

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區文林段三小段 39 地號等 19 筆
土地為更新單元檢討書

申請人：林志哲

中華民國 104 年 06 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.....	2
四、更新課題.....	2
參、實質再發展.....	3
一、更新單元與都市計畫關係說明.....	3
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.....	18
附錄二、相關函文（公部門函覆公文）.....	18



圖目錄

圖 1	更新單元位置圖	7
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	土地及合法建築物權屬統計表	2
表 2	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 3	鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	8



案 名：劃定臺北市北投區文林段三小段 39 地號等 19 筆土地為更新單元檢討書

申請人：林志哲

一、計畫位置：北投區自強街 120 巷 25 弄、致遠一路一段 46 巷 21 弄、自強街 120 巷 15 弄，以及自強街 120 巷所圍之完整街廓。

二、計畫範圍：臺北市北投區文林段三小段 39、39-1、40、40-1、41、41-1、42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54 地號等 19 筆土地。

三、計畫面積：2,402 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

本更新單元位於自強街 120 巷 25 弄 (6 公尺)、致遠一路一段 46 巷 21 弄 (6 公尺)、自強街 120 巷 15 弄 (6 公尺)，以及自強街 120 巷 (10 公尺) 所圍街廓內 (詳圖 2)。範圍包括臺北市北投區文林段三小段 39 地號等 19 筆土地，單元面積 2,402 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 97 年 3 月 4 日府都規字第 097300174 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，建蔽率為 45%，容積率為 225% 及道路用地。

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主要為住宅使用，道路用地分割自住宅用地，為未開闢、未徵收。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有十三棟建物。其中十一棟為二層樓加強磚造建物，屋齡約 40 年；另二棟為五層樓鋼筋混凝土造建物，屋齡約 26 年。惟 49 地號上屋齡約 40 年建物一樓做商業使用外，其餘現況為住宅使用。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元緊鄰石牌自強市場，周邊鄰近之土地及建築物，主要為住宅使用，其中更新單元基地以北主要為商業使用。北側 450 公尺處為捷運石牌站及石牌國中；東側 315 公尺為捷運明德站；東南側 420 公尺處為明德國中；南側約 660 公尺處為中正高中及文林國小；西側 470 公尺處則為主要道路承德路七段。主要商業活動在自強街上分布，市場交易活絡，



為商店、傳統市場集散地。更新單元周遭林立華夏及大樓新建案。東側 220 公尺處交通用地為捷運淡水線高架段，延捷運高架橋下交通用地多做社區型公園利用。西側 350 公尺處機關用地為石牌派出所。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含北投區文林段三小段 39 地號等 19 筆土地，總面積 2,402 平方公尺，其中公有土地面積 25.12 平方公尺，管理機關為財政部國有財產署，其餘均為私有土地，面積為 2,376.88 平方公尺。

(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 3,571.92 平方公尺均為私有。

表 1：土地及合法建築物權屬統計表

類別	區分	權屬/管理機關	面積 (平方公尺)	比例 (%)
土地	公有	財政部國 有財產署	25.12	1.05
	私有		2,376.88	98.95
	合計		2,402.00	100.00
合法建築物	公有	--	0.00	0.00
	私有		3,571.92	100.00
	合計		3,571.92	100.00

統計日期：103 年 12 月 2 日止

四、更新課題

1. 建物老舊影響安全性

本更新單元鄰近捷運石牌站與明德站，範圍內建築物多為 40 年之老舊住宅及兩棟 26 年建物，建物設施老舊恐影響住戶安全。

2. 現有停車空間不足

本更新單元內建物多為老舊建物，未設置地下停車空間，車



輛多停於周邊道路，影響行人及交通通行。

3. 缺乏安全舒適之人行空間

本更新單元內缺乏安全舒適之人行空間，人車爭道問題嚴重。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

更新單元屬第三種住宅區及道路用地，周邊公共設施充足，既有交通用地、市場用地、機關用地、公園綠地及學校等。單元將依都市計畫賦予之使用類別與強度，提供優質之住宅與商業使用空間。

二、周邊環境發展

更新單元位於寬 10 公尺之自強街 120 巷東側，主要幹道自強街上沿途周邊市場交易活絡，並以鄰近之捷運明德站為中心，往臺北市南北向擴展。更新單元周邊建物多為 40 年左右加強磚造建築物，主要為中低密度之公寓，地面層有商業活動。除老舊建物林立之外，更新單元附近地段，近年來多有新建案陸續完工及持續整建中之建案。更新單元周邊交通系統與人行系統沿道路串聯；後續建議提供開放空間之串聯及提供適當開放空間，將動線由主要道路聯繫至後方巷道。

