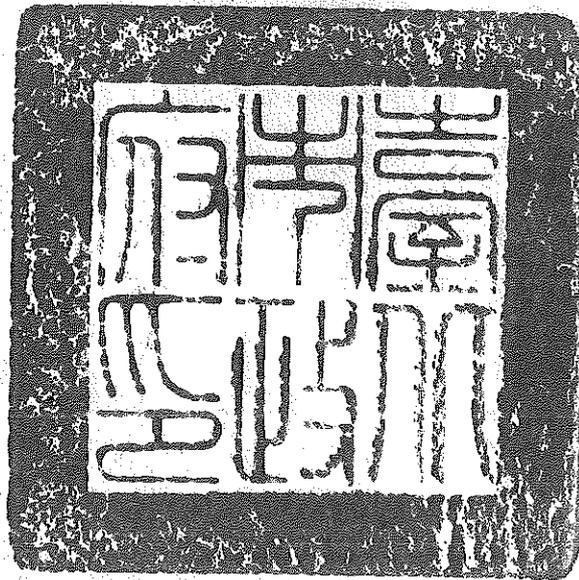


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區吉林段五小段 220 地號等 6 筆
土地為更新單元



申請單位：徐森林、徐晨芳

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 1 月

目 錄

壹、計畫範圍	.....	4
貳、發展現況	.....	4
一、都市計畫情形	.....	4
二、土地及建築物使用	.....	4
三、土地及建築物權屬	.....	5
四、居民意願	.....	5
五、更新課題	.....	6
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、其他	.....	9
陸、本市都市計畫委員會審議情形	.....	10

表 目 錄

表 1	更新單元土地權屬統計表	.....5
表 2	更新單元私有土地所有權人意願統計表	.....6

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

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市中山區吉林段五小段 220 地號等 6 筆土地為更新單元

申請單位：徐森林、徐晨芳

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫位於臺北市新生北路 2 段以東、新生北路 2 段 15 巷以南、南京東路 2 段 21 巷以西及新生北路 2 段 5 巷以北街廓範圍內西側（詳計畫圖及圖 1）。

計畫範圍：臺北市中山區吉林段五小段 118-1、220、221、221-1、221-2、222 地號等 6 筆土地（其中同地段 221-2 地號為未開闢完成之計畫道路用地）。

計畫面積：1,113.37 平方公尺（含計畫道路面積 71 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。

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市新生北路二段與新生北路二段5巷東北側街廓內，包含中山區吉林段五小段118-1、220、221、221-1、221-2、222地號等6筆土地，近林森公園。更新單元東側土地（地上建物為51年至60年間興建完成之4層樓鋼筋混凝土造建築物），經協調土地所有權人表示參與更新意願不高，故未納入更新單元範圍內。（詳圖1及圖2）

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元範圍屬臺北市72年03月22日72府工二字第07826號「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」，土地使用分區為第三之二種住宅區與道路用地，第三之二種住宅區法定建蔽率45%，法定容積率400%。

二、土地及建築物使用

（一）更新單元內建築物使用

更新單元內原有建築物2棟，其中1棟4層樓建物為住宅使用，另1棟6層樓建物則為商業辦公使用，該等建築物基於維護公共安全與地區整體環境衛生之考量下，於97年2月5日經臺北市建築管理開工備查之後，將水泥剝落、鋼筋外露、結構堪虞的老舊建物先予以拆除，現況目前為空地。

（二）周邊土地及建築物使用現況

更新單元東側街廓內新生北路二段5巷以及新生北路二段15巷

的建物則多數為住宅使用，周遭地區南京東路二段則多半為住商（辦公大樓）混合使用居多。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元內計有中山區吉林段五小段 118-1、220、221、221-1、221-2、222 地號等 6 筆土地；其中公有土地（同小段 222 地號）面積 0.37 平方公尺，管理機關為臺北市政府工務局新建工程處，私有土地面積 1,113 平方公尺，合計 1113.37 平方公尺。

（二）建築物權屬

更新單元內現無合法建築物。

表一 更新單元土地權屬統計表

項目	權屬	面積(m ²)	比例(%)
土地	公有	0.37	0.04
	私有	1113	99.96
	合計	1113.37	100

四、居民意願

本更新單元若能辦理都市更新改善環境，更新單元內居民均樂觀其成，目前更新單元所有權人參加更新意願詳表二。

表二 更新單元私有土地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	9	9	100%
面積(m ²)	土地	私有	1113	1113	100%

