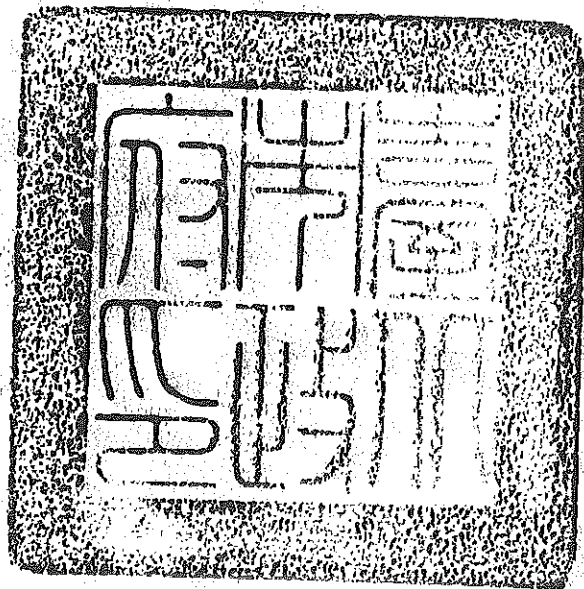


臺北市都市更新計畫書

151

劃定「臺北市士林區三玉段二小段 373 地號等 26 筆
土地為更新單元」都市更新計畫案



申請人：李苡榕

辦理單位：臺北市政府

中華民國 97 年 6 月

臺北市都市更新計畫書

劃定「臺北市士林區三玉段二小段 373 地號等 26 筆
土地為更新單元」都市更新計畫案

申請人：李茲榕

辦理單位：臺北市政府

中華民國 97 年 6 月

目 錄

壹、辦理緣起與目的	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、交通系統	2
四、土地及建築物權屬	2
五、居民意願	3
六、都市發展課題	3
參、計畫目標、策略與實質再發展	4
一、計畫目標	4
二、策略	4
三、實質再發展	5
肆、劃定之更新單元	6
一、更新單元範圍	6
二、更新單元劃定基準	6
伍、防災救災計畫	7
一、更新單元防災救災系統	7
二、更新單元防災救災計畫之整合	8
陸、實施者與實施方式	8
一、實施者	8
二、實施方式	8
柒、臺北市都市計畫委員會審議情形	8

表目錄

表 1	更新單元土地及合法建築物權屬統計表·····	3
表 2	更新單元私有土地及合法建築物所有權人意願統計表·····	3
表 3	更新單元防災、救災系統表·····	7

圖目錄

劃定「臺北市士林區三玉段二小段 373 地號等 26 筆土地為更新單元」	
都市更新計畫案計畫圖·····	9
附圖 1 計畫範圍圖·····	10
附圖 2 計畫範圍地籍圖·····	11
附圖 3 計畫範圍周邊都市計畫示意圖·····	12
附圖 4 基地現況情形圖·····	13
附圖 5 計畫範圍周邊道路系統圖·····	14
附圖 6 捷運輕軌路網規劃圖·····	15
附圖 7 整體規劃構想圖·····	16
附圖 8 更新單元分區建物地籍套圖·····	17
附圖 9 防災救災系統圖·····	18

案 名：劃定「臺北市士林區三玉段二小段 373 地號等 26 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

申 請 人：李茲榕

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天福里，忠誠路二段、忠誠路二段 130 巷、忠誠路二段 140 巷及忠誠路二段 140 巷 15 弄所圍街廓內。(詳計畫圖及附圖 1)

一、計畫範圍：臺北市士林區三玉段二小段 373、377、382、383、384、385、386、387、389、390、391、392、393、394、395、396、397、399、400、401、402、403、404、405、406、407 等 26 筆土地。(詳附圖 2)

二、計畫面積：4,043 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 1 項第 2 款、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 條。

壹、辦理緣起與目的

本更新單元位於本市士林區天福里，忠誠路二段、忠誠路二段 130 巷、忠誠路二段 140 巷及忠誠路二段 140 巷 15 弄所圍街廓內，基地東側為「天母運動公園」及「天母棒球場」(詳附圖 1)，更新單元內建築物半數屋齡已逾 30 年，建物老舊。為改善居住環境，爰依都市更新條例等規定，自行申請劃定更新單元，並擬訂都市更新計畫，以加速推動都市更新事業之實施。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

(一)本更新單元位屬本府 81 年 2 月 27 日府工二字第 81007450 號公告之『修訂士林區天母東、西路、忠誠路、士東路保護區界線、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』。

(二)本更新單元土地使用分區為第三種住宅區及第三之二種住宅區，第三種住宅區建蔽率為 45%，容積率為 225%，第三之二種住宅區建蔽率為 45%，容積率為 400% (詳附圖 3)。

二、土地及建築物使用現況

(一)更新單元內土地及建築物使用情形

更新單元內現有 12 棟 2 層樓加強磚造建築，屋齡已逾 34 年，均為住宅使用；11 棟 5 層樓鋼筋混凝土造集合住宅，屋齡已近 30 年，均屬合法建築物，1 樓為住商混合使用，其餘為住宅使用(詳附圖 4)。

(二)周邊土地及建築物使用情形

更新單元周邊地區均已建築完成，1 樓多做為住商混合使用，其餘多為住宅使用。

三、交通系統

(一)道路系統

1. 更新單元周邊計畫道路均已開闢，東臨忠誠路二段(45 公尺)，北臨忠誠路二段 140 巷(8 公尺)，南側為忠誠路二段 130 巷(8 公尺)，西側為忠誠路二段 140 巷 15 弄(8 公尺)。忠誠路二段為本市士林區主要之南北向幹道之一，往北可至陽明山，往南接中山北路可達中山區，聯外交通至為便利(詳附圖 5)。
2. 更新單元內通行之忠誠路二段 140 巷 15 弄(5 公尺)，係通行超過 20 年之既成道路，未來擬透過都市更新辦理廢巷。

