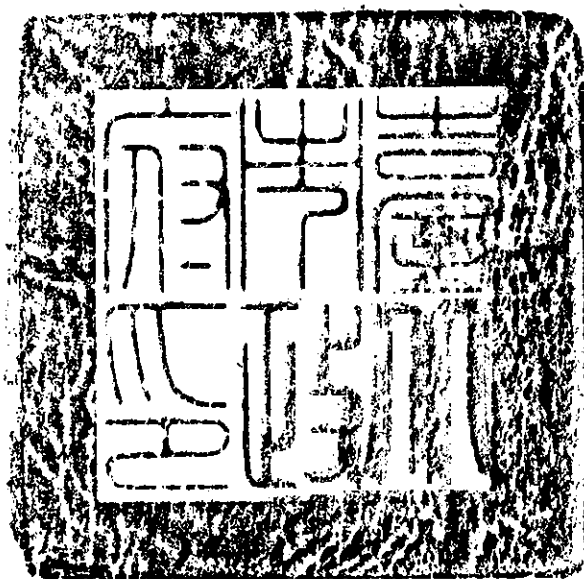


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區中山段一小段 147 地號等 17 筆  
土地為更新單元



申請人：王富代

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 11 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.....	1
五、更新課題.....	2
參、計畫目標、策略與實質再發展.....	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
伍、其他.....	4
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	4

## 表目錄

---

表 1 更新單元範圍內土地及合法建築物權屬統計表.....	2
表 2 更新單元私有土地及合法建築物所有權人意願統計表.....	2

## 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 建物套繪地籍圖.....	8

## 民間申請定都市更新計畫

案名：劃定臺北市中山區中山段一小段 147 地號等 17 筆土地為更新單元

申請人：王富代

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雙城街 25 巷以北、雙城街以東、德惠街以南及林森北路以西所圍街廓。

一、計畫範圍：包括臺北市中山區中山段一小段 147 地號等 17 筆土地。

二、計畫面積：3,530 平方公尺。

類別：擬訂

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 12 條及第 15 條

## 詳細說明

### 壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市中山區雙城街 25 巷以北、雙城街以東、德惠街以南及林森北路以西所圍街廓（詳圖 1），範圍包括中山區中山段一小段 147 地號等 17 筆土地（詳圖 2），計畫面積共計 3,530 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 80 年 4 月 15 日公告實施之「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(商三)，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

本更新單元為住、商混合使用，一樓為商業使用。

##### （二）建物現況

本更新單元內有 9 棟鋼筋混凝土造之建築物，建築物使用年期皆已逾 30 年；1 棟鋼造之停車塔，建物使用年期為 12 年。

##### （三）周邊土地及建物使用現況

本更新單元北側為商業大樓和景福宮，林森北路、雙城街沿線多為商業使用，其餘為住宅使用。

#### 三、土地及建築物權屬

##### （一）土地權屬

更新單元為臺北市中山區中山段一小段 147 地號等 17 筆土地，全區所有權人共 85 人，皆為私有，總面積合計為 3,530.00 平方公尺（詳表 1）。

##### （二）建築物權屬

更新單元土地上有 9 棟鋼筋混凝土造之建築物，1 棟鋼造之停車塔，產權均為私有，全區建物所有權人共 85 人，總樓地板面積為 15,595.62 平方公尺（詳表 1）。

#### 四、居民意願

申請人於 100 年 1 月 22 日召開範圍內相關權利人說明會。目前更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計詳表 2。

表 1 更新單元範圍內公私有土地及合法建築物權屬統計表

項目	權屬	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
土地	公有	0.00	0.00%
	私有	3,530.00	100.00%
	合計	3,530.00	100.00%
建築物樓地板	公有	0.00	0.00%
	私有	15,595.62	100.00%
	合計	15,595.62	100.00%

表 2 更新單元私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人數 (人)
全區總和	3,530.00	85	15,595.62	85
排除總和	0.51	1	4.27	1
計算總和	3,529.49	84	15,591.35	84
同意參與更新數	2,278.82	26	7,743.45	26
同意比例 (%)	64.57%	30.95%	49.67%	30.95%

