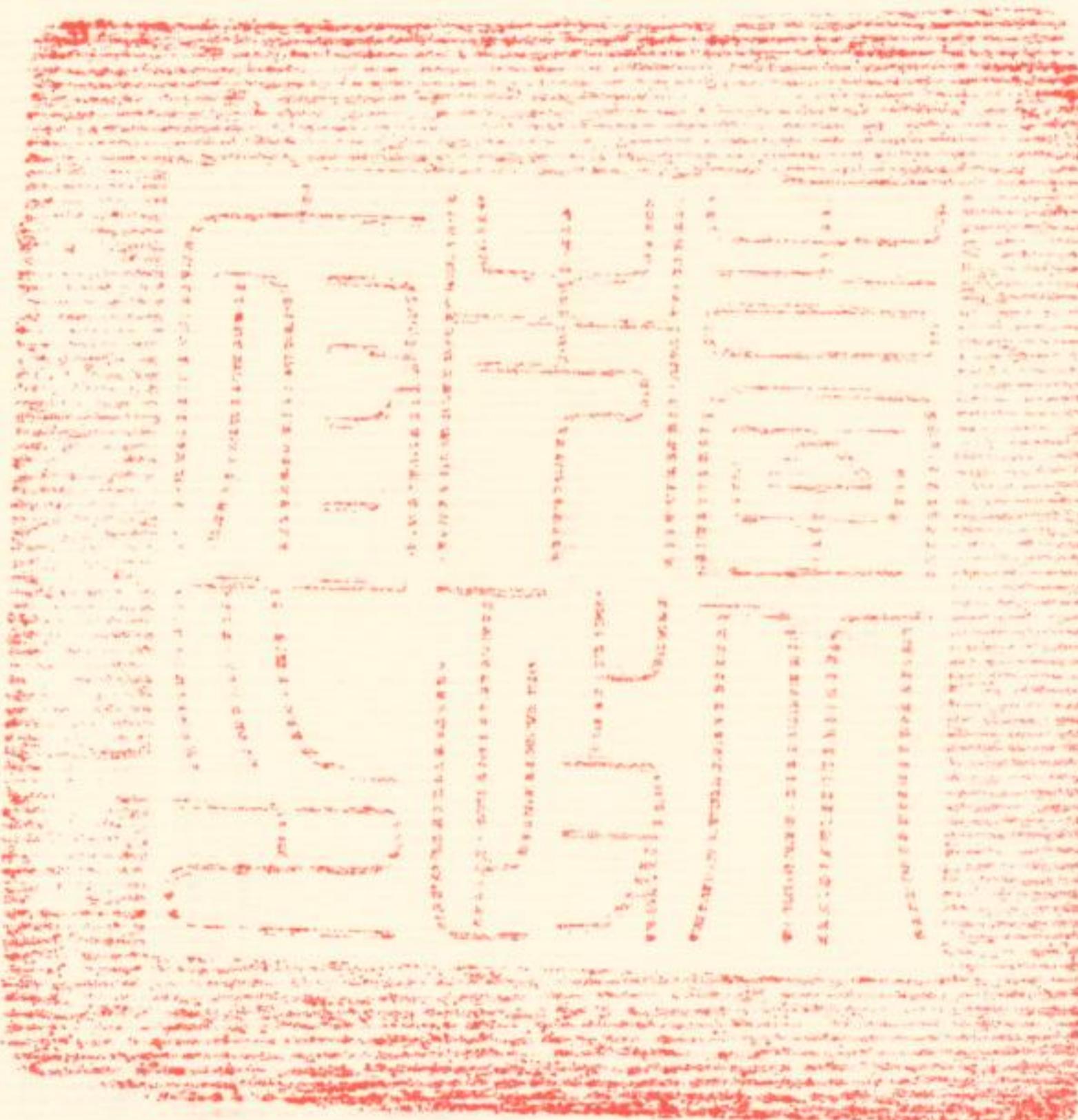


33

# 臺北市都市更新計畫書

劃定「臺北市中山區吉林段四小段 603 地號等  
36 筆土地為更新單元」都市更新計畫案



辦理單位：臺北市政府

申請單位：再得營造有限公司

中華民國 95 年 10 月

# 目錄

|  |    |
|--|----|
| 壹、辦理緣起與目的.....                                     | 1  |
| 貳、發展現況 .....                                       | 1  |
| 一、鄰近都市計畫情形.....                                    | 1  |
| 二、基地土地使用分區.....                                    | 1  |
| 三、土地及建築物使用現況.....                                  | 1  |
| 四、交通系統.....  | 2  |
| 五、土地、建物權屬.....                                     | 3  |
| 六、居民意願.....  | 4  |
| 參、發展課題 .....                                       | 5  |
| 一、實質空間環境課題.....                                    | 5  |
| 二、都市更新課題.....                                      | 5  |
| 肆、目標、策略與實質再發展 .....                                | 6  |
| 一、發展目標.....  | 6  |
| 二、策略.....  | 6  |
| 三、實質再發展.....                                       | 6  |
| 伍、劃定之更新單元.....                                     | 7  |
| 一、更新單元範圍.....                                      | 7  |
| 二、更新單元劃定基準.....                                    | 7  |
| 陸、防災救災計畫 .....                                     | 8  |
| 一、防災救災系統.....                                      | 8  |
| 二、防災救災計畫之整合.....                                   | 9  |
| 柒、實施者與實施方式 .....                                   | 9  |
| 一、實施者.....   | 9  |
| 二、實施方式.....  | 9  |
| 捌、其他.....  | 9  |
| 玖、本市都市計畫委員會審議情形 .....                              | 9  |
| 拾、本案業依本市都委會 95 年 8 月 22 日第 559 次委員會議決議修正計畫書圖完竣。 10 | 10 |

## 圖目錄

---

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 附圖一 | 劃定「臺北市中山區吉林段四小段 603 地號等 36 筆土地為更新單元」都市更新計畫案位置示意圖.....                     | 11 |
| 附圖二 | 修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興北路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫(第三次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案計畫圖..... | 12 |
| 附圖三 | 現況照片圖.....  | 13 |
| 附圖四 | 計畫範圍棟別及門牌號碼示意圖.....   | 14 |
| 附圖五 | 計畫範圍周邊道路系統圖.....  | 15 |
| 附圖六 | 計畫範圍地籍及權屬分佈圖.....   | 17 |
| 附圖七 | 都市防災救災系統圖.....  | 18 |

