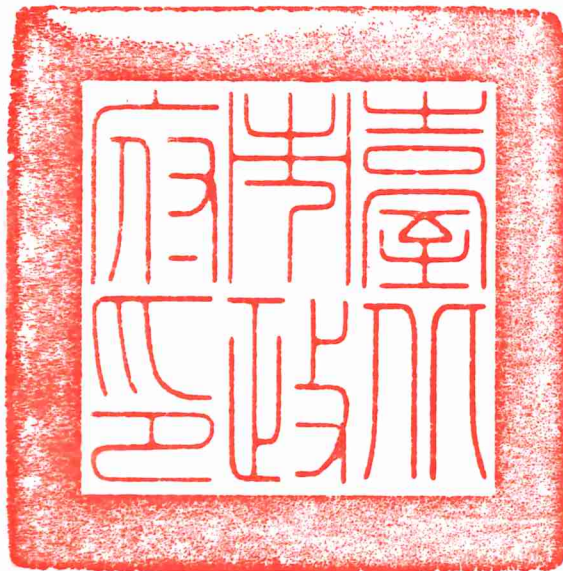


# 臺北市都市更新計畫書

## 變更暨新劃定臺北市高氣離子混凝土建築物 更新地區(112年第三次)案



臺北市政府

112年07月18日府都新字第11260140751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(112 年第  
三次)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：0.80 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 .....	3
肆、其他應表明事項 .....	8
附件一、公告示意圖說 .....	9

## 圖目錄

圖 1 臺北市高氣離子混凝土建築物迅行劃定更新地區案位置示意圖 .....	4
---------------------------------------	---

## 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 .....	3
表 2 內湖區更新地區面積表 .....	5
表 3 大同區更新地區面積表 .....	6
表 4 中山區變更更新地區面積表 .....	6

## 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準則」等有關法規。

截至 112 年 6 月 25 日，由臺北市建築管理工程處所列管並公告高氯離子混凝土建築物案件共 100 件(含 276 棟、5,484 戶)，須拆除重建 92 件(共 252 棟、5,149 戶)；今為鼓勵高氯離子混凝土建築物儘速重建，本府依都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款規定，排除臺北市都市更新自治條例第 15 條規定不得辦理都市更新者、已迅行劃定更新地區者、已有程序中更新或改建案者後，將須拆除重建案件所在範圍，迅行劃定為 4 處更新地區，另依人民陳情及本市建管處畸零地認定，變更 2 處 110 年迅行劃定更新地區範圍，本次共變更暨新劃定 6 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，爰迅行劃定更新地區，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，加速高氯離子混凝土建築物儘速拆除重建，提高居民整合意願。

為加速高氯離子混凝土建築物改建或更新，以維護市民居住安全，本府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臺北市建築管理工程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為原則劃定更新地區。
- (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 68 處(不含 1 處失效，詳圖 1)，其中本次變更 2 處更新地區範圍、新劃定 4 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)內湖區新劃定 3 處(內湖-12、內湖-13、內湖-14)，面積約 0.63 公頃。

