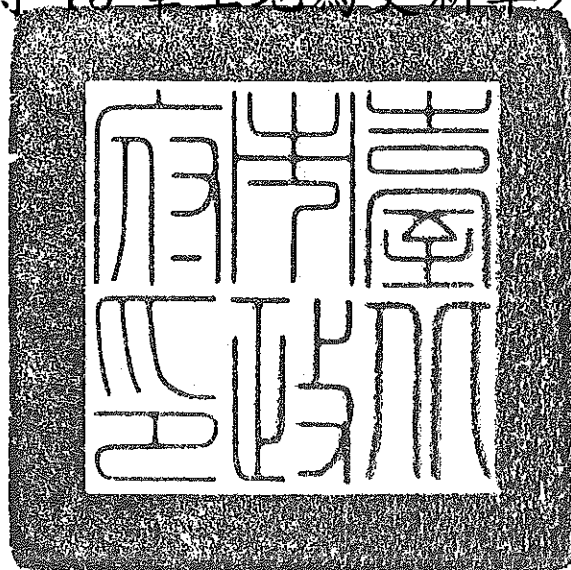


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區長安段二小段 683-2 地號
等 13 筆土地為更新單元



申請人：陳信柔

辦理單位：臺北市政府

中華民國 99 年 8 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、公有土地參與都市更新情形	2
五、居民意願	3
六、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	4
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準	5
一、更新單元劃定基準	5
二、更新單元環境評估標準	5
三、前述指標經臺北市政府都市發展局 98 年 7 月 2 日北市都新 字第 09830429200 號函審查符合規定在案。	5
伍、本市都市計畫委員審議及處理情形	5

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 更新單元內土地及合法建物權屬表	2
表 2 更新單元私有土地及合法建築物所有權人意願統計表	3

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市中山區長安段二小段 683-2 地號等 13 筆
土地為更新單元

申請人：陳信柔

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八德路二段
146 巷 1 弄以南、未開闢 8 公尺計畫道路
以西、八德路二段 146 巷 5 弄以北及建國
南路一段以東所圍之街廓範圍內。

一、計畫範圍：臺北市中山區長安段二小段 683-2、696、
696-1、696-4、696-5、696-6、696-7、696-8、
696-9、696-10、696-11、696-12、697-1
地號等 13 筆土地。

二、計畫面積：1,684 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

本更新單元位於八德路二段 146 巷 1 弄以南、未開闢 8 公尺計畫道路以東、八德路二段 146 巷 5 弄以北及建國南路一段以東所圍之街廓範圍內（詳圖 1）。土地座落於臺北市中山區長安段二小段 683-2、696、696-1、696-4、696-5、696-6、696-7、696-8、696-9、696-10、696-11、696-12、697-1 地號等 13 筆土地（詳圖 2），土地面積 1,684 平方公尺。

基地西側 698 及 698-2 地號土地，為 1 層合法建物，目前為財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會設立之八德環保站，作為資源回收、推廣環保教育等使用，本案於 97 年 11 月 14 日已召開鄰地協調會，因該單位另有其他土地使用計畫，且其土地面積合計為 1,235 平方公尺，未來仍可自行劃定為更新單元，故無納入本更新單元範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於臺北市政府民國 78 年 11 月 20 日府工二字第 380854 號公告「修訂南京東路、復興路、縱貫鐵路、松江路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討案）」範圍內。更新單元周邊公共設施包含公園用地、社福用地、加油站、停車場等。

本更新單元土地使用分區其一為第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%，另一為第三之二種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%（依前述細部計畫規定，第三之二種住宅區容積率得提高至百分之四〇〇，惟建築基地面臨四十公尺以上計畫道路，面寬應在十六公尺以上為原則，否則其容積率仍應依「住 3」（百分之二二五）之規定辦理。本更新單元無面臨四十公尺以上計畫道路，故容積率以 225% 計）。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地及建築物使用現況

