

臺北市都市更新計畫書

變更暨新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

109年9月24日府都新字第1097021323號公告發布實施

案名：變更暨新劃定臺北市高氣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：2.28 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.....	12
附件一 公告示意圖說	

表目錄

表 1 變更暨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 士林區變更暨新劃定更新地區面積表.....	6
表 3 內湖區變更暨新劃定更新地區面積表.....	8
表 4 北投區變更暨新劃定更新地區面積表.....	9
表 5 信義區變更暨新劃定更新地區面積表.....	10

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 109 年 8 月 5 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 65 件(含 220 棟、3,707 戶)，須拆除重建 57 件(共 190 棟、3,341 戶)，其中 9 件係建管處 109 年新增列管公告案件。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 9 件新增公告列管案件所在基地迅行劃定為更新地區，另依人民陳情及本市建管處畸零地認定，變更 4 處 108 年迅行劃定更新範圍，本次共變更暨新劃定 13 處更新地區。

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，本府依法迅行劃定暨變更更新地區。

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、變更暨新劃定更新地區範圍

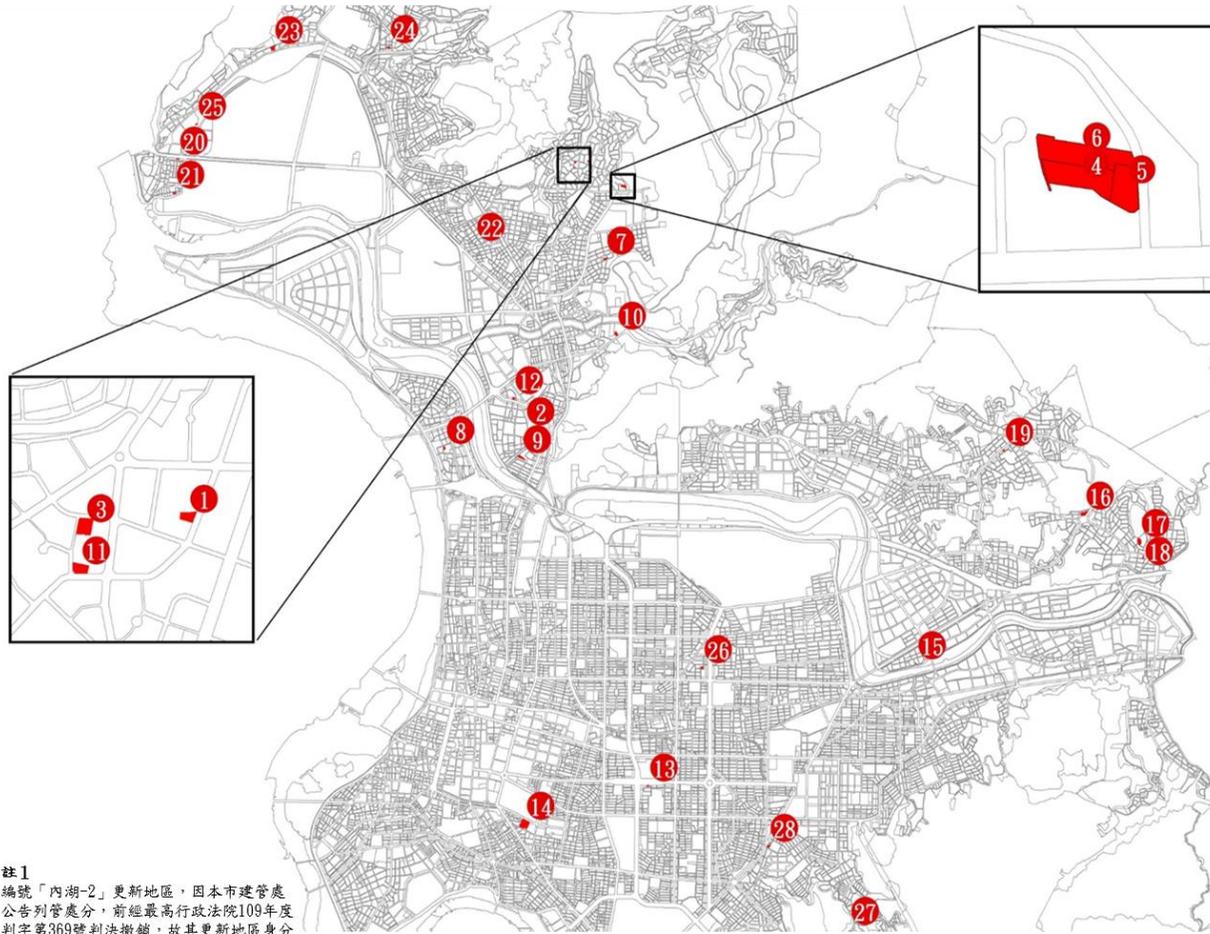
本市高氣離子混凝土建築物更新地區共計 28 處(如圖 1)，其中本次變更 4 處更新地區範圍、新劃定 9 處更新地區範圍，詳列如下(詳表 1)(四捨五入至小數點第 2 位)：

- (一)士林區新劃定 5 處 (士林-8 至士林-12)，面積約 1.05 公頃；變更 2 處(士林-1、士林-7)，變更後面積約 0.22 公頃。
- (二)內湖區新劃定 2 處(內湖-4、內湖-5)，面積約 0.21 公頃。
- (三)北投區新劃定 2 處(北投-5、北投-6)，面積約 0.22 公頃；變更 1 處(北投-4)，變更後面積約 0.41 公頃。
- (四)信義區變更 1 處(信義-2)，變更後面積約 0.17 公頃。

表1 變更暨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	原劃定面積(公頃)	變更後劃定面積(公頃)	新劃定面積(公頃)	變更暨新劃合計面積(公頃)	變更暨新劃定範圍(處)
士林-1	0.05	0.05	-	1.27	7
士林-7	0.16	0.17	-		
士林-8 至 12	-	-	1.05		
內湖-4、5	-	-	0.21	0.21	2
北投區-4	0.42	0.41	-	0.63	3
北投-5、6			0.22		
信義-2	0.16	0.17	-	0.17	1
總計				2.28	13

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，前經最高行政法院109年度判字第369號判決撤銷，故其更新地區身分併同失效。

