

臺北市都市更新計畫書

劃定「臺北市中山區吉林段五小段 130 地號等 11

筆土地為更新單元」都市更新計畫案



申請單位：吳淑娟

辦理單位：臺北市政府

中華民國 96 年 6 月

目錄

壹、辦理緣起與目的·····	2
貳、發展現況·····	2
一、都市計畫現況·····	2
二、土地及建築物使用現況·····	2
三、交通系統·····	3
四、土地及合法建築物權屬·····	4
五、居民意願·····	5
六、都市發展課題·····	6
參、計畫目標、策略與實質再發展·····	6
一、計畫目標·····	6
二、再開發策略·····	7
三、實質再發展·····	7
肆、劃定之更新單元·····	8
一、更新單元範圍·····	8
二、更新單元劃定基準·····	8
伍、防災救災計畫·····	10
陸、實施者與實施方式·····	11
一、實施者·····	11
二、實施方式·····	11
柒、本市都市計畫委員會審議情形·····	11

表目錄

表 1	土地及合法建築物面積與權屬統計表·····	5
表 2	同意比例統計表·····	5
表 3	防災救災系統表·····	10

圖目錄

附圖一	更新單元位置示意圖·····	12
附圖二	更新單元地籍圖·····	13
附圖三	更新單元周邊都市計畫示意圖·····	14
附圖四	更新單元現況照片示意圖·····	15
附圖五	更新單元建築物地籍套繪圖·····	16
附圖六	更新單元交通系統圖·····	17
附圖七	實質再發展示意圖·····	18
附圖八	都市防災救災系統圖·····	19
附圖九	現況測量圖·····	20

臺北市都市更新計畫書

案名：劃定「臺北市中山區吉林段五小段 130 地號等 11 筆土地為
更新單元」都市更新計畫案

申請人：吳淑娟

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫範圍位於吉林路 108 巷以南、南京東路 2
段 41 巷以東及南京東路 2 段 41 巷 3 弄以北所圍
街廓。(詳附圖一)

一、計畫範圍：臺北市中山區吉林段五小段 130、137、138、139、
140、141、141-1、142、143、144、145-1 地號
等 11 筆土地(詳附圖二)。

二、計畫面積：1,125.00 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

本更新單元位於吉林國小南側，單元內建物屋齡多為民國 44 年至民國 57 年間所興建，建物老舊窳陋、建物結構耐震安全堪慮，且周圍巷道狹小，無法提供安全、舒適之空間，導致整體生活環境品質不佳。

本更新單元鄰近新生高架道路，為促進土地再開發利用，復甦都市機能，改善生活環境，增進公共利益等，爰依都市更新條例等相關規定，由民間自行申請劃定更新單元，擬定都市更新計畫，以加速當地都市更新事業之實施。

貳、發展現況

一、都市計畫現況

本更新單元都市計畫屬於「修訂民生東路、松江路、南京東路、中山北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」（78.02.22 府工二字第 306227 號）範圍內，計畫內公共設施用地包括國小、公園、廣場及市場用地（詳附圖三）。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用型態

計畫範圍內現況土地使用主要為住商混合使用，地面層使用以一般零售業為主。

(二)建物現況

本更新單元計畫範圍內計有 5 棟建物，主要建築結構為加強磚造，屋齡均已超過 38 年，結構體不符現行耐震設計標準。(詳附圖四、附圖五)

(三)周邊土地及建物使用情形

現況周邊沿南京東路、松江路等主要道路土地使用為商業及辦公大樓，為本市重要商務中心區。次要道路街廓內土地使用現況與本更新單元類同，為住商混合型態，地面層使用以一般零售業、飲食業為主，為商辦大樓支援型及社區型之商業型態。

本更新單元南側街廓設置一座立體停車塔，提供附近上班族及住戶停車空間。

三、交通系統(詳附圖六)

(一)道路系統

本更新單元之鄰近道路系統如下：

1. 主要道路：吉林路(20 公尺)、南京東路(30 公尺)、新生北路(45 公尺)、林森北路(40 公尺)、松江路(40 公尺)、長春路(20 公尺)。
2. 次要道路：一江街(15-16 公尺)、中原街(11 公尺)。
3. 服務性道路：吉林路 108 巷(8 公尺)、南京東路 2 段 41 巷(6 公尺)及南京東路 2 段 41 巷 3 弄(6 公尺)。

(二)與鄰近地區交通狀況

本更新單元經由南京東路可達松山、南港地區，向西可通往建成圓環、塔城街一帶。經由新生北路往北可達士林、大直地區，往南可與市民大道相接，對外交通便捷。

(三)大眾運輸系統

1. 公車：公車為本基地主要大眾運輸工具，行駛路線以吉林路、長春路、松江路及南京東路為主，區域行駛路線及站牌位置詳附圖六。
2. 捷運：於松江路與南京東路交口，有一興建中之松江南京站，規劃為新莊線及松山線轉運車站，本更新單元距離該站約 220 公尺。

四、土地及合法建築物權屬

(一)土地：

更新單元內有中山區吉林段五小段 130 地號等 11 筆土地，皆屬私有之土地，面積合計 1,125.00 平方公尺，詳表 1。

(二)合法建築物：

更新單元內共有 5 棟建築物，總樓地板面積為 1,579.41 平方公尺，皆為私有之合法建築物，詳表 1。

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	0.00	0
	私有	1,125.00	100.00
	小計	1,125.00	100.00
建物 樓地板	公有	0.00	0.00
	私有	1,579.41	100.00
	小計	1,579.41	100.00

五、居民意願

更新單元內現有建築物多屬老舊、耐震防災不佳之建物，居民期盼儘速依據「都市更新條例」及「臺北市都市更新自治條例」辦理更新重建，並提供周邊地區開放空間，改善實質環境，促進都市防災。土地及合法建築物所有權人意願統計，詳表 2。

表 2 同意比例統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物樓地板
全區總和(A)	9	10	1,125.00	1,579.41
目前已同意數(B)	1	1	251.00	264.39
目前已同意比例 (B/A)	10.11%	10.00%	22.31%	16.74%

六、都市發展課題

(一)實質居住環境窳陋

本更新單元內建物因年代久遠、老舊窳陋，與周邊都市景觀發展極不協調。

(二)更新單元巷道狹小

更新單元除北側吉林路 108 巷為 8 公尺巷道外，其餘皆臨 6 公尺巷道，雖車行動線現為單行道，但未規劃人行步道空間，人車爭道情形嚴重，影響行人安全。

(三)更新單元公共安全堪慮

更新單元建物現況老舊窳陋、巷道狹小，消防搶救不易，形成公共安全的漏洞。

(四)停車空間不足

更新單元鄰近本市重要商務中心區，上班人口所帶來之車輛及附近居民自有之車輛，加上南側停車塔車輛進出動線皆位於 6 公尺狹小巷道，影響周邊主要道路服務水準。

參、計畫目標、策略與實質再發展

一、計畫目標

- (一)透過都市更新，改善現況窳陋環境，營造優質生活環境。
- (二)提供完整之人行步道系統，改善都市公共環境品質。
- (三)健全消防設施，加強都市防災，創造安全都市空間。
- (四)妥善安置現住戶，具體改善市民實質活動空間。

