

民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區大安段三小段
663 地號等 3 筆土地為更新單元

申請單位：趙培蘭

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	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	5
一、計畫目標及策略	5
二、實質再發展	6
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準	7
伍、本市都市計畫委員會審議及處理情形	8

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖	10
圖 2 更新單元範圍地籍圖	11
圖 3 規劃構想圖	12

表目錄

表 1 土地使用分區表	2
表 2 公私有土地及建築物面積統計表	3
表 3 私有土地及建物所有權人意願統計表	4

案 名：劃定臺北市大安區大安段三小段 663 地號等 3 筆土地
為更新單元

申請單位：趙培蘭

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大安區復興南路二段
以東、和平東路二段 265 巷以西、復興南路二
段 193 巷以南、和平東路二段 311 巷 34 弄以
北所圍之街廓北側。

一、計畫範圍：臺北市大安區大安段三小段 663、666、667
地號等 3 筆土地。

二、計畫面積：1,002 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

本更新單元範圍為臺北市大安區大安段三小段 663 地號等 3 筆土地，計畫面積 1,002 平方公尺，包括 663、666、667 地號，地點位於復興南路二段以東、和平東路二段 265 巷以西、復興南路二段 193 巷以南、和平東路二段 311 巷 34 弄以北所圍之街廓北側，鄰近捷運木柵線科技大樓站(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 80 年 9 月 25 日府工二字第 80061449 號公告實施之「修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南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、綠地、廣場、停車場、變電所、醫療等用地。更新單元範圍內土地使用分區為第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第三種商業區使用)(原屬第三種住宅區及第二種商業區)(詳表 1)。

表 1 土地使用分區表

使用分區		法定建蔽率	法定容積率
第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第三種商業區使用)(原屬第三種住宅區及第二種商業區)	第三種住宅區	45%	225%
	第二種商業區	65%	630%

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商業使用，現況建蔽率高於法定建蔽率，且建物老舊緊鄰，防災機能不足。

(二) 建築物使用現況

更新單元內計 5 棟建築物，構造以鋼筋混凝土造為主，建物皆為 65 年興建完竣，除一樓做商業使用，其餘為住宅使用。

(三) 周邊土地及建物使用現況

更新單元位處商業區，東側為成功國宅，南側為捷運木柵線科技大樓站；周邊建物多為民國 59 至 77 年間興建，其中多數為 6 層鋼筋混凝土造建物，少數為 4 層樓之鋼筋混凝土造建物。一樓部分多為商業使用，其餘為住宅使用。

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 3 筆土地，總面積 1,002 平方公尺，其中公有土地有 2 筆(663、667 地號)，面積 383 平方公尺，占更新單元面積 38.22%，管理機關為財政部國有財產局；餘 1 筆私有土地，面積 679 平方公尺，占更新單元面積 61.78%。

(二) 建築物權屬(詳表 1)

更新單元內計 5 棟合法建築物，其中 2 棟建物為公有產權，管理機關為財政部國有財產局 (31、41 建號)，面積 394.50 平方公尺，占更新單元面積 16.80%；3 棟建物為私有產權，面積 1,953.84 平方公尺，占更新單元面積 83.20%；總樓地板面積為 2,348.34 平方公尺。(詳表 1)

表 2 公私有土地及建築物面積統計表

項目	權屬	面積 (平方公尺)	比例 (%)
土地	公有	383	38.22%
	私有	619	61.78%
	合計	1,002	100%
建物	公有	394.50	16.80%
	私有	1,953.84	83.20%
	合計	2,348.34	100%

四、居民意願

目前更新單元私有土地及建物所有權人同意參與都市更新之調查結果詳表 2；公有土地管理機關財政部國有財產局臺灣北區辦事處 97 年 8 月 18 日台財產北改字第 09700183421 號函表示目前無使用計畫，並同意參與更新。

表 3 私有土地及建物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建物	
	所有權人數	面積(m ²)	所有權人數	面積(m ²)
計算總合(A)	24	619	24	1,953.84
目前已同意數(B)	1	25.79	1	87.1
目前已同意比例(B/A)%	4.17%	4.17%	4.17%	4.46%

五、更新課題

(一) 未設有防災通道，有礙公共安全之虞。

建物老舊，其耐震及防火性能不足，多數無設置消防通道，或通道過於狹窄，且未留設防空避難空間，有礙消防安全，不利都市防災。

(二) 周邊鄰近捷運站，現況土地利用效率差。

更新單元位於捷運木柵線科技大樓站旁，現有建物樓層低矮，與周邊大眾運輸功能迥異，土地利用效益不高。

(三) 現有停車空間不足，影響周邊交通。

更新單元內建物均未留設停車空間，加上周邊停車位不足，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

本更新單元位於復興南路二段東側，鄰近捷運木柵線科技大樓站，沿街商家林立，周邊交通十分便利，屬重要交通場站旁之土地，唯目前建物屋況老舊且設置不良，亟盼以更新之手段，提昇地區生活品質。

