

貳、計畫地區範圍

一、基地位置

本更新單元位於臺北市大安區安和路二段 171 巷(15M)、和平東路三段 119 巷(8M)、樂利路二段 181 巷(8M)、樂利路(20M)所圍街廓西側，非完整街廓，詳圖 2-1 更新單元位置圖。

二、更新單元範圍

本案更新單元範圍包括臺北市大安區通化段六小段 202、203、204、215、216、217、218-1 地號等 7 筆土地，面積共計 1,139.00 m²，以及臺北市大安區通化段六小段 221、222、224、225、226、1286、1287 建號，共 7 筆建物，面積共計 1,213.24 m²。詳圖 2-2 更新單元地籍套繪圖、圖 2-3 更新單元地形套繪圖。

本案更新單元符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第一項第三款規定之劃定基準且未涉及地籍分割情形。

三、鄰地協調過程

本更新單元依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第 12 點(四)規定：相鄰土地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，符合第三點規定，且面積達一千平方公尺以上，故本更新單元無須辦理鄰地協調。

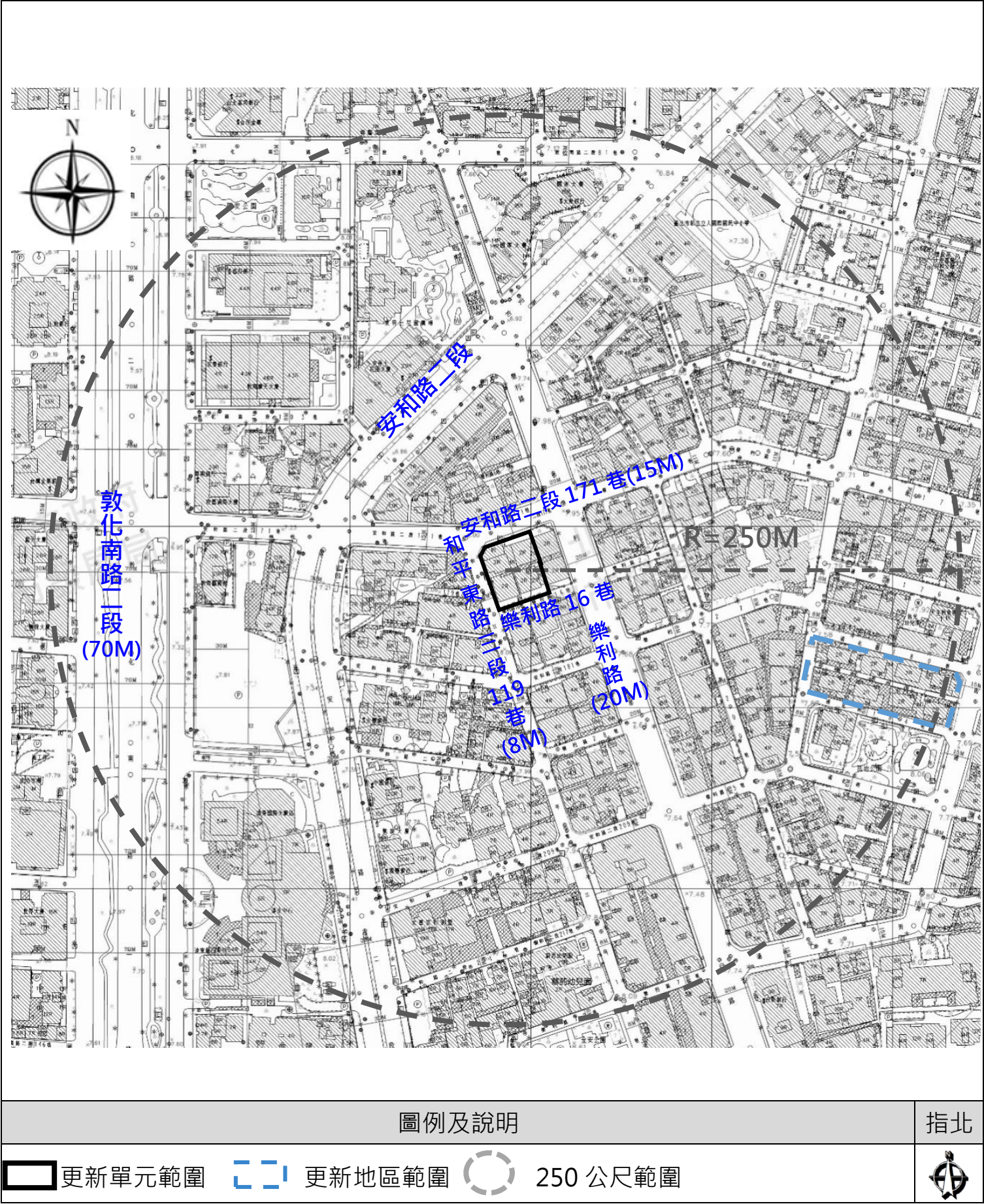


圖 2-1 更新單元位置圖



圖 2-2 更新單元地籍套繪圖

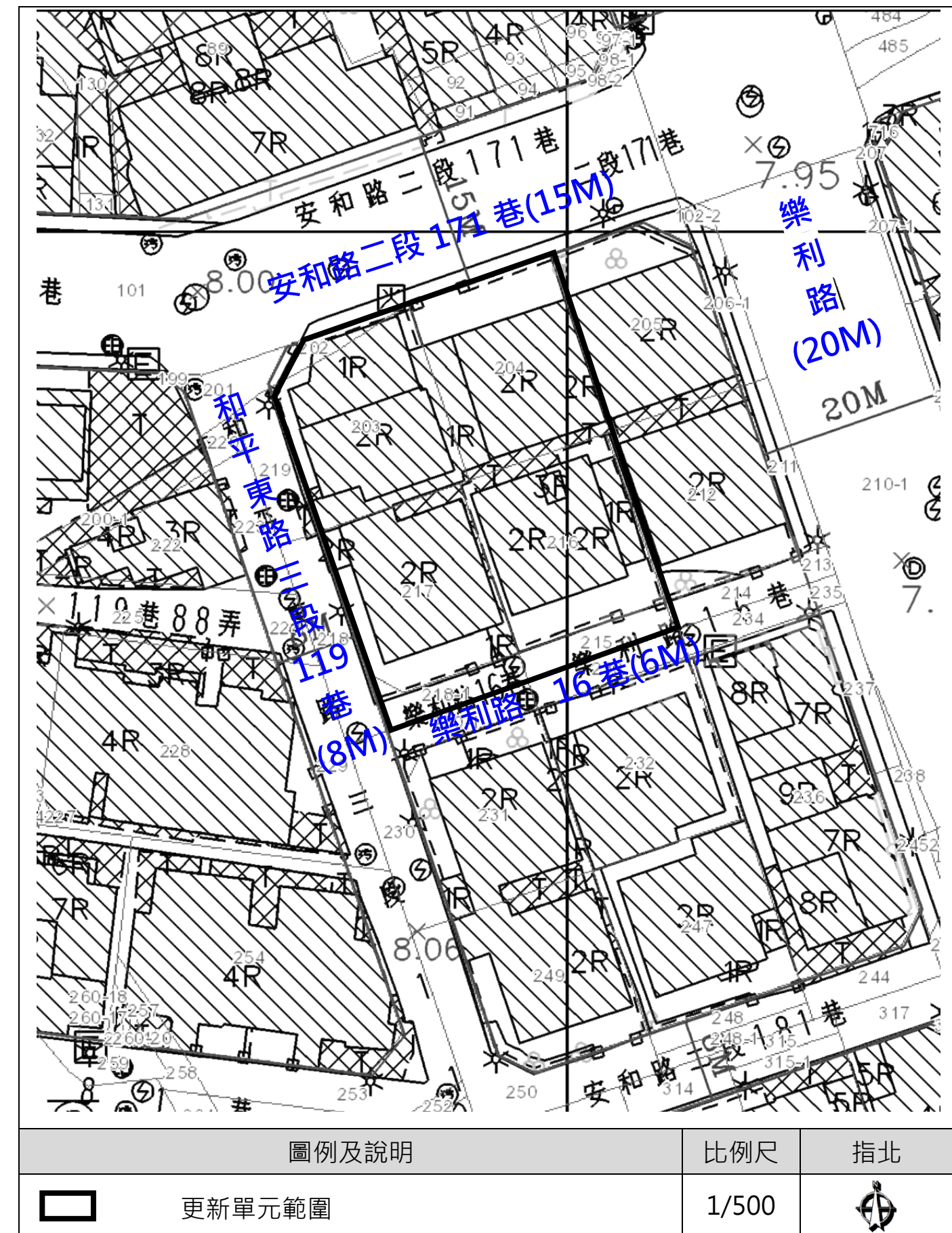


圖 2-3 更新單元地形套繪圖

參、現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元範圍包括臺北市大安區通化段六小段 202、203、204、215、216、217、218-1 地號等 7 筆土地，面積共計 1,139.00 m²，土地所有權人共計 10 位，詳附錄三更新單元土地權屬清冊。

(二)合法建築物權屬

本案更新單元範圍包括臺北市大安區通化段六小段 221、222、224、225、226、1286、1287，共計 7 筆建號，面積共計 1,213.24 m²，合法建築物所有權人共計 9 位，詳附錄四更新單元建築物權屬清冊。

(三)公、私有土地及合法建築物權屬狀況

表 3-1 公、私有權屬綜理表

權屬 (管理機關)	面積 (m ²)	比例 (%)	人數	比例 (%)
公有土地	-	-	-	-
私有土地	1,139.00	100.00	10	100.00
合計	1,139.00	100.00	10	100.00
公有合法建物	-	-	-	-
私有合法建築物	1,213.24	100.00	9	100.00
合計	1,213.24	100.00	9	100.00
備註：本案無公有土地，未涉及都市更新條例 46 條；更新單元內公私有土地分布圖詳圖 3-1。				

二、同意參與都市更新事業比率計算

表 3-2 同意參與更新事業計畫統計表

項目	土地部分					合法建物部分		
