

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區振興段三小段638地號等24筆土地
為更新單元檢討書

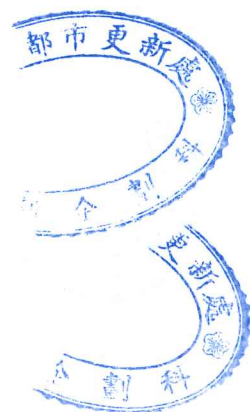
申請人：史觀林

中華民國103年10月



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、土地及建築物使用現況.....	1
三、土地及建築物權屬.....	1
四、更新課題.....	2
參、實質再發展.....	2
一、更新單元與都市計畫關係說明.....	2
二、周邊環境發展.....	2
三、整體規劃構想.....	2
肆、更新單元檢討情形說明.....	3
伍、其他.....	5
陸、附圖.....	5
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表.....	16
附錄二、相關函文(公部門函覆公文).....	16



圖目錄

圖 1	更新單元位置圖	6
圖 2	更新單元都市計畫圖	9
圖 3	更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖	10
圖 4	更新單元範圍內規劃構想圖	11
圖 5	更新單元範圍內現況照片圖	12
圖 6	更新單元範圍外及周邊現況圖	13
圖 7	更新單元建築物套繪圖	14
圖 8	更新單元地籍圖	15

表目錄

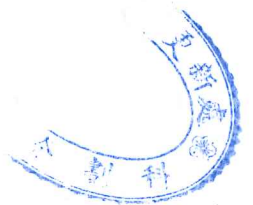
表 1	更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	5
表 2	鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	7



案 名：劃定臺北市北投區振興段三小段 638 地號等 24 筆土地為
更新單元檢討書

申請人：史觀林

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區東陽街、東陽街 432 巷、懷德街 11 巷、東華街一段 400 巷、及東華街一段所圍街廓北側部分土地。
- 二、計畫範圍：臺北市北投區振興段三小段 638、638-1、640-2、641、642、643、644、645、646、649、650、651、697、698、699、700、701、702、703、704、705、706、722、723 地號等 24 筆土地。
- 三、計畫面積：3,564 平方公尺。
- 四、法令依據：都市更新條例第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於東陽街(寬 10 公尺)、東陽街 432 巷(寬 6 公尺)、懷德街 11 巷(寬 6 公尺)、東華街一段 400 巷(寬 10 公尺)、東華街一段(寬 10 公尺)所圍街廓內之北側(詳圖 2)。範圍包括臺北市北投區振興段三小段 638 地號等 24 筆土地，單元面積 3,564 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於臺北市政府 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」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率 45%，容積率為 225%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內土地使用現況除部分一樓為商業用途外，其餘主要為住宅使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 13 棟建物，屋齡約 33~37 年，建物為 4、5 層樓鋼筋混凝土造建物。現況為住宅使用。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊鄰近之土地及建築物主要為商業、住宅使用。另西側有交通用地，現況已開闢做為捷運明德站使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含北投區振興段三小段 638 地號等 24 筆土地，總面積 3,564 平方公尺，其中無公有土地。



(二) 建築物權屬

更新地區內共有 13 棟合法建築物，總樓地板面積 8,649.06 平方公尺，均為私有。

四、更新課題

1. 現有建物老舊，影響居住安全及都市景觀。
2. 建物耐震、防火不符現行法規，有居家安全疑慮。
3. 更新單元缺乏人行系統及停車空間，未符合現代應有機能。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

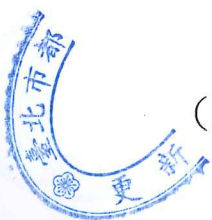
更新單元周邊 500 公尺範圍沿東陽街、懷德街及東華街一段沿路兩旁一樓多為商業區外，其餘多以住宅區為主，東華街一段西側則為捷運淡水路線。更新單元周邊有奎山國中(附設國小)、明德國小、明德國中、石牌國小，榮華公園、振華公園、榮光公園，石牌綜合市場、石牌自強綜合市場等公共設施用地。

二、周邊環境發展

更新單元所在街廓南側皆為二樓透天厝為 98 年已劃定之更新單元，北側隔東陽街為四樓公寓住宅，西側緊鄰綠地用地(現為私人停車場)相隔為二樓透天厝，東側隔懷德街 11 巷為四、五樓公寓住宅。相鄰街廓除西側為綠地用地外，其餘街廓以住宅為主。更新單元鄰近車流量頻繁，然因更新單元鄰接路寬，多為 10 公尺以下，造成街道停車空間不足。而距離更新單元外之停車空間則有東坊(第十六場)停車場、東華停車場等停車空間。

