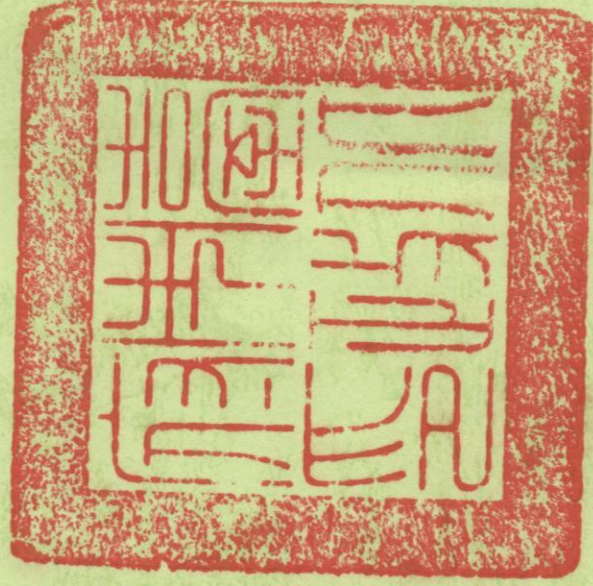


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中正區臨沂段一小段488地號等

47筆土地為更新單元



申請單位：力麒建設股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

中華民國九十七年十一月

案名：劃定臺北市中正區臨沂段一小段 488 地號等 47 筆

土地為更新單元

申請單位：力麒建設股份有限公司

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杭州南路一段
11 巷、齊東街 70 巷、忠孝東路二段 64 巷
所圍之完整街廓。

一、計畫範圍：臺北市中正區臨沂段一小段 488、488-1、
488-2、488-3、488-4、488-5、488-6、
488-7、488-8、488-9、488-10、488-11、
488-12、488-13、488-14、488-15、
488-16、488-17、488-18、488-19、
488-20、488-21、488-22、489、489-1、
489-2、490、491、492、493、493-2、
493-3、493-4、493-5、493-6、493-7、
494、494-2、494-3、494-4、494-5、
494-6、494-7、494-8、494-9、495-1、
495-3 地號等 47 筆土地。

二、計畫面積：3,153.00 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 1 項第 4 款）、第 8 條、第 11 條以及臺北
市都市更新自治條例第 15 條。

詳細說明：

壹、計畫範圍

本計畫範圍位於臺北市杭州南路一段11巷、齊東街70巷、忠孝東路二段64巷所圍之完整街廓(詳圖1)，包含臺北市中正區臨沂段一小段488地號等47筆土地(詳圖2)，計畫面積為3,153.00平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元都市計畫屬72年08月08日府工二字第30522號「修訂忠孝東路、新生南路、信義路、杭州南路所圍地區細部計畫(通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內，更新單元土地使用分區均為住三(建築率45%、法定容積率225%)，並位於本府95年11月14日府都規字第09505738400號公告「變更臺北市中正區齊東街附近住宅區為保存區及聚落風貌保存專用區主要計畫案」計畫範圍北側。

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主要作住宅使用，全為老舊一樓平房，鄰近街廓多已改建為五樓以上新式建築物，土地使用強度明顯較低，未符現有使用分區發展強度。

(二)建物使用現況

目前本更新單元內有15棟建物，為民國40年代所興建，平均屋齡約已超過50年，建物構造為一樓木造之平房，目前均作為住宅使用，部分房屋呈現老舊窳陋且有傾頹或朽壞的情形，以致居住環境品質惡化。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

本更新單元內包括中正區臨沂段一小段488地號等47筆土地，總土地面積合計為3,153.00平方公尺，其中公有土地(管理機關為財政部國有財產局、臺北市府財

政局)面積為2,908.00平方公尺，占基地面積92.23%。
其餘私有土地面積為245.00平方公尺，占基地面積7.77%。

(二)合法建築物權屬

本更新單元內共有15棟合法建築物，總面積781.82平方公尺，公有建物面積為757.78平方公尺，佔96.93%，私有建物面積為24.04平方公尺，佔3.07%。

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	2,908.00	92.23%
	私有	245.00	7.77%
	合計	3,153.00	100.00%
合法建物樓地板	公有	757.78	96.93%
	私有	24.04	3.07%
	合計	781.82	100.00%

國 2351.72^m (74.59%)
市 586.28^m (11.64%)

