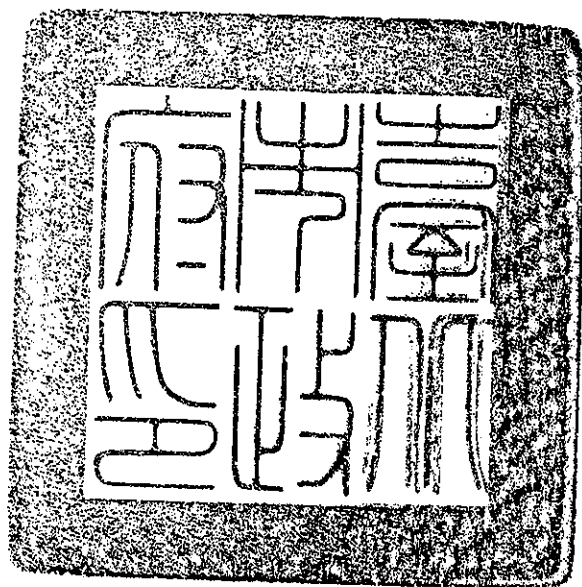


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區中山段一小段381地號等12筆土地
為更新單元



申請人：葉昆通

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 9 月

民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區中山段一小段381地號等12筆土地
為更新單元

申請人：葉昆通

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 9 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.....	2
四、居民意願.....	3
五、更新課題.....	3
參、計畫目標、策略與願景.....	5
一、計畫目標及策略.....	5
二、實質再發展.....	5
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	7
伍、其他.....	8
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	8

圖目錄

圖 1	更新單元範圍圖	9
圖 2	更新單元範圍地籍圖	10
圖 3	規劃構想圖	11
圖 4	建築物套繪圖	12
圖 5	重大建設距離標示圖	13

表目錄

表 1	更新單元土地及合法建築物面積及權屬統計表	3
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	3

案名：劃定臺北市中山區中山段一小段 381 地號等 12 筆土地為更新
單元

申請人：葉昆通

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於農安街以南、林森北路以西、雙城
街 17 巷以北、雙城街以東所圍街廓東側。

一、計畫範圍：臺北市中山區中山段一小段 381、383、384、385、
399、400、401、402、403、404、405、406 地號
等 12 筆土地。

二、計畫面積：1,738 平方公尺。

類別：擬定

法令依據：依都市計畫法第 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 條規定
辦理。

壹、計畫範圍

本更新單元位於農安街以南、林森北路以西、雙城街 17 巷以北、雙城街以東所圍街廓東側，土地範圍包括中山區中山段一小段 381、383、384、385、399、400、401、402、403、404、405、406 等 12 筆土地，總面積為 1,738 平方公尺。

本更新單元範圍周邊北側及西側鄰地建物，因使用年限均未達更新標準，故未納入本更新單元範圍內。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於民國 80 年 4 月 15 日府工二字第 80017277 號公告之「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，土地使用分區為商四特（第三種商業區），建蔽率 65%，容積率 560%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

更新單元土地使用現況為住商混合，一樓多為零售商業使用，業別包括小吃店、飲料店、租書店、洗衣店、服飾店等，二樓以上則多為住宅使用。其中 381 地號因申請臺北好好看系列二(窳陋建物變空地、空地綠美化)，已經過建物存記程序，現況無建物。

(二)建物使用現況

更新單元內建物計有二棟一層樓磚造，五棟二至四層樓加強磚造及五棟四至五層樓鋼筋混凝土造建物，屋齡多逾35年，外觀老舊。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

更新單元計有中山區中山段一小段 381 地號等 12 筆土地，土地總面積為 1,738 平方公尺，土地產權以私有為主，僅同小段 400 地號由臺北市持有 1/2 產權(持有面積為 55 平方公尺)，管理者為臺北市稅捐稽徵處。臺北市稅捐稽徵處 99 年 11 月 4 日北市稽祕乙字第 09933608900 號函略以：「...前揭本處經管土地業經核定辦理騰空標售，是否配合辦理都市更新，尚非本處權責...。倘未來貴處就相關都市更新計畫審核通過。本處依都市更新相關規定配合辦理」；臺北市政府財政局 99 年 11 月 18 日北市財開字第 09933460800 號函略以：「...旨揭都市更新案內本市稅捐稽徵處經管同段同小段 400 地號及其地上 1026 及 1027 建號等 2 筆市有土地，已無標售或開發計畫，本案倘經貴處核准劃定都市更新單元，將依都市更新條例暨相關規定參與更新」。

