

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本案更新單元位於臺北市士林區天母北路101巷(4M)以西、天母北路87巷2弄(8M)以北、天母北路87巷2弄(未開闢)以東及天母北路101巷(8M)以南街廓東側，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士林區天母段四小段523-1、540-1、541、542-3、543-1、544、549、549-1、550-1、552、562地號，共11筆土地，面積共2,075.00m²，以及臺北市士林區天母段四小段40239、40382、40383、40384、40385、40386、40387、40388、40389、40390、40391、40392、40397、40398、40399、40400、40538、40539、40540、40541、40542、40543、40544、40545、40546、40547、40548、40549、40550、40551、40552、40553、40554、40555、40556、40557、40558、40568、40572、40577、40578、41813、41814建號，共43筆建物，面積共5,582.36m²。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3款規定之劃定基準。

三、鄰地協調過程

本更新事業符合臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第12點第4款及臺北市都市更新自治條例第14條之規定，不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則，故無須辦理鄰地協調。

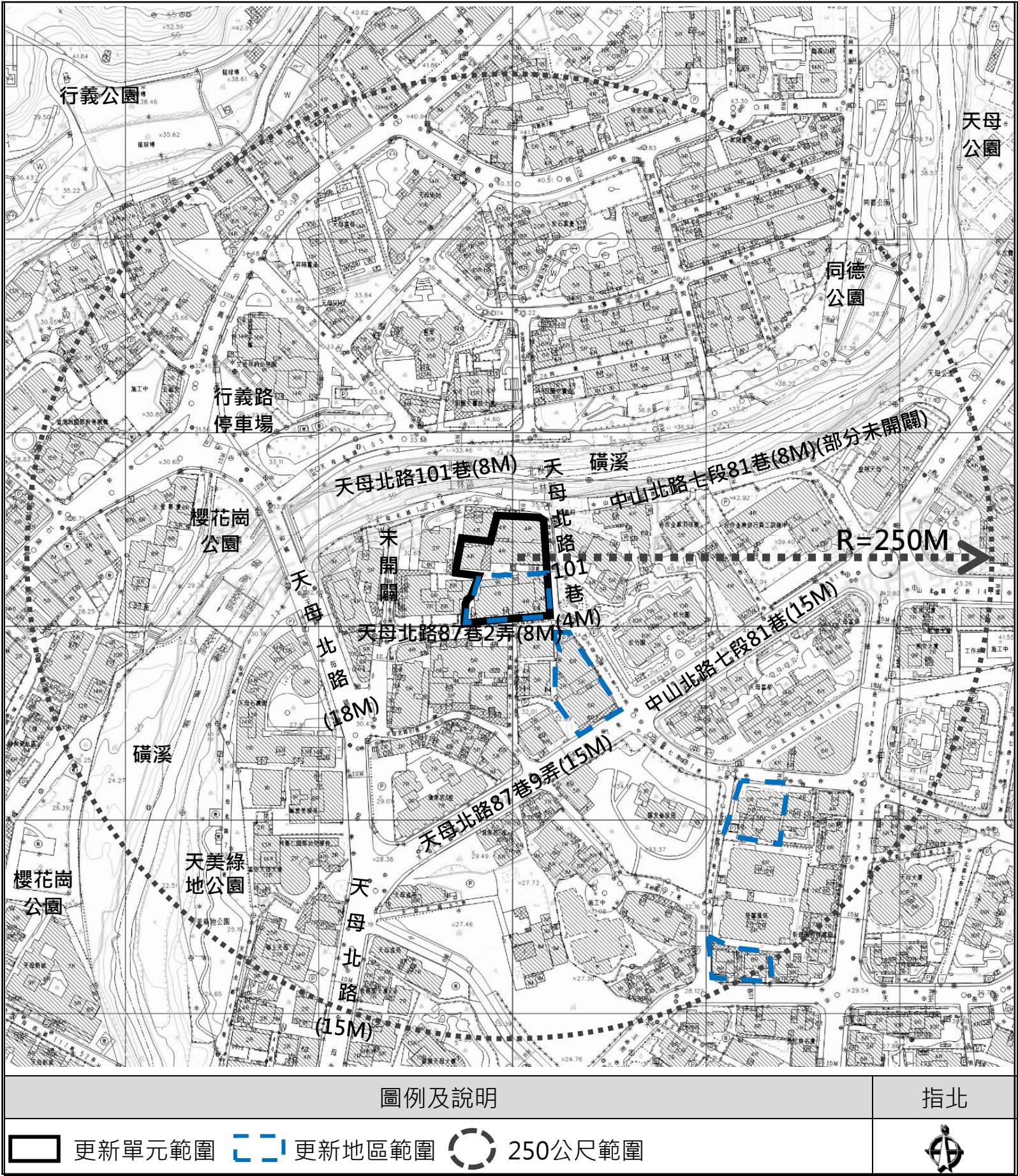
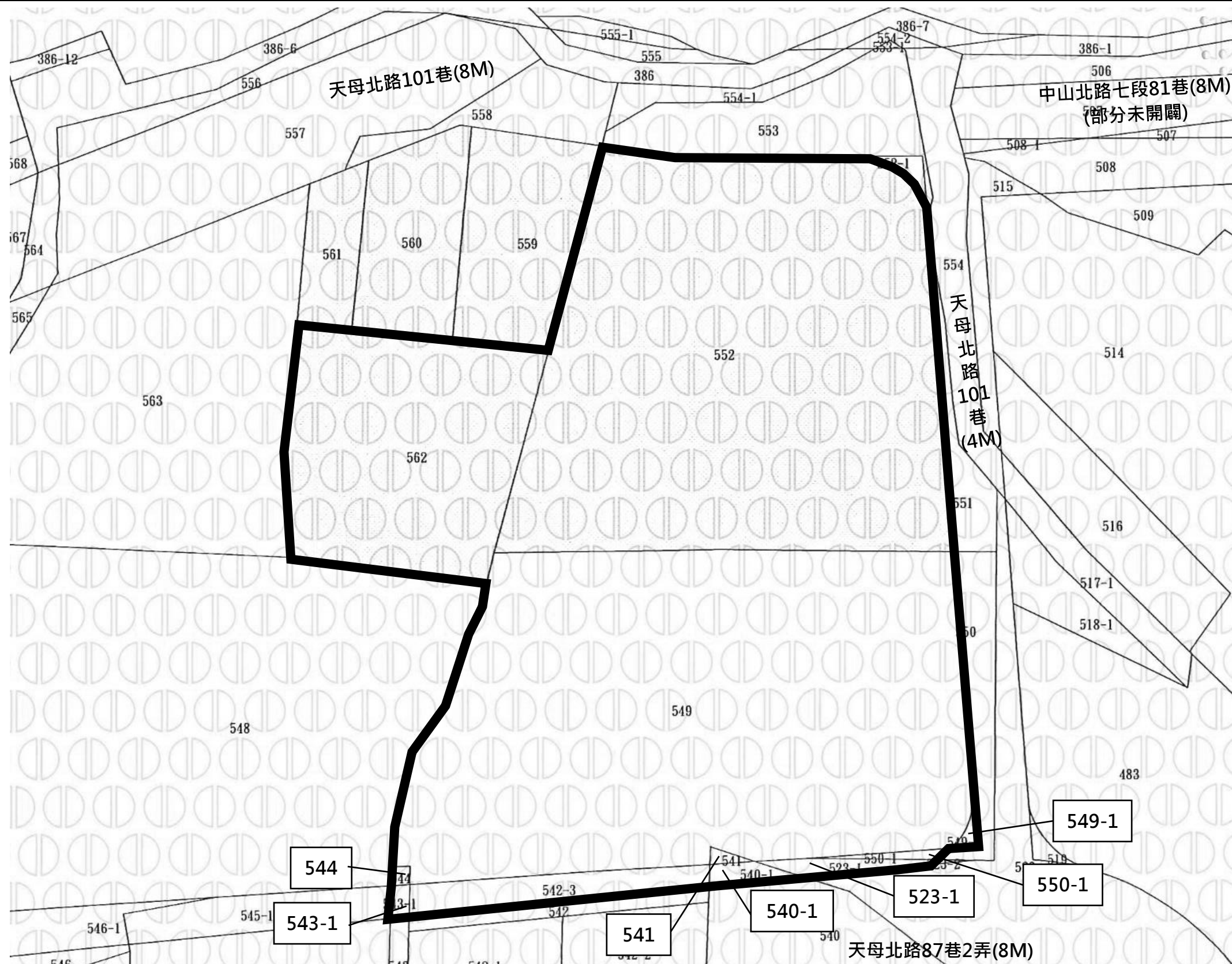


