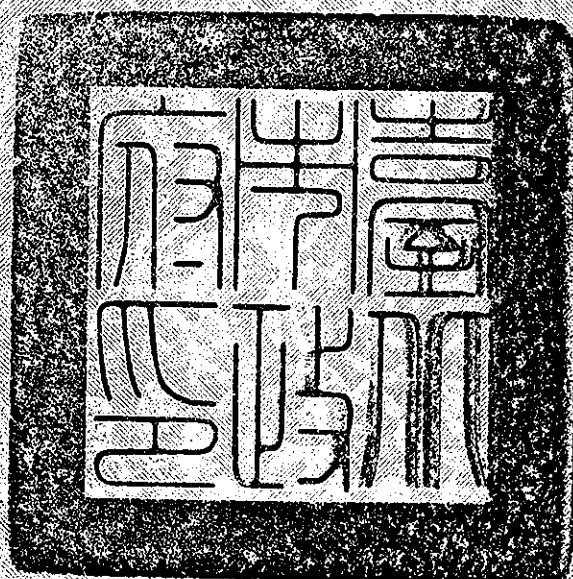


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市北投區立農段三小段 6-5 地號等
64 筆土地為更新單元



申請人：崧富建設開發股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 8 月

目錄

壹、計畫範圍.....	1
貳、發展現況.....	1
一、都市計畫情形.....	1
二、土地及建築物使用現況.....	1
三、土地及建築物權屬.....	2
四、居民意願.....	3
五、更新課題.....	3
參、計畫目標、策略與願景.....	4
一、計畫目標及策略.....	4
二、實質再發展.....	4
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	6
伍、其他.....	7
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	7

表目錄

表 1 土地面積統計表.....	2
表 2 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表..	3

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖	8
圖 2 更新單元範圍地籍圖	9
圖 3 規劃構想圖	10
圖 4 建築物套繪圖	11
圖 5 重大建設距離標示圖	12

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市北投區立農段三小段 6-5 地號等 64 筆土地為更新單元

申請人：崧富建設開發股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺北市北投區吉利街 280 巷 33 弄以東、吉利街 280 巷 27 弄以南、致遠二路 95 巷 34 弄以西、致遠二路 95 巷以北所圍完整街廓。

一、計畫範圍：臺北市北投區立農段三小段 6-5、41、42、43、44、45、45-1、46、47、48-2、50、51、52、53、54、54-1、55、56、57、57-1、58、59、60、61、61-1、62-1、62、62-2、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、73-1、74、75、76、77、78、79、80、81、82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、93、94、94-1、94-4、94-5 地號等 64 筆土地。

二、計畫面積：4,856 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 條以及臺北市都市更新自治條例第 12 條、第 15 條。

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市北投區吉利街 280 巷 33 弄以東、吉利街 280 巷 27 弄以南、致遠二路 95 巷 34 弄以西、致遠二路 95 巷以北所圍完整街廓。

計畫範圍包含臺北市北投區立農段三小段 6-5 地號等 64 筆土地。面積共計 4,856 平方公尺（詳圖 1、圖 2）。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本都市更新單元位於民國 97 年 3 月 4 日府都規字第 09730017400 號公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案範圍內；更新單元土地使用分區屬第三種住宅區、容積率 225%、建蔽率 45%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內現況皆為住宅使用。

(二) 建物使用現況

更新單元內計有 21 棟建築物，屋齡均已超過 30 年。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊土地及建築物多為住宅使用，且鄰近石牌公園與北投區運動中心，生活機能便利，屬單純住宅地區。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

更新單元內計有臺北市北投區立農段三小段6-5地號等64筆土地，面積為4,856平方公尺。其中公有土地217.43平方公尺，約佔4.48%，私有土地4,638.57平方公尺，約佔95.52%。

本更新單元共有九筆國有土地，同小段54-1、60（持分）、61-1（持分）、62-1、62-2、94（持分）、94-1、94-4、94-5地號，持分面積合計146.6786 m²，管理機關財政部國有財產局，99年11月4日函復略以：「…目前尚無其他使用計畫…」；另同小段44（持分）、45-1（持分）、57-1、73-1地號等4筆市有土地，持分面積合計70.75 m²，管理機關臺北市政府財政局99年10月28日函復略以：「…目前尚無其他使用計畫或開發計畫，如經劃定為更新單元，本局將依都市更新條例相關規定參與更新」。

