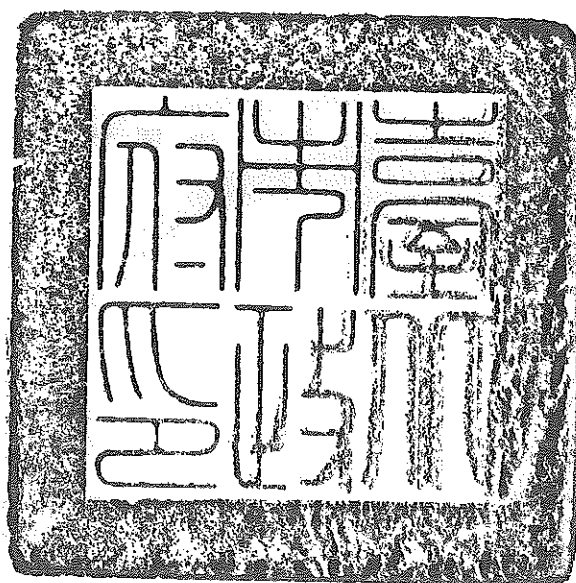


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中正區永昌段一小段
232 地號等 19 筆土地為更新單元



申請人：陳璟璽

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 11 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.....	3
五、更新課題.....	4
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.....	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.....	9
圖 2 更新單元範圍地籍圖.....	10
圖 3 規劃構想圖.....	11
圖 4 建築物套繪圖.....	12
圖 5 更新單元距重大建設距離示意圖.....	13

表 目 錄

表 1 更新單元土地及合法建物權屬面積統計表.....	3
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

案名：劃定臺北市中正區永昌段一小段 232 地號等 19 筆土地為
更新單元

申請人：陳璟璽

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正區重慶南路三段、
汀洲路二段、汀洲路二段 12 巷及詔安街所圍之
完整街廓。

一、計畫範圍：臺北市中正區永昌段一小段 232、232-1、233、
233-1、234、234-1、235、236、237、238、239、
239-1、240、240-2、241、241-2、242、243、
244 地號等 19 筆土地。

二、計畫面積：1,469 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。

詳細內容

壹、計畫範圍

本更新單元位於汀洲路二段 12 巷以東、重慶南路三段以西、詔安街以北及汀洲路二段以南所圍之完整街廓（詳圖 1）；計畫範圍包括臺北市中正區永昌段一小段 232、232-1、233、233-1、234、234-1、235、236、237、238、239、239-1、240、240-2、241、241-2、242、243、244 地號等 19 筆土地，計畫面積 1,469 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元範圍屬民國 76 年 1 月 20 日府工二字第 141768 號公告實施之「修訂和平西路、重慶南路、水源路、中華路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」；更新單元範圍內土地使用分區為第三之一種住宅區（建蔽率 45%、容積率 300%）及第三種住宅區（建蔽率 45%、容積率 225%）。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

更新單元範圍內土地使用現況為居住密度較低之住宅區，沿街面一樓部分有零星鄰里性商業使用。

(二) 建築物使用現況

更新單元內共計 10 棟建築物，5 棟合法建築物，5 棟為無謄本建築物；多為低樓層低矮之木造或磚造房屋，建築物平均屋齡超過 30 年，外牆髒亂斑駁、建築構造老舊、防災機能不足，缺乏良好防災動線，已不符現代化生活居住品質所需。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬（詳圖 2、表 1）

更新單元內計 19 筆土地，總面積為 1,469 平方公尺；其中 233、234、239、240、240-2 地號等 5 筆土地為公有土地，管理機關分別為財政部國有財產局(233、234、239、240 地號)及經濟部(240-2 地號)；公有土地面積 687 平方公尺，占更新單元總面積 46.77%，私有土地面積 782 平方公尺，占更新單元總面積 53.23%；公有土地管理機關財政部國有財產局臺灣北區辦事處 98 年 7 月 22 日台財產北改字第 09800172811 號函略以：「本局經管之 4 筆國有土地，目前尚無使用計畫，後續倘依都市更新條例第 8 條規定，經都市計畫委員會審議通過，並經公告為更新單元，本處將依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定續處理相關事宜」；經濟部 98 年 7 月 16 日經總字第 09800095780 號函略以：「240-2 地號及其上國有房地，前奉行政院核定辦理騰空標售，

