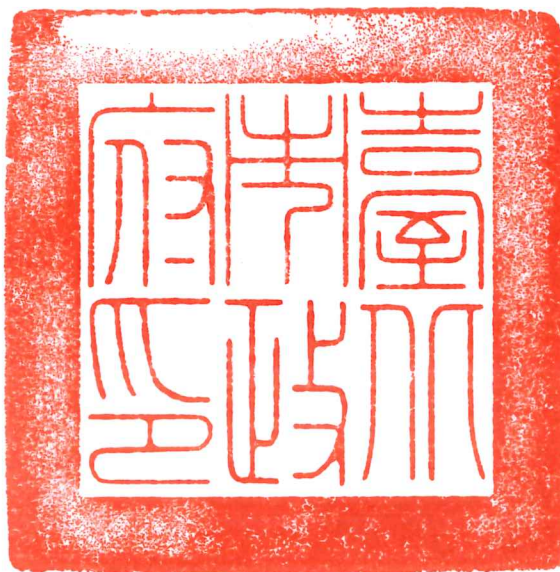


臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市高氯離子混凝土建築物 更新地區(114 年第二次)案



臺北市政府

114 年 7 月 31 日府都新字第 11460325401 公告發布實施

案名：劃定臺北市高氯離子混凝土建築物更新地區(114 年第二次)案

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：範圍詳如公告圖

計畫面積：1.78 公頃

類 別：劃定

法令依據：都市更新條例第 5、7 及 9 條

目錄

壹、	辦理緣起及目的.....	1
貳、	檢討劃定基準.....	2
參、	劃定更新地區範圍.....	6
肆、	其他應表明事項.....	13
附件一、	公告示意圖說.....	14

圖目錄

圖 1	臺北市高氯離子混凝土建築物迅行劃定更新地區案位置示意圖.....	9
-----	----------------------------------	---

表目錄

表 1	劃定原則修正對照表.....	2
表 2	新劃定高氯離子混凝土建築物劃定更新地區面積列表.....	6
表 3	內湖區更新地區面積表.....	7
表 4	北投區更新地區面積表.....	7
表 5	中山區更新地區面積表.....	8
表 6	士林區更新地區面積表.....	8
表 7	臺北市高氯離子混凝土建築物迅行劃定更新地區案總表.....	10

壹、辦理緣起及目的

一、辦理緣起

為積極協助海砂屋拆除重建，本府頒布施行「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」、「臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準」、「臺北市高氯離子混凝土建築物拆除重建或加勁補強或防蝕處理補助費用作業要點」及「臺北市政府辦理高氯離子混凝土建築物善後處理準則」等有關法規。

截至 114 年 5 月 25 日，由臺北市建築管理工程處所列管並公告高氯離子混凝土建築物案件共 145 件(含 346 棟、6,881 戶)，須拆除重建 138 件(共 323 棟、6,788 戶)；為鼓勵高氯離子混凝土建築物儘速重建，本府依都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款規定訂定劃定原則，將須拆除重建案件迅行劃定為 5 處更新地區。

二、辦理目的

(一) 為避免重大災害之發生，促進地區環境安全及提升居住品質。

臺北都會地區人口及建築物稠密，如發生高強度地震災害，將對民眾生命、財產及安全影響甚鉅。本府考量都市防災與安全，提供危險建築物多元重建與更新方式，爰迅行劃定更新地區，以達加速改善住居環境、提供安心且具品質住宅之效。

(二) 協助劃定更新地區，加速高氯離子混凝土建築物儘速拆除重建，提高居民整合意願。

為加速高氯離子混凝土建築物改建或更新，以維護市民居住安全，本府主動協助劃定都市更新地區，倘更新地區範圍內之土地及合法建築物所有權人參與意願，達都市更新條例第 37 條規定時，即可提送都市更新事業計畫向本府申請更新改建事宜。

貳、檢討劃定基準

一、法令依據

依都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款規定，本府依法迅行劃定更新地區。

二、修訂劃定原則

依都市更新條例第 7 條規定僅就符合各款情形之一者始得迅行劃定或變更更新地區，且依「臺北市畸零地使用自治條例」規定，針對都市更新範圍造成周邊有畸零地者，經調查所有權人無意願讓售後無須承買或納入都更範圍，故更新範圍涉有相鄰土地有畸零地情形已不影響後續改建之可行性，另考量本府針對紅黃單迅行劃定更新地區、民間提議迅行劃定更新地區，皆僅依「建築物坐落範圍」為劃定範圍，為利本府迅行劃定原則一致性，爰修訂及刪除劃定原則，修訂劃定原則內容詳如表 1。

