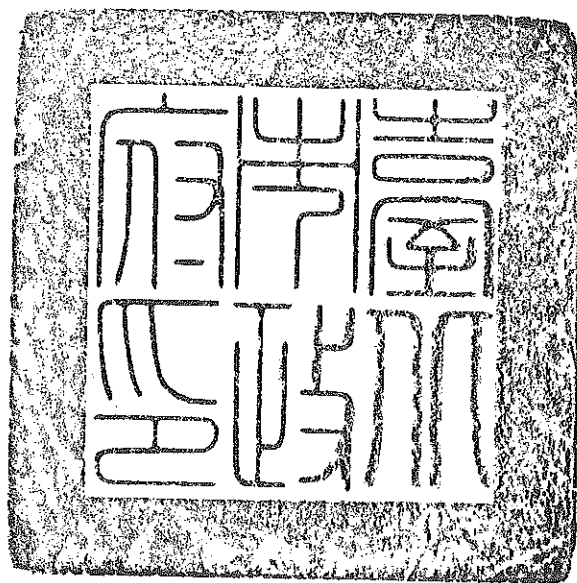


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中正區臨沂段三小段 414 地號等

11 筆土地為更新單元



申請人：何香君

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 4 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.....	2
三、土地及建築物權屬.....	2
四、居民意願.....	3
五、更新課題.....	3
參、計畫目標、策略與願景.....	4
一、計畫目標及策略.....	4
二、實質再發展.....	4
肆、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	5
一、更新單元劃定基準.....	5
二、環境評估標準.....	5
伍、其他.....	6
陸、本市都市計畫委員會審議情形.....	6

## 圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖.....	7
圖 2 更新單元範圍地籍圖.....	8
圖 3 規劃構想圖.....	9
圖 4 建築物套繪圖.....	10
圖 5 重大建設距離標示圖.....	11

## 表目錄

表 1 更新單元土地及合法建築物權屬統計表.....	3
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.....	3

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市中正區臨沂段三小段 414 地號等 11 筆土地為更新單元

申請人：何香君

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中正區信義路二段、信義路二段 243 巷、新生南路一段 170 巷、連雲街所圍街廓之東側（詳圖 1）。

一、計畫範圍：臺北市中正區臨沂段三小段 414-0、414-1、415-0、415-1、416-0、416-1、417-0、417-2、418-0、419-0、420-0 地號等 11 筆土地。

二、計畫面積：1,508 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

本計畫範圍位於臺北市中正區信義路二段、信義路二段 243 巷、新生南路一段 170 巷、連雲街所圍街廓之東側，計畫範圍包含臺北市中正區臨沂段三小段 414 地號等 11 筆土地。申請範圍除同小段 420 地號外，均位於本府 91 年 11 月 19 日府都四字第 09123330700 號公告「劃定捷運系統新莊線(北市段)地下穿越街廓都市更新地區案」之「新生南路一段、信義路二段西北側更新地區」範圍內，其中 91 年 11 月 19 日公告為更新地區之 10 筆地號土地更新時程獎勵起算日以 91 年 11 月 19 日為準。

更新單元西側鄰地為領有民國 68 年使照之 12 層樓黎明大樓建物及其法定空地停車場(坐落同小段 421、413、413-1 地號等 3 筆土地)，前經該大樓建物所有權人奇唯科技股份有限公司申請劃定更新單元，惟經該大樓 3 至 8 樓建物經管單位國防部軍備局工程營產中心 99 年 1 月 21 日備工土管字第 0990000959 號函復建物尚堪用且現況正常使用，經檢討無參與都市更新之需要，故未納入本計畫範圍。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

- (一) 本更新單元位於本府 72 年 8 月 8 日府工二字第 30522 號公告「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。土地使用分區為第三種商業區(原屬第二種商業區及第三種住宅區)，第二種商業區建蔽率及容積率分別為 65%、630%、第三種住宅區建蔽率及容積率分別為 45%、225%。
- (二) 本更新單元因位於大眾捷運系統禁限建範圍，故依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」規定，建築物申請開工前，應先會同捷運主管機關及捷運營運機構，辦理捷運設施之現況調查及現

