

111年01月06日起適用

劃定臺北市北投區秀山段一小段499地號（部分）1筆土地為整
建維護更新單元檢討書

申請人：洪順

中華民國114年09月



目錄

| | |
|-----------------------|---|
| 壹、計畫位置及範圍..... | 5 |
| 貳、發展現況..... | 5 |
| 一、都市計畫情形..... | 5 |
| 二、土地及建築物使用現況..... | 5 |
| 三、土地及建築物權屬..... | 5 |
| 參、更新單元檢討情形說明..... | 8 |
| 一、更新單元區位限制..... | 8 |
| 二、建築物及地區環境狀況評估標準..... | 8 |
| 肆、附圖..... | 8 |



圖目錄

| | |
|-------------------------|----|
| 圖1 更新單元位置圖..... | 9 |
| 圖2 更新單元都市計畫圖..... | 11 |
| 圖3 更新單元範圍內現況照片圖..... | 12 |
| 圖4 更新單元範圍外及周邊現況照片圖..... | 13 |
| 圖5 更新單元建築物套繪圖..... | 14 |
| 圖6 更新單元地籍圖..... | 15 |

表目錄

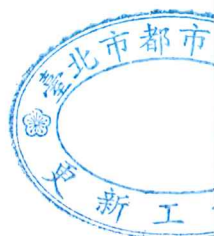
| | |
|----------------------------|----|
| 表1 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表..... | 10 |
|----------------------------|----|



案名：劃定臺北市北投區秀山段一小段499地號(部分)1筆土地為整建維護更新單元檢討書

申請人：洪順

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區智仁里，中和街493巷1弄、中和街493巷3弄所圍街廓內之南側。
- 二、計畫範圍：臺北市北投區秀山段一小段499地號（部份）1筆土地。
- 三、計畫面積：238.38平方公尺。
- 四、法令依據：都市更新條例第23條及臺北市都市更新整建維護實施辦法第4條。



壹、計畫位置及範圍

本案整建維護更新單元位於北投區中和街493巷1弄、中和街493巷3弄所圍街廓內之南側（詳圖2）。範圍位於北投區秀山段一小段499地號(部分)1筆土地，地籍面積2667.00平方公尺。其中，整建維護更新單元範圍面積，係為北投區智仁里中和街493巷3弄11號及13號之全部土地所有權人，所持分之地籍面積內，其整建維護更新單元面積計算，可詳產權分析(P6)所述。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本案整建維護更新單元位於111年10月7日府都規字第11130730551號公告「臺北市北投區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」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

本案整建維護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

北投區秀山段一小段499地號地上有多幢多棟大型公寓社區，屋齡約46年，建物為5層樓鋼筋混凝土建造物，現況為住宅使用，並共同領有69使字第0723號使用執照，為就其中一棟建物(建物門牌為北投區中和街493巷3弄11號1至5樓、13號1至5樓)以整建或維護方式辦理所需，申請劃定整建維護更新單元。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本整建維護更新單元周邊鄰近之土地及建築物主要為住宅使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本案整建維護更新單元共包含北投區秀山段一小段499地號(部分)1筆土地，其中11號及13號1至5樓之土地所有權人所持土地總面積為292.84平方公尺，無公有土地及管理機關，均為私有土地。



依都更條例第38條規定得在不變更其他幢或棟建築物分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。惟無法依該棟所有權人持分土地面積框定範圍，爰本案整建維護更新單元面積為11、13號建築物投影面積(含附屬建築物)及擬增設電梯範圍，共計238.38平方公尺。