三、整體規劃構想

建築配置建議留設適當開放空間，串連街廓活動。

- (一) 更新單元範圍外：本案周邊計畫道路均已開闢完成，建議以規劃手法改善都市防災及健全排水系統，並規劃退縮留設開放空間與人行步道。將都市重要節點，如捷運明德站、石牌自強市場與致遠公園以人行步道動誘導動線及串聯間，建立社區生活網絡，形塑鄰里生活空間。及串聯捷運明德站、石牌自強夜市與致遠公園間動線。
- (二) 更新單元範圍內：留設適當消防空間，並留設通道串連開放空間及退縮留設範圍；交通動線規劃避免造成交通衝擊，並增設停車空間改善停車問題。



四、其他

面臨計畫道路寬未達 8 公尺者，應自行退縮補足 8 公尺，並再留設 2 公尺以上人行空間，退縮部分亦應與道路採順平方式處理。

肆、更新單元檢討情形說明

一、更新單元區位限制

(一) 本更新單元非位於保護區、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 2,402 平方公尺，其所在街廓面積為 2,402 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：

符合規定。

一、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淡水線高架段約 156 公尺，符合規定。

二、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十三棟，其建照之法令適用日為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共十三棟，佔總建物棟數比例 100%，符合規定。

三、指標(十四)「更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓」



並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意」；申請範圍面積計 2,402 平方公尺，為完整街廓，並於 103 年 11 月 16 日舉辦地區說明會，範圍內土地所有權人同意書比例 39.66%及合法建築物所有權人同意書比例 35.48%、土地總面積同意書比例 31.70%及合法建築物樓地板面積同意書比例 38.96%，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

本更新單元經丁清彥、陳世堂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。

本更新單元內共計樹木三棵，樹種為櫻花、血桐及木瓜；經丁清彥、陳世堂建築師簽證確認非屬保護樹木。

本更新單元溝渠之情形，依工務局水利工程處 104 年 01 月 29 日北市工水下字第 1046314500 號函「更新單元周邊及內部尚有計有排水溝局渠等設施，未來建築開發若須辦理排水溝改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送臺北市建築管理工程處轉本處審查，併依通過之設計圖說施作，基地內排水溝施工完成後應由業主負責管理圍護」辦理(詳附錄二)。

七、更新單元範圍內公有土地意見

本更新單元範圍內公有土地管理機關為財政部國有財產署。財政部國有財產署北區分署於 104 年 1 月 28 日以台財北改字第 10400017230 號函表示：「將依『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』等相關規定辦理」(詳附錄二)。

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

本更新單元經丁清彥、陳世堂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11月16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2。

表2：更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數（人）		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)	58	31	2,376.5	3,571.92
目前有更新意願數(B)	24	12	885.26	1,547.46
目前有更新意願比 (B/A)	41.38%	38.71%	37.25%	43.32%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願比 (C/A)	0	0	0	0

統計日期：103年12月2日止

（註1：有更新意願數統計包含簽署更新意願書及劃定更新單元同意書）

（註2：所有權人 顏榮慶未辦繼承登記，列冊管理：臺北市政府地政處098年07月07日北市地一字第09831823700號函指定自098年07月01日起列冊管，已排除。）

