

臺北市申請自行劃定更新單元



劃定臺北市北投區大業段四小段460-1地
號等25筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：陳金源

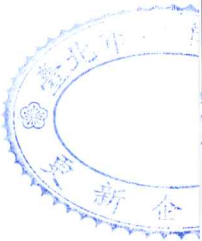
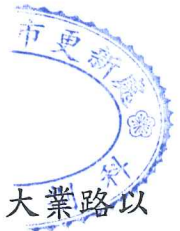
中華民國101年9月

臺北市申請自行劃定更新單元

案名：劃定臺北市北投區大業段四小段460-1地號等25筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：陳金源

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區大業路280巷以北、大業路以東、大業路300巷以南及大業路280巷9弄以西所圍之街廓。
- 二、計畫範圍：臺北市北投區大業段四小段460-1、461、462、463、463-1、464、465、466、466-1、467、468、469、470、471、471-1、472、473、474、479、481、481-1、482、482-1、483、484地號，計25筆土地。
- 三、計畫面積：3,330平方公尺。



目錄

壹、計畫位置及範圍.....	1
貳、發展現況.....	1
一、都市計畫情形.....	1
二、土地及合法建築物使用現況.....	1
1. 更新單元範圍內土地及合法建物使用現況.....	1
2. 更新單元周邊土地及合法建物使用現況.....	2
三、土地及建築物權屬.....	2
四、居民意願.....	2
1. 更新單元內所有權人參與意願.....	2
2. 相鄰土地所有權人參與意願.....	3
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.....	5
伍、其它.....	8
陸、附圖.....	8

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 更新單元範圍內現況圖.....	12
圖5 更新單元範圍周邊現況圖.....	13
圖6 更新單元套繪圖.....	14
圖7 更新單元地籍圖.....	15

表目錄

表1 更新單元內土地及合建築物所有權人意願統計表.....	2
-------------------------------	---

附錄

一、 公民或團體陳情意見處理情形.....	16
二、 相關函文.....	16

壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市北投區大業路280巷以北、大業路以東、大業路300巷以南及大業路280巷9弄以西所圍之街廓範圍內，範圍包含臺北市北投區大業段四小段460-1、461、462、463、463-1、464、465、466、466-1、467、468、469、470、471、471-1、472、473、474、479、481、481-1、482、482-1、483、484地號等25筆土地，面積為3,330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民國79年11月5日79府工二字第79062361號公告「修訂北投區北投火車站附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫圖範圍內，土地使用分區為第三之二種住宅區，建蔽率為45%，容積率為400%，及第三種住宅區，建蔽率為45%，容積率為225%。

二、土地及合法建築物使用現況

（一）更新單元內土地及合法建物使用現況

1. 土地使用現況

更新單元內建築物鄰大業路一樓為商業使用，其餘一樓及二樓以上皆為住宅使用。

2. 建築物現況

更新單元範圍內建築物共計4棟四層及4棟五層樓鋼筋混凝土

土造建築物，使用年限皆已超過30年。

(二) 更新單元周邊土地及建物使用現況

更新單元南側大業路280巷鄰工業區，西側隔大業路鄰關渡平原農業區，其餘周邊多為住宅使用；另鄰大業路多為商業使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元範圍內計有臺北市北投區大業段四小段460-1地號等25筆土地，土地面積3,330平方公尺，皆屬私有。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元範圍內合法建築物共計8棟，總樓地板面積11518.33平方公尺，皆屬私有。

四、居民意願

(一) 範圍內所有權人參與意願申請人業於民國100年6月1日召開更新單元範圍內說明會。目前範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人參與更新意願詳表1。

表1 更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數		面積 (m ²)	
	土地	建物	土地	合法建築物
全區總和	139	133	3,330.00	11518.33
目前已同意數	75	72	1942.04	6709.09
目前已同意比例	53.96%	52.94%	58.32%	58.25%
統計日期：截至100年10月3日				

(二) 相鄰土地所有權人參與意願

本更新單元北側鄰地同小段456、458地號之建築物為民國89年建築完成之鋼筋混凝土造地上11層樓建築物，土地面積合計為918平方公尺，經申請人於民國100年6月8日召開鄰地協調會及臺北市都市更新處101年6月8日召開鄰地法令說明會，會後無人回復參與更新單元之意願，且該建築物未達更新年期，故未將鄰地納入更新單元範圍內。

