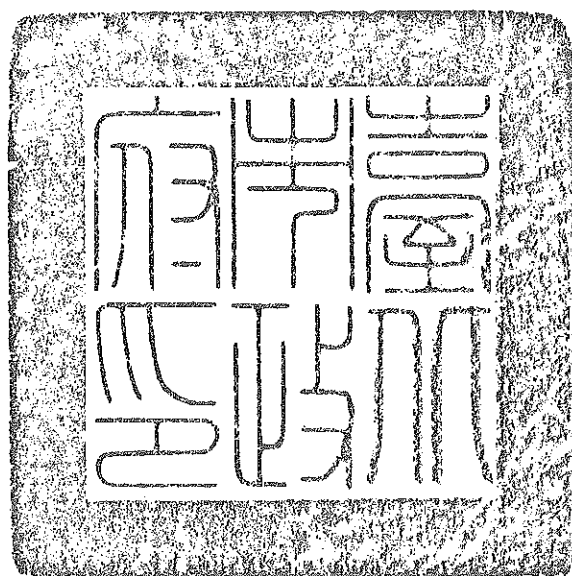


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市士林區蘭雅段三小段 205 地號等 2 筆

土地為更新單元



申請人：李富雄

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 8 月

目 錄

壹、計畫範圍.....	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.....	2
參、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
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	4
伍、本市都市計畫委員會審議情形.....	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

表目錄

表 1 更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人意願表.....	2
-----------------------------------	---

案 名：劃定臺北市士林區蘭雅段三小段 205 地號等 2 筆土地
為更新單元

申 請 人：李富雄

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福華路以東、中山北路 5 段 811 巷以南、中山北路 5 段 150 巷以西及雙溪街以北所圍街廓西側。

一、計畫範圍：臺北市士林區蘭雅段三小段 205 及 223-1 地號等 2 筆土地。

二、計畫面積：597 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 13 條。

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市士林區福華路以東、中山北路 5 段 811 巷以南、中山北路 5 段 150 巷以西及雙溪街以北所圍街廓西側（詳圖 1）。範圍包含臺北市士林區蘭雅段三小段 205 及 223-1 地號等 2 筆土地（詳圖 2），面積為 597 平方公尺。

本更新單元範圍內建築物經台北市土木技師公會 98 年 12 月 29 日北土技字第 9832039 號鑑定報告書及台北市建築師公會 98 年 10 月 9 日(98)(15)鑑字第 1391 號鑑定報告書，鑑定確為高氯離子建築物，並建議拆除重建；另依臺北市政府都市發展局 99 年 2 月 1 日北市都建字第 09874211300 號函，認定屬高氯離子混凝土建築物。現經所有權人 8/10 以上同意拆除重建，故依「臺北市都市更新自治條例」第 13 條，不受面積劃定及環境評估指標規定之限制申請劃定為更新單元。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於臺北市政府民國 81 年 7 月 13 日府工二字第 81041007 號函公告發布實施之「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基隆路所圍地區細部計畫（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）土地現況

土地現況多為住宅使用，一樓少部份做商業使用。

(二) 建築物現況

本更新單元範圍內共有 4 棟 5 層樓鋼筋混凝土造建築物，建築物使用年限已逾 28 年，經鑑定為高氯離子混凝土建築物，對於住戶之公共安全及當地市容觀瞻影響甚鉅。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本計畫更新單元範圍包含臺北市士林區蘭雅段三小段 205 及 223-1 地號等 2 筆土地。土地面積 597 平方公尺，產權均屬私有。

(二) 建築物權屬

本更新單元範圍內共有 4 棟合法建物，產權均屬私有，樓地板面積合計 2,050.60 平方公尺。

四、居民意願

更新單元內之土地及合法建築物所有權人目前同意參與更新比例詳如表 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

項次	所有權人人數(人)		面積(m ²)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和(A)	28	29	597.00	2,050.60
同意數(B)	24	26	544.99	1,912.93
同意比例(B/A)	85.71%	89.66%	91.29%	93.29%

五、更新課題

(一) 本更新單元內建物為高氯離子建築物，有居住安全之虞

本更新單元內建物，屋齡已 28 年，經鑑定屬高氯離子建築物，原住戶考量居住安全，已有住戶搬離該處，建物不僅腐朽破

損嚴重且鋼筋外露，結構耐震及防火安全堪慮，嚴重影響更新單元周邊建築物之安全及造成鄰近居民心理上之壓力。

(二) 停車空間不足

本更新單元建物未設置停車位，現況多為路邊停車，妨礙人車通行及消防救災動線。

(三) 開放空間品質低落

目前現況建蔽率高於法定建蔽率，應有之法定空地盡是違章構造，外部空間品質低落。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標、策略

(一) 計畫目標

1. 加速災損建物重建，復甦都市機能。
2. 解決停車問題，營造安全舒適之優質住宅社區。
3. 改善居住環境品質與市容觀瞻。

(二) 策略

1. 藉由都市更新機制作整體規劃設計，加速推動更新重建，以避免重大災害之發生，並改善生活環境品質與都市觀瞻。
2. 適度規劃停車設施，解決停車空間不足問題。
3. 規劃綠帶空間，以營造舒適安全的生活空間。

