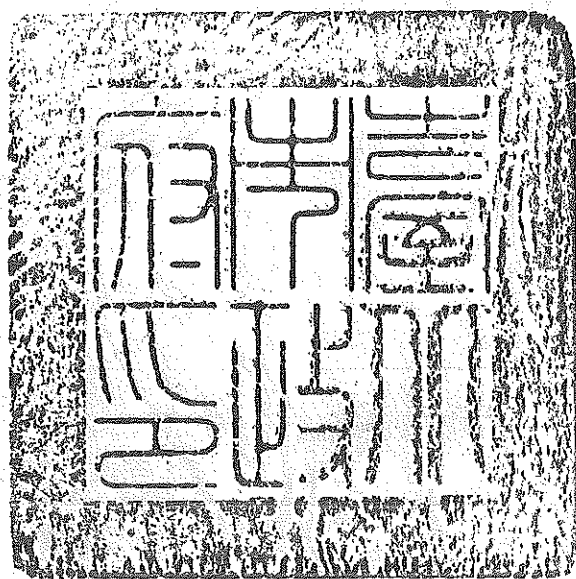


26
民間申請都市更新計畫

變更「臺北市中山區吉林段四小段 219 地號
等 8 筆土地為同小段 261 地號等 4 筆土地更
新單元」範圍案



申請單位：陳百鋒

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 5 月

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、計畫範圍.....	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.....	2
三、土地及合法建築物權屬.....	3
四、居民意願.....	3
五、更新課題.....	3
肆、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.....	4
伍、計畫內容.....	5
一、變更前後計畫內容.....	5
陸、更新單元劃定基準及環境評估標準.....	7
柒、本市都市計畫委員會審議暨處理情形.....	8

表 目 錄

表 1	更新單元私有土地及合法建築物所有權人意願統計表·····	3
-----	------------------------------	---

圖 目 錄

圖 1	更新單元範圍圖 ·····	9
圖 2	更新單元範圍地籍圖 ·····	10
圖 3	規劃構想圖 ·····	11

民間申請都市更新計畫

案 名：變更「臺北市中山區吉林段四小段 219 地號等 8 筆土地
為同小段 261 地號等 4 筆土地更新單元」範圍案

申請單位：陳百鋒

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於中原街以東，吉林路以西，新生北路二段 41 巷以南，長春路以北所圍街廓之西南側。

一、計畫範圍：包含臺北市中山區吉林段四小段 261、262、263、
264 地號等 4 筆土地。

二、計畫面積：725.00 平方公尺

類 別：變更

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 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條

壹、計畫緣起

本案前依 95 年 7 月 24 日府都新字第 09584132700 號函公告劃定為更新單元，並於 95 年 11 月 9 日核准都市更新事業概要在案；本案經整合範圍內所有權人，考量部分所有權人改建意願不高，故改採一個更新單元範圍，部分為重建區段、部分為整建維護區段，於 96 年 8 月 20 日辦理變更都市更新事業概要核准在案，並於 96 年 9 月 21 日召開都市更新事業計畫公聽會。本案後續經申請單位積極整合並召開協調說明會後，仍無法取得整建維護區段(北側 219、220、221、222 地號等 4 筆土地)所有權人之共識，故辦理變更劃定更新單元範圍。

貳、計畫範圍

本更新單元位於中原街以東，吉林路以西，新生北路二段 41 巷以南，長春路以北所圍街廓之西南側。包含臺北市中山區吉林段四小段 261、262、263、264 地號等 4 筆土地，土地面積為 725.00 平方公尺。

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元所在位置所屬之都市計畫為臺北市政府 72 年 3 月 22 日府工二字第 07826 號公告「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」，土地使用分區為商 2 特(原為住 3)，法定建蔽率為 45%，法定容積率為 225%。

更新單元周邊既有公共設施，包括吉林國小、長春國小；中原公園、一江公園、14 號公園、15 號公園；興建中的捷運新莊線（行天宮站、松江南京站）。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新單元計畫範圍內部分樓層做辦公使用，多數樓層閒置未利用。

