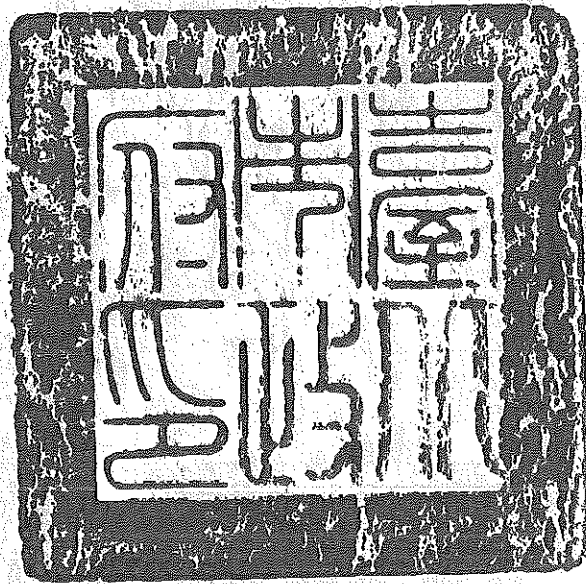


民間申請都市更新計畫

189

劃定臺北市大安區龍泉段二小段 745 地號等
7 筆土地為更新單元



申請單位：盧陳恆淑

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、土地及建築物權屬.....	2
四、居民意願.....	3
五、更新課題.....	3
參、計畫目標、策略與願景.....	4
一、計畫目標及策略.....	4
二、實質再發展.....	4
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	更新單元土地及建物權屬統計表	2
表 2	更新單元土地及合法建築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二小段 745 地號等 7 筆土地為
更新單元

申請單位：盧陳恆淑

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：更新單元位於泰順街以西、辛亥路 1 段以北、泰順街 62 巷以南所圍之街廓範圍內，羅曼羅蘭藝術廣場大廈東側（詳圖 1）；範圍包含臺北市大安區龍泉段二小段 745、746、750、751、752、753、754 地號等 7 筆土地（詳圖 2）。

計畫面積：1,111.00 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

本更新單元位於泰順街以西、辛亥路 1 段以北、泰順街 62 巷以南所圍之街廓範圍內，羅曼羅蘭藝術廣場大廈東側(詳圖 1)；範圍包含臺北市大安區龍泉段二小段 745、746、750、751、752、753、754 地號等 7 筆土地，面積共 1,111.00 平方公尺(詳圖 2)。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位屬 76.02.23 府工二字第 149141 號「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，土地使用分區現況為臨辛亥路 1 段進深 30 公尺為住 3-2(面積約為 756.20 平方公尺)，法定建蔽率不得超過 50% 法定容積率為 400%；其餘更新單元範圍屬住 3(面積約為 354.80 平方公尺)，法定建蔽率為 45%，法定容積率為 225%。

本更新單元周邊既有公共設施，包含辛亥 1 號公園、大學公園、古莊公園、古風公園、溫州公園等 5 處鄰里性公園及師大路西側帶狀公園，另有私立新民國小、古亭國小、臺灣大學、臺灣師範大學、龍安國小、私立伯大尼美國學校 6 處學校，以及臺灣電力公司 1 處機關，皆已興建完成。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

更新單元位於臺北市重要文教與住宅地區，範圍內之現有合法建築物共計 5 棟，均為 4 層樓建築物，除面臨辛亥路 1 段及泰

順街近辛亥路 1 段之建築物的低樓層作為商業使用外，其餘均為住宅使用。

(二) 建築物現況

更新單元內 5 棟合法建築物均為鋼筋混凝土造，均在民國 66 年 2 月前建築完成，區內建物老舊，且現有建築物皆無附設停車場，停車空間嚴重不足。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元東側以泰順街與私立新民國小相隔，西側鄰接住宅大樓—羅曼羅蘭藝術廣場大廈，南側以辛亥路一段相隔為 4-11 層樓以住宅為主之建築物，北側則主要為 5-7 層樓建築物，其建築物使用現況以住宅為主，少部分零售商業使用，另於東北側尚有市場用地，現況為松青超市。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元範圍內之土地權屬皆為私有。

