

目 錄

壹、辦理緣起與目的.....	P.1
貳、發展現況.....	P.1
一、都市計畫情形.....	P.1
二、土地使用分區.....	P.2
三、土地及建築物使用現況.....	P.2
四、交通系統.....	P.3
五、土地、建物權屬.....	P.4
六、居民意願.....	P.5
七、都市發展課題.....	P.5
參、目標、策略及實質再發展.....	P.6
一、都市發展定位.....	P.6
二、目標.....	P.6
三、策略.....	P.7
四、實質再發展.....	P.7
肆、劃定之更新單元及劃定基準.....	P.8
一、更新單元之範圍.....	P.8
二、更新單元劃定基準.....	P.8

伍、防災救災計畫.....	P.9
一、都市更新單元防災救災系統.....	P.9
二、都市更新單元防救災計畫之整合.....	P.10
陸、實施者與實施方式.....	P.10
一、實施者.....	P.11
二、實施方式.....	P.11
柒、其他.....	P.11
捌、本市都市計畫委員會審議情形.....	P.11

圖 目 錄

【圖 1】更新單元位置圖.....	P.12
【圖 2】更新單元範圍圖.....	P.13
【圖 3】土地使用分區圖.....	P.14
【圖 4】現況照片 1.....	P.15
【圖 5】現況照片 2.....	P.16
【圖 6】交通系統示意圖.....	P.17
【圖 7】公私有土地分布圖.....	P.18
【圖 8】開放空間示意圖.....	P.19
【圖 9】綠帶延伸剖面圖.....	P.20
【圖 10】人車動線規劃圖.....	P.21
【圖 11】計畫範圍周邊消防救災系統圖.....	P.22
【圖 12】擬開闢計畫道路示意圖.....	P.23

表 目 錄

【表 1】原實施計畫名稱及文號整理表.....	P.2
【表 2】停車場資訊表.....	P.4
【表 3】更新單元範圍內公、私有土地比例表.....	P.4
【表 4】更新單元範圍內土地及合法建築物 所有權人意願統計表.....	P.5
【表 5】都市更新單元防災系統表.....	P.10

案名：劃定「臺北市北投區立農段五小段 374-1 地號等 43 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

申請人：林義文

辦理單位：臺北市政府

計畫地區範圍與面積：

本計畫位於臺北市北投區立農街一段 257 巷、立農街一段 257 巷 3 弄及立農街一段所圍街廓內，詳【圖 1】。

一、計畫範圍

包括臺北市北投區立農段五小段 374-1、426-2、426-3、439-2、441-1、442、442-1、443、443-1、444-1、445、446、446-1、447、448、450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、459-1、460、461、462、463、464、465、465-1、466、466-1、467-1、467-2、469-1、469-2、480-3、480-4、481-1、481-2 地號等 43 筆土地，詳【圖 2】。

二、面積：3,894.00 平方公尺

類別：擬定

法令依據：

都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條第 4 款、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 條。

詳細說明

壹、辦理緣起與目的

本更新單元位於北投區立農街一段 257 巷、立農街一段 257 巷 3 弄及立農街 1 段所圍街廓，基地內建物均屬二至四層樓老舊公寓，環境品質低落，未能與周邊捷運等重大建設配合，亟需透過都市更新來改善整體環境。基於改善當地居住環境及增進整體公共利益暨配合政府加速推動都市更新政策，爰依都市更新條例相關規定自行劃定更新單元，擬定都市更新計畫，期以都市更新之理念促進都市土地有計畫之再開發利用，改善居住環境，增進公共利益。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本計畫範圍屬「修訂石牌附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合擬訂東華街以北公館路以東附近地區（住 12）細部計畫案」，所屬細部計畫範圍內公共設施用地包括機關用地、市場用地各 6 處、國小用地 3 處、國中、大專、廣場用地各 2 處、停車場用地 4 處、醫療用地 3 處、公園用地 12 處、綠地（綠帶系統）103 處。已開闢公共設施項目有振華公園、健民公園、磺溪公園、石牌公園、石牌自強及綜合市場。詳【表 1】。

表 1 原實施計畫名稱及文號整理表

都市計畫案名	發布日期及文號
擬定北投區北淡鐵路以西，石牌路以北，17 號道路南側排水溝以以南，百齡路五段以東所圍地區細部計畫暨配合修訂主要計畫案	66.10.21 府工二字 第 43956 號
修訂北投區北淡鐵路以西石牌路以北 17 號道路南側排水溝以南百齡路五段以東所圍地區細部計畫（通盤檢討）案	72.06.09 府工二字 第 19457 號
修訂石牌附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合擬訂東華街以北公館路以東附近地區（住 12）細部計畫案	79.12.17 府工二字 第 79073000 號

二、土地使用分區

本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，法定建蔽率為 45%，法定容積率為 225%（詳附圖 3）。

三、土地及建築物使用現況

（一）土地使用型態

本案計畫範圍土地上之建築物老舊，多作住宅使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元計有 20 棟合法建築物，其建築物為二至四層樓之加強磚造及鋼筋混凝土造建物，依建物登記謄本所示皆為民國 66 年以前建築完成之合法建物。（詳附圖 4、附圖 5）。

