

「變更臺北市北投區-4-捷運石牌站周邊更新地區 (振興段四小段656地號等24筆土地部分)及訂定都市更新計畫案」

臺北市都市計畫委員會第813次會議 審議案一

申請單位：里仁更新股份有限公司(都更顧問)

實施者：璞永建設股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

會議日期：113年01月25日

變更臺北市北投區-4-捷運石牌站周邊更新地區 (振興段四小段656地號等24筆土地部分)及訂定都市更新計畫案

案 名：變更臺北市北投區-4-捷運石牌站周邊更新地區(振興段四小段656地號等24筆土地部分)及訂定都市更新計畫案

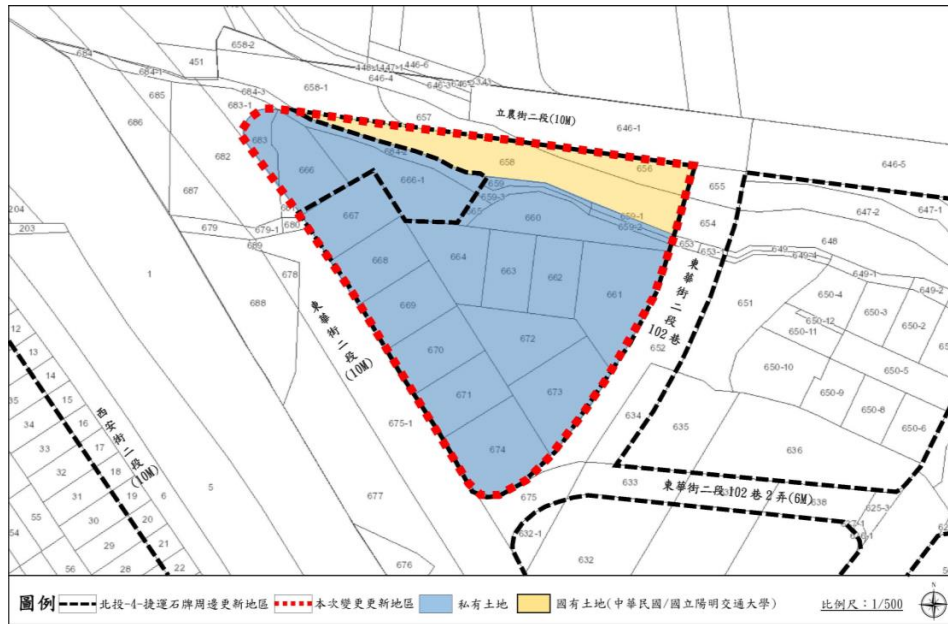
辦理單位：臺北市政府

劃定範圍：臺北市北投區振興段四小段656地號等24筆土地。

劃定面積：0.3456公頃/屬完整街廓(3456平方公尺)

類 別：劃定(變更更新地區)

法令依據：都市更新條例第5條、第6條。



黑色-原更新地區



紅色-變更更新地區

簡報大綱

一、劃定更新地區暨訂定更新計畫法定程序

二、辦理緣起與更新地區範圍

三、發展現況

四、基本目標與策略

五、實質再發展概要

六、其他應表明事項

七、公民或團體陳情意見綜理表

八、都委會初研意見回應

九、計畫書修正內容對照表

一、劃定更新地區暨訂定更新計畫法定程序

本案已於112年11月13日-112年12月12日公開展覽、
並於112年11月28日舉辦公展說明會

劃定更新地區暨訂定都市更新計畫書圖

辦理公開展覽30天及舉辦說明會

臺北市都市計畫委員會審議

依都市計畫委員會審議決議修正書圖

公告實施



二、計畫緣起與更新地區範圍

■ 計畫緣起與目的

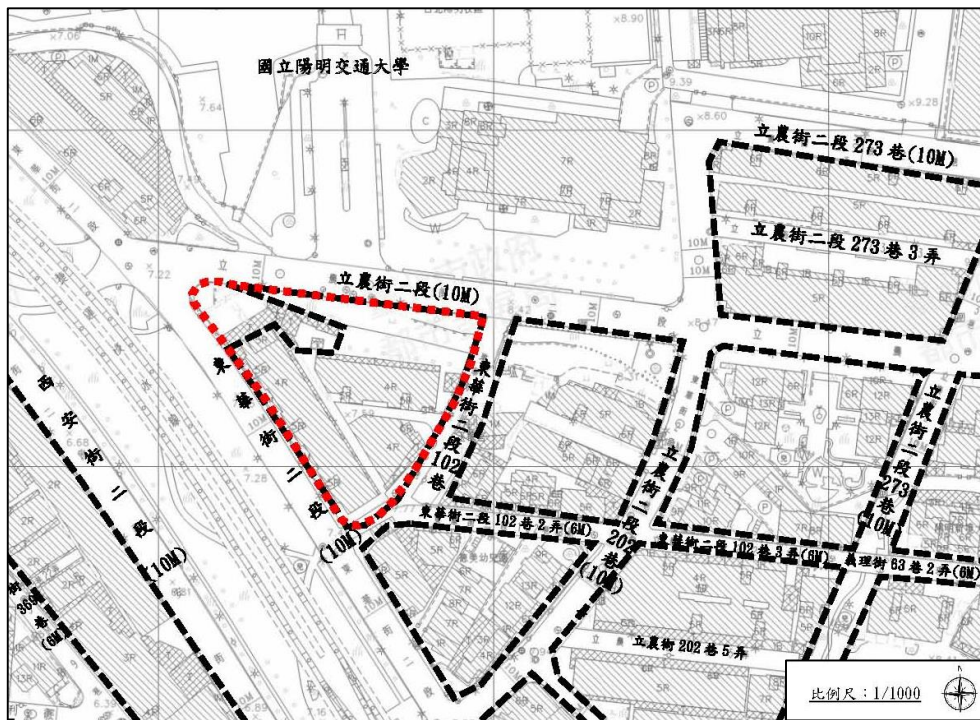
本計畫範圍位於本府107年公告劃定「北投區-北投-4-捷運石牌站周邊更新地區」範圍內，實施者已於112年1月18日報核「擬訂臺北市北投區振興段四小段656地號等20筆土地都市更新事業計畫案」，並提經112年6月28日「臺北市都市更新及爭議處理審議會第35次專案小組」及112年8月7日「臺北市都市更新及爭議處理審議會第596次會議」，**原則同意擴大範圍**。

因鄰地(同小段666、666-1、683、684-2地號等4筆土地)無法自行劃定更新單元，故實施者向本府提出建議變更更新地區，擴大為完整街廓，符合都市更新之精神，帶動街區再發展，延續陽明交通大學的既有綠蔭資源，提供公眾安全舒適人行步道，提升整體都市環境品質。

