

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案更新單元位於臺北市信義區忠孝東路五段以北、松山路以東、忠孝東路五段 621 巷以西及松山路 393 巷以南街廓之東側，屬於非完整街廓，詳圖 2-1 更新單元位置圖。

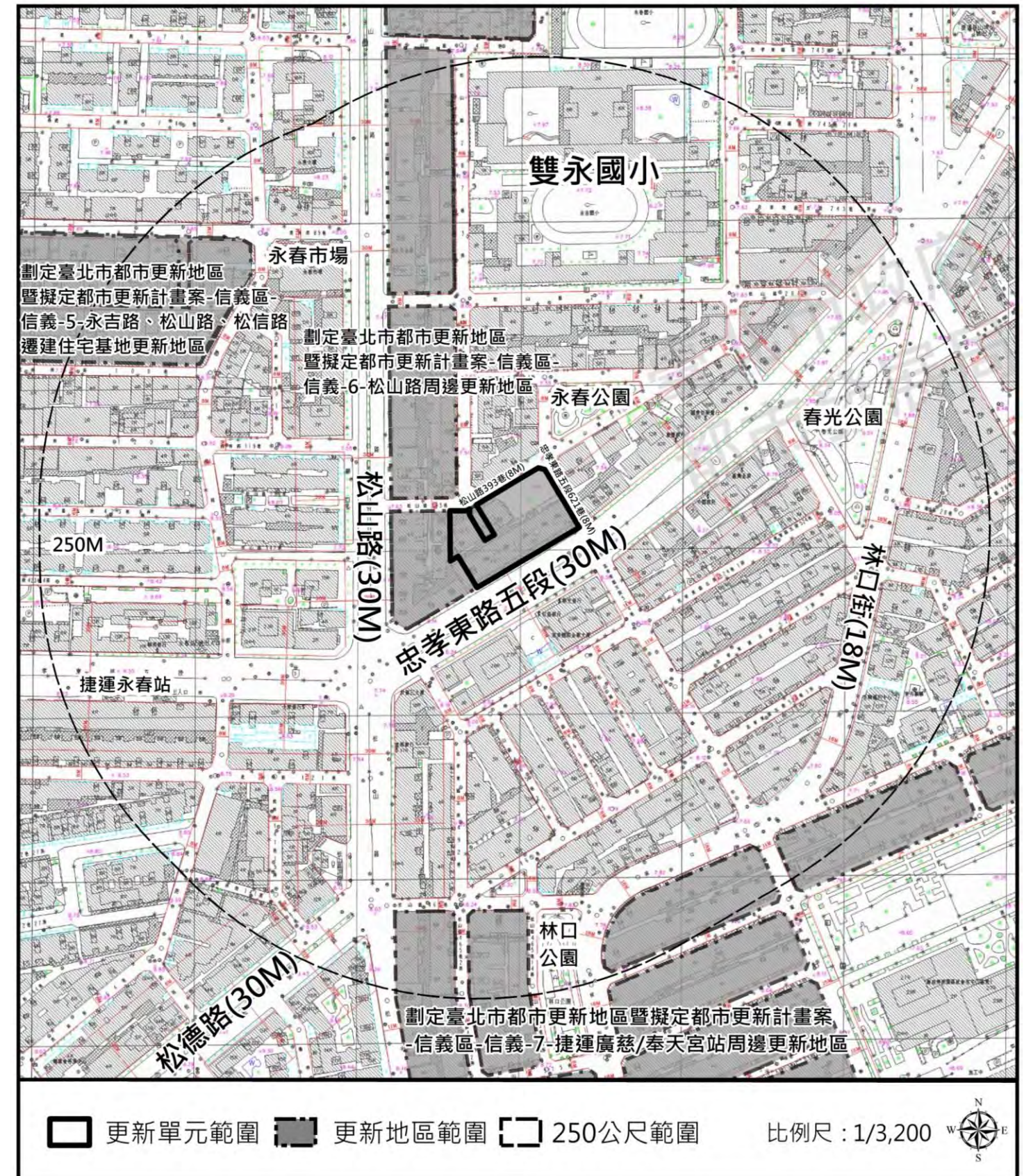
二、更新單元範圍

本案更新單元範圍包括臺北市信義區永吉段一小段 497、497-1、582、582-1、585、585-1、589、589-1、590、590-1、592、592-2、592-3、593、594-2、594-3、594-4、594-5、596、598、599-1、602、603、604、605、606、607、608、609、610、611、612、613、614、615、616、617、618、619、620 及 621 地號，共 41 筆土地，面積共 3,022.00 m²，以及臺北市信義區永吉段一小段 88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、133、134、135、136、137、138、139、140、145、146、147、148、149、150、151 及 152 建號，共 59 筆合法建築物，面積共 5,653.48 m²。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 12 條第 1 項第 2 款規定之劃定基準。(街廓內面積在二千平方公尺以上者)

三、鄰地協調過程

本案依據臺北市都市更新自治條例第 14 條第 2 項規定，於民國 112 年 10 月 11 日舉辦本案事業計畫公聽會時，一併通知邀請同小段 586 及 586-1 地號之相鄰土地及其合法建築物所有權人參加並徵詢參與更新之意願。會議當天共計 2 位相鄰土地及其合法建築物所有權人參與，且共計 1 位相鄰土地及其合法建築物所有權人願意參與本案都市更新範圍，鄰地協調證明文件詳附件二。





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信義區永吉段一小段 497、497-1、582、582-1、585、585-1、589、589-1、590、590-1、592、592-2、592-3、593、594-2、594-3、594-4、594-5、596、598、599-1、602、603、604、605、606、607、608、609、610、611、612、613、614、615、616、617、618、619、620 及 621 地號等 41 筆土地，面積共計 3,022.00 m²，皆為私有土地，面積共計 3,020.00 m²，土地所有權人共計 80 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信義區永吉段一小段信義區永吉段一小段 88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、133、134、135、136、137、138、139、140、145、146、147、148、149、150、151 及 152 建號等 59 筆合法建築物，產權皆為私有，面積共計 5,653.48 m²，建物所有權人共計 80 人，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