註：未納入公有地計算

五、更新課題

本更新單元鄰新生高架快速道路等重要幹道旁，且鄰近林森公園，但原有建築物屋齡多為 30 年以上且外觀老舊、結構頹敗，不符合周邊發展現況，茲就更新課題分述如下：

(一)更新單元周遭環境老舊，未能與本市重大建設配合。

(二)緊急防救災動線與人行步道路幅不足

更新單元南北 2 側之巷道均只有 6 公尺寬，更新單元西側鄰接新生北路二段的現有人行步道約 1.5 公尺亦略顯不足。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)目標

1. 整體規劃，更新老舊建物，提升市容景觀。
2. 規劃舒適之居住環境與設置開放空間，提供本更新單元優良之居住生活環境。

3. 延續周邊步道系統，提升整體步行及緊急防救災空間功能。

(二) 策略

1. 藉由都市更新促進都市土地開發，改善居住環境，提升生活品質。
2. 導入都市設計與環保節能設計理念，提升整體視覺景觀與居住之舒適度。
3. 留設人行步道空間系統，綠美化自行留設之開放空間與林森公園相呼應。
4. 整合都市更新建築規劃，提升更新單元及周邊防救災機能。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

更新單元鄰近本市重要交通幹道交匯口、新生快速道路、南京東路與林森北路商圈並面臨林森公園，地理位置相當顯著，故更新單元未來將定位為符合鄰近環境之優質住宅大樓。

(二) 規劃構想(詳圖 3)

1. 配合當地都市環境，將「綠建築」之理念導入更新單元建築物之規劃設計，並融合周邊視覺景觀，透過設計手法提升自明性，並使建築物達到省能源、省資源、低污染之環保、舒適、健康的高品質住宅。
2. 更新單元內建築物空地採帶狀方式留設。
3. 法定空地除必要之人工鋪面及設施物外，盡量留設具生態原則綠地，呼應林森公園綠化寬闊的開放空間意象，進行必要之保水設計。

4. 更新單元內屬未開闢計畫道路部分(吉林段五小段 221-2 地號)未來將配合新生北路二段道路現況，協助開闢為人行道。
5. 更新單元西側臨新生北路二段計畫道路之建築用地側退縮 2 公尺以上人行道，以提供更新單元及周邊居民便利、安全且舒適之人行動線系統。
6. 更新單元臨北側及南側 6 公尺計畫道路均退縮 2 公尺以上人行道，且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之突出固定設施，以提升更新單元之防救災功能。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

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「街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在 1,000 平方公尺以上者」之規定。

二、建築物及地區環境評估標準

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」，本更新單元符合「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」之規定，並符合以下指標：

1. 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」：更新單元內現計 2 棟鋼筋混凝土造建物，使用年期皆逾 30 年以上，符合本項指標之規定。

2. 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」：更新單元距離新生快速道路 16 公尺以及已開闢之林森公園（面積超過一公頃）50 公尺，符合本項指標之規定。

3. 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」：更新單元內計 2 棟建築物，皆為 78 年 5 月 5 日前建造完成，符合本項指標之規定。

