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

實　施　者：臺北市政府

106年4月8日

參、計畫目標

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。

前次公聽會意見回應

1/25公聽會民眾意見	市府回應方向
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	經交通技師評估，基地開發前晨峰時刻周邊道路車速為每小時21公里，開發後車速略減為20.6公里，昏峰由24.3公里下降為24公里，故影響不大。
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。

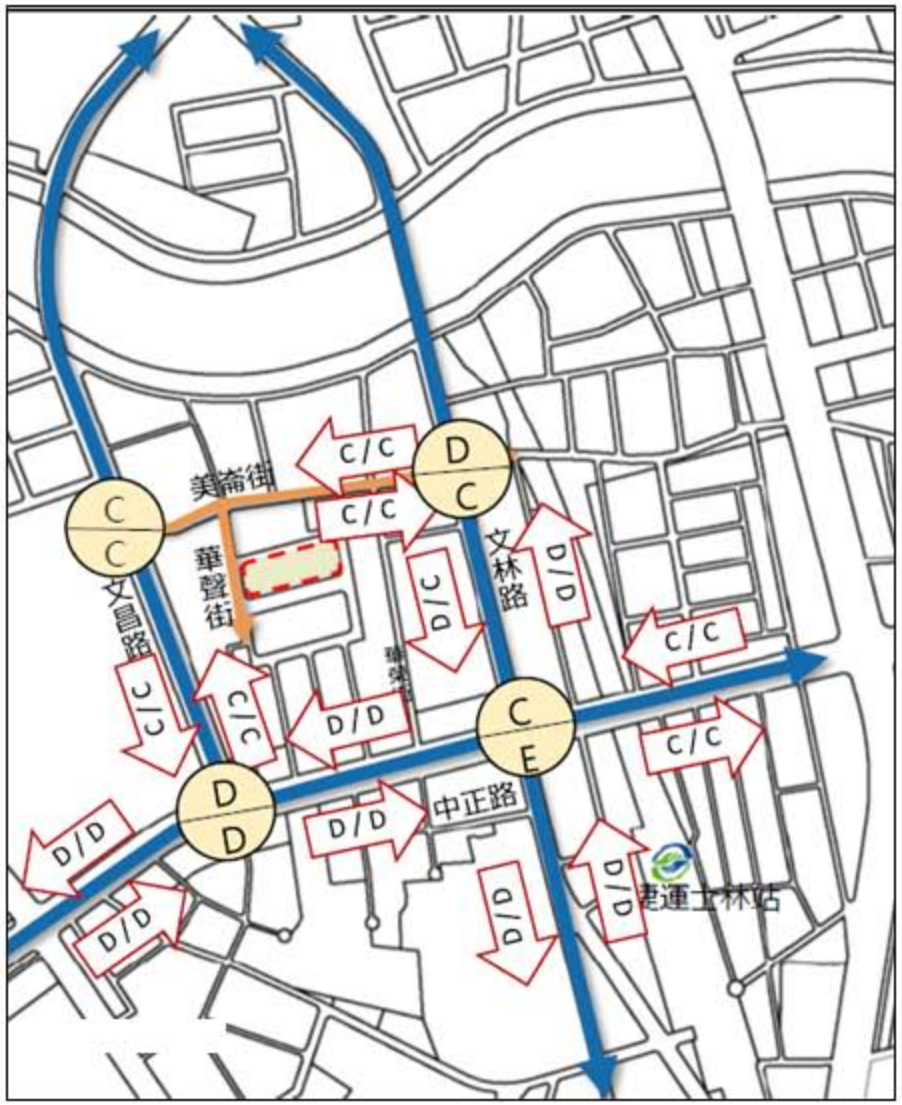
規劃構想

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

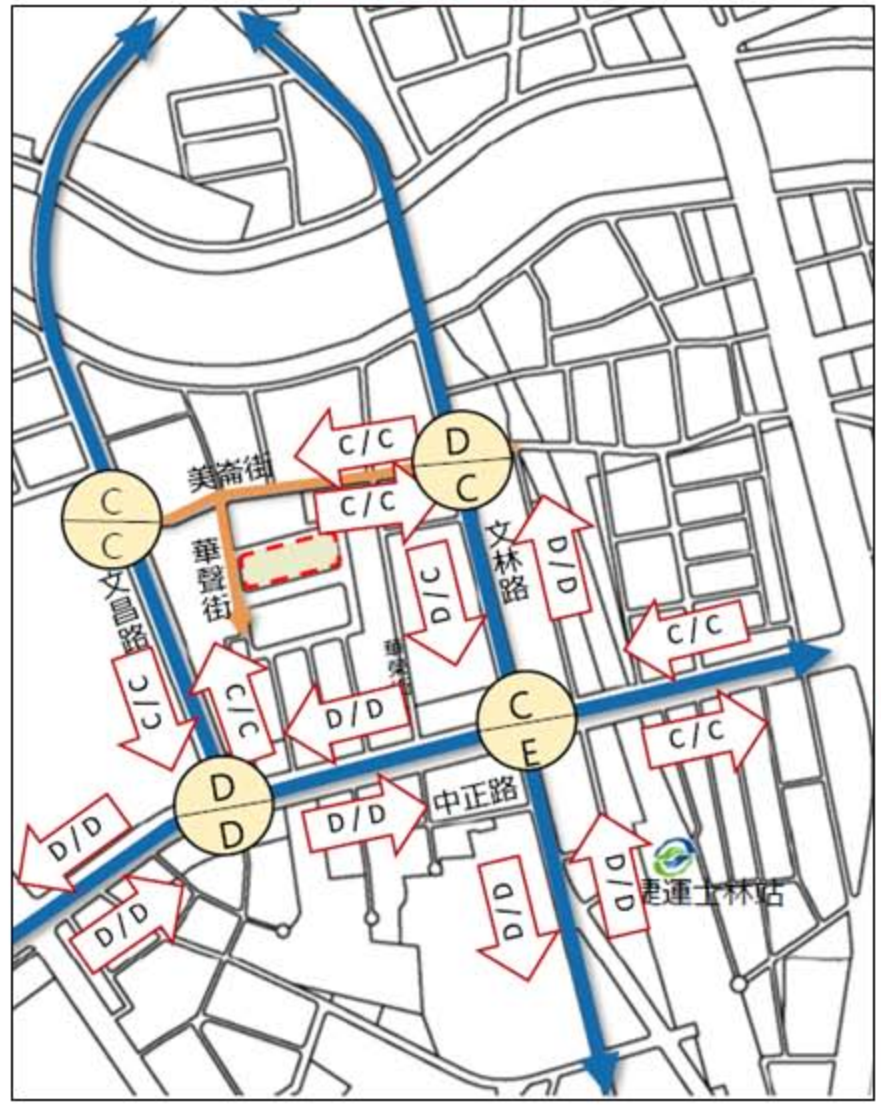
公宅汽車持有率約40%

本案開發對於周邊交通PCU增加，但無顯著之影響

目標年交通系統狀況



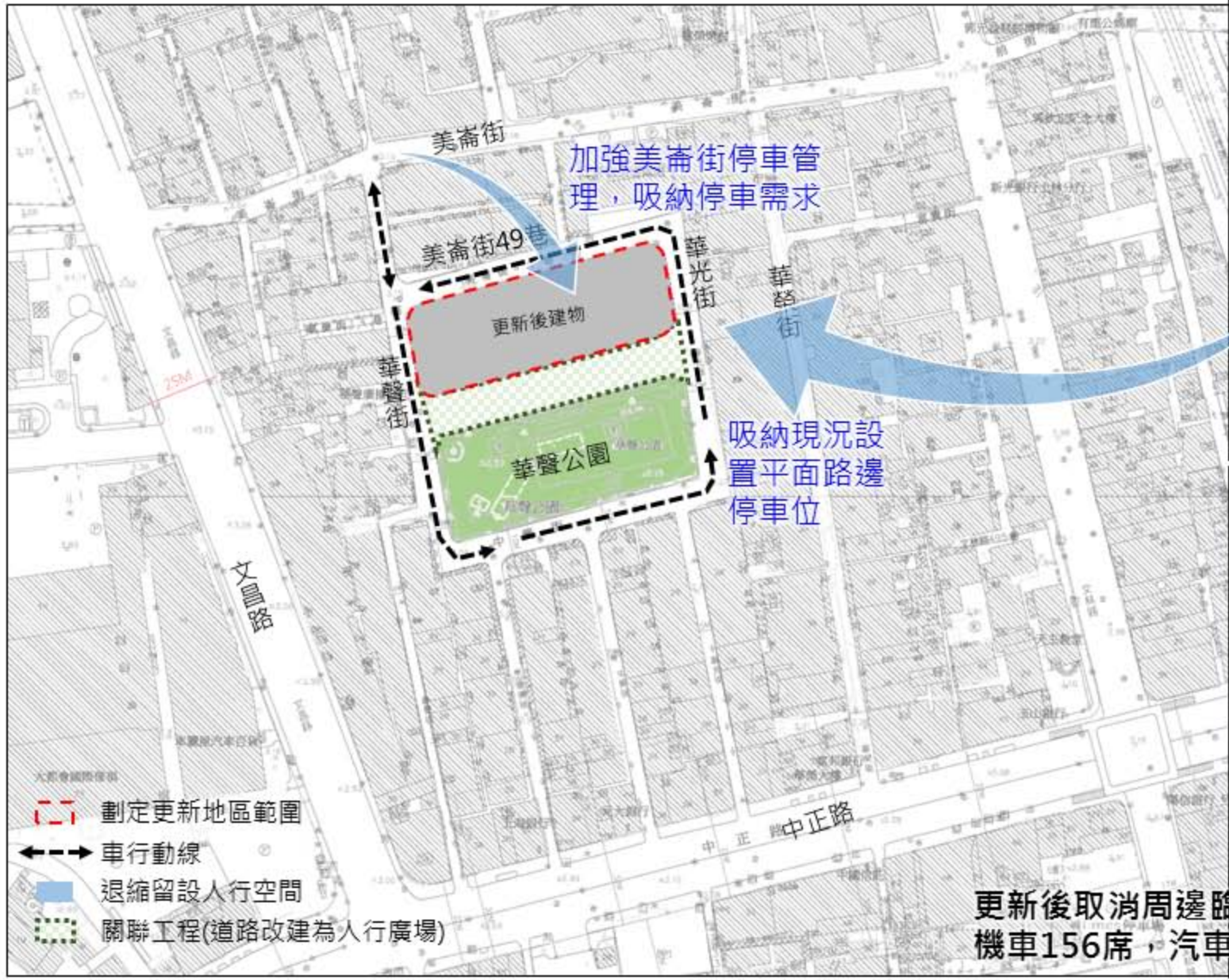
目標年基地開發後影響



圖例：
更新地區
主要交通
次要交通
捷運站
路口服務水準
晨峰
昏峰
晨峰/昏峰路段服務水準

調查資料來源：
本計畫自行調查 105/11/03(四)

