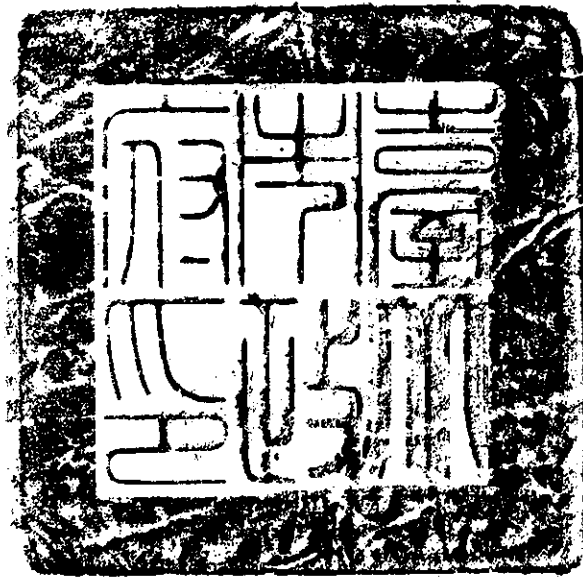


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區中山段一小段 930 地號等 18 筆土地
為更新單元



申請人：陳智勇

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 11 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 930 地號等 18 筆土地
為更新單元

申請人：陳智勇

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	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
一、更新單元劃定基準	4
二、更新單元環境評估標準	4
伍、其他	5
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形	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 更新單元內私有土地及私有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一小段 930 地號等 18 筆土地為
更新單元

申 請 人：陳智勇

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中山北路二段 137
巷以南、中山北路二段 115 巷 3 弄以北所圍街廓
範圍內。

一、計畫範圍：包括臺北市中山區中山段一小段 930、931、932、
933、937、938、939、940、941、942、943、944、
945、946、947、948、949、950 地號等 18 筆土地。

二、計畫面積：2,402.00 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 12 條、
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中山北路二段 137 巷以南、中山北路二段 115 巷 3 弄以北所圍街廓範圍內（詳圖 1）；範圍包含臺北市中山區中山段一小段 930、931、932、933、937、938、939、940、941、942、943、944、945、946、947、948、949、950 地號等 18 筆土地，面積共計 2,402 平方公尺（詳圖 2）。

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（原屬第三種商業區），建蔽率為 65%，容積率為 560%。另依臺北市土地使用分區管制規則第 25 條規定，商業區容積率不得超過其面臨最寬道路寬度（以公尺計）乘以百分之五十之積數，本案基地面臨最寬道路（中山北路二段 137 巷）為 8 公尺，故容積率應為 400%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新單元內以住商混合使用為主，一樓多為商業使用。

（二）建築物現況

本更新單元內共計 12 棟合法建築物，4 棟為 4 層樓加強磚造建築物，7 棟為 5 層樓鋼筋混凝土造建築物，1 棟 6 層樓鋼筋混凝土造建築物。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

本更新單元內計有中山區中山段一小段 930 地號等 18 筆土地，面積 2,402.00 平方公尺，產權皆為私有。

(二) 建物權屬

本更新單元範圍內共計 12 棟合法建築物，總樓地板面積為 10,483.53 平方公尺，產權皆為私有。

四、居民意願

- (一) 本案業於民國 100 年 3 月 6 日召開更新單元範圍說明會。
- (二) 目前同意參與劃定更新單元之私有土地所有權人數比例為 23.68%、合法建築物所有權人數比例為 23.68%；私有土地面積比例為 31.79%、私有合法建物面積比例為 31.07%。

表 1 更新單元內私有土地及私有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 ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
全區總和(A)	2,402.00	114	10,483.53	114
目前同意數(B)	763.61	27	3,257.03	27
同意比例(%)(B/A)	31.79%	23.68%	31.07%	23.68%

(統計至 100 年 5 月 19 日)

