臺北市申請自行劃定更新單元

# 劃定臺北市信義區犁和段二小段470地號等20筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：聯邦商業銀行股份有限公司

中華民國101年4月

# 目錄

**壹、計畫位置及範圍 ..... 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、更新單元環境評估標準 ..... 2**
一、更新單元劃定基準 ..... 2
二、環境評估標準 ..... 3
**肆、更新單元範圍檢討 ..... 3**
**伍、其他 ..... 6**
**陸、附圖 ..... 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 ..... 2

# 圖目錄

圖 1　更新單元位置圖 ..... 7
圖 2　更新單元範圍圖 ..... 8
圖 3　更新單元都市計畫圖 ..... 9
圖 4　更新單元範圍內及周邊現況圖 ..... 10
圖 5　更新單元建物套繪圖 ..... 11
圖 6　更新單元地籍圖 ..... 12

臺北市申請自行劃定更新單元

案　名：劃定臺北市信義區犖和段二小段 470 地號等 20 筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：聯邦商業銀行股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市信義區富陽街 21 巷 6 弄以東、富陽街 55 巷以南、富陽街 21 巷以西及富陽街 71 巷以北所圍之完整街廓。

二、計畫範圍：包括臺北市信義區犖和段二小段 470、471、472、473、474、475、476、477、478、479、481、482、483、484、485、486、487、488、489、490 地號等 20 筆土地。

三、計畫面積：2,466.00 平方公尺。

## 壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市信義區富陽街21巷6弄以東、富陽街55巷以南、富陽街21巷以西及富陽街71巷以北所圍之完整街廓（詳圖1、圖2），範圍包括信義區犁和段二小段470地號等20筆土地（詳圖6），計畫面積共計2,466.00平方公尺。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於民國77年12月12日公告實施之「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，建蔽率為45%，容積率為225%。

### 二、土地及建築物使用現況

（一）土地及建物使用現況

1.土地使用現況：更新單元內除臨富陽街55巷建築物之部分一樓為商業使用、臨富陽街71巷之部分一樓為宗教使用外，其他多為住宅使用。

2.建築物使用現況：本更新單元內有 5 棟四層樓鋼筋混凝土造之建築物及8棟三層樓加強磚之造建築物，使用年期均逾39年。

（二）周邊土地及建築物使用現況

本更新單元鄰近捷運木柵線，周邊為住、商混合使用，局部一樓為商業使用，其他多為住宅使用。

### 三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元包括臺北市信義區犁和段二小段470地號等20筆土地，皆屬私有，總面積為2,466.00平方公尺。

（二）合法建築物權屬

建築物產權均為私有，合法建築物總樓地板面積為5,792.46 平方公尺。

## 四、居民意願

申請人業於100年9月29日召開更新單元範圍內說明會，目前更新單元內私有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合法建築物所有權人參與意願統計表

| 項目 | 土地部分 | | 合法建物部分 | |
|---|---|---|---|---|
| | 面積(㎡) | 所有權人數(人) | 面積(㎡) | 所有權人數(人) |
| 全區總和 | 2,466.00 | 70 | 5,792.46 | 70 |
| 同意參與更新數 | 304.75 | 7 | 671.57 | 7 |
| 同意比例（%） | 12.36% | 10.00% | 11.59% | 10.00% |

統計日期截止100年10月6日

## 五、更新課題

（一）建築物老舊，無法符合現代生活需求

本更新單元內建物老舊，屋齡均逾39年以上，耐震及防火設計明顯不符現行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）無設置人行步道空間，影響行人通行安全

本更新單元周邊皆無設置人行步道空間，形成人車爭道，影響行人通行安全。

（三）停車空間不足，路邊違規停車嚴重，影響地區出入通行及消防救災

本更新單元內無設置足夠停車空間，加上周邊道路路邊停車情況嚴重，影響人車安全及地區消防救災。

# 參、更新單元環境評估標準

## 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1款「為完整之計畫街廓者」規定。

## 二、環境評估標準

（一）本更新單元劃定符合「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」，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」：本更新單元內共 13 棟建築物，總樓地板面積 5792.46 平方公尺，使用年期皆逾 30 年，符合規定。