（二）本更新單元為完整街廓，無須辦理鄰地協調。

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



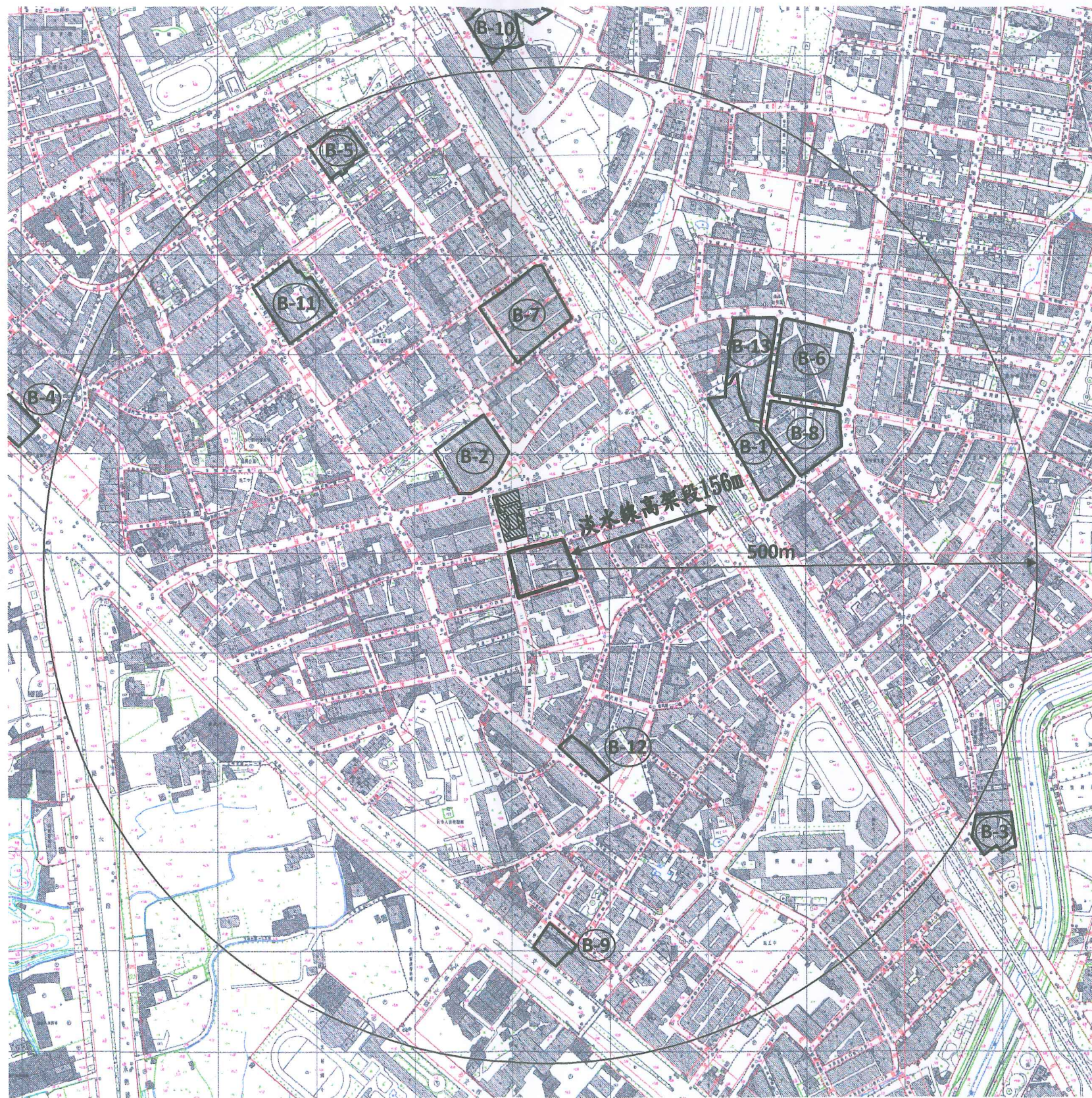


圖 1：更新單元位置圖 圖例：

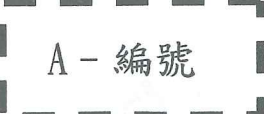
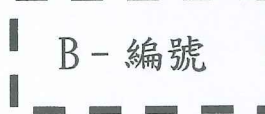
	更新單元		A - 編號	鄰近已公告更新地區		B - 編號	鄰近已劃定更新單元	比例尺 1：5000
---	------	---	--------	-----------	---	--------	-----------	------------

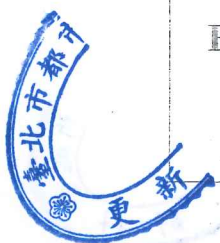
表 3：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

(依時間順序遞增排列)

編號	劃定日期及文號	案名
B-1	98 年 02 月 05 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-2	99 年 04 月 08 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-3	99 年 04 月 08 日 府都新字第 09900737600 號	劃定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-4	99 年 05 月 31 日 府都新字第 09900754700 號	劃定臺北市北投區文林段三小段 309 地 號等 14 筆土地為更新單元
B-5	100 年 04 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



編號	劃定日期及文號	案名
B-6	100 年 03 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-7	101 年 06 月 15 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-8	101 年 09 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-9	102 年 06 月 26 日 府都新字第 10230771500 號	劃定臺北市北投區文林段三小段 915-2 地號等 8 筆土地為更新單元
B-10	102 年 06 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-11	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



編號	劃定日期及文號	案名
B-12	103 年 08 月 08 日 府都新字第 10330082200 號	劃定臺北市北投區文林段三小段 397 地 號等 8 筆土地為更新單元
B-13	103 年 10 月 27 日 府都新字第 10331527400 號	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



