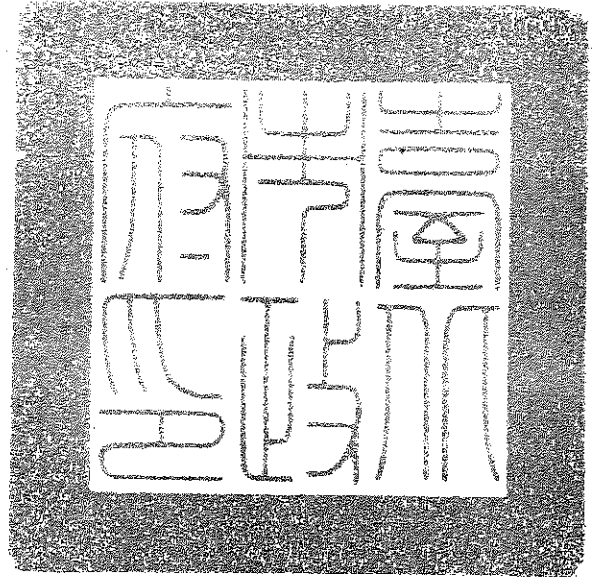


532

檔 號：
保存年限：

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國100年9月16日
發文字號：府都新字第10002618800號
附件：計畫書、圖各1份



主旨：公告「劃定臺北市信義區犁和段三小段297地號等21筆土地為更新地區」，並自民國100年9月17日零時起生效。

依據：都市更新條例第8條。

公告事項：

- 一、詳如「劃定臺北市信義區犁和段三小段297地號等21筆土地為更新地區」計畫書、圖。
- 二、張貼處：1. 本府公告欄（不含附件，計畫書圖置於市政大樓一樓東區都市計畫工作站提供閱覽）、2. 臺北市信義區公所公告欄、3. 臺北市信義區黎平里辦公處公告欄、4. 臺北市都市更新處公告欄、5. 刊登本府公報（A4計畫圖）。

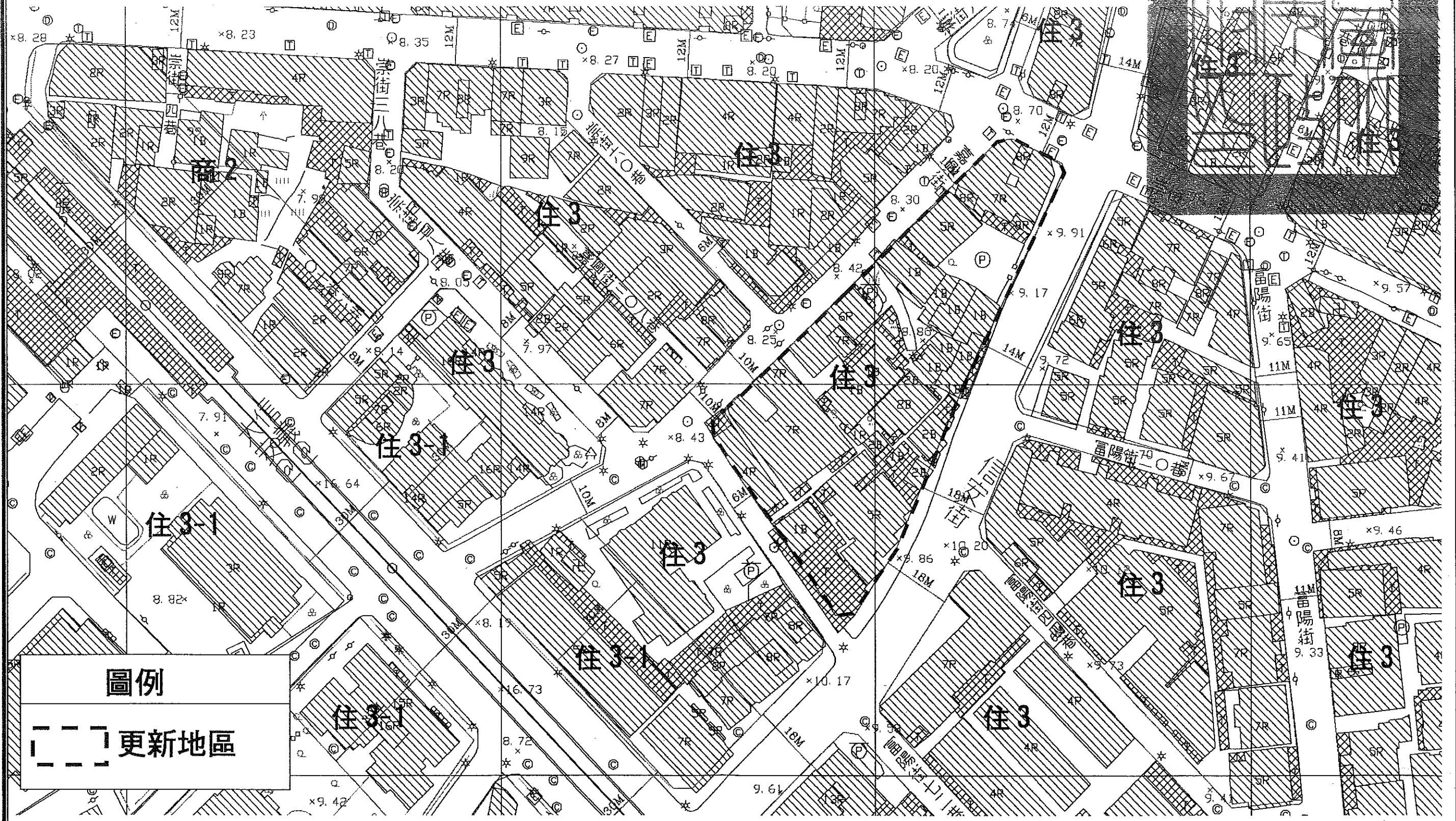
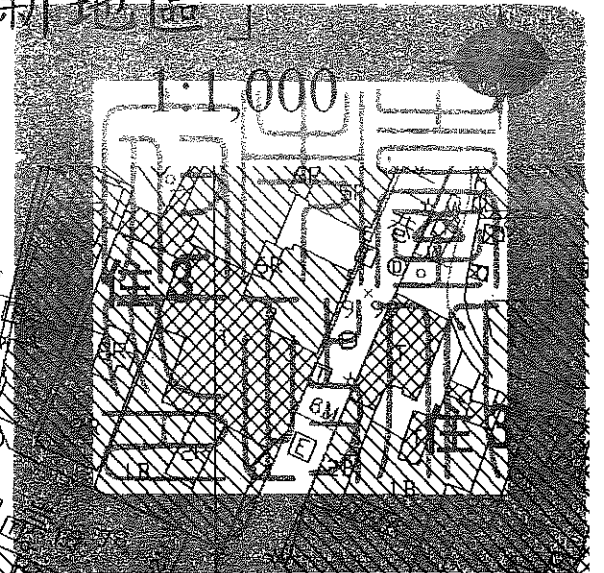
市長 郝龍斌 公假

