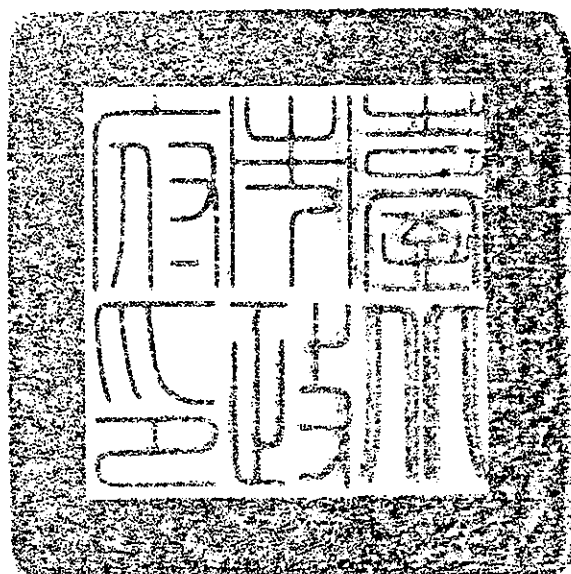


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市士林區蘭雅段二小段 150 地號等
27 筆土地為更新單元



申請人：林士斌

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 10 月

目 錄

一、 範圍	1
二、 發展現況	1
三、 都市計畫情形	1
(一) 土地及建築物使用現況	1
(二) 土地及建築物權屬	1
四、 居民意願	2
五、 更新課題	2
六、 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
七、 更新單元劃定基準及環境評估標準	4
八、 其他	5
九、 本市都市計畫委員會審議及處理情形	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
圖 5 重大建設距離標示圖.....	10

表目錄

表 1 更新單元內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合法建築物所有權人參與更新意願統計表	2

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市士林區蘭雅段二小段 150 地號等 27 筆土地
為更新單元

申請單位：林士斌

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士林區中山北路六段 35 巷以西，福華路 128 巷以南、福國路以北、福國路 56 巷以東所圍街廓範圍內。

一、計畫範圍：臺北市士林區蘭雅段二小段 150、152、154、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、171、173、174、175、176、177、178、179、179-1 地號等 27 筆土地。

二、計畫面積：2,194.88 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士林區中山北路六段 35 巷以西，福華路 128 巷以南、福國路以北、福國路 56 巷以東所圍街廓範圍內，範圍包括臺北市士林區蘭雅段二小段 150、152、154、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169、171、173、174、175、176、177、178、179、179-1 地號等 27 筆土地。(詳圖 2)，計畫面積 2,194.88 平方公尺。

本案西側與南側鄰地業經申請人於民國 100 年 1 月 10 日辦理鄰地協調會，鄰地所有權人僅 1 人有意願納入本更新單元範圍，故未納入更新單元範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於本府 81 年 7 月 13 日公告「修訂士林區雙溪堤防以北、磺溪堤防以東、中山北路以西所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內，土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率 45%、容積率 225%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內土地使用現況主要作住宅使用，一樓多為一般零售業使用。

(二) 建物使用現況

本更新單元內現有 10 棟合法建築物，分別為 1 棟鋼筋混凝土造及 9 棟加強磚造建築物，屋齡老舊，皆逾 30 年以上。

(三) 周邊土地使用現況

本更新單元鄰近捷運芝山站及天母 SOGO 商圈，鄰近地區街廓內大多屬住宅及住商混合使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元內土地面積合計為 2,194.88 平方公尺，其中私有土地面積 2,162.08 平方公尺 (98.51%)，另 160、174、162、164 地號等 4 筆土地為公有土地，面積 32.80 平方公尺 (1.49%)。

160、174 地號 (所有權人：中華民國，管理機關：財政部國有財產局)，經財政部國有財產局 100 年 2 月 10 日函復略以：「…目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元…」；162、164 地號 (所有權人：台北市，管理機關：台北市政府財政局) 經台北市政府財政局 100 年 1 月 25 日函復略以：「…後續將依都市更新條例相關規定參與更新…」。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內計有 10 棟合法建物，總樓地板面積合計為 3,903.87 平方公尺，產權均為私有。