編號	類型	面積 (公頃)	公告日期	備註	
01	士林-1	變更	0.052	109.09.24	新增同小段 433地號
02	士林-2	-	0.250	108.08.21	-
03	士林-3	-	0.086	108.08.21	-
04	士林-4	-	0.110	108.08.21	-
05	士林-5	-	0.070	108.08.21	-
06	士林-6	-	0.138	108.08.21	-
07	士林-7	變更	0.170	109.09.24	新增同小段 11、13地號
08	士林-8	新劃	0.150	109.09.24	-
09	士林-9	新劃	0.410	109.09.24	-
10	士林-10	新劃	0.280	109.09.24	-
11	士林-11	新劃	0.050	109.09.24	-
12	士林-12	新劃	0.160	109.09.24	-
13	大安-1	-	0.100	108.08.21	-
14	中正-1	-	1.570	108.08.21	-
15	內湖-1	-	0.040	108.08.21	-
16	內湖-2	-	0.500	108.08.21	詳註1
17	內湖-3	-	0.450	108.08.21	-
18	內湖-4	新劃	0.110	109.09.24	-
19	內湖-5	新劃	0.100	109.09.24	-
20	北投-1	-	0.100	108.08.21	-
21	北投-2	-	0.130	108.08.21	-
22	北投-3	-	0.020	108.08.21	-
23	北投-4	變更	0.410	109.09.24	排除同小段 110-1、161 地號
24	北投-5	新劃	0.140	109.09.24	-
25	北投-6	新劃	0.080	109.09.24	-
26	松山-1	-	0.130	108.08.21	-
27	信義-1	-	0.090	108.08.21	-
28	信義-2	變更	0.170	109.09.24	新增同小段847、 847-1地號

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108年8月21日府都新字第10830187711號公告劃定更新地區編號)

二、各行政區變更暨新劃定更新地區面積表

(一)士林區：變更 2 處、新劃定 5 處更新地區，面積計 1.27 公頃，詳如下表所示：

表2 士林區變更暨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-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	屬 108 年 8 月 21 日府都 新 字 第 10830187711 號公告劃定 臺北市高氣 離子混凝土 建築物更新 地區案件， 於 109 年依 本市建管處 畸零地認定 變更劃定範 圍。
	天母段四 小段 433 地號	-	0.002 (四捨五入 到小數點 後第 3 位)	住 3	同地段 433 地號 為畸零地，併同 納入更新地區， 並得視開發需 求，辦理地籍分 割事宜。	
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	屬 108 年 8 月 21 日府都 新 字 第 10830187711 號劃定臺北 市高氣離子 混凝土建築 物更新地區 案件，於 109 年依本市建 管處畸零地 認定變更劃 定範圍。
	芝山段一 小段 11、13 地號	-	0.01	住 3	同地段 11、13 地 號為畸零地，併 同納入更新地 區，並得視開發 需求，辦理地籍 分割事宜。	
士林-8	海光段二 小段 69 地	延平北路 5 段 213 巷 17 號 1	0.13	住 3	都市更新條例 第 7 條第 1 項第	屬 109 年新 劃定案件。

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
	號	樓、2樓、3樓、 4樓及19號1 樓、2樓、3樓、 4樓及21號、 1樓、2樓、3 樓、4樓及23 號1樓、2樓、 3樓、4樓及25 號1樓、2樓、 3樓、4樓及27 號1樓、2樓、 3樓、4樓及29 號1樓、2樓、 3樓、4樓及31 號1樓、2樓、 3樓、4樓及33 號1樓、2樓、 3樓、4樓及33 之1號3樓、4 樓等(1棟38 戶)			3款	
	海光段二 小段68、 182、183 地號	-	0.02	住3	同地段68、182、 183地號為畸零 地，併同納入更 新地區，並得視 開發需求，辦理 地籍分割事宜。	
士林-9	百齡段五 小段543、 543-1地號	承德路4段58 巷31弄2號至 36號(雙號)等 90戶	0.41	住3	都市更新條例 第7條第1項第 3款	屬109年新 劃定案件。

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 - 10	福林段一 小段 227 地號	福林路 251 巷 2 弄 1 號至 14 號、253 號及 255 巷 1 至 7 號 等 95 戶(地上 5 層，地下 1 層)	0.28	住 3	都市更新條例 第 7 條第 1 項第 3 款	屬 109 年新 劃定案件。
士林 - 11	天母段三 小段 129 地號	天玉街 29 號、 31 號等全棟建 築物共 14 戶	0.05	住 3	都市更新條例 第 7 條第 1 項第 3 款	屬 109 年新 劃定案件。
士林 - 12	光華段二 小段 761、 761-1 地號	承德路 4 段 285 至 287 號地下 1 樓至 12 樓、承 德路 4 段 281 至 291 號地下 1 樓至 12 樓(72 戶)	0.16	住 3、 住 3-2	都市更新條例 第 7 條第 1 項第 3 款	屬 109 年新 劃定案件。

(二)內湖區：新劃定 2 處更新地區，面積計 0.21 公頃，詳如下
表所示：

表3 內湖區變更暨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
內湖-4	東湖段七 小段 300 地 號	東湖路 90 號、 92 號、94 巷 1 號至 7 號(單 號)、106 巷 7 弄 5 號、7 號等 34 戶	0.11	商 3(特)	都市更新條例 第 7 條第 1 項 第 1 項第 3 款	屬 109 年新 劃定案件。
內湖-5	康寧段三 小段 291- 2、291-7、 292-2、 294-2、 294-4、297 地號	成功路 4 段 137 號至 143 號(單 號)建築物	0.10	商 3(特)	都市更新條例 第 7 條第 1 項 第 3 款	屬 109 年新 劃定案件。

(三)北投區：變更 1 處、新劃定 2 處更新地區，面積計 0.63 公頃，詳如下表所示：

表4 北投區變更暨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-4	桃源段四小段 111、154 地號	中央北路 3 段 124、130、132 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	0.41	住 3(特)	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	屬 108 年 8 月 21 日府都新字第 10830187711 號公告劃定臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區案件，於 109 年依本市建管處畸零地認定變更劃定範圍。
北投-5	開明段二小段 341、342、343、344、345、383、382-3 地號	雙全街 62 巷 2 至 16 號(雙號)建築物	0.14	住 3、商 3	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	屬 109 年新劃定案件。
北投-6	豐年段四小段 411 地號	立德路 121 巷 5 號建築物	0.08	科工	都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款	屬 109 年新劃定案件。

(四)信義區：變更 1 處更新地區，面積計 0.17 公頃(四捨五入至小數點第二位)，詳如下表所示：

表5 信義區變更暨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
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 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	0.16	商 3(特)	都市更新條例 第 7 條第 1 項 第 3 款。	屬 108 年 8 月 21 日府都 新 字 第 10830187711 號劃定臺北 市高氣離子 混凝土建築 物更新地區 案件，於 109 年依本市建 管處畸零地 認定變更劃 定範圍。

