

臺北市申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區振興段三小段 770 地
號等 29 筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：林俊宏

中華民國 101 年 7 月

目錄

摘要表	0
壹、計畫位置及範圍	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	1
四、居民意願	2
五、更新課題	3
參、更新單元環境評估標準	3
肆、更新單元範圍檢討	4
伍、其他	8
陸、附圖	9
附錄	
一、公民或團體陳情意見處理情形	16
二、公有土地經管機關函文	16

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	9
圖 2 更新單元範圍圖	10
圖 3 更新單元都市計畫圖	11
圖 4 更新單元範圍現況圖	12
圖 5 更新單元周邊現況圖	13
圖 6 更新單元建築物套繪圖	14
圖 7 更新單元地籍圖	15

表目錄

表 1 更新單元土地權屬統計表	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	2

臺北市申請自行劃定更新單元

案 名：劃定臺北市北投區振興段三小段 770 地號等 29 筆土地為更新單元範圍檢討書

申請單位：林俊宏

- 一、 計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區懷德街以西、懷德街 11 巷以南、東華街一段 400 巷以北所圍之完整街廓。
- 二、 計畫範圍：臺北市北投區振興段三小段 770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、794、795、796、797、798、799、800 地號，計 29 筆土地。
- 三、 計畫面積：3,863.00 平方公尺

壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市北投區懷德街以西、懷德街 11 巷以南、東華街一段 400 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 770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、794、795、796、797、798、799、800 地號等 29 筆土地，面積 3,863.00 平方公尺。

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)暨配合擬訂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，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

(一)更新單元內土地及合法建物使用現況

1. 土地使用現況

本更新單元鄰懷德街及懷德街 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，其餘則為住宅使用。

2. 建築使用現況

更新單元範圍內合法建築物計 22 棟鋼筋混凝土造，1 棟為加強磚造，其餘多屬 4 層建築物，皆已逾使用年期。

(二)更新單元周邊土地及合法建物使用現況

本更新單元西南側鄰近明德捷運站，周邊建築物 1 樓有零星商業使用外，其餘多為住宅使用。

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 770 地號等 29 筆土地，總面積 3,863.00 平方公尺。其中同小段 791 地號土地為公有土地(管理機關:國有財產局)，面積 6.39 平方公尺，占面積 0.17%(詳表 1)，財政部國有財產局臺灣北區辦事處 100 年 3 月 22 日台財產北改字第 1000006466 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 3,856.61 平方公尺，總面積合計為 3,863.00 平方公尺。

(二)建築物權屬

本更新單元合法建築物計 22 棟，產權均為私有，總樓地板面積合計 7,806.88 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	6.39	0.17
	私有	3,856.61	99.83
	合計	3,863.00	100
合法建築物	公有	0.00	0.00
	私有	7,806.88	100.00
	合計	7,806.88	100.00

四、居民意願

申請人於民國 100 年 2 月 20 日召開更新單元範圍內說明會，私有土地及私有合法建築物人數同意比例 1.11%，合法建物人數同意比例詳表。

表 2 更新單元私有土地及私有合法建物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建物	
	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)	3,863.00 m ²	93 人	7,806.88 m ²	91 人
公有 (a)	6.39 m ²	1 人	0.00 m ²	0 人
私有 (b=A-a)	3,856.61 m ²	92 人	7,806.88 m ²	91 人
排除總和 (c)	68.00 m ²	2 人	88.14 m ²	1 人
計算總和 (B=b-c)	3,788.61 m ²	90 人	7,718.74 m ²	90 人
同意數 (C)	1,420.81 m ²	34 人	2,985.90 m ²	34 人
同意比例 (%) (C/B)	37.50%	37.78%	38.68%	37.78%
備註:				
1. 依都市更新條例第 12 條規定排除，772 地號，所有權人為涂以仁屬限制登記，持分 1/4，面積 43.00 m ² ，與 30483 建號，面積計 88.14 m ² ；及 783 地號，所有權人為祭祀公業財團法人石牌賴五榮宗祠所有。				
2. 本案意願調查統計係依「擬定臺北市北投區振興段三小段 770 地號等 29 筆土地都市更新事業概要同意書」統計同意比例，截至 101 年 6 月 1 日止。				

五、更新課題

- (一)更新單元鄰明德捷運站，缺乏完善人行步道系統。
- (二)更新單元範圍內建築物老舊，生活空間及機能不佳。
- (三)更新單元內建築物未設置停車空間，造成車輛隨意停放。
- (四)更新單元北側及西側計畫道路寬度未達 8 公尺，影響消防救災。

參、更新單元環境評估標準

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 項附表之「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」，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、三十年以上之鋼筋凝土造及預鑄凝土造、四十年以上之鋼骨凝泥土造：本更新單元內建築物共計 9 棟加強磚造及鋼筋凝土造建物，均為 30 年以上，符合指標規定。
- 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 68 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 78 年 5 月 5 日臺內營字第 691701 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：本更新單元內合法建築物共計 9 棟，均為民國 78 年以前建造完成之建物，符合指標規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 100 年 5 月 23 日北市都新字第 10030378200 號函審查符合規定在案。