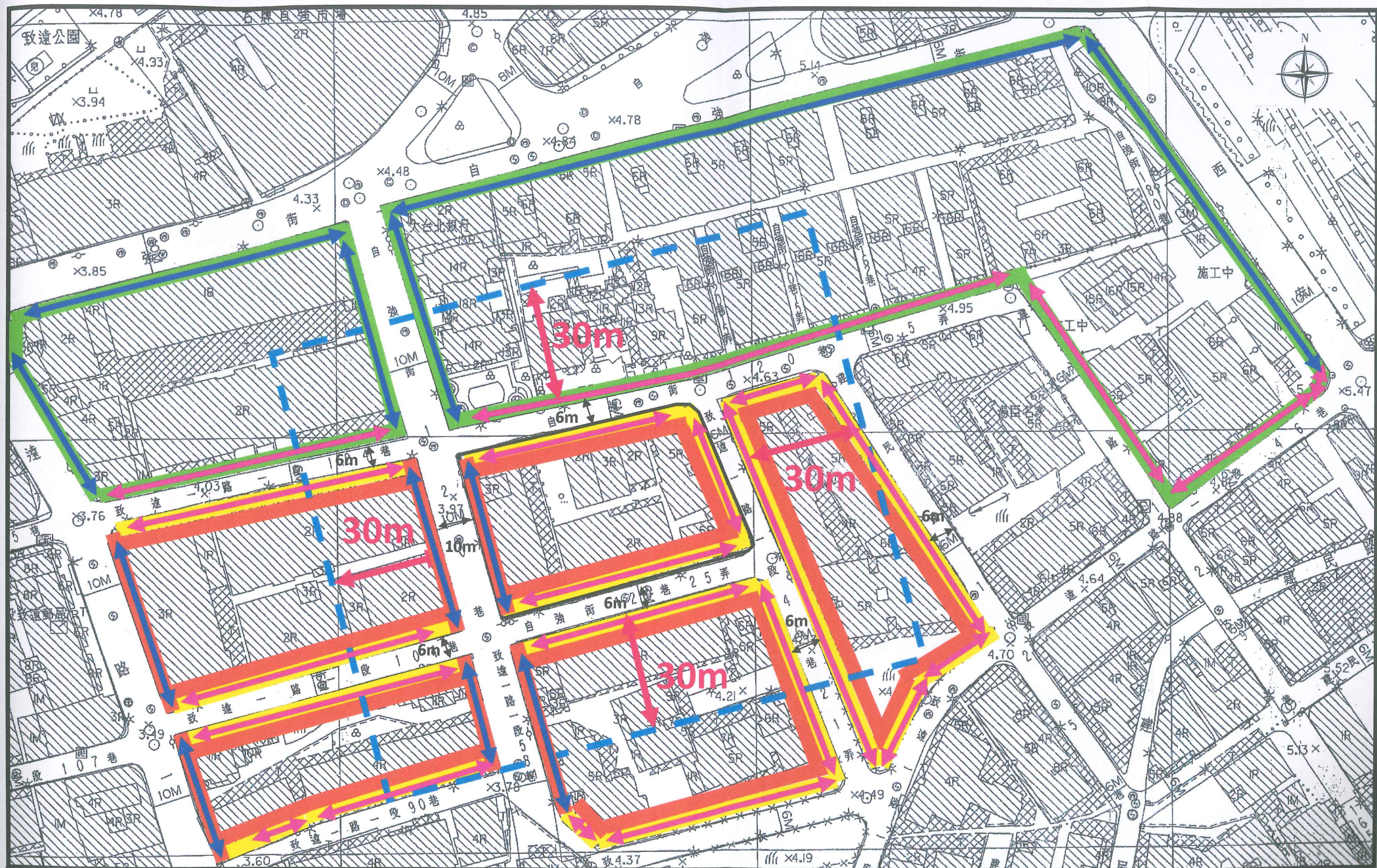


圖 3：更新單元所在街廓及其
相鄰街廓道路對側進
深 30 公尺範圍建議圖

圖例：□ 更新單元

□ 相鄰街廓對側進深 30 公尺建議範圍

↔ 主要通道

