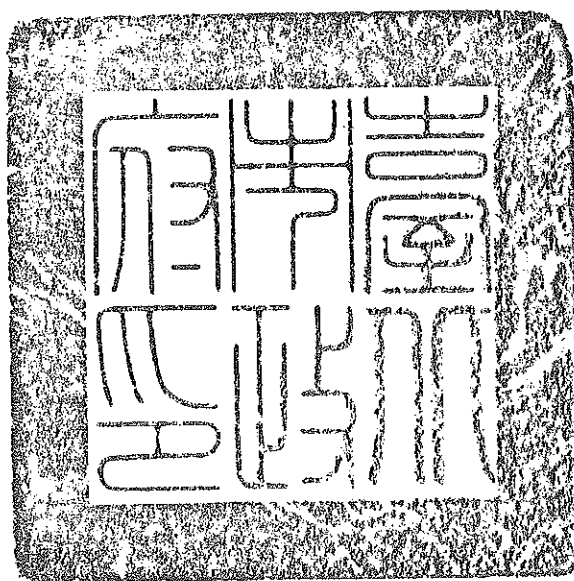


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區復興段三小段 301-1 地號等 16 筆

土地為更新單元



申請人：李炳寬

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 2 月

民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區復興段三小段 301-1 地號等 16 筆  
土地為更新單元

申請人：李炳寬

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 2 月

## 目 錄

---

壹、計畫範圍 .....	01
貳、發展現況 .....	01
一、都市計畫情形 .....	01
二、土地及建築物使用現況 .....	01
三、土地及建築物權屬 .....	02
四、居民意願 .....	02
五、更新課題 .....	03
參、計畫目標、策略與願景 .....	03
一、計畫目標及策略 .....	03
二、實質再發展 .....	03
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準 .....	04
一、更新單元劃定基準 .....	04
二、環境評估標準 .....	04
伍、本市都市計畫委員會審議情形 .....	05

## 圖 目 錄

---

圖 1 更新單元範圍圖 .....	06
圖 2 更新單元範圍地籍圖 .....	07
圖 3 規劃構想圖 .....	08
圖 4 建築物套繪圖 .....	09
圖 5 重大建設距離標示圖 .....	10

## 表 目 錄

---

表 1 更新單元內土地及合法建築物權屬統計表 .....	02
表 2 更新單元內土地及合法建築物所有權人參與意願統計表 .....	02

## 民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市大安區復興段三小段 301-1 地號等 16 筆土地  
為更新單元

申請單位：李炳寬

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫範圍位於臺北市東豐街以南、復興南路一段 279 巷  
以北及復興南路一段以東以及復興南路一段 279 巷 30 弄  
以西所圍之街廓範圍內。

一、計畫範圍：臺北市大安區復興段三小段 301-1、824、825、825-1、826、  
826-1、826-2、827、828、829、830、831、839、839-1、  
840、840-1 地號共 16 筆土地。

二、計畫面積：1,231 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東豐街以南、復興南路一段 279 巷以北、復興南路一段以東以及復興南路一段 279 巷 30 弄以西所圍之街廓範圍內。更新單元計畫範圍為臺北市大安區復興段三小段 301-1、824、825、825-1、826、826-1、826-2、827、828、829、830、831、839、839-1、840、840-1 地號共 16 筆土地。(詳圖 1、2)

更新單元東側鄰地同地段 823 地號現有 1 棟建築物，為民國 85 年完工之鋼筋混凝土造建築物，建物年限未達 30 年，且土地面積達 1000 平方公尺以上，未來可自行劃定更新單元，故未納入範圍。西側鄰地同地段 832~838 地號上為民國 54 年至 77 年間建築完成之建築物，申請單位於 98 年 7 月 3 日召開協調會，經統計均無人同意參與更新，故不納入更新單元範圍。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本計畫範圍屬 80 年 09 月 25 日府工二字第 80061449 號公告之「修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」，土地使用分區為第三種商業區(原屬第二種商業區)及第四種住宅區，其建蔽率分別為 65%及 50%，容積率分別為 630%及 300%。

### 二、土地及建築物使用現況

#### (一) 土地使用現況

更新單元臨東豐街一樓作為零售商業使用，其餘皆為住宅使用。

#### (二) 建築物使用現況

更新單元內共計 5 棟建築物(1 棟為舊違章建物)，其中 3 棟為三層樓加強磚造建築物、1 棟為二層樓鋼筋混凝土造建築物、1 棟為一層樓鐵皮屋，平均屋齡約 35 年。