副市長 陳威仁 代行

都市發展局局長 丁育群 決行

劃定「臺北市信義區犁和段三小段 297 地號等 21 筆土地為都市更新地區

計畫圖

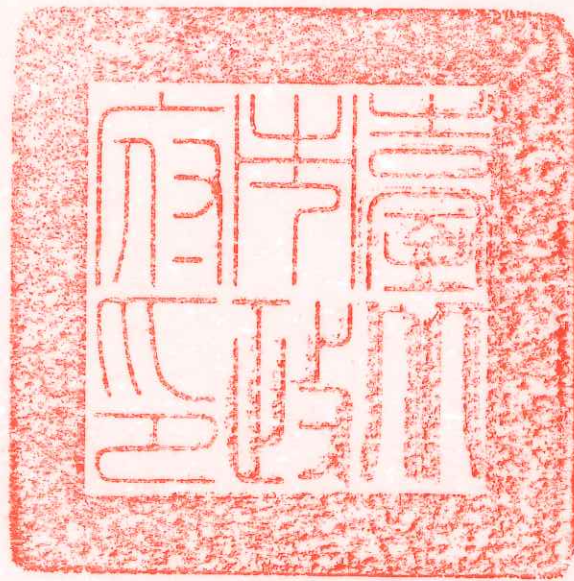


圖例

--- 更新地區

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市信義區犁和段三小段 297 地號等
21 筆土地為更新地區



辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 9 月

案 名：劃定臺北市信義區犁和段三小段 297 地號等 21 筆土地為
更新地區

申請單位：臺北市政府財政局

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：位於臺北市信義區嘉興街、信安街、崇德街、嘉興街 305 巷所圍街廓。

一、計畫範圍：臺北市信義區犁和段三小段 297、298、299、302、303、304、306、310、311、312、313、313-2、315、316、317、318、319、320、321、322、323 地號等 21 筆土地。

二、計畫面積：4,808 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 1 項第 4 款、第 8 條。

目錄

壹、辦理緣起及目的	1
貳、計畫範圍	1
參、發展現況	1
一、都市計畫現況	1
二、土地及建築物使用現況	2
三、土地及建築物權屬說明	3
四、更新課題	3
肆、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
伍、實施方式	5
陸、其他事項	5
柒、本市都市計畫委員會審議及處理情形	5

圖目錄

圖 1 更新地區範圍圖	7
圖 2 更新地區範圍地籍圖	8
圖 3 規劃構想圖	9
圖 4 實施方式示意圖	10
圖 5 建築物套繪圖	11
圖 6 重大建設距離標示圖	12

表目錄

表 1 更新地區土地權屬統計表	3
表 2 更新地區範圍內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表	3

壹、 辦理緣起及目的

本市信義區犁和段三小段 297 地號等 21 筆土地，鄰近捷運六張犁站，地區內除現有臺北市政府警察局六張犁派出所和部份警察局職員宿舍外，現況尚有一些違佔使用。地區內建物大多老舊，未符現代化耐震設計標準且巷道狹窄難行，為改善本區環境品質、提高土地使用效率，增益市有財產之經營效率，經本府核定以市府主導更新方式辦理。爰依都市更新條例第 6 條第 1 項第 4 款，辦理劃定更新地區。

