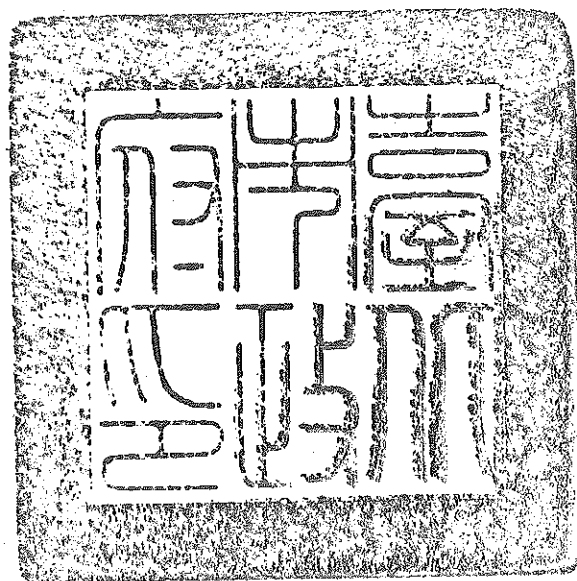


民間申請都市更新計畫

劃定臺北市中正區中正段二小段 220 地號等 8 筆

土地為更新單元



申請人：萬協實業股份有限公司、周溪和

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 9 月

# 目錄

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| 壹、計畫範圍.....             | 2 |
| 貳、發展現況.....             | 2 |
| 一、都市計畫情形.....           | 2 |
| 二、土地及建築物使用現況.....       | 2 |
| 三、土地及建物權屬.....          | 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、劃定基準.....             | 5 |
| 二、環境評估標準.....           | 5 |
| 伍、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 | 更新單元地籍圖..... | 8  |
| 圖 3 | 規劃構想圖.....   | 9  |
| 圖 4 | 建築物套繪圖 ..... | 10 |

## 表目錄

---

|     |                                |   |
|-----|--------------------------------|---|
| 表 1 | 更新單元內土地與合法建築物面積統計表.....        | 3 |
| 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..... | 4 |

## 民間申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市中正區中正段二小段 220 地號等 8 筆土地為更新單元

申請人：萬協實業股份有限公司、周溪和

辦理單位：臺北市政府

更新單元與面積：本更新單元位於臺北市中正區杭州南路一段以東、仁愛路二段 8 巷以西、杭州南路一段 105 巷以南、杭州南路一段 111 巷以北所圍街廓東北側。

一、計畫範圍：臺北市中正區中正段二小段 220、220-2、221、222、222-2、223、223-4、223-5 地號等 8 筆土地。

二、計畫面積：1,153 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、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杭州南路一段以東、仁愛路二段 8 巷以西、杭州南路一段 105 巷以南、杭州南路一段 111 巷以北所圍之街廓東北側。土地計有臺北市中正區中正段二小段 220、220-2、221、222、222-2、223、223-4、223-5 地號等 8 筆土地，總面積合計為 1,153 平方公尺。基地西南側為民國 96 年興建完成之 12 層建物，無須更新，故未納入單元範圍。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於本府 72 年 8 月 8 日公告「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」。土地使用分區為第參種住宅區與第貳種商業區，建蔽率分別為 45% 及 65%，容積率分別為 225% 及 630%。

### 二、土地及建築物使用現況

#### （一）土地使用現況

更新單元內土地使用現況均為住宅使用。

#### （二）建築物使用現況

本更新單元內計有 4 棟，其中 1 棟 4 層樓加強磚造及 3 棟 1 層樓木造建物，其使用年期均逾 30 年，建築物現況老舊且不符現行耐震標準。

### 三、土地及建物權屬

#### （一）土地權屬

更新單元內計有臺北市中正區中正段二小段 220 地號等 8 筆土地，面積 1,153 平方公尺；其中 223 地號之國有土地管理機關為經濟部水利署，面積為 440 平方公尺，占本更新單元面積 38.16%；220、

220-2 地號之國有土地管理機關為國立臺灣大學，面積為 319 平方公尺，占本更新單元面積 27.67%；私有土地面積共計 394 平方公尺，占本更新單元面積 34.17%（詳表 1）；公有土地管理機關經濟部水利署表示「中正段二小段 223 同意依都市更新條例規定參與，以及依財政部國有財產局訂頒之『都市更新事業計畫範圍內國有土地處理原則』處理公用需求」；國有財產局臺灣北區辦事處表示「範圍內經濟部水利署經營之國有房地，倘確有公用需要，自得依『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』規定以公用財產逕依都市更新條例規定參與更新，無須辦理變更為非公用財產移交本局接管」；國立臺灣大學表示「旨揭房地奉行政院『國家資產經營管理委員會』決議留用興建學人宿舍，如經審議通過公告為更新單元，本校將依都市更新條例相關規定參與都市更新」。

