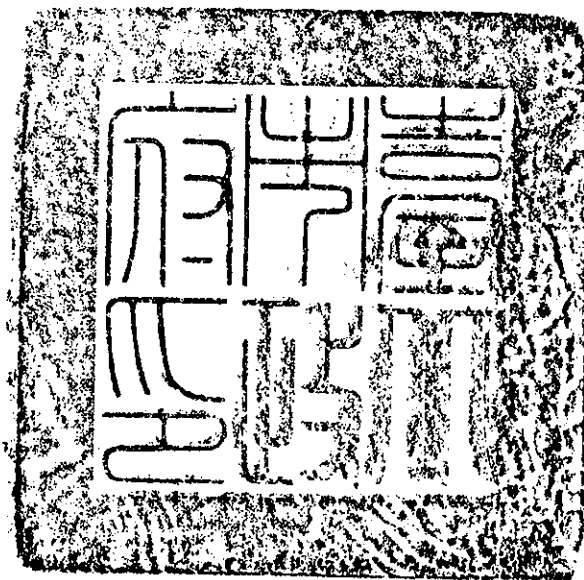


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市文山區興安段一小段42地號
等47筆土地為更新單元



申請人：趙恩博

辦理單位：臺北市政府

中華民國九十八年十二月

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、土地及建築物權屬.....	3
四、居民意願.....	4
五、更新課題.....	4
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.....	5
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	5
一、更新單元劃定基準.....	5
二、更新單元環境評估標準.....	6
伍、本市都市計畫委員會審議情形.....	6

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖.....	
圖 2 更新單元範圍地籍圖.....	
圖 3 規劃構想圖.....	
圖 4 基地建物套繪圖.....	
圖 5 重大建設距離標示圖.....	

表目錄

表 1 更新單元公私有土地及建物面積統計表.....3

表 2 私有土地及合法建築物所有權人意願統計表.....4

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市文山區興安段一小段 42 地號等 47 筆土地為更新
單元

申請人：趙恩博

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文山區興隆路三段 112 巷以東，興隆路三段以南，興隆路三段 152 巷以西，興隆路三段 116 巷 3 弄以北所圍街廓範圍內。(詳圖 1)。

一、計畫範圍：包括臺北市文山區興安段一小段 42、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、68、69、70、71、72、73、74、75、76、79、80、81、82、87、88、89、90、95、96、97、98、103、104 地號等 47 筆土地 (詳圖 2)。

二、計畫面積：4,013 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

本更新單元位於臺北市文山區興隆路三段 112 巷以東，興隆路三段以南，興隆路三段 152 巷以西，興隆路三段 116 巷 3 弄以北所圍街廓範圍內。

另本更新單元非為完整街廓，西側為 70 年建築之 5 層樓建物，另東側為使用年期逾 30 年之 2 層樓建物，經申請單位 98 年 5 月 13 日及 6 月 23 日辦理兩次鄰地協調會，因參與更新之意願偏低，故不納入本更新單元範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元屬 75 年 12 月 11 日府工二字第 134917 號「修訂景美區興福段（興隆路二段以南、三段以西、景興路以東）附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內。

本更新單元內之土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

更新單元內計有 22 棟建物，更新單元所在地區為住宅區，沿興隆路三段一樓為店面使用外，其餘皆為住宅使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內計有 22 棟合法建築物，其中 16 棟為加強磚造、6 棟為鋼筋混凝土造，門牌計有 105 戶，而 16 棟的屋齡均在

40 年以上。更新單元內建築物屋況老舊，未能符合現代化都市應有機能，亦對整體市容景觀形成負面影響。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元計有文山區興安段一小段 42 地號等 47 筆土地，土地面積為 4,013 平方公尺，其中興安段一小段 46 地號(306 平方公尺) 土地為臺北市(臺北市政府財政局)所有，其餘為私有土地。