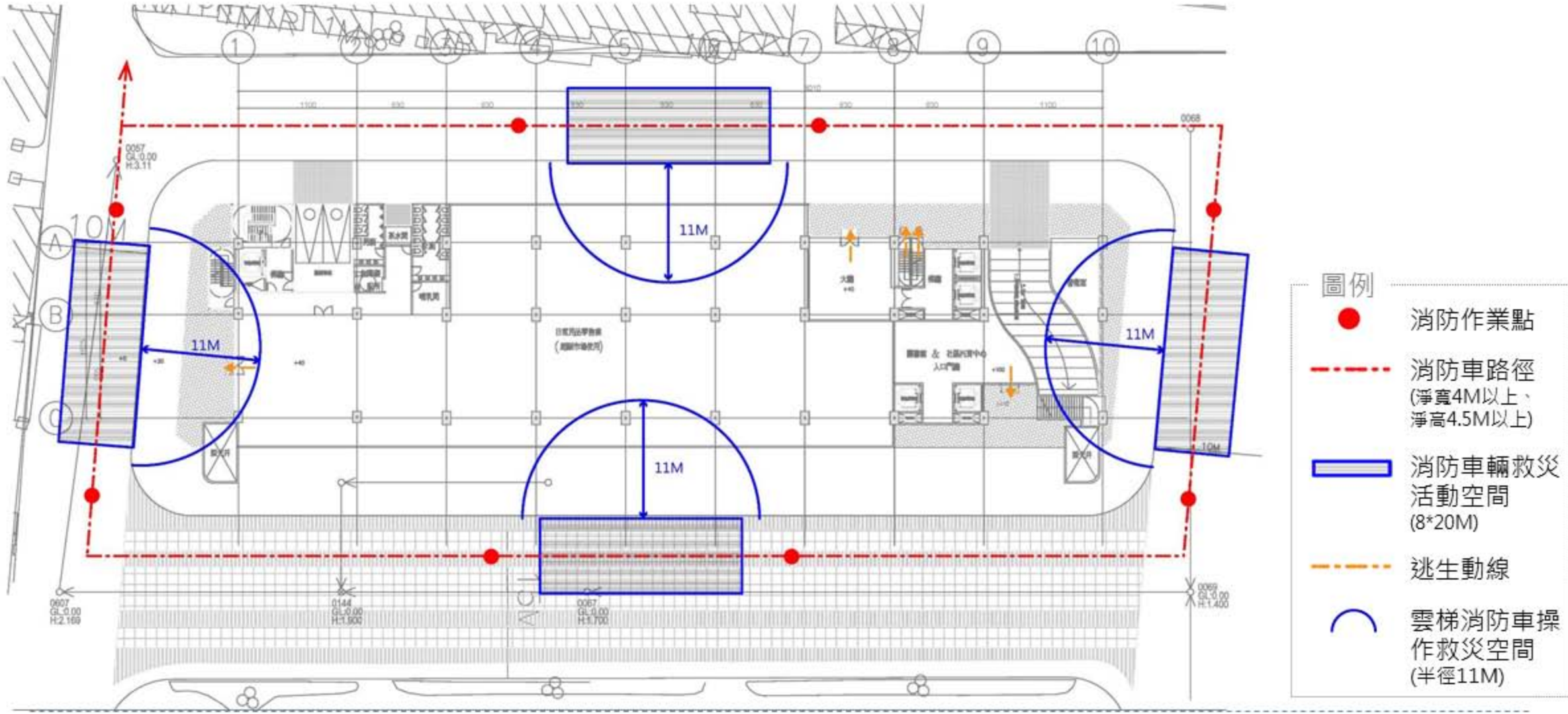
容納周邊停車，順平鄰里交通



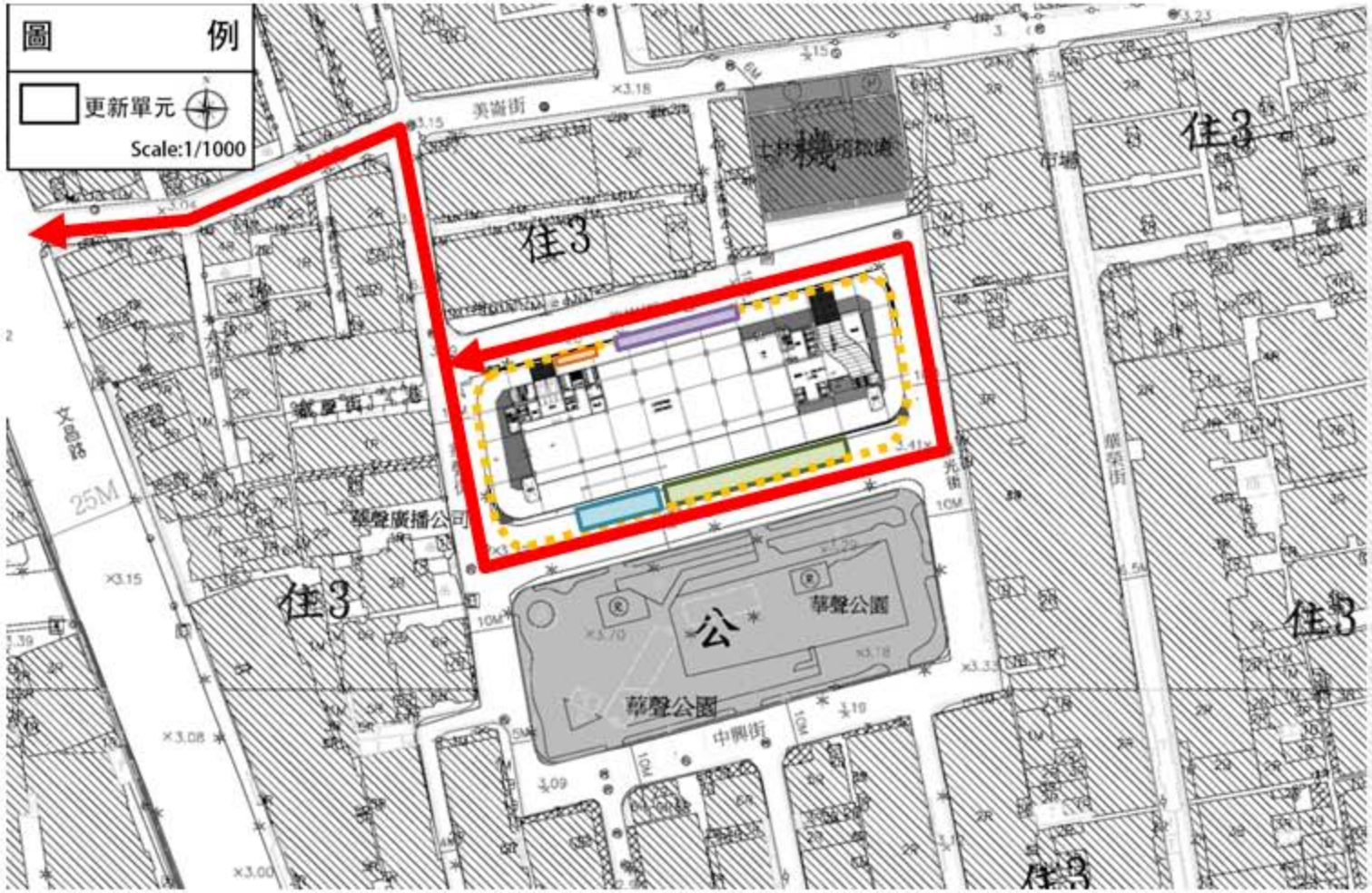
現況路邊停車位(汽車73/機車58)

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120席。

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃



施工規劃



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。

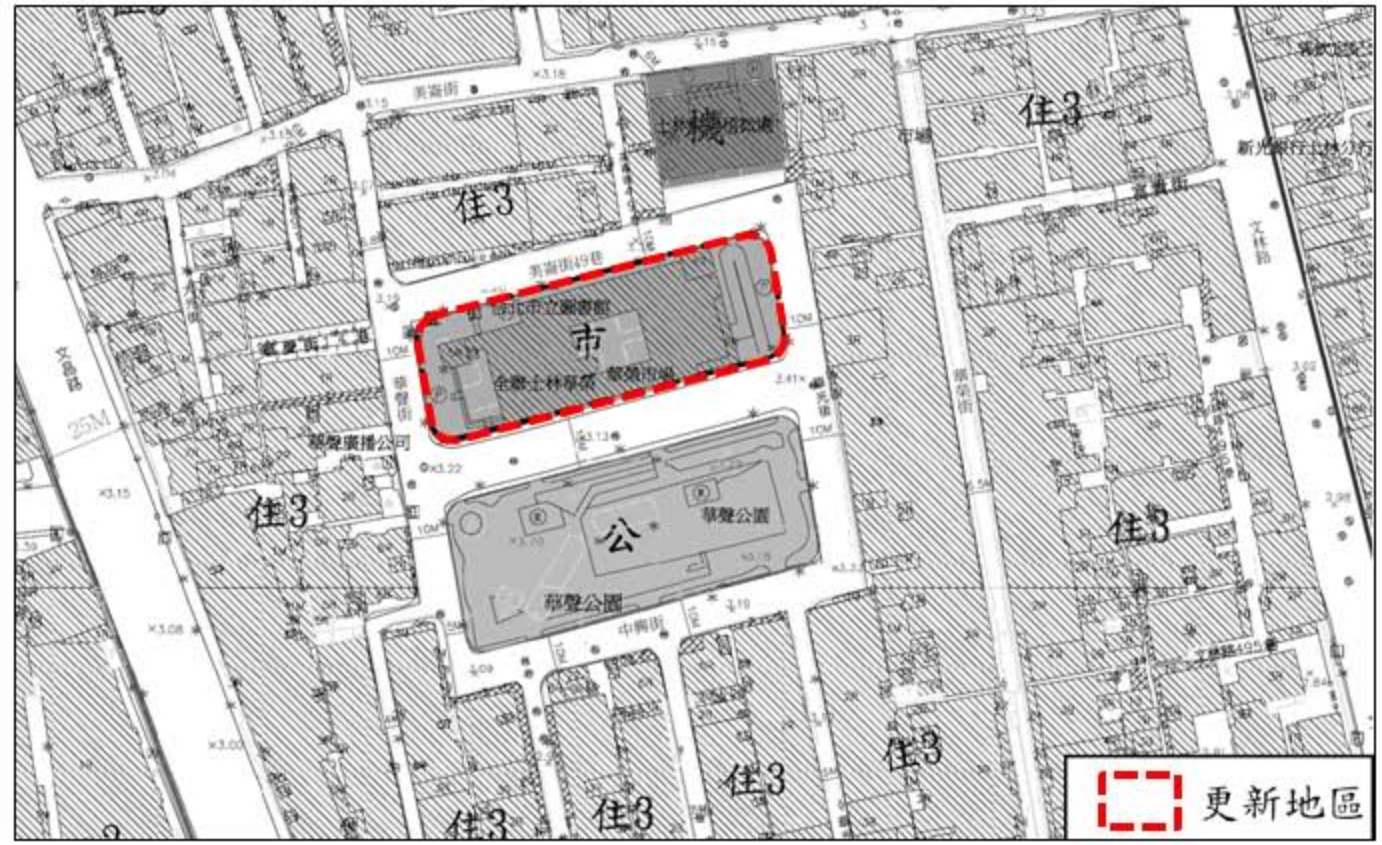
- 工程車輛行駛動線
- 施工出入口
- 工程機具主要作業區
- 工程機具次要作業區
- 工程車輛停等區
- 施工圍籬範圍

