

臺北市都市更新計畫書

劃定臺北市中正區臨沂段三小段 294 地號 1 筆土地
為更新地區案



臺北市政府

中華民國 113 年 4 月



目錄

壹、緣起.....	1
貳、劃定更新地區位置及範圍.....	1
參、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
肆、劃定更新地區檢討情形說明.....	2
一、劃定更新地區區位限制.....	2
二、劃定更新地區規模.....	2
三、要件項目評估.....	2
伍、附圖.....	2
附錄、相關函文.....	11



圖目錄

圖 1 更新地區位置圖.....	3
圖 2 更新地區都市計畫圖.....	6
圖 3 更新地區範圍內現況照片圖	7
圖 4 更新地區範圍外及周邊現況照片圖	8
圖 5 更新地區建築物套繪圖.....	9
圖 6 更新地區地籍圖.....	10

表目錄

表 1 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	4
------------------------------	---



案 名：劃定臺北市中正區臨沂段三小段 294 地號 1 筆土地為更新地區案

一、計畫位置：本更新地區位於臺北市中正區臨沂街 71 巷 19 弄、連雲街、
臨沂街 61 巷、臨沂街 63 巷所圍街廓內之東北側（詳圖 2）。

二、計畫範圍：臺北市中正區臨沂段三小段 294 地號 1 筆土地。

三、計畫面積：1,081.00 平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第 7 條。





壹、緣起

本案係秦觀濤君依都市更新條例第 10 條、臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法第 4 條第 1 項第 3 款規定向本府提議迅行劃定，經本府審核符合 110 年 11 月 17 日台內營字第 1100817485 號令訂定都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法耐震能力不足而有明顯危害之標準，故本府依都市更新條例第 7 條迅行劃定更新地區。

貳、劃定更新地區位置及範圍

本更新地區位於臨沂街 71 巷 19 弄（6 公尺）、連雲街（5.45 公尺）、臨沂街 61 巷（5.45 公尺）、臨沂街 63 巷（5.45 公尺）所圍街廓內之東北側（詳圖 2）。範圍包括臺北市中正區臨沂段三小段 294 地號 1 筆土地，劃定更新地區面積 1,081.00 平方公尺。

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區位於 111 年 11 月 24 日府都規字第 11100017281 號公告「臺北市中正區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(第二階段)案」計畫範圍內。劃定更新地區土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新地區內土地使用現況主要為住宅使用。

（二）建築物使用現況

本更新地區內共有 1 棟建物，屋齡約 51 年，建物為 6 層樓鋼筋混凝土造建物。現況為住宅使用。

（三）周邊土地及建築物使用現況

本更新地區周邊鄰近之土地及建築物主要為住宅使用。另東側有公園及市場用地，現況已開闢作為連雲公園、新生市場使用；西側有公園及交通用地，現況已開闢作為信愛公園、捷運東門站使用。

肆、劃定更新地區檢討情形說明

一、劃定更新地區區位限制

- (一) 本更新地區經查詢臺北市政府大地工程處山坡地環境地質資訊系統確認無涉及依山坡地保育利用條例劃定之山坡地、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。
- (二) 本更新地區經黃宏輝建築師鑑定並簽證，檢核符合建築物地面層建築範圍面積未小於法定建築面積二分之一之規定。
- (三) 本更新地區未涉及已公告劃定更新地區情形。
- (四) 本更新地區係依本條例第 7 條第 3 款辦理，範圍不涉及同一宗建築基地分割或連棟式建築物部分拆除，並符合 110 年 11 月 17 日台內營字第 1100817485 號令訂定「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」耐震能力不足而有明顯公共危害者。

二、劃定更新地區規模

本更新地區面積 1,081.00 平方公尺，符合臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法第 4 條第 1 項第三款規定，故不受臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法第 5 條第 1 項完整街廓或規模條件之限制。

三、要件項目評估

本更新地區符合臺北市政府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法第 4 條第 1 項第三款，即要件（十三）規定。

要件十三：「合法建築物依評估辦法辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級。」：範圍內計有 1 棟合法建築物，經社團法人新北市土木技師公會依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級，符合規定。

本案建物由社團法人新北市土木技師公會依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果 $ID1=0.344$ 小於 0.35，依 110 年 11 月 17 日台內營字第 1100817485 號令訂定都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法，本更新地區符合第 2 條規定，耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之情狀。