依臺北市政府財政局 98 年 7 月 17 日北市財開字第 09832114700 號函表示目前並無使用計畫，後續將依都市更新相關法令規定參與更新。

(二) 建物權屬

本更新單元內計有臺北市文山區興安段一小段 2837 建號等 105 筆建物，建物門牌共 105 戶，建物騰本面積總計 7,959 平方公尺，均為私有建築物。

表 1.更新單元公私有土地及建物面積統計表

土地權屬		土地面積 (m ²)	比例 (%)	
土地	公有土地	臺北市政府財政局	306.00	7.625
		小計	306.00	7.625
	私有土地		3707.00	92.375
	合計		4013.00	100.00
建物	公有建物		0.00	0.00
	私有建物		7959.00	100.00
	合計		7959.00	100.00

四、居民意願

由於本更新單元內建物老舊，土地及合法建物所有權人多數有意願以都市更新方式辦理重建，惟目前仍在意見整合階段，部分所有權人尚無法具體表態，就目前已確定同意辦理都市更新劃定之所有權比例來看，私有土地所有權人為 12.09%，私有合法建物所有權人為 13.04%；同意之私有土地所有權面積為 12.84%，私有合法建物面積為 13.22%。(詳表 2)

表 2 更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

	土地		合法建築物	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
全區總和	124	3707.0000	115	7959.0000
同意數	15	476.2500	15	1052.7000
同意比例	12.09%	12.84%	13.04%	13.22%

本表統計至 98 年 7 月。

五、更新課題

- (一) 現有建物老舊窳陋，影響環境品質及都市景觀。
- (二) 更新單元土地現有使用效益低，未與周邊發展結合。
- (三) 人行及停車空間不足
- (四) 現有建物逃生空間狹小，防災機能不足。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

- 1.改善整體都市景觀。
- 2.建立優質居住環境。
- 3.提升人行空間品質。

4.強化地區防救災功能。

(二) 策略

- 1.藉由都市更新機制促進土地再開發，改善都市景觀及環境品質。
- 2.留設充足之人行步道及開放空間。
- 3.配合本市防救災計畫，規劃防救災空間，加強本更新單元防救災之功能。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

本更新單元未來配合周邊現有建築及地區景觀特色，整體規劃為優質住宅大樓。

(二) 整體規劃構想

- 1.建物造型、色彩及量體配合周邊環境整體規劃，創造優良都市景觀，改善居住環境。
- 2.本更新單元北側面對萬芳醫院以及萬芳醫院捷運站，周邊零售業興盛，為串聯整體商業活動機能，基地北側沿街面依樓層規劃為商業空間。
- 3.考量永續生態之發展趨勢，將「綠建築」理念導入，確保整體環境之健康、環保、舒適。

(三) 人行及開放空間構想

- 1.更新單元臨計畫道路退縮留設 2 公尺以上之無遮簷人行道，提供通勤民眾及興華國中、國小學生通行駐留，並提供地區居民舒適人行空間。
- 2.更新單元空地集中留設並加以綠化，提供地區居民良好的意象空間。

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 2 款「街廓內面積在二千平方公尺以上者。」之規定。

二、更新單元環境評估標準

(一) 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表」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」、「七、因重大事變遭受損壞或避免重大災害之發生」規定，其符合之評估指標說明如下：

1. 指標 (三)「更新單元內下列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」：本更新單元內計有 16 棟加強磚造及 6 棟鋼筋混凝土造建築物，總樓地板面積為 7,959 平方公尺，已逾使用年期面積為 7,727.66 平方公尺，即符合本項指標規定。
2. 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木柵線萬芳醫院站約 26 公尺，符合本項指標規定。
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 69170 一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例在二分之一以上」：本更新單元內計 22 棟建築物，其中 16 棟為民國 78 年以前建築完成，不符耐震建物棟數比例達二分之一以上，符合本項指標規定。

(二) 本案業經臺北市政府都市發展局於民國 98 年 8 月 10 日北市都新字第 09830880200 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

本案經本市都市計畫委員會 98 年 11 月 27 日第 604 次委員會議決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

