貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於臺北市北投區東華街二段 102 巷以西、東華街二段以東及立農街二段以南街廓東側，屬於非完整街廓，詳圖 2-1 更新單元位置圖。

二、更新單元範圍

本更新單元範圍包括臺北市北投區振興段四小段 656、658、659、659-1、659-2、659-3、660、661、662、663、664、665、666、666-1、667、668、669、670、671、672、673、674、683、684-2 地號等 24 筆土地，面積共計 3,456.00 ㎡，以及臺北市北投區振興段四小段 40607、40608、40609、40610、40611、40612、40613、40614、40615、40616、40617、40618、40619、40620、40621、40622、40623、40624、40625、40626、40627、40628、40629、40630、40631、40632、40633、40634、40635、40636、40637、40638、40639、40640、40641、40642、40643、46044、40645、40646、40647、40648、40649、40650、40651、40652、40653、40654 建號，共 48 筆建物，面積共計 5270.24 ㎡。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

本案更新單元符合臺北市都市更新自治條例第十二條第 1 款規定之劃定基準。

三、鄰地協調過程

依據「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍作業程序」第三點規定，將協調過程說明如下(鄰地協調證明文件：會議通知、會議記錄、簽到簿及意願書詳申請報核文件-附件冊四)：

本案依「臺北市政府受理民間建議變更公告劃定更新地區範圍作業程序」向臺北市政府提出建議（陳情）變更更新地區範圍前，於 112 年 1 月 10 日辦理說明會，與建議納入更新地區(臺北市北投區振興段四小段 666、666-1、683、684-2 地號等 4 筆土地)之土地所有權人協調說明，經調查其同意參與意願為 100%。

後續實施者得就無法自行劃定更新單元之鄰地依規定辦理說明會後，提請臺北市都市更新及爭議處理審議委員會及臺北市都市計畫委員會同意變更公告劃定更新地區及更新單元範圍調整(同小段原 20 筆變更擴大為 24 筆地號範圍)，請詳 P1-1(二)辦理過程。

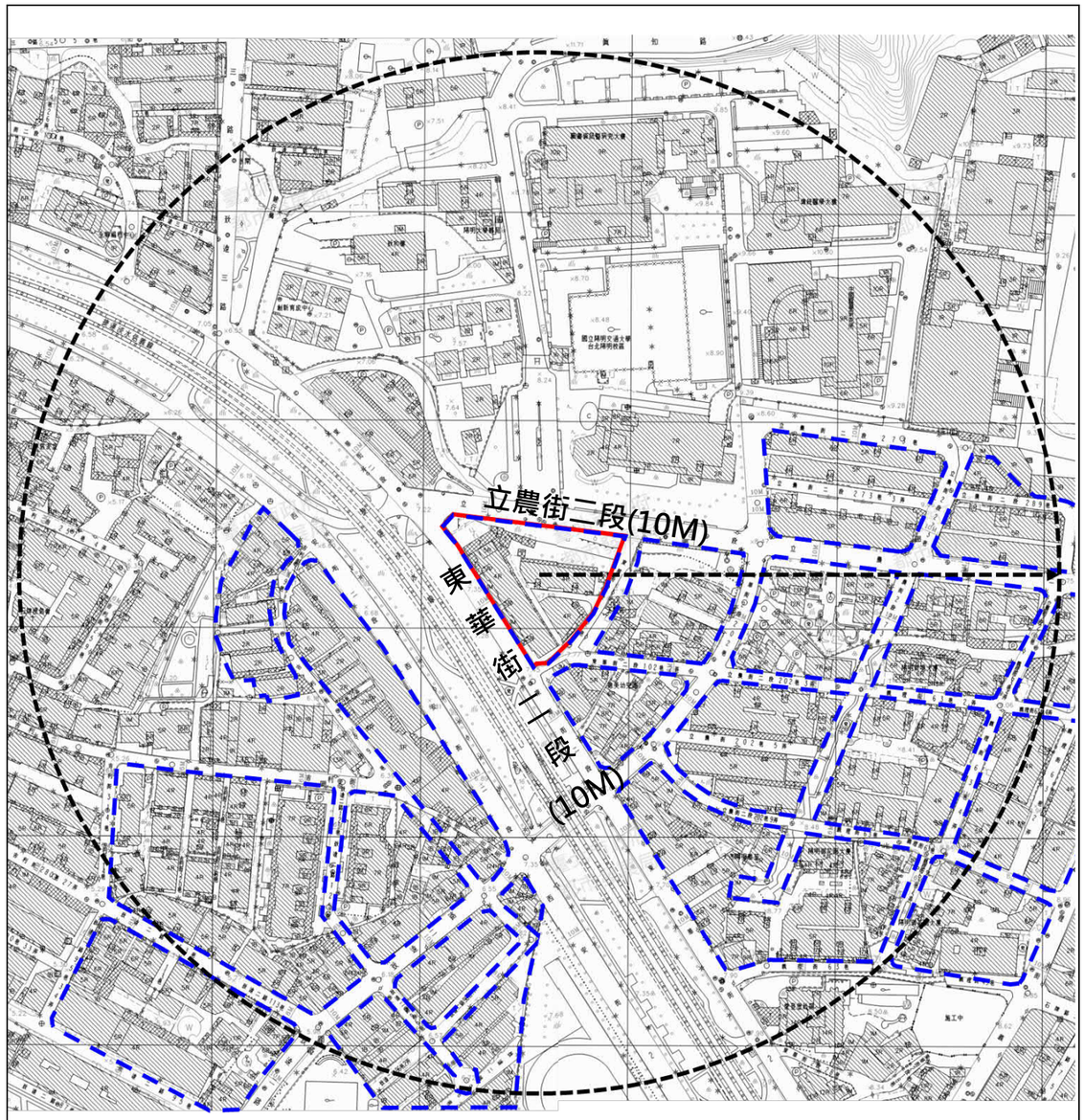
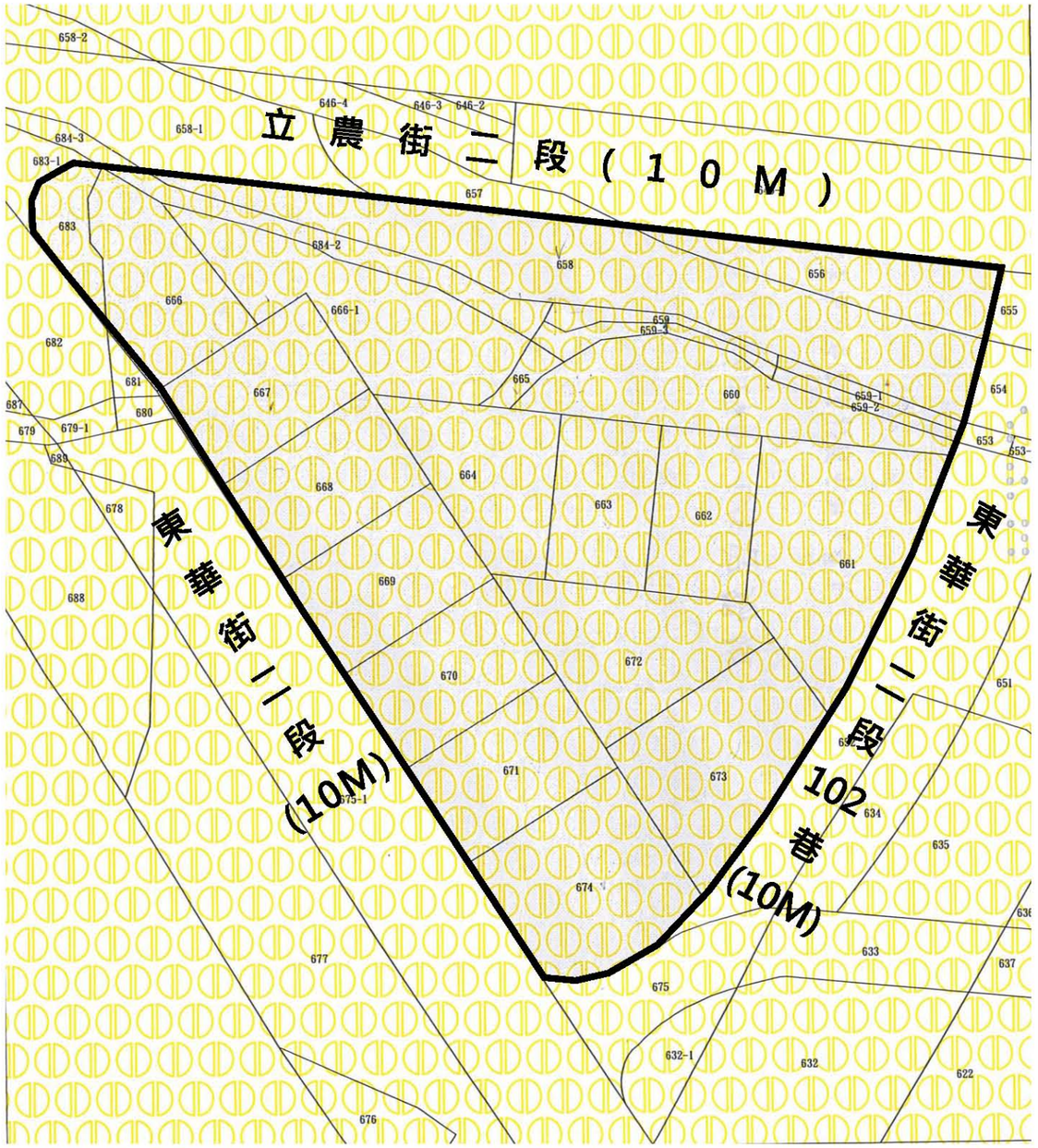
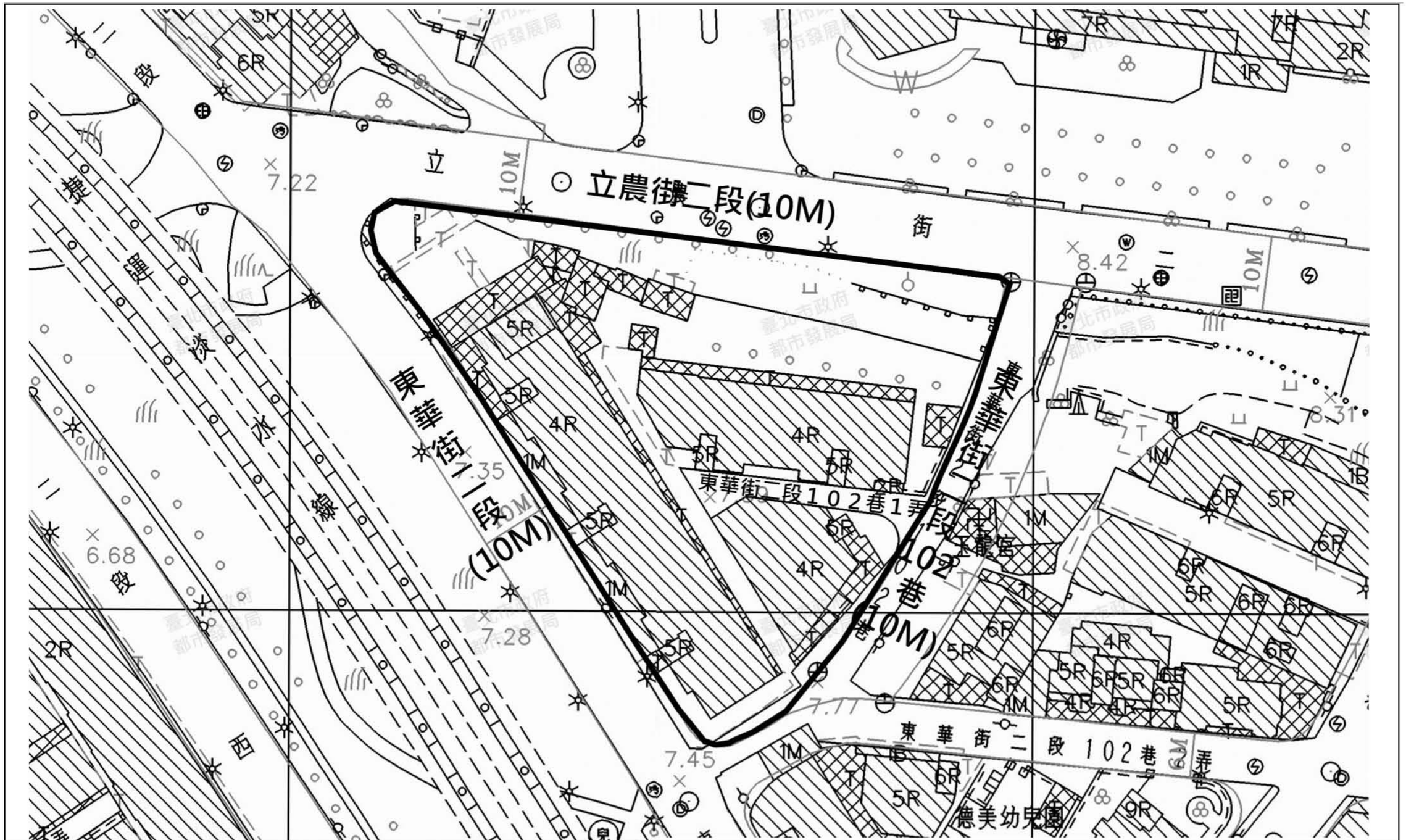


