

臺北市申請自行劃定更新單元

劃定臺北市士林區芝蘭段四小段 159 地號等
5 筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：潘明舜

辦理單位：臺北市政府

中華民國 101 年 4 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.....	2
五、更新課題.....	3
參、更新單元環境評估標準.....	3
肆、更新單元範圍檢討.....	5
伍、其他.....	10
陸、附圖	
圖 1 更新單元位置圖.....	11
圖 2 更新單元範圍圖.....	13
圖 3 更新單元都市計畫圖.....	14
圖 4 更新單元範圍內及周邊現況圖.....	15
圖 5 更新單元建築物套繪圖.....	16
圖 6 更新單元地籍圖.....	17

臺北市申請自行劃定更新單元

案 名：劃定臺北市士林區芝蘭段四小段 159 地號等 5 筆土地為更新單元

申請人：潘明舜

一、計畫位置：本計畫範圍位於臺北市士林區德行東路以南、德行東路 260 巷以東、德行東路 266 巷以西及南側保護區以北所圍街廓之西南側。(詳圖 2)

一、計畫範圍：包含臺北市士林區芝蘭段四小段 159、160-2、161-1、162、169-1 地號等 5 筆土地。

二、計畫面積：1,652.99 平方公尺

壹、計畫位置及範圍

本計畫範圍位於臺北市士林區德行東路以南、德行東路 260 巷以東、德行東路 266 巷以西及南側保護區以北所圍街廓之西南側(詳圖 2)，計畫範圍包含臺北市士林區芝蘭段四小段 159 地號等 5 筆土地，面積 1652.99 平方公尺(詳圖 6)。

本案申請人於 101 年 1 月 9 日召開東側鄰地協調會，會後經調查該鄰地所有權人參與更新之意願比例為 4.69%，低於本更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例且未達 50%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於本府 81 年 02 月 27 日府工二字第 81007450 號公告「修訂士林區天母東、西路、忠誠路、士東路保證區界線、雙溪堤防、中山北路、磺溪堤防所圍地區細部計畫(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，建蔽率為 45%、容積率為 225%。

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

(1) 土地使用現況：

本更新單元範圍內，均為住宅使用，建物老舊窳陋、居住環境不佳，且結構耐震及防火安全堪慮，導致整體生活環境不佳。

(2) 建築物使用現況：

本更新單元範圍內計有 1 棟一層樓磚造建築物，使用年

限已超過 30 年，建築物老舊。

(二) 更新單元周邊土地及建物使用現況

本更新單元南側緊鄰保護區，附近公共設施包含芝山國小、蘭雅國中；更新單元周邊除部分 1F 為商業使用，其餘多為住宅使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元內計有臺北市士林區芝蘭段四小段 159 地號等 5 筆土地，面積為 1,652.99 平方公尺，均為私有。

(二) 建築物權屬

更新單元內共 1 棟合法建築物，總樓地板面積為 148.8 平方公尺，均為私有。

四、居民意願

(一) 更新單元範圍內所有權人參與意願

本案業於 99 年 8 月 23 日辦理更新單元範圍說明會，私有土地所有權人與合法建物所有權人意願詳表 1。

表 1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

人數及面積 同意數及比例	人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和(A)	2	3	1,652.99	148.8
同意數(B)	1	1	1409.28	37.2
同意比例(B/A)	50%	33.33%	85.26%	25%

註：統計截至 99 年 8 月 23 日

(二) 相鄰土地所有權人參與意願

本案於民國 101 年 1 月 9 日召開東側鄰地協調會（臺北市士林區芝蘭段四小段 115、116、117、157 及 158 等 5 筆地號），依回函意願結果統計，表示有意願納入更新者僅 6 人，比例為 4.69%。依據鄰地協調會出席狀況及更新意願統計結果，故未納入更新單元範圍。

表 2 東側鄰地私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

同意數及比例	人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和(A)	128	126	4,566.58	16,331.98
同意數(B)	6	6	184.77	665.58
同意比例(B/A)	4.69%	4.76%	4.04%	4.08%

註：統計截至 101 年 1 月 16 日

五、更新課題

(一) 人行步道空間留設

更新單元內並未退縮留設人行步道，以致當地居民或行動不便者於步行時，易造成人車爭道情況，影響人行安全。

(二) 建物老舊影響建物安全

本更新單元內建物為民國 22 年完成，不符合現代建築防火防災之標準，建物安全及衛生堪慮。

(三) 環境窳陋有礙都市景觀與整體發展

現有建築物老舊，鄰保護區都市景觀與地區整體環境發展應有較詳細規劃。

參、更新單元環境評估標準

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審議委員會審議通過者。」

(二) 本案經 100 年 2 月 25 日第 621 次臺北市都市計畫委員會決議及 100 年 7 月 28 日第 626 次臺北市都市計畫委員會決議由臺北市都市更新處分別於 100 年 4 月 1 日及 100 年 10 月 5 日召開本案與「臺北市士林區芝蘭段四小段 115 地號等 5 筆土地」之兩地協調會，就既成巷道認定、交通系統以及防救災規劃等議題，進行討論。故本案依該會議結論「兩案以整體規劃，分案開發方式處理；另應考量交通及防救災等全面性問題規劃」辦理。

