

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區振興段二小段151地號等28筆土地
為更新單元檢討書

申請人：周玉芬

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.....	3
三、整體規劃構想.....	3
肆、更新單元檢討情形說明.....	4
伍、其他.....	6
陸、附圖.....	6
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表.....	17
附錄二、相關函文(公部門函覆公文).....	17



圖目錄

圖 1	更新單元位置圖	7
圖 2	更新單元都市計畫圖	10
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	11
圖 4	更新單元範圍內規劃構想圖	12
圖 5	更新單元範圍內現況照片圖	13
圖 6	更新單元範圍外及周邊現況圖	14
圖 7	更新單元建築物套繪圖	15
圖 8	更新單元地籍圖	16

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	6
表 2	鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	8



案 名：劃定臺北市北投區振興段二小段 151 地號等 28 筆土地為
更新單元檢討書

申請人：周玉芬

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區明德路、明德路 333 巷、振華街及綠地用地所圍之完整街廓。

二、計畫範圍：臺北市北投區振興段二小段 151、152、153、154(部分)、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178 地號等 28 筆土地。

三、計畫面積：4,536 平方公尺。

註：154 地號土地使用分區為第三種住宅區，但是否在道路用地(公共設施用地)(應依建築線或俟地籍測量分割後，再確定)。154 地號謄本面積為 164 m²，經本案建築師檢討，該筆土地應皆為第三種住宅區，因此納入更新單元面積為 164 m²，實際面積依地政單位地籍測量分割結果為準。

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

本更新單元位於明德路(寬 15 公尺)、振華街(寬 10 公尺)、明德路 333 巷(寬 6 公尺)所圍之完整街廓(詳圖 2)。範圍包括臺北市北投區振興段二小段 151 地號等 28 筆土地，單元面積 4,536 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 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」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 16 棟建物，屋齡約為 41 年，建物除 1 戶謄本為磚造石棉瓦造外，其餘皆為 4 層樓鋼筋混凝土造建物，現況除部分一樓為商業用途外，其餘主要為住宅使用。

(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。另東側有醫療用地(公共設施用地)現況做為振興醫院使用。

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二小段 151 地號等 28 筆土地，總面積 4,536 平方公尺，均為私有。



(二) 建築物權屬

更新單元內共有 16 棟合法建築物，總樓地板面積 12,867.02 平方公尺，均為私有。

四、更新課題

1. 更新單元內現有建物皆為使用逾 40 年之建物，年代久遠有傾頹或朽壞之虞，影響居住安全及都市景觀。
2. 更新單元內建物皆為民國 78 年以前興建之建物，耐震、防火不符現行法規，有居家安全疑慮，為避免災害之發生，亟需更新。
3. 更新單元內及周邊人行系統及停車空間不足，且單元內建物皆無電梯等現代化設備，未符合現代應有機能。
4. 更新單元周邊部分計畫道路(明德路 333 巷)及更新單元內現有巷道(明德路 331 巷)寬度不足 8 公尺，有影響消防救災安全之虞。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

更新單元位於 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，計畫區與本案相關發展課題：老舊市區發展過於擁擠、停車困難，且公共設施用地取得不易，住居環境品質難以提升。策略：(1) TOD 發展模式，於捷運站周邊劃設容積接受區。(2) 鼓勵大規模之基地開發，自行留設必要之進出道路及公共設施。(3) 彈行提升土地使用強度。更新單元屬該計畫中石牌生活圈，其發展構想有(1)檢討石牌綠地系統開發的可行性。(2)利用公有閒置土地改善當地公設服務水準，增加當地居住品質。(3)加強捷運石牌站周邊轉運服務設施和提供服務性商業空間，以滿足發展需求。

計畫地區原計畫各類公共設施用地之服務水準，經檢討結果與內政部訂頒之檢討標準比較均尚為不足，因此本案希望透過本案都市更新整體規劃，開放空間集中設置、計畫道路補足 8 公尺、退縮留設人行步道，停車需求內部化等措施，改善計畫區公共設施不足之情形。更新單元周邊 500 公尺範圍沿石牌



路等主要道路及捷運沿線部分為商業區外，其餘多以住宅區為主。更新單元北側有台北榮民總醫院及臺北健康護理大學學校用地、東側有振興醫院等醫療用地，更新單元南側則有振華公園，西側則有石牌綜合市場(現況做停車場使用)等公共設施用地。