本更新單元土地權屬皆為私有，共有 80 位土地所有權人，私有土地比例 100.00%，合法建築物所有權人共有 80 位，私有合法建築物比例 100.00%。

表 3-1 公、私有土地及合法建築物權屬統計表

權屬（管理機關）		面積（m ² ）	比例（%）	人數	比例（%）
公有土地	中華民國	0.00	0.00	0.00	0.00
	臺北市	0.00	0.00	0.00	0.00
	小計	0.00	0.00	0.00	0.00
私有土地		3,022.00	1000.00	80	100.00
合計		3,022.00	1000.00	80	1000.00
公有合法建物	中華民國	0.00	0.00	0.00	0.00
	臺北市	0.00	0.00	0.00	0.00
	小計	0.00	0.00	0.00	0.00
私有合法建築物		5,653.48	1000.00	80	1000.00
合計		5,653.48	1000.00	80	1000.00

權屬（管理機關）	面積（m ² ）	比例（%）	人數	比例（%）
備註：公私有土地分布圖詳圖3-2 更新單元內公私有土地分布圖。				
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 0.00 m ² ，佔更新單元面積比率 0.00 %，未符合本府所定之一定規模。				

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

項目	土地部分				合法建築物部分			
	面積(m²)	所有權人數(人)			面積(m²)	所有權人數(人)		
全區總合(A=a+b)	3,022.00	80			5,653.48	80		
公有(a)	-	-			-	-		
其他私有(b=A-a)	3,022.00	80			5,653.48	80		
排除總和(c)	0	0			0	0		
計算總和(B=b-c)	3,022.00	80			5,653.48	80		
同意數(C)	2756.75	64			4,989.27	64		
同意比率(%)(C/B)	91.22%	80.00%			88.25%	80.00%		
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 <u>0 m²</u> 、 <u>0 人</u> 及合法建築物 <u>0 m²</u> 、 <u>0 人</u> 。							
	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：								
1.統計至事業計畫報核日 112 年 10 月 26 日止。								
2.依土地及建物登記簿謄本，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現況主要為住宅、商業及停車場使用，詳圖 3-3 更新單元周圍土地使用現況圖。

(二)合法建築物現況

本更新單元內現況共有 9 棟建物，皆為合法建築物，包含 6 棟民國 60 年興建完成之 4 層樓鋼筋混凝土造建物，及 3 棟民國 61 年興建完成之 4 層樓鋼筋混凝土造建物，屋齡皆逾 51 年，現況多為住宅使用，詳圖 3-12 更新單元建築物套繪圖、圖 3-13 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。

(三)其他土地改良物

本案更新單元內其他土地改良物為 9 棟建築物之地下室一層鋼筋混凝土造建物，屋齡皆逾 51 年。清冊詳見附錄五、詳見圖 3-13 合法建築物、其他土地改良物門牌座落位置圖。

(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

本更新單元範圍內無樹木。（詳圖 3-11 更新單元周圍土地使用現況圖、附錄六相關函文）

(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 3-11 更新單元周圍土地使用現況圖、附錄六相關函文）。

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 3-7 更新單元周邊公共設施分布圖，且本案未涉及溝渠之情形。惟依臺北市政府水利工程處 112 年 9 月 13 日北市工水下字第 1126005353 號函，周邊仍存有具公共排水功能之排水溝，後續若涉及開發行為時，依下水道法施行細則第 11 條規定辦理；未來開發基地倘需辦理排水改道或廢除，將檢附改道設計圖資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉水利工程處審查，相關函文詳附錄六。

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 10 處，詳表 3-3 鄰近都市更新地區及更新單元一覽表及圖 3-14 周邊都市更新單元分布圖。

表 3-3 鄰近都市更新地區及更新單元一覽表

編號	案名	更新地區(單元) 公告日(核准日)	辦理情形 (辦理中/已完工)
A-1	劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案-信義區-信義-5-永吉路、松山路、松信路遷建住宅基地更新地區	107/12/10	更新地區已公告
A-2	劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案-信義區-信義-6-松山路周邊更新地區	107/12/10	更新地區已公告
A-3	劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案-信義區-信義-7-捷運廣慈/奉天宮站周邊更新地區	107/12/10	更新地區已公告
B-1	劃定臺北市信義區永吉段一小段 119-1 地號等 14 筆土地為更新單元	99/11/26	變更事業計畫已核定
B-2	劃定臺北市信義區永吉段一小段 302 地號等 79 筆土地為更新單元	101/3/29	更新單元已失效
B-3	劃定臺北市信義區永吉段一小段 221 地號等 15 筆土地為更新單元	98/6/15	事業概要業已失效
B-4	劃定臺北市信義區福德段三小段 33 地號等 12 筆土地為更新單元	98/08/28	實施者自行撤回事業概要
B-5	劃定臺北市信義區信義段一小段 102 地號等 48 筆土地為更新單元	98/02/19	事業概要業已失效
B-6	劃定臺北市信義區福德段三小段 415 地號等 27 筆土地為更新單元	96/03/30	更新單元已核准
B-7	劃定臺北市信義區信義段一小段 74 地號等 17 筆土地為更新單元	99/02/10	事業計畫及權利變換計畫業經駁回

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

本更新單元三面臨路，南側面臨寬度 30 公尺忠孝東路五段、北側面臨寬度 8 公尺松山路 393 巷及東側面臨寬度 8 公尺忠孝東路五段 621 巷，車輛進出利用忠孝東路五段、松山路、永吉路及松山路 393 巷等主、次要道路進出。

2.區內計畫道路動線

本更新單元周邊道路系統分別說明如下：

主要道路：

- (1)忠孝東路五段：位於基地南側之東西向道路，道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔，車道配置為雙向各 3 車道，道路二側劃設免費機車停車格。
- (2)松山路：位於基地西側之南北向道路，道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔，車道配置為雙向各 2 車道，道路二側劃設收費機車停車格。
- (3)永吉路：位於基地北側之東西向道路，道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔，車道配置為雙向各 3 車道，道路二側劃設免費機車停車格。

次要道路：

- (1)松山路 393 巷：位於基地北側之東西向道路，道路寬度 8 公尺，無分隔措施，車道配置為雙向 1 車道，道路北側劃設收費汽車停車格及免費機車停車格，南側劃設免費機車停車格。
- (2)忠孝東路 621 巷：位於基地東側之南北向道路，道路寬度 8 公尺，無分隔措施，車道配置為雙向 1 車道，道路東側劃設紅線管制停車，西側劃設免費機車停車格。