2.指標六：「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之重大建設或國際觀光據點二百公尺以內：本更新單元距木柵線高架路段 135 公尺，符合規定。

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 日台內營字第六九一七○一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」：本更新單元內共 13 棟合法建築物，皆為民國 61 年以前興建完成，符合規定。

（二）本案業經臺北市政府都市發展局 100 年 08 月 30 日北市都新字第 10031499800 號函審查符合指標規定在案。

## 肆、更新單元範圍檢討

| 項目 | 審查原則 | 檢討情形說明 |
|---|---|---|
| 更新單元區位限制 | 一、更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區或空地過大者，不受理申請劃定更新單元。<br>空地過大依「臺北市政府受理自行劃定更新單元案空地過大基地處理原則」檢核。 | 本更新單元未位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區，且更新單元空地過大檢核符合「臺北市政府受理自行劃定更新單元案空地過大基地處理原則」第一點規定。 |
| 更新單元規模 | 二、更新單元規模應符合下列項目之一：<br>(一)為完整之計畫街廓者。<br>(二)街廓內面積在二千平方公尺以上者。<br>(三)街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。<br>(四)街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。但其面積在五百平方公 | 本更新單元面積2,466.00平方公尺，占該街廓100.00%，其北側臨富陽街55巷(8公尺)、南側臨富陽街71巷(8公尺)、東側臨富陽街21巷(8公尺)、西側臨富陽街21巷6弄(8公尺)，符合第(一)款規定。 |

| 項目 | 審查原則 | 檢討情形說明 |
| --- | --- | --- |
| | 尺以上，經敘明理由，提經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。<br>(五)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。<br>前項所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。 | |
| 環境評估標準 | 三、更新單元應符合「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」規定。 | 本更新單元符合指標第三、六、九項，前經本府都市發展局100年8月30日北市都新字第10031499800號函復在案。 |
| 更新單元不涉及都市計畫之擬定及變更 | 四、更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第十二條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。 | 本更新單元不涉及都市計畫之擬定及變更。 |
| 更新單元不得造成畸零地 | 五、更新單元非屬完整街廓時，不得造成更新單元鄰接土地為畸零地，並應由建築師簽證確認之。 | 本更新單元經林冠名建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地，並檢附相關文件於指標審查附件中。 |
| 更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理 | 六、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等，應載明其範圍、分布狀況、現況照片，並應徵詢各主管機關之意見，及詢問是否須經都市設計審議。 | 更新單元範圍內無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等。 |
| 更新單元範圍內涉及公有土地之處理 | 七、更新處依「臺北市民間申請自行劃定更新單元範圍內公有土地處理原則」徵詢意見後，須公有土地管理機關表示無使用計畫且無主導辦理都市更新之意願者，本府始得續行審查。 | 本更新單元範圍內土地及建物均為私有。 |
| 更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除 | 八、屬同一宗建築基地範圍以不分割劃定為更新單元為原則。但涉及同一宗建築基地範圍擬分割劃定為更新單元或連棟建築物部分拆除時，應經建築師簽證符合「建築基地法定空地分割辦法」及建築師或相關技師簽證符合未拆除之建物相關結構安全補強之 | 本更新單元為完整街廓，無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除。 |

