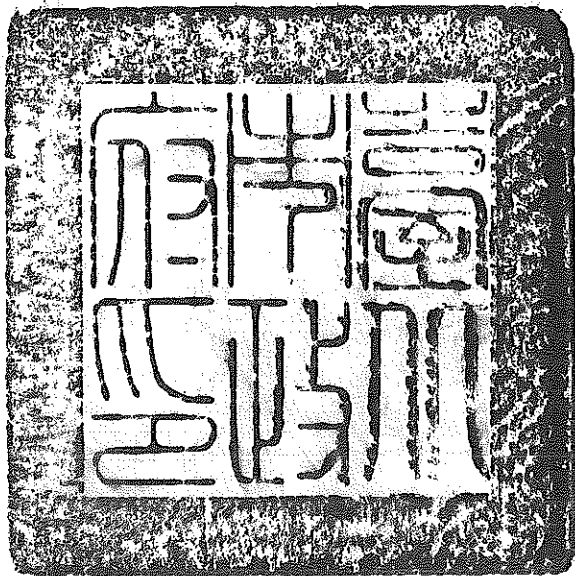


臺北市都市更新計畫書

劃定「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」都市更新計畫案



申請人：謝其勳

辦理單位：臺北市政府

中華民國 97 年 1 月

臺北市都市更新計畫書

劃定「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」都市更新計畫案

申請人：謝其勳

辦理單位：臺北市政府

中華民國 97 年 1 月

目錄

壹、辦理緣起與目的·····	2
貳、發展現況·····	2
一、都市計畫現況·····	2
二、土地及建築物使用現況·····	3
三、交通系統·····	4
四、土地及合法建築物權屬·····	5
五、居民意願·····	5
六、都市發展課題·····	6
參、計畫目標、策略與實質再發展·····	7
一、發展定位·····	7
二、計畫目標·····	7
三、策略·····	7
四、實質再發展·····	7
肆、劃定之更新地區·····	8
一、更新地區範圍·····	8
二、更新地區劃定基準·····	8
伍、防災救災計畫·····	10
陸、實施者·····	11
一、實施者·····	11
二、實施方式·····	11
柒、本市都市計畫委員會審議情形·····	11

表目錄

表 1	土地及合法建築物面積與權屬統計表·····	5
表 2	同意比例統計表·····	6
表 3	防災救災系統表·····	11

圖目錄

附圖一	更新地區位置示意圖·····	12
附圖二	更新地區地籍圖·····	13
附圖三	更新地區權屬分佈圖·····	14
附圖四	更新地區周邊都市計畫示意圖·····	15
附圖五	更新地區現況照片示意圖·····	16
附圖六	更新地區建築物地籍套繪圖·····	18
附圖七	更新地區交通系統圖·····	19
附圖八	都市防災救災系統圖·····	20
附圖九	地區發展課題示意圖·····	21
附圖十	實質再發展示意圖·····	22

臺北市都市更新計畫書

案名：劃定「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」

都市更新計畫案

申請人：謝其勳

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫範圍位於石牌路二段、石牌路二段 90 巷及石牌路二段 130 巷所圍形成之街廓。(詳附圖一)

一、計畫範圍：臺北市北投區振興段二小段 57 地號等 27 筆土地 (詳附圖二)。

二、計畫面積：更新單元 A 4,105.00 平方公尺

更新單元 B 1,544.00 平方公尺

更新地區面積合計 5,649.00 平方公尺

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 條。

詳細說明：

壹、辦理緣起與目的

本更新地區主要面臨石牌路二段、石牌路二段 90 巷及 130 巷所圍形成的街廓，地區內建築物使用年期大多已逾 30 年，建物老舊窳陋、結構耐震係數不足，居住環境安全堪慮。且與周邊都市發展情形相比，本區屬於低度利用地區，無法提供該地區原有土地使用機能，影響周邊環境及景觀。

本更新地區鄰近捷運淡水線石牌站，為促進土地再開發利用，復興都市機能，改善生活環境，增進公共利益等，依都市更新條例等相關規定，由民間自行申請劃定更新地區，擬定都市更新計畫，以加速當地都市更新事業之實施。

貳、發展現況

一、都市計畫現況

(一) 本更新地區都市計畫屬於「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 12）細部計畫案」（79.12.17 府工二字第 79073000 號）範圍內。

(二) 本計畫地區週邊公共設施用地包含機關用地六處、國小用地（石牌國小、立農國小、明德國小）三處、國中用地（明德國中、石牌國中）二處、大專學校用地二處（省立護專、國立陽明醫學院）、市場用地六處、廣場用地二處、停車場用地四處、公車調度站乙處、醫療用地三處、公園用地十二處、綠地一〇三處、抽水站用地乙處、交通用地七處。

(三)更新地區土地使用分區為第三種商業區(詳附圖三)，建蔽率不得超過 65%，容積率不得超過 560%。

二、土地及建築物使用現況

(一)土地及建築物使用現況

本更新地區內土地使用除保一總隊公務使用土地外，其餘現況主要為住商混合使用，沿著石牌路二段及 90 巷內，一樓沿街多為店舖使用，二樓以上均為住宅使用；石牌路二段 130 巷由於巷道較為狹窄，使用現況多以住宅為主。

更新單元 A 範圍內計有 20 棟建物，建築結構均為 RC 造，其中有 18 棟屋齡多已超過 30 年，2 棟屋齡已超過 20 年，建物老舊且居住環境窳陋，有更新之必要性。(詳附圖四、附圖五)

更新單元 B 範圍內無建物，土地使用現況為保一總隊特種車輛停車調度場以及大型車輛洗車場。

(二)周邊土地及建物使用情形

更新地區鄰捷運淡水線石牌站約 270 公尺，周邊都市生活機能完善，沿著石牌路二段上兩側均為商業使用，義理街的西側與懷恩街的兩側則為住宅使用，更新地區東側與台北護理學院相鄰，東南側鄰近石牌綜合市場，東北側鄰近台北榮民總醫院，南側為民國 65 年完工的 2-4 層老舊建物，西北側為永明派出所，西南側多為 69 年完工的 4-5 層建物及一棟 80 年完工的 12 層建物，沿著捷運石牌站的東華街為附近地區著名的小吃街，與石牌路二段週邊商業機能相互結合，已形成當地的商圈特色。

三、交通系統(詳附圖六)

(一)道路系統

本更新地區周邊計畫道路均已開闢，且鄰近石牌捷運站，交通相當便捷，鄰近道路系統說明如下：

1. 主要道路：石牌路(10~20 公尺)、明德路(15 公尺)。
2. 次要道路：懷德街(15 公尺)、東華街(10 及 15 公尺)、立農街(8 公尺)。
3. 地區性道路：石牌路二段 90 巷(10 公尺)、石牌路二段 130 巷(6 公尺)。

(二)人行道現況

更新地區週邊人行道留設現況，沿石牌路二段保一總隊土地留設 4.3 公尺以上人行道，更新地區西北側沿石牌路二段除退縮 1.65 公尺人行道並已留設 3.3 公尺騎樓；東側沿石牌路二段 130 巷並無設置人行道及騎樓；沿台北護理學院側邊現已退縮 3.8 公尺人行道；南側沿石牌路二段 90 巷建物已留設 3.4 公尺騎樓。

(三)大眾運輸系統

1. 公車：本更新地區鄰近之公車站主要有 5 個，分別位於石牌路及東華街，主要行經之公車計有 27 條公車路線行經(詳附圖六)。
2. 捷運：本更新地區鄰近捷運淡水線一石牌站，與捷運站出入口相距約 270 公尺。

四、土地及合法建築物權屬：

(一)土地：

更新地區土地座落北投區振興段二小段 57 地號等 27 筆土地，其中更新單元 A 主要為市有土地及私有土地，市有土地 73 地號（管理單位：臺北市政府財政局）土地面積 388 平方公尺，佔更新地區面積比例的 6.87%，私有土地面積 3,717 平方公尺，佔更新地區面積比例的 65.80%（詳表 1）。

更新單元 B 為國有土地 70、70-1 地號（管理單位：保一總隊）土地面積 1,544 平方公尺，佔更新地區面積比例的 27.33%。

(二)合法建築物：

更新地區內共有 20 棟建築物，總樓地板面積 14,247.40 平方公尺，建物皆屬私有之合法建築物（詳表 1）。

表 1 土地及合法建築物面積與權屬統計表

權屬		A 更新單元 面積 (m ²)	B 更新單元 面積 (m ²)	小計	比例 (%)
土地	國有地	0.00	1544.00	1544.00	27.33%
	市有地	388.00	0.00	388.00	6.87%
	私有地	3,717.00	0.00	3,717.00	65.80%
	小計	4,105.00	1544.00	5,649.00	100.00%
建物 樓地板	國有	0.00	0.00	0.00	0.00%
	市有	0.00	0.00	0.00	0.00%
	私有	14,247.40	0.00	14,247.40	100.00%
	小計	14,247.40	0.00	14,247.40	100.00%