二、實質再發展

(一) 發展定位

本更新單元位於捷運淡水線沿線，鄰近捷運芝山站，交通區位優越，周邊有家樂福、sogo 天母商圈及忠誠公園，生活機能便利，未來擬重新塑造為優質住宅社區，提供良好居住選擇。

(二) 整體規劃構想

本更新單元整體環境乃屬生活機能健全與交通區位便利之住宅環境，將順應地區環境特色，考量建築物量體、造型、色彩與周邊鄰近地區風貌相互調和，一樓保留商業使用之可能，其餘作住宅使用，地下室規劃充足的停車空間，將更新單元塑造成為舒適、健康、環保之居住環境。

(三) 開放空間構想

本更新單元為高氯離子損壞建物，未來仍有可能依原建蔽率安置住戶，建築量體置中配置，空地集中於東側設置，與鄰房保持適度之鄰棟距離；西側沿街規劃為帶狀綠化空間，兼顧住宅私密性與都市景觀之美化。

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

本計畫範圍內建物業經「臺北市政府都市發展局」函北市都建字第 09874211300 號鑑定屬高氯離子混凝土建築物，建議拆除重建，遂依「臺北市都市更新自治條例」第 13 條之規定，經土地及合法建築物所有權人人數均在十分之八以上，並其土地面積及合法建築物總樓地板面積均在十分之八以上同意者，得不受地 12 條第 1 項都市更新單元劃定基準及第 15 條第 1 項規定之限制。

二、環境評估標準

本更新單元環境評估因為高氯離子建築物，得不受重建區段之建築物及地區環境狀況應符合評估標準表之限制。

三、本案經臺北市政府都市發展局民國 99 年 3 月 4 日北市都新字第 09930185500 號審查符合規定。

伍、本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 99 年 6 月 21 日第 612 次委員會議審議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。

