

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本更新單元位於臺北市文山區忠順街一段以南、忠順街一段 10 巷以東、忠順街一段 26 巷以西及忠順街一段 26 巷 6 弄以北所圍之街廓北側，更新單元範圍包含文山區實踐段一小段 461 地號等 7 筆土地，土地面積共 2,069.00 m²。

本更新單元範圍內共有 10 棟鋼筋混凝土建築物，建物皆達更新年期，且所有建物皆未設置電梯，法定停車位也少於戶數，同時，單元內所有建築物皆興建於民國 78 年前，不符合建築物耐震設計標準，本案土地及建物所有權人遂依據都市更新條例第 11 條之規定，向臺北市政府申請自行劃定都市更新單元，臺北市政府審查後依民國 102 年 6 月 6 日府都新字第 10230347300 號函公告劃定「臺北市文山區實踐段一小段 461 地號等 7 筆土地為更新單元」（請詳附錄一）。

本更新單元已於民國 102 年 10 月 15 日召開都市更新事業及權利變換計畫公聽會，由於更新單元內私有土地及合法建築物所有權人同意比例已達都市更新條例第 22 條之規定，故依都市更新條例第 10 條規定，逕行擬具都市更新事業計畫及權利變換計畫辦理。

二、法令依據

依據都市更新條例第 10、11、19 條及第 29 條規定辦理。

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於臺北市實踐國小東側附近，更新單元範圍以忠順街一段以南、忠順街一段 10 巷以東、忠順街一段 26 巷 6 弄以北及忠順街一段 26 巷以西所圍之街廓，非為完整街廓，更新單元位置請詳圖 2-1 更新單元位置示意圖。

二、更新單元範圍

本案更新單元範圍包含臺北市文山區實踐段一小段 461、462、463、464、465、466、467-4 地號等 7 筆土地，總計土地面積為 2,069.00 m²，合法建築物包含臺北市文山區實踐段一小段 1046、1047、1048、1049、1050、1051、1052、1053、1054、1055、1078、1079、1080、1081、1082、1083、1084、1085、1086、1087、1088、1089、1090、1091、1092、1093、1094、1095、1096、1097、1098、1099、1100、1101、1102、1103、1104、1105、1106、1107 建號等 40 筆建物，合法建築物總面積為 3,608.72 m²。本更新單元範圍請詳見圖 2-2 更新單元地籍套繪圖及圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

三、劃定依據

本更新單元範圍與臺北市政府依民國 102 年 6 月 6 日府都新字第 10230347300 號函公告之「臺北市文山區實踐段一小段 461 地號等 7 筆土地為更新單元」之自行劃定更新單元範圍一致，更新單元範圍包含臺北市文山區實踐段一小段 461、462、463、464、465、466、467-4 地號等 7 筆土地，土地面積合計為 2,069.00 m²，更新單元範圍內全屬第三種住宅區(特)。

