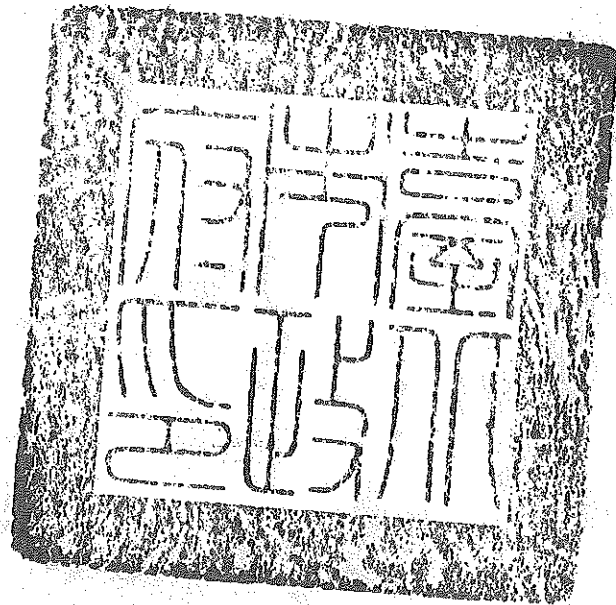


民間申請都市更新計畫

179

劃定臺北市大安區龍泉段一小段 423 地號等
24 筆土地為更新單元



申請單位：岑永康

辦理單位：臺北市政府

中華民國 97 年 10 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、土地及建物權屬.....	2
四、居民意願.....	3
五、更新課題.....	4
參、計畫目標、策略與願景.....	5
一、計畫目標及策略.....	5
二、實質再發展.....	5
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	6
伍、都市計畫委員會審議情形.....	7
陸、本案業依委員會決議修正計畫書完竣.....	7

〈表目錄〉

表 1	公私有土地及建物權屬統計表.....	3
表 2	私有土地及合法建物所有權人意願統計表.....	3

〈圖目錄〉

圖 1	更新單元範圍圖.....	8
圖 2	更新單元範圍地籍圖.....	9
圖 3	規劃構想圖.....	10

民間申請都市更新計畫

案 名： 劃定臺北市大安區龍泉段一小段 423 地號等 24 筆
土地為更新單元都市更新計畫案。

申請人：岑永康 君

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：位於大安區大學里溫州街以東、新生南路 3 段以西及
新生南路 3 段 54 巷以北之完整街廓。

一、計畫範圍：臺北市大安區龍泉段一小段 423、424、429-3、
430-4、431-4、437-2、438、439、440、441、442、
442-1、443、443-1、443-2、444、445、446、447、
447-2、448、494、494-1、502 地號等 24 筆土地。

二、計畫面積：3853 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 條暨臺北市都市更新自治條例第
15 條

壹、計畫範圍

本更新單元位於大安區大學里溫州街以東、新生南路3段以西及新生南路3段54巷以北之完整街廓(詳圖1)。範圍包含大安區龍泉段一小段423、424、429-3、430-4、431-4、437-2、438、439、440、441、442、442-1、443、443-1、443-2、444、445、446、447、447-2、448、494、494-1、502地號等24筆土地(詳圖2)，面積共3853.00平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位屬「修訂和平東路、新生南路、羅斯福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」範圍內，土地使用分區臨新生南路3段深進30公尺為住3-1，法定建蔽率45%、法定容積率300%，其餘為住3，法定建蔽率為45%、法定容積率為225%。

更新單元周邊500公尺範圍內既有公共設施包含龍門公園、大學公園、辛亥一號公園、溫州公園、古亭公園等5處鄰里性公園，國立臺灣大學、龍安國小、新民小學、古亭國小等4處學校。

另外，北側街廓已於中華民國97年3月17日府都新字第09700482500號函公告劃定「臺北市大安區龍泉段一小段169地號等27筆土地為更新單元」在案。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內現有建築物共有6棟，部分1樓作商業使用，2樓以上除鄰新生南路有部分為辦公室外，其餘皆為住宅使用。

