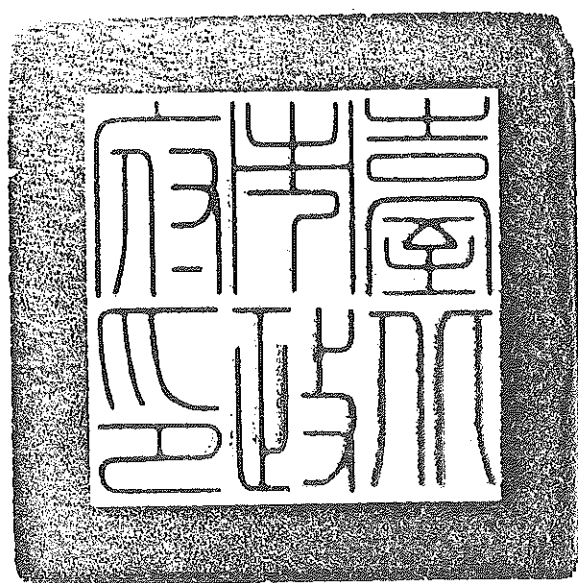


316

劃定臺北市中山區正義段三小段 630
地號等 12 筆土地為更新單元



申請人：陳偉誠

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 10 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-----	2
參、計畫目標、策略與願景-----	3
一、計畫目標及策略-----	3
二、實質再發展-----	4
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準-----	5
伍、本市都市計畫委員會審議情形-----	6

表目錄

表 1 更新單元土地及合法建物所有權人參與意願統計表 - 2

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖-----	7
圖 2 更新單元範圍地籍圖-----	8
圖 3 規劃構想圖-----	9
圖 4 建築物套繪圖-----	10
圖 5 重大建設距離標示圖-----	11

民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市中山區正義段三小段 630 地號等 12 筆土地
為更新單元

申 請 人：陳偉誠

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中山北路一段 53 巷以南、中山北路一段以東、中山北路一段 33 巷以北及天津街以西街廓範圍內東側。

一、計畫範圍：臺北市中山區正義段三小段 630、631、631-1、632、633、634、635、636、675、676、677、678 地號等 12 筆土地。

二、計畫面積：1,756 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中山區中山北路一段 53 巷以南、中山北路一段以東、中山北路一段 33 巷以北及天津街以西街廓範圍內東側。更新單元內包含中山區正義段三小段 630、631、631-1、632、633、634、635、636、675、676、677、678 地號等 12 筆土地，面積 1,756 平方公尺。(詳圖 1)

本更新單元西側為 71 年核准興建之 7 層樓及 94 年核准興建之 12 層樓鋼筋混凝土造建築物，未達更新年期，故未納入本次範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元屬臺北市民國 75 年 11 月 04 日府工二字第 119797 號公告「修訂南京東路、松江路、忠孝東路、中山北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內，計畫範圍內公共設施包括國中、國小、及公園綠地等用地。

更新單元土地使用分區為第三種商業區，建蔽率為 65%，容積率為 560%。

二、土地及建築物使用現況

(一)更新單元土地及建築物使用現況

本更新單元共計 11 棟 3 至 4 層樓建物，多為 53 至 64 年建築完成，建築年限已逾 34 年以上之加強磚造及鋼筋混凝土造。本更新單元臨天津街部分，一樓多作為商業使用，二樓以上則以住宅使用為主。

(二)周邊土地及建築物使用現況

鄰近更新單元多為住商混合使用；本更新單元周邊鄰近市民高架道等交通設施。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元內計有中山區正義段三小段 630 地號等 12 筆土地，產權均為私有，面積為 1,756 平方公尺。

(二)建築物權屬

更新單元內有 11 棟合法建築物，產權均為私有，總樓地板面積合計 4,833.67 平方公尺。

四、居民意願

目前更新單元範圍內，已取得私有土地人數同意比例 4.35%，合法建物同意比例 4.00%。(詳表 1)

表 1 更新單元私有土地及合法建物所有權人意願統計表

	土地		合法建築物	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
全區總和	23	1,756.00	25	4,833.67
目前已同意數	1	27.29	1	123.18
目前已同意比例	4.35%	1.55%	4.00%	2.55%

註：統計至 98 年 6 月 26 日止。

五、更新課題

(一)本更新單元鄰近市民高架道路之交通匯集處，但更新單元內建物老舊，缺乏整體規劃，影響都市景觀。

(二)更新單元內缺乏開放空間，且未規劃完善人行動線。

(三)更新單元內建築物未設置停車空間，停車空間不足。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

1. 建立良好購物環境，創造新的商業契機。
2. 改善老舊社區環境，營造優質居住及生活空間。
3. 提供整體規劃及安全舒適之人行道系統。

(二)策略

1. 建築符合地區發展定位及現代生活水準之建築物，規劃充足之景觀綠化空間，塑造優質的都市空間及景觀。
2. 規劃舒適之人行道系統，並提升地區防救災功能。
3. 規劃充足之停車空間，解決地區停車空間不足之問題。

