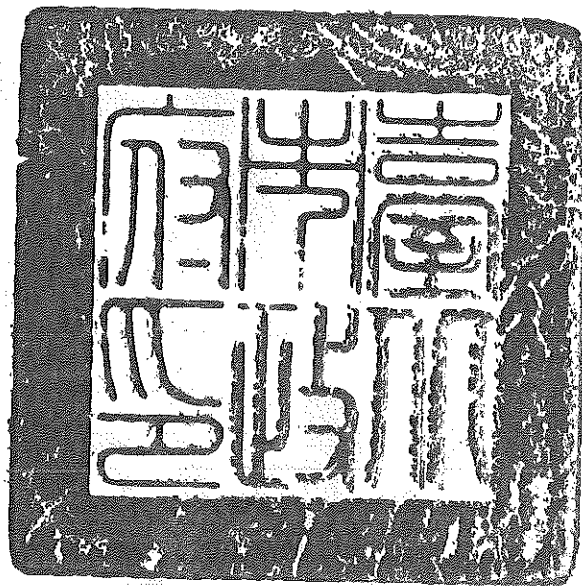


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市萬華區漢中段三小段 91 地號等 38 筆土地為更
新單元



申請人：吳發喜

辦理單位：臺北市政府

中華民國 97 年 10 月

目錄

壹、計畫範圍.....	1
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.....	2
四、居民意願.....	3
五、更新課題.....	4
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
伍、本市都市計畫委員會審議情形.....	8

表目錄

表 1 土地及合法建築物面積與權屬統計表.....	3
表 2 更新單元私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表	4

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖.....	9
圖 2 更新單元範圍地籍圖.....	10
圖 3 規劃構想圖.....	11

民間申請都市更新計畫書

案名：劃定臺北市萬華區漢中段三小段 91 地號等 38 筆土地為更新單元

申請人：吳發喜

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫範圍位於西寧南路、永福街及未開闢 6 公尺計畫道路所圍街廓內(詳圖 1)。

一、計畫範圍：臺北市萬華區漢中段三小段 91、92、93、94、95、96、97、118、119、120、121、124、125、126、127、128、129、130、131、144、153、38-3、90-1、91-1、91-2、92-1、98-1、117-1、126-1、128-1、129-1、144-1、144-4、144-8、144-9、152-1、152-5、154-1 地號等 38 筆土地(詳圖 2)；其中 38-3、90-1、91-1、92-1、98-1、117-1、126-1、127、128-1、129-1、152-1、153 及 154-1 地號等 13 筆土地為道路用地。

二、計畫面積：1,686.00 平方公尺，包含道路用地面積 491 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

本案計畫範圍為臺北市萬華區漢中段三小段 91 地號等 38 筆土地，面積 1,686.00 平方公尺(詳圖 1)。

申請範圍東南側毗鄰建築基地，為 61 年興建之 4 層樓鋼筋混凝土造建築物及 75 年後興建之 6 樓以上 RC 建築物，於 96 年 8 月 3 日召開更新協調會，鄰地所有權人均表達無參與意願。其中部分同小段 122 地號等 12 筆土地所有權人(西寧南路 210~220 號)另於 97 年 2 月 26 日連

署不參與本更新案，故東南側鄰地未納入更新單元申請範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 93 年 9 月 21 日公告「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第四種商業區，建蔽率不得超過 75%，容積率不得超過 800%，且不得超過其面臨最寬道路寬度(以公尺計)乘以百分之 50 之積數。此外，本更新單元位於「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」指定應實施都市設計審議管制之「中華路林蔭景觀區」範圍內。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地及建築物使用現況

更新單元現況土地使用以住宅使用為主；建築物方面，現有 20 棟建築物，多為民國 50 年至 65 年之木造及鋼筋混凝土造老舊建物。

(二) 周邊土地及建物使用情形

本更新單元鄰近龍山寺站及西門捷運站，交通運輸選擇多樣；公園近老松公園；附近學校有東吳大學、臺北護專、龍山國中及老松國小，就學便利；藝文設施有國軍文藝中心、國軍歷史文物館及國軍英雄館。

