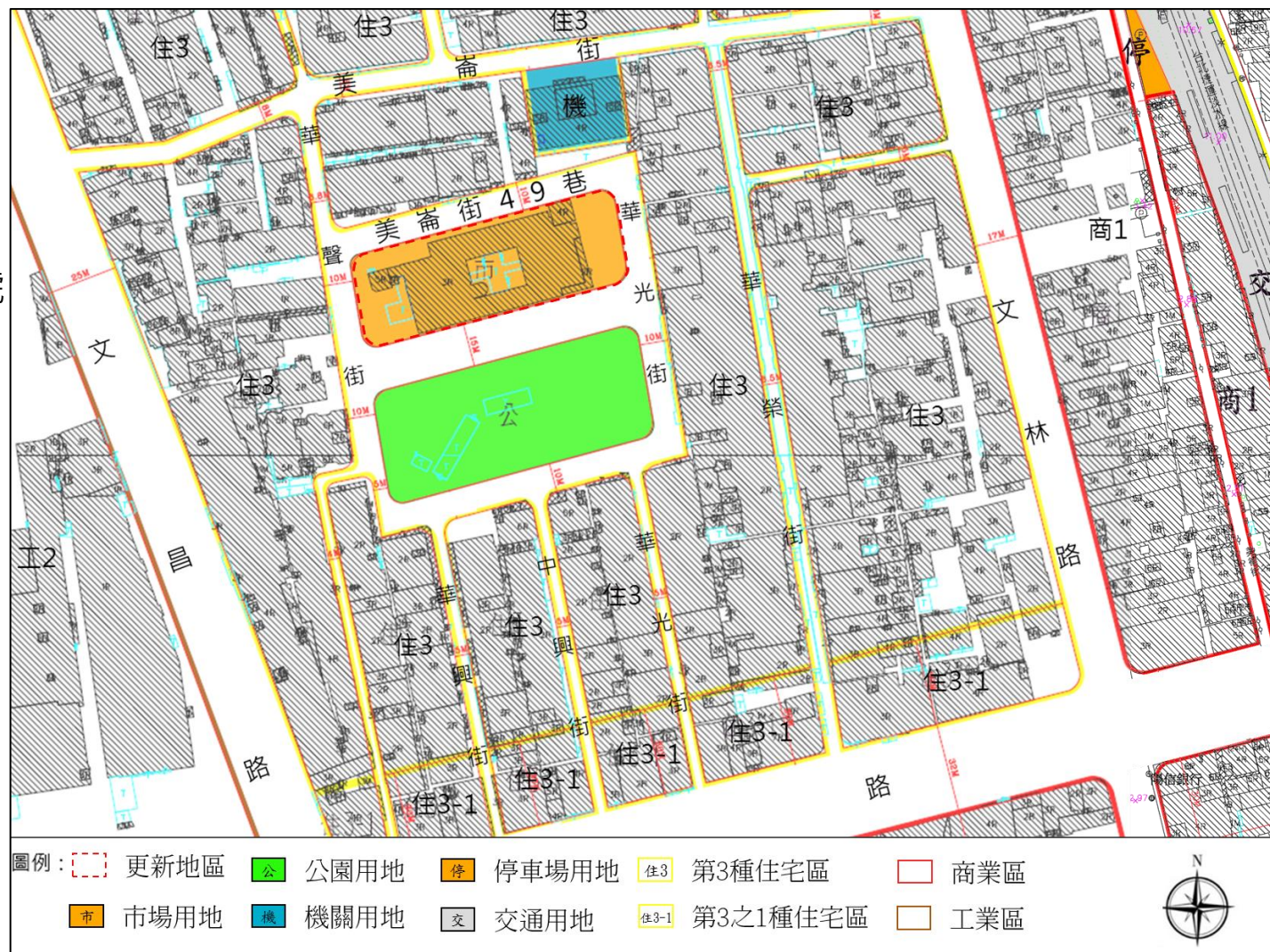
六、其它

- ✓ 新光吳獅火紀念醫院，位於基地西側之工業區。



更新地區

- 相關都市計畫
- 臺北市政府79年9月13日府工二字第79049926號公告之「修訂臺北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案」
 - 本案都市計畫使用分區為市場用地
 - 法定建蔽率為60%；法定容積率為360%

