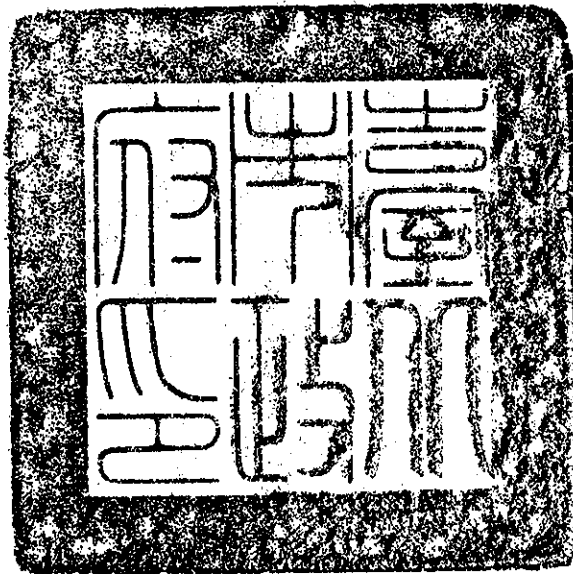


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市信義區逸仙段三小段 786-2 地號  
等 14 筆土地為更新單元



申請人：丁元春

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 10 月

# 目 錄

壹、計畫範圍.....	2
貳、發展現況.....	2
一、都市計畫情形.....	2
二、土地及建築物使用現況.....	2
三、土地及建物權屬說明.....	2
四、居民意願.....	3
五、更新課題.....	3
參、計畫目標、策略與願景.....	4
一、目標.....	4
二、策略.....	4
三、實質再發展.....	4
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	5
伍、本市都市計畫委員會審議情形.....	6

## 表 目 錄

表 1	更新單元私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表	3
-----	---------------------------	---

## 圖 目 錄

圖 1	更新單元範圍圖	7
圖 2	更新單元範圍地籍圖	8
圖 3	規劃構想圖	9
圖 4	建築物套繪圖	10

## 民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市信義區逸仙段三小段 786-2 地號等 14 筆土地為更新單元

申請人：丁元春

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於光復南路 473 巷 11 弄以南、信義路四段 395 巷 6 弄以北所圍之街廓北側。

一、計畫範圍：包括臺北市信義區逸仙段三小段 786-2, 835, 836, 839, 840, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850-1 地號等 14 筆土地。

二、計畫面積：2,081 平方公尺。

類 別：擬定

法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條、臺北市都市更新自治條例第 15 條。

詳細說明：

## 壹、計畫範圍

本更新單元位於光復南路 473 巷 11 弄以南、信義路四段 395 巷 6 弄以北所圍之街廓北側，包括臺北市信義區逸仙段三小段 786-2, 835, 836, 839, 840, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850-1 地號共 14 筆土地，總面積為 2,081 平方公尺。

南側鄰地因係 97 年 8 層樓建物及 75 年 7 層樓建物未達更新標準，且面積大於一千平方公尺，故未納入更新範圍。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於 72 年 12 月 16 日府工二字第 51133 號公告「修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內，土地使用分區為第四種住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 300%。

### 二、土地及建築物使用現況

#### （一）土地使用現況

更新單元內除中興公園對面光復南路 473 巷 11 弄 38 號一樓有商業使用外，其餘皆為住宅使用。

#### （二）建築物使用現況

計畫範圍內計有 6 棟合法建築物，皆為 4 層樓鋼筋混凝土造建築物，使用年期皆超過 40 年。

### 三、土地及建物權屬說明

#### (一)土地權屬

更新單元內計有信義區逸仙段三小段 786-2 地號等 14 筆土地，總面積為 2,081 平方公尺，產權皆為私有。

#### (二)建物權屬

計畫範圍內共有 6 棟 4 層樓建築物，總樓地板面積為 4687.84 平方公尺，產權皆為私有。

### 四、居民意願

目前更新單元內私有土地及合法建築物所有權人同意比例詳表 1。

本案已於民國 99 年 8 月 6 日召開更新單元說明會。

表 1 更新單元私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物樓地板
全區總和 (A)	52	48	2081	4687.84
目前已同意數 (B)	10	9	360	844.97
目前已同意比例 (B/A)	19.23%	18.75%	17.66%	18.02%