二、再開發策略

(一)發展定位

更新單元北側鄰吉林國小、西側與仁德公園相接，且基地位置鄰近本市重要商務中心區、南京東路及新生高架道路，地區條件甚佳。

配合地區條件特徵，本基地未來規劃一優質住宅社區，以期符合本區應有都市機能，並將延續鄰近開放空間綠帶、提昇區域環境品質、加強都市防災功能為主要述求。

(二)再開發策略

1. 整合基地內土地及建築物所有權人參與更新，規劃優質住宅社區，使土地能夠再開發合理利用，並符合都市使用機能。
2. 配合鄰近重大建設（新生高架道路、林森公園等），改善區內公共設施，重塑地區都市景觀。
3. 規劃完整人行系統，提供周邊居民安全舒適之步行空間。
4. 增加地下停車空間，改善老舊社區停車空間不足之問題。

三、實質再發展（詳附圖七）

- (一)規劃優質現代化建築：建物量體朝向低建蔽率、採光佳、視野好的大樓為規劃原則，提供完善居住設施，提昇居民生活品質。
- (二)重塑及美化都市景觀：本案將配合周邊建築及綠地開放空間，重新規劃設計一現代化建築，並加以植栽綠化，與周邊公園綠地相互串連，形塑協調之都市景觀。
- (三)建構完整開放空間系統：沿基地四周道路退縮2公尺以上無遮簷人行步道，與地區路網串連，建置安全行人空間。
- (四)改善巷弄停車問題：增加地下停車空間，減少車輛停放於現有巷道，紓解地區停車空間不足之問題。

肆、劃定之更新單元

一、更新單元範圍

本更新單元範圍，包括臺北市中山區吉林段五小段130、137、138、139、140、141、141-1、142、143、144、145-1地號等11筆土地。

二、更新單元劃定基準

(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」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

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2項評估標準

本更新單元符合「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2項評估標準「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」。

3. 符合評估指標（三）、（六）、（九）

（1）評估指標（三）

更新單元內下列各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 年以上之加強磚造及鋼鐵造，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。

更新單元內建築物共有 5 棟，其中 5 棟加強磚造建築物屋齡均已超過 38 年，已逾使用年期，其使用面積比大於 1/2，符合規定。

（2）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 公尺以內；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。

經查，本更新單元距離新生高架道路 172 公尺，符合規定。

（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 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 1/2 以上。

本更新單元內建築物共 5 棟，5 棟皆於民國 44~57 年間建造完成，符合規定。

（三）本案業經臺北市政府都市發展局於 96 年 1 月 25 日北

市都新字第 09630039600 號函審查符合規定在案。

伍、防災救災計畫

位於吉林路 108 巷、南京東路 2 段 41 巷及南京東路 2 段 41 巷 3 弄所圍街廓，配合區域防災計畫，本更新計畫防災系統將分為救災避難道路、避難據點、收容場所、醫療場所、防災指揮中心等 5 大項，並選擇最近本更新單元之設施進行指定，詳表 3、附圖八。

於更新單元周邊道路退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道（以達至少 8 公尺寬度），計畫道路與人行道銜接處並作順平處理，且保持平坦，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 公噸重總重量，以提昇更新單元之防災措施。

表 3 防災救災系統表

系統分析	設施類型	設施名稱	機能
避難道路	緊急聯外道路 (20 公尺以上)	1. 吉林路(20 公尺) 2. 南京東路(30 公尺) 3. 新生北路(45 公尺) 4. 長春路(20 公尺)	提供災害發生時 民眾避難疏散及 消防救災之用
	輸送救援道路 (10 公尺以上)	1. 一江街(15-16 公尺) 2. 中原街(11 公尺)	
避難據點 收容場所	1. 學校 2. 公園	1. 吉林國小 2. 仁德公園 3. 林森公園 4. 一江公園 5. 吉林公園、	存放救災設施物 資與安置災民
醫療場所	醫院	馬偕醫院	提供受傷救災之 醫療救助
防災指揮 中心	警察局、派出所	警察局中山分局	指揮協調整個救 災援助工作

陸、實施者與實施方式

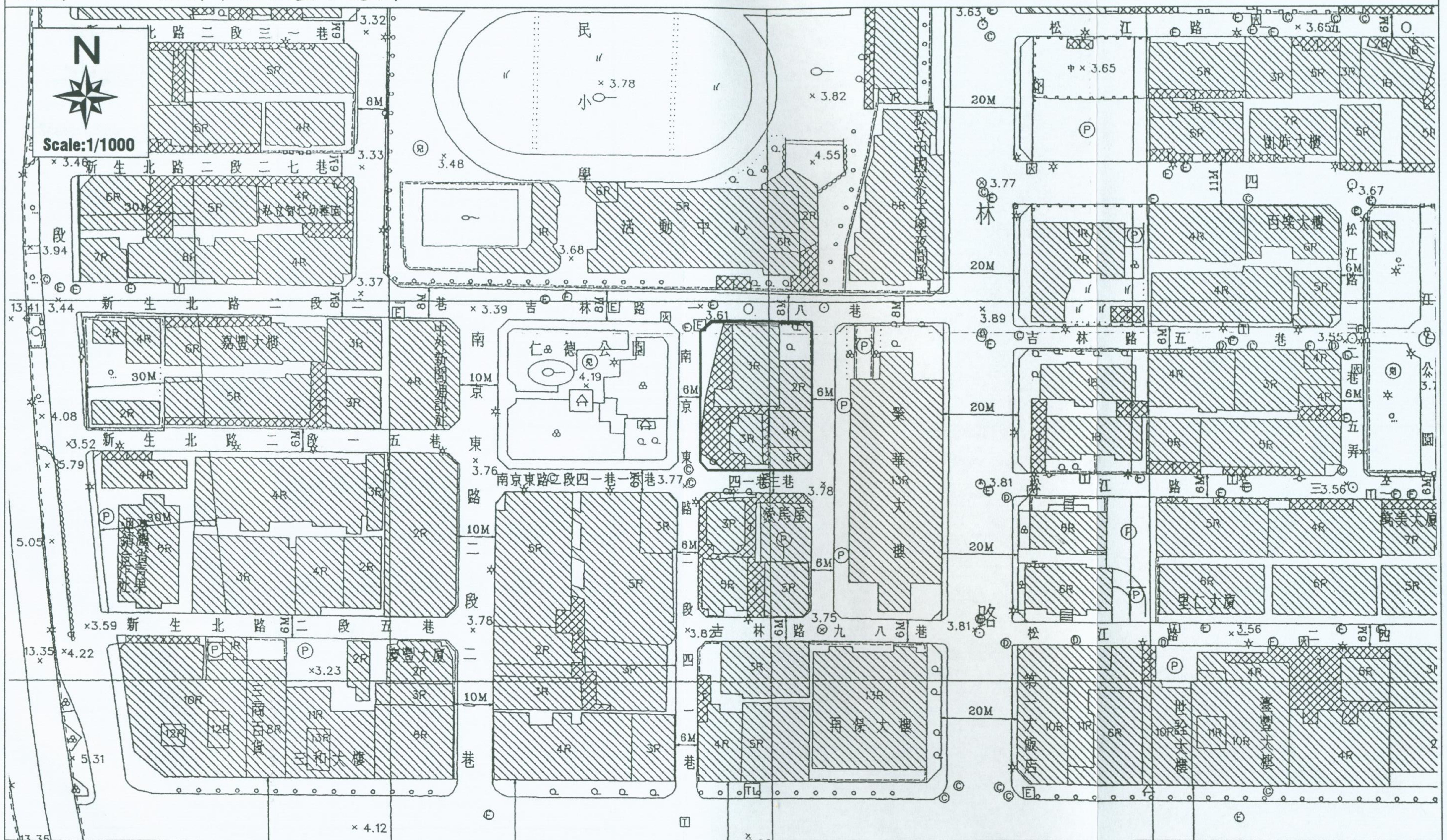
一、實施者：土地及建物所有權人自行組織更新團體實施或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

