

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區立農段五小段 163-2 地號等 4 筆土地
為更新單元檢討書

申請人：台北富邦商業銀行股份有限公司

中華民國 112 年 3 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	6
一、更新單元區位限制.....	6
二、更新單元規模.....	6
三、建築物及地區環境評估標準	6
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形	6
五、更新單元涉及畸零地檢討情形	6
六、更新單元涉及山坡地檢討情形	7
七、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	7
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式	7
九、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.....	7
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形	7
伍、其他	9
陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形	9
一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形	9
二、申請人回應情形.....	9
三、其他	10
柒、附圖	10
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	22
附錄二、相關函文(公部門函復公文).....	22



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	11
圖 2 更新單元都市計畫圖	13
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	14
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	15
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖	16
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況圖	17
圖 7 更新單元建築物套繪圖	18
圖 8 更新單元地籍圖	19
圖 9 南側鄰地範圍現況示意圖	20
圖 10 北側鄰地範圍現況示意圖	21

表目錄

表 1：本更新案提升環境貢獻及公益性相關規劃構想表	3
表 2：更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	7
表 3 相鄰土地(同小段 171-1 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表	8
表 4：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	12

案 名：劃定臺北市北投區立農段五小段 163-2 地號等 4 筆土地為更新單元檢討書

申請人：台北富邦商業銀行股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區立農街一段、6m 計畫道路、立農街一段 349 巷 1 弄及未開闢之綠地(部分現況為立農街一段 349 巷)所圍街廓內之北側。

二、計畫範圍：臺北市北投區立農段五小段 163-2、171-2、172、173 地號等 4 筆土地。

三、計畫面積：858 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自治條例第 15 條。

壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於立農街一段(6公尺)、計畫道路(6公尺)、立農街一段349巷1弄(6公尺)、尚未開闢之綠地(部分現況為立農街一段349巷)所圍街廓之北側(詳圖2)。範圍包括臺北市北投區立農段五小段163-2地號等4筆土地，單元面積858平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於97年3月4日府都規字第09730017400號公告「修正臺北市北投區都市計畫主要計畫通盤檢討(細部計畫)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，另171-2、172、173地號原為空地，因相鄰南側基地「擬訂臺北市北投區立農段五小段167-1地號等2筆土地都市更新事業計畫案」尚處施工階段，借用本案場地臨時使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有2棟合法建物，屋齡約41年，建物為5層樓鋼筋混凝土造建物，現況為住宅使用。

(三) 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住宅使用，西側跨街廓為慈生宮，另東側有綠地現況尚未開闢作為綠地使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含北投區立農段五小段163-2、171-2、172、173地號等4筆土地，總面積858平方公尺，均為私有土地。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有2棟合法建築物，總樓地板面積1,352.56平方公尺，均為私有。

四、更新課題

(一)建物老舊、防災救災堪慮

更新單元內 2 棟合法建築物皆為 70 年 1 月 13 日興建完成，耐震及防火設計不符現行建築技術規則之規定，有結構安全之虞，且消防空間狹小。

(二)建築物未符合都市應有生活機能

更新單元鄰近地區停車空間不足，車輛停放路邊情形嚴重。

(三)人行步道空間不足

周邊計畫道路未設置人行道，造成行人車爭道情形。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於臺北市北投區，周邊 500 公尺範圍內之都市發展情形主要以東華街為主要道路，現況多為住、商混合之中低樓層居多，沿街面 1 樓多作為住宅使用，次要道路及出入道路沿街主要規劃為住宅區，除部分低樓層做商業使用，多數仍為住宅使用。

本更新單元 500 公尺範圍內之公共設施主要包含捷運淡水線唭哩岸站、立農國小、立農公園、吉利公園、東華公園及石牌公園。

二、周邊環境發展

更新單元所在街廓及相鄰街廓現況，更新單元西側相鄰街廓為興建完成高樓層建物，其他周邊大部分均為中低樓層公寓。

為改善周邊環境綠化空間，創造通行人步行空間，於建議範圍內沿街面均退縮留設人行步道、串連綠帶系統，提升整體使用效益。

三、整體規劃構想

更新單元配合都市景觀再造，優化人行空間，包含：

- (一)更新單元範圍外：本更新單元之建築量體、造型及色彩設計與鄰近地區調和，基地北側為 6 公尺計畫道路，為尚未開闢完成之計畫道路，本案經於 111 年 11 月 28 日召開北側（同小段 171-1 地號）鄰地協調會，因參與更新意願比例土地人數為 18.18%，土地面積為 4.89%，低於更新單元範圍內參與更新意願比例 100%，故未納入更新單元範圍內，未來如能取得計畫道路土地所有人同意，將協助開闢該計畫道路並維護周邊道路環境，以改善人車動線，東側尚未開

闢做為綠地屬私有產權，未來將配合東側綠地規劃。

- (二)更新單元範圍內：基地範圍內西側計畫道路(寬 6 公尺)補足 8 公尺路寬並與道路順平處理後，再退縮 4 公尺無遮簷人行道，後續原則同意比照南側事業計畫案一致；北側考量規劃建築量體之基地深度，其人行道空間將自行退縮補足 8 公尺，再另行退縮人行道空間，退縮部分亦應與道路採順平方式處理，實際規劃情形將於事業計畫報核時再進行整體規劃。

表 1：本更新案提升環境貢獻及公益性相關規劃構想表

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
1	更新範圍完整性	本案更新單元範圍內北投區立農段五小段163-2地號上5層樓鋼筋混凝土建物及171-2、172、173地號，南側相鄰167-1及168地號土地為臺北市府於107年10月25日府都新字第10760057161號公告核定之「擬訂臺北市北投區立農段五小段167-1地號等2筆土地都市更新事業計畫案」更新案興建中，故申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。
2	都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻	1.都市環境品質 (1)改善舊有公共安全現況，配合東側相鄰綠地，塑造出城市景觀相鄰綠化人文住宅環境，並配合對慈生宮古蹟之影響做整體規劃。 (2)呼應周邊環境，空地綠化極大化及多層次綠化，提昇都市景觀。 2.都市景觀 以原生樹種及複層植栽配置，增加綠化層次，配合街廓南側更新案整體規劃留設綠化空間，提高人與自然互動關係。 3.都市生態貢獻 環境融合度，考量自然節能減碳，綠建築設計強調自然永續之節能減碳，減少環境能量消耗的負擔。 4.充分考量周邊交通系統 (1)考量本更新單元周邊環境發展，基地臨西側計畫道路(寬6公尺)補足8公尺路寬並與道路順平處理後，再退縮4公尺無遮簷人行道，後續原

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
		則同意比照南側事業計畫案一致；臨北側立農街一段349巷1弄(寬6公尺)未來將補足8公尺並做順平處理，再另行退縮人行道空間(後續將於事業計畫階段時再行評估)，以提供區域居民及救災車輛通行，達到人車分道，維護行人安全並提升地區環境品質。 (2)本案周邊停車空間不足，使得臨基地範圍多處有汽、機車違停之狀況，影響都市景觀及人行安全，故基地更新後規劃充足之汽機車停車空間，將停車需求全數內部化，改善路邊停車情形，並紓解現況停車空間不足之情形。 5.加強都市防災機能自然永續節能減碳 本案更新後於基地臨西側規劃消防救災活動空間，加強基地內防災機能，另街廓東南側吉利公園，亦可作為基地內及鄰近地區緊急避難場所，建築規劃方面，本案未來將融入「綠建築」設計理念，打造一處自然永續、節能減碳的都市環境。 6.改善社區生活環境 本案周邊環境多為已建築完成區域，範圍內建物屋齡皆逾41年，建築物老舊其耐震及防火性能皆不足，有妨害公共安全之虞，未符合土地利用應有之機能，有礙都市景觀及都市發展，且未能與重大建設配合，為求都市健全發展、土地合理利用、提昇土地使用強度，本案引用都市更新機制推動本更新單元，改善本區環境機能、美化都市環境景觀及營造優質的環境，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。 為強化整體都市景觀及地區開放空間品質，本案將於基地臨西側計畫道路(寬6公尺)及立農街一段349巷1弄(寬6公尺)側將補足8公尺並做順平處理後，再另行退縮人行道空間，以及將建築量體集中配置，並集中留設開放空間，藉此達到人車分離及保障行人步行之安全。(詳圖3、圖4)