表1 劃定原則修正對照表

本次修訂內容	原劃定原則內容	修訂理由
(四)高氯離子混凝土建築物坐落之使用執照範圍內，涉未辦竣地籍分割之保留地者，以劃入更新地區範圍為原則。	(四)高氯離子混凝土建築物坐落之使用執照範圍內，涉未辦竣地籍分割之保留地者，以劃入更新地區範圍為原則， <u>惟其申請開發前應依相關規定就保留地辦理地籍分割，有涉及畸零地情事者，須依臺北市畸零地使用自治條例規定辦理。</u>	都市更新案涉地籍分割或畸零地情事，後續開發時本應依照建管相關法令規定辦理，爰刪除本原則「惟其申請開發前應依相關規定就保留地辦理地籍分割，有涉及畸零地情事者，須依臺北市畸零地使用自治條例規定辦理。」等文字，不予贅述。
(刪除)	(五)依高氯離子混凝土建築物原使用執照坐落範圍劃定，造成相鄰土地有畸零地情形時，應以併同納入更新地區為原則劃定。	一、 <u>本原則刪除。</u> 二、本案係依都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款規定：「符合都市危險及老舊建築物加速重建

本次修訂內容	原劃定原則內容	修訂理由
		條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。」辦理迅行劃定更新地區，並僅就符合都更條例第 7 條各款情形之一者始得迅行劃定或變更更新地區。 三、另查「臺北市畸零地使用自治條例」第 4 條、第 6 條所述，即便海砂屋建築基地屬畸零地，亦無須與鄰地調整地形或合併使用即可建築，又依第 8 條規定，倘其鄰地為畸零地且為唯一合併地者，僅須依規定辦理讓售或合意納入更新範圍等事宜，若未於期限內達成合意或無意願者，都發局得續行都市更新及建造執照核發程序，爰海砂屋重建依法尚無須納入畸零地檢討之規定，且海砂屋鄰地有畸零地之情形不影響海砂屋之改建可行性。 四、考量本府針對紅黃單

本次修訂內容	原劃定原則內容	修訂理由
		迅行劃定更新地區、民間提議迅行劃定更新地區，皆僅依「建築物坐落範圍」為劃定範圍，為利本府迅行劃定原則一致性，並依都更條例精神，迅劃應以建築物使用執照範圍劃定為原則，相鄰土地則不予納入，爰刪除該原則。

三、 修訂後劃定原則

本次更新地區劃定係就臺北市建築管理工程處公告之高氯離子混凝土建築物中，經鑑定結果須拆除重建者為評估對象。

惟基於都市整體安全與維持程序中事業計畫案穩定性，劃定時位於依地質法公告之地質敏感區，且屬依水土保持法第三條第三款、山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地或位於適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區之土地者；或依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例規定，申請實施都市更新事業審議中案件、核准之危老重建計畫案不予劃定為更新地區外，餘依下列劃定原則劃定更新地區：

- (一) 以本市公告之高氯離子混凝土建築物，坐落使用執照建築基地範圍為原則劃定更新地區。
- (二) 高氯離子混凝土建築物使用執照範圍內，與其同一坐落地號上之其他建築物，因具公用地役或公物關係，且未能完成地籍分割者，以坐落地號為原則劃定更新地區。
- (三) 高氯離子混凝土建築物坐落之使用執照範圍內，位於地質敏感區之山坡地或山限區者，不予劃定；但其已完成地籍分割者，以原使用執照範圍扣除位於地質敏感區之山坡地或山限區範圍後，劃定更新地區。惟後續開發時，仍需以合併開發為原則，或依臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則及相關法令規定辦理。
- (四) 高氯離子混凝土建築物坐落之使用執照範圍內，涉未辦竣地籍分割之保留地者，以劃入更新地區範圍為原則。

參、劃定更新地區範圍

一、更新地區範圍

本市高氯離子混凝土建築物更新地區共計 97 處(不含 1 處失效，詳圖 1)，其中本次新劃定 5 處更新地區範圍，新劃定更新地區範圍詳列如下(面積四捨五入至小數點第 2 位)：

(一)內湖區新劃定 2 處(內湖-21、內湖-22)，面積約 1.46 公頃。

(二)北投區新劃定 1 處(北投-23)，面積約 0.13 公頃。

(三)中山區新劃定 1 處(中山-6)，面積約 0.14 公頃。

(四)士林區新劃定 1 處(士林-24)，面積約 0.05 公頃。

表2 新劃定高氯離子混凝土建築物劃定更新地區面積列表

行政區	編號	新劃定面積(公頃)	新劃定更新地區數量(處)
內湖區	內湖-21	0.42	2
	內湖-22	1.04	
北投區	北投-23	0.13	1
中山區	中山-6	0.14	1
士林區	士林-24	0.05	1
總計		1.78	5

