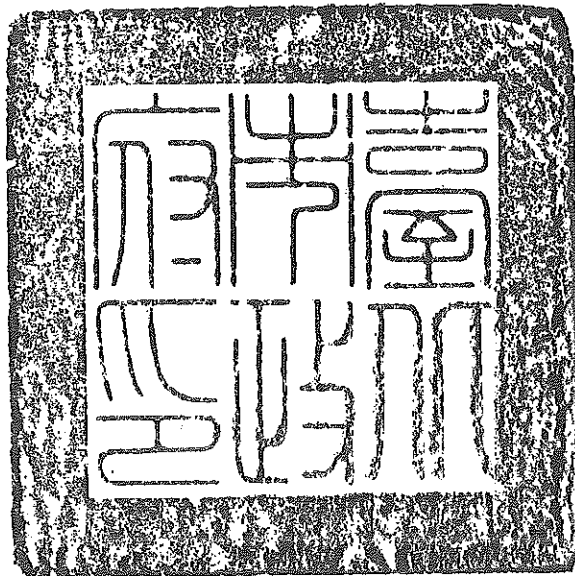


民間申請都市更新計畫

307

劃定臺北市大安區金華段四小段 275 地號等 7 筆土地為
更新單元



申請人：黃政雄

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 11 月

目錄

壹、	計畫範圍	1
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	3
	四、居民意願	4
	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	6
肆、	更新單元劃定基準及環境評估標準	7
伍、	臺北市都市計畫委員會審議情形	8

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	建物套繪圖	12
圖 5	重大建設距離標示圖	13

表目錄

表 1	更新單元私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表	4
-----	---------------------------	---

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市大安區金華段四小段 275 地號等 7 筆土地為更新單元

申請人：黃政雄

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺北市大安區杭州南路 2 段以東、杭州南路 2 段 93 巷以北、潮州街以南、潮州街 26 巷以西所圍之街廓內。

一、計畫範圍：臺北市大安區金華段四小段 275、276、277、278、279、288、289 地號等 7 筆土地。

二、計畫面積：996.00 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

本更新單元位於臺北市大安區杭州南路 2 段以東、杭州南路 2 段 93 巷以北、潮州街以南、潮州街 26 巷以西所圍之街廓內。

更新單元北側及南側相鄰土地，除南側一棟為民國 96 年完成之建物，尚無更新需要外，其餘為民國 70~79 年興建之鋼筋混凝土造建築物，且申請人於民國 98 年 3 月 13 日辦理更新單元鄰地協調會，經統計鄰地所有權人同意參與更新意願甚低，故未納入本次更新單元範圍內。另北側及南側之土地面積皆達 500 m² 以上，未來可自行劃定更新單元。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 76 年 12 月 18 日府工二字第 203826 號公告「修訂信義路、金山南路、和平東路、羅斯福路、中山南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」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，法定建築率 45%，法定容積率 225%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

更新單元土地使用現況大多以住宅使用為主，僅臨杭州南路 2 段一側有商業使用。

（二）建築物使用現況

更新單元內現有 5 棟建築物，其中 4 棟為使用年期已逾 30 年之加強磚造及鋼筋混凝土造建築物，另一棟為建物登記日期為民國 73 年之鋼筋混凝土造建築物。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元土地包含大安區金華段四小段 275、276、277、278、279、288 及 289 地號 7 筆土地，土地所有權人數共 24 人，總面積 996.00 平方公尺，皆為私有土地。

(二) 建築物權屬

更新地區內共有 5 棟合法建築物，合法建築物所有權人數總計 20 人、總樓地板面積 2,196.35 平方公尺。皆為私有建築物。

四、居民意願

目前私有土地及合法建築物所有權人同意參與更新之情形詳表1。

表1 更新單元私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)	人數 (人)
計算總和	996.00	24	2,196.35	20
同意數	348.05	9	975.78	9
同意比例	34.94%	37.50%	44.43%	45.00%

