

臺北市申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區仁愛段三小段 596 地號等  
2 筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：陳文森

中華民國 101 年 5 月

## 目錄

壹、計畫位置及範圍.....	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.....	1
四、居民意願.....	2
五、更新課題.....	3
參、更新單元環境評估標準.....	3
肆、更新單元範圍檢討.....	4
伍、其他.....	7
陸、附圖.....	7

## 圖目錄

圖 1 更新單元位置圖.....	8
圖 2 更新單元範圍圖.....	10
圖 3 更新單元都市計畫圖.....	11
圖 4 更新單元範圍內及周邊現況圖 (1).....	12
圖 5 更新單元範圍內及周邊現況圖 (2).....	13
圖 6 更新單元建物套繪圖.....	14
圖 7 更新單元地籍圖.....	15

## 表目錄

表 1 更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人參與意願統計表... 2	2
表 2 更新單元西北側相鄰私有土地及私有合法建築物所有權人參與意願統計表 .....	2

## 臺北市申請自行劃定更新單元

案名：劃定臺北市大安區仁愛段三小段 596 地號等 2 筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：陳文森

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺北市大安區安和路一段以東、信義路四段以北、安和路一段 141 巷以南及信義路四段 239 巷以東所圍街廓範圍內。

一、計畫範圍：包括臺北市大安區仁愛段三小段 596 及 596-1 地號等 2 筆土地。

二、計畫面積：1,801 平方公尺

## 壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市大安區安和路一段以東、信義路四段以北、安和路一段 141 巷以南及信義路四段 239 巷以西所圍街廓範圍內東側（詳圖 1 及圖 2）。範圍包含臺北市大安區仁愛段三小段 596 及 596-1 地號等 2 筆土地（詳圖 7），土地面積 1,801 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 81 年 11 月 25 日 81 府工二字第 81079439 號公告「修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍內，土地使用分區為第四種住宅區及商三特（原屬第二種商業區），建蔽率分別為 50% 及 65%，容積率為 300% 及 630%（詳圖 3）。

### 二、土地及建築物使用現況

#### （一）更新單元範圍內土地及建築物使用現況

本更新單元有 1 棟鋼筋混凝土造合法建築物，屋齡已 30 年，臨一樓沿街面為商業使用為主，而二樓以上則多為辦公使用為主（詳圖 4）。

#### （二）更新單元周邊土地及建築物使用現況

本更新單元南側臨信義路四段為捷運信義線經過，東側鄰近捷運安和站聯合開發基地，周邊土地及建物使用現況多是一樓為商業使用，二樓以上為辦公使用（詳圖 5）。

### 三、土地及建築物權屬

#### （一）土地權屬

本更新單元範圍內之土地權屬皆為私有，面積合計為 1,801 平方公尺。

#### （二）建築物權屬

本更新單元範圍內之合法建築物權屬皆為私有，樓地板面

積合計約為 18,714.58 平方公尺。

#### 四、居民意願

##### (一)更新單元範圍內所有權人參與意願

申請人業於民國 100 年 12 月 24 日召開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詳表 1。

表 1 更新單元範圍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	建物
全區總和	110	115	1,801.00	18,714.58
目前已同意數	49	50	852.43	8,747.62
目前已同意比例 (%)	44.55	43.48	47.33	46.74

統計至 101 年 1 月 7 日止

##### (二)相鄰土地所有權人參與意願

##### 1、西北側鄰地 (595、595-1 及 582 地號)

本案西北側鄰地面積未達 1,000 平方公尺，其建物將逾使用年期，業由申請人於民國 100 年 2 月 22 日及 4 月 26 日召開鄰地協調會，另本市都市更新處業於 100 年 4 月 12 日召開鄰地法令說明會，所有權人共計 18 位，於各次更新單元意願調查表截止日皆無人表達同意參與更新意願，故未納入更新單元範圍內。

表 2 更新單元西北側相鄰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	建物
全區總和	18	17	744.00	3,975.08
目前已同意數	0	0	0	0
目前已同意比例 (%)	0	0	0	0

