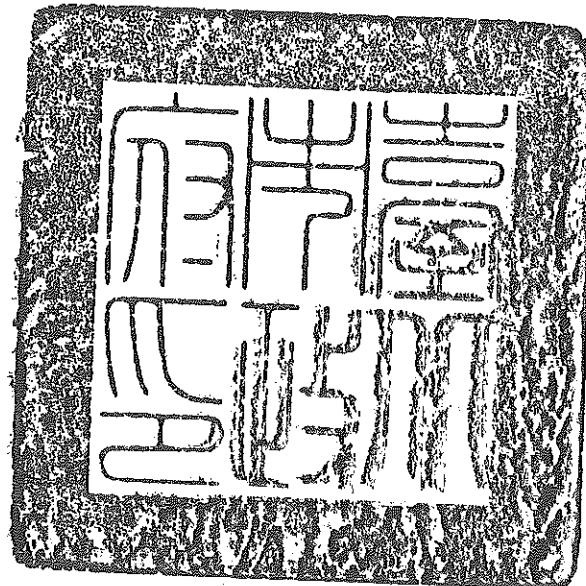


民間申請都市更新計畫

376

劃定臺北市北投區立農段五小段 643-1 地號等 10 筆土地為更新單元



申請單位：李品穎

辦理單位：臺北市政府

中華民國九十九年四月

目錄

壹、計畫範圍.....	1
貳、發展現況.....	1
一、都市計畫情形.....	1
二、土地及建築物使用現況.....	2
三、土地及建築物權屬.....	2
四、居民意願.....	3
五、更新課題.....	4
參、計畫目標、策略與願景.....	4
一、計畫目標及策略.....	4
二、實質再發展.....	5
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	6
伍、其它.....	8
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	8

表目錄

表 1 公私有土地及建物權屬統計表.....	3
表 2 私有土地及建築物所有權人意願統計表.....	4

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖.....	9
圖 2 更新單元範圍地籍圖.....	10
圖 3 規劃構想圖.....	11
圖 4 建築套繪圖.....	12
圖 5 重大建設距離標示.....	13

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市北投區立農段五小段 643-1 地號等 10 筆土地為更新單元

申請單位：李品穎

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫位於臺北市北投區承德路七段、立農街一段、公館路 423 巷、公館路所圍街廓範圍內東側。

一、計畫範圍：臺北市北投區立農段五小段 643-1、644、646、651、652、653、654、655、656、660-1 地號等 10 筆土地。

二、計畫面積：1,716 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、臺北市都市更新自治條例第 15 條

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市北投區承德路七段、立農街一段、公館路433 巷及公館路所圍之街廓範圍內東側(詳圖 1)。範圍包括臺北市北投區立農段五小段 643-1、644、646、651、652、653、654、655、656、660-1 地號等 10 筆土地，面積 1,716 平方公尺(詳圖 2)。

本更新單元基地西側 653-1、656-1、659 等三筆土地，其使用分區為加油站用地，與本更新單元基地使用分區無法合併；又基地北側 631 地號上之 10 樓鋼筋混凝土造建築物業已建築完成並領有 82 使字 500 號使用執照之及 85 雜 55 號之雜項執照，因該建築物年限尚未達到更新鄰地協調標準，且基地面積為 1,868.46 平方公尺，符合自行劃定更新單元基準，故未劃入本次更新範圍，亦無辦理鄰地協調。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

(一) 本更新單元屬民國 73 年 6 月 5 日府工二字第 20161 號公告「擬(修)定北投區百齡五路、公館路、四十九號道路、立農街所圍地區細部計畫案」都市計畫範圍內。