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
3	推動無障礙空間	1.本案臨西側計畫道路(寬6公尺)補足8公尺路寬並與道路順平處理後，再退縮4公尺無遮簷人行道，後續原則同意比照南側事業計畫案一致；北側臨立農街一段349巷1弄未來將補足8公尺並做順平處理，再另行退縮人行步道空間(後續將於事業計畫階段時再行評估)，採地面順平及轉角處均施作斜坡道無障礙處理，可提供無障礙通行空間。 2.推動友善無障礙空間，公共通路、動線、公共設施皆採通用設計準則規劃，提高民眾使用之便利性、指引性、明確性、順平性。
4	迫切申請都市更新必要性(劃定面積未達1,000平方公尺)	1.更新單元範圍內建物已超過41年，其耐震及防火性能皆不足且缺乏公共開放空間，街廓內南側基地已辦理都市更新興建中。 2.更新單元內現況之平面停車場無法滿足該地區之停車數量需求，且現況建物均無地下停車空間，停車需求外溢至周邊巷弄，導致巷弄內汽、機車占停情況嚴重，降低周邊道路服務水準，影響用路人權益及消防救災作業之執行，有消防救災之疑慮。 3.另更新單元鄰接道路無分隔人車之設計規劃，導致人車爭道致使行人之安全堪憂。

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)本更新單元空大過大檢核符合「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 858 平方公尺，其所在街廓面積約為 1,603 平方公尺，約占該街廓 53.52%，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 4 款「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者」之規定。

三、建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合本市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準第 2 條第 1 項，距離唹哩岸捷運場站 300 公尺內、指標六。

(一)指標六：「更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：(一)無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。

(二)法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。」：申請範圍內總計合法建築物 2 棟，共有 2 棟 41 年鋼筋混凝土造建築物逾使用年限，占範圍內建築物總棟數比例為 100%。前開建築物經卓培煙建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 2 棟/法定停車位數低於戶數十分之七之棟數共 2 棟，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或變更。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經卓培煙建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

六、更新單元涉及山坡地檢討情形

本更新單元經查詢臺北市府大地工程處山坡地環境地質資訊系統確認無涉及依山坡地保育利用條例劃定之山坡地、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。

七、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

本更新單元經臺北市文化局 111 年 7 月 15 日北市文化文資字第 1113017550 號函範圍內無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木及經臺北市工務局水利工程處 111 年 7 月 12 日北市工水下字第 1116004247 號無涉溝渠、僅涉及公共排水溝之情形。

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內無公有土地。

九、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

本更新單元經卓培煙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。

十、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 111 年 6 月 9 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 2。

表 2：更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

人數及面積 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)	14	13	858.00	1352.56
目前有更新意願數 (B)	14	13	858.00	1352.56
目前有更新意願 (B/A)	100%	100%	100%	100%
目前無更新意願數 (C)	0	0	0	0
目前無更新意願 (C/A)	0	0	0	0
目前未表達意願數 (D)	0	0	0	0
目前未表達意願 (D/A)	0	0	0	0

統計日期：111 年 6 月 24 日止

備註：更新單元範圍內所有權人全部已信託台北富邦商業銀行股份有限公司。

(二)相鄰土地所有權人參與更新意願

更新單元範圍位於街廓內北側，南側為臺北市政府於 107 年 10 月 25 日府都新字第 10760057161 號公告核定之「擬訂臺北市北投區立農段五小段 167-1 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」更新案興建中，無須辦理鄰地協調，相關圖說詳圖 9 南側鄰地範圍現況示意圖。

(三)更新單元範圍相鄰土地(同小段 171-1 地號)協調會之處理情形

本案於 111 年 11 月 28 日召開「劃定臺北市北投區立農段五小段 163-2 地號等 4 筆土地為更新單元」北側(同小段 171-1 地號)鄰地協調會，相關圖說詳圖 10 北側鄰地範圍現況示意圖，本案係依 111 年 11 月 9 日府都新字第 1116030173 號臺北市都市更新及爭議處理審議會第 19 次專案小組會議紀錄召開北側相鄰土地協調會，相鄰土地之私有土地所有權人參與更新意願之情形如表 3。

表 3 相鄰土地(同小段 171-1 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表

人數及面積 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)	11		38.47	
目前有更新意願數(B)	2		1.88	
目前有更新意願(B/A)	18.18%		4.89%	
目前無更新意願數(C)	0		0	
目前無更新意願(C/A)	0		0	
目前未表達意願數(D)	9		36.59	
目前未表達意願(D/A)	81.82%		95.11%	

統計日期：111 年 12 月 12 日止

(四)更新單元範圍涉及鄰地(同小段 171-1 地號)納入處理情形

本更新單元相鄰土地所有權人參與更新之意願比例土地人數為 18.18%，無合法建物人數比例；土地面積為 4.89%，無合法建物面積比例，低於更新單元範圍內所有權人參與更新意願比例土地人數為 100%，建物人數為低於更新單元範圍內 100%；土地面積為 100%，建物面積為 100%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

伍、其他

一、本更新單元依地籍測量分割結果為準。

二、本更新單元北側為 6 公尺計畫道路(同小段 171-1 地號)，為尚未開闢且未徵收之計畫道路，本案於 111 年 11 月 28 日召開北側(同小段 171-1 地號)鄰地協調會，因參與更新意願比例土地人數為 18.18%，土地面積為 4.89%，低於更新單元範圍內參與更新意願比例 100%，故未納入更新單元範圍內，未來如能取得計畫道路土地所有人同意，將協助開闢該計畫道路並維護周邊道路環境。

陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形

一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形

(一)本案經提 111 年 10 月 26 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 19 次專案小組會議結果決議如下：

- 1.申請人承諾協助開闢北側計畫道路(同小段 171-1 地號)，請申請人於一個月內召開北側鄰地協調會，並於檢討書敘明協調結果。
- 2.本案更新單元臨西側計畫道路退縮應與南側事業計畫案一致，建議退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 4 公尺無遮簷人行道。
- 3.同意本案更新單元劃定，續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

(二)本案經提 111 年 11 月 28 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 570 次審議會決議如下(追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 19 次專案小組會議」審查結果)：

- 1.洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起 1 個月內檢具修正後檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、申請人回應情形

(一)依第 19 次專案小組討論決議，申請人已依委員意見檢討修正於檢討書內說明如後：

- 1.本案於 111 年 11 月 28 日召開「劃定臺北市北投區立農段五小段 163-2 地號等 4 筆土地為更新單元」(同小段 171-1 地號)北側鄰

地協調會，並檢附於劃定更新單元檢討書協調結果。

2. 基地臨西側：本案同意規劃於基地西側退縮補足 8 公尺路寬並與道路順平處理後，再退縮 4 公尺無遮簷人行道，後續原則同意比照南側事業計畫案一致。
3. 基地臨北側：依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，計畫道路未達 8 公尺，應退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，惟本案基地未達 1,000 平方公尺，得免再退縮達 2 公尺以上無遮簷人行道，未來將考量建築量體規劃之基地深度，臨基地北側將補足 8 公尺與道路順平，並於事業計畫階段時再行評估退縮人行道空間。

