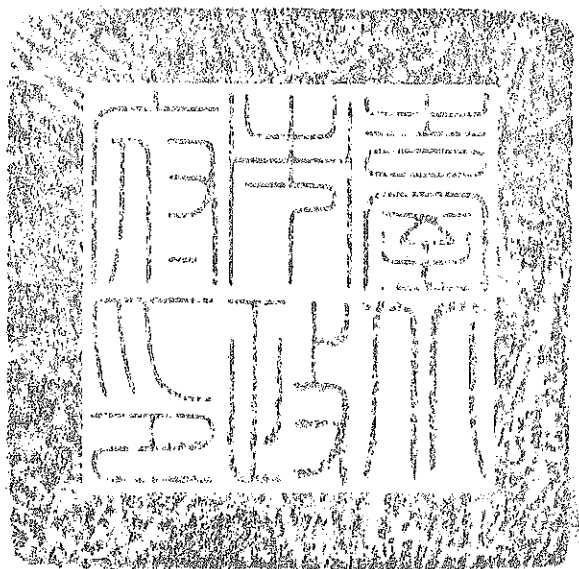


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市信義區雅祥段一小段
578 地號等 15 筆土地為更新單元



申請單位：陳永濱

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 2 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	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	5
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準	6
伍、本市都市計畫委員會審議情形	7

圖 目 錄

圖 1 更新單元範圍圖	8
圖 2 更新單元範圍地籍圖	9
圖 3 規劃構想圖	10

表 目 錄

表 1 更新單元土地及建築物權屬統計表	3
表 2 私有土地及合法建物所有權人意願統計表	3

案 名：劃定臺北市信義區雅祥段一小段 578 地號等 15 筆土地
為更新單元

申請單位：陳永濱

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基隆路一段以東、
基隆路一段 83 巷以南、基隆路一段 37 巷以西及
基隆路一段 87 巷以北之完整街廓。

一、計畫範圍：臺北市信義區雅祥段一小段 578、580、582、584、
586、588、590、592、594、596、596-2、596-3、
597、598、598-2 地號等 15 筆土地。

二、計畫面積：3,948 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

本更新單元位於基隆路一段以東、基隆路一段 83 巷以南、基隆路一段 37 巷以西及基隆路一段 87 巷以北之完整街廓，範圍包含臺北市信義區雅祥段一小段 578、580、582、584、586、588、590、592、594、596、596-2、596-3、597、598、598-2 地號等 15 筆土地，土地面積 3,948 平方公尺。(詳圖 1)

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元範圍屬民國 79 年 09 月 21 日府工二字第 79052708 號公告實施之「修訂基隆河、三張犁截水溝下游(松山段部份)忠孝東路、基隆路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」，更新單元周邊公共設施包括國小、國中、公園、市場、加油站、郵局、變電所、廣場、堤防、機關等用地。更新單元範圍內土地使用分區為第二種商業區(建蔽率 65%、容積率 630%)及第三種住宅區(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

更新單元內目前多為住宅使用，部分土地遭違章建築物占用，尚有數處空地。

(二) 建築物使用現況

更新單元內計 13 棟建築物，構造以加強磚造為主，除少數一樓做零售業使用，其餘為住宅使用。

(三) 周邊土地及建物使用現況

本更新單元附近多為住宅區，東北側為興雅國小，附近建物多為民國 55 至 71 年間興建，部分為老舊建築，其中多數為 5 層鋼筋混凝土造建物，少數為 2 層樓之加強磚造建物。除一層樓部分為商業使用之外，其餘以住宅使用為主。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬 (詳圖 2、表 1)

更新單元內計 15 筆土地，總面積 3,948 平方公尺，其中 6 筆為公有土地，管理機關為國防部軍備局、臺北市政府財政局，面積 3,262 平方公尺，占更新單元面積 82.62%，經 97 年 8 月 4 日函詢其意見，臺北市政府財政局 97 年 8 月 12 日函復略以：「依都市更新條例第 27 條規定參與更新」；國防部總政治作戰局於 97 年 11 月 12 日函復略以：「請貴處審查事業概要時，請實施者加註眷改國有土地標購取得，俾利後續都市更新事宜」。另 9 筆土地為私有土地，面積 686 平方公尺，占更新單元面積 17.38%。

(二) 建築物權屬(詳表 1)

