

民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區仁愛段六小段 139-4 地號等 6 筆
土地為更新單元

申請人：胡渭誠

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 3 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.....	2
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.....	4
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	6
伍、臺北市都市更新審議委員會審議情形.....	7
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	7

表目錄

表 1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表.....	2
-----------------------------------	---

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

民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市大安區仁愛段六小段 139-4 地號等 6 筆土地
為更新單元

申請單位：胡渭誠

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敦化南路一段 161 巷以南、敦化南路一段 161 巷 69 弄以東、忠孝東路四段 223 巷 49 弄以北及忠孝東路四段 223 巷以西所圍街廓範圍內。(詳圖 1)

一、計畫範圍：臺北市大安區仁愛段六小段 139-4、154、155、156、157、158-1 地號等 6 筆土地。(詳圖 2)

二、計畫面積：937.00 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

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市敦化南路一段 161 巷以南、敦化南路一段 161 巷 69 弄以東、忠孝東路四段 223 巷 49 弄以北及忠孝東路四段 223 巷以西所圍街廓範圍內（詳圖 1）。更新單元內計有 3 棟建築物，2 棟為民國 54 年興建完成之加強磚造建築物，1 棟為民國 69 年完工之鋼筋混凝土造建築物，屋況老舊；更新單元南側鄰地 158 地號土地現有 3 棟建築物，為民國 69 年完工之鋼筋混凝土造建築物（使照號碼：69 使字第 0621 號），建物年限未達 30 年，現況尚屬良好，土地面積已達 1,058 平方公尺，未來可自行申請劃定更新單元推動更新，另針對該地號之土地及建物所有權人舉行 2 次說明會，惟並無改建意願，故未納入本單元。

更新單元計畫範圍為臺北市大安區仁愛段六小段 139-4、154、155、156、157、158-1 地號等 6 筆土地。（詳圖 2）

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元屬民國 74 年 2 月 28 日公告實施之「修訂南京東路、光復路、仁愛路、敦化路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」。本更新單元土地使用分區為第四種住宅區，依細部計畫中載明建蔽率為 50%、容積率 300%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

更新單元內 139-4 地號現為停車場使用，臨忠孝東路四段 223 巷、敦化南路一段 161 巷及敦化南路一段 161 巷 69 弄之低樓層為一般型商業使用，其餘以住宅使用為主。

（二）建物現況

更新單元內計 3 棟建築物，分別為民國 54 年（2 棟）及 69 年（1 棟）興建完成，均為合法建築物，其中 2 棟為加強磚造，1 棟為鋼筋混凝土造之老舊住宅。建築物使用年限多已逾 30 年，屋況老舊，結

構亦有耐震及防火安全的顧慮，居住環境潛藏公共安全問題，對於都市景觀造成負面影響。

(三) 周邊土地及建物使用現況

更新單元介於市民大道與忠孝東路四段間，毗鄰繁華之忠孝敦化商圈，周邊低樓層有眾多娛樂、餐飲等商業活動，其他以住宅使用居多，生活機能佳。整體而言，建築物使用呈現住商混合發展。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元內計有仁愛段六小段 139-4 地號等 6 筆土地，產權皆為私有，總面積為 937.00 平方公尺，土地所有權人總計 23 人。

(二) 合法建築物權屬

更新單元範圍內共計 3 棟建築物，皆為合法建築物，產權均屬私有，總樓地板面積 2,118.67 平方公尺，建物所有權人總計 22 人。

四、居民意願

更新單元內現有建築物均為老舊建築，如能依「都市更新條例」、「臺北市都市更新自治條例」辦理都市更新事業，提升生活品質，居民多樂觀其成。(更新意願詳表 1)。

表 1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

類別 項目		同意數	全區總數	同意比例 (%)
所有 權人 (人)	土地	15	23	65.22%
	合法建築物	15	22	68.18%
面積 (m ²)	土地	610.50	937.00	65.15%
	合法建築物 樓地板	1,350.52	2,118.67	63.74%