(二) 建築物權屬

本更新單元範圍土地上共有 5 棟合法建築物，計有 28 戶，產權全部皆為私有（詳表 1）。

表 1 更新單元土地及建物權屬統計表

權屬	面積(m ²)	比例(%)
私有土地	1,111.00	100.00
私有建物	3,184.04	100.00

四、居民意願

(一) 土地及合法建築物所有權人參與意願

目前更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人同意比例詳見表 2。

表 2 更新單元土地及合法建築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(m ²)	
	土地	建築物	土地	合法建築物樓地板
全區總和(A)	26	26	1,111.00	3,184.04
目前已同意數(B)	6	6	308.50	881.56
目前已同意比例 (B/A) (%)	23.08	23.08	27.77	27.69

(二) 周邊居民意願

本更新單元西側鄰接「羅曼羅蘭藝術廣場大廈」，該棟大廈座落於臺北市大安區龍泉段二小段 757 地號，面積為 1,907 平方公尺：

1. 該棟大廈之構造為 RC，為民國 79 年興建完竣之 23 層建物，未達構造物之使用年限；
2. 其土地面積大於 1,000 平方公尺；

故未將臺北市大安區龍泉段二小段 757 地號納入更新單元範圍。

五、更新課題

(一) 建物老舊、耐震不足及環境品質不佳：

更新單元內現有建築物屋齡已逾 30 年，防震能力不足，居住品質及環境衛生不佳。

(二) 土地及建物利用未符都市機能：

更新單元周遭環境文教鼎盛，以住宅為主，惟區內現況建物老舊，土地未有效利用，不符都市機能，影響都市景觀。

(三) 巷道停車雜亂、影響防救災：

本案更新單元內無附建停車設施，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. 促進土地有效利用，更新老舊建築，符合應有之機能。
2. 提升防災救災功能，增進地區公共安全。
3. 配合地區發展特色，提升公共設施品質，創造優質都市環境。

(二) 策略

1. 透過都市更新機制與獎勵，鼓勵民眾改建更新，提高土地使用效益，建築符合地區發展及現代生活水準之住商大樓，規劃充足之公共開放空間，塑造優質的都市空間及景觀。
2. 更新單元臨路處退縮留設人行步道，鋪設舒適無障礙的人行環境，提供充裕防災救災的操作空間。
3. 規劃地下停車場，解決停車空間不足及停車外部化問題。
4. 規劃防災救災避難廣場、指示及通訊設施等防災空間與設施，建立與提升該地區防救災系統之功能。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

更新單元位於臺北市重要住宅區域，原土地使用分區為住3、住3-2，生活機能便利、交通便捷；未來除強化本更新單元住宅機能，另賦予小型零售商業之機能，擬規劃興建為數棟建築物，低樓層規劃成商業使用，餘做為住宅使用，重新建構符合現行都市防災、公共衛生、建築結構之優質商業及居住生活環境。

(二) 建築規劃構想

1. 本案規劃數棟建築物，採用符合節能之建材，建築符合地區發展及現代生活居住水準之建物；建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，符合周邊地區特色；並於中高層部分設置夜間照明設施，提升更新單元暨周遭環境之夜間視覺景觀。
2. 建築空間之配置，臨路處地面層設置商業空間，其餘做為住宅使用，地下室規劃停車空間，改善巷弄停車問題。

(三) 人車動線構想

本更新單元三面臨路，未來在臨路處規劃留設無遮簷人行道，如泰順街 62 巷至少退縮 2 公尺補足至 8 公尺，泰順街至少退縮 2 公尺以上，辛亥路一段至少退縮 3 公尺以上，並與計畫道路銜接處保持平坦且作順平處理，規劃設置消防車救災動線及操作空間，提升防災救災能力。

(四) 綠化植栽配置構想

更新單元內之綠化植栽盡量採用臺灣原生種，並提高綠敷率，體現綠美化的都市景觀，並且期望能達到臺灣原生種之永續生態發展。

更新單元規劃構想圖詳如圖 3 所示。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

本更新單元劃定基準符合「街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。」之規定。

更新單元劃定環境評估標準符合「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 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」規定，並符合以下指標：