五、居民意願：

更新地區內多屬老舊、窳陋建築物，由於年代久遠，建築物的防災功能不符現行法令標準，居民期盼儘速依據「都市更新條例」及「臺北市都市更新自治條例」辦理更新重建，改善社區實質環境，提升社區防

災功能，更新地區內土地及合法建築物所有權人參與意願統計詳表 2。

表 2 更新地區同意比例統計表

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	建物	土地	建物樓地板
全區總和(A)	89	85	5,649.00	14,247.40
目前已同意數(B)	10	10	589.40	4609.52
目前已同意比例(B/A)	11.23%	11.76%	10.43%	32.35%

六、都市發展課題 (詳圖八)：

(一)居住環境窳陋

本更新地區內建物因年代久遠，且建築配置屬密集的公寓配置形式，居住環境較為老舊窳陋，且缺乏社區活動空間。

(二)現有巷道狹窄

更新地區東側鄰 (6 公尺寬) 石牌路二段 130 巷，道路為狹窄的單行道；此外現有巷道 130 巷 2 弄為死巷，車輛無法進入。

(三)社區消防安全死角

更新地區現有建物配置密集，相鄰東側 (6 公尺寬) 石牌路二段 130 巷及 130 巷 2 弄道路寬度較為狹窄，消防車進出不易，形成社區防災死角及公共安全上的漏洞。

(四)停車空間不足

更新地區鄰近捷運站，且為石牌商圈及公車站 (永明派出所站) 的交會口，在目前公寓住宅缺乏停車場的狀況下，停車空間不足造成路邊停車及騎樓佔用問題相當嚴重，阻礙人車通行。

參、計畫目標、策略與實質再發展

一、發展定位

更新地區鄰近石牌捷運站，位於石牌商圈及公車轉運交會位置，並與派出所及國立台北護理學院相鄰，地區條件甚佳。

在發展定位上，配合原本商圈特性並兼顧店舖及住宅的使用需求，未來擬規劃一優質住商混合社區大樓，以期符合本區應有的都市機能，帶動商圈長遠發展，並提升整體都市景觀。

二、計畫目標

- (一)改善社區窳陋環境，營造優質居住環境。
- (二)延續商圈特性，促進地區長遠發展。
- (三)規劃完整之人行步道系統，提升都市公共環境品質。
- (四)加化強社區防災規劃，建構安全防災的新社區。
- (五)協助改善週邊環境，提升整體都市景觀。

三、策略

- (一)透過整體規劃，改善週遭環境，建構合理、舒適的生活空間尺度。
- (二)透過建築設計手法，將商店及住宅加以區隔，可保留店舖的使用需求，並兼顧住宅社區環境的塑造與管理，營造優質的居住環境。
- (三)透過更新重建及配合退縮留設人行步道，改善現有巷道狹窄及死角的課題，建構安全的行人空間及社區環境。
- (四)整合更新地區內土地及建築物所有權人參與更新，促進土地再開發利用。

四、實質再發展（詳圖九）

- (一)配合地區條件與商圈特性，更新地區沿著北側石牌路二段及南側

90 巷內，一樓均規劃為店舖使用，二樓以上規劃為集合住宅使用，以建構一優質住商混合社區大樓，符合都市土地使用機能。

(二)透過更新重建，廢止現有石牌路二段 130 巷 2 弄之現有巷道；並經由社區整體規劃，將社區開放空間集中留設，加以景觀綠化及點景塑造，建構舒適、健康的社區環境。

(三)更新地區北側沿石牌路二段退縮 4 公尺以上人行步道、東側退縮 6 公尺人行步道、南側退縮 6 公尺以上人行步道，建構安全的行人空間，改善騎樓佔用問題，及提升社區防災機能。

(四)透過地下停車空間的留設，改善嚴重的社區停車問題。

(五)藉由周邊道路鋪面重新規劃，將公共設施點景植栽重新整理，改善週邊環境品質，塑造良好的都市及街道景觀。

肆、劃定之更新地區

一、更新地區範圍

本更新地區範圍，包括臺北市北投區振興段二小段 57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、70-1、71、72、73、74、75、76、77、78、79、80、81、82 地號等 27 筆土地。

二、更新地區劃定基準

(一)更新地區劃定基準

更新地區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 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

1. 依據臺北市都市更新自治條例第 15 條規定

未經主管機關劃定應實施都市更新地區，其土地及合法建築

物所有權人自行劃定更新地區，除符合第 12 條規定外，且應符合「臺北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新地區（重建區段）相關規定」中建築物及地區環境評估標準表相關規定。

2. 符合建築物及地區環境評估標準表之第 2 項評估標準

本更新地區符合「臺北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新地區（重建區段）相關規定」中建築物及地區環境評估標準表之第 2 項評估標準「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」。

3. 符合評估指標（三）、（八）、（九）

（1）評估指標（三）

更新地區內下列各構造建築物面積比例達 1/2 以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物，20 年以上之加強磚造及鋼鐵造，30 年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造，40 年以上之鋼骨混凝土造。

更新地區內建築物共有 20 棟，其中 18 棟建築物已逾使用年期，其使用面積大於二分之一，符合規定。

（2）評估指標（八）

更新地區內四層以上建築之合法建築物無設置電梯設備且法定停車位低於戶數二分之一以下者之棟數比例達二分之一以上。

經調查，更新地區內建築物共有 20 棟，其中 18 棟建築物無設置電梯設備且法定停車位低於戶數二分之一以下，棟數比例達二分之一以上，符合規定。

(3) 評估指標(九)

更新地區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規定者之棟數比例達二分之一以上。

本更新地區內建築物共 20 棟，18 棟建築物皆於民國 40-76 年間建造完成，符合規定。

(三)本案業經臺北市政府都市發展局 96 年 5 月 18 日北市都新字第 09630433300 號函審查符合規定在案。

(四)本更新地區更新單元 B 為保一總隊所管之振興段二小段 70、70-1 地號等 2 筆土地，業經臺北市都市更新處 96 年 7 月 18 日召開協調會，該總隊表示上開 2 筆土地現為特種車輛停車調度場，並停放重要洗車機具，供大型車輛日常清潔維護之用，且因業務需求經常需緊急調度特種車輛應勤，上開土地鄰近該總隊 2 百公尺範圍內，基於危安任務需求，有長期使用需要，故不參與都市更新；案經臺北市政府都市發展局 96 年 8 月 9 日北市都新字第 09630697100 號，考量該地區整體人行步道系統及環境品質，仍應劃入更新地區整體規劃及一併要求退縮建築，以提供較佳之環境，又為考量保一總隊使用需求，及開發之彈性，故再將更新地區內劃分為 A、B 兩個更新單元。

伍、防災救災計畫

本更新地區位於石牌路二段及石牌路二段 90 巷、130 巷所圍之街廓，配合區域防災計畫，本更新計畫防災系統將分為救災避難道路、避難據點、收容場所、醫療場所、防災指揮中心等 5 大項，並選擇最近本

更新地區之設施進行指定，詳表 3、附圖八。

表 3 防災救災系統表

系統分析	設施類型	設施名稱	機能
避難道路	緊急聯外道路	1. 石牌路二段	提供災害發生時民眾避難疏散及消防救災之用
避難據點及收容場所	1. 學校 2. 公園	1. 國立台北護理學院 2. 陽明大學 3. 石牌國中、國小 4. 振華公園	存放救災設施物資與安置災民
醫療場所	醫院	臺北榮民總醫院	提供受傷救災之醫療救助
防災指揮中心	警察局、派出所	保警第一總隊	指揮協調整個救災援助工作

