

公
圖

R103A02
1033

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市士林區三玉段四小段 481 地號等 8 筆
土地為更新單元檢討書

申請人：李瑞芬

中華民國 105 年 08 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 1

四、更新課題 2

參、實質再發展 2

一、更新單元與都市計畫關係說明 2

二、周邊環境發展 2

三、整體規劃構想 2

肆、更新單元檢討情形說明 3

伍、其他 6

陸、附圖 6

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表 18

附錄二、相關函文(公部門函覆公文) 18



圖目錄

圖 1	更新單元位置圖	7
圖 2	更新單元都市計畫圖	10
圖 3	更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖	11
圖 4	更新單元範圍內規劃構想圖	12
圖 5	更新單元範圍內現況照片圖	13
圖 6	更新單元範圍外及周邊現況圖	14
圖 7	更新單元建築物套繪圖	15
圖 8	更新單元地籍圖	16
圖 9	鄰地協調範圍示意圖	17

表目錄

表 1	更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	5
表 2	相鄰西北側土地之私有所有權人參與更新意願統計表	5
表 3	鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	8

案 名：劃定臺北市士林區三玉段四小段 481 地號等 8 筆土地為更新單元檢討書

申請人：李瑞芬

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市士林區中山北路六段、中山北路六段 312 巷、中山北路六段 290 巷 7 弄及中山北路六段 290 巷 11 弄所圍街廓內之東南側。

二、計畫範圍：臺北市士林區三玉段四小段 481、482、483、484、485、486、486-1、488 地號等 8 筆土地。

三、計畫面積：1,853.70 平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於中山北路六段(25 公尺)、中山北路六段 312 巷(6 公尺)、中山北路六段 290 巷 7 弄(6 公尺)、中山北路六段 290 巷 11 弄(6 公尺)所圍街廓內之東南側(詳圖 2)。範圍包括臺北市士林區三玉段四小段 481 地號等 8 筆土地，單元面積 1,853.70 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 81 年 2 月 27 日府工二字第 81007450 號公告「修訂士林區天母東路、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」計畫範圍內。更新單元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) 土地使用現況

本更新單元內土地使用現況主要為住宅使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 5 棟建物，屋齡約 36~41 年，建物為 4~5 層樓鋼筋混凝土造建物。現況為住宅使用。

(二) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊鄰近之土地及建築物主要為商業及住宅使用。在更新單元西側地區，沿街之建築物其一層樓多為商業使用，樓上則為住宅及辦公混合使用，另西北側有蘭興公園及鄰近磺溪；其餘地區皆為住宅使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含士林區三玉段四小段 481 地號等 8 筆土地，總面積 1,853.70 平方公尺，均為私有土地。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 5 棟合法建築物，總樓地板面積 4,857.48 平方公尺，均為私有。

四、更新課題

(一) 停車空間不足，影響交通安全

更新單元內建物無附設停車空間，中山北路六段 290 巷 3、7 弄汽、機車占停於巷弄內，人車動線夾雜，影響行人安全。

(二) 建築物老舊，耐震係數不符現行法規

更新單元內建物屋齡逾 35 年以上，耐震係數未符現行建築技術規則之規定，有結構安全之虞。

(三) 建築物未留設防火間隔，防救災功能不足，有礙公共安全。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元使用分區為第三種住宅區，更新單元周邊 500 公尺範圍內皆屬於住宅區，其周圍之公共設施有士東國小、蘭雅國小、士東市場、蘭興公園、蘭興二號公園、蘭雅公園等，生活機能相當便利。惟此區多為已達更新年期之建築物，故更新單元周邊有 3 處已公告更新地區及 11 處自行劃定更新單元(詳圖 1)。

二、周邊環境發展

更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍大部分之土地使用分區為第三種住宅區，沿街鄰中山北路六段一樓多為商業使用，巷弄內多為住宅使用，本更新單元西北側約 50 公尺為蘭興公園及磺溪(行水區)提供附近居民公共開放空間使用；交通動線方面，更新單元以西側之中山北路六段(25M)為主要連外道路，往北可至天母商圈，往南可達中山區，本更新單元後續將配合周邊環境，留設開放空間及植栽美化環境，塑造良好都市景觀。

三、整體規劃構想

(一) 更新單元範圍外：本更新單元外之計畫道路均已開闢完成。

(二) 更新單元範圍內：本更新單元面前道路為中山北路六段 290 巷 11 弄(6M)及中山北路六段 290 巷 7 弄(6M)，未來更新後中山北路六

段 290 巷 11 弄及 290 巷 7 弄皆補足 8 公尺與道路順平保留通行，另外再退縮 2 公尺以上人行步道，提供行人舒適安全的出入動線及符合消防車雲梯車作業空間。而人行動線部份，住宅出入口設置於中山北路六段 290 巷 11 弄側，沿街設置店鋪及景觀植栽，本案西側留設綠地開放空間，作為社區及週邊地區緊急避難安置場所；因基地條件及顧及社區入口完整性與人行動線之安全性，故地下室車道出入口設置於中山北路六段 290 巷 7 弄。