（三）周邊土地及建物使用現況

本更新計畫範圍周邊建物多為二至五樓之加強磚

造及鋼筋混凝土構造建築物，約在民國 60 年至 75 年間建造完成。除基地東側街廓為商業區外，其他部分以住宅區為主；另計畫範圍南側為立農國小及立農公園、西南側為八仙公園。

四、交通系統(詳附圖 6)

(一)道路系統

本更新單元東側道路為 6 公尺之立農街 157 巷，南側為 8 公尺之立農街 1 段，北側與西側計畫道路則皆未開闢；其中北側計畫道路為立農街一段 257 巷 3 弄(6 公尺)，現況為目前留存的一段八仙圳，昔日為村民飲水、戲水之處，但現已失去其灌溉功能，而作為都市排水之用。基地鄰近道路系統如下：

1. 主要幹道：承德路(40 公尺)。
2. 次要道路：西安街二段(10 公尺)、公館路(20 公尺)。
3. 服務道路：立農街一段(8 公尺)、立農街一段 187 巷(8 公尺)、立農街 1 段 257 巷(6 公尺)。

(二)與鄰近地區交通狀況

本更新單元周邊聯外交通便利，由承德路往北連接大業路可達北投，向南連接百齡橋可通至重慶北路銜接中山高速公路，另承德路向南可至士林地區。

(三)大眾運輸系統

本更新單元大眾運輸系統共有公共汽車及捷運。

1. 公共汽車路線

本區域公車路線共 8 線，以行駛西安街二段及承德路為主。

2.捷運系統

本更新單元周邊有捷運淡水線唶哩岸站，距離本更新單元約 100 公尺，往北達淡水，往南可達新店地區。

(四)停車系統

本更新單元附近之停車場共兩個，為捷運淡水線唶哩岸站停車場及公館平面停車場，但車位數皆不多，且由於需求大於供給，導致且公館平面停車場收費價位偏高，由此可見當地之停車空間不足，詳(表 2)停車場資訊表。

表 2 停車場資訊表

停車場	地點	車位數	距離基地路線距離
捷運淡水線 唶哩岸站停車場	臺北市北投區 東華街二段 301 號	23 個	581 公尺
公館平面停車場	臺北市北投區 公館路與西安街口	57 個	583 公尺

五、土地、建物權屬

(一)土地權屬

本更新單元內土地總面積為 3,894.00 平方公尺，國有土地面積為 140.59 平方公尺，市有土地面積為 92.26 平方公尺，公有土地面積合計為 232.85 平方公尺，佔總更新單元範圍 5.97%，私有土地面積 3661.15 平方公尺，佔總更新單元範圍 94.03%。(詳表 3 及圖 7)

表 3 更新單元範圍內公、私有土地比例表

土地權屬		土地面積(平方公尺)	比例(%)
公有 土地	國有土地	140.59	3.61
	市有土地	92.26	2.36
合計		232.85	5.97
私有土地		3661.15	94.03
總計		3894.00	100.00

(二)建物權屬

本計畫範圍土地上共有 20 棟合法建築物，計有 44 戶，建物樓地板面積計 3,977.32 m²，建物所有權皆為私有。

六、居民意願

目前土地及建築物所有權人、面積同意比例均逾 10%。

表 4 更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人意願統計表

同意比例 \ 人數及面積	所有權人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物樓地板
全區總和(A)	85	58	3894	3977.32
目前同意數(B)	36	24	754.32	1398.03
目前同意比例(B/A)%	42.35	41.37	19.37	35.15
備 註	1.依都市更新條例第 10、11 條規定。 2.本統計表時間為 95 年 12 月。			

七、都市發展課題

本更新單元範圍內建築物皆為老舊房舍，屋齡均超過 30 年，現有建築物建蔽率高，容積率低，其土地利用型態明顯偏低，對都市發展造成影響，茲就其產生課題分述如下：

(一)都市景觀與生活環境不佳，且未能與重大建設配合

本更新單元臨近捷運站，其鄰近街廓部分已進行重建，以配合捷運建設；而更新單元內建物老舊、室內光線不足，且現有巷道髒亂，無良好舒適之居住環境，其景觀與鄰近之捷運建設不協調。

(二)人行步道寬度不足

本更新單元除南側立農國小退縮人行道外，基地周遭皆

無設置人行步道，致使居民需行走於道路上，形成與車爭道之危險狀況。

(三)消防逃生通道不佳

本更新單元基地面臨之道路寬度約為 6~8 公尺，若加上路邊停車之車輛，實際通行之道路寬度狹小，若發生災害時，消防車輛進入本基地將有困難，影響救災之時效。

(四)道路系統服務功能不足

本更新單元西側計畫道路未開闢，北側立農街一段 257 巷 3 弄臨接基地部分亦未開闢完成，而東側計畫道路立農街一段 257 巷寬度僅為 6 公尺，道路系統服務功能不足。

參、目標、策略及實質再發展

一、都市發展定位

本更新單元南側面臨之立農街(原為唭哩岸街)是淡北地區最早的市街，也是當時臺北和淡水來往的唯一陸路，搭配八仙圳和清水圳的水運，唭哩岸成為淡水河船集貨物裝卸和商旅休息的地方，過去曾呈現一片繁榮景象，現況雖因為水運之需求降低導致昔日繁榮的老街跟著沒落，但其歷史之記憶在當地民眾心中仍是不可抹滅。

