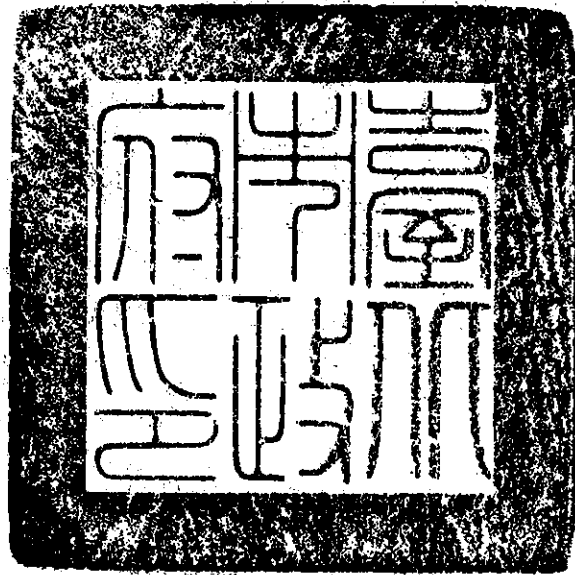


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中正區臨沂段三小段 464 地號
等 22 筆土地為更新單元



申請人：皇翔建設股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

中華民國 100 年 7 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.....	3
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
一、更新單元劃定基準.....	5
二、更新單元環境評估標準.....	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 更新單元內土地及合法建築物權屬統計表.....	2
表 2 更新單元內私有土地及私有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 464 地號等 22 筆土地為更新單元

申請人：皇翔建設股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺北市中正區臨沂街 75 巷及連雲街 74 巷以南、連雲街及信義路二段 181 巷以西、信義路二段以北及信義路二段 161 巷以東所圍之街廓北側。

一、計畫範圍：包括臺北市中正區臨沂段三小段 464、464-1、465、466、466-1、470、471、472、473、474、474-1、474-2、474-5、475、476、477、478、479、480、481、482 及 483 地號等 22 筆土地（其中 477、478 地號部份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）。

二、計畫面積：2,377 平方公尺（實際面積以地籍分割後之面積為準）。

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臨沂街 75 巷及連雲街 74 巷以南、連雲街及信義路二段 181 巷以西、信義路二段以北及信義路二段 161 巷以東所圍之街廓北側。範圍包含臺北市中正區臨沂段三小段 464 地號等 22 筆土地，土地面積 2,377 平方公尺。本更新單元東南側為 97 年建造完成之 13 層鋼骨鋼筋混凝土造大樓，西南側為施工中 12 層樓「臺北東門郵局聯合開發大樓興建工程」，東側鄰地於 99 年 5 月 15 日召開鄰地協調會，因參與更新意願不高，故未納入更新單元範圍。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於民國 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，土地使用分區為商三特(原屬商 2)、第三種住宅區，建蔽率分別為 65%、45%，容積率分別為 630%、225%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元臨一樓沿街面以商業使用為主，而二樓以上則多以住宅使用為主。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內有 4 棟鋼筋混凝土造建築物、12 棟加強磚造建築物及 1 棟磚造建築物，屋齡多逾 30 年以上。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

更新單元周邊沿信義路二段一樓多為商業使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地

本更新單元內包括臺北市中正區臨沂段三小段 464 地號等 22 筆土地，土地總面積為 2,377 平方公尺，其中同小段 474-5 地號國有土地，面積為 12 平方公尺，其他為私有土地；公有土地管理機關財政部國有財產局臺灣北區辦事處 99 年 6 月 11 日台財產北改字第 0990015890 號函表示「目前尚無其他使用計畫」。

(二) 合法建築物

更新單元內共有 17 棟合法建築物，均為私有，總樓地板面積合計為 5,615.62 平方公尺。

表 1 更新單元內土地及合法建築物權屬統計表

項目	權屬	面積 (m ²)	比例 (%)
土地	公有	12.00	0.50
	私有	2,365.00	99.50
	合計	2,377.00	100.00
合法建築物樓地板	私有	5,615.62	100.00

