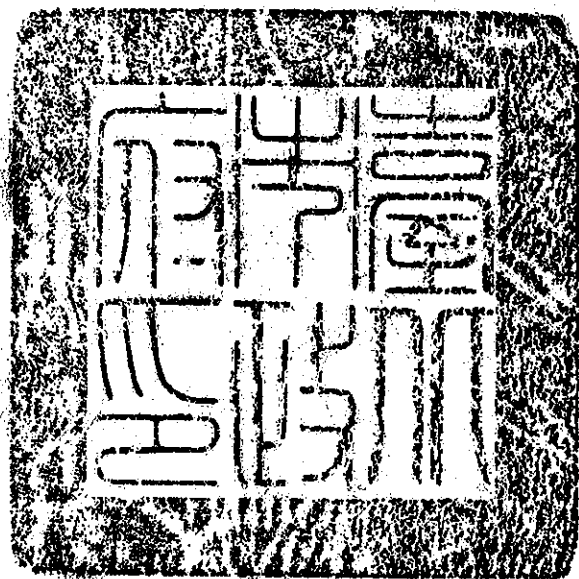


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區金華段二小段 56 地號等 7 筆土地
為更新單元



申請單位：張三玲

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 9 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.....	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、策略與實質再發展.....	5
一、計畫目標.....	5
二、發展策略.....	5
三、實質再發展.....	5
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	6
一、更新單元劃定基準.....	6
二、環境評估標準.....	7
伍、其他.....	8
陸、本市都市計畫委員會審議情形.....	8

表目錄

表 1:更新單元土地及合法建築物權屬統計表.....	4
表 2:更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表..	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:建築套繪圖	12
圖 5:重大建設距離標示圖	13

詳細說明：

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市大安區青田街以東、青田街5巷以北、和平東路一段183巷以西及新生南路二段46巷以南所圍街廓內(詳圖1)，包含大安區金華段二小段56、67、68、69、70、72、75地號等7筆土地(詳圖2)，面積計1,400平方公尺。

更新單元西側鄰地同小段55、77地號上建物係為94年、74年興建之建物；東南側鄰地同小段71地號上建物為80年興建之建物，未達更新年限；另東側鄰地同小段64、65、66地號，地上建物係57年興建之加強磚造及鋼筋混凝土造，申請人業於98年9月23日召開鄰地協調會，所有權人財團法人天主教耶穌會於98年9月24日耶字第098092401號函表示不願參與更新，故未納入本更新單元範圍內。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於本府96年08月09日公告之「擬定臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區(特)為第三種住宅區(特)(日式宿舍)及第三種商業區(特)(日式宿舍)暨劃定週邊地區都市設計管制計畫案」計畫範圍內，土地使用分區為第三種住宅區，法定建

蔽率45%、容積率225%。

二、土地及建築使用情況

(一) 土地使用現況

更新單元範圍內計有6棟建築物，皆作住宅使用。

(二) 建物使用現況

更新單元範圍內計有6棟合法建築物，皆為屋齡超過40年之加強磚造及鋼筋混凝土造建築物。

(三) 周邊土地及建物使用情形

更新單元周邊土地北側為新生國小，東側鄰近天主教聖家堂、大安森林公園，其餘多為住宅使用。

三、土地及建物權屬

(一) 土地權屬

更新單元內計7筆土地，總面積1,400平方公尺，其中70地號土地1/5持分為市有土地(土地面積50.6平方公尺)。管理機關為臺北市政府財政局，該局以98年06月12日北市財開字第09831690400號函表示意見略以：「目前尚無處分或開發計畫，如經劃定為更新單元，同意依相關規定參與更新」。私有土地面積為1,349.4平方公尺，占更新單元面積96.39%。

(二) 合法建築物權屬

更新單元內共有6棟合法建築物，合法建築物總樓地板面積為

2813.72平方公尺，均屬私有（詳表1）。

表 1：更新單元土地及合法建築物權屬統計表

土地權屬		面積(M ²)	比例%
土地	公有	50.60	3.61
	私有	1349.40	96.39
	合計	1400.00	100.00
建物	公有	0.00	0.00
	私有	2813.72	100.00
	合計	2813.72	100.00

