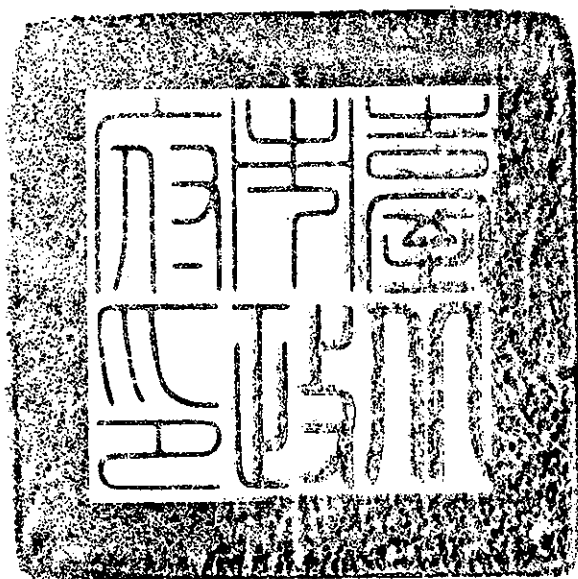


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區德惠段三小段
359 地號等 31 筆土地為更新單元



申請單位：陳奕齊

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 12 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.....	3
一、計畫目標及策略.....	3
二、實質再發展.....	4
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	5
伍、其他.....	6
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

表目錄

表 1 公私有土地及合法建築物面積統計表.....	2
表 2 私有土地及合法建築物所有權人意願統計表.....	3

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市中山區德惠段三小段 359 地號等 31 筆土地為更新單元

申請人：陳奕齊

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農安街 125 巷以東、吉林路以西、德惠街以南及吉林路 393 巷以北所圍之完整街廓。

一、計畫範圍：包括臺北市中山區德惠段三小段 359、360、361、362、363、364、365、366、367、368、369、370、371、373、374、377、378、379、380、381、382、383、384、385、386、387、388、389、391、392、393 地號共 31 筆土地。

二、計畫面積：3,618 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。

詳細說明：

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市中山區農安街125巷、吉林路、德惠街及吉林路393巷所圍之完整街廓；範圍包括臺北市中山區德惠段三小段359、360、361、362、363、364、365、366、367、368、369、370、371、373、374、377、378、379、380、381、382、383、384、385、386、387、388、389、391、392、393地號等31筆土地（詳圖2），計畫面積3,618平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本都市更新單元範圍屬民國79年09月13日府工二字第79049926號公告之「修訂台北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案」，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

更新單元內土地使用現況多為住宅使用。

(二)建築物使用現況

更新單元內計 27 棟建築物，其中 13 棟為鋼筋混凝土造，屋齡約 37 年；其餘 14 棟為加強磚造，屋齡約 42 年，皆為樓高 4 層。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬(詳表 1)

更新單元內計 31 筆土地，總面積 3,618 平方公尺，皆為私有土地。

(二)建築物權屬

更新單元內共計 27 棟合法建築物，總樓地板面積 9,435.62 平方公尺，皆為私有。

表 1 公私有土地及合法建築物面積統計表

項目	權屬	面積 (m ²)	比例 (%)
土地	私有	3,618	100
	合計	3,618	100
建物	私有	9,435.62	100
	合計	9,435.62	100

四、居民意願

本案業於 100 年 4 月 13 日辦竣更新單元內之說明會，本更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與更新之意願詳表 2。目前更新單元內私有土地所有權人數同意比例為 2.5%、私有土地面積同意比例為 3.5%，合法建築物所有權人數同意比例為 2.4%、合法建築物總樓地板面積同意比例為 3.9%。

表 2 私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建築物	
	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)
全區總和	82	3,618	84	9,435.62
排除總和(註 1)	1	6.75	1	16.5775
全區總和(A)	81	3,611.25	83	9,419.0425
目前已同意數(B)	2	125	2	365.79
目前已同意比例(B/A)	2.5%	3.5%	2.4%	3.9%
註 1	362 地號土地所有權人及建築物所有人因遭台北地方法院假扣押，不列入同意比計算。			

五、更新課題

- (一)建物老舊，耐震不足。
- (二)建築物未留設防火間隔，有消防安全之虞。
- (三)更新單元內建築物過度密集，有礙通風與採光，降低生活品質。
- (四)現有建物缺乏整體規劃，有礙市容觀瞻。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

1. 建立優質居住環境，提升步行空間品質。

2. 強化地區防救災功能。

3. 增進都市景觀綠美化。

(二) 策略

1. 留設充足之人行道，並配合鄰近學校，利用建築配置退縮及植栽設計，引入綠意開放空間，使社區公園化。

2. 留設無遮簷人行道，規劃防救災空間，加強更新單元防救災之功能。

3. 留設充足之停車空間，解決隨意停車問題。

二、實質再發展 (詳圖 3)

