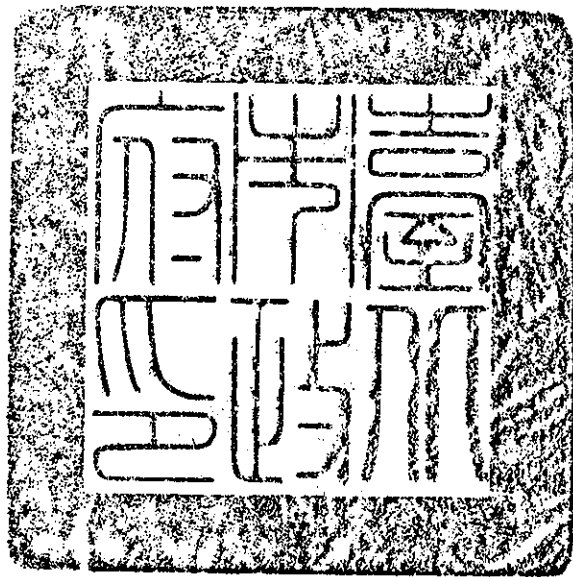


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市北投區振興段三小段 652-2
地號等 45 筆土地為更新單元



申請單位：賴美麗

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 9 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	3
五、更新課題	4
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	5
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準	6
伍、其它	7
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形	7

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖	9
圖 2 更新單元範圍地籍圖	10
圖 3 規劃構想圖	11
圖 4 建築物套繪圖	12
圖 5 更新單元距離重大建設說明圖	13

表目錄

表 1 更新單元土地權屬統計表	3
表 2 更新單元私有土地及合法建物所有權人意願統計表	4

民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市北投區振興段三小段 652-2 地號等 45
筆土地為更新單元

申請單位：賴美麗

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東陽街以
南、懷德街以西及懷德街 11 巷以北所圍之
完整街廓

一、計畫範圍：臺北市北投區振興段三小段 652-2、653、654、
655、656、656-1、656-2、656-3、657、658、
659、660、661、662、663、664、665、666、667、
668、669、670、671、672、673、674、675、676、
677、678、679、680、681、682、683、684、687、
688、689、690、691、692、693、694、695 地
號，計 45 筆土地。

二、計畫面積：5,469.00 平方公尺(含道路截角面積)。

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 15 條

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市北投區東陽街以南、懷德街以西及懷德街 11 巷以北所圍之完整街廓。更新單元內計北投區振興段三小段 652-2 地號等 45 筆土地，面積 5,469.00 平方公尺(含道路截角面積)。(詳圖 1)

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於本府 79 年 12 月 17 日府工二字第 79073000 號公告「修訂石牌附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合擬定東華街以北公館路以東附近地區(住十二)細部計畫案」範圍內，土地使用分區為第三種住宅區，其法定建蔽率與容積率分別為 45%、225%。

二、土地及建築物使用現況

本更新單元土地鄰東陽街、懷德街及懷德街 11 巷，建築物使用現況一樓為商業使用二樓以上為住宅使用，其他未鄰計畫道路之土地則為住宅使用。

更新單元範圍內合法建築物計 36 棟；其中 22 棟建築結構屬加強磚造，多為 2、3 層建築物，其餘 14 棟建築結構屬鋼筋混凝土造，多屬 4、5 層建築物。九成以上皆為已逾使用年期之建物。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元內計有臺北市北投區振興段三小段 652-2 地號等 45 筆土地，總面積 5,469.00 平方公尺。其中同小段 678、684 地號等 2 筆土地為公有土地(管理機關:國有財產局)，面積 207.00 平方公尺，占面積 3.78%(詳表 1)，財政部國有財產局臺灣北區辦事處 100 年 1 月 4 日台財產北改字第 0990036260 函復略以：「…目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元…」。其他皆為私有土地，面積 5,262 平方公尺。

表 1 更新單元土地權屬統計表

項目	權屬	面積(m ²)	比例(%)
土地	公有	207.00	3.78
	私有	5,262.00	96.22
	合計	5,469.00	100

(二)建築物權屬

本更新單元合法建築物計 36 棟，產權均為私有，總樓地板面積合計 11,428.28 平方公尺。

四、居民意願

經申請人於民國 99 年 12 月 12 日召開更新單元範圍內周知會議，截至擬具更新計畫書為止，已取得私有土地人數同意比例 20.51%，合法建物人數同意比例 21.33%(詳表 2)。

