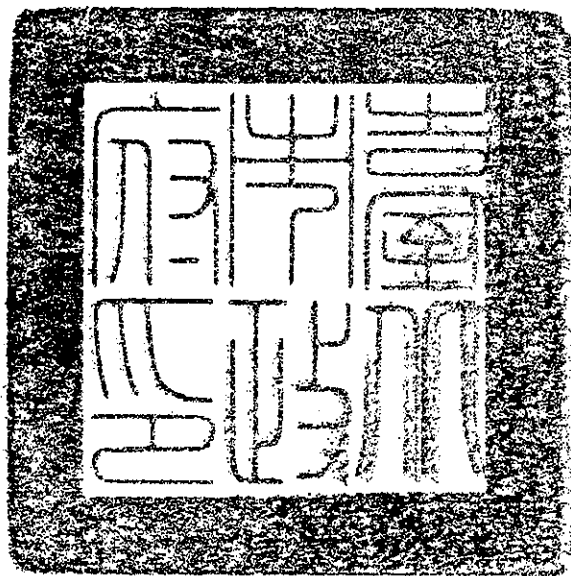


民間申請都市更新計畫

劃定「臺北市中山區長春段一小段 994 地號等 39 筆
土地」為更新單元



申請人：國美建設股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 8 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	1
三、土地及建築物權屬	1
四、居民意願	2
五、更新課題	2
參、計畫目標、策略與願景	2
一、計畫目標及策略	2
二、實質再發展	3
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準	3
一、更新單元劃定基準	3
二、建築物及地區環境評估標準	3
伍、其他	4
陸、本市都市計畫委員會審議情形	4

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖	5
圖 2 更新單元範圍地籍圖	6
圖 3 規劃構想圖	7
圖 4 建築物套繪圖	8
圖 5 重大建物距離標示圖	9

表目錄

表 1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表	2
------------------------------------	---

案名：劃定「臺北市中山區長春段一小段 994 地號等 39 筆土地」
為更新單元

申請人：國美建設股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：

本更新單元位於臺北市中山區龍江路以東、遼寧街 138 巷以南、遼寧街以西、遼寧街 128 巷以北所圍街廓內。

一、計畫範圍：

1. 更新單元：中山區長春段一小段 994(部份)^{#1}、995、996、997、998、999、1000、1001、1002、1003、1005、1006、1007、1008、1009、1010、1011、1012、1013、1014、1015、1016、1017、1018、1019、1020、1021、1022、1023、1024、1025、1026、1027、1028、1029、1030、1032、1033、1035 等 39 筆地號。

二、計畫面積：

現有更新單元內面積合計 1,956.00 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、臺北市都市更新自治條例第 15 條。

^{#1} 依臺北市政府都市發展局都市計畫公共設施用地及土地使用分區證明書所載，994 地號現為第三種住宅區及道路用地（公共設施用地），後續應依建築線或俟地籍測量分割後，再行確定。本案擬將 994 地號分割為第三種住宅區用地 77.00 m²、道路用地 4.00 m²，惟其實際面積仍以地籍分割測量後為準。

詳細說明：

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市中山區龍江路以東、遼寧街138巷以南、遼寧街以西、遼寧街128巷以北所圍街廓內(詳圖1)。包括長春段一小段994(部份)(詳註1)、995、996、997、998、999、1000、1001、1002、1003、1005、1006、1007、1008、1009、1010、1011、1012、1013、1014、1015、1016、1017、1018、1019、1020、1021、1022、1023、1024、1025、1026、1027、1028、1029、1030、1032、1033、1035等39筆土地，面積合計1,956.00平方公尺(詳圖2)。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元都市計畫屬民國82年9月16日府都二字第82065199號公告「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」範圍內，土地使用分區為第三種住宅區(建蔽率45%、容積率225%)。

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本更新單元內土地使用現況主要作為住宅使用，部份建物一層作為店面使用。