壹、更新單元範圍

- 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。



貳、實施者

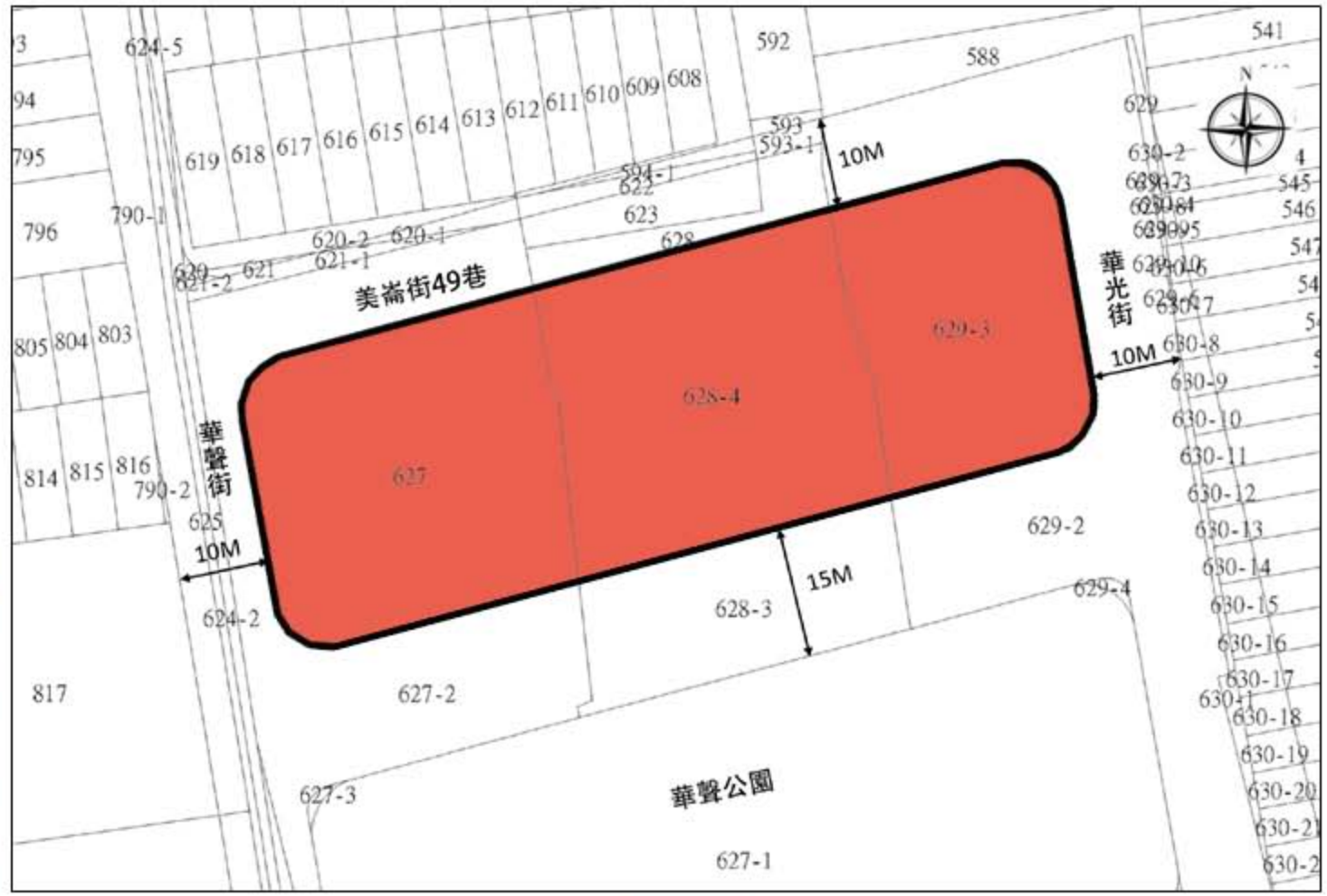
- 實施者名稱：臺北市政府
- 代表人：柯文哲
- 地址：臺北市信義區市府路一號
- 聯絡電話：02-2720-8889

肆、現況分析-土地及合法建築物權屬

- 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。

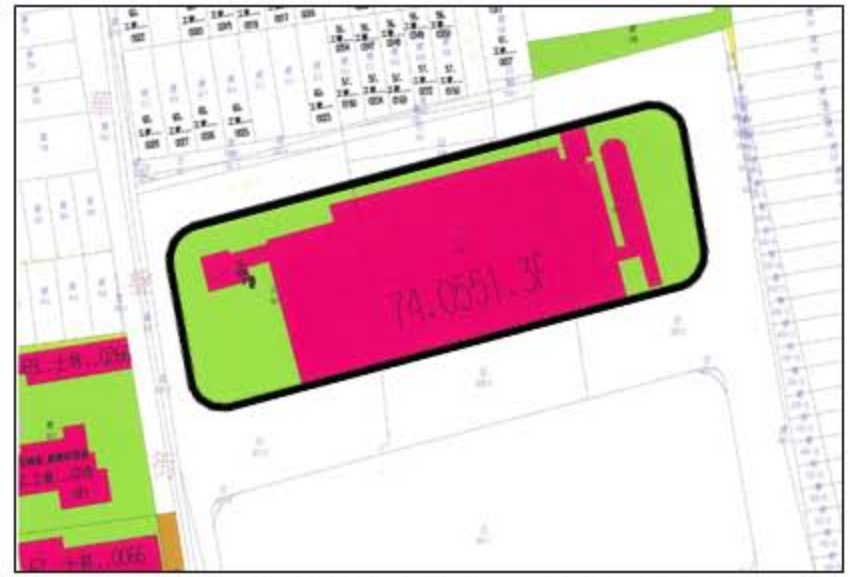
項目	所有權人	管理機關	地號/建號	面積（㎡）
土地面積	臺北市	臺北市市場處	627	1,132.00
			628-4	1,153.00
			629-3	805.00
		合計		3,090.00
合法建築物樓地板面積		臺北市市場處	31505	3,056.44
		臺北市立圖書館	31506	1,533.67
		合計		4,590.11

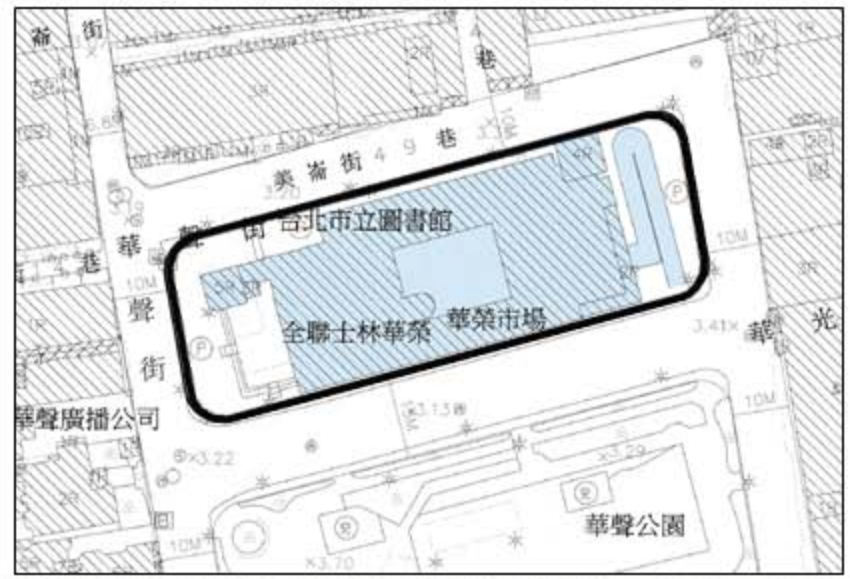


更新地區　公有土地(臺北市市場處)

肆、現況分析-土地及建築物現況

- 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4,590.11㎡
  - ✓ 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

