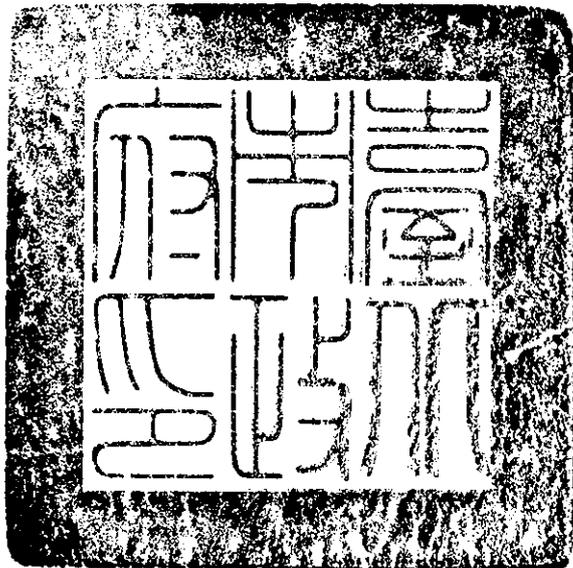


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中正區南海段二小段49-5地號等31筆土地
為更新單元



申請人：呂學文

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.....	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、建築物及地區環境評估標準.....	5
伍、其他.....	6
陸、本市都市計畫委員會審議及處理情形.....	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參與意願統計.....	3

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49-5地號等31筆土地為更新單元

申請人：呂學文

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南昌路二段9巷以南及南昌路二段以東、羅斯福路二段48巷以北及羅斯福路二段30巷、36巷以西所圍街廓內東側。

一、計畫範圍：包含臺北市中正區南海段二小段49-5、49-7、49-8、49-9、49-11、49-12、104、104-1、105-2、106、106-1、107、108、109、110、111、112、112-1、115、115-1、117、119、120、122、123、124、125、126、127、300-2、300-3地號等31筆土地。

二、計畫面積：1,485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

本計畫範圍位於臺北市中正區南昌路二段9巷及羅斯福路二段36巷以南及南昌路二段以東、羅斯福路二段48巷以北及羅斯福路二段30巷、南昌路二段71巷以西所圍街廓東側（詳圖1），範圍包含臺北市中正區南海段二小段49-5地號等31筆土地，面積為1,485平方公尺。更新單元西側鄰地296、296-1、297、297-1、298、299、301-3、302、303地號等9筆土地，其建築物屋齡均達30年以上，申請單位於98年6月19日及99年9月28日舉辦兩次協調會，因鄰地所有權人參與更新意願偏低，故未納入本更新單元範圍內。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於本府75年2月5日府工二字第67018號公告「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，土地使用分區為商三特（原屬第二種商業區）及商三特（原屬第四種住宅區），法定建蔽率分別為65%及50%、法定容積率分別為630%及300%。另依「臺北市土地使用分區管制規定」第25條規定（略以）：「商業區內建築物之容積率不得超過其面臨最寬道路（以公尺計）乘以百分之五十之積數…。」，本更新單元原屬第二種商業區部分面臨最寬道路 8 公尺，故法定容積率為 400%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新單元內除羅斯福路二段30巷及48巷沿街面之建築物部分一樓作為店舖使用，其餘皆作為住宅使用。

（二）建築物現況

本更新單元範圍內計有4棟合法建築物，包括3棟4

層樓鋼筋混凝土造、1棟5層樓鋼筋混凝土造。其中僅1棟4層樓建築物使用年限為26年，未達30年，其餘3棟建築物使用年限皆已超過30年。

(三) 周邊土地使用

本更新單元西側為南昌公園，東側街廓以住宅使用為主，北側及南側街廓沿街均為商業使用。

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南海段二小段49-5地號等31筆土地，土地面積為1,485平方公尺，公有土地面積241平方公尺，占更新單元面積16.23%，其餘為私有土地。其中同小段49-7、49-9、49-11地號等3筆為國有土地，面積計17平方公尺，管理機關財政部國有財產局臺灣北區辦事處函表示略以「本局經管之國有土地，目前尚無其他使用計畫，倘經公告為更新單元，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」；另同小段104、104-1、105-2、117、119、120、125、126、127地號等9筆為市有土地，面積計152平方公尺，管理機關本府財政局函表示略以「本局經管之市有土地，目前並無具體開發或使用計畫，如經公告為更新單元，將依都市更新條例第27條規定參與更新」。另同小段300-2、300-3等2筆地號為市有土地，面積計72平方公尺，管理機關臺北市政府工務局新建工程處函表示略以「本處經管之市有土地，土地使用分區為『第三種商業區』，非屬『道路用地』，請本府財政