三、前述指標業經臺北市都市發展局 97 年 1 月 25 日北市都新字第 09631295900 號函審查符合規定在案。

伍、其他

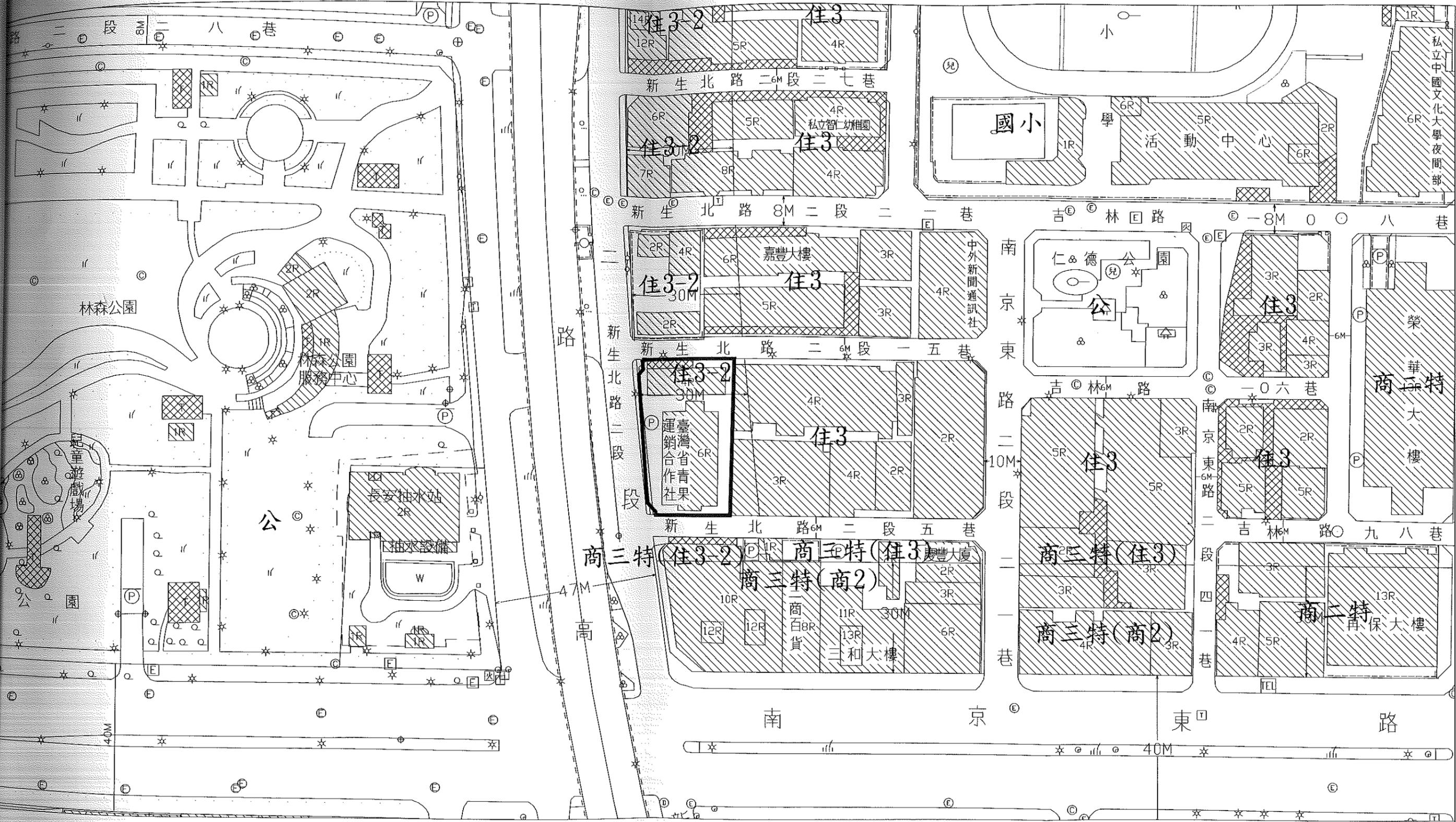
一、本申請案範圍之原有建物環境因老舊窳陋，在申請人致力整合其他所有權人參與更新之意願及劃定申請案過程中，經常發生多起竊盜與遊民入侵等影響公共治安與整體環境衛生之情

事，並屢遭周邊居民多次投訴抱怨，申請人除加強保全之巡邏外，另敦請當地里長及警察單位多加關注，惟效果不彰。

二、故申請人在經都市更新處審查符合本市都市更新自治條例「第 12 條更新單元劃定基準」及「第 15 條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」後，基於維護公共安全與地區整體環境衛生之考量下，於 97 年 2 月 5 日經臺北市建築管理開工備查之後，將水泥剝落、鋼筋外露、結構堪虞的老舊建物先予以拆除，以達防制犯罪及避免公共安全意外之產生。

陸、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 11 月 27 日第 588 次委員會議決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。