四、居民意願

申請人業於99年12月20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之同意比例詳見表2。

表2：更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建築物	
	面積 (平方公尺)	人數	面積 (平方公尺)	人數
全區總和	1349.40	27	2813.72	25
目前已同意數	990.38	20	2230.37	20
目前已同意比例	73.39%	74.00%	79.27%	80.00%

統計至100年01月06日

五、都市更新課題

(一) 現有建物老舊，有礙市容觀瞻。

更新單元內現有建物老舊，缺乏整體規劃，且有少數閒置空屋，有礙都市景觀。

(二) 單元鄰近新生國小，缺乏安全舒適之學生通學人行通道。

更新單元鄰近新生國小，惟周邊缺乏學生通學人行步道，造成人車爭道的情況發生，危及學童安全。

(三) 建物老舊，未設有防災通道，有礙消防救災之虞。

更新單元內計6棟建築物，6棟皆為使用年期超過40年之加強磚造及鋼筋混凝土造建物，屋況老舊且未留設救災空間，影響消防安全。

參、計畫目標、策略與實質再發展

一、計畫目標

- (一) 建立優質居住環境，增進市容景觀。
- (二) 提供舒適的人行空間。
- (三) 提升防救災功能。

二、發展策略

- (一) 透過都市更新機制整合更新單元內相關權利人及住戶意見，凝聚共識，以重建方式改善區域內實質環境，提昇生活品質。
- (二) 導入建築物，環保概念於建築設計內，並以「生態」、「節能」、「減廢」、「健康」等四項指標為設計原則，規劃人與自然環境永續共生之建築。
- (三) 藉由留設充足之人行步道，營造舒適、安全的人行空間。
- (四) 臨計畫道路退縮留設足夠防救災操作空間。

三、實質再發展

(一) 發展定位

更新單元鄰近新生國小，建築物未來整體規劃時，考量配合地區特色及周邊建築景觀，提昇都市景觀，未來規劃為優質住宅社區。

(二) 規劃構想

- 1、考量更新單元周邊環境及住宅使用之必要性，未來建築物將配合周邊環境及「擬定臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區（特）為第三種住宅區（特）（日式宿舍）及第三種商業區（特）（日式宿舍）暨劃定周邊地區都市設計管制計畫要點」規定整體規劃設計，並導入綠建築概念及符合現代化消防救災之設計。
- 2、更新單元北側面臨計畫道路退縮留設2公尺以上無遮簷人行道，提供予居民及學童通行使用。
- 3、本更新單元南側計畫道路未達8公尺，為配合消防救災予以退縮留設2公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平處理。

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

- (一) 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3款「街廓內臨接二條以上計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者」之規定。
- (二) 本案申請人原申請「劃定臺北市大安區金華段二小段56地號等5筆土地為更新單元」案，經提99年7月26日臺北市都市更新及爭議處理審議會審議決議：「本案請更新處再次召開更新法令說明會後，並邀請本審議會二位以上委員參加，再提會討論」。
- (三) 本市都市更新處於99年10月1日召開更新法令說明會，其西南側鄰地（同小段72及75地號）所有權人於會議中表示有意願參與更新，並於會後出具更新意願調查表至本市都市更新處。

故本案申請人擴大申請範圍為「劃定臺北市大安區金華段二小段56地號等7筆土地為更新單元」，面積為1,400平方公尺。

- (四) 本案經提100年3月14日臺北市都市更新及爭議處理審議會第61次會議審議決議：「本案原則同意通過，後續依程序提送本市都市計畫委員會審議」。

二、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條第2項之「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」、「四、建築物未能與重大建設配合」及「七、避免災害之發生」規定，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：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6棟合法建築物，總樓地板面積為2813.72平方公尺，分屬加強磚造、鋼筋混凝土造，均已逾使用年期，符合本項指標規定。
- 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」：本更新單元距離大安森林公園約155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二分之一以上」：本更新單元內共有6棟建築

