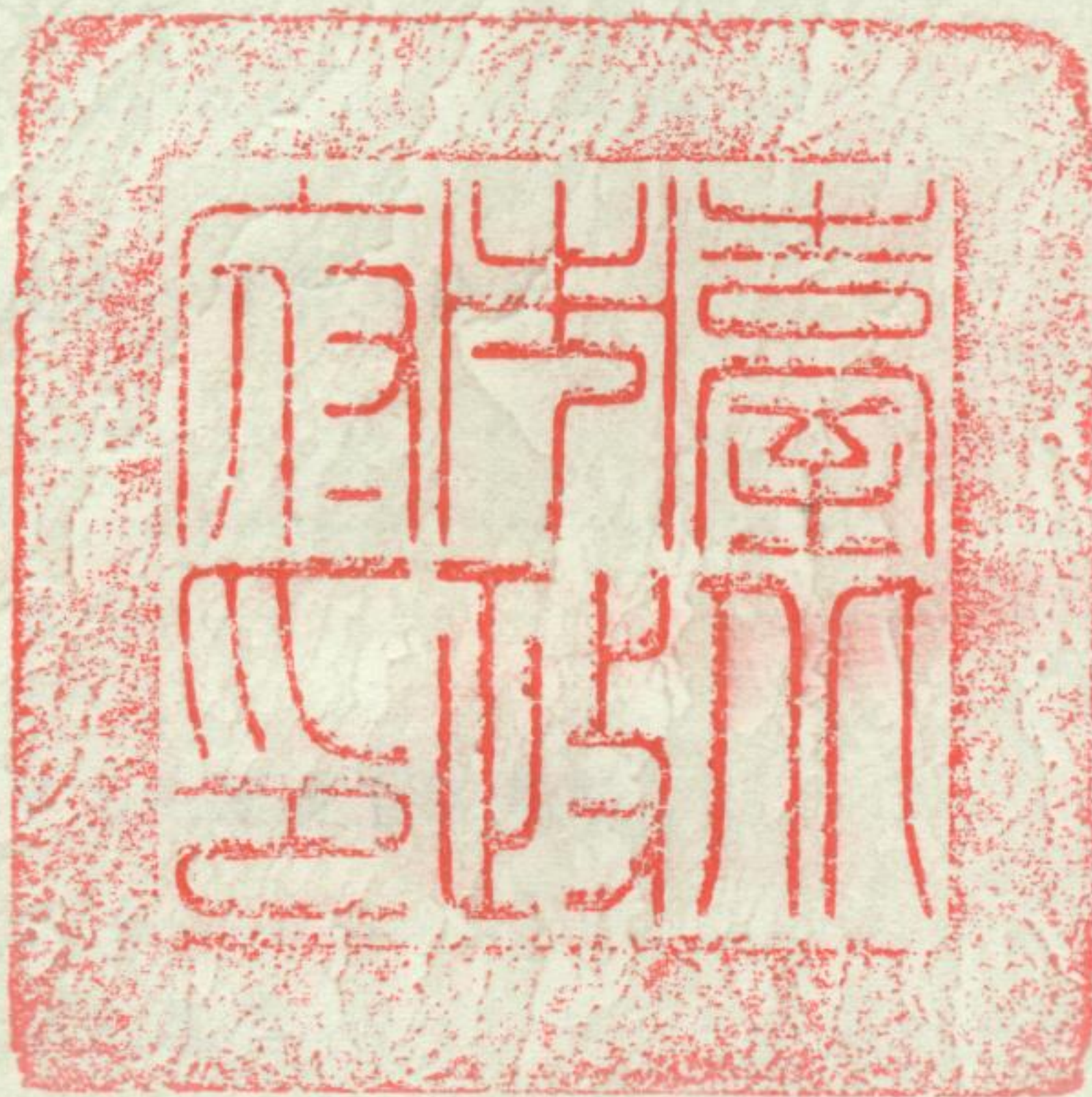


臺北市都市更新計畫

66

劃定「臺北市中山區長春段三小段 133 地號等
12 筆土地為更新單元」都市更新計畫案



申請人：戴守忠

辦理單位：臺北市政府

中華民國 96 年 7 月

目錄

都市更新計畫書.....	3
壹、辦理緣起.....	4
貳、發展現況	
一、都市計畫.....	4
二、土地使用分區.....	4
三、公共設施.....	4
四、土地及建築物使用現況.....	5
五、交通系統.....	5
六、土地、建物權屬.....	6
七、居民意願.....	7
八、發展課題.....	7
參、計畫目標、策略、實質再發展	
一、目標.....	8
二、策略.....	8
三、實質再發展.....	8
肆、劃定之更新單元範圍及劃定基準	
一、更新單元範圍.....	9
二、更新單元劃定基準.....	9
伍、防災救災計畫	
一、防災救災系統.....	11
二、防災救災計畫之整合.....	11
陸、實施者與實施方式	
一、實施者.....	12
二、實施方式.....	12
柒、都市計畫委員會審議情形	

〈表目錄〉

表一	土地及建物權屬統計表·····	7
表二	更新單元內土地及合法建築物所有權人意願統計表·····	7
表三	北側鄰地土地權屬統計表·····	11
表四	防災救災系統表·····	11

〈附圖目錄〉

附圖一	劃定「臺北市中山區長春段三小段 133 地號等 12 筆土地為更新單元」都市更新計畫案位置圖·····	13
附圖二	劃定「臺北市中山區長春段三小段 133 地號等 12 筆土地為更新單元」都市更新計畫案計畫圖·····	14
附圖三	更新單元都市計畫及土地使用分區管制參考圖·····	15
附圖四	更新單元現有房舍現況圖·····	16
附圖五	更新單元建築物套繪圖·····	17
附圖六	更新單元周邊道路暨大眾運輸系統示意圖·····	18
附圖七	劃定「臺北市中山區長春段三小段 133 地號等 12 筆土地為更新單元」都市更新計畫案地籍圖·····	19
附圖八	更新單元建築物配置示意圖·····	20
