

臺北市申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區行義段四小段 303 地號
等 9 筆土地為更新單元範圍檢討書



申請人：王淑惠

中華民國 101 年 12 月

目錄

壹、計畫位置及範圍.....	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.....	3
五、更新課題.....	3
參、更新單元環境評估標準.....	4
肆、更新單元範圍檢討.....	5
伍、其他.....	8
陸、附圖.....	8
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形.....	18
附錄二、相關函文.....	20

圖目錄

圖1 更新單元位置圖.....	10
圖2 更新單元範圍圖.....	12
圖3 更新單元都市計畫圖.....	13
圖4 更新單元範圍內現況圖.....	14
圖5 更新單元範圍外及周邊現況圖.....	15
圖6 更新單元建築物套繪圖.....	16
圖7 更新單元地籍圖.....	17

表目錄

表1 更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人參與意願統計表.....	3
表2 鄰近已公告之自行劃定更新單元.....	11

臺北市申請自行劃定更新單元

案名：劃定臺北市北投區行義段四小段 303 地號等 9 筆土地
為更新單元

申請人：王淑惠

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區石牌路二段 343

巷以南、石牌路二段 343 巷以東、石牌路二
段 331 巷以北及石牌路二段以西所圍之街廓
內南側。

二、計畫範圍：臺北市北投區行義段四小段 303、304、305、

306、307、309、310、311、313 地號等 9 筆
土地。

三、計畫面積：2,518.66 平方公尺。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市北投區石牌路二段343巷以南、石牌路二段343巷以東、石牌路二段331巷以北及石牌路二段以西所圍之街廓範圍內南側，範圍包含臺北市北投區行義段四小段303、304、305、306、307、309、310、311、313地號等9筆土地，面積合計2,518.66平方公尺。



貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於民國79年12月17日79府工二字第79073000號公告「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（住十二）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%（詳圖3）



二、土地及建築物使用現況

（一）更新單元範圍內土地及建物使用現況

本更新單元內臨石牌路二段之沿街1樓以商業使用為主，其餘為住宅使用。範圍內共計有7棟建築物，其中1棟1層樓石造建築物、2棟2層樓加強磚造建築物、1棟4層樓鋼筋混凝土造建築物、2棟5層樓鋼筋混凝土造建築

物、1棟7層樓鋼筋混凝土造建築物，使用年限皆已超過30年。（詳圖4）

（二）更新單元周邊土地及建物使用現況

本更新單元東北側鄰近行義公園，周邊除臨石牌路二段沿街面為商業使用為主外，其餘多為住宅使用。（詳圖5）

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元內計有北投區行義段四小段303地號等9筆土地，土地面積合計為2,518.66平方公尺，產權皆為私有。

（二）建築物權屬

本更新單元範圍內合法建築物共計7棟，總樓地板面積為6,164.8平方公尺，產權皆為私有。

四、居民意願

（一）更新單元範圍內所有權人參與意願

申請人業於100年4月8日召開更新單元範圍內所有權人說明會。範圍內私有土地及合法建築物所有權人同意參與都市更新統計結果，詳下表1。

表1 更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建物	
	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)	2,518.66	48	6,146.80	47
排除總合(B)	22.73	1	-	0
計算總合(C=A-B)	2,495.93	47	6,146.80	47
已取得同意數(D)	1,894.27	40	5,180.84	39
已取得同意比例 (D/C)	75.89%	85.11%	84.29%	82.98%

1. 依都市更新條例第12條規定，未辦理繼承者不計入同意比例計算

2. 本更新單元未辦理繼承土地面積22.73 m²，未辦理繼承所有權人數1人

統計至100年12月31日

(二) 相鄰土地所有權人參與意願

更新單元東北側鄰地300、301地號土地座落之建物分為91年、84年建築完成之建築物，未達更新年限，且街廓內更新單元鄰地之土地面積合計達1,884.8 m²，未來亦可自行劃定為更新單元，故無召開辦理相鄰土地協調。

五、更新課題

(一) 建築物結構老舊，救災功能不足，影響市容觀瞻

更新單元內建築物屋齡均超過30年，屋況老舊，缺乏修繕，有耐震及防火安全之結構顧慮。建築物多無設置電梯，未符應有之生活機能。

(二) 更新單元西側計畫道路未開闢，影響消防救災

更新單元西側計畫道路部分路段現況為違章建物，

未能開闢供公共通行，影響地區消防救災能力。

參、更新單元環境評估標準

一、更新單元劃定基準

更新單元之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、更新單元環境評估標準

(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」：本更新單元內共7棟建築物，為加強磚造、石造、鋼筋混凝土造，總樓地板面積為6,164.8平方公尺，皆逾使用年期，符合規定。

(二) 指標(八)：「更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者」：本更新單元範圍內共7棟建築物，四層樓以上合法建築物共4棟，四層以上合法建築物無設置電梯設備且法定停車位共3棟，符合規定。

(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7棟建築物，其建造之法令適用為民國78年5月5日台內營字第691701號令發布前共7棟，佔總建物100%，符合規定。

