貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案更新單元位於臺北市大安區瑞安街208巷以西、瑞安街214巷以北、瑞安街222巷以東及瑞安街208巷14弄以南所圍街廓範圍內，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大安區瑞安段三小段98、99、109、110、113、114、131、133、135、137地號等10筆土地，面積共計1,790.00㎡，以及臺北市大安區瑞安段三小段121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、137、138、139、140、141、142、143、144、268、269、270、271、272、273、274、275、509、510、511、512、513、514、515、516、2252、2253建號，共38筆建物，面積共計4,626.66㎡。

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條第一項第3款規定之劃定基準。

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(四)規定：相鄰土地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，符合第三點規定，且面積達一千平方公尺以上。故本更新事業無須辦理鄰地協調。

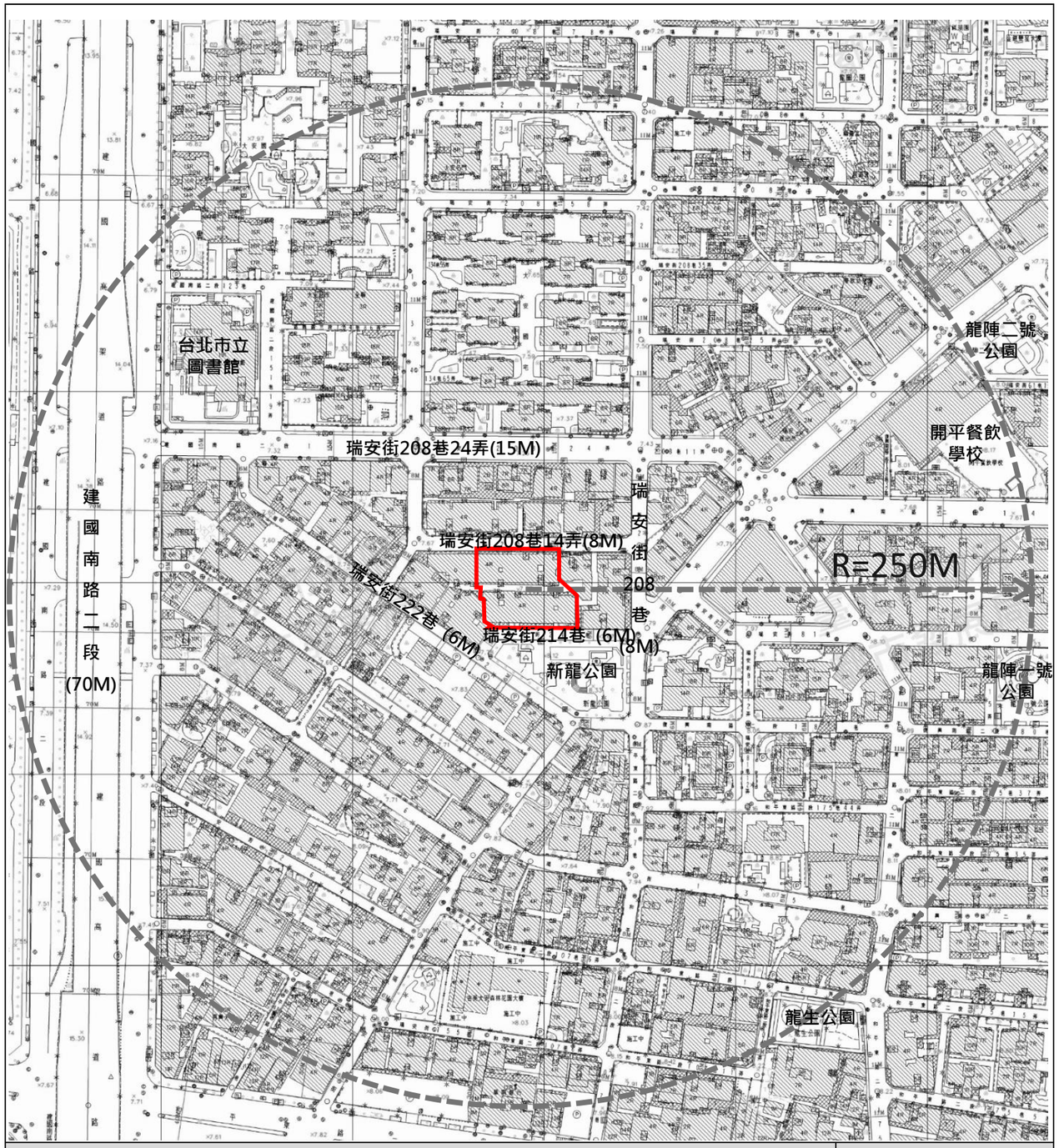
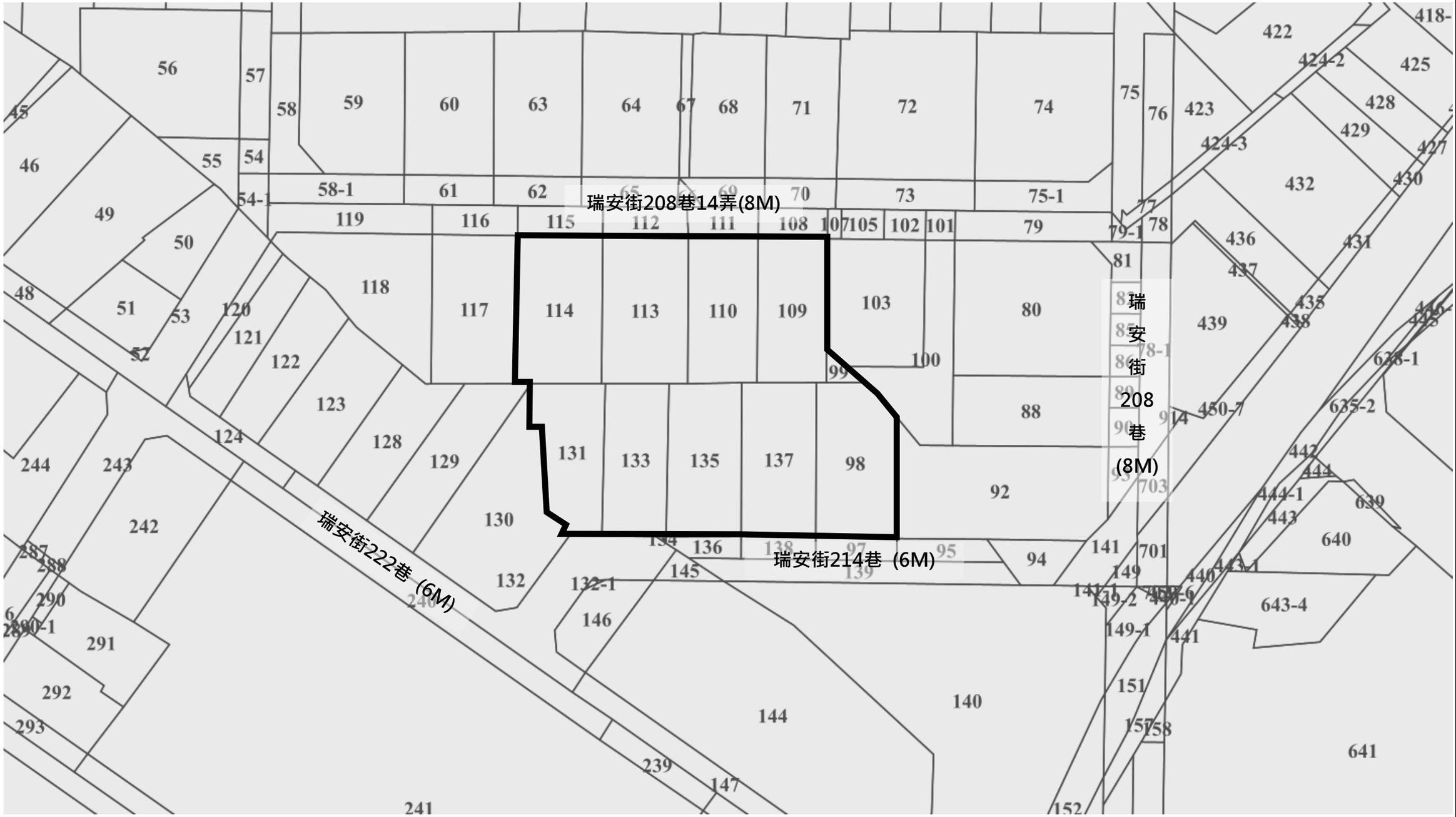
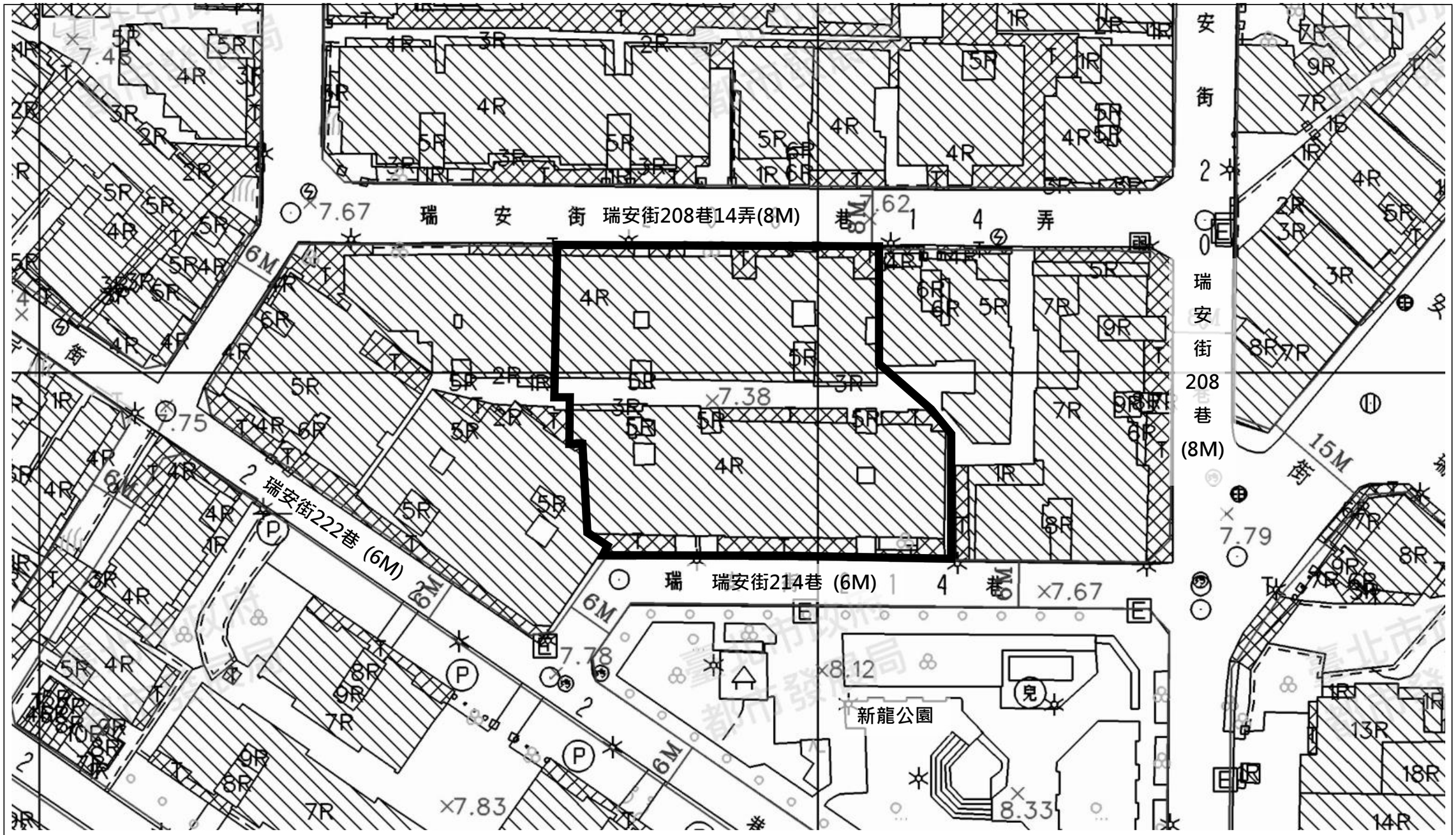


