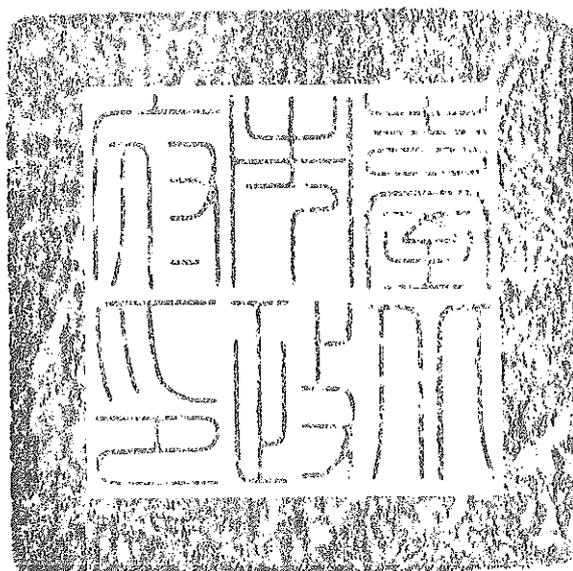


劃定臺北市中山區吉林段三小段
1021 地號等 13 筆土地為更新單元



申請單位：王豐吉

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 2 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	4
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準	5
伍、本市都市計畫委員會審議情形	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

表 目 錄

表 1 私有土地及建物所有權人意願統計表	3
----------------------	---

案 名：劃定臺北市中山區吉林段三小段 1021 地號等 13 筆土地
為更新單元

申請單位：王豐吉

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民生東路一段 61
巷以東、林森北路 383 巷以南、新生北路二段以
西及民生東路一段以北之街廓西側。

一、計畫範圍：臺北市中山區吉林段三小段 1021、1024、1025、
1026、1027、1028、1029、1030、1031、1032、
1033、1034、1035-1 地號等 13 筆土地。

二、計畫面積：1,208 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吉林段三小段 1021 地號等 13 筆土地，計畫面積 1,208 平方公尺，地號包括 1021、1024、1025、1026、1027、1028、1029、1030、1031、1032、1033、1034、1035-1 地號，地點座落於民生東路一段 61 巷以東、林森北路 383 巷以南、新生北路二段以西及民生東路一段以北之街廓西側，鄰近華泰王子大飯店。(詳圖 1、圖 2)

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元範圍屬民國 80 年 4 月 15 日府工二字第 80017277 號公告實施之「修訂民族路、新生北路、民生路、北淡鐵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、停車場、郵局、變電所、機關等用地。更新單元範圍內土地使用分區為商四特，原屬第三種商業區(建蔽率 65%、容積率 560%)。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

更新單元內土地使用現況目前為住宅及少數的零售業使用。

(二) 建築物使用現況

更新單元內計 10 棟建築物，構造以加強磚造為主，使用年期皆逾 30 年，除少數一樓、二樓做零售業使用，其餘為住宅使用。

(三) 周邊土地及建物使用現況

本更新單元附近建物多為民國 58 至 78 年間興建，部分為老舊建築，其中多數為 4 層加強磚造之建物，少數為 10 層樓以上之鋼筋混凝土造建物。除一樓、二樓部分為商業和金融機構使用之外，其餘以住宅使用為主。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元內計 13 筆土地，總面積 1,208 平方公尺，土地所有權屬皆為私人所有。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 10 棟合法建築物，總面積為 3,596.55 平方公尺，建物權屬皆為私人所有。

四、居民意願

目前更新單元內私有土地及合法建物所有權人同意參與都市更新之調查結果詳表 1。

表 1 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)
計算總合(A)	61	1,208	32	3,596.55
目前已同意數(B)	1	83	1	186.04
目前已同意比例(B/A)	1.64%	6.87%	3.125%	5.17%

五、更新課題

(一) 未設有防災通道，有礙公共安全。

建物老舊，其耐震及防火性能不足，多數無設置消防通道，或通道過於狹窄，且未留設防空避難空間，有礙消防安全，不利都市防災。

(二) 現有建物外觀老舊，有礙市容觀瞻。

更新單元內現有建物缺乏整體規劃，外觀老舊且加蓋違章，有礙都市景觀。

(三) 現有停車空間不足，影響周邊交通。

更新單元內建物均未留設停車空間，加上周邊停車位不足，影響周邊交通。

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。
2. 提升人行空間品質。
3. 強化地區防救災功能。

(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。
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. 導入「綠建築」指標於建築設計內，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。
4. 留設充足之停車空間，紓緩停車問題。

