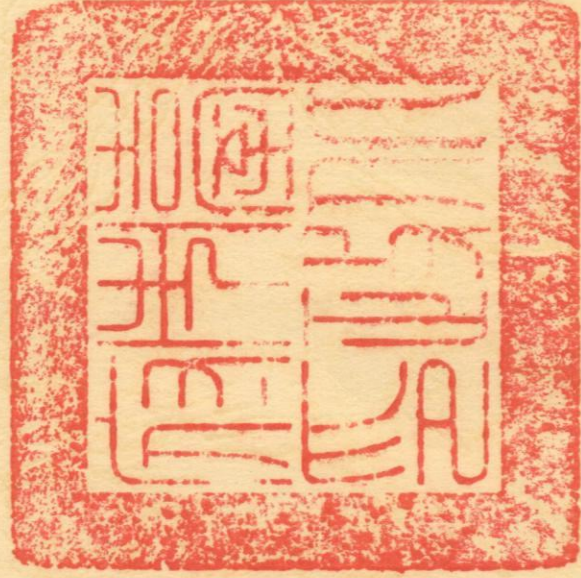


民間申請都市更新計畫

203

劃定臺北市中正區南海段二小段493地號等18筆土地

為更新單元



申請人：洪萬成

辦理單位：臺北市政府

中華民國97年12月

民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中正區南海段二小段493地號等18筆土地

為更新單元

申請人：洪萬成

辦理單位：臺北市政府

中華民國97年12月

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市中正區南海段二小段 493 地號等 18 筆土地為

更新單元

申請人：洪萬成

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和平西路一段、牯嶺街與廈門街所圍之完整街廓（詳圖 1）。

一、計畫範圍：臺北市中正區南海段二小段 493、495、496、497、498、499、500、501、502、503、504、505、506、507、509、510、511、511-1 地號等 18 筆土地（其中 493 地號是否為道路之公共設施用地，應依建築線或俟地籍測量分割後，再確定）（詳圖 2）。

二、計畫面積：2,578 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。

詳細說明

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市中正區和平西路一段、牯嶺街與廈門街所圍之完整街廓，土地面積 2,578 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

更新單元於民國 75 年 2 月 5 日府工二字第 67018 號公告之「修訂愛國西路、羅斯福路、和平西路、縱貫鐵路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）暨配合修訂主要計畫案」範圍內，土地使用分區屬第二種商業區及第三種住宅區；復於民國 84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號公告之「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」，更新單元土地使用分區變更為第三種商業區（依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第三種商業區使用。原屬第二種商業區部分，建蔽率 65%、容積率 630%，第三種住宅區部分，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

更新單元內建築物現況一樓多為商業使用，二樓以上為住商混合使用型態。

（二）建築物使用現況

更新單元內共 20 棟建築物，其中 2 層樓以下之磚造及加強磚造建

築物計 13 棟，4 至 5 層樓鋼筋混凝土造建築物 5 棟，9 至 10 層樓鋼筋
 混凝土造建築物 2 棟。1、2 層樓建築物老舊密集，多為非防火結構，有
 建物安全之虞。

三、土地及建築物權屬（詳表 1）

（一）土地權屬

本更新單元計有臺北市中正區南海段二小段 493 地號等 18 筆土
 地，面積 2,578 平方公尺，其中公有土地管理機關為財政部國有財產局，
 面積為 283 平方公尺，占更新單元土地面積 10.98%；私有土地面積 2,295
 平方公尺，占更新單元土地面積 89.02%。

（二）建物權屬

本更新單元範圍內合法建築物總面積為 5,604.43 平方公尺，其中
 公有建築物管理機關為財政部國有財產局，面積為 417.35 平方公尺，
 占更新單元建築物總面積 7.45%；私有合法建築物面積 5,187.08 平方公
 尺，占更新單元建築物總面積 92.55%。

表 1 更新單元內土地及合法建築物權屬面積統計表

| 項目 | 權屬 | 面積(平方公尺) | 比例(%) |
|-----------|----|----------|--------|
| 土地 | 公有 | 283 | 10.98% |
| | 私有 | 2,295 | 89.02% |
| | 合計 | 2,578 | 100% |
| 合法 建築物 | 公有 | 417.35 | 7.45% |
| | 私有 | 5,187.08 | 92.55% |
| | 合計 | 5,604.43 | 100% |