## 表目錄

---

|     |                             |    |
|-----|-----------------------------|----|
| 表一  | 公共汽車路線表.....                | 2  |
| 表二  | 土地面積表.....                  | 3  |
| 表三  | 公有土地管理機關面積表.....            | 3  |
| 表四  | 合法建物面積表.....                | 4  |
| 表五  | 更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人意願表..... | 4  |
| 表六  | 防災救災系統表.....                | 8  |
| 附表一 | 臺北市劃定更新單元都市更新計畫案審核摘要表.....  | 19 |

案名：劃定「臺北市中山區吉林段四小段 603 地號等 36 筆  
土地為更新單元」都市更新計畫案

申請單位：再得營造有限公司

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山區林森北路以東，新生北路二段 68 巷以南，新生北路二段 62 巷以北，新生北路二段 68 巷 15 弄以西所圍之街廓內，面積約 1,709.00 平方公尺（詳附圖一）。

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（第一項第 4 款）、第 8 條、第 11 條以及都市更新條例施行細則第 5 條。

詳細說明：

## 壹、辦理緣起與目的

本更新單元座落於臺北市中山區林森北路以東，新生北路二段 68 巷以南，新生北路二段 62 巷以北，新生北路二段 68 巷 15 弄以西所圍之街廓內。更新單元內建物屋齡多約為民國 56 年所興建，建物老舊窳陋、居住環境不佳，且結構耐震及防火安全堪慮，導致整體生活環境品質不佳，無法提供該地區應有土地使用機能。為促進土地有計畫再發展利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，依都市更新條例暨相關規定，由民間自行劃定都市更新單元並研擬都市更新計畫，以加速當地都市更新事業之實施（詳附圖一）。

## 貳、發展現況

### 一、鄰近都市計畫情形

本計畫範圍屬中華民國 73 年 3 月 22 日府工二字第 07826 號函，公告『修訂民生東路、松江路、南京東路、中山北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案』，土地使用分區為第三種商業區，細部計畫範圍內公共設施用地包括公園綠地、機關用地、學校用地及市場用地等（詳附圖二）。

### 二、基地土地使用分區

本案計畫範圍之土地使用分區為商四特（原屬第三種商業區）（法定建蔽率不得超過 65%，法定容積率不得超過 560%）。

### 三、土地及建築物使用現況

#### (一) 土地使用現況

目前計畫範圍內現況土地使用為住宅、商業混合使用，總體而言，土地使用強度極低，現況土地使用功能欠佳，且未符目前中山北路以及林森北路周圍商業發展強度及經濟效益。

#### (二) 建物使用現況

目前計畫範圍內約有 13 棟建物，現有戶數約為 24 戶，

多為民國 56 年期間所興建，平均屋齡約 39 年，建物構造以磚造、加強磚造為主，部分屬木石構造，樓層數為一至三樓，整體屋況普遍呈現老舊窳陋而存有朽壞之虞，且因年代久遠，以致居住環境品質日益惡化，常發生牆面滲水發霉與裂縫或浮凸、結構體變形等問題，且目前建物外觀不良，有外牆開裂等現象，且多屬非防火構造，潛藏公共安全問題並嚴重影響都市景觀（詳附圖三、附圖四）。

## 四、交通系統

### (一) 道路系統

本計畫範圍由林森北路南行可接長春路、南京東路，由林森北路北行可接民生東路，由南京東路東行可通往松山區亦可接麥帥橋通往內湖區，而由南京東路西行可通往大同區等地，形成良好、便捷的聯外交通系統動線。本計畫範圍周圍計畫道路多已開闢完成，其鄰近道路系統如下（詳附圖五）：

1. 主要道路：南京東路（40 公尺）、中山北路（40 公尺）。
2. 次要道路：民生東路（25 公尺）、長春路（20 公尺）、林森北路（20 公尺）、新生北路（20 公尺）。
3. 服務道路：新生北路二段 62 巷（11 公尺）、新生北路二段 68 巷（8 公尺）、新生北路二段 68 巷 15 弄（6 公尺）等。

### (二) 大眾運輸系統

#### 1. 公共汽車路線

本更新單元對外之公共汽車聯外運輸系統，行駛路線以民生東路一段、林森北路為主，區域行駛路線公車計有「46」、「226」、「290」、「613」、「208」、「211」、「246」……等。詳表一。

表一 公共汽車路線表

| 站位代碼 | 站位名稱         | 公車路線   |
|------|--------------|--|
| 1    | 五常街口         | 208 正  |
| 2    | 國賓飯店         | 40,216,218 正,218 區,220,659,221,224,227,247,260 正,2 |
| 3    | 東光百貨         | 208 正,211,227,246,261,290                          |
| 4    | 華泰飯店<br>(林森) | 208 正,211,246,290                                  |

| 站位代碼 | 站位名稱   | 公車路線               |
|------|--------|--------------------|
| 5    | 聚盛里    | 46,226,290,613     |
| 6    | 勞工育樂中心 | 46,226,290,613     |
| 7    | 華泰飯店   | 46,226,261,290,613 |
| 8    | 勞工育樂中心 | 266 副,606          |
| 9    | 林森北路口  | 290                |
| 10   | 吉林國小   | 290                |
| 11   | 長春路口   | 麥帥新城接駁公車           |

公車資料來源：台北市政府交通局

## 2. 大眾捷運系統

臺北都會區大眾捷運系統主要為淡水線行駛於本計畫範圍外圍區域，其距離捷運站（雙連站）約為 520 公尺，故當地居民仍多以公車接駁方式搭乘捷運系統。

## 五、土地、建物權屬

### (一) 土地權屬

計畫範圍內共有臺北市中山區吉林段四小段 603-1、603-2、603、604、605、606、607、608、608-1、609、611、612、613、614、615、615-1、615-2、616、617、618、619、620、621、622、623、638-1、707、708、708-1、709、709-1、710、713、713-1、714、715 等 36 筆土地，屬於公、私有土地夾雜情形，合計面積約為 1,709 平方公尺（詳表二、附圖六）；管理機關詳表三。

