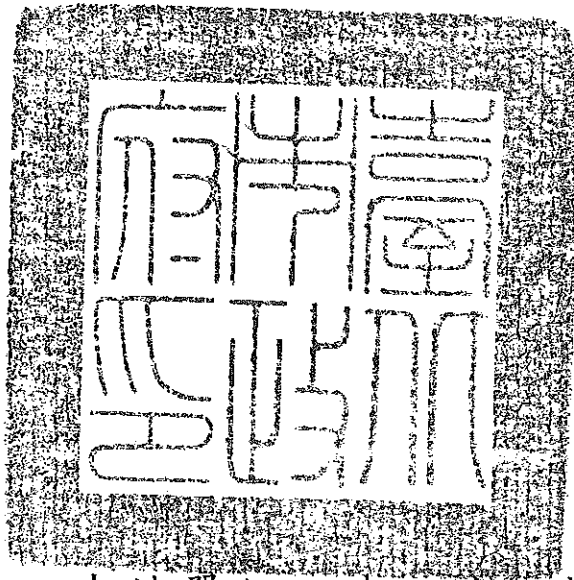


臺北市都市更新計畫書

劃定「臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地為更新單元」都市更新計畫案



申請單位：陳 雅 芬

辦理單位：臺北市政府

中華民國 96 年 8 月

目錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、發展現況	1
一、都市計畫情形	1
二、土地使用分區	1
三、土地及建築物使用現況	1
四、交通系統	2
五、土地及建物權屬	3
六、居民意願	3
七、都市發展課題	4
參、目標、策略與實質再發展	5
一、目標	5
二、策略	5
三、實質再發展	5
肆、劃定之更新單元或其劃定基準	6
一、更新單元範圍	6
二、更新單元劃定基準	6
伍、防災救災計畫	8
一、防災救災系統說明	8
二、都市更新單元防災救災計畫之整合	9
陸、實施者與實施方式	10
一、實施者	10
二、實施方式	10
柒、本市都市計畫委員會審議情形	10

表目錄

表 1、公共汽車路線表	2
表 2、土地面積統計表	3
表 3、更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人意願統計表	4
表 4、防災救災系統表	9

圖目錄

圖一、都市更新計畫案計畫圖	11
圖二、更新單元位置示意圖	12
圖三、更新單元周圍細部計畫圖暨交通系統圖	13
圖四、更新單元基地現況說明圖	14
圖五、更新單元全區空間配置構想圖及人車分道動線圖	15
圖六、更新單元建築物套繪圖	16
圖七、更新單元計畫範圍地藉及所有權標示圖	17
圖八、更新單元防災救災路線避難系統圖	18
圖九、都市防救災系統圖	19

案名：劃定「臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

申請單位：陳雅芬

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松山區南京東路 4 段 53 巷、南京東路 4 段 53 巷 3 弄、南京東路 4 段 53 巷 7 弄所圍街廓範圍內。(詳圖一、圖二)

一、計畫範圍：臺北市松山區美仁段一小段 800、801、802、803、804、805、806、807、808 地號等 9 筆土地。(詳圖七)

二、計畫面積：2,252 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、第 11 條、都市更新條例施行細則第 5 條

詳細說明

壹、辦理緣起與目的

本更新單元位於臺北市松山區南京東路 4 段 53 巷、南京東路 4 段 53 巷 3 弄及南京東路 4 段 53 巷 7 弄所圍街廓範圍內，鄰近環亞商圈、臺北小巨蛋及臺北市立體育館等，更新單元內建物老舊且結構耐震強度均已不符相關法令規定，並與周遭重大建設發展有明顯差距。為復甦都市機能、改善居住環境及形塑現代化都市景觀，爰依都市更新條例暨相關規定，由民間申請自行劃定更新單元並研擬都市更新計畫，以加速當地都市更新事業之實施。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

更新單元範圍屬民國 73 年 10 月 26 日公告「修訂民生東路新社區南側界線、撫遠街、南京東路、敦化北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」，細部計畫範圍內公共設施包括學校用地 4 處、公園綠地 7 處、市場用地 2 處、郵政用地 1 處、變電所用地 2 處、醫療衛生機構用地 1 處（詳圖三）。

二、土地使用分區

本更新單元計畫範圍之土地使用分區為第三種住宅區，其法定建蔽率不得超過 45%，法定容積率為 225%。

三、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

更新單元現況容積率約為 289.42%，高於法定容積率；現況建蔽率約為 72.35%，高於法定建蔽率，非透過都市更新手段，難以達成改建目標。更新單元內現況土地使用目前以住宅為主，一樓則多作為住宅，部分則為辦公室及教會聚會場所。

(二) 建築物使用現況

更新單元內計有 8 棟 4 層樓連棟式建築物，均為民國 58 至 64 年所興建之加強磚造及鋼筋混凝土造建築物，整體屋況老舊且結構體均不符現行耐震標準（如圖四所示）。

四、交通系統

(一) 道路系統

更新單元經由南京東路 4 段 53 巷（6 公尺）可接南京東路 4 段（40 公尺），往東可達信義區、往西可達中山區及大同區；另南京東路 4 段經敦化南北路（70 公尺）往南可達大安區，交通尚稱便利。更新單元週邊道路系統如下（如圖三所示）：

1. 主要道路：敦化北路（70 公尺）、南京東路（40 公尺）、民生東路（40 公尺）光復北路（30 公尺）。
2. 次要道路：長春路（15 公尺）、健康路（15 公尺）、北寧路（15 公尺）敦化北路 155 巷（11 公尺）。
3. 服務性道路：南京東路 4 段 53 巷（6 公尺）、南京東路 4 段 53 巷 3 弄（6 公尺）及南京東路 4 段 53 巷 7 弄（8 公尺）。

(二) 大眾運輸系統

1. 公共汽車路線

更新單元聯外之大眾運輸主要以公共汽車為主，行駛路線為敦化南北及南京東路 4 段，區域行駛之公車路線詳下表 1 及圖三。

表 1 公共汽車路線表

站名		公車路線
1	南京敦化路口站 (南京東路往西)	248,254,266,266(區),279,282,282(副),288,292,292(副),292(區間車),306,306(區間車)307,311線,46,604,605(快速公車),622,652668,672,675,麥帥新城接駁公車,麥帥新城接駁公車(試辦),棕10,棕9
2	市立體育場站 (敦化北路往北)	254,262,262(區間),275,275(副),275(區間車)277,285,33,521,630,902,902(區間車),905,

