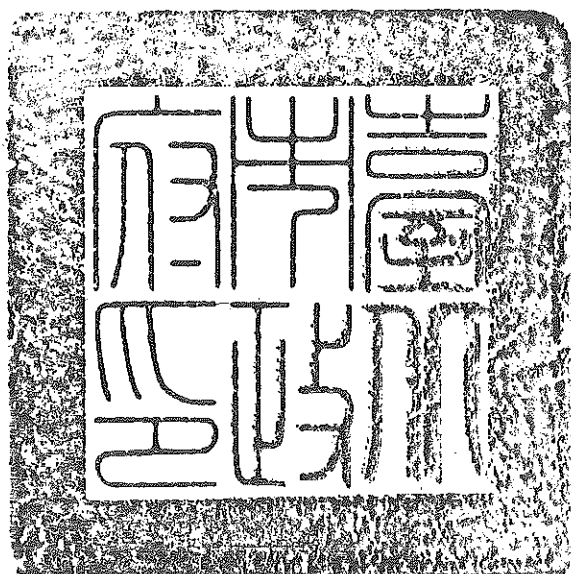


劃定臺北市中山區正義段四小段
1 地號等 11 筆土地為更新單元



申請單位：怡延投資股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 5 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、	土地及建築物權屬·····	2
四、	居民意願·····	2
五、	更新課題·····	3
參、	計畫目標、策略與願景·····	4
一、	計畫目標及策略·····	4
二、	實質再發展·····	5
肆、	更新單元劃定基準及環境評估標準·····	5
伍、	其他·····	7
陸、	本市都市計畫委員會審議及處理情形·····	7

表目錄

表 1	土地及建物所有權人意願統計表·····	3
-----	---------------------	---

圖目錄

圖 1	更新單元範圍圖
圖 2	更新範圍地籍圖
圖 3	規劃構想圖

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市中山區正義段四小段1地號等11筆土地為更新單元

辦理單位：臺北市政府

申請單位：怡延投資股份有限公司

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺北市中山區南京西路以南、中山北路一段以西、中山北路一段140巷以北及南京西路12巷以東街廓內東側。

一、計畫範圍：臺北市中山區正義段四小段1、2、3、22、23、24、25、26、27、28、29地號等11筆土地。

二、計畫面積：2,310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

本更新單元範圍包含臺北市中山區正義段四小段 1、2、3、22、23、24、25、26、27、28、29 地號等 11 筆土地，位於南京西路以南、中山北路 1 段以西、中山北路一段 140 巷以北及南京西路 12 巷以東街廓內東側，鄰近捷運中山站(詳圖 1)。更新單元範圍西側 75 年、79 年興建之之建築物，因未達更新年期，故未納入本次申請範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元範圍屬民國 74 年 1 月 14 日府工二字第 02325 號公告實施之「修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內。更新單元範圍內土地使用分區為第三種商業區(建蔽率 65%、容積率 560%)及郵政用地，其中郵政用地刻由中華郵政公司辦理全市郵政用地專案通盤檢討。。

二、土地及建物使用現況

(一)更新單元內土地及建築物使用現況

更新單元內共有 8 棟建築物，構造以鋼筋混凝土為主，屋齡均已超過 32 年，屋況老舊，衛生、防火安全堪慮。本更新單元

內建築物有郵局、銀行、商業大樓等，為商業活動頻繁之地區。

(二) 周邊土地及建物使用現況

本更新單元附近多為商業區，西側有新光百貨、捷運中山站，街角地斜對面為中山分局，中山北路一段140巷內為零售業、飲食業等。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元內包含中山區正義段四小段1地號等11筆土地，面積合計2,310平方公尺，產權皆為私有。(詳圖2)

(二) 建築物權屬

更新單元內計8棟建築物，面積約10,168.2平方公尺，產權均屬私有。

四、居民意願

更新單元內現有建築物多屬老舊且耐震防災不佳之建物，未來如能依「都市更新條例」暨「臺北市都市更新自治條例」辦理都市更新，將可改善更新單元內實質環境與提昇住戶之生活品質，目前更新單元土地及建物所有權人同意參與都市更新之調查結果詳表1。

