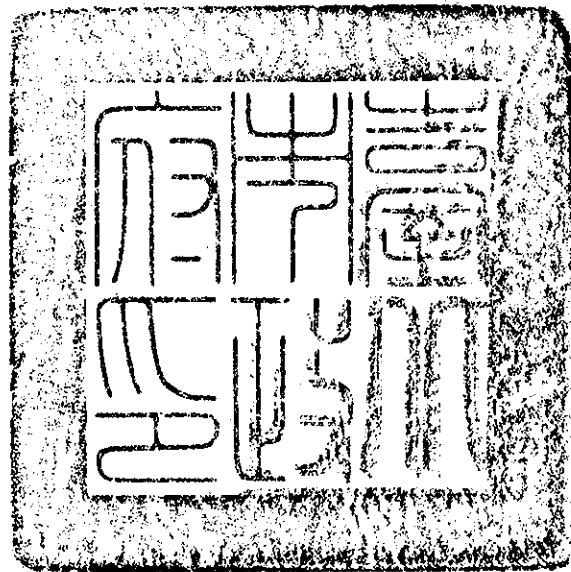


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區金華段一小段 753 地號
等 24 筆土地為更新單元



申請人：陳弘修

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、土地及建築物使用現況	2
三、土地及建築物權屬	2
四、居民意願	3
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	4
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

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市大安區金華段一小段 753 地號等 24 筆土地為更新單元

申請人：陳弘修

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金華街以北、金華街 199 巷 3 弄以南、金華街 199 巷以東及麗水街以西所圍之完整街廓範圍內。

一、計畫範圍：包括臺北市大安區金華段一小段 753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、807、808、809、810、811、812、813、814、815、816、817、818 地號等 24 筆土地。

二、計畫面積：2,800 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、15 條。

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市大安區金華街 199 巷以東、麗水街以西、金華街 199 巷 3 弄以南及金華街以北所圍之完整街廓範圍內(如詳圖 1)。範圍包含臺北市大安區金華段一小段 753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、807、808、809、810、811、812、813、814、815、816、817、818 地號等 24 筆土地(詳圖 2)，土地面積 2,800 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 03 月 25 日府工二字第 10594 號公告實施之「修定信義路、新生南路、和平東路、金山南路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)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

更新單元臨金華街之沿街面以辦公商業使用為主，其餘為住宅使用。

(二) 建築物使用現況

更新單元內有 8 棟加強磚造建築物，屋齡均逾 40 年。

(三) 周邊土地及建物使用現況。

更新單元北側鄰地為淡江大學城區部，西側為政治大學城區部，西北側為耶穌基督末世聖徒教會，其餘周邊地區均為住宅使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元包含括大安區金華段一小段 753、754、755、756、757、758、759、760、761、762、763、764、807、808、809、810、811、

812、813、814、815、816、817、818 地號等 24 筆土地，產權均為私有，土地面積 2,800 平方公尺。

(二) 合法建築物權屬

更新單元內共有 8 棟合法建築物，其產權均為私有，總樓地板面積合計為 5,415.29 平方公尺。

四、居民意願

申請人於 99 年 8 月 28 日辦理更新單元範圍內說明會。

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 1。

表 1 更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人意願統計表

同意數及比例	人數及面積	所有權人數 (人)		面積 (平方公尺)	
		土地	建物	土地	建物
全區總和	(A)	69	69	2,800.00	5,415.29
同意數	(B)	36	37	559.90	1,973.89
同意比例	(B/A)	52.17%	53.62%	20.00%	36.45%

統計至 100 年 3 月 25 日

五、更新課題

(一) 建築物外觀老舊，影響市容觀瞻

本都市更新單元內現有建築物老舊，年久失修，影響市容觀瞻。

(二) 建築物結構老舊，防震及防火功能不足

更新單元內建築物屋齡均逾四十年，屋況老舊，無電梯設備，長者進出不便，且有耐震及防火安全的顧慮。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

- 1、提昇市容觀瞻，營造優質居住環境。
- 2、提升地區防救災功能。

(二) 策略

- 1、藉由都市更新機制，整合更新單元內土地及建物所有權人，更新老舊建物，並透過整體規劃設計改善都市景觀及環境品質，創造優質之生活環境。
- 2、規劃舒適之人行空間。