本更新單元擬配合當地人文特色及原為重要老街之歷史，透過完整街廓整體規劃，構築優良人車動線及開放空間、發揮地方特色，以成為本區域鄰近住宅區未來都市再發展之指標性建築。

二、目標

(一)配合重大建設，促進土地有效開發利用。

(二)增進都市景觀，提昇居住環境品質。

(三) 提供開放空間及舒適人行空間。。

(四) 提昇道路服務功能、加強防災救災能力，增進地區公共安全。

三、策略

(一)透過完整街廓整體規劃更新，並配合重大建設，塑造優質都市景觀及居住環境，帶動周邊老舊地區再發展

(二)強調唭哩岸地區自然樸實之地方特色，進行建築設計及開放空間之規劃。

(三)建構人行步道系統與外部開放空間，使周邊居民有安全舒適之休憩空間。

(四)協助開闢道路及配合北投區消防救災系統，規劃防災救災動線，強化防災救災能力。

(五)藉由都市更新獎勵措施，加速地區更新改建。

四、實質再發展

(一)透過整體規劃增加自然採光及以大量植栽提昇環境品質，並設置社區交誼活動中心供社區住戶休憩之空間，並配合捷運建設，構築優良人車動線及開放空間。

(二)本更新單元東側之立農街一段 257 巷，昔日路旁植有大麻竹，故名竹巷仔，傳承著農村生活的記憶，因此本更新單元建築設計將結合傳統代表性植物進行植栽規劃。

(三)本更新單元基地四周留設開放空間，並以社區庭園創造新的開放空間；同時以連續性的無遮簷人行步道，連結基地內的水與綠休憩廣場，形成連貫的綠帶，塑造社區景觀意象，詳(圖 8)開放空間示意圖及(圖 9)綠帶延伸剖面圖。

(四)協助開闢更新單元北側及西側計畫道路，其中北側計畫道路立農街一段 257 巷 3 弄現況為七星農田水利會之水溝，未來擬協調水利會處理方式後配合開闢，使立農街一段

257 巷 3 弄可以完全通行，以提昇區域交通系統之效率。(詳圖 10、12)

(五)本更新單元南側臨計畫道路退縮六米留設人行步道，提供行人及學童安全行走之空間。另本更新單元東側、西側及北側臨計畫道路退縮 4 公尺以上留設無遮簷人行道，以符合消防救災之需要，提昇本區防災救災能力。

(六)藉由更新機制進行改建，整合公、私有土地，改善社區老舊景觀，提昇土地之再開發利用。

肆、劃定之更新單元及劃定基準

一、更新單元範圍

本更新單元範圍包括立農段五小段 374-1、426-2、426-3、439-2、441-1、442、442-1、443、443-1、444-1、445、446、446-1、447、448、450、451、452、453、454、455、456、457、458、459、459-1、460、461、462、463、464、465、465-1、466、466-1、467-1、467-2、469-1、469-2、480-3、480-4、481-1、481-2 地號等 43 筆土地，面積計 3,894.00 平方公尺。

二、更新單元劃定基準

(一)本案擬劃定更新單元符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 1 款，為完整之計畫街廓者。

(二)本更新單元劃定評估標準，符合「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」第 2 條第 3 項「三、建築物未符合都市應有之機能」及「四、建築物未能與重大建設配合」並符合以下評估指標：

1、指標(六)「更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認

定之國際觀光據點 200 公尺以內；或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站(含車站本體及車站出入口)、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達 1 公頃以上公園、基地面積達 6000 平方公尺以上之廣場(含圓環)、快速道路等」：

本更新單元基地距離捷運淡水新店線唎哩岸站約 100 公尺，符合本項指標規定。

- 2、指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達 1/2 以上」：

本更新單元內建築物計 20 棟，其中 12 棟建物為民國 63 年以前完成，另 8 棟建物為民國 66 年建造完成，符合本項指標規定。

- 3、指標(十)「更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達 1/2 以上」：

本更新單元內計畫道路皆屬未開闢之計畫道路，總計面積為 717 平方公尺，符合本項指標規定。

三、本案業經臺北市政府都市發展局 95 年 8 月 4 日北市都新字第 09530577100 號函審查符合規定核准在案。

伍、防災救災計畫

一、都市更新單元防災救災系統

本更新單元位於北投區立農街 1 段(8 公尺)及所圍街廓內，配合區域防救災計畫，本更新計畫防救災系統將分防救災避難道路、避難據點、收容場所、醫療據點、防救災指揮中心等五大項，並選擇最近本更新單元之設施進行指定，詳細內容

詳表 5，防救災系統詳附圖 11。

表 5 都市更新單元防災系統表

系統分區	設施	設施據點名稱	機能
防救災避難道路	緊急聯外道路 (20 公尺以上)	承德路 (40M)	提供災害發生時民眾避難疏散及消防救災之用
	輸送救援道路 (10 公尺以上)	公館路(20M)、西安街二段 (10M)	
	緊急避難道路	立農街一段 (8M)、立農街一段 187 巷(8M)、立農街一段 257 巷(6M)	
避難據點及收容場所	學校、公園	立農國小(10,120 m ²)、立農公園(17,822 m ²)、吉利公園(5,270 m ²)、八星公園(2,842 m ²)	救災設施物資之存放與災民之安置
醫療據點	醫院	榮民總醫院	提供受傷救災之醫療救助
防災指揮中心	警察指揮中心	石牌派出所	指揮協調整個救災工作