四、居民意願

本更新單元內私有土地及合法建築物所有權人同意比例如表 2。財政部國有財產局台灣北區辦事處 97 年 5 月 5 日函表示「原則同意依都市更新條例規定納入更新範圍，但不參與合建分屋，亦不考慮擔任實施者」。

表 2 更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人同意比例統計表

| 項目 | 土地部分 | | 合法建物部分 | |
|---------------|---------------------|----------|---------------------|----------|
| | 面積(m ²) | 所有權人數(人) | 面積(m ²) | 所有權人數(人) |
| 全區總和(A=a+b) | 2,578.00 | 51 | 5,604.43 | 61 |
| 公有(a) | 283.00 | 1 | 417.35 | 1 |
| 私有(b=A-a) | 2,295.00 | 50 | 5,187.08 | 60 |
| 排除總和(c) | 0.00 | 0 | 138.05 | 1 |
| 計算總和(B=b-c) | 2,295.00 | 50 | 5,049.03 | 59 |
| 同意數(C) | 383.20 | 16 | 1,598.06 | 17 |
| 同意比例(%) (C/B) | 16.70% | 32.00% | 31.65% | 28.81% |

(統計至 97 年 2 月 29 日)

註：合法建築物之建號 15 (建物所有權人李春實) 及建號 1542 (無所有權人資料，僅面積計入統計) 係屬查封登記，依都市更新條例第 12 條規定排除。

五、更新課題

(一) 老舊建物影響生活品質及都市景觀

更新單元內多為使用近 30 年之老舊建物，影響居民生活品質及都市景觀。

(二) 缺乏安全之人行步道空間

更新單元三面臨路側，無完整及連續之人行動線，缺乏安全之人行步道空間。

(三) 公私有土地夾雜

更新單元內公私有土地夾雜，且公有地遭違建戶占用，需透過更新方式拆除重建。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標與策略

(一) 計畫目標

1. 促進土地有效利用，提升生活環境品質
2. 提昇人行空間品質
3. 解決公私有土地夾雜問題

(二) 策略

1. 透過都市更新整體規劃，創造優質生活環境

藉由都市更新機制促進土地再開發，建築符合現代生活居住水準之建物並提升居住品質。

2. 透過綠建築設計理念，規劃永續共生之建築

導入「綠建築指標」整體規劃，以生態、節能、減廢及健康四大指標為設計方向，規劃減少耗能及廢棄物之建築物，促進建築與環境共生共利，落實永續經營居住環境之理念。

3. 留設充足且具連續性人行步道

配合鄰近街廓之人行系統，規劃完善且連續性人行步道環境。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

本更新單元未來將興建優質之住商大樓。

(二) 整體規劃構想

1. 沿街面規劃店鋪，二樓以上規劃住宅使用。
2. 低層商業空間之廣告物整體規劃。

3. 以綠建築指標為建築設計方向，落實建築節能，創造舒適健康之居住環境。

(三) 人行及開放空間構想

1. 配合鄰近街廓人行系統，臨和平西路一段留設3.64公尺以上騎樓或無遮簷人行道、廈門街與牯嶺街部份留設3.64公尺以上無遮簷人行道，規劃舒適無礙之人行環境。
2. 臨和平西路一段及牯嶺街口留設街角廣場，塑造具開放性與可及性之都市景觀意象，並提供作為附近居民休憩場所。

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1項附表之「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」，其符合指標如下：

1. 指標(一)「更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者」：本更新單元內20棟建築物，其中14棟為非防火建築或防火構造建築物，比例達二分之一以上，符合規定。
2. 指標(三)「更新單元內下列各種構造建築物面積比例在二分之一以上：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