本表統計截止日期：100 年 5 月 16 日

## 五、更新課題

### (一) 人車動線不良

本更新單元周邊人行道上劃有機車停車格，行人僅沿街騎樓可供通行，人行空間嚴重受限。

### (二) 停車空間不足，影響交通安全與地區環境

本更新單元內未設置足夠停車空間，沿街常有違規臨停汽機車，影響人車安全及街道環境品質。

### (三) 建築物老舊，防災功能不足，影響市容觀瞻

本更新單元內建物屋齡多逾 30 年，結構上有耐震及防火安全之顧慮，居住環境潛藏公共安全問題且影響都市景觀。

## 參、計畫目標、策略與實質再發展

### 一、計畫目標及策略

#### (一) 計畫目標

1. 改善都市景觀。
2. 提升居住生活品質。
3. 加強地區公共安全及防救災功能。

#### (二) 策略

1. 提供足夠停車空間，改善地區停車空間不足之問題。
2. 整體規劃符合現代化機能之建築物，提供優質之生活空間。

- 3.配合都市防災計畫，沿計畫道路側退縮留設適當人行空間，以提供充裕防救災空間。

## 二、實質再發展

### (一)發展定位

本更新單元鄰近商業區，未來將配合周邊環境，以永續發展為概念，並融入現有都市發展之紋理，規劃為現代化大樓。

### (二)整體規劃構想(詳圖3)

- 1.以永續發展之概念整體規劃設計，留設人行步道，並融入現有都市發展之紋理，朝綠建築設計方向規劃設計。
- 2.建築物內部規劃適量停車空間，供基地內居民使用。
- 3.配合消防救災需求，本更新單元南側退縮留設2公尺以上無遮簷人行道並與道路順平，補足8公尺，提供防救災空間，提升本區防救災之機能。
- 4.北側德惠街及東側林森北路留設騎樓或退縮留設3.64公尺以上無遮簷人行道，營造安全舒適之人行空間。

## 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2款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」之規定。

### 二、建築物及地區環境評估標準

(一)本更新單元劃定符合「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」、「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」規定，並符合以下指標：

- 1.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10棟建築物，總樓地板面積15,595.62平方公尺，鋼造之停車塔使用年限為12年，其餘9棟為興建完成超過30年以上之鋼筋混凝土造建築物，符合規定。
- 2.指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第69一七〇一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 10 棟建築物，鋼造之停車塔使用年限為 12 年，其餘 9 棟為興建完成超過 30 年以上之鋼筋混凝土造建築物，符合規定。

3. 指標（十四）「更新單元面積在三千平方公尺以上或完整街廓，並應舉辦地區說明會及土地及合法建築物所有權人均超過十分之三，並其所有土地總面積及合法建築物樓地板面積均超過十分之三之同意。」，符合規定。

（二）本案業經臺北市政府都市發展局於 100 年 05 月 09 日北市都新字第 10030337500 號函審查符合指標規定在案。

#### 伍、其他

一、本更新單元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、本案經本市都市計畫委員會 100 年 8 月 25 日第 627 次委員會議審議決議：「本案計畫書第 7 頁圖 3 規劃構想圖，南側留設之 2 公尺以上無遮簷人行道，圖示請向東延續至林森北路，其餘更新單元劃定範圍照案通過。」。