肆、更新單元檢討情形說明

一、更新單元區位限制

(一) 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。

(二) 本更新單元空地過大檢核符合「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」之規定。

二、更新單元規模

本更新單元面積 1,853.70 平方公尺，其所在街廓面積約為 3,773.70 平方公尺，約占該街廓 49.12%，更新單元之劃定規模符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 3 款「街廓內臨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。」之規定。

三、建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合下列指標：

(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」：申請範圍內總計建物總面積 4,857.48 平方公尺，皆為使用年期逾 36 年之鋼筋混凝土造建物，已逾年期之面積為 4,857.48 平方公尺，佔建物總面積比例 100%，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」：申請範圍內總計建

物 2 棟，四層樓以上合法建築物共 5 棟，戶數為 33 戶，無設置電梯設備且法定停車位共 5 棟，計算結果更新單元內四層樓以上之合法建築物佔全部棟數 100%，四層樓以上合法建築物無設置電梯及法定停車位數戶數佔全部四層樓戶數比例 100%，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 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則者之棟數比例達 1/2 以上」：申請範圍內總計建物 5 棟，其建照之法令適用日為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 5 棟，佔總建物棟數比例 100%，符合規定。

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形

本更新單元無涉及都市計畫之擬訂及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經徐國書建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

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、溝渠等之處理方式

本更新單元無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木之情形。另溝渠經臺北市政府工務局水利工程處 105 年 1 月 11 日北市工水下字第 10563008100 號函表示：「... 土地範圍鄰士林區中山北路 6 段 290 巷及同巷 3 弄有道路排水溝，西側與鄰地交界處有後巷排水溝(確實位置應辦理土地鑑界)... 未來建築開發若需辦理排水溝改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送臺北市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。」

七、更新單元範圍內公有土地意見

本更新單元範圍內無涉及公有土地之情形。

八、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處理方式

本更新單元經徐國書建築師簽證確認無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除之情形。

九、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形

(一) 更新單元範圍內私有所有權人參與更新意願

本案申請人於 104 年 10 月 30 日舉辦更新單元範圍內說明會，範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 1。

表 1：更新單元範圍內之私有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)	44	39	1,853.70	4,857.48
目前有更新意願數(B)	19	18	754.42	2,283.90
目前有更新意願比(B/A)	43.18%	46.15%	40.70%	47.02%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願數(C/A)	0%	0%	0%	0%

統計日期：104 年 11 月 13 日止

(二) 相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元相鄰土地之建築物為已建築完成且年期 33~43 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 104 年 10 月 30 日召開相鄰土地協調會，相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 2。

表 2：相鄰西北側土地之私有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)	32	37	1,905.00	3,562.01
目前有更新意願數(B)	2	1	28.41	22.40
目前有更新意願比(B/A)	6.25%	2.70%	1.49%	0.63%
目前無更新意願數(C)	4	4	193.40	673.21
目前無更新意願比(C/A)	12.50%	10.81%	10.15%	18.90%

統計日期：104 年 11 月 13 日止

(三) 更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本更新單元相鄰土地所有權人參與更新之意願比例為 12.50%，低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例為 43.18%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

伍、其他

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。

陸、附圖



餘於



圖1: 更新單元位置圖

圖例: 更新單元

A-編號 鄰近已公告更新地區

B-編號 鄰近已劃定更新單元

比例尺: 1/4000

表 3：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

(依時間順序遞增排列)

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	89 年 6 月 26 日府都四 字第 8904521800 號	士林區・中山北路、士東路東南側 更新地區
A-2	102 年 4 月 12 日府都新 字第 10200401000 號	變更臺北市北投區北投區・榮華一 路、榮華三路東南側更新地區
A-3	99 年 4 月 16 日府都新 字第 09900721700 號	劃定臺北市北投區振興段一小段 173 地號等 2 筆土地為更新地區
B-1	93 年 11 月 8 日府都新 字第 09325063900 號	劃定臺北市士林區蘭雅段一小段 386 地號等十八筆土地為更新單元
B-2	95 年 11 月 28 日府都新 字第 09505768300 號	劃定臺北市士林區芝山段二小段 33 地號等 24 筆土地為更新單元
B-3	96 年 5 月 24 日府都新 字第 09601881100 號	劃定臺北市士林區芝山段一小段 197 地號等 39 筆土地為更新單元
B-4	96 年 10 月 17 日府都新 字第 09606184800 號	劃定臺北市士林區蘭雅段 1 小段 581 地號等 9 筆土地為更新單元
B-5	96 年 10 月 17 日府都新 字第 09606206500 號	劃定臺北市士林區蘭雅段 1 小段 170 地號等 12 筆土地為更新單元
B-6	97 年 7 月 4 日府都新字 第 09703551400 號	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
B-7	97 年 12 月 10 日府都新 字第 09707421500 號	劃定臺北市士林區三玉段四小段 162 地號等 15 筆土地為更新單元
B-8	98 年 01 月 09 日府都新 字第 09707807000 號	劃定臺北市士林區蘭雅段一小段 530 地號等 25 筆土地為更新單元
B-9	98 年 04 月 08 日府都新 字第 09800767100 號	劃定臺北市士林區芝山段二小段 19 地號等 21 筆土地為更新單元
B-10	98 年 7 月 10 日府都新 字第 09802865900 號	劃定臺北市士林區三玉段五小段 11 地號等 12 筆土地為更新單元
B-11	99 年 2 月 4 日府都新字 第 09900058500 號	劃定臺北市士林區三玉段二小段 631 地號等 31 筆土地為更新單元
B-12	99 年 4 月 8 日府都新字 第 09900737600 號	劃定臺北市北投區振興段一小段 791 地號等 19 筆土地為更新單元
B-13	99 年 6 月 7 日府都新字 第 09901429000 號	變更劃定臺北市士林區三玉段二小 段 373 地號等 26 筆土地為同小段 373 地號等 28 筆土地為更新單元