五、更新課題

(一) 更新單元內建築物老舊，耐震及防火能力不足，且無電梯設備，生活機能不足。

(二) 更新單元臨計畫道路未設置人行步道，沿街停放汽、機車，人車動線夾雜，影響人行空間品質。

(三) 更新單元內無停車設施，停車需求外部化，增加周遭地區停車負擔。

參、更新單元環境評估標準

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」之規定。

二、建築物及地區環境評估標準

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」、「三、建築物未符合都市應有之機能」、「四、建築物未能與重大建設配合」及「七、避免災害之發生」之規定，並符合以下指標：

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」：更新單元共8棟鋼筋混凝土造建築物，總樓地板面積為11518.33平方公尺，已逾年期之面積為11518.33平方公尺，比例達100%，大於二分之一符合規定。

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」：更新單元與捷運淡水線之距離為195公尺，符合規定。

指標(八)：「更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者」：更新單元共4棟五層樓合法建築物及4棟四層樓合法建築物，8棟建築物均無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數，符合規定。

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」：更新單元共8棟建築物，均在民國78年前興建完成，符合規定。

三、本案業經臺北市政府都市發展局100年9月26日北市都新字第10031152300號函審查符合指標規定在案。

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。	1. 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。 2. 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	本更新單元面積3330平方公尺，佔該街廓78%，其北側臨大業路300巷(8公尺)、南側臨大業路280巷(10公尺)、東側臨大業路280巷9弄(8公尺)、西側臨大業路(30公尺)，符合第(二)款規定。

項目	審查原則	檢討情形說明
	發者。 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、八、九項，前經本府都市發展局 100 年 9 月 26 日北市都新企字第 10031152300 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。	本更新單元未涉及都市計畫主要計畫及細部計畫之擬定或變更。
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。	本更新單元經劉大偉建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地，並檢附相關文件於指標審查附件中。
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。	本更新單元經確認無涉及歷史建築、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，本府始得續行審查。	本更新單元範圍內無涉及公有土地
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。	本更新單元範圍內無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除
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。	本更新單元於 100 年 6 月 1 日召開更新單元範圍內說明會，並檢附相關文件於指標審查附件中。
更新單元涉	十、更新單元毗鄰之計畫道路未經本府徵收	本更新單元未涉左列情形

項目	審查原則	檢討情形說明
及周邊未開闢計畫道路	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。	
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」。	本更新單元面積達 3,330 平方公尺，無涉左列情形。
	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。	本更新單元北側相鄰土地之建築物為已建築完成且年期僅 11 年，相鄰土地面積為 918 平方公尺，於民國 100 年 6 月 8 日召開鄰地協調會，會後 14 日內無人回覆意願，以檢附相關文件於指標審查附件中。 臺北市政府都市更新處於 101 年 6 月 8 日召開公辦鄰地協調會，會中及會後 14 日內鄰地所有權人皆表達無納入更新單元之意願(會議資料詳參附錄二)
	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。	本更新單元相鄰土地所有權人參與更新之意願比例為 0%，低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例為 58%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。
	十四、本府受理自行劃定更新單元有下列情形之一時，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	臺北市政府都市更新處於 101 年 6 月 8 日召開公辦鄰地協調會，會中及會後 14 日內鄰地所有權人皆無表達納入更新單元之意願

項目	審查原則	檢討情形說明
	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。	

伍、其他

本更新單元依地籍測量分割結果為準。若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。

陸、附圖



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	公告字號	案名	公告時間
(一)	府都新字第 09802118200 號	「劃定臺北市北投區大業段三小段 762 地號等 31 筆土地為更新單元」	98 年 4 月 29 日公告
(二)	府都新字第 10001010200 號	「劃定臺北市北投區大業段五小段 1-2 地號等 4 筆土地為更新單元」	100 年 4 月 28 日公告