（二）建築物現況

更新單元範圍內之土地上共有建築物 4 棟，其中 3 棟四層樓建築物為加強磚造，建築完成於民國 59 年，使用現況除 1 樓部分做辦公使用外，其他樓層老舊閒置使用。1 棟六層樓建築物為鋼筋混凝土造，建築物完成於民國 61 年，使用現況除 1~3 樓做辦公使用外，其他樓層因為老舊不堪使用。

（三）周邊土地及建築物使用現況

更新單元附近地區沿長春路、吉林路、民生東路臨路兩側為商二特，松江路兩側為商三特，使用現況多為辦公及商業使用。

巷道內以第三種住宅區為主，使用現況除部分 1 樓做為商業使用，大部分做為住宅使用。

三、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

更新單元範圍內之土地權屬皆為私有，土地面積合計 725.00 平方公尺。

(二)合法建築物權屬

本更新單元範圍土地上共有 4 棟合法建築物，產權皆為私有，樓地板面積合計 2,810.19 平方公尺。

四、居民意願

(一)土地及合法建築物所有權人參與意願

目前更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人同意比例達 100%。(詳見表 1)

表 1 更新單元私有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(m ²)	
	土地	建物	土地	合法建築物樓地板
全區總和(A)	7	7	725.00	2,810.19
目前已同意數(B)	7	7	725.00	2,810.19
目前已同意比例(B/A) (%)	100.00	100.00	100.00	100.00

五、更新課題

(一)更新單元內現有建築物屋齡多已逾使用年期，耐震能力不足，居住品質及環境衛生不佳。

(二)更新單元位於臺北市中山區，交通便捷，商業活動頻繁，惟區內現況建物老舊，土地未有效利用，不符都市機能。

(三)本案更新單元內無附建停車設施，停車需求外部化。

肆、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

1. 促進土地有效利用，更新老舊建築，使符合應有之機能。
2. 提升防災救災功能，增進地區公共安全。
3. 配合地區發展特色，提升生活環境品質。

(二)策略

1. 透過都市更新機制與獎勵，提高土地使用效益，興建符合地區機能發展及防災需求之新建築，並解決原建築容積高於法定容積老舊建築物更新改建不易的困境。
2. 更新單元臨計畫道路側留設騎樓或無遮簷人行道，規劃舒適無障礙的人行環境，增加防救災空間。
3. 規劃地下停車場，解決停車空間不足問題。
4. 融入永續生態觀念於建築與環境規劃之中，創造地區發展特性及永續發展環境。

二、實質再發展(詳圖 3)

(一)都市發展定位

未來為強化本更新單元商業機能，規劃興建住商辦混合大樓，低樓層規劃成商業使用，高樓層則可做為住宅及辦公使用，重新建構符合現行都市防災、公共衛生、建築結構安全之居住生活環境。

(二)建築及空間規劃構想

1. 本更新單元整體朝向綠建築的設計，並結合節能減碳的趨勢，以符合地區發展及現代生活居住水準之建築物，透過基地綠化、提升綠覆率、多樣化植栽等生態設計手法，邁向永續都市發展；並配合地方特色調和建築物量體、造型、色彩；並於中高層部分設置夜間照明設施，提升更新單元暨周遭環境之視覺景觀。
2. 建築空間之配置，沿街面地面層設置商業空間，其餘做為住宅或辦公使用，地下室規劃停車空間。
3. 更新單元西側和南側臨計畫道路之沿街面，以留設騎樓之方式，俾利周邊商業活動之連貫與延續。

伍、計畫內容

一、變更前後計畫內容

原計畫		新計畫	變更理由
土地權屬	臺北市中山區吉林段四小段219、220、221、222、261、262、263、264等8筆土地，產權皆為私有	臺北市中山區吉林段四小段261、262、263、264地號等4筆土地，產權皆為私有	原計畫更新單元範圍北側219、220、221、222地號，經調查不同意參與都市更新之土地及合法建築物所有權人均超過1/3，土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過1/4；另緊鄰更新單元東側之長春路99號（260地號）現況為兒童托育中心，經過長時間協調過程，所有權人表示托育中心執照為多年前申請核發，若參與更新未來

