

## 都市更新與再生期末報告

臺北市大安區龍泉段一小段 169 地號等 52 筆土地－霧裡看花

1112030\*\* 張○柔

1112030\*\* 林○慧

1112030\*\* 周○琄

1112030\*\* 謝○慧

1112150\*\* 聶○安

## 第一章 前言

第一節 辦理緣起與上位計劃依據

第二節 計畫更新單元範圍

第三節 規劃目標與預期成果

## 第二章 更新地區現況分析

第一節 土地及合法建物權屬

第二節 土地使用及建築物現況

第三節 附近地區土地使用現況

第四節 公共設施現況

第五節 附近地區交通現況

第六節 房地產市場調查及分析

## 第三章 基地發展課題分析

第一節 違章建築

第二節 計畫道路與既成道路

第三節 基地內水圳

第四節 台北市政府參與都更希望分配

## 第四章 容積獎勵與計算

第一節 容積獎勵

第二節 容積計算

## 第五章 發展構想

第一節 發展定位

第二節 構想說明及初步空間設計之配置合理性

## 第一章 前言

第一節 辦理緣起與上位計劃依據

### (一)、辦理緣起與法令依據

本案依臺北市都市更新條例第 12 條，自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施或同意其他機關（構）自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施，本更新單元符合臺北市都市更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準第 8 條，距離台電大樓捷運場站 500 公尺內。

### (二)、上位計劃

本案上位計劃有：

1. 變更台北市都市計畫（士林區、北投區除外）公共設施保留地計畫（通盤檢討）案
2. 修訂和平東路、新生南路、羅斯福路所圍地區細部計畫（通盤檢討）案
3. 修訂和平東路、新生南路、羅斯福路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案
4. 都市計畫道路用地變更為可發展用地免予回饋原則
5. 臺北市大安區龍泉段一小段 423 地號等 24 筆土地為更新單元
6. 變更龍泉段一小段 169 地號等 27 筆土地為同小段 169 地號等 26 筆土地為更新單元

另外參考參考臺北市大安區都市計畫通盤檢討案列出以下原則：

#### 1. 各土地使用分區檢討原則（主要計劃）

已劃設住宅區仍維持住宅使用，住宅區土地得依據發展現況及實際使用需求，檢討為適當使用分區或公設用地

#### 2. 韌性城市指導原則（主要計劃）

都市規劃之韌性城市指導策略—整體性原則：開放空間應與既有公共設施用地、交通動線、水岸空間等集中留設。高齡社會環境衝擊之韌性城市指導策略：推動社會住宅、公有土地更新，提供銀髮住宅及補足公益性設施。

#### 3. 整體性都市設計原則（細部計劃）

計畫區內建築基地留設騎樓、人行道或開放空間應與道路兩側人行道順平，且考量無障礙設計，並採防滑地坪材質。

#### 4. 開放空間系統（細部計劃）

為促成開放空間之連續性與可行性，廣場式開放空間應儘量集中配置，並以鄰近主、次要道路側為原則。建築基地除指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道以供人行。

#### 5. 交通規劃（細部計劃）

建築基地臨接二條道路者，除基地條件限制外，車道出入口應設置於次要道路側；為鼓勵綠運輸使用，基地設置自行車停車空間，並以基地平面層為設置原則，並於汽車出入口處設置管制，確保車輛進出安全外，降低汽車出入口衝擊。

## 第二節 計畫更新單元範圍

本更新單元面臨之計畫道路有：西側 8M 溫州街、東側 37M 新生南路三段、南側 8M 新生南路三段 54 巷及北側尚未點交之 8M 巷道，詳圖 1-1 更新單元位置地形套繪圖。

更新單元範圍為臺北市大安區龍泉段一小段 169、423、424、425、426、429、430、431、434、435、436、437、438、439、440、441、442、443、444、445、446、448、502、169-3、169-4、423-1、424-1、425-1、427-1、429-2、429-3、429-4、430-3、430-4、431-3、431-4、431-7、436-1、437-1、437-2、437-3、437-4、437-5、441-1、442-1、442-2、443-1、443-2、443-3、443-4、444-1 地號等 51 筆土地，土地總面積為 7148.41 平方公尺，詳圖 1-2 地籍套繪圖。

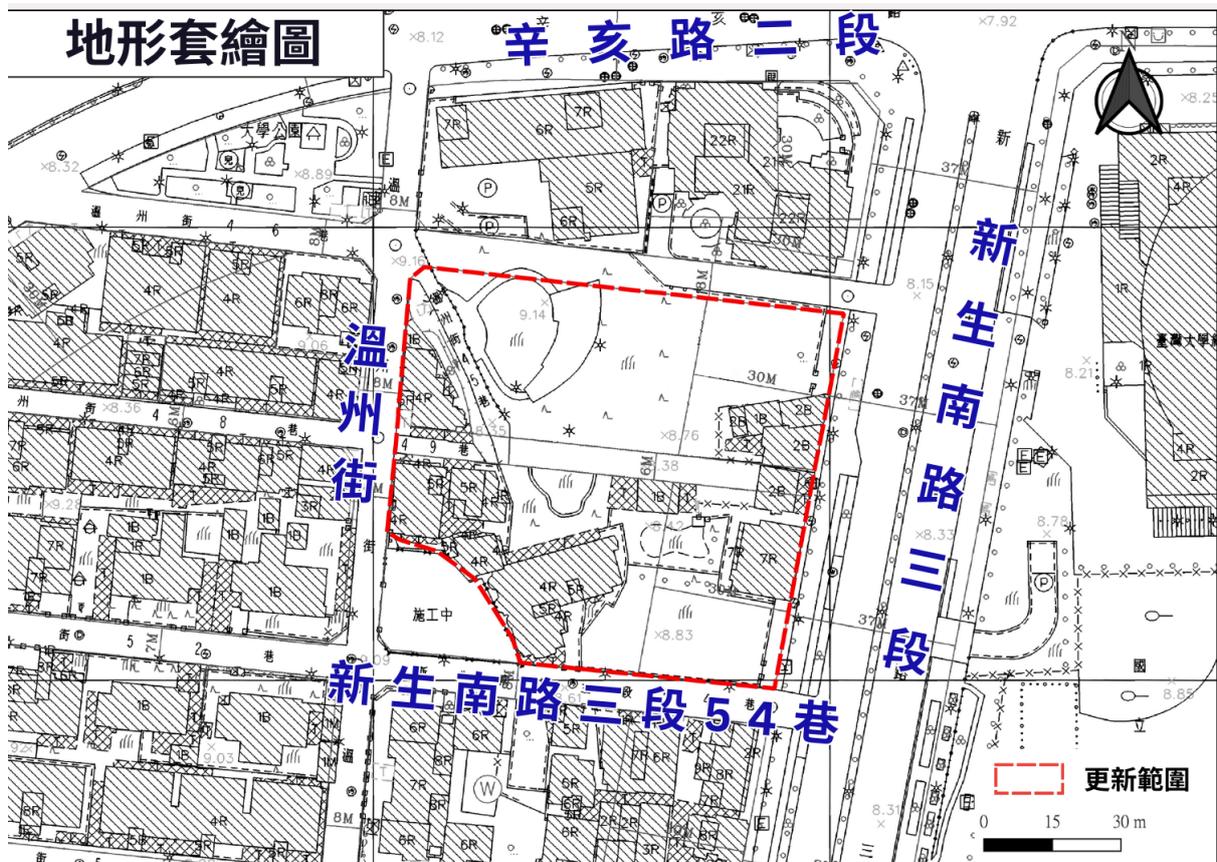


圖 1-1 更新單元位置地形套繪圖

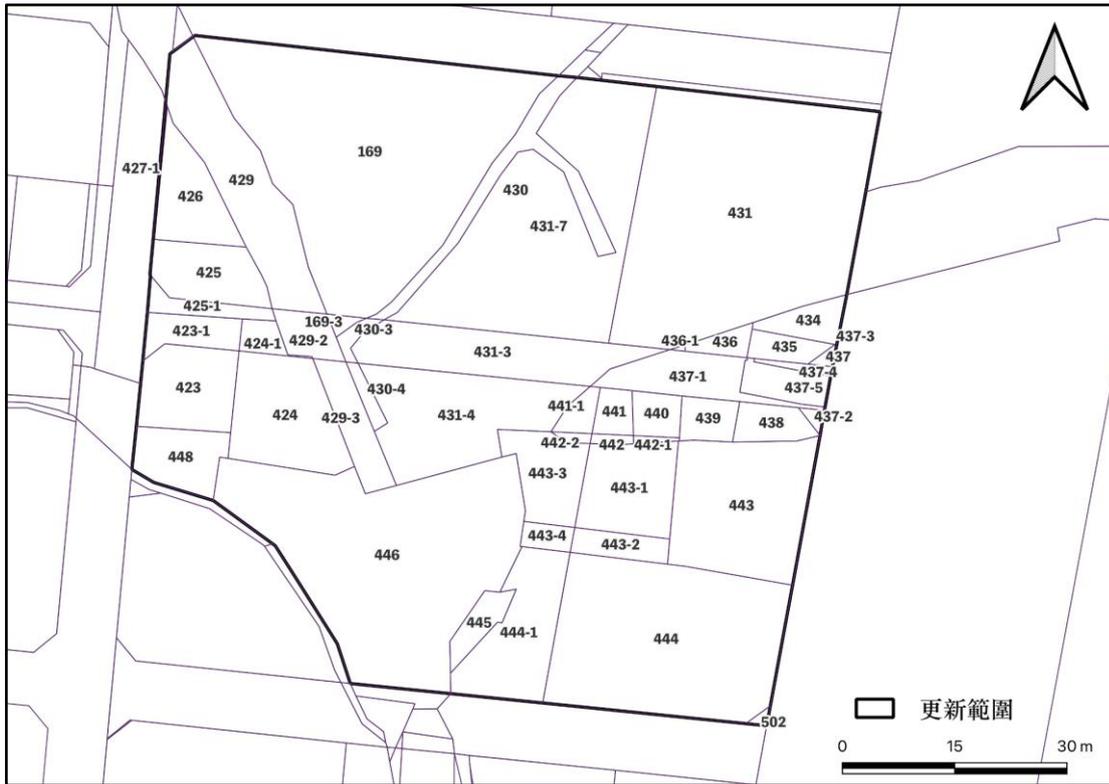


圖 1-2 地籍套繪圖

### 第三節 規劃目標與預期成果

#### (一)、規劃目標

基地現況為一綠地，近道路側有零散建築，其中八戶為違章建築，違章建築老舊，影響安全與市容。另外此完整地塊於台北市為黃金地段，土地卻未做最大化利用。基地包含霧裡薛圳遺址，於今年五月底列為市定古蹟。因此，本案有幾項目的：

- 一、整建基地內房屋
- 二、增加都市地區之住宅供應
- 三、水圳古蹟活化再利用

#### (二)、預期成果

本案為活絡完善此區域，並與周遭街廓相連為最大目標，並且於此基地內帶來與霧裡薛圳相關之文化意象展示，因此，本案預期創造出霧裡薛圳、田園城市以及歷史相互結合，兼具社區營造以及遊憩教育功能的水圳公園。

## 第二章 更新地區現況分析

### 第一節 土地及合法建物權屬

本更新單元範圍內公有土地共 17 筆(20.41%)，管理機關包含農業部、國防部、財政部及臺北市政府工務局，及 私有土地共 34 筆(79.59%)。地號及分布詳見圖 2-1~ 2-4 及表 2-1~ 2-3。

