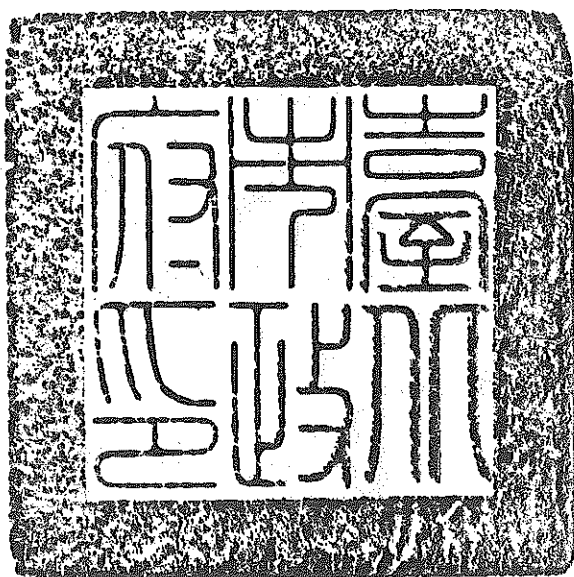


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中正區城中段三小段 82 地號等 35 筆土地
為更新單元



申請人：楊玉瑛

辦理單位：臺北市政府

中華民國九十八年八月

目 錄

| | |
|--------------------------|---|
| 壹、 計畫範圍..... | 3 |
| 貳、 發展現況..... | 3 |
| 一、 都市計畫情形..... | 3 |
| 二、 土地及建築物使用現況..... | 3 |
| 三、 土地及建築物權屬..... | 3 |
| 四、 居民意願..... | 4 |
| 五、 更新課題..... | 4 |
| 參、 計畫目標、策略與願景..... | 5 |
| 一、 計畫目標及策略..... | 5 |
| 二、 實質再發展..... | 5 |
| 肆、 更新單元劃定基準及環境評估標準..... | 6 |
| 伍、 本市都市計畫委員會審議及處理情形..... | 7 |

圖 目 錄

| | |
|--------------------|----|
| 圖 1 更新單元範圍圖..... | 8 |
| 圖 2 更新單元範圍地籍圖..... | 9 |
| 圖 3 規劃構想圖..... | 10 |
| 圖 4 建築物套繪圖..... | 11 |

表 目 錄

| | |
|--------------------------------|---|
| 表 1 更新單元內土地及合法建築物權屬統計表..... | 4 |
| 表 2 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表.. | 4 |

案名：劃定臺北市中正區城中段三小段 82 地號等 35 筆土地為更新單元

申請單位：楊玉瑛

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本計畫範圍位於臺北市中正區中華路一段以東、中華路一段 85 巷以南、延平南路以西及中華路一段 91 巷以北所圍之完整街廓。

一、計畫範圍：臺北市中正區城中段三小段 82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、98-1、99、100、101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、114-1 地號等 35 筆土地。

二、計畫面積：3,394 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

本計畫範圍位於臺北市中正區中華路一段以東、中華路一段 85 巷以南、延平南路以西及中華路一段 91 巷以北所圍之完整街廓(詳圖 1)，包含臺北市中正區城中段三小段 82、83、84、85、86、87、88、89、90、91、92、93、94、95、96、97、98、98-1、99、100、101、102、103、104、105、106、107、108、109、110、111、112、113、114、114-1 地號等 35 筆土地(詳圖 2)，計畫面積為 3,394 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於本府 74 年 1 月 8 日公告「修訂忠孝西路、中山南路、愛國西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內。土地使用分區為第四種商業區(建蔽率 75%、容積率 800%)。

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一樓多為商業使用，二樓以上為住宅使用。

(二) 建物使用現況

本更新單元內計有 34 棟皆為 4 層至 5 層樓加強磚造及鋼筋混凝土造之建築物，屋齡大部分已逾使用年期 30 年，目前一樓少數以零售及餐飲使用，二樓以上為住宅使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元內計有中正區城中段三小段 82 地號等 35 筆土地，總土地面積合計為 3,394 平方公尺，產權均為為私有(詳表 1)。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內計有 34 棟合法建物，總建物面積合計為 11,341.84 平方公尺，產權均為私有(詳表 1)。

