

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案更新單元位於臺北市內湖區內湖路三段 (8M) 以南、內湖路三段59巷(12M)以西、金龍路 (20M)以北及內湖路三段115巷(8M)以東所圍街廓之西北側，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內湖區碧湖段一小段381、382、383、447、448、449、450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、460、462、463、464、465、466、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、477、478、479、480、481地號，共37筆土地，面積共2,795.00m²，以及臺北市內湖區碧湖段一小段79、382、383、2342、2343、2344、2345、2346、2347、2348、2349、2350、2351、2352、2353、2354、2355、2356、2357、2358、2392、2498、2499、2503、2504、2517、2701、2724、2746、2748、2750、2776、2896、2897、2985建號，共35筆建物，面積共3,326.14m² (詳圖2-2、圖2-3)。

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。

三、鄰地協調過程

同意比率已達「都市更新條例第37條」規定門檻，依據「臺北市都市更新自治條例第15條第3項」劃定單元得與事業計畫併同辦理申請。又依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第9條第2項」檢討，本案劃定與事業計畫一併辦理，未有造成鄰地無法更新，故無須辦理鄰地協調會。

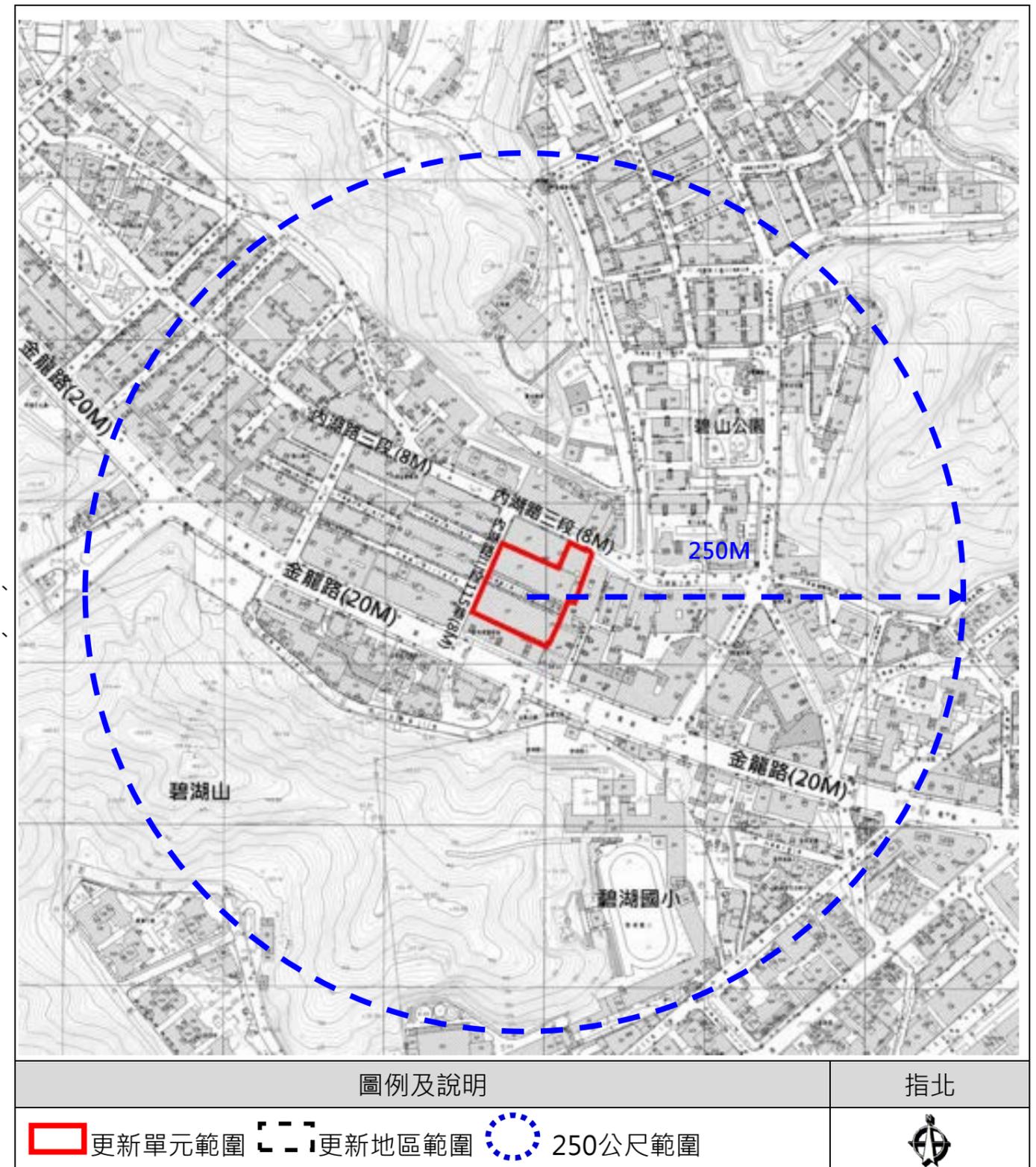
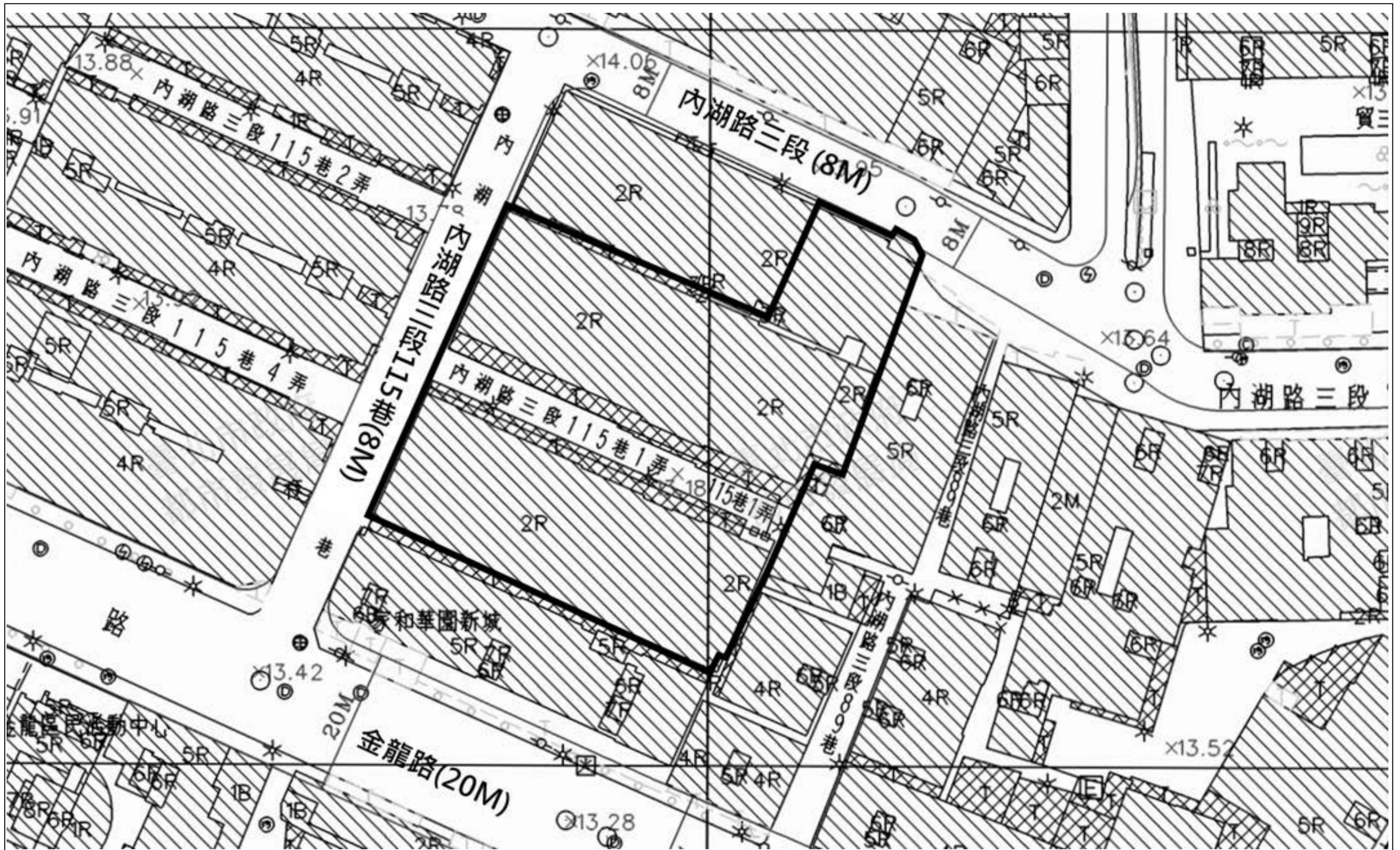