(二) 建物現況

已登記之合法建築物共計 6 棟，為 7 層鋼筋混凝土造建築物 1 棟及 4 層鋼筋混凝土造建築物 5 棟，樓地板面積為 4512.20 平方公尺。

基地內建築物均於民國 67 年前興建完竣，皆無附設停車場，停車位嚴重不足，致使停車需求外部化。

(三) 周邊土地及建物使用現況

基地周邊主要道路新生南路、辛亥路、羅斯福路係本市重要學術文教區、高級住宅及辦公大樓集中地區，與本更新單元內現有房舍極不協調。

三、土地及建物權屬(詳表 1)

(一) 土地權屬

本更新單元內有大安區龍泉段一小段 423、424、429-3、430-4、431-4、437-2、438、439、440、441、442、442-1、443、443-1、443-2、444、445、446、447、447-2、448、494、494-1、502 地號等 24 筆土地，其中 431-4、443-1、447、447-2 地號土地屬於國有，面積為 590.73 平方公尺，管理機關為財政部國有財產局及國防部軍備局；494 地號土地屬於臺北市有，面積為 499.00 平方公尺，管理機關為國立臺灣大學，公有土地面積合計為 1089.73 平方公尺；其餘土地皆為私有，面積共計 2763.27 平方公尺，公私有土地全部面積合計 3853.00 平方公尺。

(二) 建物權屬

本更新單元土地上共有 6 棟合法建物，共計 38 戶，產權皆為私有，建物面積合計為 4512.20 平方公尺。

表 1 公私有土地及建物權屬統計表

土地權屬		面積 (平方公尺)	比例 (%)	管理單位	
土地	公有 土地	中華民國	590.73	15.33	財政部國有財產局、 國防部軍備局
		臺北市	499.00	12.95	國立臺灣大學
		小計	1089.73	28.28	
	私有土地		2763.27	71.72	
	合計		3853.00	100.00	
樓 地 板	公有 建物	中華民國	0.00	0.00	
		臺北市	0.00	0.00	
		小計	0.00	0.00	
	私有建物		4512.20	100.00	
	合計		4512.20	100.00	

四、居民意願

1. 私有土地及合法建物所有權人意願

本更新單元目前私有土地及合法建物所有權人同意比例(詳表 2)。

表 2 私有土地及合法建物所有權人意願統計表

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	建物	土地	建物樓板
全區總和(A)	53	36	2763.27	4512.20
目前已同意數(B)	6	6	237.24	589.40
目前已同意比例(B/A)	11.32%	16.67%	8.59%	13.06%
備註	1. 目前更新單元內建築物共 6 棟計有 38 戶。 2. 公有土地不納入同意比例計算。			

2.公有土地及合法建物所有權人意願

- (1)依據財政部國有財產局臺灣北區辦事處 97 年 1 月 30 日台財產北改字第 09700009371 號函表示大安區龍泉段 1 小段 443-1、447、447-2 地號 3 筆國有土地尚無其他使用計畫，原則同意依都市更新條例之劃入都市更新範圍；另 443-1 地號係為國有抵稅土地，不得納入抵充。
- (2)依據國防部總政治作戰局 97 年 1 月 18 日國政眷服字第 0970000561 號函表示大安區龍泉段 1 小段 431-4 地號於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分用地，現況已騰空並依「國軍老舊眷村改建條例」暨相關規定委託國有財產局辦理估價、標售作業，爰請實施者俟標得土地後，再辦理後續都市更新相關事宜。
- (3)依據國立臺灣大學 97 年 1 月 17 日校總字第 0970001343 號函表示大安區龍泉段 1 小段 494 地號乙筆土地已規劃興建新進教師及學人宿舍，請實施者惠迅提送細部規劃過校研議，以保障國有財產權益。
- (4)依據臺北市政府財政局 97 年 6 月 4 日北市財開字第 09731570800 號函表示：如經臺北市都市計畫委員會審議通過並公告為更新單元，將依都市更新條例相關規定參與都市更新。

五、更新課題

- (一)建物老舊未符耐震標準：本更新單元內現有 6 棟合法建築物屋齡除 2 棟屋齡為 29 年外，其餘皆已逾 30 年，防震能力不足且居住品質不佳。
- (二)周邊計畫道路未開闢，影響交通及防救災：本更新單元北側新生南路 3 段 52 巷計畫道路未完成開闢。
- (三)公私土地夾雜，未有效利用：本更新單元內土地使用分區為住 3 及住 3-1，惟現況公、私土地閒置皆未有效利用，不符合都市機能。
- (四)停車外部化，造成交通負荷：本更新單元內舊有建築物，無附

