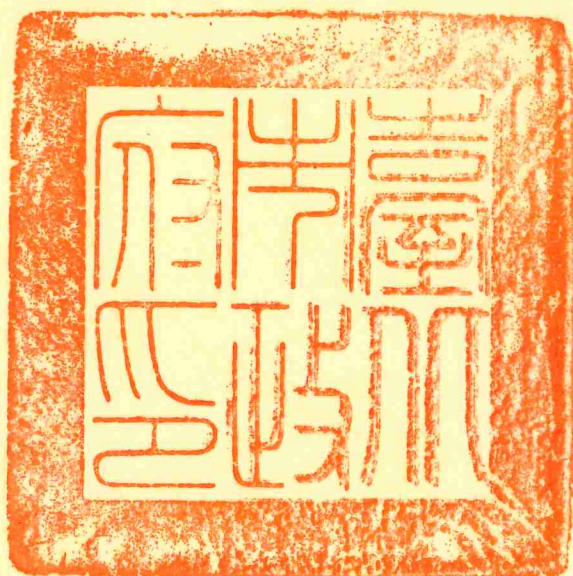


臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市士林區陽明段三小段627地
號等3筆土地為更新地區



申請單位：臺北市政府
中華民國 105年12月

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市士林區陽明段三小段627地
號等3筆土地為更新地區

申請單位：臺北市政府
中華民國 105年12月

目錄

壹、辦理緣起及目的	3
貳、更新地區範圍	3
參、地區現況	4
一、歷史背景與沿革	4
二、都市計畫	4
三、土地及建物權屬	5
四、土地及建物使用現況	5
肆、劃定更新地區及其劃定基準	7
一、劃定更新地區	7
二、劃定基準	8
伍、基本目標與策略	8
一、目標	8
二、策略	8
陸、土地使用計畫及整體環境規劃構想	9
一、土地使用計畫	9
二、公共設施改善計畫	9
三、交通系統計畫	10
柒、實質再發展	10
一、發展定位	10
二、整體規劃構想	11
捌、事業及財務計畫	11
一、開發主體與開發方式	11
二、財務計畫	12
玖、地區性公共設施用地及提供之服務性設施	12
拾、居民參與更新意願調查	13
拾壹、其他	13
拾貳、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形	13

圖目錄

圖 1	更新地區範圍示意圖	15
圖 2	更新地區範圍地籍圖	16
圖 3	更新地區土地使用分區示意圖	17
圖 4	更新地區合法建物分布示意圖	18
圖 5	更新地區周邊公共設施分布示意圖	19
圖 6	更新地區周邊道路系統及停車空間示意圖	20
圖 7	更新地區周邊大眾運輸系統示意圖	21
圖 8	更新地區周邊人行道及自行車道示意圖	22
圖 9	更新地區規劃構想示意圖	23

表目錄

表 1	歷年都市計畫案一覽表	4
表 2	土地及合法建物權屬統計表	5

案 名：劃定臺北市士林區陽明段三小段 627、628-4、
629-3 地號等 3 筆土地為更新地區

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：臺北市士林區陽明段三小段 627、628-4、629-3
地號等 3 筆土地。

計畫面積：3,090 平方公尺。

類 別：擬定

法令依據：都市更新條例第 6 條第 1 項第 2 款。

壹、辦理緣起及目的

本案為臺北市士林區華榮市場基地，位於臺北市的西北側，北側有外雙溪和西側近基隆河，靠近士林橋與文昌橋，周邊有財政部臺北國稅局士林稽徵所、臺北市稅捐稽徵處士林分處、華聲廣播股份有限公司與華聲公園，而與本案相鄰之華榮街兩側，為士林區著名之商店街區，以小吃、冰品、零售百貨為特色。

本案現況建物為 1 棟地上 3 層、地下 1 層之鋼筋混凝土造建物，屋齡約 29 年，都市計畫使用分區為市場用地，土地管理機關為臺北市市場處，現況為超級市場及市立圖書館使用。

本更新地區建物於 103 年 10 月經台灣省結構工程技師公會鑑定為高氯離子建築物，結構安全鑑定結果為建議拆除重建，故考量建物結構安全，並為有效利用市有房地，及加速更新配合臺北市政府公辦都市更新政策進行開發利用，故劃定更新地區，辦理都市更新，除完善既有市場等設施機能外，爰配合公共設施多目標使用，複合圖書館、公共托育等設施完善周邊生活機能，且藉興建公共住宅作為更新中繼住宅，帶動鼓勵華榮市場周邊老舊社區辦理都市更新，並逐步引導地區發展並樹立民辦都市更新典範之參考。

貳、更新地區範圍

本更新地區位於臺北市士林區華聲街以東、美崙街 49 巷以南、華光街以西及華聲公園以北所圍之街廓範圍內（詳圖 1）。

計畫範圍包括臺北市士林區陽明段三小段 627、628-4、629-3 地號等 3 筆土地（詳圖 2），土地面積計 3,090 平方公尺。

參、地區現況

一、歷史背景與沿革

本更新地區位處於士林區華聲公園北側街廓，現有建物於民國 75 年興建完成，為地上 3 層、地下 1 層之建築物，早期由農產運銷股份有限公司經營，民國 99 年 6 月 24 日起由全聯福利中心經營超級市場迄今，3 樓為臺北市立圖書館士林分館，自民國 77 年 4 月 29 日開館，服務周邊民眾。本更新地區建物 103 年 10 月經台灣省結構工程技師公會進行高氯離子建築物結構安全鑑定結果為建議拆除重建。

二、都市計畫

本更新地區位於臺北市政府 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」都市計畫範圍內，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%（詳圖 3）。本更新地區範圍歷年都市計畫發布情形如下表 1 所示。

表 1 歷年都市計畫案一覽表

都市計畫案名	公告日期及文號
為陽明山管理局轄區主要計畫乙案	59.07.04 府工二字第 29248 號
擬定士林舊市區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	66.10.19 府工二字第 43428 號
變更臺北市士林區、北投區都市計畫公共設施用地（通盤檢討）案	70.05.28 府工二字第 21745 號
修訂士林舊市區細部計畫（通盤檢討）案	72.08.12 府工二字第 30527 號
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	79.09.13 府工二字第 79049926 號