留設 2 公尺以上人行空間並與道路順平

↔ 次要通道

自行退縮補足 8 公尺，並與道路順平

比例尺：1 / 1000

商業區留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道

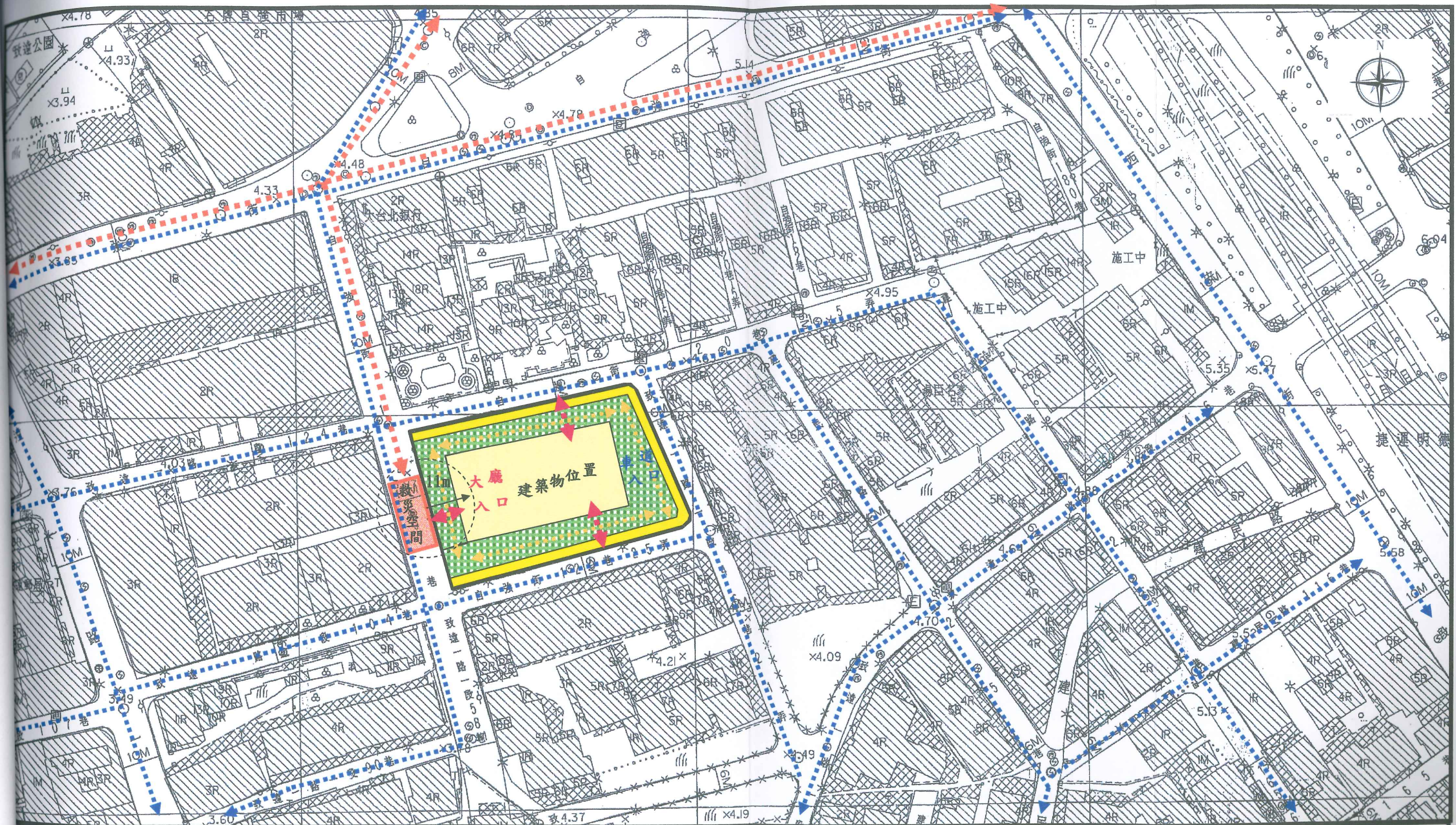
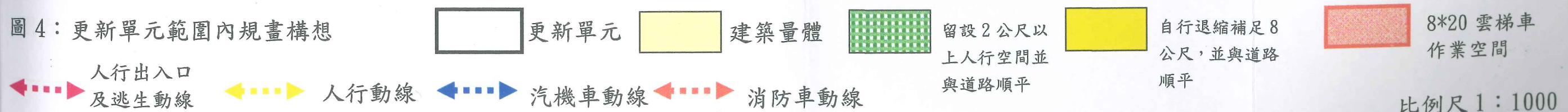
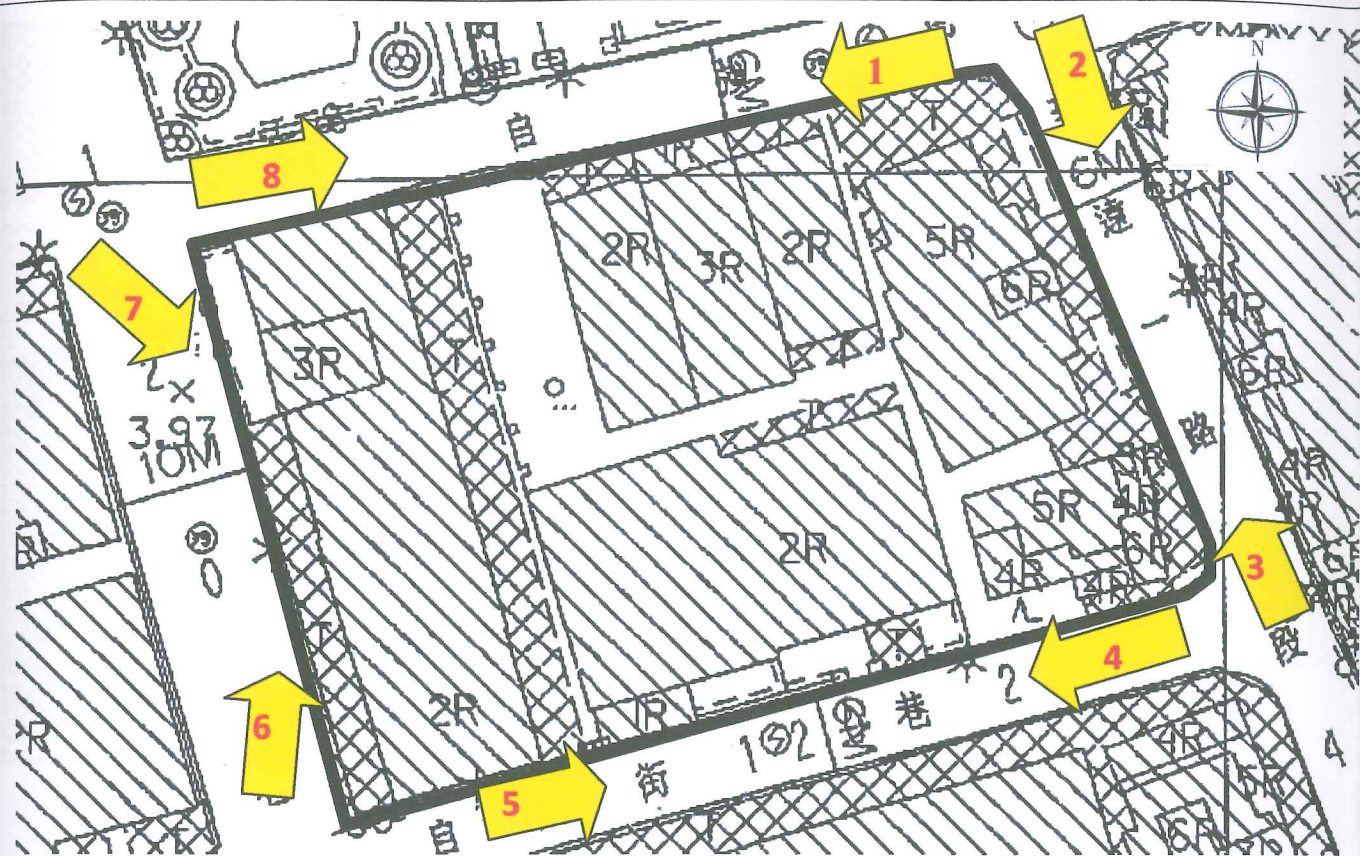


