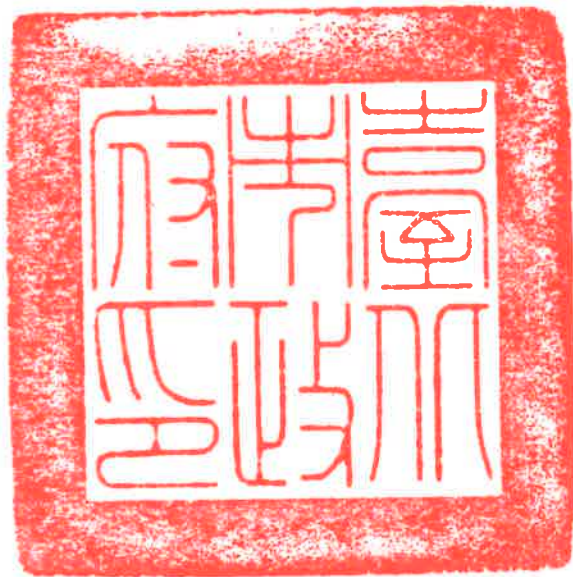


臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市高氯離子混凝土建築物  
更新地區案



臺北市政府

108 年 8 月 21 日府都新字第 10830187711 號公告發布實施

# 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 更新地區案

臺北市政府

108 年 8 月 21 日府都新字第 10830187711 號公告發布實施



**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：4.56 公頃**

**類 別：擬定**

**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、更新地區劃定範圍.....	3
肆、其他應表明事項.....	16
附件一 公告示意圖說	

## 圖目錄

圖 1 臺北市高氯離子混凝土建築物案件位置示意圖.....	4
-------------------------------	---

## 表目錄

表 1 本市各行政區高氯離子混凝土建築物劃定更新地區面積列表.....	3
表 2 中正區更新地區面積表.....	5
表 3 松山區更新地區面積表.....	7
表 4 信義區更新地區面積表.....	8
表 5 大安區更新地區面積表.....	10
表 6 內湖區更新地區面積表.....	10
表 7 士林區更新地區面積表.....	11
表 8 北投區更新地區面積表.....	13



## 壹、辦理緣起及目的

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規則」等有關法規。

截至 108 年 8 月 5 日，由臺北市建築管理處所列管並公告高氯離子混凝土建築物案件共 57 件(含 180 棟、3242 戶)，須拆除重建 48 件(共 149 棟、2875 戶)，其中已申請都市更新事業計畫報核的有 22 件，但仍有 22 件(20 件尚未完成意願整合、2 件僅完成更新單元劃定公告)社區住戶迄今尚未進行或完都市更新或改建。

今為加速高氯離子混凝土建築物儘速拆除重建，以維護公共安全，本府依都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款規定，為避免重大災害之發生，直轄市、縣(市)主管機關應視實際情況，迅行劃定更新地區，將 19 件公告案件所在基地劃為更新地區，以促進地區環境安全及提升居住品質。

## 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，並期望，爰劃定更新地區，以達加速改善住居環境、提供安心且具品質住宅之效。

(二)協助劃設更新地區，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。

本市高氯離子混凝土建築物多為公寓或電梯大樓，土地及合法建築物所有權人整合不易，為加速高氯離子混凝土建築物改建或更新，於本次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，本府依法劃定逕行劃定更新地區。

### 二、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，有臺北市都市更新自治條例第 15 條規定之山坡地及適用臺北市山坡地開發建築要點地區；或依都市更新條例規定，申請實施都市更新事業審議中案件；或依建築法相關規定申請建築執照或逕予拆除者，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，有位於山坡地或山限區情形者，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，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。
- (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。

## 參、更新地區劃定範圍

### 一、劃定更新地區範圍

劃定更新地區 19 處，計 4.56 公頃，詳列如下：

表1 本市各行政區高氯離子混凝土建築物劃定更新地區面積列表

行政區	更新地區數量（處）	面積（公頃）
中正區	1	1.57
松山區	1	0.13
信義區	2	0.25
大安區	1	0.10
內湖區	3	0.99
士林區	7	0.86
北投區	4	0.67
總計	19	4.56

# 台北市高氯離子混凝土建築物更新地區示意位置圖



圖1 臺北市高氯離子混凝土建築物案件位置示意圖

## 二、各行政區劃定更新地區面積表

(一) 中正區：共劃定 1 處更新地區，面積計 1.57 公頃，詳如下表所示：

表2 中正區更新地區面積表

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
中正-1	南海段一小段 84 地號	愛國東路 106 號 3 樓至 12 樓、114 號 3 樓至 12 樓、116 巷 5 號、13 號 3 樓至 12 樓、116 巷 23 弄 1 號、7 號 3 樓至 12 樓、金華街 47 號 3 樓至 12 樓、寧波東街 6 號、12 號、18 號 3 樓至 12 樓、寧波東街 24 巷 4 號、10 號 3 樓至 12 樓、愛國東路 106 號 1 樓、愛國東路 106 之 1 號、愛國東路 108 號、愛國東路 108 之 1 號、愛國東路 108 之 2 號、愛國東路 110 巷 2、4、6、8、10、12、14、16、	1.57	住 3-1(特)、住 3(特)、住 3	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 劃定範圍及面積，仍應依實際地籍測量分割結果為準。</li> <li>2. 後續開發須依大孝大樓分管協議辦理。</li> <li>3. 考量地區整體發展與開放空間系統一致性，後續擬具更新事業或權利變換計畫時，仍應依本府 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號函公告實施之更新計畫內容規定辦理。</li> </ol>



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
		18、20 號、20 號 2 樓、22、 24、 26、28、 30 號、愛國 東路 112 號、 114 號、愛國 東路 116 巷 1 號 1 樓-2 樓、 3 號、5 號、 5 號 2 樓-2- 3、13 號 2 樓.2 樓-1、7 號、11 號、13 號、15 號、17 號、19 號、21 號、23 弄 1 號 1 樓.2 樓、 23 弄 3 號、3 號 2 樓、5 號、 7 號、9 號、 金華街 39 號 1 樓、金華街 41 號 1 樓、 金華街 43 巷 1 號、3 號、 5 號、7 號、 7 號 2 樓、9 號、11 號、13 號 1 樓.2 樓、 15 號、17 號、 19 號、21 號、 23 號 、 25 號、金華街 45 號地下 室、金華街 45 號、45 號				

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
		2 樓、45 之 1 號、45 之 2 號、47 號、47 之 1 號、寧波 東街 6 號、8 號、10 號、12 號、地下室、 14 號、16 巷 1 號、16 巷 2 號、16 巷 3 號、16 巷 4 號、16 巷 5 號、16 巷 6 號、16 巷 7 號、16 巷 8 號、寧波東街 18 號、18 號 2 樓-1、20 號 地下室、20 號、22 號、24 巷 2 號、4 號、 6 號、8 號、 10，計 594 戶				

(二) 松山區：共劃定 1 處更新地區，面積計 0.13 公頃，詳如下表所示：

表3 松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
松山-1	敦化段一小 段 510 地號	南京東路 3 段 335 巷 21、 23 號地下 2 層、21 號地 下、21 號、21 之 1 至之 13 號、21 號 2	0.13	住 3	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	

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
		樓、21 號 2 樓之 1 至之 27、23 號、23 之 1 至之 13 號、23 號 3 樓、23 號 3 樓之 1 至之 27、23 號 4 樓、23 號 4 樓之 1 至之 27、23 號 5 樓、23 號 5 樓之 1 至之 27、23 號 6 樓、23 號 6 樓之 1 至之 27、23 號 7 樓、23 號 7 樓之 1 至之 27 建築物計 198 戶				

(三) 信義區：共劃定 2 處更新地區，面積計 0.25 公頃，詳如下表所示：

表4 信義區更新地區面積表

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
信義-1	吳興段二小段 881、884-8 地號	吳興街 600 巷 76 弄 71 號及 2 至 5 樓、73 號及 2 至 5 樓、75 號及 2 至 5 樓、77 號及 2 至 5 樓、125 號及 2 至 5 樓、127 號及 2 至 5 樓，地下 1 層至地上 5 層 6 棟建築物共計	0.09	住 3	1. 都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款 2. 查吳興段二小段 884-10 地號為山坡地，依臺北市都市更新自治條例規定不予劃定為更新地	

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
		30 戶			<p>區，惟後續開發時仍須循合併開發方式辦理。</p> <p>3. 倘涉法定空地分割，須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。</p>	
信義-2	三興段一小段 845、845-1 地號	基隆路 2 段(107 之 7 地下 1、2 層)、(107 之 1 號至 107 之 3 號)、(107 之 5 號至 107 之 8 號)、(107 之 1 號 2 樓至 15 樓)、(107 之 1 號 2 樓之 1 至 15 樓之 1)、(107 之 1 號 2 樓之 2 至 15 樓之 2)、(107 之 1 號 3 樓之 3 至 15 樓之 3)、107 之 4 號、(107 之 5 號 2 樓至 15 樓)、(107 之 5 號 2 樓之 1 至 15 樓之 1)、(107 之 5 號 2 樓之 2 至	0.16	商三特(商 2)、商三特(住 3)	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	

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
		15樓之2)·(107 之7號2樓至15 樓)·(107之7 號2樓之1至15 樓之1)·(107之 7號2樓之2至 5樓之2)·107 之7號7樓之2				

(四) 大安區：共劃定 1 處更新地區，面積計 0.10 公頃，詳如下表所示：

表5 大安區更新地區面積表

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
大安-1	懷生段二小 段 477 地號	大安區仁愛 路 3 段 96- 110 號全棟	0.10	住 3-2	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	

