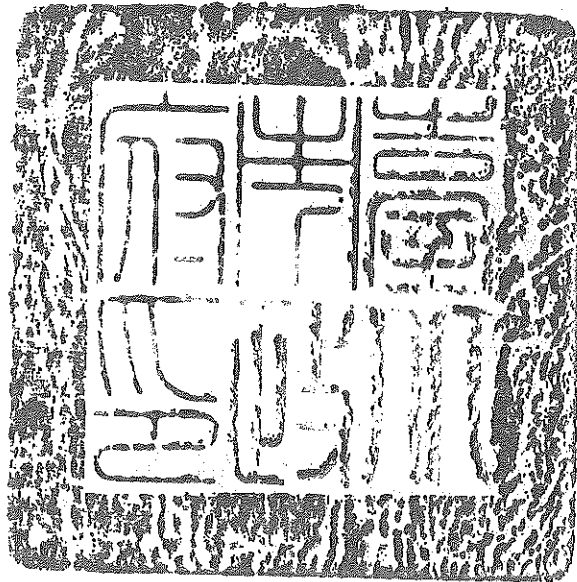


民間申請都市更新計畫

177



劃定臺北市中山區中山段三小段 773 地號等 18 筆土地為
更新單元

申請單位：徐暉

辦理單位：臺北市政府

中華民國 97 年 10 月

民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區中山段三小段 773 地號等 18 筆土地為
更新單元

申請單位：徐暉

辦理單位：臺北市政府

中華民國 97 年 10 月

目錄

壹、計畫範圍	3
貳、發展現況	3
一、都市計畫情形	3
二、土地及建築物使用現況.....	3
三、土地及建築物權屬.....	4
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	7
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	8
伍、本市都市計畫委員會審議情形.....	9

表目錄

表 1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表	5
------------------------------------	---

圖目錄

圖 1 計畫範圍圖	10
圖 2 更新單元範圍地籍圖	11
圖 3 規劃構想圖	12

民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市中山區中山段三小段 773 地號等 18 筆土地為更新單元

申請單位：徐曄

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南京東路一段 13 巷 7 弄以南、中山北路二段 27 巷以北、南京東路一段 13 巷以東及南京東路一段 31 巷以西之完整街廓。(詳圖 1)

一、計畫範圍：臺北市中山區中山段三小段 773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790 地號等 18 筆土地。(詳圖 2)

二、計畫面積：2,542 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 15 條

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市南京東路 1 段 13 巷 7 弄以南、中山北路 2 段 27 巷以北、南京東路 1 段 13 巷以東及南京東路 1 段 31 巷以西之完整街廓。(詳圖 1)更新單元計畫範圍包含臺北市中山區中山段三小段 773、774、775、776、777、778、779、780、781、782、783、784、785、786、787、788、789、790 地號等 18 筆土地。(詳圖 2)

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元屬臺北市政府於民國 72 年 3 月 22 日公告實施之「修訂民生東路、松江路、南京東路、中山北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案」，土地使用分區為商四特(原屬第三種商業區)，建蔽率 65%、容積率 560%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

更新單元內目前僅零星商業活動，多為住宅使用。

(二) 建築物使用現況

更新單元內計 18 棟建築物，部分為磚造及加強磚造，其餘

多為鋼筋混凝土造之老舊住宅。其中 16 棟為 4 層樓建築物、1 棟 8 層樓、1 棟 9 層樓，多數屋齡逾 30 年，屋況老舊，結構亦有耐震及防火安全的顧慮，居住環境潛藏公共安全問題，對於都市景觀更造成負面影響。

（三）周遭土地及建物使用現況

更新單元緊鄰康樂公園，周邊多為住宅。臨南京東路沿線為金融辦公商業使用，臨中山北路沿線為眾多國際大飯店及沿街商業帶。林森北路沿線則有娛樂、餐飲商業聚落。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元內計有中山段三小段 773 地號等 18 筆土地，產權皆為私有，總面積為 2,542 平方公尺，全區所有權人總計 154 人。

