

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案更新單元位於臺北市中正區臨沂街以西、臨沂街6巷以北、金山南路一段以東、忠孝東路二段以南所圍街廓，屬於完整街廓，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中正區臨沂街一小段357、358、361、362、362-3、363、363-1、363-2、364、364-1、365、365-1、366、366-1、367、367-1地號，共16筆土地，面積共2,459.62m²，以及臺北市區中正區臨沂街一小段724、725、726、727、1348、1349、1350、1351、1352、1353、1354、1355、1356、1357、1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1369、1370、1371、1372、1373、1374、1375、1376、1377、1378、1379、1380、1381、1382、1383、1384、1385、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1408、1409、1410、1411、1412、1413、1414、1415、1429、1430、1431、1695、1696、1697、1698、1699、1700、1701、1702、1703、1704、1705、1706、1707、1708、1709、1710、1711、1712、1713、1714、1715、1716、1717、1718、1719、1727、1728、1729、1730、1765、1766、1767、1768、1769、1770、1771、1772、1773、1774、1817、1840、1841、1842、1862、1886、2146、2147、2148、2149、2150、2151、2152、2153、2154、2155、2235建號，共131筆建物，面積共18,089.57m²。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》第十二條第一項第一款規定之劃定基準。

三、鄰地協調過程

本更新事業為完整街廓，無須辦理鄰地協調。

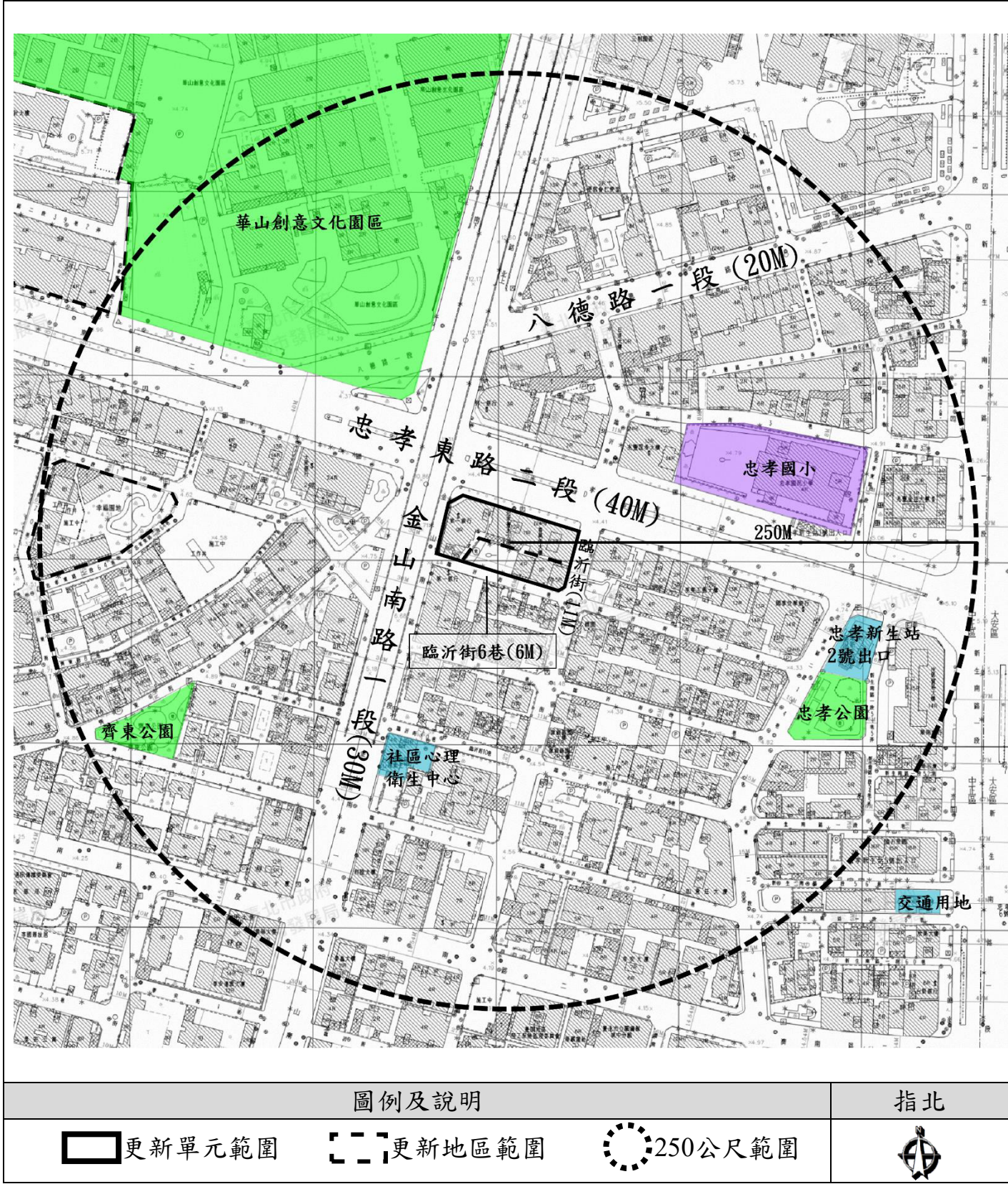


圖2-1更新單元位置圖

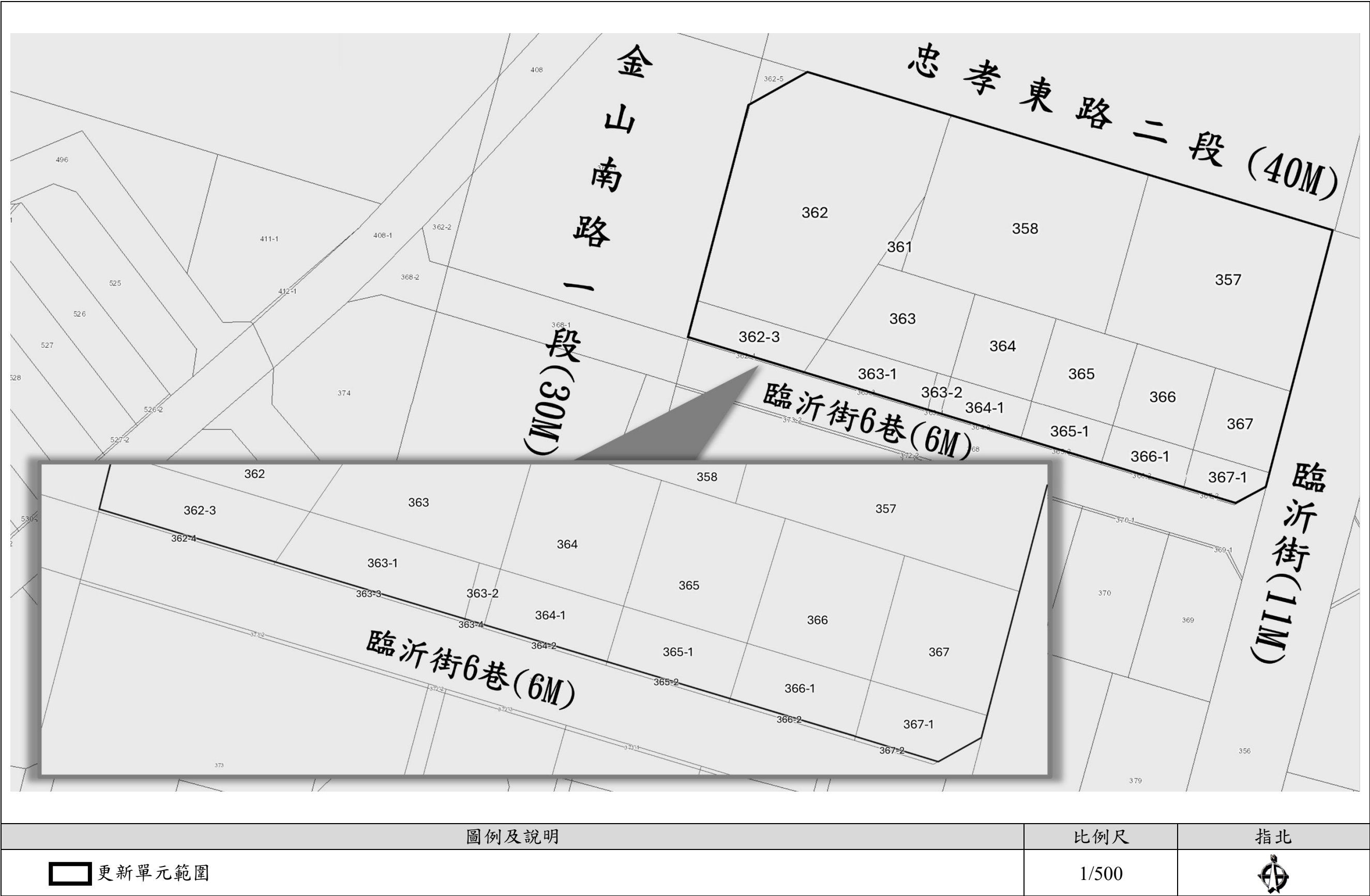
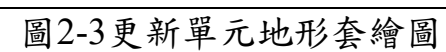


圖2-2更新單元地籍套繪圖



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臨沂段一小段357、358、361、362、362-3、363、363-1、363-2、364、364-1、365、365-1、366、366-1、367、367-1地號，共16筆土地，面積共2,459.62㎡，土地所有權人共計116位，詳附錄二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臨沂段一小段724、725、726、727、1348、1349、1350、1351、1352、1353、1354、1355、1356、1357、1358、1359、1360、1361、1362、1363、1364、1365、1366、1367、1368、1369、1370、1371、1372、1373、1374、1375、1376、1377、1378、1379、1380、1381、1382、1383、1384、1385、1386、1387、1388、1389、1390、1391、1392、1393、1394、1395、1396、1397、1398、1399、1400、1401、1402、1403、1404、1405、1406、1407、1408、1409、1410、1411、1412、1413、1414、1415、1429、1430、1431、1695、1696、1697、1698、1699、1700、1701、1702、1703、1704、1705、1706、1707、1708、1709、1710、1711、1712、1713、1714、1715、1716、1717、1718、1719、1727、1728、1729、1730、1765、1766、1767、1768、1769、1770、1771、1772、1773、1774、1817、1840、1841、1842、1862、1886、2146、2147、2148、2149、2150、2151、2152、2153、2154、2155、2235建號，共131筆建號，面積共18,089.57㎡，合法建物所有權人共計115位，詳附錄三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

本案更新單元範圍內臺北市中正區臨沂段一小段363、363-1、363-2、364及364-1地號，共5筆土地屬公有土地，其餘11筆土地皆屬私有土地。另本案更新單元範圍內合法建築物皆屬私有。

