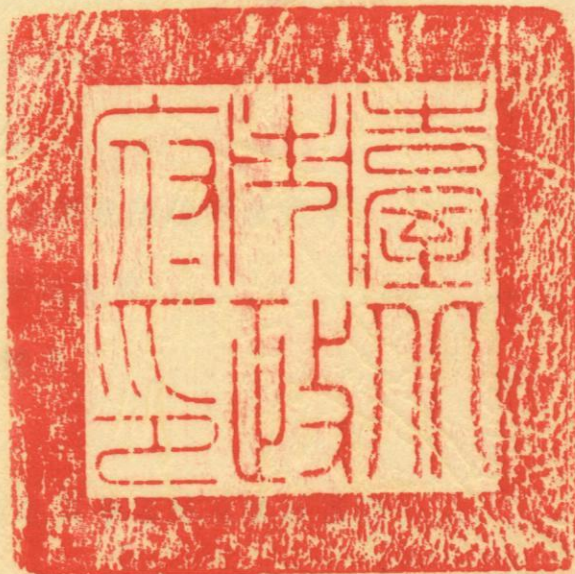


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中正區中正段二小段
342-1 地號等 33 筆土地為更新單元



申請人：楊惠真

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.....	4
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.....	5
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.....	7
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	7

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 私有土地及合法建物所有權人意願統計表.....	3

圖目錄

圖 1 更新單元範圍圖.....	9
圖 2 更新單元範圍地籍圖.....	10
圖 3 規劃構想圖	11
圖 4 建築物套繪圖.....	12
圖 5 重大建設距離標示圖.....	13

民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市中山區中山段二小段 342-1 地號等 33 筆土地為更新單元

申請人：楊惠真

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信義路二段 17 巷以西、杭州南路一段 143 巷以南、杭州南路一段以東、信義路二段以北所圍之街廓北側。

一、計畫範圍：臺北市中正區中正段二小段 342-1、545、546、547、548、549、550、551、552、553、554、554-1、555、555-1、556、557、558、559、559-1、560、560-1、563、564、564-1、564-2、565、565-1、565-2、566、567、568、569、570 地號等 33 筆土地。

二、計畫面積：3,542 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

本更新單元位於臺北市中正區信義路二段 17 巷以西、杭州南路一段 143 巷以南、杭州南路一段以東、信義路二段以北所圍之街廓北側，面積為 3,542 平方公尺。更新單元內包括臺北市中正區中正段二小段 342-1 地號等 33 筆土地。本更新單元南側鄰地為領有使用執照碼 76 使字 0996 號之地上 17 層鋼筋混凝土造建築物未達更新年期，故未納入更新單元。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於民國 80 年 04 月 16 日府工二字第 80017422 號公告實施之「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」範圍內，土地使用分區為第二種商業區及第三種住宅區，法定建蔽率分別為 65% 及 45%，法定容積率分別為 630% 及 225%。另本更新單元部分地區位於本府 94.02.16 府都規字第 09402181200 號公告實施之「變更臺北市中正紀念堂周圍特定專用區範圍土地使用分區管制規定計畫案」管制範圍內，應依該計畫案土地使用分區管制規定辦理，建築最高高度以 53 公尺為限。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元臨杭州南路一段一樓為商業使用，二樓以上則多為住宅使用。臨杭州南路一段 143 巷部份土地為平

面停車場，其餘為住宅使用。臨信義路二段 17 巷之建物均為住宅使用

(二) 建築物使用現況

本更新單元共計 14 棟合法建築物，12 棟為 3~5 層加強磚造及鋼筋混凝土造建築物，其餘 1 層樓木造房及 10 層樓鋼筋混凝土造建築物，屋齡大多超過 30 年。

(三) 周邊土地及建物使用情形

本更新單元西南側為中正紀念堂、南側為金甌女中，其餘周邊地區均為住商混合使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元內計有臺北市中正區中正段二小段 342-1 等 33 筆土地，土地總面積合計為 3,542.00 平方公尺，公有土地面積為 412.00 平方公尺，佔比例 11.63%，私有土地面積為 3,130.00 平方公尺，佔比例 88.37%(詳表 1)。公有土地管理機關為財政部國有財產局；經該局臺灣北區辦事處 99 年 7 月 19 日台財產北改字第 0995001926 號函表示「目前尚無其他使用計畫，惟其中 342-1 地號國有土地刻正受理民眾之申購案。本案倘經臺北市政府依都市更新條例第 8 條規定，經臺北市都市計畫委員會審議通過公告為更新單元，本處將依『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』等相關規定辦理。」。

