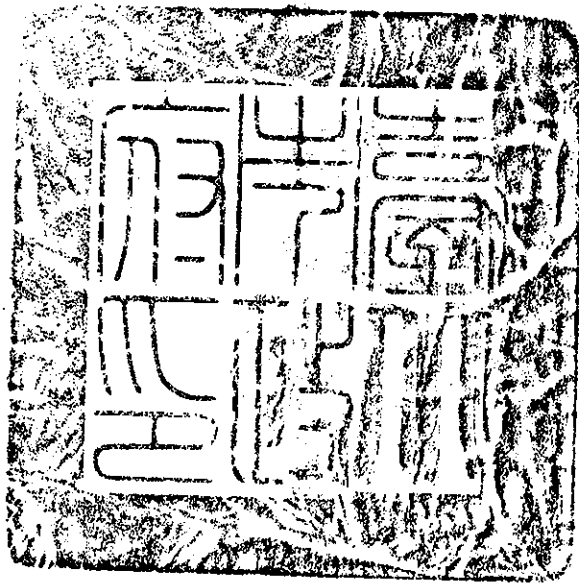


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區懷生段一小段  
260-1 地號等 10 筆土地為更新單元



申請人：彭聖道

辦理單位：臺北市政府

中華民國：100 年 9 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 .....	2
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 .....	6
圖 2	更新單元範圍地籍圖 .....	7
圖 3	規劃構想圖 .....	8
圖 4	建築物套繪圖 .....	9
圖 5	重大建設距離標示圖 .....	10

## 民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市大安區懷生段一小段 260-1 地號等 10 筆土地為更新單元

申請人：彭聖道

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安東街以西、忠孝東路三段 251 巷 11 弄以北、忠孝東路三段 251 巷以東及忠孝東路三段 251 巷 13 弄以南所圍之完整街廓。

一、計畫範圍：包括臺北市大安區懷生段一小段 260-1、260-2、261、262、263、264、265、266、267、268 地號等 10 筆土地。

二、計畫面積：1,188 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 15 條。

## 壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市大安區安東街以西、忠孝東路三段 251 巷 11 弄以北、忠孝東路三段 251 巷以東及忠孝東路三段 251 巷 13 弄以南所圍之完整街廓（詳圖 1），計畫範圍包含臺北市大安區懷生段一小段 260-1、260-2、261、262、263、264、265、266、267、268 地號等 10 筆土地（詳圖 2），土地面積 1,188 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 80 年 1 月 4 日 80 府工二字第 79076185 號「修訂縱貫鐵路、復興南路、信義路、建國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 45%，容積率 225%。

### 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為住宅使用，一樓為商業使用。

#### （二）建築物使用現況

更新單元內共有 5 棟建築物，皆為使用年期超過 30 年之 4 層樓鋼筋混凝土造建築物。

#### （三）周邊土地及建築物使用現況

更新單元北側為公共設施公園用地，並鄰近市民大道，東側為忠孝市場，周邊建物大多為商業使用。

### 三、土地及合法建築物權屬

#### (一)土地權屬

更新單元內共有臺北市大安區懷生段一小段260-1地號等10筆土地，

土地面積合計為1,188平方公尺，權屬均為私有。

#### (二)建築物權屬

更新單元內計有5棟合法建築物，總樓地板面積為3243.49平方公尺，

權屬均為私有。

### 四、居民意願

本案申請人業於100年1月2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統計詳表1。

表1 更新單元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	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物樓地板
同意數及比例				
全區總和(A)	34	31	1188.00	3243.49
目前已同意數(B)	11	11	498.50	1310.77
目前已同意比例(B/A)	32.35%	35.48%	41.96%	40.41%

註：統計日期截至100年1月22日止。

### 五、更新課題

(一) 更新單元內建物老舊，缺乏硬體設施，環境品質低落，不符合現代化都市應有之機能。

(二) 更新單元內未設置完善人行動線系統，以及建築物與道路空間未有完善規劃，形成人車爭道情況發生，並影響消防救災。

- (三) 更新單元內停車空間不足，造成周邊巷弄車輛隨意停放，造成公共安全上之疑慮。

## 參、計畫目標、策略與願景

### 一、計畫目標及策略

#### (一) 目標

1. 提升市容景觀。
2. 營造優質生活環境。
3. 提升地區消防救災能力。

#### (二) 策略

1. 透過都市更新機制，整合土地及老舊建物，並透過整體規劃設計，改善都市景觀。
2. 設置舒適寬敞的人行步道空間，串連周邊整體步道系統並配合綠美化，再造舒適環境。

