

民間申請自行劃定更新單元



劃定臺北市大安區懷生段四小段 490 地號等 3 筆土地
為更新單元檢討書

申請人：楊式蘭

中華民國 105 年 2 月

民間申請自行劃定更新單元



劃定臺北市大安區懷生段四小段 490 地號等 3 筆土地
為更新單元檢討書

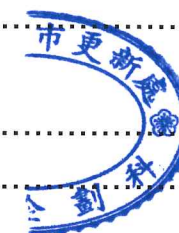


申請人：楊式蘭

中華民國 105 年 2 月

目錄

壹、計畫位置及範圍	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	2
三、土地及建築物權屬	2
四、更新課題	3
參、實質再發展	3
一、更新單元與都市計畫關係說明	3
二、周邊環境發展	3
三、整體規劃構想	3
肆、更新單元檢討情形說明	4
伍、其他	7
陸、附圖	7
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	19
附錄二、相關函文(公部門函覆公文)	19



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	8
圖 2 更新單元都市計畫圖	11
圖 3 更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖	12
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	13
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖	14
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況圖	15
圖 7 更新單元建築物套繪圖	16
圖 8 更新單元地籍圖	17
圖 9 鄰地協調範圍示意圖	18



表目錄

表 1 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	6
表 2 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	6
表 3 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	9

案名：劃定臺北市大安區懷生段四小段 490 地號等 3 筆土地為更新單元
檢討書

申請人：楊式蘭

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區新生南路一段以東、新生南路一段 145 巷以南、新生南路一段 139 巷 6 弄以西及新生南路 151 巷以北所圍街廓之西側。

二、計畫範圍：臺北市大安區懷生段四小段 490、491 及 492 地號等 3 筆土地。

三、計畫面積：1,184 平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市大安區新生南路一段(47公尺)以東、新生南路一段145巷(5.45公尺)以南、新生南路一段139巷6弄(5.45公尺)以西及新生南路151巷(6公尺)以北所圍街廓之西側(詳圖2)。範圍包括臺北市大安區懷生段四小段490地號等3筆土地，更新單元面積為1,184平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於79年8月29日府工二字第79046643號函公告「修訂縱貫鐵路、建國南路、信義路、新生南路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內。更新單元範圍內土地使用分區分屬第三種住宅區(建蔽率為45%，容積率為225%)及第三之二種住宅區(建蔽率為45%，容積率為400%)。

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本更新單元內之土地使用現況主要為住宅及商業使用。

(二)建築物使用現況

更新單元內共有3棟合法建築物，屋齡均超過30年，其中2棟為5層樓鋼筋混凝土造建築物，1棟為4層樓加強磚造建築物。面臨新生南路一段沿街面之建築物低樓層現況為商業使用，其餘均為住宅使用。

(三)周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊鄰近之土地及建築物主要為住宅及商業使用，商業使用主要分布於臨新生南路一段沿街面。另西側之公園用地，現況已開闢作為連雲公園使用；西北側之市場用地，現況已開闢作為新生市場使用；東北側之國小用地，現況已開闢作為幸安國小使用；東側之公園用地及市場用地，現況已開闢作為民榮公園及松青超市、大安分局交通分隊與臺北市客家藝文活動中心使用。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

更新單元範圍共包含大安區懷生段四小段490地號等3筆土地，總面積1,184平方公尺，土地產權均為私有。

(二)建築物權屬

本更新單元內總共有3棟合法建築物，總樓地板面積4,258.86平方公尺，建築物產權均為私有。

四、更新課題

- (一)更新單元內建築物老舊窳陋且機能不足，原住戶的生活品質低落。
- (二)更新單元內建築物棟距遭占用情形嚴重，地區防火救災機能堪慮。
- (三)更新單元內舊建物建蔽率高、巷弄狹窄，有礙整體地區通風採光。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

依據都市計畫規定，本更新單元及周邊土地主要規劃為住宅區，本更新單元之土地使用分區分屬第三種住宅區(建蔽率45%，容積率225%)及第三之二種住宅區(建蔽率45%，容積率400%)。單元內及周邊之住宅區現況多為住宅使用，並有部分低樓層作商業使用。

在公共設施用地部分，更新單元東北側之國小用地已開闢，現況為幸安國小；東側及西側之公園用地均已開闢，現況為民榮公園及連雲公園；東側及西北側之市場用地已開闢，東側現況為松青超市、大安分局交通分隊與臺北市客家藝文活動中心，西北側則為新生市場；東南側之交通用地已開闢，現況為捷運大安森林公園站1號出口。

二、周邊環境發展

本更新單元周邊之計畫道路均已開闢且可通行，更新單元西側之新生南路一段(47公尺)為本更新單元主要出入動線，本更新單元周邊巷弄多為未達8公尺之計畫道路，未來建議其先行退縮留設無遮簷人行道補足8公尺，並與道路順平，再退縮留設2公尺以上無遮簷人行道；面臨8公尺以上計畫道路者，則建議退縮留設2公尺以上無遮簷人行道，而面臨新生南路者，依據「臺北市土地使用分區管制自治條例第91條」及「臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定」，應留設騎樓或退縮留設3.64公尺無遮簷人行道，以延續人行空間，串聯周邊學校、公園及市場等公共設施。(詳圖3)