1. 藉由都市更新促進土地利用價值，提昇生活機能。
2. 提昇更新單元內救災動線機能，維護居民生命安全。
3. 促進公共安全、衛生，建構良好生活環境，美化都市景觀。
4. 建構場站旁地標性且具生態綠能建築。
5. 引入以交通導向開發的規劃。

(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，並以生態、節能整體規劃設計，創造優質居住環境。
2. 規劃綠美化空間，增進生態發展，提供舒適之生活環境。

3. 朝大眾運輸導向開發方式規劃。

二、實質再發展（詳圖 3）

（一）發展定位

本更新單元建築未來規劃，將配合捷運系統運輸機能及周邊建築景觀，進行整體設計，創造出區域居民休閒娛樂之生活節點。本更新單元鄰近捷運木柵線科技大樓站，未來規劃為商辦及住宅使用。

（二）規劃設計構想：

1. 更新單元臨復興南路側，配合鄰近街廓之人行系統留設 4 公尺以上無遮簷人行道，提供地區民眾一寬敞安全之通行駐足的人行空間，其餘臨計畫道路側均留 2 公尺以上無遮簷人行道，以製造舒適安全的人行環境。
2. 商辦與住宅出入口分流設計，紓緩通行人潮。
3. 基地東側集中設置綠美化空間，提供社區居民休閒活動空間。
4. 更新單元建築量體未來將朝綠建築概念設計，提供節能環保之優質生活環境。

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3款：「街廓內臨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」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5棟建築物，總樓地板面積2,348.34平方公尺，皆逾使用年期，比例達1/2以上，符合規定。
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。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站（含車站本體及車站出入口）、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場（含圓環）、快速道路等」：本更新單元距離木柵線科技大樓站約 6 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 5 棟建築物均屬民國 62 年 4 月 20 日前建造完成，符合規定。

三、本案業經臺北市政府都市發展局 97 年 9 月 4 日北市都新字第 09730699400 號函審查符合規定在案。

伍、本市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、本案經本市都市計畫委員會 97 年 11 月 27 日第 588 次委員會議審議決議：「本案暫予保留，就範圍內使用年期僅 13 年、7 層樓建物之土地及建物所有權人參與更新的意願再作瞭解，並修正地形圖後，提下次委員會議審議。」

二、經再提本市都市計畫委員會 97 年 12 月 29 日第 589 次委員會議

審議決議：

(一) 本案更新單元劃定範圍修正後通過。

(二) 本案排除 668 地號，更新單元名稱併更改為「劃定臺北市大安區大安段三小段 663 地號等 3 筆土地為更新單元」。

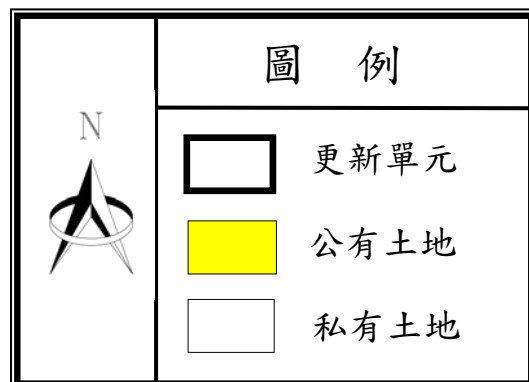
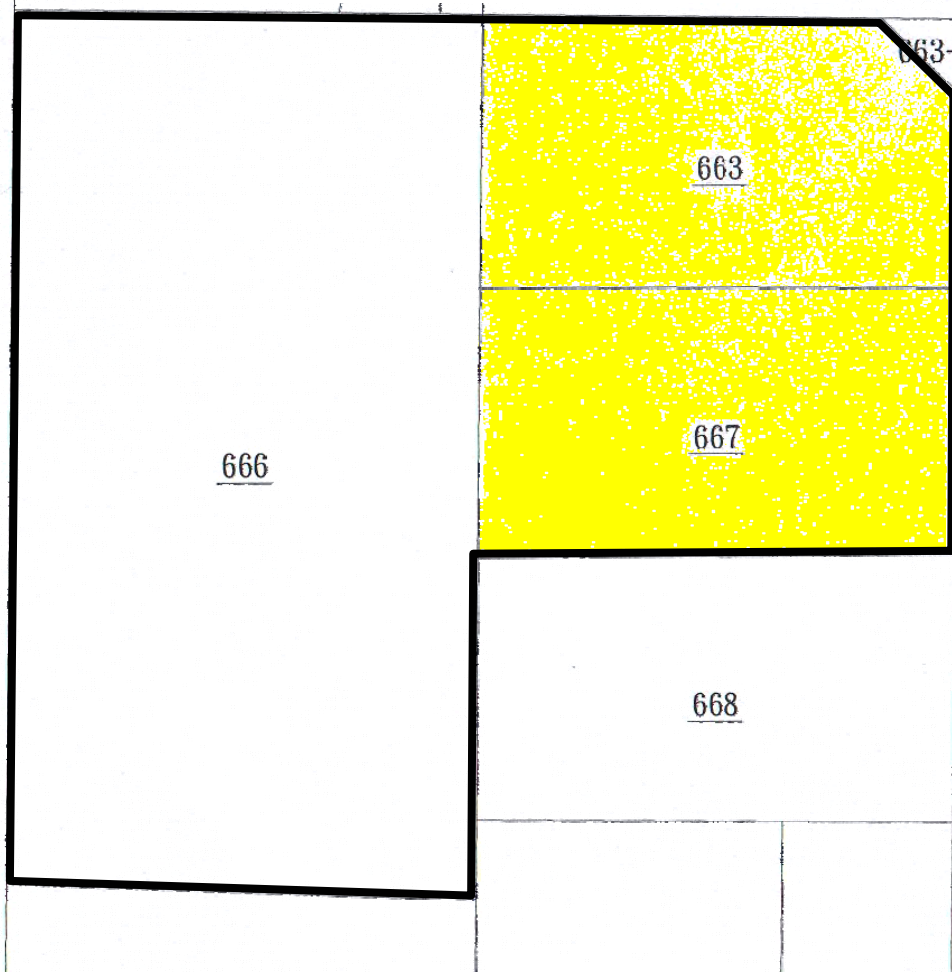
三、本案業依前項委員會決議修正計畫書完竣