編號	劃定日期及文號	案名
B-14	99年8月5日府都新字第09902259600號	劃定臺北市士林區芝山段一小段113地號等11筆土地為更新單元
B-15	100年4月26日府都新字第10000978300號	劃定臺北市士林區三玉段二小段571地號等23筆土地為更新單元
B-16	100年4月26日府都新字第10001004800號	劃定臺北市士林區三玉段四小段194地號等6筆土地為更新單元
B-17	100年7月28日府都新字第10002122600號	劃定臺北市士林區三玉段三小段328地號1筆土地為更新單元
B-18	100年11月15日府都新字第10003538400號	劃定臺北市士林區蘭雅段一小段562地號等13筆土地為更新單元
B-19	101年5月11日府都新字第10130258300號	劃定臺北市士林區三玉段一小段585地號等12筆土地為更新單元
B-20	101年6月27日府都新字第10130536700號	劃定臺北市士林區三玉段四小段481地號等8筆土地為更新單元(已失效)
B-21	101年7月12日府都新字第10130853900號	劃定臺北市士林區三玉段四小段176地號等14筆土地為更新單元
B-22	101年9月5日府都新字第10131321800號	劃定臺北市士林區芝山段一小段127-1地號等6筆土地為更新單元
B-23	101年12月14日府都新字第10132102600號	劃定臺北市士林區三玉段二小段712地號等6筆土地為更新單元(已撤回)
B-24	102年6月21日府都新字第10230642300號	劃定臺北市士林區三玉段四小段271地號等9筆土地為更新單元
B-25	102年9月24日府都新字第10231714500號	劃定臺北市士林區三玉段五小段445地號等20筆土地為更新單元
B-26	102年11月13日府都新字第10232001000號	劃定臺北市士林區芝山段一小段11地號等3筆土地為更新單元
B-27	102年11月15日府都新字第10232057700號	劃定臺北市士林區三玉段一小段672地號等3筆土地為更新單元
B-28	103年11月27日府都新字第10330991900號	劃定臺北市士林區芝山段二小段63地號等5筆土地為更新單元

