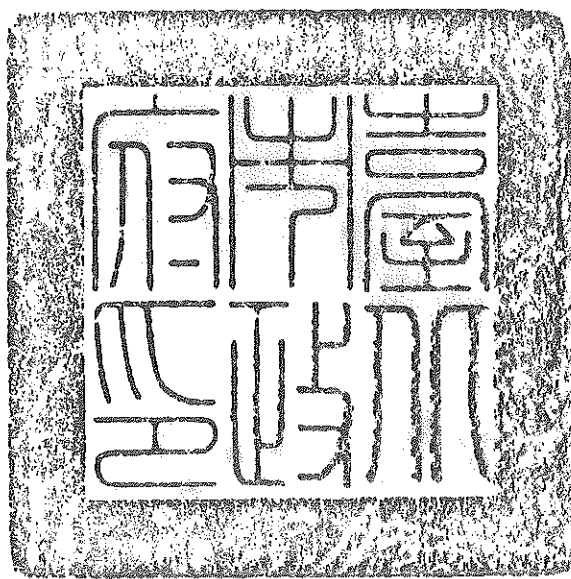


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中山區榮星段四小段
268 地號等 35 筆土地為更新單元



申請單位：洪文貴

辦理單位：臺北市政府

中華民國九十七年九月

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	5
一、計畫目標及策略	5
二、實質再發展	6
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準	7
伍、本市都市計畫委員會審議情形	8
陸、本案業依委員會議決議修正計畫書完竣	9

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖·····	10
圖 2 更新單元範圍地籍圖·····	11
圖 3 規劃構想圖·····	12

表目錄

表 1 公私有土地及建築物面積統計表·····	3
表 2 私有土地及所有權人意願統計表·····	3

案 名：劃定臺北市中山區榮星段四小段 268 地號等 35 筆土地
為更新單元

辦理單位：臺北市政府

申請單位：洪文貴

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺北市中山區五常街 53 巷以東、
五常街以北、龍江路以西及龍江路 318 巷以南之
完整街廓。

一、計畫範圍：臺北市中山區榮星段四小段 268、271、272、273、
274、275、276、277、278、285、286、287、288、
289、290、291、292、299、300、303、304、304-1、
304-2、305、305-1、305-2、306、312、313、
314、315、316、324-1、324-2、324-3 地號等
35 筆土地。

二、計畫面積：4,782 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

本更新單元範圍為臺北市中山區榮星段四小段 268 地號等 35 筆土地，計畫面積 4,782 平方公尺，地號包括 268、271、272、273、274、275、276、277、278、285、286、287、288、289、290、291、292、299、300、303、304、304-1、304-2、305、305-1、305-2、306、312、313、314、315、316、324-1、324-2、324-3 地號，地點位於五常街 53 巷、五常街、龍江路及龍江路 318 巷所圍之完整街廓內，鄰近榮星公園。(詳圖 1)

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元範圍屬民國 75 年 6 月 17 日府工二字第 91380 號公告實施之「修訂民族東路、民權東路、松江路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」，更新單元周邊公共設施包括國小、國中、公園、市場、殯儀館、水溝等用地。更新單元範圍內土地使用分區為第三種住宅區(建蔽率 45%、容積率 225%)及第三之一種住宅區(建蔽率 45%、容積率 300%)。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

更新單元內目前多為住宅使用，現況建蔽率與容積率皆高於法定建蔽率及容積率，建物密集導致防災機能不足，土地使用效

益不高。

(二) 建築物使用現況

更新單元內共有 21 棟建築物，構造以鋼筋混凝土造為主，平均屋齡約已超過 30 年，屋況老舊，衛生、防火安全堪慮，潛藏居住環境問題。本更新單元內建築物，除一樓作零售業使用外，其餘為住宅使用。

(三) 周邊土地及建物使用現況

本更新單元附近多為住宅區，南側為榮星公園與五常國小，附近建物多為民國 62 至 70 年間興建，屬老舊社區，其中多數為五層鋼筋混凝土造建物，少數為七層樓之鋼筋混凝土造建物。除一層樓部分為商業使用之外，其餘為住宅使用為主。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬 (詳圖 2、表 1)

更新單元內計中山區榮星段四小段 268 地號等 35 筆土地，其中公有土地(管理機關：臺北市政府財政局)為 78 平方公尺，經函詢目前無使用計畫，並同意參與更新；私有土地為 4,704 平方公尺，面積合計 4,782 平方公尺。

(二) 建築物權屬(詳表 1)

