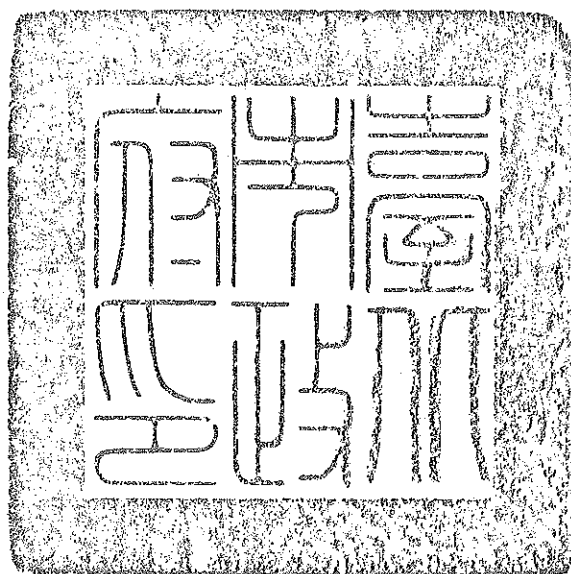


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆
土地為更新單元



申請人：卓永安

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 8 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.....	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、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
圖 4 建築物套繪圖.....	9

表目錄

表 1 更新單元範圍內私有土地及合法建物所有權人意願統計表....	2
-----------------------------------	---

案 名：劃定臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆

土地為更新單元

申 請 人：卓永安

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺市北投區溫泉路 58 巷以北與
溫泉路 68 巷 6 弄以西所圍街廓東側。

一、計畫範圍：臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地。

二、計畫面積：648 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

本更新單元位於臺北市北投區溫泉路 58 巷與溫泉路 68 巷 6 弄交會所圍街廓東側(詳圖 1)。範圍包含臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地(詳圖 2)，面積為 648 平方公尺。

更新單元西側鄰地為領有建築執照「87 使字 388 號」、「85 使字 143 號」建築物，因未達更新年限，面積合計亦超過 1000 平方尺，故未納入本次計畫範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位屬臺北市政府民國 97 年 3 月 4 日府都規字第 09730017400 號函公告發布實施之「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內。土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地現況

土地現況為私人住宅使用。

(二) 建築物現況

本更新單元範圍內有 1 棟建物，屋齡已達 57 年，於民國 83 年 1 月 28 日取得「83 建字第 046 號」建造執照，惟並無興建事實，該建照已失效，故「臺北市建築物套繪圖」所示與現況不符(詳圖 4)。實際現況為更新單元基地上有一幢民國 42 年建造之三層磚造房屋，由於年代久遠，現有建物老舊窳陋、樑柱腐朽、耐震及防火性能不足，為提升防災功能，特申請更新單元。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元範圍包含臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地，更新單元總面積為 648 平方公尺，產權均屬私有。

(二) 建築物權屬

本更新單元範圍內共有 1 棟合法建築物，產權均屬私有，樓地板面積合計 282 平方公尺。

四、居民意願

更新單元內之土地及合法建築物所有權人目前同意參與更新比例詳如表 1。

表 1 更新單元範圍內私有土地及合法建物所有權人意願統計表

	所有權人人數(人)		面積(m ²)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和(A)	5	5	648	282
同意數(B)	5	5	648	282
同意比例(B/A)	100%	100%	100%	100%

五、更新課題

(一) 更新單元內現況建物老舊，有居住安全之虞

更新單元內建物為 50 年以上磚造之三層建物，建物外觀老舊，耐震及防火安全堪慮，影響自身及公共環境之居住安全。

(二) 更新單元現有都市景觀與生活機能不足

1. 本更新單元建築外觀老舊斑駁，影響市容景觀。
2. 本更新單元內建物窳陋，無良好之居住環境，亦無法提供現代生活機能。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標、策略

(一) 計畫目標

1. 改善居住環境品質與市容觀瞻。
2. 強化都市生活機能，營造舒適安全的生活空間，創造優質都市環境。

(二) 策略

1. 藉由都市更新機制作整體規劃設計。
2. 留設人行步道，以提供安全之人行空間。
3. 改善停車空間不足之問題，增加地下停車空間，以營造舒適安全的生活空間。

二、實質再發展

(一) 發展定位

本更新單元規劃將配合北側北投國中用地及周邊建築景觀，進行整體設計，發展定位為適合居住之優質住宅。

(二) 整體規劃構想(詳圖 3)

