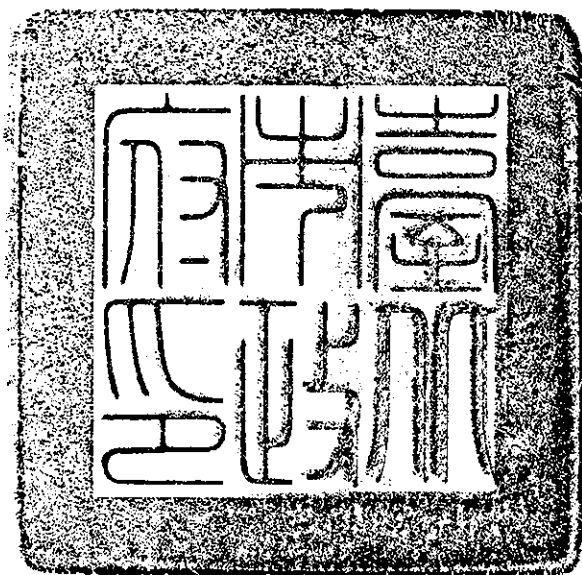


民間申請都市更新計畫

變更臺北市中山區吉林段三小段 136 地號等 18 筆土地為
同小段 136 地號等 33 筆土地更新單元



申請人：周姝憶

辦理單位：臺北市政府

中 華 民 國 1 0 0 年 1 0 月

目錄

壹、計畫緣起	3
貳、計畫範圍	3
參、發展現況	3
一、都市計畫情形	3
二、土地及建築物使用現況	4
三、土地及建築物權屬	4
四、居民意願	5
五、更新課題	5
肆、計畫目標、策略與願景	6
一、計畫目標及策略	6
二、實質再發展	6
伍、計畫內容	7
一、變更前後計畫內容	7
陸、更新單元劃定基準及環境評估標準	8
柒、其他	9
捌、本市都市計畫委員會審議情形	9

圖目錄

圖一 更新單元地形圖	10
圖二 更新單元範圍地籍圖	11
圖三 規劃構想圖	12
圖四 建築物套繪圖	13
圖五 重大建設距離標示圖	14

表目錄

表一 土地及合法建築物面積與權屬統計表	5
表二 更新單元私有土地及合法建物所有權人意願統計表	5
表三 變更前後計畫內容對照表	7

民間申請都市更新計畫

案名：變更臺北市中山區吉林段三小段 136 地號等 18 筆土地為同小段 136 地號等 33 筆土地更新單元

申請人：周奴憶

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺北市新生北路二段以東、中原街以西、民權東路二段以南及新生北路二段 149 巷以北所圍街廓內西側(詳計畫圖)。

一、計畫範圍：臺北市中山區吉林段三小段 136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155、156、156-1、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169 地號等 33 筆土地。

二、計畫範圍面積：2,542 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

本基地（臺北市中山區吉林段三小段 136 地號等 33 筆土地）中，位屬東側之 18 筆土地（同地段同小段 136 地號等 18 筆土地）原於 99 年 2 月 10 日完成「劃定臺北市中山區吉林段三小段 136 地號等 18 筆土地為更新單元」之公告，之後因部分地主以及未納入劃定範圍之西側部分地主審視原劃定範圍，認為基地型態過於曲折，土地效益無法發揮，故重新邀集東西側所有地主共商合併範圍的可能性，經過兩個月的密集討論及溝通，取得超過一半以上的所有地主同意，決定以最完整的土地方式（同地段同小段 136 地號等 33 筆土地）進行擴大劃定程序。

本案依規定程序於 99 年 5 月 26 日辦理擴大劃定公聽會，並依「臺北市都市更新自治條例」第 12 條更新單元劃定基準及第 15 條「未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元（重建區段）建築物及地區環境評估標準」規定，提送更新單元劃定基準及環境評估標準等指標審查文件，經臺北市府都市發展局 99 年 11 月 22 日北市都新字第 09931029900 號審查符合規定。

貳、計畫範圍

本更新單元位於臺北市新生北路二段以東、中原街以西、民權東路二段以南及新生北路二段 149 巷以北所圍街廓內西側。計畫範圍包括臺北市中山區吉林段三小段 136、137、138、139、140、141、142、143、144、145、146、147、148、149、150、151、152、153、154、155、156、156-1、159、160、161、162、163、164、165、166、167、168、169 等 33 筆土地，面積 2,542 平方公尺（詳圖一）。更新單元東側為民國 70 年興建之 12 層 RC 建築，現況使用良好，故未納入更新單元範圍內。

