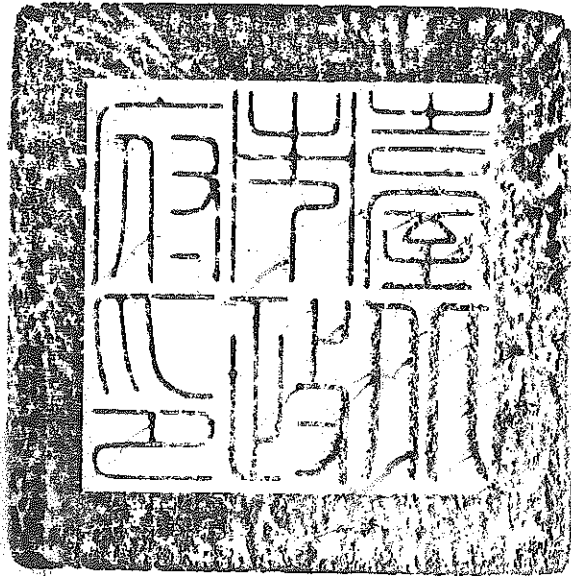


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市大安區通化段四小段 225 地號等 43 筆土地為
更新單元



申請人：合眾資產管理股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 11 月

章節目錄

壹、計畫範圍	1
貳、發展現況	
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	
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	5
伍、其他	6
陸、本市都市計畫委員會審議情形	6

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖	7
圖 2 更新單元範圍地籍圖	8
圖 3 規劃構想圖	9
圖 4 建築物套繪圖	10
圖 5 重大建設距離標示圖	11

表目錄

表 1 更新單元範圍內土地權屬統計表	2
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	3

民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市大安區通化段四小段 225 地號等 43
筆土地為更新單元

申 請 人：合眾資產管理股份有限公司

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通化街以
西、通化街 24 巷以北、通安街以東及通
安街 19 巷以南所圍街廓內之西側。

一、計畫範圍：包括臺北市大安區通化段四小段 225、226、
227、228、229、235(部分)、236(部分)、
239(部分)、240、240-1、240-2、241、242、
243、243-1、243-2、244、245、246、247、
247-1、247-2、247-3、247-4、247-5、247-6、
248、249、250、251、251-1、251-2、252、
253、253-1、254、255、256、256-1、257、
258、259、260 等共 43 筆地號土地。

二、計畫面積：1,266.03 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 15 條

詳細說明：

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市大安區通化街以西、通化街 24 巷以北、通安街以東及通安街 19 巷以南所圍街廓內之西側(詳圖 1)；範圍包括臺北市大安區通化段四小段 225、226、227、228、229、235(部分)、236(部分)、239(部分)、240、240-1、240-2、241、242、243、243-1、243-2、244、245、246、247、247-1、247-2、247-3、247-4、247-5、247-6、248、249、250、251、251-1、251-2、252、253、253-1、254、255、256、256-1、257、258、259、260 地號等 43 筆土地(詳圖 2)，面積共 1,266.03 平方公尺。

本更新單元東、南側鄰地之建築物，多為民國 69 年前興建之 2 層樓及 5 層樓建築物，經申請人召開鄰地協調會後，因同意人數未達標準，故未納入更新單元範圍。另本更新單元南側之建物(233~239 地號)，其自行留設之保留地，面積約 99.03 平方公尺(以上面積係以使照面積進行估算，後續以地政機關分割鑑界之面積為準)，本案將一併予以納入更新單元範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於民國 81 年 11 月 24 日公告之「修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」計畫範圍內，土地使用分區為商三特(原屬第三種住宅區)，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

本更新單元內皆為舊違章建築，多為住宅使用，西側沿通安街為商業使用；東南側土地現況為停車場使用。

(二)建築物現況

本更新單元內原有 27 棟建物，其中 26 棟屬違章建築物、1 棟建物已拆除並做為停車場使用。建物構造 18 棟為磚造建物，1 棟為輕鋼架構造、8 棟為鋼筋混凝土造建物，使用年期多已將近 40 年。

