

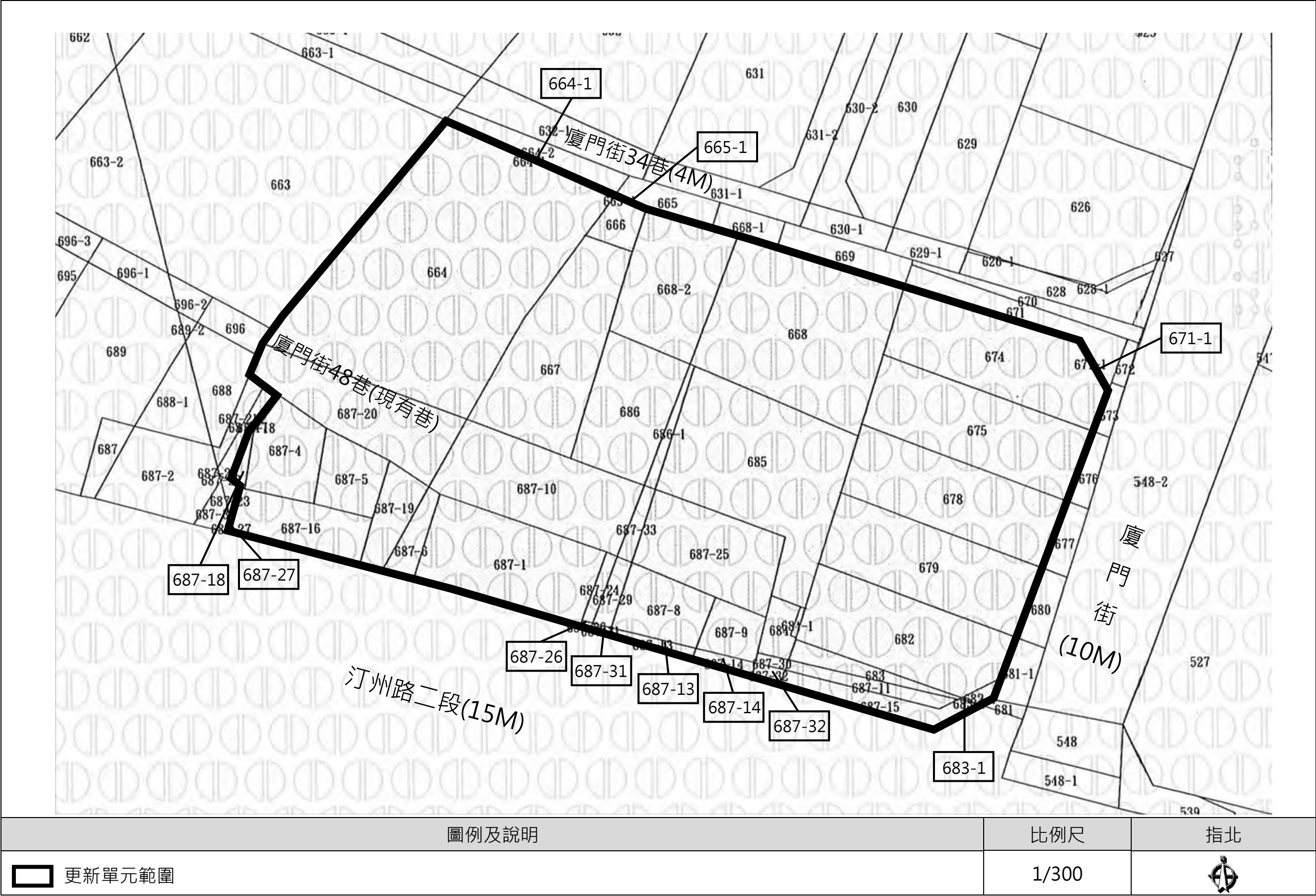


圖2-2更新單元地籍套繪圖



圖2-3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

本案更新單元範圍包括臺北市中正區河堤段四小段664、664-1、665-1、666、667、668、668-2、671-1、674、675、678、679、682、682-1、683、683-1、684、684-1、685、686、686-1、687-1、687-4、687-5、687-6、687-8、687-9、687-10、687-11、687-13、687-14、687-15、687-16、687-18、687-19、687-20、687-24、687-25、687-26、687-27、687-29、687-30、687-31、687-32、687-33地號等45筆土地，面積共計1,857.00m²，公有土地所有權人1位，私有土地所有權人41位，土地所有權人共計42位，詳附錄三更新單元土地權屬清冊。

(二) 合法建築物權屬

本案更新單元範圍包括臺北市中正區河堤段四小段15、43、56、85、86、202、203、204、205、206、207、208、209、210、211、212、213、214、215、279、280、281、282、283、284、285、286、287、288、289、426、521、2832、2833、2834建號，共35筆建號，面積共2,592.43m²，合法建物所有權人共計40位，詳附錄四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

權屬 (管理機關)		面積 (m²)	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有土地	中華民國 (交通部臺灣鐵路管理局)	36.00	1.94	1	2.38%
	中華民國 (財政部國有財產署)	398.00	21.43		
	小計	434.00	23.37	1	2.38%
私有土地		1,423.00	76.63%	41	97.62%
合計		1,857.00	100.00%	42	100.00%
公有合法建物	中華民國	-	-	-	-
	臺北市	-	-	-	-
	小計	-	-	-	-
私有合法建築物		2,592.43	100.00%	40	100.00%
合計		2,592.43	100.00%	40	100.00%
備註：公有土地管理機關函文詳附錄二。公私有土地分布圖詳圖3-5。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434.00m²，佔更新單元面積比率23.37%，未達「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」所訂之一定規模。					

二、同意參與都市更新事業比率計算

項目	土地部分					合法建物部分		
	面積 (m²)		所有權人數 (人)			面積 (m²)		所有權人數 (人)
全區總和 (A=a+b)	1857.00		42			2592.43		40
公有 (a)	434.00		1			0.00		0
其他私有 (b=A-a)	1423.00		41			2592.43		40
排除總和 (c)	0.00		0			0.00		0
計算總和 (B = b-c)	1423.00		41			2592.43		40
同意數 (C)	1173.01		31			2154.02		31
同意比率 (%) (C/B)	82.43%		75.61%			83.09%		77.50%
法定同意比率 (%)	75.00%		75.00%			75.00%		75.00%
排除同意比率之情事	本案依據都市更新條例第24條規定，排除土地0m²、0人及合法建築物0m²、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。								

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分屬第二種商業區、第三種住宅區及第三之一種住宅區，位於重慶南路三段、汀州路二段、廈門街、廈門街34巷街廓內，地上建物低樓層部分商業使用其餘住宅使用，詳圖3-6更新單元周圍土地使用現況圖。

