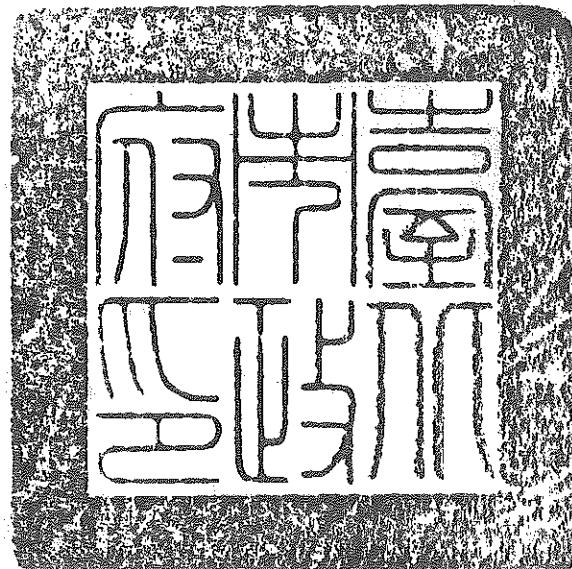


254

民間申請都市更新計畫

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



申請人：陳慶吉

辦理單位：臺北市政府

中 華 民 國 9 8 年 4 月

## 目 錄

壹、計畫範圍.....	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
三、土地及建築物權屬 .....	2
四、居民意願.....	2
五、更新課題.....	2
參、計畫目標、策略與願景 .....	3
一、計畫目標及策略 .....	3
二、實質再發展 .....	3
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準 .....	4
伍、其他 .....	5
陸、本市都市計畫委員會審議情形.....	5

## 圖 目 錄

圖 1 更新單元範圍圖 .....	6
圖 2 更新單元範圍地籍圖 .....	7
圖 3 規劃構想圖 .....	8

## 表 目 錄

表 1 私有土地及合法建物所有權人同意比例統計表 .....	2
--------------------------------	---

案名：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

申請單位：陳慶吉

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫位於大業路以東、大業路 452 巷以南、大興街 9 巷以西及大興街以北所圍街廓範圍內西側(詳圖 1)。

一、計畫範圍：臺北市北投區大業段三小段 762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792 地號等 31 筆土地(詳圖 2)

二、計畫面積：4,758 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 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

## 壹、計畫範圍

本更新單元位於大業路以東、大業路 452 巷以南、大興街 9 巷以西及大興街以北所圍街廓範圍內西側，包括臺北市北投區大業段三小段 762 地號等 31 筆土地，面積合計 4,758 平方公尺。

本更新單元東北側 760 地號為 93 年完成之新建建物、東側 741 地號為 72 年完成之建物及東南側 735 地號為 77 年完成之建物，均未達更新年限。

本更新單元東側及南側為 4 層樓集合住宅，經 97 年 10 月 29 日召開鄰地協調會，僅 2 位地主表示同意參與更新，鄰地所有權人參與更新意願偏低；另再於 98 年 1 月 6 日針對更新單元南側 793、794、795、796 等 4 筆地號所有權人召開鄰地協調會，因無鄰地所有權人表達有參與更新之意願，故未納入範圍。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元屬 96 年 8 月 15 日府都規字第 09604422900 號函所公告『變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案』，屬北投奇岩生活圈範圍。

本更新單元之使用分區為第 3-2 種住宅區，法定建蔽率 45%、容積率 400%，基地鄰近街廓東側為第 3 種住宅區、第 3-1 種住宅區及第 3-2 種住宅區，西側則為農業區。

### 二、土地及建築物使用現況

#### (一) 土地使用現況

本更新單元西、北兩側為 4 公尺寬計畫道路，現況為供人行道使用，並隔 6 公尺寬綠帶與大業路 452 巷(20 公尺)及大業路(30 公尺)相鄰。

本更新單元臨大業路側一樓部分多為商業使用，其餘巷弄內則多為住宅使用，且更新單元西側隔大業路與關渡平原相望。

## (二)建築物使用現況

本更新單元內共有 15 棟 4 層樓建築物，構造均為鋼筋混凝土造，屋齡均超過 30 年，建築物現況老舊。

## 三、土地及建築物權屬

### (一)土地權屬

本更新單元為臺北市北投區大業段三小段 762 地號等 31 筆地號，均為私有，面積合計 4,758 平方公尺(詳圖 2)。

### (二)建築物權屬

本更新單元內共計 15 棟合法建築物，總樓地板面積為 11,568.60 平方公尺，產權均為私有。

## 四、居民意願

本更新單元私有土地部分，目前同意參與更新人數比例為 40.52%，面積比例為 36.21%；另合法建物部分，目前同意參與更新人數比例為 40.17%，面積比例為 36.79%(詳表 1)。