更新地區

肆、現況分析－附近地區土地使用及公共設施現況

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

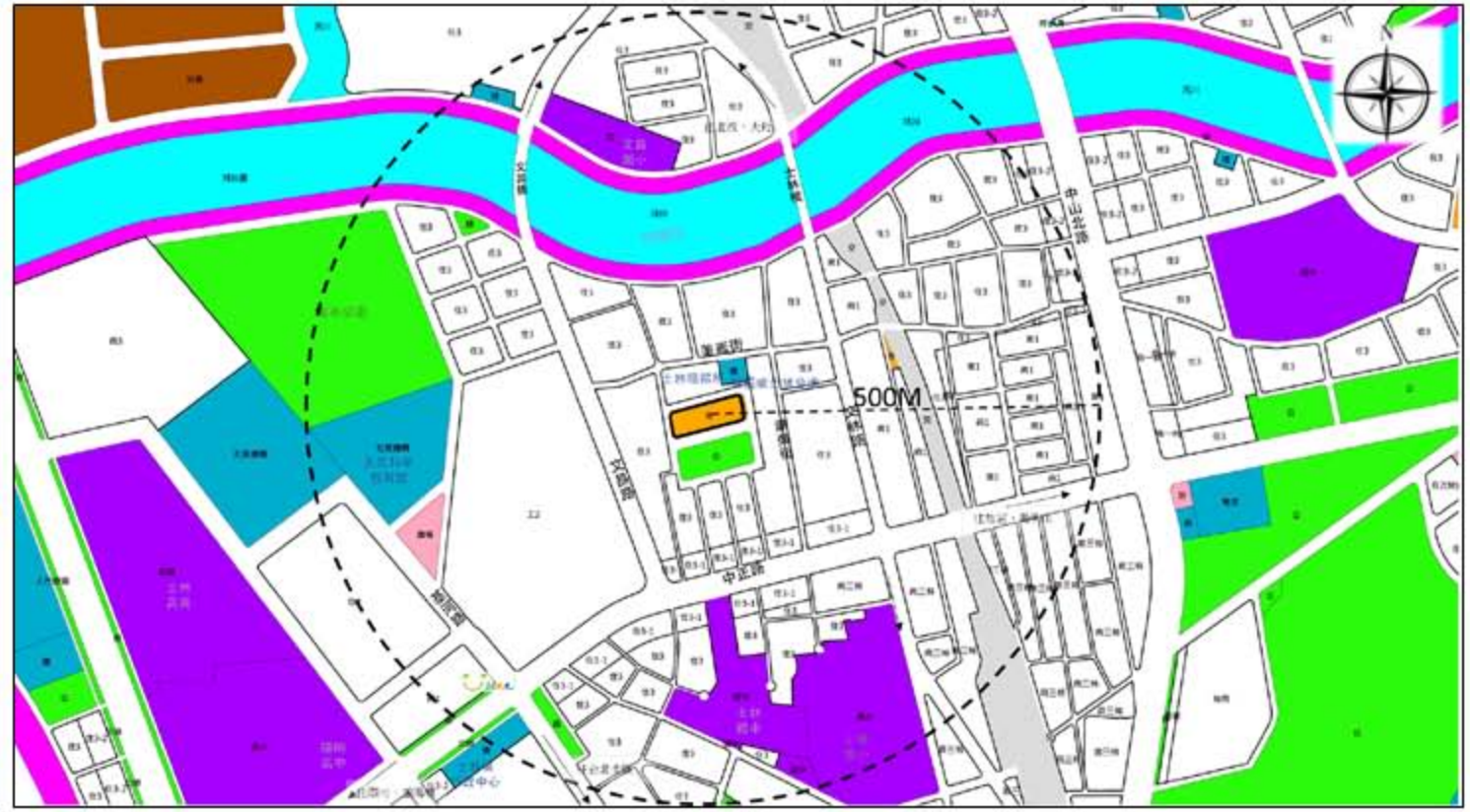
✓士林國小、文昌國小、士林國中等教育設施。

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。



伍、細部計畫及圖說

- 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%

陸、處理方式及區段劃分

一、處理方式

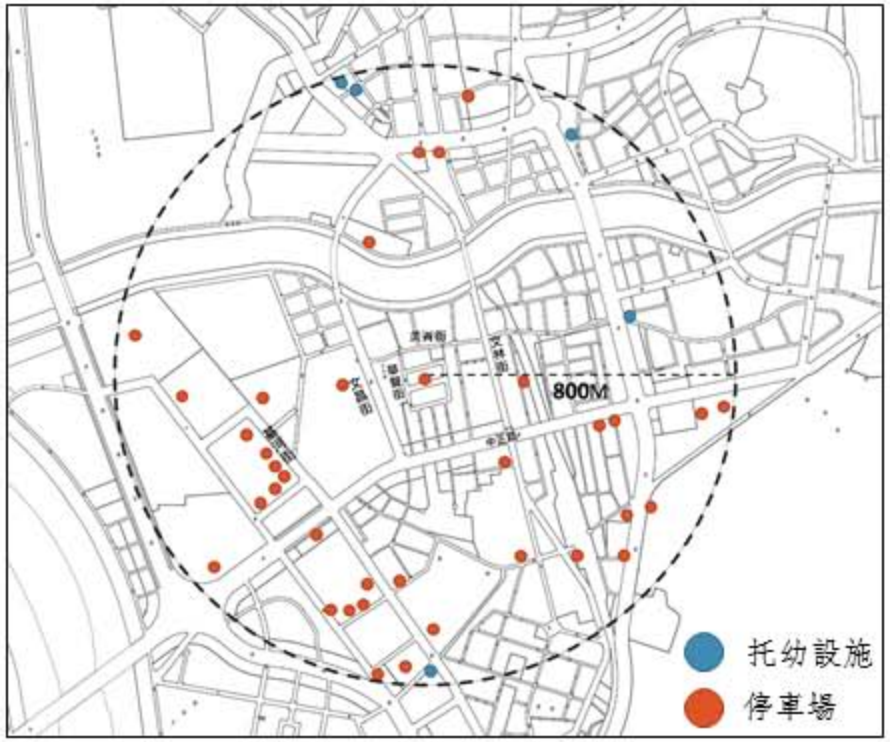
✓本案乃由更新地區內之土地及建物所有權人(本府)發起，未來將建築物全部拆除採重建方式處理。

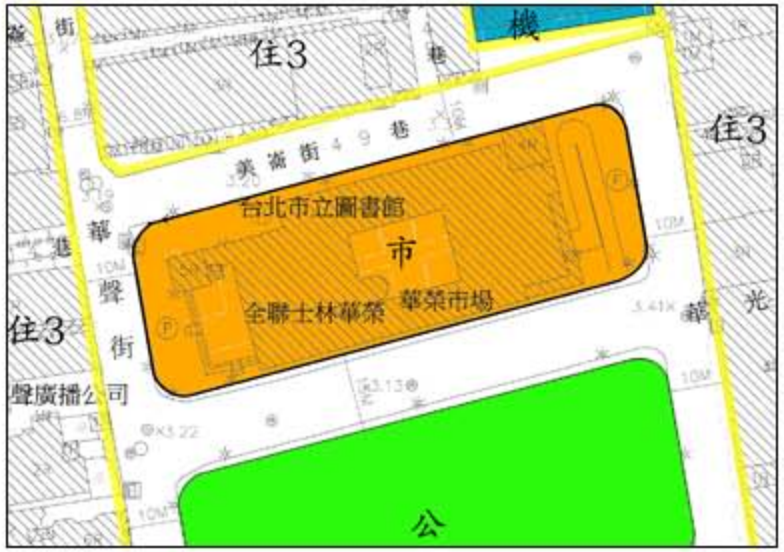
二、區段劃分

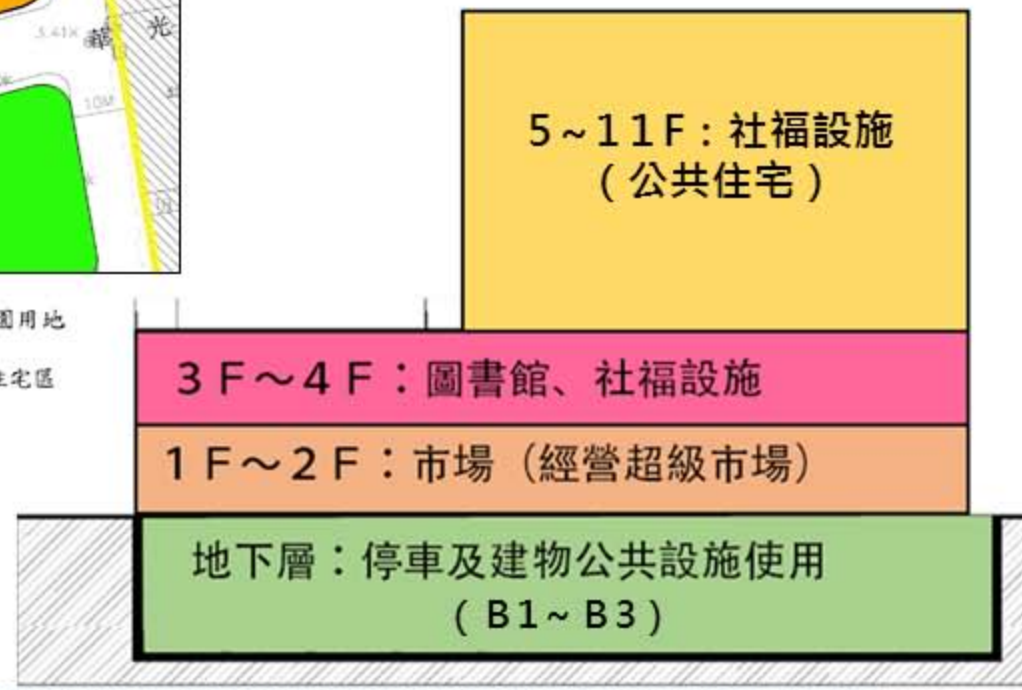
✓本更新地區為市場用地，現況為老舊建築物，且經鑑定為高氯離子建築物，鑑定結果應為拆除重建，預計未來本案將更新地區全區劃為「重建區段」實施都市更新事業。

柒、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

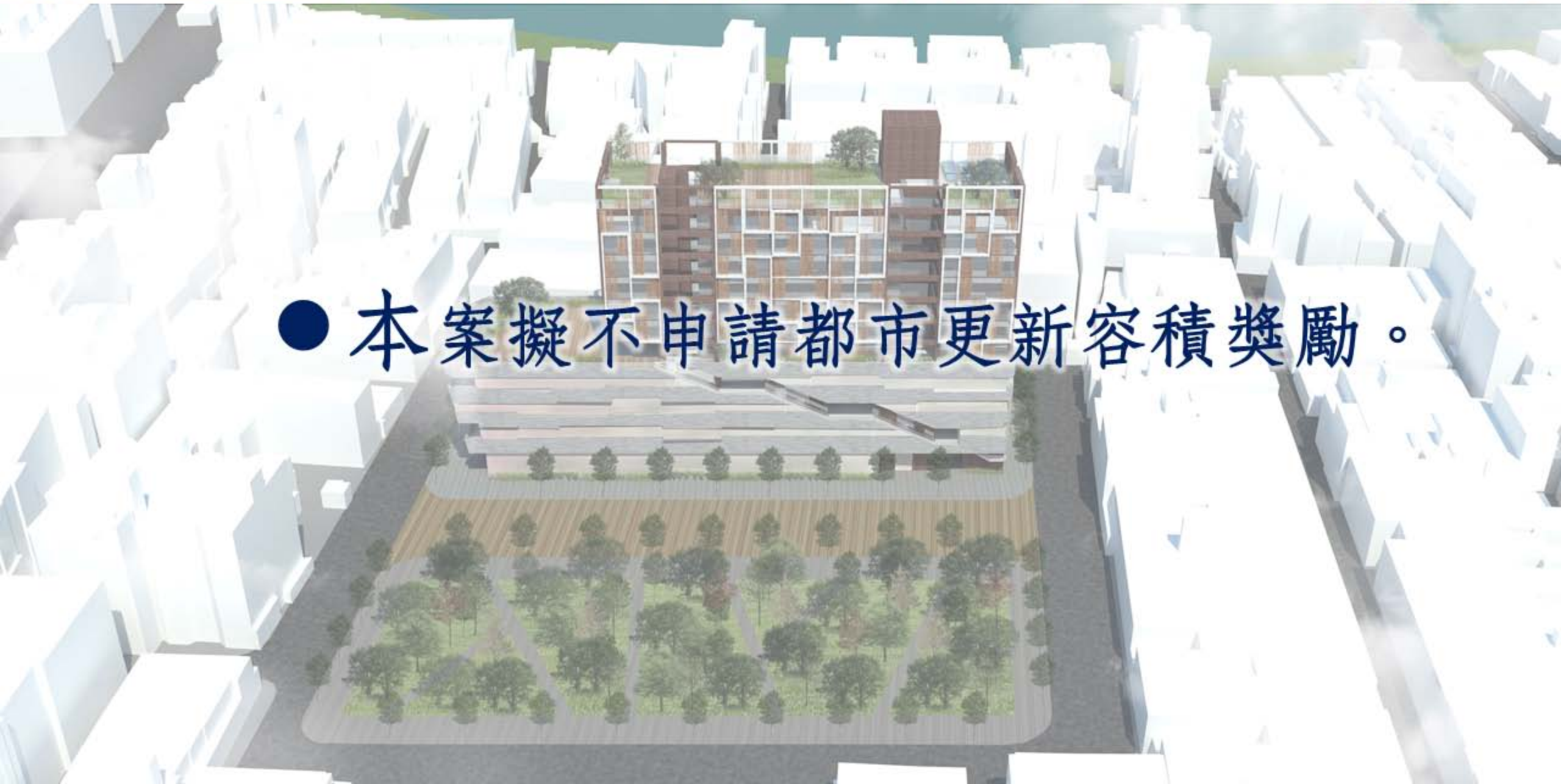
一. 本基地為公共設施用地，將保留既有市場、圖書館使用。
二. 另依都市計畫公共設施多目標使用辦法新增社會福利設施及公共住宅。