表 1 更新單元內土地及合法建築物權屬統計表

類別	區分	權屬	面積(m ²)	比例(%)
土地		公有	32.80	1.49%
		私有	2,162.08	98.51%
		合計	2,194.88	100.00%
合法建築物		公有	0.00	0.00%
		私有	3,903.87	100.00%
		合計	3,903.87	100.00%

四、居民意願

本案於 100 年 5 月 6 日召開更新單元範圍內說明會，更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願統計(詳表 2)。

表 2 更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	39	34	2,162.08	3,903.87
同意數(B)	12	12	449.05	987.34
同意比例(B/A)	30.77%	35.29%	20.77%	25.29%

五、更新課題

(一) 建物老舊影響都市景觀

本更新單元內現有 10 棟合法建築物，分別為 1 棟鋼筋混凝土造及 9 棟加強磚造建築物，屋齡老舊，皆逾 30 年以上，屋況老舊，防震及防火能力不足，並有礙都市景觀。

(二) 地區環境未能符合都市發展趨勢

本更新單元商圈鄰近天母 SOGO 商圈，更新單元內建築物老舊且地區環境未能延續及配合區域發展。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 目標

1. 改善都市景觀。
2. 提昇環境品質。
3. 營造綠能環境。

(二) 策略

1. 建立和諧舒適的都市環境及造型層次分明的都市景觀。
2. 透過都市更新重建方式，配合地區發展，提供優良生活環境及人行空間。
3. 導入綠建築理念，規劃設計人與自然共生之建築。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

本更新單元鄰近捷運芝山站及天母 SOGO 商圈，未來配合周邊設施並考量永續生態發展之趨勢，規劃為住商混合社區，提供社區居民優質生活環境，增進區域發展。

(二) 建築量體與整體規劃構想(詳圖 3)

1. 配合周邊環境生活型態與在地文化整體規劃，於建築物低樓層規劃商業空間。
2. 加強建築物量體、造型、色彩與鄰近地區之調和，並朝綠建築規劃設計，符合在地之區域紋理特色。
3. 本更新單元北側臨計畫道路福華路 128 巷側與更新單元東側臨計畫道路中山北路六段 35 巷側皆留設騎樓或 3.64 公尺以上無遮簷人行道，與道路順平，以確保防災功能，並營造舒適、安全的人行環境。

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」規定。

二、建築物及地區環境評估標準

(一) 本更新單元符合「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」及「七、避免災害之發生」，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之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造、30 年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40 年以上之鋼骨混凝土造」：本更新單元內現有 1 棟鋼筋混凝土造及 9 棟加強磚造合法建築物，建築物總樓地板面積為 3,903.87 平方公尺，使用年期皆逾 30 年以上，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淡水線芝山捷運站 165 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 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令修正之建築技術規則規定

者之棟數比例達二分之一以上」；本更新單元內合法建築物共 10 棟（另有 3 棟未辦保存登記建築物）皆於民國 78 年前即建造完成，符合本項指標規定。

（二）本案前述指標業經臺北市政府都市發展局 100 年 4 月 19 日北市都新字第 10030177100 號函審查符合規定在案。

伍、其他

- 一、本更新單元範圍若涉及截角則剔除於更新單元外。
- 二、本更新計畫未規定事項悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、本案經提臺北市都市計畫委員會 100 年 8 月 25 日第 627 次委員會議審議決議：

本案北側及東側依更新處意見修正為「留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道」，其餘更新單元劃定範圍照案通過。