		905(副),906,909,博愛公車,敦化幹線
3	南京敦化路口站 (南京東路往東)	248,254,266,266(區),279,282,282(副),288,292,292(副),292(區間車),306,306(區間車)307,311綠,46,604,605(快速公車),622,652668,672,675,麥帥新城接駁公車,麥帥新城接駁公車(試辦),棕10,棕9
4	敦化南京路口站 (敦化北路往南)	254,262,262(區間),275,275(副),275(區間車)277,285,33,521,630,902,902(區間車),905,905(副),906,909,博愛公車,敦化幹線

2. 捷運系統

更新單元距興建中之捷運松山線市立體育場站約 15 公尺。

五、土地及建物權屬

(一) 土地權屬

更新單元內共有松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地，均為私有土地，面積為 2,252 平方公尺。

表 2 土地面積統計表

所有權人	土地面積(m ²)	比例(%)
私有土地	2,252	100
總計	2,252	100

(二) 建物權屬

更新單元內共有 8 棟 4 層樓合法建築物，其權屬均為私有。

六、居民意願

更新單元內之現有建築物均為老舊之建築且防救災機能嚴重不足，如依「都市更新條例」暨「臺北市都市更新自治條例」辦理都市更新，並提供周邊地區開放空間，改善更新單元內實質環境，加強防災動線與機能並以積極態度進行開發，將提昇地區發展與居民環境品質。目前更新單元內土地及合法建築物所有權人同意參與都市更新之調查結果詳下表 3。

表 3 更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建物	
	土地人數 (人)	土地面積 (m ²)	建物人數 (人)	建物面積 (m ²)
全區總和	64	2,252	64	6,517.76
目前已同意數	48	1,691.75	48	4,884.02
目前已同意比例	75%	75.12%	75%	74.93%

本表統計截止日期：96年3月30日

七、都市發展課題

更新單元內之建物屋齡分別為 38 及 32 年之老舊建築物，建築物間之防火巷增建嚴重，巷道狹窄車輛通行不易，對於都市發展造成影響，茲就其產生課題分述如下：

(一) 土地使用方面

更新單元鄰近環亞商圈及臺北小巨蛋，惟目前居住環境欠佳，不但與周邊重大建設發展有明顯落差，亦無法充分發揮土地使用之效益。

(二) 建築使用方面

更新單元各棟建築物使用平均已逾 35 年且增改建嚴重，除造成臨棟間隔不足外，亦將成為重大災害發生時疏散及逃生上之隱憂；另各棟建物構造及耐震等均不符現行法規規定。

(三) 週邊交通狀況與防救災機能方面

更新單元東、北、南 3 側之計畫道路寬度僅 6 至 8 公尺且違規停車嚴重，影響更新單元防救災動線；另更新單元內建築物臨棟間隔不足，亦將成為重大災害發生時疏散及逃生上之隱憂(詳圖四)。

(四) 更新單元未符合現有交通建設及重大發展計畫

更新單元鄰近本市多項重大建設，如臺北小巨蛋、臺北市立體育

館及興建中之捷運松山線等，惟目前由於更新單元建物老舊、週邊計畫道路狹窄，明顯已完全無法反映該區位整體都市土地應有之機能。

參、目標、策略與實質再發展

一、目標

- (一) 配合周邊都市發展，推動更新改建，營造優質生活環境。
- (二) 提供公共空間，改善停車問題，提昇居住環境品質與防災救災能力。

二、策略

- (一) 以整體規劃設計，創造優質之居住環境。
- (二) 配合更新單元所在地區道路系統之整體規劃，以提升計畫範圍救災動線機能與使其地區道路系統健全完善。

三、實質再發展

(一) 都市發展定位

更新單元鄰近環亞商圈及臺北小巨蛋，商業活動與居住機能均相當完善，故本更新單元未來發展上除將配合及延續週邊重大建設發展紋理與特色外，透過建物量體、色彩及座落方位等規劃，建構優質、安全及具現代化生活水準之居住環境。

(二) 整體規劃構想

考量配合鄰近街廓之造型量體色彩，重新規劃設計本更新單元為一現代化建築，並加以植栽綠化施作，提供夜間照明設施及無障礙設計，創造優質、友善的都市空間，形塑現代化都市景觀。

(三) 開放空間構想 (詳圖五)

透過於更新單元內開放空間及退縮之人行空間設置適當之綠色植栽，有效延伸臺北小巨蛋、捷運松山線市立體育館站及敦化北路之綠帶，型塑南京東路及敦化北路交叉處之文化體育及環亞商圈繁榮都市意象，並提高社區本身之自明性；另更新單元東北側將設置街角廣場，期有效紓緩教會假日及聚會活動之集散人潮。

(四) 人車動線構想

- 1.更新單元臨 6 公尺計畫道路部分退縮 2 公尺留設作為人行步道，維持淨空並保持與計畫道路順平，使道路可通行寬度達 8 公尺；另為提供更新單元及周邊居民便利、安全且舒適之人行徒步環境及強化捷運松山線市立體育場站與南京東路間人行動線之連結性，更新單元臨計畫道路側另將留設 4 公尺以上之無遮簷人行道，並設置適當之捷運出入口引導標誌。
- 2.更新單元西側與鄰棟建築間保持 3 公尺之開窗距離，以維護居住品質，地面層做人行鋪面及局部景觀植栽處理。
- 3.更新後建築物設置自足之地下停車空間，以供應更新單元內部之停車需求，減少車輛停放於現有巷道，紓解地區停車空間不足之窘況，降低車輛於週邊道路臨停之情況發生，維持道路順暢。

肆、劃定之更新單元或其劃定基準

一、更新單元範圍

包括松山區美仁段一小段 800、801、802、803、804、805、806、807、808 地號等 9 筆土地。

二、更新單元劃定基準

(一) 更新單元劃定基準

本案擬劃定更新單元符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 2 款街廓內面積在二千平方公尺以上者之規定。

(二) 建築物及地區環境評估標準

1. 依據「臺北市都市更新自治條例」第 15 條規定

「臺北市都市更新自治條例」第 15 條規定，未經主管機關劃定應實施都市更新地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，除符合第 12 條規定外，且應符合「臺北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元（重建區段）相關規定」中建築物及地區環境評估標準表相關規定。