原計畫		新計畫	變更理由
			執照有被取消或重新申請之疑慮，故明確表達不願意參與都市更新。 故考量現實整合問題及保障原同意參與都市更新地主的權益，辦理變更劃定更新單元範圍。
建物權屬	土地上共有 8 棟合法建築物，產權皆為私有，樓地板面積合計 4,370.91 平方公尺	土地上共有 4 棟合法建築物，產權皆為私有，樓地板面積合計 2,810.19 平方公尺	配合土地權屬及更新單元範圍調整
更新單元面積	1,254.00 平方公尺	725.00 平方公尺	配合土地權屬及更新單元範圍調整
居民意願	1. 同意人數： 土地 31.25 %、建物 31.25%。 2. 同意面積： 土地 27.83 %、建物樓地板 26.66%。	土地及合法建築物所有權人及面積同意比例均為 100%	配合土地權屬、更新單元範圍調整及同意書調整
實質再發展	考量吉林國小文教及週邊低商業強度特性，注重建築物與週邊環境之融合性，展現具社區特色之建築風格，沿長春路側設計溫馨具設計感的店面。並配合綠色植物、街道傢俱	建築空間之配置，沿街面地面層設置商業空間，其餘做為住宅或辦公使用，地下室規劃停車空間。 更新單元西側和南側臨計畫道路之沿街面，以留設騎樓之方式，俾利周	原計畫實質再發展部分內容無說明「建築及空間規劃構想」圖說，新計畫依據臺北市都市更新及爭議處理審議會 98 年 1 月 19 日第 11 次會議審查意見辦理。

原計畫	新計畫	變更理由
及夜間燈光設計等規劃，創造愜意、優雅的環境形象。	邊商業活動之連貫與延續。	

陸、更新單元劃定基準及環境評估標準

一、更新單元劃定基準

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(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)之規定。

二、更新單元環境評估標準

更新單元環境評估標準符合「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 2 條第 2 項之「二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全」規定，並符合之指標如下：

(一)指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達 1/2 以上：土磚造、木造、磚造、及石造建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造、30 年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、40 年以上之鋼骨混凝土造」：本更新單元 3 棟四樓建築物為加強磚造，使用年期皆逾 38 年；另 1 棟六樓建築物為鋼筋混凝土造，使用年期逾 36 年；建築物總樓地板面積為 2,810.19 平方公尺，其中已逾使用年期之面積為 2,810.19 平方公尺，面積比例達 1/2 以上，符合本項指標規定。

(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 200 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 1 公頃以上公園、基地面積達 6,000 平方公尺以上之廣場（含圓環）、快速道路等」；更新單元距離「新生高架道路」約 130 公尺，符合本項指標規定。

(三)指標(九)「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 1/2 以上」：本更新單元內 3 棟建築物於民國 59 年以前興建完成，1 棟建築物於民國 61 年底以前建築完成，棟數比例達 1/2 以上，符合本項指標規定。

