

民間申請都市更新計畫

變更臺北市大安區仁愛段六小段 139-4 地號等 6 筆
土地為同小段 139-4 地號等 5 筆土地更新單元範圍案



申請人：胡渭誠

辦理單位：臺北市政府

中華民國 102 年 11 月

民間申請都市更新計畫

變更臺北市大安區仁愛段六小段 139-4 地號等 6 筆
土地為同小段 139-4 地號等 5 筆土地更新單元範圍案

申請人：胡渭誠

辦理單位：臺北市政府

中華民國 102 年 11 月

目錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、計畫範圍.....	1
參、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.....	2
四、居民意願.....	2
五、更新課題.....	3
肆、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
伍、計畫內容.....	5
陸、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	8
一、更新單元劃定基準.....	8
二、更新單元環境評估標準.....	8
三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 102 年 4 月 24 日北市都新 字第 10230329200 號函審查符合規定在案.....	9
柒、其他.....	9
捌、本市都市更新及爭議處理審議會審議情形.....	10
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形.....	15
附錄二、相關函文.....	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
表 2 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.....	3
表 3 變更後計畫內容對照表.....	5

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖.....	10
圖 2 更新單元範圍地籍圖.....	11
圖 3 規劃構想圖.....	12
圖 4 建物套繪圖.....	13
圖 5 重大建設距離標示圖.....	14

民間申請都市更新計畫

案名：變更臺北市大安區仁愛段六小段 139-4 地號等 6 筆土地為同
小段 139-4 地號等 5 筆土地更新單元範圍案

申請人：胡渭誠

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：更新單元位於臺北市大安區建安里敦化南路一段 161 巷以南、忠孝東路四段 223 巷以西、忠孝東路四段 223 巷 49 弄以北及敦化南路一段 161 巷 69 弄以東所圍街廓之北側。

一、計畫範圍：臺北市大安區仁愛段六小段 139-4、154、155、156、157 地號等 5 筆土地。

二、計畫面積：790 平方公尺。

類別：變更

法令依據：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、計畫緣起

本更新單元前經臺北市政府 98 年 3 月 5 日府都新字第 09800325200 號函公告劃定「臺北市大安區仁愛段六小段 139-4 地號等 6 筆土地為更新單元」，原更新單元面積為 937 平方公尺，並於民國 98 年 8 月 4 日府都新字第 09830706300 號函核准更新事業概要，其後業於 99 年 9 月 17 日申請更新事業計畫報核，歷經審查過程至幹事會審查階段。惟因原案範圍經多次協調仍有所有權人無參與都市更新之意願，為尊重其意願，經臺北市政府 101 年 11 月 30 日府都新字第 10132329500 號函同意撤回原事業計畫案，重新申請本案變更劃定更新單元。

貳、計畫範圍

本更新單元位於臺北市大安區敦化南路一段 161 巷以南、忠孝東路四段 223 巷以西、忠孝東路四段 223 巷 49 弄以北及敦化南路一段 161 巷 69 弄以東所圍之街廓內北側（詳圖 1），範圍包括大安區仁愛段六小段 139-4、154、155、156、157 地號等 5 筆土地（詳圖 2），面積共計 790 平方公尺。

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元屬民國 74 年 2 月 28 日府工二字第 06030 號公告「修訂南京東路、光復路、仁愛路、敦化路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫範圍內，土地使用分區為第四種住宅區，建蔽率為 60%，容積率為 300%。

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

更新單元範圍內計有 2 棟合法建築物，皆為屋齡超過 45 年之四層樓加強磚造建築物，臨敦化南路一段 161 巷一樓為商業使用，其他則為住宅使用；臨忠孝東路四段 223 巷之街角土地現況做停車場使用。

(二) 周邊土地及建築物使用現況

更新單元所在街廓南側為 1 棟五層樓建物及 3 棟七層樓建物，更新單元周邊土地及建物係為住宅與商業使用，一樓多為商業使用，其餘皆為住宅使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含大安區仁愛段六小段 139-4 地號等 5 筆土地，總面積 790 平方公尺，產權均為私有。

