

目 錄

臺北市都市更新計畫書

壹、辦理緣起與目的	2
貳、發展現況	2
一、都市計畫現況	2
二、土地及建築物使用	2
三、交通系統	3
四、土地、建物權屬	4
五、居民意願	4
參、計畫基本目標與策略	5
一、目標	5
二、策略	5
肆、實質再發展	5
一、劃定之更新單元及劃定基準	6
一、更新單元範圍	6
二、更新單元劃定基準	6
二、防災救災計畫	8
三、實施者與實施方式	8
一、實施者	8
二、實施方式	9
四、本市都市計畫委員會審議情形	9

表 目 錄

更新地區(單元)內土地及合法建築物所有權人意願統計表	5
都市更新單元防災系統表	8

圖目錄

附圖 1	劃定「臺北市大安區瑞安段一小段 87 地號等 19 筆土地為更新地區（更新單元）計畫案」位置圖.....	11
附圖 2	劃定「臺北市大安區瑞安段一小段 87 地號等 19 筆土地為更新地區（更新單元）計畫案」計畫範圍圖.....	12
附圖 3	都市計畫參考圖.....	13
附圖 4	現況測繪圖、現況照片.....	14
附圖 5	鄰近大廈現況.....	15
附圖 6	計畫範圍內建築物電腦地籍套繪圖.....	16
附圖 7	計畫範圍周邊道路暨大眾運輸系統示意圖.....	17
附圖 8	周邊地區重要設施及機關分佈圖.....	18

附件目錄

附件 1	計畫範圍內土地清冊及所有權人名冊.....	19
附件 2	計畫範圍內合法建築物清冊及合法建築物所有權人名冊..	26
附件 3	已簽妥參與未經台北市政府劃定應實施都市更新之地區土地及建築物所有權人自行劃定更新單元同意書.....	34
附件 4	環境評估審查符合規定公文函.....	39
附件 5	切結書.....	40

台北市都市更新計畫書

案 名：劃定「台北市大安區瑞安段一小段 87 地號等 19 筆土地為更新地區(更新單元)」計畫案。

申請單位：翁黃桂油

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫位於大安區信義路 3 段 162 號與 164 號間私有巷道以東，信義路 3 段以南，信義路 3 段 166 巷以西及信義路 3 段 166 巷 6 弄以北所圍之街廓範圍內(詳計畫圖及附圖 1)。

一、計畫範圍：台北市大安區瑞安段一小段 87、87-1、90、90-1、91、91-1、94、94-1、95、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106 地號等 19 筆土地(詳附圖 2)。

二、計畫面積：1,405 平方公尺(詳附件 1)。

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 1 項第 2 款及第 4 款、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 條。

詳細說明：

壹、辦理緣起與目的

本都市更新地區(單元)位於台北市大安區信義路3段162號與164號間私有巷道以東，信義路3段以南、信義路3段166巷以西及信義路3段166巷6弄以北所圍之街廓範圍內，鄰近大安森林公園及捷運木柵線大安站。更新地區內建物多為加強磚造，建築物使用年限逾40年，復因，周邊有捷運木柵線大安站等重大建設，本基地現況，與附近建築環境不協調嚴重影響市容觀瞻。為促進本基地有計畫之再開發利用，復甦都市機能、改善居住環境，增進公共利益，爰依都市更新條例等規定，自行劃定更新地區(更新單元)，擬定都市更新計畫，期以都市更新之理念再造更優質之生活環境。

貳、發展現況

一、都市計畫現況：(圖3都市計畫參考圖)

本計畫範圍屬「修訂信義路、復興南路、和平東路、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」，所屬細部計畫範圍內公共設施用地包括學校用地2處、市場用地1處、公園用地7處、機關用地2處。已開闢公共設施項目有龍圖公園、瑞安公園、龍陣公園、市立大安高工及安東市場。本都市更新地區(單元)計畫範圍土地使用分區為第3種商業區(特)(原屬第3種住宅區及第2種商業區)。

原屬使用分區第3種住宅區者容積率：225% 建蔽率：45%

原屬使用分區第2種商業區容者積率：630% 建蔽率：65%

二、土地及建築物使用

(一)土地使用現況

1. 目前計畫範圍土地上之建築物，均係老舊窳陋建築，有公共安全及衛生之慮，雖領有建築物使用執照，但皆未依相關遮蔽率及容積率規定興建。
2. 計畫範圍內之土地使用狀況一樓皆為營業使用為主，二樓至四樓部分住家使用、部分營業使用。

(二)建築物使用現況：(詳附圖 4 現況測繪圖、更新單元現況照片

圖 5 鄰近大廈現況、圖 6 計畫範圍內建築物電腦地籍套繪圖建築物套繪圖)

本都市更新地區(單元)計畫範圍土地上共有建築物 11 棟，皆為老舊之四、五層建築物，建築多完成於民國 55-60 年間，大多因年久失修，與附近建築環境不協調嚴重影響市容觀瞻。

三、交通系統：(詳附圖 7 計畫範圍周邊道路暨大眾運輸系統示意圖)

(一)本都市更新地區(單元)計畫範圍所在之街廓，北側為 40 公尺信義路 3 段，東側為 10 公尺之信義路 3 段 166 巷，南側為 8 公尺之信義路 3 段 166 巷 6 弄，西側為可通行之 4 公尺私有巷道皆已開闢完成。

(二)本都市更新地區(單元)週邊聯外交通便利，往北連接忠孝東路可通松山、南港、基隆市，信義路向東可達信義計畫區，由復興南路捷運木柵線大安站可連結復興站進而連結捷運南港線，往南經辛亥路可達景美、木柵地區，由建國南路往北經建國北路可通高速公路，信義路往西可達總統府及萬華

地區。

(三)大眾運輸系統：

本都市更新地區(單元)附近地區以公共汽車及捷運系統為主。

1. 公共汽車路線：公車路線之行駛以信義路為主，本區域運輸路線為「捷運大安站」計有信義幹線、20、22、226 等。
2. 捷運系統木柵線：本都市更新地區(單元)鄰近捷運木柵線大安站，該站距離本更新單元約 165 公尺，成為本更新單元附近地區對外之聯外運輸系統。

四、土地、建物權屬

(一)土地權屬

本計畫範圍共有大安區瑞安段一小段 87、87-1、90、90-1、91、91-1、94、94-1、95、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106 地號 19 筆土地，皆屬私有土地，面積合計 1,405.00 平方公尺(詳附件 1)。