(三)附近地區土地使用現況

本基地周邊土地大部分均為商業使用，基地南側為滿山戲院。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元內包括臺北市大安區通化段四小段 225 地號等 43 筆土地，總面積共 1,266.03 平方公尺。其中 226 地號等 16 筆土地為公有，面積共 288.00 平方公尺，佔總面積比例 22.75%，管理機關為財政部國有財產局，該局臺灣北區辦事處於 99 年 3 月 30 日函示略以：「…經管 226 地號等 16 筆土地目前尚無使用計畫，惟其中 240、241、243、243-2 地號等 4 筆土地有民眾申請讓售，…經通過公告為更新單元，本處將依相關規定辦理」。其餘 27 筆土地為私有，面積為 978.03 平方公尺，佔總面積比例 77.25%。(詳表 1、圖 2)

表 1 更新單元範圍內土地權屬統計表

土地權屬	土地面積(平方公尺)	比例(%)
公有土地	288.00	22.75
私有土地	978.03	77.25
合計	1,266.03	100.00

(二)建築物權屬

本更新單元範圍內無合法建築物，均為私有舊違章建物。

四、居民意願

申請人於 99 年 9 月 10 日召開範圍內相關權利關係人說明會。本更新單元內私有土地所有權人同意比例為 4.76%，私有土地面積同意比例為 6.95%。(詳表 2)

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	類別	同意數	全區總數	同意比例
	所有權人(人)	土地	1	21
	合法建物	--	--	--
面積(m ²)	土地	68	978.03	6.95%
	合法建物樓地板	--	--	--

註：本更新計畫範圍內無合法建築物，故無合法建物同意比例。

五、更新課題

(一)基地內建築物密集，基地通道狹小，有建物安全之虞

本基地內均為舊違章建物，各棟建物間均無留設防火間隔，且基地內出入通道寬度僅約二公尺，於災害發生時恐無法發揮應有避難逃生功能，有建物安全之虞。

(二)北側計畫道路寬度不足，影響防救災功能

本基地北側計畫道路(通安街 19 巷)寬度僅 6 公尺，常有佔用情形，不僅影響日常車輛通行，亦影響防救災功能。

(三)建物老舊，影響市容觀瞻

本更新單元內建物多為一~二層之木磚造建物，且建物年代久遠、屋況窳陋、防火間隔不足，整體居住環境品質不佳，並影響市容觀瞻。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

1. 促進土地合理利用。
2. 建立優質生活環境。
3. 強化地區防救災功能。

(二)策略

1. 藉由都市更新機制，整合公私有土地，改善都市景觀及生活環境品質。
2. 配合鄰近地區發展紋理，整體規劃設計，留設適當綠化空間，美化市容觀瞻。
3. 建築物規劃設計導入「綠建築」概念，並注重與周邊環境特性的調和，形塑地區環境意象。

二、實質再發展

(一)都市發展定位

本更新單元位於住宅區及商業區之交界，東南側鄰近通化商圈，西側則為住宅區，未來將配合周邊商業活動的延續與連貫，發展為優質住商混合社區。

(二)整體規劃構想

1. 建築物之立面、色彩、造型著重與鄰近地區的調和，並導入綠建築概念，以營造永續生態社區。
2. 配合通化商圈之特性，建築物低樓層規劃為商業空間。

3. 西側及西南側臨計畫道路部分留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，與基地內法定空地集中留設於東側並整體植栽綠化，以建構優質都市生活空間並強化地區防救災能力。
4. 北側臨 6 公尺計畫道路寬度未達 8 公尺，為配合防救災需求，退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行步道，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

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「街廓內鄰接 2 條以上計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且面積在一千平方公尺以上者」之規定。

二、更新單元環境評估標準

(一)本更新單元地區環境評估標準符合「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 條之「四、建築物未能與重大建設配合」規定，並符合以下指標：

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」：本更新單元內總計 26 棟舊違章建築，建物總樓地板面積共 1,807.58 平方公尺，多為使用年期超過 37 年之磚造及鋼筋混凝土造建築，比例達 85%，符合指標規定。

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」：本更新單元距捷運信義線安和路站 C2 出口約 103 公尺，符合指標規定。

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 26 棟舊違章建物，皆屬民國 78 年 5 月 5 日以前興建完成，符合指標規定。