表3-1公、私有土地及合法建築物權屬表

權屬（管理機關）		面積（㎡）	比例（%）	人數	比例（%）
公有土地	中華民國	-	-	-	-
	臺北市（臺北市府財政局）	518.62	21.09	1	0.86
	其他	-	-	-	-
	小計	518.62	21.09	1	0.86
私有土地		1,941.00	78.91	115	99.14
合計		2,459.62	100.00	116	100.00
公有合法建物	中華民國	-	-	-	-
	臺北市	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-
私有合法建築物		18,089.57	100.00	115	100.00
合計		18,089.57	100.00	115	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3-8。 都市更新條例第46條公有土地一定規模、特殊原因檢討： 本案更新地區公有土地面積518.62㎡、自劃更新單元範圍公有土地面積0㎡，依都市更新條例第46條及臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則規定，本案無須徵詢公有地主導更新之意願。					

二、同意參與都市更新事業比率計算

本案部分範圍屬臺北市府109年6月1日公告「臺北市中正區臨沂段一小段363地號等11筆土地更新地區」範圍內；部分範圍屬臺北市府111年9月28日（府都新字第1116016904號）及113年2月17日（府都新字第1136000600號）核准劃定「臺北市中正區臨沂段一小段357地號等5筆土地更新單元」（期限至114年2月17日）。同意參與都市更新事業比率依《都市更新條例》第37條規定分別統計，詳表3-2。

(一) 更新地區

本案更新地區私有土地面積為287.00㎡，同意面積共計222.10㎡，同意比例為77.39%；私有土地所有權人數為9人，同意人數共計7人，同意比例為77.78%。合法建物面積為1,133.78㎡，同意面積共計895.88㎡，同意比例為79.02%；合法建築物所有權人數為9人，同意人數共計7人，同意比例為77.78%。同意參與都市更新事業比率皆逾四分之三，已符合《都市更新條例》第37條規定之同意比率。

(二) 自劃單元

本案自劃單元私有土地面積為1,654.00㎡，同意面積共計1,5137.43㎡，同意比例為91.74%；私有土地所有權人數為106人，同意人數共計90人，同意比例為85.85%。合法建物面積為16,820.87㎡，同意面積共計15,451.72㎡，同意比例為91.86%；合法建築物所有權人數為106人，同意人數共計91人，同意比例為85.85%。已符合《都市更新條例》第37條規定，私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意，所有權人數不予計算。

表3-2同意參與都市更新事業比率統計表

	項目	土地部分		合法建物部分	
		面積（m ² ）	所有權人數（人）	面積（m ² ）	所有權人數（人）
更新地區	全區總和（A=a+b）	805.62	10	1,133.78	9
	公有（a）	518.62	1	-	-
	其他私有（b=A-a）	287.00	9	1,133.78	9
	排除總和（c）	-	-	-	-
	計算總和（B=b-c）	287.00	9	1,133.78	9
	同意數（C）	222.10	7	895.88	7
	同意比率（%）（C/B）	77.39%	77.78%	79.02%	77.78%
	法定同意比率（%）	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
自劃單元	全區總和（A=a+b）	1,654.00	106	16,820.87	106
	公有（a）	-	-	-	-
	其他私有（b=A-a）	1,654.00	106	16,820.87	106
	排除總和（c）	-	-	-	-
	計算總和（B=b-c）	1,654.00	106	16,820.87	106
	同意數（C）	1,521.62	92	15,502.67	92
	同意比率（%）（C/B）	92.00%	86.79%	92.16%	86.79%
	法定同意比率（%）	90.00%	-	90.00%	
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0m ² 、0人及合法建築物0m ² 、0人。			
備註：本案騰本面積合計應為18,089.57m ² ，惟1352、1367、1368、1371、1372、1378、1384、1400、1409、1410建號其持有共有建號1817權利範圍為0分之0及1697、1698、1766、1767、1773、1886建號其持有共有建號1842權利範圍為0分之0，致共有建號1817之權利範圍缺少約10000分之985及共有建號1842之權利範圍缺少約1000分之77。經計算後，全案持分面積加總為17,954.65m ² ，減少約134.92m ² 。本案刻正釐清352、1367、1368、1371、1372、1378、1384、1400、1409、1410建號與共有建號1817及1697、1698、1766、1767、1773、1886建號與共有建號1842之產權。					

三、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新單元為第三種商業區(特)(原屬第二種商業區、第三之一種住宅區、第三種住宅區)，位於臺北市中正區臨沂街以西、臨沂街6巷以北、金山南路一段以東、忠孝東路二段以南所圍街廓。公有土地部分，臺北市政府財政局管有土地(366、366-1地號)有一未登記之建物，現做公務使用；臺北市政府財政局管有土地(363、363-1、363-2、364、364-1等地號)現況為幸市里健康廣場；私有土地(357、358、361、362、362-3、365、365-1、367、367-1、等地號)計有5棟建物，分別為4層、5層、9層及12層之建物。詳圖3-9更新單元土地使用現況圖。

（二）合法建築物現況

本案更新單元內計有5棟合法建築物，詳圖3-11更新單元建物套繪圖、圖3-12合法建築物及其他土地改良物門牌座落位置圖，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

本案更新單元於臺北市政府財政局管有之土地(366、366-1地號)，有1棟未登記之建物，詳見圖3-12合法建築物及其他土地改良物門牌座落位置圖。其他土地改良物測量成果報告詳見附件冊。

（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，地號363-1之公有地上有一編號290之受保護樹木，詳圖3-13更新單元內受保護樹木範圍圖。其保護計畫，業經臺北市政府110年1月19日府文化資源字第1103000713號函准予核定，詳附錄。

（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，且未涉及文資法第34條。(圖3-9更新單元內土地使用現況圖)

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3-14更新單元周邊公共設施分布圖，且本案未涉及溝渠之情形。

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，周邊都市更新單元分布圖詳圖3-15。

表3-3周邊都市更新單元綜理表

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	
A-1	「變更臺北市中山北路、忠孝東路、新生南路、長安東路所圍地區(華山地區)都市計畫(主要計畫)案」都市計畫劃定更新地區	92	9	25	已公告
A-2	劃定臺北市中正區臨沂段一小段363地號等11筆土地為更新地區	109	6	1	已公告
A-3	劃定臺北市中正區臨沂段一小段487-2地號 等48筆土地為更新地區暨訂定都市更新計畫案	110	12	24	已公告
B-1	劃定臺北市中正區臨沂段一小段357地號等5筆土地為更新單元	111	9	28	辦理中
B-2	劃定臺北市中正區臨沂段一小段133地號等16筆土地為更新單元	99	6	3	辦理中
B-3	劃定臺北市中正區臨沂段一小段258地號等14筆土地為更新單元	96	8	29	辦理中
B-4	劃定臺北市中正區臨沂段一小段396地號等3筆土地為更新單元	105	8	5	辦理中
B-5	劃定臺北市中正區臨沂段二小段250地號等8筆土地為更新單元	97	1	18	辦理中
B-6	劃定臺北市中正區臨沂段一小段341地號等7筆土地為更新單元	99	8	25	辦理中
B-7	劃定臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等9筆土地為更新單元	104	6	3	辦理中
B-8	劃定臺北市中正區臨沂段一小段419地號等43筆土地為更新單元	97	5	13	辦理中
B-9	劃定臺北市中正區臨沂段一小段495-2地號等10筆土地為更新單元	98	2	10	辦理中

六、附近地區交通現況

(一) 周邊道路動線分析

1. 出入口與周邊道路動線

本案基地現況四面臨路，東側面臨寬度11公尺臨沂街、南側面臨寬度6公尺臨沂街6巷、西側面臨寬度30公尺金山南路一段及北側面臨寬度40公尺忠孝東路二段。本案於基地南側臨沂街6巷設置停車場出入口，於基地東側臨沂街、南側臨沂街6巷及北側忠孝東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。有關車輛進出及行人進出動線示意如圖6-1所示。

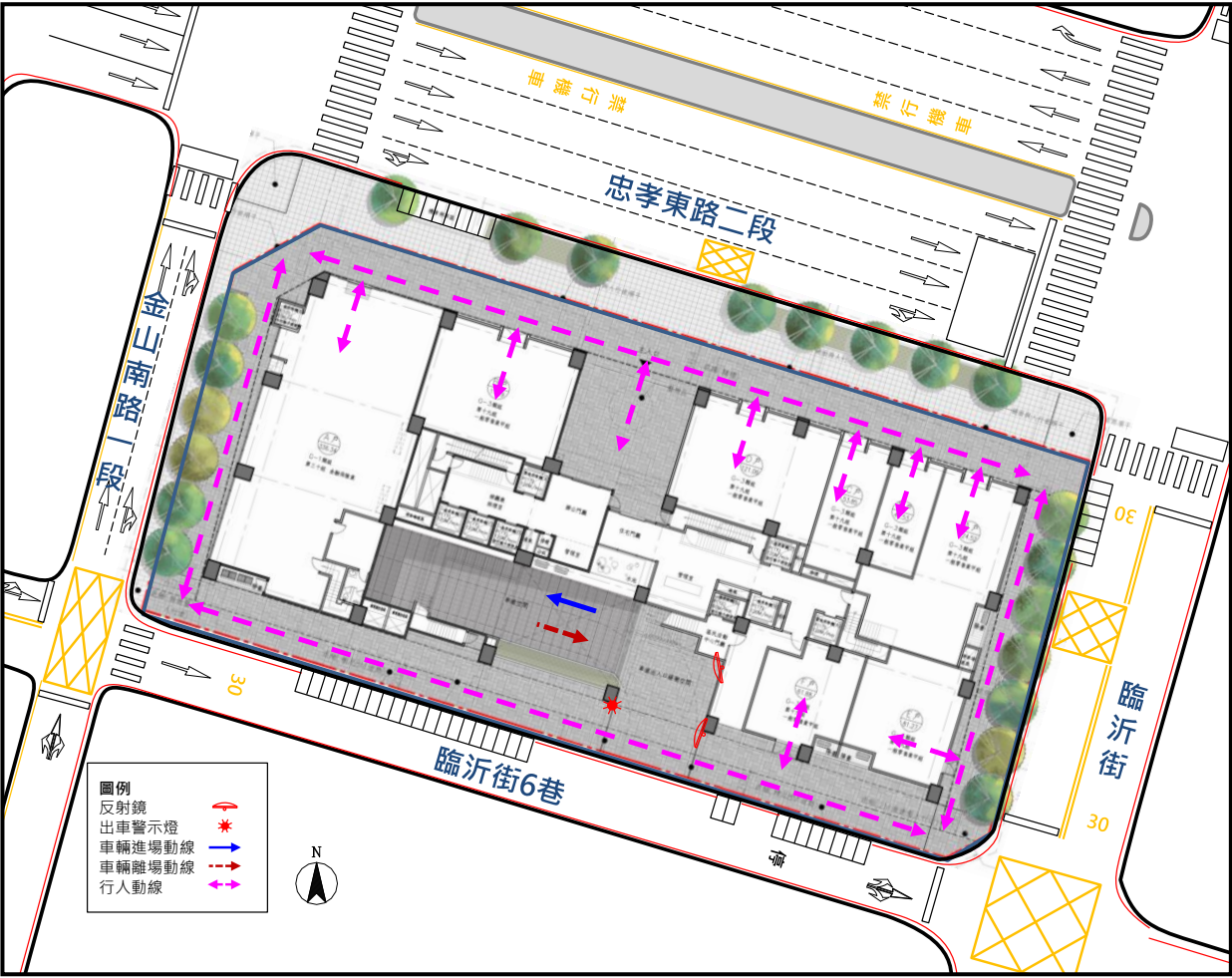


圖3-1車輛進出及行人進出動線示意圖

2.區內計畫道路動線

基地周邊主要道路包括忠孝東路一段、忠孝東路二段、忠孝東路三段、濟南路一段、濟南路二段、金山北路、金山南路一段、新生南路一段、臨沂街及臨沂街6巷等。有關基地周邊道路幾何特性彙整如表6-1所示。