(一) 發展定位

更新單元內建築採整體規劃，並配合地區特色及周邊建築景觀，提昇都市景觀，規劃為優質居住環境。

(二) 整體規劃構想

1. 考量更新單元鄰近稻江家事職業學校，將綠美化空間集中留設於基地南側。

2. 更新單元未來建築物量體、立面、造型、色彩將配合地區特色及周邊景觀規劃。

3. 規劃充足之停車空間，紓緩周邊交通狀況。

(三) 人行及開放空間構想

1. 更新單元四周計畫道路寬度皆達 8 公尺，東側面臨吉林路留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道；北側臨德惠街側配合沿街騎樓之人行延續性，留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道；單元南、西側退縮留設 3 公尺無遮簷人行道，以提供舒適安全的人行環境。
2. 基地東北角留設開放廣場供公眾使用，並配置綠美化空間，景觀植栽設計，提供社區居民休憩與活動空間。

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 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 條第 1 項附表之「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。」規定，其符合之指標說明如下：

1. 指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達 1/2 以上：

土磚造、木造、磚造及石造建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造、30 年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40 年以上之鋼骨混凝土造」：本更新單元內 27 棟建築物，其中逾使用年期面積為 2827.98 平方公尺，超過更新單元內總建築物面積 2827.98 平方公尺達 1/2 以上，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 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」：本案範圍內共計 27 棟建築物，均屬民國 78 年前建造完成，符合規定。

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」：本案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以上，符合規定。

三、本案前述指標業經臺北市政府都市發展局 99 年 11 月 22 日北市都新字第 09931618000 號函審查符合規定在案。

伍、其他

一、本更新單元若涉及截角，則剔除於更新單元範圍外。

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於 100 年 8 月 25 日第 627 次委員會審議決議。