圖例及說明

圖1、更新單元範圍圖

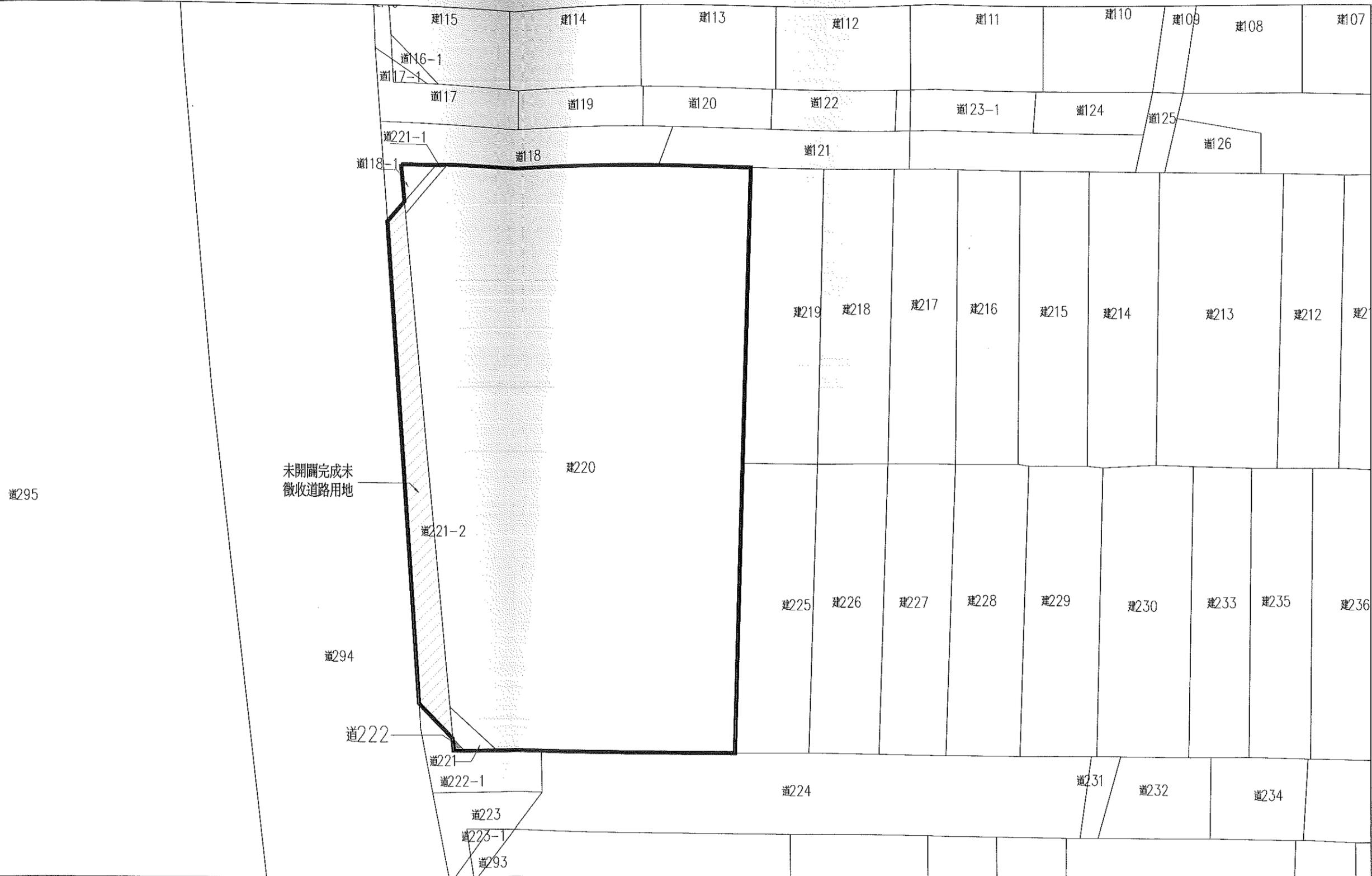
更新單元

指北



SCALE 1/1000

劃定臺北市中山區吉林段五小段220地號等6筆土地為更新單元



圖例及說明

圖2、更新單元範圍地籍圖

-
 更新單元
-
 私有土地
-
 公有土地
-
 未開闢完成未徵收道路用地

指北



SCALE 1/300 -12-

劃定臺北市中山區吉林段五小段220地號等6筆土地為更新單元