圖1 更新單元位置圖



圖例及說明	比例尺	指北
更新單元範圍	1/300	

圖2 更新單元地籍套繪圖

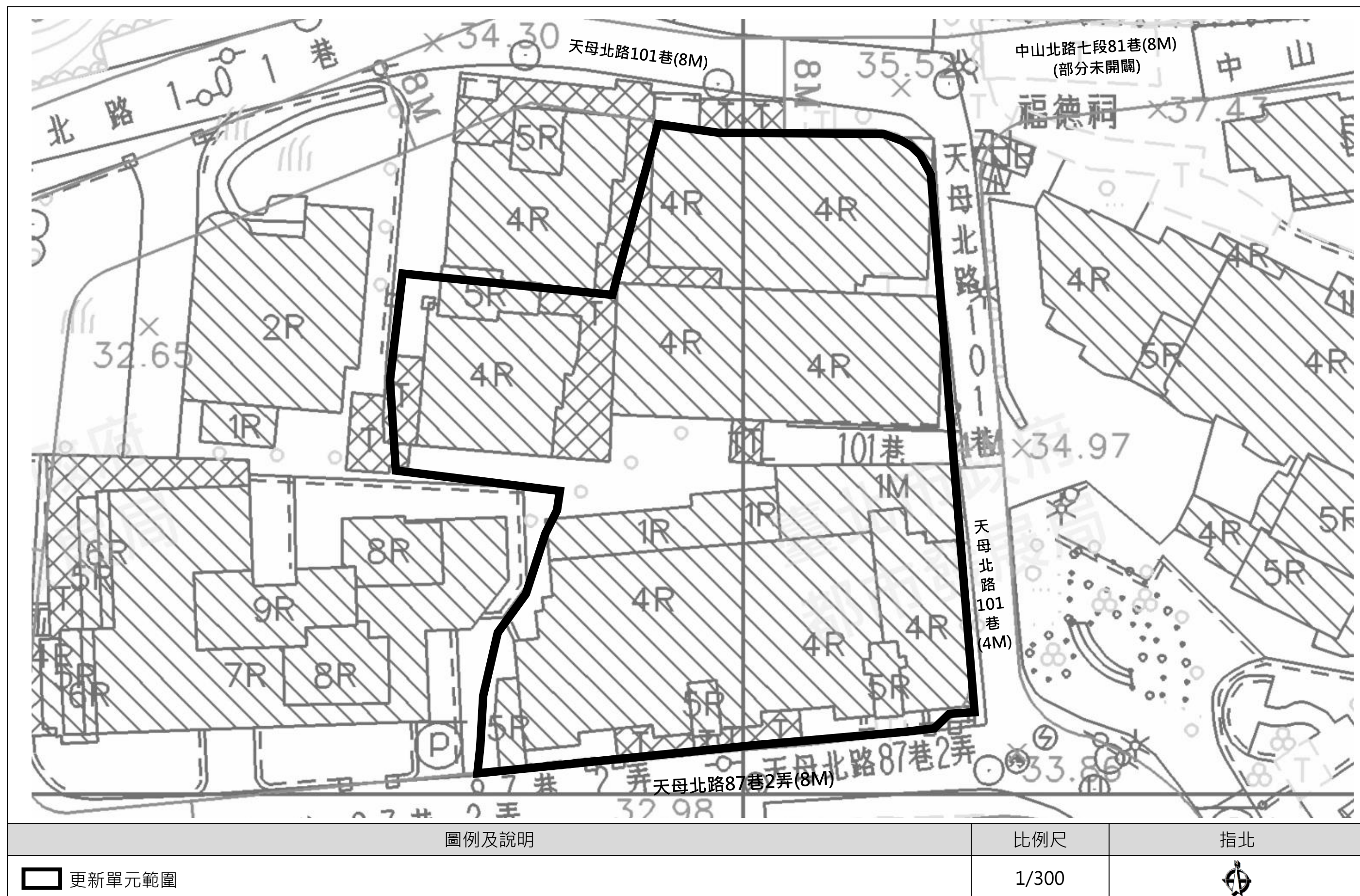


圖3 更新單元地形套繪圖

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士林區天母段四小段523-1、540-1、541、542-3、543-1、544、549、549-1、550-1、552、562地號，共11筆土地，面積共2,075.00m²，土地所有權人共計47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天母段四小段40239、40382、40383、40384、40385、40386、40387、40388、40389、40390、40391、40392、40397、40398、40399、40400、40538、40539、40540、40541、40542、40543、40544、40545、40546、40547、40548、40549、40550、40551、40552、40553、40554、40555、40556、40557、40558、40568、40572、40577、40578、41813、41814建號，共43筆建號，面積共5,582.36m²，合法建物所有權人共計42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

權屬 (管理機關)		面積 (m²)	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有土地	中華民國 ()	-	-	-	-
	臺北市 ()	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-
	小計	0.00	0.00	0.00	0.00
私有土地		2,075.00	100.00	47	100.00
合計		2,075.00	100.00	47	100.00
公有合法建物	中華民國 ()	-	-	-	-
	臺北市 ()	-	-	-	-
	其他	-	-	-	-
	小計	0.00	0.00	0.00	0.00
私有合法建築物		5,582.36	100.00	42	100.00
合計		5,582.36	100.00	42	100.00
備註：公私有土地分布圖詳圖3-9。					
本案範圍內無公有土地，無涉及都市更新條例第46條公有土地一定規模、特殊原因檢討。					

二、同意參與都市更新事業比率計算(都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算)

(一) 公劃更新地區

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)	958.00	25		2,533.89	20			
公有 (a)	0.00	0		0.00	0			
其他私有 (b=A-a)	958.00	25		2,533.89	20			
排除總和 (c)	0.00	0		0.00	0			
計算總和 (B = b-c)	958.00	25		2,533.89	20			
同意數 (C)	555.91	13		1,481.68	12			
同意比率 (%) (C/B)	58.03%	52.00%		58.47%	60.00%			
法定同意比率 (%)	50%	50%		50%	50%			
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0.00m ² 、0人及合法建築物0.00m 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
	-	-	-	-	-	-	-	-
備註：本案未有信託方式辦理。								

(二) 自劃更新單元

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)	1,117.00		22		3,048.47		22	
公有 (a)	0.00		0		0.00		0	
其他私有 (b=A-a)	1,117.00		22		3,048.47		22	
排除總和 (c)	0.00		0		0.00		0	
計算總和 (B = b-c)	1,117.00		22		3,048.47		22	
同意數 (C)	925.64		18		2,523.67		18	
同意比率 (%) (C/B)	82.87%		81.82%		82.78%		81.82%	
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0.00 m ² 、0人及合法建築物0.00m 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
	-	-	-	-	-	-	-	-
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分區分屬第三種住宅區及道路用地(公共設施用地)，位於天母北路101巷及天母北路87巷2弄所圍街廓內，現況皆為住宅使用；道路用地549-1地號現況已開闢。詳圖3-10更新單元周圍土地使用現況圖(含現況照片)。

(二) 合法建築物現況

本案更新單元內合法建築物共6棟，屋齡均已超過40年，建物分別為2棟加強磚造、4棟鋼筋混凝土造建物。詳圖3-11更新單元建物套繪圖、圖3-12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。清冊詳見附錄五、詳見圖3-12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

本更新單元範圍內有樹木，經相關測量檢討未涉及受保護樹木之情形。
(詳圖3-2更新單元內土地使用現況圖、附錄六文化局相關函文)

(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、附錄六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3-13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15處，周邊都市更新單元分布圖詳圖3-14。

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	
政府劃定更新地區					
A-1	士林-3天母段三小段108地號更新地區	108	8	21	
A-2	士林-11天母段三小段129地號更新地區	109	9	24	
A-3	士林-13天母段四小段525、525-1、526、536地號更新地區	110	2	5	
A-4	北投-9行義段三小段572、573、601、604地號等4筆土地更新地區	110	5	12	
A-5	北投-19行義段三小段593地號等2筆土地更新地區	111	11	15	
A-6	士林-16天母段四小段541地號等9筆土地	112	4	21	
民間自行劃定更新單元					
B-1	臺北市士林區天母段四小段525地號等3筆土地為更新單元	96	5	24	
B-2	臺北市士林區天母段三小段34地號等1筆土地為更新單元	97	8	27	
B-3	劃定臺北市北投區行義段三小段549地號等9筆土地為更新單元	100	4	27	
B-4	劃定臺北市士林區天母段四小段469地號等2筆土地為更新單元	101	1	11	已失效
B-5	劃定臺北市北投區行義段四小段303地號等9筆土地為更新單元	101	12	22	已失效
B-6	劃定臺北市士林區天母段二小段15地號等14筆土地為更新單元	104	6	30	已失效
B-7	劃定臺北市士林區天母段三小段96地號1筆土地為更新單元	105	10	4	已失效
B-8	劃定臺北市北投區行義段三小段352地號等22筆土地及行義段四小段289-8地號1筆土地為更新單元	111	7	15	
B-9	劃定臺北市士林區天母段四小段552地號等5筆土地為更新單元	112	2	23	

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

基地現況三面臨路，東側面臨寬度4公尺天母北路101巷，南側面臨寬度5公尺天母北路87巷2弄，北側面臨寬度8公尺天母北路101巷。本案於基地東側天母北路101巷規劃停車場出入口及人行出入口，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3-1所示。

