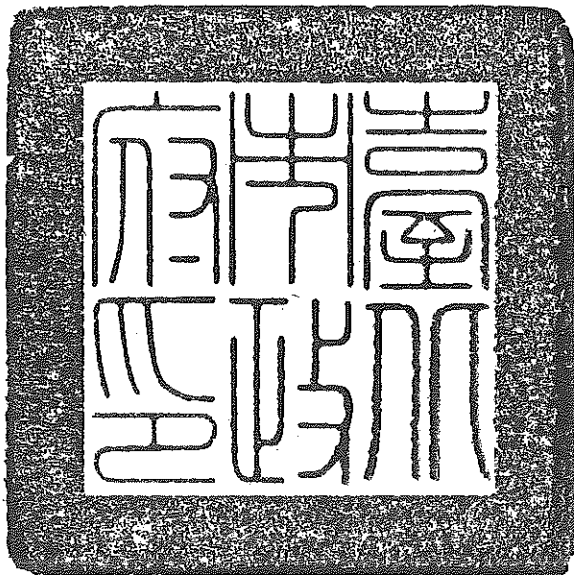


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市內湖區文德段二小段 153 地號等
2 筆土地為更新單元



申請人：新光人壽保險股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 8 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	1
三、土地及建築物權屬	1
四、居民意願	2
五、更新課題	2
參、計畫目標、策略與願景	2
一、計畫目標及策略	2
二、實質再發展	3
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準	4
伍、本市都市計畫委員會審議情形	4

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖	5
圖 2 更新單元範圍地籍圖	6
圖 3 規劃構想圖	7
圖 4 建築物套繪圖	8
圖 5 重大建設距離標示圖	9

表目錄

表 1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表	2
------------------------------------	---

案名：劃定臺北市內湖區文德段二小段 153 地號等 2 筆土地為更新單元

申請人：新光人壽保險股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺北市內湖區陽光街 92 巷 25 弄以北、68 巷 115 弄以東及文德路 210 巷 30 弄以南所圍街廓內南側。

一、計畫範圍：包括內湖區文德段二小段 153、212 地號等 2 筆土地。

二、計畫面積：3,270.00 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 條以及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

詳細說明：

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市內湖區陽光街 92 巷 25 弄以北、68 巷 115 弄以東及文德路 210 巷 30 弄以南所圍街廓內南側，範圍包括內湖區文德段二小段 153、212 地號等 2 筆土地(詳圖 2)，計畫面積合計 3,270.00 平方公尺。

更新單元北側計有 3 棟建築物，分別為民國 69、70 年興建完成，於指標核准時尚未達使用年限，且土地面積超過 1,000 平方公尺(約 1,828.7 平方公尺)，未來可自行申請更新單元劃定，爰不納入本更新單元。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元屬民國 80 年 4 月 17 日府工二字第 80017279 號公告「修訂內湖區港墘里、紫陽里、瑞陽里、金龍里、內湖里、紫雲里等附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨擬訂內湖區等九號計畫道路北端兩側住宅區細部計畫案」範圍內，土地使用分區為第三種住宅區(建蔽率 45%、容積率 225%)。

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本更新單元內土地使用現況主要作住宅使用。

(二)建築物使用現況

本更新單元內共計有 32 棟，2 層及 4 層樓鋼筋混凝土造建築物，平均屋齡已超過 30 年。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元內全為私有土地，面積共計 3,270.00 平方公尺。

(二)建築物權屬

更新單元範圍內共計有 32 棟建築物，僅 1 棟為合法建築物，合法建築物之總樓地板面積計為 794.04 平方公尺，產權皆為私有。

四、居民意願

本更新單元內現有建築物老舊，如能依「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」辦理都市更新，改善生活環境並加強防救災功能，將為多數居民所樂見，目前同意參與更新比例詳表 1 所示。

表 1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

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	合法建物	土地	合法建物 樓地板
全區總和(A)	5	5	3,270.00	794.04
目前已同意數(B)	1	1	3,000.50	102.94
目前已同意比例 (B/A)	20.00%	20.00%	91.76%	12.96%

五、更新課題

(一) 建築物老舊，防震及防火功能不足

本更新單元內現有建築物為 4 層、2 層鋼筋混凝土造建物，屋況老舊窳陋，防震及防火能力不足。

(二) 巷道狹小，公共開放空間不足

本更新單元周邊計畫道路狹小且西側計畫道路尚未完成開闢，且無設置人行步道及開放空間，致使公共開放空間不足。

(三) 附近巷道停車雜亂

本更新單元內之建物無設置停車空間，造成附近巷道違規停車情形嚴重，影響交通安全及防救災功能。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 提昇居住環境品質。
- 2 加強防災救災規劃，增進地區公共安全。

(二) 策略

1. 透過更新手段，整合私有土地，達成更新改建目標。
2. 適度規劃停車設施，解決停車空間不足問題。
3. 基地臨道路面留設無遮簷人行道，提供充裕防災救災操作空間。

二、實質再發展

(一) 發展定位

捷運文湖線通車後，內湖區成為重要住宅發展軸帶，本更新單元未來將規劃為優質住宅社區。

(二) 整體規劃構想 (詳圖 3)

1. 更新單元內建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，並考量永續生態發展之趨勢妥善規劃。
2. 更新單元內規劃充足停車空間，紓解停車位不足之問題。
3. 更新單元西側計畫道路尚未開闢完成，未來將協助開闢，並退縮補足 8 公尺，退縮部分與道路順平處理，俾配合消防救災需要。
4. 考量西側鄰近帶狀公園綠地與本更新單元的串聯性，將庭園空間集中留設，結合景觀植栽提昇環境綠化與休憩品質，並兼顧視覺穿透性，形塑優質居住環境。
5. 更新單元臨東、南側計畫道路部份，均退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，提供居民良好人行空間，減低建築物壓迫感。

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、環境評估標準

本更新單元符合「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條之「二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全」、「四、建築物未能與重大建設配合」及「七、為避免災害之發生」，其符合之指標如下：

- (一) 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、20年以上之加強磚造及鋼鐵造、30年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造」：本更新單元內共有32棟屋齡30年以上之鋼筋混凝土造建築物，已逾使用年期面積共計4,204.65平方公尺(包括舊違章建築)，符合本項指標規定。
- (二) 指標(六)「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。」：本更新單元距離捷運文湖線文德站2號出口176公尺，符合本項指標規定。
- (三) 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日台內營字第691701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」：本更新單元內共32棟建築物，1棟為合法建築，31棟為舊違章建築，皆於民國75年前即建造完成，符合本項指標規定。

三、本案前述指標業經臺北市政府都市發展局98年10月21日北市都新字第09831235300號函審查符合規定在案。

伍、本市都市計畫委員會審議情形

本案經本市都市計畫委員會99年6月21日第612次委員會議審議決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。