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 73 年 10 月 22 日府工二字第 44596 號，公告之「修訂民族東路、松江路、民生東路、新生北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」計畫範圍內，並依 84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號「修訂台北市主要計畫商業區（通盤檢討）計畫案」規定辦理。

本更新單元內之土地使用分區為第三種商業區（原屬第三之二種住宅區及第三種住宅區），依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第三種商業區使用。法定建蔽率 45%，法定容積率分別為 400% 及 225%。並依「臺北市土地使用分區管制規則」第 25 條規定辦理。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內土地使用現況多為四層樓以下老舊建築，且僅臨民權東路二段之一樓為商業使用，其餘皆為住宅使用，但土地使用分區為第三種商業區(原屬第三之二種住宅區及第三種住宅區)，土地使用效益低。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內建築物共計 24 棟，其中鋼筋混凝土造建築物共計 5 棟，除一棟屋齡為 22 年外，其餘皆使用超過 30 年；加強磚造建築物共計 19 棟，其屋齡為 20 年以下有 1 棟、屋齡 20-30 年間有 3 棟、屋齡 30-40 年間有 5 棟、屋齡超過 40 年以上有 10 棟。

(三) 周邊土地及建物使用情形

周邊土地之使用現況，相較於本更新單元皆屬高利用地區。更新單元東側為高達十二層樓建築物，並以商業及辦公使用為主；除一樓做商業使用外，二樓以上作辦公使用。

三、土地及合法建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元內共有中山區吉林段三小段 136 地號等 33 筆土地(詳圖二)，私有土地 2,510.00 平方公尺，公有土地 32.00 平方公尺，面積合計 2,542.00 平方公尺，所有權人共計 68 人，其中公有土地所有權人為臺北市，管理機關為臺北市政府財政局，該局於 99 年 9 月 16 日北市財開字第 09932952400 號函，略以：「…本局經管之市有土地為同段同小段 162 地號土地(管理持份 1/3)，本局目前尚無處分或開發計畫，如經劃定為更新單元，將依都市更新條例相關規定參與更新。」(詳表一)。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內共有中山區吉林段三小段 86 建號等 82 筆建號之建物，全屬私有建築物，所有權人共計 70 人，合法建築物總樓地板面積總計 7,624.88 平方公尺(詳表一)。

表一 土地及合法建築物面積與權屬統計表

土地及建物權屬		面積(m ²)	比例(%)	人數	比例(%)
土地	公有土地	32.00	1.26%	1	1.47%
	私有土地	2,510.00	98.74%	67	98.53%
	合計	2,542.00	100.00%	68	100.00%
建物	私有建物	7,624.88	100.00%	70	100.00%
	合計	7,624.88	100.00%	70	100.00%

四、居民意願

本更新單元內土地使用效益低，現有房屋多為老舊之加強磚造建築物，耐震防火性能不佳。如能依「都市更新條例」及「臺北市都市更新自治條例」辦理更新重建，居民意願甚高，參與更新同意意願詳表二。

表二 更新單元私有土地及合法建物所有權人意願統計表

土地權屬	已同意之所有權人		已同意土地面積		建物面積	
	人數	比例	面積(m ²)	比例	面積(m ²)	比例
私有土地	39	58.12%	1,384.75	55.17%	4,188.49	54.93%
合計	39	58.12%	1,384.75	55.17%	4,188.49	54.93%

五、更新課題

(一) 建築物老舊

本更新單元內建築物老舊，影響市容觀瞻。

(二) 欠缺適當的開放空間

本更新單元之建物配置密集，欠缺適當開放空間。

(三) 建物結構與構造老化

本更新單元內建物之構造老化，因此造成許多耐震疑慮及漏水困擾。

肆、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一) 計畫目標

1. 本更新單元初期已達成共同開發之共識，希藉由更新程序促進整體土地開發，活化空間機能與都市開放空間。
2. 期許新建築的興建能大幅改善原老舊建築凌亂之街廓景觀，並強化商業區與住宅區適當區劃使用之機能，以提高生活品質。
3. 解決現有建築物因結構與構造之老化，所造成之耐震疑慮及漏水困擾。