五、更新課題

(一)建物老舊，有公共安全之虞

本更新單元內建物屋齡多逾 30 年，耐震及防火設計不符現行建築技術規則之規定。

(二)人車動線不良

本更新單元沿街停放汽機車，未有連續之人行步道系統，人車動線夾雜，人行空間品質有待提昇。

(三)現有停車位不足，影響交通安全與地區環境

本更新單元內未設置足夠停車空間，沿街停放汽機車，影響人行安全及街道環境品質。

(四)老舊建物影響環境市容觀瞻

本更新單元鄰近忠孝敦化商圈，附近居住環境良好，惟區內現況建築物為 4~5 層樓之老舊建築物，未能配合周邊地區發展，且對都市景觀亦具負面影響。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

1. 提昇地區防救災系統功能。
2. 人車動線分離，提昇人行空間品質。
3. 促進都市土地再開發利用，解決停車問題。
4. 提升居住安全品質及市容觀瞻。

(二)策略

1. 適度留設無遮簷人行道，提供安全人行步道及強化防救災功能。
2. 適度規劃停車空間，滿足更新單元停車之所需，並適度容納外部停車需求。
3. 透過都市更新法令及相關機制，加速整合更新單元內相關權利人。
4. 以綠建築手法，規劃永續優質之生活空間。

二、實質再發展

(一)發展定位

本更新單元鄰近東區商業帶，為生活便利、鬧中取靜之住宅區，考量周邊環境特性，定位為現代化住商混合大樓。為利環境永續發展，本計畫朝向節能、減廢等環保目標整體規劃設計，並改善更新單元內現況環境，建構優質之都市環境，作為本地區都市更新重要示範標的。

(二)整體規劃構想（詳圖 3）

1. 本更新單元規劃應符合本地區都市發展紋理之概念及地區商業特性，建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，並結合地區特色規劃設計，以塑造本區特有之風貌。
2. 規劃低樓層為商業使用，高樓層為住宅使用之住商混合優質社區。
3. 以永續發展為目標，朝向綠建築設計，以達節能、減廢之建築物為目的，建構優質之都市環境。

(三)人車動線構想

1. 更新單元配合周邊環境，於臨接道路周邊留設帶狀人行步道空間，並避免巷道狹窄產生擁擠及採光問題，創造優質人行、車行空間。
2. 設置自足之停車空間減少車輛外部化，紓解地區停車空間不足之問題。

(四)開放空間構想

更新單元北側臨計畫道路面留設 2 公尺無遮簷人行道，東、西兩側各留設 3 公尺無遮簷人行道，並利用此空間引入植栽綠化，重塑整體及街道環境意象，提供行人、住戶舒適之休憩及通行空間。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

- 一、本更新單元劃定規模符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 4 款「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 1 千平方公尺以上，並為 1 次更新完成者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經臺北市都市更新審議委員會審議通過者。」之規定。
- 二、本更新單元劃定符合「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」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為避免重大災害之發生」3 項，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」：本更新單元內共計 3 棟建築物，總樓地板面積 2,118.67 平方公尺，已逾使用年期之面積共計 1,542.96 平方公尺，超過總建築物使用面積二分之一以上，符合本項規定。
 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 1 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」：本更新單元距市民大道約 96 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 1 七〇 1 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」：本更新單元內計 3 棟建築物，不符耐震

設計標準共 3 棟建築物，超過總建築物棟數（3 棟）1/2 以上，符合本項規定。

三、前述指標經臺北市政府都市發展局 97 年 7 月 29 日北市都新字第 09730556000 號函審查符合規定在案。

伍、臺北市都市更新審議委員會審議情形

本案經臺北市都市更新審議委員會 97 年 11 月 17 日委員會議決議：

- （一）同意本案劃定更新單元範圍。
- （二）請申請單位檢送更新計畫書圖，由都市更新處依程序送請本市都市計畫委員會審議。

陸、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 98 年 1 月 19 日第 590 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）計畫書規劃構想圖圖例文字誤植部份，請修正為「留設至少 2 公尺以上無遮簷人行道」。
- （三）計畫書第 5 頁中「更新單元北側、東側及西側臨計畫道路面留設 2 公尺以上無遮簷人行道，…引入植栽綠化、公共藝術等元素…」一節，修正為「更新單元北側臨計畫道路面留設 2 公尺無遮簷人行道，東、西兩側各留設 3 公尺無遮簷人行道，並利用此空間引入植栽綠化，…」。

二、本案業依前項都委會決議修正計畫書完竣。