肆、更新單元範圍檢討

項目	審查原則	檢討情形說明
更新單元 區位限制	一、更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區或空地過大者，不受理申請劃定更新單元。 空地過大依「臺北市政府受理自行劃定更新單元案空地過大基地處理原則」檢核。	本更新單元未位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區，且更新單元空地過大檢核符合「臺北市政府受理自行劃定更新單元案空地過大基地處理原則」第一點規定。
更新單元 規模	二、更新單元規模應符合下列項目之一： (一)為完整之計畫街廓者。 (二)街廓內面積在二千平方公尺以上者。 (三)街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。 (四)街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。 (五)跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。	本更新單元位置於北投區懷德街(15公尺)以西、懷德街11巷(6公尺)以南、東華街一段400巷(10公尺)以北所圍之完整街廓，面積3,863平方公尺，為完整之計畫街廓者，符合第一款規定。

項目	審查原則	檢討情形說明
	前項所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。	
環境評估標準	三、更新單元應符合「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」規定。	本更新單元符合指標第三、六、九項，前經本府都市發展局 100 年 5 月 23 日北市都新字第 10030378200 號函復在案。
更新單元不涉及都市計畫之擬定及變更	四、更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第十二條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	本更新單元不涉及都市計畫之擬定或變更。
更新單元不得造成畸零地	五、更新單元非屬完整街廓時，不得造成更新單元鄰接土地為畸零地，並應由建築師簽證確認之。	本更新單元為完整之計畫街廓。
更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理	六、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等，應載明其範圍、分布狀況、現況照片，並應徵詢各主管機關之意見，及詢問是否須經都市設計審議。	更新單元範圍內未涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等。
更新單元範圍內涉及公有土地之處理	七、更新處依「臺北市民間申請自行劃定更新單元範圍內公有土地處理原則」徵詢意見後，須公有土地管理機關表示無使用計畫且無主導辦理都市更新之意願者，本府始得	本更新單元範圍內國有土地面積合計為 6.39 平方公尺，管理機關財政部國有財產局 100 年 3 月 22 日台財產北改字

項目	審查原則	檢討情形說明
	續行審查。	第 1000006466 號函表示無使用計畫，且後續依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理。
更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除	八、屬同一宗建築基地範圍以不分割劃定為更新單元為原則。但涉及同一宗建築基地範圍擬分割劃定為更新單元或連棟建築物部分拆除時，應經建築師簽證符合「建築基地法定空地分割辦法」及建築師或相關技師簽證符合未拆除之建物相關結構安全補強之處理方式。	本更新單元範圍內各棟建物皆屬完整建築基地範圍。
更新單元範圍內所有權人之公告週知	九、申請人應召開更新單元範圍內說明會，並依「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」第三點及第四點內容辦理及檢具相關文件。	申請人於 100 年 2 月 20 日召開更新單元範圍內說明會，並檢附相關文件於本檢討書附件。
更新單元涉及周邊未開闢計畫道路	十、更新單元毗鄰之計畫道路未經本府徵收且未開闢者，申請人以納入更新單元為原則。如申請人未納入更新單元時，仍需協助開闢該計畫道路至可供通行。	本更新單元周邊計畫道路皆已開闢可供通行。
更新單元涉及相鄰土地協調	十一、更新單元面積未達 1000 平方公尺時，申請人應辦理相鄰土地協調會及調查其所有權人參與更新之意願。 街廓內相鄰土地已向本市建築管理處申報開工者，免依前項規定辦理且得不納入該相鄰土地。 申請人召開相鄰土地協調會議之次數不得少於二次，其期間	本更新單元為完整街廓，無涉及左列之情形。

函表
後續
範圍
則」

內各
建築

月 20
範圍
相關
件。

計畫
共通

街
之情

項目	審查原則	檢討情形說明
	間隔不得少於 21 日。 有關申請人須再辦理相鄰土地協調會者，其程序比照「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」。	
	十二、更新單元面積達 1000 平方公尺以上且有下列情形之一時，申請人辦理相鄰土地協調會及調查其所有權人參與更新之意願。 (一)更新單元所在街廓內相鄰土地之建築物已建築完成且達更新年期。 (二)更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達 1000 平方公尺。 街廓內相鄰土地已向本市建築管理處申報開工者，免依前項規定辦理且得不納入該相鄰土地。 更新年期依「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」認定之。	本更新單元為完整街廓，無涉及左列之情形。
	十三、申請人調查相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。 有關所有權人參與更新之意願比例以私有土地及私有合法建築物所有權人人數，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積計算之。	本更新單元為完整街廓，無須辦理鄰地協調，無涉及左列之情形。
	十四、本府受理自行劃定更新單元有下	本更新單元為完整街

項目	審查原則	檢討情形說明
	列情形之一時，更新處應辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人參與更新之意願。 (一)更新單元面積仍未達 1000 平方公尺。 (二)更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達 1000 平方公尺，申請人調查相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例時，仍未將相鄰土地納入更新單元。 (三)申請人無需辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人意願，而經相鄰土地所有權人向本府陳情者。 (四)依臺北市都市更新及爭議處理審議會決議者。 前項都發局辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人參與更新之意願後認有必要者，得提本臺北市都市更新及爭議處理審議會討論之。	廓，無須辦理鄰地協調，無涉及左列之情形。

