

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於臺北市士林區士東路以南、士東路 200 巷 15 弄以西、士東路 200 巷以東街廓之東北側，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士林區三玉段一小段 207、216、216-1、230、232-1、232-2、232-3、232-4、232-5、232-11、233、234、235、236、238、239、240、241、242、243、244 地號等 21 筆土地，面積共計 2,220.20 m²，以及臺北市士林區三玉段一小段 10182、10184、10185、10186、10187、10188、10193、11067、11068、11069、11070、11071、11072、11073、11074、11075、11076、11077、11078、11079、11080、11081、11284、11285、11286、11287、11288、11289、11290、11291、11292、11293、11342、11343、10189、11542，共 36 筆建號，面積共計 3,935.95 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 項第三款規定之劃定基準且未涉及地籍分割情形。

三、鄰地協調過程

本更新單元依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第 12 點第 4 項規定：相鄰土地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，符合第 3 點規定，且面積達 1,000 平方公尺以上，故本更新單元無須辦理鄰地協調。



圖2-1更新單元位置圖

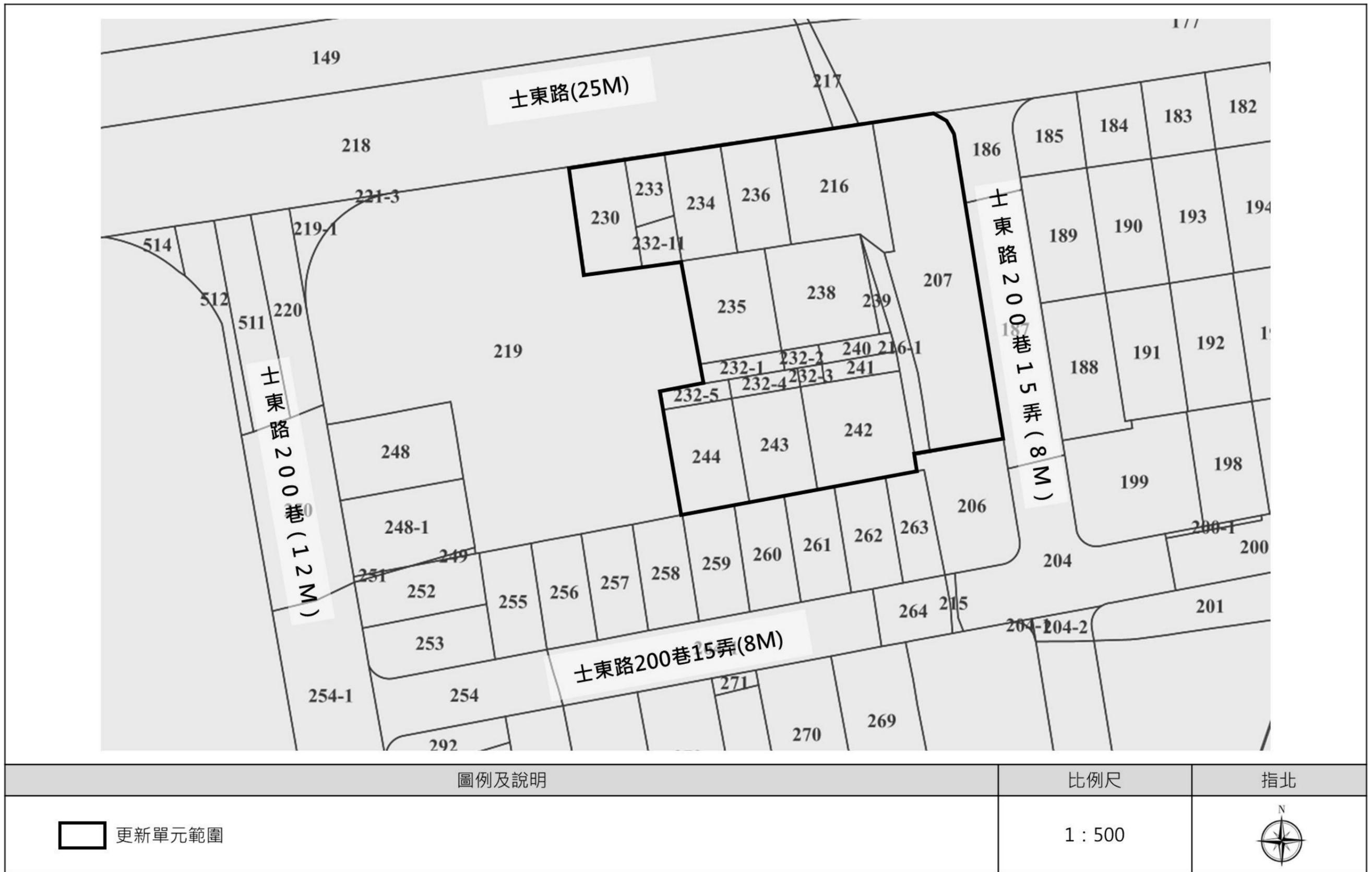


圖2-2更新單元地籍套繪圖

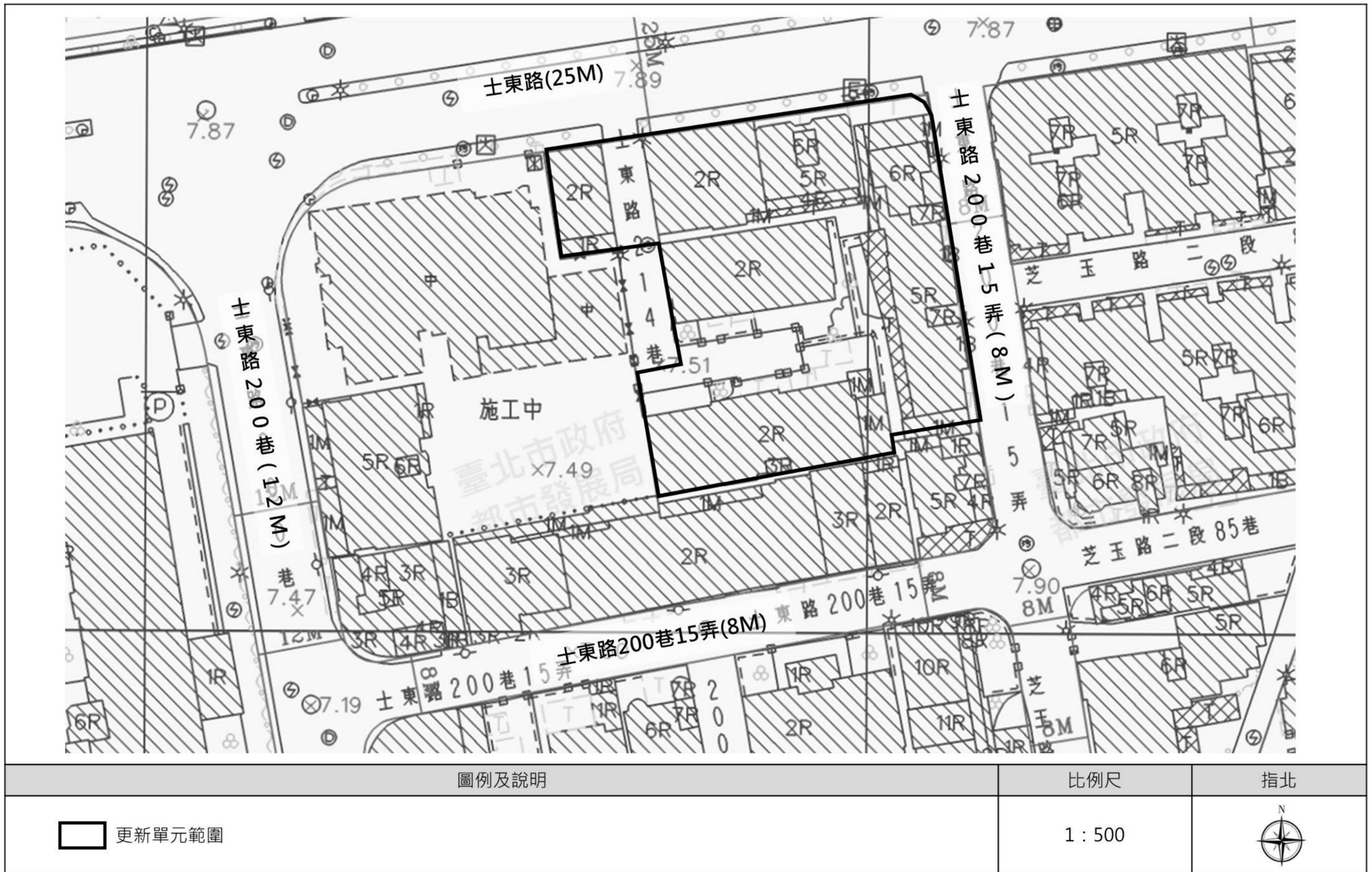


圖2-3更新單元地形套繪圖

參、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元範圍包括臺北市士林區三玉段一小段 207、216、216-1、230、232-1、232-2、232-3、232-4、232-5、232-11、233、234、235、236、238、239、240、241、242、243、244 地號，共 21 筆土地，面積共計 2,220.20 m²，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士林區三玉段一小段 10182、10184、10185、10186、10187、10188、10193、11067、11068、11069、11070、11071、11072、11073、11074、11075、11076、11077、11078、11079、11080、11081、11284、11285、11286、11287、11288、11289、11290、11291、11292、11293、11342、11343、10189、11542，共 36 筆建號，面積共計 3,935.95 m²，合法建築物所有權人共計 34 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

表 3-1 公、私有權屬綜理表

權屬 (管理機關)		面積 (m ²)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
