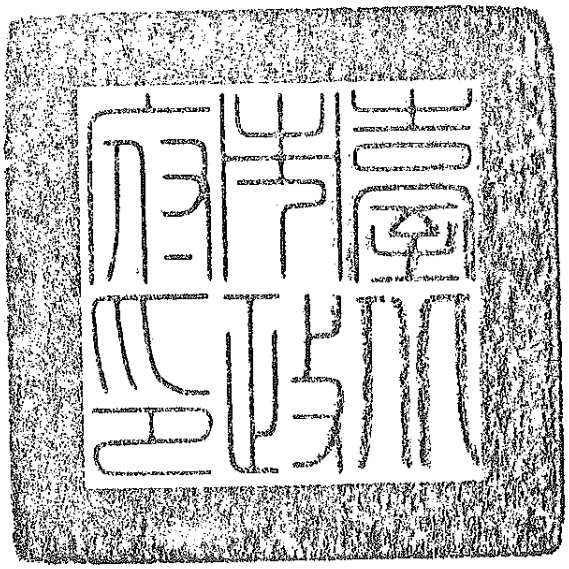
民間申請都市更新計畫

劃定臺北市北投區秀山段三小段220地號等20筆土地為更新單元



申請人：陳芳堯

辦理單位：臺北市政府

中華民國100年4月

目　　錄

壹、計畫範圍.....2
貳、發展現況.....2
一、都市計畫情形.....2
二、土地及建築物使用現況.....2
三、土地及建築物權屬.....3
四、居民意願.....4
五、更新課題.....5
參、計畫目標、策略與願景.....5
一、計畫目標及策略.....5
二、實質再發展.....6
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....7
伍、其他.....8
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....9

圖 目 錄

圖 1　更新單元範圍圖 10
圖 2　更新單元範圍內溝渠及受保護老樹現況照片圖 11
圖 3　更新單元範圍地籍圖 12
圖 4　規劃構想圖 13
圖 5　建築物套繪圖 14

表 目 錄

表 1　更新單元內土地與合法建築物權屬統計表 4
表 2　更新單元土地及合法建築物所有權人意願統計表 4

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市北投區秀山段三小段220地號等20筆土地為更新單元

申請人：陳芳堯

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於北投區樹林路以西、稻香路150巷以北、8公尺計畫道路以南、稻香路以東所圍街廓東北側（含北側、東側計畫道路及南側部分道路）。

一、計畫範圍：220、223、224、241、242、243（部分）、244（部分）、310、311、313、319、322、323、325、326、327、328、329、330、331地號等20筆。

二、計畫面積：6,320.78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8條、第11條及臺北市都市更新自治條例第12、15條。

壹、 計畫範圍

本更新單元位於北投區樹林路以西、稻香路 150 巷以北、稻香路以東及北側未開闢計畫道路以南所圍街廓東北側（含北側、東側計畫道路及南側部分計畫道路）。計畫範圍包括秀山段三小段 220 地號等 20 筆土地，更新單元面積為 6,320.78 m^2，第二種住宅區面積為 4,392 m^2，道路用地面積為 1,928.78 m^2。

本案更新單元非完整街廓，南側鄰地（同小段 332 地號等 1 筆土地）範圍內有二棟建物（同小段 30002 等 30 筆建號），為民國 69 年興建之鋼筋混凝土建物。申請人於民國 98 年 6 月 15 日辦理鄰地協調說明會，及本市都市更新處於民國 99 年 2 月 26 日辦理鄰地協調說明會，會後均無人表明參與更新意願，故未納入本案範圍內。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元係屬民國 81 年 5 月 8 日府工二字第 81024172 號公告「修訂北投區桃源國中以東中央北路以北地區細部計畫（第二次通盤檢討）及擬訂保護區變更為住宅區（住 10）細部計畫案」範圍，更新單元土地使用分區為第二種住宅區及道路用地，第二種住宅區之建蔽率為 35%，容積率為 120%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新單元內目前已建築部分均為住宅使用，其餘尚未開發利用。鄰接建築基地北側及東側計畫道路，目前尚未開闢。本更新單元範圍內東北側有溝渠穿越，北側未開闢計畫道路範圍內有受保護老樹，其相關說明如後：

1.溝渠使用

本更新單元範圍內同小段 241、319、328 地號等 3 筆

土地，現況為溝渠使用（詳圖 2）。

2.受保護老樹

更新單元範圍北側未開闢計畫道路邊界有一受保護老樹(座落秀山段三小段 325 地號;編號 1051 樟樹)(詳圖 2)。

（二）建築物使用現況

本更新單元內建物共 21 棟，其中一棟為石棉瓦工寮，其餘均為屋齡逾 30 年之 1 至 2 層樓磚造及鐵皮造建築物；除石棉瓦工寮現況未使用外，其餘建築均為住宅使用。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