陸、實施者與實施方式：

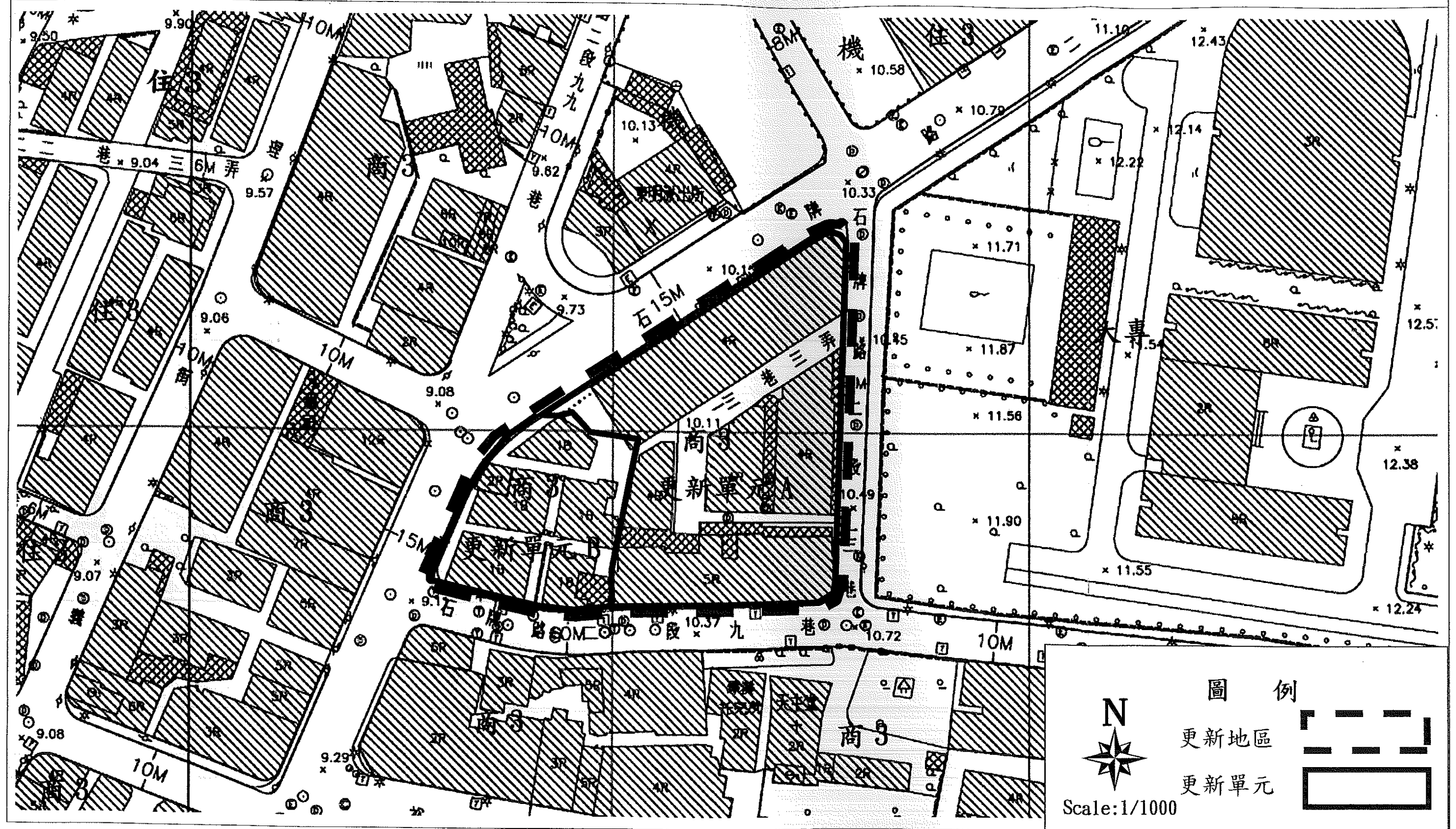
一、實施者：土地及建物所有權人自行組織更新團體實施或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