■ 計畫範圍

臺北市北投區，立農街二段、東華街二段102巷、東華街二段所圍街廓。

■ 劃定依據符合都市更新條例第5條、第6條



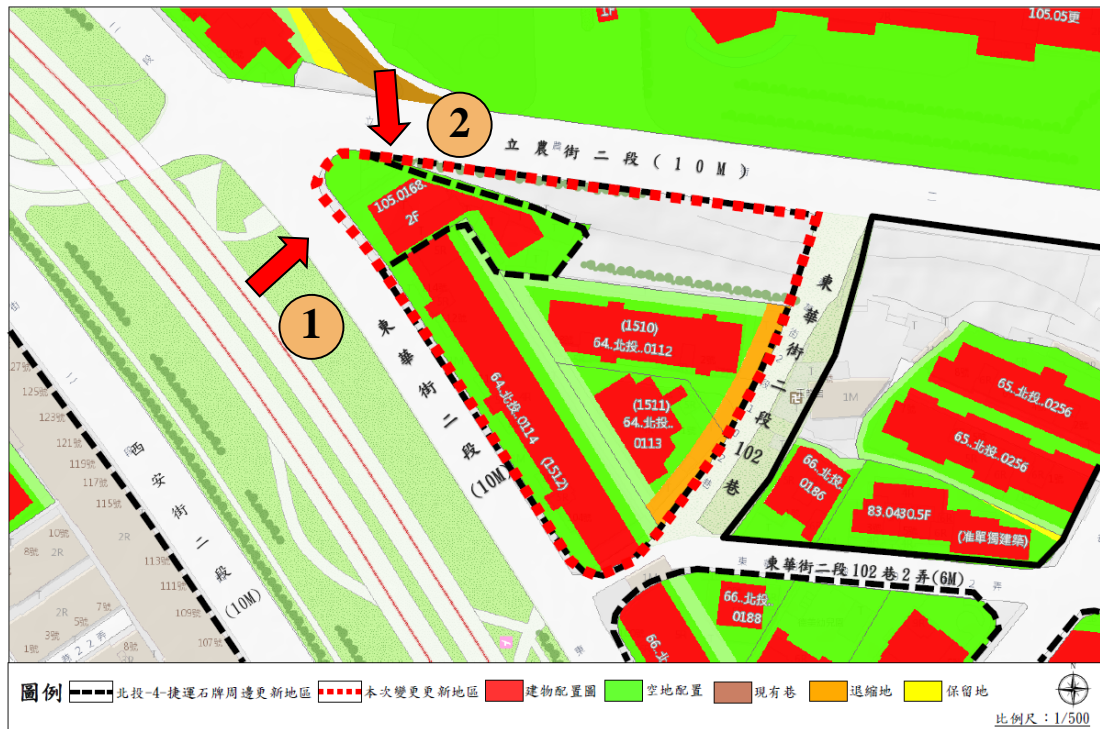
--- 北投-4-捷運石牌周邊更新地區

--- 本次變更更新地區

二、計畫緣起與更新地區範圍

■ 本府107年公劃更新地區劃定情形

1. 依本府107年12月10日公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，公民團體陳情意見處理原則：本次政府主動劃定簇群或位於同街廓內民國89年1月1日後取得建照者，依其建照執照範圍剔除，不予納入。
2. 因鄰地(同小段666、666-1、683、684-2地號等4筆土地)，領有105建第0168號建照，故依上述原則予以排除。



■ 鄰地領有建照情形

1. 鄰地領有105建字0168號建照。
2. 前揭建照業依本局112年3月21日北市都授建字第1126007551號函，同意廢止。



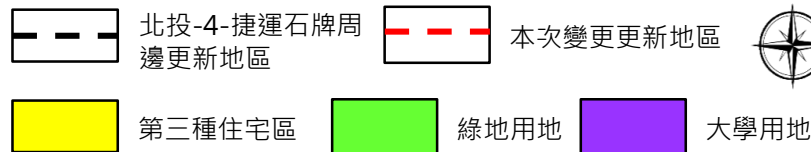
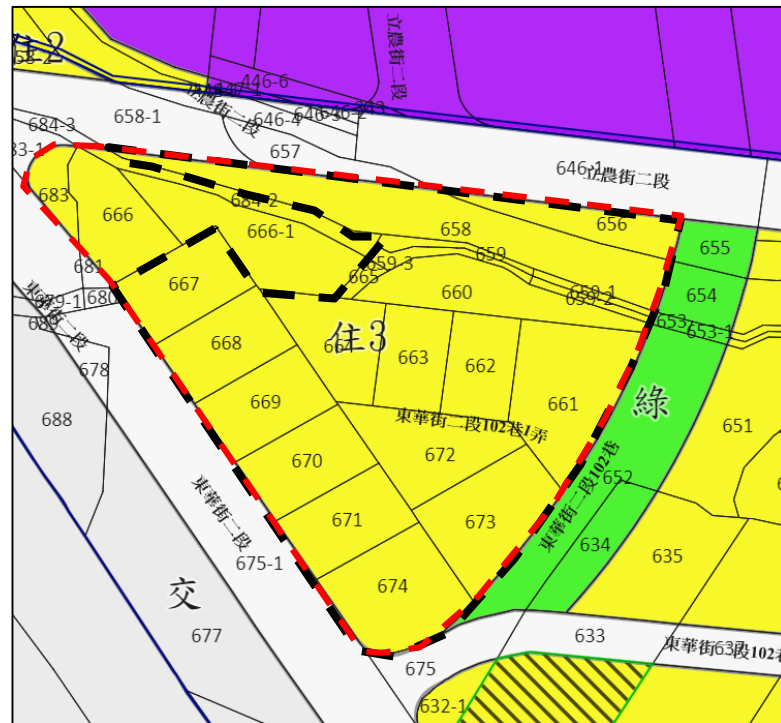
三、發展現況-都市計畫情形

■ 歷年都市計畫一覽表

相關都市計畫名稱	公告日期及文號
為陽明山管理局轄區主要計劃乙案	59.07.04府工二字第29248號
變更石牌保警一總隊附近住宅區為學校預定地案	63.03.22府工二字第14720號
擬定北投區石牌路兩側·北淡鐵路以東磺溪以西附近地區細部計畫案	66.01.11府工二字第54669號
修訂北投區石牌路兩側北淡鐵路以東磺溪以西附近地區細部計畫(通盤檢討)案	71.09.10府工二字第36771號
修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案	79.09.13府工二字第79049926號
修訂石牌附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合擬訂東華街以北公館路以東附近地區(住12)細部計畫案	79.12.17府工二字第79073000號
變更臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案	96.08.15府都規字第09604422900號
臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案	97.03.04府都規字第09730017400號
臺北市北投區都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)	111.08.04府都規字第11100958801號
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)	111.10.07府都規字第11130730551號

