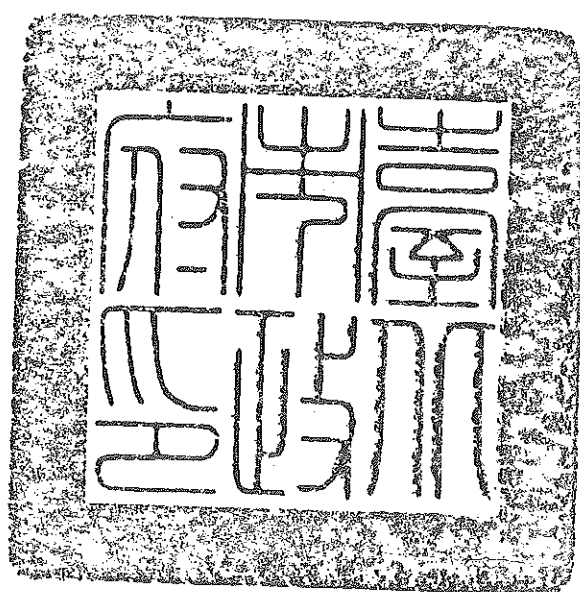


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區北安段一小段
14-2 地號等 54 筆土地為更新單元



申請人：黃久芬

辦理單位：臺北市政府

中華民國 97 年 8 月

目 錄

壹、計畫範圍.....	1
貳、發展現況.....	2
一、都市計畫情形.....	2
二、土地及建築物使用現況.....	2
三、土地及建築物權屬.....	2
四、居民意願.....	4
五、更新課題.....	5
參、計畫目標、策略與願景.....	6
一、計畫目標及策略.....	6
二、實質再發展.....	6
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	9
伍、本市都市計畫委員會審議情形.....	10

圖 目 錄

圖 1	更新單元範圍圖	11
圖 2	更新單元範圍地籍圖	12
圖 3	規劃構想圖	13

表 目 錄

表 1	更新單元土地及合法建築物權屬表	3
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	4

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市中山區北安段一小段 14-2 地號等 54 筆土地為更新單元

申請人：黃久芬

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫位於 8 公尺計畫道路以東、劍南路以南、北安路 805 巷以北街廓範圍內(詳圖 1)。

一、計畫範圍：臺北市中山區北安段一小段 14-2、15-2、15-17、15-18、15-22、15-23、15-24、15-25、15-26、15-27、15-28、15-29、15-30、15-31、15-32、15-33、15-34、15-35、15-36、15-37、15-38、15-39、15-40、15-41、15-42、15-43、15-44、15-45、15-46、15-47、15-48、15-49、15-50、15-51、15-52、15-53、15-54、15-55、15-56、15-57、15-58、15-59、15-60、15-61、15-62、15-63、15-64、15-65、15-66、15-67、15-68、15-69、15-70、82-3 地號等 54 筆土地(詳圖 2)。

二、計畫面積：4,254.00 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、第 27 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

本更新單元位於劍南路、北安路 805 巷所圍街廓範圍內，包含中山區北安段一小段 14-2、15-2、15-17、15-18、15-22、15-23、15-24、15-25、15-26、15-27、15-28、15-29、15-30、15-31、15-32、15-33、15-34、15-35、15-36、15-37、15-38、15-39、15-40、15-41、15-42、15-43、15-44、15-45、15-46、15-47、15-48、15-49、15-50、15-51、15-52、15-53、15-54、15-55、15-56、15-57、15-58、15-59、15-60、15-61、15-62、15-63、15-64、15-65、15-66、15-67、15-68、15-69、15-70、82-3 地號等 54 筆土地(詳圖 1、圖 2)，鄰近劍潭古寺。

更新單元街廓南側為 82 及 83 年興建完成之建築物，故未納入範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元範圍屬臺北市政府於民國 74 年 8 月 21 日府工二字第 37158 號公告實施之「修訂大直地區細部計畫暨基隆河以北劍潭寺以南附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，土地使用分區為第三種住宅區，法定建蔽率 45%，法定容積率 225%。周邊之公共設施用地有公園用地、機關用地等。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用

本更新單元內之土地使用現況均為住宅使用，無商業活動使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共計 38 棟建築物，皆為民國 46 年至 73 年所興建之磚造、木造 1~2 樓違章建築物，屋況老舊且有傾頹朽壞之虞，結構上有耐震之顧慮，居住環境潛藏公共安全問題，且對都市景觀造成負面影響。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元為臺北市中山區北安段一小段 14-2 地號