- 1.本更新單元內建物量體集中配置，使其與相鄰建築物及道路保持適當之距離，創造舒適人性的都市尺度。
- 2.更新單元北面道路於國中用地尚未開闢前予以維持，東側留設 2 公尺以上無遮簷人行道，可提供未來北投國中若於溫泉路 68 巷 6 弄道路開設出入口，建構安全的行人徒步空間。南側因道路間高差較大，故維持原有地貌予以綠化。
- 3.本更新單元北面臨接國中用地，為避免與校區出入動線交織，及干擾學生上課安寧，故汽車出入口設置於南側溫泉路 58 巷，提升人行安全及居住品質。
- 4.配合北投地區整體景觀規劃，引進適合之植栽，塑造完整景觀意象。

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

- (一) 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 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及爭議處理審議會審議通過者。」之規定。
- (二) 本案經本市都市更新及爭議處理審議會 99 年 3 月 22 日第 34 次委員會議決議：「同意本更新單元範圍，後續請依程序提報都市計畫委員會」。

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建築物及地區環境評估標準」第2條之「二、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」、「七、避免災害之發生」等規定，並符合以下之評估指標：

- (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」：本更新單元範圍內計有1棟建物，建物年限超過50年，符合本項指標。
- (二) 指標 (四) 「更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者」：本更新單元範圍建築物經張培彰結構技師鑑定，符合本項指標。
- (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」：本計畫更新單元範圍內建築物屬於民國42年8月7日興建完成，符合本項指標。

三、前項指標業經臺北市政府都市發展局之民國99年1月25日北市都新字第09831726900號函指標審查符合規定在案。

伍、本市都市計畫委員會審議情形

本案經臺北市都市計畫委員會99年6月21日第612次委員會議審議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。