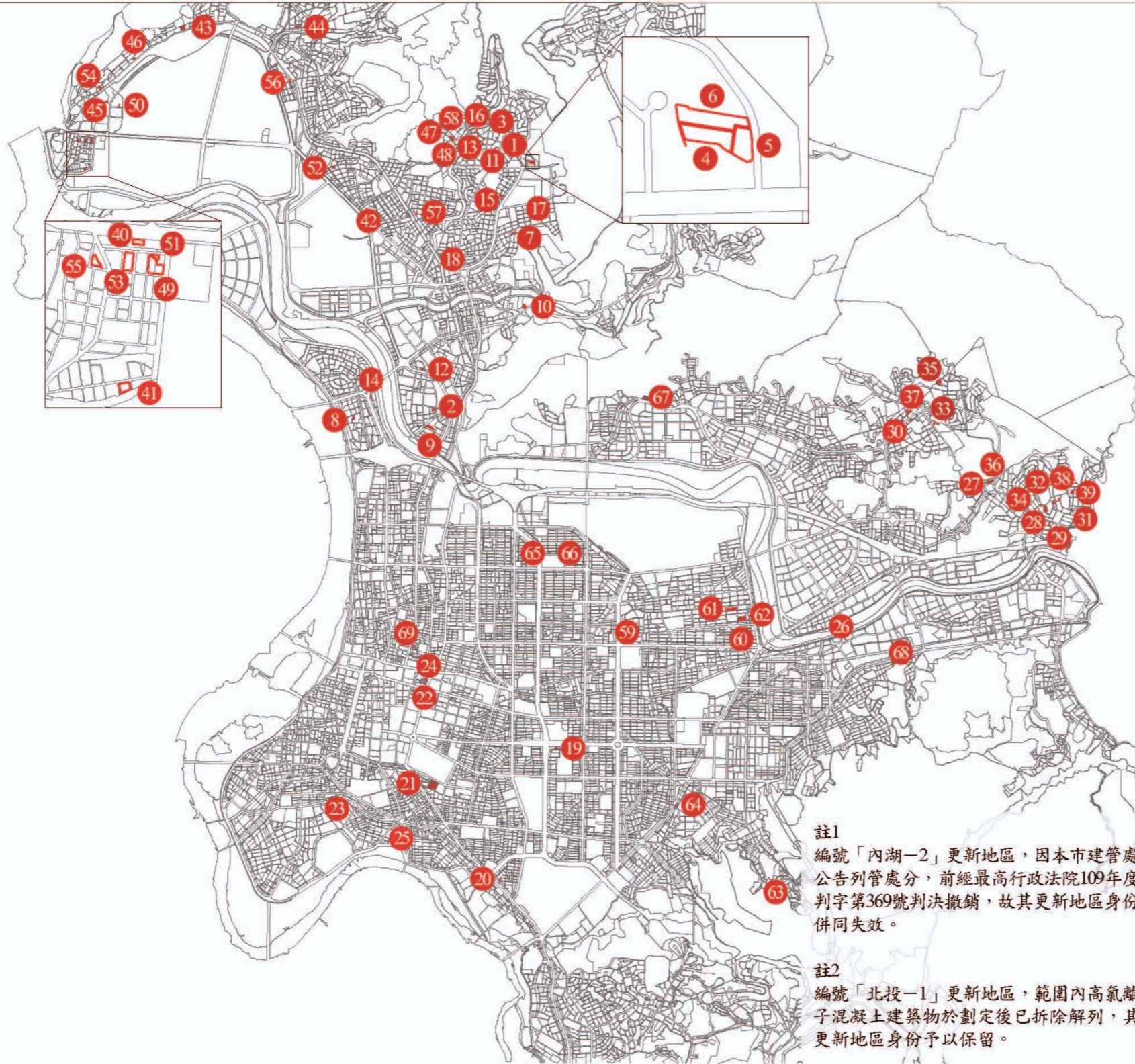
(二)大同區新劃定 1 處(大同-1)，面積約 0.07 公頃。

(三)中山區變更 2 處(中山-1、中山-2)，變更後面積約 0.10 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)	變更暨新劃定 合計面積(公頃)	變更暨新劃定 範圍(處)
內湖-12	—	—	0.34	0.63	3
內湖-13	—	—	0.11		
內湖-14	—	—	0.18		
大同-1	—	—	0.07	0.07	1
中山-1	0.05	0.07	—	0.10	2
中山-2	0.02	0.03	—		
總計				0.80	6