五、更新課題

(一) 建物老舊，不符耐震及防火設計標準

本更新單元內建物皆為民國 78 年 5 月 5 日前興建完成，耐震及防火避難設計不符合現行建築技術規則之規定。

(二) 缺乏安全之人行空間

本更新單元周邊停放汽機車，未有連續之人行步道系統，人車動線夾雜，人行空間品質有待提昇。

(三) 現有停車空間不足

本更新單元位內未設置足夠停車空間，沿街停放汽機車，影響人行安全及街道環境品質。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標與策略

(一) 計畫目標

1. 提升生活環境品質，改善市容觀瞻。
2. 提升人行空間品質。

(二) 策略

1. 藉由都市更新機制，建築符合都市現代生活居住水準之建物，提升居住品質，改善都市景觀。
2. 提供舒適安全人行空間並提供防救災的操作空間。
3. 適度規劃停車空間，滿足更新單元內停車之需求，並適度容納外部停車需求。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

本更新單元鄰近中山北路沿街商業區，交通便利、商業繁盛；考量周邊環境特性，規劃興建住商混合大樓，低樓層規劃為商業使用，高樓層規劃為住宅或辦公使用。

(二) 整體規劃構想

1. 配合周邊環境，並考量永續生態發展趨勢，建築物量體、造型、色彩與鄰近地區調和，符合地區特色並塑造本區特有之風貌。
2. 規劃低樓層為商業空間，高樓層為住宅或辦公使用，地下室規劃充足之停車空間，地面層之綠化空間或空地沿建築物量體集中配置，以留設足夠空間，供社區休憩及防災使用。
3. 本更新單元北側計畫道路（中山北路二段 137 巷）留設騎樓或無遮簷人行道，規劃舒適人行空間。
4. 本更新單元西側及南側計畫道路（中山北路二段 115 巷 3 弄）寬度 6 公尺，東側計畫道路寬度 4 公尺，為配合消防救災需求，各退縮留設 2 公尺及 4 公尺以上無遮簷人行道補足 8 公尺，並與計畫道路順平處理。

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 1 款「為完整之計畫街廓者」規定。

二、更新單元環境評估標準

(一) 本更新單元環境評估標準符合「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」：本更新單元內共計 12 棟建築物，總樓地板面積 10,483.53 平方公尺，其中使用已逾年期之面積為 6,972.01 平方公尺，面積比例達二分之一以上符合本項指標規定。
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六九一七〇一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」：本更新單元內共計 12 棟建築物，均在民國 74 年前建築完成，符合本項指標規定。
3. 指標 (十二)「更新單元內平均居住樓地板面積低於本市居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者」：本更新單元內共計 127 戶，其中每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數為 96 戶，戶數達二分之一以上符合本項指標規定。

(二) 本案業經臺北市政府都市發展局 100 年 4 月 29 日北市都新字第 10030485500 號函審查符合指標規定在案。

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：
 - (一) 本案更新單元劃定範圍照案通過。
 - (二) 另計畫書第 8 頁整體規劃構想圖基地周邊東、西、南側退縮留設 2-4 公尺人行步道部份，請將退縮 2 公尺與 4 公尺之圖例予以區隔，以利閱讀。
- 二、本案業依前項都市計畫委員會決議修正計畫書完竣。

地籍圖謄本

中山複字第零零一八九四號

土地坐落臺北市中山區中山段一小段 931 932 933 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 949 950 地號等 共一十六筆