(1)忠孝東路一段(林森北路-杭州南路一段)

本路段位於基地北側，計畫範圍內道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為往東 1 快車道及 3 混合車道，往西 1 快車道及 2 混合車道，道路二側現有寬度 0.5-4.5 公尺之人行道，並劃設收費機車停車格、無障礙機車格、裝卸貨車格及紅、黃線管制停車。

(2)忠孝東路二段(杭州南路一段-臨沂街)

本路段緊鄰基地北側，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快車道及3混合車道，道路二側現有寬度0.9-4.0公尺之人行道，並劃設一般機停車彎及紅線管制停車。

(3)忠孝東路二段(臨沂街-新生南路一段)

本路段位於基地北側，計畫範圍內道路寬度 40 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為往東 1 快車道及 3 混合車道，往西 1 快車道及 2 混合車道，道路二側現有寬度 1.5-4.0 公尺之人行道，並劃設一般機停車彎及紅、黃線管制停車。

(4) 忠孝東路三段(新生南路一段-建國南路一段)

本路段位於基地北側，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 快車道及 3 混合車道，鄰近忠孝東路三段/新生南路一段路口處往西設有大客車專用左轉車道，道路二側現有寬度 0.5-4.0 公尺人行道，並劃設機慢車停放區、一般機停車彎、無障礙機停車彎及紅、黃線管制停車。

(5) 濟南路一段(紹興南街-杭州南路一段)

本路段位於基地南側，計畫範圍內道路寬度 20 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 0.9-2.5 公尺人行道，並劃設收費汽車停車格、無障礙汽車格、一般機停車彎、自行車停放區、無障礙機停車彎及紅、黃線管制停車。

(6) 濟南路二段(杭州南路一段-新生南路一段)

本路段位於基地南側，計畫範圍內道路寬度 14.54 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 0.9-4.0 公尺人行道，並劃設收費汽車停車格、收費機車停車格、無障礙汽車格、無障礙機車格、裝卸貨車格、自行車停放區及紅、黃線管制停車。

(7) 金山北路(新生北路一段-忠孝東路二段)

本路段緊鄰基地西側，計畫範圍內道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側現有寬度 0.9-2.5 公尺人行道，並劃設紅線管制停車。

(8) 金山南路一段(忠孝東路二段-濟南路二段)

本路段緊鄰基地西側，計畫範圍內道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側現有寬度 0.9-2.5 公尺人行道，並劃設紅線管制停車。

(9) 金山南路一段(濟南路二段-仁愛路三段)

本路段位於基地西側，計畫範圍內道路寬度 30 公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各 1 快車道及 2 混合車道，道路二側現有寬度 0.9-1.5 公尺人行道，並劃設收費汽車停車格、收費機車停車格、無障礙機車格、

機慢車停放區、限時停車格、裝卸貨車格及紅線管制停車。

(10) 新生南路一段(市民大道三段-仁愛路二段)

本路段位於基地東側，計畫範圍內道路寬度 47 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、2 快車道及 1 混合車道，道路二側現有寬度 1.5-4.5 公尺人行道，並劃設收費汽車停車格、一般機停車彎、自行車停放區、裝卸貨車格及紅線管制停車。

(11) 臨沂街(忠孝東路二段-濟南路二段)

本路段緊鄰基地東側，計畫範圍內道路寬度 11 公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各 1 混合車道，道路二側無人行設施，並劃設免費機車停車格、收費汽車停車格及紅線管制停車。

(12) 臨沂街6巷(臨沂街-金山南路一段)

本路段緊鄰基地南側，計畫範圍內道路寬度 6 公尺，現況無車道分隔佈設，車道配置為單向 1 混合車道，道路二側無人行設施，並劃設免費機車停車格及紅線管制停車。

表3-4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
忠孝東路一段 (林森北路-杭州南路一段)	50 或 50 以下	40	(東) 1快、3混 (西) 1快、2混	中央 實體	0.5-4.5	收費機車停車格 無障礙機車格 裝卸貨車格 紅、黃線管制停車
忠孝東路二段 (杭州南路一段-臨沂街)		40	1快、3混	中央 實體	0.9-4.0	一般機停車彎 紅線管制停車
忠孝東路二段 (臨沂街-新生南路一段)		40	(東) 1快、3混 (西) 1快、2混	中央 實體	1.5-4.0	一般機停車彎 紅、黃線管制停車
忠孝東路三段 (新生南路一段-建國南路一段)		40	1快、3混	中央 實體	0.5-4.0	機慢車停放區 一般機停車彎 無障礙機停車彎 紅、黃線管制停車
濟南路一段 (紹興南街-杭州南路一段)		20	1混	中央 標線	0.9-2.5	收費汽車停車格 無障礙汽車格 一般機停車彎 自行車停放區 無障礙機停車彎 紅、黃線管制停車

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
濟南路二段 (杭州南路一段-新生南路一段)		14.54	1混	中央 標線	0.9-4.0	汽車停車格 收費機車停車格 無障礙汽車格 無障礙機車格 裝卸貨車格 自行車停放區 紅、黃線管制停車
金山北路 (新生北路一段-忠孝東路二段)	50 或 50 以下	40	(北) 3混 (南) 1混	中央 實體	0.9-1.5	紅線管制停車
金山南路一段 (忠孝東路二段-濟南路二段)		30	1混	中央 實體	0.9-2.5	紅線管制停車
金山南路一段 (濟南路二段-仁愛路二段)		30	1快、2混	中央 實體	0.9-1.5	收費汽車停車格 收費機車停車格 無障礙機車格 機慢車停放區 限時停車格 裝卸貨車格 紅線管制停車
新生南路一段 (市民大道三段-仁愛路二段)		47	1公、2快 、1混	中央 實體	1.5-4.5	收費汽車停車格 一般機停車彎 自行車停放區 裝卸貨車格 紅線管制停車
臨沂街 (忠孝東路二段-濟南路二段)		11	1混	中央 標線	—	免費機車停車格 收費汽車停車格 紅線管制停車
臨沂街6巷 (臨沂街-金山南路一段)		6	1混	—	—	免費機車停車格 紅線管制停車

註：1.「公」為公車專用車道、「快」為快車道及「混」為混合車道。

2. 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，包括新生北路一段、市民大道二段、市民大道三段、八德路一段、忠孝東路一段、忠孝東路二段、忠孝東路三段、濟南路二段、濟南路三段、仁愛路二段、仁愛路三段、金山北路、金山南路一段、松江路及新生南路一段等，現況人行道寬度介於0.5-4.5公尺，整體人行道系統尚屬完善。有關基地周邊人行道系統如圖6-2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

本案針對基地周邊500公尺評估範圍大眾運輸系統進行調查，包含公車系統及捷運系統，其相關內容說明如下：

1.公車系統

基地周邊現有20處公車站位，計有50條公車路線行經，距離最近站位為基地北側「忠孝國小」站，步行距離約5公尺，可供未來基地民眾搭乘使用。有關基地周邊公車路線資訊如表6-2所示。

2.捷運系統

基地東側現有捷運板南線及捷運中和新蘆線行經，距離最近站位為基地東側「忠孝新生」站，步行距離約200公尺，民眾可透過捷運系統通往臺北市其他地區。有關基地周邊大眾運輸系統站位如圖6-3所示。



