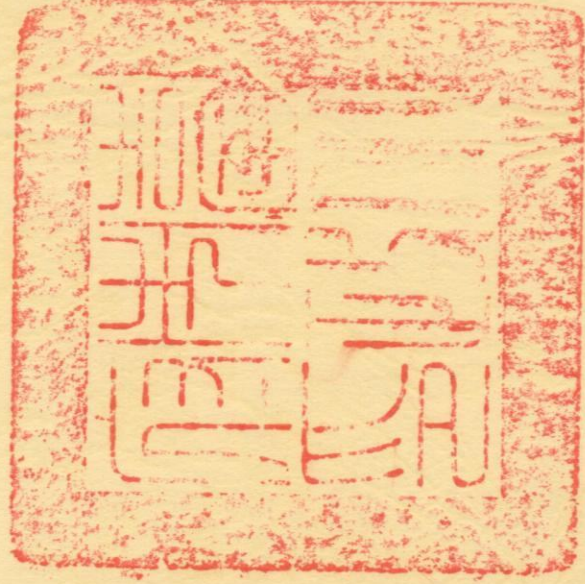


民間申請都市更新計畫

206

劃定臺北市中正區中正段三小段24-3地號
等18筆土地為更新單元



申請單位：呂羅麗華

辦理單位：臺北市政府

中華民國九十七年十二月

民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中正區中正段三小段24-3地號
等18筆土地為更新單元

申請單位：呂羅麗華

辦理單位：臺北市政府

中華民國九十七年十二月

案名：劃定臺北市中正區中正段三小段24-3地號等18筆土地為更新單元

申請單位：呂羅麗華

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：

- 一、計畫範圍：本計畫範圍位於仁愛路一段26巷、仁愛路一段18巷、紹興南街32巷及仁愛路一段所圍之完整街廓，包括臺北市中正區中正段三小段24-3、24-14、26、27、28、29、29-1、30、32、33、34、35、36、36-1、42、45、45-1、45-4

地號等18筆土地（詳圖2）。

- 二、計畫面積：1,780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

本計畫範圍位於仁愛路一段26巷、仁愛路一段18巷、紹興南街32巷及仁愛路一段所圍之完整街廓。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元都市計畫屬於80年4月16日公告府工二字第80017422號「修訂忠孝東路、杭州南路、信義路、中山南路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區及第三之二種住宅區，法定建築率為45%，法定容積率分別為225%及400%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

更新單元現況土地使用以住宅使用為主。

（二）建物使用現況

更新地區內現有10棟建築物，為民國50年至73年之木造及鋼筋混凝土造老舊建物。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬(詳圖 2 及表 1)

更新單元土地座落於臺北市中正區中正段三小段 24-3 地號等 18 筆土地，土地所有權人數 31 人、總面積 1,780.00 平方公尺。公有土地共 3 筆，分別為 29-1、33、45-4 地號，管理機關分別為財政部國有財產局(103.00 平方公尺)、國立臺灣大學(337.00 平方公尺)，公有土地總面積 440.00 平方公尺，佔更新單元總面積之 24.72%；私有土地所有權人數 30 人、面積 1,340.00 平方公尺，佔更新單元總面積之 75.28%。

(二) 建築物權屬(詳表 1)

更新地區內共有 10 棟合法建築物，合法建築物所有權人數總計 29 人、總樓地板面積 3,975.08 平方公尺。公有建築物樓地板面積 83.23 平方公尺，佔更新單元合法建築物總樓地板面積之 2.09%；私有建築物所有權人數 28 人、樓地板面積 3,891.85 平方公尺，佔更新單元合法建築物總樓地板面積之 97.91%。

表 1 土地及合法建築物面積與權屬統計表

權屬		面積 (m ²)	比例 (%)
土地	公有地	440.00	24.72%
	私有地	1,340.00	75.28%
	小計	1,780.00	100.00%
合法建築物 樓地板	公有	83.23	2.09%
	私有	3,891.85	97.91%
	小計	3,975.08	100.00%