本更新單元範圍內共有北投區秀山段三小段 220 地號等 20 筆土地，其中同小段 310 地號土地權屬為公私共有，公有土地部分為中華民國所有，管理機關為財政部國有財產局（持分比例 1/3，面積為 44.33 m^2）。依國產局民國 98 年 12 月 14 日台財產北改字第 09850032100 號函表示「目前國有持分土地尚無使用計畫，本案倘依都市計畫委員會審議通過，並經公告劃定為更新單元，將依「都市更新事業範圍國有土地處理原則」等相關規定辦理」。另同小段 241、319、328 地號 3 筆土地為無所有權土地，面積 192 m^2，現況為溝渠使用，經本市工務局水利工程處民國 99 年 6 月 29 日北市工水下字第 09962931400 號函復略以：「...應保留供公共使用...未來建築開發需辦理既有水路整治或改道...應將排水改道設計併建照申請案，送本市建築管理處審查...」。本更新單元範圍公有土地面積共計 236.33 m^2，佔 3.74%，私有土地面積為 6,084.45 m^2，佔 96.26%（請參見表 1）。

（二）建物權屬

本更新單元範圍內之建築物均屬舊有違章建築物且皆為私有，總樓地板面積依測量結果約為 1,687.78 m^2。

表 1　更新單元內土地與合法建築物權屬統計表

權屬		面積(m^2)	比例(%)
土地	公有 (含無所有權土地)	236.33 (國有土地面積：44.33 無所有權面積：192)	3.74
	私有	6,084.45	96.26
	合計	6,320.78	100.00
合法建物	公有	0.00	0.00
	私有	0.00	0.00
	合計	0.00	0.00

註：無所有權土地為同小段 241、319、328 地號等 3 筆土地，現況為溝渠。

四、居民意願

目前有意願參與之私有土地所有權人共 17 位，同意比例為 70.83%，面積比例 56.33%（請參見表 2）。

本更新單元業於民國 99 年 8 月 20 日召開更新單元範圍說明會。

表 2　更新單元私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建物	
	人數(人)	面積(m^2)	人數(人)	面積(m^2)
總和	24	6,320.78	0	0.00
目前有意願數	17	3,560.42	0	0
目前有意願比例(%)	70.83%	56.33%	0.00%	0.00%

註 1：統計日期截至 99 年 8 月 25 日。

註 2：更新單元內建築物均屬舊有違章建築物。

五、更新課題

（一）建築物老舊，影響居民生活安全及都市景觀

本更新單元內多為磚造及鐵皮造之建物，屋齡大部分均逾 30 年，屋況老舊影響都市景觀，結構不耐震，安全堪慮。

（二）巷道狹小，影響交通與防救災動線

更新單元北側 8 公尺計畫道路及東側 8 公尺樹林路目前尚未開闢，貫穿基地之既有巷道石仙路僅 3.16 公尺，且汽機車長期停車佔用，影響行車安全及防救災動線。

（三）缺乏完善開放空間

更新單元現有建物密集，四周道路無人行步道亦無完善之公共開放空間，環境品質不佳。

（四）更新單元內現有溝渠影響環境品質

更新範圍內東北側目前有溝渠貫穿（座落秀山段三小段 241、319、328 地號），經實地調查，溝渠現況雜亂不堪，影響整體地區衛生條件（詳圖 2）。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

（一）計畫目標

1.透過都市更新，促進土地有效再利用。

2.提升環境品質、改善都市景觀。

3.加強防救災功能。

（二）策略

1.透過都市更新機制，改善基地建物狀況，促進土地再開發

利用。

2.配合周邊環境，基地集中留設空地並植栽綠美化，以塑造良好都市景觀。

3.導入「綠建築」指標於建築設計內，並以「節能」、「基地綠化量」、「健康」、「水資源」、「污水與垃圾改善」等五項指標為設計原則，規劃人與自然環境永續共生之建築。

4.協助開闢計畫道路並留設充足之人車通行空間，強化防救災功能。

二、實質再發展

（一）發展定位

本更新單元周邊地區以住宅使用為主，考量都市紋理及周邊環境現況，本案未來以規劃優質之生態住宅社區為主，並塑造舒適及富休憩機能之開放空間，提供親切易近的鄰里空間並提升地區都市景觀。