# 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，故其更新地區身份併同失效。

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，其更新地區身份予以保留。

編號	類型	面積 (公頃)	公告日期	備註
1	士林-1	-	109.09.24	
2	士林-2	-	108.08.21	
3	士林-3	-	108.08.21	
4	士林-4	-	108.08.21	
5	士林-5	-	108.08.21	
6	士林-6	-	108.08.21	
7	士林-7	-	109.09.24	
8	士林-8	-	109.09.24	
9	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	-	110.02.05	
14	士林-14	-	110.12.22	
15	士林-15	-	111.11.15	
16	士林-16	-	112.04.21	
17	士林-17	-	112.04.21	
18	士林-18	-	112.04.21	
19	大安-1	-	108.08.21	
20	大安-2	-	110.05.12	
21	中正-1	-	108.08.21	
22	中正-2	-	110.05.12	
23	中正-3	-	110.09.06	
24	中正-4	-	111.01.10	
25	中正-5	-	111.08.17	
26	內湖-1	-	108.08.21	
27	內湖-2	-	108.08.21	詳註1
28	內湖-3	-	108.08.21	
29	內湖-4	-	109.09.24	
30	內湖-5	-	109.09.24	
31	內湖-6	-	110.09.06	
32	內湖-7	-	111.04.12	
33	內湖-8	-	111.04.12	
34	內湖-9	-	111.11.15	
35	內湖-10	-	112.04.21	
36	內湖-11	-	112.04.21	
37	內湖-12	新劃	0.34	
38	內湖-13	新劃	0.11	
39	內湖-14	新劃	0.18	
40	北投-1	-	108.08.21	詳註2
41	北投-2	-	111.04.12	
42	北投-3	-	108.08.21	
43	北投-4	-	109.09.24	
44	北投-5	-	109.09.24	
45	北投-6	-	109.09.24	
46	北投-7	-	110.02.05	
47	北投-8	-	110.02.05	
48	北投-9	-	110.05.12	
49	北投-10	-	110.05.12	
50	北投-11	-	110.05.12	
51	北投-12	-	110.09.06	
52	北投-13	-	110.09.06	
53	北投-14	-	110.09.06	
54	北投-15	-	111.01.10	
55	北投-16	-	111.08.17	
56	北投-17	-	111.08.17	
57	北投-18	-	111.11.15	
58	北投-19	-	111.11.15	
59	松山-1	-	108.08.21	
60	松山-2	-	110.12.22	
61	松山-3	-	111.04.12	
62	松山-4	-	112.01.16	
63	信義-1	-	108.08.21	
64	信義-2	-	109.09.24	
65	中山-1	變更	0.07	新增同小段 395、403-3地號
66	中山-2	變更	0.03	新增同小段392 、403-2、403-7 、405、405-1地號
67	中山-3	-	110.09.06	
68	南港-1	-	112.04.21	
69	大同-3	新劃	0.07	

圖1 臺北市高氣離子混凝土建築物迅行劃定更新地區案位置示意圖(接續112年04月21日府都新字第11260090451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) 內湖區：共劃定 3 處更新地區，面積計 0.63 公頃，詳如下表所示：