本區周圍中華路、桂林路及貴陽街等交通幹道兩側，商業活動活絡，多為住商混合使用，生活機能甚為齊備。

三、土地及建築物權屬(詳表 1)

(一) 土地權屬

更新單元土地座落萬華區漢中段三小段 91 地號等 38 筆土地，土地所有權人數 59 人、總面積 1,686.00 平方公尺。公有土地所有權人數 2 人、面積 380.89 平方公尺，佔總面積 22.59%，管理機關為財政部國有財產局(371.89 平方公尺)、澎湖縣望安

鄉(9.00 平方公尺)，私有土地所有權人數 57 人、面積 1,305.11 平方公尺。

公有房地管理機關目前並無其他使用計畫，均同意依都市更新條例之規定，劃入本都市更新單元範圍，參與更新，惟國有財產局表示不同意以協議合建方式參與都市更新。

(二) 建築物權屬

更新地區內共有 20 棟合法建築物，合法建築物所有權人數總計 45 人、總樓地板面積 2,456.38 平方公尺。公有建築物所有權人數 1 人、面積 29.48 平方公尺；私有建築物所有權人數 44 人、樓地板面積 2,426.90 平方公尺，佔合法建築物面積之 98.80%。

註：合法建築物所有權人總計 46 人，公有部份為 1 人持有、私有部分為 45 人持有，但現況調查謄本上顯示為彰銀所有之建築物，現為住戶通行巷道，故不計入合法建築物面積及所有權人數，因此合法建築物總人數下修為 45 人，公有部份為 1 人持有、私有部分 44 人持有。

表 1 土地及合法建築物面積與權屬統計表

權屬		面積 (m ²)	比例 (%)
土地	公有地	380.89	22.59%
	私有地	1,305.11	77.41%
	小計	1,686.00	100.00%
合法建物 樓地板	公有	29.48	1.20%
	私有	2,426.90	98.80%
	小計	2,456.38	100.00%

四、居民意願

基於更新單元內多屬老舊建築物、年代久遠，建築物的防災功能不符現行法令標準，故區內居民多期盼儘速辦理更新重建，改善社區實質環境，提升社區防災功能。

目前土地所有權人同意比例為 43.86%、面積同意比例為 54.18%；合法建物部分，所有權人數同意比例為 61.90%、樓地板面積同意比例為 59.82%。(詳表 2)。

表 2 更新單元私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表

項目		土地部分		合法建物部分	
		面積 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)	人數 (人)
全區總和	A=a+b	1,686.00	59	2,456.38	45
公有	a	380.89	2	29.48	1
私有	b=A-a	1,305.11	57	2,426.90	44
排除總和	c	0	0	115.26	2
計算總和	B=b-c	1,305.11	57	2,311.64	42
同意數	C	707.06	25	1,382.87	26
同意比例	C/B	54.18%	43.86%	59.82%	61.90%

五、更新課題

(一) 建物老舊、結構安全堪慮

本更新單元內建物多為民國 50 至 65 年間建築完成之木造與鋼筋混凝土造建物，年代久遠，結構安全堪慮；且整體環境老舊，影響景觀，亦無法提供居民健康安全之生活社區。

(二) 社區消防安全死角

更新單元周邊計畫道路雖多已開闢，緊鄰本更新單元北側及西側計畫道路卻尚未開闢，且單元內現有建物配置密集，實質通行巷道寬度不足，消防車進入不易，形成社區消防安全死角及公共安全上的漏洞。

(三) 停車空間不足

更新單元鄰近地區停車空間不足，路邊停車情形嚴重，影響行人動線安全，造成地區交通系統負擔。

(四) 基地拆除涉及連棟建築物結構安全及介面處理問題

更新單元部分建物與鄰房係連棟建物，惟鄰房並無參與更新意願故未納入更新單元，未來拆除及重建工程涉及鄰房建物結構安全及介面處理問題。未來施工過程須經專業結構技師評估提出鄰房補強措施，避免對鄰房住戶造成影響。

