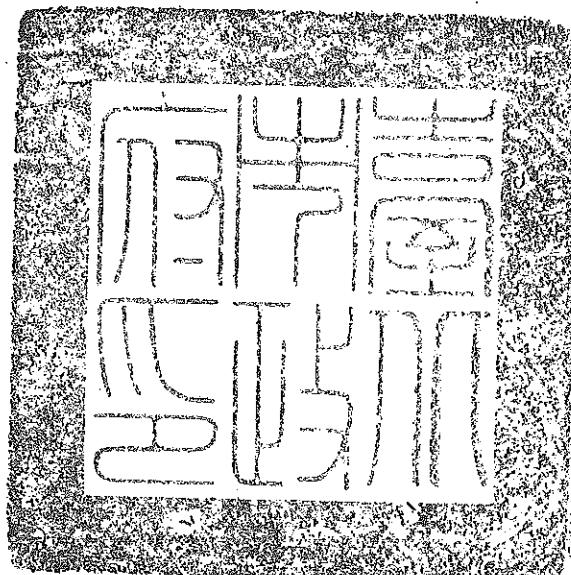


臺北市都市計畫更新計畫書

劃定「臺北市中山區中山段一小段 952 地號等 16 筆土地
為更新單元」都市更新計畫案



申請單位：王文俊 君

辦理單位：臺北市政府

中華民國 97 年 2 月

目錄

壹、辦理緣起與目的	1
貳、更新單元發展現況	1
一、都市計畫情形	1
二、土地使用分區	1
三、土地及建築物使用現況	1
四、交通系統	2
五、土地及建築物權屬	4
六、居民意願	4
七、都市發展課題	5
參、目標、策略與實質再發展	6
一、目標	6
二、策略	6
三、實質再發展	7
肆、劃定之更新單元範圍或劃定基準	8
一、更新單元範圍	8
二、更新單元劃定基準	8
伍、防災救災計畫	10
一、都市更新單元防災救災系統	10
二、都市更新單元防災救災計畫之整合	10
陸、實施者與實施方式	11
一、實施者	11
二、實施方式	11
柒、本市都市計畫委員會審議情形	11

表目錄

表一 更新單元土地及合法建築物所有權人意願統計表	4
表二 防災救災系統表	10

圖目錄

劃定「臺北市中山區中山段一小段 952 地號等 16 筆土地為更新單元」都市更新計畫案計畫圖	12
附圖一 更新單元計畫範圍位置圖	13
附圖二 更新單元周邊都市計畫示意圖	14
附圖三 更新單元建築物地籍套繪圖	15
附圖四 更新單元周邊交通系統圖	16
附圖五 更新單元地籍圖	17
附圖六 更新單元現況照片	18
附圖七 更新單元規劃構想示意圖	19
附圖八 更新單元都市防災救災系統圖	20

臺北市都市更新計畫書

案 名：劃定「臺北市中山區中山段一小段 952 地號等 16 筆土地為更新單元」都市更新計畫案

申請單位：王文俊 君

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 2 段與中山北路 2 段 115 巷交叉口東北側街廓範圍內（詳附圖一）。

一、計畫範圍：臺北市中山區中山段一小段 952、953、954、955、956、957、958、959、964、965、966、967、968、969、970、971 地號等 16 筆土地。

二、計畫面積：1,960 平方公尺

類 別：擬定

法令依據：都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施行細則第 5 條

壹、辦理緣起與目的

本更新單元位於臺北市中山區中山北路2段與中山北路2段115巷交叉口東北側街廓內；更新單元內之建築物多為38年至66年所興建，建築物老舊且年代久遠，有礙都市景觀且妨礙公共安全，為促進土地有計畫再發展利用，改善居住環境，增進公共利益，爰依都市更新條例相關規定，擬具都市更新計畫，俾依相關規定申請核准實施更新事業，以提高本地區及鄰近地區之生活環境品質，增進公共安全及公共利益。

貳、更新單元發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元範圍屬民國84年9月27日府都二字第84064377號「修訂臺北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」，計畫範圍內公共設施包括公園綠地、學校、機關、市場等用地。

二、土地使用分區

本更新單元土地使用分區為第四種商業區(原屬第三種商業區)，法定建蔽率65%，法定容積率560%。

三、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本更新單元土地使用主要以商業使用為主，區內有餐廳、洗衣店、服裝店等商業用途及部分住宅使用。

(二)建築物現況

本更新單元內計有17棟建築物，1至2層建築物計有5棟，4至5層建築物計有12棟，建築結構大多屬鋼筋混凝土及加強磚造，僅一棟建築物為磚造，平均屋齡約41年，不符合現行耐震標準，建築物外觀老舊。

(三)周邊土地及建築物使用現況

位於更新單元周邊之土地使用主要以商業使用為主，有柯達大飯店中山分店、富都大飯店、台衣中山財經大樓、台泥大樓士敏廳等商業使用之辦公大樓及餐飲使用空間。

四、交通系統

(一)道路系統(詳附圖四)

本更新單元經由中山北路往北可達中山足球場、市立美術館、圓山公園等公共休閒遊憩景點，過新中山橋可至臺北士林區；往南接中山南路可至中正區臺大醫院、行政院、立法院等醫療及行政機關；並經由中山北路往北連接民權東路往東可至松山區，過民權大橋可達內湖區，往西過臺北大橋可達臺北縣三重市。

本更新單元道路服務層級分主要、次要及服務性道路，茲就下列說明：

- 1. 主要道路：**民權西路及民權東路(40公尺)、中山北路2段(40公尺)、林森北路(20公尺)。
- 2. 次要道路：**天祥路(15公尺)、錦西街(15公尺)、錦州街(15公尺)。
- 3. 服務性道路：**民權東路1段12巷(6公尺)、中山北路2段115巷3弄(6公尺)、民權東路1段70巷(6公尺)、中山北路2段137巷(8公尺)、中山北路2段115巷(6公尺)。

(二) 大眾運輸系統

1. 公車路線

本更新單元附近地區公車行駛路線以民權東路及民權西路、中山北路2段及林森北路為主。

2. 捷運系統

本更新單元距離捷運淡水線民權西路站約370公尺，以及距離興建中之捷運新莊線中山國小站約340公尺。

五、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 952 地號等 16 筆土地，均屬私有土地，總面積為 1,960 平方公尺。

(二) 建築物權屬

本更新單元內計有 17 棟合法建築物權屬均屬私有，總樓地板面積為 5,393.28 平方公尺。

六、居民意願

本更新單元內建築物外觀老舊，亟待更新改建，若能辦理都市更新改善環境，居民均樂觀其成。目前本更新單元所有權人參加更新意願(詳表一)。另北側鄰地係民國 91 年興建之 14 層 RC 建築，尚無更新之必要。

表一 更新單元土地及合法建築物所有權人意願統計表

項目		同意數	全區總數	同意比例(%)
所有權人 (人)	土地	私有	1	16
	合法 建築物	私有	1	17
面積(m ²)	土地	私有	82.33	1,960
	合法 建築物	私有	442.98	5393.28

