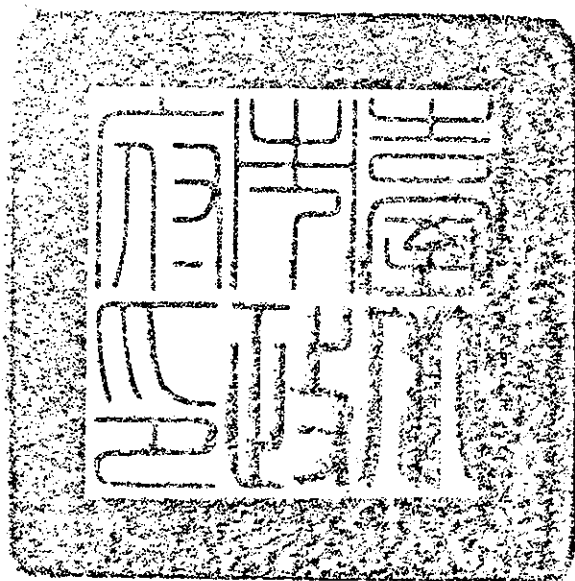


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區中山段三小段 18 地號等  
9 筆土地為更新單元



申請人：賴玉霞

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.....	3
一、計畫目標及策略.....	3
二、實質再發展.....	3
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	4
伍、其他.....	5
陸、本市都市計畫委員會審議情形.....	5

## 圖目錄

---

圖 1 更新單元範圍圖.....	6
圖 2 更新單元範圍地籍圖.....	7
圖 3 規劃構想圖.....	8
圖 4 建築物套繪圖.....	9

## 表目錄

---

表 1 土地及合法建物所有權人權屬表.....	2
表 2 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

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市中山區中山段三小段 18 地號等 9 筆土地  
為更新單元

申請單位：賴玉霞

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錦州街以南、錦州街 30 巷以西、錦州街 4 巷以東及錦州街 4 巷 10 弄以北所圍街廓內之東側。

一、計畫範圍：臺北市中山區中山段三小段 18、50、51、53、54、55、55-1、55-2、55-3 地號等 9 筆土地。

二、計畫面積：1,585.00 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

本更新單元位於臺北市中山區錦州街以南、錦州街 30 巷以西、錦州街 4 巷以東及錦州街 4 巷 10 弄以北所圍街廓之東側（詳圖 1），土地範圍包括臺北市中山區中山段三小段 18、50、51、53、54、55、55-1、55-2、55-3 地號等 9 筆土地（詳圖 2），計畫面積合計 1,585.00 平方公尺。西側鄰地為 64 年興建完成之鋼筋混凝土造建築物，經本案申請人於 99 年 6 月 11 日辦理鄰地協調會，並調查所有權人參與意願後，多數所有權人意願不高，協調範圍土地面積為 647 平方公尺，其與鄰近土地合計超過 1,000 平方公尺，未來得自行辦理更新，故未納入本更新單元內。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本案都市更新單元計畫範圍位於臺北市政府 80 年 4 月 15 日公告「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，土地使用分區為第四種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第四種商業區使用），原屬第三種商業區，建蔽率為 65%，容積率為 560%。

### 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為住宅使用，1 樓為一般零售業和小吃店使用。
- （二）建物使用現況：本更新單元內計有 6 棟建物，其構造分別為鋼筋混凝土、木造及磚造，屋齡老舊，多數逾 30 年。

### 三、土地及建築物權屬

- （一）土地權屬：更新單元內計有中山區中山段三小段 18 地號等 9 筆土地，面積合計為 1,585.00 平方公尺，其中同小段 55、55-1、55-2、55-3 地號土地（面積 549 平方公尺，佔 34.64%）為中華民國所有，管理機關為財政部國有財產局，該局臺灣北區辦事處 99 年 8 月 4 日台財產北改字第 09900186330 號函復略以：「...，經貴市都市計畫委員會審議通過，並經貴府公告為更新單元，本處將依『都市更新事業範圍內國有土地處理原