三、整體規劃構想

- (一) 更新單元範圍外:更新單元四周臨計畫道路側皆退縮 2 公尺以上人行步道。毗鄰計畫道路未達 8 公尺者自行退縮補足 8 公尺，退縮部分與道路採順平方式處理。
- (二) 更新單元範圍內:更新後新建築以住宅為主，考量適當鄰棟間距且便於通風採光。開放空間則以集中設置為原則，以作為更新單元及周邊地區活動及避難空間。
- (三) 其他:東華街一段 438 巷擬辦理廢巷，並於更新單元南側



配合基地形狀規劃設置人行專用之通勤巷道，連結西側捷運站明德站、東華捷一段、綠地用地及東側東陽街 432 巷，並可連接懷德街 11 巷，加強東西向連結，有利於捷運通勤族通行。

肆、更新單元檢討情形說明

一、更新單元區位限制

- (一) 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。
- (二) 本更新單元空地過大檢核符合「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」之規定。

二、更新單元規模

本更新單元面積 3,564 平方公尺，其所在街廓面積約為 7,481.55 平方公尺，約占該街廓 47.90%，更新單元之劃定規模符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第二款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」之規定。

三、建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合下列指標：

- (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」：申請範圍內總計建物總面積 8,649.06 平方公尺，皆為使用年期逾 30 年之鋼筋混凝土造建物，已逾年期之面積為 8,649.06 平方公尺，佔建物總面積比例 100%，符合規定。
- (二) 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」：依地形圖量測基地距捷運明德站 55 公尺，符合規定。
- (三) 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 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則者之棟數比例達 1/2 以上」：申請範圍內總計建物 13 棟，其建照之法令適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 13 棟，佔總建物棟數比例 100%，符合規定。

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形

本更新單元無涉及都市計畫之擬訂及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經侯宗仁建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

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、溝渠等之處理方式

本更新單元無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠之情形。

七、更新單元範圍內公有土地意見

本更新單元範圍內無公有土地管理機關。

八、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處理方式

本更新單元經侯宗仁建築師簽證確認無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除之情形。

九、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形

(一) 更新單元範圍內私有所有權人參與更新意願

本案申請人於 103 年 1 月 18 日舉辦更新單元範圍內說明會，範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 1。



表 1：更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例	人數及面積		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	110	105	3,534.50	8,571.43
目前有更新意願數(B)	57	55	1,827.49	4,223.59
目前有更新意願比(B/A)	51.82%	52.38%	51.70%	49.28%
目前無更新意願數(C)	5	5	124.327	350.05
目前無更新意願數(C/A)	4.55%	4.76%	3.52%	4.08%

統計日期：103 年 4 月 24 日止

·(二) 相鄰土地所有權人參與更新意願

鄰地為 98 年 2 月 5 日府都新字第 09707980900 號「劃定臺北市北投區振興段三小段 707 地號等 57 筆土地為更新單元」，並已於 100 年 5 月 23 日擬具事業計畫向本府申請報核，本更新單元無須鄰地協調。

