

目錄

都市更新計畫書	4
壹、辦理緣起	5
貳、發展現況	
一、都市計畫	6
二、土地及建築物使用現況	6
三、交通系統	8
四、公共設施	9
五、土地、建物權屬	9
六、居民意願	10
七、發展課題	11
參、計畫基本目標與策略	
一、目標	12
二、策略	12
肆、實質再發展	13
伍、劃定之更新單元範圍及劃定基準	
一、更新單元範圍	14
二、更新單元劃定基準	14
陸、防災救災計畫	
一、防災救災系統	16
二、防災救災計畫之整合	17
柒、實施者與實施方式	
一、實施者	17
二、實施方式	17
捌、都委會審議結果	17

〈表目錄〉

表一	原實施計畫名稱與文號整理表	6
表二	土地及建物權屬統計表	9
表三	更新單元內土地及合法建築物所有權人意願統計表	10
表四	防災救災系統表	16

〈附圖目錄〉

附圖一	劃定「臺北市中山區吉林段四小段 676 地號等 17 筆 土地為更新單元」都市更新計畫案位置圖	18
附圖二	劃定「臺北市中山區吉林段四小段 676 地號等 17 筆 土地為更新單元」都市更新計畫案範圍圖	19
附圖三	都市計畫及土地使用分區管制參考圖	20
附圖四	週邊地區重要設施及機關分佈圖	21
附圖五	計畫範圍週邊防災救災系統圖	22
附圖六	計畫範圍週邊道路暨大眾運輸系統示意圖	23
附圖七	更新單元現有房舍現況圖	24
附圖八	建築物套繪圖	25

臺北市都市更新計畫書

案 名：劃定「臺北市中山區吉林段四小段 676 地號等 17 筆土地
為更新單元」都市更新計畫案。

申 請 人：環泥建設開發股份有限公司

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：

本計畫範圍中山區吉林段四小段 671-3、676、677、678、
679、680、681、682、683、683-1、683-2、683-3、684、
685、686、687、688 計 17 筆地號，位於中山區中山里
新生北路二段 68 巷 11 弄之 2, 4, 6, 8 號及 13 弄之
1, 3, 5, 7 號及新生北路 62 巷之 11, 13, 17 號等門牌，即
新生北路二段 68 巷 13 弄以東，新生北路二段以西，新
生北路二段 68 巷以南，新生北路 62 巷以北所圍街廓
中，面積 1394.00 平方公尺。(詳附圖一、二)

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 1、2、6 款)、第 8 條、第 11 條及都市更新條例施
行細則第 5 條。

壹、辦理緣起

本都市更新單元位於臺北市中山區中山里，即新生北路二段 68 巷 13 弄以東、新生北路二段以西、新生北路二段 68 巷以南、新生北路二段 62 巷以北所圍街廓中；距新生北路快速道路出口僅約 95 公尺，500 公尺距離內可達南京東路，中山北路、民生東路、林森北路、皆為本市重要商圈。更新單元內現有建物皆為 2、3 樓磚造建築，屋齡已近 40 年，建築窳陋且不符都市發展，現況環境難與週遭建築物比擬，影響市容觀瞻。

為促進土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益；爰依據都市更新條例及臺北市都市更新自治條例等相關法令規定，申請自行劃定更新單元，擬定都市更新計畫，祈以都市更新之理念再造更優質之生活環境。

貳、發展現況

一、都市計畫：

本案計畫範圍屬「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（第二次通盤檢討）案」及「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」。原實施計畫名稱與文號如表一。

表一 原實施計畫名稱與文號整理表

原計畫案名	日期及文號
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	72.03.22 府工二字第 07826 號
本市 77 年度辦理都市細部計畫通盤檢討範圍圖	76.11.04 府工二字第 200286 號
修訂臺北市土地使用分區（保護區、農業區除外）計畫（通盤檢討）案	79.09.13 府工二字第 79049926 號
修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案	84.9.27 府都二字第 84064377 號
變更「修訂臺北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」內商業區變更回饋相關規定案	93.5.14 公告實施

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用強度

本更新單元計畫範圍內之都市計畫土地使用分區為商 4 特（原為商 3），法定建蔽率為 65%，容積率為 560%，因基地面臨計劃道路最大寬度僅 8 米，故法定容積率為 400%。現有建物平均建蔽率為 51%，容積率為 144%，皆未達法定標準，土地未能有效利用。（詳附圖三）