四、居民意願

本案申請人於民國 100 年 1 月 4 日召開更新單元範圍內說明會，更

新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願詳表 2。

表 2 更新單元內私有土地及私有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
全區總和	22	42	2,377.00	5,615.63
目前已同意數	4	4	791.58	1,754.49
目前已同意比例%	18.18	9.52	33.30	31.24

統計至 100 年 1 月 10 日止

五、更新課題

(一) 建築物結構老舊，有結構安全之虞

更新單元內建築物屋齡均已逾二十年，屋況老舊，缺乏修

繕，結構上有耐震及防火安全的顧慮。

(二) 建築物外觀老舊，影響市容觀瞻

本都市更新單元內現有建築物老舊年久失修，造成附近都

市景觀窳陋、影響市容觀瞻。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 改善生活環境品質。
2. 提升都市景觀。

3. 提升地區防救災功能。

(二) 策略

1. 藉由都市更新機制整合更新單元內土地及老舊建物，整體規劃設計並改善都市景觀及生活環境品質，創造優質之生活環境。
2. 規劃開放空間，創造安全、舒適之人行空間，提升消防救災功能。

二、實質再發展

(一) 發展定位

配合地區現有紋理與環境特色，考量永續生態發展之趨勢，未來將妥善規劃為高品質、舒適之住商混合社區。

(二) 整體規劃構想

1. 將「綠建築」理念納入建築設計中，規劃為優質、舒適及節能之住宅空間。
2. 更新單元臨信義路二段側留設騎樓，提供舒適、安全之人行空間。
3. 更新單元臨臨沂街 75 巷側，退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道。
4. 為配合消防救災需要，更新單元臨信義路二段 161 巷側，退縮留設 3.27 公尺以上無遮簷人行道；臨信義路二段 181

巷側，退縮留設 4 公尺以上無遮簷人行道，並均補足 8 公尺，退縮部分與道路順平處理；181 巷南側既成道路，未來仍保持其通行。

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 2 款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」之規定。

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 條之「四、建築物未能與重大建設配合」，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」：本更新單元內共有 17 棟建築物，逾使用年期樓地板面積比例為 85.9%，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」：本更新單元距捷運東門站約為 15 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 17 棟建築物，皆為民國 76 年以前建造完成，符合指標規定。