況測量，並提出與原設計保護捷運設施相符之施工計畫，由當地主管建築機關會商捷運主管機關審核同意後始得開工。

## 二、土地及建築物使用現況

### (一) 土地使用現況

本更新單元範圍內，以住宅使用為主，鄰信義路二段 243 巷部分一樓為商業使用。

### (二) 建築物使用現況

本更新單元範圍內計有 5 棟建物，分別為 1 棟 1 層磚造、2 棟 4 層加強磚造及 2 棟 7 層鋼筋混凝土造，使用年限均超過 30 年以上。

### (三) 周邊環境現況

本更新單元鄰近施工中之捷運信義線東門站，沿信義路二段、信義路二段 243 巷、連雲街側土地使用以零售商業為主，沿新生南路一段 170 巷側土地使用則以住宅使用。

## 三、土地及建築物權屬

### (一) 土地權屬

本更新單元內計有臺北市中正區臨沂段三小段 414 地號等 11 筆土地，面積為 1,508 平方公尺，其中公有土地管理機關為本府財政局，公有土地面積計 375 平方公尺，占更新單元總面積比例 24.87%；本府財政局 99 年 7 月 16 日北市財開字第 09932172900 號函略以：「本局經管同小段 418 及 419 地號市有土地，目前並無具體開發或使用計畫，至地上私有建物(信義路 2 段 239 號)業經本局訴請拆屋還地及返還不當得利，由最高法院審理中，如經公告劃定為更新單元，本局將依都市更新條例第 27 條規定參與更新」，前述民事訴訟案業經最高法院 99 年 10 月 29 日判決確定。

## (二) 建築物權屬

更新單元內共 5 棟建築物，建築物總樓地板面積為 3010.85 平方公尺，均為私有。

表 1 更新單元土地及合法建築物權屬統計表

項目	權屬	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
土地	公有 (市有)	375	24.87
	私有	1133	75.13
	合計	1508	100.00
建築物	私有	3010.85	100.00

## 四、居民意願

本更新單元申請人於 99 年 10 月 2 日召開範圍內地區說明會，更新單元內私有土地及合法建物所有權人意願詳表 2。

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	人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物
全區總和 (A)	26	30	1133.00	3010.85
同意數 (B)	3	2	503.25	205.86
同意比例(B/A)	11.54%	6.67%	44.42%	6.84%

## 五、更新課題

### (一) 建物老舊影響建物安全

更新單元內建築物老舊，不符現代建築物防火耐震標準，建物安全與環境衛生堪慮。

### (二) 環境窳陋有礙都市景觀與整體發展

現有建築物老舊，影響都市景觀與地區整體環境發展。

### (三) 停車空間不足

本更新單元內建物多為民國 67 年前建築完成，未設置地下停車空間，車輛多停於周邊道路，影響交通通行。

## 參、計畫目標、策略與願景

### 一、計畫目標及策略

#### (一) 計畫目標

1. 更新老舊建築物，提升住宅環境品質。
2. 創造優質都市環境，提升都市景觀。

#### (二) 策略

1. 透過都市更新機制，導入「綠建築」理念於建築設計中。
2. 規劃安全舒適之人行空間，強化消防救災機能。
3. 規劃適度地下停車場，紓解停車空間需求。

### 二、實質再發展

#### (一) 都市發展定位

本更新單元未來將塑造為高品質之住商混合使用大樓。

#### (二) 整體規劃構想(詳圖 3)

1. 建築物沿街面低樓層部分規劃作為一般零售業使用，其他樓層規劃為住宅使用。
2. 為配合消防救災需要，基地北側沿新生南路一段 170 巷，退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道以補足 8 公尺，退縮部分與道路順平。
3. 基地南側臨信義路二段及東側信義路二段 243 巷，留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道。

## 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」。

### 二、環境評估標準

(一) 本更新單元環境評估標準符合「臺北市都市更新自治條例」第 15 條及「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」、「四、建築物未能與重大建設配合」、「七、避免災害之發生」規定，並符合以下指標：

1. 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」：本更新單元共 5 棟建築物，均為建築年限超過 30 年以上，符合指標規定。
2. 指標(六)「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」：本更新單元距離捷運信義線東門站 110 公尺，符合指標規定。
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 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」：本更新單元共 5 棟建物，均為民國 67 年前興建完成，符合指標規定。