(二)建物權屬

本計畫範圍土地上共有 11 棟建築物計有 33 戶，皆屬四層樓以下之建築物，產權全部為私有(詳附件 2)。

五、居民意願

本案目前同意比例(如表 1、附件 3)，土地及建築物所有權人及面積均逾百分之十，已達都市更新概要送件門檻。

表 1 更新地區（單元）範圍內土地及合法建築物所有權人意願統計表

同意數及比例	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	建物	土地	建物樓地板
全區總和(A)	33	34	1348.25	4529.88
目前已同意數(B)	4	4	146.25	478.96
目前已同意比例(B/A)	12.12%	11.76%	10.84%	10.57%
備註	1. 瑞安段 1 小段 87 地號所有權人謝慶生權利範圍 1/4，於 93.11.26 大安地政事務所辦理查封登記，依都市更新條例第 12 條規定不列入比例計算。 2. 目前計畫範圍土地上建築物共 11 棟(35 戶)。 3. 依都市更新條例第 11 條及第 10 條規定。			

參、計畫基本目標與策略

一、目標

- (一) 以都市更新之推動，促進都市土地有計畫再開發利用，提昇地區環境品質，創造具地方特色之優質消費與休閒環境。
- (二) 創造更新基地周邊社區建立推動更新機制之典範。
- (三) 整合相關權利人透過都市更新重建方式改善地區生活環境品質，及改善市容觀瞻。

二、策略

- (一) 藉由都市更新手段，消弭土地不合理使用狀況，連結周邊之商業機能，創造高品質生活環境。
- (二) 藉由都市更新獎勵措施來加速地區更新改建。

肆、實質再發展

- 一、道路鋪面之改善：塑造社區意象與道路的公共性，設計具社區

標記之意象來規劃步道空間的新秩序，並配合行道樹與街道傢俱之規劃，創造愜意、綠意滿溢之步道空間。

二、盡量降低建築物建蔽率以擴大綠地空間，建築空地上除非必要的人工鋪面外，盡量全面綠化並將車道、步道、廣場等人工鋪面設計成具透水性與防滑性鋪面。

三、配合鄰近交通系統及人行動線之整體設置規劃考量，促進商業區土地發揮其應有的功能。

伍、劃定之更新單元及劃定基準

一、更新單元範圍

本案都市更新地區計畫範圍擬劃定之更新單元範圍包括大安區瑞安段一小段 87、87-1、90、90-1、91、91-1、94、94-1、95、97、98、99、100、101、102、103、104、105、106 地號 19 筆土地，面積合計 1,405.00 平方公尺。

二、更新單元劃定基準

(一) 本案更新單元劃定規模符合臺北市都市更新自治條例第 12

條第 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 1000 平方公尺以上者)之規定。

(二) 本更新單元劃定評估標準，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(重建區段)建築物及地區環境評估標準」第 2 條第 1 項「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」及「四、建築物未能與重大建設

配合」並符合以下評估指標：

- 1、指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達 2 分之 1 以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造、30 年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40 年以上之鋼骨混凝土造」：本更新單元共有 11 棟建築物均為加強磚造，建築物完成時間超過 30 年符合本項指標規定。
- 2、指標(六)「更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點 200 公尺以內；或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站(含車站本體及車站出入口)、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達 1 公頃以上公園、基地面積達 6000 平方公尺以上之廣場(含圓環)、快速道路等」：本更新單元基地距離捷運木柵線大安站 165 公尺，符合本項指標規定。
- 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 2 分之 1 以上」：本案依據台北市工務局建築物使用執照所示，本更新單元內建築物皆為為民國 63 年 7 月以前建造完成，符合本項指標規定。

三、本案業經臺北市政府都市發展局以 94 年 9 月 23 日北市都新字 09434347000 號函審查符合規定核准在案(詳附件 4)。

陸、防災救災計畫 (圖 8 週邊地區重要設施及機關分佈圖)

本更新單元位於大安區信義路上路寬 40 公尺，往東緊鄰健保第二門診中心，聯接復興南路至仁愛路可達市立仁愛醫院，與建國南路並連接忠孝東路主要救援、避難道路系統完整。北鄰之師大附中、南側之大安高工皆可為避難收容場所之優先收容學校，另外，距離本更新單元約 500 公尺之大安森林公園更可提供消防水源之管道亦可成為避難收容場所，故本更新單元附近區域無論消防或公共安全方面，其救災動線與設施上皆具有完善之區域防災救災條件。而配合區域防災救災計畫本都市更新單元防災系統表如下：

表 2 都市更新單元防災系統表

系統分區	設施	設施地點名稱	機能
避難道路	龍圖里周邊附近道路	信義路(40m)、建國南路(70m)、復興南路(40m)	避難逃生大量疏散達迅速避難之用
避難、收容場所	學校、公園	師大附中、大安高工、大安森林公園	
醫療方面	醫院	健保第二門診中心、市立聯合醫院、仁愛院區	
防災指揮中心	警察指揮中心	瑞安派出所	