(二) 前述指標業經本府都市發展局於民國 99 年 7 月 12 日北市都新字第 09931013900 號函審查符合指標規定在案。

伍、其他

一、本更新單元範圍若涉及截角，則剔除於更新單元範圍外。

二、本更新計畫未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

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 4 月 28 日第 623 次委員會議審議

決議：「本案更新單元劃定範圍照案通過」。

本
建
七
術
有
新

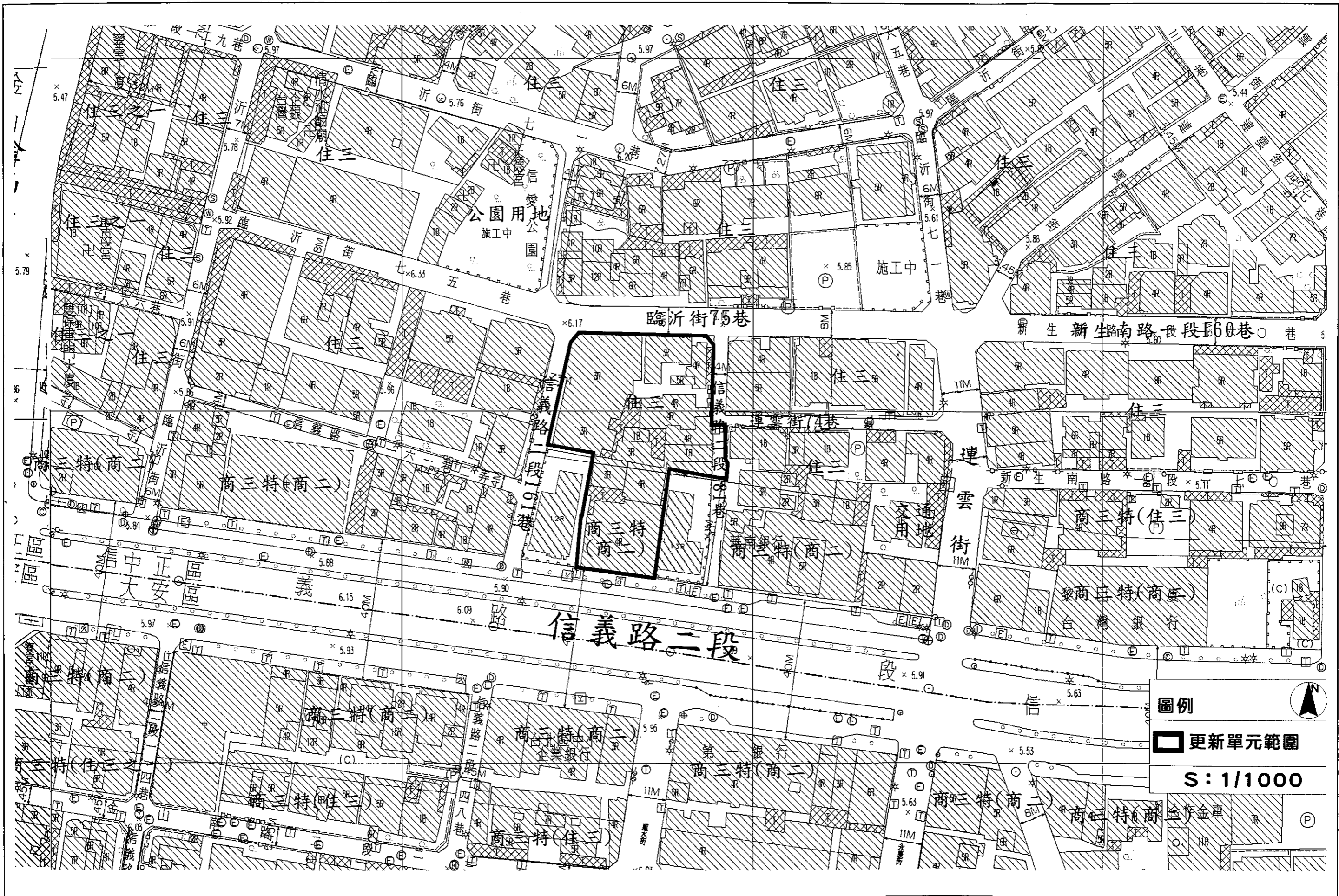


圖 1 更新單元範圍圖

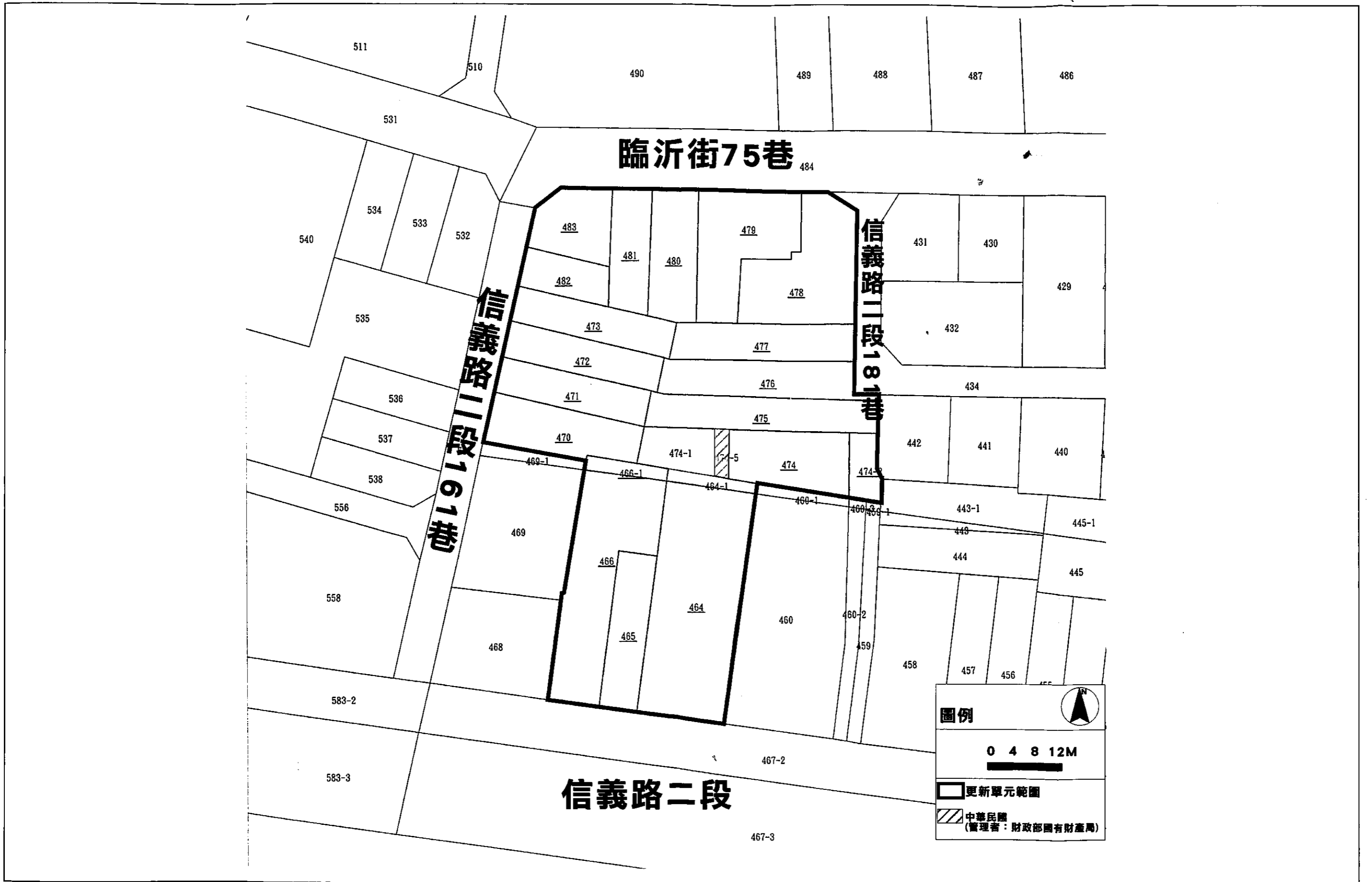
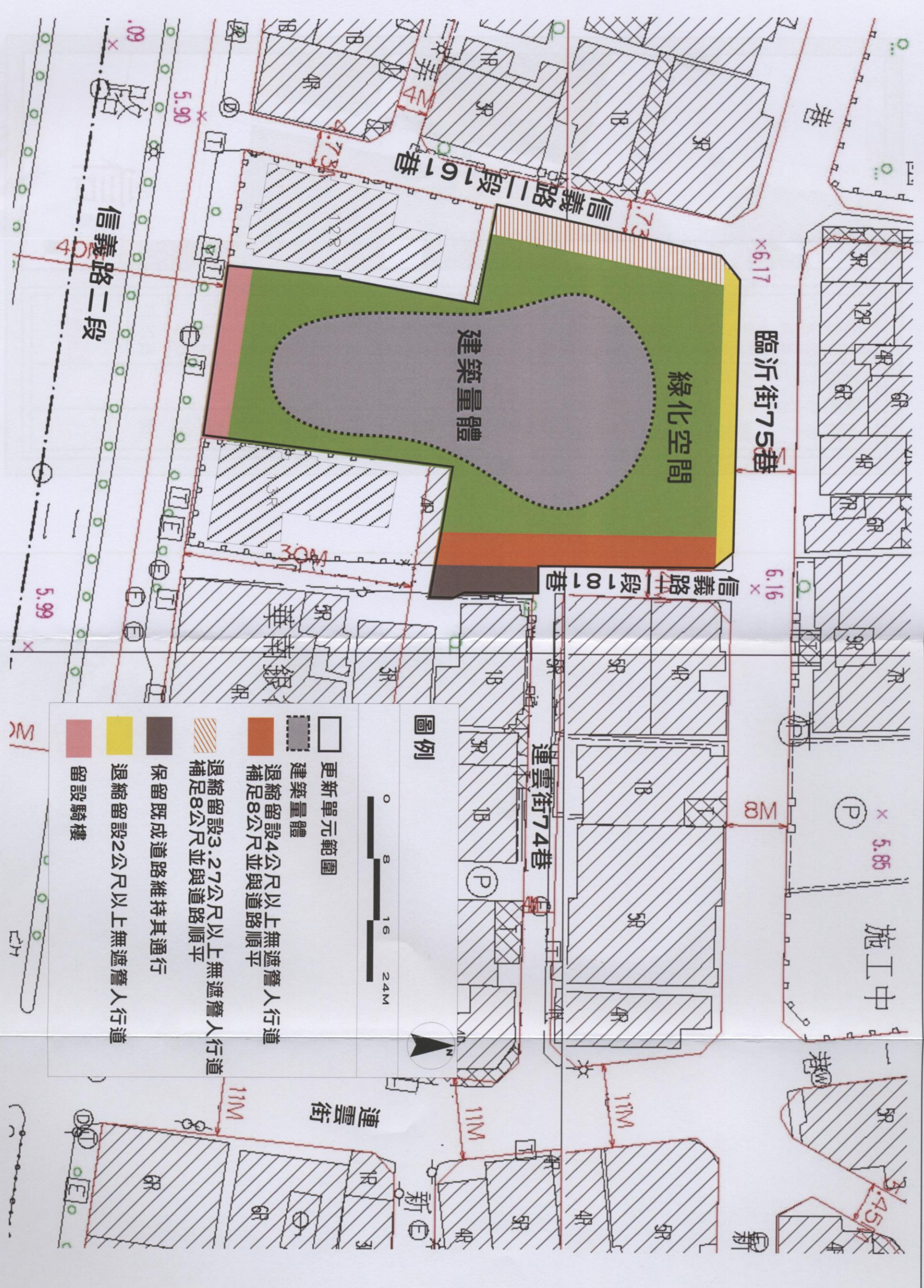


