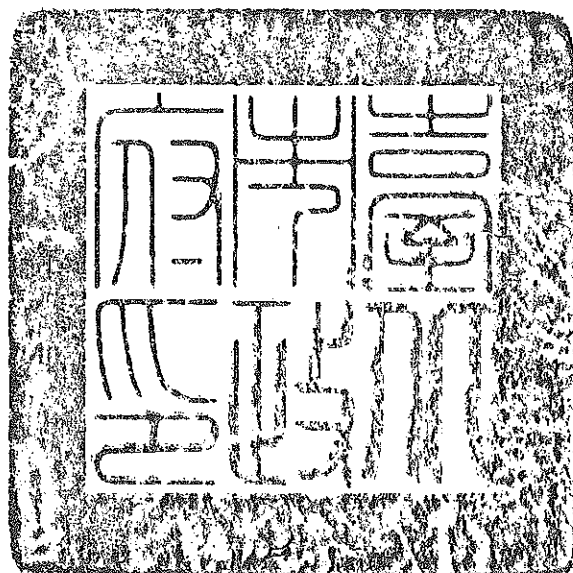


332

劃定臺北市中山區長春段三小段 245 地號等
16 筆土地為更新單元



申請單位：李曉燕
辦理單位：臺北市政府

中 華 民 國 九 十 八 年 十 二 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	3
	一、計畫目標及策略	3
	二、實質再發展	3
肆、	更新單元劃定基準及環境評估標準	4

圖目錄

圖 1	更新單元範圍圖	6
圖 2	更新單元範圍地籍圖	7
圖 3	規劃構想圖	8
圖 4	建築物套繪圖	9
圖 5	重大建設距離標示圖	10

表目錄

表 1	土地及合法建築物面積與權屬統計表	2
表 2	更新單元私有土地及合法建物所有權人意願統計表	2

民間申請都市更新計畫

案 名：劃定臺北市中山區長春段三小段 245 地號等
16 筆土地為更新單元

申請單位：李曉燕

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫範圍為南京東路二段 155 巷以東、
伊通街以西、松江路 133 巷以南及伊通街 106 巷以北所圍街廓
之西側(詳計畫圖)。

一、計畫範圍：中山區長春段三小段 245、246、247、248、249、
250、251、252、253、254、255、256、257、
258、259 及 260 號等 16 筆土地。

二、計畫面積：1,409.00 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。

壹、計畫範圍

本更新單元範圍位於南京東路二段 155 巷以東、伊通街以西、松江路 133 巷以南及伊通街 106 巷以北所圍街廓之西側，計畫範圍共 16 筆土地，面積 1,409.00 平方公尺（詳圖 1）。街廓東側，雖已屆更新年限，惟經函詢及召開協調會，鄰地所有權人參與更新意願同意比例甚低，故不納入本更新單元。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 82 年 9 月 16 日府都二字第 82065199 號，公告之「修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)案」計畫範圍內。

本更新單元內之土地使用分區為第 3 種住宅區，法定建蔽率 45%、法定容積率 225%。

二、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本更新單元內土地使用現況最高僅達三層樓，一樓多為商業使用，餘為住宅使用，土地使用效益低。三面均臨接六公尺計畫道路，無退縮規劃，巷道甚為狹窄。

(二)建築物使用現況

本更新單元內建築物共計 14 棟，依屋齡皆屬 40 年以上之加強磚造房屋，均為商業、住宅混合使用。臨松江路 133 巷及伊通街 106 巷一樓多作商業使用，以餐飲店及小型零售商店為主，二樓及三樓皆為住宅使用，無停車空間。

(三)周邊土地及建物使用情形

周邊土地之使用現況，相較於更新單元皆屬高度利用地區：更新單元之東側達四層樓，最東側臨伊通街更高達八層樓，且於九十年新建。周邊建物使用現況：一樓店面多作商業使用，以餐飲店及零售商店為主。

三、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元範圍內共有中山區長春段三小段 245 地號等 16 筆土地 (詳圖 2)，全屬私有土地，面積合計 1,409 平方公尺，所有權人共計 25 人(詳表 2)。