	面積(m²)		所有權人數(人)			面積(m²)		所有權人數(人)
全區總和 (A=a+b)	1,139.00		10			1,213.24		9
公有 (a)	-		-			-		-
其他私有 (b=A-a)	1,139.00		10			1,213.24		9
排除總和 (c)	-		-			-		-
計算總和 (B = b-c)	1,139.00		10			1,213.24		9
同意數 (C)	1,139.00		10			1,213.24		9
同意比率(%)(C/B)	100%		100%			100%		100%
法定同意比率 (%)	80%		80%			80%		80%
排除同意比率之情事	本案依據都市更新條例第 24 條規定，排除土地 0 m²、0 人及合法建築物 0 m²、0 人：							
	地號	登記 次序	持分 面積	建號	登記 次序	持分 面積	排除原因	備註
	-	-	-	-	-	-	-	-
備註：本案未有信託方式辦理。								

三、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本案更新單元內土地使用分區為第三種住宅區，位於安和路二段 171 巷、樂利路、樂利路 16 巷、和平東路三段 119 巷所圍街廓之北側，街廓內多為住宅使用，沿安和路二段較多商業使用，基地周邊屬住宅區，鄰近學校、公園、捷運六張犁站等公共設施，生活機能良好，詳圖 3-2 更新單元周圍土地使用現況圖（含現況照片）。

(二)合法建築物現況

本案更新單元內合法建築物共 5 棟，屋齡均已超過 40 年，建物均為 5 棟 2 層加強磚造建物。詳圖 3-3 更新單元建物套繪圖、圖 3-4 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖，且未涉及同一宗建築基地範圍分割之情形。

(三)其他土地改良物

本案更新單元內其他土地改良物係為合法建築物之一樓及頂樓增建部分。清冊詳見附錄五、詳見圖 3-4 合法建築物、其他土地改良物、舊違章建築戶門牌座落位置圖。

(四)占有他人土地之舊違章建築戶

本更新單元範圍內無占有他人土地之舊違章建築戶。

(五)基地內受保護樹木檢討

本更新單元範圍內有樹木，經相關測量檢討未涉及受保護樹木之情形。（詳圖 3-2 更新單元周圍土地使用現況圖、附錄六文化局相關函文）

(六)古蹟及歷史建物保存檢討

本更新單元範圍內未涉及文化部或臺北市指定之古蹟、歷史建築、聚落或具文化資產保存潛力建物之情形、都市計畫劃定之保存區、臺北市政府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區等建築物，且營建工程或其他開發行為，未破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦未遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。（詳圖 3-2 更新單元周圍土地使用現況圖、附錄六文化局意見往來公文）