圖2-1更新單元位置圖



圖例及說明

比例尺

指北

 更新單元範圍

1/500



圖2-3更新單元地形繪圖

參、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

本案更新單元範圍包括臺北市內湖區碧湖段一小段381、382、383、447、448、449、450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、460、462、463、464、465、466、467、468、469、470、471、472、473、474、475、476、477、478、479、480、481地號，共37筆土地，面積共2,795.00m²，本案土地所有權人共計47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內湖區碧湖段一小段79、382、383、2342、2343、2344、2345、2346、2347、2348、2349、2350、2351、2352、2353、2354、2355、2356、2357、2358、2392、2498、2499、2503、2504、2517、2701、2724、2746、2748、2750、2776、2896、2897、2985建號，共35筆建物，面積共3,326.14m²，本案合法建物所有權人共計40位、建物權屬均為私有，詳附錄二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(m ²)	比例(%)	人數(人)	比例(%)
土地部分	公有	中華民國	-	-	-	-
		臺北市	-	-	-	-
		公有小計	-	-	-	-
		私有小計	2,795.00	100.00%	47	100.00%
	全案合計	2,795.00	100.00%	47	100.00%	
建物部分	公有	中華民國	-	-	-	-
		臺北市	-	-	-	-
		公有小計	-	-	-	-
		私有小計	3,326.14	100.00%	40	100.00%
	全案合計	3,326.14	100.00%	40	100.00%	

備註：公私有土地分布詳圖3-1。

二、同意參與都市更新事業比例計算

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)				
全區總和 (A=a+b)	2,795.00	47	3,326.14	40				
公有 (a)	-	-	-	-				
其他私有 (b=A-a)	2,795.00	47	3,326.14	40				
排除總和 (c)	-	-	-	-				
計算總和 (B=b-c)	2,795.00	47	3,326.14	40				
同意數 (C)	2,428.92	39	2,898.96	34				
同意比率 (%) (C/B)	86.90%	82.98%	87.16%	85.00%				
法定同意比率 (%)	80%	80%	80%	80%				
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 0 m ² 、0人及合法建築物 0 m ² 、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
	-	-	-	-	-	-	第24條第-款	-
	-	-	-	-	-	-	第24條第-款	-

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

本更新單元範圍內土地使用分區為第三種住宅區。法定建蔽率45%、法定容積率225%，更新單元周圍土地使用現況圖(含現況照片)詳圖3-2。

(二) 合法建築物現況

本更新單元範圍內合法建築物共22棟，平均屋齡均超過30年，整體屋況老舊且年久失修，致居住環境品質日益惡化；防火及耐震構造皆不足，潛藏居住環境與公共安全問題；更新單元內之合法建築物現況皆無附設停車空間，導致停車需求外部化，相關現況詳圖3-2。詳圖3-3更新單元建物套繪圖、圖3-4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

本更新單元範圍內共2棟其他土地改良物，其他皆為原有合法建築物之頂樓增建部分，依實測面積共計為2,186.09m²，詳圖3-3更新單元建物套繪圖、圖3-4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

本更新單元範圍內符合民國77年8月1日以前興建之佔有他人土地之舊違章建築戶共有1棟，座落位置及分布情形詳圖3-4。

(五) 基地內受保護樹木檢討

本更新單元範圍內無需要保護之樹木。(詳圖3-2更新單元周圍土地使用現況圖、附錄四文化局相關函文)

(六) 古蹟及歷史建物保存檢討

本更新單元範圍內無涉及應依文化資產保存法指定之古蹟。(詳圖3-2更新單元周圍土地使用現況圖、附錄四文化局意見往來公文)

四、公共設施現況

本案更新單元周邊半徑500公尺範圍內公共設施開闢情形詳圖3-5，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11處，周邊都市更新單元及更新地區綜理詳表3-1，分布詳圖3-6。