參、計畫目標、策略與願景

更新單元周邊交通便利、商業繁榮，地區條件甚佳，為早期開發地區，居民地域情感濃厚，惟現況實有通風採光、公共安全等環境問題亟需改善。

其發展願景，依「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」之龍山寺傳統街區構想，規劃一商業文化街區，提供良好商業及住宅環境品質、留設人行步道、增進公共利益，以期發揮本區之都市機能，提升整體都市景觀。

一、計畫目標及策略

（一）計畫目標

1. 營造優質商業及居住環境。
2. 提供安全、舒適的人行環境，串連社區及商圈網絡。
3. 建構安全防災新社區，提升地區公共衛生與消防。
4. 滿足居民停車需求，解決社區周邊停車問題。

（二）策略

1. 整合更新單元內土地及建築物所有權人參與更新，促進都市土地再開發利用。
2. 藉由整體規劃，設計文化意象，改善商圈環境，建構合理舒適商業及生活空間尺度。
3. 更新單元臨計畫道路側退縮建築作為無遮簷人行步道，建構安全的行人空間及社區環境。
4. 依現行建築及消防法令檢討，強化社區防災救災效能。
5. 規劃社區停車空間，減少路邊停車問題。
6. 開闢區內計畫道路，協助住戶拆遷安置。
7. 鄰房建物結構補強，保障他人居住安全。

二、實質再發展（詳圖 3）

（一）發展定位

建構舒適商業空間；營造適居安全居住環境。

（二）整體構想

1. 低樓層部分，建構舒適且具文化傳統之商業空間尺度，營造安全健康之居住環境，讓更新單元之再開發利用，符合現代都市商業及住宅機能。
2. 協助開闢基地北側及西側計畫道路，並留設寬 2 公尺以上之無遮簷人行步道，且順平處理，以加強社區防災機能及提升街道環境品質。
3. 臨西寧南路及永福街側留設 3.64 公尺之騎樓空間，據以活絡既有生活街區空間，並維繫原有都市活動型態。
4. 增加地下停車空間，紓解地區停車空間不足之問題。
5. 建築及景觀之配置，考量龍山寺傳統街區之文化元素，塑造整體傳統街區景觀。

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

更新單元之劃定規模符合臺北市都市更新自治條例第12條第1項第3款「街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者」之規定。

二、建築物及地區環境評估標準

依「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條規定，符合「二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之處、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」；「四、建築物未能與重大建設配合」；「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」，並符合下列指標：

(一) 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」：更新單元內建築物共有20棟，且全區建築物已逾使用年期，符合規定。

