

臺北市申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區中山段四小段 497 地號等 13 筆土地為  
更新單元範圍檢討書

申請人：蔣天麟

中華民國 101 年 5 月

臺北市申請自行劃定更新單元

案名：劃定臺北市中山區中山段四小段 497 地號等 13 筆土地為更新單元

範圍檢討書

申請人：蔣天麟

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區中山北路二段以西、中山  
北路二段 42 巷以南、中山北路二段 26 巷以北所圍之街  
廓西側。

二、計畫範圍：包含臺北市中山區中山段四小段 497、498、499、500、  
501、502、510、511、512、513、514、515、516（部  
分）地號等 13 筆土地。

三、計畫面積：1,227 平方公尺（以地籍分割後之登記面積為準）。

## 目 錄

壹、計畫位置及範圍 .....	1
貳、發展現況.....	1
一、都市計畫情形 .....	1
二、土地及建築使用現況.....	1
三、土地及建築物權屬 .....	2
四、居民意願 .....	3
五、更新課題 .....	4
參、更新單元環境評估標準 .....	4
一、更新單元劃定基準.....	4
二、環境評估標準 .....	5
肆、更新單元範圍檢討.....	6
伍、其他.....	9
陸、附圖 .....	10

## 圖目錄

圖 1 更新單元位置圖 .....	10
圖 2 更新單元範圍圖 .....	11
圖 3 更新單元都市計畫圖 .....	12
圖 4 更新單元範圍內及周邊現況圖 .....	13
圖 5 更新單元建築物套繪圖 .....	14
圖 6 更新單元地籍圖 .....	15

## 表目錄

表 1 更新單元土地及合法建築物權屬統計表 .....	3
表 2 更新單元內私有所有權人參與意願統計表 .....	3
表 3 更新單元相鄰土地所有權人參與意願統計表.....	3
表 4 更新單元範圍檢討表 .....	6

## 壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市中山區中山北路二段以西、中山北路二段 42 巷以南、中山北路二段 26 巷以北所圍街廓西側(詳圖 1、圖 2)，範圍包含臺北市中山區中山段四小段 497、498、499、500、501、502、510、511、512、513、514、515、516 (部分) 地號等 13 筆土地，面積合計 1,227 平方公尺 (以地籍分割後之登記面積為準)。更新單元東側鄰地建物已達更新年限，申請人於民國 99 年 12 月 10 日召開鄰地協調會，會後調查鄰地所有權人參與更新比例低於更新單元範圍內所有權人參與更新比例，故未納入本更新單元。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位屬本府 74 年 1 月 14 日府工二字第 02325 號公告「修訂民生西路、中山北路、鄭州路、重慶北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」範圍內，土地使用分區為第四種住宅區，建蔽率為 50%，容積率為 300%。