■ 土地使用分區

第三種住宅區 建蔽率：45% 容積率：225%



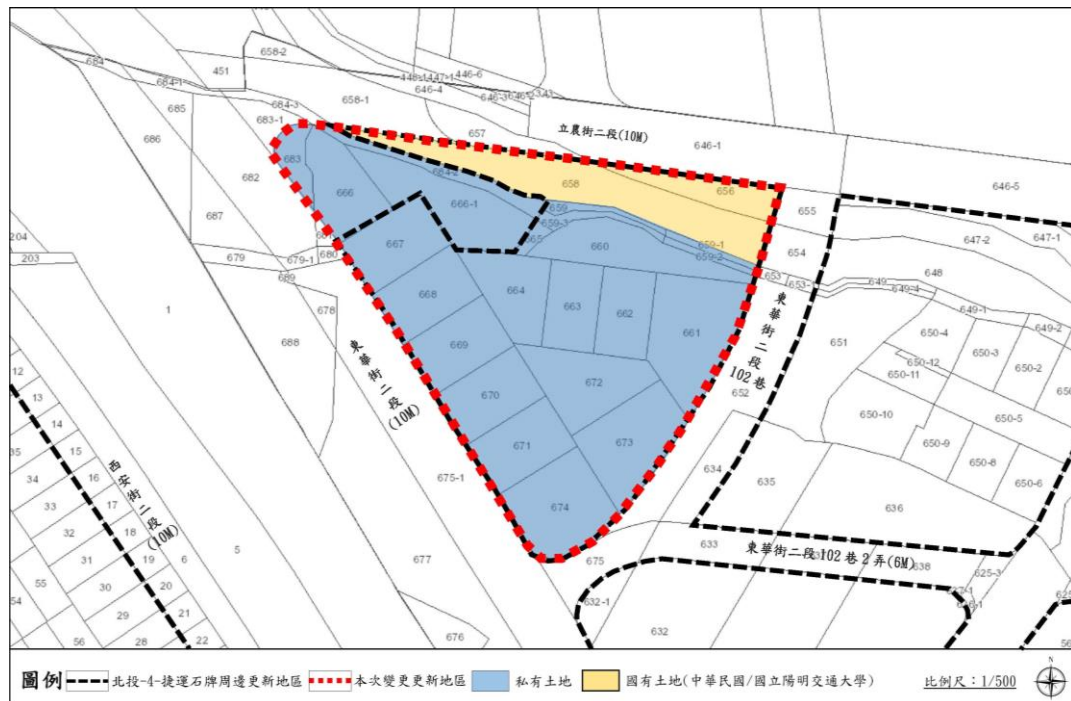
三、發展現況-土地權屬

■ 臺北市北投區振興段四小段656地號等24筆土地

- 本案面積：3,456.00平方公尺。
- 私有土地共22筆，面積為2,951.00平方公尺，共65位私有所有權人。
- 公有土地共2筆（656、658地號），面積合計505.00平方公尺，公有土地所有權人為中華民國(管理機關為國立陽明交通大學)。

權屬 (管理機關)		面積 (m ²)	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有土地	中華民國 (國立陽明交通大學)	505.00	14.61	1	1.52
	臺北市	0.00	0.00	0	0.00
	小計	0.00	0.00	0	0.00
私有土地		2951.00	85.39	65	98.48
合計		3456.00	100.00	66	100.00
公有合法建物	中華民國	0.00	0.00	0	0.00
	臺北市	0.00	0.00	0	0.00
	小計	0.00	0.00	0	0.00
私有合法建築物		5270.24	100.00	56	100.00
合計		5270.24	100.00	56	100.00

備註：公有土地管理機關函文詳附錄三。公私有土地分布圖詳圖 3-6。
 都市更新條例第 46 條公有土地一定規模、特殊原因檢討：本案公有土地面積 505.00 m²，佔更新單元面積比率 17.14%，未符合一定規模之檢討。



三、發展現況-建物權屬及使用現況

■ 建物權屬

本案現況：6棟合法建築物、1棟未登記建築物，屋齡均已超過40年，建物所有權人共計55人，產權均屬私有。

■ 使用現況(詳右側現況照)

建築物現況1樓部分作商業使用、2樓以上多為住宅使用。



三、發展現況-交通系統

■ 本案毗鄰捷運高架段，周邊交通系統完善，詳下圖。

■ 主要道路

東華街二段 (10公尺)

立農街二段 (10公尺)

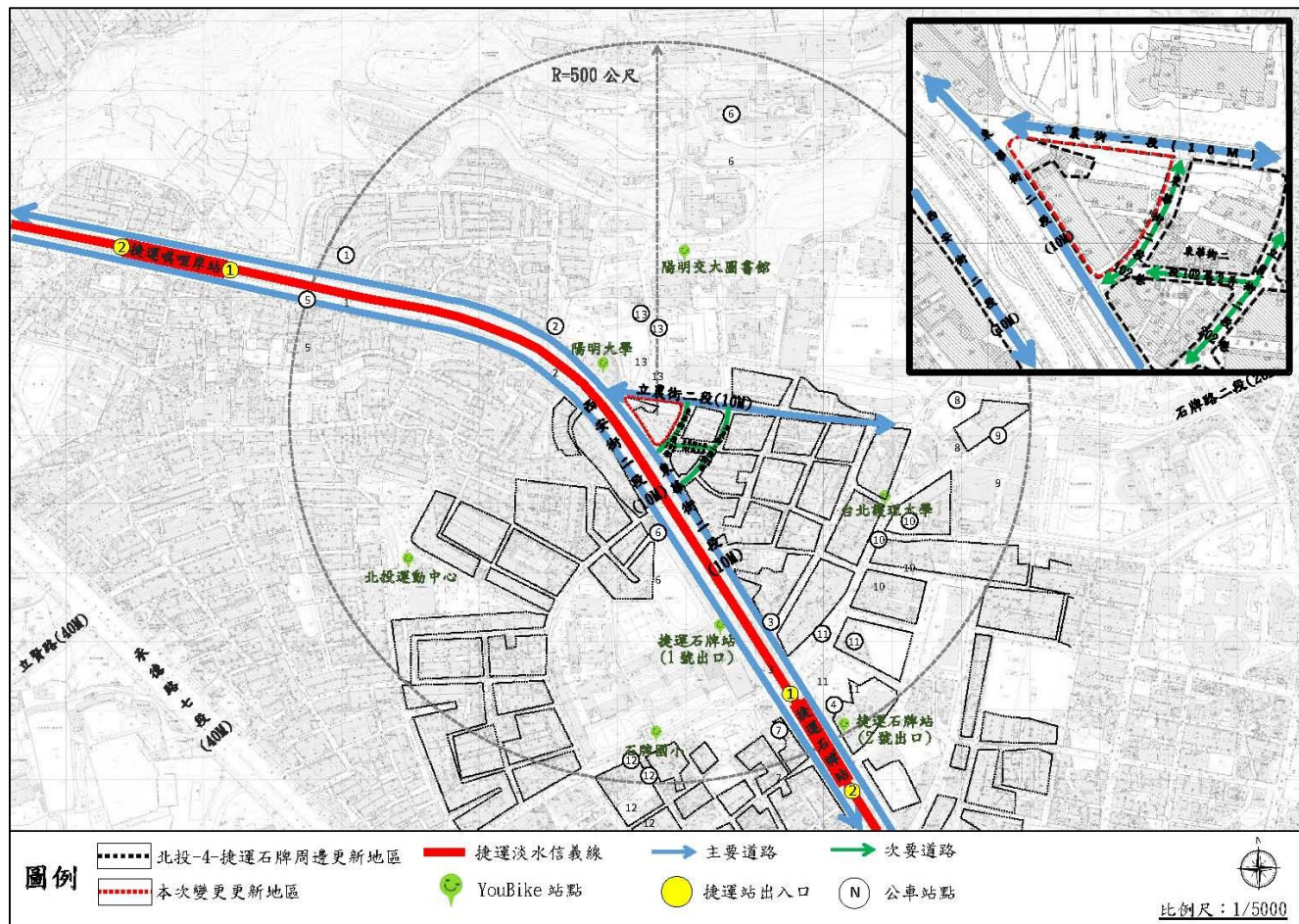
■ 次要道路

東華街二段102巷2弄 (6公尺)

立農街二段202巷 (10公尺)

■ 大眾運輸系統(500M範圍內)