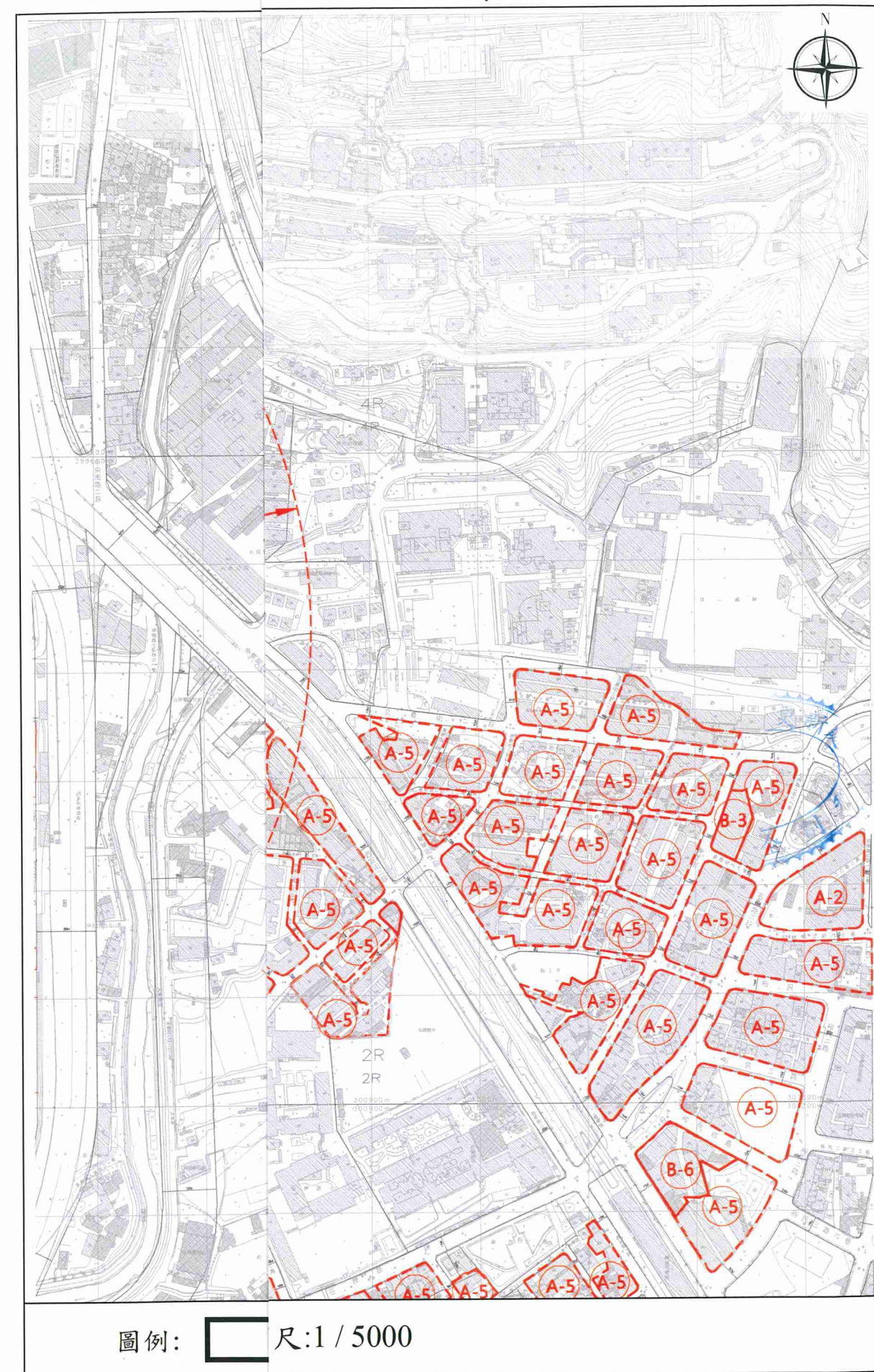
(二) 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 570 次審議會回應情形：

1. 敬悉。

三、其他

無。

柒、附圖





圖例:



更新單元



鄰近已公告更新地區



鄰近已劃定更新單元

比例尺:1/5000

圖 1 更新單元位置圖

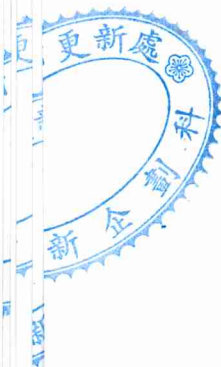


表 4：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案 名
A-1	90 年 9 月 3 日 府都四字第 9010258700 號	立農段三小段 559 地號等 1 筆（原尊賢街）更新單元（921 震災）
A-2	97 年 1 月 11 日府都新字第 09608350100 號	劃定臺北市北投區振興段二小段 57 地號等 27 筆土地為更新地區
A-3	104.10.29 府都新字第 10431862100 號	臺北市北投區立農段二小段 343-3 地號等 9 筆土地為更新單元
A-4	104.6.25 府都新字第 10430308900 號	臺北市北投區立農段二小段 254 地號等 2 筆土地為更新單元
A-5	107.12.10 府都新字第 10720232311 號	北投區-北投-4-捷運石牌站周邊更新地區
A-6	110.9.6 府都新字第 11060208871 號	北投區-北投-13-臺北市北投區立農段四小段 10 地號等 1 筆土地為更新地區
B-1	96 年 7 月 25 日府都新字第 09604304900 號	劃定臺北市北投區立農段五小段 374-1 地號等 43 筆土地為更新單元
B-2	99 年 4 月 8 日府都新字第 09900754300 號	劃定臺北市北投區立農段五小段 643-1 地號等 10 筆土地為更新單元
B-3	99 年 10 月 21 日府都新字第 09903312600 號	劃定臺北市北投區振興段四小段 24 地號等 8 筆土地為更新單元
B-4	100 年 8 月 9 日府都新字第 10002110300 號	劃定臺北市北投區崇仰段四小段 517-1 地號等 27 筆土地為更新單元
B-5	100 年 8 月 23 日府都新字第 10002109900 號	劃定臺北市北投區立農段三小段 6-5 地號等 64 筆土地為更新單元
B-6	102 年 6 月 27 日府都新字第 10231065000 號	變更臺北市北投區振興段四小段 168-4 地號等 42 筆土地為同小段 168-3 地號等 35 筆土地更新單元
B-7	103 年 7 月 11 日府都新字第 10232435400 號	劃定臺北市北投區立農段二小段 183 地號等 20 筆土地為更新單元
B-8	104.4.17 府都新字第 10430127200 號	臺北市北投區立農段五小段 167-1 地號等 2 筆土地為更新單元
B-9	106 年 02 月 23 日府都新字第 10532362100 號	劃定臺北市北投區文林段四小段 176 地號等 14 筆土地為更新單元