### 二、土地及建築物使用現況

#### (一) 更新單元內土地及建築物使用現況

##### 1. 土地使用現況

本更新單元內土地為住商混合使用，1 樓多為商業使用(詳圖 4)。

##### 2. 建築物使用現況

本更新單元內共有 10 棟合法建築物，均為 5 層樓以下之加強磚造或鋼筋混凝土造建築物，屋齡均逾 30 年。

#### (二) 更新單元周邊土地及建築物使用現況

更新單元周邊土地多為住商混合使用，鄰中山北路二段低樓層多為店鋪使用，北側為臺灣人壽金融總部大樓新建工程。更新單元周邊多為 5 層樓加強磚造或鋼筋混凝土造建築物。

### 三、土地及建築物權屬

#### (一) 土地權屬

本更新單元包括臺北市中山區中山段四小段 497 地號等 13 筆土地，面積合計為 1,227 平方公尺。其中公有土地計 6 筆，面積合計 554 平方公尺，占更新單元面積比例為 45.15%，管理機關分別為國防部總政治作戰局、財政部國有財產局及交通部臺灣鐵路管理局，國防部總政治作戰局 100 年 2 月 14 日國政眷服字第 1000002158 號函示略以「不主導辦理都市更新事宜，並將請實施者於事業計畫加註『國有土地標售取得』或『為確保國有土地價值，將由本局指定估價師評定權利金，所需費用由共同負擔內支出，以利配合權利變換』等語」；財政部國有財產局臺灣北區辦事處 100 年 2 月 14 日台財產北改字第 1000001675 號函示略以「目前尚無使用計畫，原則同意納入更新單元」；交通部臺灣鐵路管理局 100 年 1 月 20 日鐵企開字第 1000001959 號函示略以「本局經營房地將依都市更新條例第 27 條規定參與都市更新，且不主導辦理都市更新事宜」；其餘 7 筆私有土地面積 673 平方公尺，占更新單元面積比例為 54.85%（詳表 1、圖 6）。

#### (二) 建築物權屬

本更新單元內共 10 棟合法建築物，其中公有建築物計 3 棟，私有建築物 7 棟（詳表 1）。

表 1 更新單元土地及合法建築物權屬統計表

項目	權屬	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
土地	私有	673.00	54.85
	公有	554.00	45.15
	合計	1,227.00	100.00
合法建築物	私有	2,175.92	89.05
	公有	267.51	10.95
	合計	2,443.43	100.00

#### 四、居民意願

##### (一) 更新單元內私有所有權人參與意願

申請人於民國 99 年 12 月 3 日召開更新單元範圍內說明會，會後統計更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願詳表 2。

表 2 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表

項目	土地		建築物	
	人數	面積 (m <sup>2</sup> )	人數	面積 (m <sup>2</sup> )
全區總和 (A)	21	673.00	21	2,175.92
同意數 (B)	7	315.38	7	1,176.18
同意比例(%) (B/A)	33.33%	46.86%	33.33%	54.05%
註：公有土地不納入同意比例計算				

統計截至 101 年 1 月 8 日

##### (二) 相鄰土地所有權人參與意願

申請人於民國 99 年 12 月 10 日召開東側鄰地協調會，會後統計鄰地私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願詳表 3。

表 3 更新單元相鄰私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表

項目	土地		建築物	
	人數	面積 (m <sup>2</sup> )	人數	面積 (m <sup>2</sup> )
全區總和 (A)	22	1,043.00	23	4,101.36
同意數 (B)	1	26.43	1	132.38
同意比例(%) (B/A)	4.55%	2.53%	4.35%	3.23%

統計截至 100 年 12 月 30 日

## 五、更新課題

### (一) 土地使用強度低，不符土地使用效益

本更新單元鄰近中山北路商業區，現況土地使用強度低於法定使用強度，未充分發揮土地整體效益。

### (二) 建築物老舊，防救災功能不足，影響市容觀瞻

本更新單元內建物屋齡均逾 30 年以上，有耐震及公共安全之虞，建築物老舊影響都市景觀。

### (三) 停車空間不足

本更新單元內建物未規劃適度汽機車停車位，造成停車外部化，影響周邊巷道交通順暢。

## 參、更新單元環境評估標準

### 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，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者」之規定。

(一) 同一宗建築基地範圍不得分割劃定為更新單元事宜：本更新單元無涉及同一宗建築基地範圍分割之情事。

(二) 街廓內相鄰土地業已建築完成事宜：東側鄰地建物已達更新年限，申請人於 99 年 12 月 10 日召開東側鄰地協調會，會後調查鄰地所有權人參與更新比例低於更新單元範圍內所有權人參與更新比例，且東側鄰地面積合計 1,043 平方公尺，尚符劃定更新單元最小面積規定，故未納入更新單元範圍。

(三) 是否涉及畸零地事宜：經許玄明建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

依前所述，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款之審查原則。

## 二、環境評估標準

本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」第二條之「二、建築物因年代久遠有傾頽或朽壞之虞、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」，其符合指標如下：

