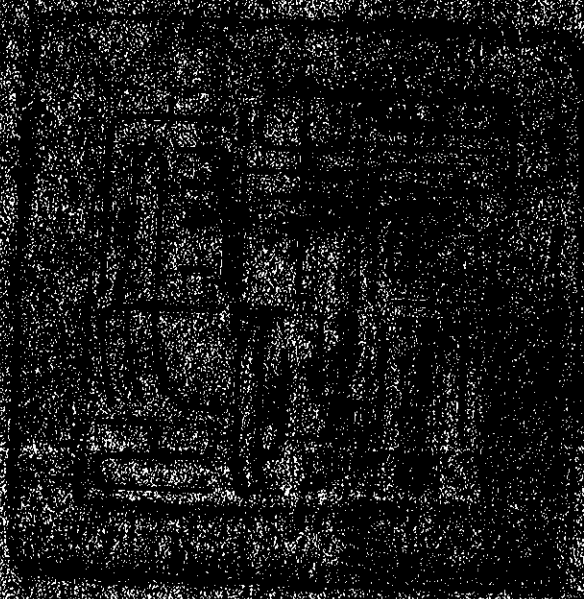


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區學府段二小段 161 地號等 37

筆生地為更新單元



申請人：呂理志

辦理單位：臺北市府

中華民國 100 年 11 月

民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區學府段二小段 161 地號等 37
筆土地為更新單元

申請人：呂理慧

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 11 月

目 錄

壹、計畫範圍.....	2
貳、發展現況.....	2
一、都市計畫情形.....	2
二、土地及建築物使用狀況.....	3
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、實質在發展.....	5
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	6
伍、其他.....	7
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	8

表 目 錄

表 1 新單元範圍內土地及合法建築物權屬統計表.....	4
表 2 新單元私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表.....	4

圖 目 錄

圖 1 更新單元範圍圖.....	9
圖 2 更新單元範圍地籍圖.....	10
圖 3 規劃構想圖.....	11
圖 4 建築物套繪圖.....	12

民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市大安區學府段二小段 161 地號等 37 筆土地為更新單元

申請人：呂理慧

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辛亥路二段以北、復興南路二段 118 巷以東、復興南路二段 340 巷以南及復興南路二段以西所圍之完整街廓。

一、計畫範圍：包括臺北市大安區學府段二小段 161、161-1、161-2、161-3、161-4、161-5、162、162-1、162-2、162-3、163、164、165、166、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、184、185、188、189、194、195、200、201 地號等 37 筆土地。

二、計畫面積：4,059 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，台北市都市更新自治條例第 121、15 條

壹、計畫範圍

本更新單元位於辛亥路二段以北、復興南路二段 118 巷以東，復興南路二段 340 巷以南及復興南路二段以西所圍之完整街廓(詳圖 1)。計畫範圍包括臺北市大安區學府段二小段 161、161-1、161-2、161-3、161-4、161-5、162、162-1、162-2、162-3、163、164、165、166、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177、178、179、180、181、184、185、188、189、194、195、200、201 地號等 37 筆土地(詳圖 2)。土地面積 4,059 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 74 年 12 月 11 日府工二字第 57297 號函公告之「修訂和平東路、基隆路、辛亥路、新生南路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內。土地使用分區為第三種住宅區、第三種之一住宅區及第三之二種住宅區，建蔽率為 45%、容機率為 225%、300%、400%，(住三之二地區之建築基地面臨 70 公尺計畫道路，面寬應在 16 公尺以上為原則，否則其容積率仍應依「住三」(225%)之規定辦理)。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

更新單元內土地現況主要為住宅使用，其中 1 樓部分多為商業使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內計有 16 棟建築物，皆為屋齡超過 30 年之鋼筋混凝土造建築物。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊土地現況主要為住宅使用，建築物大多為鋼筋混凝土造建築物，1 樓部分多為商業使用。