二、實施方式：本案擬以權利變換或協議合建方式實施。

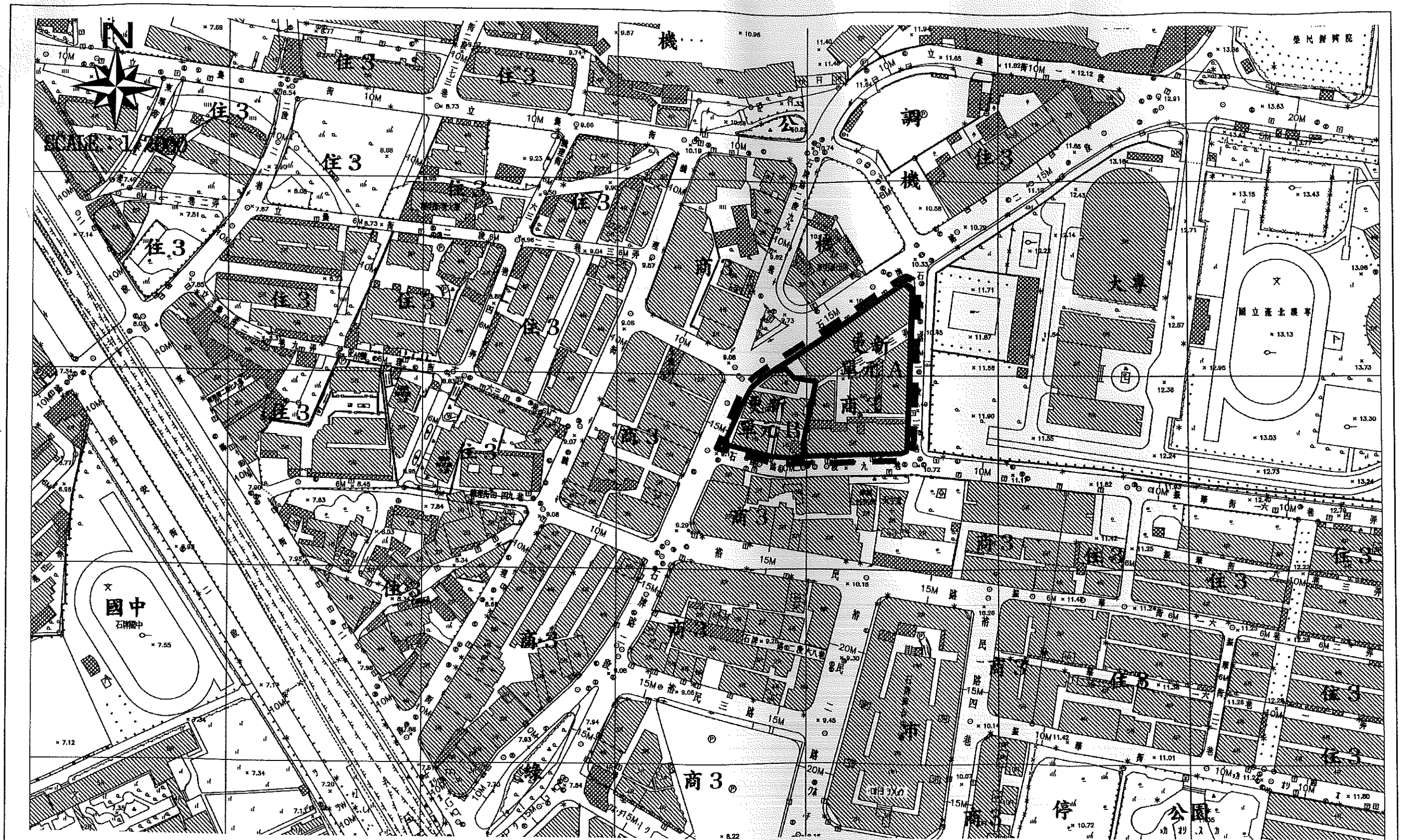
柒、本市都市計畫委員會審議情形

本案經本市都市計畫委員會 96 年 11 月 14 日第 576 次委員會議決：「照案通過」。

劃定「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」都市更新計畫案計畫圖



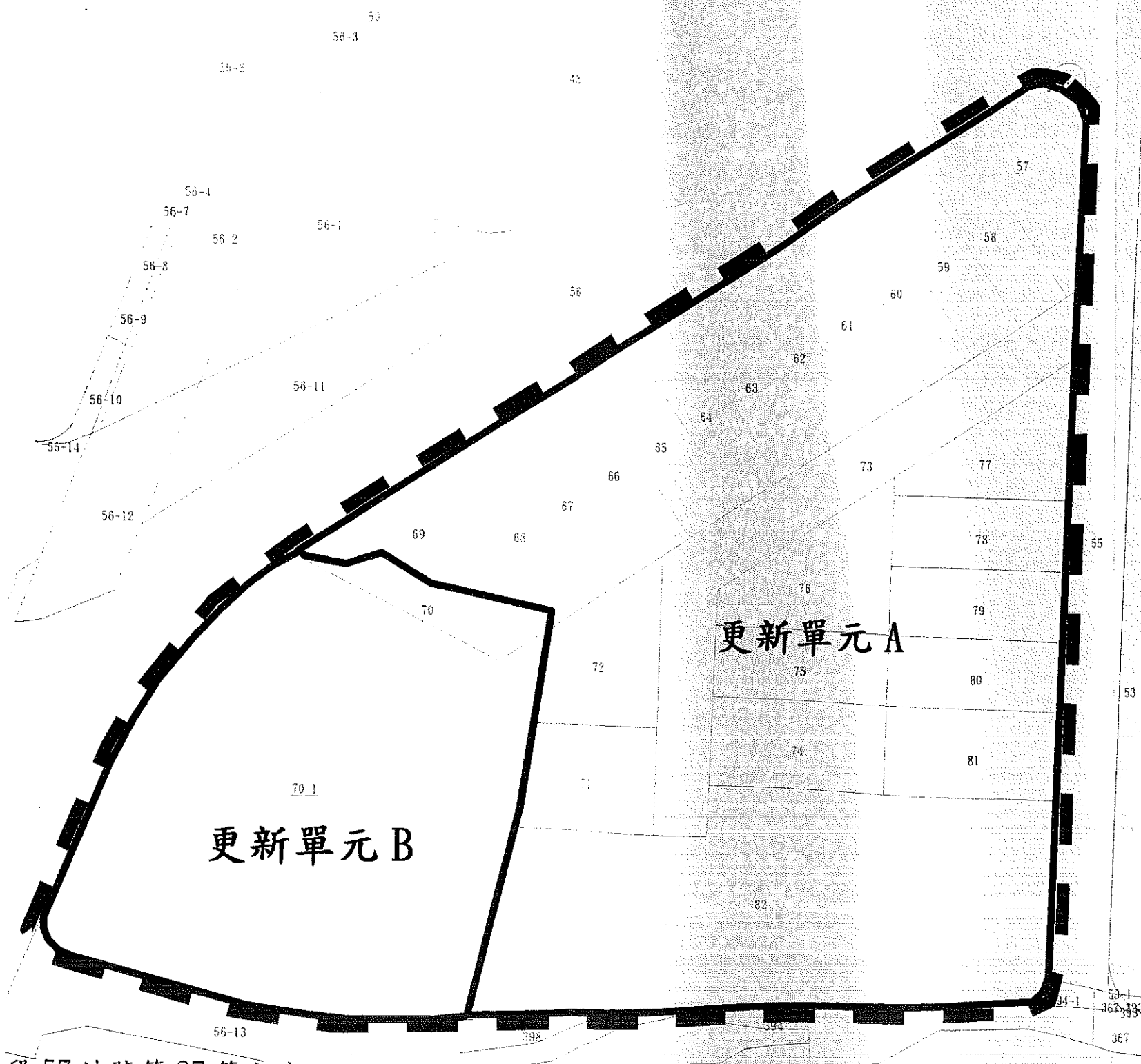
附圖一 更新地區位置示意圖



劃定「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」都市更新計畫案

圖例:更新地區 更新單元

附圖二 更新地區地籍圖

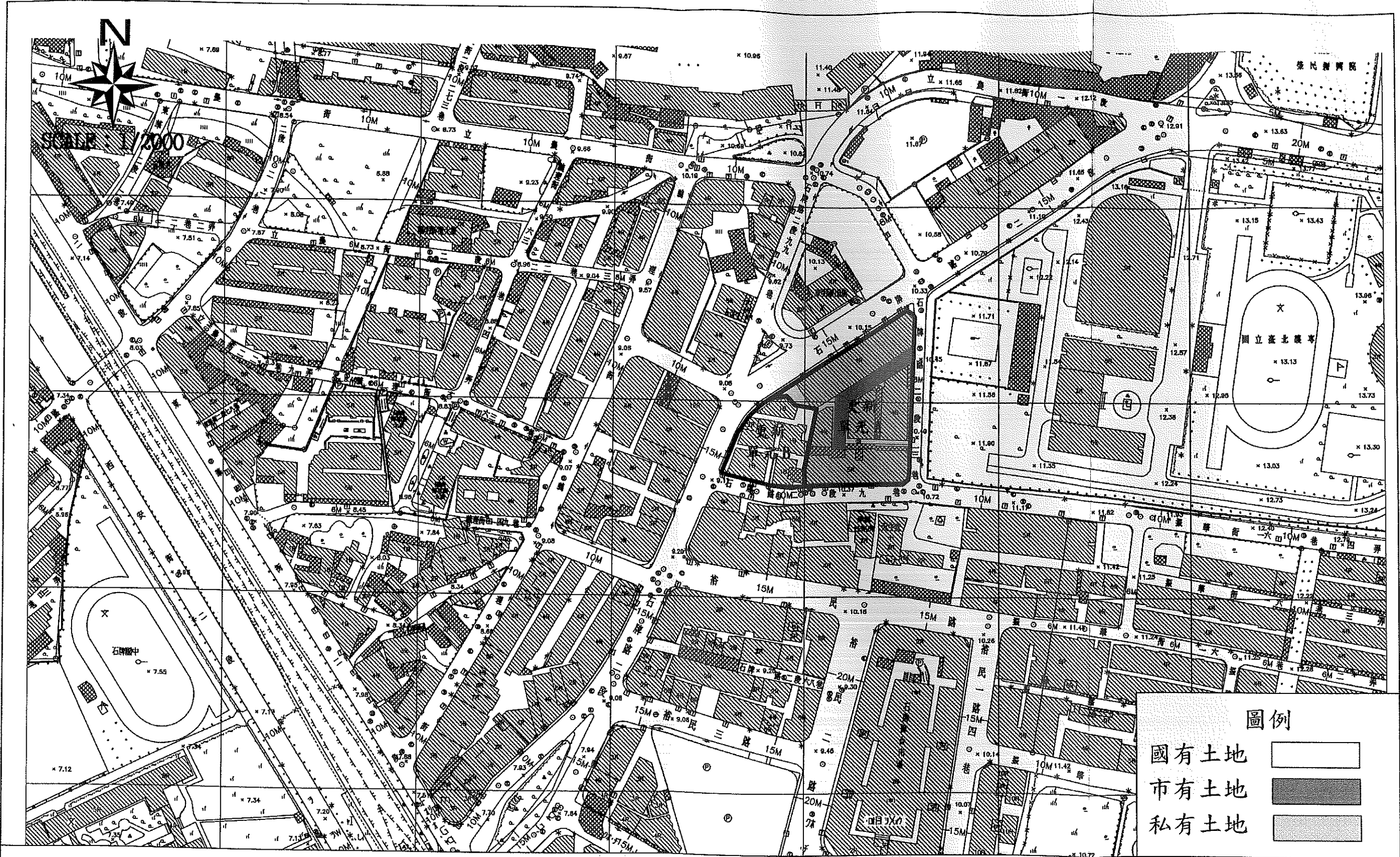


更新單元座落：
臺北市北投區振興段二小段 57 地號等 27 筆土地