2. 符合建築物及地區環境評估標準表之第 4 項評估標準

本案擬劃定更新單元符合「臺北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元（重建區段）相關規定」中建築物及地區環境評估標準表之第四項評估標準（建築物未能與重大建設配合）。

3. 符合建築物及地區環境評估標準表評估指標（三）、（八）、（九）

(1) 評估指標（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：經查核建物登記謄本所示，本申請案範圍內 8 棟建築物分別為加強磚造及鋼筋混凝土造，其中已逾加強磚造及鋼筋混凝土造使用年期之面積為 6,517.76 平方公尺，已超過總建築物使用面積（6,517.76 平方公尺）1/2 以上，符合本項指標之規定。

(2) 評估指標（八）

更新單元內四層以上合法之建築物無設置電梯設備且法定停車位數低於戶數二分之一以下者之棟數比例達二分之一以上：經查核使用執照圖及建築物使用執照影本所示，本申請案範圍內 8 棟建築物並無設置電梯設備及停車位，已達申請案範圍所有建築物（8 棟）半數以上，符合本項指標之規定。

(3) 評估指標（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

日臺內營字第六九一七〇一號令修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上：申請範圍內總計建物 8 棟，皆為民國 78 年以前完成，不符耐震設計標準之棟數比例達 1/2 以上，符合指標規定。

4. 本案業經臺北市政府都市發展局 96 年 3 月 20 日北市都新字第 09630208400 號函審查符合規定在案。

伍、防災救災計畫

一、防災救災系統說明

更新單元座落於臺北市松山區南京東路 4 段 53 巷、南京東路 4 段 53 巷 3 弄、南京東路 4 段 53 巷 7 弄所圍街廓範圍內，根據臺北市中心區防救災據點與路徑查詢系統，更新單元位於 B45 避難圈(中華、東勢、龍田、介壽、東昌、精忠)，詳細內容詳表 4 及防救災系統圖見(附圖九)。

表 4 松山區 B45 避難圈說明

防救災道路	緊急聯外道路	(一) 南京東路 4 段 (40 公尺) (二) 敦化北路 (70 公尺) (三) 光復北路 (30 公尺) (四) 民權東路 4 段 (34 公尺)	
	救援輸送道路	(一) 健康路 (15 公尺、30 公尺) (二) 敦化北路 199 巷 (12 公尺) (三) 民生東路 4 段 (40 公尺) (四) 民生東路 4 段 80 巷 (12 公尺)	
	消防避難道路	(一) 南京東路 4 段 53 巷 (6 公尺) (二) 南京東路 4 段 53 巷 7 弄 (8 公尺) (三) 敦化北路 155 巷 (11 公尺) (四) 光復北路 190 巷 (10 公尺)	
		說明	地點
避難據點	公園	延壽 3 公園 <112>	民生東路 4 段 56 巷內
		北寧公園 <127>	南京東路 <體育館對面> 健康路與敦化北路 145 巷交叉口
		延壽 1 公園 <115>	光復北路 177 巷內
		延壽 2 公園 <110>	民生東路 4 段 56 巷 1 弄內
		富錦 4 公園 <106>	民生東路 4 段 96 巷 6 弄內
		富錦 5 公園 <108>	民生東路 4 段 96 巷 6 弄內
	富錦 6 公園 <109>	民生東路 4 段 97 巷 2 弄內	
	學校	民生國小	敦化北路 199 巷 18 號
民族國小		民生東路 4 段 97 巷 7 號	
<p>說明：</p> <p>緊急道路：指定台北市現有路寬二十米以上之主要聯外道路，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助性道路(路寬亦須二十米以上)為等一層級之緊急道路。</p> <p>救援輸送道路：以台北市現有十五米以上之都市計畫道路為對象，配合緊急道路架構成為完整之路網。</p> <p>消防道路：以台北市現有十米以上都市計畫道路為對象，為消防救災之用。</p> <p>避難輔助道路：此一層級道路的劃設，主要一輔助性質之路徑，用以連絡其他避難空間、據點或連通前兩個層級之道路，如此架構出台北市各防災空間與道路路網之完整體系。</p> <p>資料來源：台北市中心區防救災避難據點與路徑查詢系統 http://www.planning.taipei.gov/percaution/indx.html</p>			

二、都市更新單元防災救災計畫之整合

更新單元未來將配合松山區相關防救災空間計畫之需求，留設適宜防救災空間，基地臨街面計畫道路部分未來將以退縮無遮簷人行道方式處理，且人行道與計畫道路銜接處做順平處理，並保持平坦，不能有妨礙車輛通行及操作之突出固定設施，地面至少能承受 75 噸重總重量，以提升