二、各行政區新劃定更新地區面積表

(一) 內湖區：共劃定 2 處更新地區，面積計 1.46 公頃，詳如下表所示：

表3 內湖區更新地區面積表

編號	地區位置	地點	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則及 緣由	備註
內湖-21	碧湖段三小段 22-2 地號 1 筆土地	內湖路二段 179 巷 46 弄 5、7、9、11 號，計 20 戶	0.42	第三種住宅區	1. 都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款。 2. 依劃定原則(一)。	依本府都市發展局 114 年 1 月 17 日北市都建字第 11460715651 號函列管為須拆除重建海砂屋。
內湖-22	碧湖段三小段 69 地號 1 筆土地	內湖路二段 179 巷 46 弄 41、43、45、47、49、51 號，計 30 戶	0.98	第三種住宅區	1. 都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款。 2. 依劃定原則(一)，同小段 69-12 地號土地部分為建築基地，同屬 72 使字第 0365 號範圍，併同納入更新地區範圍。	依本府都市發展局 114 年 1 月 17 日北市都建字第 11460716991 號函列管為須拆除重建海砂屋。
	碧湖段三小段 69-12 地號 1 筆土地	-	0.06	第二種住宅區		-

(二) 北投區：共新劃定 1 處更新地區，面積計 0.13 公頃，詳如下表所示：

表4 北投區更新地區面積表

編號	地區位置	地點	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則及 緣由	備註
北投-23	文林段四小段 515 地號 1 筆土地	致遠一路二段 42 至 56 號，計 47 戶	0.13	第三種住宅區	1. 都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款。 2. 依劃定原則(一)。	依本府都市發展局 114 年 3 月 28 日北市都建字第 11460936341 號函列管為須拆除重建海砂屋。

(三) 中山區：共新劃定 1 處更新地區，面積計 0.14 公頃，詳如下表所示：

表5 中山區更新地區面積表

編號	地區位置	地點	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則及 緣由	備註
中山 -6	北安段三小段 879、879-1、 879-2、879- 4、879-5、 879-6 等 6 筆 土地	明水路 341 至 365 號(單 號)、北安路 458 巷 51 弄 2 至 10 號(雙 號)，計 57 戶	0.14	第三之二 種住宅 區、 第三種 住宅區	1. 都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款。 2. 依劃定原則(一)。	依本府都市發展局 114 年 4 月 16 日北市 都 建 字 第 11460985041 號函列 管為須拆除重建海砂 屋。

(四) 士林區：共新劃定 1 處更新地區，面積計 0.05 公頃，詳如下表所示：

表6 士林區更新地區面積表

編號	地區位置	地點	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則及 緣由	備註
士林 -24	百齡段一小段 120-1 地號 1 筆土地	承德路四段 268 至 274 號 (雙號)，計 26 戶	0.05	第三之二 種 住宅區	1. 都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款。 2. 依劃定原則(一)。	依本府都市發展局 114 年 4 月 29 日北市 都 建 字 第 11461044131 號函列 管為須拆除重建海砂 屋。