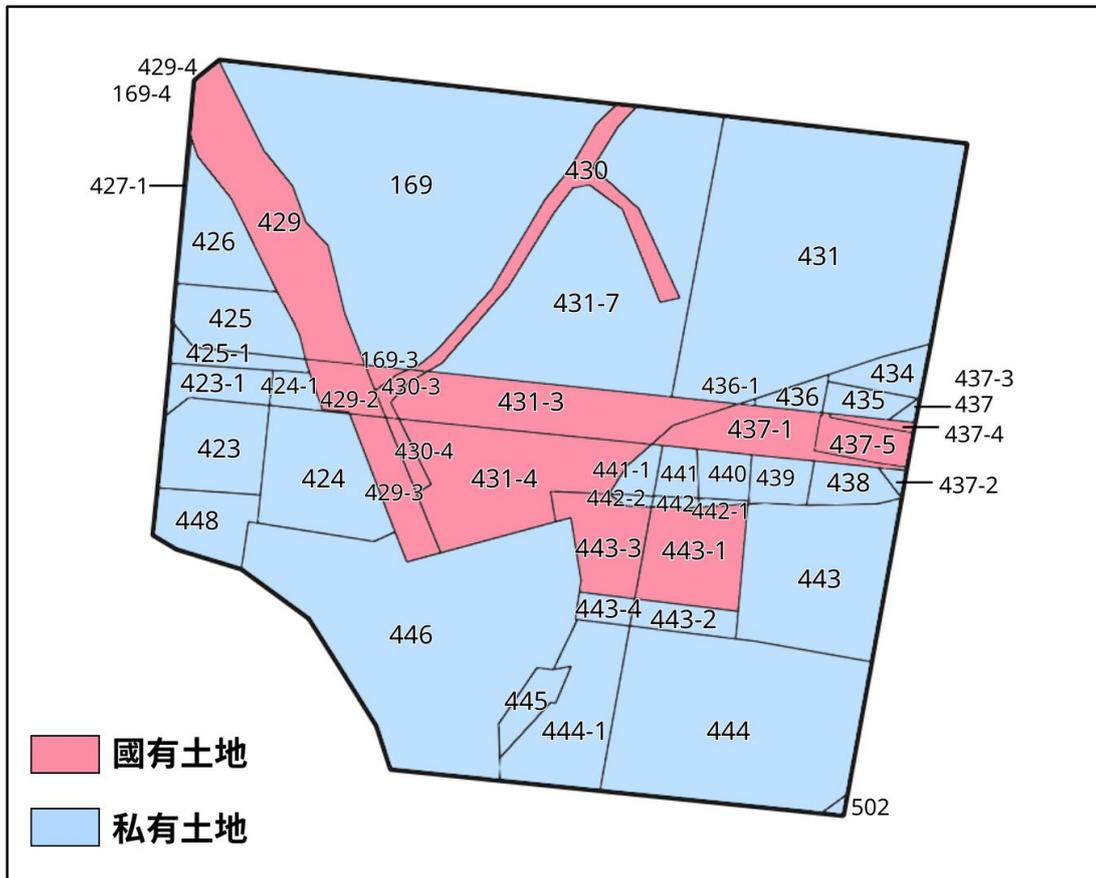
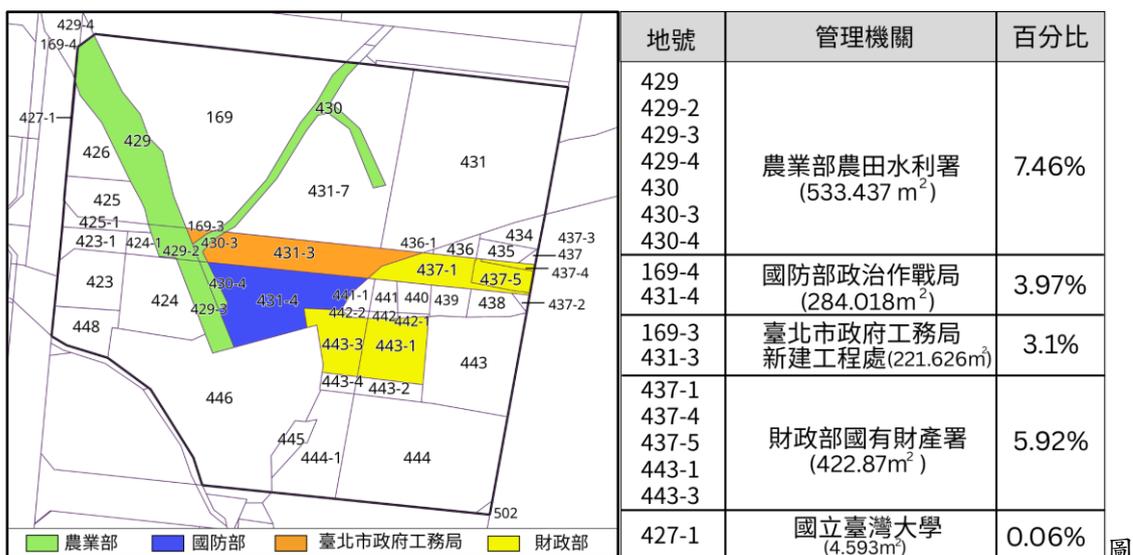