(五) 內湖區：共劃定 3 處更新地區，面積計 0.99 公頃，詳如下表所示：

表6 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-1	潭美段四小 段 242 地號	新明路 451 巷 34 弄 12、14 號 (整編為潭美 街 129、127 號)(1 至 5 樓)	0.04	住 3	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	考量地區整體發展 與開放空間系統一 致性，後續擬具更新 事業或權利變換計 畫時，仍應依本府 107 年 12 月 10 日府 都 新 字 第 10720232311 號 函 公告實施之更新計 畫內容規定辦理。
內湖-2	東湖段六小 段 404、404-	成功路 5 段 51 號至 81 之 1 號	0.50	住 3、商一 特(住 3-	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	-

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
	2、404-3 地號	(單號)2 棟(地下 1 層、地上 7 層)建築物共 183 戶		2)、商一特 (住 3-1)		
內湖-3	東湖段一小段 30-4、30-8、30-9 地號	東湖路 113 巷 95 弄 85 號等地上 5 層(A)棟、地上 5 層/地下 1 層(B、C)棟、地上 5 層/地下 1 層(D、E)棟、地上 5 層(F、G)棟等 33 棟建築物共 165 戶	0.45	住 3	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	-

(六) 士林區：共劃定 7 處更新地區，面積計 0.86 公頃，詳如下表所示：

表7 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-1	天母段四小段 434 地號	天玉街 67、69 號地下 1 層至地上 5 層全 1 棟共 10 戶建築物	0.05	住 3	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	-
士林-2	百齡段五小段 116 地號	前港街 48、50、52、54、56 號及 58 巷 1 弄 1、3 號等 7 棟共 35 戶建築物	0.08	商 1	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	-
	百齡段五小段 118-1、120-1、121、	前港街 58 巷 1 弄 2、4、6、8、10 號等 23 棟	0.17	商 1	經檢討分割後南側建築基地臨接建築線寬度，未	-

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
	121-1 地號	與劍潭路 55 巷 17 弄 2、6、8、10、12 等 25 棟與華齡街 2 巷 41 弄 1、7 號與後港墘里 75 號共 51 戶建物			達 4.8 公尺以上，不符合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第 3 條第 1 項第 1 款規定，併同納入更新地區範圍。	
士林-3	天母段三小段 108 地號	中山北路 7 段 81 巷 39、39 之 1、39 之 2、39 之 3 地下 1 層至地上 7 層全棟計 29 戶	0.085	住 3	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	-
	天母段三小段 105-3、106-3 地號	-	0.001	住 3	同地段 105-3、106-3 地號為畸零地，並同納入更新地區，並得視開發需求，辦理地籍分割事宜	-
士林-4	天山段二小段 117 地號	天母東路 91 巷 1、3、5、7、9、11 號地下 1 層至地上 5 層計 30 戶	0.11	住 2	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	南側相鄰之天山段二小段 120 地號，查屬指定有案之私設通路，無產生畸零地情形，惟其土地及合法建築物所有權人，同意於後續開發階段，依相關規定辦理讓售時，應與本更新地區合併開發。
士林-5	天山段二小段 118 地號	天母東路 105 巷 1、3、5、7 號地下 1 層至地上 5 層等 1 棟共 20 戶建	0.07	住 2	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	

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
		築物				
士林-6	天山段二小段 116 地號	天母東路 105 巷 9 弄 1、3、5、7、9、11、13、15 號地下 1 層至地上 5 層等 4 棟共 40 戶建築物	0.13	住 2	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	
	天山段二小段 139-1 地號	-	0.008	住 2	本地號為公有土地，仍須依臺北市畸零地使用自治條例第 11 條辦理，併同納入更新地區範圍。	
士林-7	芝山段一小段 13-1 地號	芝玉路 1 段 223 巷 2、4、6、8、10、12、14、16、18、20 號全棟(地下 1 層、地上 5 層)建築物共 49 戶	0.16	住 3	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	

(七) 北投區：共劃定 4 處更新地區，面積計 0.67 公頃，詳如下表所示：

表8 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-1	關渡段二小段 18 地號	大度路 3 段 193 號、195 號、197 號、199 號、201 號、203 號等(1 至 4 樓)24 戶	0.10	住 3-2	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	考量地區整體發展與開放空間系統一致性，後續擬具更新事業或權利變換計畫時，仍應依本府 107 年 12 月 10 日府都新字第



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
						10720232311 號 函 公告實施之更新計 畫內容規定辦理。
北投-2	關渡段二小 段 539、540 地號	知行路 60 巷 1 號 (1 至 4 樓)	0.05	住 2	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	
	關渡段二小 段 536、537 地號	知行路 76 巷 2、4 號、知行 路 62-74 號等 建物	0.08	住 2	本案涉同一宗建 築基地分割及與 使用執照坐落土 地上之其他建築 物地下室相連而 未能依地籍分割 線分割，因此依 原使照範圍將同 段 536、537 地號 土地納入範圍。	
北投-3	文林段五小 段 443-2 地 號	自強街 61 巷 5 弄 1 號 1 至 5 樓計 5 戶	0.02	住 3	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	1. 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。 2. 劃定範圍及面 積，仍應依實際 地籍測量分割 結果為準。 3. 需依本市畸零 地自治條例第 8 條辦理，於申 報放樣勘驗前 通知畸零地讓 售。
北投-4	桃源段四小 段 110-1、	中央北路 3 段 124、130、132	0.42	住 3 (特)	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	1. 同小段 110-1 地 號部分為保留

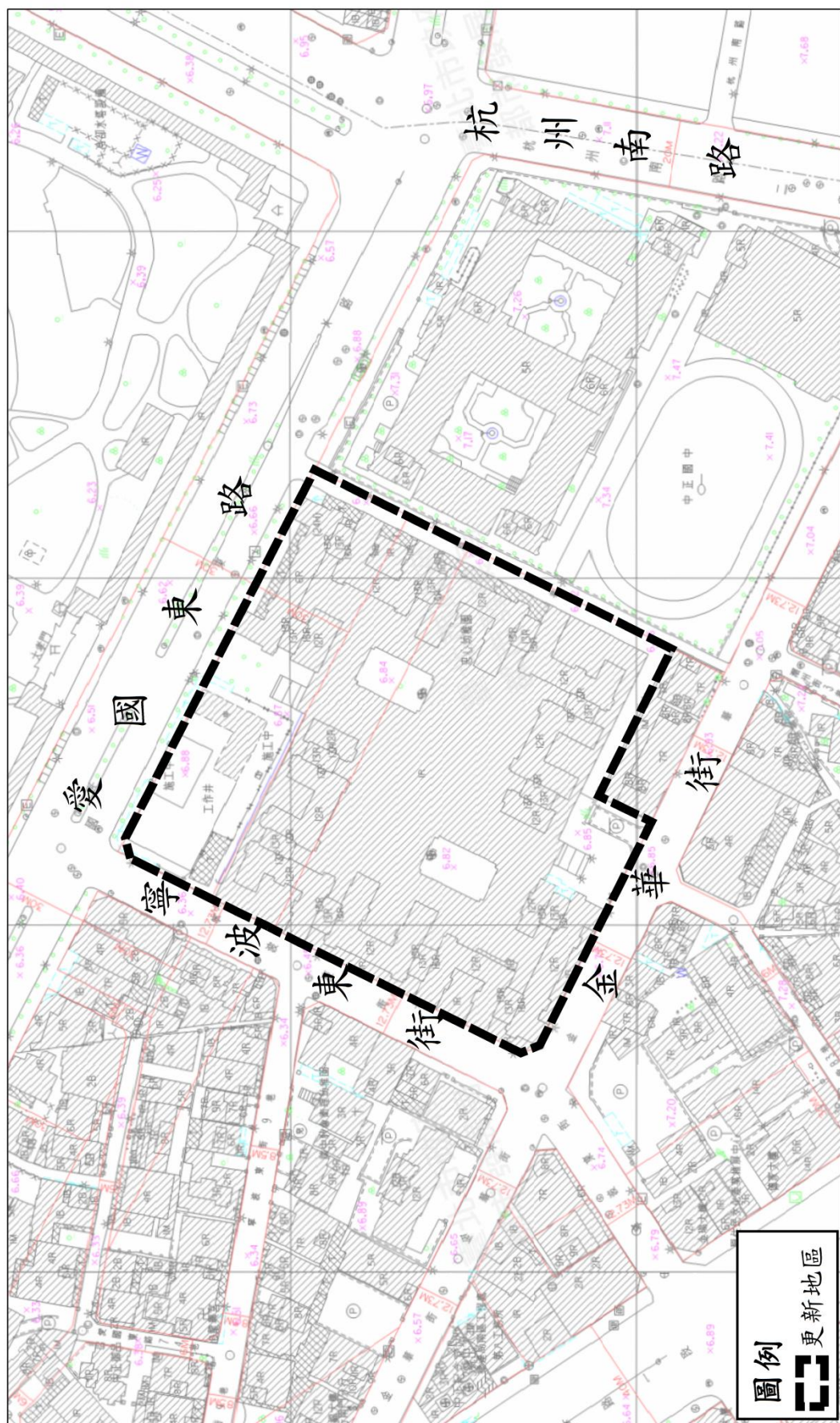
編號	地區位置	地點	面積 (公頃)	都市計畫 分區	劃定原則及緣由	備註
	111、161、 154 地號	號(1 至 5 樓)及 中央北路 3 段 148 巷 2 弄 1、 2、3、4、5、6、 7、8、9、10 號 (1 至 5 樓)及中 央北路 3 段 148 巷 4 弄 1、 2、3、4、5、7、 9、10、11、13、 15 號(1 至 5 樓)、6、8 號(1 至 4 樓)、(6、 8) 號 5 樓				<p>地，申請開發前 應依相關規定 就保留地辦理 地籍分割，有涉 及畸零地情事 者，須依臺北市 畸零地使用自 治條例規定辦 理。</p> <p>2. 劃定範圍及面 積，仍應依實際 地籍測量分割 結果為準。</p>