伍、附圖



圖 1：更新地區位置圖

圖例： 更新地區 A-編號 鄰近已公告更新地區 B-編號 鄰近已劃定更新單元 500 公尺範圍

比例尺：1/5000

N





表 1 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	中正-8 捷運東門站暨東門市場及周邊更新地區
A-2	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	中正-10 新生南路一段、信義路二段西北側更新地區
B-1	96 年 11 月 23 日府都新字第 09635217200 號	劃定臺北市中正區臨沂段 3 小段 254 地號等 11 筆土地為更新單元
B-2	97 年 1 月 18 日府都新字第 09700013900 號	劃定臺北市中正區臨沂段二小段 250 地號等 8 筆土地為更新單元
B-3	97 年 6 月 25 日府都新字第 09703381400 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 21 地號等 14 筆土地為更新單元
B-4	97 年 7 月 30 日府都新字第 09703768000 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 66 地號等 10 筆土地為更新單元
B-5	97 年 10 月 7 日府都新字第 09705554100 號	劃定臺北市中正區臨沂段二小段 86-1 地號等 10 筆土地為更新單元
B-6	97 年 12 月 9 日府都新字第 09707561700 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 2 地號等 7 筆土地為更新單元
B-7	98 年 4 月 10 日府都新字第 09800802600 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 378 地號等 12 筆土地為更新單元
B-9	98 年 7 月 10 日府都新字第 09802847100 號	劃定臺北市中正區中正段二小段 279 地號等 17 筆土地為更新單元
B-10	98 年 9 月 2 日府都新字第 09803794100 號	劃定臺北市大安區懷生段四小段 137 地號等 24 筆土地為更新單元
B-11	98 年 11 月 13 日府都新字第 09804663500 號	劃定臺北市大安區金華段一小段 125 地號等 11 筆土地為更新單元
B-12	99 年 2 月 6 日府都新字第 09900058800 號	劃定臺北市大安區金華段一小段 110-2 地號等 14 筆土地為更新單元
B-13	100 年 4 月 29 日府都新字第 10001010600 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 414 地號等 11 筆土地為更新單元
B-14	100 年 7 月 11 日府都新字第 10001839400 號	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
B-15	101 年 12 月 6 日府都新字第 10131771300 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 413 地號等 3 筆土地為更新單元（已失效）
B-16	102 年 4 月 11 日府都新字第 10230363700 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 115 地號等 1 筆及臨沂段二小段 238 地號等 6 筆土地為更新單元（已失效）
B-17	102 年 8 月 7 日府都新字第 10231022300 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 282-3 地號等 18 筆土地為都市更新單元
B-18	102 年 10 月 17 日府都	劃定臺北市中正區中正段一小段 111 地號等 35

編號	劃定日期及文號	案名
	新字第 10230533700 號	筆土地為都市更新單元
B-19	103 年 7 月 18 日府都新 字第 10232434800 號	劃定臺北市大安區金華段一小段 503 地號等 16 筆土地為更新單元(已失效)
B-20	103 年 7 月 21 日府都新 字第 10330347800 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 391 地號等 16 筆土地為更新單元(已失效)
B-21	103 年 7 月 22 日府都新 字第 10331108100 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 44 地號等 5 筆 土地及臨沂段二小段 224-1 地號等 18 筆土地為 更新單元
B-22	103 年 9 月 17 日府都新 字第 10330969700 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 228 地號等 7 筆土地為更新單元(已失效)
B-23	104 年 4 月 24 日府都新 字第 10332187600 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 318 地號等 4 筆土地為更新單元
B-24	104 年 5 月 21 日府都新 字第 10332012500 號	劃定臺北市大安區懷生段四小段 467 地號等 8 筆土地為更新單元 (已失效)
B-25	104 年 5 月 27 日府都新 字第 10330770500 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 169 地號等 14 筆土地為更新單元(已失效)
B-29	105 年 2 月 2 日府都新 字第 10432462300 號	劃定臺北市大安區懷生段四小段 490 地號等 3 筆土地為更新單元
B-30	107 年 10 月 31 日府都 新字第 1076008058 號	劃定臺北市中正區臨沂段四小段 115 地號等 6 筆土地為更新單元
B-31	109 年 11 月 26 日府都 新字第 1097012297 號	劃定臺北市大安區懷生段四小段 592-1 地號等 13 筆土地為更新單元
B-32	110 年 6 月 30 日府都新 字第 1106002466 號	劃定臺北市中正區臨沂段二小段 60 地號等 18 筆土地為更新單元
B-33	110 年 10 月 6 日府都新 字第 1106014702 號	劃定臺北市中正區臨沂段三小段 257 地號等 7 筆土地為更新單元
B-34	110 年 11 月 4 日府都新 字第 1106016196 號	劃定臺北市中正區臨沂段二小段 316 地號等 4 筆土地為更新單元
B-35	111 年 1 月 4 日府都新 字第 1106018892 號	劃定臺北市中正區臨沂段二小段 108 地號等 9 筆土地為更新單元
B-36	111 年 7 月 7 日府都新 字第 11160042323 號	劃定臺北市中正區中正段二小段 244 地號等 9 筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫案
B-37	111 年 10 月 3 日府都新 字第 1116015936 號	劃定臺北市大安區懷生段四小段 301 地號等 7 筆土地為更新單元
B-38	112 年 6 月 13 日府都新 字第 1126004249 號	劃定臺北市中正區中正段一小段 114-1 地號等 2 筆及臨沂段二小段 238-1 地號等 6 筆土地為更 新單元