四、公共設施現況

本案更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施開闢情形詳圖 3-5 更新單元周邊公共設施分布圖，且本案僅涉及公共排水溝，更新後維持原來使用，若未來需辦理排水改道事宜，將依工務局水利工程處函文或相關規定辦理。

五、鄰近都市更新辦理情形

本案更新單元周邊半徑 250 公尺範圍更新地區或更新單元計有 3 處，周邊都市更新單元分布圖詳圖 3-6。

表 3-3 更新單元周邊都市更新案件分布情形整理表

編號	案名	更新單元核准日			辦理情形 (辦理中/已完工)
		年	月	日	
A-1	劃定大安-5 捷運信義安和站暨通化街周邊更新地區	107	12	10	辦理中
B-1	劃定臺北市大安區通化段六小段 408 地號等 11 筆土地為更新單元	101	5	8	已失效
B-2	劃定臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 筆土地為更新單元	106	11	22	權利變換計畫階段一業已辦理公开展覽

六、附近地區交通現況

(一)週邊道路動線分析

1.出入口與周邊道路動線

本案基地位於臺北市大安區內，基地周邊主要以敦化南路二段為主要聯絡道路。基地東側鄰接其他建物及土地，北側鄰接安和路二段 171 巷，西側鄰接和平東路三段 119 巷，南側鄰樂利路 16 巷。本案車道出入口設置於次要道路安和路二段 171 巷，道路動線分析如下：

(1)樂利路(主要道路):位於基地東側，往北至信義路四段，往南至基隆路二段；雙向各配置 2 混合車道，並無中央分隔島；道路兩側設有路邊汽機車停車格及 YouBike 站，2 米人行步道及部分設置騎樓。

2.區內計畫道路動線

本案汽、機車出入基地沿主要道路安和路二段 171 巷東、西向行駛，可分別連接敦化南路二段及基隆路二段至其他主次要或聯外道路；亦可由樂利路往南銜接和平東路三段至其他主次要及聯外道路，各道路動線分析如下：

(1)安和路二段 171 巷(地區道路)：位於基地北側，往西連接四維路 170 巷；往東經通化街 171 巷(聯外道路)，雙向各配置 1 混合車道，兩側無設置停車空間。

(2)樂利路(地區道路)：位於基地東側，往北連接敦化南路二段 81 巷 45 弄、敦化南路二段 63 巷 21 弄至信義路四段，往南經和平東路圓環至和平東路三段(主要道路)，雙向各配置 2 混合車道，並無中央分隔島；道路兩側設有路邊汽機車停車格。

3.人行動線

本基地周邊更新改建完成後，將留設更完善之人行步道空間，與周邊人行步道串聯，以降低人車爭道之問題，增進通行安全，改善動線系統。詳圖 3-7 基地周邊交通動線系統。

(二)大眾運輸系統服務狀況

本案周邊大眾運輸系統詳圖 3-7 基地周邊交通動線系統及表 3-4 公車路線表。

表 3-4 公車路線表

編號	站牌名稱	公車路線編號
1	立人國際中小學	235、663
2	成功國宅	52、275、278、294、556、688、707、902、905、906、909、913、939、敦化幹線
3	全安里	235、663
4	法治公園	292 副線

(三)停車空間現況

本基地位於「大安區第 58 分區」交通分區，汽車停車供給總數為 1288 位，停車總需求數為 984 位，供需比為 0.76(小於 1 顯示供過於求)，說明基地周邊汽車停車位供給數滿足之情形；機車停車供給總數為 956 位，停車總需求位數為 1,257 位，供需比為 1.31(大於 1 顯示供不應求)，說明基地周邊機車停車位數嚴重不足之情形，而基地周邊 250 公尺範圍內有 4 處停車場，詳圖 3-8 停車空間現況圖。

表 3-5 基地周邊停車場空間表

編號	停車場名稱	位置	停車數量	公私有
1	台灣聯通停車場-安和場	台北市大安區安和路二段 86 號	51	私有
2	敦南摩天大廈停車場	台北市大安區安和路二段 90 號旁	124	私有
3	宏都金殿停車場	台北市大安區安和路二段 100 號 B3 樓	7	私有
4	城市車旅停車場-敦南站	台北市大安區敦化南路二段 201 號	49	私有

(四)基地開發交通影響分析

本案更新後汽車 52 位+(機車 61 位/5)=65 位，小於 150 位，依規定無須辦理交通影響評估。

七、房地產市場分析

本更新單元周邊不動產主要產品型態為住宅等，其不動產合理市場價格水準根據巨秉不動產估價師聯合事務所估價人員調查如下表更新單元周圍房地產市場行情一覽表、圖 3-9 房地產市場案例分布圖。

(一) 區域概述

更新單元位於安和路二段 171 巷旁，為大安區高級住宅地區，區域內民生基礎設施一應俱全，擁有良好立地條件，使得區域發展深具潛力，唯本案基地街廓多為透天及公寓等老舊建物聚集，未來極待推動都市更新，重塑地區新風貌，創造更良好的生活環境。

(二) 不動產市場供給分析

本案位於大安區，屬於舊都市發展區域。區內不動產產品供給以舊公寓或電梯大樓。近年來不動產市場價格穩定成長。由於區內土地開發率已趨於飽和，空地極為稀少，不動產推案大致來自於建商整合舊建物更新或國有、公有土地標售。區內推案量受到近年住宅產品市場景氣推升影響有增加趨勢。

(三) 不動產市場需求分析

本區民生基礎設施一應俱全，且近鄰敦化南路高級辦公商圈，擁有良好立地條件，新建或預售個案去化速度快，亦帶動本區老舊住宅的更新速度，提高土地需求，且近期整體房地產市場持續熱絡，預期需求持續成長。