表二 土地面積表

| 所有權人 | 土地面積(m <sup>2</sup> ) | 比例(%)   | 使用分區     |
|------|-----------------------|---------|----------|
| 公有土地 | 616.00                | 36.04%  | 商四特(原商三) |
| 私有土地 | 1,093.00              | 63.96%  | 商四特(原商三) |
| 總計   | 1,709.00              | 100.00% | —        |

備註：本案 707、708 地號部分土地位於本案範圍初步測量面積約為 227.15 m<sup>2</sup>，而實際地號名稱與面積待辦理地籍分割後，以地政機關登記為準。

表三 公有土地管理機關面積表

| 編號 | 地號  | 土地總面積(m <sup>2</sup> ) | 管理機關     | 權利範圍 | 持分面積(m <sup>2</sup> ) |
|----|-----|------------------------|----------|------|-----------------------|
| 1  | 603 | 28.00                  | 臺北市政府財政局 | 全部   | 28.00                 |
| 2  | 605 | 30.00                  | 臺北市政府財政局 | 全部   | 30.00                 |
| 3  | 606 | 50.00                  | 臺北市政府財政局 | 全部   | 50.00                 |
| 4  | 609 | 13.00                  | 臺北市政府財政局 | 全部   | 13.00                 |

| 編號 | 地號    | 土地總面積(m <sup>2</sup> ) | 管理機關              | 權利範圍                  | 持分面積(m <sup>2</sup> ) |
|----|-------|------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| 5  | 611   | 4.00                   | 臺北市政府財政局          | 全部                    | 4.00                  |
| 6  | 613   | 55.00                  | 臺北市政府財政局          | 全部                    | 55.00                 |
| 7  | 614   | 112.00                 | 臺北市政府財政局          | 全部                    | 112.00                |
| 8  | 616   | 72.00                  | 臺北市政府財政局          | 全部                    | 72.00                 |
| 9  | 638-1 | 206.00                 | 臺北市政府財政局<br>國有財產局 | 299/1643<br>1344/1643 | 37.49<br>168.51       |
| 10 | 707   | 17.00                  | 無所有權人(公有地)        | 全部                    | 17.00                 |
| 11 | 709   | 22.00                  | 臺北市政府財政局          | 全部                    | 22.00                 |
| 12 | 715   | 7.00                   | 臺北市政府財政局          | 全部                    | 7.00                  |
| 合計 |       | 616.00                 |                   |                       | 616.00                |

## (二) 建物權屬

計畫範圍內共有 13 棟私有建築物其中合法建物面積如下所述(詳表四、附圖四)。

表四 合法建物面積表

| 所有權人 | 建物面積(m <sup>2</sup> ) | 比例(%)   | 備註 |
|------|-----------------------|---------|----|
| 公有建物 | 0.00                  | 0.00%   | —  |
| 私有建物 | 1,419.21              | 100.00% | —  |
| 總計   | 1,419.21              | 100.00% | —  |

## 六、居民意願

本計畫範圍土地所有權及合法建物所有權人同意劃定更新單元比例業已超過事業概要送件同意門檻，且其中部分項目同意比例已超過事業計畫送件同意門檻，因此待本案都市更新單元公告核定後，應可順利推展更新事業。相關意願統計如下所述(詳表五)：

表五 更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人意願表

| 項目                   | 土地     |                     | 合法建物   |                     |
|----------------------|--------|---------------------|--------|---------------------|
|                      | 人數(人)  | 面積(m <sup>2</sup> ) | 人數(人)  | 面積(m <sup>2</sup> ) |
| 全區總和(A)              | 42     | 1,709.00            | 23     | 1,178.67            |
| 限制登記(B)              | 2      | 38.75               | 0      | 240.54              |
| 目前已同意數(C)            | 22     | 1,444.00            | 20     | 936.75              |
| 目前已同意比例<br>[C/(A-B)] | 55.00% | 86.45%              | 86.96% | 79.48%              |

註 1：公有土地先行納入同意門檻計算。

註 2：截至 95 年 4 月 4 日止。

## 參、發展課題

### 一、實質空間環境課題

#### (一) 現況未符本區發展需求

位屬林森北路商業活動密集地區，區內多屬商業、娛樂、旅館、辦公及住宅混合使用大樓，然單元內低度使用，現況為一、二層老舊建物，使用功能欠佳，未符本區周圍商業發展強度與需求，經濟效益低。

#### (二) 區域停車空間不足

本區商業活動頻繁，對轉乘及商業活動所衍生之停車需求大，顯現停車空間不足之問題，希冀透過都市更新整體規劃提供必要之停車空間，解決週邊交通停車需求。

#### (三) 計畫道路未興闢完成，影響行車與救災之需

單元南北側 8 米及 11 米計畫道路（新生北路二段 62 巷、68 巷）未開闢，地上物佔用道路範圍，有礙行人、車輛通行及消防救災之需求。

#### (四) 建物老舊窳陋、居住環境不佳，存有公共安全之虞

單元內約有 11 棟屋齡 39 年一、二層建物，老舊窳陋、居住面積過小、空間不足，以致環境衛生條件差，居住環境品質低落，鄰棟間隔不足、防火性能不佳，有公共安全之虞，且整體環境雜亂不一，影響市容景觀。

### 二、都市更新課題

#### (一) 公私有土地交雜無法整體開發

本案範圍公私土地交雜，其中公有土地面積比率約佔三成（包含未登錄地），土地筆數 36 筆，土地畸零狹小，考量公有地有效利用，公私合夥整體開發，以帶動地區發展。

#### (二) 缺乏妥善安置計畫

單元內 6 棟違建戶之建築環境窳陋，影響公共安全，透過都市更新方式合理的補償或安置，除照顧現住戶應有權益，並可加速地區發展。

#### (三) 產權複雜不易整合開發之問題

本案所有權人數 42 人持有及使用之土地及建物型態不一，不易整合開發，透過更新權利變換機制，公平、公

開、公正法定程序將可有效保障各權利人應有權益，並有助意願整合工作順利推動。

## 肆、目標、策略與實質再發展

### 一、發展目標

配合都市定位，引導地區發展，營造安全、健康、舒適與環境親和的人性化居住環境，美化市容景觀，增進公共利益。

### 二、策略

- (一) 透過都市更新整合更新單元內各權利人意見，凝聚更新共識。
- (二) 公有土地參與更新，基地整體開發，引導地區發展。
- (三) 運用整體規劃與建築設計手法，改善更新單元內實質環境，提昇居住品質與防災功能。