圖 1 更新單元位置圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	

圖 2 更新單元地籍套繪圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	

圖 3 更新單元地形套繪圖

參、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元範圍包括臺北市北投區振興段四小段 656、658、659、659-1、659-2、659-3、660、661、662、663、664、665、666、666-1、667、668、669、670、671、672、673、674、683、684-2 地號等 24 筆土地，面積共計 3,456.00 ㎡，公有土地所有權人 1 位，私有土地所有權人 65 位，土地所有權人共計 66 位，詳附錄四更新單元土地權屬清冊。

(二)合法建築物權屬

本更新單元範圍包括臺北市北投區振興段四小段 40607、40608、40609、40610、40611、40612、40613、40614、40615、40616、40617、40618、40619、40620、40621、40622、40623、40624、40625、40626、40627、40628、40629、40630、40631、40632、40633、40634、40635、40636、40637、40638、40639、40640、40641、40642、40643、46044、40645、40646、40647、40648、40649、40650、40651、40652、40653、40654 建號，共 48 筆建物，面積合計 5270.24 ㎡，合法建築物所有權人共計 56 位，詳附錄五更新單元建築物權屬清冊。

(三)公、私有土地及合法建築物權屬狀況

表 3-1 公、私有權屬綜理表

權屬（管理機關）		面積（㎡）	比例（%）	人數	比例（%）
公有土地	中華民國(國立陽明交通大學)	505.00	14.61	1	1.52
	臺北市	0.00	0.00	0	0.00
	小計	0.00	0.00	0	0.00
私有土地		2951.00	85.39	65	98.48
合計		**3456.00**	**100.00**	**66**	**100.00**
公有合法建物	中華民國	0.00	0.00	0	0.00
	臺北市	0.00	0.00	0	0.00
	小計	0.00	0.00	0	0.00
私有合法建築物		5270.24	100.00	56	100.00
合計		**5270.24**	**100.00**	**56**	**100.00**
備註：公有土地管理機關函文詳附錄三。公私有土地分布圖詳圖 3-6。 都市更新條例第 46 條公有土地一定規模、特殊原因檢討：本案公有土地面積 505.00 ㎡，佔更新單元面積比率 17.14%，未符合一定規模之檢討。					

二、同意參與都市更新事業比率計算

表 3-2 同意參與更新事業計畫統計表(24 筆公展版)

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(㎡)	所有權人數(人)	面積(㎡)	所有權人數(人)
全區總和（A=a+b）	3,456.00	67	5,270.24	56
公有（a）	505.00	1	-	-
其他私有（b=A-a）	2,951.00	66	5,270.24	56
排除總和（c）	-	-	-	-
計算總和（B＝b-c）	2,951.00	66	5,270.24	56
同意數（C）	2,815.50	63	4,949.87	53
同意比率(%)(C/B)	95.41%	95.45%	93.92%	94.64%
法定同意比率（%）	**75%**	**75%**	**75%**	**75%**
本案無涉及都市更新條例第 24 條排除計算	本案依據都市更新條例第 24 條規定，排除土地 0 ㎡、0 人及合法建築物 0 ㎡、0 人：			