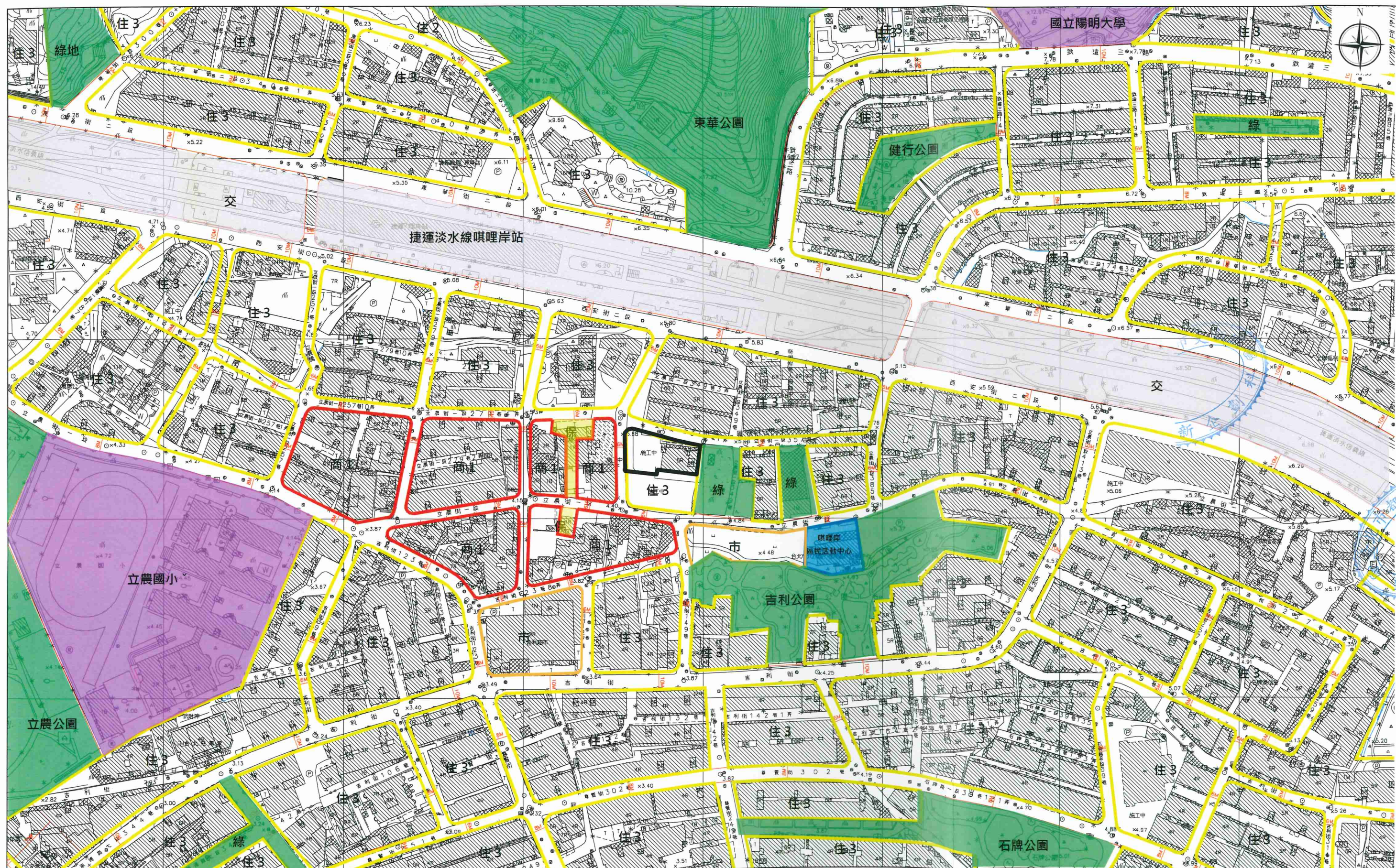


圖 2：更新單元都市計畫圖 圖例：更新單元 住三 國小用地 公園、綠地 商一 市場用地 機關用地 交通用地 古蹟保存區 比例尺:1/2000

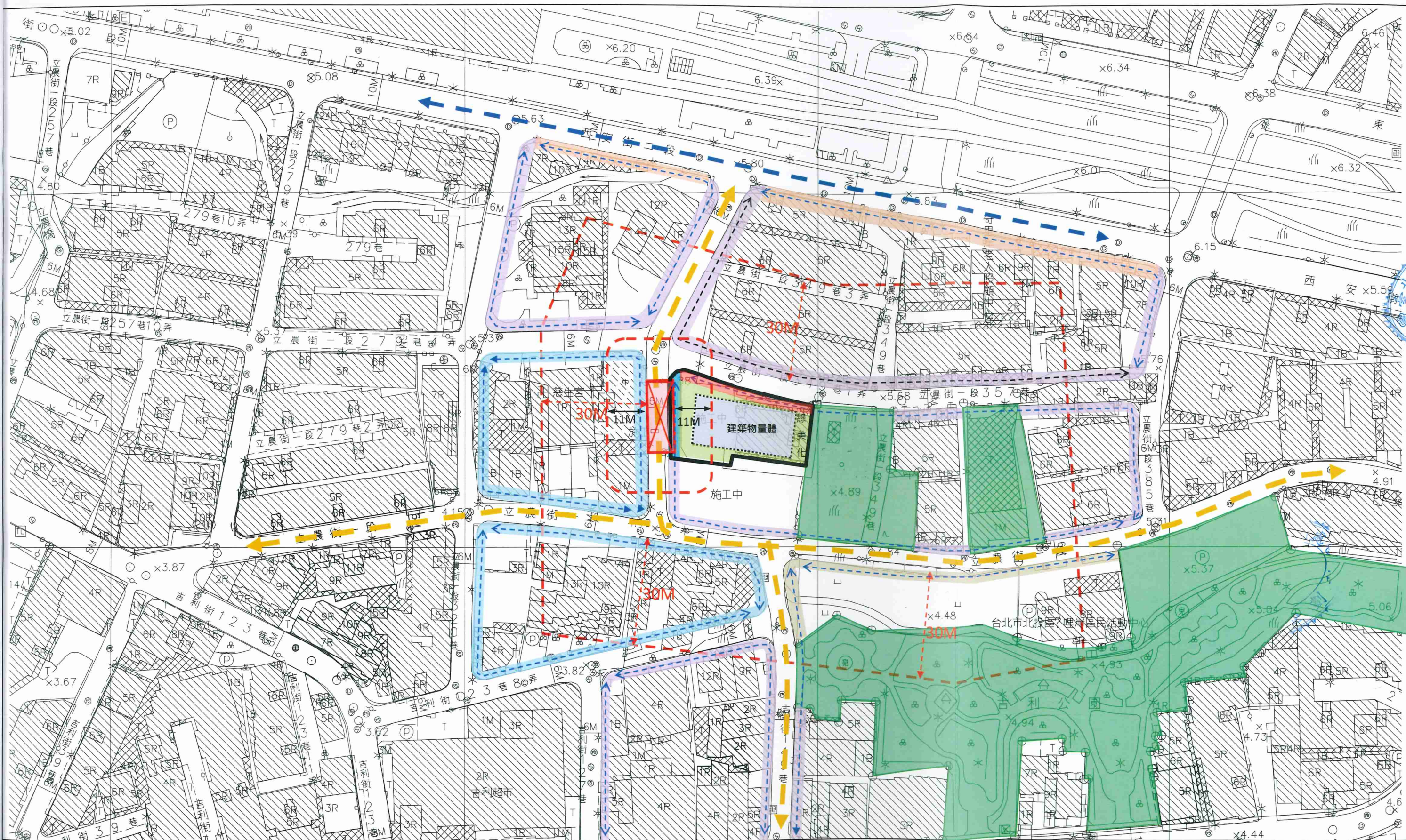


圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

圖例：

- 更新單元
- 建議範圍
- 次要道路
- 車行動線
- 綠地、公園
- 消防救災空間
- 建物量體
- 範圍內綠美化
- 人行動線
- 建議退縮補足 8 公尺與道路順平後，再另行退縮人行道空間
- 建議退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，並與道路順平處理，再退縮騎樓或無遮簷人行道空間(商業區)
- 建議留設 3.64 公尺以上之無遮簷人行道(市場用地)
- 建議退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，並與道路順平處理留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺無遮簷人行道(住宅區)
- 範圍內補足 8 公尺路寬並與道路順平處理後，再退縮 4 公尺無遮簷人行道，比照南側事業計畫案一致
- 範圍內未來將補足 8 公尺並做順平處理，再另行退縮人行道空間

比例尺：1/1000

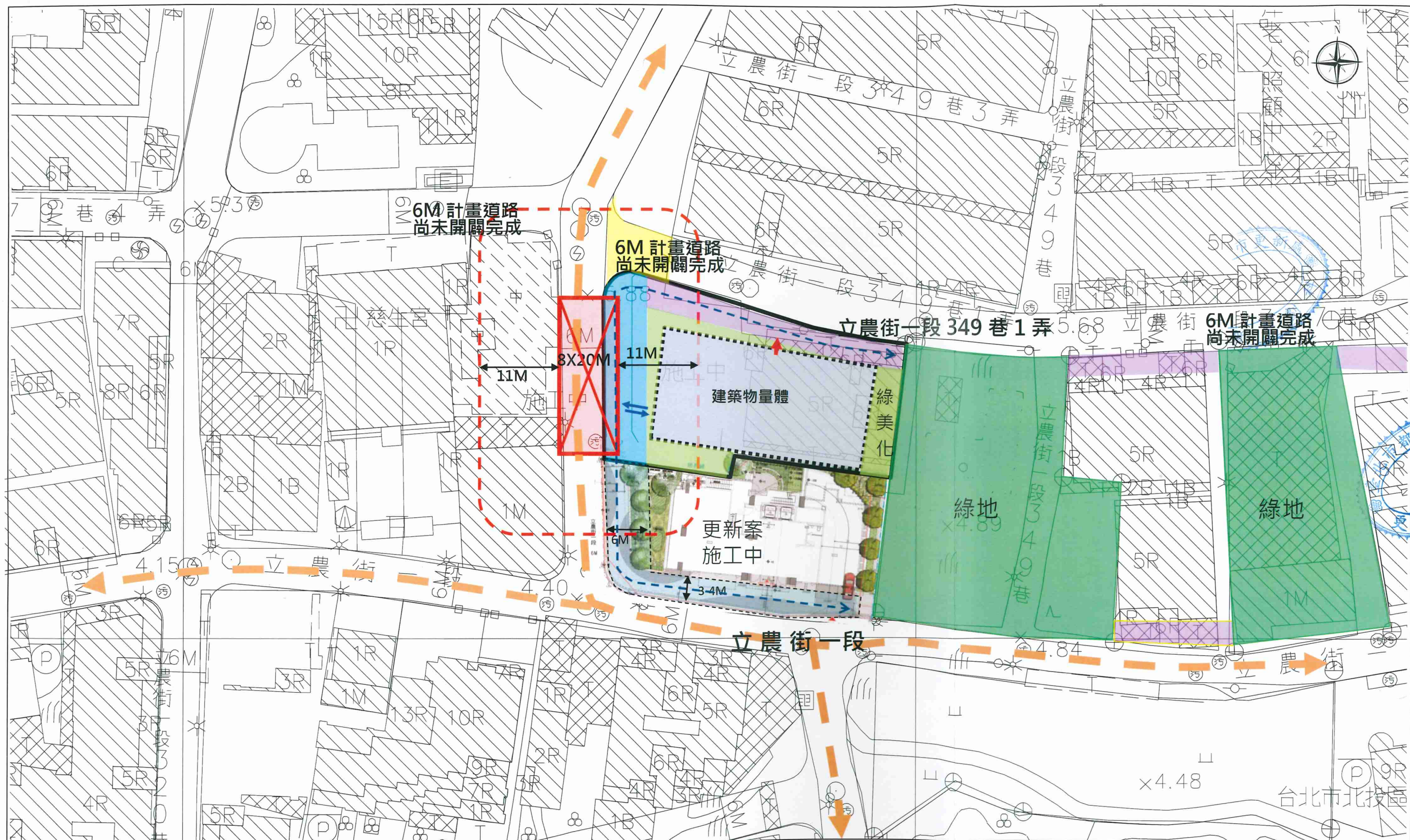


圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖

圖例：更新單元 車行動線 綠地 消防救災空間 建築物量體 協助開闢計畫道路範圍

鄰北側退縮補足 8 公尺與道路順平後，再另行退縮人行道空間 鄰西側退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 4 公尺無遮簷人行道與南側事業計畫案一致