伍、其他

本更新單元若涉及道路截角，則道路截角應剔除於更新單元外。

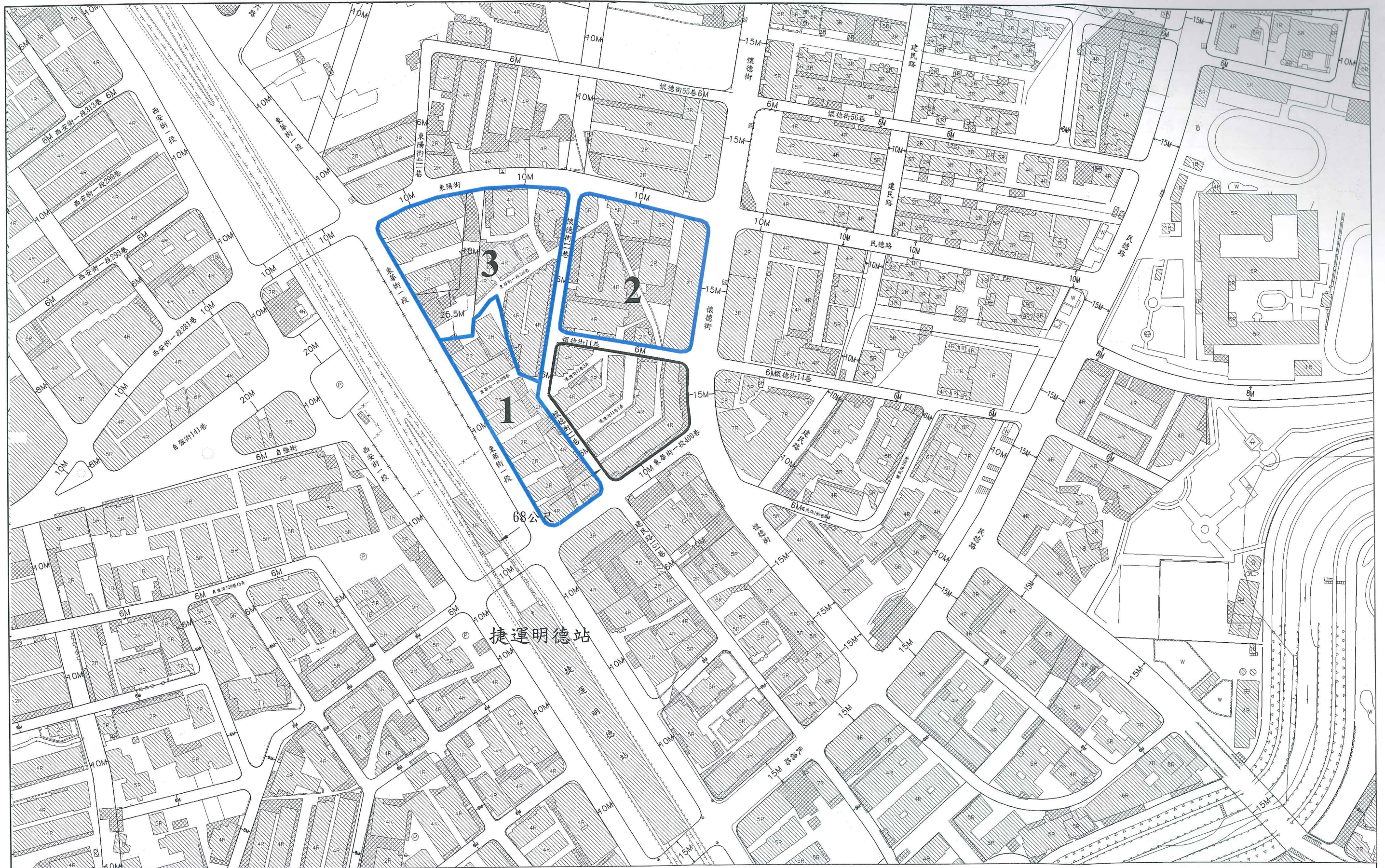
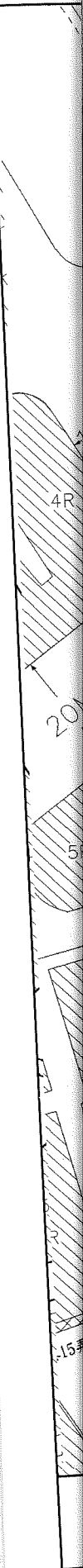


圖 1 更新單元位置圖

鄰近已公告之自行劃定更新單元：編號 更新單元： 比例：1/2000



序號	公告日期	案名
1	98 年 2 月 5 日	劃定臺北市振興段三小段 707 地號等 57 筆土地為更新單元
2	100 年 3 月 30 日	劃定臺北市振興段三小段 652-2 地號等 45 筆土地為更新單元
3	100 年 8 月 9 日	劃定臺北市振興段三小段 611 地號等 62 筆土地為更新單元