更新單元之防救災功能。

陸、實施者與實施方式

一、實施者

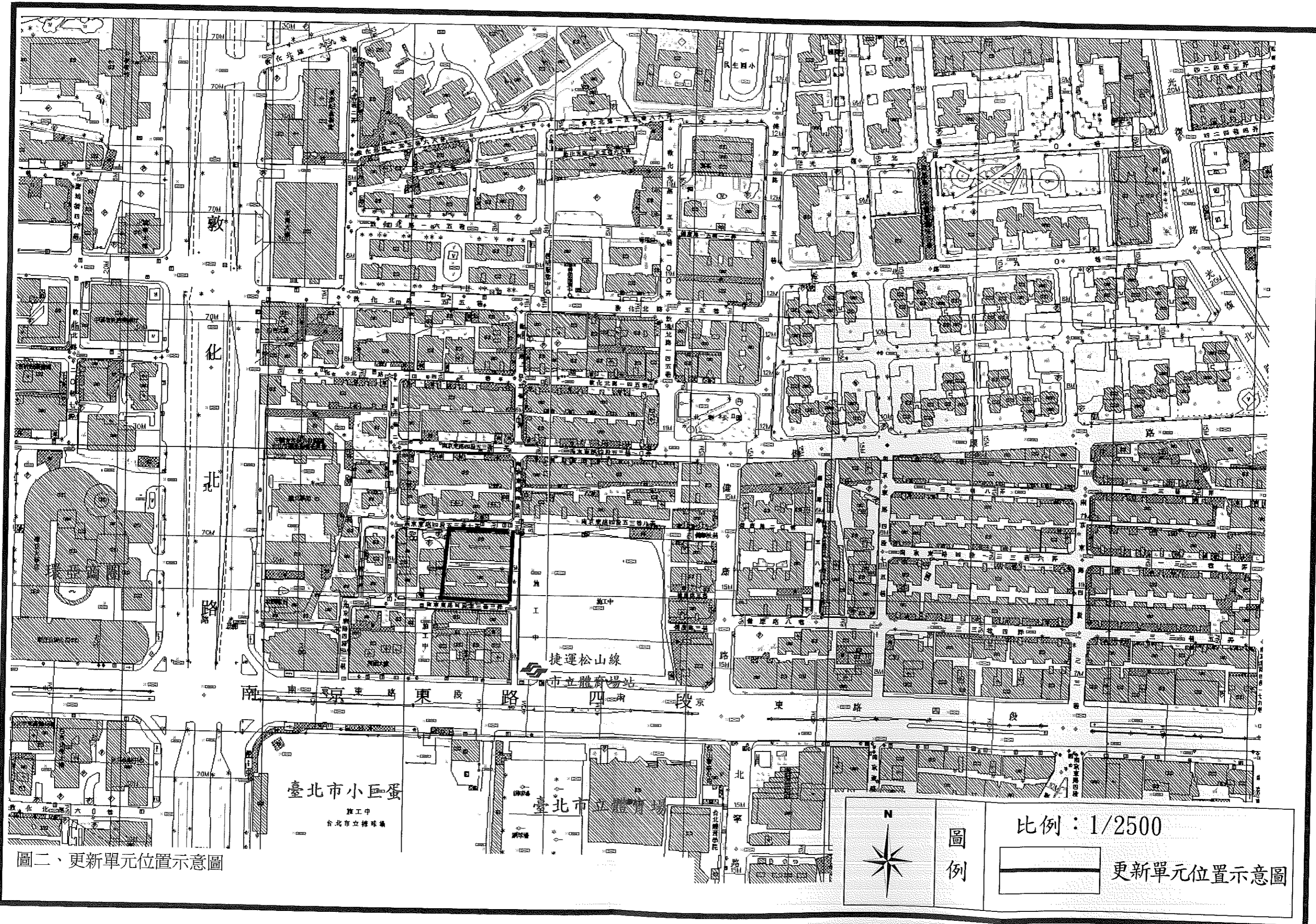
依都市更新條例第 10 條規定，由土地及合法建物所有權人自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