三、土地及建物權屬

(一)土地權屬

本更新地區範圍內土地 100%皆為臺北市所有，管理機關為臺北市市場處(詳圖 2)。

(二)建物權屬

本更新地區範圍內有 1 棟合法建築物，均為公有(詳圖 4)。

表 2 土地及合法建物權屬統計表

類別 \ 區分	權屬/管理機關	面積 (平方公尺)	比例
土地	臺北市/臺北市市場處	3,090.00	100%
合法 建築物	臺北市/臺北市市場處、臺 北市立圖書館	4,590.11	100%

四、土地及建物使用現況

(一)土地使用現況

本更新地區範圍內土地目前作市場多目標使用。

(二)建築物使用現況

本更新地區有一幢建物，一及二樓現供超級市場營業使用，地下層為士林華榮停車場，計有 26 個小型停車格；建物三樓為臺北市立圖書館士林分館。本區建物屋齡近 30 年，構造為鋼筋混凝土造。

(三)周邊土地使用現況

本更新地區北臨美崙街 49 巷，北側為臺北國稅局士林稽徵所、臺北市稅捐稽徵處士林分處、西鄰華聲街，西側為華聲廣播公司外，周圍建物現況多為二~三層樓公寓，其一樓作為住宅、日常用品零售業或一般零售業使用。

本更新地區，500 公尺範圍內主要公共設施包括：公園用地二處(華聲公園、美崙公園)、機關用地二處(北側為臺北市稅捐稽徵處士林分處及國稅局士林稽徵所、南側為士林區行政中心)、學校用地三處(士林國小、文昌國小及士林國中)、社教機構用地一處(臺北市立天文科學教育館)(詳圖 5)。

五、交通系統現況

(一)道路系統

本更新地區周邊主要道路為文昌路(25 公尺)及中正路(32 公尺)。次要道路包含美崙街(6 公尺)、華聲街(6.8 公尺)。計畫區沿華聲街連美崙街、文昌路，可藉士林橋、文昌橋，可向北前往士林北側、北投地區，向東經中正路、至善路前往國立故宮博物院、陽明山一帶，基地西側經百齡橋可往來社子一帶並連接環河南北快速道路及重陽大橋，方便來往大臺北地區(詳圖 6)。

(二)停車空間

本案周邊 500 公尺範圍內，共包含文昌國小地下停車場等共 14 處公、私有路外停車場，共提供 900 席小汽車位及 685 席機車位，而路邊停車格主要分布於華聲街、華聲公園周邊(詳圖 6)。

(三)大眾運輸系統

本更新地區周邊大眾運輸服務包含捷運及公車系統。捷運方面，計畫區鄰近捷運士林站。公車站牌方面，周邊有士林站、士林國小站、士林國中站、新光醫院站、士林區行政中心(中正)站、天文科學館站等 6 處公車站牌，並以中正路、文林路為主要行經路線(詳圖 7)。

(四)人行道及自行車道

本案周邊之人行道分佈於中正路及文昌路兩側，其中中正路兩側人道寬度多為 5 公尺以上、未滿 8 公尺，文昌路兩側則多為 3 公尺以上、未滿 5 公尺。

自行車道主要沿捷運淡水線及外雙溪河岸留設，並設置兩處自行車租賃服務站(詳圖 8)。

肆、劃定更新地區及其劃定基準

一、劃定更新地區

本公辦都市更新地區位於士林地區核心位置，全區皆為市有土地，現況建物屬高氯離子建物，建築結構安全堪慮。考量本區土地區位良好，亦為周邊居民活動之重要節點，適宜於本區提供多樣公共服務機能，服務周邊居民，帶動周邊更新再發展。

為有效活化利用公有閒置土地，並藉由提供超級市場、圖書館、公共托育及公共住宅，滿足市民居住及周邊都市更新事業之中繼住宅需求，形成兼具「優質消費」、「文化教育」、「多樣休憩」及「宜居好宅」綜效之複合體，創造公有土地活化、服務鄰里生活、帶動周邊更新發展三贏策略。

二、劃定基準

本計畫區位士林區傳統商圈內，商業行為活絡，亦鄰近士林區主要道路文林路、中正路，以及士林捷運站，區位條件優良。然現況建物已於 103 年鑑定為高氯離子建築物，建物結構安全亦被評定為應拆除重建。為有效利用公有土地，強化公共設施機能，並配合公宅政策提高士林區都市更新契機，以本計畫案增進本區域之更新開發，擬依都市更新條例第 6 條第 1 項第 2 款「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。」劃設為都市更新地區。

伍、基本目標與策略

一、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) 形塑政府自行辦理都市更新之典範。

二、策略

- (一) 以「地區公益」為發展主軸，除滿足既有之「消費」、「文化」等功能外，配合都市更新與公共住宅政策，提供公共住宅健全本市之房屋市場，提供市民更多居住選擇或作為中繼住宅間接促進士林地區之更新發展。
- (二) 除滿足現有需求(超市、圖書館)外，亦將停車空間開放供公眾使用，並提供公共托育設施服務周邊社區居民。
- (三) 配合周邊環境，於地面層留設開放空間，降低對周邊環境

衝擊，並整合道路、公園用地，整體規劃，滿足周邊居民休憩需求於各設施之中介空間，留設休憩平台，除減緩各設施使用之衝突外，亦創造多元、豐富之休憩場域。

- (四) 配合本案公共設施多目標使用需求，以政府自行擔任實施者方式辦理都市更新，為達成財務自償與滿足公宅數量，配合都市更新容積獎勵機制，提供公宅俾利後續營運，以達成財務自償。

陸、土地使用計畫及整體環境規劃構想

一、土地使用計畫

本更新地區之使用計畫係配合環境現況及公辦都市更新、公共住宅政策為主要依循之規劃方向，以提供周邊居民零售消費、教育文化為主，並複合社會福利設施，進行公共設施多目標使用，藉以提升公有土地使用效益（詳圖9）。

二、公共設施改善計畫

(一)市場設施改建

將現況鑑定為高氯離子結構堪慮之建物進行更新事業，以符合耐震標準之規格重建，保障市民生命財產安全。

(二)公共設施多目標使用

本案屬市場用地，開發完成後，除可提供既有之市場使用、圖書館使用外，為增加服務周邊居民，擬留設部分空間，作居家托育服務中心、社區公共托育家園使用，並為增加本區之更新動能，達成公共住宅政策目標，於本區提供公共住宅作提供居住機能。