(二) 發展策略

1. 都市空間將更為延續與活絡，並強化社區共識、認同與歸屬感。基地內部與周邊更強化綠化植栽之軟性空間。
2. 整體市容景觀大幅改善，日後並以社區大樓管委會嚴格執行外觀維護及鐵窗違章等之管制事宜，以維大樓整體之價值與品質。
3. 新建後建築物提供停車位，並設置電梯、大廳、服務櫃檯，大幅提升本社區生活品質。

二、實質再發展

(一) 建築規劃構想

1. 建物之量體、立面、造型與色彩以簡潔穩重為主要訴求，與基地及鄰近地區有所呼應。
2. 建築空間配置臨街面之地面層規劃為商業空間，其餘為住宅使用，並予以適當分離區隔，地下層規劃為停車空間以解決住戶停車需求。
3. 於開放空間內結合景觀規劃，以活絡社區內的空間。

(二) 人行系統配置計畫

1. 本更新單元臨民權東路二段及新生北路二段側皆留設 3.64 公尺騎樓，臨接新生北路二段 149 巷側留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道。
2. 本更新單元以安全的前提為考量對於基地內之商業空間、住家空間及人行動線、車行動線皆有所區隔。

伍、計畫內容

一、變更前後計畫內容

更新單元變更前後計畫內容差異說明，詳表三。

表三 變更前後計畫內容對照表

	原更新計畫書 內容	變更範圍後計畫書 內容	變更理由
土地權屬	更新單元範圍內共有中山區吉林段三小段 136 地號等 18 筆土地，私有土地 1,329.00 m ² ，公有土地 32.00 m ² ，面積合計 1,361.00 m ² ，所有權人共計 36 人，其中公有土地所有權人為臺北市，管理機關為臺北市政府財政局。	變更後更新單元範圍內共有中山區吉林段三小段 136 地號等 33 筆土地，私有土地 2,510.00 m ² ，公有土地 32.00 m ² ，面積合計 2,542.00 平方公尺，所有權人共計 68 人，其中公有土地所有權人為臺北市，管理機關為臺北市政府財政局。	原更新單元基地型態過於曲折，土地效益無法發揮，故以最完整的土地方式（同地段同小段 136 地號等 33 筆土地）進行擴大劃定程序。
合法建築物權屬	更新單元內共有中山區吉林段三小段 351 建號等 40 筆建號之建物，全屬私有建築物，所有權人共計 37 人，合法建築物總樓地板面積總計 3,470.76 m ² 。	變更後更新單元內共有中山區吉林段三小段 86 建號等 82 筆建號之建物，全屬私有建築物，所有權人共計 70 人，合法建築物總樓地板面積總計 7,624.88 m ² 。	解決現有建築物因結構與構造之老化，所造成之耐震疑慮及漏水困擾。
更新單元面積	更新單元面積為 1,361.00 m ² 。	更新單元面積為 2,542.00 m ² 。	藉由更新程序促進整體土地開發，活化空間機能與都市開放空間。

居民意願	已通過劃定程序。	目前已同意之所有權人為 39 人，占全數比例 58.12%，其私有土地面積同意比率已達 55.17%，且合法建築物面積同意比例為 54.93%。	本更新單元經過多次的說明會討論後已達成初期共同開發之共識，因此擴大更新單元範圍。
整體規劃構想	在更新單元內規劃建築物配置。左側尚有未拆除之老舊建築物。	變更後更新單元將臨街面之地面層規劃為商業空間，其餘為住宅使用，並予以適當分離區隔，地下層規劃為停車空間以解決住戶停車需求。	變更後更新單元範圍較為完整，整體市容景觀大幅改善，且都市空間將更為延續與活絡，並強化社區共識、認同與歸屬感。

陸、更新單元劃定基準及環境評估標準

一、更新單元範圍

本案劃定更新單元土地面積 2,542.00 平方公尺，符合「臺北市都市更新自治條例」第十二條第一項第二款「街廓內面積在二千平方公尺以上者。」之規定。

二、建築物及地區環境狀況及評估標準

本更新單元符合「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」第二條之規定：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，四、建築物未能與重大建設配合，七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生，並符合下列指標：

(一)指標(三)：「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、磚造及時造建築物、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」。

本更新單元內計 24 棟建築物，總樓地板面積計 7,624.88 平方公尺，已逾年期之面積 5,304.15 平方公尺，比例達 1/2 以上，符合該指標規定。

(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

國際觀光據點二百公尺以內或更新單元範圍含捷運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」。

本更新單元距離新生高架道路 15.43 公尺，符合該指標規定。

(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 960701 號令修正之建築技術規則之棟數比例在 1/2 以上」