更新單元內土地現況為住宅使用，範圍內共有 7 棟磚造及木造合法建築物，均於民國 40 年已建築完成，屋齡已逾 50 年，環境窳陋，有妨害公共衛生及社會安全。

（二）周邊土地及建築物使用情形

更新單元北側為已開闢之進安公園，東南側為社福用地，西側為財團法人中華民國佛教慈濟慈善事業基金會八德環保站，臨八德路及建國南路有零星商業使用外，其他多為住宅使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元內共有長安段二小段 683-2 地號等 13 筆土地，總面積為 1,684 平方公尺，公有土地共計 830.87 平方公尺，佔 49.34%，私有土地共計 853.13 平方公尺，佔 50.66%，詳表 1。

1、國有土地

本更新單元內 696、696-8、696-10 及 696-11 地號等 4 筆土地所有權人為中華民國，管理者為財政部國有財產局，土地面積合計為 677.87 平方公尺。

2、市有土地

本更新單元內 683-2 及 697-1 地號等 2 筆土地所有權人為臺北市，管理者為臺北市政府財政局，土地面積合計為 153.00 平方公尺。

(二) 合法建築物權屬

更新單元內共有 7 棟合法建築物，合法建物總面積為 288.74 平方公尺，其中長安段二小段 3 及 3629 建號所有權人為中華民國（管理者為財政部國有財產局），面積合計為 133.94 平方公尺，其餘產權為私有。

表 1 更新單元內土地及合法建物權屬表

土地權屬（管理機關）		面積（平方公尺）	比例（%）
土地	公有	830.87	49.34%
	私有	853.13	50.66%
	合計	1,684.00	100.00%
合法建築物樓地板面積	公有	133.94	46.39%
	私有	154.80	53.61%
	合計	288.74	100.00%

四、公有土地參與都市更新情形

(一) 國有土地

本更新單元內 696、696-8、696-10 及 696-11 地號等 4 筆土地所有權人為中華民國（管理者為財政部國有財產局），依財政部國有財產局臺灣北區辦事處 98 年 5 月 27 日台財產北改字第 09800116191 號函，略以：「…該四筆國有土地暨地上同小段 3、3629 建號 2 棟國有房屋，係屬內政部 96 年度「都市更新示範計畫」核定補助之「臺北市大眾捷運場站周邊地區整體再發展策略性地區都市更新計畫案-捷運忠孝新生站中山女中對面暨美麗信飯店周邊地區更新案」範圍內，經該單位配合暫緩處分在案。而國有房地目前尚無使用計畫，倘經臺北市政府依都市更新條例第 8 條規定，經臺北市都市計畫委員會審議通過公告為更新單元，該單位將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理…」。

另依臺北市政府 99 年 3 月 8 日府授都新字第 09910378000 號函，略以：「有關臺北市「中山區捷運新生站北側中山女中對面暨美麗信飯店周邊地區」都市更新計畫案範圍內國有房地，依財政部國有財產局 99 年 1 月 27 日台財產局改字第 09900016641 號函及召開「行政院都市更新推動小組 98 年度第 4 次會議」決議解除暫緩處分…」。

(二)市有土地

本更新單元內 683-2 及 697-1 地號等 2 筆土地所有權人為臺北市(管理者為臺北市政府財政局)，依臺北市政府財政局 98 年 5 月 13 日北市財開字第 09831394400 號函，略以：「…該二筆土地尚無其他使用或開發計畫，將依都市更新條例相關規定參與更新…」。

五、居民意願

目前本更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參加更新意願詳表 2。

表 2 更新單元私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和(A=a+b)	5	4	1,684.00	288.74
公有(a)	2	1	830.87	133.94
私有(b=A-a)	3	3	853.13	154.80
排除總和(c)	0	0	0.00	0.00
計算總和(B=b-c)	3	3	853.13	154.80
目前已同意數(C)	3	3	853.13	154.80
目前已同意比例%(C/B)	100%	100%	100%	100%

六、更新課題

(一)建築物老舊，有公共安全之虞

更新單元內建築物屋齡已逾 50 年以上，屋況老舊，結構上有耐震及防火安全的顧慮。

(二)環境窳陋影響市容觀瞻

本更新單元內建築物屋況老舊，影響鄰近都市景觀。

(三)巷弄狹窄停車空間外部化

更新單元範圍未規劃停車空間，巷弄狹窄且計畫道路未開闢，故造成停車外部化，影響用路人權益及消防救災之虞。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