二、周邊環境發展

更新單元所在 16 棟建物皆屬同時期興建之四層鋼筋混凝土建物(其中 21498 建號 17.45 平方公尺為磚造石棉瓦)。相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍除東側為振興醫院、西南側振華公園外，其餘街廓以住宅為主。現有公共開放空間以西南側振華公園及東側振興醫院之開放空間為主。交通動線以明德路及振華街為主要幹道，其餘多為 6 公尺之服務性計畫道路；人行系統除鄰明德路設置人行步道、臨振華街設置騎樓外，其餘道路多缺乏人行系統。更新單元及周邊除里辦公室等鄰里活動場所外，尚無其他公益性設施。本案後續將配合上述環境發展現況，以開放空間集中設置、計畫道路補足 8 公尺、退縮留設人行步道，停車需求內部化等作為本案建議構想。

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，且計畫道路不足 8 公尺者皆退縮補足 8 公尺並順平處理。
- (二) 更新單元範圍內：更新後新建築除沿明德路、振華街一樓部分為商業使用外，其餘以住宅為主；建物並配合適當棟距，有利通風採光及消防安全。開放空間則以集中設置為原則，並提供公眾使用，初步規劃於西側臨綠地用地及鄰近振華公園側設置廣場式開放空間，以串連現有開放空間，更作為更新單元及周邊地區活動及避難空間，提高都市更新公益性。本案人行步道考量周邊更新單元、相鄰綠地用地、振華公園及振興醫院之串聯性，四周臨計畫道路皆退縮 2 公尺以上人行步道，振華街及明德路側相識周邊現況及需求考量設置騎樓之必要性。車行動線以明德路及振華街為主，更新單元範圍內明德路 331 巷現有巷道擬配合都市更新辦理廢巷；社區出入口初步規劃設置於明德路



333 巷側；停車出入口為減少對綠地及振華公園之影響，初步亦規劃設置於明德路 333 巷側。更新單元未來透過植栽、鋪面美化，建物造型、量體、色彩等搭配，融入鄰近周邊環境調和。本案除上述開放空間及人行空間退縮外，暫無其他公益性設施。

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。

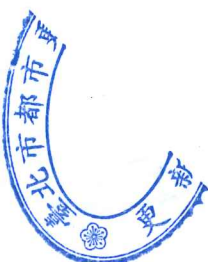
二、更新單元規模

本更新單元面積 4,536 平方公尺，其所在街廓面積約為 4,536 平方公尺，約占該街廓 100%，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 項第一款「為完整之計畫街廓者」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」：申請範圍內總計建物總面積 12,867.02 平方公尺，皆為使用年期逾 41 年之鋼筋混凝土造建物(其中 21498 建號 17.45 平方公尺為磚造石棉瓦，使用年期 25 年)，已逾年期之面積為 12,867.02 平方公尺，佔建物總面積比例 100%，符合規定。
- (二) 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」：申請範圍內總計建物 16 棟，四層樓以上合法建築物共 16 棟，戶數為 114 戶(其中 21498 建號 1 戶無所有權人資料)，無設置電梯設備且法定停車位共 16 棟，計算結果更新單元內四層樓以上之合法建築物佔全部棟數 100%，四層樓以上合法建築物無設置電梯及法定停車位數戶數佔全部四層樓戶數比例 100%，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 16 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 16 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 5 月 4 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)	124	124	4,536.00	12,849.57
目前有更新意願數(B)	51	51	1,775.50	5,084.22
目前有更新意願比(B/A)	41.13%	41.13%	39.14%	39.57%
目前無更新意願數(C)	1	1	12.08	42.21
目前無更新意願比(C/A)	0.81%	0.81%	0.27%	0.33%

統計日期：103 年 5 月 26 日止

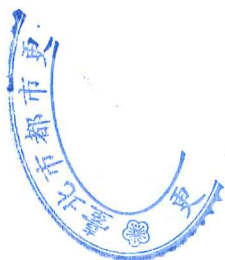
（二）相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元為完整街廓，無須鄰地協調情形。

