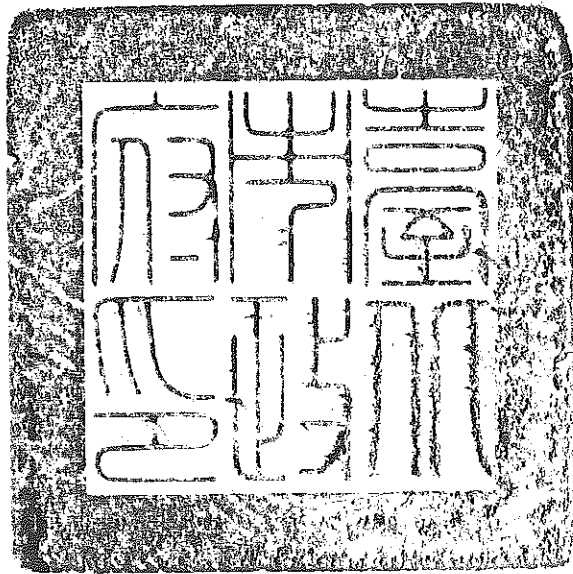


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區金華段二小段 445-3 地號等 2 筆
土地為更新單元



申請人：郭珈伶

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 11 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	1
四、居民意願	2
五、更新課題	2
六、採都市更新之必要性	3
參、計畫目標、策略與實質再發展	3
一、計畫目標及策略	3
二、實質再發展	3
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準	4
伍、其他	5
陸、本市都市計畫委員會審議情形	5

表目錄

表 1 更新單元土地及合法建築物權屬統計表	2
表 2 更新單元範圍內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表	2

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖	6
圖 2 更新單元範圍地籍圖	7
圖 3 規劃構想圖	8
圖 4 建築物套繪圖	9

民間申請定都市更新計畫

案名：劃定臺北市大安區金華段二小段 445-3 地號等 2 筆土地為更新單元

申請人：郭珈伶

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和平東路一段以北、青田街以西、和平東路一段 141 巷以東及青田街 12 巷以南所圍街廓內之西北側。

一、計畫範圍：包括臺北市大安區金華段二小段 445-3、486 地號等 2 筆土地。

二、計畫面積：589 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

臺北市都市更新自治條例第 12 條及第 15 條

詳細說明

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市大安區和平東路一段以北、青田街以西、和平東路一段141巷以東及青田街12巷以南所圍街廓內之西北側(詳圖1)，範圍包括大安區金華段二小段445-3、486地號等2筆土地(詳圖2)，計畫面積共計589平方公尺。

本更新單元同街廓南側及東側為485地號土地，土地面積為1,193平方公尺，其上有5樓及6樓建築物各1棟，目前均為教會使用，所有權人為財團法人臺北市教會聚會所。其中南側6樓鋼筋混凝土造建築物係民國75年建築完成，使用狀況良好尚未達使用年限；東側5樓建物為民國60年建築完成，因近期該棟建物甫完成整修，故現況建物良好，無改建之必要。經舉辦2次說明會，所有權人均表明並無改建意願，故未納入本案更新單元範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於民國74年3月25日公告實施之「修訂信義路、新生南路、和平東路、金山南路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內，土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為45%，容積率為225%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元土地均為住宅使用。

(二) 建物現況

本更新單元內共計4棟48年建築完成之2層樓磚造建築物。建築物使用年期均逾50年。

(三) 周邊土地及建物使用現況

本更新單元位處臺北市重要之文教住宅區內，基地西側為國立臺灣師範大學，基地南側臨和平東路一段為商業使用，基地東側及北側多為住宅使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元內計有臺北市大安區金華段二小段445-3、486地號等2

詳細說明

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市大安區和平東路一段以北、青田街以西、和平東路一段141巷以東及青田街12巷以南所圍街廓內之西北側(詳圖1)，範圍包括大安區金華段二小段445-3、486地號等2筆土地(詳圖2)，計畫面積共計589平方公尺。

本更新單元同街廓南側及東側為485地號土地，土地面積為1,193平方公尺，其上有5樓及6樓建築物各1棟，目前均為教會使用，所有權人為財團法人臺北市教會聚會所。其中南側6樓鋼筋混凝土造建築物係民國75年建築完成，使用狀況良好尚未達使用年限；東側5樓建物為民國60年建築完成，因近期該棟建物甫完成整修，故現況建物良好，無改建之必要。經舉辦2次說明會，所有權人均表明並無改建意願，故未納入本案更新單元範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於民國74年3月25日公告實施之「修訂信義路、新生南路、和平東路、金山南路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內，土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為45%，容積率為225%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元土地均為住宅使用。