圖 2-1 更新單元內公私有土地分布圖



2-2 公有土地權屬分布

表 2-1 公有土地權屬



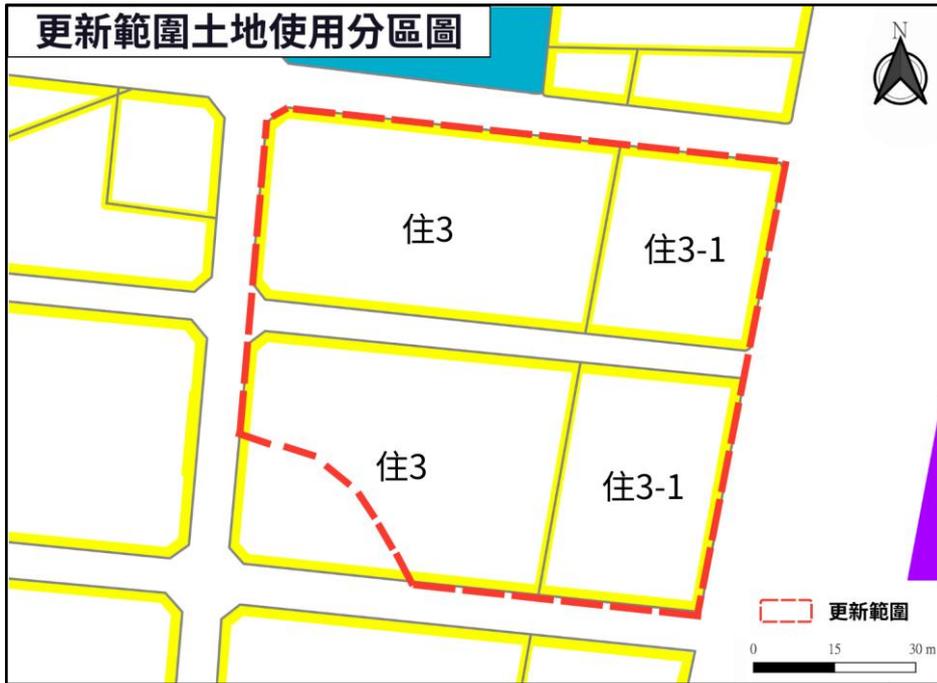


圖 2-5 更新範圍土地使用分區圖

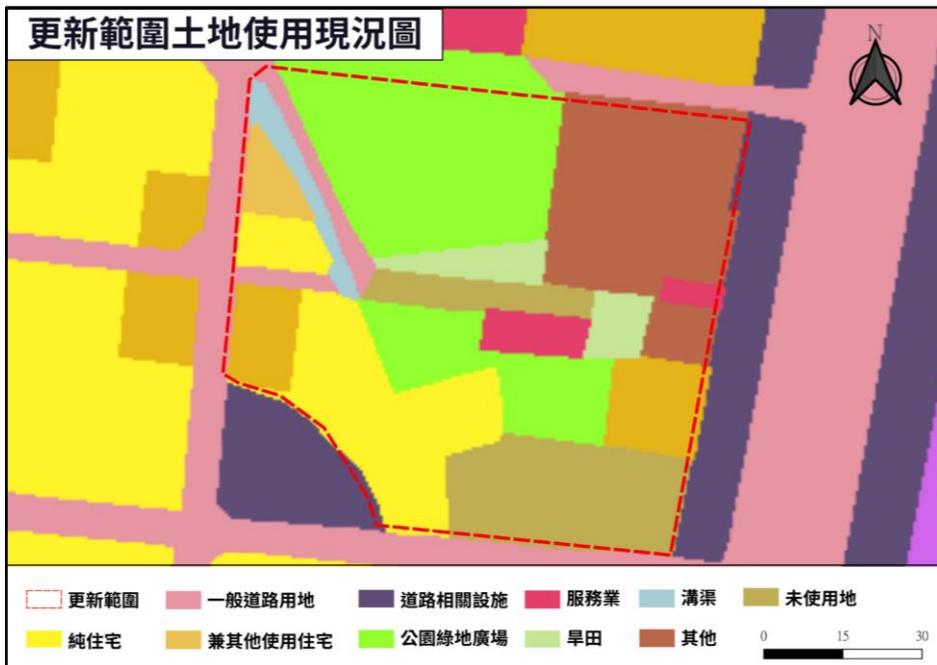


圖 2-6 更新範圍土地使用現況圖

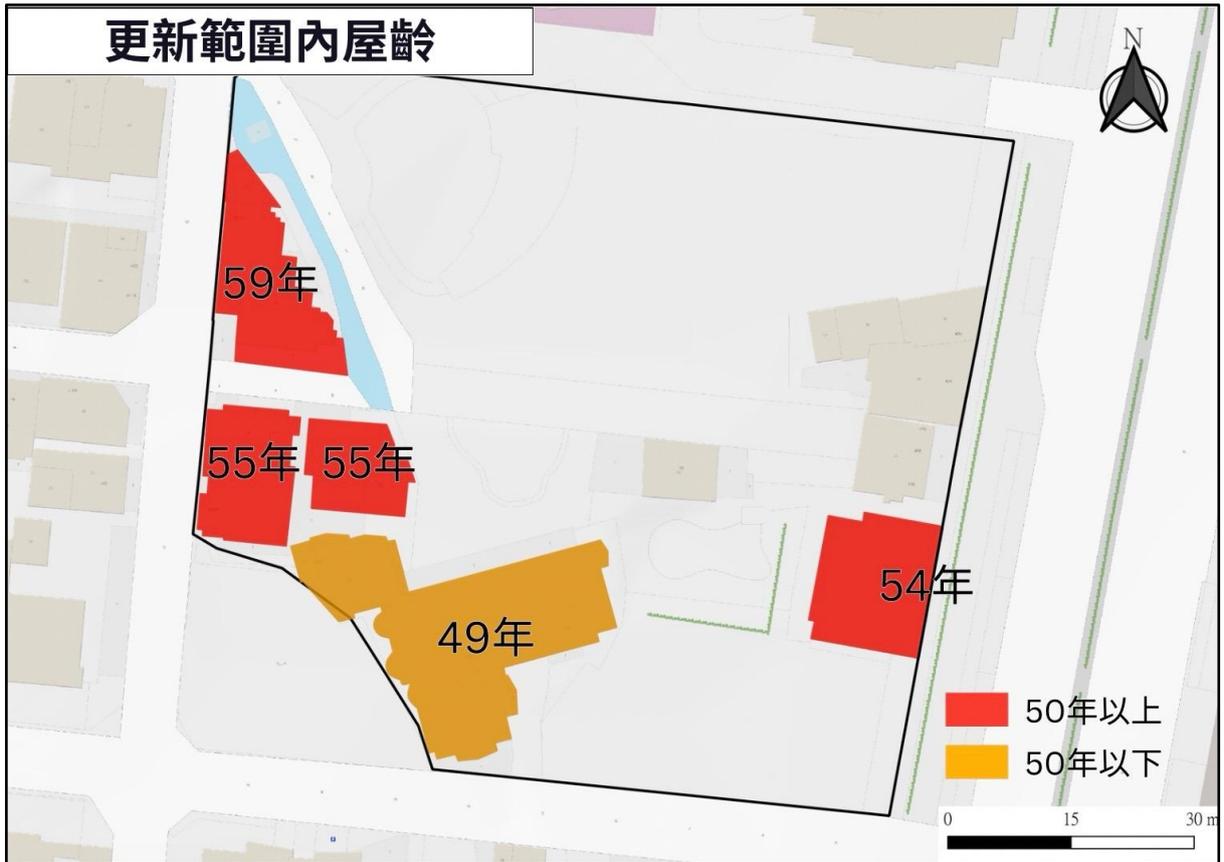


圖 2-7 更新範圍內屋齡圖



圖 2-8 更新範圍內建築執照圖

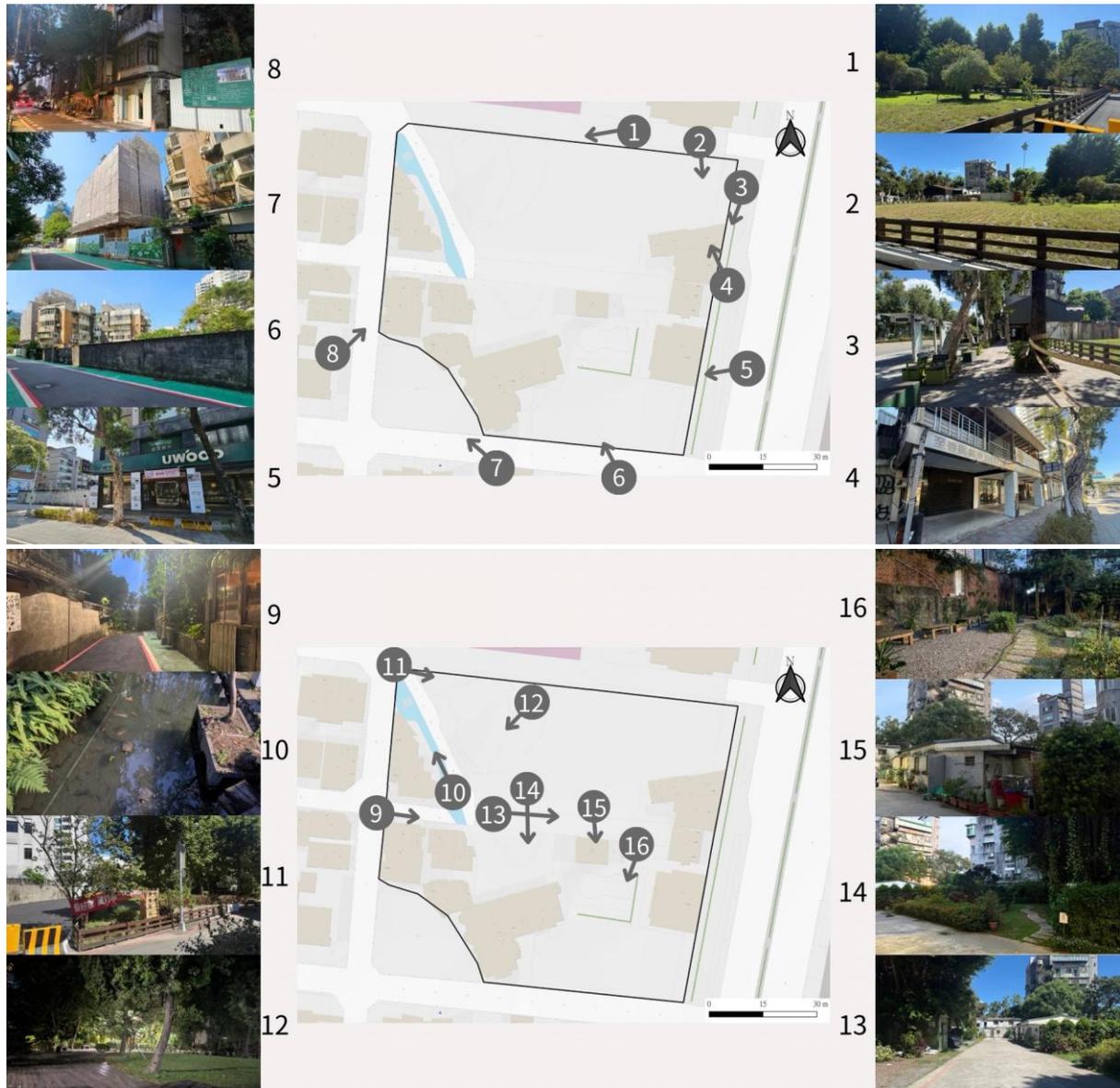


圖 2-9 更新單元範圍內實景

### 第三節 附近地區土地使用現況

更新單元北側為電信業者以及住商混合大樓，東側為國立臺灣大學體育館，西側及南側為住宅使用。

### 第四節 公共設施現況

更新單元範圍周圍 500 公尺內之學校有四間，分別為臺灣大學、龍門國中、龍安國小、古亭國小，以及七處公園綠地（圖 4-1）。大眾運輸部分則有捷運台電大樓站、11 個公車站點及 24 個公共自行車站點（圖 4-2、圖 4-3）。



圖 4-1 更新單元範圍 500 公尺內公共設施

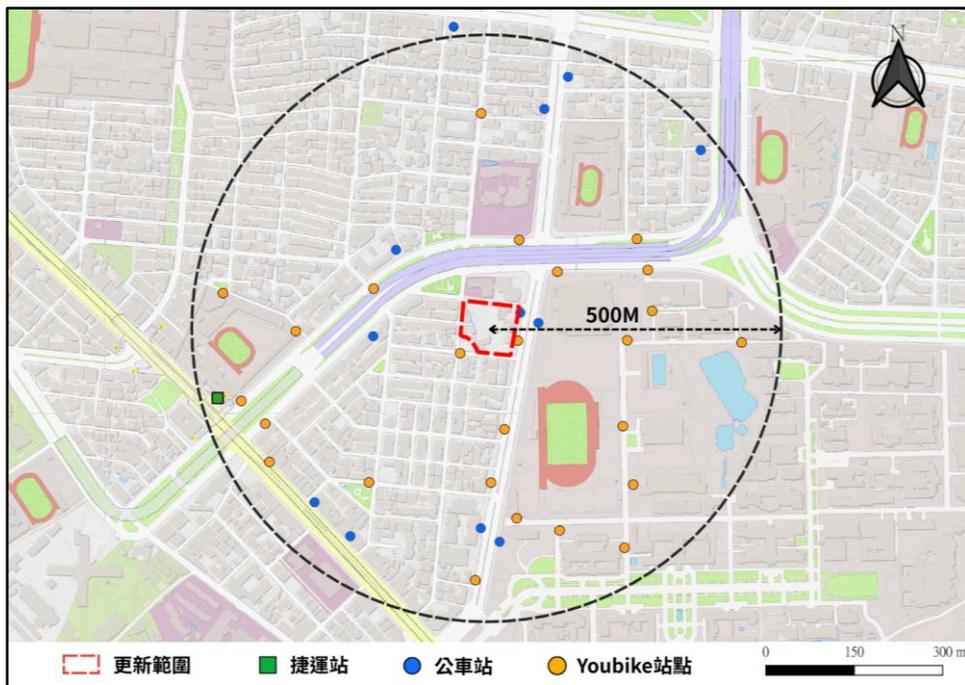
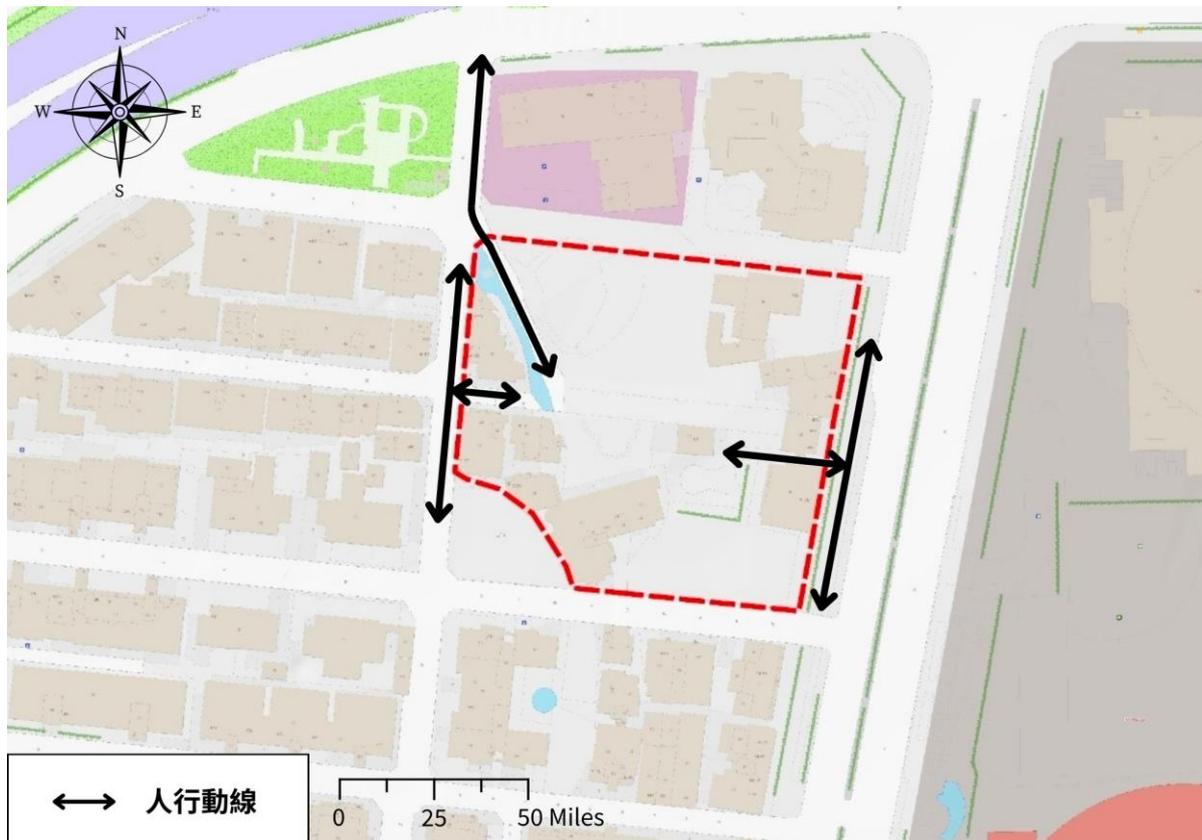