(二)建築物使用現況

本更新單元內共有24棟建物，平均屋齡已超過42年，構造主要為加強磚造之二樓平房及鋼筋混凝土造之四層建物，另有部分鐵皮違章建物；屋頂多有鐵皮增建之情形。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本案基地共有長春段一小段994地號等39筆土地，土地面積合計為1,956.00平方公尺，產權均為為私有。

(二)建築物權屬

本更新單元內計有24棟合法建物，總樓地板面積合計為3,337.08平方公尺，產權均為私有。

四、居民意願

更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計(詳表1)。

表1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

同意數及比例	人數及面積	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
		土地	合法建物	土地	合法建物樓地板
	全區總和(A)	42	37	1,956.00	3,337.08
	目前已同意數(B)	13	13	630.00	924.16
	目前已同意比例(B/A)	30.95%	35.14%	32.21%	27.69%

五、更新課題

(一) 建築物老舊，防震及防火功能不足

本更新單元內現有建築物為二樓加強磚造及四層樓鋼筋混凝土造公寓，屋況老舊窳陋，防震及防火能力不足。

(二) 公共開放空間不足

本計畫範圍周邊計畫道路狹窄，並有部分違章增建佔用道路之情形，且無設置人行步道及開放空間，致使公共開放空間不足。

(三) 附近巷道停車佔用

本計畫範圍內之建物皆無設置停車空間，因停車空間不足，使巷道兩側遭停車佔用，影響交通安全及救災。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 更新老舊建築，有效利用土地，提昇居住環境品質。
2. 加強防災、救災規劃，增進地區公共安全。

(二) 策略

1. 透過更新手段，整合更新單元內土地及老舊建物，達成更新改建目標。
2. 適度規劃停車設施，解決停車空間不足問題。

3. 基地臨道路側留設無遮簷人行道，提供充裕防災救災操作空間。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

本計畫範圍鄰近多處公園用地，未來將規劃為安全、舒適且具優質生活機能之住宅社區。

(二) 整體規劃構想 (詳圖 3)

1. 未來使建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，並朝向綠建築手法設計，落實人與自然環境的永續共生。
2. 本案將規劃充足停車空間，以紓解巷弄停車問題。
3. 本案基地南、北側臨計畫道路側各留設 2 公尺無遮簷人行步道，及東側臨計畫道路側留設 4 公尺以上無遮簷人行道，以提供便利安全的人行空間。
4. 依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，規劃設置消防車救災動線及消防車救災活動空間，以提升計畫範圍防災機能，保障社區居民財產與居住安全。

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」之規定。

二、建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合「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 條第 1 項附表之「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」、「三、建築物未符合都市應有之機能」及「七、避免災害之發生」，其符合之指標如下：

- (一) 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」：本更新單元內共 24 棟建築物，分別為加強磚造及鋼筋混凝土造之建築物，總樓地板面積為 3,337.08 平方公尺，其中逾使用年期之樓地板面積為 3,106.04 平方公尺(佔 93.08%)，故符合本項指標規定。

(二) 指標(六)「更新單元周邊距離捷系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」，本案基地捷運南京東路站出入口(A)約 103 公尺，故符合本項指標規定。

(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 號令修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上」：本更新單元內共 24 棟建築物，全數皆為 78 年 5 月 5 日前建造完成之建築物，故符合本項指標規定。

三、本案前述指標業經臺北市政府都市發展局 100 年 3 月 31 日北市都新字第 10030150800 號函審查符合規定在案。

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、本更新計畫未規定事項悉依都市計畫書及相關規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議情形