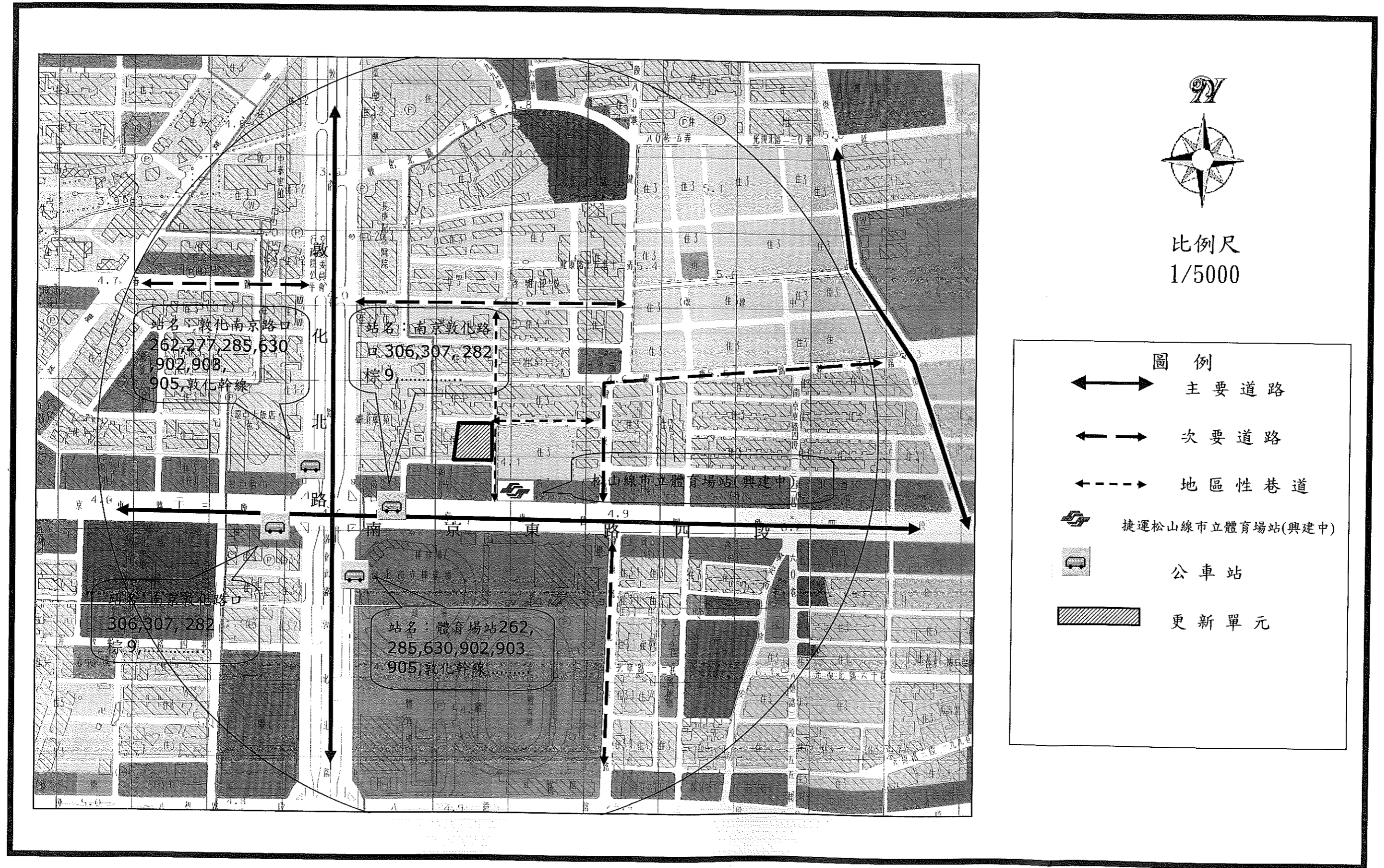
二、實施方式

本更新單元將以協議合建或權利變換方式實施之。

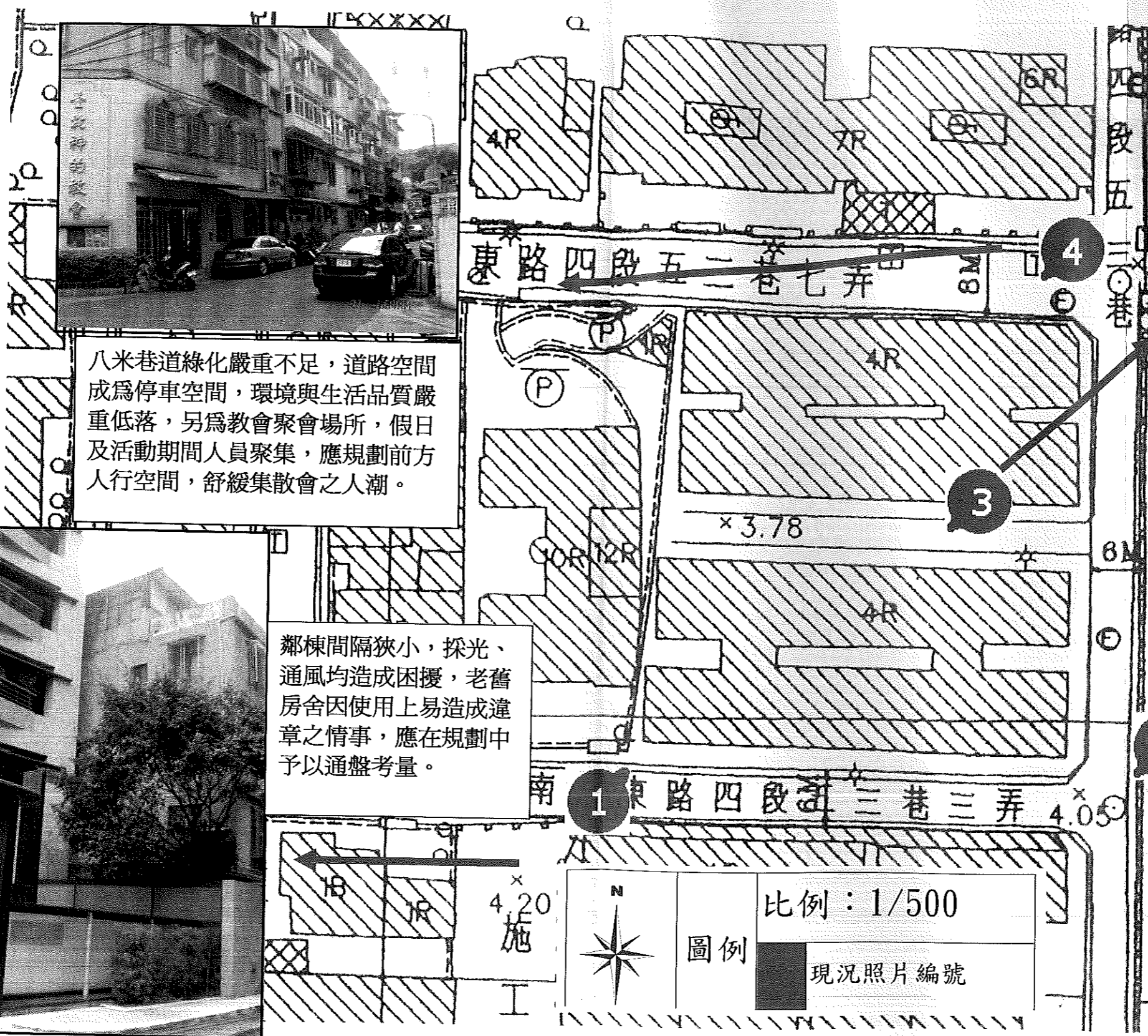
柒、本市都市計畫委員會審議情形

本案經本市都市計畫委員會 96 年 6 月 29 日第 571 次委員會議審議決議：「照案通過」。





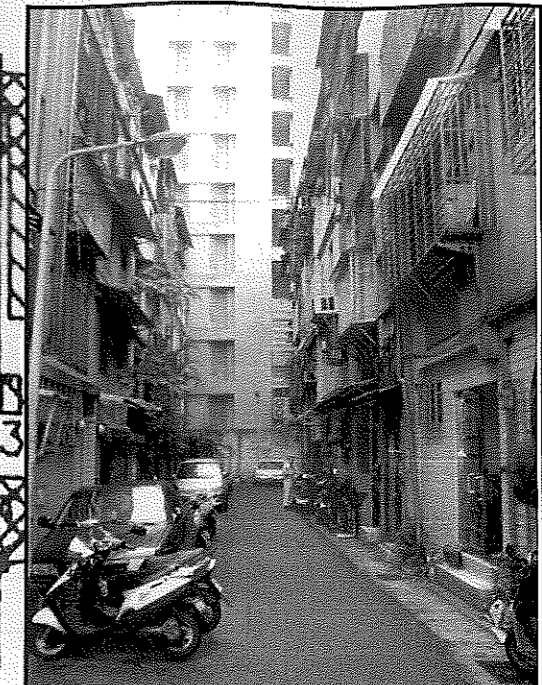
圖三、更新單元周圍細部計畫圖暨交通系統圖