伍、其他

- 一、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



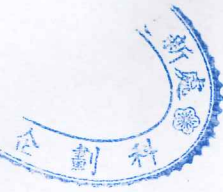
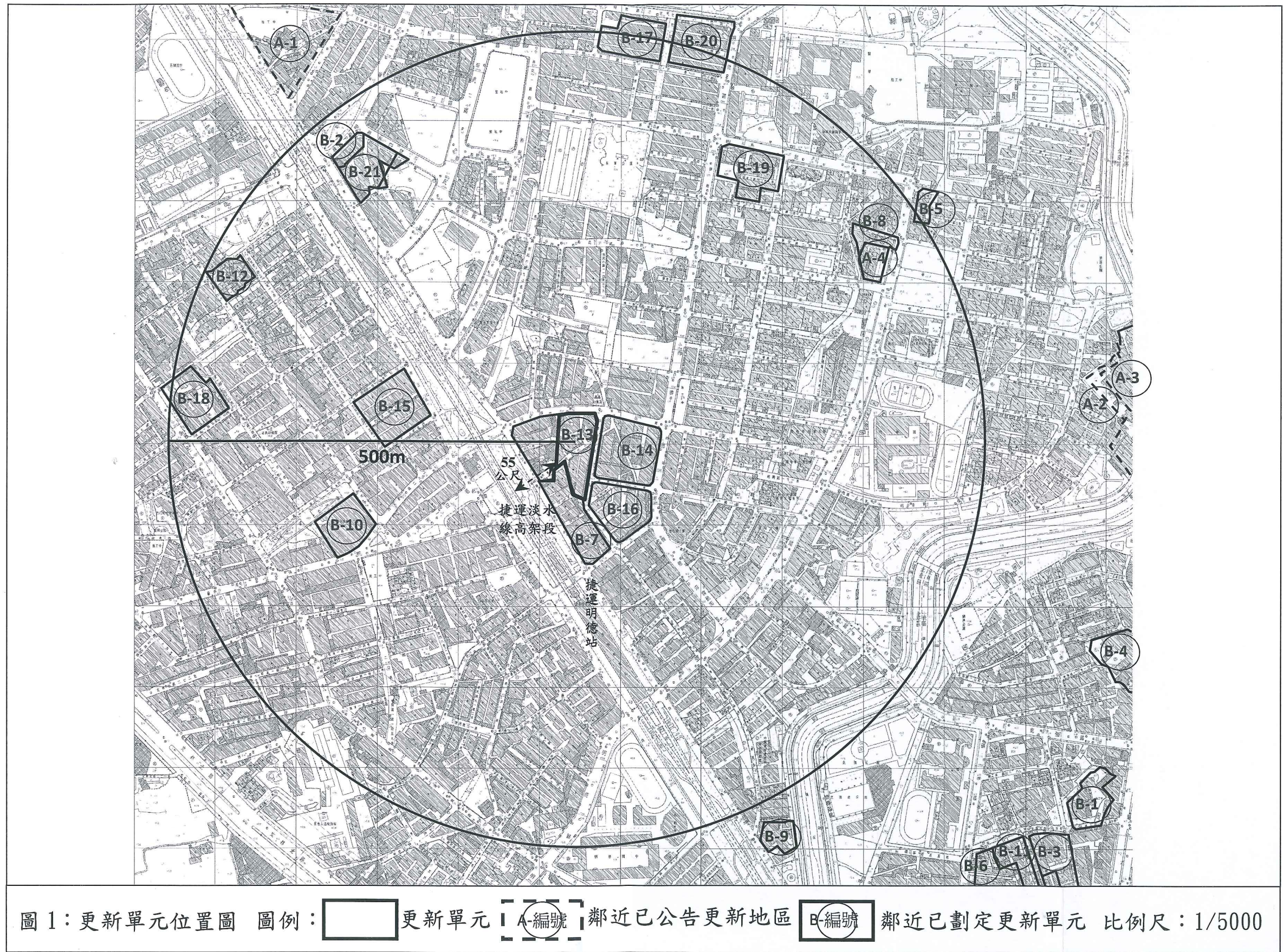
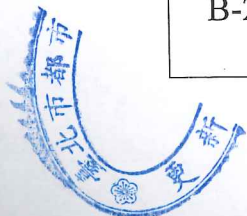


表 2：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表(依時間順序遞增排列)

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	89 年 6 月 26 日 府都新字第 8904521800 號	北投區、石牌路台北護專附近更新地區
A-2	89 年 6 月 26 日 府都新字第 8904521800 號	北投區、榮華一路、榮華三路東南側更新地區
A-3	102 年 4 月 12 日 府都新字第 10200401000 號	變更臺北市北投區、榮華一路、榮華三路東南側更新地區範圍
A-4	102 年 4 月 12 日 府都新字第 10200452800 號	劃定臺北市北投區振興段一小段 173 地號(部分)及 179 地號(部分)等 2 筆土地(天母樺園社區)為更新地區
B-1	93 年 11 月 8 日 府都新字第 09325063900 號	臺北市士林區蘭雅段一小段 386 地號等 18 筆土地為更新更新單元
B-2	95 年 10 月 23 日 府都新字第 09504729101 號	臺北市北投區振興段四小段 168-4 地號等 42 筆土地為更新單元
B-3	96 年 10 月 17 日 府都新字第 09606184800 號	臺北市士林區蘭雅段 1 小段 581 地號等 9 筆土地為更新單元都市更新計畫案
B-4	96 年 10 月 17 日 府都新字第 09606206500 號	臺北市士林區蘭雅段一小段 170 地號等 12 筆土地為更新單元
B-5	97 年 9 月 10 日 府都新字第 09705182700 號	臺北市北投區振興段 1 小段 128 地號等 1 筆土地為更新單元
B-6	98 年 1 月 9 日 府都新字第 09707807000 號	臺北市士林區蘭雅段一小段 530 地號等 25 筆土地為更新單元
B-7	98 年 2 月 5 日 府都新字第 09707980900 號	臺北市北投區振興段三小段 707 地號等 57 筆土地為更新單元
B-8	99 年 4 月 16 日 府都新字第 09900721700 號	臺北市北投區振興段一小段 173 地號等 2 筆土地為更新單元