三、土地及合法建物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元共計有大安區學府段二小段 161 地號等 37 筆土地，土地面積計 4,059 平方公尺，其中 163 地號為國有土地，管理機關為財政部國有財產局，該局臺灣北區辦事處 99 年 4 月 8 日台財產北改字第 0990007331 號函示略以：「本局經管同小段 163 地號國有土地，目前尚無其他使用計畫，倘經公告為更新單元，將依相關規定辦理」。

表 1、更新單元範圍內土地及合法建築物權屬統計表

項目	權屬	面積(m ²)	比例(%)
土地	公有	14	0.34%
	私有	4,045	99.66%
	合計	4,059	100.00%
建物	私有	12,431.88	100.00%
	合計	12,431.88	100.00%

(二) 建物權屬

本更新單元內計有 16 棟合法建物，總樓地板面
12,431.88 平方公尺，權屬均為私有。

四、居民意願

本案申請人業於 100 年 3 月 26 日召開更新單元範圍內
說明會，目前更新單元內所有權人參與意願詳表 2。

表 2 更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人參與意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建築物樓地板
全區總數	163	144	4,059	12,431.88
目前私有地主同意數	28	28	820	2740
目前同意比例(%)	17.17%	19.44%	20.20%	22.04%

統計至 100 年 3 月 26 止

五、更新課題

(一) 更新單元內建築物、老舊，且非防火構造，影響公共安
全、周邊居民環境品質及都市景觀。

(二) 更新單元周邊公共開放空間及人行步道不足，形成人車爭道之情形。

(三) 停車空間不足，本更新單元內建築物皆未設置停車空間，週邊住戶車輛停放巷弄，降低道路服務水準，並影響消防救災。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標與策略

(一) 目標

1. 營造優質生活環境。
2. 提升地區防救災能力。

(二) 策略

- 1、透過都市更新機制，整合公、私有土地，更新老舊建物，創造優質之生活環境。
- 2、設置舒適的人行步道空間，延續當地景觀特色，重新塑造建築景觀意象。
- 3、提供停車空間。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

本更新單元鄰近國立臺北教育大學，未來將規劃為優質住宅社區。

(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，並搭配當地環境，朝綠建築概念設計。
- 2.更新單元東側臨復興南路留設騎樓，南側臨計畫道路留設騎樓或退縮留設3.64公尺以上無遮簷人道。
- 3.更新單元西側及北側臨計畫道路退縮留設2公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理。
- 4.設置地下停車場，以紓解地區停車空間不足之情

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

本更新單元之劃定基準符合「臺北市都市更新自治條例」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。」。更新單元範圍內總計 16 棟建築物,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):更新單元範圍內總計 16 棟合法建築物,皆為 4 層樓以上且無設置電梯設備及法定停車位之建築物,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二分之一以上。」。更新單元範圍內總計 16 棟建築物,皆為民國 78 年前興建完成,符合指標規定。

(二) 本案業經臺北市政府都市發展局 99 年 12 月 15 日北市都新字第 09932395400 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,則替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