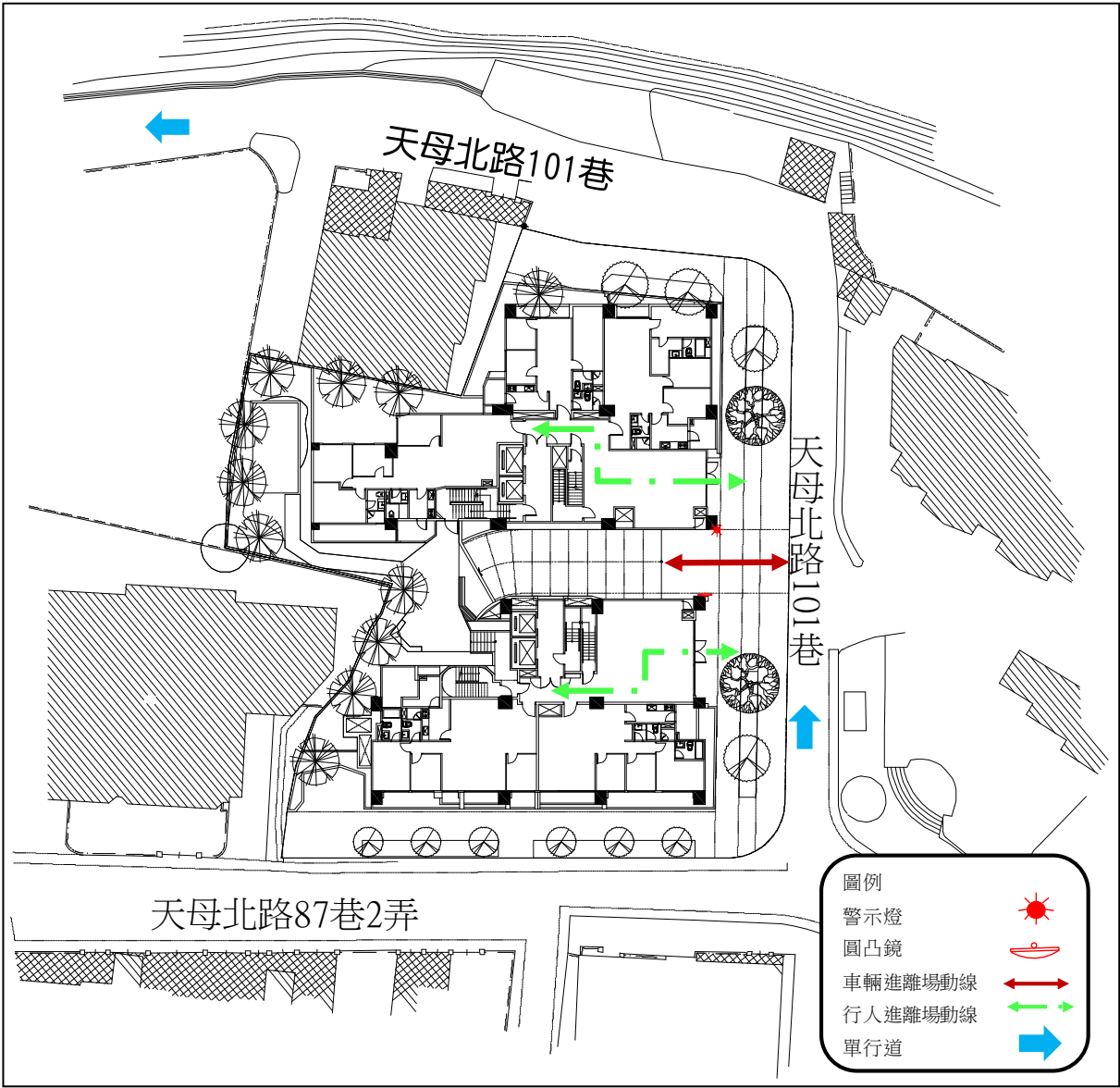


圖3-1 基地車輛及行人進出動線示意圖

2.區內計畫道路動線

基地周邊主要道路系統包括中山北路七段、天母北路、石牌路二段、行義路、中山北路七段141巷、中山北路七段81巷、天母北路87巷、天母北路87巷9弄、天母北路101巷、天母北路87巷2弄及天母北路87巷22弄等。有關基地周邊道路系統現況與幾何特性如圖3-2及表3-1所示。

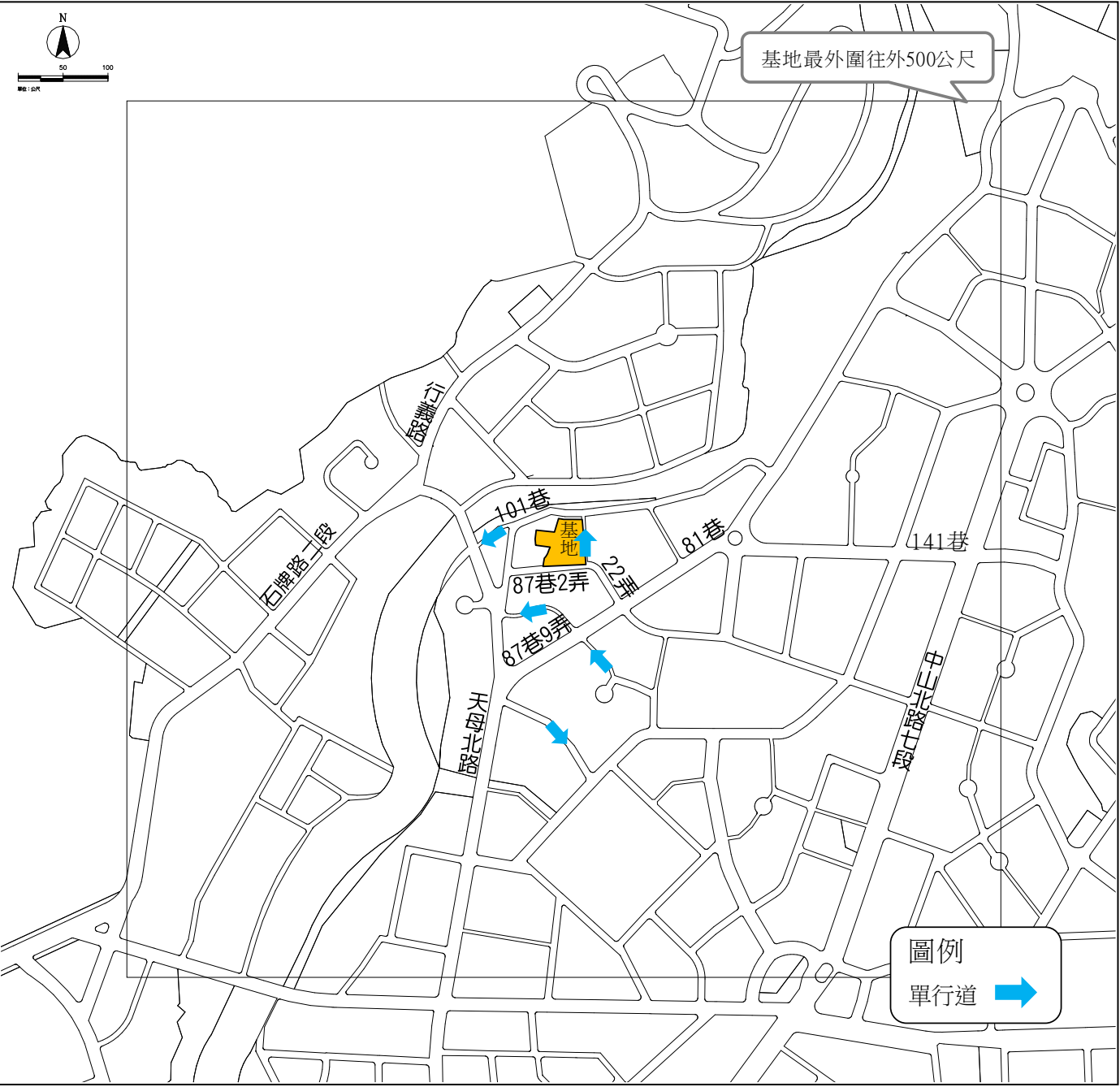


圖3-2 基地周邊道路系統示意圖

(1) 中山北路七段(中山北路七段141巷-天母西路)

位於基地東側，計畫範圍內道路寬度24公尺，採中央實體分隔佈設，車道配置為雙向各2混合車道，道路二側規劃寬度2.5-3.0公尺人行道，道路二側劃設收費汽車格及免費機車格。

(2) 天母北路(石牌路二段-天母西路)

位於基地西側，計畫範圍內道路寬度15公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各1混合車道，道路二側規劃寬度1.0-2.0公尺人行道，道路二側劃設免費汽車格及免費機車格。

(3) 石牌路二段(天母北路-天母西路)

位於基地西側，計畫範圍內道路寬度12公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各1混合車道，道路二側規劃寬度1.0-4.0公尺人行道，道路二側劃設紅、黃線管制停車。

(4) 行義路(石牌路二段-行義路96巷)

位於基地北側，計畫範圍內道路寬度12公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各1混合車道，道路二側規劃寬度1.0-4.0公尺人行道，道路二側劃設紅線管制停車。

(5) 中山北路七段141巷(中山北路七段81巷-中山北路七段)

位於基地東側，計畫範圍內道路寬度15公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各1混合車道，道路二側規劃寬度1.0-2.0公尺人行道，道路二側劃設收費汽車格及免費機車格。

(6) 中山北路七段81巷(天母北路87巷22弄-中山北路七段141巷)

位於基地東側，計畫範圍內道路寬度15公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各1混合車道，道路二側規劃寬度1.0-1.5公尺人行道，道路二側劃設收費汽車格。

(7) 天母北路87巷(天母北路-天母北路87巷22弄)

位於基地南側，天母北路87巷9弄至天母北路87巷22弄路段，計畫範圍內道路寬度15公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各1混合車道，道路二側規劃寬度1.0-1.5公尺人行道，道路二側劃設收費汽車格。

天母北路至天母北路87巷9弄路段，計畫範圍內道路寬度4公尺，採無分隔佈設，車道配置為往西單行1混合車道，道路二側無人行道設施，道路二側劃設紅線管制停車。

(8) 天母北路87巷9弄(天母北路-天母北路87巷)

位於基地南側，計畫範圍內道路寬度15公尺，採中央標線分隔佈設，車道配置為雙向各1混合車道，道路二側規劃寬度1.0-1.5公尺人行道，道路二側劃設收費汽車格及免費機車格。

(9) 天母北路101巷(天母北路-天母北路87巷2弄)

緊鄰基地東側及北側，天母北路至天母北路101巷10號路段，計畫範圍內道路寬度8公尺，採無分隔佈設，車道配置為往西單行1混合車道，道路二側無人行道設施，道路二側劃設紅線管制停車。

天母北路101巷10號至天母北路87巷2弄路段，計畫範圍內道路寬度4公尺，採無分隔佈設，車道配置為往北單行1混合車道道路二側無人行道設施，道路二側劃設紅線管制停車。

(10) 天母北路87巷2弄(天母北路-天母北路101巷)

緊鄰基地南側，計畫範圍內道路寬度8公尺，採無分隔佈設，車道配置為雙向共用1混合車道，道路二側無人行道設施，道路二側無停車管制。

(11) 天母北路87巷22弄(天母北路101巷-中山北路七段81巷)

位於基地東側，計畫範圍內道路寬度8公尺，採無分隔佈設，車道配置為雙向共用1混合車道，道路東側規劃寬度1.0-1.5公尺人行道，道路西側無人行道設施，道路東側劃設免費汽車格及免費機車格，道路西側無停車管制。