#### 肆、其他應表明事項

- 一、 未來都市更新事業計畫範圍內之建築物如經拆除，重新建築，該建築基地始得申請容積獎勵，如部分建築物擬辦理整建維護者則不計算容積獎勵。
- 二、 未來申請開發涉及同宗建築基地分割、保留地分割及畸零地等情事者，須依相關建築法令規定辦理。
- 三、 考量地區整體發展與開放空間系統一致性，劃定編號中正-1、內湖-1 及北投-1，後續擬具更新事業或權利變換計畫時，仍應依本府 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號函公告實施之更新計畫內容規定辦理。

## 附件一、公告示意圖說

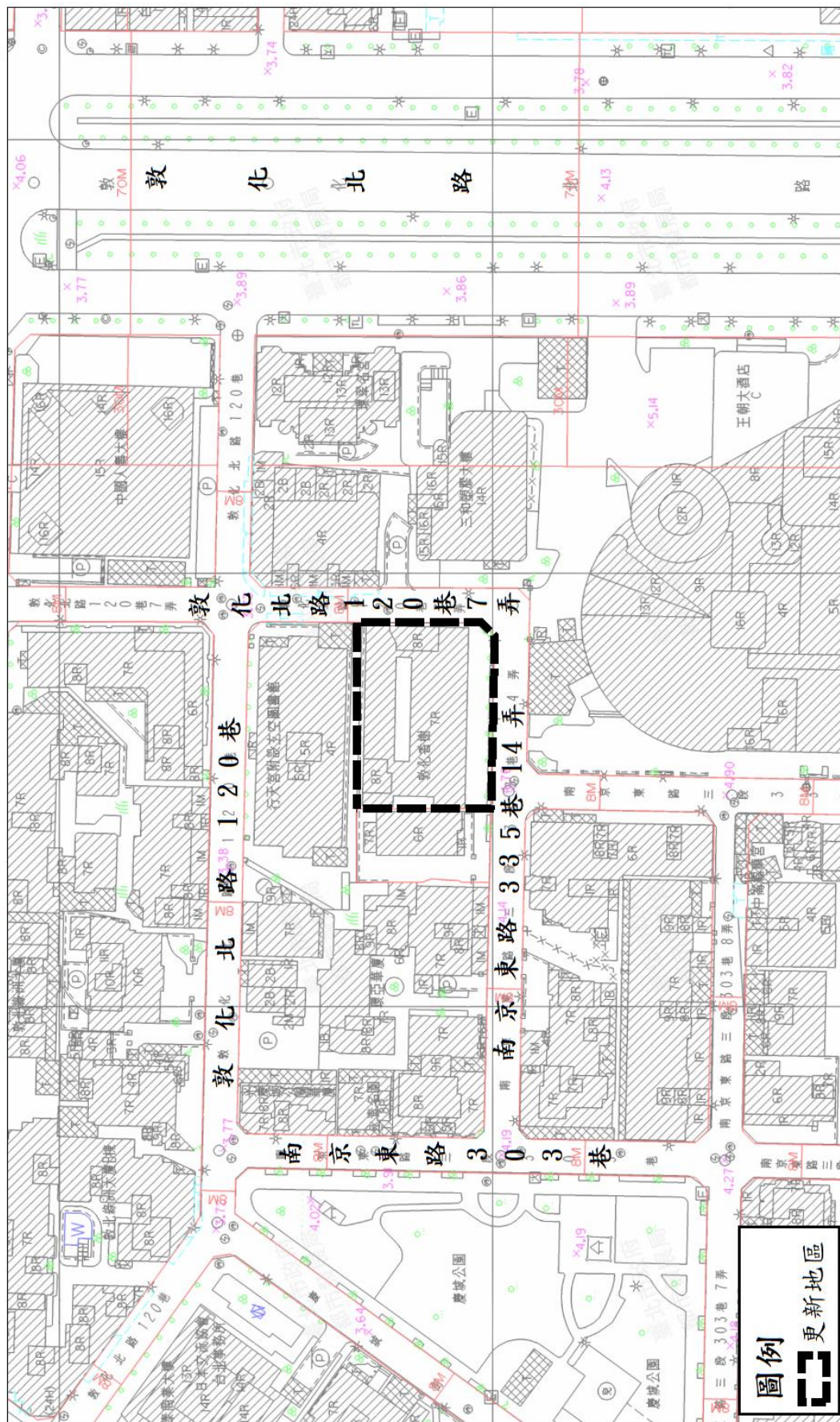