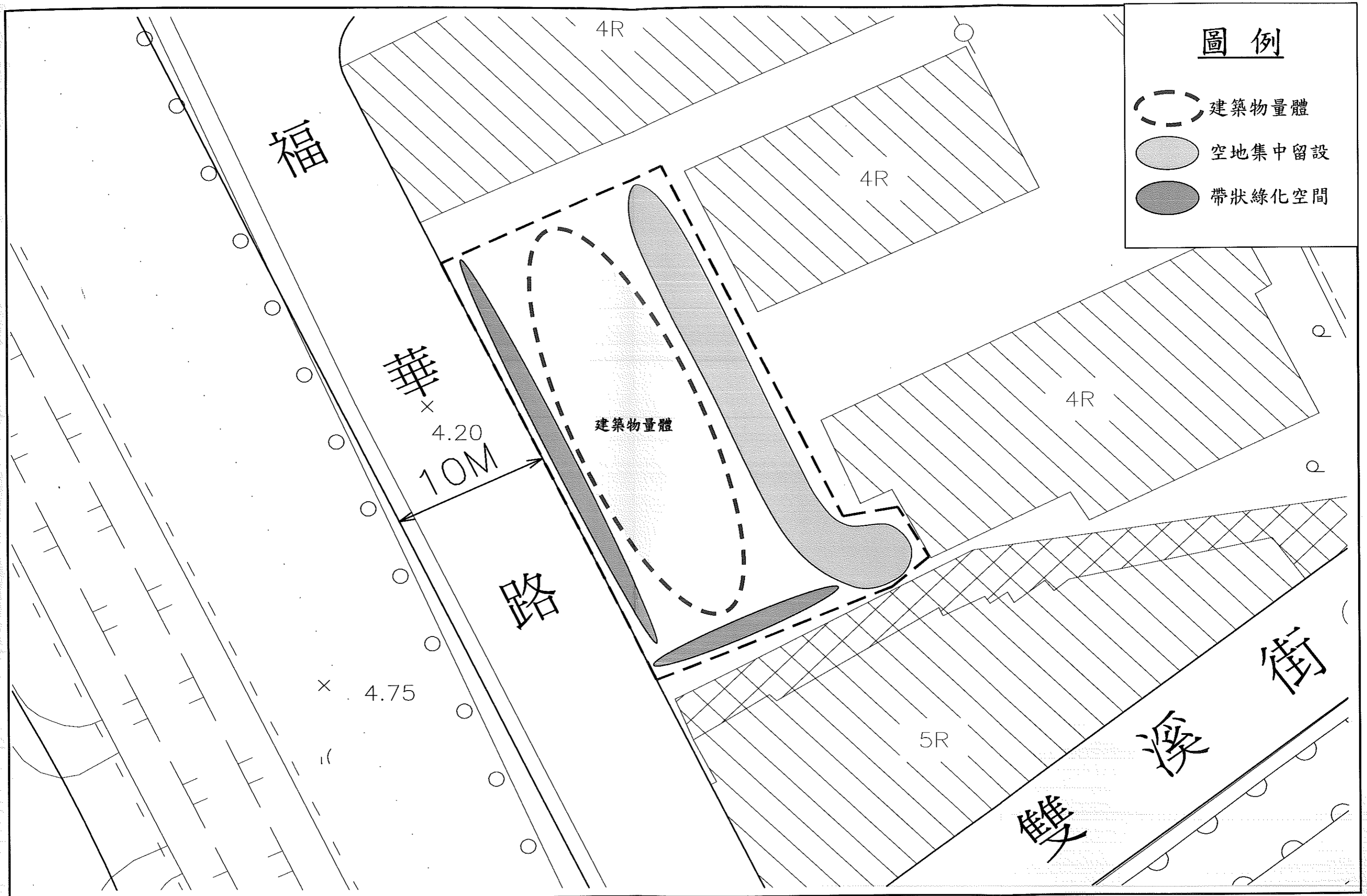


圖 3 規劃構想圖

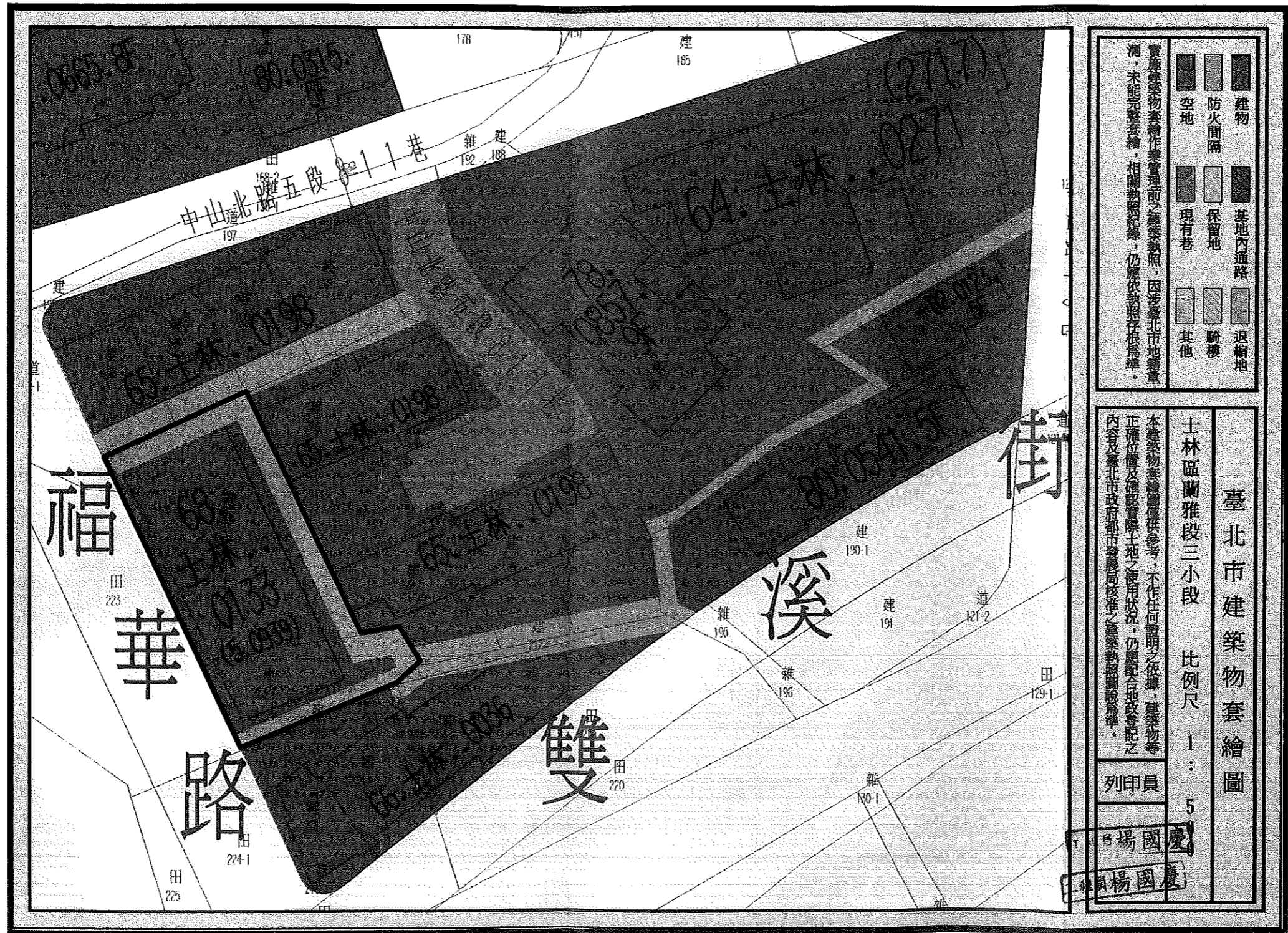


圖 4 建築物套繪圖