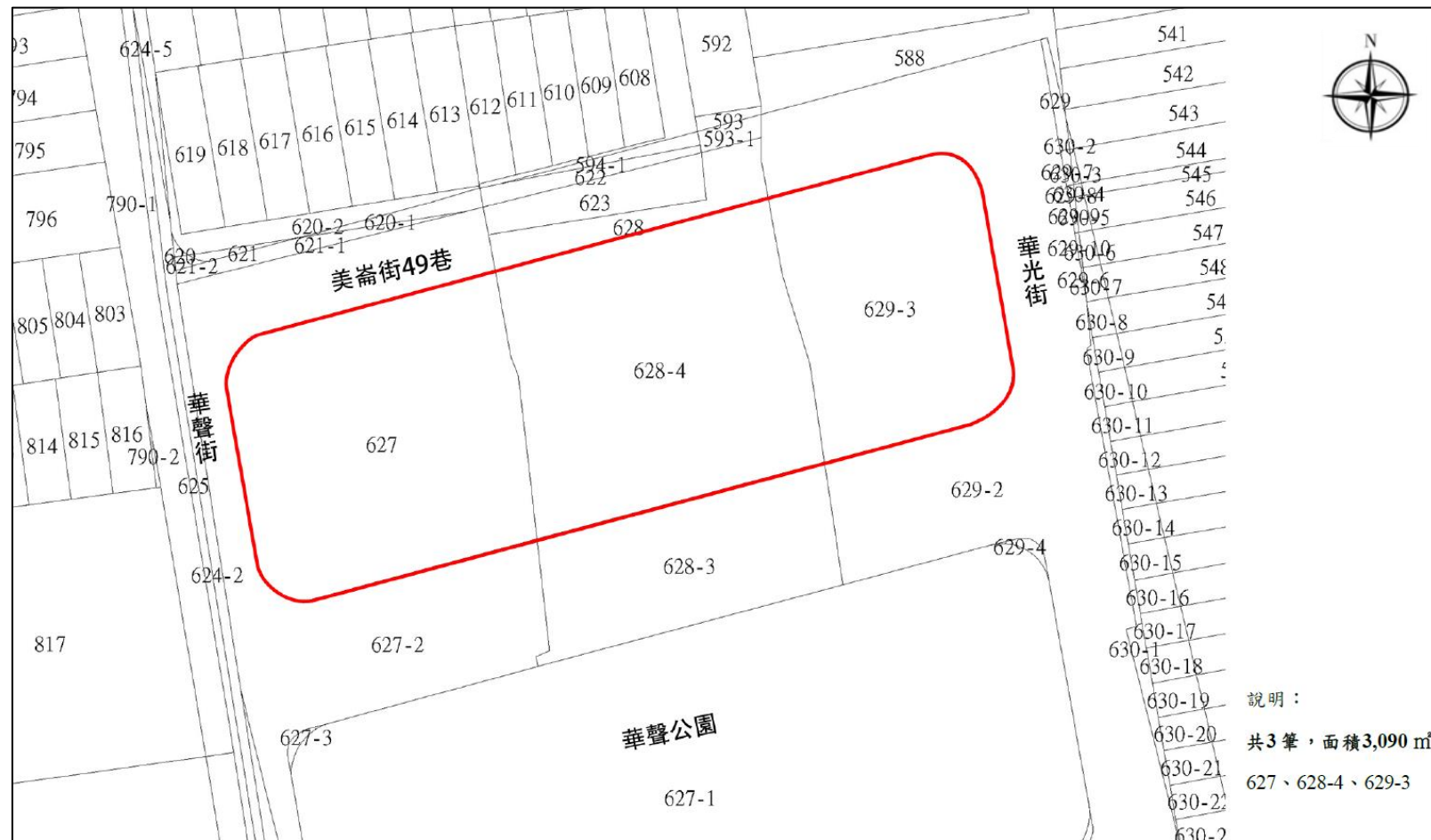


一、處理方式

- ✓ 本案乃由更新地區內之土地及建物所有權人(本府)發起，未來將建築物全部拆除採重建方式處理。

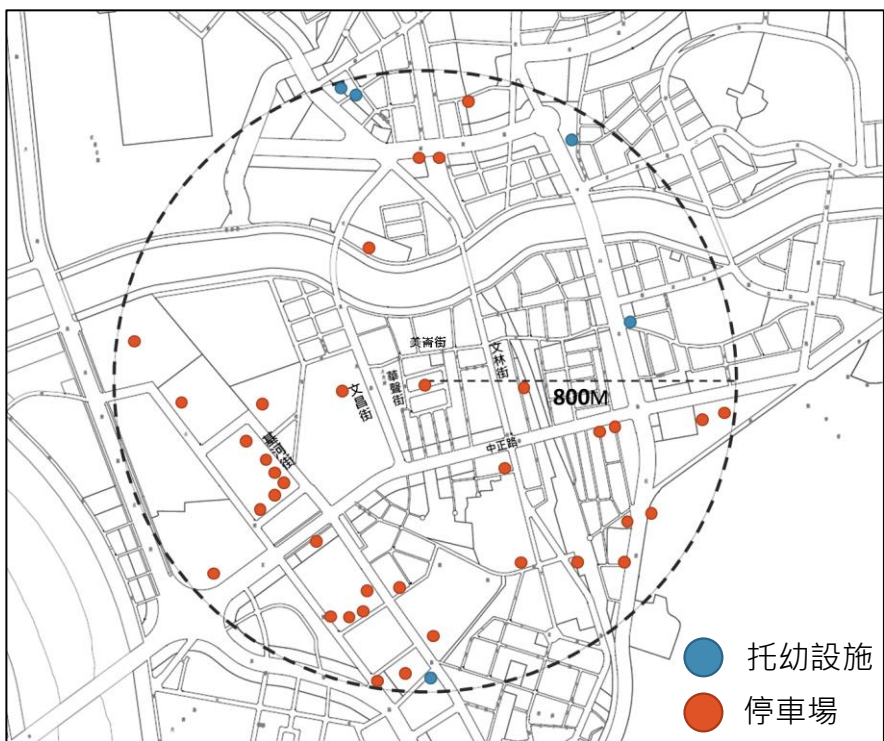
二、區段劃分

- ✓ 本更新地區為市場用地，現況為老舊建築物，且經鑑定為高氯離子建築物，鑑定結果應為拆除重建，預計未來本案將更新地區全區劃為「重建區段」實施都市更新事業。



更新地區

- 一. 本基地為公共設施用地，將保留既有市場、圖書館使用。
- 二. 另依都市計畫公共設施多目標使用辦法新增社會福利設施及公共住宅。



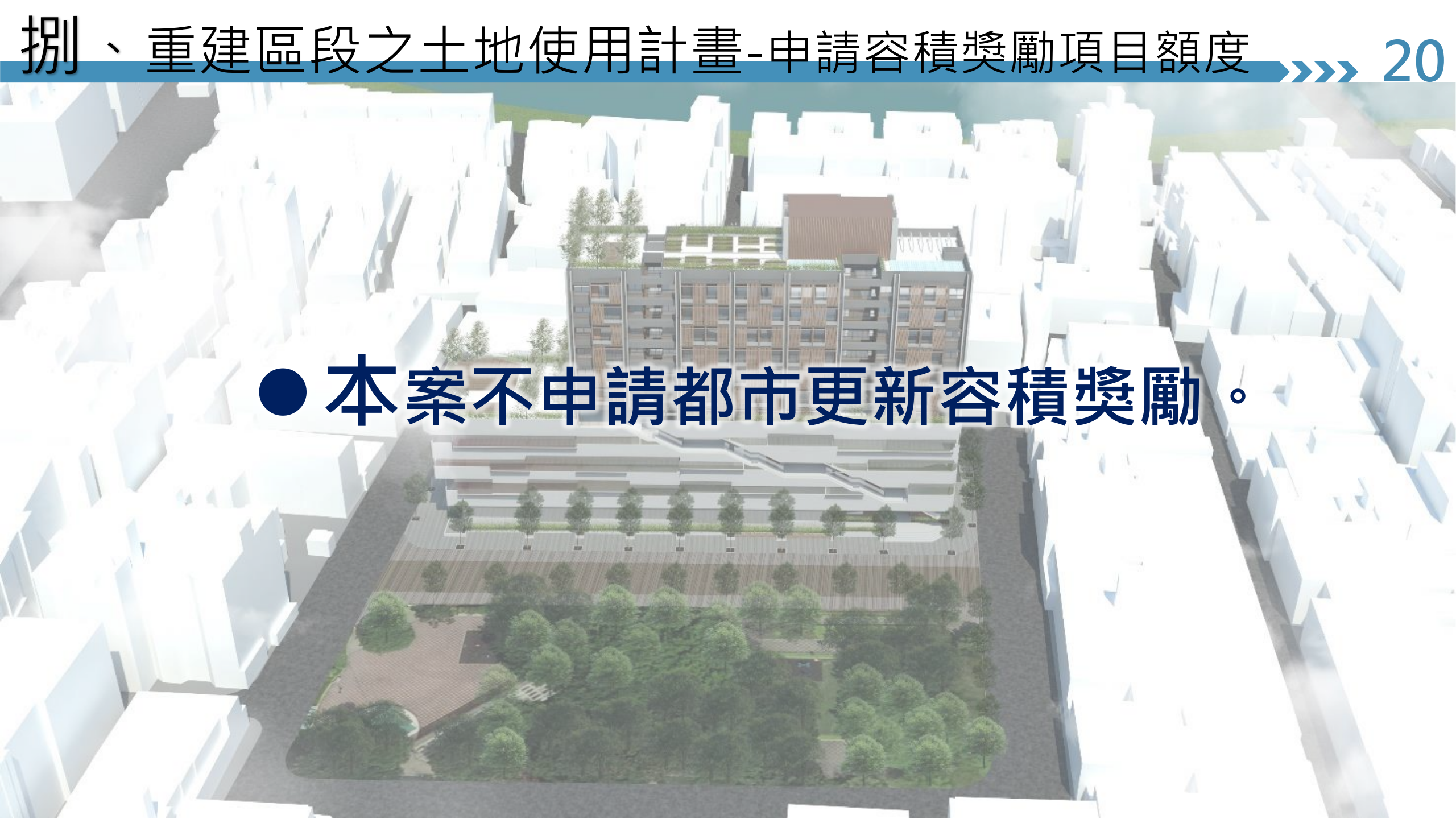
公共設施改建範圍(同更新單元範圍) 公園用地
機關用地 市場用地 第三種住宅區

5~11F：社福設施
(公共住宅)

3F~4F：圖書館、社福設施

1F~2F：市場 (經營超級市場)

地下層：停車及建物公共設施使用
(B1~B3)

An aerial architectural rendering of a city block. In the center is a multi-story building with a brown facade and a green roof. Surrounding it are other buildings, some with white facades and others with blue roofs. A large green area with trees is visible in the lower part of the block. The text is overlaid on the central building.