物，皆為民國 78年以前建造完成，符合本項指標規定。

(二) 前述指標業經本府都市發展局99年11月1日北市都新字第09931860900號函審查符合規定在案。

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、本案依「擬定臺北市大安區青田街保存區聚落風貌保存專用區細部計畫、變更部分第三種住宅區、第三種商業區（特）為第三種住宅區（特）（日式宿舍）及第三種商業區（特）（日式宿舍）暨劃定周邊地區都市設計管制計畫案」規定，範圍內不適用「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」規定，且不得作為容積接受基地。
- 三、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情形

本案經提本市都市計畫委員會100年7月28日第626次委員會議審議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。

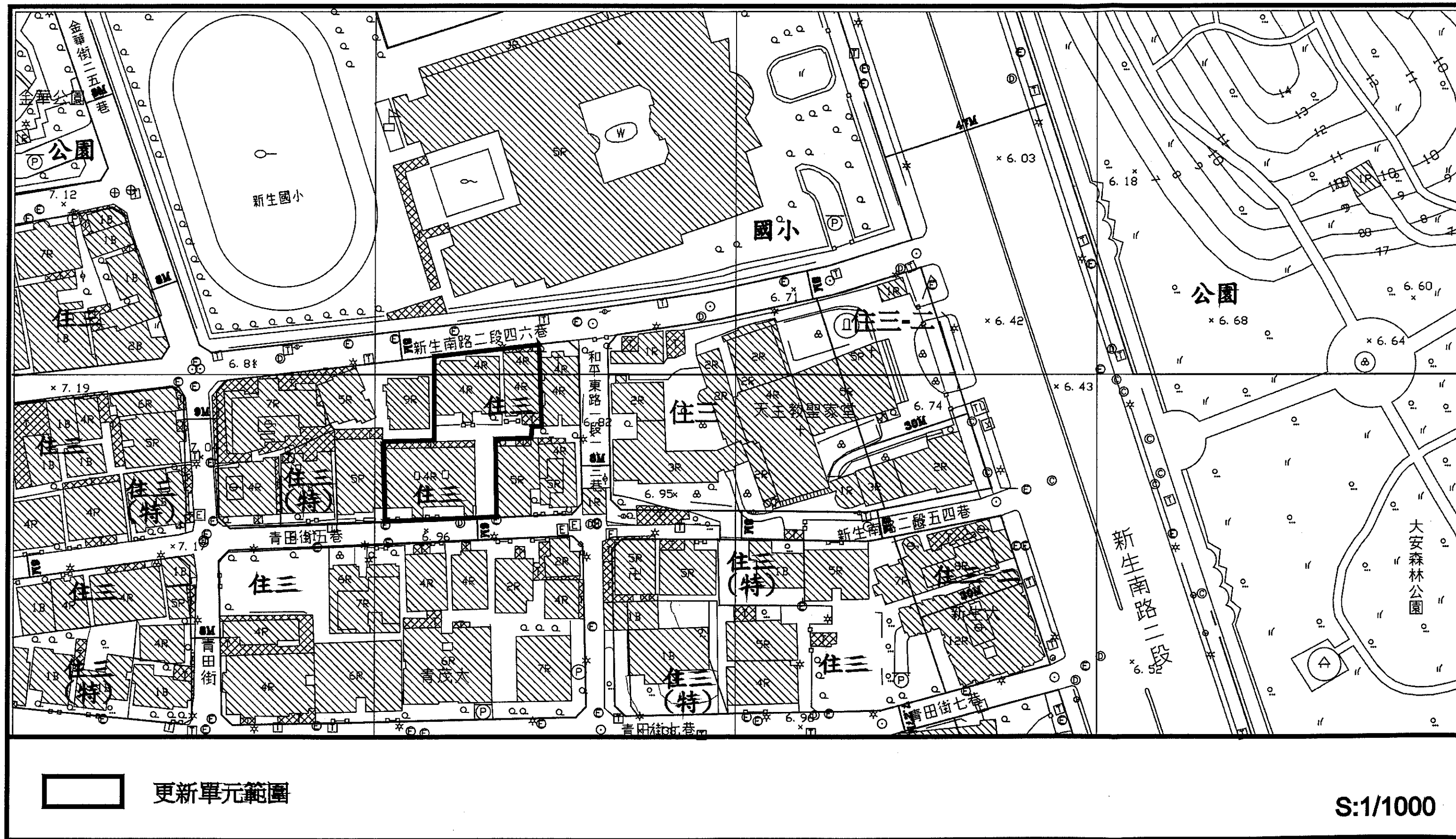


