

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市高氣離子混凝土建築物
更新地區案



臺北市政府

110年2月5日府都新字第11060001201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：0.39 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、更新地區劃定範圍	4
肆、其他應表明事項	7
附件一、公告示意圖說.....	8

表目錄

表 1 新劃定高氣離子混凝土建築物劃定更新地區面積列表	4
表 2 士林區新劃定更新地區面積表	6
表 3 北投區新劃定更新地區面積表	6

圖目錄

圖 1 臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區案示意位置圖.....	5
----------------------------------	---

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規則」等有關法規。

截至 110 年 1 月 25 日，臺北市建築管理工程處(下稱本市建管處)所列管並公告高氯離子混凝土建築物案件共 66 件(含 228 棟、3,579 戶)，須拆除重建 58 件(共 198 棟、3,213 戶)，排除臺北市都市更新自治條例第 15 條規定、已迅行劃定更新地區範圍及已有程序中更新案，尚有 3 件未進入更新或改建程序。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，將前述 3 件公告列管案件所在基地迅行劃定為更新地區。

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，加速高氣離子混凝土建築物儘速拆除重建，提高居民整合意願。

本市高氣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，為加速高氣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、劃定原則

本次更新地區劃定係就本市建管處公告之高氣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，劃定時為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)以本市公告之高氣離子混凝土建築物，坐落使用執照建築基地範圍劃定更新地區。
- (二)高氣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)高氣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)高氣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)依高氣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、新劃定更新地區範圍