三、整體規劃構想

配合前述周邊環境發展，本更新單元整體規劃構想包含：

- (一)更新單元範圍外：本更新單元周邊之計畫道路均已開闢且可通行，並無涉及計畫道路未開闢，將利用周邊道路做為主要出入動線。

(二)更新單元範圍內：本更新單元將利用南、西、北三面之計畫道路做為進出通道，此外，因南、北兩側均面臨未滿 8 公尺之計畫道路，故未來應先行退縮補足 8 公尺，並與道路順平，再退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道；西側面臨新生南路一段，應留設騎樓以延續人行動線，並增加消防救災之空間，未來建物配置主要集中於更新單元中央，四周留設騎樓及開放空間以提升居住環境品質。

(三)其他：未來將加強更新單元內法定空地之植栽綠美化，並將開放空間集中設置，有效提升周邊地區環境品質，並採用人行及車行動線分離之設計，車道經由基地北側巷道(新生南路一段 145 巷)進入，以減少對周邊交通系統之衝擊，建構永續發展之都市遠景。

肆、更新單元檢討情形說明

一、更新單元區位限制

(一)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。

(二)本更新單元空地過大檢核符合「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」之規定。

二、更新單元規模

本更新單元面積 1,184 平方公尺，其所在街廓面積約為 2,237 平方公尺，約占該街廓 52.93%，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」之規定。

三、建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合下列指標：

(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」：申請範圍內建物總面積 4,258.86 平方公尺，為使用年期逾 18 年之木造建物、使用年期逾 48 年之加強磚造建物及使用年期逾 30 年之鋼筋混凝土造建物，已逾年期之面積為 4,258.86 平方公尺，占總建物面積比例 100%，符合規定。

(二)指標(八)「更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者」：申請範圍內共計 3 棟合法建築物，四層樓以上合法建築物共 3 棟，總戶數為 39 戶，無設置電梯設備且法定停車位數低於戶數者共 3 棟，計算結果更新單元內四層樓以上之合法建築物占全部棟數 100%，四層樓以上合法建築物無設置電梯及法定停車位數低於戶數占全部四層樓戶數比例 100%，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 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則者之棟數比例達 1/2 以上」：申請範圍內共計 3 棟合法建築物，其建照法令適用日為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 3 棟，占總建物棟數比例 100%，符合規定。

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形。

本更新單元無涉及都市計畫之擬訂及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經張志誠建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

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、溝渠等之處理方式

本更新單元範圍內無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木之情形；有關涉及公共排水溝渠部分，將依臺北市政府工務局水利工程處 104 年 10 月 6 日北市工水下字第 10462607200 號函說明辦理，略以「...經現場勘查本更新單元土地周邊及內部，仍存有具公共排水功能之排水溝，請貴公司於開發時依下水道施行細則第 11 條...規定辦理。惟開發基地倘新發現未記載之公共雨水下水道，需辦理排水道改道事宜(請檢附相關排水改道圖說)，再依程序併建照向臺北市建築管理工程處申請，屆時本處將配合審查。」

七、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內無涉及公有土地。

八、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處理方式

本更新單元經張志誠建築師簽證確認無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除之情形。

九、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形

(一)更新單元範圍內私有所有權人參與更新意願

本案申請人於 104 年 10 月 4 日舉辦更新單元範圍內說明會，範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 1。

表 1 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

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	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	46	40	1,184.00	4,258.86
目前有更新意願數(B)	18	18	516.28	1,821.00
目前有更新意願比(B/A)	39.13%	45.00%	43.60%	42.76%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

統計日期：至 104 年 10 月 18 日止。

(二)相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元相鄰土地之建築物均已建築完成，共有大安區懷生段四小段 488、489、493 及 494 等 4 筆土地，土地面積分別為 173、177、352 及 351 平方公尺，合計 1,053 平方公尺，其地上建築物之年期分別為 26 年(488 地號)、47 年(489 地號)、29 年(493 地號)及 45 年(494 地號)，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 104 年 10 月 13 日召開相鄰土地協調會，截至 104 年 10 月 27 日止，有 2 份參與意願書擲回，相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之統計情形如表 2。

表 2 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

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	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	25	25	1,053	3,556.58
目前有更新意願數(B)	2	2	64.65	172.46
目前有更新意願比(B/A)	8.00%	8.00%	6.14%	4.85%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