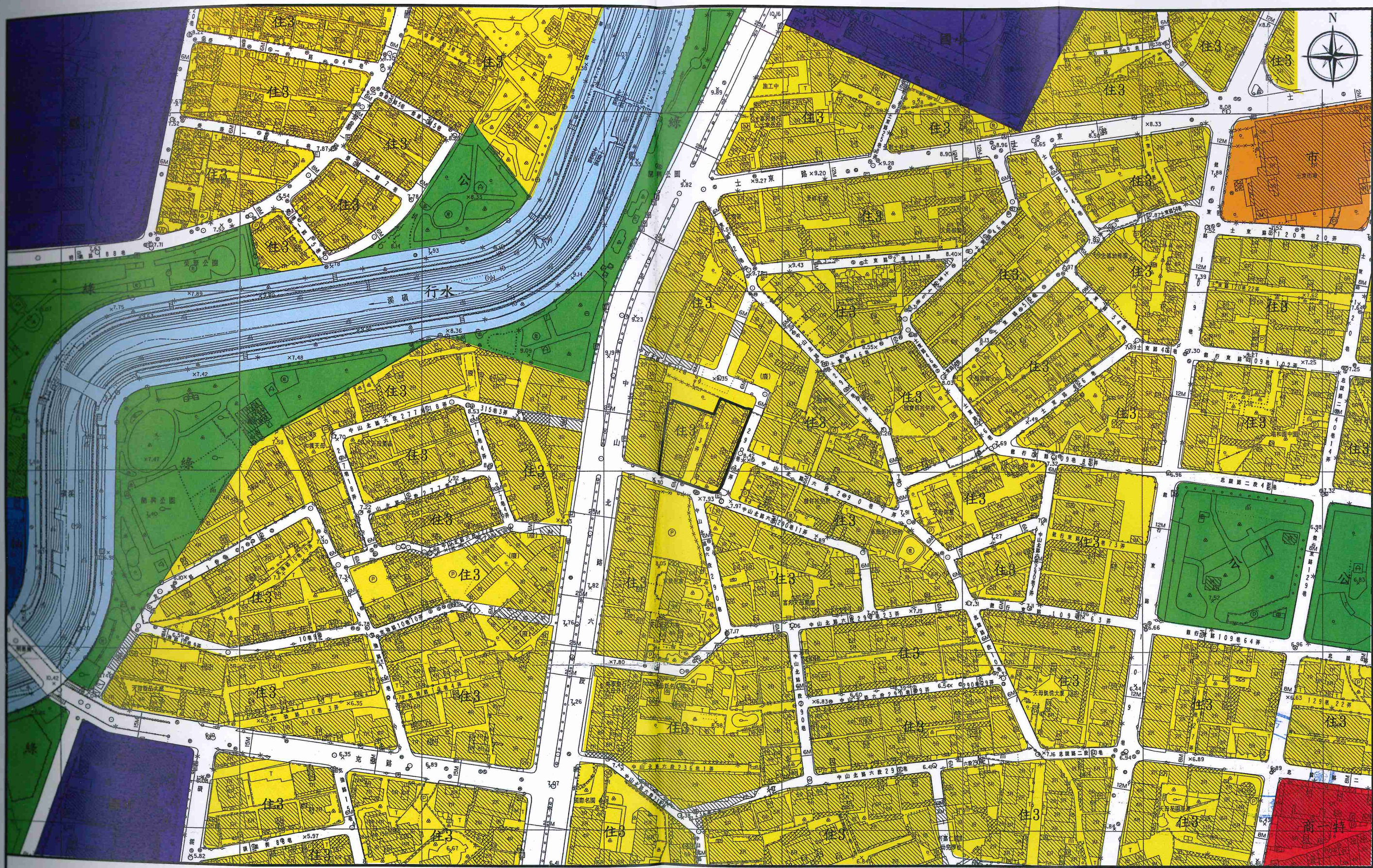


圖2:更新單元都市計畫圖

圖例: 更新單元

比例尺: 1/2000

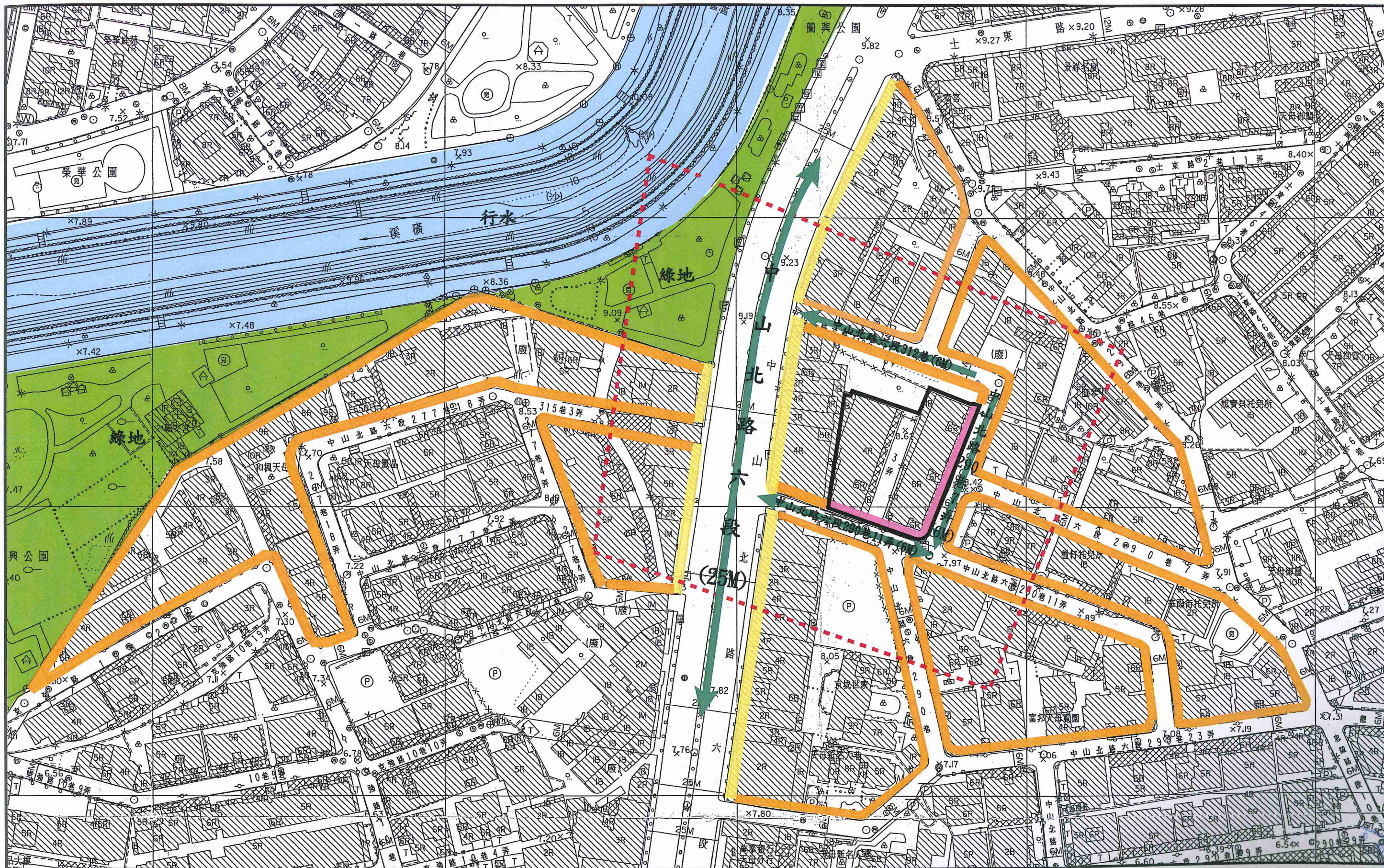