四、居民意願

本更新單元內私有土地及合法建物所有權人皆表示參與都市更新之意願。

本更新單元內公有土地及建物管理機關財政部國有財產局臺灣北區辦事處民國96年8月20日台財產北改字第0960029284號函示，「爰本案國有土地尚經貴市政府公告為更新單元後，本處將續依處理原則第8點規定辦理評估，其評估原則係以『標售』為優先處理方式，並循序報請本局核定後確定」。

臺北市政府財政局以民國95年8月15日北市財開字第09532366200號函示，「本局經管之本市中正區臨沂段一小段495-1、495-3地號等2筆土地，經查為國市共有土地，本局經管市有持分部份業依土地法第25條規定完成處分程序，並以94年9月6日北市財五字第09432326100號函復財政部國有財產局臺灣北區辦事處，請其併同國有土地查估市價(不得低於標售當年期土地公告現值)及辦理公開標售在案」。公有

土地原則上同意劃入都市更新單元範圍，並配合辦理都市更新事業。

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 同意數及比例	所有權人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物樓地板
全區總和(A)	2	2	245.00	24.04
目前已同意數(B)	2	2	245.00	24.04
目前已同意比例(B/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

註：公有土地不計入全區總和

五、更新課題

(一)土地低度利用

本更新單元內土地使用強度遠低於其法定使用強度，長久以來公有土地管理機關並無積極利用計畫，無法發揮土地使用之效益。

(二)防震及防火能力不足

本更新單元內現有建築物為一樓木造平房，屋況老舊窳陋，防震及防火能力不足，居住安全及環境衛生不佳。

(三)公共開放空間不足

本更新單元周邊計畫道路狹小，無設置人行步道及開放空間，致使公共開放空間不足，生活品質不佳。

(四)附近巷道停車雜亂

本案街廓形狀略成三角形，轉彎處易形成行車死角，且無附建停車設施，造成附近巷道停車雜亂，影響交通安全及救災。

(五)歷史風貌之延續與調和

鄰近齊東街歷史建築保存區，更新後建物應考量街區景觀及整體意象，妥予規劃。

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，以符合應有之都市機能。
2. 加強防災救災規劃，增進地區公共安全。
3. 發展地區人文特色，規劃、創造優質都市環境景觀。

(二)策略

1. 透過更新手段，整合公私有土地，達成更新改建目標。
2. 基地臨路三面退縮留設無遮簷人行道，提供充裕防災救災操作空間。
3. 規劃公共開放空間，塑造優質都市空間及景觀。
4. 適度規劃停車場，解決停車空間不足問題。
5. 以「生態」、「節能」、「減廢」及「健康」等四項指標為設計方針，規劃人與自然環境永續共生之建築。

二、實質再發展

(一)都市發展定位

本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，擬規劃興建住宅大樓，以優質庭園景觀設計，延續當地原有歷史風貌，使其成為具有歷史文化及人文特色之優質社區。

(二)整體規劃構想(詳圖 3)

1. 配合鄰近地區特色，將本更新單元內建築物量體儘量自道路邊緣退縮，並使建築造型、色彩與鄰近地區調和。
2. 沿街面之開放空間採日式庭園造景設計，以延續基地

週邊地區之歷史文化與環境特色。

(三)人行動線及開放空間規劃

1. 基地臨路側均退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，退縮部分與道路順平處理，並規劃適量公共空間，營造舒適、安全的步道空間，並降低道路侷促感。
2. 將開放空間集中留設規劃，並以視覺可穿透之格柵或軟性綠籬替代原有之封閉圍牆，景觀植栽配置亦將配合開放空間規劃創造連續性綠帶，以呼應附近大樓庭園和公園綠地，並提昇環境綠化與休憩品質。

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、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」第二條第 1 項附表之「四、建築物未能與重大建設配合」，其符合之指標如下：

- (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。本申請範圍內有 15 棟建物構造屬「木造」，超過總建物使用面積 1/2 以上，符合本項指標規定。

- (二)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」。經檢視

本更新單元劃定範圍距「快速道路」中的新高架道路為153.3公尺，距離於200公尺以內，符合本項指標規定。

(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15棟建物，全數於民國78年前即建造完成，超過總棟數比例1/2以上，符合本項指標規定。

三、本案前述指標業於臺北市政府都市發展局95年9月22日北市都新字第09530817400號函審查符合規定在案。

伍、其他：

本計畫範圍內部分建築物如經認定為應予保存之文化資產，本更新單元將配合予以保留，妥為規劃。

陸、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形

一、本案經臺北市都市計畫委員會97年9月30日第586次委員會審議決議：

(一)本案更新單元劃定範圍照案通過。

(二)範圍內1棟建物目前尚由文化局認定文化資產建物中，建議市府函告國產局暫緩標售，以避免衍生文化資產處理疑慮。

二、有關前揭決議(二)涉及文化資產價值鑑定，業經本府文化局97年10月15日辦理會勘結論略以：「不指定古蹟亦不登錄為歷史建築」，會勘結論並經文化局97年10月27日北市文化二字第09730221100號函知國有財產局臺灣北區辦事處。