統計至 100 年 5 月 3 日止

##### 2、西南側鄰地 (684、684-1 及 684-2 地號)

本案西南側鄰地為民國 98 年 10 月 23 日府都新字第 09804304000 號公告劃定更新單元，故未納入本更新單元範圍。

## 五、更新課題

### (一)建築物結構老舊，有結構安全之虞

更新單元內建築物屋齡已逾三十年，屋況老舊，結構上有耐震及防火安全的顧慮。

### (二)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，造成附近都市景觀窳陋、影響市容觀瞻。

## 參、更新單元環境評估標準

### 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 條第一項第 3 款「街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者」。

### 二、更新單元環境評估標準

- 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」：本更新單元內有 1 棟鋼筋混凝土造建築物，使用年期已逾 30 年，符合指標規定。
- 2、指標（六）「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」：本更新單元距捷運信義安和路站約 19 公尺，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 1 棟建築物，為民國 78 年以前建造完成，符合指標規定。

三、前述指標業經本府都市發展局於民國 100 年 8 月 19 日北市都新字第 10030973600 號函審查符合規定在案。

#### 肆、更新單元範圍檢討

項目	審查原則	檢討情形說明
更新單元區位限制	<p>一、更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區或空地過大者，不受理申請劃定更新單元。</p> <p>空地過大依「臺北市政府受理自行劃定更新單元案空地過大基地處理原則」檢核。</p>	<p>1.本更新單元未位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區。</p> <p>2.更新單元空地過大檢核符合「臺北市政府受理自行劃定更新單元案空地過大基地處理原則」第一點規定。</p>
更新單元規模	<p>二、更新單元規模應符合下列項目之一：</p> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p> <p>(二)街廓內面積在二千平方公尺以上者。</p> <p>(三)街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者。</p> <p>(四)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，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。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及爭議處理審議會審議通過者。</p> <p>(五)跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。</p> <p>前項所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。</p>	<p>本更新單元面積1,801平方公尺，占該街廓47.67%，其北側臨安和路一段141巷(6公尺)、南側臨信義路(40公尺)、東側臨信義路四段239巷(6公尺)、西側臨安和路一段(30公尺)，符合第(三)款規定。</p>
環境評估標準	<p>三、更新單元應符合「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」規定。</p>	<p>本更新單元符合指標第三、六、九項，前經本府都市發展局 100 年 8 月 19 日北市都新字第 10030973600 號函審查符合指標規定在案。</p>

項目	審查原則	檢討情形說明
更新單元不涉及都市計畫之擬定及變更	四、更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都市更新條例施行細則第十二條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	本案無涉及左列情形。
更新單元不得造成畸零地	五、更新單元非屬完整街廓時，不得造成更新單元鄰接土地為畸零地，並應由建築師簽證確認之。	本更新單元經吳明修建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地，並檢附相關文件於附件冊中。
更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理	六、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等，應載明其範圍、分布狀況、現況照片，並應徵詢各主管機關之意見，及詢問是否須經都市設計審議。	本案無涉及左列情形。
更新單元範圍內涉及公有土地之處理	七、更新處依「臺北市民間申請自行劃定更新單元範圍內公有土地處理原則」徵詢意見後，須公有土地管理機關表示無使用計畫且無主導辦理都市更新之意願者，本府始得續行審查。	本案無公有土地，無涉及左列情形。
更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除	八、屬同一宗建築基地範圍以不分割劃定為更新單元為原則。但涉及同一宗建築基地範圍擬分割劃定為更新單元或連棟建築物部分拆除時，應經建築師簽證符合「建築基地法定空地分割辦法」及建築師或相關技師簽證符合未拆除之建物相關結構安全補強之處理方式。	本案無涉及左列情形。
更新單元範圍內所有權人之公告週知	九、申請人應召開更新單元範圍內說明會，並依「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」第三點及第四點內容辦理及檢具相關文件。	申請人於 100 年 12 月 24 日召開更新單元範圍內說明會，並檢附相關文件於更新單元範圍檢討書附件冊中。
更新單元涉及周邊未開闢計畫道路	十、更新單元毗鄰之計畫道路未經本府徵收且未開闢者，申請人以納入更新單元為原則。如申請人未納入更新單元時，仍需協助開闢該計畫道路至可供通行。	本案無涉及左列情形。