公有土地	中華民國 (財政部國有財產署)	48.25	2.17%	1	2.38%
	臺北市 (臺北市政府財政局)	70.00	3.15%	1	2.38%
私有土地		2,101.95	94.68%	40	95.24%
合計		2,220.20	100.00%	42	100.00%
公有合法建物		-	-	-	-
私有合法建築物		3,935.95	100.00%	34	100.00%
合計		3,935.95	100.00%	34	100.00%

備註：本案無涉及公有土地，更新單元內公私有土地分布圖詳圖 3-1。

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)	2,220.20	42		3,935.95	35			
公有 (a)	118.25	2		-	-			
其他私有 (b=A-a)	2,101.95	40		3,935.95	35			
排除總和 (c)	-	-		-	-			
計算總和 (B=b-c)	2,101.95	40		3,935.95	35			
同意數 (C)	1,853.99	35		3,584.51	31			
同意比率(%) (C/B)	88.20%	87.50%		91.07%	88.57%			
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
	-	-	-	-	-	-	-	-

核心價值：“都會中的自然居所”

角落特性

基地位於台北市天母的士東路（寬25M）與側巷士東路200巷（寬8M）的交角上，兩側臨路，正對永久開放空間（天母棒球運動公園），具有住宅區不可或缺的綠蔭及空氣品質，本案空間規劃掌握“角落雙向”的景觀視野，每層5戶，戶戶皆為角落採光，北向運動公園樹群，東向遠眺陽明山，充分達成了都市環境中街廊“角落”的功能特性。