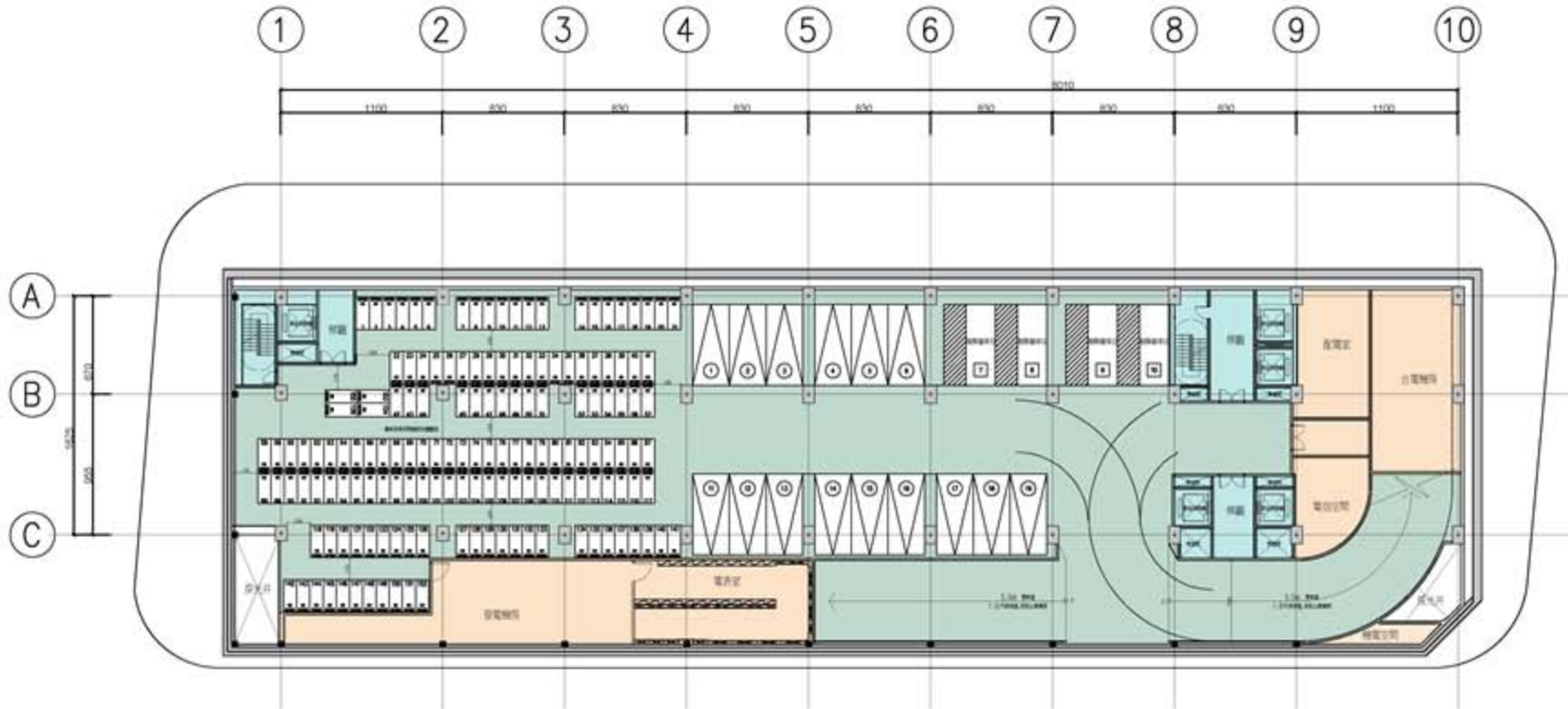
捌、重建區段之土地使用計畫-申請容積獎勵項目額度



- 本案擬不申請都市更新容積獎勵。

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部地下平面圖

B1

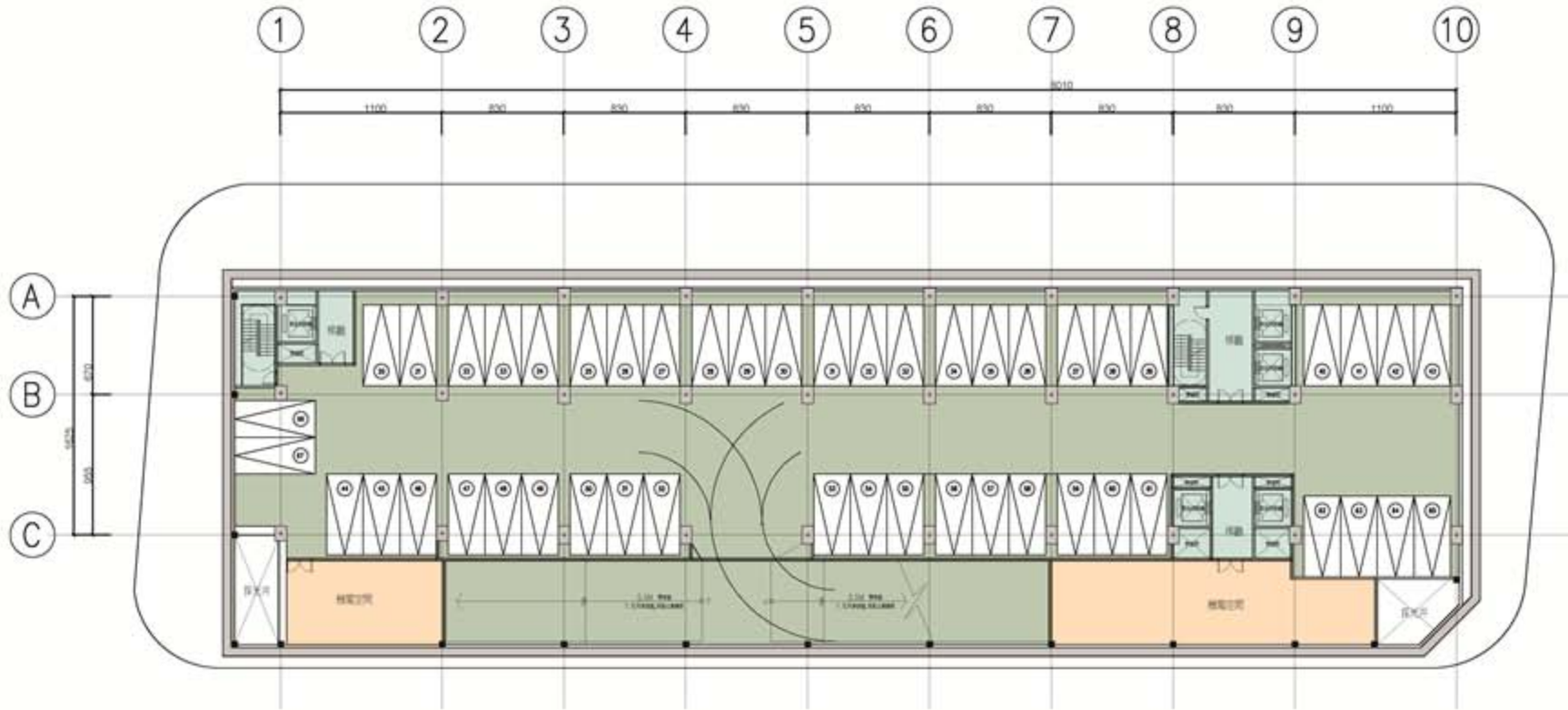


色塊	說明
	車道
	梯廳
	機電相關設備空間

項目	位	小計
汽車位	15	19
無障礙車位	4	
機車位	156	156

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部地下平面圖

B2



色塊	說明
	車道
	梯廳
	機電相關設備空間

項目	位	小計
汽車位	48	48
無障礙車位	0	
機車位	0	0

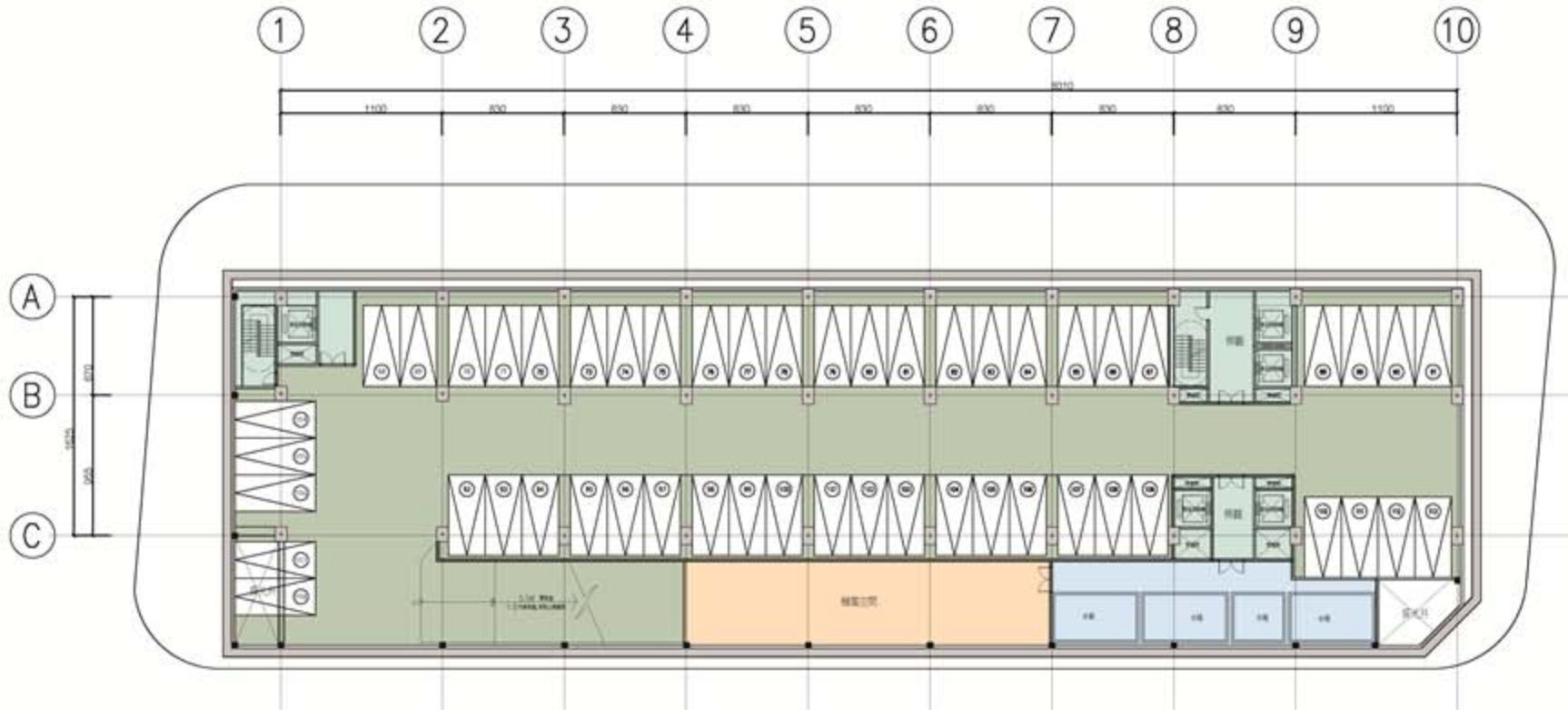
華榮市場公共住宅新建工程案

地下二層平面圖 A3 1/300

臺北市都市更新推動中心
2016年12月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部地下平面圖

B3

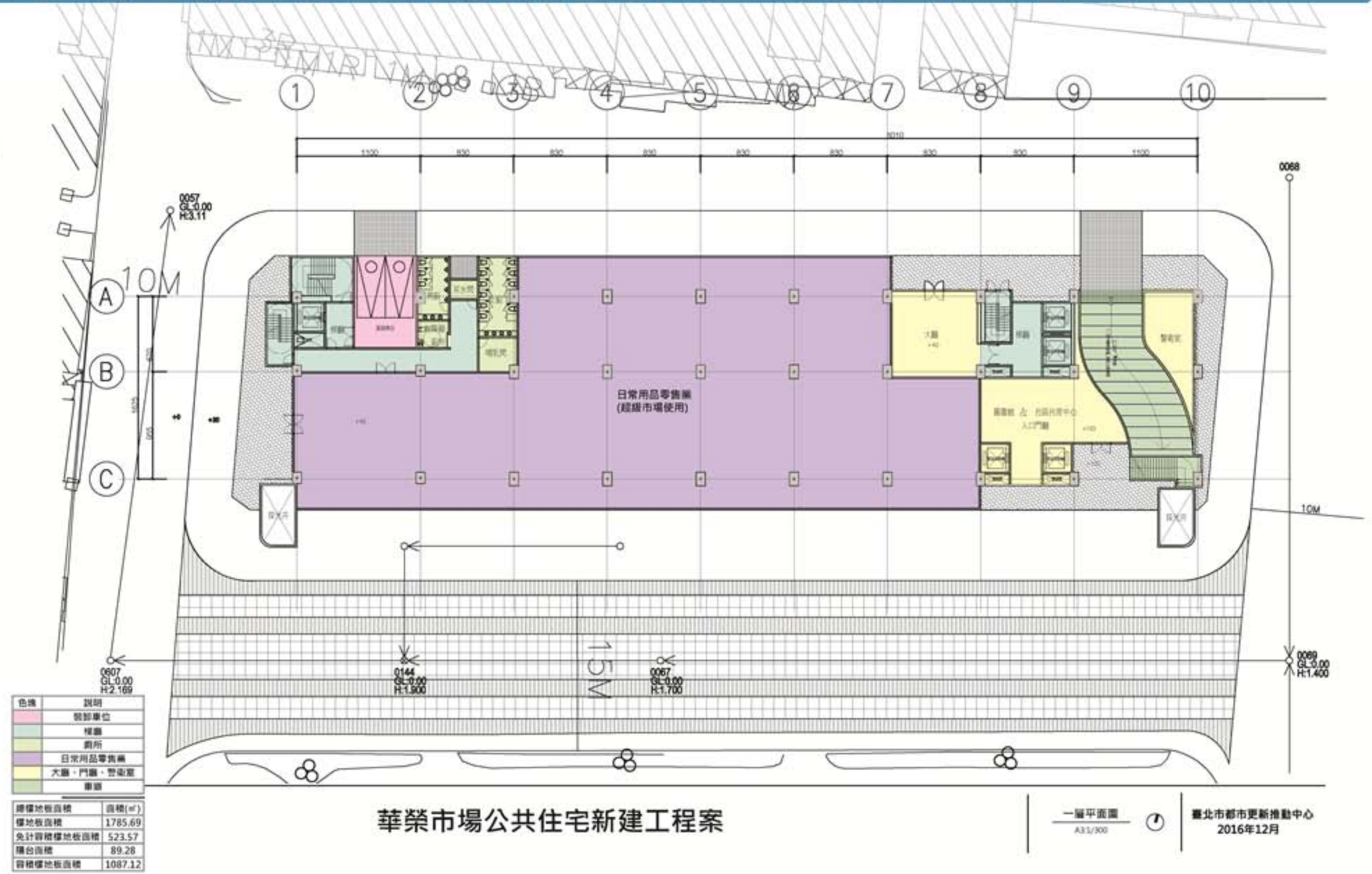


色塊	說明
	車道
	梯廳
	蓄水池
	機電空間

項目	位	小計
汽車位	51	51
無障礙車位	0	
機車位	0	0

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部地下平面圖

F1



色塊	說明
	開部車位
	樓梯
	廁所
	日常用品零售業
	大廳、門廳、警衛室
	車道

總樓地板面積	面積(㎡)
樓地板面積	1785.69
免計容積樓地板面積	523.57
陽台面積	89.28
容積樓地板面積	1087.12

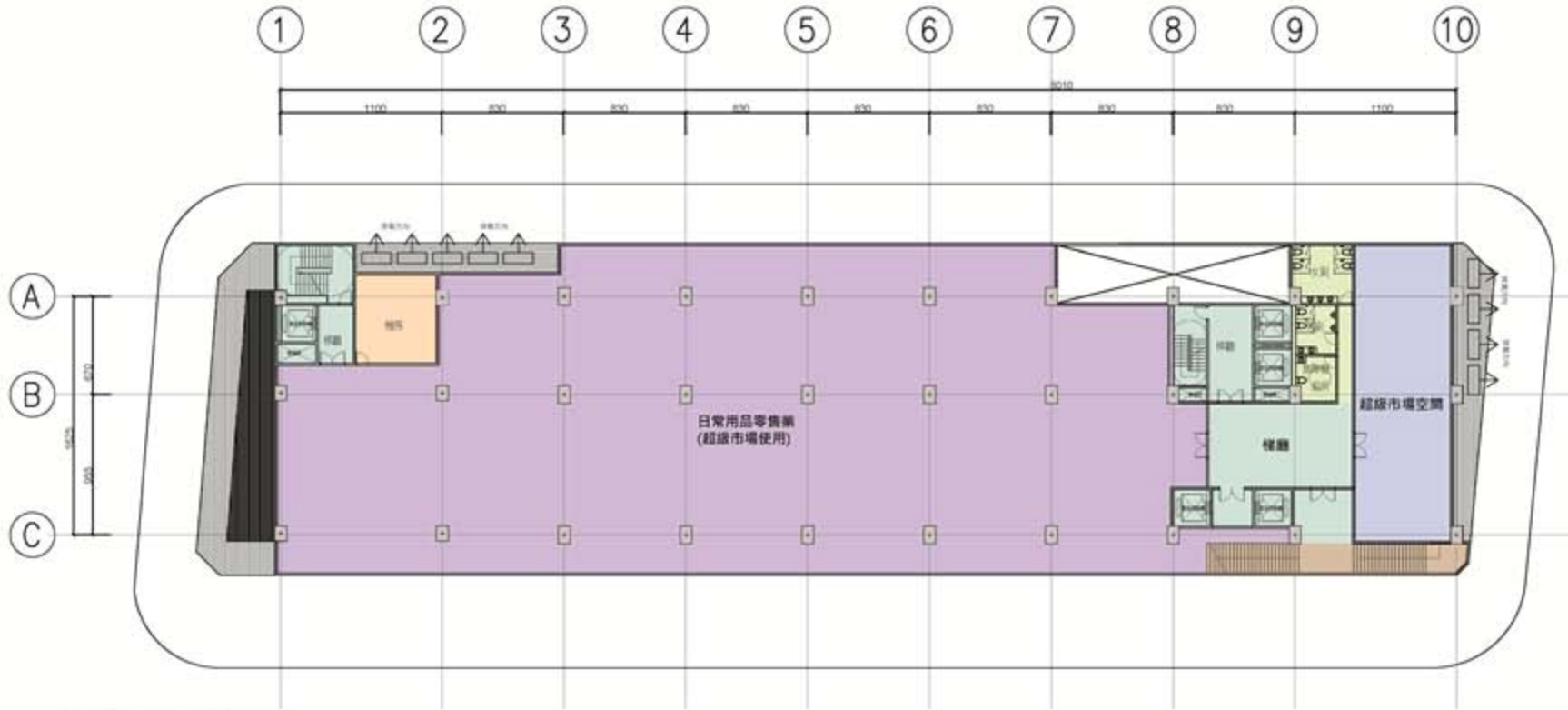