附圖九	更新單元周邊防災救災系統圖·····	21

臺北市都市更新計畫書

案 名：劃定「臺北市中山區長春段三小段 133 地號等 12 筆土地
為更新單元」都市更新計畫案

申 請 人：戴守忠

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍：

中山區長春段三小段 133、134、135、136、136-1、136-2、
137、138、139、140、141、142 計 12 筆地號。即東以
建國北路二段、西以四平街 134 巷、南以四平街、北以
伊通街 125 巷所圍街廓中。（詳附圖一、二）

計畫面積：1809.00 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、第 27 條及都市更新條例施行細則
第 5 條。

壹、辦理緣起

本都市更新單元位於臺北市中山區建國北路、四平街西北側地區，距建國北路快速道路出口僅約 60 公尺，500 公尺距離內可達松江路、南京東路、民生東路、建國北路快速道路，為重要的交通樞紐。更新單元內合法建築物計 7 棟，目前建築窳陋不符都市發展，且現況環境難與週遭建築物比擬，影響市容觀瞻。

為促進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；爰依據都市更新條例及臺北市都市更新自治條例等相關法令規定，申請自行劃定更新單元，擬定都市更新計畫，期以都市更新之理念再造更優質之生活環境。

貳、發展現況

一、都市計畫

本案計畫範圍屬「修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」。

二、土地使用分區

臨建國北路側 30 公尺內為第 3-2 種住宅區，面積約 1069 平方公尺（法定建蔽率 45%、法定容積率為 400%），其餘為第 3 種住宅區，面積約 740.33 平方公尺（法定建蔽率為 45%，法定容積率為 225%）；法定容積率為 328.39%（137 及 141 地號跨越兩種土地使用分區，目前地籍並未分割，上述面積為依據地籍圖依比例估算）。（詳附圖二）