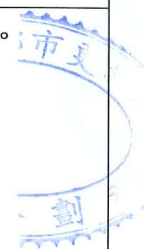
三、前述指標業經臺北市政府都市發展局民國100年8月8日北市都市更新

新企字第10030626600號函審查符合規定在案。

肆、更新單元範圍檢討

項目	審查原則	檢討情形說明
更新單元區位限制	一、更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區或空地過大者，不受理申請劃定更新單元。 空地過大依「臺北市政府受理自行劃定更新單元案空地過大基地處理原則」	本更新單元未位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區。且更新單元空地過大檢核符合第一點規定。
更新單元規模	二、更新單元規模應符合下列項目之一： (一)為完整之計畫街廓者。 (二)街廓內面積在二千平方公尺以上者。 (三)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。 (四)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。 (五)跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。	本更新單元面積2518.66平方公尺，占該街廓42.42%，其北側臨石牌路二段343巷(6公尺)、南側臨石牌路二段331巷(6公尺)、東側臨石牌路二段(12公尺)、西側臨石牌路二段343巷(6公尺)，符合第(二)款規定。

項目	審查原則	檢討情形說明
	前項所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。	
環境評估標準	三、更新單元應符合「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」規定。	本更新單元符合指標第三、八、九項，前經本府都市發展局100年8月8日北市都新企字第10030626600號函復在案。
更新單元不涉及都市計畫之擬定及變更	四、更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第十二條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	本更新單元未涉及都市計畫之擬定或變更。
更新單元不得造成畸零地	五、更新單元非屬完整街廓時，不得造成更新單元鄰接土地為畸零地，並應由建築師簽證確認之。	本更新單元經周夢龍建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地，並檢附相關文件於指標審查附件中。
更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理	六、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等，應載明其範圍、分布狀況、現況照片，並應徵詢各主管機關之意見，及詢問是否須經都市設計審議。	本更新單元經周夢龍建築師簽證確認無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等
更新單元範圍內涉及公有土地之處理	七、更新處依「臺北市民間申請自行劃定更新單元範圍內公有土地處理原則」徵詢意見後，須公有土地管理機關表示無使用計畫且無主導辦理都市更新之意願者，本府始得續行審查。	本更新單元無涉左列之情形
更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除	八、屬同一宗建築基地範圍以不分割劃定為更新單元為原則。但涉及同一宗建築基地範圍擬分割劃定為更新單元或連棟建築物部分拆除時，應經建築師簽證符合「建築基地法定空地分割辦法」及建築師或相關技師簽證符合未拆除之建物相關結構安全補強之處理方式。	本更新單元範圍內無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除之情事
更新單元範圍內所有權人之公告週	九、申請人應召開更新單元範圍內說明會，並依「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」第三點及第	本更新單元於100年4月8日召開更新單元範圍內說明會，並檢附相關文件於指

項目	審查原則	檢討情形說明
知	四點內容辦理及檢具相關文件。	標審查附件中。
更新單元涉及周邊未開闢計畫道路	十、更新單元毗鄰之計畫道路未經本府徵收且未開闢者，申請人以納入更新單元為原則。如申請人未納入更新單元時，仍需協助開闢該計畫道路至可供通行。	本更新單元西南側為 6 公尺計畫道路，為未開闢且未徵收之計畫道路，本案未納入更新單元範圍內，但未來將協助開闢該計畫道路至可供通行。
更新單元涉及相鄰土地協調	十一、更新單元面積未達 1000 平方公尺時，申請人應辦理相鄰土地協調會及調查其所有權人參與更新之意願。 街廓內相鄰土地已向本市建築管理處申報開工者，免依前項規定辦理且得不納入該相鄰土地。 申請人召開相鄰土地協調會議之次數不得少於二次，其期間間隔不得少於 21 日。 有關申請人須再辦理相鄰土地協調會者，其程序比照「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」。	本案無涉左列情形。 
	十二、更新單元面積達 1000 平方公尺以上且有下列情形之一時，申請人辦理相鄰土地協調會及調查其所有權人參與更新之意願。 (一)更新單元所在街廓內相鄰土地之建築物已建築完成且達更新年期。 (二)更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達 1000 平方公尺。 街廓內相鄰土地已向本市建築管理處申報開工者，免依前項規定辦理且得不納入該相鄰土地。 更新年期依「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」認定之。	本更新單元相鄰土地之建築物為已建築完成之建築物，未達更新年限，且相鄰土地面積為 1884.8 平方公尺，未來可申請自行劃定更新單元，故得免召開鄰地協調。
	十三、申請人調查相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。 有關所有權人參與更新之意願	本更新單元無涉左列情形。

項目	審查原則	檢討情形說明
	比例以私有土地及私有合法建築物所有權人人數，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積計算之。	
	十四、本府受理自行劃定更新單元有下列情形之一時，更新處應辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人參與更新之意願。 (一)更新單元面積仍未達 1000 平方公尺。 (二)更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達 1000 平方公尺，申請人調查相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例時，仍未將相鄰土地納入更新單元。 (三)申請人無需辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人意願，而經相鄰土地所有權人向本府陳情者。 (四)依臺北市都市更新及爭議處理審議會決議者。 前項都發局辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人參與更新之意願後認有必要者，得提本臺北市都市更新及爭議處理審議會討論之。	本更新單元無涉左列情形