七、都市發展課題

本更新單元位於中山北路二段等重要幹道旁，建築物屋齡多為41年以上，建物外觀老舊、有礙觀瞻，不符合都市機能（詳附圖六），茲就其產生課題分述如下：

（一）商業活動缺乏空間秩序性

建築商業空間無完善之規劃，無法提供良好之商業使用空間，以延續周邊商業契機，造成區域發展受限。

（二）更新單元建築外觀老舊有礙觀瞻

更新單元內建物外觀老舊、商家店面招牌未適當規範、立面管線外露等，顯得凌亂不堪，造成環境品質低落及市容紊亂。

（三）防火巷狹小，車輛隨意停放，妨礙救災動線

更新單元內巷道狹窄，汽機車停車空間嚴重不足，車輛隨意停放於巷道中，影響車行及防災救災之動線，有公共安全之虞。

（四）人行步道未有完善規劃，造成動線與視覺之混淆

更新單元內未規劃完善人行動線系統，汽機車佔用情況嚴重，且建築物與道路空間放置私有物品，影響整體空間視覺景觀。

參、目標、策略與實質再發展

一、目標

- (一)強化區域商業活動功能，帶動區域整體商業發展。
- (二)配合地區發展，塑造具特色之商業活動空間，提升整體都市環境品質。
- (三)建構周邊人行步道系統，提升整體開放空間品質。
- (四)更新老舊建築，加強防災救災規劃，增進地區公共安全。

二、策略

- (一)利用整體規劃策略，延續周邊使用形態，串聯整體空間意象，發展區域商業特色。
- (二)透過都市更新機制，配合周邊環境、人文及經濟等性質，整合土地有效利用，提升商業價值；導入都市設計與建築景觀規劃手法，營造整體視覺景觀與增加都市機能。
- (三)延續周邊人行系統，建構具環境特色之人行步道空間。
- (四)設置地下停車場，提升土地利用價值並降低停車及救災與防災動線之問題。

三、實質再發展(詳附圖七)

(一)都市發展定位

強化空間延續性，創造環境自明性；導入建築及景觀空間設計，增加土地附加價值；回饋相關設施，使單元內土地與周邊商業有效結合。

(二)整體規劃構想

本更新單元隸屬臺北市商業體系中路線型之商業類型，其功能主要是以零售、批發、餐飲服務、事務所及金融保險業為主，因此，考量整體發展層級與單元土地利用之結合，延續都市機能，故採取都市更新之重建方式進行，其整體構想茲如下列說明：

1. 延續周邊建築視覺軸線，建構符合區域使用型態之建築空間，以美化周邊環境及改善更新單元內空間需求。
2. 承接中山北路景觀特色，利用建築規劃與設計，創造商業美學空間，提升生活品質。
3. 依據都市設計準則，退縮建築空間，開創舒適之生活環境品質。
4. 更新單元之建築採「綠建築」做整體規劃。

(三)開放空間及人行車道動線構想

為使更新單元更符合空間特色，本更新單元配合周邊環境，規劃完整之人行與車行動線系統，詳如下列說明：

1. 於鄰中山北路側留設騎樓，以延續週邊商業環境。
2. 鄰近中山北路2段115巷3弄退縮4公尺以上無遮簷人行步道，並於計劃道路做順平處理，增加道路寬度促使救災動線順遂。
3. 設置地下停車空間，提供周邊停車需求，並於中山北路2段115巷設置地下停車場出入口，以降低車輛衝突發生。

肆、劃定之更新單元範圍或劃定基準

一、更新單元範圍

臺北市中山區中山段一小段 952、953、954、955、956、957、958、959、964、965、966、967、968、969、970、971 地號等 16 筆土地。

二、更新單元劃定基準

(一) 本案劃定更新單元符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 3 款「街廓內臨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) 建築物及地區環境評估標準

本更新單元畫定評估標準，依「臺北市都市更新自治條例」第 15 條規定，未經主關機關劃定應實施都市計畫更新之區域，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業者，應符合第 12 條規定，且更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況應符合評估標準表所列規定。

1. 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：經查現有建築物使用年期為 31 至 59 年，使用已逾年期之面積佔現有建築面積比例達二分之一以上，符合本項指標之規定。
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 69170 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：經查建築物登記謄本所示，申請範圍內建築物，均於 66 年 5 月以前建造完成，符合本項指標之規定。

3. 指標(十一) 更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限：經查現有建蔽率為 73.25% 大於法定建蔽率 65%，且現有容積率為 275.17% 小於法定容積率（法定容積率為 560%） $\frac{1}{2}$ ，符合本項指標之規定。

(三)前述指標業經臺北市政府都市發展局 96 年 10 月 31 日北市都新字第 09630961800 號函審查符合規定在案。

伍、防災救災計畫

一、都市更新單元防災救災系統

配合區域防災救災計畫，本更新計畫防災系統將分防災路線、防災據點、收容所、醫療據點、防災指揮中心等五大項，並選擇最近本更新單元之設施進行指定(詳表二、附圖八)。

二、都市更新單元防災救災計畫之整合

配合中山區相關防災救災空間計畫之需求，於基地臨縱向之中山北路2段115巷3弄計畫道路退縮4公尺以上無遮簷人行道方式處理，以留設適宜救災空間，且人行道與計畫道路銜接處做順平處理並保持平坦，不能有妨礙車輛通行之操作及突出固定設施，以提升更新單元之防災功能。

表二 防災救災系統表

系統分析	設施	設施據點名稱	機能
救災避難道路	緊急連外道路 (20公尺以上)、輸送救援道路(10公尺以上)、消防避難道路(8公尺以上)	中山北路2段(40公尺) 民權東路及民權西路(40公尺) 林森北路(20公尺) 中山北路2段137巷(8公尺) 錦州街(15公尺) 錦西街(15公尺)	提供災害發生時民眾避難疏散之防災救難之用
避難據點及收容所	公園、學校	中山國小 新興國中 永盛公園 民享公園 永靜公園	救災設施物質之存放與災民之安置
醫療據點	醫院	臺北馬偕醫院	提供受傷救災之醫療救助
防災指揮中心	救災調度指揮中心	新興公園	指揮調整各救災救援工作