本更新單元內共計 24 棟建築物，其中民國 77 年以前興建完成者共計 16 棟，棟數比例達 1/2 以上，符合該指標規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 99 年 11 月 22 日北市都新字第 09931029900 號函審查符合規定在案。

柒、其他

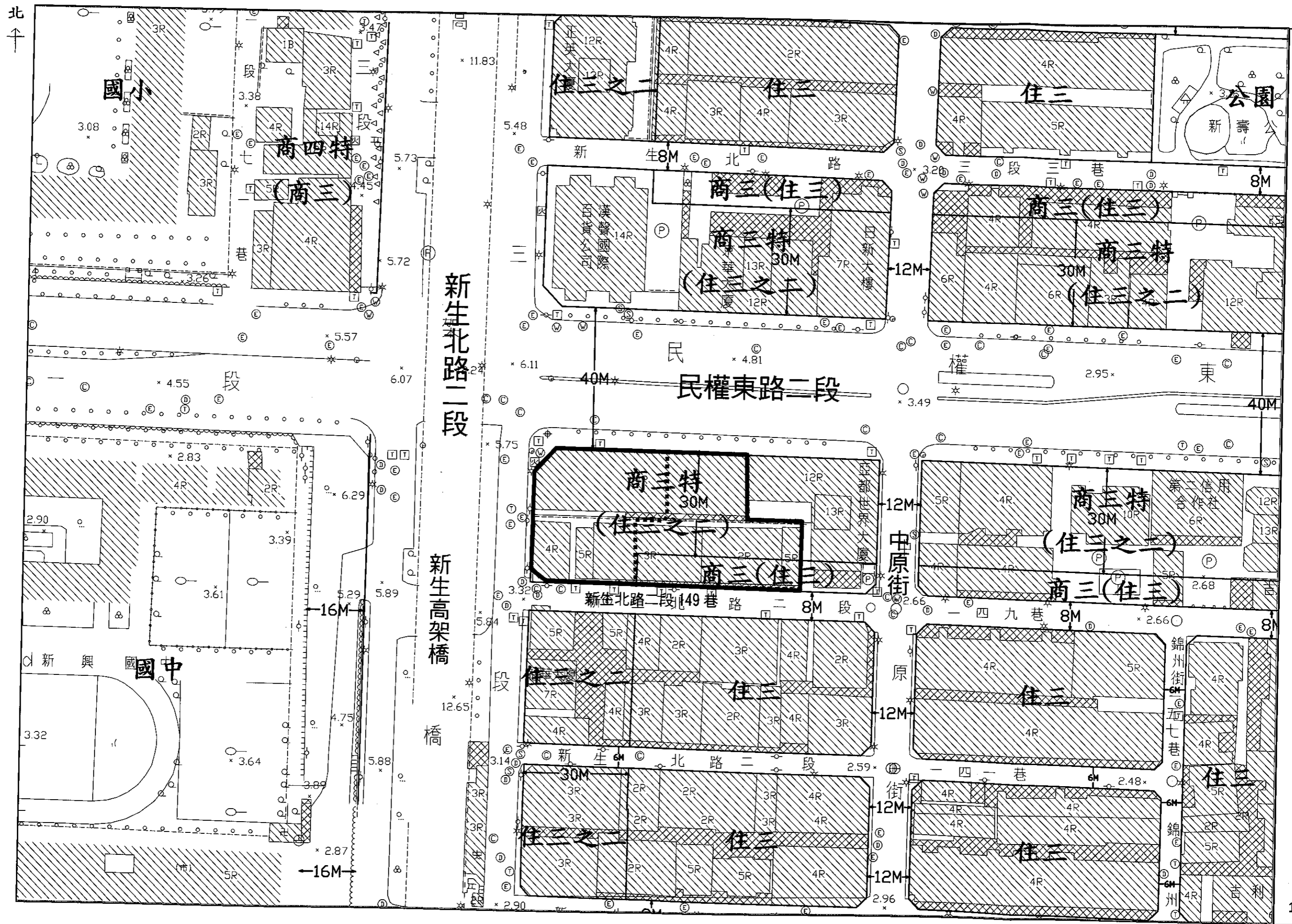
一、本更新單元範圍若涉及截角則剔除於更新單元外。