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
	三興段一 小段 847、 847-1 地號	-	0.008 (四捨五入 到小數點 後第 3 位)	商 3 (特)	同地段 847、 847-1 地號為 畸零地，併同 納入更新地 區，並得視開 發需求，辦理 地籍分割事 宜。	

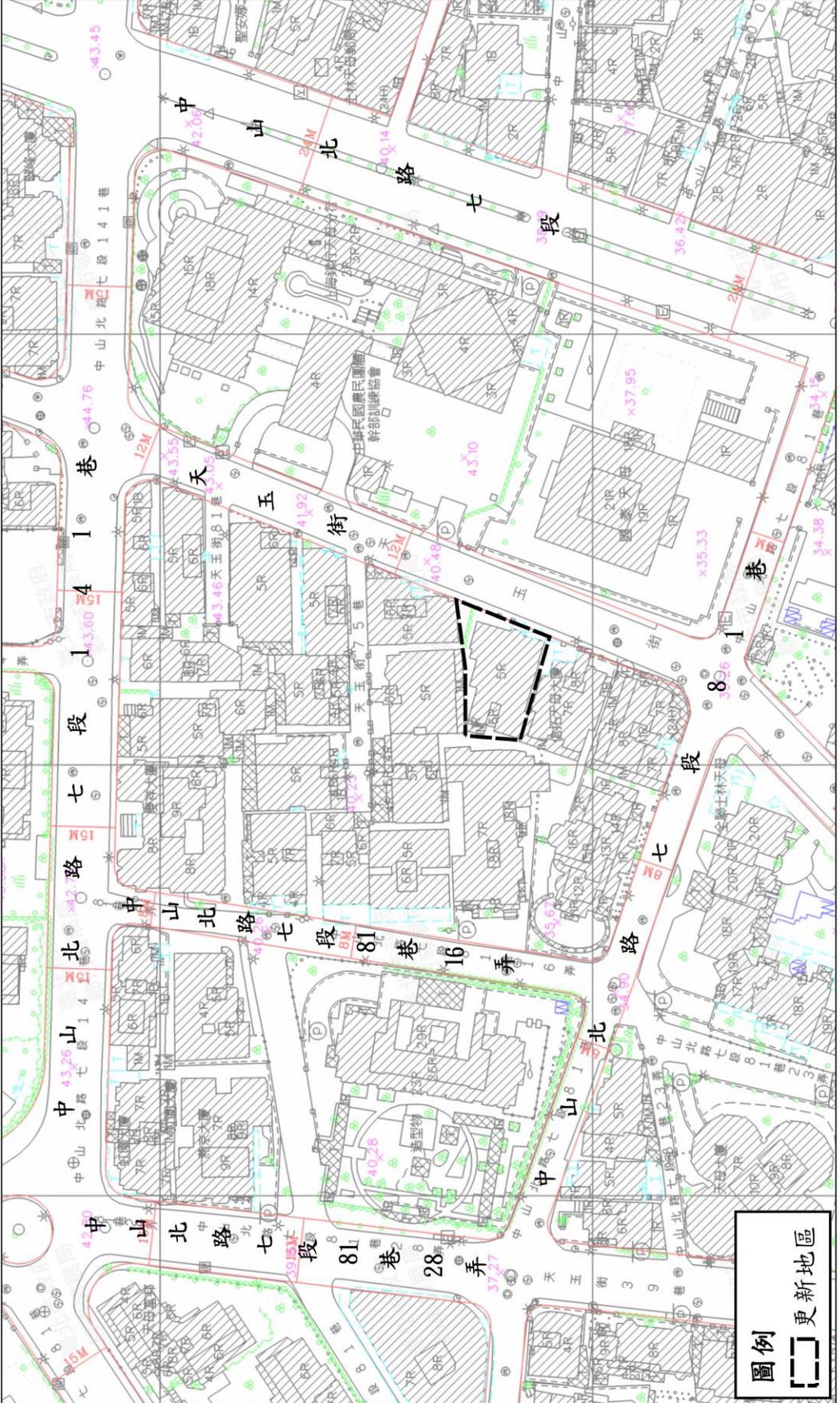
肆、 其他應表明事項

- 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因故刪減或有其他失效情形，涉及該處之更新地區身分併同失效且不另行公告。