3.人行動線

本案基地周邊區域主、次要道路系統中，路側設置有專用人行道者主要包括忠孝東路五段、松山路及忠孝東路五段 621 巷(東側)，其人行道寬度皆為 1 公尺以上，更新單元周邊行人系統示意詳圖 3-8 基地周邊交通動線系統圖所示。

(二)大眾運輸系統服務狀況

本基地周邊大眾運輸系統詳圖 3-1 更新單元周邊交通系統示意圖及表 3-4 公車路線表。

表 3-4 公車路線表

編號	站牌名稱	公車路線編號
1	國民住宅	46、212 經南港路、257、277、279、299
2	永春國小	46、212 經南港路、257、277、279、299
3	永吉松山路口(永吉)	212 經南港路、279
4	捷運後山埤站(永吉)	32、212 經南港路、279、281、284
5	捷運後山埤站(玉成)	32、藍 22
6	捷運後山埤站(忠孝)	207、212、270、600、817
7	春光公園	46、212、270、600、817
8	永春里(忠孝)	46、212、270、600、817
9	捷運永春站(忠孝)	32、66、212、270、281、284、600、611、棕 18、仁愛幹線
10	永吉松山路口(松山)	32、66、232 快、281、284、286、286 副、611、817、綠 16、棕 18、忠孝幹線
11	永春國小	32、46、66、257、277、281、284、286、286 副、299、611、綠 16、棕 18
12	永吉國小	46、257、277、286、286 副、299、綠 16
13	雙永國小	46、257、277、286、286 副、299、綠 16
14	捷運永春站(松山)	32、66、232 快、257、277、281、284、286、286 副、299、611、817、綠 16、棕 18、忠孝幹線
15	永春公寓	257、277、286、286 副、299、綠 16、仁愛幹線
16	土地銀行	綠 16、仁愛幹線
17	松山商職(松山)	20、33、299
18	忠孝大道路口	46
19	大道路	46
20	信義行政中心(奉天宮)	46、88、88 區、207、257、286、286 副、藍 10、市民小巴 17、仁愛幹線、信義幹線

註：本案調查整理。



圖 3-1 更新單元周邊交通系統示意圖

(三)停車空間現況

本更新單元周邊 500 公尺範圍內有 9 處開放公眾使用之路外停車場，詳表 2 更新單元周邊停車場一覽表。主次要道路上部分路段劃設汽機車停車格可供民眾停放使用。詳圖 3-停車空間現況圖。

表 3-5 更新單元周邊停車場一覽表

編號	名稱	停車位數
1	中坡北路 15 巷停車場	汽車位 15 席
2	達麗信義-永吉站	汽車位 31 席
3	168 Parking	汽車位 25 席
4	森葉永春停車場	汽車位 40 席
5	僑聯信義-宇岳停車場	汽車位 35 席
6	廣慈社會住宅 1 區地下停車場	汽車位 369 席、機車位 178 席
7	廣慈社會住宅 2 區地下停車場	汽車位 268 席、機車位 294 席
8	廣慈大樓地下停車場	汽車位 704 席、機車位 943 席
9	信義區行政中心地下停車場	汽車位 98 席、機車位 237 席

註：本案調查整理。

(四)基地開發交通影響分析

本案更新後汽車位 198 席+(機車位 192 席/5)=237 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：

本案依開發類型與使用特性分別檢討停車需求，將配置適當之車位供給，避免停車需求外部化。

(1)住宅

本案規劃住宅 208 戶，預估進駐 445 人，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，顯示臺北市信義區平均家戶持有率為汽車 0.52 席/戶及機車 0.85 席/戶，本案停車位需求檢討，集合住宅樓地板面積 40-49 M2 單元停車需求以汽車 0.52 席/戶及機車 0.85 席/戶評估；樓地板面積 80-89 M2 單元以汽車 1.0 席/戶及機車 0.85 席/戶評估；樓地板面積 90-99 M2 單元以汽車 1 席/戶及機車 0.85 席/戶評估；樓地板面積 110-119 M2 單元以汽車 2.0 席/戶及機車 0.85 席/戶評估，計算後可得集合住宅停車需求為汽車位 167 席【 $76 \times 0.52 + 51 \times 1 + 26 \times 1 + 25 \times 2 \div 167$ 】及機車位 154 席【 $76 \times 0.85 + 51 \times 0.85 + 26 \times 0.85 + 25 \times 0.85 \div 154$ 】。

(2)店鋪

本案規劃一般零售業 15 戶，服務對象為本案住戶或周遭民眾，多以步行方式前往之順道旅次為主。然考量實際店鋪停車使用情況，本案店鋪以每戶規劃汽車位 1 席與機車位 1 席為原則，可得一般零售業停車需求為汽車位 15 席及機車位 15 席。

(3)事務所

本案規劃一般事務所 15 戶，規劃類型皆以 60-70 M2 小坪數之事務所為主，未來銷售將以個人工作室為導向。然考量實際一般事務所停車使用情況，本案事務所以每戶規劃汽車位 1 席與機車位 1 席為原則，可得事務所停車需求為汽車位 15 席及機車位 15 席。

(4)小結

經前述檢討本案自需性停車需求合計為汽車位 197 席及機車位 184 席，基地規劃設置汽車位 198 席及機車位 192 席，以內部化原則滿足自需性停車需求，相關基地停車供需檢討如表 3-6 所示。

表 3-6 基地停車自需性需求檢討彙整表

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)
	住宅	一般零售業	一般事務所	小計(A)				
汽車	167	15	15	197	171	27	198	是
機車	154	15	15	184	192	0	192	是