(四) 不動產市場價格水準分析：

區域內不動產合理市場價格水準根據本所估價人員調查如下：

1. 區域環境內住宅產品市場價格水準

新建房屋平均價位每坪約 1,300,000 元至 1,600,000 元；屋齡 10 至 20 年房屋平均價位每坪約 950,000 元至 1,28400,000 元；屋齡 20 年房屋平均價位每坪約 800,000 元至 950,000 元。

2. 區域環境內停車位產品市場價格水準

坡道平面式車位單價每部約 3,200,000 元至 3,800,000 元之間。

以上區域市場行情視建物樓層數、採光、面積、屋齡、建材結構、臨路條件、所在位置及有無增建等條件有所差異。

表 3-6 周邊房地產市場調查一覽表

案名/ 基地座落	價格 型態	座落地址	產品型態	屋齡(年)	使用分區	主力坪數 (坪)	停車位 型態	停車位單價 (萬元/個)	平均成交單價 (萬元/坪)	興建樓層/ 地下層	價格日期
敦南好好	成屋	樂業街 72 巷 18 號	住宅	2	住 3、住 3-1	22~24	倉儲	200-250	106-112	10	112/11
敦南學府	成屋	敦化南路二段 172 巷 22 號	住宅	4	住 3	36~68	坡道平面	280-320	120-130	8/3	111/05
大安釀	成屋	復興南路二段 55 號	住宅	3	商 3 特	18~22	升降平面	240-260	130-140	15/4	112/11
吉美大安花園	成屋	大安路二段 80 號	住宅	2	住 3	45~55	坡道平面	300-400	150-170	21/4	112/06
瑞安薈	成屋	復興南路二段 160 巷 1 號	住宅	5	商 3 特	58~61	坡道平面	260-320	125-135	15/3	113/05