- 一、指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達 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 5 棟建築物均為鋼筋混凝土造，且使用年期均已逾 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二百公尺以內；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一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場（含圓環）、快速道路等。」：本更新單元距離建國高架道路約 20 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 5 棟合法建築物，均在民國 66 年 2 月之前建築完成，符合本項指標規定。

本案業經臺北市政府都市發展局以 97 年 4 月 24 日北市都新字第 09730260800 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 9 月 30 日第 586 次委員會決議如下：

- 一、本案更新單元劃定範圍照案通過。
- 二、本更新單元臨辛亥路一段側建議留設至少 3 公尺以上無遮簷人行道。

陸、本案業依委員會決議修正計畫書完竣

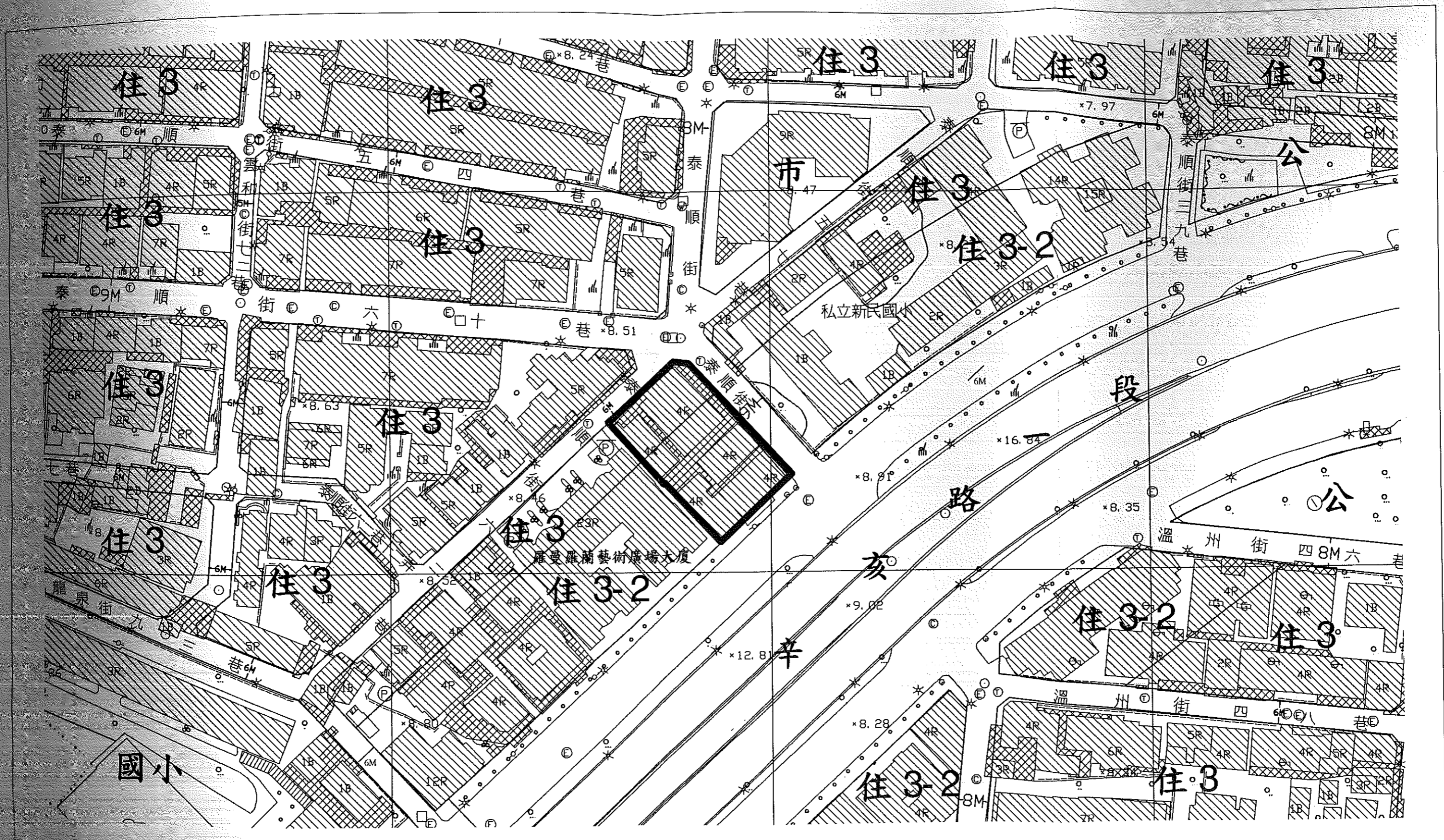
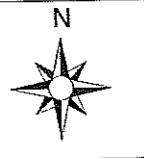