柒、實施者與實施方式

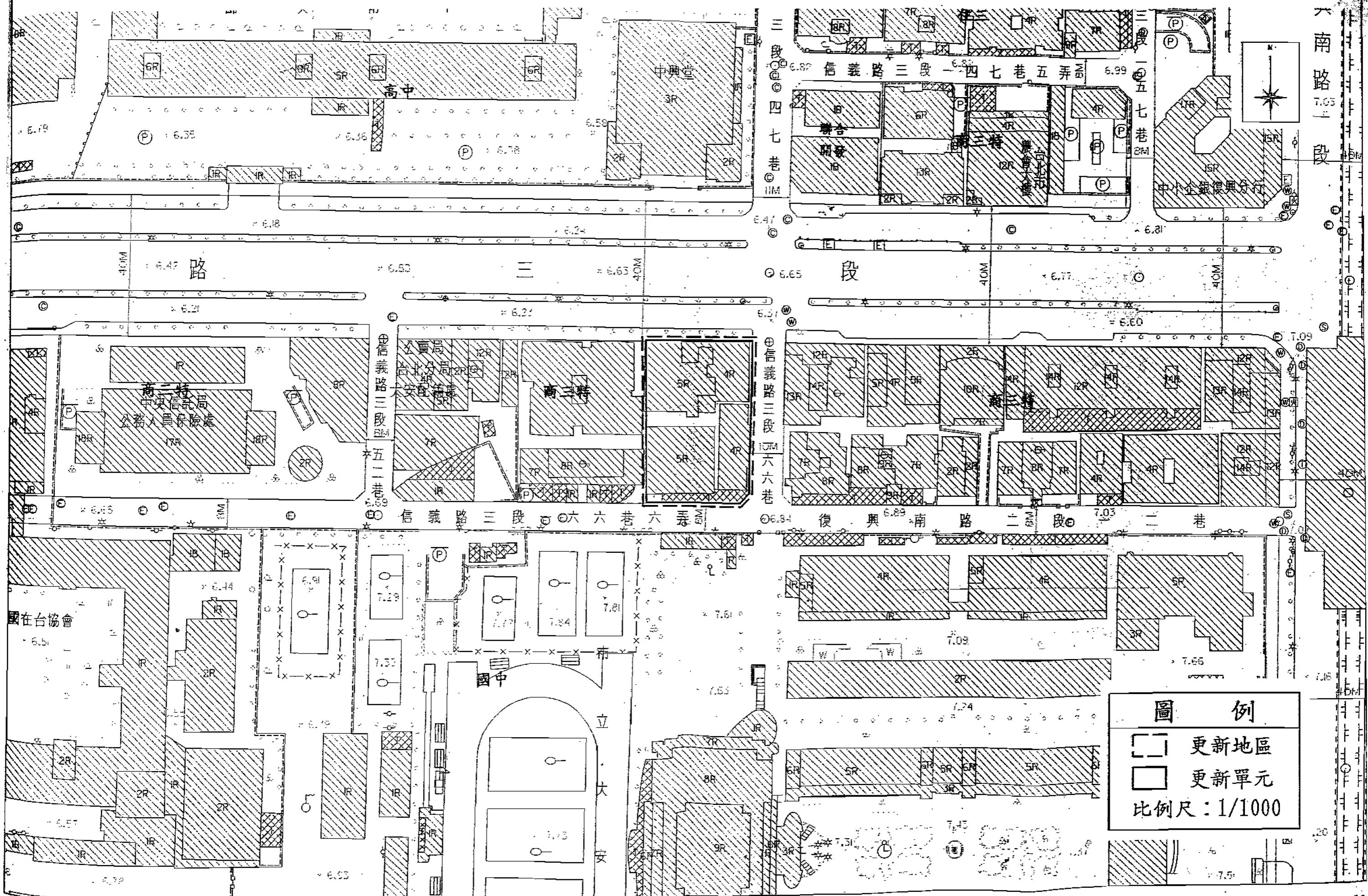
一、實施者：更新地區(更新單元)範圍內係依都市更新條例第 10 條規定，由土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者。