圖1 更新單元範圍圖

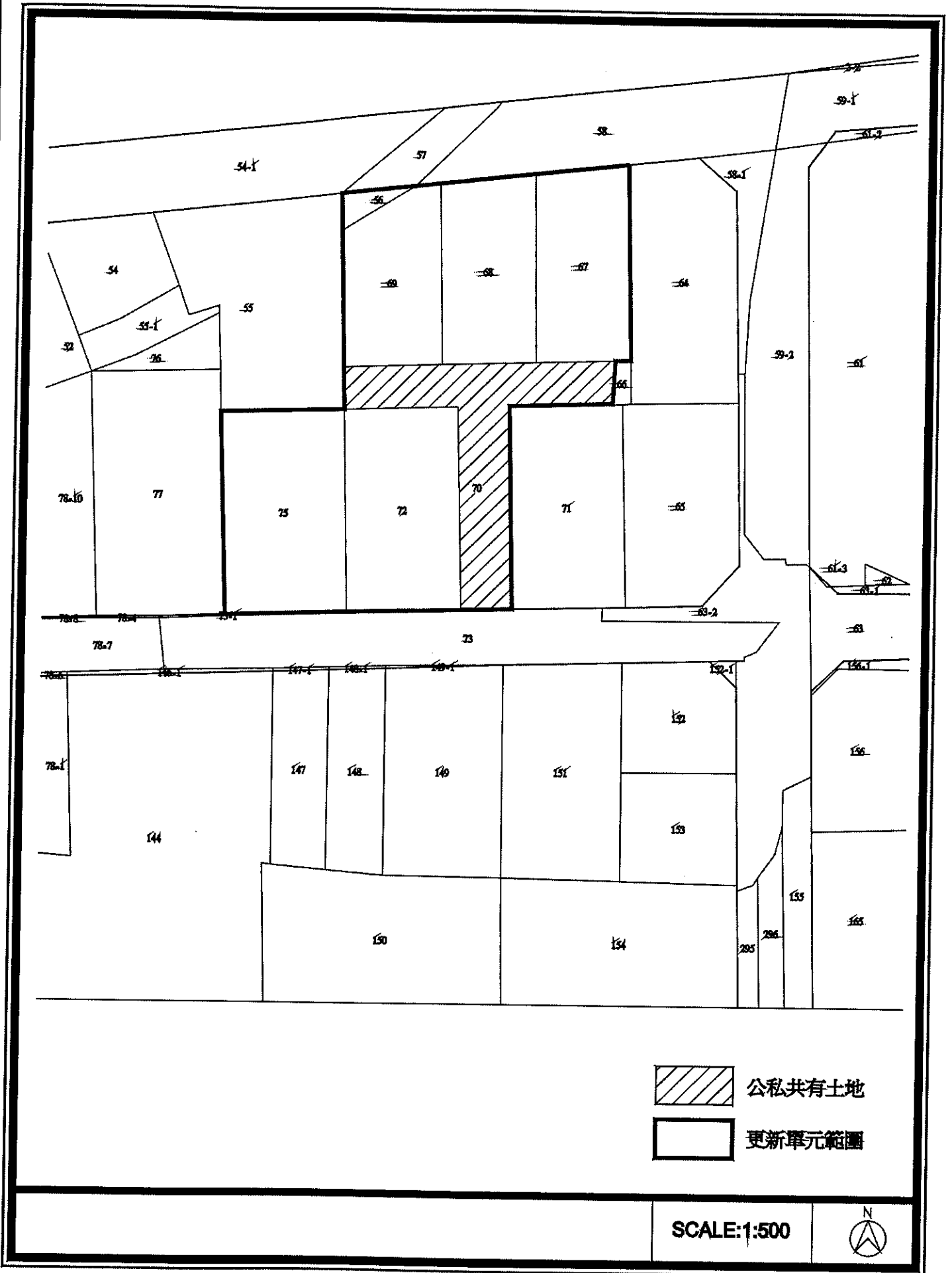


圖 2 更新單元範圍地籍圖

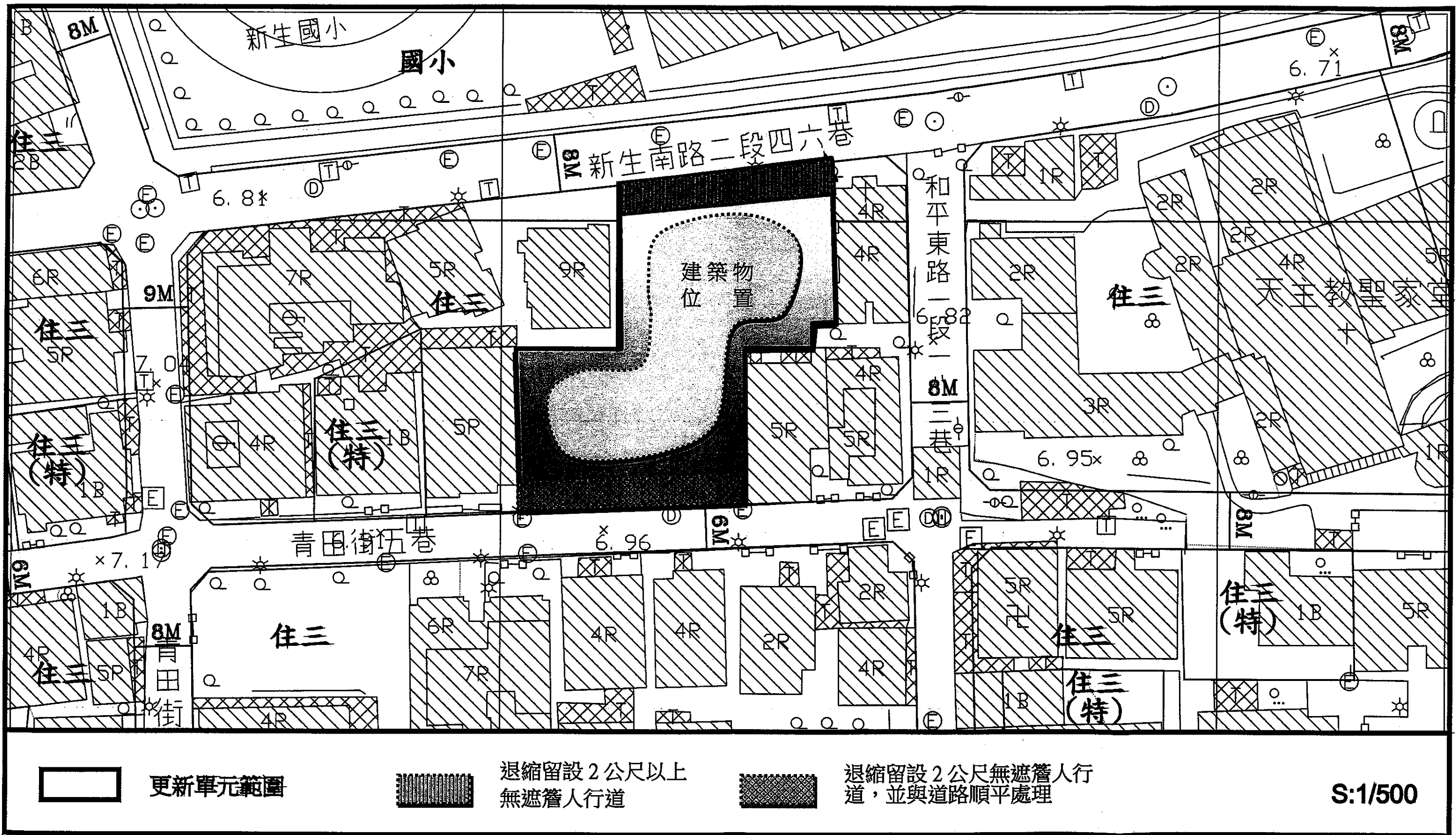
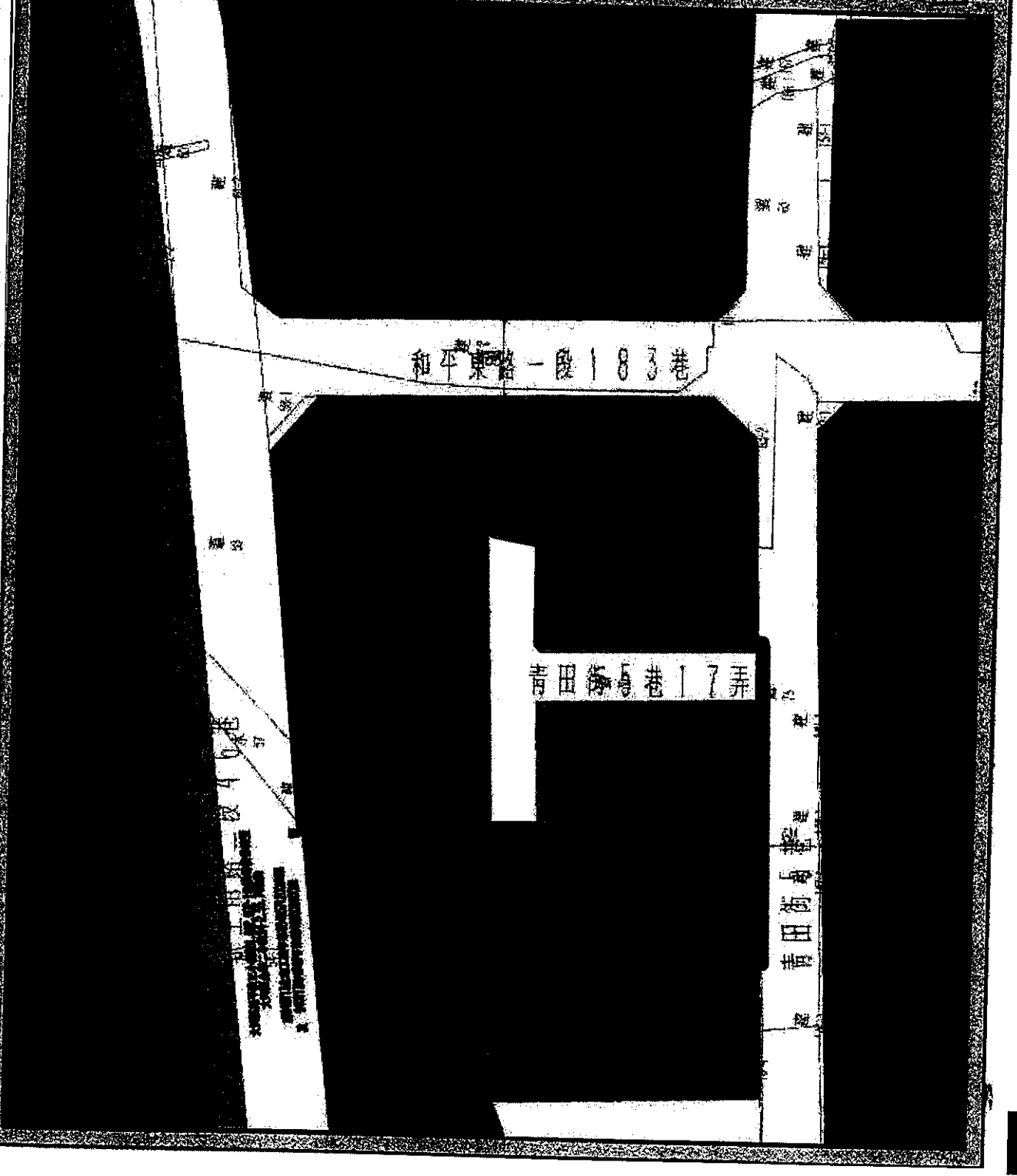