範圍內配合綠地退縮留設人行空間 鄰地退縮人行道範圍 人行出入口 車道出入口 人行動線

比例尺：1/500



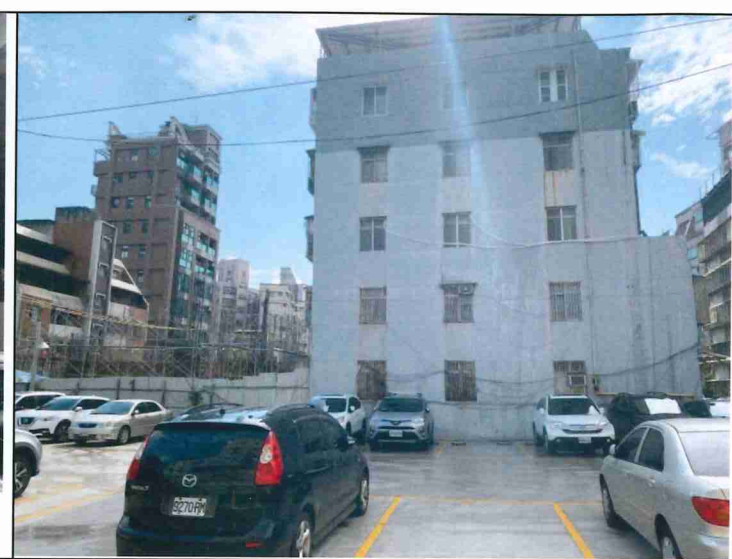
1 更新單元臨西側計畫道路之一景



10 臨立農街一段 349 巷 1 弄之一景



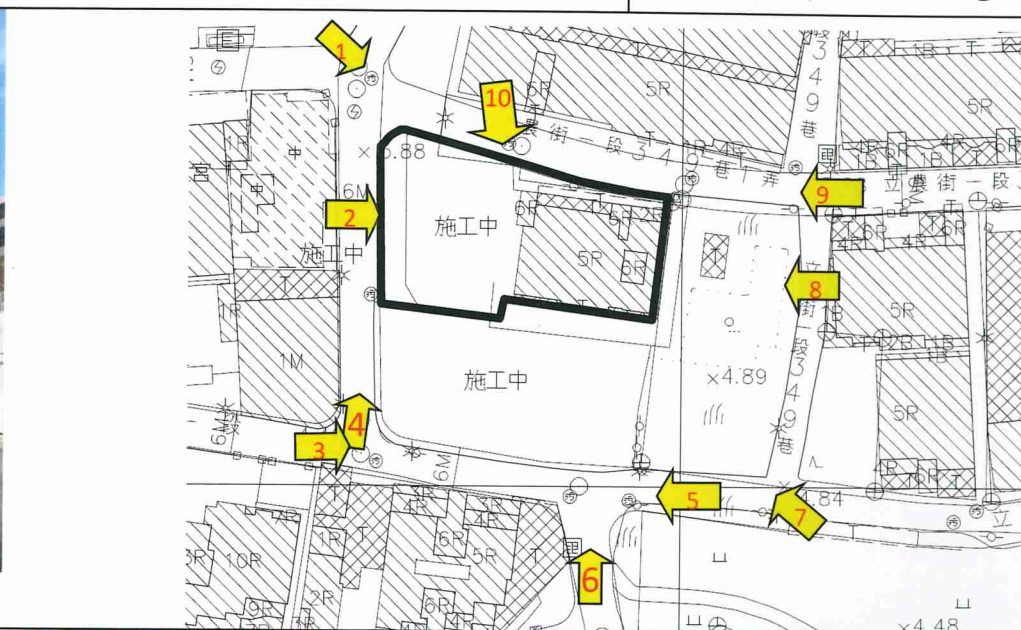
9 臨立農街 1 段 349 巷 1 弄之一景



8 範圍內臨立農街 1 段 349 巷之一景



2 臨更新單元西側計畫道路之一景



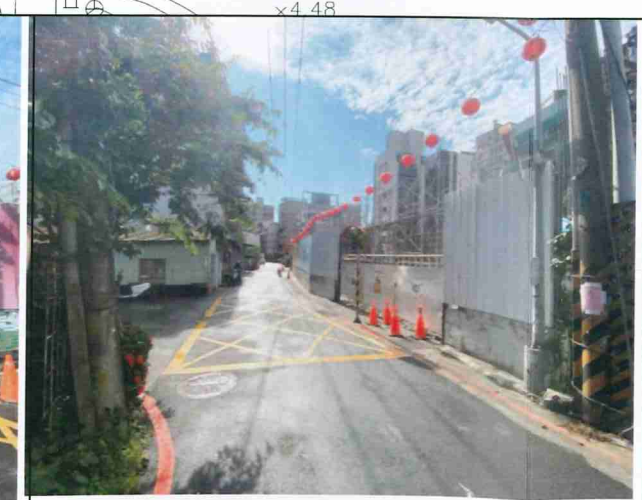
7 街廓臨立農街一段 349 巷之一景



3 街廓西南側立農街一段之一景



4 臨更新單元西側計畫道路之一景



5 街廓南側立農街一段之一景



6 街廓南側立農街一段之一景

圖 5 更新單元範圍內現況照片圖

圖例:  更新單元

N 照片編號



1 範圍外西側計畫道路之一景



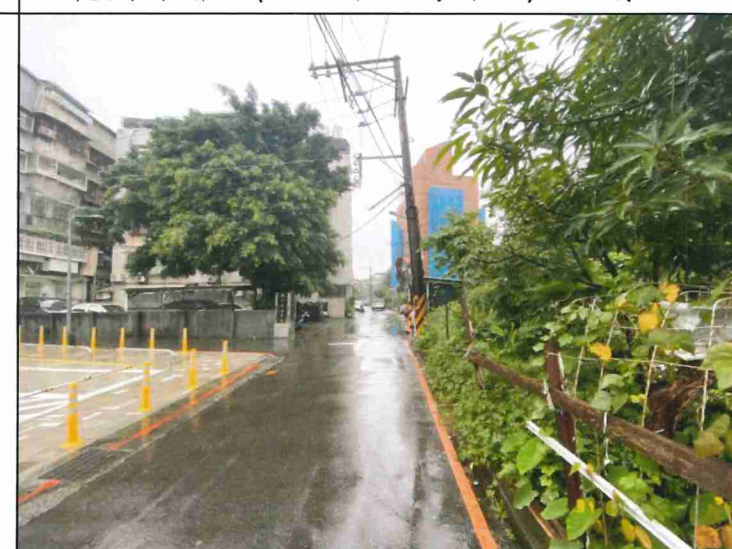
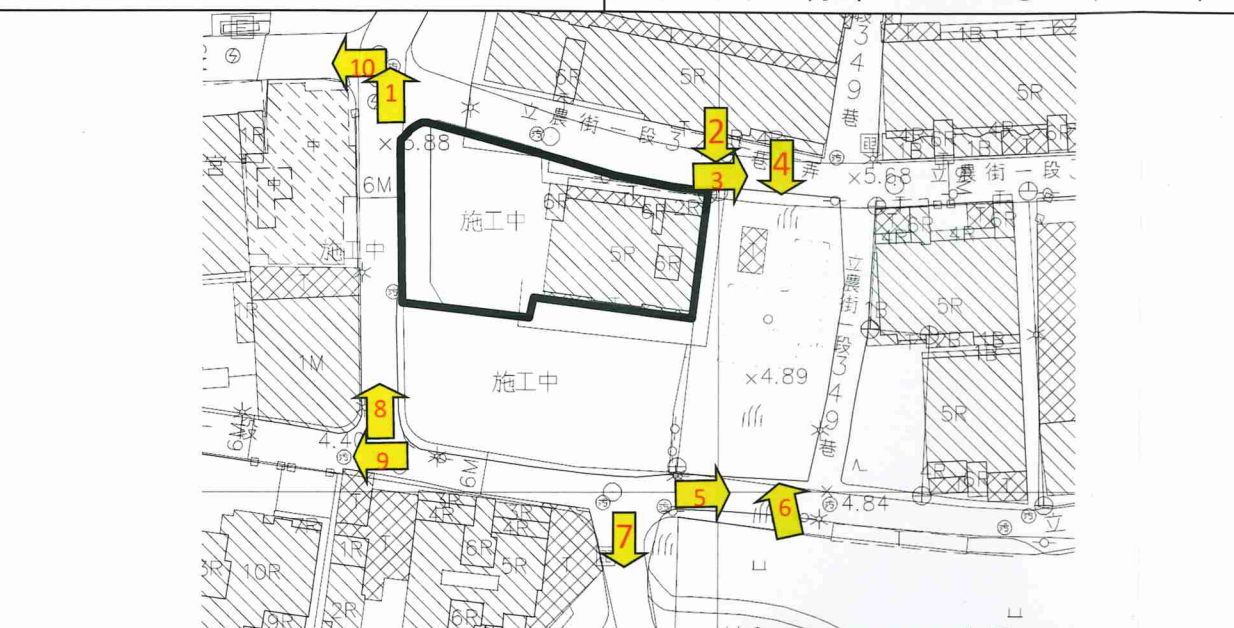
2 範圍外東側計畫道路之一景