圖3-3 基地周邊大眾運輸系統站位示意圖

表3-5 基地周邊公車路線資訊

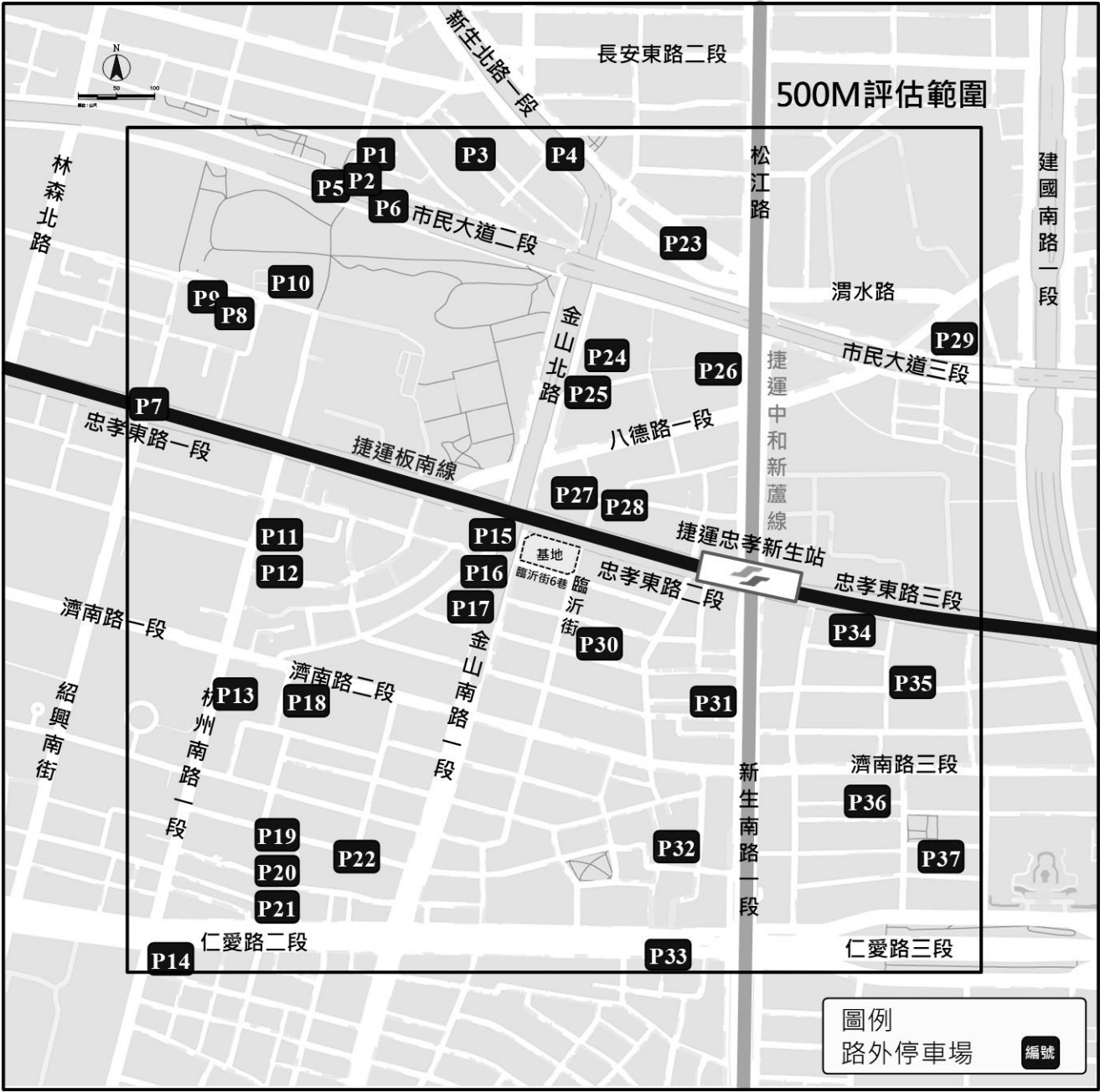
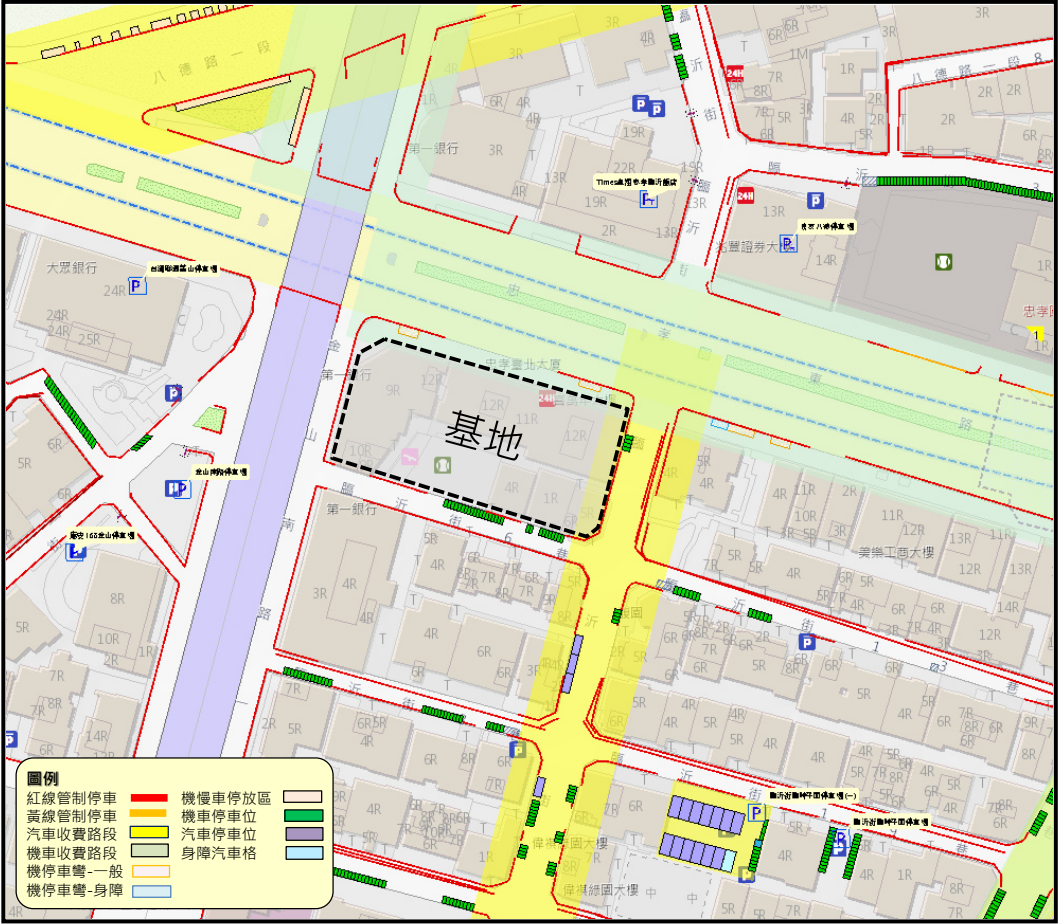
編號	位置	站牌名稱	公車路線編號
1	市民大道二段	華山公園(市民)	669
2		華山公園(市民大道一)	669
3	市民大道三段	光華商場	669
4		懷生國宅	669
5	八德路二段	臺北科技大學	205、257、276
6	忠孝東路二段	華山文創園區	202、202區、205、212夜、212直、212、257、262、262區、276、299、600、605、605新台五線、忠孝幹線、臺北市觀光巴士
7		忠孝國小	202、202區、212夜、212直、212、262、262區、299、600、605、605新台五線、忠孝幹線
8	忠孝東路三段	臺北科技大學(忠孝)	202、202區、212夜、212直、212、262、262區、299、600、605、605新台五線、953區間車、忠孝幹線
9	濟南路二段	濟南路二段	212、222
10		濟南金山路口	211
11		新生南路一段	211
12	仁愛路二段	仁愛杭州路口	37、270、630、651、仁愛幹線
13		仁愛臨沂街口	37、222、270、630、651、仁愛幹線
14		仁愛新生路口	37、270、630、651、仁愛幹線、通勤27
15	仁愛路三段	幸安國小	37、270、630、651、仁愛幹線、通勤27
16	杭州南路一段	臺北商大(杭州)	253
17	金山南路一段	金山泰安街口	606、內科通勤專車2、內科通勤專車3
18	新生南路一段	光華商場	72、109、214、214直達車、222、226、280、280直達車、505、643、668、672、675、676、680、1550、1550B、1550C、松江新生幹線
19	新生南路一段	捷運忠孝新生站	72、109、214、214直達車、222、226、254、280、280直達車、505、643、668、672、675、676、680、1550A、松江新生幹線
20		仁愛新生路口	72、109、211、226、254、280、280直達車、505、643、668、675、676、680、1550A、松江新生幹線

資料來源：本案調查整理。

(三) 停車空間現況

本案實際調查基地周邊停車空間現況，基地周邊道路忠孝東路二段、濟南路二段、新生南路一段及臨沂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6-4所示。

基地周邊現有50處開放公眾使用之路外停車場，共計提供汽車位4,073席及機車位1,392席，提供民眾月租及臨時停車使用。有關基地周邊路外停車場位置如圖6-5所示。



資料來源：臺北市交通地理資訊整合服務系統

圖 3-4 基地周邊路邊停車管制示意圖

圖3-5 基地周邊路外停車場位置示意圖

(四) 基地開發交通影響分析

本案更新後汽車258席+(機車256席×0.2)÷309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商業區，基地面積為1,857.00 M²，總樓地板面積為29,846.17 M²，容積樓地板面積為23,887.45 M²，預計興建為地下6層及地上26層建築物，規劃231戶(含集合住宅147戶、店鋪7戶、一般事務所73戶及銀行3戶)，共計設置汽車位258席(法定212席、自設46席)、機車位257席(皆為法定)及裝卸車位3席(皆為法定)。

(1) 集合住宅

本案規劃集合住宅147戶，其中集合住宅樓地板面積≤66M²單元為53戶，樓地板面積66-100 M²單元為77戶，樓地板面積>100 M²以上單元為17戶。

參考民國113年03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≤100 M²單元停車需求以汽車1.0席/戶及機車0.83席/戶評估；樓地板面積>100 M²以上單元以汽車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156席【53+77+17×2=156】及機車位126席【147×0.83÷126】。有關基地集合住宅車位使用需求檢討如表3-6所示。

表3-6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 ≤66 M ² 單元	樓地板面積 66-100 M ² 單元	樓地板面積 >100 M ² 單元 以上	
戶數		53戶	77戶	17席	147戶
汽車	停車產生率	1.0席/戶		1.5席/戶	156席
	需求數	53席	77席	34席	
機車	停車產生率	0.83席/戶			126席
	需求數	126席			

註：本案分析整理。

(2) 店鋪

a. 員工

本案規劃店鋪7戶，本案實際針對中正區營運型態類似樣本進行調查，顯示平均一家店鋪聘雇員工2.5人，計算後可得店鋪員工預計進駐約18人。員工運具使用比例汽車14.3%、機車21.4%，乘載率為汽車1.00人/車及機車1.00人/車，計算後可得店鋪員工停車需求為汽車位3席【18×14.3%÷1.0÷3】及機車位4席【18×21.4%÷1.0÷4】。

b. 顧客

本案規劃店鋪使用容積樓地板面積為607.2 M²，依據一般零售業顧客運具使用比例及乘載率，以及一般零售業顧客停留時間約為5-10分鐘，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，計算後可得一般零售業顧客停車需求為汽車位1席【123×1.98%÷1.38÷6÷1】及機車位2席【123×7.68%÷1.08÷6÷2】。

(3) 一般事務所

a. 員工

本案一般事務所員工預計進駐約443人，本案實際針對中正區營運型態類似樣本進行調查，可得員工運具使用比例汽車14.2%、機車21.1%，乘載率為汽車1.00人/車及機車1.00人/車，計算後可得員工停車需求為汽車位64席【443×14.3%÷1.0÷64】及機車位95席【443×21.4%÷1.0÷95】。

b. 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)」內容檢討，事務所每位員工每日吸引訪客人數為0.27人/日。本案未來進駐員工443人，推估每日進行會議3次，訪客數為40人【443×0.27÷3÷40】。本案考量基地所在區位大眾運輸便利，保守估計訪客大眾運輸使用比例30%，汽車使用比例50%，機車使用比例20%，乘載率以1.0人/輛估算，可得訪客停車需求為汽車位20席【40×50%÷1.00=20】及機車位8席【40×20%÷1.00=8】。

(4)銀行

a.員工

本案實際針對中正區營運型態類似樣本進行調查，計算後可得銀行預計進駐員工為53人。另考量銀行員工其旅次特性與一般事務所員工相似，皆屬通勤旅次，因此運具使用比例及乘載率係參考前述一般事務所員工之資料進行計算，可得員工停車需求為汽車位8席【 $53 \times 14.3\% \div 1.00 \div 8$ 】、機車位11席【 $53 \times 21.4\% \div 1.00 \div 11$ 】，如表3.2-1所示。

b.顧客

本案實際調查營運中類似樣本之顧客進出人數及運具使用比例，推估尖峰小時銀行顧客為160人，配合本案調查之類似樣本顧客運具使用比例汽車5.4%、機車13.5%，乘載率為汽車1.13人/車、機車1.10人/車及停車時間為30分鐘(每小時周轉率2席)，計算後可得金融保險業顧客停車需求為汽車位4席【 $160 \times 5.4\% \div 1.13 \div 2 \div 4$ 】、機車位10席【 $160 \times 13.5\% \div 1.10 \div 2 \div 10$ 】。

(5)小結

經前述檢討本案停車需求合計為汽車位256席及機車位256席，基地規劃設置汽車位258席及機車位257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3-7所示。

表3-7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		銀行		小計(A)				
		員工	顧客	員工	訪客	員工	顧客					
汽車	149	3	1	63	20	8	5	249	212	46	258	是
機車	122	4	2	94	8	12	12	254	256	0	256	是

資料來源：本案分析整理。

2.基地開發衝擊分析：

本案汽、機車停車場出入口規劃於基地南側臨沂街6巷，相關停車場出入口位置與進出場動線如圖3-6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、機車可經由忠孝東路二段、忠孝東路三段、濟南路一段、濟南路二段、新生北路一段、金山北路、金山南路一段、松江路、新生南路一段、臨沂街、臨沂街6巷及臨沂街8巷等進出。