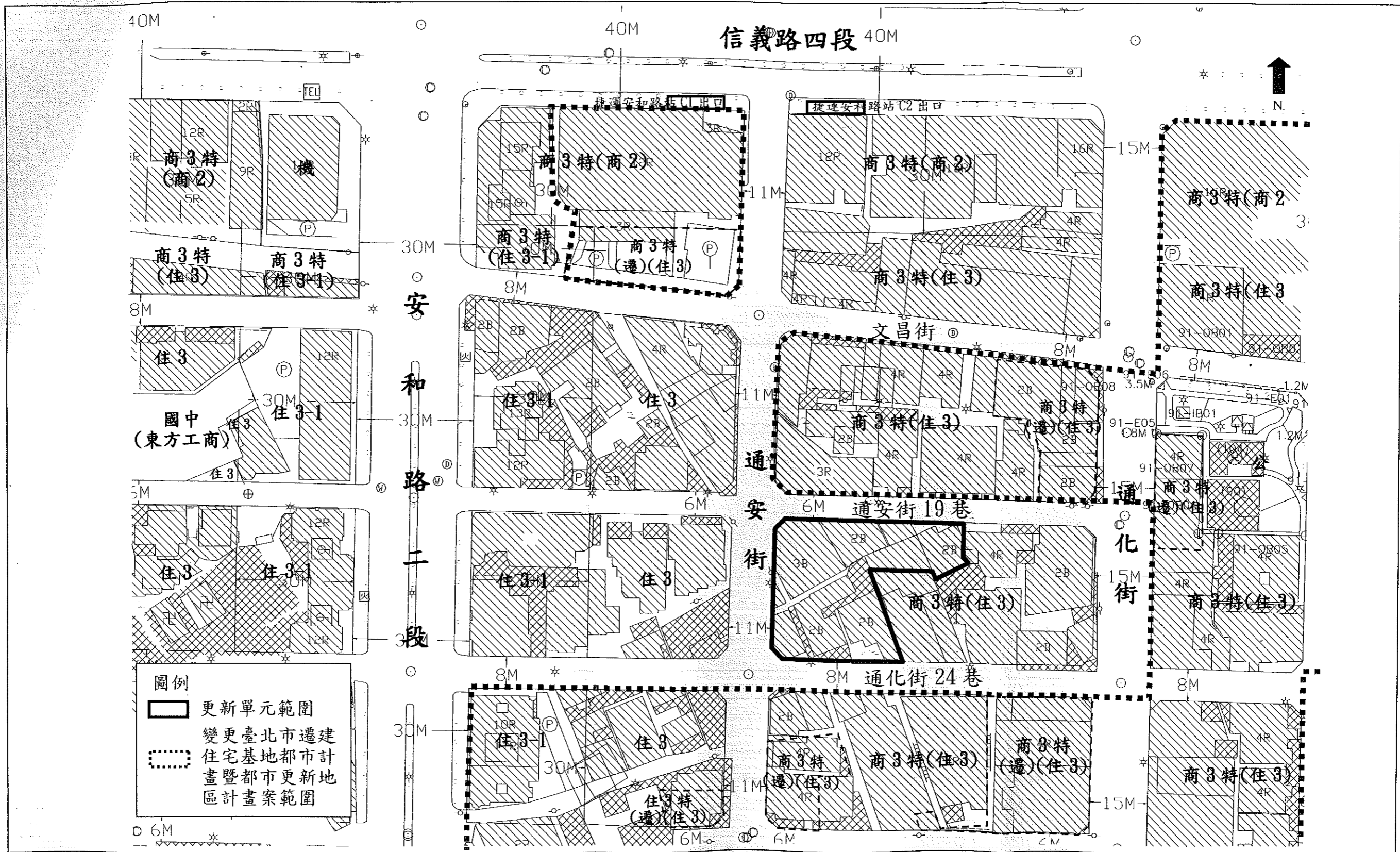
(二)本案業經臺北市政府都市發展局民國 99 年 4 月 2 日北市都新字第 09930383400 號函審查符合指標規定在案。

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：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。