伍、其他

一、本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應

剔除於更新單元外。

二、本案涉及西南側計畫道路未開闢事宜，後續於辦理更新事業時

應協助開闢該計畫道路至可供通行。

陸、附圖

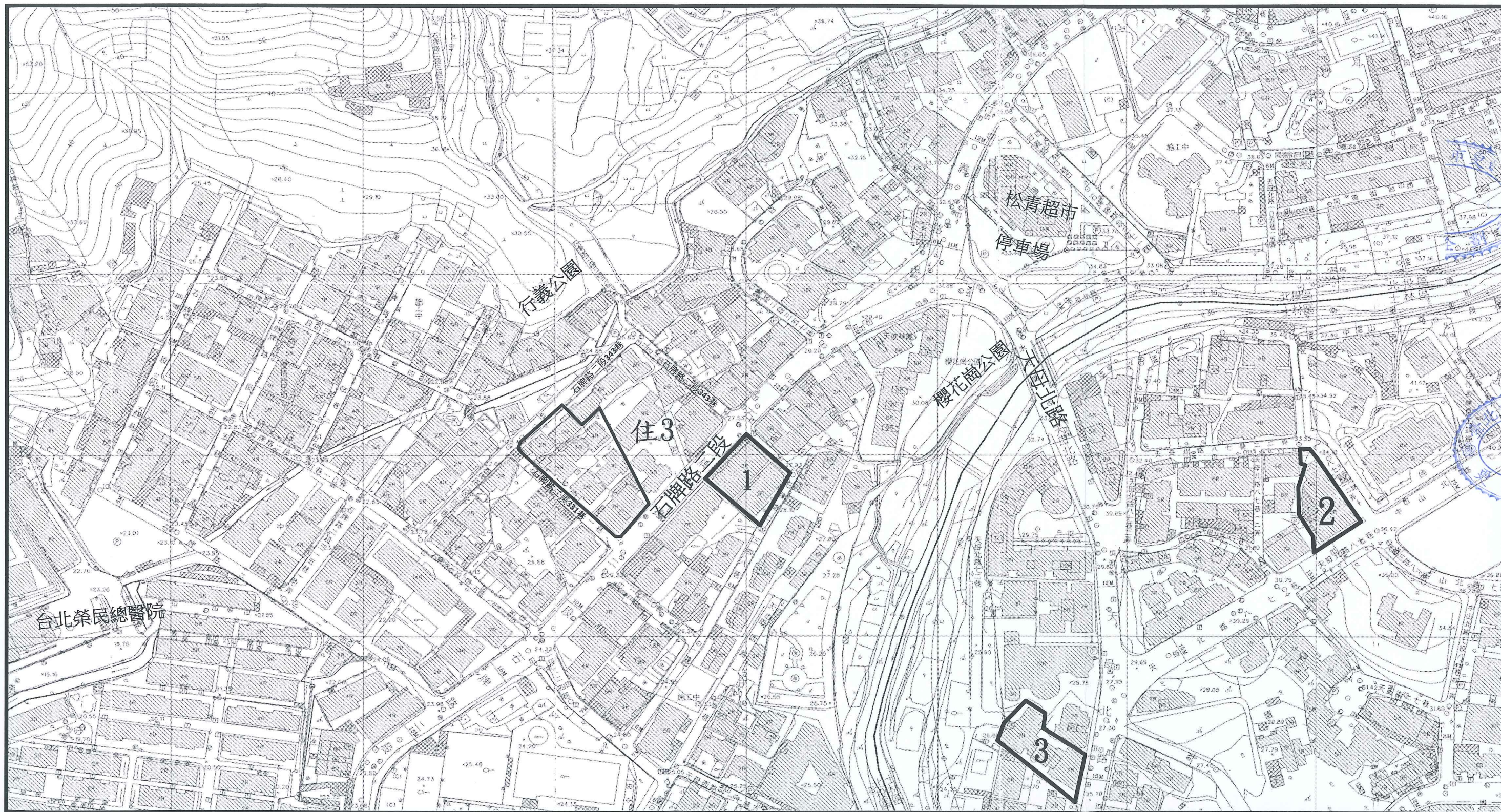


圖 例 及 說 明 比 例 及 指 北



更新單元範圍



編號

鄰近已劃定更新單元

圖1 更新單元位置圖

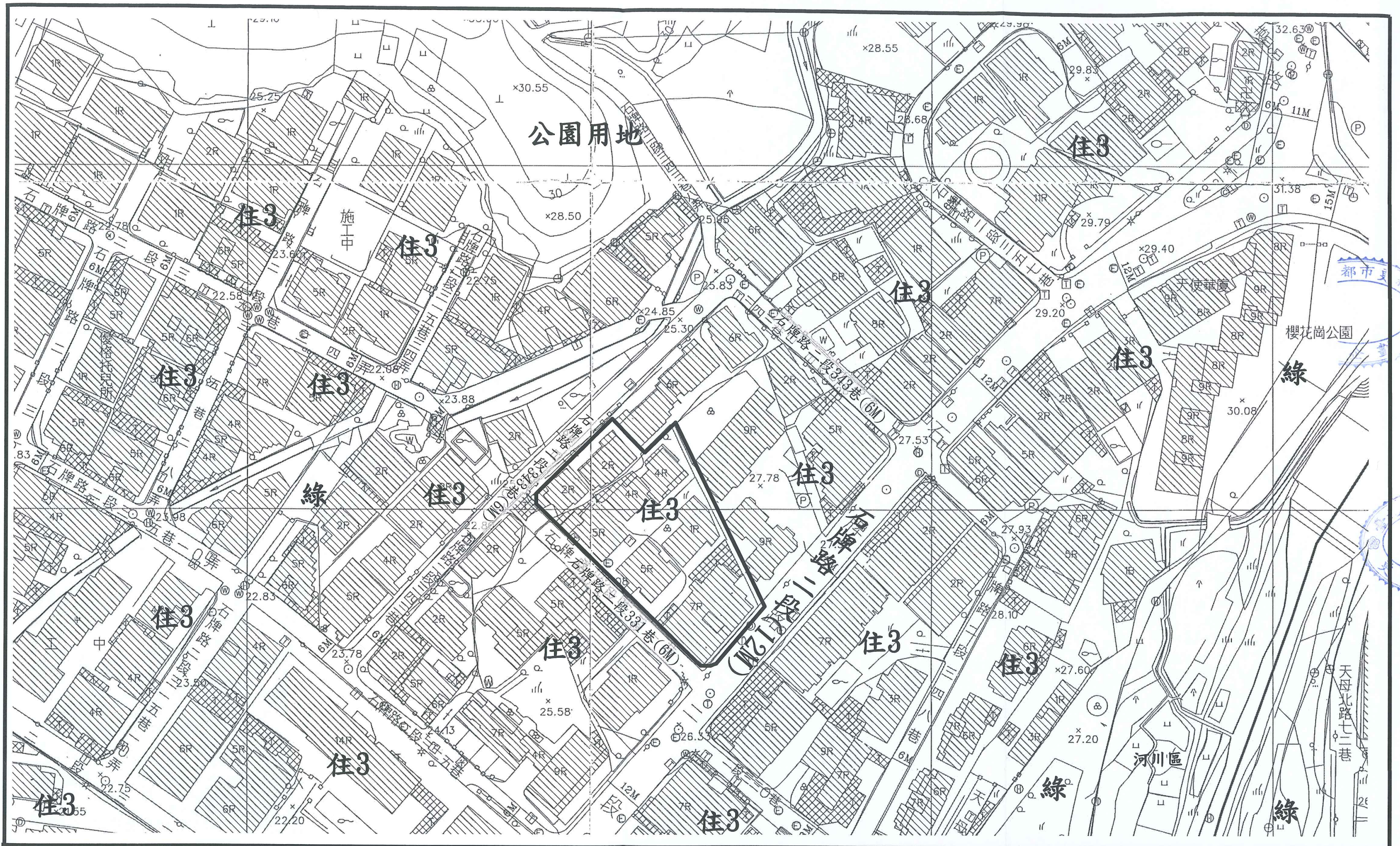
Scale:1/2000



表2 鄰近已公告之自行劃定更新單元

	公告字號	公告時間	案名
1	府都新字第 10000978400	100 年 4 月 7 日	「劃定臺北市北投區行義段三小段 549 地號等 9 筆土地為更新單元」
2	府都新字第 09705182600	97 年 8 月 27 日	「劃定臺北市士林區天母段三小段 34 地號等 1 筆土地為更新單元」
3	府都新字第 09601880600	96 年 5 月 24 日	「劃定臺北市士林區天母段四小段 525 地號等 3 筆土地為更新單元」





