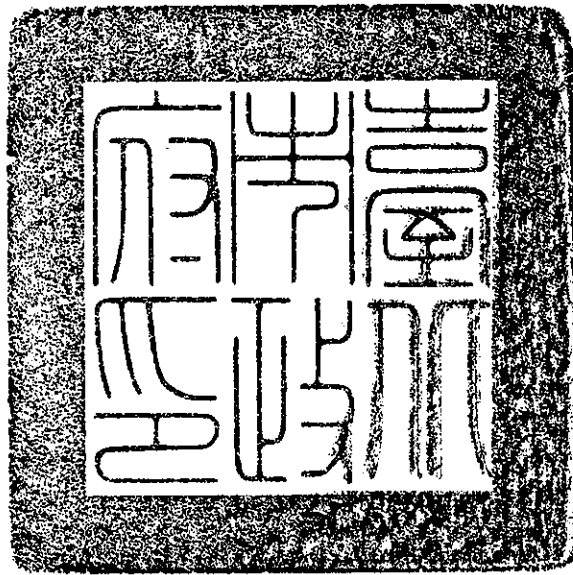


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區吉林段一小段329地號等31筆土地
為更新單元



申請人：王鳳英

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

劃定臺北市中山區吉林段一小段329地號等31筆土地
為更新單元

申請人：王鳳英

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	2
五、更新課題	3
參、計畫目標、策略與願景	4
一、計畫目標及策略	4
二、實質再發展	4
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準	6
伍、其他	7
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形	7

圖目錄

圖 1	更新單元範圍圖	8
圖 2	更新單元範圍地籍圖	9
圖 3	規劃構想圖	10
圖 4	建築物套繪圖	11
圖 5	重大建設距離標示圖	12

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	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

案名：劃定臺北市中山區吉林段一小段 329 地號等 31 筆土地為更新

單元

申請人：王鳳英

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於松江路 330 號以南、民權東路二段

92 巷以西、民權東路二段 92 巷 8 弄以北、錦州街

175 巷以東所圍完整街廓。

一、計畫範圍：臺北市中山區吉林段一小段 329、330、331、332、

333、334、335、336、337、338、339、340、341、

342、343、344、345、346、347、348、349、350、

351、352、353、354、355、356、357、358、359

地號等 31 筆土地。

二、計畫面積：3,072 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

本更新單元位於松江路 330 巷以南、民權東路二段 92 巷以西、民權東路二段 92 巷 8 弄以北、錦州街 175 巷以東所圍完整街廓，土地範圍包括中山區吉林段一小段 329、330、331、332、333、334、335、336、337、338、339、340、341、342、343、344、345、346、347、348、349、350、351、352、353、354、355、356、357、358、359 等共 31 筆土地，總面積為 3,072 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於民國 73 年 10 月 22 日府工二字第 44596 號公告之「修訂民族東路、松江路、民生東路、新生北所圍地區細部計畫（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

更新單元土地使用現況為住商混合，沿街面一樓多為商業使用，以零售業為主，二樓以上則為住宅使用。

(二)建物使用現況

更新單元建物共計 31 棟，為民國 55 至 62 年間興建，屋齡皆逾 35 年，外觀形式老舊，建物型態多為 3 至 4 層樓連棟公寓，建物構造以加強磚造為主。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

更新單元計有中山區吉林段一小段 329 地號等 31 筆土地，土地面積為 3,072 平方公尺，土地產權皆為私有。

(二)建築物權屬

更新單元計有建築物共 31 棟，總戶數共 91 戶，合法建築總樓地板面積為 6,577.59 平方公尺，建物產權皆為私有。

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(m ²)	比例
土地	私有	3,072	100%
合法建物	私有	6,577.59	100%

四、居民意願

本案申請人於 99 年 9 月 19 日召開更新單元範圍內說明會，會後調查土地及建物所有權同意人數及面積皆超過 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(m ²)	人數	面積(m ²)
全區總和(A)	80	3,072	80	6,577.59
目前已同意數(B)	10	472.59	10	928.53
目前已同意比例(B/A)	12.50%	15.38%	12.50%	14.12%

五、更新課題

(一)更新單元內連棟建物立面景觀老舊

更新單元內建物老舊，多為民國 55 年至 58 年間所興建之三、四層樓公寓，外觀老舊，商店招牌雜亂缺乏秩序，裝置陽台鐵窗、架設冷氣機等皆無統一規劃，破壞都市景觀。

(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，既有的防火巷也因違章建築充斥而失其留設意義，公共安全堪憂。

