

代辦本府中山段四小段580地號等8筆土地都市更新案

文圖/胡佳宏

本更新單元位於臺北市中山區中山北路二段44巷以南、5公尺計畫道路以西、中山北路二段42巷以北及南京西路23巷以東所圍街廓，地籍範圍包括中山區中山段四小段580、581、582、583、584、585、586、587地號等8筆土地，總面積共計為1,233m²，其中583地號原土地權屬為財政部國有財產局臺灣北區辦事處，餘7筆土地權屬為本府財政局，都市計畫使用分區為商三特（原住四），建蔽率50%，容積率300%。

本更新單元區位頗佳，惟基地內原有建物屋況老舊且部分閒置，居住與生活品質不符合周邊發展現況，除影響整體都市景觀外，亦會影響地區之環境衛生及防救災之工作。為促進本基地有計畫之再開發利用，改善居住環境，並增進公共利益，本府爰依都市更新條例等相關規定，擬訂都市更新計畫，加速當地都市更新事業之實施，財政局奉本府97年9月16日核定，即委託本局辦理都市更新相關作業。

本局依據都市更新條例第9條規定於98年3月17日公告甄選實施者，經本局公開評選，計9家公司遞件申請，8家進入評選，最後由保強建設開發股份有限公司取得實施者資格並於98年12月4日與本府簽訂實施契約。

本更新案實施者採事業計畫與權利變換計畫分送之方式辦理審議，99年2月5日完成自辦事業計畫公聽會，99年3月3日申請事業計畫報核，歷經多次審議，本府於107年1月9日核定事業計畫；實施者即於同年2月12日自辦變更事業計畫及權利變換計畫公聽會，107年3月30日申請變更事業計畫及權利變換計畫報核，108年4月23日完成變更事業計畫及權利變換計畫核定，實施者並於108年9月9日辦理建造執照申請，109年3月5日核發建造執照(3月6日領得建造執照)。

本案設計規劃為地下3層、地上15層RC構造之住商大樓，建築物東南側圍塑出可使用之生態綠化內庭，面對住宅區巷弄空間，營造舒緩愉悅之轉角空間，並拆解建物量體再予組合方式降低建築物量感及對巷弄空間之衝擊，其建築外觀以石材及面磚，並配合部分遮陽烤漆鋁格柵為立面語彙，建構和諧建築立面與天際線，表達由內而外之空間構成美學。1樓鄰捷運綠廊側規劃店鋪商業空間，2~15樓規劃4房住宅單元（約54~63坪），本府計可分回30戶房地（約1742.47坪）及35席汽車位。

本更新案之設計概念，以詮釋「環境」與「居家」新關係，帶動鄰近社區再生，並利用豐富人文條件，創造一個永續、愉悅的生活環境，本更新案期盼達成願景：

一、促進土地有效合理利用

- 1.更新機制，整合公有土地，透過整體規劃設計方式，提升土地利用價值及效率。
- 2.舊有建築物，配合更新住戶之空間需求進行規劃重建，以符合現代居住需要。

二、強化地區防救災機能

- 1.藉由重建方式消除目前建物老舊窳陋的情況與構造物之安全問題，以符合現行法規之技法進行規劃設計，不僅符合防火、耐震等基本安全需求，避免居住危險性，更創造健康舒適之居住環境。

2.沿街(巷)面留設人行步道，提供大眾便利之徒步環境，並增加居住休憩之活動空間，降低建築物量體之壓迫感，並加強植栽綠化，以增進加空間視覺美感。

三、增進人行安全，提升環境品質

1.基地除西側捷運綠廊外，周邊現有巷道狹小，行人空間缺乏，因此將基地四側皆退縮人行步道、塑造成帶狀開放空間，且利用鋪面及植栽塑造豐富之步行品質及情境，以緩衝道路之直接衝擊、友善城市步行空間。

2.留設適度之緩衝空間，消除都市防救災死角，增加更新單元內災害防救之機能，增進都市消防安全。

四、以節能減碳方法塑造綠色及環保之新建築

1.本案就綠建築策略作法，積極響應永續發展願景。

2.配合基地自然環境條件及其周邊環境現況，合理規劃建築物配置，確保居室之通風採光及居住環境之舒適。本新建工程納入綠建築設計概念，降低開發對環境所造成的衝擊影響，創造人性化與系統化的舒適生活空間，以期成為綠色、環保之健康宅。

更新前照片



規劃意象圖



北側立面及面綠廊側鳥瞰圖



東南側庭園鳥瞰圖



北向立面



西向立面



南向立面



東向立面

Commissioned Urban Renewal Project (8 Land Lots) on Lot No. 580, Sub-section 4, Zhongshan Section

This project consists of eight lots of land with a total area of 1,233m² located at south of Lane 44, Section 2, Zhongshan N. Rd., Zhongshan District, Taipei City, west of the 5-meter planned road, north of Lane 42, Section 2, Zhongshan N. Rd., and east of Lane 23, Nanjing E. Rd. In accordance with Urban Renewal Act, Article 9, the selection of contractors was announced on March 17, 2009, and Progiant Construction & Development Corporation, Ltd. obtained qualification as the commissioned company to implement the project and signed a contract with

the Taipei City government on December 4, 2009. A business plan and right transfer plan were submitted separately to government for review by the commissioned company, and on April 23, 2019 approval of the business plan and right transfer plan was completed. A construction license was obtained on March 6, 2020.