(二) 建築物權屬

本更新單元內共有 14 棟合法建築物，總樓地板面積為 8448.66 平方公尺，公有樓地板面積為 152.16 平方公尺，佔比例 1.80%，私有樓地板面積為 8,296.50 平方公尺，佔比例 98.20% (詳表 1)。

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 ²)	比例(%)
土地	公有	412.00	11.63%
	私有	3130.00	88.37%
	合計	3542.00	100.00%
合法建築物	公有	152.16	1.80%
	私有	8296.50	98.20%
	合計	8448.66	100.00%

四、居民意願

更新單元內土地及合法建物所有權人，分別於 99 年 8 月 6 日、9 月 5、6、7 日，召開 4 場都市更新說明會，更新單元內私有土地及合法建物所有權人意願統計詳表 2。

表 2 私有土地及合法建物所有權人意願統計表

項目	土地部份		合法建物部份	
	面積(m ²)	所有權人數(人)	面積(m ²)	所有權人數(人)
同意數(B)	435.025	17	1,296.41	17
全區總和 (A)	3,077.6.00	94	8,124.50	88
同意比例(%) (B/A)	14.14%	18.09%	15.96%	19.32%

五、更新課題

(一) 建築物老舊，妨害公共安全之虞

更新單元內多為屋齡逾三十年以上之建築物，未符合建築技術規則耐震及防火性能之規定，有妨害公共安全之虞。

(二) 停車位不足，造成巷道違規停車情形嚴重

更新單元內之建築物未設置停車空間，雖範圍內私有空地有經營停車場，仍不足周邊停車位需求，造成車輛停放巷弄，降低道路服務水準。

(三) 巷弄狹小，影響消防救災及行人安全

更新單元北側杭州南路一段 143 巷(寬 7.27 公尺)、東側信義路二段 17 巷(寬 7.27 公尺)及南側信義路二段 17 巷 2 弄(寬 4 公尺)，因路邊停車，致使車行空間狹小，恐影響消防車輛救災通行，且缺乏適度的人行道空間。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 建立優質生活環境。
2. 提供停車空間。
3. 提升人行空間品質及強化地區防救災能力。

(二) 策略

1. 建築規劃設計考量與鄰近地區相互調和，配合開放空間與植栽規劃，創造優質居住生活環境。
2. 規劃停車空間，滿足本更新單元之停車之所需求。

3.沿道路側均退縮留設人行空間，並提供足夠的消防救災操作空間。

二、實質再發展

(一)發展定位

本更新單元鄰近中正紀念堂及私立金甌女中，交通便利、生活機能完善，預計規劃興建商住宅混合使用之大樓，以提升商業機能及創造優質生活環境。

(二)整體規劃構想

- 1.為符合永續生態發展之趨勢，建築量體將以綠建築進行規劃設計，以達節能、減碳之目的。
- 2.臨杭州南路一段側留設騎樓，以延續周邊商業活動。
- 3.為配合消防救災需求，臨杭州南路一段 143 巷、信義路二段 17 巷及信義路二段 17 巷 2 弄側，均退縮補足 8 公尺，退縮部分與道路順平處理。
- 4.另臨杭州南路一段 143 巷、信義路二段 17 巷側，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，並配合植栽、綠化，提供舒適人行空間。

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」規定。

二、環境評估標準

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。」、「七、避免災害發生。」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」：本更新單元內 14 棟合法建築物，其中 12 棟為民國 65 年前建築完成，屋齡皆超過 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」：本更新單元距離中正紀念堂 73 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 14 棟合法建築物，其中 12 棟為民國 65 年前建築完成，符合指標規定。

三、本案經都市發展局以 99 年 8 月 5 日以北市都新字第 09931079800 號函審查指標符合規定在案。

伍、其他

- 一、本更新單元部分地區位於本府 94.02.16 府都規字第 09402181200 號公告實施之『變更臺北市中正紀念堂周圍特定專用區範圍土地使用分區管制規定計畫案』管制範圍內，後續應依該都市計畫案規定辦理。
- 二、本更新單元範圍若涉及截角則剔除於更新單元外。
- 三、本更新計畫未規定事項悉依原都市計畫書及相關法令規定辦理。

陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形

- 一、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：
 - (一) 本案更新單元劃定範圍照案通過。
 - (二) 依都市發展局所提意見，本案位於中正紀念堂周圍地區特定專用區範圍內，該特定區管制範圍業於 94 年修訂，請修正計畫書第 7 頁「伍、其他一、…本府 67.05.02 府工二字第 16419 號公告實施之…」等文字；另本案位於臺北市衛星及微波通信放射電波管制範圍，請留意建築高度限制。
 - (三) 本案更新單元臨杭州南路側考量沿街面騎樓之延續性，建議仍留設騎樓。

二、處理情形：

- (一) 修正計畫書第 7 頁「伍、其他一、…本府 94.02.16 府都規字第 09402181200 號公告實施之『變更臺北市中正紀

念堂周圍特定專用區範圍土地使用分區管制規定計畫案』……」等文字。並將該計畫案名及相關規定納入第 1 頁一、都市計畫情形後段文字。

(二) 修正計畫書第 5 頁(二)整體規劃構想 2.「臨杭州南路一段側留設騎樓，以延續周邊商業活動。」。

(三) 本案業依決議事項修正計畫書、圖完竣。

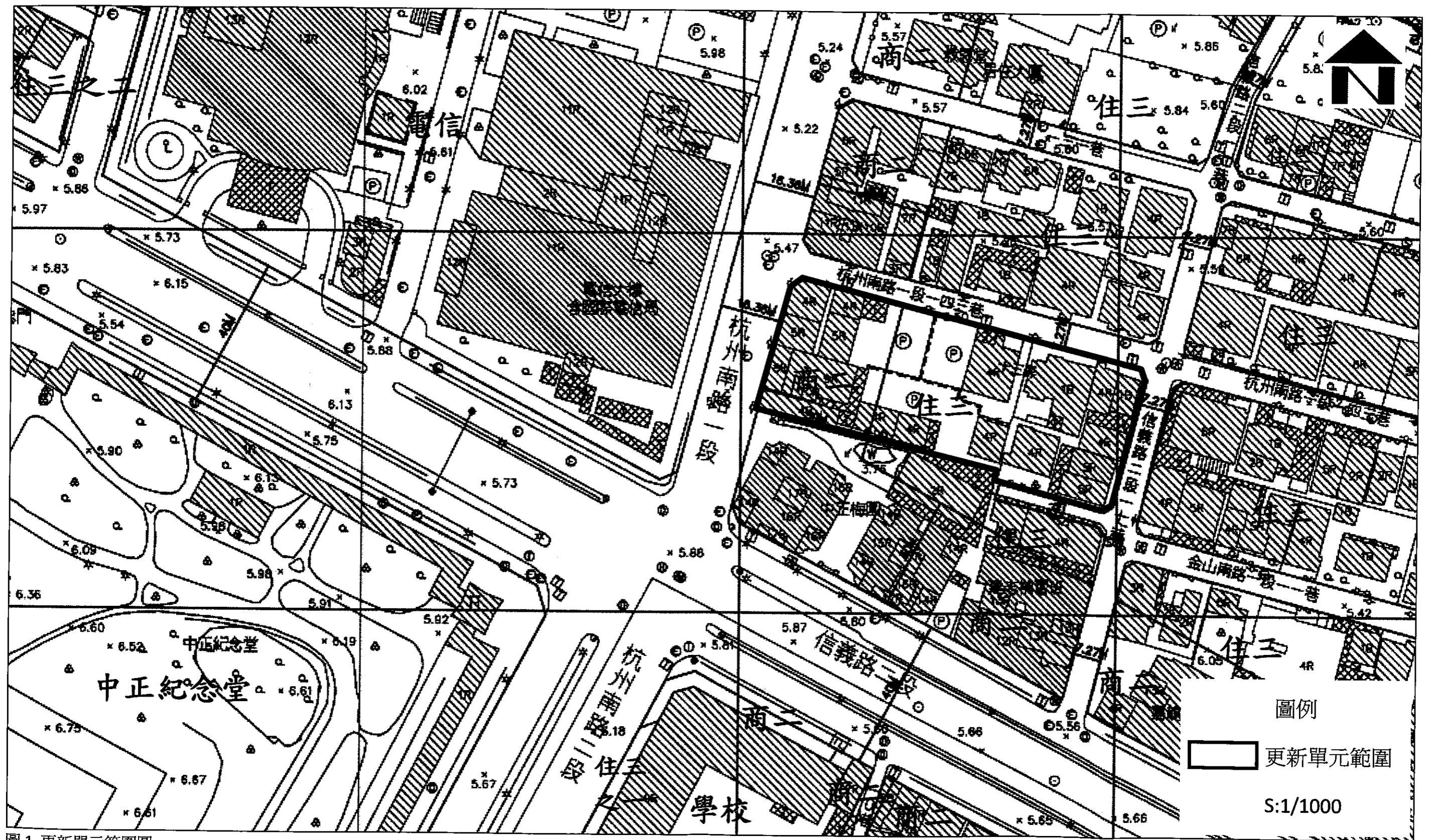


圖 1 更新單元範圍圖

地籍圖謄本

建成電謄字第139412號

土地坐落：臺北市中正區中正段二小段342-1, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 555-1, 556, 557, 558, 559, 559-1, 560, 560-1, 563, 564, 564-1, 564-2等33筆詳列於地號明細表

本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)



