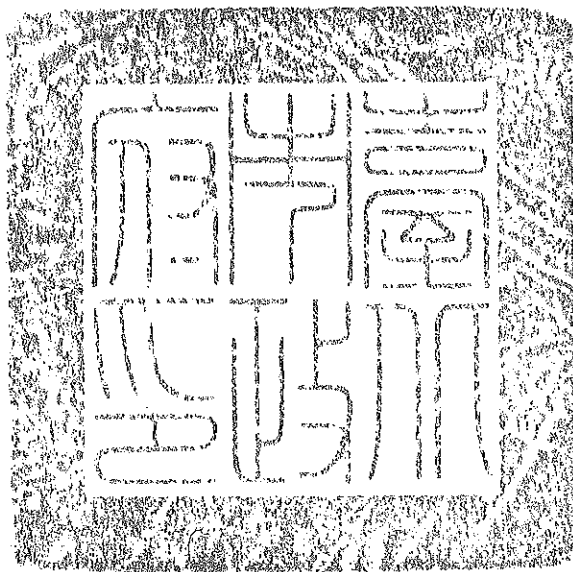


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區中山段三小段 393 地號等 6 筆土地為
更新單元



申請人：黃伯文

辦理單位：臺北市政府

中華民國九十八年二月

目錄

壹、計畫範圍	2
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	3
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	8

表目錄

表 1 土地及合法建築物權屬統計表	3
表 2 更新單元私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表	4

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖	9
圖 2 更新單元範圍地籍圖	10
圖 3 規劃構想圖	11

臺北市都市更新計畫書

案名：劃定臺北市中山區中山段三小段 393 地號等 6 筆土地為更新單元

申請人：黃伯文

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫範圍位於中山北路二段 65 巷 2 弄以南、中山北路二段 65 巷 24 弄以西、林森北路 310 巷以北及中安公園以東範圍內(詳圖 1)。

一、計畫範圍：臺北市中山區中山段三小段 393、394、395、396、397、398 地號等 6 筆土地 (詳圖 2)。

二、計畫面積：832.00 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

本計畫範圍位於中山北路二段 65 巷 2 弄、中山北路二段 65 巷 24 弄、林森北路 310 巷及中安公園所圍範圍(詳圖 1)。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 72 年 3 月 22 日府工二字第 07826 號公告「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」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為商四特(原屬商三)，法定建蔽率 65%，法定容積率 560%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

更新單元現況土地使用以住宅使用為主。

(二) 建築物使用現況

更新單元內現有 4 棟建築物，1 棟木造、2 棟加強磚造及 1 棟鋼筋混凝土造，為民國 49 年至 58 年間建築物，皆為逾 30 年以上之老舊建物，居住安全堪慮。

(三) 周邊土地及建物使用現況

更新單元西側緊鄰中安公園；其周邊於中山北路二段有國賓大飯店及多家金融機構，土地使用為商業使用；基地南側及東南側為高樓層之建物；林森北路多做商業區之使用。

三、土地及建築物權屬(詳表 1)

(一) 土地權屬

更新單元土地包含中山區中山段三小段 393、394、395、396、397、398 地號等 6 筆土地，土地所有權人數共 17 人，總面積 832.00 平方公尺。私有土地面積為 692.00 平方公尺，持分比例達 83.17%；公有土地持分面積為 140.00 平方公尺，持分比例達 16.83%，管理機關為國立臺灣大學(經函詢同意納入更新單元範圍)。

(二) 建築物權屬

更新地區內共有 4 棟合法建築物，合法建築物所有權人數總計 17 人、總樓地板面積 1,495.81 平方公尺。私有建築物面積為 1,415.92 平方公尺，持分比例達 94.66%；公有建築物面積為 79.89 平方公尺，持分比例為 5.34%，管理機關為國立臺灣大學。

表 1 土地及合法建築物權屬統計表

權屬		面積 (m ²)	比例 (%)
土地	公有地	140.00	16.83%
	私有地	692.00	83.17%
	小計	832.00	100.00%
合法建物 樓地板	公有	79.89	5.34%
	私有	1,415.92	94.66%
	小計	1,495.81	100.00%