二、實施方式：本案都市更新計畫範圍內之更新單元，以權利變換方式進行更新。

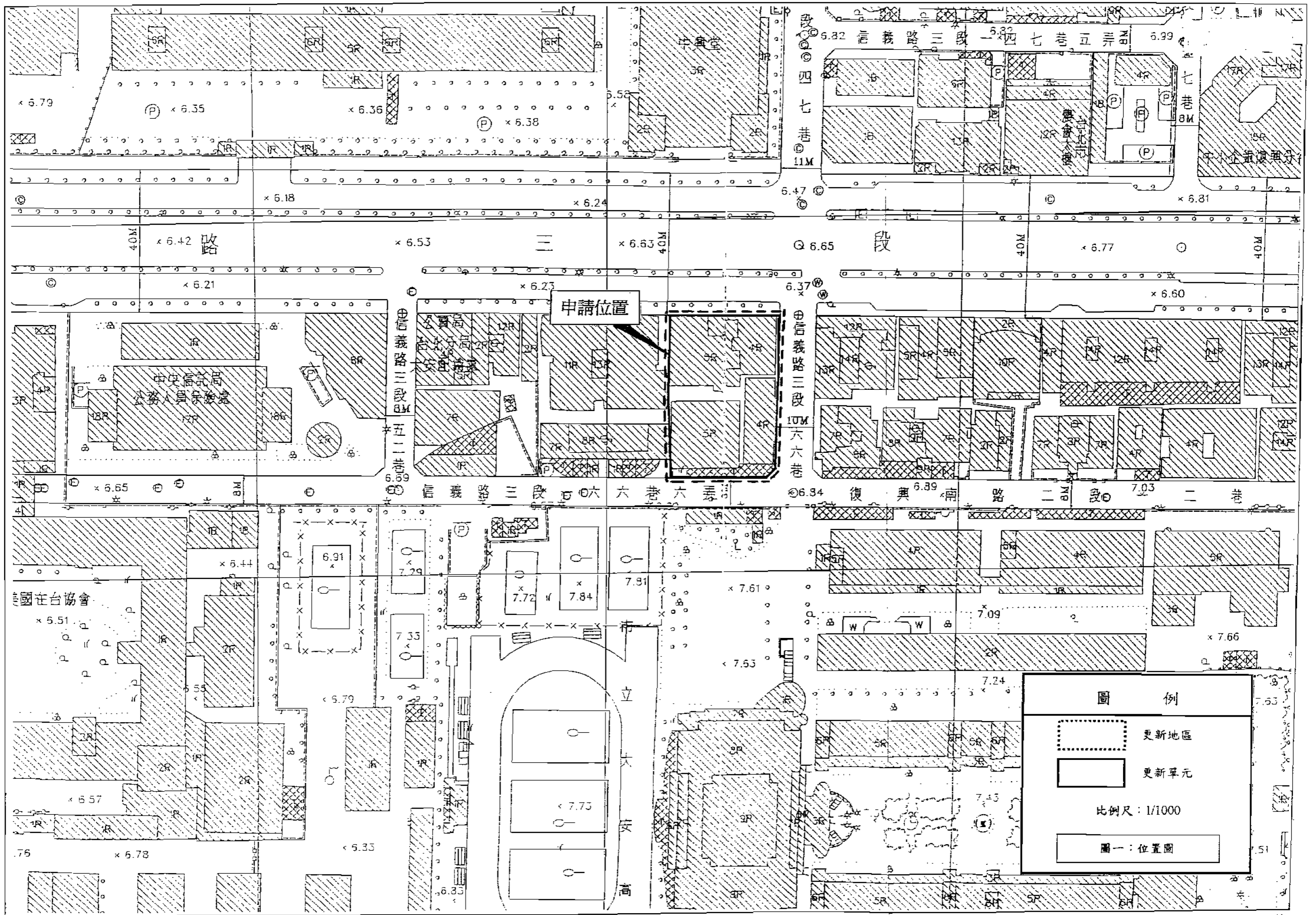
捌、本市都市計畫委員會審議情形

本案經提台北市都市計畫委員會 95 年 2 月 27 日第 553 次委員會議審議決議：「照案通過」。

劃定大安區瑞安段一小段87地號等19筆土地為更新地區(更新單元)計畫圖



附圖 1 計畫位置圖



地籍圖謄本

土地坐落台北市大安區瑞安段一小段
 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：伍佰分之一

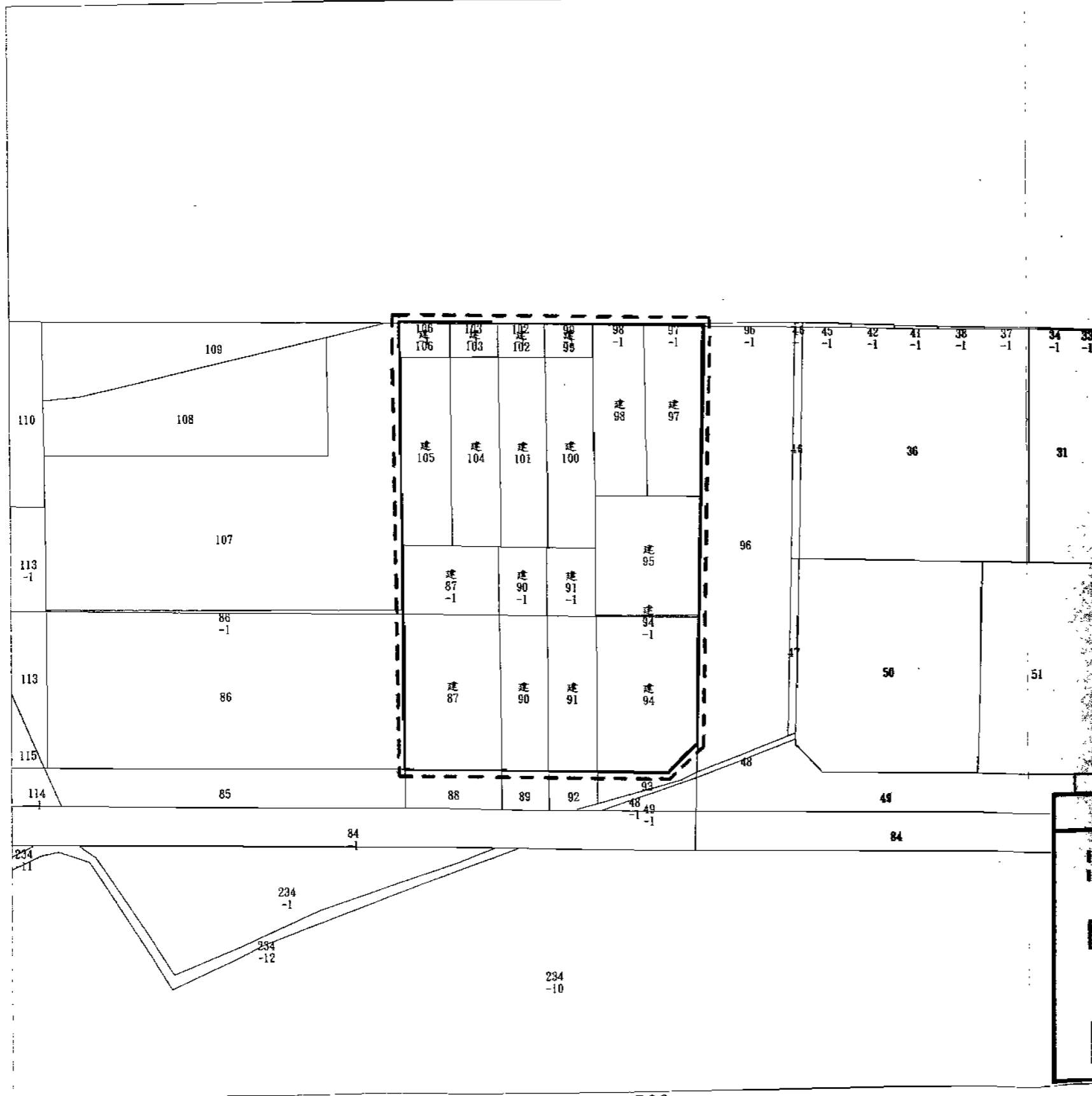
資料管轄機關：大安地政事務所
 本謄本核發機關：松山地政事務所

87
 87-1
 90
 90-1
 91
 91-1
 94
 94-1
 95
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106