### 三、實質再發展

#### (一) 提昇居住品質及活化使用機能

藉由本更新事業之辦理，未來可有效提昇建物鄰棟間隔、通風採光、室內環境、居住水準、消防救災、耐震、逃生避難等現代居住環境品質要求。使用機能除提供住宅或辦公等使用外，因應周圍商業發展需求，朝向引入商業或餐飲等使用內容。

#### (二) 完成計畫道路之興闢增進公共利益

藉由本更新案開闢新生北路二段 62 巷及 68 巷之計畫道路。

#### (三) 配合留設人行步道提昇防救災能力

本案計畫道路一側退縮 2 米以上無遮簷人行步道，人行步道與計畫道路銜接處應保持平坦且順平處理，以利車輛通行與救災需要，提昇本區之防救災能力。

#### (四) 配合現住戶安置整體規劃設計

本案將配合研擬妥善拆遷安置方案，並透過整體規劃設計，包括考量建物量體、色彩、座落方位與鄰近建物調和、植栽綠化等，美化市容景觀。

## 伍、劃定之更新單元

### 一、更新單元範圍

包括臺北市中山區吉林段四小段 603-1、603-2、603、604、605、606、607、608、608-1、609、611、612、613、614、615、615-1、615-2、616、617、618、619、620、621、622、623、638-1、707、708、708-1、709、709-1、710、713、713-1、714、715 地號等 36 筆土地。

### 二、更新單元劃定基準

(一) 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（為非完整之計畫街廓者）規定。

(二) 本更新單元劃定基準符合「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」第二條第 1 項附表之「四、建築物未能與重大建設配合」，其符合之指標如下：

1.評估指標（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」，本申請範圍內有 13 棟建物構造屬「加強磚造」及「磚造」，其中 11 棟建物已逾使用年期，超過總建物使用面積  $1/2$  以上，符合本項指標規定。

2.評估指標（六）「更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點二百公尺以內；或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站（含車站本體及車站出入口）、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場（含圓環）、快速道路等」，經檢視本更新單元劃定範圍距新生北路快速道路係為 170.75 公尺，距離為 200 公尺以內，符合本項指標規定。

3.評估指標（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 691701 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」，本更新單元內共有 13 棟建物中有 11 棟建物於民國 78 年前即建造完成，超過總棟數比例  $1/2$  以上，符合本項指標規定。

(三)前述指標業經臺北市政府都市發展局於中華民國 95 年 5 月 19 日北市都新字第 09531976800 號函書面審查符合規定在案，並確認其實質再發展之內涵對地區之整體環境、產業發展、人行空間留設、現住戶之安置等均為有益，確符都市更新具體要求。

## 陸、防災救災計畫

### 一、防災救災系統

本計畫範圍座落於臺北市中山區新生北路 68 巷 15 弄以西，新生北路 68 巷以南，新生北路 62 巷以北，林森北路以東所圍之街廓內，配合區域防救災計畫，本更新計畫防災系統將分防救災避難道路、避難據點、收容場所、醫療據點、防救災指揮中心等五大項，並選擇最近本計畫範圍之設施進行指定，詳細內容（詳表六、附圖七）：

表六 防災救災系統表

| 系統分析      | 設施   | 設施據點名稱  |
|-----------|--|---|
| 防救災避難道路   | 緊急聯外道路(20 公尺以上)、輸送救援道路道路(10 公尺以上)、消防避難道路(8 公尺以上) | 中山北路(40 公尺)、新生北路(20 公尺)、林森北路(20 公尺)、長春路(20 公尺)、新生北路 62 巷(11 公尺)、新生北路 68 巷(8 公尺)。                |
| 避難據點、收容場所 | 學校、公園  | 新興國中、吉林國小、中山國小、長春國小、大同國中、大同高中、文化大學城區部大夏館、中安公園、14 及 15 號公園、興安公園、錦州公園、永盛公園、林森公園、新興公園、聚葉公園、勞工育樂中心。 |
| 醫療據點      | 醫院   | 馬偕醫院、泰安醫院、慶生醫院、福全醫院。  |
| 防救災指揮中心   | 警察、消防指揮中心  | 中山分局、長安西路派出所、民生西路派出所、民權派出所。   |

資料來源：臺北市中山區公所網站，<http://www.chsn.gov.tw/index.asp>

## 二、防災救災計畫之整合

本更新計畫未來將配合中山區相關防救災空間計畫之需求，留設適宜防救災空間，並協助興闢目前遭部分地上物佔用而未開闢之新生北路二段 62 巷及 68 巷之計畫道路。除以都市更新權利變換方式納入周圍既成道路一併更新外，其餘基地臨計畫道路部分，包括林森北路、新生北路二段 62 巷、新生北路二段 68 巷，及東側面臨 6 公尺巷道部分，應退縮 2 公尺以上無遮簷人行道方式處理，巷道與人行道銜接處並作順平處理，且保持平坦，不能有妨礙車輛通行及操作之突出固定設施，地面至少能承受 75 噸重總重量，以提升更新單元之防救災措施。

## 柒、實施者與實施方式

### 一、實施者

依都市更新條例第 10 條規定，由土地及合法建物所有權人自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

### 二、實施方式

本案擬以權利變換或協議合建方式實施。

## 捌、其他

本案計畫範圍屬非完整之都市計畫街廓，其中 638-1 地號及部分 707、708 地號上目前為現有既成巷道，未來仍將繼續維持作為巷道供兩側通行使用前提下，將前述土地一併納入本案範圍內合併辦理更新，以維護保障相關土地所有權人之權益。另 707、708 地號部分土地位於本案範圍初步測量面積約為 227.15 m<sup>2</sup>，而實際地號名稱與面積待辦理地籍分割後，以地政機關登記為準(詳附圖六)。