統計日期：至 104 年 10 月 27 日止。

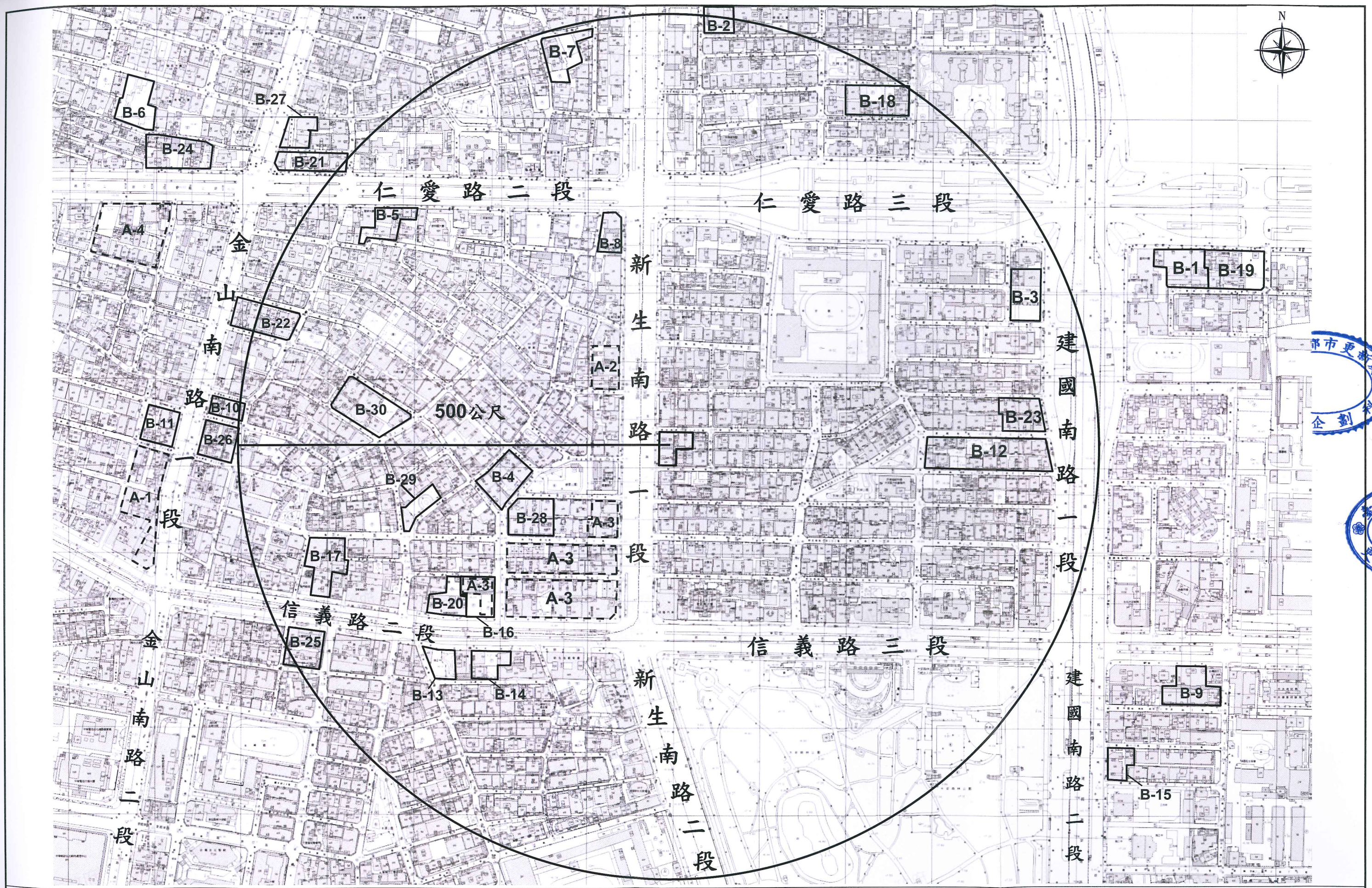
(三)更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

由表 1 與表 2 對照可知，本更新單元相鄰土地所有權人參與更新之意願比例為土地人數 8.00%、建築物人數 8.00%、土地面積 6.14%、建築物面積 4.85%，皆低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例為土地人數 39.13%、建築物人數 45.00%、土地面積 43.60%、建築物面積 42.76%；因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