（二）土地使用現況

本更新單元計畫範圍內之現有房舍，除少部份 1 樓做

店面使用(附圖 7)，其餘皆做住宅使用。北側糧食局眷舍 8 棟，因標售國有地已全部搬空，其餘有民宅 6 棟(含違章 2 棟)。

(三) 建物現況

計畫範圍內共有 12 棟加強磚造之合法建築物。

為 2 至 3 層之老舊建築物(另有違章建築 2 棟為磚造平房)。

建築物全部完成於民國 55 年 10 月以前，由於內部老舊年久失修腐蝕，大部分閒置且不堪使用，範圍內北側為舊有糧食局眷舍 8 棟，全部為 3 層建築；南側有 6 棟建築物(2 棟為 3 層建築，2 棟為 2 層建築，2 棟為 1 層建築)，基地內另有既成巷道 62 巷 15 弄，曲折狹窄寬度不足 2 米，巷道內原有未登記建物多棟已拆除或棄置。現有房舍皆無附建停車場，停車位嚴重不足(附圖 7)。

(四) 週邊土地及建物使用現況

除本案東側臨新生北路二段有 12 層樓及西北側有 7 層樓之住宅大樓外，其餘本案基地四週皆為 5 層樓以下低矮老舊房舍。基地西側糧食局眷舍已拆除興建大樓中，另有土地廟新福宮及廟地搭建之鐵皮屋；基地南側為 1 至 5 樓不等的老舊建築；街廓內基地東側部份為新推案基地刻正進行重建(附圖一)，及部份為中油 4 層樓宿舍。

基地外圍主要道路民生東路，林森北路，長春路係本市重要商圈，服飾、飲食、娛樂等商店林立，近來多棟新建之商業大樓，並鄰國際級旅館，與本案計畫範圍內之現有房舍極不協調。

三、交通系統

(一) 本案計畫範圍所在之街廓，西側為新生北路二段 68 巷 13 弄，北側為新生北路二段 68 巷，南側為新生北路 62 巷，均已供公眾通行。

(二) 本案往東接新生北快速道路及松江路，往西銜接中山北路及捷運淡水線為臺北市重要的南北向道路，可迅速到達高速公路。往南接南京東路二段，往北接民生東路皆為東西向要道，週邊聯外交通非常便利。(詳附圖六)

(三) 大眾運輸系統

1. 公共汽車路線：本案都市更新單元附近地區公車路線之行駛以南京東路一段、林森北路、中山北路為主，本案都市更新單元鄰近公車站名為「華泰飯店」及「勞工育樂中心」既有 246、211、208、290、518、811、紅 33 及 606 等。(詳附圖六)

2. 捷運系統淡水線：

本案都市更新單元與捷運淡水線之中山、雙連等 2 站：距離約 700 公尺，均在步行 15 分鐘範圍內。(詳附圖六)

3. 捷運系統新莊線：(施工中，預定 5 年後完工)

本案都市更新單元與捷運新莊線之松江南京、行天宮等 2 站：距離約 700 公尺，均在步行 15 分鐘範圍內，交通便利性優異。(詳附圖六)

四、公共設施

本案基地週邊 500 公尺範圍內既有公共設施包含 14 號，15 號地區性公園 2 處，仁德，中原，中安，永盛鄰里性公園 4 處、吉林國小、廣場及市場各 1 處，皆已開闢完成。(詳附圖四)

五、土地、建物權屬

(一) 土地權屬

本計畫範圍共有中山區吉林段四小段 676 地號等 17 筆土地，其中 671-3 地號土地屬市有面積為 109.00 平方公尺，683-1、683-3 地號土地屬國有，面積共計 26.40 平方公尺；其餘土地皆為私有，面積共計 1258.6 平方公尺，公私有土地全部面積合計 1394.00 平方公尺。

(二) 建物權屬

本計畫範圍土地上共有 12 棟合法建築物，計有 28 戶，產權全部為私有，面積合計 1809.33 平方公尺（詳表二）。

表二土地及建物權屬統計表

區分 類別	權屬	面積(m ²)	比例(%)
土 地	公有土地(國有地)	26.40	1.89
	公有土地(市有地)	109.00	7.82
	私有土地	1258.60	90.29
	合 計	1394.00	100.00
樓地板	公有建物	0.00	0.00
	私有建物	1809.33	100.00
	合 計	1809.33	100.00

(三) 基地南側道路土地權屬

南側道路為已開闢未徵收之 8 米計畫道路，其產權分屬如下，684-1, 685-1, 686-1, 687-1, 688-1 地號等 5 筆為申請人環泥所有，744-1, 747-1, 748-1, 749-1, 751-1, 752-1 等 6 筆為廖淑如等 14 人私有，743-1 地號 1 筆為國有，及 706 地號 1 筆為未登錄地。