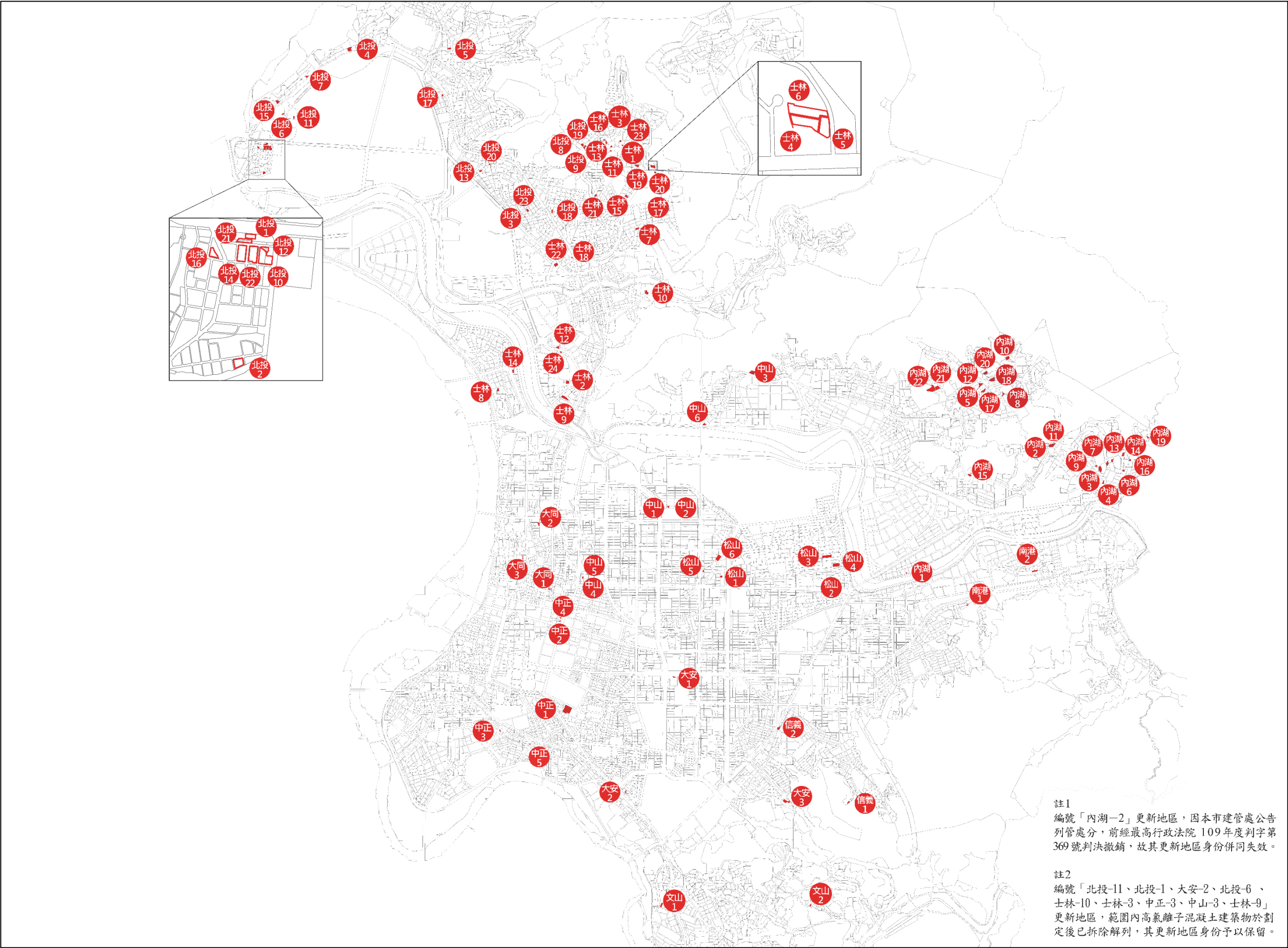


表7 臺北市高氣離子混凝土建築物迅行劃定更新地區案總表

編號		類型	面積 (公頃)	公告日期	備註
1	士林-1	-	0.05 0.05	108.08.21 109.09.24(變更)	新增同小段 433 地號
2	士林-2	-	0.25	108.08.21	
3	士林-3	-	0.09	108.08.21	範圍內高氣離子混凝土建築物於劃定更新地區後已拆除解列，其更新地區身分予以保留。
4	士林-4	-	0.11	108.08.21	
5	士林-5	-	0.07	108.08.21	
6	士林-6	-	0.14	108.08.21	
7	士林-7	-	0.16 0.17	108.08.21 109.09.24(變更)	新增同小段 11、13 地號
8	大安-1	-	0.10	108.08.21	
9	中正-1	-	1.57	108.08.21	
10	內湖-1	-	0.04	108.08.21	
11	內湖-2	-	0.50	108.08.21	因本市建管處公告列管處分，前經最高行政法院 109 年度盼字第 369 號判決撤銷，故其更新地區身分併同失效。
12	內湖-3	-	0.45	108.08.21	
13	北投-1	-	0.10	108.08.21	範圍內高氣離子混凝土建築物於劃定更新地區後已拆除解列，其更新地區身分予以保留。
14	北投-2	-	0.13 0.16	108.08.21 111.04.12(變更)	新增同小段 538、同段一小段 468-6、488-8 地號
15	北投-3	-	0.02	108.08.21	
16	北投-4	-	0.42 0.41	108.08.21 109.09.24(變更)	排除同小段 110-1、161 地號
17	松山-1	-	0.13	108.08.21	
18	信義-1	-	0.09 0.09	108.08.21 113.03.28(變更)	新增同小段 884-10 地號
19	信義-2	-	0.16 0.17	108.08.21 109.09.24(變更)	新增同小段 847、847-1 地號
20	士林-8	-	0.15	109.09.24	
21	士林-9	-	0.41	109.09.24	範圍內高氣離子混凝土建築物於劃定更新地區後已拆除解列，其更新地區身分予以保留。
22	士林-10	-	0.28	109.09.24	範圍內高氣離子混凝土建築物於劃定更新地區後已拆除解列，其更新地區身分予以保留。
23	士林-11	-	0.05	109.09.24	
24	士林-12	-	0.16	109.09.24	
25	內湖-4	-	0.11	109.09.24	
26	內湖-5	-	0.10	109.09.24	