表 1 私有土地及建物所有權人同意比例統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
私有總和(a)	4,758	116	11,568.60	117
排除總和(b)	0	0	0	0
計算總和(B=a-b)	4,758	116	11,568.60	117
同意數 (C)	1,722.75	47	4,256.41	47
同意比例(%) (C/B)	36.21	40.52	36.79	40.17

## 五、更新課題

### (一)環境老舊，影響都市景觀

更新單元內均為老舊建築物，現況環境老舊，影響都市景觀甚鉅。

### (二)建築物結構不符耐震設計，有安全之虞

更新單元內 15 棟建築物，皆為 30 年以上之老舊建築，且不

符耐震設計標準、鄰棟間距狹小，實有安全之虞。

### (三)土地產權複雜，整合不易

本更新單元內私有土地所有權人高達 116 人，私有合法建物所有權人共 117 人，相關權利關係人數眾多，更新意願整合不易。

## 參、計畫目標、策略與願景

### 一、計畫目標及策略

#### (一)計畫目標

- 1.改善更新單元生活環境，提昇生活機能。
- 2.強化更新單元內防救災系統規劃。
- 3.調和地區性發展風格，提供優質永續住宅環境。

#### (二)策略

- 1.整合相關權利人透過都市更新重建方式，改善地區住宅環境品質及市容觀瞻。
- 2.規劃安全舒適之人行步道系統與開放空間，並配合防災計畫，提升更新單元防救災功能。
- 3.於臨主要道路側低樓層規劃為商業活動空間，以延續現有商業使用機能。
- 4.配合關渡平原自然景觀與近便捷運站之特性，營造以人為本之生活空間品質。

### 二、實質再發展

#### (一)整體規劃構想(詳圖 3)

- 1.更新單元為狹長形街廓，規劃設計考慮視覺延續性、採光與通風等物理環境因素、相鄰街廓建築物座落方位等，朝向永續建築設計。
- 2.臨計畫道路留設騎樓或帶狀人行空間，提供大眾便利、舒適、健康的徒步空間。

3. 集中配置建築量體，增加空地、植栽綠化，及增進居住休憩之活動空間。
4. 因本更新單元緊鄰鄰房，未來進行拆除重建時，將考量緊鄰建築物之結構安全，並聘請專業結構技師詳予評估，以最適合之拆除及施作工法，儘量避免造成鄰損問題。

## (二)開放空間及動線規劃構想(詳圖 3)

1. 本更新單元西、北兩側為 4 公尺寬計畫道路，然現況為人行道使用，且隔 6 公尺寬綠帶分別與大業路 452 巷(20 公尺)及大業路(30 公尺)相鄰，未來兩側均將退縮留設 3 公尺以上無遮簷人行道。
2. 本更新單元西側配合北投奇岩防災圈，沿大業路之行道樹將栽植常綠葉密、耐火樹種綠化。
3. 為使社區內能有完整的社區景觀休憩庭園，於基地東側集中規劃大型開放空間，以作為與鄰棟建築物間之緩衝，並創造舒適、休閒健康的生活空間。

## 肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

### 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、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（重建區段）建築物及地區環境評估標準」第 2 條第 2 項『建築物因年代久遠有傾頽或朽壞之虞、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』、第 4 項『建築物未能與重大建設配合』及第 7 項『因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生』之規定。並符合下列指標：

(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」：本更新單元內共有 15 棟建築物，總建物面積 11,568.60 平方公尺，均已逾使用年期，比例達 1/2 以上，符合指標規定。

(二)指標(六)「更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點二百公尺以內；或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站（含車站本體及車站出入口）、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場（含圓環）、快速道路等。」：本更新單元距離捷運北投站約 162 公尺，符合指標規定。

(三)指標（九）「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第 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」：本更新單元內共有 15 棟建築物，均於民國 78 年以前興建完成，比例達 1/2 以上，符合指標規定。