資料來源：內政部實價登錄；巨秉不動產估價師聯合事務所彙整。

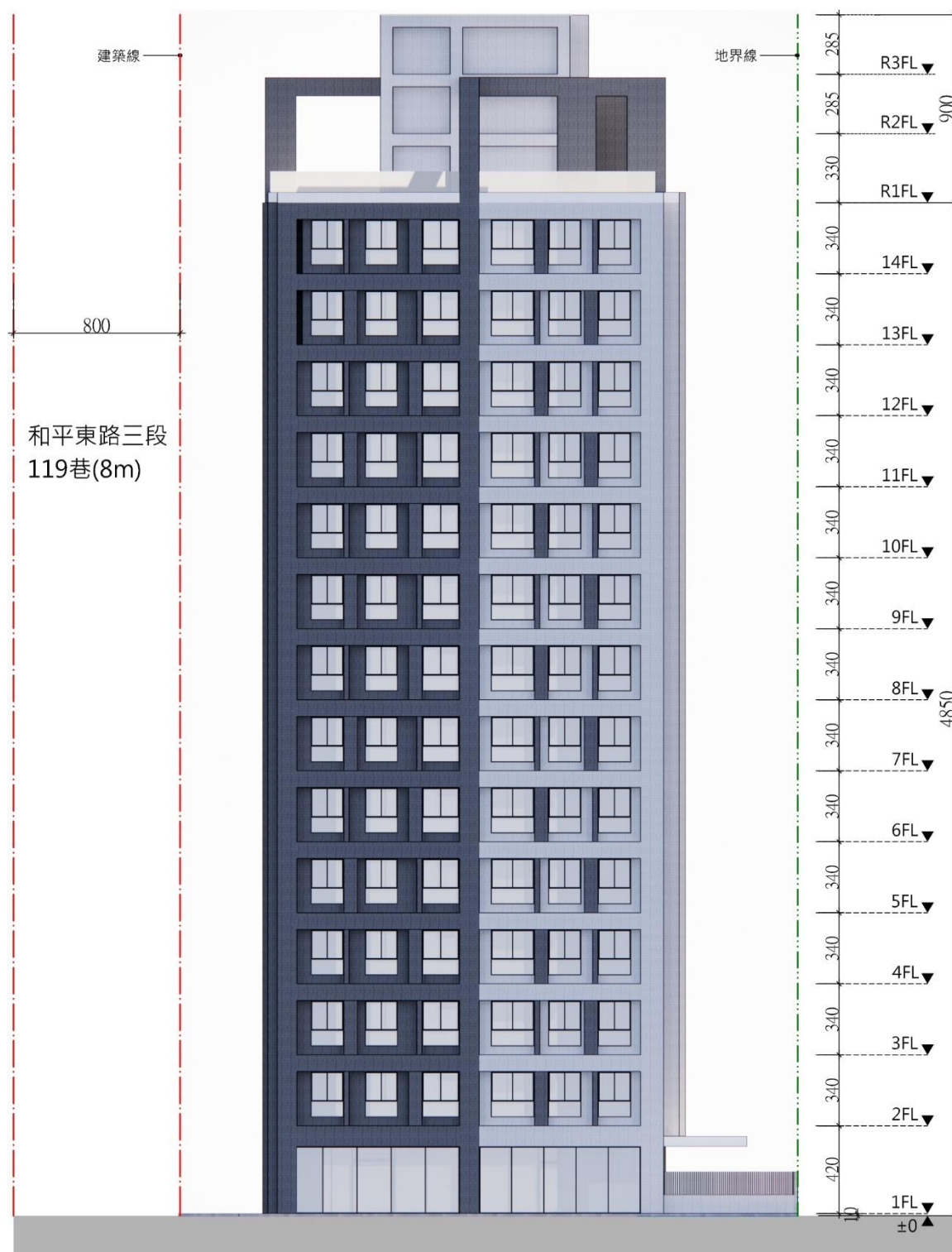


圖 9-22 南向立面圖

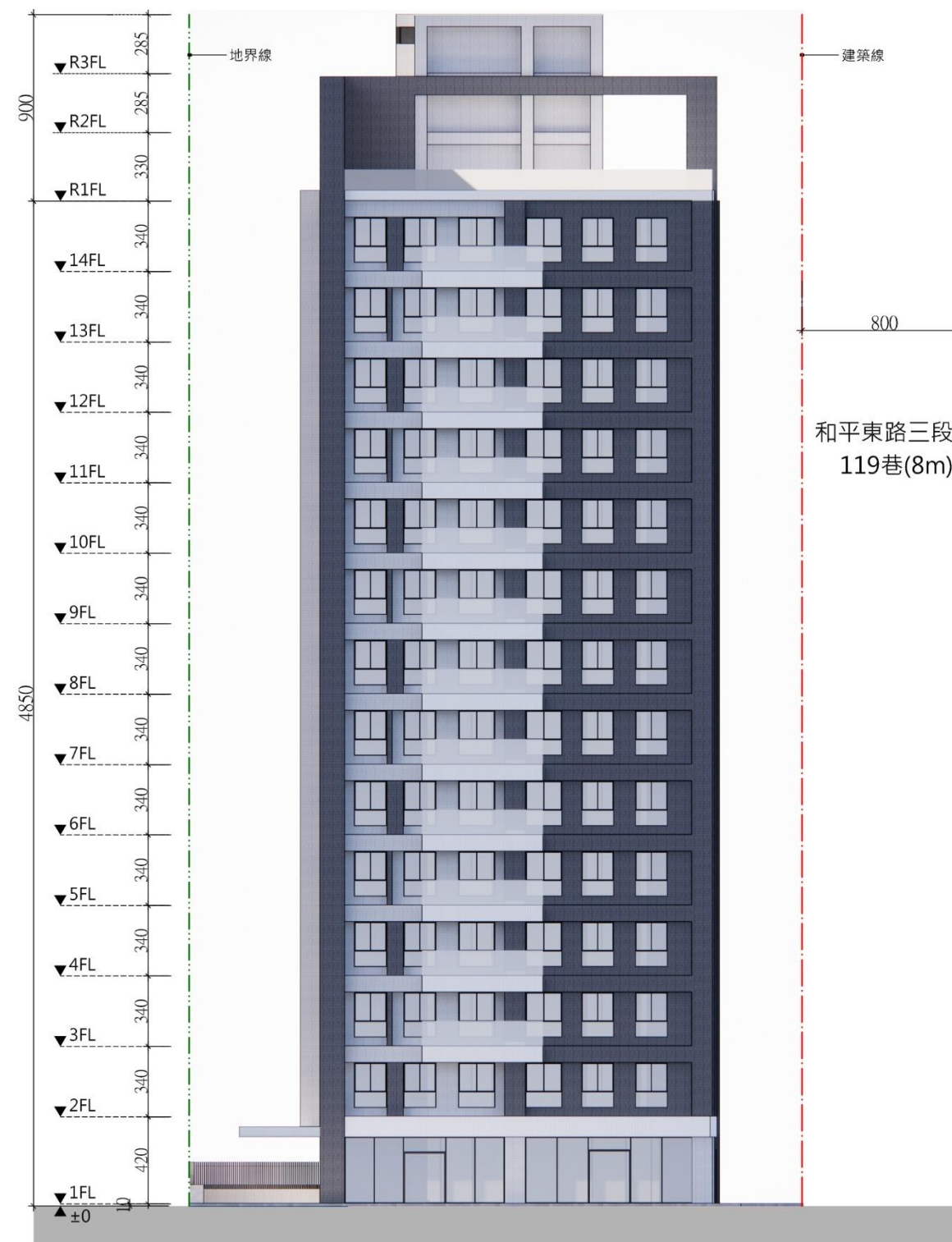


圖 9-23 北向立面圖

S : 1/300

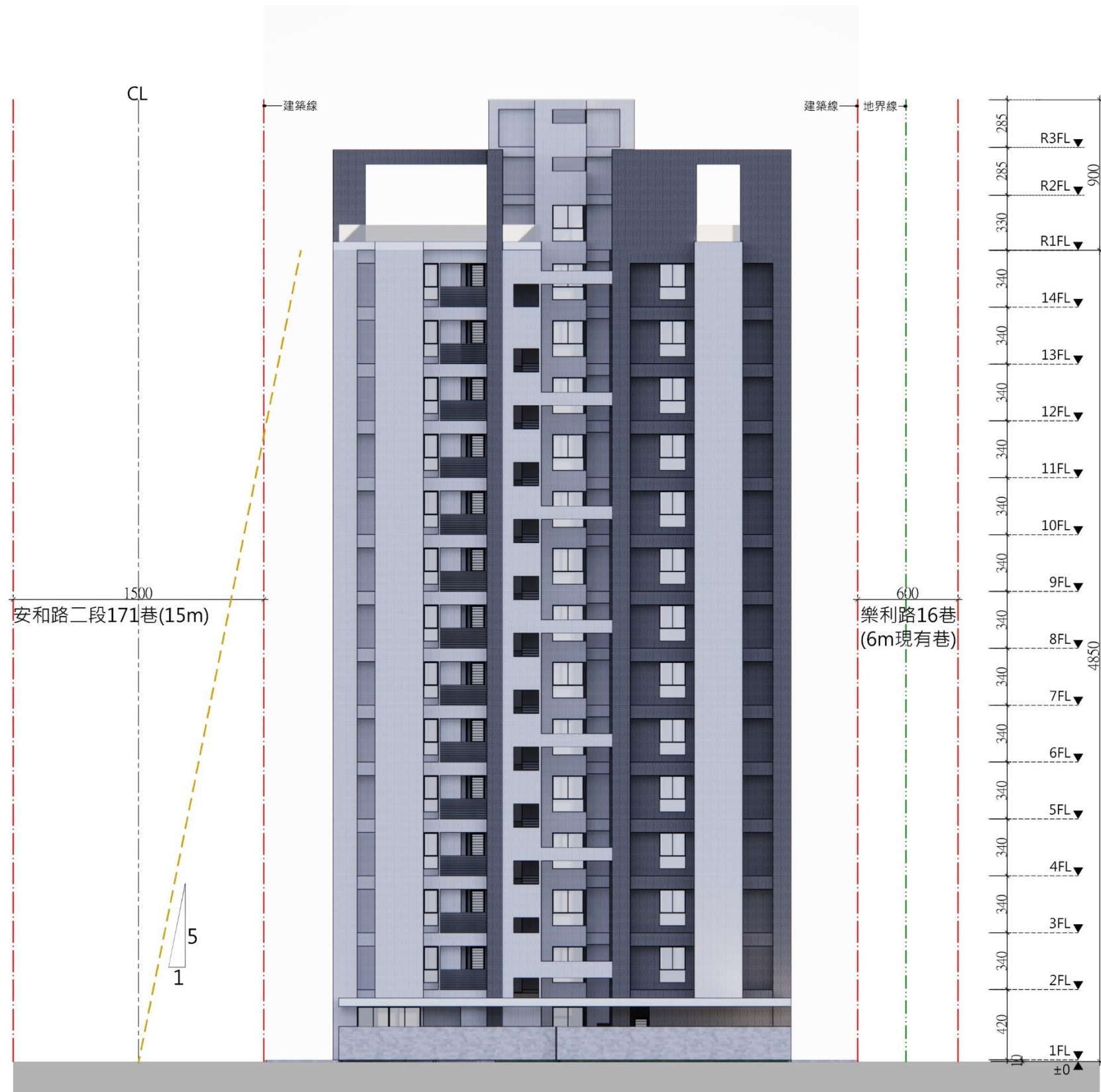