| 項目 | 審查原則 | 檢討情形說明 |
| --- | --- | --- |
| | 處理方式。 | |
| 更新單元範圍內所有權人之公告週知 | 九、申請人應召開更新單元範圍內說明會，並依「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」第三點及第四點內容辦理及檢具相關文件。 | 本更新單元申請人於 100 年 9 月 29 日召開更新單元範圍內說明會，並檢附相關文件於指標審查附件中。 |
| 更新單元涉及周邊未開闢計畫道路 | 十、更新單元毗鄰之計畫道路未經本府徵收且未開闢者，申請人以納入更新單元為原則。如申請人未納入更新單元時，仍需協助開闢該計畫道路至可供通行。 | 本更新單元無涉及周邊未開闢計畫道路。 |
| 更新單元涉及相鄰土地協調 | 十一、更新單元面積未達 1000 平方公尺時，申請人應辦理相鄰土地協調會及調查其所有權人參與更新之意願。<br>街廓內相鄰土地已向本市建築管理處申報開工者，免依前項規定辦理且得不納入該相鄰土地。<br>申請人召開相鄰土地協調會議之次數不得少於二次，其期間間隔不得少於 21 日。<br>有關申請人須再辦理相鄰土地協調會者，其程序比照「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」。 | 本更新單元為完整街廓，無涉及相鄰土地協調。 |
| | 十二、更新單元面積達 1000 平方公尺以上且有下列情形之一時，申請人辦理相鄰土地協調會及調查其所有權人參與更新之意願。<br>(一)更新單元所在街廓內相鄰土地之建築物已建築完成且達更新年期。<br>(二)更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達 1000 平方公尺。<br>街廓內相鄰土地已向本市建築管理處申報開工者，免依前項規定辦理且得不納入該相鄰土地。<br>更新年期依「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」認定之。 | 本更新單元為完整街廓，無涉及相鄰土地協調。 |
| | 十三、申請人調查相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。 | 本更新單元為完整街廓，無涉及相鄰土地協調。 |

| 項目 | 審查原則 | 檢討情形說明 |
| --- | --- | --- |
| | 有關所有權人參與更新之意願比例以私有土地及私有合法建築物所有權人人數，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積計算之。 | |
| | 十四、本府受理自行劃定更新單元有下列情形之一時，更新處應辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人參與更新之意願。<br>(一)更新單元面積仍未達 1000 平方公尺。<br>(二)更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達 1000 平方公尺，申請人調查相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例時，仍未將相鄰土地納入更新單元。<br>(三)申請人無需辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人意願，而經相鄰土地所有權人向本府陳情者。<br>(四)依臺北市都市更新及爭議處理審議會決議者。<br>前項都發局辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人參與更新之意願後認有必要者，得提本臺北市都市更新及爭議處理審議會討論之。 | 本更新單元為完整街廓，無涉及相鄰土地協調。 |