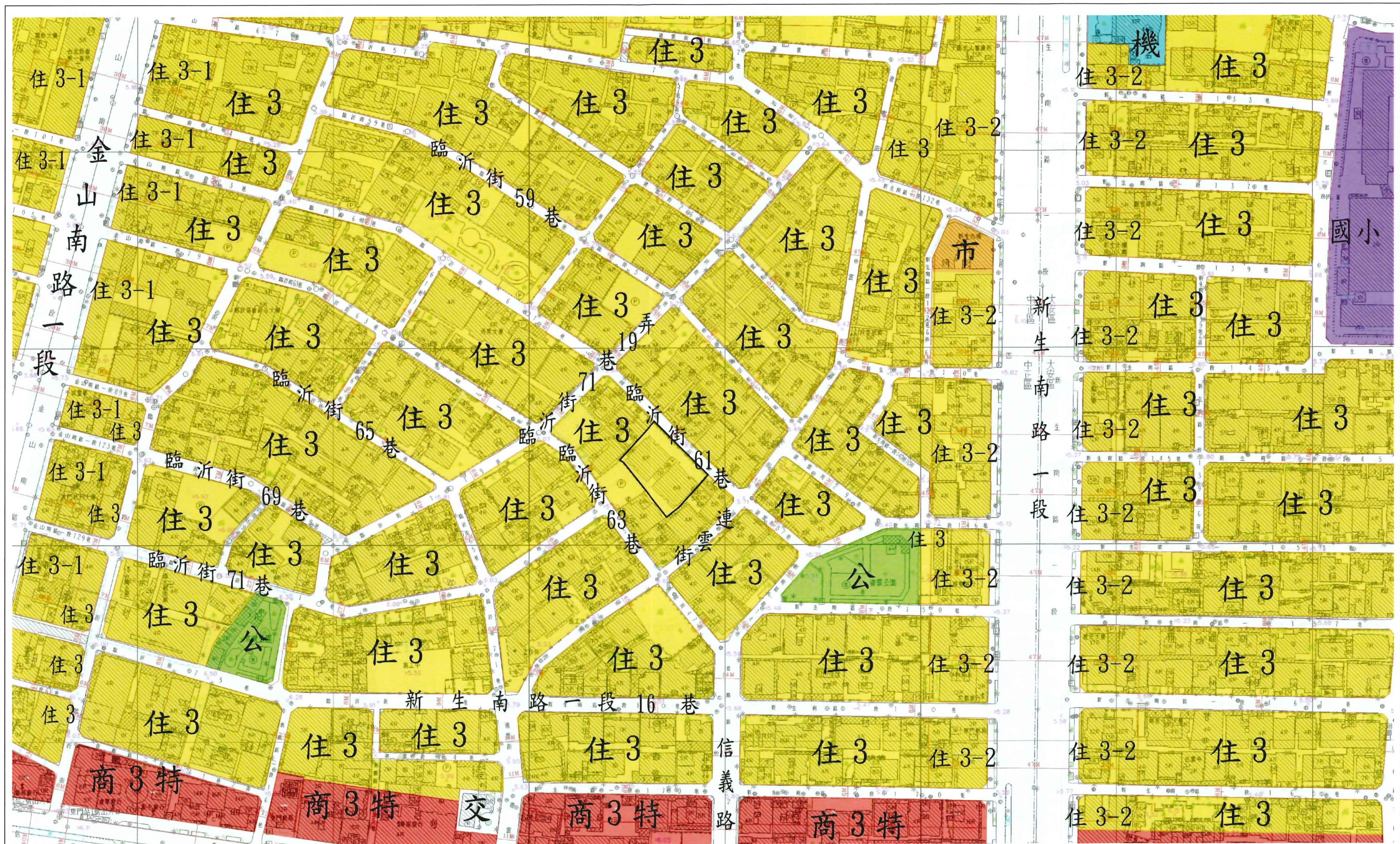


圖 2：更新地區都市計畫圖

圖例： 更新地區 住宅區 商業區 學校用地 公園用地 機關用地 市場用地

比例尺：1/2000