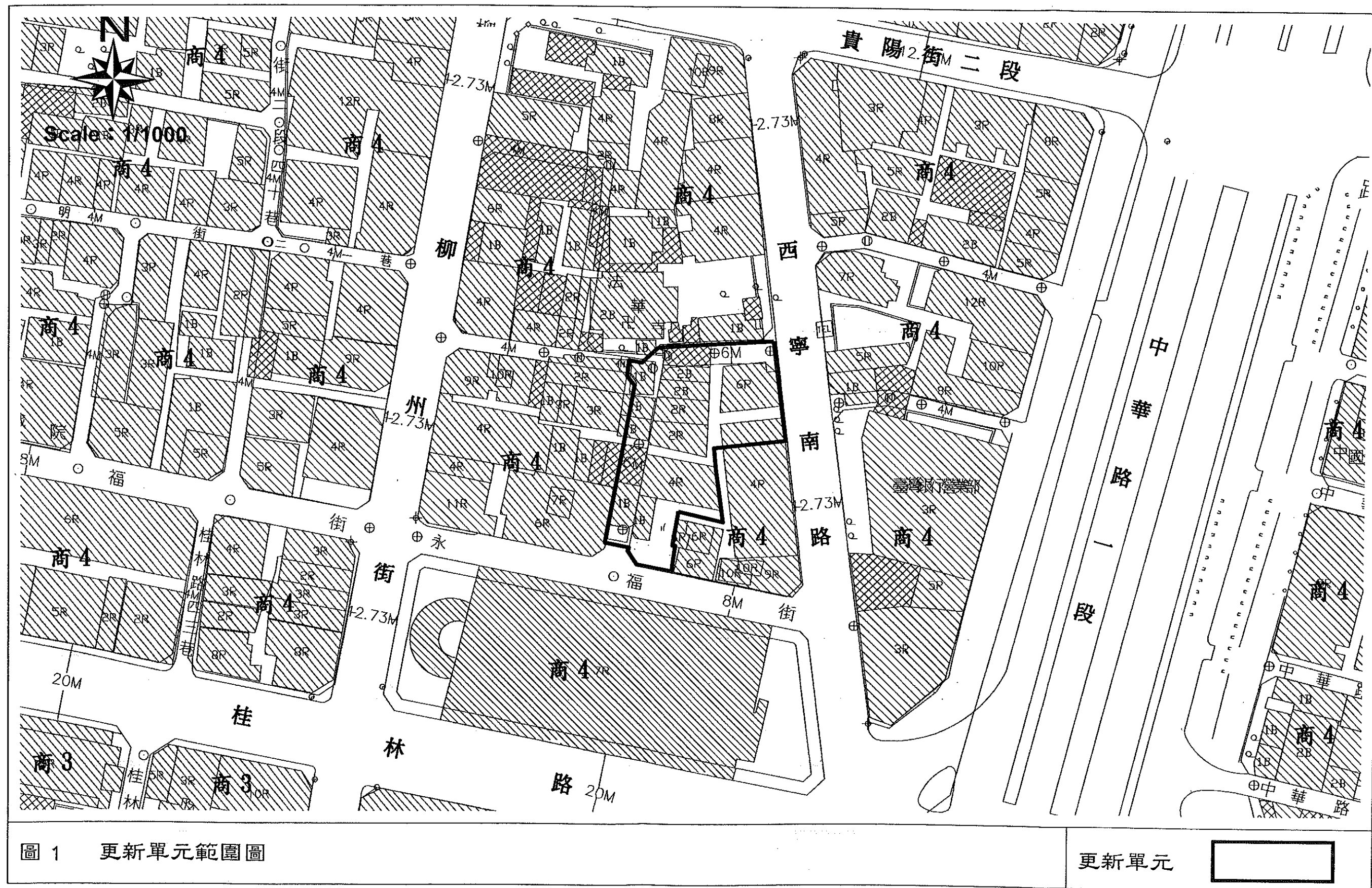
(二) 評估指標〈六〉「更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點200公尺範圍內；或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括基地面積達六千平方公尺以上之廣場（含圓環）」：本案與萬華406號廣場用地相距約110公尺，符合規定。

(三) 評估指標〈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」：本更新單元內建築物共20棟，其中19棟建築物於民國78年前建造完成，比例超過1/2符合規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局97年4月21日北市都新字第09730277400號函審查符合規定在案。