則』續處」；其餘土地均為私有（面積 1,036 平方公尺，佔 65.36%）。

（二）合法建築物權屬：本更新單元內計有 5 棟合法建物，總樓地板面積合計為 2,772.84 平方公尺，其中 930 建號為公有建物（面積 115.43 平方公尺，所有權人：中華民國，管理機關：財政部國有財產局）。

表 1 土地及合法建物所有權人權屬表

	土地權屬		建物權屬	
	面積(平方公尺)	比例	面積(平方公尺)	比例
公有	549.00	34.64%	115.43	3.73%
私有	1,036.00	65.36%	2,981.75	96.27%
總計	1,585.00	100.00%	3,097.18	100.00%

※公有土地為中華民國所有，管理機關為財政部國有財產局。

#### 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如下表 1 所示。本案並已於 99 年 9 月 29 日召開更新單元說明會，向土地及合法建築物所有權人說明。

表 2 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

人數及面積	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
同意數及比例				
全區總和(A)	36	29	1,036.00	2,981.75
同意數(B)	15	15	569.41	1,572.28
同意比例(B/A)	41.67%	51.72%	54.96%	52.73%

※統計至 99 年 10 月 19 日止。

#### 五、更新課題

1. 本更新單元內現有建築物屋齡大多已逾構造年期，防震及防火能力均不足，公共安全堪慮。
2. 配合重大建設，更新老舊窳陋建築物，改善都市景觀。

- 3.更新單元內之通行道路狹小，缺乏安全的人行空間及適度的開放空間，因此在公共設施的服務水準上有提昇之必要。

## 參、計畫目標、策略與願景

### 一、計畫目標及策略

#### (一) 目標

- 1.改善地區民眾生活品質並提升地區環境的調和性。
- 2.促進都市土地有計畫之開發利用，改善土地低度利用之環境現況並發揮及提昇土地使用之效益。

#### (二) 策略

- 1.留設人行空間，塑造優良都市空間及景觀。
- 2.藉由整體規劃設計，創造優質居住環境。
- 3.透過都市更新機制有效整合公私有土地，達成更新重建目標。
- 4.適度規劃地下停車場，解決停車空間不足問題。

### 二、實質再發展

#### (一) 都市發展定位

本更新單元位於中山北路歷史官道、林森北路附近地區，並臨近南京東路中山站商圈，為配合所在區位及整體環境，擬規劃為住商混合大樓，提供社區居民安全、舒適優質生活環境。

#### (二) 建築量體與整體規劃構想

- 1.建築物量體、造型、色彩上，妥善運用建築材料及結構層次之變化，著重與鄰近地區之協調感。
- 2.沿街面規劃一樓作為商業使用，其餘作為住宅使用。
- 3.規劃充足停車空間，紓解地區停車壓力，採人車分道設計，動線清楚，以確保人行及車行動線之安全。

#### (三) 人行動線規劃 (詳圖 3)

- 1.更新單元北側臨錦州街及西側臨錦州街 30 巷留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，以降低建物對道路的壓迫感，延續商業活動，提供行人舒適之通行空間。

2. 人行步道種植喬木或灌木以提升環境綠化與休憩品質。
3. 依相關建築及消防法令規定，南側臨錦州街四巷 10 弄退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道，並與計畫道路銜接處保持平坦且順平處理，以規劃適當防救災與消防空間，並與相關防災計畫做適當配合。

## 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 4 款「街廓內相鄰土地業已建築完成，卻無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者。」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、建築物未符都市應有之機能」及「七、避免重大災害之發生」，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：木磚造、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。」本更新單元共 5 棟建物，分別為磚造、木造以及鋼筋混凝土造之建築物，查門牌編訂日期與建物登記謄本，除一棟屋齡為 29 年外，其餘建物建築完成時間皆超過 30 年以上，符合本項指標規定。
- (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達三分之一以上，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。」本更新單元內共有 5 棟合法建築物，其中 3 棟為四層以上建築物且有 2 棟為無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者，比例達二分之一以上，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 5 棟合法建築物，皆於



民國 78 年前建造完成，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 99 年 9 月 7 日北市都新字第 09931183600 號函審查符合規定在案。