四、本案業經臺北市政府都市發展局 97 年 12 月 17 日北市都新字第 09731321300 號函指標審查符合規定在案。

## 伍、其他

依 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」規定，本更新單元內建築基地依相關法令規定建築容積得予放寬者，除依都市更新法令規定之辦理都市更新容積獎勵者外，其放寬容積部分，合計總樓地板面積不得超過原基準容積之 50%。

## 陸、本市都市計畫委員會審議情形

本案經 98 年 3 月 25 日臺北市都市計畫委員會第 592 次委員會議審議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過。」

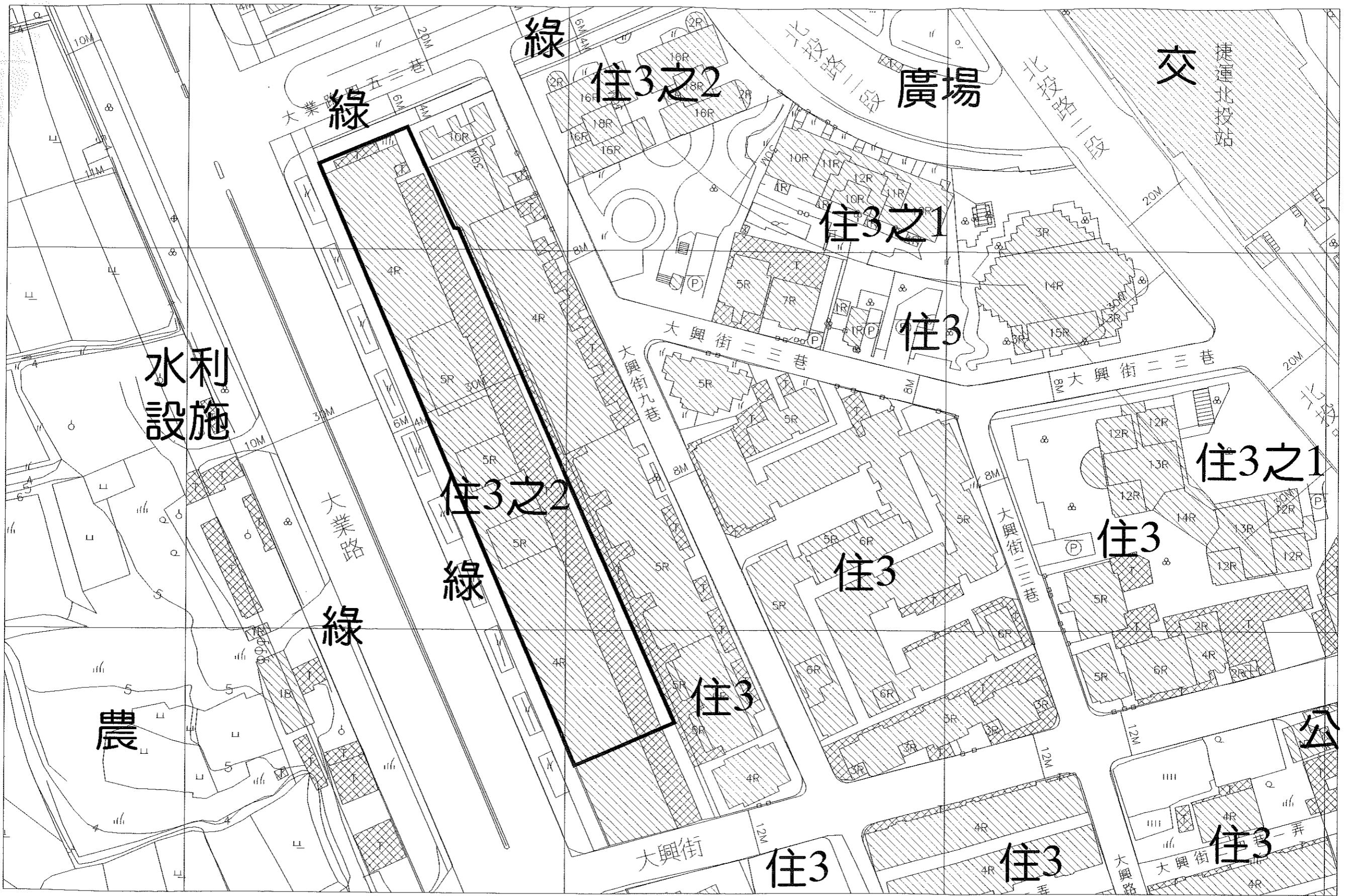
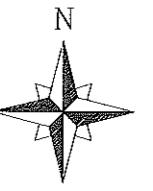