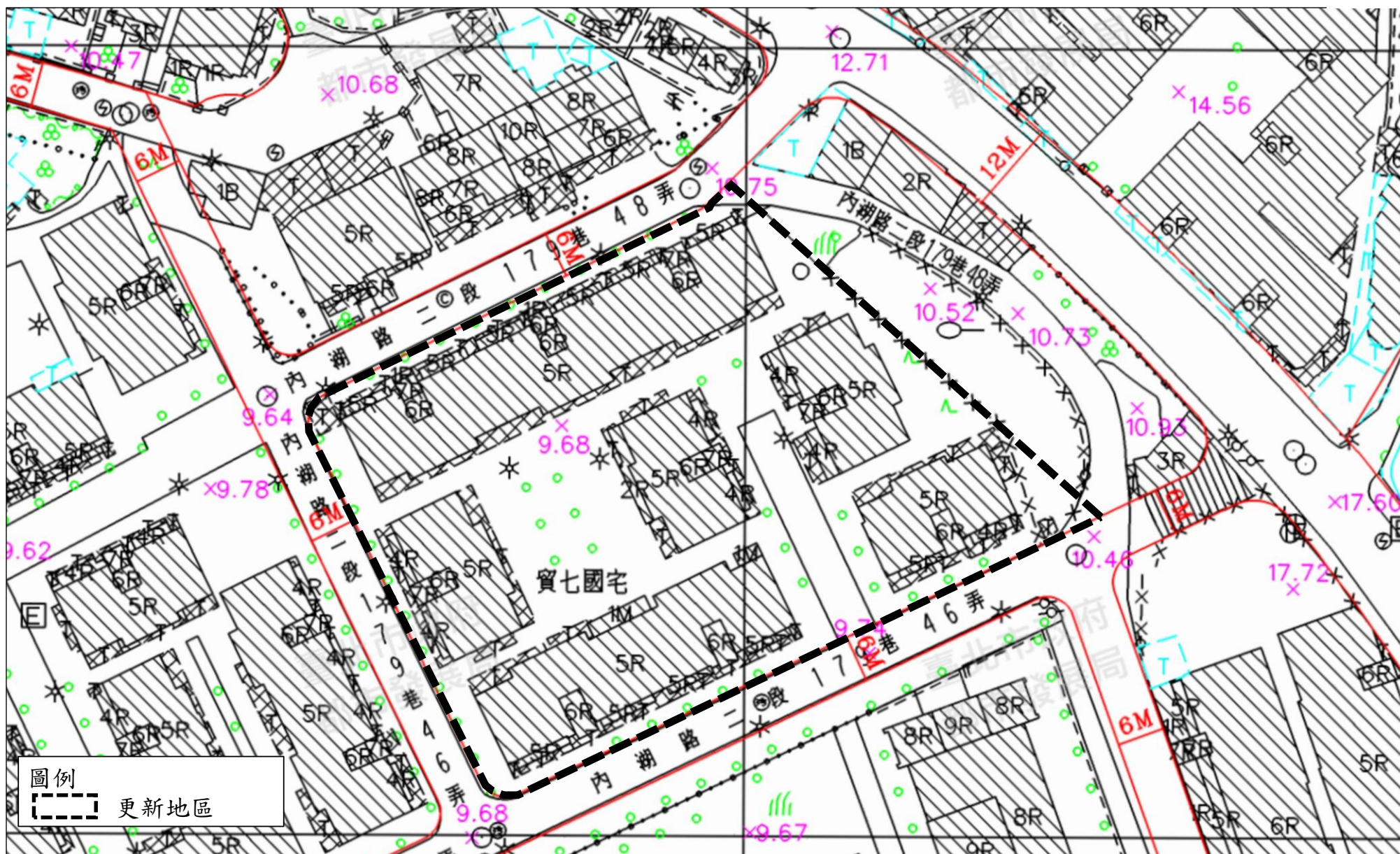
編號		類型	面積 (公頃)	公告日期	備註
27	北投-5	-	0.14	109.09.24	
28	北投-6	-	0.08	109.09.24	範圍內高氣離子混凝土建築物於劃定更新地區後已拆除解列，其更新地區身分予以保留。
29	士林-13	-	0.11	110.02.05	
30	北投-7	-	0.12	110.02.05	
31	北投-8	-	0.16	110.02.05	
32	大安-2	-	0.07	110.05.12	範圍內高氣離子混凝土建築物於劃定更新地區後已拆除解列，其更新地區身分予以保留。
33	中正-2	-	0.04	110.05.12	
34	北投-9	-	0.10	110.05.12	
35	北投-10	-	0.26	110.05.12	
36	北投-11	-	0.08	110.05.12	範圍內高氣離子混凝土建築物於劃定更新地區後已拆除解列，其更新地區身分予以保留。
37	中正-3	-	0.06	110.09.06	範圍內高氣離子混凝土建築物於劃定更新地區後已拆除解列，其更新地區身分予以保留。
38	內湖-6	-	0.10	110.09.06	
39	北投-12	-	0.06	110.09.06	
40	北投-13	-	0.11	110.09.06	
41	北投-14	-	0.26	110.09.06	
42	中山-1	-	0.05 0.07	110.09.06 112.07.18(變更)	新增同小段 395、403-3 地號
43	中山-2	-	0.02 0.03	110.09.06 112.07.18(變更)	新增同小段 392、403-2、403-7、405、405-1 地號
44	中山-3	-	0.42	110.09.06	範圍內高氣離子混凝土建築物於劃定更新地區後已拆除解列，其更新地區身分予以保留。
45	士林-14	-	0.15	110.12.22	
46	松山-2	-	0.02	110.12.22	
47	中正-4	-	0.04	111.01.11	
48	北投-15	-	0.24	111.01.11	
49	內湖-7	-	0.20	111.04.12	
50	內湖-8	-	0.29	111.04.12	
51	松山-3	-	0.47	111.04.12	
52	中正-5	-	0.02	111.08.17	
53	北投-16	-	0.11	111.08.17	
54	北投-17	-	0.09	111.08.17	
55	士林-15	-	0.18	111.11.15	
56	內湖-9	-	0.08	111.11.15	
57	北投-18	-	0.14	111.11.15	