(四)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，又更新單元西側及南側臨接寬度不足 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.整合更新單元居住需求，提供優質住宅社區。
- 2.提升整體都市景觀。
- 3.提升更新單元內救災動線機能，維護居民生命安全。

(二)策略

- 1.透過整體開發，集中留設開放空間，並加強綠美化設計。
- 2.更新單元建築量體將朝綠建築設計，提供優質環保的生活空間。
- 3.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。
- 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. 透過「綠建築規範」設計結合建築物量體、造型、色彩與鄰近地區建物互相調和，使各棟建築物均為省能源、省資源、低污染之綠建築，並塑造更新單元成為舒適、健康、環保之生活環境。
4. 更新單元臨計畫道路將配合留設騎樓或無遮簷人行道，以延續周邊人行動線。其中，臨松江路 330 巷及民權東路二段 92 巷等側退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，臨錦州街 175 巷及民權東路二段 92 巷 8 弄等側，則退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，以補足 8 公尺，退縮部分與道路齊平，以增加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 1 款「為完整之計畫街廓者」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」：本更新單元共有 31 棟建築物，建物結構以加強磚造為主，建築物總面積為 6,577.59 平方公尺，已逾使用年期建築物面積為 6,577.59 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行天宮站約 140 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 31 棟建物，皆於

民國 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。

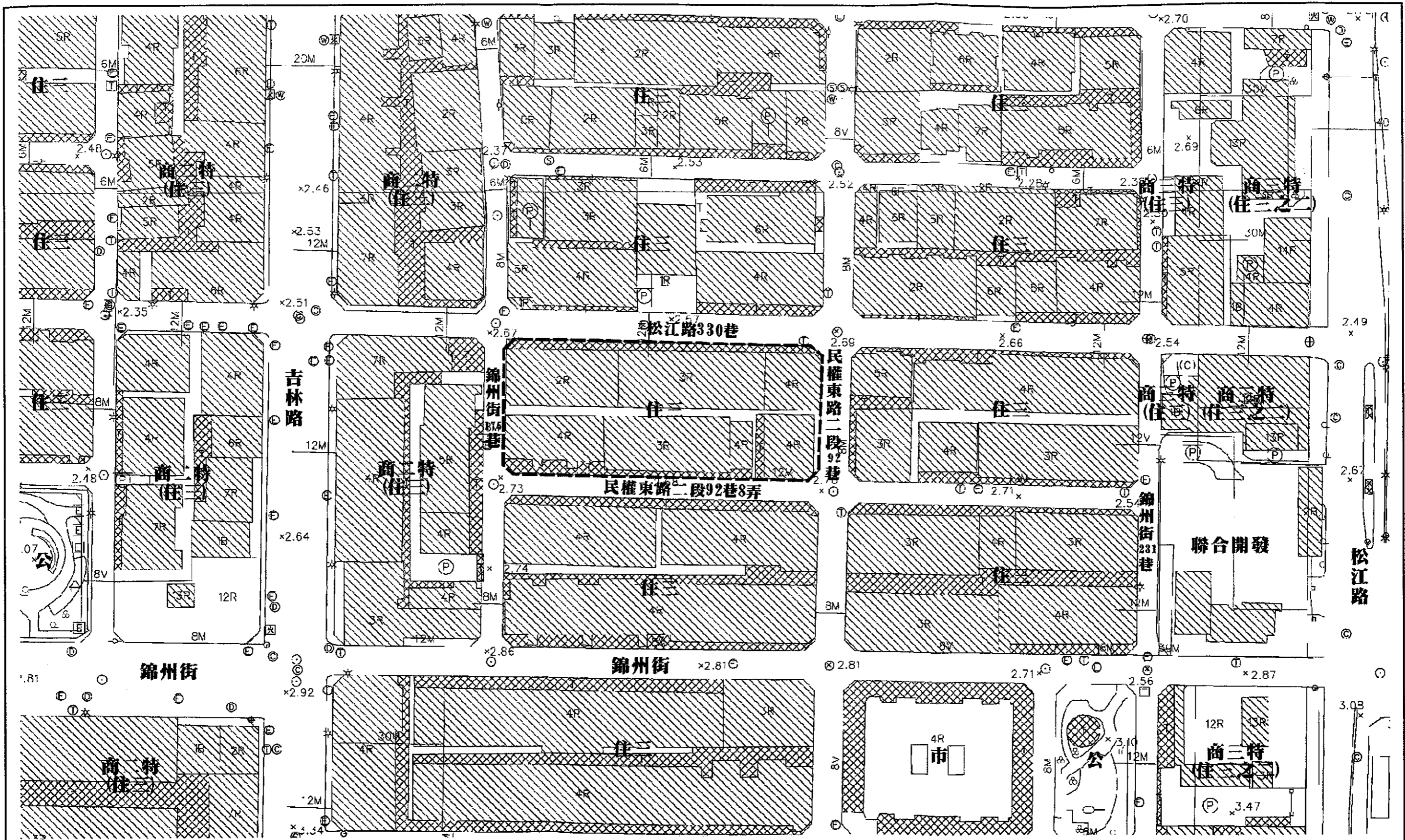
三、本更新單元劃定基準及環境評估標準業經臺北市政府都市發展局民國 99 年 11 月 3 日北市都新字第 09931270200 號函審查符合規定。