### 五、更新課題

#### (一) 建物老舊，無法符合現代生活需求

本更新單元內建物老舊，耐震及防火設計不符現代建築技術規則之規定，無法符合現代生活需求，並潛藏公共安全問題。

#### (二) 現有建物密集，防救災空間不足

本更新單元西北兩側路寬僅 6 公尺，未設置人行步道，人行空間不足，且範圍內現有建物密集，影響本區的防救災機能。

#### (三) 現有停車空間不足，影響交通安全與地區環境

本更新單元內未設置停車空間，巷內沿街停放汽機車，影響人車安全。

### 參、目標、策略與實質再發展

#### 一、目標

- (一) 改善生活環境品質。
- (二) 提升地區防救災功能。

#### 二、策略

- (一) 透過都市更新機制，整體規劃符合現代化之建築物，並導入「綠建築」觀念，以求符合環境永續發展目標。
- (二) 臨計畫道路側留設無遮簷人行道，增加人行空間，以提升地區防救災功能。
- (三) 提供足夠停車空間，改善地區停車空間不足之問題。

#### 三、實質再發展

##### (一) 發展定位

本更新單元毗鄰中興公園，未來將配合周邊環境，規劃為現代化優質住宅社區。

##### (二) 整體規劃構想

- 1、 為延續周邊建築視覺景觀，建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，並朝「綠建築」設計方向規劃。
- 2、 更新單元西、北二側臨 6 公尺計畫道路寬度未達 8 公尺，為配合消防救災需要，退縮 2 公尺無遮簷人行道補足 8 公尺，退縮部分並與道路順平，東側臨計畫道路退縮 2 公尺以上無遮簷人行道。
- 3、 規劃足夠地下停車空間供基地內住戶使用。

## 肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

### 一、更新單元劃定基準

本更新單元劃定基準符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 2 款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」規定

### 二、建築物及地區環境狀況評估標準

(一) 本更新單元環境評估標準符合「臺北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」第 2 條規定之「二、建築物因年代久遠有傾頹與朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨礙公共通行或公共安全」、「三、建築物未符合都市應有之機能」、「七、避免災害之發生」，並符合以下指標：

1. 指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造」：本申請範圍內共 6 棟合法建物，總樓地板面積為 4687.84 平方公尺，皆為使用年期超過 40 年之鋼筋混凝土造建築物，符合指標規定。
2. 指標(八)「更新單元內四層以上之合法建築物無設置電梯設備且法定停車位數低於戶數者之棟數比例達二分之一以上」：本更新單元共 6 棟合法建築物，皆為 4 層樓無設置電梯設備及無法定停車位，符合指標規定。
3. 指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號令修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上」：本申請範圍內共 6 棟合法建



物，皆於民國 58 年前建造完成，符合指標規定。

(二) 本案業經臺北市政府都市發展局 99 年 4 月 27 日北市都新字 09930486000 號函審查符合指標規定在案。

#### 伍、本市都市計畫委員會審議情形

本案經提本市都市計畫委員會 99 年 9 月 20 日第 617 次委員會議審議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。