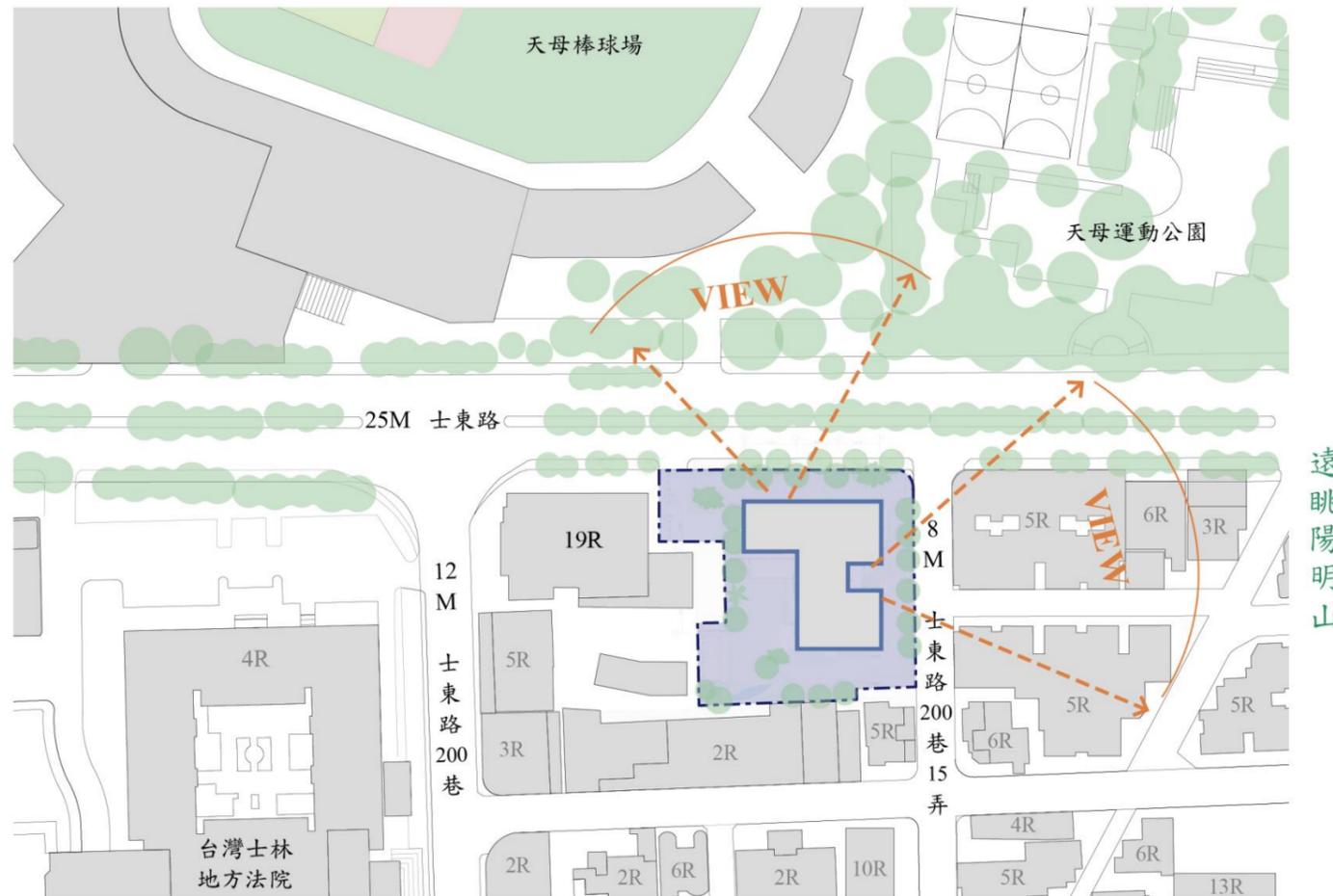


圖 9-38 設計目標與構想(一)



東向立面

北向立面

圖 9-41 外牆材質與色彩計畫說明(東、北向)

材質編號	材質名稱
ST-01	花崗石/米白色系
CT-01	面磚/藍綠色系
CT-02	面磚/米白色系
GL-01	膠合玻璃
MT-01	金屬板/氟性碳烤漆
MT-02	金屬格柵/氟性碳烤漆