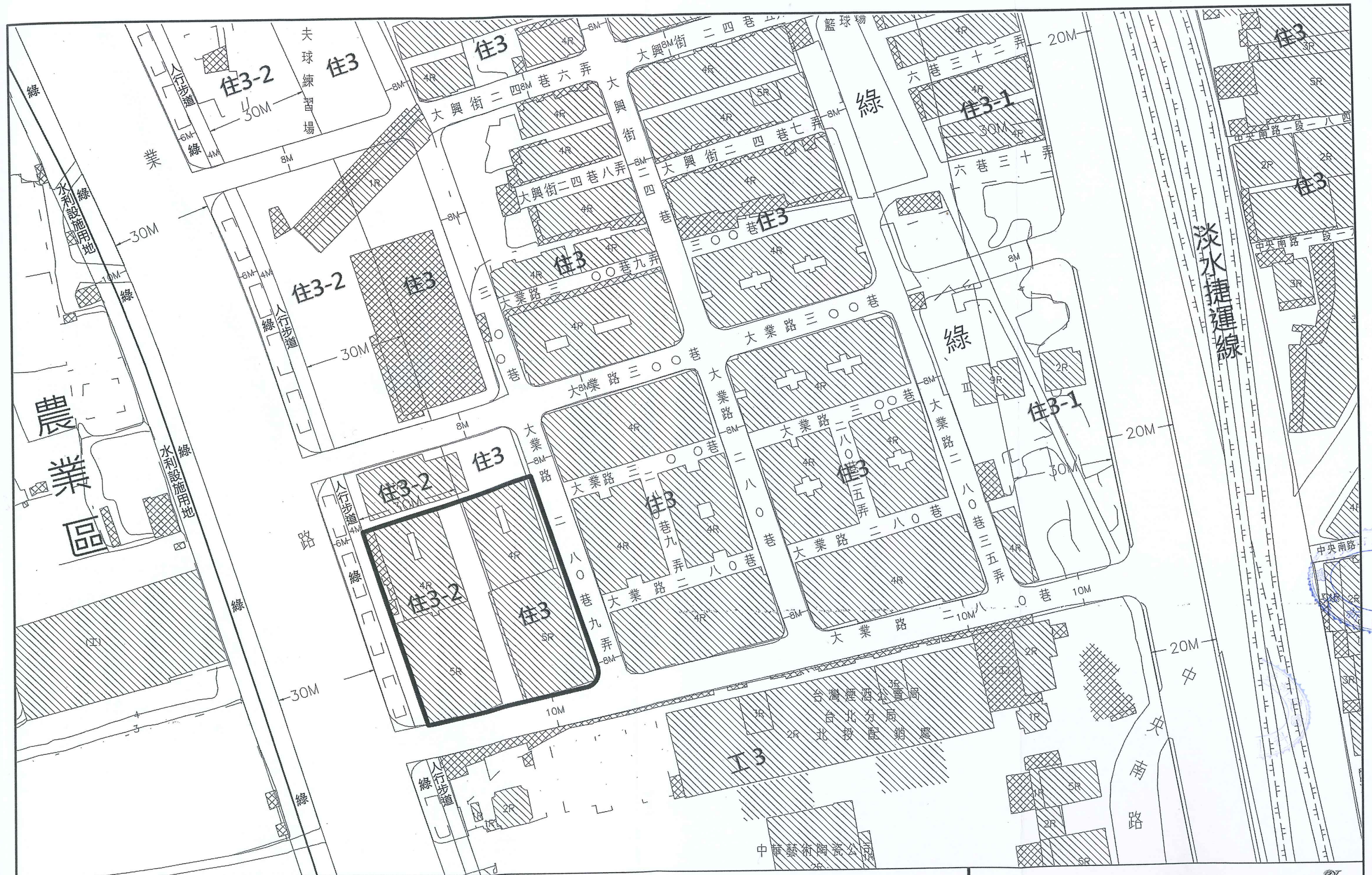


圖2 更新單元範圍圖

更新單元 Scale 1:1000



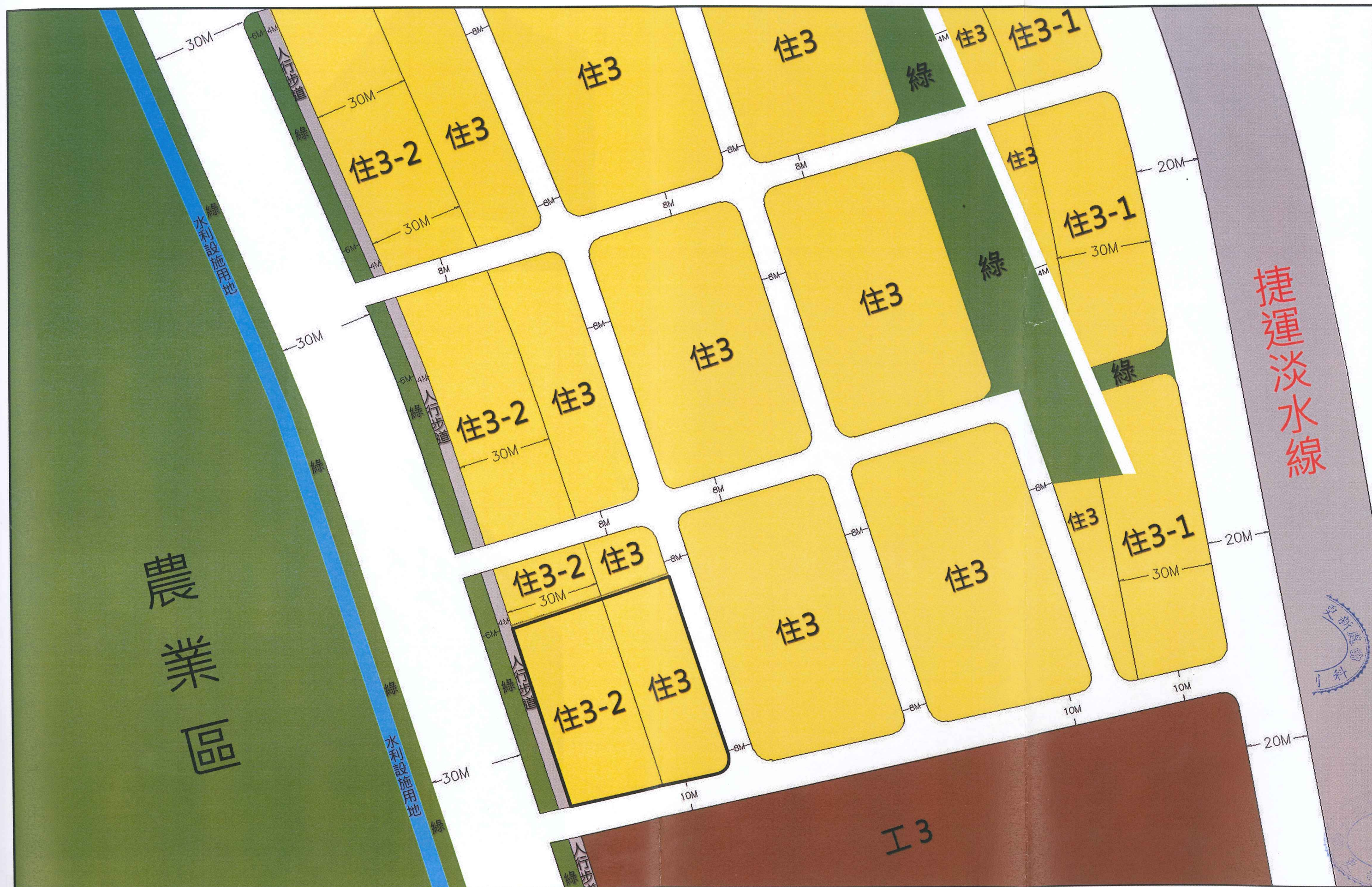


圖3 更新單元都市計畫圖

更新單元 Scale 1:1000



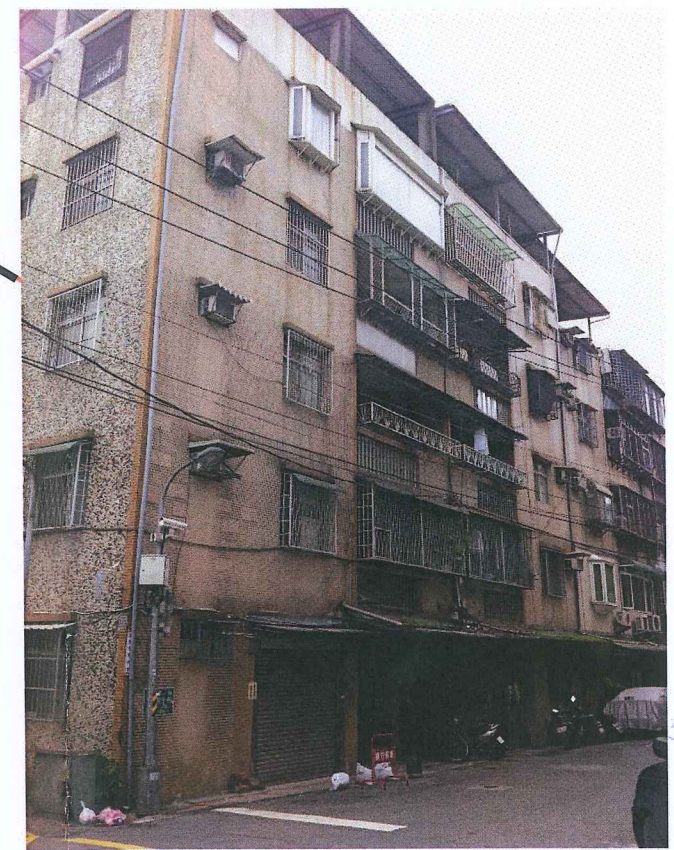


圖 4 更新單元範圍內現況圖



圖 5 更新單元範圍周邊現況圖

圖6 更新單元建築物套繪圖



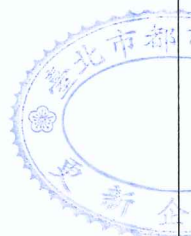


圖 7 更新單元範圍地籍圖



更新單元

Scale : 1 : 500



附錄

一、公民或團體陳情意見處理情形

無公民或團體陳情意見。

二、相關函文

臺北市政府都市發展局 100 年 9 月 26 日北市都新字第 10031152300 號函



基泰建設總經理收文章	
收文日期	100.9.28
收文字號	1000092801
承辦人	關裕部
總經理室 批 示	
