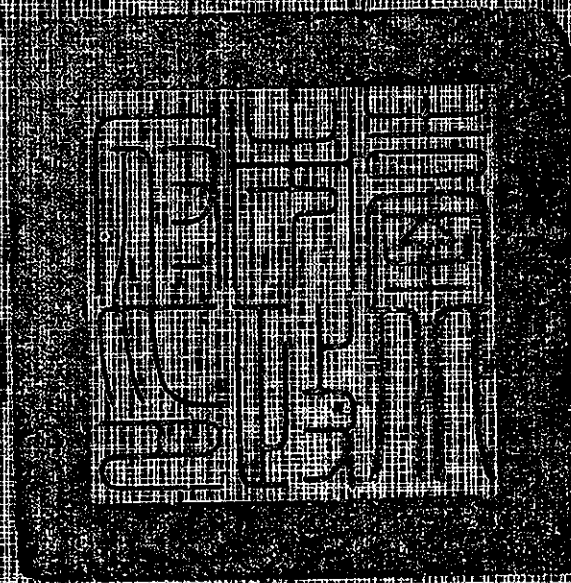


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區大安段二小段225地號等20筆
土地為更新單元



申請人：陳成章

辦理單位：臺北市政府

中華民國 1 0 0 年 1 0 月

民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區大安段二小段 225 地號等 20 筆
土地為更新單元

申請人：陳成章

辦理單位：臺北市政府

中 華 民 國 1 0 0 年 9 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.....	3
一、 計畫目標及策略.....	3
二、 實質再發展.....	3
肆、 更新單元劃定基準及環境評估標準.....	5
伍、 其他.....	6
陸、 本市都市委員會審議及處理情形.....	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
圖 4 建築物套繪圖.....	11

表 目 錄

表 1 更新單元範圍內私有土地及私有合法建物所有權人意願統計表.....	2
--------------------------------------	---

民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市大安區大安段二小段 225 地號等 20 筆土地為
更新單元

申 請 人：陳成章

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 125 巷以南，大安路二段 160 巷以北，大安路二段以西及復興南路二段 125 巷 20 弄以東所圍之完整街廓。

一、 計畫範圍：包括臺北市大安區大安段二小段 225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244 地號等共 20 筆土地。

二、 計畫面積：2,876 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

本更新單元位於臺北市大安區復興南路二段 125 巷以南，大安路二段 160 巷以北，大安路二段以西及復興南路二段 125 巷 20 弄以東所圍之完整街廓(詳圖 1)。範圍包含臺北市大安區大安段二小段 225 地號等 20 筆土地(詳圖 2)，面積為 2,876 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 80 年 9 月 25 日府工二字第 80061449 號公告發布實施「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」範圍內，土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率 45%，容積率 225%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地現況

本更新單元內土地現況均為住宅使用。

(二) 建築物現況

本更新單元範圍內有 10 棟合法建築物，皆為超過 30 年之鋼筋混凝土造建築物，現有建築物老舊窳陋。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元西側土地為安東公園，東側為建安國小，其餘多為住宅使用；周邊建築物多為 4 到 6 層樓鋼筋混凝土造建築物。

三、 土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元範圍包含臺北市大安區大安段二小段225地號等20筆土地，更新單元總面積為2,876平方公尺，產權均屬私有。

(二) 建築物權屬

本更新單元範圍內共有10棟合法建築物，產權均屬私有，樓地板面積合計7,659.4平方公尺。

四、 居民意願

本案申請人業於民國99年6月1日及6月8日召開更新單元範圍內所有權人說明會，更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人目前同意參與更新比例詳表1。

表1 更新單元範圍內私有土地及私有合法建物所有權人意願統計表

	所有權人人數(人)		面積(m ²)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和(A)	94人	94人	2876	7659.4
同意數(B)	15人	15人	529.5	1431
同意比例(B/A)	15.95%	15.95%	18.41%	18.68%

統計截止日期:民國100年4月19日

五、更新課題

(一) 更新單元內現況建物老舊，有居住安全之虞

本更新單元內建築物均為 30 年以上鋼筋混凝土造之四層建物，建物外觀老舊，耐震及防火安全堪慮，影響自身及公共環境之居住安全。

(二) 更新單元內缺乏連續人行步道系統，影響人行安全。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標、策略

(一) 計畫目標

1. 提升居住環境品質與改善都市景觀。
2. 強化都市生活機能，營造舒適安全的生活空間。

(二) 策略

1. 藉由都市更新機制進行整體規劃設計，促進土地再利用，符合都市應有機能，並改善都市景觀。
2. 留設人行步道，以提供安全之人行空間。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