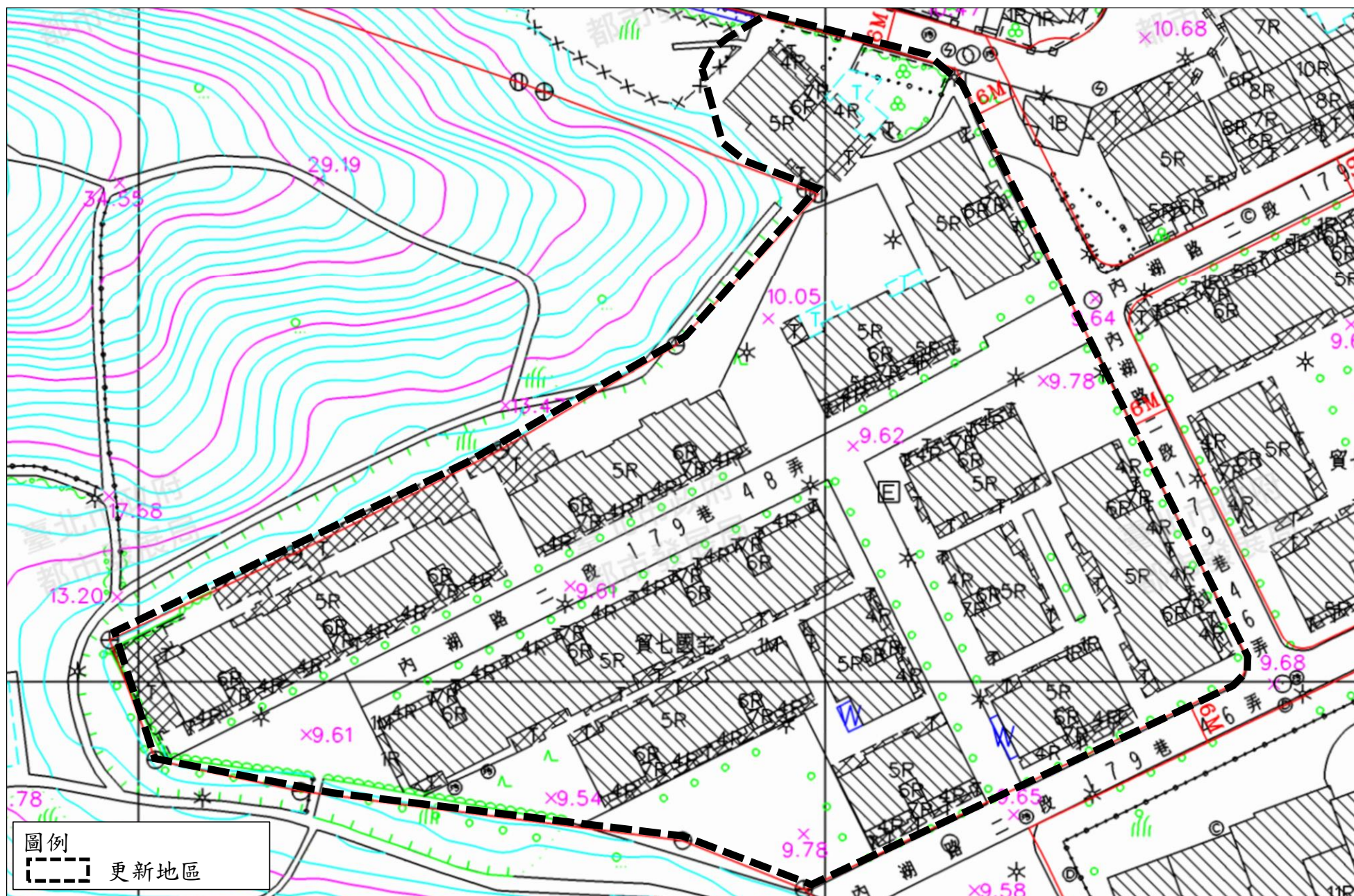
編號		類型	面積 (公頃)	公告日期	備註
58	北投-19	-	0.07	111.11.15	
59	松山-4	-	0.68	112.01.16	
60	士林-16	-	0.10	112.04.21	
61	士林-17	-	0.02	112.04.21	
62	士林-18	-	0.08	112.04.21	
63	內湖-10	-	0.27 0.28	112.04.21 113.03.28(變更)	新增同小段 42 地號
64	內湖-11	-	0.50	112.04.21	
65	南港-1	-	0.07	112.04.21	
66	內湖-12	-	0.34	112.07.18	
67	內湖-13	-	0.11	112.07.18	
68	內湖-14	-	0.18	112.07.18	
69	大同-1	-	0.07	112.07.18	
70	士林-19	-	0.21	112.10.27	
71	內湖-15	-	0.17	112.10.27	
72	大安-3	-	0.43	113.03.28	
73	內湖-16	-	0.09	113.03.28	
74	內湖-17	-	0.15	113.03.28	
75	內湖-18	-	0.48	113.03.28	
76	北投-20	-	0.04	113.03.28	
77	松山-5	-	0.07	113.03.28	
78	中山-4	-	0.04	113.03.28	
79	大同-2	-	0.08	113.03.28	
80	文山-1	-	0.19	113.03.28	
81	士林-20	-	0.10	113.06.19	
82	士林-21	-	0.05	113.06.19	
83	內湖-19	-	0.12	113.06.19	
84	中山-5	-	0.03	113.06.19	
85	大同-3	-	0.06	113.06.19	
86	南港-2	-	0.22	113.10.15	
87	北投-21	-	0.09	113.10.15	
88	士林-22	-	0.33	114.01.14	
89	士林-23	-	0.09	114.01.14	
90	文山-2	-	0.09	114.01.14	
91	北投-22	-	0.28	114.01.14	
92	內湖-20	-	0.26	114.01.14	
93	松山-6	-	0.56	114.04.09	
94	內湖-21	新劃	0.42		
95	內湖-22	新劃	1.04		
96	北投-23	新劃	0.13		
97	中山-6	新劃	0.14		
98	士林-24	新劃	0.05		