圖3:更新單元所在街廓及其相鄰街廓
道路對側進深30公尺範圍建議圖

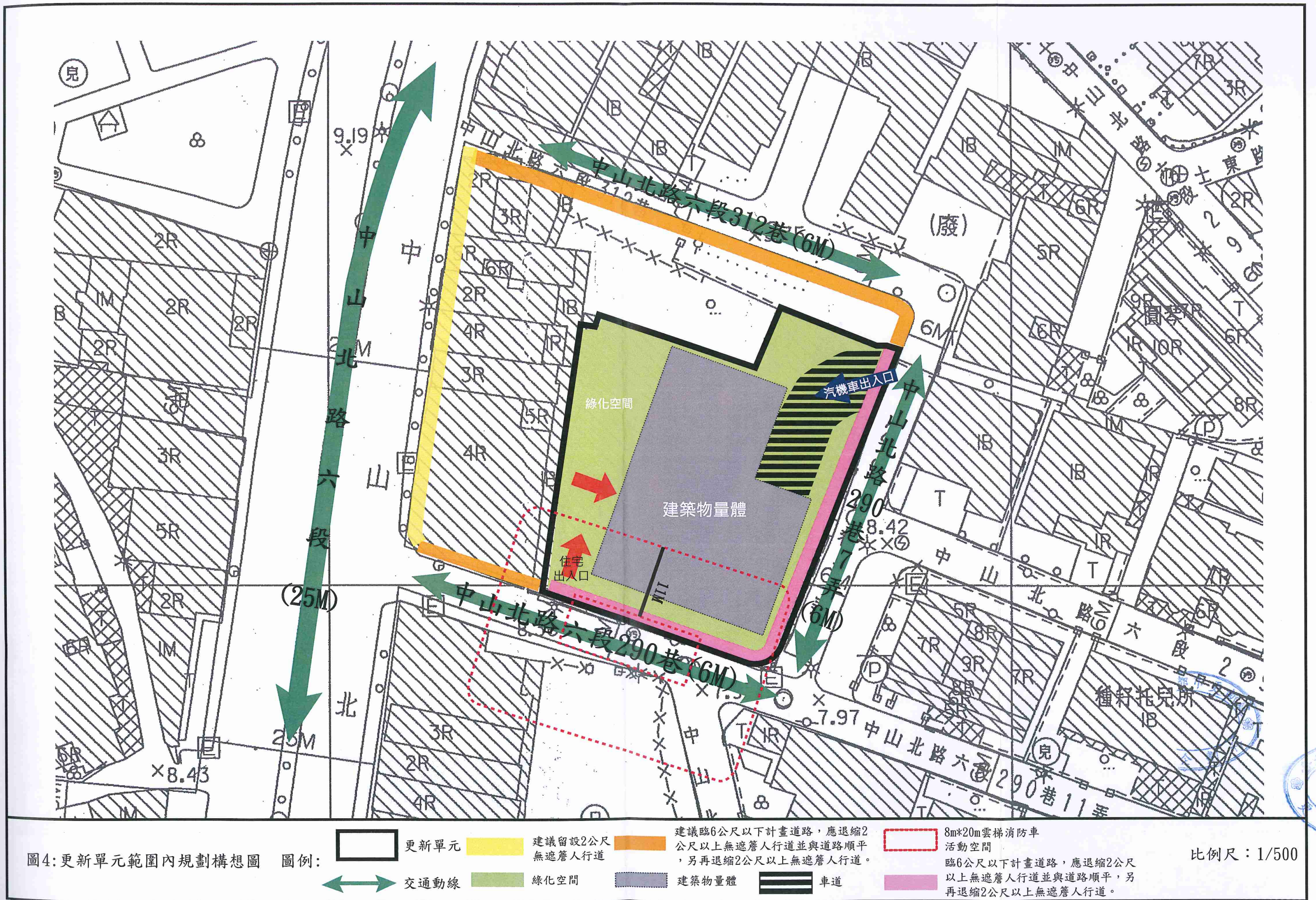
圖例:

	更新單元		現況車行動線
	建議範圍		建議留設2公尺無遮簷人行道

建議臨8公尺以下計畫道路，補足8公尺與道路順平，並退縮2公尺以上無遮簷人行道。

臨8公尺以下計畫道路，補足8公尺與道路順平，並退縮2公尺以上無遮簷人行道。

比例尺: 1/1200



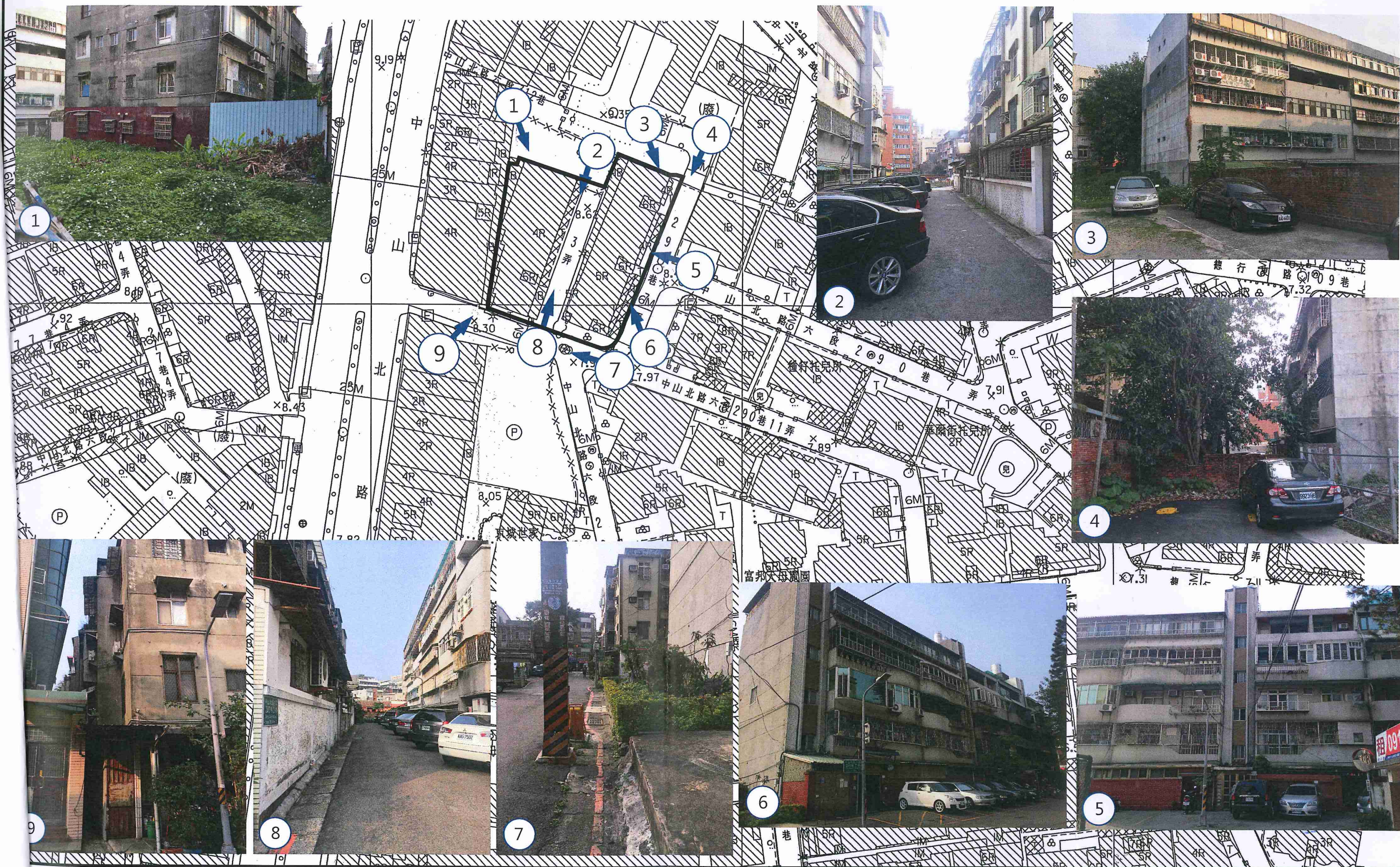


圖5:更新單元範圍內現況照片圖

圖例: 更新單元

比例尺: 1/1000



圖6:更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例: 更新單元