(二)大眾運輸系統

本更新單元對外大眾運輸包含捷運及公共汽車：

1. 捷運：規劃中的捷運社子線由芝山站，經福國路、忠誠路一、二段至天母運動公園北側，其 LR10 站即位於忠誠路二段與士東路交叉路口，距離本更新單元約 200 公尺(詳附圖 6)。
2. 公車：公車路線以行駛忠誠路為主，共計 8 條線路。

四、土地及建築物權屬

(一)土地權屬(詳附圖 2)

本更新單元內三玉段二小段 377 地號屬公有土地(管理機關為財政部國有財產局)，面積為 19 平方公尺，其餘土地均屬私有，面積為 4,024 平方公尺。

(二)建築物權屬

本更新單元共有 23 棟 2 至 5 層樓之合法建築物，共 112 戶，總樓地板面積共 12,197.41 平方公尺(詳表 1)。

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(m ²)	比例(%)
土地	公有	19.00	0.47%
	私有	4,024.00	99.53%
	合計	4,043.00	100.00%
合法建築物 樓地板	公有	0.00	0.00%
	私有	12,197.41	100.00%
	合計	12,197.41	100.00%

五、居民意願

本更新單元私有土地及私有合法建築物所有權人依「都市更新條例」及「臺北市都市更新自治條例」等規定，採都市更新方式重建，表示同意比例均已超過 20%(詳表 2)。公有土地(管理機關財政部國有財產局)原則同意依都市更新條例之規定劃入都市更新範圍，但不參與合建分屋。

表 2 更新單元私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

項目			同意數	全區總數	同意比例(%)
所有權人 (人)	土地	私有	28	111	25.23%
	合法建築物	私有	26	108	24.07%
面積 (平方公尺)	土地	私有	1,255.41	3,989.78	31.47%
	合法建築物	私有	3,355.52	12,062.15	27.82%
備註：1. 本表不計入經法院假扣押登記之 373、399 地號部份持分土地及 21979 建號之面積。					
2. 同意比例統計至 97 年 2 月底。					

六、都市發展課題

(一) 土地使用效益偏低

更新單元位於「天母運動公園」及「天母棒球場」西側，「台北美國學校」及「日橋學校」東側，惟目前部份土地使用強度低於其法

定使用強度，而現有建蔽率大於其法定建蔽率，無法發揮土地使用之效益。

(二)建築物老舊

更新單元內之建築物，2層樓部分興建迄今已逾34年，5層樓部分興建迄今已近30年，不符現代生活所需(如無停車位、無障礙設備…等)，其構造、設備與耐震等均不符現行法規規定，房屋有漏水情事產生，編號第11棟建築物更有傾斜情形。

(三)防救災機能不足

更新單元北、南、西3側之計畫道路寬度8公尺，且違規停車嚴重，更新單元內忠誠路二段140巷15弄(5公尺)道路寬度不足，影響防救災動線；另更新單元內建築物鄰棟間隔不足，防救災機能不足。

(四)更新單元未配合現有交通建設及重大發展計畫

更新單元位於「天母運動公園」及「天母棒球場」對面，規劃中的捷運社子線LR10站即位於忠誠路二段與士東路交叉路口，距離本更新單元約200公尺(為鄰近本市重大建設)，惟目前更新單元內建築物老舊，周邊計畫道路較窄，無法反應該區位整體都市土地應有之機能。

參、計畫目標、策略與實質再發展

一、計畫目標

- (一)配合都市發展、重大建設(天母運動公園)，合理及有效益之再開發利用，改善居住環境品質與市容觀瞻，提升地區公共空間環境。
- (二)強化居住生活機能，建構自然、健康、休閒、人本具交誼性的生活環境。
- (三)維護居住安全、生活品質及強化公共安全。

二、策略

- (一)整體規劃設計，藉由都市更新獎勵措施，加速地區更新之推動。

- (二)塑造社區意象，規劃沿街步道空間，配合行道樹與街道家具之設計，提供開放空間。
- (三)結合「綠建築」等設計觀念及建材搭配，於本更新單元形塑具地標性建築。
- (四)配合社區住戶及現行法令需求，提供舒適安全之生活空間並滿足停車需求。

三、實質再發展

(一)都市發展定位

更新單元鄰近天母百貨商圈及「天母運動公園」，休閒及居住機能完善，除配合及延續周邊重大建設發展紋理與特色外，並透過結合建築量體、色彩及座落方位等，建構優質、安全及具現代化生活水準之居住環境(詳附圖 7)。

(二)人行道規劃構想

1. 臨計畫道路部分均退縮 4 公尺無遮簷人行道。
2. 配合周邊 8 公尺計畫道路交通系統及人行動線採人車分離規劃。

(三)開放空間規劃構想

1. 配合更新單元東側之「天母運動公園」及西側之「美國學校」二大型開放空間，除沿四周都市計畫道路均退縮 4 公尺無遮簷人行道，並於沿忠誠路退縮之無遮簷人行道留設開放性廣場，及西北側集中留設法定空地，規劃為植栽廣場，加以植栽綠化施作，提供具有生態綠意之公共休憩空間。
2. 開放空間進行夜間照明設計，創造都市夜間景觀照明的豐富性。

(四)生態規劃構想

考量配合周邊街廓發展，重新規劃設計本更新單元為現代化住宅大樓，並以綠建築規範設計之。

肆、劃定之更新單元

一、更新單元範圍

本更新單元範圍包括臺北市士林區三玉段二小段 373、377、382、383、384、385、386、387、389、390、391、392、393、394、395、396、397、399、400、401、402、403、404、405、406、407 地號等 26 筆土地。