圖1 更新單元範圍圖

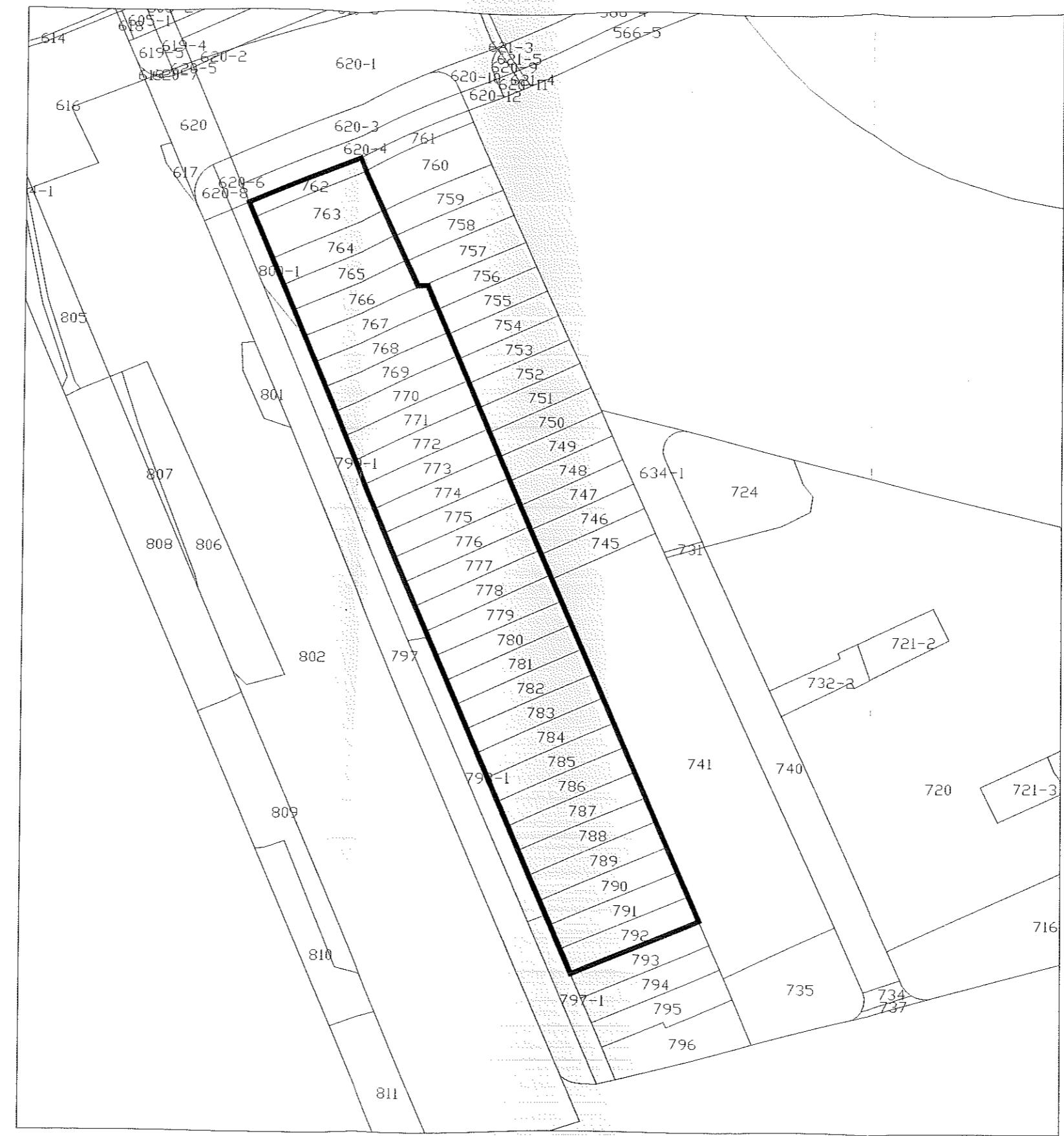
圖例 ■ 更新單元

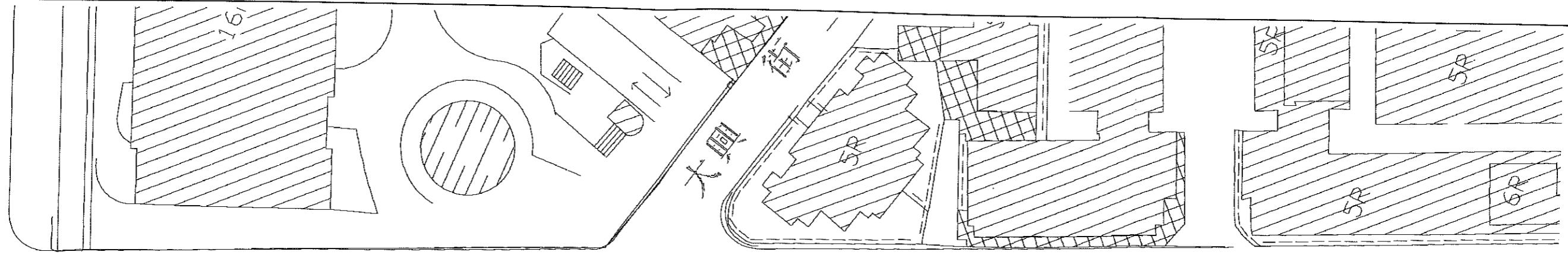
比例尺：1/1,000





S=1/1,000