2.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. 汽、機車進、離場動線規劃

本案停車場出入口規劃於基地北側松山路 393 巷。有關基地車輛主要進場及離場動線如圖 3-2 及圖 3-3 所示。

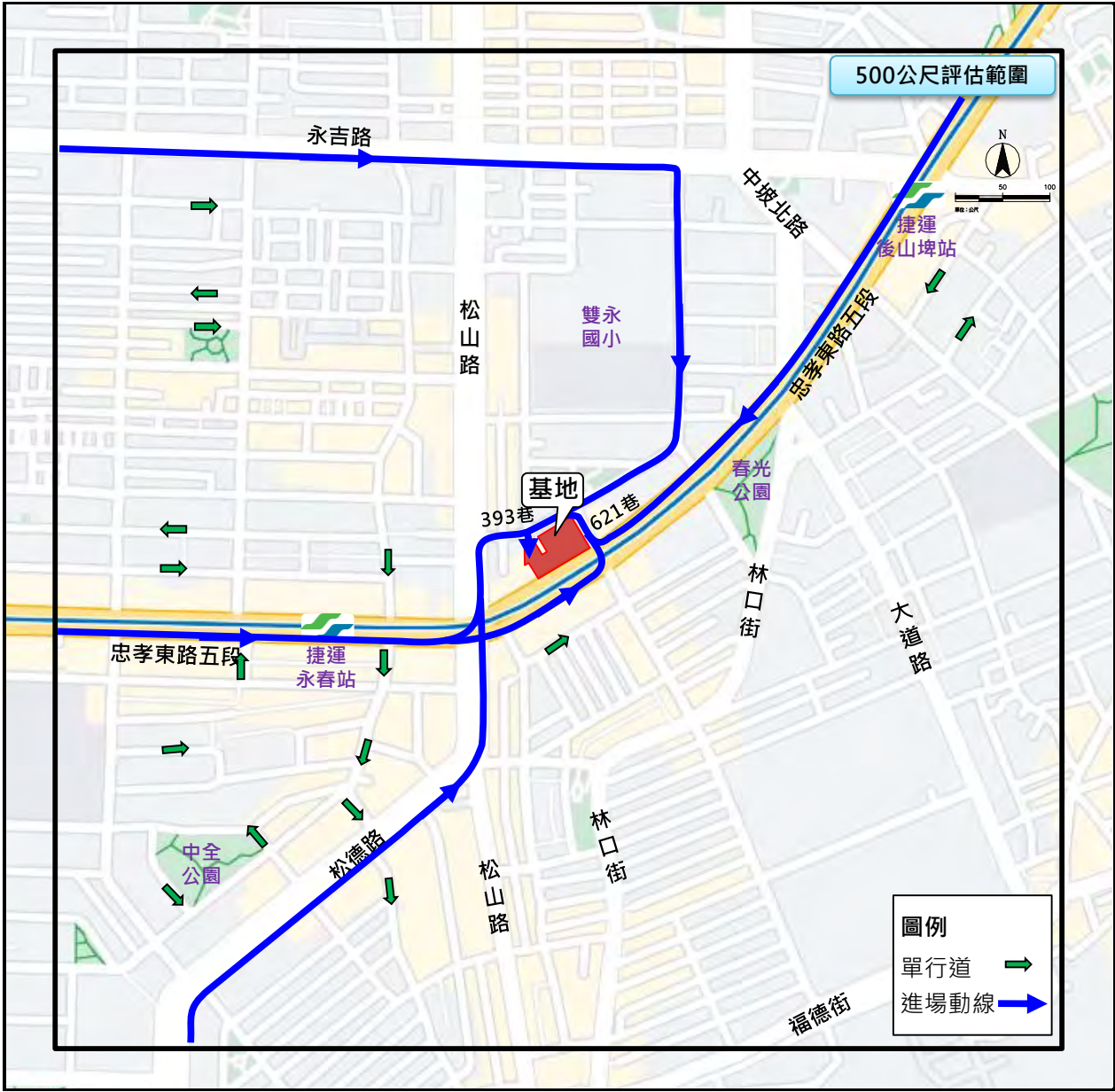


圖 3-2 基地車輛主要進場動線示意圖



圖 3-3 基地車輛主要離場動線示意圖

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

基地周邊 500 公尺評估範圍內現有 YouBike 2.0 微笑單車租賃站 15 處，距離基地最近之站位為「春光公園」站，步行距離約 350 公尺。經實地觀察發現租借自行車者多為周邊居民，以前往鄰近區域之租賃站或捷運站為主。有關基地周邊公共自行車租賃站位置如圖 3-4 所示。



圖 3-4 基地周邊公共自行車租賃站位置示意圖

c. 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道路服務水準評估。

本案基地開發目標年為民國 119 年，經本案評估分析顯示，目標年基地開發後，晨、昏峰時段路段及號誌化路口服務水準均可維持與開發前相同。有關目標年基地開發後周邊道路服務水準如圖 3-5 所示。



圖 3-5 目標年基地開發後晨、昏峰道路服務水準示意圖

(2) 停車供需分析

a. 汽車

本案規劃住宅 208 戶，預估進駐 445 人，本案汽車停車位需求檢討，集合住宅樓地板面積 40-49 M2 單元停車需求以汽車 0.52 席/戶評估；樓地板面積 80-89 M2 單元以汽車 1.0 席/戶評估；樓地板面積 90-99 M2 單元以汽車 1 席/戶評估；樓地板面積 110-119 M2 單元以汽車 2.0 席/戶評估，計算後可得集合住宅停車需求為汽車位 167 席【 $76 \times 0.52 + 51 \times 1 + 26 \times 1 + 25 \times 2 = 167$ 】。本案店舖以每戶規劃汽車位 1 席為原則，可得一般零售業停車需求為汽車位 15 席。本案事務所以每戶規劃汽車位 1 席為原則，可得事務所停車需求為汽車位 15 席。合計汽車停車需求為 197 席。

b. 機車

本案規劃住宅 208 戶，預估進駐 445 人，本案機車停車位需求檢討，集合住宅以機車 0.85 席/戶評估；樓地板面積 80-89 M2 單元以機車 0.85 席/戶評估；樓地板面積 90-99 M2 單元以機車 0.85 席/戶評估；樓地板面積 110-119 M2 單元以機車 0.85 席/戶評估，計算後可得集合住宅機車位停車需求 154 席【 $76 \times 0.85 + 51 \times 0.85 + 26 \times 0.85 + 25 \times 0.85 = 154$ 】。本案店舖以每戶規劃機車位 1 席為原則，可得一般零售業停車需求為機車位 15 席。本案事務所以每戶規劃機車位 1 席為原則，可得事務所停車需求為機車位 15 席。合計可得機車停車需求為 184 席。

(3) 人行動線分析

基地周邊主要道路多設有人行道設施，包含忠孝東路五段、松山路、永吉路及松德路等，人行道設施寬度介於 1.0-4.0 公尺。有關基地周邊人行系統現況如表 3-7、圖 3-4 所示。