# 中正區-中正-1-臺北市中正區南海段一小段84地號(新隆社區大樓)更新地區



註：後續開發須依大孝大樓分管協議辦理

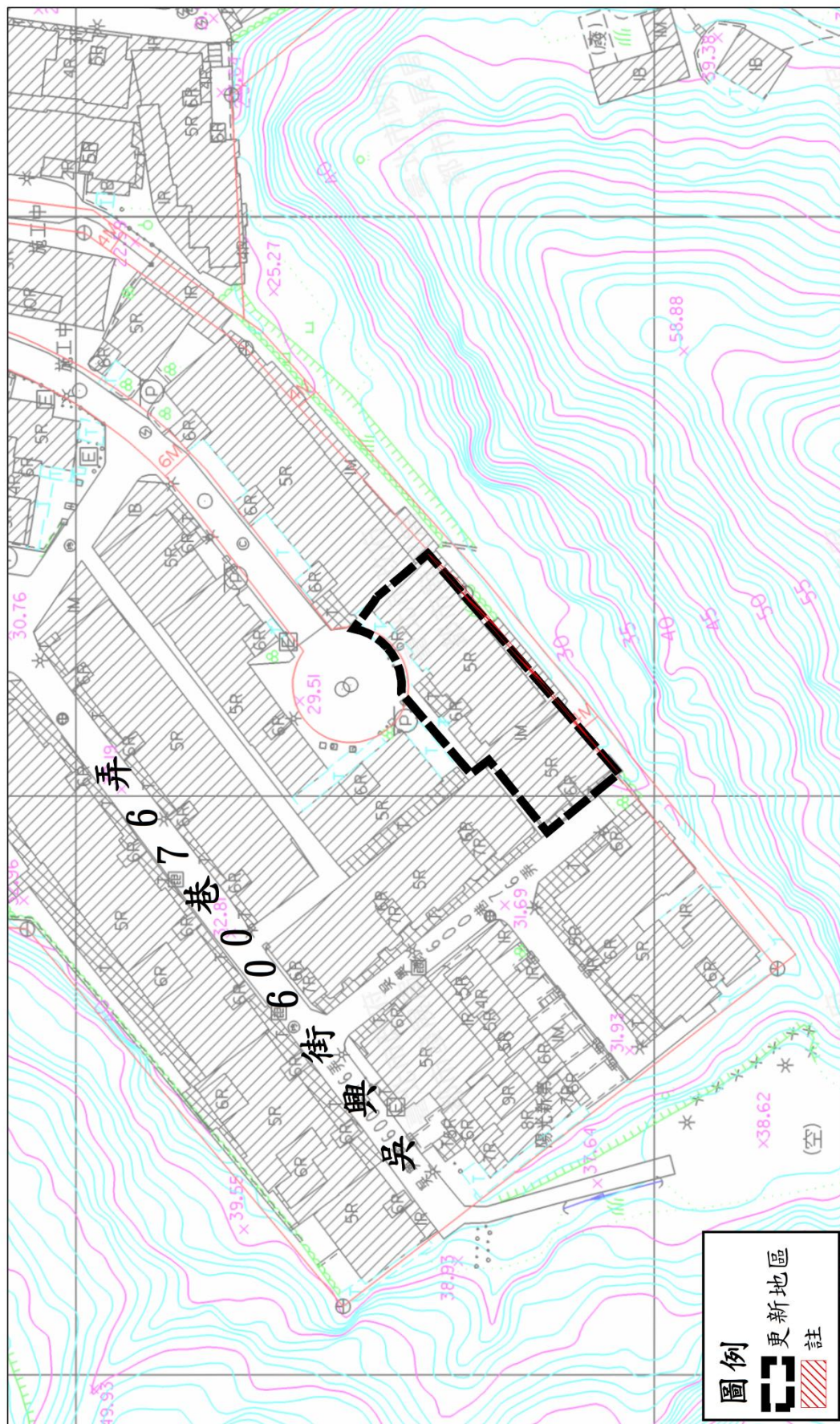


# 松山區-松山-1-臺北市松山區敦化段一小段510地號(敦化香 榭)更新地區



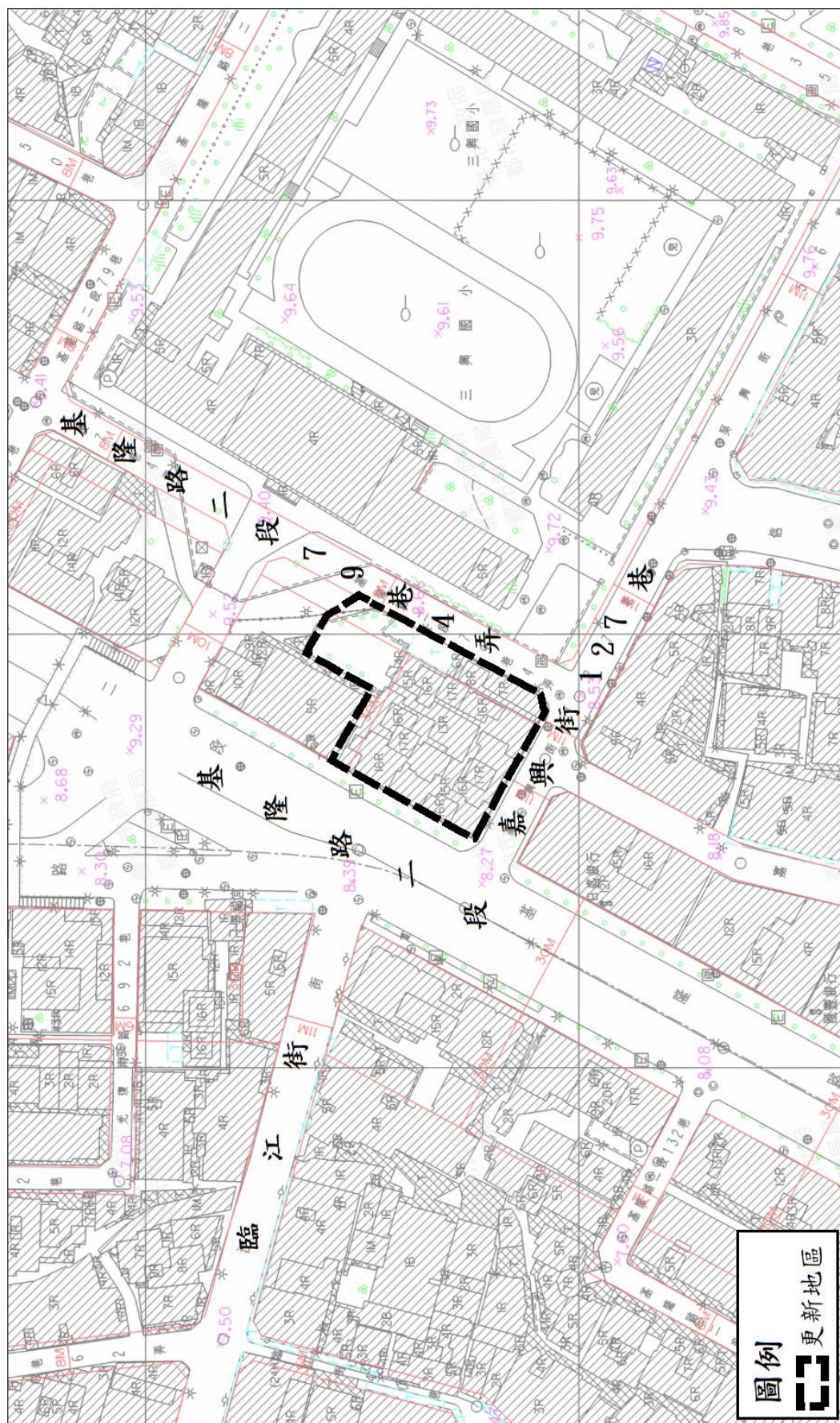


# 信義區-信義-1-臺北市信義區吳興段二小段881等2筆地號 更新地區



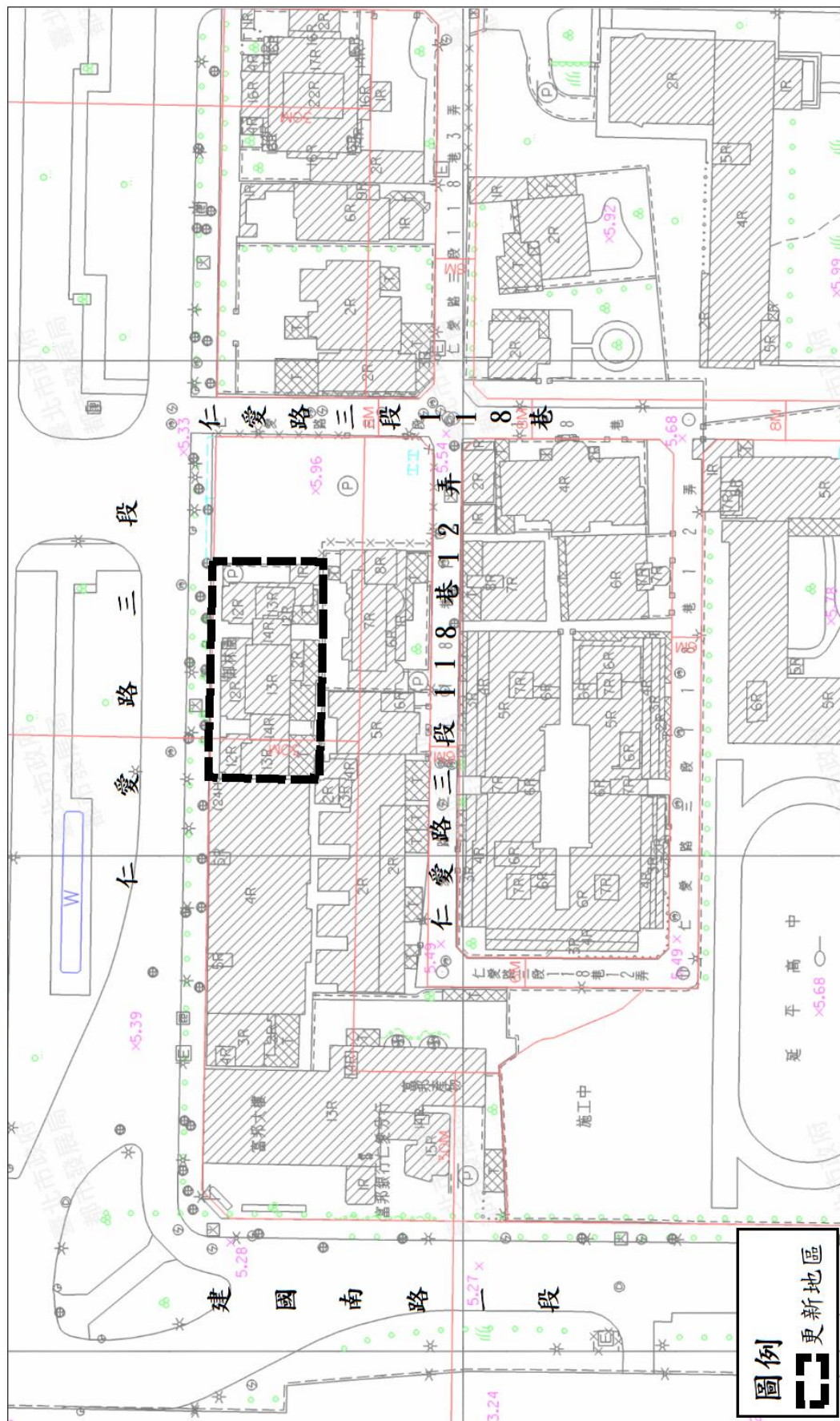


