

## 第 3 章 開發行為現況

### 第3章 開發行為現況

為推動都市更新事業，臺北市政府曾於民國 72 年即制訂「臺北市都市更新實施辦法」據以實施。民國 82 年為加速推動更新事業，增列以容積獎勵方式鼓勵民間投資興辦都市更新事業。「都市更新條例」於民國 87 年 11 月 11 日公告發布實施後，臺北市政府爰依前述條例規定進行全市性檢討與評估；分別於 89 年 6 月、91 年 10 月公告實施「劃定臺北市都市更新地區」案及「劃定臺北市健康路、寶清街口西南兩側等 58 處更新地區範圍」案，其中文山區先後公告 20 處，面積約 24.69 公頃。

本案依「劃定台北市都市更新地區案 89.6.26、91.10.28(第二階段)」中規定，屬編號 4 之「木柵國小西南側更新地區」範圍內，開發單位為配合政府都市更新政策，改善老舊都市景觀，並提供優質住宅空間，擬將本案規劃為高層建築，以藉由本案的成功開發，帶動都市更新之風潮，賦予木柵地區城市新風貌。

本案預計興建地下 5 層，地上 24 層之住宅大樓，建築物高度 79.2 m，地上 1 層為商業店面(2 戶)，住宅大廳及相關公共設施，2~3 層為一般事務所(12 戶)，4~24 層為住宅大樓(122 戶)，地下層規劃停車空間提供汽車停車位為 260 輛，機車停車位為 461 輛，建築量體模擬圖及基地現況照片圖如圖 3-1，各樓層用途如表 3-1，開發計畫歷程說明如下，詳表 3-2。



建築量體模擬圖



基地現況大門



建築量體模擬圖 (資料來源：原環說(定稿本)P5-12圖5.3-7)

建築外觀(拍攝時間為民國107年6月4日)

基地現況



圖3-1 建築量體模擬圖及基地現況照片圖

表 3-1 面積計算表

	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	梯廳面積(m <sup>2</sup> )	機電、梯間、機道、排煙室面積(m <sup>2</sup> )	車道(m <sup>2</sup> )	機車停車(m <sup>2</sup> )	申請容積樓地板面積(m <sup>2</sup> )	戶數(m <sup>2</sup> )	高度(m)
B5F	2,136.50	-	-	-	-	-	-	3.0
B4F	2,136.50	-	-	-	-	-	-	3.0
B3F	2,136.50	-	-	-	-	-	-	3.0
B2F	2,136.50	-	-	-	-	-	-	3.0
B1F	2,136.50	-	-	-	-	-	-	4.0
1F	1,129.01	112.90	153.59	145.57	254.91	462.95	2 戶(一般零售業)	5.0
2F	959.56	46.66	97.68	-	-	794.38	6 戶(一般事務所)	3.2
3F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶(一般事務所)	3.2
4F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
5F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
6F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
7F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
8F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
9F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
10F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
11F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
12F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
13F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
14F	938.72	46.66	267.43(中繼機房 169.75)	-	-	625.78	4 戶	3.5
15F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
16F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
17F	938.72	46.66	97.68	-	-	795.53	6 戶	3.2
18F	894.50	46.66	97.68	-	-	781.52	6 戶	3.2
19F	894.50	46.66	97.68	-	-	781.52	6 戶	3.2
20F	888.86	46.66	97.68	-	-	782.08	6 戶	3.2
21F	875.16	46.66	97.68	-	-	775.24	6 戶	3.2
22F	858.01	46.66	97.68	-	-	753.99	5 戶	3.2
23F	860.70	46.66	97.68	-	-	768.64	6 戶	3.2
24F	845.84	46.66	97.68	-	-	749.65	5 戶	3.2
R1F	145.28	-	-	-	-	-	-	3.0
R2F	145.28	-	-	-	-	-	-	3.0
R3F	145.28	-	-	-	-	-	-	3.0
合計	33,405.28	1,186.08	2,569.51	145.57	254.91	-	136 戶	-

註：原環說(定稿本)P5-5 表 5.3-1。

一、開發計畫歷程

(一) 環境影響評估審查

1. 環境影響評估審查通過

本案環境影響說明書於民國 96 年 1 月 22 日經臺北市政府環境影響評估審查委員會第 53 次會議決議通過環境影響評估審查(詳附錄三

第 53 次會議紀錄)。

## 2. 審查結論公告

民國 96 年 4 月 13 日公告「本案通過環境影響評估審查」審查結論(府環四字第 09631873200 號-詳附錄一審查結論公告)。

## 3. 定稿本核備

民國 96 年 5 月 3 日取得「台北市文山區木柵段一小段 35 等二筆地號住宅新建工程環境影響說明書」定稿本核備函(府環四字第 09632322000 號-詳附錄四環評核備函)。

## (二) 建築執照

民國 96 年 6 月 13 日取得建築執照(96 建字第 0688 號-詳附錄五建築執照)。

## (三) 施工前公開說明會

依「環境影響評估法」第 7 條第 3 項暨同法施行細則第 18 條及第 22 條規定，於民國 96 年 10 月 17 日下午 2 時木柵里里民活動場所(臺北市久康街 92-1 號)召開施工前公開說明會。

## (四) 申請變更內容對照表

依臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計規則檢討及停獎審查結果辦理變更，由於一樓樓高、一般零售業 S2 戶樓地板面積與停車位有局部調整(汽、機車停車位數量維持與原環說相同)，且污染總量未增加，故依環境影響評估法施行細則第 37 條辦理變更，並於環境影響評估審查委員會第 69 次委員會議決議同意變更內容(97 年 5 月 20 日府環四字第 09732801400 號-詳附錄七變更內容對照表核備函)。

## (五) 建築執照變更設計

民國 98 年 6 月 9 日申請建照執照變更設計，並於 98 年 8 月 4 日臺北市政府予以備查(府環四字第 09835055800 號-詳附錄五建築執照)。

## (六) 使用執照

民國 98 年 11 月 26 日取得使用執照(98 使字第 0442 號-詳附錄六使用執照)。

### 表 3-2 開發計畫歷程表

編號	項目	內容
1	環境影響評估審查通過	民國 96 年 1 月 22 日經臺北市政府環境影響評估審查委員會第 53 次會議決議通過環境影響評估審查
2	審查結論公告	民國 96 年 4 月 13 日公告審查結論
3	定稿本核備	民國 96 年 5 月 3 日取得定稿本核備函
4	建築執照取得	民國 96 年 6 月 13 日取得建築執照
5	施工前公開說明會	民國 96 年 10 月 17 日於木柵里里民活動場所辦理
6	申請變更內容對照表	環境影響評估審查委員會第 69 次委員會議決議同意變更內容
7	建築執照變更設計	民國 98 年 8 月 4 日臺北市政府予以備查
8	使用執照取得	民國 98 年 11 月 26 日取得使用執照