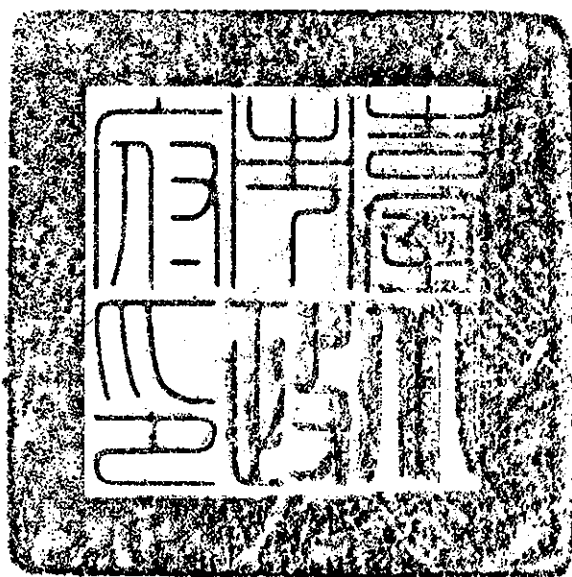


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區大安段一小段 153 地號  
等 24 筆土地為更新單元



申請人：葛張秀英

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 10 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、土地及合法建築物權屬.....	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 .....	4
一、更新單元劃定基準.....	4
二、建築物及地區環境評估標準.....	4
伍、其他.....	5
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	5

## 圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖.....	7
圖 2 更新單元範圍地籍圖.....	8
圖 3 規劃構想圖.....	9
圖 4 建築物套繪圖.....	10

## 表目錄

表 1 更新單元範圍內土地及合法建築物權屬統計表.....	2
表 2 更新單元私有土地及私有合法建築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一小段 153 地號等 24 筆土地為更新單元

申請人：葛張秀英

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四維路 124 巷以東、四維路 134 巷以南、四維路以西及四維路 154 巷以北所圍街廓內。

一、計畫範圍：包括臺北市大安區大安段一小段 153、154、155、156、157、158、159、160、161、162、163、164、166、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177 地號等 24 筆土地。

二、計畫面積：3,733 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 12 條、第 15 條。

## 壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市大安區四維路 124 巷以東、四維路 134 巷以南、四維路以西及四維路 154 巷以北所圍街廓內，範圍包括大安區大安段一小段 153 地號等 24 筆土地，計畫範圍面積合計為 3,733 平方公尺。

基地西南側為民國 70 年興建完成之 7 層樓鋼筋混凝土造建物，其土地面積為 282 平方公尺，申請人及本市都市更新處分別於民國 100 年 1 月 5 日及 2 月 11 日召開鄰地法令說明會，因參與更新意願偏低，故未納入更新單元範圍。

## 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(80)府工二字第 80061449 號公告「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，建蔽率為 45%、容積率為 225%。

### 二、土地及建築物使用現況

#### (一)土地使用現況

更新單元範圍內土地使用現況多為住宅使用，部分作為商業用途。

#### (二)建築物現況

本更新單元內計有 12 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建築物，建物使用年期皆逾 40 年。

#### (三)周邊土地及建築物使用現況

本更新單元臨四維路 154 巷南側為大安國中，其餘周邊多為住宅使用。

### 三、土地及建築物權屬

#### (一)土地權屬

本更新單元內計有臺北市大安區大安段一小段 153 地號等 24 筆土地，面積為 3,733 平方公尺，其中 163、164、168 地號為公有土地，面積 49.59 平方公尺，佔更新單元總面積 1.33%，管理機關為財政部國有財產局，該局臺灣北區辦事處 100 年 3 月 29 日函示略以：「本局經營之同小段 163、164 及 168 地號 3 筆國有(持分)土地，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元」。其餘土地皆為私有。

#### (二)建築物權屬

更新單元範圍內共 12 棟合法建築物，權屬均為私有。

表 1 更新單元範圍內土地及合法建築物權屬統計表

項目	私有		公有	
	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)	面積(m <sup>2</sup> )	百分比(%)
土地	3,683.41	98.67	49.59	1.33
合法建築物	8,932.61	100.00	0.00	0.00

### 四、居民意願

申請人業於 100 年 3 月 27 日召開更新單元範圍內說明會。更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願比例詳表 2。