本案經提臺北市都市計畫委員會 100 年 6 月 23 日第 625 次委員會議審議決議：「本更新單元劃定範圍照案通過」。

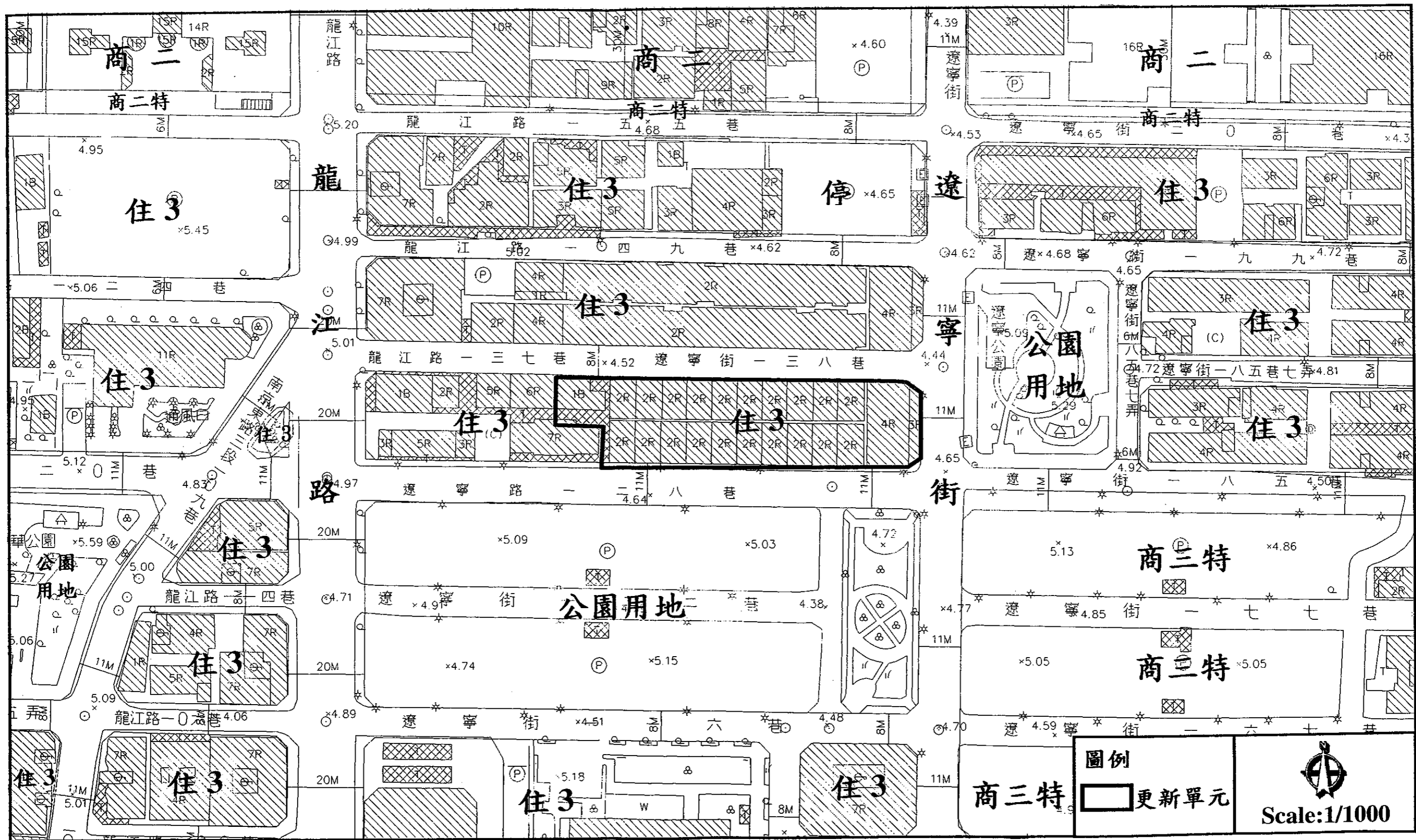


圖1 更新單元範圍圖

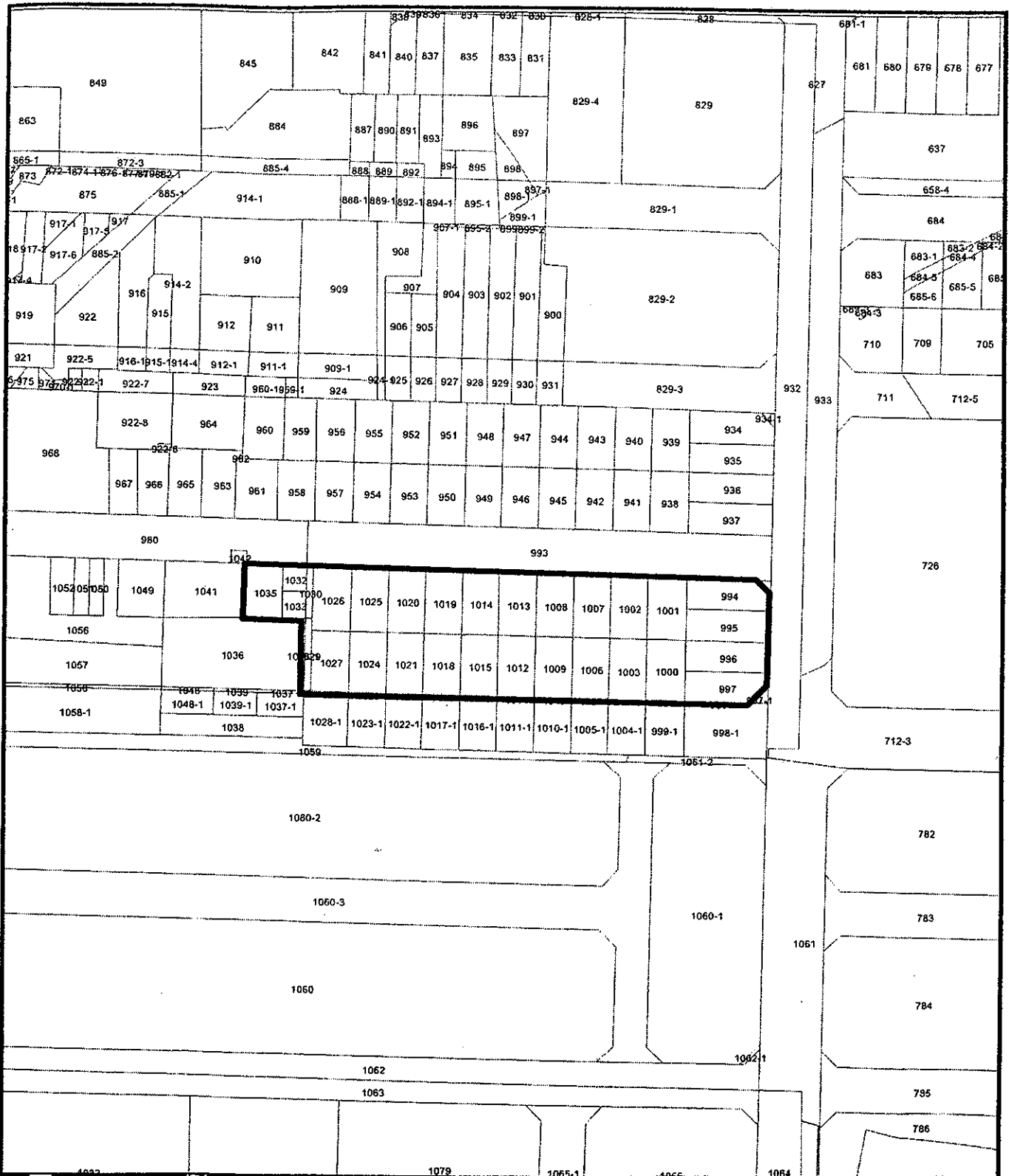