# 信義區-信義-2-臺北市信義區三興段一小段845等2筆地號(皇家名宮)更新地區



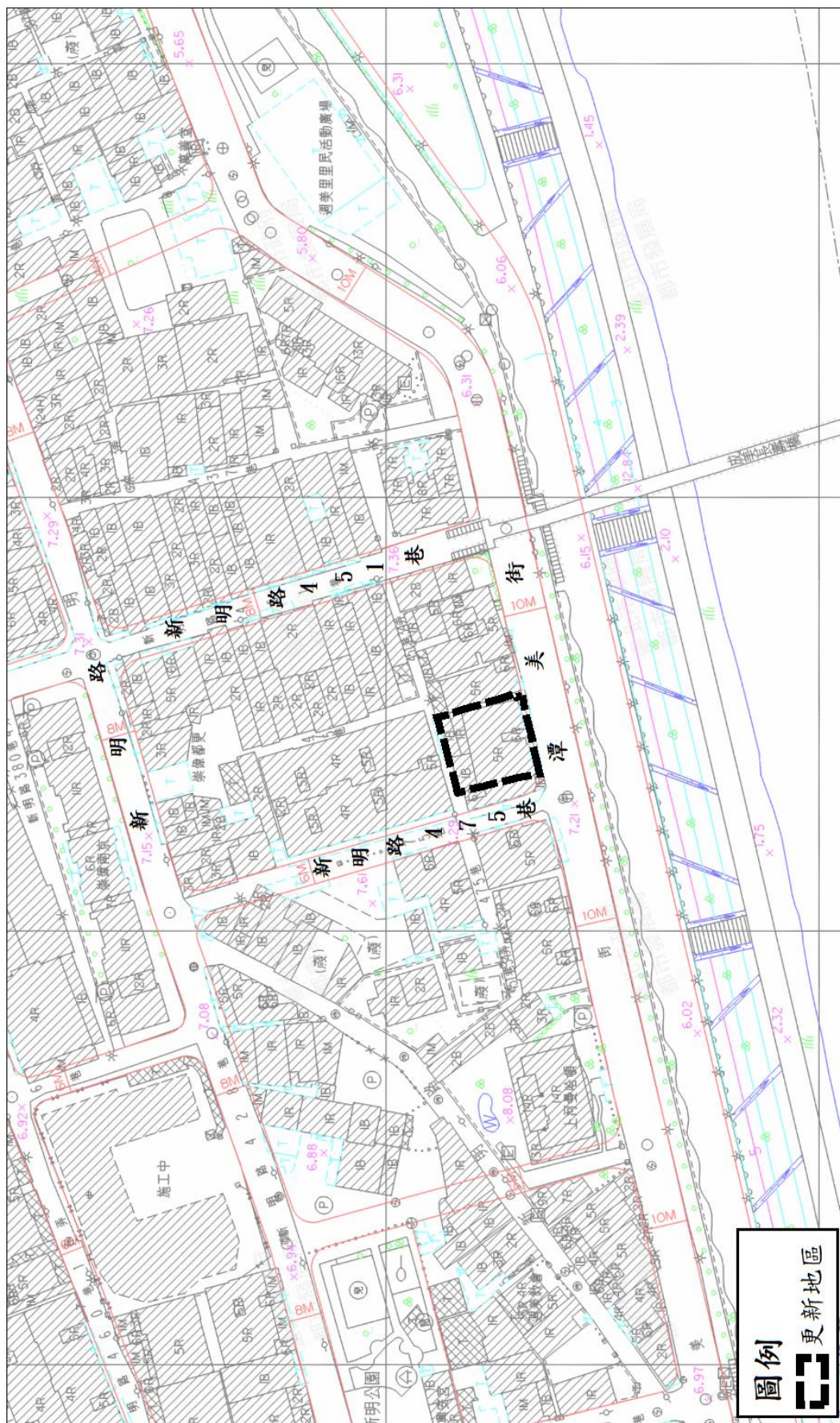


# 大安區-大安-1-臺北市大安區懷生段二小段477地號(御林園) 更新地區



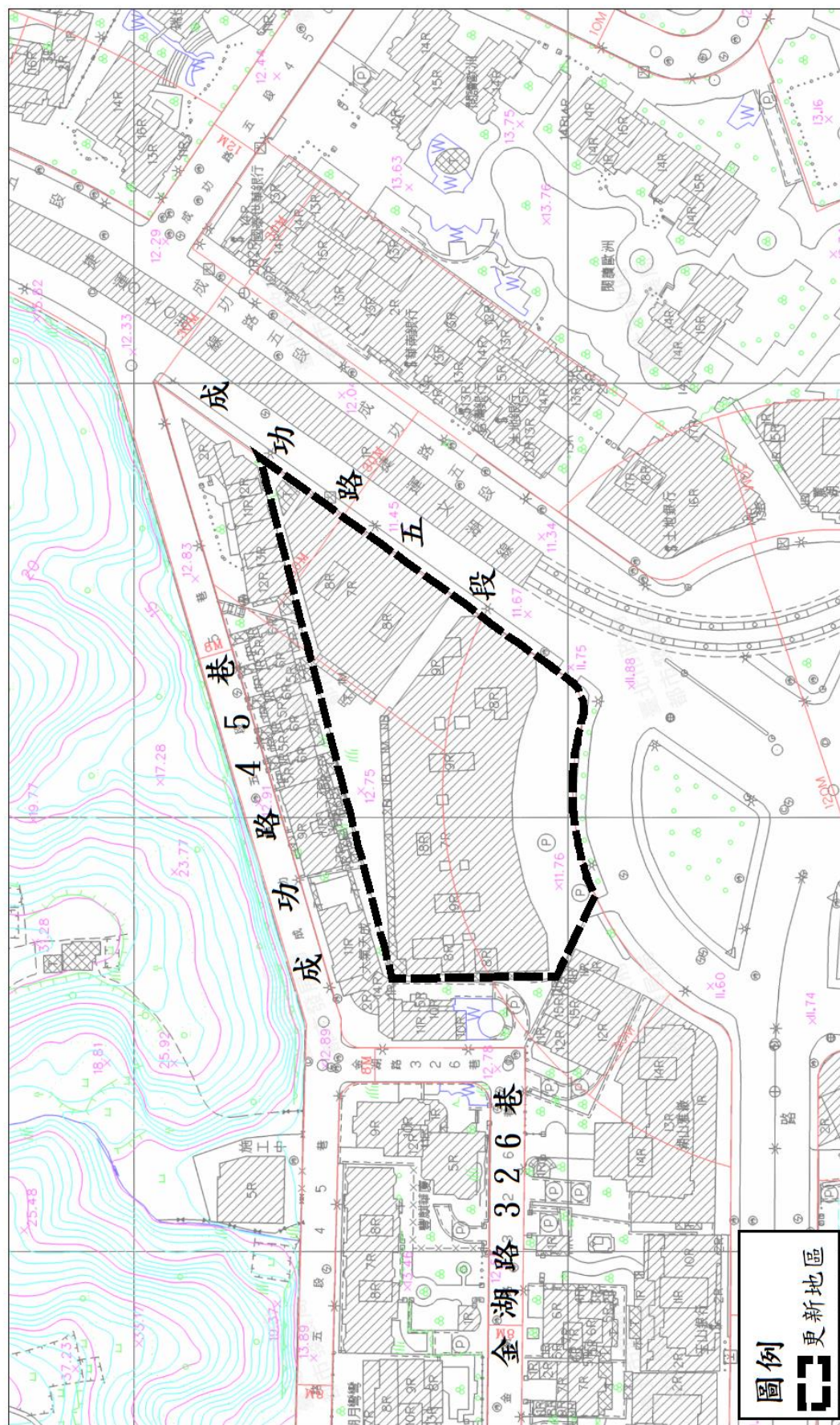


# 內湖區-內湖-1-臺北市內湖區潭美段四小段242地號更新地區





# 內湖區-內湖-2-臺北市內湖區東湖段六小段404等3筆地號(松柏園大廈)更新地區



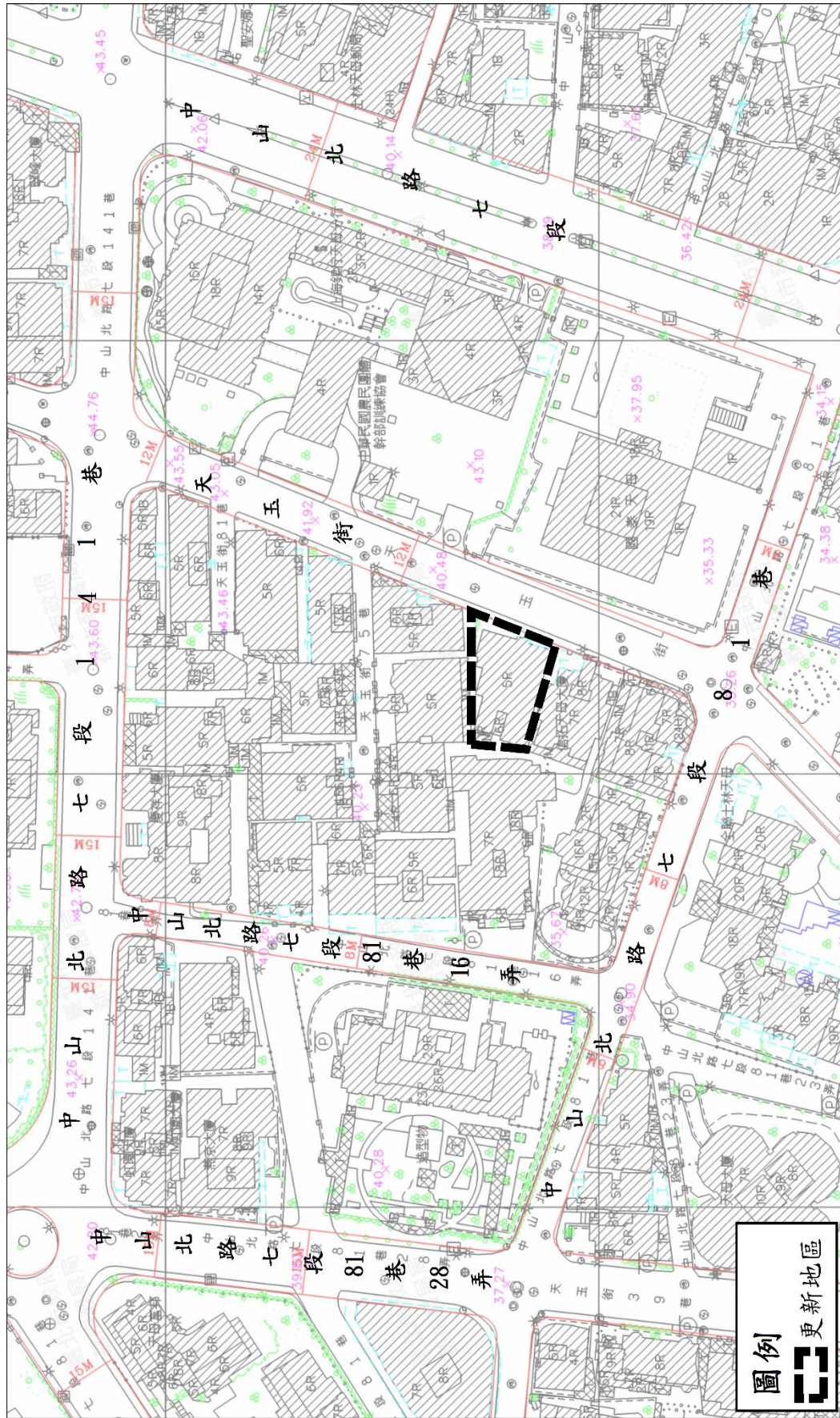