委員會議決議：

- (一)本案更新單元劃定範圍照案通過。
- (二)考量沿街騎樓之延續性，本更新單元臨復興南路側建議應留設騎樓。

二、有關決議事項(二)，業修正計畫書圖完竣。

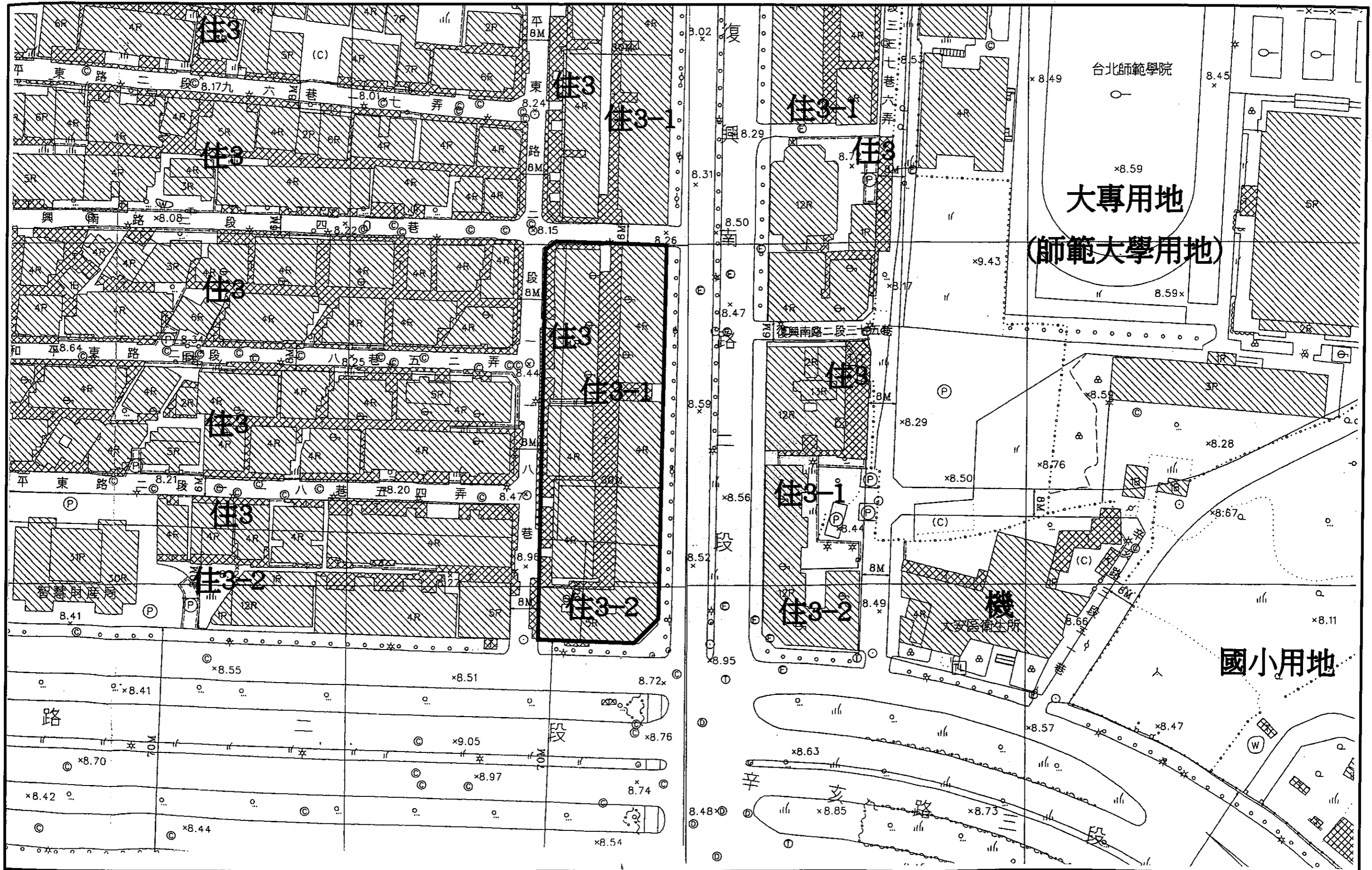


圖1 更新單元範圍圖

比例尺 1 : 1000

圖例：□ 更新單元