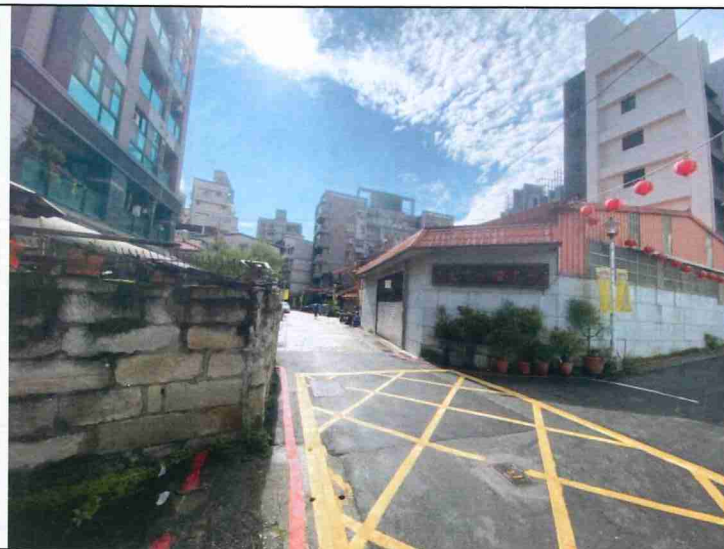
3 範圍外立農街一段 349 巷 1 弄之一景



10 範圍外西側計畫道路之一景



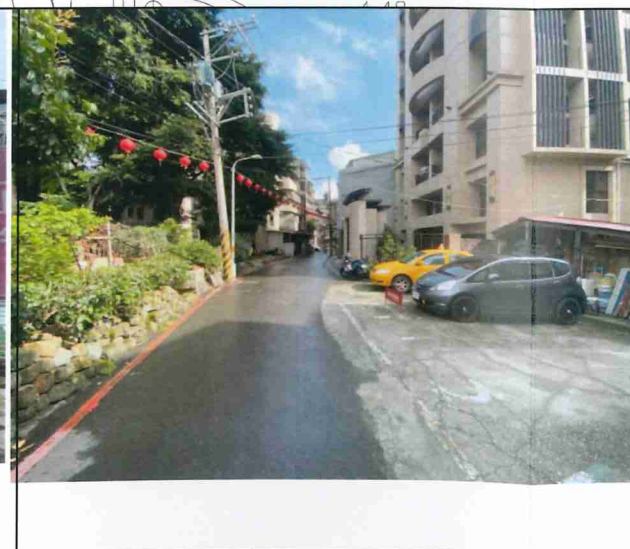
5 範圍外立農街一段之一景



9 範圍外立農街一段之一景



8 範圍外立農街一段之一景



7 範圍外吉利街 149 巷之一景



6 範圍外鄰地(土地分區為綠地)之一景

圖 6 更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例: 更新單元 N 照片編號

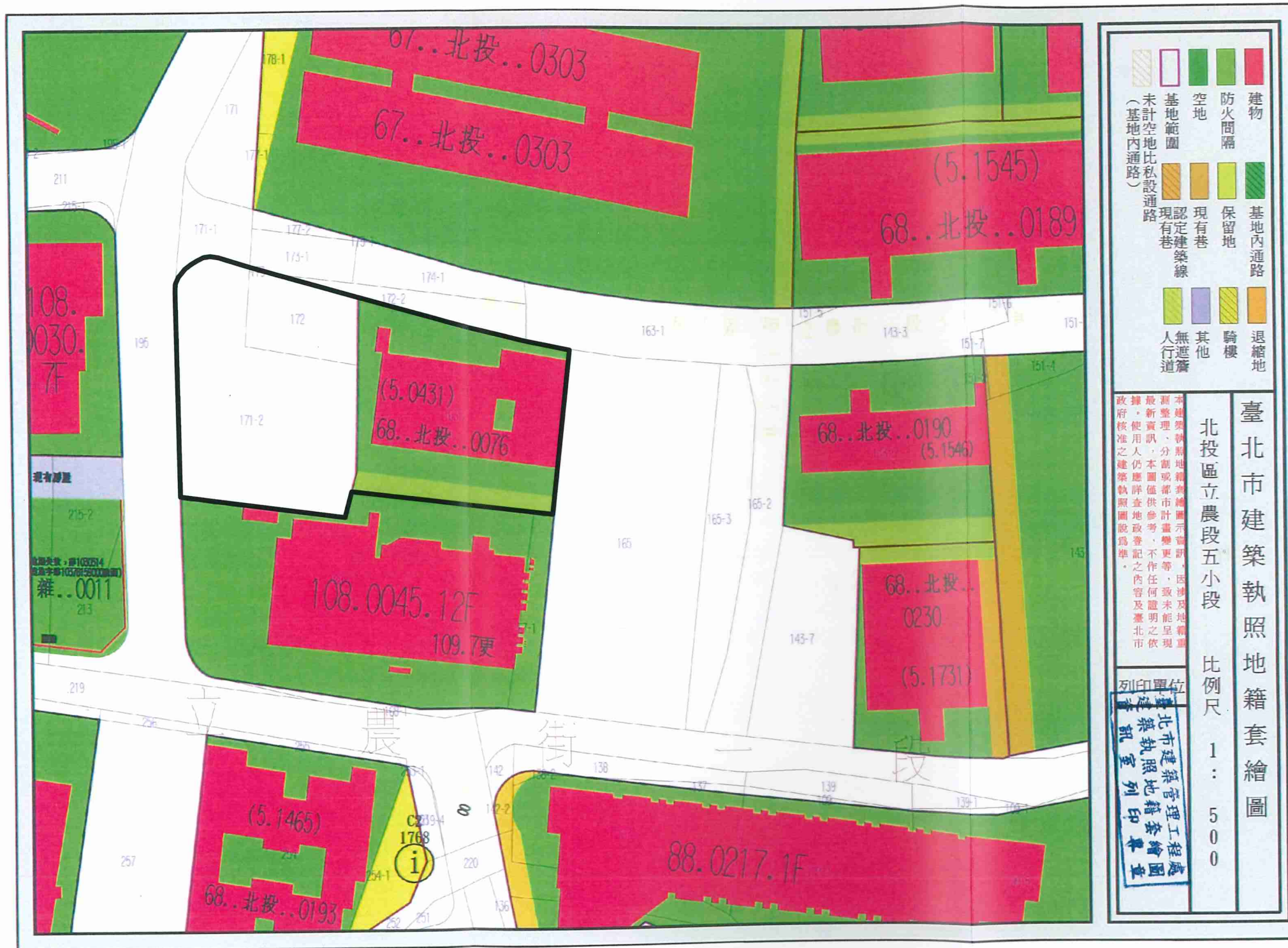
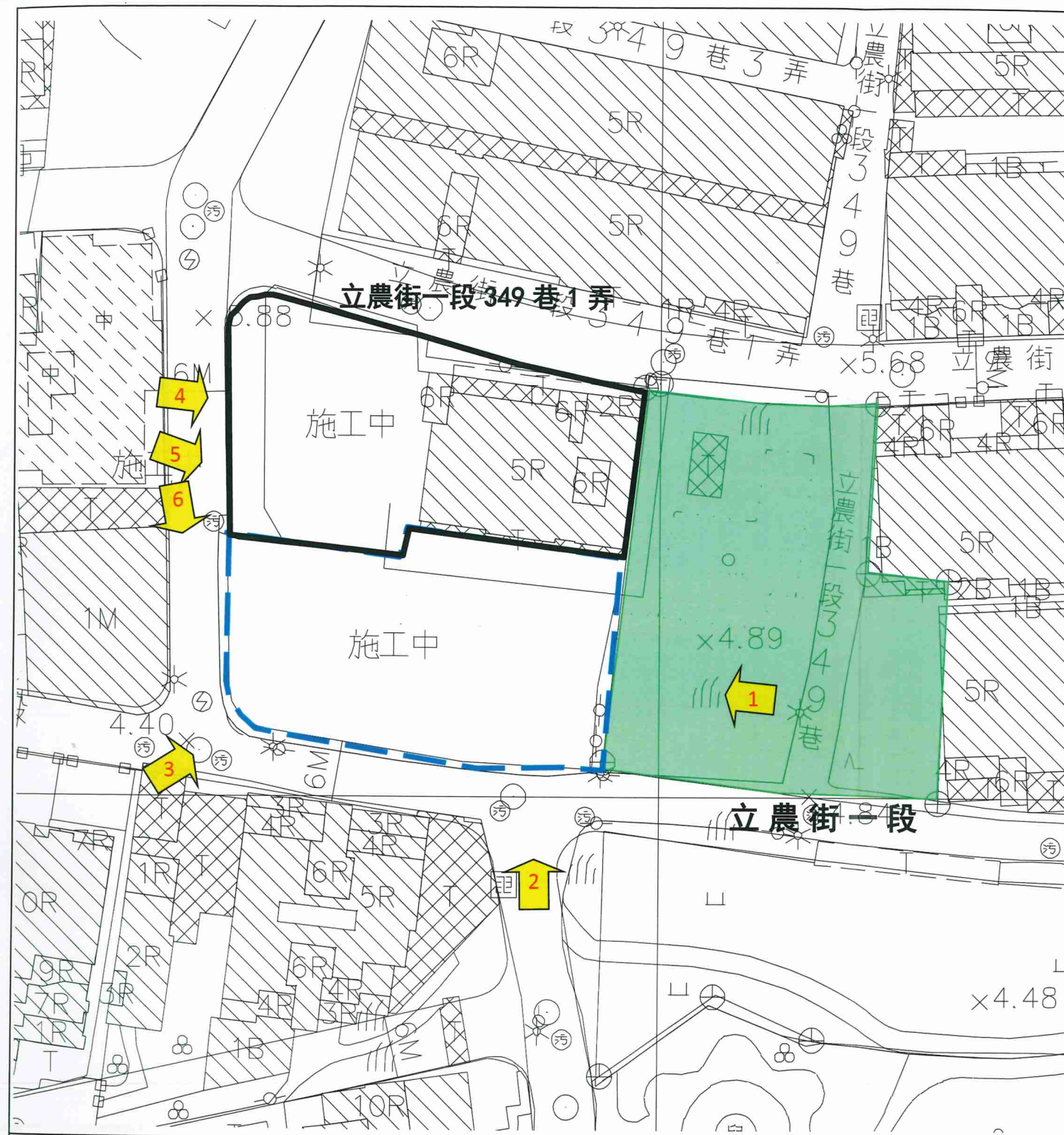