六、居民意願

(一)計畫範圍內現有建築物，均為老舊之建築（詳附圖七）、與四周環境極不協調，申請人長期從事於本案基地整合，目前已取得更新計畫範圍內絕大部份土地及全部建物所有權，已達可送都市更新事業計畫所須之條件。期望能依「都市更新條例」及「臺北市都市更新自治條例」辦理更新重建。目前同意比例詳表三

表三 更新單元範圍內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	所有權人數(人)		面積(平方公尺)	
	土地	建物	土地	建物樓地板
全區總和(A)	3	1	1,394.00	1,809.33
目前已同意數(B)	3	1	1,394.00	1,809.33
目前已同意比例 (B/A)	100%	100%	100%	100%
備註	1. 目前計畫範圍土地上建築物共 12 棟計有 28 戶。 2. 依都市更新條例第 10 條及第 11 條規定。			

註：截至 95 年 8 月份

(二)計畫範圍東側鄰地 671-4 地號土地，為請得建造執照且正預售中之建案，案名為彌敦道，另東側鄰地 689 地號土地上有 4 樓 RC 建物棟，為中國石油公司的員工宿舍，申請人已於 94 年 12 月中旬，與地主中國石油公司接觸，洽談讓售或合併開發事宜；經多次協商，於 95 年 5 月 23 日之「申請地與 689 等 4 筆地號土地合併使用第一次協調會」中，地主(中國石油公司)之代表業已表示，該土地及現有 4 層樓建物，該公司另有使用計畫，不擬與申請地合併建築。(詳附圖八)

七、發展課題

- (一)本案位於本市重要商圈，現況窳陋不符都市景觀。
- (二)本案更新單元內皆為 1~3 層底矮之加強磚造建物，防震能力不足，各家戶無附建污水處理設備，居住品質及環境衛生不佳。
- (三)基地內有狹窄曲折之巷弄，防災救災效能堪虞。
- (四)本案更新單元內土地使用分區為商四特，惟現況土地未有效利用，不符合都市機能。
- (五)本案更新單元內及週遭舊有建物，皆無附建停車設施，造成附近巷道停車雜亂，影響交通及救災。
- (六)本案更新單元內建物，全部完成於民國 55 年 10 月以前，屋齡已超過 40 年，且大部份房舍窳陋傾頹腐蝕已至不堪使用，亟待更新改建。

參、計畫基本目標與策略

一、目標

- (一)改善居住品質：提昇防災救災能力，使居住環境更臻安全及衛生，成為週邊社區的典範。
- (二)土地合理使用：消除狹窄巷弄，將土地價值合理的開發，增益地方的稅收。
- (三)滿足停車需求：依法規增設停車位，解決區域停車空間不足的問題。
- (四)增進都市景觀：更新重建，調合都市景觀以改善市容

二、策略

- (一)本案基地範圍內現有建物，防震防災能力闕如，更新案將納入各項應有設備，並符合各項設計及施工標準，營建最優質的居住環境，使社區的安全及衛生更有保障。
- (二)善用法定容積率及建蔽率合理使用土地，並以整體規劃的方式消除既有非都市計畫巷弄，臨路退縮2米以上的人行步道，增加公共空間。
- (三)適度闢建地下層滿足停車需求。
- (四)輔以出色的建築規劃，配合新建材新設備，建構現代化建築，增進地區建築景觀。

肆、實質再發展

- 一、引進節水、節能、通風、採光、垃圾廚餘分類、污水處理系統等現代化建築設計及設備，提昇防震防火的機能，營建環保、先進、舒適的居住空間。
- 二、本案基地方正完整，在高度限制的許可下，將量體儘量往高處發展，以留設開放空間，臨路三面將退縮 2 米以上人行步道，把平面空間讓出，使社區居有更寬廣的街景及綠意。
- 三、興建地下室停車場，除了滿足更新單元內部之停車需求外，增設部分停車空間紓解地區停車空間不足之問題。

伍、劃定之更新單元 範圍及劃定基準

一、更新單元範圍

臺北市中山區吉林段四小段 671-3、676、677、678、679、680、681、682、683、683-1、683-2、683-3、684、685、686、687、688、等 17 筆；即新生北路二段 68 巷 13 弄以東，新生北路二段以西，新生北路二段 68 巷以南，新生北路 62 巷以北所圍街廓中。

二、更新單元劃定基準

(一)依「都市更新條例」第 11 條規定，未經劃定為應實施都市更新之地區、土地及合法建築物所有權人得自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業。

(二)本案劃定更新單元符合 94 年 7 月 28 日公佈之「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 3 項規定，街廓內鄰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。

(三)另依 94 年 7 月 28 日公佈之「臺北市都市更新自治條例」第 15 條規定，更新單元內重建區段之建築物及地區環境應符合評估標準表規定；本更新單元經評估符合以下各項指標。