劃定臺北市大安區通化段四小段 225 地號等 43 筆土地為更新單元

圖 1 更新單元範圍圖 比例 1:1000

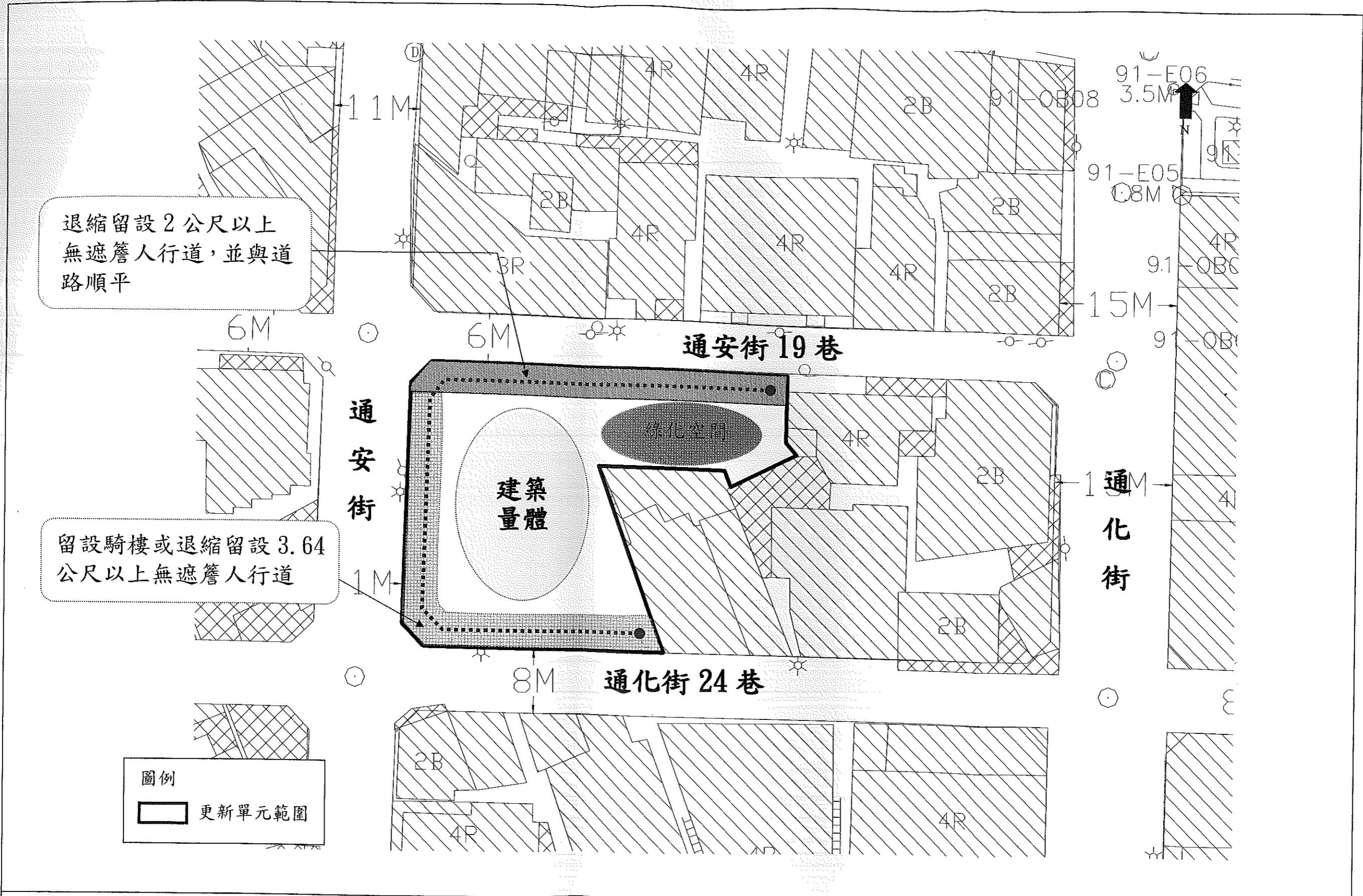


- 圖例
- 更新單元範圍
 - 公有土地
 - 私有土地



劃定臺北市大安區通化段四小段 225 地號等 43 筆土地為更新單元