華榮市場公共住宅新建工程案

一層平面圖
A3 1/300

臺北市都市更新推動中心
2016年12月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部地下平面圖

F2



色塊	說明
	日常用品零售業
	梯廳
	廁所
	超級市場空間
	機房
	戶外安全梯

總樓地板面積	面積(㎡)
樓地板面積	1804.77
免計容積樓地板面積	268
陽台面積	90.24
容積樓地板面積	1536.77

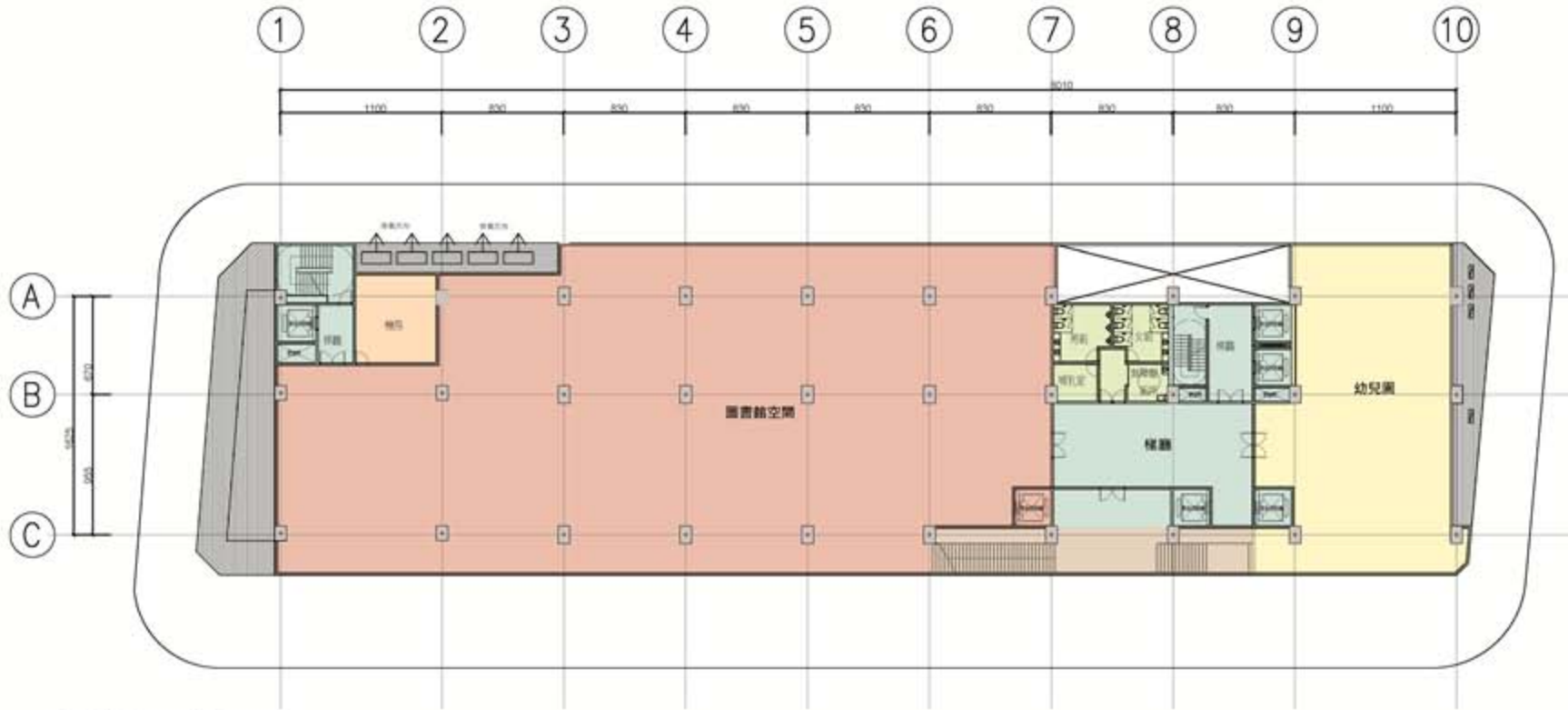
華榮市場公共住宅新建工程案

二層平面圖 A3 1/300

臺北市都市更新推動中心
2016年12月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部地下平面圖

F3



色塊	說明
	圖書館空間
	梯廳
	廁所
	幼兒園
	機房
	戶外安全梯

總樓地板面積	面積(㎡)
樓地板面積	1804.77
免計容積樓地板面積	295
陽台面積	90.24
容積樓地板面積	1509.77

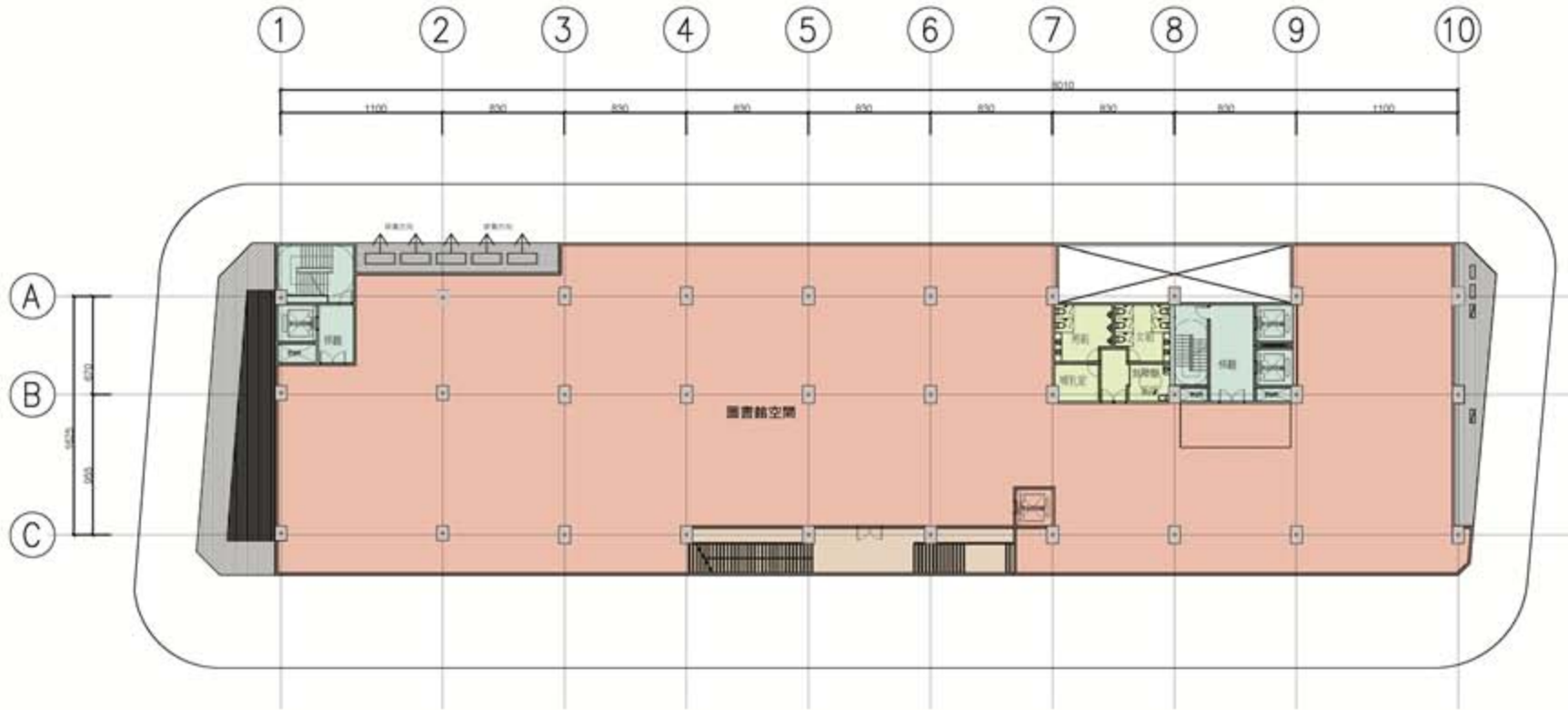
華榮市場公共住宅新建工程案

三層平面圖 A3 1/300

臺北市都市更新推動中心
2016年12月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部地下平面圖

F4



色塊	說明
	圖書館空間
	梯廳
	廁所
	戶外安全梯

總樓地板面積	面積(㎡)
樓地板面積	1804.77
免計容積樓地板面積	240
陽台面積	90.24
容積樓地板面積	1564.77

華榮市場公共住宅新建工程案

四層平面圖 A3 1/300

臺北市都市更新推動中心
2016年12月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部地下平面圖