等 54 筆土地，其中公有土地共計 4 筆，面積為 2,226.86 平方公尺，管理機關分別為財政部國有財產局、臺北市政府財政局(詳表 1)，經函詢皆表示暫無使用計畫，同意納入更新。私有土地共計 50 筆，面積為 2,027.14 平方公尺，更新單元面積合計為 4,254.00 平方公尺。

(二) 建築物權屬

本更新單元內無合法建築物，計有 38 棟舊違章建築物。

表 1 更新單元土地及合法建築物權屬表

項目	權屬(管理者)		面積 (平方公尺)	比例(%)
土地	公有	財政部國有財產局	559.86	13.16%
		臺北市政府財政局	1667.00	39.19%
	私有		2,027.14	47.65%
	合計		4,254.00	100.00%
合法建物	公有		0	0
	私有		0	0
	合計		0	0

資料來源：依民國 97 年 2 月 29 日地政機關核發之謄本資料整理。

四、居民意願

本更新單元現階段私有土地所有權人同意人數比例為 45.45%，私有土地所有權面積同意比例為 12.03%（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

人數及面積 同意數及比例	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建物	土地	合法建物總樓地板
全區私有總和(A)	11	0	2,027.14	0
目前私有同意數(B)	5	0	243.92	0
同意比例(%)(B/A)	45.45%	0	12.03%	0
備註	1.本更新單元內無合法建築物。 2.面積計算係依民國 97 年 2 月 29 日地政機關核發之謄本資料整理。			

五、更新課題

(一) 未能配合周邊重大建設發展

本更新單元鄰近捷運劍南路站與美麗華商圈，但現有居住環境窳陋，全為違章建築物，與周遭都市發展有明顯落差，且未能配合周邊重大建設發展。

(二) 建物老舊窳陋，潛藏公共安全問題

本更新單元內均為 1~2 層磚造與木造之違章建築物，結構上有耐震之顧慮，且有傾頹朽壞之虞，潛藏公共安全問題。

(三) 公私有土地均未能有效利用

本更新單元內之公私有土地，現況皆為違章建築物所佔用，導致公、私有土地未能有效利用，影響都市發展與整體價值。

參、計畫目標、策略與願景

本更新單元擬規劃為住宅大樓，並建立優質、安全具現代化生活水準之居住環境，以作為本地區都市更新之示範標的。

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 規劃與周邊都市發展相契合之現代化優質生活空間。
2. 提昇更新單元防災、救災能力，以創造健康安全且舒適之居住環境。
3. 促進都市土地有計畫且合理之再開發利用，以提昇土地使用之效益。

(二) 策略

1. 以整體規劃設計，配合周邊都市發展情形，創造現代化優質之居住環境。
2. 透過建築設計，規劃人行、車行動線，串聯地區防災、救災系統，打造健康、安全、舒適之生活空間。
3. 整合公、私有土地，並妥善處理現有違章建物，以提昇整體土地價值。

二、實質再發展（詳圖 3）

(一) 整體規劃構想

1. 建築配置構想：

- (1) 建築物配合基地採長向配置，西北側沿劍南路設退縮

綠帶及人行步道，東北側留設開放空間，各結點再加以重點景觀綠化，將環境的綠意引入基地內。為增加鄰棟間隔，東南側與鄰棟建築物間設置退縮綠帶。

(2)基地西北側鄰近劍潭古寺間將種植綠帶，以考量生態永續、減緩對劍潭古寺之衝擊，並能與劍南路側之綠帶做一串聯。

2.動線規劃構想：

本基地臨劍南路側配合退縮 2 公尺以上之人行步道。

3.鄰棟間隔處理：

本基地東南側至少退縮 2 公尺以上作為綠帶，並將空地種植草皮喬木，以綠帶廊道軟化鄰棟間距。

4.開放空間構想：

(1)本基地將開放空間留置於東北側，往北連接劍南山登山步道，提供住戶及居民一個休憩及集合的空間。

(2)東北側的開放空間可設置生態水池，將基地內的大型喬木移至此區，配合灌木及草皮，創造出綠意盎然的庭園景觀。

5.綠建築設計構想：

建築設計朝向綠建築指標設計，並以符合「基地綠化指標」、「基地保水指標」、「日常節能指標」、「水資源指標」、「污水及垃圾指標」以上指標為原則。

（二）山坡地開發安全及水土資源保育構想

本基地位於臺北市政府產業發展局劃定公告之山坡地範圍且鄰近保護區，未來規劃應依「水土保持法」相關規範辦理。

（三）協助開闢鄰接未開闢計畫道路

本更新單元將協助開闢西南側 8 公尺計畫道路，詳細開闢計畫道路之工法、交通管制情形因牽涉基地整體規劃配置與建築設計，擬於都市更新事業計畫書中予以說明，經主管機關同意後配合施作。