且為配合周邊環境，並滿足停車需求，擬將地下層之停

車空間，開放公眾使用，滿足周邊需求。

(三)退縮留設人行通道，創造友善步行空間

本計畫為公辦都市更新案件，為提高都市更新之公益性，提升地區公共設施服務水準，本計畫區臨道路側皆退縮人行步道暨自行車道，以串聯公共設施與周邊鄰里環境，強化綠色動線及戶外空間之連結，兼具環境美化及實質功能性。

三、交通系統計畫

考量周邊道路特性與減少交通衝擊，更新地區沿計畫道路退縮留設連續性之人行步道暨自行車道，其寬度至少 4 公尺。

考量周邊道路特性與減少交通衝擊，本基地以設置 1 處車道出入口為原則，且配合周邊鄰里道路系統特性，以設置於北側美崙街 49 巷為原則，而市場之主要人行出入口，應考量周邊環境，並配合華聲公園位置及人車分離原則，以設置於華聲街及南側 15 公尺計畫道路交叉口為原則。

柒、實質再發展

一、發展定位

本更新地區位處於士林區傳統商業地區，過去亦為周邊社區活動之重要節點。然囿於建物老舊、屬高氯離子建物，結構安全堪慮，亟需更新改建，故本案將整合周邊資源，複合「市場、圖書館、公共托育、公共住宅」等多樣設施，提供周邊居民高品質之零售消費、文化閱讀體驗等服務，並配合本市公共住宅政策，作為周邊都市更新案之中繼住宅，提高士林地區乃至於本市都市更新推動之動能。

二、整體規劃構想

(一)土地使用構想

為提升區域優勢及營造良好公共空間之目的，並加強服務周邊居民，本更新地區案之市場用地，除劃定更新地區，辦理都市更新外，擬依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，進行立體多目標使用。

(二)建築規劃構想

本更新地區更新後建築物將配合都市紋理規劃，另考量其使用機能以市場、公共住宅為主，故建築物量體將集中留設。另為考量永續生態發展的理念，減少本區開發對環境之衝擊，更新後之建築物將朝向綠建築規劃設計，並規劃適宜之休憩空間與戶外綠化開放空間及自行車停車空間。

(三)開放空間構想

本案於鄰計畫道路側四面退縮留設人行空間，創造良好步行環境。

捌、事業及財務計畫

一、開發主體與開發方式

(一)開發主體

本更新地區範圍內土地均為臺北市市場處所管有，故為活化公有土地及促進地方再生，本案後續依都市更新條例第9條由本府自行擔任實施者。

(二)開發方式

本更新地區係以公辦都市更新方式由臺北市政府自行實施，並採自行出資興建方式辦理。

二、財務計畫

本更新地區將由臺北市政府自行出資興建，並於更新完成後取得全部房屋及土地，並配合公有財產之管理運用，由管理機關編列預算參建。

玖、地區性公共設施用地及提供之服務性設施

本市場用地擬進行立體多目標使用，供下列服務機能：

(一)市場使用

本案建物現做市場使用，未來擬維持市場使用，並設置於低樓層。

(二)公共使用

1. 社會教育機構

本案現已作臺北市立圖書館士林分館使用，考量本案區位條件及相關需求，於更新開發後，仍保留部分空間作圖書館使用。

2. 其他公共使用：社會福利設施

配合臺北市之公共住宅政策，擬於本區提供公共住宅、公共托育設施，除提供臺北市民居住需求外，亦可作為士林地區都市更新事業之中繼住宅使用，提高更新發展動能。

(三)停車場

配合前述市場、公共使用之停車需求，於地下層規劃停

車場使用，並開放供公眾使用，滿足停車需求。

拾、居民參與更新意願調查

本更新地區為一完整街廓，皆為臺北市市場處管有之市有土地，並無一般居民，亦無造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元之疑慮。

拾壹、其他

一、本更新地區需經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，始得依法申請發照建築。

二、本都市更新計畫未規定事項，悉依都市計畫及相關規定辦理。

拾貳、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形

一、本案前以「劃定臺北市士林區陽明段三小段 627 地號等 3 筆土地為更新地區」送本市都市計畫委員會審議，案經本市都市計畫委員會 105 年 11 月 10 日第 701 次委員會議決議：「請市府就委員所建議之環境韌性、交通、防救災路線、停車及周邊街廓基盤設施之改善與公有土地之利用等議題進行檢討修正後，再行提會審議」，後經本市都市計畫委員會 105 年 12 月 1 日第 703 次委員會議審決如下：

（一） 決議：

1. 本案依本次會議所送劃定更新地區計畫書內容通過，實際開發量體仍須依本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及都市更新及爭議處理審議會審查為準。惟未來建物除原有使用項目外，仍應以提供地區公共使用為

優先。

2. 本案地下停車場應開放供公共使用，並應優先納入周邊包括美崙街 49 巷、華光街、華聲街、及華聲公園周邊之停車需求，取消該等路邊停車位，以維防救災通行需求，優化現有道路服務效能。
3. 本案請市府主政機關於更新重建之同時，併同周邊公園及道路進行整體規劃及環境整理。

(二) 附帶決議：

1. 本案後續請市府就美崙街、文昌路、中正路、及華榮街所圍範圍，綜合考量更新、交通、防救災路線、公有土地利用等議題，提出都市更新計畫循程序提會審議。
2. 基地東北側目前由士林稅捐稽徵處使用之機關用地，仍請市府積極協助後續更新改建時，配合留設南北向通路，以改善地區交通系統。

二、處理情形：

本案依前開決議辦理，由市府辦理公告更新地區。本案為市場用地，未來擬作立體多目標使用，提供包含市場、圖書館、社會福利設施、公共住宅等機能，並於地下提供停車場，開放供公眾使用，滿足周邊之停車需求，提供地區公共使用之設施。另就周邊公園及道路進行整體規劃及環境整理，以基地南側道路串連公園為方向，辦理後續規劃。