本更新單元將配合西側安東公園、東側建安國小及周邊建築景觀進行整體設計，規劃為優質住宅社區。

(二) 整體規劃構想

1. 配合地方特色規劃設計建築物量體、造型、色彩，提升更新單元及周遭環境之景觀調和，並導入節能減碳設計概念。
2. 透過整體規劃，興建現代化優質大樓，並充實公共設備機能，符合都市應有機能。
3. 更新單元東側留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，另北側及西側臨計畫道路退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，可提供安全的行人徒步空間，並強化地區防救災能力。
4. 更新單元南側臨 6 公尺計畫道路寬度未達 8 公尺，為配合防救災需求，退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理。

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」之規定。

二、建築物及地區環境評估標準

(一)本更新單元地區環境評估標準符合「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」、「七、避免災害之發生」，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」：本更新單元內總計10棟合法建築物，建物總樓地板面積共6,395.58平方公尺，皆為使用年期超過30年之鋼筋混凝土造建築物，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棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者」：本更新單元內共 10 棟合法建築物，皆為四層以上建築物，且無設置電梯設備及停車位，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 日台內營字第 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」：本更新單元內共 10 棟合法建築物，皆為民國 78 年以前興建完成，符合指標規定。

(二)前述指標業經臺北市政府都市發展局 99 年 8 月 11 日北市都新字第 09931243700 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、本更新計畫書未規定事項，悉依原都市計畫及相關規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形