四、居民意願

私有土地所有權人同意人數 2 人，同意比例為 12.50%；土地同意面積 176.75 m²，同意比例為 25.54%；私有合法建物所有權人同意人數 2 人，同意比例為 12.50%；建築物同意面積 250.54 m²，同意比例為 17.69%。(詳表 2)。

表 2 更新單元私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表

項目	土地部分		合法建物部分	
	面積 (m ²)	人數 (人)	面積 (m ²)	人數 (人)
計算總和	692.00	16	1,415.92	16
同意數	176.75	2	250.54	2
同意比例	25.54%	12.5%	17.69%	12.5%

五、更新課題

(一) 土地利用不符周邊都市機能

本更新單元屬該地區早期開發街廓，其建物現況低矮、通行巷道狹小，與周邊都市發展情形相比，土地利用強度低不符現今都市機能。

(二) 建物老舊、結構安全堪慮

本更新單元內建物依門牌編定日期為民國 49 至 58 年間之木造、加強磚造與鋼筋混凝土造建物，年代久遠，結構安全堪慮；且建物違章建築、整體環境老舊，影響景觀，亦無法提供居民健康安全之生活社區。

(三) 社區消防安全死角

更新單元周邊計畫道路雖多已開闢，但緊鄰本更新單元東側中山北路二段 65 巷 24 弄與北側中山北路二段 65 巷 2 弄皆未足八公尺，實質通行巷道寬度不足，消防車進入不易，形成社區消防安全死角及公共安全上的漏洞。

(四) 停車空間不足

更新單元鄰近地區停車空間不足，路邊停車情形嚴重，不僅影響行人通行安全，亦造成地區交通系統負擔與消防安全通道阻礙等危害安全之情況產生。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 改善社區老舊環境，營造優質居住環境。
2. 提供安全、舒適的人行環境，串連社區網絡。
3. 建構安全防災新社區，提升地區公共衛生與救災能力。
4. 滿足居民停車需求，紓解社區周邊停車問題。

(二) 策略

1. 整合更新單元內土地及建築物所有權人參與更新，促進都市土地有計畫之再開發利用。
2. 更新單元留設人行步道，建構安全的行人空間及社區環境。
3. 依現行建築及消防法令檢討，強化社區防災救災效能。
4. 規劃社區停車空間，減少路邊停車問題。
5. 導入「綠建築」指標於建築物規劃設計內，並以「生態」、「節能」、「減廢」、「水資源」及「健康」等五項指標為設計原則，規劃人與自然環境永續共生之建築。

二、實質再發展（詳圖 3）

（一）發展定位

更新地區鄰近中山北路及林森北路等重要商業區，西側緊鄰中安公園，周邊中山北路二段上有國賓大飯店及多家金融機構，地區環境甚佳。

發展地位上，考量周邊地區特色及建築景觀，並配合商業及住宅的使用需求，未來擬規劃一優質住商混合社區大樓，以符合本區應有之都市機能，帶動商圈長遠發展、提升都市景觀。

（二）整體規劃構想

1. 改善土地閒置，土地開發利用：

以符合土地使用強度之建築物設計，期能復甦都市機能、改善生活環境、促進地區長遠發展。

2. 規劃停車場所，改善停車問題：

規劃地下停車空間，解決社區停車問題。

3. 加強植栽綠化，改善周邊環境部分：

社區周邊鋪面重新鋪設；社區周邊植栽綠化；塑造整體社區景觀意象。

（三）人行及開放空間規劃構想

1. 基地臨計畫道路側因應消防救災需要，北側及東側留設無遮簷

人行道補足 8 公尺，並採順平處理，提升社區消防救災便利性。

2. 基地南側商業區為 8 公尺以上道路，將配合留設至少 3.64 公尺

以上之騎樓或無遮簷人行道。

3. 基地臨中安公園側留設開放空間，加強植栽綠化，美化周邊環

境景觀。

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

更新單元之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、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」第 2 條規定，符合「二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之處、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」；「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」，並符合下列指標：

(一) 評估指標〈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」：更新單元內建築物共有 4 棟，建築物總面積 1,495.81 平方公尺，皆已逾使用年期，符合規定。

(二) 評估指標〈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」：本更新單元內建築物共 4 棟，其中 2 棟為 4 層樓未設置電梯及法定停車位之合法建築物，棟數比例達 1/2，符合規定。

