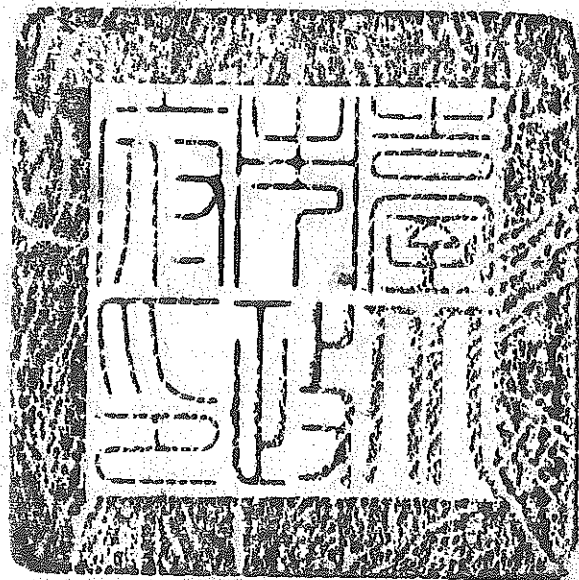


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市士林區芝山段二小段 912 地號等
25 筆土地為更新單元



申請單位：楊秀光

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 2 月

目 錄

壹、計畫範圍.....	1
貳、發展現況.....	2
一、都市計畫情形.....	2
二、土地及建築物使用現況.....	2
三、土地及建築物權屬.....	3
四、居民意願.....	4
五、更新課題.....	4
參、計畫目標、策略與願景.....	5
一、計畫目標及策略.....	5
二、實質再發展.....	5
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	7
伍、本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物權屬統計表·····	3
表 2	更新單元私有土地及合法建物所有權人意願統計表·····	4

圖 目 錄

圖 1	更新單元範圍圖 ·····	9
圖 2	更新單元範圍地籍圖 ·····	10
圖 3	規劃構想圖 ·····	11
圖 4	更新單元距離臺北市重大建設示意圖·····	12
圖 5	建築物套繪圖·····	13

民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市士林區芝山段二小段 912 地號等 25 筆土地為
更新單元

申請單位：楊秀光

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元範圍位於至誠路二段120巷以東，至誠
路二段92巷以西，中山北路五段850巷以南，至誠
路二段以北所圍街廓東南側。

一、計畫範圍：士林區芝山段二小段912、1008、1009、1010、1011、
1012、1014、1014-1、1015、1016、1017、1018、1019、
1020、1024、1025、1026、1027、1028、1029、1031、
1032、1035、1037、1096-2 地號共25 筆土地。

二、計畫面積：3,050.00 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

本更新單元範圍位於至誠路二段120巷以東，至誠路二段92巷以西，中山北路五段850巷以南，至誠路二段以北所圍街廓東南側，更新單元面積合計3,050.00平方公尺。

本更新單元北側2棟建築物使用執照分別為69年、72年，合計1,770.00平方公尺，皆未達構造物之使用年限，未來仍可自行申請自行劃定更新單元，故未納入更新單元範圍。

另更新單元西側鄰地土地面積1,675.00平方公尺，於98年5月14日召開協調會，土地及合法建築物所有權人20位，其中有6位參與(佔全體所有權人比例30%)，統計迄今已收到4份意願調查表皆表同意，佔土地及合法建物所有權人數同意參與更新比例分別為20.00%、21.05%，佔土地總面積及合法建築物總樓地板面積同意參與更新比例分別為7.65%、10.10%，皆未達50%比例，故未納入更新單元內。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元屬 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」範圍內；本更新單元屬第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%，土地面積共計 3,050.00 平方公尺。

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本更新單元面臨至誠路二段沿街面 1 樓部分為商業使用，至誠路二段 92 巷 5 弄內為臺北市公共運輸處配發之員工宿舍，其餘建築物為住宅使用。

(二)建築物現況

本更新單元內有 24 棟合法建築物，全部建築物皆為 2 層樓加強磚造，屋齡均超過 35 年，已達更新年限；建築物使用現況為住宅及商業使用。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元共有 25 筆土地，其中公有地為 1032、1096-2（其中 1096-2 地號部分位於更新單元範圍內，暫估面積 74.00 平方公尺，實際面積依據未來地政事務所複丈核算之）等 2 筆地號，面積合計為 894.00 平方公尺，佔更新單元土地面積 29.31%，管理機關分屬臺北市公共運輸處及財政部國有財產局，均表示無使用計畫並同意參與更新；其餘 2,156.00 平方公尺為私有。