四、居民意願

目前計畫範圍內私有土地所有權人數同意比例為 6.67%、面積同意比例為 14.36%；私有合法建築物部份，所有權人數同意比例為 7.14%、樓地板面積同意比例為 22.93% (詳表 2)。

表 2 更新單元私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表

項目	土地		合法建築物	
	面積 (m ²)	人數 (人)	樓地板面積 (m ²)	人數 (人)
全區總和	1,780.00	31	3,975.08	29
公有	440.00	1	83.23	1
私有	1,340.00	30	3,891.85	28
排除總和	440.00	1	83.23	1
計算總和	1,340.00	30	3,891.85	28
同意數	192.41	2	892.53	2
同意比例	14.36%	6.67%	22.93%	7.14%

五、更新課題

(一) 建物老舊、結構堪慮

本更新單元內建物為民國 50 至 73 年間建築完成之木造與鋼筋混凝土造建物，年代久遠，結構安全堪慮；且整體環境老舊，影響都市景觀。

(二) 周邊計畫巷道未開闢，影響消防安全

更新單元周邊計畫道路尚未開闢，實質通行巷道寬度未達 8 公尺，不符消防救災需要。

(三) 停車空間不足

更新單元周邊巷道狹小，停車空間不足，影響行人安全。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

- 1.改善社區老舊環境，營造優質居住環境。
- 2.提供安全、舒適的人行環境，串連社區網絡。
- 3.建構安全防災新社區，提升地區公共衛生與消防。
- 4.滿足居民停車需求，解決社區周邊停車問題。

(二) 策略

- 1.整合更新單元內土地及建築物所有權人參與更新，透過整體規

劃，建構合宜舒適之生活空間。

2. 導入「綠建築」指標於建築物規劃設計內，並以「生態、節能、減廢、健康」等 4 項指標為設計原則，規劃人與自然環境永續共生之建築。

3. 依現行建築及消防法令檢討，強化社區防災效能。

4. 規劃社區停車空間，減少路邊停車問題。

二、實質再發展（詳圖 3）

（一）都市發展定位

在發展定位上，配合原更新單元特性及住宅的使用需求，未來擬規劃為優質住宅大樓。

（二）整體規劃構想

1. 建構舒適的空間尺度，營造安全健康之居住環境。

2. 基地東、南及西側計畫道路尚未開闢，未來納入都市更新事業計畫內協助開闢。

3. 透過更新重建及社區整體規劃，加強植栽綠化，改善周邊環境。

（三）人行及開放空間構想

1. 仁愛路一段依規定配合留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行道。

2. 基地西側集中留設開放空間。

3. 基地東、西及南側沿街退縮人行道補足 8 公尺以上，退縮部分並

。與道路順平處理，以提升社區防災機能。

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

更新單元之劃定規模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」之規定。

二、建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合「臺北市土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元（重建區段）相關規定」中建築物及地區環境評估標準表之第2項評估標準「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之處、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」、第4項評估標準「建築物未能與重大建設配合」、第7項評估標準「因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生」。其符合評估指標如下：

(一) 評估指標【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」：更新單元內建築物共有10棟，其中7棟已逾使用年期，其使用面積比例達52.39%，大於二分之一，符合規定。

(二) 評估指標【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200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。」：本案與政府認定之觀光據點：中正紀念堂相距約 170 公尺，符合規定。

(三) 評估指標【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 日臺內營字第 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」：本更新單元內建築物共 10 棟，其中 8 棟建築物於民國 78 年前建造完成，符合規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 97 年 7 月 24 日北市都新字第 09730559700 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