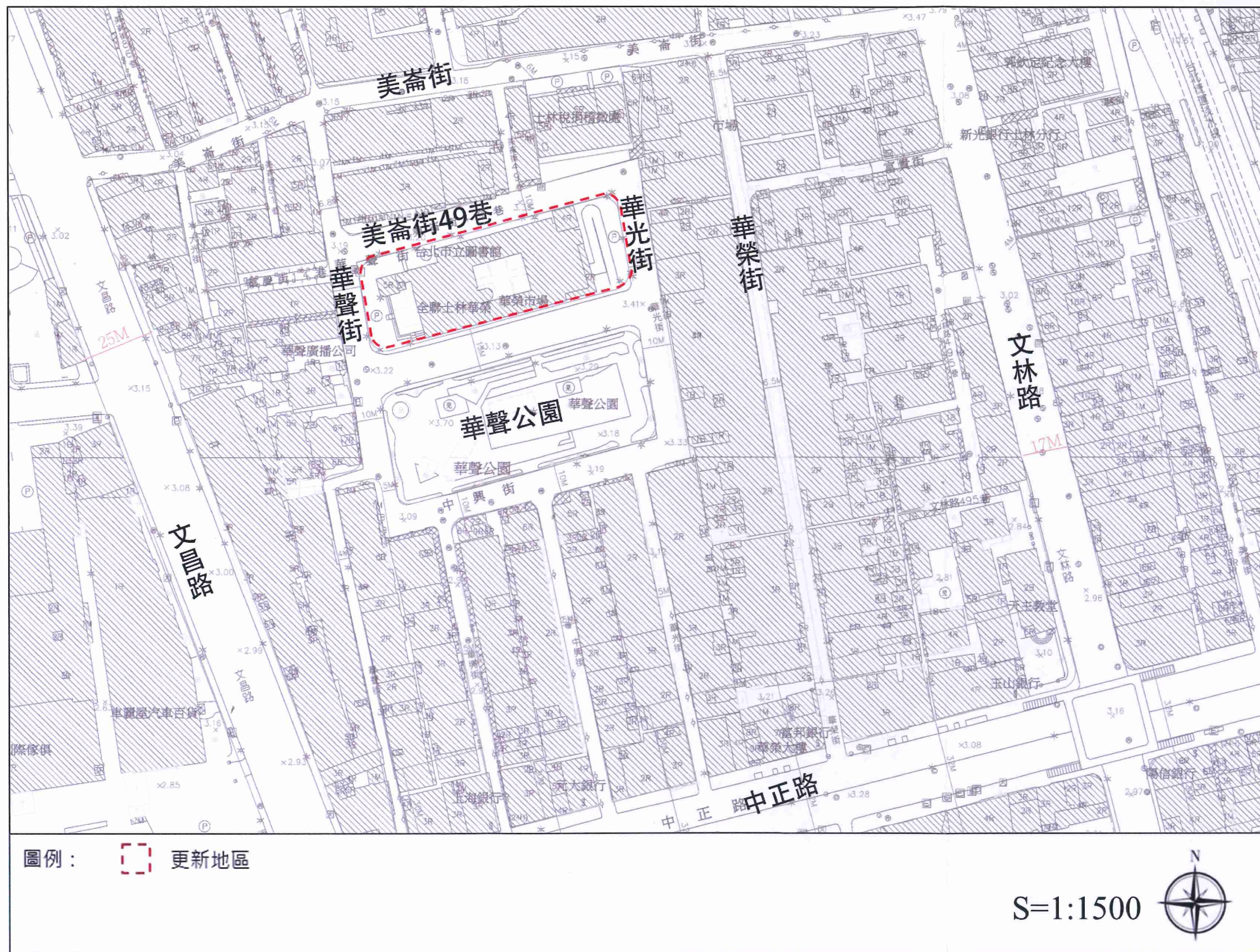


圖 1 更新地區範圍示意圖

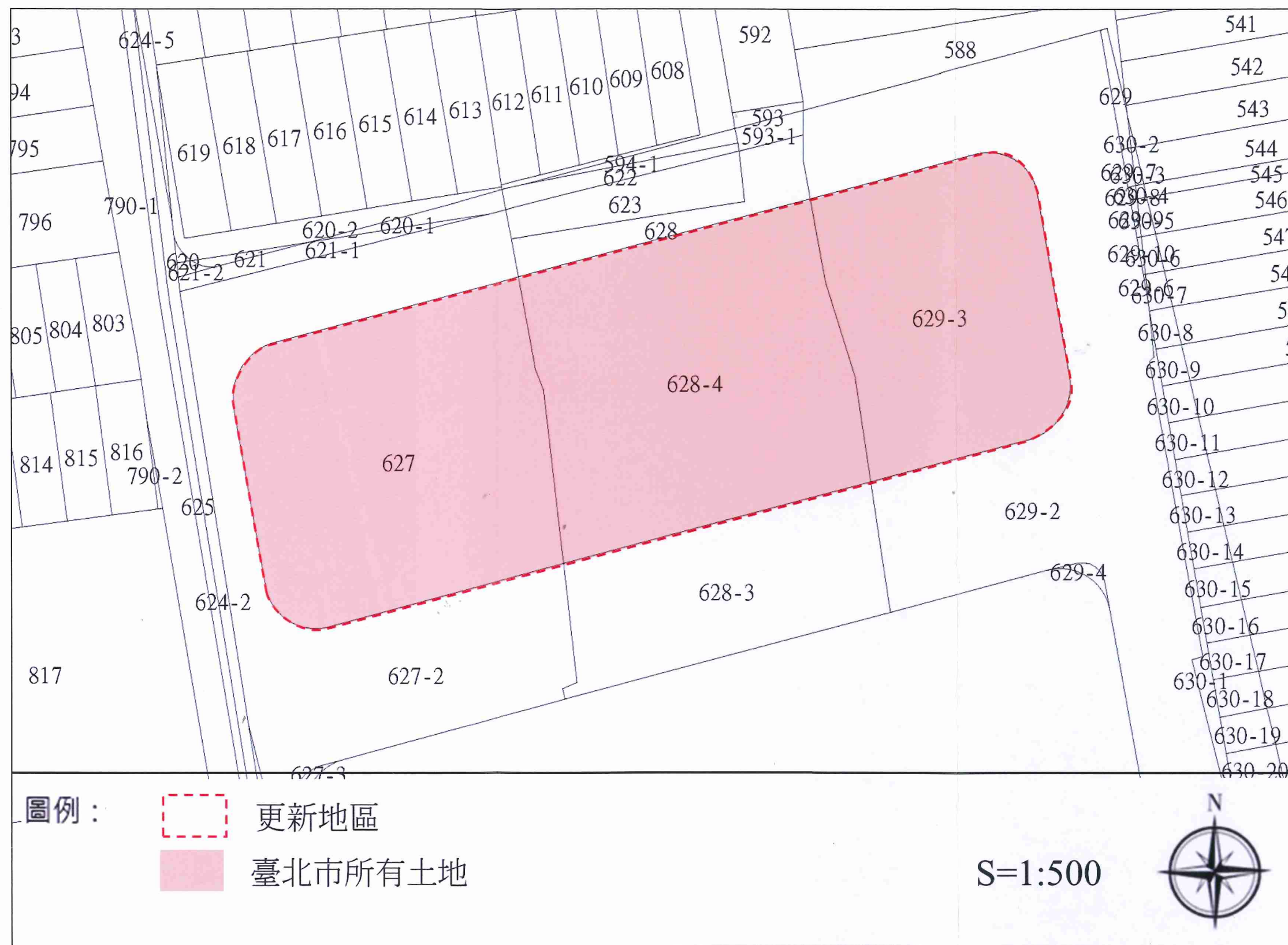