圖 4-2 更新單元範圍 500 公尺內大眾運輸



圖 4-3 捷運台電大樓站出口 500 公尺範圍

#### 第五節 周遭人行動線分析



由動線分析圖可見人流主要集中於基地東西兩側的南北向道路，基地內部與周邊缺乏連結，形成空間阻隔。更新後的設計改以東西向橫貫動線為主，目的是串聯兩側被切

割的鄰里空間。透過建立直接的東西向路徑，能引導周邊居民更便捷地進入基地核心的水圳公園，提升公共空間的可及性，並有效將人潮引入內部。

#### 第五節 房地產市場調查及分析

表 5-1 基地內每地號之土地現值（資料來源：台北地政雲網站之地價查詢功能）

地號	面積(平方公尺)	現值(元)	地號現值
429-4	0.34	413,000	140420
169-4	0.03	413,000	12390
427-1	4	413,000	1652000
426	115	413,000	47495000
425	111	413,000	45843000
429	266	413,000	109858000
169	970	413,000	400610000
430	110	413,000	45430000
431-7	659	413,000	272167000
431	945	413,000	390285000
436-1	1	413,000	413000
436	24	713,667	17128008
434	45	741,000	33345000
435	35	741,000	25935000
437-3	0.03	741,000	22230
437	4.97	741,000	3682770
425-1	36	413,000	14868000
423-1	56	413,000	23128000
424-1	25	413,000	10325000
429-2	46	413,000	18998000
169-3	7	413,000	2891000
430-3	13	413,000	5369000
431-3	213	413,000	87969000
437-1	106	561,528	59521968

437-4	9	741,000	6669000
437-5	52	741,000	38532000
423	140	413,000	57820000
448	94	413,000	38822000
424	204	413,000	84252000
446	797	413,000	329161000
429-3	79	413,000	32627000
430-4	17	413,000	7021000
431-4	287	413,000	118531000
441-1	24	413,000	9912000
442-2	6	413,000	2478000
443-3	107.83	413,000	44533790
443-4	23.17	413,000	9569210
445	39	413,000	16107000
444-1	186	413,000	76818000
441	30	413,000	12390000
440	38	413,000	15694000
439	43	702,860	30222980
438	48	741,000	35568000
437-2	6	741,000	4446000
442	7	413,000	2891000
442-1	5	413,000	2065000
443-1	149.9	419,346	62859965.4
443-2	44.2	435,262	19238580.4
443	322.9	741,000	239268900
444	602	606,422	365066044
502	4	741,000	2964000
面積加總:	7157.37	現值加總	3282616256

此基地生活圈近一年房價跌幅為 13.48%，一年成交價 105.32 萬/坪、一年成交量 52 戶/年、五年成交價 101.34 萬/坪、新案成交價 135.19 萬/坪，目前呈現「價量俱跌」狀態。



圖 5-1 基地周邊建案售價參考圖

表 5-2 估價表

	比較標的 A	比較標的 B	比較標的 C
名稱	大安昕境	連雲雲恆	文与堂
成交數目	9	10	30
調整率	101%	101%	102%
平均成交價	150.34 萬/坪	155.45 萬/坪	158.82 萬/坪
已知標的成交價 x 調整率 =房屋估值	$150.34 \times (1 - 1\%) = 148.837$	$155.45 \times (1 - 1\%) = 153.896$	$158.82 \times (1 - 2\%) = 155.644$

最終估值 (以平均為例)	$148.837+153.896+155.644=458.377$ ， $458.377/3=152.792$ 萬/坪
-----------------	---

表格中不動產估價方式為「比較法」，即透過與其他標的物比較，來獲得本基地內之設想住宅之估值。選擇基地附近三個新建案來作為標的物：大安昕境及連雲雲恆調整率皆設為 101%，意即此兩項標的物之條件比本組基地內之設想住宅好 1%；文与堂調整率設為 102%，表示此項標的物之條件比本組基地內之設想住宅好 2%。最終估值則是將三項參考標的物之房屋估值做平均，即獲得本組基地內設想住宅之估值。

### 第三章 基地發展課題分析

#### 第一節 違章建築

##### 一、基本資料

透過「臺北市建管業務 e 辦網」之「違建查報查詢」查詢，共查出五處基地內違章建築。



圖 5-2 基地內違章建築分布現況圖（資料來源：臺北市建管業務 e 辦網之違建查報查詢）

1. 新生南路三段 54 巷 9 號 2 樓前旁後：類別為增建之新違建，位置為陽臺。此違建違反《建築法》第 25 條「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除」（部分條文）之內容，並依同法 86 條「違反第二十五條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。……」之規定處理。此違建目前由區隊列管，並依序處理。
2. 新生南路三段 52 巷 1 號 1 樓頂：屬新違建，營建材料為金屬。因違反《建築法》第 25 條規定，而須依同法第 86 條規定拆除。此違建已拆除（自行拆除）。
3. 新生南路三段 52 巷 1 號 1 樓旁後：屬既存違建，營建材料為金屬，專案為營業性廚房。因違反《建築法》第 25 條規定，而須依同法第 86 條規定拆除。區隊已處理此案，但此違建尚未拆除（分類分期）。

4. 溫州街 49 巷 4 之 1 號 1 樓旁：屬新違建，營建材料為金屬，專案為廢棄鐵架。因違反《建築法》第 25 條規定，而須依同法第 86 條規定拆除。此違建已拆除（自行拆除：租用機械）。
5. 溫州街 49 巷 2 號 1 樓前：屬新違建，營建材料為竹木造，位置為法定空地。因違反《建築法》第 25 條規定，而須依同法第 86 條規定拆除。此違建已拆除（自行拆除）。

## 二、課題及處理方式

基地內之溫州街，其違章建築成因可追溯至日治時期：1928 年，臺北帝國大學（今國立臺灣大學）創校，當時校方於溫州街一帶收購土地，興建許多日式官舍以作為教職員宿舍，由此可見溫州街違建和臺灣歷史發展脈絡相關；到了戰後時期，這些宿舍群由臺灣大學接手使用，繼續作為教職員宿舍；1950~1970 年代，因都市計畫圖未詳細劃定巷弄用地，導致巷弄、停車空間缺乏規劃，部分住戶因而自行針對原有日式官舍進行增建、改建等行為，造成巷弄狹窄的問題，影響人車動線及消防救災安全，如溫州街一帶早期屬混合型住宅區，土地原屬私有或學校周邊混合使用，部分住戶即於原有房屋旁增建套房或加蓋樓層以作為出租用途，由此亦可得知，溫州街違建的產生背景與居住需求與租屋市場之擴張亦有關聯性。

違章建築依年代分類，可分為三類：新違建（民國 84 年後產生）、既存違建（民國 53-83 年產生）及舊有違建（民國 52 年前產生）。針對新違建，須即報即拆且禁止修繕，政府要求屋主限期拆除，若期間未自行拆除，政府便強制拆除，費用須由建築所有人承擔。針對既存違建，《建築法》第 11 條之 1 規定：「既存違章建築影響公共安全者，當地主管建築機關應訂定拆除計畫限期拆除；不影響公共安全者，由當地主管建築機關分類分期予以列管拆除」。針對舊有違建，《臺北市舊有違章建築處理辦法》第 11 條規定：「舊有違建未屆拆除或整理前准予申請修繕。但不得新建、增建、改建、修建」；同法第 4 條表示，全數拆除者，視情況不同而可獲搬遷救濟金、拆遷補助費、優先承購承租國宅或攤棚拆除救濟；第 8 條表示，部分拆除者視情況可獲搬遷救濟金或拆遷補助費；第 7 條表示，拆遷戶如因違建全數拆除後生活變得困難，經調查屬實者，可獲特別救濟金三萬元至六萬元。

## 第二節 計畫道路與既成道路

### 一、基地周邊道路現況分析

本更新單元周邊交通系統已相當成熟，惟基地內部仍存在尚未開闢之計畫道路及現有巷道，其現況如下：

1. 未開闢計畫道路（擬廢止）：基地內劃設有一條六公尺寬之計畫道路，現況尚未開闢，土地權屬包含私有土地，且受限於現況建物阻隔及古蹟保存議題，長期無法實現其計畫功能。

2. 既成巷道（擬廢巷）：溫州街45巷，屬非都市計畫道路之既成巷道，現況僅供少數住戶通行使用，非屬主要穿越性交通動線。

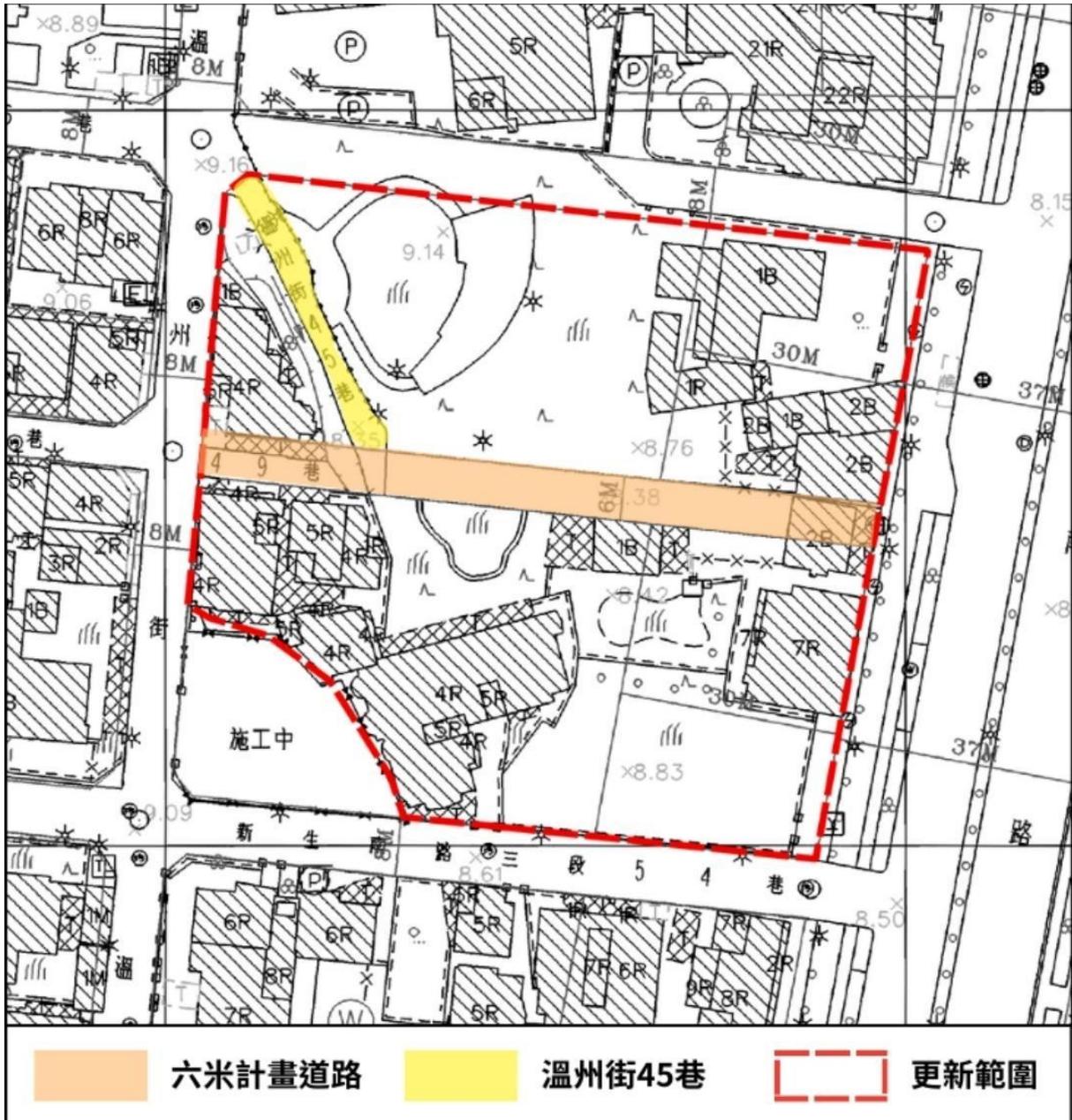


圖 5-3 基地內巷道現況分布圖

## 二、擬廢止計畫道路與廢巷之理由

為提升土地利用效率、都市防災機能並保存重要文化資產，本計畫擬依相關規定申請廢止上述六米計畫道路及溫州街45巷，具體理由如下：

1. 文化資產與水紋脈絡保存：該六米計畫道路緊鄰霧裡薛圳，若依原計畫強制開闢，恐破壞台北地區珍貴的歷史水紋脈絡與潛在古蹟遺構。透過廢止該計畫道路，可退縮留設古蹟周圍保護帶及景觀緩衝帶，將原道路用地轉化為承載歷史記憶的水圳景觀公園。