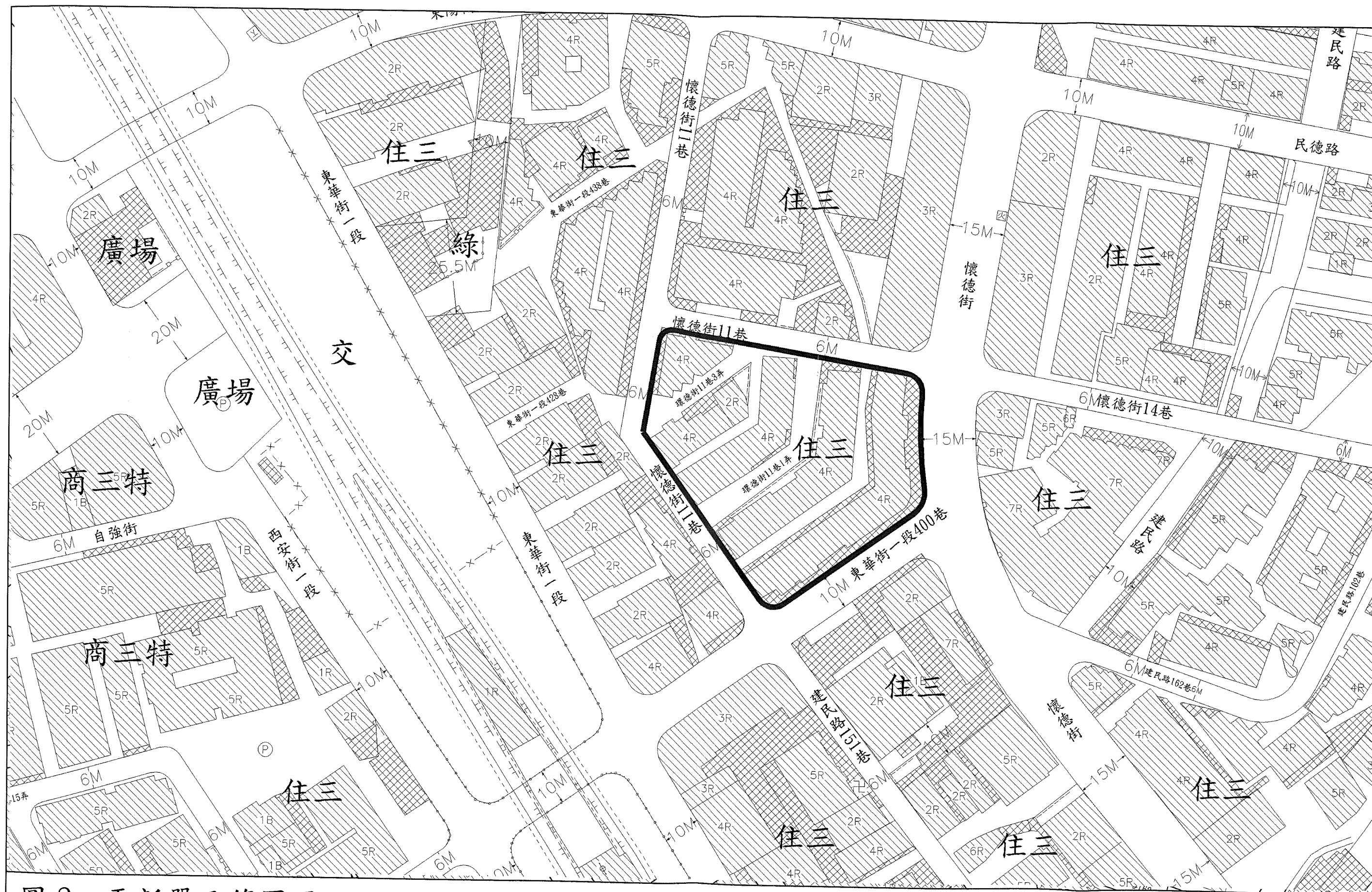


圖 2 更新單元範圍圖

更新單元: 比例: 1/1000