地號	登記次序	持分面積	建號	登記次序	持分面積	排除原因	備註
-	-	-	-	-	-	-	-

備註：本案未有信託方式辦理。

備註：112 年 1 月 18 日事業計畫報核；本表統計內容依 113 年 3 月 21 日土地登記謄本事項載列。

三、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本案更新單元內土地使用分區為第三種住宅區，位於東華街二段、立農街二段、東華街二段 102 巷，街廓內多為住宅使用，東華街二段一樓部分商業使用，基地周邊鄰近學校、醫院、捷運站等公共設施，生活機能便捷良好，詳圖 3-7 更新單元周圍土地使用現況圖（含現況照片）。

(二)合法建築物現況

更新單元內合法建築物共 6 棟，屋齡均已超過 40 年，建物為 6 棟 4 層樓鋼筋鋼筋混凝土造建物。詳圖 3-8 更新單元建物套繪圖、圖 3-9 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖，並未涉及同一宗建築基地範圍分割之情形。

(三)其他土地改良物

本案更新單元內其他土地改良物係為合法建築物之一樓及頂樓增建部分。清冊詳見附七、詳見圖 3-9 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖。

(四)占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五)基地內受保護樹木檢討

本案基地範圍內已有臺北市受保護樟樹(編號 3810)，依臺北市樹木保護自治條例現行規定，已達到臺北市受保護樹木標準者，事業計畫時須擬訂保護計畫或移植與復育計畫，送臺北市樹木保護委員會審查通過，並以受保護樹木原地保留為規劃設計原則。(詳圖 3-7 更新單元內土地使用現況圖、附錄八文化局相關函文)

(六)古蹟及歷史建物保存檢討

本更新單元範圍內未涉及文化部或臺北市指定之古蹟、歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形、都市計畫劃定之保存區、臺北市政府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區等建築物，且營建工程或其他開發行為，未破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦未遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。(詳圖 3-7 更新單元周圍土地使用現況圖、附錄八文化局意見往來公文)

四、公共設施現況

本案更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施開闢情形詳圖 3-10 基地位置及周邊環境說明，且本案僅涉及公共排水溝，更新後維持原來使用，若未來需辦理排水改道事宜，將依工務局水利工程處函文或相關規定辦理。

五、鄰近都市更新辦理情形

本案更新單元周邊半徑 250 公尺範圍更新地區或更新單元計有 2 處，周邊都市更新單元分布圖詳圖 3-11。

表 3-4 更新單元周邊都市更新案件分布情形整理表

編號	案名	更新單元核准日			辦理情形
		年	月	日	(辦理中/已完工)
1	劃定臺北市北投區立農段二小段 183 地號等 20 筆土地為更新單元	103	07	11	已失效
2	北投區-捷運石牌站周邊更新地區	107	12	10	辦理中

六、附近地區交通現況

(一)週邊道路動線分析

1.出入口與周邊道路動線

本案車道出入口設置於次要道路立農街二段(10M)，避免東華街二段(10M)主要道路交通衝擊，道路動線分析如下：

(1)東華街二段(主要道路)：位於基地西側，屬單向行駛車道，並設有 2 混合車道，往北至公館路，無設置中央分隔島；道路兩側部分路段以紅黃線管制停車，皆設有一般汽機車格及 1 米人行步道或騎樓。

(2)立農街二段(次要道路)：位於基地西側，平面道路往北連接至和平東路三段，往南可至樂業街；雙向各配置 1 混合車道，無中央分隔島；道路兩側有紅線管制停車，皆設有一般汽機車格及 1 米人行步道或騎樓。

2.區內計畫道路動線

本案機車出機地後可由立農街二段之計畫道路往東、西向行駛，連接至其他主次要道路，各道路動線分析如下：

(1)西安街二段(主要道路)：位於基地西側，屬單向行駛車道，並設有 2 混合車道，往南可連接西安街一段通往士林區；兩側於計畫道路上部分路段畫設紅黃線管制停車，且設有汽機車停車空間，及 1-4 米人行步道。

(2)東華街二段 202 巷、致遠二路(次要道路)：位於基地南側，往北止於立農街二段，往南可至石牌路二段並連通致遠一路二段；皆配置 1 雙向混合車道；兩側部分路段於人行道上設有機車停車空間。

3.人行動線

本基地周邊更新改建完成後，將留設更完善之人行步道空間，以降低人車爭道之問題，增進通行安全，改善動線系統。詳圖 3-12 更新單元周邊交通系統示意圖。

(二)大眾運輸系統服務狀況

本基地周邊大眾運輸系統詳圖 3-12 更新單元周邊交通系統圖及表 3-5 公車路線表。

表 3-5 公車路線表

編號	站牌名稱	公車路線編號
1	陽明交大(東華)	216、223、550、602、682、內科通勤專車 16
2	陽明交大校門口	559、559 經陽明交大五舍
3	陽明交大(西安)	216、223、550、602、682、內科通勤專車 16

(三)停車空間現況

本基地位於「北投區第 34 分區」交通分區，汽車停車供給總數為 884 位，停車總需求數為 830 位，供需比為 0.94(小於 1 顯示供過於求)，說明基地周邊汽車停車供給數滿足之情形；機車停車供給總數為 1,797 位，停車總需求位數為 2,248 位，供需比為 1.25(大於 1 顯示供不應求)，說明基地周邊機車停車位數嚴重不足之情形，而基地周邊 250 公尺範圍內有 1 處停車場，詳圖 3-13 停車空間現況圖。

(四)基地開發交通影響分析

本案更新後汽車位 199 席+(機車位 178 席×0.2)≒235 席，大於 150 席，依規定應辦理交通影響評估，摘錄報告書內容如下：

1.衍生停車需求分析：

本案開發類型包含集合住宅、一般事務所及一般零售業，考量不同開發類型均產生其自需性停車需求，本案將配置適當之車位供給，避免停車需求外部化，相關說明如下：

(1)集合住宅

1.汽車

本案規劃集合住宅 152 戶，包含一至二房型 35 戶、3 房型為 82 戶及四房型 35 戶，本案參考民國 112 年 08 月之臺北市民政局與交通部公路總局統計資料，顯示臺北市北投區平均家戶持有率為汽車 0.57 席/戶，本案停車位需求檢討一至二房型以汽車位 0.57 席/戶評估；三房型以汽車位 1.0 席/戶評估；四房型以汽車位 2.0 席/戶評估，計算後可得集合住宅停車需求為汽車位 172 席【35×0.57+82×1.0+35×2.0≒172】。

2.機車

本案參考民國 112 年 08 月臺北市平均家戶持有率為機車 0.89 席/戶，本案停車位需求檢討，以機車位 1.0 席/戶評估，計算後可得集合住宅機車需求為機車位 152 席【35×1.0+82×1.0+35×1.0≒152】。

表 3-6 集合住宅類型與停車需求檢討說明表

項目		集合住宅規劃類型			
		一至二房型	三房型	四房型	合計
規劃戶數(戶)		35	82	35	152
汽車	停車產生(席/戶)	0.57	1.0	2.0	-
	需求數(席)	20	82	70	172
機車	停車產生率(席/戶)	1.0	1.0	1.0	-
	需求數(席)	35	82	35	152

資料來源：本案分析整理。
單位：人。

(2)一般事務所

1.員工

本案參考臺北市政府捷運工程局出版「臺北都會區整體運輸需求預測模式建立-旅次行為調查及旅次發生模式(99.10)」之辦公大樓員工平均使用營業面積調查數據，其員工平均使用面積約 23.14 M2(含走道、廁所、會議室、茶水間等必要設施)，本案規劃一般事務所實際使用面積約為 1,168.24 M2，經計算可得進駐員工人數為 50 人【1,168.24÷23.14≒50】，係參考交通部統計處出版之「111 年民眾日常使用運具狀況調查摘要分析」報告，計算後可得基地一般事務所員工停車需求為汽車位 9 席【50×17.3%÷1.0≒9】及機車位 14 席【50×28.0%÷1.0≒14】。