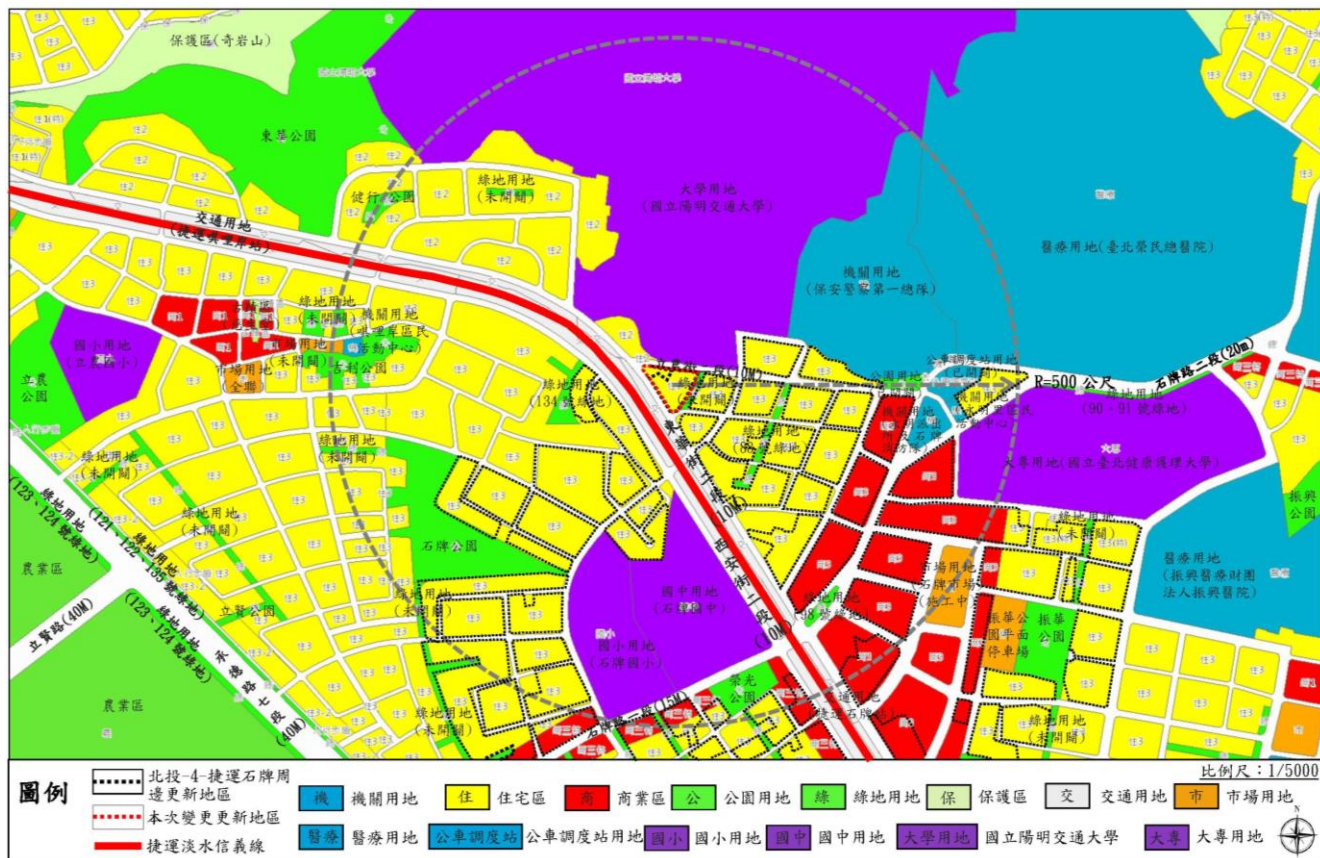
- 26個公車站點
- 捷運石牌站
- 6處YouBike租借站



三、發展現況-公共設施

計畫範圍周邊500公尺範圍內之公共設施開闢情形如下。

包括4處學校用地、4處機關用地、1處公車調度站用地、4處公園用地現況已開闢、8處綠地用地(88綠地、98綠地、134綠地、健行公園) 另有4處未開闢、2處市場用地(石牌市場、另有1處未開闢)；交通用地現況已開闢為捷運淡水信義線。



三、發展現況-西側鄰地意願

- 本案實施者璞永建設股份有限公司已於112年1月18日事業計畫報核。
- 實施者於112年1月10日辦理說明會，與建議納入更新地區之土地所有權人協調說明，已取得4筆土地所有權人**100%**有意願參與更新。

里仁更新股份有限公司 函

地址：臺北市中正區忠孝東路3段14號
電話：3322-1588(內分機)
傳真：3322-1508



受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國111年1月18日
發文字號：里仁(都)字第112011801號
類別：信件
標的及標的條件或保留標的：普通
附件：都市更新事業計畫書乙份、事業計畫圖乙份、附件(一)-(三) 各乙份(含土地、建物標本文件、公編會資料及事業計畫可查閱正本等)、皮評核書乙份、地籍圖印本等書影印件

主旨：檢送「擬行臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫圖」計畫書送件版及相關證明文件申請核核，懇請 貴處協助後續會議事宜，俾利都市更新之推動。

說明：
一、本公司係為實施者璞永建設股份有限公司委託辦理都市更新之受託單位。
二、現檢具都市更新事業計畫書送件版及相關證明文件(詳附件)申請核核，懇請 貴處協助後續會議事宜，俾利都市更新之推動。

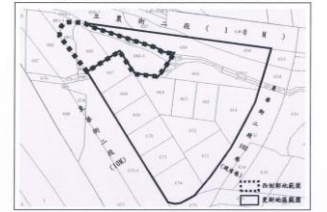
正本：臺北市都市更新處
副本：

附錄一、西側鄰地參與更新意願書

劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區
(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)
參與更新意願書-西側鄰地 (同小段 666 地號等 4 筆土地)





本人對於是否願意劃入本更新地區範圍之意願表達如下：



西側鄰地區範圍

有意願 納入 臺北市政府 劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

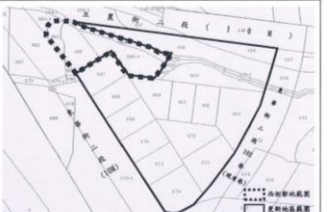
無意願 納入 臺北市政府 劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

所有權人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國 111 年 12 月 23 日

劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區
(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)
參與更新意願書-西側鄰地 (同小段 666 地號等 4 筆土地)





本人對於是否願意劃入本更新地區範圍之意願表達如下：



西側鄰地區範圍

有意願 納入 臺北市政府 劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

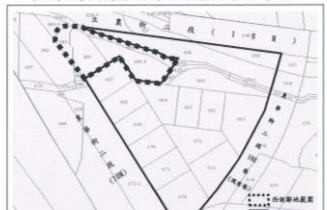
無意願 納入 臺北市政府 劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

所有權人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國 111 年 12 月 21 日

劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區
(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)
參與更新意願書-西側鄰地 (同小段 666 地號等 4 筆土地)


本人對於是否願意劃入本更新地區範圍之意願表達如下：



西側鄰地區範圍

有意願 納入 臺北市政府 劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

無意願 納入 臺北市政府 劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

所有權人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國 111 年 12 月 21 日

劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區
(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)
參與更新意願書-西側鄰地 (同小段 666 地號等 4 筆土地)


本人對於是否願意劃入本更新地區範圍之意願表達如下：



西側鄰地區範圍

有意願 納入 臺北市政府 劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

無意願 納入 臺北市政府 劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

所有權人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國 111 年 12 月 21 日

劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區
(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)
參與更新意願書-西側鄰地 (同小段 666 地號等 4 筆土地)