2. 交通需求替代性高：基地周邊之溫州街等主要計畫道路均已開闢完善，基地內部之六米道路及溫州街 45 巷並不具備必要的穿越功能，其廢止不影響周邊區域之救災動線與公眾通行。
3. 提升整體開發效益與資產公益化：原道路用地產權複雜且徵收成本高，透過都市更新將其納入整體規劃，可避免零星破碎開發。廢止後之道路面積（共 554 平方公尺）將透過價值轉換，由道路用地轉變為具實質效益的公園綠地，並規劃捐贈為國有，實現資產永續與市民共享。



圖 5-4 整建後基地內巷道分布圖

### 三、現有巷道（溫州街 45 巷）廢止適法性檢討

依據《臺北市都市更新自治條例》第 10 條規定進行檢討。依該條文規定，都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，若經整體規劃為可供建築用地，且鄰近計畫道路已開闢完成可供通行者，得併同都市更新事業計畫送本市都市更新及爭議處理審議會審議通過後，予以廢止或改道，免依一般現有巷道廢止規定辦理。

檢視本案基地條件，溫州街 45 巷全段皆位於本都市更新事業計畫範圍之內，無延伸至基地外之情形，符合自治條例第 10 條第一款「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範

圍內」之要件。此外，基地周邊之溫州街及相關計畫道路均已開闢完善，現況交通系統健全，居民通行、消防救災及避難動線皆有充足之替代道路。

本案透過整體規劃將該巷道用地納入建築基地整合利用，符合法規要件之餘也提升土地使用效益。故擬將溫州街 45 巷併案提送審議會審議後予以廢止。

#### 四、 相關案例分析：計畫道路變更之可行性

本案參考「華固長春路更新案（雙橡園）」之成功經驗。該案為全國首例涉及細部計畫變更之都市更新案，其基地內原有一條未開闢之六米計畫道路，經評估僅供兩街廓出入，非交通穿越必須。

該案透過都市計畫變更程序，將未開闢道路用地轉化為具公共價值的「綠地」（長春公園），並捐贈予市政府。此案例確立了「若道路無穿越性交通必要，可轉化為更具公共價值設施」之法律與實務論證基礎，與本案將道路用地轉化為「水圳景觀公園」之規劃理念相符。

#### 五、 變更後規劃效益

1. 整合完整街廓：廢道與廢巷後，基地將合併為完整街廓，有利於建築規劃，提升都市景觀與居住品質。
2. 公共設施價值提升：轉化後規劃設置古蹟保護帶與人行步道，串聯水圳記憶，提供優質休憩空間。
3. 公益回饋：廢止道路後所產生之綠地/公共設施用地，將按權利價值比例由全體地主共同負擔，並於更新後登記為公有，確保公共利益最大化。

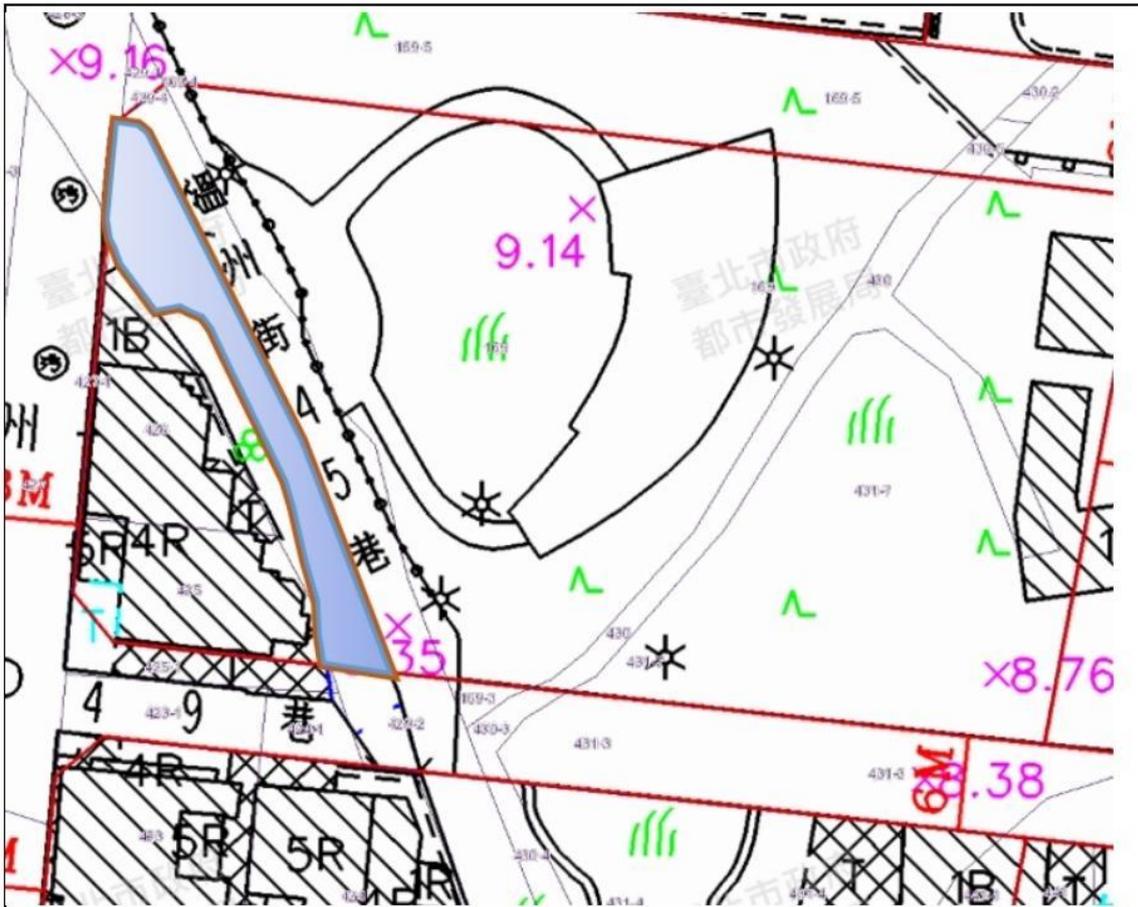
### 第三節 基地內水圳

#### 一、 歷史沿革與發展脈絡

霧裡薛圳建於清雍正二年（1724 年），水源引自景美溪（舊稱霧裡薛溪），為台北盆地最早興建的灌溉水圳之一，其興建年代甚至早於著名的瑠公圳。霧裡薛圳早期肩負著灌溉古亭、艋舺一帶農田的重任，是十八世紀漢人開墾台北盆地的重要水利設施，見證了台北由農業社會轉型至現代都市的歷史發展進程，其名稱「霧裡薛」源自平埔族語，象徵了早期原住民族與漢人移民在台北盆地文化交流與共存的歷史記憶。

#### 二、 基地內水圳現況與定位

本計畫基地內之水圳屬「霧裡薛圳第二支線」，位於臺北市大安區溫州街 46 巷（地號：臺北市大安區龍泉段一小段 429 地號）。



圖例 ——— 定著土地範圍 ——— 古蹟本體

古蹟及其所定著土地範圍之面積及地號：古蹟本體無建號登記，坐落土地為大安區龍泉段一小段 429 地號(部分；古蹟本體投影面積)。  
(實際保存面積須以保存範圍實測數據為準)

### 直轄市定古蹟「霧裡薛圳第二支線明渠」 範圍示意圖

隨著都市高度發展，霧裡薛圳主體多已被填平或地下化為暗渠，唯獨流經本基地之區段仍保留為明渠。鑑於其珍稀性與歷史意義，該段水圳已預定於 2025 年正式登錄為臺北市市定古蹟。此一法定文化資產身分，確立了本更新案在規劃上必須以文化保存為核心指導原則。

#### 三、文化資產價值評估

本段水圳具備多層次之文化資產價值，經評估如下：

1. 歷史文化價值：作為清代台北盆地水利系統的實體見證，它承載了早期的農業開墾記憶。其存在證明了台北水文網絡的演變，具有不可替代的歷史教育意義。
2. 技術保存價值：清初漢人利用自然地勢高低差，將水源引入盆地灌溉，展現了早期水利工程的智慧。在台北原有灌溉系統多已消失殆盡的今日，此段保留良好的明渠構造，具有高度稀少性與技術保存價值。

#### 四、當前面臨課題與再生必要性

儘管霧裡薛圳價值非凡，但現況環境面臨諸多課題，急需透過都市更新手段予以改善：

1. 文化斷裂與認知模糊：雖然在地文史團體高度重視，但因缺乏系統性的解說與推廣，社會大眾對其知名度較低，常將其誤認為瑠公圳，導致其獨特的文化價值難以被一般民眾理解與傳承。
2. 環境隱蔽與空間侷限：現況水圳圳體座落於狹窄巷弄之間，緊鄰老舊建物與柏油路面。隨著周邊高密度的都市發展，水圳空間受到擠壓，缺乏適當的親水休憩腹地，若未及時納入整體規劃，此一珍貴水紋恐將逐漸被忽視，甚至淹沒於都市的水泥叢林中。
3. 缺乏整合性保存機制：目前水圳雖具備古蹟身分，但尚未建立完善的配套維護機制。法定保存範圍與周邊私有土地的再利用缺乏協調，都十分需要透過都市更新計畫，重新梳理水圳與周邊建築的空間關係。

#### 五、保存活化與發展潛力

本計畫將以霧裡薛圳為基地景觀核心，提出以下再生願景：

1. 文化再現與歷史教育：透過景觀設計重現早期台北的水利紋理，設置解說系統，讓民眾了解水圳的歷史演進脈絡，找回屬於在地的空間記憶與認同。
2. 生態保育與環境調節：保留並優化水圳的生態環境，使其成為城市中的生物棲地，發揮調節微氣候的功能，落實生態城市的理念。
3. 城市水文與休憩空間：將原本消極、隱蔽的後巷水溝，轉化為積極的「城市水文綠帶」。結合前節所述之廢道變更策略，留設足夠的緩衝綠地，打造一處能讓市民放慢腳步、喘息的優質親水休憩空間，實現古蹟保存與都市生活品質雙贏的目標。

#### 第四節 台北市政府參與都更希望分配

##### （一）綜合大樓規劃構想

本基地之土地權屬，有 1459.196 平方公尺的國有土地，原管理機關分別是：

1. 農業部農田水利署（533.437 平方公尺）
2. 國防部政治作戰局（284.018 平方公尺）

3. 台北市政府工務局新建工程處 (221.626 平方公尺)
4. 財政部國有財產署 (422.870 平方公尺)
5. 國立台灣大學 (4.593 平方公尺)

為避免國有土地遍散各地，除國有公用土地已有使用用途外，財政部國有財產署經營之國有非公用土地多荒廢、鄰接私有土地細碎無完整規劃、遭他人占用，以致都市安全、防災衛生遭影響，增加國家管理負擔。