一、本案經提本市都市計畫委員會 100 年 6 月 23 日第 625 次委員會議審議決

議：「本案東側臨大安路二段側以留設騎樓或無遮簷人行道處理保留規劃

設計彈性，餘更新單元劃定範圍照案通過。」

二、處理情形：

業依本市都市計畫委員會審議決議修正計畫書圖完竣。

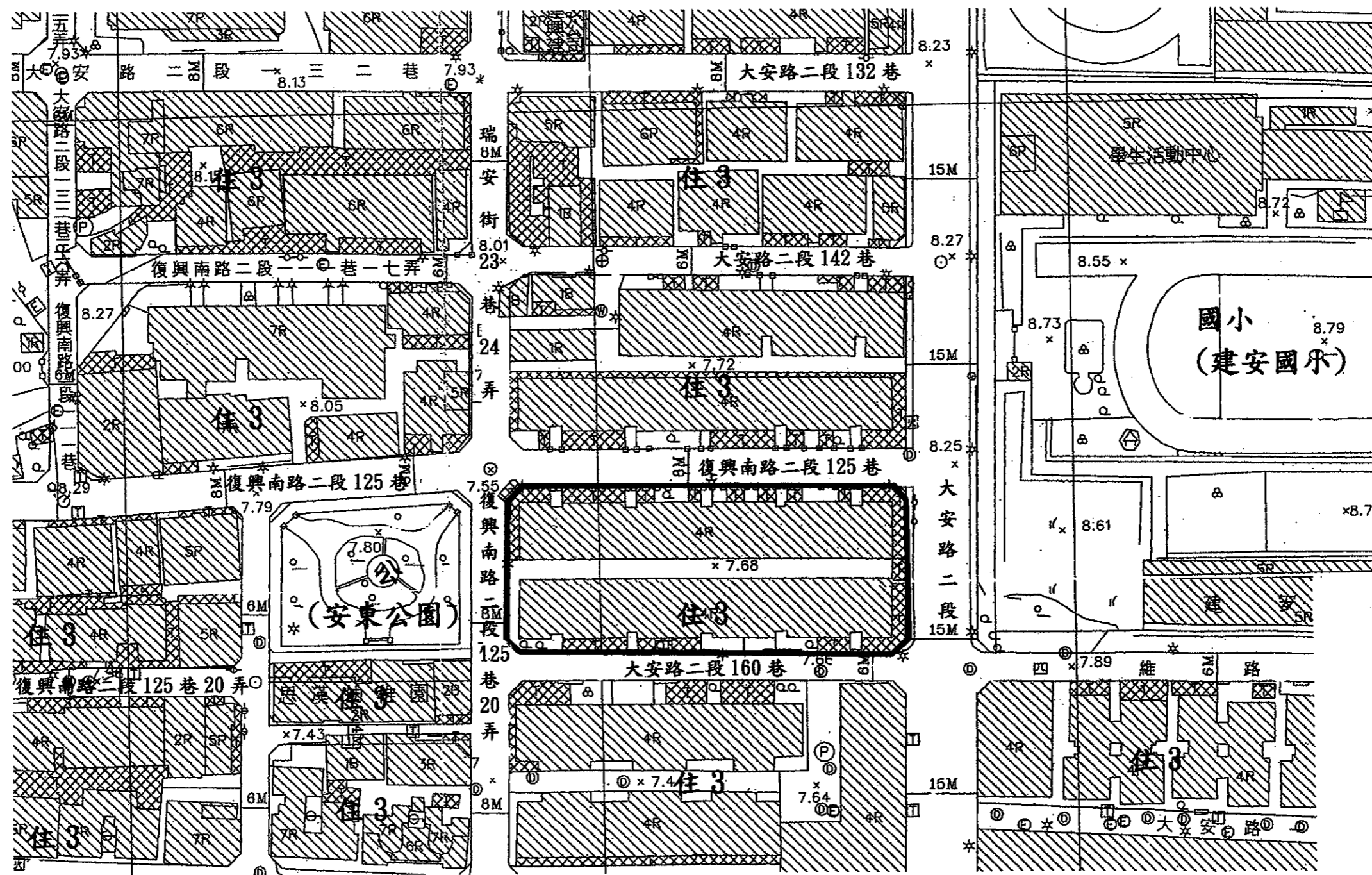



圖 1 更新單元範圍圖

圖例及說明

比例及指北

圖例：  劃定更新單元範圍