陸、實施者與實施方式

一、實施者：

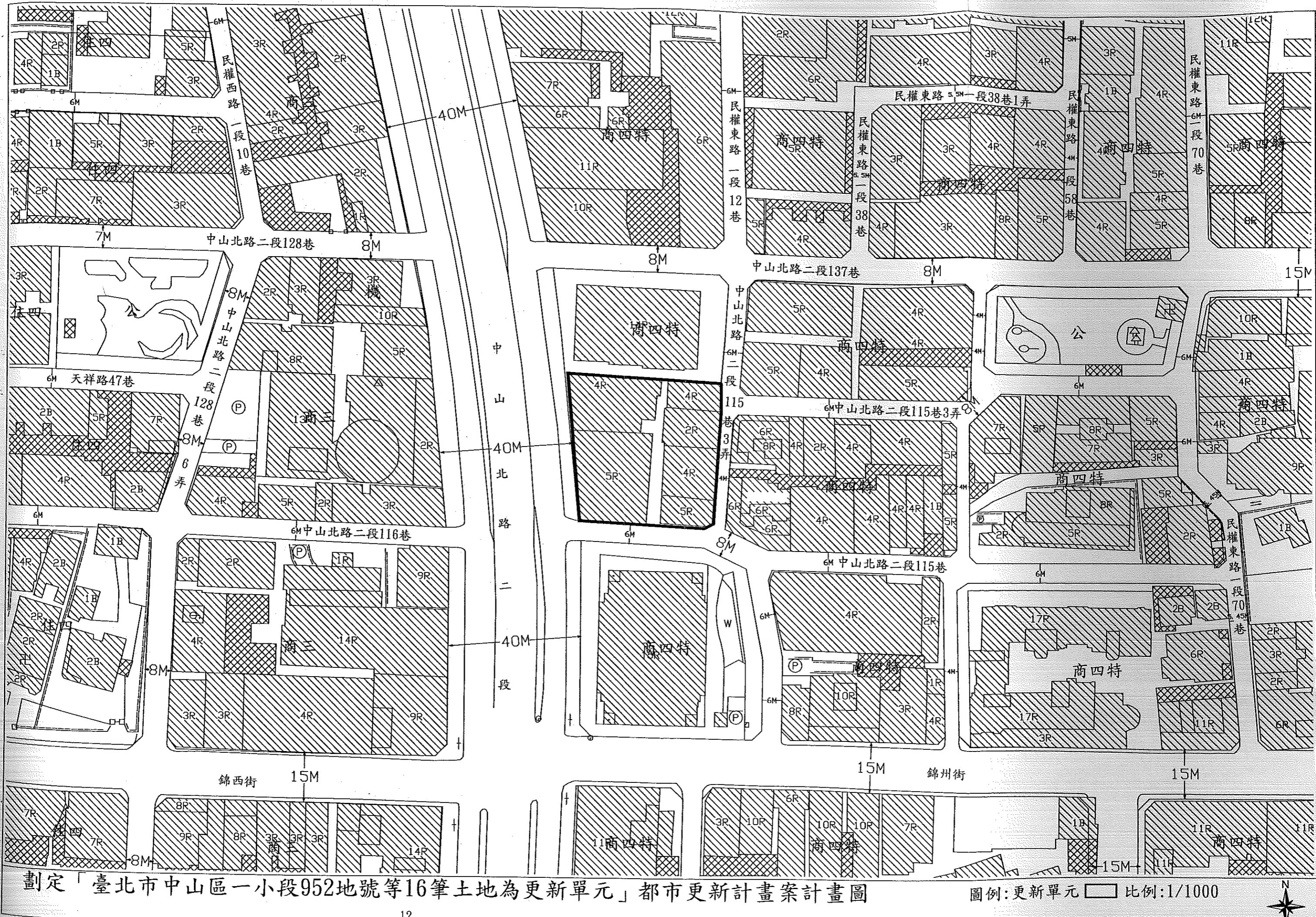
由土地及合法建築物所有權人自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者。