項目	審查原則	檢討情形說明
更新單元涉及相鄰土地協調	<p>十一、更新單元面積未達 1000 平方公尺時，申請人應辦理相鄰土地協調會及調查其所有權人參與更新之意願。</p> <p>街廓內相鄰土地已向本市建築管理處申報開工者，免依前項規定辦理且得不納入該相鄰土地。</p> <p>申請人召開相鄰土地協調會議之次數不得少於二次，其期間間隔不得少於 21 日。</p> <p>有關申請人須再辦理相鄰土地協調會者，其程序比照「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」。</p>	本案無涉及左列情形。
	<p>十二、更新單元面積達 1000 平方公尺以上且有下列情形之一時，申請人辦理相鄰土地協調會及調查其所有權人參與更新之意願。</p> <p>(一)更新單元所在街廓內相鄰土地之建築物已建築完成且達更新年期。</p> <p>(二)更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達 1000 平方公尺。</p> <p>街廓內相鄰土地已向本市建築管理處申報開工者，免依前項規定辦理且得不納入該相鄰土地。</p> <p>更新年期依「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」認定之。</p>	本更新單元相鄰土地之建築物為已建築完成且使用執照分別 71 使字第 1288、75 使字第 0929 及 66 使字第 1613 號，申請人已於 100 年 2 月 22 日及 100 年 4 月 26 日召開相鄰土地協調會，並檢附相關文件於指標審查附件中。
	<p>十三、申請人調查相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。</p> <p>有關所有權人參與更新之意願比例以私有土地及私有合法建築物所有權人人數，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積計算之。</p>	本更新單元相鄰土地所有權人參與更新之意願為 0%，比例低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例 43%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

項目	審查原則	檢討情形說明
	<p>十四、本府受理自行劃定更新單元有下列情形之一時，更新處應辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人參與更新之意願。</p> <p>(一)更新單元面積仍未達 1000 平方公尺。</p> <p>(二)更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達 1000 平方公尺，申請人調查相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例時，仍未將相鄰土地納入更新單元。</p> <p>(三)申請人無需辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人意願，而經相鄰土地所有權人向本府陳情者。</p> <p>(四)依臺北市都市更新及爭議處理審議會決議者。</p> <p>前項都發局辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人參與更新之意願後認有必要者，得提本臺北市都市更新及爭議處理審議會討論之。</p>	<p>本案無涉及左列情形。</p>

