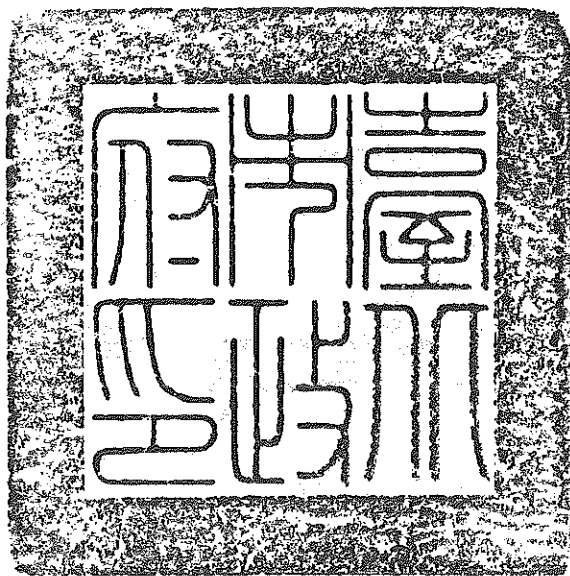


民間申請都市更新計畫

279

劃定臺北市信義區雅祥段一小段 125  
地號等 29 筆土地為更新單元



申請人：高進益、張洪貞淑

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 7 月

## 目錄

---

|                    |   |
|--------------------|---|
| 壹、計畫範圍             | 1 |
| 貳、發展現況             | 1 |
| 一、都市計畫情形           | 1 |
| 二、土地及建築物使用現況       | 2 |
| 三、土地及建築物權屬         | 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、計畫目標及策略          | 4 |
| 二、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及處理情形 | 6 |

## 表目錄

---

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| 表 1 更新單元土地及合法建築物權屬與面積統計表----- | 2 |
| 表 2 更新單元土地及合法建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 東側鄰地申請建築執照基地範圍圖 ----- | 10 |

## 民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市信義區雅祥段一小段 125 地號等 29 筆土地  
為更新單元

申請人：高進益、張洪貞淑

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元北側基地位於臺北市信義區基隆路一段 35 巷 9 弄以南、基隆路一段 35 巷以東、基隆路一段 35 巷 11 弄以北及松隆路 123 巷以西街廓範圍內西側；南側基地位於臺北市信義區基隆路一段 35 巷 11 弄以南、基隆路一段 35 巷以東、基隆路一段 35 巷以北及松隆路 123 巷以西街廓範圍內西側。

一、計畫範圍：臺北市信義區雅祥段一小段 125、126、127、128、129、130、132、132-3、133、135、136、138、139、140、141、142、143、144、145、146、148、149、150、151、152、154、164-2、164-16、164-17 地號等 29 筆土地。

二、計畫面積：2,918 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 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

## 壹、計畫範圍

本更新單元北側基地位於臺北市信義區基隆路一段 35 巷 9 弄以南、基隆路一段 35 巷以東、基隆路一段 35 巷 11 弄以北及松隆路 123 巷以西街廓範圍內西側；南側基地位於臺北市信義區基隆路一段 35 巷 11 弄以南、基隆路一段 35 巷以東、基隆路一段 35 巷以北及松隆路 123 巷以西街廓範圍內西側。更新單元內包含信義區雅祥段一小段 125、126、127、128、129、130、132、132-3、133、135、136、138、139、140、141、142、143、144、145、146、148、149、150、151、152、154、164-2、164-16、164-17 地號等 29 筆土地，面積 2,918 平方公尺。（詳圖 1）

北側街廓東側鄰地已合併為信義區雅祥段一小段 78 地號，已申請建築執照，尚未發照；南側街廓東側 81-4 地號等 11 筆土地，已於 96 年 6 月 25 日合併登記完成，並於 95 年 4 月 25 日請有建築執照，故不納入本次更新單元範圍，鄰地申請建築執照基地範圍及核准建號詳圖 4。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元屬臺北市民國 79 年 09 月 21 日府工二字第 79052708 號公告「修訂基隆河、三張犁截水溝下游（松山段部分）、忠孝東路、基隆路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍內，計畫範圍內公共設施包括公園、學校、市場及停車場等用地。

更新單元土地使用分區為第三種住宅區，法定建蔽率為 45%，法定容積率為 225%。

## 二、土地及建築物使用現況

### (一) 更新單元土地及建築物使用現況

本更新單元共計 20 棟建物，皆為 64 年建築完成之鋼筋混凝土造建築物。本更新單元多以住宅使用為主。

### (二) 周邊土地及建築物使用現況

鄰近更新單元周邊多為住宅使用；本更新單元西側鄰近興雅國小，周邊並有環東大道等交通設施。

## 三、土地及建築物權屬

### (一) 土地權屬

本更新單元內計有信義區雅祥段一小段 125 地號等 29 筆土地，其中同地段 133、135、141、164-2、164-16 及 164-17 地號等 6 筆土地為公有，面積為 189 平方公尺，管理機關為財政部國有財產局。於 97 年 8 月 7 日函詢財政部國有財產局臺灣北區辦事處，並經該處 97 年 8 月 19 日函覆略以：「目前尚無其他使用計畫，原則同意依都市更新條例等相關規定納入更新範圍」；私有土地面積為 2,729 平方公尺，面積合計 2,918 平方公尺。(詳表一)