(二)建築物權屬

本更新單元範圍土地上皆為合法建築物，建築物總樓地板面積為 3,755.44 平方公尺。

表 1 更新單元土地及合法建物權屬統計表

土地權屬		面積(m ²)	比例(%)
土地	公有	894.00	29.31%
	私有	2,156.00	70.69%
	合計	3,050.00	100%
地板 建物樓	公有	1,214.98	32.35%
	私有	2,540.46	67.65%
	合計	3,755.44	100%

四、居民意願

以下為目前本更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人同意比例。

表 2 更新單元私有土地及合法建物所有權人意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數(人)		面積(m ²)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和(A)	41	26	2,156.00	2,540.46
目前已同意數(B)	5	5	463.00	691.00
目前已同意比例(B/A) (%)	12.20%	19.23%	21.47%	27.20%

五、更新課題

- (一)更新單元內現況建築物老舊，耐震、防火能力不足，居住品質及環境衛生不佳。
- (二)更新單元東側計畫道路寬度未達 8 公尺，造成消防救災之疑慮。
- (三)本案更新單元內無附建停車設施，停車需求外部化。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

1. 促進土地有效利用，更新老舊建築，使都市符合應有之機能。
2. 提升防災救災功能。
3. 配合地區發展特色，提升生活環境品質。

(二)策略

1. 透過都市更新機制，塑造優質的都市空間及景觀。
2. 更新單元臨計畫道路側留設騎樓或無遮簷人行道，規劃舒適無障礙的人行環境，增加防救災空間。
3. 規劃地下停車場，解決停車空間不足問題。
4. 融入永續生態觀念於建築與環境規劃之中，創造地區發展特性及永續發展環境。

二、實質再發展

(一)都市發展定位

更新單元周邊鄰近天母 SOGO 商圈、忠誠公園、捷運芝山站及中山北路五段等，生活機能良好，住宅氛圍濃厚，因此未來擬規劃興建住商混合大樓，1 樓為社區型商業使用，2 樓以上為住宅使用，重新建構符合現行都市防災、公共衛生、建築結構安全之居住生活環境。

(二) 整體規劃構想

1. 配合地方特色規劃設計建築物量體、造型、色彩，提升更新單元暨周遭環境之景觀調和，並導入綠建築設計手法。
2. 建築空間之配置，沿街面地面層設置商業空間，其餘做為住宅使用，地下室規劃停車空間；另外空地集中留設更新單元西側及北側，增加防火區劃並降低鄰棟建築物壓迫感。
3. 考量防災需求及舒適人行空間，更新單元東側及南側留設 4 公尺以上無遮簷人行道。

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」之規定。

二、更新單元環境評估標準

本更新單元環境評估標準符合「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」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 1/2 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」：本更新單元共有 24 棟加強磚造建築物，總樓地板面積為 3,755.44 平方公尺，符合本項指標規定。

(二)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 200 公尺以內。」：更新單元距離忠誠公園（面積 10,149.00 平方公尺）約 180 公尺，符合本項指標規定。

(三)指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 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 1/2 以上」：本更新單元內共有 24 棟建築物，皆在民國 76 年底以前建築完成，符合本項指標規定。

三、本案業經臺北市政府都市發展局於中華民國 98 年 8 月 24 日北市都新字第 09830691600 號函審查符合規定核准在案。

伍、本市都市計畫委員會審議情形

本案經本市都市計畫委員會 98 年 12 月 29 日第 606 次委員會議審議決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