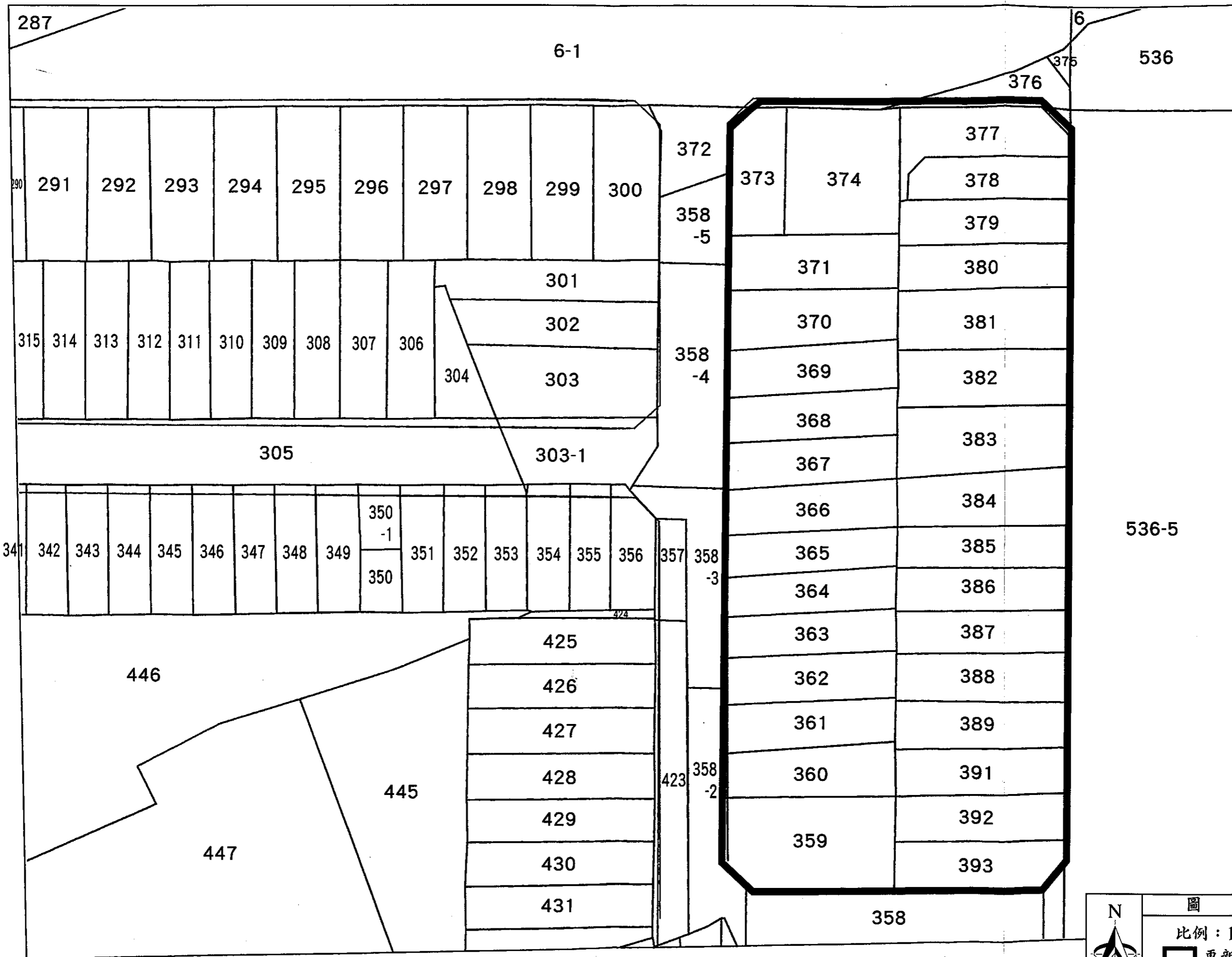
(一) 本案更新單元劃定範圍照案通過。

(二) 本單元臨德惠街側配合沿街騎樓之人行延續性，仍應留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道。