### 二、實質再發展

#### (一) 都市發展定位

本更新單元鄰近市民大道三段、忠孝東路三段重要交通幹道，且鄰近捷運板南線及文湖線忠孝復興站，未來將規劃為優質的住宅大樓。

#### (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，並搭配當地都市環境，以延續周邊建築視覺景觀，朝綠建築概念設計。
2. 更新單元北側及南側為 6 公尺計畫道路，退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理。

3. 更新單元東側及西側臨計畫道路留設 2 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十二條第一項第一款「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 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」、「四、建築物未能與重大建設配合」、「七、避免災害之發生」，並符合以下指標：

1. 評估指標(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。」：本更新單元內共計 5 棟建築物，皆為逾 30 年以上鋼筋混凝土造建物，符合指標規定。
2. 估指標(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。」：本更新單元距市民大道高架段約 92 公尺，符合指標規定。
3. 評估指標(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。」：本更新單元內共計 5 棟建築物，皆於民國 78 年前建造完成，符合指標規定。



(二) 本案業經臺北市政府都市發展局 100 年 2 月 21 日北市都新字第 10030090300 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 6 月 23 日第 625 次委員會審議決議：

(一) 本案更新單元劃定範圍照案通過。

(二) 案名請依都市更新條例規定將「都市更新單元」修正為「更新單元」。

二、處理情形：

本案案名業依上開決議修正為「更新單元」完竣。

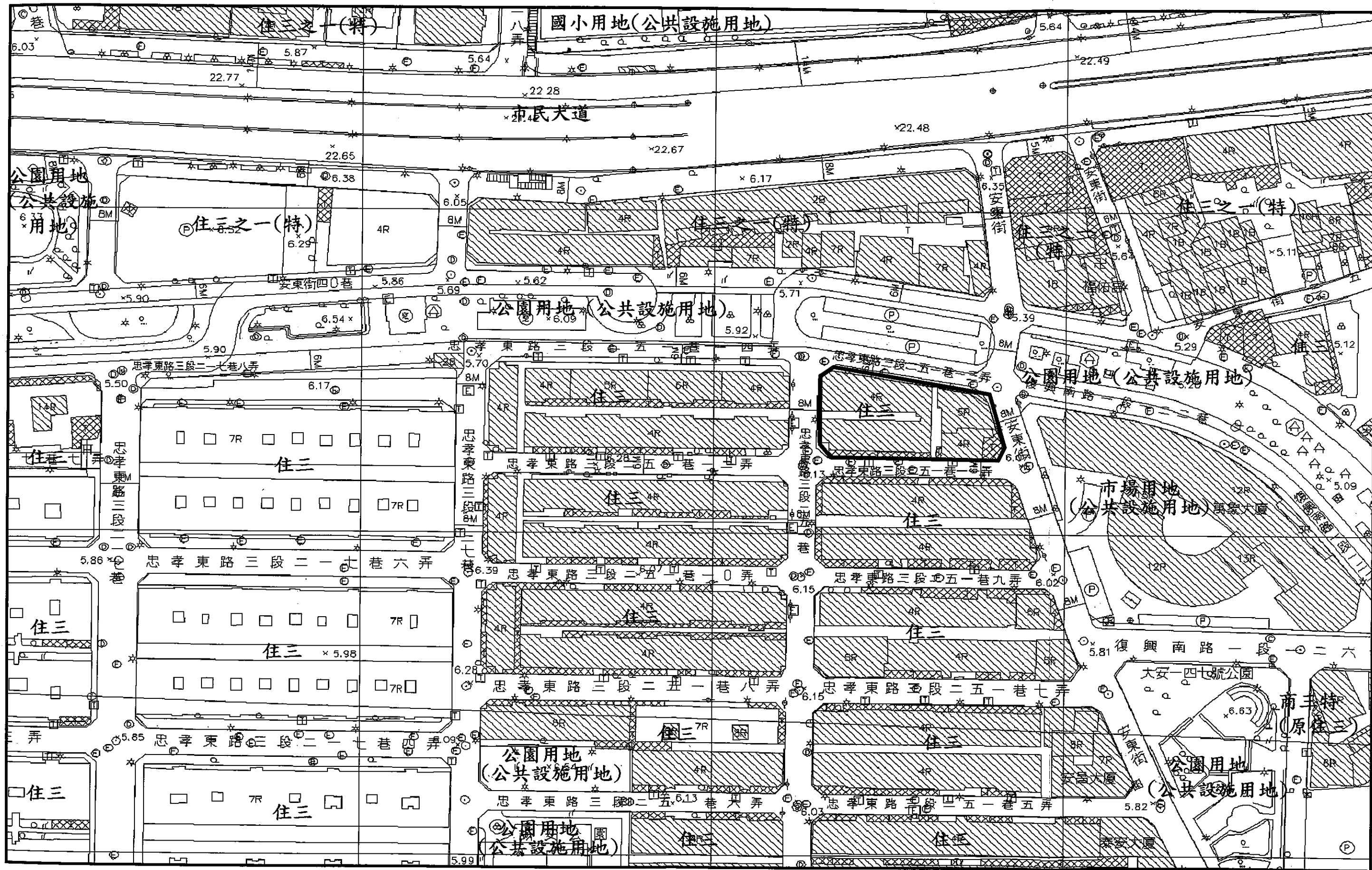
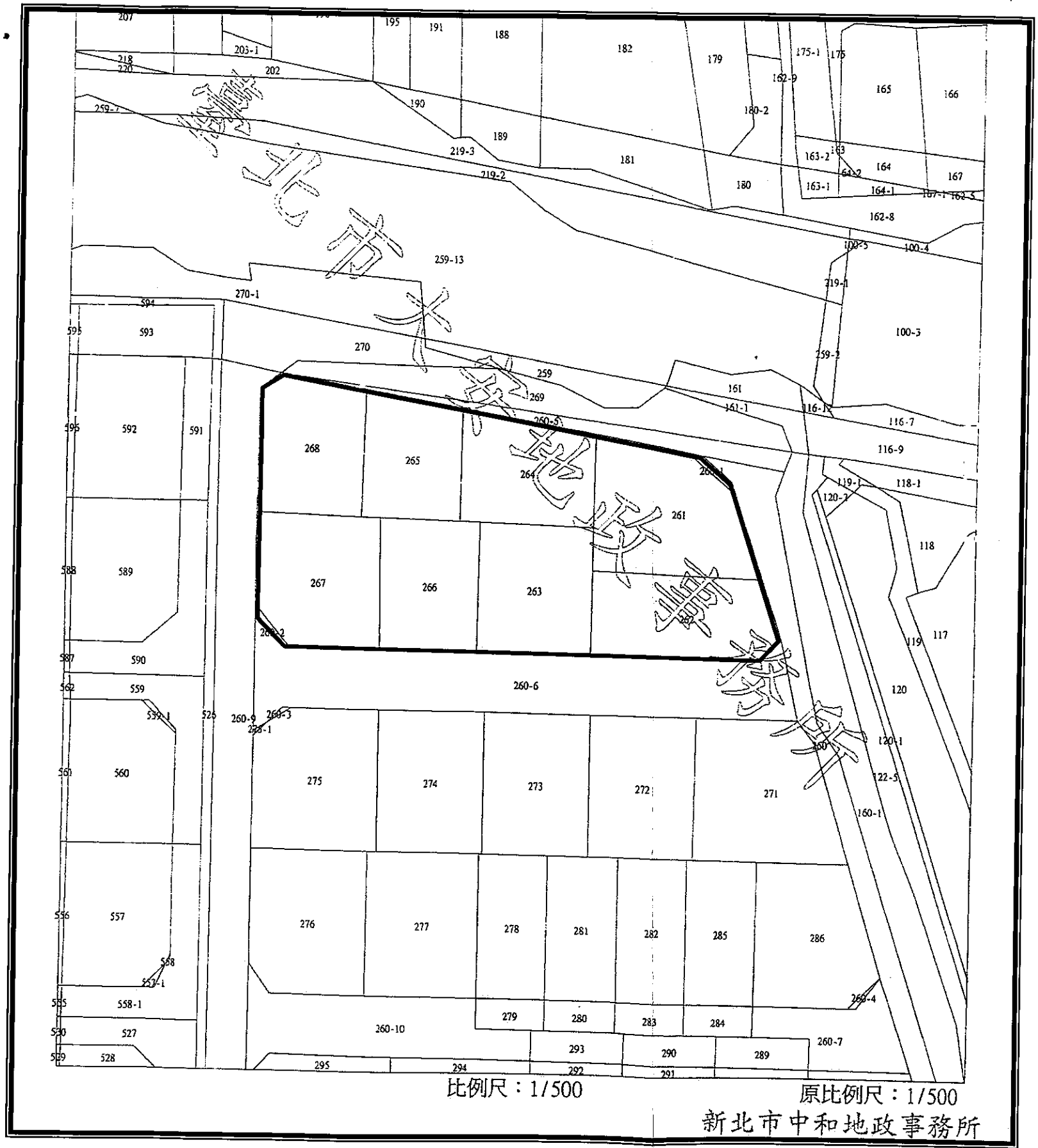


