



案名：擬劃定「臺北市中山區長安段一小段七二一地號等六筆土地為更新地區（更新單元）」計畫  
案

擬定單位：元利建設企業股份有限公司

計畫範圍與面積：本計畫位於建國北路一段、建國北路一段六七巷、建國北路一段五七巷（依現  
況圖為六七巷）及南京東路三段四八巷所圍街廓。

一、都市更新地區計畫範圍：台北市中山區長安段一小段七二一、七二二、七二三、七二四、  
七二五、七二六地號等六筆。

二、都市更新地區計畫面積：三三七八平方公尺。

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第六十六條、都市更新條例第五條、第八條、第十一條及都市更新條例施  
行細則第五條

詳細說明

## 一、緣起：

本更新案所屬地區於日據時代即已開發至今已有五、六十年左右的歷史，從其附近北二女（中山女中）學校於日據時期即享有盛名，可得知此區在台北城發展過程中屬早期居民聚集之地，光復後政府將本區土地以重劃方式開發，故地界整齊、道路暢通，惟缺乏管理致部分道路為違建所佔形成頽廢景象，目前本案周邊均已改建成現代化居住空間，惟此更新範圍大部分均為違章建築不適居住，故配合政府所訂都市更新政策，擬將本區以都市更新方式改建房屋，以提昇生活品質。

## 二、目的：

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

#### （一）原發布實施計畫名稱及文號

本案都市更新地區計畫範圍屬於「南京東路、復興路、縱貫鐵路、松江路所圍地區細部計畫」。

修訂南京東路、復興路、縱貫鐵路、松山路所圍地區細部計畫 （通盤檢討）案	72.5.24.府工二字第19153號
修訂南京東路、復興路、縱貫鐵路、松山路所圍地區細部計畫 （第二次通盤檢討案）	78.12.20.府工二字第380854號

## （二）都市計畫現況

本案都市更新地區計畫範圍之使用分區為第三種及第十一種住宅區，而南京東路、復興路、縱貫鐵路、松江路所圍地區細部計畫包括學校用地、市場用地、公園用地等。

## 二、土地使用現況

（一）本案都市更新地區計畫範圍土地為第三種住宅區，其建蔽率為百分之四十五、容積率為百分之

二二五。

（二）目前本案都市更新地區計畫範圍土地上之建築物，均未依其相關建蔽率及容積率興建，雖然七二〇、七二一地號分別於七十一年、四十六年有申請建照紀錄，但比對現況圖，可知當初並無實際依建照興建。

本案都市更新地區計畫範圍土地上共有三十七戶建築物，其中一戶為廢棄屋無門牌號碼。除門牌號碼為建國北路一段六一號、六三號及一段六七巷2號，其餘均為違章建築，建築物大部分均為磚造而樓層除一棟為4層樓外，其餘均為一、二樓。

#### 四、交通系統

(一) 本案都市更新地區計畫範圍所屬之細部計畫（南京東路、復興路、縱貫鐵路、松江路所圍地區細部計畫）東側為復興路，向北接民權東路可達民生東路社區及台北大橋，向南可通至辛亥路，利用辛亥隧道可抵景美、木柵，南側為縱貫鐵路，西側松江路向北可通高速公路，向南可抵達公館，北側南京東路向東利用麥帥公路可達基隆，向西可達市中心區，建國北路高架道路，向北可達南北高速公路。

(二) 本案都市更新地區計畫範圍所在之街廓，東側為八米計畫道路，待本案更新單元完成更新後，即可貫通至南京東路；西側為建國北路及建國北路高架橋可通高速公路；南側為六米計畫道路；待本案更新單元及同街廓剩餘部份均完成更新後，即可連接建國北路；北側為現有八米道路，可通至建國北路。

