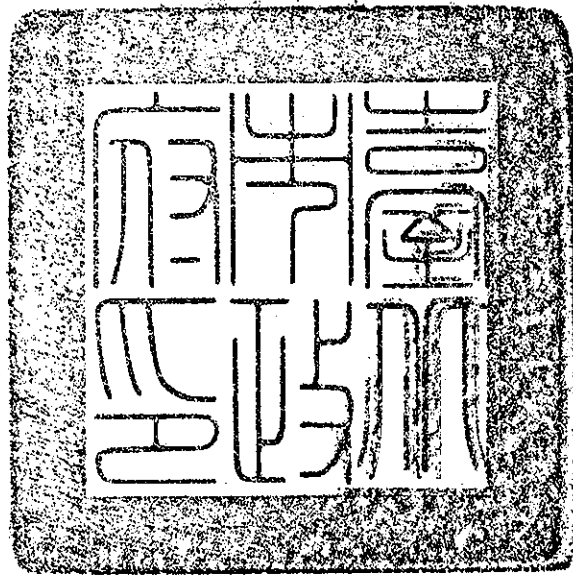


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市松山區寶清段七小段 102 地號等 18 筆
土地為更新單元



申請人：林忠誠

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 09 月

目 錄

壹、計畫範圍.....	2
貳、發展現況.....	2
一、都市計畫情形.....	2
二、土地及建築物使用現況.....	2
三、土地及建築物權屬.....	3
四、居民意願.....	4
五、更新課題.....	5
參、計畫目標、策略與願景.....	5
一、計畫目標及策略.....	5
二、實質再發展.....	6
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	7
一、更新單元劃定基準.....	7
二、更新單元環境評估標準.....	7
伍、其他.....	8
陸、本市都市計畫委員會審議情形.....	9

圖目錄

圖 1:更新單元範圍圖.....	10
圖 2:更新單元範圍地籍圖.....	11
圖 3:規劃構想圖.....	12
圖 4:建築物套繪圖.....	13
圖 5:重大建設距離標示圖.....	14

表目錄

表 1:公私有土地及建築物權屬統計表.....	3
表 2:私有土地及合法建築物所有權人出具事業計畫同意書統計表.....	4

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市松山區寶清段七小段 102 地號等 18 筆土地為更新單元

申請人：林忠誠

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於松河街 221 巷以西，松河街以南及饒河街以北所圍之街廓。

一、計畫範圍：包含臺北市松山區寶清段七小段 102、109、110、110-1、111、112、112-1、113、114、115、116、117、118、123、124、125、126、127 地號等 18 筆土地。

二、計畫面積：2,170 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 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

詳細說明：

壹、計畫範圍

本更新單元位於松河街 221 巷以西，松河街以南及饒河街以北所圍之街廓（詳圖 1），範圍包含松山區寶清段七小段 102、109、110、110-1、111、112、112-1、113、114、115、116、117、118、123、124、125、126、127 地號等 18 筆土地（詳圖 2），面積計 2,170 平方公尺。

本更新單元西側為寶清段七小段 132 地號（松園大廈基地），於民國 92 年 12 月 9 日公告劃定更新地區，故未納入本更新單元之劃定地區。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於臺北市政府 79 年 09 月 21 日府工二字第 79052708 號函公告之「修訂基隆河、三張犁截水溝下游（松山段部分）、忠孝東路、基隆路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍內。土地使用分區為第三種商業區，建蔽率為 65%，容積率為 560%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新單元鄰接饒河街觀光夜市地區，沿街多為店面及商家使用為主，2 樓以上大部分做為住宅使用。

(二) 建築物使用現況

更新單元內 8 棟合法建築物，現況多為三層以下之建築物，其中 2 棟為鋼筋混凝土造，分別為民國 68 年及 75 年建築完成；其餘為磚造、加強磚造、土造、土磚石混合造之建築物，均於民國 59 年以前建築完成，屋況老舊。

(三) 周邊土地及建築物現況

本更新單元東側以松河路 221 巷相隔 5 層樓高之建築物，西側鄰接松園大廈，南側鄰接饒河街，北側以松河街相隔彩虹橋。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元範圍內之土地權屬皆為私有。

(二) 建築物權屬

本更新單元範圍內土地上共有 8 棟合法建築物，計有 15 戶，產權全部皆為私有(詳表 1)。

表 1：公私有土地及建築物權屬統計表

項目	土地權屬 (管理單位)	面積 (平方公尺)	比例 (%)
土地	公有土地	0.00	0%
	私有土地	2,170.00	100.00%
	合計	2,170.00	100.00%
建築物	公有建物	0.00	0%
	私有建物	2,715.46	100.00%
	合計	2,715.46	100.00%