貳、 計畫範圍

本更新地區位於本市信義區嘉興街以東、崇德街以西、信安街以西、嘉興街 305 巷以北(信義區犁和段三小段 297、298、299、302、303、304、306、310、311、312、313、313-2、315、316、317、318、319、320、321、322、323 地號等 21 筆土地)所圍完整街廓內，面積計 4,808 平方公尺。

參、 發展現況

一、 都市計畫現況

本更新地區範圍屬 77 年 12 月 12 日府工二字第 289154 號公告「修訂信義計畫線、保護區界線、和平東路、基隆路所圍細部計畫(第二次通盤檢討)案之範圍內，土地使用分區為第三種住宅區」，其建本計畫內都市更新地區範圍之都市計畫土地使用分區為第三種住宅區，依「臺北市土地使用分區管制規則」規定，其建蔽率為 45%，容積率為 225%。

二、土地及建物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新地區內臺北市政府警察局六張犁派出所使用及該派出所南側之警用機車停車棚，其餘建物主要供作住宅使用。

(二) 建築物使用現況

本更新地區內計有合法建物 9 棟，除 3 棟鋼筋混凝土造建築物未達更新年期外；餘皆為使用年期逾 30 年之鋼筋混凝土和磚造建物。

(三) 周邊土地使用現況

本更新地區鄰西南側距捷運六張犁站約 135 公尺，大多屬住宅區、學術、機關等公共建築物。往南近大安森林公園，近鄰臺北醫學大學、臺北教育大學、臺灣科技大學等學區，學術風氣鼎盛。西側基隆路沿線則多為辦公大樓，以及零售商業使用，2 樓以上多作住宅使用。

三、土地及建物權屬說明

(一) 土地權屬

本更新地區範圍土地信義區犁和段三小段 297 地號等 21 筆土地面積共 4,808.00 平方公尺(其中公有土地 2,041.00 平方公尺，約占 42.45%；私有土地 2,767 平方公尺，約占 57.55%)。其中同地段 302、303 地號為國有，面積 2,041 平方公尺，管理機關分為財政部國有財產局，及臺北市政府警察局，臺北市政府警察局於 100 年 1 月 4 日函表示「本局經營之同小段土地，於都市更新程序完成後，需依照內政部營建署警察機關建物耐震相關規定辦理相關規定分回需求之房地」。

(二) 建物權屬

本更新地區範圍內共有 9 棟合法建築物，總樓地板面積為 11,480 平方公尺，產權為中華民國，經管單位為臺北市政府警察局 108.08 平方公尺(占 0.94%)；臺北市政府警察局 1,110.77 平方公尺(占 9.67%)，其餘均為私有。(詳表 1)

表 1 更新地區土地權屬統計表

土地				建物			
權屬	管理機關	面積(m ²)	比例(%)	權屬	管理機關	面積(m ²)	比例(%)
臺北市	臺北市政府警察局	1,906.92 (302 地號)	39.66%	臺北市	臺北市政府警察局	1,110.77	9.67%
中華民國	臺北市政府警察局	90.08 (302 地號)	2.79%	中華民國	臺北市政府警察局	108.08	0.94%
	財政部國有財產局	44.00 (303 地號)					
小計		2,041.00	42.45%	小計		1,218.85	10.61%
私有		2,767.00	57.55%	私有		10,261.15	89.39%
總計		4,808.00	100.00%	總計		11,480	100.00%

表 2 更新地區範圍內私有土地及合法建物所有權人意願調查表

人數及面積	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	122	128	4,808.00	11,480.00
同意數(B)	44	36	1,149.32	3,289.04
同意比例(B/A)	36.07%	28.13%	41.54%	32.05%

統計至 99 年 11 月 24 日

四、更新課題

- (一) 本更新地區土地使用分區為第三種住宅區，現況未有效利用，多閒置或低度利用之土地，無法帶動地區發展及提昇環境品質，亦無法發揮土地利用效益。
- (二) 基地內現有建築物屋齡大多已逾構造使用年期，防震及防火能力均不足，有公共安全之虞。
- (三) 本更新地區缺乏安全的人行空間及適度的開放空間。

肆、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 目標

1. 促進土地有效再開發利用。
2. 營造安全、健康、舒適與環境親和的人性化居住環境。
3. 配合本府公營出租住宅政策。

(二) 策略

1. 透過都市更新機制整合更新地區內各權利人意見，整體規劃符合現代化之建築物，並導入「綠建築」理念以求符合環境永續發展目標。
2. 配合社區發展軌跡與遠景，積極塑造社區整體風貌。並規劃安全舒適的人行步道系統及提供足夠停車空間，提升居住品質與防災功能。
3. 更新後公有房地提供公營出租住宅使用。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

本更新地區鄰近臺北醫學大學、臺北教育大學、臺灣科技大學等文教學術氣息濃厚之區域，生活機能與公共設施完善，未來將規劃合適規模住宅為主。

(二) 整體規劃構想 (圖 3)