五、更新課題

(一) 建物老舊，結構安全堪慮

本更新單元內建物屋齡多逾30年，耐震及防火設計不符現行建築技術規則之規定。

(二) 人行步道系統不佳

更新單元周邊計畫道路雖多已開闢，但緊鄰本更新單元之潮州街26巷實質通行之巷道寬度不足，且無人行步道，易產生人車爭道情形。

(三) 停車空間不足

更新單元鄰近地區停車空間不足，車輛任意停放路邊，不僅影響行人通行安全，亦造成地區交通系統負擔並危害安全之情況產生。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 營造優質居住環境。
2. 提供安全、舒適的人行空間。
3. 提升地區公共衛生與防災能力。
4. 滿足居民停車空間需求。

(二) 策略

1. 透過更新機制與整體建築規劃設計，使老舊建物得以重建，美化都市景觀並建構居民安全居住環境。
2. 更新單元留設人行步道，建構安全的人行空間及社區環境。
3. 依現行建築及消防法令檢討，強化社區防災救災效能。
4. 規劃社區停車空間，減少路邊停車及停車空間不足問題。

二、實質再發展（詳圖 3）

（一）發展定位

本更新單元臨近捷運古亭站、中正紀念堂。交通便捷，區位條件甚優，未來規劃本區為優質之住宅區，配合周邊設施條件，提供良好居住環境及生活機能。

（二）整體規劃構想

1. 建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，並導入「綠建築」理念，期能復甦都市機能促進地區長遠發展。
2. 社區周邊植栽綠化，塑造整體社區景觀意象。
3. 規劃地下停車空間，解決社區停車問題。
4. 為建構社區人行動線並因應消防救災需要，基地臨杭州南路 2 段留設騎樓或 2 公尺以上無遮簷人行道；潮州街 26 巷道路留設 2 公尺以上無遮簷人行道，退縮部分並與道路順平處理。

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)更新單元之劃定規模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，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在1,000平方公尺以上，並為一次更新完成者。但其面積在500平方公尺以上，經敘明理由，提經臺北市都市更新審議委員會審議通過者。」之規定。
- (二)本案經臺北市都市更新審議委員會98年8月3日委員會議決議：「同意本案更新單元範圍，後續請依程序提報臺北市都市計畫委員會審議。」

二、建築物及地區環境評估標準

依「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條規定，符合「二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之處、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」，並符合下列指標：

- (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」。更新單元內共有5棟建築物，樓地板面積共2,196.35 m²，其中4棟為使用年期超過30年之加強磚造及鋼筋混凝土造建築物，面積共1,746.82 m²，已逾使用年期面積比例達79.53%，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」：本更新單元距離捷運古亭站約160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。」：本更新單元內建築物共 5 棟，皆於民國 78 年前建造完成，符合規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局於民國 98 年 5 月 8 日北市都新字第 09830335000 號函審查符合規定在案。

伍、臺北市都市計畫委員會審議情形

本案經本市都市計畫委員會 98 年 10 月 13 日第 601 次委員會議審議決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