圖 7 更新單元建築物套繪圖

圖例: 更新單元 比例尺:1/500



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)	鄰地範圍現況
更新單元南側鄰地	745	107 年 10 月 25 日府都新字第 10760057161 號公告核定之「擬訂臺北市北投區立農段五小段 167-1 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」更新案施工中



4 基地範圍臨鄰地更新基地之一景



1 鄰地臨東側未開闢綠地之一景



5 鄰地範圍內之一景



2 鄰地範圍內之一景



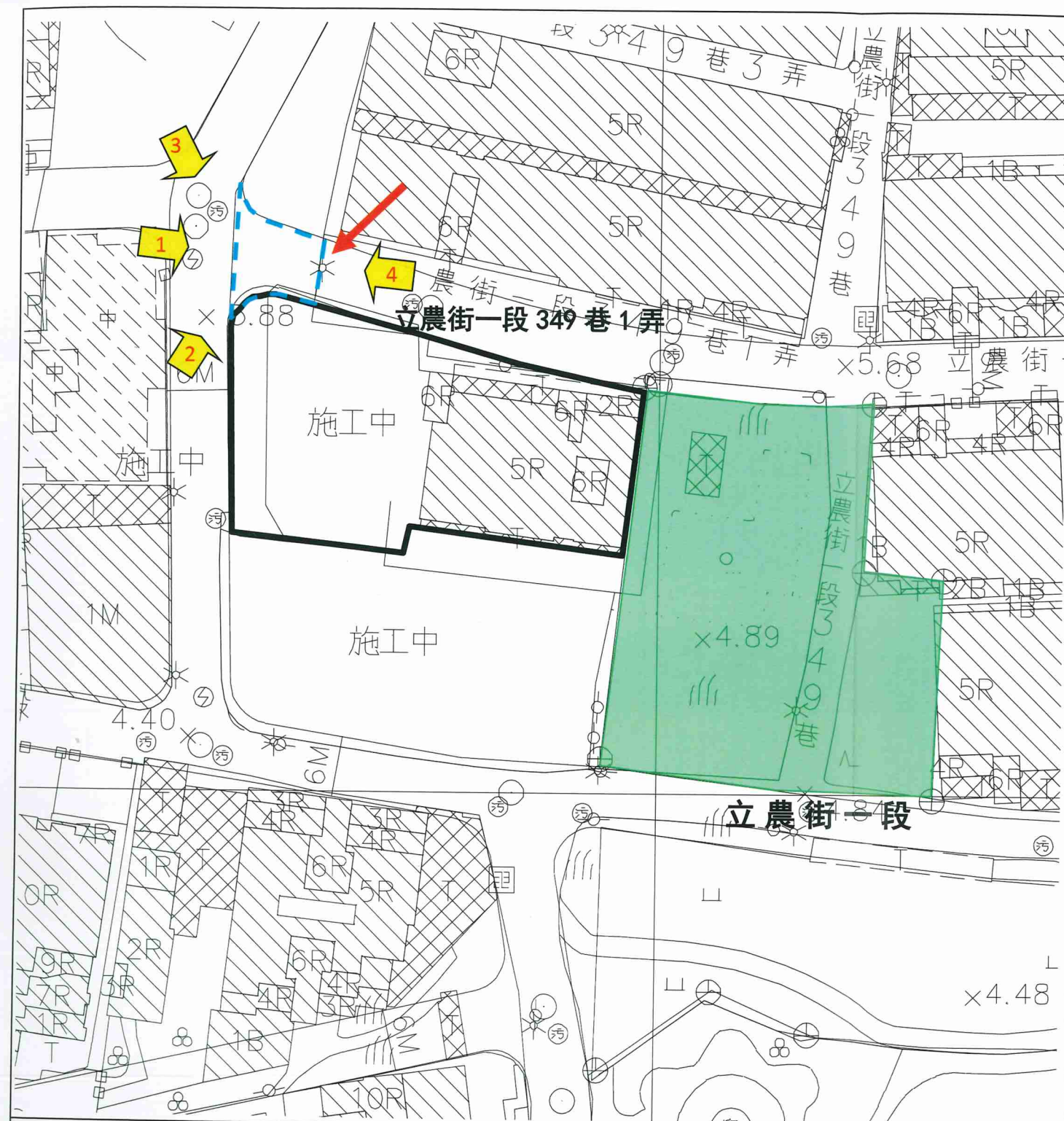
6 鄰地範圍內之一景



3 鄰地臨立農街一段之一景

圖 9 南側鄰地範圍現況示意圖

圖例: 更新單元 南側鄰地範圍 東側綠地 N 照片編號



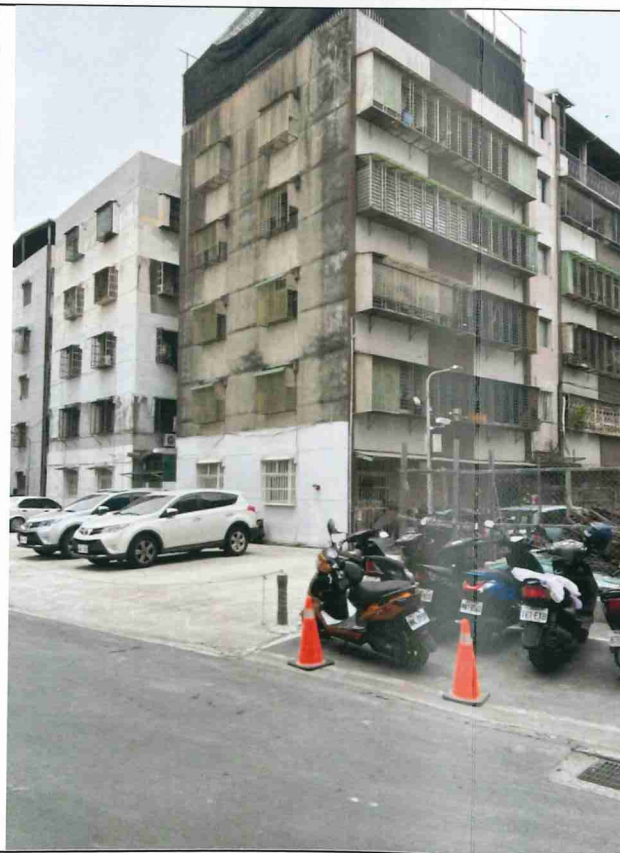
位置	面積 (m ²)	鄰地範圍現況
更新單元北側(同小段 171-1 地號)鄰地	53	北側鄰地北側計畫道路 (同小段 171-1 地號) 為尚未開闢完成 (紅色箭頭所指位置高低差約 30 公分)