二、實質再發展

(一) 發展定位

本更新單元鄰近淡江大學及國立政治大學城區部，未來將配合地區現有紋理與環境特色，妥善規劃為優質住宅社區。

(二) 整體規劃構想

- 1、更新單元之建築量體朝向與鄰近地區景觀環境相互調和，以融入當地之都市環境空間，並朝節能減碳綠建築概念設計及規劃現代化之設備。
- 2、更新單元南側臨金華街留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，其餘東、北、西臨計畫道路側退縮留設 3 公尺以上無遮簷人行道。

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、更新單元環境評估標準

- (一) 本更新單元符合「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狀況評估標準」其符合之指標如下：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」，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二分之一以上：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、四十年以上之鋼筋混凝土造」：本更新單元內共有 8 棟建築物，皆為使用年限超過 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」：更新單元內共有 8 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，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」：本更新單元內共有 8 棟建築物，均為民國 78 年以前建造完成，符合指標規定。

(二) 本案業經臺北市政府都市發展局於民國 100 年 3 月 4 日北市都新字第 10030131000 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 100 年 8 月 25 日本市都市計畫委員會第 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) 考量本案對周圍環境的貢獻度，更新單元南側臨金華街留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道，其餘東、北、西臨計畫道路側則依更新處所提會議資料退縮留設 3 公尺以上無遮