圖 2 更新地區範圍地籍圖

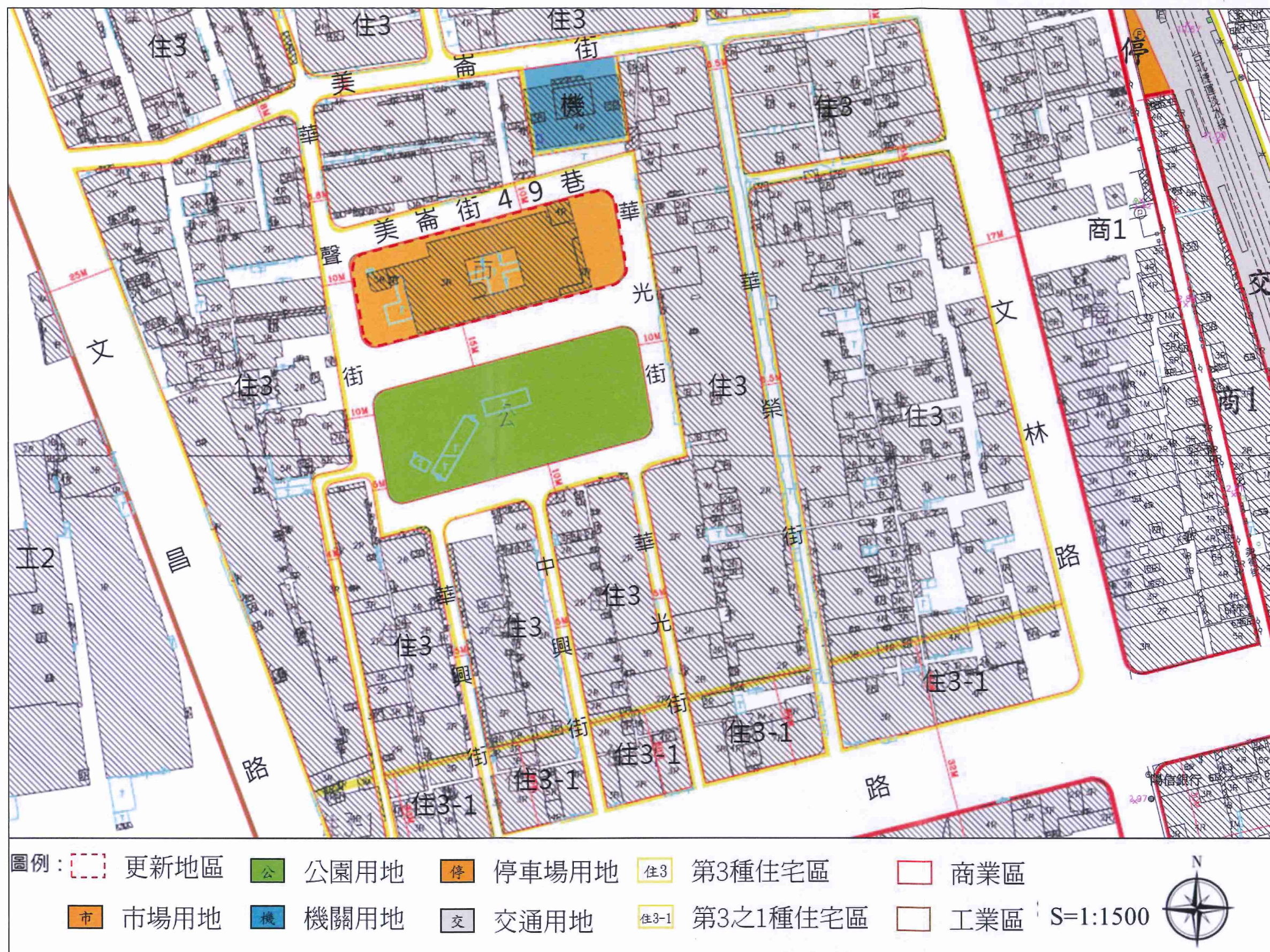


圖 3 更新地區土地使用分區示意圖

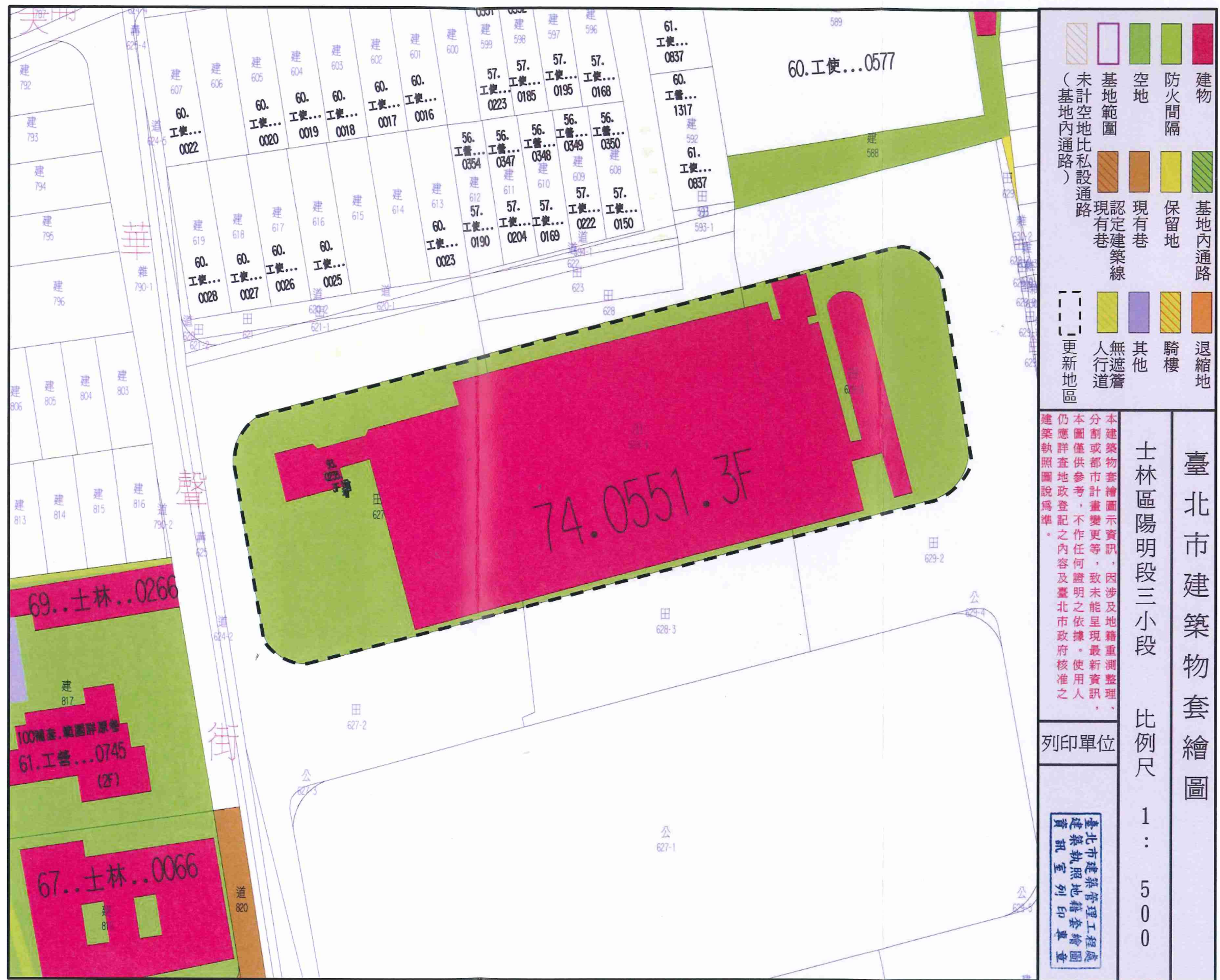