圖 4：更新單元範圍內規畫構想



比例尺 1 : 1000



照片拍攝方向示意圖



1



2



3



4



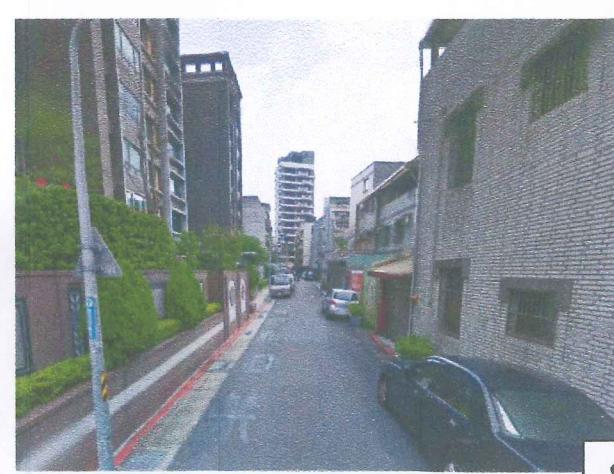
5



6



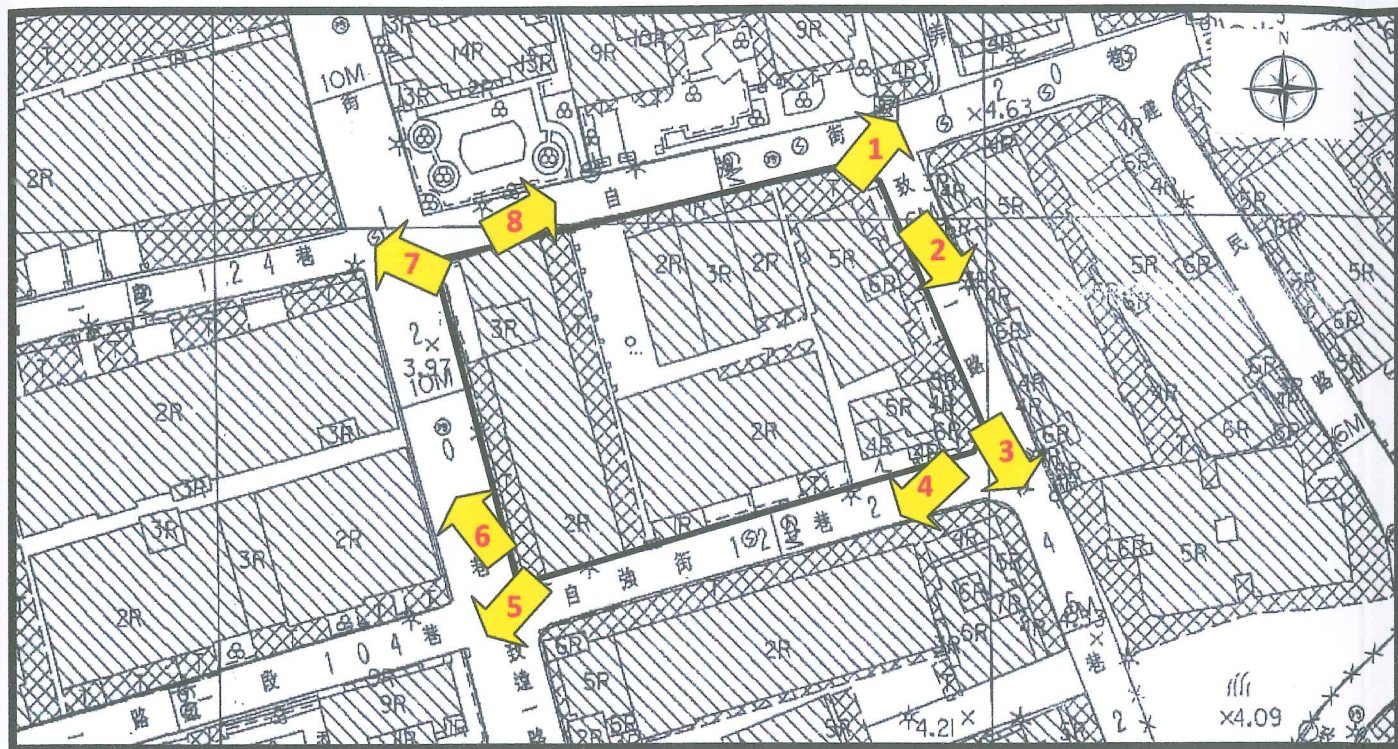
7



8

圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：  更新單元



照片拍攝方向示意圖



1



2



3



4



5



6



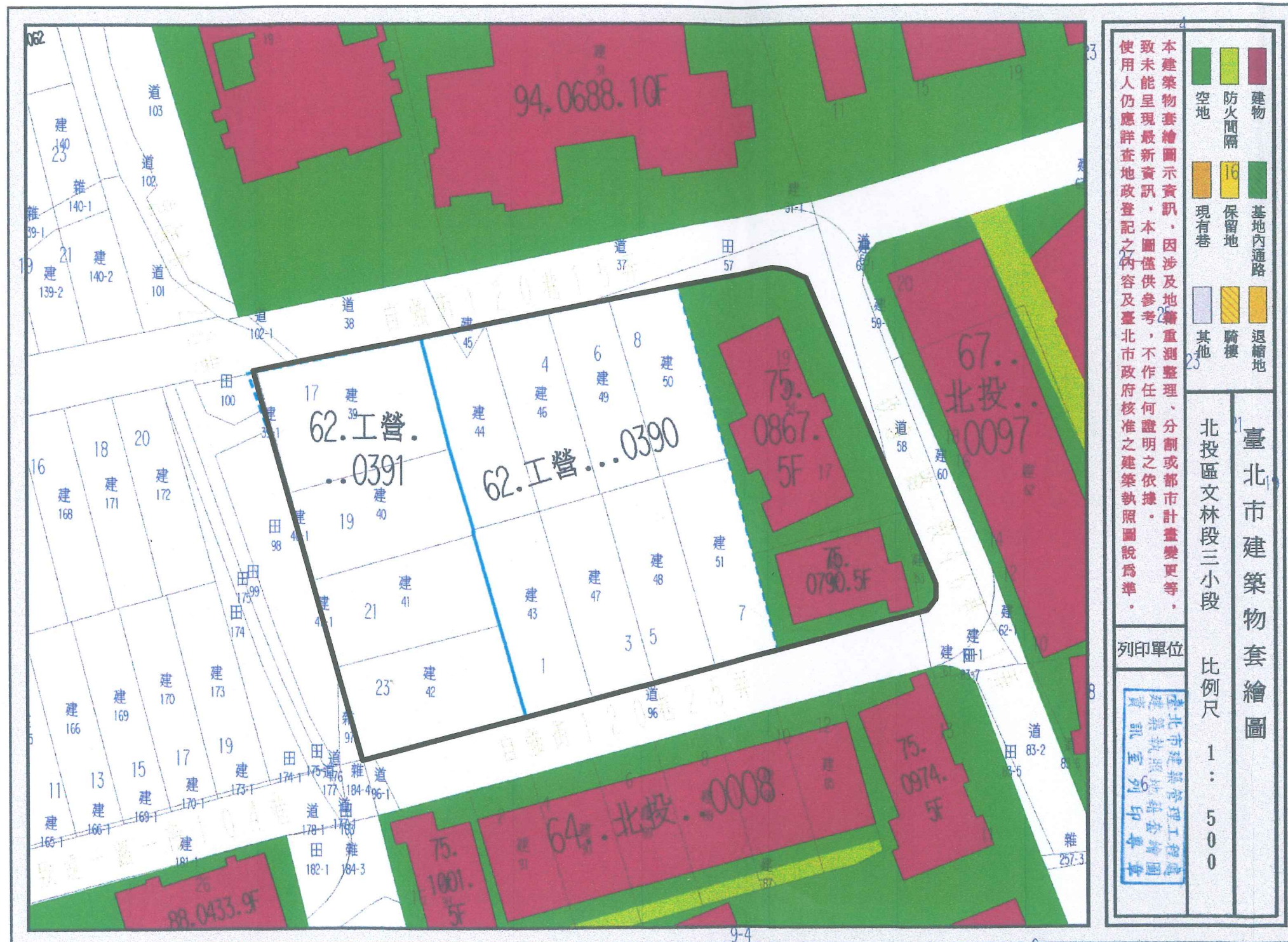
7



8

圖 6：更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例： 更新單元

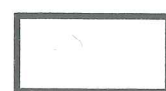


圖例：

	更新單元
--	------



圖 8：更新單元地籍圖



更新單元



國有土地/財政部國有財產署

地號 41：共同持有。總面積 168m²，國有持分 24.97% (22/148)

地號 41-1：共同持有。總面積 1m²，國有持分 0.15% (22/148)

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

一、臺北市政府工務局水利工程處 104 年 1 月 29 日北市工水下 字第 1046314500 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號7樓西
南區

承辦人：王顯泰

電話：1999(外縣市02-27208889)#2648

傳真：02-27203351

電子信箱：da_10884@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國104年1月29日

發文字號：北市工水下字第1046314500號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關林志哲 君委託涵翠建設股份有限公司申請自行劃定

「臺北市北投區文林段3小段39地號等19筆土地為更新單元

」案：其範圍內是否涉及溝渠相關事宜，詳如說明，復請
查照。

說明：

- 一、復 大局104年1月19日北市都授新字第10332518501號函。
- 二、旨揭地號等19筆土地經查本處雨水下水道圖資暨現場勘查，於更新單元周邊及內部尚有既有排水溝渠等設施，未來建築開發若需辦理排水溝改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送臺北市政府建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作，基地內排水溝施工完成後應由業主負責管理維護；另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設施，不得逕自處理且應立即通知本處現場勘查。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道工程科