### 三、土地及建築物權屬

#### (一) 土地權屬

更新單元內有大安區復興段三小段 301-1 等 16 筆土地，其中同小段 825 地號為公有，管理機關為臺北市政府財政局，依 98 年 9 月 16 日北市財開字第 09832678700 號函意見略以：「目前尚無處分或開發行為」；其餘皆為私有土地。(詳表 1)

#### (二) 建物權屬

更新單元共計有 4 棟合法建築物，總樓地板面積為 1,397.75 平方公尺，產權皆為私有。(詳表 1)

表 1 更新單元內土地及合法建築物權屬統計表

項目	權屬	面積(m <sup>2</sup> )	比例
土地	公有	73	5.93%
	私有	1,158	94.07%
	合計	1,231	100.00%
合法建物 樓地板面積	公有	0.00	0.00%
	私有	1,397.75	100.00%
	合計	1,397.75	100.00%

### 四、居民意願

目前更新單元內土地及合法建築物所有權人意願統計表如下。

表 2 更新單元內土地及合法建築物所有權人參與意願統計表

項目	私有土地		私有合法建物	
	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
目前已同意數(B)	11	697.31	10	769.12
全區總和(A)	24	1,158	19	1,397.75
目前已同意比例 (B/A)	45.83%	60.22%	52.63%	55.03%

本表統計至 98 年 10 月 30 日

## 五、更新課題

### (一) 建物老舊，影響都市景觀及居民生活環境品質

計畫單元內建物的使用平均約 35 年，建物構造多為加強磚造，屋況老舊嚴重影響居民的生活環境品質、破壞都市整體景觀。

### (二) 缺乏完善的人行步道

基地內之建物均無設置騎樓及人行道空間。

### (三) 周遭道路不符合防救災使用道路之標準

本都市更新單元南側之復興南路一段 279 巷(6 公尺寬)，未達消防救災使用道路最小寬度 8 公尺之規定，造成消防救災之疑慮。

## 參、計畫目標、策略與願景

### 一、計畫目標及策略

#### (一) 目標

1. 改善都市景觀。
2. 延續商業機能。
3. 提升地區防救災系統。

#### (二) 策略

1. 透過都市更新機制，創造優良之都市環境。
2. 1、2 樓沿街面規劃成商業使用。
3. 規劃寬敞、舒適、具有連續性之人行系統，強化消防救災能力。

### 二、實質再發展

#### (一) 都市發展定位

本更新單元鄰近捷運木柵線大安站，未來規劃將配合捷運運輸機能及周邊建築景觀，進行整體設計，創造出區域居民休閒娛樂之生活節點，規劃為住商混合使用之社區。

## (二) 整體規劃構想(詳圖 3)

1. 未來建築物量體之規劃配置融入周邊環境特色，並導入「綠建築」設計手法。
2. 規劃寬敞舒適的人行環境，基地北側留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道，並規劃 1、2 樓為商業使用。
3. 基地南側計畫道路(復興南路一段 279 巷)，寬度 6 公尺，為配合消防救災需求，將退縮 2 公尺補足 8 公尺，並與道路採順平處理。

## 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

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 3 款「街廓內臨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。

### 二、環境評估標準

(一) 本更新單元劃定基準符合「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 條之「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」之規定，符合以下指標：

1. 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」：本更新單元內共有 5 棟建築物，總樓地板面積 1502.65 平方公尺，其中 3 棟為使用年期超過 40 年之加強磚造建築物，1 棟為鐵皮屋，1 棟為使用年期 27 年之鋼筋混凝土造建築物，



已逾使用年期之面積為 1209.97 平方公尺，符合本項指標規定。

2. 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木柵線高架段約 38 公尺，符合本項指標規定。(詳圖 5)

3. 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」：本更新單元內共有 5 棟建築物，皆為 71 年前建築完成，符合本項指標規定。

(二) 前述指標業經臺北市政府都市發展局 98 年 10 月 12 日北市都新字第 09831184700 號函審查符合規定在案。

#### 伍、本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 12 月 29 日第 606 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