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



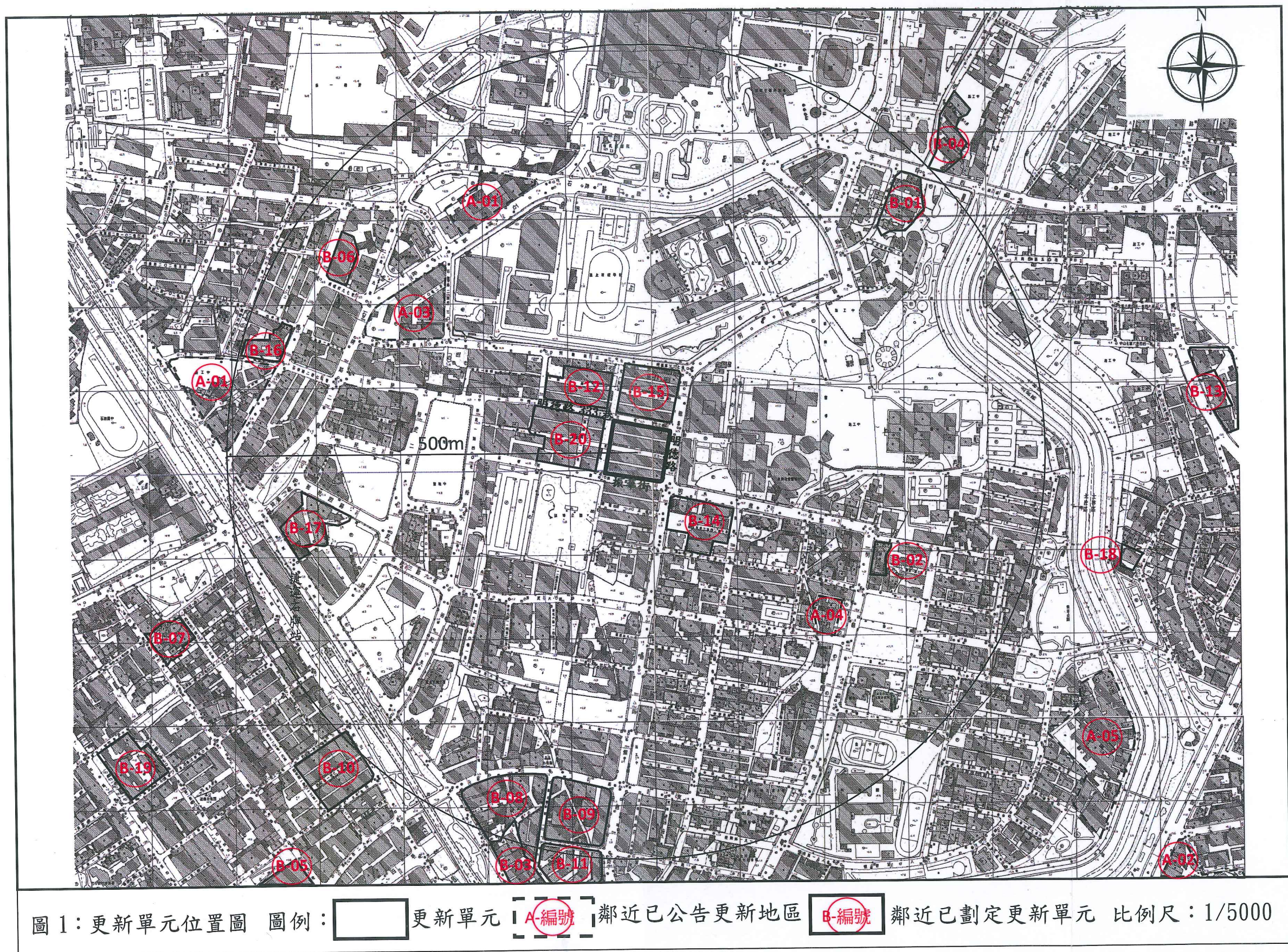


表 2：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表
(依時間順序遞增排列)

編號	劃定日期及文號	案名
A-01	89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號	北投區·石牌路台北護專附近更新地區
A-02	89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號	中山北路、士東路東南側更新地區
A-03	97 年 1 月 11 日府都新字第 09608350100 號	臺北市北投區振興段二小段 57 地號等 27 筆土地為更新地區
A-04	102 年 4 月 12 日府都新字第 10200452800 號	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
A-05	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」案
B-01	97 年 4 月 3 日府都新字第 09701277400 號	劃定臺北市北投區振興一小段 15 地號等 7 筆土地為更新單元
B-02	97 年 9 月 10 日府都新字第 09705182700 號	劃定臺北市北投區振興一小段 128 地號等 1 筆土地為更新單元
B-03	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
B-04	98 年 7 月 7 日府都新字第 09802847300 號	變更臺北市北投區崇仰段三小段 68 地號等 36 筆土地為同小段同地號等 35 筆土地更新單元
B-05	99 年 4 月 8 日府都新字第 09900737900 號	劃定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-06	99 年 10 月 21 日府都新字第 09903312600 號	劃定臺北市北投區振興段四小段 24 地號等 8 筆土地為更新單元
B-07	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-08	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
B-09	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