#### 伍、其他

- 一、依 99 年 9 月 20 日本市都市計畫委員會第 617 次委員會審決通案處理原則，有關公有土地管理機關及本府是否主導辦理更新之意見，業經財政部國有財產局臺灣北區辦事處 99 年 11 月 16 日台財產北改字第 0990030402 號函及臺北市政府財政局 99 年 12 月 3 日北市財開字第 09933754100 號函復均表示不主導辦理更新。
- 二、本更新單元範圍若涉及截角則剔除於更新單元外。
- 三、本更新計畫未規定事項，悉依原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 100 年 6 月 23 日臺北市都市計畫委員會第 625 次委員會決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。附帶決議：本案未來開發仍應納入更新處研擬中之公有土地處理原則與規範進行檢討。

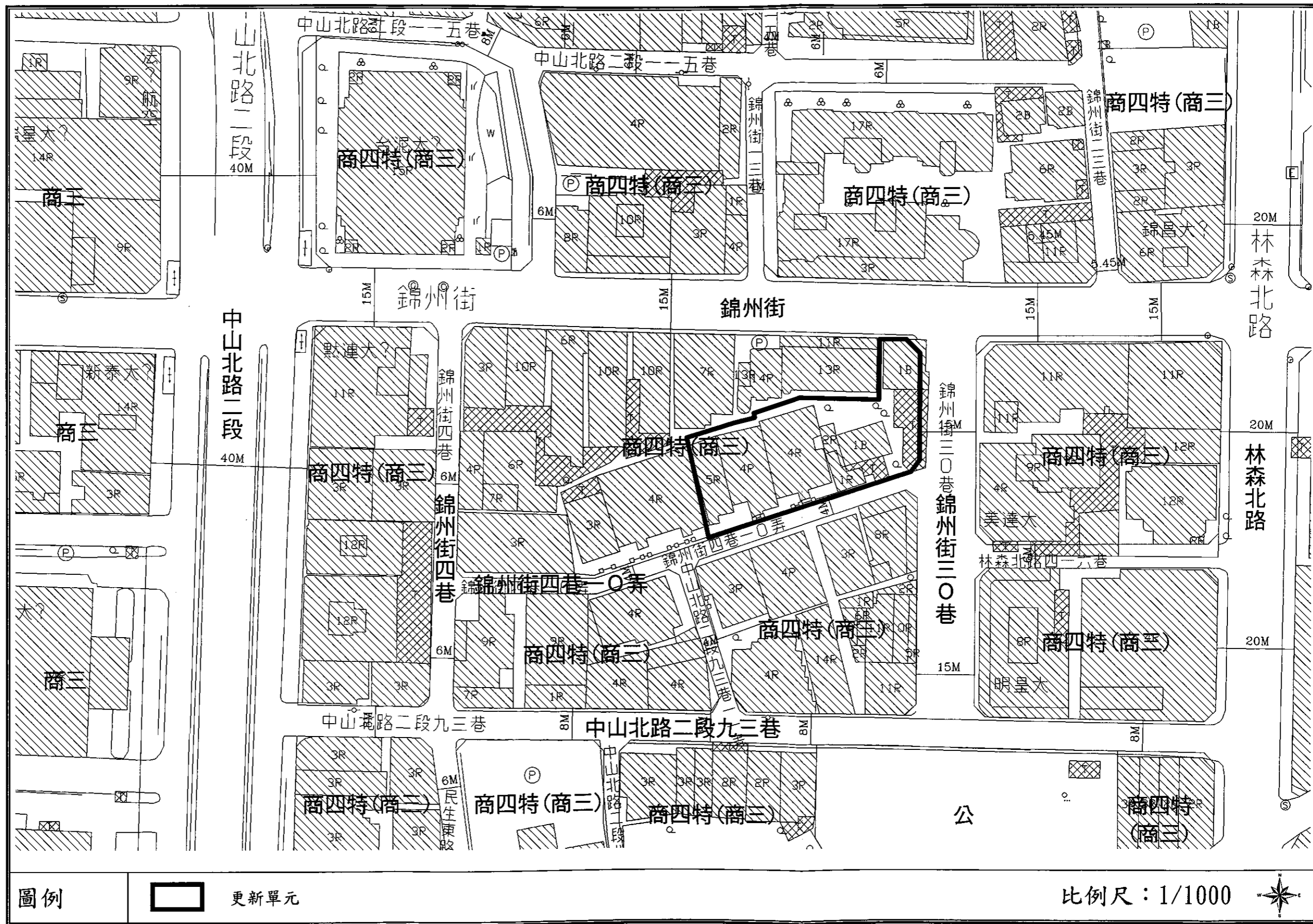


圖 1 更新單元範圍圖