地號等
 共十九筆

大安複字第零零九六三八號

中華民國九十四年



例

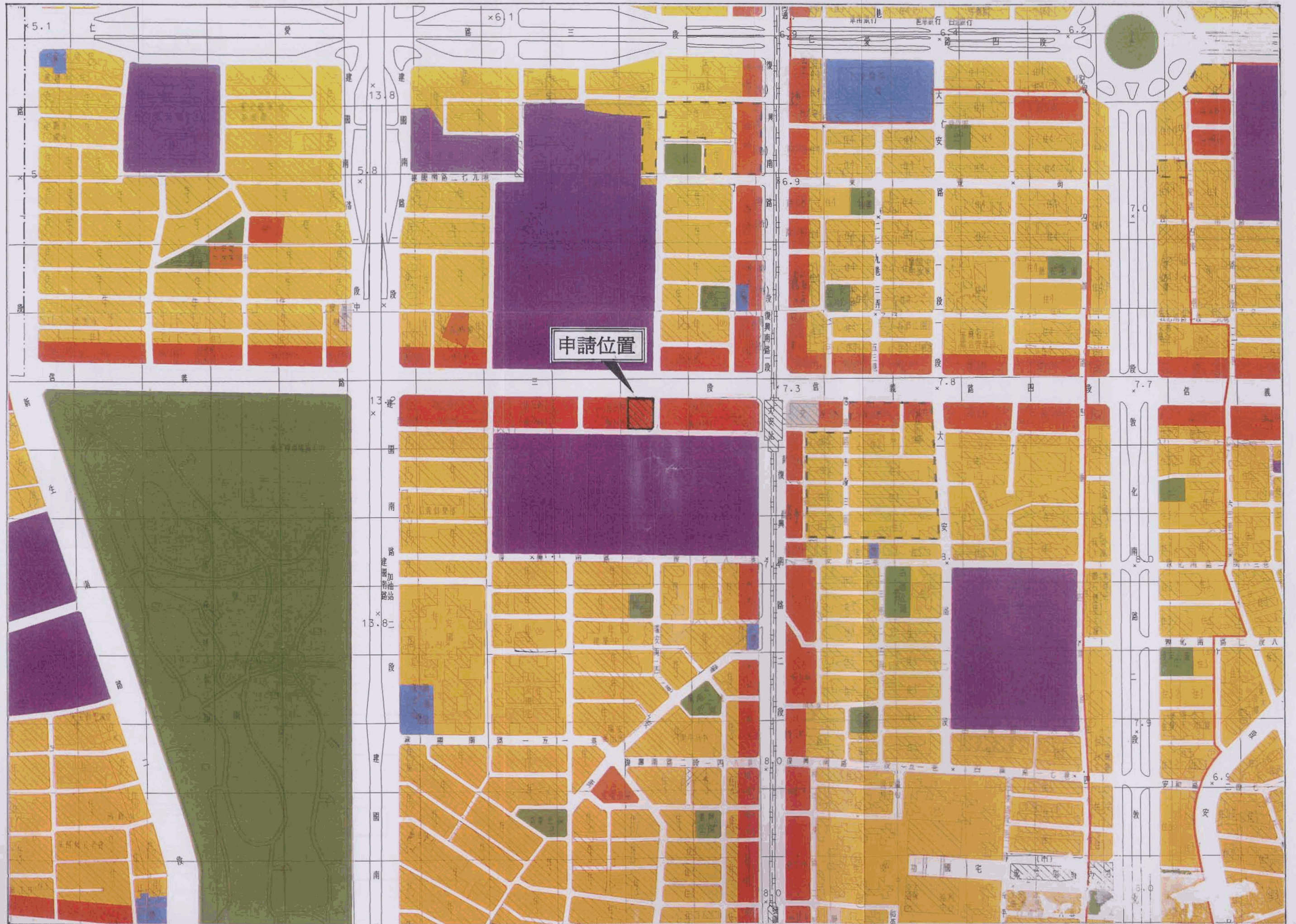
更新地區

更新單元

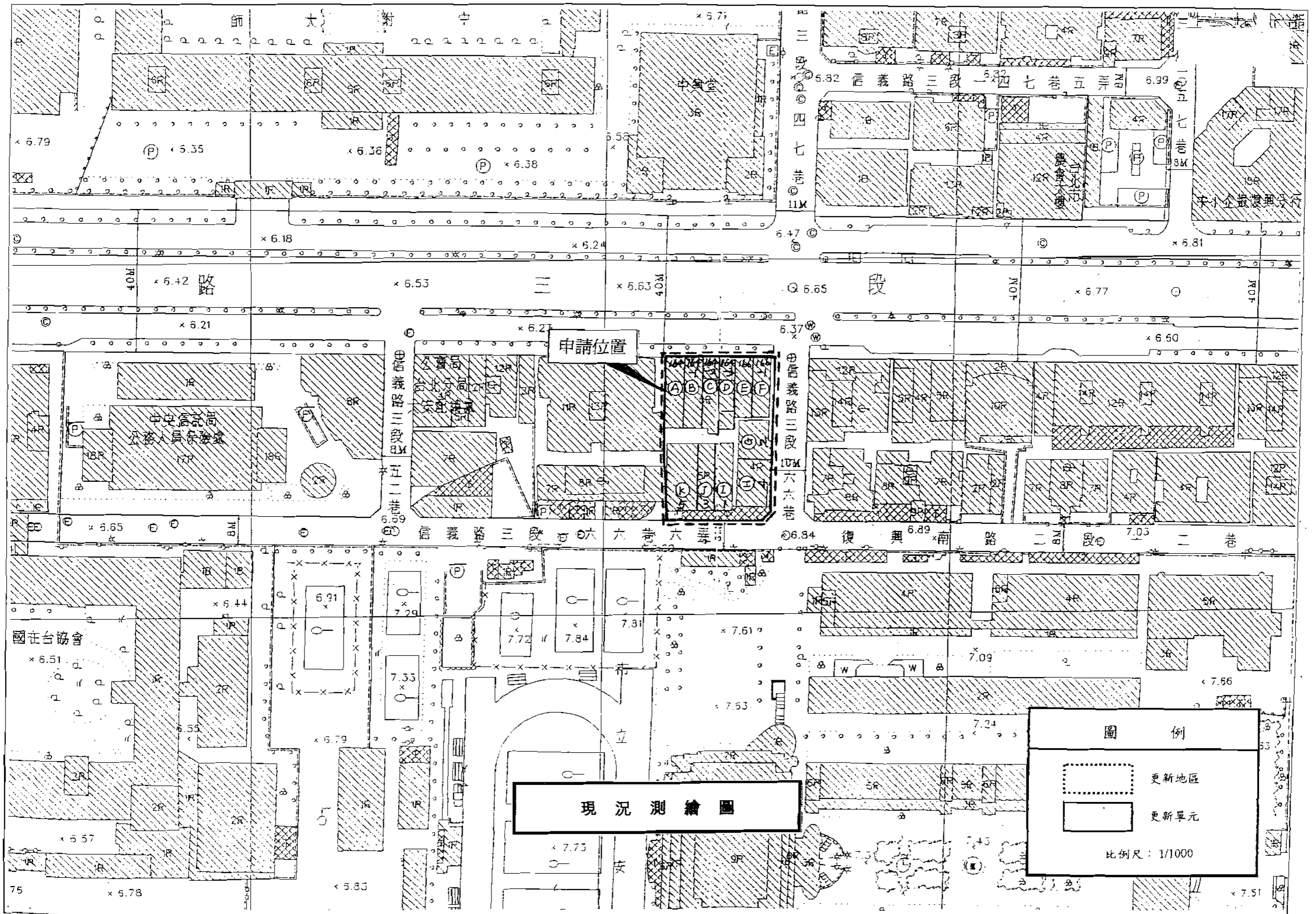
比例尺：1/500

圖二：範圍圖

比例尺 1/ 500



附圖 4 現況測繪圖、現況照片



編號	說明	門 牌：信義路 3 段 164 號
A 棟 四樓		樓層數：四樓
		構 造：加強磚造
		建築完成日期：55 年 1 月 15 日
A 棟 三樓	說明	門 牌：信義路 3 段 164 號
		樓層數：三樓
		構 造：加強磚造
		建築完成日期：55 年 1 月 15 日
A 棟 二樓	說明	門 牌：信義路 3 段 164 號
		樓層數：二樓
		構 造：加強磚造
		建築完成日期：55 年 1 月 15 日
A 棟 一樓	說明	門 牌：信義路 3 段 164 號
		樓層數：一樓
		構 造：加強磚造
		建築完成日期：55 年 1 月 15 日