2.訪客

本案參考臺北市捷運工程局「臺北都會區整體運輸需求預測模式建立-旅次行為調查及旅次發生模組(調查成果報告)，民國 99 年」調查研究，顯示平均每位員工每日吸引訪客數約 0.27 人/日。本案一般事務所員工為 50 人，推估可得全日訪客數為 14 人【50×0.27≒14】，事務所訪客旅次目的多為業務討論及開會為主，本案採保守估算原則，每日可進行 3 次會議，每次會議訪客約 5 人估算，考量洽公訪客運具使用及基地周邊交通現況，運具使用分配率為汽車 40.0%、機車 20.0%與大眾運輸 40.0%進行停車需求估算，可得基地一般事務所訪客停車需求為汽車位 2 席【5×40.0%÷1.0≒2】及機車位 1 席【5×20.0%÷1.0≒1】。

(3)一般零售業

基地地面層規劃一般零售業 7 戶，員工主要就近聘任鄰近居民為主，一般零售業服務對象為基地住戶或周遭民眾，多以步行方式前往之順道旅次為主。

然考量一般零售業實際使用之停車需求，一般零售業停車需求以每戶汽車位 1 席及機車位 1 席進行規劃，可得一般零售業停車需求為汽車位 7 席及機車位 7 席。

(4)小結

經上述檢討，本案基地自需性停車需求為汽車位 190 席及機車位 174 席，基地規劃設置汽車位 199 席(法定 159 席、自設 40 席)、機車位 178 席(皆為法定)，以內部化原則滿足自需性停車需求。有關基地自需性停車需求檢討彙整如表 3-7 所示。

表 3-7 基地自需性停車需求檢討彙整表

項目	自需性需求					法定車位	自設車位	實設車位(B)	實設車位是否滿足自需性需求(A)≦(B)
	集合住宅	一般事務所		一般零售業	小計(A)				
		員工	訪客						
汽車	172	9	2	7	190	159	40	199	是
機車	152	14	1	7	174	178	-	178	是

資料來源：本案分析整理。

2.基地開發衍生交通量推估

依據本案分析之衍生人旅次，利用各開發類別之運具使用比例進行計算，可評估各運具之衍生人旅次，再根據運具乘載率及小客車當量(PCE)換算，可評估各開發類別之衍生車旅次(PCU)。有關基地各開發類型之運具使用比例及乘載率如表 3-8 所示。

(1)集合住宅

本案為了解鄰近地區集合住宅實際運具使用情形，挑選基地周邊與本案開發型態相似之建築物進行調查，調查結果顯示集合住宅運具使用比例為汽車 21.5%、機車 20.9%、大眾運輸及步行 55.2%、自行車 2.4%，乘載率為汽車 1.0 人/車、機車 1.12 人/車及自行車 1.0 人/車。有關基地各開發類型之運具使用比例及乘載率如表 3-8 所示。

本案依據集合住宅衍生人旅次分析結果，將人旅次依運具使用比例與乘載率計算，可得集合住宅衍生車旅次為晨峰小時 50 PCU(進入 15 PCU、離開 35 PCU)；昏峰小時 60 PCU(進入 47 PCU、離開 13 PCU)。有關基地開發衍生各運具車旅次預估如表 3-9 所示。

(2)一般事務所

本案一般事務所運具使用比例係參考交通部出版之 111 年「民眾日常使用運具狀況調查」報告，並採用臺北市「通勤學旅次」使用運具分配比例為汽車 17.3%、機車 28.0%大眾運輸(含步行)52.8%及自行車 1.9%；乘載率為汽車 1.0 人/車、機車 1.0 人/車及自行車 1.0 人/車。有關基地各開發類型之運具使用比例及乘載率如表 3-8 所示。

本案依據一般事務所衍生人旅次分析結果，將人旅次依運具使用比例與乘載率計算，可得一般事務所衍生車旅次為晨峰小時 10 PCU(進入 9 PCU、離開 1 PCU)；昏峰小時 7 PCU(進入 1 PCU、離開 6 PCU)。有關基地開發衍生各運具車旅次預估如表 3-9 所示。

(3)一般零售業

本案實際調查基地周邊店鋪顧客類似樣本，顯示此類型顧客群主要為周邊住戶及上班族，調查結果顯示運具使用比例為汽車 2.6%、機車 16.3%、大眾運輸及步行 81.1%，乘載率為汽車 1.3 人/車及機車 1.0 人/車。有關基地各開發類型之運具使用比例及乘載率如表 3-8 所示。

本案依據一般零售業衍生人旅次分析結果，將人旅次依運具使用比例與乘載率計算，可得一般零售業衍生車旅次為晨峰小時 16 PCU(進入 8 PCU、離開 8 PCU)；昏峰小時 14 PCU(進入 7 PCU、離開 7 PCU)。有關基地開發衍生各運具車旅次預估如表 3-9 所示。

(4)小結

依據各類別衍生人旅次分析結果，將人旅次配合各類別運具使用比例與乘載率進行計算，可得本案基地衍生車旅次為晨峰小時 76 PCU(進入 32 PCU、離開 44 PCU)；昏峰小時 81 PCU(進入 55 PCU、離開 26 PCU)。有關基地開發衍生各運具人旅次預估分析如表 3-7 所示。有關基地開發衍生各運具車旅次預估分析如表 3-9 所示。

表 3-8 基地各開發類型之運具使用比例及乘載率一覽表

項目	運具別	汽車	機車	大眾運輸含步行	自行車	合計
集合住宅	比例(%)	21.5	20.9	55.2	2.4	100.0
	乘載率(人/車)	1.0	1.12	-	1.0	-
一般事務所	比例(%)	17.3	28.0	52.8	1.9	100.0
	乘載率(人/車)	1.0	1.0	-	1.0	-
一般零售業	比例(%)	2.6	16.3	81.1	-	100.0
	乘載率(人/車)	1.3	1.0	-	-	-

註：1.本案調查整理。
2.集合住宅樣本「天璽」位於北投區裕民二路 33-47 號。
3.一般零售業樣本「統一超商」位於北投區裕民六路 113 號、「寵物美容店」位於北投區裕民二路 43 號及
「蜜斯樂時尚專業美甲」位於北投區裕民二路 37 號。

表 3-9 基地開發衍生各運具車旅次預估分析表

項目	方向	汽車			機車			合計
		集合住宅	一般事務所	一般零售業	集合住宅	一般事務所	一般零售業	
晨峰小時	進入	12	6	2	3	3	6	32
	離開	28	1	2	7	0	6	44
	合計	40	7	4	10	3	12	**76**
昏峰小時	進入	37	1	2	10	0	5	55
	離開	10	4	2	3	2	5	26
	合計	47	5	4	13	2	10	**81**