本人對於是否願意劃入本更新地區範圍之意願表達如下：



西側鄰地區範圍

有意願 納入 臺北市政府 劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

無意願 納入 臺北市政府 劃定臺北市北投區-北投-4捷運石牌站周邊更新地區(臺北市北投區振興段四小段 656 地號等 20 筆土地)，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

所有權人：
統一編號：
聯絡地址：
聯絡電話：

中華民國 111 年 12 月 21 日

四、基本目標與策略

■ 解決都市危險及老舊建物問題

- 老舊建物需透過都市更新全街廓整體規劃重建、建築設計合理配置。

■ 更新整體規劃，帶動周邊大眾運輸與活化閒置土地

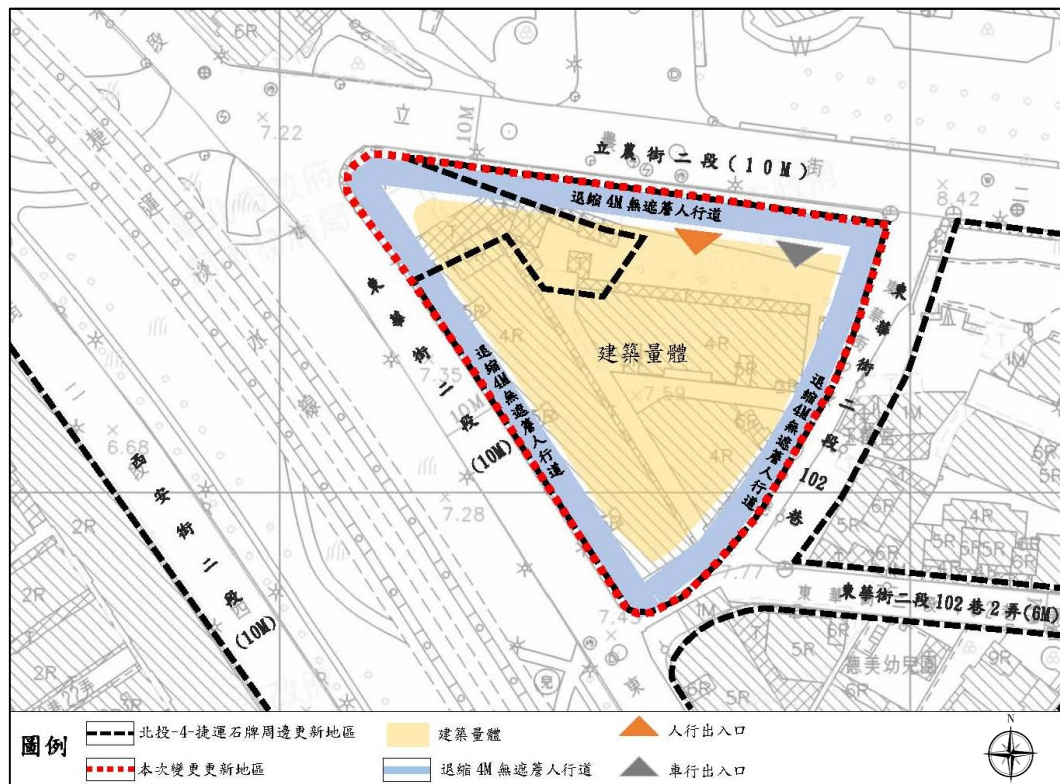
- 以全街廓整體開發，連結陽明交通大學、東華街二段與捷運石牌站的捷運通廊，帶動周邊大眾運輸、活化現有閒置公、私有土地，提升土地及空間的使用效能。

■ 串連既有商業軸帶，延續石牌捷運商圈沿街發展

- 延續石牌捷運周邊商圈商業軸帶之發展，進而改善都市環境品質及調節地區機能。

■ 形塑步行城市環境，營造安全友善行人空間

- 以本計畫範圍為核心，串聯周邊國立陽明交通大學、臺北捷運線形公園(石牌站-唎哩岸站)、線形綠地，提供友善舒適之環境。



五、實質再發展概要

■ 土地利用計畫構想

第三種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例規定辦理。

■ 公共設施改善計畫構想

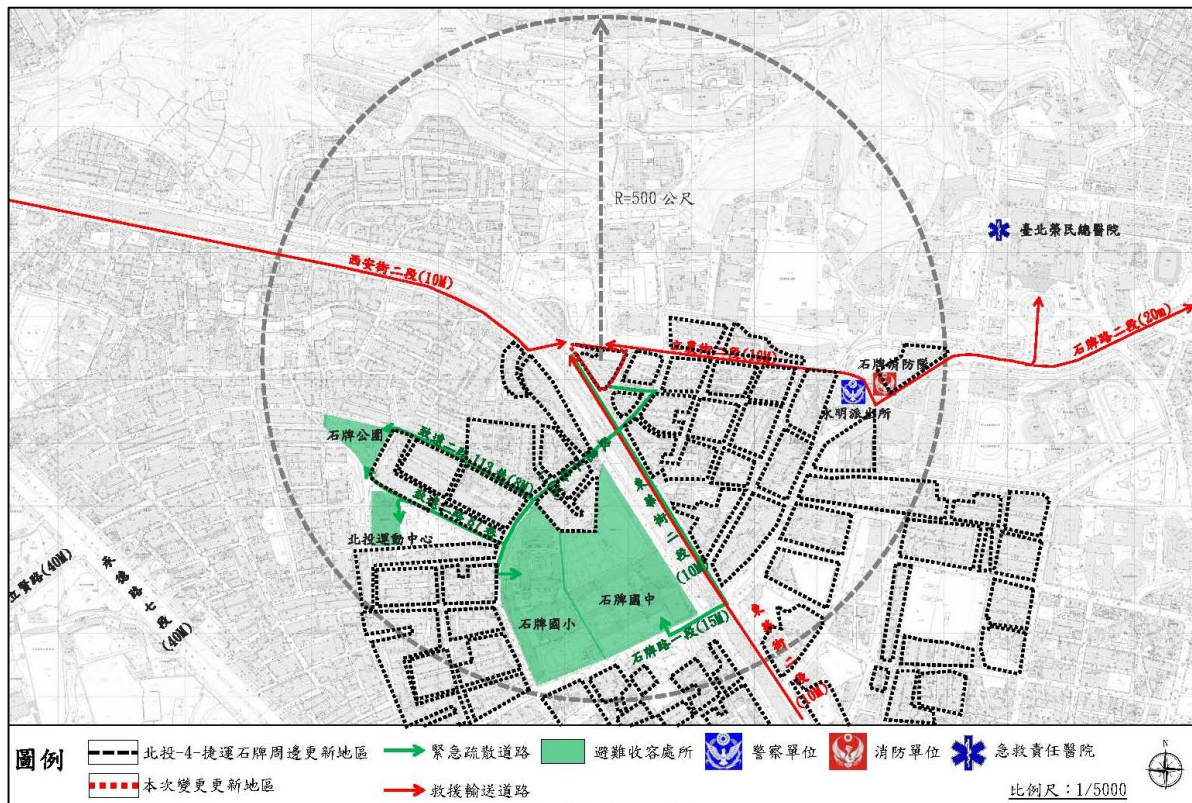
全街廓鄰計畫道路側(三面臨路)皆留設帶狀式4公尺無遮簷人行道，提供行人停等空間以串聯校園綠蔭資源。