- 1、提昇都市景觀。
- 2、改善生活環境品質。
- 3、強化都市防災救災系統。

(二) 策略

- 1、以都市更新機制，整體規劃設計，創造優質之生活環境。
- 2、留設植栽綠化空間，達到整體社區「綠美化」之都市意象。
- 3、配合周邊人行系統，創造安全、舒適之人行空間。

二、實質再發展

(一) 發展定位

更新單元未來應順應地區現有紋理與環境特色外，將塑造更新單元成為高品質及舒適之優質住宅。

(二) 實質空間構想（詳圖 3）

本案配合「臺北市大眾捷運場站周邊地區整體再發展策略暨策略性地區都市更新計畫案—捷運忠孝新生站中山女中對面暨美麗信飯店周邊地區更新計畫」，規劃構想如下：

- 1、本案更新後建築，將規劃成高品質住宅大樓，並融入當地都市環境空間，以呼應該案對本區規劃為「優質住宅區」之定位。
- 2、配合該規劃案之「交通寧靜區散步道系統」構想，本案於北、東及南側留設 2 公尺以上無遮簷人行步道，形成一帶狀且連續之開放空間，其他空地植栽綠化，與北側進安公園相呼應，以增加巷弄視覺景觀之開闊性。
- 3、本案未來將協助開闢東側 8 公尺計畫道路，並協助開闢東側街廓之人行道用地，以完善更新單元周邊人行動線之公共設施系統，改善整體區域環境。
- 4、另配合周邊環境，於更新單元北側退縮 4 公尺無遮簷人行道，補足計畫道路達 8 公尺，退縮部份與道路齊平，以作為災害緩衝及臨時防災救災空間。
- 5、西側既成巷道（八德路二段 146 巷）未來如無交通需求，則擬依程序辦理廢巷事宜。

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

本更新單元劃定規模符合「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

本更新單元劃定環境評估符合「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「四、建築物未能與重大建設配合」，並符合以下指標：

- (一)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」：本更新單元內建築物使用年限均為已逾 50 年之磚造及木造建築物，其面積面積合計為 288.74 平方公尺，符合指標規定。
- (二)指標(六)「更新單元周邊距離捷運系統車站，本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」：本更新單元距建國南北路高架橋約 30 公尺，距市民大道約 68 公尺，符合指標規定。
- (三)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」：本更新單元申請基地內共 7 棟建築物，為民國 40 年前建造完成，符合指標規定。

三、前述指標經臺北市政府都市發展局 98 年 7 月 2 日北市都新字第 09830429200 號函審查符合規定在案。

伍、本市都市計畫委員審議及處理情形

一、本案經本市都市計畫委員會 99 年 6 月 21 日第 612 次委員會決議：

- (一)本案更新單元劃定範圍照案通過。惟依計畫書所述更新單元內同意人數僅一人(即為申請人)，基於維護更新單元範圍內其他所有權人權益，本案仍需完成徵詢土地所有權人意見之程序後，方可辦理公告事宜。前揭徵詢程序依市府都市更新處所擬劃定更新單元資訊公開相關方案辦理。
- (二)計畫書第 8 頁圖 3 規劃構想圖，請取消更新單元範圍以外之顏色標示，以免誤解。

二、處理情形如下：

- (一)本案業已取得 100%全體私有土地及合法建築物所有權人出具劃定更新單元同意書，詳更新計畫書第 3 頁。
- (二)本案業已取消更新單元範圍以外之顏色標示，詳更新計畫書第 8 頁。