圖 1 更新單元範圍圖

圖例  更新單元

比例 1:1000



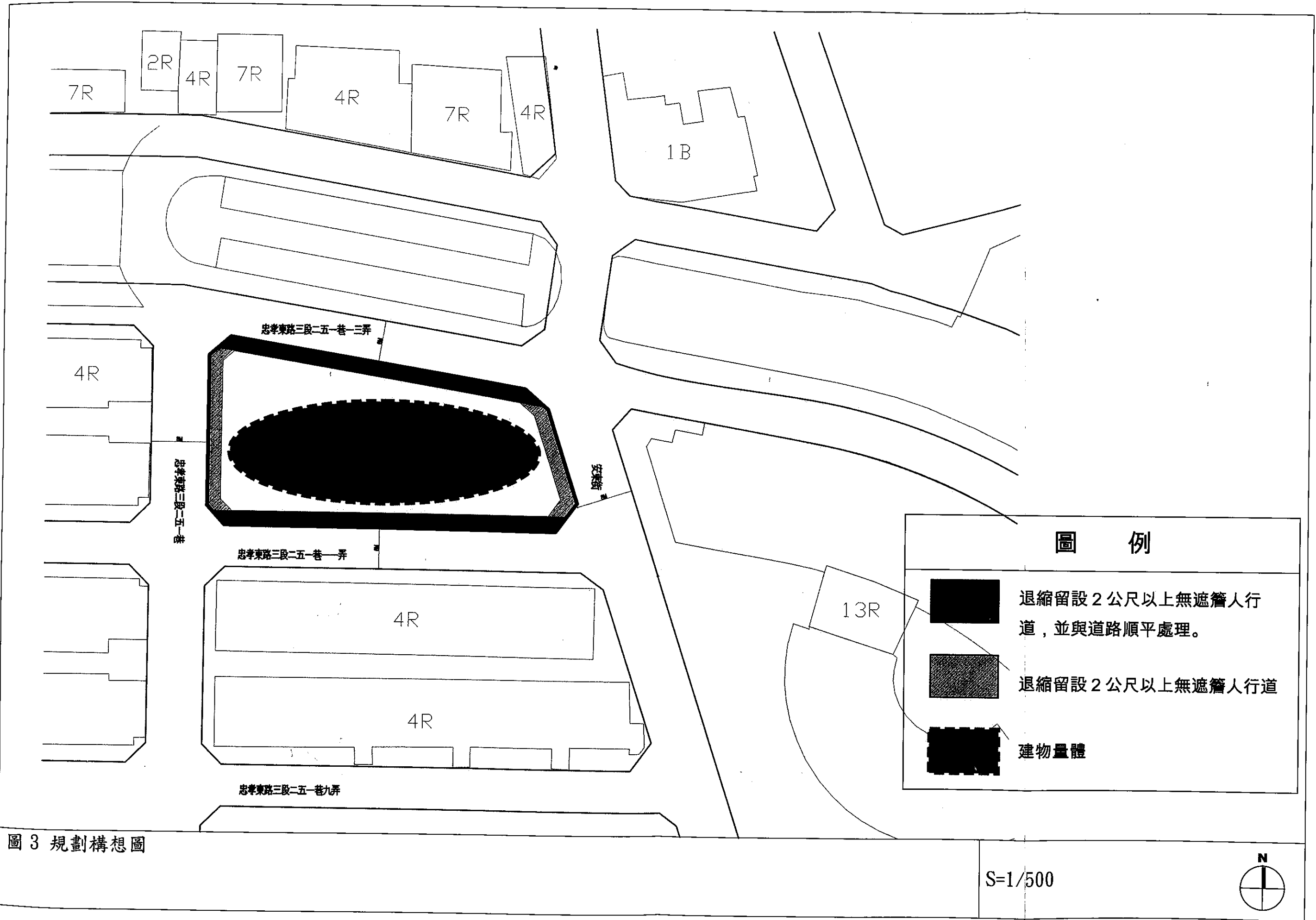


更新單元範圍