(二) 建築物權屬

本整建維護更新單元內共有1棟合法建築物，總樓地板面積1112.40平方公尺。

(三) 產權分析

1、土地所有權人

(1)計畫範圍土地面積：北投區秀山段一小段499地號等1筆土地，面積合計2667.00m²，土地所有權人共60人。

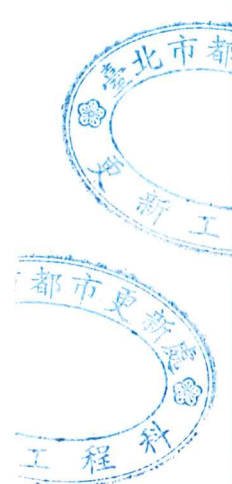
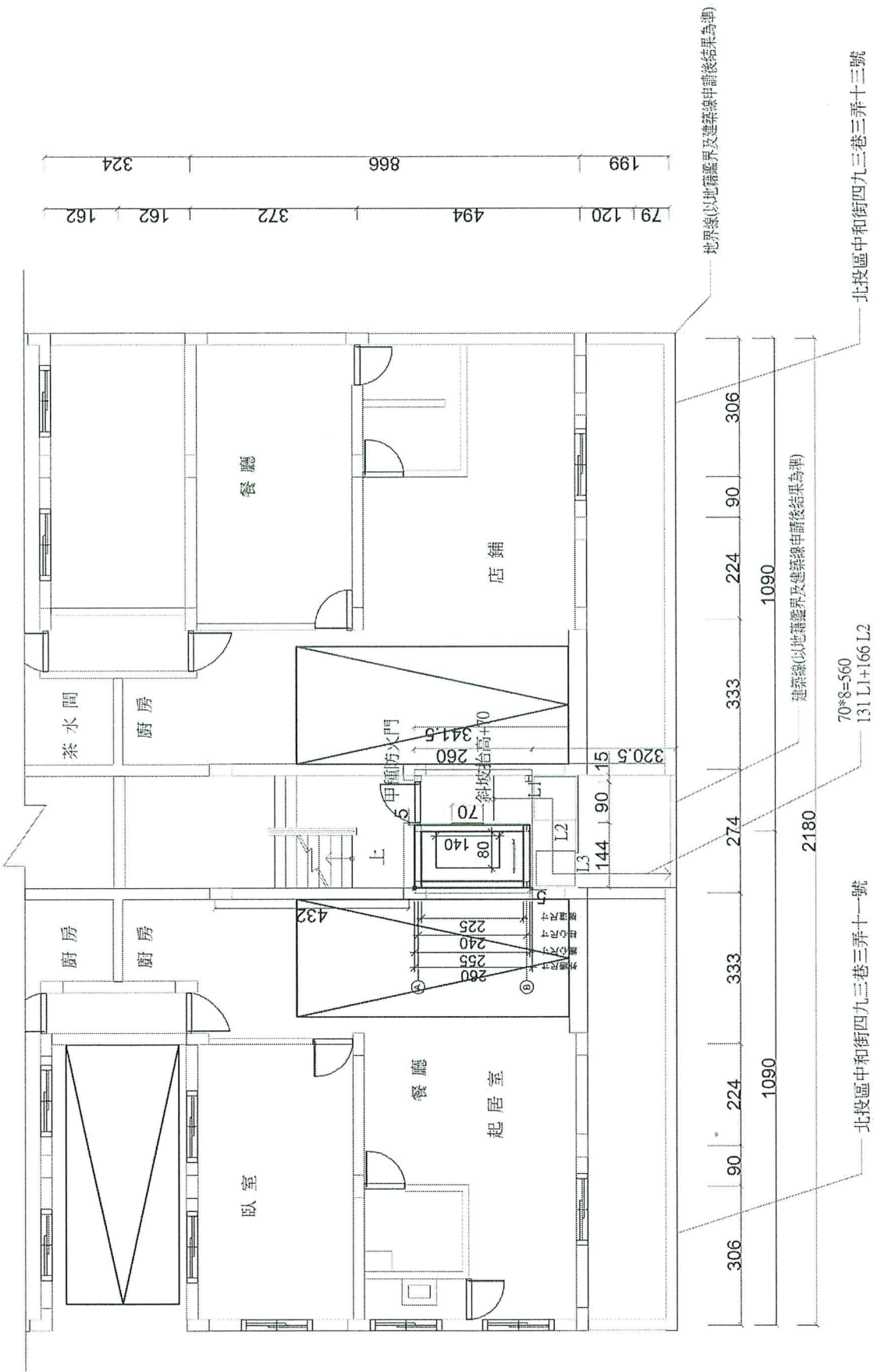
(2)整建維護更新單元範圍土地面積：北投區秀山段一小段499地號(部分)等1筆土地，土地所有權人共10人，持分土地面積為292.84m²，整建維護更新單元面積為11、13號建築物投影面積(含附屬建築物)98.59m²+12.65m²+98.59m²+12.65m²及擬增設電梯範圍15.90m²，共計238.38平方公尺。

2、建物所有權人

(1)計畫範圍：北投區秀山段一小段10348~10427、11177~11180建號等84筆，建物所有權人共84人。

(2)整建維護更新單元範圍總樓地板面積：北投區秀山段一小段10388、10389、10390、10391、10392、10424、11177、11178、11179、11180建號等10筆，整建維護更新單元範圍總樓地板面積為1112.40m²，建物所有權人共11人。





參、更新單元檢討情形說明

一、更新單元區位限制

本劃定更新單元係依臺北市都市更新整建維護實施辦法第4條辦理，其更新單元劃定基準至少應為一棟建築物，且無已進行都市更新重建程序，或經依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管須拆除重建，或已申請拆除、建造執照之情形。