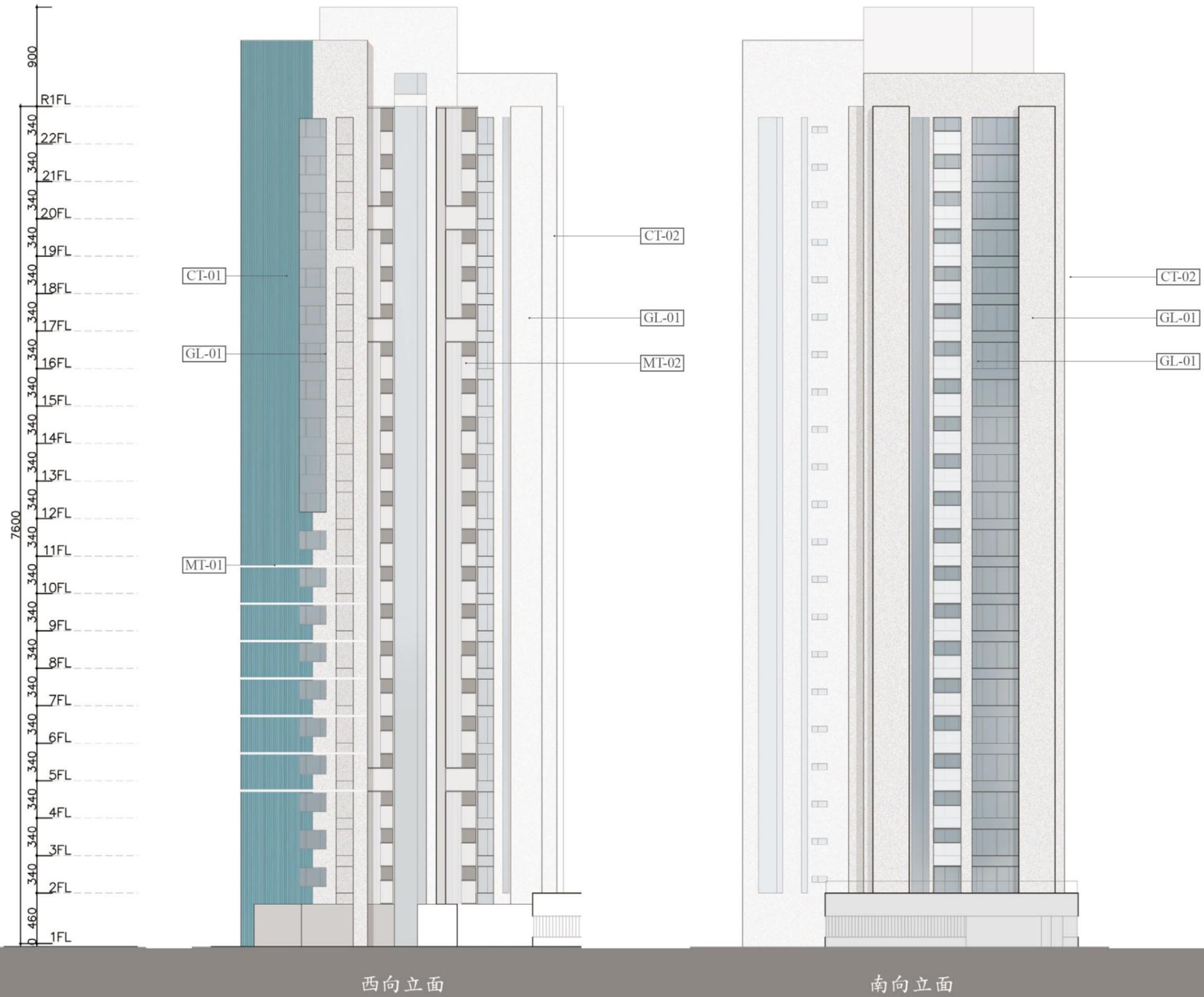


圖 9-42 外牆材質與色彩計畫說明(西、南向)