二、實施方式：本案擬以權利變換或協議合建方式實施。

柒、本市都市計畫委員會審議情形

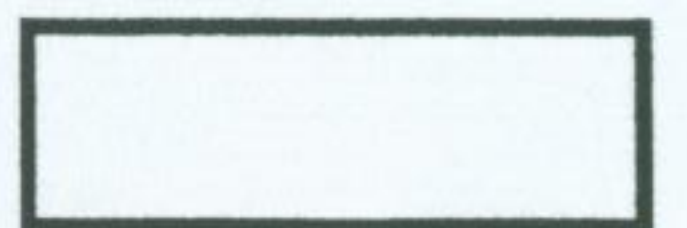
本案經台北市都市計畫委員會 96 年 5 月 24 日第 569 次委員會會議審議決議：照案通過。

附圖一 更新單元位置示意圖

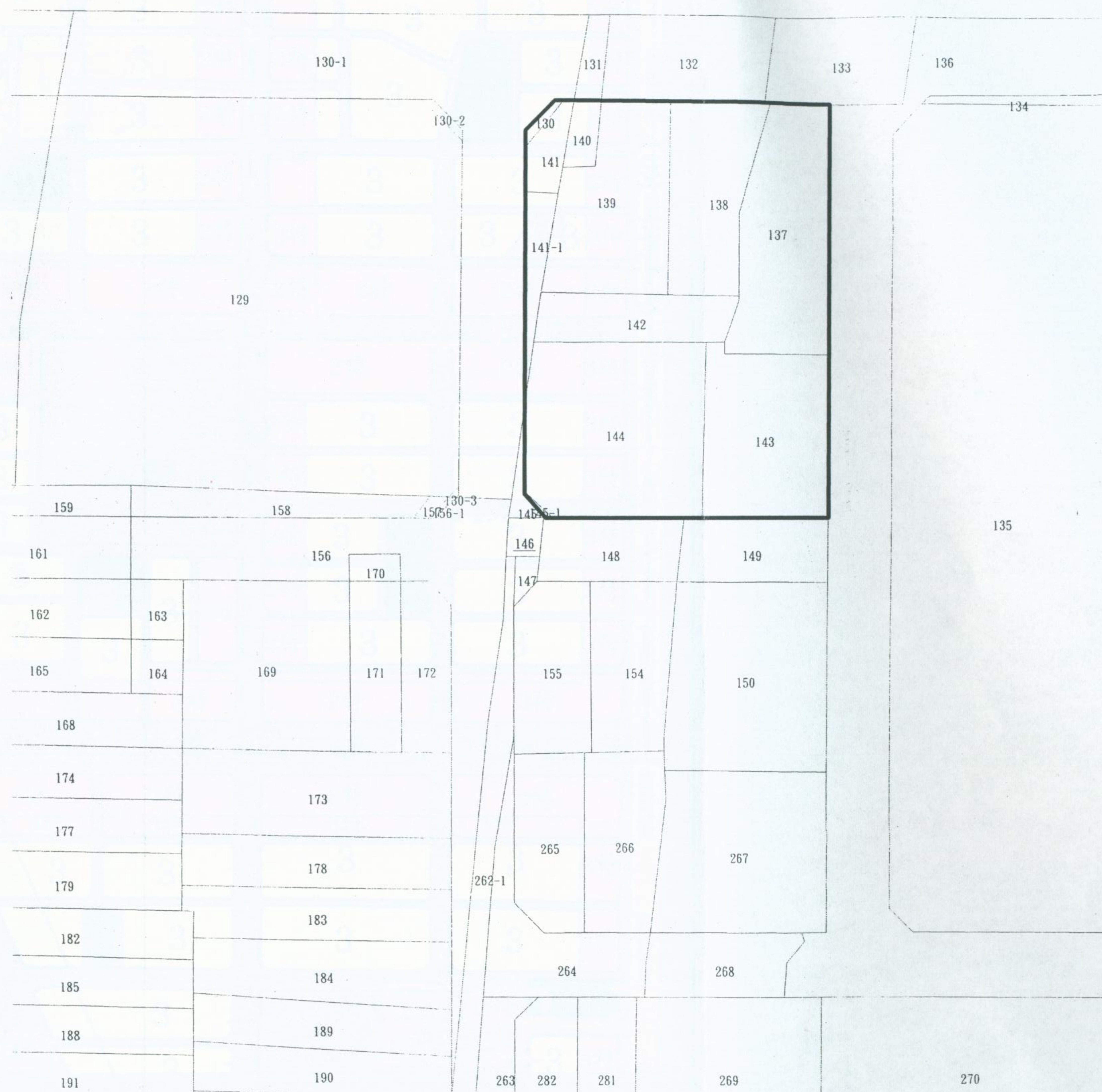


劃定「臺北市中山區吉林段五小段 130 地號等 11 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

更新單元



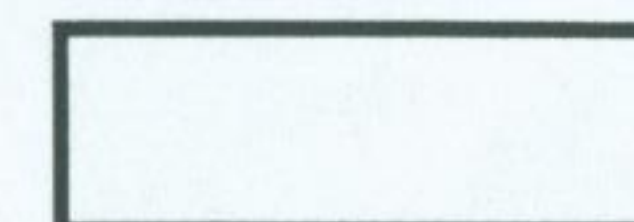
附圖二 更新單元地籍圖



土地坐落於臺北市中山區吉林段
五小段 130、137、138、139、140、
141、141-1、142、143、144、145-1
地號等 11 筆土地

劃定「臺北市中山區吉林段五小段 130 地號等 11 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

更新單元