#### （二）建物權屬

更新單元內 4 棟合法建築物總樓地板面積為 1,010 平方公尺，公有建築物面積計 230.1 平方公尺，占總樓地板面積比例為 22.78%；私有建築物面積計 779.9 平方公尺，占總樓地板面積比例為 77.22%（詳表 1）。

表 1 更新單元內土地與合法建築物面積統計表

| 權屬    |    | 面積(m <sup>2</sup> ) | 比例 (%) |
|-------|----|---------------------|--------|
| 土地    | 公有 | 759                 | 65.83  |
|       | 私有 | 394                 | 34.17  |
|       | 合計 | 1,153               | 100    |
| 合法建築物 | 公有 | 230.1               | 22.78  |
|       | 私有 | 779.9               | 77.22  |
|       | 合計 | 1010                | 100    |

#### 四、居民意願

更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與更新之意願詳

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         | 土地部                 |             | 合法建築物               |             |
|------------|---------------------|-------------|---------------------|-------------|
|            | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人<br>(人) | 面積(m <sup>2</sup> ) | 所有權人<br>(人) |
| 全區總和 (A)   | 394                 | 12          | 779.9               | 11          |
| 同意數 (B)    | 205.77              | 6           | 293.78              | 5           |
| 同意比例 (B/A) | 52.22%              | 50%         | 37.67%              | 45.45       |

## 五、更新課題

### (一) 建物老舊，有建物安全及公共衛生之虞

本更新單元內建物皆為 1 至 4 層樓之老舊建物，且屋齡多逾 30 年以上，屋況老舊、管線鏽蝕、通風不良，潛藏公共衛生與公共安全問題。

### (二) 巷弄狹小，影響救災及行人安全

更新單元後面臨仁愛路二段 8 巷道路寬度為 4 公尺，路邊停車影響消防救災通行，也缺乏舒適之人行步道空間。

### (三) 建物老舊影響市容觀瞻

本更新單元鄰近中正紀念堂，更新範圍內建築物皆為 30 年以上 1 至 4 層樓，建物相對老舊低矮，與附近整體環境有著很大差異，影響整體社區景觀。

## 參、計畫目標、策略與願景

### 一、計畫目標及策略

#### (一) 計畫目標

- 1、改善居住生活品質，提升市容景觀。
- 2、增進地區防災功能。

#### (二) 策略

- 1、藉由更新機制整合，促進土地再利用及改善都市景觀。
- 2、創造安全且優質之人行及車行空間，並提升防災機能。

## 二、實質再發展

### (一) 發展定位

本更新單元未來將規劃為高品質住商大樓。

### (二) 整體規劃構想

考量周邊商圈特色，規劃本更新單元為具現代化建築特色之建築，並將「綠建築」理念導入更新單元建築物之規劃設計，使建築物符合省能源、省資源、低污染之綠建築，並塑造更新單元成為舒適、健康、環保之居住環境。

### (三) 人行及開放空間構想

臨杭州南路一段留設 3.64 公尺的騎樓用地。為應防災需要，臨仁愛路二段 8 巷計畫道路側退縮 4 公尺以上之無遮簷人行道，臨杭州南路一段 105 巷及杭州南路一段 111 巷退縮 2 公尺以上作為無遮簷人行道，退縮部分與道路順平。

## 肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

### 一、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」規定。

### 二、環境評估標準

本更新單元符合「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「一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞」之規定，並符合以下指標：

1. 指標 (一)「更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上」：更新單元內共 4 棟建築物，其中三棟為木



造之非防火建築物，符合規定。

2. 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」：更新單元內共 4 棟建築物，1 棟加強磚造及 3 棟木造建築物，均超過使用年限 30 年以上，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臺內營字第六九一七〇一號令修正之建築技術規則規定者之棟數比例達二分之一以上」：本單元內建築物均為民國 58 年以前興建完成，符合規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 98 年 4 月 10 日北市都新字第 09830188900 號函審查符合規定在案。