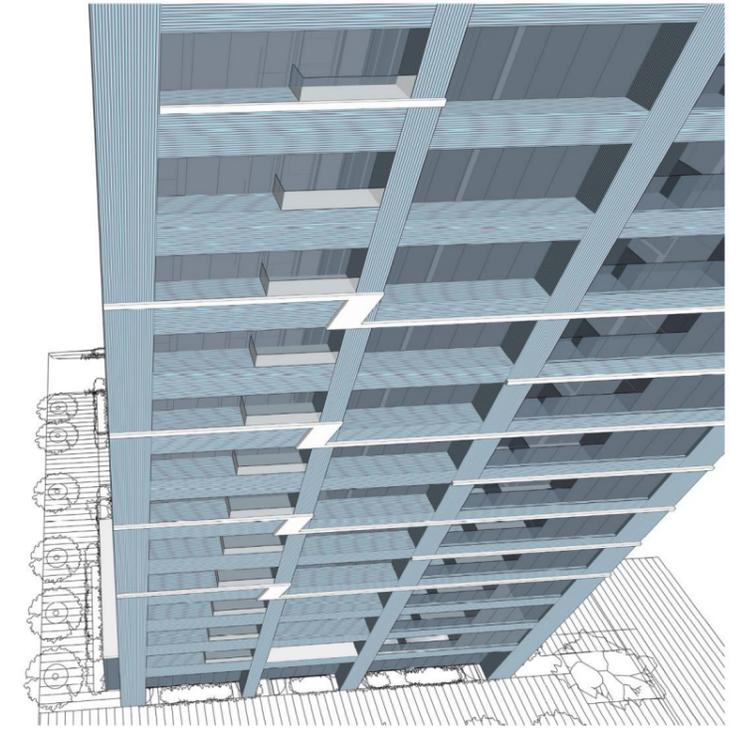


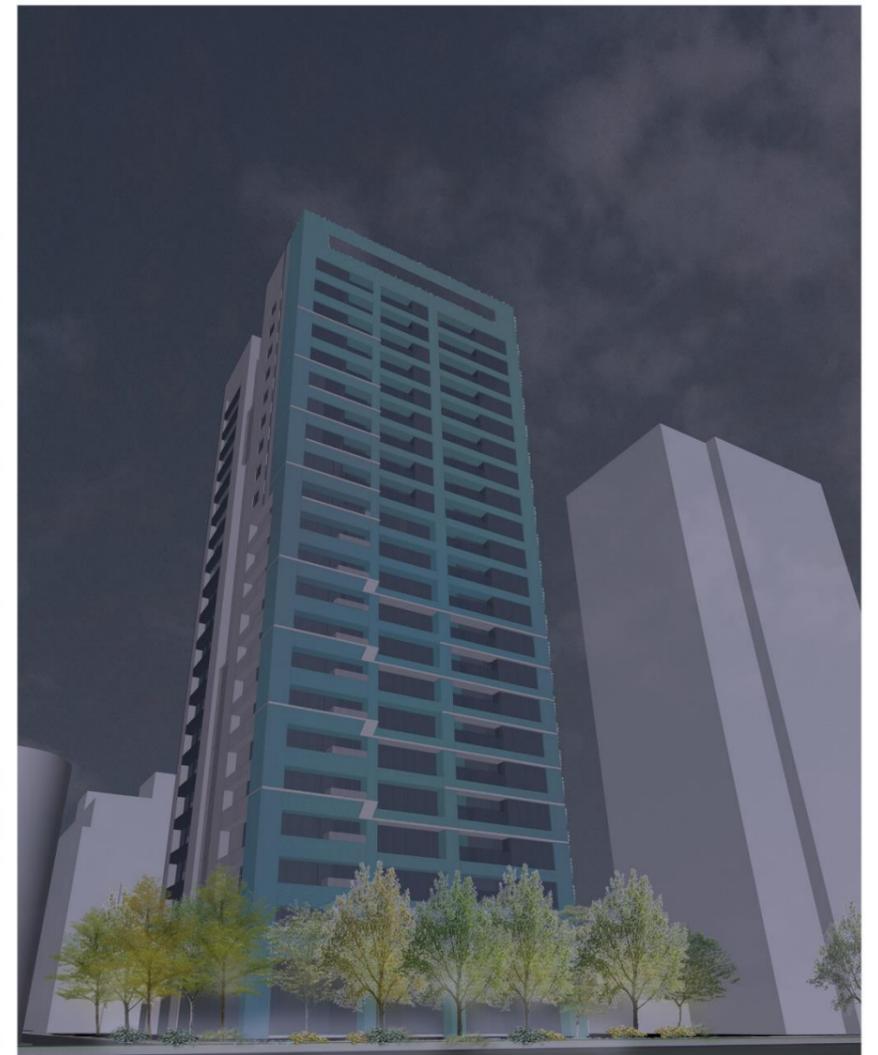
圖 9-43 建築物透視模擬圖



18:00-20:00



20:00-22:00



22:00-24:00

圖 9-44 夜間照明模擬圖