表3-1鄰近都市更新辦理情形綜理表

民間自行劃定更新單元			
編號	公告日期	案名	辦理情形
1	97年8月27日 府都新字第09703768100號	變更劃定臺北市內湖區康寧段二小段262地號等29筆土地為更新單元	權利變換計畫階段已核定
2	98年2月13日 府都新字第09800101800號	臺北市內湖區康寧段三小段230地號等18筆土地及碧湖段二小段886地號等11筆土地共計29筆土地為更新單元	事業概要階段已駁回
3	102年11月6日 府都新字第10231555200號	劃定臺北市內湖區碧湖段二小段34-2地號等19筆土地為更新單元(已失效)	更新單元已失效
4	104年3月31日 府都新字第10332345500號	劃定臺北市內湖區康寧段二小段64地號等3筆土地為更新單元	事業計畫階段辦理中
5	105年5月23日 府都新字第10530906200號	劃定臺北市內湖區康寧段二小段242地號等8筆土地為更新單元	更新案已完工
6	110年11月9日 府都新字第1106015851號	劃定臺北市內湖區康寧段二小段238地號等5筆土地為更新單元	事業計畫及權利變換計畫階段辦理中

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

本案基地位於臺北市內湖區境內，基地周邊主要以金龍路及成功路四段為主要聯絡道路。基地北側鄰接內湖路三段，南側鄰接金龍路，西側鄰接內湖路三段115巷，東側則鄰接其他建物及土地。本案車道出入口設置於地區道路內湖路三段115巷。

2. 區內計畫道路動線

本案汽機車出基地後可由內湖路三段115巷往南北向行駛，連接至其他主要道路，各道路動線分析如下：

(1) 成功路四段(主要道路)：位於基地東側之南北向計畫道路，路段寬約30公尺，往北鄰接成功路五段，往南鄰接成功路三段；採快慢車道分隔設計，設有中央分隔設施，雙向各配置1快車道、2混合車道。部分路段設有機車停車格，道路兩側均配置3.5~5米人行步道空間。

(2) 金龍路(主要道路)：位於基地南側之東西向計畫道路，路段寬約20公尺，往東至金湖路，往西至內湖路三段；劃設雙黃實線分隔，道路配置為2混合車道。兩側設有汽機車停車空間，道路兩側均配置3.5~5米人行步道空間。

(3) 內湖路三段(次要道路)：位於基地北側，路段寬約8公尺，內湖路全程為內湖路一段、二段及三段，全長約六點五公里；內湖路三段往東南鄰接內湖路二段，往西鄰接金龍路及金龍產業道路；劃設雙黃實線分隔，道路配置為1混合車道，部分路段設有汽機車停車格。

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，與周邊人行步道串聯，以降低人車爭道之問題，增進通行安全，改善動線系統。詳圖3-7更新單元周邊交通系統示意圖。

(二) 大眾運輸系統服務狀況

本地區主要以捷運文湖線及臺北市聯營市區公車為主要聯外通勤、通學運具，構建基地周邊整體大眾運輸服務系統。捷運文湖線共計12站，起迄動物園站-南港展覽館站，服務本地區的場站為內湖站；基地周邊市區公車主要行經成功路四