更新單元內計 19 棟合法建築物，面積約 15,293.11 平方公尺，產權均屬私有。

表 1 公私有土地及建築物面積統計表

項目	權屬	面積 (平方公尺)	比例 (%)
土地	公有	78	1.63%
	私有	4,704	98.37%
	合計	4,782	100%
建物	公有	0	0%
	私有	15,293.11	100%
	合計	15,293.11	100%

四、居民意願

更新單元內現有建築物多屬老舊且耐震防災不佳之建物，未來如能依「都市更新條例」暨「臺北市都市更新自治條例」辦理都市更新，將可改善更新單元內實質環境與提昇住戶之生活品質。目前更新單元私有土地及建物所有權人同意參與都市更新之調查結果(詳表 2)。

表 2 私有土地及建物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建物	
	人數	面積(m ²)	人數	面積(m ²)
全區總和	200	4,704	158	15,293.11
排除總和(註)	7	178.6527	3	446.95
計算總合(A)	193	4,525.3473	155	14,846.16
目前已同意數(B)	21	528.6232	21	1,778.57
目前已同意比例(B/A)	10.88%	11.68%	13.55%	11.98%
註	依都市更新條例第 12 條第 1 項第 4 款規定，不列入同意比計算。			

五、更新課題

(一) 建物老舊，未設有防災通道，有礙公共安全之虞。

更新單元內共有 21 棟建築物，其中約 73% 為 30 年以上之老舊建築，其餘建物屋齡亦均有 19 年以上，多數無設置消防通道，或通道過於狹窄，大多未留設防空避難空間，嚴重影響消防安全，不利都市防災。

(二) 周邊鄰近文教學區，缺乏安全舒適之人行通道。

更新單元鄰近五常國小、五常國中旁，為學童上下課通行道路，周邊缺乏較寬敞之人行道系統，造成人車爭道的情況發生，危及學童及居民安全。

(三) 建築過度密集，開放空間不足，降低生活品質。

更新單元內建物設置密集，有礙建築物之通風與採光，降低該區生活品質。

(四) 現有建物外觀老舊，有礙市容觀瞻。

更新單元位於榮星公園僅 15 公尺，但更新單元內現有建物缺乏整體規劃，招牌林立，且有許多加蓋鐵皮屋，與榮星公園景觀十分不協調，有礙都市景觀。

(五) 現有停車空間不足，影響周邊交通問題。

更新單元多為四層樓之老舊建築，且多數未留設停車空間，加上現有周邊停車位亦不足，影響周邊交通問題。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 目標

本更新單元位於榮星公園對面，鄰近五常國小、五常國中，沿街商家林立，周邊交通十分便利，具備優質之生活環境條件，唯目前建物屋況老舊且設置不良，亟盼以更新之手段，提昇地區生活品質。

1. 藉由都市更新促進都市土地開發，改善居住環境，提昇生活機能。
2. 整合都市更新建築規劃，提昇更新單元內救災動線機能，維護居民生命安全。
3. 改善公共安全，促進公共衛生，建構良好生活環境，增進都市景觀的美化。
4. 配合周邊公園綠地與文教學區，進行整體開發。

(二) 策略

1. 透過整合更新單元內相關權利人及住戶意見，凝聚共識，以都市更新重建方式改善區域內實質環境，提昇生活品質，並以整體規劃設計，創造優質居住環境。
2. 規劃舒適寬敞之人行步道系統與開放空間，提供安全舒適之生活環境，並提昇地區防救災功能。

3. 配合榮星公園及五常國小，利用建築配置退縮及景觀植栽設計，引入綠意開放空間，使社區公園化，營造健康休閒的綠色生活空間。
4. 規劃充足停車空間，舒緩周邊交通狀況。

二、實質再發展（詳圖 3）

（一）發展定位

本更新單元建築未來整體規劃，考量配合地區特色及周邊建築景觀，提昇都市景觀，創造出區域居民休閒娛樂之生活節點。本更新單元鄰近榮星公園及五常國中、小，未來規劃為住宅與鄰里性商業使用。

（二）規劃設計構想：

1. 基地周圍沿街退縮 4 公尺無遮簷人行道，並配合鄰近街廓之人行系統，規劃人行網路，串連鄰近沿線留設之人行空間，搭配夜間照明設計，提供地區民眾及上下學學生一寬敞安全之通行駐足的人行空間。
2. 基地中心留設開放空間，並於基地周邊留設沿街式開放空間，提供社區居民休閒活動空間，亦可供防災臨時避難場所使用。
3. 本更新單元建築量體未來將朝綠建築設計，提供環保與優質舒適生活環境。

