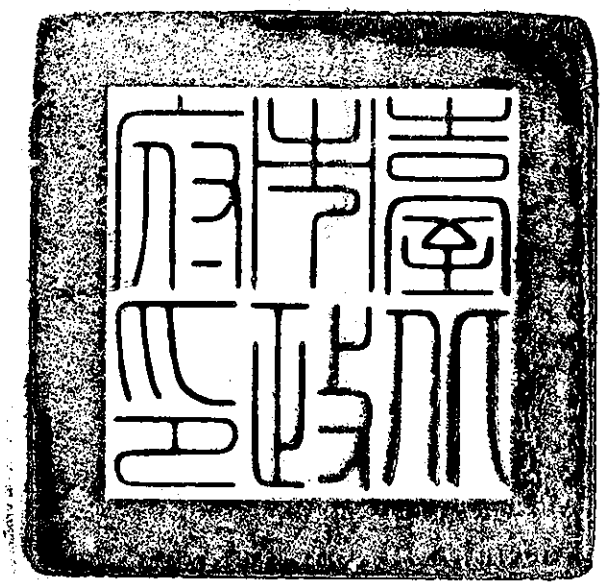
民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區中山段一小段782地號等14筆土地為更新單元



申請人：林茂盛

辦理單位：臺北市政府

中華民國100年6月

目錄

壹、計畫範圍 1

貳、發展現況 1

一、都市計畫情形 1

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 2

五、更新課題 3

參、計畫目標、策略與願景 3

一、計畫目標及策略 3

二、實質再發展 4

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準 5

伍、其他 6

陸、本市都市計畫委員會審議情形 6

圖目錄

圖 1　更新單元範圍圖.....7

圖 2　更新單元範圍地籍圖.....8

圖 3　規劃構想圖.....9

圖 4　建築物套繪圖.....10

表目錄

表 1　更新單元內私有土地及合法建物所有權人意願統計表.....3

案名：劃定臺北市中山區中山段一小段 782 地號等 14 筆土地為更新單元

申請人：林茂盛

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於民權東路一段 38 巷 1 弄以北、民權東路一段以南、民權東路一段 58 巷以西、民權東路一段 12 巷以東所圍之街廓東側

一、計畫範圍：臺北市中山區中山段一小段 782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792、793、794、795 地號等 14 筆土地

二、計畫面積：1,438 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

壹、計畫範圍

本更新單元位於民權東路一段 38 巷 1 弄以北、民權東路一段以南、民權東路一段 58 巷以西、民權東路一段 12 巷以東所圍之街廓東側；範圍內計有臺北市中山區中山段一小段 782、783、784、785、786、787、788、789、790、791、792、793、794、795 地號等 14 筆土地，面積計 1,438 平方公尺。

本案更新單元西側鄰地同小段 796 地號，為 96 年竣工完成之 12 層樓鋼筋混凝土造建築物，同小段 801 地號為 96 年竣工完成之 12 層樓鋼筋混凝土造建築物。本案於 99 年 7 月 3 日下午 14 時假中山區民權東路一段 69 號(中山國小會議室)舉辦地主說明會，會後彙整會議紀錄以雙掛號方式寄予全體地主，以利了解本案相關內容。

另本劃定範圍非屬完整街廓，且西側鄰地同小段 807 地號（與基地中間有一現有巷隔開）亦屬逾 30 年以上之鋼筋混凝土造且土地未達 1,000 平方公尺，故於 99 年 9 月 20 日下午 16 時假聚葉里辦公室舉辦鄰地協調會。

當日協調會僅有一位土地所有權人列席，並表明不願意納入本案共同更新開發，故不納入申請範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元屬臺北市政府 80 年 4 月 15 日府工二字第 80017277 號函公告發布實施「修訂民族路、新生北路、民生路、北淡鐵路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內。其土地使用分區為第參種商業區 (建蔽