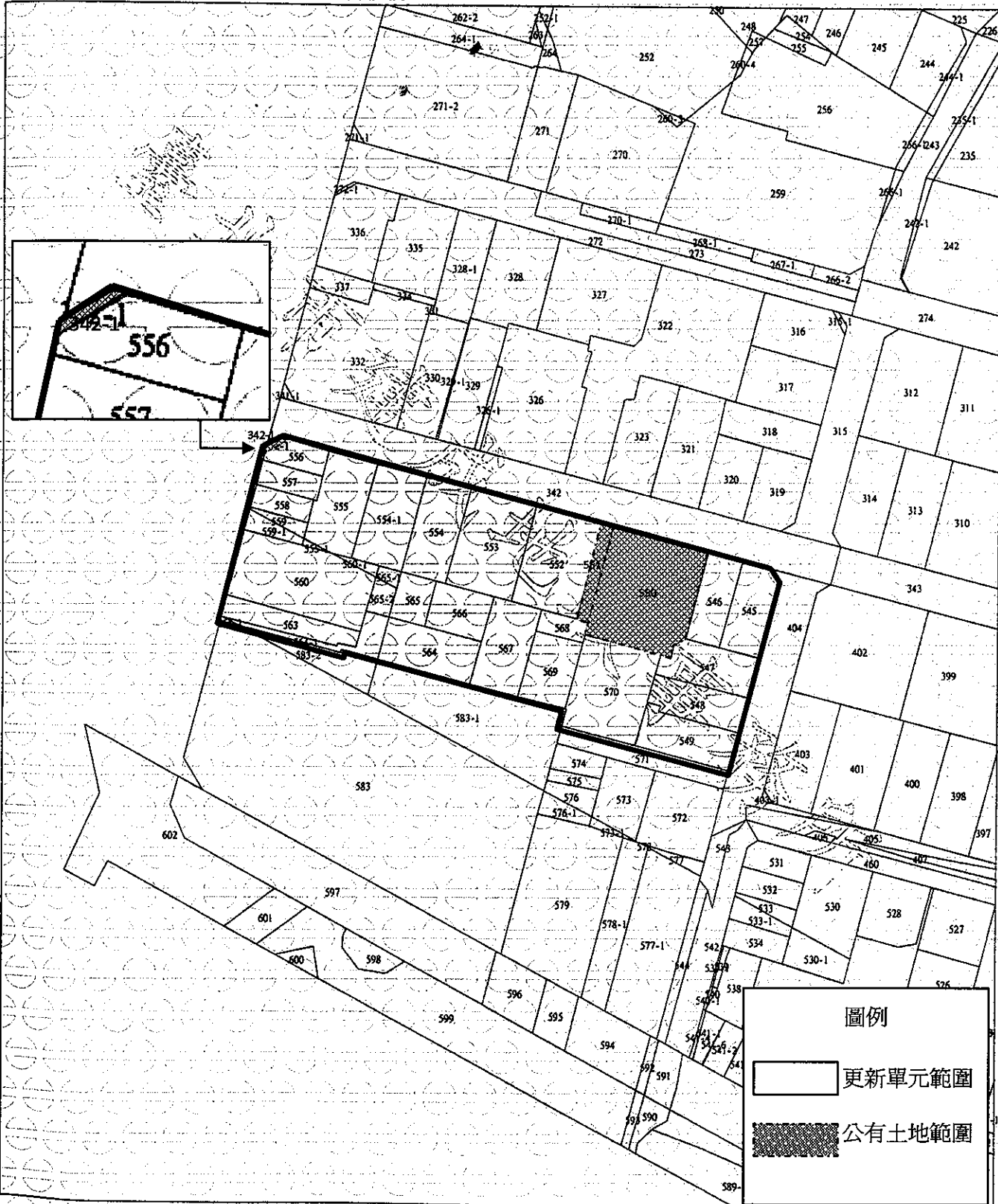
資料管轄機關：臺北市建成地政事務所

本謄本核發機關：臺北縣新店地政事務所

中華民國 099年06月14日

主任：莊月桂

本案依分層負責規定授權承辦人員連敏秀核發



更新單元範圍地籍圖

比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