(二) 建物現況

本更新單元內共計4棟48年建築完成之2層樓磚造建築物。建築物使用年期均逾50年。

(三) 周邊土地及建物使用現況

本更新單元位處臺北市重要之文教住宅區內，基地西側為國立臺灣師範大學，基地南側臨和平東路一段為商業使用，基地東側及北側多為住宅使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元內計有臺北市大安區金華段二小段445-3、486地號等2

筆土地，其中 445-3 地號為公有土地，經管機關為財政部國有財產局臺灣北區辦事處，該處於 99 年 2 月 9 日函示略以：「目前有民眾申請讓售，...，倘經公告為更新單元，將依都市更新相關規定辦理。」486 地號為私有，總面積合計為 589 平方公尺(詳表 1)。

(二) 建築物權屬

更新單元土地上共計 4 棟 2 層樓磚造建築物，產權均為私有，全區建物所有權人共 3 人，總樓地板面積為 445.20 平方公尺(詳表 1)。

四、居民意願

申請人於 98 年 11 月 10 日召開範圍內相關權利人說明會。目前更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計詳表 2。

表 1 更新單元範圍內土地及合法建築物權屬統計表

項目	權屬	面積 (m ²)	比例 (%)
土地	公有	21.00	3.57%
	私有	568.00	96.43%
	合計	589.00	100.00%
建築物樓地板	公有	0.00	0.00%
	私有	445.20	100.00%
	合計	445.20	100.00%

表 2 更新單元私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和	568.00	3	445.20	3
同意參與更新數	378.67	2	296.80	2
同意比例 (%)	66.67%	66.67%	66.67%	66.67%

本表統計截止日期：99 年 4 月 15 日

五、更新課題

(一) 公私有土地夾雜，難以有效應用

本更新單元內公有土地僅佔本更新單元 3.57%，為細碎之土地，不易開發與應用。

(二) 人車動線不良

本更新單元周邊並未規劃完善之人行步道系統，人車動線夾雜，影響人行空間品質。

(三) 停車空間不足，影響交通安全與地區環境

本更新單元內未設置足夠停車空間，沿街停放汽機車，影響人車安全及街道環境品質。

(四) 建築物老舊，防災功能不足，影響市容觀瞻

本更新單元內建物屋齡均逾 50 年，結構上有耐震及防火安全之顧慮，居住環境潛藏公共安全問題且影響都市景觀。

六、採都市更新之必要性

- (一) 本更新單元內公私有土地夾雜，又本單元部分所有權人因債務糾紛或有查封、假扣押之情事，造成土地利用之困難，影響其他所有權人之權益。
- (二) 建築物老舊，防災功能不足，影響市容觀瞻，且人車動線不良、停車空間不足，影響交通安全與地區環境。

參、計畫目標、策略與實質再發展

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 改善都市景觀。
2. 提升居住生活品質。
3. 加強地區公共安全及防救災功能。

(二) 策略

1. 藉由都市更新機制整合公私有土地，進行整體開發，促進土地有效再利用。
2. 提供足夠停車空間，改善地區停車空間不足之問題。
3. 整體規劃符合現代化機能之建築物，提供優質之生活空間。
4. 配合都市防災計畫，沿計畫道路側退縮留設適當人行空間，以提供充裕防救災空間。

二、實質再發展

(一) 發展定位

本更新單元位於住宅區且鄰近文教區，未來將配合周邊環境，以永續發展為概念，並融入現有都市發展之紋理，規劃為現代化優質住宅社區。

(二) 整體規劃構想（詳圖 3）

1. 以永續發展之概念整體規劃設計，留設人行步道，並融入現有都市發展之紋理，朝綠建築設計方向規劃設計。
2. 建築物內部規劃適量停車空間，供基地內居民使用。
3. 配合消防救災需求，本更新單元臨路側均退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，營造安全舒適之人行空間，並提供防救災空間，提升本區防救災之機能。

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) 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 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，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。但其面積在五百平方公尺以上，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) 本案經提民國 99 年 7 月 26 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 44 次會議審議決議：「本案同意依規定申請劃定更新單元」。

二、建築物及地區環境評估標準

(一) 本更新單元劃定符合「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「一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞」、「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」、「七、避免災害之發生」規定，並符合以下指標：

1. 指標(一)「更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者」：本更新單元內共 4 棟磚造建築物，均為非防火構造建築物，符合規定。
2. 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 4 棟建築物，總樓地板面積 445.20 平方公尺，均為興建完成超過 50 年以上之磚造建築物，符合規定。
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 4 棟建築物，皆為民國 48 年 7 月前建造完成，符合規定。