#### 二、處理情形

本案業依前項都委會決議修正計畫書完竣。

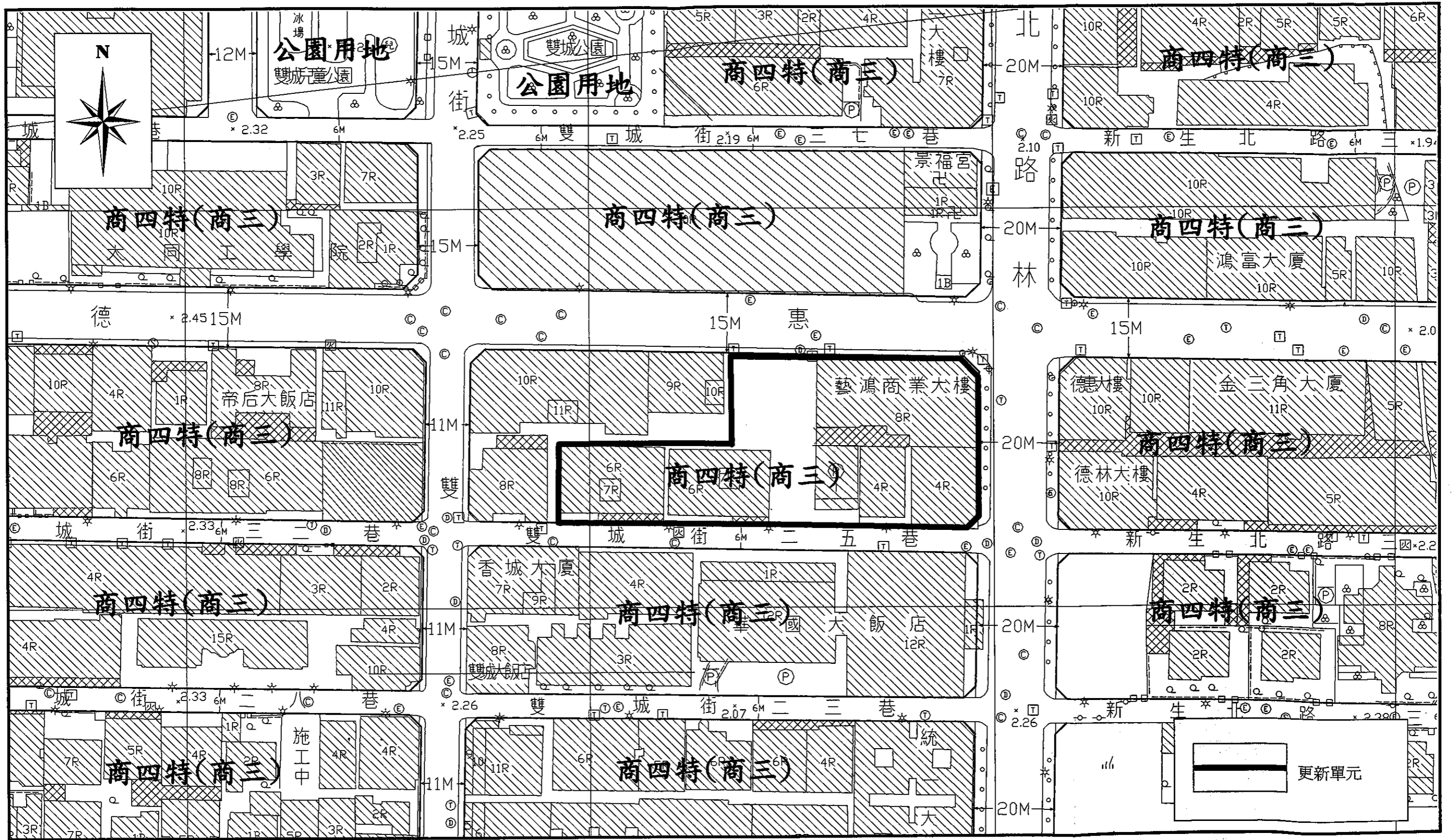


圖 1 更新單元範圍圖



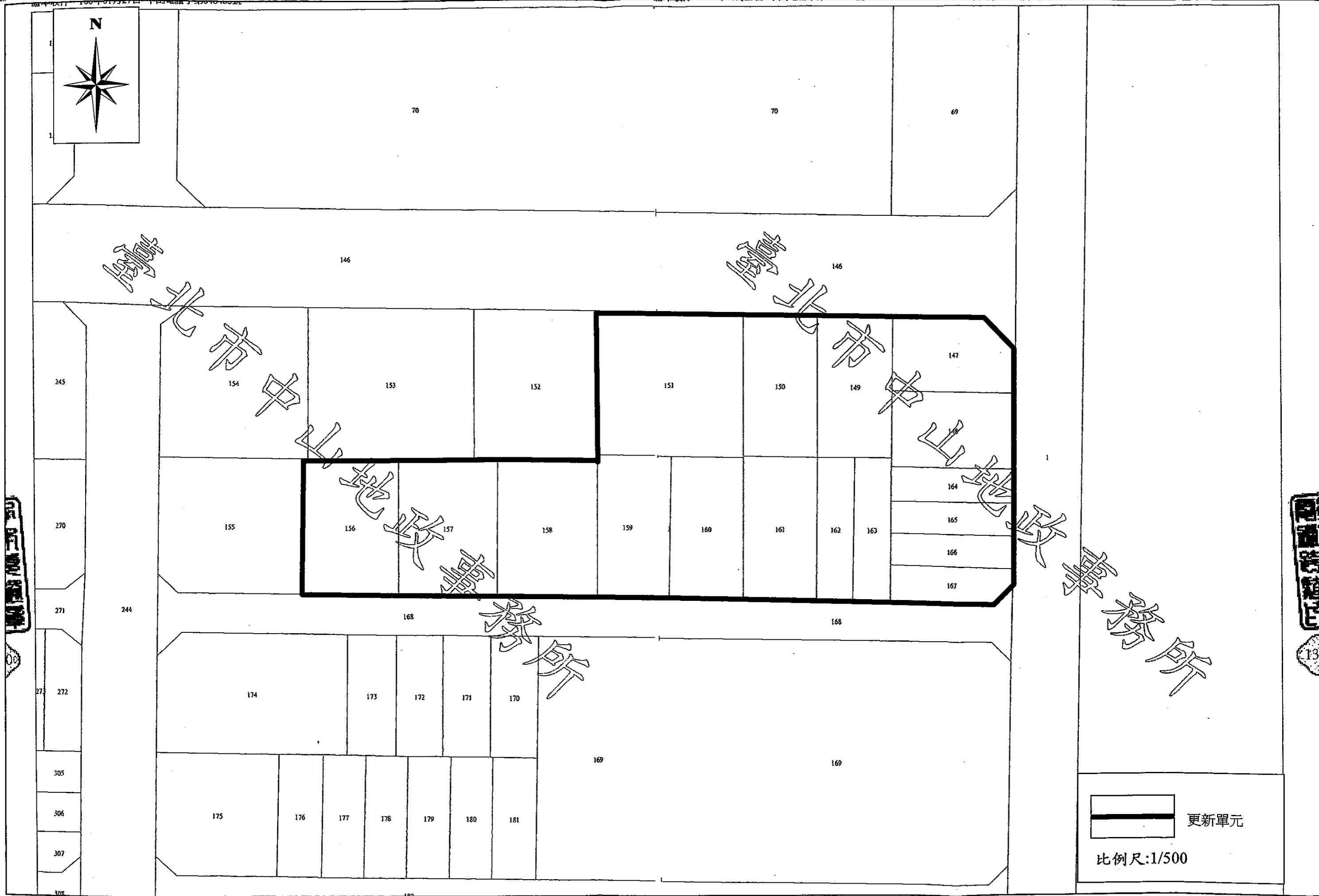


圖 2 更新單元範圍地籍圖