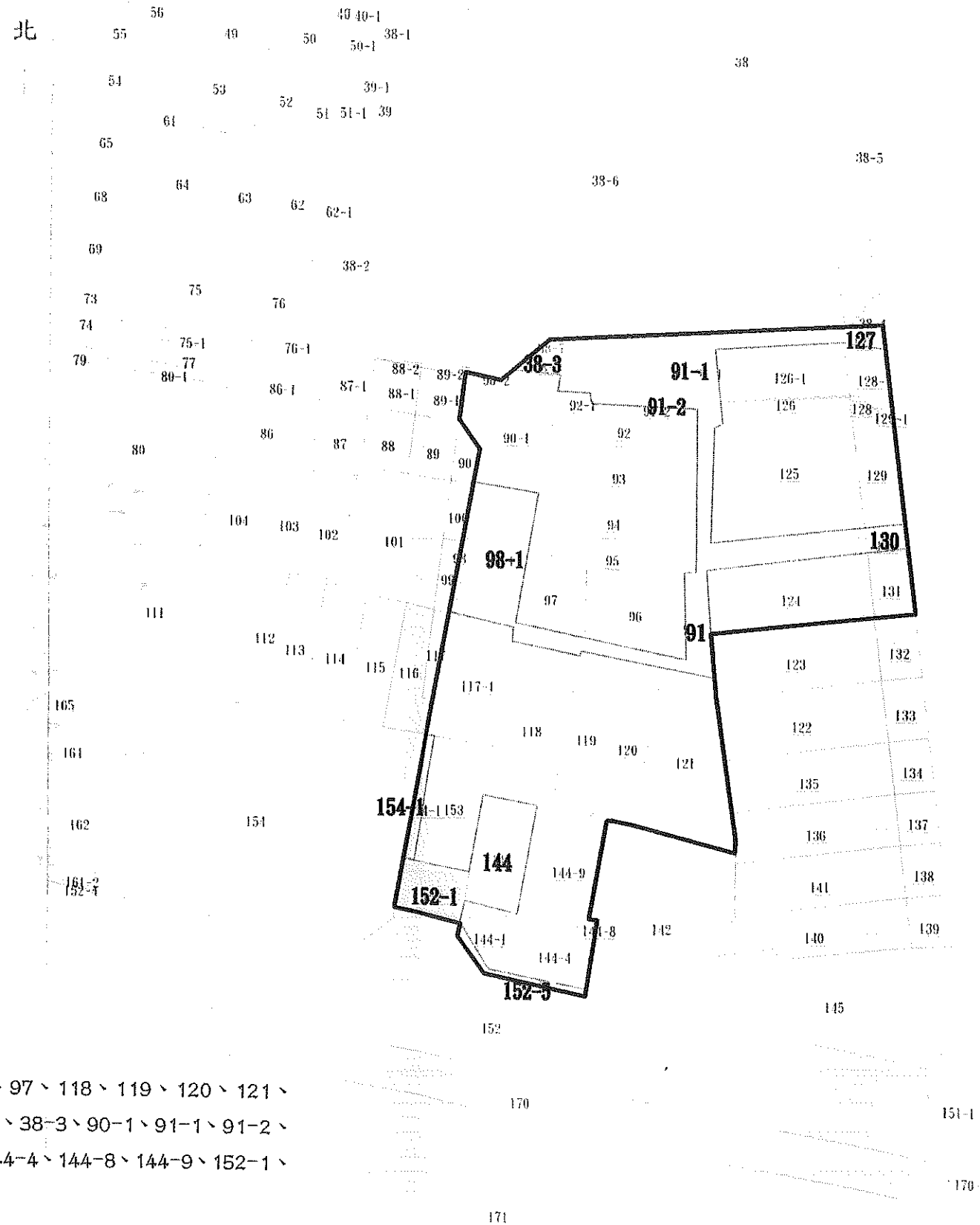
伍、本市都市計畫委員會審議情形

本案經 97 年 9 月 30 日臺北市都市計畫委員會 第 586 次委員會議審議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。





Scale: 1/500



更新單元座落：

臺北市萬華區漢中三小段 91、92、93、94、95、96、97、118、119、120、121、
124、125、126、127、128、129、130、131、144、153、38-3、90-1、91-1、91-2、
92-1、98-1、117-1、126-1、128-1、129-1、144-1、144-4、144-8、144-9、152-1、
152-5、154-1 地號等 38 筆土地