圖1 更新單元位置圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	

圖2 更新單元地籍套繪圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/500	

圖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大安區瑞安段三小段98、99、109、110、113、114、131、133、135、137地號等10筆土地，面積共計1,790.00㎡，公有土地所有權人1位、私有土地所有權人47位，土地所有權人共計48位，詳附錄四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大安區瑞安段三小段121、122、123、124、125、126、127、128、129、130、131、132、137、138、139、140、141、142、143、144、268、269、270、271、272、273、274、275、509、510、511、512、513、514、515、516、2252、2253建號，共38筆建物，面積共計4,626.66㎡(範圍內查有2594建號面積為9.14㎡，為法院查封暫編建號，非屬合法建物)，合法建物所有權人共計47人。詳附錄五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（㎡）	比例（%）	人數	比例（%）
公有土地	中華民國（財政部國有財產署）	11.00	0.61%	1	2.08%
	小計	11.00	0.61%	1	2.08%
私有土地		1,779.00	99.39%	47	97.92%
合計		**1,790.00**	**100.00%**	**48**	**100.00%**
公有合法建物	中華民國	-	-	-	-
	臺北市	-	-	-	-
	小計	-	-	-	-
私有合法建築物		4,626.66	100.00%	47	100.00%
合計		4,626.66	100.00%	47	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3-5。
本案公有土地面積11.00㎡，佔更新單元面積比率0.61%，未符合臺北市政府「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」所定之一定規模。

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（㎡）	所有權人數（人）	面積（㎡）	所有權人數（人）
全區總和（A=a+b）	1,790.00	48	4,626.66	47
公有（a）	11.00	1	0.00	0
其他私有（b=A-a）	1,779.00	47	4,626.66	47
排除總和（c）	44.76	2	116.72	2
計算總和（B＝b-c）	1,734.24	45	4,509.94	45
同意數（C）	1,426.80	39	3,696.68	39
同意比率（%）（C/B）	**82.27%**	**86.67%**	**81.97%**	**86.67%**
法定同意比率（%）	**80.00%**	**80.00%**	**80.00%**	**80.00%**

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44.76㎡、2人；及合法建築物116.72㎡、2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
109	0006	22.38	269	0002	58.36	第24條第4款	(限制登記事項)112年9月26日大安字第121420號，依臺灣臺北地方法院民事執行處112年9月26日北院忠112司執德字第154284號函辦理查封登記。
	0007	22.38		0003	58.36	第24條第4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

本案更新單元內土地使用現況為第三種住宅區，現況為住宅無商業使用，詳圖3-2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5棟，屋齡均已超過50年，建物分別為2棟鋼筋混凝土造、3棟加強磚造建築物。詳圖3-3更新單元建物套繪圖、圖3-2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。清冊詳見附錄六、詳見圖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(喬木)。

(詳圖3-2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3-2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3-5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8處，周邊都市更新單元分布圖詳圖3-6。

編號	案名	更新單元核准日			辦理情形 (辦理中/已完工)
		年	月	日	
鄰近已公告自行劃定更新單元					
B-1	劃定臺北市大安區瑞安段三小段215地號等14筆土地為更新單元	96	5	24	更新事業計畫及權利變換計畫案已核定
B-2	變更臺北市大安區瑞安段三小段224-1地號等20筆土地為同小段224-1地號等18筆土地更新單元	99	1	8	事業計畫及權利變換計畫審查中
B-3	劃定臺北市大安區瑞安段三小段629-1地號等18筆土地為更新單元	99	2	6	已公告
B-4	劃定臺北市大安區瑞安段三小段320地號等11筆土地為更新單元	102	3	13	執行階段_更新案已完工
B-5	劃定臺北市大安區瑞安段二小段345地號等17筆土地為更新單元	102	4	9	已失效
B-6	劃定臺北市大安區瑞安段二小段299地號等25筆土地為更新單元	103	3	21	已失效
B-7	劃定臺北市大安區瑞安段三小段604地號等14筆土地為更新單元	108	12	13	辦理中
B-8	劃定臺北市大安區瑞安段二小段386地號等15筆土地為更新單元	110	7	28	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大安區內，基地周邊主要以建國南路二段為主要聯絡道路。基地東、西側鄰接其他建物及土地，北側鄰接瑞安街208巷14弄，南側鄰接瑞安街214巷。本案車道出入口設置於次要道路瑞安街208巷14弄，道路動線分析如下：