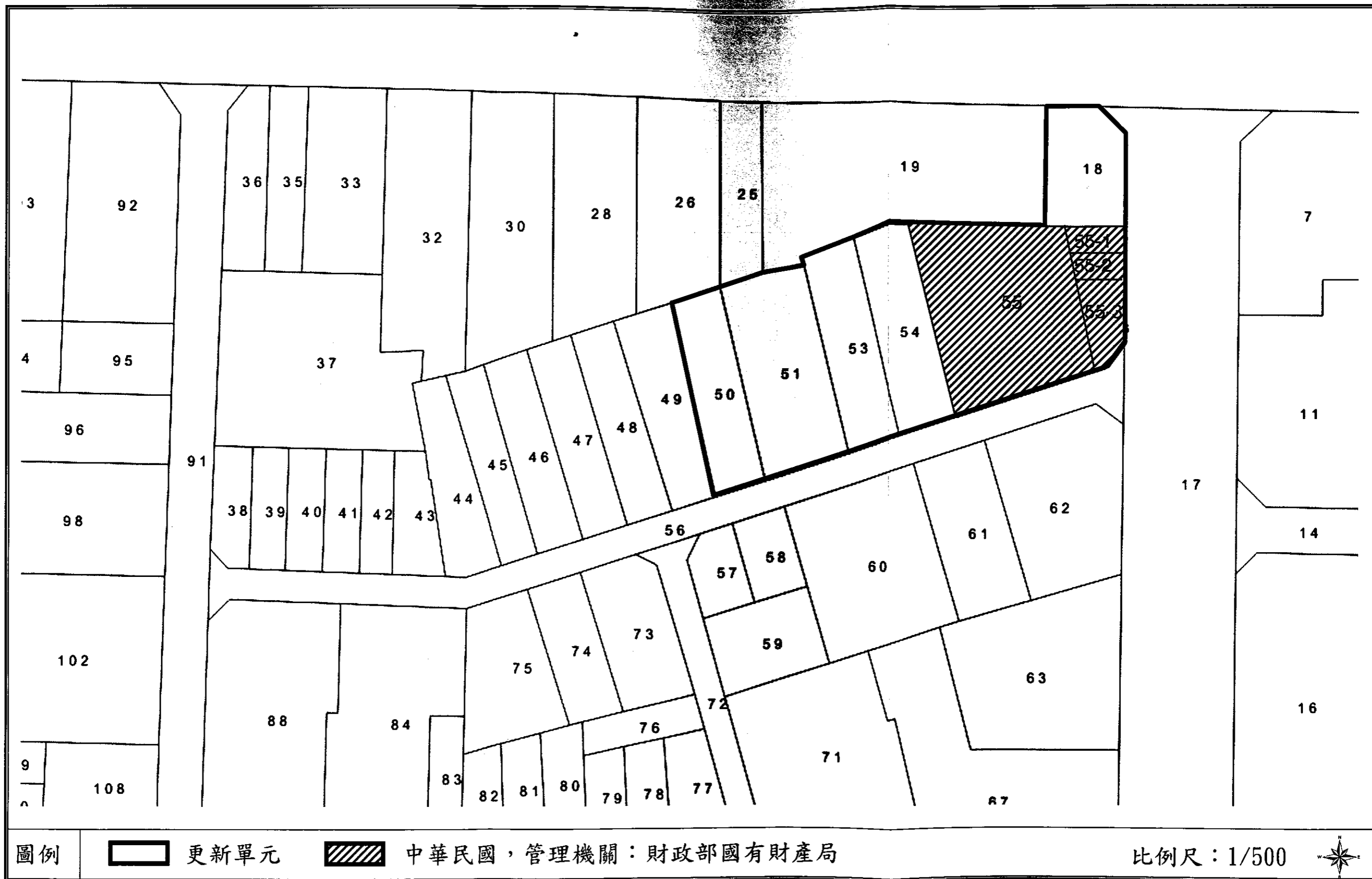


圖 2 更新單元範圍地籍圖

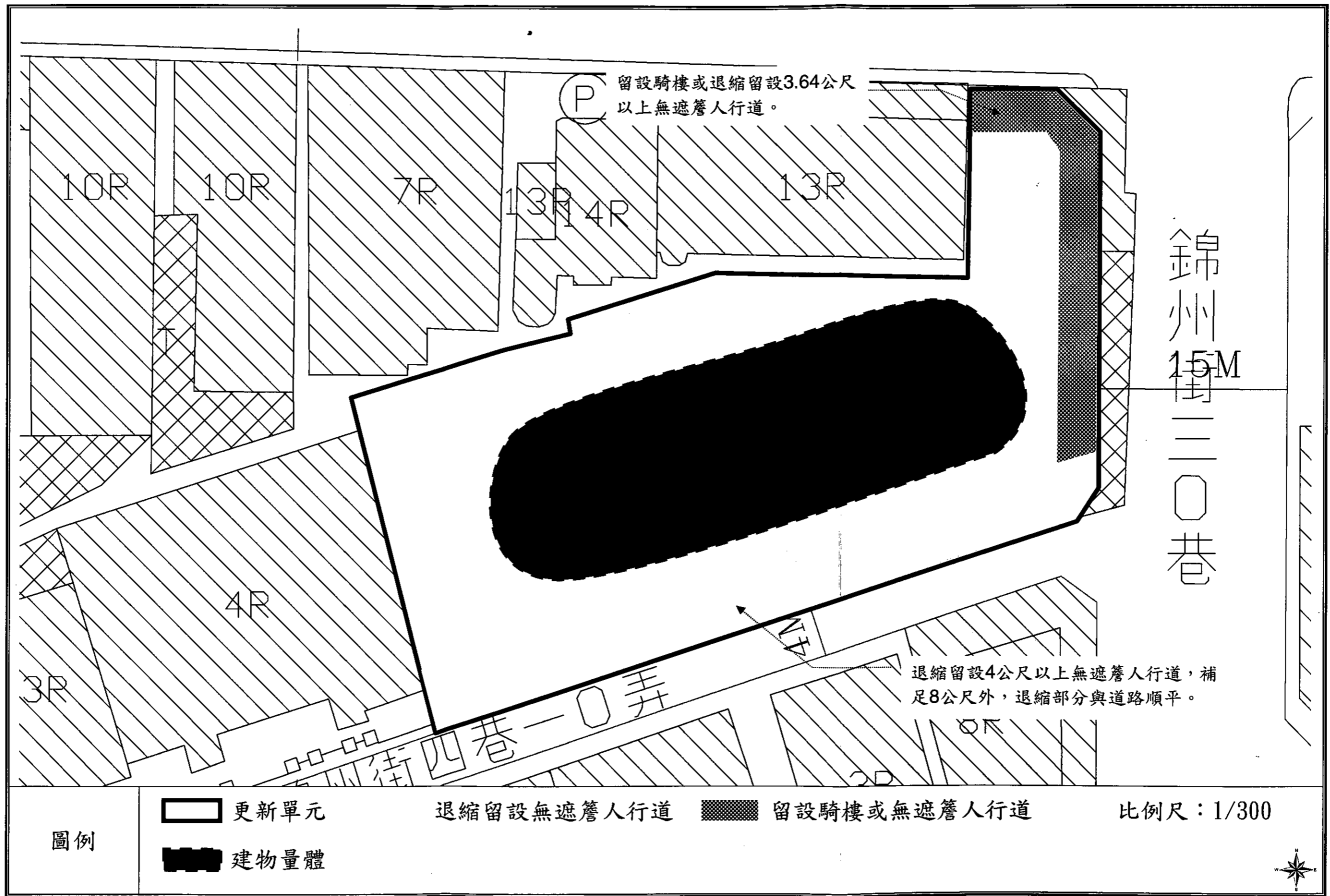
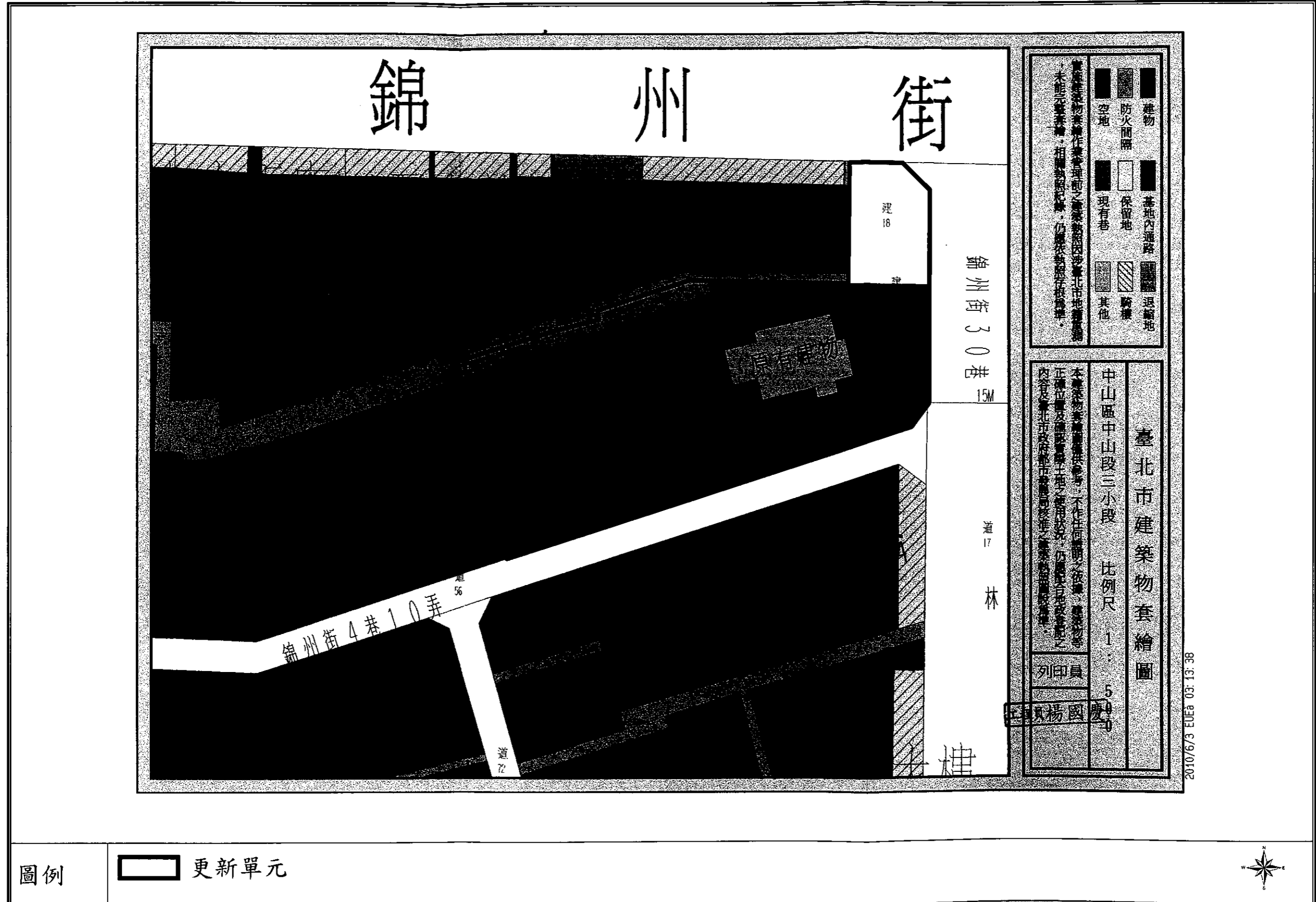


圖3 規劃構想圖



圖例

更新單元



圖 4 建築物套繪圖