# 士林區-士林-1-臺北市士林區天母段四小段434地號更新地區

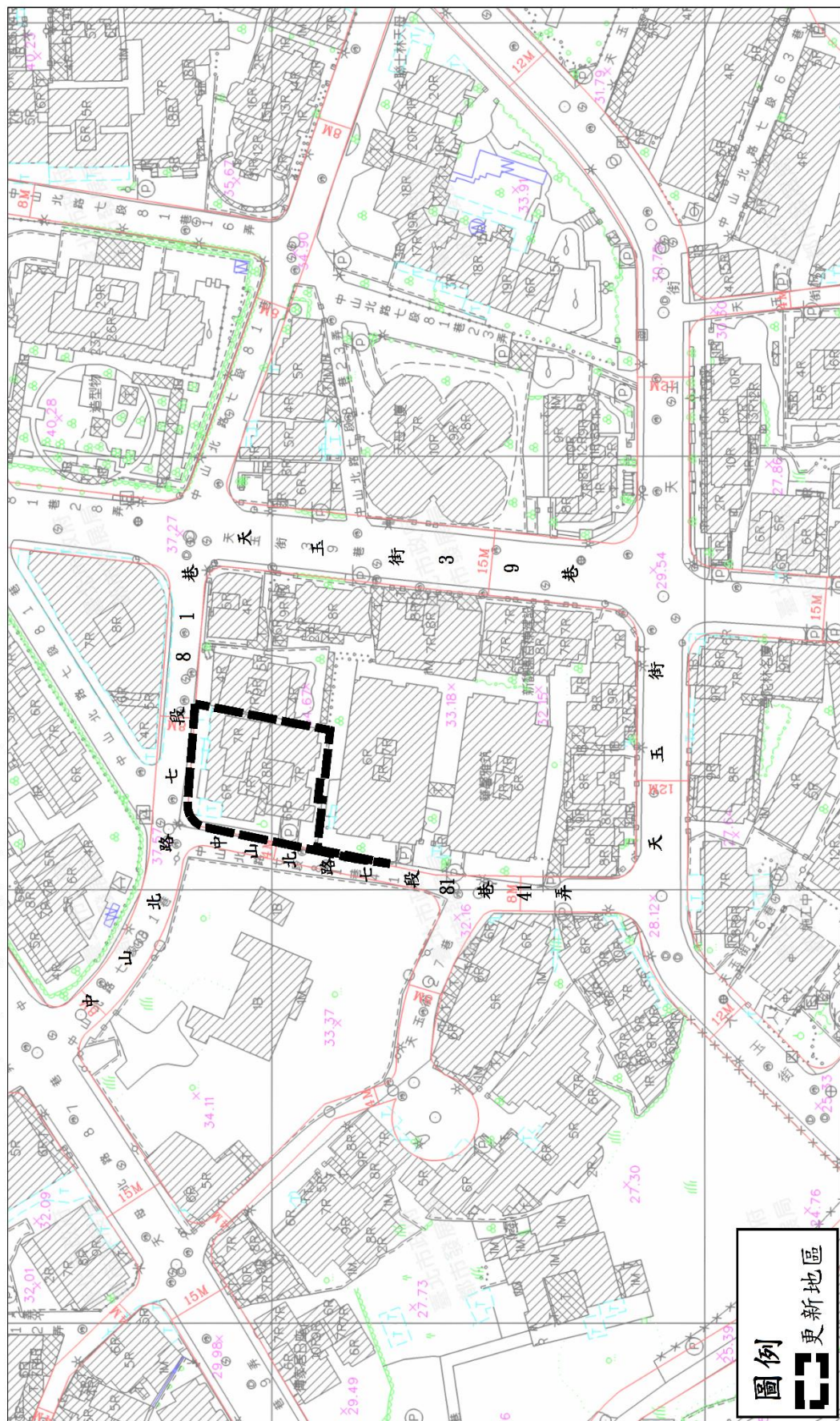








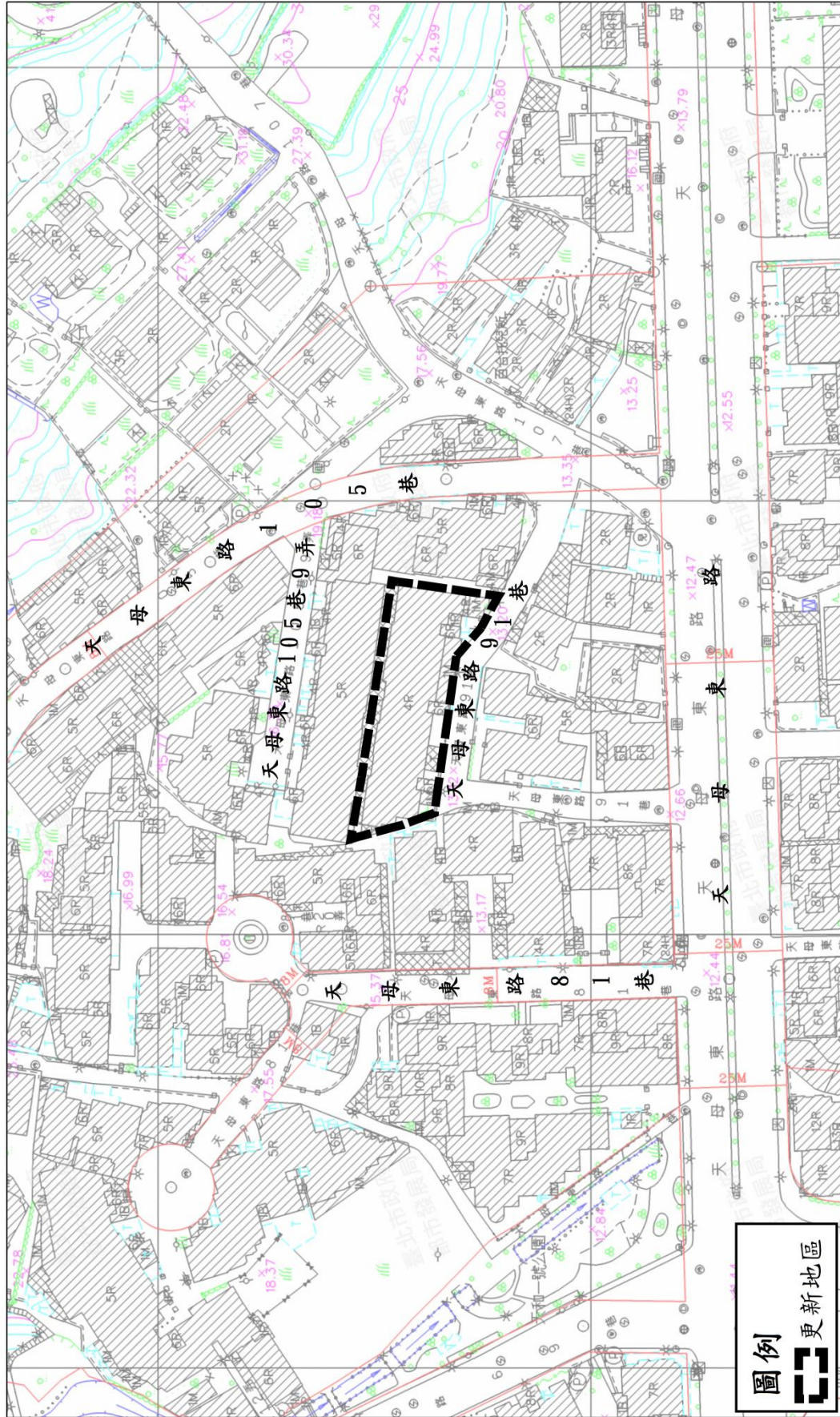
# 士林區--士林-3-臺北市士林區天母段三小段108等3筆地號 (瑞成山莊)更新地區







# 士林區-士林-4-臺北市士林區天山段二小段117地號更新地區

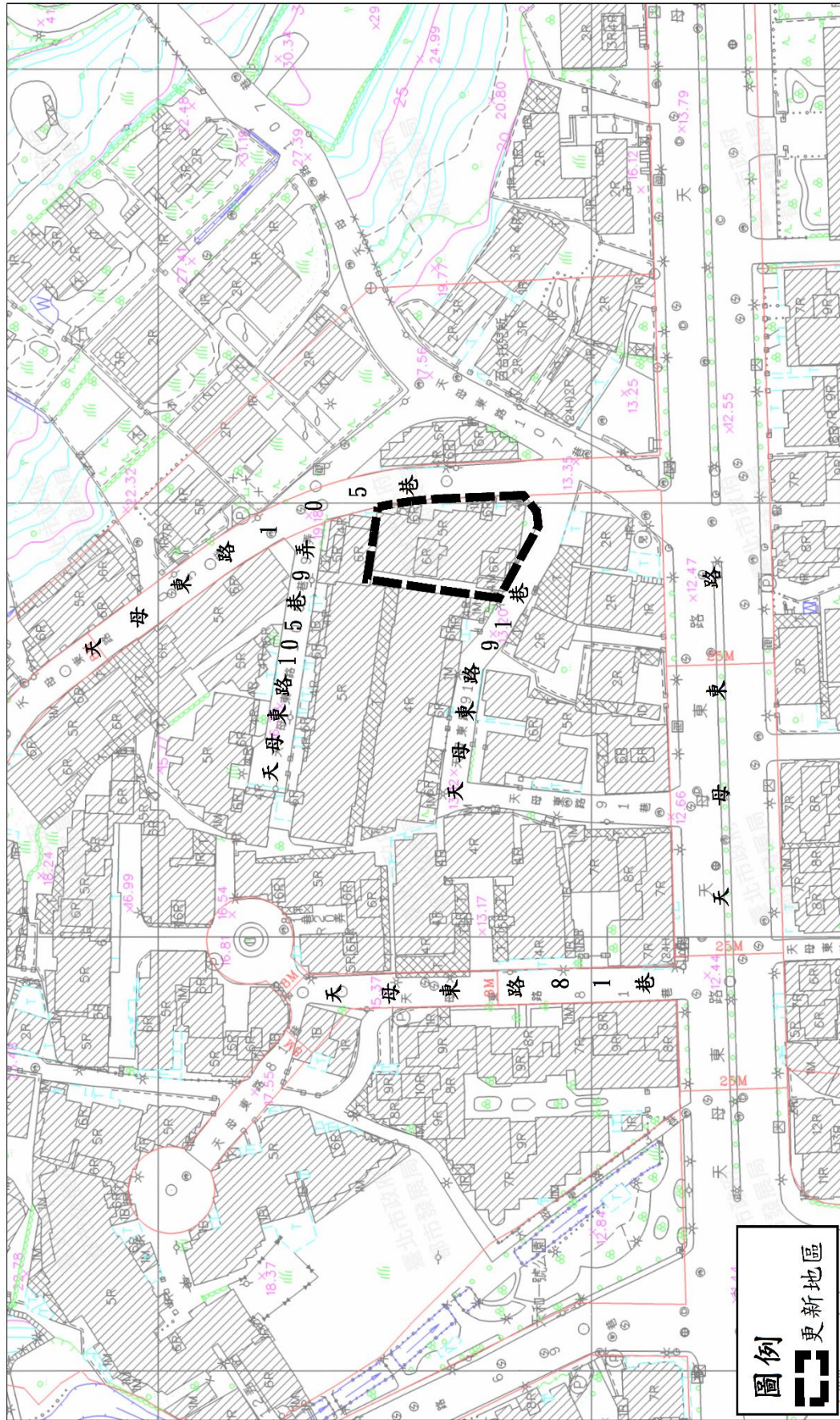


註：南側相鄰之天山段二小段120地號，查屬指定有案之私設通路，無產生畸零地情形，惟其土地及合法建築物所有權人，同意於後續開發階段，依相關規定辦理讓售時，應與本更新地區合併開發。