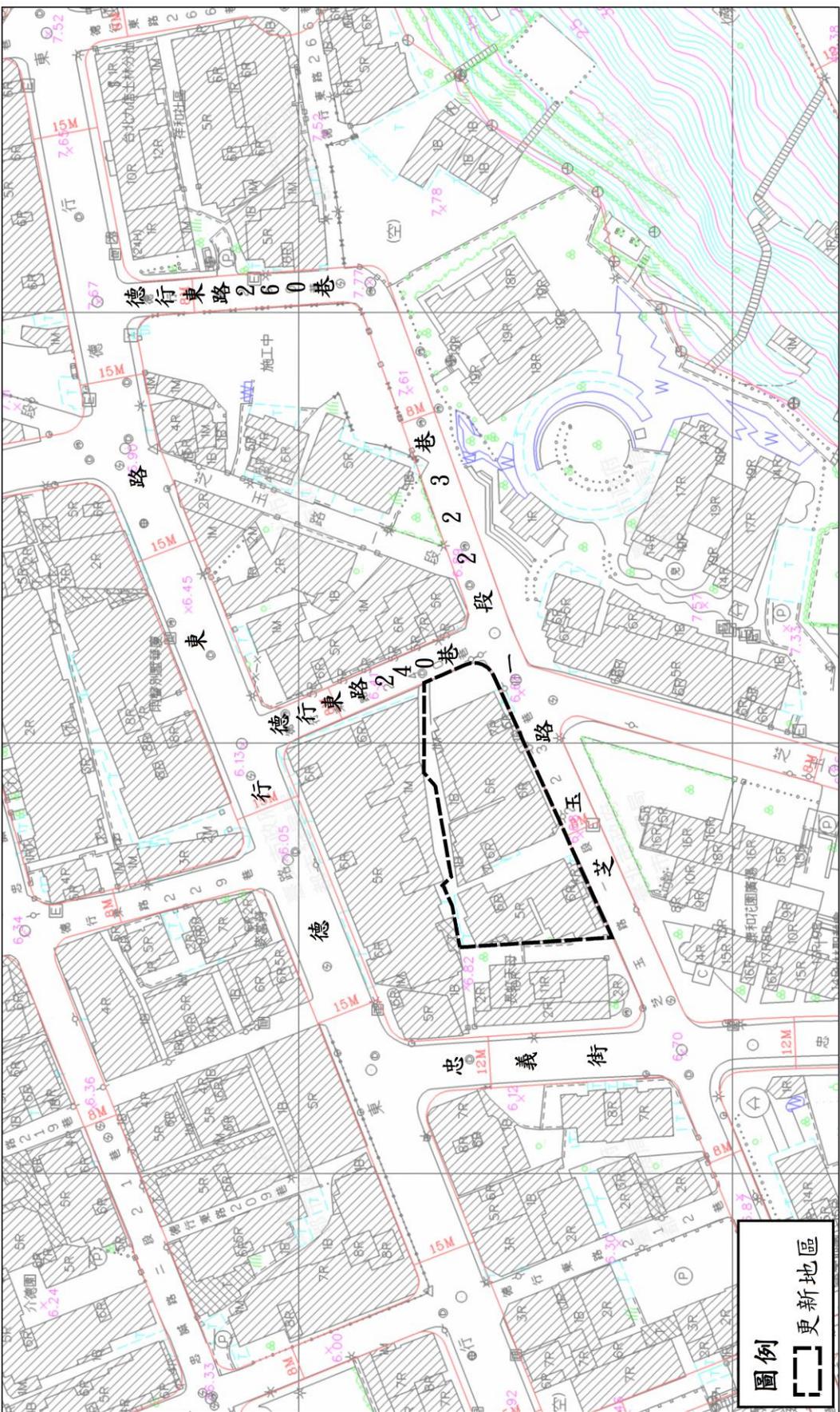
附件一、公告示意圖說



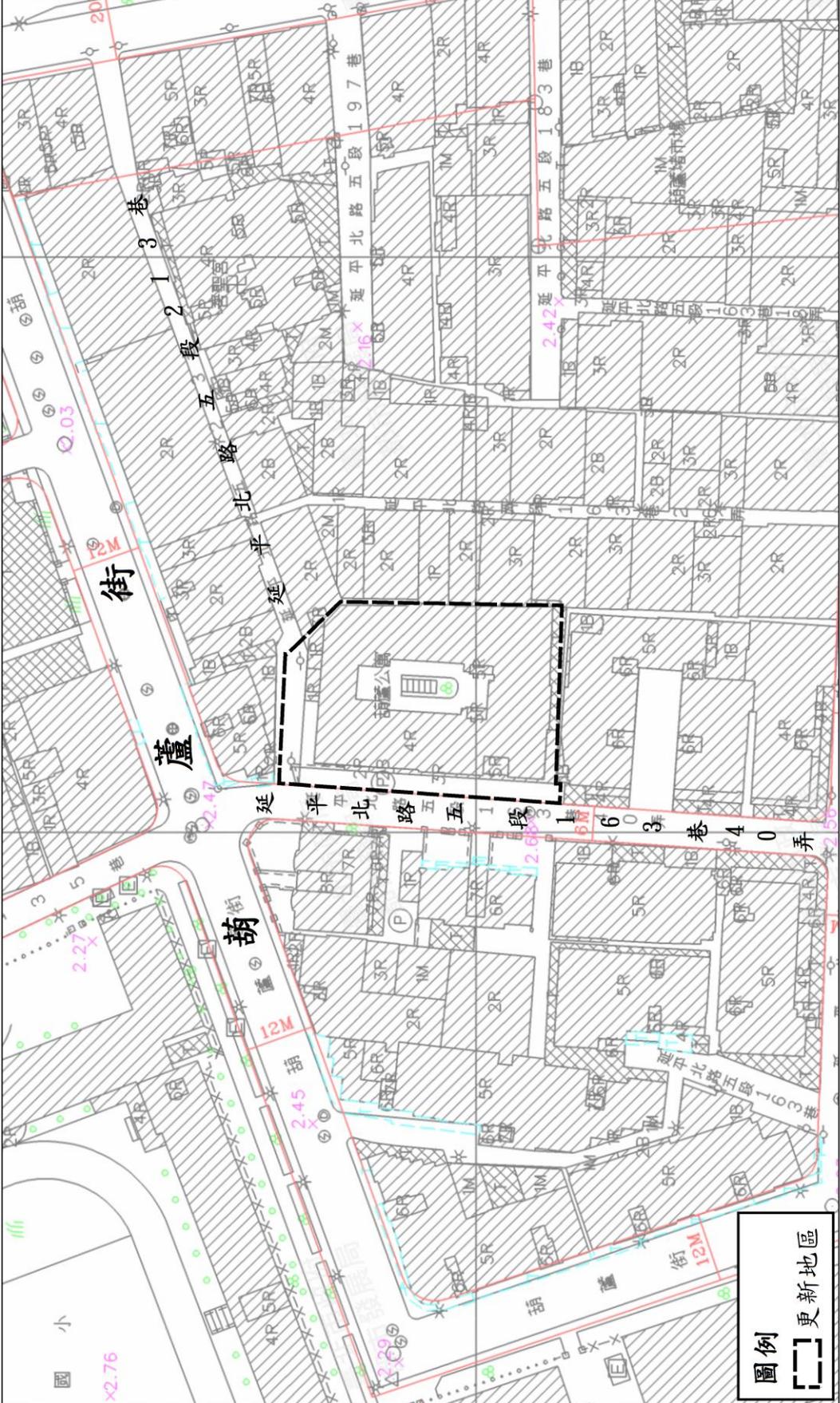
士林區-士林-1-臺北市士林區天母段四小段433等2筆地號 更新地區



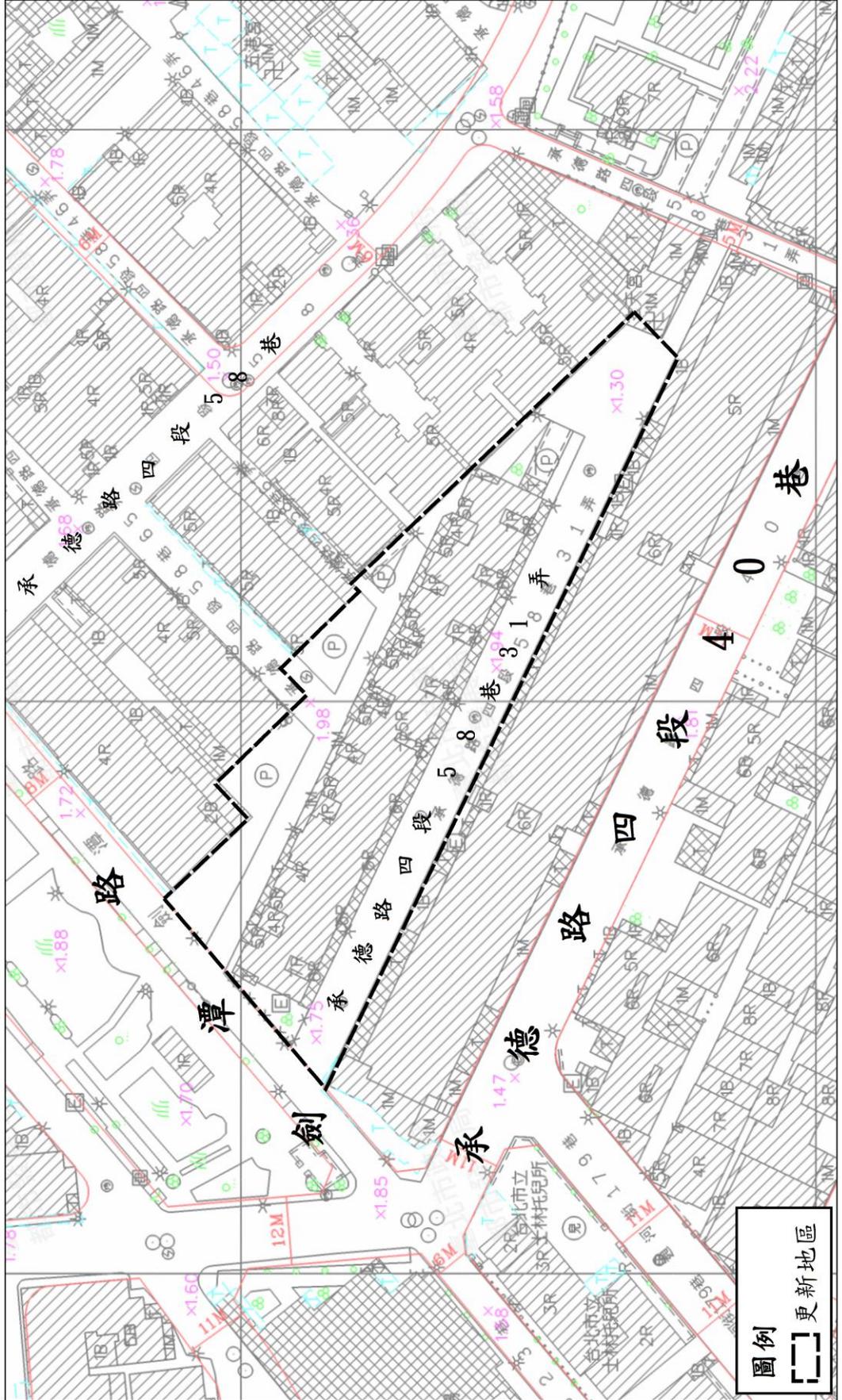