三、公共設施

本案基地周邊 500 公尺範圍內既有公共設施包含一江公園、中吉公園、四平公園、朱昌公園、復華公園等鄰里性公園 5 處；長春國小、大同高中、台北大學法商學院、中正國小等學校 4 處，皆已開闢完成。（詳附圖三）

四、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本更新單元面積 1809.33 平方公尺，依據建物登記謄本計算現況建蔽率及現況容積率如下：

$$\begin{aligned}\text{※現況建蔽率} &= (\text{建物登記謄本之最大投影面積}) / \text{基地面積} \\ &= (39+39+39+135.96+139.06+97.09+94.84+97.09+94.84) / 1809.33 \\ &= 42.88\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{※現況容積率} &= (\text{建物登記謄本之面積總和}) / \text{基地面積} \\ &= 3477.98 / 1809.33 \\ &= 192.22\%\end{aligned}$$

(二)使用型態

本更新單元計畫範圍內之現有建物，除少部份 1 樓做店面使用，其餘皆做住宅使用。

(三)建物現況

更新單元內合法建築物計 7 棟，二層樓建築物 3 棟(屋齡 49 年)、四層建築物 2 棟(屋齡 37 年)、五層樓建築物 1 棟(屋齡 34 年)、七層樓建築物 1 棟(屋齡 22 年)，除該七層樓建築物外，皆已達到更新年限，且無污水處理設施。其他尚有違章建築物 3 棟佔用國有土地，並無建物登記。(詳 附圖四、五)

(四)周邊土地使用情形

本更新單元外南側為 14 層辦公大樓，基地外圍主要道路民生東路、南京東路、建國北路、松江路係本市重要商圈，服飾、飲食、娛樂等商店林立，且周遭有多棟新建之商業大樓。

五、交通系統

本更新單元周邊交通系統，說明如下。(詳 附圖六)

(一)道路系統

本案往東接建國北路快速道路及建國北路，為臺北市重要的南北向道路，可迅速到達高速公路。南有南京東路二段，往北可抵

民生東路皆為東西向要道，周邊聯外交通非常便利。

1. 主要道路

建國北路(70公尺)、南京東路(40公尺)、松江路(40公尺)、民生東路(25公尺)、長春路(20公尺)。

2. 次要道路

伊通街(15公尺)、四平街(11公尺)。

3. 巷道

建國北路二段 64 巷(6公尺)、伊通街 125 巷(6公尺)、四平街 134 巷(8公尺)。

(二) 大眾運輸系統

1. 公共汽車路線

本案都市更新單元附近地區公車路線之行駛以南京東路、松江路、建國北路、民生東路為主；本案都市更新單元鄰近公車站名為「長春國小」及「南京建國路口」，共有 22 條路線可達。

2. 捷運系統新莊線

本案都市更新單元未來與捷運新莊線之松江南京站距離在 300 公尺內，交通相當便利。

六、土地及建物權屬

(一) 土地權屬

本計畫範圍共有中山區長春段三小段 133 地號等 12 筆土地，其中 136、136-1、136-2 地號土地屬國有，面積共計 366.00 平方公尺；其餘土地皆為私有，面積共計 1443.00 平方公尺，公私有土地全部面積合計 1809.00 平方公尺。

(二) 建物權屬

本計畫範圍土地上共有 7 棟合法建築物，計有 38 戶，產權全部為私有，面積合計 3477.98 平方公尺。(詳表一)

表一 土地及建物權屬統計表

區別 類別	權屬	面積(m ²)	比例(%)
土 地	公有土地(國有地)	366.00	20.23%
	私有土地	1443.00	79.77%
	合 計	1809.00	100.00
樓地板	公有建物	0.00	0.00
	私有建物	3477.98	100.00
	合 計	3477.98	100.00

備註：本表統計以土地及建物登記謄本為準。

七、居民意願

(一) 計畫範圍內現有建築物，均為老舊之建築，與四周環境極不協調。目前已取得更新計畫範圍內部份合法土地及建物所有權人同意，已達可送都市更新事業計畫所須之條件。期能依「都市更新條例」及「臺北市都市更新自治條例」辦理更新重建。(詳表二)