（二） 整體規劃構想

1.考量更新單元屬山坡地形，未來建築物將順應地形地勢規劃，並朝對環境友善之綠建築概念設計（綠建材使用、增加基地保水、綠色能源應用...），並考量建築物通風、採光以及街道空間之舒適性。

2.集中留設之空地及基地內開放空間將順應地形及周邊環境予以綠化，並以生態工法設計施作，以增進與週遭環境之和諧。

3.規劃充足之停車空間，以改善地區路邊停車之情況。

4.依文化局北市文化四字第 09931177700 號函復略以：「...依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定...該基地內樹木倘達受保護認定標準者，併應提送保護計畫或移植與復育計畫等至主管機關

審查同意後始得施作...」。故本案將依「臺北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元(重建區段)作業須知」規定於更新事業計畫核准前，提送更新範圍內樹籍資料及受保護樹木之保護計畫等相關資料送文化局審查，並納入本案植栽計畫一併檢討。

5.更新單元內老樹以現地保留為原則,配合現有老樹區位整體留設開放空間並調整都市計畫道路之辦理方式為原則。

6.更新單元位於山坡地形地區,未來應由建築師及相關專業技師依規定調查評估，確保無礙相關山坡地保育規定，及檢討必要之水土保持與防災設施，並簽證負責辦理。

7.更新單元內現有溝渠未來將採改道方式處理,並依水利工程處民國 99 年 6 月 29 日北市工水下字第 09962931400 號函以及相關規定辦理。

8.協助開闢單元內北側及東側未開闢計畫道路。

（三）人行及開放空間構想

1.考量整體環境需求，於基地四周沿計畫道路各留設 2 公尺以上人行步道，建築物牆面線亦做退縮設計。沿道路側種植樹木，提供綠意盎然之遮蔭空間，隨季節變化亦可豐富都市景觀。

2.基地西北側及東北側留設集中空地，與人行步道連結形成完整開放空間系統。未來建築物與鄰地建築間隔以植栽綠化,除提升視野景觀並增加附近居民人行交通之舒適性及安全性。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

一、更新單元劃定基準

本更新單元劃定基準符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 2 款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」規定。

二、更新單元環境評估標準

本更新單元環境評估標準符合「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 條規定採「二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全」、「七、為避免重大災害之發生」，其符合之指標如下：

（一）指標（三）「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分一 以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造」：更新單元內共有 20 棟舊違章建築物，均為使用年期三十年以上之鋼筋混凝土造建築物，符合指標規定。

（二）指標（九）「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日臺內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上」：更新單元內 20 棟建築物，均未符合建築物耐震標準，符合指標規定。

（三）指標（十二）「更新單元內平均居住樓地板面積低於本市居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者」；更新單元內 20 棟建築物，每戶居住樓地板面積戶數超過 1/2 低於本市每戶居住樓地板面積平均水準，符合指標規定。