#### 五、公共設施

部計畫) 各類公共設施項目及面積如左：

- 1 · 國小：三公頃。
- 2 · 市場：0 · 三九公頃。
- 3 · 公園：一 · 一五公頃。
- 4 · 停車場：0 · 0九公頃。

## 六、土地權屬概況

本案都市更新地區計畫範圍共有長安段一小段七二一、七二二、七二三、七二四、七二五、七二六地號等六筆土地，均為私有土地，面積合計為三三七八平方公尺。

## 七、居民意願

本案都市更新地區計畫範圍之現有建築物，大部分均為老舊窳陋之違章建築（詳建物現況圖），因其係佔用且無力改建，如能依「都市更新條例」及「台北市都市更新自治條例」辦理更新申請獎勵，將佔用戶予妥善安置，居民均樂觀其成。

## 參、計畫基本目標與策略

### (一) 促進土地合理利用

1. 消除高建蔽率低容積率之低層密集之不良使用，促進土地合理利用。
2. 發揮住宅區應有之都市機能，促進住宅區土地發揮其應有的功能。

### (二) 改善居住環境品質

1. 消除髒亂、窳陋，創造健康舒適之居住環境。
2. 提供停車空間，紓解停車問題，間接促進道路發揮其功能。
3. 提供適當之設施，增進居住休憩之活動空間。

### (三) 改善市容觀瞻

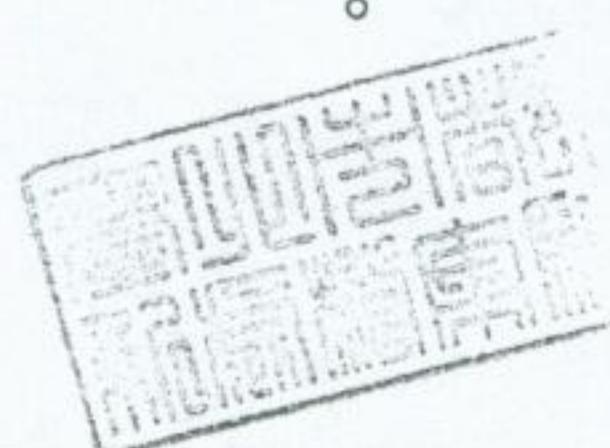
1. 新的現代建築取代原有的老舊建築物，調合都市景觀，改善市容觀瞻。
2. 加強綠地及整合開放空間系統，創造綠色城市。

## 二、再開發策略

(一) 整合地上建物，使土地能夠再開發合理利用。

(二) 建立完整人行系統，本更新地區計畫範圍，沿街廓留設寬廣之人行步道。

(三) 藉由本案更新地區計畫範圍之再開發，提供適宜地區之公益性設施，健全社區機能。



一、本案都市更新地區計畫範圍屬老舊地區，應透過更新方式改善地區生活環境品質，調整地區發展機能。

二、沿街留設人行步道，配合鄰近街廓之人行步道，並結合人行路網規劃，帶動人潮，促進商業發展。

## 伍、劃定之更新單元

### 一、更新單元範圍：

本案都市更新地區計畫範圍擬劃定之更新單元範圍包括七二一、七二二、七二三、七二四、七二五、七二六地號等六筆土地，面積為三三七八平方公尺。

### 二、更新單元劃定基準

(一) 依「台北市都市更新自治條例」第九條規定，則本案所劃定之更新單元，符合「街廓內面積在二千平方公尺以上者」及「街廓內臨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」兩項。

(二) 本案因係為台北市政府未劃定為應實施更新之地區，而自行劃定更新單元，依「台北市都市更新自治條例」第十一條規定，本案劃定之更新單元符合其附表一之第二項（建築物因年代久遠