(二) 建築物權屬

更新單元共計 2 棟合法建築物，總樓地板面積共計 1,542.96 平方公尺，產權均為私有。

四、居民意願

(一) 更新單元範圍內所有權人參與意願

本更新單元申請人於民國 102 年 3 月 18 日召開更新單元範圍內說明會，更新單元內土地及合法建物所有權人參與更新意願比例詳表 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

項目	土地		合法建築物	
	面積 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)	人數 (人)
全區總和 (A)	790.00	20	1,542.96	19
目前已同意數 (B)	604.50	16	1350.09	16
目前已同意比例 (B/A)	76.52%	80.00%	87.50%	84.21%

註：統計截止日期 102 年 4 月 26 日

(二) 相鄰土地所有權人參與意願

本更新單元南側鄰地同小段 158、158-1 地號等 2 筆土地，面積 1,205 平方公尺，申請人業於民國 101 年 10 月 3 日及民國 101 年 10 月 25 日召開二次相鄰土地協調會議，經調查無人表達同意參與更新意願，另本市都市更新處於 102 年 1 月 16 日召開公辦鄰地法令說明會，因會後僅 1 位所有權人同意參與更新，故未納入本更新單元範圍。

表 2 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

項目	土地		合法建築物	
	面積 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)	人數 (人)
協調範圍 (A)	1,205.00	64	8,527.45	64
同意數 (B)	0.00	0	0.00	0
同意比例 (B/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

註：統計截止日期民國 101 年 10 月 26 日

五、更新課題

(一) 建築物老舊窳陋，結構安全堪慮

本更新單元內建物老舊，屋齡逾 45 年以上，耐震及防火設計不符現行建築技術規則之規定，有結構安全之慮，影響都市防災與安全。

(二) 停車空間不足，影響交通安全與地區環境

本更新單元內現況為住宅、商業使用，停車空間需求量大，停車問題外部化，影響人行安全及街道環境品質，居住生活品質降低。

(三) 老舊建物影響環境市容觀瞻

本更新單元鄰近忠孝敦化商圈，附近居住機能良好，惟區內現況建築物為 4~5 層樓之老舊建築物，未能配合周邊地區發展，且對都市景觀亦具負面影響。

肆、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 提升地區防救災系統功能。
2. 人車動線分離，提升人行空間品質。
3. 促進都市土地再開發利用，解決停車問題。
4. 提升居住安全品質及市容觀瞻。

(二) 策略

1. 適度留設無遮簷人行道，提供安全人行步道及強化消防救災功

能。

- 2.適度規劃停車空間，滿足更新單元之所需，並適度容納外部停車需求。
- 3.透過都市更新法令及相關機制，加速整合更新單元相關權利人。
- 4.以綠建築手法，規劃永續優質之生活空間。

二、實質再發展

(一) 發展定位

本更新單元鄰近東區商業帶，為生活便利、鬧中取靜之住宅區，考量周邊環境特性，定位為現代化住商混合大樓。為利環境永續發展，本計畫朝向節能、減廢等環保目標整體規劃設計，並改善更新單元內現況環境，建構優質之都市環境，作為本地區都市更新重要示範標的。

(二) 整體規劃構想（詳圖3）

- 1.本更新單元規劃應符合本地區都市發展紋理之概念及地區商業特性，建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，並結合地區特色規劃設計，以塑造本區特有之風貌。
- 2.規劃低樓層為商業使用，高樓層為住宅使用之住商混合優質社區。
- 3.以永續發展為目標，朝向綠建築設計，以達節能、減廢之建築物為目的，建構優質之都市環境。

(三) 人車動線構想

- 1.更新單元配合周邊環境，於臨接道路周邊留設帶狀人行步道空間，並避免巷道狹窄產生擁擠及採光問題，創造優質人行、車行空間。
- 2.設置自足之停車空間減少車輛外部化，紓解地區停車空間不足之問題。