12 條第 1
定。

地區自行劃
二、建築物
彎曲狹小，
大建設配
」規定，其

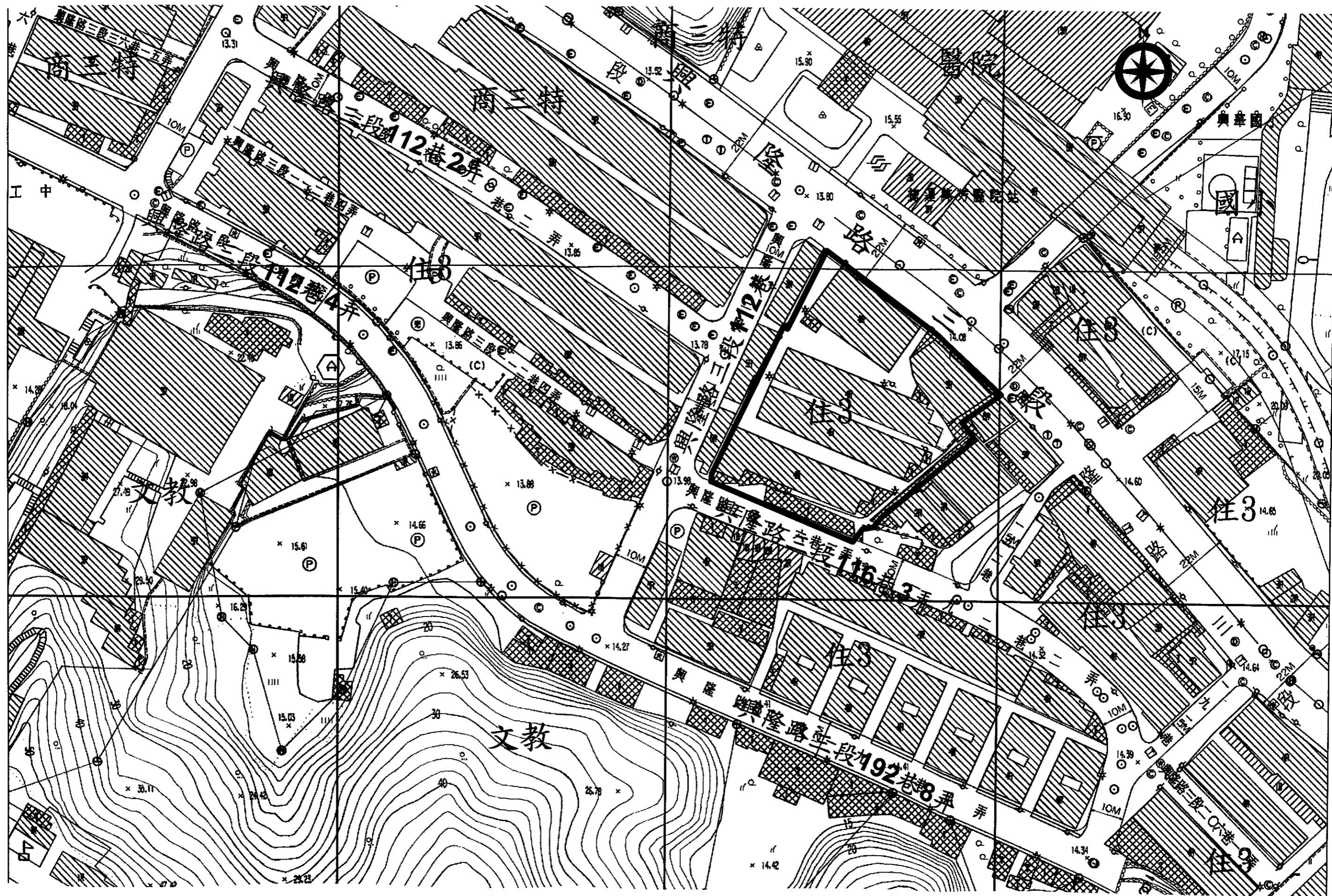
列達二分之一
以上之加強磚
造土造、四十
加強磚造及
公尺，已逾使
定。

公告之本市重
巨離捷運木橋