(1)瑞安街208巷14弄(次要道路)：位於基地北側，往東至瑞安街208巷，往西可至瑞安街208巷24弄及瑞安街222巷；配置1雙向混合車道，無中央分隔島；部分道路兩側有紅線管制停車，並設置1米人行步道。

(2)瑞安街214巷(次要道路)：位於基地南側，屬單向行駛車道，並設有1混和車道，往東至瑞安街208巷及瑞安街，往西可至瑞安街222巷，無設置中央分隔島；道路兩側部分路段以紅線管制停車，並設有一般汽機車格。

2.區內計畫道路動線

本案機車出基地後可由瑞安街208巷14弄之計畫道路往東、西向行駛，連接至其他主次要道路，各道路動線分析如下：

(1)瑞安街208巷(主要道路)：位於基地街廓東側，屬雙向行駛車道，並設有1混合車道，往北至瑞安街208巷24弄，雙向配置2混合車道，無設置中央分隔島；道路兩側部分路段以紅線管制停車，皆設有一般汽機車格及1米人行步道。

(2)瑞安街222巷(次要道路)：位於基地東側，屬單向行駛車道，往北至建國南路二段151巷，並設有1混合車道，無設置中央分隔島；道路兩側部分路段以紅線管制停車，並設有一般汽機車格及1米人行步道。

3.人行道動線

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，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

表3-1公車路線表

編號	站牌名稱	公車路線編號
1	大安國宅	38、298、953、紅57
2	龍門國中(和平)	18、52、72、211、235、237、237繞駛政大校區、278、278區間車、284、295、295副線經芳蘭路、568、663、680、和平幹線、復興幹線、紅57

（三）停車空間現況

本基地位於「大安區第47分區」交通分區，汽車停車供給總數為786位，停車總需求數為715位，供需比為0.91(小於1顯示供過於求)，說明基地周邊汽車停車位供給數滿足之情形；機車停車供給總數為1,063位，停車總需求位數為1,184位，供需比為1.11(大於1顯示供不應求)，說明基地周邊機車停車位數嚴重不足之情形，而基地周邊250公尺範圍內有6處停車場，詳圖3-8停車空間現況圖。