## 玖、本市都市計畫委員會審議情形

本案經市都委會 95 年 8 月 22 日第 559 次委員會會議決議：本案依下列各點修正後通過。

一、對於基地東側面臨 6 公尺巷道部分，宜於更新計畫說明書規定「基地東側面臨 6 公尺巷道部分，應退縮 2 公尺以上無遮簷人行道方式處理，巷道與人行道銜接處並作順平處理，且保持平坦，不能有妨礙車輛通行及操作之突出固定設施，地面至少能承受 75 噸重總重量，以提升更新單元之防救災措施」。

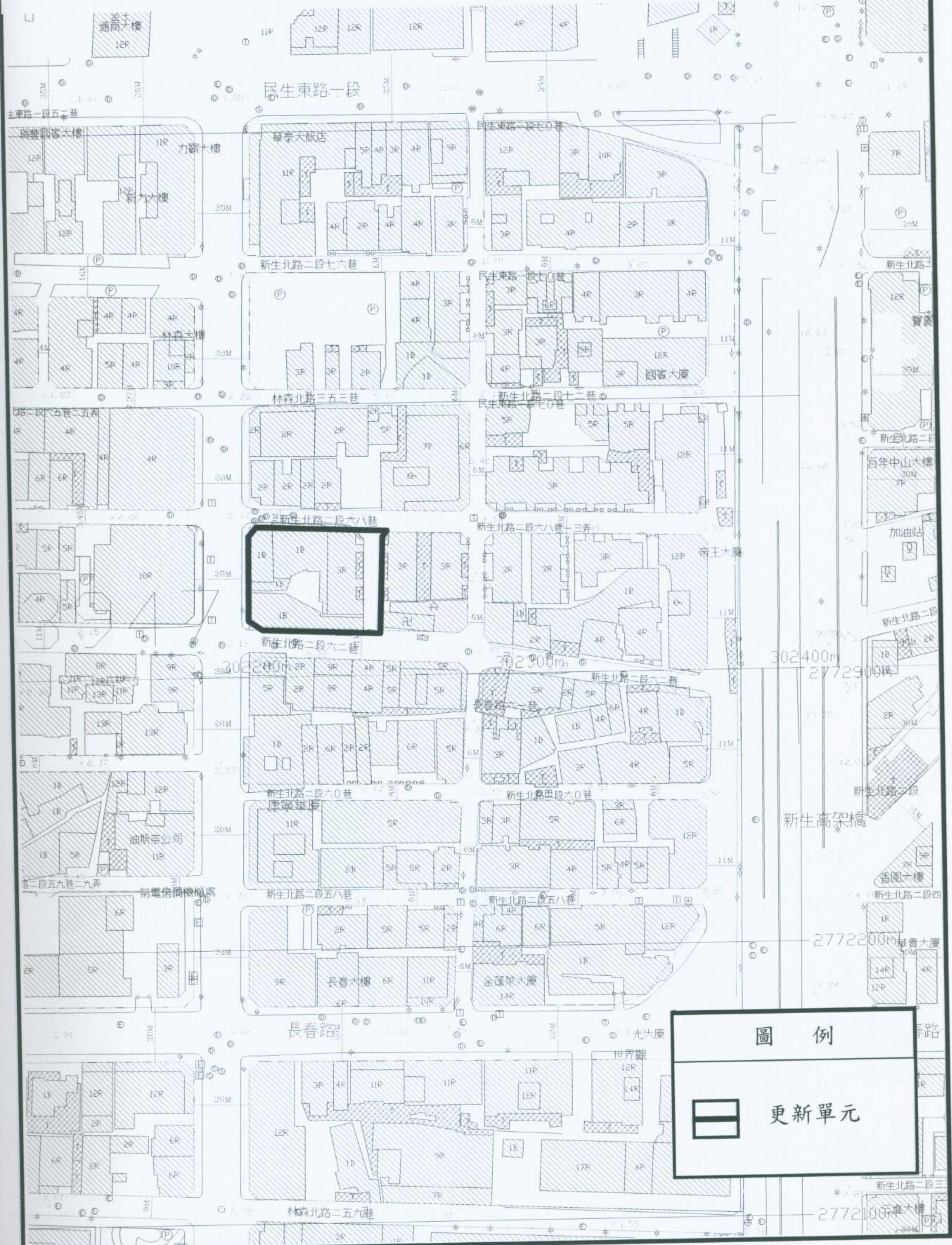
二、本案更新計畫書內「實施方式」修正為：「本案擬以權利變換或協議合建方式實施」。

壹拾、本案業依本市都委會 95 年 8 月 22 日第 559 次委員會議決議修正計畫書圖完竣。

附圖一

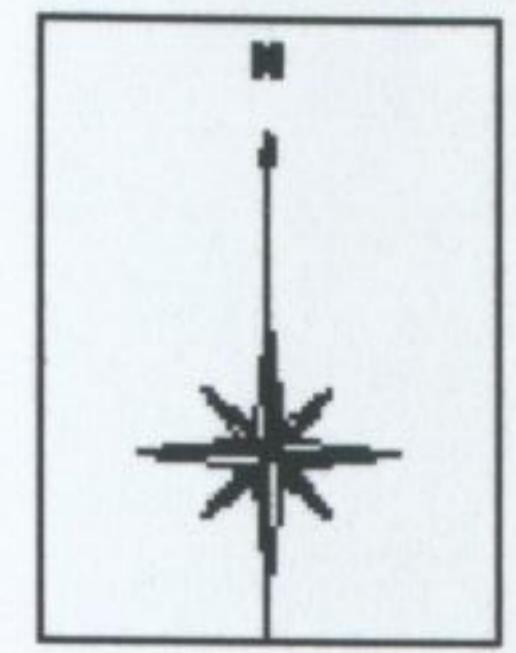
劃定「臺北市中山區吉林段四小段 603 地號等  
36 筆土地為更新單元」都市更新計畫案位置示意圖