表 3-7 基地附近主、次要道路人行道寬度一覽表

路名	區位	人行道寬度(公尺)
忠孝東路五段	(中坡北路-松信路)	2.5
松山路	(永吉路-忠孝東路五段)	2.5-4.0
松山路	(忠孝東路五段-松德路)	2.5-4.0
永吉路	(中坡北路-松信路)	2.5-4.0
松德路	(松山路-信義路五段)	3.5
忠孝東路五段621巷	(松山路393巷-忠孝東路五段)	東側1.0
松山路393巷	(忠孝東路五段703巷-松山路)	1.0-2.0

註：本案調查整理。



圖 3-6 基地周邊人行系統位置示意圖

本案於基地東側忠孝東路五段 621 巷規劃行人出入口，地面層一般零售業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 3-7 所示。

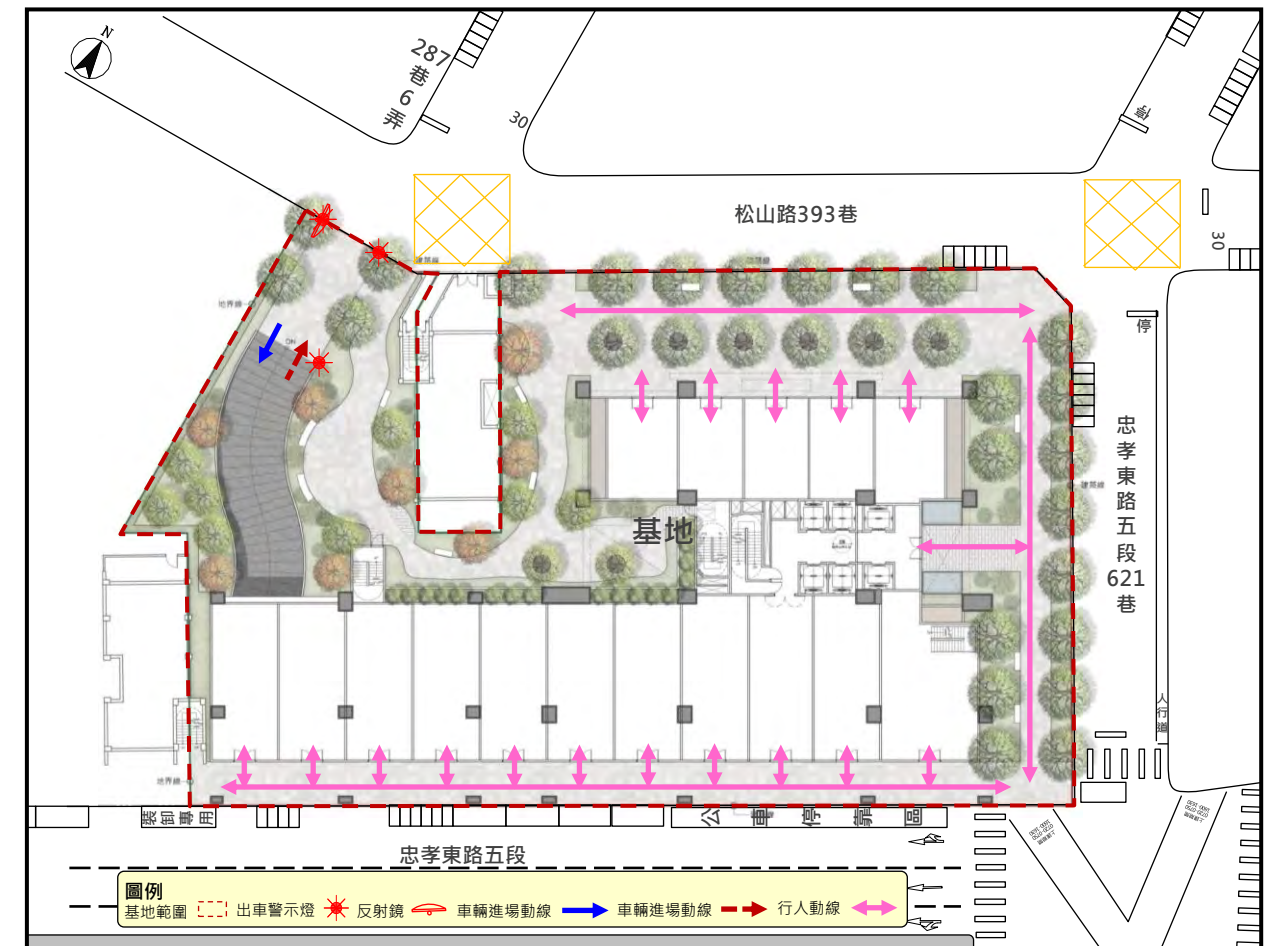


圖 3-7 基地車輛及行人進出動線示意圖

(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。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，如圖 3-8 所示。經查本案基地並未位於大貨車禁行範圍內，未來施工車輛進出動線將以施工計畫書內之規劃為主。

(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。

- c.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。
- d.檢視大貨車禁行區域，如無法避開則須提出通行證申請。

(2)交通維持計畫內容初步規劃

- a.員工施工前應對運送建材路線嚴格管制，應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。
- d.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。
- e.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。
- f.進出動線道路應經常檢視路面狀況，如有破損應立即修復以維道路品質與交通安全。
- g.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。
- h.施工區及鄰近道路禁止路邊停車。



圖 3-8 臺北市大貨車及聯結車禁止通行範圍路線圖

2.基地交通配置與規劃說明及改善對策

基地開發之交通行為，最主要影響點除在基地周邊進出所鄰接交叉口及車道出入口外，對鄰近現況已屬瓶頸點交叉口之衝擊分析亦不可免。廣義來說，即為基地內部及外部之衝擊分析，以求能完整掌握基地開發之可能交通影響及提出交通改善對策。本節乃就進出基地之交通介面設施及其鄰近地區之交通系統提出交通工程與管理之改善策略，以提升交通系統服務水準，確保行車安全。

(1)交通改善設計原則

由於基地鄰近多為已開發區域，因此基地交通改善除著重於本身動線之順暢處理，除避免影響到主要道路之交通外，需使基地車輛進出更為方便。因此基地停車場交通改善設計，將考量以下原則)。