表 2 更新單元私有土地及合法建物所有權人意願統計表

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)	5,469.00 m ²	80 人	11,428.28 m ²	76 人
公有 (a)	207.00 m ²	1 人	0.00 m ²	0 人
私有 (b=A-a)	5,262.00 m ²	79 人	11,428.28 m ²	76 人
排除總和 (c)	848.25 m ²	1 人	2,378.32 m ²	1 人
計算總和 (B=b-c)	4,413.75 m ²	78 人	9,049.96 m ²	75 人
同意數 (C)	736.60 m ²	16 人	1,862.13 m ²	16 人
同意比例 (%) (C/B)	16.69%	20.51%	20.58%	21.33%

備註:依都市更新條例第 12 條規定排除 679、680、681、683、689、690、691 地號等 7 筆土地,面積計 848.25 m²及 31379、31380、31381、31382、31383、31384、31385、31386、31387、31388、31389、31390、31391、31392、31393、31394、31395 建號等 17 筆建物,面積計 2,378.32 m²,所有權人為祭祀公業財團法人石牌賴五榮宗祠所有。

五、更新課題

- (一)更新單元鄰石牌捷運站,卻無提供完善人行步道系統不符綠色運輸。
- (二)更新單元範圍內建築物老舊,生活空間及機能不佳,影響居住無法展現地區活力,破壞環境景觀。
- (三)更新單元內建築物為早期規劃,未設置停車空間,造成車輛隨意停放。
- (四)更新單元南側及西側計畫道路寬度不足,影響消防救災。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

1. 整體性考量改善現有環境問題，提升生活環境品質。
2. 規劃合適居住環境，融合居民生活。
3. 開創綠色休閒空間，活絡鄰里活動。

(二)策略

1. 考量建築量體、公共開放空間形式、綠化植栽等配置，整體規劃並導入永續生態概念。
2. 重建更新單元老舊建築物，改善居住及生活環境，提升都市機能。
3. 配合周邊人行動線留設人行徒步空間，並提升防救災機能。

二、實質再發展

(一)都市發展定位

「創造高品質居住環境」為更新單元未來發展主軸，改善居住不佳之環境狀況，強化在地特色。

(二)整體規劃構想

1. 更新單元未來建築量體、立面、造型、色彩將配合地區特色及周邊景觀規劃，並朝節能減碳概念設計。
2. 更新單元周邊，配合都市人行步道系統沿計畫道路側退

縮 2 公尺以上無遮簷人行道，其中西側及南側退縮部分與道路順平，以補足 8 公尺，以增加人行空間品質，以利車輛通行及救災需要，且退縮部分與道路順平處理。

3. 配合周邊地區環境，延續整體步道空間，改善現況步行空間不連續之問題。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

一、本更新單元符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 1 款規定「為完整之計畫街廓者」。

二、建築物及地區環境評估標準

本更新單元建築物及地區環境符合「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 1 項建築物及地區環境狀況「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」，並符合以下指標之規定。

1. 指標(三)更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：本更新單元合法建築物計 36 棟，多為 30 年以上之加強磚造與鋼筋混凝土造，符合規定。

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：本更新單元距離明德捷運站 105 公尺，符合規定。

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：本更新單元範圍內合法建築物計 36 棟，均為 78 年以前建造完成，符合規定。

三、前述指標業經臺北市都市發展局 100 年 3 月 4 日北市都新字第 09932342500 號函審查符合規定在案。

伍、其它

- 一、本更新單元範圍若涉及截角則剔除於更新單元外。
- 二、本更新計畫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、本案經提臺北市都市計畫委員會100年7月28日第626次委員會議審議決議：

基於防救災安全考量，本案計畫書第 6 頁（二）整體規劃構想第 2 點請刪除「並種植綠色植栽美化市區街景，增設街道傢俱提供人行駐足停留之休憩空間」等文字；另第肆之一點適用法令補列「第 12 條」，其餘更新單元劃定範圍照案通過。