本市高氣離子混凝土建築物更新地區共計 30 處(不含 1 處失效，詳圖 1)，其中本次新劃定 3 處更新地區範圍，詳列如下(面積四捨五入至小數點第 2 位)：

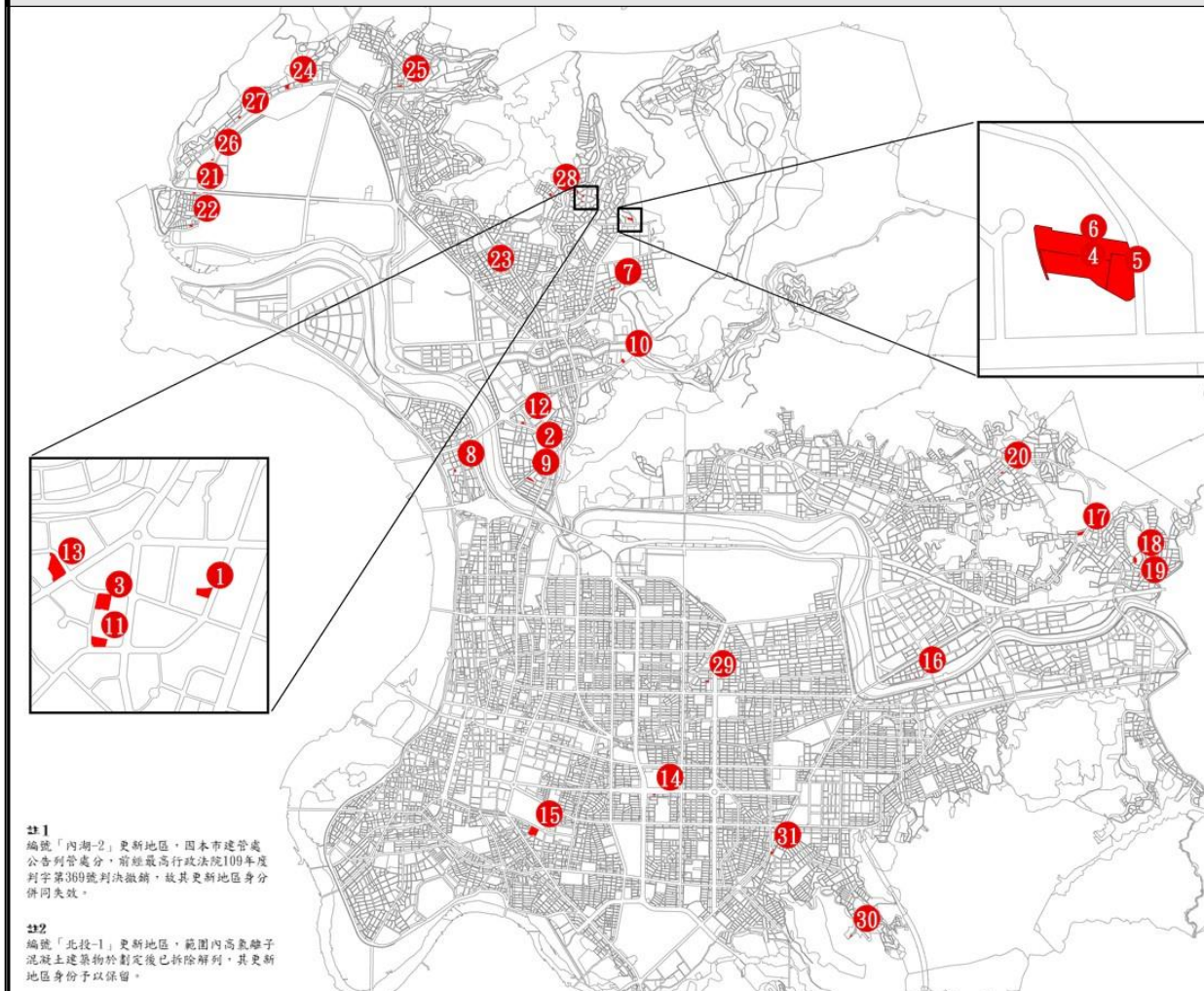
(一) 士林區新劃定 1 處(士林-13)，面積約 0.11 公頃。

(二) 北投區新劃定 2 處(北投-7、北投-8)，面積約 0.28 公頃。

表1 新劃定高氣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)
士林區	1	0.11
北投區	2	0.28
總計	3	0.39

臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區案 示意位置圖



註1
編號「內湖-2」更新地區，因本市建管處公告列管處分，前經最高法院109年度判字第369號判決撤銷，故其更新地區身分併同失效。

註2
編號「北投-1」更新地區，範圍內高氣離子混凝土建築物於劃定後已拆除解列，其更新地區身分予以保留。

編號	類型	面積 (公頃)	公告日期	備註	
01	士林-1	-	109.09.24	-	
02	士林-2	-	108.08.21	-	
03	士林-3	-	108.08.21	-	
04	士林-4	-	108.08.21	-	
05	士林-5	-	108.08.21	-	
06	士林-6	-	108.08.21	-	
07	士林-7	-	109.09.24	-	
08	士林-8	-	109.09.24	-	
09	士林-9	-	109.09.24	-	
10	士林-10	-	109.09.24	-	
11	士林-11	-	109.09.24	-	
12	士林-12	-	109.09.24	-	
13	士林-13	新劃	0.105	110.02.05	-
14	大安-1	-	0.100	108.08.21	-
15	中正-1	-	1.570	108.08.21	-
16	內湖-1	-	0.040	108.08.21	-
17	內湖-2	-	0.500	108.08.21	詳註1
18	內湖-3	-	0.500	108.08.21	-
19	內湖-4	-	0.110	109.09.24	-
20	內湖-5	-	0.100	109.09.24	-
21	北投-1	-	0.100	108.08.21	詳註2
22	北投-2	-	0.130	108.08.21	-
23	北投-3	-	0.020	108.08.21	-
24	北投-4	-	0.410	109.09.24	-
25	北投-5	-	0.140	109.09.24	-
26	北投-6	-	0.080	109.09.24	-
27	北投-7	新劃	0.120	110.02.05	-
28	北投-8	新劃	0.163	110.02.05	-
29	松山-1	-	0.130	108.08.21	-
30	信義-1	-	0.090	108.08.21	-
31	信義-2	-	0.170	108.08.21	-

圖1 臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區案示意位置圖(接續 109 年 9 月 24 日府都新字第 1097021323 號公告劃定更新地區編號)

二、各行政區新劃定更新地區面積表

(一)士林區：劃定 1 處更新地區，面積計 0.11 公頃，詳如下表所示：

表2 士林區新劃定更新地區面積表

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-13	天母段四小段 525、525-1、526、536 地號	士林區天母北路 87 巷 16 至 20 號偶號、22 弄 2 至 6 號偶號(1 至 5 樓)等 30 戶	0.11	住 3	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	屬 110 年新劃定案件。