四、居民意願

(一) 土地及合法建築物所有權人參與意願

本更新單元申請人已於民國 99 年 10 月 31 日召開更新範圍內說明會。然依循台北市政府最新訂定之「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」，更新單元申請人於民國 100 年 4 月 20 日依法辦理召開說明會。更新單元內土地所有權人數為 27 人，已簽署更新意願表人數計 9 人；合法建築物所有權人數為 14 人，已簽署更新意願表人數計 5 人(同意比例詳表 2)，已簽署更新意願表人數共計 10 人(調查統計詳說明會資料)。

表 2：私有土地及合法建築物所有權人出具事業計畫同意書統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數 (人)		面積 (m ²)	
	土地	建物	土地	建物樓板
全區總合 (A)	27	14	2170.00	2715.46
目前已同意數 (B)	9	5	711.30	982.86
同意比例 (B/A) %	33.33%	35.71%	32.78%	32.88%

註:1. 本更新單元已取得劃定更新單元同意書 1 份、事業計畫同意書 12 份。

2. 本更新單元土地所有權人數為 27 人，已簽署都市更新事業計畫同意書人數為 11 人；合法建築物所有權人數為 14 人，已簽署都市更新事業計畫同意書人數為 7 人，已達更新事業計畫之同意門檻。

五、更新課題

- (一)更新單元內現有建築物老舊，耐震及防火設計均不符現行法規。
- (二)本更新單元臨接饒河街，屬臺北市重要商圈，惟基地內建築物現況老舊，土地未能有效利用，影響地區環境發展及都市景觀。
- (三)本更新單元內建物現況無停車設施，造成附近巷道停車雜亂，影響交通及防救災。
- (四)本更新單元內建物不符合建築節能之機能。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

1. 促進都市土地利用，更新老舊建築，以期符合應有之機能，並建構符合生態、節能、減廢、健康之生活環境。
2. 提升地區防救災功能，增進地區公共安全。
3. 配合地區發展特色，提升環境硬體設施品質，創造優質都市環境。

(二)策略

1. 透過都市更新機制，凝聚社區居民共識改建更新，提高土地利用效益及公共利益。
2. 規劃完善之公共開放空間，塑造優質的都市空間及景觀。

3. 更新單元臨路面留設舒適的人行步道空間，提供無障礙的步行環境，建構出充裕的防救災空間。
4. 規劃充足之停車設施，解決停車空間不足之問題。
5. 規劃防救災避難廣場及綠帶，提升該地區防救災系統之功能。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

更新單元位於饒河街夜市，屬臺北市重要都市節點，未來將強化本更新單元商業機能，規劃興建住商辦混合大樓，低樓層規劃商業使用，高樓層則作為住宅使用。

(二) 建築規劃構想及開放空間構想

1. 本更新單元基地之北側及東側臨計畫道路側，退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行步道；其中東側計畫道路未達 8 公尺，臨計畫道路側退縮 2 公尺部分，與道路順平以提供足夠消防車救災之進出空間。
2. 本更新單元基地南側鄰接饒河街側，留設騎樓以形塑商業步道軸線。
3. 本更新單元東北側之松河路與計畫道路交叉口處，留設廣場式公共開放空間面積至少 200 平方公尺以上。
4. 其他有關公共開放空間形式與位置、建築量體、高度、開窗

面向、材質、綠建築設計、綠化植栽等配置，將參考「內湖區成美橋以西及基隆河兩岸地區更新先期規劃案」，並考量永續生態發展之趨勢，妥為規劃設計。

5. 建築型式符合地區發展及現代生活居住水準之建物；建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，並符合綠建築設計原則。
6. 建築空間之配置，沿街面地面層整體規劃設計商業空間，以延續饒河街夜市意象；地下室規劃停車空間，改善巷弄停車空間不足問題。

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2款規定：「街廓內面積在二千平方公尺以上者」。

二、更新單元環境評估標準

(一) 本更新單元環境評估標準符合「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「二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全」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1/2以上：

土磚造、木造、磚造、及石造建築物、20 年以上之加強磚造鋼鐵造、30 年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40 年以上之鋼骨混凝土造」：本更新單元內總計 8 棟建築，其中磚造、加強磚造、土造、土磚石混合造建築物共計 6 棟，使用年期皆逾 40 年，其餘為鋼筋混凝土造，其中 1 棟使用年期未達 30 年。本更新單元超過 1/2 以上建築物超過使用年期，故符合本項指標規定。

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」：本更新單元距離松山火車站約為 150 公尺，符合本項指標規定。（詳圖 5）