(二)合法建築物權屬

更新單元內現有合法建築物總樓地板面積為 3,677.68 平方公尺(原 381 地號上建物，因申請臺北好好看系列二，經過建物存記程序，未計入)，建物產權以私有為主，臺北市持有同小段 1026、1027 建號，二筆建號面積總和為 183.92 平方公尺。

表 1 更新單元土地及合法建築物面積及權屬統計表

權屬		面積(平方公尺)	比例(%)
土地	公有	55	3.16%
	私有	1,683	96.84%
	合計	1,738	100%
合法建築物	公有	183.92	5.00%
	私有	3,493.76	95.00%
	合計	3,677.68	100%

資料來源：99.08 土地及建物登記謄本。

四、居民意願

本案申請人於 99 年 9 月 10 日召開更新單元範圍內說明會，會後調查具有更新意願之土地及建物所有權人數超過 10%；具更新意願者持有之土地及建物所有權面積未達 10%(詳表 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

	土地		建物	
	人數	面積 (平方公尺)	人數	面積 (平方公尺)
全區總和(A=a+b)	33	1,738	32	3,677.68
公有(a)	1	55	1	183.92
私有(b=A-a)	32	1,683	31	3,493.76
目前已同意數(B)	6	90.5	6	318.4675
目前已同意比例(B/b)	18.75%	5.38%	19.35%	9.12%

五、更新課題

(一)更新單元內建築年代久遠且型態老舊

更新單元內現況建物多為四層樓公寓，屋齡多逾 35 年，因建物興建年代久遠，外觀老舊且外牆已有斑駁龜裂鏽蝕、管線外漏之情形，未符合都市應有之景觀。

(二)更新單元內開放空間不足

更新單元內建物設置密集，缺乏開放空間及連貫性人行步道，有礙建築物通風採光，降低該區生活品質。

(三)更新單元內既有建築結構防災能力不足

更新單元內建築物大多緊連興建、鄰棟間隔不足，未保留適當防災救難空間，且加上建築型態不符現代生活要求及耐震設計，公共安全堪憂。

(四)更新單元內停車空間不足

更新單元周邊皆為老舊公寓，缺乏停車空間之規劃，導致路邊停車情形嚴重，又更新單元南側臨接寬度不足 8 公尺之計畫道路，不僅影響巷內車輛通行之順暢度，也妨礙居民進出公寓的便利性。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

- 1.更新開發改善居住品質，提升住宅機能與安全性。
- 2.配合捷運站 500 公尺範圍更新發展，提升大眾運輸利用率。
- 3.配合地區環境特性，進行建築設計與景觀配置。
- 4.留設人行步道，提升環境品質與防災機能。
- 5.配合居民生活需求，提供舒適與便利之社區。

(二)策略

- 1.透過整體開發，於臨街面留設騎樓或人行道，並加強綠美化設計。
- 2.更新單元以配合地方特色、融合社區紋理整體規劃，透過建物立面景觀設計、建築物退縮、提供人行道與開放空間等方式，改善整體環境及都市景觀。
- 3.於低樓層配置店鋪，滿足居民營業與消費之需求。
- 4.提供社區停車空間，解決社區車輛停靠路邊之狀況。

二、實質再發展

(一)發展定位

本更新單元建築未來將規劃為住宅與鄰里性商業使用，考量配合地區特色及周邊建築景觀，提升都市景觀，創造出社區民眾便捷的生活環境。

(二) 規劃設計構想

1. 於更新單元四周留設無遮簷人行道或騎樓，提供居民舒適通行，並可供防災避難疏散使用。
2. 提供地下室停車空間，以解決地區停車空間不足問題。
3. 更新單元臨計畫道路將配合留設騎樓或無遮簷人行道，以延續週邊人行動線。其中，臨林森北路與農安街等側留設騎樓，另雙城街 17 巷側則退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，以補足雙城街 17 巷路寬至 8 公尺，退縮部分與道路齊平，以增進人行空間品質及利車輛通行與救災需要。

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

本案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」之規定。

二、更新單元環境評估標準

依「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，本更新單元之建築物及地區環境狀況符合「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」、「四、建築物未能與重大建設配合」及「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」，並符合指標如下：