圖 例 及 說 明 比例及指北

 更新單元

Scale:
1/1000



圖 2 更新單元範圍地籍圖

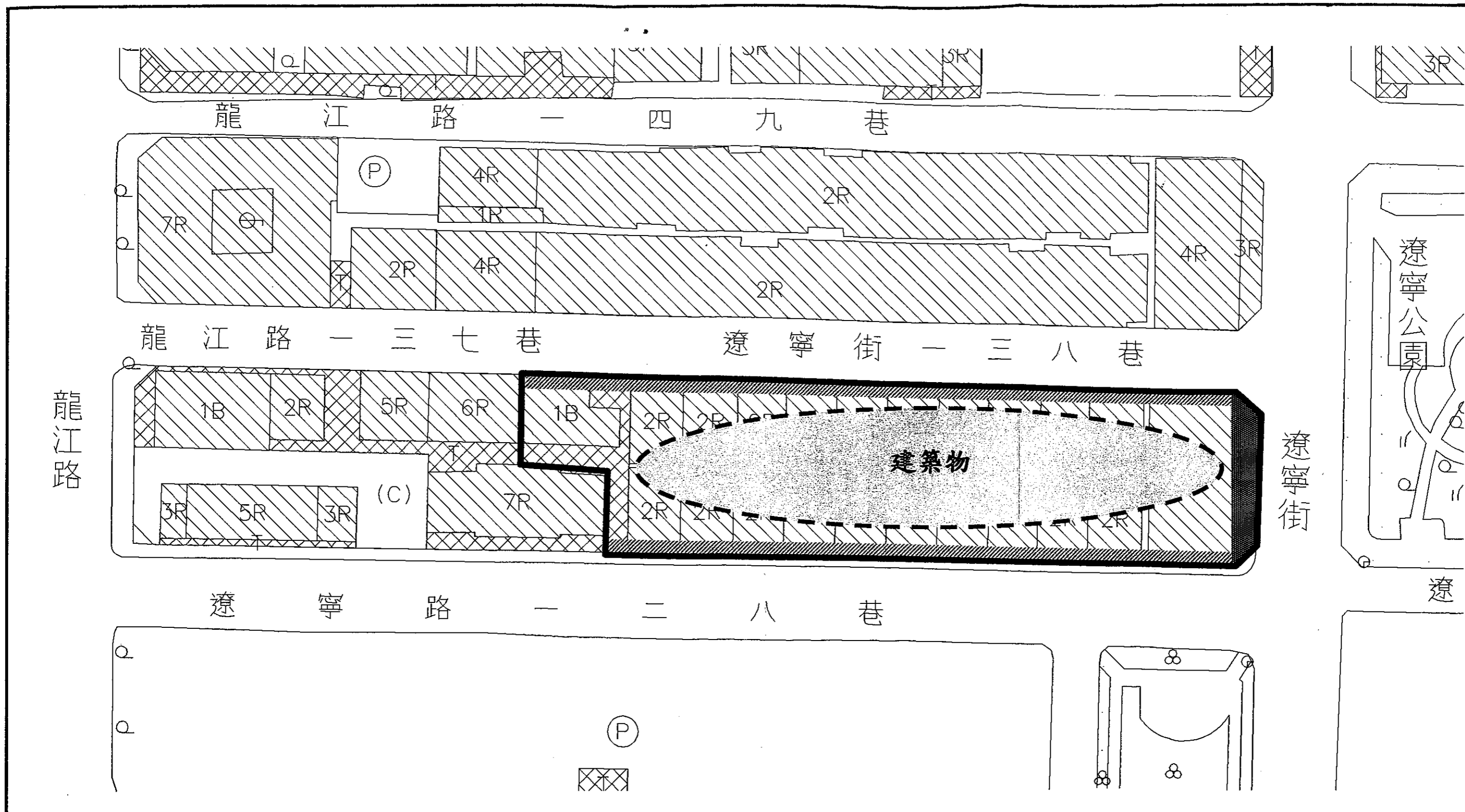


圖 例 及 說 明 比 例 及 指 北

- 更新單元範圍
- 留設 2 公尺以上無遮簷人行道
- 建築物
- 留設 4 公尺以上無遮簷人行道

Scale: 1/500



圖 3 規劃構想圖

本建築物套繪圖示資訊，因涉及地籍重測整理、分割或都市計畫變更等，致未能呈現最新資訊，本圖僅供參考，不作任何證明之依據。使用人仍應詳查地政登記之內容及臺北市政府核准之建築執照圖說為準。