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 2 款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」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。

本更新單元範圍內並無合法建物，共有 38 棟舊違章建築物，建物總面積 3,216.26 平方公尺，使用已逾年期之面積共 3,216.26 平方公尺，比例達二分之一以上，符合規定。

(二) 指標(六) 更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點二百公尺以內；或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站（含車站本體及車站出入口）、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場（含圓環）、快速道路等。

本更新單元距離捷運劍南路站約 123 公尺，符合規定。

(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 38 棟舊違章建築物，皆為民國 73 年 7 月以前建造完成者，符合規定。

三、前載各項指標業經臺北市政府都市發展局審查符合規定在案(詳民國 97 年 4 月 21 日北市都新字第 09730219100 號函)

伍、本市都市計畫委員會審議情形

本案業經 97 年 7 月 22 日本市都市計畫委員會第 584 次委員會會議決議「本案更新單元劃定範圍照案通過」。

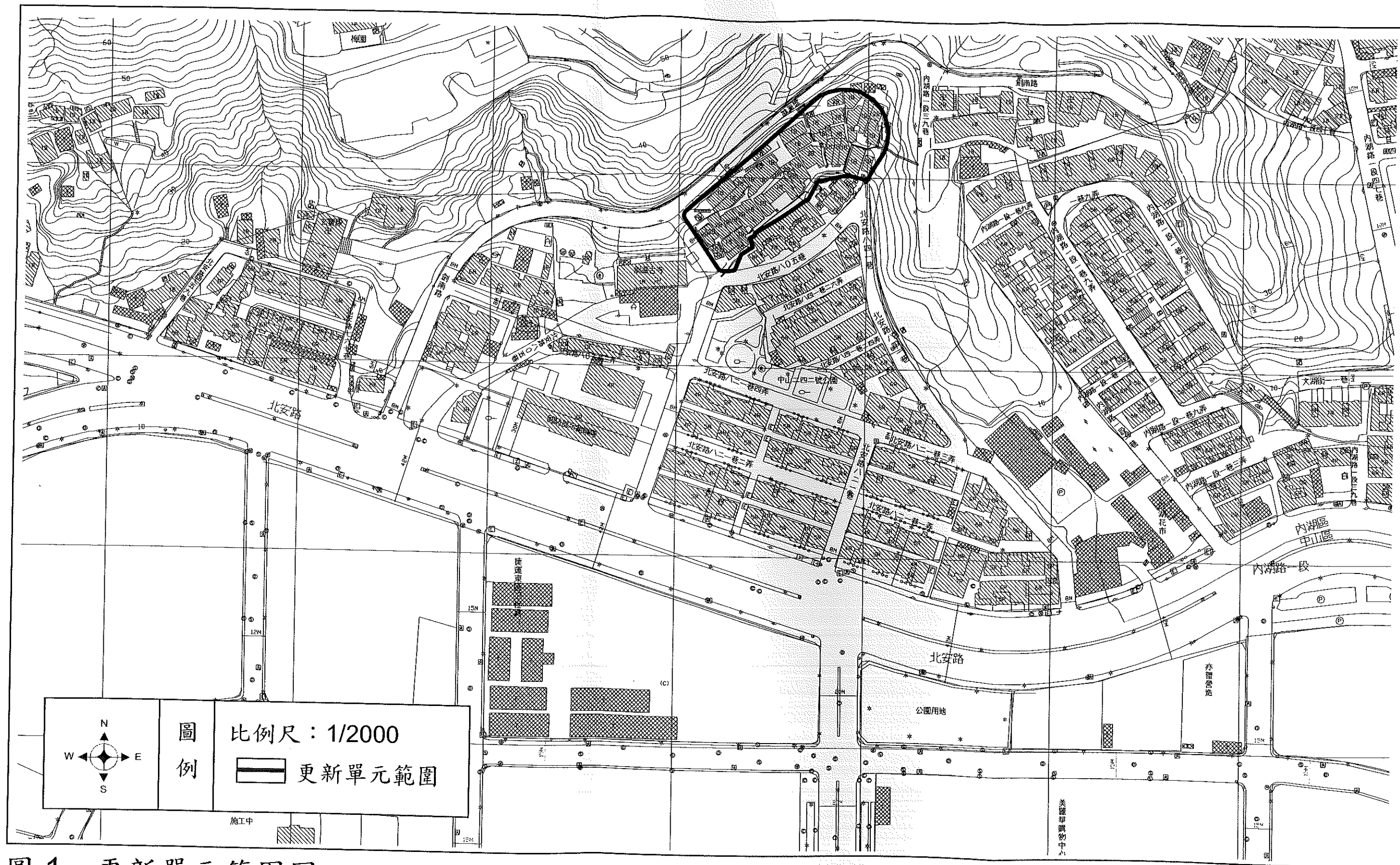


圖 1 更新單元範圍圖

地籍圖謄本

中山複字第零零二二三三號

土地坐落臺北市中山區北安段一小段 15-2 地號等共五十二筆詳列於地號明細表
 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：伍佰分之一