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

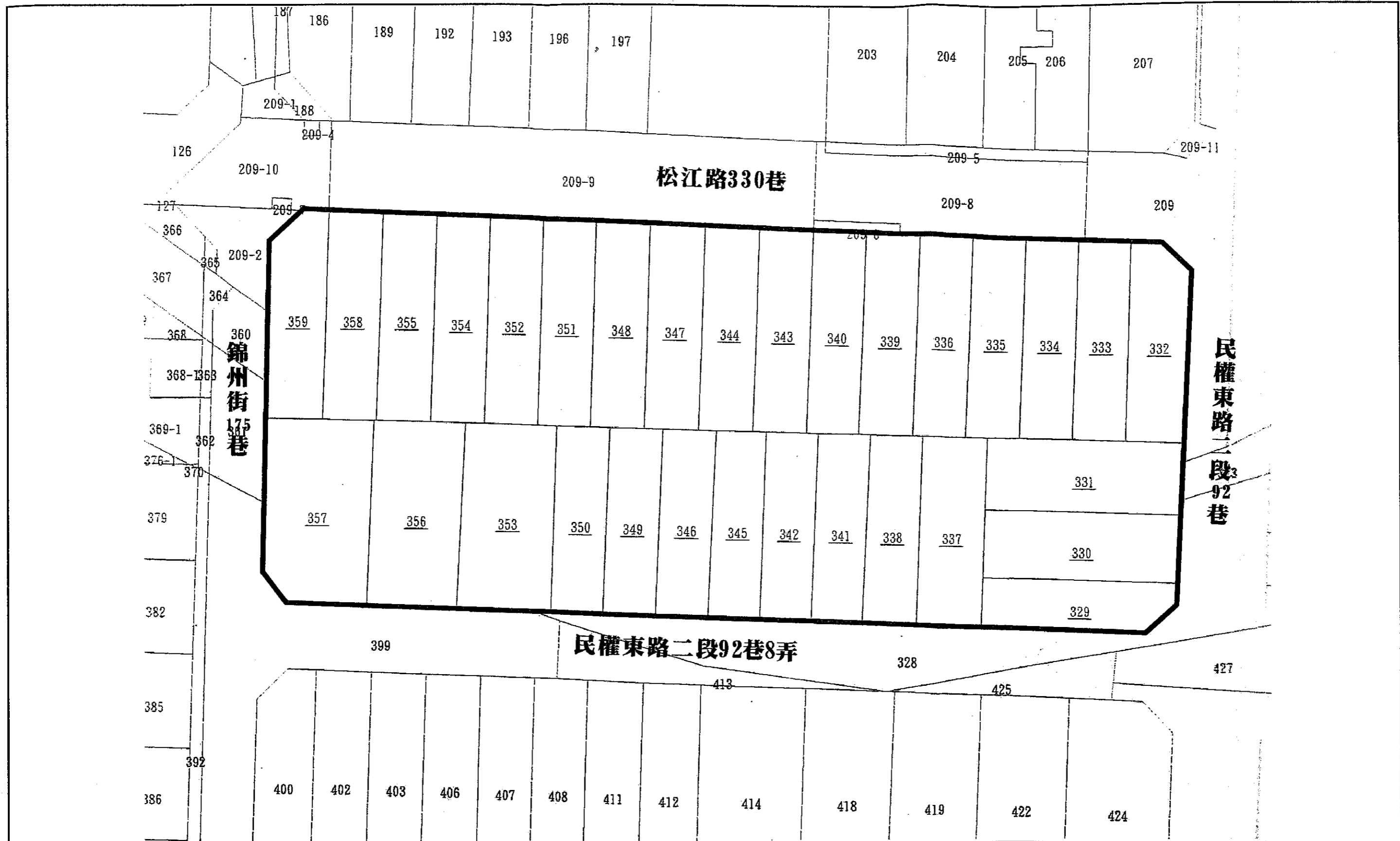
- 一、本案經提本市都市計畫委員會 100 年 7 月 28 日第 626 次委員會審議決議：
 - (一)本案更新單元劃定範圍照案通過。
 - (二)計畫書中圖 1 和圖 5 比例尺與圖標示不符，請予更正。
- 二、處理情形：本案業依決議事項修正計畫書完竣。