F5

	色塊	房型	坪	數量
各房型		1	9.8	9
		2	15.5	3
		3	24.7	2
說明		梯廳		
		戶外安全梯		

總樓地板面積	面積(㎡)
樓地板面積	917.29
免計容積樓地板面積	331.73
陽台面積	98.15
容積樓地板面積	637.85

華榮市場公共住宅新建工程案

五層平面圖 A3 1/300

臺北市都市更新推動中心
2016年12月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部地下平面圖

F6-11

	色塊	房型	坪	數量
各房型		1	9.8	12
		2	15.5	4
		3	24.7	2
		梯廳		

總樓地板面積	面積(㎡)
樓地板面積	917.29
免計容積樓地板面積	171.73
陽台面積	98.15
容積樓地板面積	797.85

華榮市場公共住宅新建工程案

標準層平面圖 A3 1/300

臺北市都市更新推動中心
2016年12月

捌、重建區段之土地使用計畫-建築內部地下平面圖

頂樓

玖、都市設計及景觀計畫

● 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

玖、都市設計及景觀計畫

模擬3D圖

玖、都市設計及景觀計畫

人行動線

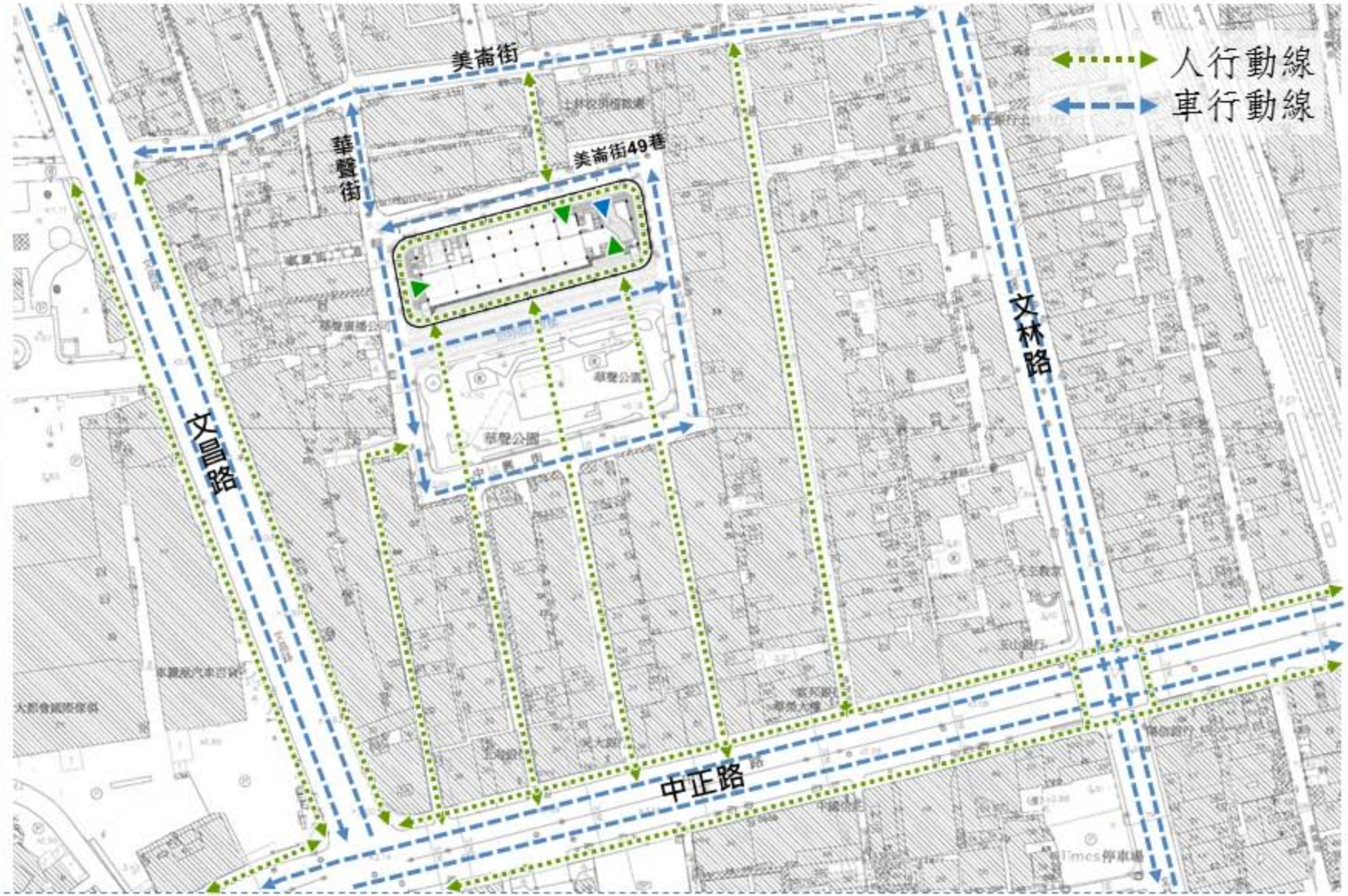
- 本案四面臨計畫道路，配合沿街式開放空間規劃人行步道系統，創造良好步行環境。

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。

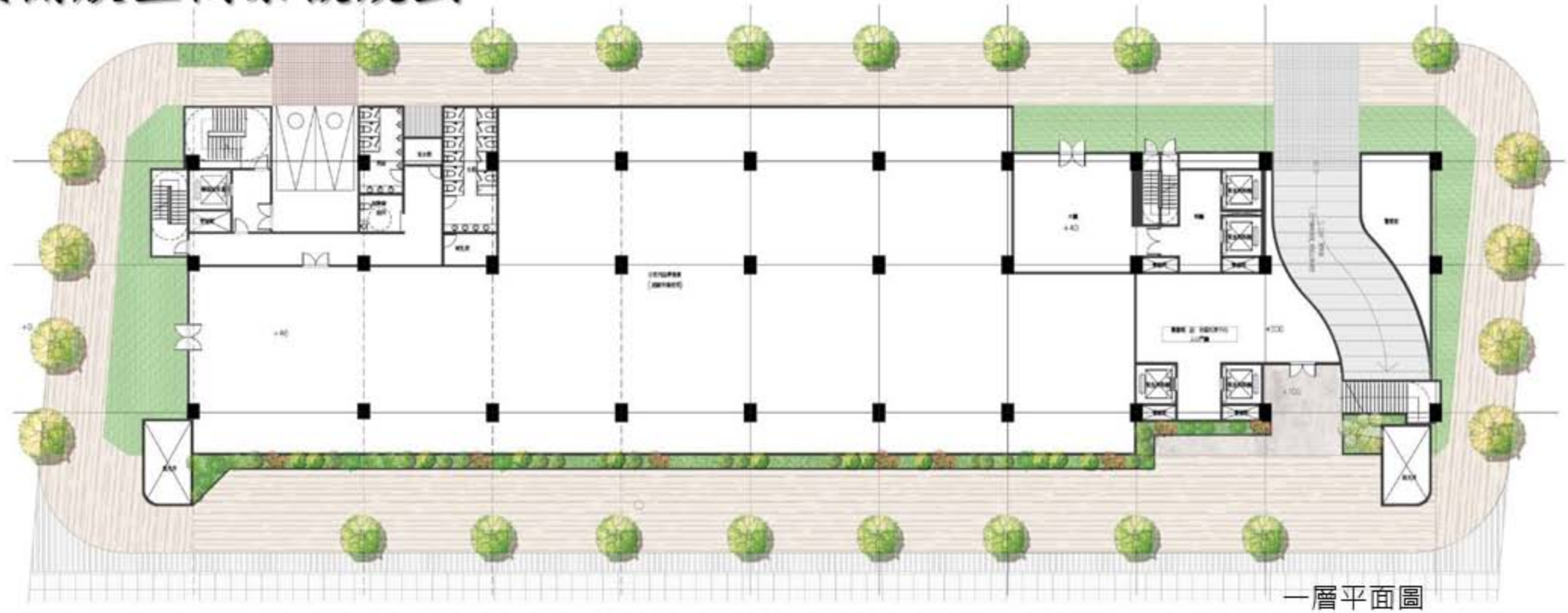
人車分離

- 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。



玖、都市設計及景觀計畫