內政部七十八
技術規則規定
棟建築物
物棟數比例達

月 10 日北市

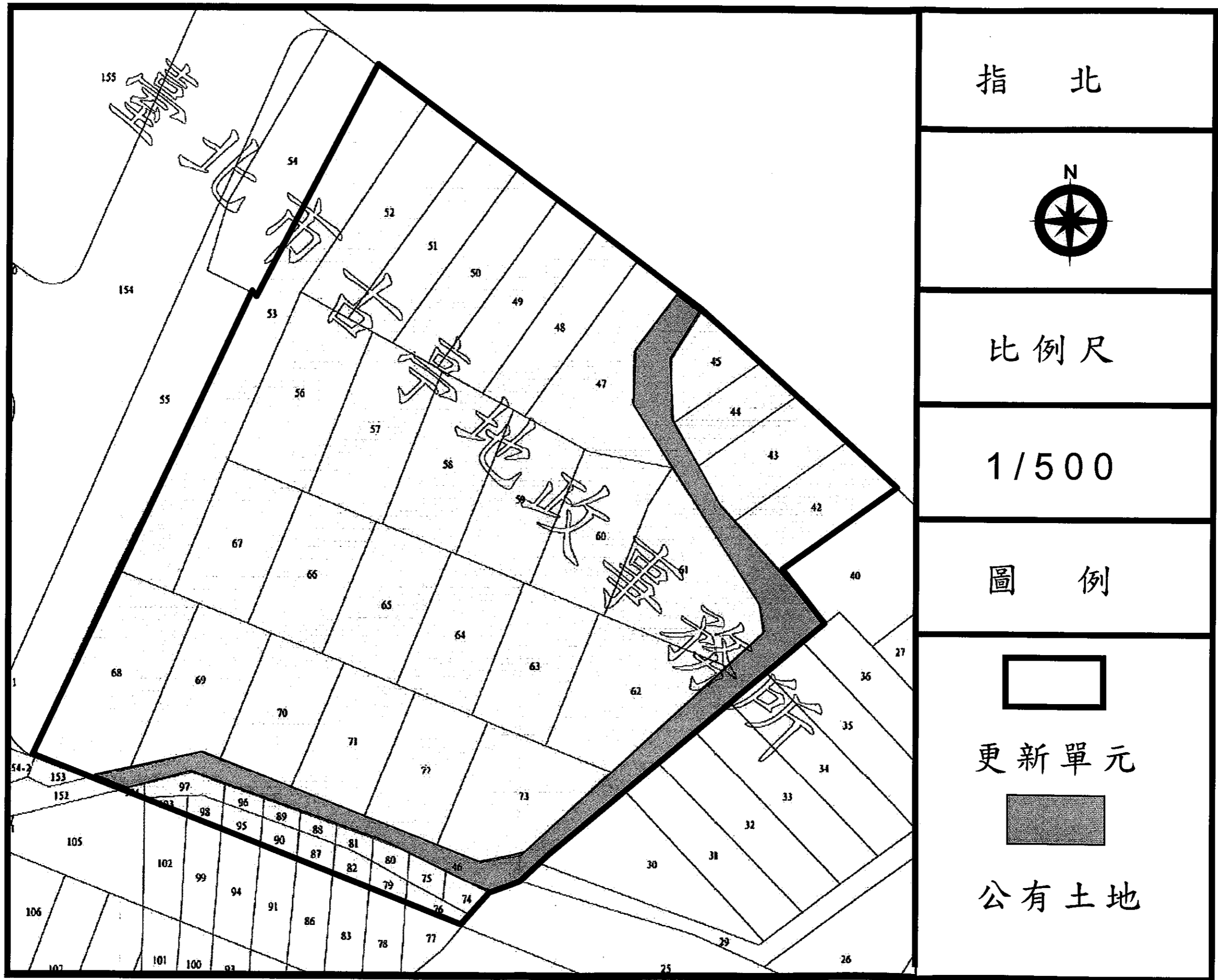
委員會議決



劃定文山區興安段一小段42地號等47筆土地為都市更新單元