二、實質再發展

(一)發展定位

更新單元鄰近市民高架道路，區位條件甚優，因此發展定位上，將配合周邊設施條件，導入建築及景觀空間設計，提供良好之居住環境及生活機能，規劃本區為優質住商大樓。

(二)實質發展

1. 更新單元建築物量體造型以簡潔線條為主，並配合當地都市環境，以延續周邊建築視覺景觀。同時將「綠建築」之設計理念導入更新單元建築物之規劃。
2. 建築物低樓層建築空間為商業使用，以沿續周邊商業活動，另規劃地下停車空間，紓緩周邊交通狀況。
3. 更新單元臨天津街留設 4 公尺以上之無遮簷人行道。
4. 更新單元南、北臨中山北路一段 33 巷及 53 巷側，分別留設 4 公尺以上之無遮簷人行道，為配合消防救災需求，與計畫道路銜接處保持平坦且順平處理。

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「街廓內臨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、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4項「建築未能與重大建設配合」，並符合以下之規定。

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」：更新單元內建築物總計11棟，總面積為4,833.67平方公尺，皆已逾使用年期，符合本項指標。
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」：更新單元距市民大道約75公尺，符合本評估指標。
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日臺內營字第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」：更新單元內11棟建築物均於64年前建造完成，符合本案指標。

三、前述指標業經臺北市都市發展局98年4月21日北市都新字第09830268800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 98 年 9 月 10 日第 599 次委員會議決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