-  空地
-  防火間隔
-  現有巷
-  保留地
-  其他
-  建物
-  基地內通路
-  騎樓
-  退縮地

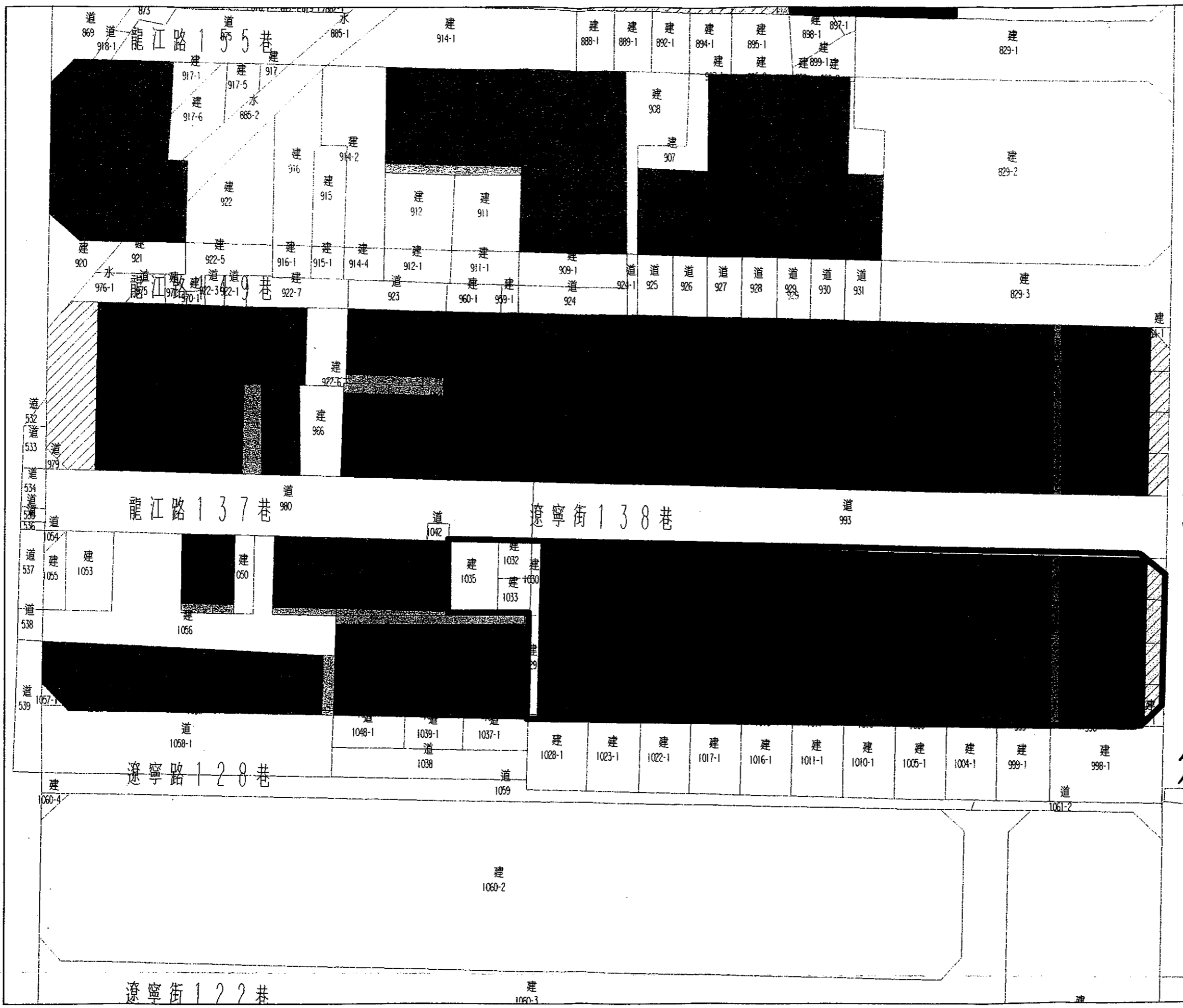
臺北市建築物套繪圖

中山區長春段一小段

列印員