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」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」：本案範圍內21棟建築物，其中1棟為使用年期超過61年之土磚石混合造建物，另2棟為使用年期超過48年以上之鐵皮屋(輕鋼架)建物，14棟為使用年期超過30年之鋼筋混凝土造建物，其餘4棟為鋼筋混凝土造建物，使用年期介於19年至28年；本更新單元內已逾使用年期之面積為9985.66平方公尺，合計超過總建築物使用面積(13398.48平方公尺)1/2以上，符合本項指標之規定。

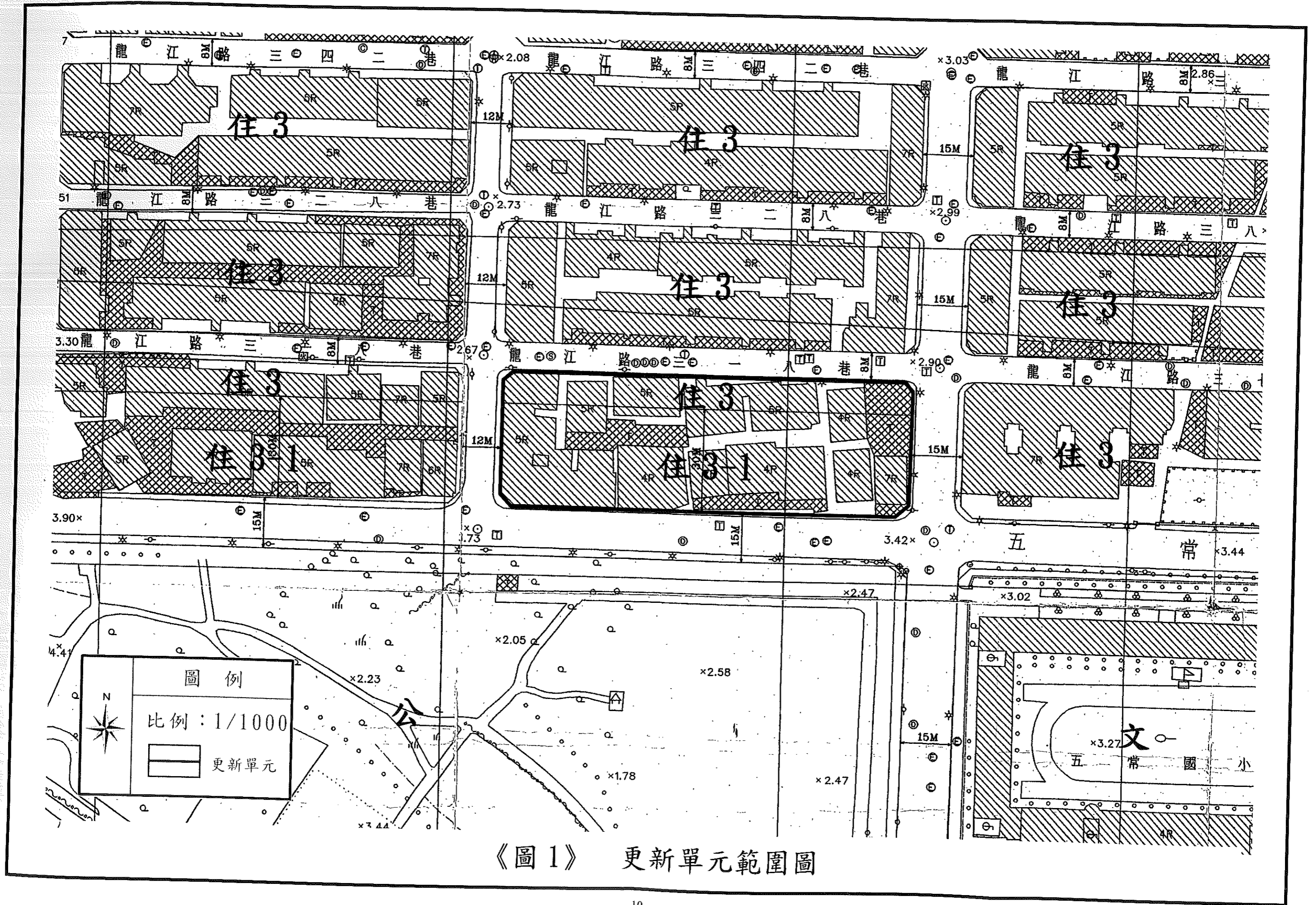
2. 指標(六)「更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點二百公尺以內或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站(含車站本體及車站出入口)、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場(含圓環)、快速道路等」：本案距離榮星公園僅 15 公尺，符合本項指標之規定。
3. 指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達 1/2 以上」：本案範圍內 21 棟建築物均屬民國 78 年前即建造完成，符合前述之指標規定。