三、本案業經臺北市政府都市發展局於中華民國 97 年 12 月 5 日北市都新字第 09731243100 號函審查符合規定核准在案。

四、本案業經臺北市都市更新及爭議處理審議會 98 年 1 月 19 日第 11 次會議決議：同意本變更更新單元劃定範圍。

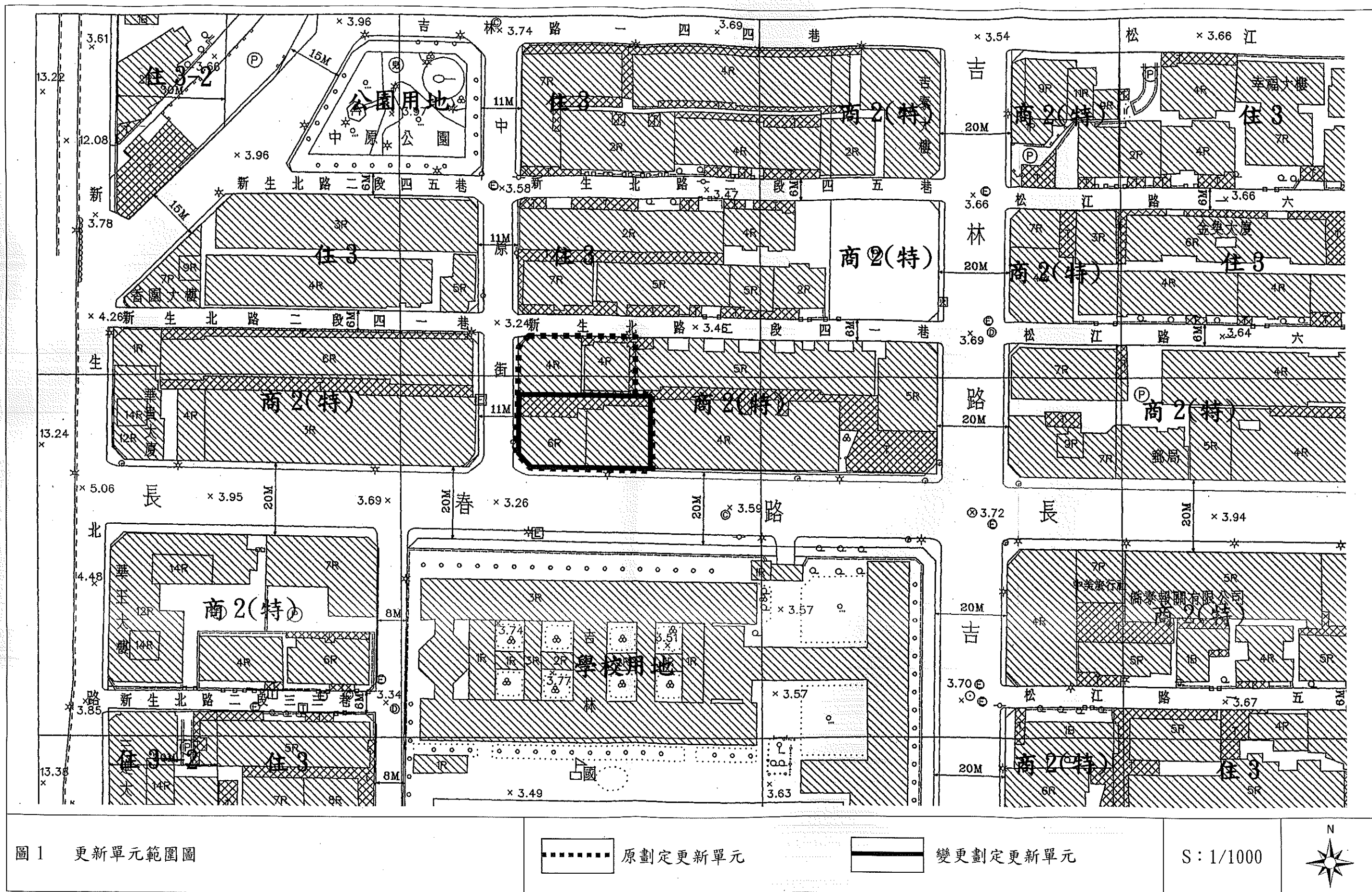
柒、本市都市計畫委員會審議暨處理情形

一、本案經本市都市計畫委員會 98 年 3 月 25 日第 592 次委員會議審議決議：

(一)本案更新單元變更範圍照案通過。

(二)案內建築及空間規劃構想之人行系統，修正為更新單元西側和南側臨計畫道路之沿街面，以留設騎樓之方式，俾利周邊商業活動之連貫與延續。