(四) 開放空間構想

更新單元範圍臨計畫道路面留設2公尺以上無遮簷人行道，並引入植栽綠化，重塑整體及街道環境意象，提供行人、住戶舒適之休憩及通行空間。

伍、計畫內容

一、變更前後計畫內容

表 3 變更後計畫內容對照表

章節	更新計畫書內容	變更範圍後 計畫書內容	變更理由
壹、計畫緣起	無	本案申請人原申請範圍為「臺北市大安區仁愛段六小段139-4地號等6筆土地」(以下稱原案)，前經本府民國98年3月5日府都新字第09800325200號函公告劃定為更新單元，原案面積為937平方公尺，並於民國98年8月4日經府都新字第09830706300號函核准更新事業概要，其後業於99年9月17日申請更新事業計畫報核，歷經審查過程至幹事會審查階段。惟因原案範圍經多次協調參與所有權人無意與都市更新之意願，為尊重其意願，經臺北市政府101年11月30日府都新字第10132329500號函同意撤回原事業計畫案，重新申請本案變更劃定更新單元。	原案範圍內經仍市意尊重故更新單元。 原所有權人多次參與更新，意願縮小更新單元。
貳、計畫範圍	本更新單元範圍包括大安區仁愛段六小段139-4、154、155、156、157、158-1地號等6筆土地，更新單元面積共計937平方公尺。	本更新單元範圍包括大安區仁愛段六小段139-4、154、155、156、157地號等5筆土地，更新單元面積共計790平方公尺。	配合更新單元範圍調整。

章節	更新計畫書內容	變更範圍後計畫書內容	變更理由
參、發展現況	二、土地及建築物使用現況 更新單元內139-4地號現為停車場使用，臨忠孝東路四段223巷、敦化南路一段161巷及敦化南路一段161巷69弄之低樓為一般型商業使用，其餘單元以住宅使用為主。更新單元內計3棟建築物，其中2棟為加強磚造，1棟為鋼筋混凝土造之老舊住宅。建築物使用年限多已逾30年。	更新單元範圍內計有2棟合法建築物，皆為屋齡超過45年之四層樓加強磚造建築物，臨敦化南路一段161巷一樓為商業使用，其他則為住宅使用；臨忠孝東路四段223巷之街角土地（139-4地號）現況做停車場使用。	配合更新單元範圍調整。
	三、土地及建築物權屬 （一）土地權屬 更新單元包含大安區仁愛段六小段139-4地號等6筆土地，總面積937平方公尺，產權均為私有。 （二）建築物權屬 更新單元共計3棟合法建築物，總樓地板面積共計2,118.67平方公尺，產權均為私有。	（一）土地權屬 更新單元包含大安區仁愛段六小段139-4地號等5筆土地，總面積790平方公尺，產權均為私有。 （二）建築物權屬 更新單元共計2棟合法建築物，總樓地板面積共計1,542.96平方公尺，產權均為私有。	配合土地權屬及更新單元範圍調整。
	四、居民意願 更新單元內所有權人意願： 土地同意人數：65.22% 土地同意面積：65.15% 建物同意人數：68.18% 建物同意面積：63.74%	更新單元內所有權人意願： 土地同意人數：80.00% 土地同意面積：76.52% 建物同意人數：84.21% 建物同意面積：87.50%	配合更新單元範圍變更，重新統計所有權人參與意願。
肆、計畫目標、策略與願景	二、實質再發展 （一）發展定位 更新單元鄰近東區商業帶，為生活便利、鬧中取靜之住宅區，考量周邊環境特性，定位為現代化商業混合大樓。本計畫並改善環境，作為本區更新單元之示範標的。 （二）整體規劃構想 更新單元鄰近東區商業帶，為生活便利、鬧中取靜之住宅區，考量周邊環境特性，定位為現代化商業混合大樓。本計畫並改善環境，作為本區更新單元之示範標的。	（一）發展定位 更新單元鄰近東區商業帶，為生活便利、鬧中取靜之住宅區，考量周邊環境特性，定位為現代化商業混合大樓。本計畫並改善環境，作為本區更新單元之示範標的。	配合更新單元範圍調整，退縮人行道。