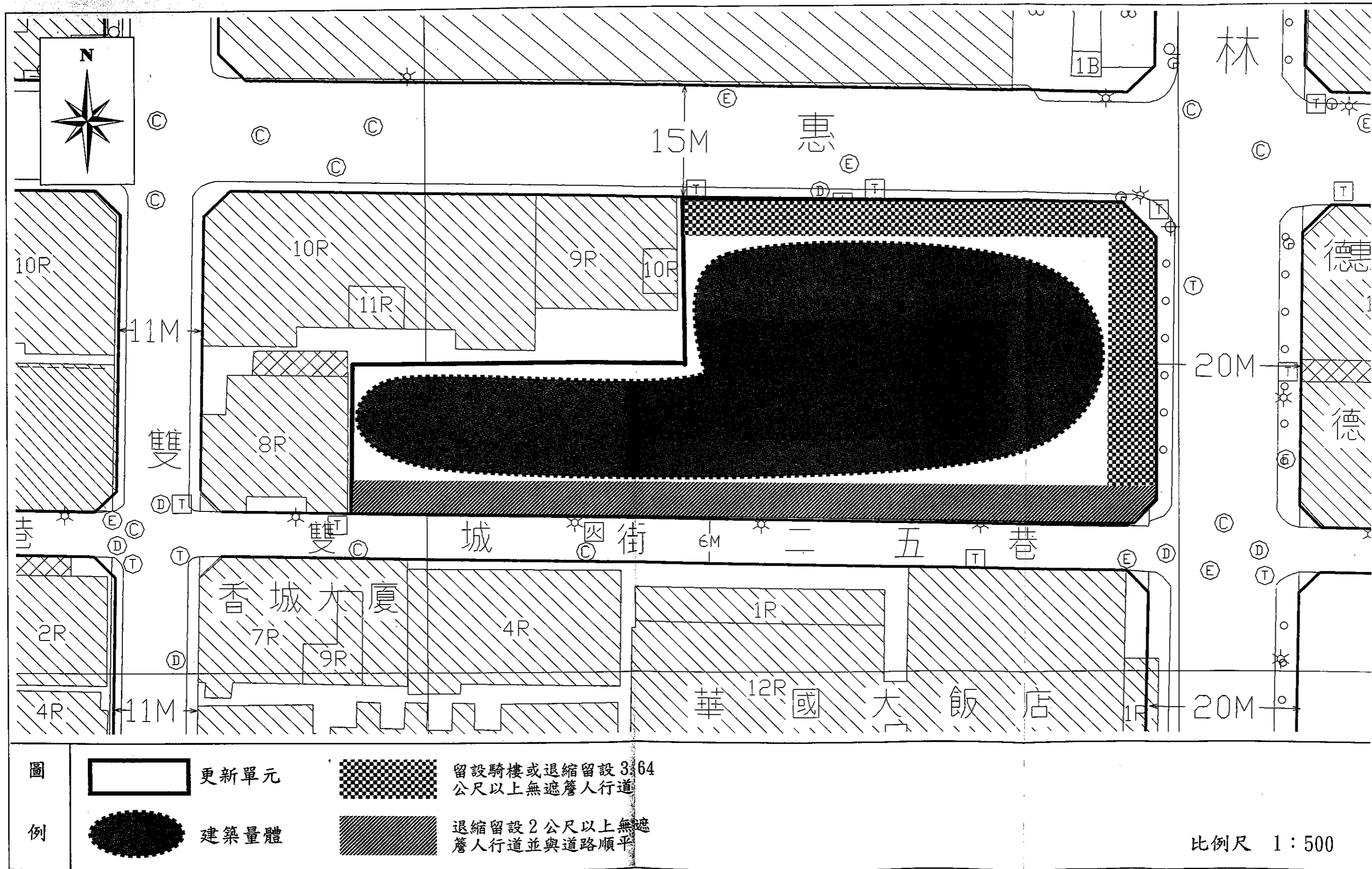


圖3 規劃構想圖

雙城街37巷

道  
68

雙  
叉

德

中山區中山段一小段(中山北路地區重劃)更正截角案  
詳 940705北市工建收字第0465456700號 函

惠

街 森

城

街

雙城街25巷




道  
68

林

街 北

路

路

	建物		防火間隔		退縮地
	空地		保留地		其他
	現有巷		騎樓		退縮地

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。

臺北市建築物套繪圖

中山區中山段一小段

列印員

比例尺

1 : 500

吳靜漫

圖 4 建築物套繪圖