表 1 更新單元私有土地及建物所有權人意願統計表

項 目	土 地		合 法 建 物	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
計算總合(A)	11	2,310	10	10,168.2
目前已同意數(B)	1	1,052	1	4,356.83
目前已同意比例(B/A)	9%	45.5%	10%	42.8%

五、 更新課題

(一) 建物老舊，未設有防災通道，有礙消防安全之虞。

更新單元內計 8 棟建築物，使用年期均已超過 32 年，現況老舊，多數無設置消防通道，或通道過於狹窄，且未留設防空避難空間，嚴重影響消防安全，不利都市防災。

(二) 開放空間不足，降低生活品質。

更新單元內無設置開放空間，且未規劃完善人行動線系統，降低該區生活品質。

(三) 現有建物外觀老舊，有礙市容觀瞻，無法配合本市重大建設。

更新單元位於中山北路、南京西路旁，但更新單元內現有建築物缺乏整體規劃，無法配合本市重大建設發展，且有礙都市景觀。

(四) 現有停車空間不足，影響周邊交通。

更新單元多為老舊建築，且未留設停車空間，加上現有周邊停車位亦不足，路邊停車問題嚴重，影響周邊交通。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 目標

1. 形構地標，提昇地區商業環境品質。
2. 提昇更新單元內救災動線機能。
3. 建構良好生活環境，增進都市景觀的美化。

(二) 策略

1. 以都市更新重建方式改善區域內實質環境，提昇生活品質，並以整體規劃設計，創造優質生活環境。
2. 規劃舒適寬敞之人行空間與開放空間，提供安全舒適之生活環境，並提昇地區救災功能。
3. 配合周邊街道，利用建築配置退縮及景觀植栽設計，引入綠意開放空間。
4. 規劃充足停車空間，紓緩周邊交通狀況。

二、實質再發展（詳圖3）

(一) 發展定位

本更新單元建築未來整體規劃，考量配合重大建設發展、地區特色及周邊建築景觀，提昇都市觀瞻，創造出區域區民之生活節點。本更新單元位於中山北路、南京西路旁，未來規劃為住商混合大樓。

（二） 規劃設計構想：

1. 本更新單元建築量體未來將以環保、節能概念設計，提供更優質舒適生活環境，部份建築物外牆以避免使用高反射性材料為原則，建築物高層規劃夜間照明設施。
2. 更新單元南側及西側鄰接計劃道路退縮補足 8 公尺並採順平處理，提昇地區防救災功能。
3. 更新單元東、北兩側沿街面以留設騎樓方式俾利串連周邊人行系統，提供地區民眾一寬敞安全之通行駐足空間。
4. 更新單元南側留設開放空間，並規劃充足停車空間，紓緩周邊交通狀況。
5. 郵局、銀行配置於低樓層，以配合郵局、銀行營運高度利用功能。

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

本更新單元劃定基準符合「臺北市更新自治條例」第 12 條第

1 項第 2 款『街廓內面積在二千平方公尺以上者』規定。

二、更新單元環境評估標準

本更新單元環境評估標準符合「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 條第 2 項之「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」規定，其符合之指標如下：

1. 指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達 1/2 以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造、30 年以上之鋼筋混凝土造、40 年以上之鋼骨混凝土造」：
本案範圍內 8 棟建築物，其中 7 棟為使用年期介於 34 年至 44 年之鋼筋混凝土造建物，另 1 棟為使用年期 57 年之木造建物；
總建築物使用面積 10,168.2 平方公尺全部已逾使用年限。
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」：本案距離捷運中山站約 115 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 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」：本案範圍內 8 棟建築物均屬民國 57 年前建造完成，符合前述之指標規定。

三、本案業經臺北市政府都市發展局 97 年 10 月 24 日北市都新字第 09731113400 號函審查符合規定在案。

伍、其他

本案範圍內郵政用地應於更新事業計畫核定前，完成都市計畫變更。

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、本案業經本市計畫委員會 98 年 3 月 25 日第 592 次委員會議決議如下：(一) 本案更新單元劃定範圍照案通過。(二) 案內規劃設計構想之人行系統，修正為更新單元東、北側沿街面以留設騎樓之方式，俾利串連周邊人行系統。
- 二、本案業依本市都市計畫委員會決議修正計畫書完竣。