章節	更新計畫書內容	變更範圍後計畫書內容	變更理由
	1.本更新單元規劃應符合本地區都市發展紋理之概念及地區商業特性，建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，並結合地區特色規劃設計，以塑造本區特有之風貌。 2.規劃低樓層為商業使用，高樓層為住宅使用之住商混合優質社區。 3.以永續發展為目標，朝向綠建築設計，以達節能、減廢之建築物為目的，建構優質之都市環境。 (三)人車動線構想 1.更新單元配合周邊環境，於臨接道路周邊留設帶狀人行步道空間，並避免巷道狹窄產生擁擠及採光問題，創造優質人行、車行空間。 2.設置自足之停車空間減少車輛外部化，紓解地區停車空間不足之問題。 (四)開放空間構想 更新單元北側臨計畫道路路面留設2公尺無遮簷人行道，東、西兩側各留設3公尺無遮簷人行行道，並利用此空間引入植栽綠化，重塑整體及街道環境意象，提供行人、住戶舒適之休憩及通行空間。	本地區都市更新重要示範標的。 (二)整體規劃構想 1.本更新單元規劃應符合本地區都市發展紋理之概念及地區商業特性，建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，並結合地區特色規劃設計，以塑造本區特有之風貌。 2.規劃低樓層為商業使用，高樓層為住宅使用之住商混合優質社區。 3.以永續發展為目標，朝向綠建築設計，以達節能、減廢之建築物為目的，建構優質之都市環境。 (三)人車動線構想 1.更新單元配合周邊環境，於臨接道路周邊留設帶狀人行步道空間，並避免巷道狹窄產生擁擠及採光問題，創造優質人行、車行空間。 2.設置自足之停車空間減少車輛外部化，紓解地區停車空間不足之問題。 (四)開放空間構想 更新單元範圍臨計畫道路路面留設至少2公尺以上無遮簷人行行道，並引入植栽綠化，重塑整體及街道環境意象，提供行人、住戶舒適之休憩及通行空間。	

陸、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 4 款「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者」。

(一) 依「民間申請自行劃定更新單元案涉及『臺北市都市更新自治條例』第 12 條第 1 項第 4 款規定之審查原則」之檢核結果：

1. 同一宗建築基地範圍不得分割劃定為更新單元：本更新單元範圍內未涉及同一宗建築基地範圍分割之情形，並經周夢龍建築師檢討符合規定。
2. 街廓內相鄰土地業已建築完成：本案相鄰土地面積符合最小建築基地規模，且鄰地建物已建築完成，經檢討符合規定。
3. 不得造成畸零地：本案經周夢龍建築師簽證確認無造成相鄰土地為畸零地之問題，經檢討符合規定。
4. 須就街廓內相鄰土地辦理 2 次以上鄰地協調會：本案於民國 101 年 10 月 3 日及 101 年 10 月 25 日辦理 2 次鄰地協調會，鄰地所有權人均無表達願意參與都市更新之意願，故未納入更新單元。

二、更新單元環境評估標準

本更新單元符合以下指標：

- (一) 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」：本更新單元共 2 棟加強磚造建築物，使用年期皆逾 30 年，佔總建物面積

100%，符合規定。

(二) 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」：本更新單元鄰近市民大道高架段約 98.5 公尺，符合規定。

(三) 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」：本更新單元總計 2 棟合法建築物，其建造之法令適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 2 棟，佔總建物棟數比例 100%，符合規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 102 年 4 月 24 日北市都新字第 10230329200 號函審查符合規定在案。

柒、其他

- 一、本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及截角，則應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說明及相關法令規定辦理。
- 三、本案原更新單元範圍之都市更新時程獎勵以原公告時間起算。