劃定「臺北市北投區振興段二小段 57 地號等 27 筆土地為都市更新地區」都市更新計畫案

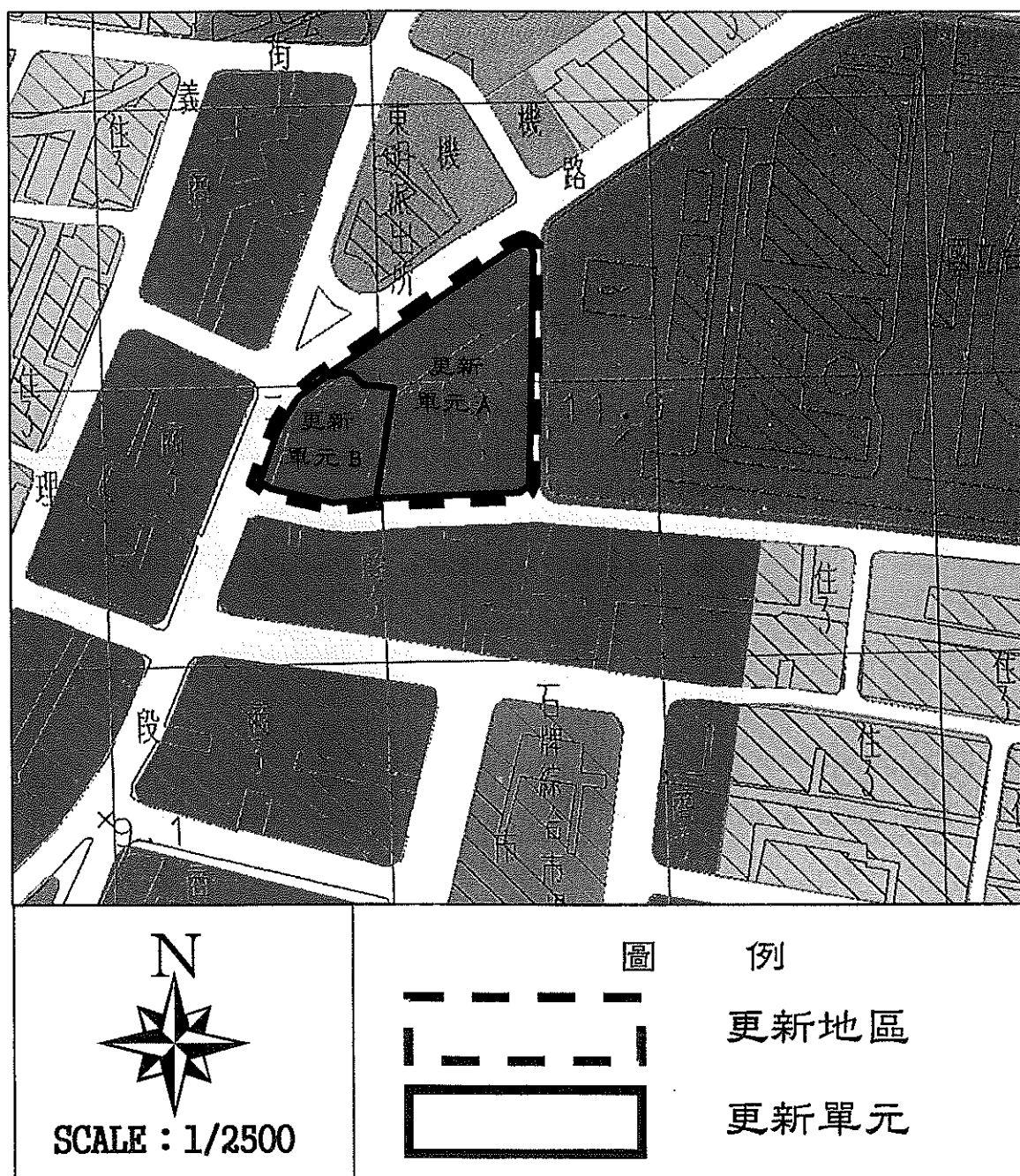
圖例：更新地區 [---] 更新單元 []

附圖三 更新地區權屬分佈圖

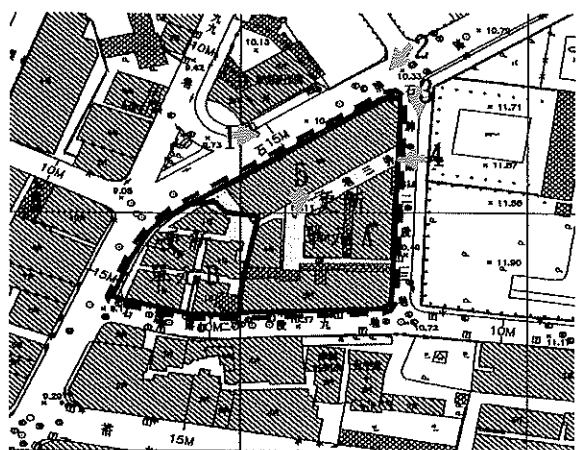


劃定「臺北市北投區振興段二小段 57 地號等 27 筆土地為更新地區」都市更新計畫案

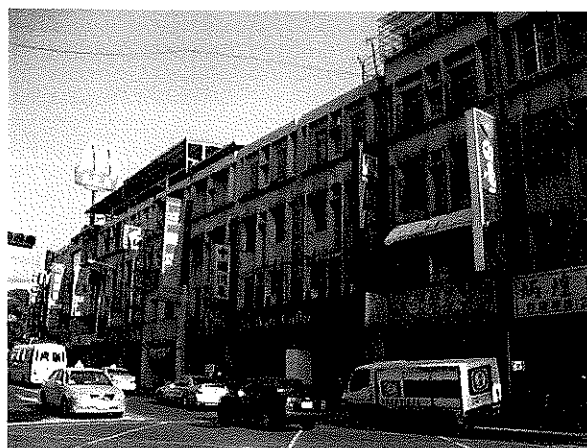
附圖四 更新地區周邊都市計畫示意圖



附圖五 現況圖



照片拍攝方向示意圖



1. 石牌路二段現況



2. 石牌路二段現況



3. 石牌路二段 130 巷現況

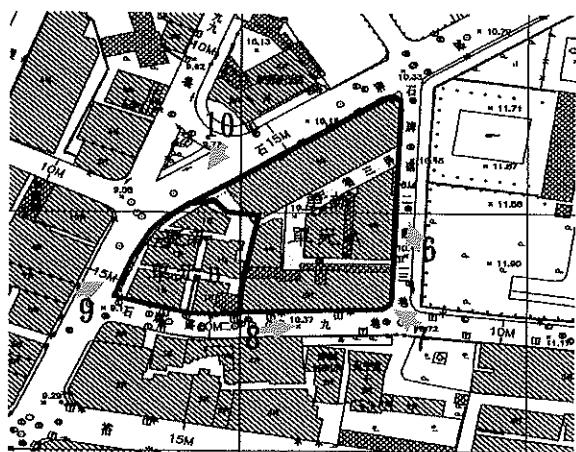


4. 石牌路二段 130 巷現況

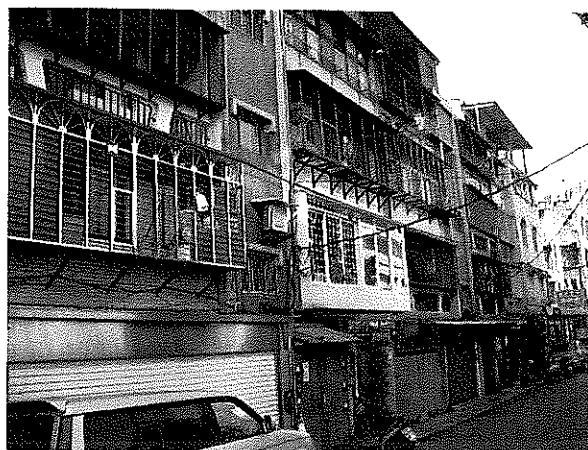


5. 石牌路二段 130 巷現況

附圖五 現況圖(續)