(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。」：本更新單元內計有10棟木造、磚造及鋼筋混凝土造建築物，總面積2,443.43平方公尺，皆逾使用年期，符合本項指標規定。

(二) 指標(六)「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」：本更新單元距捷運淡水線中山站198.8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，不符內政部七十八年五月五日台內營字第69170一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」：本更新單元內建築物合計10棟，均為民國78年以前建築完成，符合本項指標規定。

三、前述劃定指標業經臺北市政府都市發展局民國100年7月28日北市都新字第10031331600號函核准在案。

## 肆、更新單元範圍檢討

項目	審查原則	檢討情形說明
更新單元 區位限制	<p>一、更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區或空地過大者，不受理申請劃定更新單元。</p> <p>空地過大依「臺北市政府受理自行劃定更新單元案空地過大基地處理原則」檢核。</p>	<p>1. 本更新單元未位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例第三條規定劃定之山坡地、適用臺北市山坡地開發建築要點地區。</p> <p>2. 本更新單元空地過大檢核符合「臺北市政府受理自行劃定更新單元案空地過大基地處理原則」第1點規定。</p>
更新單元 規模	<p>二、更新單元規模應符合下列項目之一：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)為完整之計畫街廓者。</li> <li>(二)街廓內面積在二千平方公尺以上者。</li> <li>(三)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。</li> <li>(四)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。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過者。</li> <li>(五)跨街廓更新單元之劃設，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體開發，且不影響各街廓內相鄰土地之開發者。</li> </ul> <p>前項所稱街廓，係以基地四週面臨計畫道路為原則，如因基地鄰接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其鄰接部分邊界得視為街廓邊界。</p>	<p>本更新單元面積1,227平方公尺，占該街廓24.7%，其北側臨中山北路二段42巷(6公尺)、南側臨中山北路二段26巷(6尺)、西側臨計畫道路(10公尺)，符合第(四)款規定。</p>
環境評估 標準	三、更新單元應符合「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」規定。	本更新單元符合指標第三、六、九項，前經本府都市發展局100年7月28日北市都新企字第10031331600號函復在案。
更新單元 不涉及都 市計畫之	四、更新單元不得涉及都市計畫主要計畫之擬定或變更。但其僅涉及主要計畫局部性之修正，且不違背其原規劃意旨，並符合都	本更新單元不涉及都市計畫之擬定及變更。

項目	審查原則	檢討情形說明
擬定及變更	市更新條例施行細則第十二條所定情形者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，不在此限。	
更新單元不得造成畸零地	五、更新單元非屬完整街廓時，不得造成更新單元鄰接土地為畸零地，並應由建築師簽證確認之。	本更新單元經許玄明建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地，並檢附相關文件於指標審查附件中。
更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理	六、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等，應載明其範圍、分布狀況、現況照片，並應徵詢各主管機關之意見，及詢問是否須經都市設計審議。	本更新單元未涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠。
更新單元範圍內涉及公有土地之處理	七、更新處依「臺北市民間申請自行劃定更新單元範圍內公有土地處理原則」徵詢意見後，須公有土地管理機關表示無使用計畫且無主導辦理都市更新之意願者，本府始得續行審查。	本更新單元範圍內國有土地面積合計554平方公尺，管理機關為國防部總政治作戰局、財政部國有財產局、交通部臺灣鐵路管理局。國防部總政治作戰局100年2月14日國政眷服字第1000002158號函表示，不主導辦理都市更新事宜，並將請實施者於事業計畫加註「國有土地標售取得」或「為確保國有土地價值，將由本局指定估價師評定權利金，所需費用由共同負擔內支出，以利配合權利變換」等語。財政部國有財產局臺灣北區辦事處100年2月14日台財產北改字第1000001675號函表示目前無使用計畫，原則同意納入更新單元。交通部臺灣鐵路管理局100年1月20日鐵企開字第1000001959號函表示不主導辦理都市更新事宜。