捌、本市都市更新及爭議處理審議會審議情形

本案經臺北市都市更新及爭議處理審議會 102 年 9 月 9 日第 144 次會議決議：照案通過。

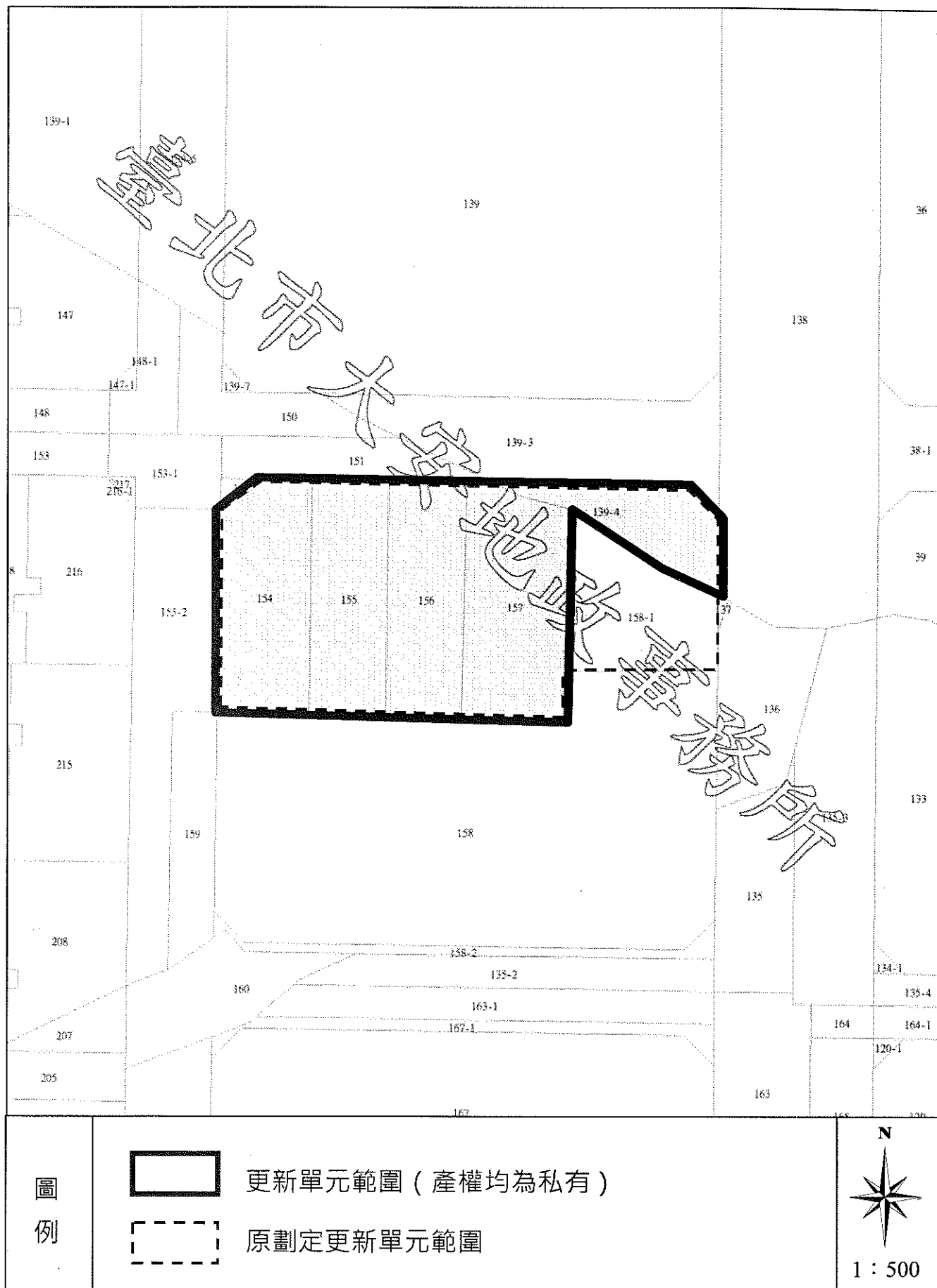
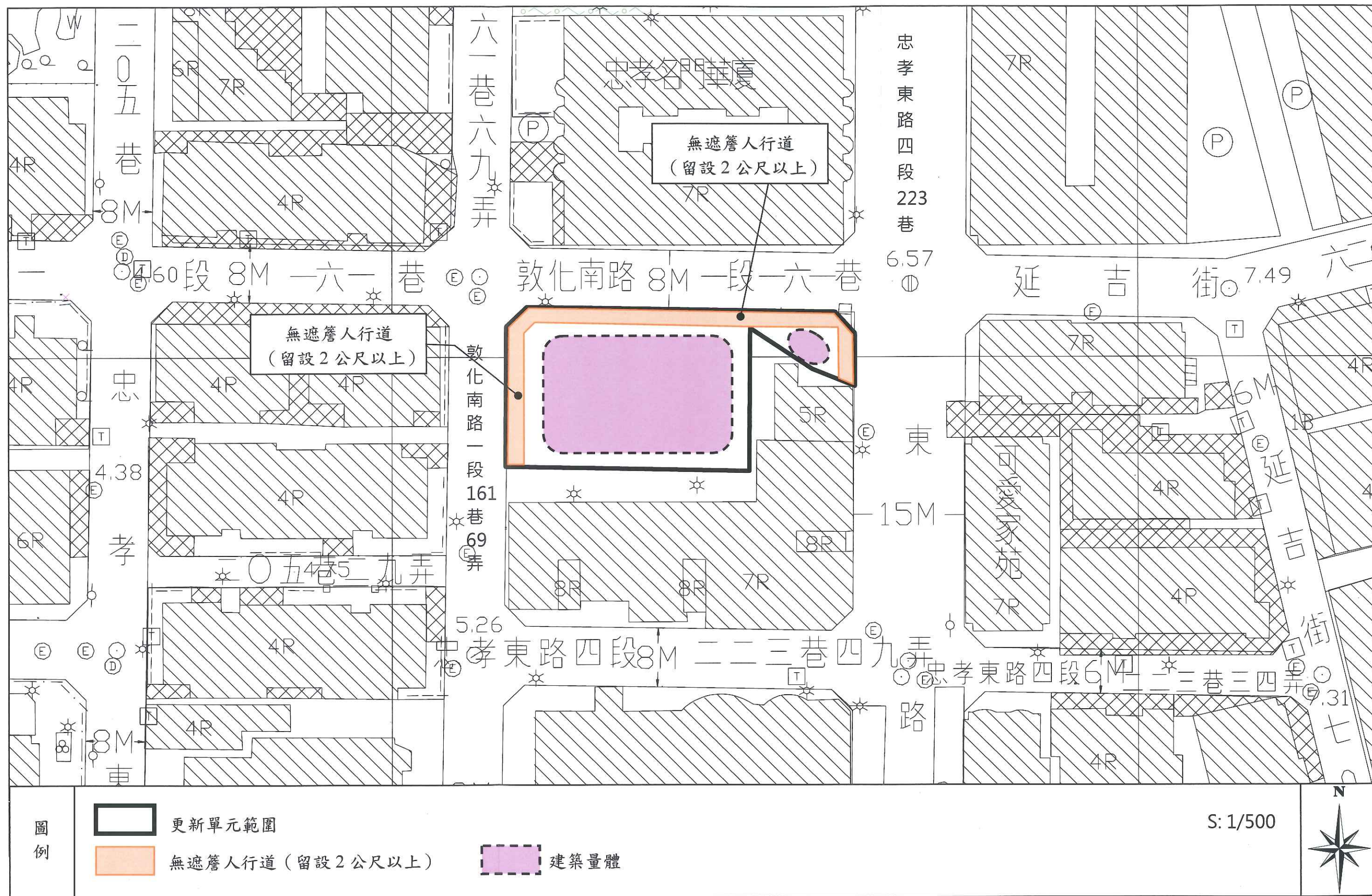