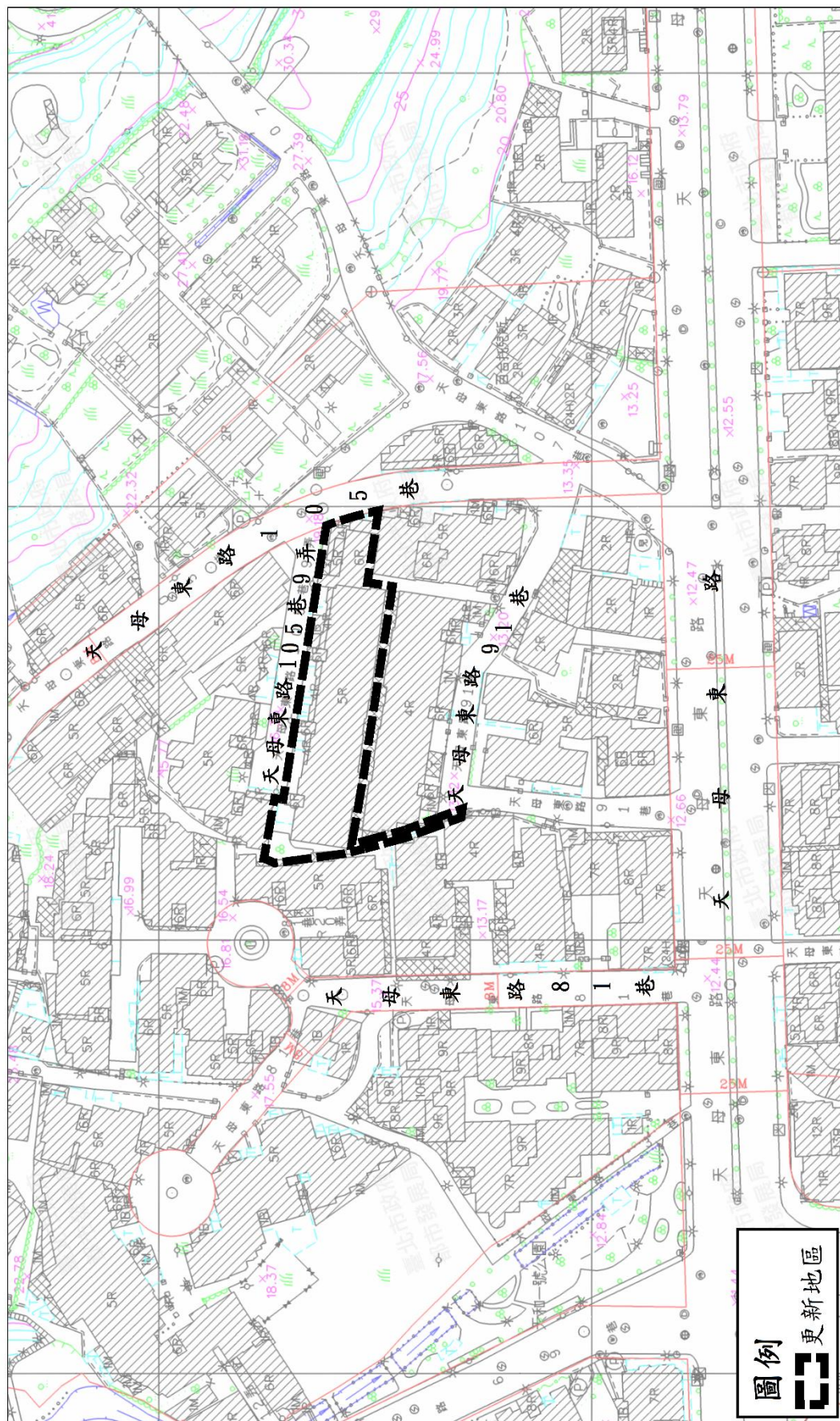


士林區-士林-5-臺北市士林區天山段二小段118地號更新地區

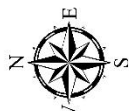




# 士林區-士林-6-臺北市士林區天山段二小段116等2筆地號 更新地區







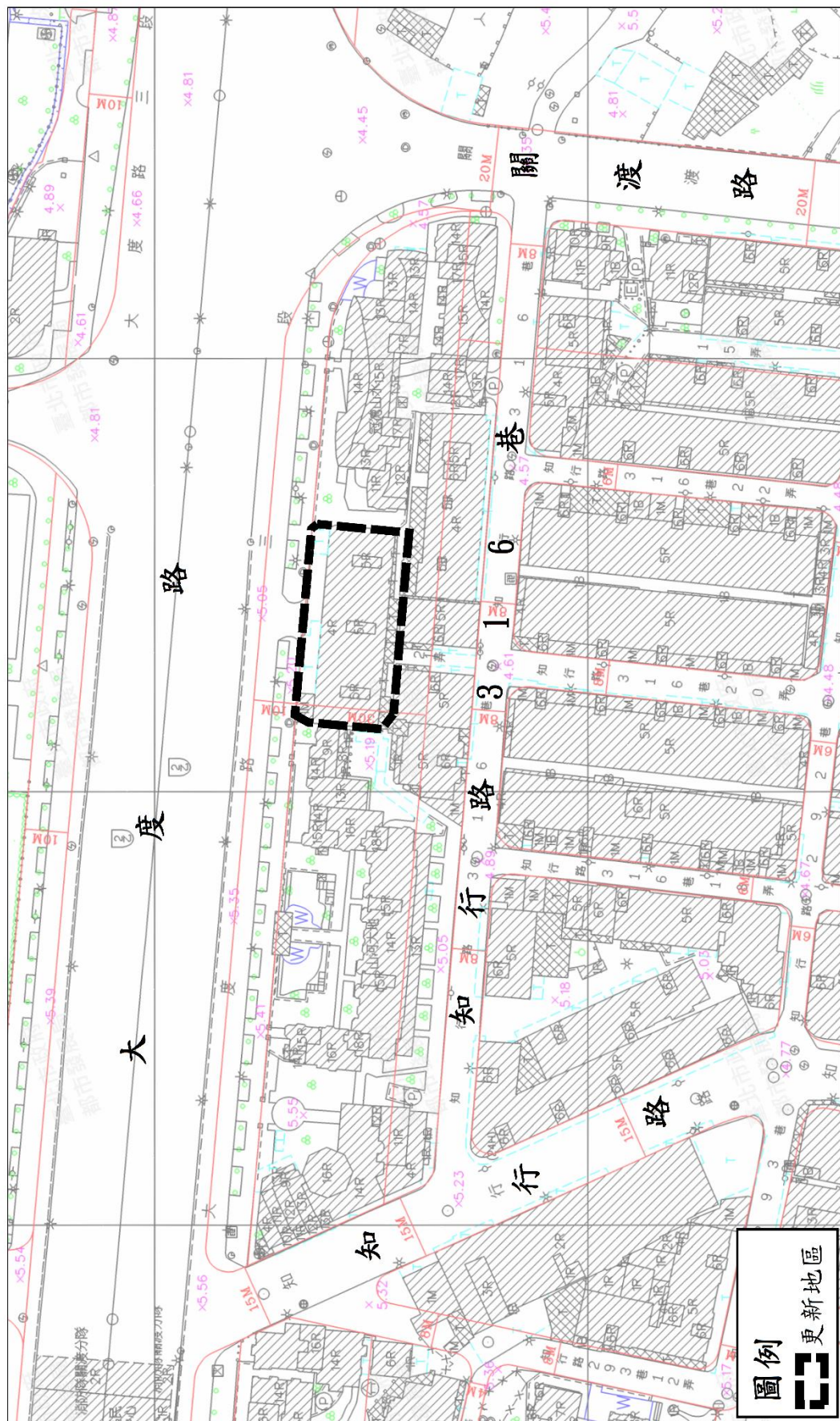
# 士林區-士林-7-臺北市士林區芝山段一小段13-1地號更新地區





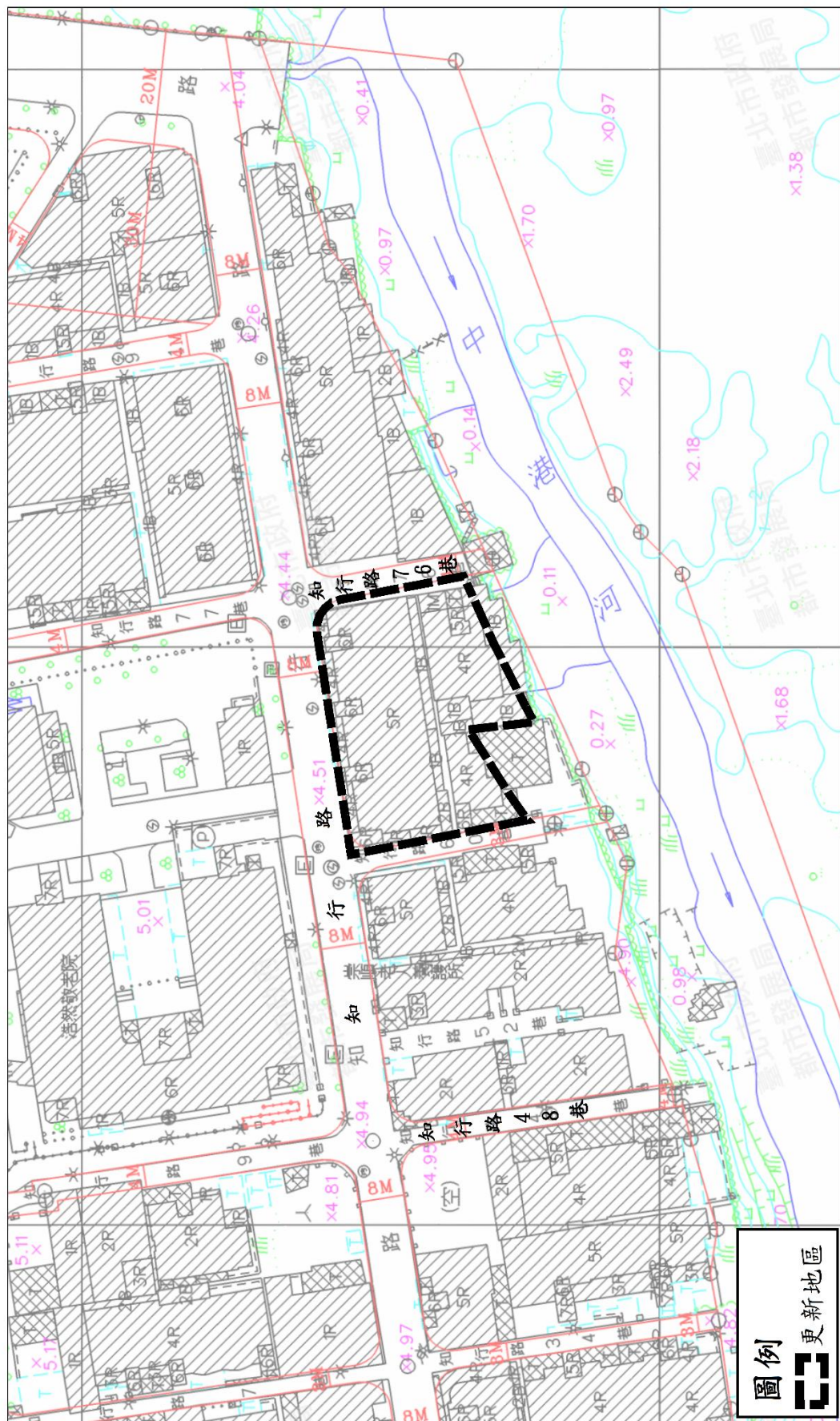