附圖三 更新單元周邊都市計畫圖



劃定「臺北市中山區吉林段五小段 130 地號等 11 筆土地
為更新單元」都市更新計畫案

更新單元

附圖四 更新單元周邊現況圖



1. 吉林路（往南）



2. 東側 6 公尺巷道現況



3. 建物現況



4. 東側 6 公尺巷道現況



5. 建物現況



6. 建物現況



7. 建物現況



8. 南側 6 公尺巷道現況



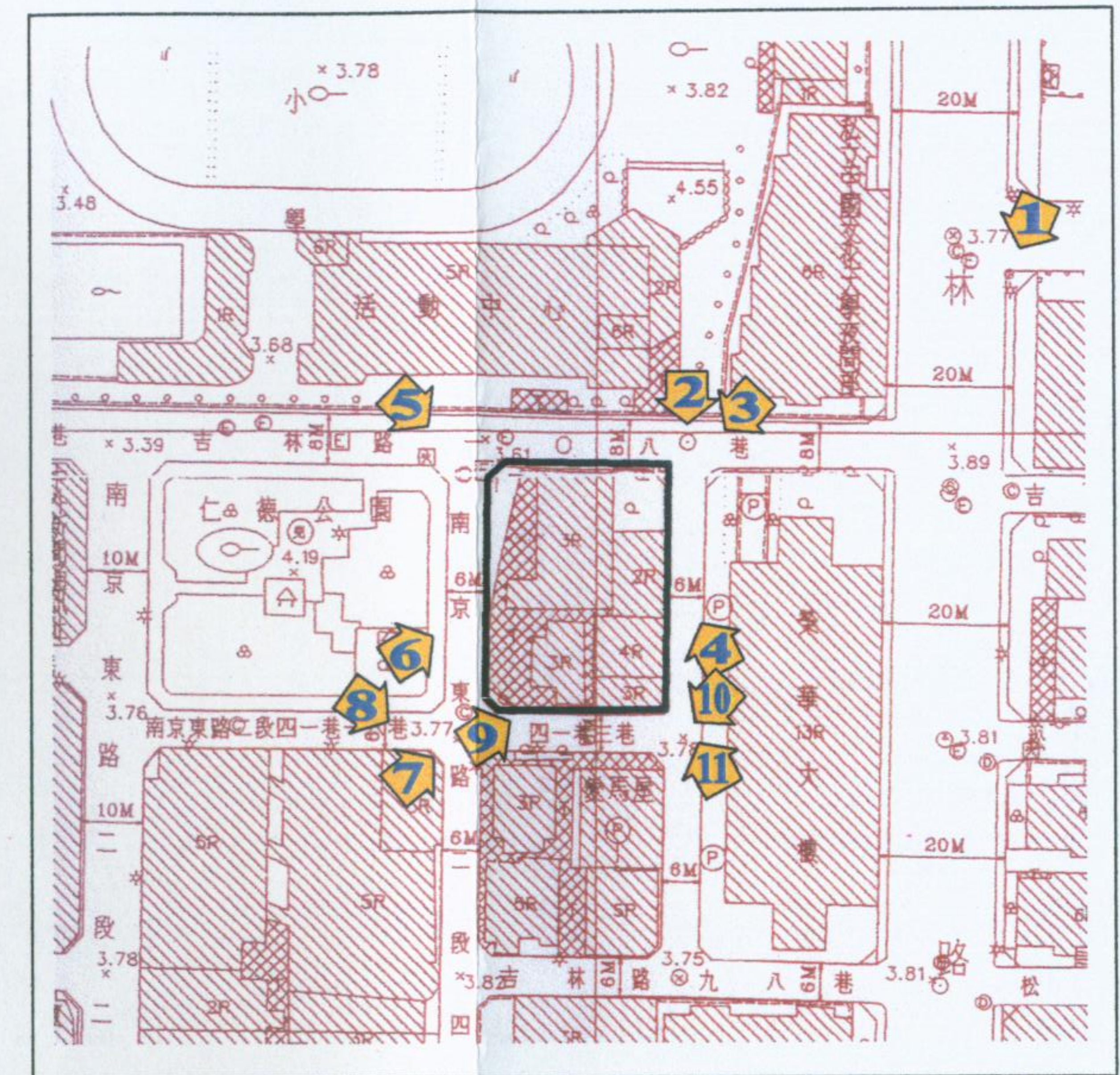
9. 南側 6 公尺巷道現況



10. 南側停車塔



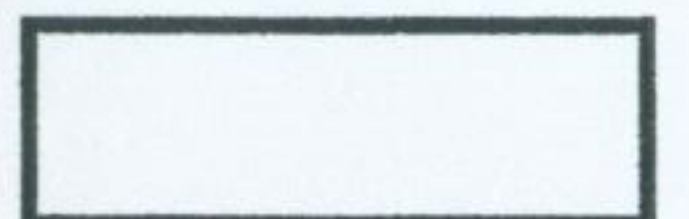
11. 建物現況



拍攝方向示意圖

劃定「臺北市中山區吉林段五小段 130 地號等 11 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

更新單元

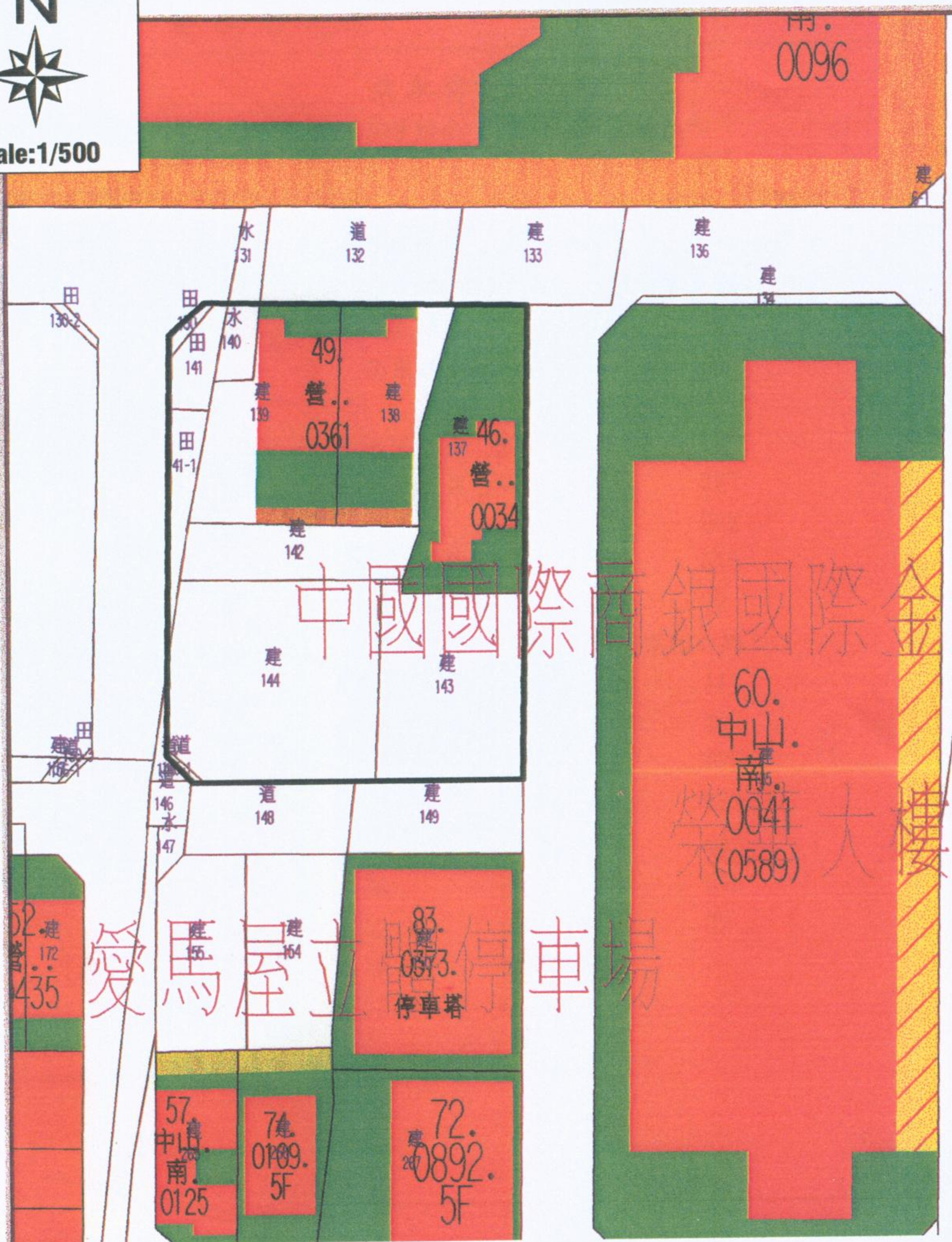


附圖五

更新單元建築物套繪圖



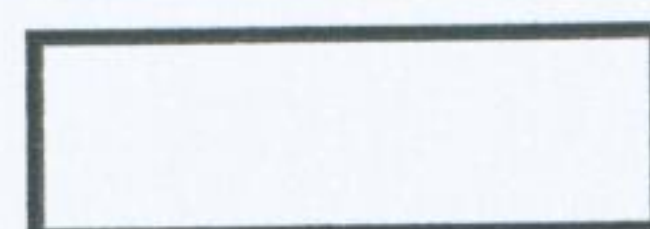