故財政部訂定「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，財產署訂定「國有非公用土地參與都市更新注意事項」，配合積極參與政府公辦或民間私辦都更，透過協議合建、權利變換等手段，讓國有土地得以重新規畫配置，本案參考了過往台北市政府參與都更分回土地希望規劃的方式，以作為綜合大樓的規劃構想，參考內容如下（因國立台灣大學分回之土地面積較小，暫不列入表格作為評估項目）：

表 5-3 綜合大樓分回土地規劃表

原土地所屬機關	分回土地規劃	說明	預設管理者
農業部農田水利署	1. 水圳展覽區 2. 社區活動中心	1. 因為綜合大樓為最靠近水圳的建物，將水圳展覽區設於 1~2 樓，將水圳與其展館做室內外的串接 2. 社區居民可交流、共同經營的地方，凝聚社區向心力	1. 由社區居民共同管理 2. 可租給社區居民經營
國防部政治作戰局	社會住宅	根據《 <a href="#">都市更新事業範圍內國有土地處理原則</a> 》第八條：經劃定之更新地區，更新單元範圍內之國有非公用土地，更新後可分配樓地板面積未達 2000 平方公尺，可作為社會住宅	執行機關（財政部國有財產署所屬分署）通知需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程（含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等）
臺北市工務局 新建工程處			
財政部國有財產署			

## 第四章 容積獎勵與計算

### 第一節 容積獎勵

#### 一、容積獎勵實施優點

容積獎勵是一種鼓勵民間參與建設的制度，其中優點包含：

1. 促進都市更新與改善環境
2. 增加建商的投資報酬率，鼓勵建商開發

3. 鼓勵私部門參與公共建設，增加公共設施、開放空間、住宅單元，政府相對應給予容積獎勵
4. 透過建商支付增額容積的價金，增加政府財政收入，以支應重大公共建設經費

TOD 獎勵容積則有以下優點：

1. 鼓勵在高密度公共運輸場站周邊發展，促進都市高密度發展
2. 建商可以購買到額外容積，增加可開發的建坪並透過開發帶動周邊地區發展
3. 減少私人運具使用，提倡大眾運輸交通

## 二、都市更新容積獎勵

預計申請容積獎勵如下：

條文	內政部容積獎勵項目	獎勵額度
第 8 條	協助取得及開闢公共設施用地	6%
第 10 條	取得候選綠建築證書(銀級)	6%
第 11 條	取得候選智慧建築證書(銀級)	6%
第 12 條	建築物無障礙環境設計(取得無障礙住宅建築標章)	5%
第 13 條	取得耐震設計標章	10%
第 14 條	更新時程獎勵(未經劃定應實施更新之地區：修正日之次五年內)	3.5%
第 15 條	規模或街廓整合	12.3%
容積獎勵 評定因素	臺北市容積獎勵項目	獎勵額度
新技術之應用	建築基地之法定停車位總數量以外，所提供之充電汽車及機車停車位，其數量達法定停車位總數量百分之三以上。	1%
有助於都市更新事業之實施	更新單元內現有合法建築物之屋齡達三十年以上，且樓層數為四層或五層樓，無設置電梯設備或法定停車位數低於戶數十分之七者。	2%
合計		50%

臺北市可申請開發許可地區容積獎勵		
△D3 留設友善人行空間—標準級		
基地退縮	建築物鄰 8 公尺以下道路境界線之退縮，自人行道及建築物高度比檢討範圍外起算，一側建築物退縮距離達 2 公尺以上	符合 4 項以上：2%
	建築物與鄰地境界線距離平均寬度達 3 公尺，最小淨寬達 2 公尺以上	
人行通道	基地內留設寬度 4 公尺以上供公眾通行之通道，最小淨寬達 2.5 公尺以上，且通道兩端均銜接公共設施用地或道路。	
開放空間	基地集中設置開放空間廣場達 200 平方公尺以上，其任一 邊最小淨寬達 8 公尺以上，且長寬比不得超過 3	
附頂蓋開放空間	建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間，其樑下淨高達 6 公尺以上，留設面積達 36 平方公尺以上，任一 邊最小淨寬達 6 公尺以上，且長寬比不得超過 3。	8%
環境設計	建築物斜對角距離平均 < 45 公尺；倘超過 45 公尺，以設計手法規劃建物立面，避免形成連續性牆面。	
人行通道 騎樓設置	基地面臨都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道沿街面，留設供人行走之地面道路或騎樓且具延續性，並配合基地周遭相鄰街廓整體考量設置，無遮簷部分須以滲透設計，其設計經由建築師簽證。留設供人行走之地面道路或騎樓，各部分淨寬均達 2 公尺以上至 6 公尺以下	
友善人行	協助基地所坐落同一街廓或毗鄰街廓整修順平騎樓或無遮簷人行道，並取得其土地及建物全體所有權人同意自行維護管理文件者。	-

### 三、大眾運輸導向 (TOD) 獎勵容積

本基地位於台北捷運松山新店線，台電大樓捷運場站環域 150~500 公尺範圍內，屬捷運高運量系統第一級、一般區場站，最高可拿獎勵容積 15%。

根據《台北市土地使用分區管制條例》第 80 條之 4，大眾運輸系統之車站半徑 500 公尺內，經循都市計畫程序劃定者，其容積率酌以提高，第一級場站一般區，TOD 容獎最高上限為基準容積 15%。適用條件包括：

1. 基地面積大於 2000 平方公尺。
2. 具 1000 平方公尺以上完整街廓。
3. 應臨接計畫道路或（指）認定建築線之巷道應達 8 公尺。

本基地亦有符合 TOD 增額容積獎勵之條件，第一級場站一般區，TOD 增額容獎最高上限為基準容積 40%。適用條件包括：

1. 一般區增額容積上限 20%。
2. 基地規模達 5000 平方公尺以上者，增額容積上限得增加基準容積 15%。
3. 臨接計畫道路寬度（臨接兩條上計畫道路者，以其中最寬之計畫道路計算）：40 公尺以上之計畫道路者，增額容積上限得增加基準容積 10%。

基地基準容積，加計都市更新容積獎勵、容積移轉移入容積、增額容積、都市計畫容積獎勵及其他容積獎勵後之總容積，不得超過基準容積 2 倍。

### 四、TOD 增額容獎成本概算

本案預計拿取都市更新容積獎勵 50%、TOD 容積獎勵 15%、TOD 增額容獎 35%，共計 100% 的容積獎勵，其中關於 TOD 增額容獎的成本計算如下：

### 1. 價金：

增額容積價金=建築基地申請當期之公告現值總額×估算%×(申請總額容積量÷基準容積量)=3282616256×200%×35%=2297831379.2

### 2. 代金：

捐建容積樓地板面積=6,594.37×225%×8%=1186.99

公益性設施容積樓地板相對應土地持分價值：

[ (捐建容積樓地板面積÷新建建物總容積樓地板面積) ×建築基地面積 ] ×申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價×1.4 = { 1186.99 ÷ [ 14837.33 + (14837.33×85%) ] × 6,594.37 } × 458634 × 1.4 = 183099508.14

### 興建成本：

捐建建物容積樓地板面積×營建費用單價(以鋼骨鋼筋混泥土造第二級為例) = 1186.99×80400=95433.996

管理維護經費(依《新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點》)：

=公益設施(m<sup>2</sup>)×管理費用(元)×管理年分=1186.99×200×25=5934950

應設置停車位價值：

[ (汽車位×汽車位價格) + (機車位×機車位價格) ] × 0.7 = [ (41×200萬) + (57×30萬) ] × 0.7 = 69370000

價金與代金加總約為2556331271(元)

## 第二節 容積計算

### 一、 土地使用分區與面積分析

本計畫區土地使用分區主要為第三種住宅區(住三)及第三種住宅區之一(住三之一)。基地內原計畫道路用地(554平方公尺)依前節所述,配合變更與廢止作業,轉化為公共設施用地(綠地)並捐贈予公有,不計入建築基地面積,故實質可建築基地面積如下表所示：

土地使用分區	面積(m <sup>2</sup> )	備註
第三種住宅區(住三)	4,239.37	-
第三種住宅區之一(住三之一)	2,355.00	-
小計(可建築面積)	6,594.37	約1,994.79坪
擬廢止道路用地	554.00	轉作綠地,不計入可建面積
更新單元總面積	7,148.37	約2,162.38坪

### 二、 基準容積計算

依據臺北市土地使用分區管制自治條例規定，各分區之建蔽率與容積率標準如下，經計算本案基準容積總樓地板面積為 16,603.58 平方公尺。

土地使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	法定建蔽率	法定容積率	基準容積樓地板面積 (m <sup>2</sup> )
住三	4,239.37	45%	225%	9,538.58
住三之一	2,355.00	45%	300%	7,065.00
合計	6,594.37	-	-	16,603.58

### 三、允建容積與建築規模推估

本案配合都市更新獎勵申請，規劃爭取至法定容積上限。依據初步規劃試算，預計申請容積獎勵後之總容積為基準容積之 200%。為提升居住環境品質，本案採「低建蔽率」設計策略，留設大量開放空間與綠地。

1. 總允建容積樓地板面積：16,603.58 m<sup>2</sup> (約 10,045 坪)

2. 建築配置模擬：

- 設計建蔽率：40% (小於法定 45%，釋放地面層作為綠地與水圳保護帶)
- 單層樓地板面積：6,594.37 m<sup>2</sup> x 40% = 2,637.75 m<sup>2</sup> (約 798 坪)
- 預估興建樓層數：33,207.16 m<sup>2</sup> ÷ 2,637.75 m<sup>2</sup> = 12.6 層
- 規劃興建：地上 13 層

### 四、空間量體規劃效益

透過降低建蔽率至 40%，本案雖然總容積增加，但能有效降低建築量體對周邊環境的壓迫感。釋出之 60% 空地將與前述「霧裡薛圳」景觀帶結合，形成連續性之都市綠廊，不僅滿足容積需求，更具體實踐都市更新之環境公益性。

## 第五章 發展構想

### 第一節 發展定位

將基地與基地內既有之水圳歷史資產及特色香草園資源加以整合為一水圳公園，透過水系景觀復甦、綠色廊道建構與歷史脈絡之轉譯，串聯水、綠與地方記憶，打造一處結合環境教育、文化保存與社區參與機制的複合型社區營造及教育場域，進而提升地方認同感、空間使用效能及整體環境品質。

### 第二節 構想說明及初步空間設計之配置合理性

#### 一、初步空間配置

本基地預計建造三棟建築，分別做住宅 16F、銀行 16F 及社區活動中心兼水圳展覽館 10F 等複合使用，其餘空地則作水圳公園用地，並配合臺北市大眾運輸導向開發

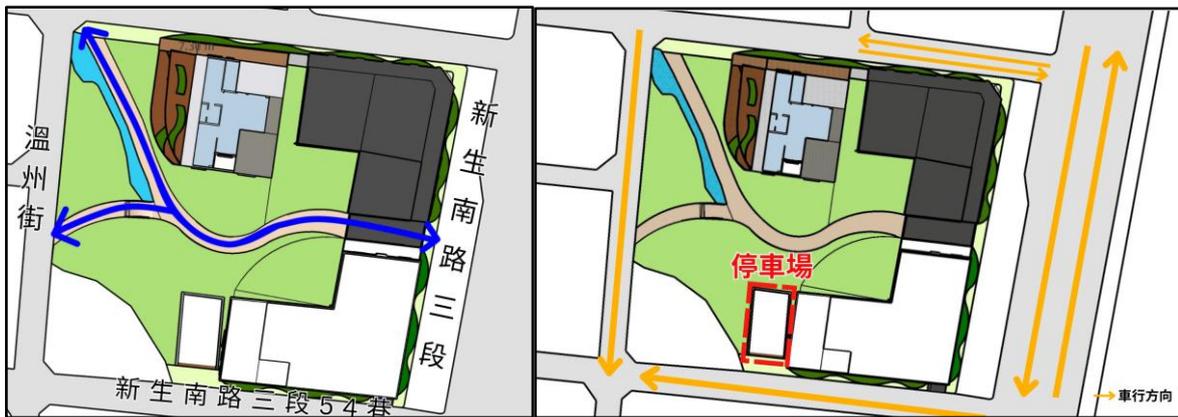
(TOD) 之整體發展構想進行空間配置 (圖 6-1、圖 6-2)。其中，人行通道為根據目前行人動線走向，於基地內留設供公眾通行之空間，預計串聯新生南路及溫州街，以確保行人動線之穿透性 (圖 6-3)；附頂蓋開放空間則配置於活動中心棟之地面層鄰接水圳側，形成具挑高尺度之半戶外活動空間，提供行人停留與交流使用；沿基地臨路側基地退縮並設置無遮簷人行道與騎樓，強化步行可及性與街道連續性，並配合周邊街廓條件進行整合，以強化街道界面之完整性。前述規劃內容符合容積獎勵項目△D3 之精神與適用條件，其空間配置具合理性，並有助於提升基地周邊公共環境品質。另停車場出入口配置於基地臨接之次要道路側 (溫州街)，以降低對主要道路之交通衝擊 (圖 6-4)；綠化空間則配置於屋頂、陽台及公共開放空間，作為整體環境品質提升之配套規劃 (圖 6-5)。