## 伍、其他

本更新單元若涉及道路截角，則道路截角應剔除於更新單元外。

## 陸、附圖

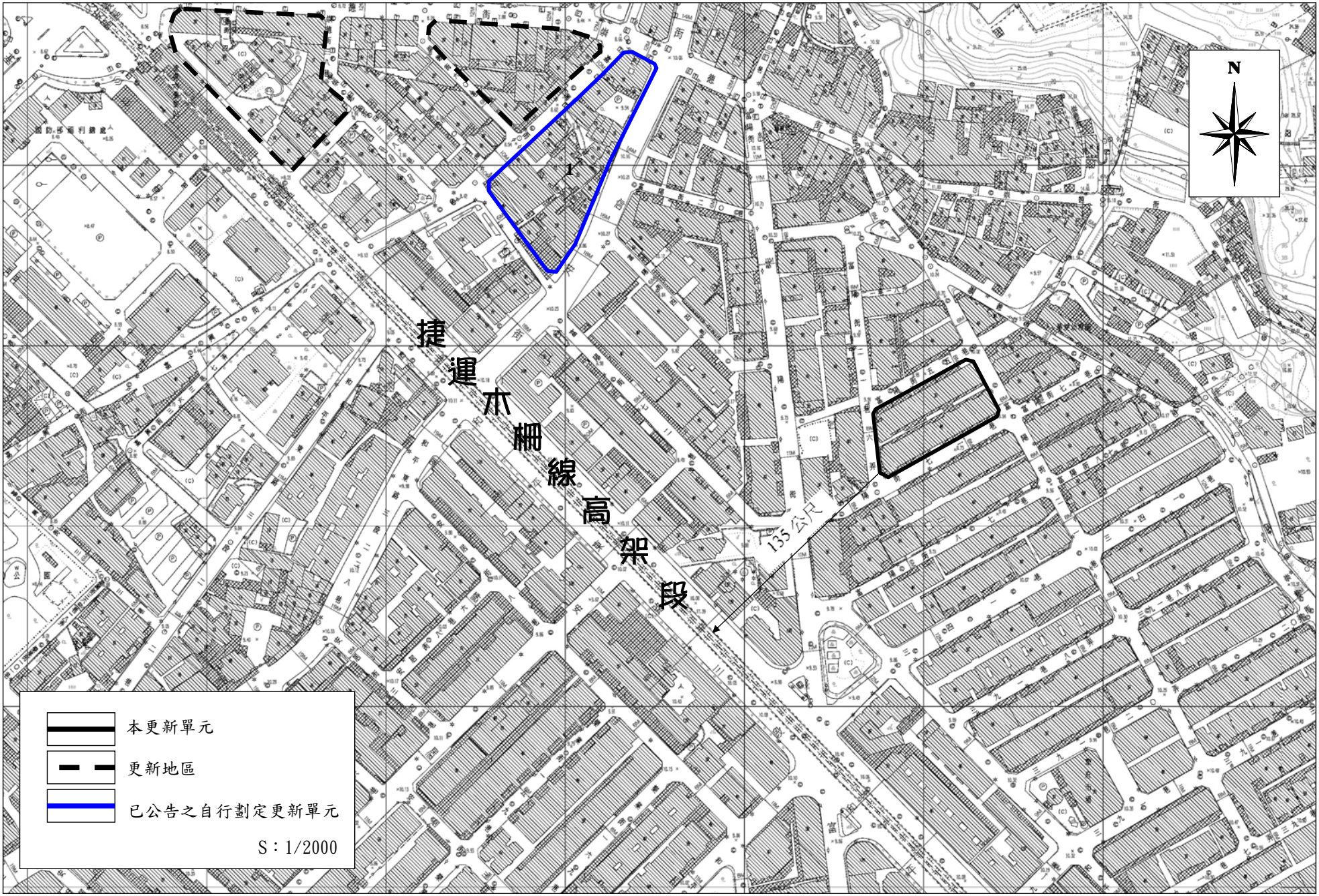


**圖 1　更新單元位置圖**

**已公告之自行劃定更新單元**

| 序號 | 公告日期 | 案名 |
|---|---|---|