比例 1/500



圖 2 更新單元範圍地籍圖



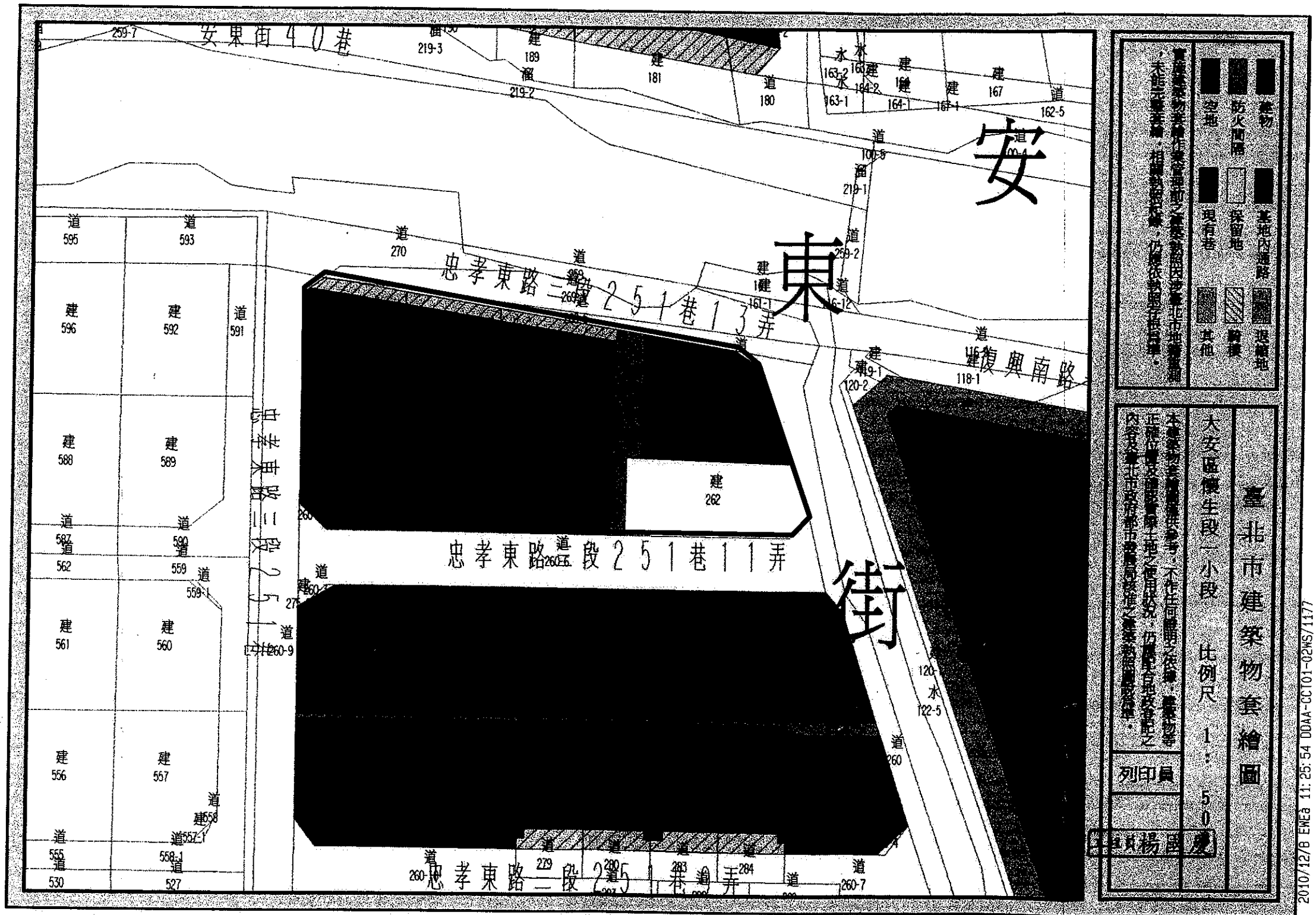


圖 4 建築物套繪圖

更新單元範圍