楊麗娟

都市發展局 1040129

104-10-30062500

104年1月29日



備註：
保存期限：

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：王小姐 02-27814750#1752

發文日期：中華民國104年1月28日
發文字號：台財產北改字第10400017230號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

說明：

- 一、依本署104年1月20日台財產署改字第10400019500號書函交下 貴局104年1月19日北市都授新字第10332518503號函暨附件辦理。
- 二、查旨述更新單元範圍內涉本署經營同小段41、41-1地號2筆國有持分土地，本分署業於100年4月間受理私人申購案，刻依相關規定審辦中，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元範圍，後續倘經臺北市府核准劃定為更新單元，本分署將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理。

[illegible]





都市發展局 10/04/25



BLANK 10461857400

1992 = 100



三、臺北市政府地政局土地開發總隊 104 年 1 月 20 日北市地發控字
第 10431041500 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府地政局土地開發總隊 函

地址：11050 臺北市信義區蘇敬路 391 巷 11 弄
2 號 3 樓

承辦人：楊巧潔

電話：02-87807056 轉 814

傳真：02-87806067

電子信箱：gz_13042@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國 104 年 1 月 20 日

發文字號：北市地發控字第 10431041500 號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市北投區文林段三小段 100 地號土地涉及不同使用
分區案，請查照。

說明：

一、依本府都市發展局 104 年 1 月 19 日北市都發新字第 1033251
8502 號函辦理。

二、查旨揭地號土地全筆均屬道路用地無須辦理逕為分割，俟
本府都市發展局釐正該筆土地使用分區後，貴處即可續辦
相關更新事業審查作業。

正本：臺北市都市更新處

副本：林意曾 君

陽麗娟



104 年 1 月 20 日 郵寄