（二）合法建築物權屬

更新單元土地上共計 18 棟建築物，產權均屬私有，總樓地板面積 11,328.67 平方公尺。

四、居民意願

更新單元內現有建築物均為老舊建築，居民更新意願詳表 1。

表1 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

類別項目	權屬	同意數	全區總數	同意比例(%)
所有權人 (人)	土 地	6	154	3.96%
	合法建築物樓地板	6	160	3.75%
面 積 (m ²)	土 地	442.59	2,542	17.41%
	合法建築物樓地板	1,941.59	11,328.67	17.13%

五、更新課題

(一) 建物老舊，有公共安全之虞

本更新單元內建物屋齡多 30 年，耐震及防火設計不符現行建築技術規則。

(二) 老舊建物影響環境市容觀瞻

本更新單元毗鄰康樂公園，附近居住環境良好，區內現有建物為 4~8 層樓老舊建築物，外觀污損，部分閒置無人居住，未能配合周邊地區發展，且對都市景觀亦具負面影響。

(三) 防救災道路寬度不足且人車動線不良

本更新單元北、西及南側計畫道路狹小，人行步道系統不足，人車動線夾雜。

(四) 現有停車位不足，影響交通安全與地區環境

本更新單元現況區內未設置停車空間，沿街停滿汽機車，影響人車安全及環境。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 透過都市更新，促進都市土地之再開發利用。
2. 改善居住及商業環境。
3. 設計符合現代化機能之建築物，力求符合環境永續發展目標。

(二) 策略

1. 透過都市更新法令及相關機制，加速整合更新單元內權利人，提升居住安全品質。
2. 以整體規劃設計，強化地區防救災系統。
3. 規劃舒適且具連續性之人行步道系統。
4. 規劃充足停車空間，紓緩周邊交通狀況。

二、實質再發展

(一) 發展定位

本更新單元毗鄰大型公園，考量周邊環境特性，朝現代化住商混合大樓。

為環境永續發展，本計畫整體設計擬追求節能、減廢等環保目標，改善更新單元內現況環境，建構優質之都市環境。

(二) 整體規劃構想 (詳圖 3)

1. 配合周邊環境於臨接道路周邊留設帶狀開放空間，聯結康樂公園大片綠意空間，建構生態保水都市綠網。
2. 本基地建築物為塑造本區產業風貌，透過建築物造型及立面類型之設計手法，強化不同風貌之街道空間及景觀。
3. 規劃低樓層為商業使用，高樓層為住宅使用之住商混合的優質社區。
4. 朝向綠建築指標進行設計，以達到生態、節能、減廢、健康的建築物為目的，以建構優質之都市環境。

(三) 人行及開放空間構想 (詳圖 3)

1. 更新單元東側臨 8 公尺計畫道路退縮 3.64 公尺無遮簷人行道，並於街角留設公共開放空間。
2. 建築物周邊留設帶狀開放空間，考量引入植栽綠化、公共藝術等元素，以延續東側康樂公園休憩開放空間系統及景觀，重塑整體及街道環境意象，提供行人、住戶等休憩空

間。

3. 更新單元南側、西側及北側計畫道路配合消防救災需求退縮補足 8 公尺，並留設 2 公尺以上無遮簷人行道，以提升本區防救災之機能，並使行車更為順暢。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

- 一、本更新單元劃定規模符合「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」之規定。
- 二、本更新單元劃定符合「臺北市都市更新自治條例」第 15 條及「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」、「四、建築物未能與重大建設配合」、「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」3 項，並符合以下指標：

(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」：本更新單元內共計 18 棟建築物，總樓地板面積 11,328.67 平方公尺，已逾使用年期之面積共計 9,260.39 平方公尺，超過總建築物使用面積二分之一以上，符合本項規定。

(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」：本更新單元距康樂公園約 8 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劃定臺北市中山區中山段三小段 773 地號等 18 筆土地為更新單元之棟數比例達二分之一以上」：本更新單元內計 18 棟建築物，不符耐震設計標準共 17 棟建築物，超過總建築物棟數（18 棟）1/2 以上，符合本項規定。

三、前述指標經臺北市政府都市發展局 97 年 6 月 2 日北市都新字第 09730474800 號函審查符合規定在案。

伍、本市都市計畫委員會審議情形

本案業經本市都市計畫委員會 97 年 8 月 19 日第 585 次委員會議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。