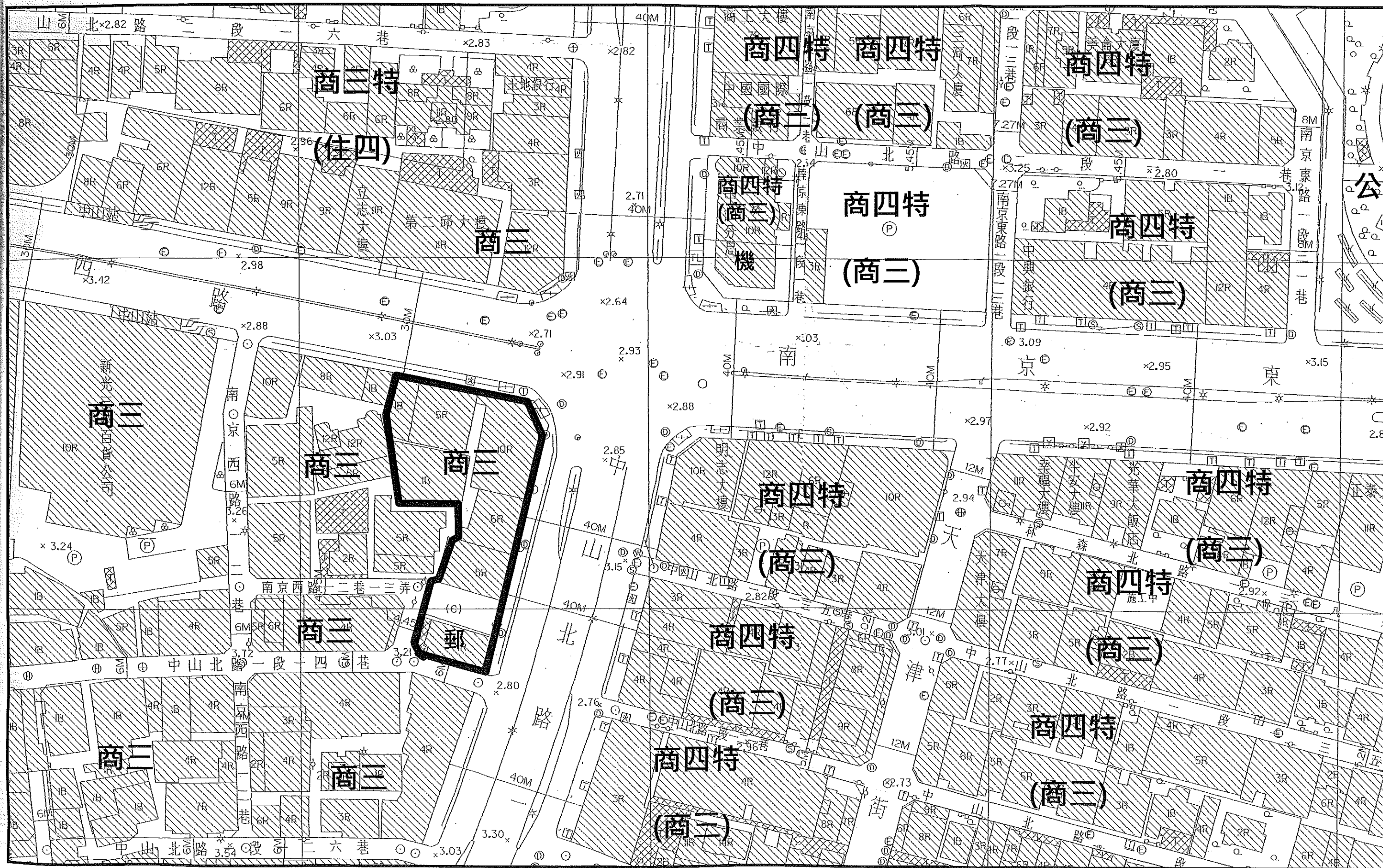
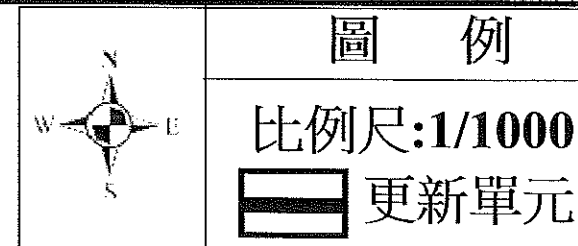