率 65%，容積率 560%)。

84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號函公告發布實施「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」，其土地使用分區可為第肆種商業區(原屬第參種商業區)。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本案更新單元除北側臨民權東路一段之一樓作為商業使用外，其餘均作住宅使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內合法建築物計有 10 棟，其中 2 棟為使用年期 36 年之 4 層樓鋼筋混凝土造建築物，8 棟為使用年期 40 年以上之 3 層或 4 層樓加強磚造建築物，建物老舊。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元土地皆屬私有。

（二）建築物權屬

更新單元內有 10 棟建物，且均屬合法建築物，總樓地板面積為 4,576.99 平方公尺，產權均為私有。

四、居民意願

目前更新單元內土地及合法建物所有權人參與都市更新之意願，詳表 1。

表 1　更新單元內私有土地及合法建物所有權人意願統計表

項目	土地		建物	
	面積(㎡)	人數(人)	面積(㎡)	人數(人)
總合(A)	1,438.00	51 人	4,576.99	51 人
目前同意數(B)	521.75	17	1,595.22	17
目前同意比(B/A)	36.28%	33.33%	34.85%	33.33%

五、更新課題

（一）建築物現況密集老舊，且防災避難空間不足，影響消防安全。

（二）停車空間不足，且巷弄狹小，未留設人行步道，造成隨意停車以及人車爭道現象。

（三）建物外觀老舊，與鄰近建物之外觀顯得格格不入，嚴重影響都市景觀。

（四）建物內部管線老舊，時有漏水與阻塞之情形，導致環境衛生與生活品質低落。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

（一）計畫目標

1. 營造優質生活環境
2. 提升都市景觀

3. 提升地區防救災功能

（二）策略

1. 透過都市更新整合相關權利人，以加速推動更新重建。

2. 運用建築設計手法，形塑優質的生活環境，並提升地區防災功能。

3. 規劃安全、舒適之人行步道系統，融入綠化及照明元素，營造優質生活環境。

二、實質再發展

（一）都市發展定位

未來開發時考量建築物現況使用，符合該地區應有的都市機能並與周邊發展狀況連結，沿街大部份維持商業使用，其餘則作為住宅使用。

（二）整體規劃構想

1. 朝向節能減碳之綠色建築進行設計，以達到生態、節能、減廢、健康的建築物為目的，以建構優質之都市環境。

2. 更新單元北側臨民權東路一段側留設騎樓。

3. 更新單元東側及南側臨計畫道路側配合消防救災需求退縮補足 8 公尺，留設無遮簷人行道，退縮部分與道路齊平，以提升本區防救災之機能，並使行車更為順暢。

4. 針對本更新單元基地特性及考量配合鄰近建築物之造體色彩，重新規劃本更新單元為一現代化建築，並施以植栽綠化、提供夜間照明設施與無障礙設計，形塑優質、友善的都市空間及現代化的都市景觀。

5. 規劃充足之停車空間，舒緩周邊交通狀況。

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 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、更新單元環境評估標準

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」、第 3 條「三、建築物未符合都市應有之機能」之及第 7 條之「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」，並符合以下指標：

（一）指標三「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分一以上：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」：本案建築物計有 10 棟，其中 2 棟為使用年期 36 年之 4 層樓鋼筋混凝土造建築物，8 棟為使用年期 40 年以上之 3 層或 4 層樓加強磚造建築物，皆已逾使用年期，符合指標規定。

（二）指標八「更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築

物棟數三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者」：本案基地共 10 棟合法建築物，四層以上合法建築物共 7 棟，超過半數以上且皆無設置電梯設備，符合指標規定。

（三）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」：本案基地共 10 棟合法建築物，皆於民國 78 年以前建築完成，符合指標規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局民國 99 年 11 月 3 日北市都新字第 09930931800 號函符合規定在案。

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）本更新單元未規定事項悉依原都市計畫說明書及相關規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議情形

本案經 100 年 3 月 24 日臺北市都市計畫委員會第 622 次委員會決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