圖例

基地位置

比例

1/1000

地籍圖謄本

大安複字第零零四一八二號

土地坐落臺北市大安區復興段三小段 301-1  
824  
825  
825-1  
826  
826-1  
826-2  
827  
828  
829  
830  
831  
839  
839-1  
840  
840-1  
地號等 共十六筆

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：伍佰分之一

資料管轄機關：大安地政事務所  
本謄本核發機關：建成地政事務所  
主任 張麗美

中華民國 九十八年 八月 二十六

本案依分層負責規定授權承辦人員 許淑真



北 ↑

圖 2 更新單元範圍地籍圖

圖例



基地位置



公有土地



私有土地

比例

1/500



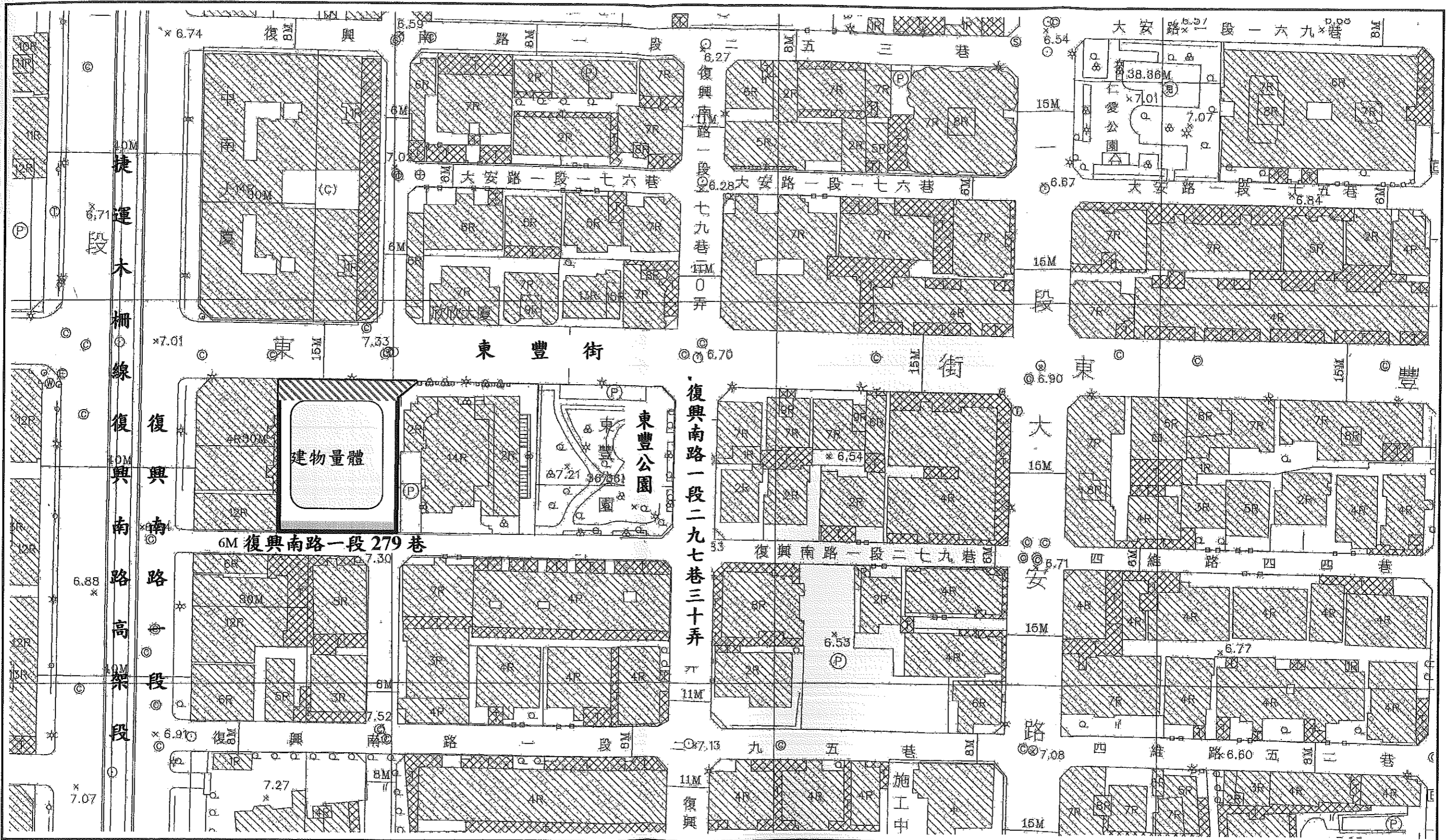
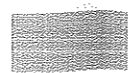