局辦理管理機關變更」(詳表1)。

(二) 建築物權屬

本更新單元內共4棟合法建築物，權屬均為私有，
建築物總樓地板面積為3,572.83平方公尺。

表1 更新單元範圍內土地及建築物權屬統計表

土地權屬		面積 (m ²)	比例 (%)
土地	公有	241.00	16.23%
	私有	1,244.00	83.77%
	合計	1,485.00	100.00%
合法建築物	私有	3,572.83	100.00%

四、居民意願

本更新單元申請人於民國99年9月28日召開更新單元範圍內說明會，目前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	土地		合法建築物	
	所有權人	面積 (m ²)	所有權人	面積 (m ²)
全區總和 (A)	44	1,244.00	36	3,572.83
目前已同意數 (B)	34	982.37	27	2,866.03
目前已同意比例 (B/A)	77.27%	78.97%	75.00%	80.22%

統計至99年12月29日止

五、更新課題

- (一) 更新單元內建築物老舊，防震及防火功能不足。
- (二) 更新單元內建築物皆無電梯設備，不利於行動不便者居

住。

- (三) 更新單元臨接三條計畫道路，其中東側及北側計畫道路寬度僅6公尺，影響防救災機能。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 促進土地有效利用，更新老舊建物，符合應有生活機能。
2. 配合地區發展特色，創造優質都市居住環境。
3. 提升地區防救災功能。

(二) 策略

1. 藉由都市更新機制整合開發，塑造優質居住環境。
2. 配合地區發展紋理，並朝綠建築規劃設計。
3. 更新單元周邊退縮留設無遮簷人行道，規劃舒適人行環境，增加防救災空間。

二、實質再發展

(一) 都市發展定位

本更新單元鄰近南昌公園，周遭地區以住宅使用為主，未來將規劃為優質舒適的住宅社區。

(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. 為應防救災需要，更新單元臨羅斯福路二段30巷及羅斯福路二段36巷側退縮留設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處理。

3. 更新單元臨南昌路二段48巷留設騎樓或退縮留設

3.64公尺以上無遮簷人行道。

4. 更新單元西側現有既成巷道維持留設4公尺寬供通

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4款「街廓內相鄰土地業已建築完成，確無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，並為一次更新完成者」之規定。

二、建築物及地區環境評估標準

(一) 本更新單元評估標準符合「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「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」之規定，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4棟合法建築物，逾使用年期建築物面積比例為69.21%，符合規定。

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新店線古亭站7號出口85公尺，
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4棟建築物，均為民國73年
前興建完成，符合規定。