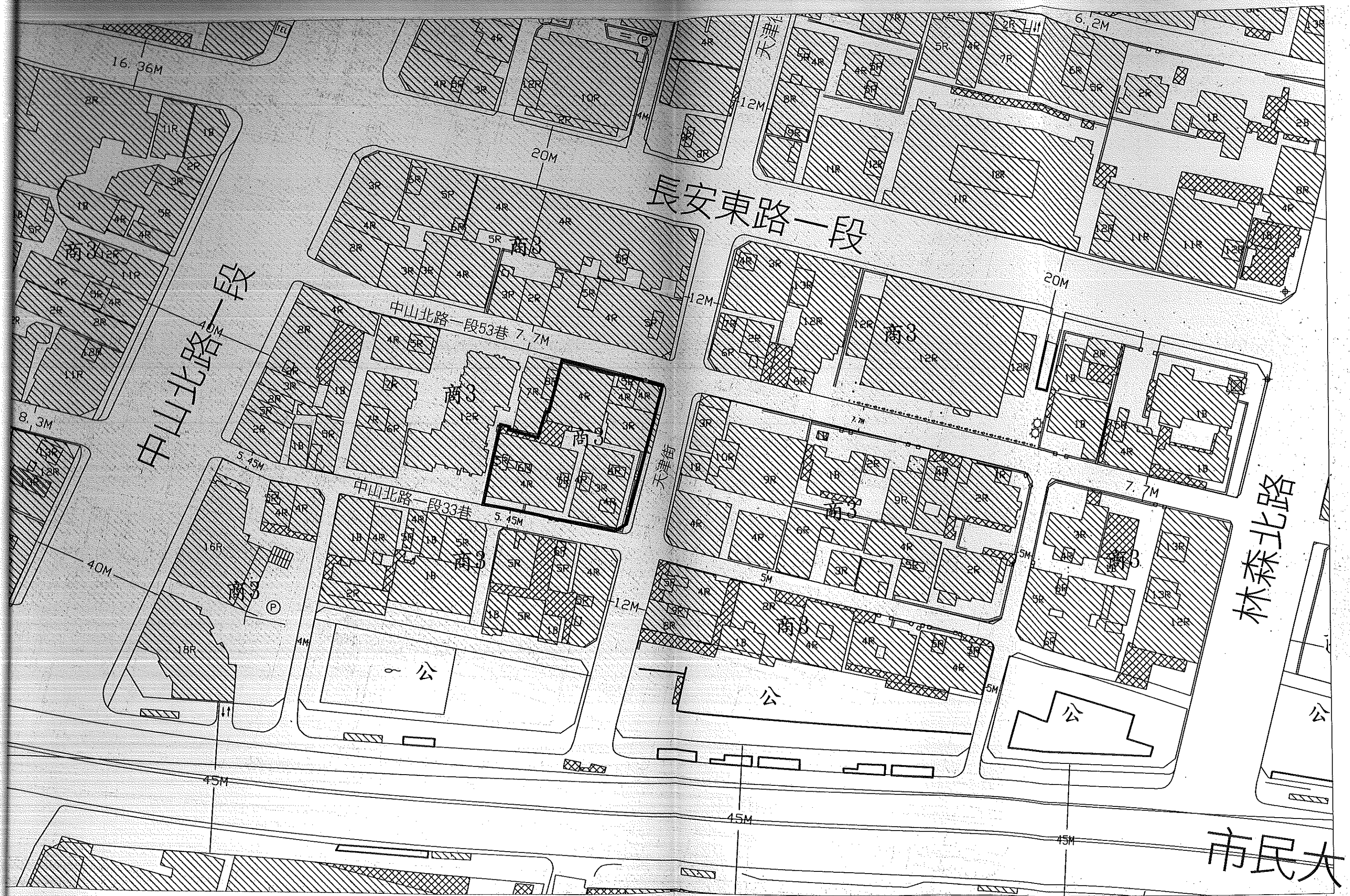


圖1 更新單元範圍圖

更新單元

比例 1/1000



地籍圖謄本

中山複字第零零一五六三號

土地坐落臺北市中山區正義段三小段 630 631 631-1 632 633 634 635 636 675 676 677 678

地號等 共十二筆