三、前項指標業經臺北市政府都市發展局 99 年 7 月 16 日北市都新字第 09930947100 號函審查符合規定在案。

伍、其他

一、本案應依「臺北市樹木保護自治條例」相關規定辦理，並於事業計畫核准前函送文化局審查。

二、本案涉及溝渠部分將依本府工務局水利工程處民國 99 年 6 月

29 日北市工水下字第 09962931400 號函相關規定辦理。

三、本案應依「臺北市土地使用分區管制規則」相關規定辦理。

四、本更新計畫書未規定事項悉依都市計畫說明書及相關規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形

一、本案業經本市都市計畫委員會 100 年 3 月 24 日第 622 次委員會議審議決議：

（一）本案更新單元劃定範圍照案通過。

（二）案內老樹以現地保留為原則，計畫書第 13 頁規劃構想圖，建議配合現有老樹的區位整體留設開放空間並調整都市計畫道路。

二、本案業依前項都市計畫委員會決議修正計畫書完竣。

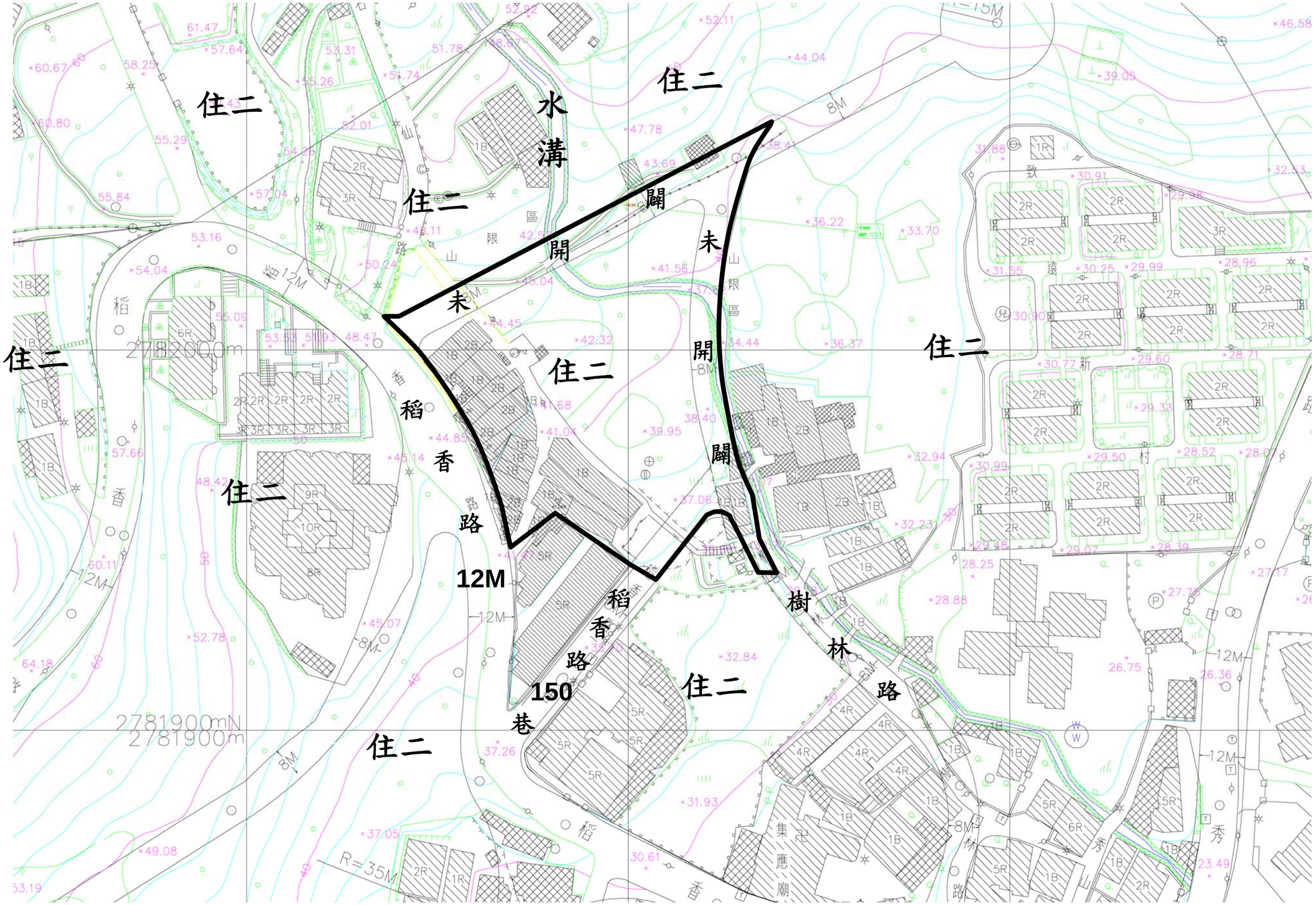
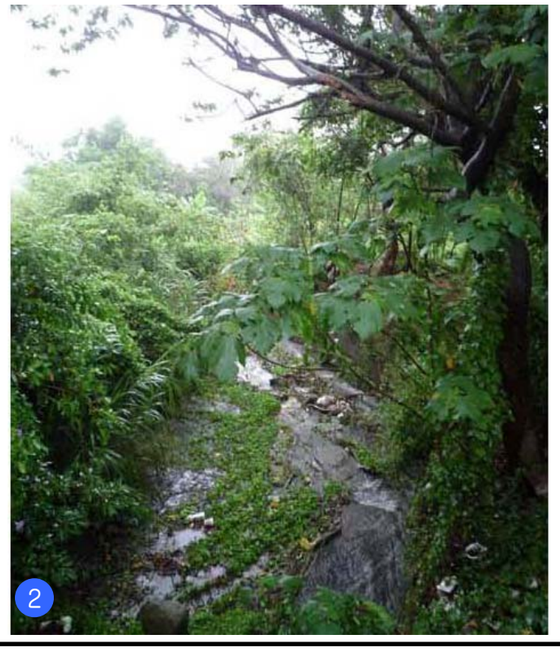
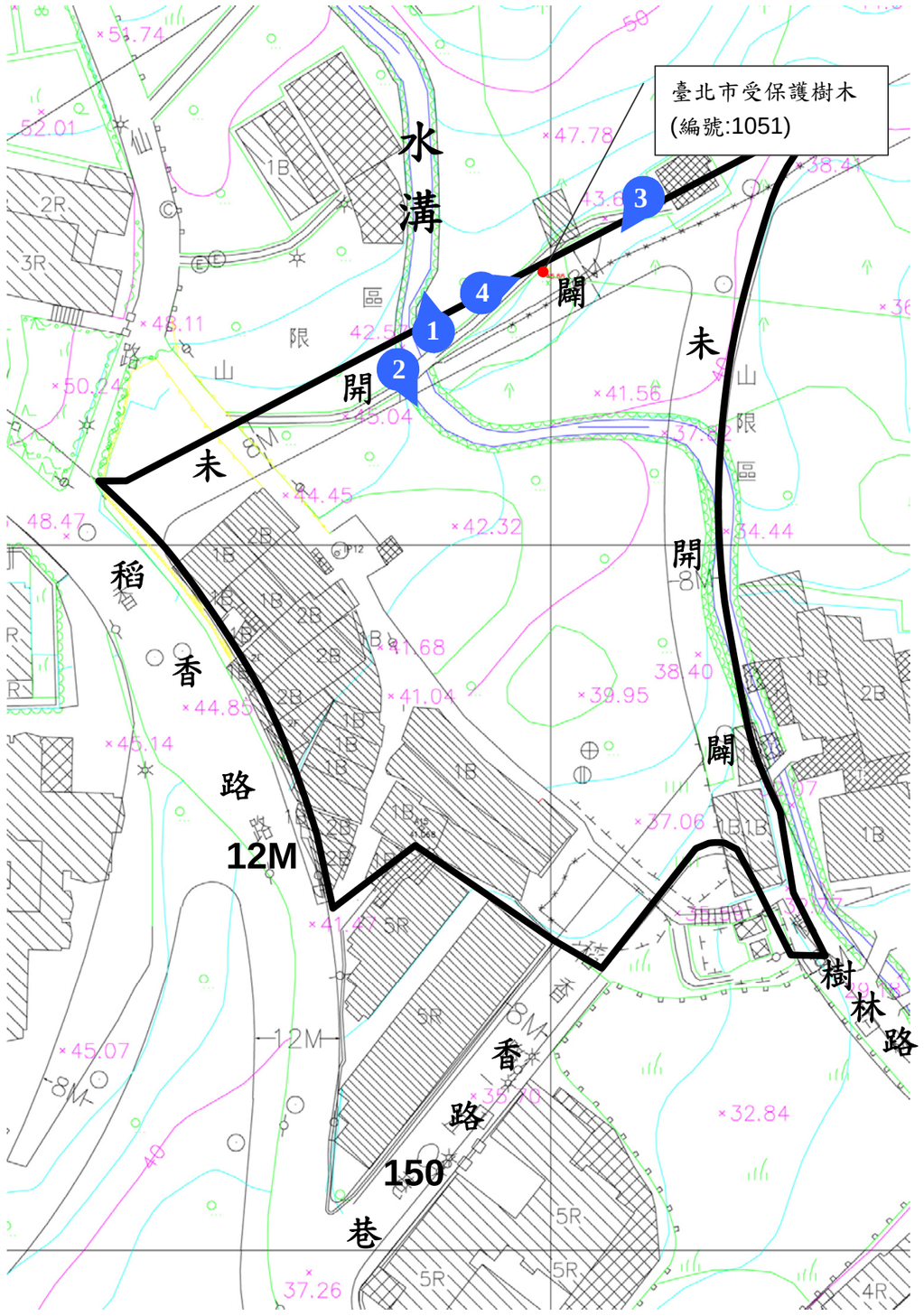