一樓開放空間景觀規劃



一層平面圖

設計元素

拼花廣場

休憩步道

木棧平台

林蔭步道

景觀花台

人行步道

玖、都市設計及景觀計畫

露臺及屋頂層景觀規劃

設計元素

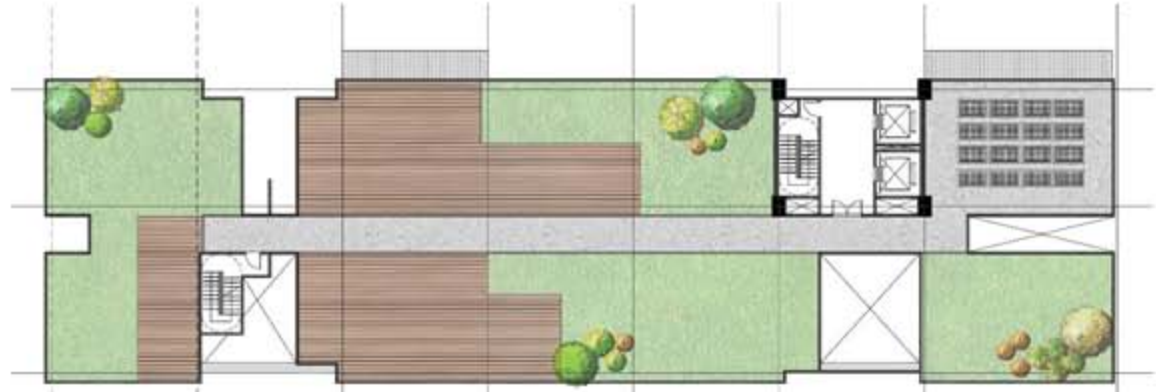
花園步道

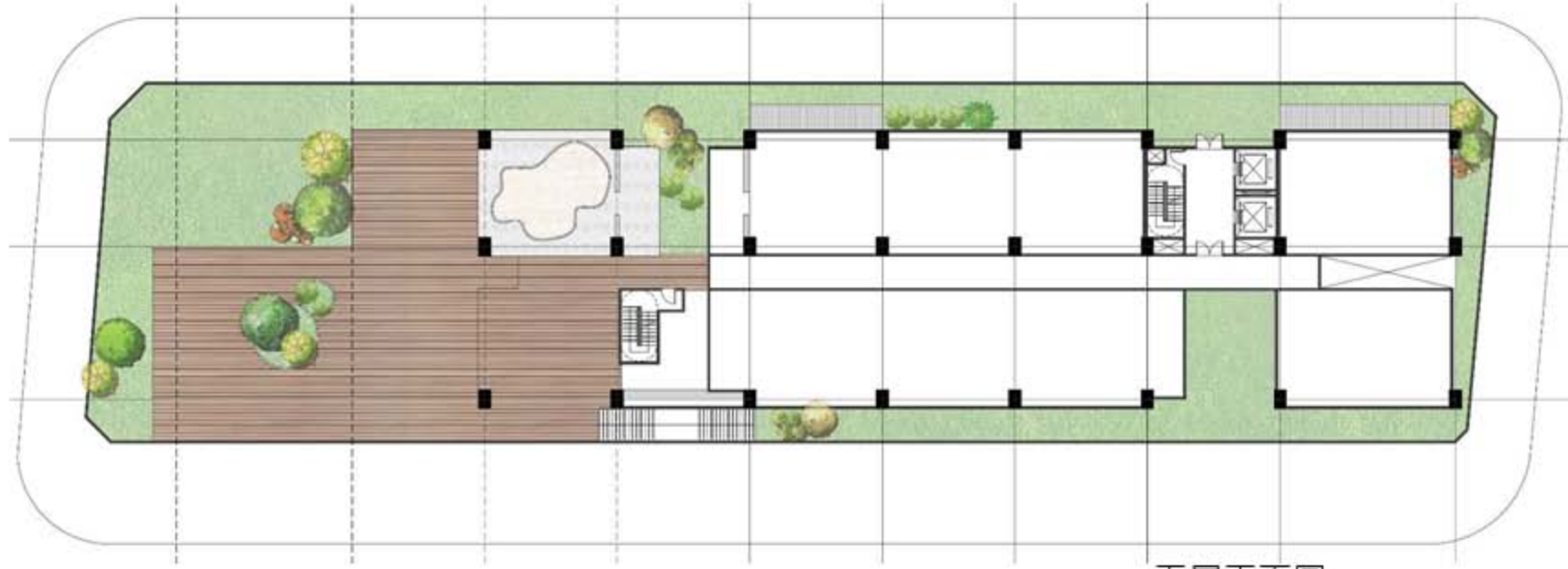
景觀花台

木棧平台

休憩空間

屋頂農園


頂層平面圖

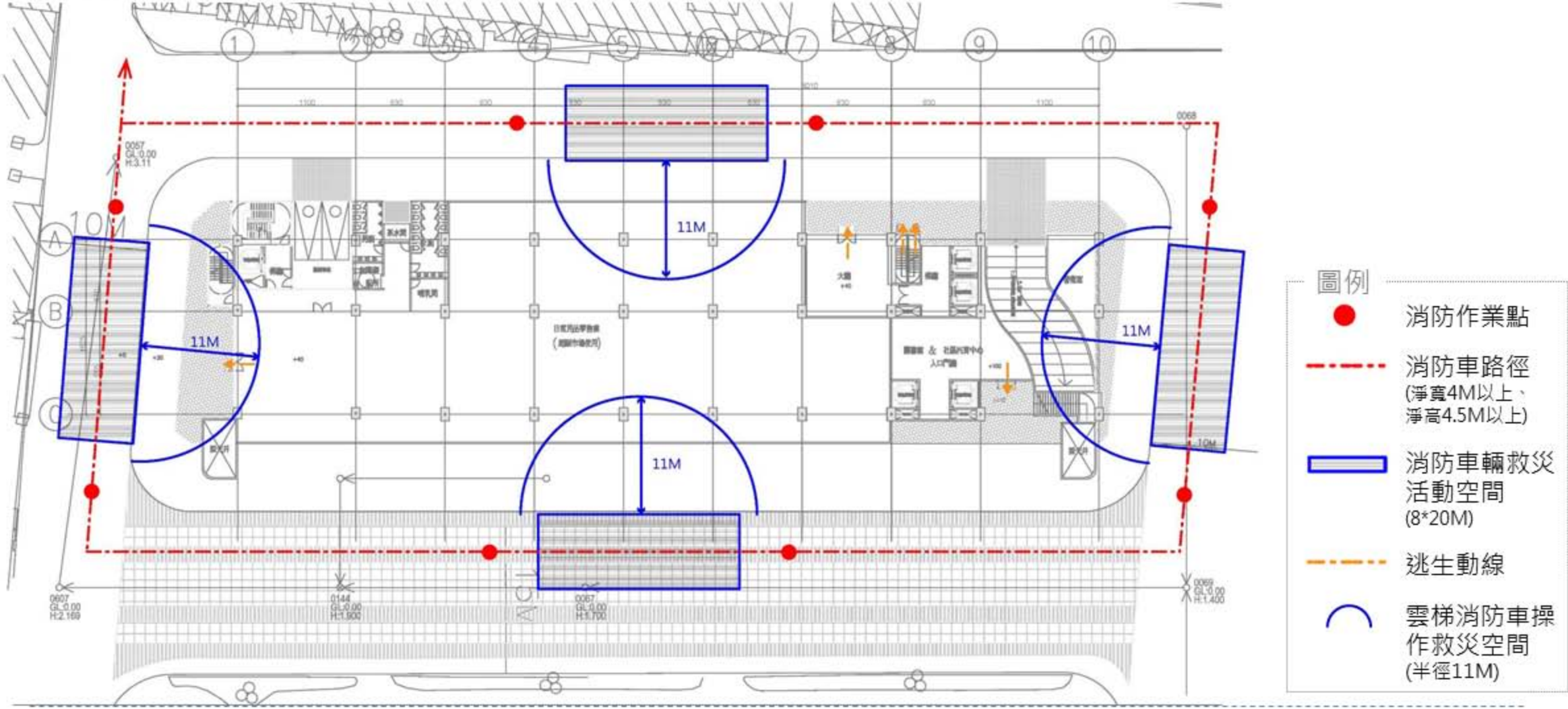

五層平面圖

玖、都市設計及景觀計畫

視覺景觀模擬圖

拾、防災及逃生避難計畫

依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃



拾壹、實施方式及有關負擔

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）	771,620,041
	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、更新前測量費、拆遷補償費及地籍整理費用及其他費用等）		5,272,800
參、貸款利息(D)		0
肆、稅捐(E)		7,768,929
伍、管理費用(F) （包括人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費及風險管理費等）		38,966,644
共同負擔費用(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)總計		823,628,414

拾參、效益評估

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。

拾肆、預計實施進度

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