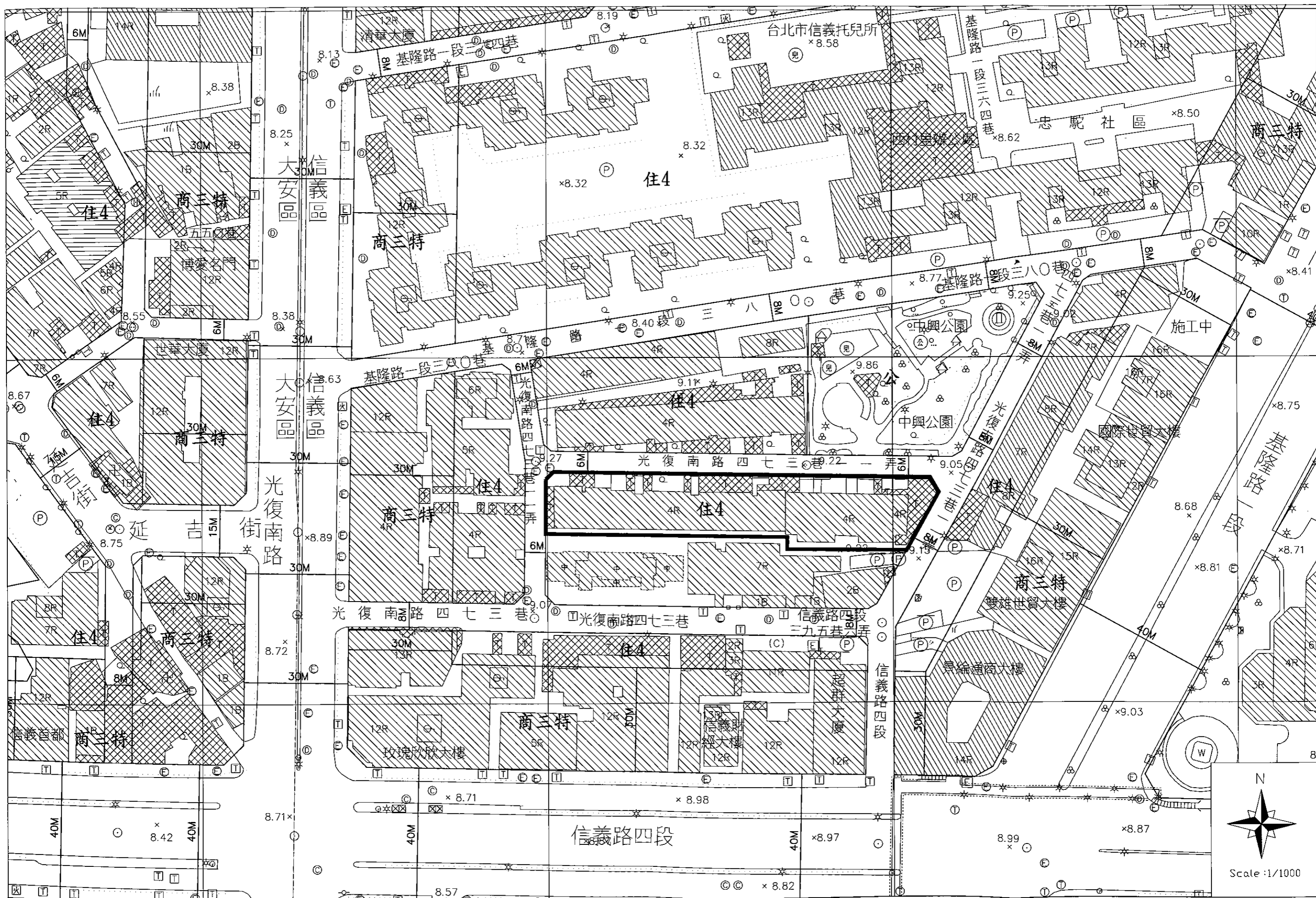


圖1 更新單元範圍圖

圖例

更新單元

地籍圖謄本

松山複字第零零九四三八號

土地坐落臺北市信義區逸仙段三小段  
 786-2  
 835  
 836  
 839  
 840  
 842  
 843  
 844  
 845  
 846  
 847  
 848  
 849  
 850-1  
 地號等 共十四筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）。