圖 1 更新單元範圍圖



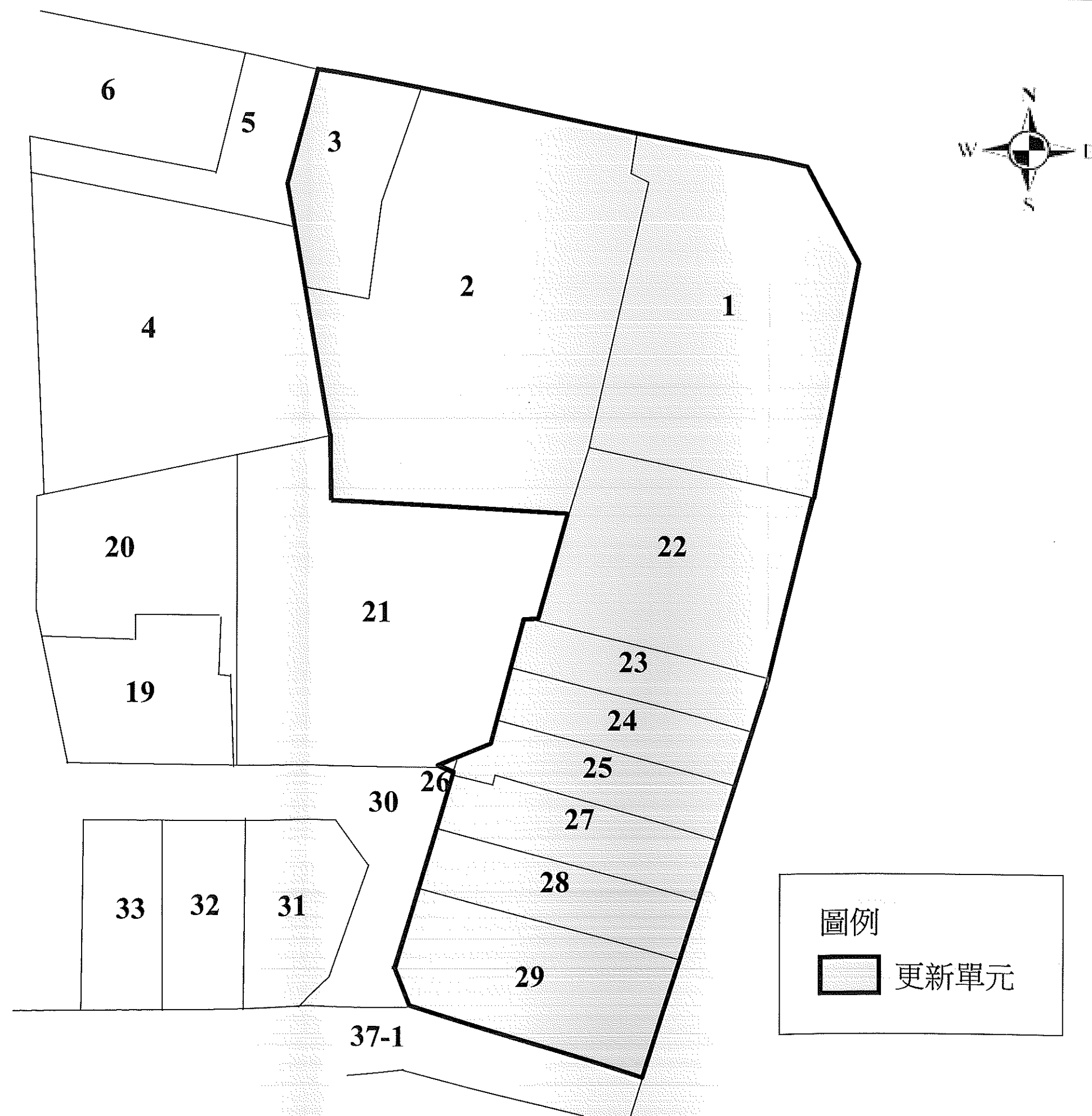