編號	說明	門 牌：信義路3段164之1號
B棟 四樓		樓層數：四樓
		構 造：加強磚造
		建築完成日期：56年4月20日
B棟 三樓	說明	門 牌：信義路3段164之1號
		樓層數：三樓
		構 造：加強磚造
		建築完成日期：56年4月20日
B棟 二樓	說明	門 牌：信義路3段164之1號
		樓層數：二樓
		構 造：加強磚造
		建築完成日期：56年4月20日
B棟 一樓	說明	門 牌：信義路3段164之1號
		樓層數：一樓
		構 造：加強磚造
		建築完成日期：56年4月20日



編號	說明	門 牌：信義路3段164之2號
C棟 四樓		樓層數：四樓
		構 造：加強磚造
		建築完成日期：55年1月15日
C棟 三樓	說明	門 牌：信義路3段164之2號
		樓層數：三樓
		構 造：加強磚造
		建築完成日期：55年1月15日
C棟 二樓	說明	門 牌：信義路3段164之2號
		樓層數：二樓
		構 造：加強磚造
		建築完成日期：55年1月15日
C棟 一樓	說明	門 牌：信義路3段164之2號
		樓層數：一樓
		構 造：加強磚造
		建築完成日期：55年1月15日



編號	說明	門牌：信義路3段164之3號
D棟 四樓		樓層數：四樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年1月15日
D棟 四樓	說明	門牌：信義路3段164之3號
		樓層數：三樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年1月15日
D棟 四樓	說明	門牌：信義路3段164之3號
		樓層數：二樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年1月15日
D棟 四樓	說明	門牌：信義路3段164之3號
		樓層數：一樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年1月15日



編號	說明	門牌：信義路3段166號
E棟 四樓		樓層數：四樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日
E棟 三樓	說明	門牌：信義路3段166號
		樓層數：三樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日
E棟 二樓	說明	門牌：信義路3段166號
		樓層數：二樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日
E棟 一樓	說明	門牌：信義路3段166號
		樓層數：一樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日



編號	說明	門牌：信義路3段166之1號4樓
F棟 四樓		樓層數：四樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日
F棟 三樓	說明	門牌：信義路3段166之1號3樓
		樓層數：三樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日
F棟 二樓	說明	門牌：信義路3段166之1號2樓
		樓層數：二樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日
F棟 一樓	說明	門牌：信義路3段166之1號
		樓層數：一樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日



編號	說明	門牌：信義路3段166巷2之3號
G棟 四樓		樓層數：四樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日
G棟 三樓	說明	門牌：信義路3段166巷2之2號
		樓層數：三樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日
G棟 二樓	說明	門牌：信義路3段166巷2之1號
		樓層數：二樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日
G棟 一樓	說明	門牌：信義路3段166巷2號
		樓層數：一樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日



編號	說明	門牌：信義路3段166巷4之3號
H棟 四樓		樓層數：四樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日
H棟 三樓	說明	門牌：信義路3段166巷4之2號
		樓層數：三樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日
H棟 二樓	說明	門牌：信義路3段166巷4之1號
		樓層數：二樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日
H棟 一樓	說明	門牌：信義路3段166巷4號
		樓層數：一樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：55年2月3日



編號	說明	門牌：信義路3段166巷6弄1之3號
I棟 四樓		樓層數：四樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：57年7月19日
編號	說明	門牌：信義路3段166巷6弄1之2號
		樓層數：三樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：57年7月19日
I棟 三樓	說明	門牌：信義路3段166巷6弄1之1號
		樓層數：二樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：57年7月19日
I棟 二樓	說明	門牌：信義路3段166巷6弄1號
		樓層數：一樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：57年7月19日
I棟 一樓	說明	門牌：信義路3段166巷6弄1號
		樓層數：一樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：57年7月19日