本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)。
原圖比例尺：伍百分之一

資料管轄機關：中山地政事務所
本謄本核發機關：松山地政事務所 主任 林健智

中華民國 一 百 年 三 月 十 一 日

本案依分層負責規定授權承辦人員 劉雲英 核發

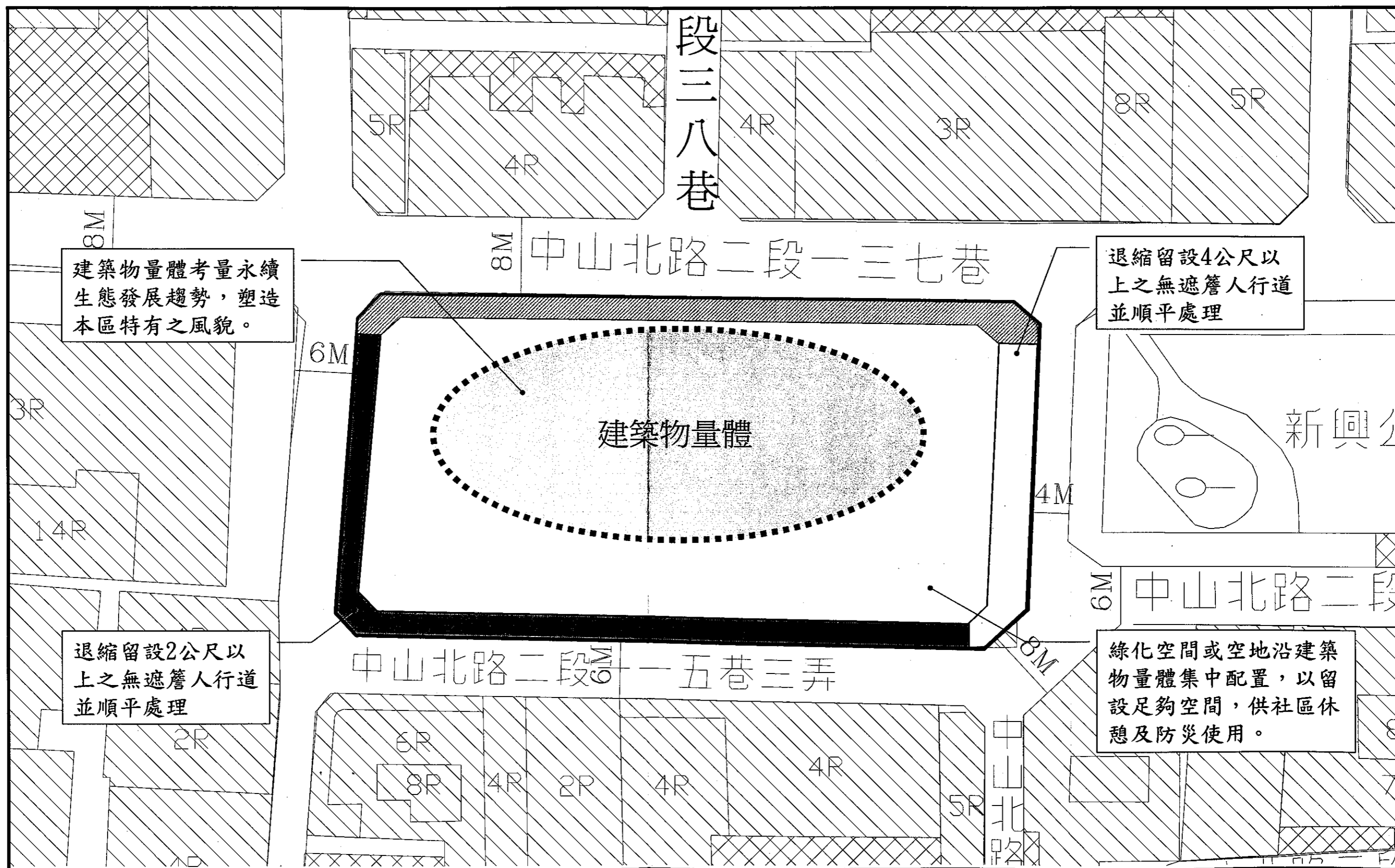


圖2 更新單元範圍地籍圖

 更新單元

比例尺：1/500





建築物量體考量永續生態發展趨勢，塑造本區特有之風貌。

退縮留設4公尺以上之無遮簷人行道並順平處理

退縮留設2公尺以上之無遮簷人行道並順平處理

綠化空間或空地沿建築物量體集中配置，以留設足夠空間，供社區休憩及防災使用。

圖3 規劃構想圖

更新單元	建築量體	退縮留設2公尺以上無遮簷人行道並採順平處理	退縮留設4公尺以上無遮簷人行道並採順平處理	留設騎樓或退縮留設3.64公尺以上無遮簷人行道	
------	------	-----------------------	-----------------------	-------------------------	--