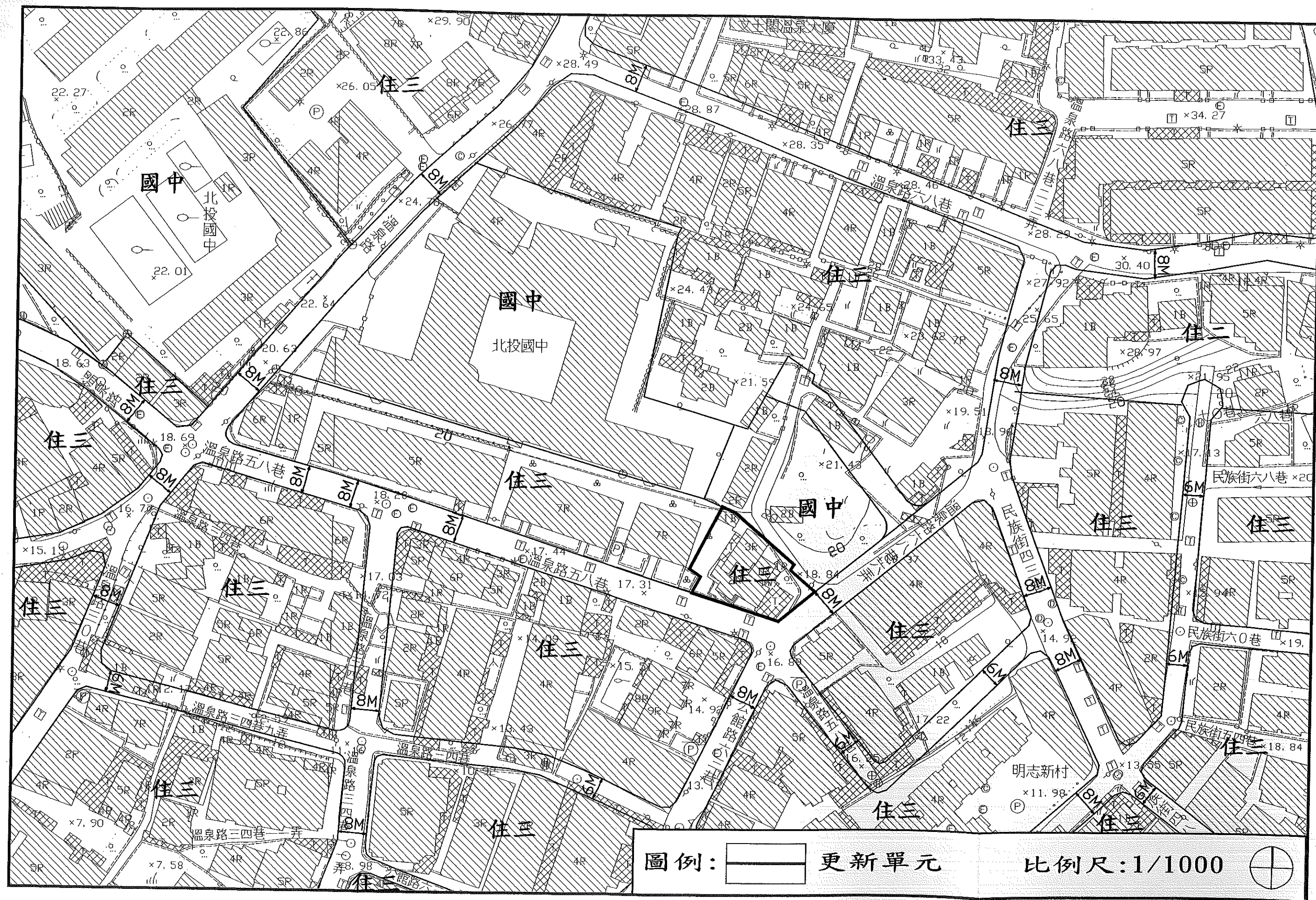


圖 1 更新單元範圍圖

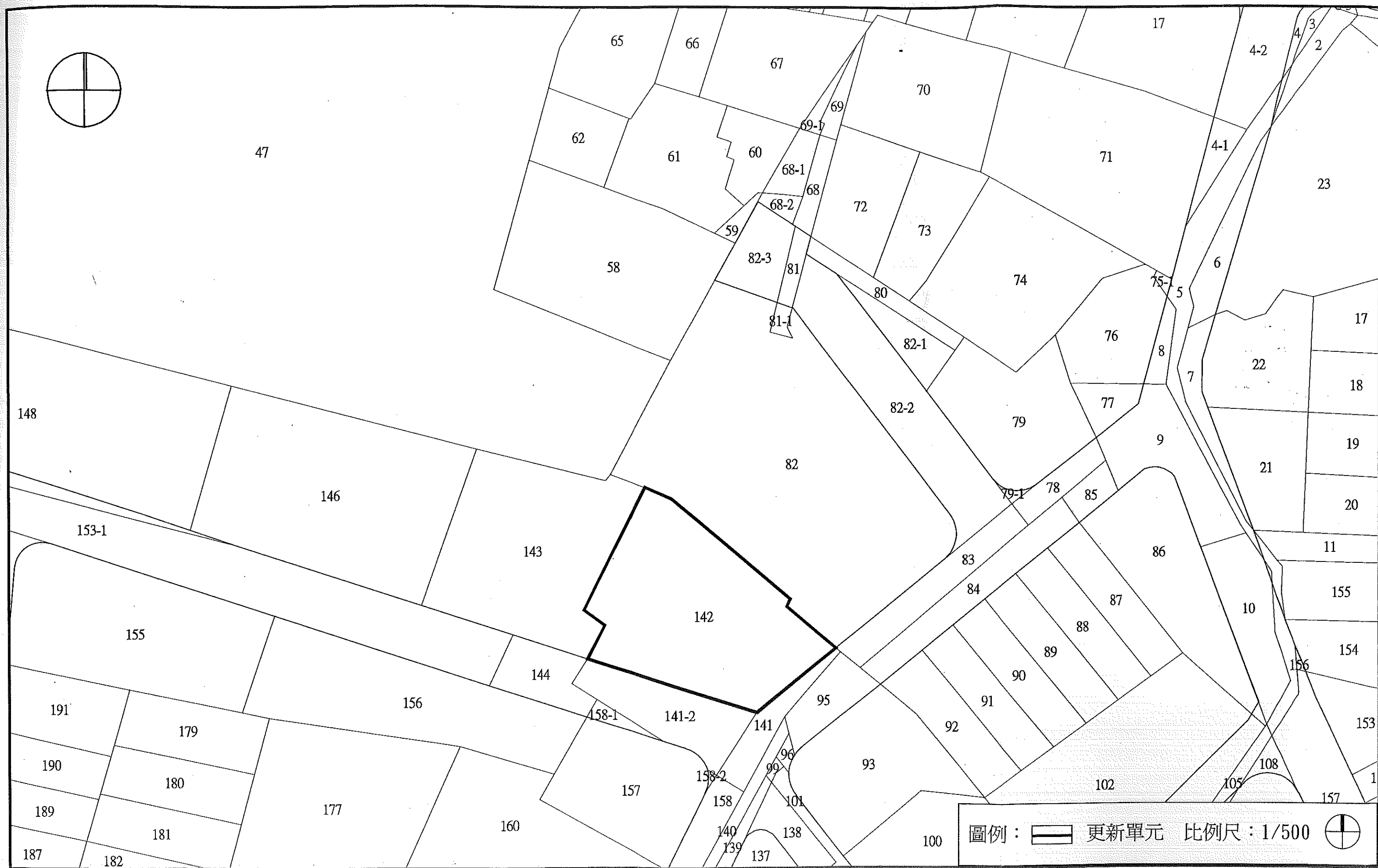