（四）基地開發交通影響分析

本案更新後汽車99位+(機車97位/5)=約119位，小於150位，依規定無須辦理交通影響評估。

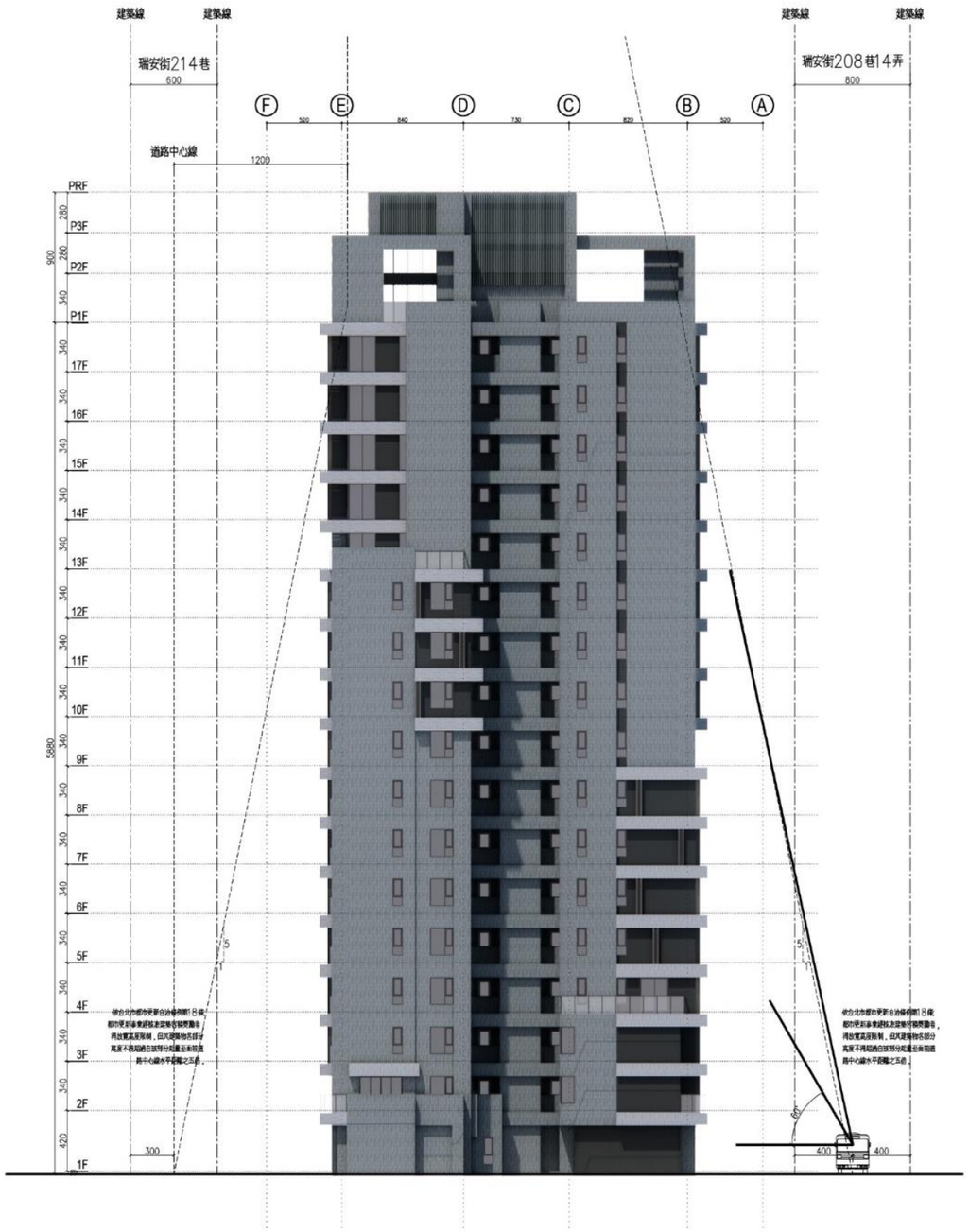
七、房地產市場分析

本更新單元周邊不動產主要產品型態為電梯住宅大樓，其不動產合理市場價格水準根據誠石不動產估價師聯合事務所估價人員調查，如下表 3-2 周邊房地產市場調查一覽表、圖 3-9 房地產市場案例分布圖。

表 3-2 周邊房地產市場調查一覽表

編號	案名	座落地段	使用分區	價格型態	產品型態	結構	坪數	興建樓層/地下層	成交單價(萬元/坪)	屋齡(年)	停車位型態	停車位單價(萬元)	價格日期(年/月/日)
1	ForestPark 吉美富徠/吉美富徠大安森林花園	瑞安街149巷、瑞安街155巷、和平東路二段107巷16弄(B-4F)	住三	預售	店面住宅大樓	SRC	60.04	21F/4F	147.7	--	坡道平面	330	112/6
2	品家敦品藏	四維路216巷(A-12)	住三	預售	店面住宅大樓	RC	35.73	13F/3F	146.5	--	坡道平面	300	112/6
3	安沐居	復興南路二段218號十一樓之7	住三、商三特(商二)	成屋	住商混合大樓	SRC	42.71	34F/5F	151.4	1	坡道平面	420	113/2/14
4	全坤御大安	信義路四段30巷、信義路四段30巷41弄(A 棟 A2-2F)	住三	預售	住宅大樓	RC	37.26	11F/3F	150.0	--	坡道平面	330	113/1
5	吉美大安花園	大安路二段80號十八樓之1	住三	成屋	住宅大樓	SRC	51.20	21F/4F	152.7	2	坡道平面	280	112/6/6
6	大安釀	復興南路二段55號十四樓之1	商三特(商二)	成屋	住宅大樓	SRC	11.34	15F/5F	149.6	3	--	--	112/10/9