● 本案不申請都市更新容積獎勵。

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部平面圖

B1



圖10-4地下一層平面(S:1/300)圖

地下一層平面圖
A3:1/300臺北市都市更新推動中心
2017年4月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部平面圖

B2



圖10-5地下二層平面(S:1/300)圖

地下二層平面圖
A3:1/300臺北市都市更新推動中心
2017年4月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部平面圖

B3

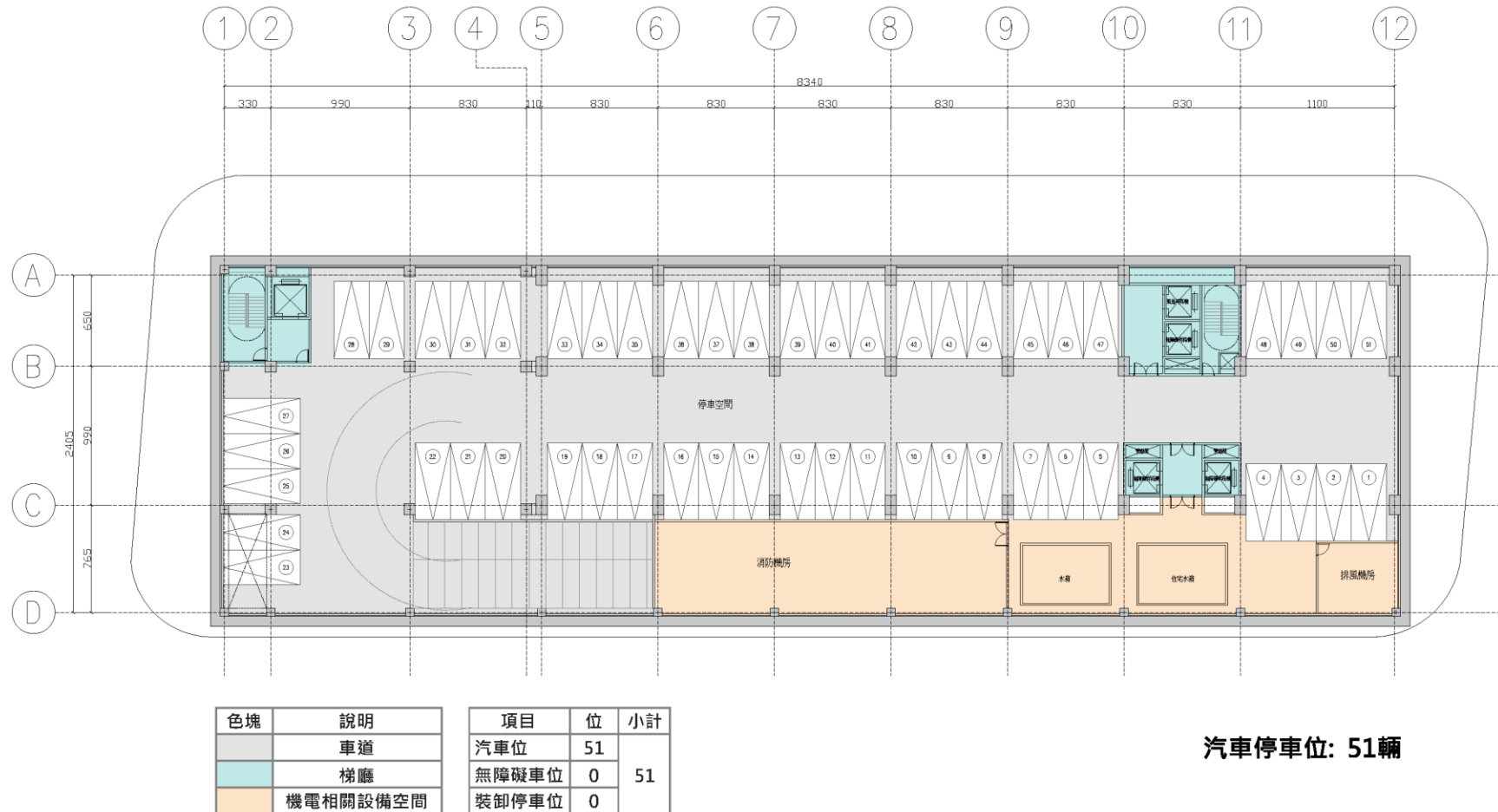


圖10-6地下三層平面(S:1/300)圖

地下三層平面圖
A3:1/300臺北市都市更新推動中心
2017年4月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部平面圖

F1

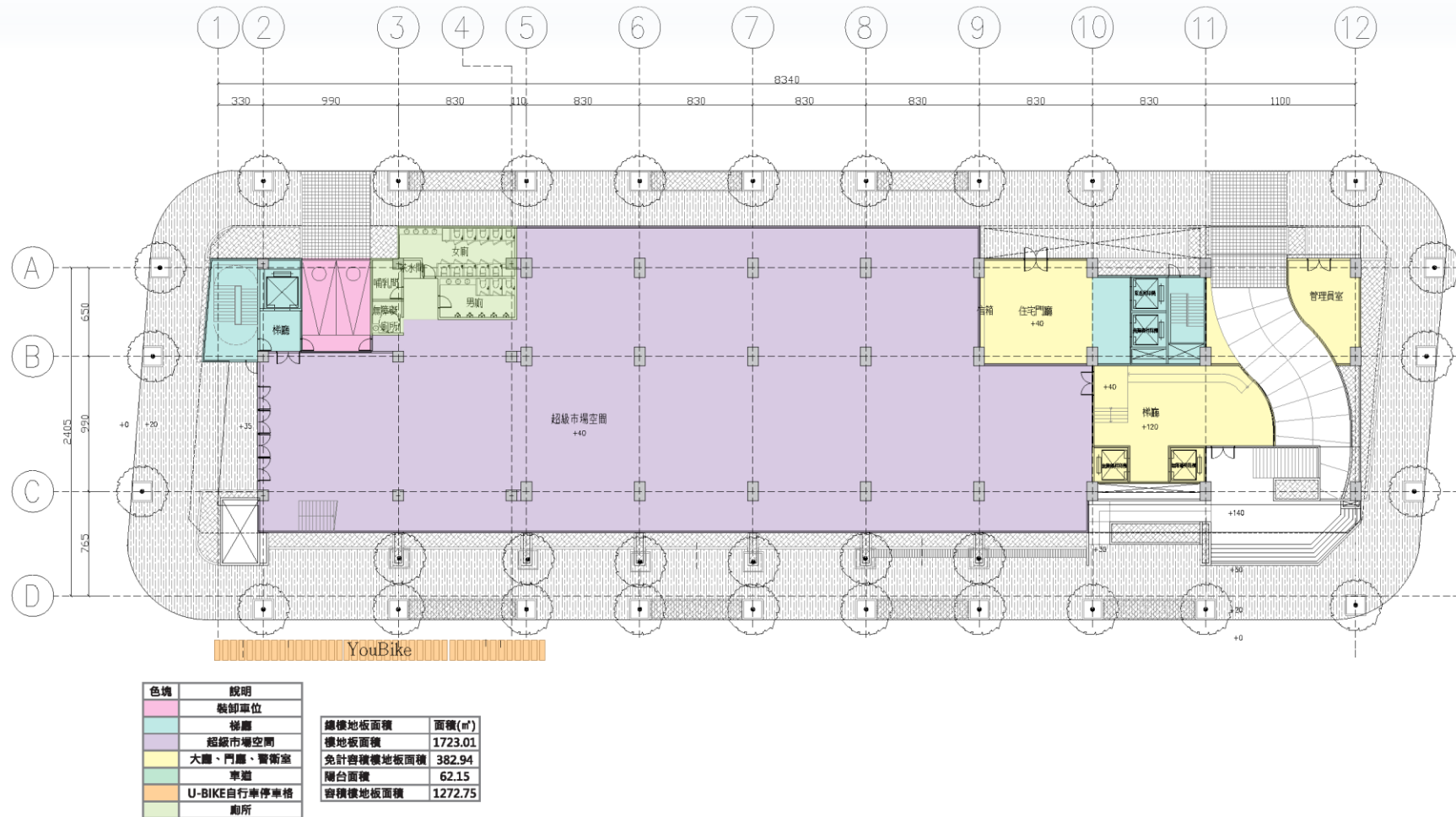


圖10-7地面層平面(S:1/300)圖

一層平面圖
A3:1/300臺北市都市更新推動中心
2017年4月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部平面圖