- 二、處理情形：業依決議事項修正計畫書圖完竣，詳本計畫書圖第 4 頁及第 8 頁圖 3。

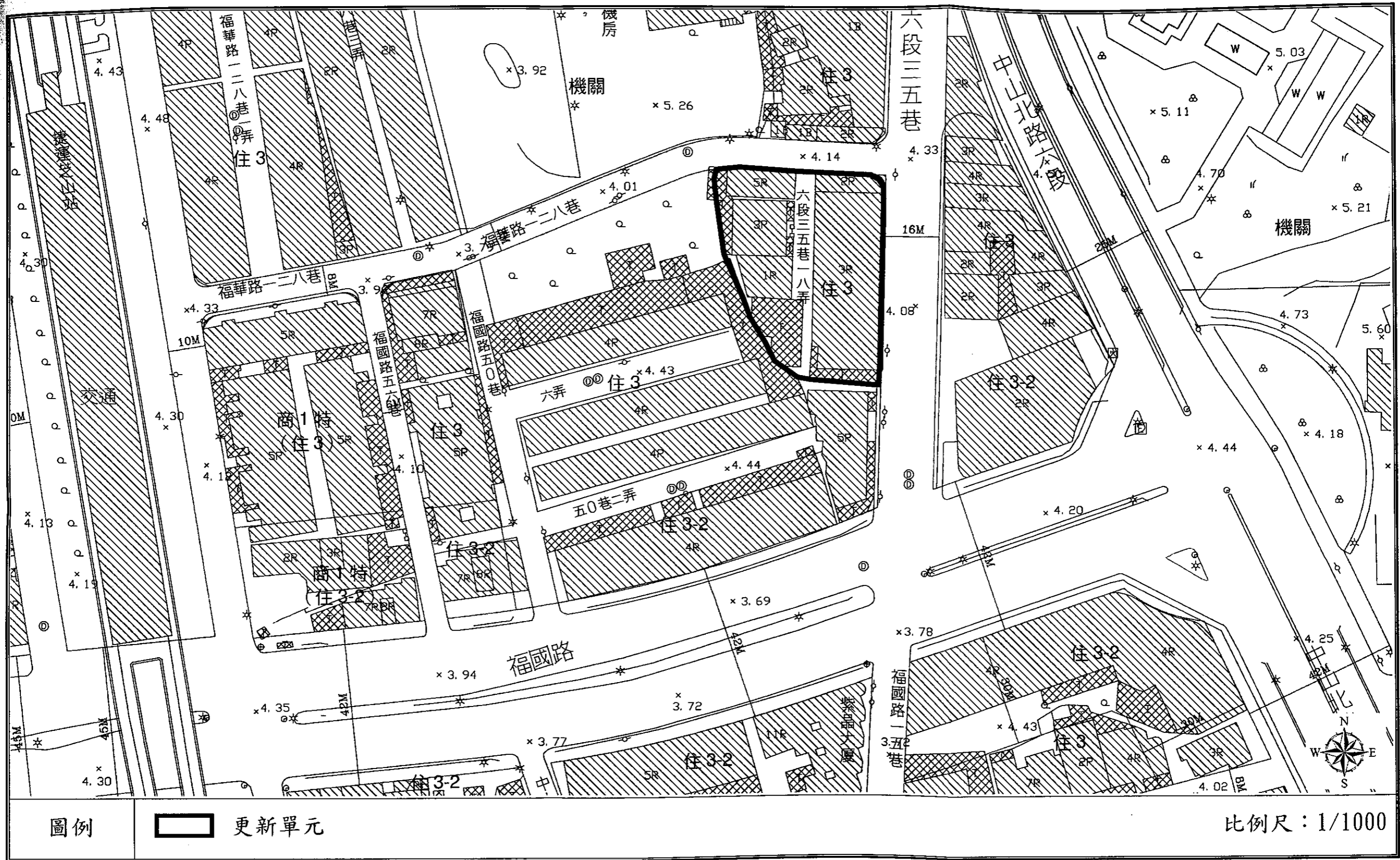


圖 1 更新單元範圍圖

地籍圖謄本

士林複字第零零九九號

土地坐落臺北市士林區蘭雅段二小段150地號等共二十七筆詳列於地號明細表

本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)。
原圖比例尺：伍百分之一

資料管轄機關：士林地政事務所
本謄本核發機關：松山地政事務所
主任 林健智

中華民國 一 百 年 一 月 四

本案依分層負責規定授權承辦人員 龔若蘭



圖例



更新單元



公有土地