圖 1　更新單元範圍圖

：更新單元　比例尺：1/1000





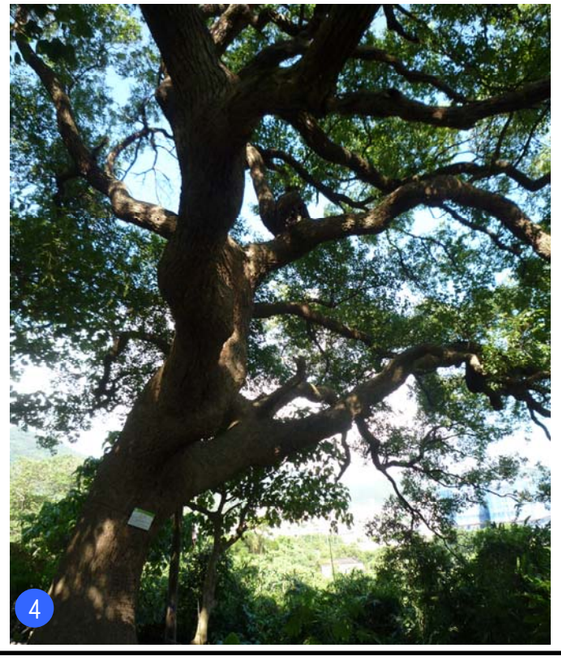


圖 2　更新單元範圍內溝渠及受保護老樹現況照片圖

●：臺北市受保護樹木　□：更新單元

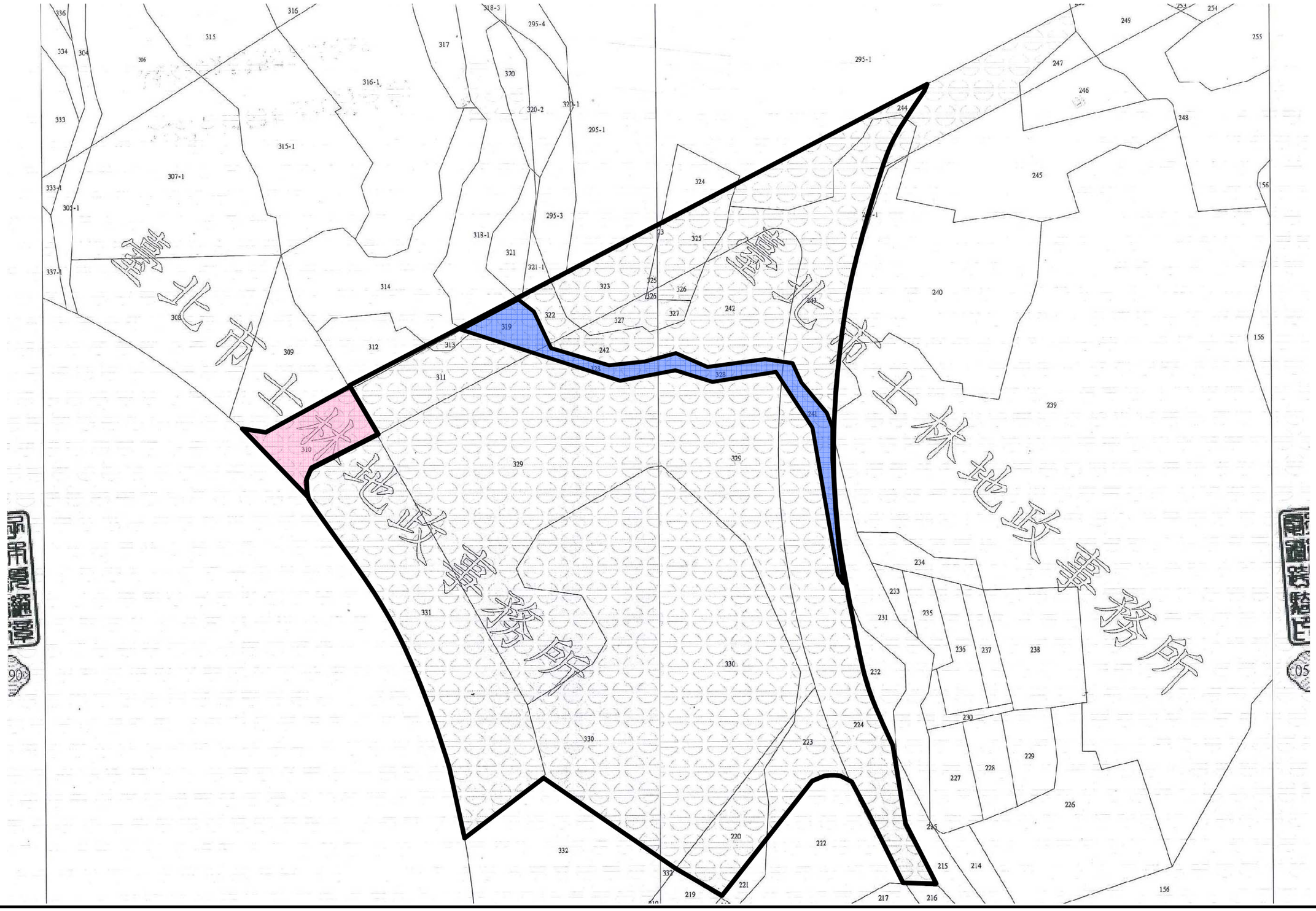


圖 3　更新單元範圍地籍圖

：公私共有(持分比例 1/3)
(管理機關：財政部國有財產局)