(二)合法建物權屬

本更新單元土地上共有中山區長春段三小段 0069 建號等 30 筆建號之建物，全屬私有建築物，所有權人共計 24 人，建物總樓地板面積總計 3163.90 平方公尺 (詳表 1)。

表 1 土地及合法建築物面積與權屬統計表

土地權屬		土地面積 (m ²)	比例 (%)
土地	私有土地	1409.00	100.00
	合計	1409.00	100.00
建物	私有建物	3163.90	100.00
	合計	3163.90	100.00

四、居民意願

本更新單元內現有建築物多為老舊之加強磚造建築物，耐震防火性能不佳，巷弄狹小，有妨礙救災危險之虞，如能依「都市更新條例」及「臺北市都市更新自治條例」辦理更新重建，居民均樂觀其成，參與更新同意意願詳表 2。

表 2 更新單元私有土地及合法建物所有權人意願統計表

	人數		面積(m ²)	
	土地	合法建物	土地	合法建物
全區總和 (A)	25	24	1409.00	3163.90
目前已同意數(B)	14	12	763.69	1,757.53
目前已同意數(B/A)	56.00%	50.00%	54.20%	55.55%

五、更新課題

(一) 建築物老舊有公共安全之虞

本更新單元內建築物老舊，影響市容景觀，且臨棟間隔不足，有危公共安全之虞。

(二) 欠缺適當開放空間及防災救災空間

本地區建物配置密集，欠缺適當開放空間及防救災空間。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 促進都市土地有計畫再開發利用，改善居住環境品質與市容觀瞻。
2. 營造優良、舒適及節能之居住環境。
3. 規劃商業、住宅有秩序的混合使用，做為商業區至住宅區之緩衝地帶。

(二) 發展策略

1. 透過都市更新機制整合全部私有土地，有效提升整體開發再利用。
2. 以生態、節能、減碳、健康等四大指標為設計方向，規劃優良、舒適及節能之生活空間。
3. 規劃留設地下停車場，增加停車位紓解停車不足問題。
4. 更新單元周圍退縮留設適當之人行空間，改善周邊道路系統，以增加救災通路，保障居民生活安全。

二、實質再發展

(一) 建築規劃構想

1. 建物之量體、立面、造型及色彩與鄰近地區調和。
2. 建築空間配置臨街面之地面層規劃為商業空間，餘為住宅使用。

3. 建築設計朝向綠建築指標設計。

(二) 開放空間系統配置計畫

1. 臨南京東路二段 155 巷、松江路 133 巷及伊通街 106 巷均退縮 2 公尺補足 8 公尺寬度，與道路順平處理，另配合周邊留設 6 公尺之人行步道，以提供舒適人行空間
2. 更新單元與鄰地間集中留設 6 公尺以上之空地，加以綠美化，形塑舒適便利之步行空間，並增加鄰棟間隔。
3. 本更新單元建築基地及法定空地之綠化，以複層綠化方式豐富景觀，植生採用原生種，並以提供遮蔭及生態平衡為原則。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

一、更新單元範圍

本案劃定更新單元土地面積 1409 平方公尺符合「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、建築物及地區環境狀況及評估標準

本更新單元符合「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 條規定，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，七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生，應符合下列指標：

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」。更新單元內計 14 棟建築物，總面積 3163.9 平方公尺，已逾年期之面積為 3163.90 平方公尺，比例達 1/2 以上，符合指標規定。

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」：劃定更新單元距離捷運松山線松江南京站 180 公尺，符合指標規定。

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 960701 號令修正之建築技術規則之棟數比例在 1/2 以上」:更新單元內計建築物 14 棟，全數皆於民國 49~55 年興建完成，棟數比例達 1/2 以上，符合指標規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 98 年 6 月 15 日北市都新字第 09830481600 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 10 月 13 日第 601 次委員會決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。