表1 土地面積統計表

權屬		騰本面積	
		(m ²)	比例(%)
土地	公有土地	217.43	4.48
	私有土地	4638.57	95.52
	合計	4,856.00	100

(二)建築物權屬

更新單元內登記之建築物產權面積共計11,306.40平方公尺，產權全為私有。

四、居民意願

本案業於 99 年 10 月 3 日召開更新單元說明會，截至說明會統計結果，更新單元範圍內，已取得私有土地人數同意比例 29.6%，合法建築物人數同意比例 25.86%；私有土地面積同意比例 25.37%，合法建物面積同意比例為 26.46%。土地面積統計詳表 1，私有土地及合法建築物所有權人同意比例詳表 2。

表 2 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

項目	土地部分		建物部分	
	面積(m ²)	人數	面積(m ²)	人數
全區總合(A=a+b)	4,856.00	156	11,306.40	175
公有(a)	217.43	2	-	
私有(b=A-a)	4,638.57	154	11,306.40	175
排除總合(c)	6.83	2	15.01	1
計算總合(B=b-c)	4,631.74	152	11,291.39	174
同意數(C)	1175.25	45	2987.39	45
同意比例(%) (C/B)	25.37%	29.6%	26.46%	25.86%

*48-2 地號土地所有權人林秀英(0.2 m²)、79 地號土地所有權人李推祥(6.63 m²)限制登記及公有土地，不計入同意比例計算。

*30269 建號建物所有權人李推祥(15.01m²)限制登記，不計入同意比例計算。

五、更新課題

(一)建築物老舊待更新

更新單元內建築物多為 60 年代所興建之建築物，屋齡多超過 30 年，老舊且不符現代建築防災耐震之標準。

(二)停車空間不足

現有建物未留設法定停車位，居民停車空間不足，多為路邊停車造成停車外部化嚴重。

(三)人行空間不足

本更新單元巷內皆未設置人行道，人行空間不足並造成人車爭道現象，影響救災路線。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

1. 促進都市土地有計畫之再開發利用。
2. 營造優良、舒適及節能之居住環境。
3. 基地退縮留設人行步道，形塑良好步行空間。
4. 協助改善基地現況無地下停車空間，紓解停車問題。

(二)策略

1. 透過都市更新機制整合公、私有土地，有效提升整體開發再利用。
2. 以整體規劃設計，創造優質、舒適及節能之居住空間，並規劃留設地下停車場，增加停車位紓解停車不足問題。
3. 適當配置建築量體與棟距，提供順暢人行步道空間，並強化防救災功能。

二、實質再發展

(一)發展定位

更新單元鄰近石牌公園和北投區運動中心，且位居住宅區內，適合發展成為一高優質且寧適之住宅環境。

(二)整體規劃構想 (詳圖 3)

1. 建築物量體、立面、造型及色彩與鄰近地區調和，並搭配建築設計，塑造地區住宅空間整體意象。
2. 未來建築物設計應符合綠建築之要求，減少環境衝擊。
3. 規劃提供地下停車空間，改善停車空間不足問題
4. 本更新單元東、西、南三側計畫道路寬度均未達 8 公尺，退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，補足 8 公尺與計畫道路銜接處保持平坦且順平處理，北側退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，以利道路消防救災功能之提昇。

(三)開放空間

基地位元於石牌公園及北投區運動中心旁，屬於優質住宅區，為改善現有建築物窳陋，配合都市紋理塑造與公園行人路線，基地四周臨路部分均退縮留設適當之人行步道空間，並以景觀植栽方式與基地內法定空地一併整體綠化設計，增加公共空間綠地，充份發揮公園、綠地優質社區都市意象。

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 1 款「完整街廓」規定。

二、更新單元環境評估標準

本更新單元劃定基準符合「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」第二條之「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」、「四、建築物未能與重大建設配合」、「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」，其符合之指標如下：

1. 指標（三）「新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：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。」：更新單元內計有 21 棟鋼筋混凝土造建築物，總面積 11,306.40 平方公尺，皆已逾使用年期，符合本項指標。
2. 指標（六）「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」：更新單元距石牌公園約 40 公尺，符合本項指標。
3. 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台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」：更新單元內建築物合計 21 棟，均為民國 78 年以前興建完成，符合本項指標規定。