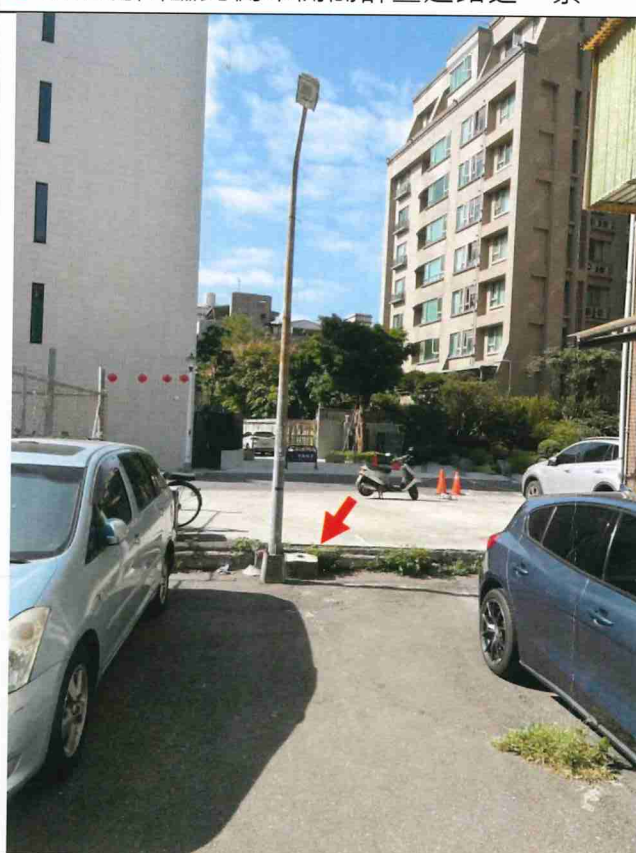
1 基地範圍臨北側未開闢計畫道路之一景



3 基地範圍臨北側未開闢計畫道路之一景



2 基地範圍臨北側未開闢計畫道路之一景



4 基地範圍臨北側未開闢計畫道路之一景

圖 10 北側鄰地範圍現況示意圖

更新單元
 北側鄰地範圍
 東側綠地
 N 照片編號

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無

附錄二、相關函文(公部門函復公文)

一、臺北市政府於 107 年 10 月 25 日府都新字第 10760057161 號核定公告函

二、臺北市文化局 111 年 7 月 15 日北市文化文資字第 1113017550 號函。

三、臺北市工務局水利工程處 111 年 7 月 12 日北市工水下字第 1116004247 號函。



一、臺北市政府於107年10月25日府都新字第10760057161號函

檔 號：

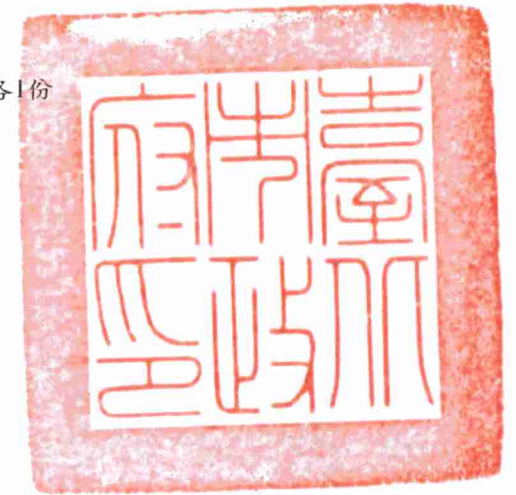
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國107年10月25日

發文字號：府都新字第10760057161號

附件：都市更新事業計畫及權利變換計畫書圖各1份



主旨：公告核定實施維正建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區立農段五小段167-1地號等2筆土地都市更新事業計畫案及權利變換計畫案」計畫書圖，並自民國107年10月26日零時起生效。

依據：都市更新條例第19條、第29條。

公告事項：

一、公告起迄日期：自民國107年10月29日起，至民國107年11月27日止。

二、網路公開閱覽及查詢方式：

(一)閱覽日期：自民國107年10月29日起，至民國107年11月27日止。

(二)閱覽網址：<http://www.uro.taipei.gov.tw>。

(三)查詢方式：進入臺北市都市更新處官網都市更新雲端查詢，並輸入本案資料蒐尋即可。

(四)注意事項：閱覽期間涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

三、本都市更新事業計畫及權利變換計畫範圍：臺北市北投區立農段五小段167-1地號等2筆土地。

四、權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物預定公告拆遷日，請實施者依都市更新權利變換實施辦法第19條規定辦

理。

五、公告地點及張貼處：1、臺北市政府公告欄（不含附件，計畫書圖置於市政大樓一樓東區都市計畫工作站提供閱覽）。2、臺北市都市更新處公告欄。3、臺北市北投區公所公告欄。4、臺北市北投區立農里辦公處公告欄。5、刊登臺北市政府公報（不含附件）。6、刊登新聞紙3日。

市長柯文哲



第2頁 共2頁

二、臺北市文化局 111 年 7 月 15 日北市文化文資字第 1113017550 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

110018

台北市信義區松勤街86號

受文者：維正建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年7月15日

發文字號：北市文化文資字第1113017550號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110204臺北市信義區市府路

1號6樓西北區

承辦人：陳雅淇

電話：02-27208889/1999轉3642

傳真：02-27582427

電子信箱：bt-yachi@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關「臺北市北投區立農段五小段163-3地號等4筆土地」範圍內是否涉及文化資產與受保護樹木相關事宜一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司111年7月7日維更建字第1110707001號函辦理。

二、有關文化資產部分，說明如下：

(一)本次函詢範圍如下：

1、土地：北投區立農段五小段163-2、171-2、172、173地號等4筆。

2、建物：北投區立農段五小段50983至50997建號等15筆。

3、門牌：北投區立農街1段349巷1弄3、5、7號。

(二)經檢視旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

(三)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍請依據文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。

三、另有關受保護樹木部分，說明如下：

(一)依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定，本市轄區內各工程之建設開發

第1頁 共2頁

者，應自行派遣專業人員量測施工全區內喬木樹籍資料並簽證負責；如該基地內樹木有達受保護認定標準者，須依「臺北市受保護樹木計畫及移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查通過後始得施作；以上規定，合先敘明。

(二)查該公司檢附之現況照片，本案範圍內無樹木，本局無特殊列管事項。

正本：維正建設股份有限公司
副本：

代理局長 蔡宗雄



三、臺北市工務局水利工程處 111 年 7 月 12 日北市工水下字第 1116004247 號函

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

110018
臺北市信義區松勤街86號
受文者：維正建設股份有限公司
發文日期：中華民國111年7月12日
發文字號：北市工水下字第1116004247號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：110204臺北市信義區市府路
1號7樓西南區
承辦人：彭子揚
電話：02-2720-8889分機8194
傳真：02-2937-1721
電子信箱：da_21425@mail.tapei.gov.tw

主旨：有關貴公司辦理劃定「臺北市北投區立農段5小段163-2地號等4筆土地為更新單元」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司111年7月7日維更建字第11107070002號函。
- 二、查旨揭地號周邊仍存有具公共排水功能之排水溝（確實位置應辦理土地鑑界），案址地號土地後續若涉及開發行為時，應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、佔用人或使用人不得變更。」規定辦理。未來開發基地倘需辦理排水改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。
- 三、基地內排水溝施工完成應由業主負責維護管理，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：維正建設股份有限公司
副本：臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道工程科

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