伍、其他

本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。

陸、附圖



都市更新條例
企劃科

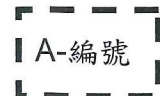
臺北市
都市更新處

圖 1：更新單元位置圖

圖例：

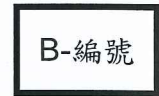


更新單元



A-編號

鄰近已公告更新地區



B-編號

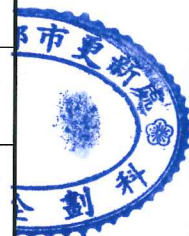
鄰近已劃定更新單元

比例尺：1/4000



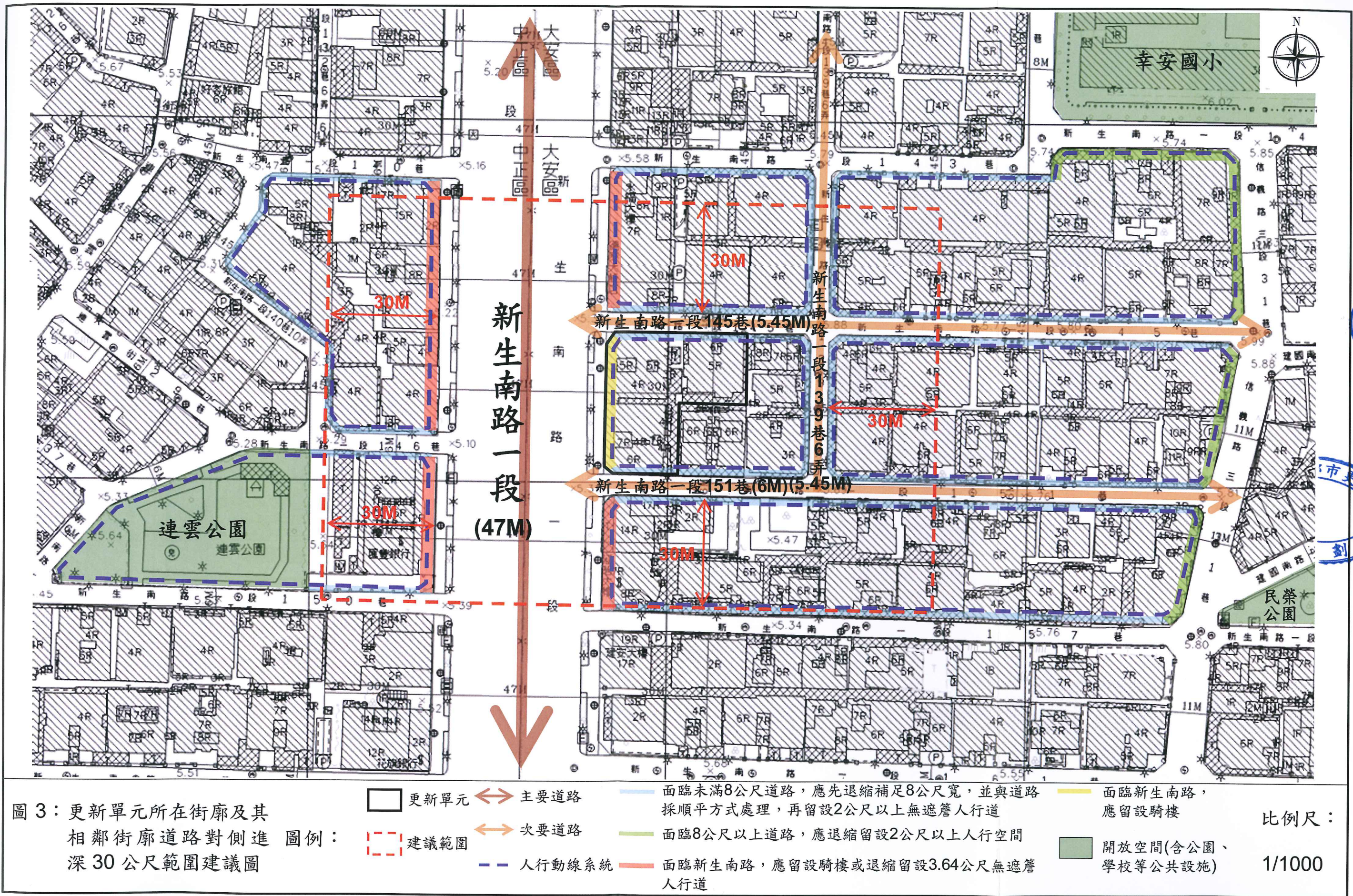
表 3：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	89 年 06 月 26 日 府都四字第 8904521800 號	中正區・金山南路、信義路西北側更新地區
A-2	89 年 06 月 26 日 府都四字第 8904521800 號	中正區・新生南路一段 132 巷南側更新地區
A-3	91 年 11 月 19 日 府都四字第 09123330700 號	劃定捷運系統新莊線(北市段)地下穿越街廓 都市更新地區案
A-4	99 年 03 月 17 日 府都規字第 09900738100 號	修訂臺北市中正區中正段二小段 48 地號等 37 筆土地第 3 種住宅區及第 3-2 種住宅區細 部計畫暨劃定都市更新地區案
B-1	95 年 10 月 23 日 府都新字第 09504809800 號	劃定臺北市大安區懷生段二小段 494 地號 等 35 筆土地為更新單元
B-2	95 年 11 月 28 日 府都新字第 09505776100 號	劃定臺北市大安區懷生段三小段 492 地號 等 4 筆土地為更新單元
B-3	96 年 7 月 17 日 府都新字第 09604314500 號	劃定臺北市大安區懷生段四小段 4 地號等 14 筆土地為更新單元
B-4	96 年 11 月 23 日 府都新字第 09635217200 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 254 地號 等 11 筆土地為更新單元
B-5	97 年 6 月 25 日 府都新字第 09703381400 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 21 地號等 14 筆土地為更新單元
B-6	97 年 7 月 30 日 府都新字第 09703768000 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆土地為更新單元
B-7	97 年 10 月 7 日 府都新字第 09705554100 號	劃定臺北市中正區臨沂段二小段 86-1 地號 等 10 筆土地為更新單元
B-8	97 年 12 月 9 日 府都新字第 09707561700 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 2 地號等 7 筆土地為更新單元
B-9	97 年 12 月 24 日 府都新字第 09707561400 號	劃定臺北市大安區瑞安段一小段 142 地號 等 25 筆土地為更新單元
B-10	98 年 4 月 10 日 府都新字第 09800802600 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 378 地號 等 12 筆土地為更新單元
B-11	98 年 7 月 10 日 府都新字第 09802847100 號	劃定臺北市中正區中正段二小段 279 地號 等 17 筆土地為更新單元
B-12	98 年 9 月 2 日 府都新字第 09803794100 號	劃定臺北市大安區懷生段四小段 137 地號 等 24 筆土地為更新單元
B-13	98 年 11 月 13 日 府都新字第 09804663500 號	劃定臺北市大安區金華段一小段 125 地號 等 11 筆土地為更新單元