(二) 合法建築物現況

本案更新單元內合法建築物共11棟，屋齡均已超過50年，建物分別為3棟鋼筋混凝土造、2棟加強磚造、2棟木造、1棟磚造、2棟木石磚造(雜木)以及1棟木石磚造(磚石造)建築物。詳圖3-7更新單元建物套繪圖、圖3-8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現況多為陽台外推、增建或頂樓加蓋。清冊詳見附錄五、詳見圖3-8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。其他土地改良物測量成果報告正本詳見附件。

(四) 占有他人土地之舊違章建築戶

本案更新單元內符合民國77年8月1日以前興建之占有他人土地之舊違章建築戶，共計3棟，實測面積為144.00m²。
詳見圖3-8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，舊違章建築戶清冊詳見附錄六、測量成果報告正本詳見附件。

(五) 基地內受保護樹木檢討

本更新單元範圍內無樹木(喬木)。(詳圖3-6更新單元內土地使用現況圖、附錄七文化局意見往來公文)

(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3-6更新單元內土地使用現況圖、附錄七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3-9更新單元周邊公共設施分布圖，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12處，周邊都市更新單元分布圖詳圖3-10。

編號	案名	更新單元核准日期			辦理情形 (辦理中/已完工)
		年	月	日	
政府劃定更新地區					
A-1	擬訂臺北市中正區河堤段四小段527地號等22筆土地都市更新事業計畫案	96	4	12	完成成果備查
A-2	中正-4汀州路一段附近更新地區	107	12	10	辦理中
A-3	中正-7捷運古亭站暨和平西南側更新地區	107	12	10	辦理中
A-4	劃定臺北市中正區中正橋牽引道周邊更新地區及訂定都市更新計畫(含部分中正-4更新地區都市更新計畫)案	111	06	22	辦理中
民間自行劃定更新單元					
B-1	劃定臺北市中正區南海段二小段332地號等23筆土地為更新地區（更新單元）計畫案	92	03	05	已完工
B-2	劃定臺北市中正區南海段三小段842地號等30筆土地為更新單元	97	12	09	事業概要已失效
B-3	劃定臺北市中正區南海段二小段493地號等18筆土地為更新單元	97	12	09	事業概要已失效
B-4	劃定臺北市中正區永昌段一小段232地號等19筆土地為更新單元	98	11	12	更新單元已公告
B-5	劃定臺北市中正區南海段二小段395-1地號等19筆土地為更新單元	99	01	08	更新單元已公告
B-6	劃定臺北市中正區永昌段一小段275地號等17筆土地為更新單元	101	07	27	已失效
B-7	變更臺北市中正區南海段五小段255地號等22筆土地為同小段231-1地號等29筆土地為更新單元	102	06	19	事業計畫階段業已辦理聽證
B-8	劃定臺北市中正區永昌段一小段277地號等13筆土地為更新單元	103	09	22	事業計畫及擬訂權利變換計畫已核定
B-9	劃定臺北市中正區河堤段五小段399地號等3筆土地為更新單元	105	10	27	事業計畫及擬訂權利變換計畫已核定

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

本案基地現況三面臨路，東側面臨寬度10公尺廈門街、南側面臨寬度15公尺汀州路二段及北側面臨寬度4公尺廈門街34巷。基地範圍包含寬度2-4公尺廈門街48巷(現有巷道)。本案於基地南側汀州路二段設置停車場出入口，於基地北側廈門街34巷及基地南側汀州路二段規劃行人出入口，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3-1所示。

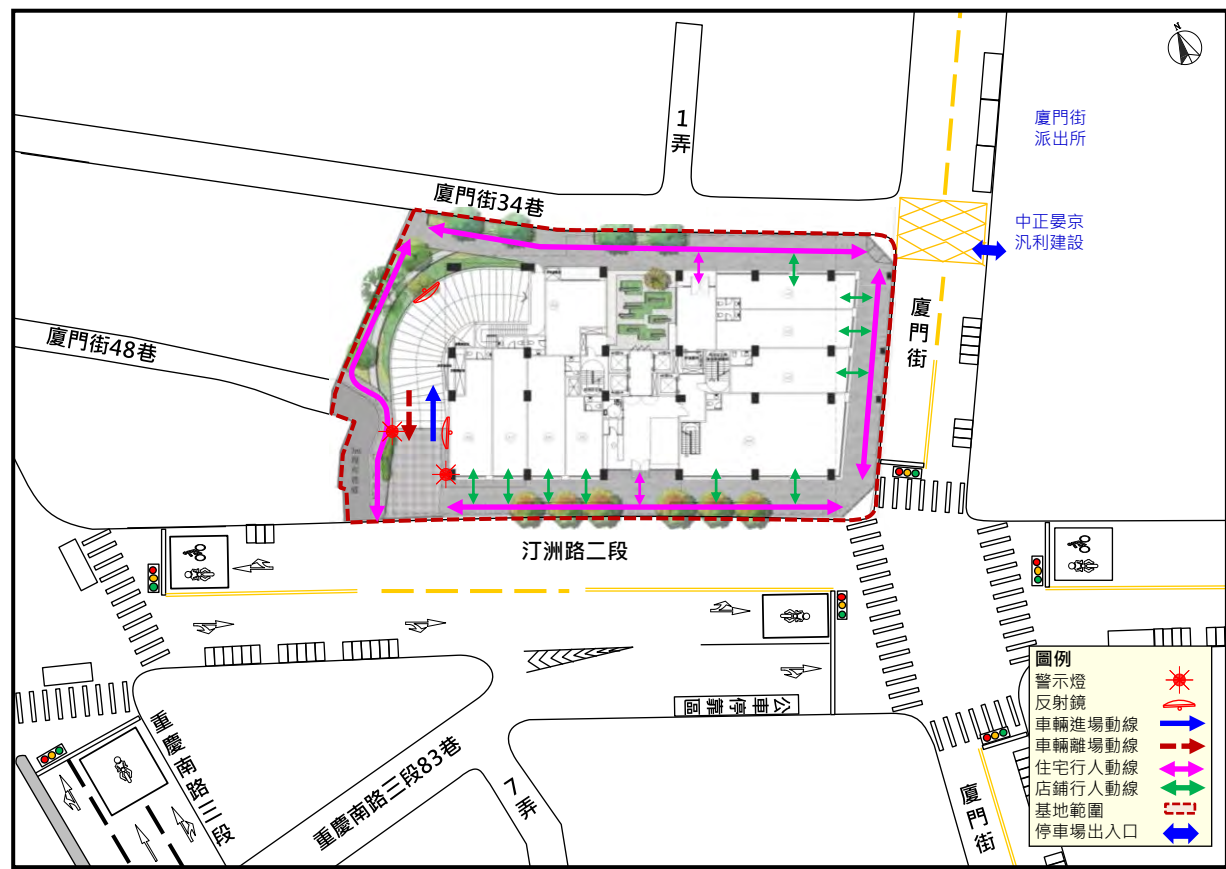


圖3-1基地車輛及行人進出動線示意圖

2.區內計畫道路動線

基地周邊主要道路包括和平西路一段、和平西路二段、重慶南路二段、重慶南路三段汀州路二段及廈門街等。有關基地周邊道路幾何特性彙整如表3-1所示。

(1)羅斯福路二段(福州街-和平西路一段)