簷人行道。

(三) 本案「合法建物權屬」依更新處查明為 8 棟合法建物，計畫書第 3 頁誤植為 16 棟，併予更正。

二、處理情形：

有關決議事項(二)、(三)業依本市都市計畫委員會決議修正計畫書圖完竣。

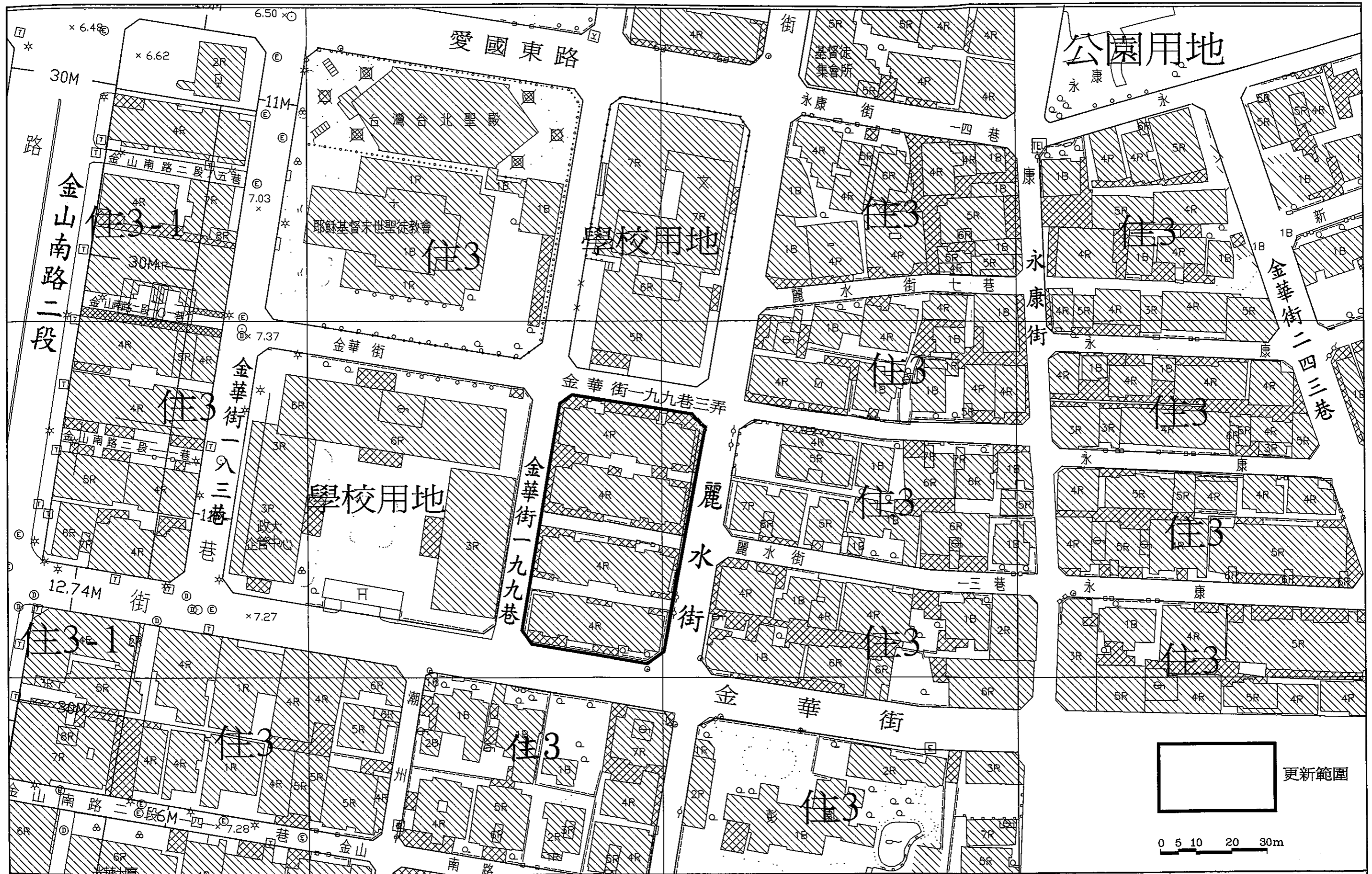