照片拍攝方向示意圖



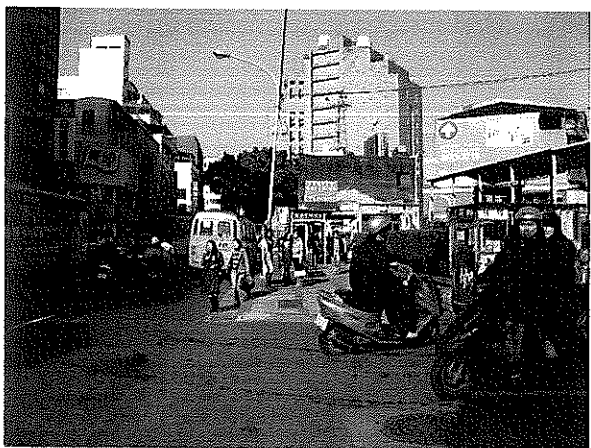
6. 石牌路二段 130 巷現況



7. 石牌路二段 90 巷現況



8. 石牌路二段 90 巷現況

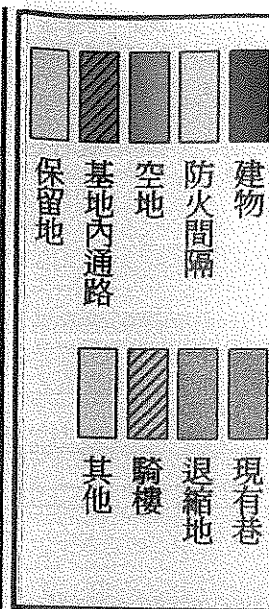
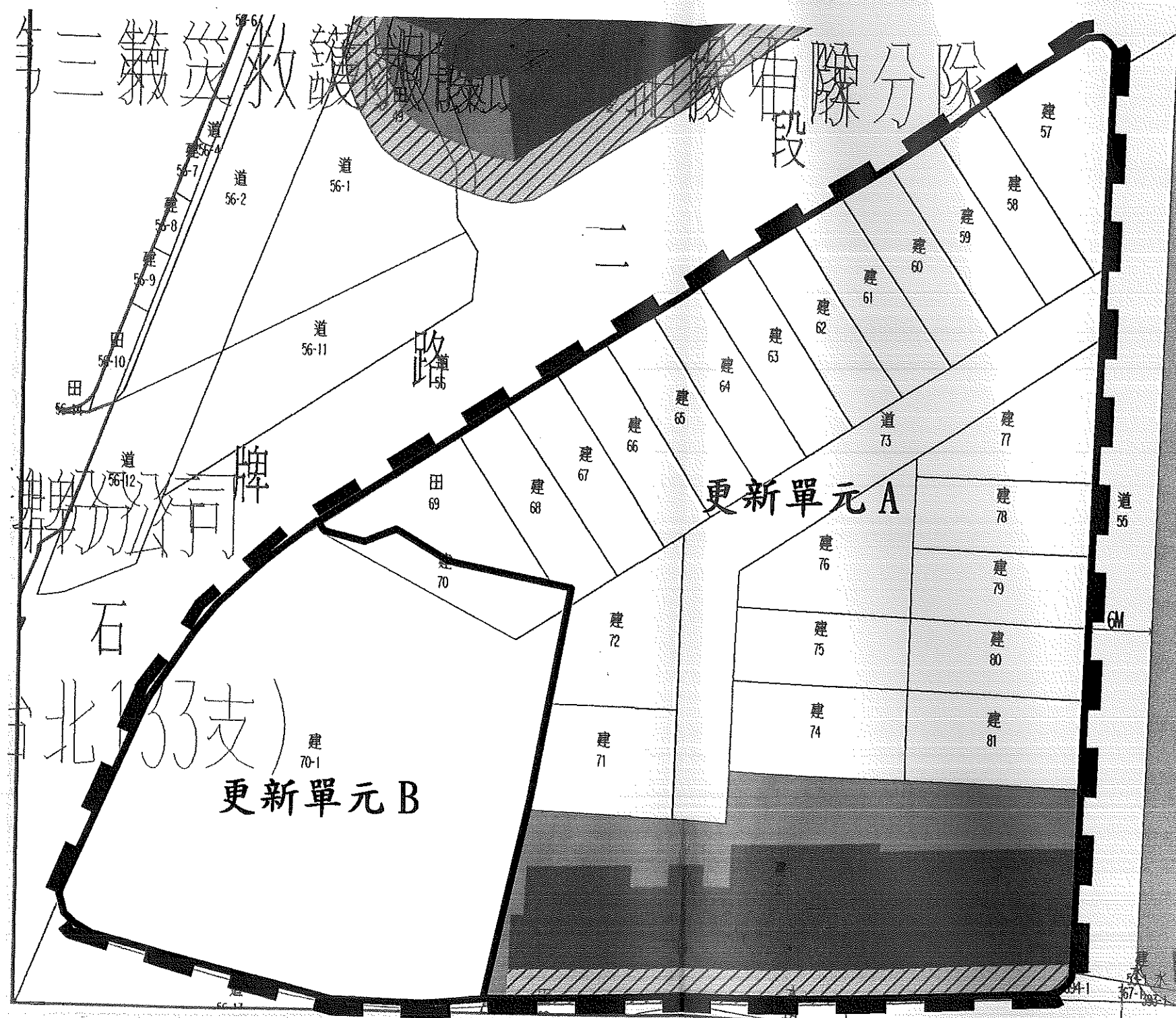


9. 石牌路二段現況



10. 石牌路二段現況

附圖六 更新地區建築物套繪圖

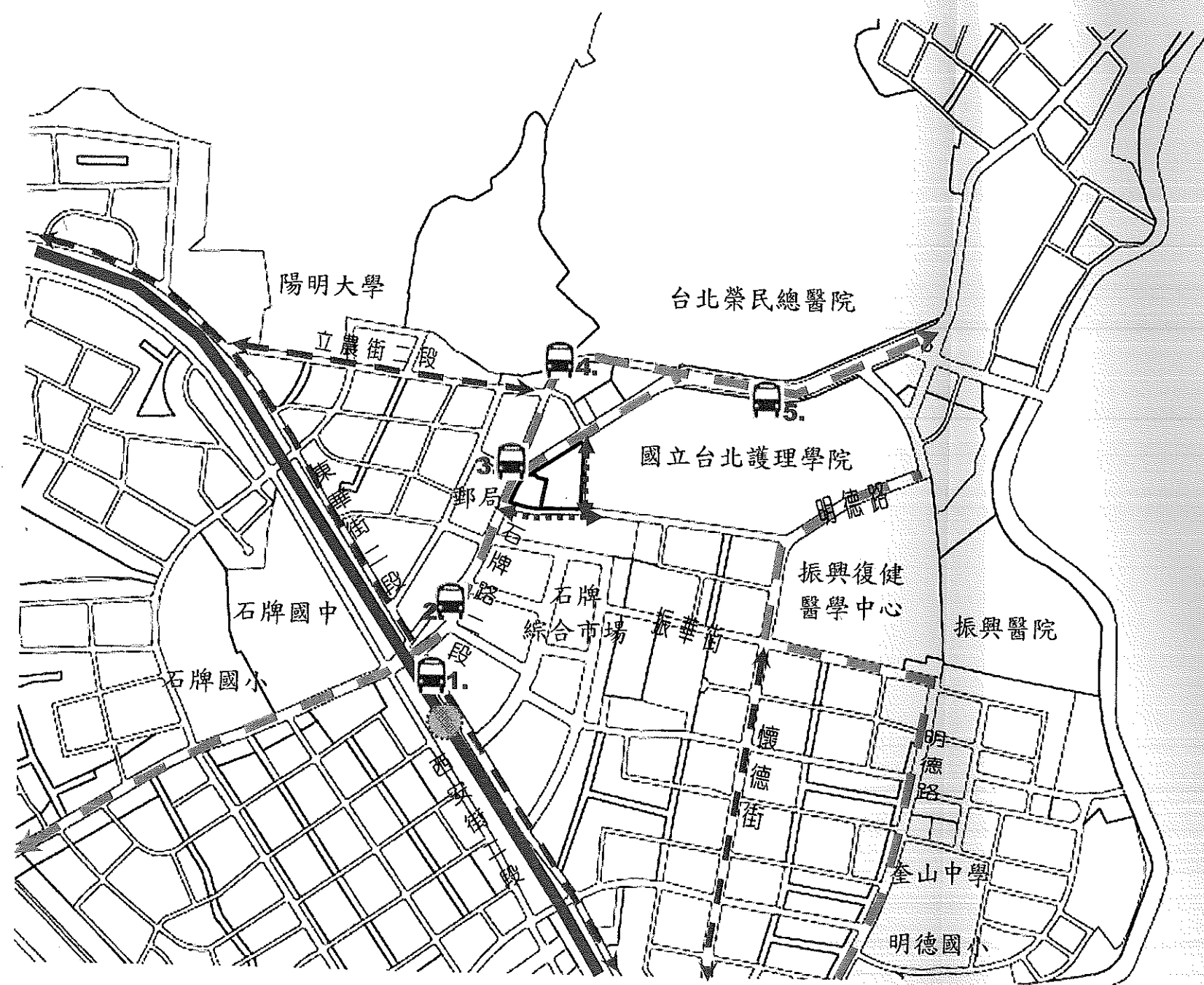


臺北市建築物套繪圖
北投區振興段二小段 比例尺 1:500
本建築物套繪圖僅供參考，不作任何證明之依據，建築物等正確位置及權利關係應以土地之使用狀況，仍應配合地政登記之內容及臺北市政府都市發展局核准之建築執照圖說為準。
列印員
楊國慶