位於基地東側，計畫範圍內道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各 1 公車專用道、1 快車道及 2 混合車道，道路二側現有寬度

4.0-5.5 公尺之人行道，並劃設收費機車停車格。

(2)和平西路一段(重慶南路三段-牯嶺街)

位於基地北側，計畫範圍內道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各 2 混合車道，道路二側現有寬度 1.5-4.0 公尺之人行道，並劃設收費汽車停車格及免費機車停車格。

(3)和平西路一段(牯嶺街-羅斯福路二段)

位於基地北側，計畫範圍內道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為往東 3 混合車道、往西 2 混合車道，道路二側現有寬度 2.0-4.0 公尺之人行道，並劃設收費機車停車格。

(4)重慶南路三段(和平西路一段-水源路)

位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為 1 快車道及 2 混合車道，道路二側現有寬度 3.0-3.5 公尺之人行道，並劃設紅、黃線管制停車。

(5)南昌路二段(福州街-羅斯福路二段)

位於基地東側，計畫範圍內道路寬度 15 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側現有寬度 1.0-2.0 公尺之人行道，並劃設收費汽車停車格及收費機車停車格。

(6)汀州路二段(重慶南路三段-同安街)

緊鄰基地南側，計畫範圍內道路寬度 15 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側現有寬度 1.0-2.0 公尺之人行道，並劃設免費機車停車格。

(7)廈門街(和平西路一段-水源路)

緊鄰基地東側，計畫範圍內道路寬度 10 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側無人行道設施，部分路段劃設免費機車停車格，其餘路段道路無停車管制。

(8)廈門街34巷(重慶南路三段-廈門街)

緊鄰基地北側，計畫範圍內道路寬度 4 公尺，車道配置為雙向 1 混合車道，道路二側無人行道設施，並劃設紅線管制停車。

(9)廈門街48巷(重慶南路三段-囊底巷)

位於基地內部，現有巷道道路寬度 2-4 公尺，道路二側無人行道設施並劃設黃線管制停車。

表3-1基地周邊道路幾何特性彙整表

路名及區位	道路 速限 (KPH)	路權寬度 (公尺)	單向 車道分配	分隔 型態	人行道 寬度 (公尺)	停車管制措施
羅斯福路二段 (福州街-和平西路一段)	50 或 50 或 50 以下	40	1公 1快、2混	中央 實體	4.0-5.5	收費機車停車格
和平西路一段 (重慶南路三段-牯嶺街)		30	2混	中央 實體	1.5-4.0	收費汽車停車格 免費機車停車格
和平西路一段 (牯嶺街-羅斯福路二段)		30	往東3混 往西2混	中央 實體	2.0-4.0	收費機車停車格
重慶南路三段 (和平西路一段-水源路)		30	1快、2混	中央 實體	3.0-3.5	紅、黃線管制停車
南昌路二段 (福州街-羅斯福路二段)		15	1混	中央 標線	1.0-2.0	收費汽車停車格 收費機車停車格
汀州路二段 (重慶南路三段-同安街)		15	1混	中央 標線	10.-2.0	免費機車停車格
廈門街 (和平西路一段-水源路)		10	1混	中央 標線	-	部分路段劃設 免費機車停車格
廈門街34巷 (重慶南路三段-廈門街)		4	雙向1混	-	-	紅線管制停車
廈門街48巷 (重慶南路三段-囊底巷)		2-4	-	-	-	黃線管制停車

註：A.「公」為公車專用車道、「快」為快車道及「混」為混合車道。B.本案調查整理。

3.人行動線

基地周邊道路多設有人行道設施，包括和平西路一段、和平西路二段、重慶南路二段、重慶南路三段、汀州路二段及南昌路二段等，現況人行道寬度介於1.0-5.5公尺，整體人行道系統尚屬稱完善。有關基地周邊人行道系統如圖3-2所示。