編號	劃定日期及文號	案名
B-10	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-11	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-12	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-13	102年3月13日府都新字第10132602000號	劃定臺北市士林區天母段一小段 93-2地號等 15 筆土地為更新單元(已失效)
B-14	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-15	102年4月9日府都新字第10132267900號	劃定臺北市北投區振興段二小段 84 地號等 30 筆土地為更新單元
B-16	102年6月21日府都新字第10230976800號	劃定臺北市北投區振興段四小段 400地號等 12 筆土地為更新單元
B-17	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
B-18	102年9月18日府都新字第10231660300號	劃定臺北市士林區天母段一小段 280地號等 4 筆土地(已失效)
B-19	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-20	103年9月2日府都新字第10330783800號	劃定臺北市北投區振興段二小段 184地號等 45 筆土地為更新單元



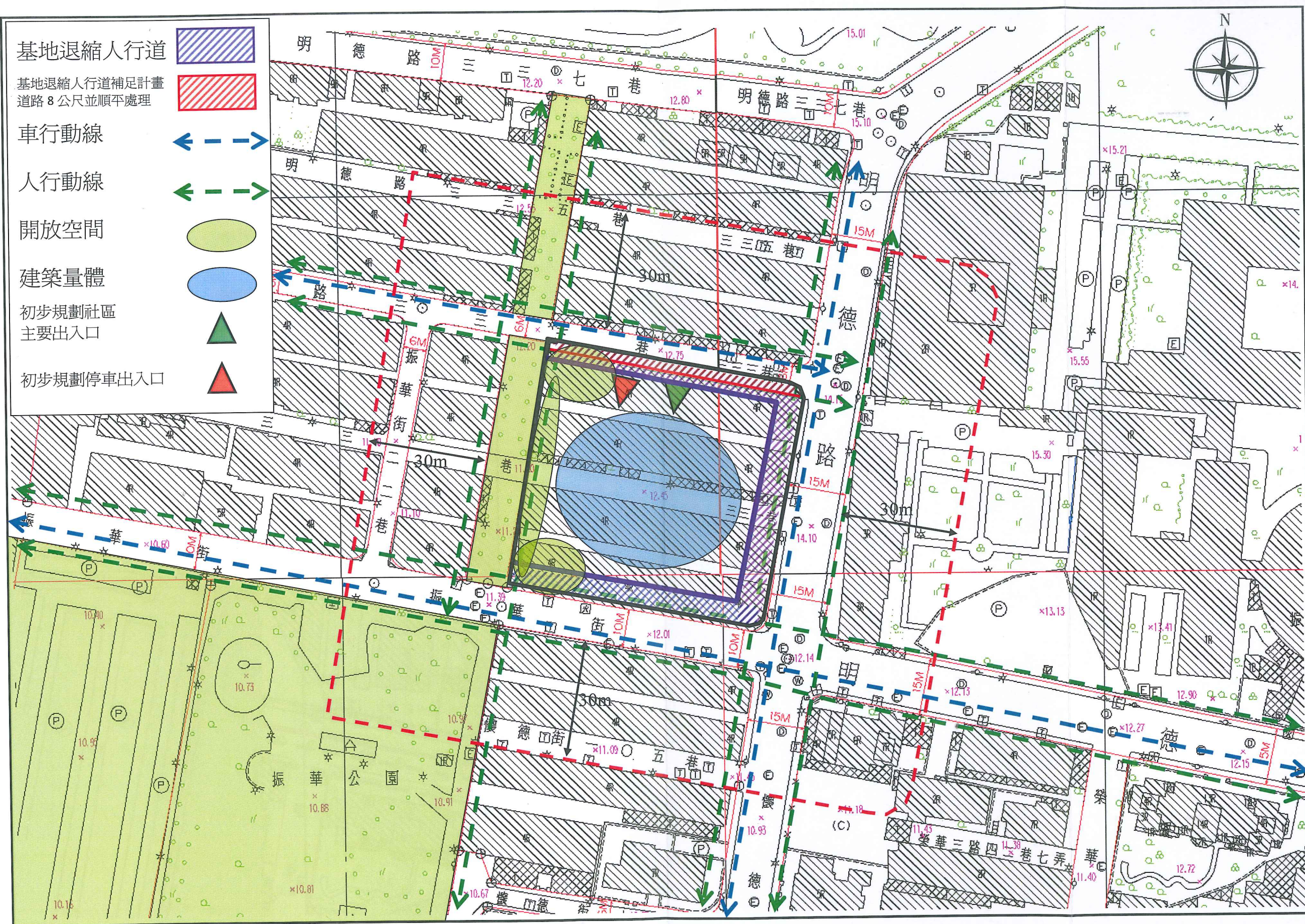
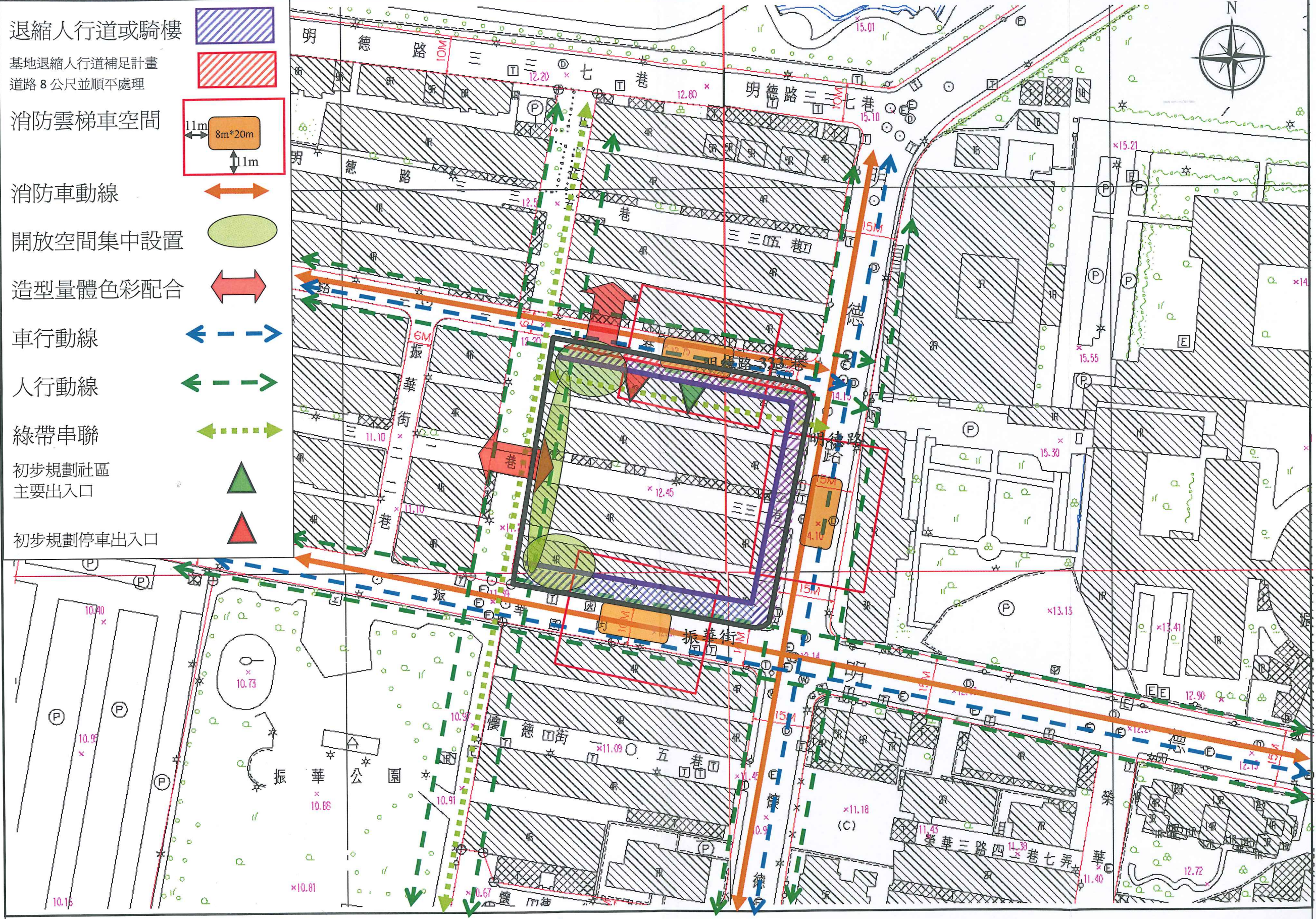


圖 3:更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖



- 退縮人行道或騎樓
- 基地退縮人行道補足計畫
道路 8 公尺並順平處理
- 消防雲梯車空間
11m
8m*20m
11m
- 消防車動線
- 開放空間集中設置
- 造型量體色彩配合
- 車行動線
- 人行動線
- 綠帶串聯
- 初步規劃社區
主要出入口
- 初步規劃停車出入口