劃定「臺北市北投區振興段二小段 57 地號等 27 筆土地為都市更新地區」都市更新計畫案

圖例:更新地區 更新單元

附圖七 更新地區交通系統圖



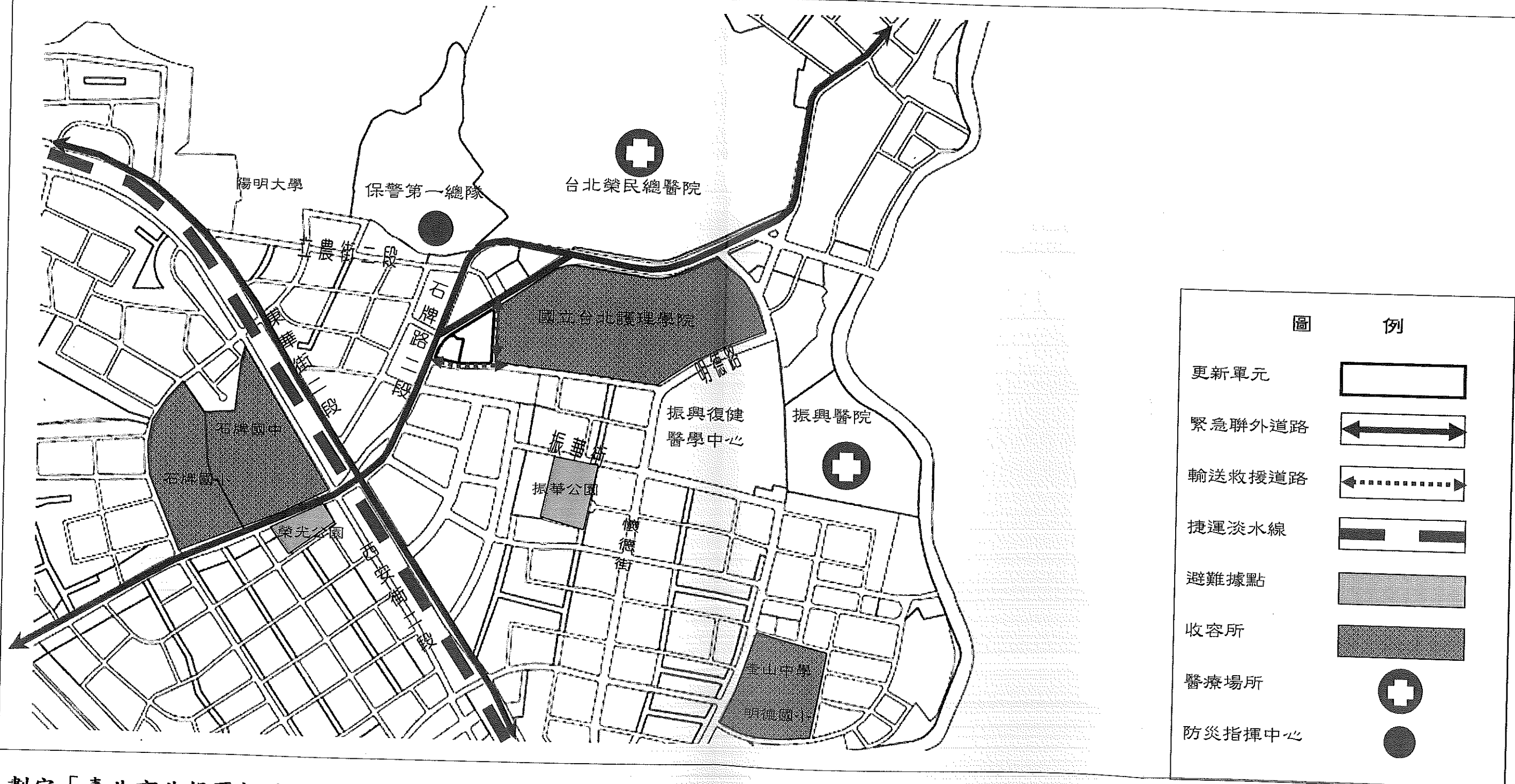
公車站編號與站名

1. 石牌捷運站
2. 綜合市場
3. 永明派出所
4. 保一總隊
5. 榮總

圖		例	
更新單元		主要道路	
次要道路		地區性道路	
捷運淡水線		捷運站	
公車站牌			

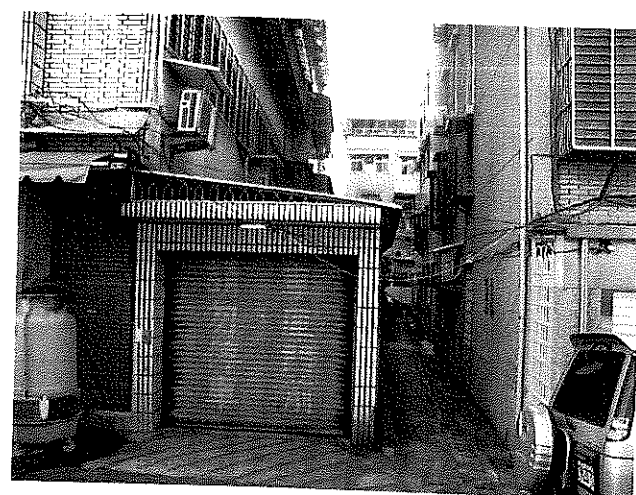
劃定「臺北市北投區振興段二小段 57 地號等 27 筆土地為都市更新地區」都市更新計畫案

附圖八 都市防災救災系統圖



劃定「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」都市更新計畫案

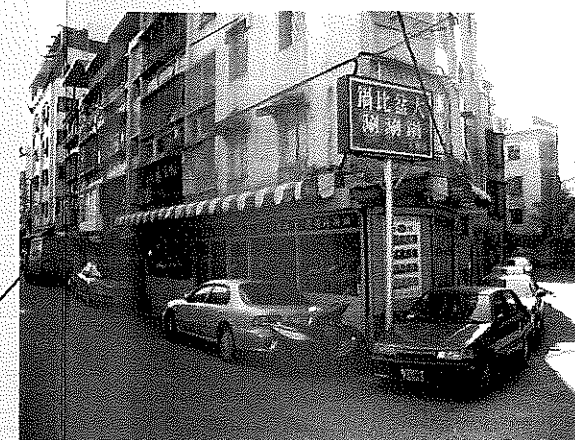
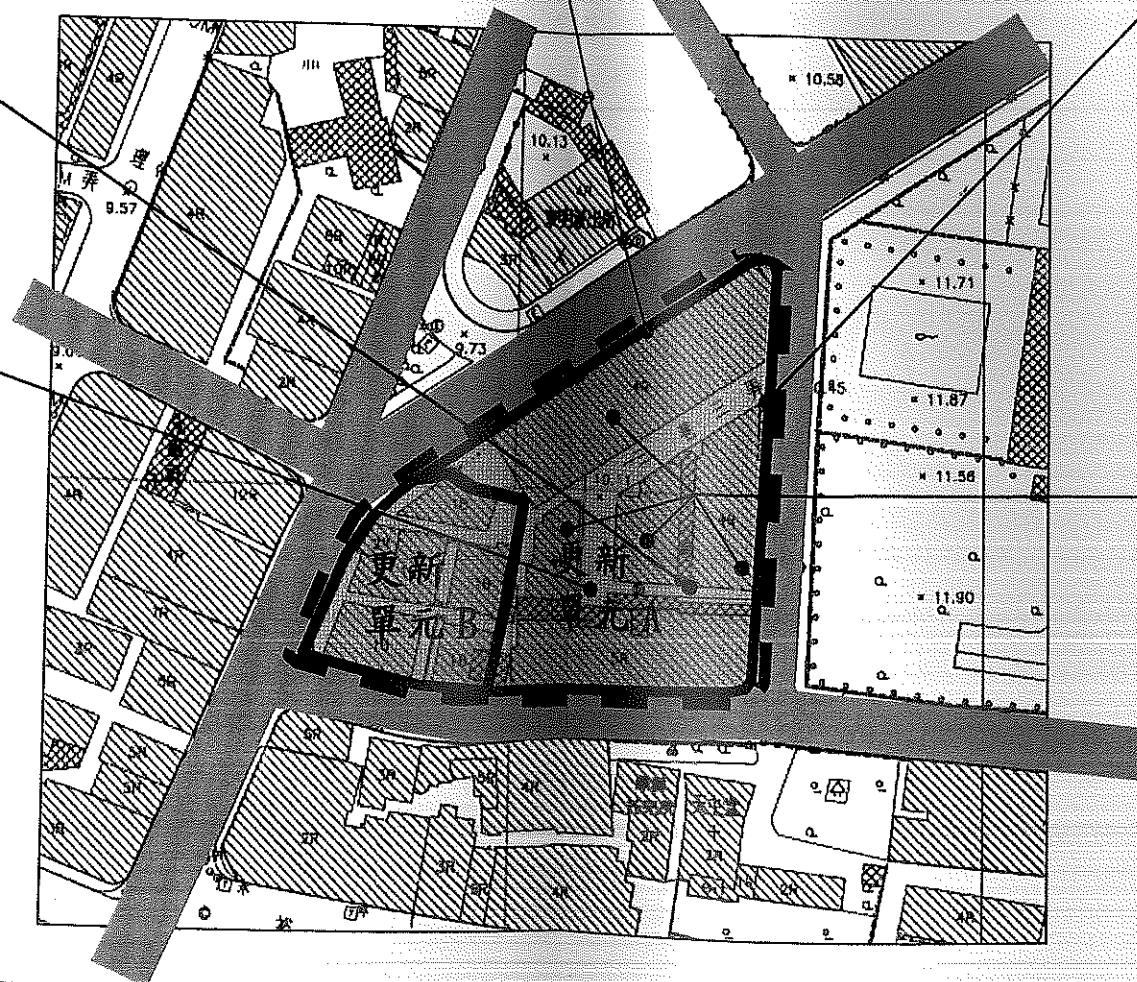
附圖九 地區發展課題示意圖