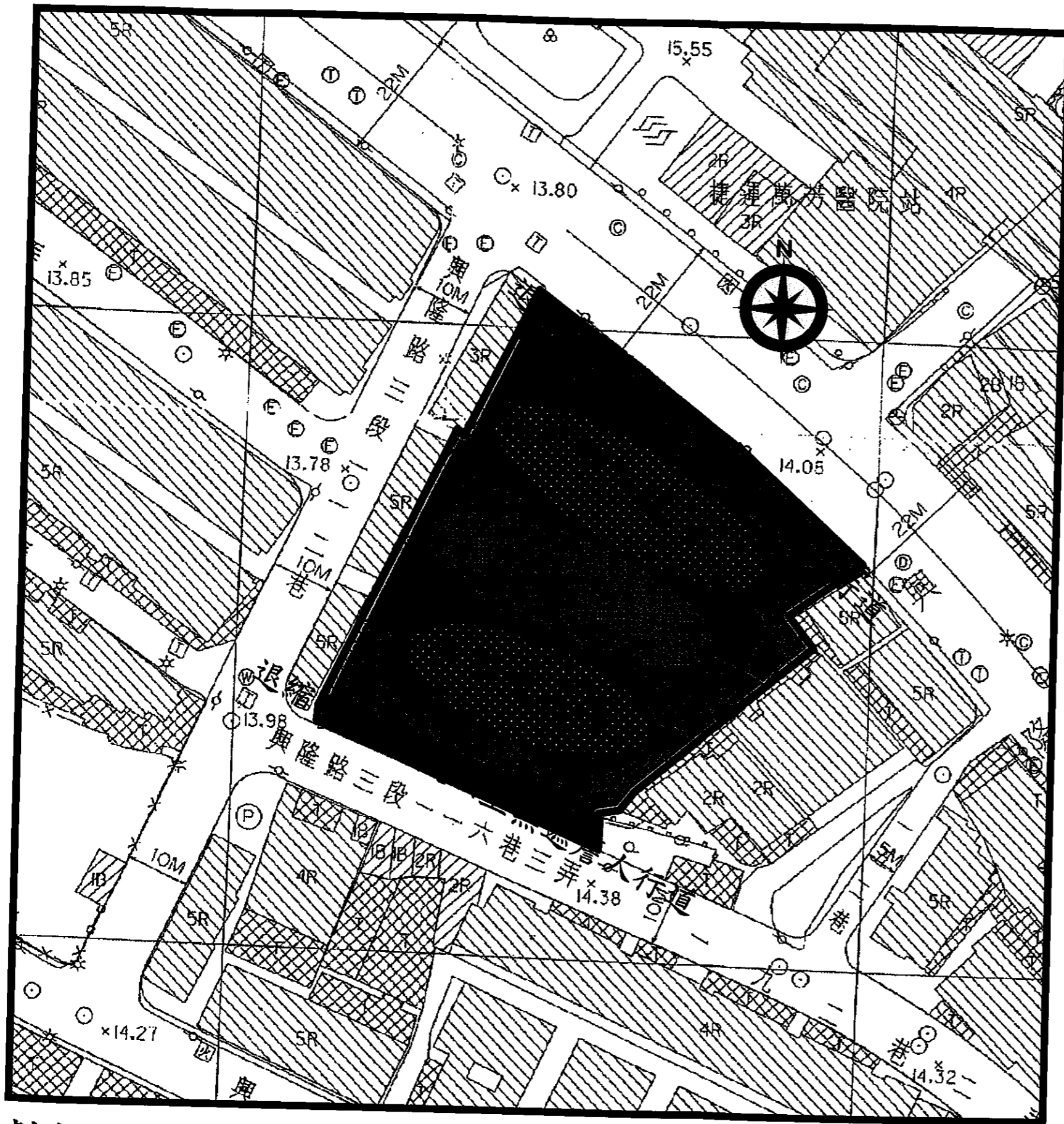
圖1 更新單元範圍圖

1:1000



劃定文山區興安段一小段42地號等47筆土地為都市更新單元

圖2 更新單元範圍地籍圖



圖例



更新單元範圍



更新後建物