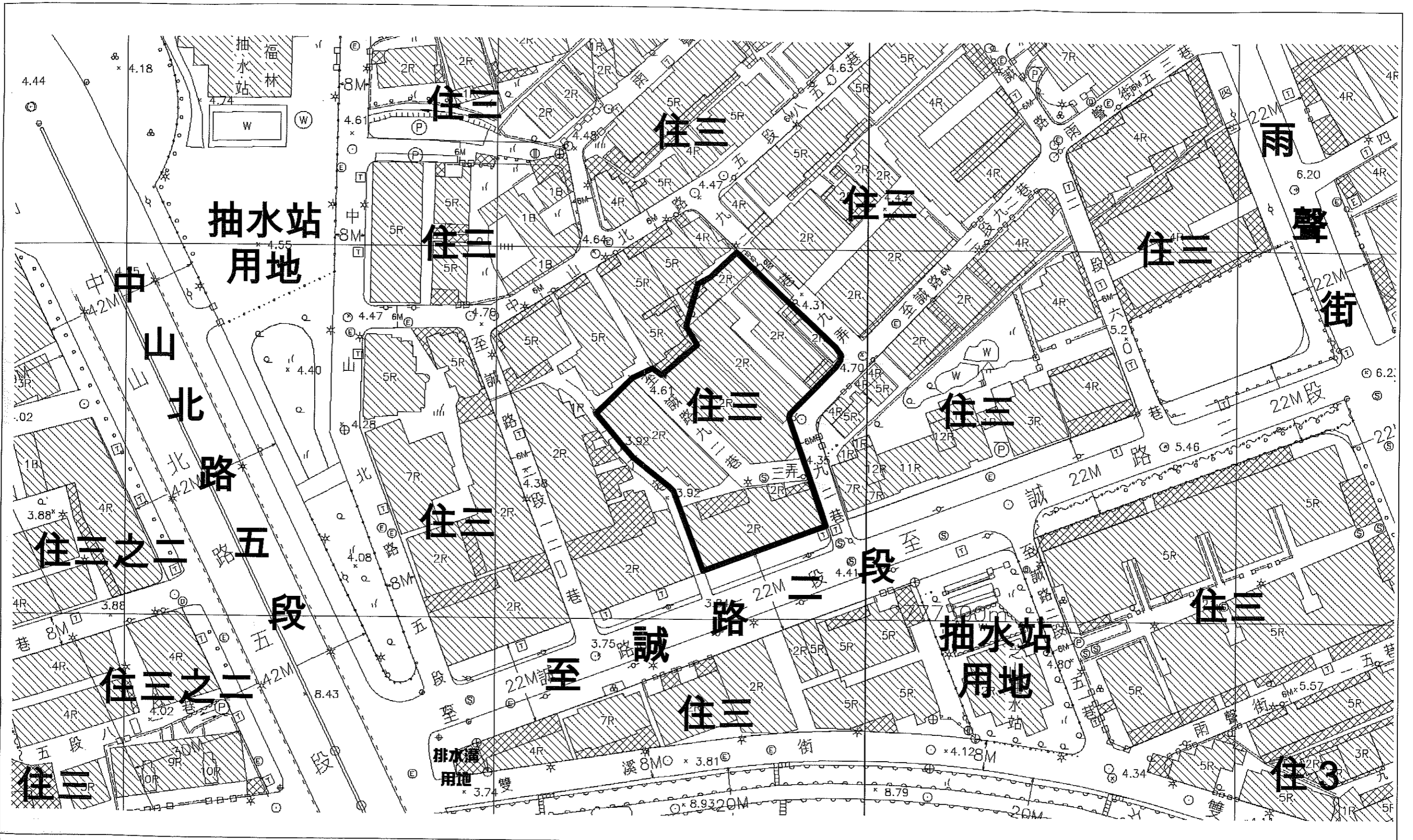


圖 1 更新單元範圍圖

更新單元

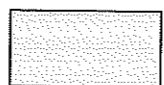
S : 1/1000



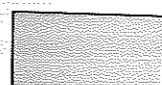
圖 2 更新單元範圍地籍圖



更新單元



中華民國【財政部國有財產局】



臺北市【臺北市公共運輸處】

S : 1/500



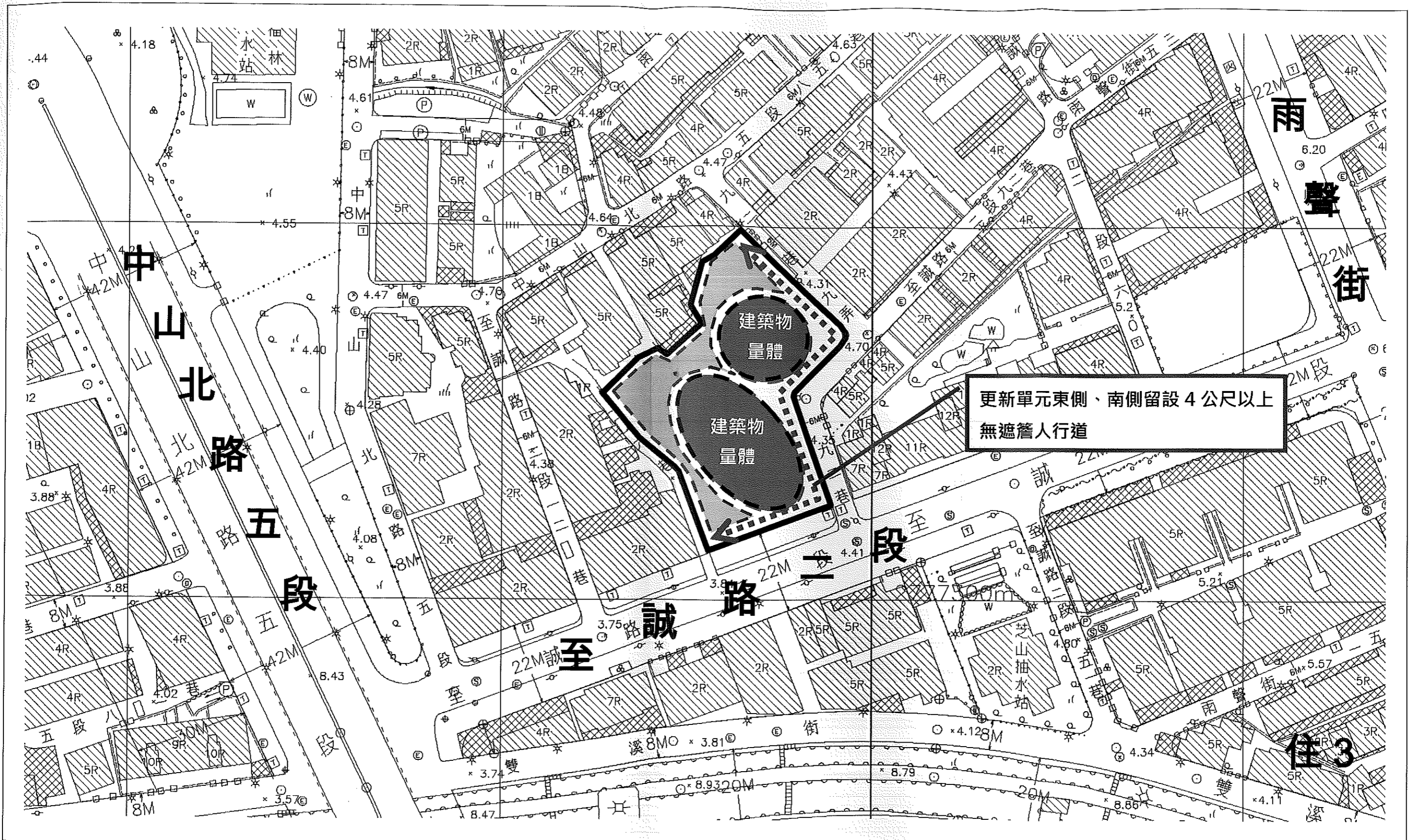


圖 3 規劃構想圖



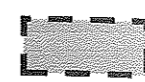
更新單元