二、更新單元劃定基準

- (一)本更新單元劃定規模符合「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)本更新單元環境評估符合「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 條之第 4 項評估標準「建築物未能與重大建設配合」、第 7 項評估標準「因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」，並符合以下評估指標：
 1. 指標(六)：「更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點二百公尺以內；或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站(含車站本體及車站出入口)、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場(含圓環)、快速道路等」：本更新單元距離「天母運動公園」約 45 公尺，符合規定。
 2. 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 號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上」：更新單元內之 23 棟建築物，均興建完成於民國 78 年以前，符合規定。
 3. 指標(十四)：「更新單元面積在二千平方公尺以上者，經擬定整體

開發計畫，對都市景觀美化及提昇生活環境品質有助益者。」：本案更新範圍達 4,043 平方公尺，如分為甲、乙兩區(詳附圖 8)，均達自治條例規定之更新規模；其中甲區符合指標 6、8、9 及乙區符合指標 3、6、9，但合併後卻只能符合指標 6、9 及 14，為達整體開發目標以改善本區環境，擬定「整體開發計畫」送審，符合規定。

(三)前述指標業經臺北市政府都市發展局 97 年 2 月 26 日北市都新字第 09730024900 號函審查符合規定在案。

伍、防災救災計畫

一、更新單元防災救災系統

更新單元座落於台北市士林區忠誠路二段、忠誠路二段 130 巷、忠誠路二段 140 巷及忠誠路二段 140 巷 15 弄所圍街廓內，配合區域防救災計畫，本更新計畫防災系統將分防救災避難道路、避難、收容場所、醫療中心及防災指揮中心，並選擇距離本更新單元最近之設施進行指定，詳細內容詳表 3，防災救災系統圖詳附圖 9。

表 3 更新單元防災、救災系統表

系統分區	設施	設施據點名稱	機能
防救災 避難道路	道路	忠誠路(45 公尺) 忠誠路二段 130 巷 (8 公尺) 忠誠路二段 140 巷 (8 公尺) 忠誠路二段 140 巷 15 弄 (8 公尺)	避難逃生、大量疏散、迅速避難之用
避難、 收容場所	公園	天母運動公園	
醫療中心	醫院	榮民總醫院、振興醫院	
防災指揮中心	警察指揮中心	天母派出所	

二、更新單元防災救災計畫之整合

本更新計畫未來將配合士林區相關防救災空間計畫之需求，留設適宜防救災空間，前述基地鄰接面計畫道路部份未來將以退縮 4 公尺無遮簷人行道方式處理，不能有妨礙車輛通行及操作之突出固定設施，以提升更新單元之防救災功能。