圖 1 更新單元範圍圖

更新單元

S: 1/1000



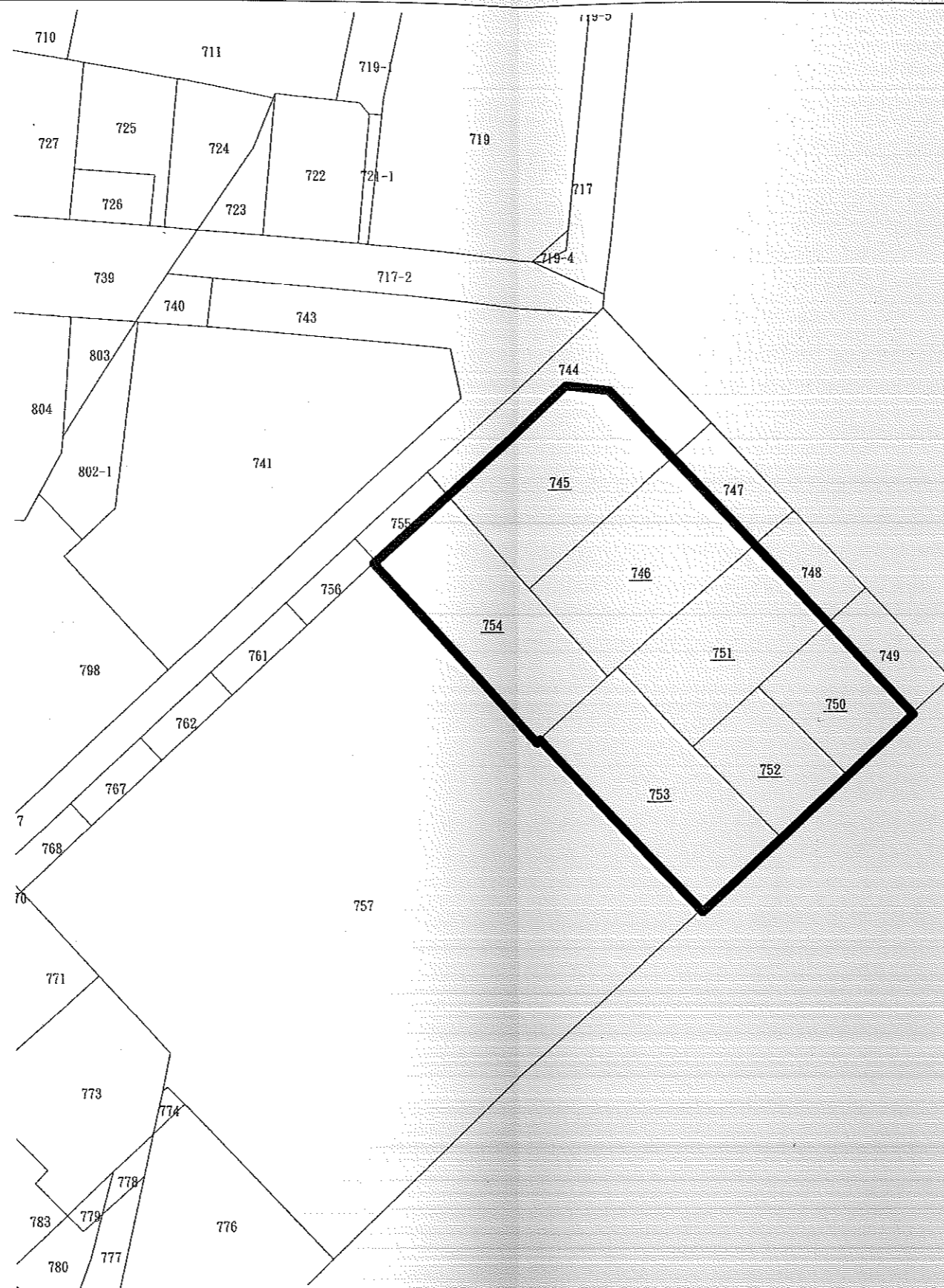