圖 2 更新單元範圍地籍圖



- 圖例**
- 更新單元範圍
 - 建築量體
 - 退縮留設4公尺以上無遮簷人行道
 - 退縮留設3.27公尺以上無遮簷人行道
 - 退縮留設2公尺以上無遮簷人行道
 - 留設騎樓
 - 保留既成道路維持其通行
 - 保留既成道路維持其通行
 - 補足8公尺並與道路順平
 - 補足8公尺並與道路順平



圖 3 規劃構想圖



實施建築物套繪作業管理前之建築執照因涉及臺北市地籍重測，未能完整套繪，相關執照紀錄，仍應依執照存根為準。

建物

基地內道路

退縮地

防火間隔

保留地

騎樓

空地

現有巷

其他

本建築物套繪圖僅供參考，不作任何證明之依據，建築物等正確位置及確認實際土地之使用狀況，仍應配合地政登記之內容及臺北市都市發展局核准之建築執照圖說為準。

中正區臨沂段三小段

臺北市建築物套繪圖

列印員

工程員 楊國慶

圖 4 建築物套繪圖

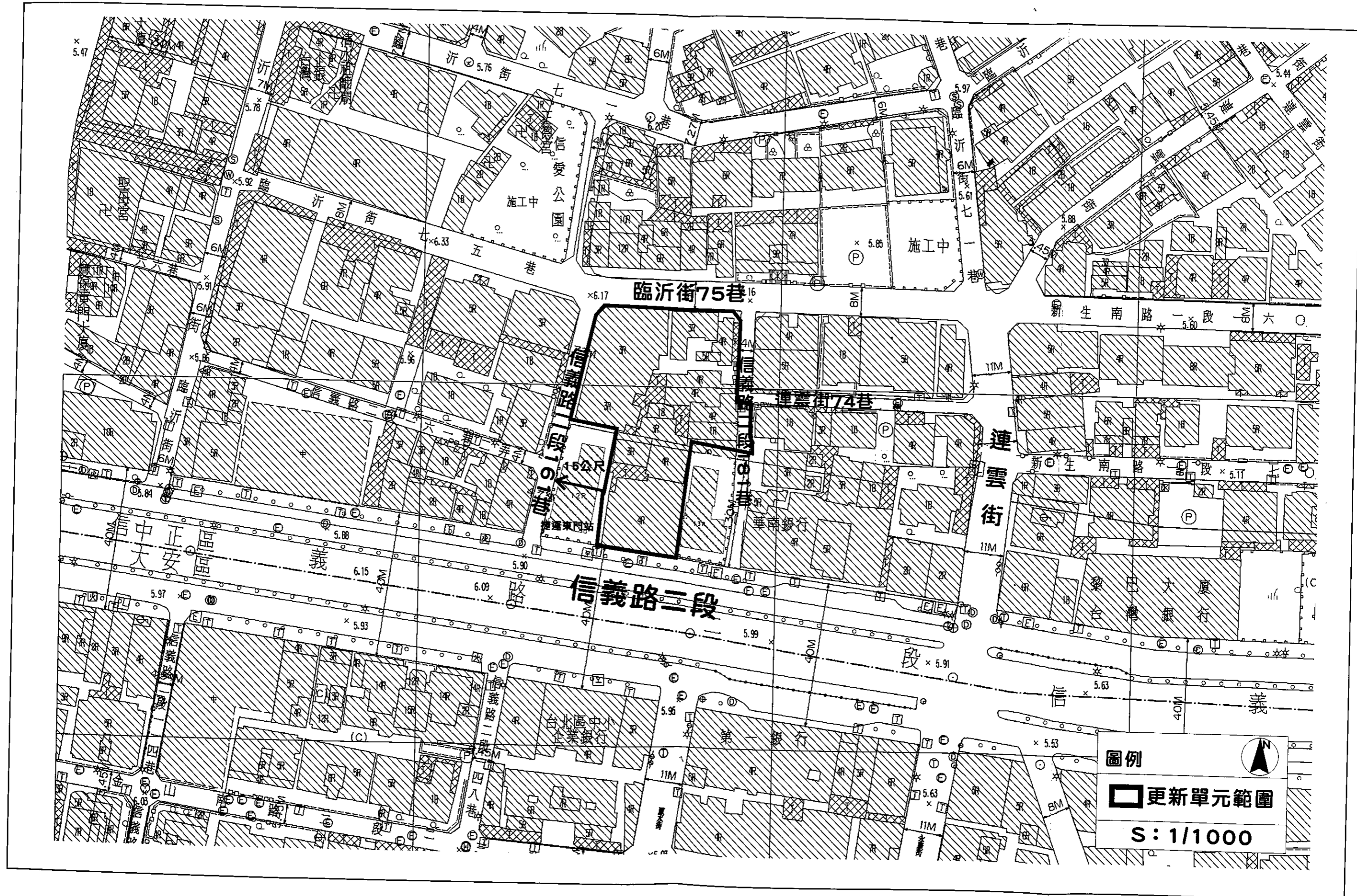


圖 5 重大建設距離標示圖