編號	劃定日期及文號	案名
B-9	99 年 4 月 8 日 府都新字第 09900737600 號	臺北市北投區振興段一小段 791 地號等 19 筆土地為更新單元
B-10	99 年 4 月 8 日 府都新字第 09900737900 號	臺北市北投區文林段四小段 798 地號等 54 筆土地為更新單元
B-11	100 年 11 月 15 日 府都新字第 10003538400 號	劃定臺北市士林區蘭雅段一小段 562 地號等 13 筆土地為更新單元
B-12	100 年 4 月 27 日 府都新字第 10001005300 號	劃定臺北市北投區文林段四小段 64 地號等 26 筆土地為更新單元
B-13	100 年 8 月 9 日 府都新字第 10002110000 號	劃定臺北市北投區振興段三小段 611 地號等 62 筆土地為更新單元(已失效)
B-14	100 年 9 月 30 日 府都新字第 10002897500 號	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
B-15	101 年 6 月 5 日 府都新字第 10130323800 號	劃定臺北市北投區文林段四小段 530 地號等 42 筆土地為更新單元 (已失效)
B-16	101 年 8 月 3 日 府都新字第 10130420200 號	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
B-17	101 年 9 月 10 日 府都新字第 10130685400 號	劃定臺北市北投區振興段二小段 125 地號等 21 筆土地為更新單元
B-18	102 年 10 月 25 日府都新字第 10231382600 號	劃定臺北市北投區文林段四小段 376 地號等 35 筆土地為更新單元
B-19	102 年 3 月 27 日 府都新字第 10131615800 號	劃定臺北市北投區振興段一小段 207 地號等 26 筆土地為更新單元 (已失效)
B-20	102 年 4 月 9 日 府都新字第 10132267900 號	劃定臺北市北投區振興二小段 84 地號等 30 筆土地為更新單元
B-21	102 年 6 月 27 日 府都新字第 10231065000 號	變更臺北市北投區振興段四小段 168-4 地號 等 42 筆土地為同小段 168-3 地號等 35 筆土 地更新單元



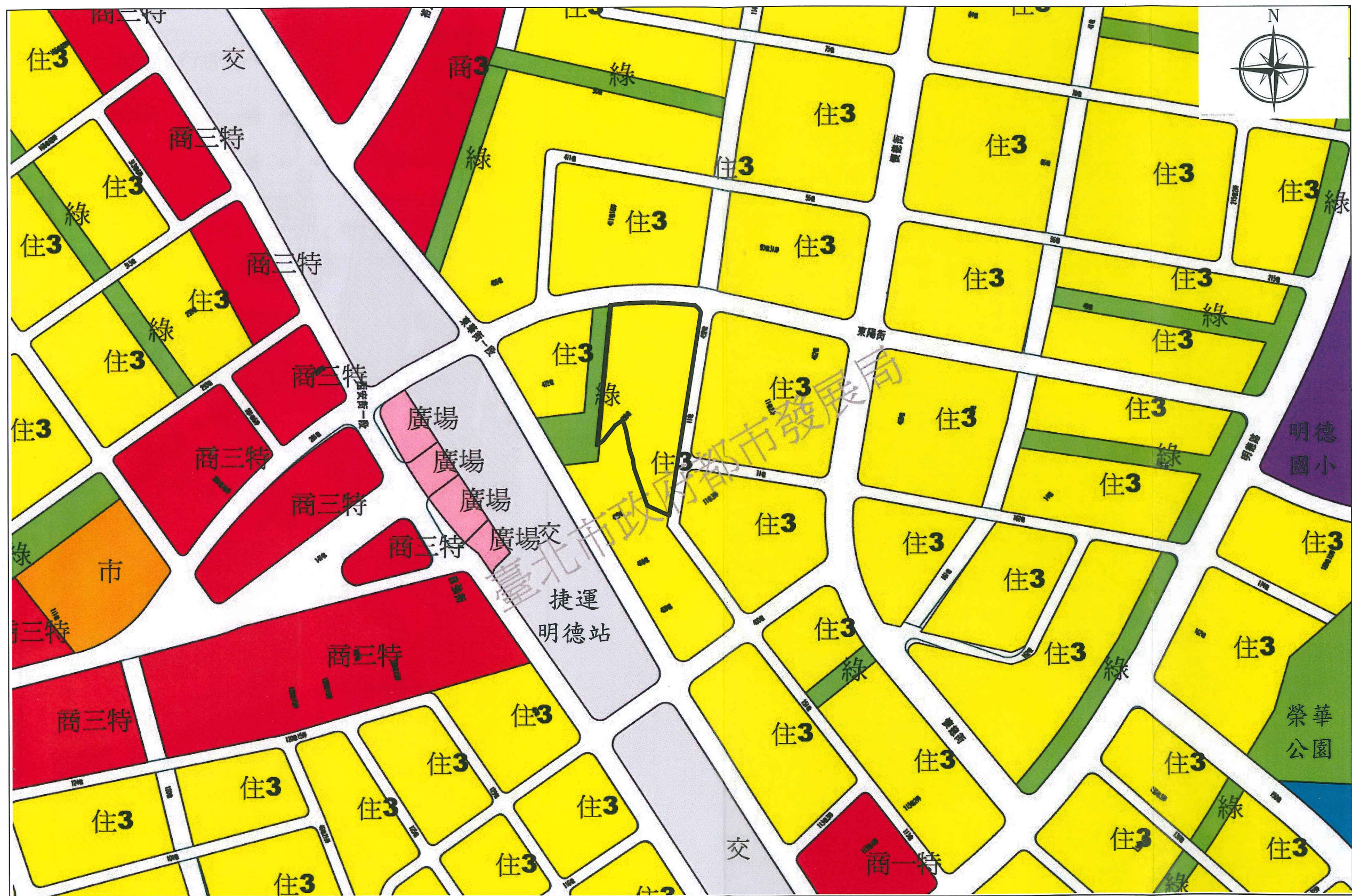
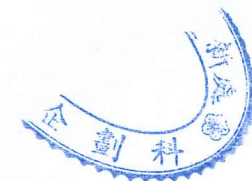