比例尺：1/500

圖 2 更新單元範圍地籍圖

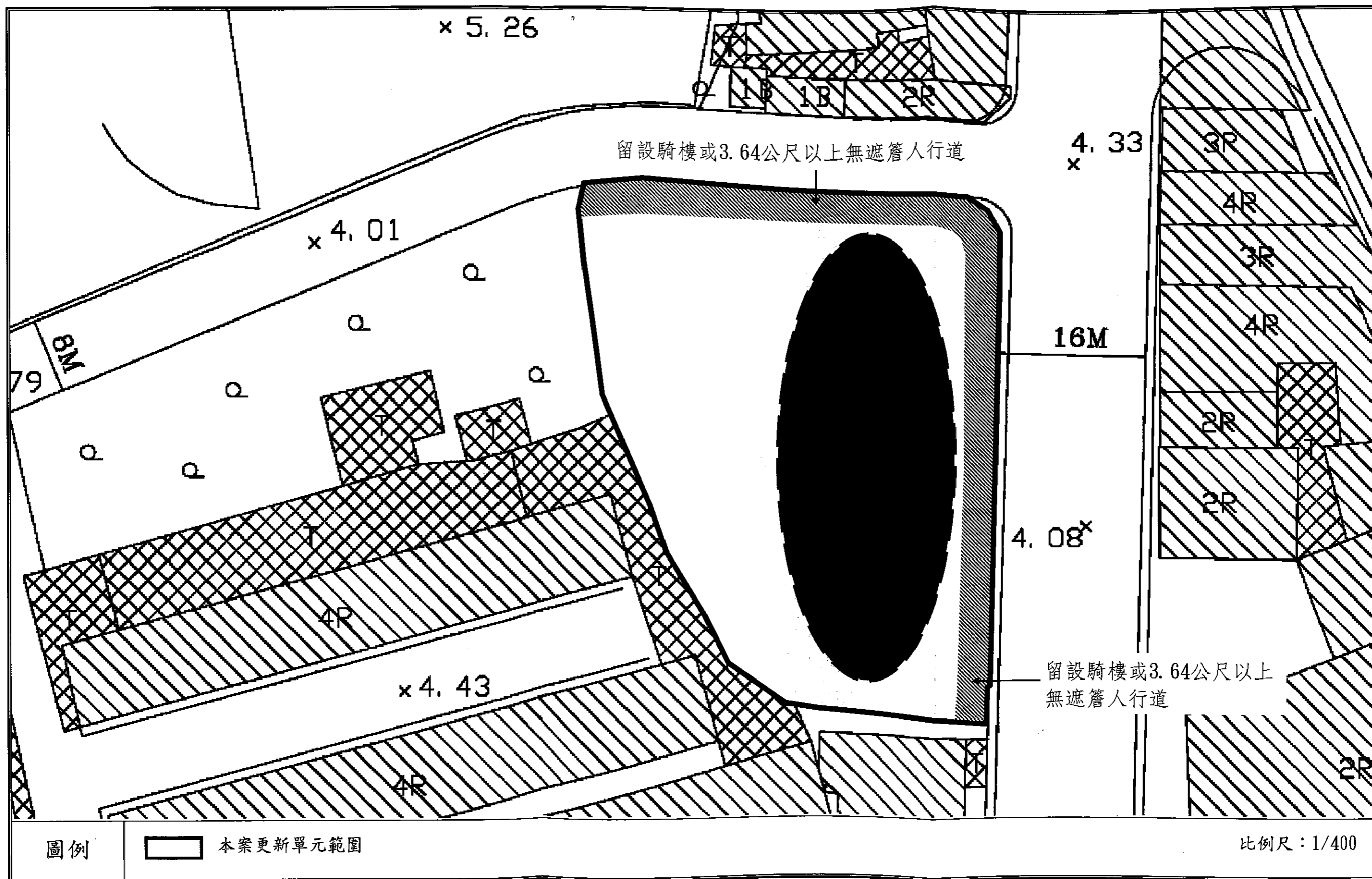


圖3 規劃構想圖

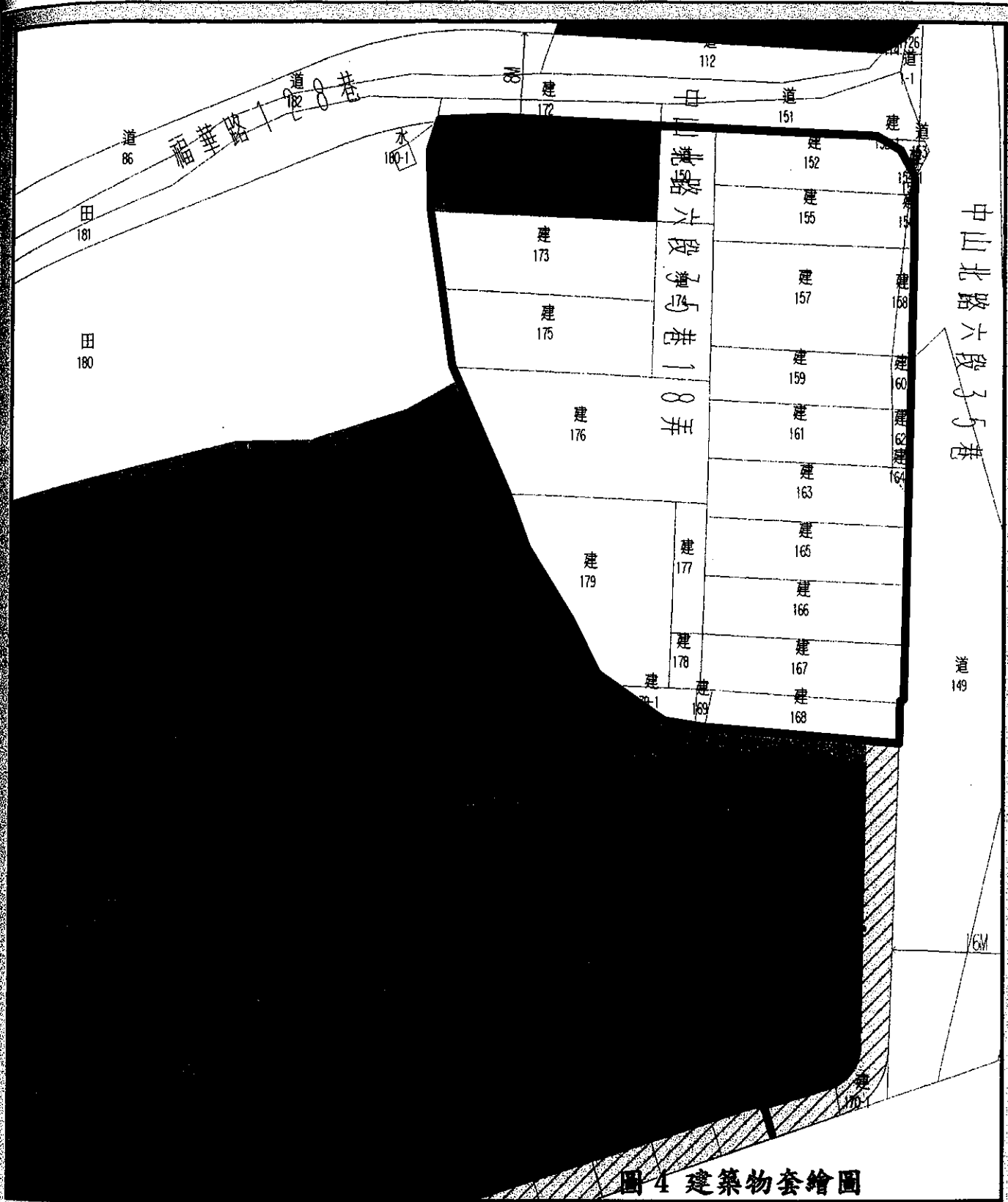


圖 4 建築物套繪圖

臺北市建築物套繪圖		列印員									
士林區蘭雅段二小段	比例尺 1: 500	工程師 楊國慶									
<p>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政府都市發展局核准之建築執照圖說為準。</p>		<table border="1"> <tr> <td>■ 建物</td> <td>■ 基地內通路</td> <td>■ 退縮地</td> </tr> <tr> <td>■ 防火間隔</td> <td>□ 保留地</td> <td>▨ 轉樓</td> </tr> <tr> <td>■ 空地</td> <td>■ 現有巷</td> <td>■ 其他</td> </tr> </table> <p>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。</p>	■ 建物	■ 基地內通路	■ 退縮地	■ 防火間隔	□ 保留地	▨ 轉樓	■ 空地	■ 現有巷	■ 其他
■ 建物	■ 基地內通路	■ 退縮地									
■ 防火間隔	□ 保留地	▨ 轉樓									
■ 空地	■ 現有巷	■ 其他									