N  
S:1/2000



# 修訂民生東路松江路南京東路中山北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案

72.3.22府工二字第07826號

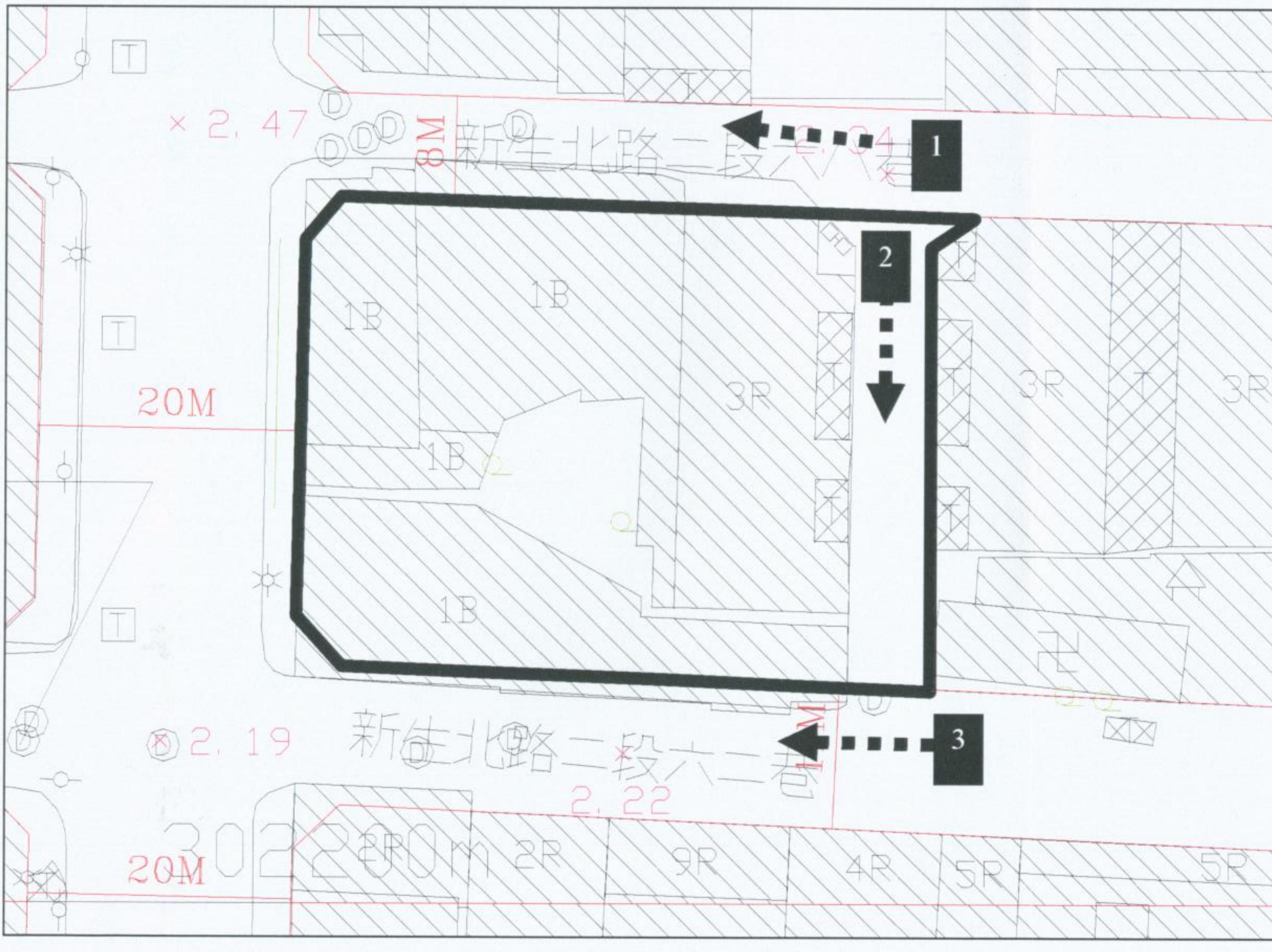


## 圖例

|           |                 |            |                |            |
|-----------|-----------------|------------|----------------|------------|
| 計畫範圍      | 計畫道路            | 擴建公用地為道路用地 | 擴建更換水港用地為道路用地  | 更新單元       |
| 住3 第三級住宅區 | 擴建更第五級住宅區為加油站用地 | 住2 第二級商業區  | 擴建更第三級商業區為換匯用地 | 擴建公用地為商業區  |
| 住3 第三級住宅區 | 擴建更第三級住宅區為停車場用地 | 商1 第一級商業區  | 擴建更第三級商業區為電信用地 | 擴建公用地為道路用地 |
| 住3 第三級住宅區 |                 | 商2 第二級商業區  | 擴建更第三級商業區為電信用地 | 市場用地       |
| 住3 第三級住宅區 |                 | 商3 第三級商業區  | 擴建更第三級商業區為電信用地 | 廣場用地       |