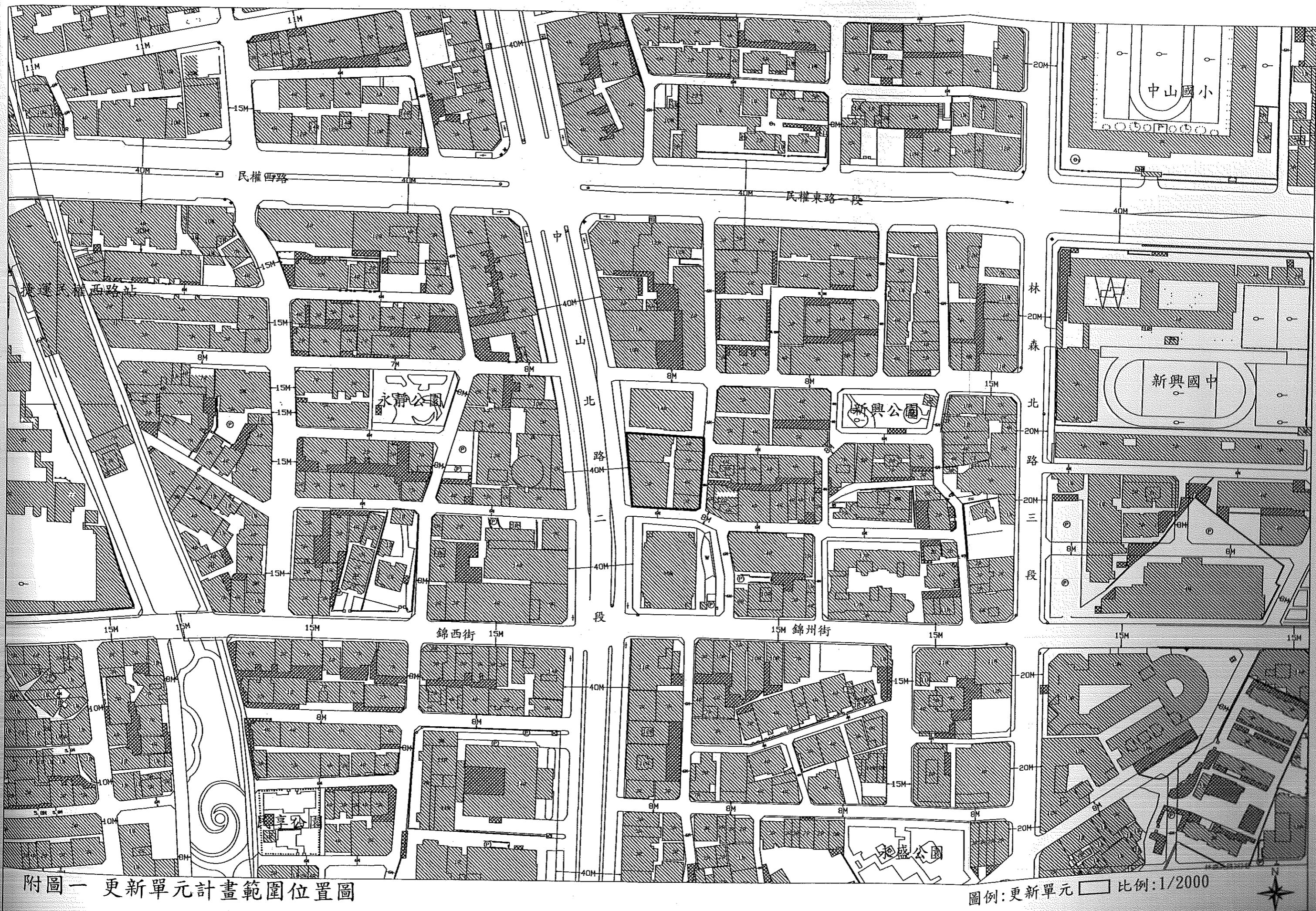
二、實施方式：

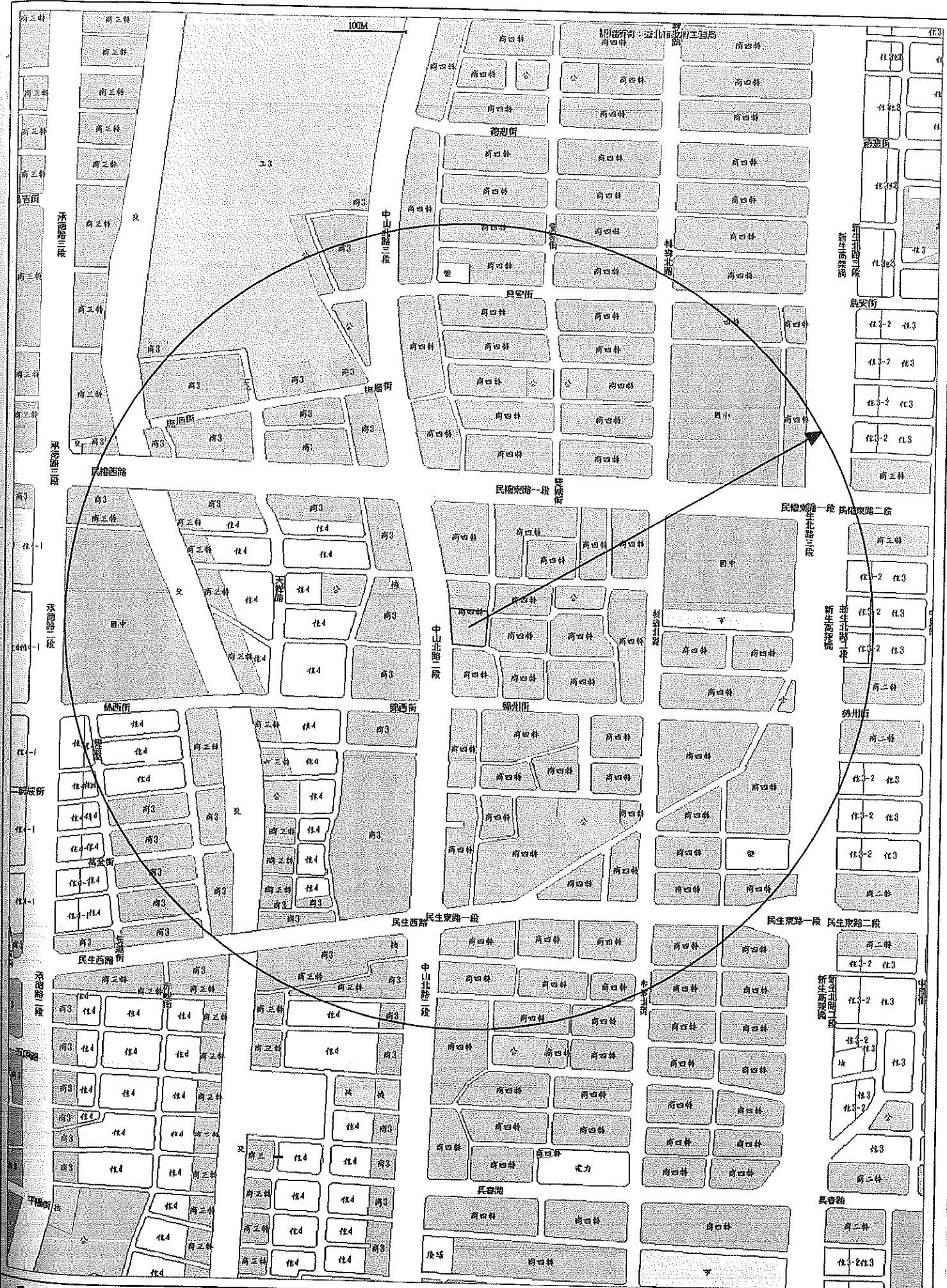
本更新單元以協議合建或權利變換方式實施之。

柒、本市都市計畫委員會審議情形

本案經本市都市計畫委員會 97 年 1 月 25 日第 578 次委員會
議議決：「照案通過」。







附圖二 更新單元周邊都市計畫示意圖

圖例:更新單元
比例:1/6000