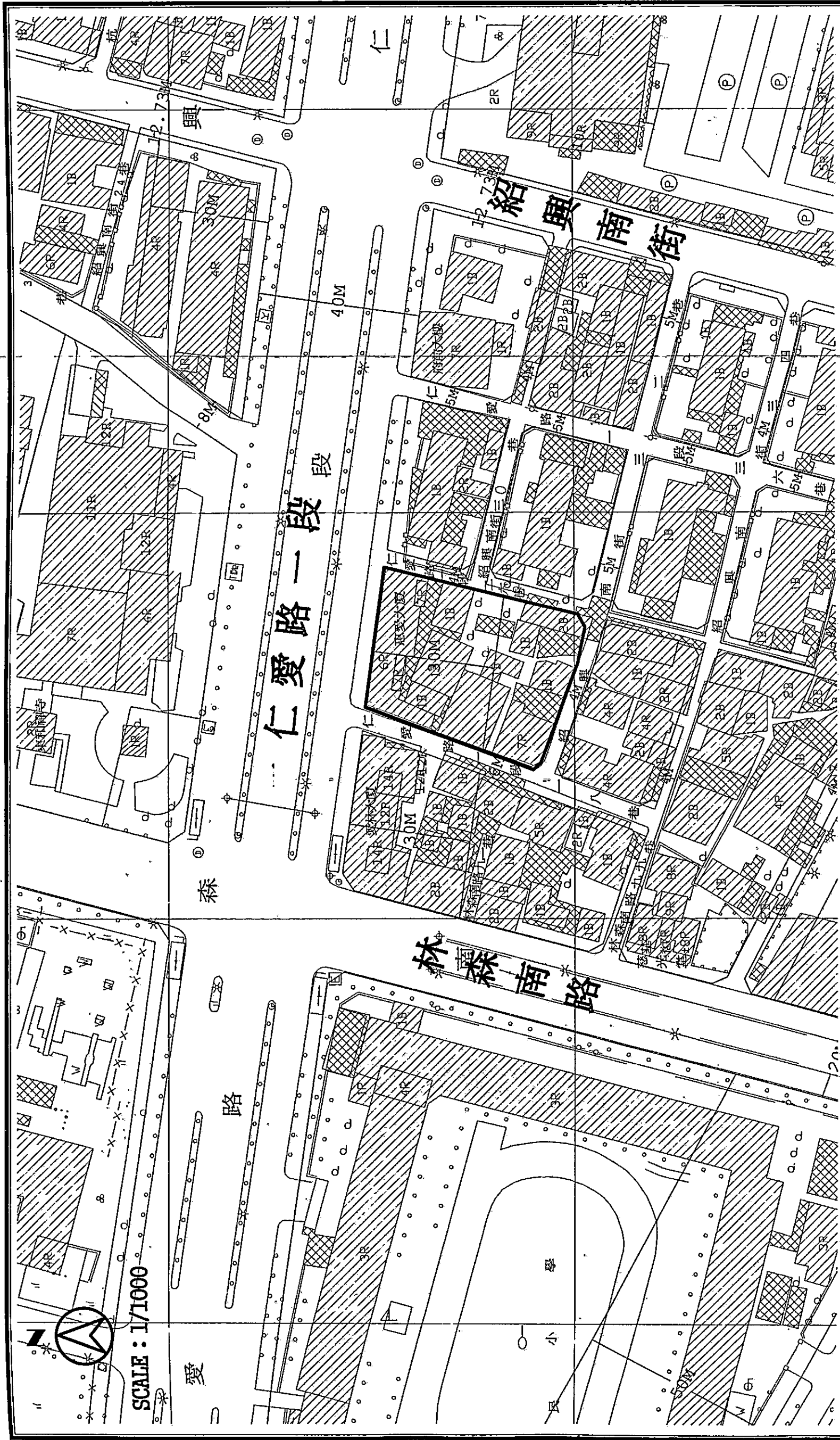
一、本案經本市都市計畫委員會 97 年 10 月 24 日第 587 次委員會議審議決

議：

(一) 本案更新單元劃定範圍照案通過。

(二) 計畫書第 4 頁表 2「計算總合」一項修正為「B=A-c」。另計畫書第 6 頁實質再發展(三)第 3 點文字，請與第 11 頁圖 3 圖面標註文字加以配合，俾求前後一致。

二、本案業依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修正計畫書完竣。



更新單元

圖 1 更新單元範圍圖



SCALE : 1/500



圖例

中華民國
(管理者:財政部國有財產局)