陸、實施者與實施方式

一、實施者

本更新單元後續擬由土地及合法建築物所有權人委託都市更新事業機構為實施者實施之。

二、實施方式

本更新單元以協議合建或權利變換方式實施之。

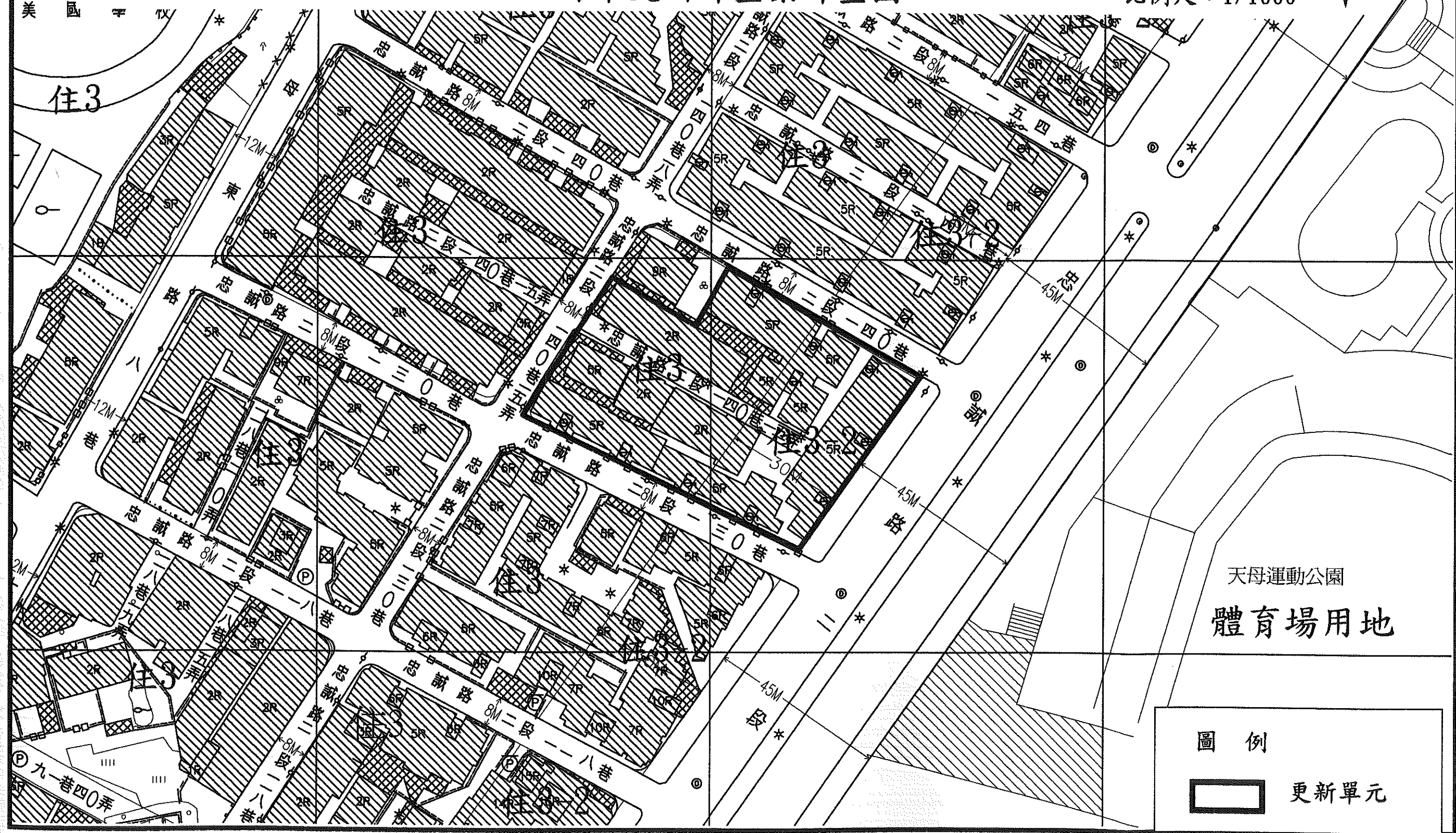
柒、臺北市都市計畫委員會審議情形

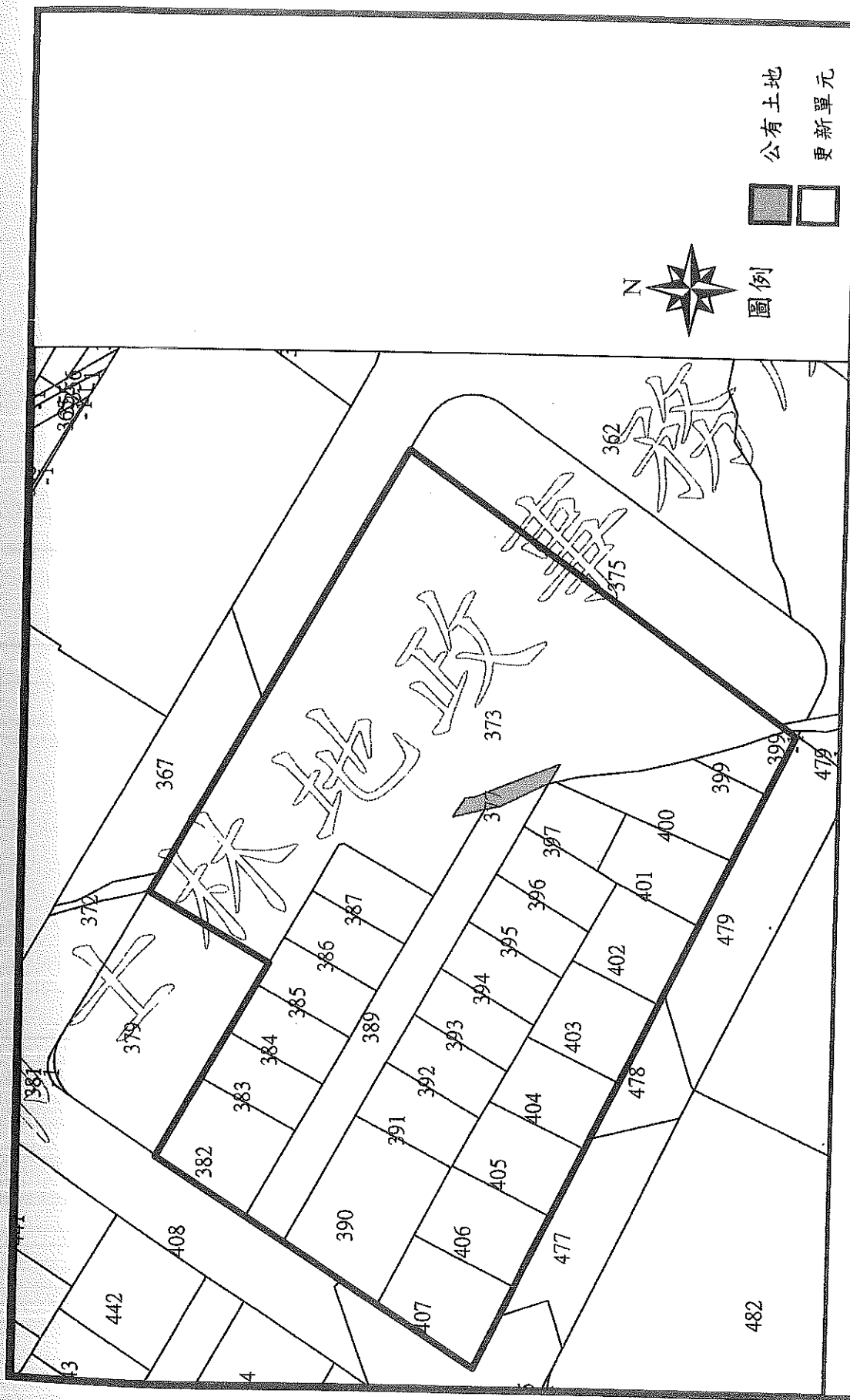
本案經臺北市都市計畫委員會 97 年 5 月 20 日第 582 次委員會審議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。