- a.透過向內退縮空間，加大車輛進出之緩衝空間及視距。
- b.提供安全無障礙行人動線空間。

(2)交通改善措施研擬

本案開發內容為住宅及店鋪，開發後停車場設施使用對象主要為基地住戶及提供住宅訪客，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。

a.停車場出入口設置

本案停車場出入口設置自坡道起始處至地下一層平面處距離約 28 公尺，以提供足夠車輛進場等候空間，以避免造成外部道路交通影響。

b.停車場出入口設置出車警示燈及車道紅綠燈

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，以確保外部道路行人及車輛之安全。

c.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，並於尖峰時段增派管理人員引導車輛進出，進而維護進出車輛及行人安全。

d.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。

e.大眾運輸鼓勵計畫

基地周邊現況共 9 處公車站位，共計 28 線公車路線經過，其中位於忠孝東路五段上「永春里(忠孝)」公車站，該站共 5 線公車路線行經，可供未來基地民眾搭乘使用，基地周邊公車路線主要可連接臺北市及新北市地區。未來基地住戶可透過周邊道路兩側人行道，前往周邊大眾運輸場站，就近搭乘使用。本案為減少住戶私人運具使用比例，建議採取下列相關鼓勵大眾運輸措施。

- 印製大眾運輸場站位置資訊與進出動線圖，並公告於一樓大廳內部佈告欄讓住戶知悉。
- 加強宣導使用大眾運輸系統。

七、房地產市場分析

(一) 不動產市場供給概況

- 1.勘估標的位於台北市信義區忠孝東路及永吉路段，區域學區有雙永國小、永吉國中，近鄰亦有永春公園、春光公園、林口公園、五分埔公園，綠覆率極高，且區域內有永春市場及永吉市場，公共設施配置完善且生活機能佳。
- 2.勘估標的鄰接板南線捷運永春站、後山埤站，交通極為便利。區域規劃主要道路有忠孝東路五段及松山路，忠孝東路五段兩側地面層多以店面使用為主，人潮車潮多。在商業機能、交通、環境等各項條件俱佳情形下，使本區價格水平維持良好。
- 3.本生活圈屬於發展成熟區域，除少數新建大樓外，區域內不動產產品供給以中古電梯大樓居多，建物多為 15 年以上屋齡，巷弄內產品供給多以老舊公寓為主，亟待投入更新，重塑地區風貌，將使得本區環境進一步提升，未來發展趨勢佳。

(二) 不動產市場需求概況

- 1.本區區域公共設施配置完善，交通條件佳，區域環境內具良好的居住品質及商業環境，居住及辦公人口穩定，對房地產市場需求頗為殷切。
- 2.本區主要道路兩側商業活動熱絡，使得本區新建或預售個案去化速度快，亦帶動本區老舊大樓及公寓更新速度，提高土地需求。