表3-1基地附近主、次要道路幾何特性一覽表

路名	道路速限(KPH)	道路寬度(公尺)	車道配置(單向)	分隔型態	人行道寬度(公尺)	停車管制措施
中山北路七段(中山北路七段141巷-天母西路)	50 或 50 以下	24	2混	中央實體	2.5-3.0	收費汽車格 免費機車格
天母北路(石牌路二段-天母西路)		15	1混	中央標線	1.0-2.0	免費汽車格 免費機車格
石牌路二段(天母北路-天母西路)		12	1混	中央標線	1.0-4.0	紅、黃線 管制停車
行義路(石牌路二段-行義路96巷)		12	1混	中央標線	1.0-4.0	紅線管制停車
中山北路七段141巷(中山北路七段81巷-中山北路七段)		15	1混	中央標線	1.0-2.0	收費汽車格 免費機車格
中山北路七段81巷(天母北路87巷22弄-中山北路七段141巷)		15	1混	中央標線	1.0-1.5	收費汽車格
天母北路87巷(天母北路87巷9弄-天母北路87巷22弄)		15	1混	中央標線	1.0-1.5	收費汽車格
天母北路87巷(天母北路-天母北路87巷9弄)		4	往西單行1混	無分隔	-	紅線停車管制
天母北路87巷9弄(天母北路-天母北路87巷)		15	1混	中央標線	1.0-1.5	收費汽車格 免費機車格
天母北路101巷(天母北路-天母北路87巷2弄)		8	往西單行1混	無分隔	-	紅線管制停車
天母北路101巷(天母北路101巷10號-天母北路87巷2弄)		4	往北單行1混	無分隔	-	紅線管制停車
天母北路87巷2弄(天母北路-天母北路101巷)		8	雙向共用1混	無分隔	-	無停車管制
天母北路87巷22弄(天母北路101巷-中山北路七段81巷)		8	雙向共用1混	無分隔	東側:1.0-1.5 西側: -	東側:紅線管制停車 西側:無停車管制

註：「混」為混合車道。

3.人行動線

現況基地周邊主要道路皆設有人行道設施，規劃寬度介於1.0-4.0公尺，整體人行道系統尚稱完善。有關基地周邊人行道系統如圖3-3所示。

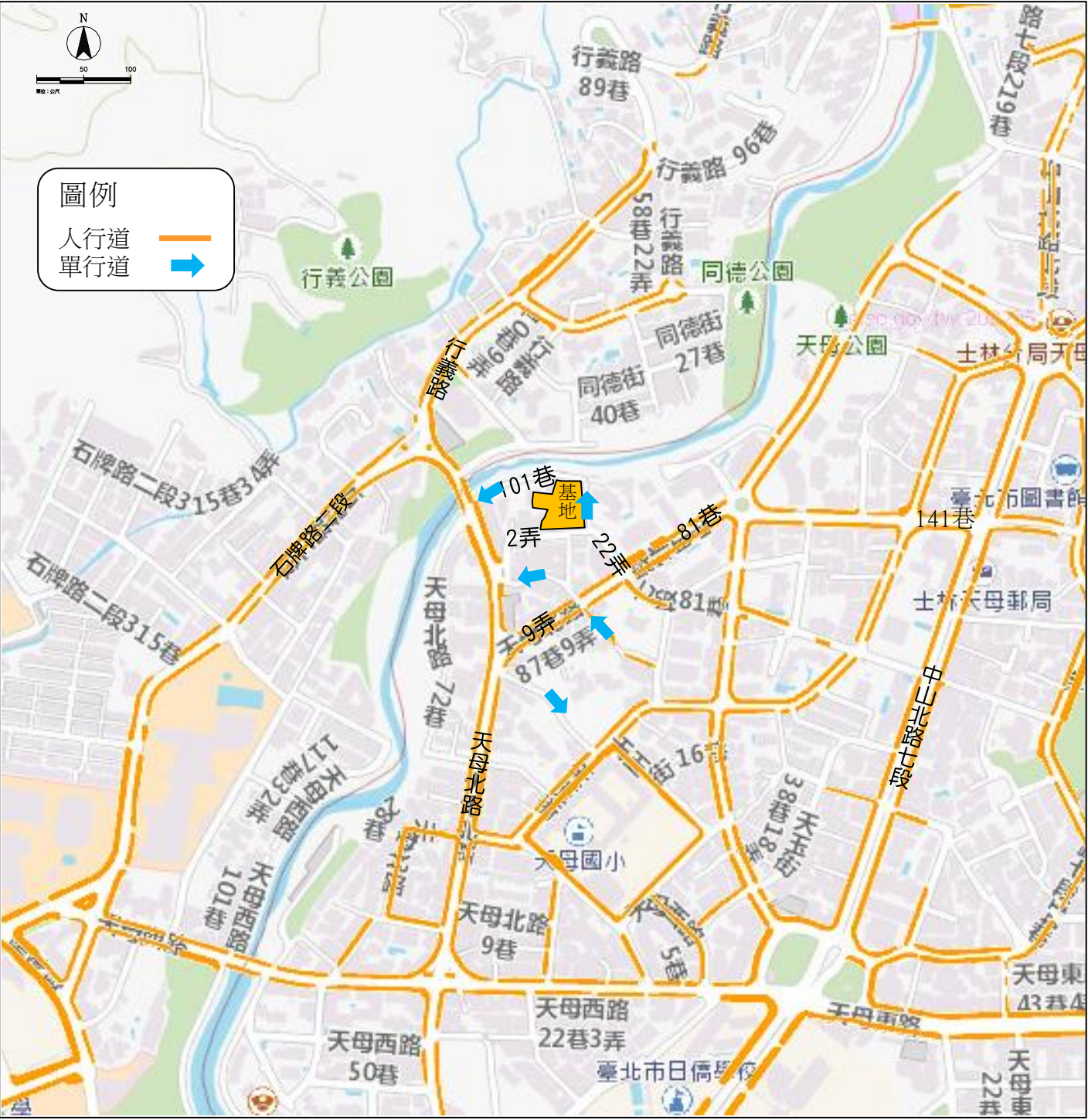


圖3-3 基地周邊人行道系統示意圖

(二) 大眾運輸系統服務狀況

基地周邊現況共12處公車站，其中距離最近站位為基地西側「天北站」站，步行距離約130公尺，現有6路公車路線行經，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表3-2所示。有關基地周邊大眾運輸系統站位如圖3-4所示。