士林區-士林-7-臺北市士林區芝山段一小段11等3筆地號 更新地區



士林區-士林-8-臺北市士林區海光段二小段68等4筆地號
 (葫蘆公寓)更新地區

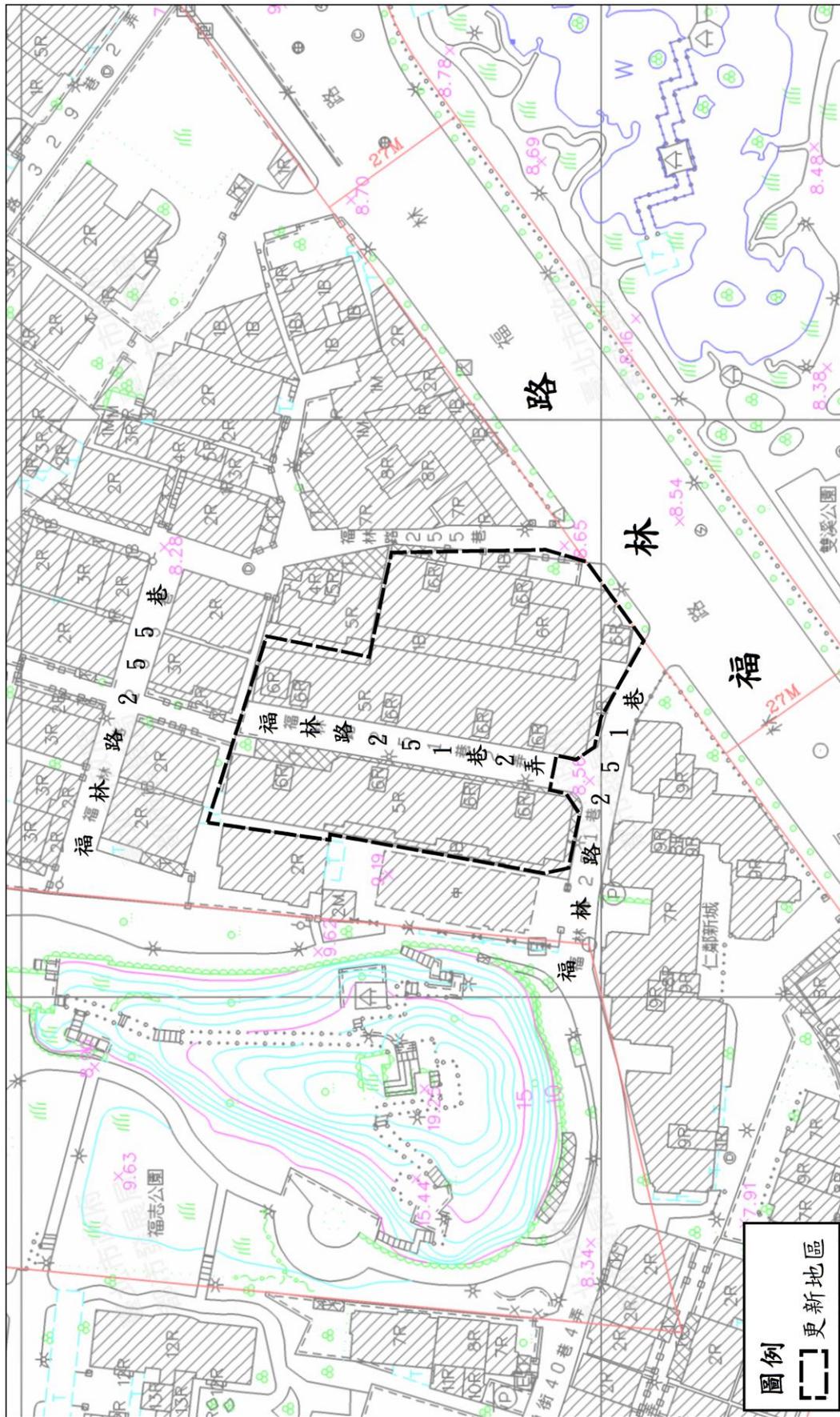


士林區-士林-9-臺北市士林區百齡段五小段543等2筆地號
更新地區





士林區-士林-10-臺北市士林區福林段一小段227地號更新地區