二、環境評估標準

本更新單元劃定評估標準符合「臺北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」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、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」之規定，並符合以下指標：

(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」：本更新單元共 1 棟一層樓磚造建築物，建築完成時間皆超過 30 年以上，符合指標規定。

(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。」：本更新單元共 1 棟建築物，一層合法建築物，建築物老舊密集，經黃翔龍建築師鑑定有公共危險之虞，符合指標規定。

(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 691701 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」：本更新單元共 1 棟建物，為民國 22 年前興建完成，符合指標規定。

三、前述評估指標業經臺北市政府都市發展局 101 年 1 月 30 日北市都新字第 10003945400 號函復在案。

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。	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

項目	審查原則	檢討情形說明
	<p>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」檢核。</p>	<p>要點地區，且更新單元空地過大檢核符合「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」第一點規定。</p>
更新單元規模	<p>二、更新單元規模應符合下列項目之一：</p> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p> <p>(二)街廓內面積在二千平方公尺以上者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>本更新單元面積1,652.99平方公尺，佔該街廓5.56%，其北側臨德行東路(15M)、南側臨保護區、東側臨德行東路266巷(8M)、西側臨德行東路260巷(8M)，符合第(四)款規定。</p>
環境評估標準	<p>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」</p>	<p>本更新單元符合指標第三、四、九項，前經臺北市都市發展局</p>

項目	審查原則	檢討情形說明
	規定。	101年1月30日北市都新字第10003945400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。	本更新單元無涉及都市計畫變更相關事宜。
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。	本更新單元經黃翔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。	本更新單元範圍內並無涉及歷史建築、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。	本更新單元範圍內無公有土地。
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。	本更新單元範圍內未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。

項目	審查原則	檢討情形說明
更新單元範圍內所有權人之公告週知	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」第三點及第四點內容辦理及檢具相關文件。	本更新單元於99年8月23日召開更新單元範圍內說明會，並檢附相關文件於指標審查附件。
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。	本更新單元毗鄰之計畫道路皆已開闢完成。
更新單元涉及相鄰土地協調	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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」。</p>	本更新單元面積1,652.99平方公尺，達1000平方公尺。
	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p>	本更新單元東側相鄰土地之建築物為於民國69年完成之建築物，申請人於101年1月9日召開鄰地協調會，並檢附相關文件於指標審查附件。

項目	審查原則	檢討情形說明
	<p>定辦理且得不納入該相鄰土地。</p> <p>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。</p>	
	<p>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。</p> <p>有關所有權人參與更新之意願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。</p>	<p>本更新單元相鄰土地所有權人參與更新意願比例為 4.69%，低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例且未達 50%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元。</p>
	<p>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。</p> <p>(一)更新單元面積仍未達 1000 平方公尺。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四)依臺北市都市更新及爭議處理審議會決議者。</p> <p>前項都發局辦理相鄰土地協調</p>	<p>本案不涉及左列情形。</p>

項目	審查原則	檢討情形說明
	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。	

伍、其他

- 一、本更新單元若涉及道路截角，則道路截角剔除於更新單元外。
- 二、本更新單元範圍內已領有 98 建字第 0186 號建造執照，應於都市更新事業概要核定或都市更新事業計畫報核前，辦理撤銷。
- 三、本案經本市都市計畫委員會 100 年 2 月 25 日第 621 次及 100 年 7 月 28 日第 626 次審議，辦理情形說明如下：

(一) 本市都市計畫委員會決議：

1. 本案經 100 年 2 月 25 日第 621 次臺北市都市計畫委員會審議決議：「本案暫予保留，請更新處就既成巷道認定再作確認，並就交通系統以及防災規劃等議題，與本案及『劃定臺北市士林區芝蘭段四小段 115 地號等 5 筆土地』之申請人進行協調後再提會討論。」，案經臺北市都市更新處於 100 年 4 月 1 日召開兩案協調會，會議結論以整體規劃，分案開發方式處理，另應考量交通及防災等全面性問題規劃。
2. 申請單位配合兩案整體規劃後續於 100 年 5 月 24 日修正更新計畫書提臺北市都市計畫委員會審查，經 100 年 7 月 28 日第 626 次臺北市都市計畫委員會決議：「請市府都市更新處整

合本案與討論事項五本案西南側更新單元，提出基地配置與交通動線整體規劃後，再提會討論。」，並經臺北市都市更新處續依前開結論於 100 年 10 月 5 日召開協調會，因本案申請人表達無合併意願，故將依本市都市計畫委員會之決議修改計畫書內容後續行更新程序。

(二) 辦理情形

1. 本案後續規劃設計將與「劃定臺北市士林區芝蘭段四小段 115 地號等 5 筆土地為更新單元案」整體規劃，分案開發方式辦理。
2. 有關既成巷道之保留，因德行東路 266 巷坐落部份之道路非屬都市計畫道路，消防局亦於 100 年 4 月 1 日臺北市都市更新處召開之協調會表示依本案規劃配置無妨礙消防通行，故本案將德行東路 266 巷位於基地內之通道留設為開放空間，以符合消防需求。