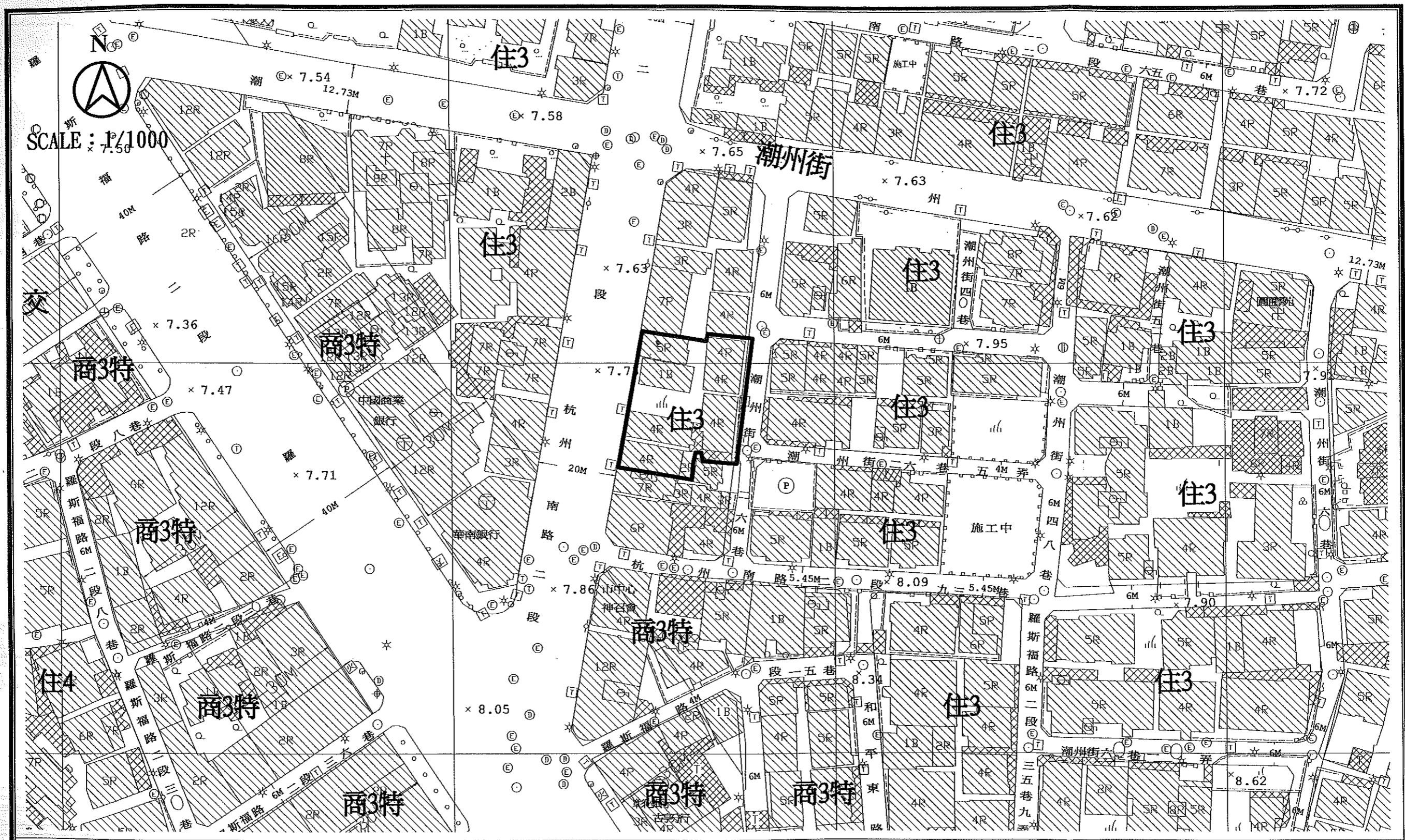


圖 1 更新單元範圍圖

更新單元



SCALE : 1/500



中華民國九十八年三月三日

本案依分層負責規定授權承辦人員 劉秀美 核發