表二 更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人意願統計表

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)	30	30	1809.00 m ²	3477.98 m ²
目前已同意數(B)	6	5	912.00 m ²	1262.74 m ²
目前已同意比例(B/A)	20.00%	16.67%	50.41%	36.31%
說明	1. 目前更新單元內建築物共 7 棟計有 36 戶。 2. 依都市更新條例第 10 條及第 11 條規定。 3. 另依都市更新條例第 27 條規定，公有土地與建物計入同意比例。			

備註：截至 96 年 3 月底。

八、發展課題

- (一) 本案更新單元內之建築物，防震能力不足，各家戶無附建污水處理設備，居住品質及環境衛生不佳。
- (二) 本案更新單元內及週遭舊有建物，皆無附建停車設施，造成附近巷道停車雜亂，影響交通及救災。
- (三) 本案更新單元內建物，屋齡已逾 34 年以上，且臨建國北路側房舍窳陋傾頹腐蝕已至不堪使用程度，且影響都市景觀。

參、目標、策略、實質再發展

一、目標

- (一) 更新老舊建築，有效利用土地，以符合應有之都市機能。
- (二) 加強防災救災規劃，增進地區公共安全。
- (三) 配合地區發展特色，規劃、創造優質都市環境及景觀。

二、策略

- (一) 透過更新手段改建符合現代生活水準新建築。
- (二) 基地臨路面退縮留設人行步道，提供充裕防災救災的操作空間。
- (三) 透過都市更新的獎勵，鼓勵社區居民改建更新，規劃充足的公共開放空間，塑造優質都市空間及景觀。
- (四) 適度規劃地下室停車場，解決停車空間不足問題。

三、實質再發展（詳 附圖八）

(一) 都市發展定位

本案基地之土地使用分區為住宅區。擬規劃興建為地上 14 層、

地下 4 層之高級住辦大樓，其中低樓層規劃部份商用空間，符合都市計畫賦予之機能。

(二) 整體規劃構想

1. 本案主體建築物之量體、造型、色彩與鄰近地區調和，並符合地區特色。
2. 基地三面臨路側留設人行步道，以服務當地居民。

(三) 開放空間構想

1. 臨計畫道路各退縮留設 4 公尺以上之無遮簷人行道，營造舒適的公共人行步道空間，並規劃設置消防車救災動線及消防車救災活動空間。
2. 基地內開放空間集中留設並予以整體規劃及綠美化，並以不設置圍籬為原則，以豐富美化都市景觀。

(四) 人車動線構想

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，紓解地區停車空間不足之問題。基地內車行出入口設於四平街 134 巷，並將人行出入口設於建國北路側，確保人車分離及通行安全。

肆、劃定之更新單元 範圍及劃定基準

一、更新單元範圍

臺北市中山區長春段三小段 133、134、135、136、136-1、136-2、137、138、139、140、141、142 等 12 筆土地；即東以建國北路二段，西以四平街 134 巷，北以建國北路二段 64 巷，南以四平街所圍街廓。

二、更新單元劃定基準

- (一) 依「都市更新條例」第 11 條規定，未經劃定為應實施都市更新之地區、土地及合法建築物所有權人得自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。

- (二) 本案劃定更新單元符合 94 年 7 月 28 日公佈之「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 3 項規定，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。
- (三) 另依 94 年 7 月 28 日公佈之「臺北市都市更新自治條例」第 15 條規定，更新單元內重建區段之建築物及地區環境應符合評估標準表規定；本更新單元經評估符合以下各項指標。

〈指標第(三)項〉：

「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。」：本更新單元內 7 棟建築物部分為加強磚造、部分為鋼筋混凝土造，屋齡大部分已達 30 年以上，符合本項指標規定。

〈指標第(六)項〉：

「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二百公尺以內；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。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站(含車站本體及車站出入口)、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場(含圓環)、快速道路等。」：本更新單元基地鄰近建國北路快速道路出入口約 60 公尺，符合本項指標規定。