建停車設施，造成附近巷道停車雜亂，影響交通及救災。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

- 1.更新老舊建築，土地有效開發再利用，以符合應有之都市機能。
- 2.加強防災救災規劃，增進地區公共安全。
- 3.配合地區發展特色，規劃人文、生態、優質都市環境景觀。

(二) 策略

- 1.透過更新手段整合公私有土地，達成更新改建目標。
- 2.基地臨路四面臨路藉退縮建築留設人行步道及綠地，提供人行空間及充裕的防災救災操作空間。
- 3.透過都市更新的獎勵，鼓勵社區居民改建更新，規劃充足的公共開放空間，塑造優質住宅空間。
- 4.適度規劃停車場，解決停車空間不足問題。
- 5.配合北側已劃定都市更新單元進行整體都市景觀規劃。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

結合北側已劃定都市更新單元內瑠公圳水與綠之景觀設計，規劃興建住宅大樓，強化住戶參與更新意願，使其成為具有人文特色之優質生態社區。

(二) 整體規劃構想

- 1.建築物量體、造型、色彩及配置，與既有瑠公圳之保存與再生併同考量與鄰近地區調和，並符合地區特色，營造生態社區。
- 2.配合北側已劃定都市更新單元之承諾開闢計畫道路事項進行環境美化，基地臨路四面留設人行步道，並留設適量公共空間，服務鄰近居民，規劃構想詳圖 3 所示。

(三) 開放空間構想

- 1.臨計畫道路退縮 4 公尺以上建築，留設人行道並作平順處理，規劃設置消防車救災動線及操作空間。

2. 基地內除留設街角廣場外，配合北側已劃定都市更新單元恢復瑠公圳支流之水利空間景觀，盡量留設法定空地於基地西側，並進行綠美化，創造優質都市景觀。

(四) 都市自然景觀的保存與塑造

1. 本更新單元雖無列管之受保護樹木，但未來配合北側已劃定都市更新單元採用之瑠公圳之水道沿岸原生植物，並配合本更新建築規劃，輔植中小型灌木及草花，呈現多層次變化的複層植栽，營造創新與永續的都市水岸綠廊，體現水與綠的都市自然景觀。
2. 本更新單元日後建築物之配置，應與其內既有瑠公圳之保存與再生併同考量。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

- 一、本更新單元劃定符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項「為完整之計畫街廓者。」之規定。

二、建築物及地區評估標準

本更新單元地區環境符合「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 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」、「四、建築物未能與重大建設配合」、「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」規定，並符合以下各項指標：

- (一) 指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達 1/2 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 6 棟建築物均為鋼筋混凝土造建築物，有 4 棟建築物使用年期已達 30 年以上，符合本項指標規定。
- (二) 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」：本更新單元鄰近建國高架橋匝道出入口約 138 公尺，符合本項指標規定。

(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規定者之棟數比例達 1/2 以上」：本更新單元內建築物皆為民國 67 年 6 月以前建造完成，符合本項指標規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局以 97 年 2 月 18 日北市都新字第 09730007300 號函審查符合規定核准在案。