Scale:1/500



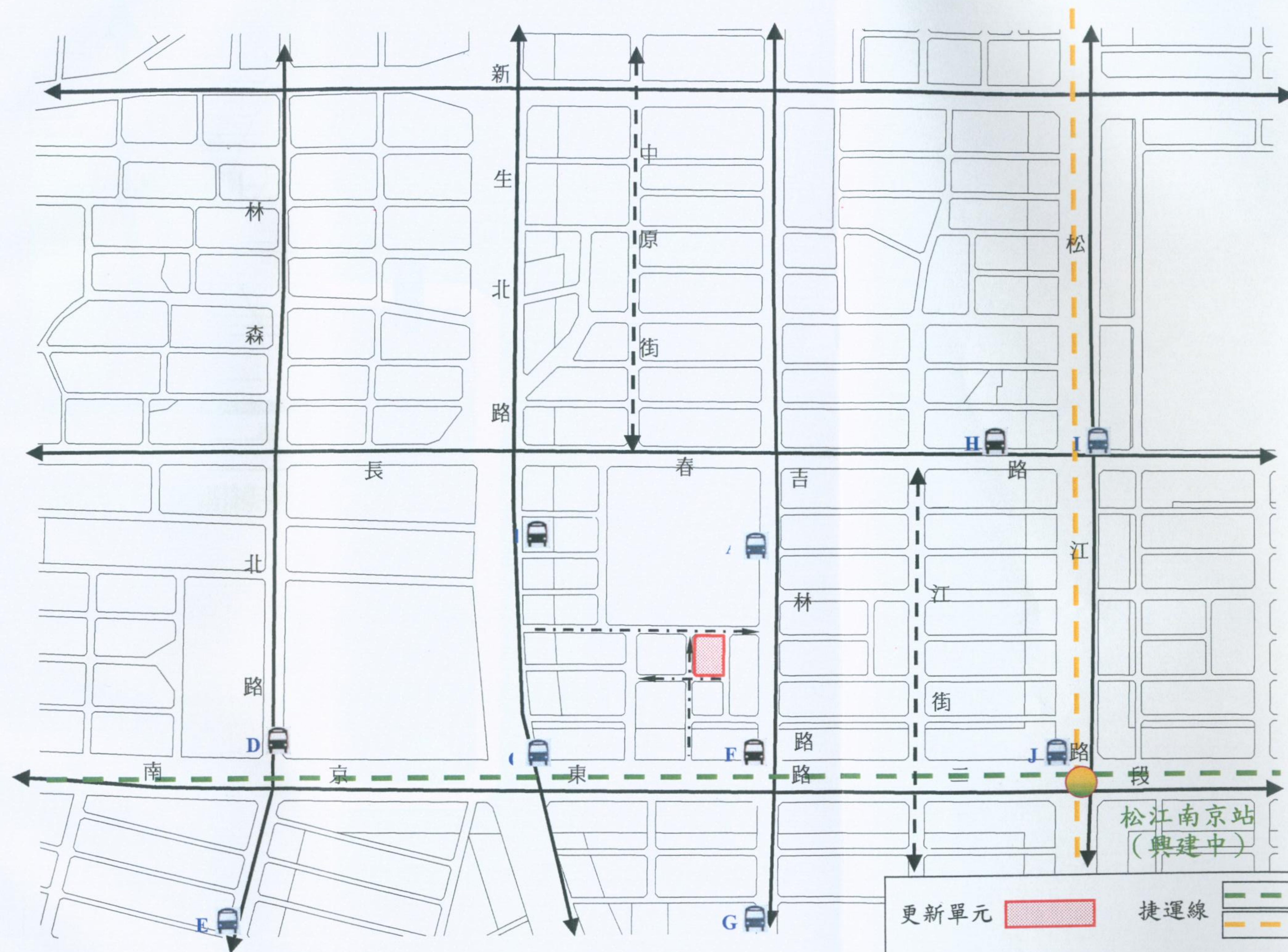
劃定「臺北市中山區吉林段五小段 130 地號等 11 筆土地

為更新單元」都市更新計畫案

更新單元



附圖六 更新單元附近交通系統圖



乘車資訊

A 吉林國小		G 南京東路口	
279	711	311 綠	665
46	665	H 中華日報	
B 吉林國小		279	
606		I 長春松江路口	
606 區間車		109	41
C 南京新生北路口		203	49
52	248	214	5
606 區間車	606	222	505
D 欣欣大眾公司		226	527
280	246	279	642
211		280	676
E 審計部		290	72
232	276	J 南京松江路口	
262	299	109	41
F 南京吉林路口		203	49
12	306	214	505
248	307	222	527
26	46	226	642
266	5	280	676
282	604	290	72
288	605		
292	652		