(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」：本更新單元共有 12 棟建築物，建物結構包括磚造、加強磚造、鋼筋混凝土造，建築物總面積為 3,677.68 平方公尺，已逾使用年期建築物面積為 3,091.47 平方公尺，比例達 1/2 以上，符合該指標規定。

(二)指標(六)「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」：本更新單元距捷運新莊線中山國小站約 190 公尺，符合該指標規定。

(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 1/2 以上」：本更新單元內計 12 棟建物，皆於民國 55 至 78 年以前興建完成，不符耐震設計標準之棟數比例達 1/2 以上，符合該指標規定。

三、本更新單元劃定基準及環境評估標準業經臺北市政府都市發展局民國 99 年 12 月 16 日北市都新字第 09931813600 號函審查符合規定。

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及處理情形

- 一、本案經提本市都市計畫委員會 100 年 7 月 28 日第 626 次委員會審議決議：
 - (一)本案更新單元劃定範圍照案通過。
 - (二)本更新單元臨林森北路及農安街側，考量沿街騎樓之延續性，建議仍留設騎樓。
- 二、處理情形：依照建議更新單元於臨林森北路及農安街側留設騎樓。



圖例 指北

更新單元範圍

S : 1/1000



圖 1 更新單元範圍圖

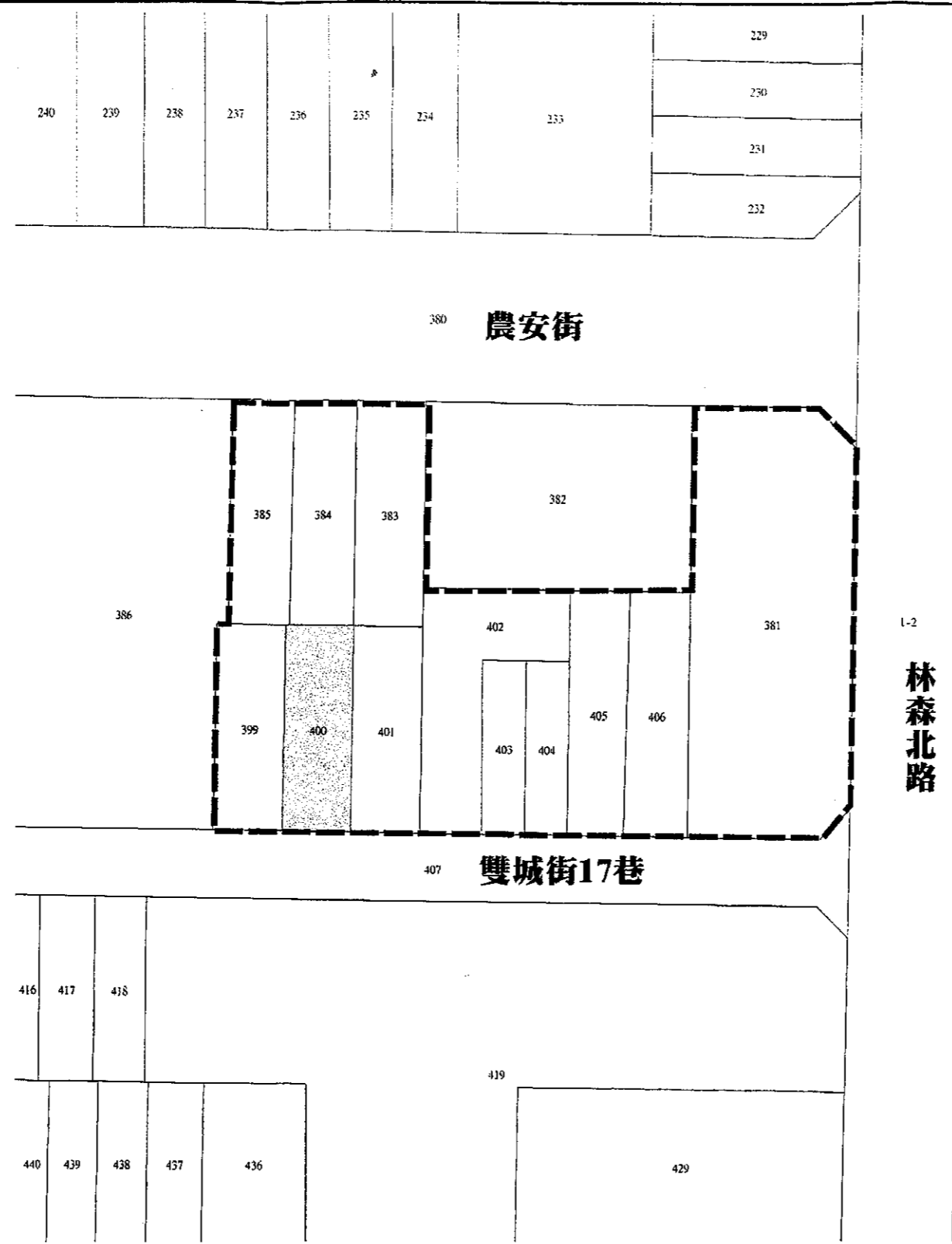


圖 2 更新單元範圍地籍圖

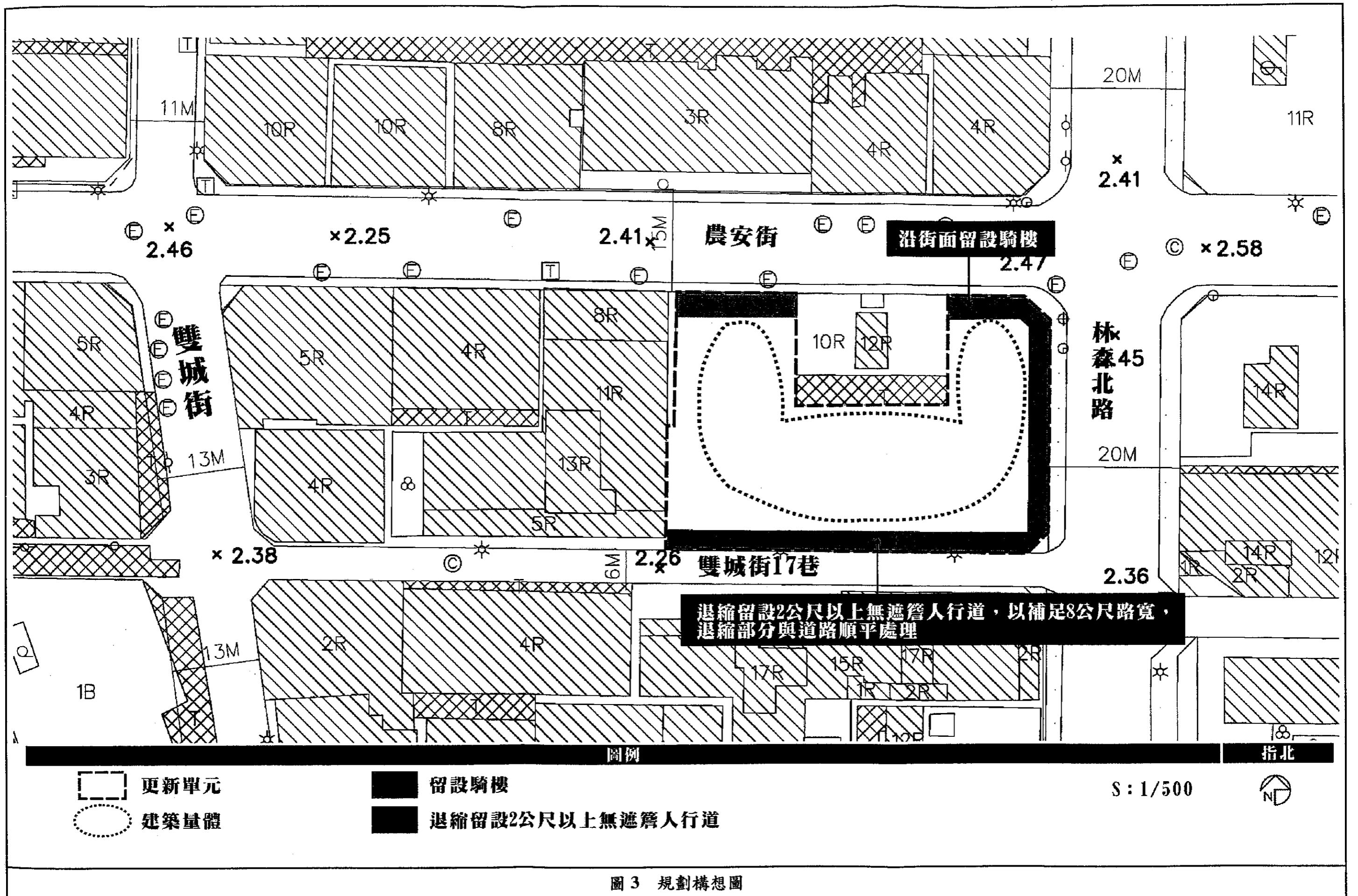
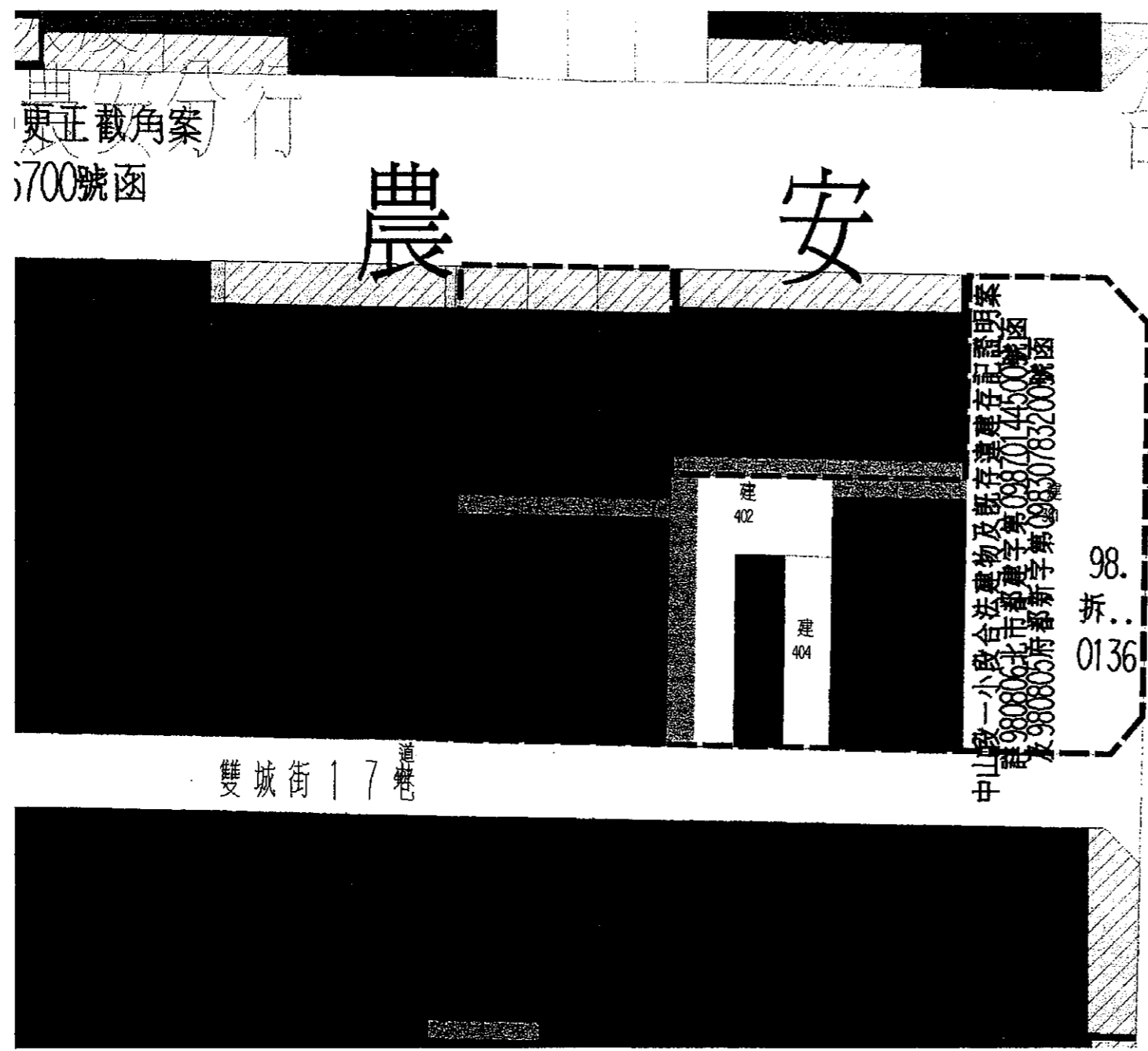