並經財政部同意變更為非公用財產，移交國有財產局臺灣北區辦事處接管依法處理；惟因現住人拒不遷出，本部業已提起訴訟返還房地，俟房地收回後另案移交該辦事處接管」。

(二) 合法建築物權屬(詳表 1)

更新單元內計 5 棟合法建築物，總樓地板面積 786.80 平方公尺，產權均屬私有。

表 1 更新單元土地及合法建物權屬面積統計表

項目	權屬	面積(平方公尺)	比例(%)
土地	私有	782	53.23
	公有	687	46.77
	合計	1,469	100
建物	私有	786.8	100
	合計	786.8	100

四、居民意願

目前更新單元內私有土地及合法建築物所有權人同意比詳表 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

項目	土地		合法建築物	
	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)
全區總和(A)	15	782	12	786.8
目前已同意數(B)	2	84.38	2	190.695
目前已同意比例(B/A) %	13.33%	10.79%	16.67%	24.24%

五、更新課題

(一)建築物未留設防火間隔，有消防安全之虞。

更新單元內計 10 棟建築物，逾 9 棟使用年期超過 30 年，屋況老舊，多數無設置防火間隔，且未留設防空避難空間，有礙消防，不利都市防災。

(二)缺乏安全舒適之人行空間：

更新單元鄰近螢橋國小，惟缺乏人行空間，易造成人車爭道情形發生，危及學童及行人安全。

(三)巷道停車雜亂，影響防救災：

更新單元內建物多未附建停車設施，造成附近巷道停車雜亂，影響交通及救災。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)目標

1. 建立優質居住環境，提升步行空間品質。
2. 強化地區防救災功能。

(二)策略

1. 藉由都市更新機制促進土地再開發，提升土地利用效率，改善

都市景觀及環境品質。留設充足之人行步道，營造舒適無障礙的人行環境。

2. 規劃地下停車場，解決停車空間不足問題。

3. 留設無遮簷人行道，規劃防救災空間，加強更新單元防救災之功能。

二、實質再發展（詳圖 3）

（一）發展定位

更新單元內建築採整體規劃，並配合地區特色及周邊建築景觀，提昇都市景觀，規劃為優質住宅社區。

（二）整體規劃構想

1. 導入「綠建築」概念於建築設計內，並以「生態」、「節能」、「減廢」、「健康」等四項指標為設計原則，規劃人與自然環境永續共生之建築。

2. 更新單元未來建築物量體、立面、造型、色彩將配合地區特色及周邊景觀規劃，並朝綠建築概念設計。

3. 規劃充足之停車空間，紓緩周邊交通狀況。

（三）人行及開放空間構想

1. 更新單元臨詔安街、汀州路二段 12 巷計畫道路寬度未達 8 公尺，為配合消防救災需求，不足部分退縮無遮簷人行道補足 8

公尺，退縮部分與道路順平處理，更新單元四周臨計畫道路並再留設2公尺以上無遮簷人行道；以提供舒適安全的人行環境。

2. 配合瑩橋國小於基地西南側配置綠美化空間，並予以景觀植栽設計，創造優質居住環境。

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、更新單元環境評估標準

(一) 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項附表之「四、建築物未能與重大建設配合」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及預鑄混凝土造、40年以上之鋼骨混凝土造」：本更新單元內共計10棟建築物，建築物面積1,224.355平方公尺，逾使用年期面積為1,097.375

平方公尺，比例達 1/2 以上，符合規定。

2. 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」：本更新單元距水源快速道路約 186 公尺，符合規定。

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 1/2 以上」：本更新單元內共計 10 棟建築物均屬民國 71 年前建造完成，符合規定。

三、本案前述指標業經臺北市政府都市發展局 98 年 8 月 4 日北市都新字第 09830867400 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