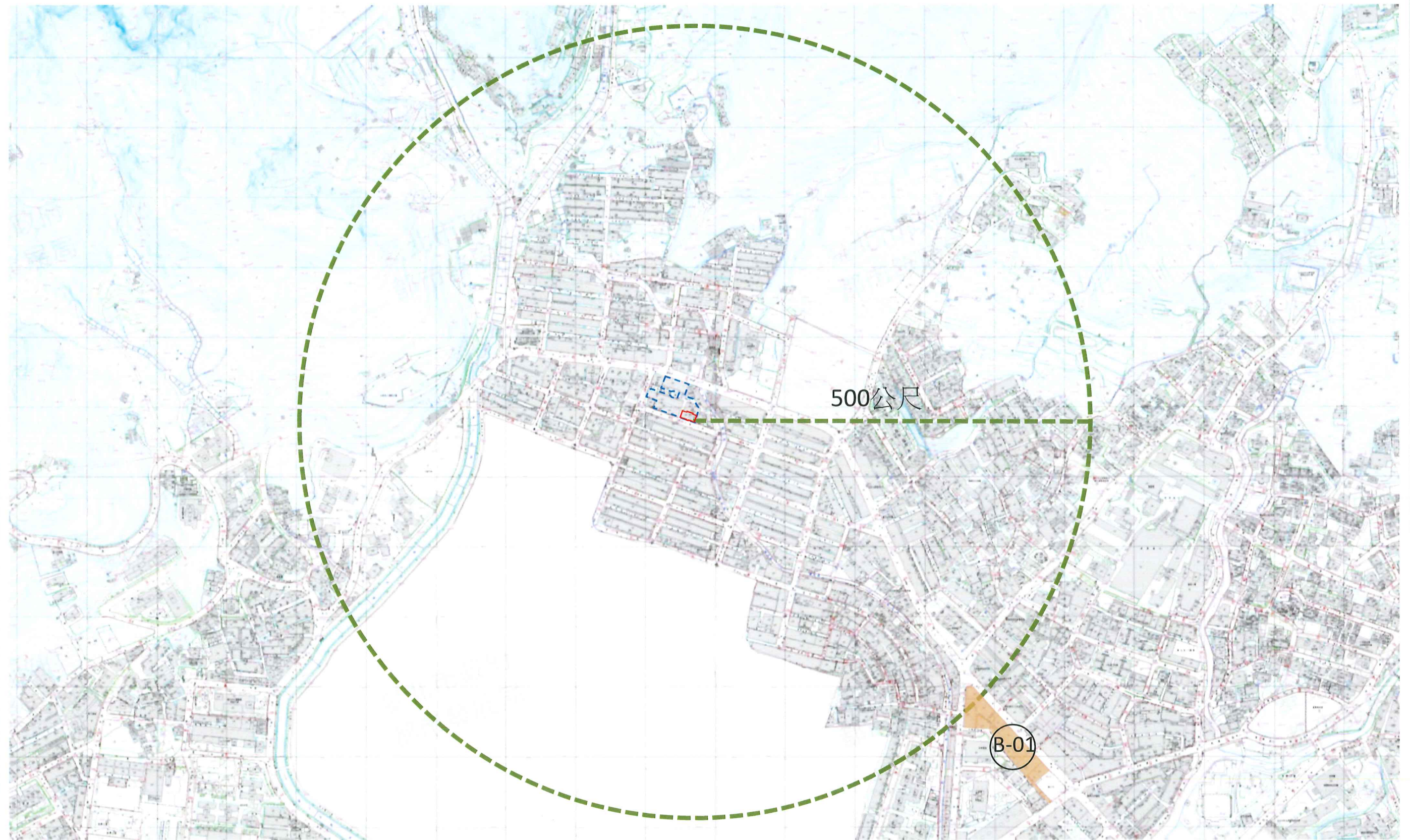
二、建築物及地區環境狀況評估標準

本劃定更新單元符合臺北市都市更新整建維護實施辦法第4條第1項第1款規定。

- (一) 指標一：「合法建築物為六層以下，且無昇降設備」：單元範圍內總計六層樓以下合法建築物1棟，經查證使用執照、建物登記第1類及第3類謄本、建物測量成果圖等文件，可詳附件冊第壹章第二節，其中1棟建築物未設置昇降設備，符合規定。