F2

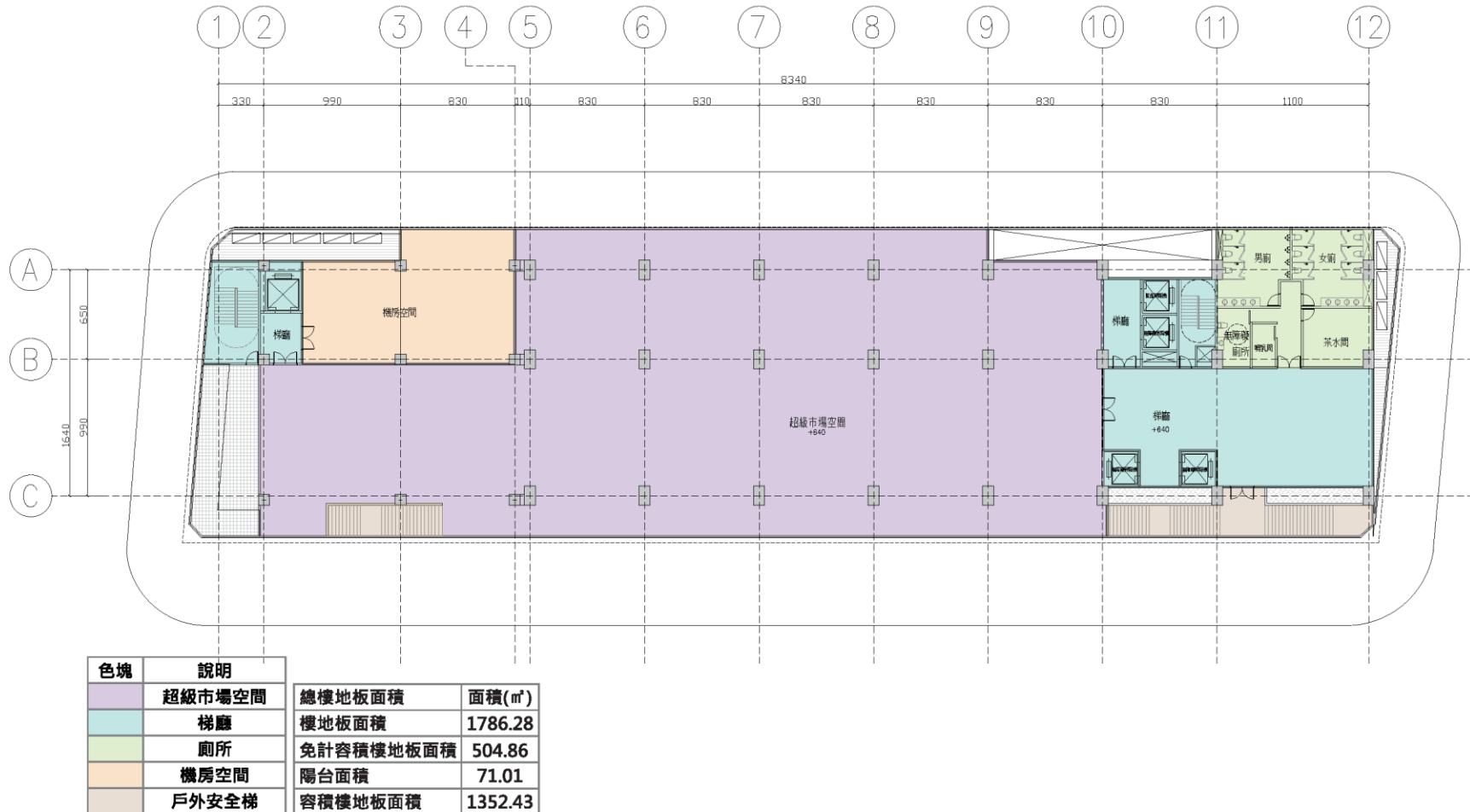


圖10-8地上二層平面圖(S:1/300)

二層平面圖
A3:1/300臺北市都市更新推動中心
2017年4月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部平面圖