| 1 | 2011/9/16 | 信義區犁和段三小段 297 地號等 21 筆土地 |

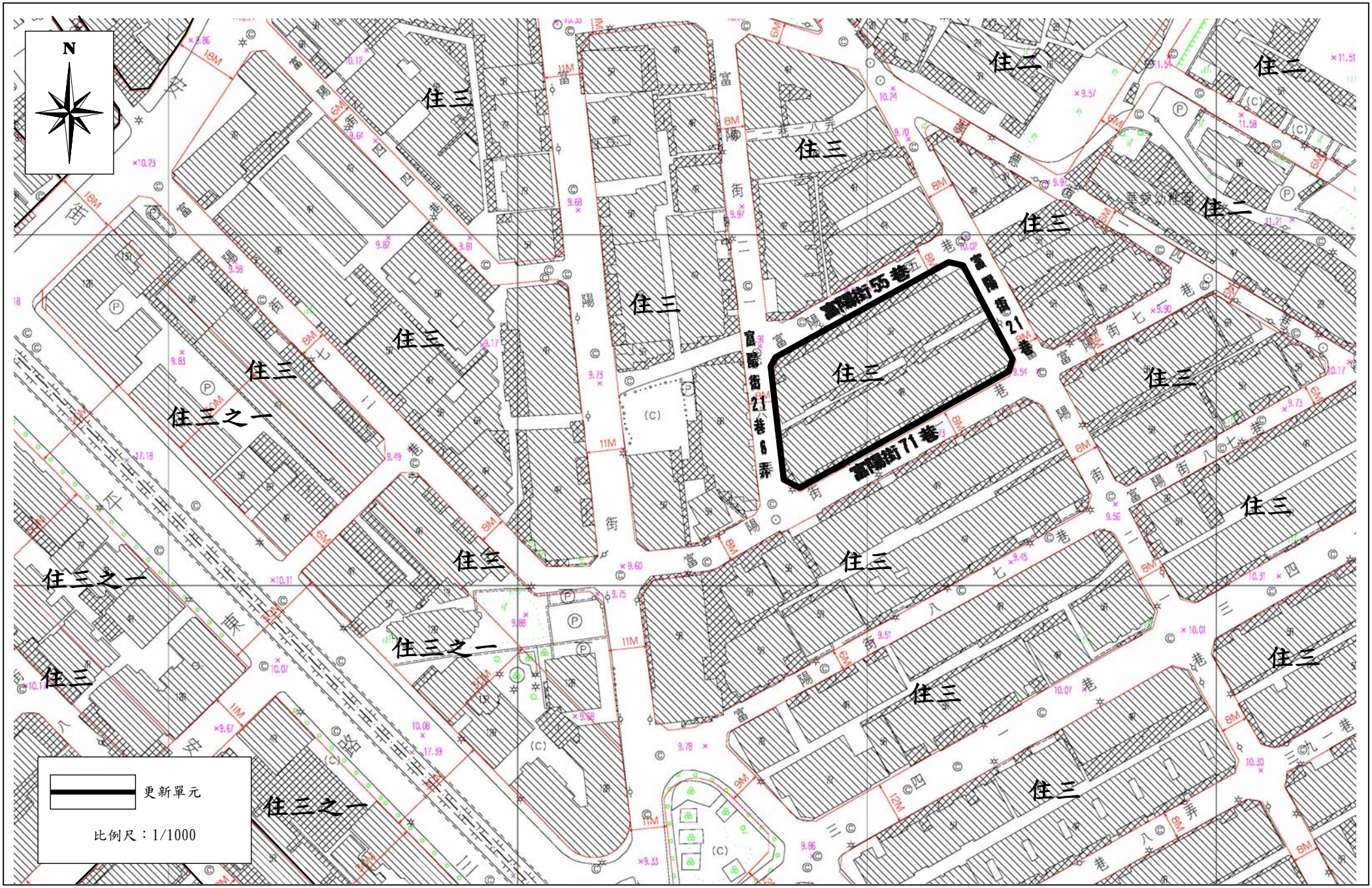


圖 2　更新單元範圍圖

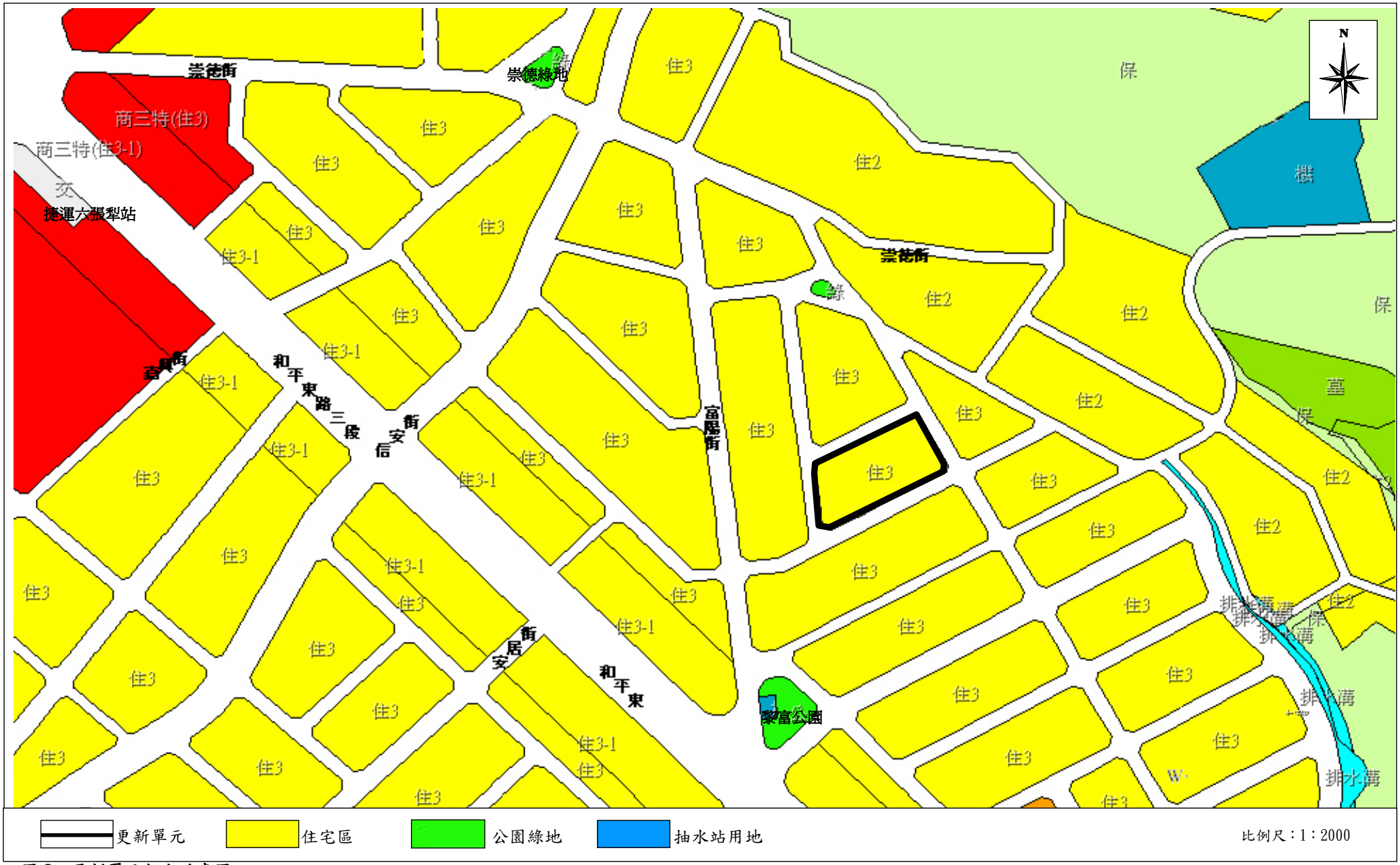