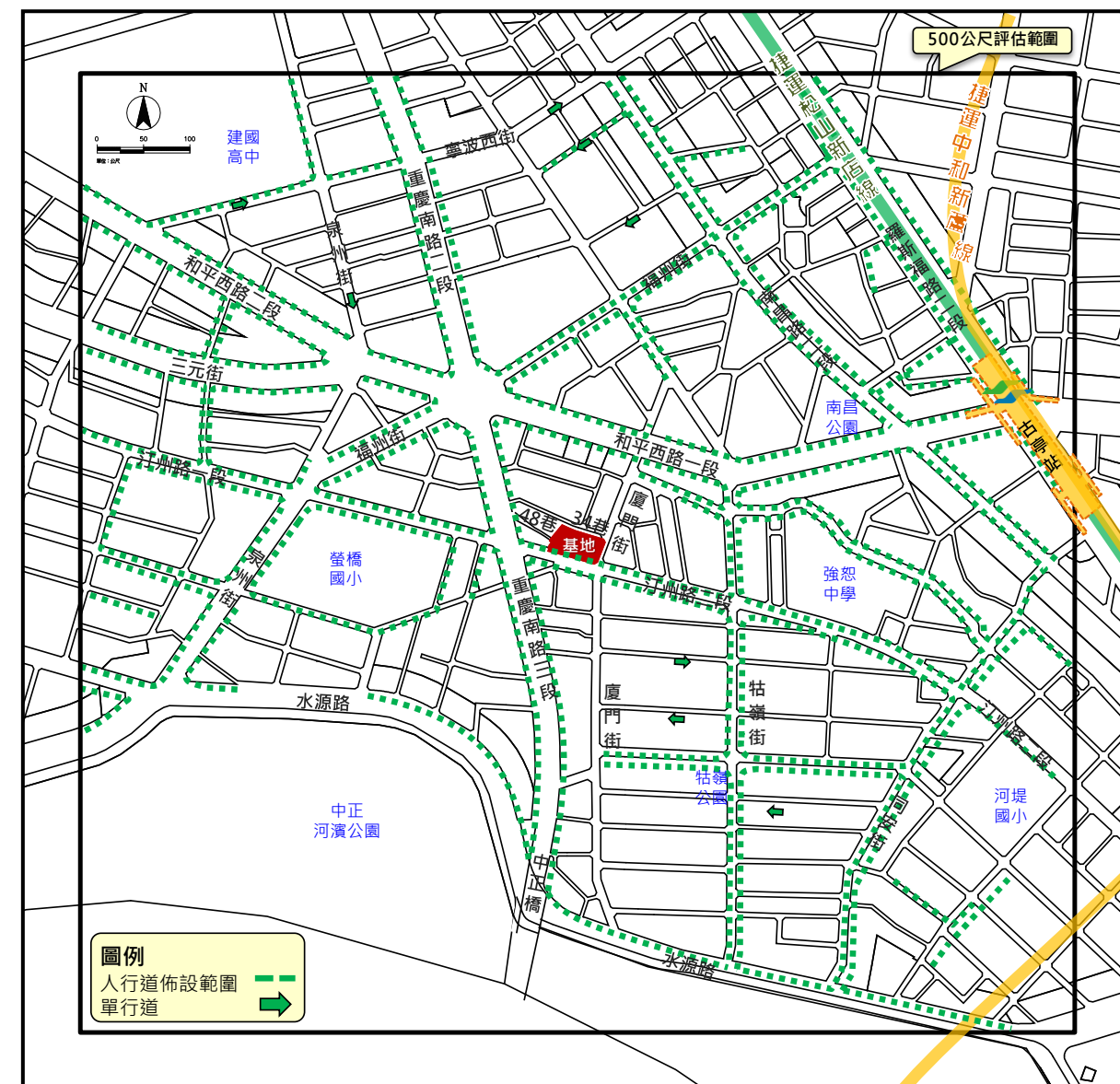


圖3-2基地周邊人行道系統示意圖

(二) 大眾運輸系統服務狀況

本案基地周邊大眾運輸系統詳圖3-11基地周邊交通動線系統圖及表3-2公車路線表。

表3-2公車路線表

編號	站牌名稱	公車路線編號
1	福州街	5、242、624、670
2	牯嶺街	1
3	和平西路一段	214、241、242、243、568、624、670、706、907、通勤2、通勤3、藍28
4	和平西路一段	214、568、907、通勤2、通勤3、藍28
5	螢橋國小	671、673、棕22

編號	站牌名稱	公車路線編號
6	螢橋國小	249、253、673、棕22
7	重慶南路三段(中正橋)	5、214、227、241、242、243、248、249、262、297、304、624、670、706、通勤2、通勤3
8	重慶南路三段(中正橋)	5、214、227、241、242、243、248、249、262、297、304、624、670、706、通勤2、通勤3
9	廈門街口	253、297、673、棕22
10	廈門街口	297、671、673、棕22

(三) 停車空間現況

本案實際調查基地周邊停車空間現況，基地周邊道路和平西路一段、汀州路二段、廈門街、牯嶺街及福州街等道路現況劃設收費汽車停車格及免費機車停車格，其餘巷道劃設紅、黃線管制停車。有關基地周邊路邊停車管制如圖3-3所示。基地周邊250公尺範圍內，有7處私營停車場，詳細如圖3-12停車空間現況圖。(資料來源：臺北市交通地理資訊整合服務系統)

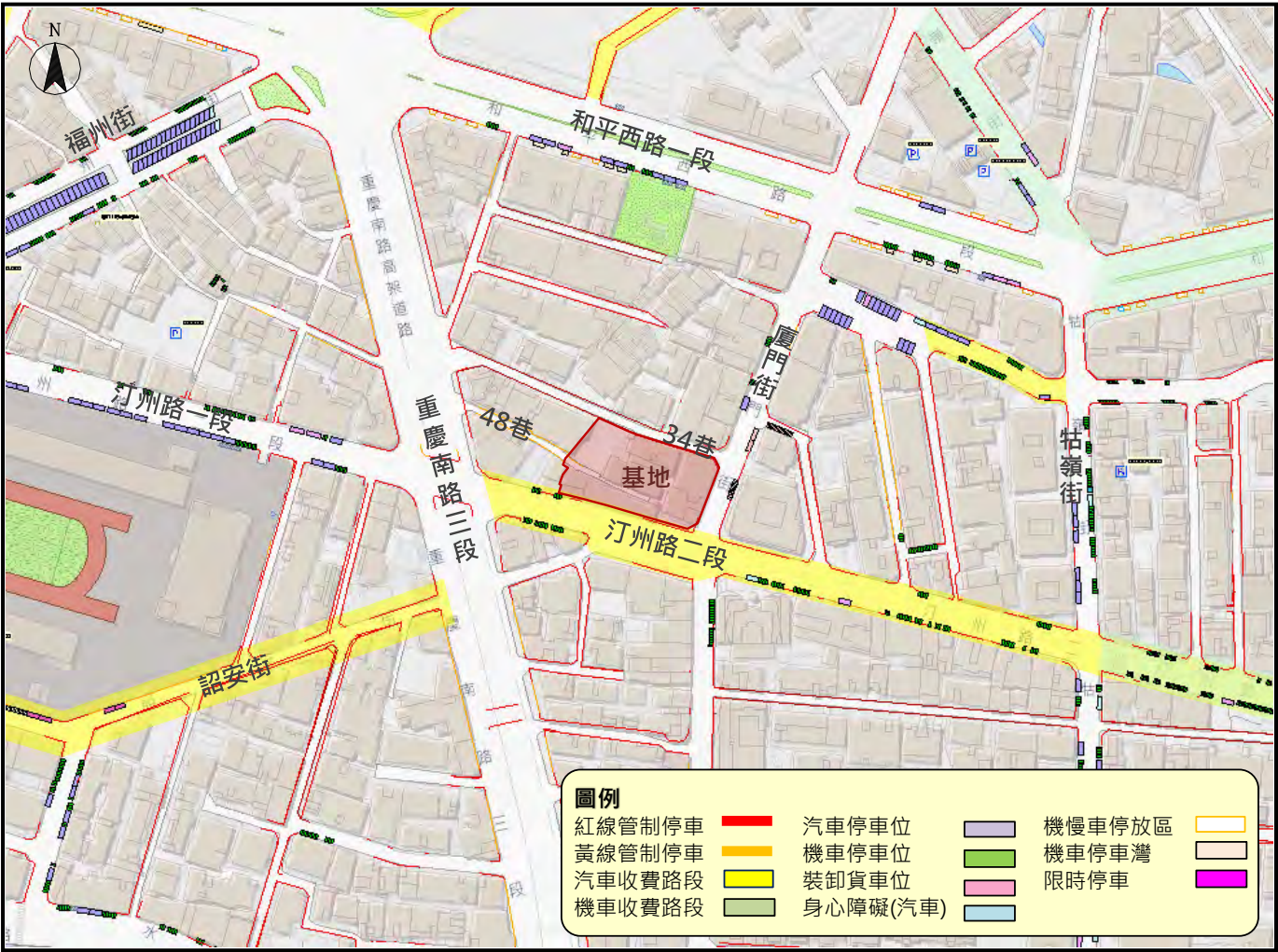


圖 3-3 基地周邊路邊停車管制示意圖

(四) 基地開發交通影響分析

本案更新後汽車175位+(機車177位/5)=210位，大於150位，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：