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 明德路建物現況



圖 2 明德路-振華街口現況



圖 3 振華街建物現況



圖 4 明德路 333 巷建物現況



圖 5 明德路 331 巷建物現況

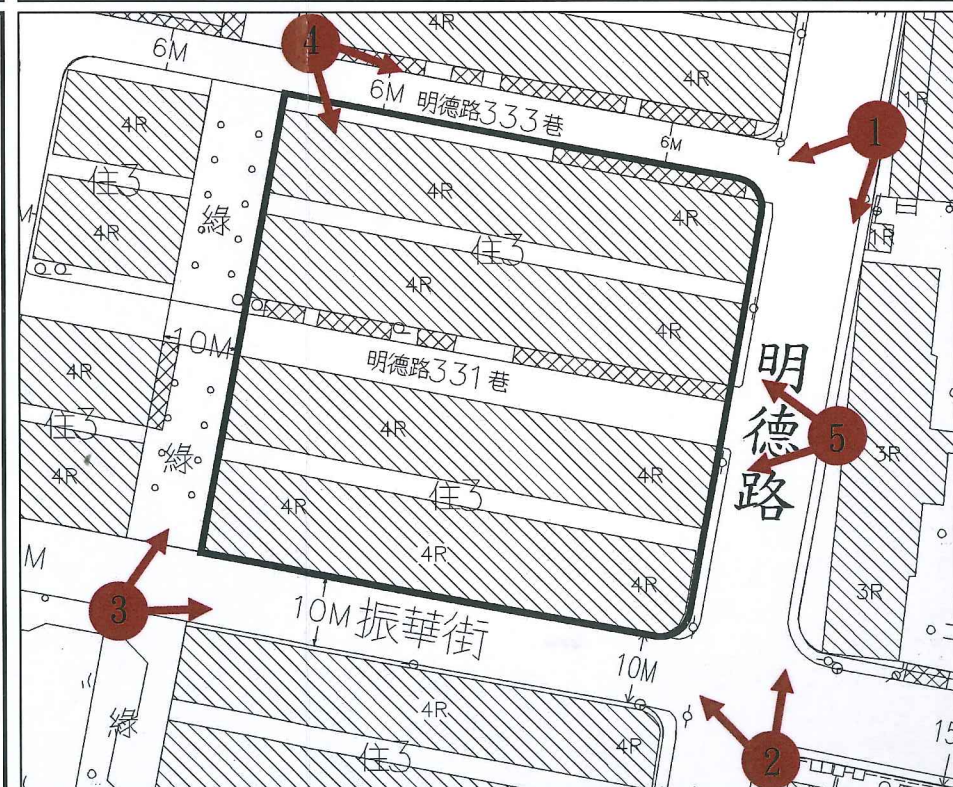


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元