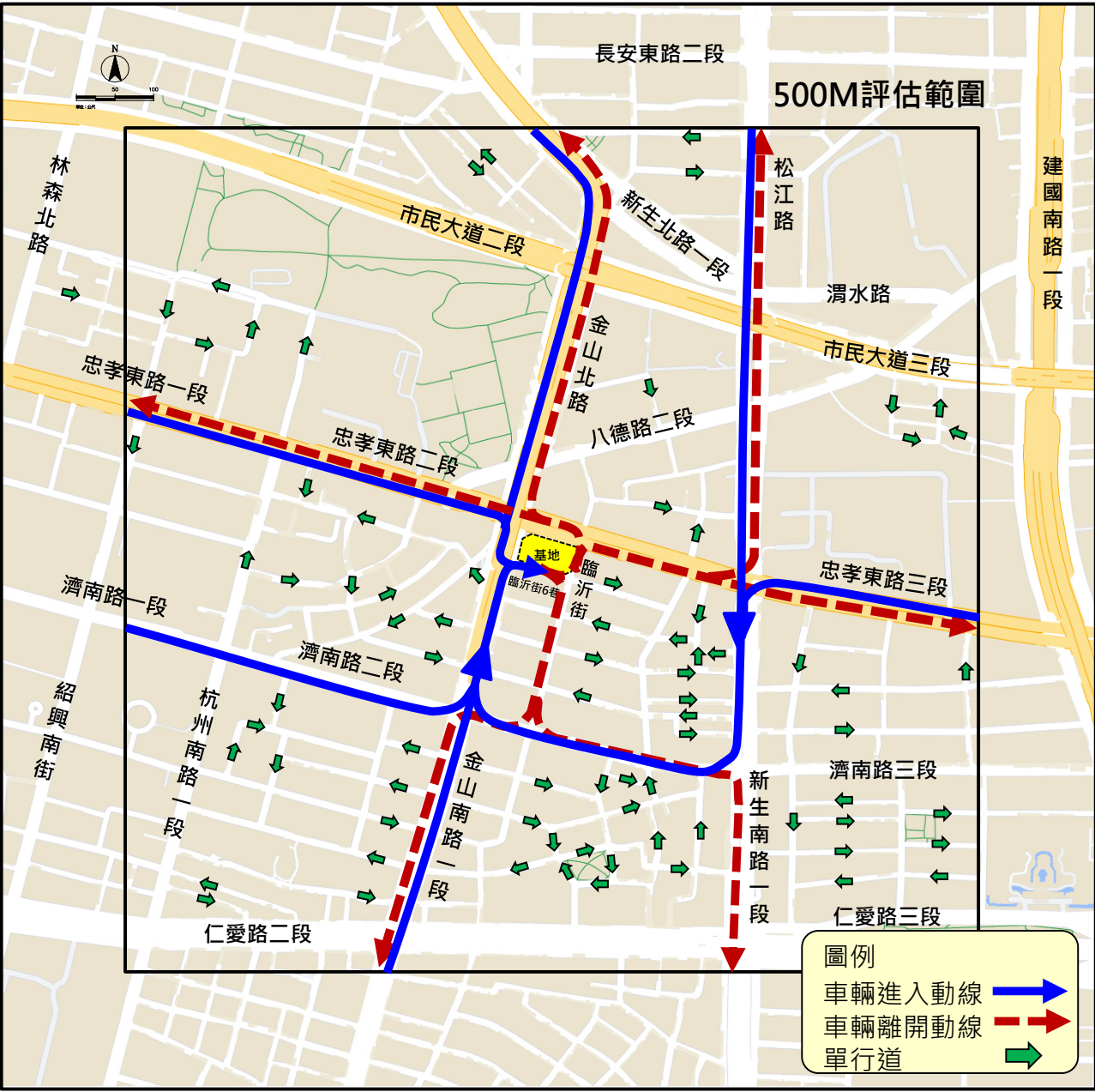


圖3-6基地車輛聯外進、離場動線示意圖

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

本案基地周邊主要道路忠孝東路、新生南路及市民大道皆設有市區自行車道，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

■ 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臨沂街6巷，距離東側「臨沂街/臨沂街6巷」路口約25公尺，距離西側「金山南路一段/臨沂街6巷」路口約42公尺。

■ 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，其中路緣至地面層坡道起始點距離約7.5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35公尺，連同前述緩衝空間，共計42.5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7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249席，可由基地自行滿足。

b.機車

本基地衍生機車數量為254席，可由基地自行滿足。

c.自行車

本基地周邊500公尺內，設有25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0.5-4.5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(如無需辦理交通影響評估者，本項則免)

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，先洽當地里辦公處，以利民意彙整。

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住宅大樓，其不動產合理市場價格水準根據內政部不動產交易實價查詢服務網及樂居網，如下表3-8更新單元周圍房地產市場行情一覽表、圖3-7房地產市場案例分布圖。

表3-8更新單元周圍房地產市場行情一覽表

案名	座落地址	使用分區	價格型態	產品型態	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價(表價)(萬元/坪)	屋齡	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期(年/月/日)
誠美頤樺	南京東路三段106號	商三	■成屋 □預售	住宅大樓	18-36	8/2	111-121(含車位)	3	□無 □機械 ■平面	-	112/12
安家藏玉	忠孝東路二段64巷10號	住三(特)	□成屋 ■預售	住宅大樓	22-45	21/4	113-125(含車位)	-	□無 □機械 ■平面	-	112/12
啟宏華格納	建國南路一段152號	商三特(商二)、住三之二、住三	■成屋 □預售	住宅大樓	47-62	14/1	101(含車位)	17	□無 □機械 ■平面	-	112/3

