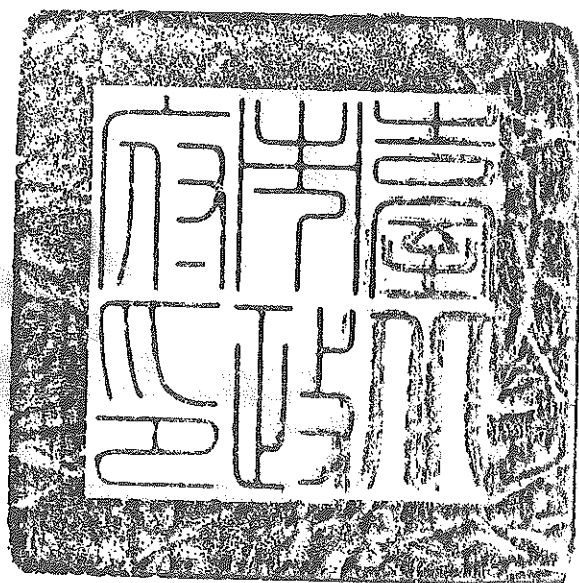


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市北投區奇岩段五小段 444 地號等 7 筆土地
為更新單元



申請人：周恩丞

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 10 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	3
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	4
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準	5
一、更新單元劃定基準	5
二、更新單元環境評估標準	5
伍、其他	6
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形	6

圖 目 錄

圖 1 更新單元範圍圖	7
圖 2 更新單元範圍地籍圖	8
圖 3 更新單元受保護樹木圖	9
圖 4 規劃構想圖	10
圖 5 建築物套繪圖	11
圖 6 重大建設距離標示圖	12

表 目 錄

表 1 更新單元土地及合法建築物權屬統計表	2
表 2 更新單元內私有土地及私有合法建物所有權人意願統計表	3

詳細說明：

民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市北投區奇岩段五小段 444 地號等 7 筆土地為更新單元

申 請 人：周恩丞

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺北市北投區清江路 293 巷以北，北投路一段以西，中央南路二段以東所圍街廓南側。

一、計畫範圍：臺北市北投區奇岩段五小段 444、444-2、445、446、451、452、457-3 地號等 7 筆土地。

二、計畫面積：1,614.00 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、臺北市都市更新自治條例第 15 條。

(二) 前述指標經臺北市政府都市發展局 99 年 5 月 24 日北市都新字第 09930421400 號函審查符合規定在案。

伍、其他

- 一、本更新單元內之受保護樹木(樹木編號 1021)(詳圖 3)，未來實施者依「臺北市樹木保護自治條例」規定辦理，於更新事業計畫核准前，提送更新範圍內樹籍資料及受保護樹木之保護計畫等相關資料送文化局審查，並納入本案植栽計畫一併檢討。
- 二、本案鄰近捷運線，未來開發建築應依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」處理。
- 三、本建築基地應依民國 84 年 9 月 27 日「修定臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」及民國 94 年 8 月 29 日「變更『修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定」之回饋內容與條件辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、本案經本市都市計畫委員會 99 年 9 月 20 日第 617 次委員會議審議決議：
 - (一) 本案更新單元劃定範圍照案通過。另考量本案基地係屬工業區變更為商業區(特)，請於計畫書伍、其他內載明本建築基地應依「修定臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」之回饋內容與條件辦理，以利後續都更實質計畫之依循。
 - (二) 附帶決議：為利大會委員瞭解，請更新處就更新單元劃定案涉及「修定臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」回饋之行政處理程序提大會報告。
- 二、本案業依前項都市計畫委員會決議修正計畫書完竣。

- 2.本更新單元南側計畫道路(清江路293巷)寬度6公尺,為配合消防救災需求,將退縮2公尺無遮簷人行道補足8公尺,與計畫道路順平處理。

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3款「街廓內鄰接二條以上之計畫道路,面積大於該街廓四分之一,且在一千平方公尺以上者」規定。

二、更新單元環境評估標準

(一)本更新單元環境評估標準符合「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」、「四、建築物未能與重大建設配合」、「七、避免災害之發生」3項,並符合以下指標:

- 1.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」:本更新單元內共計1棟1層樓土造合法建築物為民國6年12月興建完成,屋齡超過90年,符合本項指標規定。
- 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」:本更新單元距離捷運奇岩站25公尺,符合本項指標規定。
- 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」:本更新單元內共計1棟1層樓合法建築物,於民國40年建築完成,符合本項指標規定。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標與策略

(一) 計畫目標

- 1.提升生活環境品質，改善市容觀瞻。
- 2.提升人行空間品質。

(二) 策略

- 1.透過都市更新規劃，建築符合都市現代生活居住水準之建物，提升居住品質，改善都市景觀。
- 2.適度留設騎樓或無遮簷人行道，提供安全人行空間並提供防救災的操作空間。
- 3.適度規劃停車空間，滿足更新單元停車之需求，並適度容納外部停車需求。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

更新單元建築未來整體規劃，考量配合地區特色及周邊建築景觀，提昇都市景觀，擬規劃興建住商混合大樓，低樓層規劃商業使用，樓上層則可做為住宅或辦公使用，以符合都市計畫機能。

(二) 整體規劃構想

- 1.本更新單元規劃考量地區都市發展紋理之概念及地區商業特性，並考量永續生態發展趨勢，建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，符合地區特色並塑造本區特有之風貌。
- 2.規劃低樓層為商業空間，其餘做為住宅或辦公使用，地下室規劃充足之停車空間，紓解停車空間不足問題。

(三) 人行及開放空間構想

- 1.更新單元東側計畫道路（北投路一段）及西側計畫道路（中央南路二段）留設騎樓或3.64公尺以上之無遮簷人行道，規劃舒適無礙之人行環境。

表 2 更新單元內私有土地及私有合法建物所有權人意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,614.00	13	134.00	6
公有(a)	84.08	1	0.00	0
私有(b=A-a)	1,529.92	12	134.00	6
排除總和(c)	0.00	0	0.00	0
計算總和(B=b-c)	1,529.92	12	134.00	6
同意數(C)	7.34	1	3.19	1
同意比例(%) (C/B)	0.48%	8.33%	2.38%	16.67%

(統計至 99 年 06 月 04 日)

五、更新課題

(一) 建物老舊，不符耐震及防火設計標準

本更新單元內建物為民國 6 年 12 月興建完成，屋齡超過 90 年，耐震及防火避難設計不符合現行建築技術規則之規定。

(二) 缺乏安全之人行空間

本更新單元鄰清江路 293 巷、中央南路二段並未提供騎樓或人行道，以致當地居民於行走時，產生人車爭道情況。

(三) 老舊建物，影響都市景觀

本更新單元鄰近捷運奇岩站，週遭居住環境良好，惟區內現況建築物老舊，未能配合周邊地區發展，且對都市景觀有負面影響。

(四) 現有停車空間不足

本更新單元位內未設置足夠停車空間，沿街停放汽機車，影響人行安全及街道環境品質。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元內計有北投區奇岩段五小段 444 地號等 7 筆土地，面積 1,614 平方公尺；其中 444、457-3 地號等 2 筆土地為公有土地，管理機關為財政部國有財產局，面積計 84.08 平方公尺，佔更新單元土地面積 5.21%；私有土地面積 1,529.92 平方公尺，佔更新單元土地面積 94.79%。財政部國有財產局臺灣北區辦事處於 99 年 3 月 10 日以台財產北改字第 0990004675 號函復略以：「…目前尚無其他使用計畫…將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定處理…」。

(二) 建物權屬

本更新單元範圍內共計 1 棟合法建築物，總樓地板面積為 134 平方公尺，產權皆為私有。

表 1 更新單元土地及合法建築物權屬統計表

項目	權屬	面積(平方公尺)	比例(%)
土地	公有	84.08	5.21%
	私有	1,529.92	94.79%
	合計	1,614.00	100.00%
合法建築物	公有	0.00	0.00%
	私有	134.00	100.00%
	合計	134.00	100.00%

四、居民意願

目前本更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比例詳見表 2；申請單位於 99 年 7 月 13 日邀集本案土地及合法建築物所有權人，召開法令說明會，說明更新法令與程序。