圖 2：更新單元都市計畫圖

圖例： 更新單元

比例尺:1/2000



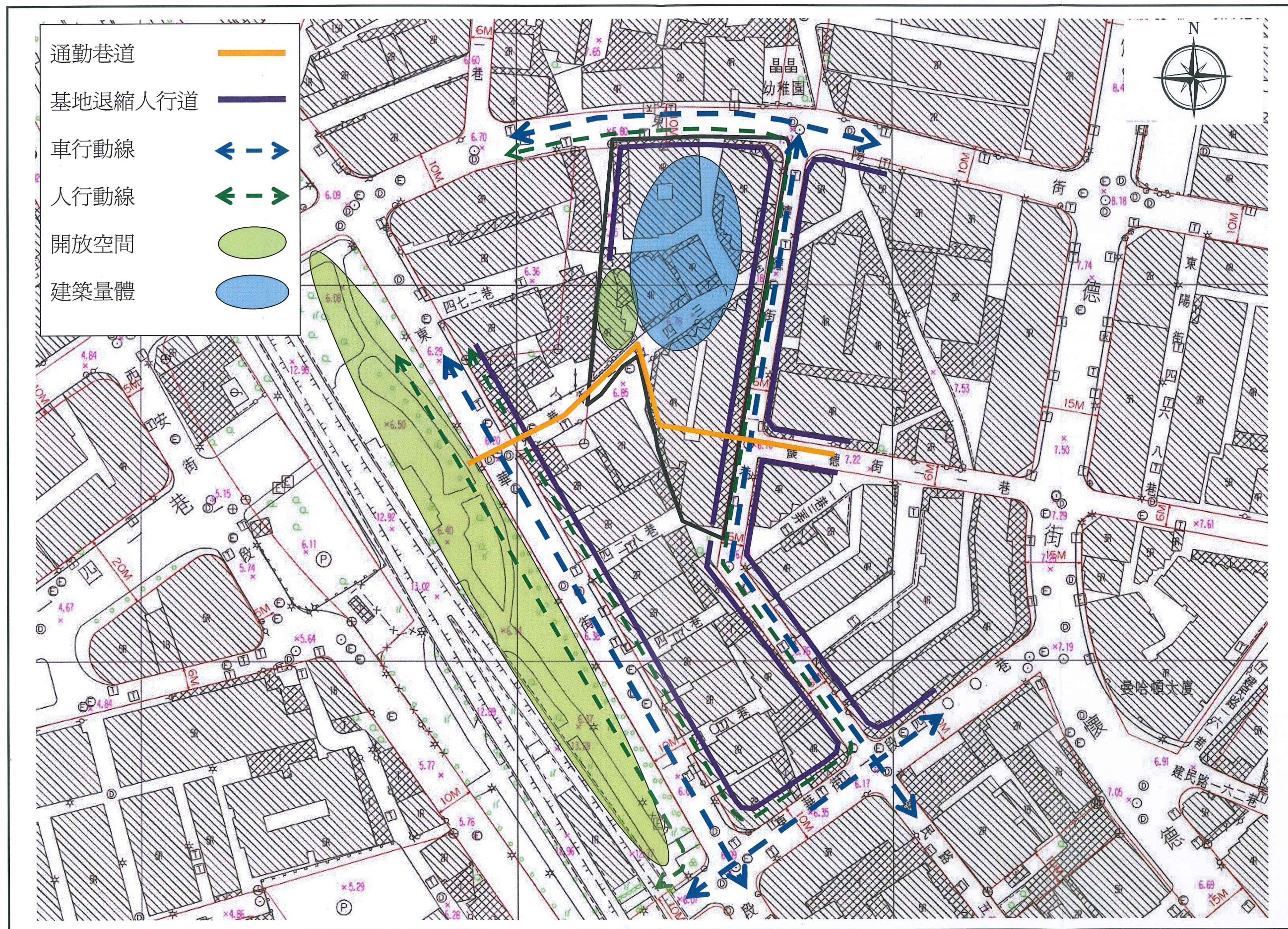


圖 3:更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

圖例:



更新單元



建議範圍

比例尺:1/1000

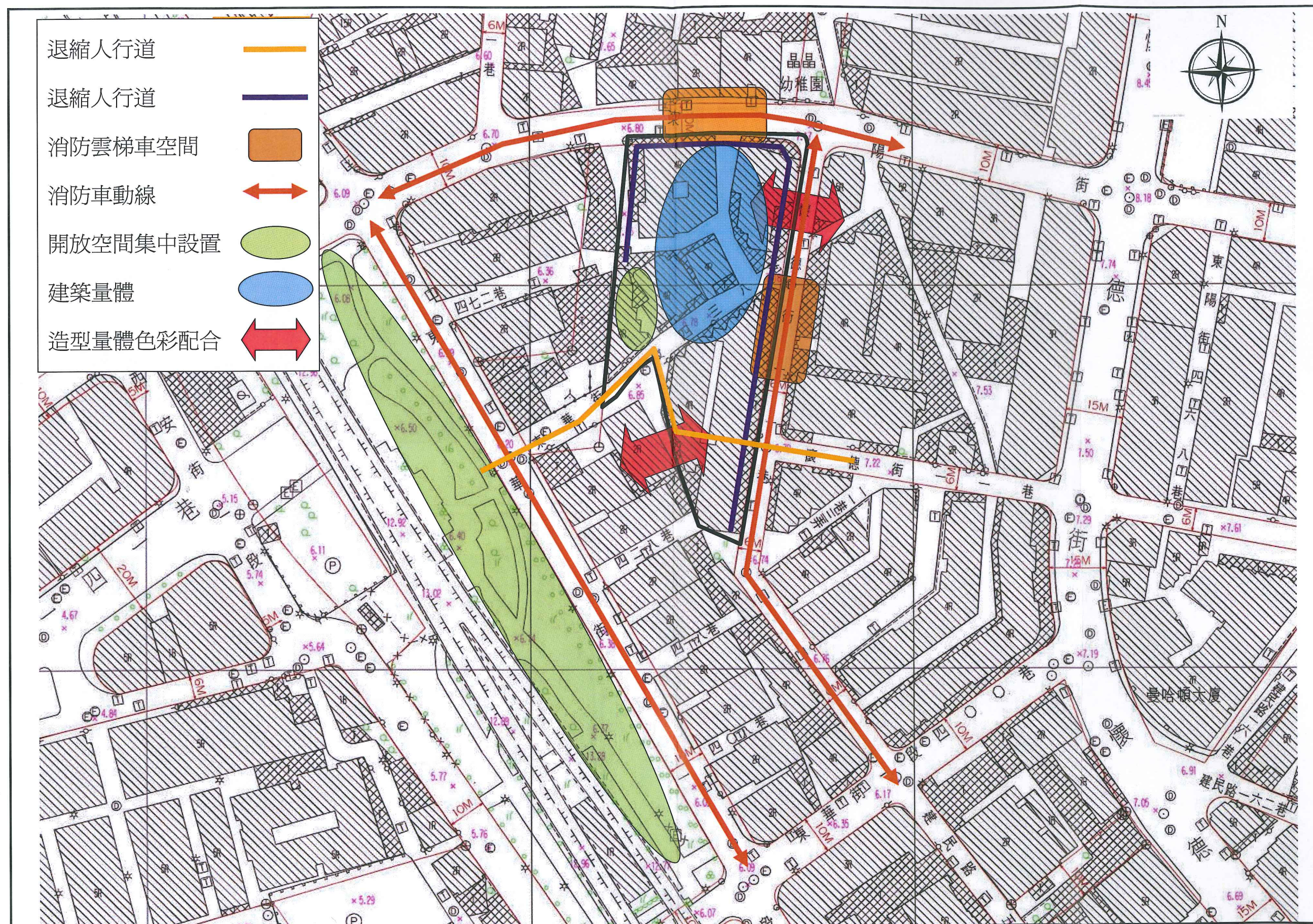


圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖

圖例： 更新單元

比例尺:1/1000



圖 1 東陽街 432 巷現況



圖 3 東華街一段 438 巷現況



圖 5 北側 4 樓建物現況



圖 2 懷德街 11 巷建物現況



圖 4 東華街一段 438 巷現況



圖 6 438 巷 15 號東側現況