項（建築物未能與重大建設配合）兩項，並經台北市政府都市發展局九十一年一月十日北市都四字第○九〇二三一六九三〇〇號函~~件~~附和附件同意在案。

## 陸、其他

一、更新單元內如經市府研商需提供公益設施，實施者應配合處理。

### 二、實施者與實施方式

(一) 實施者：元利建設企業股份有限公司。

(二) 實施方式：本案都市更新地區計畫範圍內之單元，擬定協議更新方式進行。

### 三、更新單元辦理的原則

(一) 拆遷安置原則：實施者應拆遷安置現住戶及周邊道路住戶，並得申請容積獎勵。

(二) 開闢計畫道路：開闢本劃定更新單元計畫範圍東側及南側之計畫道路。

更新地區、更新單元範圍線圖、照片

70<sup>4</sup>

國

圖例：

更新地區範圍線

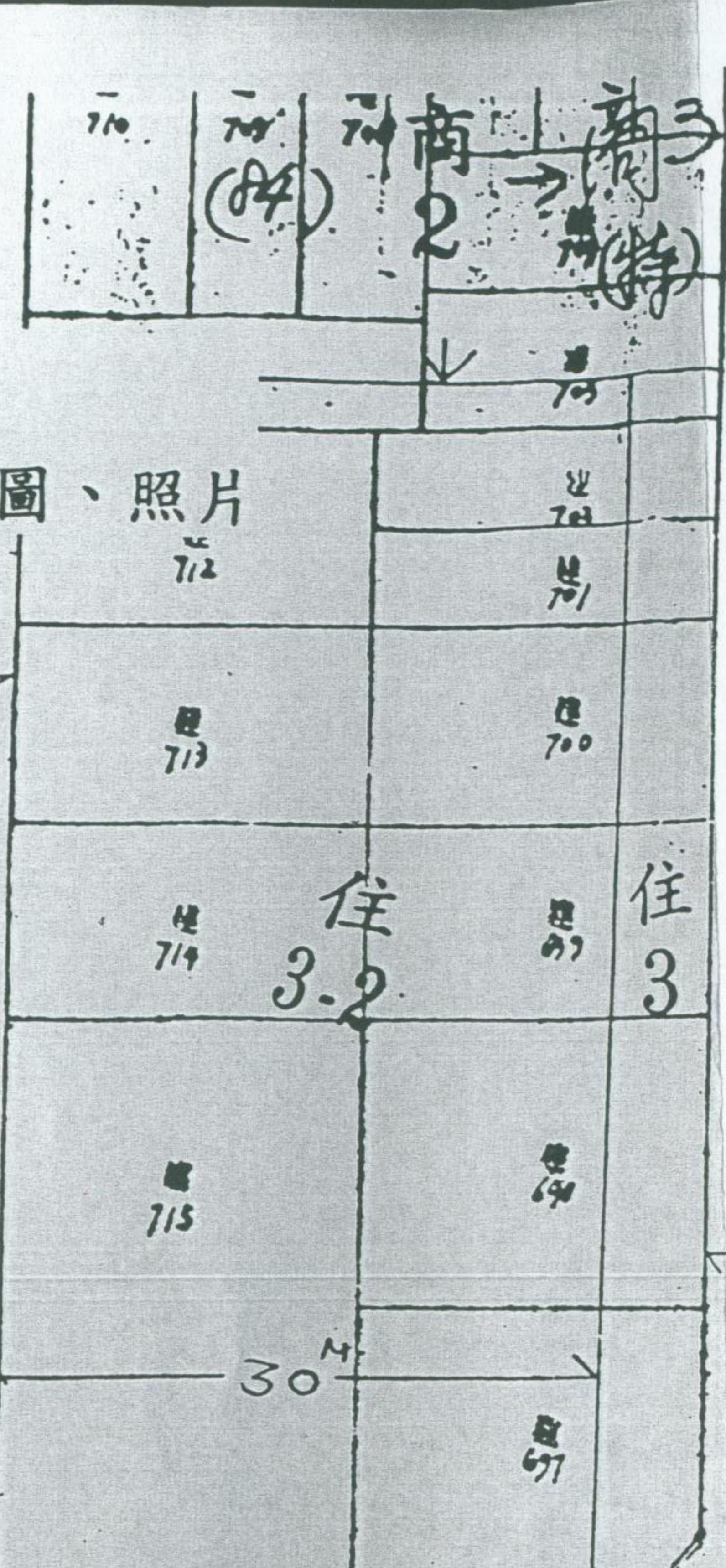
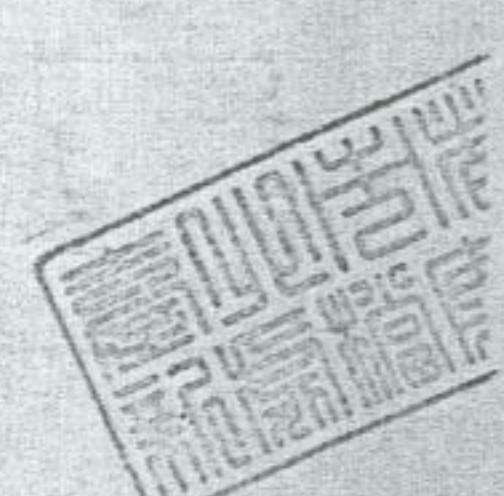
更新單元範圍線