附圖三 現況照片圖（俯視、正向立面）

基地周圍拍攝地點說明示意圖



## 基地周圍拍攝地點說明示意圖

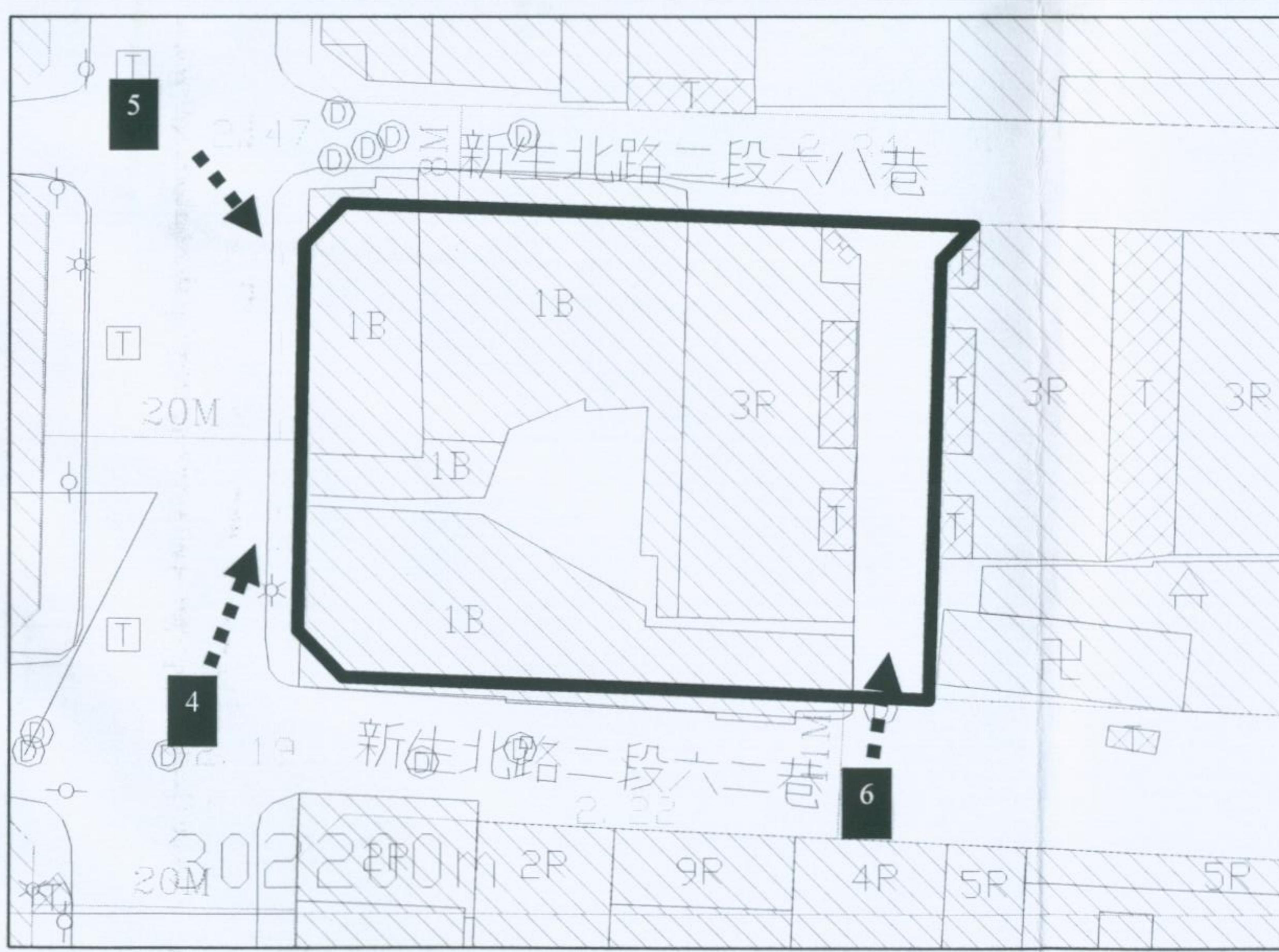
4



5



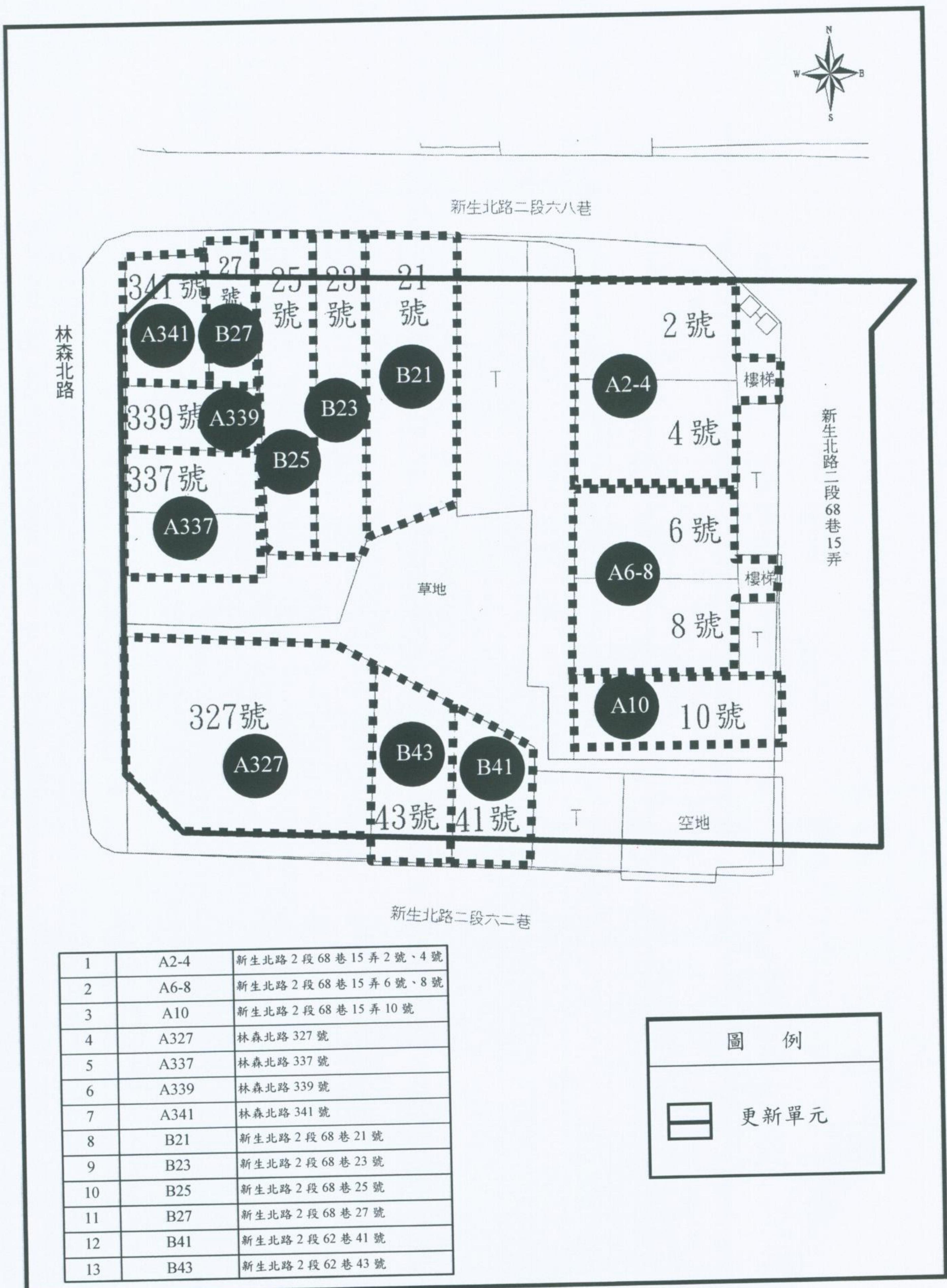
5




6



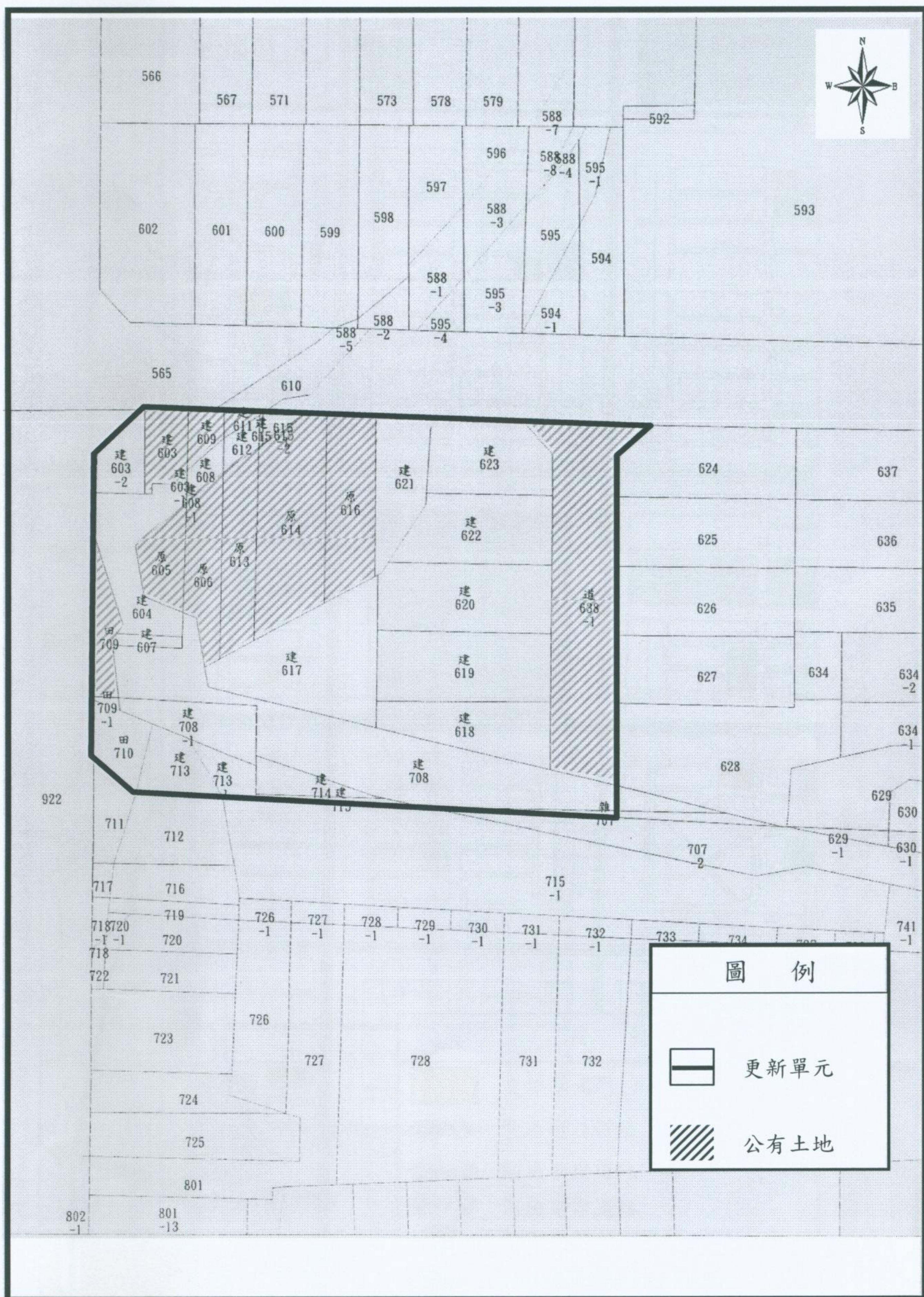
附圖四 計畫範圍棟別及門牌號碼示意圖



附圖五 計畫範圍周邊道路系統圖



附圖六 計畫範圍地籍及權屬分佈圖



附圖七 都市防災救災系統圖



附表一 臺北市劃定更新單元都市更新計畫案審核摘要表

|             |   |
|-------------|---|
| 更新計畫<br>名稱  | 劃定「臺北市中山區吉林段四小段 603 地號等 36 筆土地為更新單元」<br>都市更新計畫案   |
| 申請單位        | 再得營造有限公司  |
| 辦理單位        | 臺北市政府   |
| 計畫範圍        | 臺北市中山區吉林段四小段 603-1、603-2、603、604、605、606、607、608、608-1、609、611、612、613、614、615、615-1、615-2、616、617、618、619、620、621、622、623、638-1、707、708、708-1、709、709-1、710、713、713-1、714、715 地號等 36 筆土地。  |
| 計畫面積        | 約為 1,709 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 條第一項（第 4 款）、第 8 條、第 11 條以及都市更新條例施行細則第 5 條。  |
