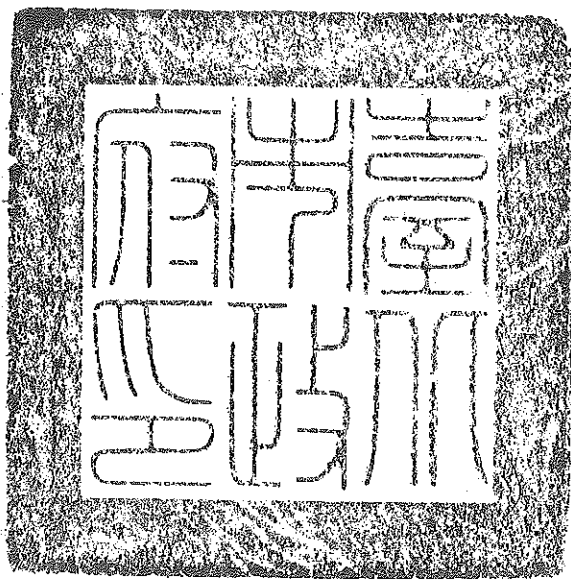


劃定臺北市中山區中山段三小段
57地號等7筆土地為更新單元



申請人：郭敬恩

辦理單位：臺北市政府

中華民國九十七年十一月

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	3
二、策略	3
三、實質再發展	3
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	4
伍、本市都市計畫委員會審議情形	5

表目錄

表 1	更新單元內私有土地及合法建物所有權人意願統計表.....	2
-----	------------------------------	---

圖目錄

圖一	更新單元範圍圖	5
圖二	更新單元範圍地籍圖	6
圖三	更新單元規劃構想圖	7

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 57 地號等 7 筆
土地為更新單元

申 請 人：郭敬恩

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錦州街 4 巷
10 弄以南、錦州街 30 巷以西、中山北路
二段 93 巷以北及中山北路二段 93 巷 11
弄以東街廓範圍內(詳圖一)

一、計畫範圍：臺北市中山區中山段三小段 57、58、59、
60、61、62、71 地號等 7 筆土地(詳圖二)

二、計畫面積：1,721 m²

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。

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市中山區錦州街4巷10弄以南、錦州街30巷以西、中山北路二段93巷以北及中山北路二段91巷11弄以東街廓內。範圍包括臺北市中山區中山段三小段57、58、59、60、61、62、72等7筆土地，面積為1,721 m²。更新單元東南側為83年及89年興建之11~14樓建築物尚無更新必要性，故未納入本更新單元範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元屬臺北市政府民國80年4月15日府工二字第80017277號公告發布實施「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。其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

目前一樓部份作為店面或事務所使用，二樓以上作住家使用。現況一樓多外推增建與頂樓增建情況。

(二)建物使用現況

本更新單元內合法建物共計6棟，1棟4層樓之加強磚造、1棟3層樓之加強磚造、3棟4層樓之鋼筋混凝土造與1棟10層樓之鋼筋混凝土造，建物使用年期皆逾30年以上，建物外觀維護情形不佳且普遍有增建之情況，嚴重影響都市景觀。

三、土地及建物權屬

本更新單元包含57、58、59、60、61、62及71地號等7筆土地，土地所有權人31人，土地總面積為1,721 m²。合法建物共6棟，總樓地板面積為7,042.6 m²，建物所有權人30人，範圍內土地與建物均為私有。

四、居民意願

目前更新單元內土地及合法建物所有權人同意參與都市更新之調查結果，詳表 1。

表 1 更新單元內私有土地及合法建物所有權人意願統計表

項 目	土 地		建 物	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
總 計	1,721.00	31	7,042.6	30
目前同意數	1,034.11	25	5,322.81	25
目前同意比例	60.09%	80.65%	75.58%	83.33%

資料來源：本更新案整理

註：土地與建物之面積，係以建成地政事務所核發之謄本為主。

五、更新課題

更新單元內之建物屋齡均為 30 年以上之老舊建物，考量目前都市發展與鄰里生活環境情形，與本單元內建物現況顯得格格不入，嚴重影響本社區之環境品質與都市發展，產生相關課題如下：