資料來源：內政部不動產交易實價查詢服務網、樂居網。



圖3-7房地產市場案例分布圖

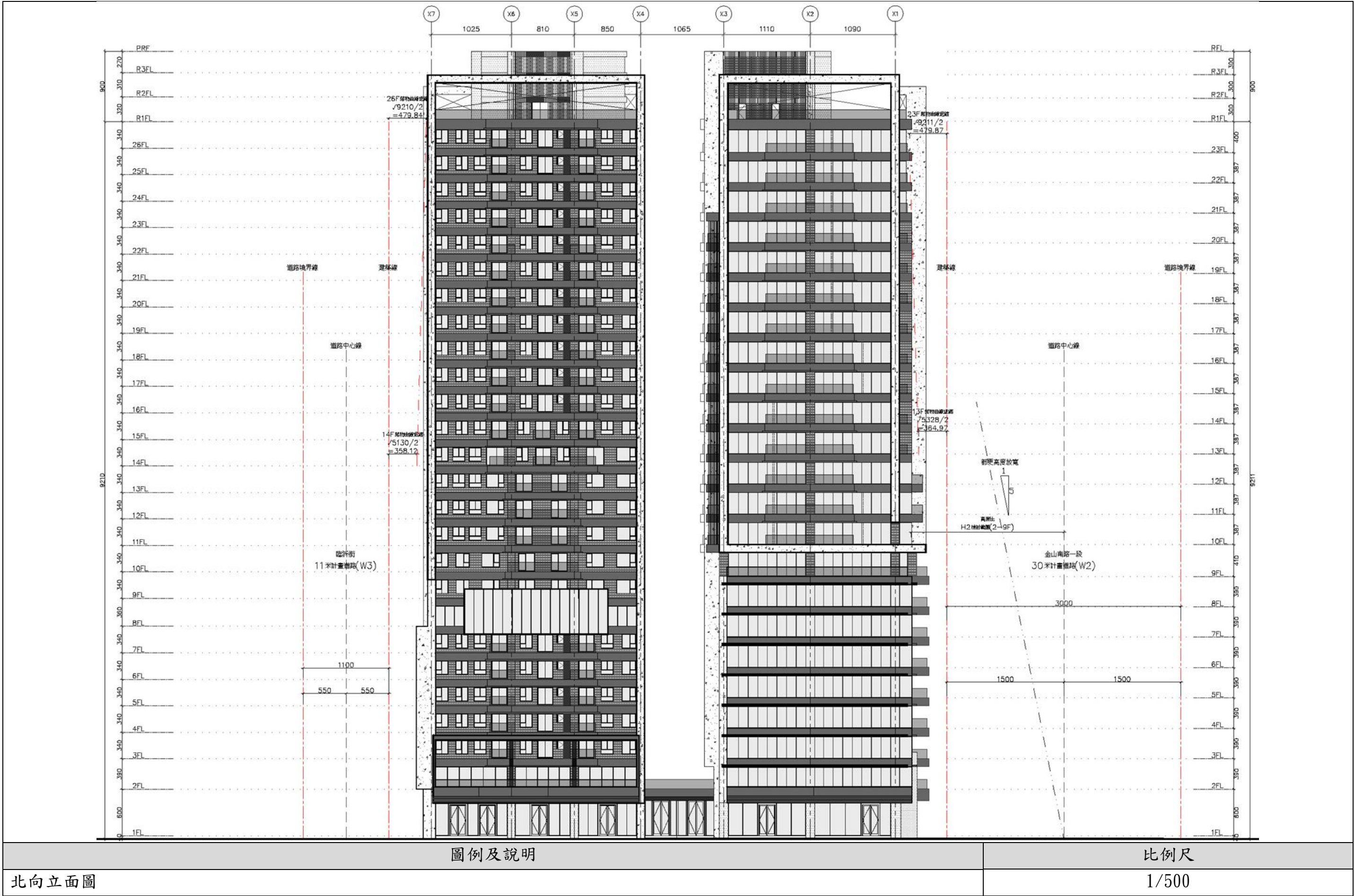


圖9-74北向立面圖

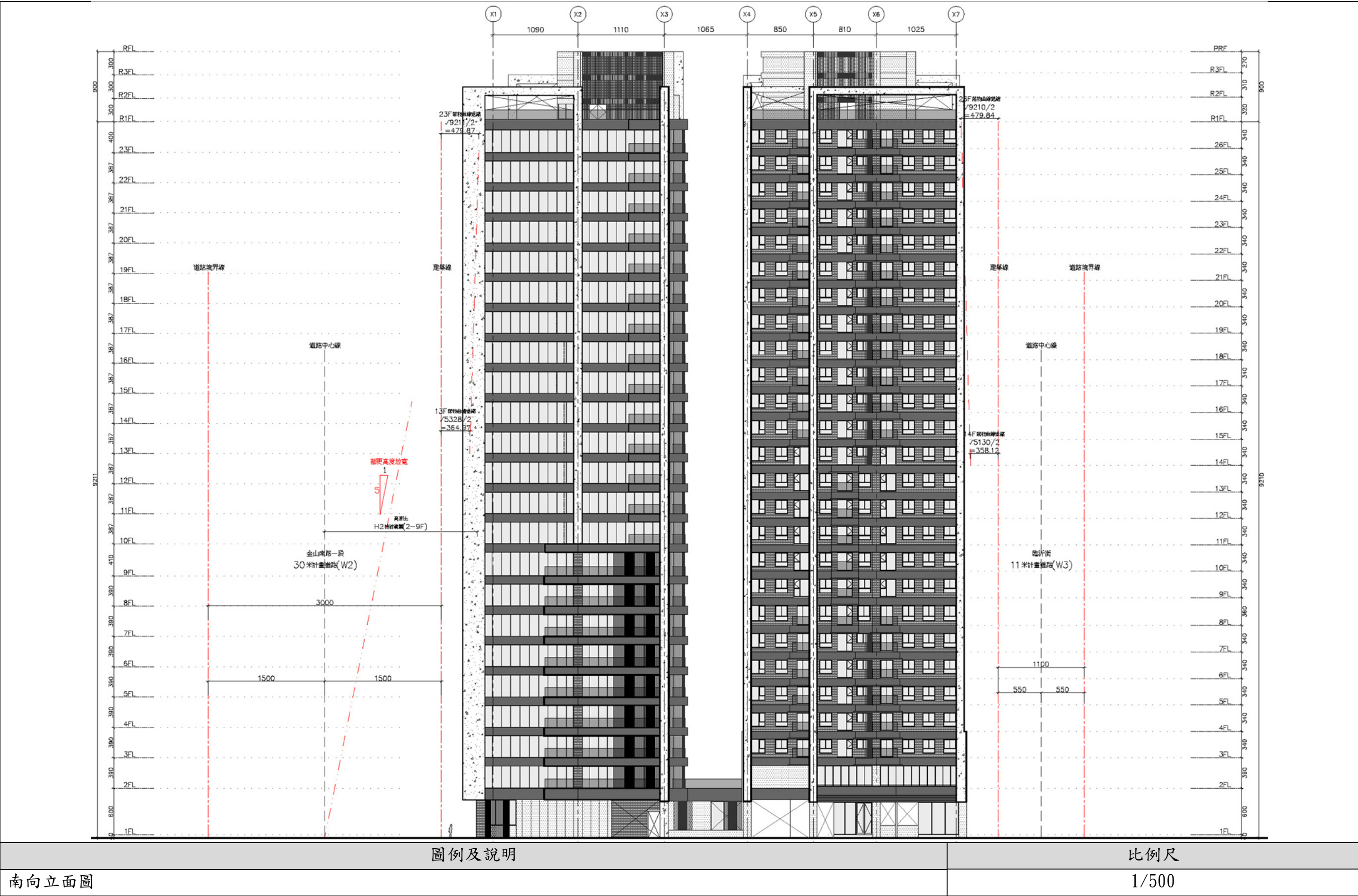
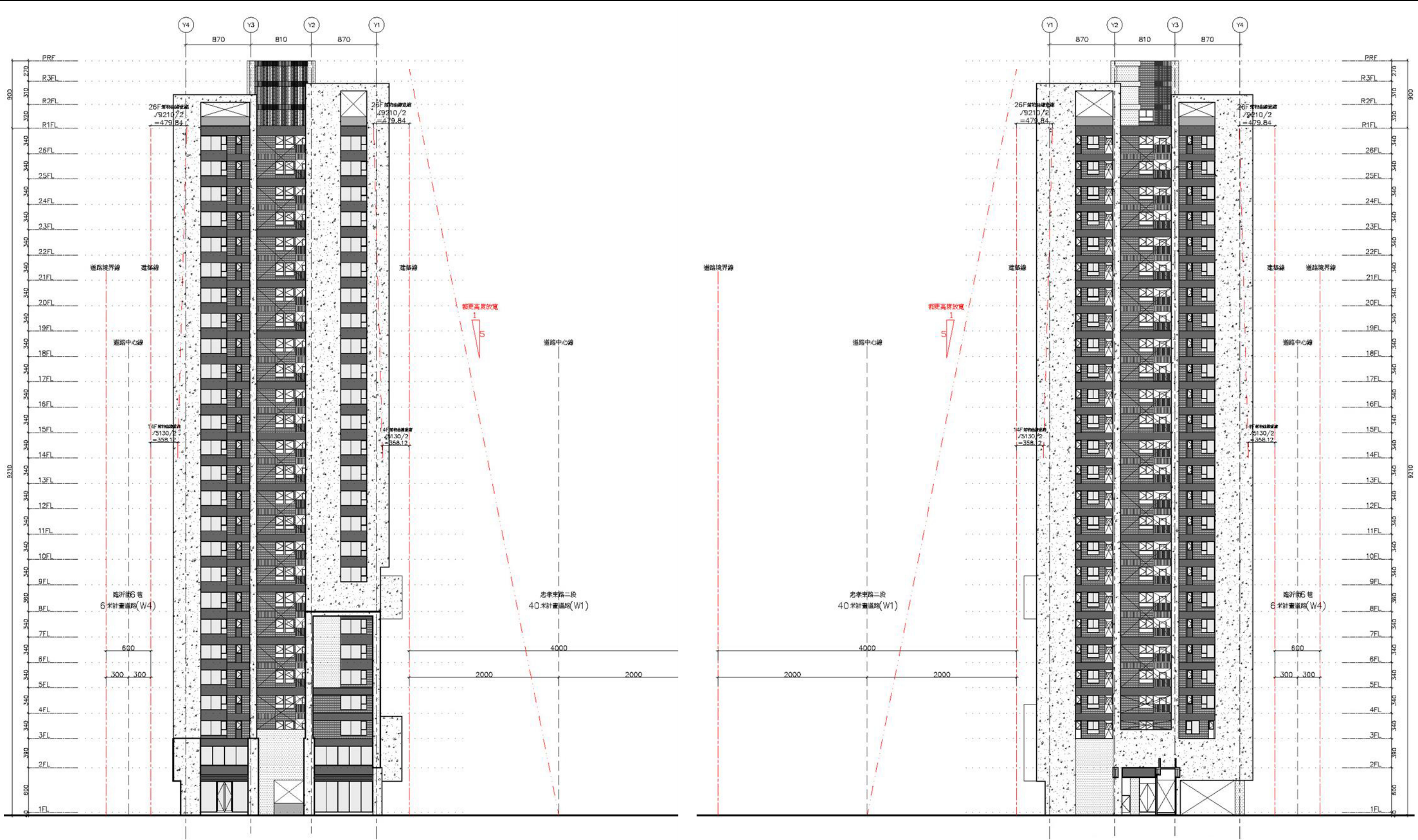