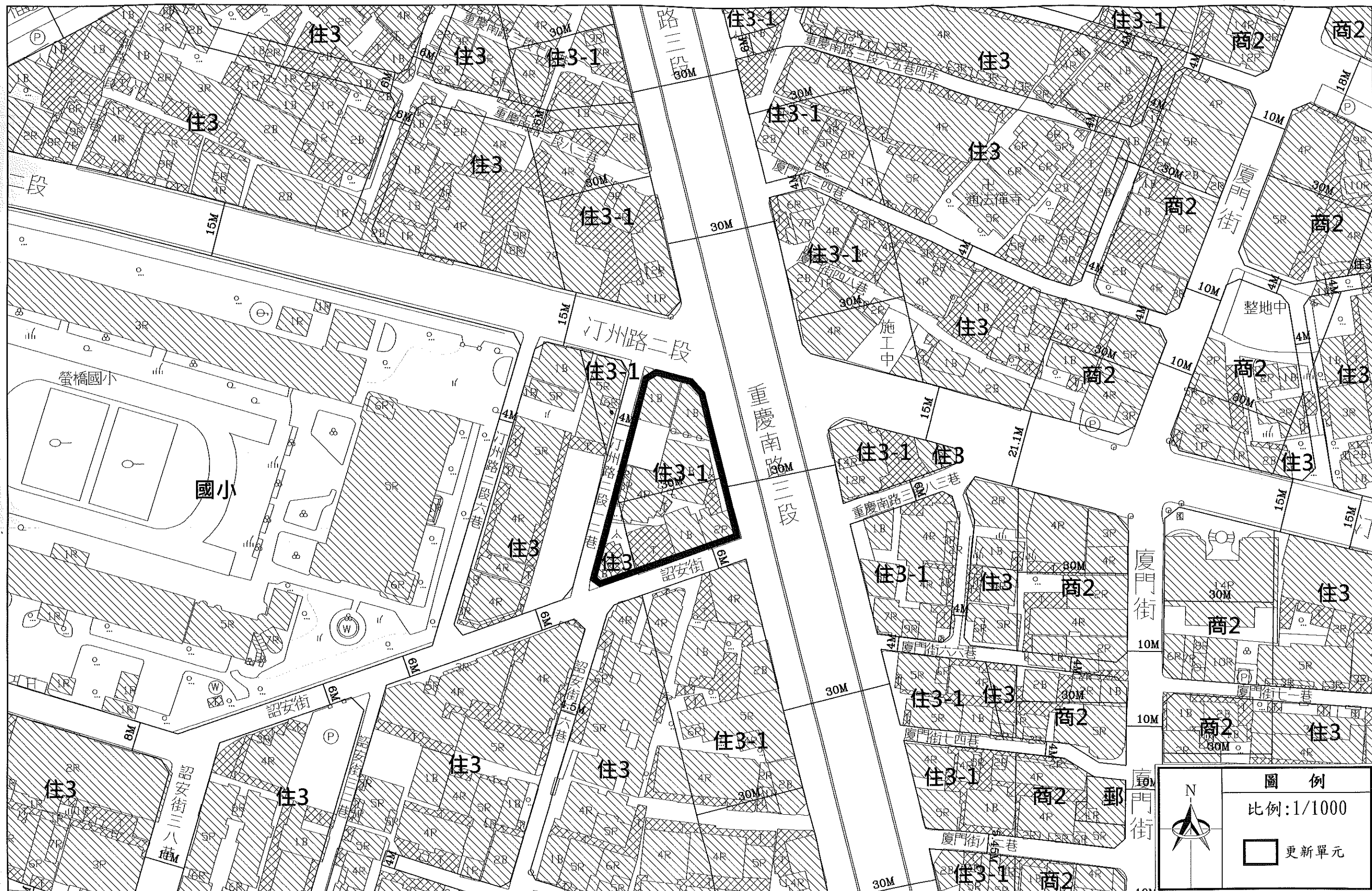
一、本案經提本市都市計畫委員會 98 年 10 月 13 日第 601 次委員會議審議決議：

