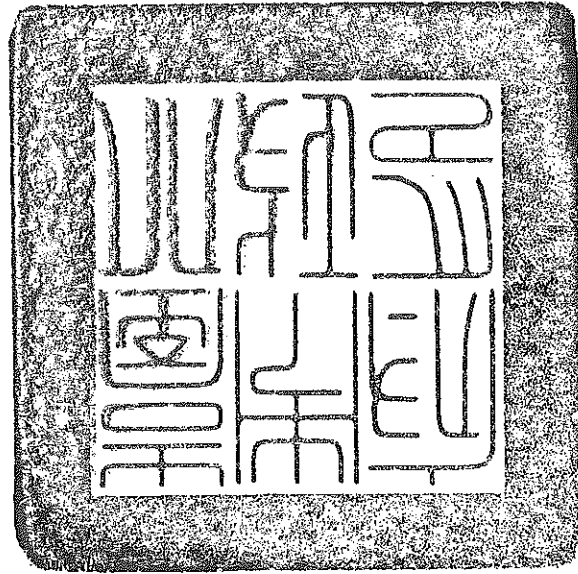


劃定臺北市信義區祥和段二小段 667
地號土地為更新單元



申請單位：周建勇

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 5 月

表 1 更新單元土地及合法建物所有權人參與意願統計表-----2

表目錄

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-----3
 伍、其他-----4
 陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形-----4

目錄

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市信義區祥和段二小段667地號土地為更新單元

申請單位：周建勇

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信義區莊敬路423巷7弄以南、莊敬路423巷3弄以北、莊敬路391巷以東及莊敬路423巷以西所圍之街廓東側。

一、計畫範圍：臺北市信義區祥和段二小段667地號土地。

二、計畫面積：3,289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

本計畫範圍位於臺北市信義區莊敬路423巷7弄以南、莊敬路423巷3弄以北、莊敬路391巷以東及莊敬路423巷以西所圍之街廓東側。包括臺北市信義區祥和段二小段667地號1筆土地，計畫面積為3,289平方公尺，西側鄰地為71年興建完成之7層樓建物，未達更新標準，故未納入更新單元範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於本府77年12月12日77府工二字第289154號公告「修訂信義計畫界線、保護區界線、和平東路、基隆路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內，土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率及容積率分別為45%、225%。

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本更新單元內之土地使用現況除臨莊敬路423巷7弄一樓部分為商業使用外，其餘均為住宅使用。

(二)建築物使用現況

本更新單元內計有11棟合法建築物，全為4層樓鋼筋混凝土構造，屋齡均逾30年以上；除臨莊敬路423巷7弄一樓為店面使用外，其他多作為住宅使用。

(三)周邊土地及建築物使用

本更新單元之北側為臺北市災害應變中心，東北側為信義國中，其餘周邊土地均為住宅使用。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元內計有臺北市信義區祥和段二小段 667 地號 1 筆土地，產權均為私有，總面積為 3,289 平方公尺。

(二)建築物權屬

更新單元內計有 11 棟合法建築物，產權均為私有，總樓地板面積合計 9,028.84 平方公尺。

四、居民意願

本更新單元內申請人已於民國 99 年 8 月 28 日召開說明會，更新單元內土地及合法建築物所有權人參與意願統計詳表 1。

表 1 更新單元私有土地及私有合法建築物所有權人意願統計表

人數及面積	土地		合法建築物	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
同意總和(A)	87	3,289	84	9,028.84
同意數(B)	20	831.85	19	1,779.88
同意比例(B/A)	22.99%	25.29%	22.62%	19.71%

五、更新課題

- (一)現有建物老舊，居住環境品質不佳，影響當地都市景觀。
- (二)車輛停放巷道，不利於消防救災。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

- 1.改善社區老舊環境，營造優質居住生活空間。
- 2.提升消防救災功能。

(二)策略

- 1.藉由更新機制整合，整體規劃開發，營造優質居住環境。
- 2.臨計畫道路側退縮無遮簷人行道，提升消防救災功能。

二、實質再發展

(一)都市發展定位

更新單元鄰近信義計畫區，緊鄰信義國中及臺北市災害應變中心，區位條件甚優，未來將規劃為優質住宅社區。

(二)整體規劃構想

- 1.配合周邊環境整體規劃設計，並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。

- 2.為配合消防救災需要，基地南側臨莊敬路 423 巷 3 弄側退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道補足 8 公尺，退縮部分並順平處理。
- 3.基地北側及東側臨計畫道路側，退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

- 一、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 款規定「街廓內面積在二平方公尺以上者」規定。

二、建築物及地區環境評估標準

- (一)本更新單元環境評估標準符合「臺北市都市更新自治條例」第 15 條及「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」、「三、建築物未符合都市應有之機能」及「七、避免災害之發生」等三項，其符合之指標如下：
- 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：