圖 2 更新單元範圍地籍圖 比例 1 : 500



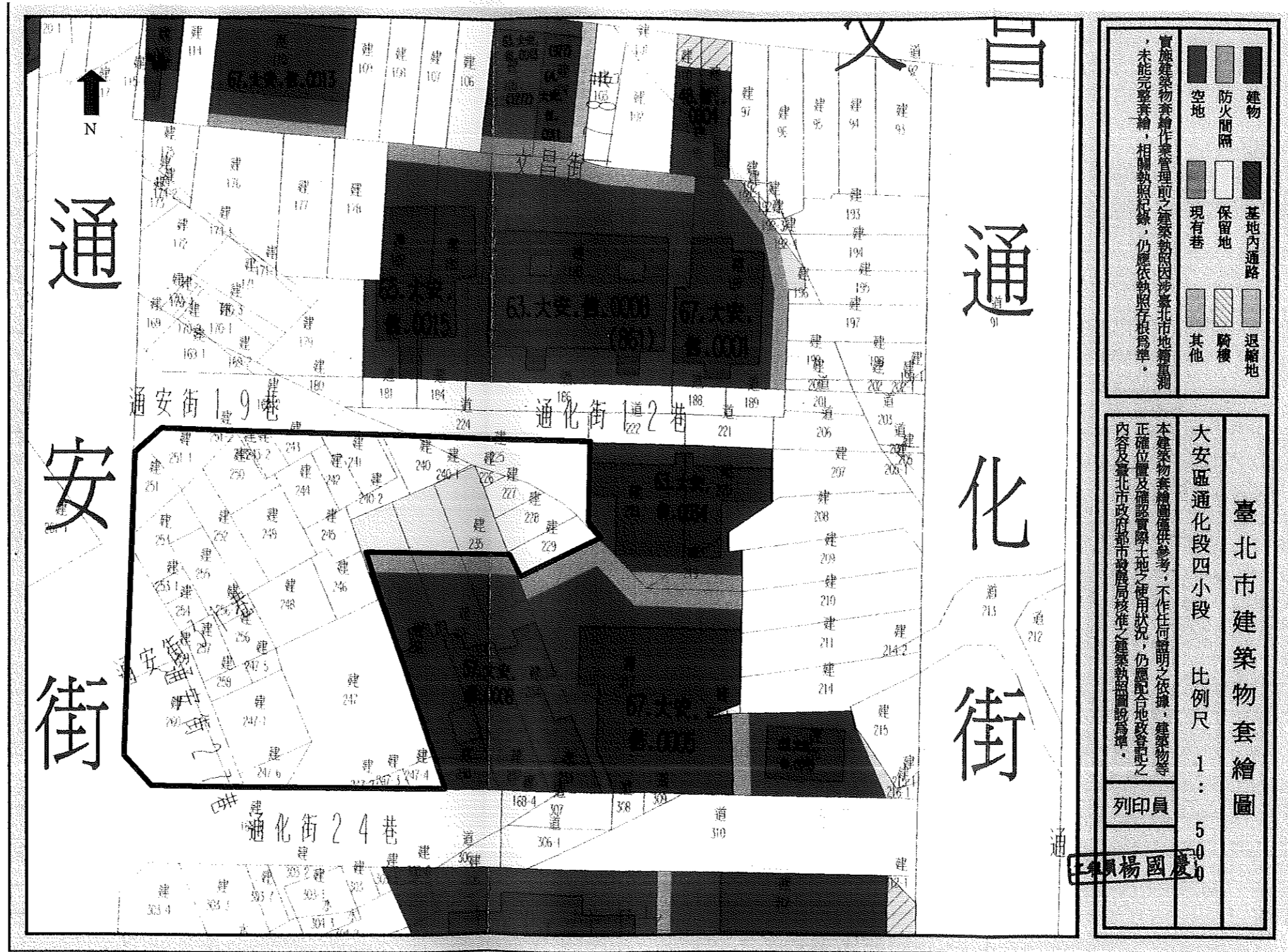
劃定臺北市大安區通化段四小段 225 地號等 43 筆土地為更新單元

圖 3

規劃構想圖

比例

1 : 500