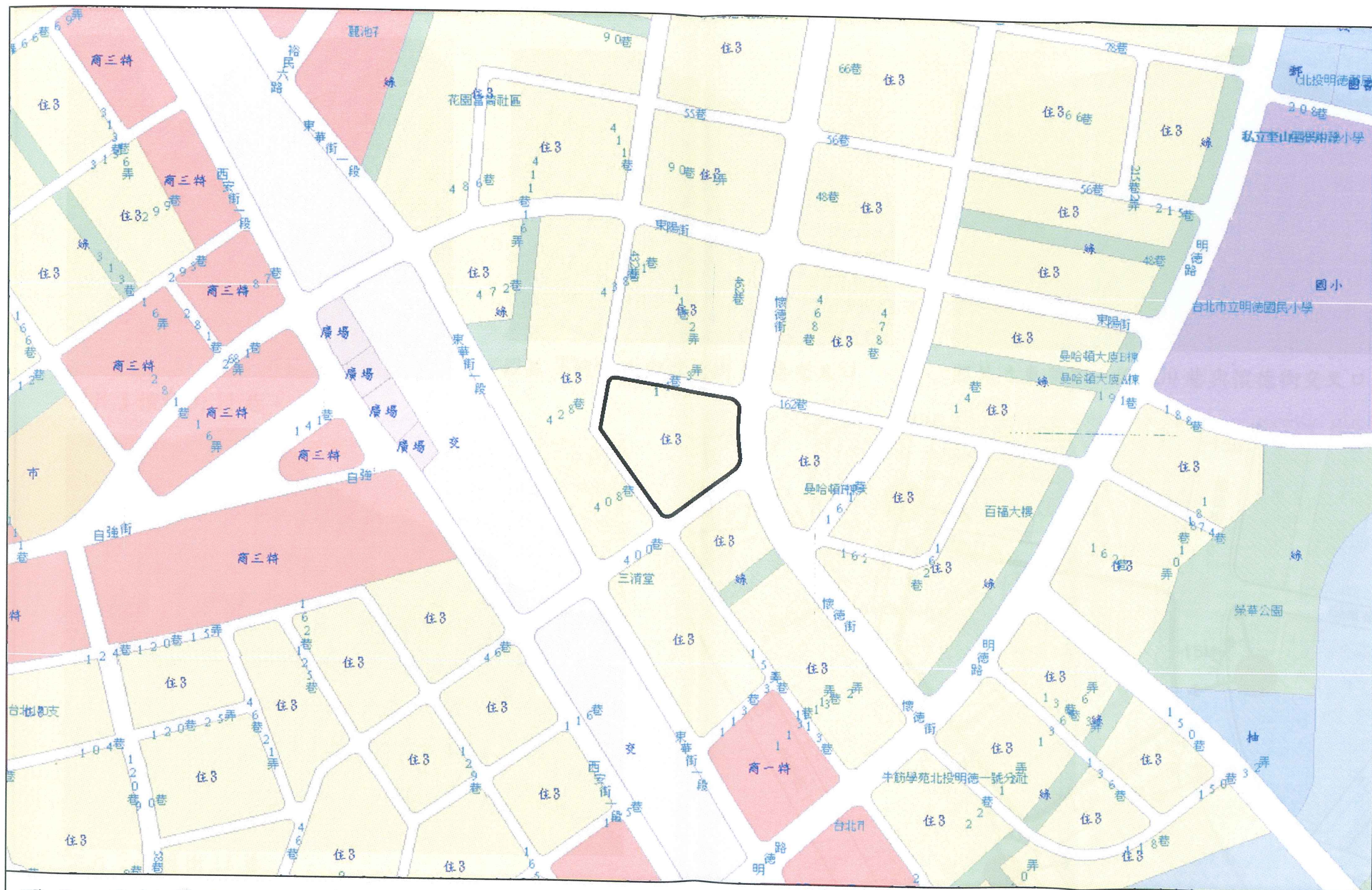
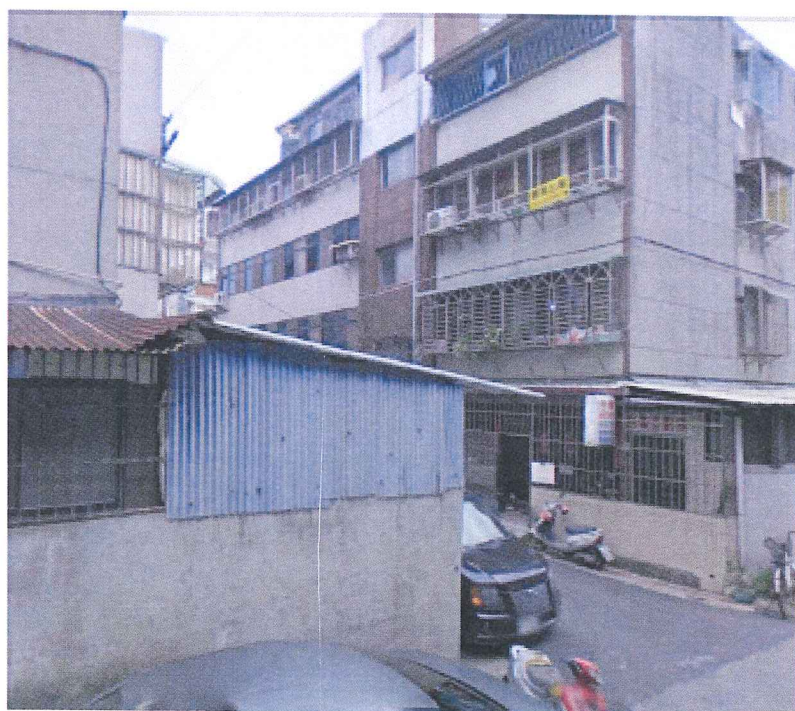