### (二) 建築物權屬

更新單元內之建築物產權均屬私有(詳表 1)。

表 1 更新單元土地及合法建築物權屬統計表

| 項目       | 權屬 | 面積(m <sup>2</sup> ) | 比例(%) |
|----------|----|---------------------|-------|
| 土地       | 公有 | 189                 | 6.48  |
|          | 私有 | 2,729               | 93.52 |
|          | 合計 | 2,918               | 100   |
| 合法建築物樓地板 | 私有 | 5,463.79            | 100   |
|          | 合計 | 5,463.79            | 100   |

#### 四、居民意願

目前更新單元範圍內，已取得私有土地人數同意比例 6.17%，合法建物同意比例 5.62%。(詳表 2)

表 2 更新單元私有土地及合法建物所有權人意願統計表

|         | 土地    |                      | 合法建築物 |                      |
|---------|-------|----------------------|-------|----------------------|
|         | 人數    | 面積 (m <sup>2</sup> ) | 人數    | 面積 (m <sup>2</sup> ) |
| 全區總和    | 81    | 2,918.00             | 89    | 5,463.79             |
| 目前已同意數  | 5     | 291.95               | 5     | 305.74               |
| 目前已同意比例 | 6.17% | 10.01%               | 5.62% | 5.60%                |

註：全區總和已扣除公有土地及其合法建物。

#### 五、更新課題

- (一)更新單元內建物老舊，缺乏整體規劃，影響都市景觀。
- (二)更新單元內缺乏開放空間，且未規劃完善人行動線。
- (三)更新單元內停車空間嚴重不足，影響周邊交通。

## 參、計畫目標、策略與願景

### 一、計畫目標及策略

#### (一)計畫目標

1. 規劃公共開放空間，改善社區老舊環境，營造優質生活空間。
2. 提供整體規劃之人行道系統。

#### (二)策略

1. 建築符合地區發展及現代生活水準之建物，規劃充足之景觀綠化空間，塑造優質的都市空間及景觀。
2. 規劃舒適之人行道系統，並提升地區防救災功能。
3. 規劃充足之停車空間，解決停車空間不足之問題。

### 二、實質再發展

#### (一)發展定位

更新單元鄰近環東大道，區位條件甚優，因此發展定位上，將配合周邊設施條件，導入建築及景觀空間設計，提供良好之居住環境及生活機能，規劃本區為優質住宅社區。

#### (二)實質發展

1. 更新單元建築物量體造型以簡潔線條為主，並配合當地都市環境，以延續周邊建築視覺景觀。同時將「綠建築」之設計理念導入更新單元建築物之規劃，並塑造更新單元成為舒適、健康、環保之居住環境。
2. 為配合消防救災需求，更新單元兩基地南北側皆退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，並與計畫道路銜接處保持平坦且順平處理。
3. 基地西側鄰近學校，配合人行出入動線考量，退縮 4 公尺以上之無遮簷人行道。
4. 規劃地下停車空間，舒緩周邊交通狀況。



## 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

本案劃定更新單元符合「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第5款「跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者」之規定。

### 二、更新單元環境評估標準

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條第4項「建築未能與重大建設配合」，並符合以下之規定。

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、四十年以上之鋼骨凝泥土造」：經查更新單元內建築物總計20棟，總面積為5463.79平方公尺，皆已逾使用年期，符合本項指標。
2. 指標(六)「更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點二百公尺以內；或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站（含車站本體及車站出入口）、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場（含圓環）、快速道路等」：經查更新單元距環東大道約195公尺，符合本評估指標。
3. 指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5日臺內營字第691701號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上」：經查建築物登記謄本，更新單元內建築物均於64年前建造完成，符合本項指標。

三、前述指標業經臺北市都市發展局98年1月13日北市都新字第09731333500號函審查符合規定在案。

## 伍、本市都市計畫委員會審議及處理情形

一、本案經提本市都市計畫委員會 98 年 5 月 19 日第 594 次委員會議，決議如下：

(一) 本案更新單元劃定範圍照案通過。

(二) 本案內「計畫範圍」中有關周邊已申請建築執照基地範圍，請於說明書中補充圖面說明。

二、處理情形：

業於計畫書第十頁圖 4 載明東側鄰地申請建築執照基地範圍及核准建號。