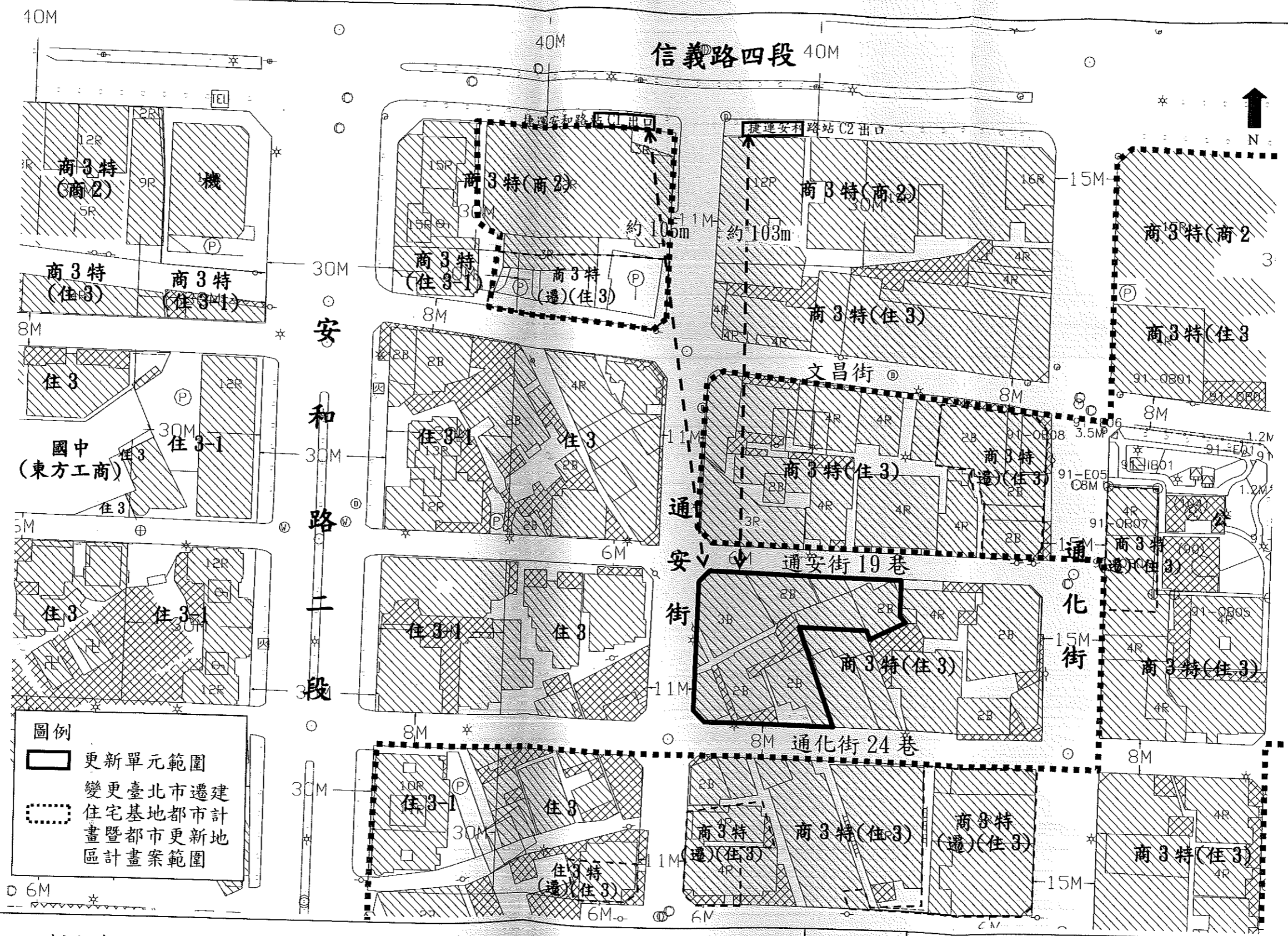
劃定臺北市大安區通化段四小段 225 地號等 43 筆土地為更新單元

圖 4

建築物套繪圖

比例

1:500



劃定臺北市大安區通化段四小段 225 地號等 43 筆土地為更新單元

圖 5

重大建設距離標示圖

比例

1 : 1000