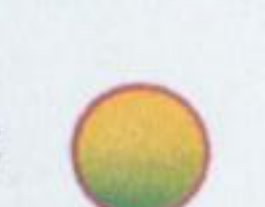
更新單元



捷運線



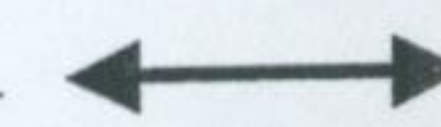
捷運站



公車站



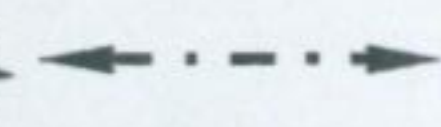
主要道路



次要道路

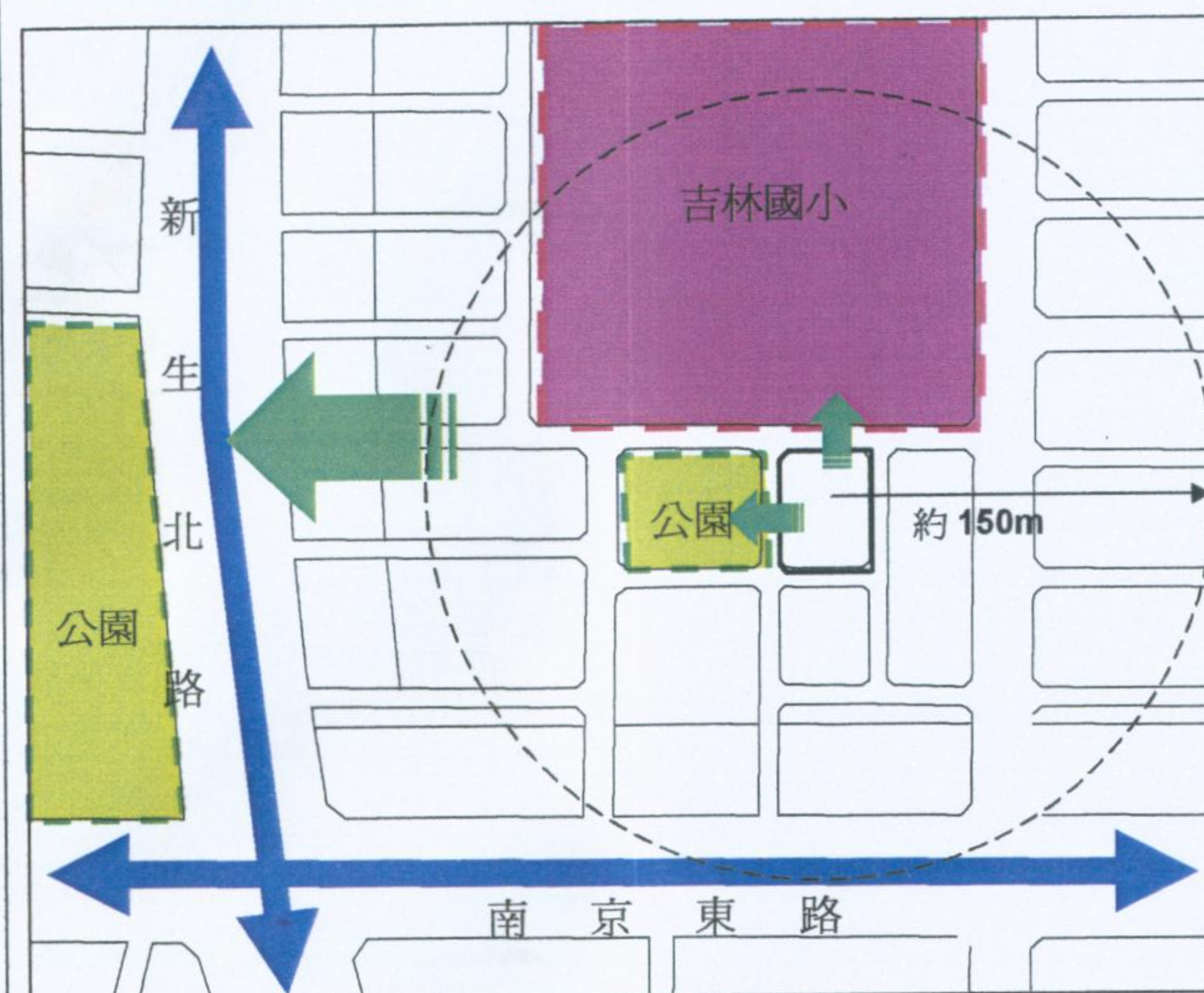


地區性道路



劃定「臺北市中山區吉林段五小段 130 地號等 11 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

附圖七 實質再發展示意圖



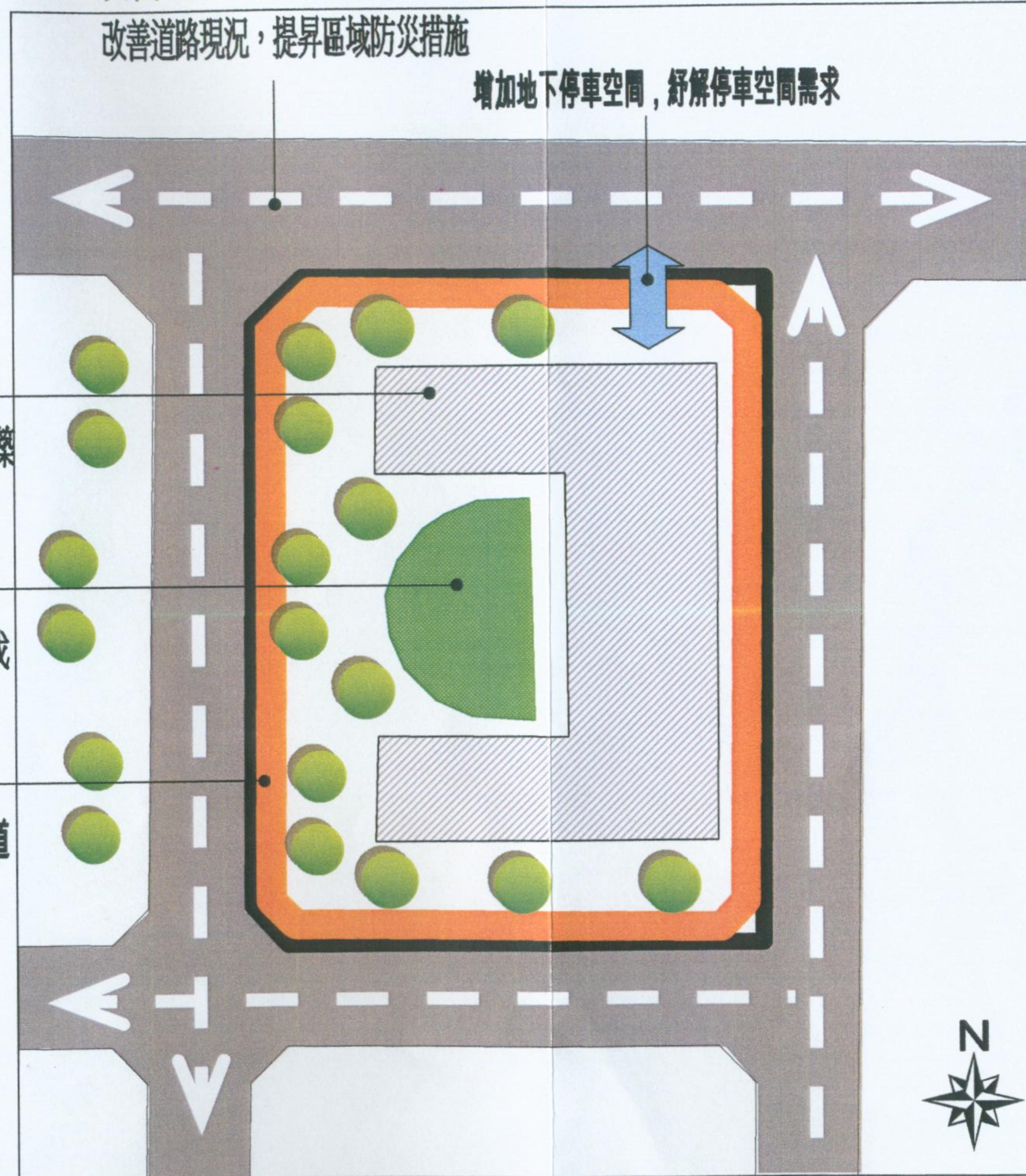
延續開放空間綠帶 提昇區域環境品質

一、規劃優質現代化建築
低建蔽率、採光佳、視野好的現代化建築

二、重塑及美化都市景觀
配合綠地空間，加以綠化植栽

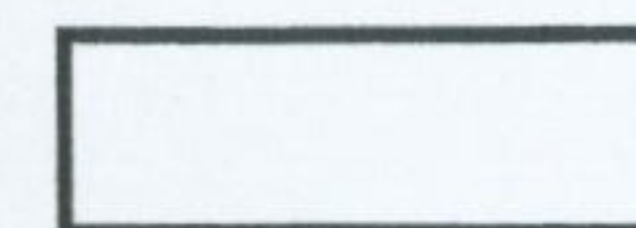
三、建構完整開放空間系統
沿道路退縮2公尺以上無遮簷人行步道