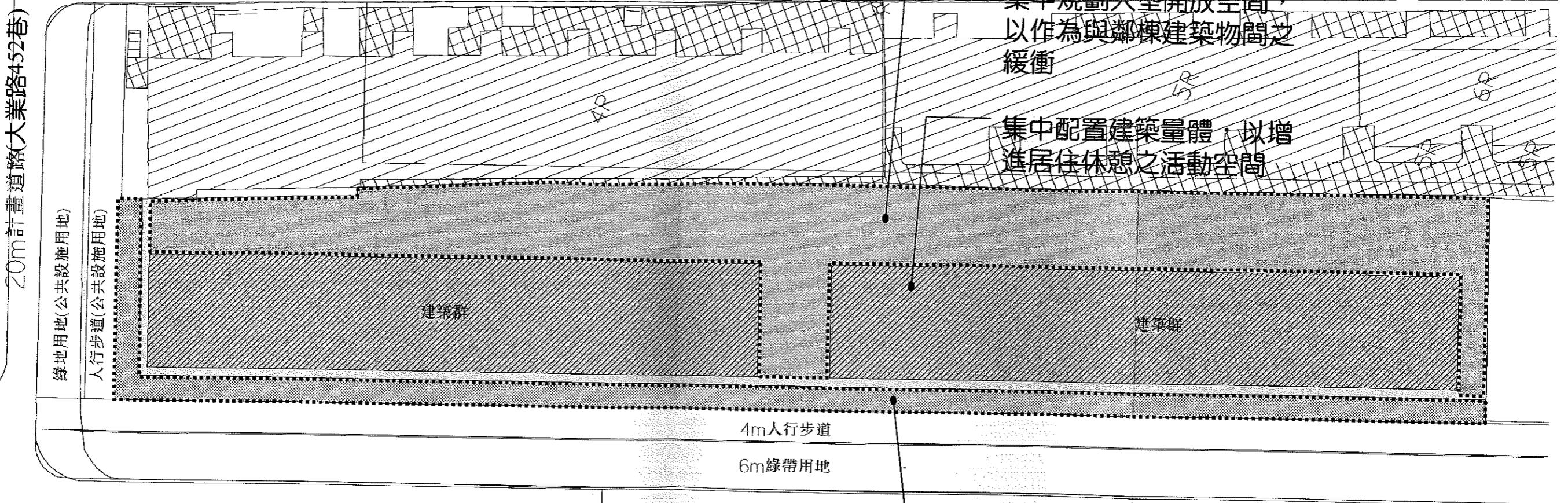




大興街九堵

集中規劃大型開放空間，  
以作為與鄰棟建築物間之緩衝

集中配置建築量體，以增進居住休憩之活動空間



建築配置位置  
開放空間  
3公尺以上無遮簷人行道

圖3 規劃構想圖