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市北投區清江路 293 巷以北，北投路一段以西，中央南路二段以東所圍街廓南側（詳圖 1）；範圍包含臺北市北投區奇岩段五小段 444、444-2、445、446、451、452、457-3 地號等 7 筆土地，面積共計 1,614 平方公尺（詳圖 2）。

本更新單元北側同地段 429、429-1、430、431、432、433、434、435、568-3 地號土地，地上建物多為已達更新年限之建築物，經申請單位及臺北市都市更新處分別於 98 年 11 月 9 日及 99 年 4 月 27 日召開鄰地協調會後，皆無人表達參與本更新單元之意願，故未納入本更新單元。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元屬民國 79 年 11 月 5 日府工二字第 79062361 號公告之「修訂北投區北投火車站附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內，土地使用分區為第參種工業區(建蔽率 55%、容積率 300%)，後於民國 84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號公告之「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」中，變更土地使用分區為第一種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第壹種商業區使用)(原屬第三種工業區)，並頒布回饋條件，建築基地新建、增建、改建，於核發使用執照前，回饋應繳交完畢。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元臨中央南路 2 段僅一戶作為住宅使用。

(二) 建築物現況

本更新單元內共計 1 棟 1 層樓土造之合法建築物，為民國 6 年 12 月興建完成，居民生活品質不佳，建物老舊需更新。