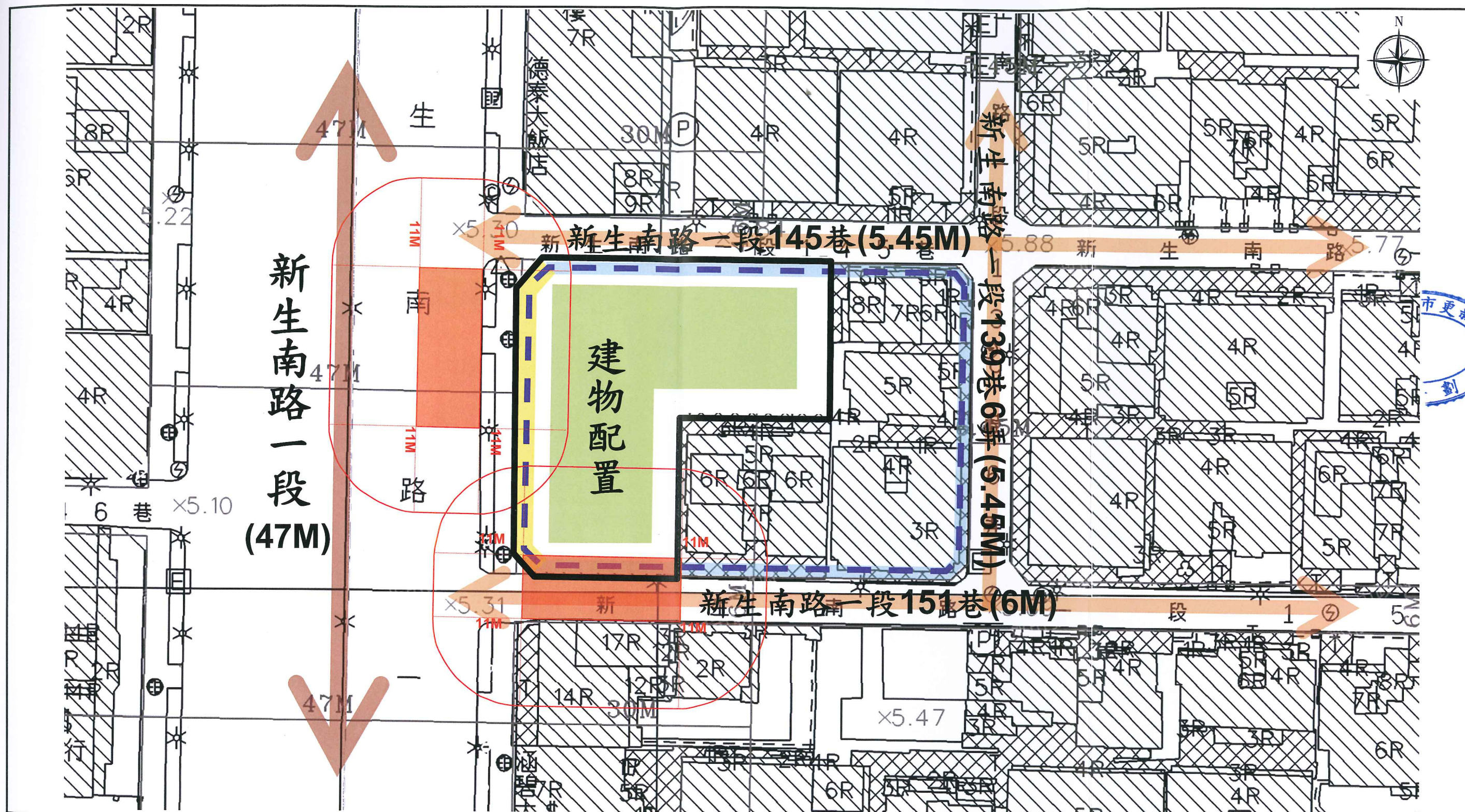
編號	劃定日期及文號	案名
B-14	99年2月6日 府都新字第09900058800號	劃定臺北市大安區金華段一小段110-2地號等14筆土地為更新單元
B-15	99年6月3日 府都新字第09901504800號	劃定臺北市大安區瑞安段一小段215地號等3筆土地為更新單元
B-16	100年4月29日 府都新字第10001010600號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段414地號等11筆土地為更新單元
B-17	100年7月11日 府都新字第10001839400號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段464地號等22筆土地為更新單元
B-18	101年4月25日 府都新字第10130152800號	劃定臺北市大安區懷生段三小段341地號等12筆土地為更新單元
B-19	101年10月11日 府都新字第10131046100號	劃定臺北市大安區懷生段二小段465地號等20筆土地為更新單元(已失效)
B-20	101年12月6日 府都新字第10131771300號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段413地號等3筆土地為更新單元
B-21	102年4月11日 府都新字第10230363700號	劃定臺北市中正區中正段一小段115地號1筆及臨沂段二小段238地號等6筆土地為更新單元
B-22	102年8月7日 府都新字第10231022300號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段282-3地號等18筆土地為都市更新單元(已失效)
B-23	102年9月18日 府都新字第10230931500號	劃定臺北市大安區懷生段四小段112地號等10筆土地為更新單元(已失效)
B-24	102年10月17日 府都新字第10230533700號	劃定臺北市中正區中正段一小段111地號等35筆土地為都市更新單元
B-25	103年7月18日 府都新字第10232434800號	劃定臺北市大安區金華段一小段503地號等16筆土地為更新單元
B-26	103年7月21日 府都新字第10330347800號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段391地號等16筆土地為更新單元
B-27	103年7月22日 府都新字第10331108100號	劃定臺北市中正區中正段一小段44地號等5筆及臨沂段二小段224-1地號等18筆土地為更新單元
B-28	103年10月3日 府都新字第10331982400號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段228地號等7筆土地為更新單元
B-29	104年4月24日 府都新字第10332187600號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段318地號等4筆為更新單元(王招治)
B-30	104年5月27日 府都新字第10330770500號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段169地號等14筆土地為更新單元