3. 指標（九）「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 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」：本更新單元內總計 6 棟合法建築物，均於 75 年以前興建完成，符合本項指標規定。

（二）本案業經臺北市都市發展局 100 年 1 月 4 日北市都新字第 09932174700 號函審查符合評估指標規定在案。

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

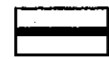
本案經提本市都市計畫委員會100年7月28日第626次委員會

議審議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過。」



圖 例 與 說 明

圖 2 : 更新單元範圍地籍圖

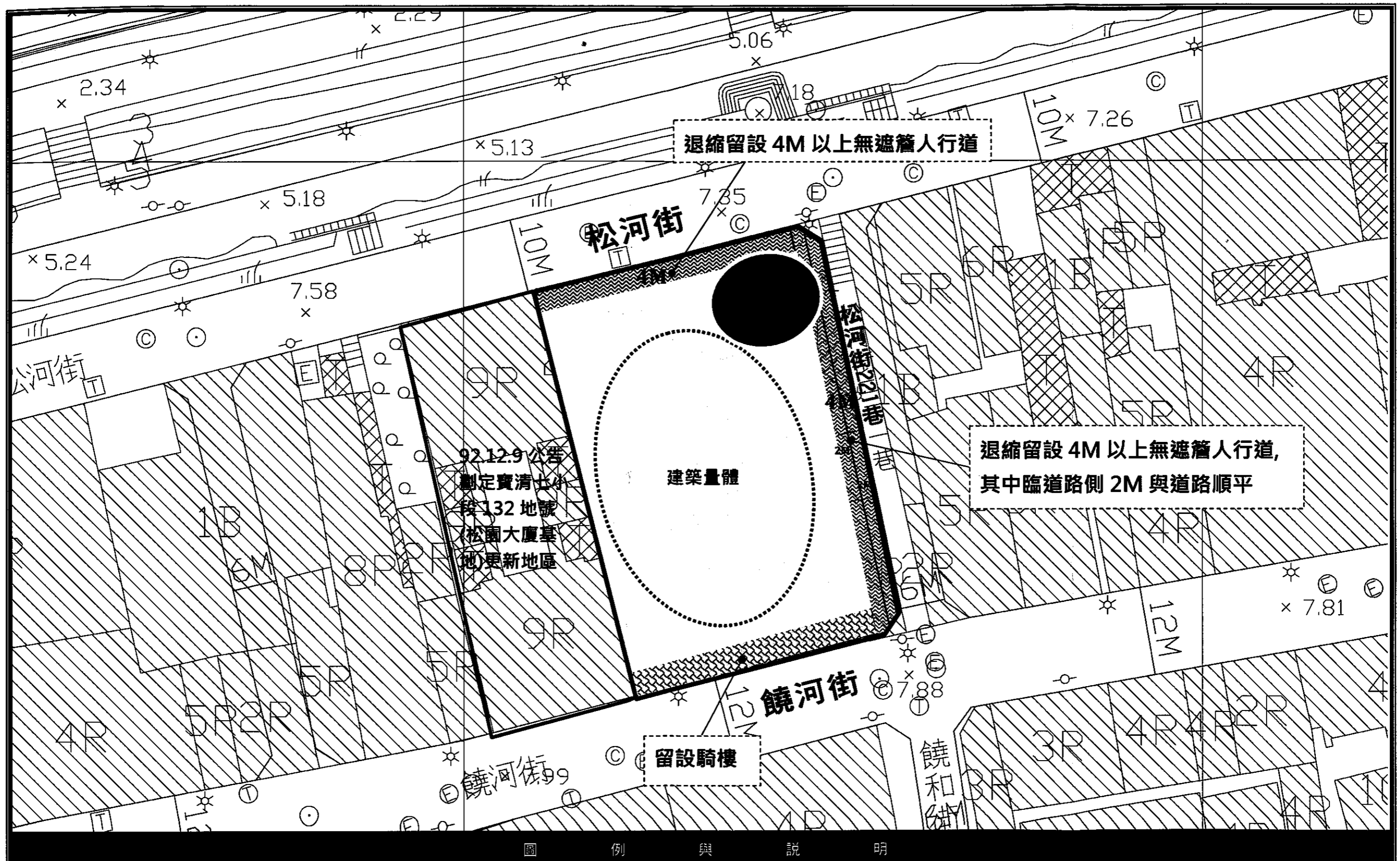
 更新單元

 已劃定更新地區

92.12.9 公告劃定實濟七小段 132 地號(松園大廈基地)更新地區

S=1/500





92.12.9公告
劃定寶清土庫
段132地號
(松園大廈基
地)更新地區

退縮留設 4M 以上無遮簷人行道

退縮留設 4M 以上無遮簷人行道,
其中臨道路側 2M 與道路順平

留設騎樓

建築量體

圖 3：規劃構想圖

更新單元

建築量體

留設騎樓

退縮留設 4 公尺以上
無遮簷人行道

廣場式公共開放空間
(面積至少 200 m² 以上)