比例尺 1 : 500

吳靜潭




 更新單元範圍

圖 4 建築物套繪圖

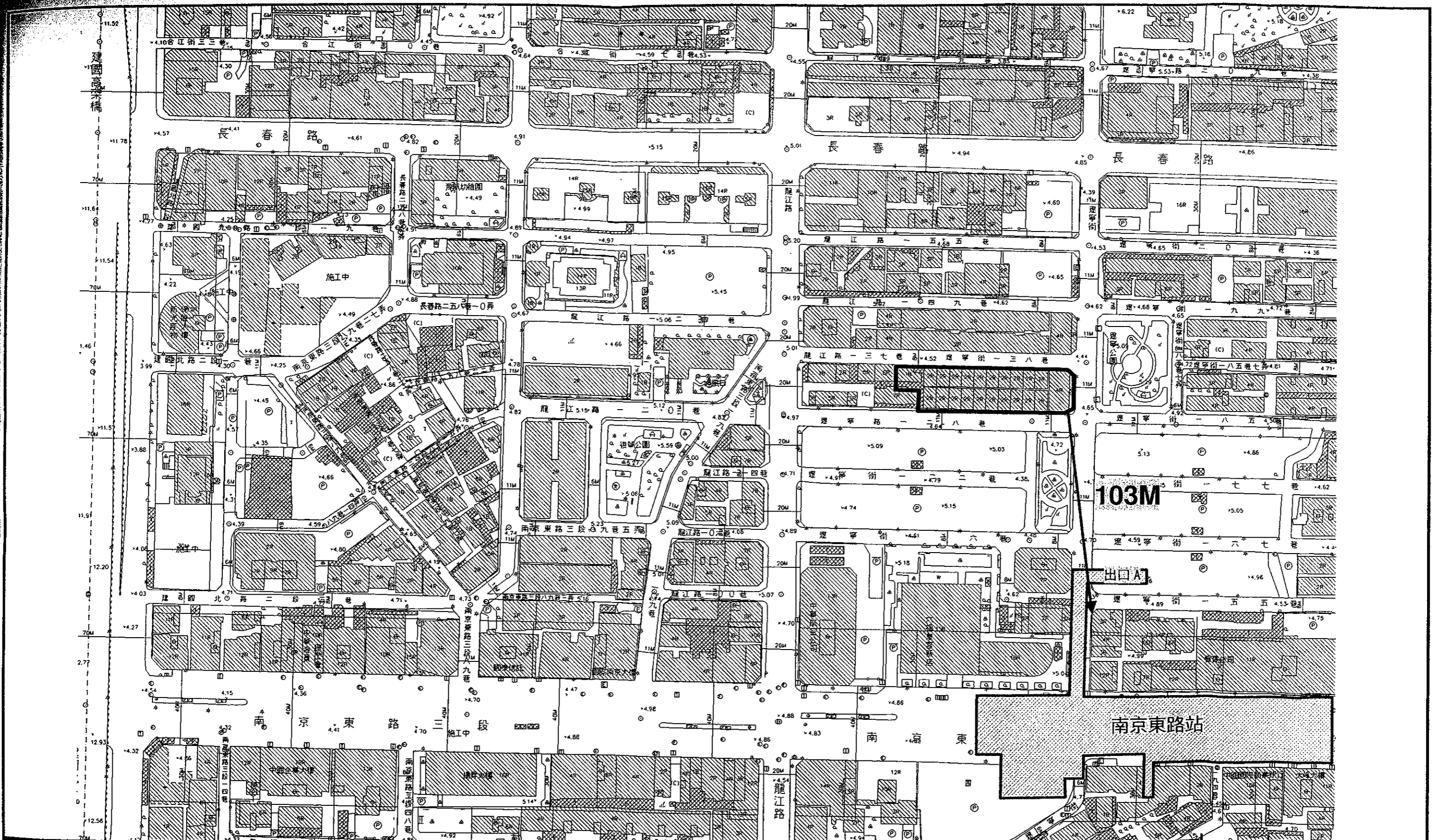


圖 例 及 說 明 比 例 及 指 北

劃定更新單元範圍

Scale: 1/1000

圖 5 重大建設距離標示圖