圖 4 更新地區合法建物分布示意圖

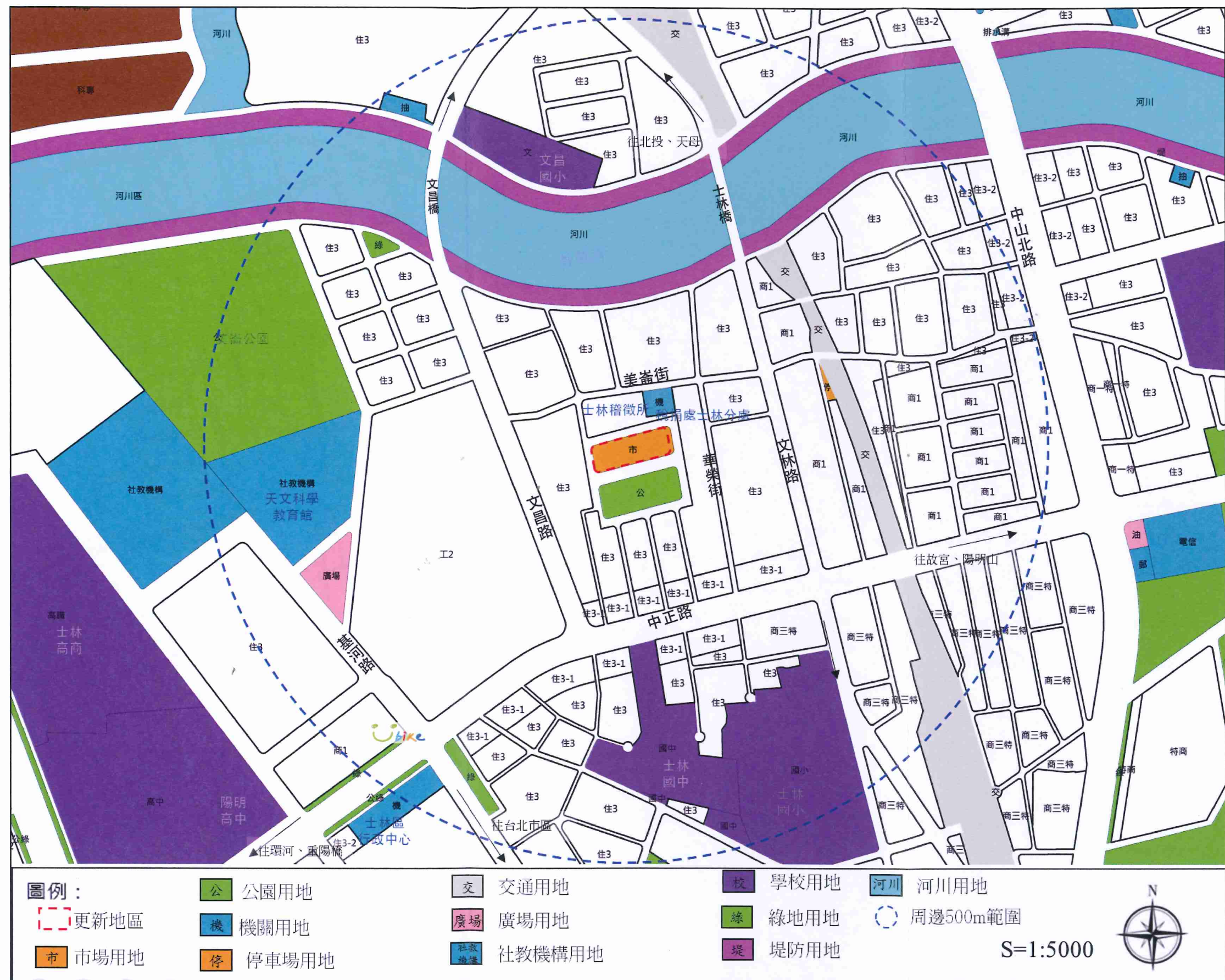


圖 5 更新地區周邊公共設施分布示意圖