二、都市更新單元防救災計畫之整合

本更新計畫未來將配合北投區留設適宜防救災空間，基地四周臨接計畫道路退縮 4 公尺以上無遮簷人行道，且人行道與計畫道路銜街處做順平處理，並保持平坦，不能有妨礙車輛通行及操作之突出固定設施，地面至少能承受 75 噸總重量，以提升更新單元之防救災功能。

陸、實施者與實施方式

一、實施者

依都市更新條例第 10 條規定，由土地及合法建築物所

有權人自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

二、實施方式

本更新單元未來以權利變換方式或協議合建方式實施之。

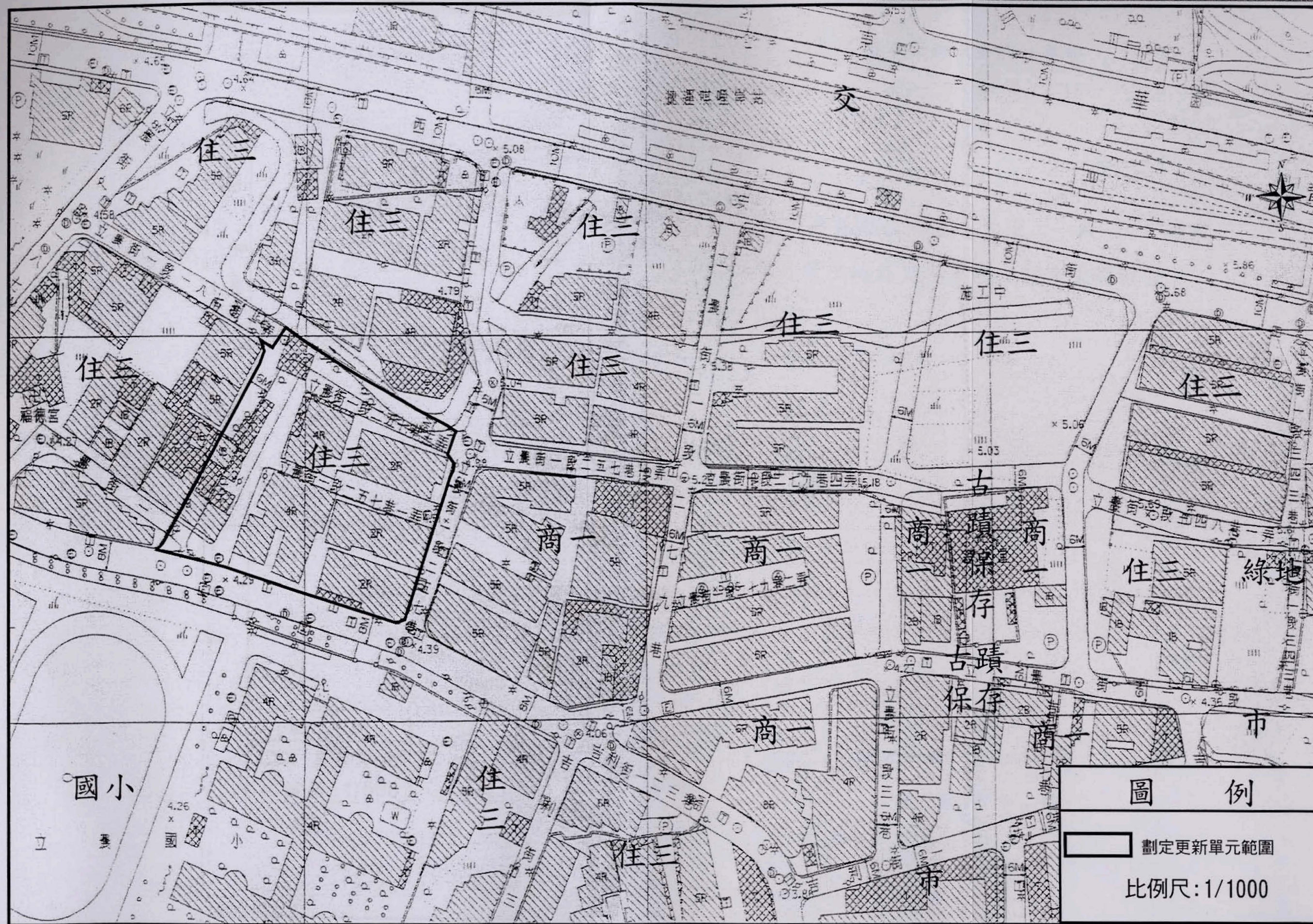
柒、其他（參見附圖 12）

臨接本更新單元北側及西側計畫道路尚未開闢，考量現有巷道彎曲狹小，交通系統不佳，有公共安全之虞，未來將協助開闢之。

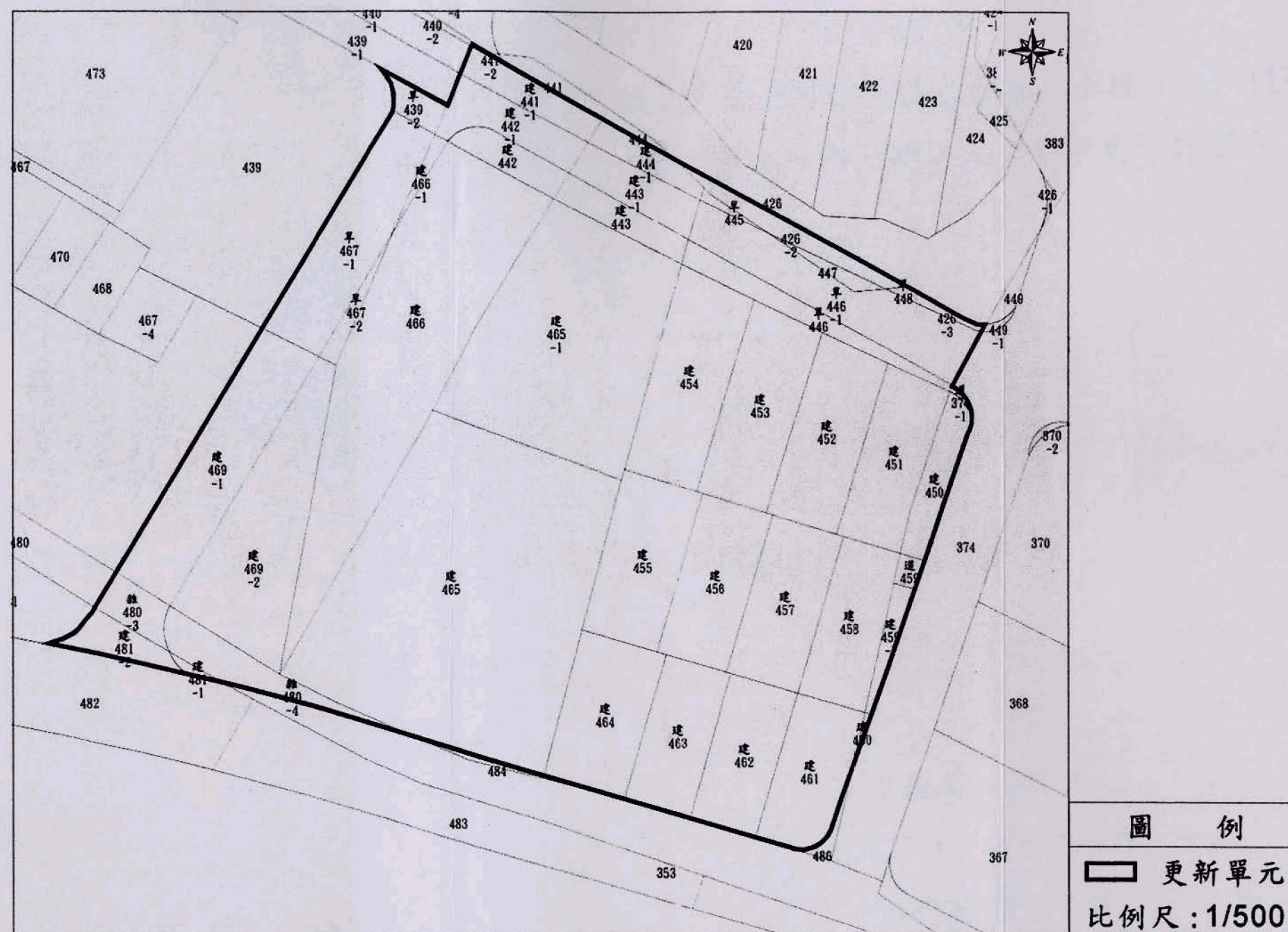