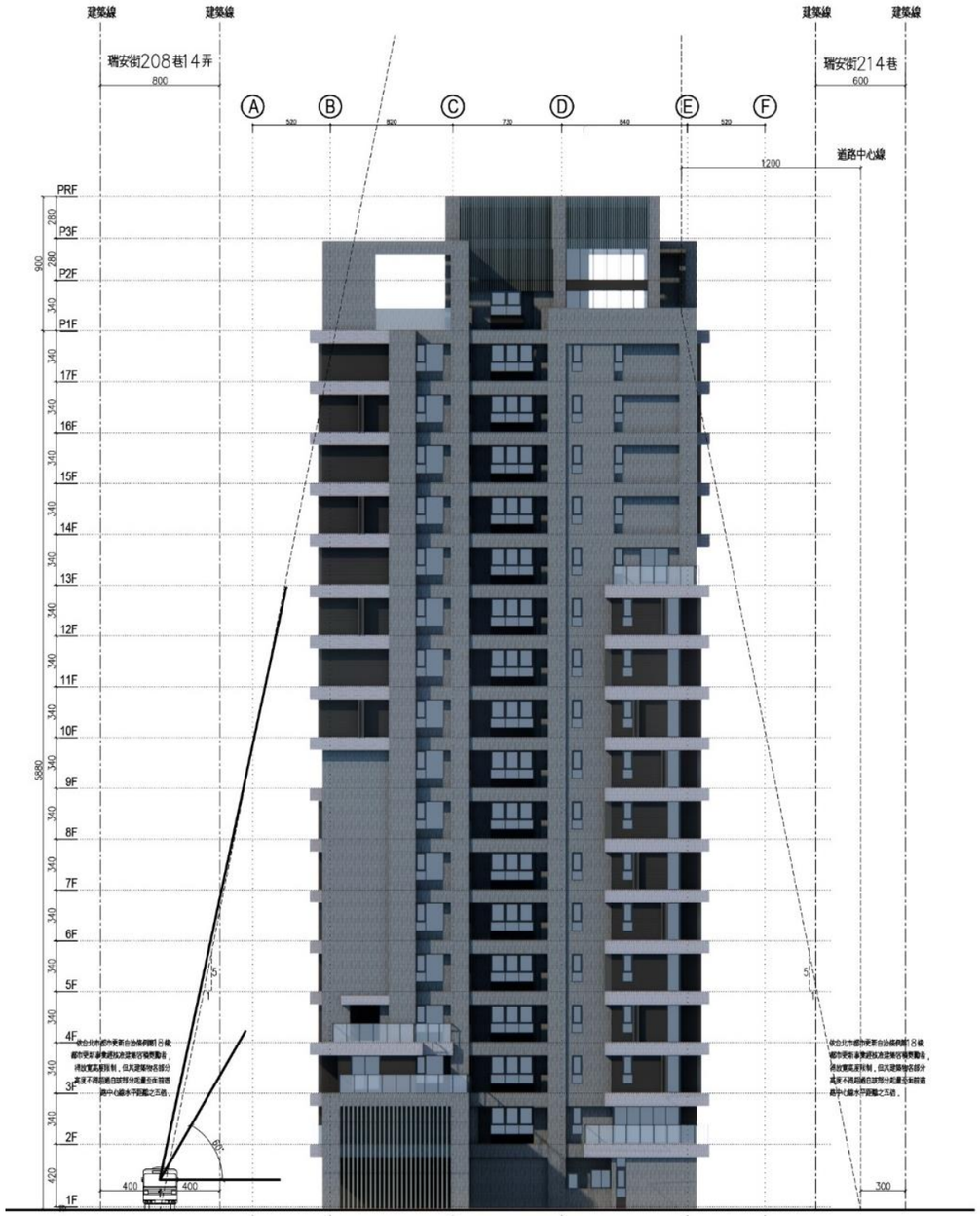
資料來源：樂居網站、內政部不動產交易實價查詢服務網。



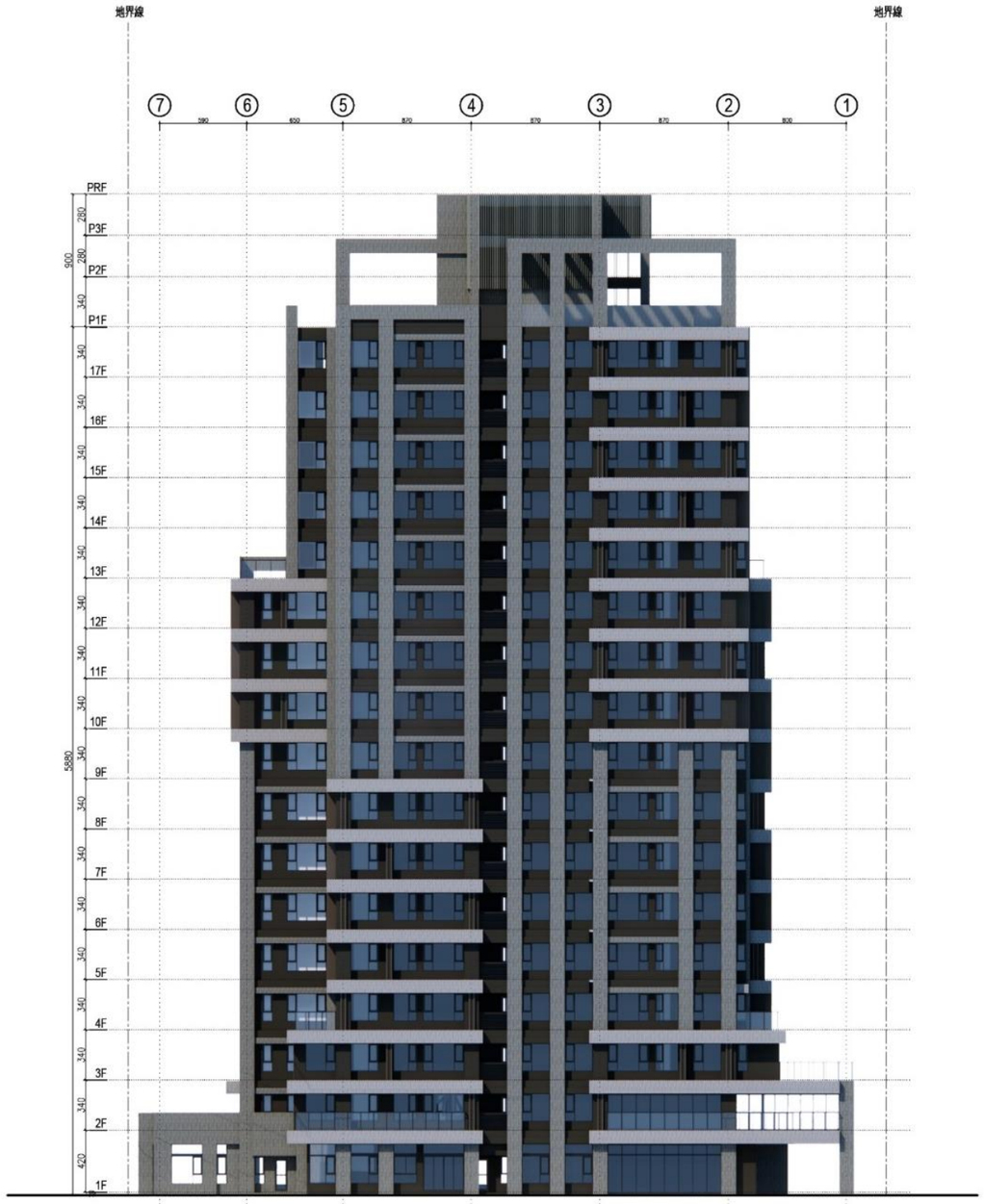
1 東向立面圖 S:1/400(A3)

1 南向立面圖 S:1/400(A3)

圖4 東、南向立面圖



1 西向立面圖 S:1/400(A3)



1 北向立面圖 S:1/400(A3)