圖例 **指北**

 更新單元 S: 1/1000

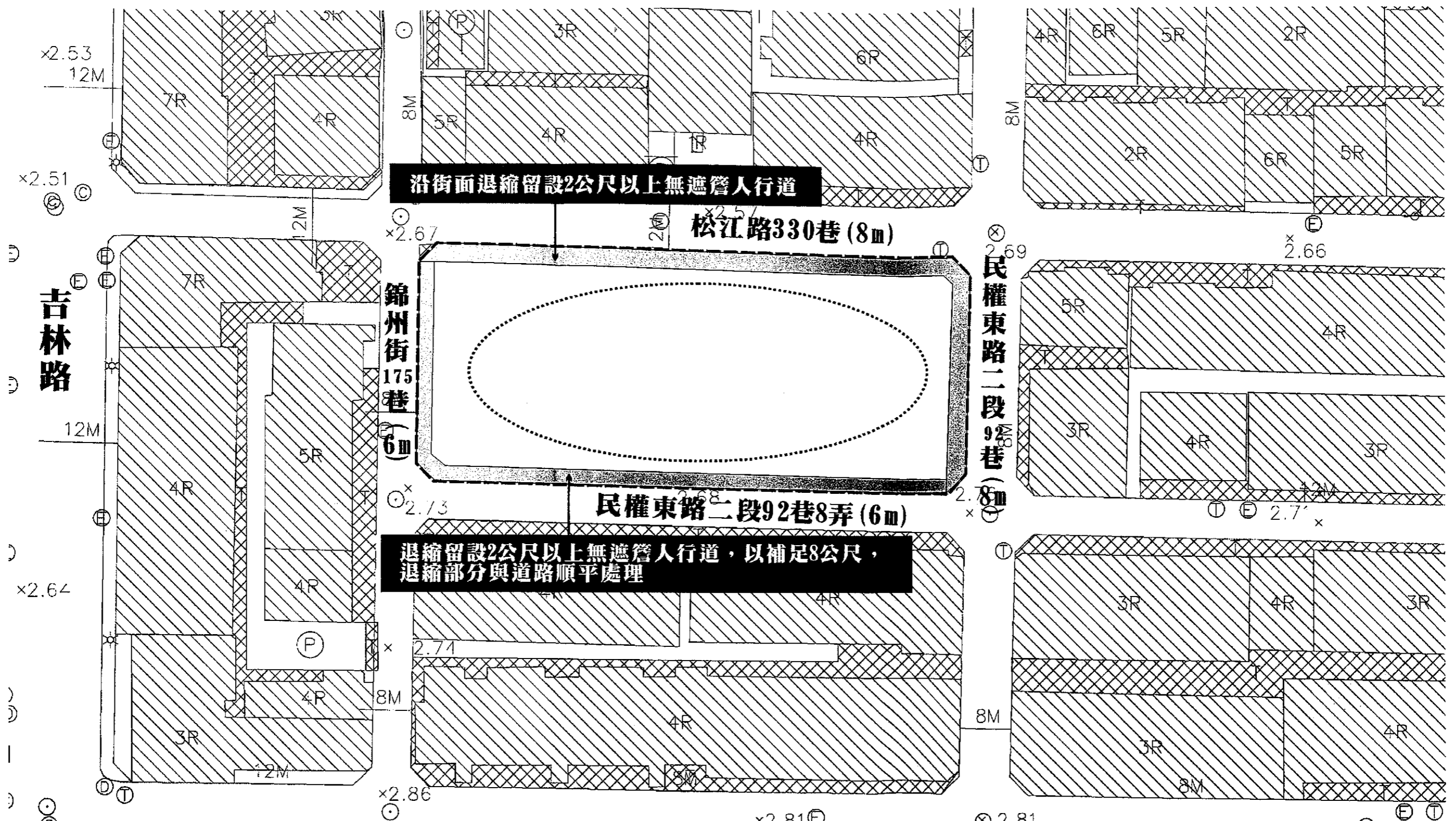
圖 1 更新單元範圍圖



圖例

更新單元
 私有土地
 重建區段
 S : 1/300
指北

圖 2 更新單元範圍地籍圖



沿街面退縮留設2公尺以上無遮簷人行道

松江路330巷 (8m)