劃定「臺北市士林區三玉段二小段 373 地號等 26 筆土地為更新單元」

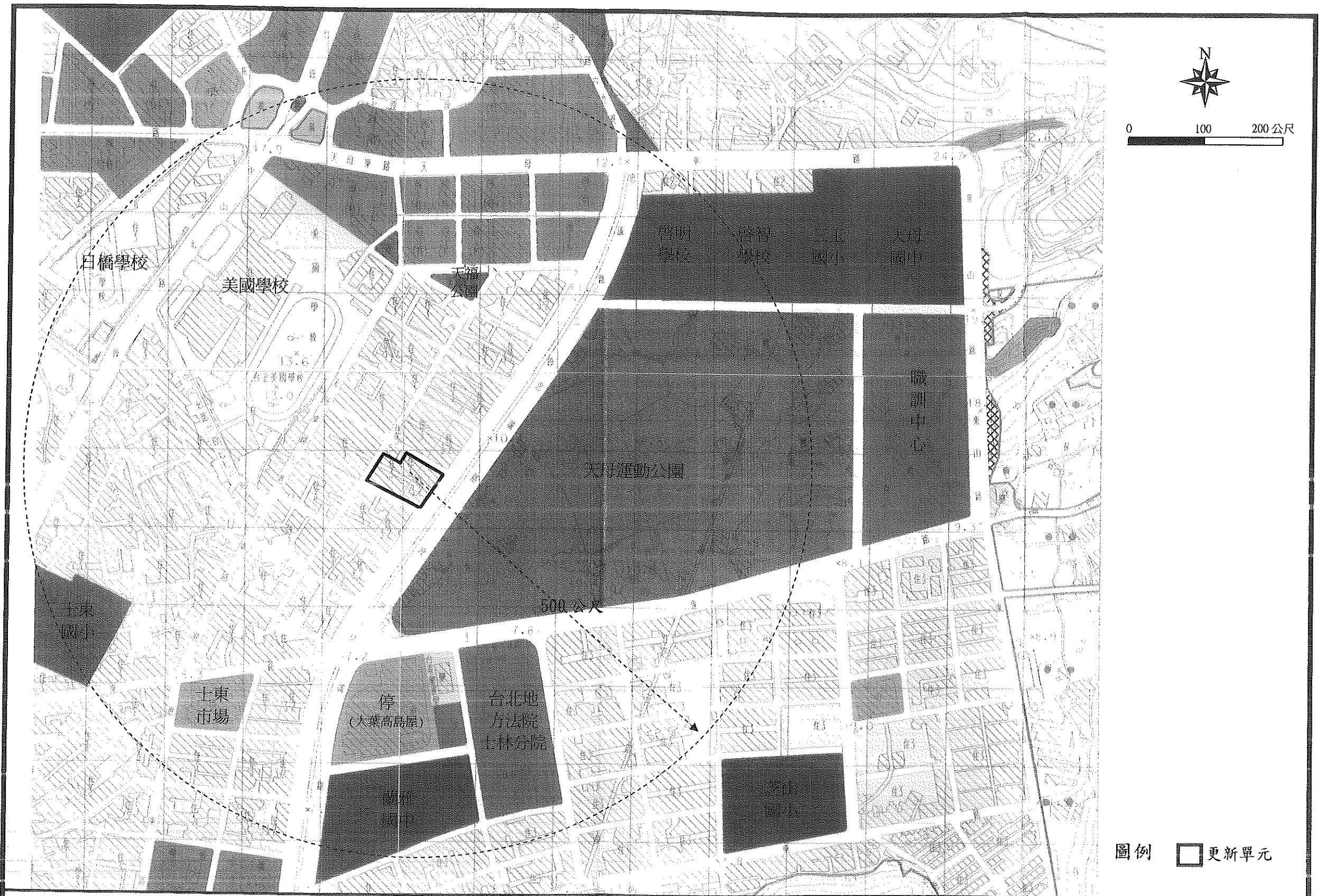
都市更新計畫案計畫圖

比例尺：1/1000

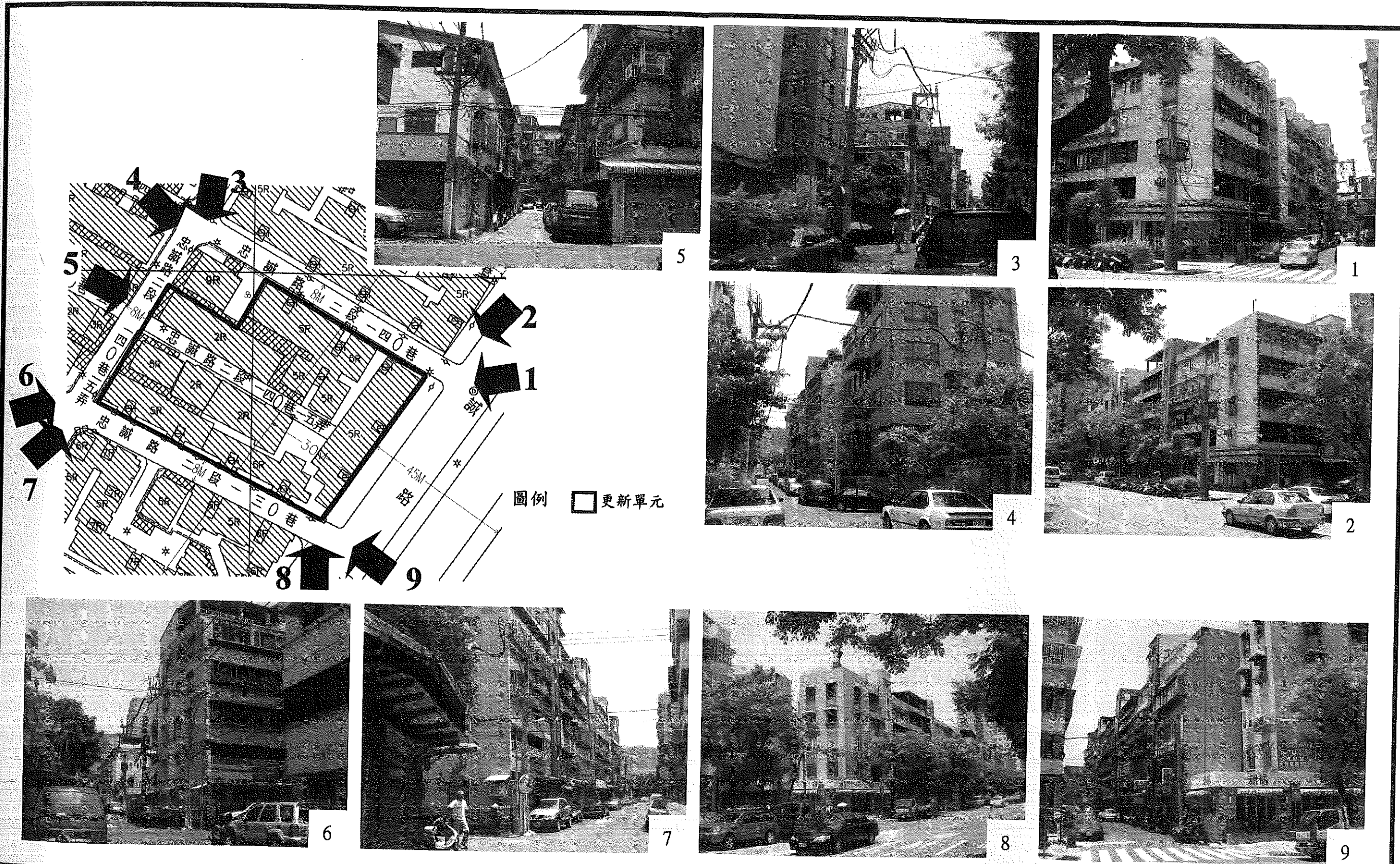