圖5 西、北向立面圖

(三)、建築量體、造型、色彩、坐落方位

1. 坐落方位

- 基地位在南北臨路的巷弄中，為了避免造成對周邊環境的壓迫，建築量體先退縮4米以上人行步道外，再多退縮3.5M以上之庭園空間後配置建築，拉開與鄰房的間距友善都市空間。
- 放大街道尺度使得人行空間的舒適性大為改善。全棟皆為住宅單一類組使用，確保住宅區之使用管理單純化。
- 建築物主要開窗面採南北向配置，為室內提供更多日照，東西向多為大面實牆阻隔東西曬，提高室內居住品質，達到節能減碳的目標。
- 建築物平面規劃採量體集中配置，將法定空地集中留設南北沿街面，形成寬闊的人行步道開放空間供鄰里居民使用。提供舒適安全兼具人文休閒之都市空間、活化鄰里間居民的互動。

圖6 透視圖(一)

2. 立面量體、造型

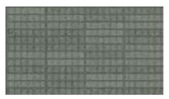
- 建築物採用少量裝飾性元素，呈現簡約的輕量設計，因此採用重複式的模矩柱列搭配跳置的水平元素呈現具有節奏感的造型語法，激起如同漣漪般的效應，為環境注入新的活力。
- 採用質樸的磁磚配色和細節，利用石材建構水平語彙形塑量體內涵，來讓外觀簡潔有力，並產生個性化。
- 我們不希望在住宅社區裡值入一個姿態高傲、具高度防衛外殼的怪獸，因此以充滿想像的窗格及量體的韻律感讓建築充滿生命力，讓生活的漣漪觸動人，一個彷彿可以裝進很多故事、充滿活動力的社區。
- 用少量的造形框架來修飾屋頂突出物的比例，創造有層次、富想像空間的天際線。避免過度膨脹量體對都市產生壓迫。

圖7 透視圖(二)

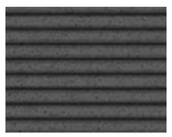
3. 材料與色彩計畫

- 以淺色磁磚形塑主要量體質感搭配咖啡色金屬隔柵處理水平元素，另採用深色系的磚襯底，搭配淺色金屬飾條及灰色玻璃，整體色彩計畫利用深淺色對比來重新詮釋動態有機的立面元素，於都市空間中產生漂浮的空間框架，構成特色風貌。
- 利用風格化的磁磚紋理堆砌出模矩化量體，創造立面錯動漣漪的效果，俐落的水平元素提供大面通風及採光，同時賦予住宅於窄巷弄間之私密性。建物西南角臨開放空間一隅，以層疊的幾何量體連結南側與西側的塊體元素，延續地面的開放空間延伸至立面上形成街角地標，並以呈現水泥色原始的肌理融入環境，為區域空間植入新的生活想像。

石材-淺色(Munsell ：N 7.35/)



磁磚-灰綠色 (Munsell ： 2.5G/5/2)



磁磚-深灰色 (Munsell ：N 2.75/)

金屬-咖啡色 (Munsell ：5 YR 4/2)

玻璃-灰+清

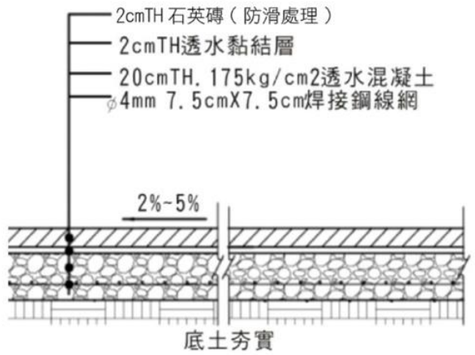
金屬-灰綠色

金屬-淺色

圖8 透視圖(三)