(二) 涉及區段徵收整體開發疑義：

本案所屬都市計畫內容略以：「...，其餘地區應依法實施區段徵收辦理開發。」，本府地政處北市地開字第 09833054700 號

函表示略以「查旨揭土地係屬『...』案內已供建築使用之住宅用地，非屬同計畫「北投區百齡五路東北側地區區段徵收」範圍土地，於案內並無涉及區段徵收整體開發事宜。

(三)本更新單元範圍內土地使用分區分別為第三種住宅及第三之二種住宅，建蔽率皆為 45%；容積率分別為 225% 及 400%，惟依計畫書規定，住 3-2 地區建築基地面臨 40 公尺計畫道路之面寬應在 16 公尺以上為原則，否則其容積率仍應依第三種住宅區(百分之二二五)規定辦理。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元土地目前使用現況一樓多做零售店面使用，二樓以上為住宅用途。

(二) 建築物使用現況

更新單元內建築物計有 7 棟鋼筋混凝土造建築物，其使用年期皆已逾 30 年。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元內包括臺北市北投區立農段五小段 643-1 地號等 10 筆土地，其中 643-1、652 地號等 2 筆土地屬

臺北市政府財政局管有之市有土地，面積 476 平方公尺，佔更新單元土地面積比例 27.74%，依 98 年 5 月 4 日北市財開字第 09831223700 號函略以「目前尚無其他使用或開發計畫，如經劃定更新單元，本局將依都市更新條例相關規定參與更新」，倘經臺北市政府公告為更新單元將依『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』等相關規定辦理。其餘私有土地，面積 1240 平方公尺，佔更新單元土地面積比例 72.26%。(詳表 1)

(二) 建物權屬

更新單元範圍現有之建物共計 5 棟合法建築物，產權均屬私有，面積 3209.76 平方公尺(詳表 1)。

表 1 公私有土地及建物權屬統計表

項目	權屬	面積(m ²)	比例(%)
土地	公有	476.00	27.74%
	私有	1240.00	72.26%
	合計	1716.00	100%
建物	公有	0.00	0%
	私有	3209.76	100%
	合計	3209.76	100%

四、居民意願

本更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與更新之意願詳表 2。

表 2 私有土地及建築物所有權人意願統計表

項目	土地		建物	
	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)
全區總和(A)	25	1240.00	20	3209.76
目前已同意數(B)	7	333.00	7	947.25
目前已同意比例%(B/A)	28%	26.85%	35%	29.51%

五、更新課題

本更新單內建物屋齡均超過 30 年以上，結構與外型老舊與都市形象有所差距，並就其現況所產生之課題分述如下：

(一) 更新單元內環境與建物老舊，土地利用強度低，無法配合

都市發展建設，不符現今都市機能。

(二) 建築物鄰棟間隔不足，不符合消防救災活動空間需求。

(三) 更新單元內未提供充足之停車空間，巷道狹窄路邊停車雜亂佔用情況嚴重、影響人車通行。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1.改善窳陋環境，營造優質居住生活環境

2.更新老舊住宅，促進土地有效開發再利用

3.結合周邊交通系統，加強都市機能

4. 加強與立農公園之連續性，形塑優質生活環境與休憩空間
5. 強化都市防災機能

(二) 策略

1. 藉由配合都市更新機制，透過整體規劃改善社區環境，提升土地利用價值。
2. 配合周邊社會、人文、及經濟特性，導入環境共生、都市設計與建築景觀規劃，提升整體視覺景觀與街道品質。
3. 規劃適當之鄰棟間隔與安全舒適之人行步道，提升更新單元之防救災功能。
4. 設置充足之地下停車空間，改善地區停車空間需求。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

更新單元居住機能完善，未來發展上除配合及延續周邊都市建設發展紋理與特色外，另透過結合周邊綠地及開放空間系統等配置綠化空間，並建構永續、優質、安全及具現代化生活水準之居住環境。

(二) 整體規劃構想(詳圖 3)

1. 考量鄰近地區之建築物量體、造型、色彩等建築元素，導入建築設計手法，與周邊環境融合並創造都市不同風貌，形塑

現代化之都市景觀。

2. 延續立農公園周邊空間視覺景觀，綠地集中留設並加強植栽綠化，創造優質市容景觀並與立農公園相互呼應。
3. 基地建物退縮，避免壓迫鄰地建物，並加強退縮部分綠化，延續區內綠色空間意象。
4. 設置充足之地下停車空間，以供應更新單元內部之停車需求，減少車輛停放於現有巷道，並紓解地區停車空間不足之情形。