更新單元內共有 13 棟合法建築物，總面積為 1,716.345 平方公

尺，其中 3 棟為公有建物，管理者為國防部軍備局，面積為 602.035 平方公尺，其餘 10 棟為私有建物，面積為 1,114.31 平方公尺。

表 1 更新單元土地及建築物權屬統計表

項目	權屬	面積 (平方公尺)	比例 (%)
土地	公有	3,262	82.62%
	私有	686	17.38%
	合計	3,948	100%
建物	公有	602.035	35.08%
	私有	1,114.31	64.92%
	合計	1,716.345	100%

四、居民意願

目前更新單元內私有土地及合法建物所有權人同意參與都市更新之調查結果詳表 2。

表 2 私有土地及合法建物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建物	
	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)
計算總合 (A)	20	686	25	1,114.31
目前已同意數(B)	3	58.5	3	91.22
目前已同意比例(B/A)	15%	8.53%	12%	8.19%

註：公有土地不納入同意比例計算。

五、更新課題

(一) 建物老舊密集，有建物安全之虞。

更新單元內共有 13 棟建築物，建物老舊密集且未設置消防通道，影響建物安全。

(二) 部分土地閒置荒蕪，影響都市景觀。

更新單元內現有數處土地閒置，雜草叢生，影響都市景觀。

(三) 周邊鄰近文教學區，缺乏安全舒適之人行通道。

更新單元鄰近興雅國小，惟周邊缺乏人行步道，造成人車爭道的情況發生，影響學童及居民安全。

(四) 現有停車空間不足，影響周邊交通。

更新單元建物多未設置地下停車空間，路邊停車影響周邊交通。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 目標

1. 建立優質生活環境。
2. 提升人行空間品質。
3. 強化地區防救災功能。

(二) 策略

1. 透過整合更新單元內相關權利人及住戶意見，凝聚共識，以

都市更新重建方式改善區域內實質環境，提昇生活品質。

2. 導入「綠建物」指標於建築設計內，並以「生態」、「節能」、「減廢」、「健康」等四項指標為設計原則，規劃人與自然環境永續共生之建築。
3. 規劃舒適寬敞之人行步道系統與開放空間，提供安全舒適之生活環境，並提昇地區防救災功能。
4. 規劃充足停車空間。

二、實質再發展（詳圖 3）

（一）發展定位

本更新單元鄰近基隆高架橋、興雅國小，未來規劃為住宅與商業使用，並配合地區特色整體規劃人行及開放空間，提升都市景觀，建置優質生活環境。

（二）整體規劃構想

1. 考量更新單元周邊商業活動及住宅使用之必要性，未來建築物將配合周邊使用情形整體規劃設計。
2. 本更新單元建築量體未來朝綠建築概念設計。
3. 規劃充足之停車空間，紓緩周邊交通狀況。

（三）人行及開放空間構想

1. 更新單元臨基隆路一段，沿街留設 6 公尺無遮簷人行步道；東及北側配合周邊文教學區留設 5 公尺無遮簷人行步道，南

側留設 3.64 公尺無遮簷人行步道，提供地區民眾及學童安全之人行空間。

2. 基地另留設開放空間，並整體規劃設計，可提供社區居民休閒活動使用，亦可供防災臨時避難場所使用。

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 1 款「為完整之計畫街廓者」規定。

二、更新單元環境評估標準

- (一) 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 2 項附表之「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」規定，其符合之指標如下：