表 2 更新單元私有土地及私有合法建築物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建築物	
	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)
全區總和	3,683.41	103	8,932.61	101
同意數	632.54	16	1,339.21	14
同意比例	17.17%	15.53%	14.99%	13.86%

統計至 100 年 5 月 24 日止

## 五、更新課題

### (一) 建築物未符合都市應有生活機能

本更新單元內建物老舊，屋齡皆逾 40 年以上，耐震及防火設計不符現行建築技術規則之規定，且未設置電梯、停車空間等設施，無法符合現代生活需求，並潛藏公共安全問題。

### (二) 道路寬度不足，路邊停車嚴重影響防救災機能

更新單元北側道路為 6 公尺巷道，東、西兩側皆為 8 公尺巷道，因巷道路邊停車情況嚴重，影響防救災功能。

## 參、計畫目標、策略與願景

### 一、計畫目標及策略

#### 目標

- (一) 營造優質居住環境，提升生活機能。
- (二) 提供安全、舒適的人行環境，提升地區防救災功能。
- (三) 滿足居民停車需求，解決社區周邊停車問題。

#### 策略

- (一) 透過都市更新機制重建，導入「綠建築」理念，建構合宜舒適之生活空間以符合環境永續發展目標。
- (二) 依現行建築及消防法令檢討，留設人行空間、強化社區防救災功能。
- (三) 規劃停車空間，減少路邊停車問題。

### 二、實質再發展

#### (一) 都市發展定位

本更新單元鄰近大安國中，未來將配合原更新單元特性及住宅的使用需求，規劃為優質住宅大樓。

## (二) 整體規劃構想

1. 更新單元建築物量體、造型及色彩與鄰近地區調和，營造安全健康之居住環境，並以永續生態發展之概念，整體規劃設計朝「綠建築」理念方向。
2. 更新單元西側、東側及南側臨計畫道路退縮留設 3 公尺以上無遮簷人行道；北側臨計畫道路退縮留設 3 公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理，提升行人步行之安全。
3. 提供充足停車空間，紓解地區停車不足問題，進而強化防救災功能，並提升道路交通安全。

## 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 2 款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」。

### 二、建築物及地區環境評估標準

(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 條規定之「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 12 棟合法建築物，總樓地

板面積 8,932.61 平方公尺，使用年期皆逾 40 年，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」：本更新單元內總計 12 棟 4 層樓以上合法建築物，皆無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數，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」：本更新單元內計 12 棟合法建物，皆為民國 78 年以前興建完成，符合指標規定。

(二)本案業經臺北市政府都市發展局 100 年 5 月 12 日北市都新字第 10030434400 號函審查符合指標規定在案。

#### 伍、其他

- 一、本更新單元範圍若涉及截角，則剔除於更新單元範圍外。
- 二、本更新計畫書未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

#### 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 8 月 25 日第 627 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)另整體規劃構想部分，依都市更新處所提意見基地西側、東側及南側退縮留設 3 公尺以上無遮簷人行道；基地北側將退縮留

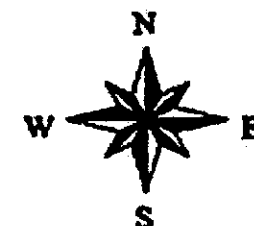


設 3 公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理，提供周邊環境舒適及安全的人行空間。

二、處理情形：

有關決議事項(二)，業依本市都市計畫委員會決議修正計畫書圖完竣。





地籍圖謄本

大安複字第零零零七三號

土地坐落臺北市大安區大安段一小段153地號等共二十四筆詳列於地號明細表  
 本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)。  
 原圖比例尺：伍百分之一