圖 9-24 東向立面圖

S : 1/300

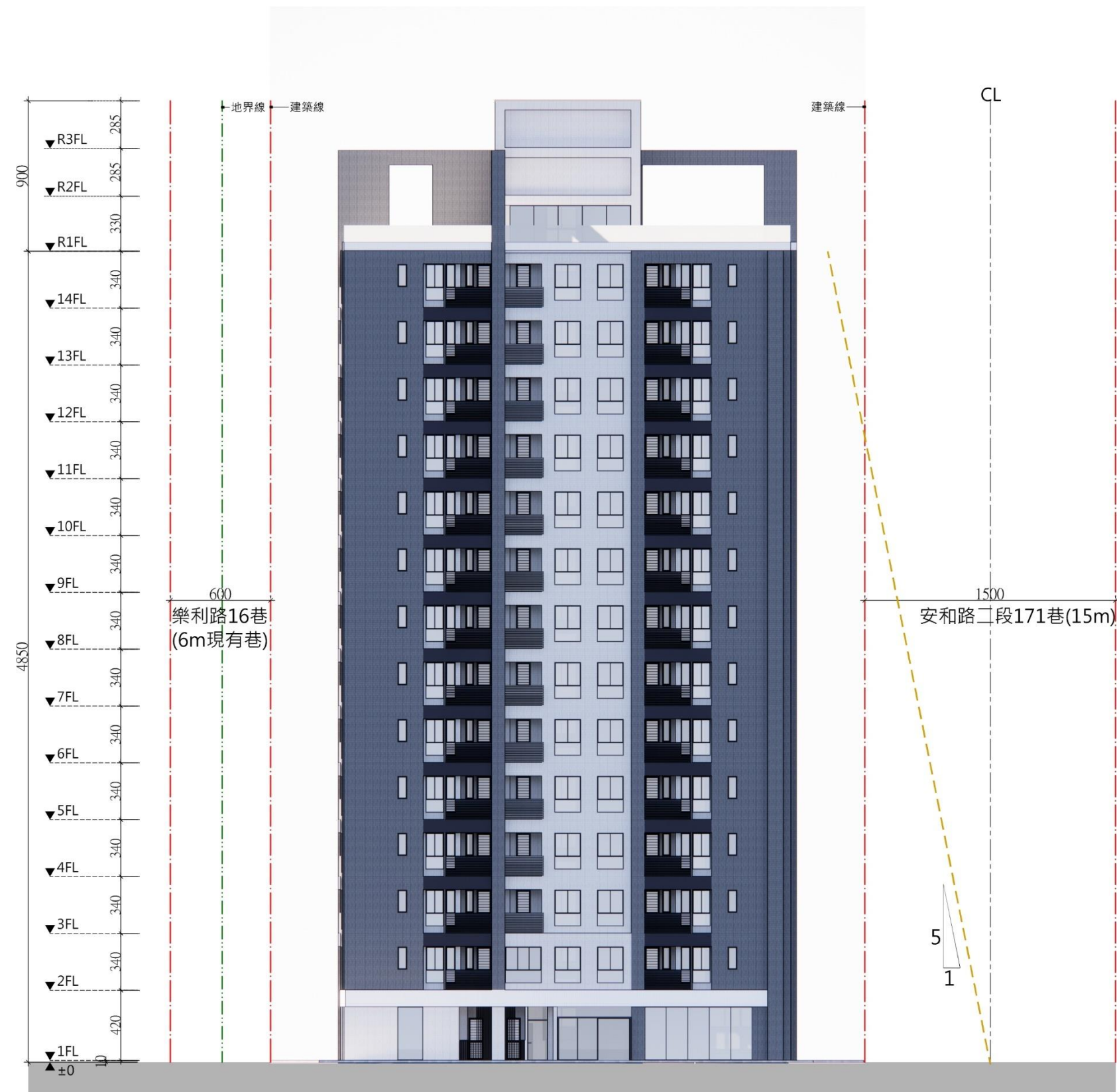
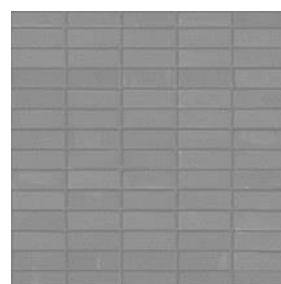


圖 9-25 西向立面圖

S : 1/300



1.磚或石材(淺灰)



2.磚或石材(深灰)