(三) 評估指標〈九〉「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 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」：本更新單元內建築物共 4 棟，皆於民國 78 年前建造完成，符合規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局於 97 年 9 月 16 日北市都新字第 09730888500 號函審查符合規定在案。

伍、本市都市計畫委員會審議情形

本案經本市都市計畫委員會 97 年 12 月 29 日第 589 次委員會議審議決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

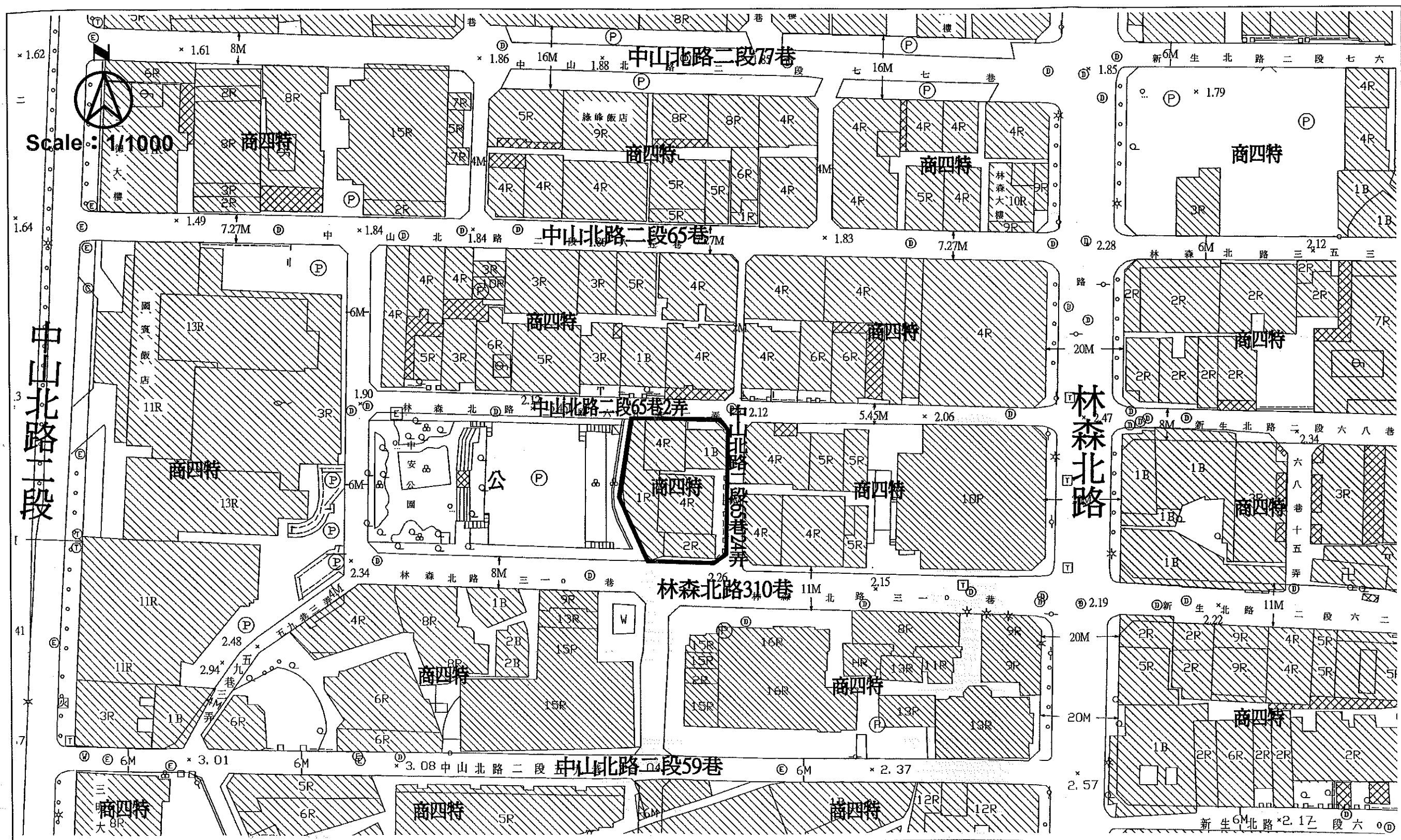


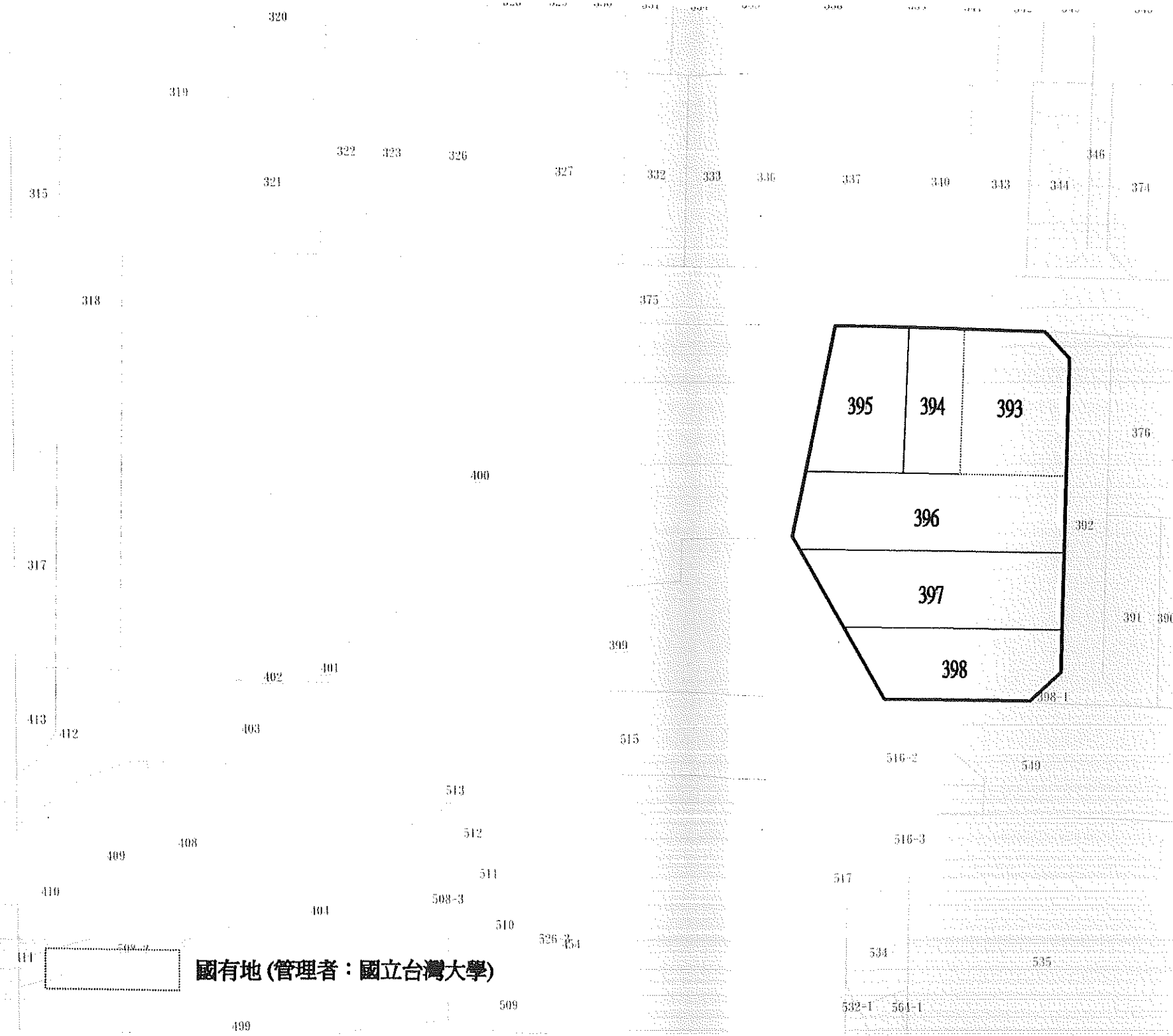
圖 1 更新單元範圍圖

更新單元





Scale: 1/500



國有地 (管理者：國立台灣大學)