資料來源：本案分析整理。
單位：PCU。

3.基地開發衝擊分析：

建築物興建完成後，以下各類系統設施於目標年期之使用狀況或服務水準：

(1)道路幾何特性與服務水準分析

a.停車場進出動線規劃

本案停車場出入口規劃於基地北側立農街二段。有關基地車輛主要進場及離場動線如圖 3-1 及圖 3-2 所示。

i.車輛進場動線

■東向來車

東向來車由石牌路二段往南直行，至東華街二段右轉往北直行，至立農街二段右轉抵達基地。

■西向來車

西向來車由石牌路一段往東直行，至東華街二段左轉往北直行，至立農街二段右轉抵達基地。

■南向來車

南向來車由東華街一段往北直行，至立農街二段右轉抵達基地。

■北向來車

北向來車由西安街二段往南直行，至立農街二段左轉抵達基地。

ii.車輛離場動線

■往東方向

往東方向車輛由立農街二段往東直行，至石牌路二段 99 巷右轉往南直行，至石牌路二段左轉往東直行前往。

■往西方向

往西方向車輛由立農街二段往東直行，石牌路二段 99 巷右轉往西直行前往。

■往南方向

往南方向輛由立農街二段往東直行，至石牌路二段 99 巷右轉往西直行，至西安街一段左轉往南直行前往。

■往北方向

往北方向車輛由立農街二段往東直行，至東華街二段 102 巷右轉往西直行，至東華街二段右轉往北直行前往。

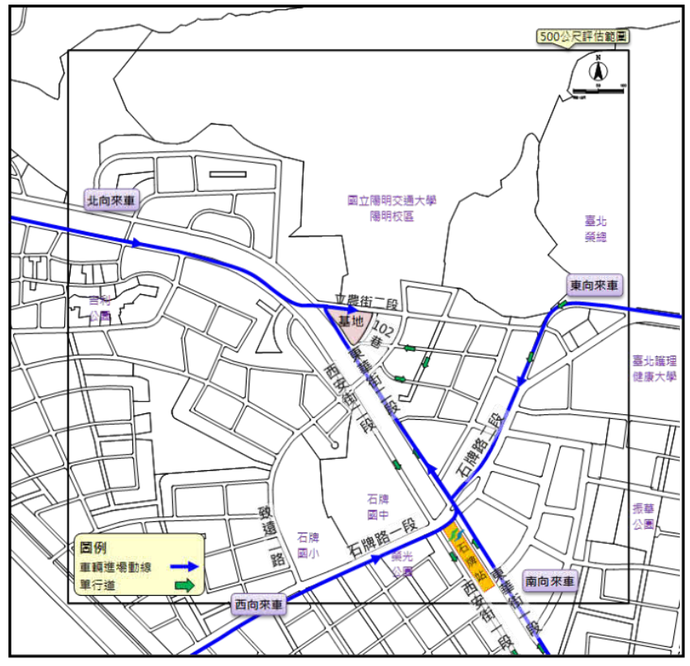


圖 3-1 基地車輛主要進場動線示意圖

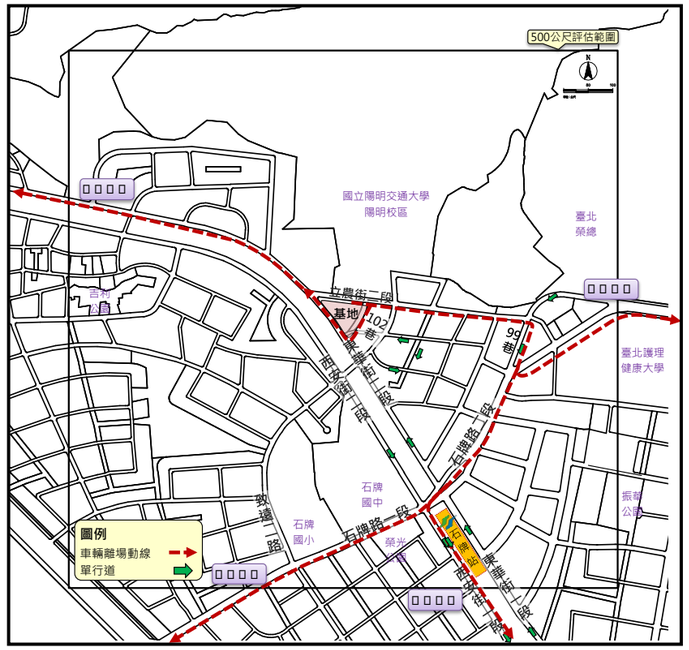


圖 3-2 基地車輛主要離場動線示意圖

b.道路影響分析

本案針對基地開發衍生之車旅次進行交通量指派，進行目標年基地開發後之晨昏峰尖峰路段服務水準評估。

i.路段交通影響分析

依據本案分析結果，目標年基地開發後，晨、昏峰時段路段旅行速率下降幅度介於 0.01-1.84 KPH，各路段服務水準尚可維持與開發前相同。有關目標年基地開發後晨、昏峰道路服務水準分析如表 3-10 所示。有關目標年基地開發後晨、昏峰道路服務水準如圖 3-3 所示。

表 3-10 目標年基地開發後晨、昏峰主要路段服務水準分析表

道路	路段	道路速限	方向	容量	晨峰小時						昏峰小時					
					衍生量	交通量	V/C	旅行速率	$\bar{V}/V_L$	服務水準 開發前→開發後	衍生量	交通量	V/C	旅行速率	$\bar{V}/V_L$	服務水準 開發前→開發後
石牌路一段	致遠二路-西安街二段	50或50以下	往東	1,860	8	1090	0.59	25.9	0.52	C→C	14	889	0.48	26.0	0.52	C→C
			往西	1,860	12	815	0.44	22.9	0.46	D→D	7	1027	0.55	24.2	0.48	D→D
石牌路二段	東華街二段-立農街二段		往東	1,740	9	1367	0.79	21.7	0.43	D→D	5	1111	0.64	23.0	0.46	D→D
			往西	1,740	7	774	0.44	28.5	0.57	C→C	12	1022	0.59	25.7	0.51	C→C
東華街一段	石牌路二段-裕民六路		往北	2,810	6	648	0.23	33.4	0.67	B→B	10	940	0.33	32.8	0.66	B→B
東華街二段	石牌路二段-立農街二段		往北	1,860	21	608	0.33	32.7	0.65	B→B	36	920	0.49	31.1	0.62	B→B
	立農街二段-致遠三路 55 巷		往北	1,860	15	1044	0.56	25.6	0.51	C→C	9	1601	0.86	23.2	0.46	D→D
西安街一段	明德路-石牌路二段		往南	1,860	8	607	0.33	31.2	0.62	B→B	5	556	0.30	30.1	0.60	B→B
西安街二段	石牌路一段-致遠三路 55 巷		往南	1,860	11	1219	0.66	33.0	0.66	B→B	19	917	0.49	31.6	0.63	B→B
立農街二段	東華街二段-石牌路二段		往東	910	32	653	0.72	33.1	0.66	B→B	55	455	0.50	33.0	0.66	B→B
			往西	910	44	533	0.59	32.3	0.65	B→B	26	756	0.83	29.8	0.60	B→B

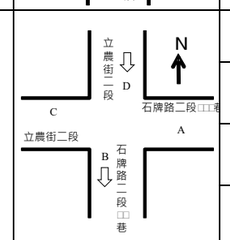
註：1.資料來源：本案分析整理。

2.交通量及容量單位為 PCU；旅行速率及速限單位為 KPH。

ii.路口交通影響分析

目標年基地開發完成後，經指派基地衍生交通量至周邊路口，周邊晨、昏峰時段各號誌化路口平均每車延滯時間增加幅度介於 0.9-3.4 秒，各路口服務水準仍可維持與開發前相同。有關目標年基地開發後晨、昏峰號誌化路口服務水準分析如表 3-11 所示。

表 3-11 目標年開發後號誌化路口服務水準分析表

路口名稱	路口圖示	方向	晨峰小時				昏峰小時			
			平均延滯(秒)		服務水準 開發前→開發後		平均延滯(秒)		服務水準 開發前→開發後	
東華街二段/立農街二段		A	30.4	25.5	C	B→B	28.5	27.1	B	B→B
		B	26.8		B		2.2		B	
		C	20.2		B		21.3		B	
		D	-		-		-		-	
立農街二段/石牌路二段113 巷		A	37.8	34.5	C	C→C	43.6	35.9	C	C→C
		B	-		-		-		-	
		C	42.5		C		44.9		D	
		D	26.0		B		30.6		C	
石牌路二段/東華街一段		A	29.0	36.7	B	C→C	31.3	39.0	C	C→C
		B	43.3		C		44.0		C	
		C	37.3		C		41.6		C	
		D	38.5		C		39.8		C	

資料來源：本案調查整理。

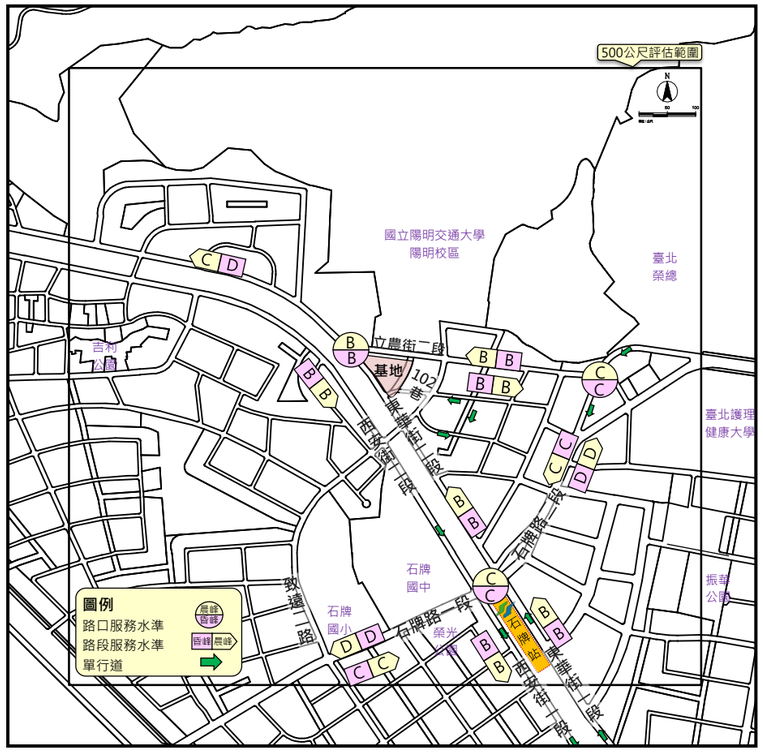


圖 3-3 目標年基地開發後晨、昏峰道路服務水準示意圖

（2）人行動線分析

本案於基地北側立農街二段規劃住戶行人專用出入口，地面層店鋪則於東華街二段沿街規劃各戶出入口，行人可利用基地退縮空間與公有人行道連接周邊道路。有關基地車輛及行人進出動線如圖 3-4 所示。