臺北市都市更新局

都市更新處 創科



市更新處
劃科

臺北市
更新處

圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖

圖例：

更新單元	主要道路	人行動線系統	面臨新生南路，應留設騎樓
建物配置	次要道路	消防救災空間 (8X20公尺)	面臨未滿8公尺之道路，先行退縮補足8公尺寬，並與道路採順平方式處理，再留設2公尺以上人行空間
		救災半徑(11公尺)	

比例尺：
1/500

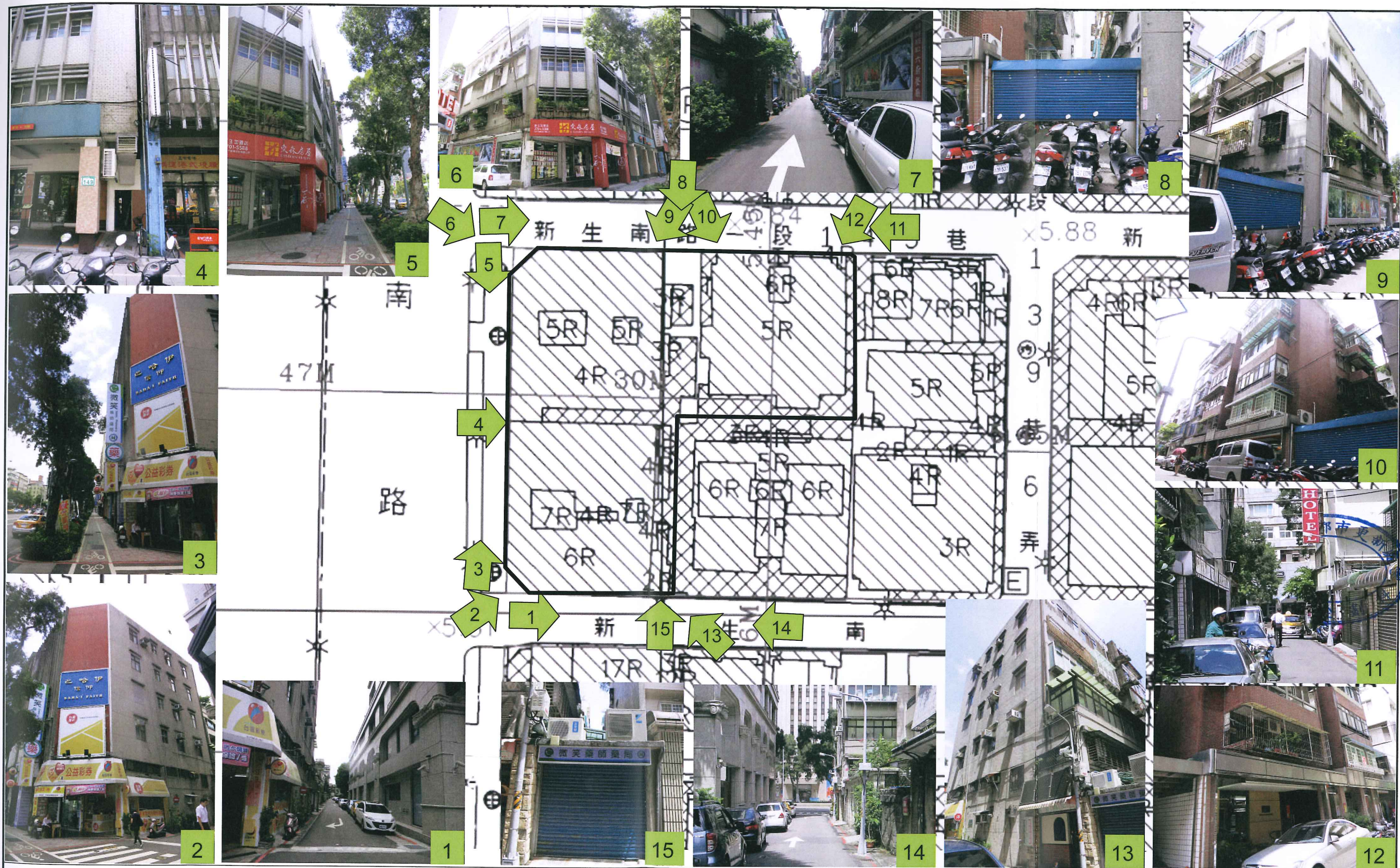
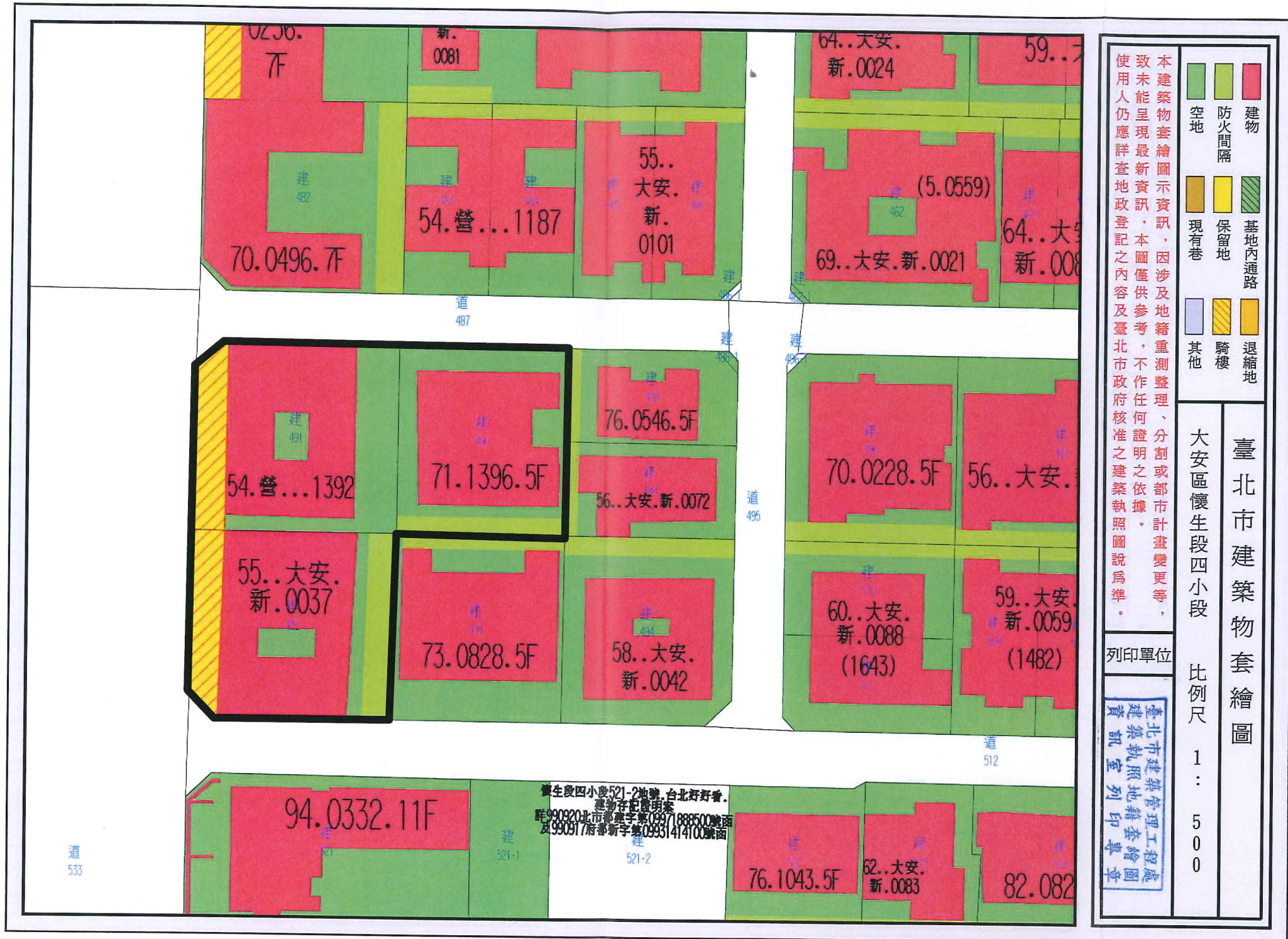


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元



本建築物套繪圖示資訊，因涉及地籍重測整理、分割或都市計畫變更等，致未能呈現最新資訊，本圖僅供參考，不作任何證明之依據。使用人仍應詳查地政登記之內容及臺北市政府核准之建築執照圖說為準。

臺北市建築物業套繪圖

大安區懷生段四小段

比例尺 1 : 500

列印單位

臺北市建築管理工程處
建築執照室
圖庫
印圖

2015/9/4 EUEB 02:52:37 DDAA-CC004-02MS/1373

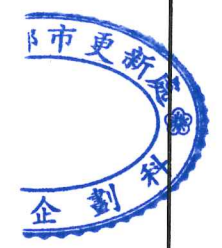
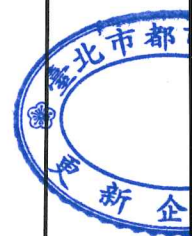