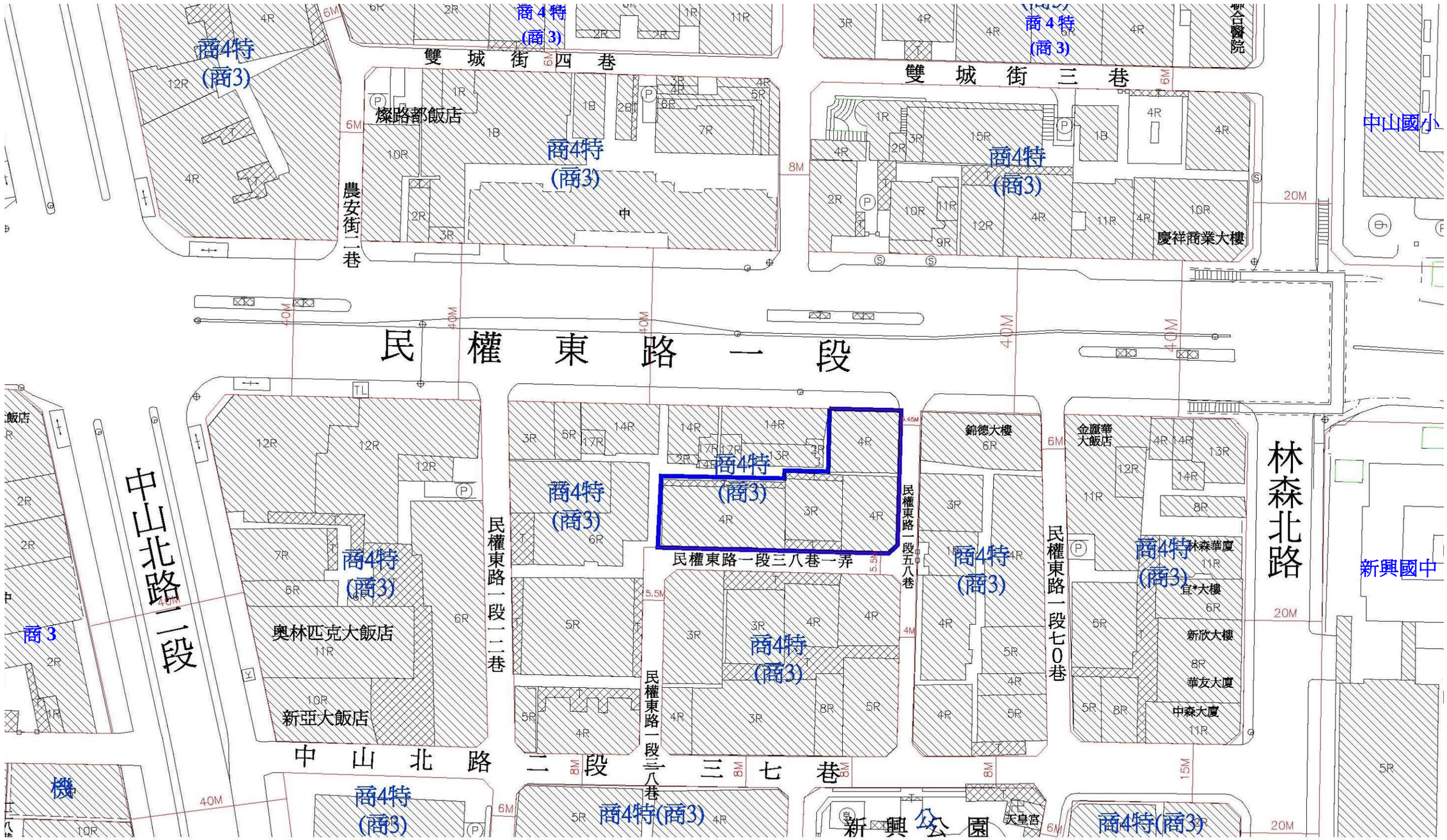


圖 例 及 說 明

N

Scale 1：1000

更新單元範圍

圖 1 更新單元範圍圖

圖 2　更新單元範圍地籍圖

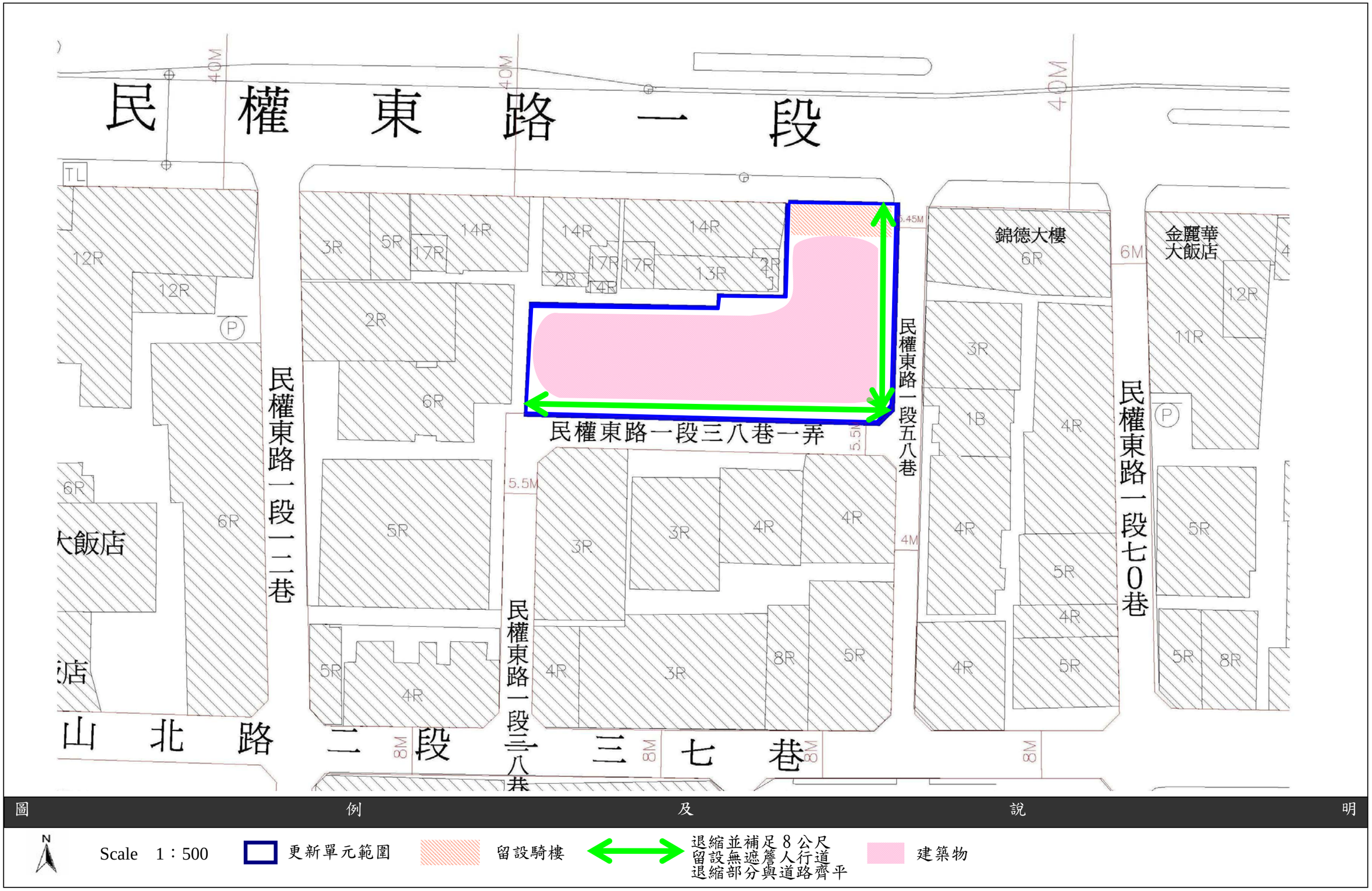

民權東路一段
民權東路一段三八巷一弄
民權東路一段二二巷
民權東路一段五八巷
民權東路一段七0巷
民權東路一段三八巷
錦德大樓
金麗華大飯店
山北路二段三七巷
40M
5.45M
6M
5.5M
4M
8M
TL
12R
3R
5R
14R
17R
13R
2R
6R
1B
4R
8R
11R
圖例及說明
Scale 1：500
更新單元範圍
留設騎樓
退縮並補足8公尺
留設無遮簷人行道
退縮部分與道路齊平
建築物