二、處理情形：

已依上開本市都市計畫委員會決議修正整體規劃構想第 2 點文字及第肆之一點適用法令文字，詳本計畫書第 6 頁。

三、本案業依本市都市計畫委員會決議修正計畫書完竣。

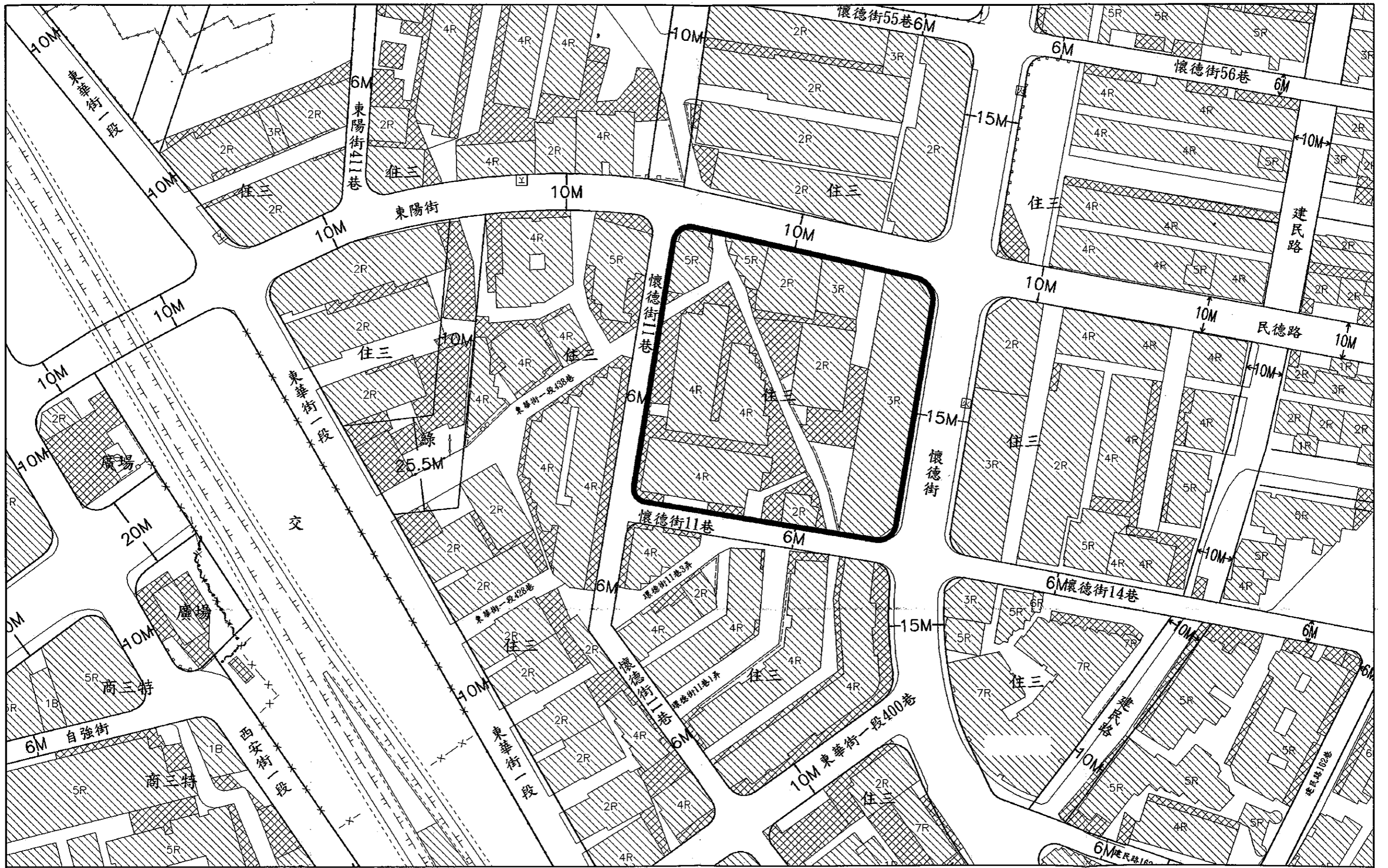
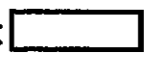