土地坐落臺北市大安區金華段四小段 275 276 277 278 279 288 289 地號等 共七筆

本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)。

資料管轄機關：大安市政事務所
本謄本核發機關：松山地政事務所

主任 林健智

圖 2 更新單元範圍地籍圖

更新單元

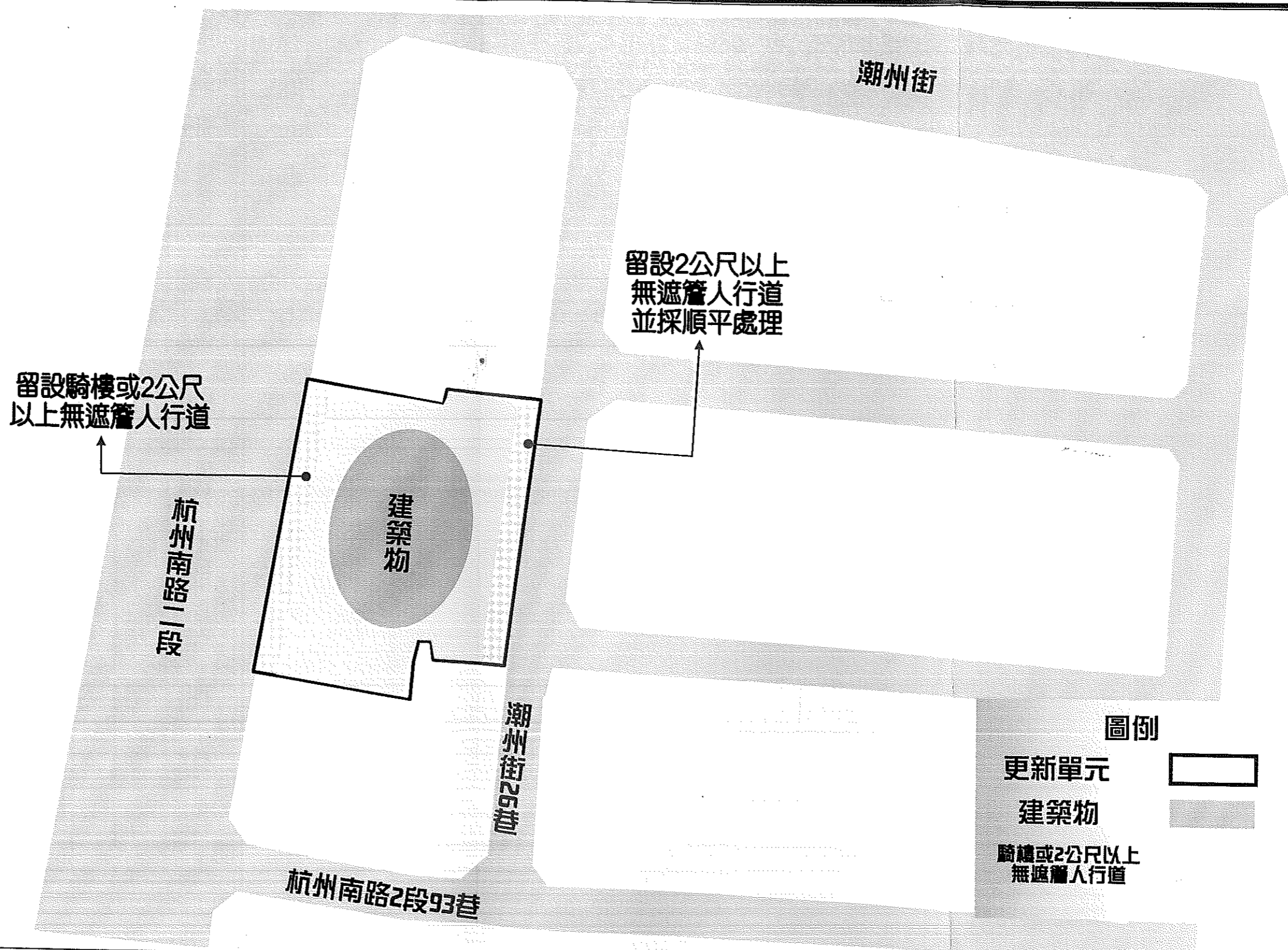
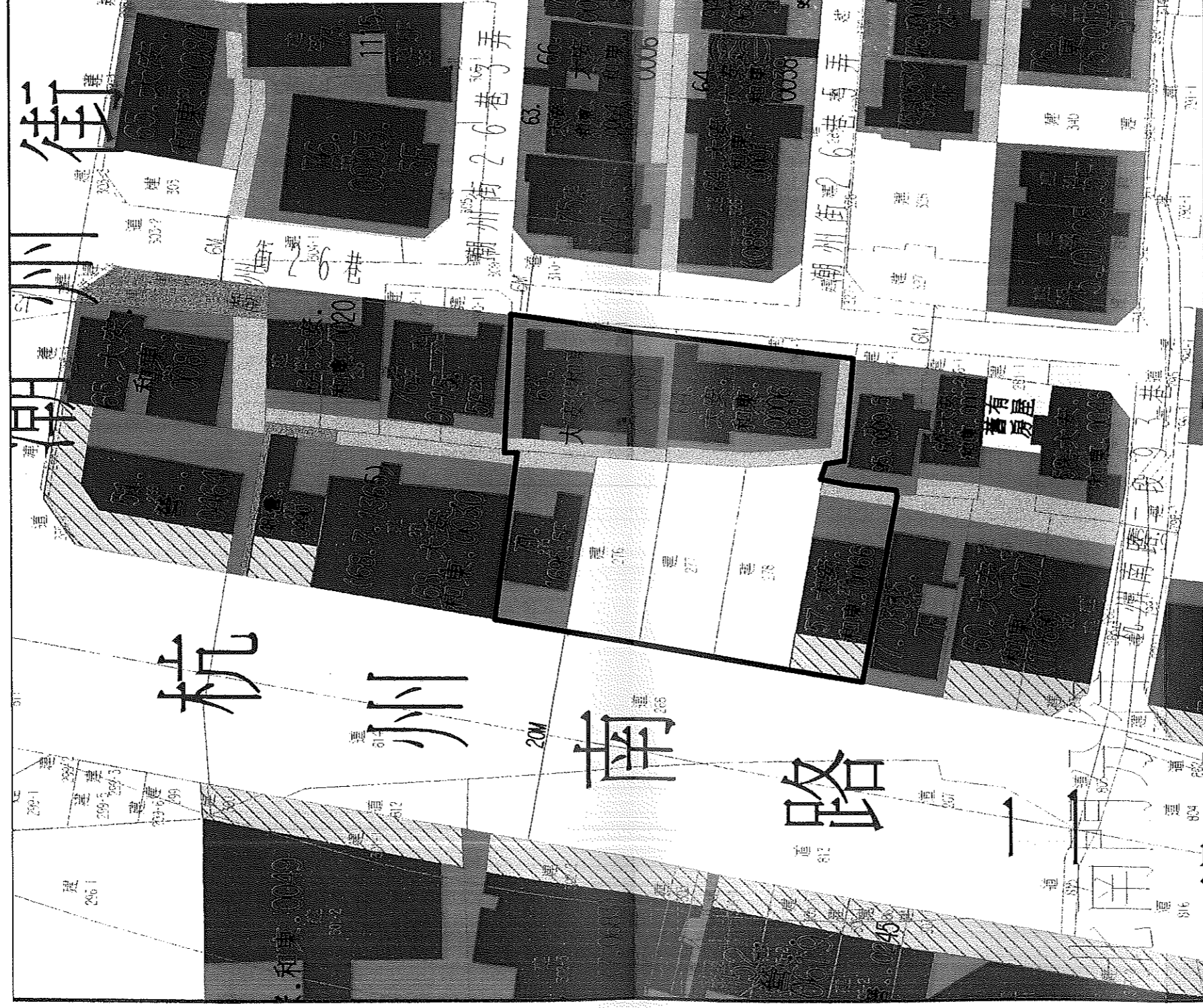