資料管轄機關：大安地政事務所  
 本謄本核發機關：松山地政事務所  
 主任 林健智

中華民國 一 百 年 一 月 六 日

本案依分層負責規定授權承辦人員 林銘欽 核發

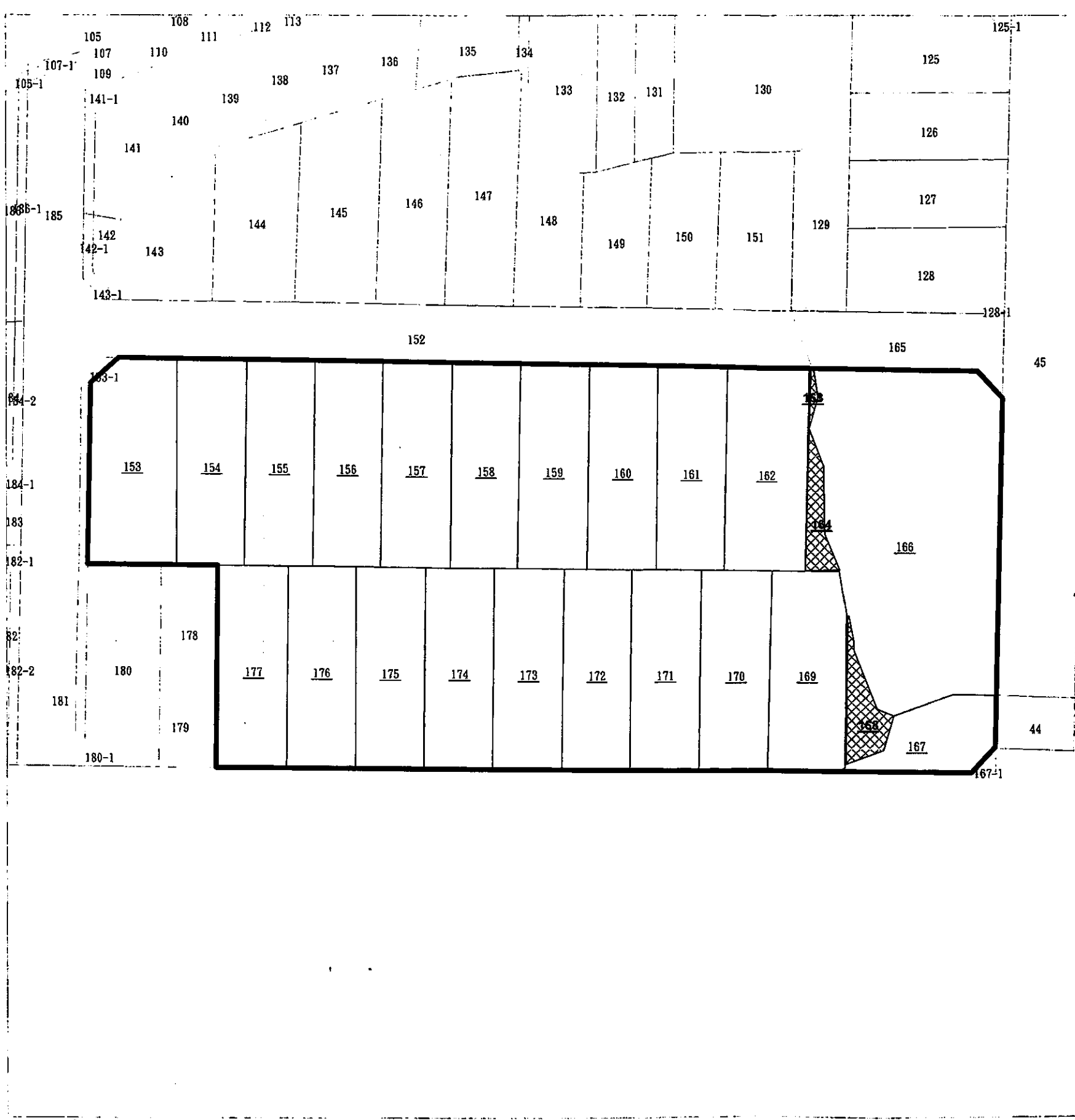


圖 2 更新單元地籍圖

圖例

	更新單元		公有土地
--	------	--	------

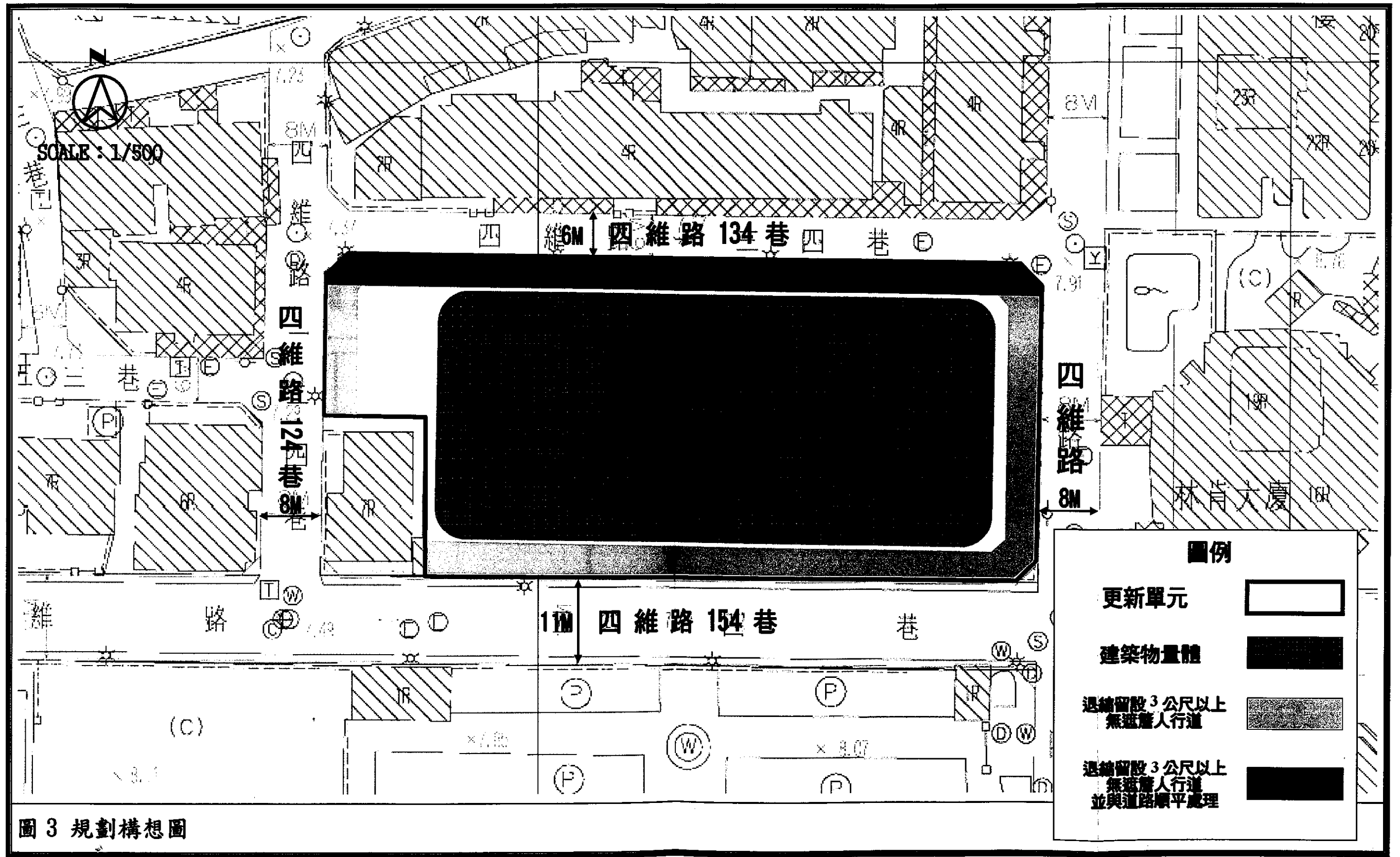