肆、其他應表明事項

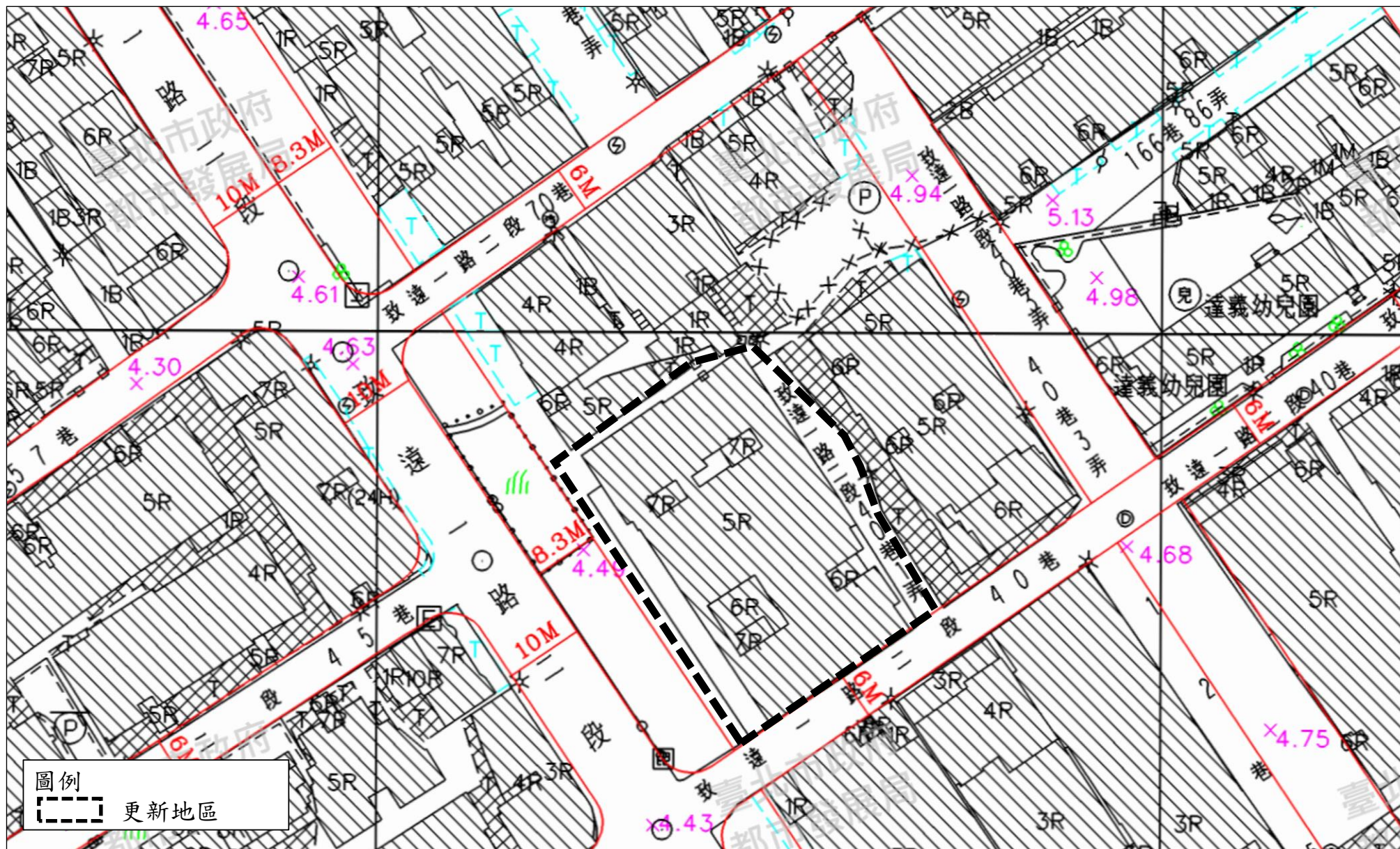
- 一、未來申請開發涉及同宗建築基地分割、保留地分割、畸零地、既有巷道、現有巷道及廢巷疑義等情事者，須依建築法令及相關規定辦理。
- 二、考量本市高氯離子混凝土建築物更新地區係依本市建管處公告「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管清冊」及相關行政處分辦理，倘後續本市建管處相關行政處分有其他失效情形，涉及該處之更新地區身分併同失效且不另行公告；惟其係配合本市相關政策辦理拆除者，其更新地區身分予以保留。