三、本案業依前項都委會決議修正計畫書完竣。

劃定臺北市中山區長安段二小段683-2地號等13筆土地為更新單元計畫圖

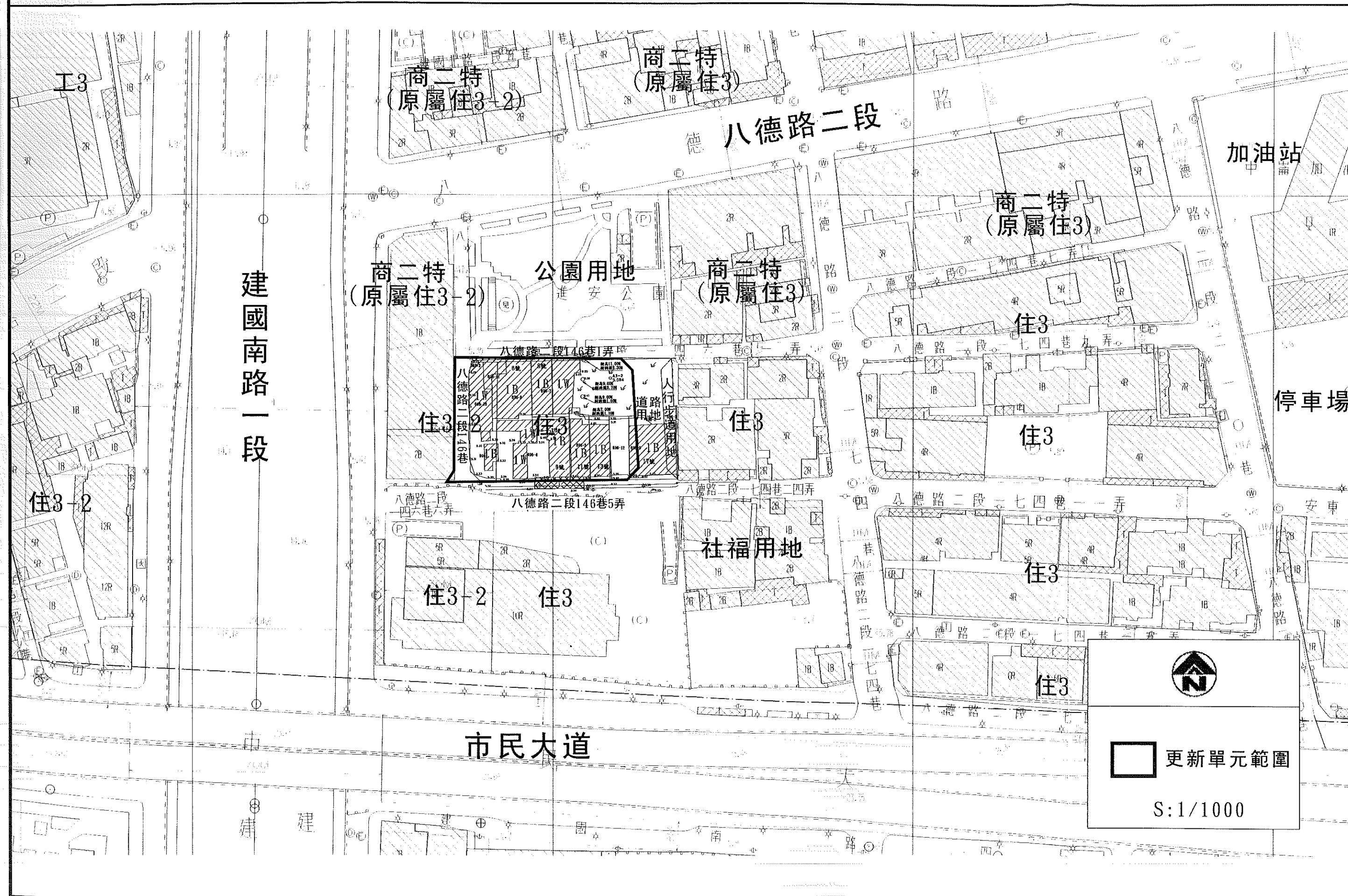
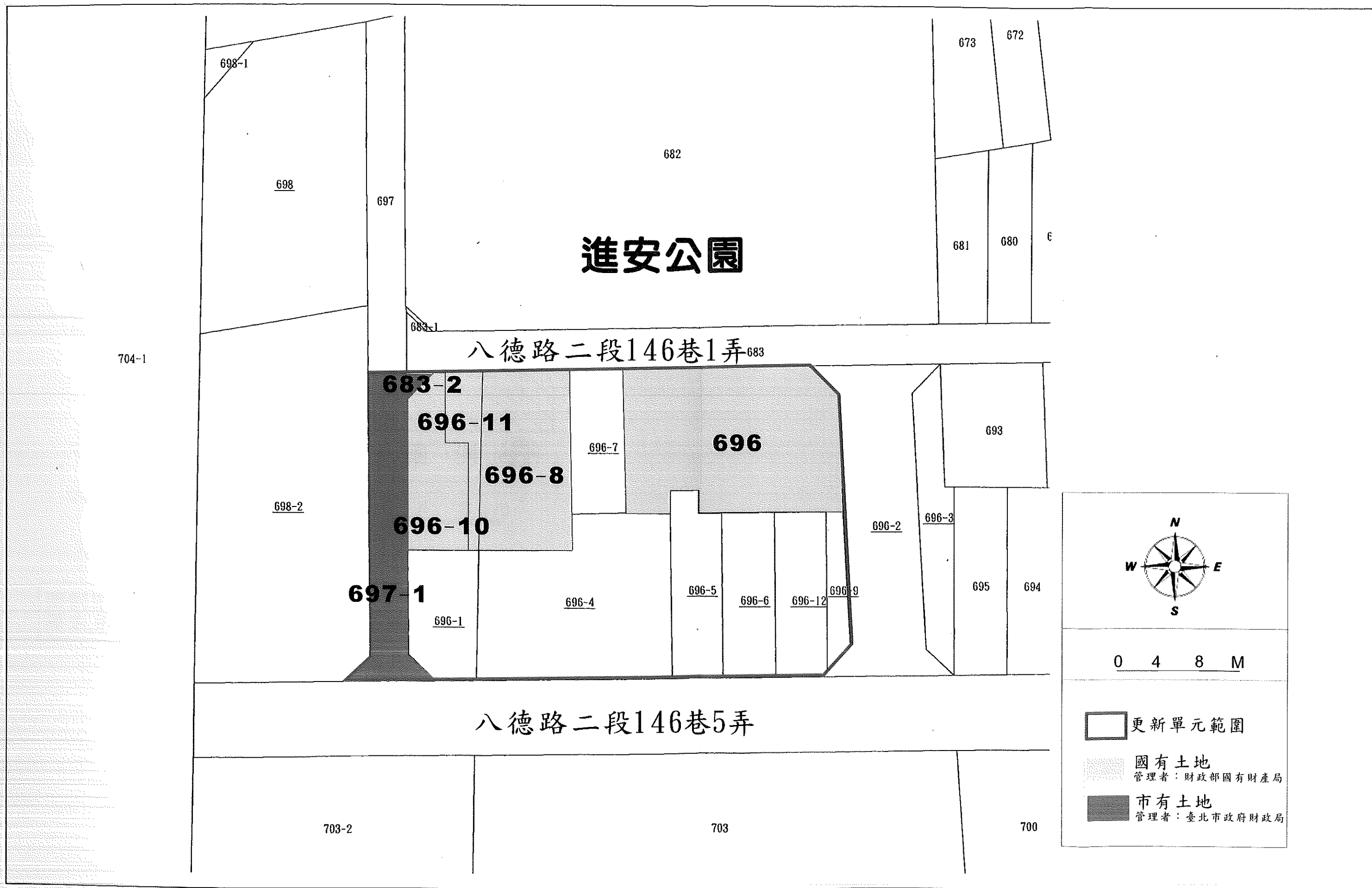