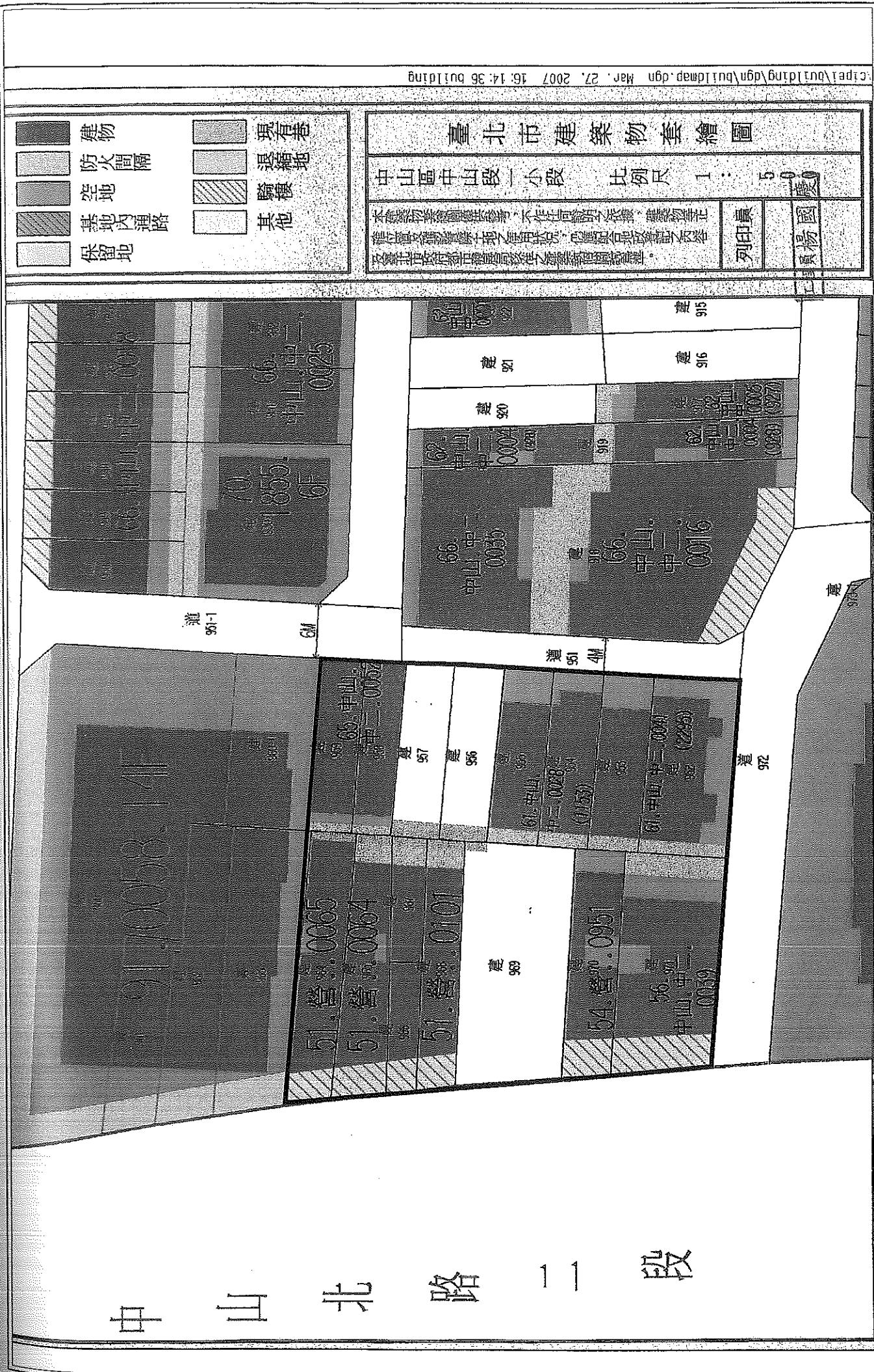




圖例：更新單元



附圖三 更新單元建築物套繪圖





附圖四 更新單元周邊交通系統圖

地籍圖謄本

中山電謄字第036292號

土地坐落：臺北市中山區中山段一小段969地號共1筆

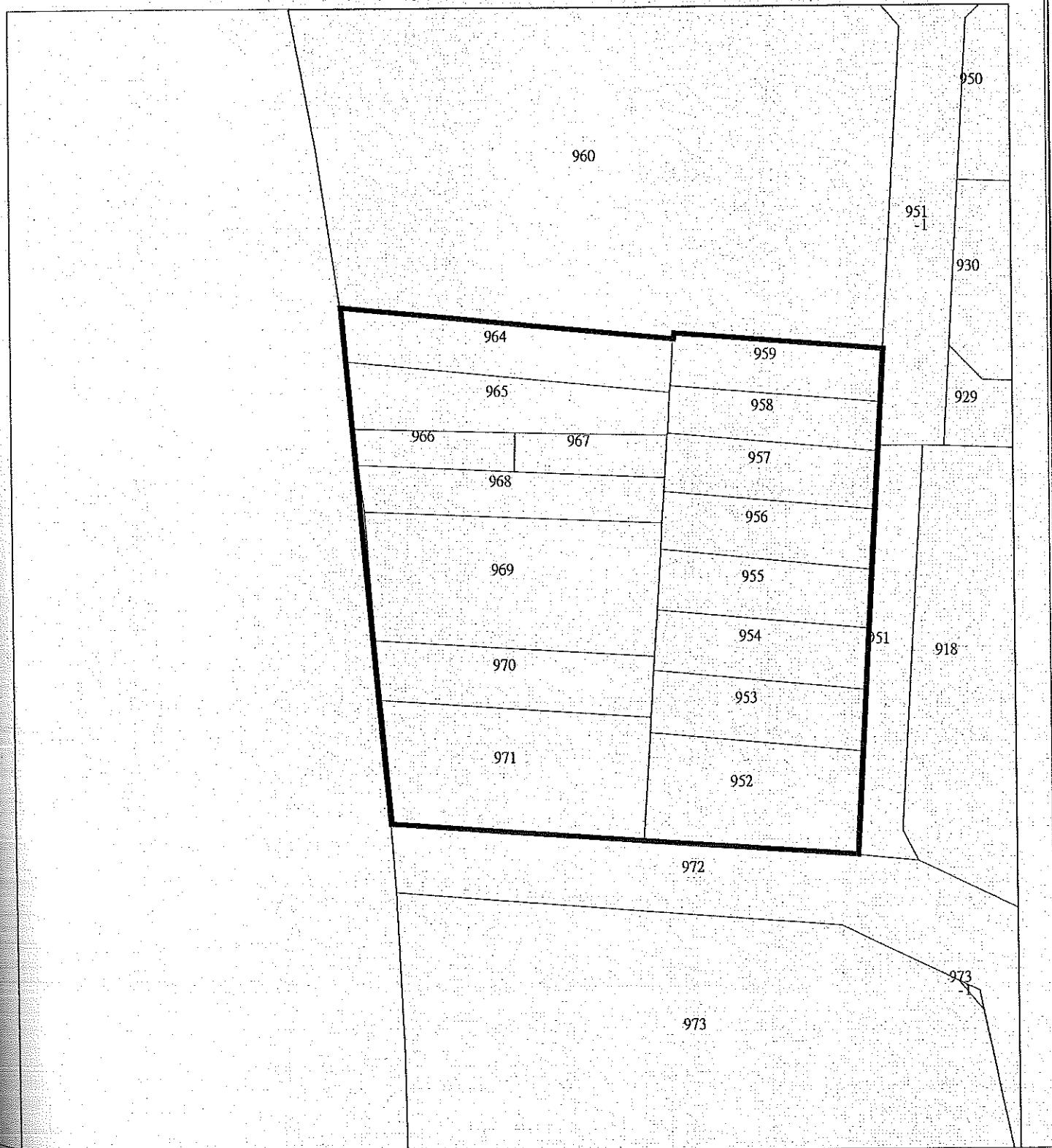
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