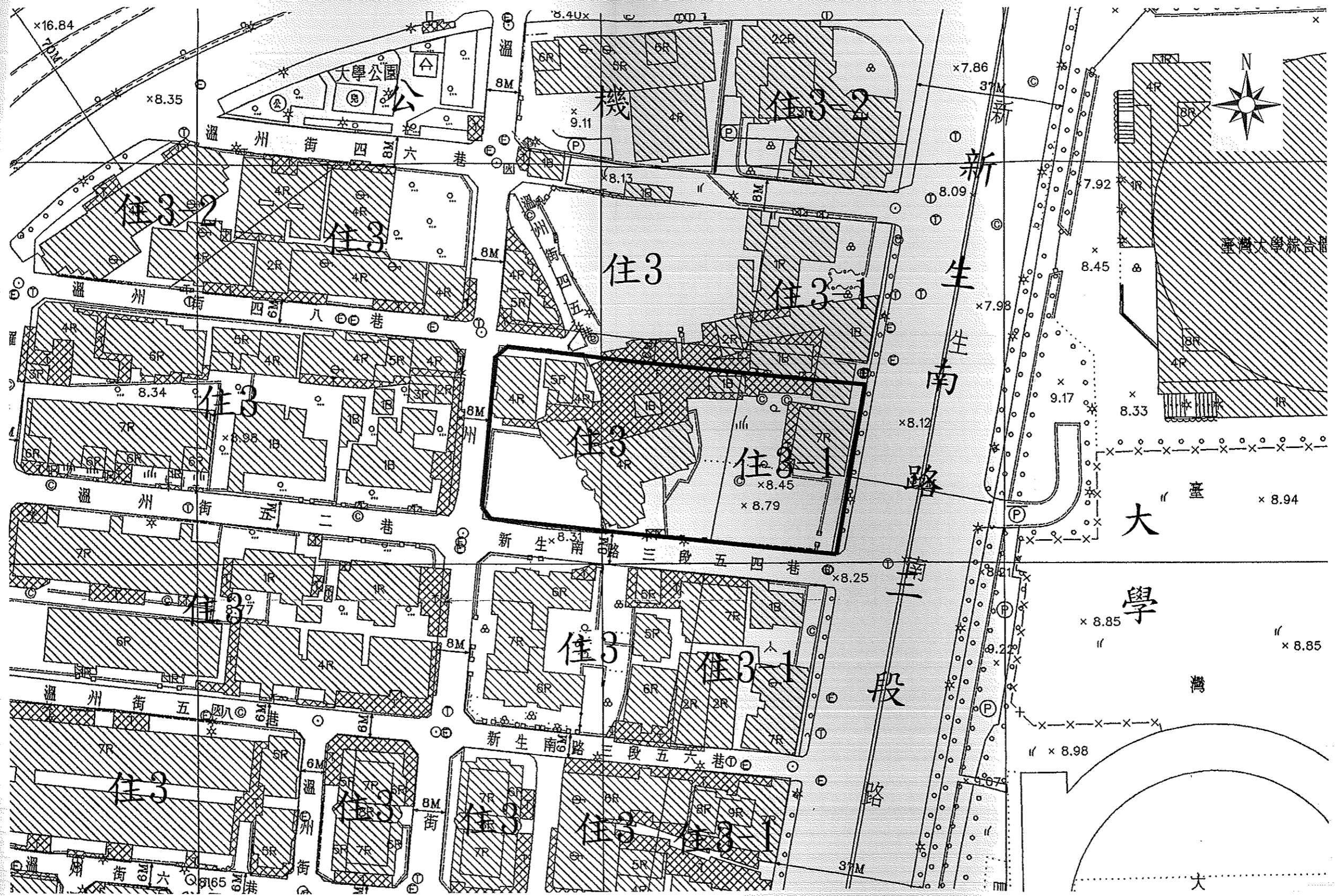
伍、都市計畫委員會審議情形

本案經臺北市都市計畫委員會 97 年 8 月 19 日第 585 次委員會議審議決議：

(一) 本案申請範圍鄰新生南路側之龍泉段一小段 437-2、502 兩筆地號土地，其使用分區為第三之一種住宅區，並屬申請範圍街廓內之土地，故併同納入本更新單元劃定範圍後通過。

(二) 附帶決議：本更新單元日後建築物之配置，應與其內既有瑠公圳之保存與再生併同考量，作為本市都市更新及爭議處理審議會之審議參考。

陸、本案業經依委員會決議修正計畫書完竣



劃定臺北市大安區龍泉段一小段423地號等24筆土地為都市更新單元

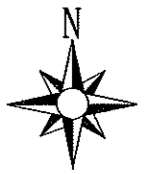
圖例



更新單元

S : 1/1000

圖1 更新單元範圍圖



地籍圖謄本

土地坐落臺北市大安區龍泉段一小段
423
424
429-3
430-4
431-4
438
439
440
441
442
442-1
443
443-1
443-2
444
445
446
447
447-2
448
494
494-1
大安複字第零零七五三二號