### 伍、其他

本更新單元若涉及道路截角，則道路截角應剔除於更新單元外。

### 陸、附圖

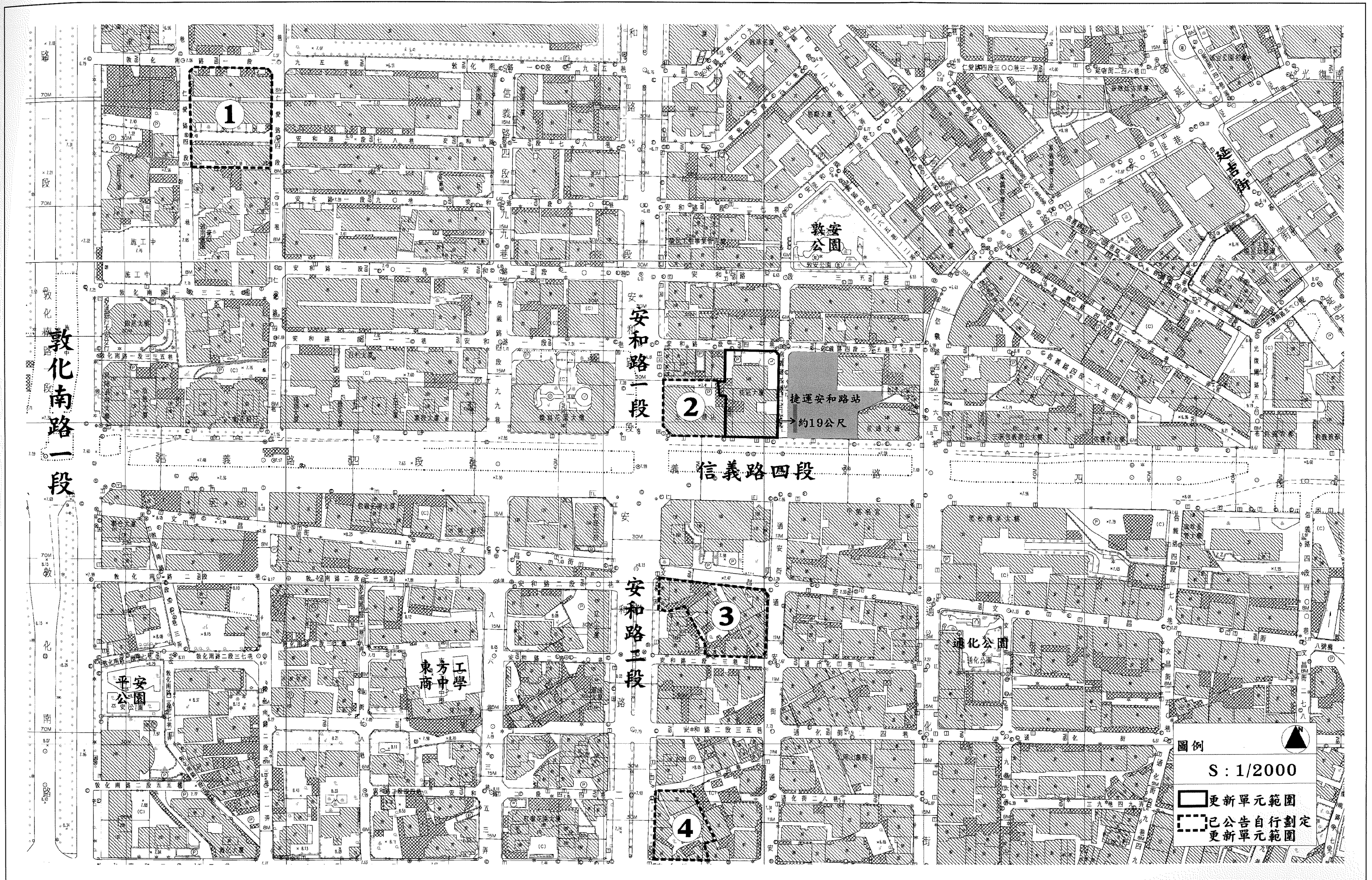


圖 1 更新單元位置圖

序號	公告日期	案名
1	96年09月15日	臺北市大安區仁愛段四小段225地號等25筆土地為更新單元
2	98年10月14日	臺北市大安區仁愛段三小段684地號等3筆土地為更新單元
3	96年10月23日	臺北市大安區通化段四小段121地號等38筆土地為更新單元
4	97年01月06日	臺北市大安區通化段四小段339地號等21筆土地為更新單元