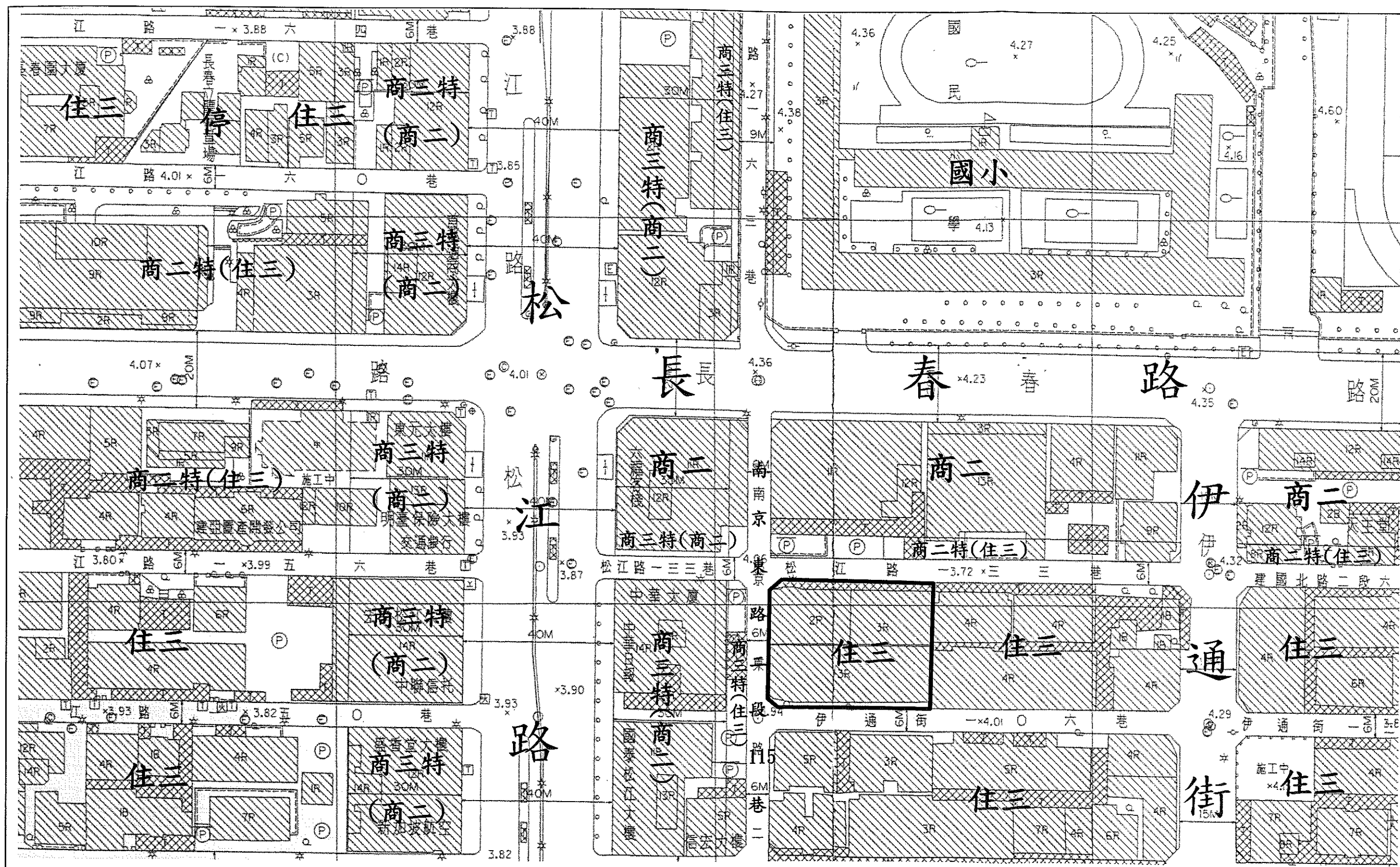


圖 1 更新單元範圍圖

圖例：  更新單元

S : 1/1000



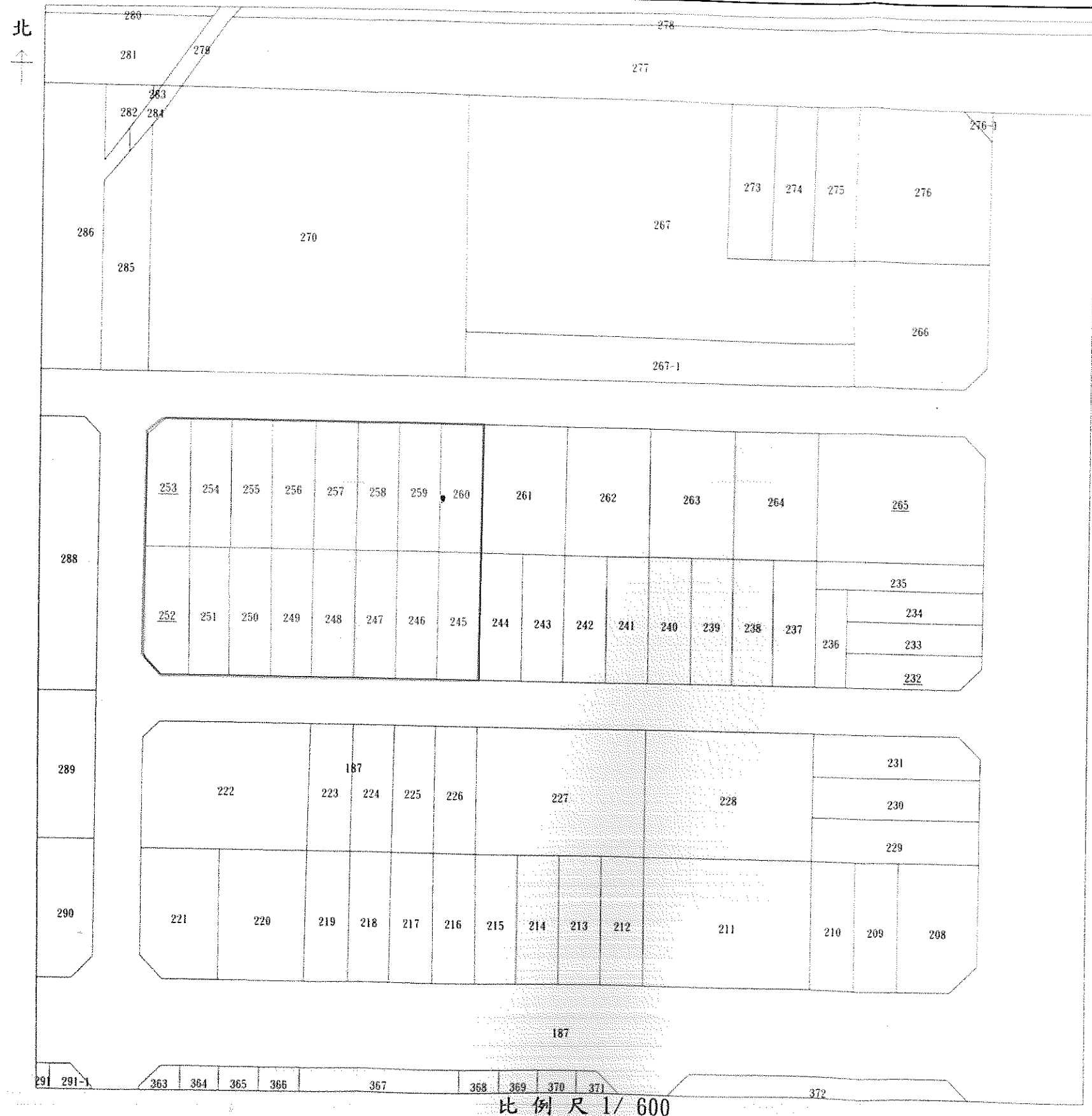