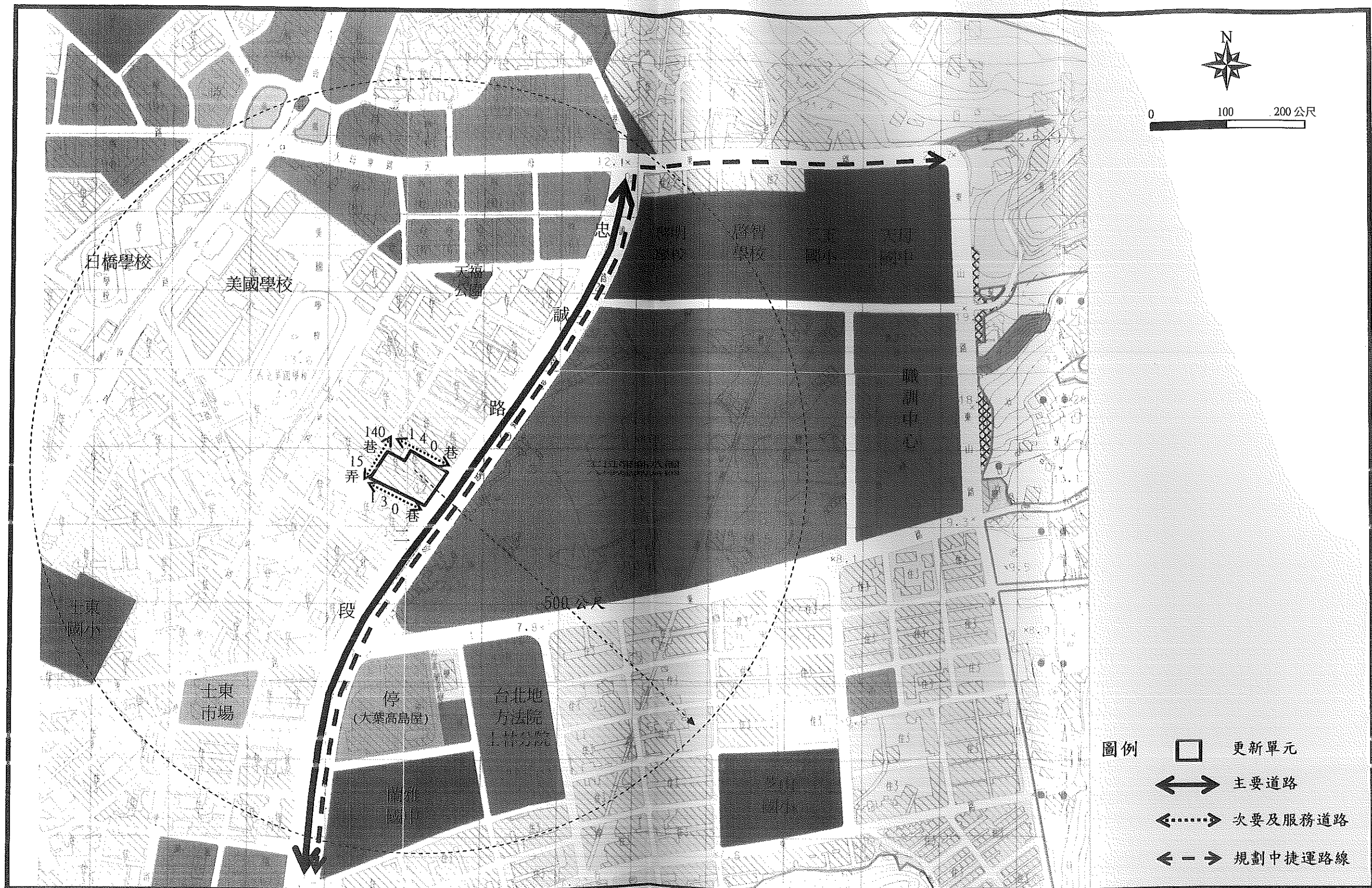
附圖 2 計畫範圍地籍圖



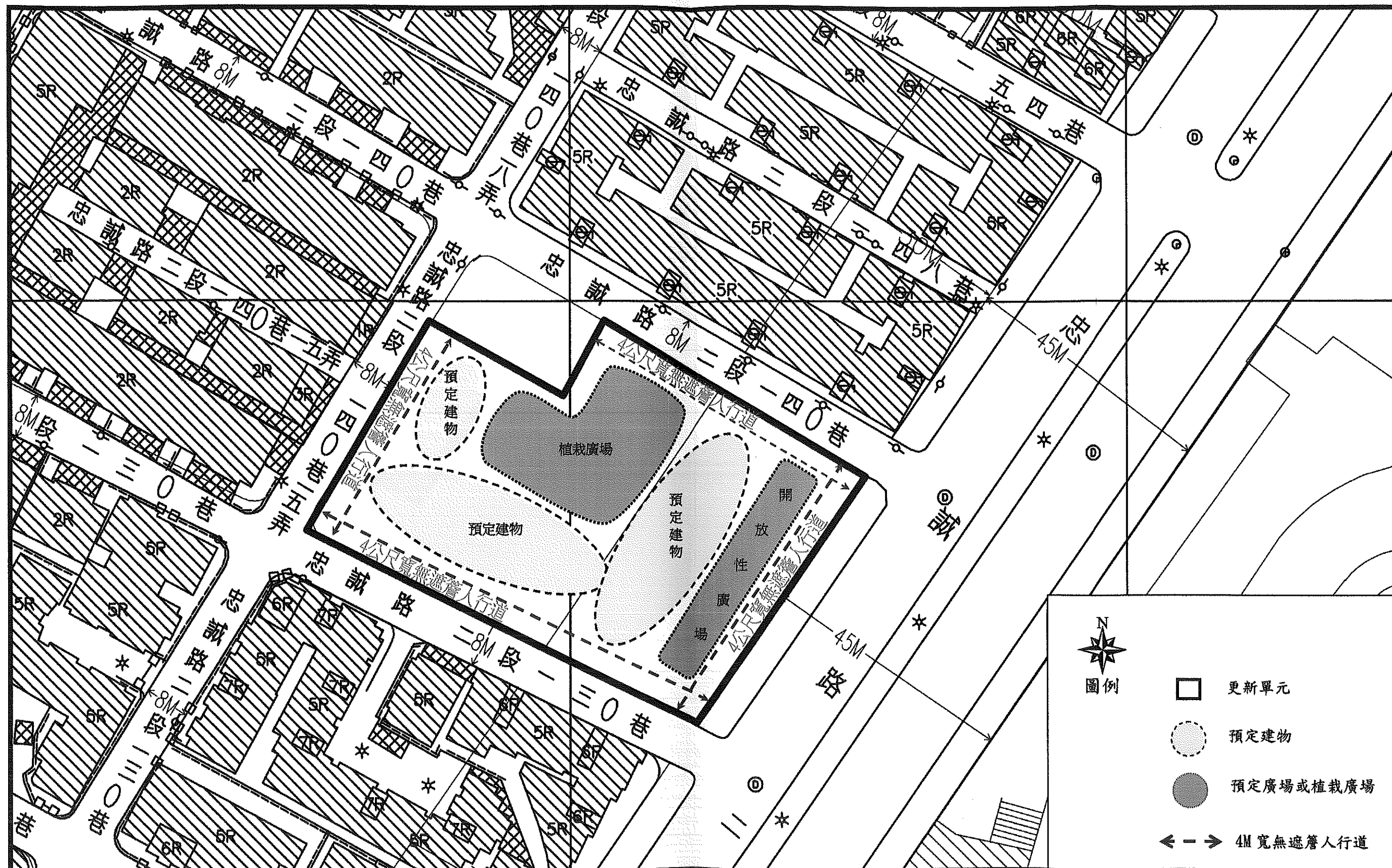
附圖 3 計畫範圍周邊都市計畫示意圖



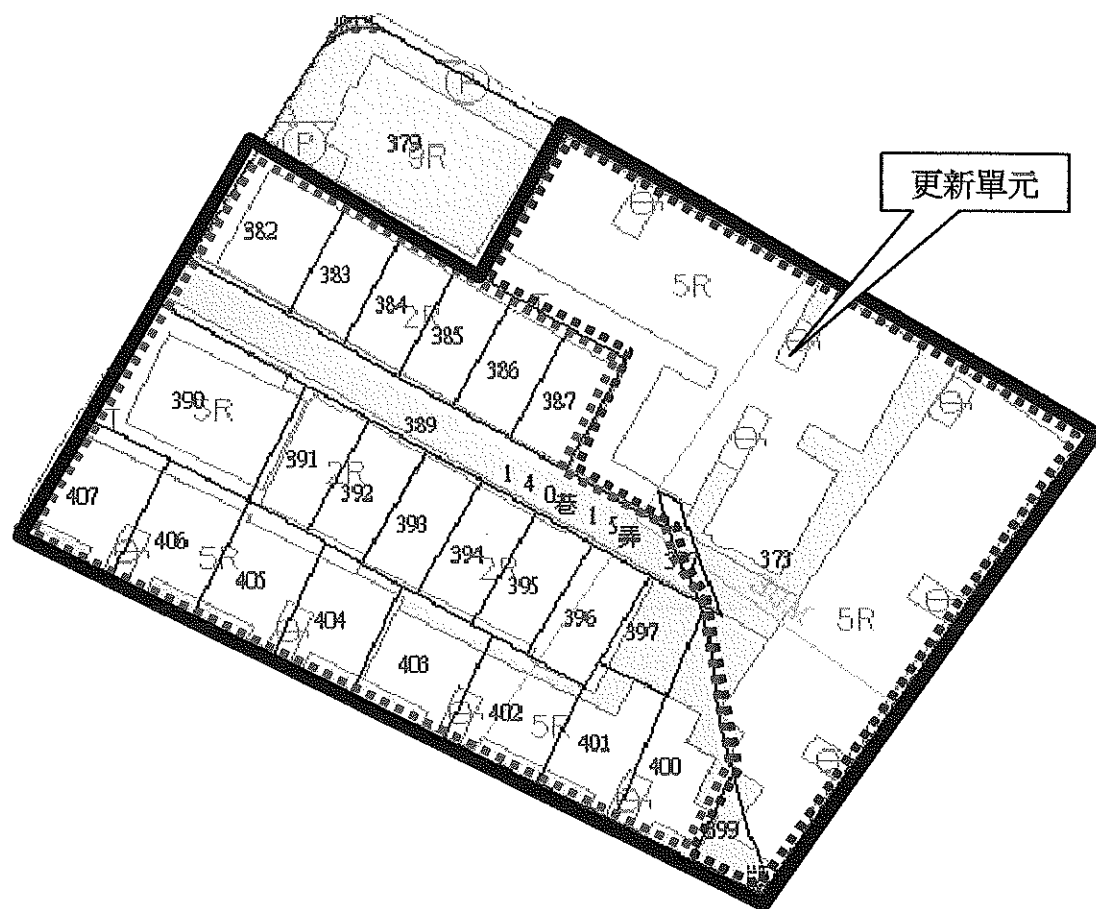