比例尺: 1/1000



2015/3/13 EUEà 03: 26: 15 DDAA-CC004-02NS/1373



圖7: 更新單元建築物套繪圖

圖例: 更新單元

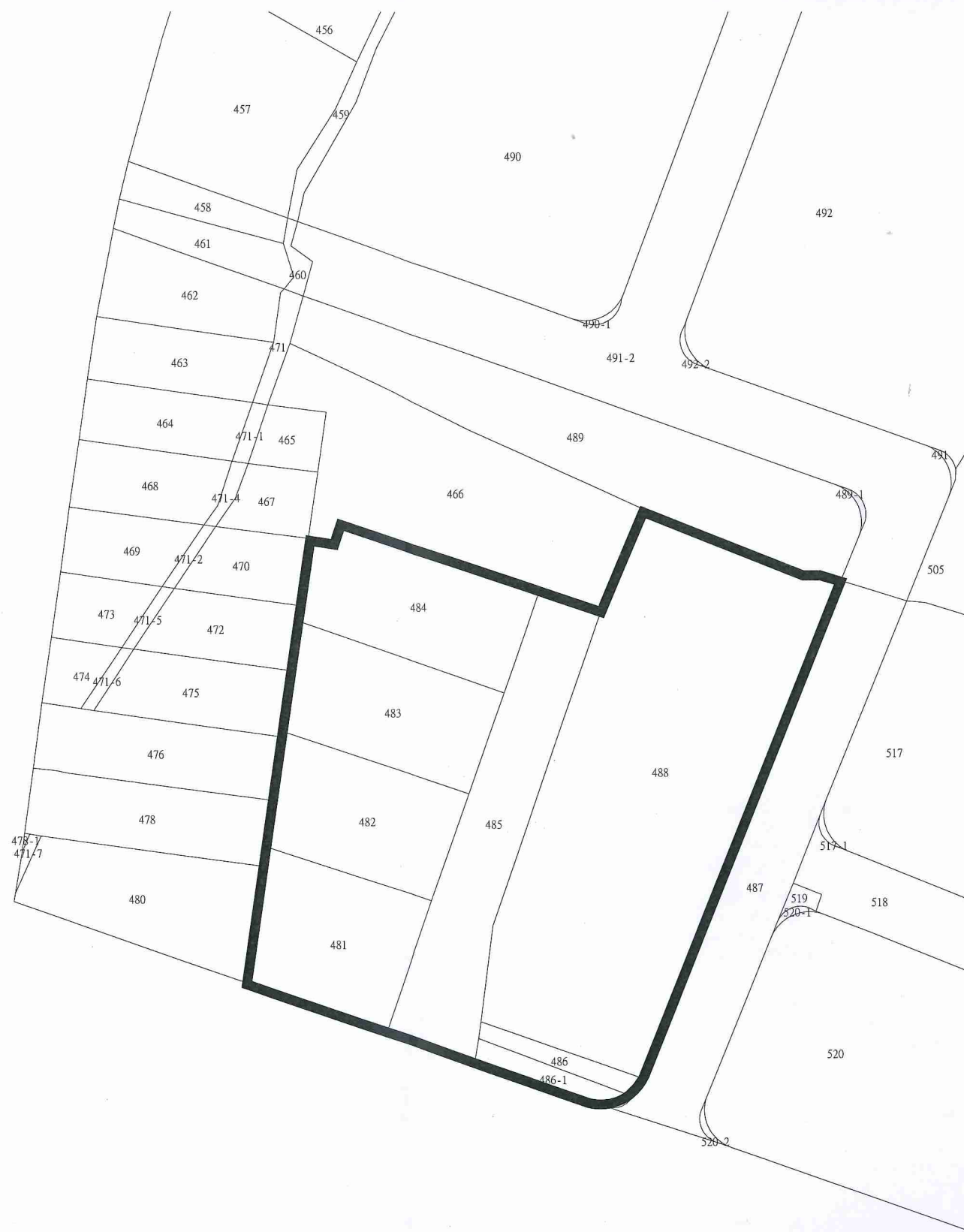
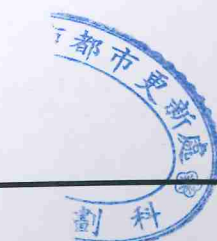
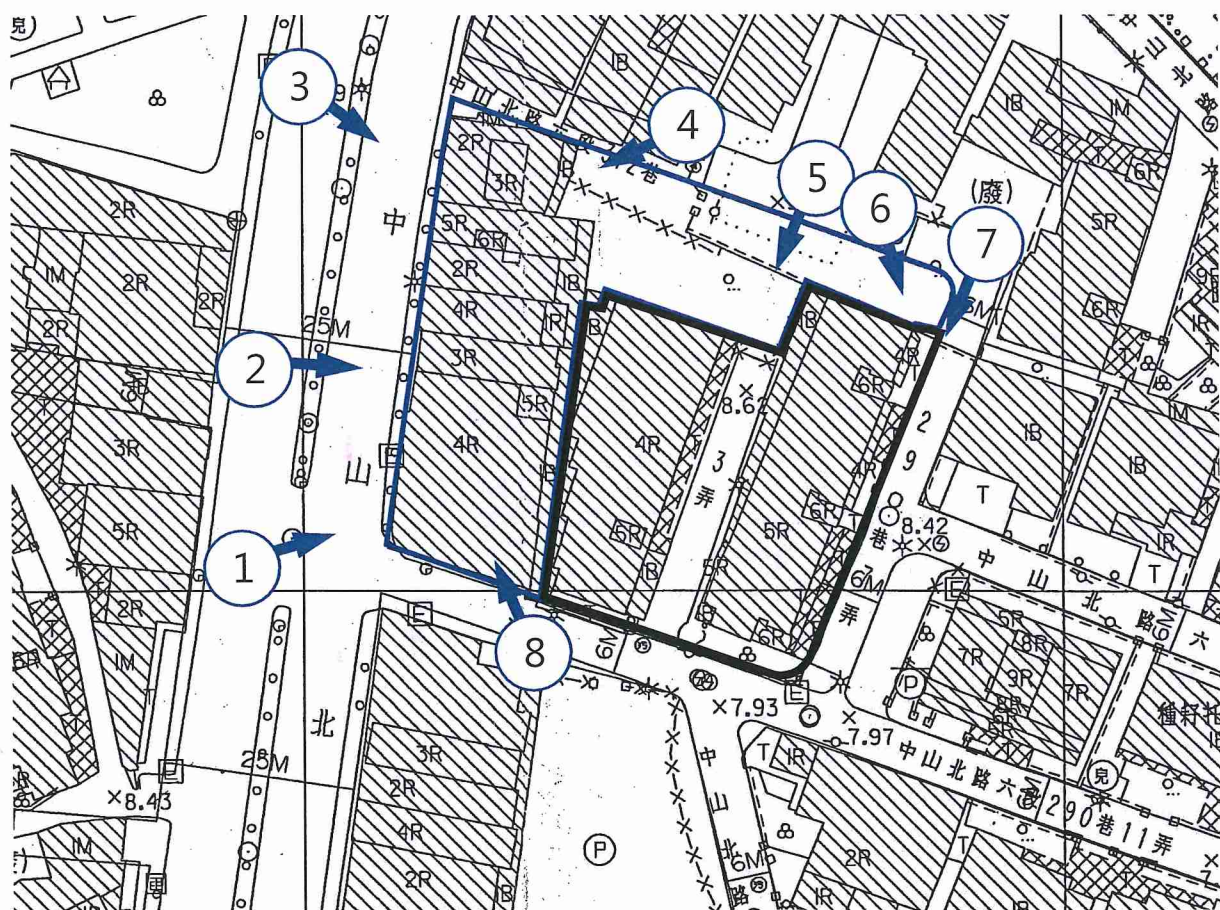
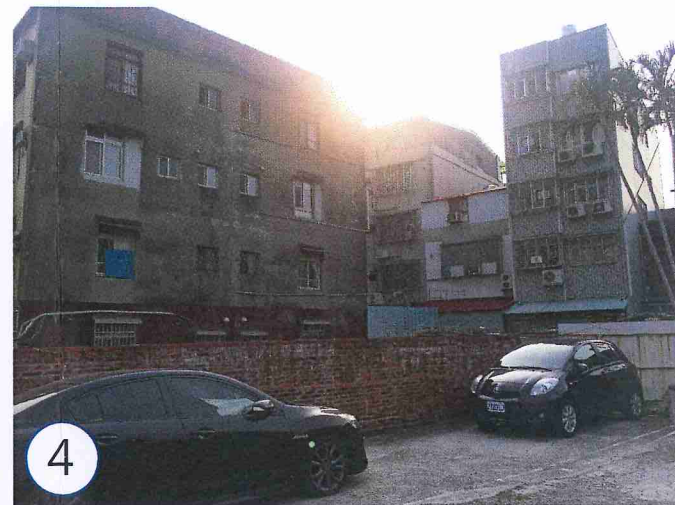