F3

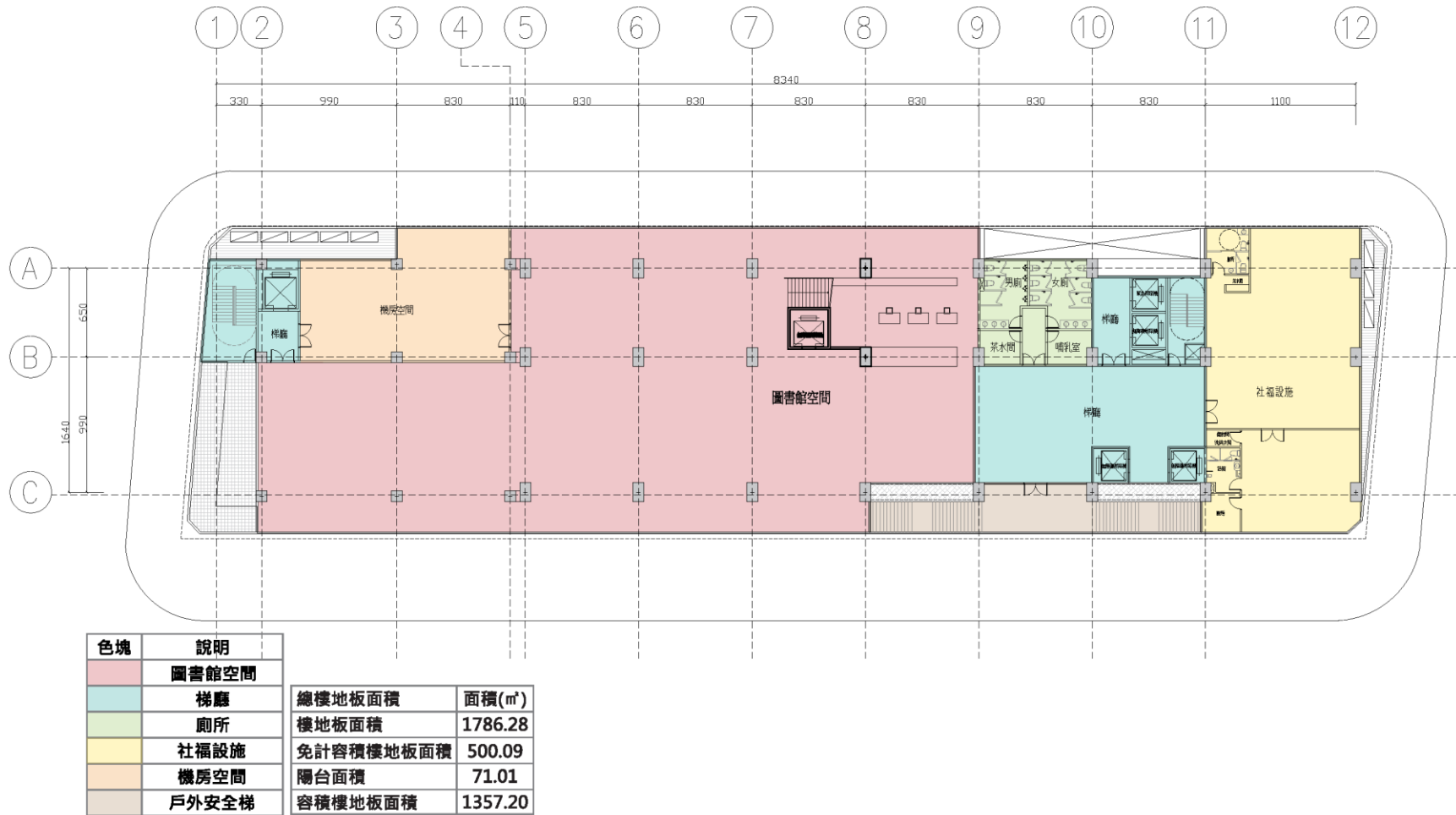


圖10-9地上三層平面(S:1/300)圖

三層平面圖
A3:1/300臺北市都市更新推動中心
2017年4月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部平面圖

F4

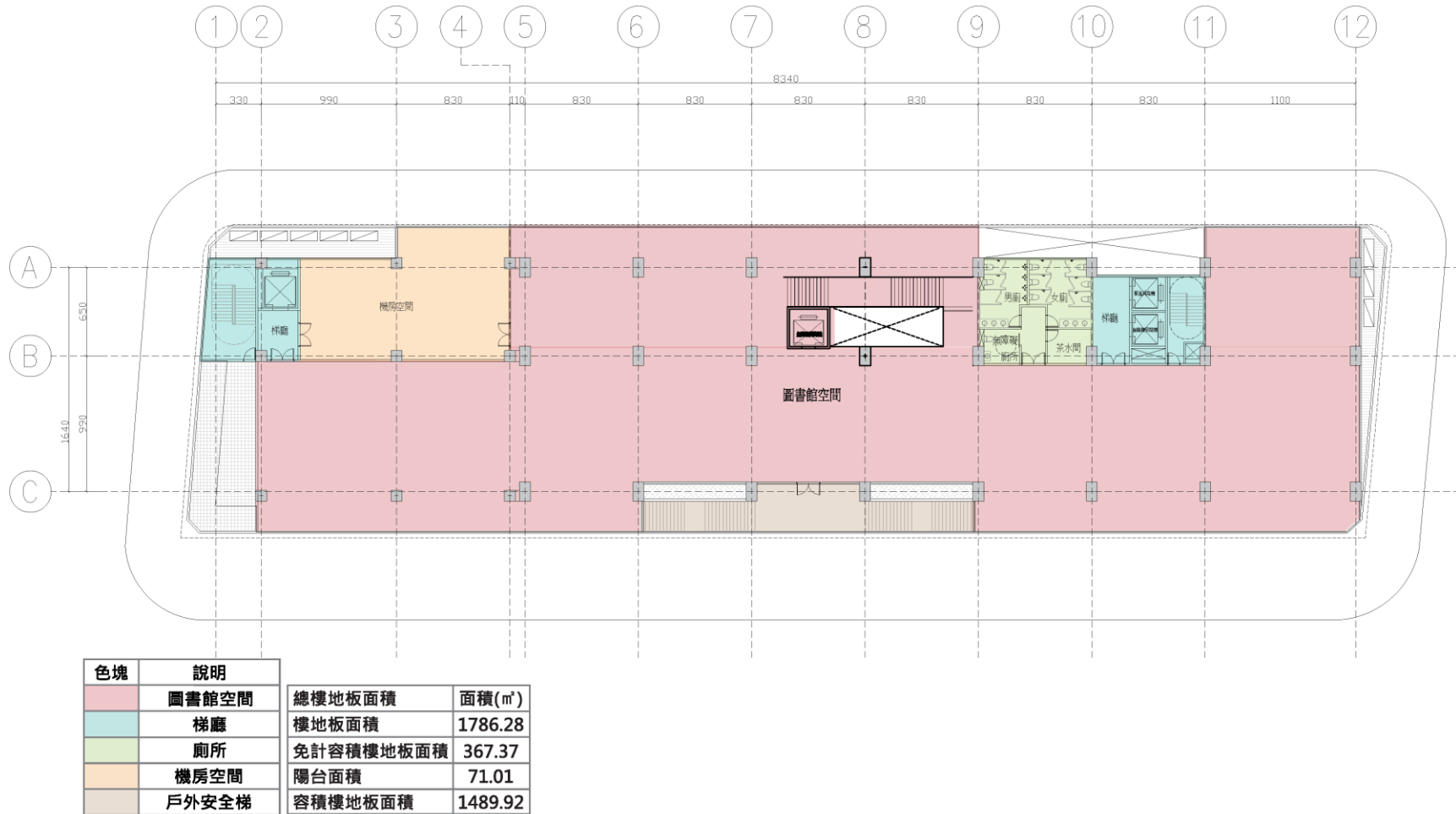


圖10-10地上四層平面(S:1/300)圖

四層平面圖
A3:1/300臺北市都市更新推動中心
2017年4月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部平面圖