表 1 更新單元內土地及合法建築物權屬統計表

| 類別 \ 區分 | 權屬 | 面積(m ²) | 比例(%) |
|---------|----|---------------------|-------|
| 土地 | 公有 | 0 | 0 |
| | 私有 | 3,394.00 | 100 |
| | 合計 | 3,394.00 | 100 |
| 合法建築物 | 公有 | 0 | 0 |
| | 私有 | 11,341.84 | 100 |
| | 合計 | 11,341.84 | 100 |

四、居民意願

更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計(詳表 2)。

表 2 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

| 人數及面積 | 所有權人數(人) | | 面積(平方公尺) | |
|-----------|----------|--------|----------|-----------|
| | 土地 | 合法建築物 | 土地 | 合法建築物 |
| 同意數及比例 | | | | |
| 全區總和(A) | 38 | 38 | 3,394.00 | 11,341.84 |
| 同意數(B) | 5 | 5 | 1,674.80 | 5,433.27 |
| 同意比例(B/A) | 13.16% | 13.16% | 49.35% | 47.90% |

五、更新課題

(一) 未發揮應有都市機能

本更新單元面臨中華路林蔭大道，建物外觀老舊，除一樓商業使用外，二樓以上多為住宅使用，未發揮商業區應有之機能。

(二) 建築物與當地環境不協調

建築設計未配合地區風貌與公共設施特性，使其融入當地環境。

(三) 停車位不足及周遭違規停車嚴重

現有建築物停車位不足，造成附近巷道違規停車嚴重，影響交通安全及防救災。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 目標

- 1.更新老舊建築，有效利用土地。
- 2.展現地區人文特色，創造優質都市環境景觀。
- 3.提昇人行空間品質，加強防救災規劃，增進地區公共安全。

(二) 策略

- 1.藉由更新機制促進土地再開發，改善都市景觀及環境品質。
- 2.配合「臺北舊城景觀復原計畫-延平南路街區再發展及公共環境改善計畫」融入建築規劃構想。
- 3.基地臨路退縮留設人行道，提供充裕防救災操作空間。
- 4.規劃合宜停車空間，解決停車位不足之問題。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

本更新單元位於整體環境及生活機能極佳之地區，未來將順應地區現有紋理與環境特色，塑造成為安全、舒適之住宅及商辦社區。

(二) 整體規劃構想(詳圖 3)

配合「首都核心區」及「臺北舊城景觀復原計畫-延平南路街區再發展及公共環境改善計畫」規劃構想，沿延平南路留設開放空間，串連小南門與中山堂形成綠色軸帶，單元內建築物量體盡量自道路邊線退縮，並使建築造型、色彩與鄰近地區調和。

(三) 人行及開放空間構想

- 1.更新單元東側及西側留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道。
- 2.更新單元北側中華路一段 85 巷（寬度 5.45 公尺）及南側中華路一段 91 巷（寬度 4 公尺）計畫道路，退縮補足 8 公尺，退縮部分與道路順平處理，以增加消防救災空間；另再予退縮 2 公尺以上無遮簷人行道。
- 3.配合「首都核心區」及「臺北舊城景觀復原計畫-延平南路街區再發展及公共環境改善計畫」規劃構想，開放空間及綠地集中留設於延平南路側。

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

(一) 更新單元劃定基準

本更新單元劃定基準符合「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）規定。

(二) 建築物及地區環境評估標準

本更新單元劃定基準符合「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」第二條之「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」、「三、建築物未符合都市應有之機能」及「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」等項，並符合以下指標：

- 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」：本更新單元內有 34 棟加強磚造及鋼筋混凝土造建築物，使用年期多逾三十年以上之老舊建物，使用已逾年期之面積約為 9,874.17 平方公尺(總建物面積為 1,1341.84 平方公尺)，符合本項指標規定。
- 2.指標（八）「更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者」：本更新單元均為四層以上之合法建築物，且無設置電梯設備及法定停

車位數低於戶數半數以上，符合指標規定。

3.指標（九）「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一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」：本更新單元內共有 34 棟建物，其中 31 棟建物建造核准日期皆為民國 78 年 5 月 5 日以前，超過總棟數比例 1/2 以上，符合指標規定。