圖8：更新單元地籍圖

圖例： 更新單元



比例尺：1/500



位置	面積(m ²)	建築物樓層	建築物年期
西北側鄰地	1,920	2~5	33~43

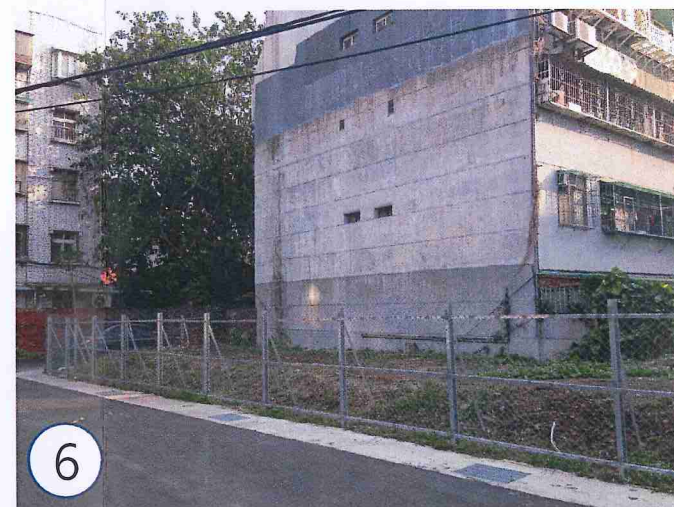


圖9:鄰地協調範圍示意圖

圖例: 更新單元 西北側鄰地範圍

比例尺: 1/1000

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄二、相關函文(公部門函覆公文)

一、臺北市政府工務局水利工程處 105 年 1 月 11 日北市工下水字第 10563008100 號函。



檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號7樓西
南區

承辦人：林得雄

電話：1999(外縣市02-27208889)#2647

傳真：02-27203351

電子信箱：da_10671@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年1月11日

發文字號：北市工水下字第10563008100號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關大局函詢本市士林區三五段4小段481地號等8筆土地
範圍內是否涉及溝渠案，復請鑒查。

說明：

- 一、復大局105年1月4日北市都授新字第10432463001號函。
- 二、經查本處雨水下水道圖資暨現場勘查，旨揭土地範圍鄰士林區中山北路6段290巷及同巷3弄有道路排水溝，西側與鄰地交界處有後巷排水溝（確實位置應辦理土地鑑界），請依下水道法施行細則第11條：「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其他設施，非經主管機關核准，土地所有人、占用人或使用人不得變更。」規定辦理。未來建築開發若需辦理排水溝改道或廢除，開發業者應將設計圖說資料併建造申請案送本市建築管理處轉本處審查，並依核准之設計圖說施作，且不得妨礙他人及鄰近住戶排水公共地役權之行使。
- 三、另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設施應立即通知本處現場勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全

正本：臺北市政府都市發展局

副本：聖得福建設開發股份有限公司、臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道工程科

2016-04-11
11:20:21



裝



訂