公有地圖例

國有財產局

澎湖縣望安鄉公所



圖 2 更新單元範圍地籍圖

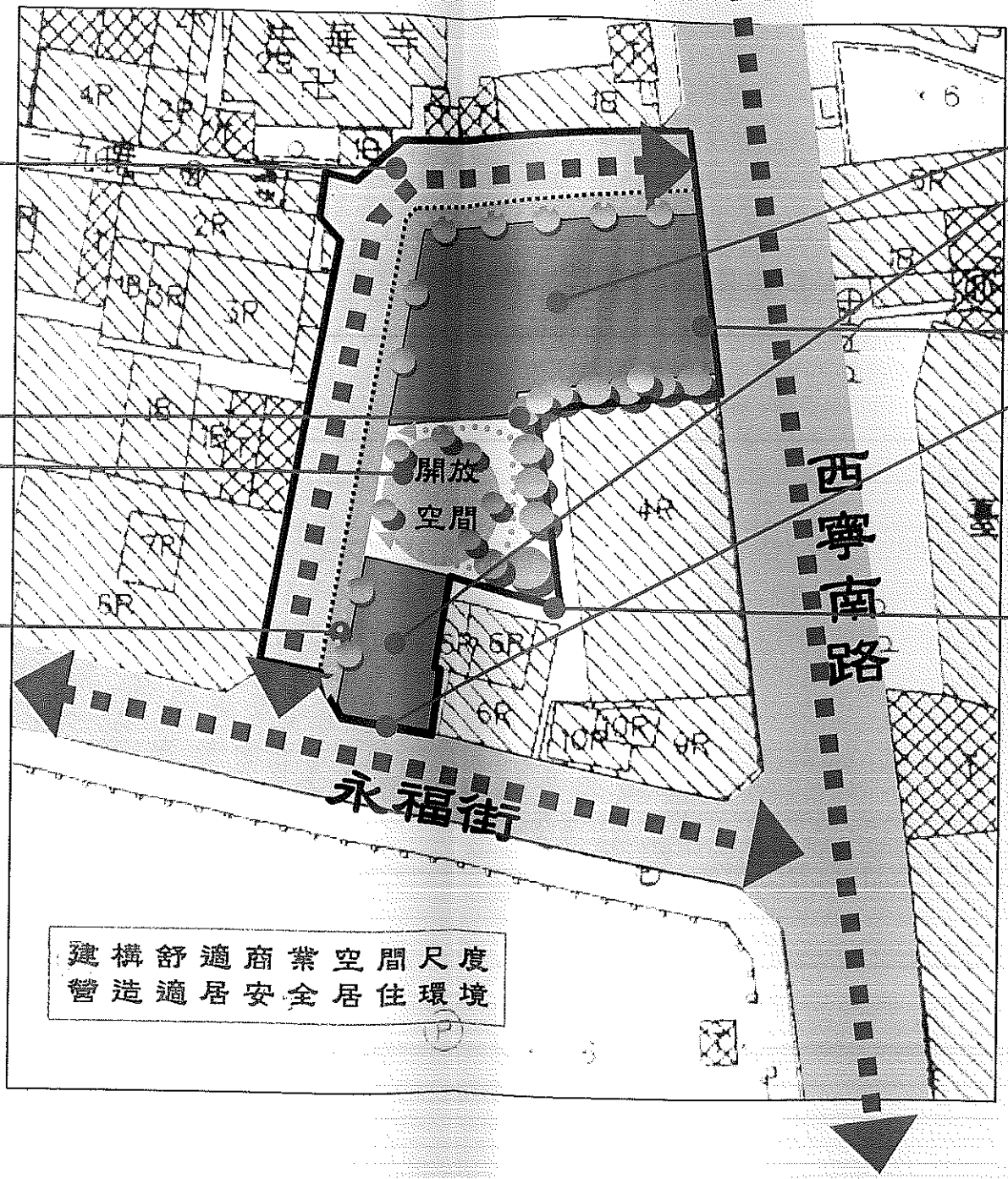
更新單元



協助開闢計畫道路
安置現有住戶

整體規劃集中開放空間
植栽綠化增加活動場所

沿街留設 2 公尺以上人行步道
建構安全防災的社區環境



建築及景觀考量文化元素
塑造傳統街區景觀

考量原社會經濟關係
臨西寧南路及永福街側
維持 3.64 公尺騎樓設置及通行

規劃地下停車空間
紓解社區停車問題

動線圖例

←.....→ 車行動線

←.....→ 人行動線

圖 3 規劃構想圖