圖 1 更新單元範圍圖



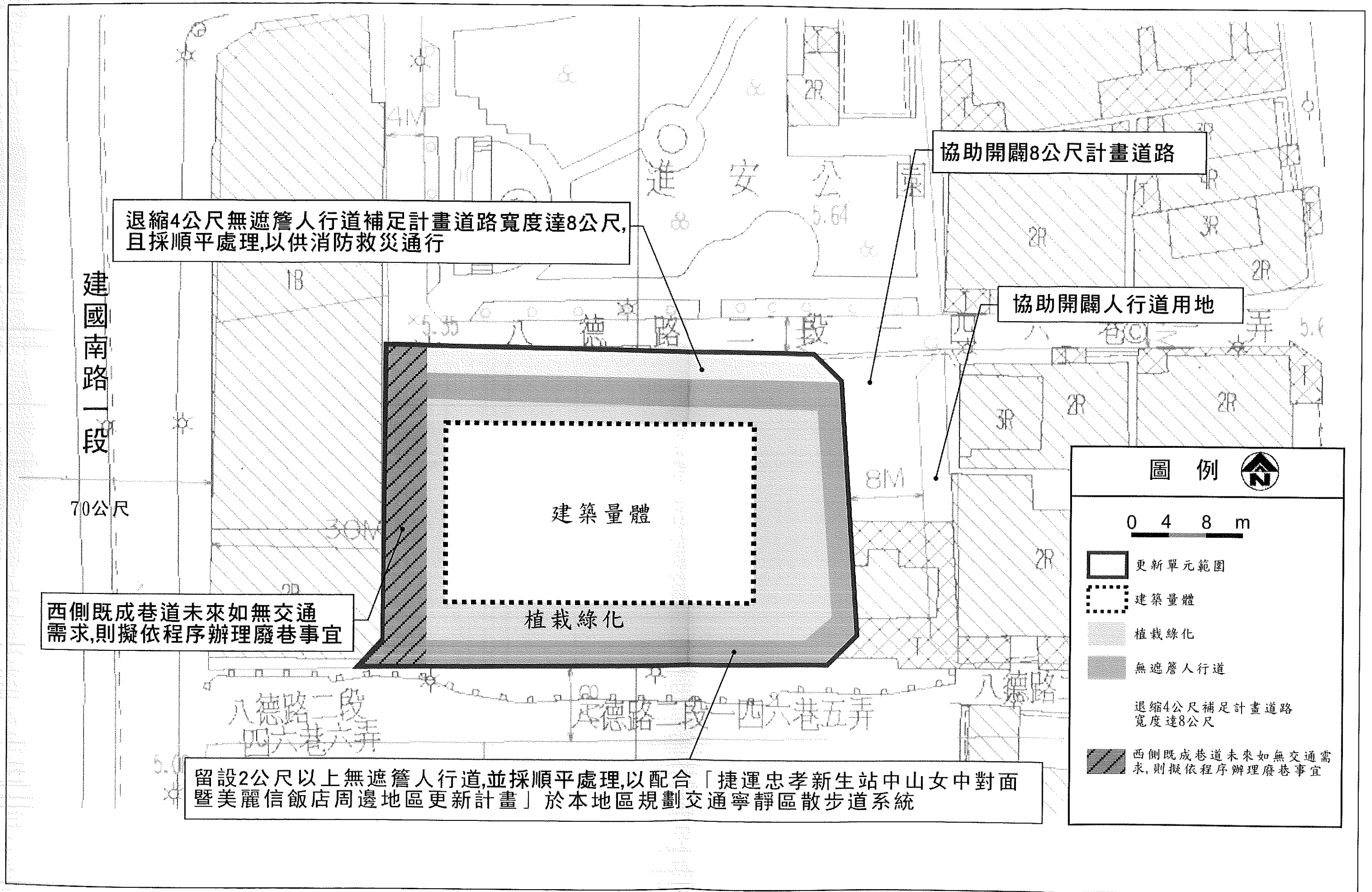