- (一)現況建築物密集老舊，且防災避難空間不足，影響消防安全。
- (二)停車空間不足加上巷弄狹小、未留設人行步道，往往巷道單邊停放汽機車後，人車動線更加狹窄，形成人車爭道、車行緩慢現象。
- (三)建物外觀維護情形不佳且普遍有增建之情形，嚴重影響都市景觀與社區形象，與毗鄰新穎、現代建物之外觀顯得格格不入。
- (四)建物內部管線老舊，時有漏水與阻塞之情形，導致環境衛生與生活品質低落。
- (五)位於錦州街 30 巷與錦州街 4 巷 10 弄路口之 10 層樓建物現況僅 1 樓部分作洗車場使用外，其餘樓層均閒置中，易成為治安死角。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標

本案計畫目標包含以下：

- (一)提升社區環境品質。
- (二)營造優質之生活環境。
- (三)強化地區防災系統。

二、策略

- (一)藉由整體規劃設計，提升整體都市景觀及改善環境品質。
- (二)加強防災救災規劃，增進地區公共安全。
- (三)規劃舒適且連續性之人行步道系統。
- (四)更新老舊建築，提供現代化之都市機能。

三、實質再發展

(一)都市發展定位

未來開發時考量建築物現況使用，符合該地區應有的都市機能並與周邊發展狀況連結，沿錦州街 30 巷維持商業使用，其餘則作為住宅使用。

(二)更新單元整體規劃構想(詳圖三)

- 1.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。
- 2.更新單元東側及南側臨計畫道路側留設 3.64 公尺騎樓。
- 3.更新單元北側及西側臨計畫道路側配合消防救災需求退縮補足 8 公尺，留設 4 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。

4.針對本更新單元基地特性及考量配合鄰近建築物之造體色彩，重新規劃本更新單元為一現代化建築，並施以植栽綠化，並提供夜間照明設施與無障礙設計，形塑優質、友善的都市空間及現代化的都市景觀。

5.規劃充足之停車空間，舒緩周邊交通狀況。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

一、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3款「街廓內鄰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、本更新單元劃定評估標準符合「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」，「三、建築物未符合都市應有之機能」及「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」，並符合以下指標：

(一)指標(三)

「更新單元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、二十年以上之加牆磚造及鋼鐵造、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6棟建築物，總樓地板面積7,042.6平方公尺，2棟3、4層樓加強磚造，3棟4樓鋼筋混凝土造，1棟10樓鋼筋混凝土造，均已超過使用年期，符合本項規定。

(二)指標(八)

「更新單元內四層以上之合法建築物無設置電梯設備且法定停車位數低於戶數二分之一以下者之棟數比例達二分之一以上者」；更新單元內計6棟建築物，其中為四層以上之合法建築物且無設置電梯設備及停車位者共有4棟，比例達二分之一以上，符合規定。