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

中華民國九十七年二月十五日

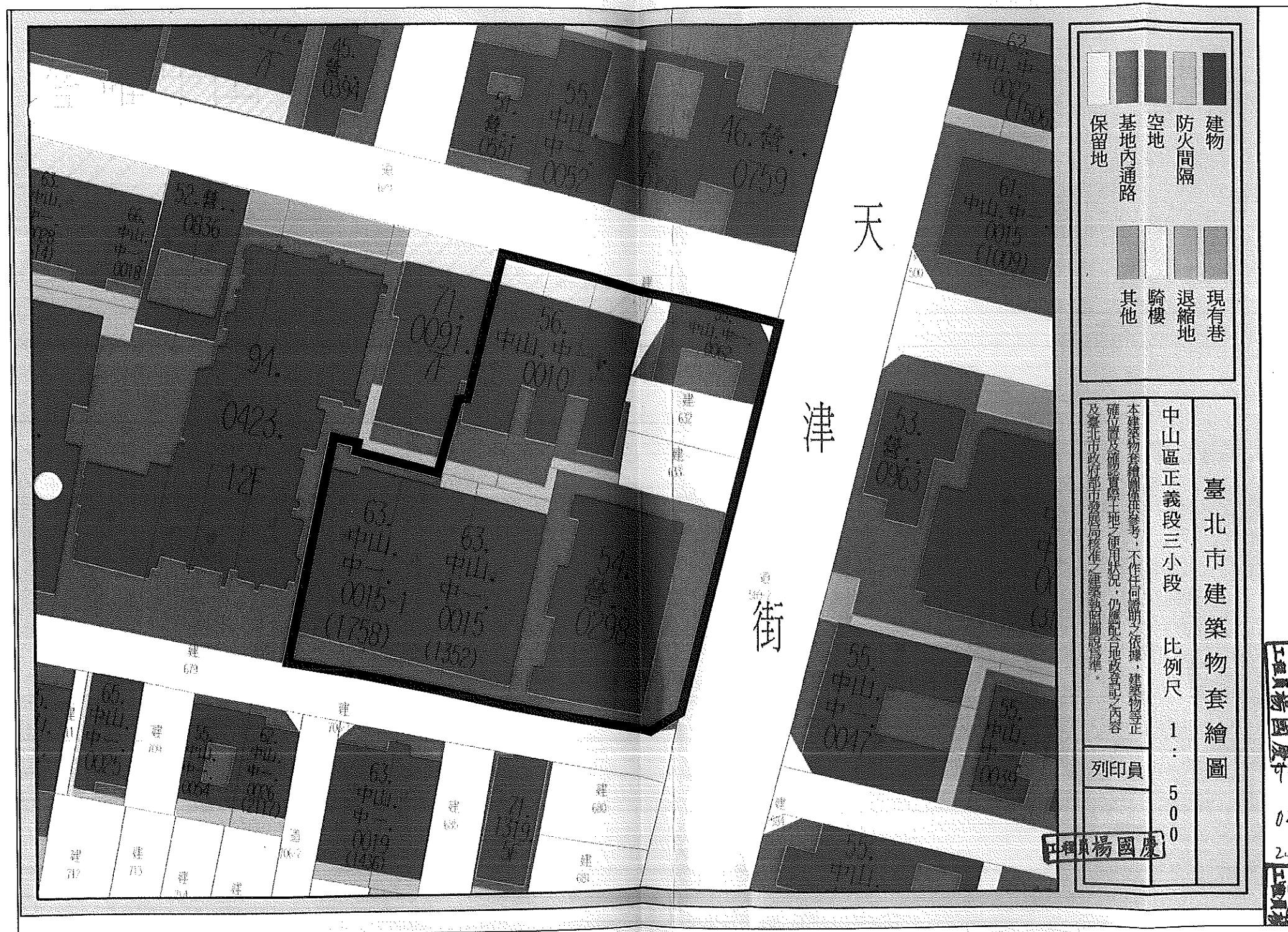
本案依分層負責規定授權承辦人員 王筱惠 核發



比例尺 1/500







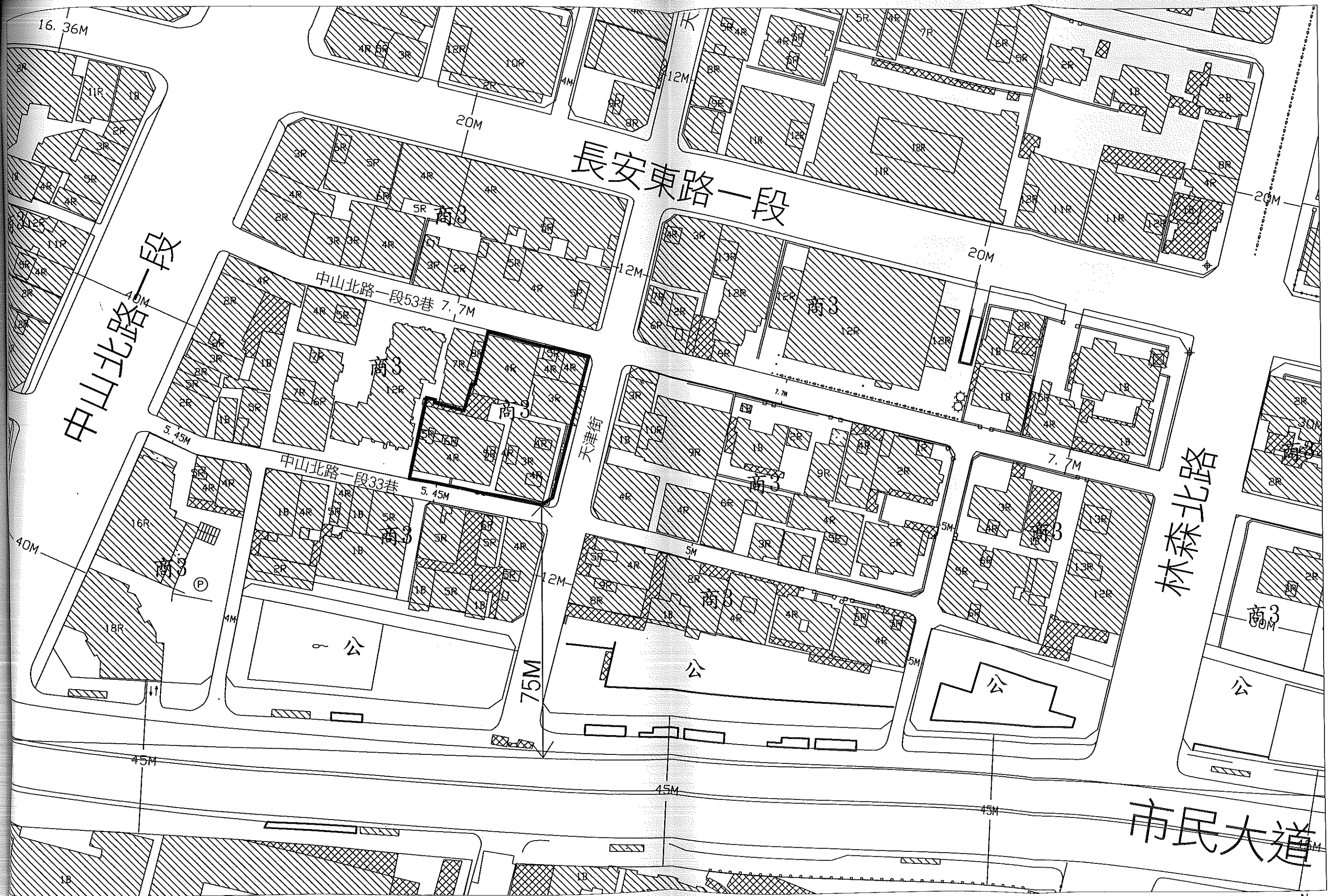


圖5 重大建設距離標示圖

更新單元 比例 1/1000