S=1/500



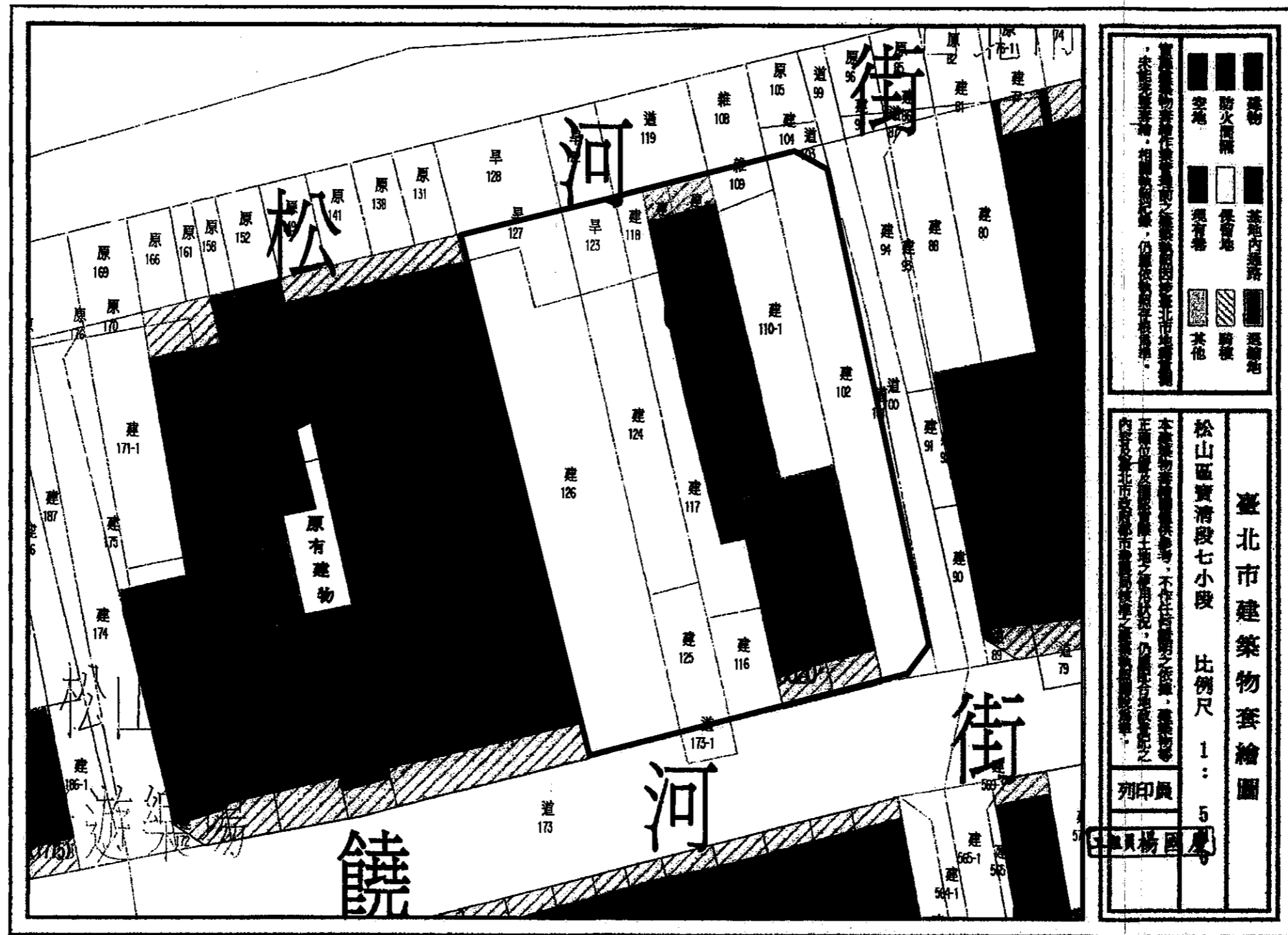


圖 4：建築物套繪圖

— 更新單元

S=1/500





圖 例 與 說 明

圖 5 : 重大建設距離標示圖

更新單元

更新單元至松山火車站距離 (150M)

S=1/2000