圖 3 規劃構想圖



建物	基地內通路	退縮地
防火間隔	保留地	騎樓
空地	現有巷	其他

實施建築物套繪作業管理前之建築執照，因涉臺北市地籍重測，未能完整套繪，相關執照紀錄，仍應依執照存根為準。

臺北市建築物套繪圖	列印員
大安區金華段四小段 比例尺 1: 500	

本建築物套繪圖僅供參考，不作任何證明之依據，建築物等正確位置及確認實際土地之使用狀況，仍應配合地政登記之內容及臺北市政府都市發展局核准之建築執照圖說為準。

圖 4 建築物套繪圖

更新單元 SCALE: 1/500

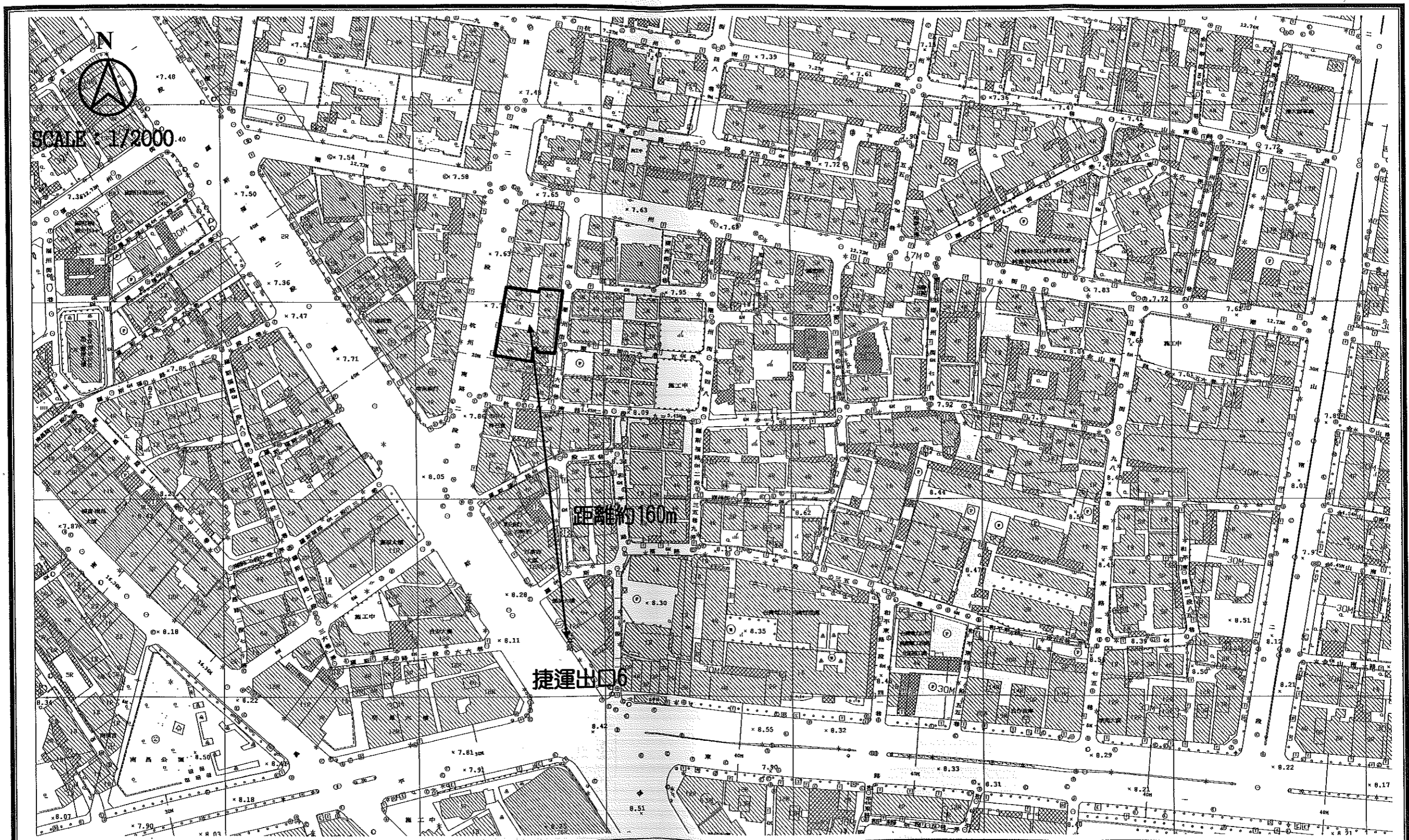


圖 5 重大建設距離標示圖

更新單元