(二)北投區：劃定 2 處更新地區，面積計 0.28 公頃，詳如下表所示：

表3 北投區新劃定更新地區面積表

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-7	桃源段五小段 268、269 地號	中央北路 4 段 142 巷 3 號及中央北路 4 段 146、148、150、152、154 號等 30 戶建築物	0.12	住 3(特)	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	屬 110 年新劃定案件。
北投-8	行義段四小段 326 地號	石牌路二段 325 巷 2、2-1、2-2、2-3、6、6-1、6-2、6-3 號(金軒園社區)等 28 戶建築物	0.16	住 3	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	屬 110 年新劃定案件。

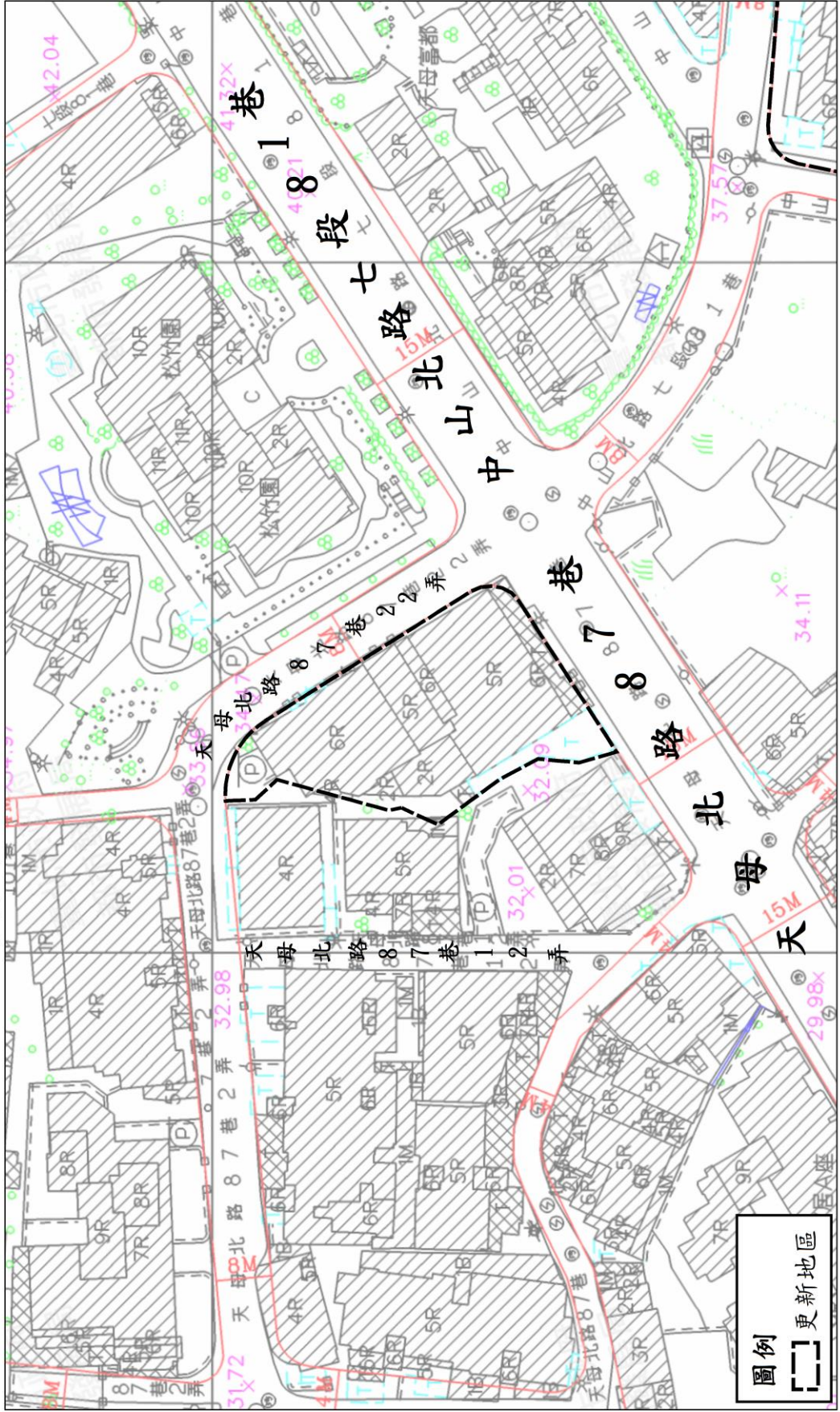
肆、 其他應表明事項

- 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，倘後續本市建管處公告清冊內容有其他失效情形，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於劃定後辦理拆除者，其更新地區身分予以保留。