圖 2 更新單元範圍地籍圖

 更新單元

S: 1/500



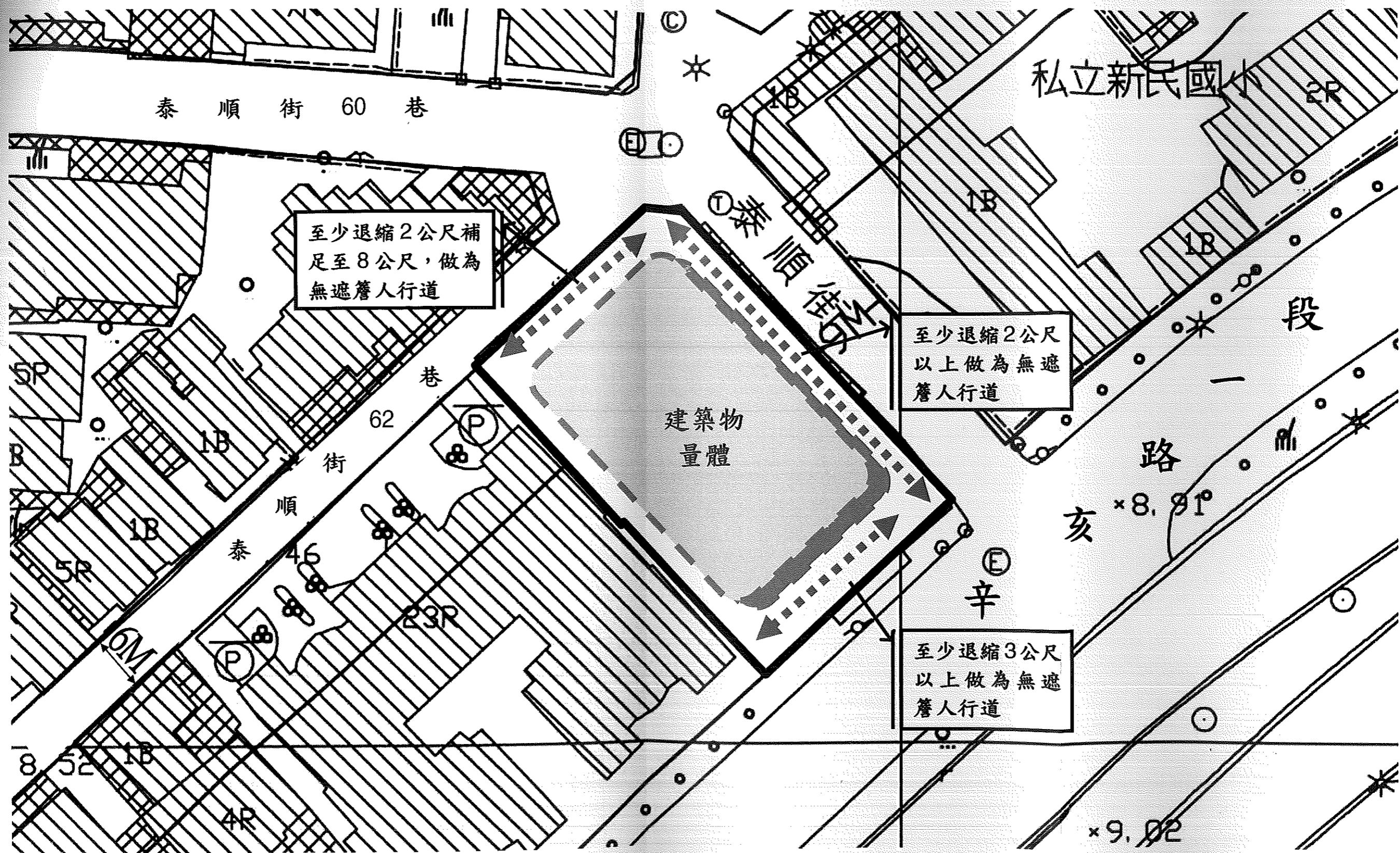


圖3 規劃構想圖