圖 3 規劃構想圖

<p>青田街 17 弄</p>	
<p>和平東路一段 183 巷</p>	



更新單元範圍

圖 4 建物套繪圖

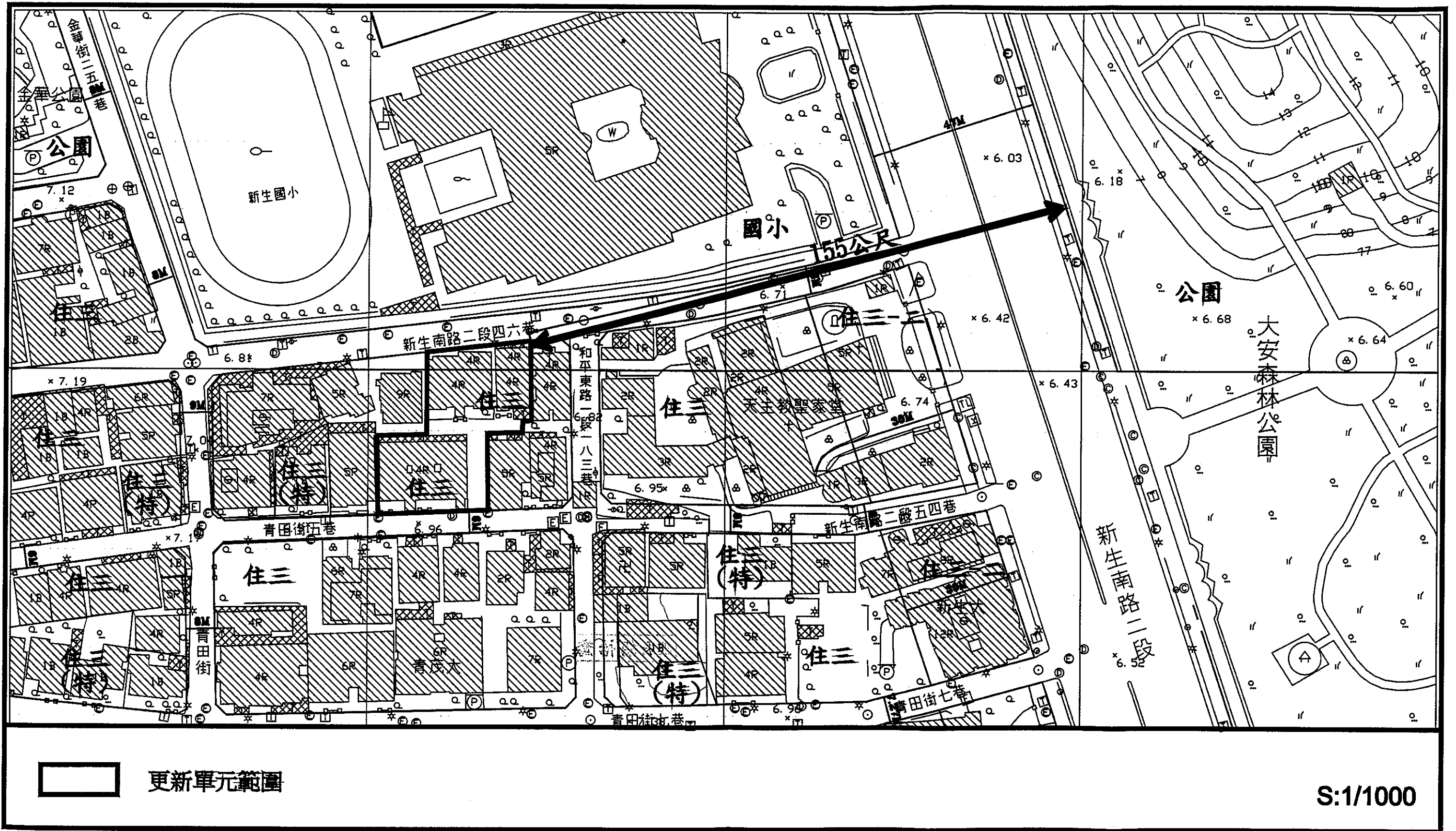


圖 5 重大建設距離標示圖