圖9-75南向立面圖



圖例及說明	比例尺
A 棟東向及西向立面圖	1/500

圖9-76 A 棟東向及西向立面圖

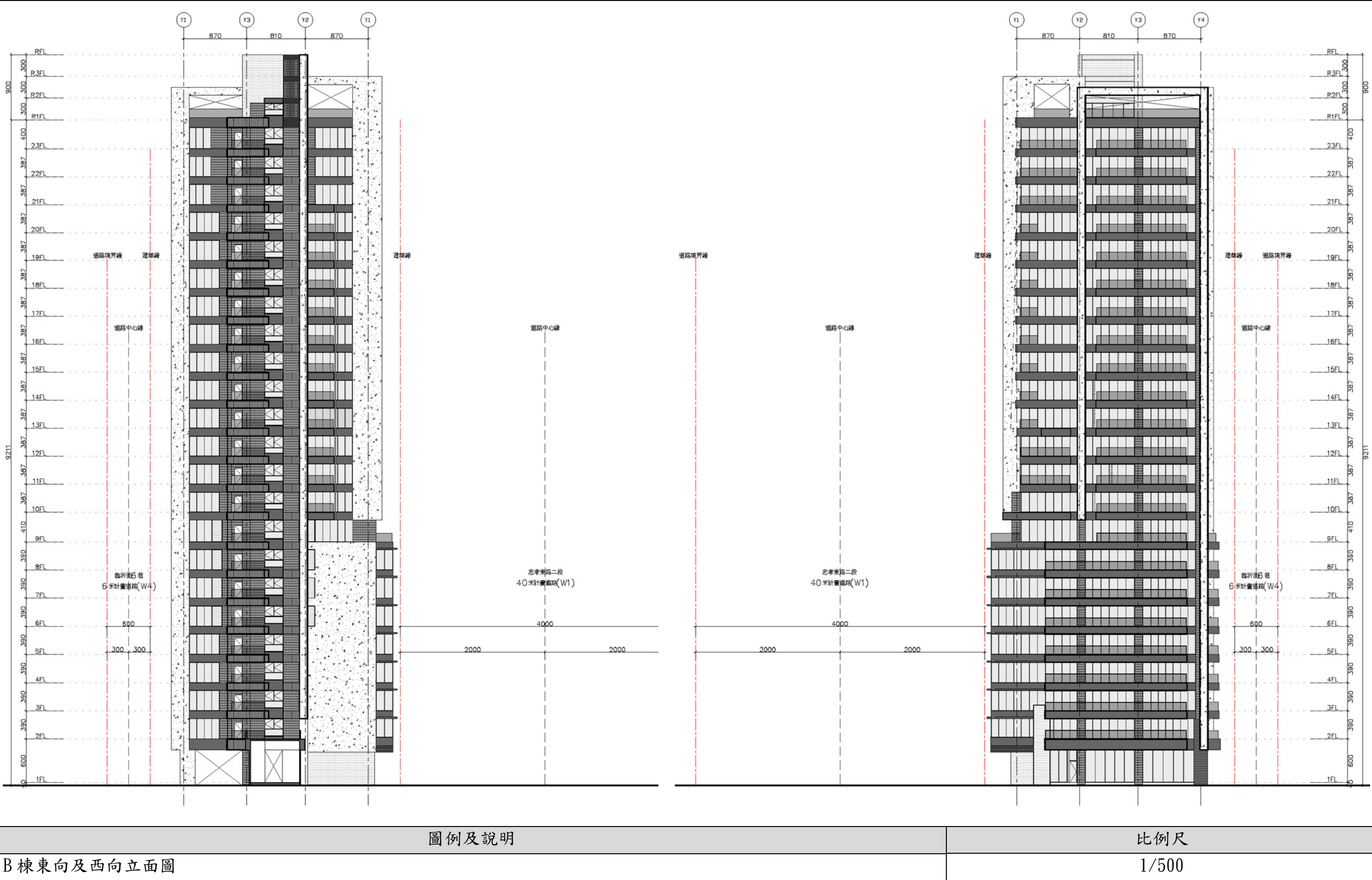


圖9-77 B 棟東向及西向立面圖

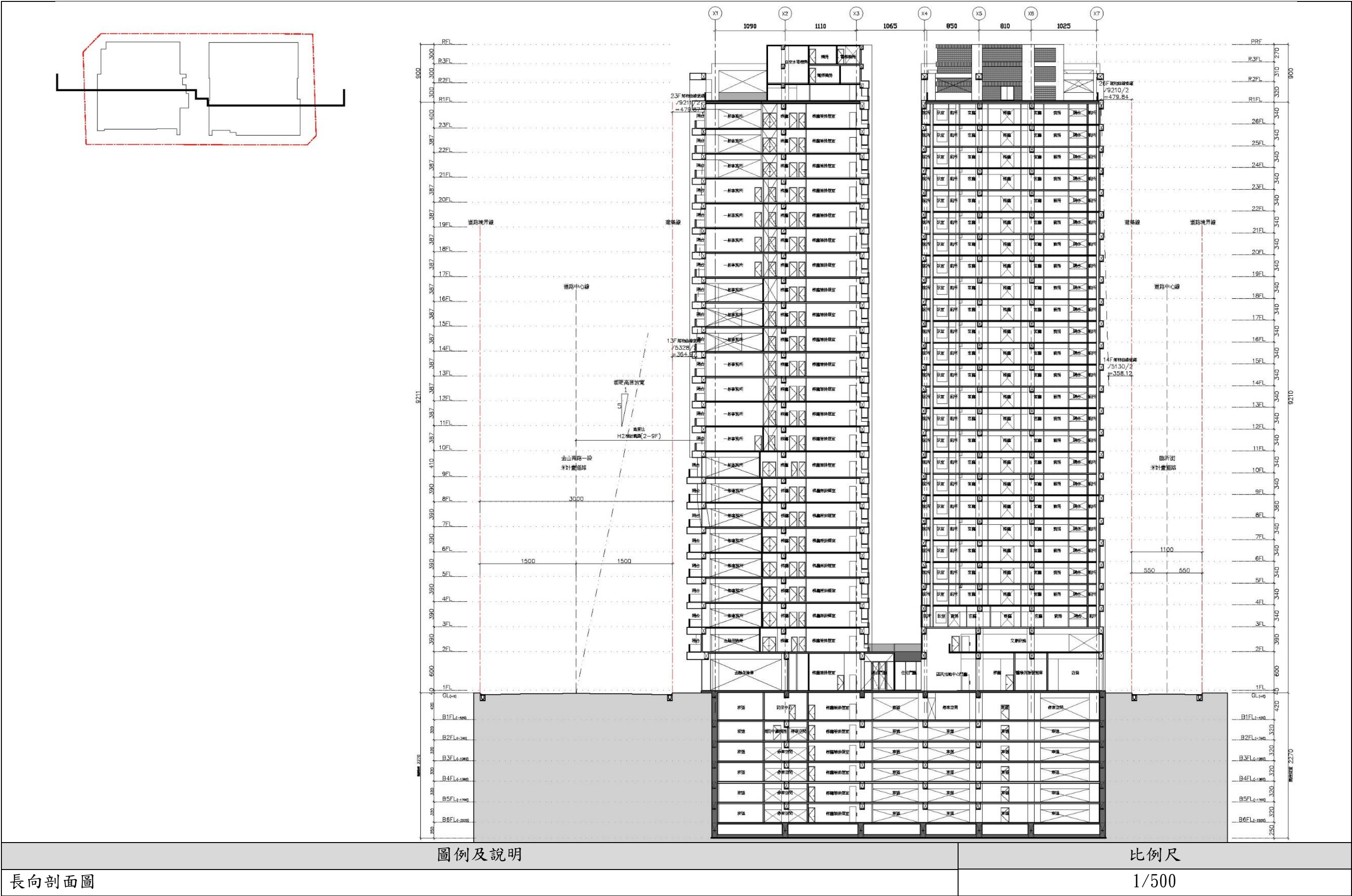


圖9-78長向剖面圖

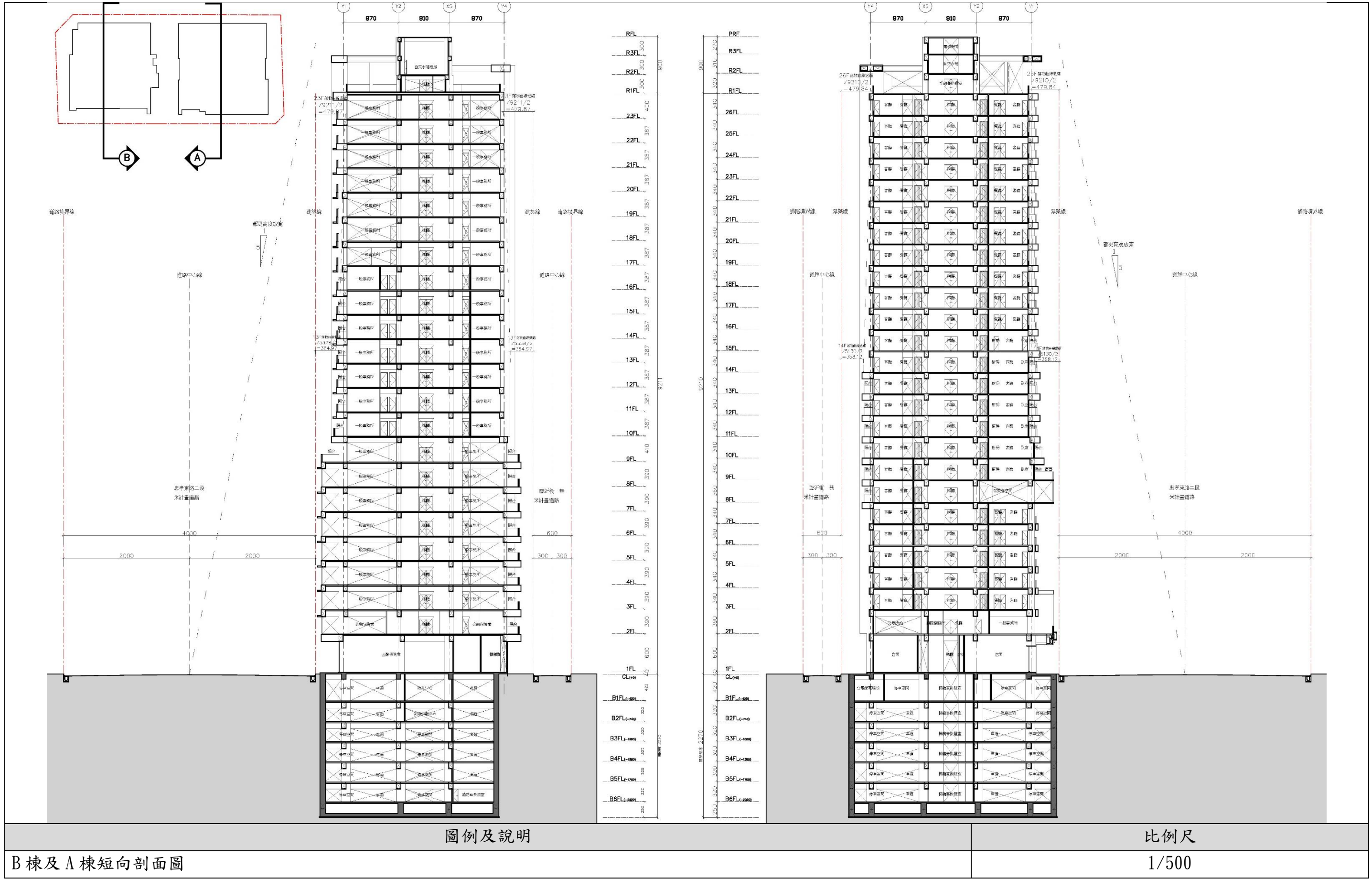


圖9-79 B 棟及 A 棟短向剖面圖



圖例及說明

建築物透視模擬圖-西向金山南路一段視角透視圖

圖9-80 建築物透視模擬圖-西向金山南路一段視角透視圖



圖例及說明

建築物透視模擬圖(二)-東北向(忠孝東路一段/臨沂街路口)

圖9-81 建築物透視模擬圖(二)-東北向(忠孝東路一段/臨沂街路口)



圖例及說明

建築物透視模擬圖(三)-東南向(忠孝東路二段/金山南路一段路口)

圖9-82 建築物透視模擬圖(三)-東南向(忠孝東路二段/金山南路一段路口)



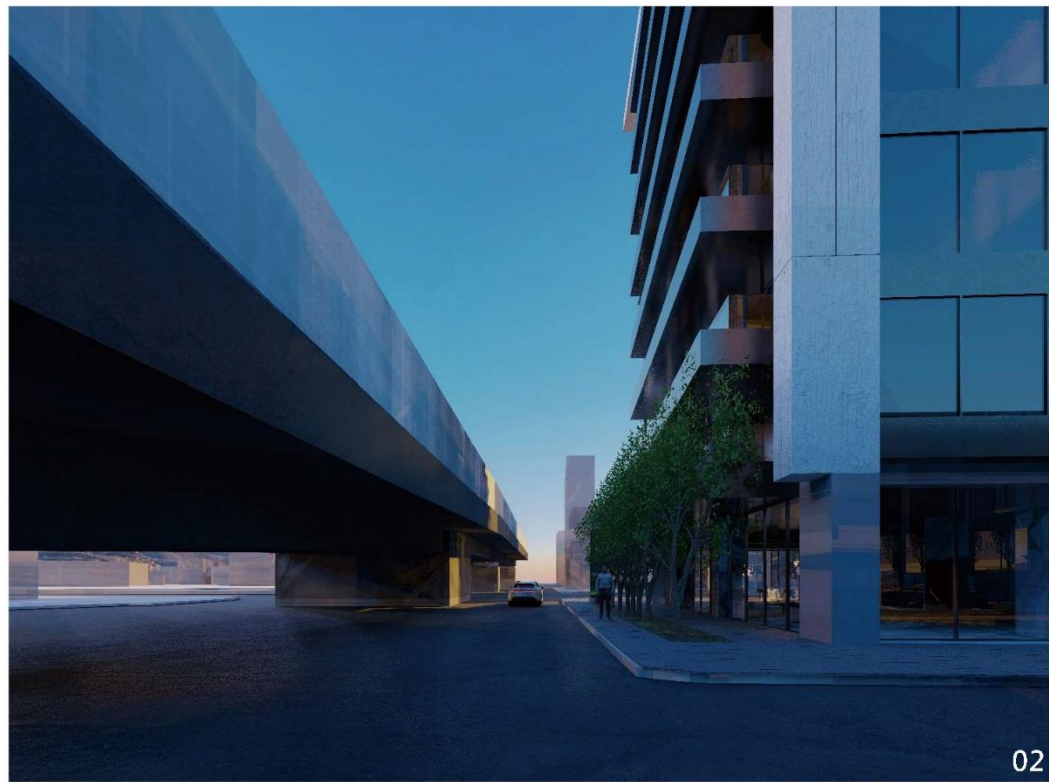
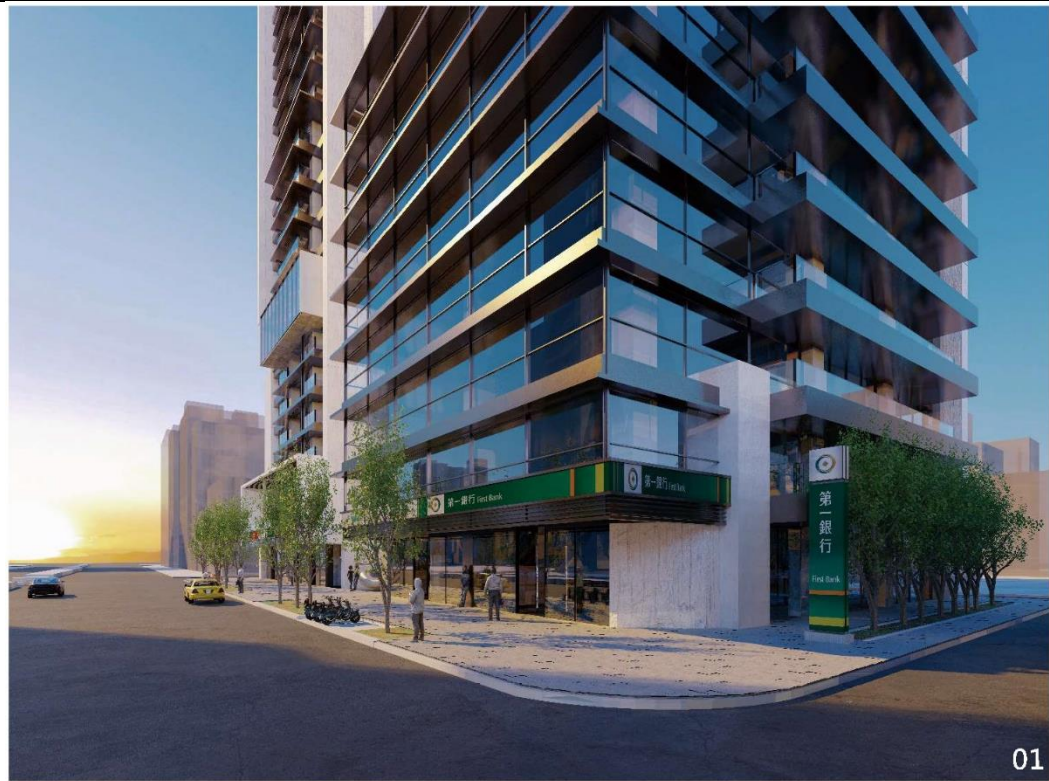
01 A 棟 (住宅棟) 東側視角
02 北側臨路騎樓街道意向
03 北側入口意向