：無所有權土地
(現況為溝渠)

：私有土地

比例尺：1/500

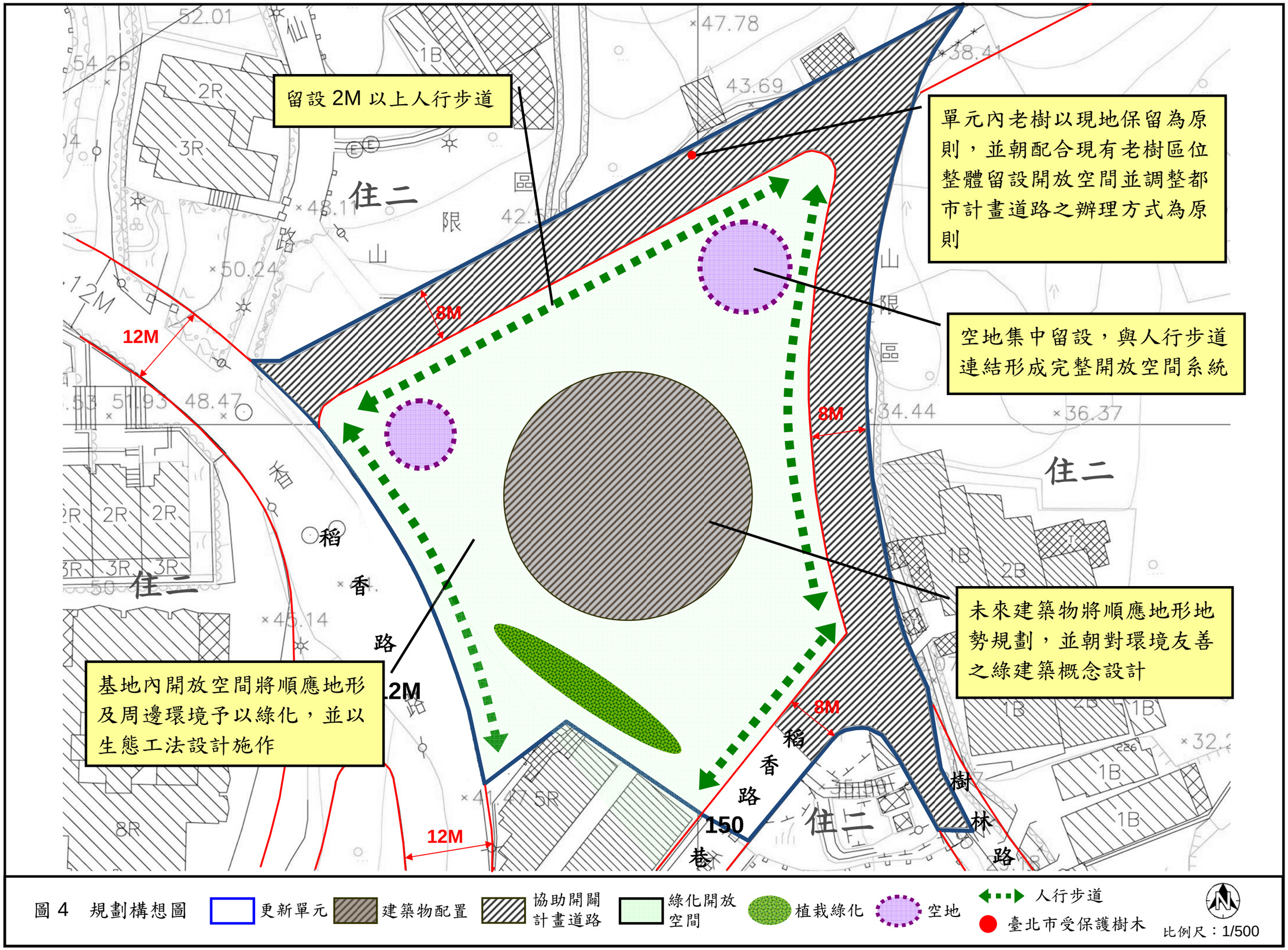

留設 2M 以上人行步道
單元內老樹以現地保留為原則，並朝配合現有老樹區位整體留設開放空間並調整都市計畫道路之辦理方式為原則
空地集中留設，與人行步道連結形成完整開放空間系統
未來建築物將順應地形地勢規劃，並朝對環境友善之綠建築概念設計
基地內開放空間將順應地形及周邊環境予以綠化，並以生態工法設計施作
住二
住二
住二
住二
稻香路
稻香路
樹林路
150巷
12M
12M
8M
8M
8M
更新單元
建築物配置
協助開闢計畫道路
綠化開放空間
植栽綠化
空地
人行步道
臺北市受保護樹木
比例尺：1/500