圖 2 更新單元範圍地籍圖

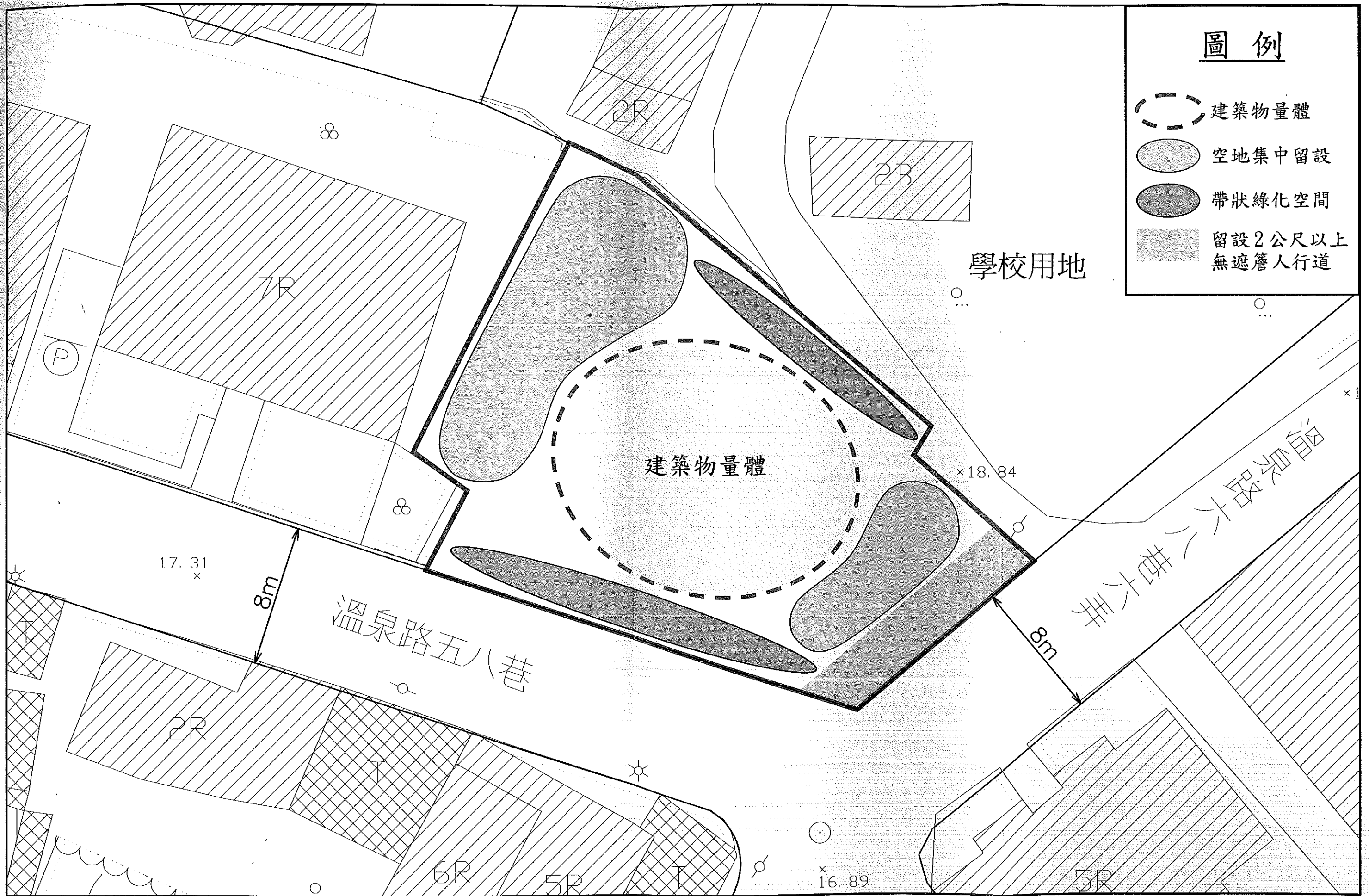


圖3 規劃構想圖



圖 4 建築物套繪圖