(三)開放空間及動線規劃構想(詳圖 3)

1. 建物部分自基地四周退縮與鄰棟保持適當間隔，基地東側與南側臨接計畫道路部分均留設 2 公尺以上無遮簷人行步道，銜接周邊既有之人行動線，強化與承德路、立農公園間人行動線之連結性。
2. 基地北側集中留設綠化空間，提供舒適之生活環境。
3. 基地西側留設緩衝空間並加強綠化基地西側與加油站之區隔，降低居住生活品質之干擾。

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

本更新單元符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 4 款「街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且

無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經臺北市都市更新審議委員會審議通過者。」之規定。

二、更新單元環境評估標準

依「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」，本更新單元符合「二、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。」、「四、建築物未能與重大建設配合」、「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生。」之規定，其符合之指標如下：

- 1.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。」；本更新單元內建築物共計 7 棟建築物已逾使用年期，符合規定。
- 2.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。」；本更新單元距離立農公園 35.7 公尺，符合規定。
- 3.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六九一七〇一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」；本更新單元內之建築物共計七棟，皆為民國 78 年 5 月 5 日前建築完成之老舊建築物，符合規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 98 年 6 月 5 日北市都新字第 09830413700 號函審查符合規定在案。

伍、其它

一、本案未來將就附近地區雨水下水道管線進行詳細評估，並於工程施工、完工後維持原有排水功能，並不損壞現有雨水下水道系統。

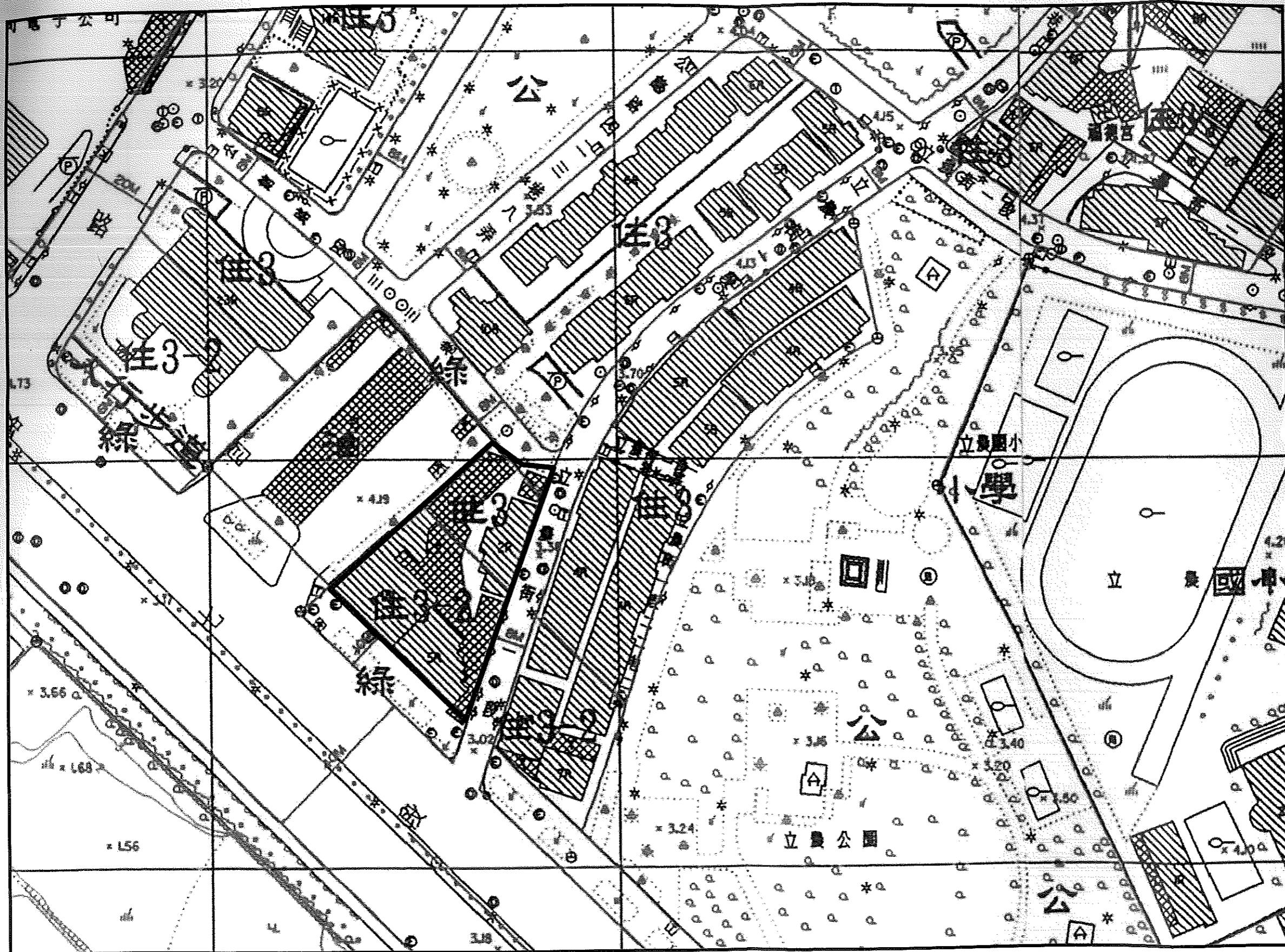
二、本案西臨承德路為 40 米計畫道路，未來建物臨路配置時，應依都市計畫書規定，面寬應在 16 公尺為原則，否則其容積率應依第三種住宅區規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形