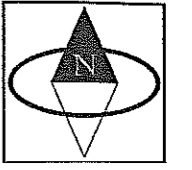
## 伍、本市都市計畫委員會審議及處理情形

一、本案經提本市都市計畫委員會 98 年 7 月 30 日第 597 次委員會審議決議：

(一) 本案更新單元範圍照案通過。

(二) 本案中正段二小段 223 地號公有土地管理機關業經經濟部水利署表示同意依都市更新條例規定參加，以及依財政部國有財產局訂頒之「都市更新事業計畫範圍內國有土地處理原則」處理公用需求，請配合修正計畫書文字。」。

二、處理情形：決議事項(二)業載明於計畫書第 3 頁(一)土地權屬之公有土地管理機關經濟部水利署表示：「中正段二小段 223 同意依都市更新條例規定參與，以及依財政部國有財產局訂頒之『都市更新事業計畫範圍內國有土地處理原則』，處理公用需求」。



比例尺：1/1000

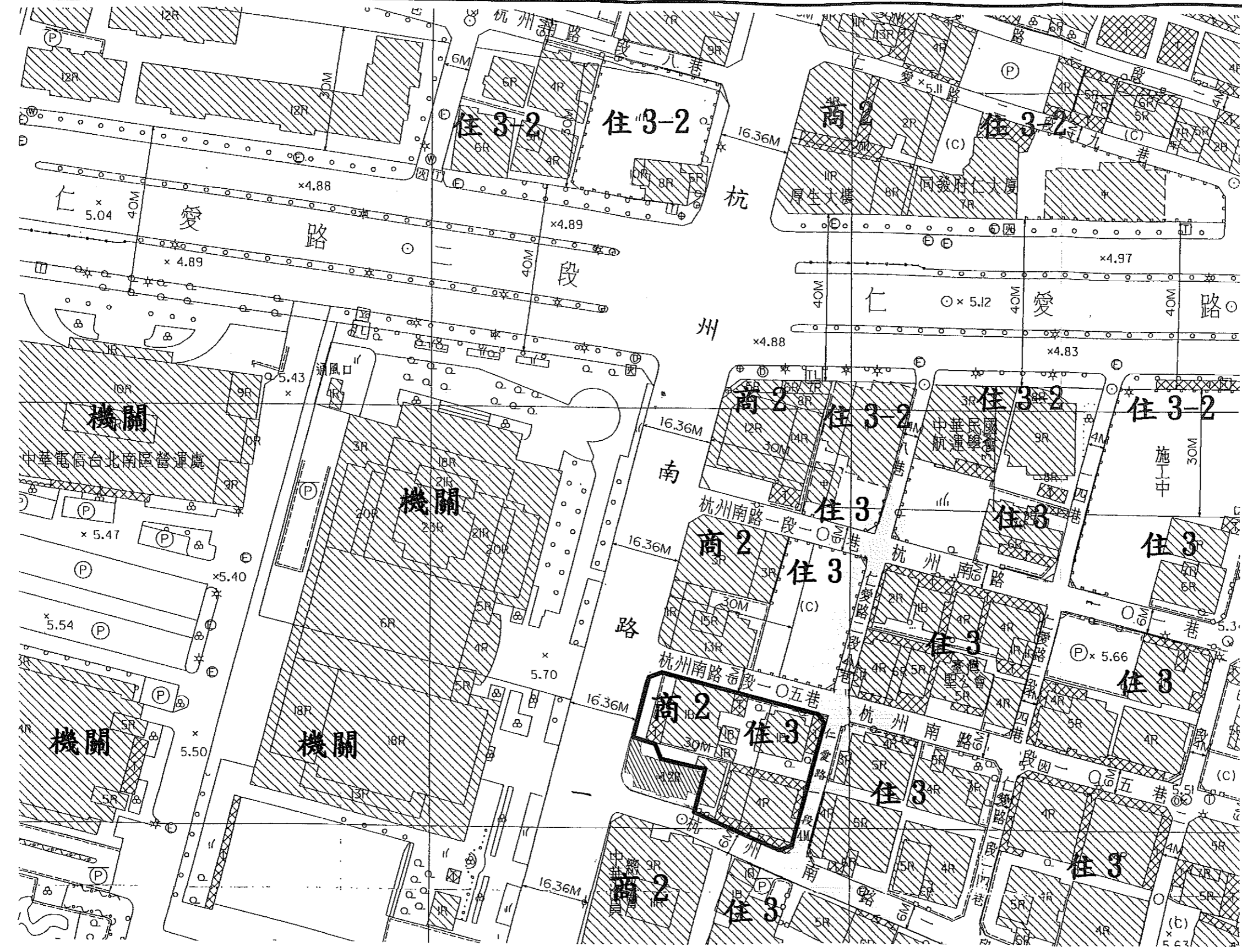


圖1 更新單元範圍圖


圖例  更新單元




比例尺  
1/500



圖例

 國有土地

 私有土地

 更新單元

圖 2 更新單元地籍圖

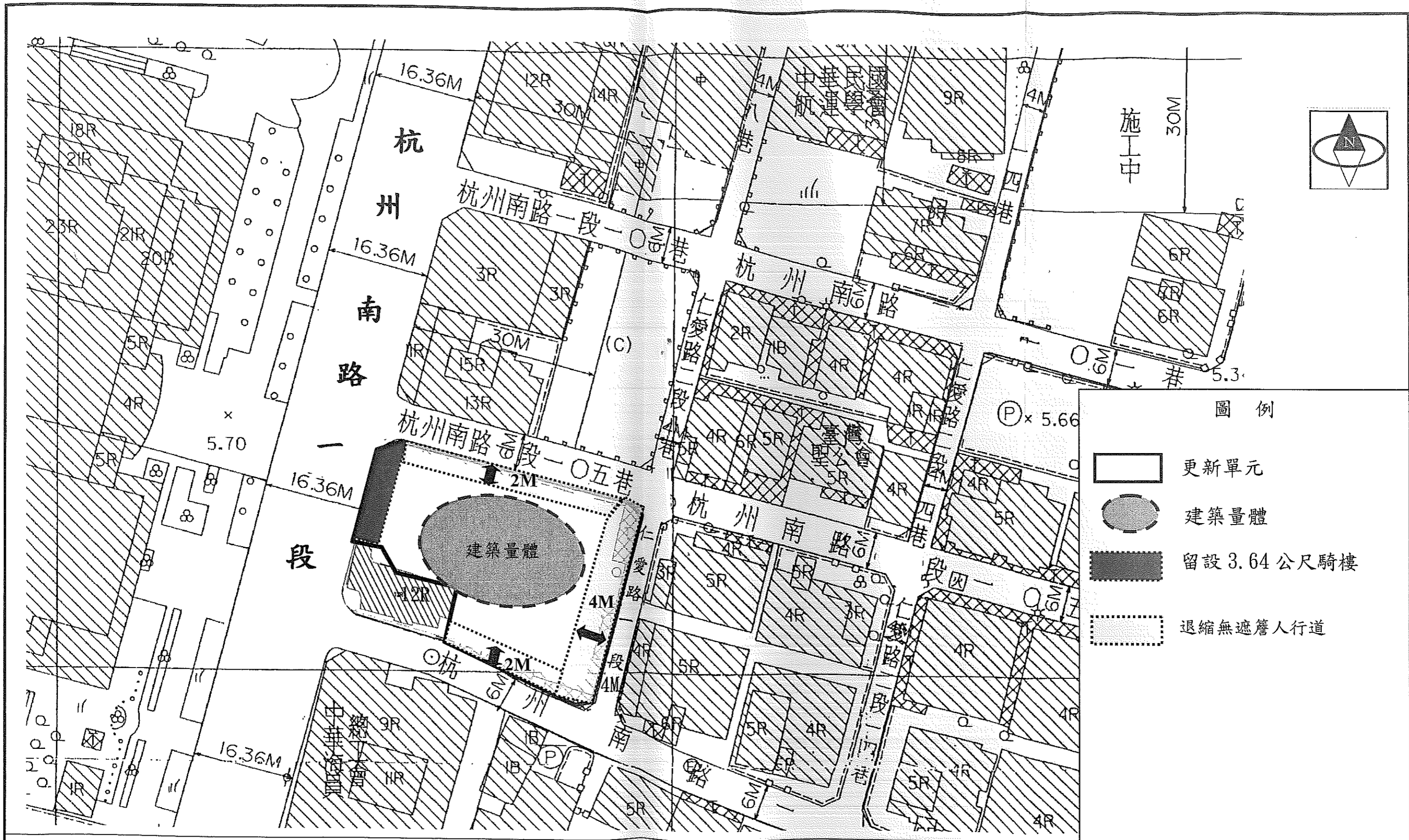
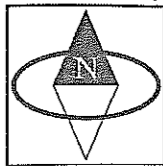
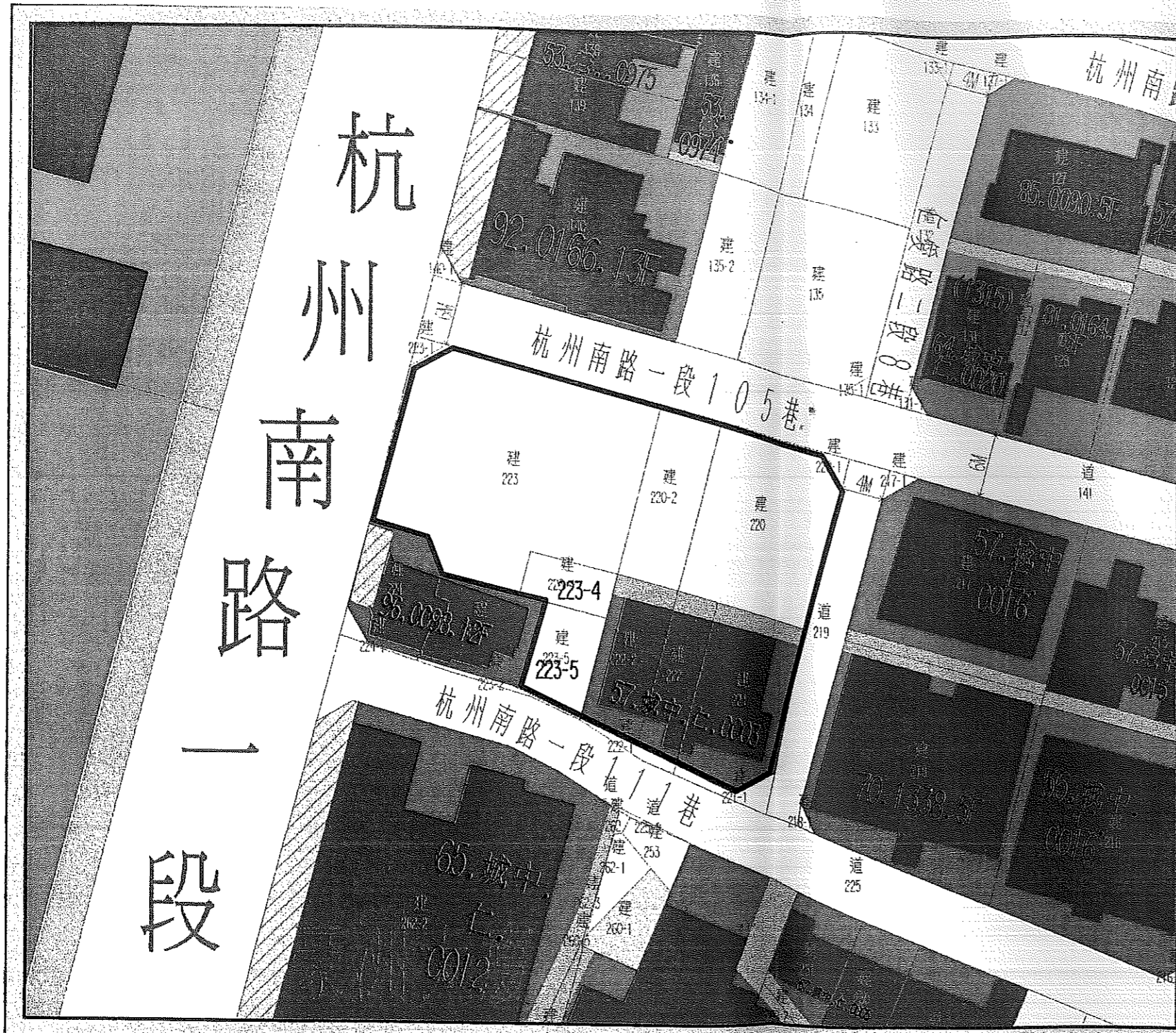


圖 3 規劃構想圖



比例尺  
1/500

實施建築物套繪作業管理前之建築執照，因涉及北市地籍重測，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 |  | 退縮地 |
|  | 防火間隔 |  | 保留地   |  | 騎樓  |
|  | 空地   |  | 現有者   |  | 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

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政府都市發展局核准之建築執照圖說為準。

列印員  
賴淑華

2009/2/6 EUEa 03: 02: 23

圖 4 建築物套繪圖

圖 例 更新單元