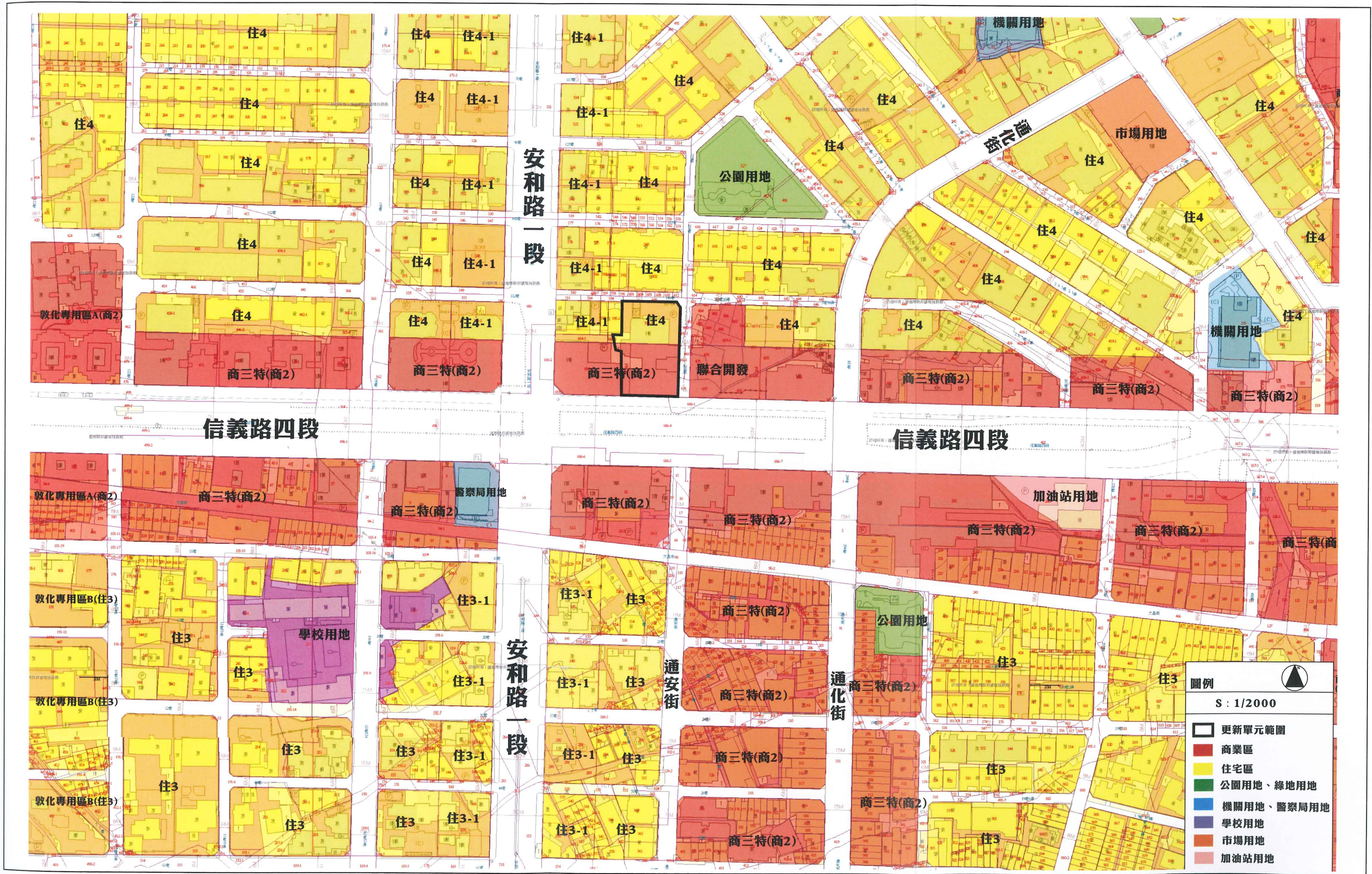


圖 3 更新單元都市計畫圖