西，
岩段
面積
35、
及臺
調會

之
範圍
於
要
區
種
用

年

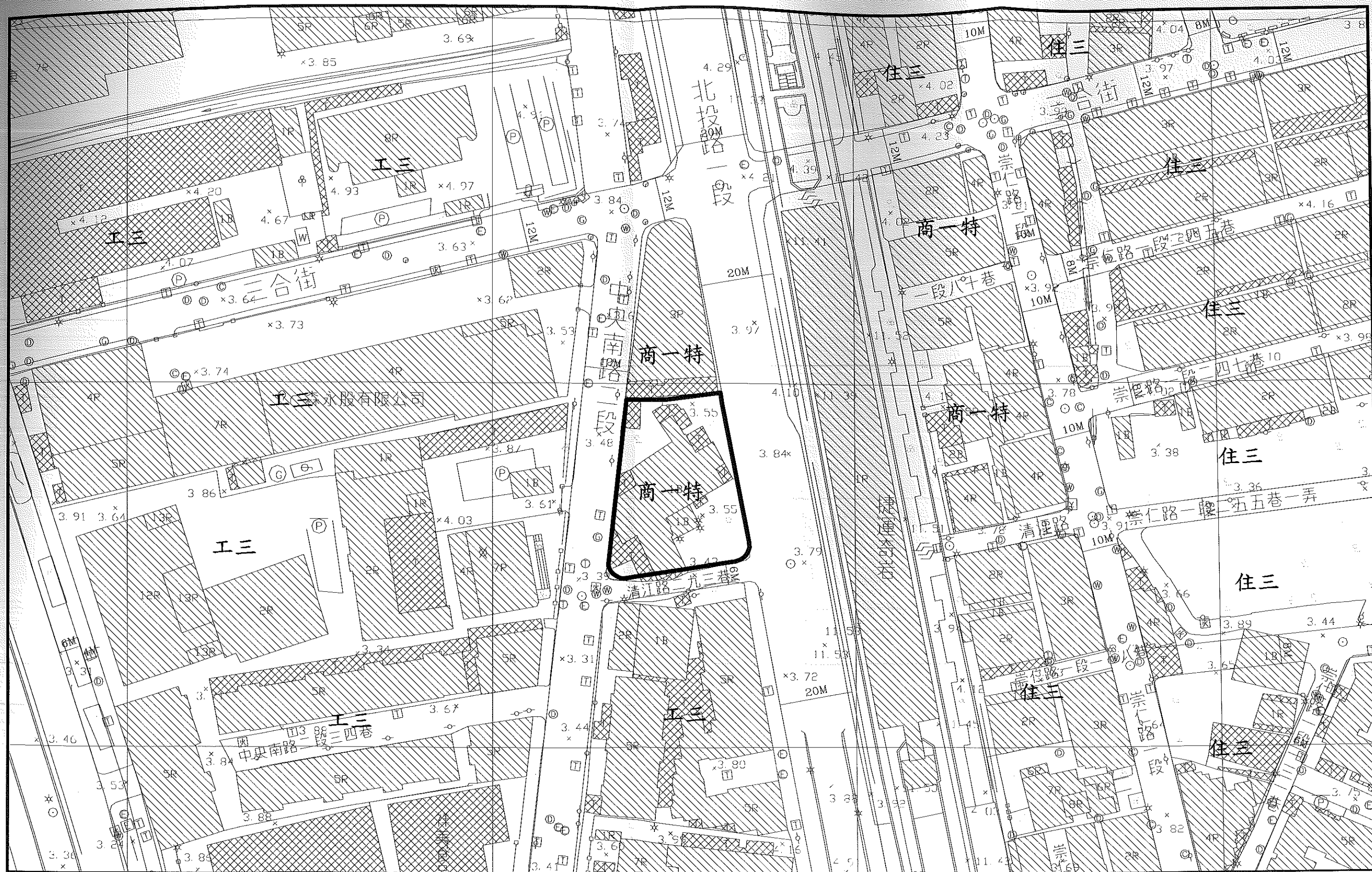


圖1 更新單元範圍圖

 更新單元

比例尺：1/1000



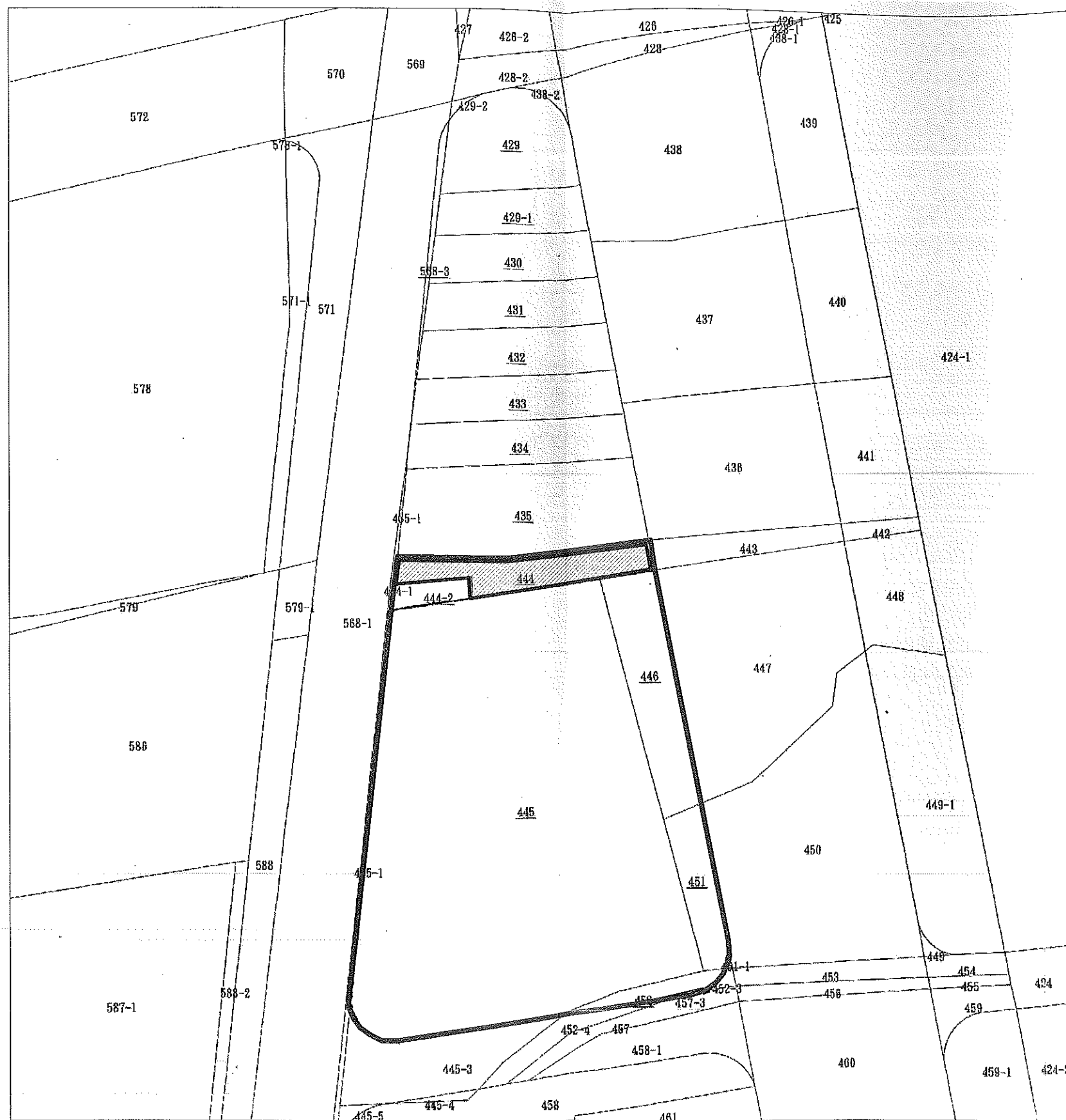


圖2 更新單元範圍地籍圖



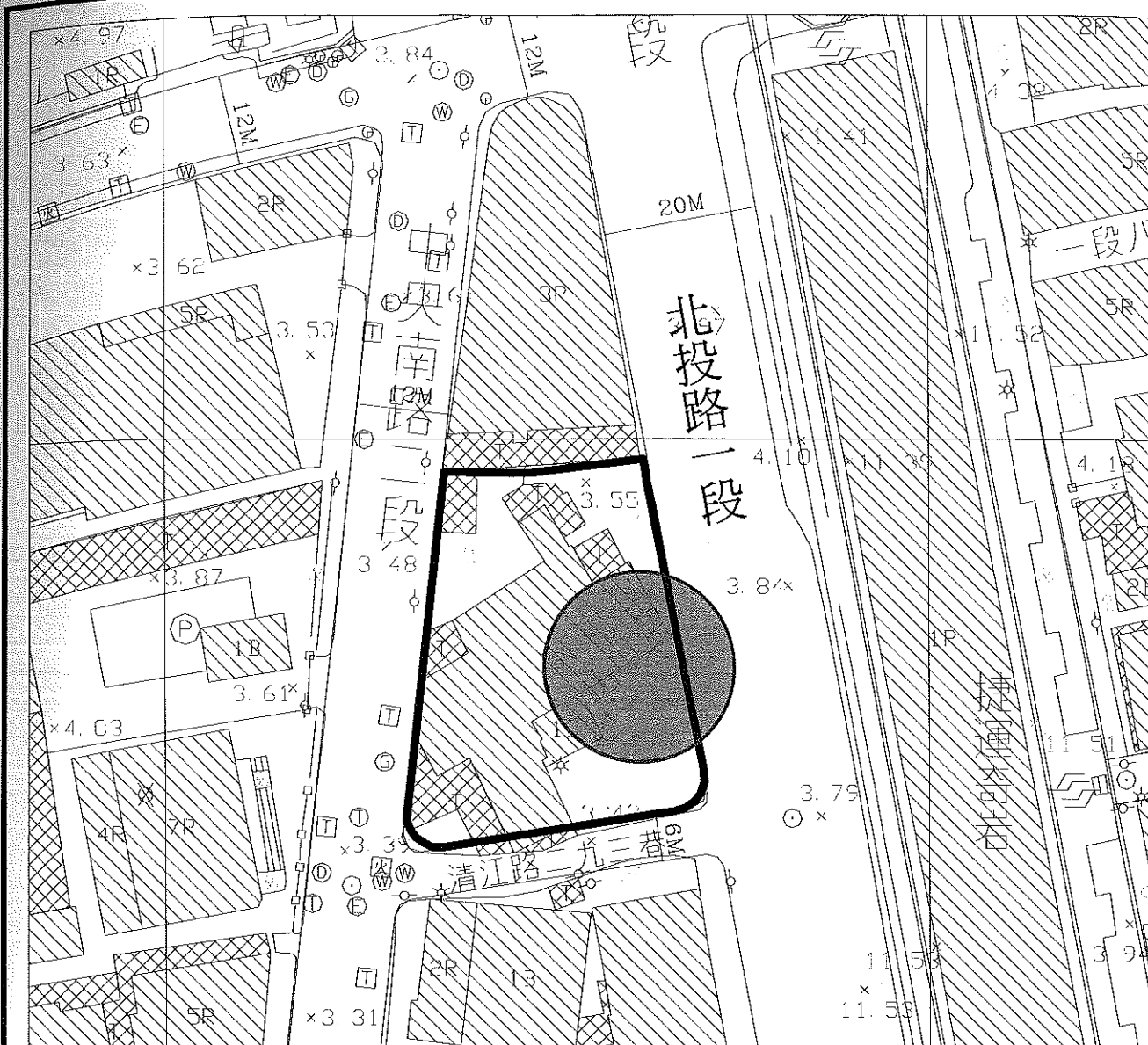
更新單元



國有土地(管理者：財政部國有財產局)

比例尺：1/500





項目	內容		
樹木編號	1021		
樹址	北投區八仙里中央南路二段23號文武廟		
樹種	榕		
英文學名	Banyan		
管理單位			
樹高	12M	來源	原生種
樹齡	30年	樹形	3 寬展形
樹胸圍	2.81M	樹胸徑	0.89M
特色			
健康度	有明顯人爲破壞;		
地理位置	道路、人行道		
背景訪談或環境描述	在文武廟旁，被違章建築物環繞，環境非常糟糕。		