(一)本案更新單元劃定範圍照案通過。

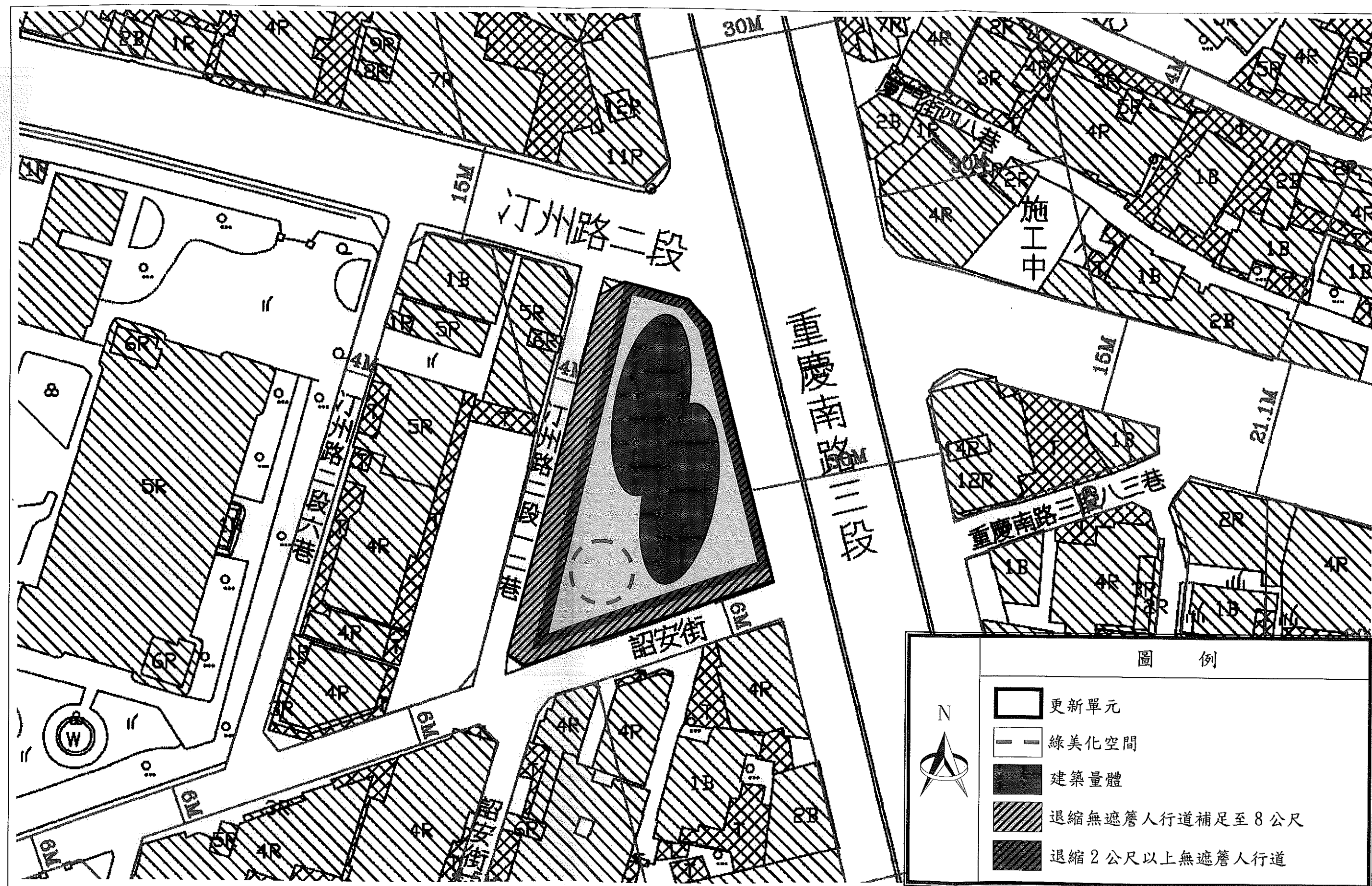
(二)建築物使用現況依計畫書載述為 8 棟合法建築物，與建築物套繪圖所示不符，應修正為 5 棟。