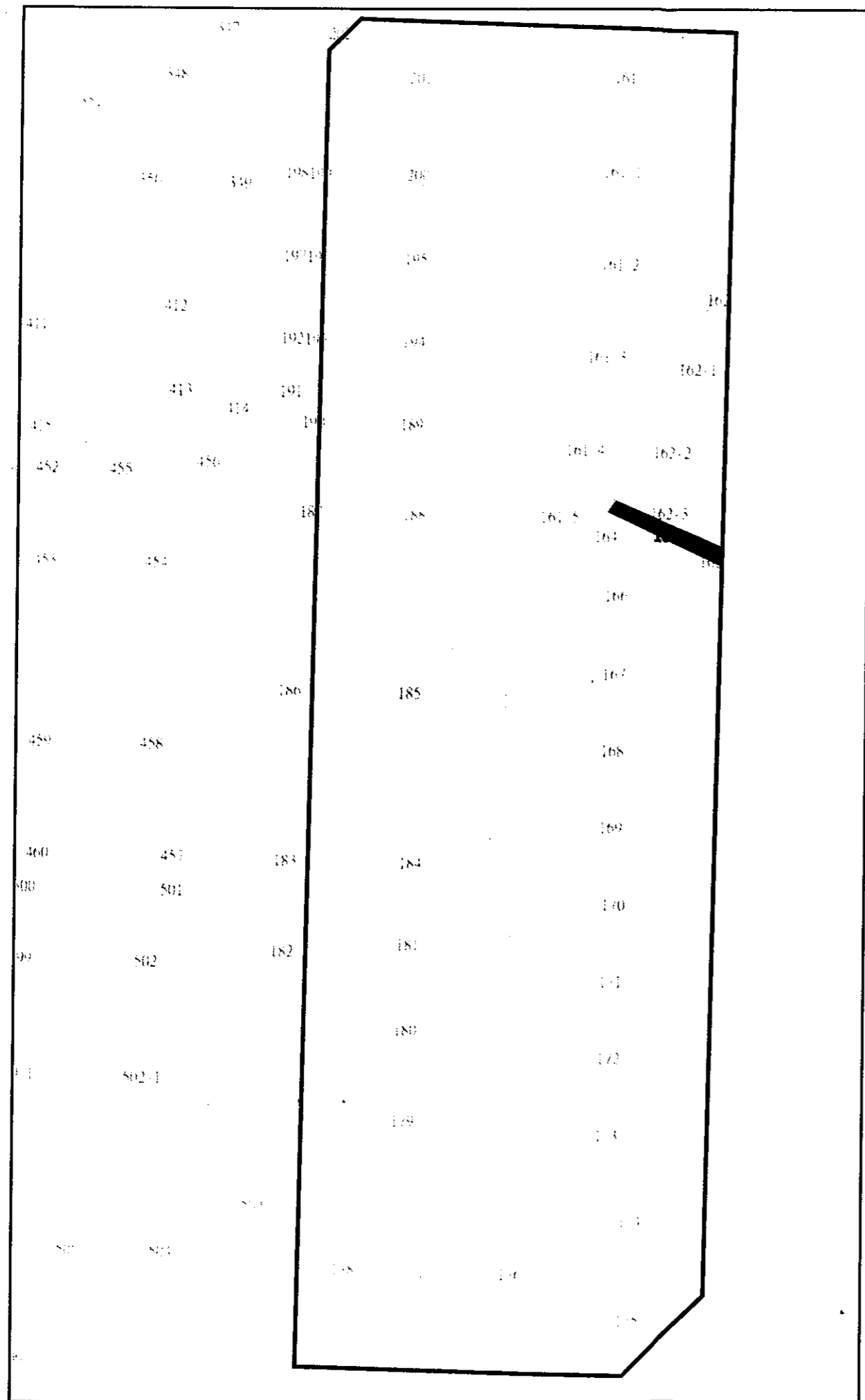


圖2 更新單元範圍地籍圖

S : 1/500

- 更新單元
- 公有土地

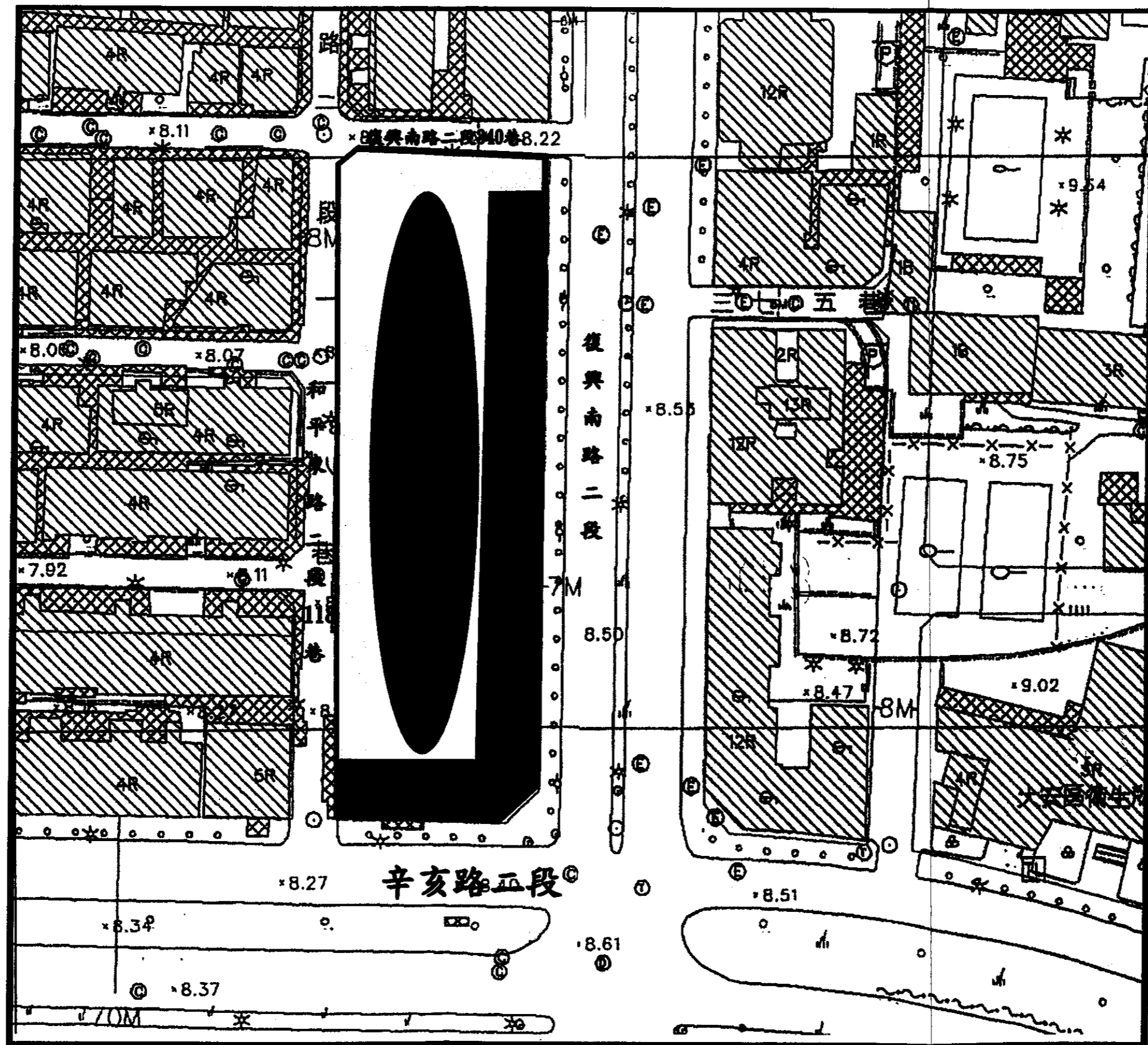
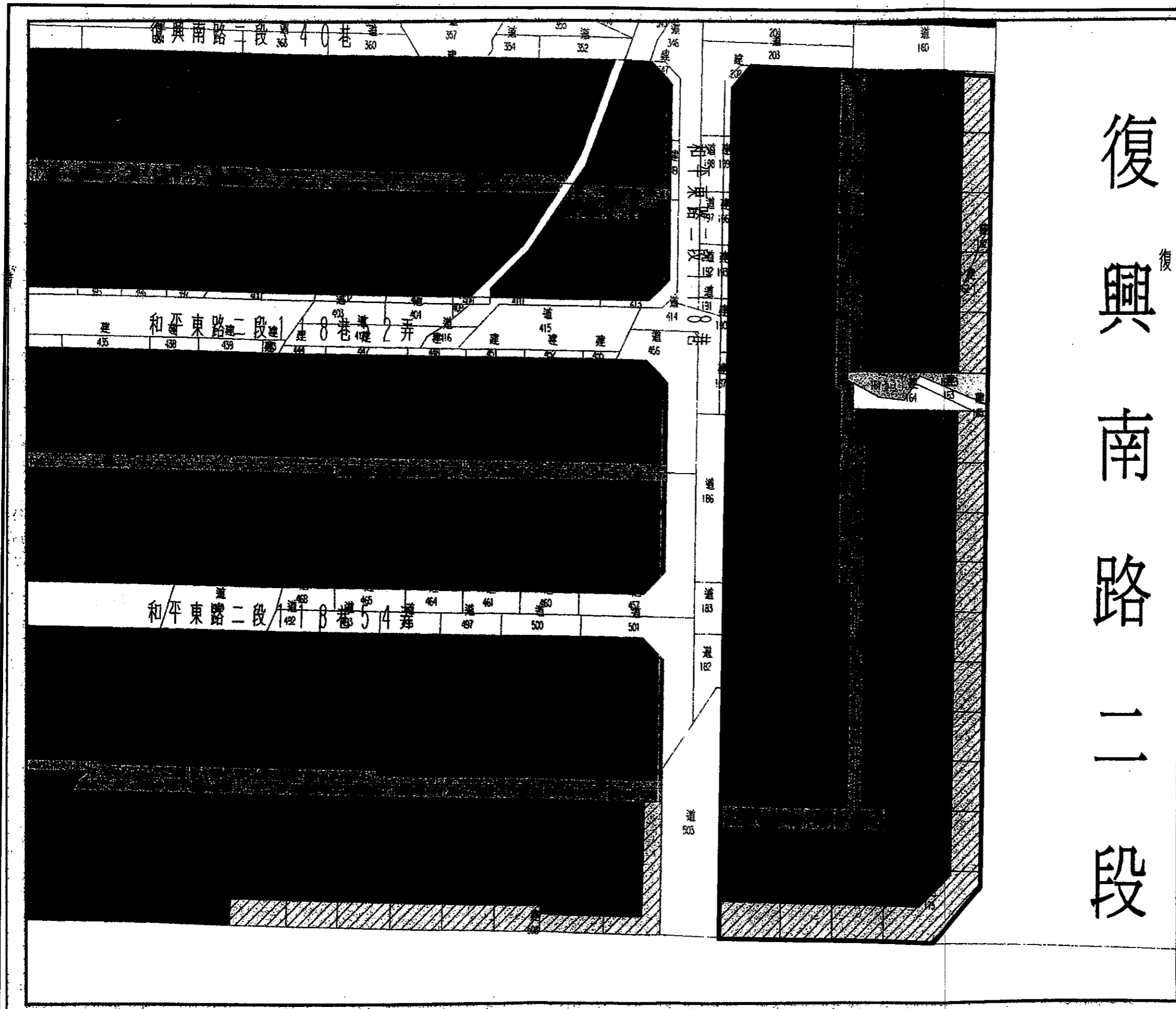


圖3 規畫構想圖 比例尺 1:500 圖例 更新單元

- 留設騎樓
- 退縮留設2公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理
- 留設騎樓或退縮留設3.64公尺以上無遮簷人行道



復興南路二段

實施建築物套繪作業管理前之建築執照因涉及北市地籍重測，未能完整套繪，相關執照紀錄，仍應依執照存根為準。

	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

大安區學府段二小段 比例尺 1 : 500

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範圍應以土地之使用狀況，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。

列印員 張國慶

圖4 更新單元建築物地籍套繪圖 S : 1/500 圖例 更新單元