〈指標第(九)項〉：

「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。」：依據臺北市工務建築物使用執照及建物第一次登記所示，本更新單元內建築物皆為民國 72 年以前建造完成，符合本項指標規定。

- (四) 計畫範圍北側鄰地 143 地號等土地，除 130-3 地號為私有地(面積為 3.16 平方公尺)及 129-1、131 兩筆地號(面積為 45 平方公尺)為臺北市瑠公農田水利會之土地，其餘皆為國有地(面積為 1743.84 平方公尺)，且其土地上有未登記建物。北側鄰地後續將依「都市更新範圍內國有土地處理原則」辦理。為利本案推動時程，並考量北側鄰地已符合都市更新單元劃定基準，本案之推動並不影響鄰地之開發，故不擬申請合併開發。(詳 附圖七、

表三) 本案經臺北市都市更新處考量宜以完整街廓整體開發，並請申請人將北側鄰地納入一併更新，惟申請人仍礙於時程考量，不予納入。

表三 北側鄰地土地權屬統計表

權屬	面積(m ²)	比例(%)	備註
公有土地(國有地)	1743.84	97.31%	128-4、130、130-1、130-2、132、132-1、132-2、132-3、143、145地號
私有土地	48.16	2.69%	130-3、129-1、131地號
合計	1792.00	100.00%	

備註：本表統計以土地登記謄本為準。

(五) 本案業經臺北市都市更新處以 96 年 3 月 12 日北市都新字第 09630150600 號函審查符合規定核准在案。

伍、防災救災計劃

一、防災救災系統

本計畫範圍座落於中山區中央里；即東以建國北路二段、西以四平街 134 巷、南以四平街、北以建國北路二段 64 巷所圍街廓內，配合區域防救災計畫，本更新計畫防災系統將分防救災主要避難道路、防救災次要避難道路、避難收容所、醫療據點、防救災指揮中心等五大項，並選擇最近本計畫範圍之設施進行指定。詳(表四、附圖九)

表四 防災救災系統表

系統分析	設施	設施據點名稱
防救災 主要避難道路	緊急聯外道路 (20 公尺以上)、輸送救援道路 (10 公尺以上)、消防避難道路 (8 公尺以上)	建國北路 (70 公尺) 南京東路 (40 公尺) 松江路 (40 公尺) 民生東路 (25 公尺) 長春路 (20 公尺) 伊通街 (15 公尺) 四平街 (11 公尺)
次要避難道路	道路 (8 公尺以下)	建國北路二段 64 巷 (6 公尺)

系統分析	設施	設施據點名稱
		伊通街 125 巷(6 公尺) 四平街 134 巷 (8 公尺)
避難收容所	學校、公園	長春國小、大同高中、台北大學法商學院、中正國小、一江公園、中吉公園、四平公園、朱昌公園、復華公園
醫療據點	醫院	泰安醫院
防救災指揮中心	警察、消防指揮中心	長春派出所

二、防災救災計畫之整合

本更新計畫未來將配合中山區相關防救災空間計畫之需求，留設適宜之防救災空間；且東側、西側、南側各配合退縮 4 公尺以上作為人行空間，人行道與計畫道路銜接處應做順平處理，人行道保持平坦無突出固定設施，使車輛通行及防救災操作能順利進行，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

更新單元範圍內係依都市更新條例第十條規定，由土地及合法建築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。