1. 為延續周邊建築視覺景觀、建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，並朝「綠建築」設計方向規劃。
2. 更新地區內公有土地部分規劃以公營出租住宅和六張犁派出所使用為主，其餘私有土地部分則規劃作為一般住宅使用。
3. 應消防救災需要，本更新地區南側鄰接計畫道路退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，並與道路順平；並於更新地區東側、西側及北側鄰接計畫道路退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。

伍、 實施方式

本更新地區內 302、303 地號由本府依都市更新條例第 9 條公開徵求實施者，經實施者協調、徵詢毗鄰私有土地所有權人，如有高度更新意願，則納入本府公辦更新範圍，其餘範圍則由民間辦理更新。

陸、 其他事項

- 一、本更新地區範圍若涉及截角則剔除於更新地區外。
- 二、本更新計畫書未規定事項，悉依原都市計畫書及相關法令規定辦理。

柒、 本市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、本案經本市都市計畫委員會 100 年 6 月 23 日第 625 次委員會審議決議：
 - (一) 本案更新地區劃定範圍照案通過。
 - (二) 請依國有財產局來函意見修正計畫書中國有土地上之

建物管理單位為臺北市警察局；另第 5 頁整體規劃構想
3. 增列「更新地區東側、西側及北側鄰接計畫道路退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道」、及第 8 頁圖 3 圖例說明不相符部分，併予修正。