華

民

國

九

十

七

年

月

十七

本案依分層負責規定授權承辦人員 林玉玲

本與地籍圖所載相符 (實地界址以複丈鑑界結果為準)。
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：大安地政事務所

主任 簡玉昆

圖 2 更新單元範圍地籍圖

更新單元



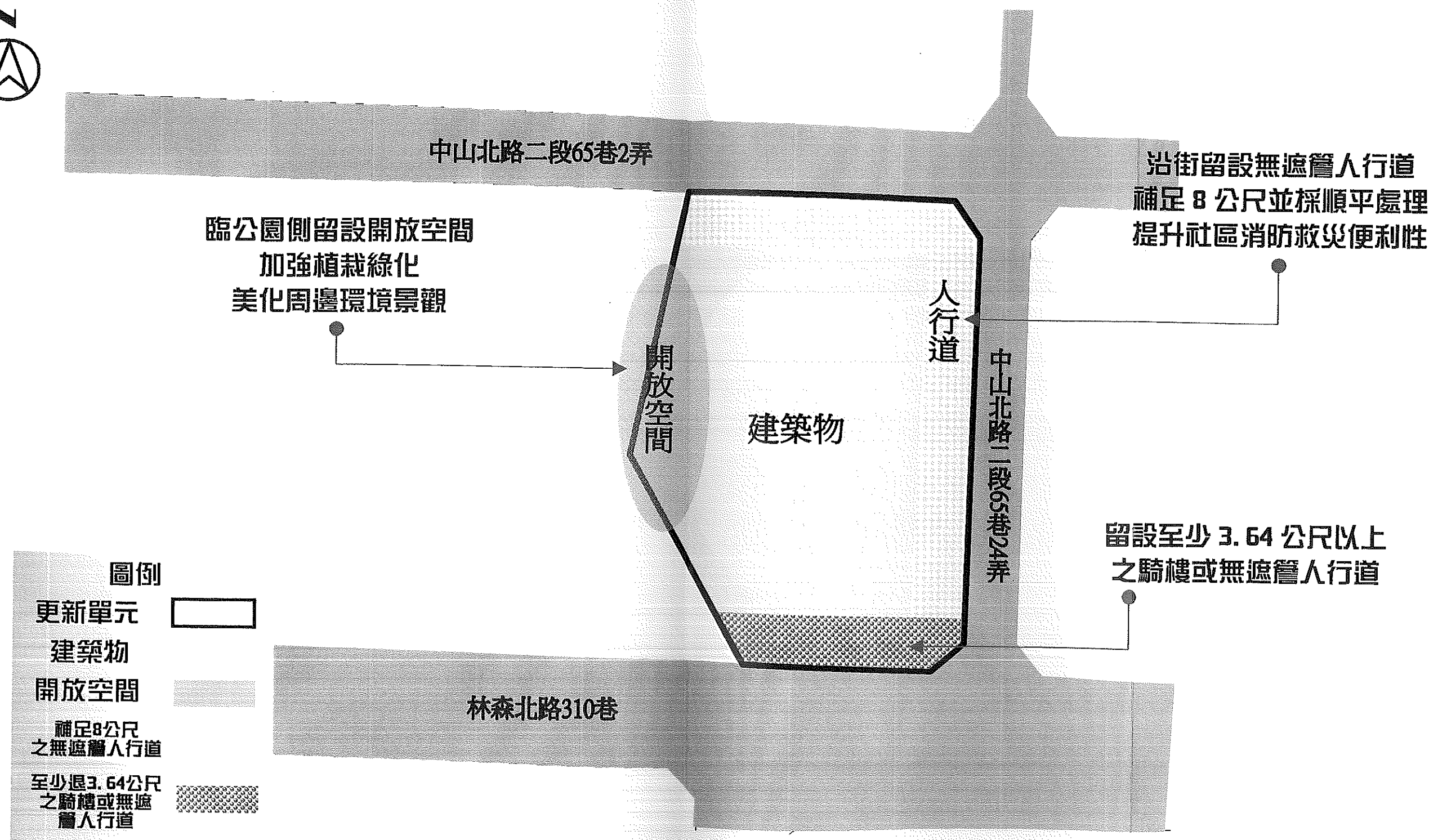


圖 3 規劃構想圖