肆、附圖





500公尺

B-01

比例尺：1/5000



圖1：劃定更新單元位置圖

圖例：地籍範圍



劃定整建維護更新單元

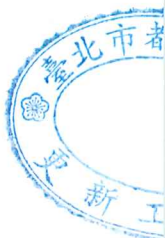


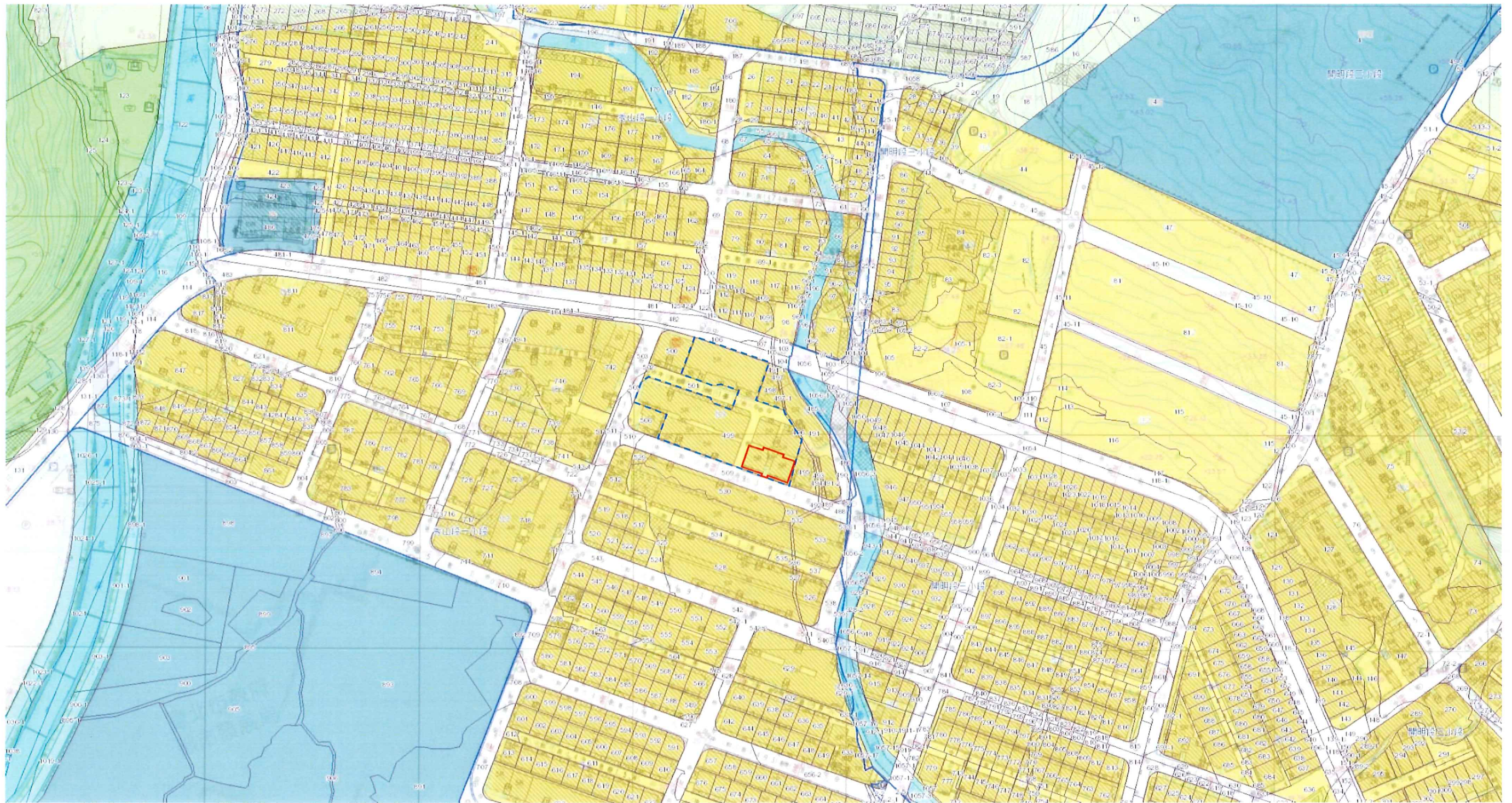
鄰近已劃定更新單元


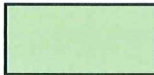
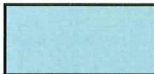

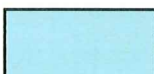


表1 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表
(依時間順序遞增排列)

| 編號 | 劃定日期及文號 | 案名 |
|------|------------|--|
| B-01 | 2025-08-12 | 劃定臺北市北投區開明段二小段542地號等95筆土地為更新單元(事業計畫併送) |





- 使用分區圖例：
- | | | | |
|---|---------------|---|--------------|
|  | 住宅區 |  | 公園用地(公共設施用地) |
|  | 機關用地(公共設施用地) |  | 交通用地(公共設施用地) |
|  | 排水溝用地(公共設施用地) | | |