比例 1 : 500

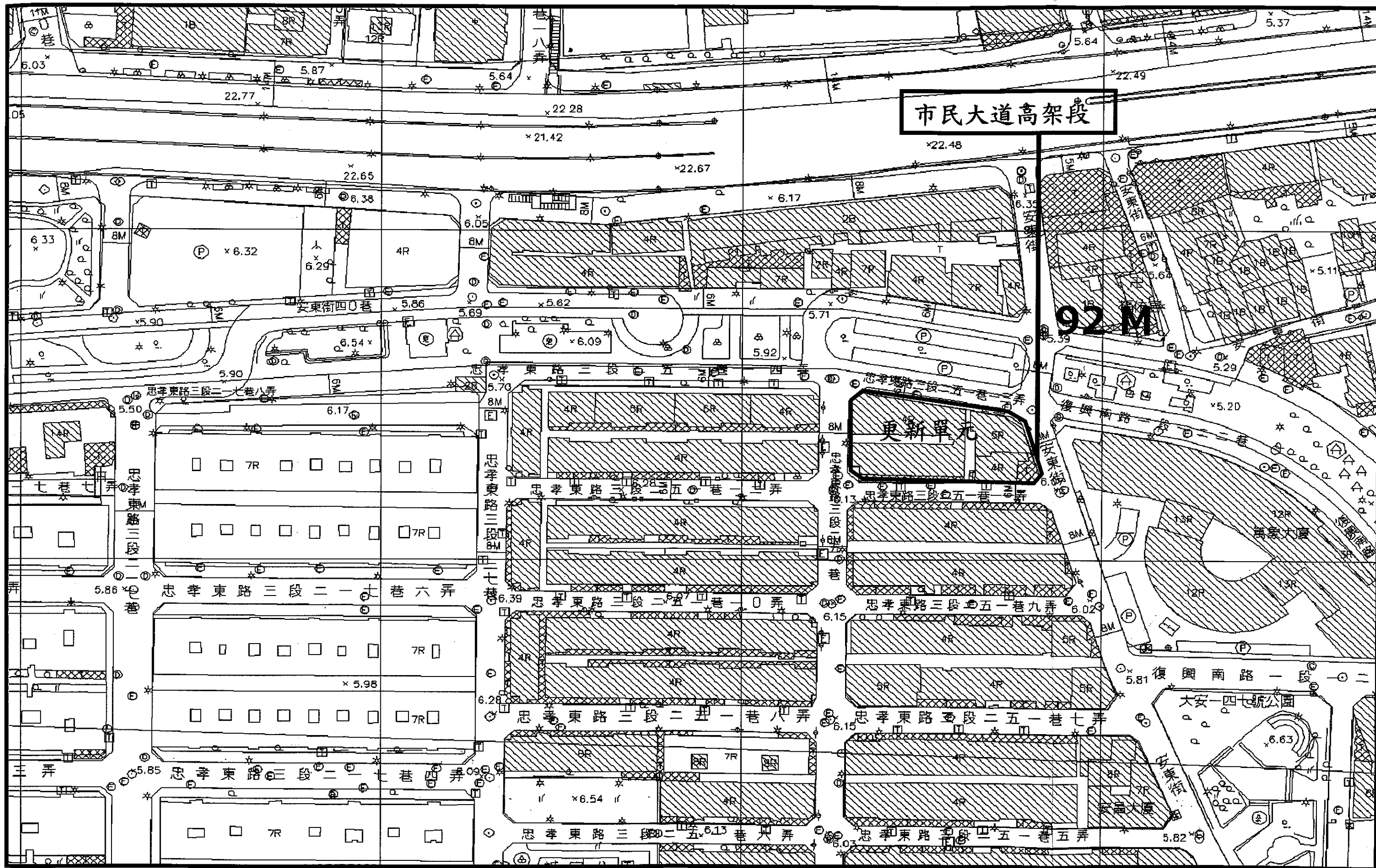


圖 5 重大建設距離標示圖

圖例  更新單元

比例 1:1000