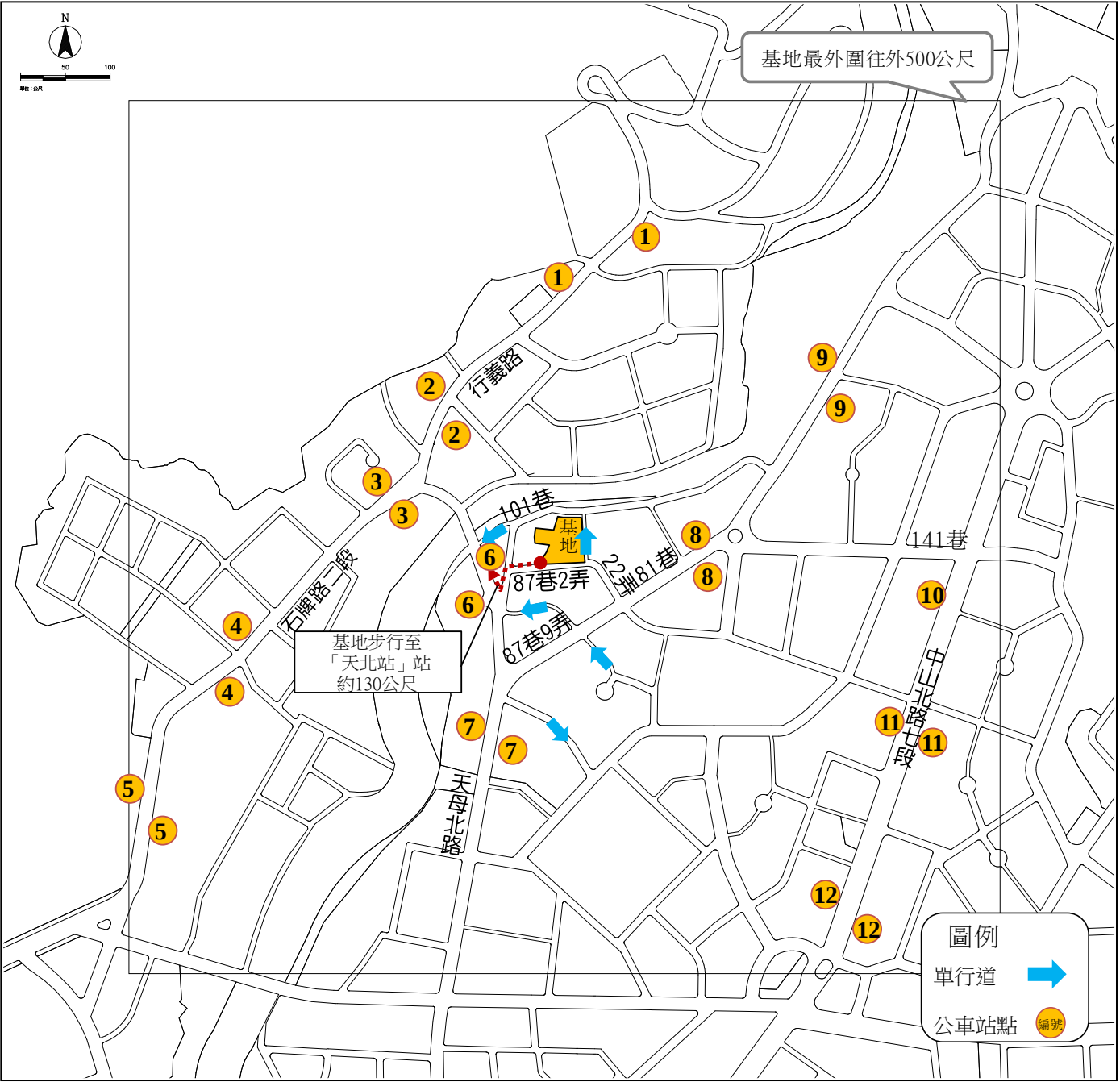


圖3-4 基地周邊大眾運輸系統站位示意圖

表3-2 基地周邊公車路線資訊一覽表

編號	位置	站牌名稱	公車路線編號
1	行義路	磺溪	128、508、508區、536、612、小8、小8區、小36、通勤9
2		福德廟(行義)	128、508、508區、536、612、小8、小8區、小36、通勤9
3	石牌路二段	福德廟(石牌)	128、224、268、508、508區、536、602、小8、小8區、小36、重慶幹線
4		永欣里	128、224、268、508、508區、536、602、小8、小8區、小36、重慶幹線
5		榮光新村(榮總東院)	128、224、268、508、508區、536、602、小8、小8區、小36、重慶幹線
6	天母北路	天北站	224、268、602、612、通勤9、重慶幹線
7		天玉里	224、268、602、612、通勤9、重慶幹線、市民小巴11
8	中山北路七段81巷	合庫訓練中心	市民小巴11
9	中山北路七段141巷	天母公園	市民小巴11
10	中山北路七段	農訓協會	224、267、616、680、685、紅19、小36、內科通勤專車13、內科通勤專車15、南軟通勤專車天母線、中山幹線、重慶幹線
11		天母新村	224、267、616、680、685、紅19、小36、內科通勤專車13、內科通勤專車15、南軟通勤專車天母線、中山幹線、重慶幹線
12		天母廣場	224、267、616、680、685、紅19、小36、內科通勤專車13、內科通勤專車15、南軟通勤專車天母線、中山幹線、重慶幹線

資料來源：本案調查整理。

(三) 停車空間現況

1、路邊停車現況

現況基地周邊道路多劃設紅、黃線管制停車，其中，天母北路及天母北路87巷22弄部份路段劃設有免費汽車格及免費機車格，天母北路87巷9弄、中山北路七段87巷及中山北路七段141巷部分路段劃設有收費汽車格及免費機車格。有關基地周邊路邊停車管制如圖3-5所示。

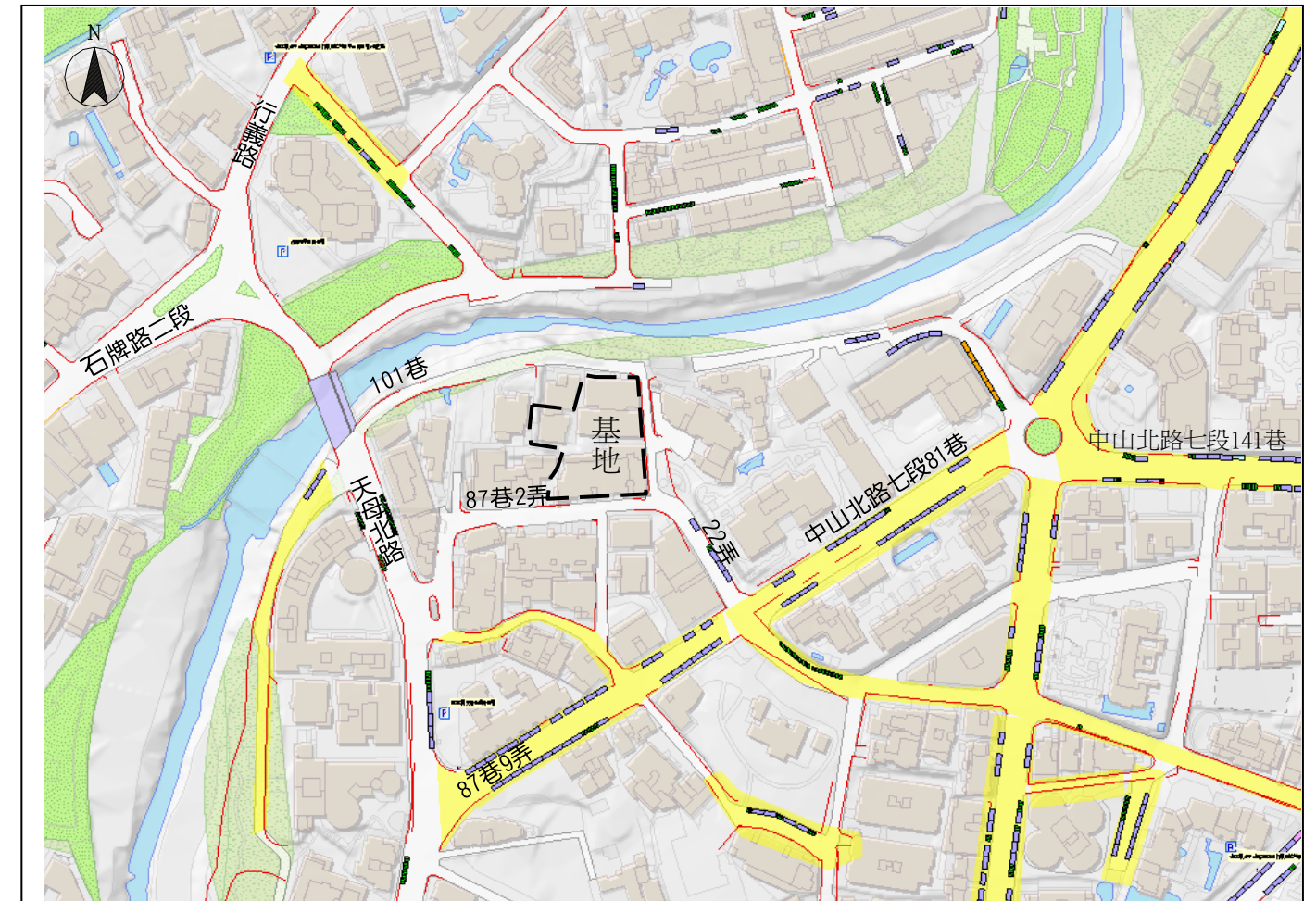


圖3-5 基地周邊路邊停車管制示意圖

2、停車管理工程處民國111年度調查資料

參考臺北市停車管理工程處(以下簡稱停管處)出版之「111年度臺北市汽機車停車供需調查(6個行政區-北區)」報告，依據停管處資料顯示基地位處交通分區為士林區20分區，停車需供比為汽車0.86、機車0.97。基地周邊汽車停車需供比介於0.73-0.91，機車停車需供比介於0.77-1.22，顯示周邊整體停車需已接近飽和狀態。有關基地周邊路外停車場及基地交通分區停車需供比如圖3-6所示。

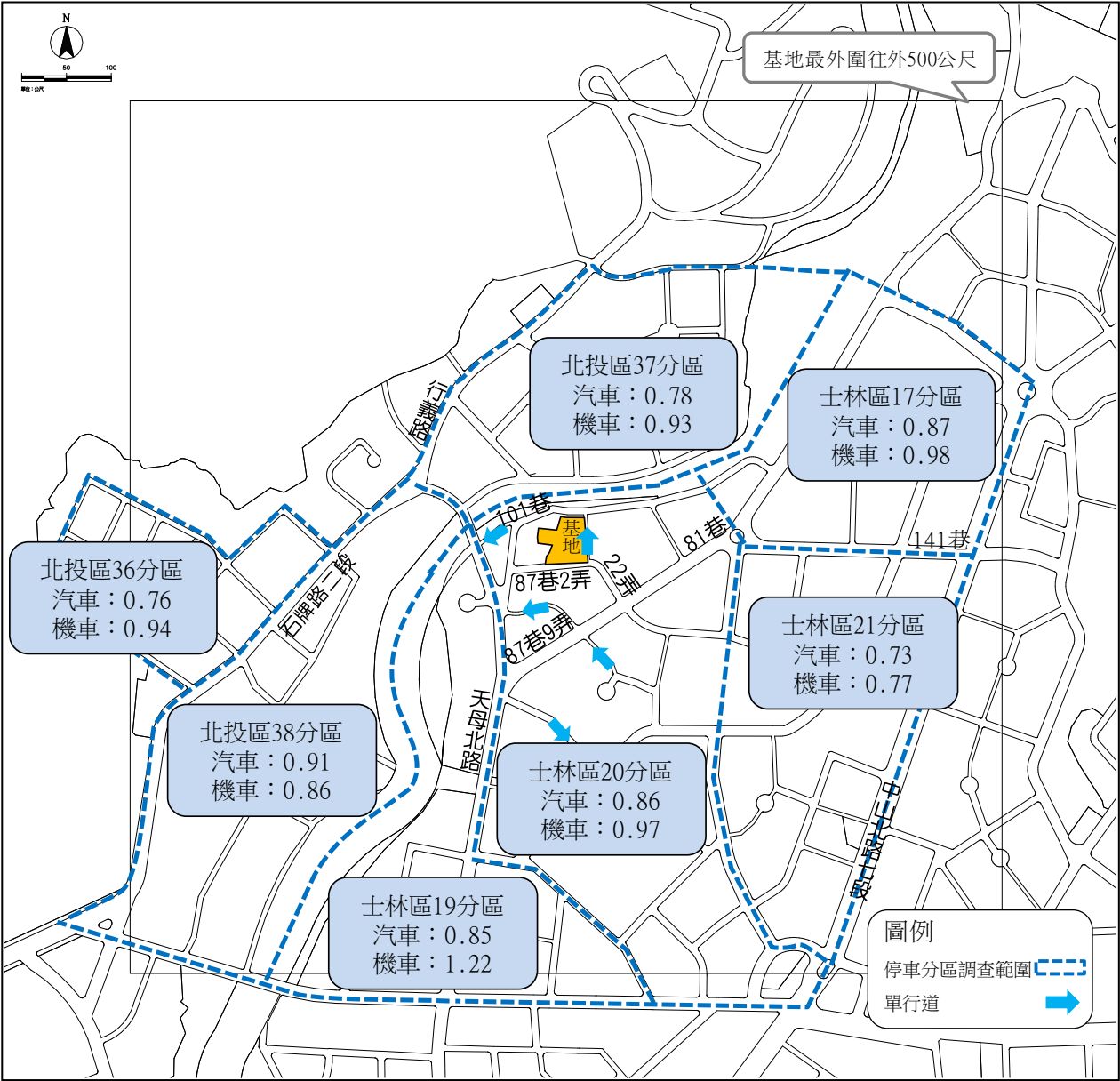


圖3-6 基地周邊路外停車場及基地交通分區停車需供比示意圖

(四) 基地開發交通影響分析

本案更新後汽車位110席+(機車位117席/5)=134位，小於150位，依規定無須辦理交通影響評估，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。