| 發展局審<br>查結果 | <p>一、劃定更新單元符合都市更新條例第 6 條第一項第 4 款（建築物未能與重大建設配合）。</p> <p>二、本更新單元劃定評估基準符合「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」第二條第 1 項附表之「四、建築物未能與重大建設配合」，並符合以下評估指標：</p> <p>(一) 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」。</p> <p>(二) 指標六：「更新單元周邊距離本市重大建設或政府機關認定之國際觀光據點二百公尺以內；或更新單元範圍含捷運地下穿越部分土地且不適用大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法者。前述重大建設包括：大眾運輸系統車站（含車站本體及車站出入口）、已開闢及已編列年度預算開闢者之面積達一公頃以上公園、基地面積達六千平方公尺以上之廣場（含圓環）、快速道路等」。</p> <p>(三) 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 69170 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」。</p> <p>三、前述指標業經臺北市政府都市發展局於中華民國 95 年 5 月 19 日北市都新字第 09531976800 號函書面審查符合規定。</p> |
| 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 款規定：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。   |
| 附註          | 本案範圍東側之 638-1 地號及部分 707、708 地號上目前為現有既成巷道，未來仍將繼續維持作為巷道供兩側通行使用前提下，將前述土地一併納入本案範圍內合併辦理更新，以維護保障相關土地所有權人之權益。其中 707、708 地號部分土地初步測量面積約為 227.15 m <sup>2</sup> 位於更新單元範圍內，而實際地號名稱與面積待辦理地籍分割後，以地政機關登記為準。   |