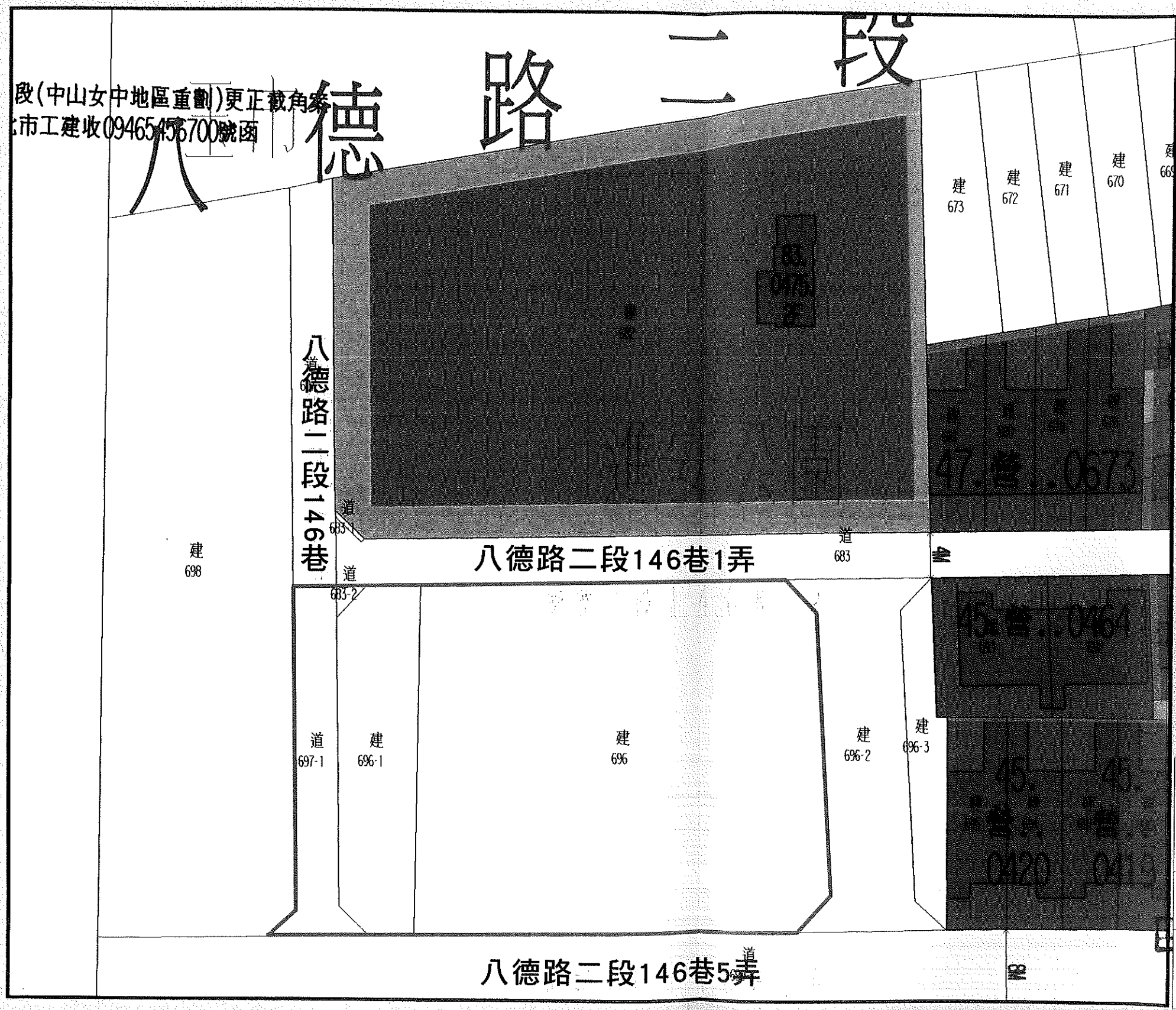