(三) 區域不動產市場價格分析

區域內不動產主要產品型態為住宅大樓及公寓，其不動產合理市場價格水準根據本所估價人員調查如下：

1.區域環境內住宅大樓產品市場行情

屋齡 10 年以下房屋平均價位每坪約 1,200,000 元至 1,400,000 元。

屋齡 10 年以上年房屋平均價位每坪約 900,000 元至 1,100,000 元。

視建物樓層別、採光、面積、屋齡、景觀、建材結構、鄰路條件、所在位置及有無增建等條件有所差異。

2.區域環境內停車位產品市場行情

坡道平面車位單價每部約 3,000,000 元至 4,500,000 元。

視供需情形、車位樓層與便利性、建材結構、臨路條件、所在位置等條件有所差異。

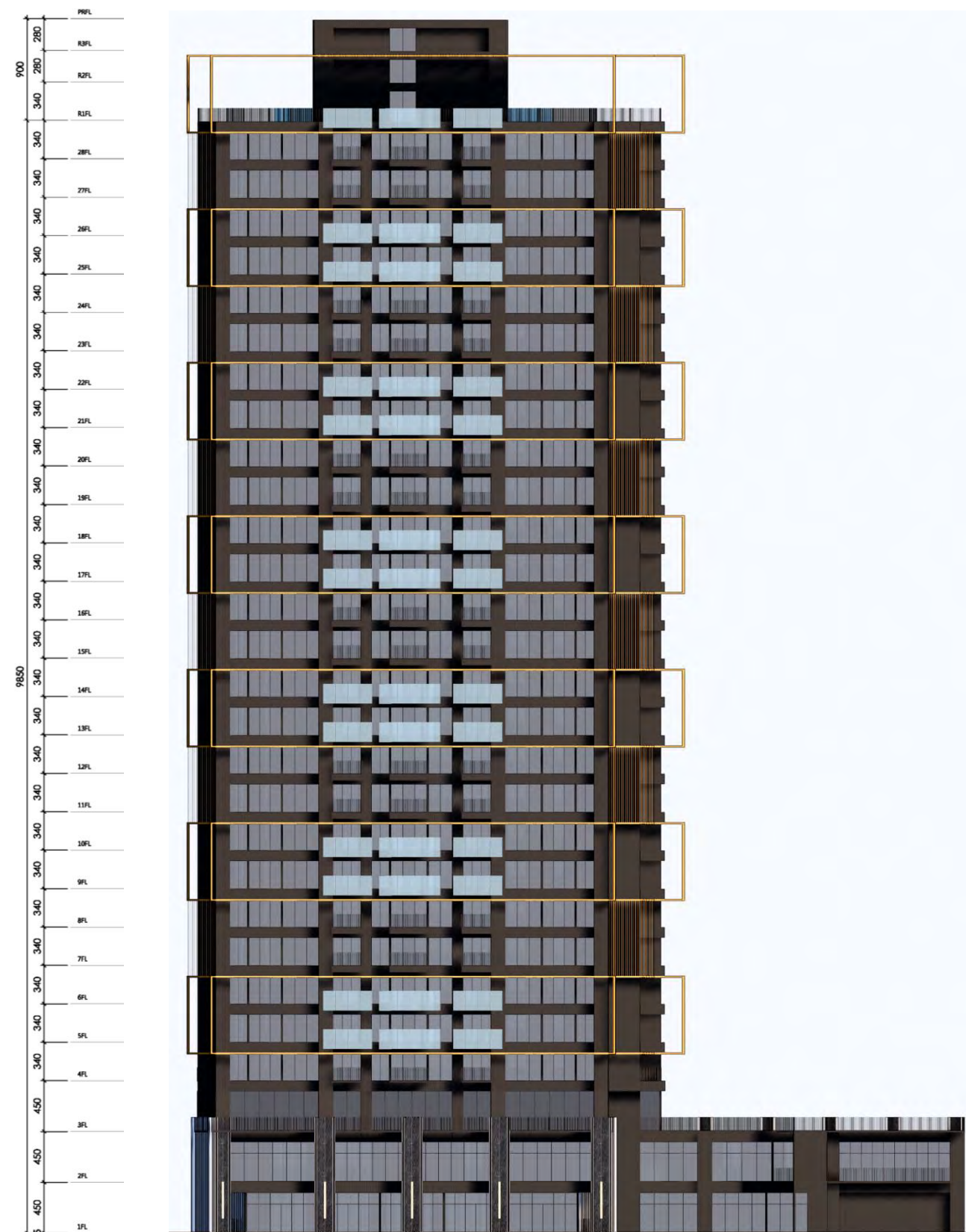
(四) 區域新成屋行情分析

表 3-5 更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	座落地段	價格	產品型態	屋齡	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(萬元/坪)	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期
森業永春	忠孝東路五段 469 號	成交價	住宅大樓	2	37-57	21/B6	125-140	坡道平面	300	112.04
達麗信義	忠孝東路五段 743 巷 21 弄 21 號	成交價	住宅大樓	8	28-36	11/B3	100-120	坡道平面	270	112.02
達麗 101	忠孝東路五段 743 巷 31 弄 15 號	成交價	住宅大樓	5	36-50	16/B3	100-125	坡道平面	320	111.09
僑聯信義	永吉路 367 號	成交價	住宅大樓	6	60	14/B5	100-120	坡道平面	300	111.08
璞真永吉	永吉路 202 號	成交價	住宅大樓	0	43-66	21/B5	100-120	坡道平面	350	112.06
琢格 77	松隆路 77 號	預售	住宅大樓	-	16-26	15/B3	100-120	倉儲車位	220	112.05
信義之冠/信義頌	松信路 50 巷 5 號	成交價	住宅大樓	9	75-85	14/B3	90-120	坡道平面	400	112.03