資料管轄機關：臺北市中山地政事務所

本謄本核發機關：臺北市中山地政事務所 主任：蔣麟

中華民國九十六年一月二十九日

北

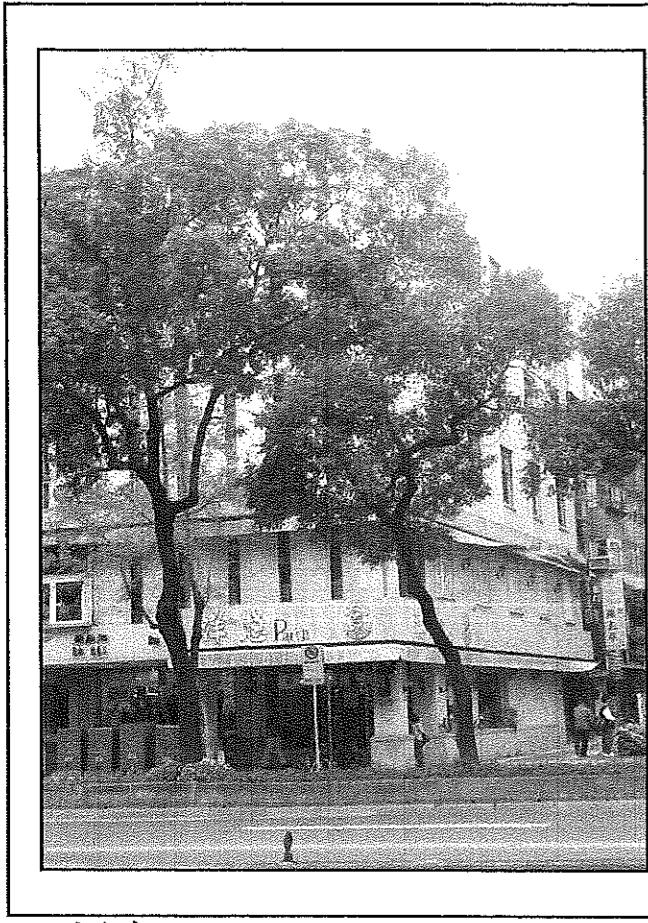


附圖五 更新單元地籍圖

圖例:更新單元

比例:1/500

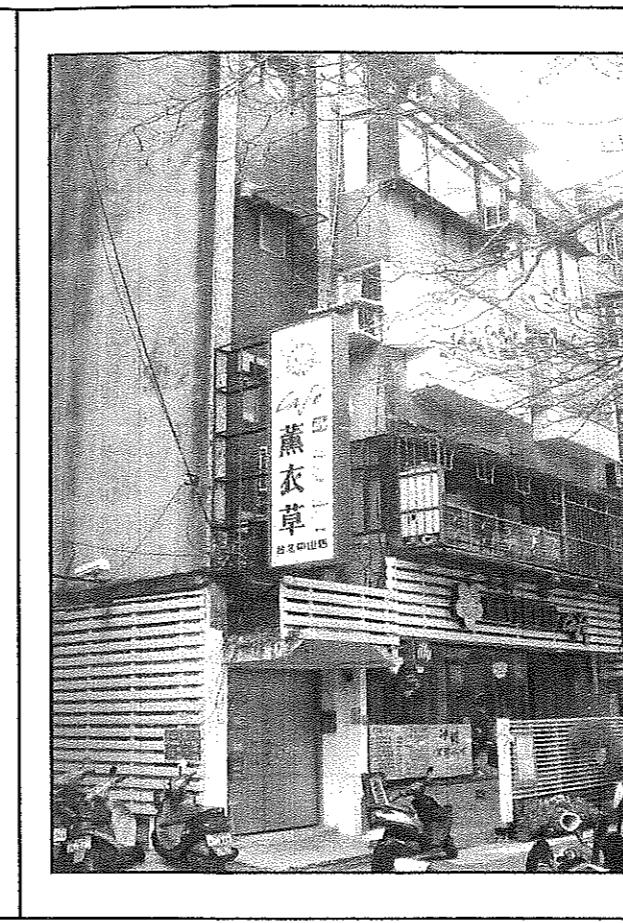




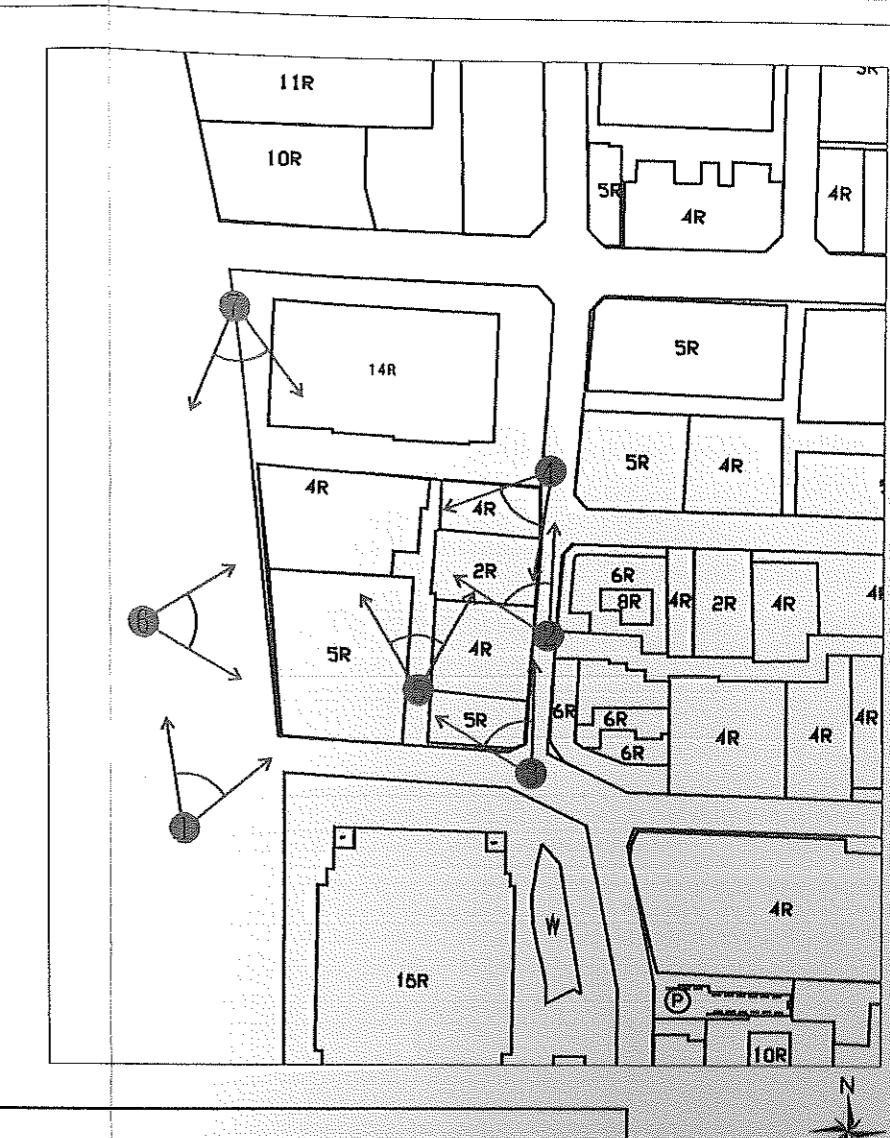
照片1中山北路二段



照片2中山北路二段115巷3弄



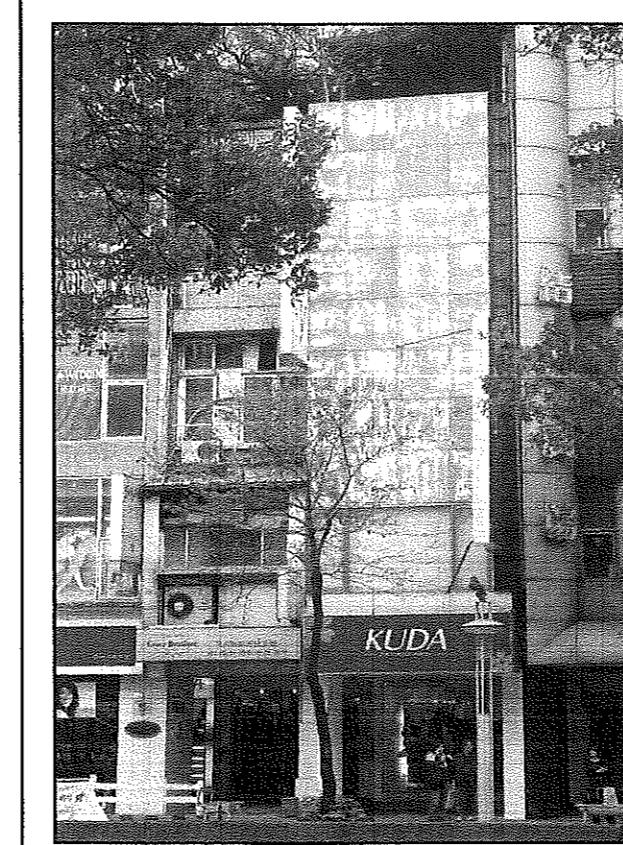
照片3中山路2段115巷3弄與中山路
2段115巷交叉口