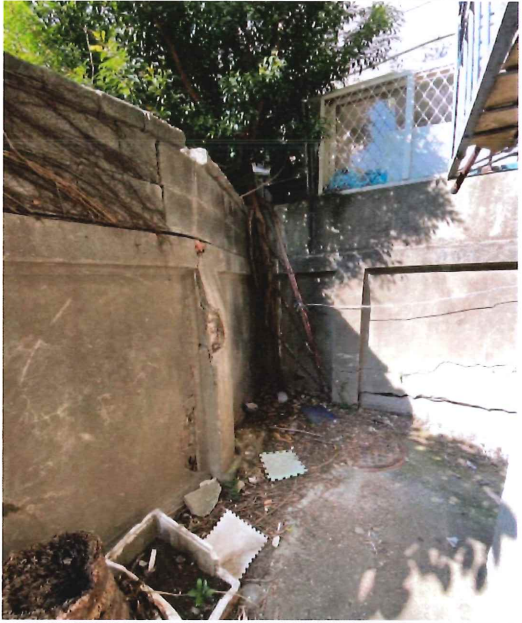
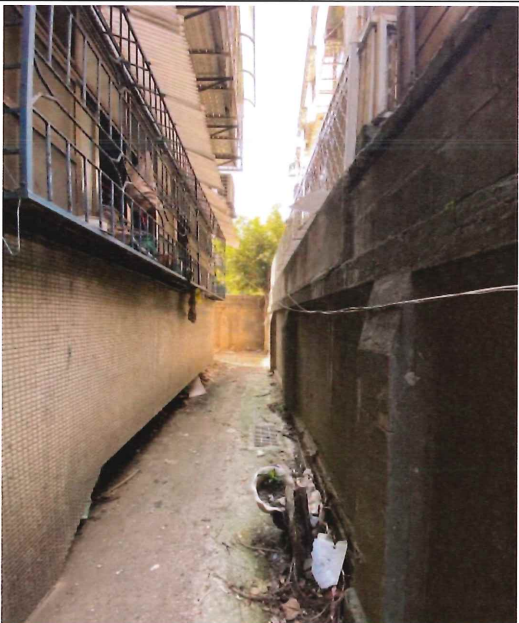
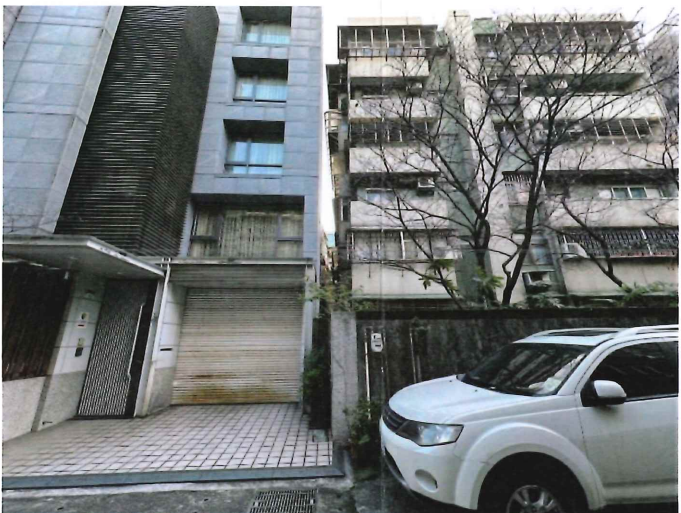
1		2		3	
4				5	
6		7		8	