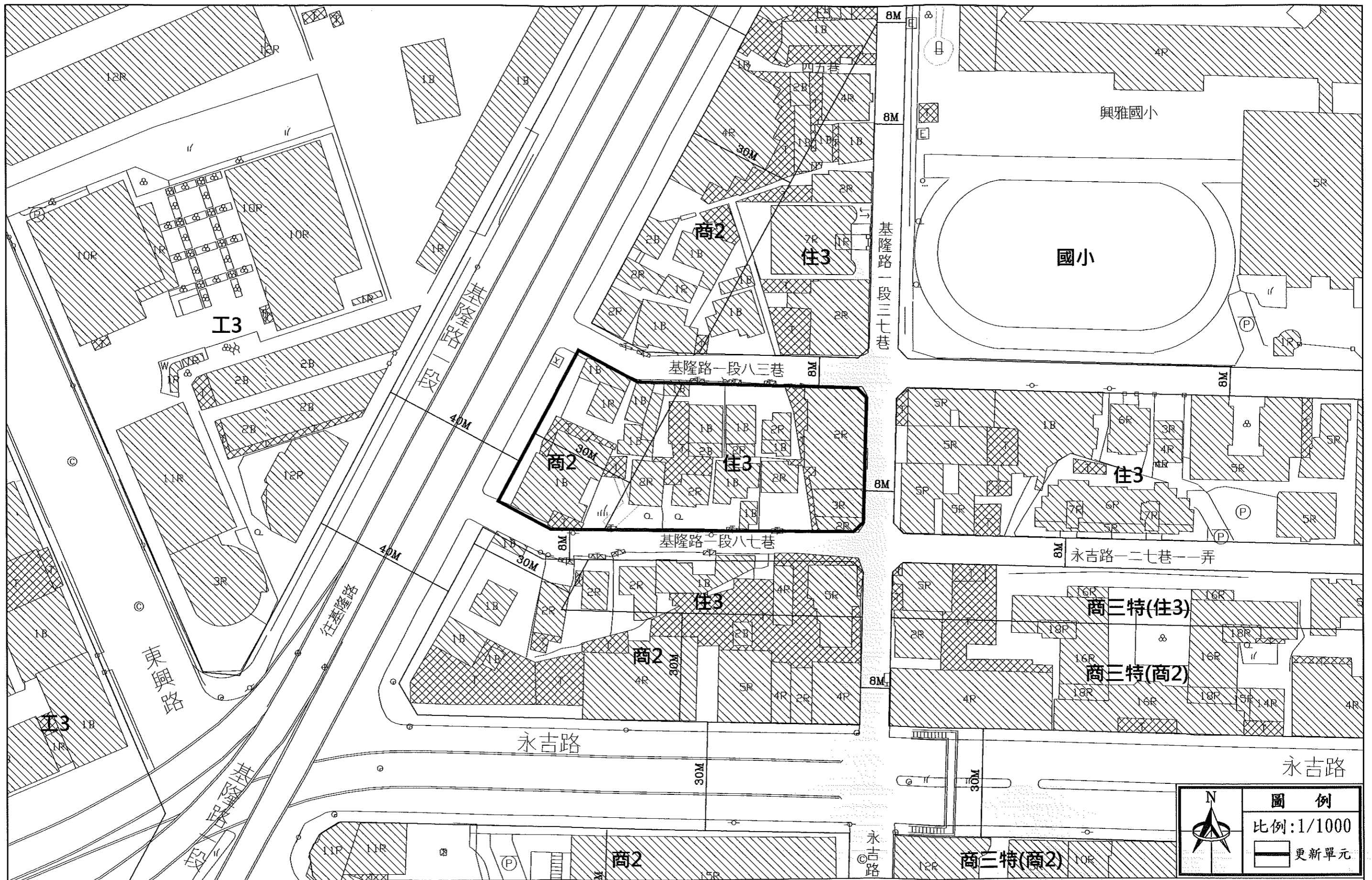
1. 指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達 1/2 以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造、30 年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40 年以上之鋼骨混凝土造」：本更新單元內 13 棟建築物，其中逾使用年期面積為 1,432.855 平方公尺，超過總建築物使用面積

- 1, 716. 345 平方公尺比例達 1/2 以上，符合本項指標之規定。
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」：本更新單元距離快速道路—基隆高架道路約 12 公尺，符合本項指標之規定。
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六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達 1/2 以上」：本更新單元內計 13 棟建築物，其中 10 棟為民國 78 年前即建造完成，不符合耐震設計標準之棟別比例為 76. 9%，符合前述之指標規定。