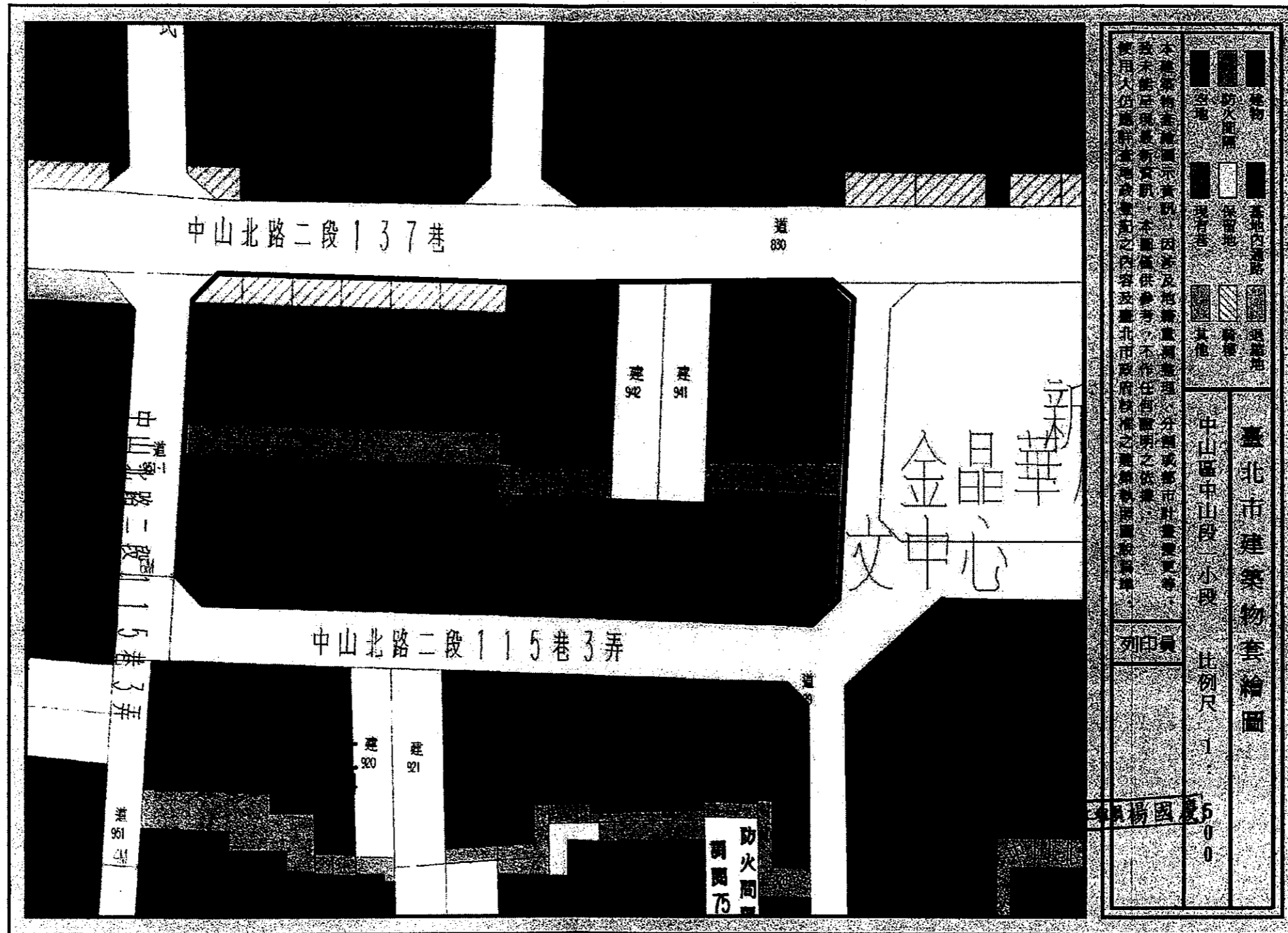


圖4 建築物套繪圖

更新單元

比例尺：1/500