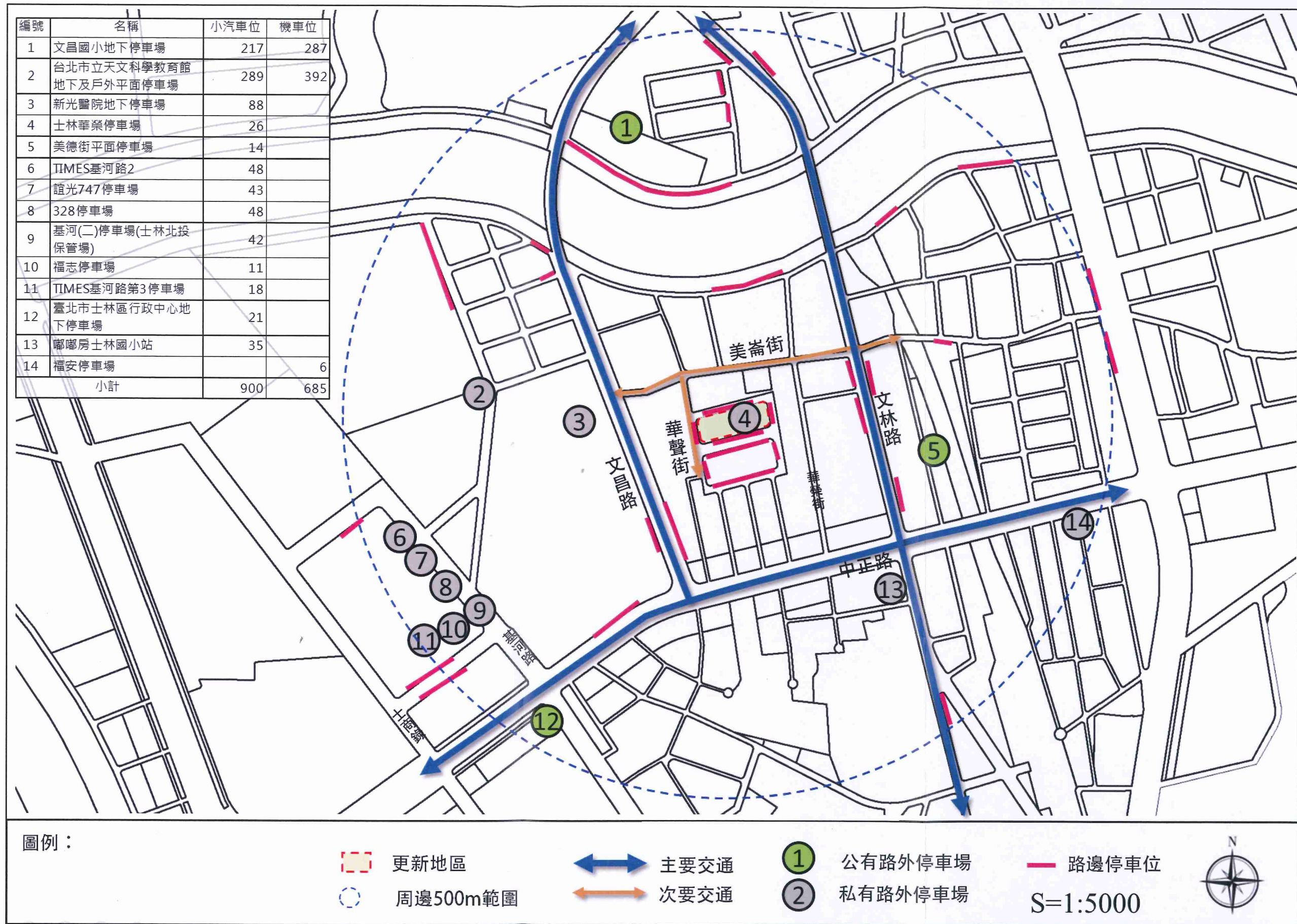


圖 6 更新地區周邊道路系統及停車空間示意圖



圖 7 更新地區周邊大眾運輸系統示意圖

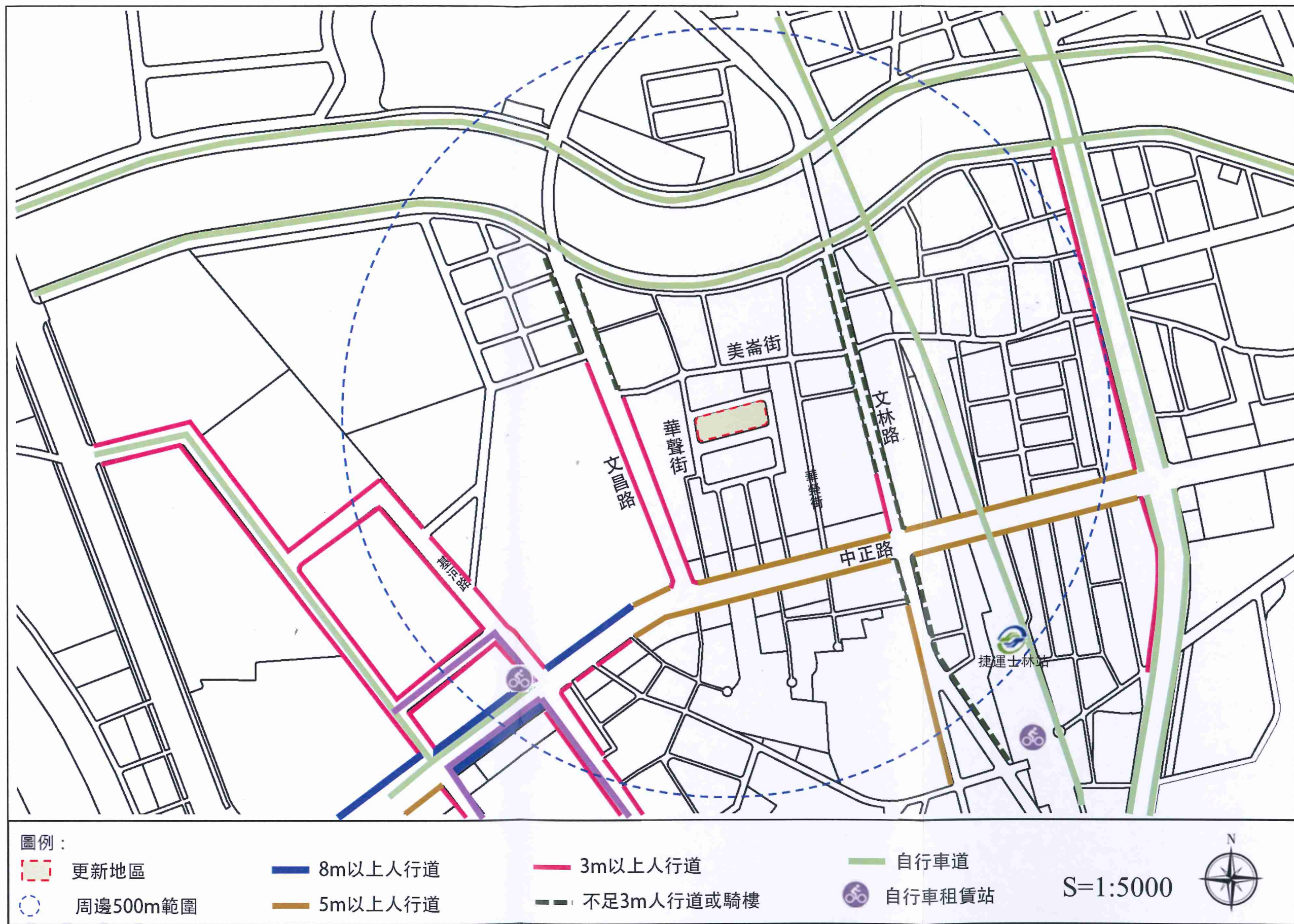