〈指標第(三)項〉：

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。

本更新單元內 12 棟建築物皆為加強磚造，且使用年期均已達 30 年以上，符合本項指標規定。

〈指標第(六)項〉：

更新單元週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。

本更新單元基地鄰近新生北路快速道路出入口約95公尺，符合本項指標規定。

〈指標第(九)項〉：

更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部78年5月5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。

依據臺北市工務局建築物使用執照及建物第一次登記所示，本更新單元內建築物皆為民國55年以前建造完成，符合本項指標規定。

(四)本案業經臺北市都市更新處以95年6月28日北市都新字第09530471300號函審查符合規定核准在案。

陸、防災救災計劃

一、防災救災系統

本計畫範圍座落於中山區中山里，即新生北路二段 68 巷 13 弄以東，新生北路二段以西，新生北路二段 68 巷以南，新生北路 62 巷以北所圍街廓內，配合區域防救災計畫，本更新計畫防災系統將分防救災主要避難道路、防救災次要避難道路、避難收容所、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(詳表四、附圖五)：

表四 防災救災系統表

系統分析	設施	設施據點名稱
防救災 主要避難道路	緊急聯外道路(20 公尺以上)、輸送救援道路(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(47 公尺) 長春路(20 公尺) 民生東路(25 公尺) 松江路(40 公尺) 建國北路(70 公尺) 南京東路(40 公尺) 林森北路(20 公尺)
次要避難道路	道路(8 公尺以下)	新生北路二段 62 巷(8 公尺) 新生北路二段 68 巷(8 公尺)
避難收容所	學校、公園	新興國中、吉林國小、長春國小、大同高中、14 號公園、15 號公園、中安公園、中原公園、錦州公園
醫療據點	醫院	馬偕醫院、泰安醫院
防救災指揮中心	警察、消防指揮中心	中山分局、中山二派出所、中山分局警備隊、承德路消防隊

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，留設適宜之防救災空間；新生北路二段 68 巷 13 弄之 6 米計畫道路，配合退縮 2 米以上作為人行空間，該人行道與計畫道路銜接處應做順平處理，人行道保持平坦無突出固定設施，使車輛通行及防救災操作能順利進行，地面至少能承受 75 噸重總重量，以提升更新單元之防救災功能。

柒、實施者與實施方式

一、實施者

更新單元範圍內係依都市更新條例第十條規定，由土地及合法建築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。