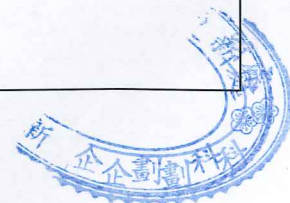




圖 1 振華公園



圖 2 明德路 333 巷



圖 3 明德路



圖 4 振華街



圖 5 明德路 331 巷

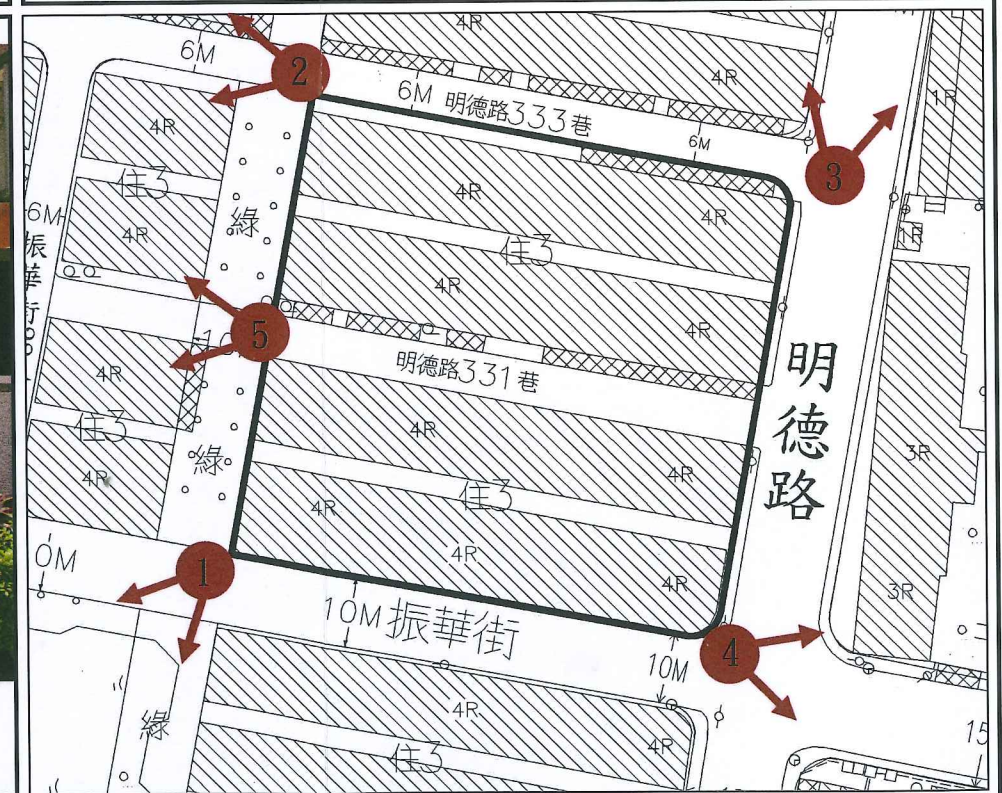


圖 6：更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例： 更新單元

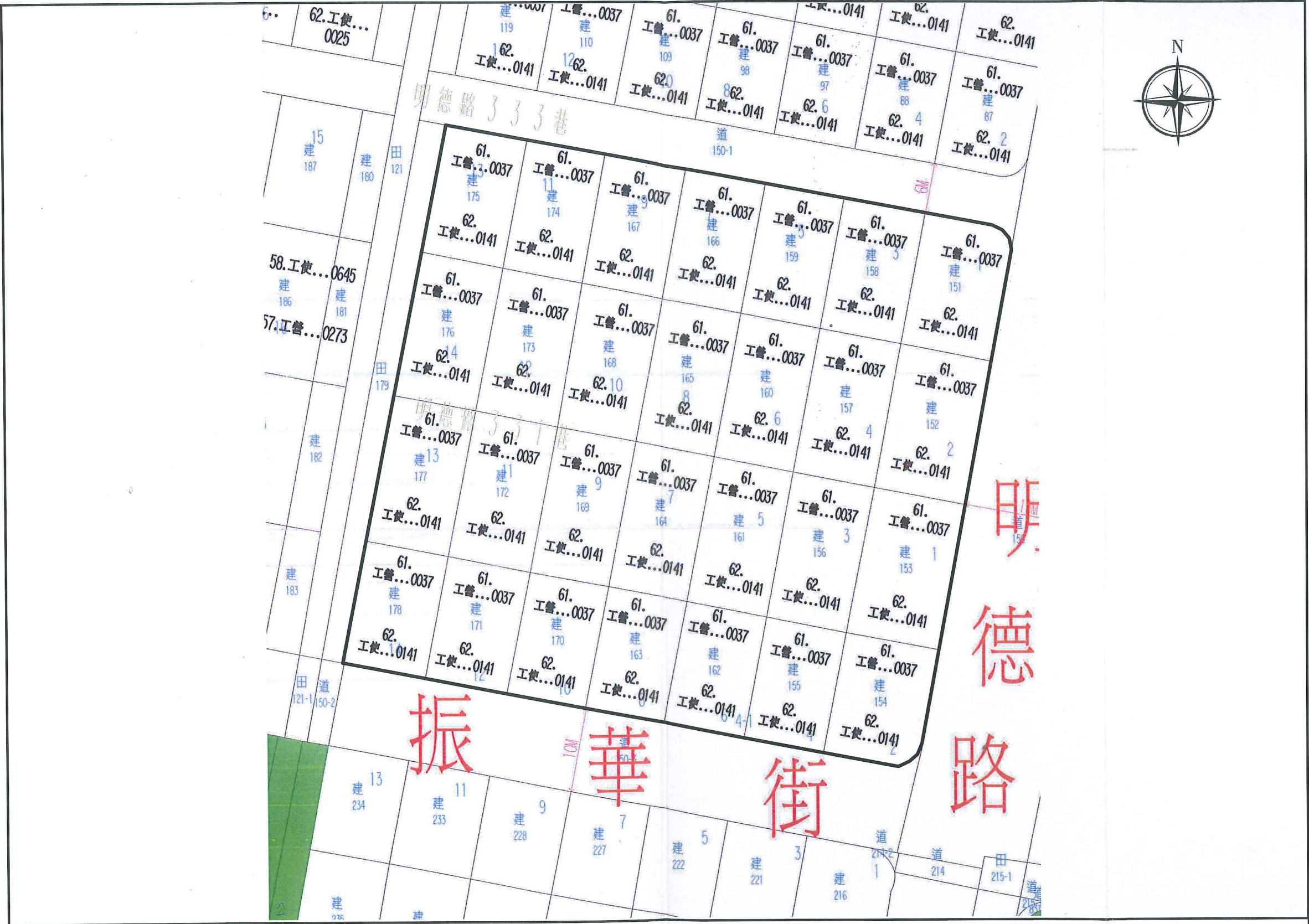