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。本更新單元鄰近新生高架橋，未來規劃為住宅與鄰里性商業使用。

(二) 整體規劃構想

1. 考量更新單元周邊商業活動及住宅使用之必要性，未來建築

物將配合周邊使用情形整體規劃設計。

2. 本更新單元建築量體未來朝綠建築概念設計。
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. 南側臨民生東路一段，留設 3.64 公尺之騎樓或無遮簷人行道。
2. 基地周圍民生東路一段 61 巷、林森北路 383 巷道路寬度 6 公尺，為配合消防救災需求將退縮 2 公尺無遮簷人行道，退縮部分與道路間順平處理。
3. 基地北側留設開放空間，並於基地東側綠美化空間，可提供社區居民休閒活動使用，亦可供防災臨時避難場所使用。

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 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」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「二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物

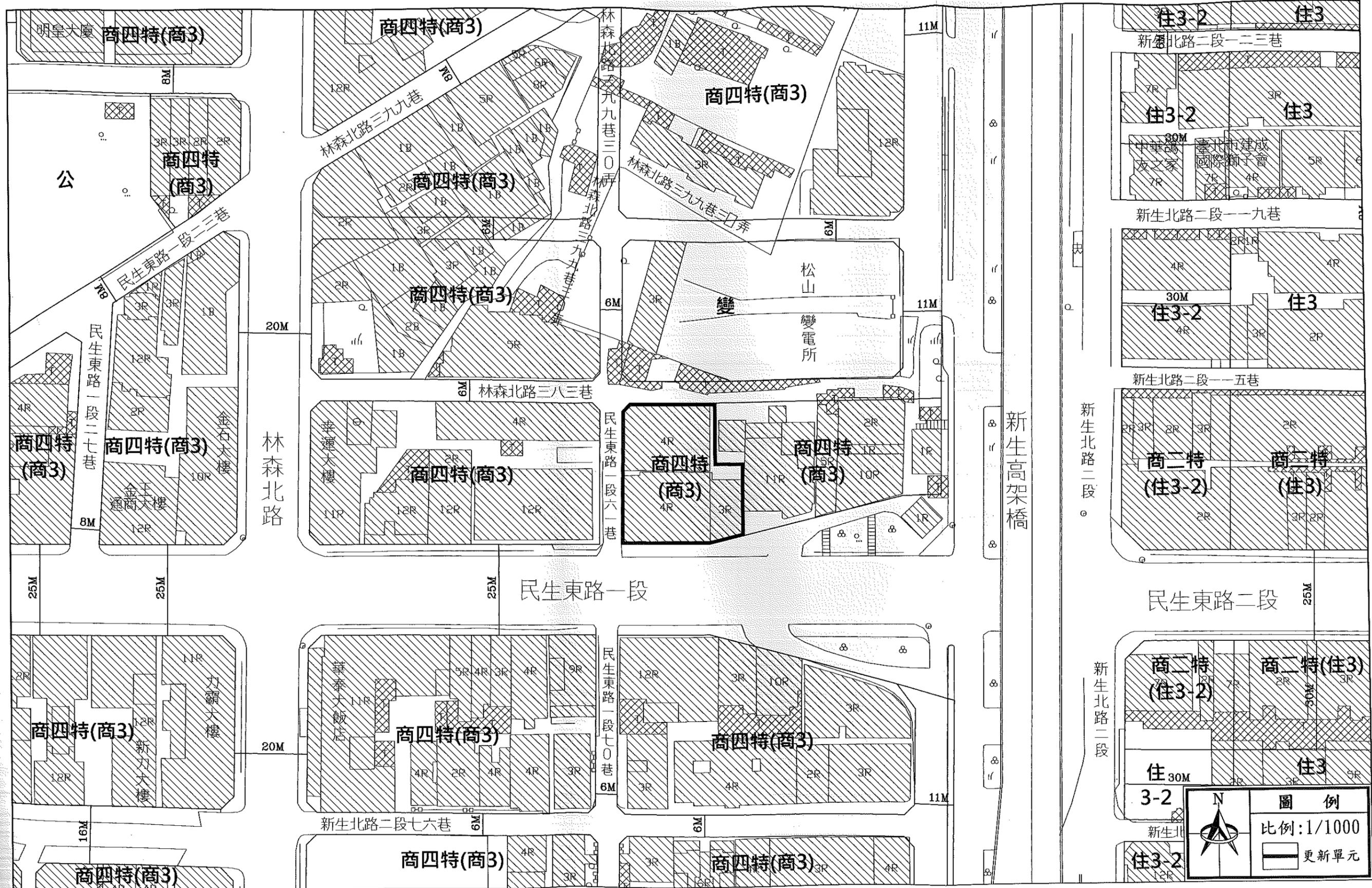
排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全」規定，其符合之指標如下：