二、實施方式

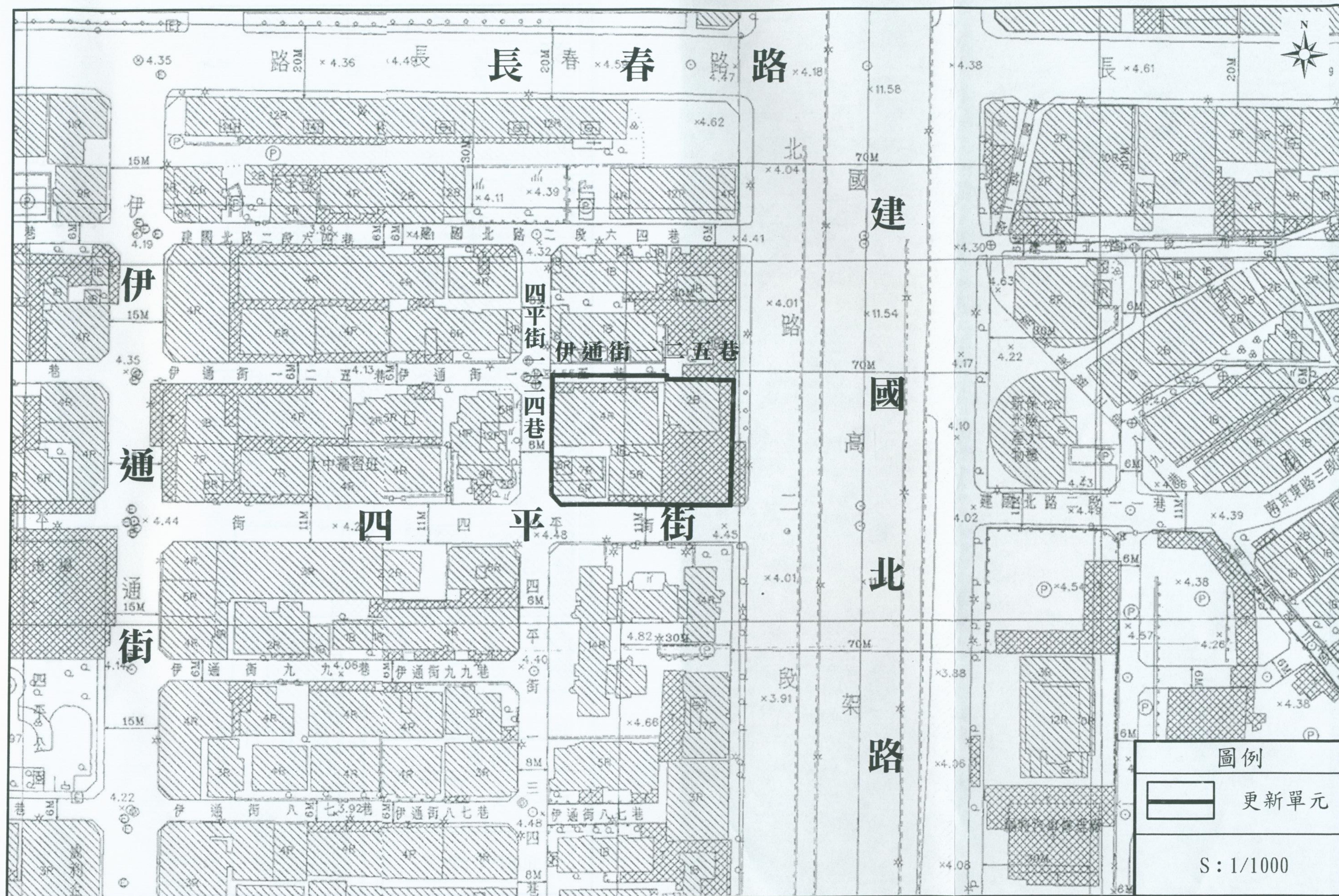
本案都市更新計畫範圍內之更新單元，本案擬以權利變換或協議合建方式實施。

柒、都市計畫委員會審議情形

本案經臺北市都市計畫委員會 96 年 6 月 29 日第 571 次委員會議決議如下：

(一) 照案通過。

(二) 本案範圍北側土地如能與本案一併更新，實較有利於該地區整體規劃，未來如有整合之可能，同意市府逕予審查核定，免再提本會審議。



劃定「臺北市中山區長春段三小段 133 地號等 12 筆土地為更新單元都市更新計畫案」計畫圖