附圖 4 基地現況情形圖



附圖 5 計畫範圍周邊道路系統圖



附圖 7 整體規劃構想圖

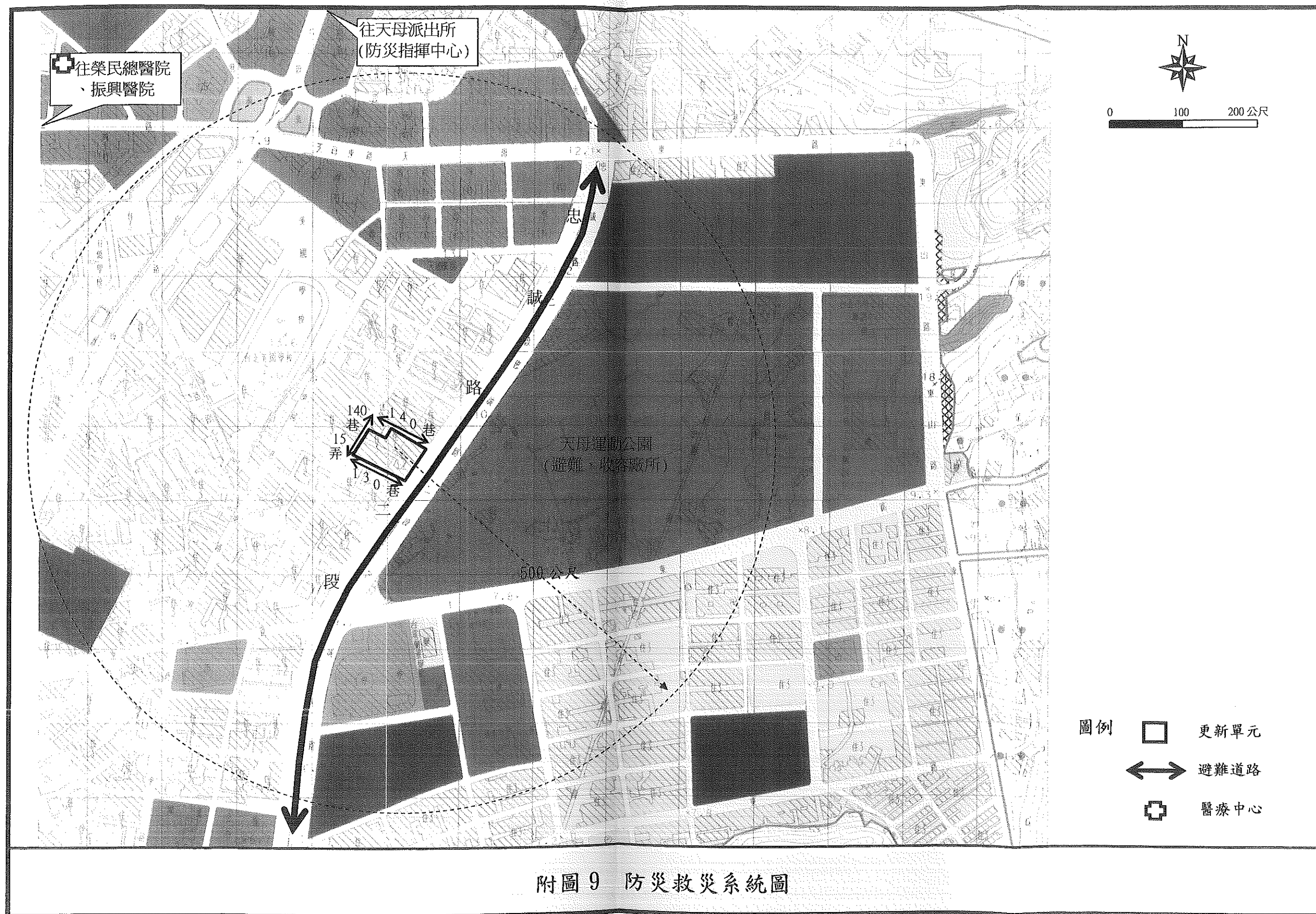


甲區範圍/包含三玉段二小段 373、377 及 399 地號



乙區範圍/包含三玉段二小段 382、383、384、385、386、387、389、390、391、392、393、394、395、396、397、400、401、402、403、404、405、406 及 407 地號

附圖 8 更新單元分區建物地籍套圖



附圖 9 防災救災系統圖

臺北市都市更新處		
股長鄭如惠	業務主管承辦者	年 月 日
		年 月 日
工程員楊婷如		