圖 2 更新單元範圍地籍圖



附錄一、公民或團體陳情意見處理情形

本案無陳情意見。

附錄二、相關函文

一、臺北市政府都市發展局 102 年 4 月 24 日北市都新字第 10230329200 號函。

二、臺北市政府 102 年 10 月 7 日府都新字第 10231297500 號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函

10089

臺北市中正區羅斯福路三段126號5樓之2

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓

承辦人：溫雅婷

電話：02-2321-5696轉2803

傳真：02-2397-4331

電子信箱：winnie1982@uro.taipei.gov.tw

受文者：力冠丰都市規劃有限公司

發文日期：中華民國102年4月24日

發文字號：北市都新字第10230329200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：台端委託力冠丰都市規劃有限公司申請「變更臺北市大安區仁愛段六小段139-4地號等6筆土地為同小段139-4地號等5筆土地更新單元」乙案，請於文到6個月內提送更新單元檢討書等相關文件，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依 台端102年2月20日申請表辦理。
- 二、旨揭案係依本市都市更新自治條例第15條及「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」等規定檢附環境評估標準相關文件，請續於文到6個月內提送更新計畫至本局審查；若未於上開期限內提送，本府得駁回申請案。
- 三、本案變更自行劃定更新單元範圍請擬具都市更新計畫送本局，俾依規定送請本市都市更新及爭議處理審議會審議。都市更新計畫中應敘明變更前後更新單元範圍、土地權屬、更新單元面積及居民意願，另應具體提出本地區變更後之發展定位、計畫目標、策略與實質再發展構想，並參考都市更新條例施行細則第5條辦理。（有關更新辦理程序請至臺北市都市更新處網站網址：<http://www.uro.taipei.gov.tw>中「臺北市都市更新處/便民服務/下載專區/申請辦理都市更新總說明」