圖 3 規劃構想圖

圖例



基地位置



退縮 2 公尺以上無遮簷人行道並採順平處理



留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道

比例 1/1000

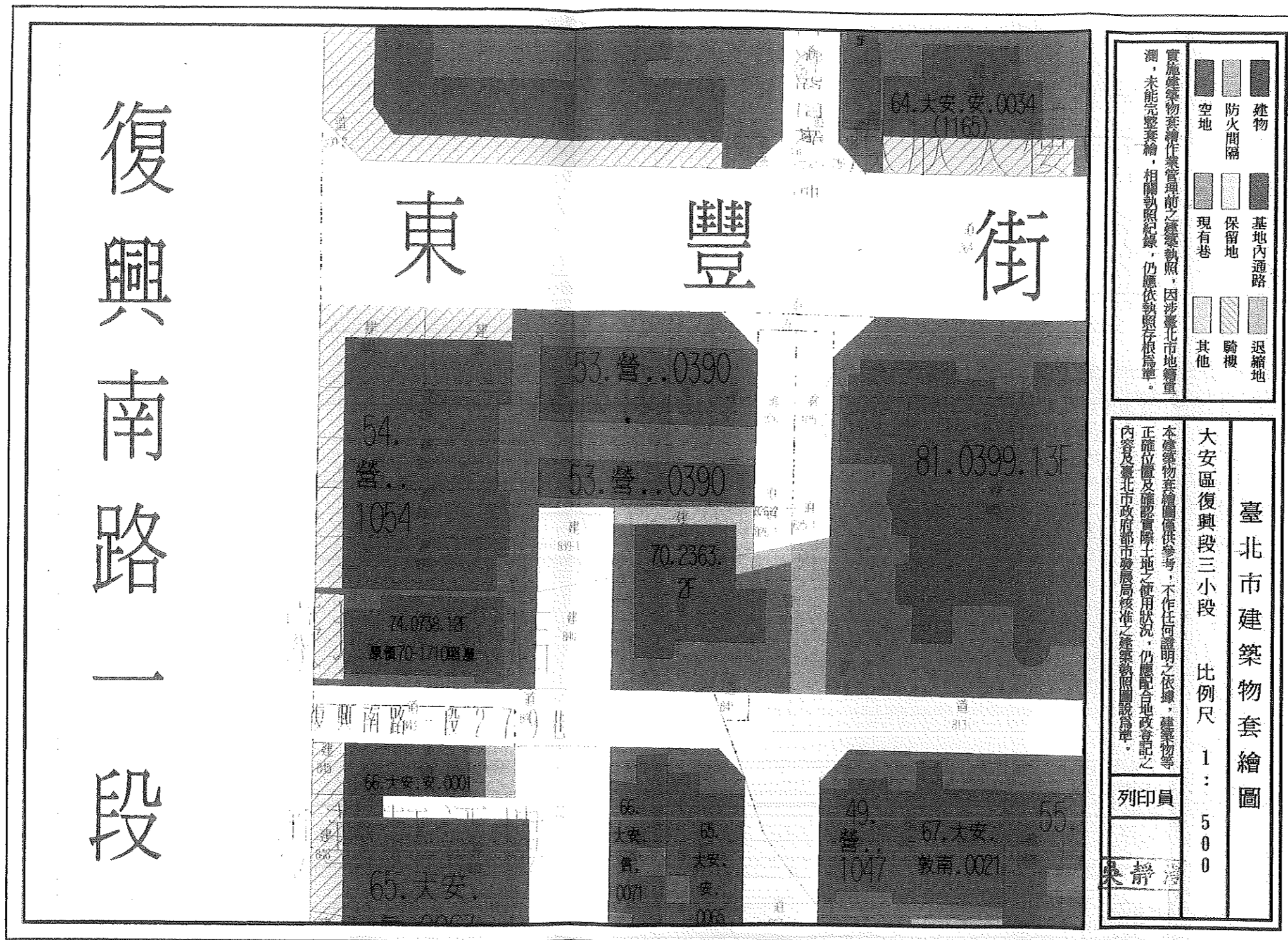


圖 4 建築物套繪圖

比例 1/500





圖 5 重大建設距離標示圖

圖例

基地位置

比例

1/1000