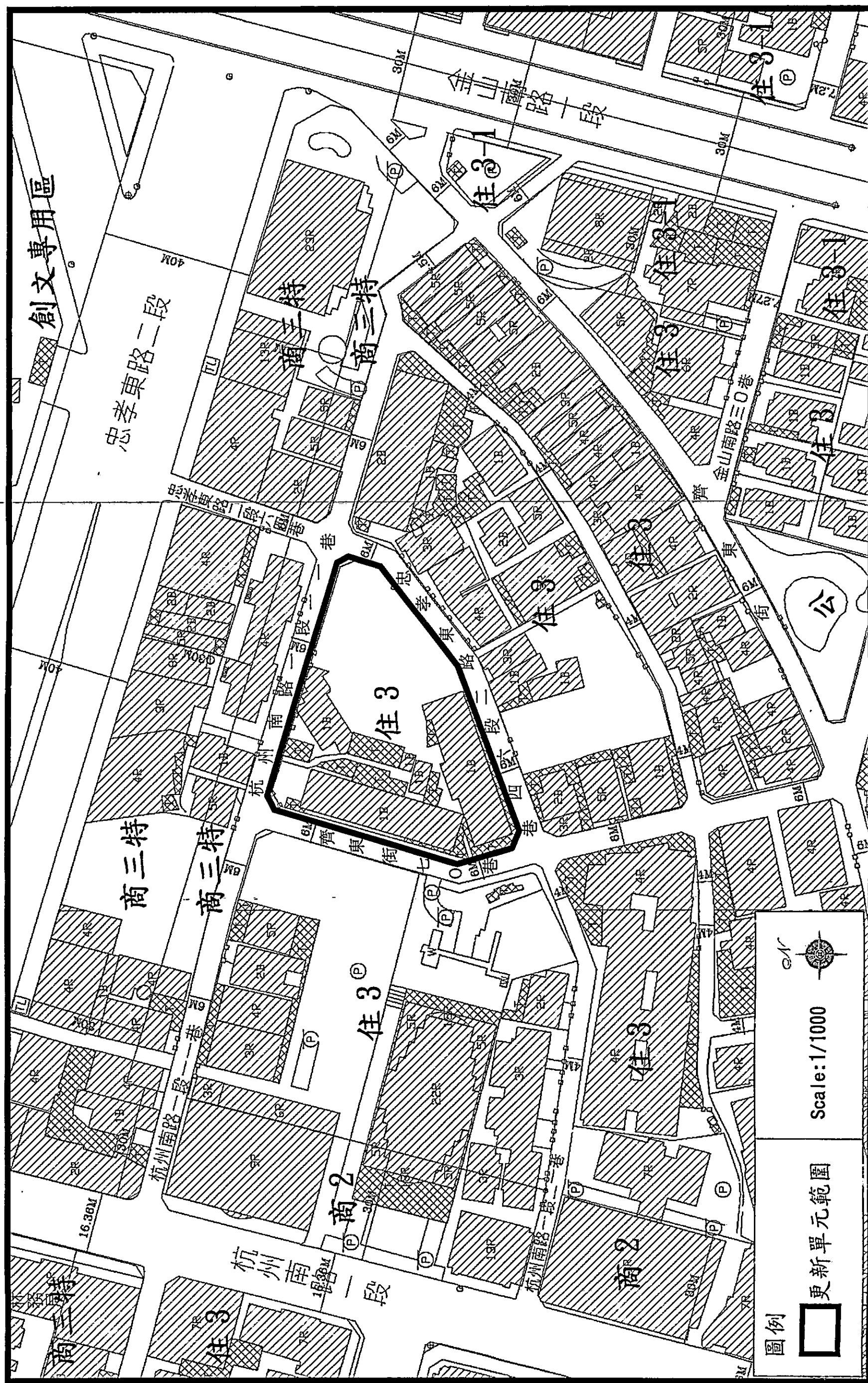


圖 1 更新單元範圍圖



圖例



更新單元範圍



公有土地



私有土地

Scale: 1/500



圖 2 更新單元範圍地籍圖



圖3 規劃構想圖