資料管轄機關：松山地政事務所  
 本謄本核發機關：大安地政事務所  
 主任 簡玉昆

中華民國九十八年十一月十六日

本案依分層負責規定授權承辦人員 林淑玉 核發



接續圖號：1

比例尺 1/500

圖2 更新單元地籍圖

圖例  更新單元

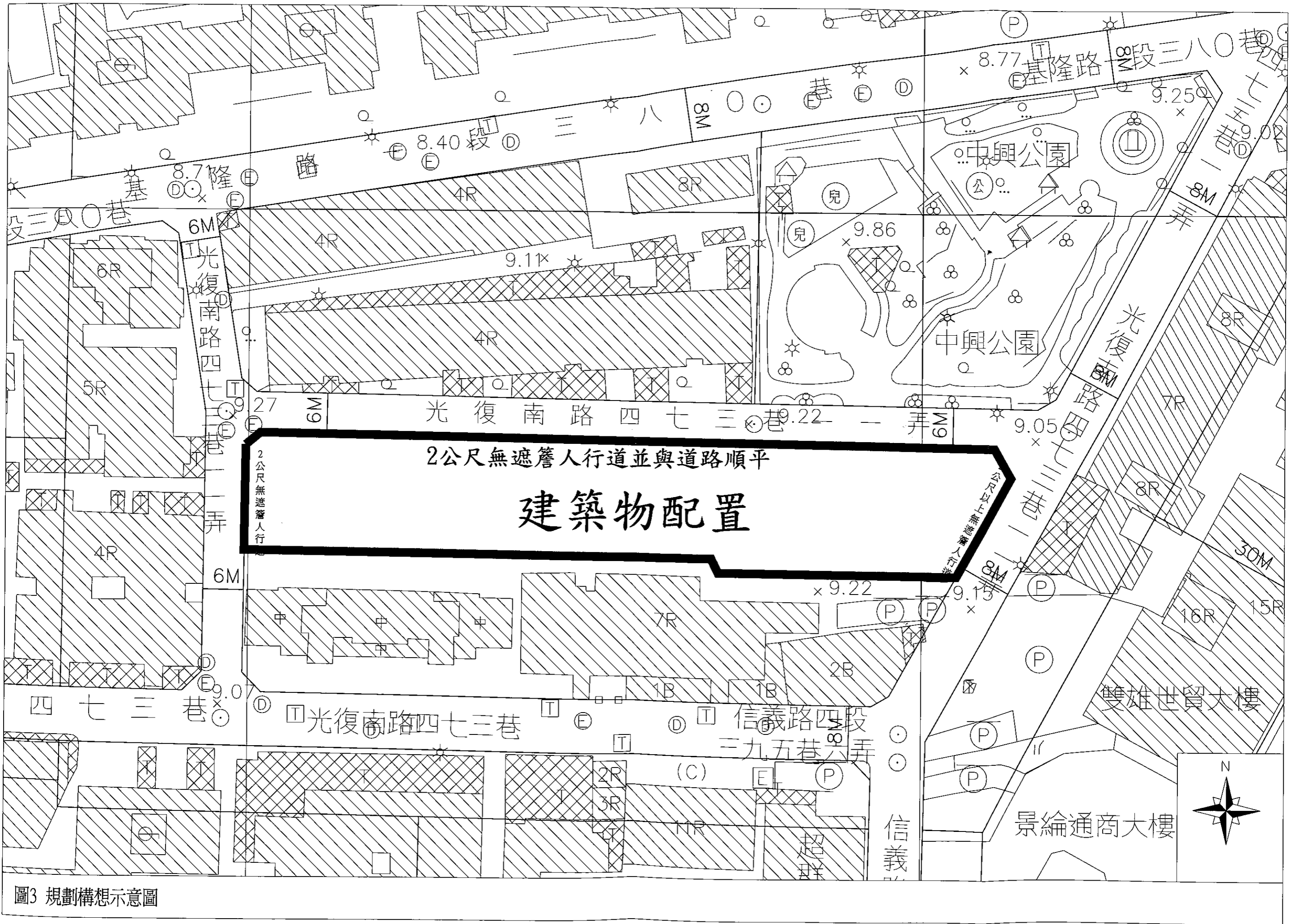
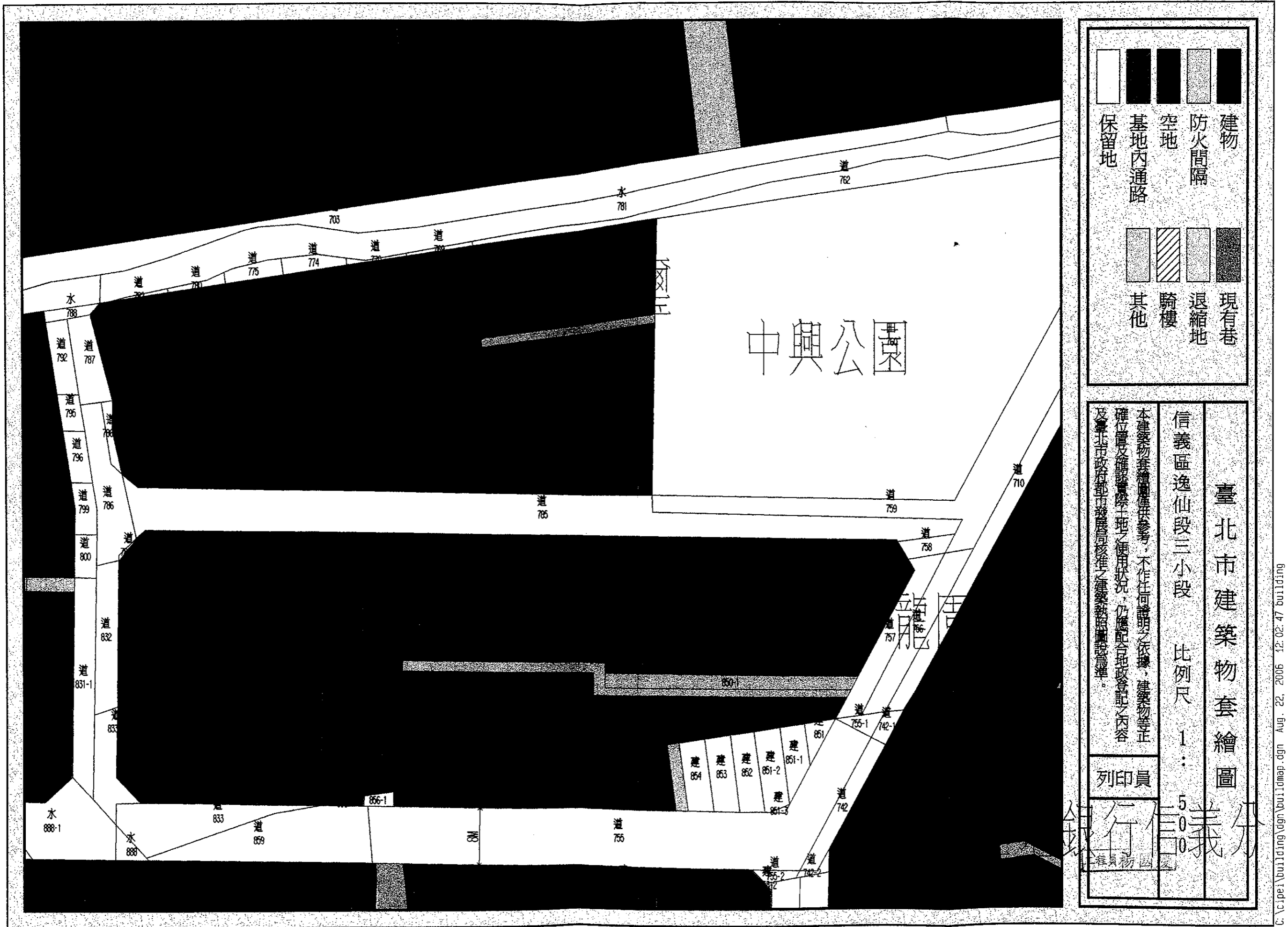


圖3 規劃構想示意圖



保留地	基地內通路	空地	防火間隔	建物
其他	騎樓	退縮地	現有巷	

**臺北市建築物套繪圖**

信義區逸仙段三小段 比例尺 1 : 500

本建築物套繪圖僅供參考，不作任何證明之依據，建築物等正確位置及確切實際土地之使用狀況，仍應配合地政登記之內容及臺北市政府都市發展局核准之建築執照圖說為準。

列印員

信義分區

圖 4 建築物套繪圖

C:\cipei\building\ogn\builemap.ogn Aug. 22, 2006 12:02:47 building