本案停車供給將以滿足自有需求為原則，並能因應未來發展需求，以避免基地自需性停車造成道路交通問題，以下將針對相關法令規定、地區特性及規劃使用類別進行檢討。

本案土地使用分區屬住宅區及商業區，基地面積為1,857.00m²，總樓地板面積為26,930.56m²，容積樓地板面積為14,203.65m²，預計興建為地下6層及地上21層建築物，規劃197戶(含集合住宅180戶、一般零售業9戶及一般事務所8戶)，共計設置汽車位175席(法定155席、自設20席)及機車位177席(皆為法定)。

(1) 集合住宅

本案規劃集合住宅180戶，其中集合住宅樓地板面積50-60m²單元為90戶，樓地板面積61-80m²單元為54戶，樓地板面積81-100m²以上單元為36戶。本案參考民國112年06月之臺北市民政局與交通部公路總局統計資料，顯示臺北市中正區平均家戶持有率為汽車0.55席/戶及機車0.83席/戶，本案停車位需求檢討，集合住宅樓地板面積50-60m²單元停車需求以汽車0.55席/戶及機車0.83席/戶評估；樓地板面積61-80m²單元以汽車1.0席/戶及機車0.83席/戶評估；樓地板面積81-100m²單元以汽車1.5席/戶及機車0.83席/戶評估，計算後可得集合住宅停車需求為汽車位158席【50+54+54=158】及機車位150席【75+45+30=150】。基地集合住宅車位使用需求檢討如表3-3所示。

表3-3 基地集合住宅車位使用需求檢討表

項目		使用需求			合計
		樓地板面積 50-60 M ² 單元	樓地板面積 61-80 M ² 單元	樓地板面積 81-100 M ² 單元以上	
汽車	戶數	90戶	54戶	36戶	180戶
	停車產生率	0.55席/戶	1.0席/戶	1.5席/戶	158席
機車	需求數	50席	54席	54席	
	停車產生率	0.83席/戶	0.83席/戶	0.83席/戶	150席
	需求數	75席	45席	30席	

註：本案分析整理。

a.員工

b.顧客

本案規劃一般零售業使用樓地板面積為 793.33m^2 ，針對中正區營運型態類似之樣本進行調查。調查結果顯示顧客晨峰小時進入旅次產生率為 $16.8\text{人}/100\text{m}^2$ ，離開為 $18.1\text{人}/100\text{m}^2$ ；昏峰小時進入旅次產生率 $20.2\text{人}/100\text{m}^2$ ，離開為 $21.0\text{人}/100\text{m}^2$ ，計算後可得一般零售業尖峰衍生人旅次為晨峰小時278人(進入134人、離開144人)；昏峰小時328人(進入161人、離開167人)。有關中正區營運中之三家一般零售業運具使用比例為汽車1.98%、機車7.68%、自行車0.59%與大眾運輸(含步行)89.75%；乘載率為汽車1.35人/車、機車1.08人/車及自行車1.0人/車。本案保守估計顧客停車延時為10分鐘，一小時車位轉換率為6席進行估算，計算後一般零售業顧客停車需求為汽車位1席【 $167 \times 1.98\% \div 1.35\% \div 6 \approx 1$ 】及機車位2席【 $167 \times 7.68\% \div 1.08\% \div 6 \approx 2$ 】。

本案一般事務所員工預計進駐約29人。有關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，計算後可得一般事務所停車需求為汽車位6席【 $29 \times 17.3\% \div 1.0 \approx 6$ 】及機車位9席【 $29 \times 28.0\% \div 1.0 \approx 9$ 】。

經前述檢討本案停車需求合計為汽車位169席及機車位168席，基地規劃設置汽車位175席及機車位177席，以內部化原則滿足自需性停車需求。有關基地停車自需性需求檢討彙整如表3-4所示。

資料來源：本案分析整理。

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)
	住宅	一般零售業		一般事務所	小計(A)				
		員工	顧客						
汽車	158	4	1	6	169	155	20	175	是
機車	150	7	2	9	168	177	0	177	是