■ 交通運輸系統構想

1. 規劃1處車道出入口為原則、人車分流。
2. 基地開發所衍生停車需求應於基地內自行滿足。

■ 防災、救災空間構想

當發生災害(如地震、火災)時，為使建築內部人員能有效疏散避難，規劃防災避難動線、救災避難空間。



五、實質再發展概要

■ 都市設計原則構想

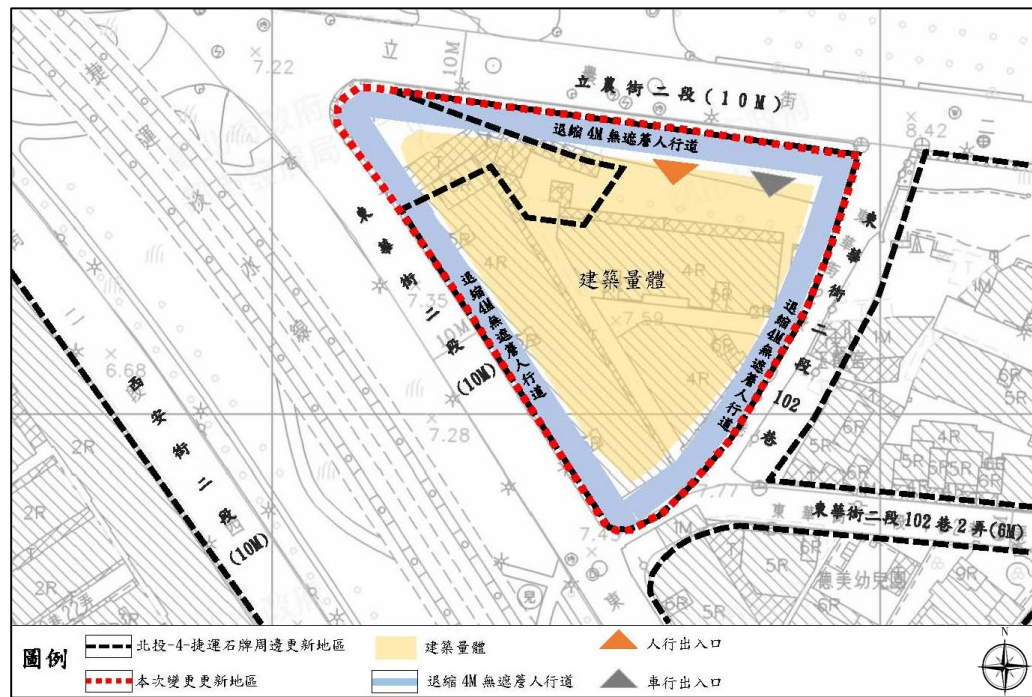
- 本案沿街退縮留設4公尺帶狀式無遮簷人行道。
- 建築量體集中配置，開放空間原則集中留設，搭配透水鋪面及雨水貯集設施。
- 重建後新建建築物優先採用綠建材、節能照明等設施規劃以建築輕量化及節能減碳為目標。
- 本案重建後擬取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估銀級以上為原則並取得綠建築標章。

■ 開發實施構想

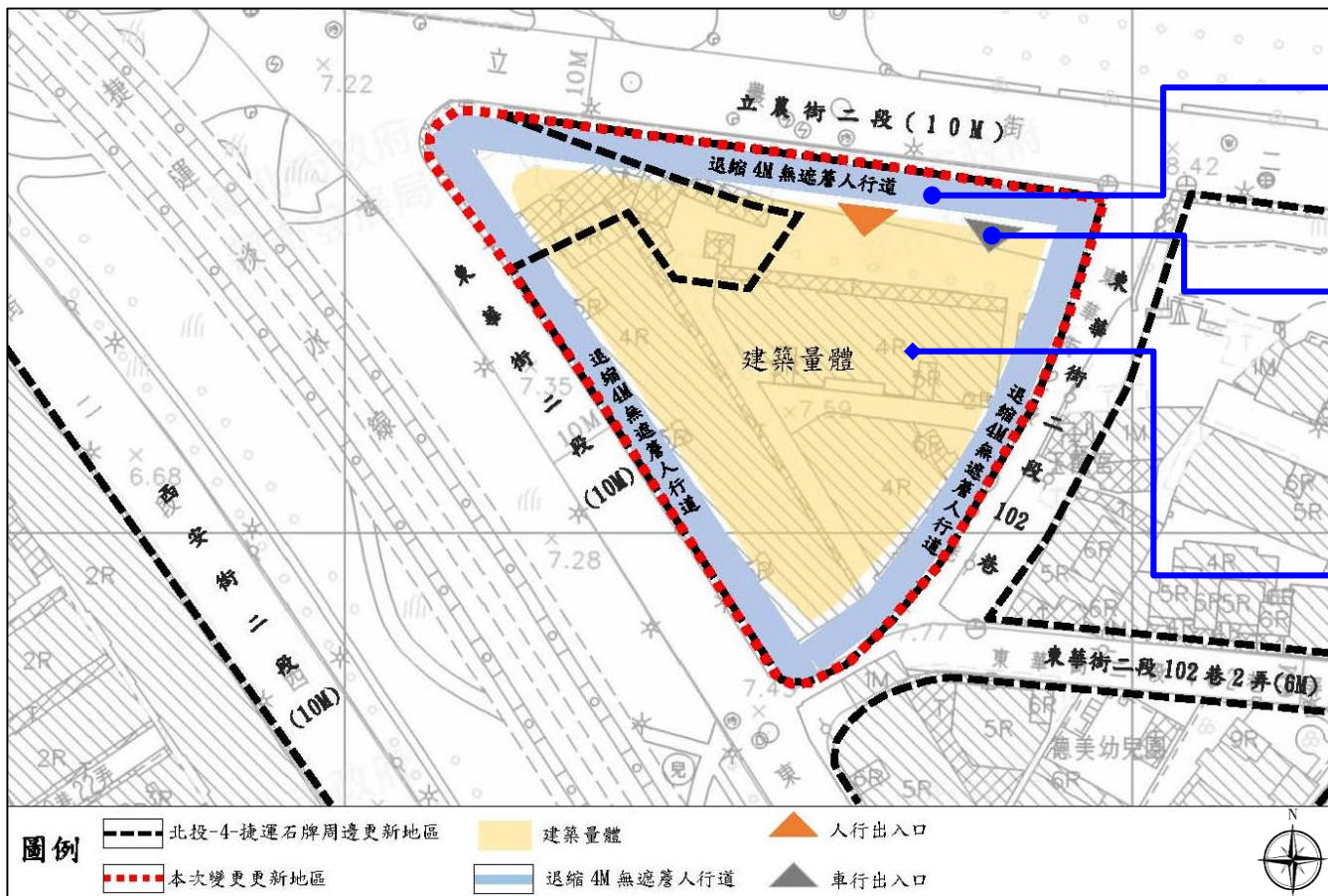
- 開發主體
 - 1.依「都市更新條例」第22條規定，土地及合法建物所有權人委託都市更新事業機構為實施者。
 - 2.依「都市更新條例」第32條規定，擬訂事業計畫 實施都市更新事業。