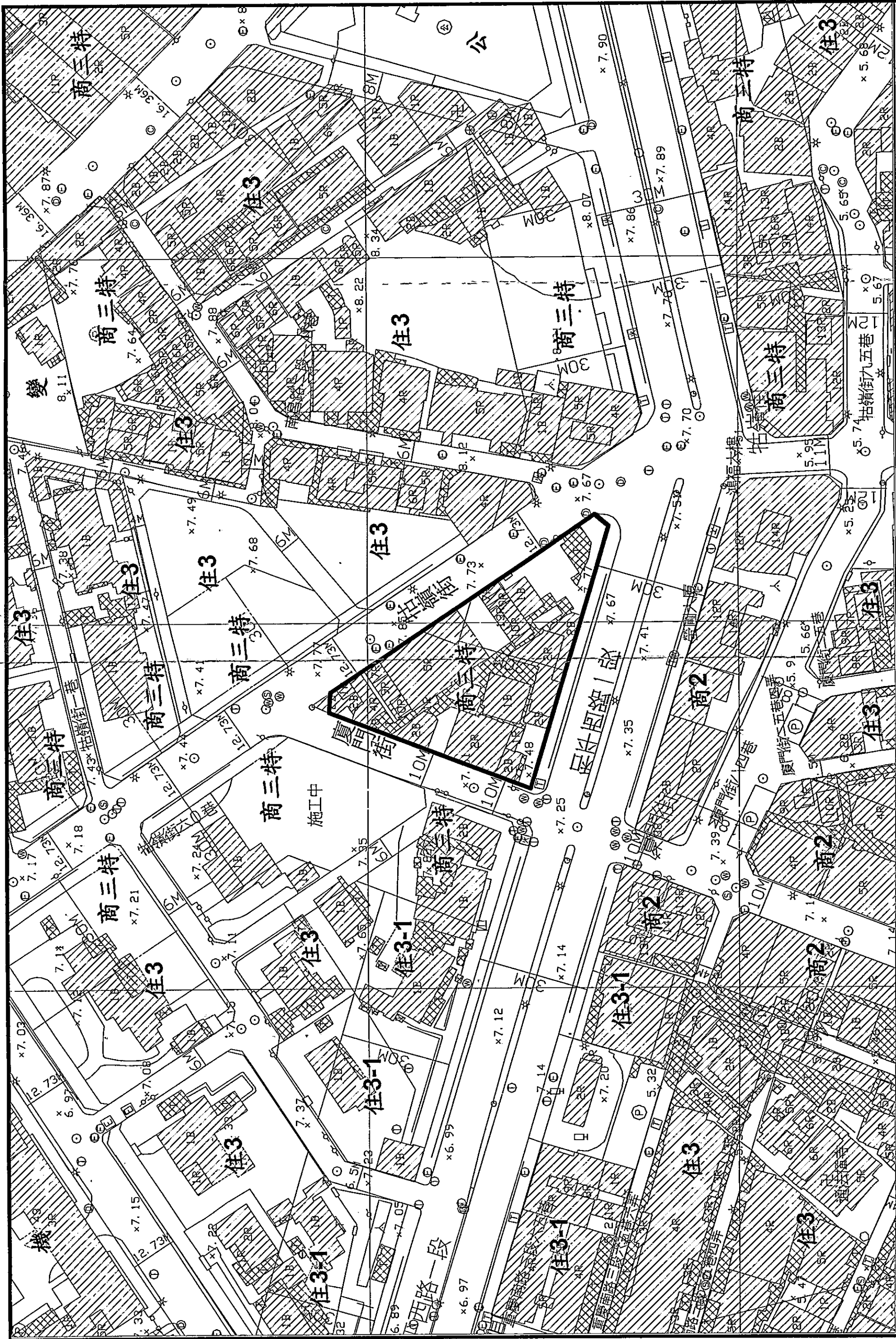
混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造」：更新單元內共有 13 棟磚造與加強磚造、7 棟鋼筋混凝土造建築物，建築物總面積共計 5230.33 平方公尺，其中使用已逾年期之面積計 3172.56 平方公尺，比例達二分之一以上，符合規定。

3. 指標 (九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 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 20 棟建物，其中 14 棟在 78 年以前興建完成，比例達二分之一以上，符合規定。