八米巷道綠化嚴重不足，道路空間成為停車空間，環境與生活品質嚴重低落，另為教會聚會場所，假日及活動期間人員聚集，應規劃前方人行空間，舒緩集散會之人潮。



鄰棟間隔狹小，採光、通風均造成困擾，老舊房舍因使用上易造成違章之情事，應在規劃中予以通盤考量。



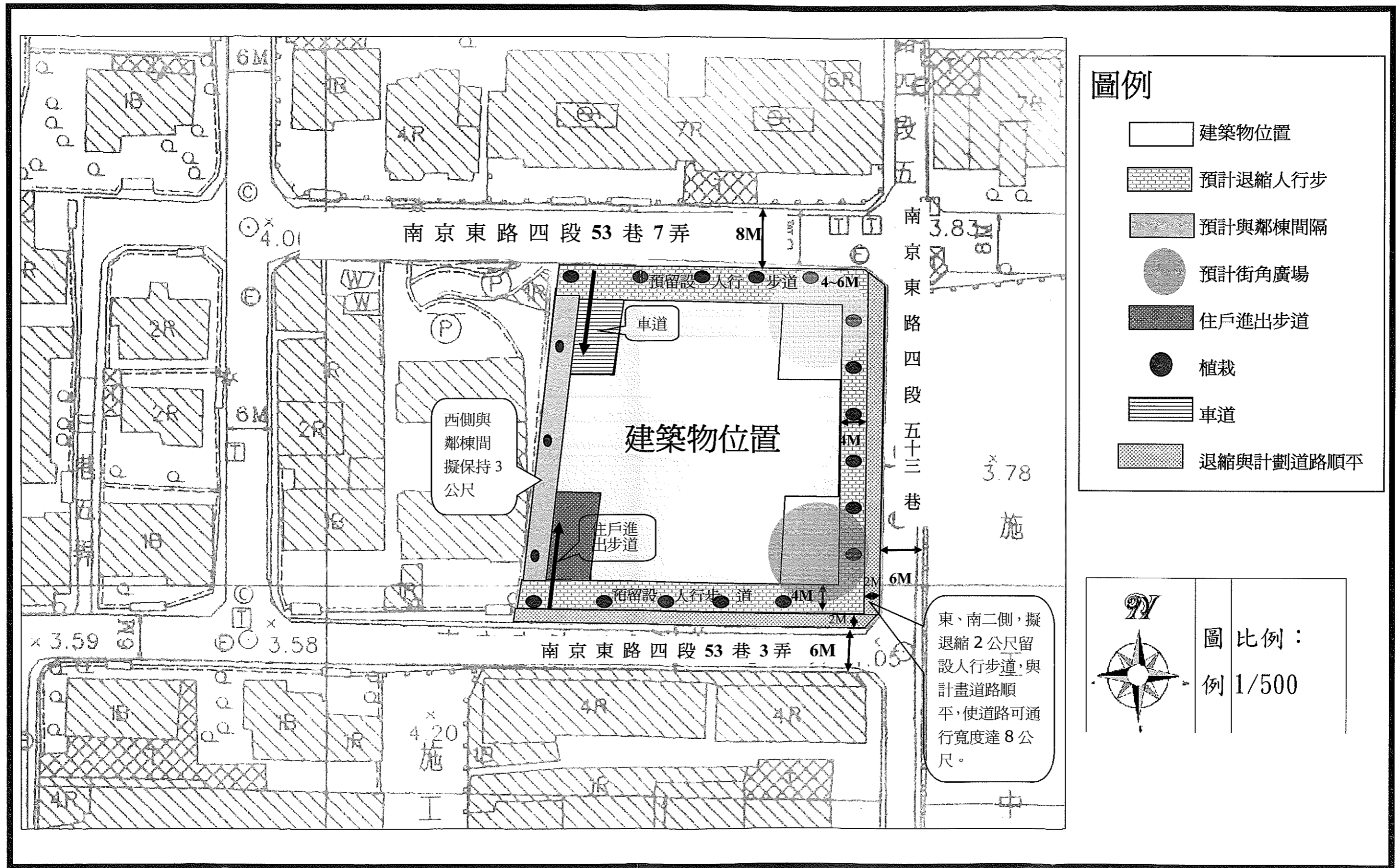
更新單元內之私有無尾巷道，狹窄且夜間停滿汽、機車嚴重影響居住品質及防救災之機能。

3.78

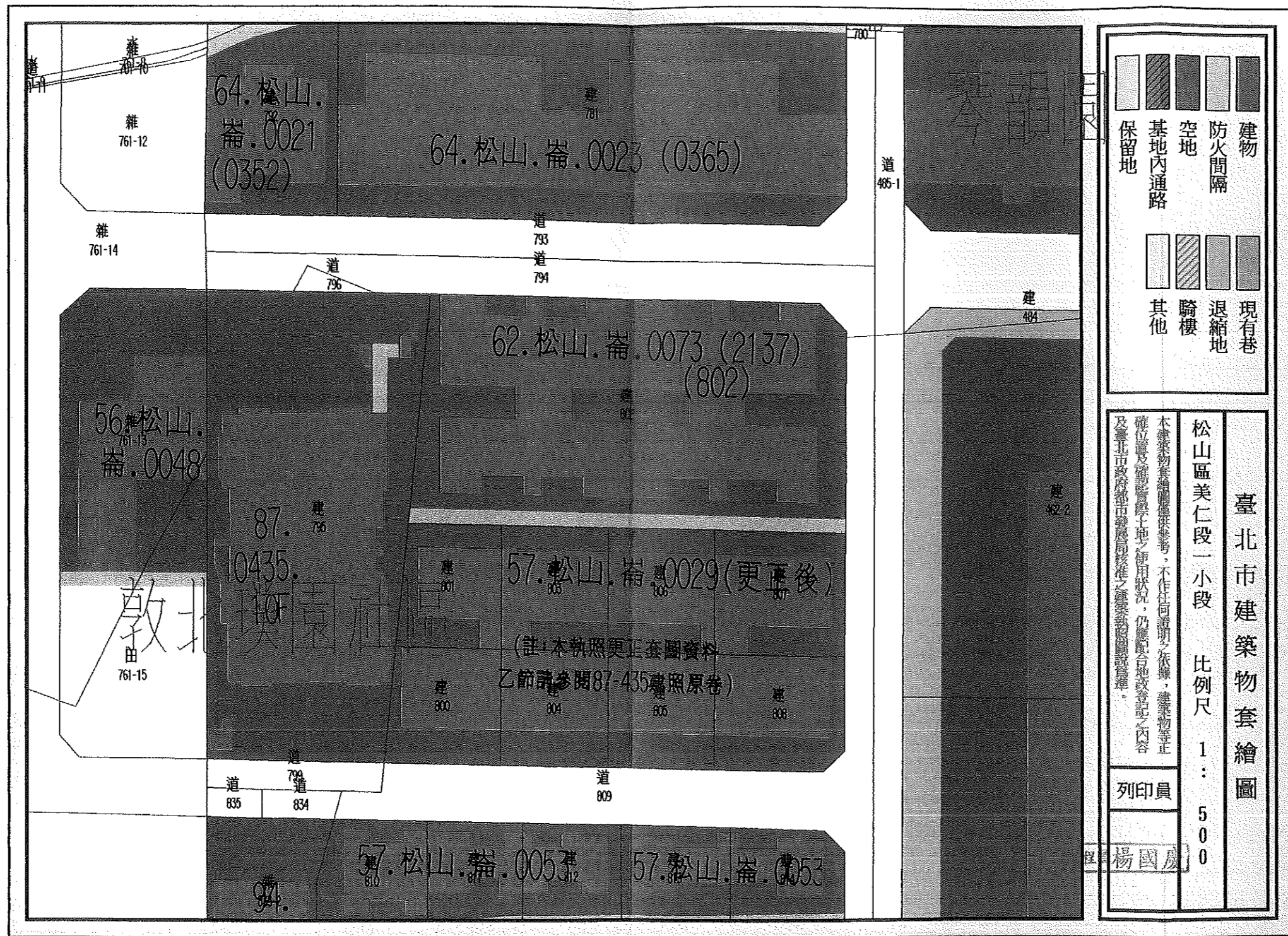
六米巷道無人行步道規劃，道路被當成行車空間使用，破壞週遭環境，人車爭道，險像環生。