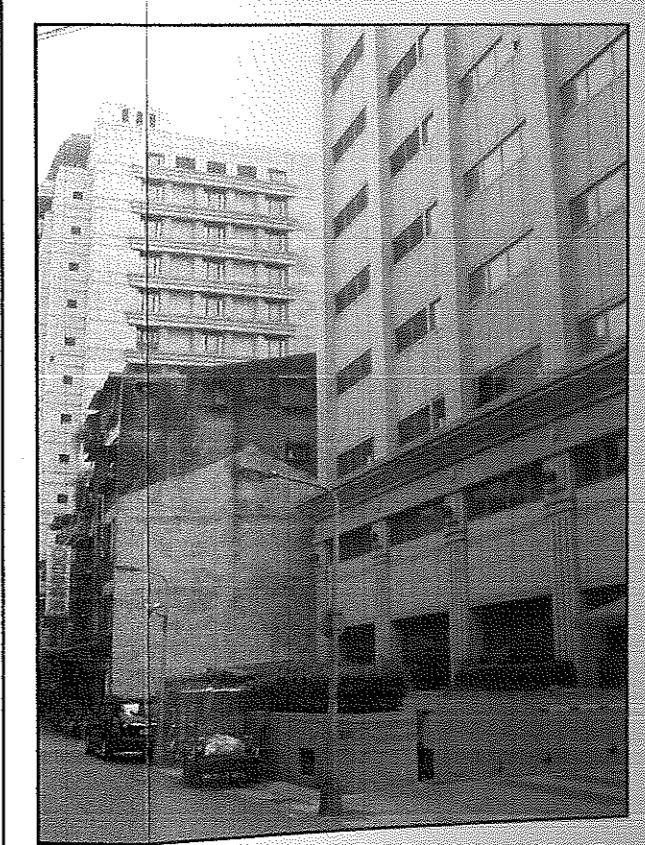
照片中山北路二段115巷3弄



照片5更新單元內巷弄

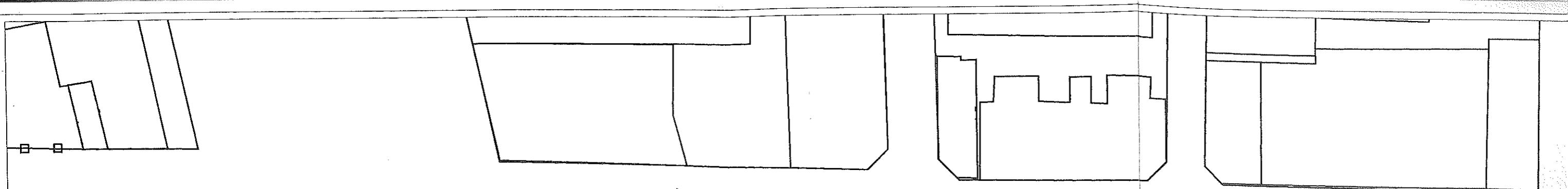


照片6更新單元內建築物立面

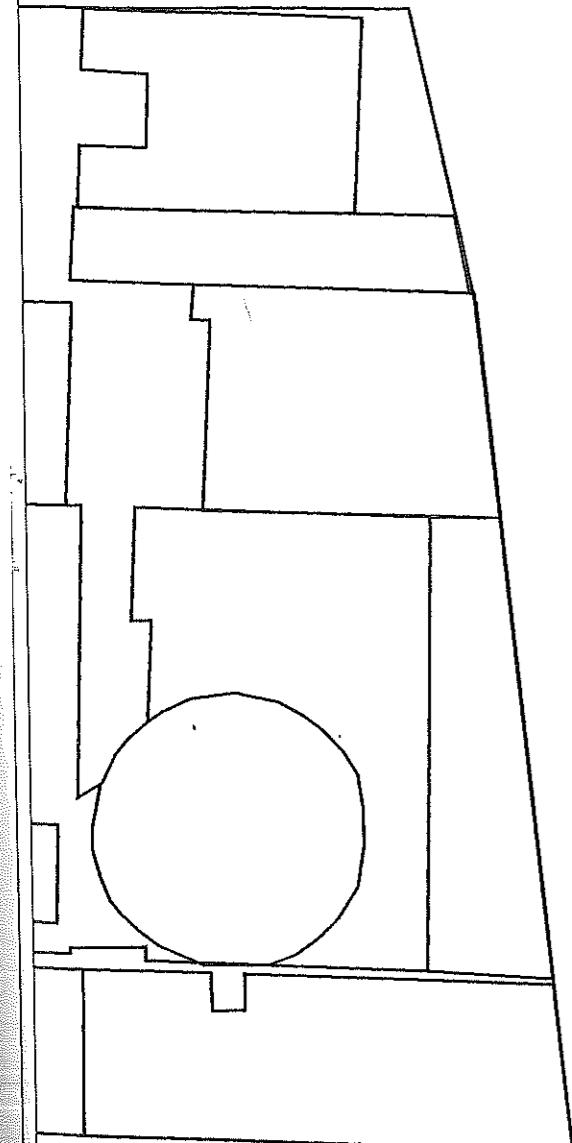


照片7更新單元與周邊情形

附圖六 更新單元現況照片



中山北路2段137號



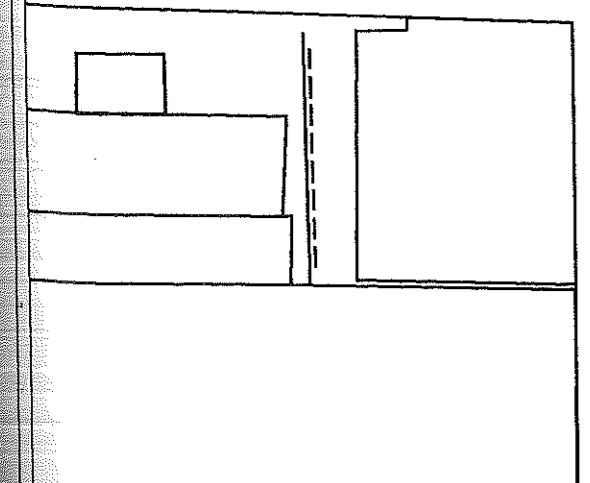
中山
北路
2段

景觀綠化

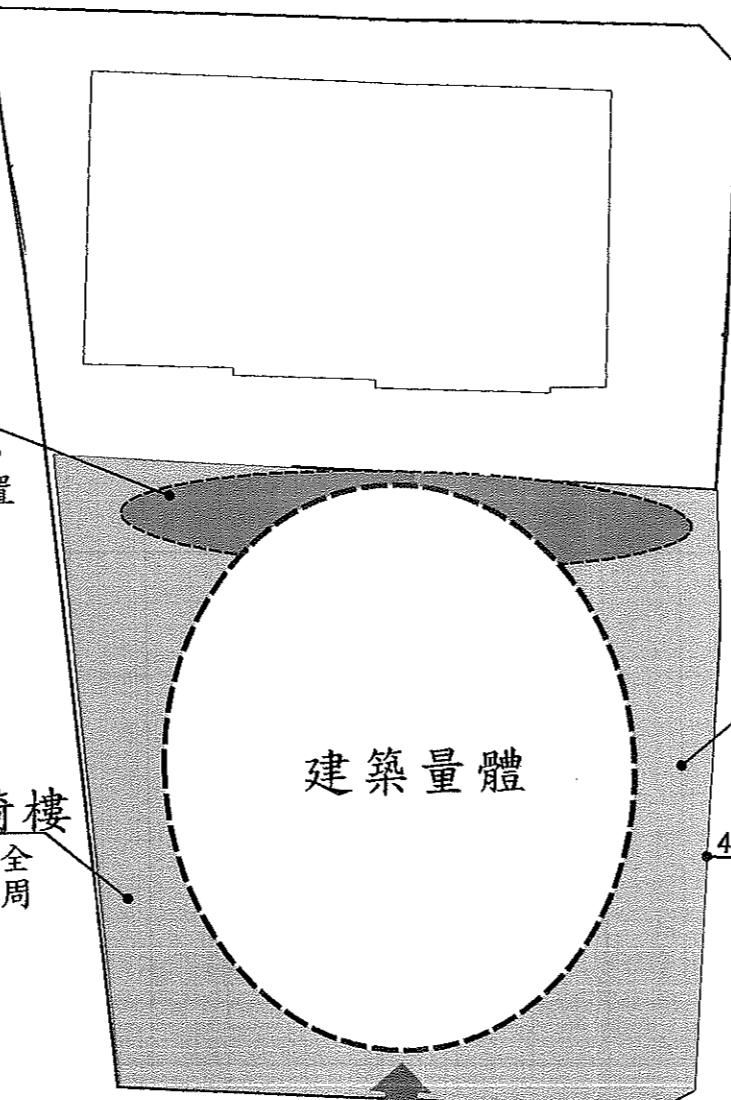
利用景觀設計手法，