三、本案業經臺北市政府都市發展局 97 年 02 月 19 日北市都新字第 09730080200 號函審查符合規定在案。

伍、本市都市計畫委員會審議情形

本案業經本市都市計畫委員會 97 年 7 月 22 日第 584 次委員會議決議：本案除計畫書第 3 頁「表 2 私有土地及建物所有權人意願統計表」中備註「依都市更新條例第 12 條規定，不列入同意比計算」一欄，應予補述第 12 條第幾款之規定外，其更新單元劃定範圍照案通過。

陸、本案業依委員會議決議修正計畫書完竣

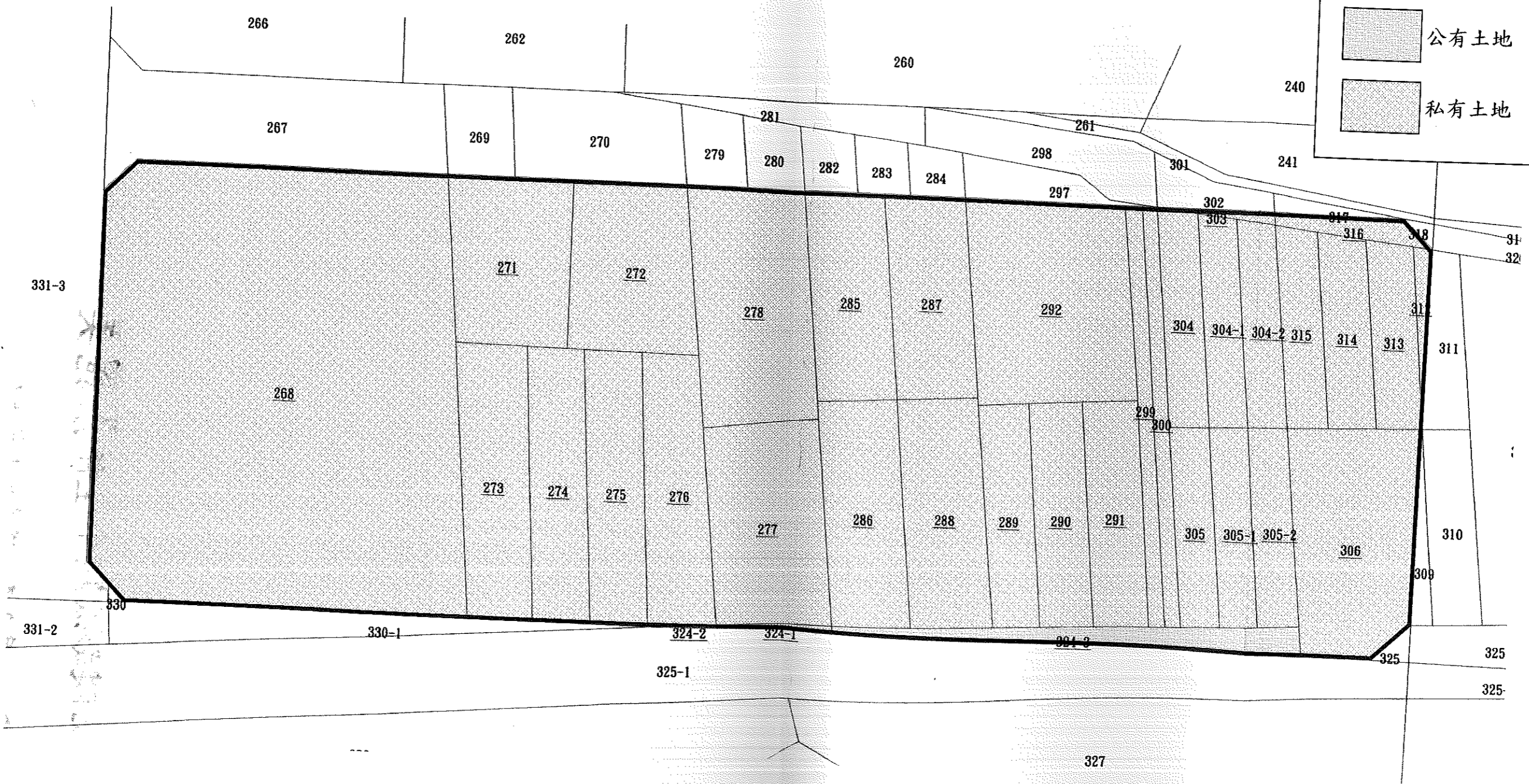


《圖 1》 更新單元範圍圖



圖例

- 更新單元 (Update Unit)
- 公有土地 (Public Land)
- 私有土地 (Private Land)



《圖 2》更新單元範圍地籍圖