《圖 1》更新單元範圍圖

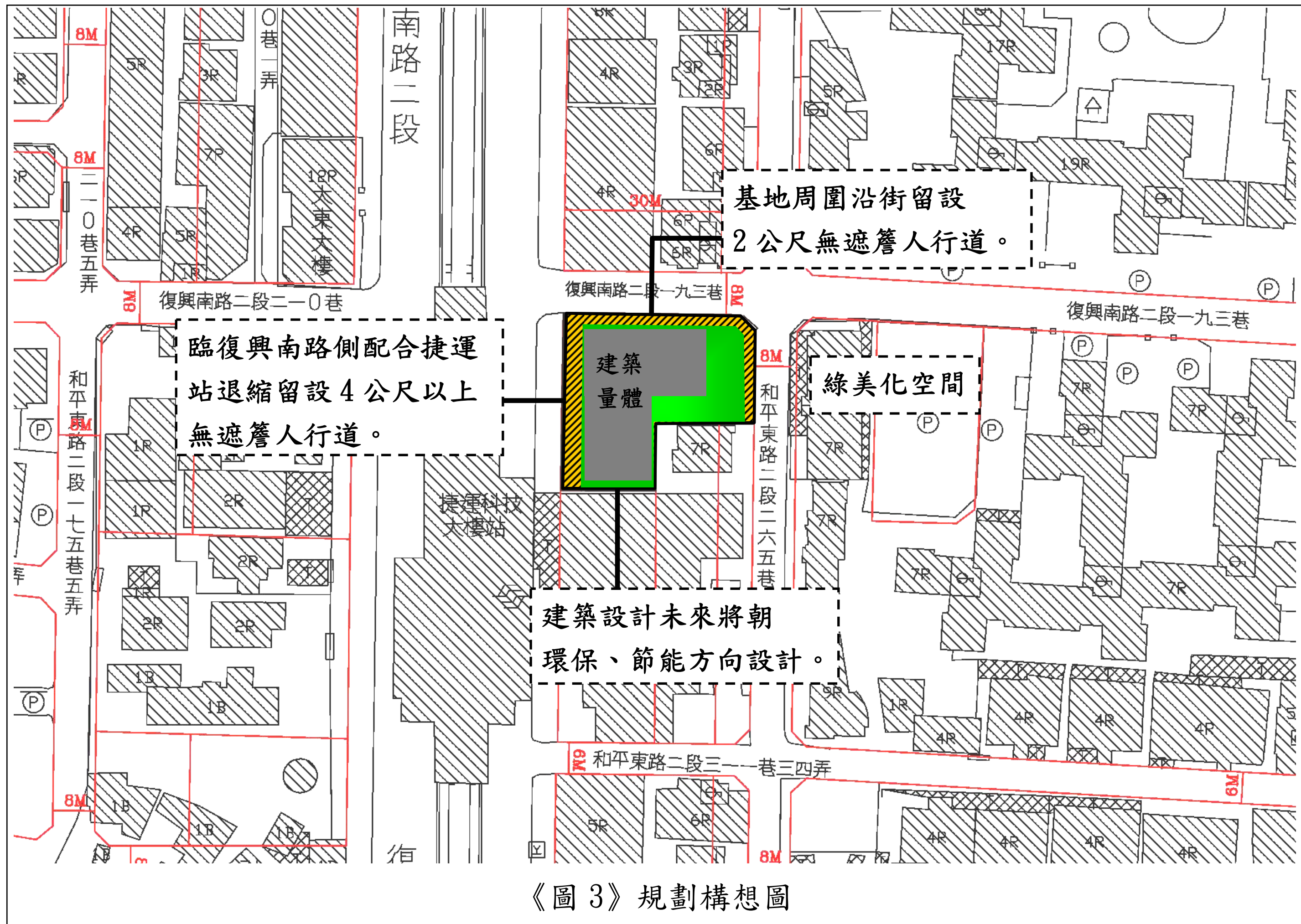
復興南路二段 193 巷

復興南路二段

和平東路二段 265 巷



《圖 2》更新單元範圍地籍圖



《圖 3》 規劃構想圖