二、本更新計畫未規定事項，悉依原都市計畫書及相關規定辦理。

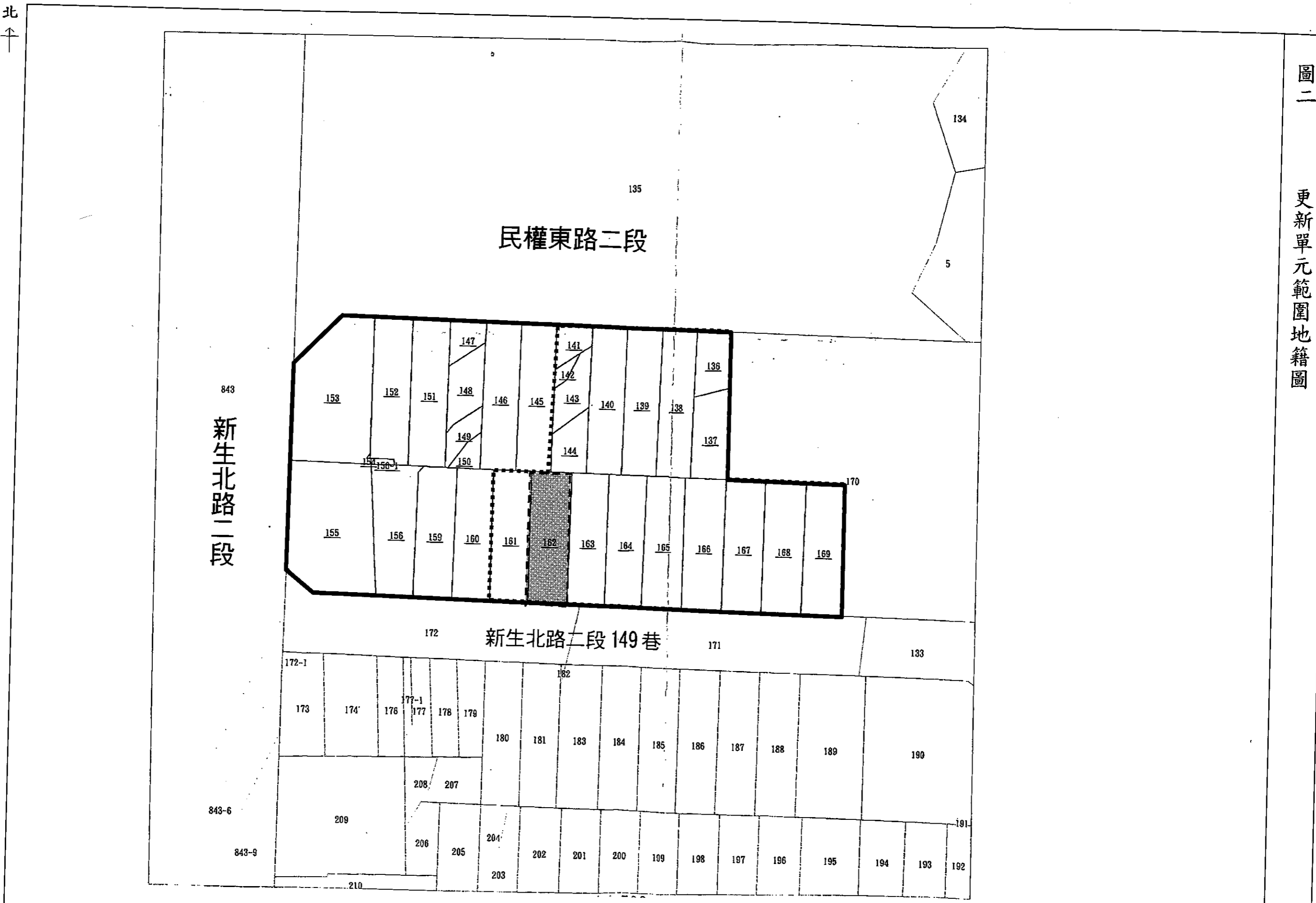
捌、本市都市計畫委員會審議情形

本案經 100 年 8 月 25 日臺北市都市計畫委員會第 627 次委員會決議：本案變更更新單元劃定範圍照案通過。

圖一 更新單元範圍圖



北
↑



原劃定更新單元
 更新單元
 公私有混合土地
 比例：1/500

北
↑

民權東路二段(四十米計畫道路)