圖例及說明

建築物透視模擬圖(四)

圖9-83 建築物透視模擬圖(四)



- 01 B 棟西北側店面街角意象 (忠孝東路二段 / 金山南路一段交叉口)
 02 B 棟西南側道路及街道意象 (金山南路一段 / 臨沂街 6 巷交叉口)
 03 B 棟 (辦公棟) 西側視角



圖例及說明

建築物透視模擬圖(五)

圖9-84 建築物透視模擬圖(五)



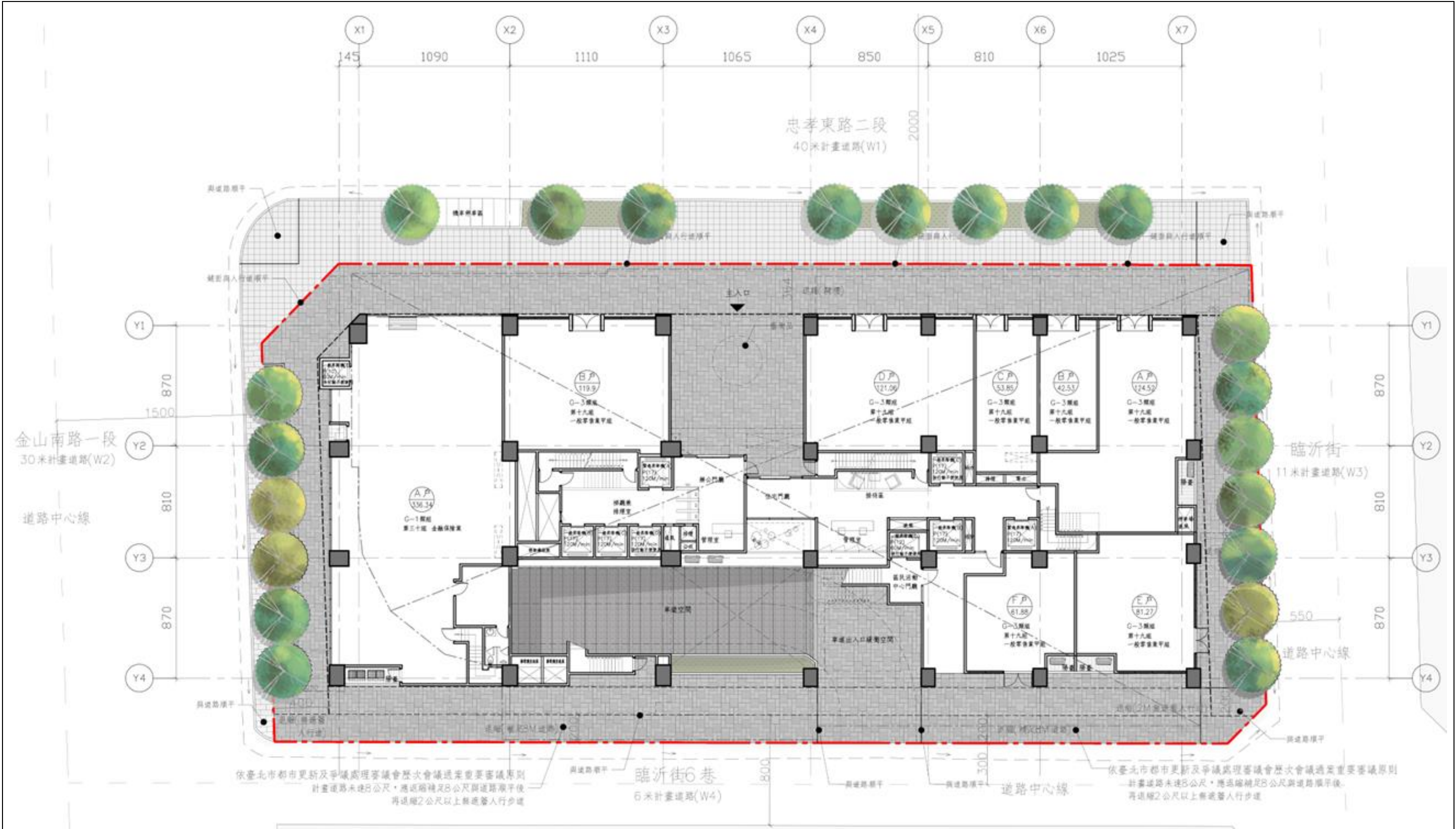
01 北側沿街道商店空間意象
02 北側主入口意象



圖例及說明

建築物透視模擬圖(六)

圖9-85建築物透視模擬圖(六)



圖例及說明

比例尺

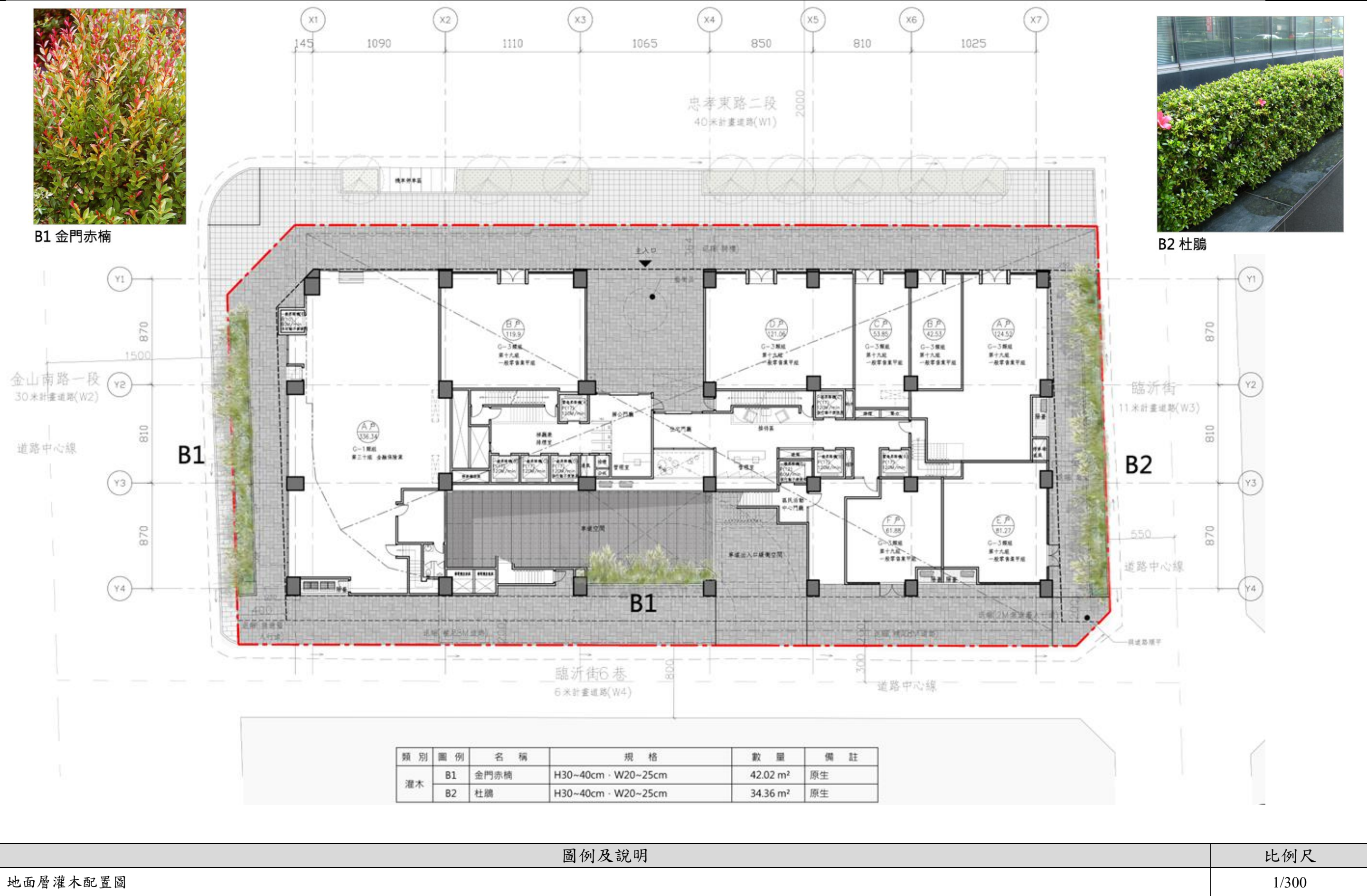
地面層景觀配置圖

1/300

圖9-86地面層景觀配置圖



圖9-87地面層喬木配置圖



圖例及說明

比例尺

地面層灌木配置圖

1/300

圖9-88地面層灌木配置圖



時段一 (18:00-22:00)



時段二 (22:00-24:00)



時段三 (24:00-06:00)

圖例及說明

建築物外觀夜間照明模擬圖

圖9-95建築物外觀夜間照明模擬圖



時段一 (18:00-22:00)



時段二 (22:00-24:00)



時段三 (24:00-06:00)

圖例及說明

地面層夜間照明模擬圖

圖9-96地面層夜間照明模擬圖