圖 2 更新單元地籍圖

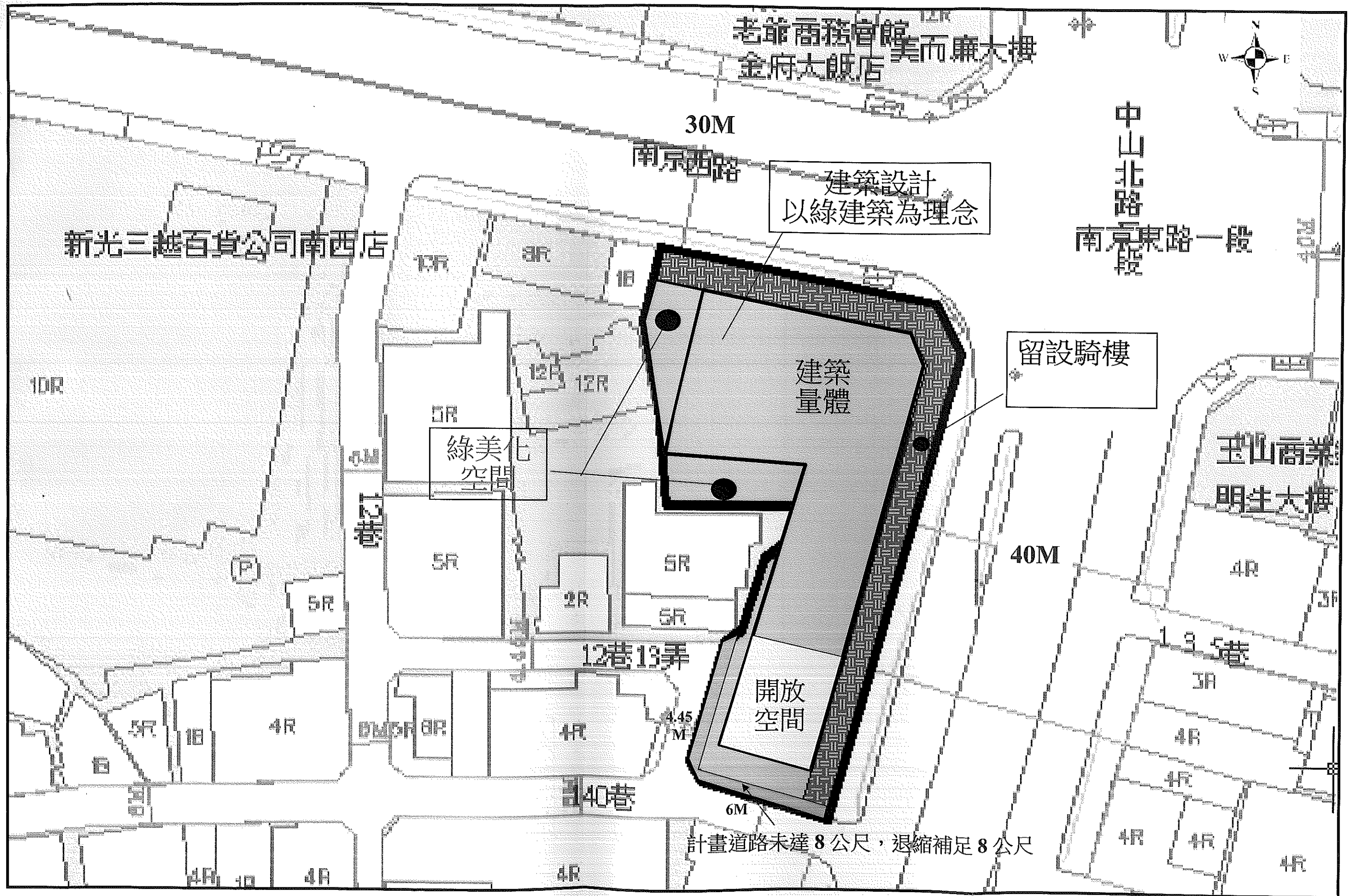


圖 3 規劃構想圖