**圖 3：更新單元都市計畫圖**

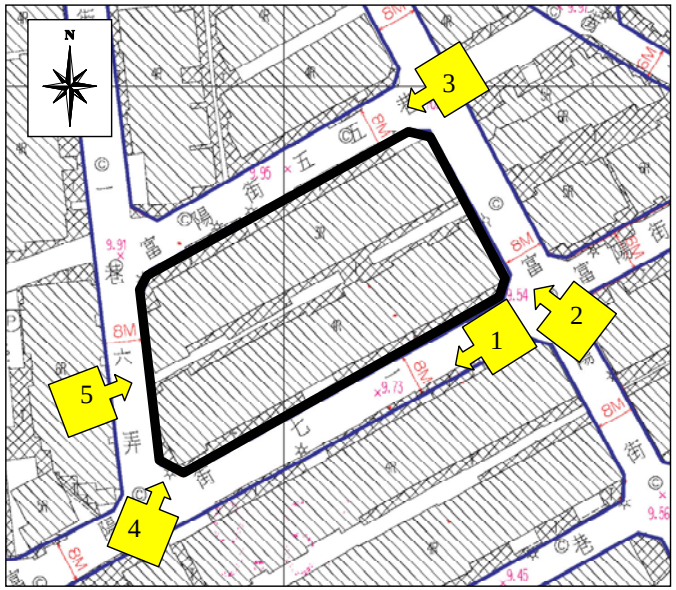

**圖 4　更新單元範圍內及周邊現況圖**

**圖 5　更新單元建築物套繪圖**

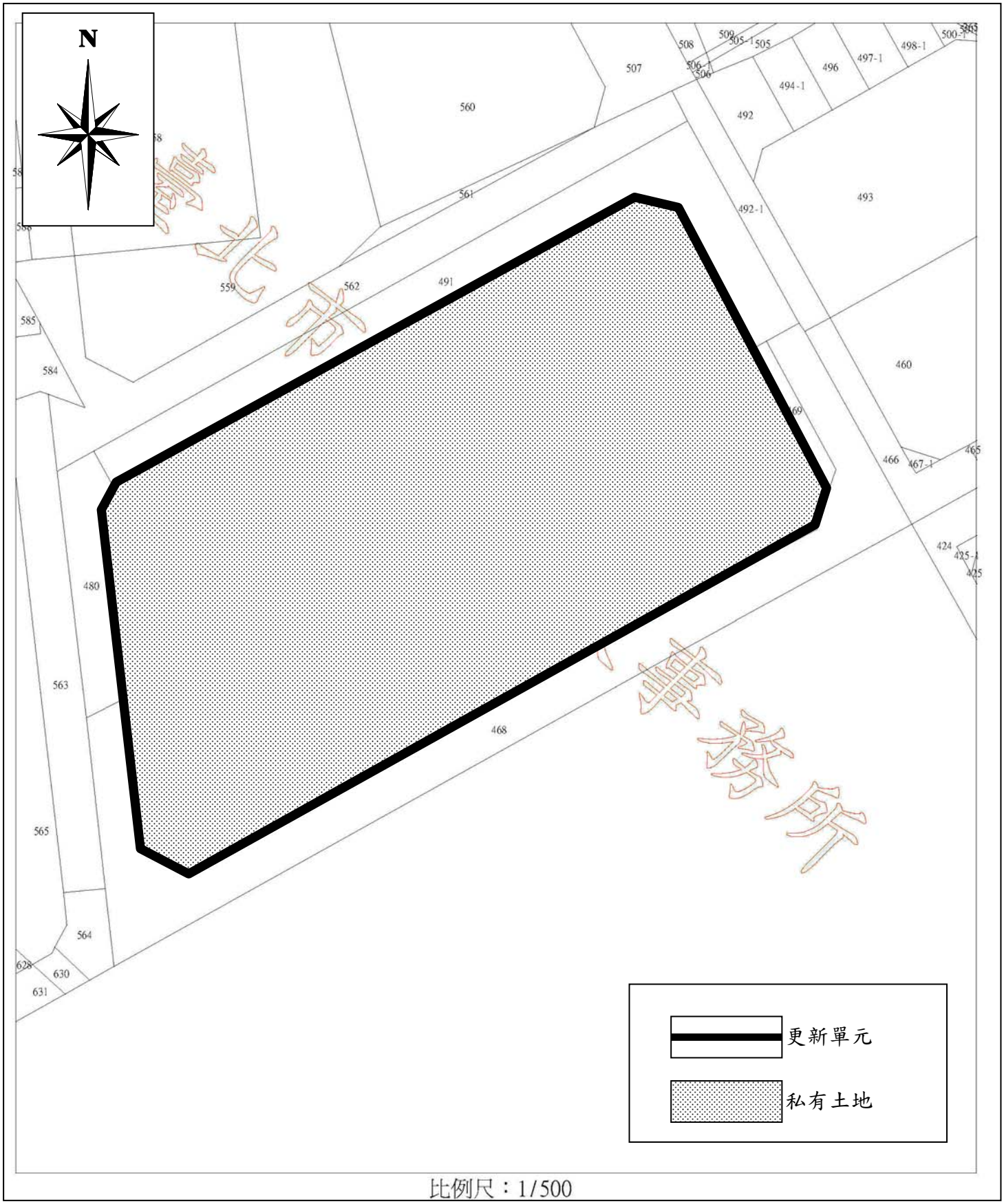
N
560
507
508
509
505-1
505
506-1
506
496
497-1
498-1
494-1
492
493
492-1
561
562
559
491
585
584
460
466
467-1
465
424
425-1
425
480
563
468
565
564
628
630
631
更新單元
私有土地
比例尺：1/500

**圖 6　更新單元地籍圖**