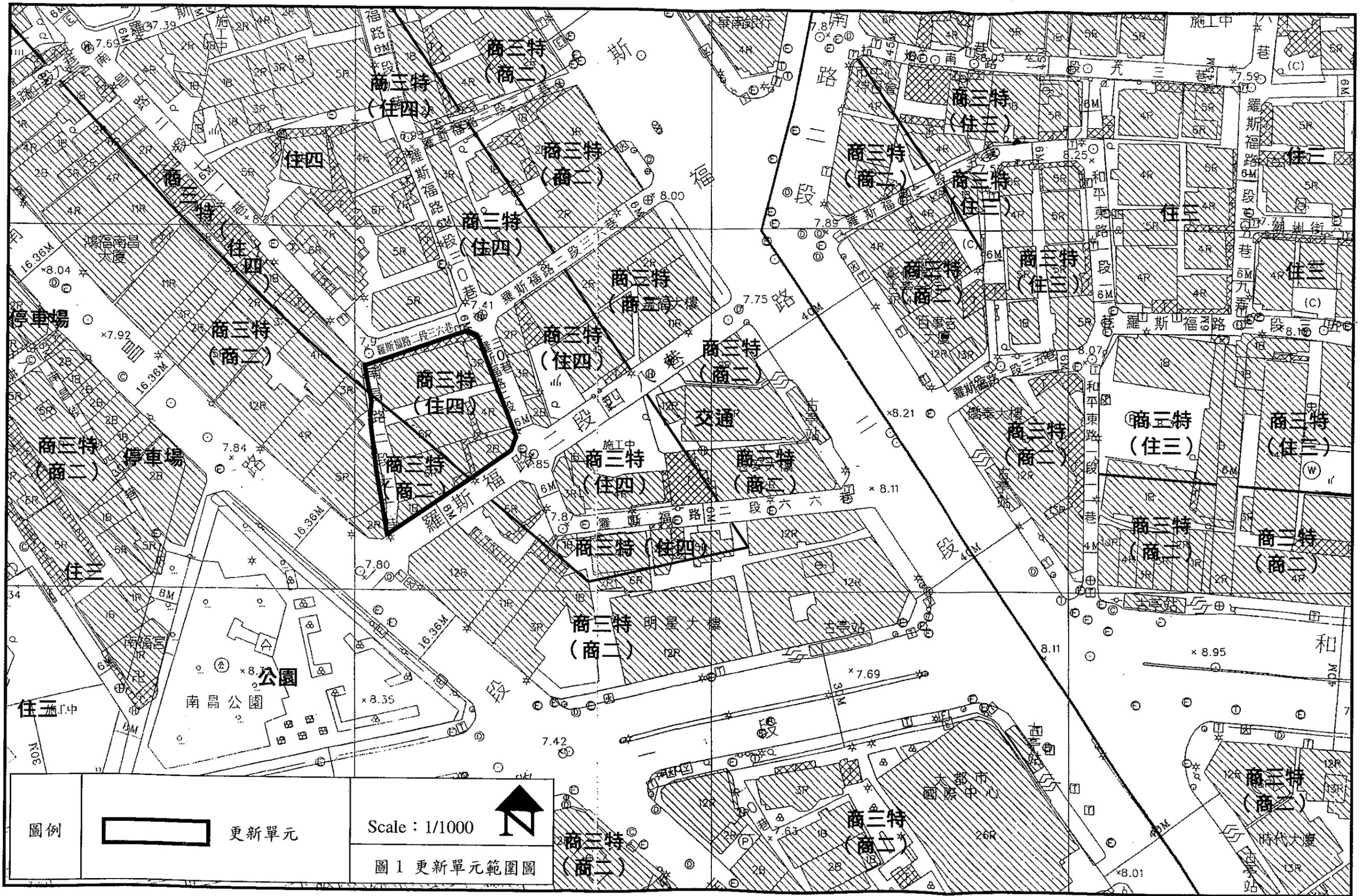
(二) 前述指標業經本府都市發展局99年12月24日北市都新字
第09931927700號函審查符合規定在案。

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、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

- 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) 至於更新單元西側現有既成巷道(南昌路二段71巷)其現有
寬度為 2.5 公尺至 3.5 公尺之間，且案內基地東側皆已退縮留設
2 公尺以上無遮簷人行道補足 8 公尺，足以供消防救災車輛使
用，考量其基地寬度及未來建築配置等因素，故該巷道以留設
4 公尺寬處理。
- 二、處理情形：本案業依決議事項修正計畫書、圖完竣。