本案基地土地使用分區屬第三種住宅區，基地面積2,075M²，總樓地板面積17,661.72M²，總容積樓地板面積9,328.50M²，預計興建地下4層、地上16層之建築物，共計規劃住宅99戶，設置汽車位110席(含法定98席及自設12席)及機車位117席(皆為法定)。

(1) 住宅

a.汽車

本案規劃住宅99戶，採汽車位1.0席/戶檢討，計算後住宅汽車停車需求為99席(99×1.0=99席)。有關基地住宅停車需求檢討如表3-3所示。

b.機車

本案規劃住宅99戶，採機車位1.0席/戶檢討，計算後住宅機車停車需求為99席(99×1.0=99席)。有關基地住宅停車需求檢討如表3-3所示。

(2) 小結

經前述檢討本案停車需求合計為汽車位99席及機車位99席，基地規劃設置汽車位110席及機車位117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3-3所示。

表3-3 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)
汽車位	99	98	12	110	是
機車位	99	117	0	117	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東側天母北路101巷。有關基地車輛聯外進離場動線如圖3-7所示。

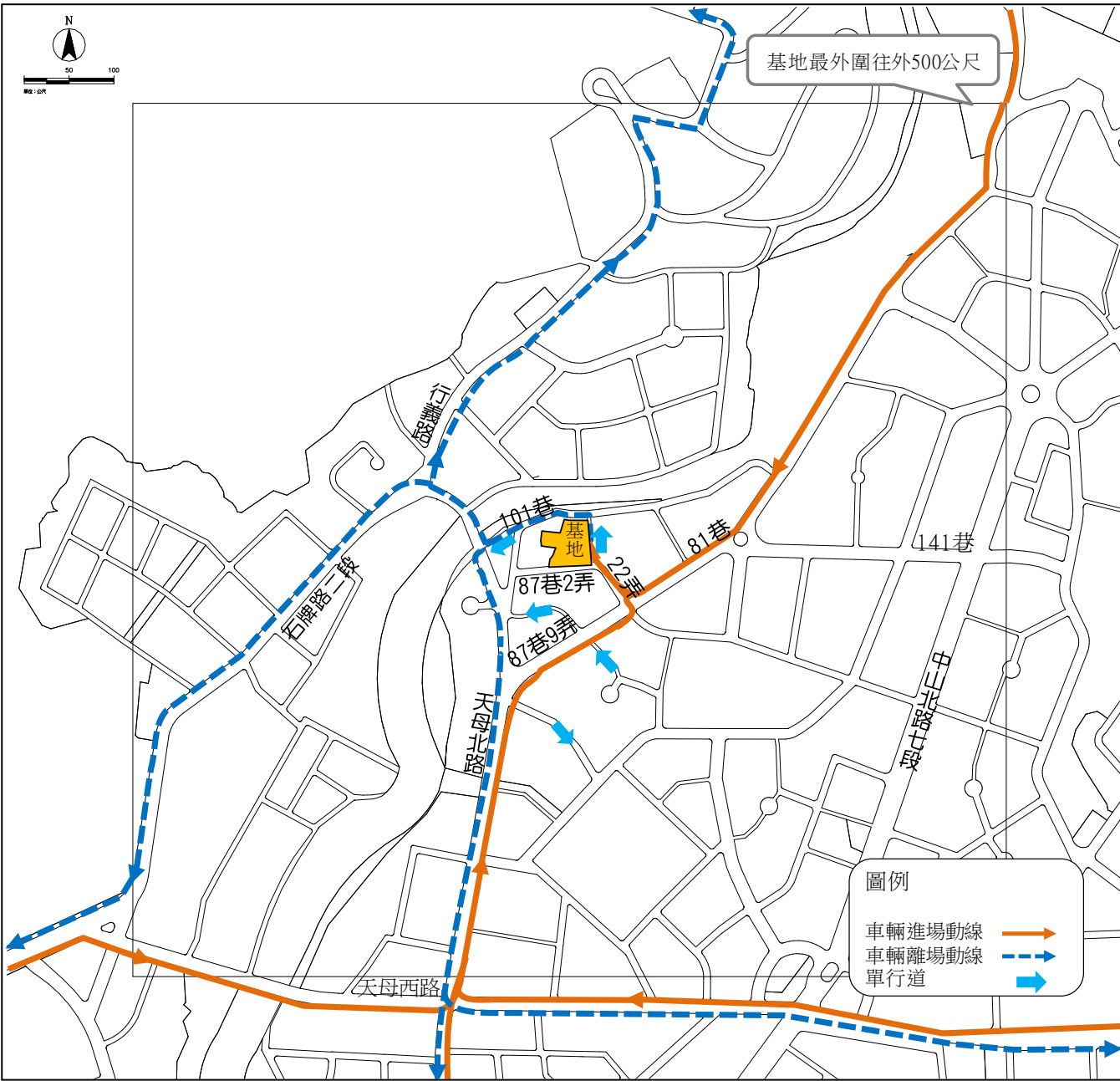


圖3-7 基地車輛聯外進離場動線示意圖

(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、機車主要經由天母北路、石牌路二段、行義路、中山北路七段81巷、中山北路七段141巷、天母北路87巷9弄、天母北路87巷22弄及天母北路101巷進出。

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

本案基地周邊道路無規劃自行車道系統，騎乘自行車民眾可利用路側或人行道設施往返周邊道路。

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東側天母北路101巷，距離下游路口約170公尺，距離上游路口約23公尺，停車場出入口與鄰近路口均保持10公尺以上緩衝距離。

■ 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，其中路緣至坡道起始處留設約11公尺退縮空間，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8公尺，連同前述緩衝空間，共計19公尺可供車輛停等使用，若以每輛車6公尺長度估算，約可提供3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99席，可由基地自行滿足。

b. 機車

本基地衍生機車數量為99席，可由基地自行滿足。

(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，包含中山北路七段、天母北路、石牌路二段、行義路、中山北路七段141巷、中山北路七段81巷、天母北路87巷、天母北路87巷9弄及天母北路87巷22弄等道路。

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1.0-4.0公尺。

c.行人設施與動線衝突點分析

本案於基地東側天母北路101巷規劃住戶行人專用出入口，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

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

依據臺北市交通工程管制處公佈「臺北市大貨車(總重量逾10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。有關臺北市大貨車及聯結車禁止通行範圍路線如圖3-8所示。

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，應避開交通尖峰時段。

- 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施工標誌、燈號清潔及正常運作。
- 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。

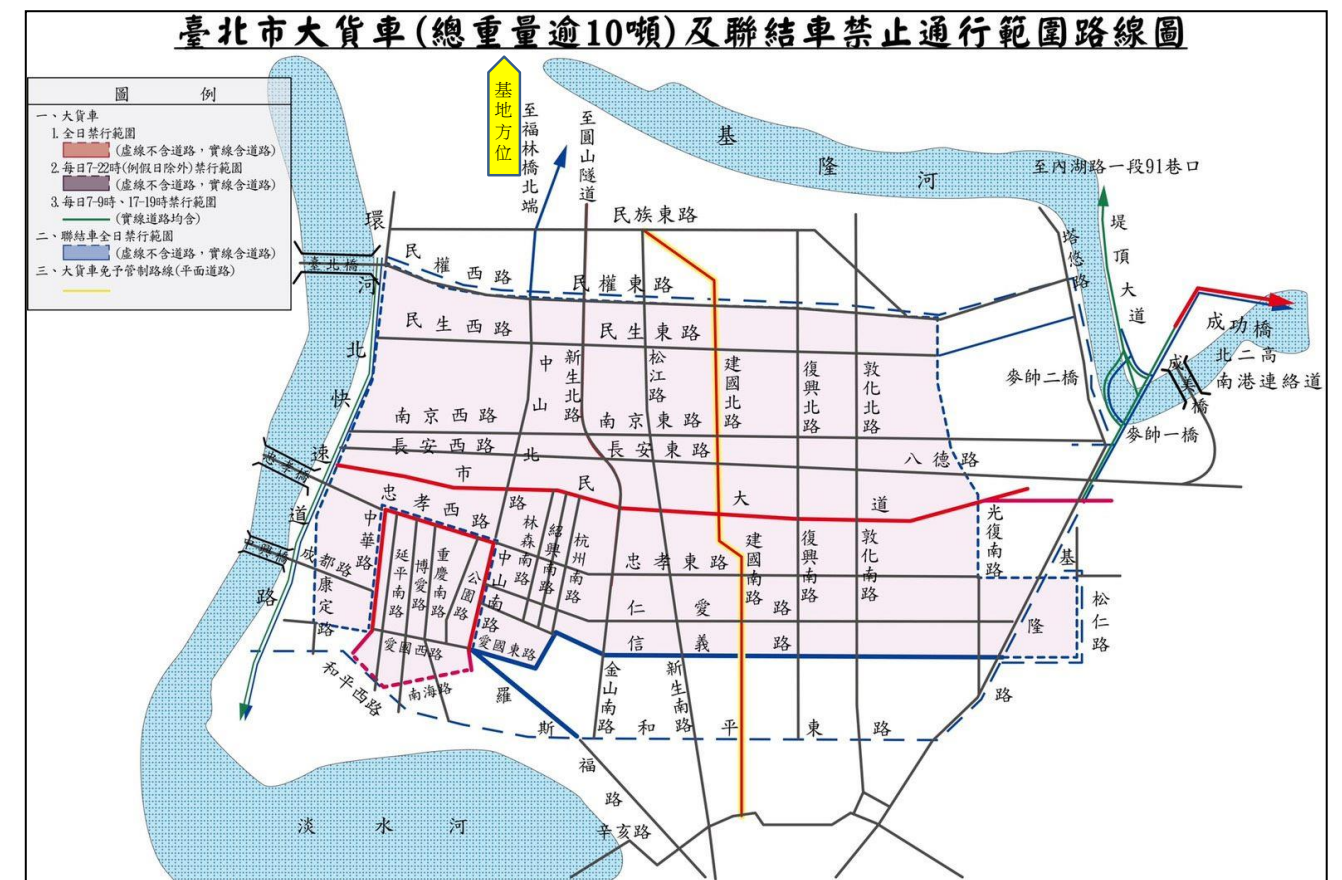


圖3-8 臺北市大貨車及聯結車禁止通行範圍路線圖

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禾仲不動產估價師聯合事務所估價人員調查如表3-4、圖3-17。