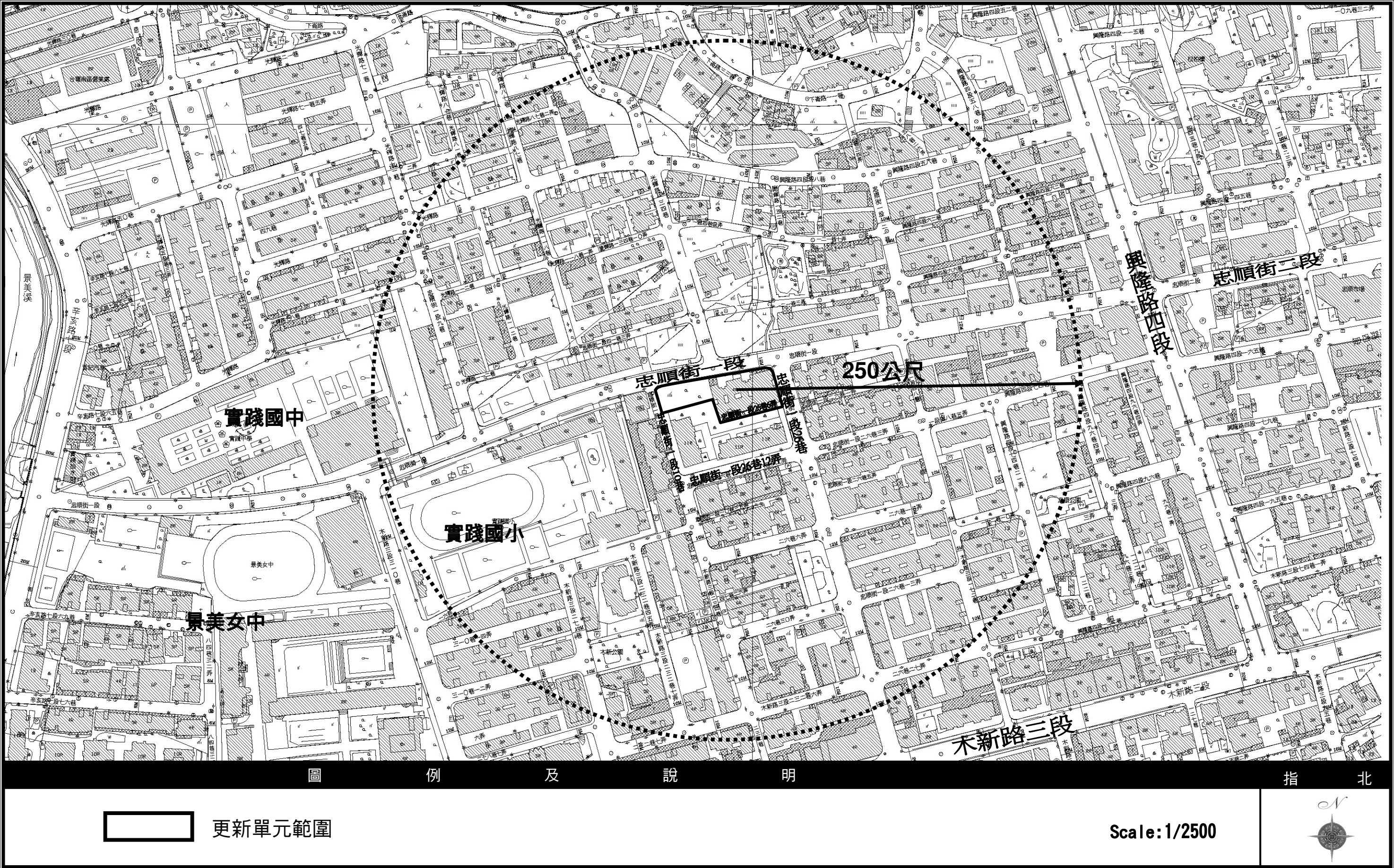


圖 2- 1 更新單元位置示意圖

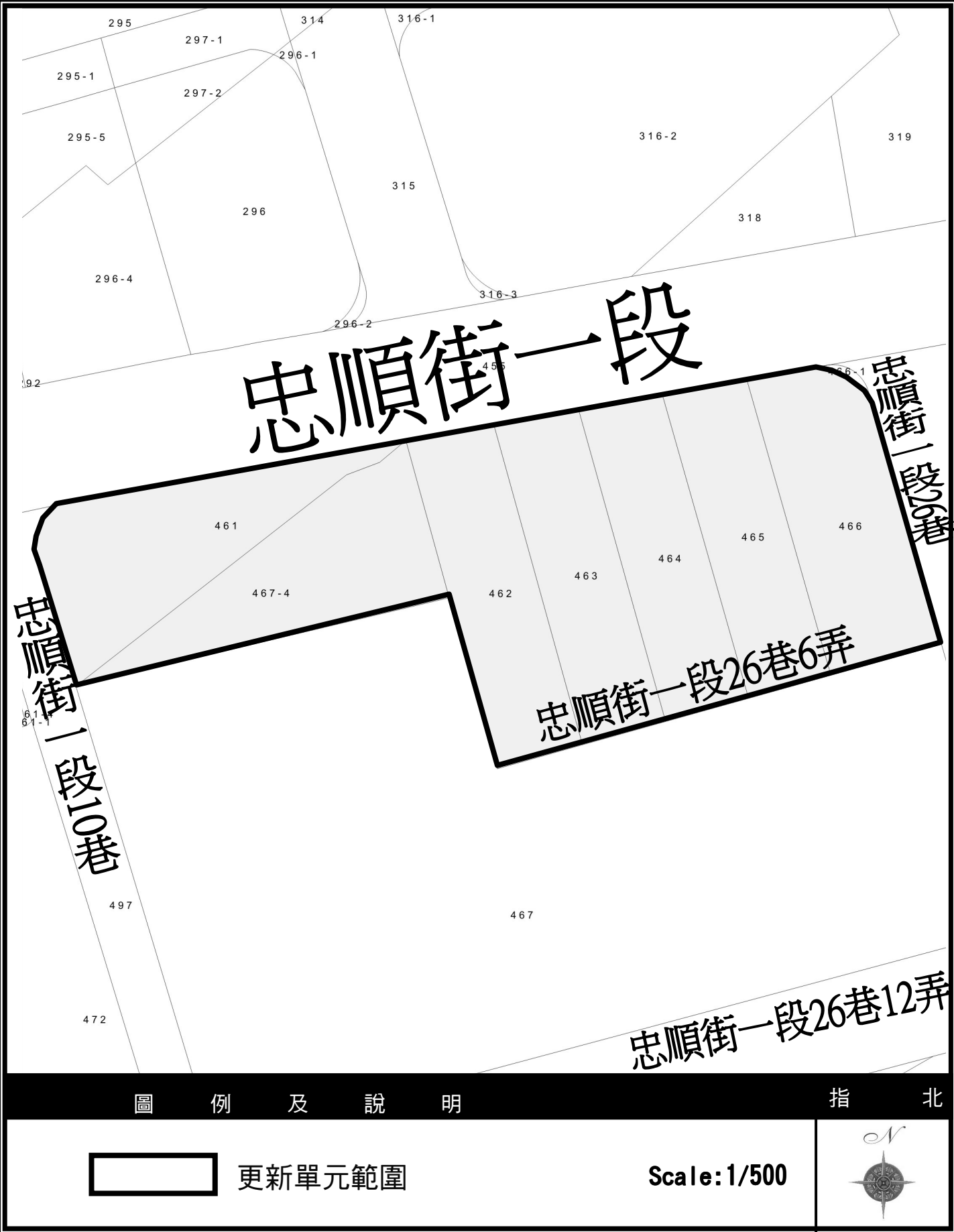


圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

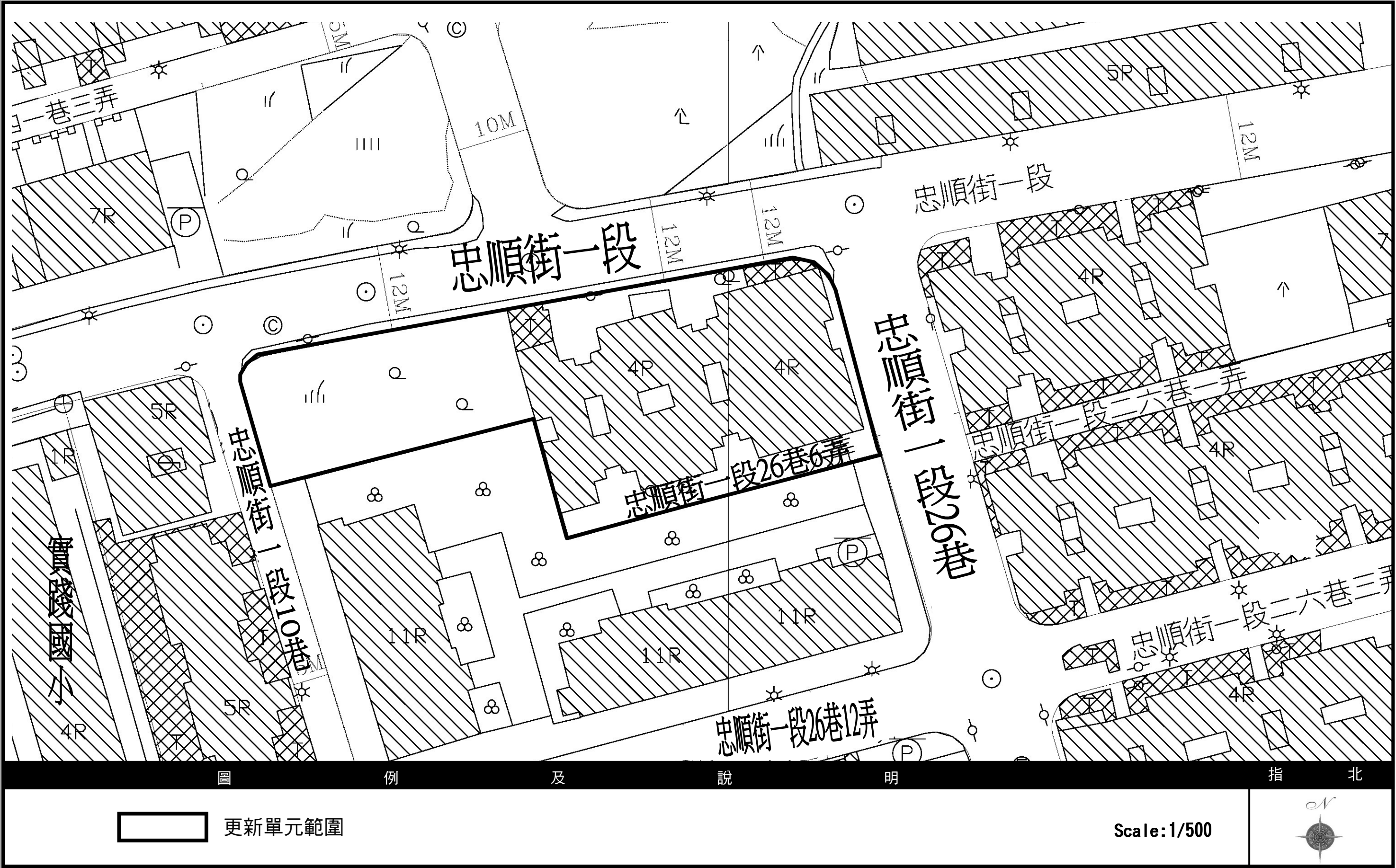


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、實施者

一、公司名稱：國泰建設股份有限公司

二、代表人：張清櫟

三、公司地址：臺北市大安區敦化南路 2 段 218 號 2 樓

四、統一編號：03374306

五、聯絡電話：02-23779968