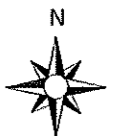
4 公尺以上無遮簷人行道



建築物量體



空地集中留設



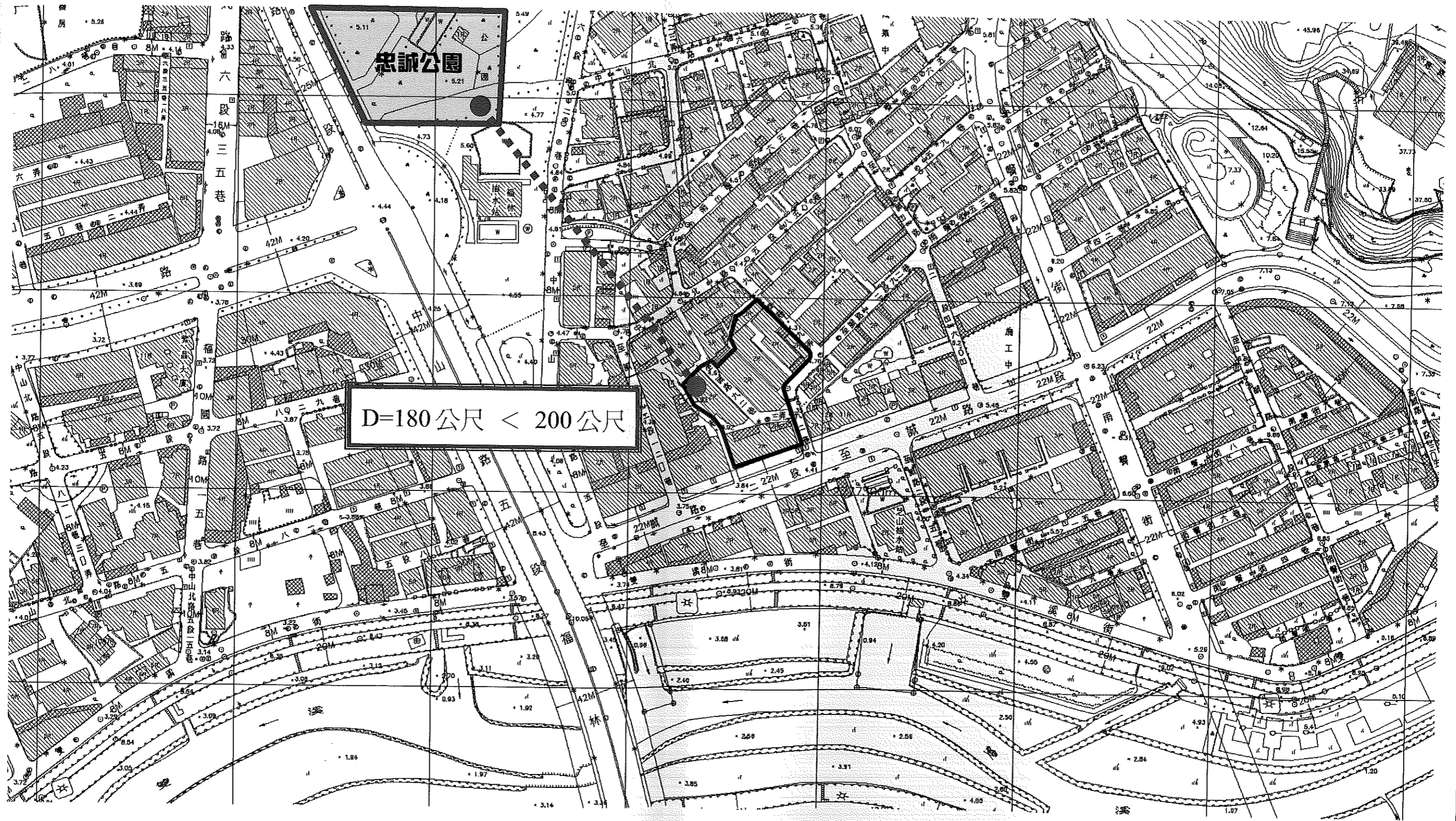
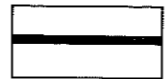


圖 4 更新單元距離臺北市重大建設示意圖



更新單元



200公尺範圍線

S: 1/2000





段
一
段

臺北市建築物套繪圖		列印員	<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>▨ 騎樓</td> </tr> <tr> <td>■ 空地</td> <td>■ 現有巷</td> <td>■ 其他</td> </tr> </table>	■ 建物	■ 基地內通路	■ 退縮地	■ 防火間隔	□ 保留地	▨ 騎樓	■ 空地	■ 現有巷	■ 其他
■ 建物	■ 基地內通路	■ 退縮地										
■ 防火間隔	□ 保留地	▨ 騎樓										
■ 空地	■ 現有巷	■ 其他										
士林區芝山段二小段		比例尺 1: 500										
<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>		<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>										

圖 5 建築物套繪圖

更新單元

S : 1/500