圖1更新單元範圍圖

更新單元:  比例: 1/1000 

地籍圖謄本

土地坐落臺北市北投區振興段三小段 652-2 地號等共四十五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：伍百分之一

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 十一 月 二十二

本案依分層負責規定授權承辦人員 林銘欽 核

士林複字第零一五七五九號

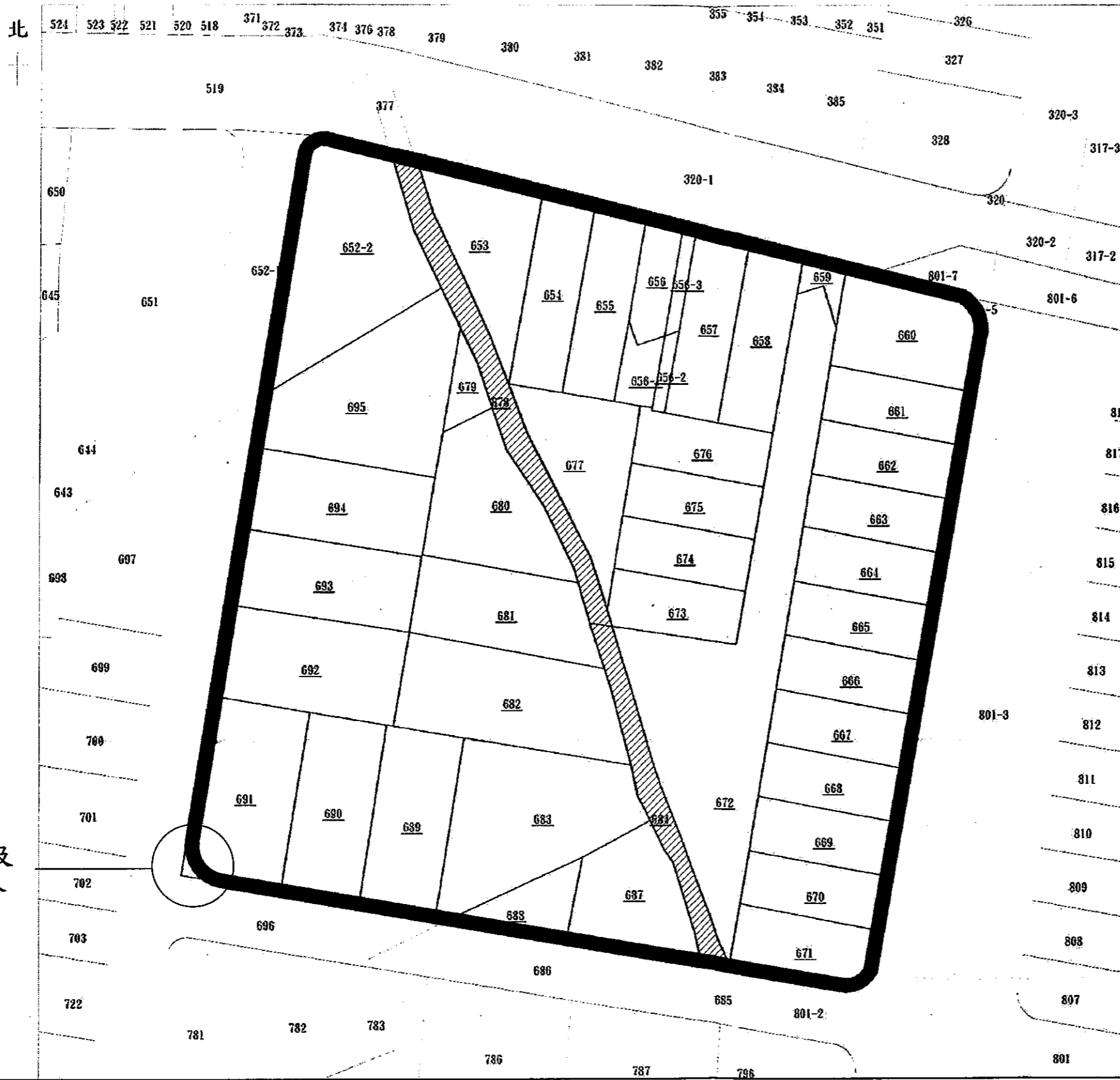


圖2更新單元範圍地籍圖

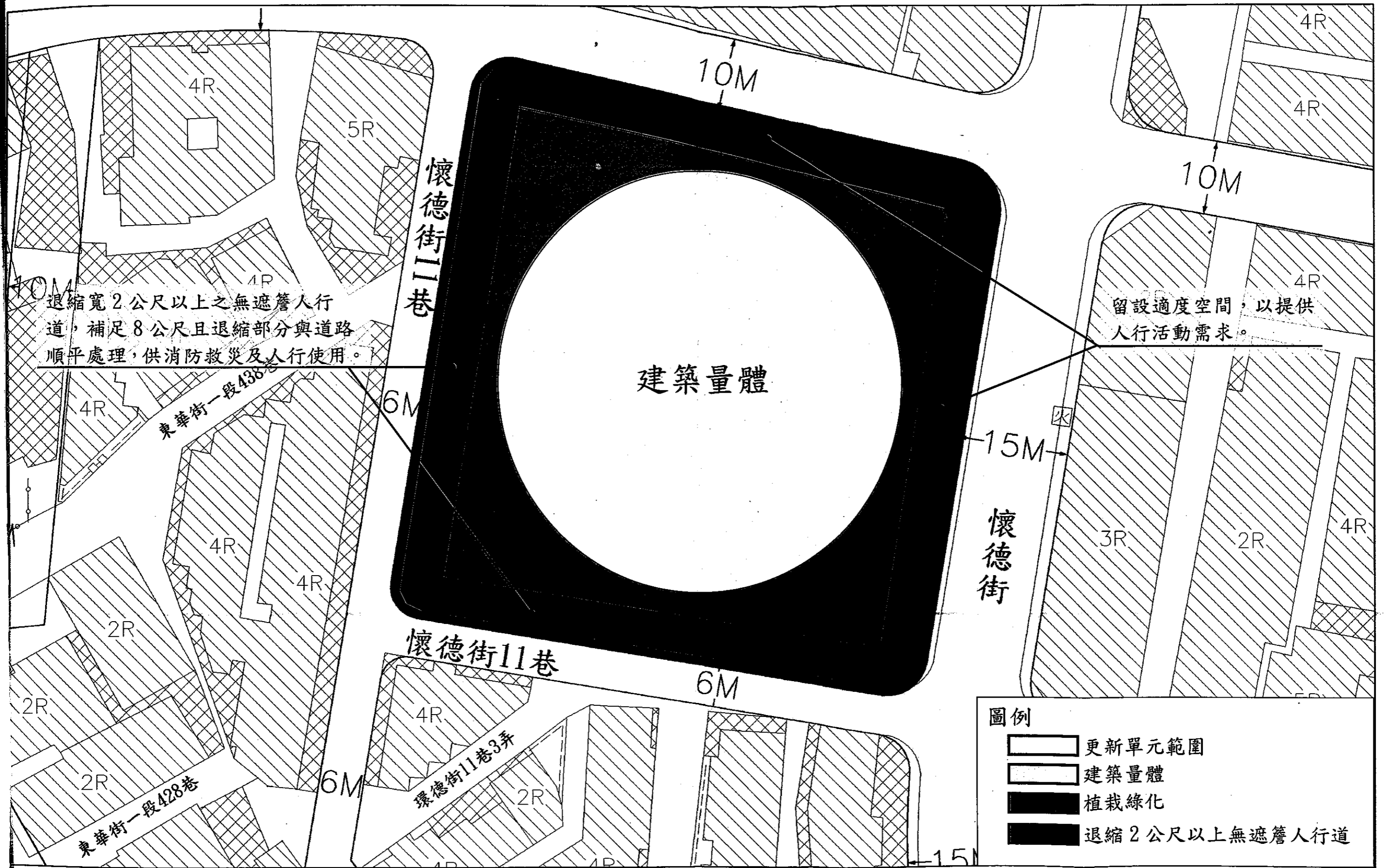
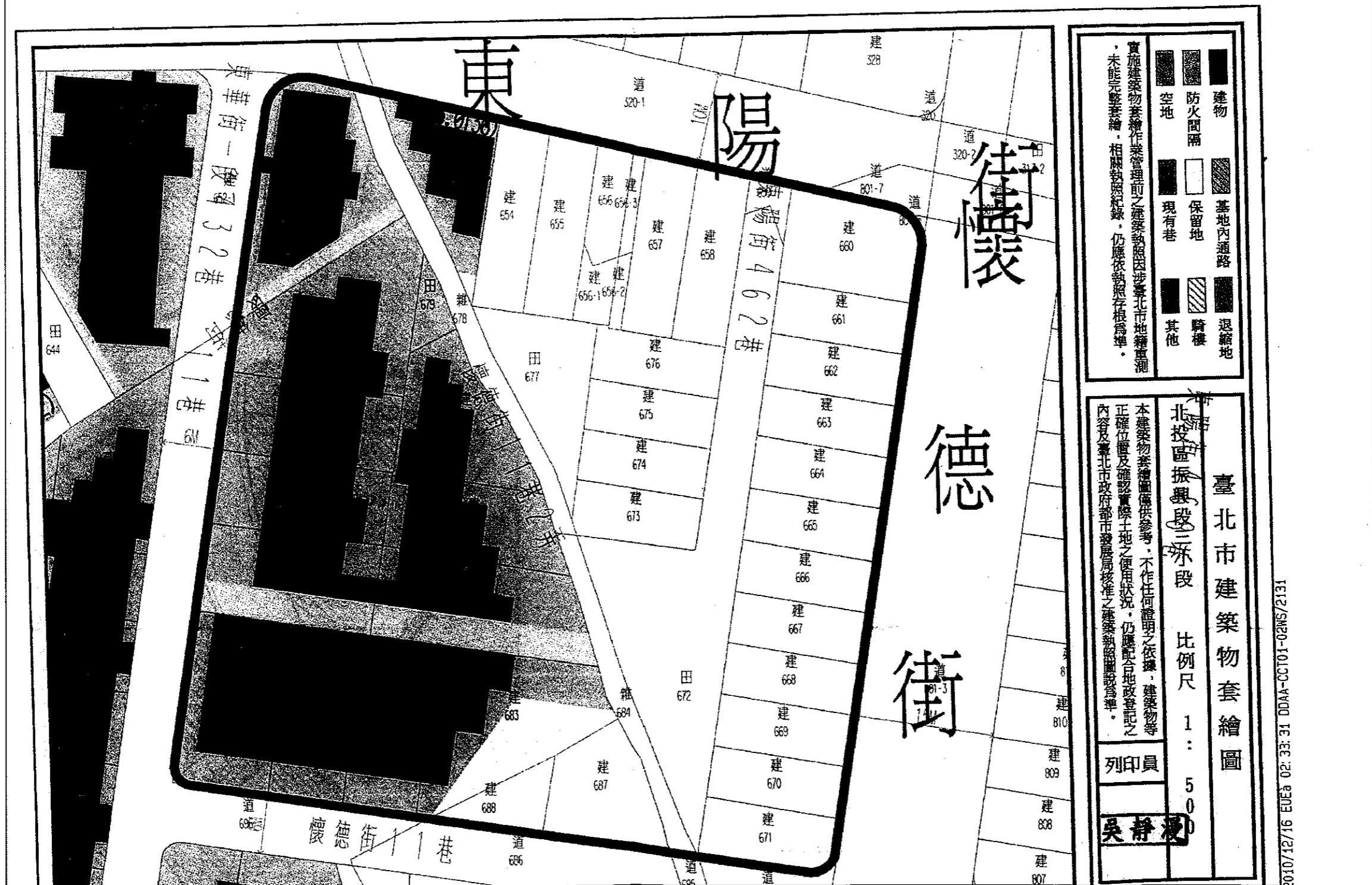