圖 1 更新單元範圍圖



比例尺 1/1000

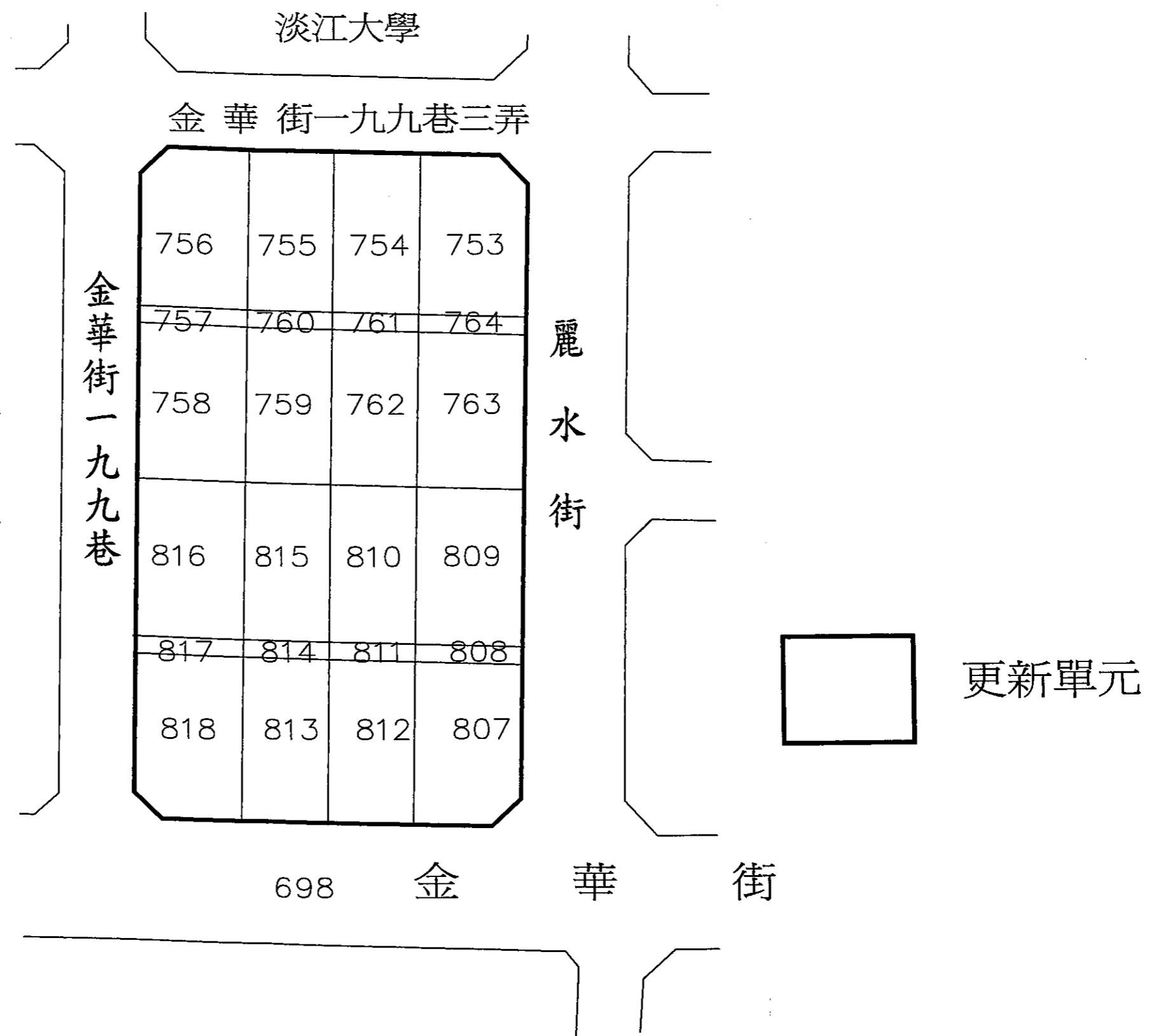
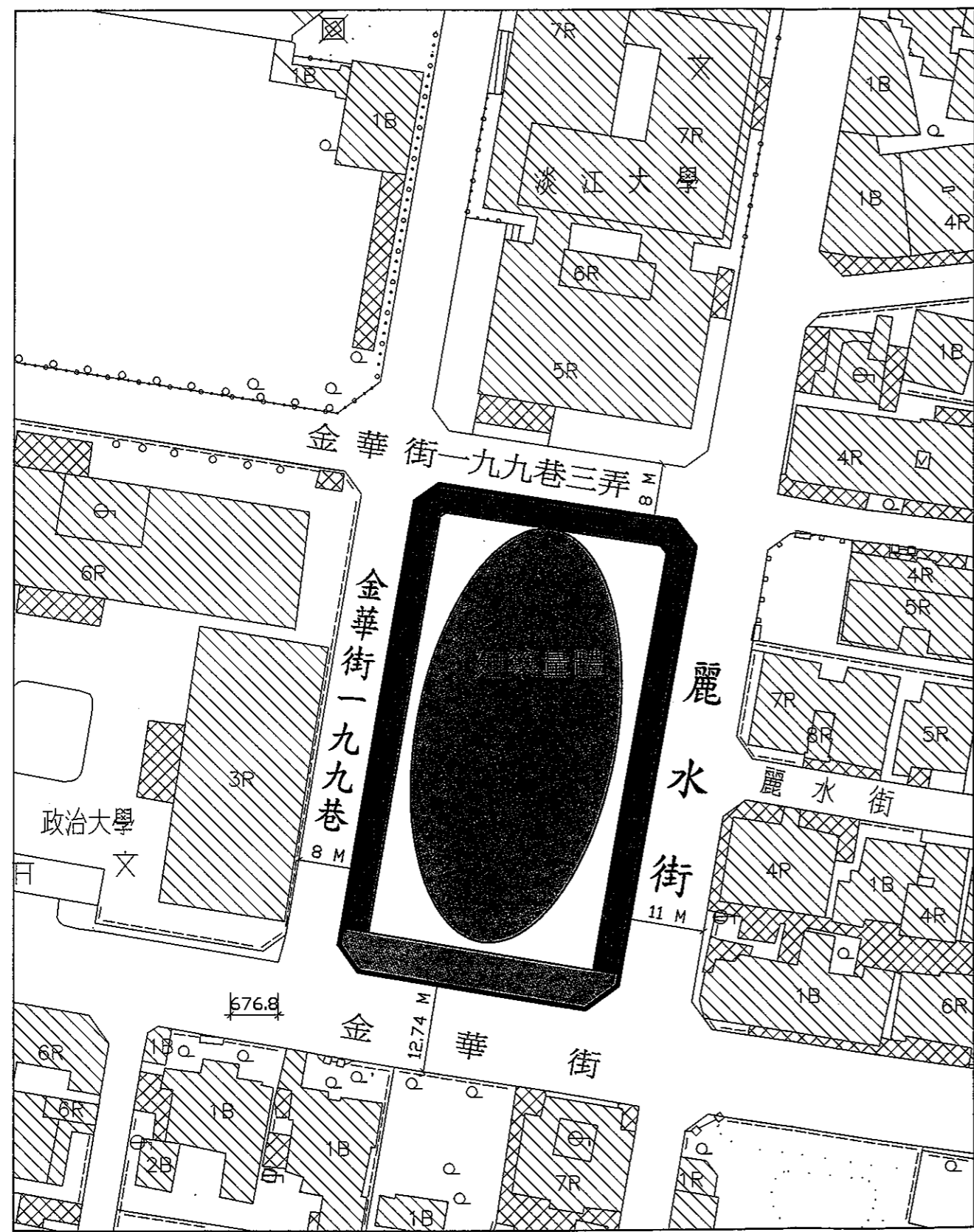