二、實施方式

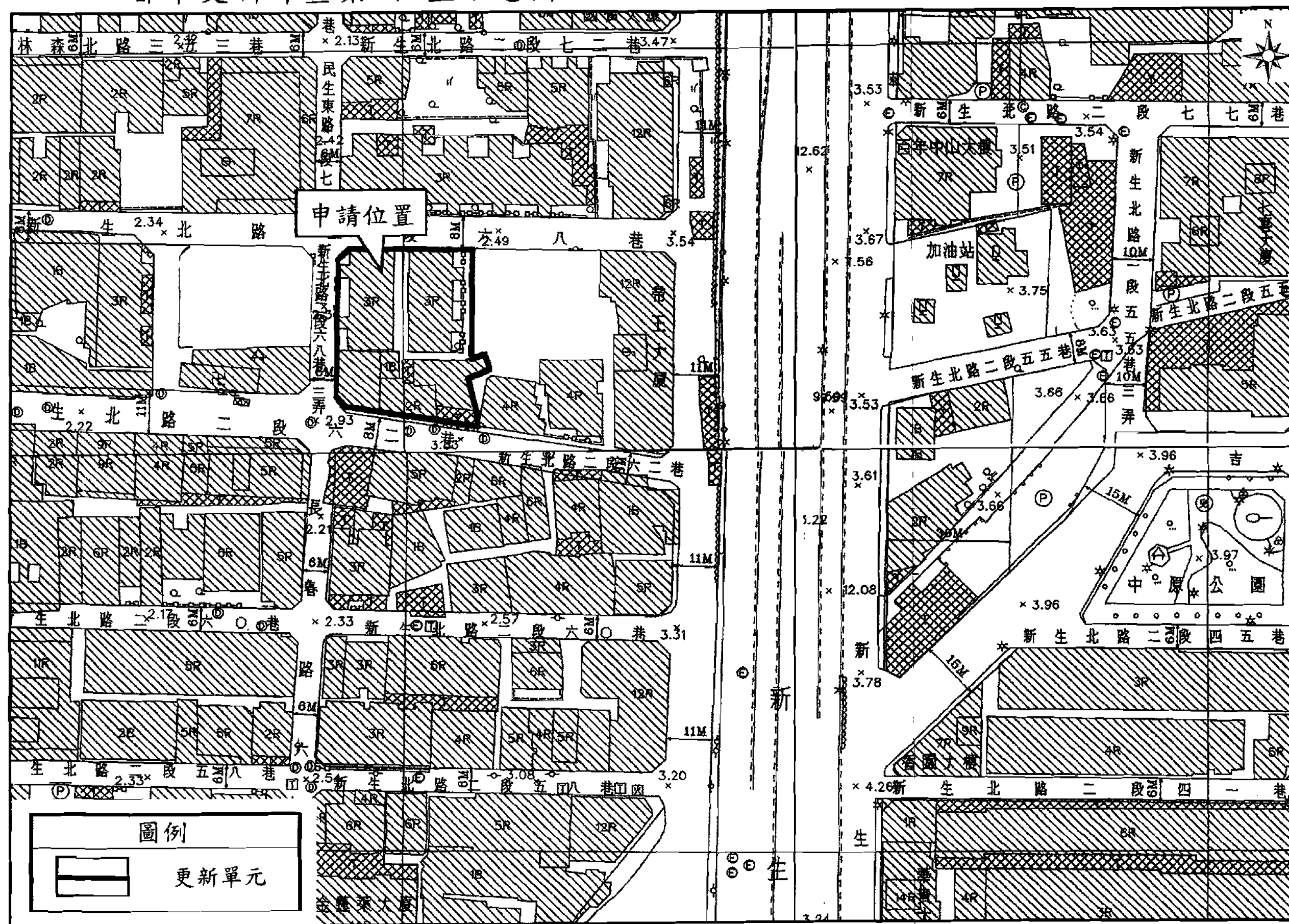
本案都市更新計畫範圍內之更新單元，本案擬以權利變換或協議合建方式實施。

捌、都委會審議結果

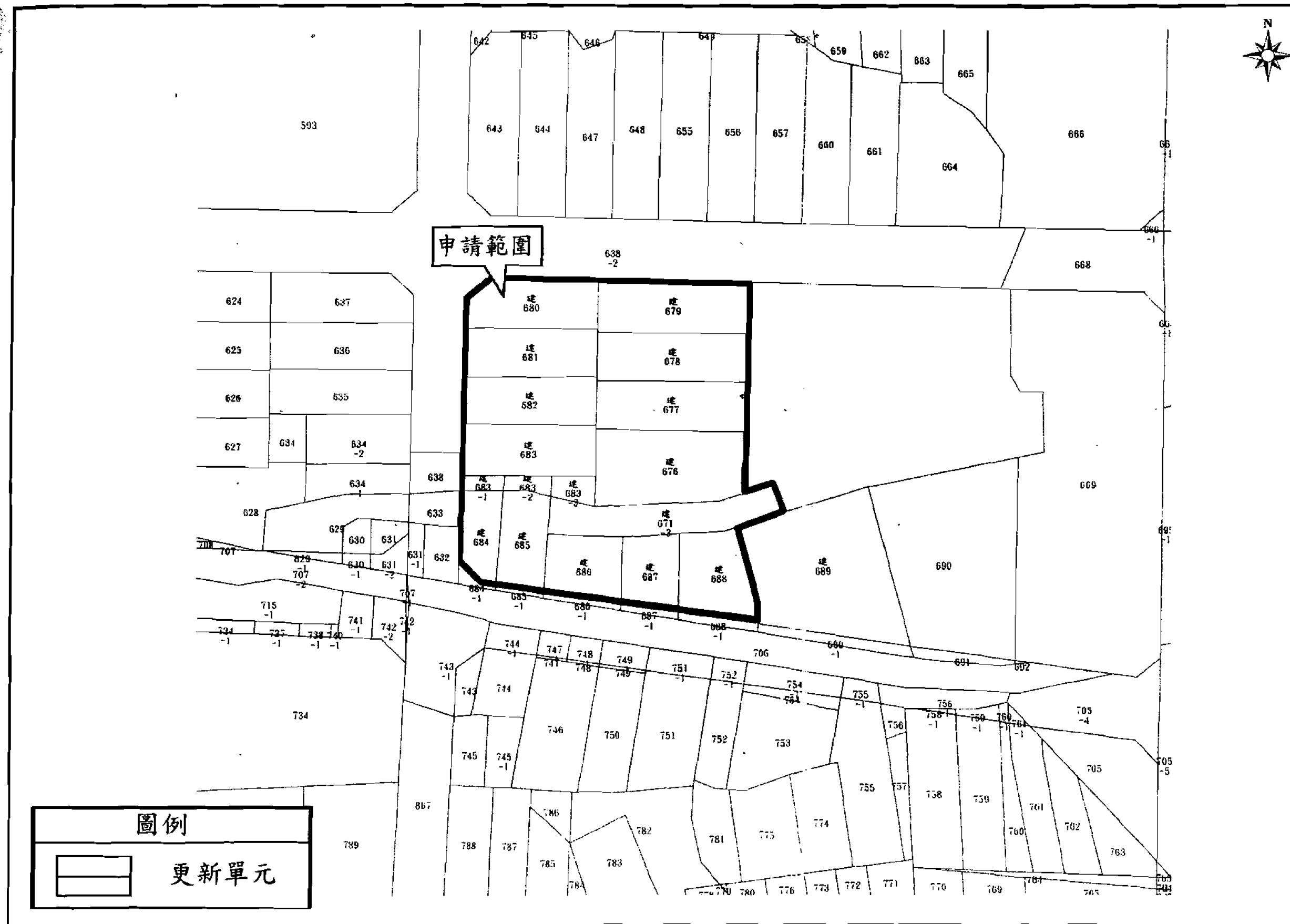
本案業依本市都委會 95 年 11 月 9 日第 562 次委員會決議，照案通過。