新生高架橋

新生北路二段

留設騎樓

留設騎樓

建築量體

開放空間

12R

13R

亞都世界大廈

中原街(十二米計畫道路)

5R

4R

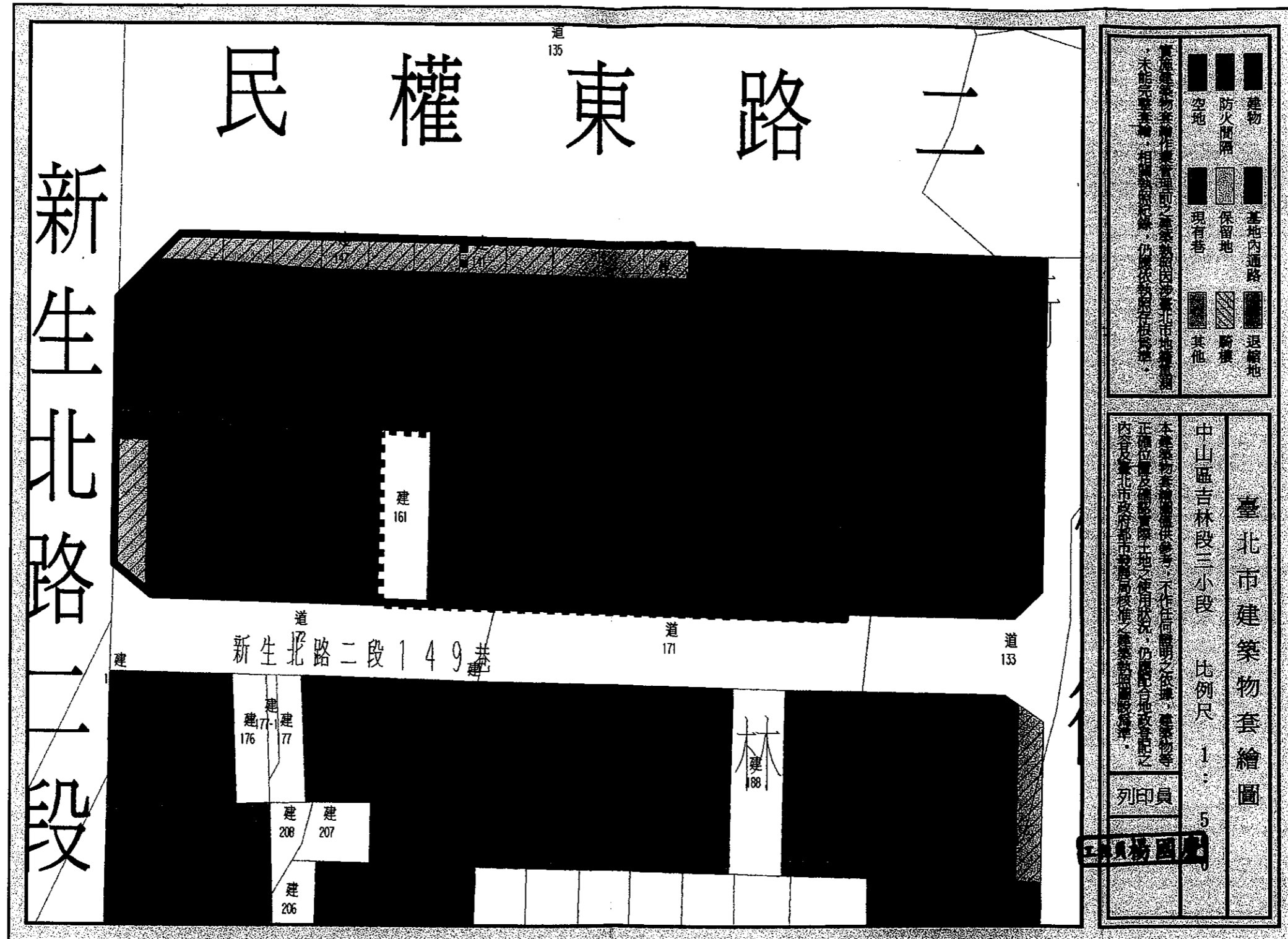
新生北路二段 149 巷(八米計畫道路)

5R

5R

(---) 開放空間 (---) 建築量體 [stippled] 留設騎樓 [solid black] 留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道 [thick border] 更新單元