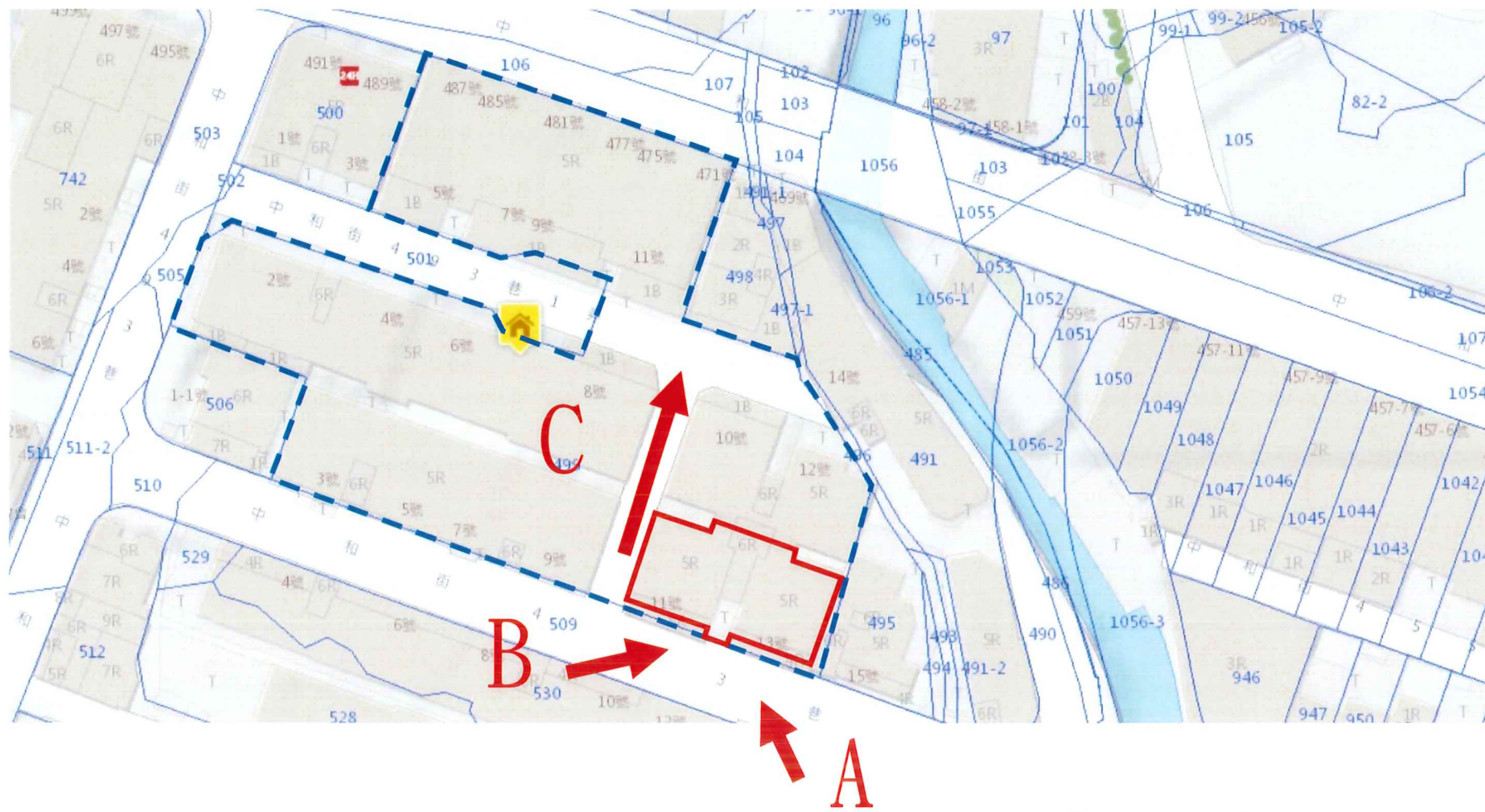
比例尺：1/2000 

圖2：劃定更新單元都市計畫示意圖 圖例：地籍範圍  劃定整建維護更新單元 





現況照片A：建築物側面(東南向)



現況照片B：建築物側面(西南向)