二、處理情形：決議事項(二)業載明於計畫書第 2 頁(二)建築物使用現況前段文字「更新單元內共計 10 棟建築物，5 棟合法建築物，

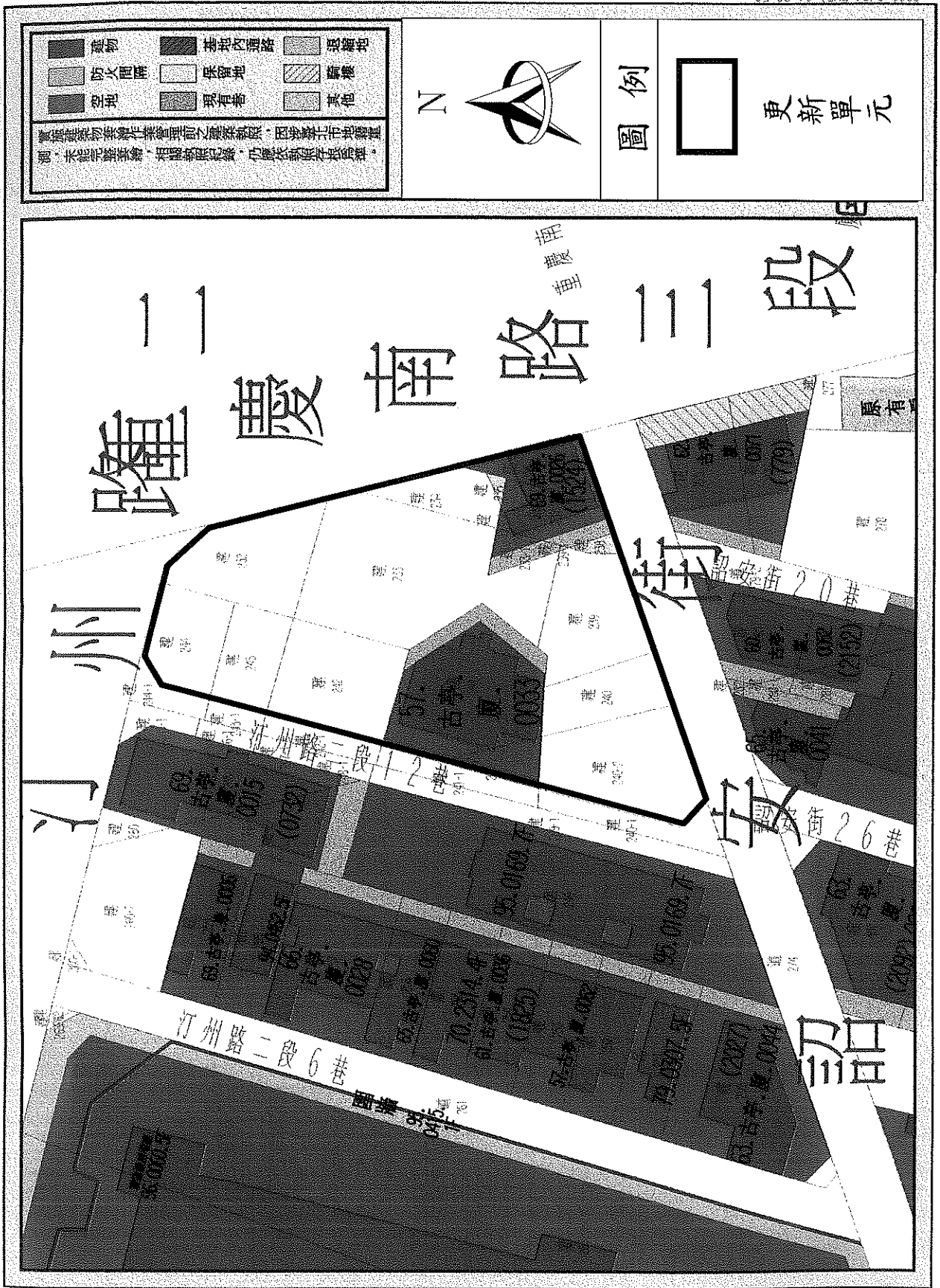
5 棟為無謄本建築物」；第 3 頁（二）合法建築物權屬「更新單元內計 5 棟合法建築物，總樓地板面積 786.80 平方公尺，產權均屬私有」。