北
十



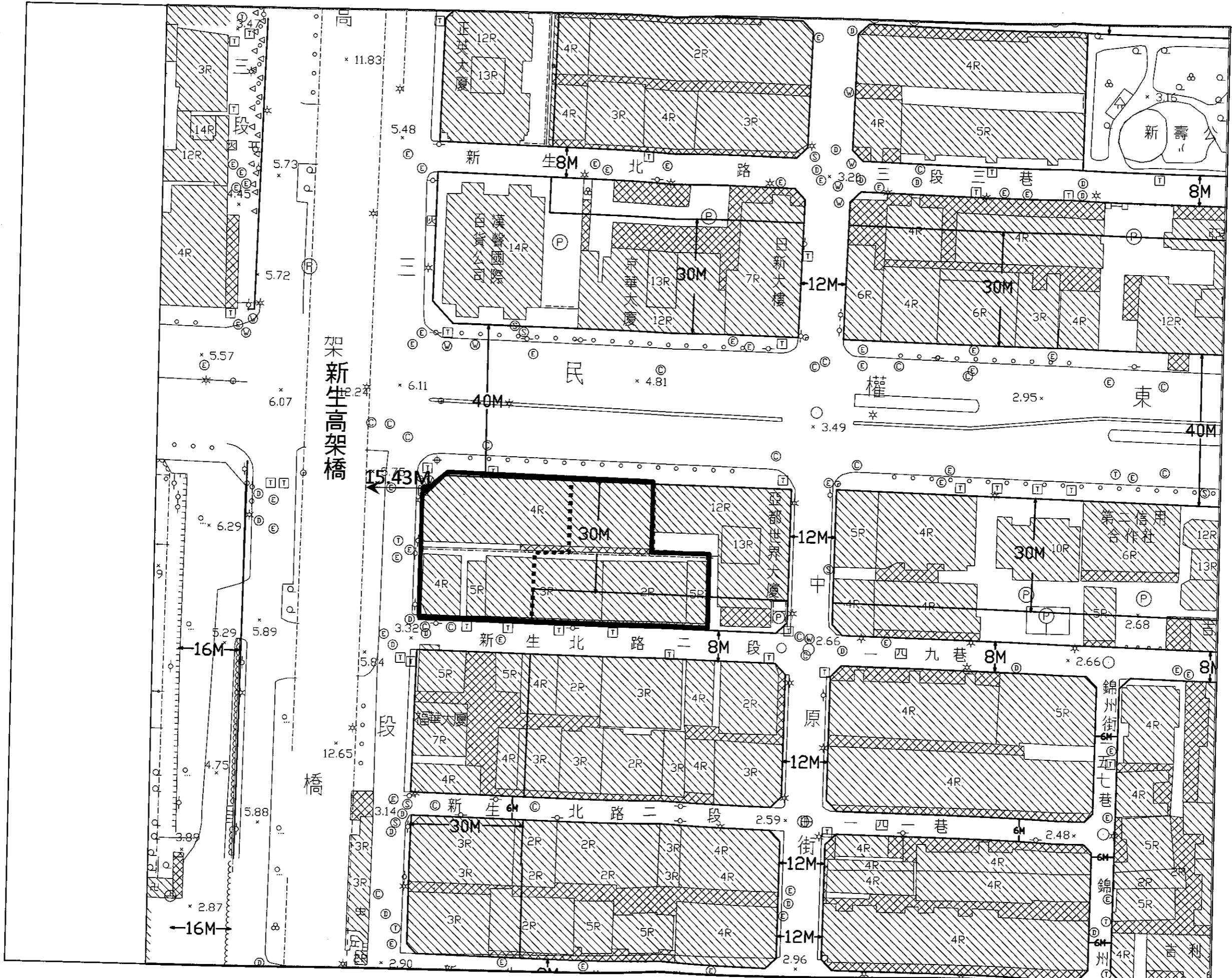
本圖建築物套繪係依據前之建築執照因涉及本市地籍資料未能完全套繪，相關執照紀錄，仍應依執照規定核對。

■ 建築物	■ 基地內通路	■ 退縮地
■ 防火間隔	■ 保留地	■ 騎樓
■ 空地	■ 現有巷	■ 其他

本建築物套繪係提供參考，不作任何權利之依據。建築物等正確位置及權利關係應以地籍使用狀況，仍應以各地政事務所內含之臺北市政府地籍局核發之建築執照圖說為準。

原劃定更新單元 更新單元 比例：1/500

北
↑



原劃定更新單元
 更新單元
 比例：1/1000