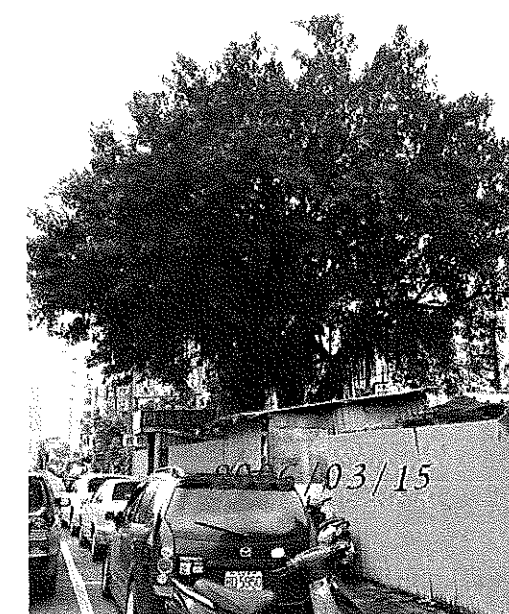
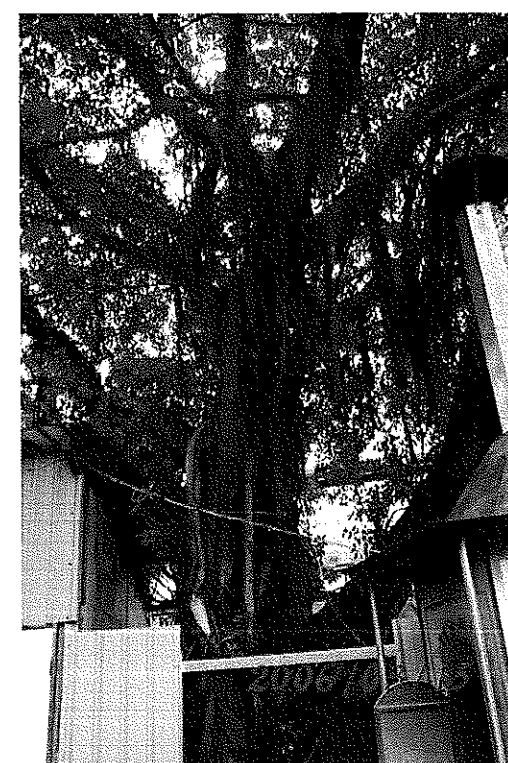