# 北投區-北投-1-臺北市北投區關渡段二小段18地號更新地區





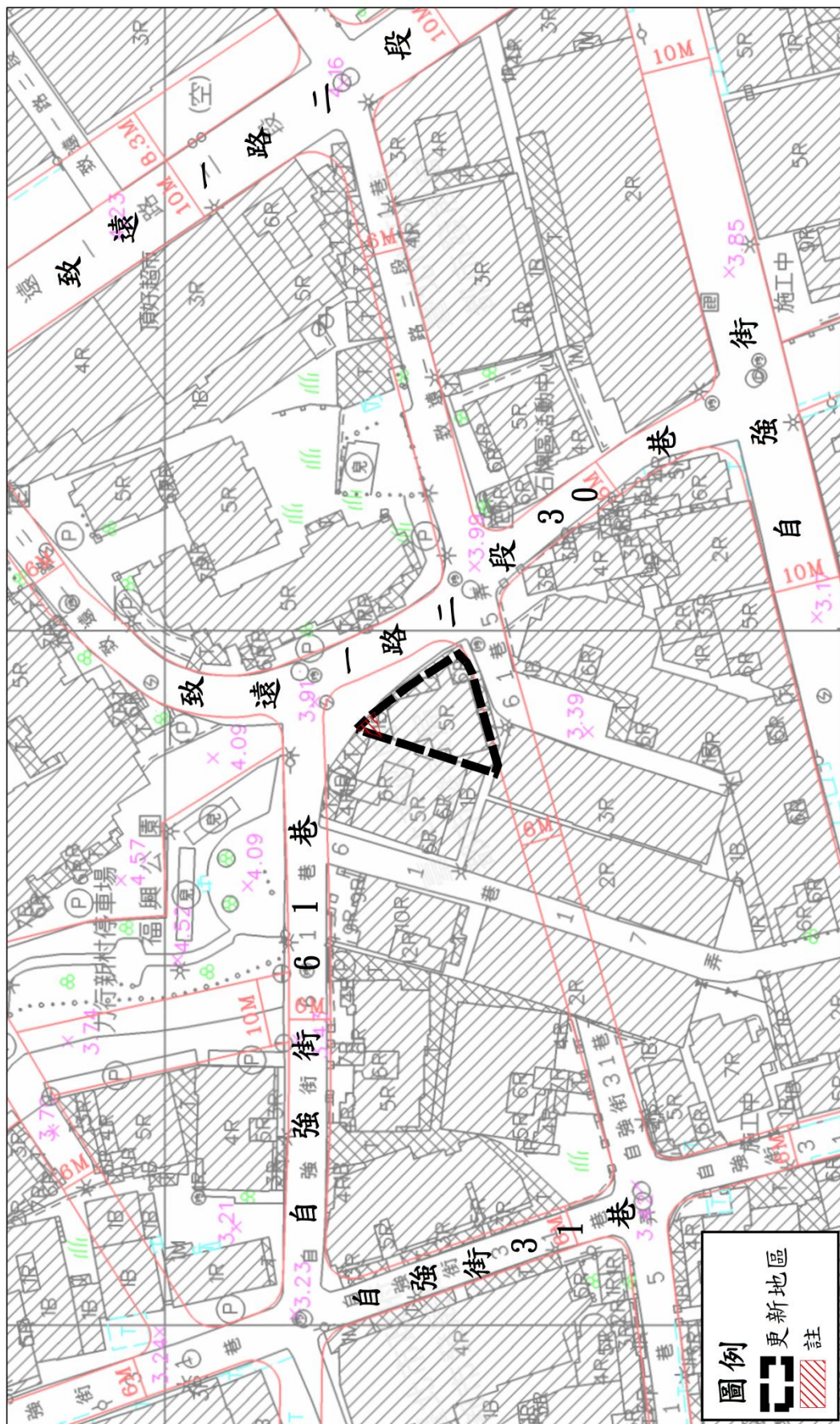
# 北投區-北投-2-臺北市北投區關渡段二小段536等4筆地號 更新地區







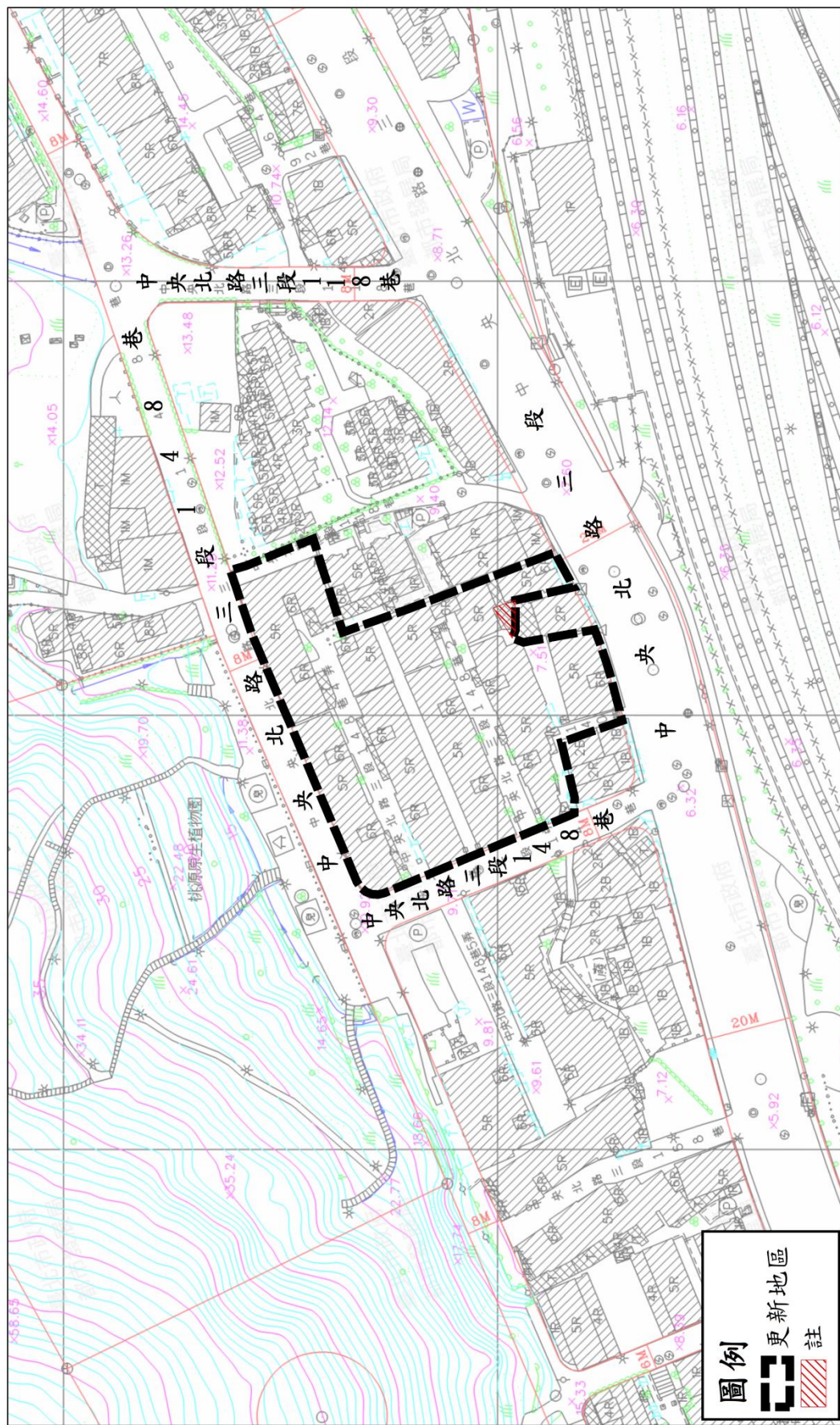
# 北投區-北投-3-臺北市北投區文林五小段443-2地號更新地區



註：文林段五小段443-2地號保留地範圍，於申請開發前應先辦理地籍分割



# 北投區-北投-4-臺北市北投區桃源段四小段110-1等4筆地號 (惠安歐洲花城)更新地區



註：南側桃源段四小段110-1地號保留地範圍，於申請開發前應先辦理地籍分割





臺北市都市更新處
業 務 主 管
承 辦 人 員