（三）、本案前述指標業經臺北市政府都市發展局 98 年 03 月 10 日北市都新字第 09830128600 號函審查符合規定在案。

伍、本市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、本案經提本市都市計畫委員會 98 年 6 月 30 日第 595 次委員會議審議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過，並請修正最新統計之更新同意比例。」
- 二、處理情形：本案最新統計之更新同意比例，業修正計畫書第 4 頁「四、居民意願」之表 2 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表。

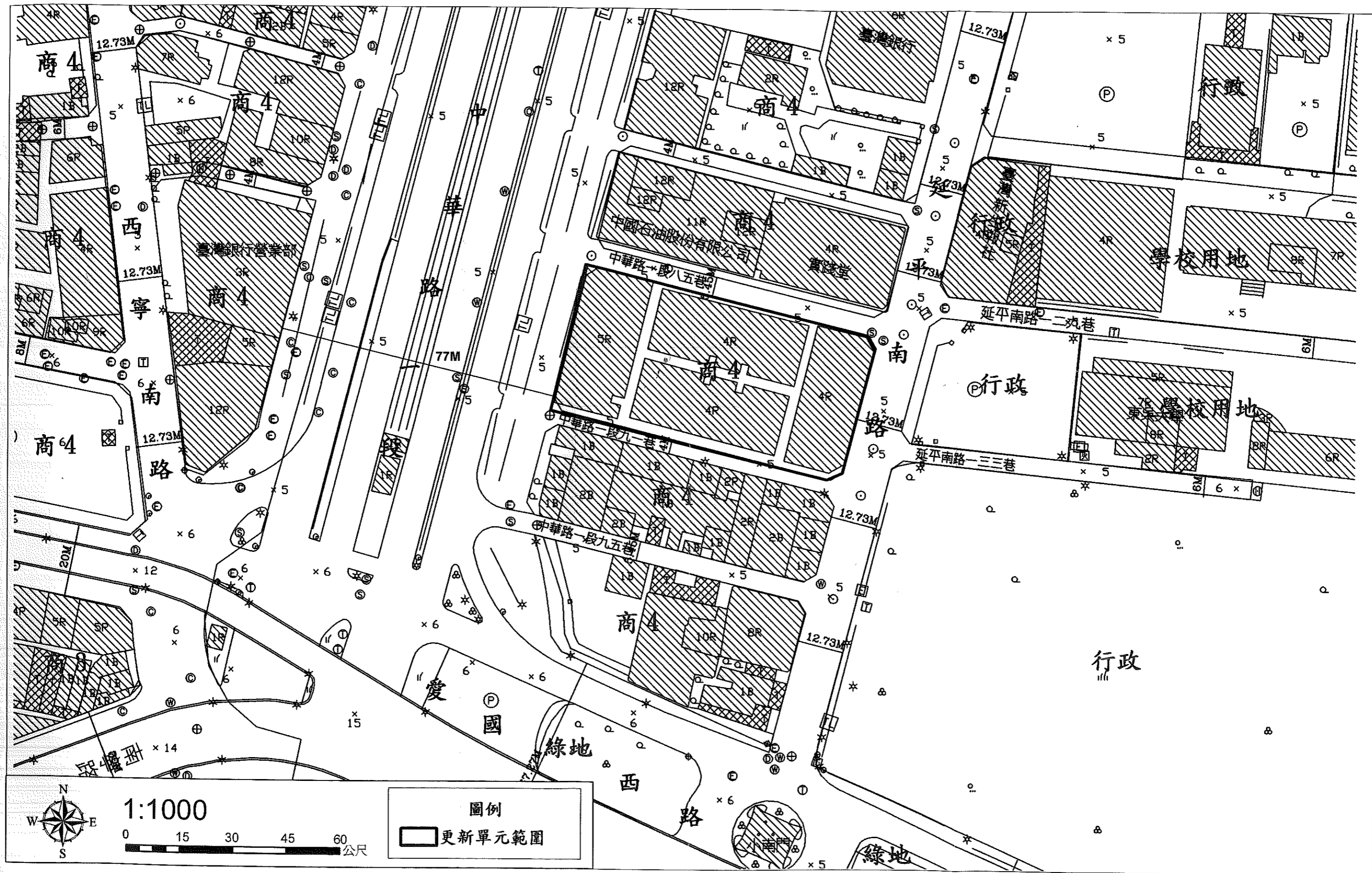