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」：本更新單元內10棟建築物，其中7棟為加強磚造，3為鋼筋混凝土造，皆已逾使用年期，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」：本更新單元距離快速道路—新生高架道路約77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」：本更新單元內計10棟建築物，皆為民國78年前即建造完成，符合前述之指標規定。

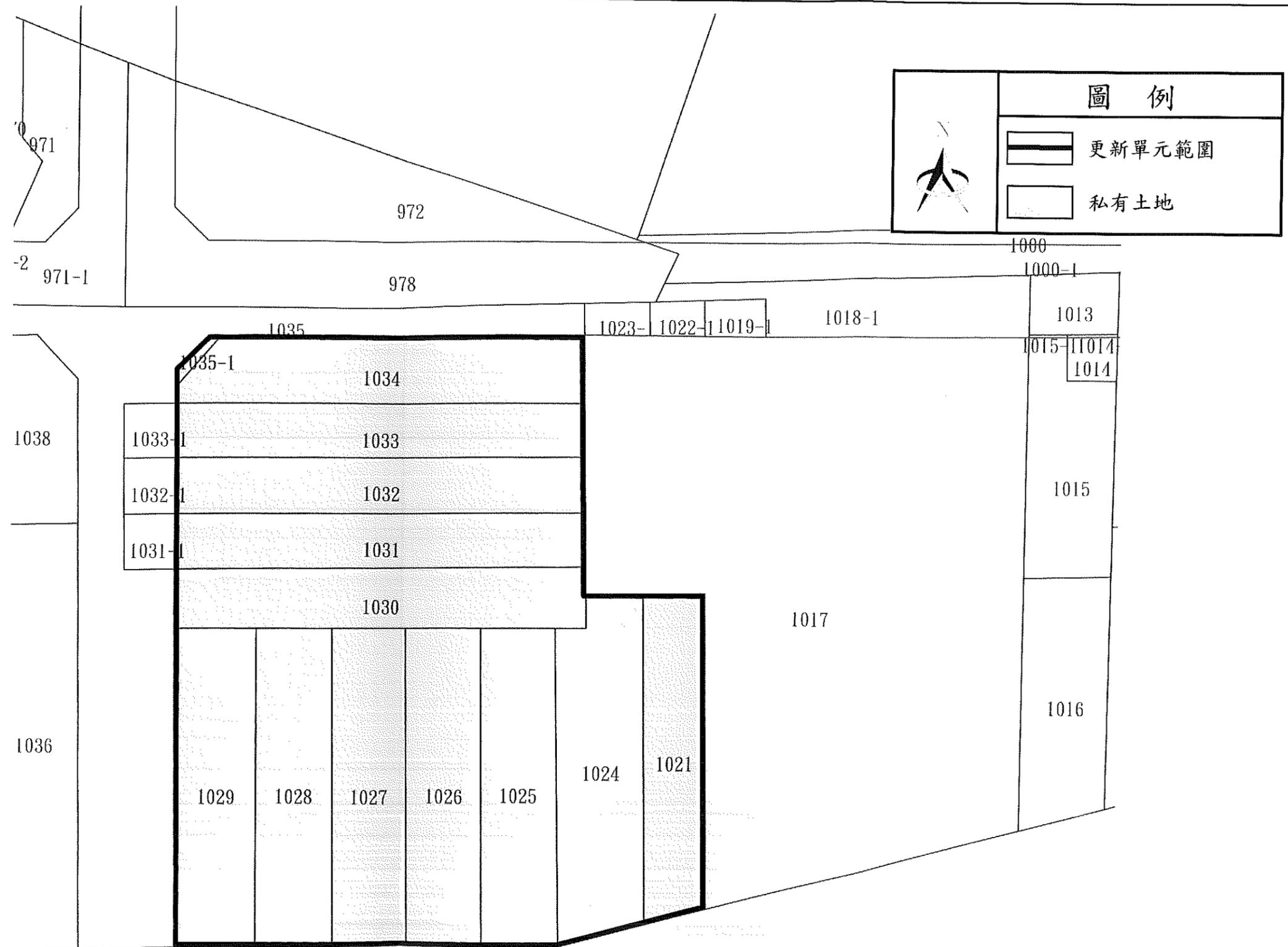
三、本案前述指標業經臺北市政府都市發展局97年11月5日北市都新字第09731105400號函審查符合規定在案。