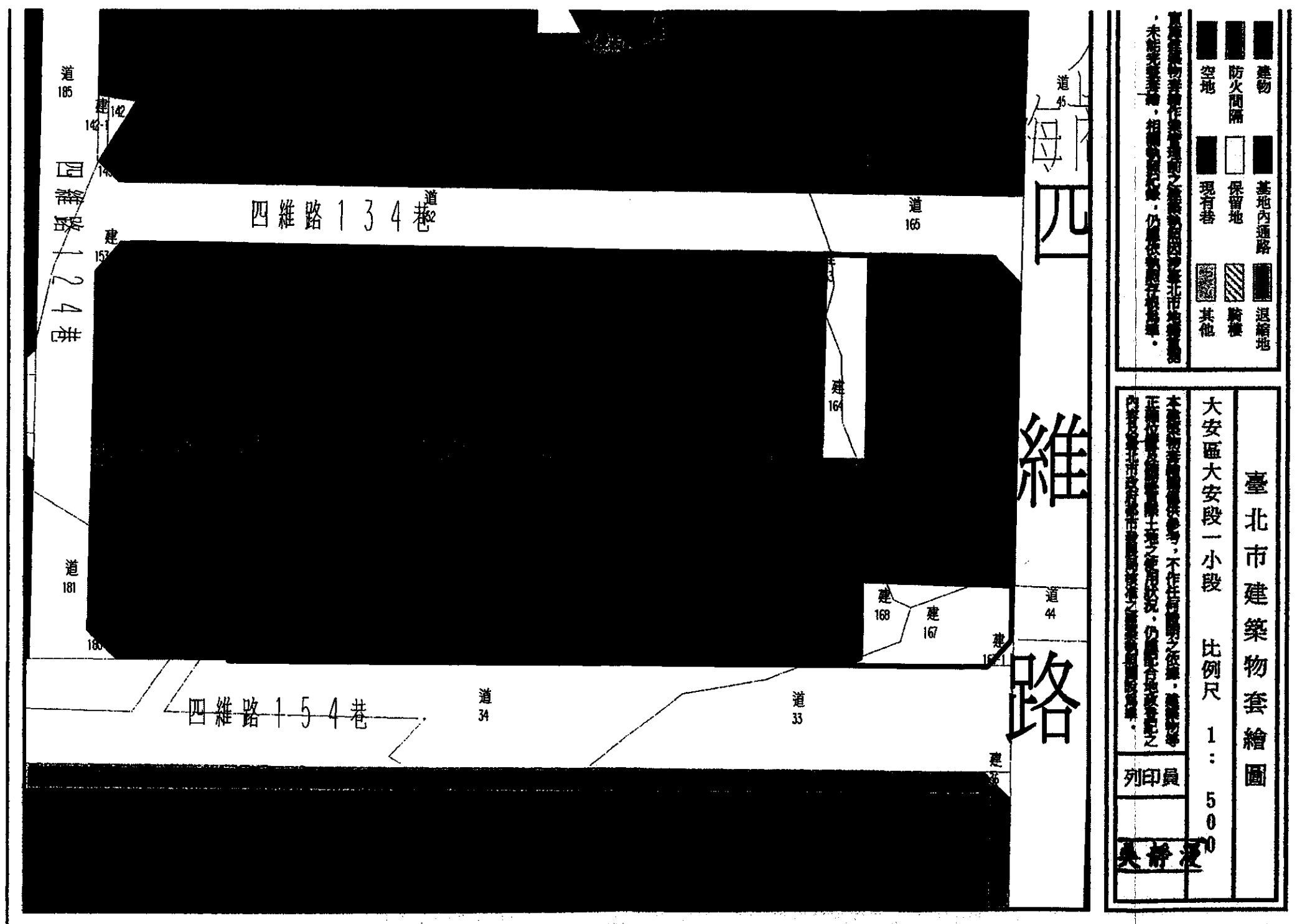
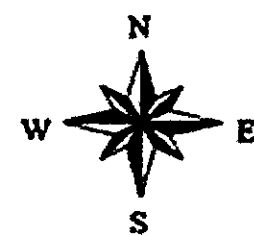


圖 3 規劃構想圖



本圖係根據地籍資料繪製，其內容與地籍資料一致，如有錯誤，請向地籍管理機關洽詢。

■ 建物	■ 基地內通路	■ 退縮地
■ 防火間隔	□ 保留地	■ 騎樓
■ 空地	■ 現有巷	■ 其他

臺北市建築物套繪圖  
 大安區大安段一小段 比例尺 1 : 500  
 本圖係根據地籍資料繪製，其內容與地籍資料一致，如有錯誤，請向地籍管理機關洽詢。  
 正副校對及繪圖人員之姓名及職稱，仍應配合地籍資料之內容及臺北市地籍管理機關之規定辦理。  
 列印員  
 吳靜潔

2011/1/6 EUEB 02:35:43 DDAA-CCT01-02NS/1177

圖 4 建築物地籍套繪圖

圖例

□ 更新單元