段、金湖路、金龍路、內湖路二段，於本基地500m範圍內，分別設有12個公車站，大眾運輸路線及站位分佈如表3-2、圖3-7所示。

表3-2 基地周邊公車路線資訊表

編號	位置	站名	公車路線
1	成功路四段	捷運內湖站[向北]	222、240直、247、247區、267、278、284、287區、521、531、551、552、617、北環幹線、630、681、683、紅2、紅29、藍27、小3、內湖幹線、南京幹線
		捷運內湖站[向南]	222、240直、284、284區、521、531、551、617副、北環幹線、630、681、683、紅2、紅29、藍27、內湖幹線、南京幹線
2	成功路四段	湖光市場[向北]	222、240直、247、247區、267、278、284、287區、521、531、551、552、617、北環幹線、630、681、683、紅2、紅29、藍27、小3、內湖幹線、南京幹線
		湖光市場[向南]	222、240直、284、287區、521、551、617副、北環幹線、630、681、683、紅2、紅29、藍27、內湖幹線、南京幹線
3	金湖路	清白里[向東]	240直、256、287區、531、553、紅29、南京幹線
		清白里[向西]	240直、256、287區、553、紅29、南京幹線
4	內湖路二段	捷運內湖站(內湖)[向北]	小2、小2區
		捷運內湖站(內湖)[向南]	小2、小2區
5	內湖路二段	碧湖國小[向西]	247、247區、267、278、552、小2、小2區、小3
		碧湖國小[向北]	小2、小2區
6	內湖路二段	內湖派出所[向北]	小2、小2區
		內湖派出所[向東]	21、28、247、247區、267、552
6-1	內湖路二段	內湖派出所一[向西]	28、247、247區、267、278、552、小2、小2區、小3
7	金龍路	金龍路口[向東]	222、247、256、267、551、553、紅31、藍27、677、677副
		金龍路口[向西]	247、247區、256、267、552、553、紅31、小3、677、677副
8	金龍路	貿商三村[向東]	222、247、256、267、521、551、552、553、紅31、藍27、小2、小2區、677、677副
		貿商三村[向西]	222、247、256、267、521、551、552、553、紅31、藍27、小2、小2區、677、677副
9	金龍路	碧山岩[向東]	222、247、256、267、521、551、552、553、紅31、677、677副
		碧山岩[向西]	222、247、256、267、521、551、552、553、紅31、藍27、677、677副
10	金龍路	金龍隧道口[向北]	222、247、256、267、521、551、552、553、紅31、藍27、677、677副

		金龍隧道口[向南]	222、247、256、267、521、551、552、553、紅31、藍27、677、677副
11		金龍寺[向東]	222、247、267、521、551、552、553、紅31、藍27、677、677副
12	內湖路二段 179巷	碧湖山莊[向東]	222、256、551、紅31、藍27
		碧湖山莊[向西]	222、256、551、紅31、藍27

(三) 停車空間現況

更新單元周邊鄰近500m 範圍停車場計有8處，詳表3-3、圖3-8所示。

表3-3基地周邊停車場空間表

停車場名稱	位置	停車數量	公私營	收費方式
TimesCITYLINK 內湖店	成功路4段188號地上 2至7層	小型車：660格(含身心障礙停車位14格，孕婦、育有6歲以下兒童停車位13格)	私營	計時：100元/時，全程以半小時計費。月租：全日10,000元/月。
嘟嘟房捷運內湖(機車)站停車場	成功路4段186號地下 1層	汽車：0格 機車：319格(含身心障礙停車位10格)	私營	計次：20元/次，隔日另計(以凌晨2時為基準)。季租：全日900元/季。
詮營內湖金龍停車場	金龍路31號旁	小型車：25格(含身心障礙停車位1格)。 機車：0格		計時：50元/時，全程以半小時計費。月租：5,000元。
Times雙湖匯大樓	成功路四段178號	小型車：24格(含身心障礙停車位1格)	私營	計時：100元/時，停車未滿1小時以1小時計，逾1小時以上者，未滿半小時以半小時計費。 計次：週一至週日每次1,000元。
台灣聯通成功停車場	成功路4段161號地下 3至4層	小型車：77格 機車：0格	私營	計時：80元/時，停車逾1小時以上者，未滿半小時以半小時計費。 全日8000元/月，日間7000元(08~20)/月，夜間6000元(20~08)/月
USPACE金龍場	金龍路222巷8號	小型車4格：(含身心障礙停車位1格) 機車：0格	私營	計時：80元/時，停車未滿1小時以1小時計，逾1小時以上者，未滿半小時以半小時計。 月租：8,000元/月。
便利停車場中醫站	內湖路2段360號地下 2層	小型車：16格 機車：0格	私營	計時：60元/時。停車未滿1小時以1小時計，逾1小時以上者，未滿半小時以半小時計。
宜舍內湖場	內湖路2段327號	小型車：15格 機車：0格	私營	計時：40元/時。全程以半小時計費。夜間10/時(22~08)。



西南向立面圖

東南向立面圖

圖 9-21 西南、東南向立面圖 (S:1/300)



東北向立面圖

西北向立面圖

圖 9-22 東北、西北向立面圖 (S:1/300)



圖 9-25 透視圖