伍、本市都市計畫委員會審議情形

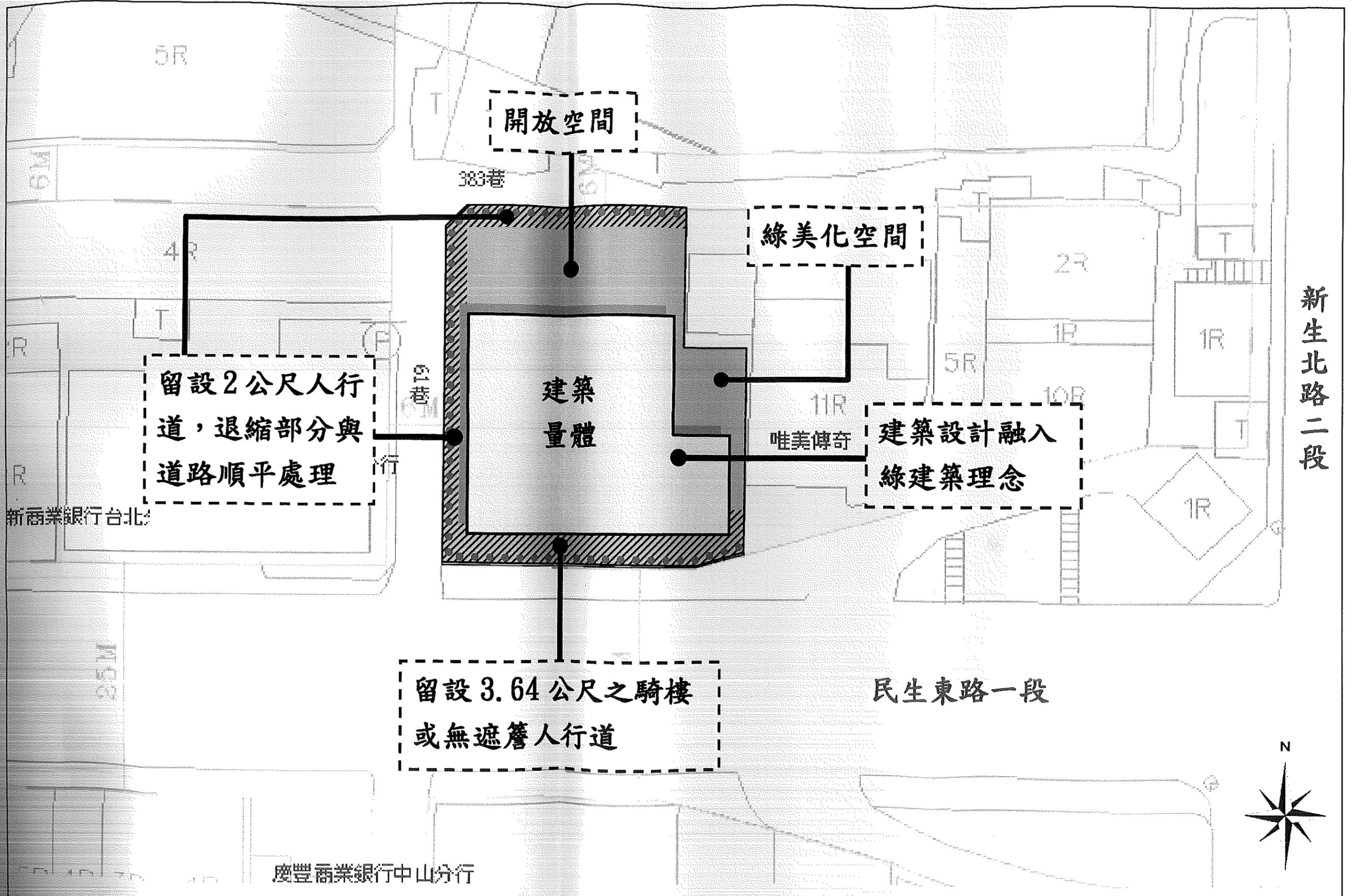
本案經本市都市計畫委員會 98 年 1 月 19 日第 590 次委員會議審議決議：本案更新單元劃定範圍照案通過。



《圖1》更新單元範圍圖



《圖 2》 更新單元範圍地籍圖



新生北路二段

《圖 3》 規劃構想圖