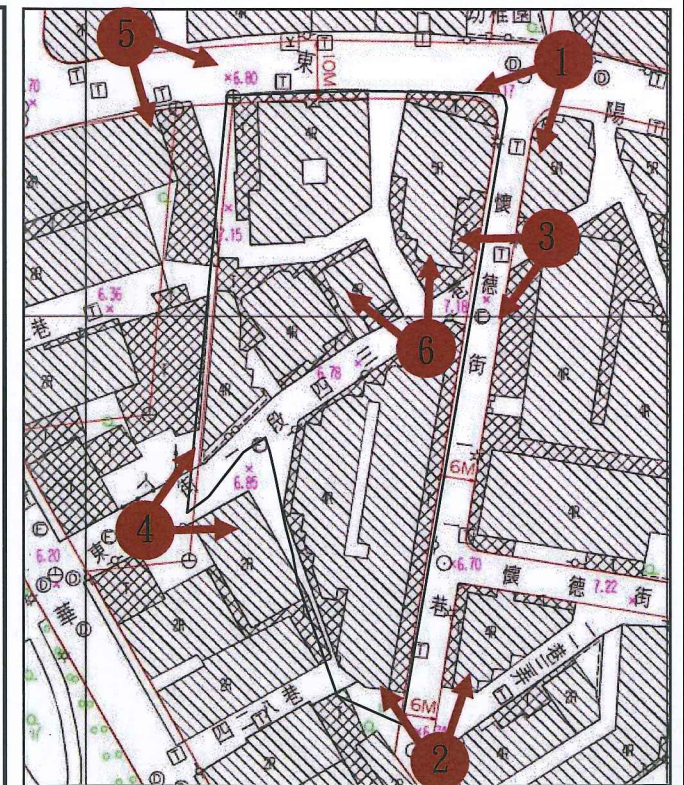


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：  更新單元



圖 1 東華街一段 438 巷現況



圖 3 東華街一段 438 巷現況



圖 5 東陽街現況



圖 2 懷德街 11 巷 3 弄現況



圖 4 東陽街現況



圖 6 懷德街 11 巷現況

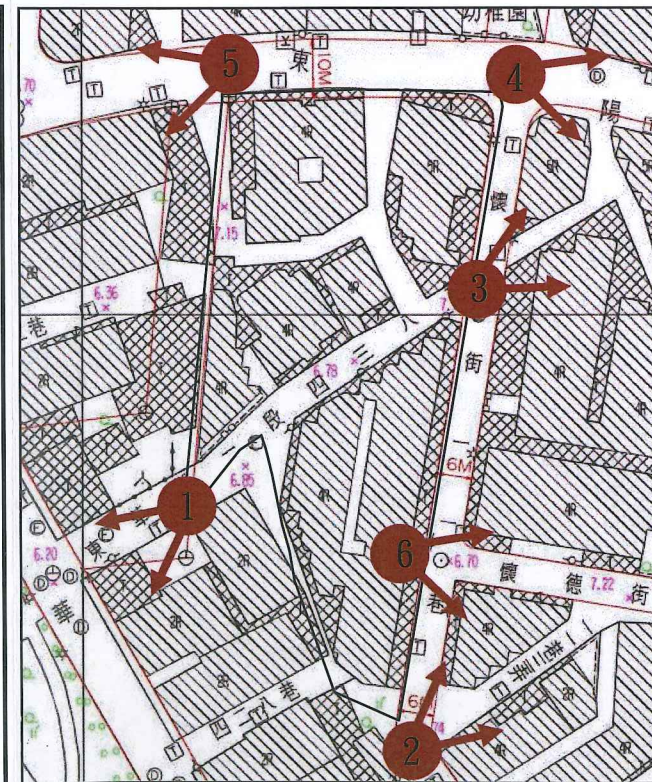