圖

例

及

說

明

比

例

及

指 北

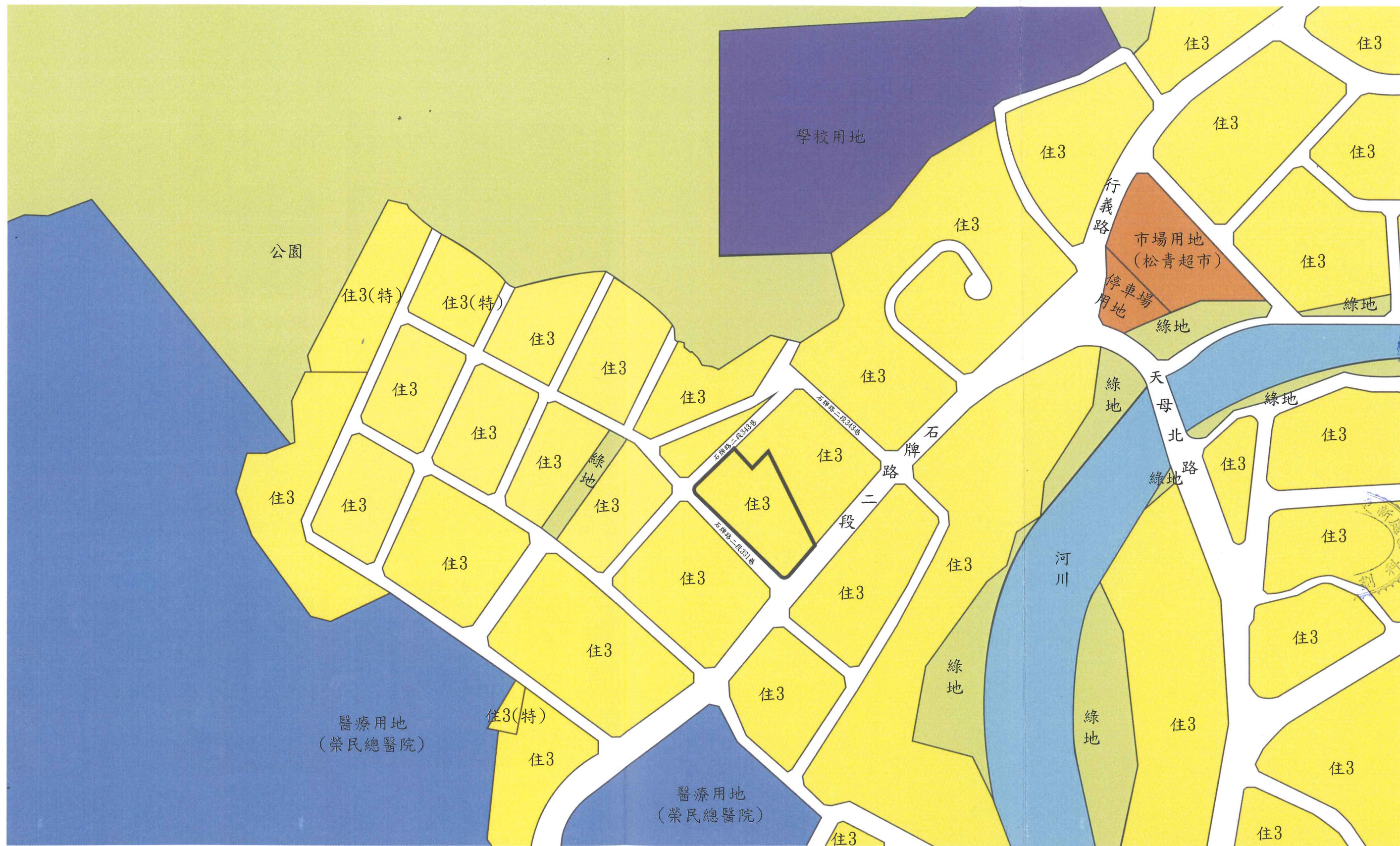


更新單元範圍

圖2 更新單元範圍圖

Scale:1/1000





新都市計畫

新都市計畫

圖

例

及

說

明

比

例

及

指

北



更新單元範圍

圖3 更新單元都市計畫圖

Scale:1/2000





1. 石牌路二段343巷（道路未開闢）



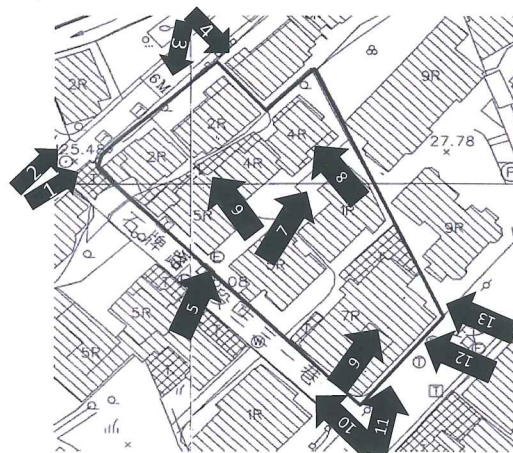
2. 石牌路二段343巷（西南向東北）



5. 建物現況



6. 更新單元內防火間隔



照片拍攝方向示意圖



3. 石牌路二段343巷（東北向西南）



4. 更新單元與鄰房間隔



7. 更新單元內道路



8. 建物現況



9. 建物現況



10. 石牌路二段331巷（東南向西北）



11. 石牌路二段（南向北）



12. 石牌路二段（東北向西南）



13. 更新單元與鄰房間隔

圖

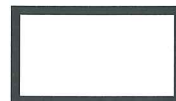
例

及

說

明 指

北



更新單元範圍

圖4 更新單元範圍內現況圖





1. 石牌路二段343巷 (西南向東北)



2. 石牌路二段343巷 (東南向西北)



3. 週邊建物現況



4. 石牌路二段343巷 (東南向西北)



5. 石牌路二段343巷 (東北向西南)



6. 石牌路二段343巷 (西北向東南)



7. 週邊建物現況



8. 石牌路二段343巷 (西北向東南)



9. 週邊建物現況



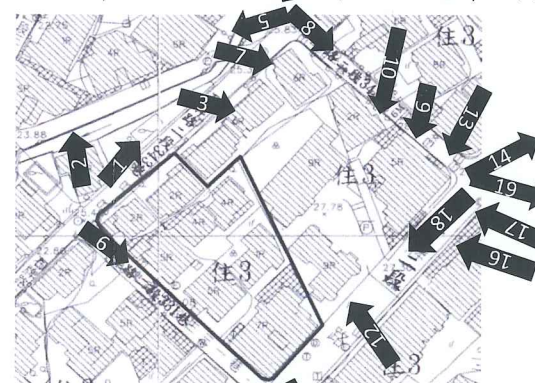
10. 週邊建物現況



11. 石牌路二段 (東北向西南)



12. 週邊建物現況



8. 石牌路二段343巷 (西北向東南)