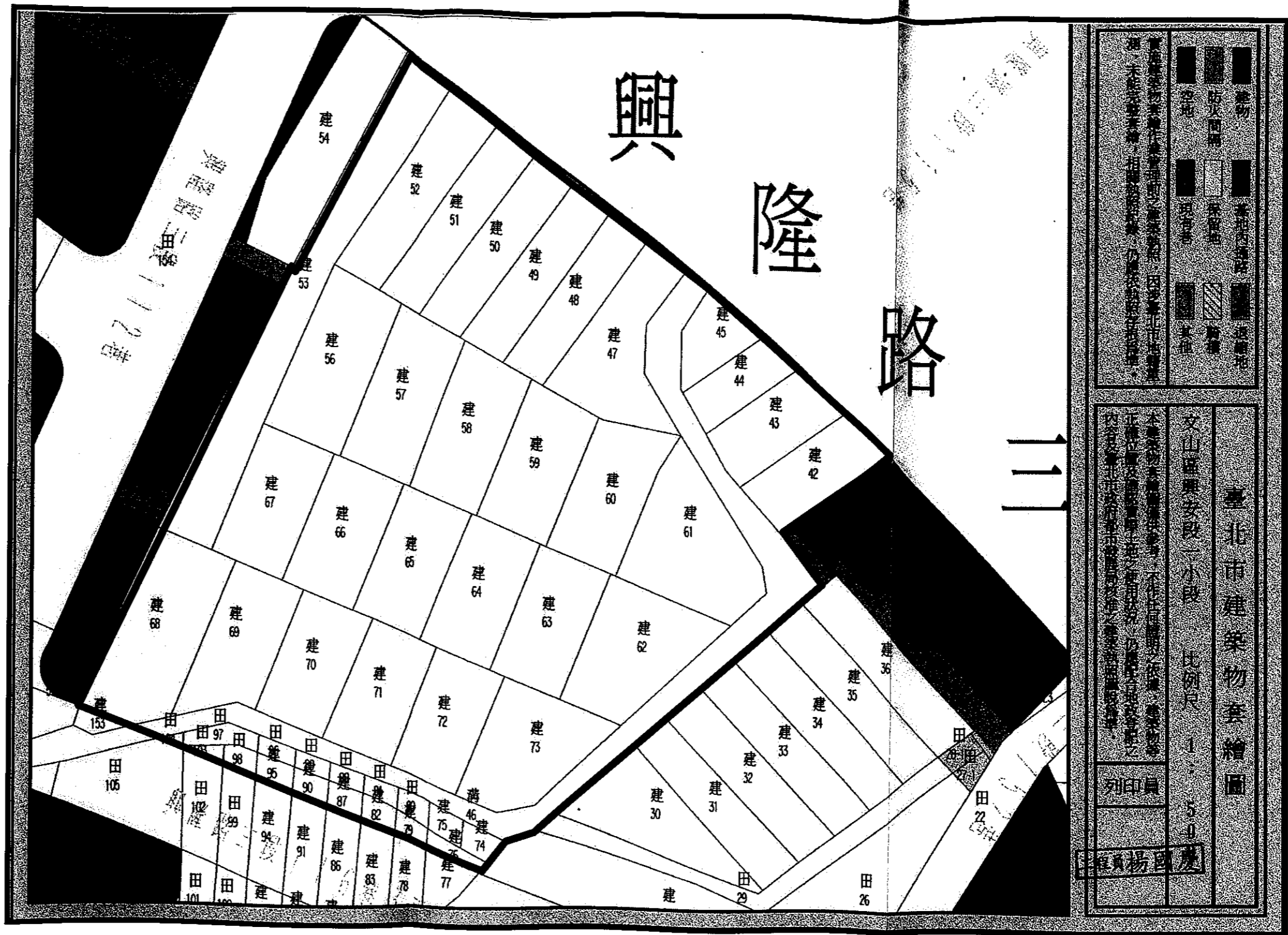
無遮簷人行步道



綠化空間

劃定文山區興安段一小段42地號等47筆土地為都市更新單元

圖3 規劃構想圖



劃定文山區興安段一小段42地號等47筆土地為都市更新單元

圖4 基地建物套繪圖