1

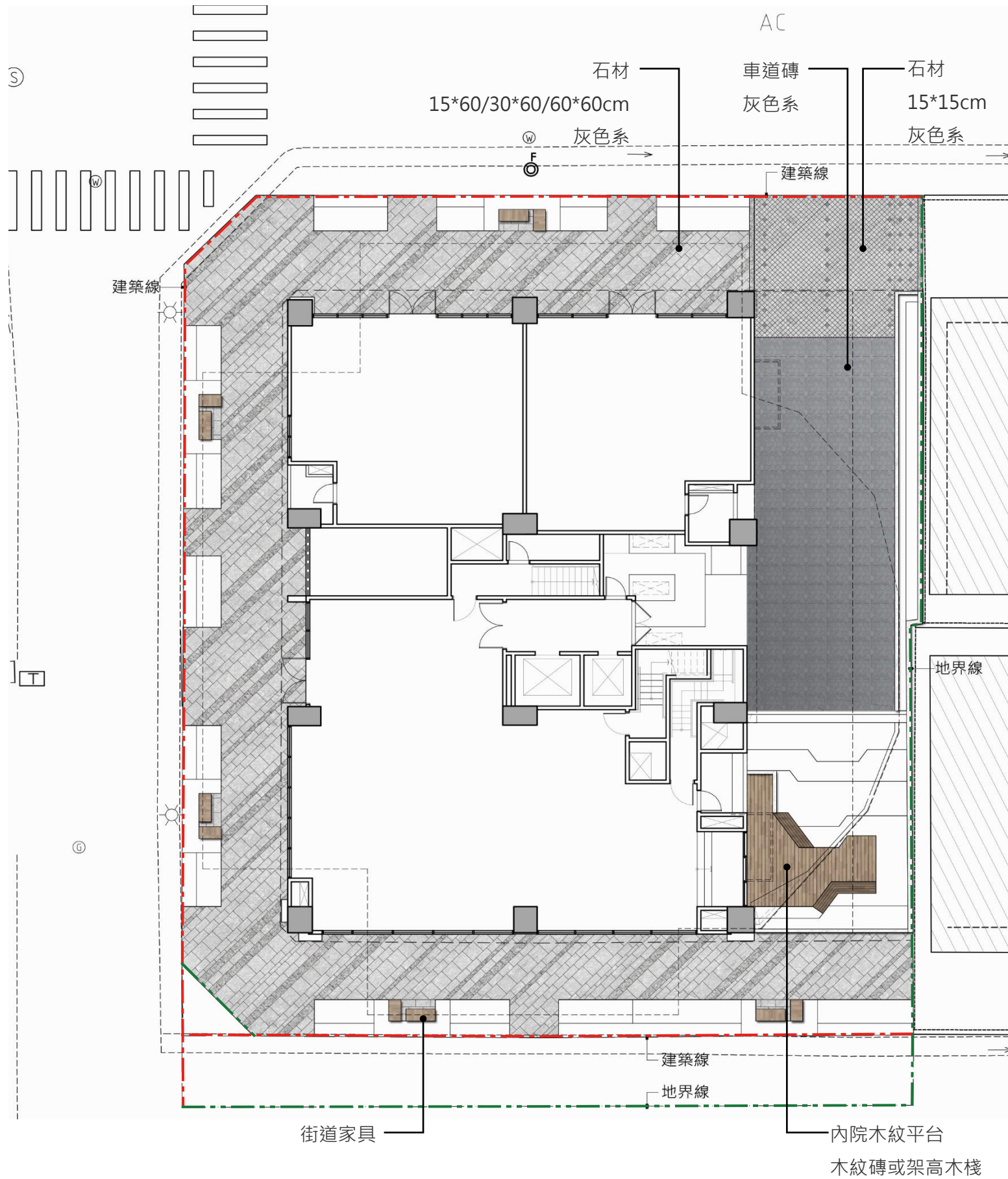
2



圖 9-28 建築物外牆材質照片、色彩說明、尺寸

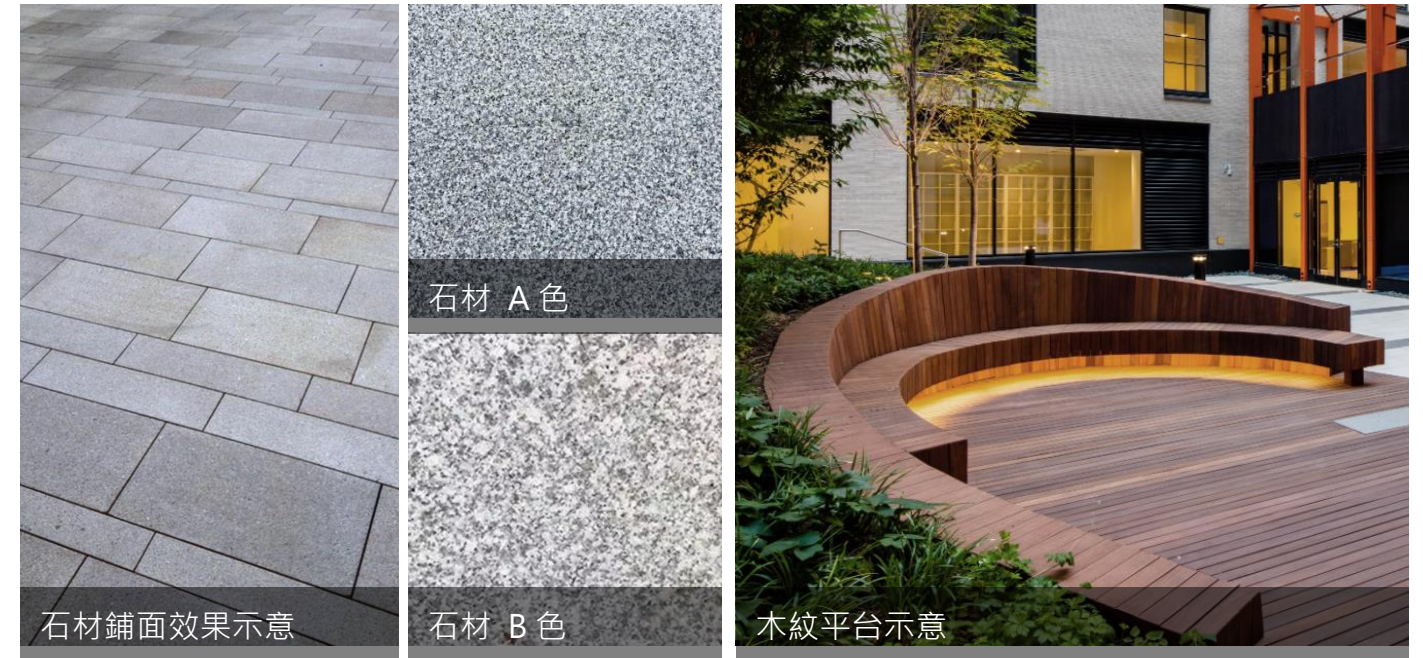


圖 9-29 建築物之量體、造型、色彩、座落方位



鋪面及街道家具

人行空間採用天然石材。三種尺寸以斜線條方式排列，並結合雙色錯落搭配，讓方正的街廓不再生硬，呈現韻律有致的視覺效果。石材表面經火燒加工處理，粗糙防滑的表面確保雨天行走的安全性。