圖 7：更新單元建築物套繪圖

圖例：



更新單元

比例尺：1/500

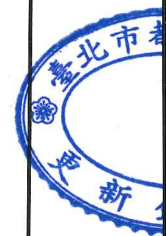
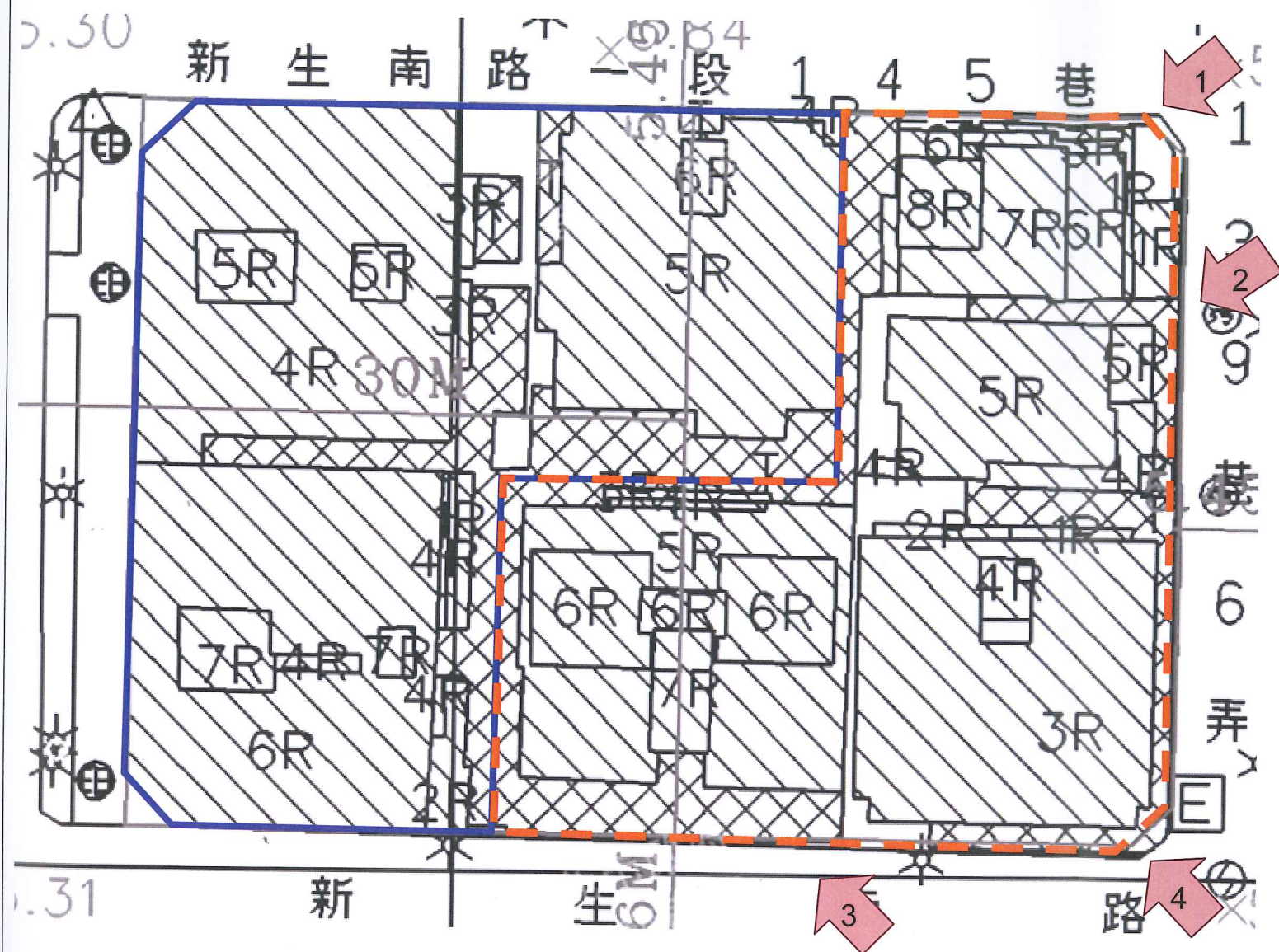


圖 8：更新單元地籍圖 圖例： 更新單元 私有土地

比例尺：1/500



位置	面積(m2)	建築物樓層	建築物年期
東側鄰地 1	173	地上五層地下兩層	約 26 年
東側鄰地 2	177	地上五層	約 47 年
東側鄰地 3	352	地上五層地下一層	約 29 年
東側鄰地 4	351	地上三層	約 45 年

圖 9：鄰地協調範圍示意圖

圖例：



更新單元



東側鄰地範圍



附錄一、公民或團體陳情意見綜理表
無。

附錄二、相關函文(公部門函覆公文)

臺北市政府工務局水利工程處 104 年 10 月 6 日北市工水下字第
10462607200 號。