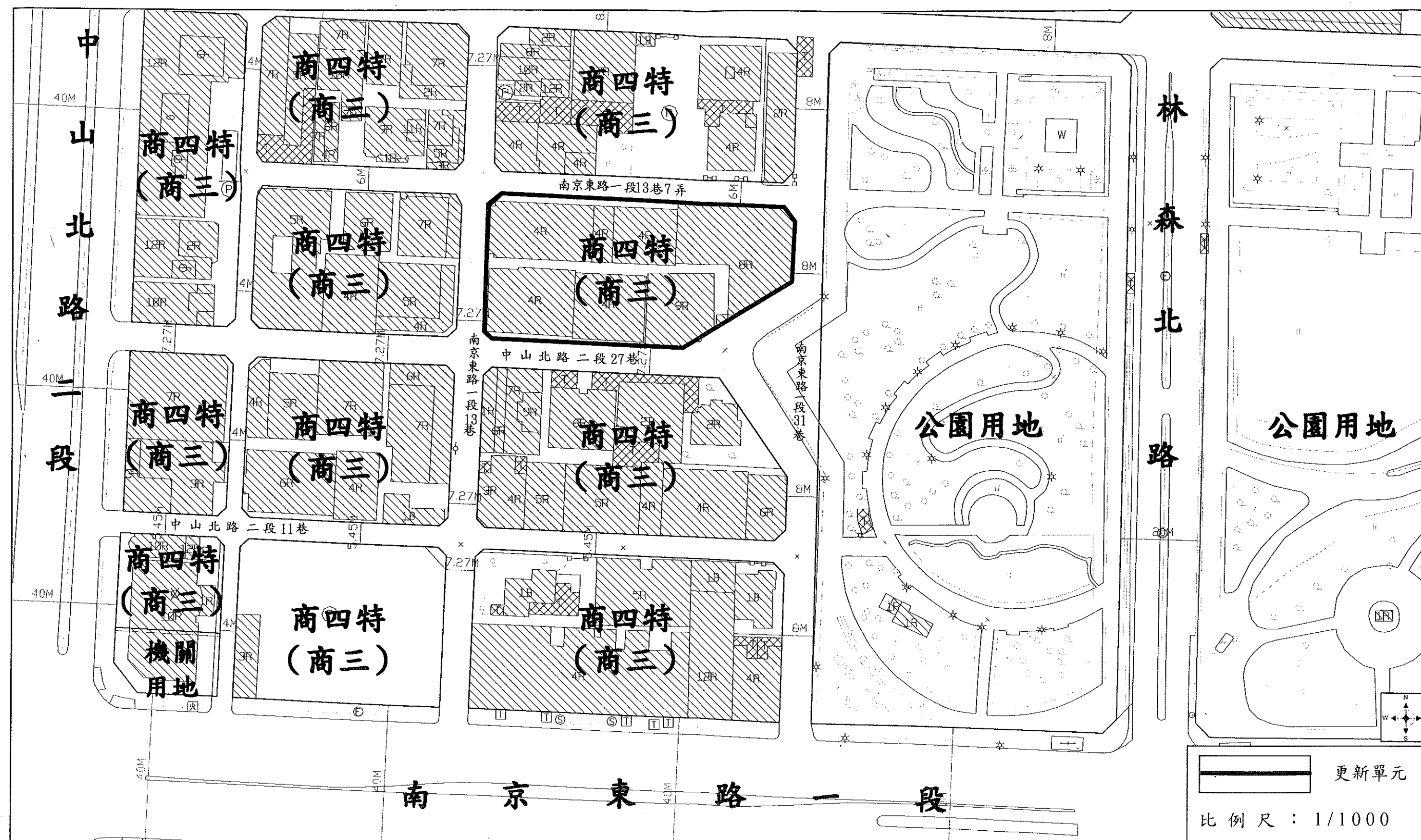
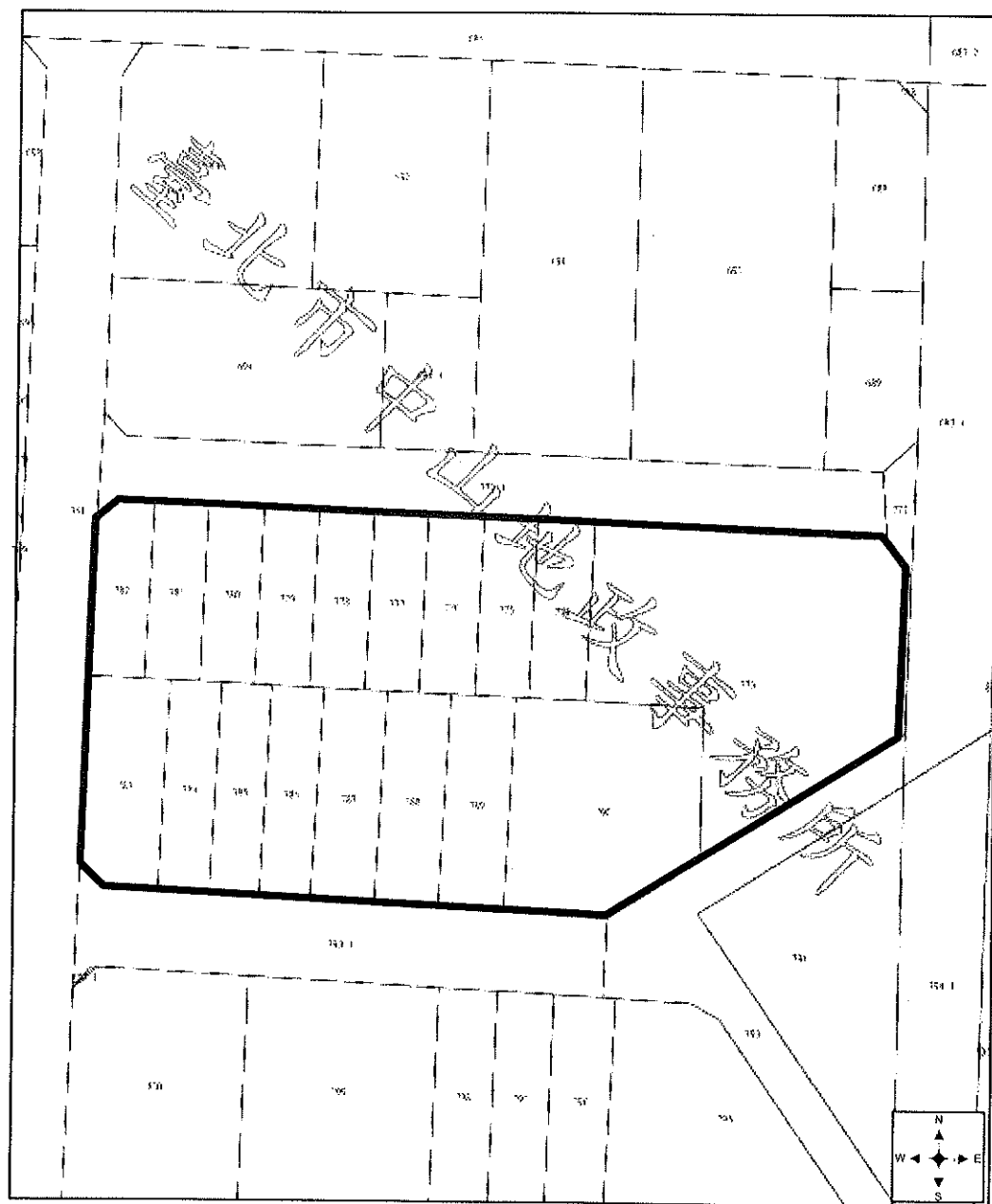


圖1：計畫範圍圖



比例尺 1:500

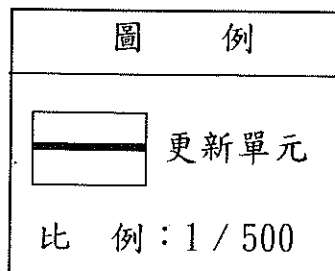


圖2：更新單元範圍地籍圖

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