二、處理情形：

業依上開決議修正計畫書圖完竣。

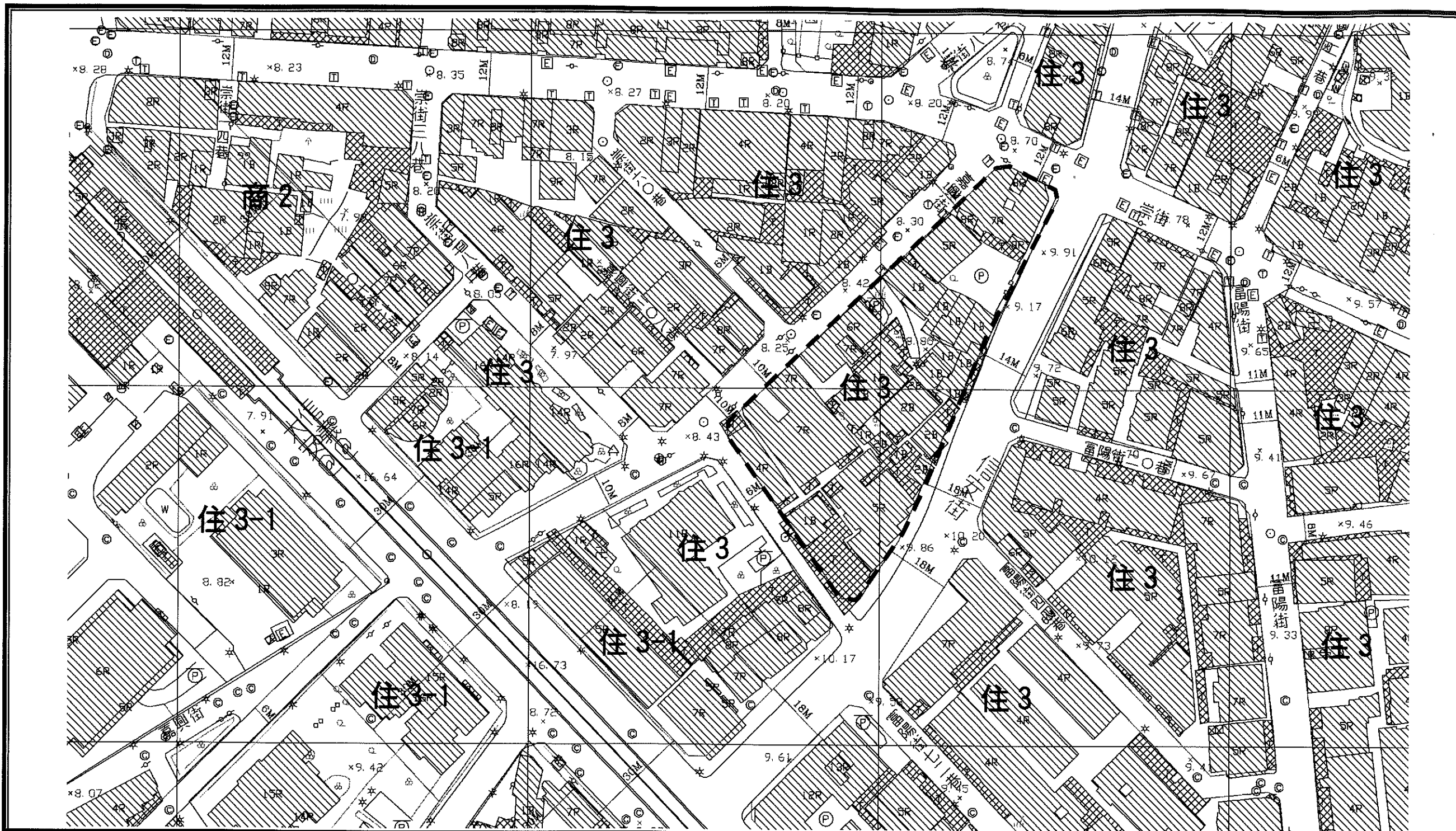


圖 例 及 說 明 指 北

更新地區範圍

Scale: 1/1000



圖 1 更新地區範圍圖