現況照片C：建築物西面

比例尺：1/1000



圖3：劃定更新單元範圍內現況照片圖

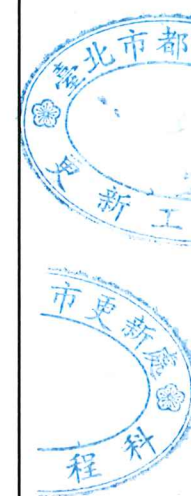
圖例：地籍範圍

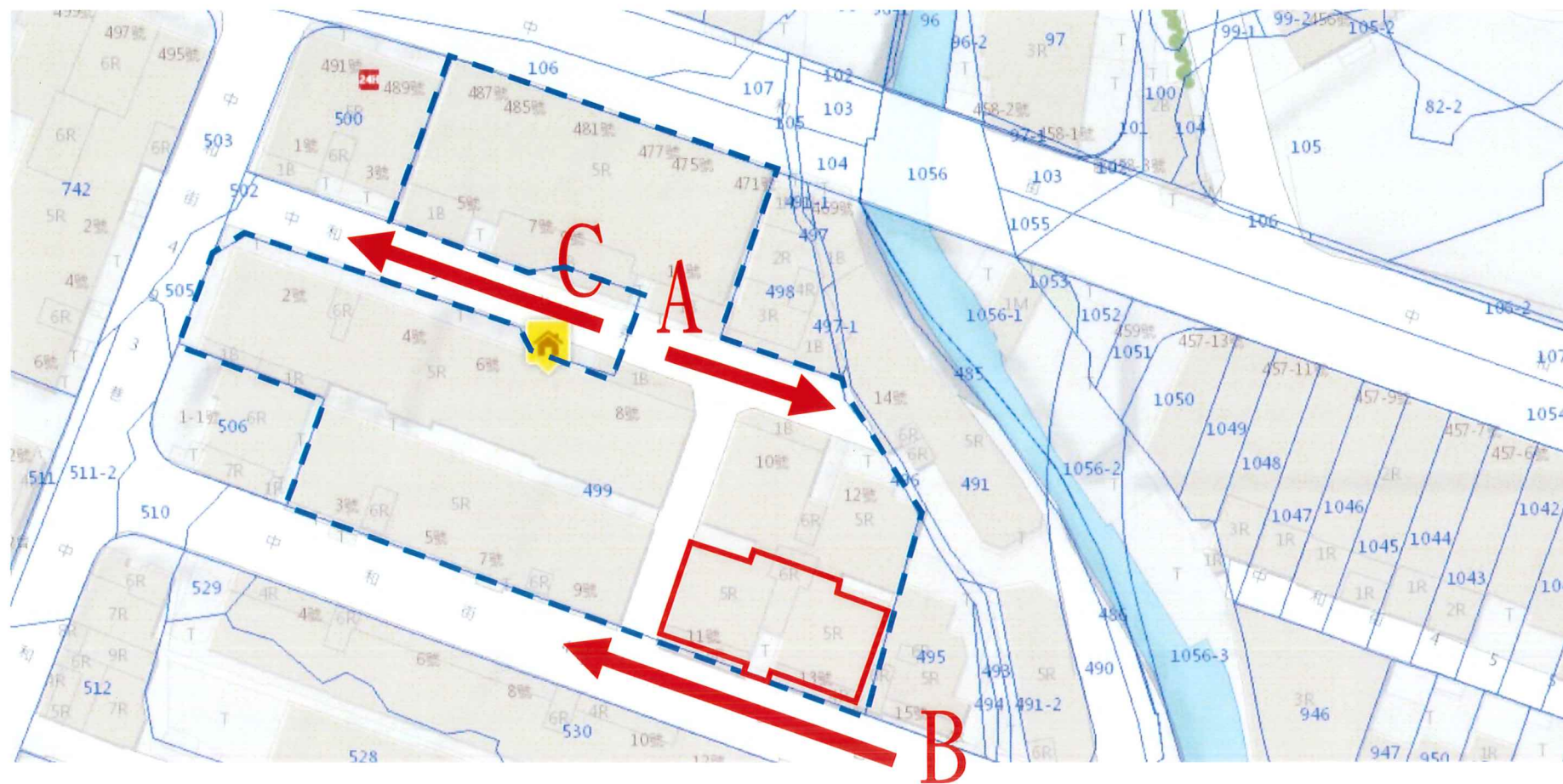


劃定整建維護更新單元

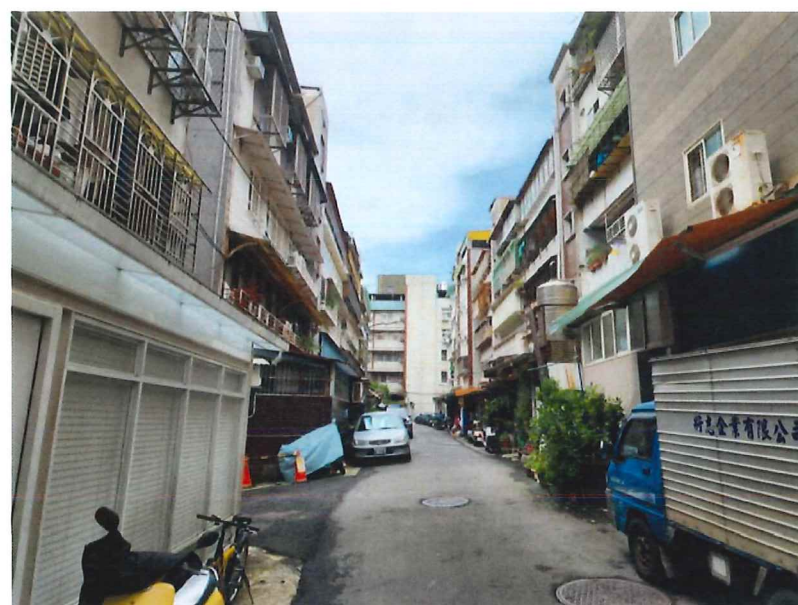


拍攝角度