附圖一 劃定「臺北市中山區吉林段四小段 676 地號等 17 筆土地為更新單元」

都市更新計畫案 位置示意圖



附圖二 劃定「臺北市中山區吉林段四小段 676 地號等 17 筆土地為更新單元」
都市更新計畫案 地籍範圍圖



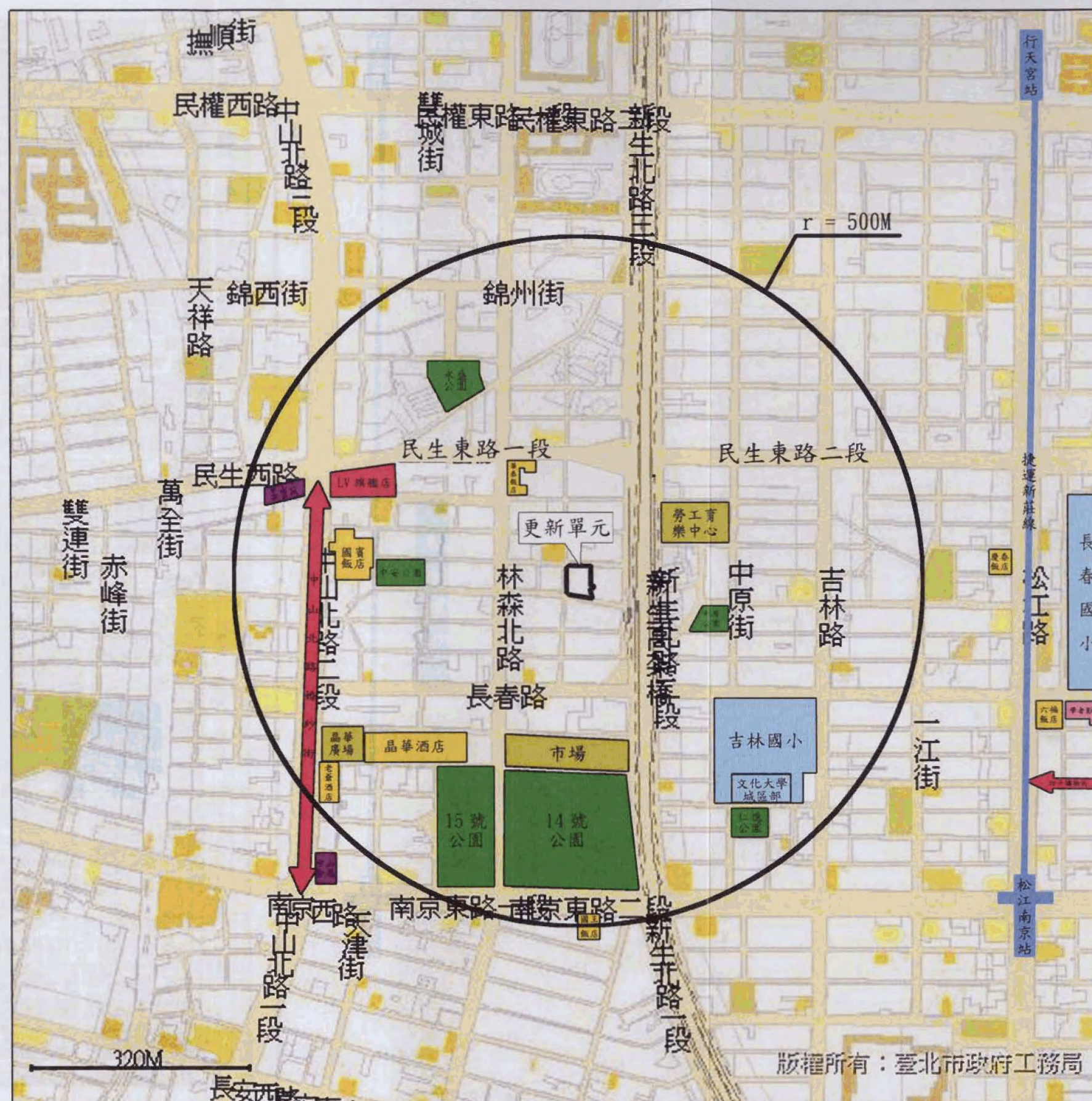
附圖三 都市計劃及土地使用分區管制參考圖