(二) 本案前述指標業經臺北市政府都市發展局 97 年 5 月 13 日北市都新字第 09730269700 號函審查符合規定在案。

伍、本市都市計畫委員會審議情形

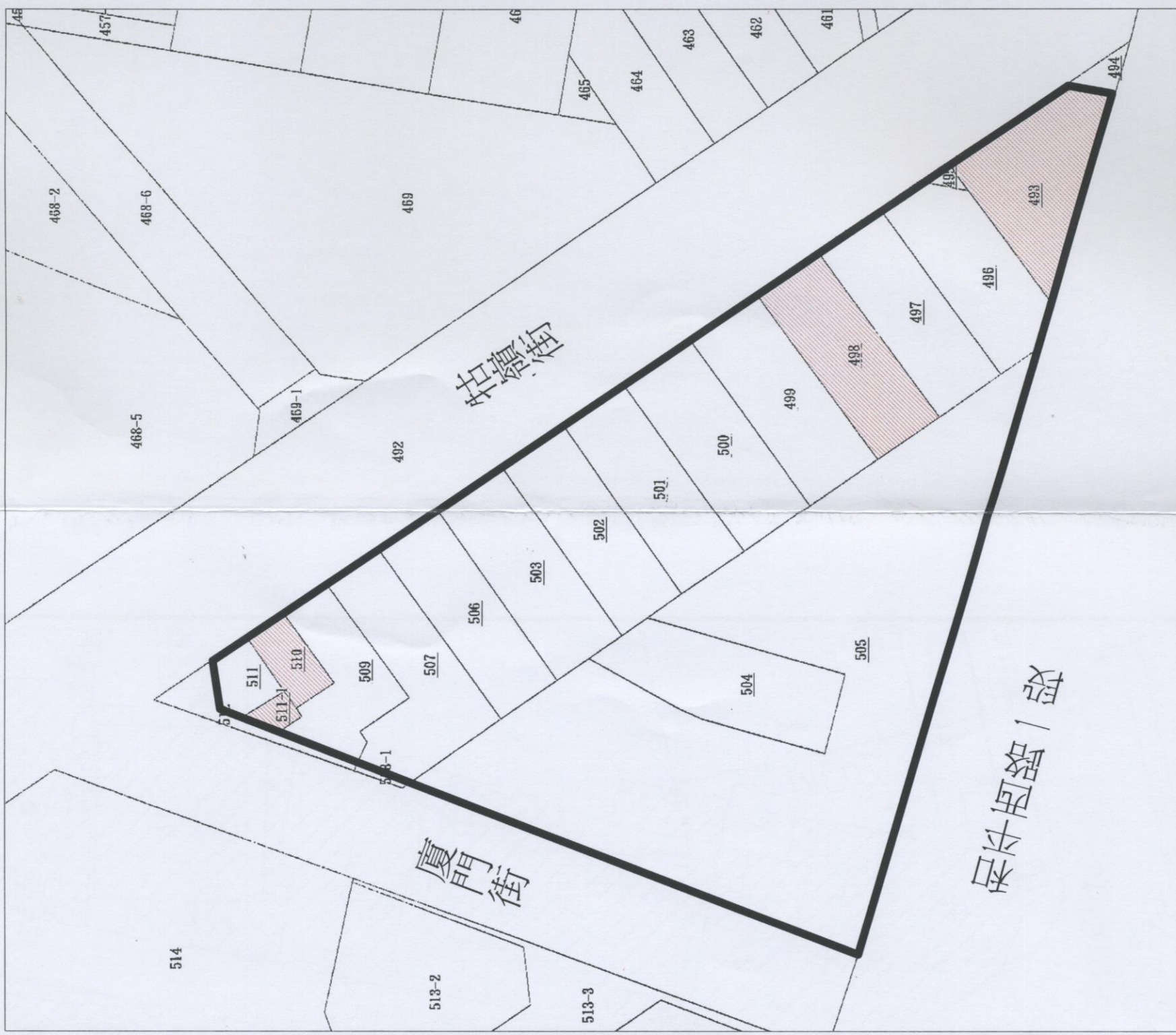
本案經本市都市計畫委員會 97 年 10 月 24 日第 587 次委員會議審議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。



S : 1/1000

更新單元

圖1 更新單元範圍圖

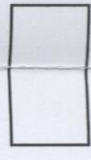


S : 1/500

國有土地(中華民國)