F5

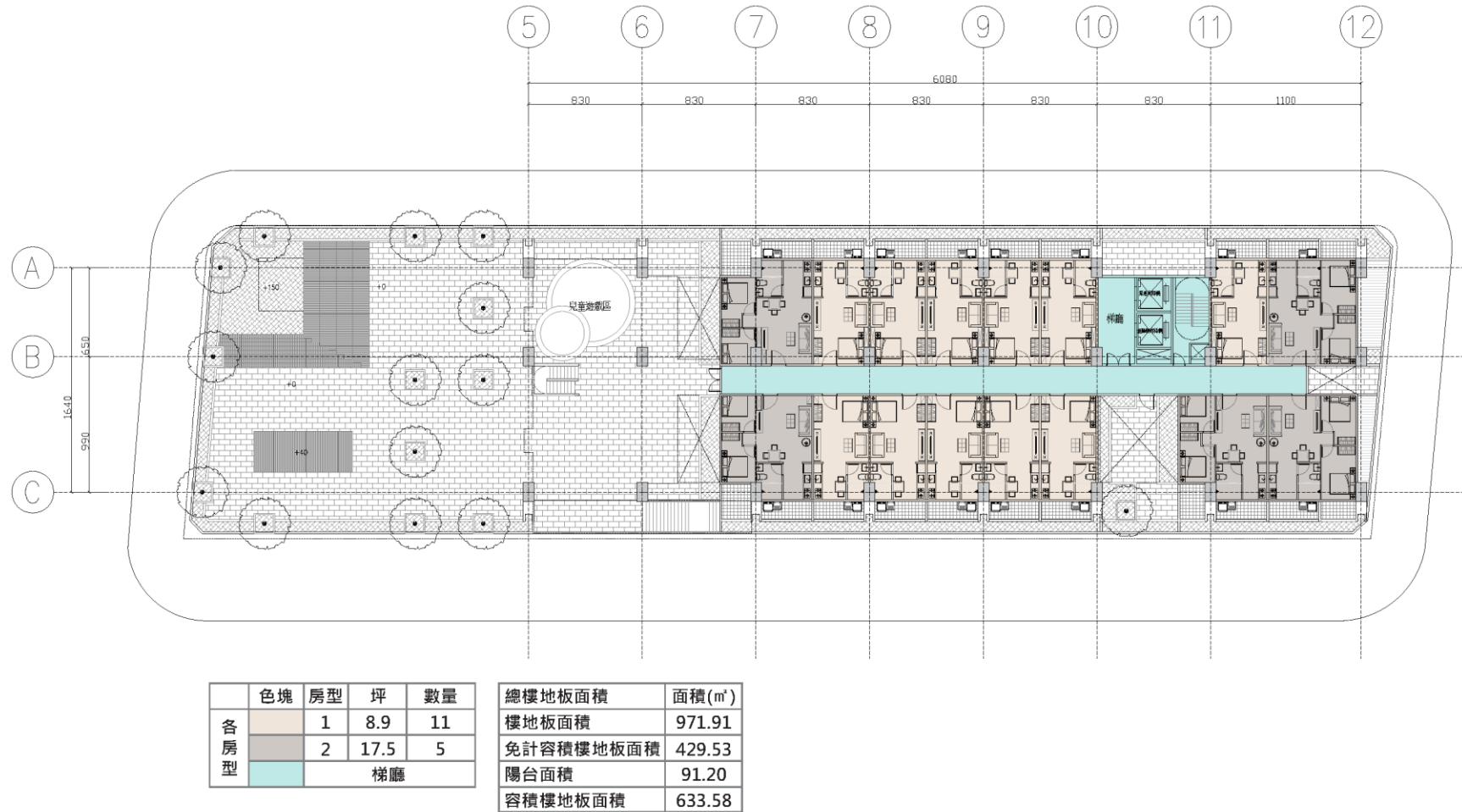


圖10-11地上五層平面(S:1/300)圖

五層平面圖
A3:1/300臺北市都市更新推動中心
2017年4月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部平面圖

F6-11

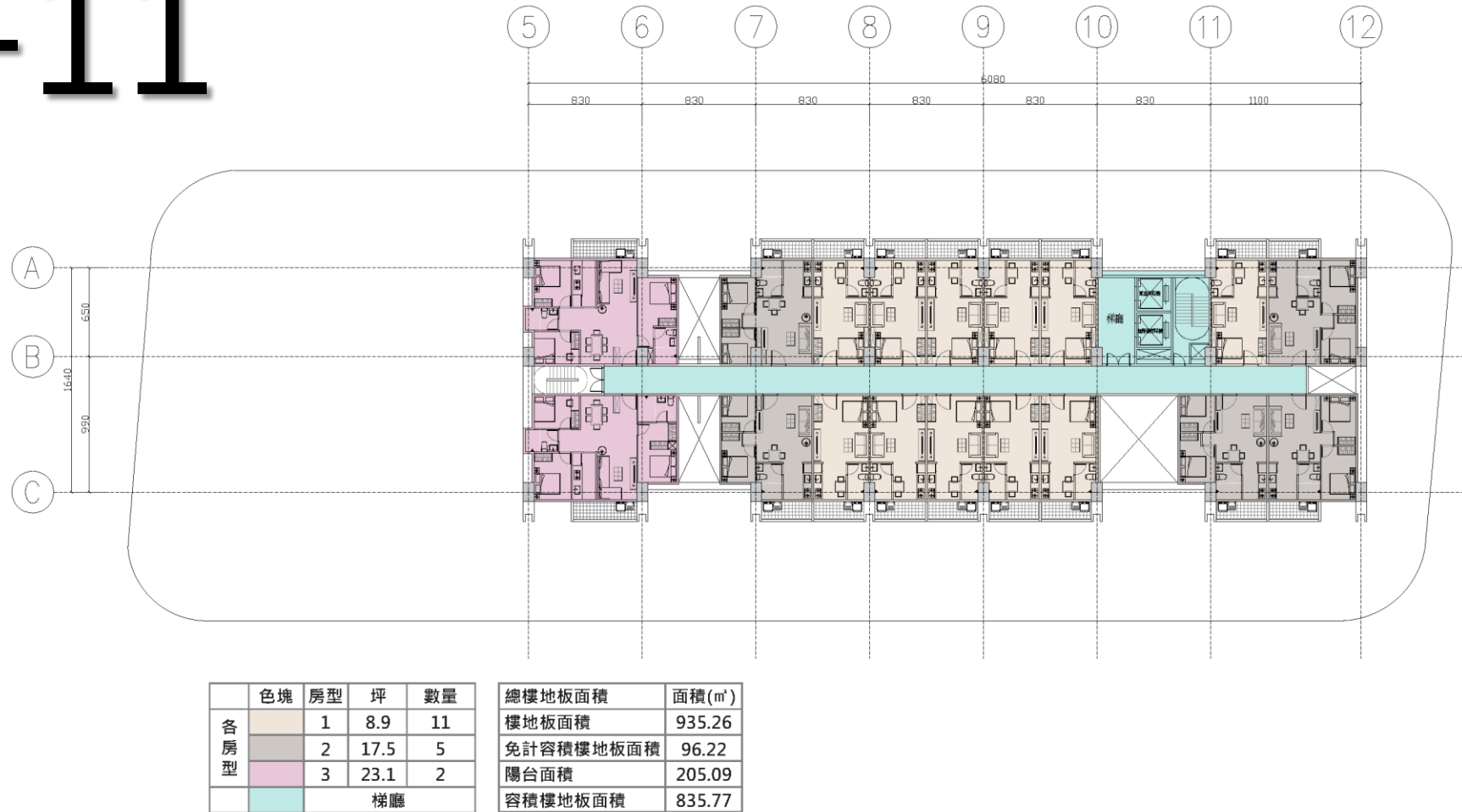


圖10-12地上六至十一層平面(S:1/300)圖

六~十一層平面圖
A3:1/300臺北市都市更新推動中心
2017年4月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部平面圖