圖 8 更新地區周邊人行道及自行車道示意圖

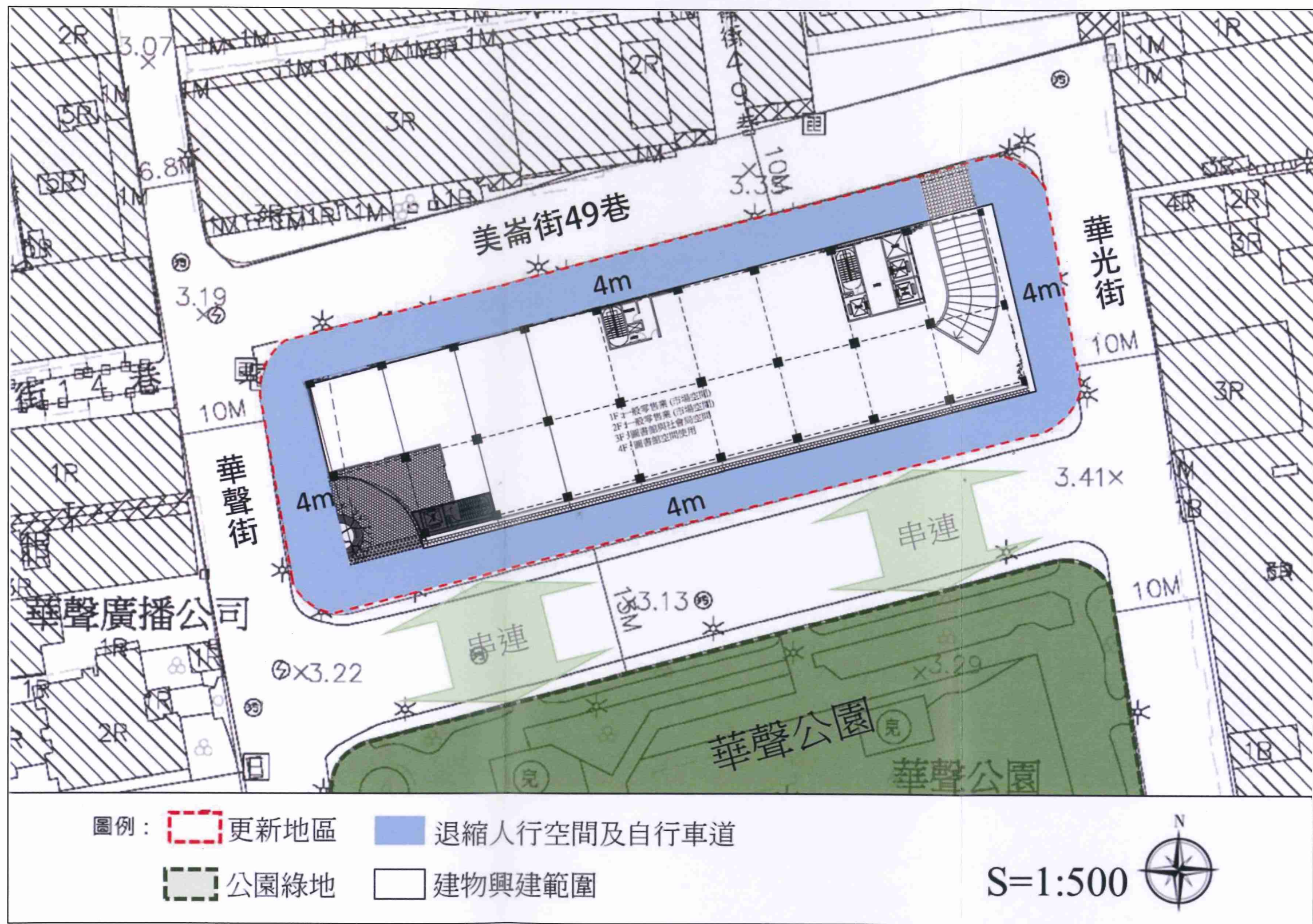


圖 9 更新地區規劃構想示意圖