圖四、更新單元基地現況說明圖

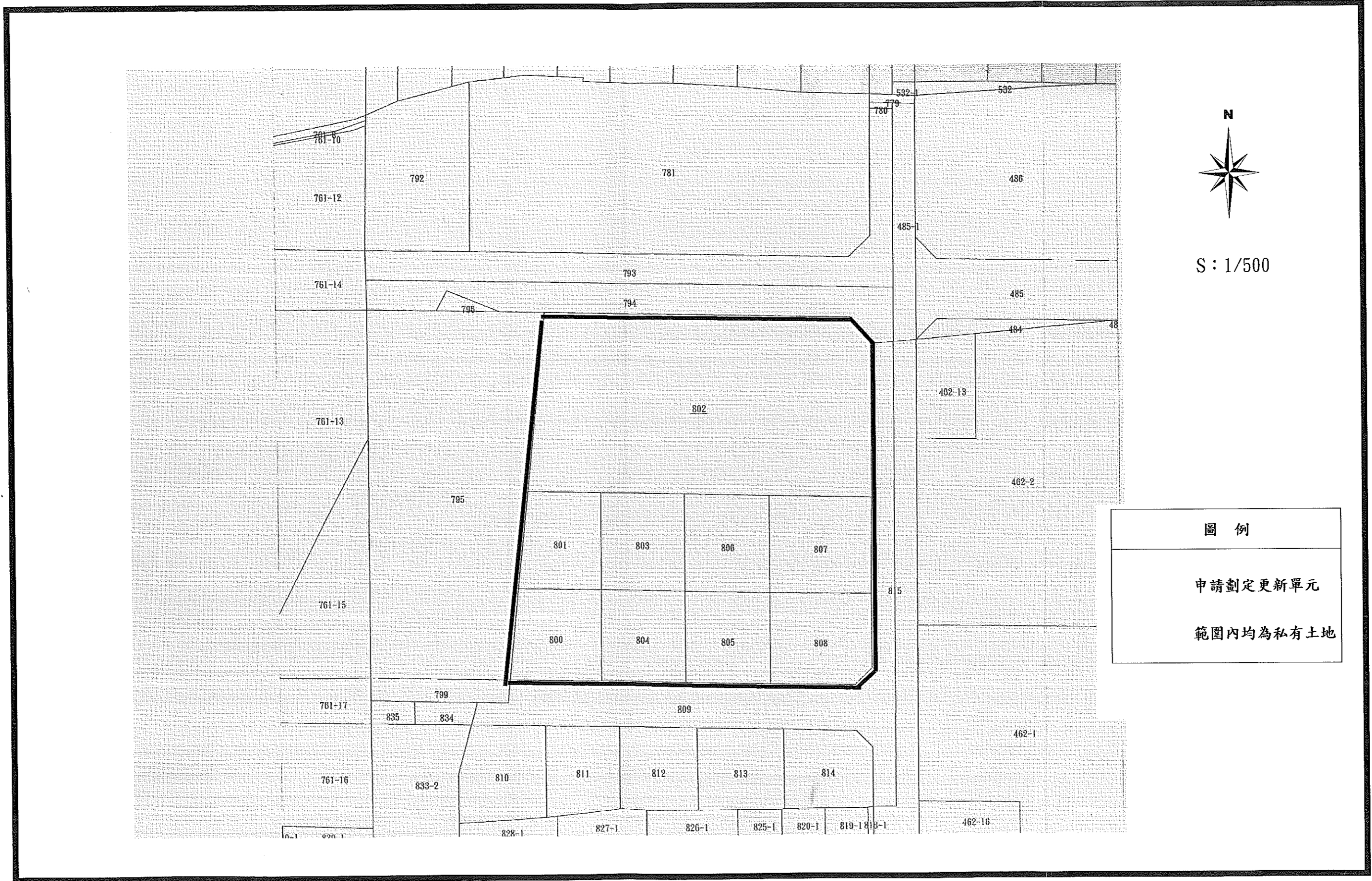


圖五、更新單元全區空間配置構想圖及人車分道動線圖

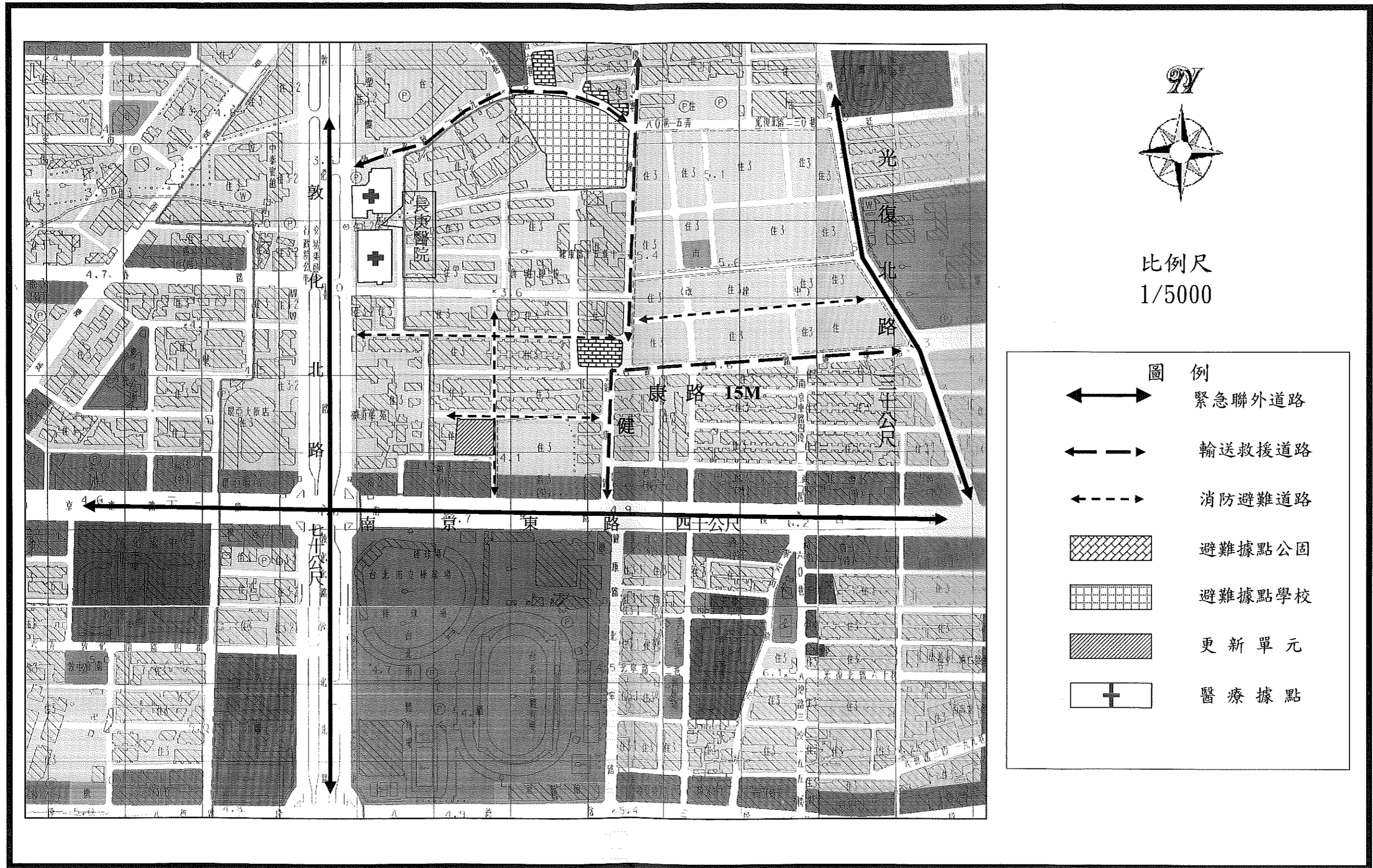


c:\cipai\building\dgn\building.dgn Mar. 28. 2007 15:57:05 building