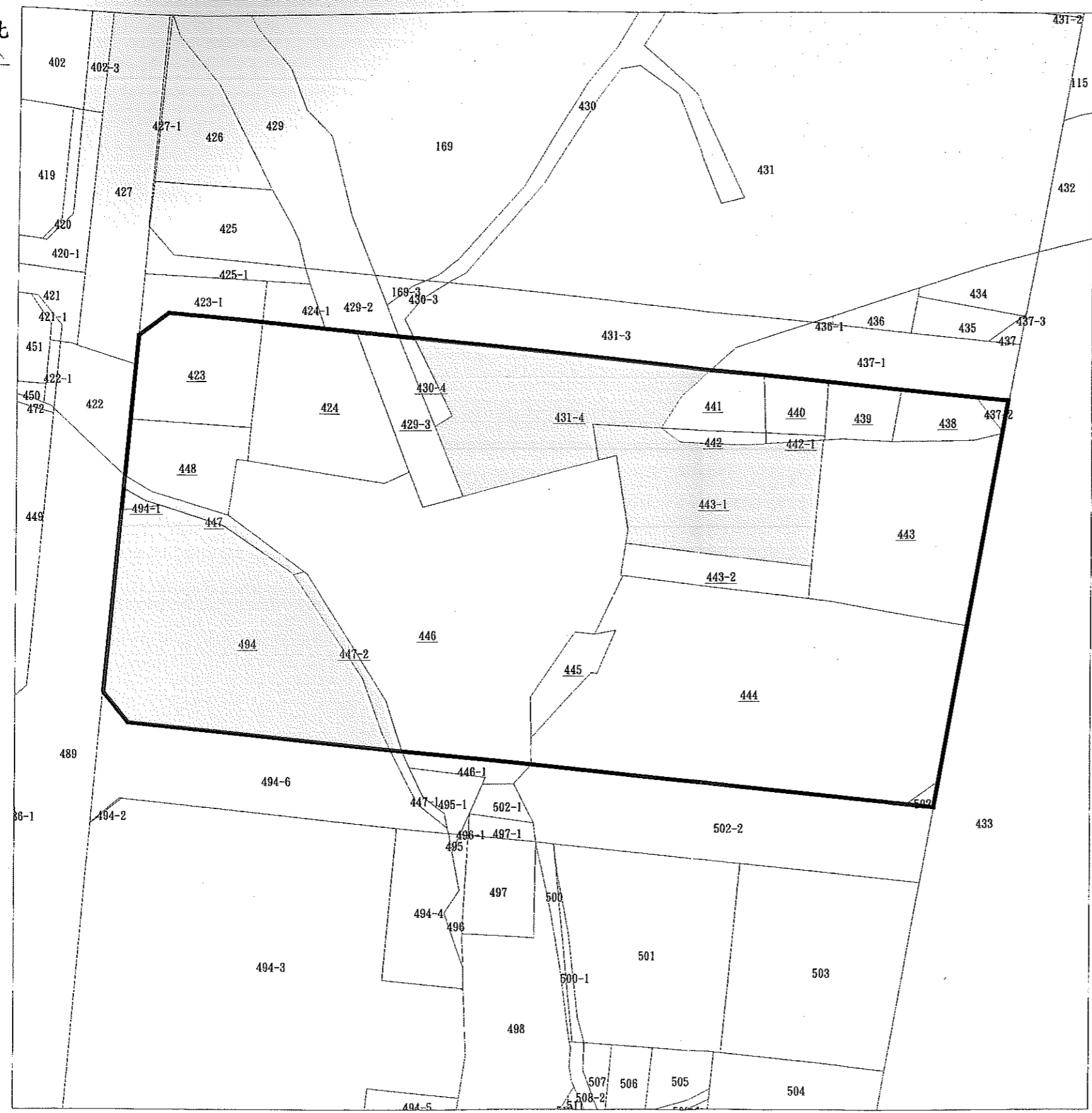
地號等 共二十二筆

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：伍百分之一

中華民國十九年十月八日

資料管轄機關：大安地政事務所
本謄本核發機關：中山地政事務所
主任 蔣麟
核發 劉素惠



北 ↑

劃定臺北市大安區龍泉段一小段423地號等24筆土地為更新單元

圖例

	更新單元		公有土地
--	------	--	------

S : 1/500

圖2 更新單元範圍地籍圖

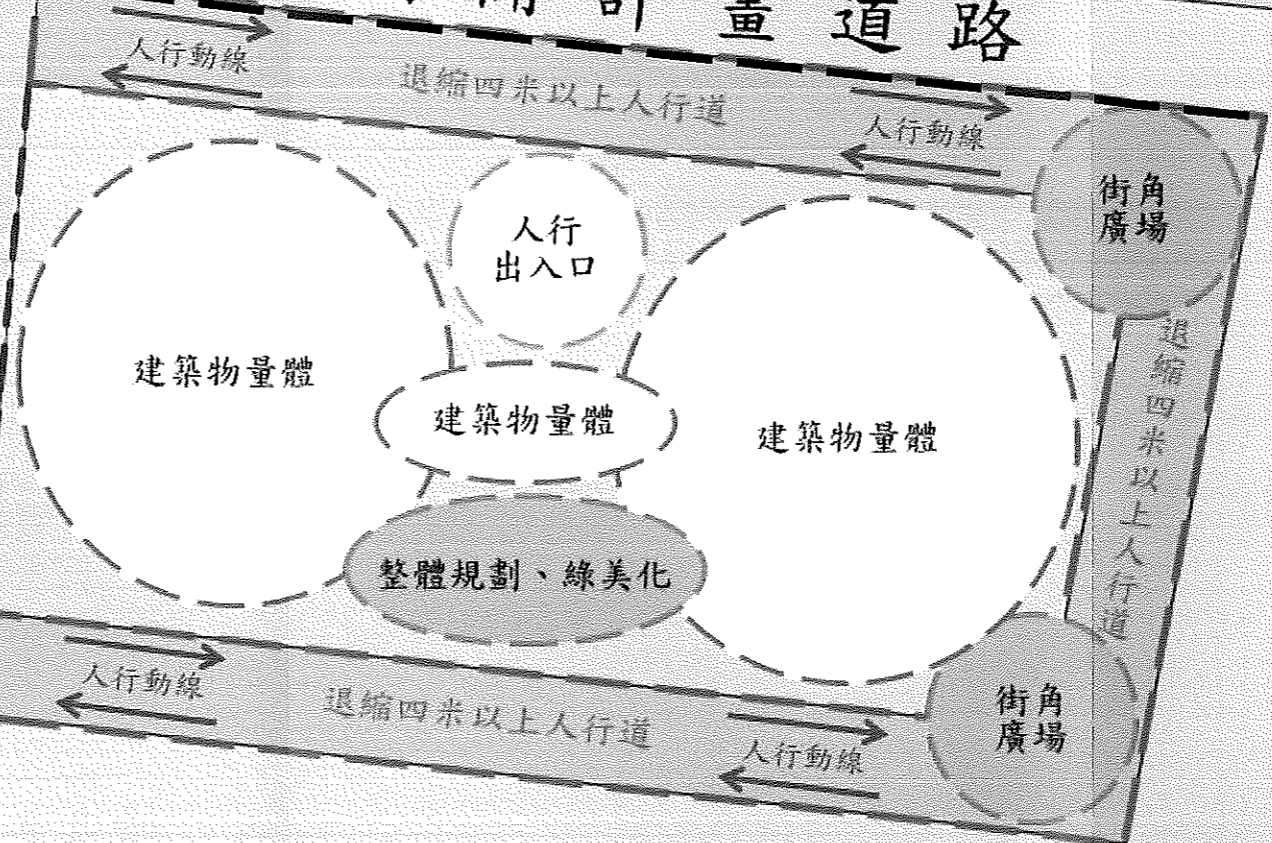
經中華民國 97 年 3 月 17 日府
都新字第 09700482500 號函
公告劃定「臺北市大安區龍泉
段一小段 169 地號等 27 筆土
地為更新單元」

溫
州
街

北側未開闢計畫道路

新生南路三段

配合北側已劃定
都市更新單元，
營造水與綠的都
市自然景觀。



- *北側未開闢計畫道路
 - 配合北側已劃定都市更新單元之承諾開闢計畫道路事項進行環境美化。
- *開放的都市綠地
 - 配合北側已劃定都市更新單元，營造水與綠的都市自然景觀。
- *人行步道沿側
 - 列植區，以塑造綠色軸帶意象。
- *街角廣場
 - 複層植栽，以提供行人徒步休憩之多層次綠覆。

劃定臺北市大安區龍泉段一小段423地號等24筆土地為更新單元

圖3 規劃構想圖

臺北市都市更新處

股長林志成	業務主管	年 月 日
幫工程師李幸芳	辦 者	年 月 日