項目	審查原則	檢討情形說明
更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除	八、屬同一宗建築基地範圍以不分割劃定為更新單元為原則。但涉及同一宗建築基地範圍擬分割劃定為更新單元或連棟建築物部分拆除時，應經建築師簽證符合「建築基地法定空地分割辦法」及建築師或相關技師簽證符合未拆除之建物相關結構安全補強之處理方式。	本更新單元範圍內無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除。
更新單元範圍內所有權人之公告週知	九、申請人應召開更新單元範圍內說明會，並依「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」第三點及第四點內容辦理及檢具相關文件。	本更新單元於99年12月3日召開更新單元範圍內說明會，並檢附相關文件於指標審查附件中。
更新單元涉及周邊未開闢計畫道路	十、更新單元毗鄰之計畫道路未經本府徵收且未開闢者，申請人以納入更新單元為原則。如申請人未納入更新單元時，仍需協助開闢該計畫道路至可供通行。	本更新單元毗鄰之計畫道路均已開闢。
更新單元涉及相鄰土地協調	<p>十一、更新單元面積未達1000平方公尺時，申請人應辦理相鄰土地協調會及調查其所有權人參與更新之意願。</p> <p>街廓內相鄰土地已向本市建築管理處申報開工者，免依前項規定辦理且得不納入該相鄰土地。</p> <p>申請人召開相鄰土地協調會議之次數不得少於二次，其期間間隔不得少於21日。</p> <p>有關申請人須再辦理相鄰土地協調會者，其程序比照「臺北市民間申請自行劃定更新單元召開範圍內說明會須知」。</p> <p>十二、更新單元面積達1000平方公尺以上且有下列情形之一時，申請人辦理相鄰土地協調會及調查其所有權人參與更新之意願。</p> <p>(一)更新單元所在街廓內相鄰土地之建築物已建築完成且達更新年期。</p> <p>(二)更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達1000平方公尺。</p> <p>街廓內相鄰土地已向本市建築管理處申報開工者，免依前項規定辦理且得不納入該相鄰土地。</p> <p>更新年期依「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」認定之。</p>	本更新單元面積為1,227平方公尺，無涉左列情形。
	十三、申請人調查相鄰土地所有權人參與更新	本更新單元東側鄰地所

項目	審查原則	檢討情形說明
	<p>之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。</p> <p>有關所有權人參與更新之意願比例以私有土地及私有合法建築物所有權人數，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積計算之。</p>	<p>有權人參與更新之意願比例為4.55%，低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例為33.33%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。</p>
	<p>十四、本府受理自行劃定更新單元有下列情形之一時，更新處應辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人參與更新之意願。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(一)更新單元面積仍未達1000平方公尺。</li> <li>(二)更新單元所在街廓內相鄰土地面積合計未達1000平方公尺，申請人調查相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例時，仍未將相鄰土地納入更新單元。</li> <li>(三)申請人無需辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人意願，而經相鄰土地所有權人向本府陳情者。</li> <li>(四)依臺北市都市更新及爭議處理審議會決議者。</li> </ul> <p>前項都發局辦理相鄰土地協調會議及調查其所有權人參與更新之意願後認有必要者，得提本臺北市都市更新及爭議處理審議會討論之。</p>	<p>本更新單元無涉左列情形。</p>