圖 3　規劃構想圖

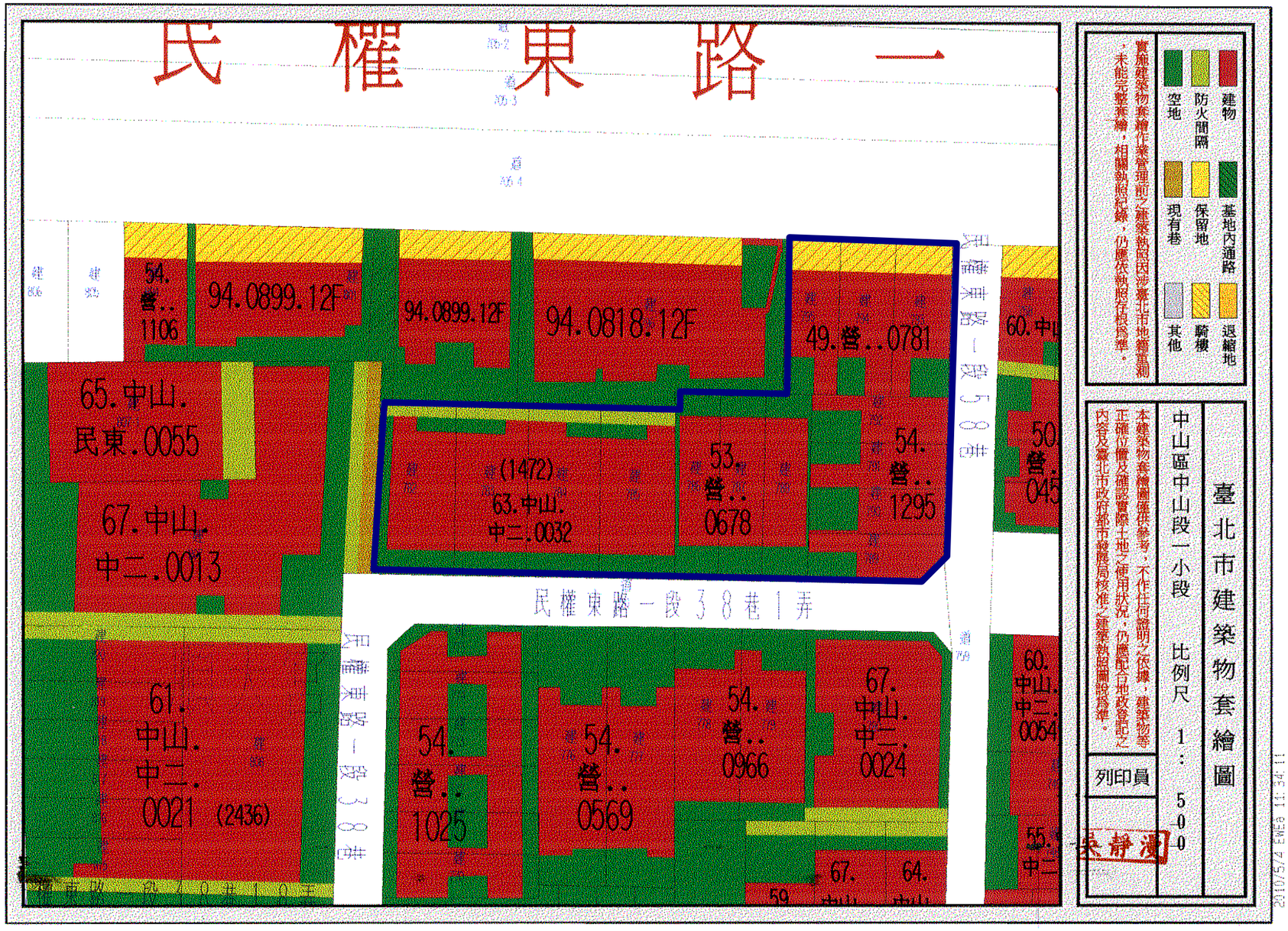


圖 例 及 說 明

Scale 1：500

更新單元範圍

圖 4 建築物套繪圖