(圖 6-1) 整體空間規劃示意圖

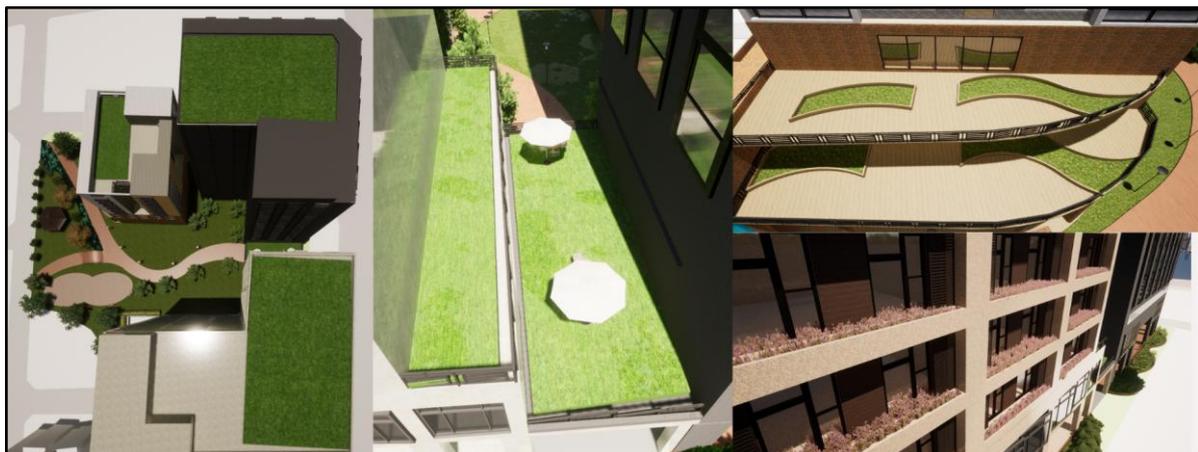


(圖 6-2) 樓層配置示意圖



(圖 6-3) 人行通道示意圖

(圖 6-4) 停車場位置示意圖



(圖 6-5) 建築綠化空間示意圖



(圖 6-6) 無障礙人行通道示意圖

## 二、社區活動中心構想

本案依據《臺北市區民活動中心設置管理要點》規劃社區活動中心，旨在落實敦親睦鄰、提升地區公共服務水準。空間配置採通用設計原則，確保獨立出入口與無障礙動線，各分區機能說明如下：

1. 多功能活動場地：規劃為大坪數的彈性空間，平日作為里民大會、藝文展演及各類動態課程使用，例如舞蹈或運動，並考量韌性城市需求，預留作為災害發生時之緊急收容安置場所。



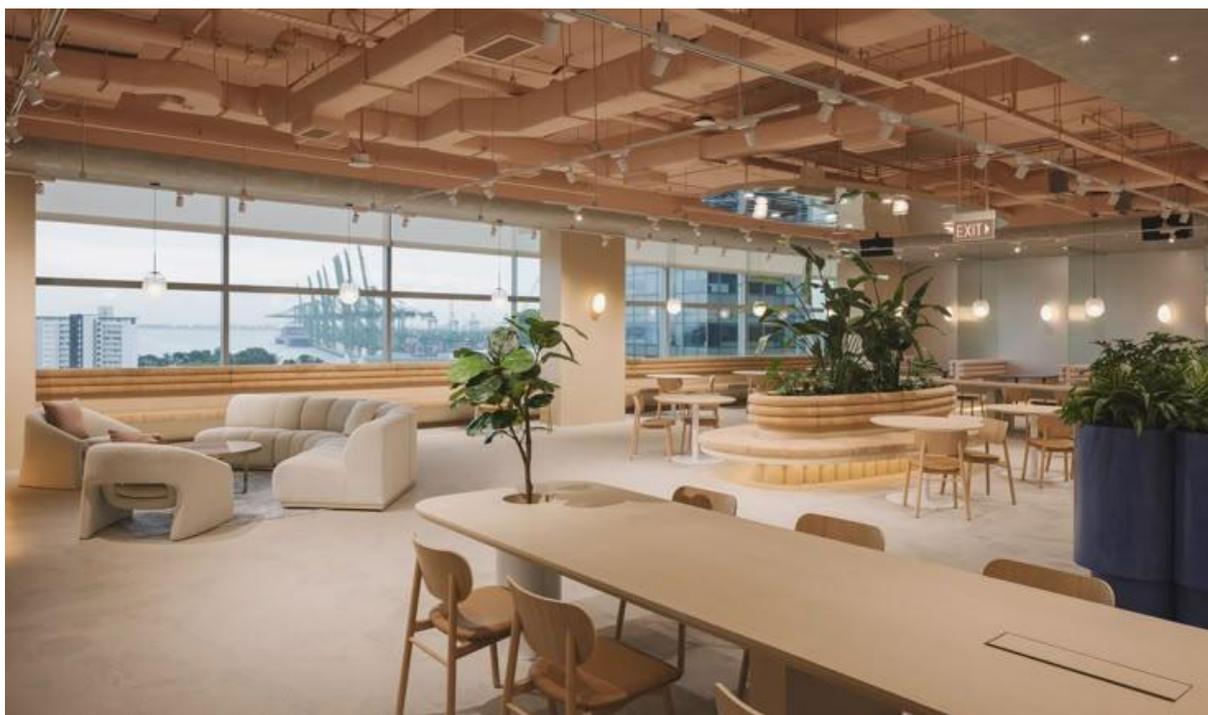
2. 共享工作空間：現今混合辦公模式與數位學習趨勢盛行，規劃開放予社區居民使用的共享工作區。提供遠距辦公、學生自習或處理個人事務之寧靜場域，作為居民居家空間延伸的「第二書房」。



3. 多功能會議室：提供社區會議、小型講座或讀書會使用。空間設計著重隔音與視聽設備，支援靜態教學與分組討論需求，提升空間使用機能。



4. 社區交誼廳：此處作為活動中心之入口緩衝與核心交流節點，提供居民休憩、閒話家常及各年齡層互動的開放場域，藉此活絡鄰里關係，凝聚社區向心力。



5. 親子遊戲室：規劃專屬學齡前兒童的安全遊憩空間。採用防撞軟墊與無毒建材，提供親子共學、共遊的安心環境，完善社區照護支持系統。



6. 社區閱覽室：打造小型圖書館與靜態閱覽空間，提供書報雜誌陳列與座位。透過寧靜舒適的氛圍營造，推廣社區閱讀風氣，落實終身學習之目標。

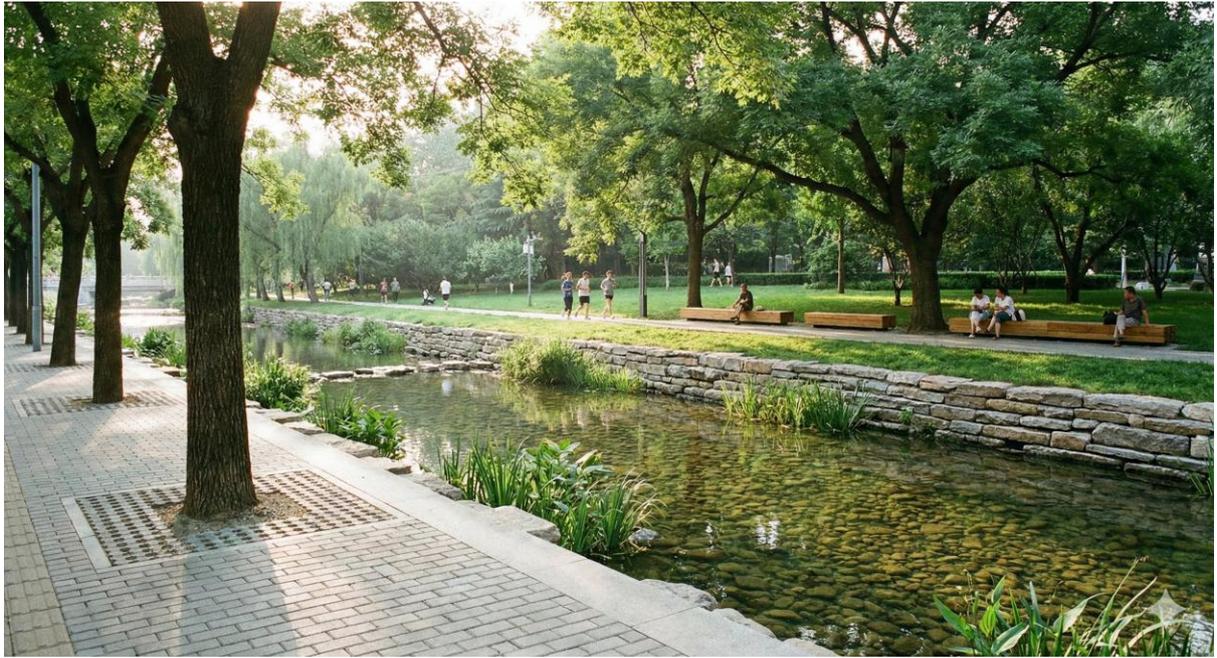


### 三、水圳公園構想

本案亮點在於在將被遺忘的古老水路霧裡薛圳轉化為當代都市中珍貴的生態廊道，同時也讓臺北早期的水紋理得以重現被看見，我們透過細緻的景觀設計與友善的動線規劃，創造出一座兼具環境教育與鄰里休憩機能的水圳公園。



下圖左側是以人為本的人行空間、中間有採用生態工法復育的霧裡薛圳，右側則是平行水圳的帶狀綠地。前景一座設有無障礙坡道的木造拱橋橫跨水面，連接著繁忙的街道與寧靜的公園綠地，匯合了兩岸動線。



以居民漫步於都市街道、從人行道望向公園的視角。前景為透水鋪面與行道樹，中景是水質清澈見底的霧裡薛圳，對岸的人們在樹蔭下的的實木長椅上休憩，展現寧靜舒適的現代水岸生活。而座椅是採用與水圳展間一致的設計，從室內到室外延伸出相同設計語彙，落實將美學融入日常生活的理念。