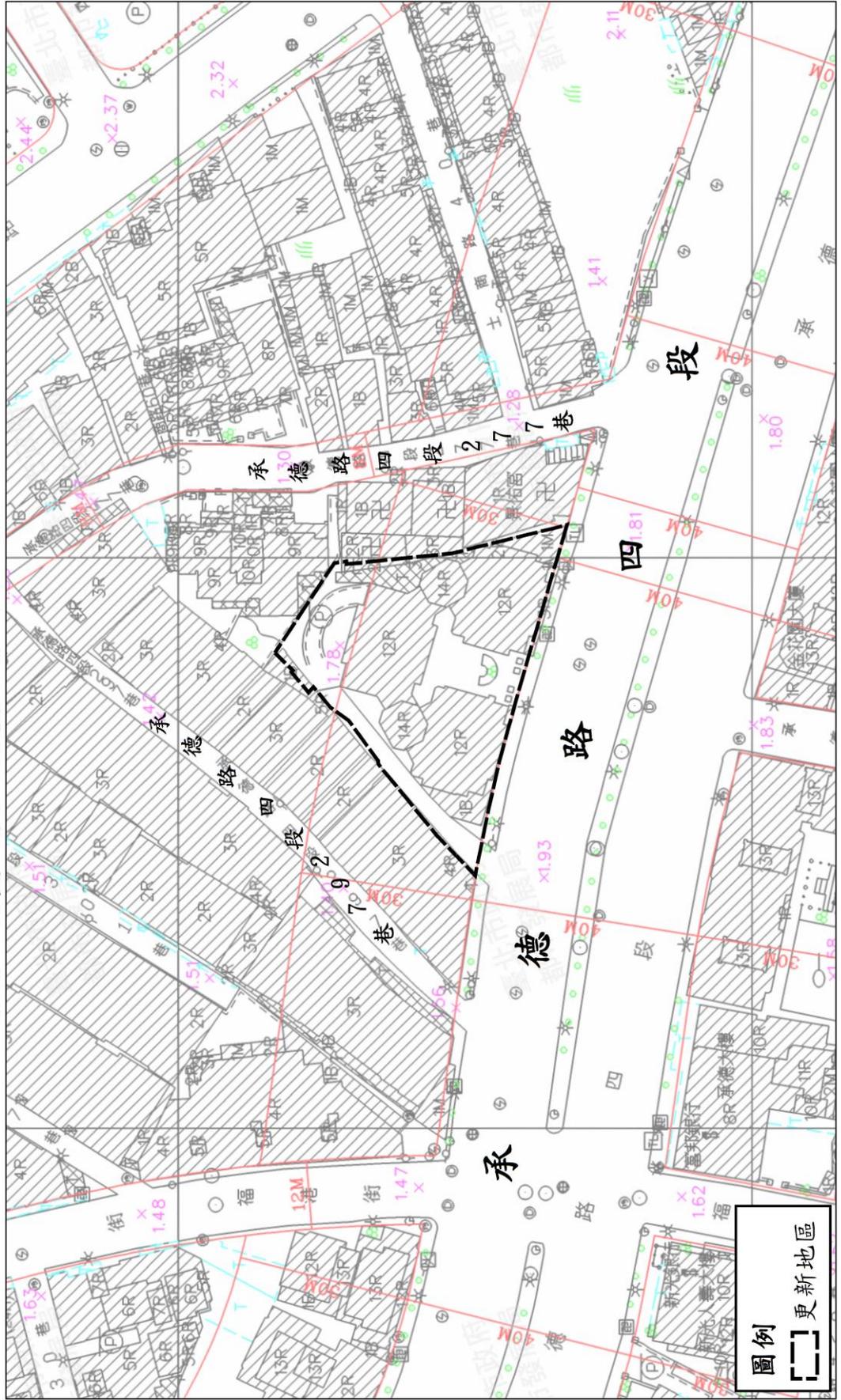


士林區-士林-11-臺北市士林區天母段三小段129地號更新地區



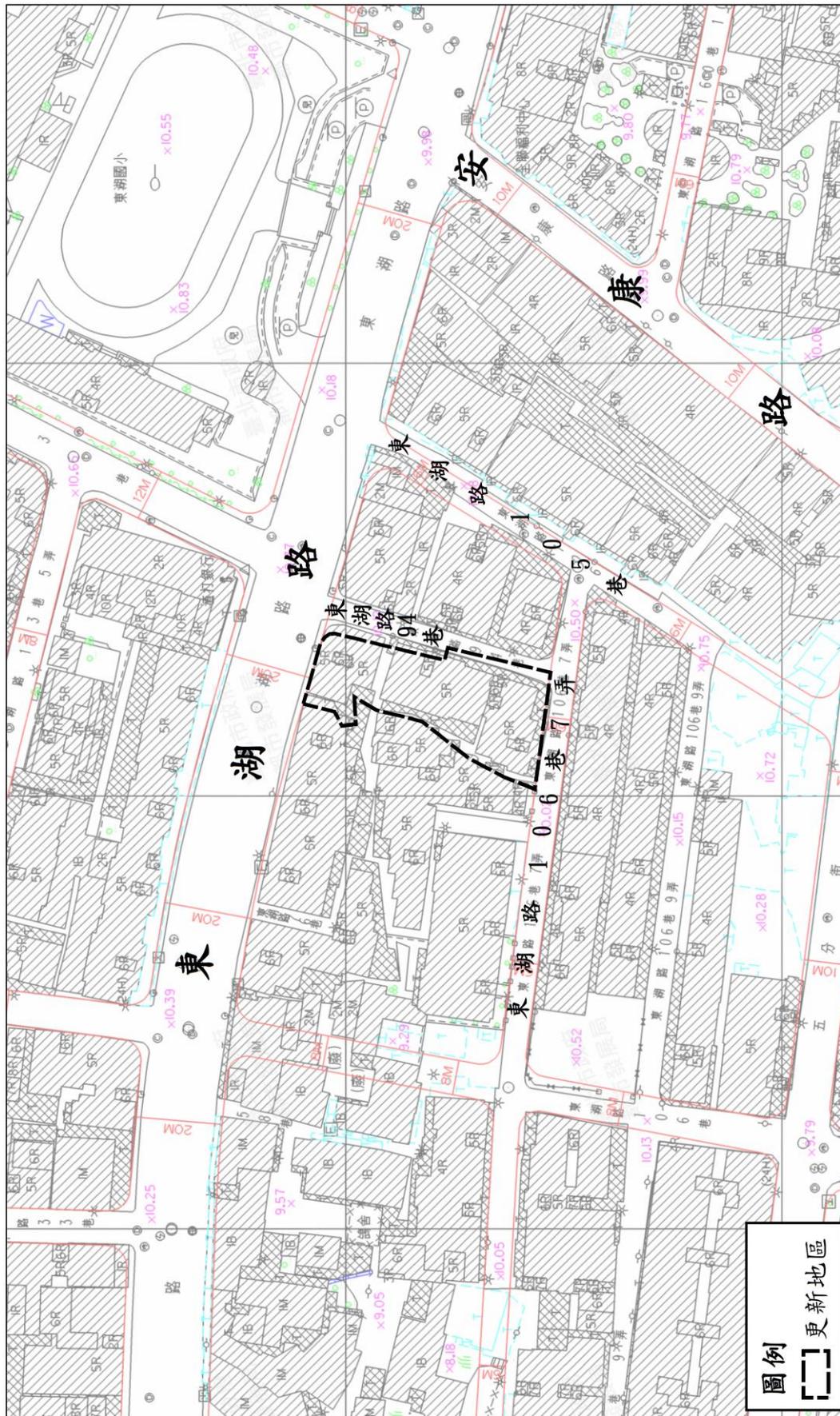


士林區-士林-12-臺北市士林區光華段二小段761等2筆地號
(陽明廣場大廈)更新地區