二、本案業依本市都市計畫委員會決議修正計畫書完竣。



地籍圖謄本

土地坐落臺北市中山區吉林段四小段 263 地號等 共一筆

中山複字第零一三六八三號

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）。

資料管轄機關：中山地政事務所
本謄本核發機關：中山地政事務所 主任 蔣麟

中華民國九十七年十一月十九日

本案依分層負責規定授權承辦人員 劉秋蘭 核發

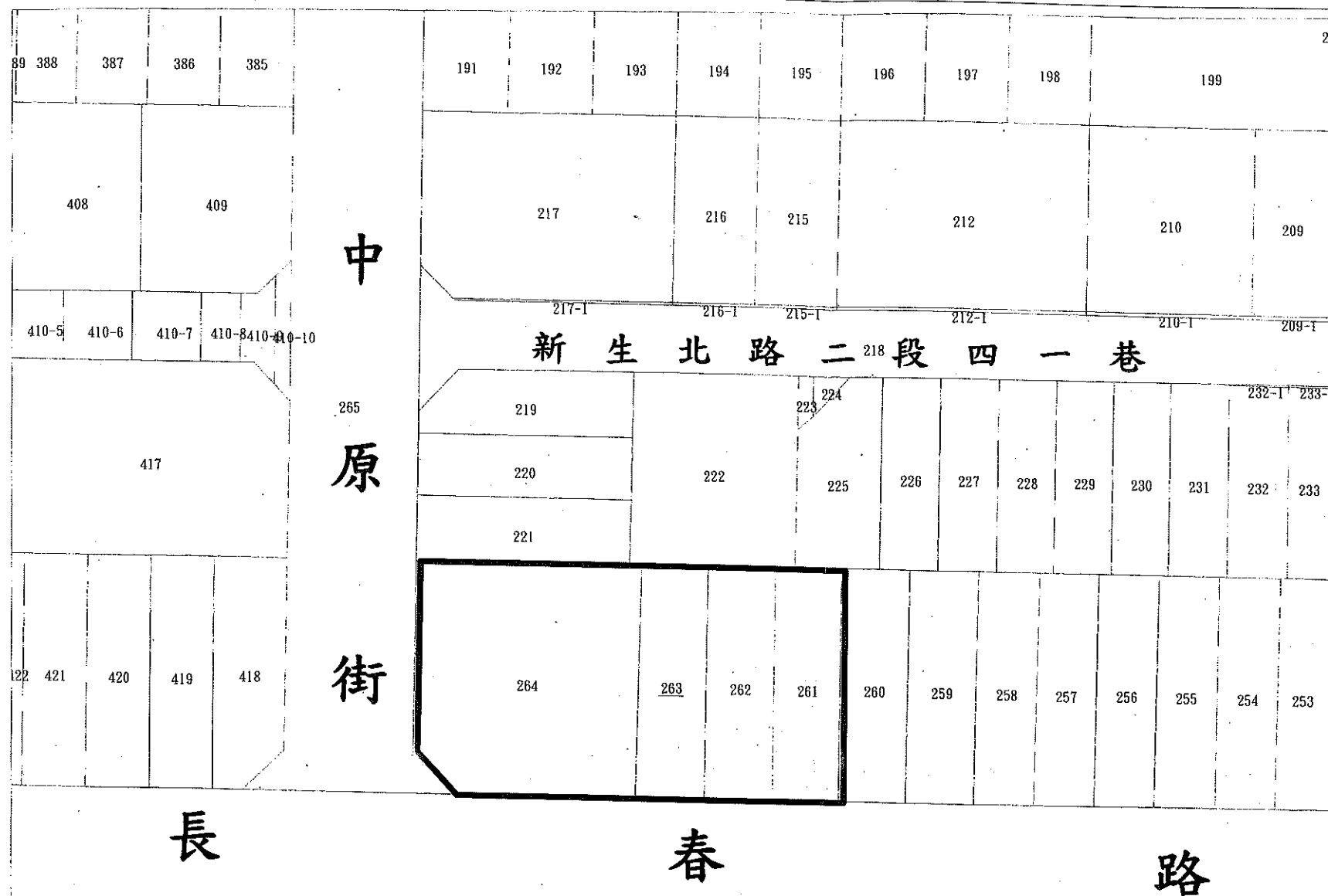


圖 2 更新單元範圍地籍圖



更新單元

S: 1/500