## 伍、其他

本更新單元若涉及道路截角，則道路截角應剔除於更新單元外。

陸、附圖

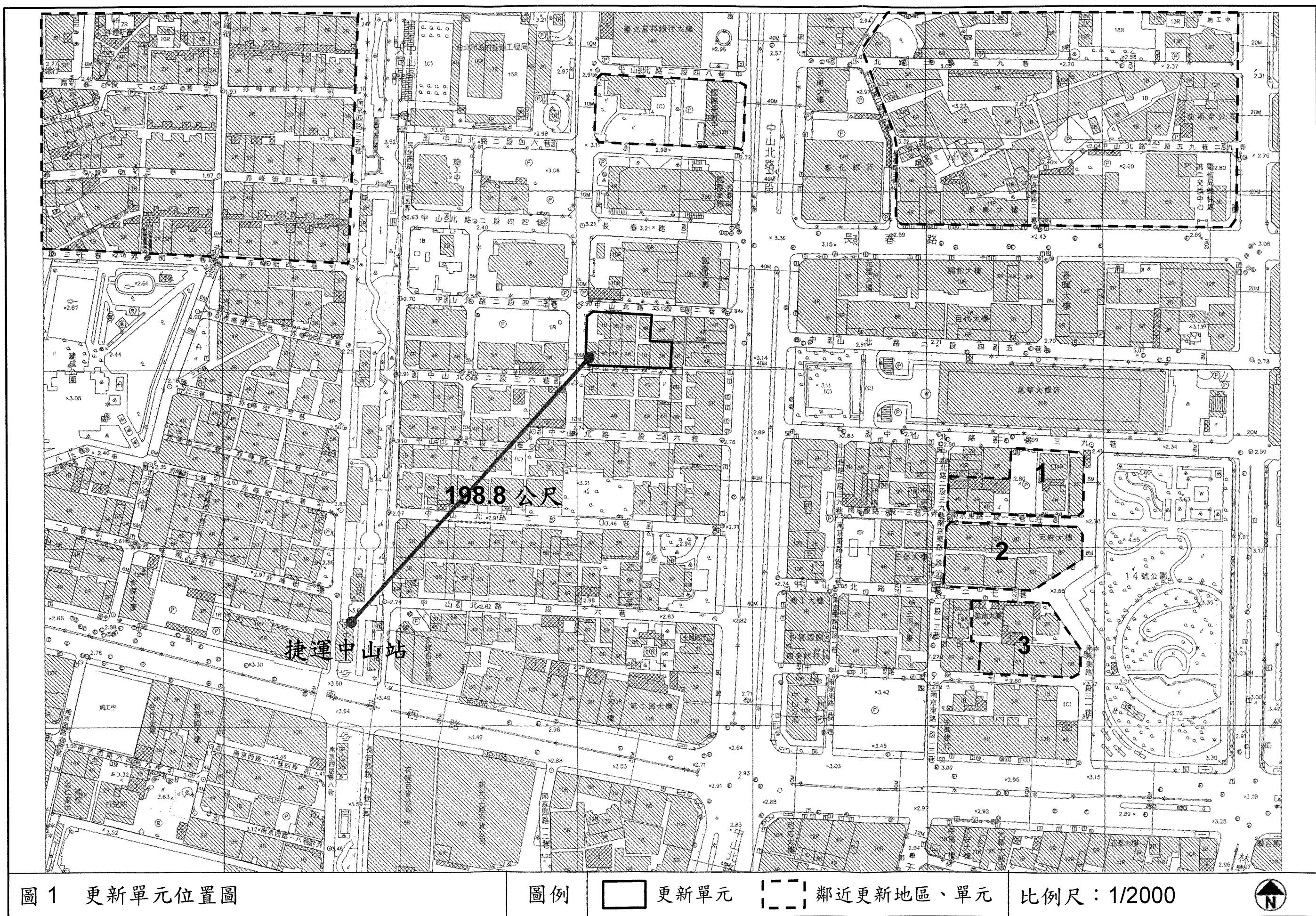


圖 1 更新單元位置圖

序號	公告日期	案名
1	96.10.11	中山段三小段 688 地號等 6 筆土地為更新單元
2	97.10.15	中山段三小段 773 地號等 18 筆土地為更新單元
3	97.10.28	中山段三小段 795 地號等 11 筆土地為更新單元