圖例



更新單元

Scale : 1/1000



圖 1 更新單元範圍圖

地籍圖謄本

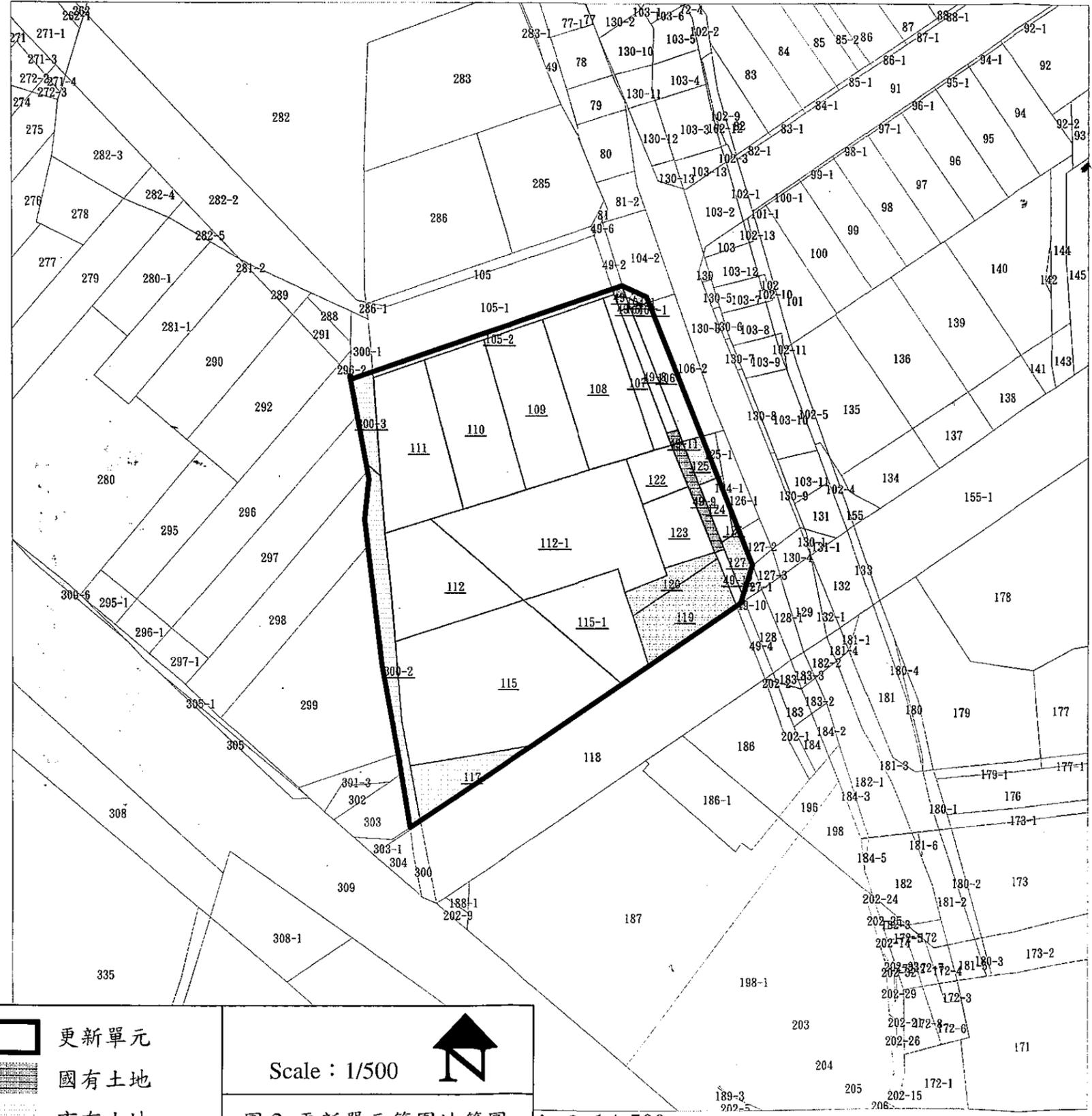
土地坐落臺北市中正區南海段二小段 49-5 地號等共三十一筆詳列於地號明細表

本謄本與地籍圖所載相符(實地界址以複丈鑑界結果為準)。
原圖比例尺：伍百分之一

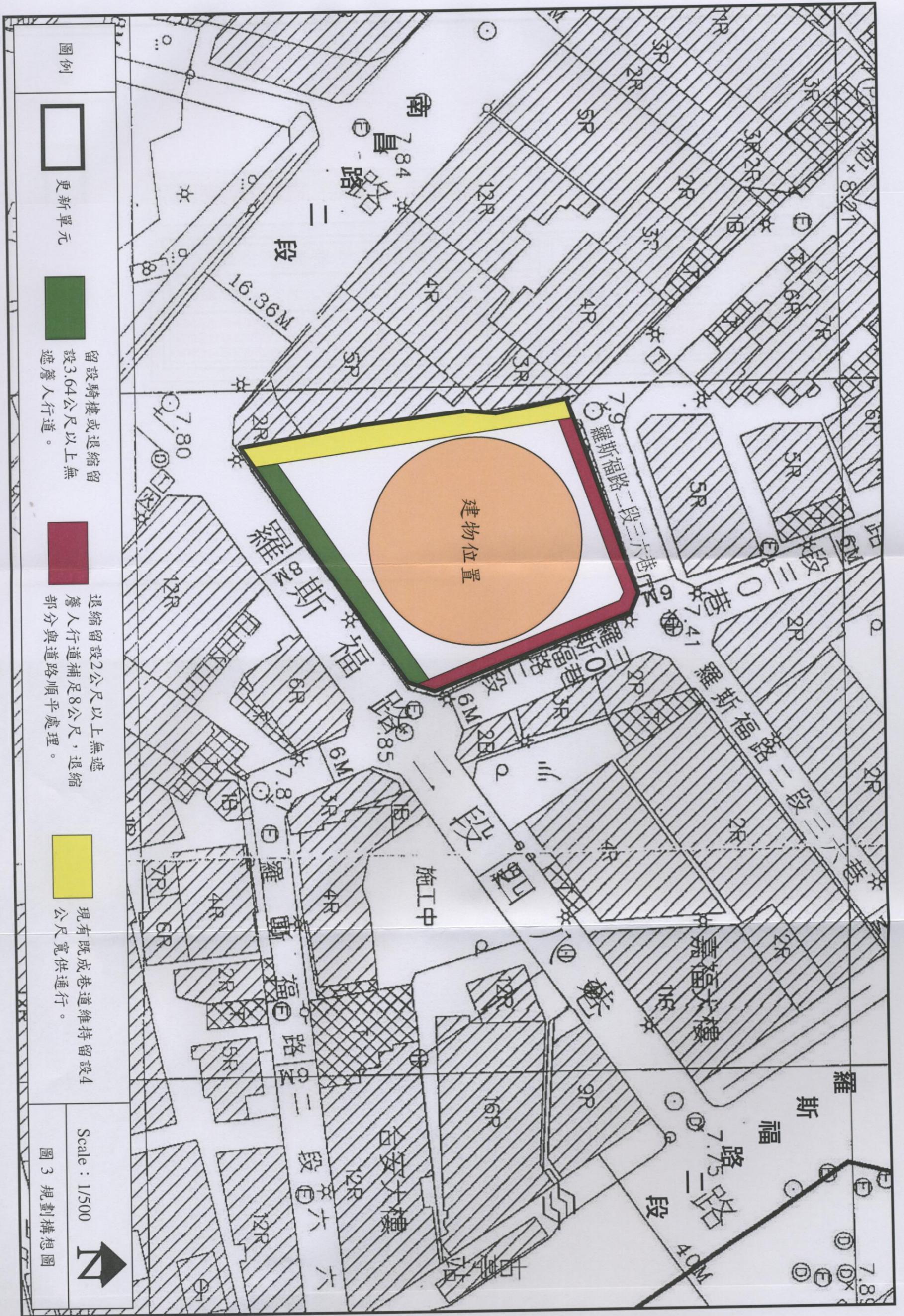
資料管轄機關：古亭地政事務所
本謄本核發機關：大安地政事務所
主任 簡玉昆

中華民國 九十九年 十一月 二十四日

本案依分層負責規定授權承辦人員 王筱惠 核發



圖例		更新單元
		國有土地
		市有土地
	Scale : 1/500	
圖 2 更新單元範圍地籍圖 比例尺 1/500		



圖例



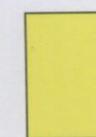
更新單元



留設騎樓或退縮留
設3.64公尺以上無
遮簷人行道。



退縮留設2公尺以上無遮
簷人行道補足8公尺，退縮
部分與道路順平處理。



現有既成巷道維持留設4
公尺寬供通行。

Scale : 1/500



圖 3 規劃構想圖

圖例



更新單元

Scale : 1/500



圖 4 建築物套繪圖



臺北市建築物套繪圖

列印員

中正區南海段二小段

比例尺 1: 500

工程師楊國慶

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府都市發展局核准之建築執照圖說為準。

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

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。