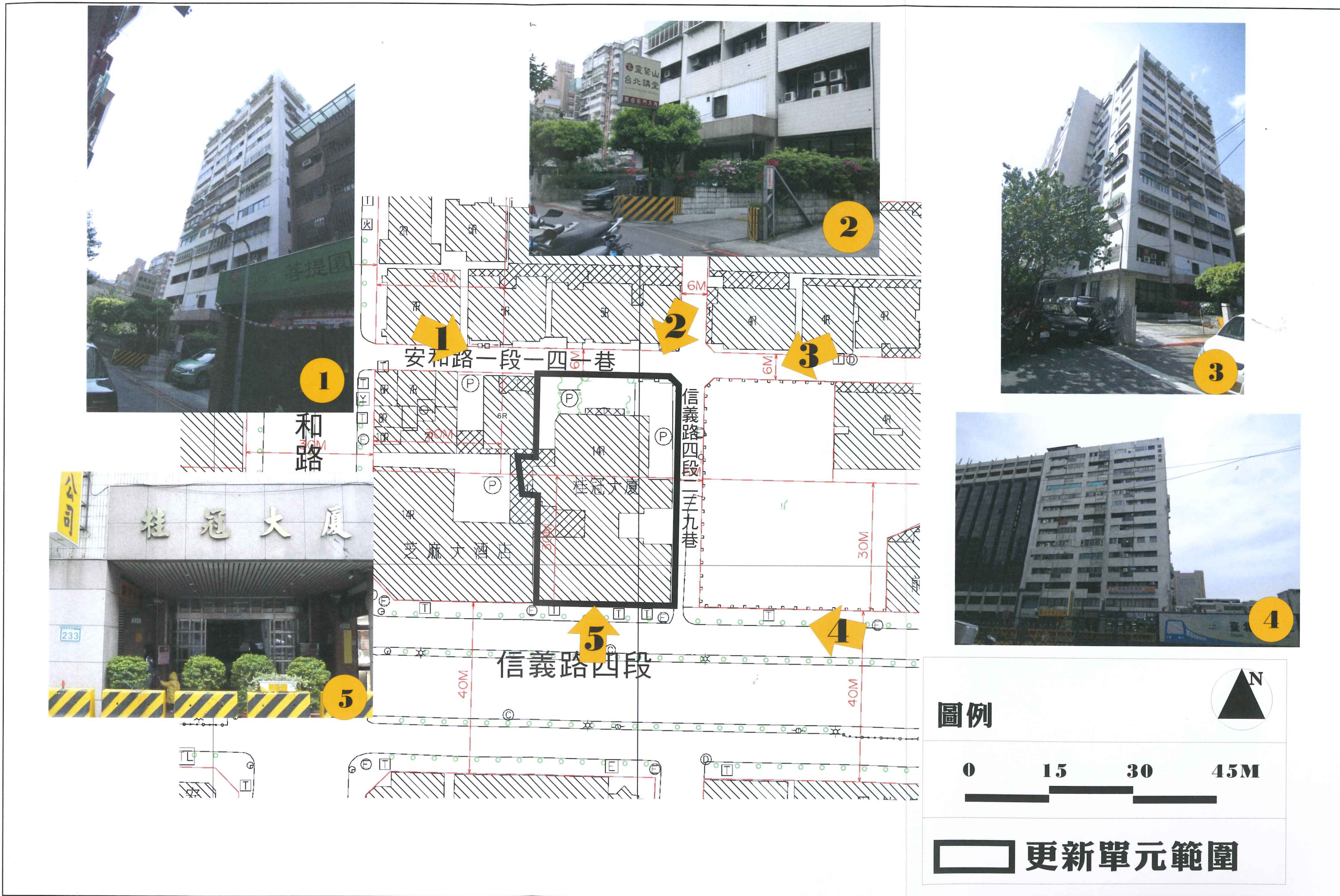


圖4 更新單元範圍內及周邊現況圖 (1)