比例： 1:500

地

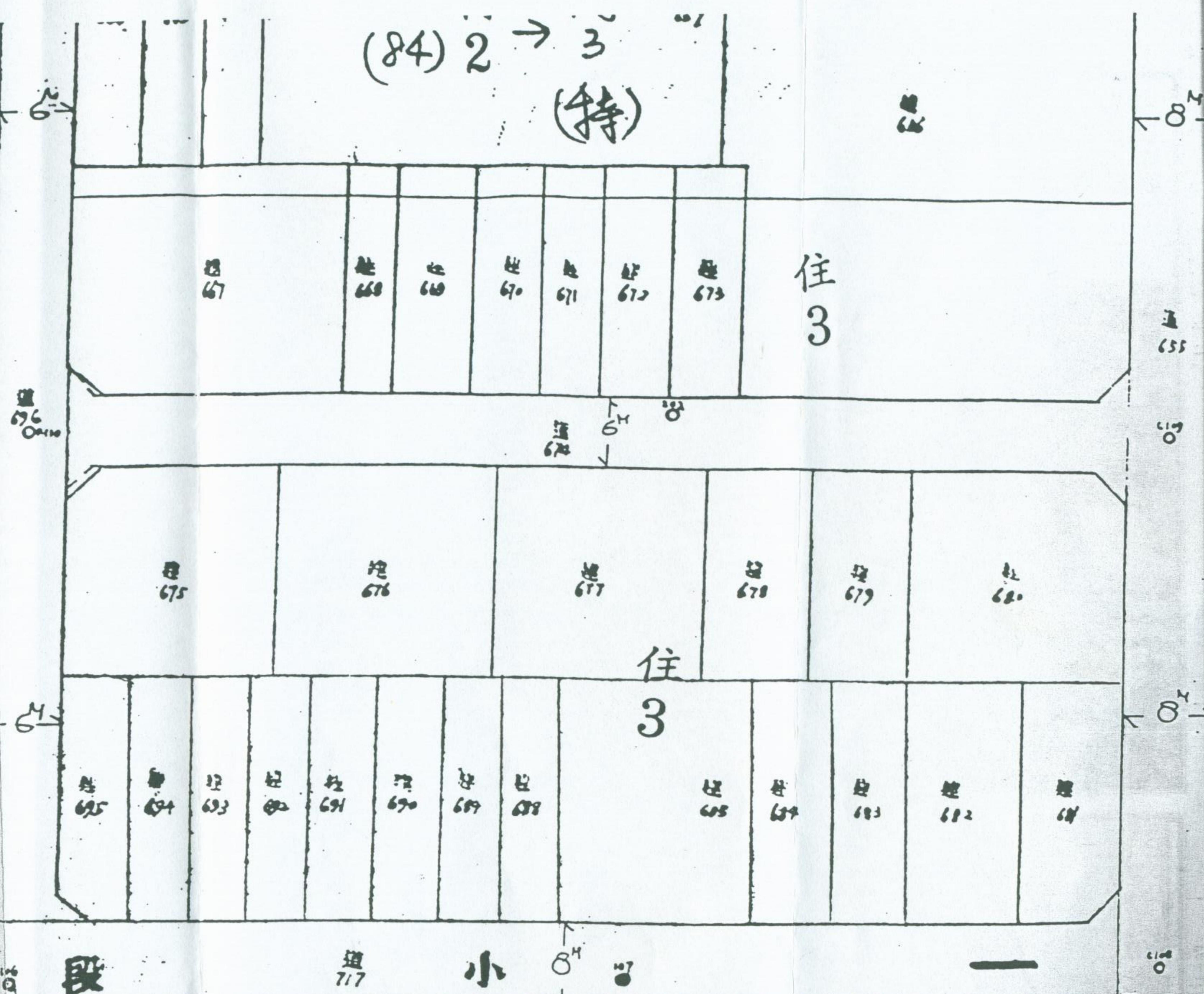
70<sup>5</sup>

路

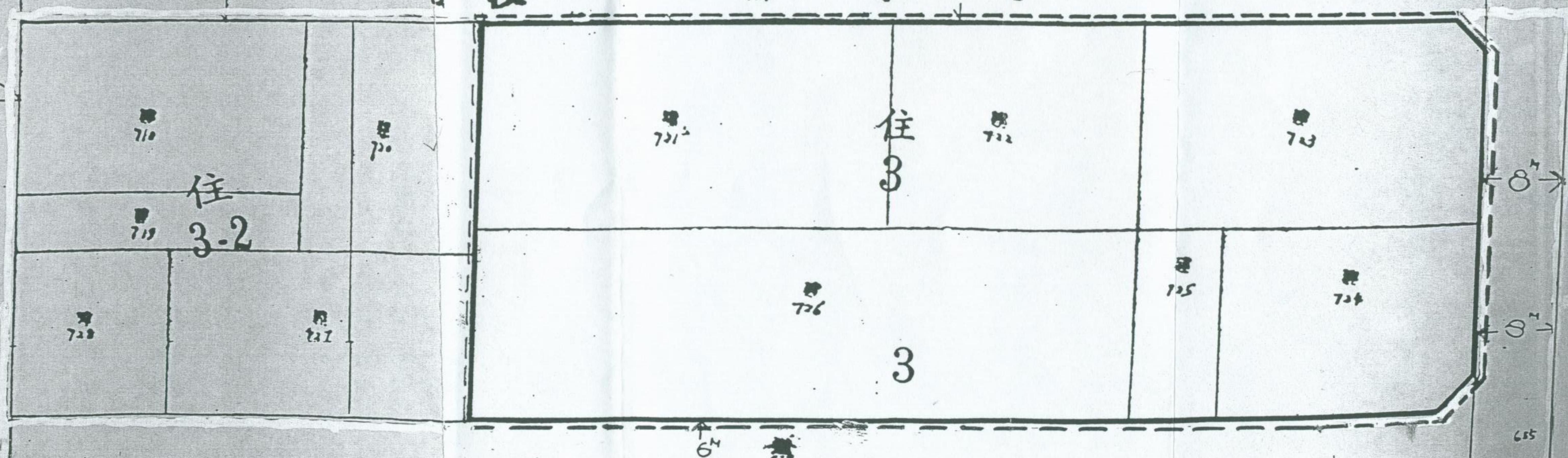


(84) 2 → 3

(待)



段 小



# 更新單元範圍照片

編號	說 明	台北市中山區長安段一小段721、
		722、723、724、725、 726地號等共六筆更新單元現況照 片。



編號	說 明	
2		

台北市中山區  
長安段一小段  
721、72  
2、723、  
724、72  
5、726地  
號等共六筆更  
新單元現況照  
片。

*(A small rectangular stamp or mark is located at the bottom left of the text area.)*