頂樓

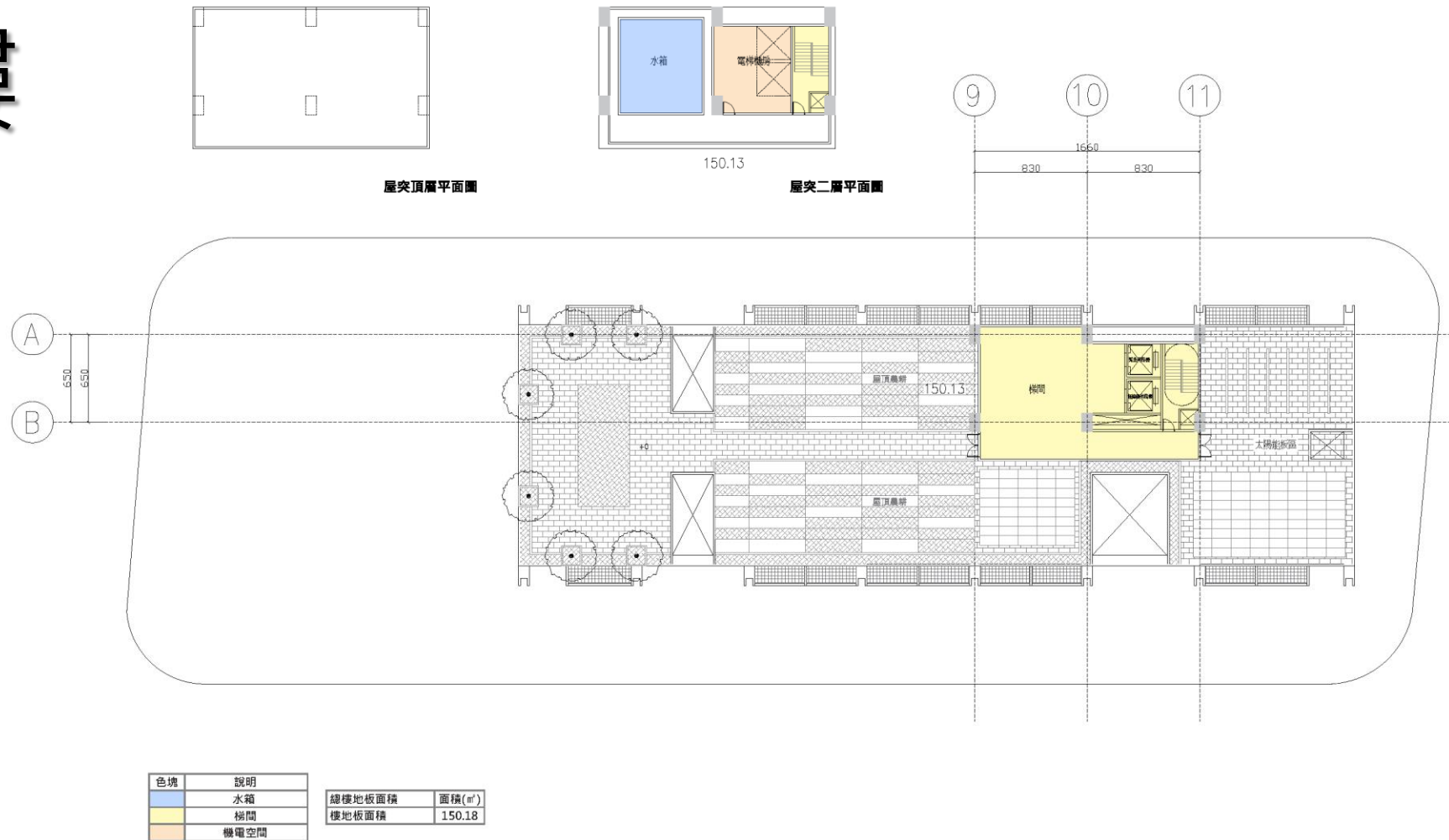
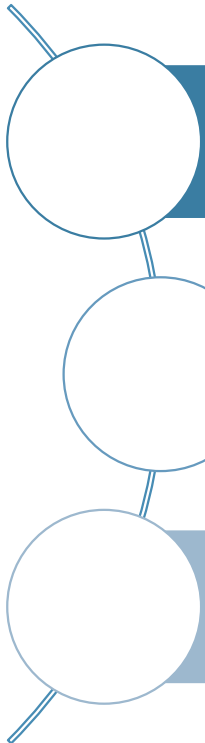


圖10-13屋頂層平面(S:1/300)圖

屋突一層平面圖
A3:1/300臺北市都市更新推動中心
2017年4月

● 設計目標及構想

- ✓ 本案為市府之公辦都更示範地區，區內建物現屬高氯離子建築物，部份外牆區域剝落、老舊，有礙市容景觀及都市整體發展，因此本案擬透過都市更新，針對都市環境品質，下列目標：



一、改善都市生活品質

二、整合周邊空間網絡，創造人文的城市開放空間

三、創造健康、舒適、安全、滿足多樣需求的理想公共服務設施



模擬3D圖

人行動線

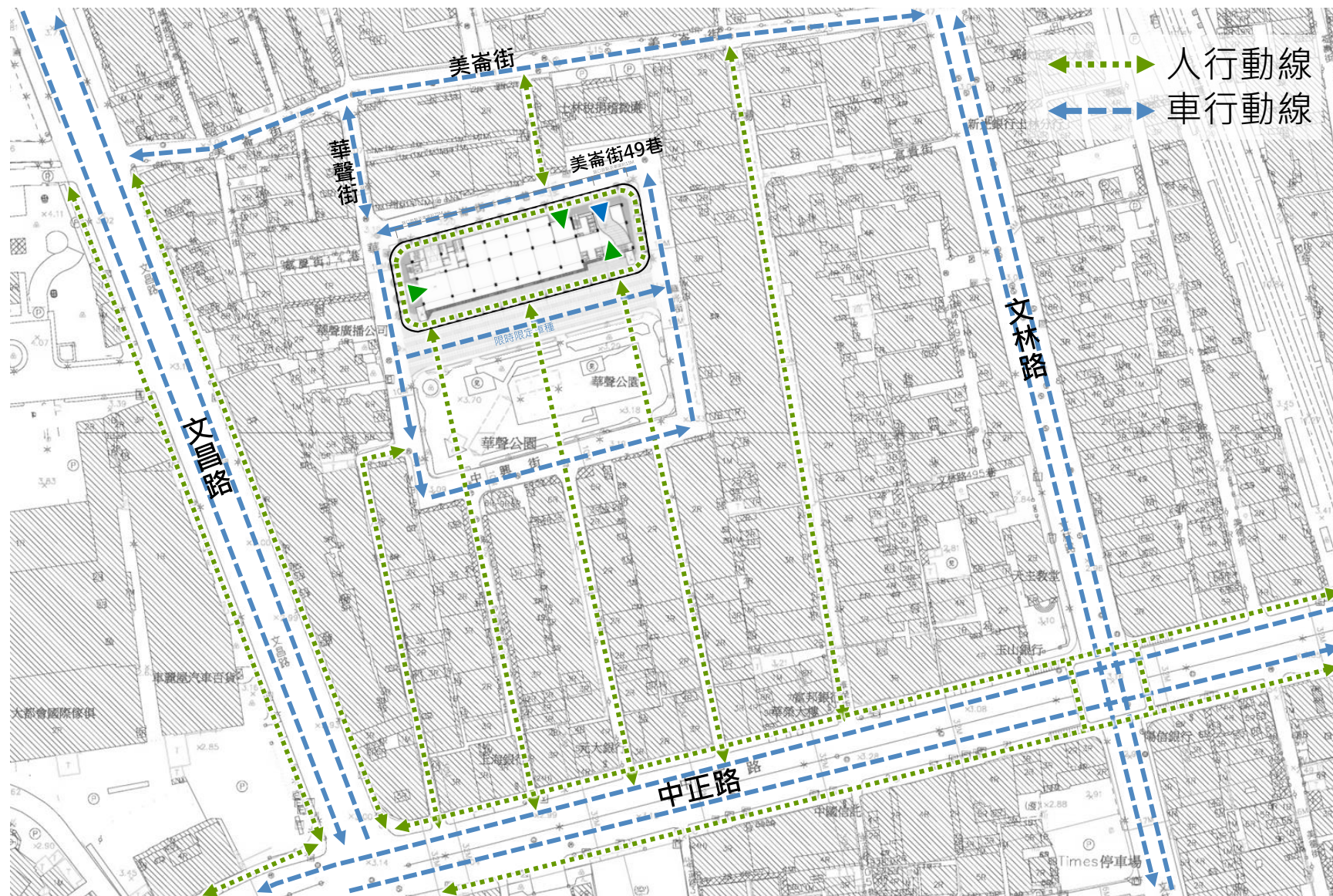
- 本案四面臨計畫道路，配合沿街式開放空間規劃人行步道系統，創造良好步行環境。

車行動線

- 配合本案周邊道路系統，主要汽車出入口設置於北側美崙街49巷。

人車分離

- 汽車主要入口設置於東北側，盡量遠離人行出入口，以利人行安全。
- 為有效管理，分別設置各社施人行入口：市場之人行入口設置於西側、圖書館及公共托育之人行入口設置於南側、居住單元人行入口設置於北側。



一樓開放空間景觀規劃

- 周圍人行空間植單排喬木及連續性綠帶，營造漫步綠蔭下之閒適氛圍。
- 利用鋪面分割變化強調廣場多樣活動的可能性。
- 南側創造多層連續性綠帶，提供廣場空間綠蔭變化。透過綠帶分隔出人行、自行車與廣場空間。部分鋪面做綠化處理，增加多樣性。
- 基地內動線皆採無障礙之環境設計。