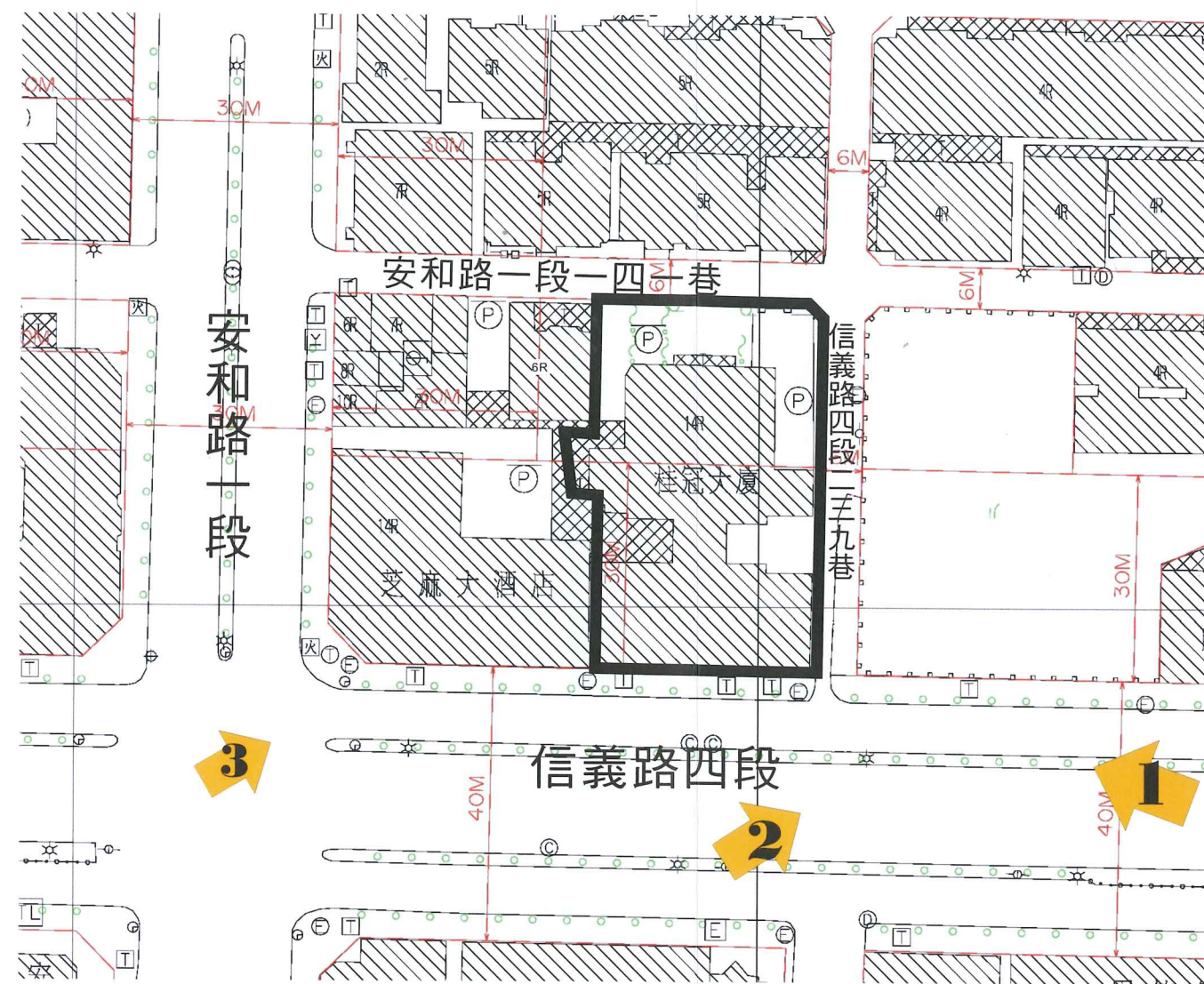


圖 5 更新單元範圍內及周邊現況圖 (2)