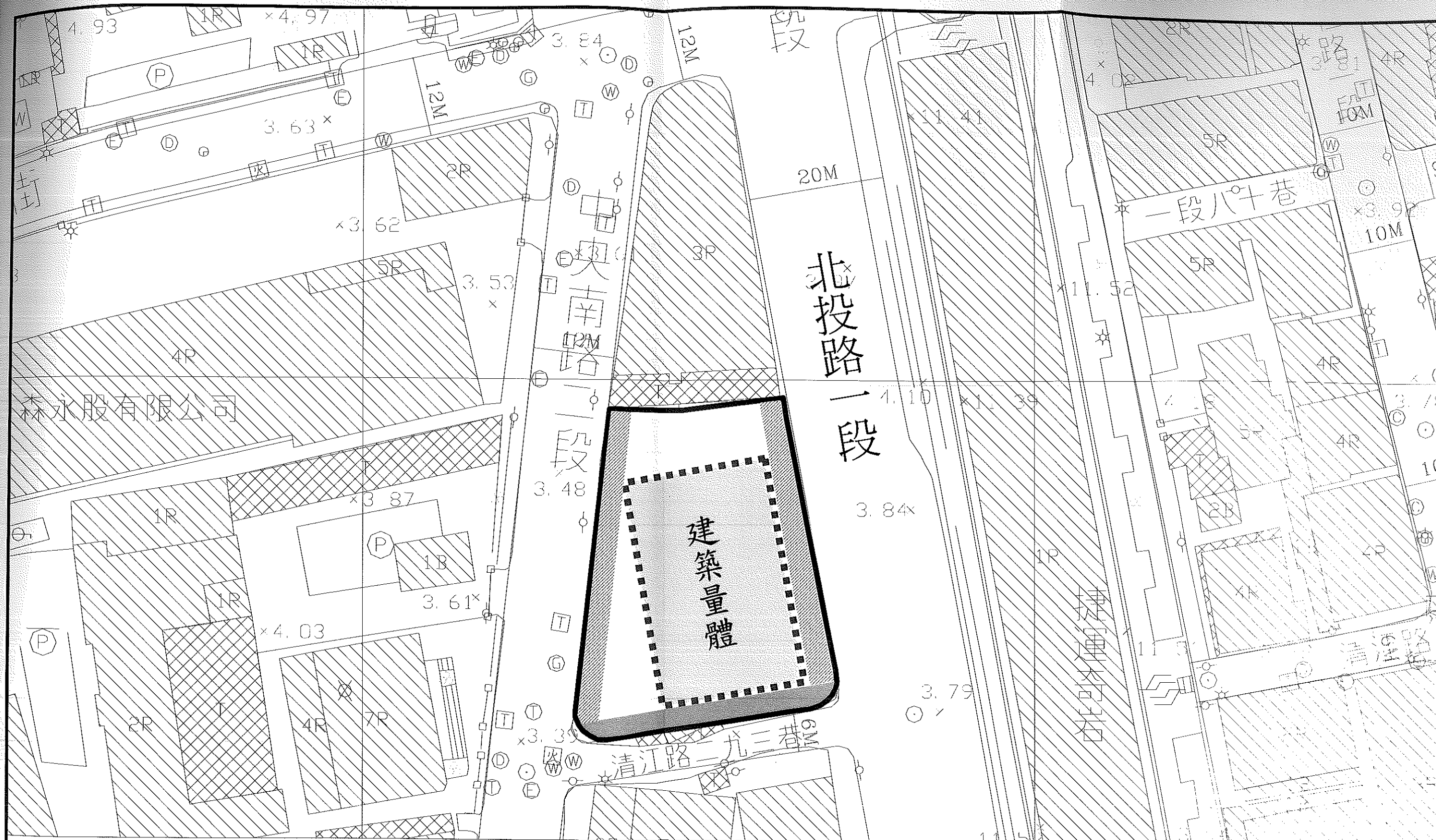