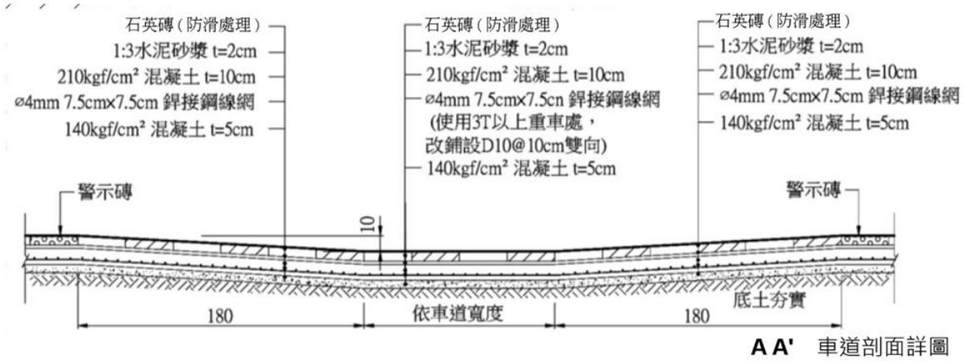
鋪面計劃

本案採用低彩度灰色系鋪面設計，利用深淺色階做跳色處理，呈現層次躍動感，並且搭配基地造型一至的橫向順紋，此外基於安全性考量也採用防滑面材處理。

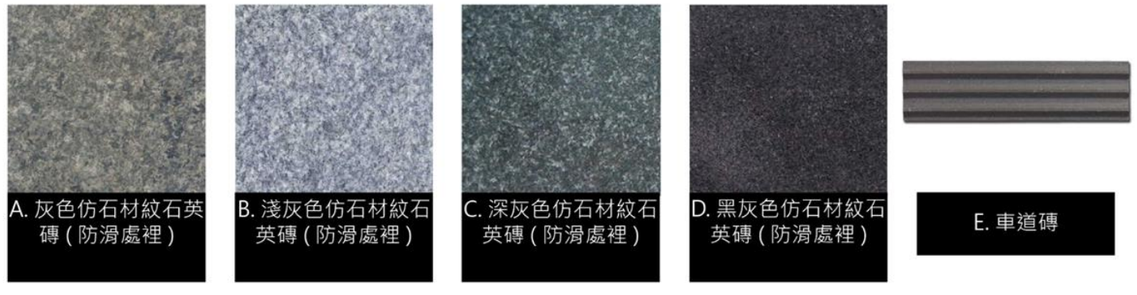


透水鋪面大樣圖

更新成果告示牌

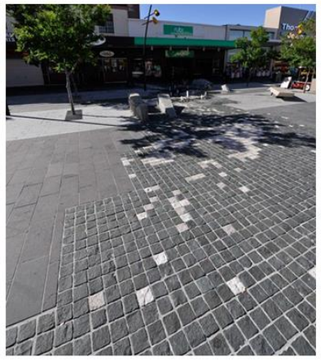


A A' 車道剖面詳圖



本案鋪面表面皆採防滑處理，防滑性依相關規定辦理。

圖9 公共空間鋪面計畫圖(一)



編號	名　稱	規 格/株高 冠寬 cm	米徑 ϕcm	數量	土球	覆土深度	單位綠覆面積	綠覆面積	小計
T1	蘭嶼肉桂	H: 6~7m　W: 2.5~3m	20	5	90cm	≧150cm	25㎡	125㎡	350㎡
T2	青楓	H: 6~7m　W: 3~4m	18	3	90cm	≧150cm	25㎡	75㎡	
T3	樟樹	H: 7~8m　W: 4~5m	30	6	90cm	≧150cm	25㎡	150㎡	

編號	名　稱	規 格/株高 冠寬 cm	數　量	綠覆面積	小計
S1	球型羅漢松 球型紅花玉芙蓉 球型細葉七里香 球型小葉女貞	ϕ: 80~120cm	11棵		249.35㎡
S2	蘭嶼羅漢松 長紅木	H: 1.5~1.8m W: 0.5~0.6m	21.62㎡	21.62㎡	
S3	細葉杜鵑 細葉馬茶 厚葉石斑木 小葉赤楠 小葉黃楊	H: 20~30cm W: 20~30cm	170.35㎡	170.1㎡	
S4	金葉木 五爪木 雪花木 花葉春不老	H: 30~40cm W: 20~30cm	57.63㎡	57.63㎡	
G1	台北草 麥門冬 四季草花	H: 10~20cm W: 15~20cm	22.08㎡	22.08㎡	76.75㎡
G2	芙蓉菊 三爪金龍 藍星花 蜘蛛抱蛋 裂葉蔓綠榕	H: 15~35cm W: 15~30cm	54.67㎡	54.67㎡	

綠覆率面積檢討：

依據臺北市建築物及法定空地綠化實施要點檢討

1. 基地面積： 1790㎡
2. 法定空地： 1790*(1−45%)=984.5㎡
3. 法定綠覆面積： 法定空地面積X60%=984.5X60%=590.7㎡
4. 綠覆範圍內喬木及草地比例檢討面積：1000㎡−5000㎡
   - A. 喬木綠覆面積： 350㎡ > 196.9㎡
   - B. 灌木綠覆面積： 249.35㎡ > 196.9㎡
   - C. 草地或地被綠覆面積： 76.75㎡ < 196.9㎡
5. 實際綠覆面積：A+B+C= 676.1㎡
6. 綠覆率百分比：
   676.1/984.5=0.69(法定空地綠化量達69%)
   法定空地綠化量達69%>綠覆率應達法定空地之60%　O.K.

都市更新成果告示牌 (鋪面)

圖10 公共空間鋪面計畫圖(二)

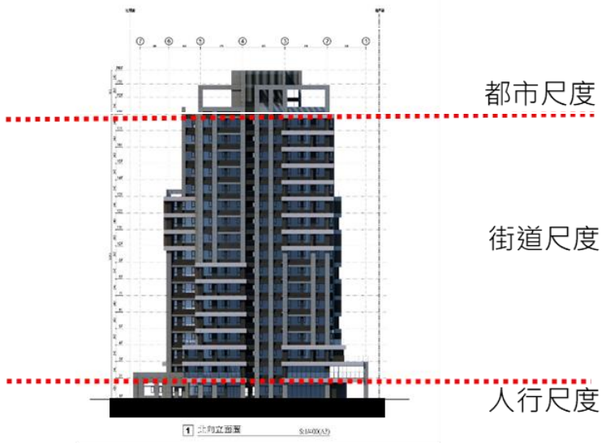
建築物照明計畫

為取得「節能減碳」與「都市夜景 / 建築自明性」之間的平衡，我們採取以下設計策略:

人行尺度：住宅大廳及入口的照明已足以提供基座立面和人行步道足夠的照明，避免地面層過多的燈光干擾。

街道尺度：住家室內透出的光就是最好的街道風景。較窄面向道路只有8M，受到視角限制，只在基地視野空曠處設置洗牆燈具，提升立面視野的拉伸。

都市尺度：不刻意強調造型只有簡單點綴部分框架，利用屋頂的景觀照明，提供住戶夜間活動也讓建築物的輪廓得以呈現，也能豐富都市景觀。



18:00~22:00　時段

22:00~24:00　時段

24:00~06:00　時段

圖11 夜間照明計畫及模擬圖

景觀燈具示意圖例

景觀高燈

草叢燈

矮柱燈

車道燈

圖例	名稱	數量
◎	高柱燈	6
⊗	矮柱燈	4
□	草叢燈	5
♀	車道燈(嵌燈)	13

圖12 公共空間照明計畫圖