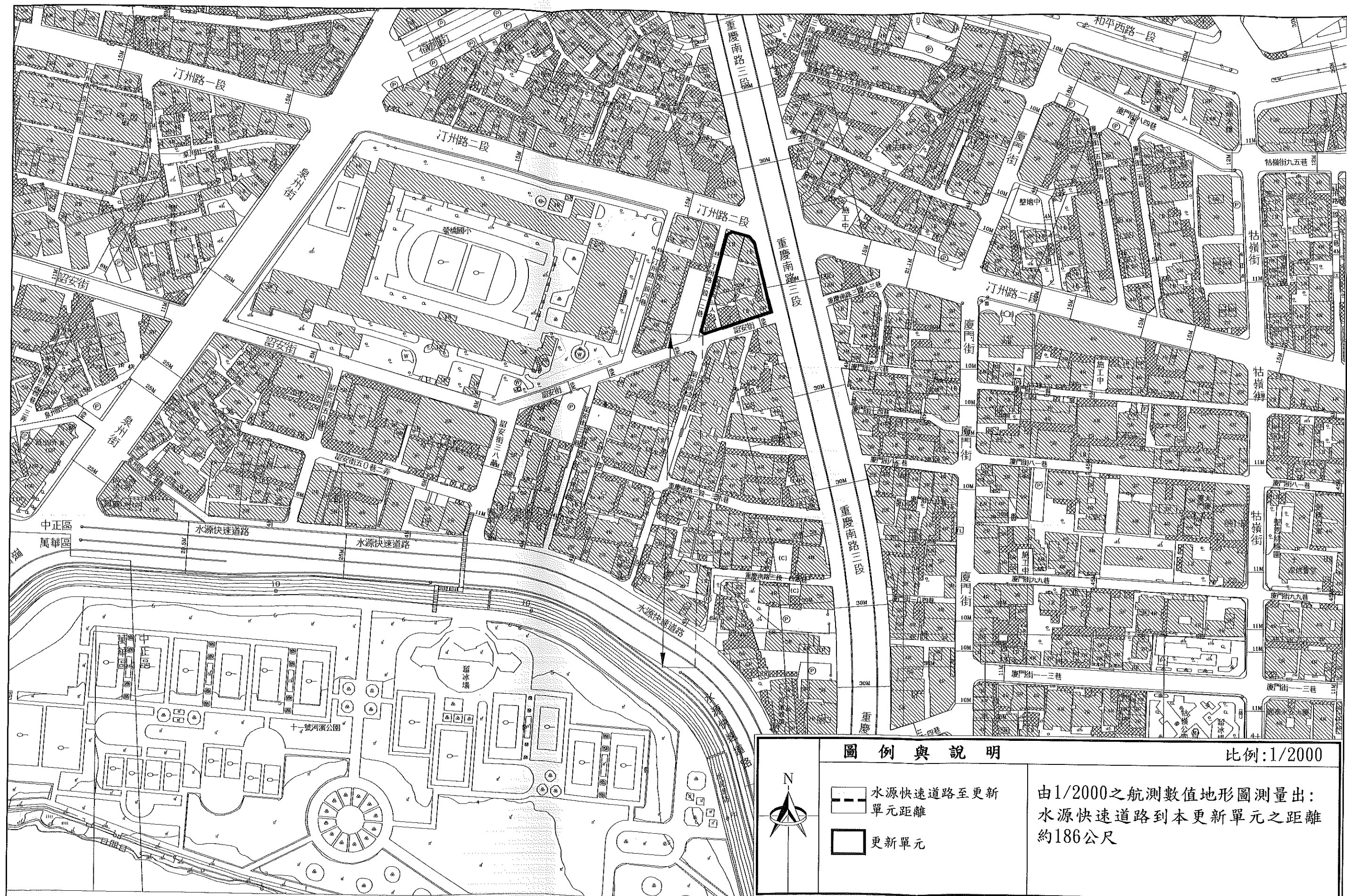
《圖1》更新單元範圍圖



《圖 3》規劃構想圖



《圖4》建築物套繪圖



《圖5》更新單元距重大建設距離示意圖