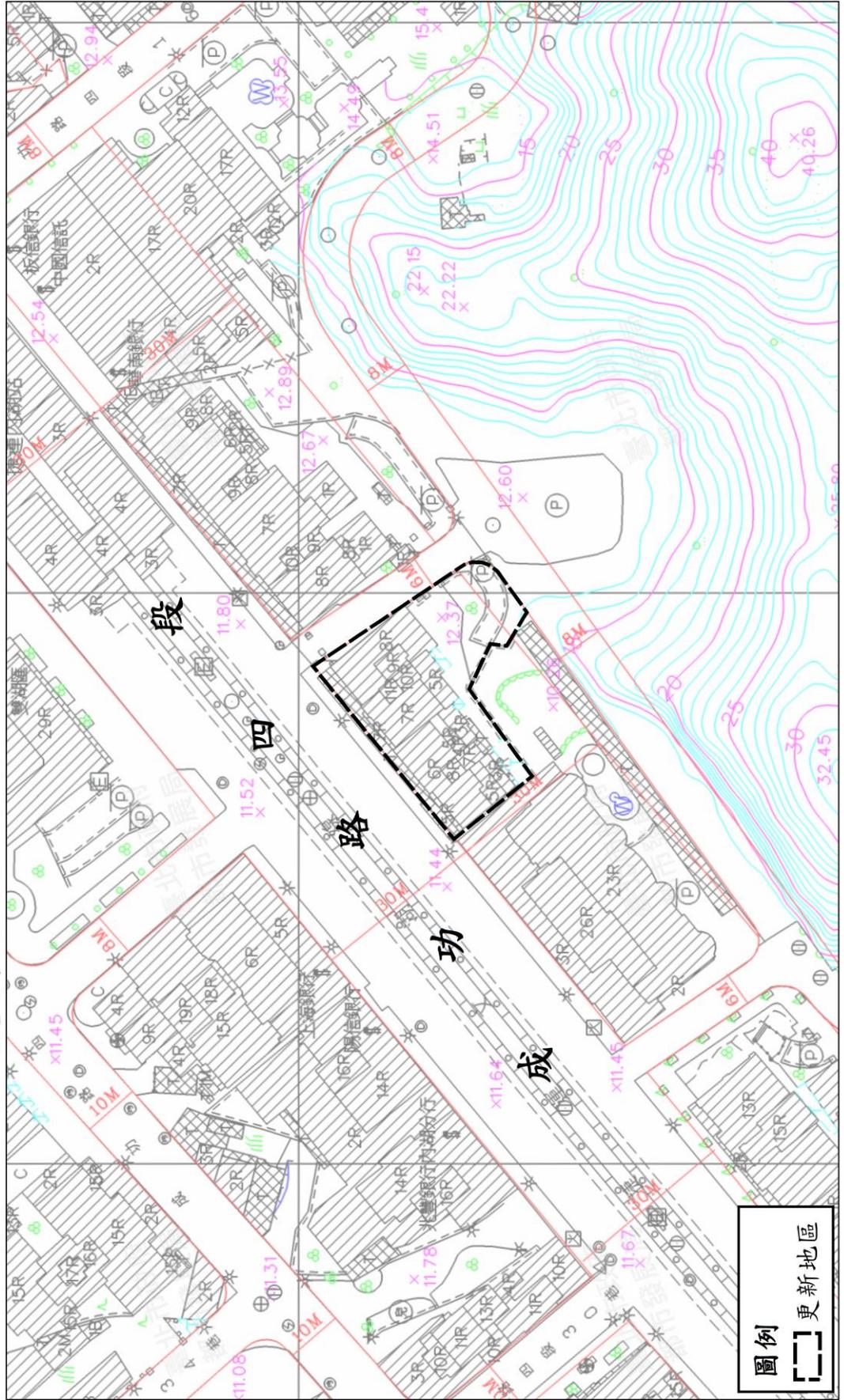




內湖區-內湖-4-臺北市內湖區東湖段七小段300地號更新地區

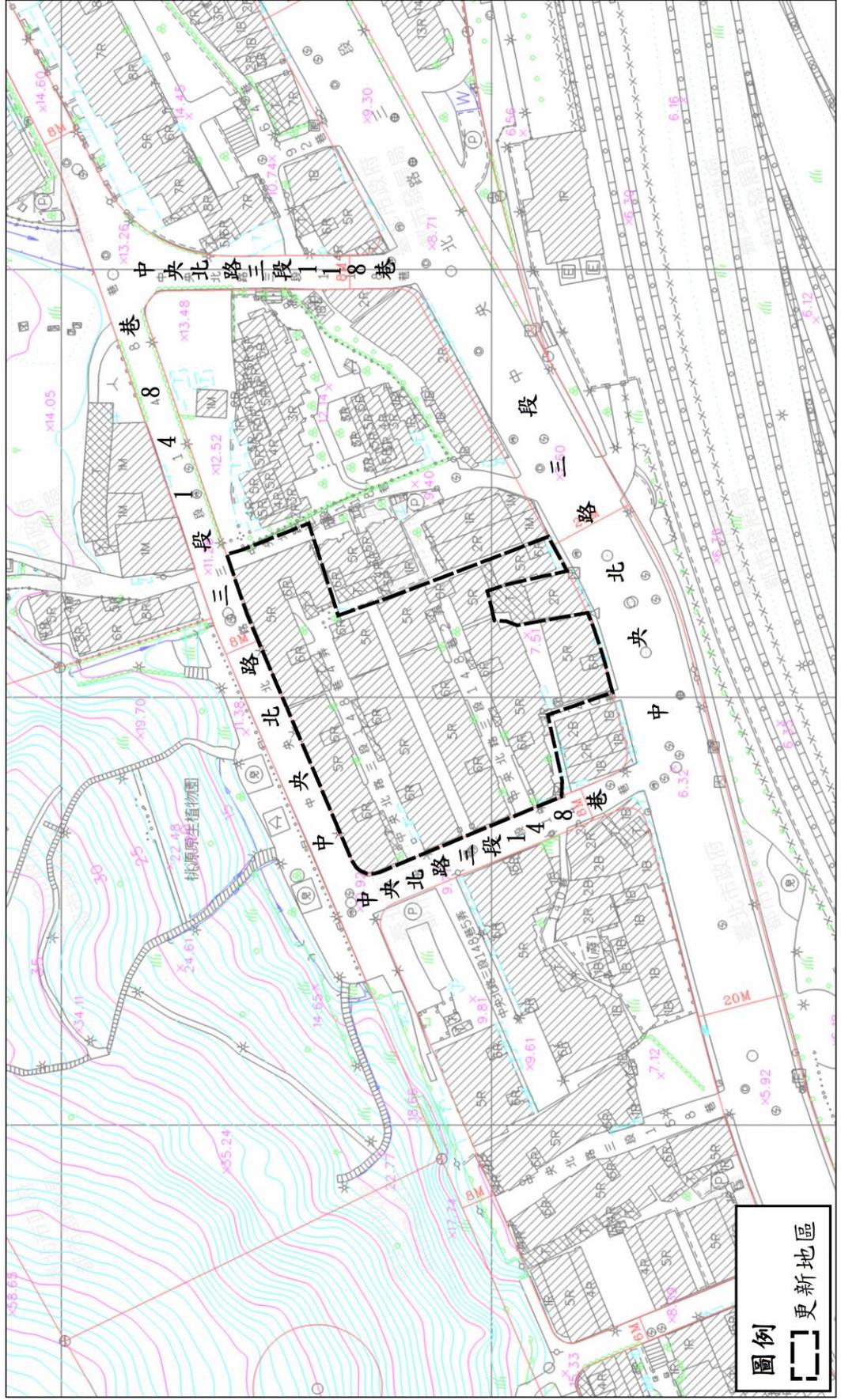


內湖區-內湖-5-臺北市內湖區康寧段三小段291-2等6筆地號
更新地區