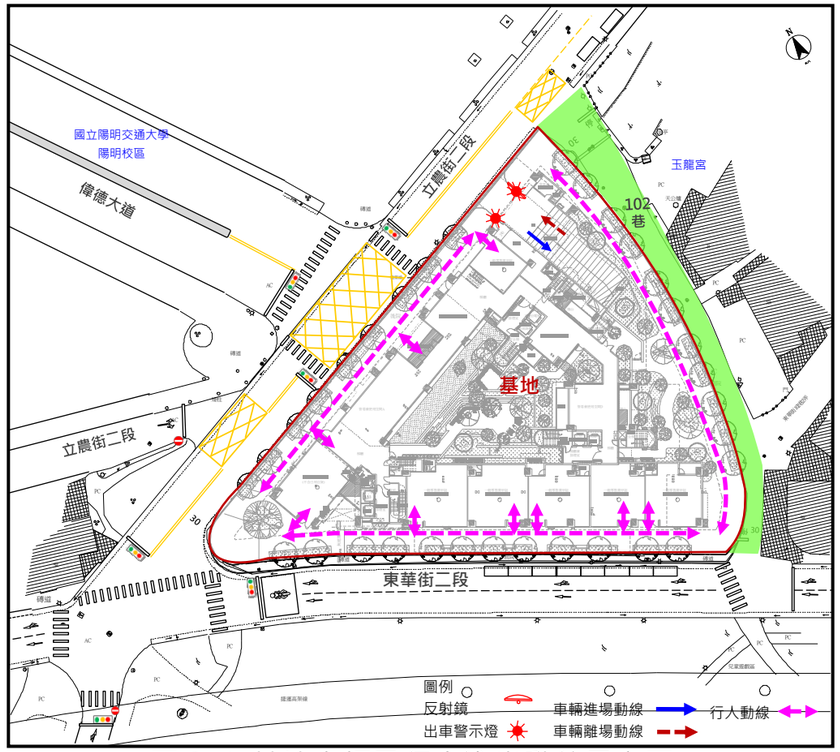


圖 3-4 基地車輛及行人進出動線示意圖

(五)交通改善措施與建議

1.施工期間交通維持措施

本案建築物施工過程衍生施工車輛進出勢必對周邊交通造成一定程度之影響，本案將根據周邊道路狀況及考量未來施工需求，提出相關交通維持計畫原則與初步構想，以將施工期間對於周邊道路交通影響降至最低。

(1)交通維持計畫研擬原則

■考量周邊道路交通狀況，車輛進出避開交通尖峰時段。

■由「交通需求」及「交通安全」之觀點出發。

■交通維持策略擬定必須配合施工需要，達到「對交通影響最小」及「本工程施工遭遇阻力最小」兩大目標。

■檢視大貨車禁行區域，如無法避開則須提出通行證申請。

(2)車輛動線規劃

本案將依臺北市交通管制工程處公佈「臺北市大貨車(總重量逾六.五噸)及聯結車禁止通行範圍路線圖」之規定，未來將依規定向相關單位申請施工車輛

通行證並以施工計畫書內之規劃內容為主。有關臺北市大貨車及聯結車禁止通行範圍路線如圖 3-5 所示。

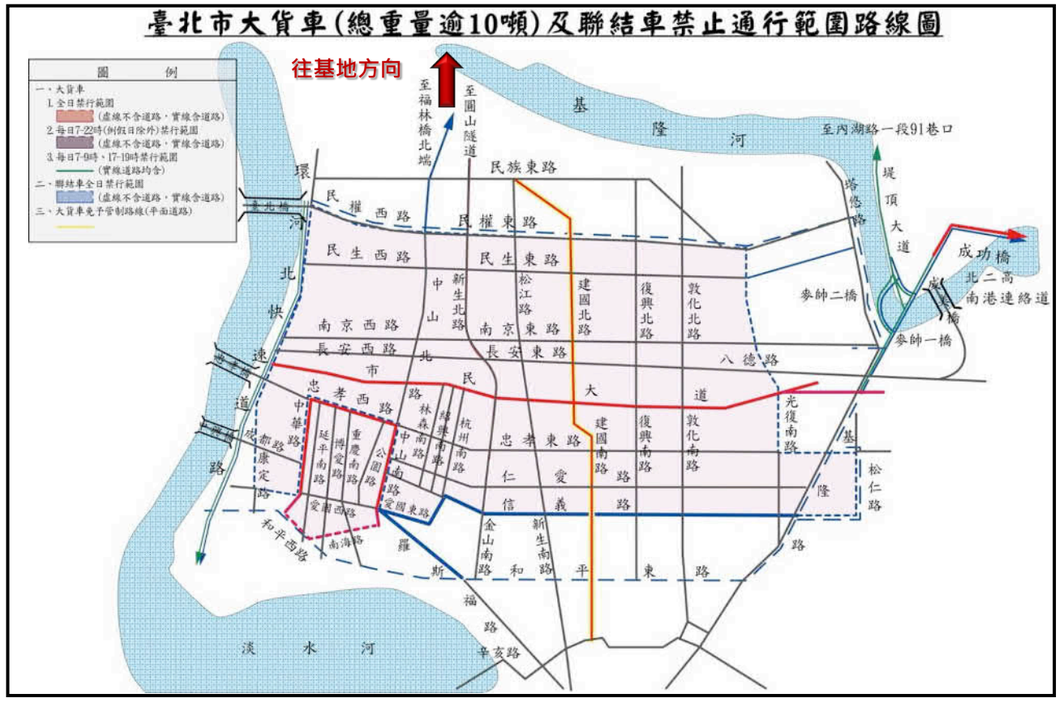


圖 3-5 臺北市大貨車及聯結車禁止通行範圍路線圖

(3)交通維持計畫內容初步規劃

a.進出動線管制方面

■施工前應對運送建材路線嚴格管制，非必要避免通過市區或交通繁忙路段。

■施工車輛運送建材路線接近市區或交通頻繁路段，應避開尖峰時段。

■施工車輛避免佔用車道或於非工區停駐，影響交通順暢。

b.交通維持方面

■於施工區出入口處選派專人，指揮施工車輛進出，提醒車輛駕駛注意行車，維護施工安全。

■施工期間所有材料機具，均需放置於施工區內，不得停放堆置於進出道路兩側。

■進出動線道路應經常檢視路面狀況，如有道路破損應立即修復，以維道路品質與交通安全。

■施工區及施工車輛動線經過之路段，應加強設置施工標誌，提醒駕駛及行人注意施工機具及車輛。

■施工區及鄰近道路禁止路邊停車。

c.其他交通對策方面

■施工車輛進出應注意車輛清潔及防漏，降低環境干擾及影響交通安全。

■出入車輛應嚴格限制不得超載、超速，以維護行車安全。

■經常檢查並保持施工區及道路之施工標誌、燈號之清潔及正常運作。

■要求工地人員採用證件管制方式進出，並限制工地私人車輛進出，減少施工期間衍生交通量。

2.基地交通配置、規劃說明及改善對策

本案開發內容為集合住宅、一般事務所及一般零售業，開發後停車場設施使用對象主要為基地住戶及進駐之一般事務所員工，故本基地交通改善措施研擬內容，將針對車輛出入造成之影響著手，以降低停車場出入口對於周邊交通影響，本案針對本基地開發交通改善措施建議。