美化建築物之間閒置
空間。

留設3.64公尺之騎樓

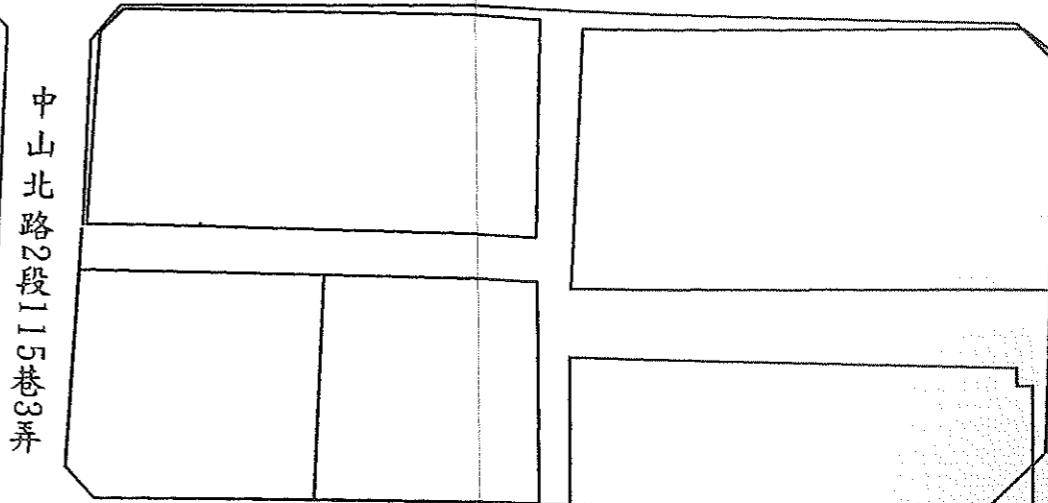
設置騎樓，提供購物者安全
舒適的步行空間，並延續周
邊商業環境。



中山
北路
2段



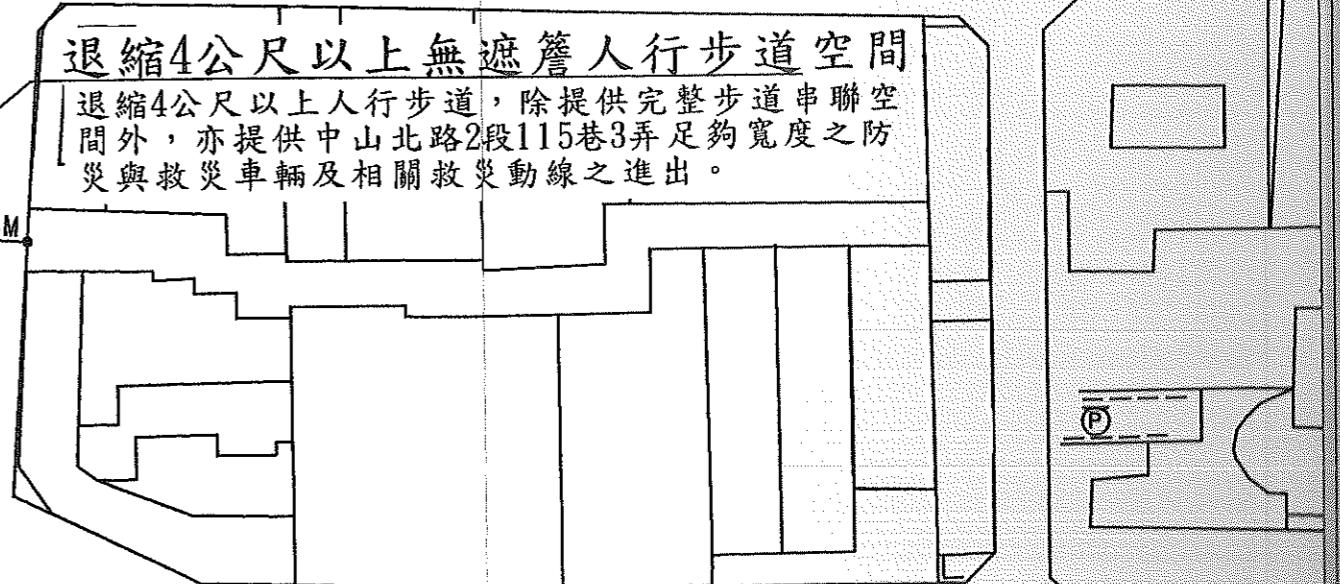
停車場入口
於車流量較少之中山北路2段
115巷道路旁，以降低車輛衝
突點發生，亦減少交通擁擠。



中山北路2段115巷3弄

退縮4公尺以上無遮簷人行步道空間

退縮4公尺以上人行步道，除提供完整步道串聯空
間外，亦提供中山北路2段115巷3弄足夠寬度之防
災與救災車輛及相關救災動線之進出。



中山北路2段115巷