圖3規劃構想圖

比例:1/500





實施建築物套繪作業管理前之建築執照因涉臺北市地籍重測，未能完整套繪，相關執照紀錄，仍應依執照存根為準。

■ 建物	■ 基地內通路	■ 退縮地
■ 防火間隔	■ 保留地	■ 騎樓
■ 空地	■ 現有巷	■ 其他

臺北市建築物套繪圖
北投區振興段三小段 比例尺 1 : 500
列印員 吳靜潔

本建築物套繪圖僅供參考，不作任何證明之依據，建築物等正確位置及確認實際土地之使用狀況，仍應配合地政登記之內容及臺北市政府都市發展局核准之建築執照圖說為準。

2010/12/16 EUE& 02:33:31 DDA-A-CCT01-02WS/2131

圖4建築物套繪圖

更新單元: 比例: 1/500



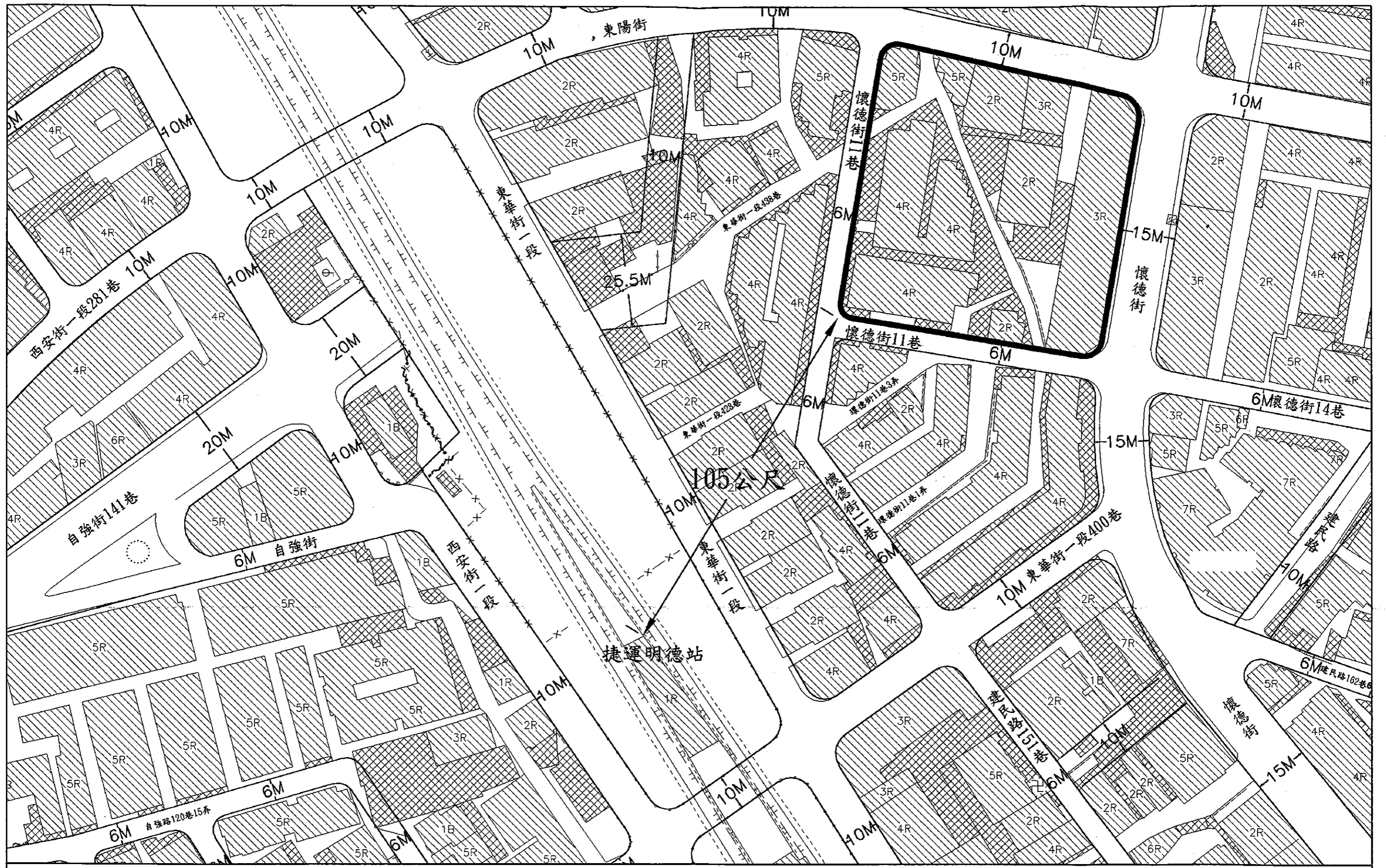


圖5更新單元距離重大建設說明圖

更新單元: 比例: 1/1000 N