捌、本市都市計畫委員會審議情形

本案經本市都市計畫委員會 96 年 6 月 29 日第 571 次委員會會議決議：照案通過。

【圖1】 更新單元位置圖



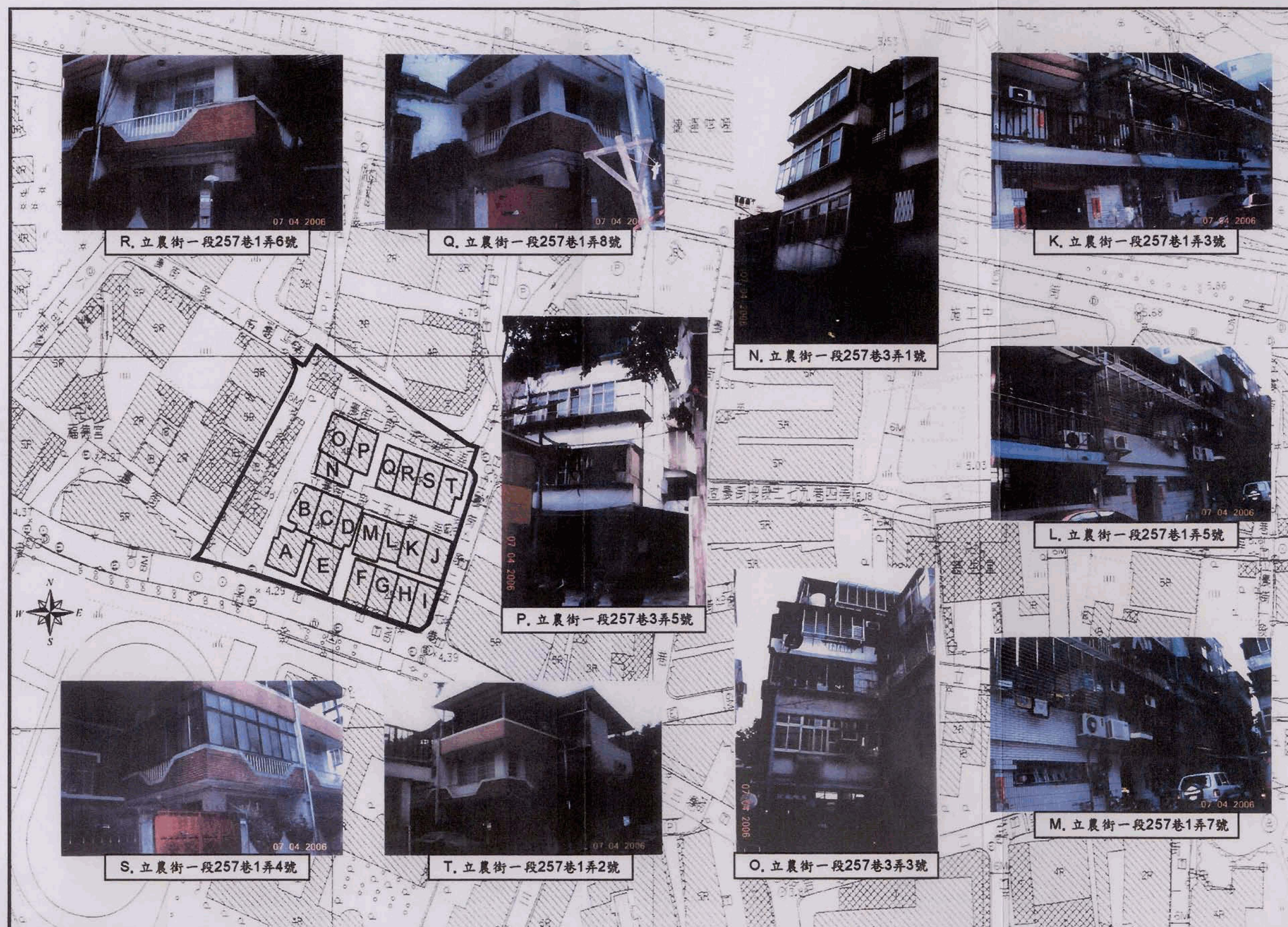
【圖2】更新單元範圍圖



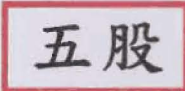
【圖3】土地使用分區圖







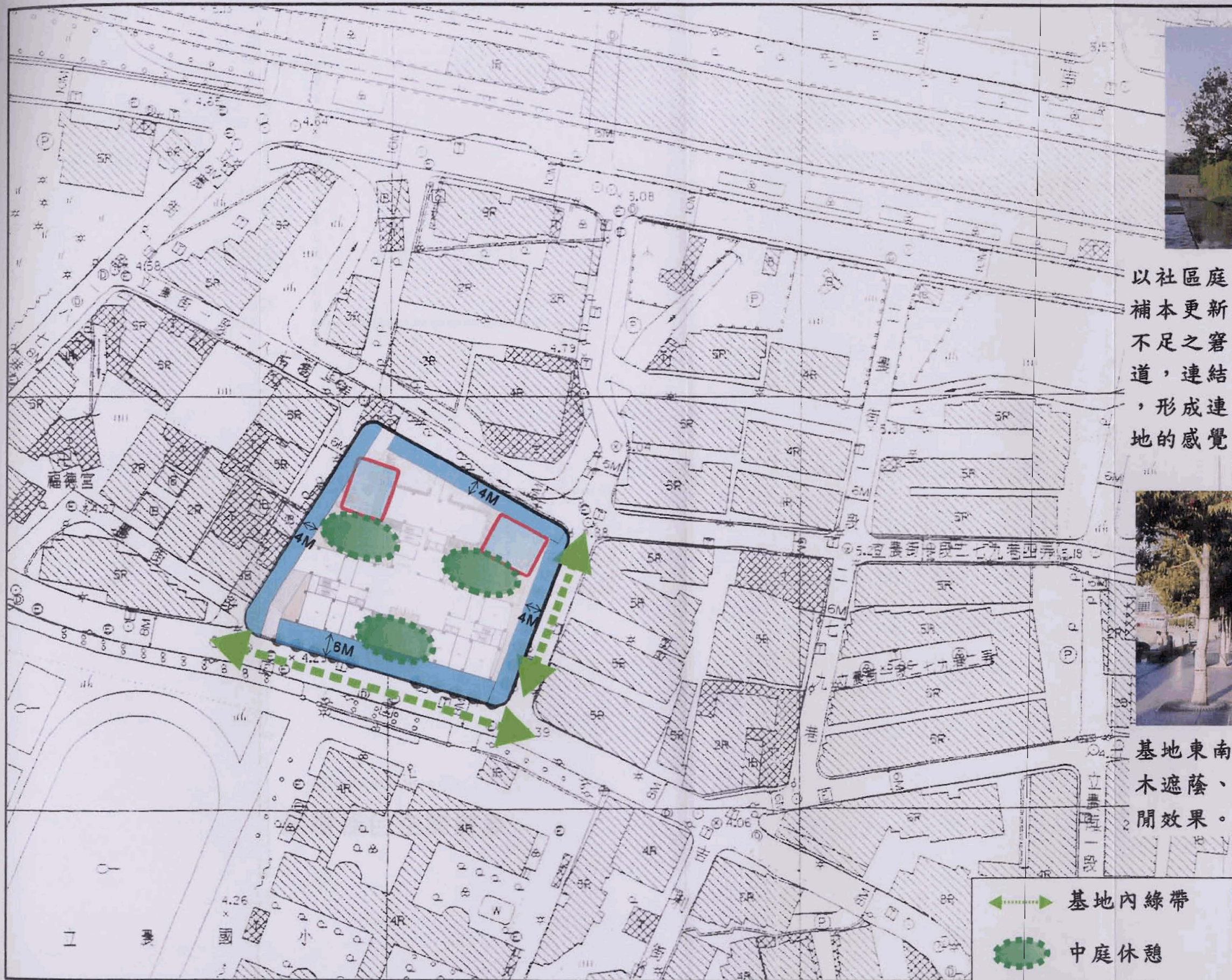