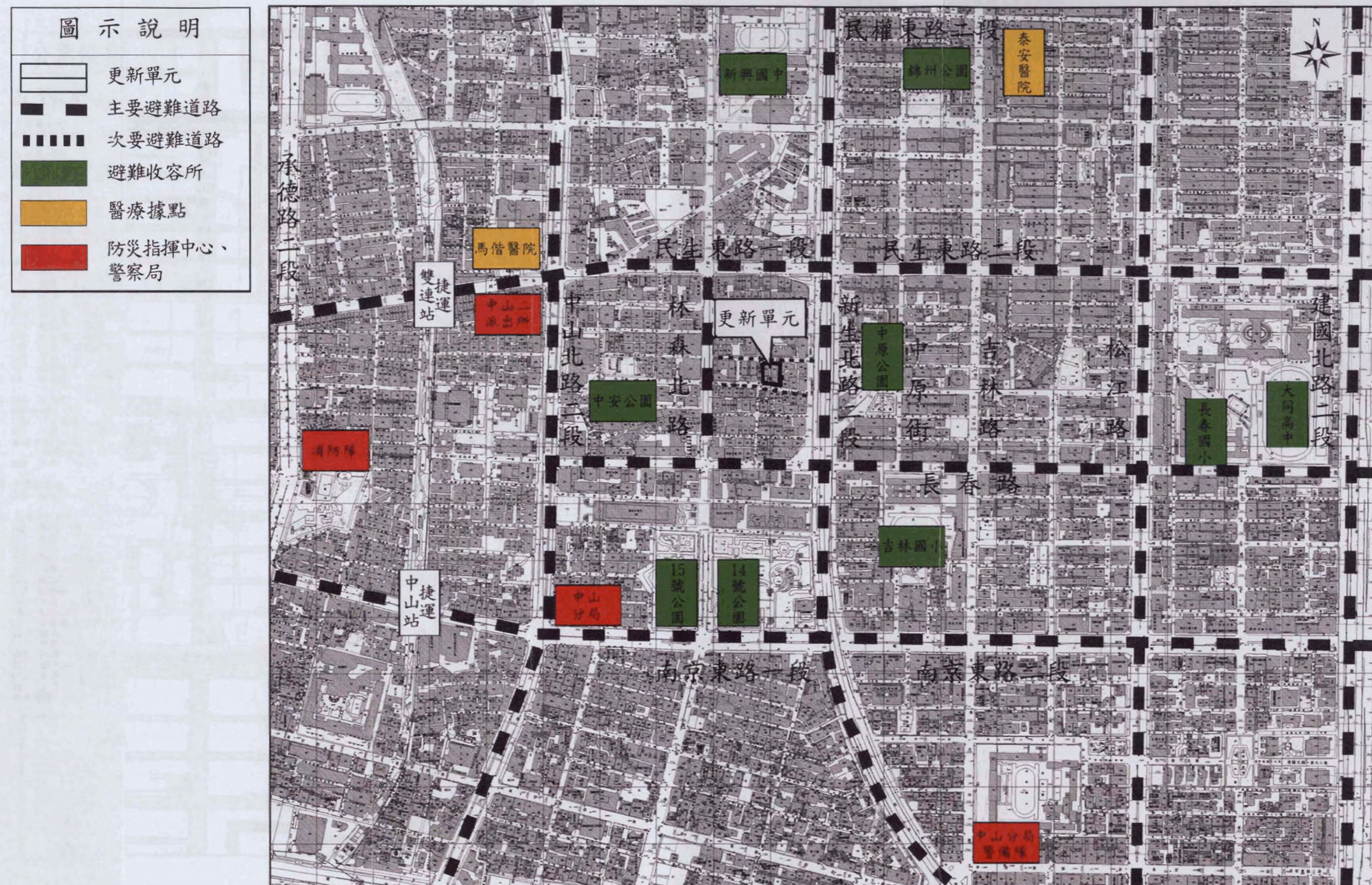
附圖四 周邊地區重要設施及機關分布示意圖

設施說明

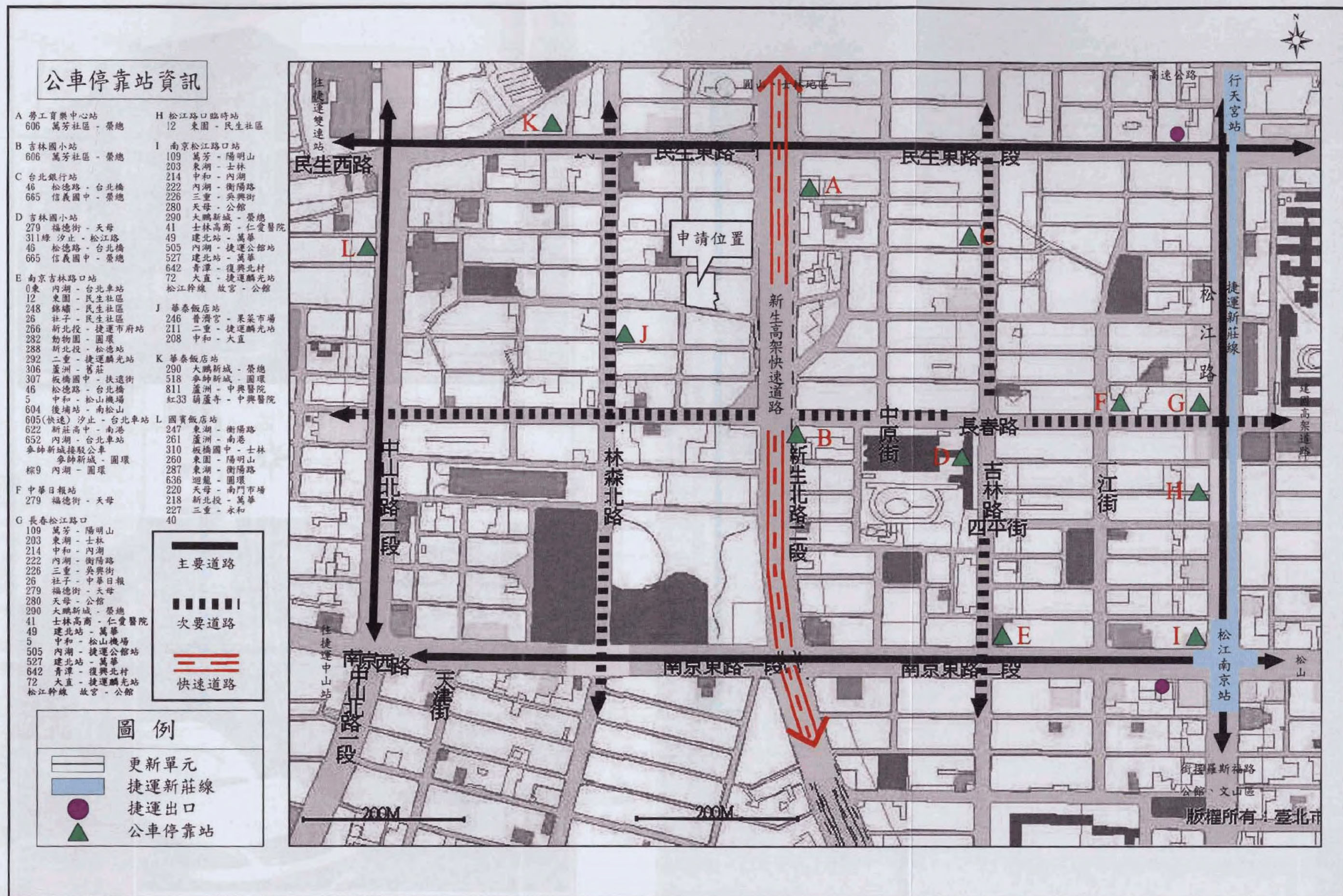
- 學校 吉林國小、長春國小
文化大學城區部
- 派出所 中山分局
中山二派出所
- 公園 永盛公園、中安公園
中原公園、14號公園
15號公園、仁德公園
- 飯店 六福飯店、慶泰飯店
華泰飯店、國賓飯店
晶華飯店、老爺酒店
國王飯店
- 購物 四平街商店街
中山北路婚紗商店街
LV旗艦店
- 娛樂 學者影城
- 其他 勞工育樂中心、晶華廣場
市場
- 更新單元



附圖五 計畫範圍周邊地區防災救災分佈示意圖



附圖六 計畫範圍周邊道路暨大眾運輸系統示意圖



附圖七 更新單元現有房舍現況



附圖八 計畫範圍內建築物電腦地籍套繪圖