三、前述劃定指標業經臺北市政府都市發展局 99 年 11 月 16 日北市都新字第 09931918100 號函審查符合規定在案。

伍、其他

- 一、本更新單元之範圍若涉及道路交叉口截角則剔除於更新單元外。
- 二、本更新單元未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、本案經本市都市計畫委員會 100 年 5 月 26 日第 624 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) 圖面及文字應修正部份：

1. 本案係申請劃定更新單元，非更新地區，第 9 頁圖 2 圖面標註「都市更新地區」，文字請予修正，圖面大小與標註之比例尺不相符，併請修正。
2. 計畫書第 10 頁圖 3 圖面之「人行步道」，文字請配合圖例及計畫書第 5 頁文字，修正為「無遮簷人行道」。
3. 計畫書第 11 頁圖 4 更新單元東側及南側所標示界線有誤，圖面大小與標註之比例尺亦不相符，請予修正。
4. 計畫書第 12 頁圖 5 重大建設距離標示圖，圖面大小與重大建設之距離，與所標註之比例尺不相符，請予修正。

二、處理情形

依決議修正圖 2 至圖 5。

- 三、本案依前項都委會決議修正計畫書圖完竣。

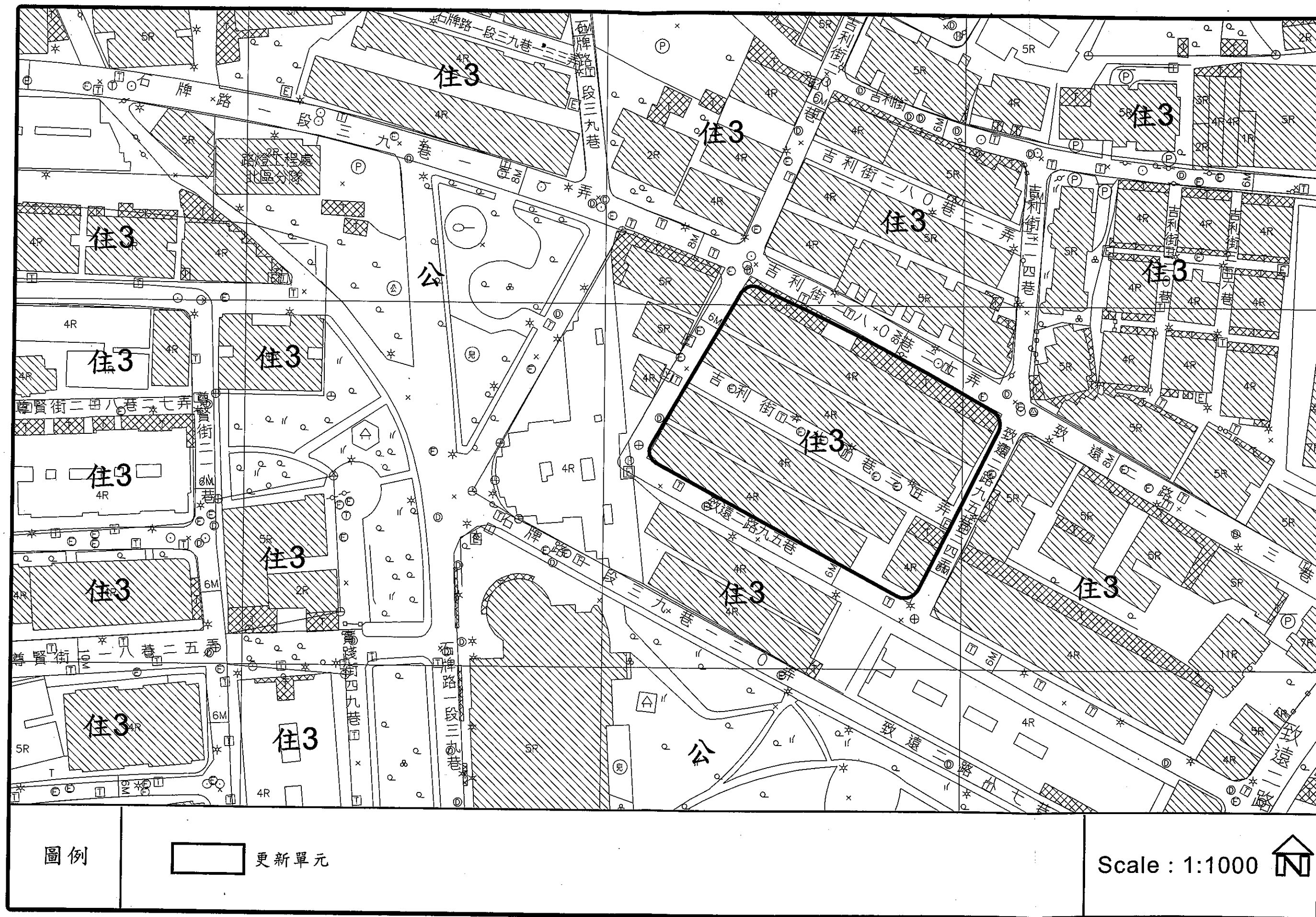


圖1 更新單元範圍圖

地籍圖謄本

土地坐落臺北市北投區立農段三小段 6-5 地號等共六十四筆詳列於地號明細表
 本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)。
 原圖比例尺：伍佰分之一