圖3 更新單元受保護樹木圖

更新單元





註：將依「臺北市樹木保護自治條例」規定辦理，於更新事業計畫核准前，提送更新範圍內樹籍資料及受保護樹木之保護計畫等相關資料送文化局審查，並納入本案植栽計畫一併檢討

圖4 規劃構想圖

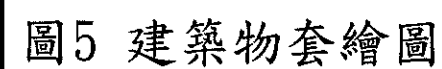
更新單元

建築量體

退縮2公尺
無遮簷人行道
並採順平處理

留設騎樓或
3.64公尺以上
無遮簷人行道





比例尺：1/500



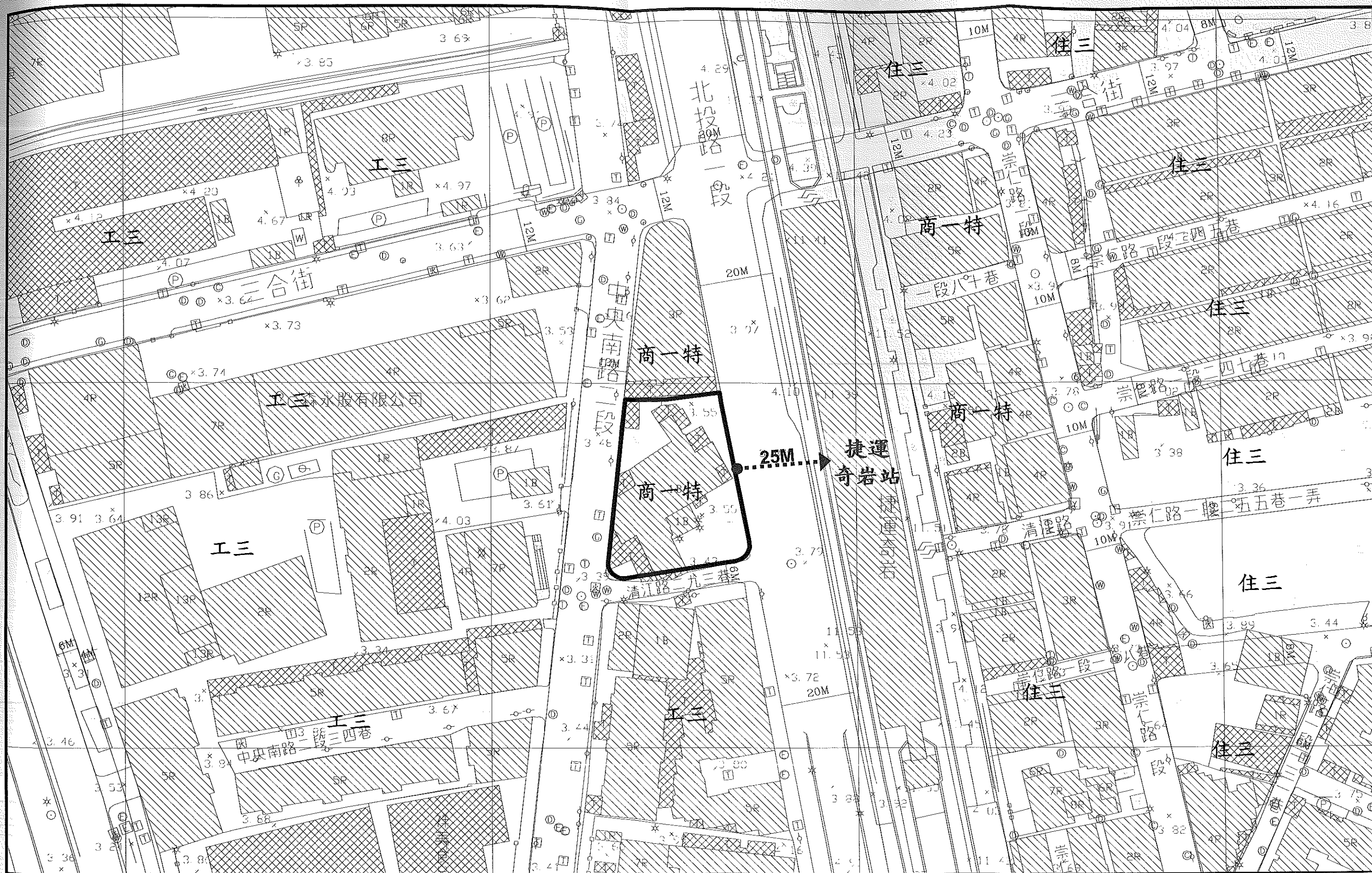


圖6 重大建設距離標示圖

 更新單元

比例尺：1/1000