圖 1 更新單元範圍圖

圖謄本

落臺北市中正區城中段三小段 82 89 108 114-1 地號等 共四筆

建成複字第零零七八五七號

與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）。

資料管轄機關：建成地政事務所
本謄本核發機關：松山地政事務所
主任 林健智

華 民 國 九 十 七 年 十 二 月 十 二

本案依分層負責規定授權承辦人員 龔若蘭

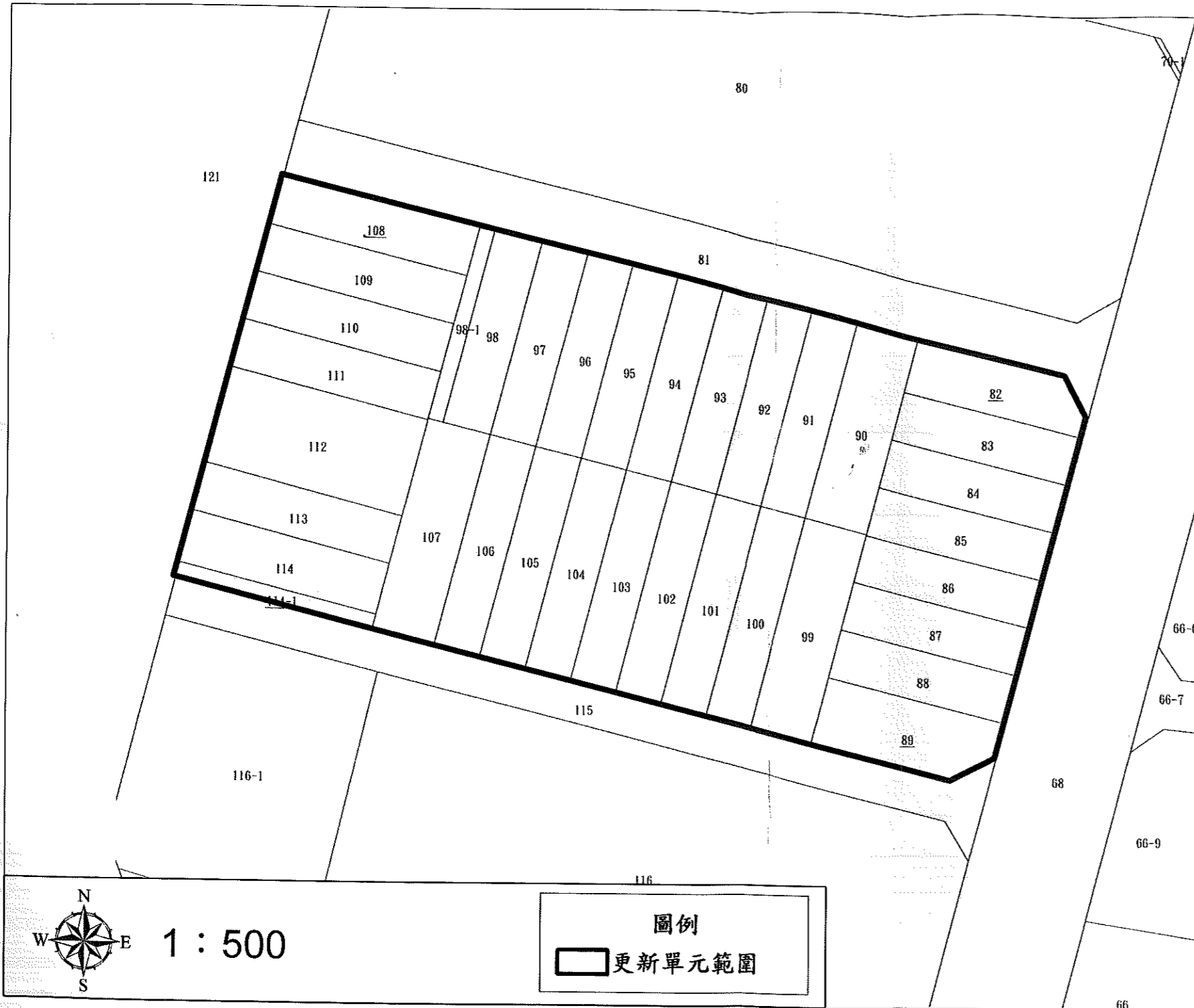


圖 2 更新單元範圍地籍圖

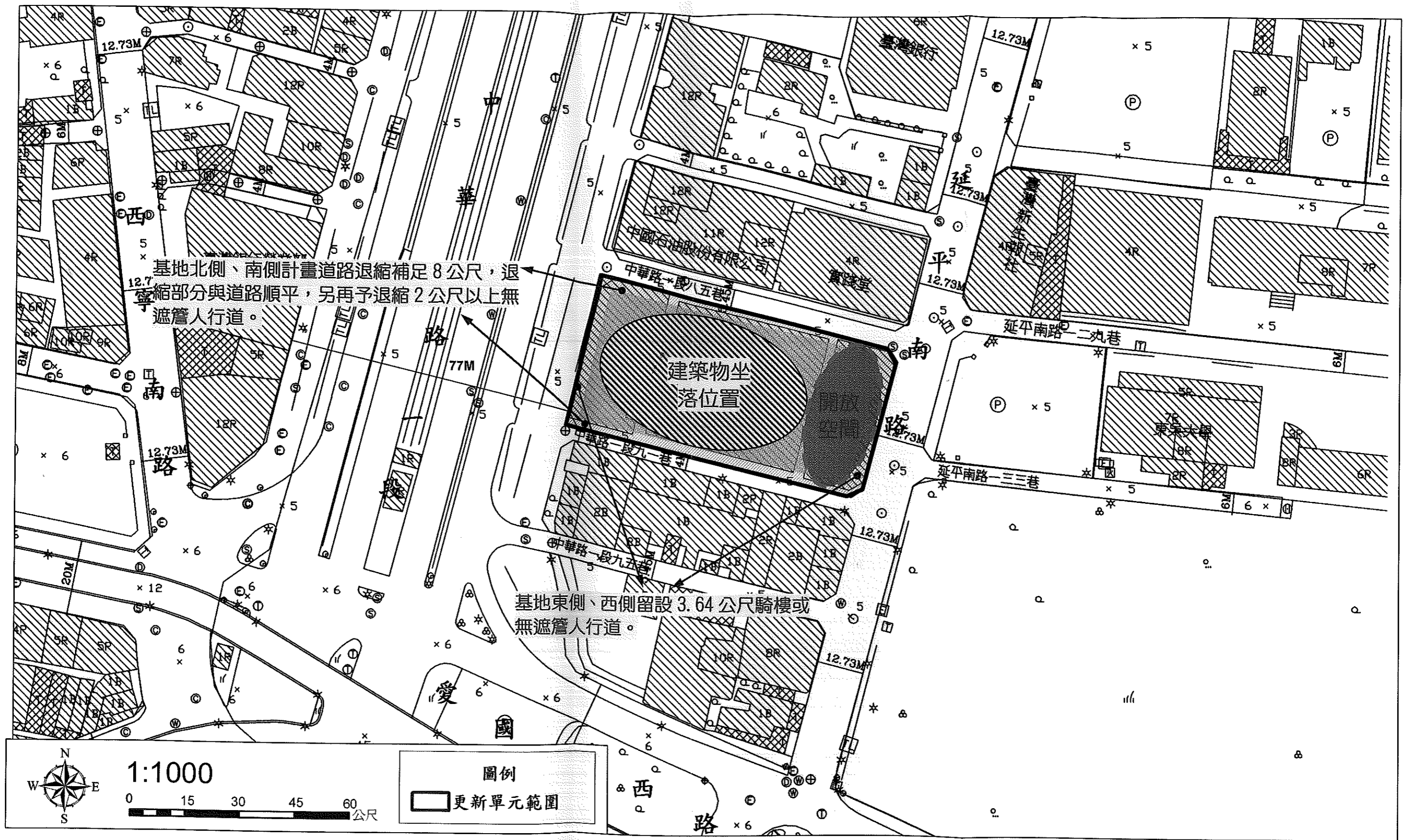


圖 3 規劃構想圖

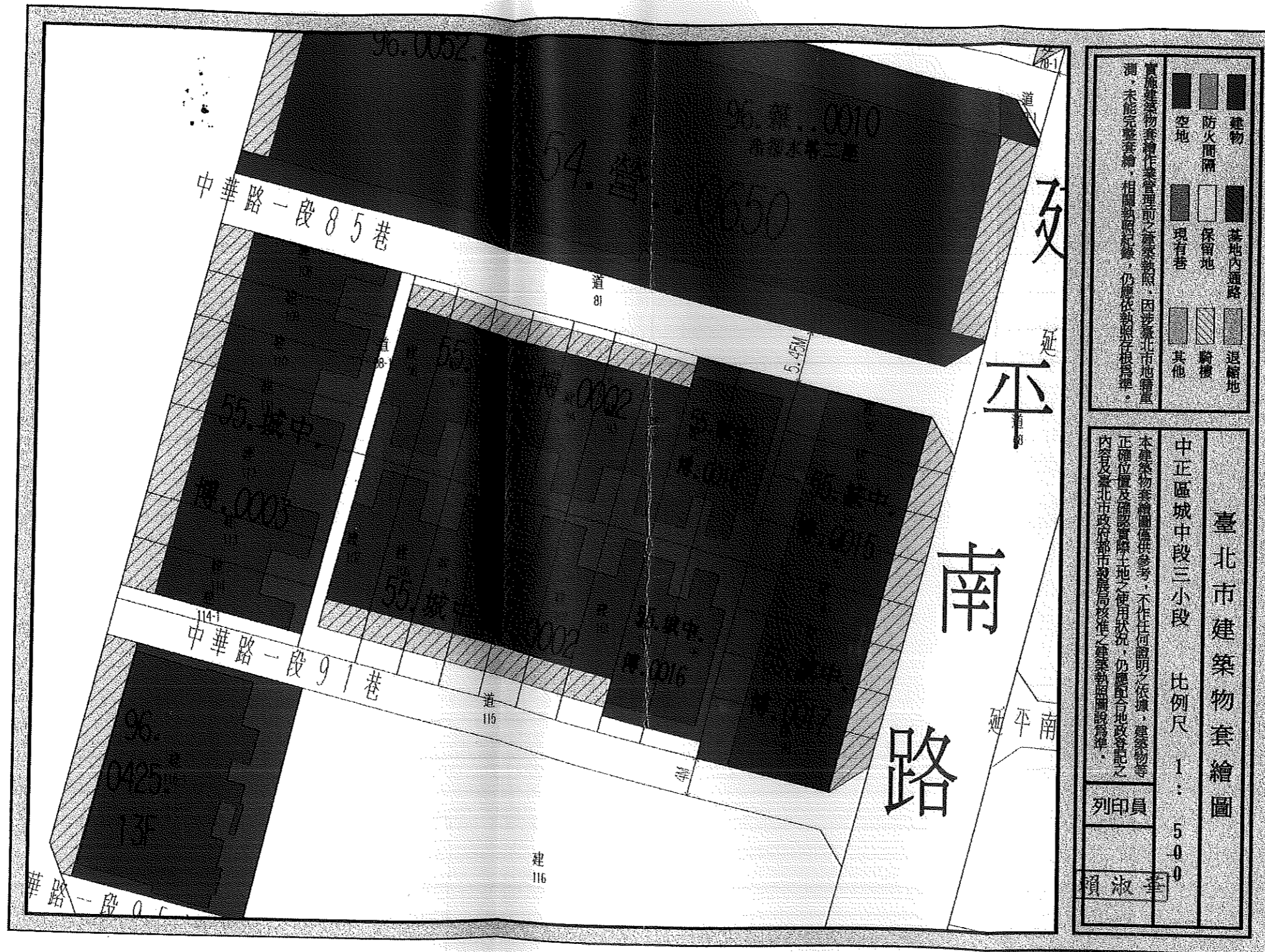


圖 4 建築物套繪圖