圖 3 更新單元都市計畫圖

更新單元: 比例: 1/2000





照片 1 懷德街 11 巷



照片 3 懷德街與懷德街 11 巷交叉口



照片 4 東華街一段 400 巷與懷德街交叉口



照片 2 懷德街 11 巷

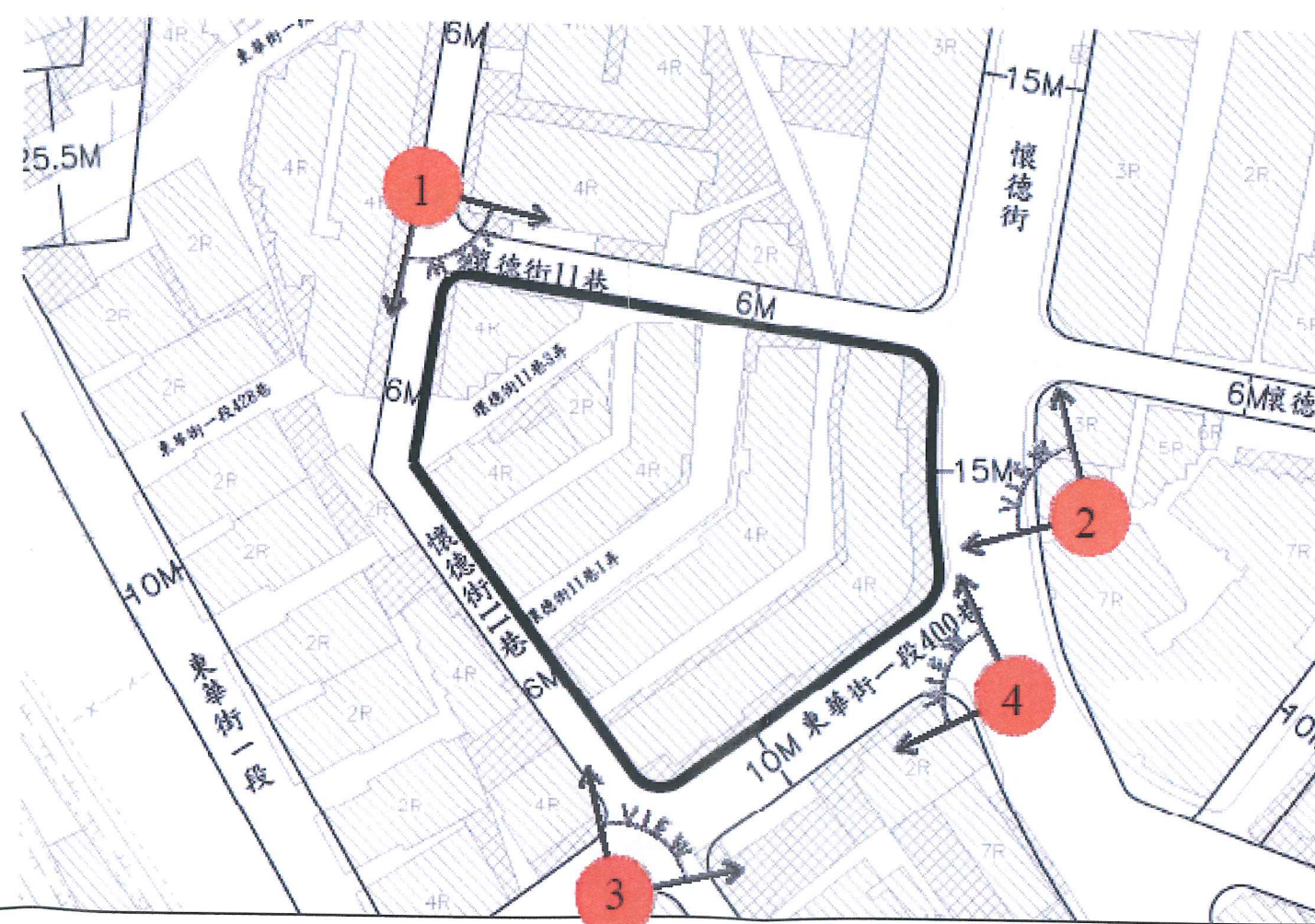
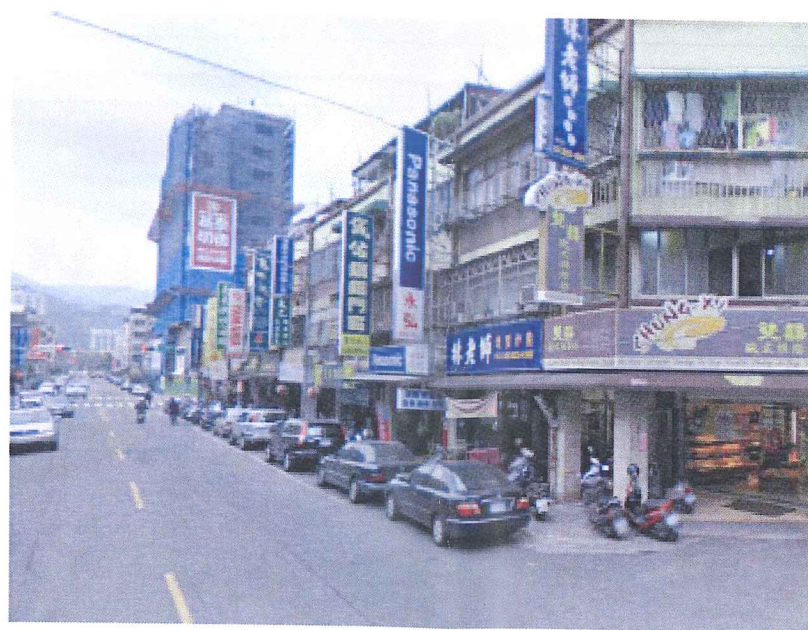