現況照片A：建築物北面中和街493巷1弄



現況照片C：建築物北面中和街493巷1弄



現況照片B：建築物南面面臨中和街493巷3弄


比例尺：1/1000 

圖4：劃定更新單元範圍外及周邊現況照片圖

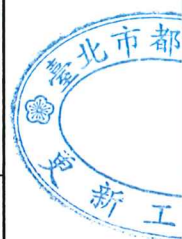
圖例：地籍範圍

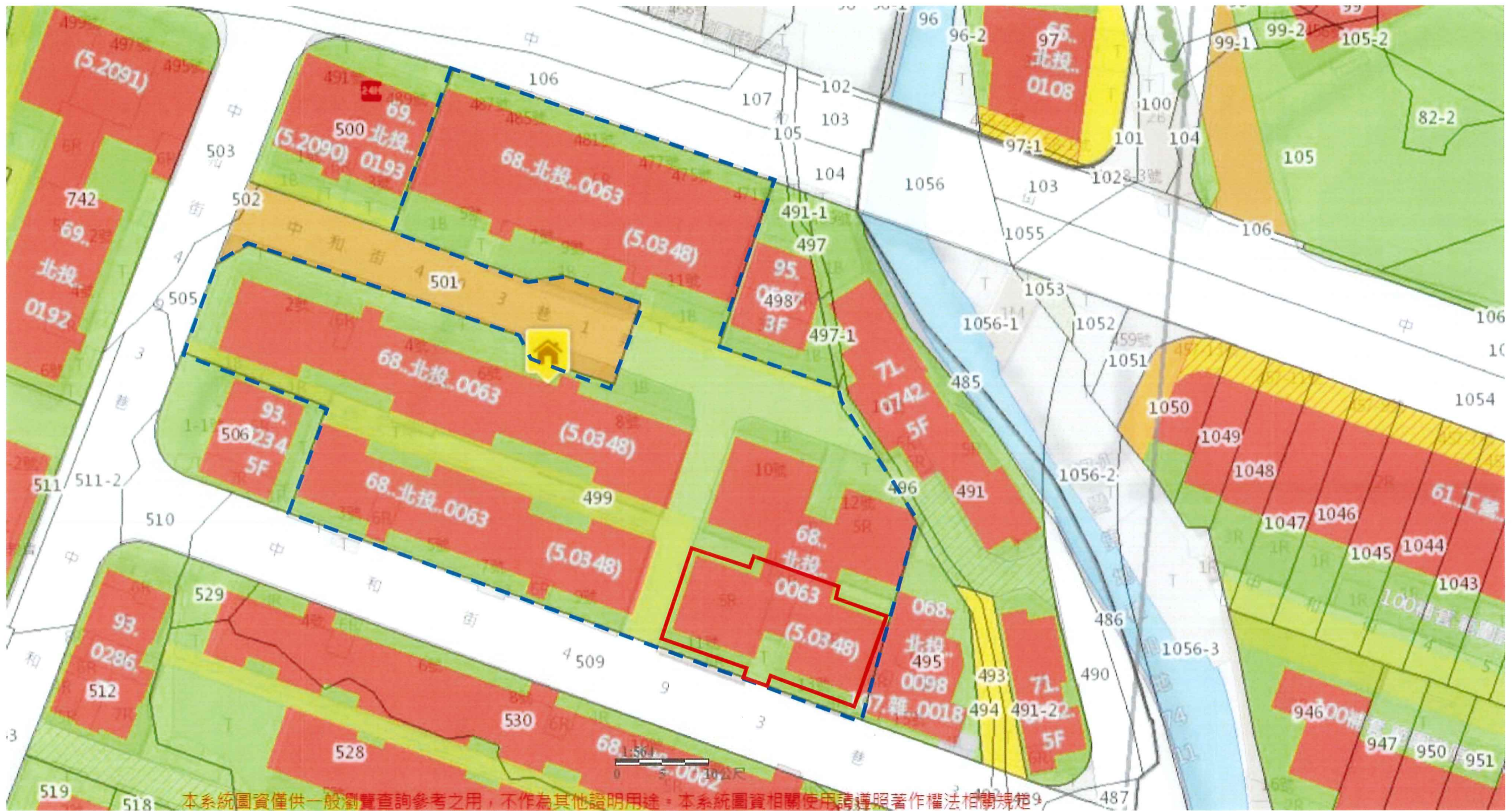