主辦單位	
☐ 函覆	☐ 辦理
☐ 存查	☐ 其他
期限	月 日

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓(南區)

承辦人：林姿儀
電話：2321-5696轉3004
傳真：2357-2934

10045

臺北市中正區衡陽路51號10樓

受文者：基泰建設股份有限公司

發文日期：中華民國100年9月26日

發文字號：北市都新字第10031152300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：市長信箋及人民申請案件處理情形滿意度調查表各一份

主旨：台端委託基泰建設股份有限公司申請自行劃定臺北市北投區大業段四小段460-1地號等25筆土地為更新單元案，請於文到6個月內檢具都市更新計畫，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依基泰建設股份有限公司100年6月24日基(100)字第072號函辦理。
- 二、查旨揭案係依本市都市更新自治條例第15條及「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」等規定檢附環境評估標準相關文件，請續於文到6個月內檢具都市更新計畫送本局，俾依本市都市更新自治條例第15條第2項規定核轉本市都市計畫委員會審議；如未依限檢具都市更新計畫，本府將駁回旨揭自行劃定申請案。
- 三、旨揭案都市更新計畫請參考都市更新條例施行細則第5條規定，就基地參與都市更新必要性及對於都市環境提升與貢獻予以說明，具體提出本地區之發展定位、計畫目標、策略與實質再發展構想。(有關申請辦理都市更新總說明請至臺北市都市更新處網站下載，臺北市都市更新處網址：<http://www.uro.taipei.gov.tw/>首頁/便民服務/下載專區)
- 四、旨揭案未來有關建築量體、公共開放空間形式與位置、綠化

植栽等配置，應考量永續生態發展之趨勢，妥為規劃。

五、旨揭案如有相關疑問，請洽本市都市更新處更新企劃與經營科（聯絡電話：02-23215696），當竭誠為您服務。

正本：陳金源

副本：基泰建設股份有限公司

局長 丁有年

都市更新處處長 林崇傑決行