(1)停車場出入口設置出車警示燈

本案於停車場出入口設置出車警示燈(可發出警示聲響及閃爍燈號)，以警告行人及通過車輛注意停車場內部車輛駛離或進入情形，且可提醒車輛降低進出外部道路之行駛速度，此外於需加強管制之出入口位置設置車道紅綠燈，以確保外部道路行人及車輛之安全。

(2)停車場車道進出安全設施規劃

本案停車場應設置適當數量之場內標誌及標線設施，藉以導引進出之車輛安全，並於各出入口轉彎處及視覺死角處設置反射鏡，以提醒對向來車注意安全，另可於車道轉彎處加強照明，以增加視野範圍，進而維護進出車輛安全。

(3)停車場出入口鋪面配置

本案停車場出入口處車道與人行道鋪面順平處理，人行道與車道將配置不同材質之鋪面，以便行人及車輛辨識，提高停車場出入口人車進出之安全。

(4)留設人行空間

本案於基地透過基地退縮留設帶狀式開放空間，以創造友善行人空間。

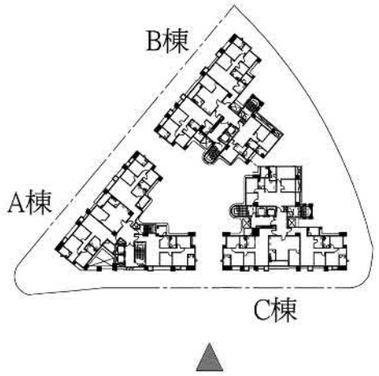
七、房地產市場分析

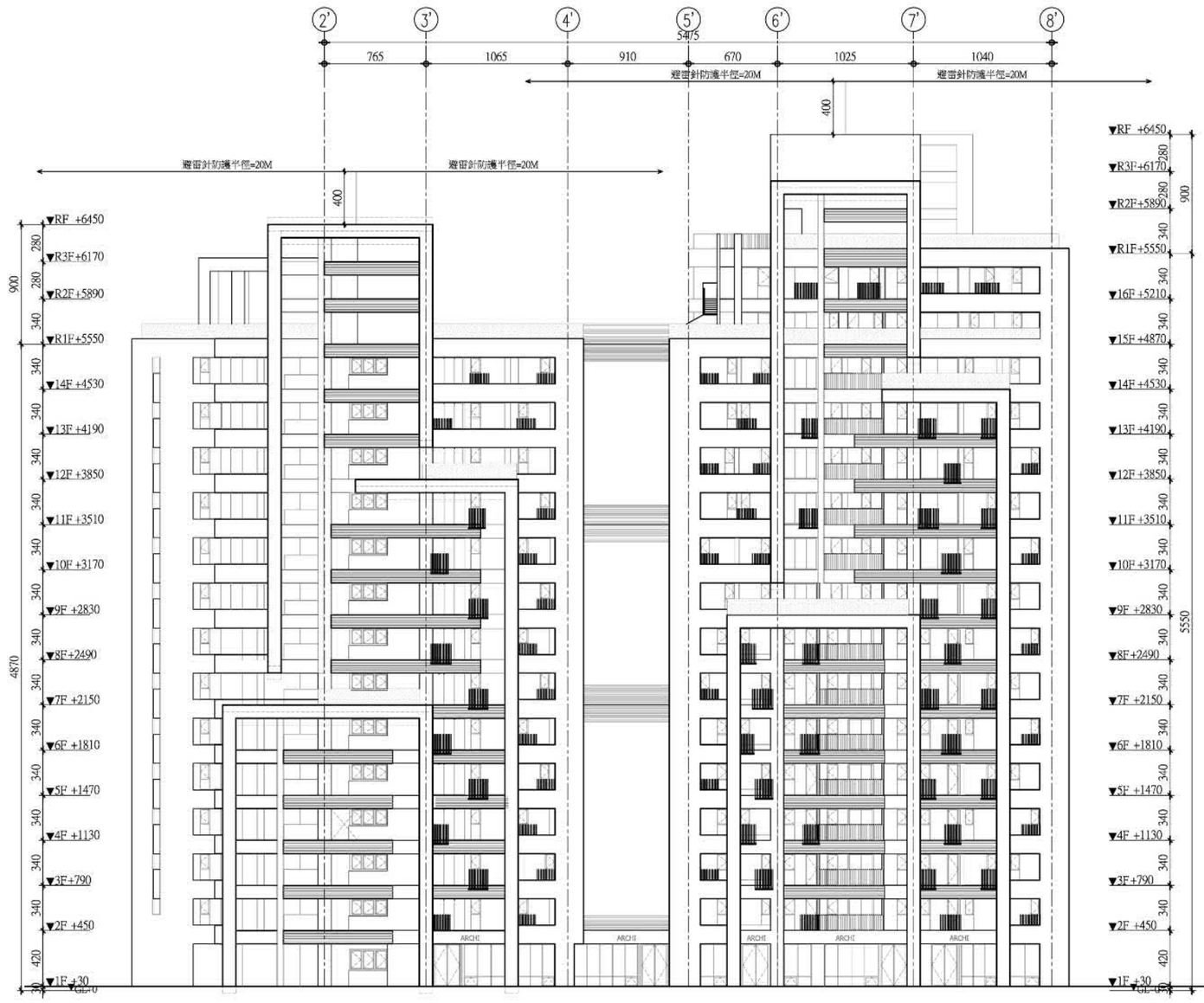
本更新單元周邊不動產主要產品型態為電梯住宅大樓，其不動產合理市場價格水準根據誠石不動產師事務所估價人員調查如下表更新單元周圍房地產市場調查一覽表、圖 3-14 房地產市場案例分布圖。

表 3-12 周邊房地產市場調查一覽表

案名	座落地段	使用分區	價格型態	產品型態	結構	主力 坪數 (坪)	興建樓層/地下層	平均單價 (**成交價**) (萬元/坪)	屋齡	停車位 型態	停車位單價 (萬元)	價格日期(年/月/日)
中租 御景	石牌路一段 39 巷 146 號	住三	■成屋 □預售	電梯住宅	RC	19-37	13/3	82.5	新成屋	□無 □機械 ■平面	250-280	111/09/12
華固 翡儷	西安街二段 201 號	住三	■成屋 □預售	電梯住宅店鋪	RC	38-50	15/4	87.5	新成屋	□無 □機械 ■平面	230-340	112/08/09
璞園 璞風晴	義理街、義理街 49 巷	住三	□成屋 ■預售	電梯住宅(RC)	RC	58-71	14/4	81.0	--	□無 □機械 ■平面	260-320	110/09/01
吉美 天悅	石牌路一段 166 巷 25 號	住三	□成屋 ■預售	電梯住宅店鋪(SRC)	SRC	28-55	14/4	95.8	--	□無 □機械 ■平面	275-390	110/04/01
睦昇 天朗	石牌路一段 166 巷 71 號	住三	□成屋 ■預售	電梯住宅店鋪(RC)	RC	18-36	15/3	91.5	--	□無 □機械 ■平面	330-390	111/08/11
天母 常玉	裕民二路、裕民四路口	商三	□成屋 ■預售	電梯住宅辦公店鋪(SRC)	SRC	31-78	33/5	91.0	--	□無 □機械 ■平面	270-350	112/03/11
吾上琚	裕民六路 111 號	商三	■成屋 □預售	電梯住宅辦公店鋪(SC)	SC	46-66	24/5	86.4	4	□無 □機械 ■平面	240-330	110/04/10
璞有聲(A 棟)	西安街二段 261 號	住三	■成屋 □預售	電梯住宅(RC)	RC	25-40	12/3	77.0	新成屋	□無 □機械 ■平面	240-270	111/10/03

資料來源 : 住展 MYHOUSE 網站、樂居網站、內政部不動產交易實價查詢服務網。





A 棟　　C 棟

圖 4 正向立面圖 (S:1/400)

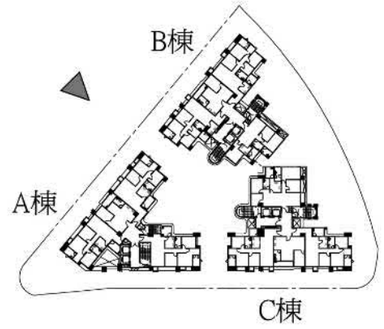


圖 5 左向立面圖 (S:1/400)