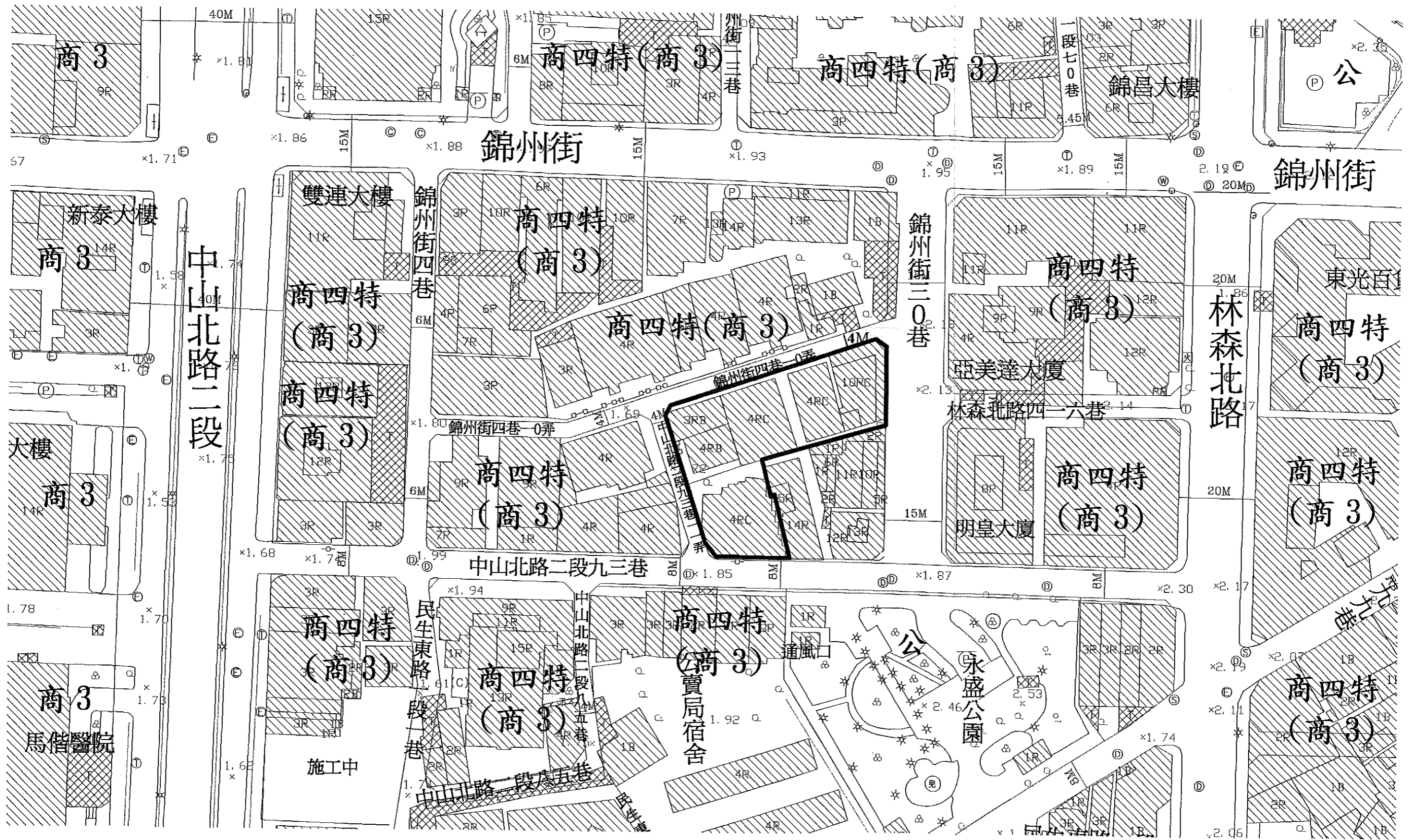
(三)指標(九)

「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」；更新單元內計 6 棟建築物，皆為民國 78 年以前興建完成，符合規定。


三、前項指標業經臺北市政府都市發展局民國 97 年 7 月 2 日北市都新字第 09730601300 號函指標審查符合規定在案。

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 9 月 30 日第 586 次委員會議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。



圖一 更新單元範圍圖

圖例
 : 更新單元範圍

Scale 1 : 1000



比例尺 1/500

地籍圖謄本

土地坐落臺北市中山區中山段三小段 57 58 59 60 61 62 71 地號等 共七筆

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
主任 張麗美

本謄本核發機關：建成地政事務所

中山複字第零零七三四一號

中華民國 九十七年 六月 五日

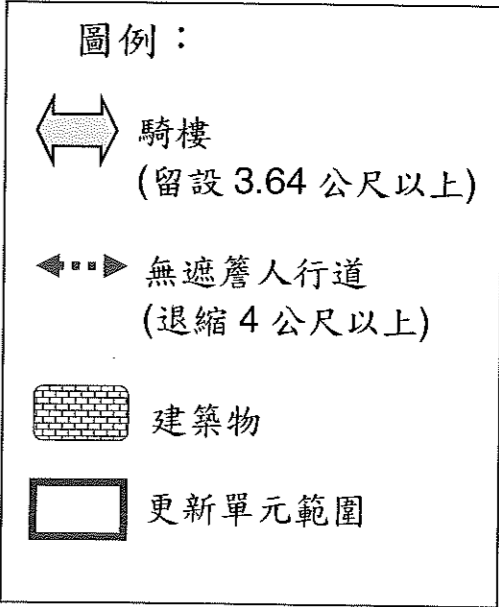
本案依分層負責規定授權承辦人員 李淑惠 核發

圖二 更新單元範圍地籍圖



□ 本案更新單元範圍

Scale 1 : 500



圖三 更新單元規劃構想圖