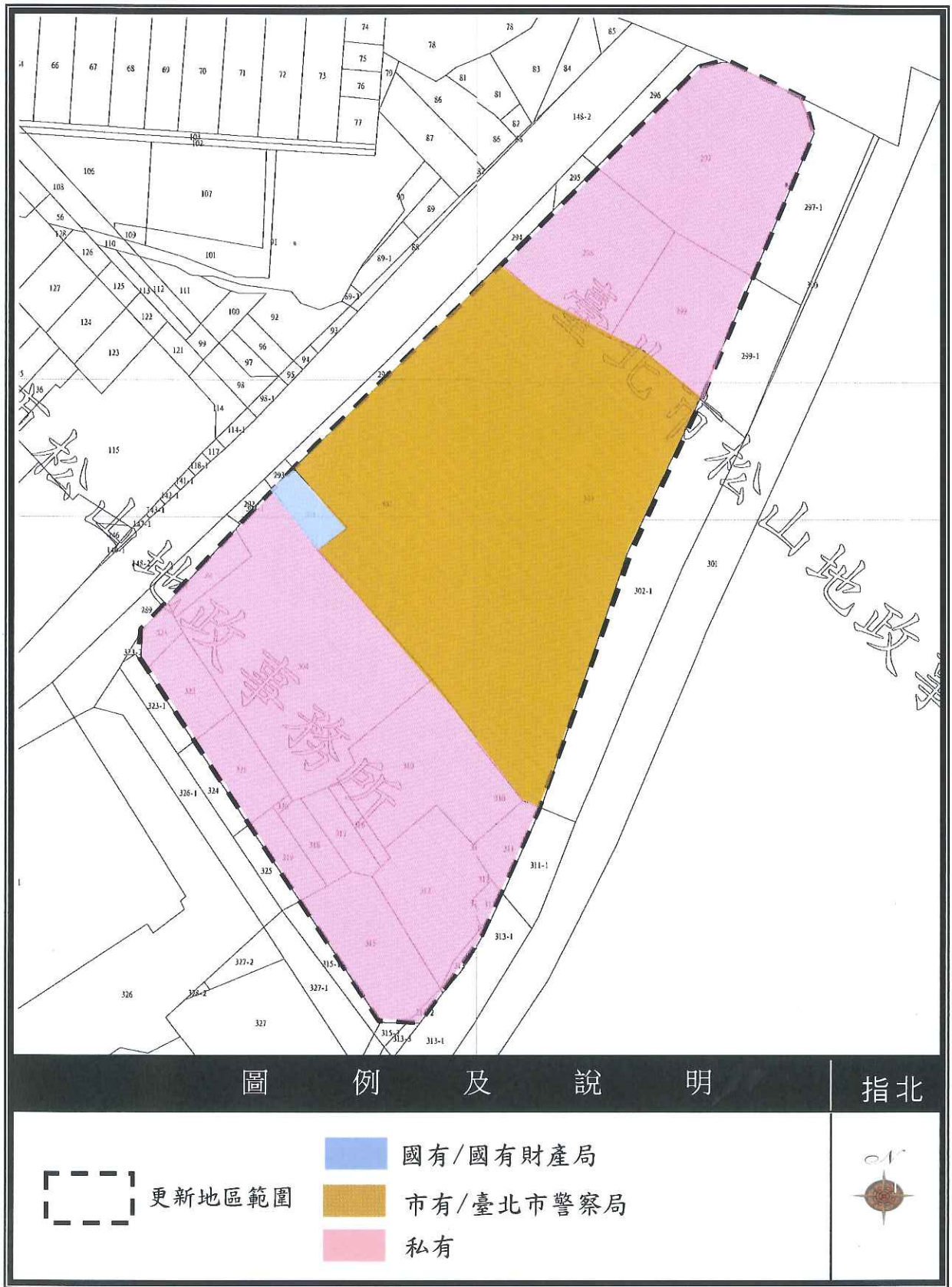


圖 2 更新地區範圍地籍圖 S:1/500

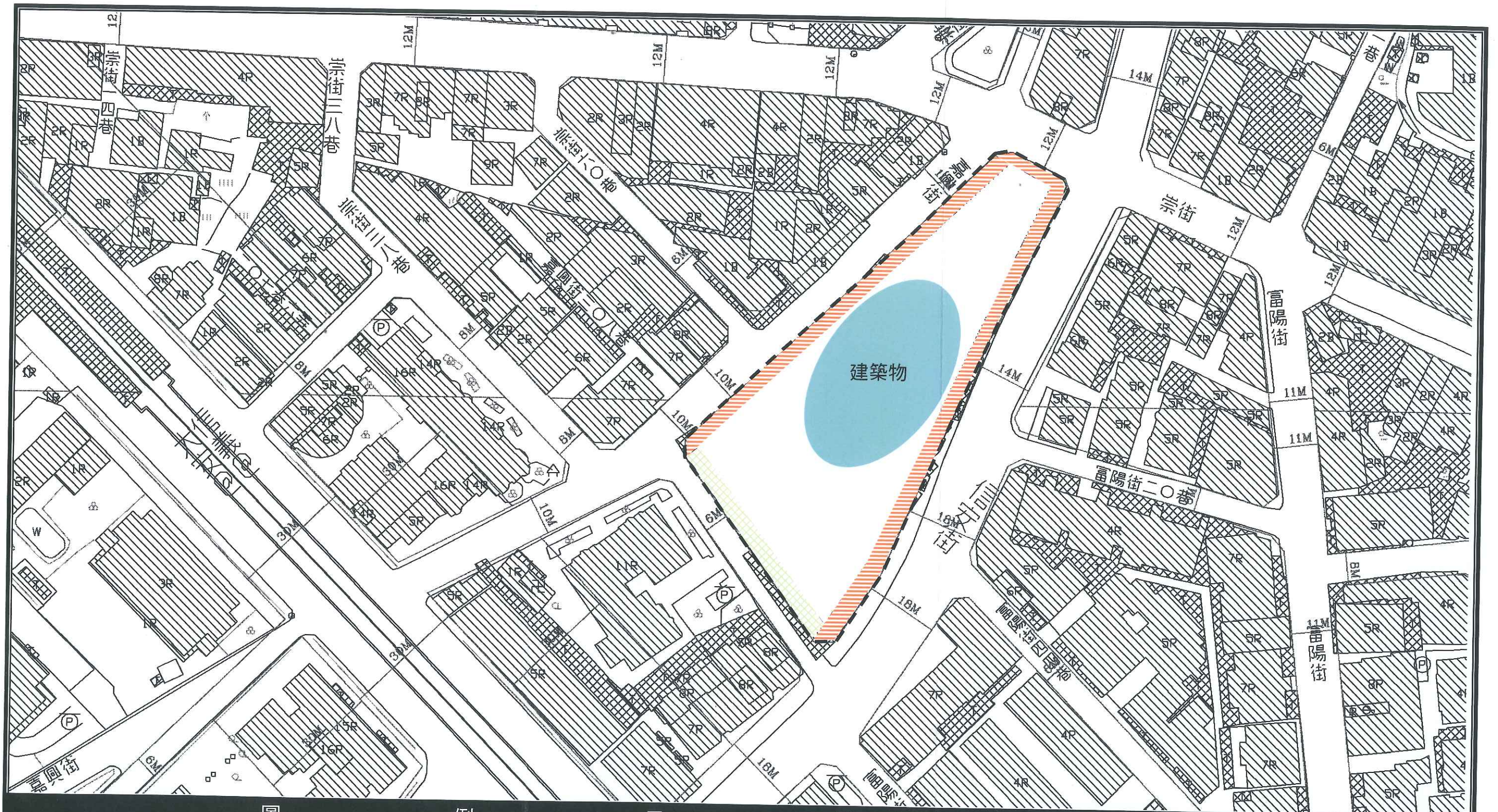


圖 例 及 說 明 指 北

更新地區範圍



退縮留設2公尺以上無遮簷人行道