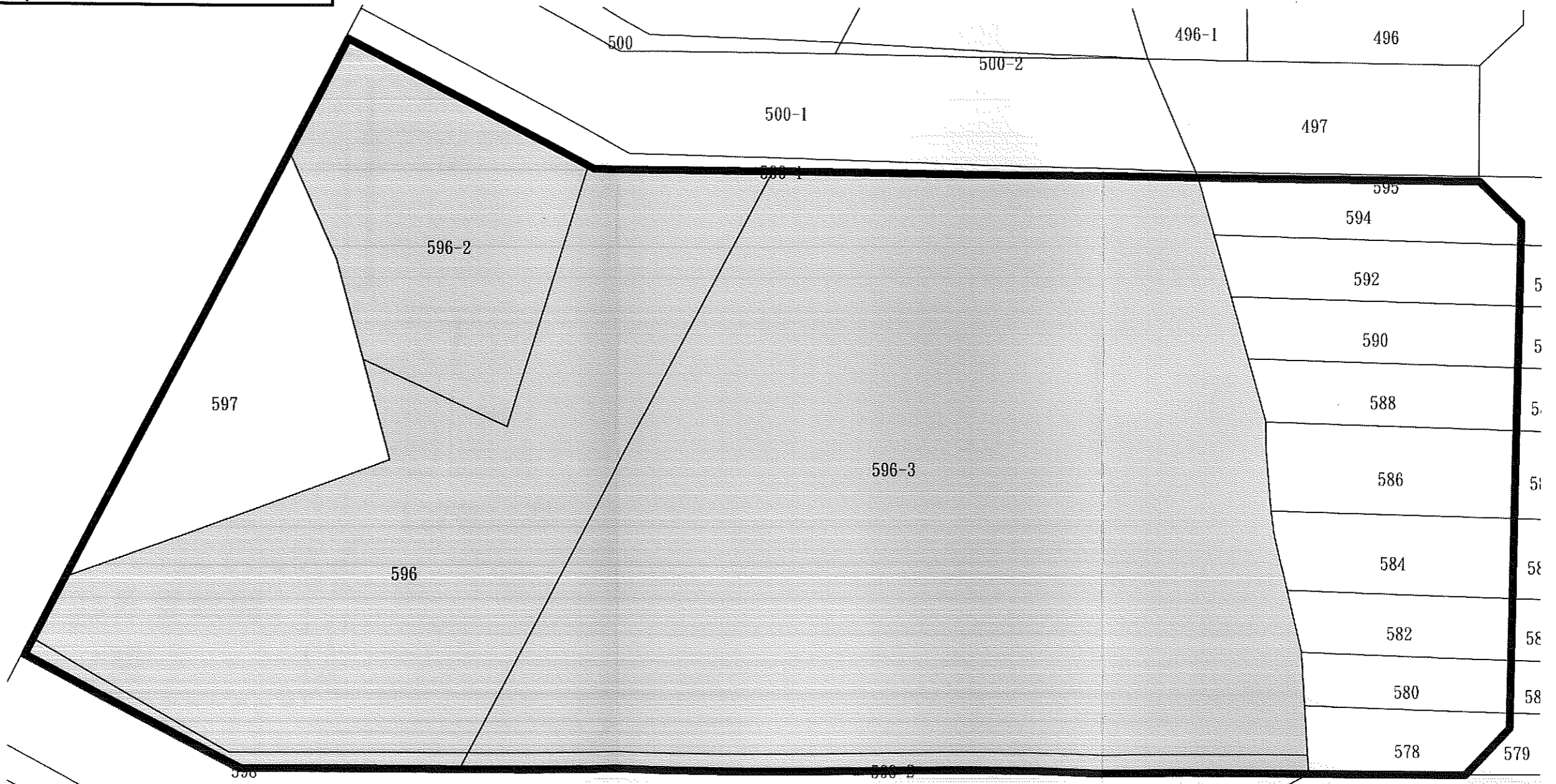
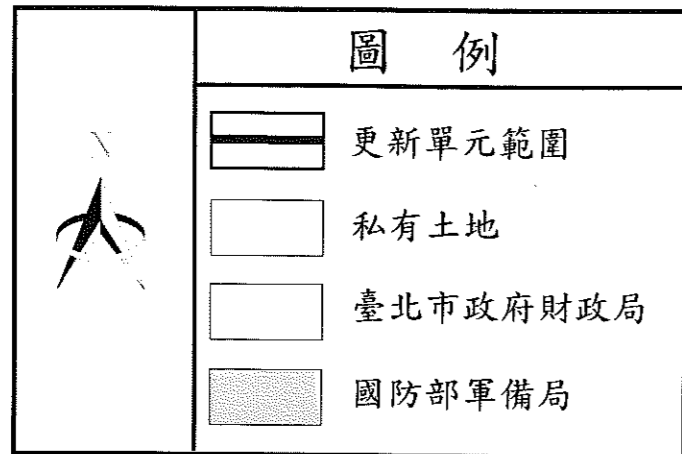
三、本案前述指標業經臺北市政府都市發展局 97 年 9 月 11 日北市都新字第 09730794100 號函審查符合規定在案。