上磚造、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：本更新單元內建築物共計 11 棟，使用年期均逾 30 年以上，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二分之一以下者之棟數比例達二分之一以上：本更新單元內合法建築物共計 11 棟，均為四層以上且均無設置電梯設備及法定停車位，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 78 年 5 月 5 日臺內警字第 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：本更新單元內合法建築物共計 11 棟，均為民國 63 年建造完成，符合指標規定。

(二)前述指標業經本府都市發展局 99 年 10 月 22 日北市都新字第 09931652900 號函審查符合規定在案。

伍、其他

一、本更新單元範圍若涉及截角則剔除於更新單元外。
 二、本更新計畫未規定事項悉依原都市計畫說明書及相關法令規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形


一、本業經提本市都市計畫委員會 100 年 3 月 24 日第 622 次委員會議審議決議：

(一)本案更新單元劃定範圍照案通過。

(二)本案計畫書第 7 頁規劃構想圖，建議建築量體之圖示應與西側現有建築物保持適當距離。

二、處理情形：本案業依決議事項修正計畫書、圖完竣。

圖1更新單元範圍圖

更新單元  比例：1/1000

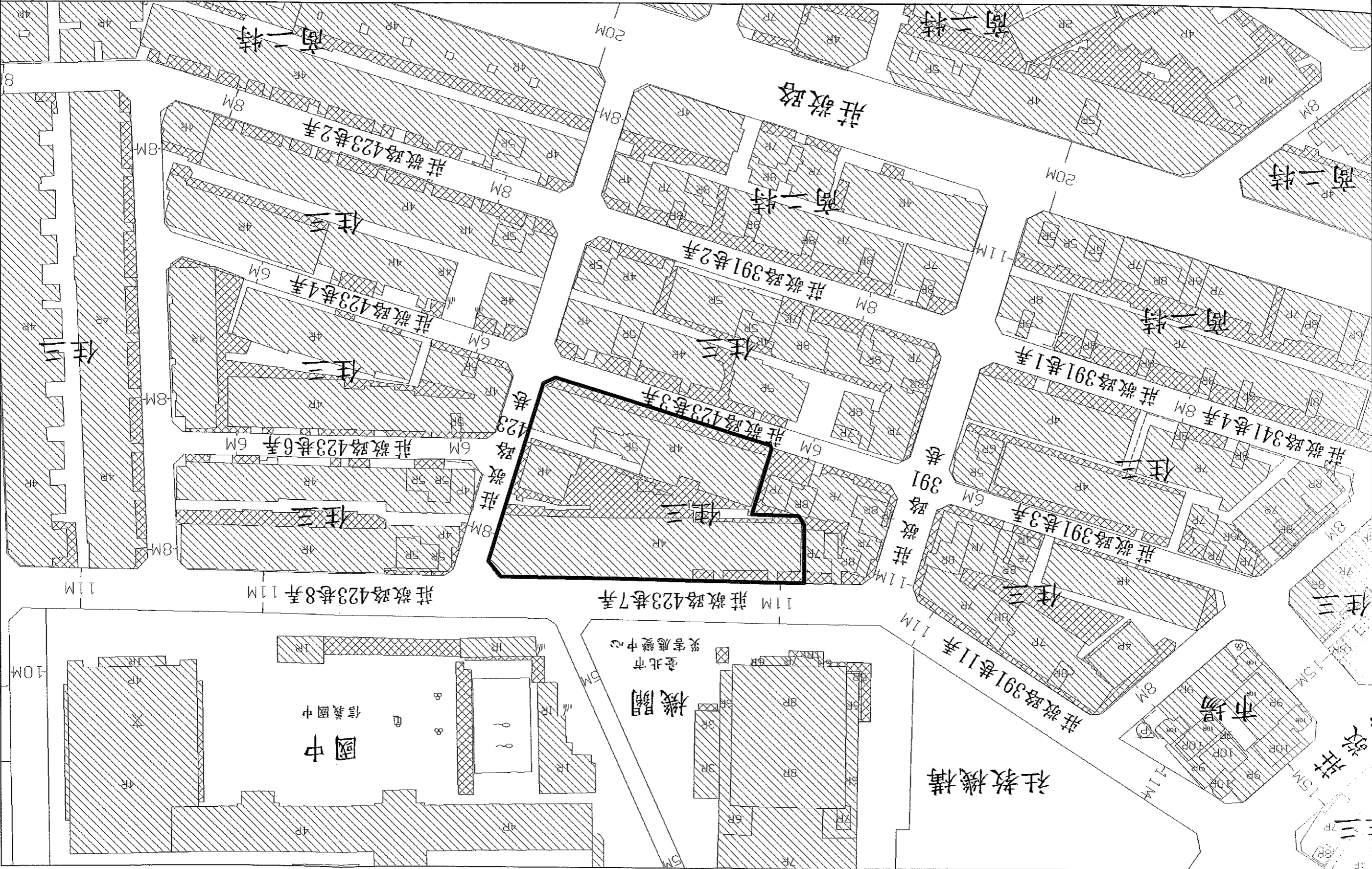


圖2更新單元範圍地籍圖

更新單元  比例：1/500

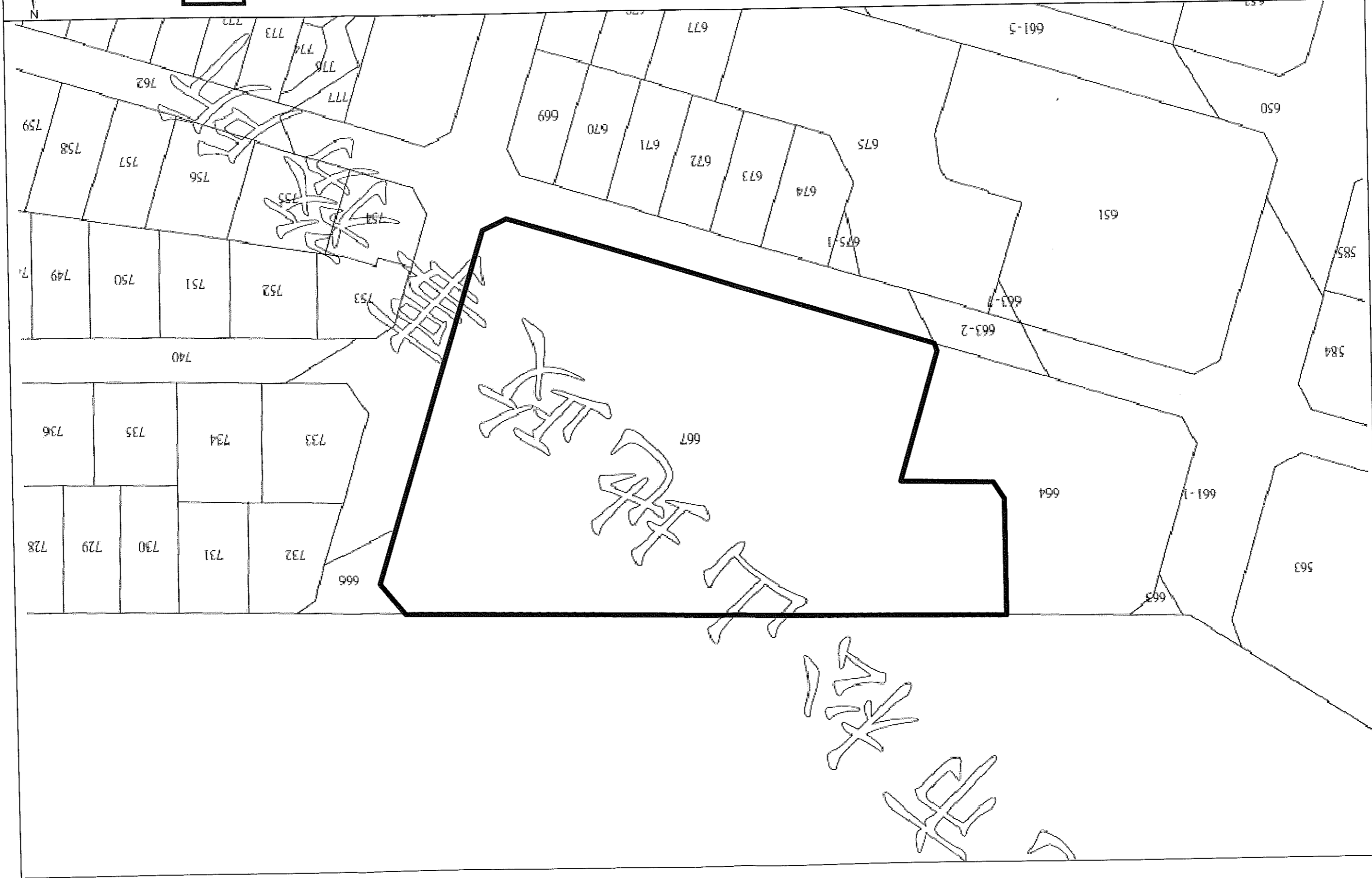
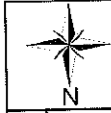



圖4 建築物套繪圖

更新單元  比例：1/500