圖 4　規劃構想圖

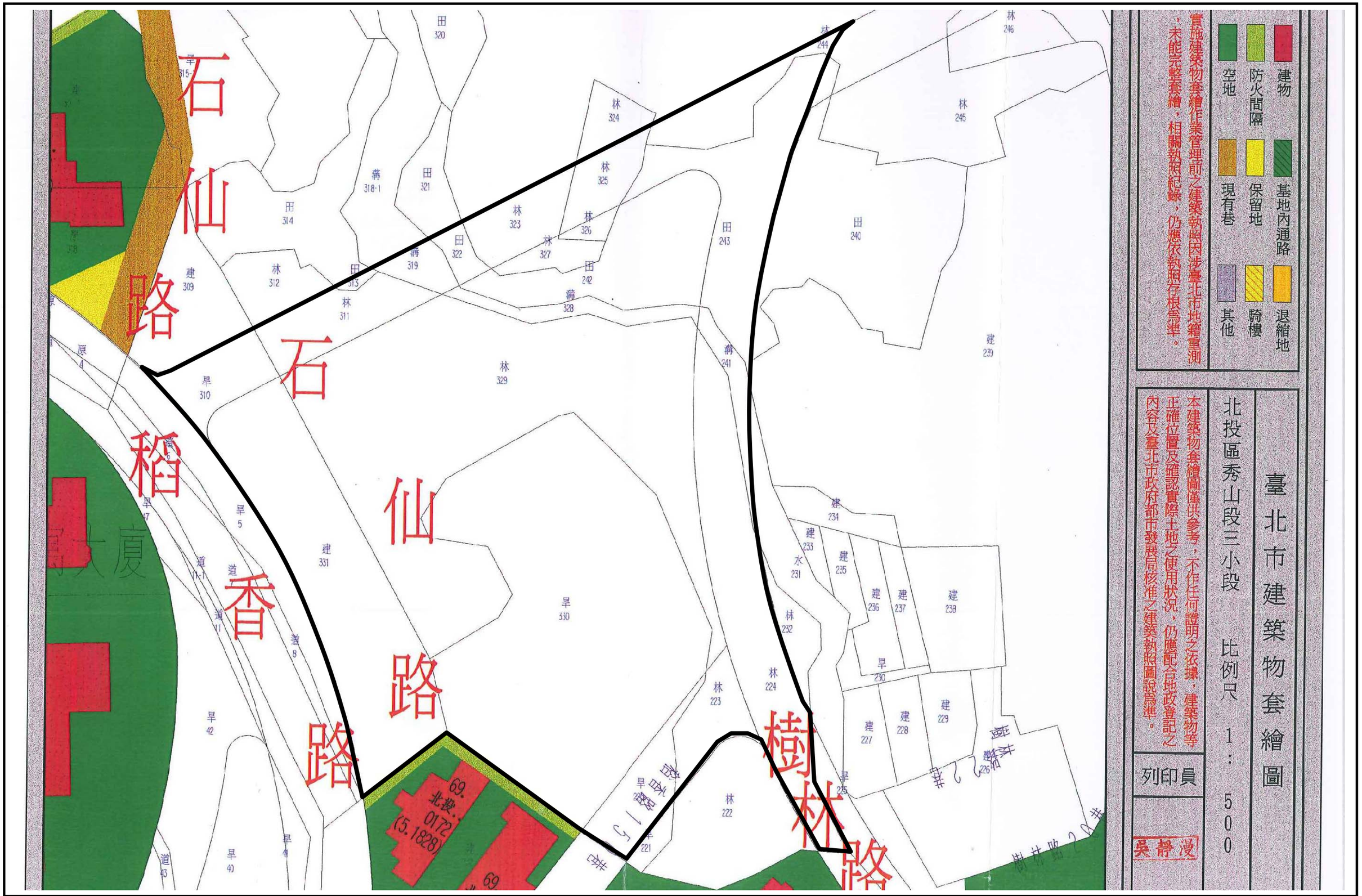


圖 5　建築物套繪圖

：更新單元　　比例尺：1/500