(二) 前述評估指標業經本府都市發展局 99 年 7 月 22 日北市都新字第 09931161700 號函審查符合規定在案。

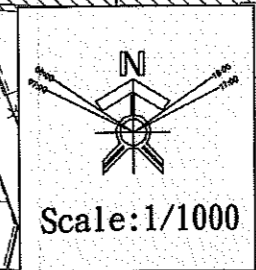
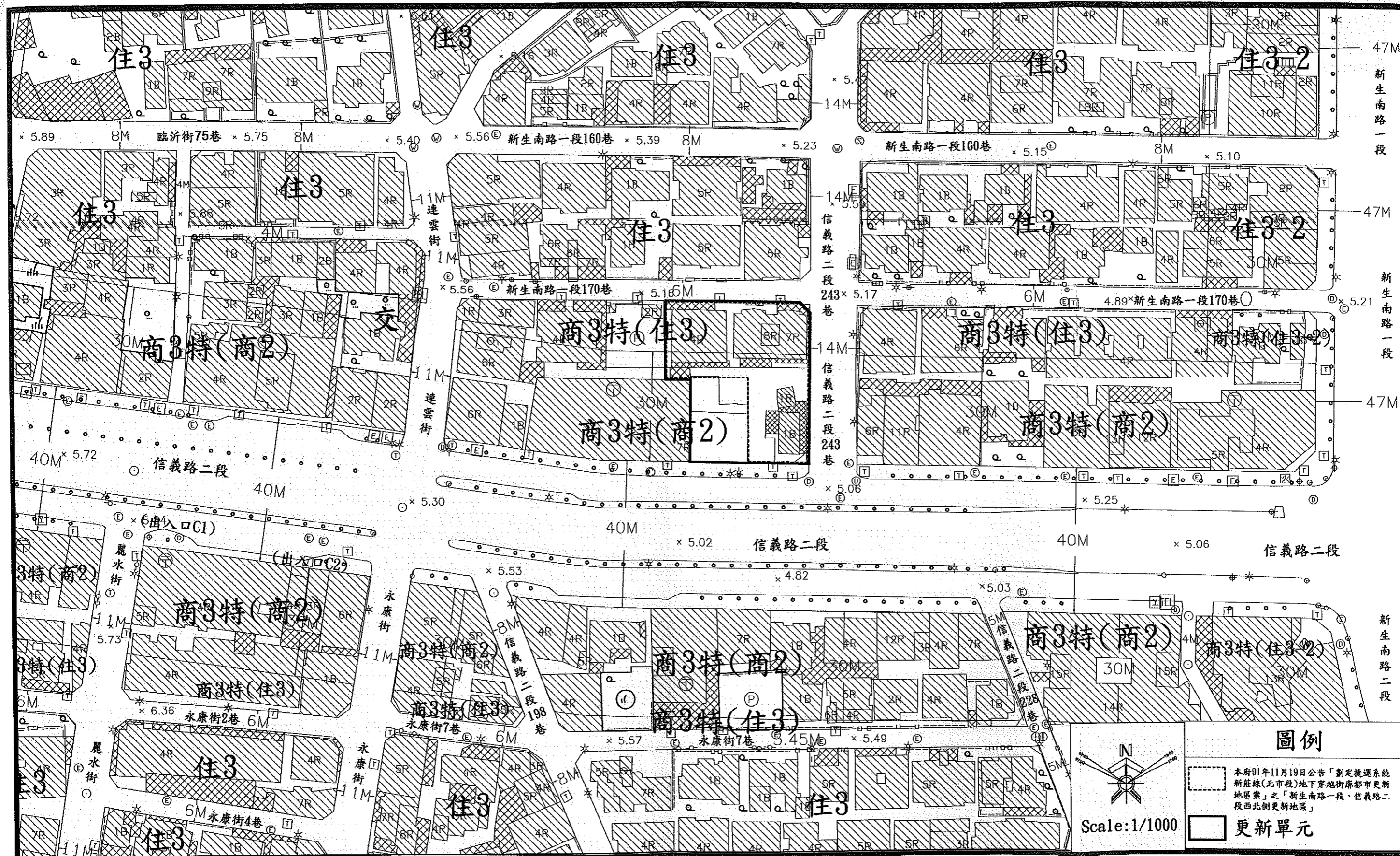


## 伍、其他

- 一、本更新單元範圍若涉及截角則剔除於更新單元外。
- 二、後續更新事業應依「大眾捷運系統兩側禁建限建辦法」規定辦理。
- 三、本更新單元範圍位於 91 年 11 月 19 日府都四字第 09123330700 號公告「劃定捷運系統新莊線(北市段)地下穿越街廓都市更新地區案」之「新生南路一段、信義路二段西北側更新地區」內之土地，更新時程獎勵以 91 年 11 月 19 日起算。
- 四、本更新計畫未規定事項悉依原都市計畫說明書及相關規定辦理。

## 陸、本市都市計畫委員會審議情形

本案經提本市都市計畫委員會 100 年 2 月 25 日第 621 次委員會議審議決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。