圖 4 更新單元範圍現況圖

更新單元: ☐



照片 1 懷德街 11 巷與東陽街 432 巷交叉口



照片 3 懷德街與懷德街 11 巷交叉口



照片 4 東華街一段 400 巷與懷德街交叉口



照片 2 東華街一段 400 巷

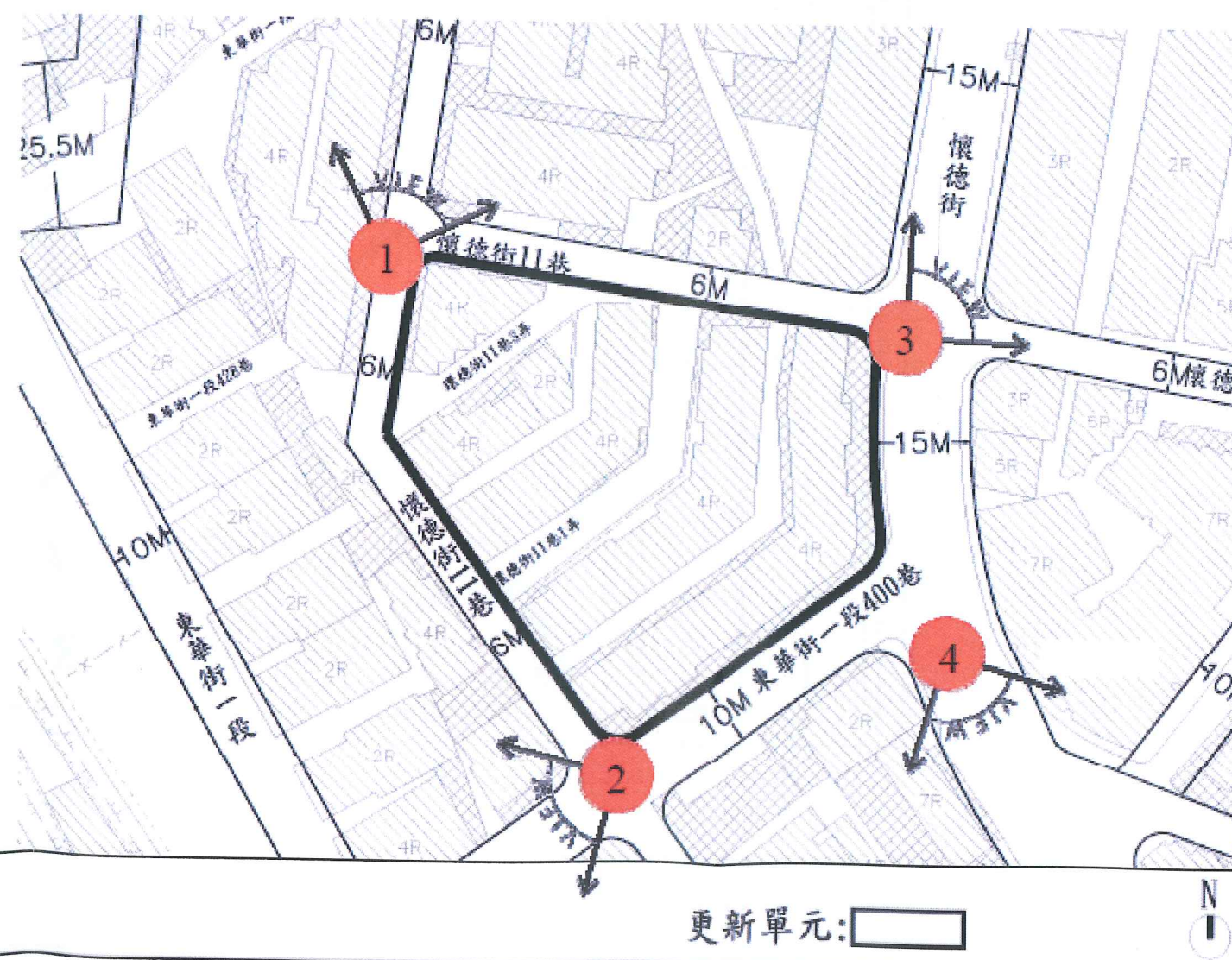


圖 5 更新單元周邊現況圖

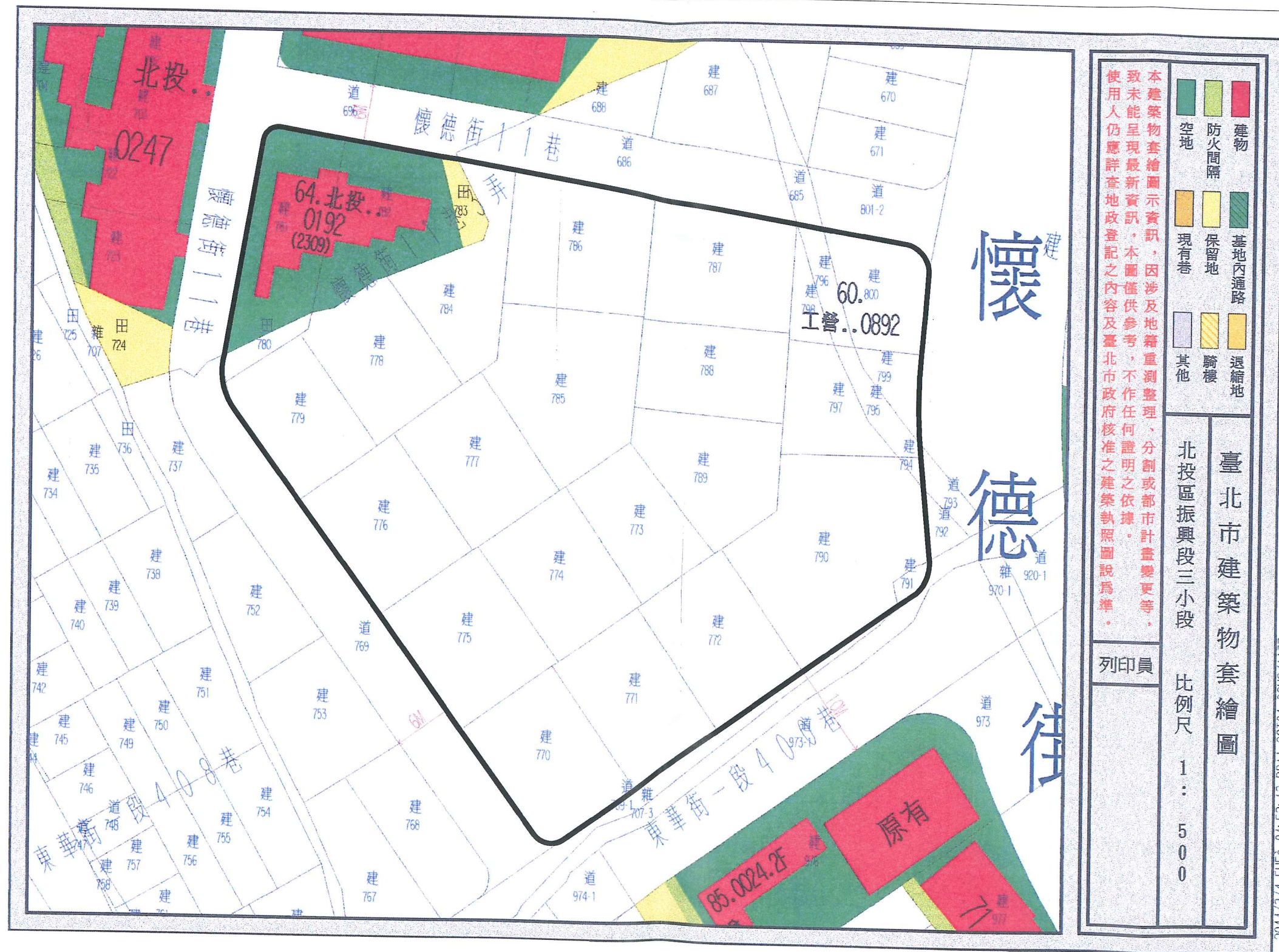


圖 6 更新單元建築物套繪圖

更新單元: 比例: 1/500



地籍圖謄本

士林複字第零零二八九號

土地坐落臺北市北投區振興段三小段770地號等共二十九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 一 百 年 一 月 七 日