(二) 本案業經臺北市政府都市發展局於 99 年 4 月 14 日北市都新字第 09930516300 號函審查符合指標規定在案。

伍、其他

- 一、本更新單元範圍若涉及截角則剔除於更新單元外。
- 二、本更新計畫未規定事項悉依原都市計畫說明書及相關規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議情形

本案經提臺北市都市計畫委員會 99 年 10 月 25 日第 619 次委員會
議審議決議：「本更新單元劃定範圍照案通過。」

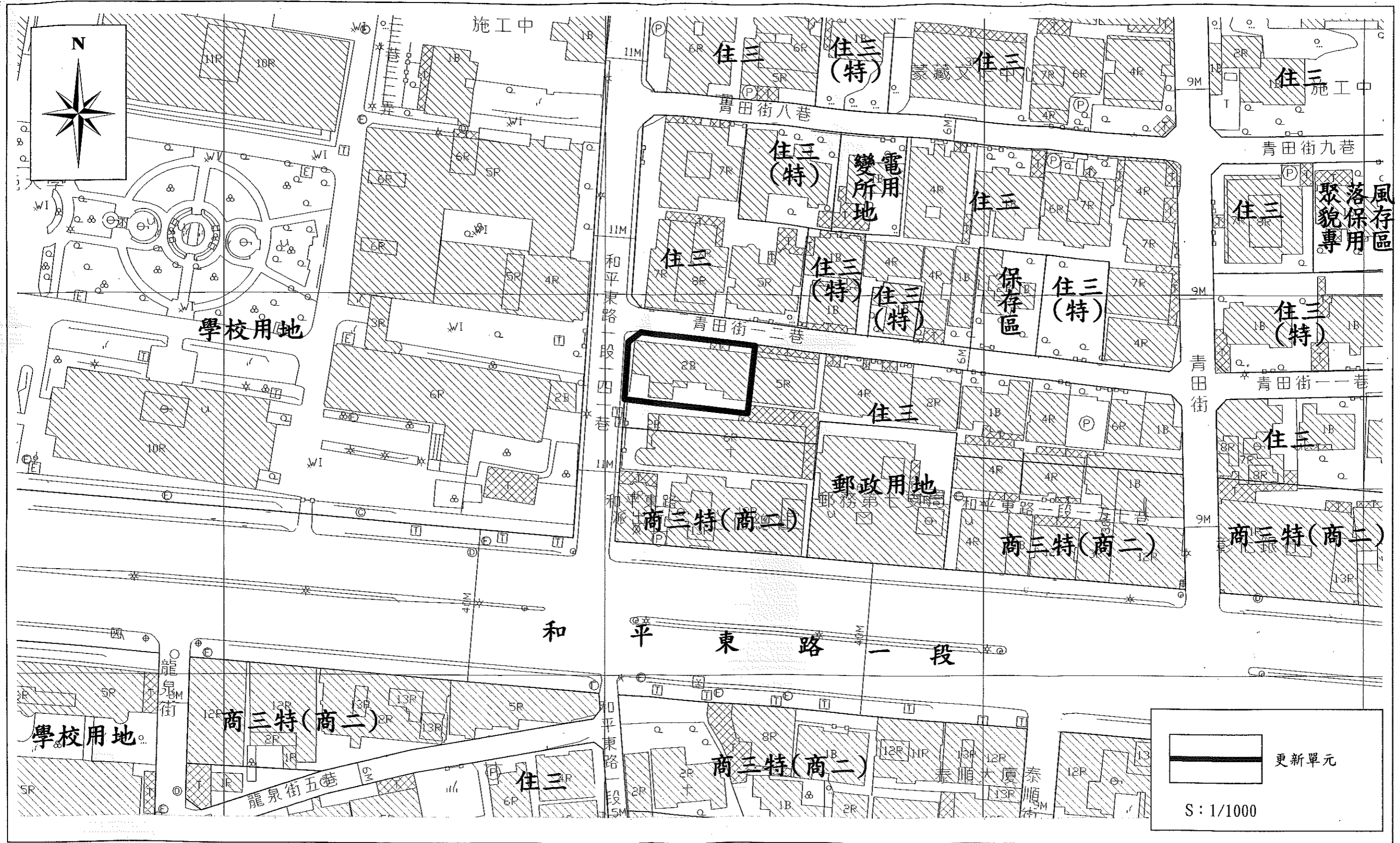


圖 1 更新單元範圍圖

地籍圖謄本

土地坐落臺北市大安區金華段二小段 445-3 486 地號等 共二筆
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