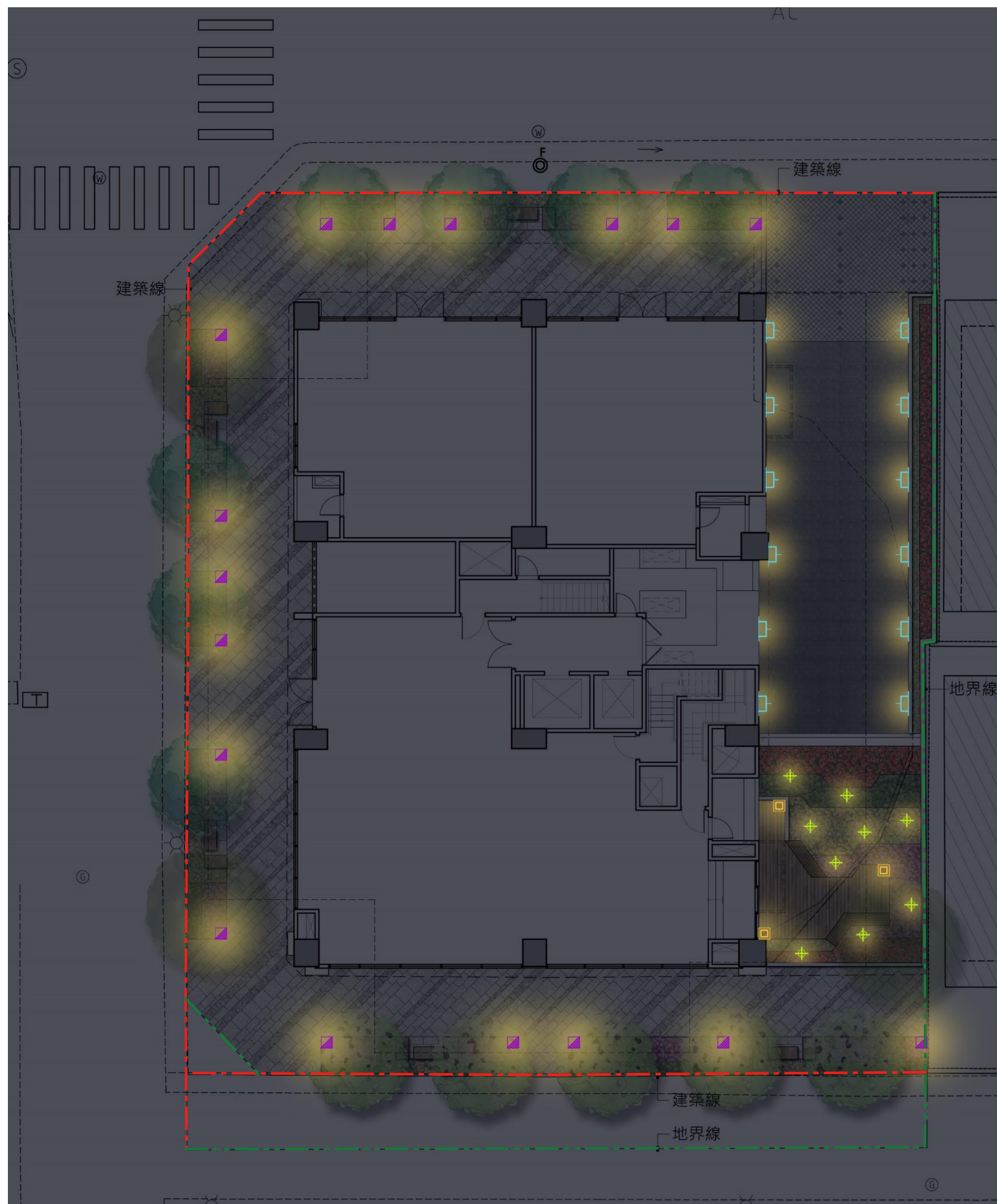
沿街空間一共配置五處設有街道家具的停留空間，提供住戶與行人放慢腳步、沉靜綠蔭的休憩小隅。



S : 1/200



圖 9-37 地面層鋪面及街道家具平面配置圖



景觀照明計畫

塑造夜間景觀整體性、重點性照明，考量各景觀植栽區域之最低需求，盡量以不妨礙夜間生態的狀態下，酌量配置景觀燈具，利用柔和燈光塑造氛圍，為夜間都市景觀增加不同面貌與生活體驗。

1. 選擇易保養耗電率低之燈具，節省管理費用及提高使用效率。
2. 利用燈光照射植栽形成的光影，增加空間層次感。
3. 採用防眩光之燈具，達到行人視覺舒適性及照明之景觀效果。

	圖例	名 稱	備 註
燈 具		步道燈	
		造型矮燈	
		花叢燈	
		車道燈	

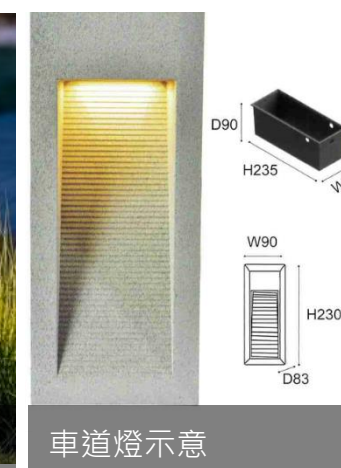


圖 9-39 地面層燈具配置示意圖

S : 1/200