私有土地



更新單元

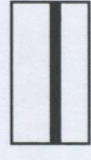


圖2 更新單元範圍地籍圖

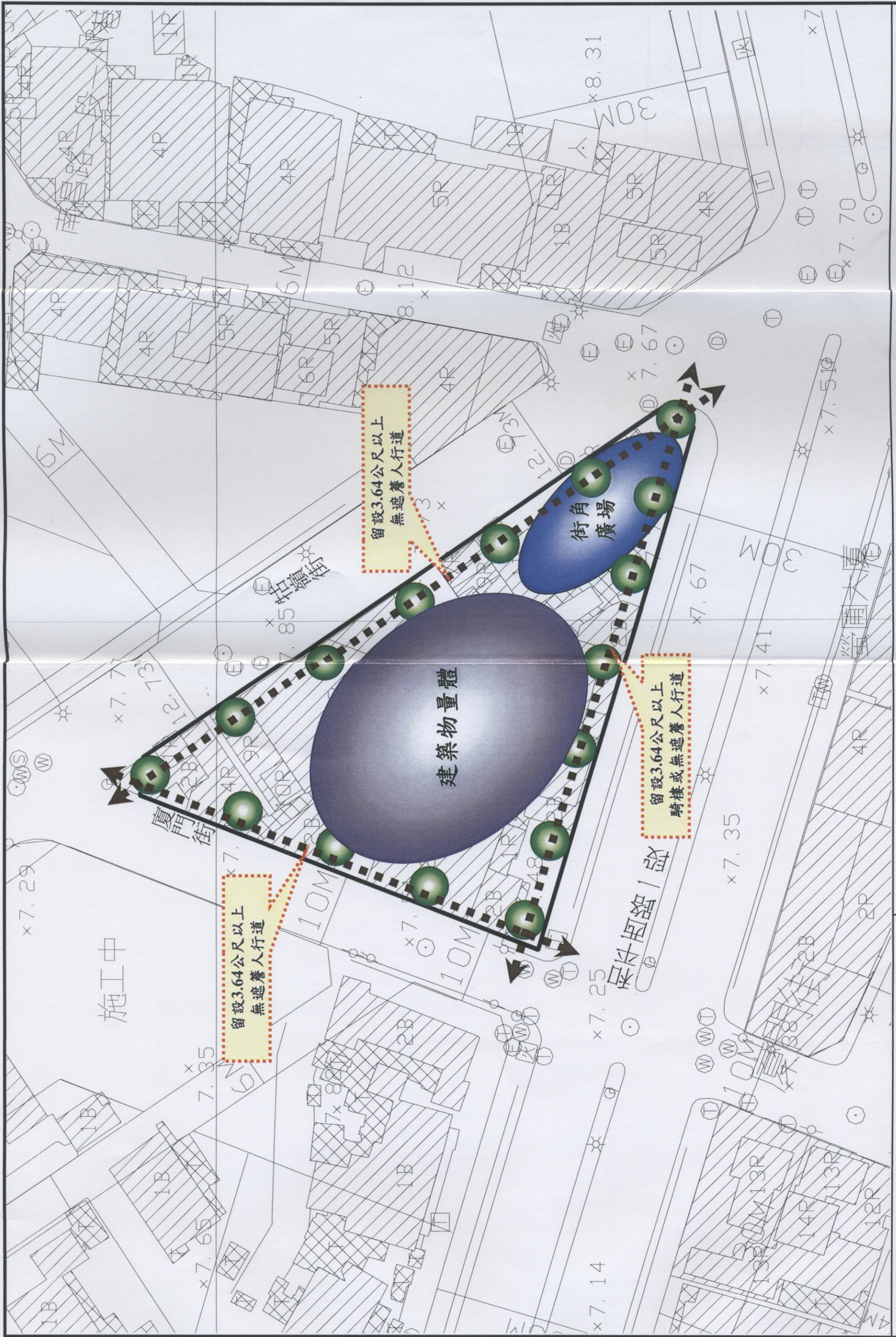
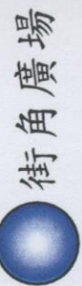


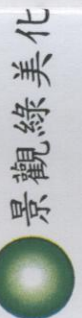
圖3 規劃構想圖



人行動線



街角廣場



景觀綠美化



建築物量體