玖、都市設計及景觀計畫

露臺及屋頂層景觀規劃

①休憩空間：
搭配木棧平台設置小型桌椅，
藉以達到休憩功能。

②兒童遊戲區：
搭配兒童遊戲設施，創造地
區休閒活動空間。

③花園步道：
採用天然石材鋪面形式設計，
並運用簡單的線形分割，增
添人行步道動線的趣味性。

④景觀花台：
栽種灌木及草坪等設計，形
成植栽多樣性，並藉此達到
隔熱效果。

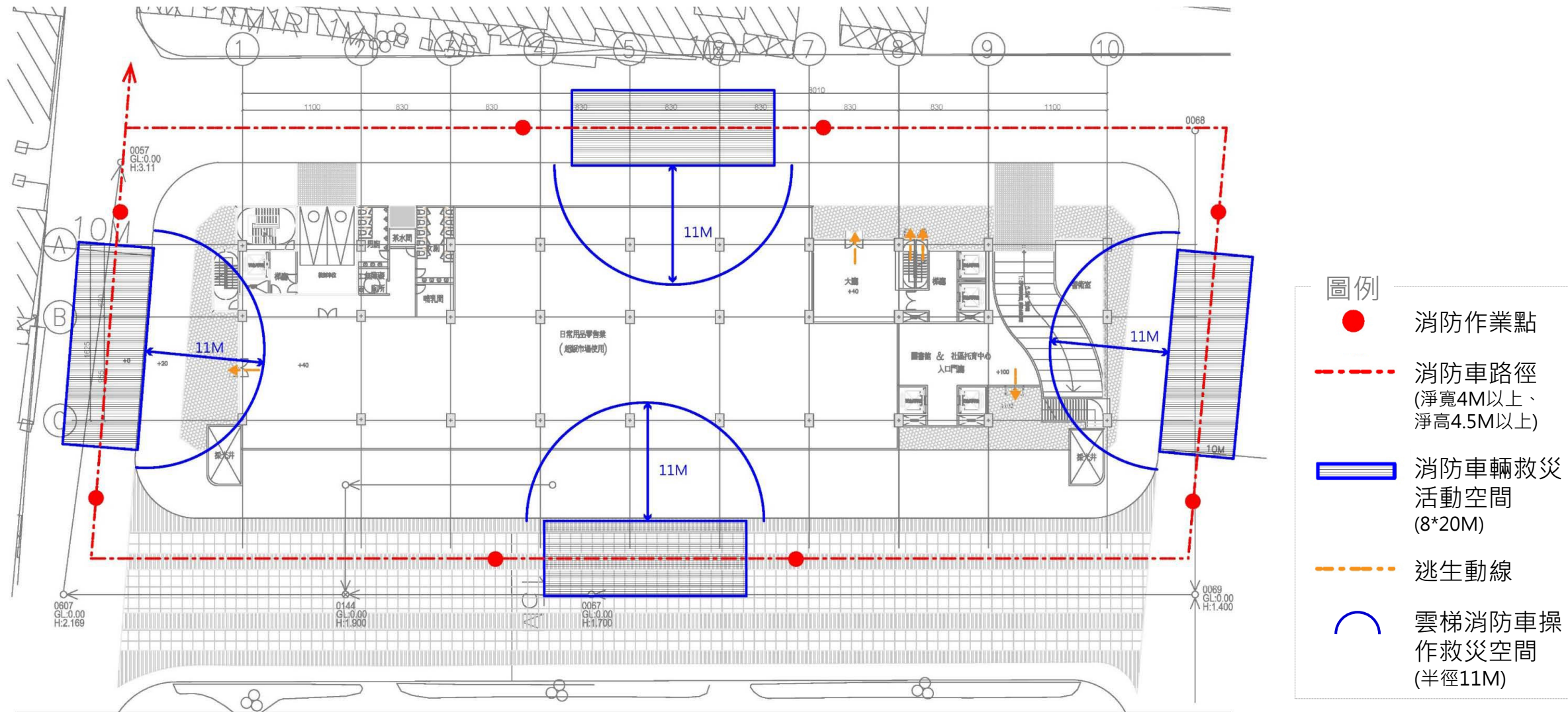
⑤屋頂農園：
營造社區環保、生態的生活
文化，並達到綠化及緩解城
市熱導效應。





視覺景觀模擬圖

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃



一、實施方式

- 本案實施方式為本府依都更條例第9條自行實施。

二、有關費用分擔

- 本案更新之費用由所有權人(實施者)全數負擔，更新完成後由所有權人配所有房地，並依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」評估相關費用，相關之費用仍需以編列預算以及採購結果為準。

三、經費來源及費用分擔方式

- 由本府編列預算支應。

拾貳、財務計畫

- 本案依『臺北市都市更新權利變換有關經費提列標準』規定提列。

總項目	項目	金額(元)
壹、工程費用	一、重建費用(A) (包括拆除工程、新建工程及其他必要費用)	776,562,961
	二、公共設施費用(B)	0
貳、都市更新費用(C) (包括都市更新規劃費、不動產估價費、地籍整理費用等)		5,662,700
參、貸款利息(D)		0
肆、稅捐(E)		0
伍、管理費用(F) (包括人事行政管理費、營建工程管理費等)		119,680,527
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計		901,906,188

環境項目	更新前	更新後
建物安全	目前建物被鑑定為高氯離子建物，結構安全堪慮，應拆除重建。	以符合耐震標準之規格重建，保障市民生命財產安全。
消防救災	目前建物結構安全不佳，承重、耐震能力不足，外牆剝落使公共空間安全堪虞。	以健全都市防災、耐震、逃生避難等現代化品質要求。
公共設施	設施未完全使用，部份區域閒置，使用效益不彰。	經由多目標使用複合市場、圖書館、公共托育、公共住宅、停車場，滿足多樣需求，並借群聚效應，增加設施利用效率。
視覺景觀	建物老舊、部分外牆剝落，且閒置區域雜草叢生，環境衰敗。	經由整體規劃設計，加強立面與建築量體、色彩、座落方位與鄰近建物調和強化社區市容。

公益性

老舊公有市場建物改建，提高公共安全，規劃公共住宅，提高居住正義

土地管理機關
臺北市府

開創性

開創市府自行擔任實施者之公辦都更新興模式，建立公辦都更典範

實施者
臺北市府

鄰近地區
周邊居民

臺北市民

回饋性

除市場外，規劃圖書館、托育設施服務周邊居民，併借更新改建，留設綠地，提供休憩空間

區域性

市府有效開發公有土地有助整合區域特有資源藉此發動都市再生引擎



41

排序	工作項目	日	月	106年 3月	106年 4月-8月	106年 9月	106年 10月-11 月	106年 12月	107年 1月-3月	107年4月 -109年8 月	110年 2月-3月	110年 4月	110年 5月	110年 6月	110年 7月	110年 8月
1	都市更新事業計畫擬定	30日	1													
2	都市更新事業計畫審查	180日	6													
3	事業計畫核定公告	30日	1													
4	拆除工程	90日	3													
5	申請建造執照	120日	4													
6	申請更新期間稅捐減免 工程發包作業	180日	6													
7	工程施工	900日	30													
8	工程驗收、申請使用執 照	60日	2													
9	送水送電	30日	1													
10	申請測量	30日	1													
11	產權登記	30日	1													
12	申請更新後稅捐減免	30日	1													
13	辦理更新成果備查	30日	1													

簡報結束 謝謝聆聽