參考)

- 四、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「臺北市民e點通網站」之「臺北市政府非臨櫃申請案件滿意度意見調查表」網頁（網址：<https://www.e-services.taipei.gov.tw/ques/que.aspx>）直接填寫網路問卷，您的相關意見將作為本府提升申請案件服務品質之參考。102年1月1日起至12月31日止（以上線填寫網路問卷完成之日期為準），填寫網路問卷即可參加抽獎活動，詳情請直接連結至上述網址參閱。

正本：胡渭誠 君

副本：力冠丰都市規劃有限公司

代理局長 許阿雪

都市更新處處長 林崇傑 決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 144 次會議紀錄

102 年 10 月 07 日府都新字第 10231297500 號函會議記錄

壹、時間：民國 102 年 9 月 9 日（星期一）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：邊主任委員泰明

紀錄彙整：張儷

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、臨時報告案

- 一、修訂「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫—行動計畫一：以都市計畫專案變更方式協助更新重建」審查作業原則（承辦人：事業科 陳維廷 2321-5696#3052）

決議：

同意本次修訂專案計畫審查作業原則，並請函知都市更新、建築、估價等相關公會及學會轉知相關會員，並請更新處將審查作業原則上網供民眾瀏覽下載。

陸、討論提案

- 一、江春美 君申請「變更臺北市大安區金華段一小段 718 地號等 16 筆土地為同小段 719 地號等 11 筆土地更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 溫雅婷 2321-5696#2803）

討論發言要點：

（一）林副主任委員崇傑

因永康街為文化局推動的創意街區之一，也是非常具有特色的區域。本案未來規劃設計請尊重都市紋理，並融合、回應該地區既有的都市活動特色與需求。

（二）何委員芳子

變更後更新單元東側鄰地面積僅有 175 平方公尺，未來無法辦理都市更新，且本案相關協調會議為一年前召開，建議申請人再召開一次鄰地協調會，以釐清東側鄰地所有權人目前的參與更新意願。

（三）陳委員美珍

支持何委員的看法，東側鄰地為民國 55 年興建，確實有整合的必要，

是否能再請申請人努力進行整合，並建議在協調會時應清楚說明更新後的相關效益，也可以邀請審議會的委員出席鄰地協調會。

決議：本案請申請人再召開一次東側鄰地協調會，在協調會時申請人應清楚說明更新後的相關效益，並邀請審議會委員出席，協調結果請再提送至審議會。

二、胡渭誠 君申請「變更臺北市大安區仁愛段六小段 139-4 地號等 6 筆土地為同小段 139-4 地號等 5 筆土地更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 溫雅婷 2321-5696#2803）

決議：照案通過。

三、「擬訂臺北市萬華區華中段一小段 201-2、352 地號等 26 筆土地為都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

1. 請於圖面標示A區及B區各棟建物臨路側之緊急進口、其替代窗戶或開口位置，並確認上述開口位於救災活動空間之水平距離在11公尺以內。
2. 另請以各棟高樓層為準（本局雲梯車最高為72公尺），標示前述開口位置與救災活動空間之實際水平距離。
3. 救災活動空間邊緣側為雲梯消防車操作時支撐腳架放置處，若邊緣側有公共排水溝將無法承受腳架之荷重，建議邊緣側應避開公共排水溝設置。

（二）交通局 李幹事慧

1. 停獎部分：

- （1）請檢討獎停車位費率、營運方式或優惠方式，且費率不得高於該行政區域內本市公有停車場費率。
- （2）獎停人行動線（場內及場外）均應有明確引導標示。停獎空間之設置，應有獨立進出動線與進出管制之設計，以維護住戶生活品質與安全，本案如有增設獎勵停車位應確實開放供公眾停車，於明顯處設置告示牌公告週知。
- （3）請規劃停車收費管理專屬空間，設置停車收費設備、剩餘車位顯示器，以利停車場後續使用維護管理及增進停車場進出效率。