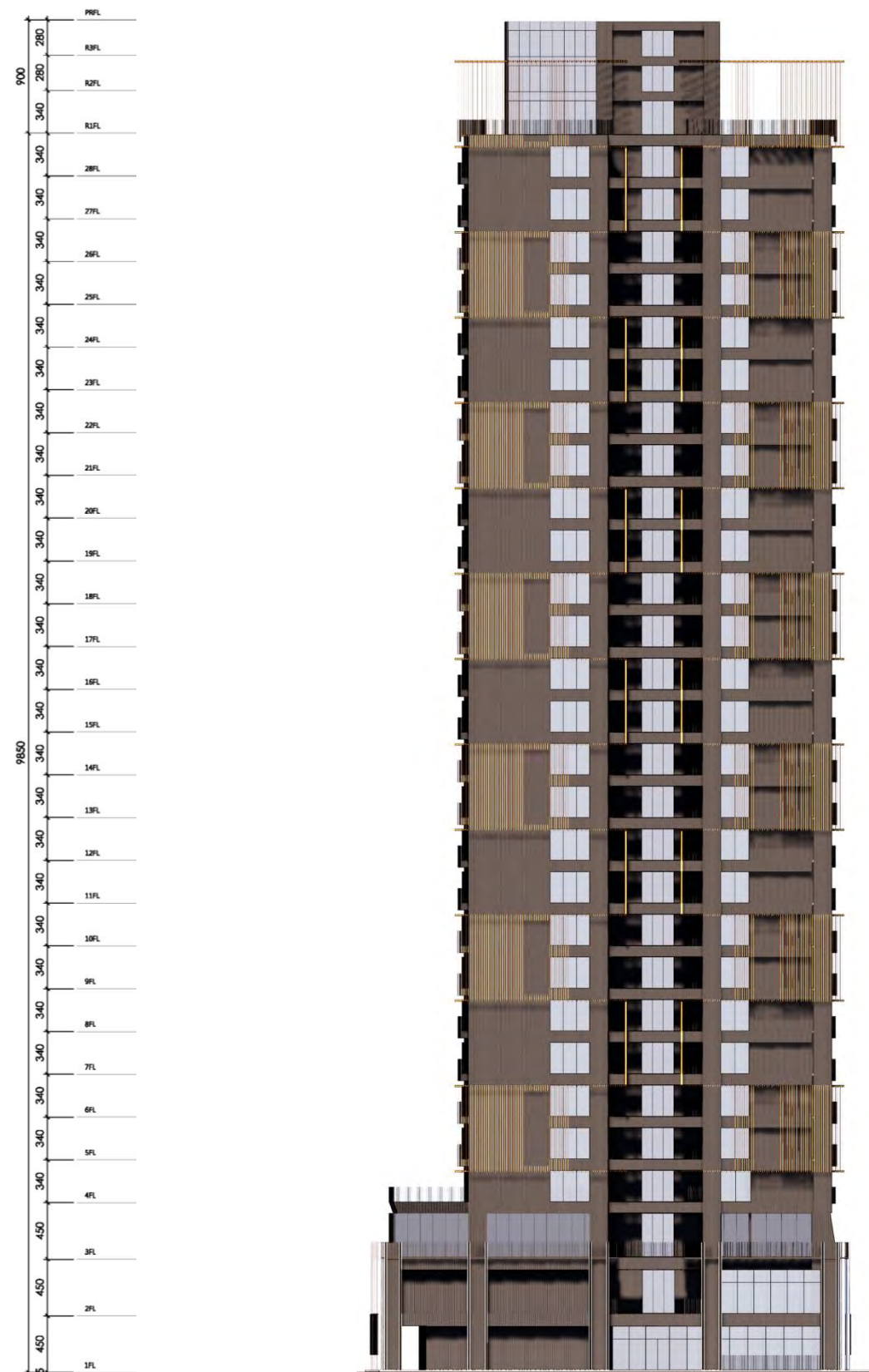


南向立面圖 S:1/500

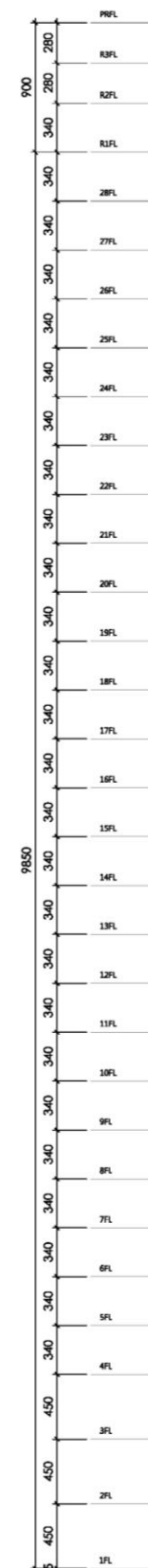


北向立面圖 S:1/500

圖 9-34 南向立面圖/北向立面圖



東向立面圖 S:1/500



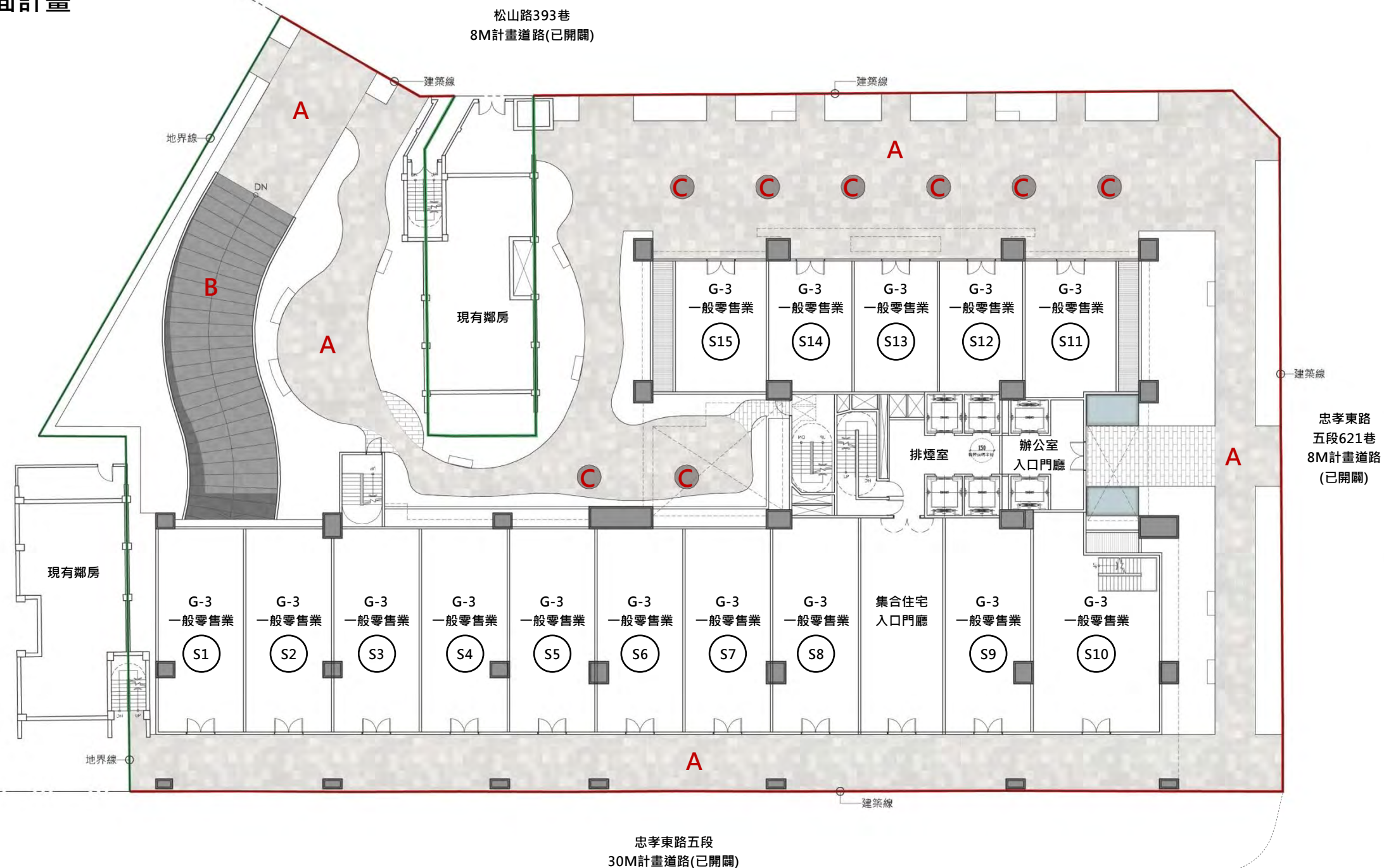
西向立面圖 S:1/500

圖 9-35 東向立面圖/西向立面圖



圖 9-38 透視圖

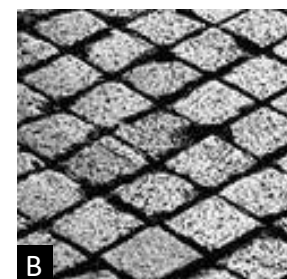
■ 1F 景觀鋪面計畫



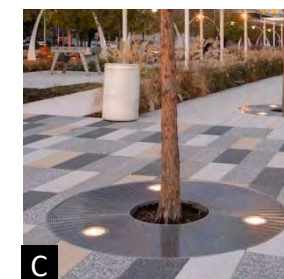
編號	材料名稱	規格	止滑係數
A	人行道鋪面 灰色系石材或磚材	TH=3cm	CNS:0.55
B	車道鋪面(止滑處理) 灰色系石材或磚	TH=2-5cm	CNS:0.55
C	樹穴蓋板	格柵開口 <1.3cm	



A 人行道鋪面



B 車道鋪面



C 樹穴蓋板

圖 9-39 公共使用空間鋪面計畫圖

SCALE 1/200



■ 1F 景觀照明計畫



圖例	名稱
	景觀高燈
	景觀矮燈
	草叢燈
	車道燈
	水底燈
	LED線燈



▲ 景觀高燈



▲ 景觀矮燈



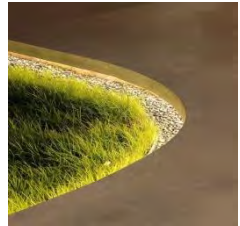
▲ 草叢燈



▲ 車道燈



▲ 水底燈



▲ LED線燈

圖 9-40 照明計畫圖

■ 1F 景觀街道家具



編號	名稱	規格
A	座椅A	H=40cm
B	座椅B	H=40cm



SCALE 1/200



圖 9-41 一樓景觀街道家具配置圖