◎信託銀行:本案委由「國泰世華商業銀行股份有限公司」辦理本案信託作業。

肆、計畫目標

透過本更新單元之都市更新，改善更新單元窳陋之現況環境，提供安全寧適之居住環境，復甦都市機能、增進公共利益、促進都市土地有計畫之再開發利用。相關計畫目標如下：

一、改善公共安全，增進都市防災功能

本案目前建物老舊密集，且基地所在街廓西側道路寬度不足 8 公尺，不利消防救災，且既有之建築物均未具備耐震功能，管線老舊，遇地震等易釀成災害。

透過本次更新，重建成符合耐震、防火新標準構造之建築物，退縮人行步道補足消防救災雲梯車操作空間，加大與相鄰建築物之鄰棟間隔，且於建築規劃設計時，強調消防滅火設施、緊急避難動線以及避難安置場所等課題，以形成完整之防災避難區劃，改善消防公共安全。

二、完善車行、人行空間，美化都市景觀

本更新單元鄰近實踐國小、實踐國中與景美女中，遇上下課時間時，周邊計畫道路人車流量大。然而，目前更新單元範圍內停車空間不足，汽、機車多沿道路兩側停靠或佔用騎樓，造成人行與車行空間之縮減，未來透過都市更新，留設足夠之停車空間與人行空間，改善目前汽機車占用道路之情形，同時提升通行品質與都市景觀，兼顧安全與美觀之機能。

三、更新再造老舊社區，促進土地合理有效利用

本更新單元內多為 4 層樓老舊建物，棟距狹窄，且部分建物屋頂違法增建、占用騎樓，另外本更新單元西側尚有未開發之土地，本更新事業將整體規劃設

計，改善原本違建、占用之情形，並於單元內留設完整開放空間與舒適、連續之人行步道，促進土地整體有效利用。



圖4-1 更新後之建築物模擬圖

●小結:為滿足及符合本案計畫目標之更新後建築配置構想，請詳本案事業計畫第十一章都市設計及景觀計畫說明。