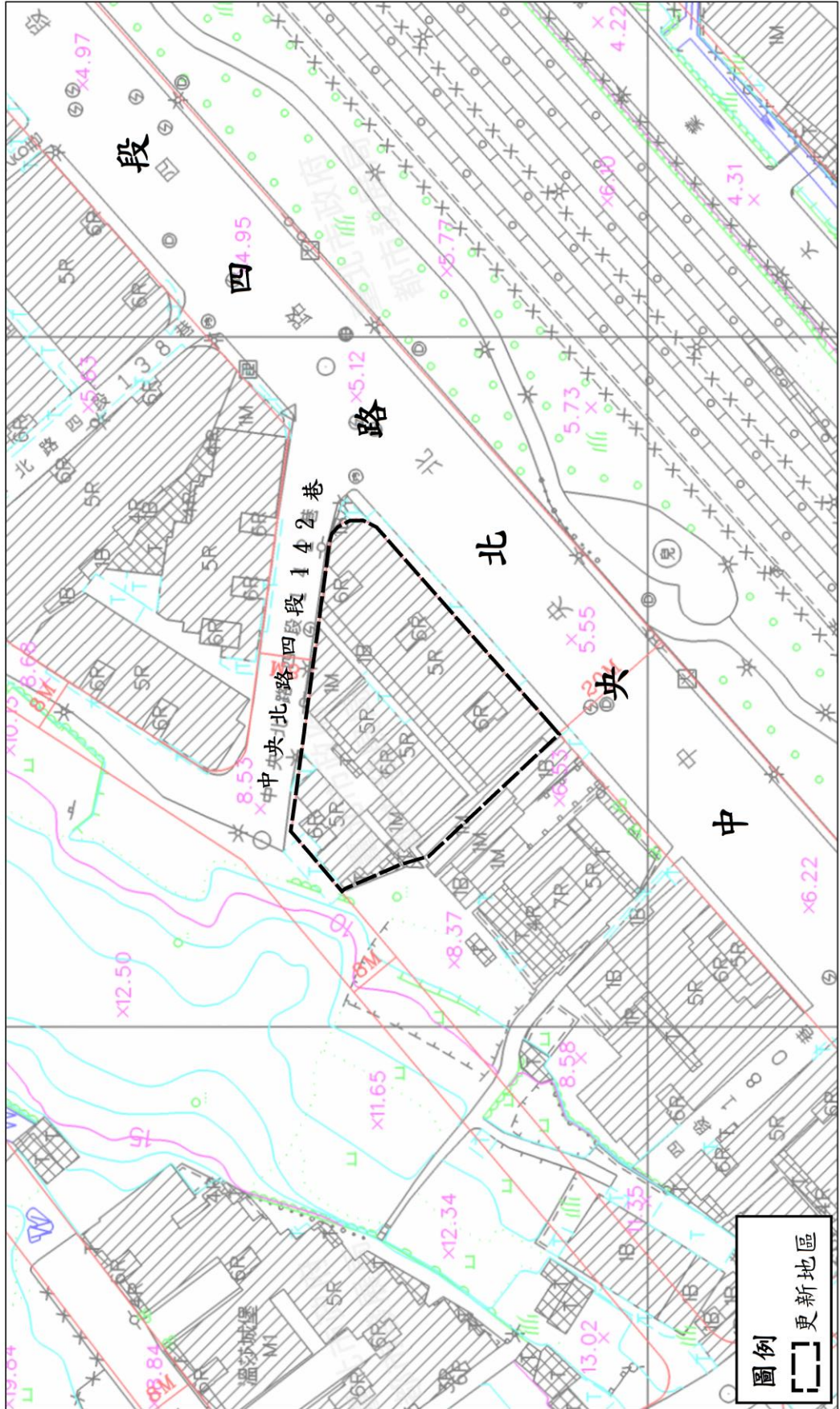
附件一、公告示意圖說



士林區-士林-13-臺北市士林區天母段四小段525地號等4筆 土地更新地區



北投區-北投-7-臺北市北投區桃源段五小段268地號等2筆 土地更新地區



繪圖員
校對者

臺北市 都市更新處
業務主管
承辦人員