中華民國
(管理者:國立台灣大學)

圖 2 更新單元範圍地籍圖

更新單元

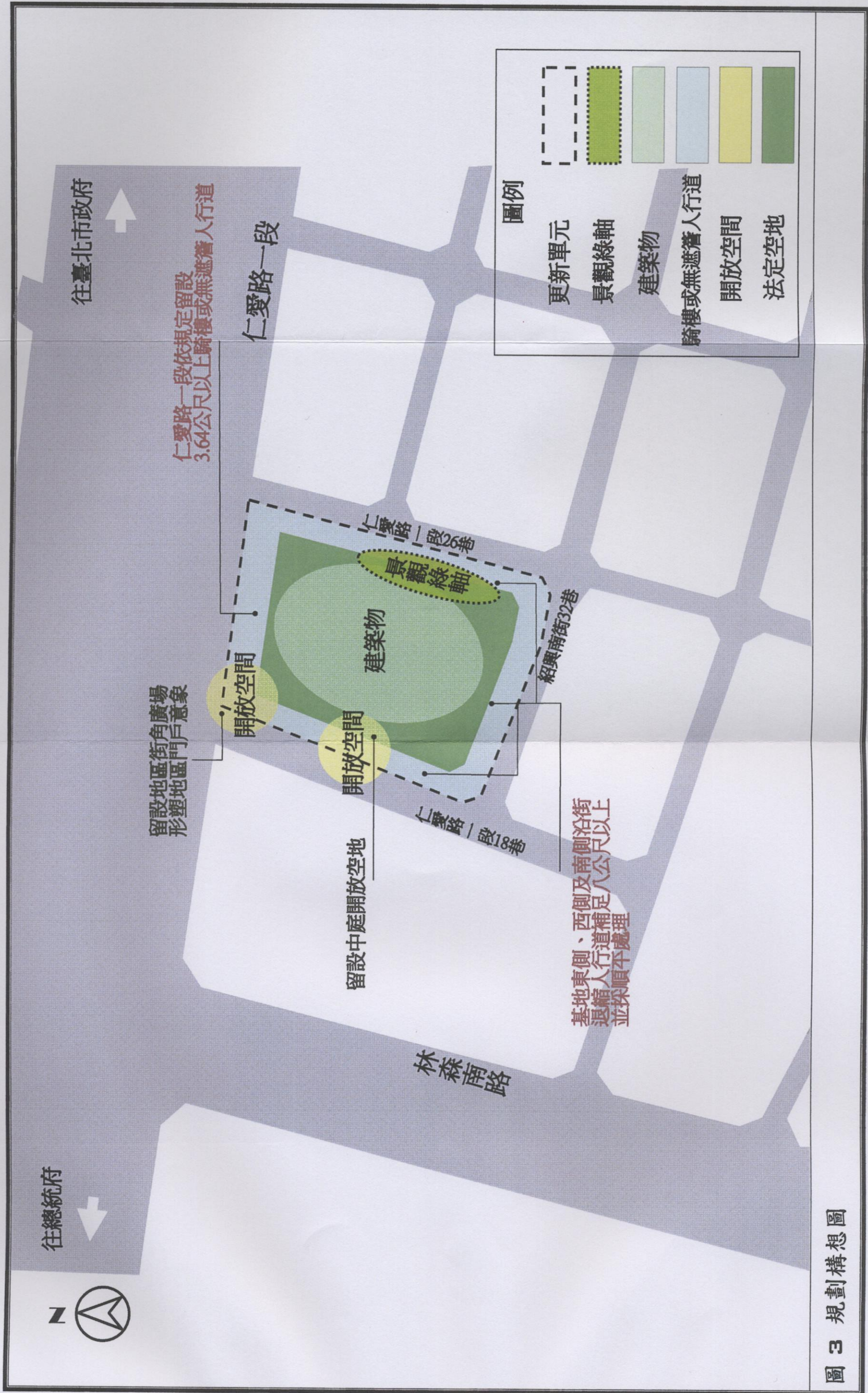


圖 3 規劃構想圖