安和路一段

安和路一段










信義路

安和路一段141巷

信義路四段239巷

信義路四段

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。

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

臺北市建築物套繪圖

大安區仁愛段三小段

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。

列印員

楊國慶

圖例

0 6 18 24M

更新單元範圍

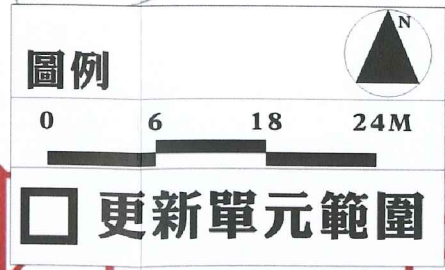


圖 6 更新單元建物套繪圖

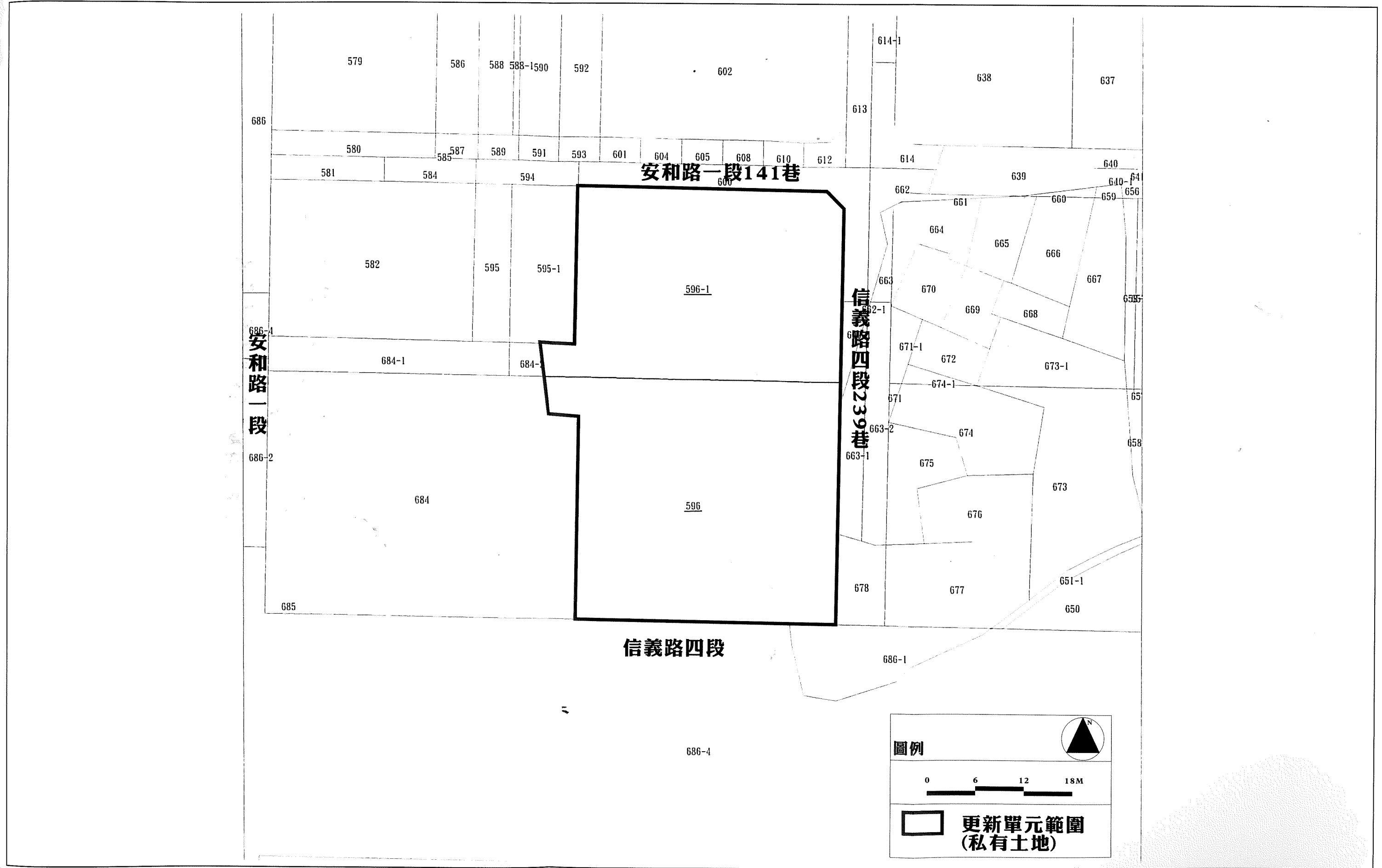


圖 7 更新單元地籍圖