圖 6：更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例： 更新單元



圖 7：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元 比例尺：1/500



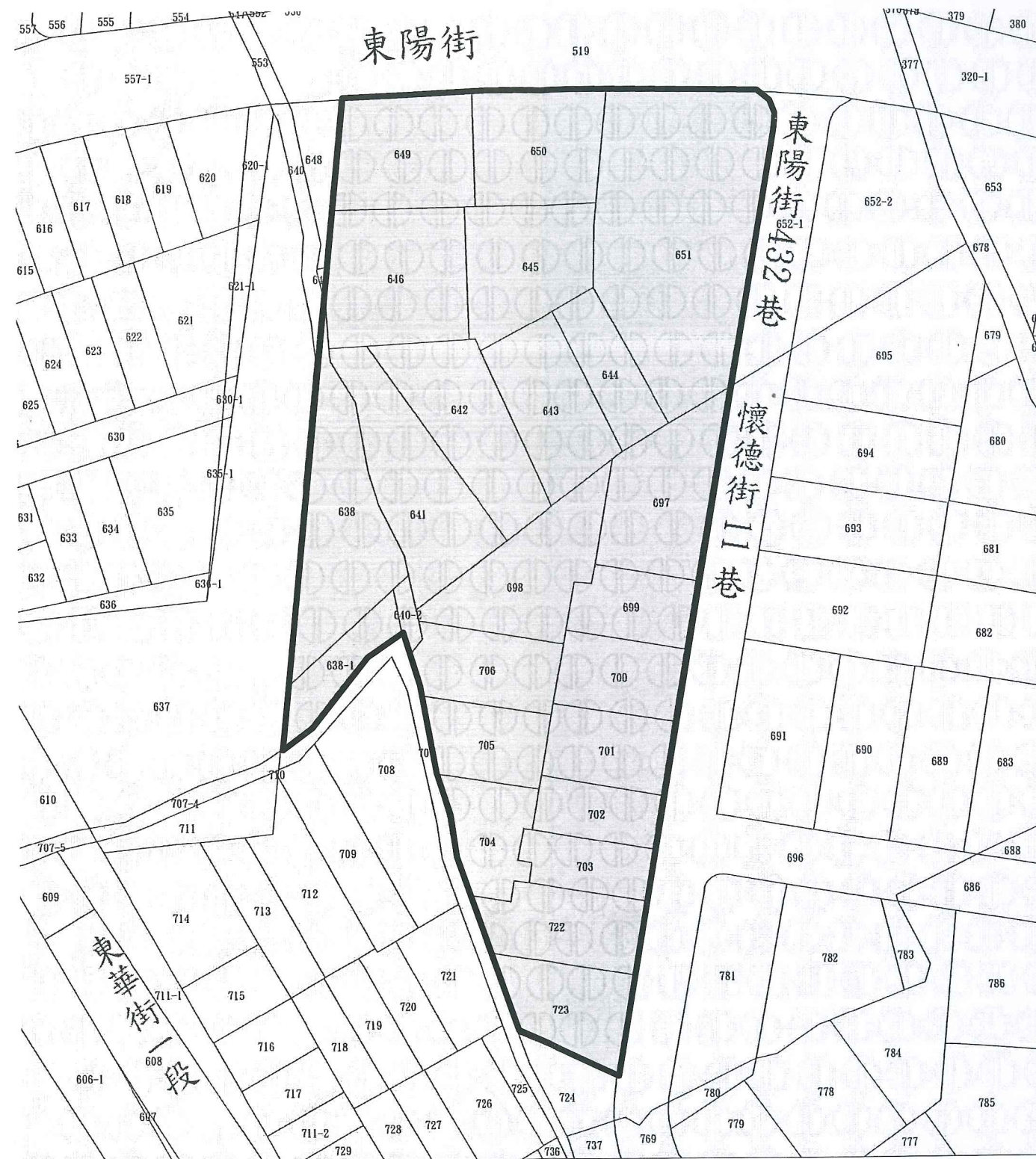
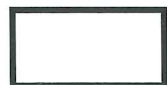


圖 8：更新單元地籍圖

圖例：



更新單元

比例尺：1/600