退縮留設2公尺以上無遮簷人行道，與道路順平

Scale: 1/1000



圖 3 規 劃 構 想 圖

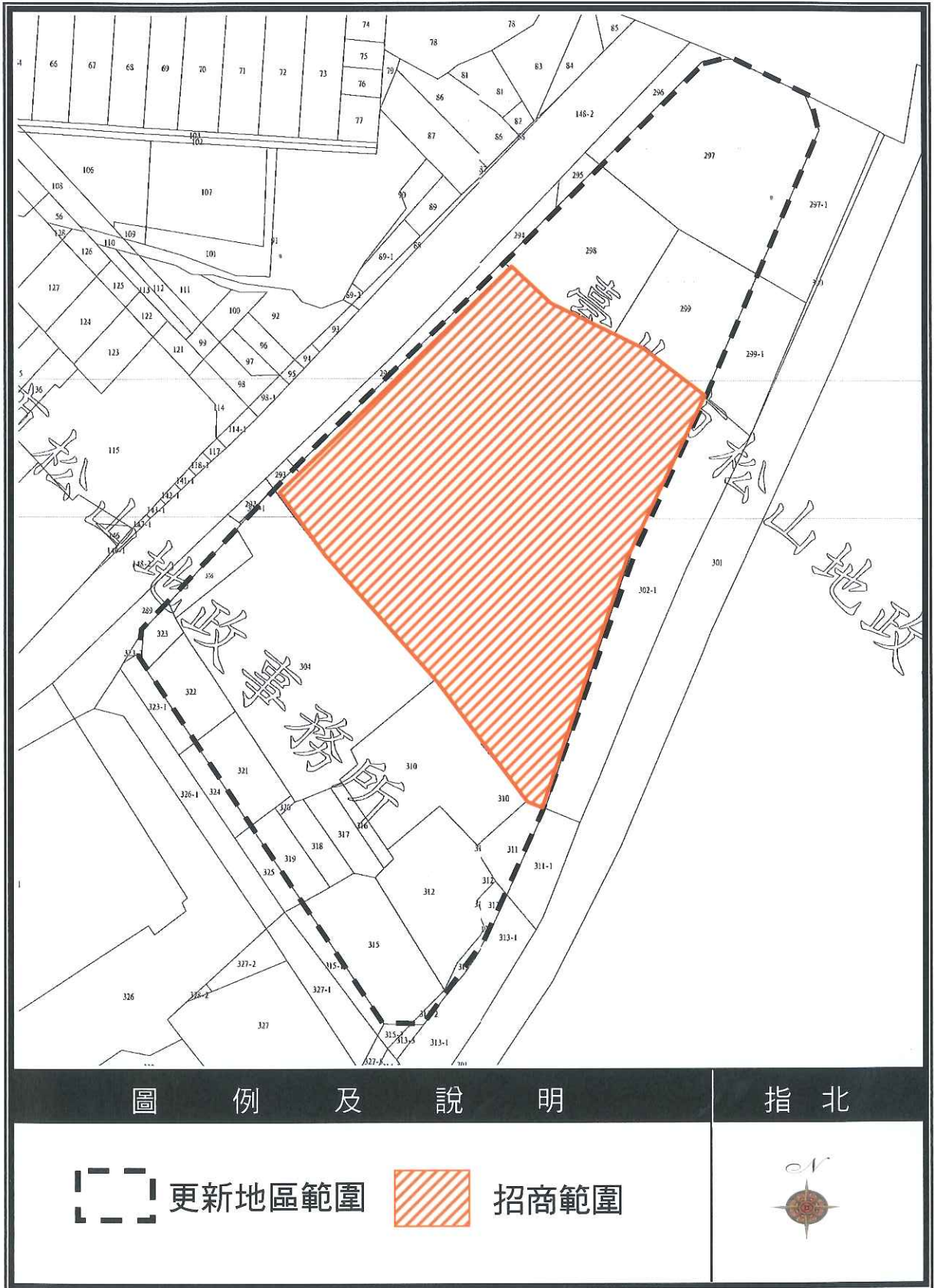


圖 4 實施方式示意圖

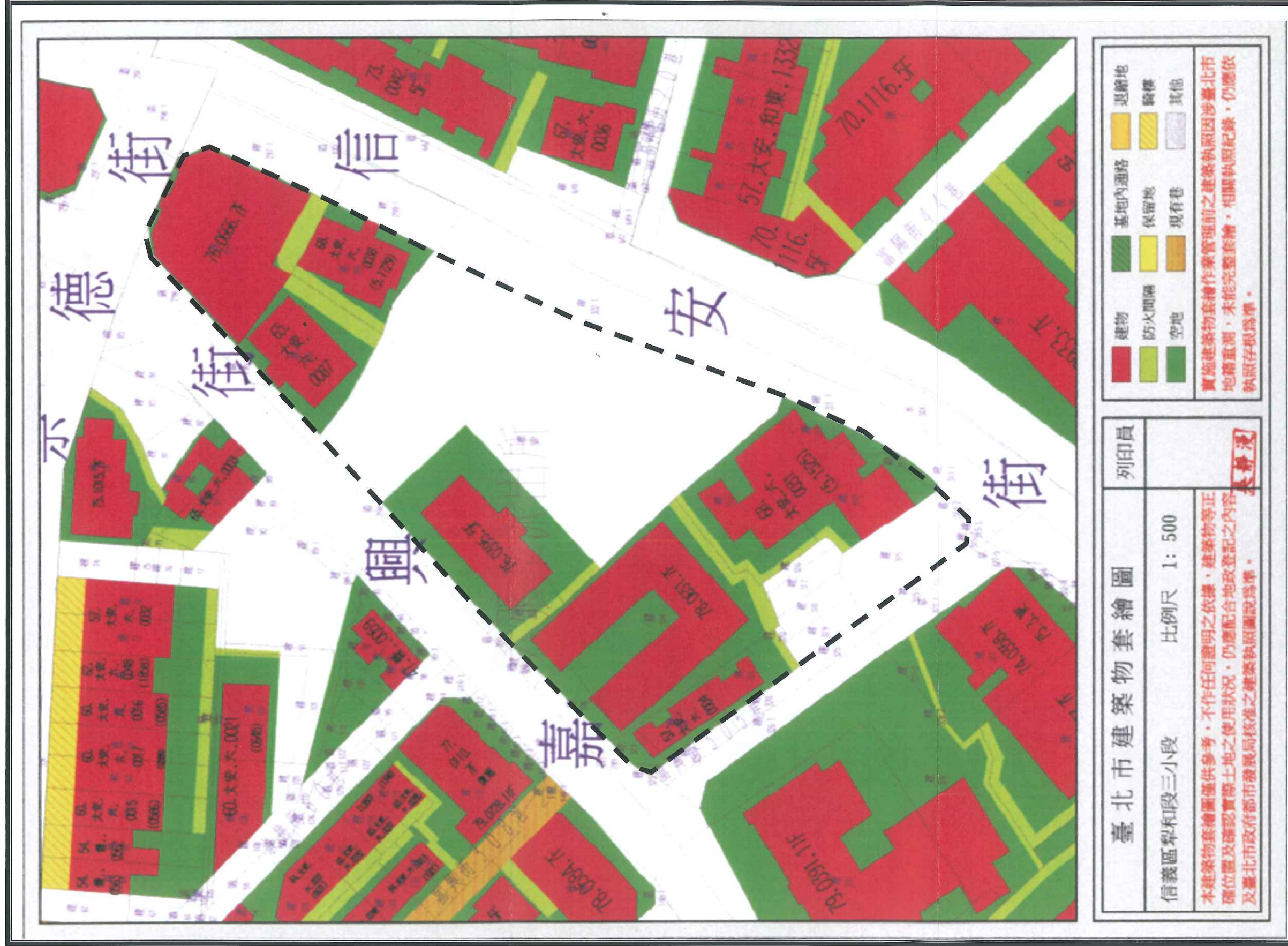