一、本案經提本市都市計畫委員會 99 年 2 月 25 日第 608 次委員會議審議決議：本案除計畫書內將行政區誤繕之文字統一為北投區，餘更新單元劃定範圍照案通過。

二、處理情形

業已將計畫書內誤繕之文字”士林區”修正為”北投區”。



N

1 : 1000

圖例

更新單元



圖 1 更新單元範圍圖



N

S = 1/500

圖例

更新單元

公有地

私有地

圖 2 更新單元地籍圖

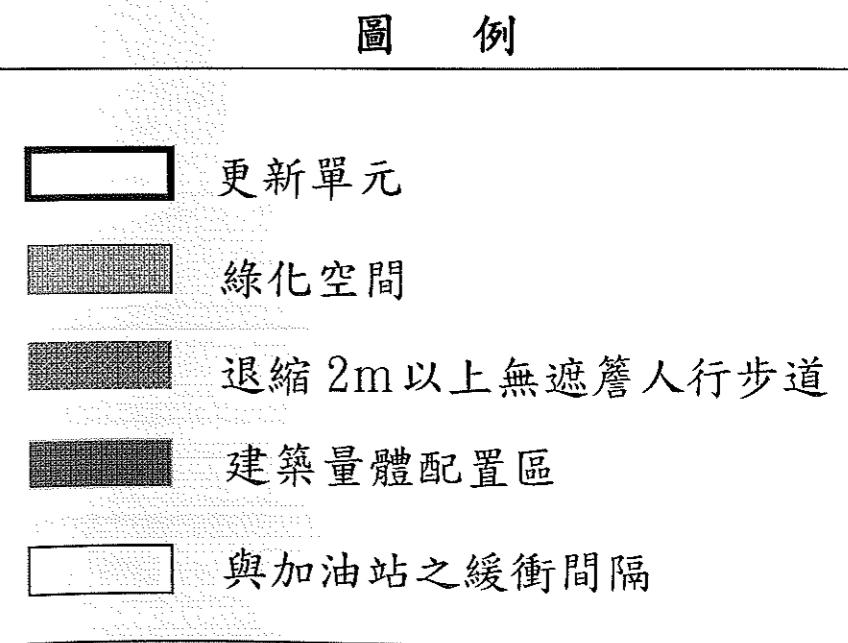


圖 3 規劃構想示意圖

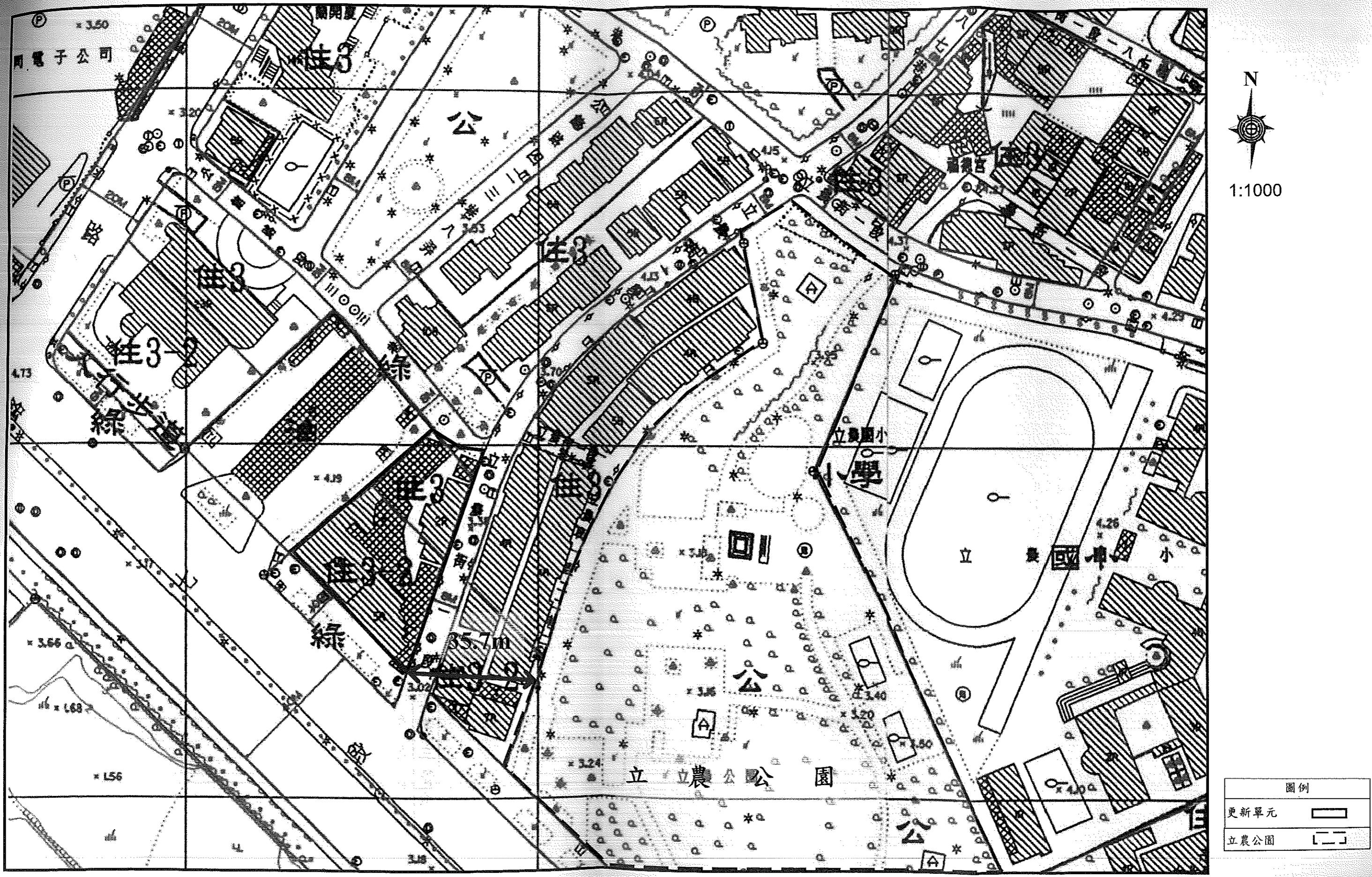


圖 5 重大建設距離標示