士林複字第零一三五四六號

資料管轄機關：士林地政事務所
 本謄本核發機關：松山地政事務所 主任 林健智

中華民國 九十九 年 十 月 六 日

本案依分層負責規定授權承辦人員 劉雲英 核發

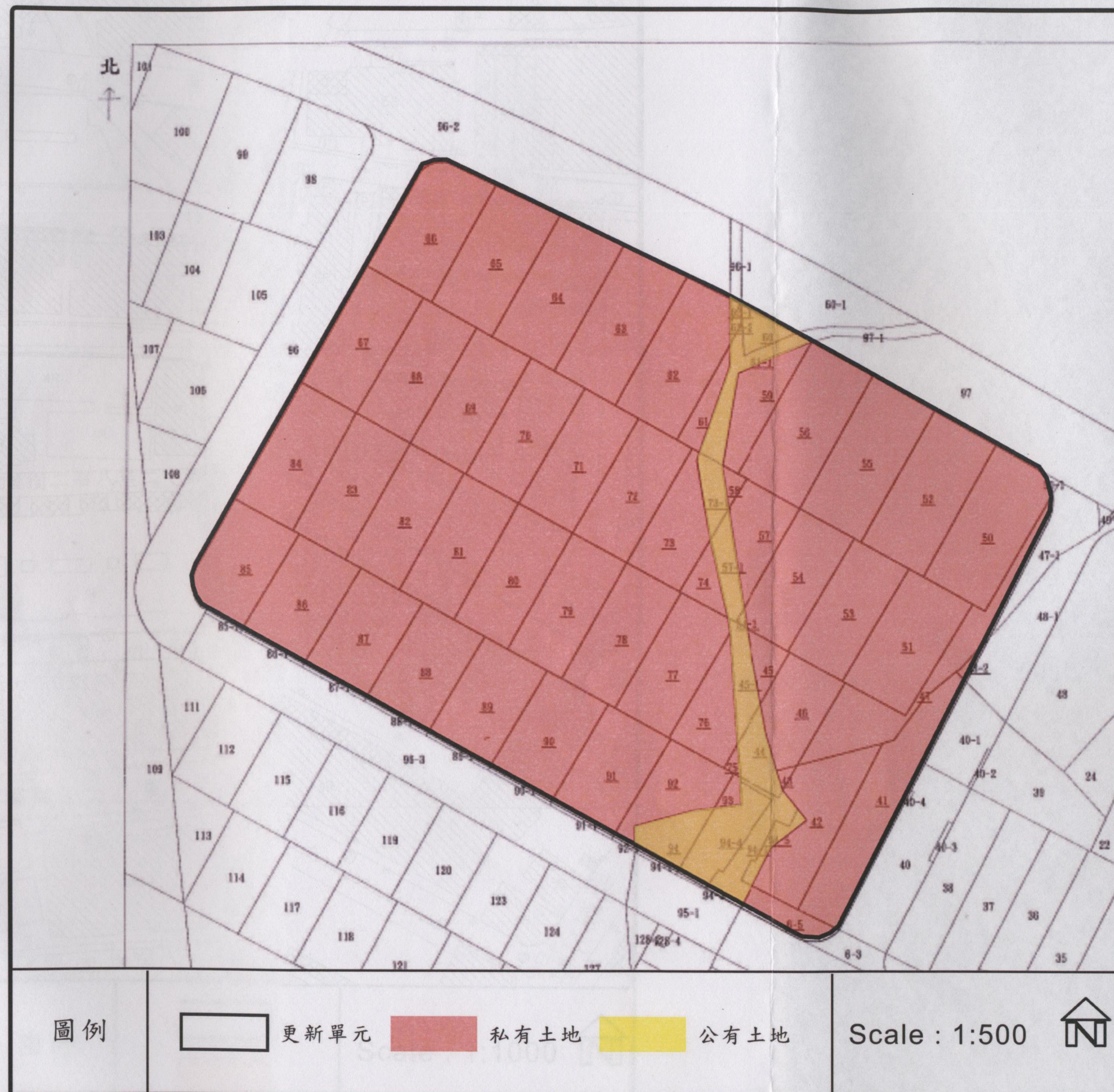
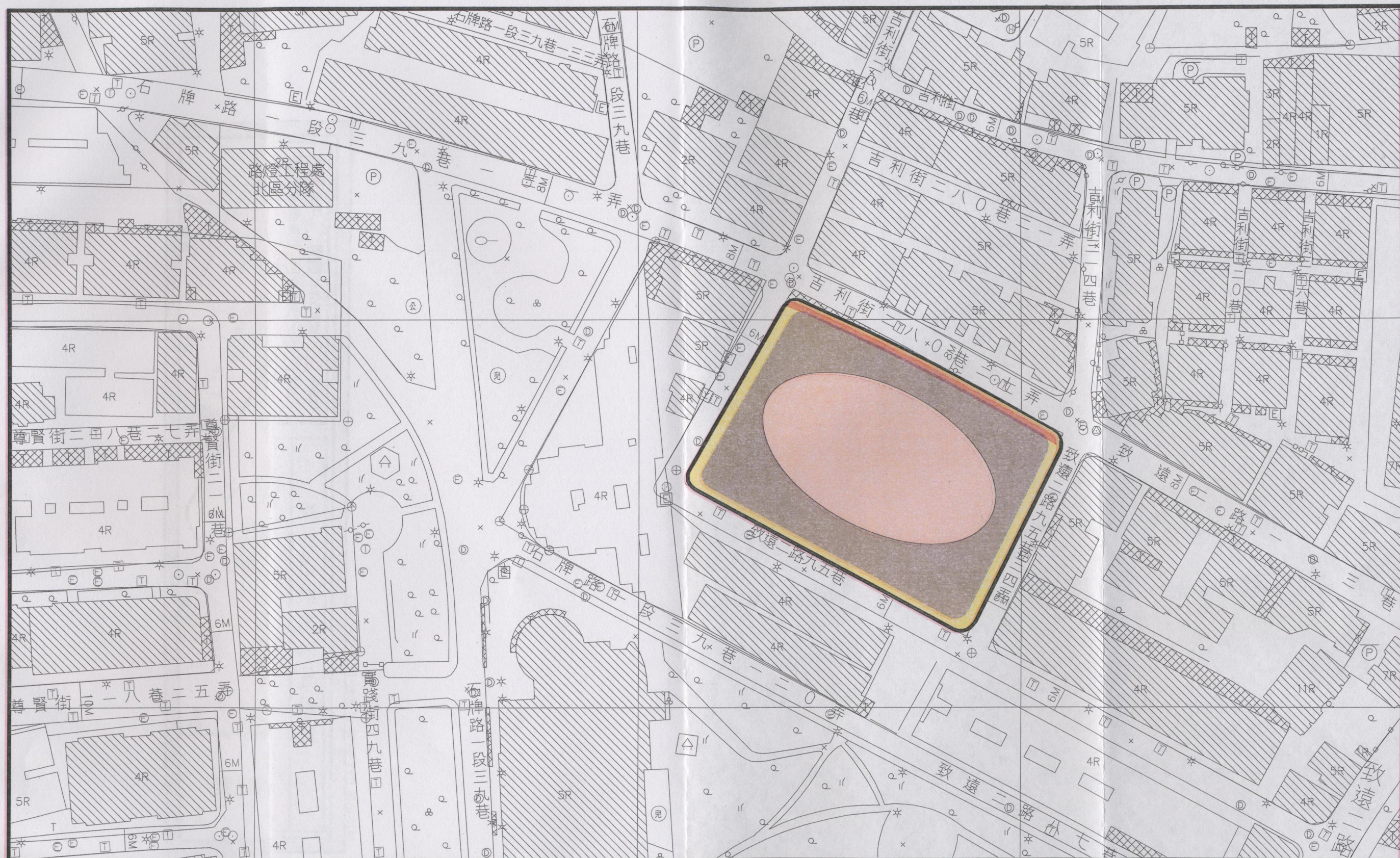
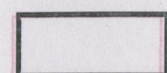