四、改善巷弄停車問題

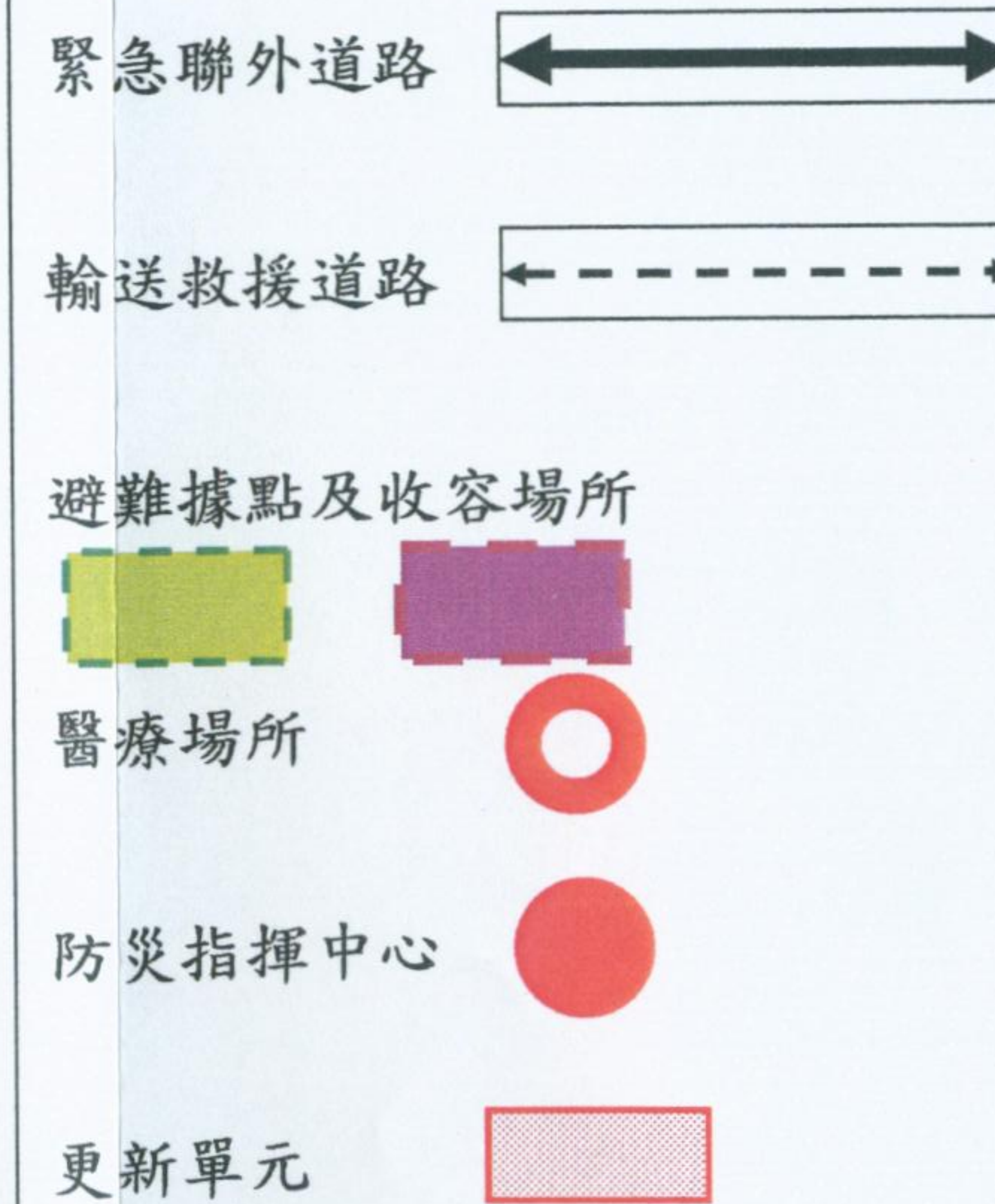


劃定「臺北市中山區吉林段五小段 130 地號等 11 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

更新單元

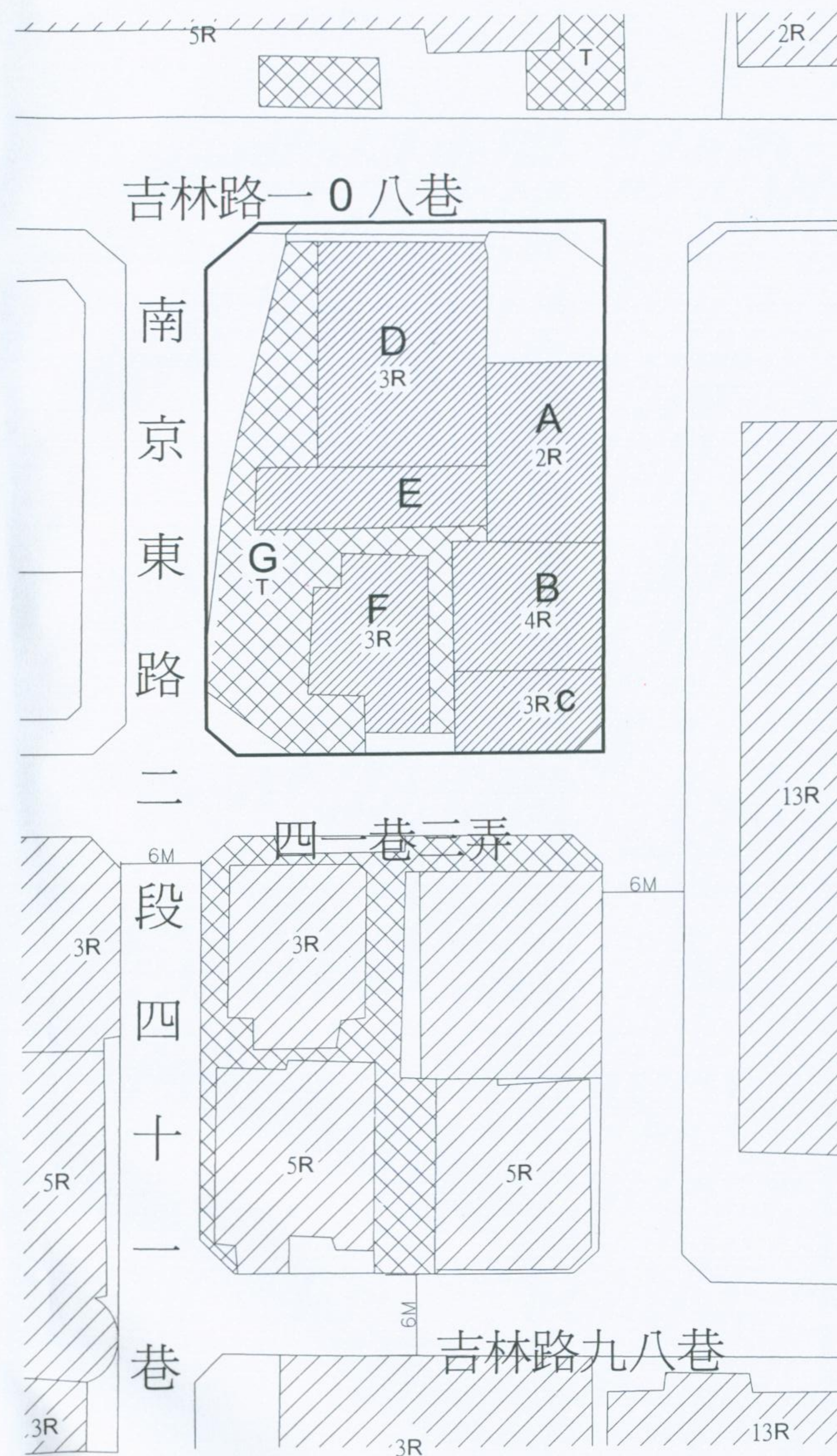


附圖八 都市防災救災系統圖



劃定「臺北市中山區吉林段五小段 130 地號等 11 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

附圖九 現況測量圖

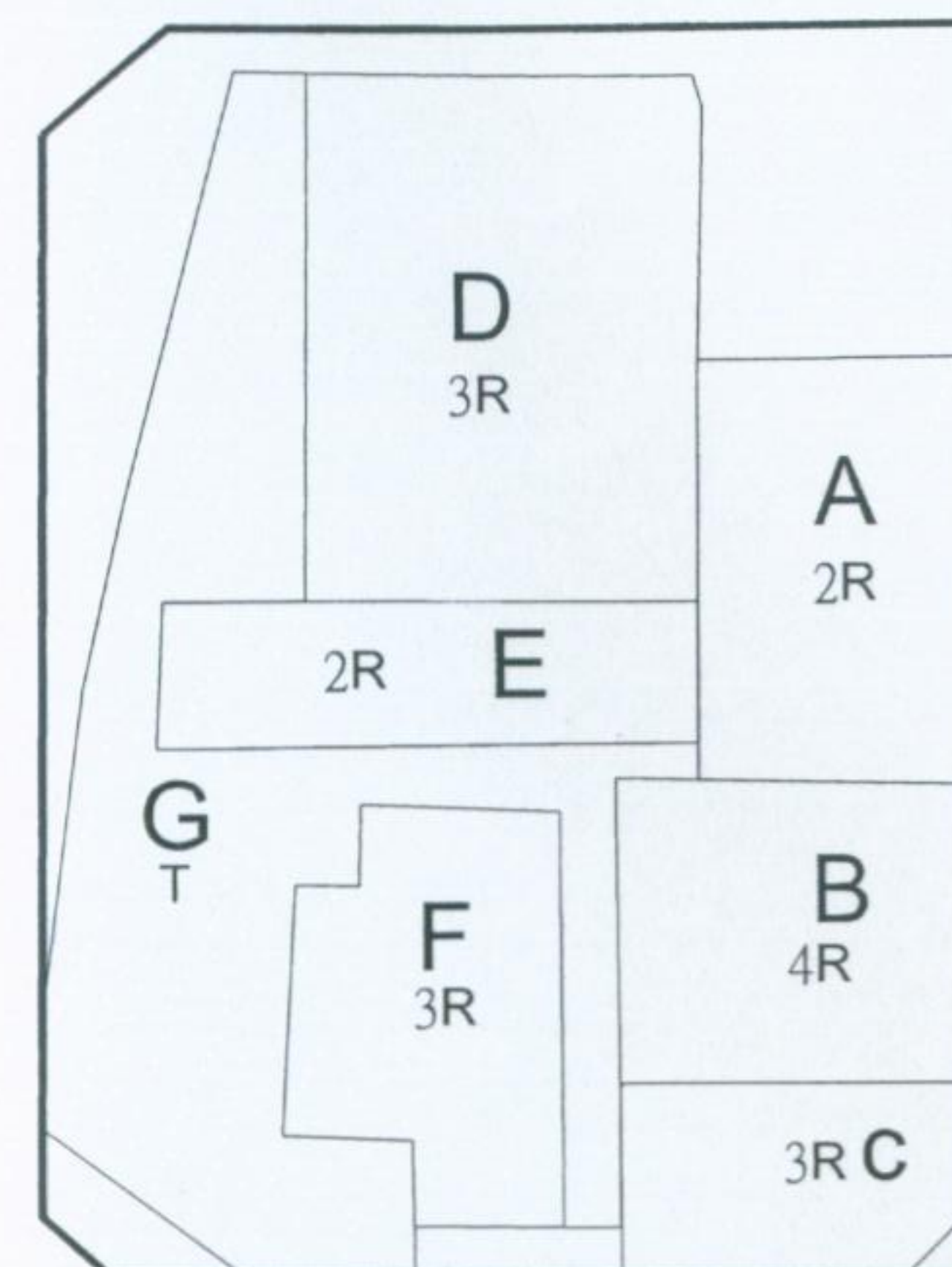


更新單元
合法建築物
鐵皮搭蓋建物

測量日期：96/4/2

建築師簽章：

說明



基地面積：1125.00^m²

合法建築物面積：

鐵皮搭蓋建物面積：

A建築物面積：114.27

G建築物面積：258.34

B建築物面積：104.74

C建築物面積：63.54

D建築物面積：202.00

E建築物面積：75.71

F建築物面積：95.99

空地比檢討：(未包括違章建築G)

1. 申請更新單元面積=1125.00^m²

2. 申請更新單元內合法建築面積=A+B+C+D+E+F
=656.25^m²

3. 建蔽率= $\frac{656.25}{1125.00}=58.33\%$

4. 容積率= $\frac{1883.51}{1125.00}=167.42\%$

5. 結果：58.33%>45% 大於法定建蔽率
167.42%<225% 小於法定容積率

空地比檢討：

1. 申請更新單元面積=1125.00^m²

2. 申請更新單元內建築面積=A+B+C+D+E+F+G
=914.59^m²

3. 建蔽率= $\frac{914.59}{1125.00}=81.30\%$

4. 容積率= $\frac{2141.85}{1125.00}=190.39\%$

5. 結果：81.30%>45% 大於法定建蔽率
190.39%<225% 小於法定容積率



劃定「臺北市中山區吉林段五小段130地號等11筆土地為更新單元」都市更新計畫案