2.基地開發衝擊分析：

本案汽、機車停車

本案汽、機車停車場出入口規劃於基地南側汀州路二段，相關停車場出入口位置與進出場動線如圖3-4所示。

(1) 道路幾何特性與服務水準分析

a.汽、機車進、離場動線規劃

汽、機車可由汀州路二段銜接重慶南路、和平西路、汀州路及羅斯福路進出。

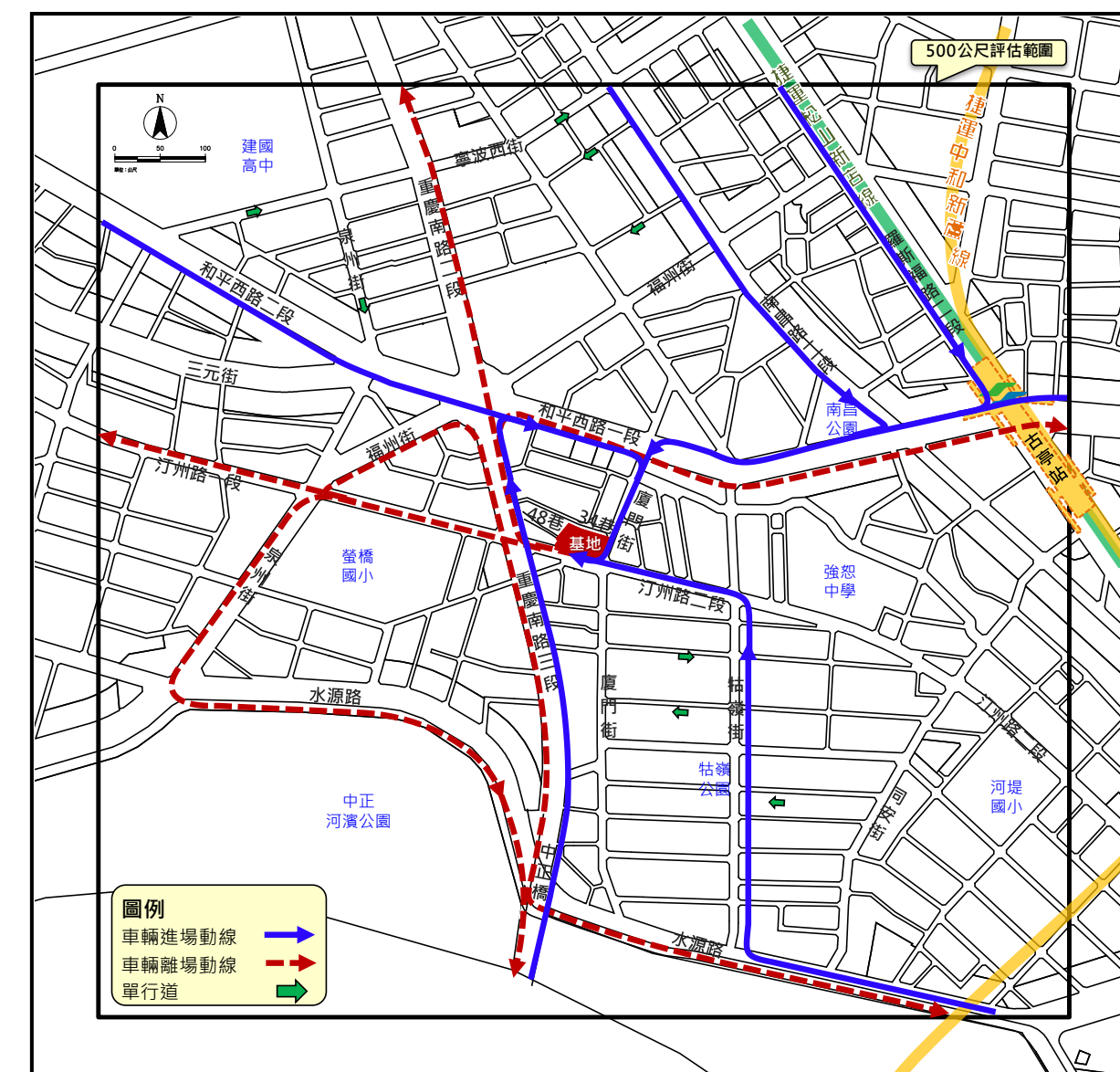


圖 3-4 基地車輛聯外進、離場動線示意圖

b.自行車道系統，含騎乘空間、停車格位及路線與周遭地區串連

本案基地北側和平西路一段、重慶南路二段及基地西側汀州路一段設有市區自行車道，騎乘自行車民眾可利用自行車專用道聯繫周邊道路及捷運站。

c.道路影響分析

i. 停車場出入口與鄰近路口保持適當距離

本案停車場出入口位於基地南側汀州路二段，距離東側「汀州路二段/廈門街」路口約45公尺，距離西側「重慶南路三段/汀州路二段」路口約38公尺。

ii. 出入口規劃足夠停等空間

本案透過基地向內退縮空間加大車輛進出緩衝空間及視距，其中路緣自人行空間距離約6.0公尺，人行空間至地面層坡道起始點距離約4.0公尺，提供車輛進出時之緩衝空間，以維護行人安全。另停車場出入口自地面層坡道入口至地下一層平面處距離約30.5公尺，連同前述緩衝空間，共計40.5公尺可供車輛停等使用，若以每部車輛6公尺估算，至少提供約6輛車停等空間，因此本案停等空間具有足夠緩衝空間可供車輛等候及會車使用，以減少車輛進出衝突及視距不足之情形，避免影響外部交通順暢。

(2)停車供需分析

a.汽車

本基地衍生汽車數量為169席，可由基地自行滿足。

b.機車

本基地衍生機車數量為168席，可由基地自行滿足。

c.自行車

本基地周邊500公尺內，設有14處 YouBike2.0微笑單車租賃站。

(3)人行動線分析

a.與周遭地區人行系統串連（暢行性）

基地周邊道路多設有人行道設施，包括和平西路、重慶南路、羅斯福路、汀州路及牯嶺街等。

b.基地周邊人行道寬度（舒適性、安全性）

基地周邊人行道設施寬度介於1.0-5.5公尺。

c.行人設施與動線衝突點分析

本案於基地北側廈門街34巷及南側汀州路二段規劃行人出入口，行人可利用基地退縮空間與公有人行道連接周邊道路。

(五)交通改善措施與建議

1.施工期間交通維持措施

- （1）考量周邊道路交通狀況，如有大型施工車輛進出，應避開交通尖峰時段。
- （2）由「交通需求」及「交通安全」之觀點出發。
- （3）交通維持策略以「對交通影響最小」及「本工程施工遭遇阻力最小」為目標。
- （4）檢視大貨車動線之禁行區域，如無法避開則須提出通行證申請。

2.工程車輛進出動線規劃

本案將依臺北市交通工程管制處公佈「臺北市大貨車(總重量逾6.5噸)及聯結車禁止通行範圍路線圖」之規定。本案基地屬於大貨車禁行範圍內，未來施工車輛類型及進出動線，如有需求將依規定申請辦理。

3.交通維持計畫內容初步規劃

（1）進出動線管制方面

- A. 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。
- B. 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。
- C. 施工車輛避免佔用車道或於非工區停駐，影響交通順暢。

（2）交通維持方面

- A. 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。
- B. 施工期間所有材料機具均需放置施工區內，不得停放堆置於進出道路二側。
- C. 施工車輛避免於鄰近道路路邊停車。

（3）其他交通對策方面

- A. 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。
- B. 出入車輛應嚴格限制不得超載、超速，以維護行車安全。
- C. 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。
- D. 施工期間如有其他禁停標線繪設需求，洽當地里辦公處以利民意彙整。

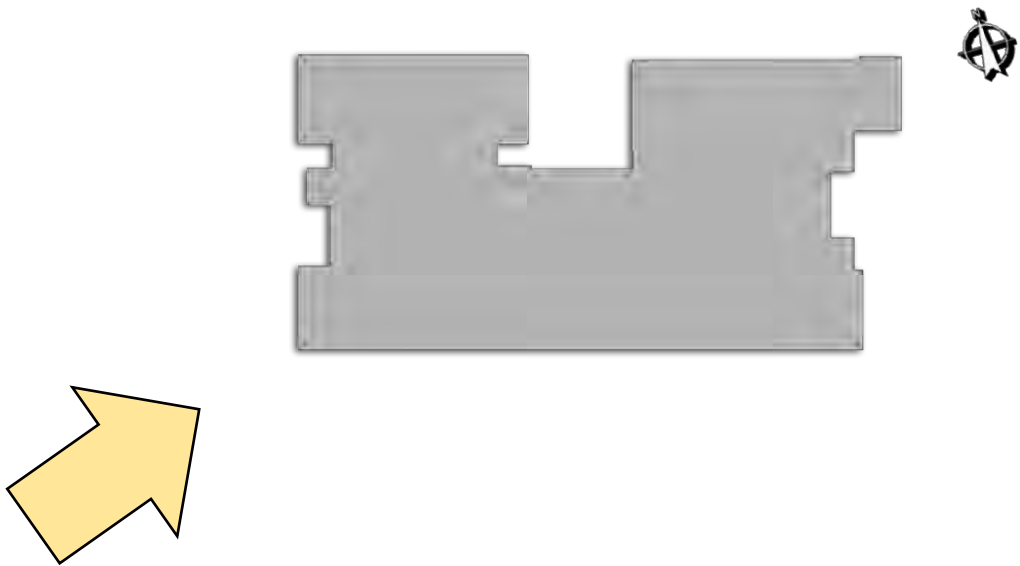


圖9-29 模擬透視圖



照明圖例表

圖 例	名 稱	數 量
	高燈	4 盞
	矮燈	5 盞
	投射燈	9 盞
	現況路燈	



高燈



矮燈



投射燈

圖9-30 一層景觀照明計畫配置圖(S : 1/300)