• 開發方式

本案都市更新處理方式為「重建」，並採「權利變換」方式實施，有關費用依「都市更新條例」相關規定辦理。



五、實質再發展概要



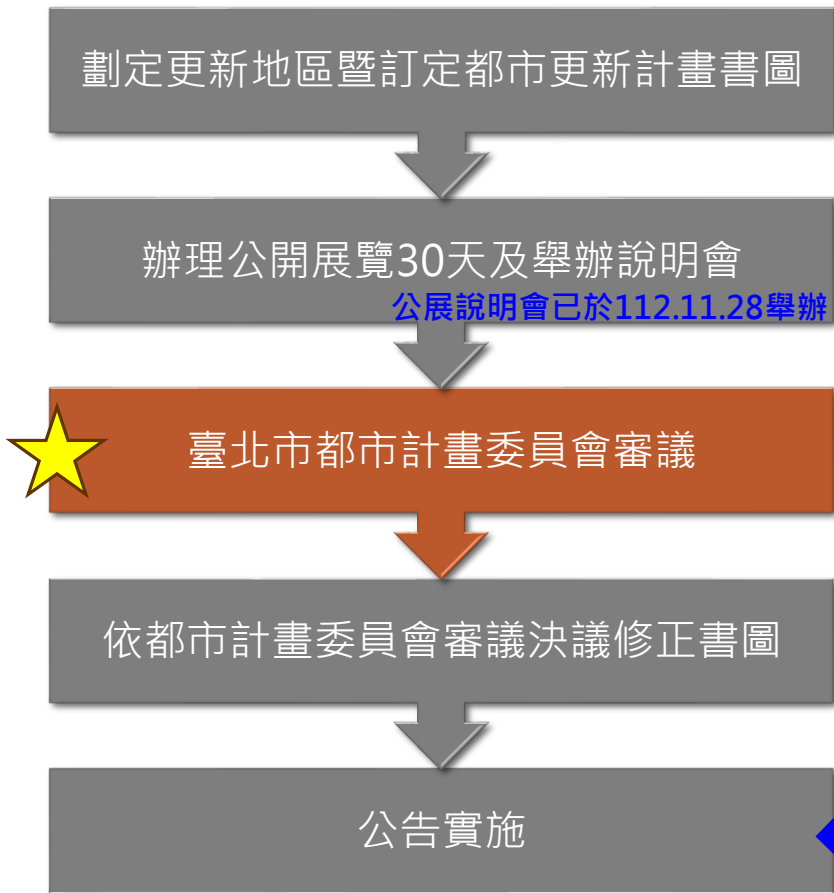
毗鄰計畫道路側均退縮留設4公尺無遮蔭人行道。

人車動線徹底分離以確保行人及居住者之安全，並提昇行車之便利性及機動性。

擬興建3棟地上14/16層、地下4層鋼筋混凝土造建築物，量體集中設置，法定空地結合複層式綠化，栽種喬木供夏季遮蔭冬季禦寒，同時也強化社區舒適悠閒之環境感。

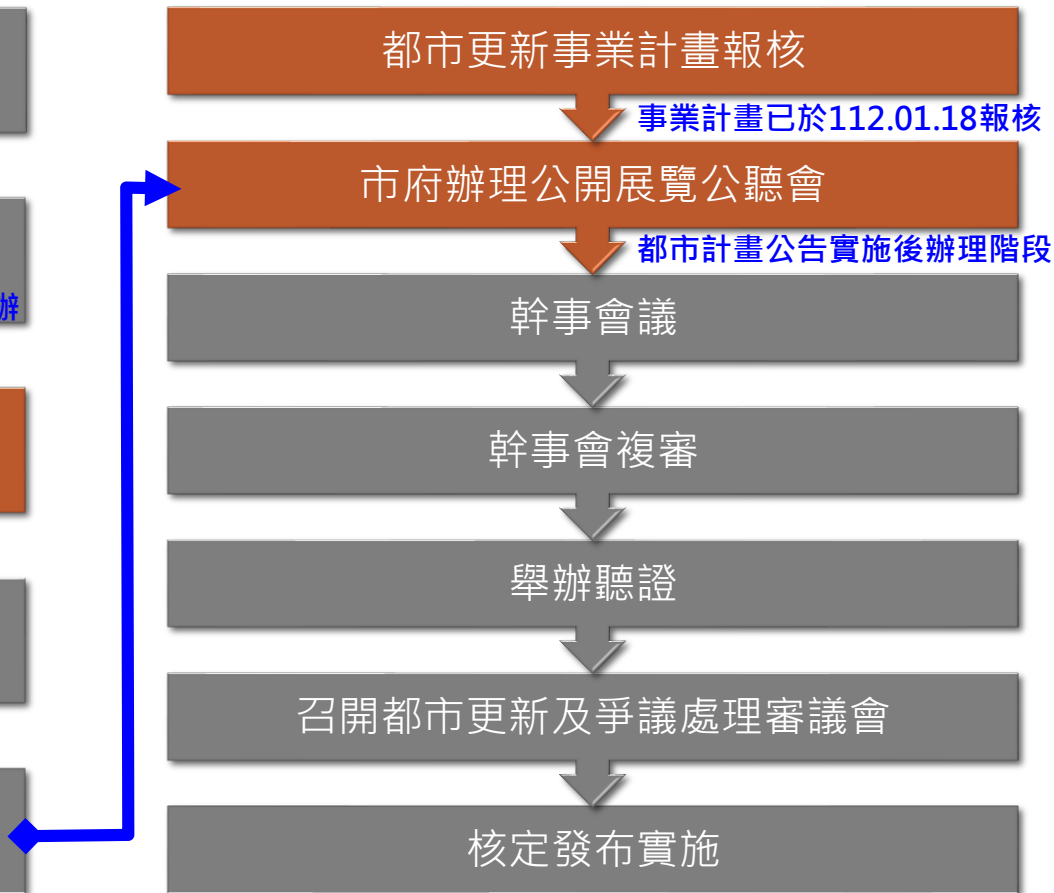
六、其他應表明事項

■ 後續办理流程



■ 其他應表明事項

- 計畫範圍依地籍測量分割結果為準。
- 本計畫未規定事項，悉依都市計畫暨相關法令規定。



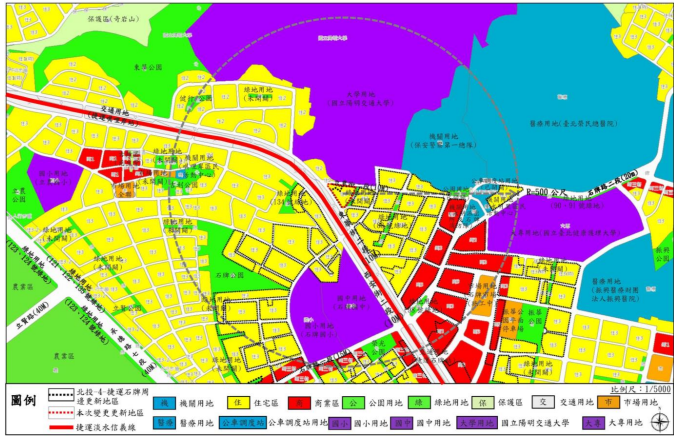
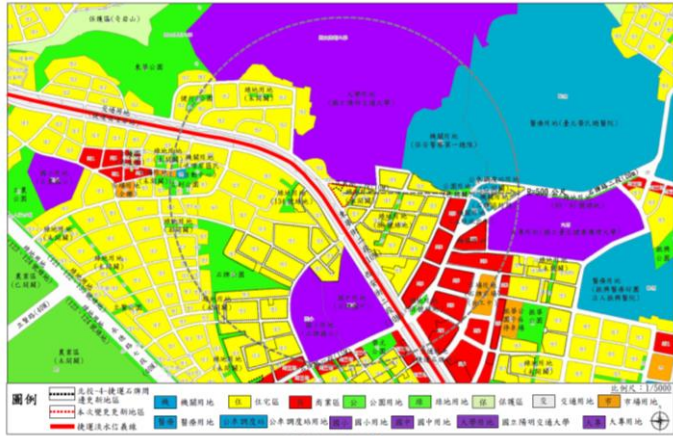
七、公民或團體陳情意見綜理表