【圖6】交通系統示意圖



【圖7】公私有土地分佈圖



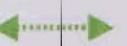
【圖8】開放空間示意圖



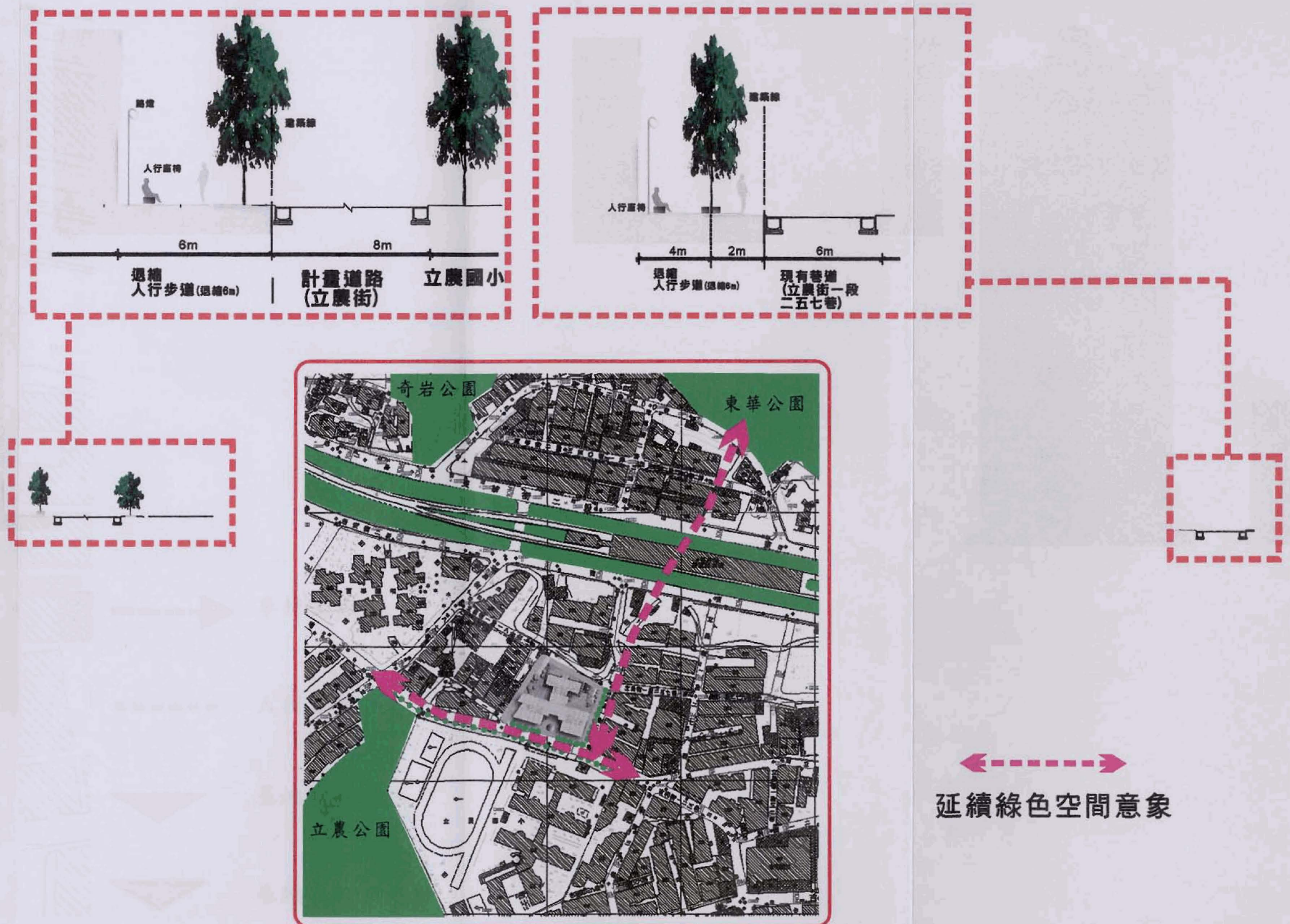
以社區庭園創造新的開放空間，彌補本更新地區及周邊地區開放空間不足之窘境，並以連續性的人行步道，連結基地內的水與綠休憩廣場，形成連貫的綠帶，可帶來大量綠地的感覺。