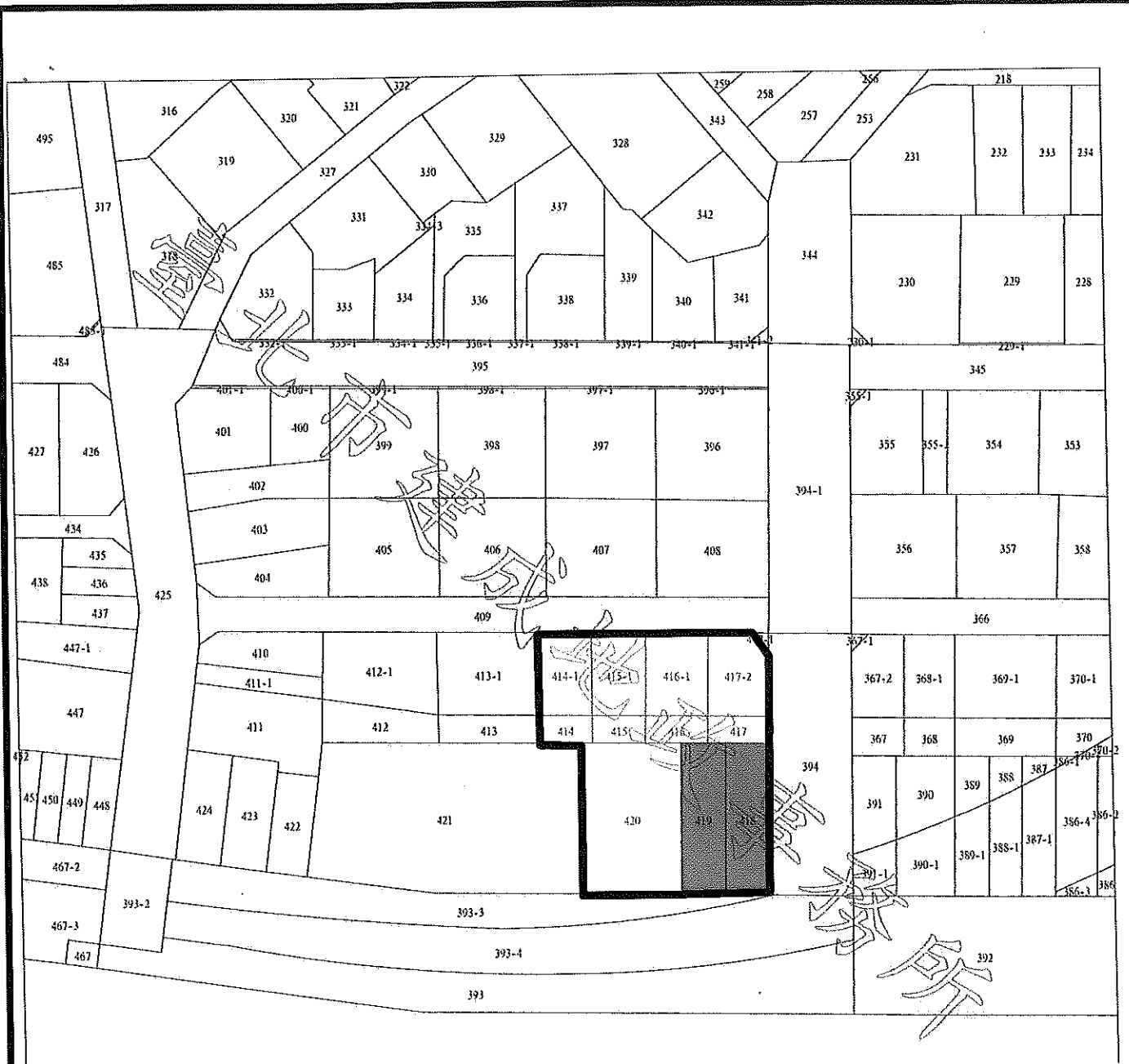


**圖例**

本府91年11月19日公告「劃定捷運系統新莊線(北市段)地下穿越街廓都市更新地區案」之「新生南路一段、信義路二段西北側更新地區」

更新單元

圖 1 更新單元範圍圖



圖例



更新單元

私有土地



公有土地-臺北市府財政局

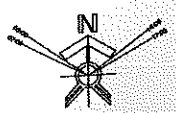


圖 2 更新單元範圍地籍圖

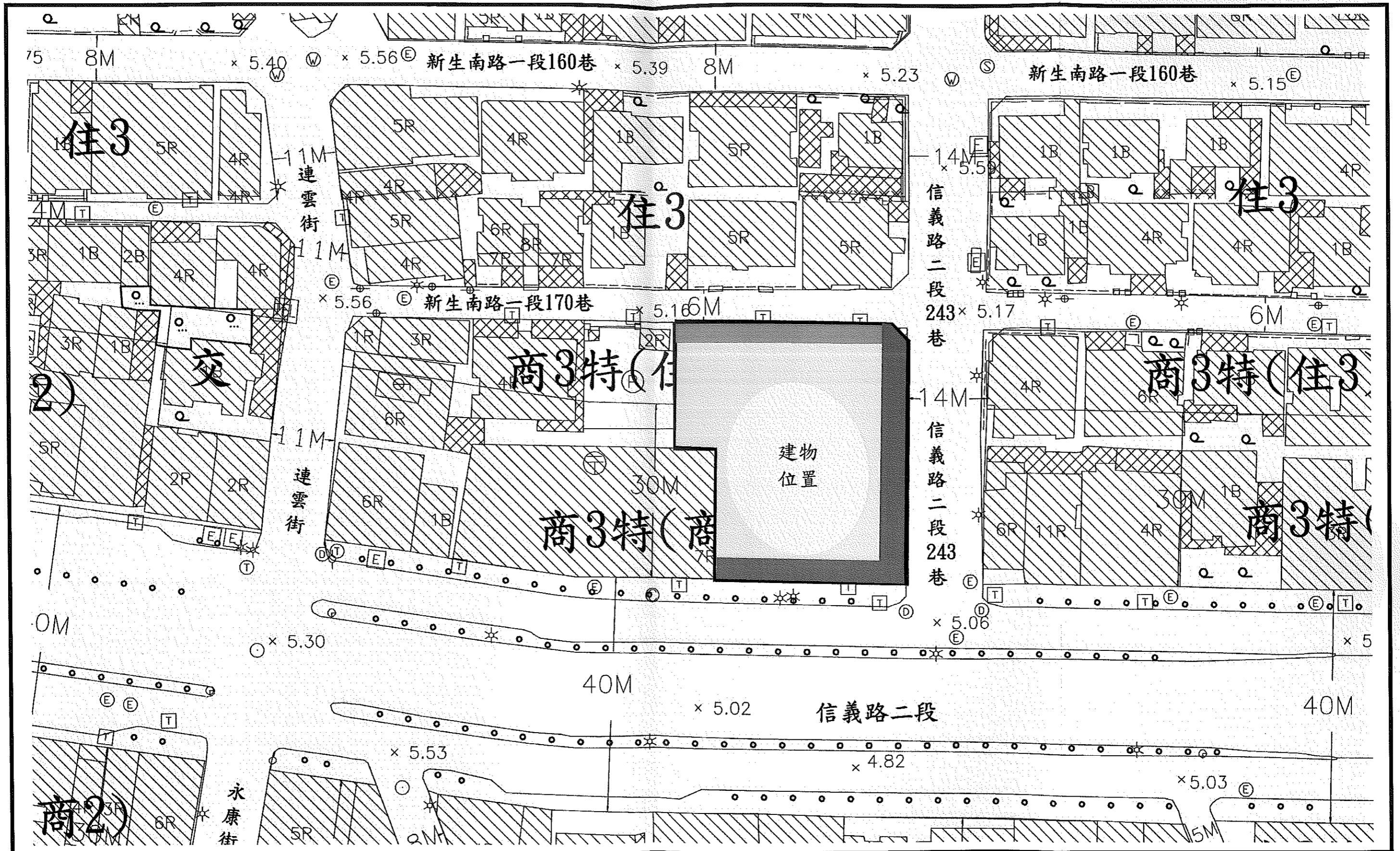
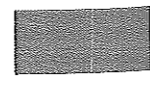



圖3 規劃構想圖

 更新單元

 退縮留設2公尺以上無遮簷人行道補足8公尺，退縮部分與道路順平

 留設騎樓或退縮3.64公尺以上無遮簷人行道



<b>臺北市建築物套繪圖</b>		
中正區臨沂段三小段 比例尺 1 : 500		列印頁
<p>本圖係依據地籍管理之建築套繪圖及臺北市地籍管理              局建築套繪圖作業管理之建築套繪圖及臺北市地籍管理              局建築套繪圖作業管理之建築套繪圖及臺北市地籍管理</p>		長卷圖
<p>建築物</p> <p>防火圍牆</p> <p>空地</p>	<p>基地內道路</p> <p>保留地</p> <p>現有地</p>	<p>受編地</p> <p>斷續</p> <p>其他</p>



圖 4 建築物套繪圖

 更新單元