劃定整建維護更新單元





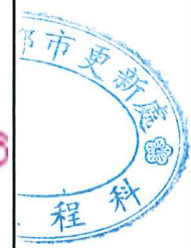
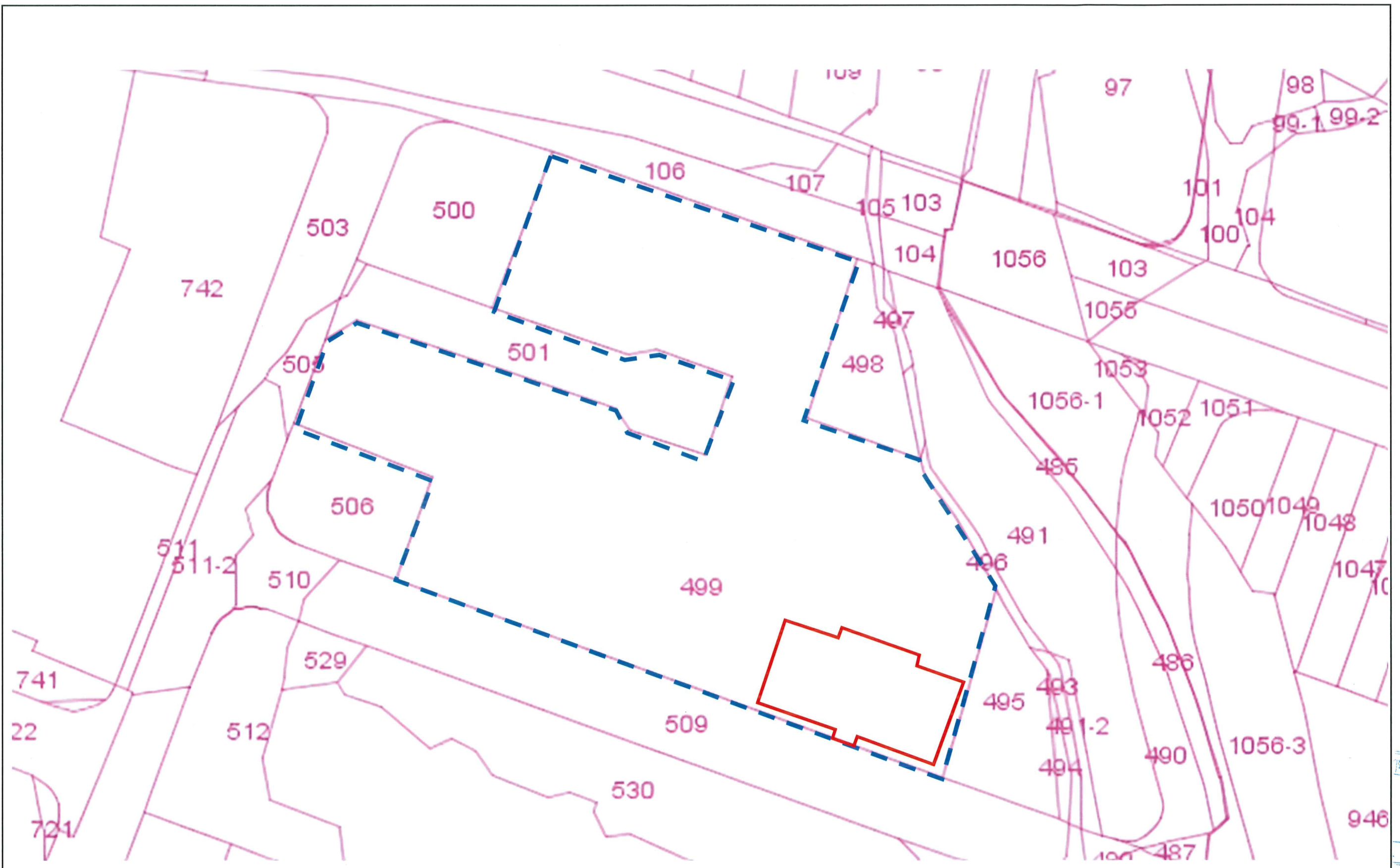
拍攝角度





比例尺：1/500 

圖5：劃定更新單元建築物套繪圖 圖例：地籍範圍  劃定整建維護更新單元 



比例尺：1/500 

圖6：劃定更新單元地籍圖 圖例：地籍範圍  劃定整建維護更新單元 