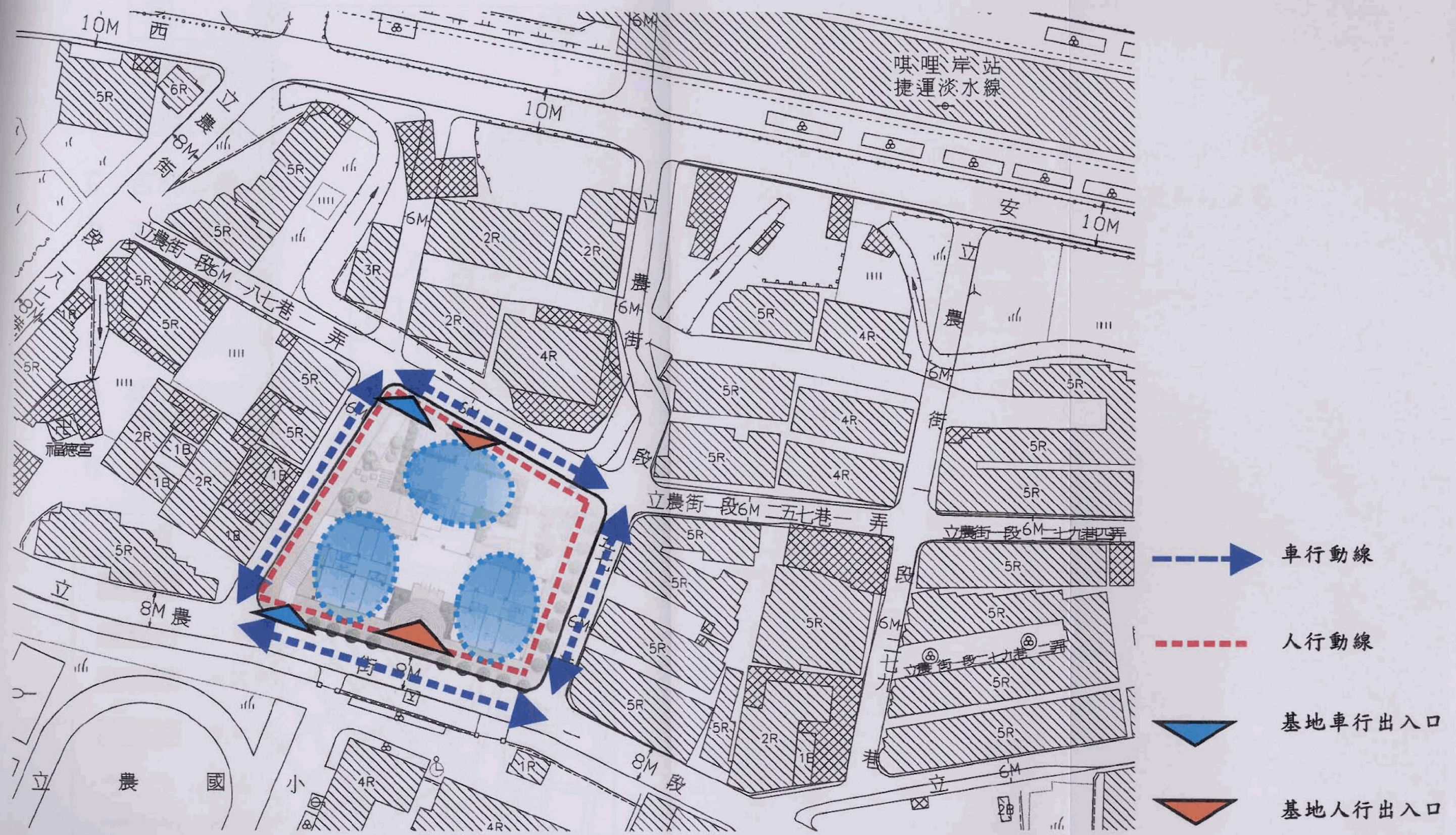
基地東南側六米社區步道，搭配喬木遮蔭、灌木色彩變化營造步道悠閒效果。

- | | | | |
|---|-------|---|---------|
|  | 基地內綠帶 |  | 無遮簷人行步道 |
|  | 中庭休憩 |  | 水與綠休憩廣場 |

【圖9】綠帶延伸剖面圖



【圖10】人車動線規劃圖



【圖11】 計畫範圍周邊消防救災系統圖

圖 例

- A 立農國小
- B 立農公園
- C 吉利公園
- D 石牌派出所
- E 奇岩抽水站
- F 台北榮民總醫院
- G 第三救災救護大隊
北投大隊石牌分隊
- H 八仙公園

圖 例

- 公園用地
- 學校用地
- 機關用地
- 更新單元
- 緊急聯外道路
- 輸送救援道路
- 緊急避難道路