表2 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 -12	康寧段三小段 253、253-5、 267-2 地號等 3 筆土地	成功路四段 182 巷 6 弄 1~23 號(單號)、 8 弄 2~14 號(雙號)、 8 弄 1~11 號(單號) ，計 95 戶	0.22	第三種 商業區	都市更新條例 第 7 條第 1 項 第 3 款	依本府都市發展局 112 年 03 月 25 日 北市都建字第 11261020751 號及 112 年 03 月 29 日 北市都建字第 11261033881 號函 列管為須拆除重建 海砂屋。
	康寧段三小段 267-8 地號 1 筆土地	成功路四段 182 巷 6 弄 25-37 號(單 號)，計 24 戶	0.05		都市更新條例 第 7 條第 1 項 第 3 款	
	康寧段三小段 239-3、253-1、 256 地號等 3 筆土地	-	0.07		同小段 239-3、 253-1、256 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。	
內湖 -13	東湖段一小段 25-1 地號 1 筆 土地	康樂街 72 巷 17 弄 140、142、144、146 號，計 20 戶	0.06	第三種 住宅區	都市更新條例 第 7 條第 1 項 第 3 款	依本府都市發展局 112 年 04 月 10 日 北市都建字第 11261055341 號函 列管為須拆除重建 海砂屋。
	東湖段一小段 25-2 地號 1 筆 土地	康樂街 72 巷 17 弄 132、134、136、138， 計 20 戶	0.05	第三種住宅區 但是否在道路 用地(公共設施 用地)(應依建 築線或俟地籍 測量分割後，再 確定)。	都市更新條例 第 7 條第 1 項 第 3 款	依本府都市發展局 112 年 04 月 07 日 北市都建字第 11261054971 號函 列管為須拆除重建 海砂屋。
內湖 -14	東湖段一小段 15-1 地號 1 筆 土地	康樂街 136 巷 15 弄 42、44、46、48、50、 52、54、56、58、60、 62、64 號，計 60 戶	0.18	第三種住宅區	都市更新條例 第 7 條第 1 項 第 3 款	依本府都市發展局 112 年 05 月 01 日 北市都建字第 11261126341 號函 列管為須拆除重建 海砂屋。



(二) 大同區：共劃定 1 處更新地區，面積計 0.07 公頃，詳如下表所示：

表3 大同區更新地區面積表

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
大同 -1	市府段一小段 429 地號 1 筆 土地	長安西路 53 巷 7 號 ~11 號(單號)1 樓、 承德路一段 51 號 ~55 號(單號)1 樓、 承德路一段 57 巷 2 號~6 號(雙號)1 樓、 承德路一段 51 號、 51 之 1 號、51 之 2 號、51 之 3 號 2 樓 ~12 樓，計 53 戶	0.06	第三種 商業區	都市更新條例 第 7 條第 1 項 第 3 款	依本府都市發展局 112 年 06 月 01 日 北市都建字第 11261239581 號函 列管為須拆除重建 海砂屋。
	市府段一小段 368-1、368-3、 429-4、433-2、 438-3、438-4、 439-2、440-2、 441-2 地號等 9 筆土地	-	0.01		同小段 368-1、 368-3、429-4、 433-2、438-3、 438-4、439-2、 440-2、441-2 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。	

(三) 中山區：共變更 2 處更新地區，面積計 0.10 公頃，詳如下表所示：

表4 中山區變更更新地區面積表

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
中山 -1	榮星段四小段 401、403、403- 1、403-4、403- 5、403-6 地號 等 6 筆土地	龍江路 318 巷 48、 50 號、五常街 33、 35 號建築物，計 20 戶	0.05	第三種住宅區 、第三之一種 住宅區	都市更新條例 第 7 條第 1 項 第 3 款	屬 110 年 9 月 6 日府 都 新 字 第 11060208871 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 112 年依本市建管處畸 零地認定變更劃定 範圍。
	榮星段四小段 395、403-3 地 號等 2 筆土地	-	0.02		同小段 395、 403-3 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。	

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
中山 -2	榮星段四小段 393、393-1、 394、394-1 地 號等 4 筆土地	龍江路 318 巷 44、 46 號建築物，計 10 戶	0.02	第三種住宅區 、第三之一種 住宅區	都市更新條例 第 7 條第 1 項 第 3 款	屬 110 年 9 月 6 日府 都 新 字 第 11060208871 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 112 年依本市建管處畸 零地認定變更劃定 範圍。
	榮星段四小段 392、403-2、 403-7、405、 405-1 地號等 5 筆土地	-	0.01		同小段 392、 403-2、403-7、 405、405-1 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、考量本市高氣離子混凝土建築物更新地區係依本市建管處公告「臺北市高氣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，倘後續本市建管處相關行政處分有其他失效情形，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