貼近水面的低角度特寫，捕捉都市水圳中豐富的生態細節。倒映天空的清澈流水、茂盛的野薑花與水生鳶尾、溪石上的小烏龜與水中游魚，映襯著遠處模糊的都市建築輪廓。



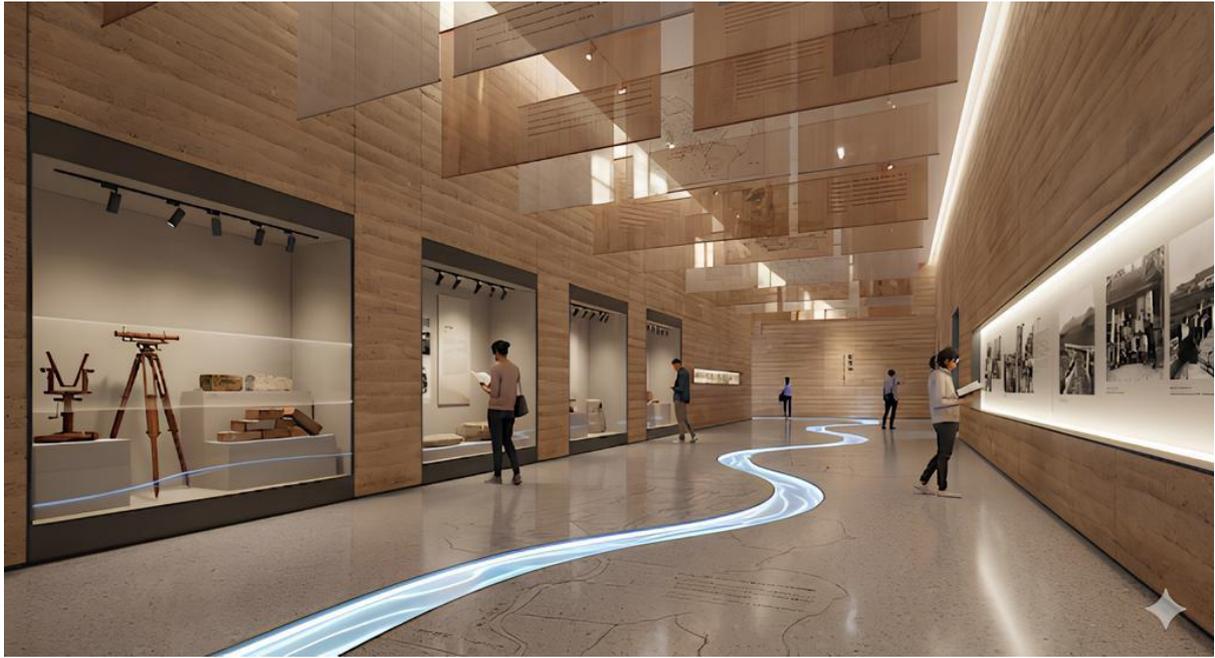
#### 四、水圳展覽館構想

本案位於臺北市早期水利發展之重要節點，為了落實都市更新之公益性並延續基地歷史紋理，特別規劃「霧裡薛圳現地展」作為社區文化核心。

主題：隱水·城市微血管— 霧裡薛圳現地展 「推開一扇窗，看見台北最古老的水聲。」

展覽設計採用借景敘事與時空重疊的手法，將基地旁現存水路轉化為主要的環境教育元素。室內空間以極簡的夯土牆與洗石子地坪呼應在地印象，並透過現代化的懸吊玻璃展板與通透的開窗設計，打破室內與戶外的邊界，讓經綠化設計後的水圳景色自然延伸進室內。藉此縫合都市更新後高層量體與地面層歷史水文之間的斷裂，形塑一處兼具文史教育、生態觀察與鄰里休憩的高品質公共場域，讓這條城市的微血管再次成為連結新舊社區的情感紐帶。水圳展覽區分成三個不同主題，以下是展間的示意圖與說明。

展間一、尋脈·地圖疊合區：循著腳下蜿蜒的藍色光河，在懸吊玻璃展板與地圖紋理的虛實交錯間，找回那條被城市遺忘的古老水脈



展間二、解構・微觀工法區：置身於壯觀的土壤樣本牆與巨型剖面模型間，透過雙手實作，層層解構這條支撐城市的堅實骨幹。



展間三、共視・現地對照區：落地窗上的歷史白色線稿與戶外真實綠意重疊，在極簡的靜謐中，凝視這幅今昔共存的城市風景。



### 公設比例構想

項目	占總樓層比例	面積需求(坪)	法規依據	備註
主要走廊	6%	10 坪	建築技術規則建築設計施工編-92 條	同一樓層內之居室樓地板面積在 200m <sup>2</sup> 以上，走廊二側有居室，走廊寬度 1.6m 以上
梯間(兩座安全梯)	11~12%	20 坪	建築技術規則建築設計施工編-96 條	通達六層以上，十四層以下或通達地下二層之各樓層，應設置安全梯
電梯間+消防電梯+前室	10%	18 坪	建築技術規則建築設計施工編-55 條	六層以上之建築物，至少應設置一座以上之升降機
無障礙空間	2%	3 坪	建築技術規則建築設計施工編-167 條	居室出入口及各無障礙設施(起居、電梯、停車位等)設無障礙通路，並至少設置一無障礙樓梯
其它空間	3%	6 坪	建築技術規則建築設備編-2 之 1	電氣設備之管道間應有足夠之空

			條	間容納各電氣系統管線
--	--	--	---	------------

參考《建築技術規則建築設計施工編》注意事項，並設想各公設比例。

#### 各棟樓地板面積計算

大樓設計 (三棟)	公設比	樓層數	各棟樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	各棟樓地板面積 (扣除公設)
綜合大樓	均抓 30%	10	879.25×10=8792.5	8792.5×70%=6154.75
住宅		16	879.25×16=14068	14068×70%=9847.6
私法人+銀行		16	879.25×16=14068	14068×70%=9847.6

大部分大樓公設比通常為 25%~35%，因此本計算以 30%為主。總樓地板面積 33207.16 m<sup>2</sup>，建蔽率 40%，每層最大面積=[6594.37 m<sup>2</sup> (可建面積)×40%]÷3=879.25 m<sup>2</sup>

#### 停車需求 (不扣除公設)

大樓設計 (三棟)	樓層數	樓地板面積	人流/規劃	停車格需求	
				汽車格	機車格
綜合大樓	10	社宅樓地板面積 5275.5	社宅：設一戶 30 坪 (約 99.2 m <sup>2</sup> )，樓地板面積 5275.5m <sup>2</sup> ，故共約 53.2，約 54 戶	社宅部分一戶一車位，54 格	每 100 m <sup>2</sup> 設置一輛，8792.5÷100=87.925，約 88 格
住宅	16	14068	住房設一戶 35 坪 (約 115.7 m <sup>2</sup> )，樓地板面積 14068 m <sup>2</sup> ，故共約 121.6，約 122 戶	住宅一戶一車位，122 格	每 100 m <sup>2</sup> 設置一輛，14068÷100=140.68，約 141 格

私法人+銀行	16	14068	私法人 5 層：商會 銀行 11 層： 金融保險業	每 250m <sup>2</sup> 設置 一輛， 14068÷250=5 6.272，約 57 格	每 140 m <sup>2</sup> 設 置一輛， 14068÷140=1 00.49，約 101 格
--------	----	-------	------------------------------------	---	---

• 停車場樓層配置：因考量婦幼及身心障礙者之行動便利性，B1F 規劃汽車+機車+婦幼/身心障礙+電動車位，而 B2 及 B3F 則全數為汽車停車位（依《孕婦及育有六歲以下兒童者停車位設置管理辦法》第三條規定，停車場應於靠近停車場之電梯、人行出入口或管理室等便捷及安全處所設置孕婦、育有六歲以下兒童者之停車位）。

• 為多估停車位，因而使用不扣除公設之方式計算停車需求。

• 一般汽車格=54+122+57=233，婦幼/身心障礙 4 格，電動汽車位 2 格，汽車總格=233+4+2=239，機車=330 格

• 婦幼及身心障礙車位數為汽車總數 2%，每 50 格汽車位需設一個婦幼或身心障礙車位。

• 電動汽車位為汽車總數 1%，每 100 格汽車位需設一個電動汽車位。

• 綜合大樓之汽車位規劃，由於本停車需求使用未扣除公設之方式，已多估停車位，故僅計算社宅部分需求。

• 參照《臺北市土地使用分區管制自治條例》第 86-1 條，配置每若干平方公尺應設一輛汽/機車格；私法人+銀行，私法人部分規劃為商會、屬人民團體，而銀行部分屬金融保險業，依條文規定，兩者（人民團體、金融保險業）建築物用途皆屬第五類，且樓地板面積超過一萬 m<sup>2</sup>，因此依規定，汽車車位每 250m<sup>2</sup>設置一格。

## 參考文獻

1. 容積獎勵是什麼？容積獎勵種類？和增額容積差在哪？  
<https://www.housefeel.com.tw/article/%E5%AE%B9%E7%A9%8D%E7%8D%8E%E5%8B%B5-%E5%AE%B9%E7%A9%8D%E7%A7%BB%E8%BD%89-%E5%A2%9E%E9%A1%8D%E5%AE%B9%E7%A9%8D/>
2. 都市更新事業範圍內國有土地處理原則。<https://law-out.mof.gov.tw/LawContent.aspx?id=FL042815>
3. 國有土地配合都市更新案整體活化改良再利用。<https://reurl.cc/laoknd>
4. 台北市中正區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案。<https://reurl.cc/5bGADR>
5. 台北市都更、TOD 及 EOD 暨容積移轉要點。<https://reurl.cc/bmMR0y>
6. 臺北市土地使用分區管制自治條例。<https://reurl.cc/n1A148>
7. 台北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項。<https://reurl.cc/6bk7ad>
8. 建築技術規則建築設計施工編。<https://reurl.cc/xK2LR1>
9. 不動產估價方法有哪些？房屋價值如何決定？估價師考試攻略！  
<https://reurl.cc/R9gW56>
10. 樂居。<https://www.leju.com.tw/map?mode=price&city=A&area=A100&sid=10946>
11. 台北地政雲-地價查詢。  
<https://cloud.land.gov.taipei/cloud/map/index.html?fun=g21>
12. 臺北市建管處 e 辦網-違建查報查詢。  
<https://tccmoapply.dba.tcg.gov.tw/tccmoapply/maliapp/asp/aspsqu01.do?node=031b24b354a5396aac3350905b657d7a>

分工表

學號/姓名	分工
1112030** 林○慧	違章建築、TOD 容積獎勵、增額容積成本計算、基地周邊建案售價與房屋估價、綜合大樓規劃構想、公設佔比與人流/停車需求預估
1112150** 聶○安	違章建築、增額容積成本計算、基地周邊建案售價與房屋估價、綜合大樓規劃構想、公設佔比與人流/停車需求預估、相關上位計畫簡報
1112030** 張○柔	辦理緣起與法令依據、規劃目標與預期成果、計畫目的、更新單元範圍內實景、政府參與都更希望分配初步資料分析與案例查詢、水圳公園構想設計、簡報與報告書排版、一直被打槍設計師、協調仲介
1112030** 周○琿	周遭人行動線分析、容積獎勵初步整理、基地容積建蔽率、計畫道路與既成道路廢止分析及案例、基地內水圳之歷史&評估&潛力、水圳展覽館構想、社區活動中心構想、水圳公園及展覽館示意圖生成
1112030** 謝○慧	更新單元範圍、土地及合法建物權屬、土地使用及建築物現況、公共設施現況、GIS 跑的分析平面圖、TOD 容積獎勵、發展定位構想、土地分回樓地板面積、初步空間配置及規劃、爆肝設計兼建築師