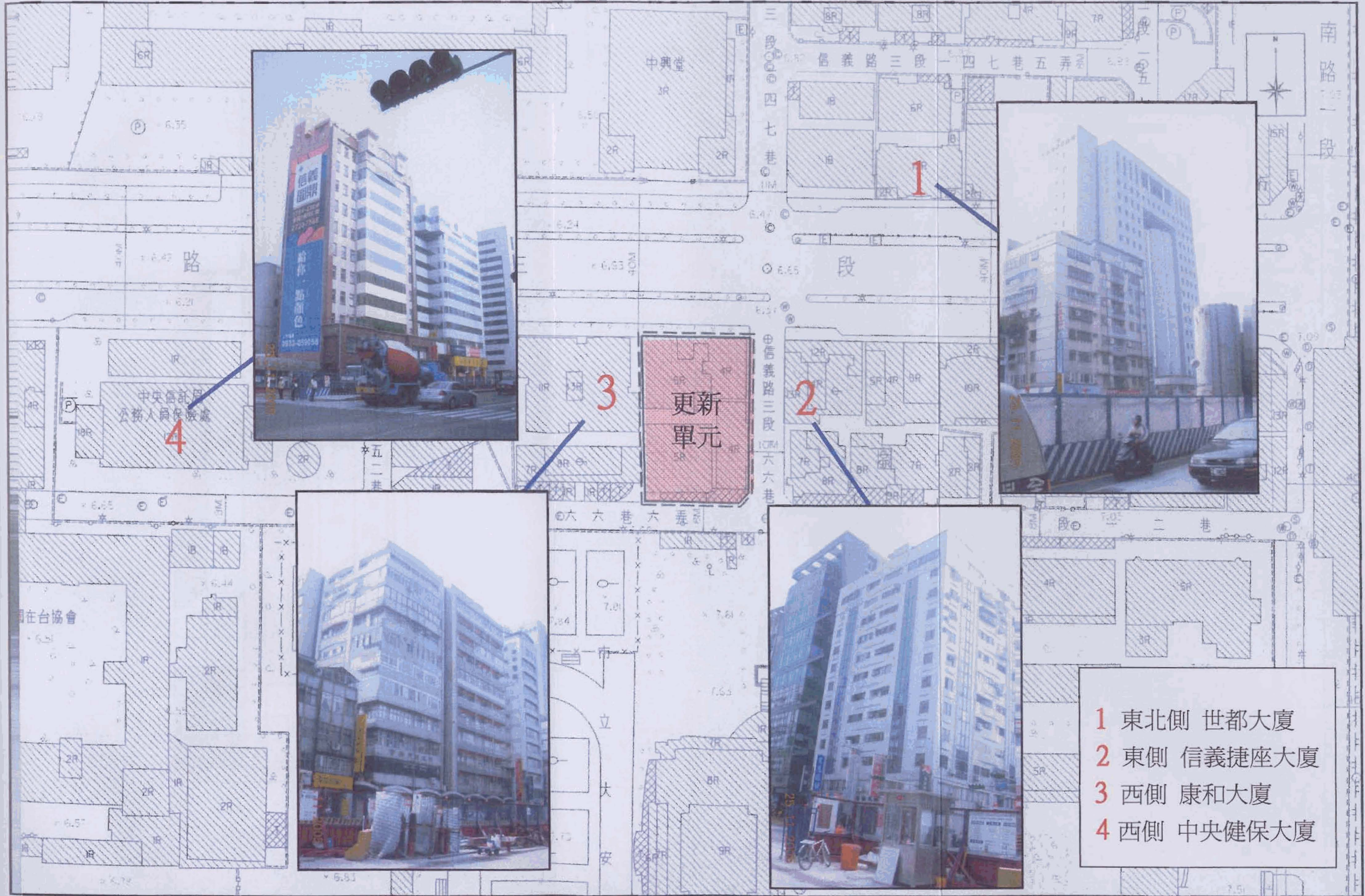
編號	說明	門牌：信義路3段166巷6弄3之3號
J棟 四樓		樓層數：四樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：57年7月19日
J棟 三樓	說明	門牌：信義路3段166巷6弄3之2號
		樓層數：三樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：57年7月19日
J棟 二樓	說明	門牌：信義路3段166巷6弄3之1號
		樓層數：二樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：57年7月19日
J棟 一樓	說明	門牌：信義路3段166巷6弄3號
		樓層數：一樓
		構造：加強磚造
		建築完成日期：57年7月19日



編號	說明	門牌：信義路3段166巷6弄 5號4樓
K棟 四樓		樓層數：四樓
		構造：鋼筋混凝土造
		建築完成日期：63年7月1日
編號	說明	門牌：信義路3段166巷6弄 5號3樓
K棟 三樓		樓層數：三樓
		構造：鋼筋混凝土造
		建築完成日期：63年7月1日
編號	說明	門牌：信義路3段166巷6弄 5號2樓
K棟 二樓		樓層數：二樓
		構造：鋼筋混凝土造
		建築完成日期：63年7月1日
編號	說明	門牌：信義路3段166巷6弄 5號
K棟 一樓		樓層數：一樓
		構造：鋼筋混凝土造
		建築完成日期：63年7月1日