圖 3：更新地區範圍內現況照片圖

圖例：  更新地區 ↙ 拍攝角度

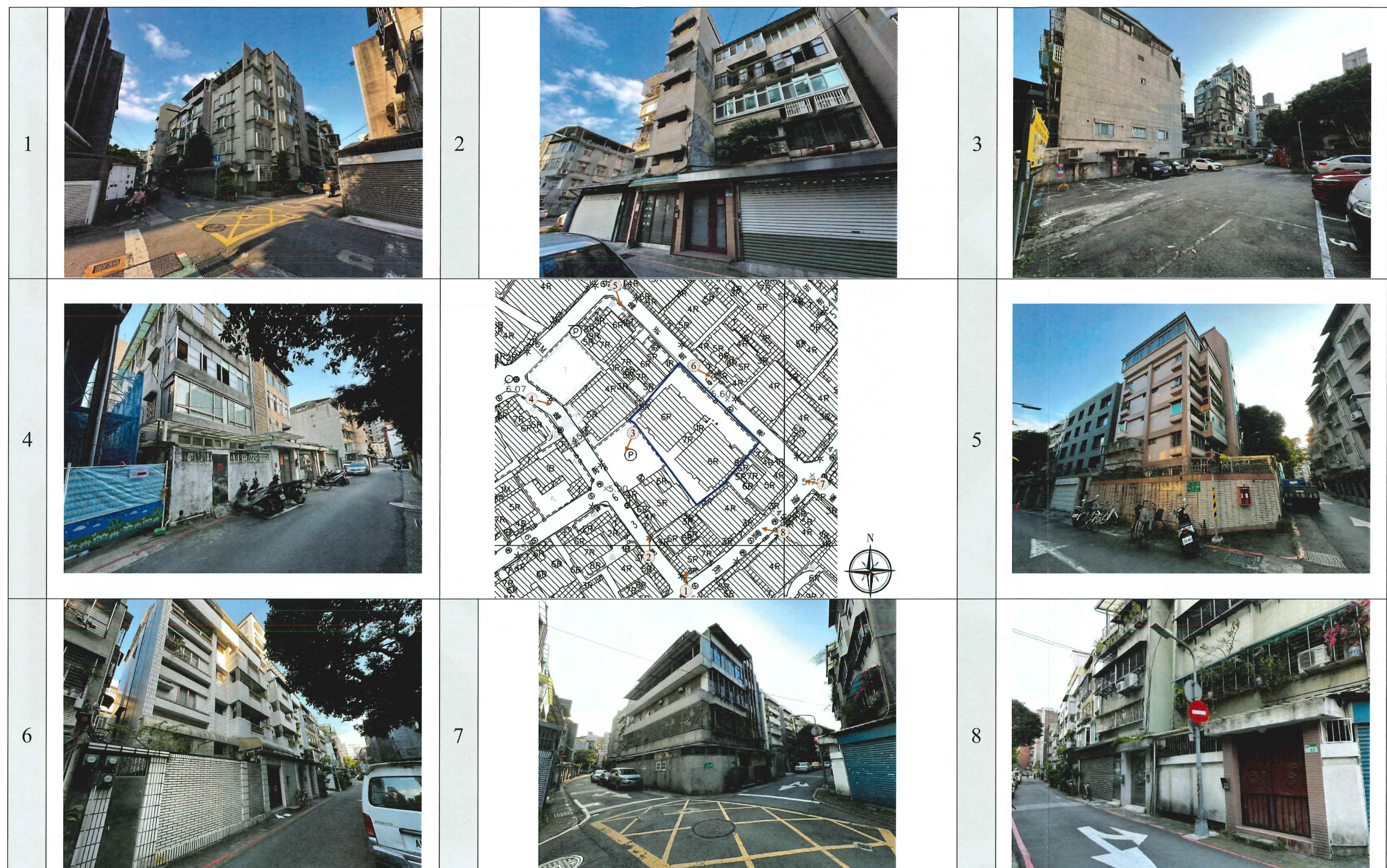


圖 4：更新地區範圍外及周邊現況照片圖

圖例：  更新地區 ↗ 拍攝角度



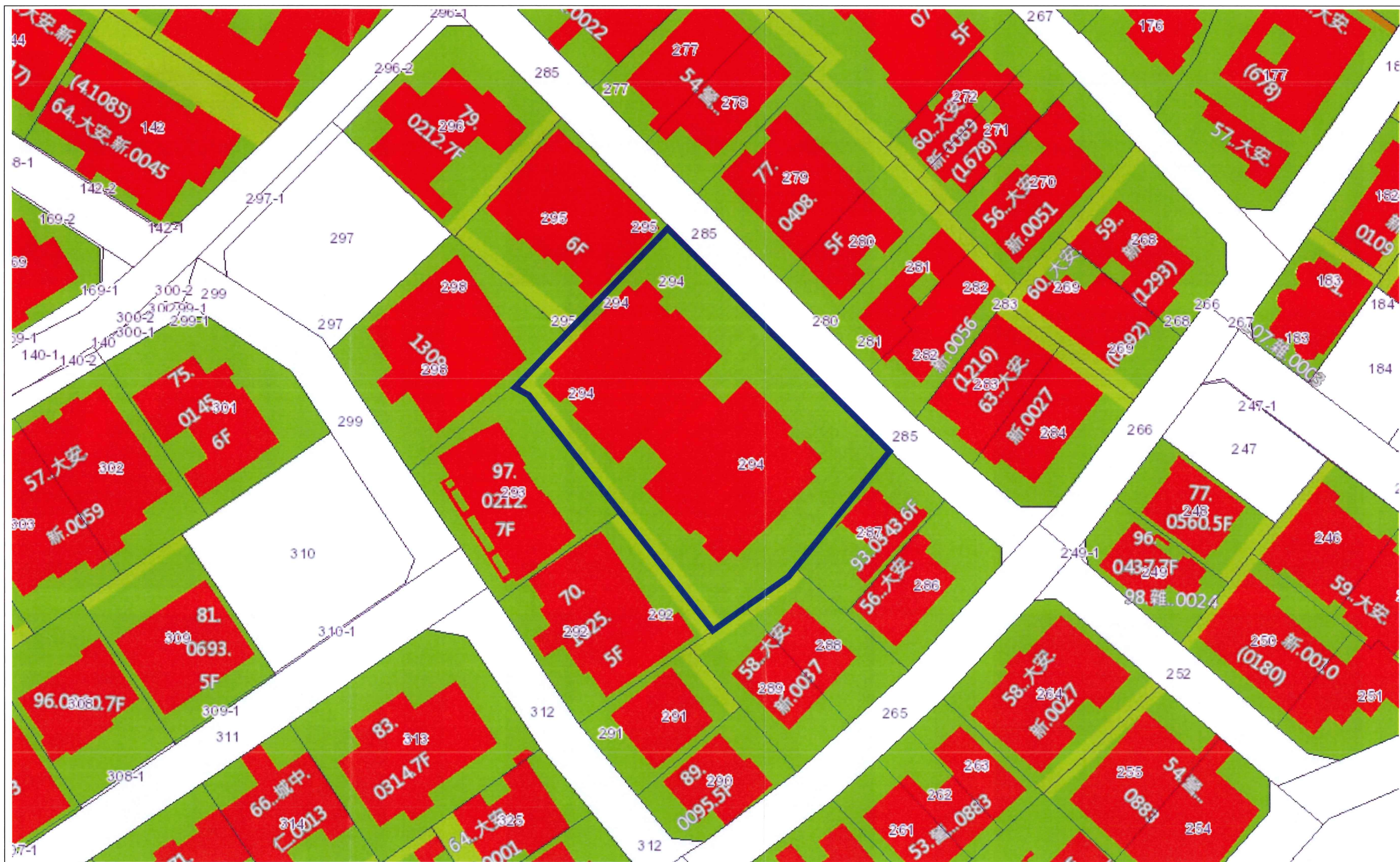


圖 5：更新地區建築物套繪圖

圖例：  更新地區

比例尺：1/500





附錄、相關函文

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

100018

臺北市中正區臨沂街61巷28號

受文者：臨沂大樓管理委員會

發文日期：中華民國112年10月18日

發文字號：北市都建使字第1126175945號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：初步評估報告書每棟1份

地址：臺北市信義區市府路1號南
區2樓

承辦人：鍾大緯

電話：02-27208889轉2774

傳真：02-27595772

電子信箱：by0775@gov.taipei

主旨：檢送本處辦理112年度主動輔導建築物耐震初評報告書一份（契約第3批次）供參，請查照。

說明：

- 一、依「主動輔導辦理建築物耐震能力初步評估及弱層補強經費補助執行作業要點」規定辦理。
- 二、旨案前經臺端等同意由本處委任專業團體派員至貴轄建築物辦理建築物耐震能力初步評估作業，本案業由社團法人新北市土木技師公會評估完成，檢送每棟初步評估報告書1份供參（詳附件）。

正本：臨沂大樓管理委員會

副本：

處長 虞 積 學

本案依分層負責規定授權人員決行

與正本相符