圖3 規劃構想圖



台北
衛
森
北
路

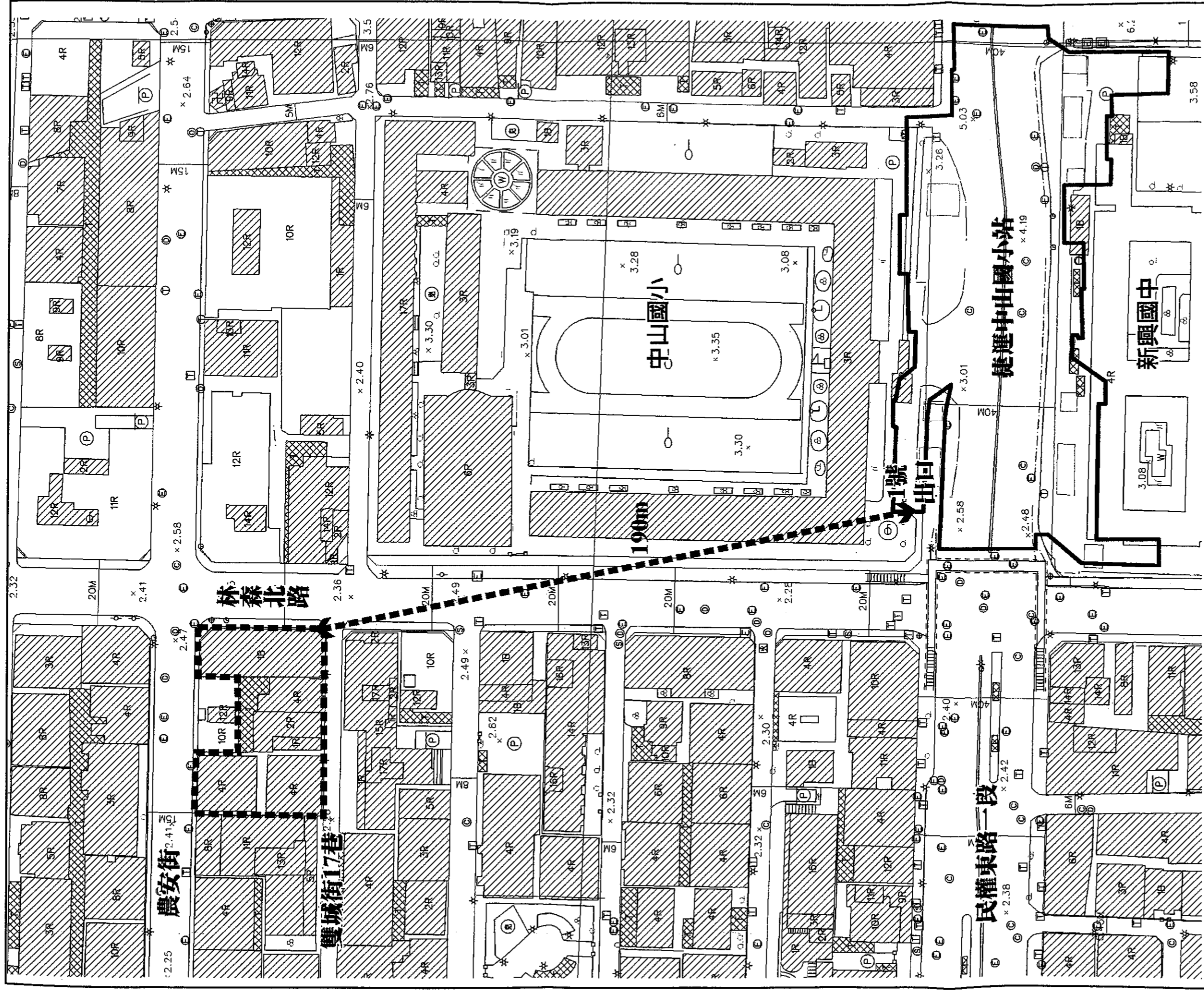
道 511

林 森

圖例

空地	防火間隔	建物
現有巷	保留地	基地內通路
其他	騎樓	退縮地
更新單元	S : 1/500	

圖 4 建築物套繪圖



圖例

更新單元範圍

更新單元與捷運出口距離

S : 1/1000

指北



資料來源：臺北都會區大眾捷運系統兩側禁限建範圍公告圖查詢系統

圖 5 重大建設距離標示圖