錦州街175巷 (6m)

民權東路二段92巷8弄 (6m)

退縮留設2公尺以上無遮簷人行道，以補足8公尺，退縮部分與道路順平處理

民權東路二段92巷 (8m)

吉林路

×2.53
12M

×2.51

×2.67

×2.57

×2.66

×2.73

×2.68

×2.69



×2.64



×2.74

×2.86

×2.81

×2.81

-  更新單元
-  建築量體

-  退縮留設2公尺以上無遮簷人行道
-  退縮留設2公尺以上無遮簷人行道，以補足8公尺

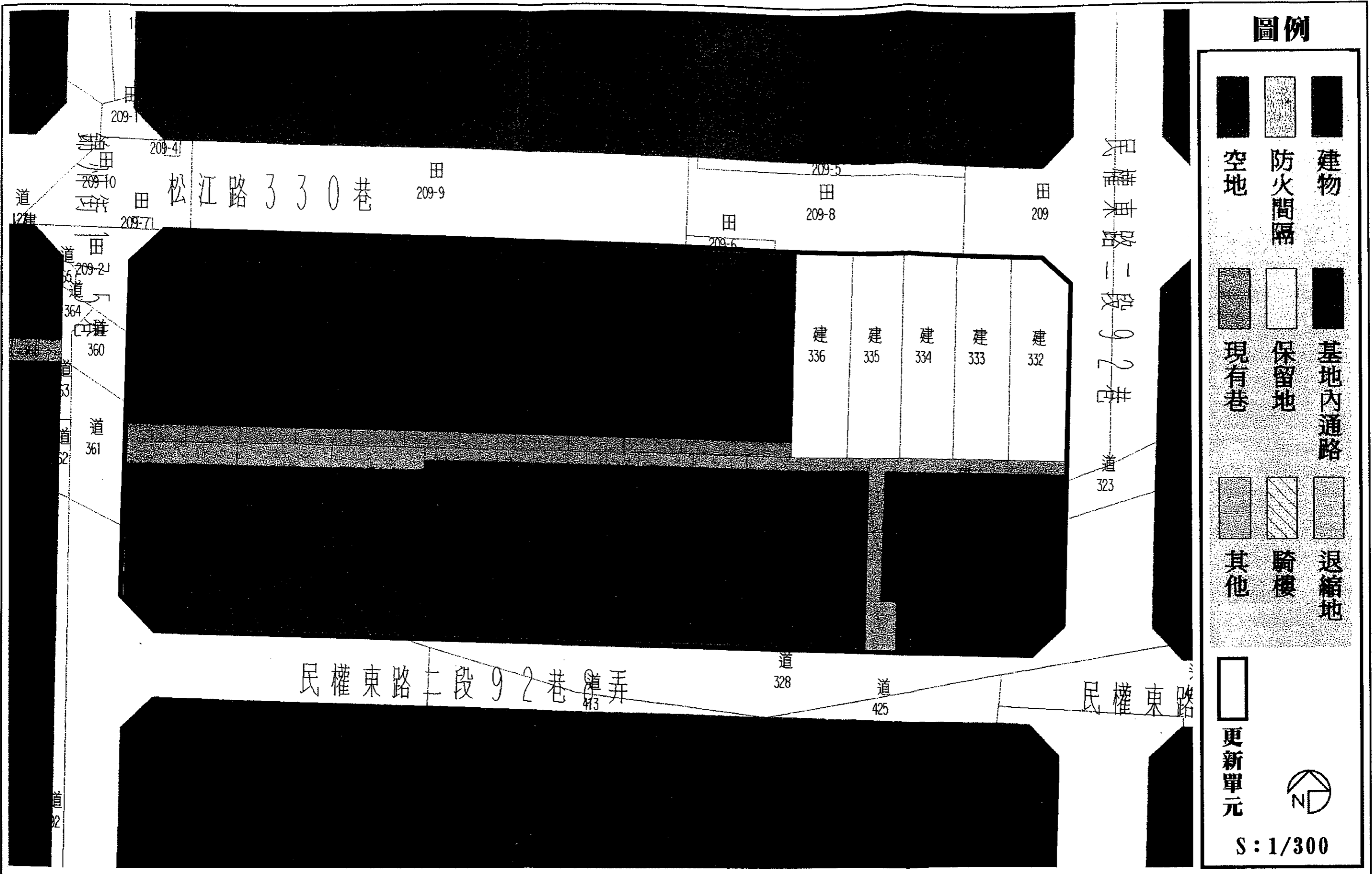
S : 1/600



圖例

指北

圖3 規劃構想圖



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 : 1/300

圖 4 建築物套繪圖

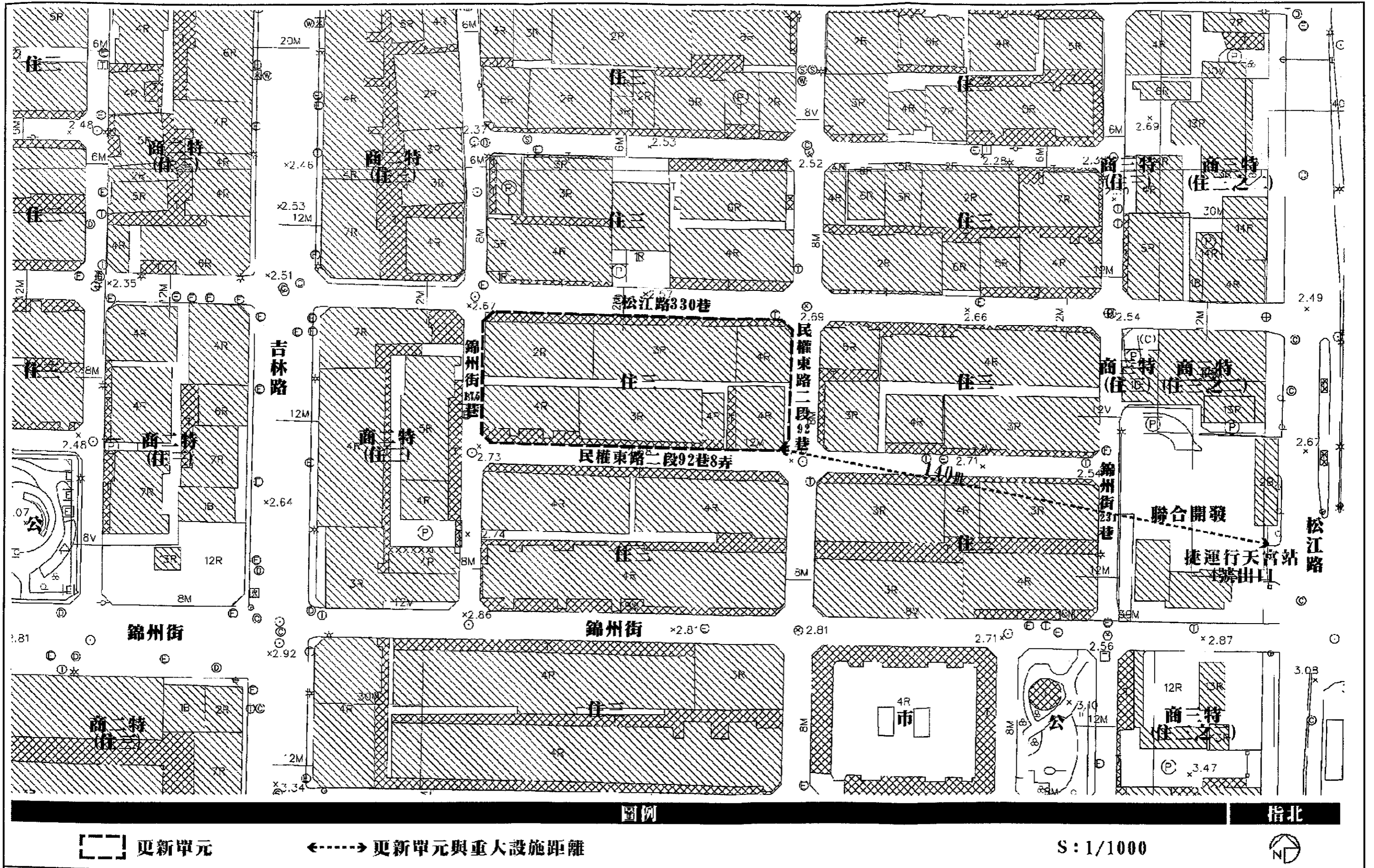


圖 5 重大建設距離標示圖