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 九十七 年 二 月 二十九 日

本案依分層負責規定授權承辦人員 林銘欽 核發

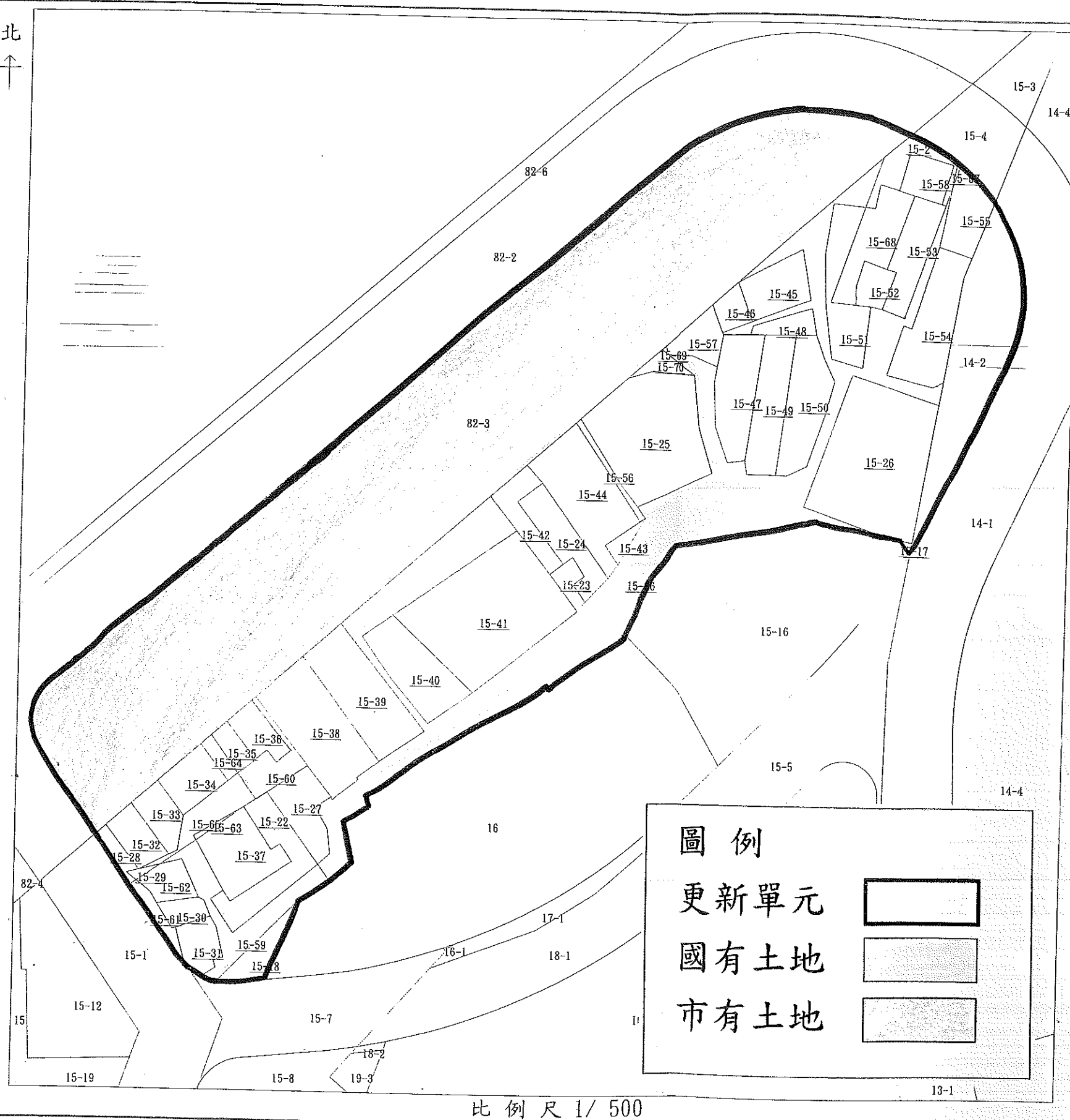