表3-4 周邊房地產市場調查一覽表

案名	座落地段	使用分區	價格型態	產品型態	結構	主力坪數(坪)	興建樓層/地下層	平均單價 (成交價)(萬元/坪)	屋齡	停車位型態	停車位單價(萬元/坪)	價格日期(年/月/日)
天母上苑	中山北路七段141巷21號	住三	■預售 □成屋	電梯住宅	RC	18/24/26/48	12/3	112-116	--	□無 □機械 ■平面	255-275	112/11
新美齊心岳	中山北路六段441巷(A-3F)	住三	■預售 □成屋	電梯住宅	RC	48.23	14/4	104.3	--	□無 □機械 ■平面	250	111/03/18
宏築天蘊	天玉街44巷(A-6F)	住三	■預售 □成屋	電梯住宅	RC	49.64	14/3	101	--	□無 □機械 ■平面	320	111/08/15
璞園天玉	天玉街27巷(E-10F)	住三	■預售 □成屋	電梯住宅	RC	48.55	14/4	96.5	--	□無 □機械 ■平面	240、270	112/03/22
璞知溪	中山北路六段405巷45弄8-10號 (A-2F)	住三	■預售 □成屋	電梯住宅	RC	61.40	14/3	109	--	□無 □機械 ■平面	305	112/01/19
天母桓琚	天母東路105巷9弄6號(A1-12F)	住二	■預售 □成屋	電梯住宅	RC	42.71	12/3	94.5	--	□無 ■機械 □平面	200	112/06/09
沐山	中山北路七段81巷16弄9號8樓	住三	□預售 ■成屋	電梯住宅	RC	53.57	15/3	85.7	0.3年	□無 □機械 ■平面	300	112/03/11
聯上天母	天母北路56號11樓之2	住三	□預售 ■成屋	電梯住宅店鋪	鋼骨RC	45.62	24/5	93.4	3.0年	□無 □機械 ■平面	325	112/06/30
君御	中山北路七段141巷23號8樓之1	住三	□預售 ■成屋	電梯住宅	RC	46.37	8/2	94.9	0.7年	□無 ■機械 □平面	200	112/06/08

資料來源：住展 MYHOUSE 網站、樂居網站、內政部不動產交易實價查詢服務網。



圖4 東向立面圖(S : 1/300)



圖5 西向立面圖(S : 1/300)



圖6 南向立面圖(S : 1/300)



圖7 北向立面圖(S : 1/300)

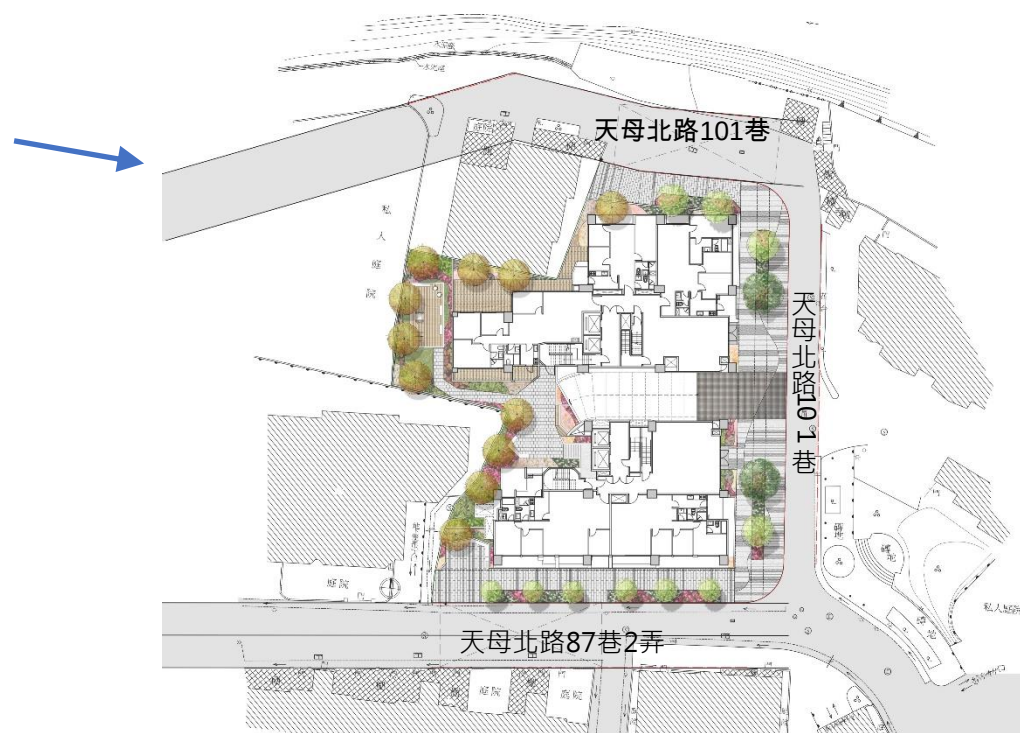
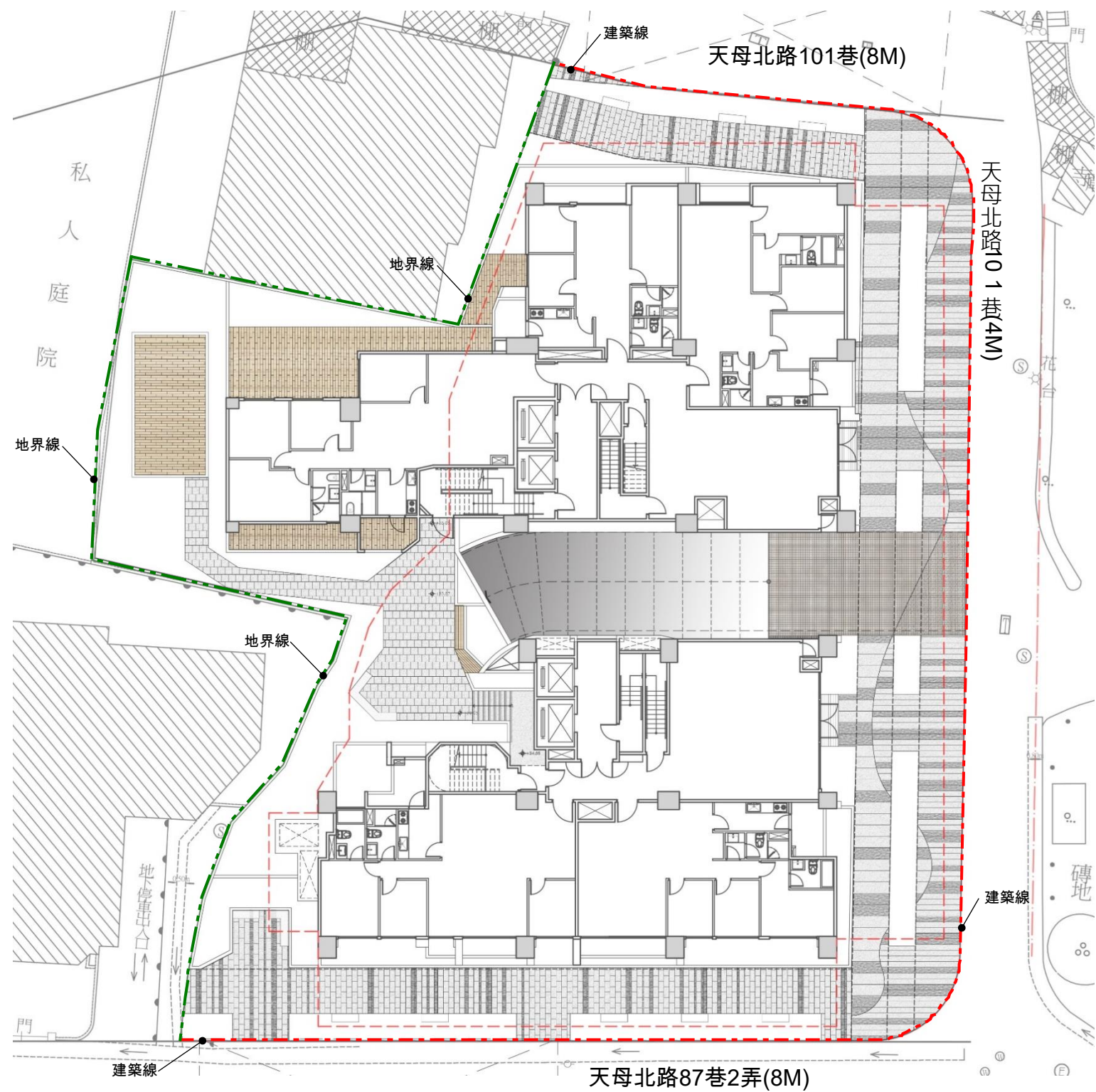