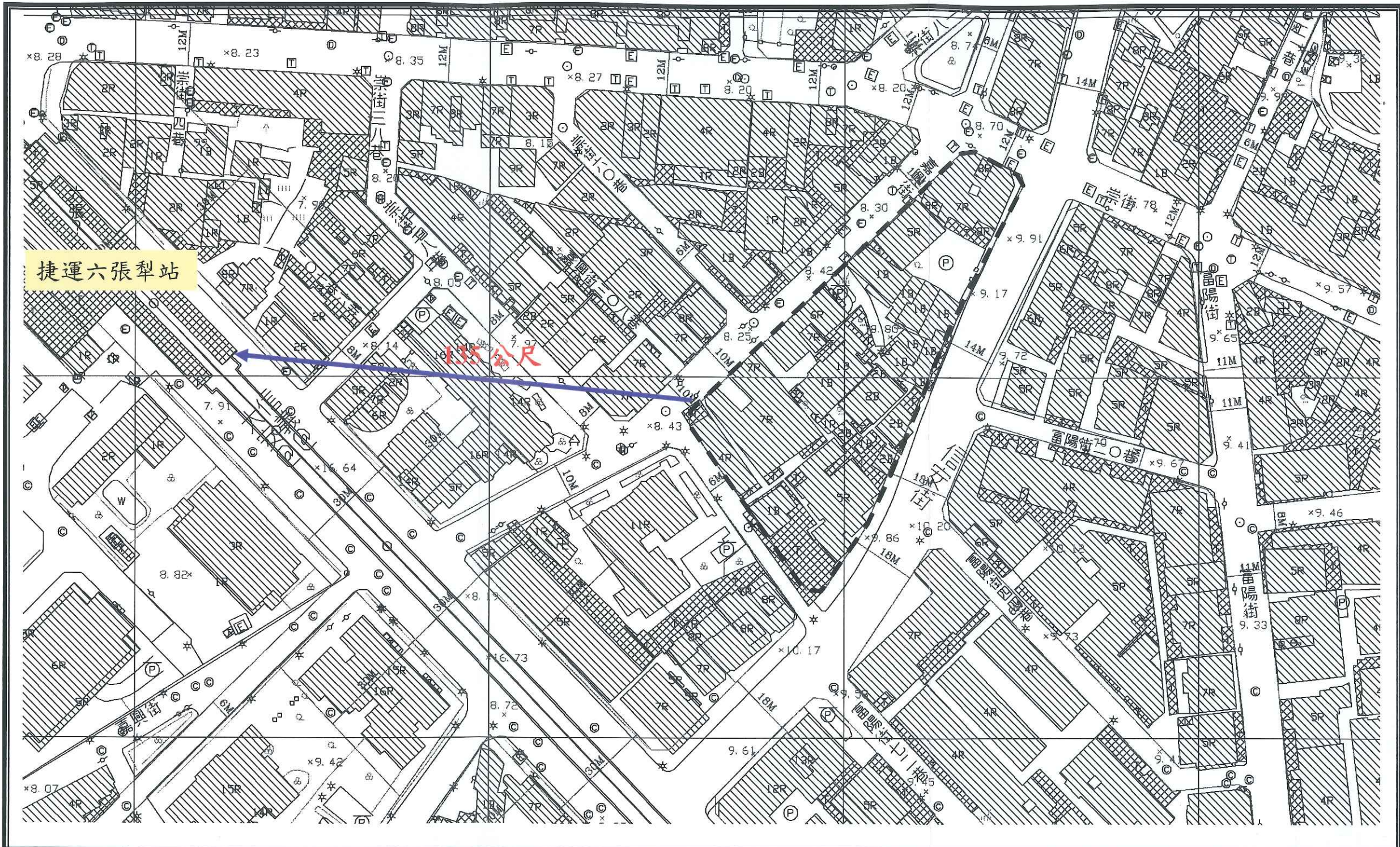


圖 例 及 說 明

更新地區範圍

Scale : 1/500

圖 5 建物套繪圖



捷運六張犁站

圖 例 及 說 明 指 北

更新地區範圍



圖 6 重大建設距離標示圖