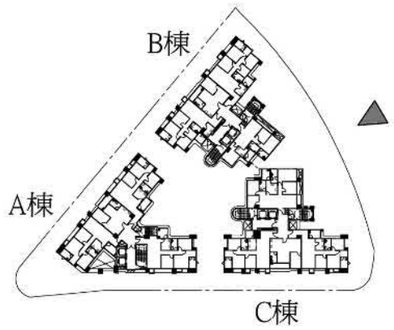


圖 6 右向立面圖 (S:1/400)

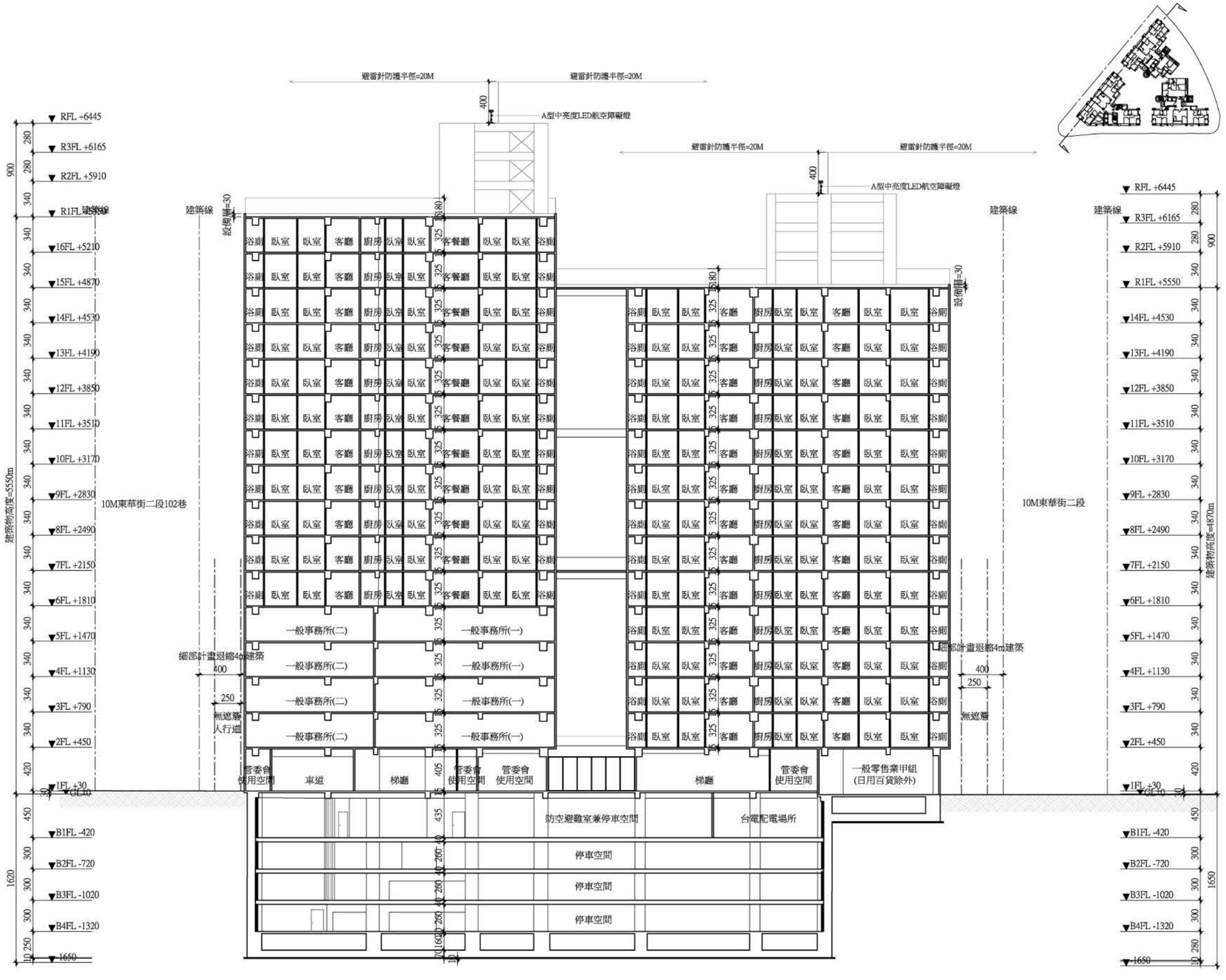


圖 7 橫向剖面圖 (S:1/400)

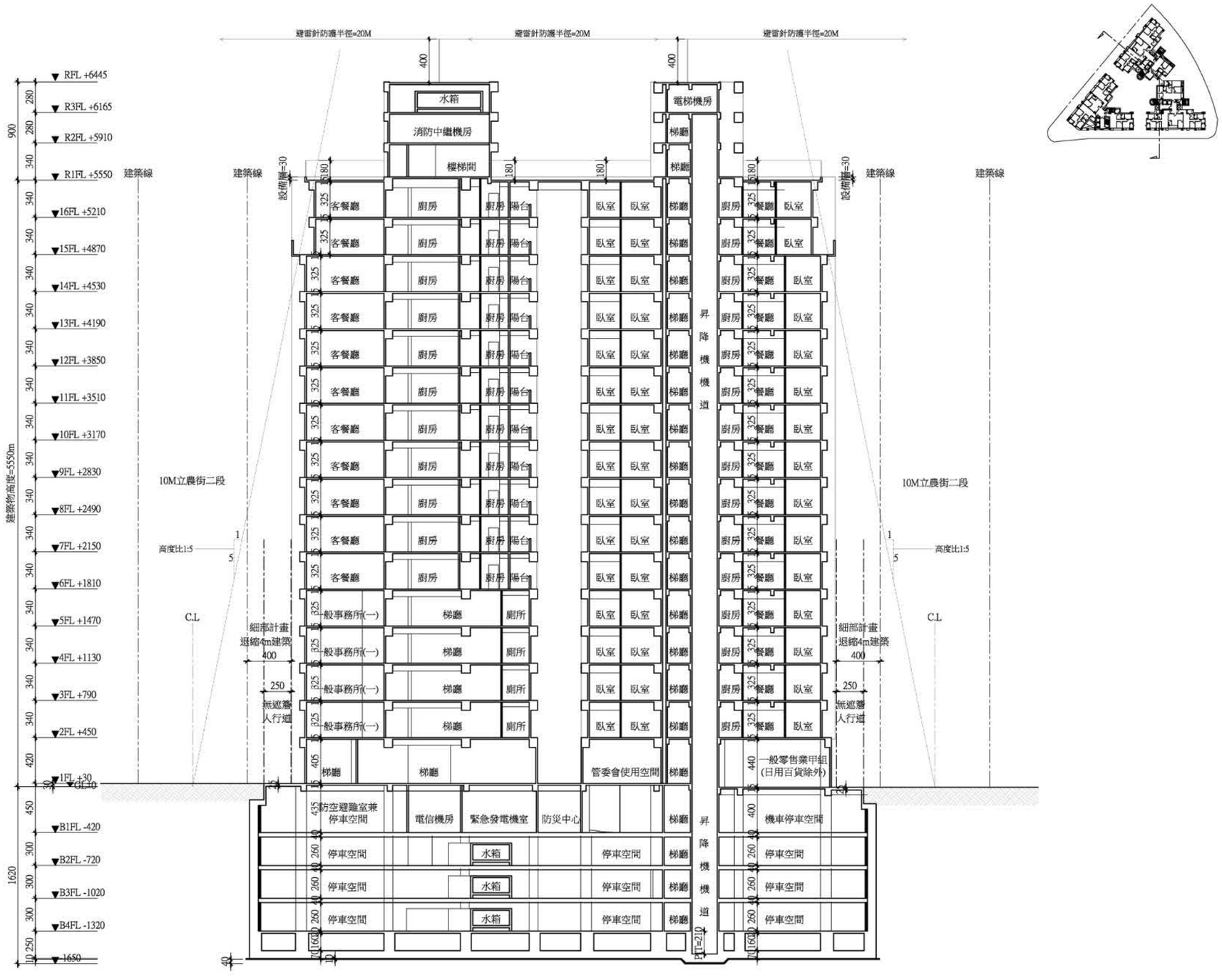


圖 8 縱向剖面圖 (S:1/400)

圖 9 透視圖