- 本案無陳情意見。

八、都委會初研意見回應

項次	都委會幕僚初研意見	市府回應說明
一、	本案請辦理單位補充說明未來整體規劃配置構想。	<p>1.本案擬興建3棟地上14/16層、地下4層鋼筋混凝土造建築物，量體集中設置，法定空地結合複層式綠化，栽種喬木供夏季遮蔭冬季禦寒，同時也強化社區舒適悠閒之環境感。</p> <p>2.本案毗鄰計畫道路側均退縮留設4公尺無遮簷人行道，鋪面採用透水性面磚以達保水目的，綠帶延續景觀系統之外，並塑造街道與住宅使用之間的緩衝與中介空間。</p> <p>3.停車內化改善老舊社區車位不足問題，車道出入口集中一處，由基地東北側立農街二段進出管理，人車動線徹底分離以確保行人及居住者之安全，並提昇行車之便利性及機動性。</p>
二、	<p>計畫書圖修正事項：</p> <p>(一)第5頁，參、二、(三)周邊土地及建築物使用現況，為「『西』側有住宅區及北投134號綠地現況未開闢完成」。</p> <p>(二)第11頁，參、四、公共設施，永明里區民活動中心，圖5標示永明派出所，請再檢視。</p> <p>(三)第16、19頁有關107年公告案日期誤植，請查明修正。</p> <p>(四)第27頁圖5立賢路二側農業區非屬公共設施用地，無須標示開闢情形，請查明刪除。</p>	<p>遵照辦理，第5頁文字誤植已修正。</p> <p>遵照辦理，第11頁、第27頁文字誤植已修正。</p> <p>遵照辦理，第16頁、第19頁公告日期誤植已修正。</p> <p>遵照辦理，立賢路二側農業區相關文字誤植已配合刪除。</p>

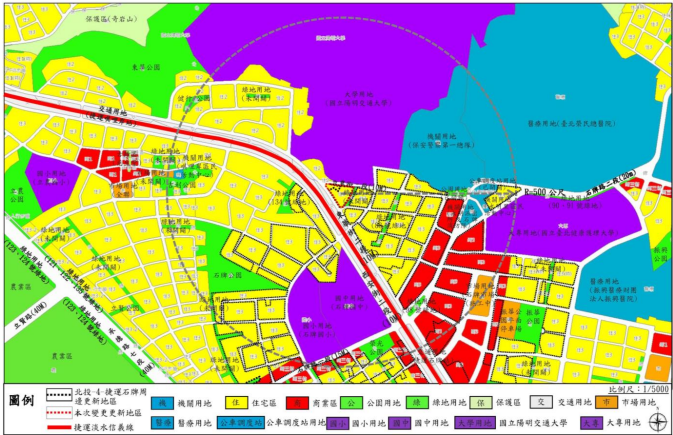
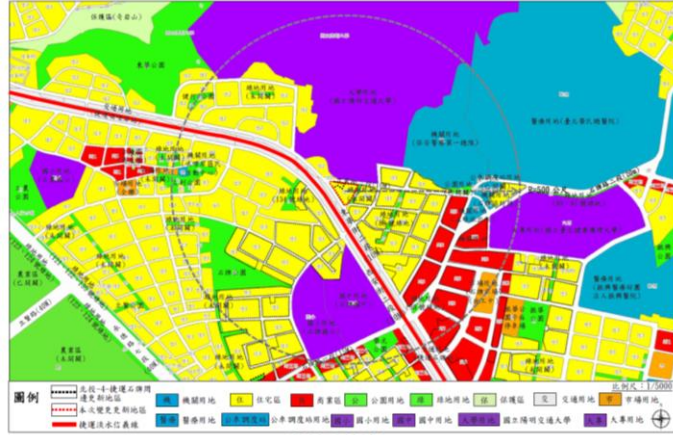
九、計畫書修正內容對照表

項次	頁次	修正後內容	原公展內容	說明
(一)	5	參、二、(三)周邊土地及建築物使用現況(略)。 <u>西側</u> 有住宅區及北投134號綠地現況未開闢完成	參、二、(三)周邊土地及建築物使用現況(略)。 <u>東側</u> 有住宅區及北投134號綠地現況未開闢完成	文字誤植已修正。
(二)	11 、 27	參、四、公共設施 	參、四、公共設施 	圖5公共設施名稱標示誤植已修正。

九、計畫書修正內容對照表

項次	頁次	修正後內容	原公展內容	說明
(三)	16 、 19	<p>肆、一、更新地區發展目標 依本府<u>107年12月10日</u>「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之「北投區都市更新計畫原則」，作為後續都市更新事業計畫之指導方針：(略)</p> <p>伍、二、公共設施改善計畫構想 因應北投區醫療、工業產業轉型升級，面臨未來就業、居住人口進駐及目前北投區幼兒照顧資源不足之課題，依本府<u>107年12月10日</u>「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，建議北投-4更新地區應優先提供幼兒照護、產業支援、合作服務及大眾運輸等設施，建議後續依本府最新公告「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」評估辦理。(略)</p>	<p>肆、一、更新地區發展目標 依本府<u>107年12月11日</u>「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之「北投區都市更新計畫原則」，作為後續都市更新事業計畫之指導方針：(略)</p> <p>伍、二、公共設施改善計畫構想 因應北投區醫療、工業產業轉型升級，面臨未來就業、居住人口進駐及目前北投區幼兒照顧資源不足之課題，依本府<u>107年12月11日</u>「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」，建議北投-4更新地區應優先提供幼兒照護、產業支援、合作服務及大眾運輸等設施，建議後續依本府最新公告「臺北市都市計畫、都市設計及都市更新捐建公益設施項目一覽表」評估辦理。(略)</p>	公告案日期誤植已修正。

九、計畫書修正內容對照表

項次	頁次	修正後內容	原公展內容	說明
(四)	27	 <p>此圖展示了修正後的農業區非屬公共設施用地開闢情形。圖例包括：公設非處理石牌用、變更新地區、機關用地、住宅區、商業區、公園用地、綠地用地、保護區、交通用地、市場用地、本次變更新地區、醫療用地、公車調度站用地、國小用地、國中用地、國立陽明交通大學、大專用地。比例尺為 1:25000。</p>	 <p>此圖展示了原公展內容中的農業區非屬公共設施用地開闢情形。圖例包括：公設非處理石牌用、變更新地區、機關用地、住宅區、商業區、公園用地、綠地用地、保護區、交通用地、市場用地、本次變更新地區、醫療用地、公車調度站用地、國小用地、國中用地、國立陽明交通大學、大專用地。比例尺為 1:25000。</p>	圖5農業區非屬公共設施用地開闢情形已刪除。

簡報結束 敬請指教

Q&A