附圖5 鄰近大廈現況



- 1 東北側 世都大廈
- 2 東側 信義捷座大廈
- 3 西側 康和大廈
- 4 西側 中央健保大廈

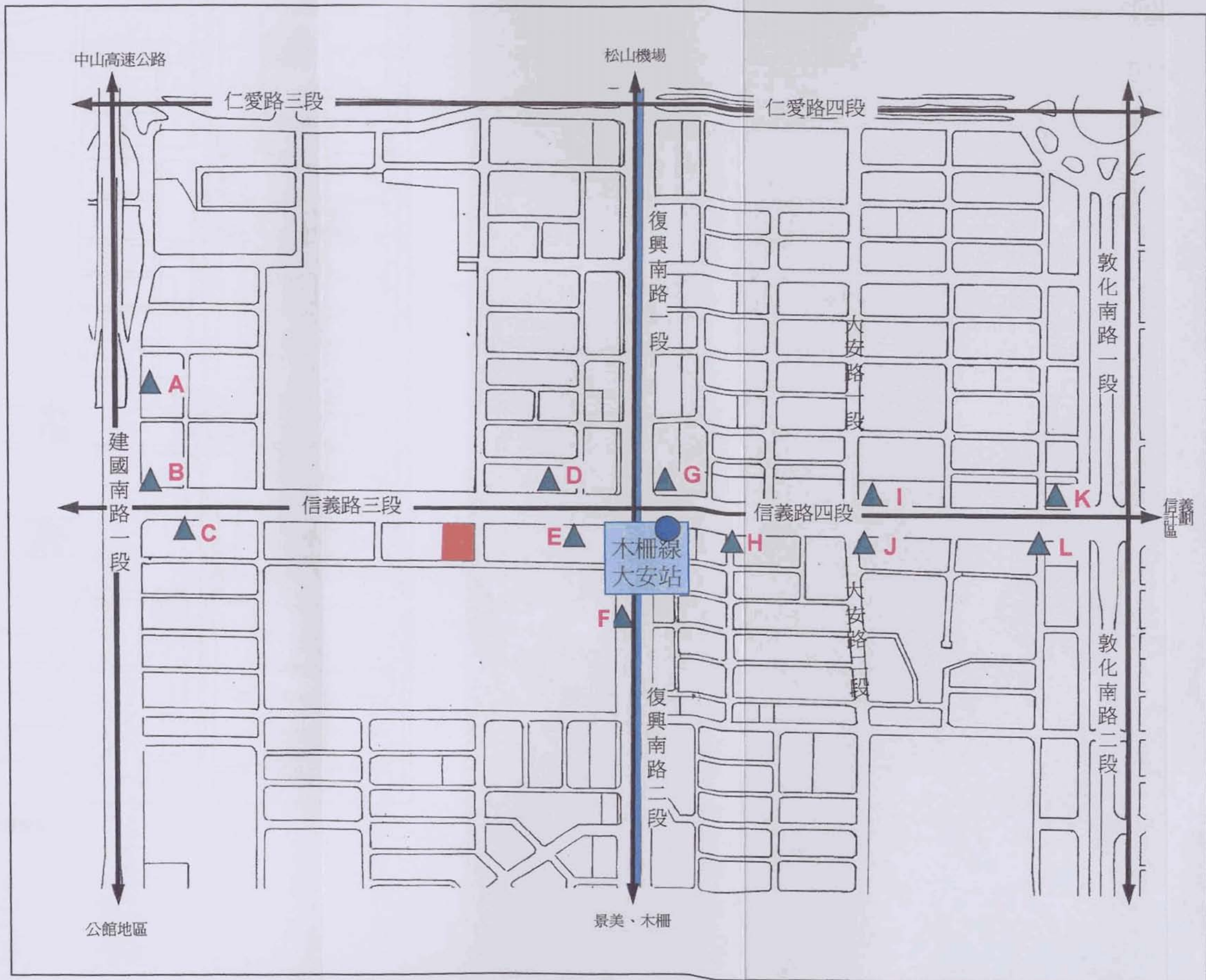
附圖7 計劃範圍周邊道路暨大眾運輸系統示意圖

公車停靠站資訊

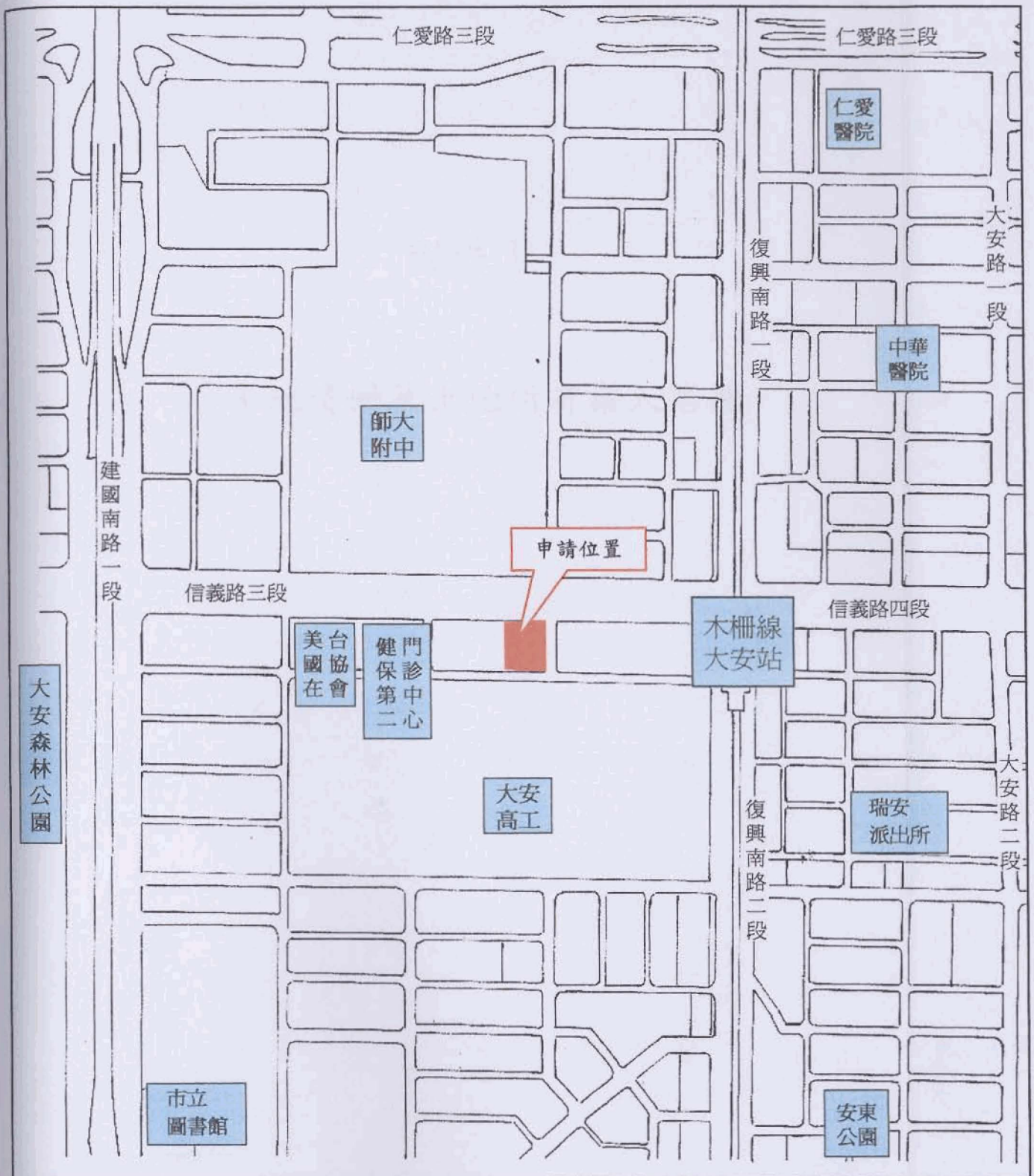
- | | |
|------------------|-------------------|
| A 信義市場站 | H 大安站 |
| 行天宮 298 | 仁愛醫院 41 |
| 東園 204 | 吳興街 226 |
| B 建國南路口站 | I 信義路大安路口站 |
| 台北車站 0東 | 三重 226 |
| 衡陽路 20、22 | 士林 41 |
| 東園 38、204 | 東園 38 |
| C 建國南路口站 | 衡陽路 20、22 |
| 三重 226 | 台北車站 0東 |
| 松德路 20 | J 信義敦化站 |
| 吳興街 22、38 | 錦繡山莊 906 |
| D 信義復興路口站 | 動物園 294 |
| 東園 38、204 | 興隆站 52 |
| 衡陽路 20、22 | 士林 41 |
| 三重 226 | 永春國中 33 |
| 台北車站 0東 | K 信義路口站 |
| E 信義復興路口站 | 台北車站 0東 |
| 吳興街 38、22、 | 錦繡山莊 906、909 |
| 226 | 新店錦繡 905 |
| 松德路 20 | 萬芳社區 902 |
| F 大安高工站 | 麟光新村 285 |
| 景美 74 | 三峽 275 |
| 捷運景美站 278 | L 敦化南路口站 |
| G 大安站 | 吳興街 226、22、 |
| 士林 41 | 38 |
| 建國北路 74 | 松德路 20 |

圖例

- 更新計劃範圍
- 捷運木柵線
- 捷運出口
- 公車停靠站



附圖8 週邊地區重要設施及機關分佈圖



- 〈醫療設施〉 健保第二門診中心、中華醫院、仁愛醫院
- 〈學校〉 師大附中、大安高工
- 〈派出所〉 瑞安派出所
- 〈捷運站〉 木柵線大安站
- 〈公園〉 大安森林公園、安東公園
- 〈機關〉 美國在台協會、市立圖書館本館