社區消防安全死角
巷道死角 社區消防安全漏洞
路邊停車問題嚴重



停車空間不足
騎樓佔用阻礙人行空間



現有巷道狹窄
人車爭道嚴重 影響行人安全
路邊停車問題嚴重

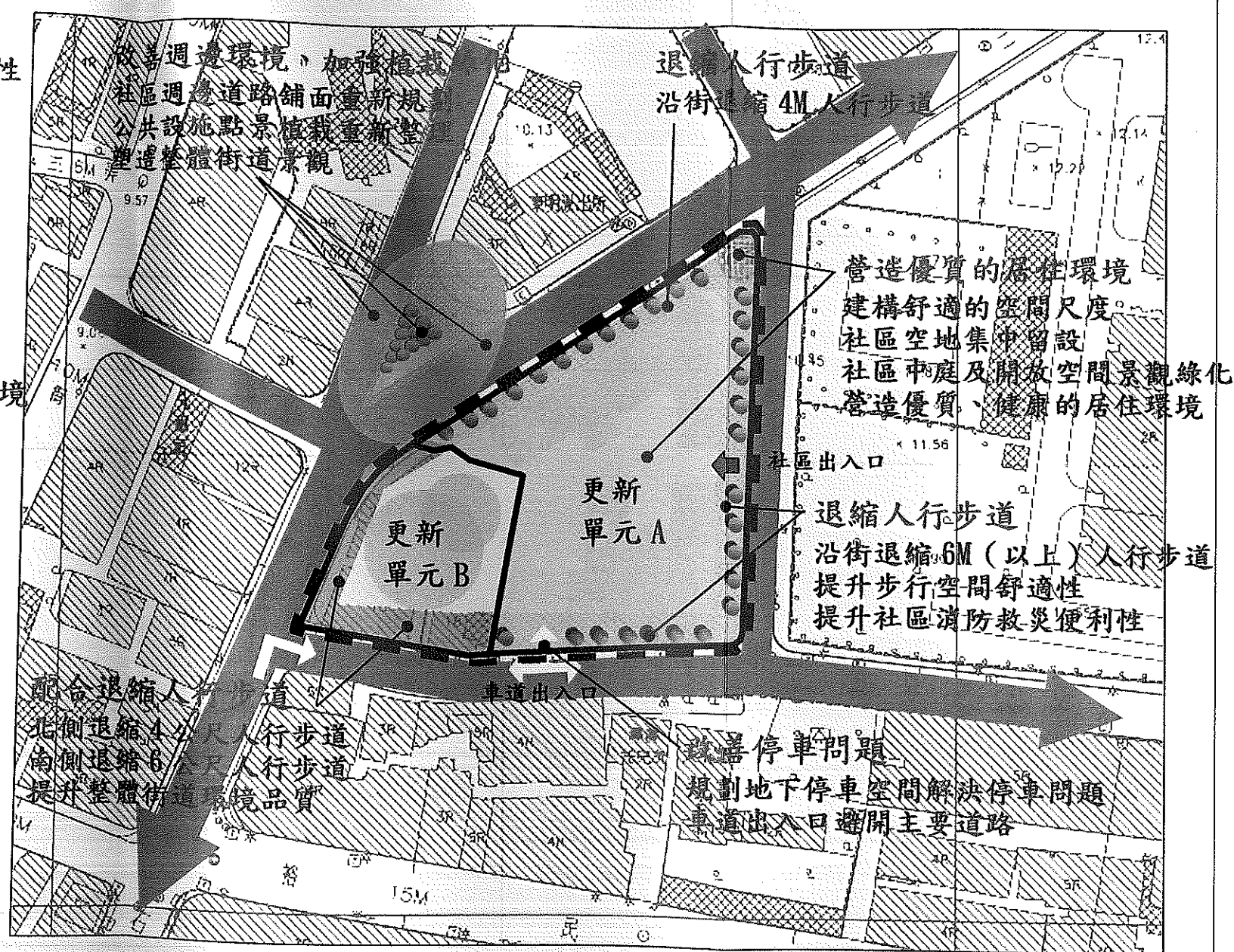
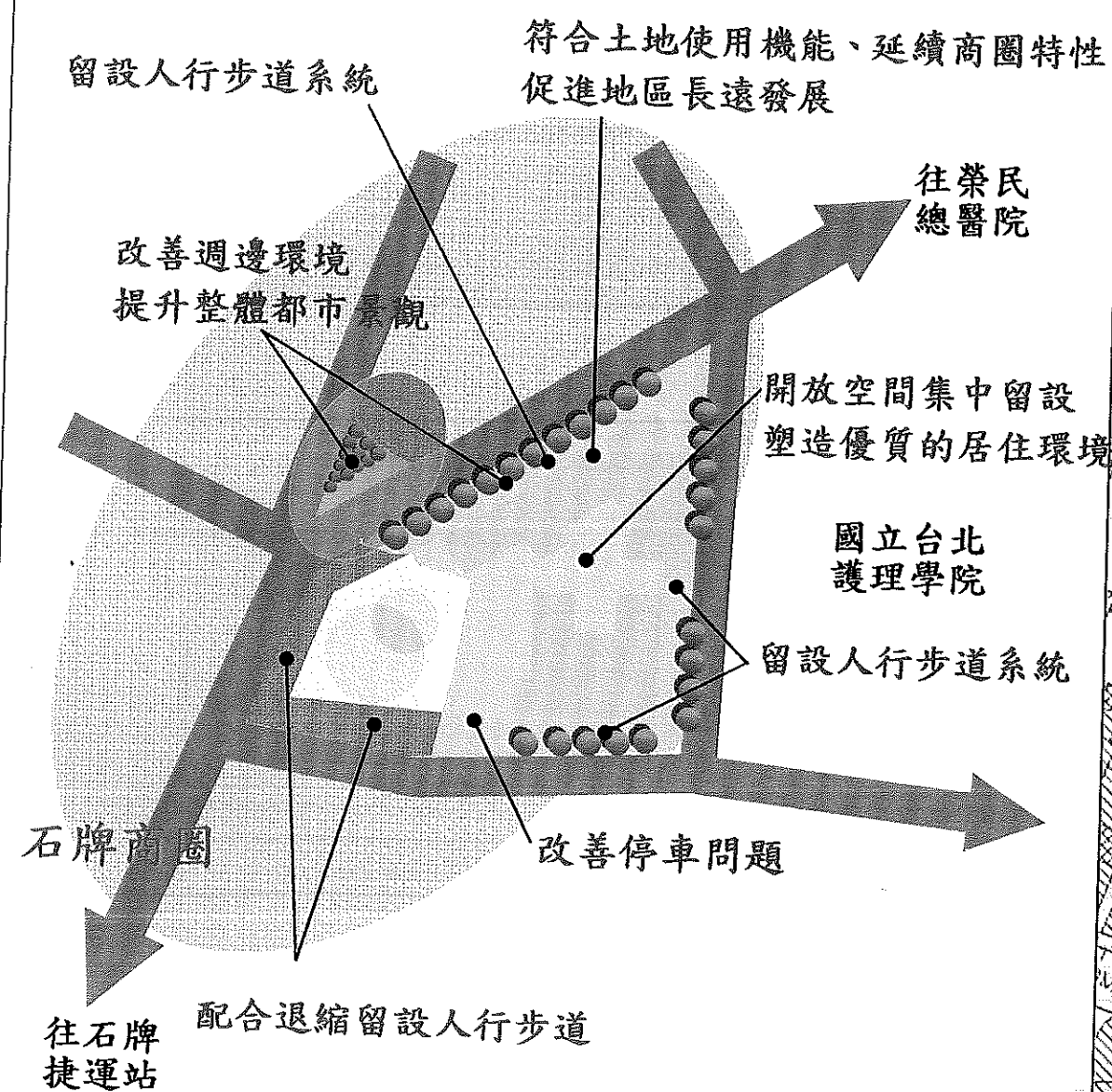


居住環境窳陋
建物老舊社區環境窳陋
建物密集、空地零散
現有巷道狹窄

劃定「臺北市北投區振興段二小段 57 號等 27 筆地號土地為都市更新地區」都市更新計畫案

圖例：更新地區  更新單元 

附圖十 實質再發展示意圖



劃定「臺北市北投區振興段二小段 57 號等 27 筆地號土地為都市更新地區」都市更新計畫案

圖例: 更新地區 更新單元