(三) 餘依簡報說明，單元南、西側退縮留設 3 公尺無遮簷人行道，並於基地東北角留設開放廣場供公眾使用。

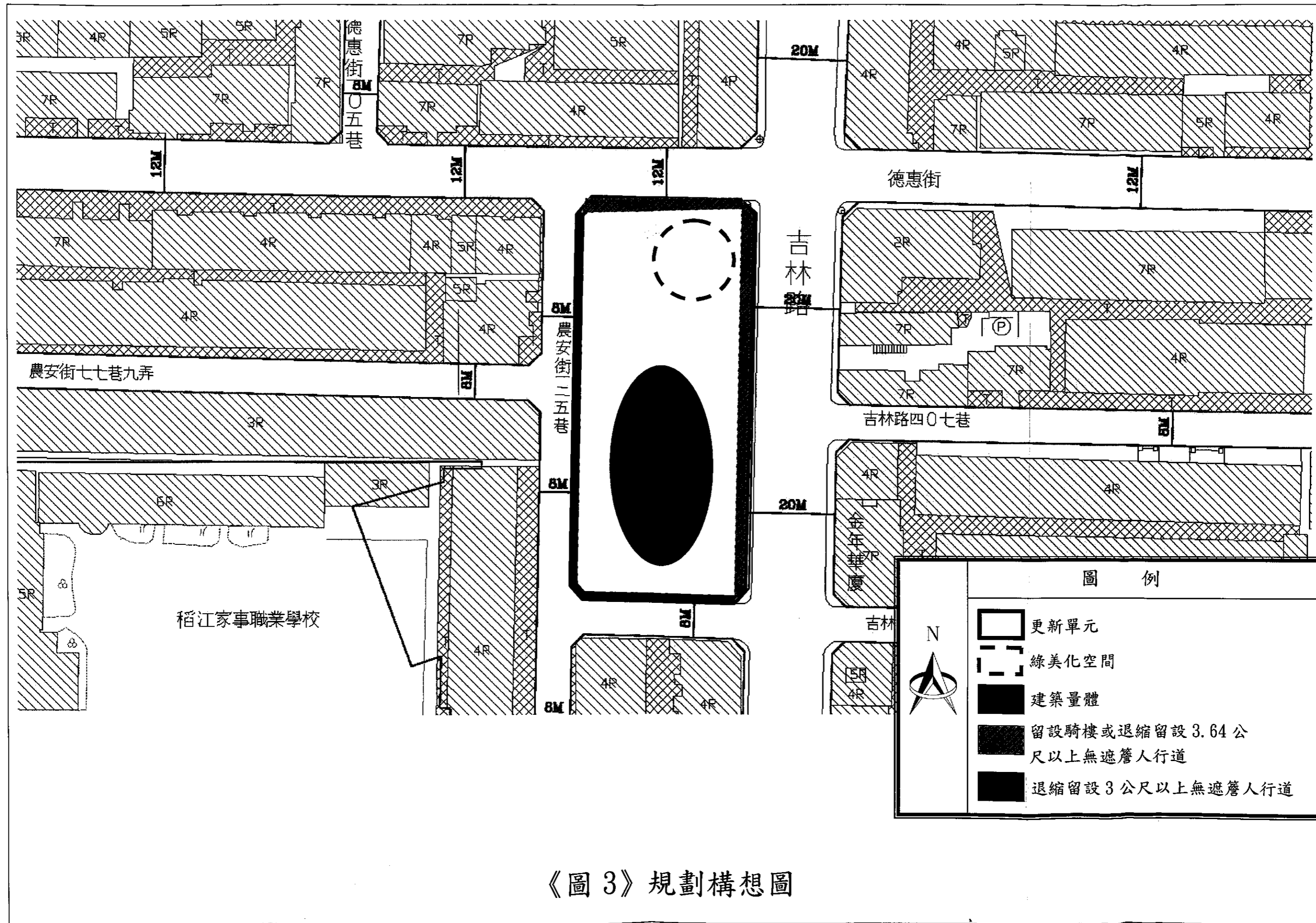
二、處理情形

本案業依前項都委會決議修正計畫書圖完竣。

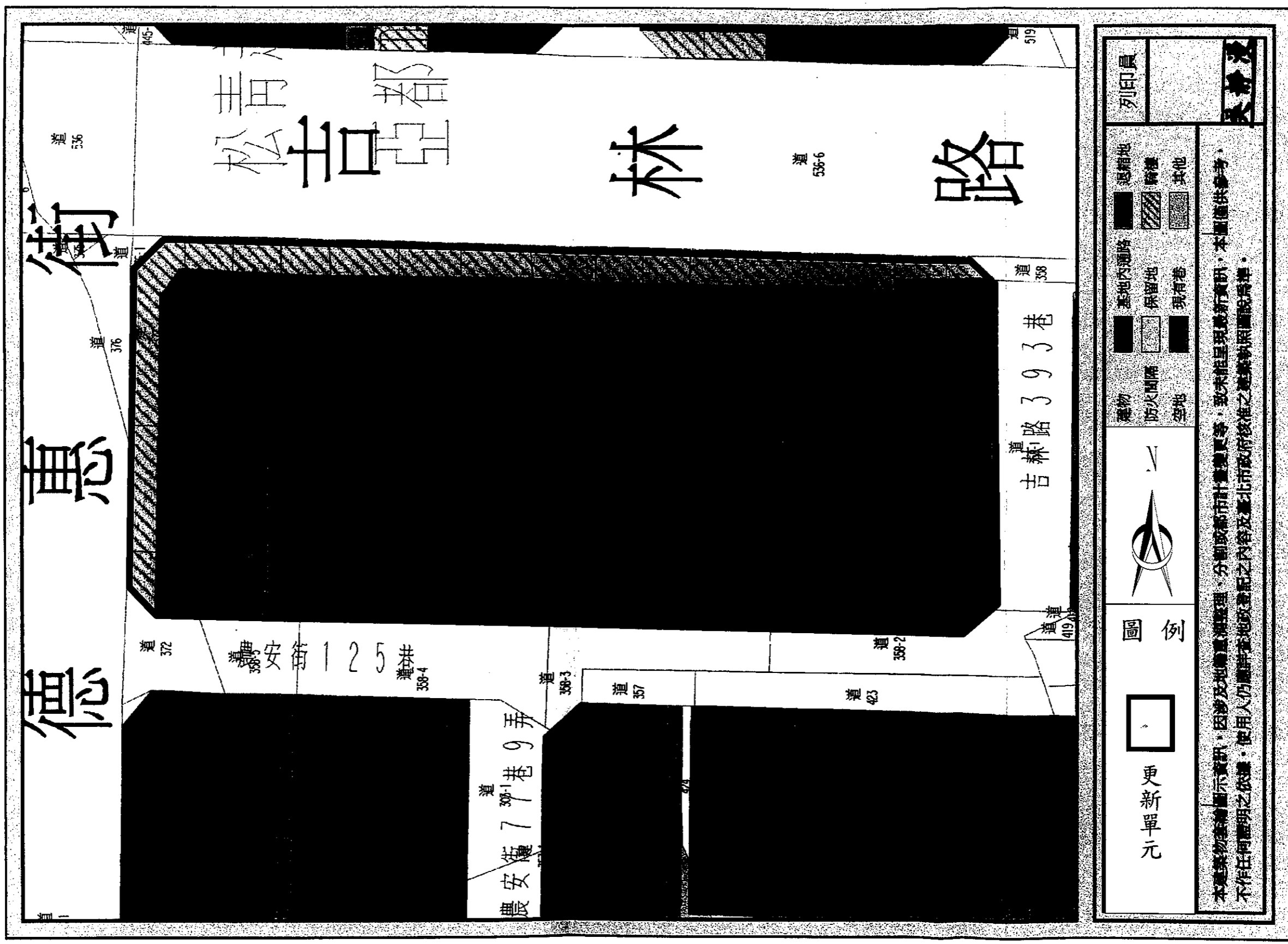


《圖2》更新單元範圍地籍圖

	圖 例
	比例：1/500  更新單元



《圖 3》 規劃構想圖



《圖 4》建築物套繪圖