圖 2 更新單元範圍地籍圖



比例尺 1/500



圖例





-  更新單元
-  建築量體
-  退縮留設3公尺以上無遮簷人行道
-  留設騎樓或退縮留設3.64公尺以上無遮簷人行道

圖 3 規劃構想圖



比例尺 1/800

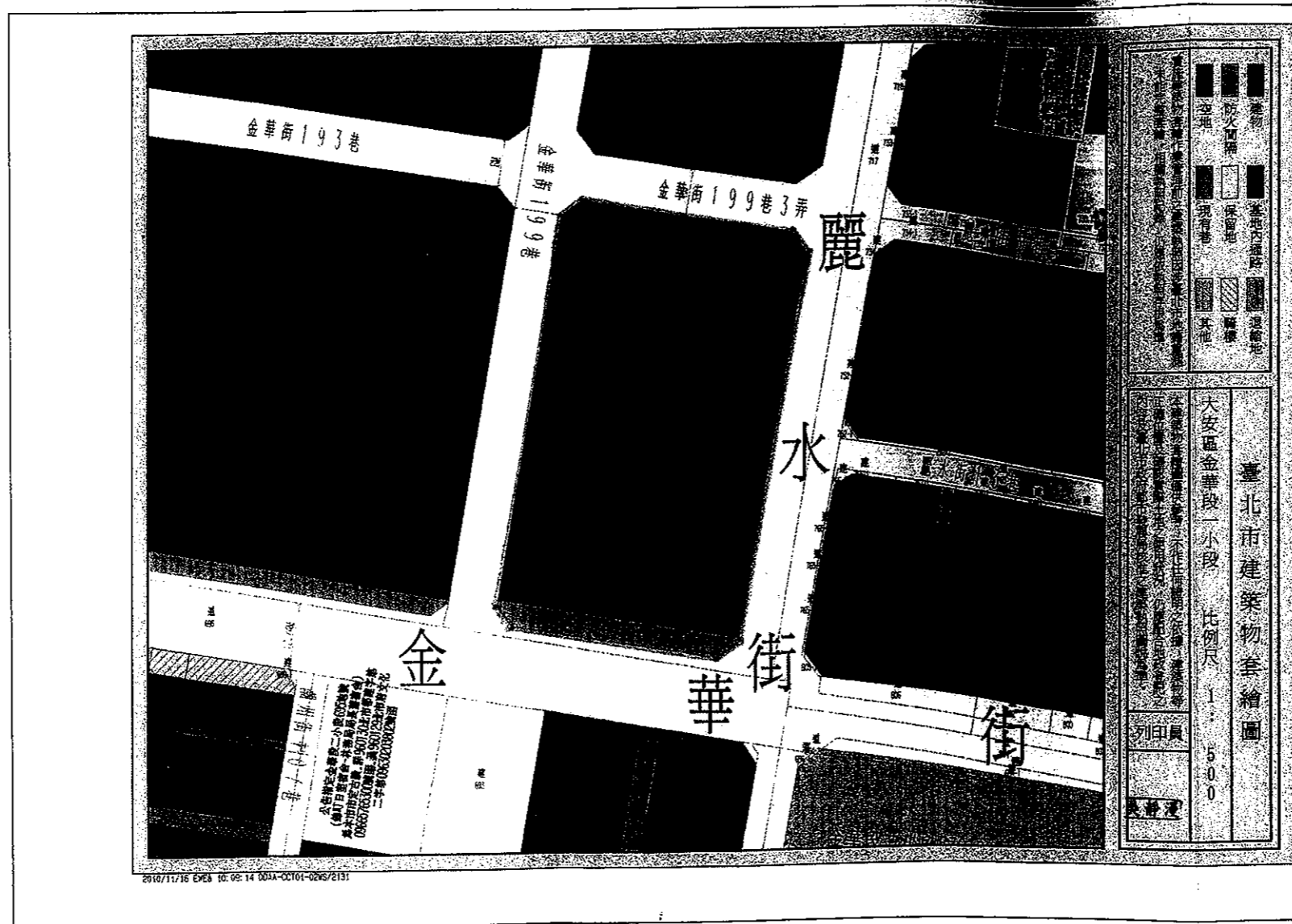


圖 4 建築套繪圖



比例尺 1/1000