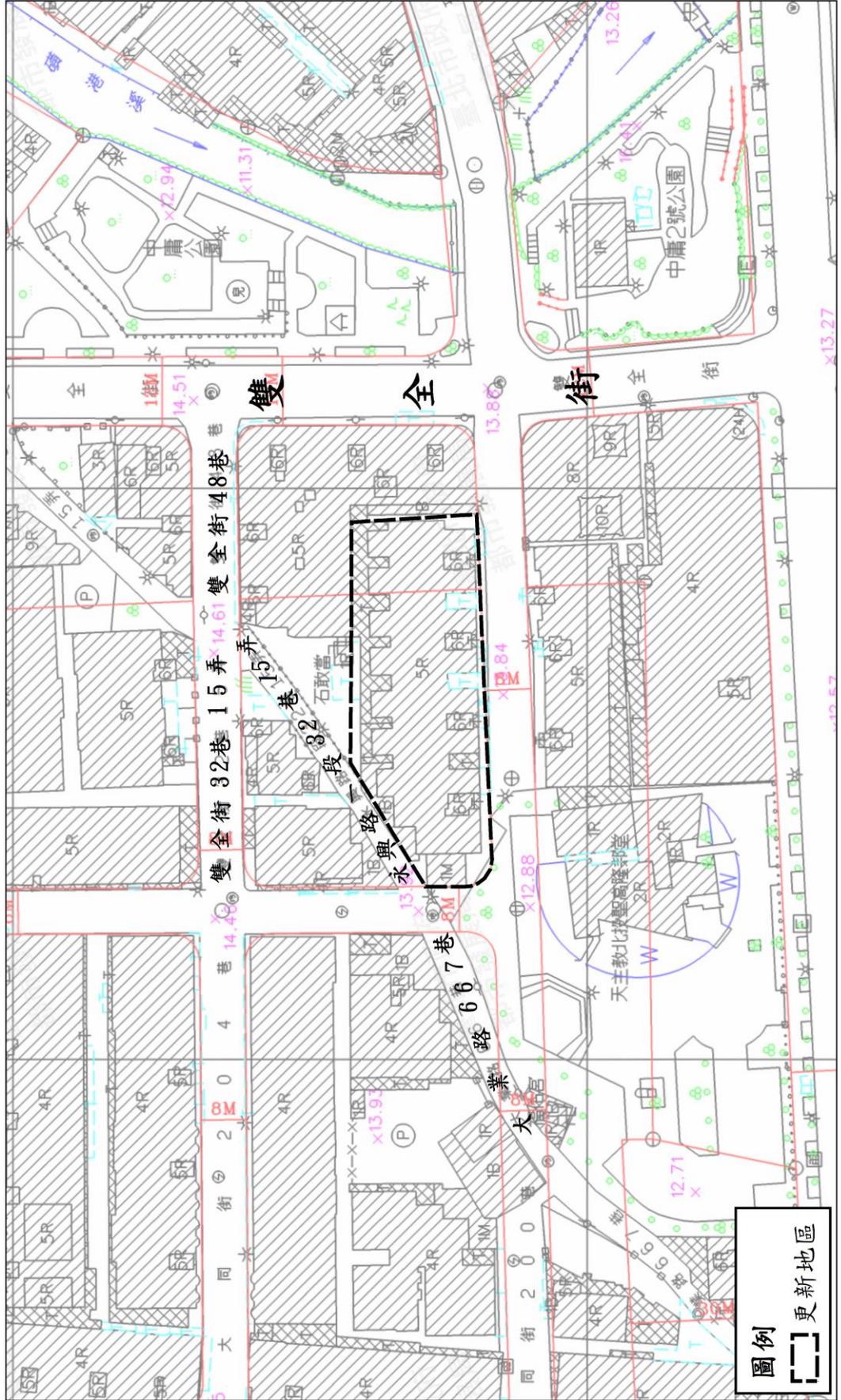




北投區-北投-4-臺北市北投區桃源段四小段111等2筆地號 (惠安歐洲花城)更新地區



北投區-北投-5-臺北市北投區開明段二小段341等7筆地號 更新地區





北投區-北投-6-臺北市北投區豐年段四小段411地號更新地區



繪圖員
校對者

臺北市 都市更新處
業務主管
承辦人員