圖 2 更新單元範圍地籍圖

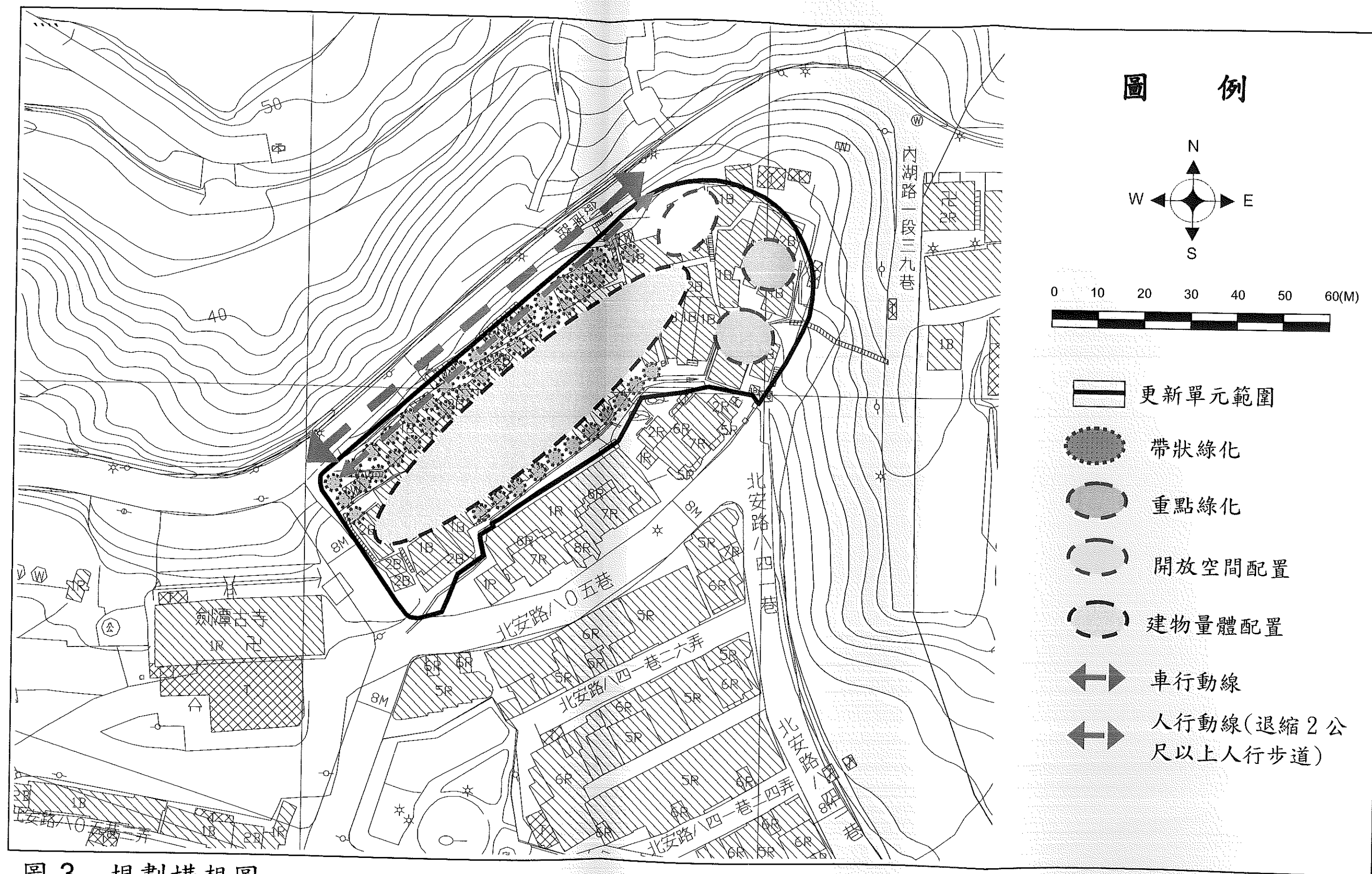


圖 3 規劃構想圖

臺北市都市更新處	
股長賴芳誼	業務主管承辦者 年 月 日
約人 黃芳誼	年 月 日