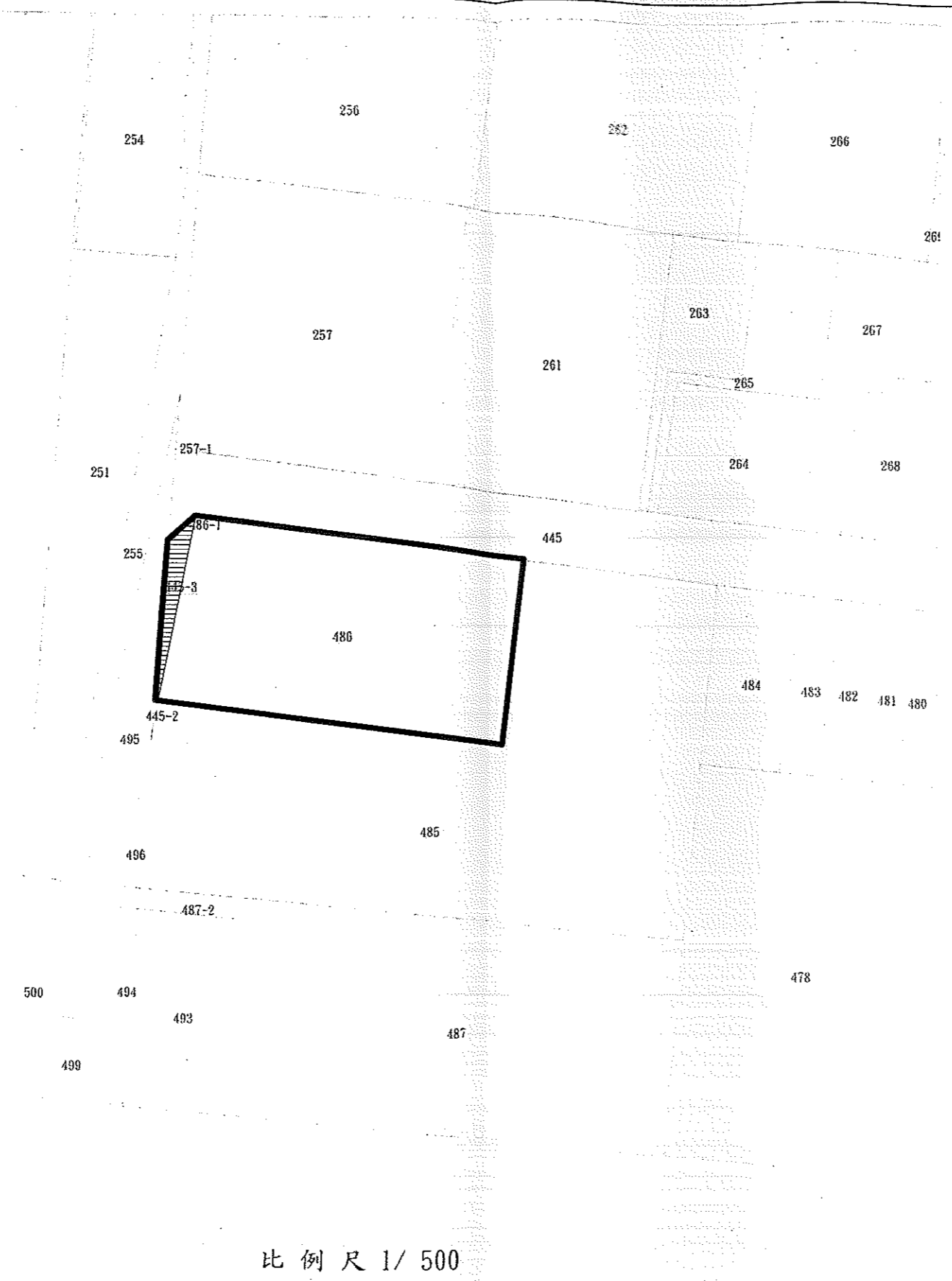
資料管轄機關：大安地政事務所
本謄本核發機關：松山地政事務所
主任 林健智


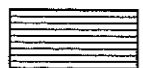

中華民國 九十八年 十一月 十日

本案依分層負責規定授權承辦人員 劉秀美 核發

大安複字第零零五六八四號

北



-  更新單元
-  公有地
-  私有地

比例尺 1/500

圖 2 更新單元範圍地籍圖

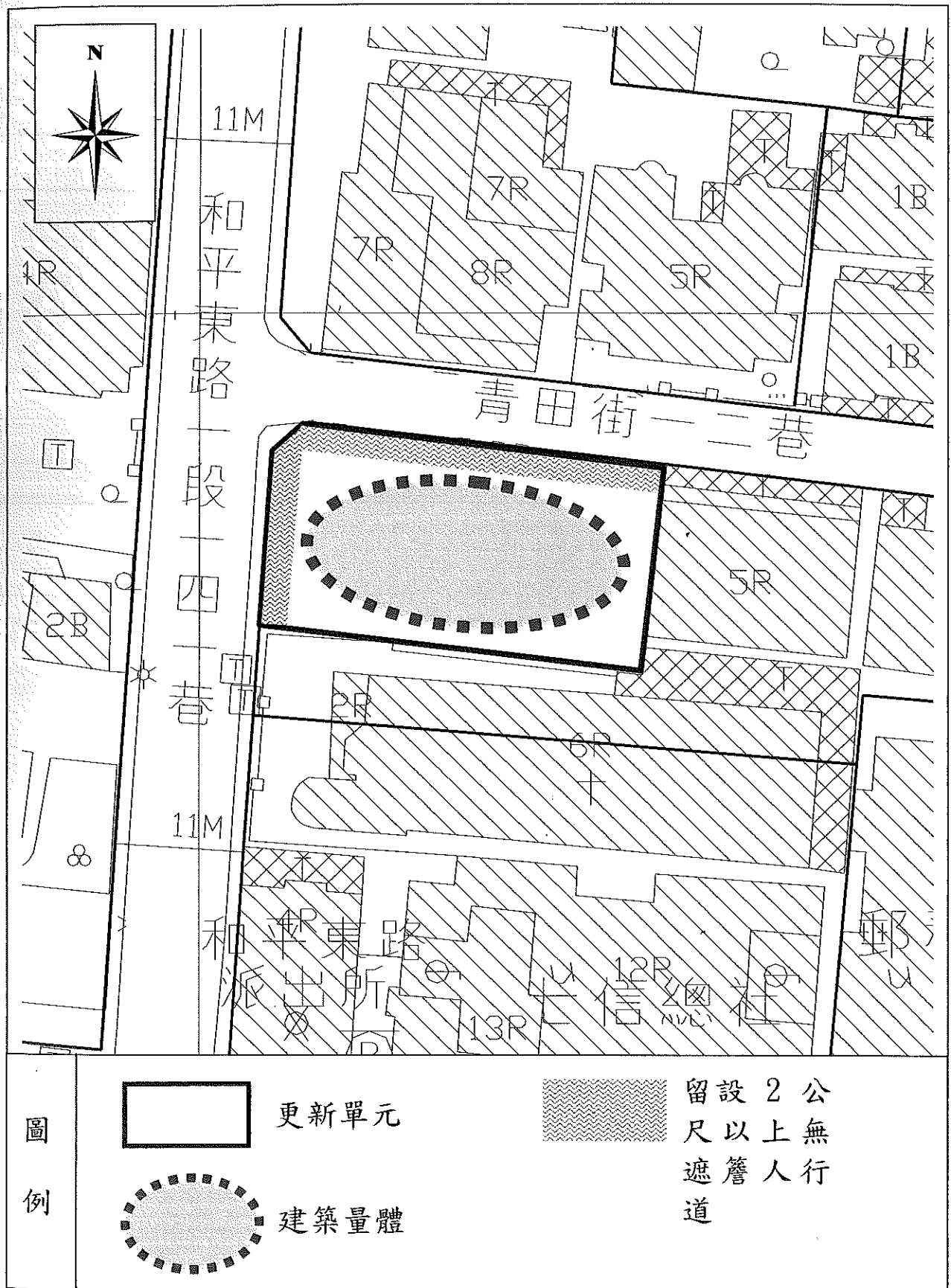


圖 3 規劃構想圖 (S : 1/500)



和 平 東 路

印

臺北市建築物套繪圖		列印員	<table border="1"> <tr> <td> 建物</td> <td> 基地內通路</td> <td> 退縮地</td> </tr> <tr> <td> 防火間隔</td> <td> 保留地</td> <td> 騎樓</td> </tr> <tr> <td> 空地</td> <td> 現有巷</td> <td> 其他</td> </tr> </table>	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
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										
大安區金華段二小段	比例尺 1: 500	工程員 楊國慶										
<p>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。</p>		<p>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。</p>										

圖 4 建築物套繪圖