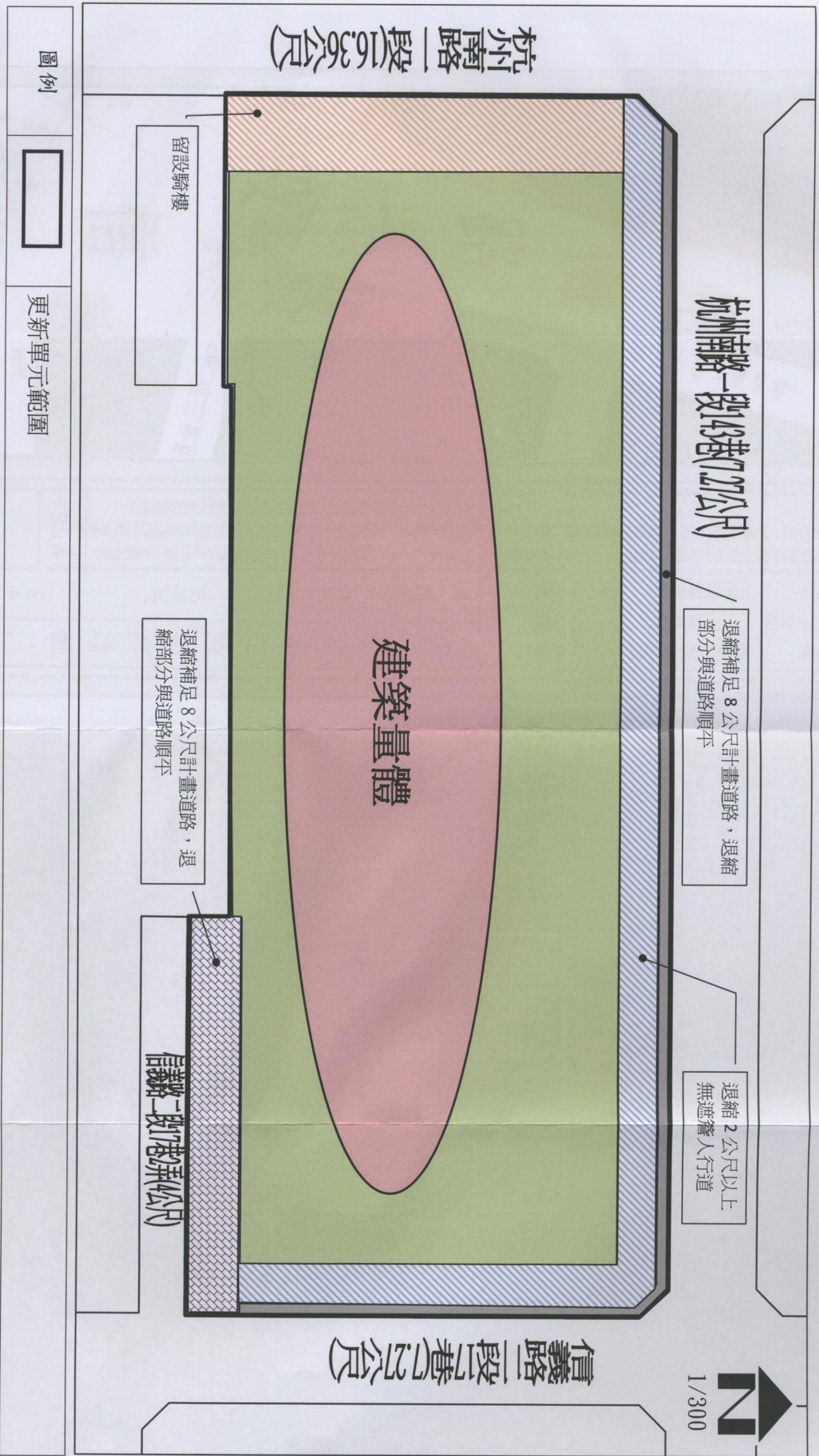


圖 3 規劃構想圖

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
- 基地內通路
- 空地
- 防火間隔
- 保留地
- 現有巷
- 退縮地
- 騎樓
- 其他