比例尺：1/1000 

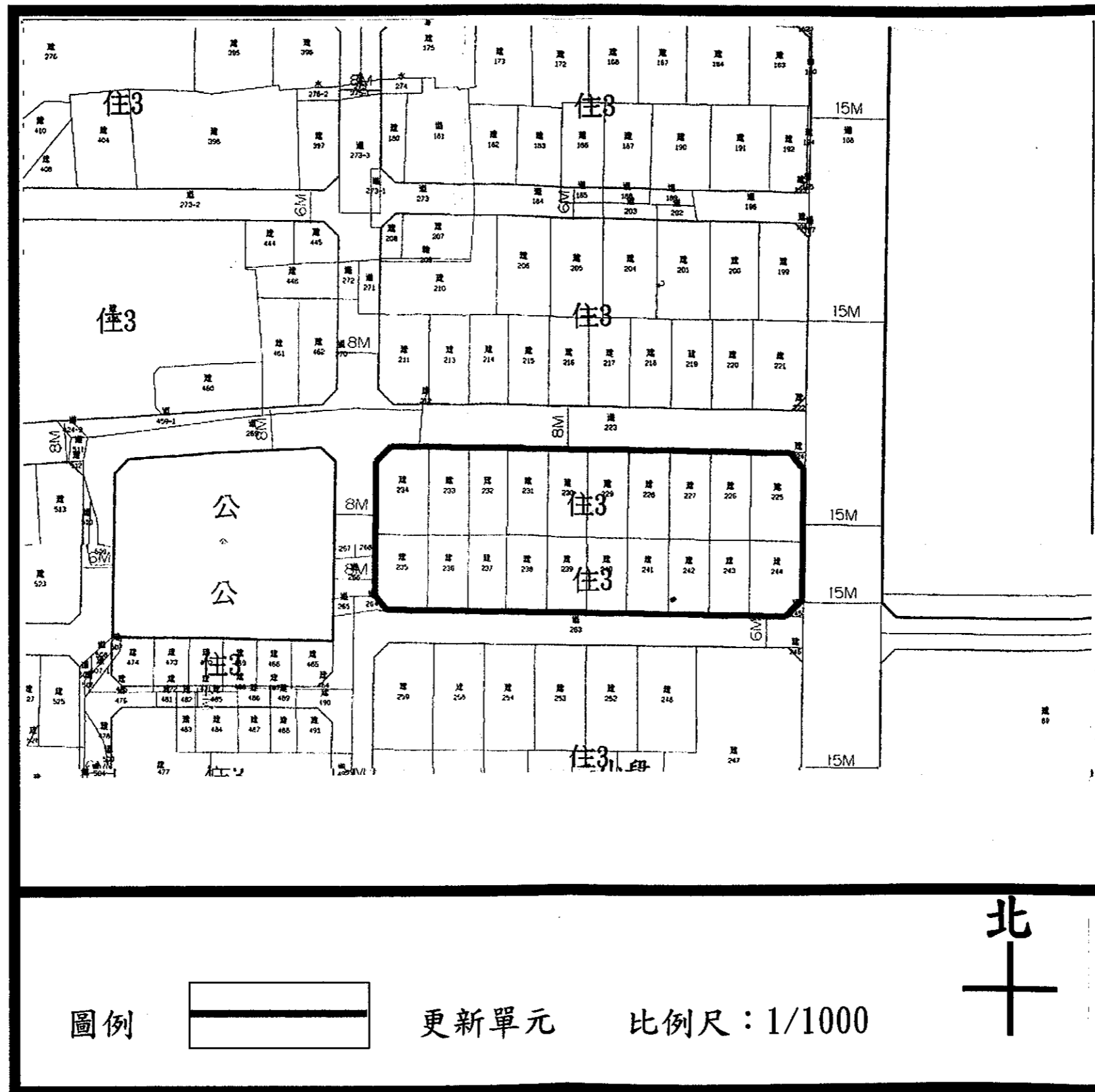


圖 2 更新單元範圍地籍圖

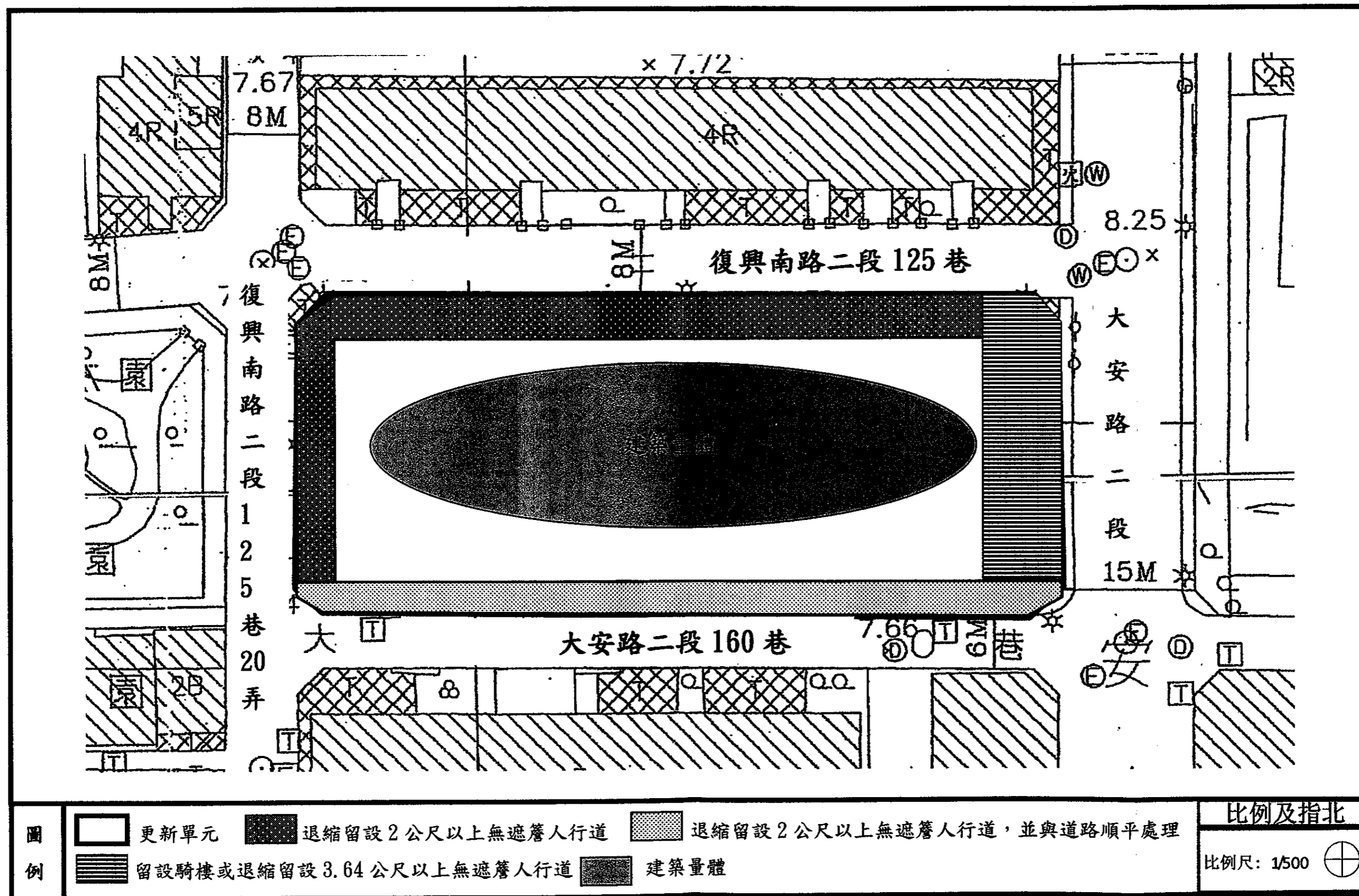
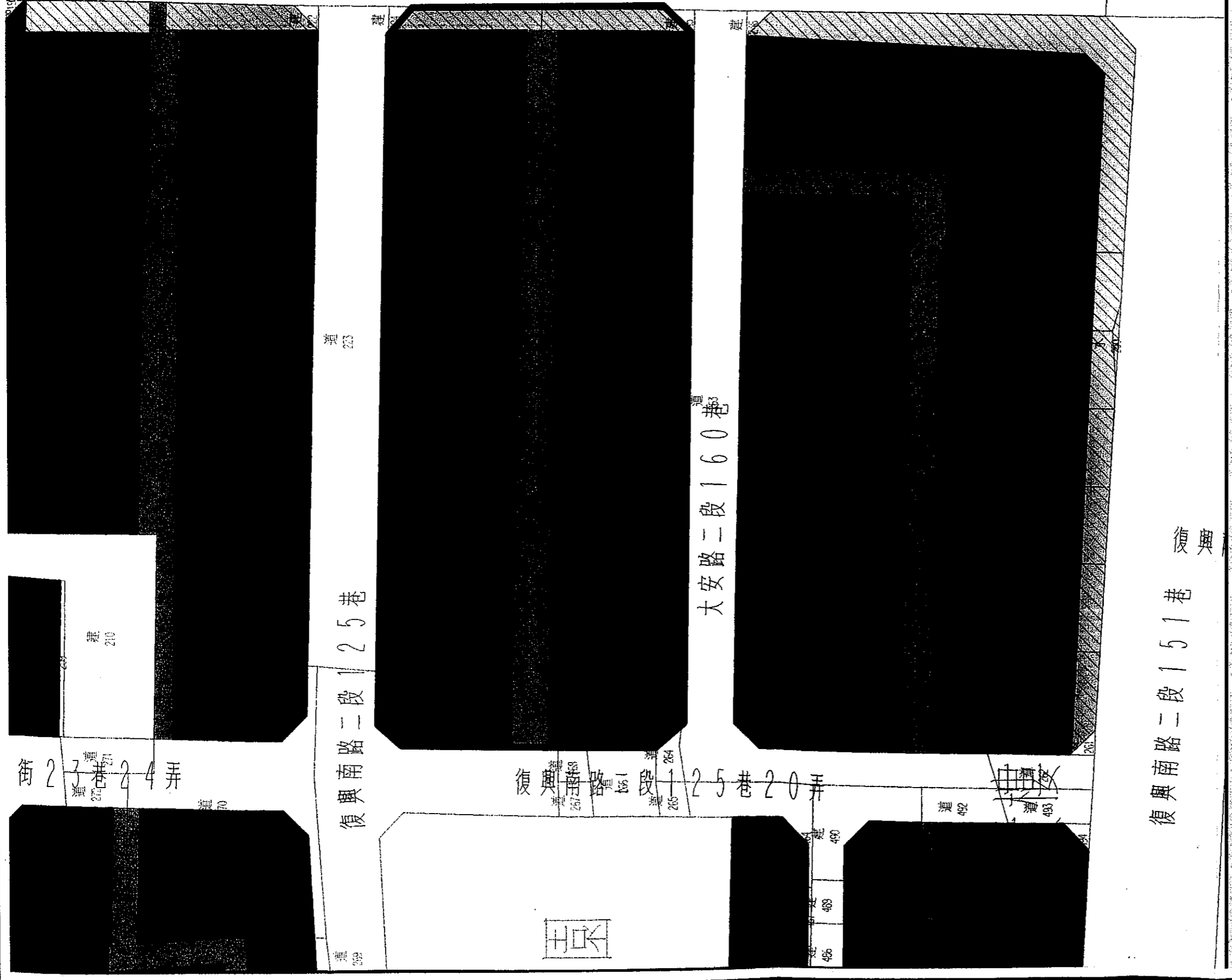


圖 3 規畫構想圖

大 安 路 二 段



列印員	吳靜波
臺北市建築物套繪圖	大安區大安段二小段 比例尺 1:500
<p>本建築物套繪圖僅供參考，不作任何證明之依據，建築物等正確位置及確認實際土地之使用狀況，仍應配合地政登記之內容及臺北市政府都市發展局核准之建築執照圖說為準。</p>	

建物 防火間隔 空地	基地內通路 保留地 現有巷	退縮地 橋樑 其他
<p>實施建築物套繪作業管理前之建築執照因涉臺北市地籍重測，未能完整套繪，相關執照紀錄，仍應依執照存根為準。</p>		

圖 例 及 說 明 比例尺及指北

圖例： 劃定更新單元範圍 比例尺:1/1000

圖 4 建築物套繪圖