圖 7：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元 比例尺：1/500



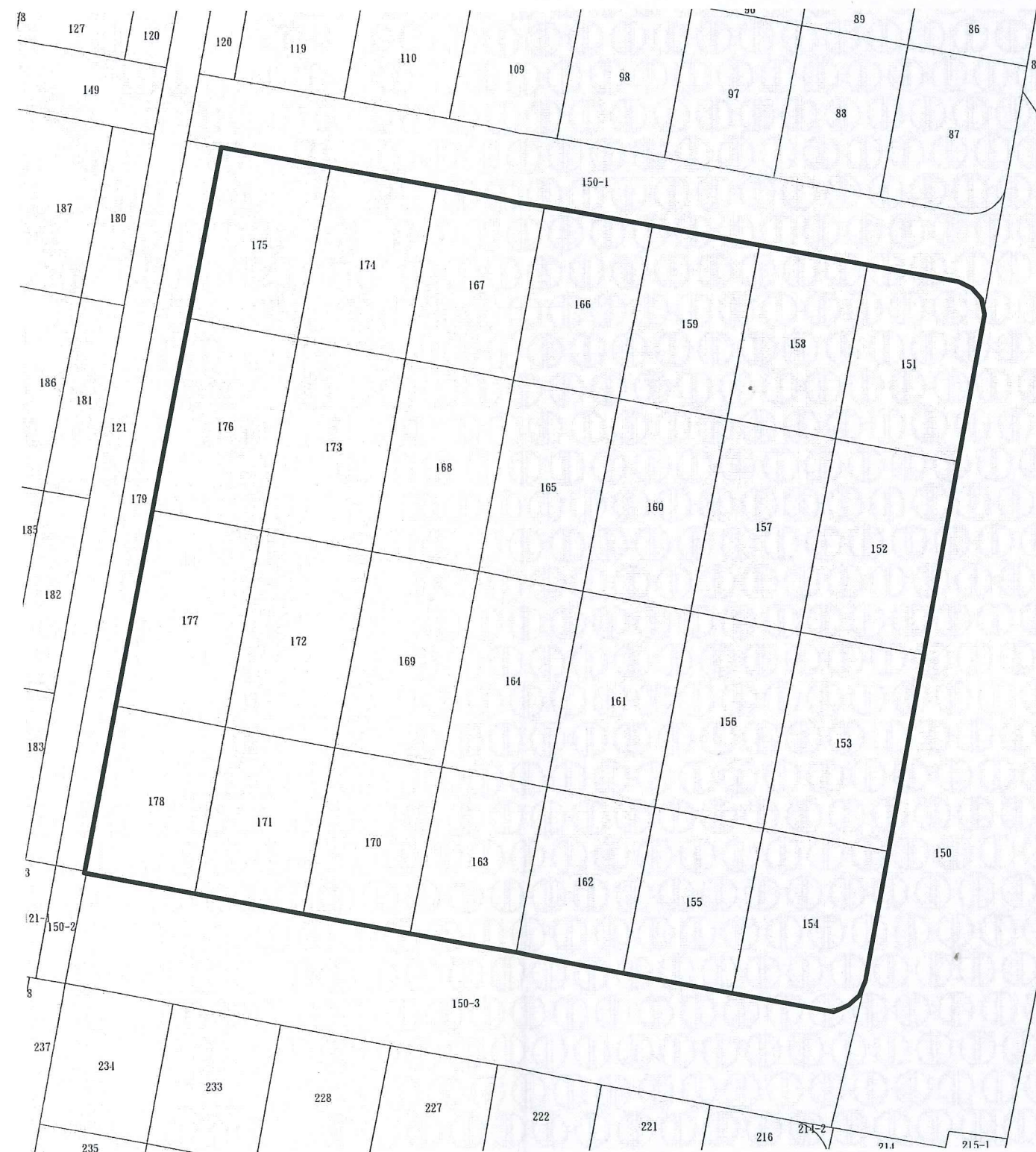
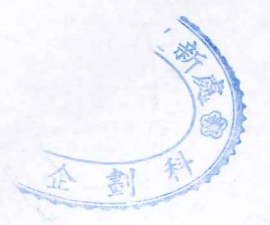


圖 8：更新單元地籍圖 圖例： 更新單元

比例尺：1/500



附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄二、相關函文

無。