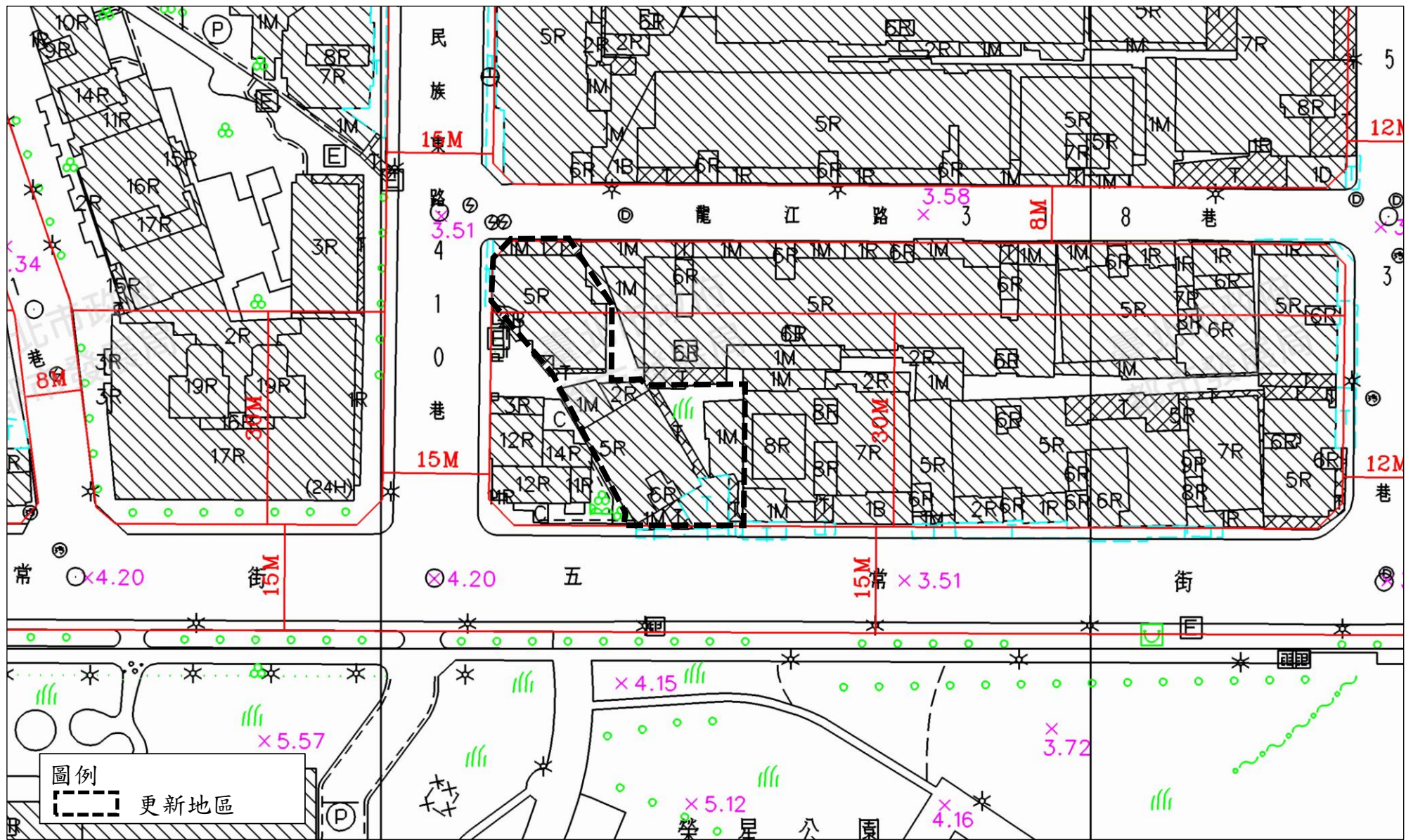
# 內湖區-內湖14-臺北市內湖區東湖段一小段15-1地號1筆土地更新地區







# 中山區-中山-1-臺北市中山區榮星段四小段395地號等8筆土地更新地區





臺 北 市 都 市 更 新 處
業 務 主 管
承 辦 人 員