圖 2 更新單元範圍地籍圖

圖例： 更新單元 私有土地

S:1/600



6m
南京東路二段
115
巷

6m 松江路 133 巷

6m 伊通街 106 巷

- 綠化空間
- 留設 6 公尺人行步道
- 建築量體
- 退 2 米補足 8 米
- 人行動線
- 車行動線

整體規劃構想圖

圖 3 整體規劃構想圖



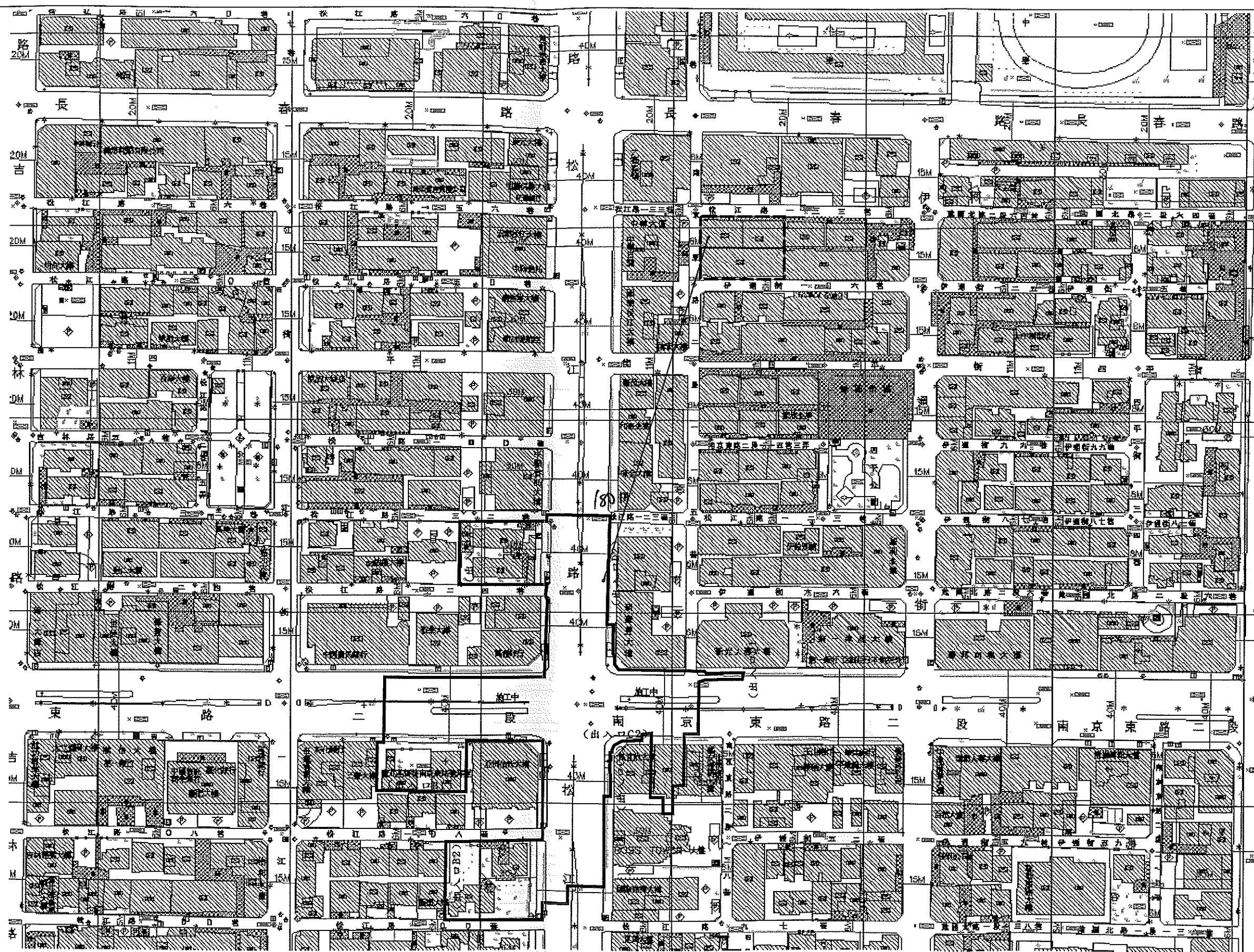


圖5重大建設距離標示圖

圖例：  更新單元  捷運松山線松江南京站 s:1/2000