13. 週邊建物現況



14. 石牌路二段 (東北向西南)



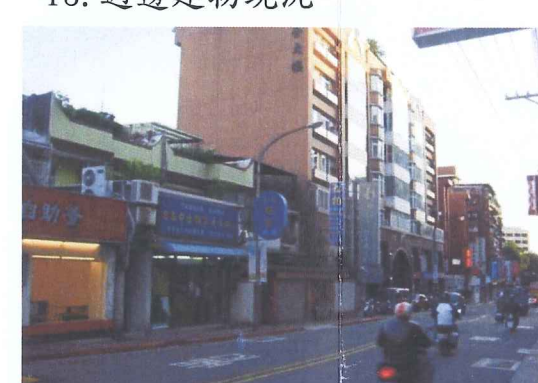
15. 石牌路二段 (西北向東南)



16. 週邊建物現況



17. 週邊建物現況



18. 石牌路二段 (東北向西南)



19. 石牌路二段 (西北向東南)

圖

例

及

說

明

指

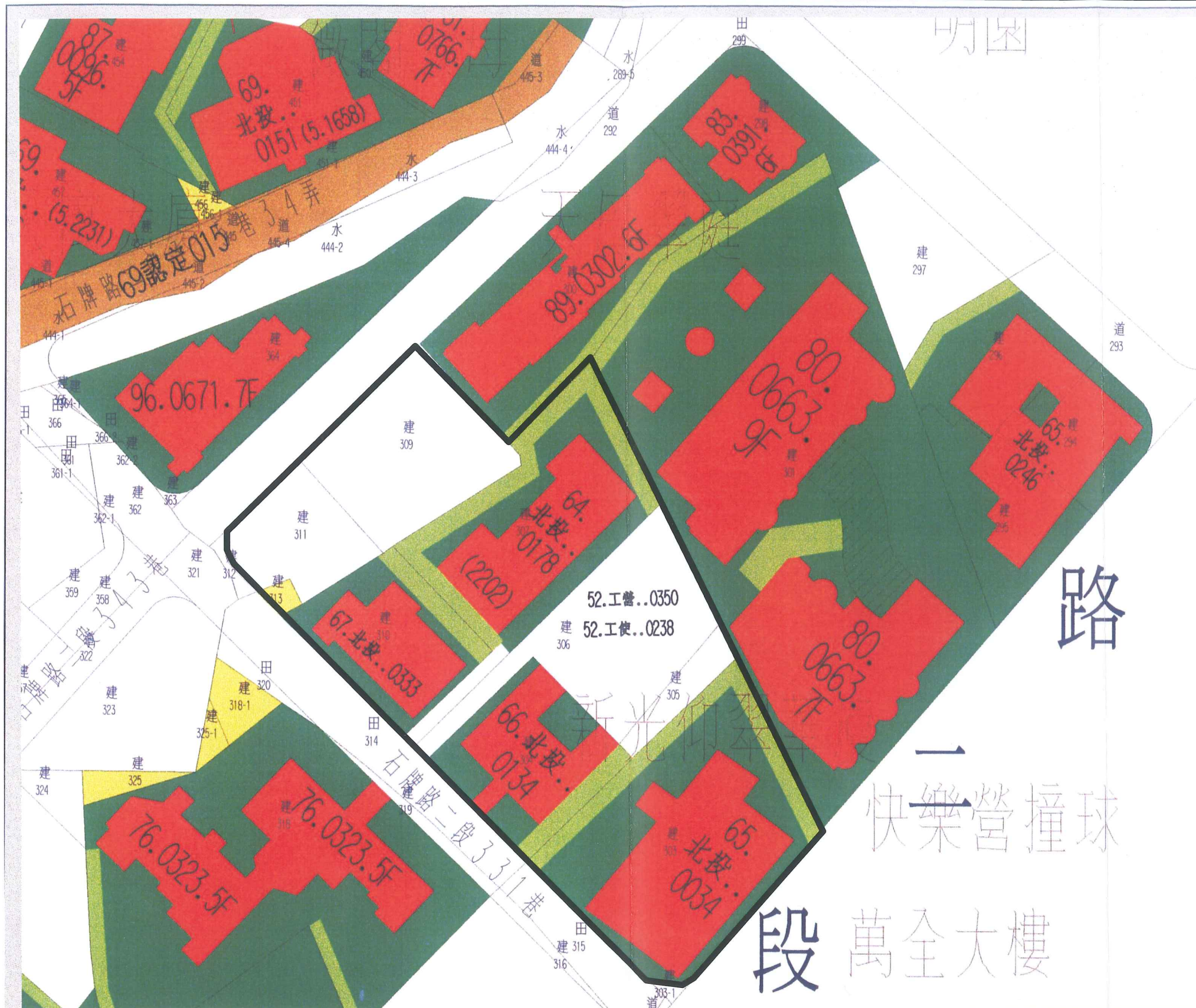
北



更新單元範圍

圖5 更新單元範圍周邊現況圖





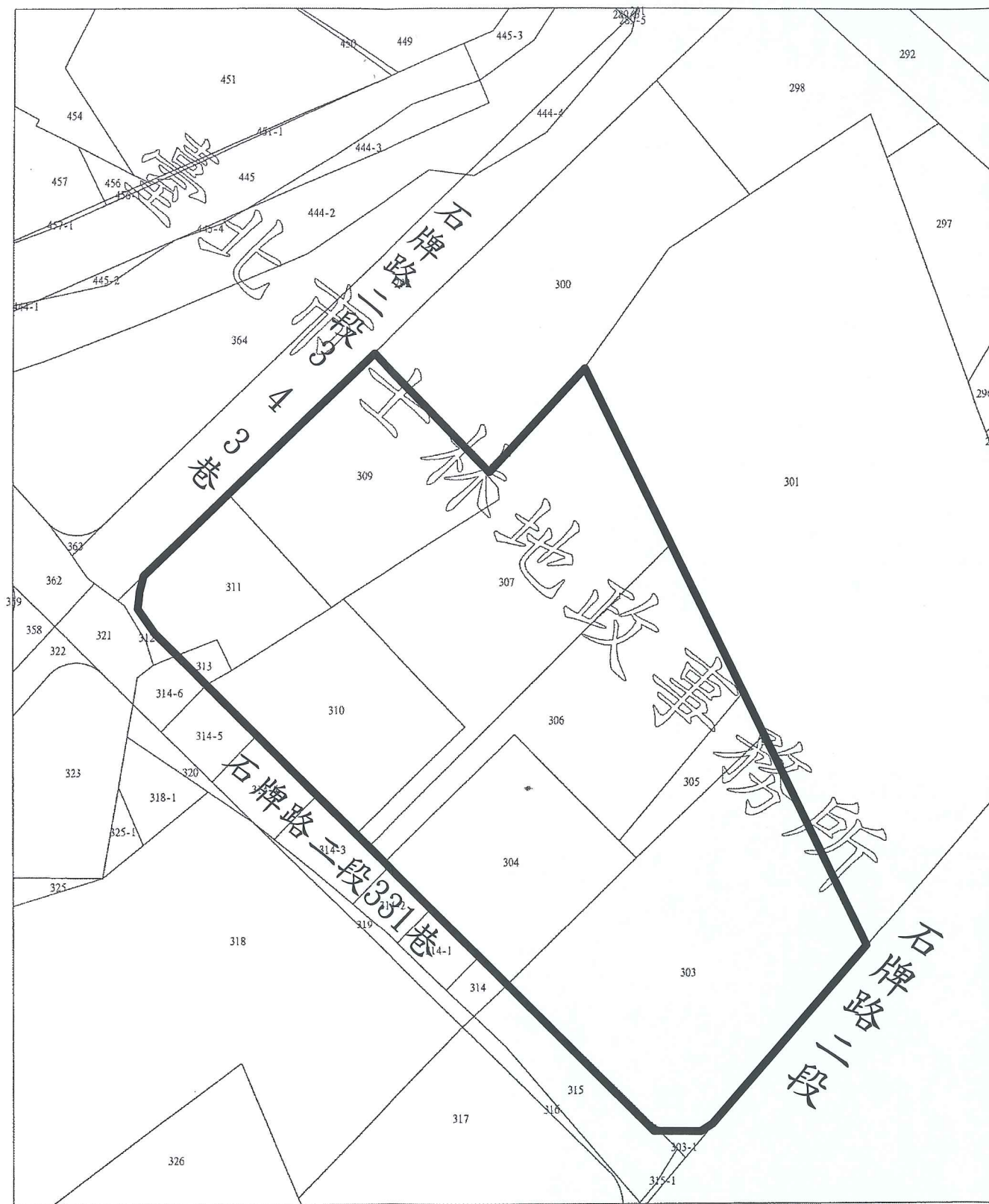
- 實施建築物套繪作業管理前之建築執照因涉臺北市地籍重測，未能完整套繪，相關執照紀錄，仍應依執照存根為準。
- | | | |
|-----|------|-------|
| 空地 | 防火間隔 | 建物 |
| 現有巷 | 保留地 | 基地內通路 |
| 其他 | 騎樓 | 退縮地 |

臺北市建築物套繪圖

北投區行義段四小段 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確認實際土地之使用狀況，仍應配合地政登記之內容及臺北市都市發展局核准之建築執照圖說為準。