伍、本市都市計劃委員會審議情形

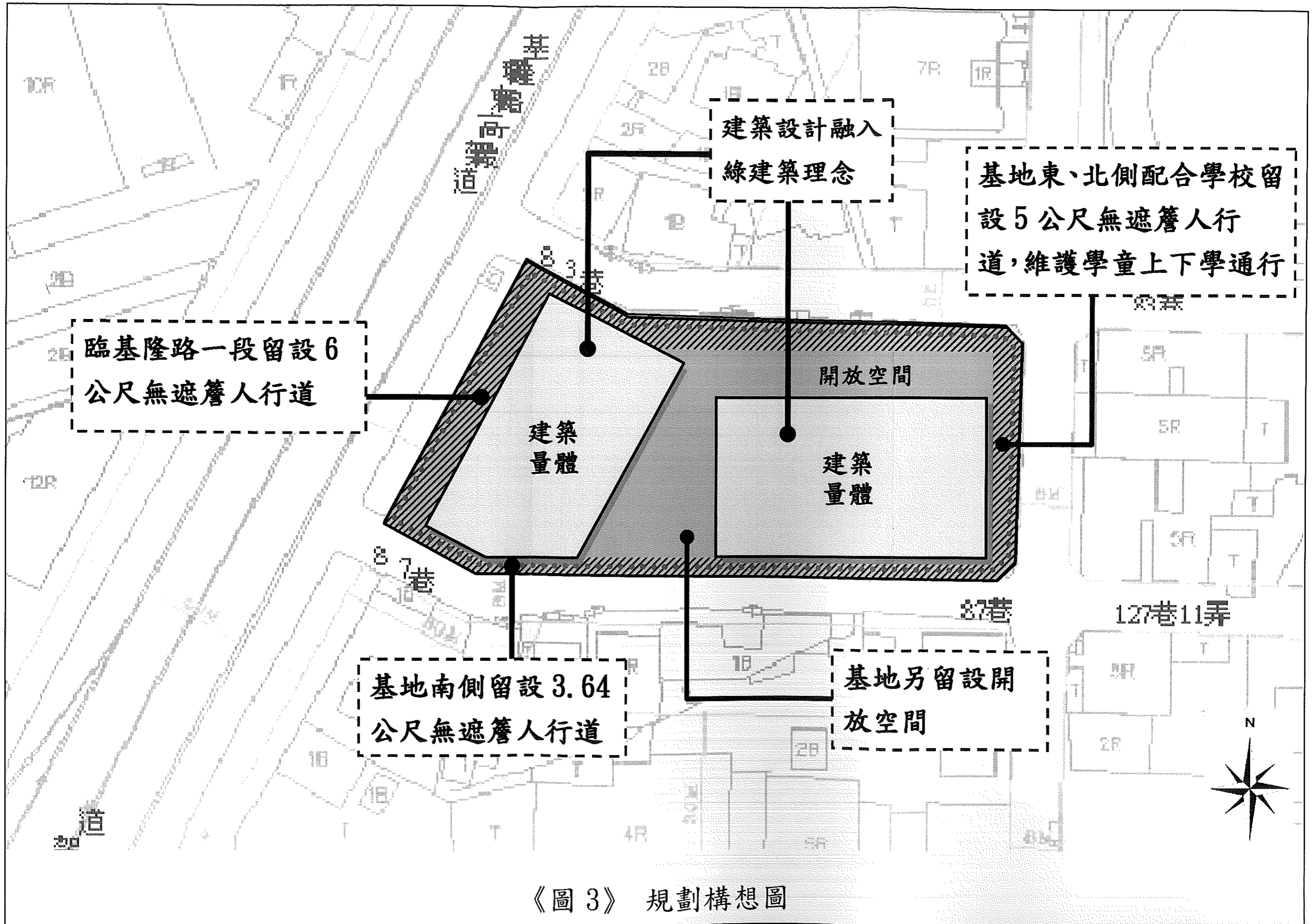
本案經本市都市計劃委員會 97 年 12 月 29 日第 589 次委員會議審議決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。



《圖1》更新單元範圍圖



《圖 2》 更新單元範圍地籍圖



建築設計融入
綠建築理念

基地東、北側配合學校留
設 5 公尺無遮簷人行
道，維護學童上下學通行

臨基隆路一段留設 6
公尺無遮簷人行道

建築
量體

開放空間

建築
量體

基地南側留設 3.64
公尺無遮簷人行道

基地另留設開
放空間

《圖 3》 規劃構想圖