圖2 更新單元範圍地籍圖



圖例

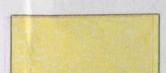


更新單元

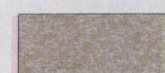


建築物位置

退縮留設2公尺以上
無遮簷人行道



退縮留設2公尺以上
無遮簷人行道(與道
路順平)



綠化

Scale : 1:1000



圖3 規畫構想圖

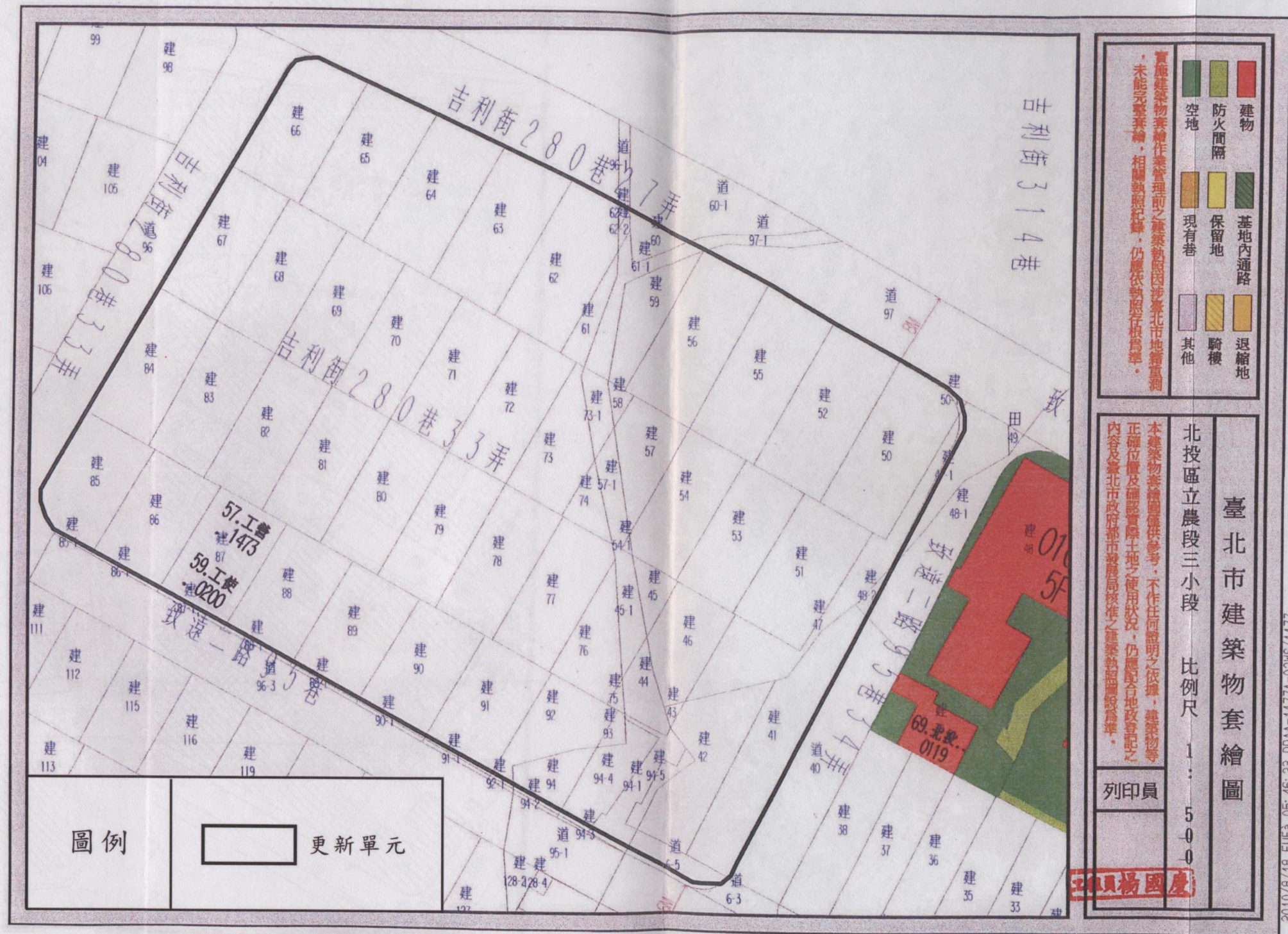


圖4 建築物套繪圖

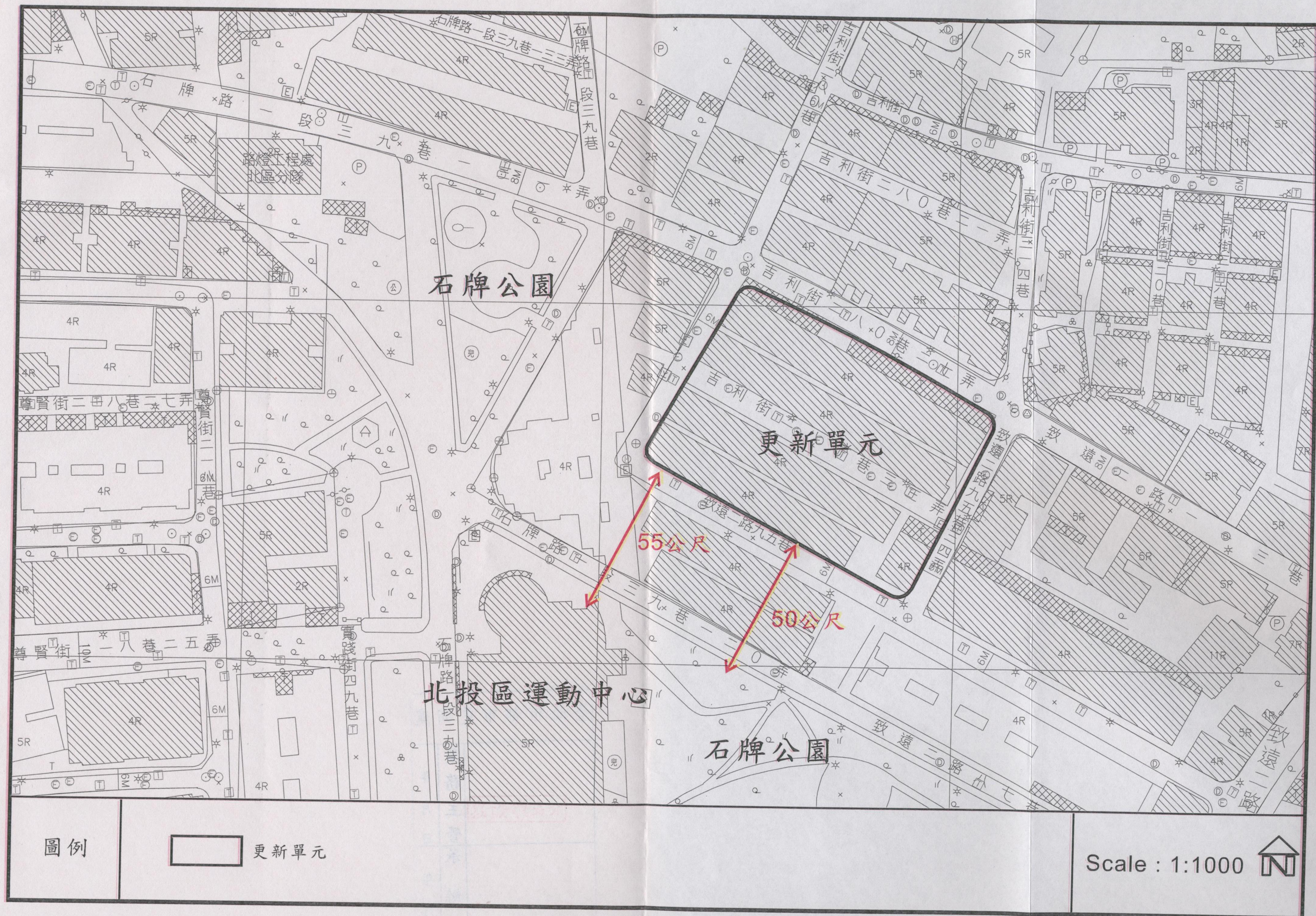


圖5 重大建設距離標示圖

臺北市都市更新處

股長鄭如惠	業務主管	年
		月
李雲婷 工程師	承辦者	日
		年
		月
		日