列印員 工程員楊國慶



比例尺：1/500

圖

例

及

說

明

比

例

及

指

北



更新單元範圍

圖7 更新單元地籍圖

Scale:1/500

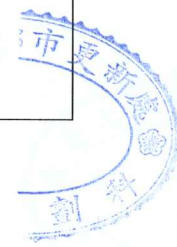


附錄一、公民或團體陳情意見處理情形

編號	陳情日期	陳情人及 陳情位置	陳情理由	協調及處理情形
1	101 年 4 月 13 日	何○年	表達不願意納本案範圍內。	申請人101年4月28日、4月29日、5月1日電話聯絡陳情人約定開會時間
2	101 年 4 月 18 日	何○年	不同意重建	101年5月2日召開協調會（但該次會議無結論）
3	101 年 4 月 19 日	何○年	不願意參與都更及不同意重建。	101年5月3日電話聯絡陳情人希望約時間前往拜訪（但未有結論）
4	101 年 5 月 4 日 101 年 5 月 7 日	何○年	協調不確實、協調人員態度不佳、資訊不透明等狀況拒絕參與都市更新	5月8日電話聯絡陳情人希望約時間前往拜訪（但未有結論）
5	101 年 5 月 8 日	何○年	陳情人不願意參與都更及不同意重建。	101年6月11日以雙掛號寄出101年6月26日協調會開會通知單
6	101 年 5 月 8 日	何○年	協調會開會通知係由寄件人通知郵局退回，要求說明原因。	1. 101年7月10日召開一樓建築規劃協調會並於會議上提供第二版一樓規劃圖。（陳情人表示規劃圖面需與家人討論） 2. 101年7月18日與陳情人當面討論一樓規劃圖面修改部分。
7	101 年 6 月 19 日	何○年	1. 未收到開會通知，故5/2沒有出席協調會。 2. 所持有的房屋位於巷道口，有院子可以停車，三面窗戶採光通風好，係本都更案位置最佳住宅。	電話確認陳情人會出席101年6月26日的協調會。

編號	陳情日期	陳情人及 陳情位置	陳情理由	協調及處理情形
8	101年6月19日	何○年	1. 協調開會通知單未檢附協調內容。 2. 未確實收到101年5月2日協調會開會通知單。	1. 101年6月26日召開更新單元範圍內協調會。(陳情人表達需要在下次會議前看到一樓建築規劃圖面) 2. 101年7月2日請陳情人簽收開會通知並於同日以雙掛號寄送101年7月10日第二次協調會會議通知單 3. 101年7月6日提供陳情人第一版一樓建築規劃草圖。
9	101年7月9日	何○年	1. 專員不提供資訊，只催促本人快簽下劃定同意書及事業計畫及權利變換計畫等各種同意書。 2. 協調會會議記錄未據實記載，刻意漏寫陳情人擬協調事項。	1. 101年7月20日現場測量陳情人所指與對面五層樓建築對到屋角之相對位置，測量結果證實沒有對到屋角。 2. 101年7月25日提供陳情人第三版一樓建築規劃草圖，並將更新前現況圖與更新後草圖套圖，證明並無陳情人所稱更新後會對到對面五層樓屋角之問題。 3. 101年8月22日召開一樓建築規劃第二次協調會，會議上陳情人表示願意

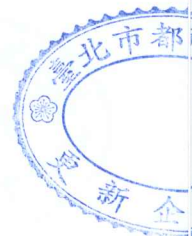
編號	陳情日期	陳情人及 陳情位置	陳情理由	協調及處理情形
				參與更新。
10	101 年 8 月 23 日	何○年	1. 101年8月22日與基泰建設協調一樓圖面，並保有陳情人現在優良居住品質，並承諾以此一樓規劃作為事業計畫送件主要版本。 2. 簽下劃定更新單元同意書，表達參與意願但僅限本案。	申請人收到陳情人的劃定更新單元同意書。



附錄二、相關函文

臺北市政府都市發展局100年8月8日北市都新企字第

10030626600號函。



檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函

臺北市衡陽路51號10樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓(南區)

承辦人：林姿儀
電話：2321-5696轉3004
傳真：2357-2934

受文者：基泰建設股份有限公司

發文日期：中華民國100年8月8日

發文字號：北市都新字第10030626600號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：市長信箋及人民申請案件處理情形滿意度調查表各一份

主旨：台端委託基泰建設股份有限公司申請自行劃定臺北市北投區行義段四小段303地號等10筆土地為更新單元案，請於文到6個月內檢具都市更新計畫，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依 台端暑期100年申請書（本處實際收文日為100年4月14日）辦理。
- 二、查旨揭案係依本市都市更新自治條例第15條及「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」等規定檢附環境評估標準相關文件，請續於文到6個月內檢具都市更新計畫送本局，俾依本市都市更新自治條例第15條第2項規定核轉本市都市計畫委員會審議；如未依限檢具都市更新計畫，本府將駁回旨揭自行劃定申請案。
- 三、旨揭案都市更新計畫請參考都市更新條例施行細則第5條規定，就基地參與都市更新必要性及對於都市環境提升與貢獻予以說明，具體提出本地區之發展定位、計畫目標、策略與實質再發展構想。（有關申請辦理都市更新總說明請至臺北市都市更新處網站下載，臺北市都市更新處網址：<http://www.uro.taipei.gov.tw/>首頁/便民服務/下載專區）
- 四、旨揭案基地西北側及西南計畫道路寬度未達8公尺，為配合

消防救災需要，後續應予退縮補足8公尺，退縮部分並與道路順平；另旨揭案未來有關建築量體、公共開放空間形式與位置、綠化植栽等配置，應考量永續生態發展之趨勢，妥為規劃；另旨揭案鄰近學校，未來應將學校周邊地區交通及人行出入動線納入規劃設計考量。

五、旨揭案範圍涉及道路截角未分割事宜，後續應於都市更新計畫內載明剔除於更新單元外，並請儘速辦理分割事宜。

六、旨揭案如有相關疑問，請洽本市都市更新處更新企劃與營教科（聯絡電話：02-23215696），當竭誠為您服務。



正本：王淑惠

副本：基泰建設股份有限公司、億龍資產管理股份有限公司

局長 丁育昇

都市更新處處長 林崇傑決行