臺北市建築物套繪圖
中正區中正段二小段 比例尺 1 : 500

列印員

長 林 澍



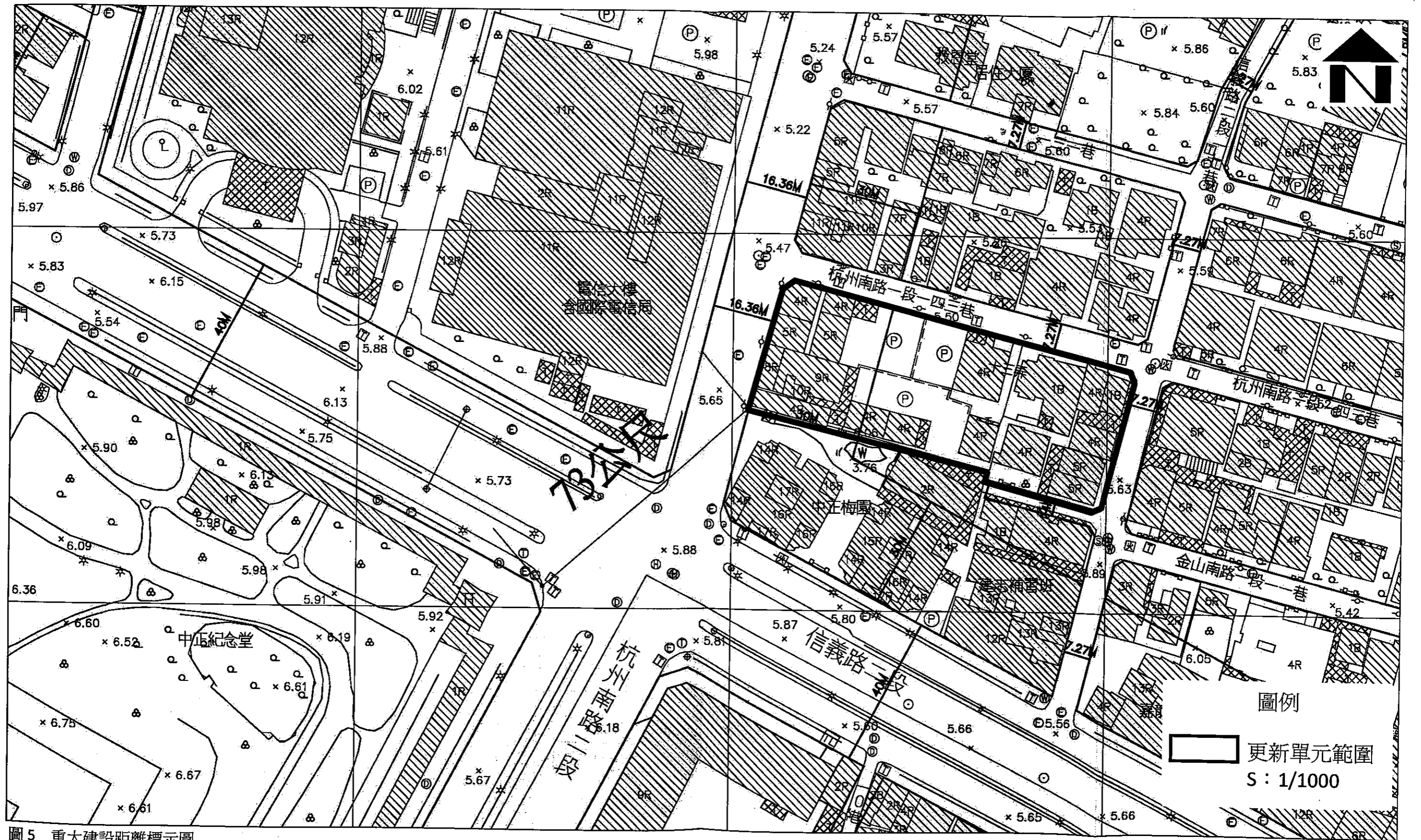


圖 5 重大建設距離標示圖