附件一、公告示意圖說



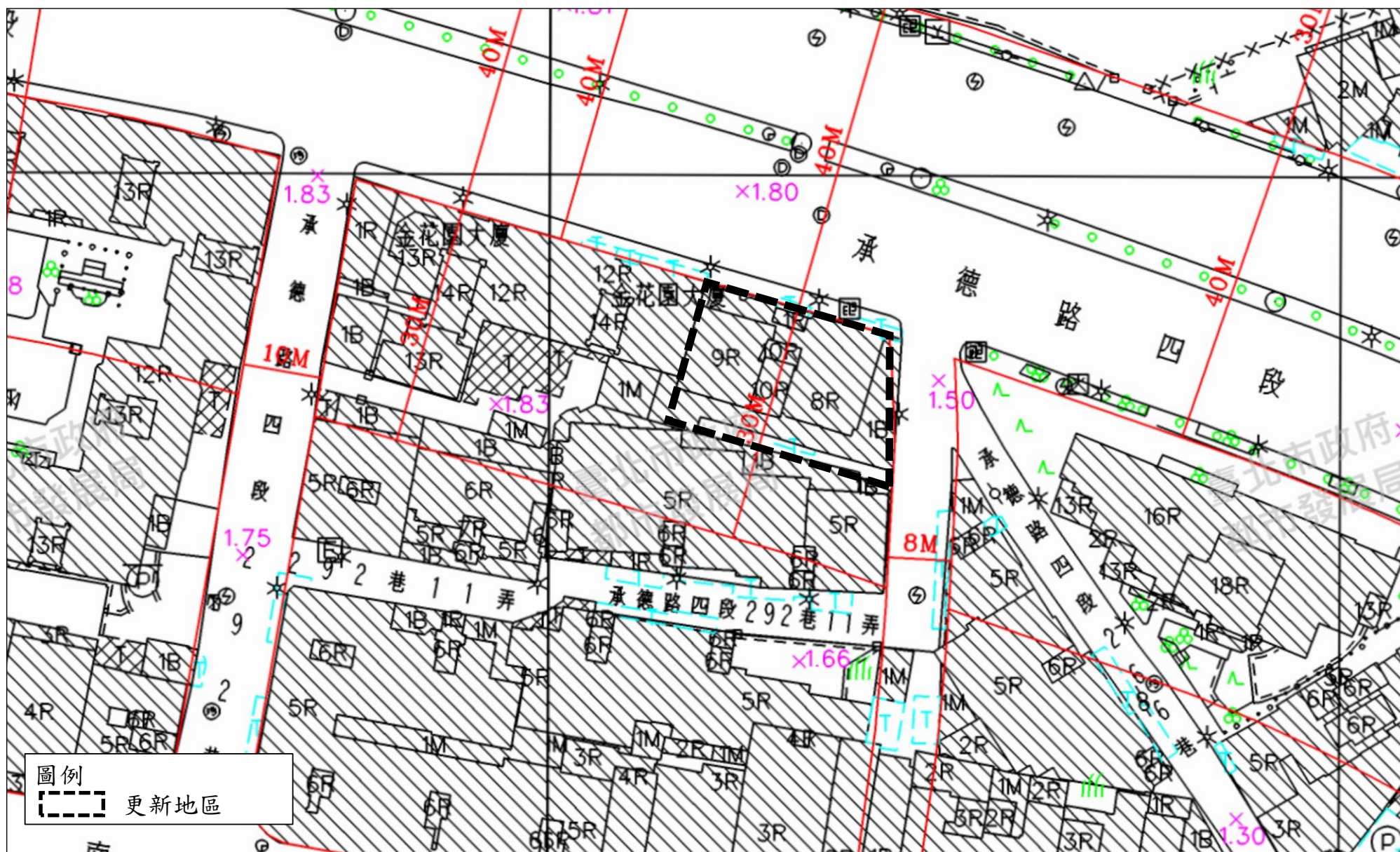


北投區-北投23-臺北市北投區文林段四小段515地號1筆更新地區



中山區-中山6-臺北市中山區北安段三小段879地號等6筆土地更新地區





臺北市 都市更新處 業務主管
股長陳姿晴
承辦人員
聘用 規劃師王沛慈