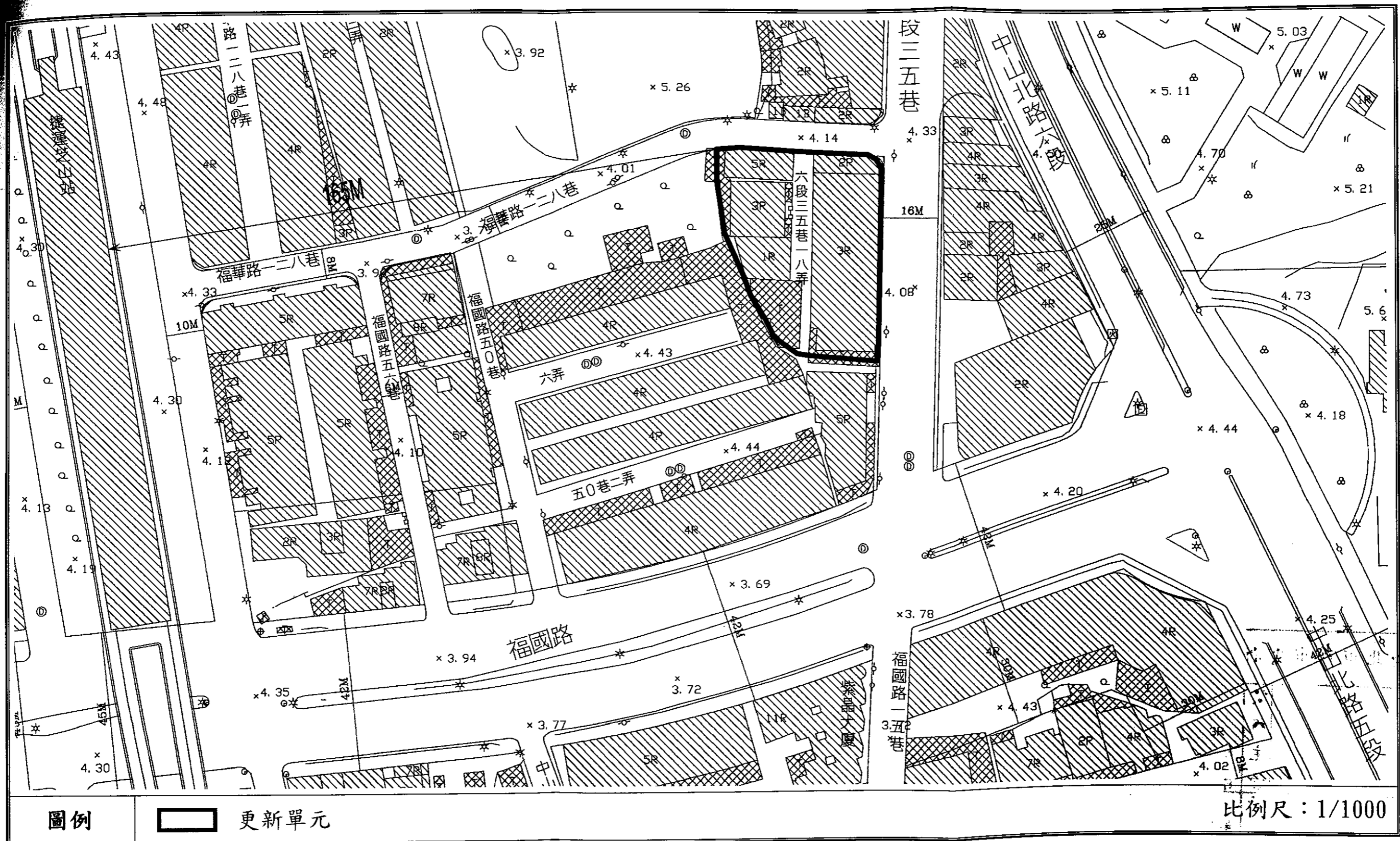


圖 5 重大建設距離標示圖