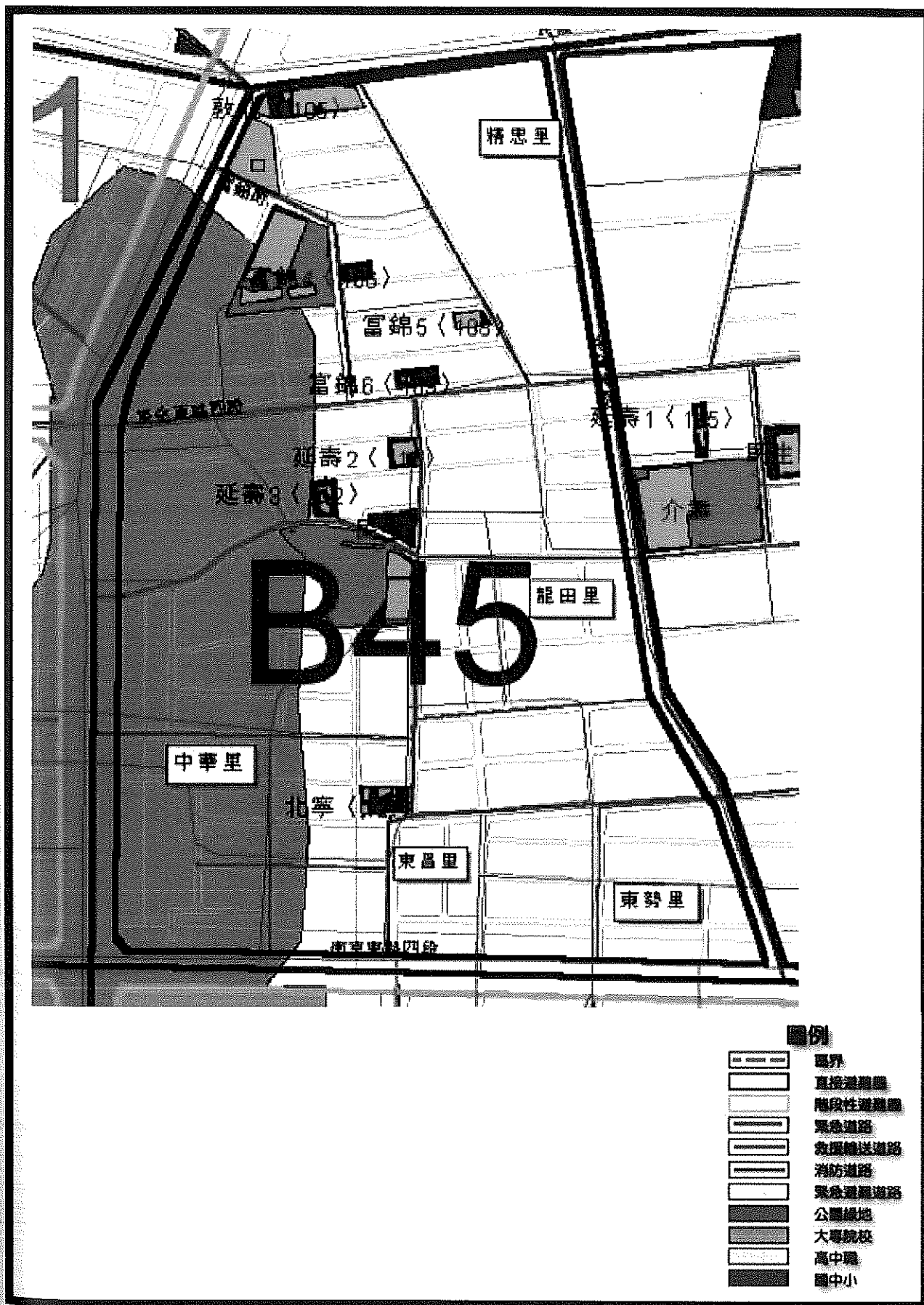
圖六、更新單元建築物套繪圖



圖七、更新單元計畫範圍地籍及所有權標示圖



圖八、更新單元防災救災路線避難系統圖



圖九、都市防救災系統圖

臺北市都市更新處

股長賴芳美	業務主管	96年8月2日
股員李復國	承辦者	96年8月2日