圖3 規劃構想圖

段(中山女中地區重劃)更正截角案
市工建收09465456700號函



實施建築物套繪作業管理前之建築執照，因涉臺北市地籍重測，未能完整套繪，相關執照紀錄，仍應依執照存根為準。

空地	防火間隔	建物
現有巷	保留地	基地內通路
其他	騎樓	退縮地

臺北市建築物套繪圖

中山區長安段二小段 比例

本建築物套繪圖僅供參考，不作任何證明之依據。正確位置及範圍應以實際土地之使用狀況，仍應配合內容及臺北市府都市發展局核准之建築執照圖。

0 4 8 M

更新單元範圍

圖 4 建築物套繪圖

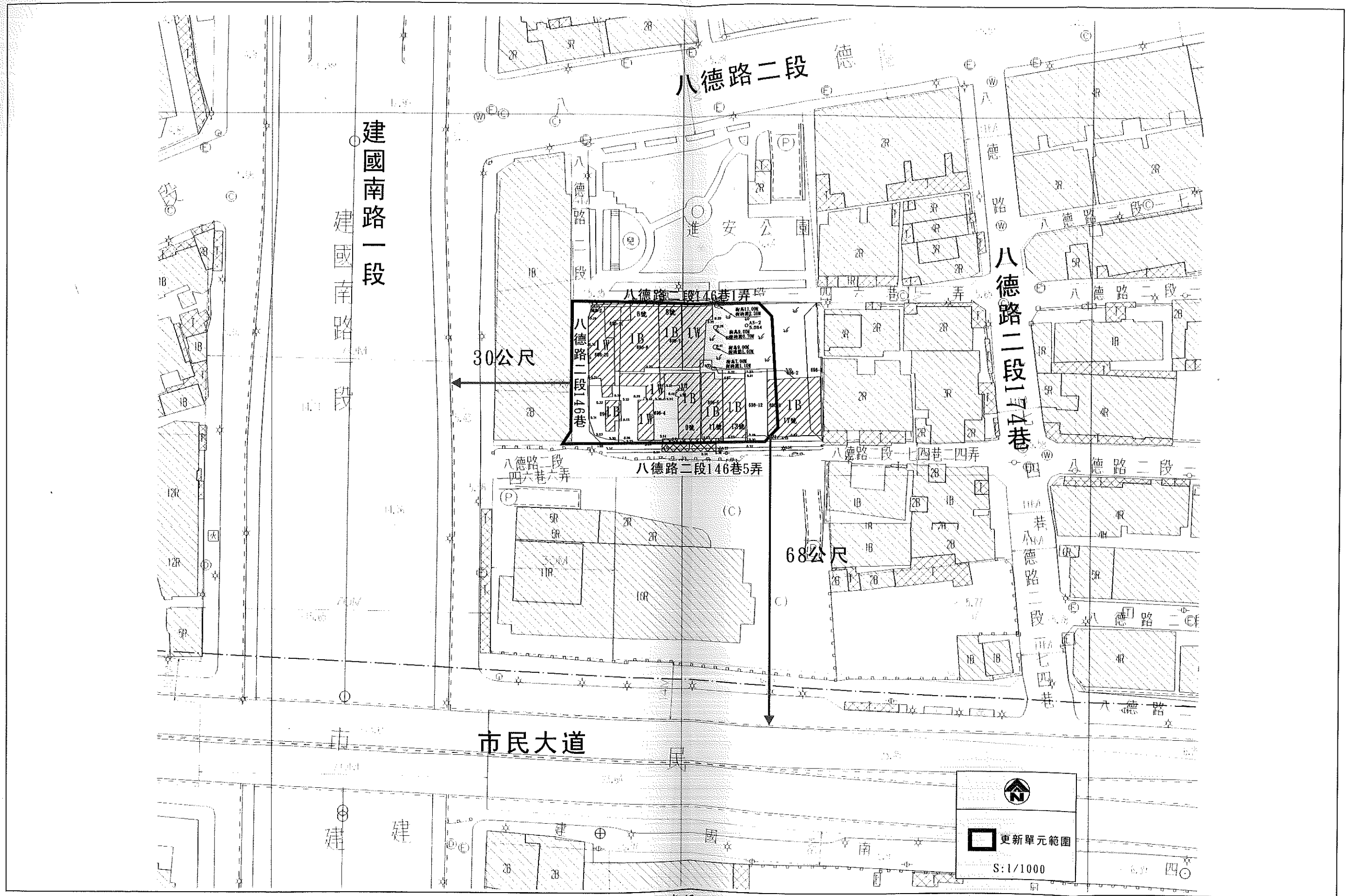


圖 5 重大建設距離標示圖