本案依分層負責規定授權承辦人員 龔若蘭 核發

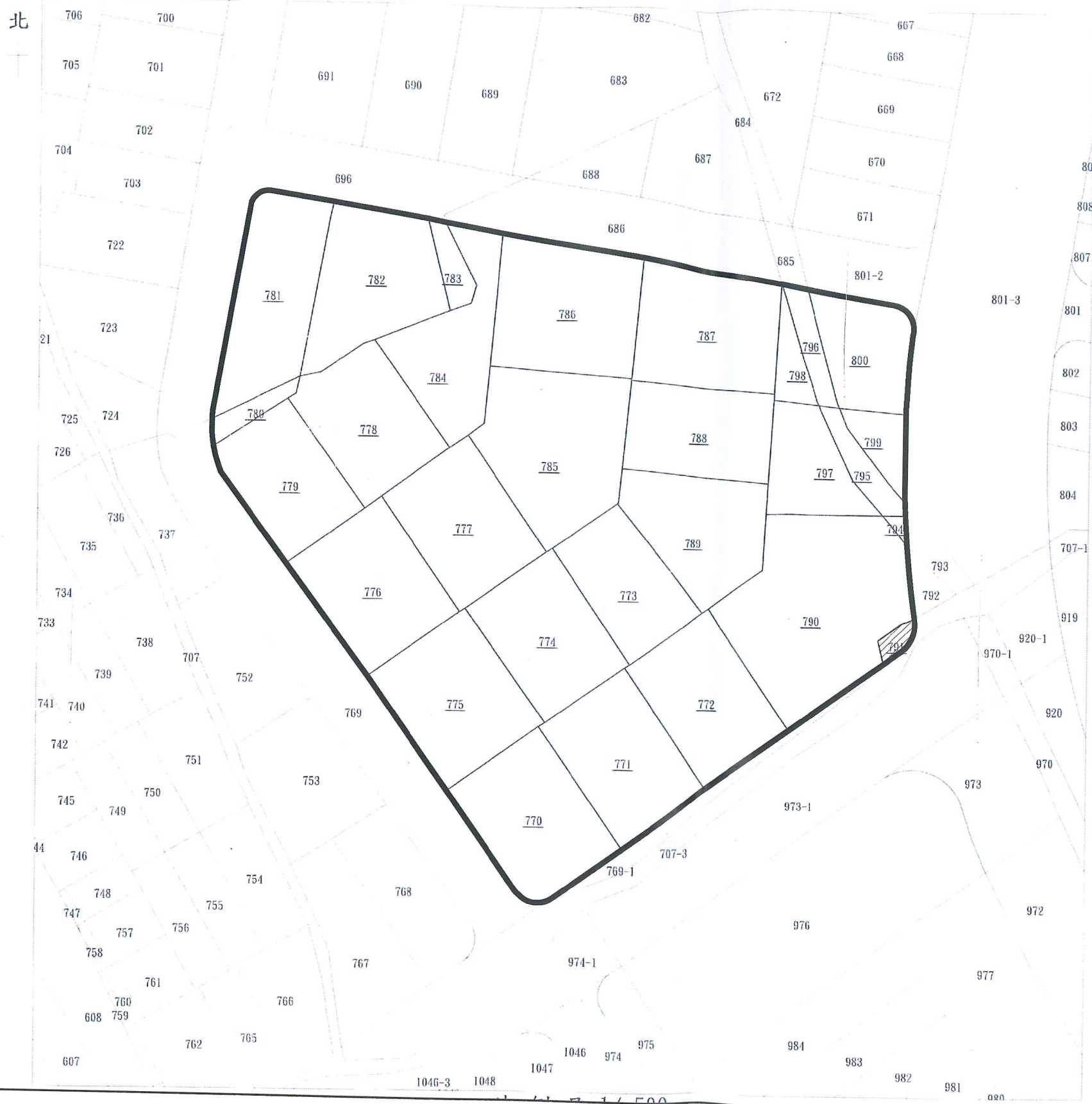


圖 7 更新單元地籍圖

更新單元
 中華民國(財政部國有財產局)

比例:1/500



附錄

一、公民或團體陳情意見處理情形

無。

二、公有土地經管機關函文

財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓

聯絡方式：支秉榮 02-27814750 轉 1777

110

臺北市信義區仁愛路四段520-1號9樓

受文者：林俊宏君 聯絡人 鼎昌建築管理股份有限公司

發文日期：中華民國100年2月11日

發文字號：台財產北改字第1000003248號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：台端為自行申請劃定臺北市北投區振興段三小段770地號等29筆土地為更新單元案，訂於100年2月20日召開說明會乙案，本處不克派員參加，請提供會議資料及紀錄供參，請查照。

說明：

- 一、依台端100年2月8日(100)鼎字第1000081UK6號開會通知辦理。
- 二、依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點第4項規定，都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定都市更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬定、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。爰本處將俟都市更新主管機關依前述規定徵詢是否參與更新時，再行表達意見。

正本：林俊宏君 聯絡人 鼎昌建築管理股份有限公司

副本：

處長 陳文龍