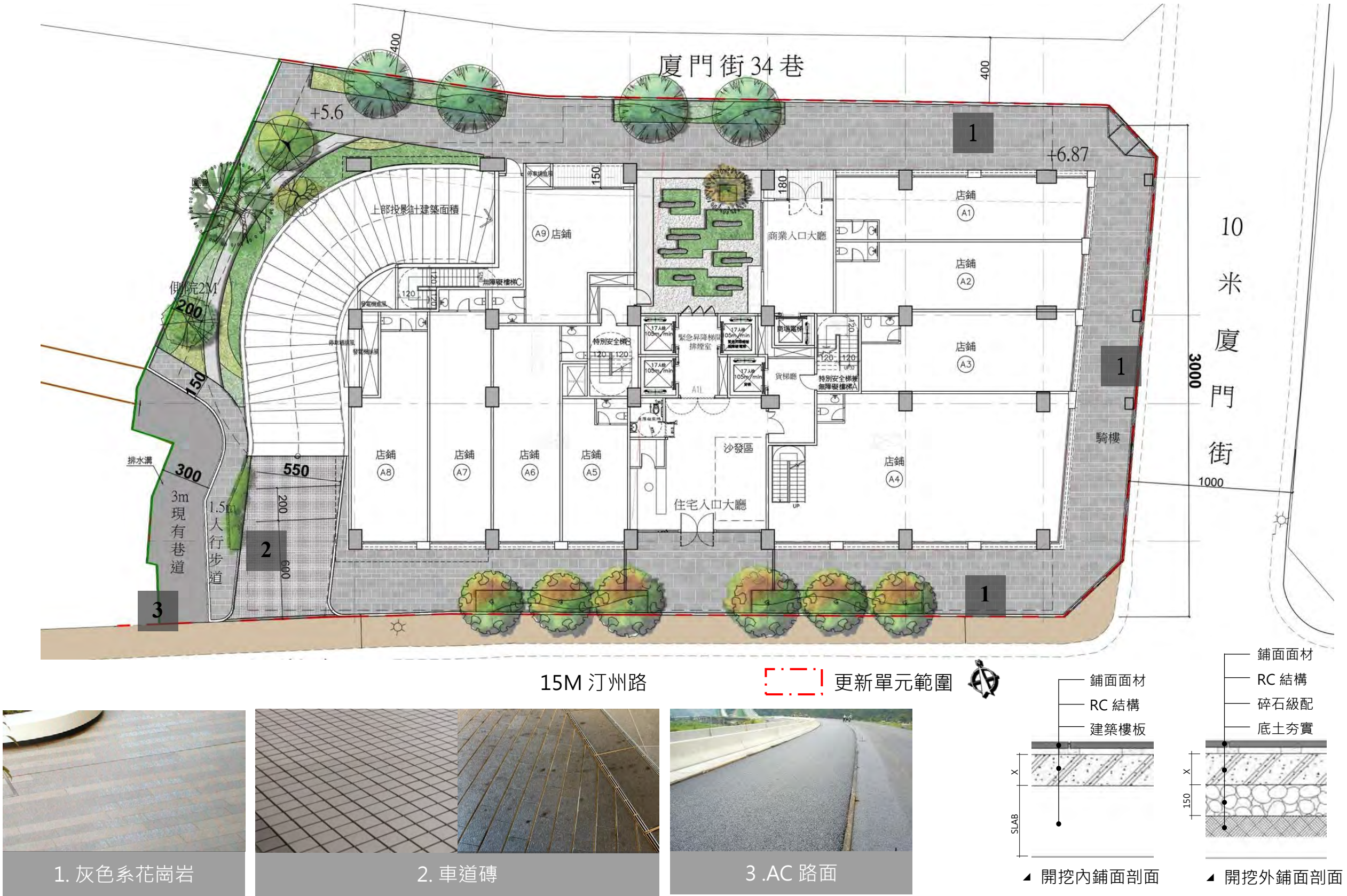


圖9-31 公共使用空間鋪面(S : 1/250)