圖8 模擬圖

鋪面使用流暢的分割，將兩種顏色深淺不同之灰色系材質，寬窄不一的間隔配置，達到充滿韻律感且質感的鋪面變化，這樣的跳色搭配使得整體空間感覺簡單卻又不單調，富有空間趣味感。



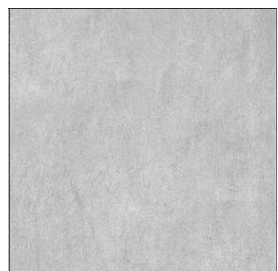
沿街開放空間鋪面示意圖



後院休憩空間鋪面示意圖



後院木紋磚示意圖



石材或仿石材磚 A 色

防滑係數現行規範為 C.S.R.0.55以上



石材或仿石材磚 B 色

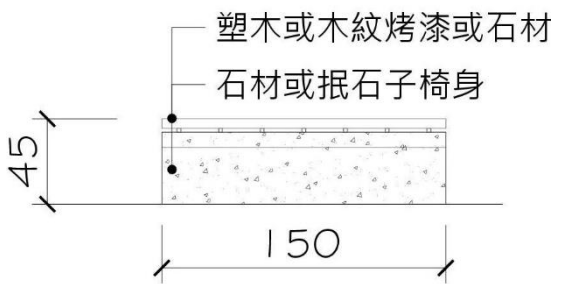
防滑係數現行規範為 C.S.R.0.55以上



車道磚



木紋磚



圖例	名稱
	石材或仿石材磚A色(防滑處理)
	石材或仿石材磚B色(防滑處理)
	木紋磚
	車道磚
	街道家具

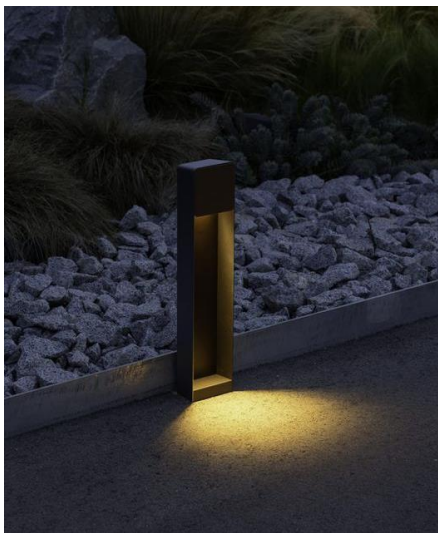
圖9 地面層鋪面及街道家具配置圖(S : 1/300)



塑造夜間景觀整體性、重點性照明，考量各景觀植栽區域之最低需求，盡量以不妨礙夜間生態的狀態下，酌量配置景觀燈距，為日夜間都市景觀增加不同面貌與生活體驗。

採用防眩光之燈具，達到行人視覺舒適性及照明之景觀效果。

- 1. 選擇易保養耗電率低之燈具，節省管理費用及提高使用效率。
- 2. 利用燈光照射植栽形成的光影，增加空間層次感。
- 3. 利用柔和燈光塑造氛圍。



步道燈示意圖



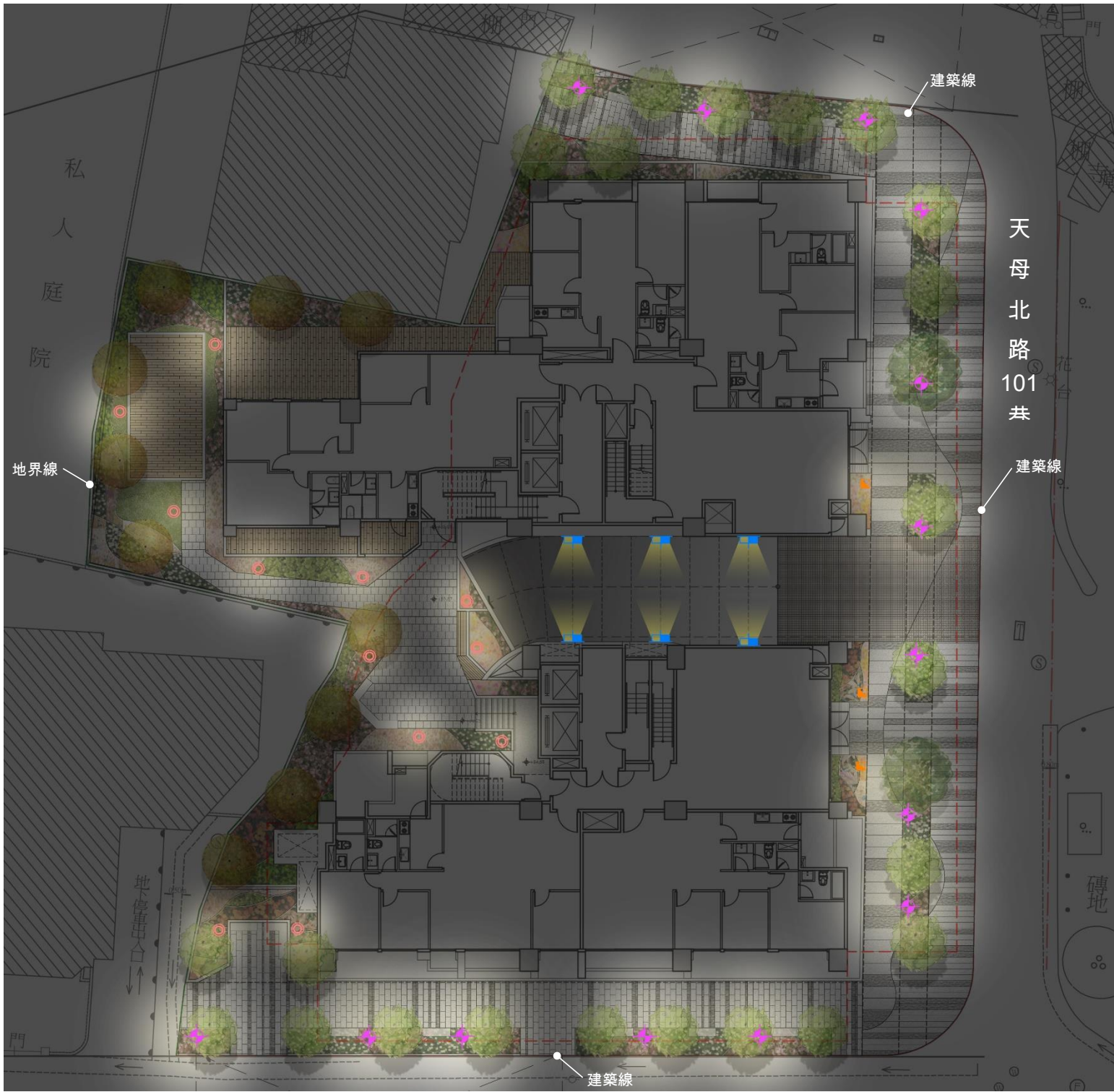
草叢燈示意圖



車道燈示意圖



方塊燈示意圖



圖例	名稱	數量
	步道燈	14
	草叢燈	12
	車道燈	6
	方塊燈	3

圖10 地面層景觀燈具配置圖(S : 1/300)



建築物夜間照明計畫

響應台北市政府節電新文化政策，本案建築物外觀燈光設計儘量簡化。

在各層景觀陽台的玻璃欄杆處，以及造型框構的前緣，以上打光的方式，營造柔和氛圍。

一樓透空格柵圍牆並有間接照明，搭配人行步道上的景觀鋪面設計，構築夜晚安全的行走空間，創造舒適安全、節能環保的夜間都市景觀。



圖11 夜間照明計畫圖



基地位置鄰近陽明山系及軍艦岩，且旁邊有磺溪流經此處。前有清流涓涓，後有蔓綠山林，在這樣被山水環繞的環境下，希望可以打造一個悠閒恬靜、與自然緊緊相鄰的生活環境，運用不同的設計手法，將自在閒適的溫馨生活感帶入基地內。

(1)沿街人行空間

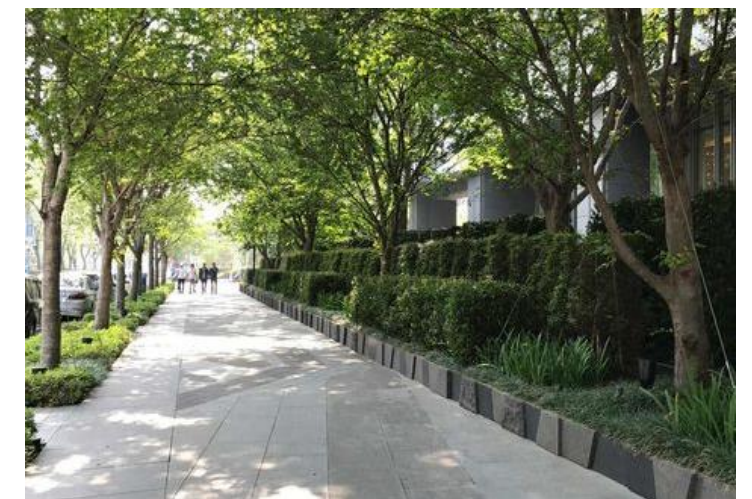
在基地的沿街注入綠植，除了增加綠意之外，也為車子及行人提供了阻隔，打造更優質舒適的步行環境。

(2)後院休憩空間

在基地西側打造後院的休憩空間，設置豐富綠植，增加生物多樣性的同時，也提供人們戶外寬敞的休憩空間。



1 沿街開放空間綠化



2 林蔭步道



3 後院休憩空間



4 後院活動平台

圖12 地面層景觀配置圖(S : 1/300)