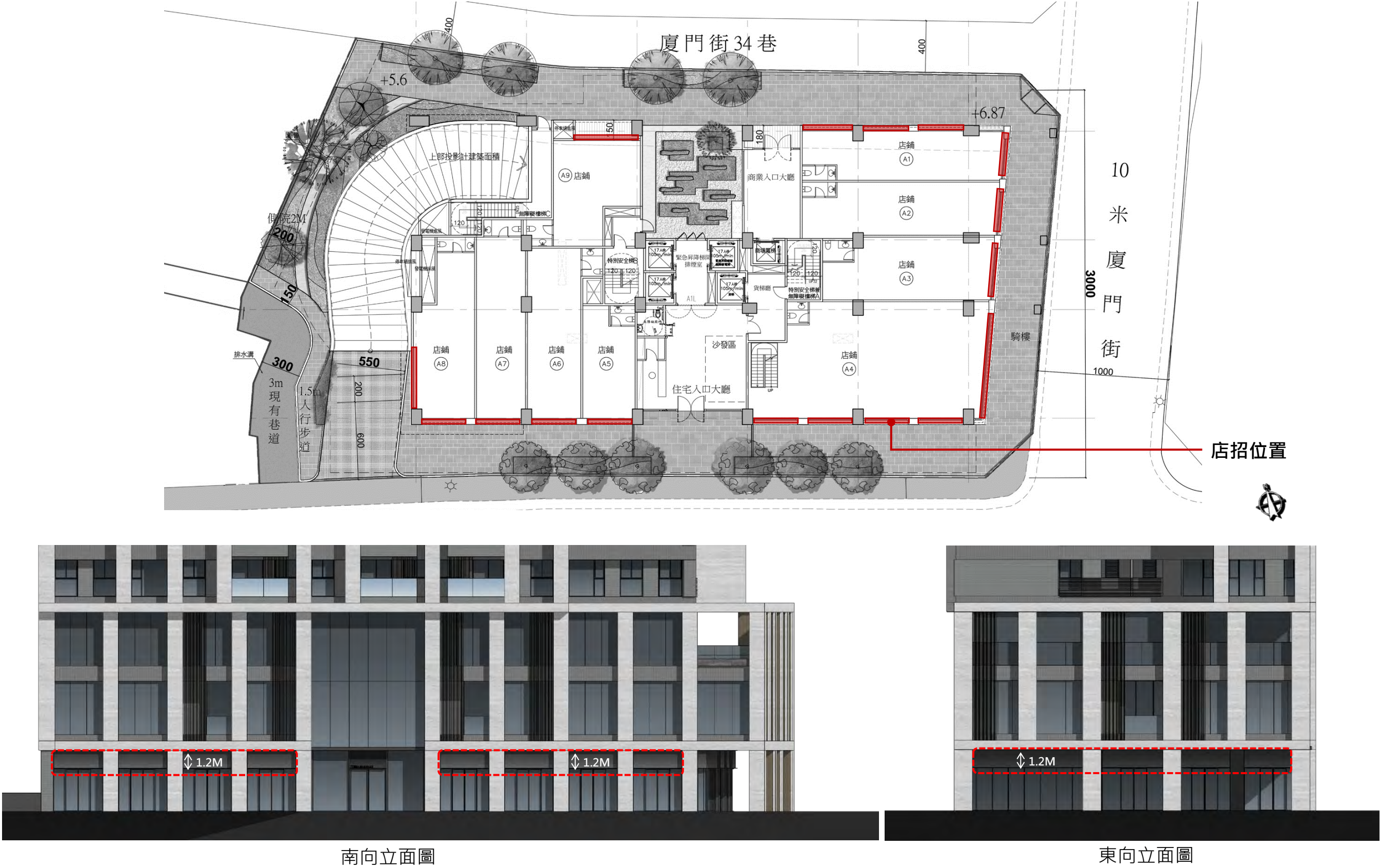


圖9-32 東、南向廣告物設置(S : 1/300)



圖9-33 西、北向廣告物設置(S : 1/300)

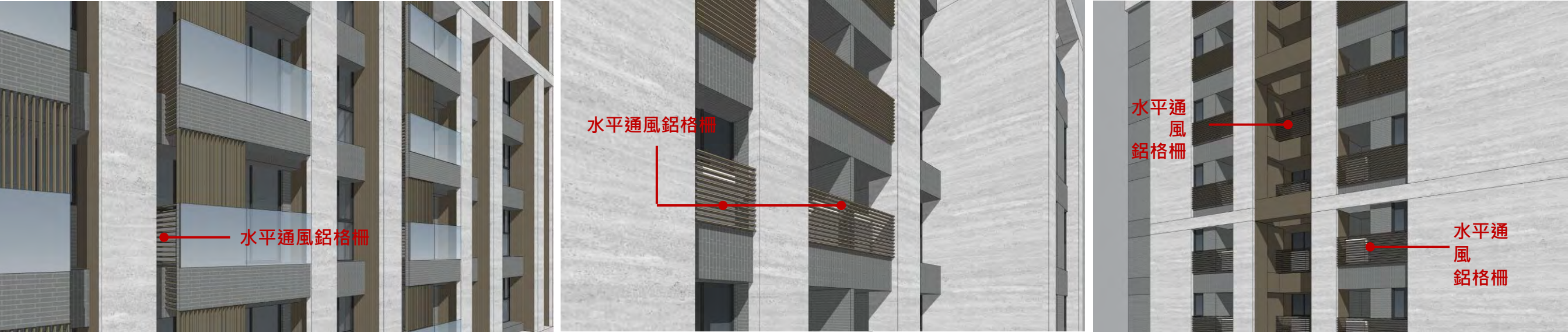
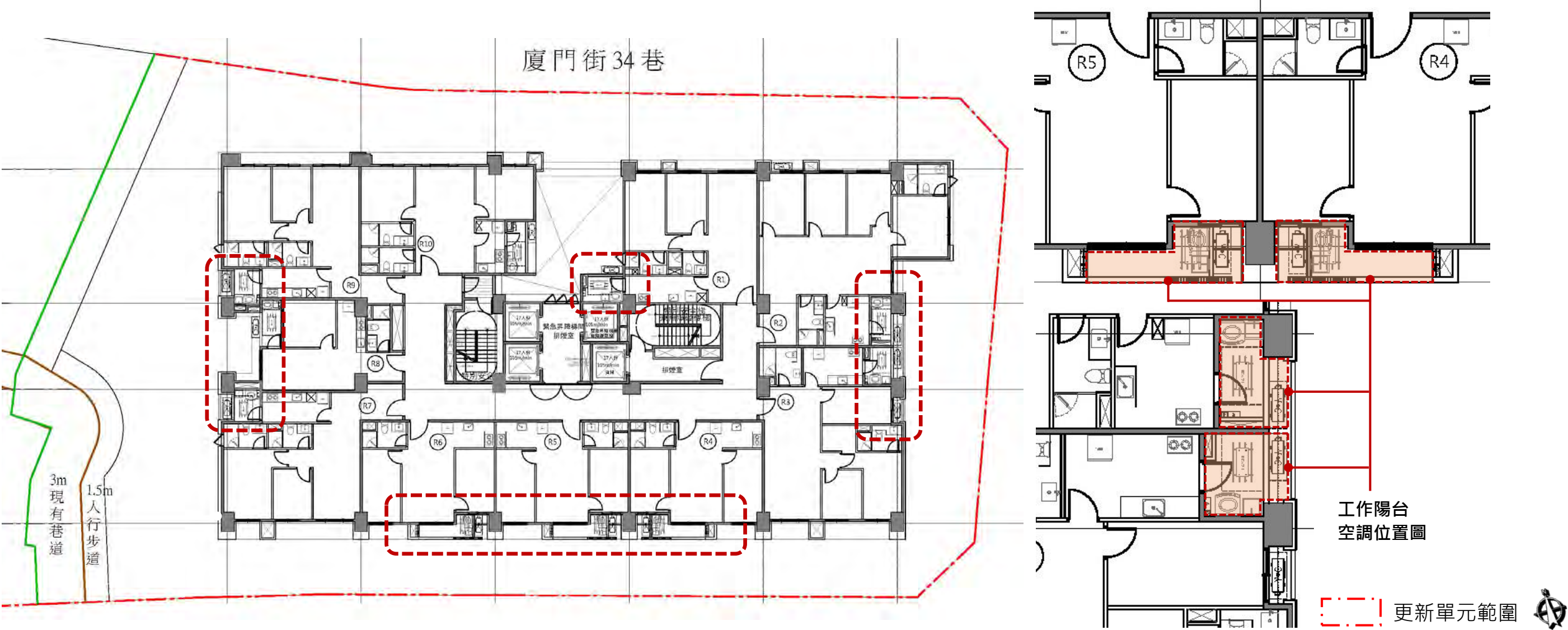


圖9-34 工作陽台、空調主機配置計畫



圖9-35 日間照明模擬圖



圖9-36 夜間照明模擬圖