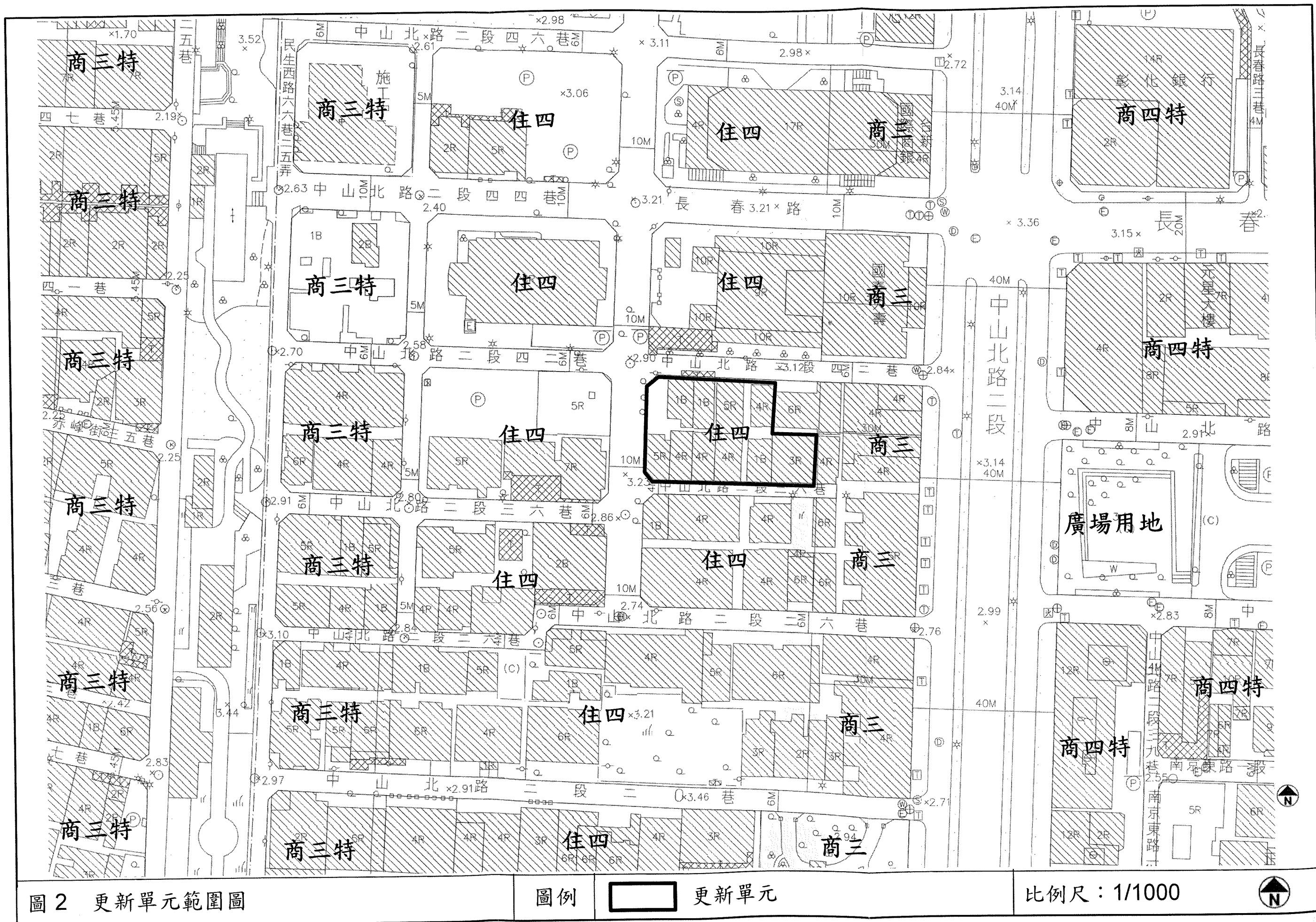


圖 2 更新單元範圍圖

圖例

更新單元

比例尺: 1/1000

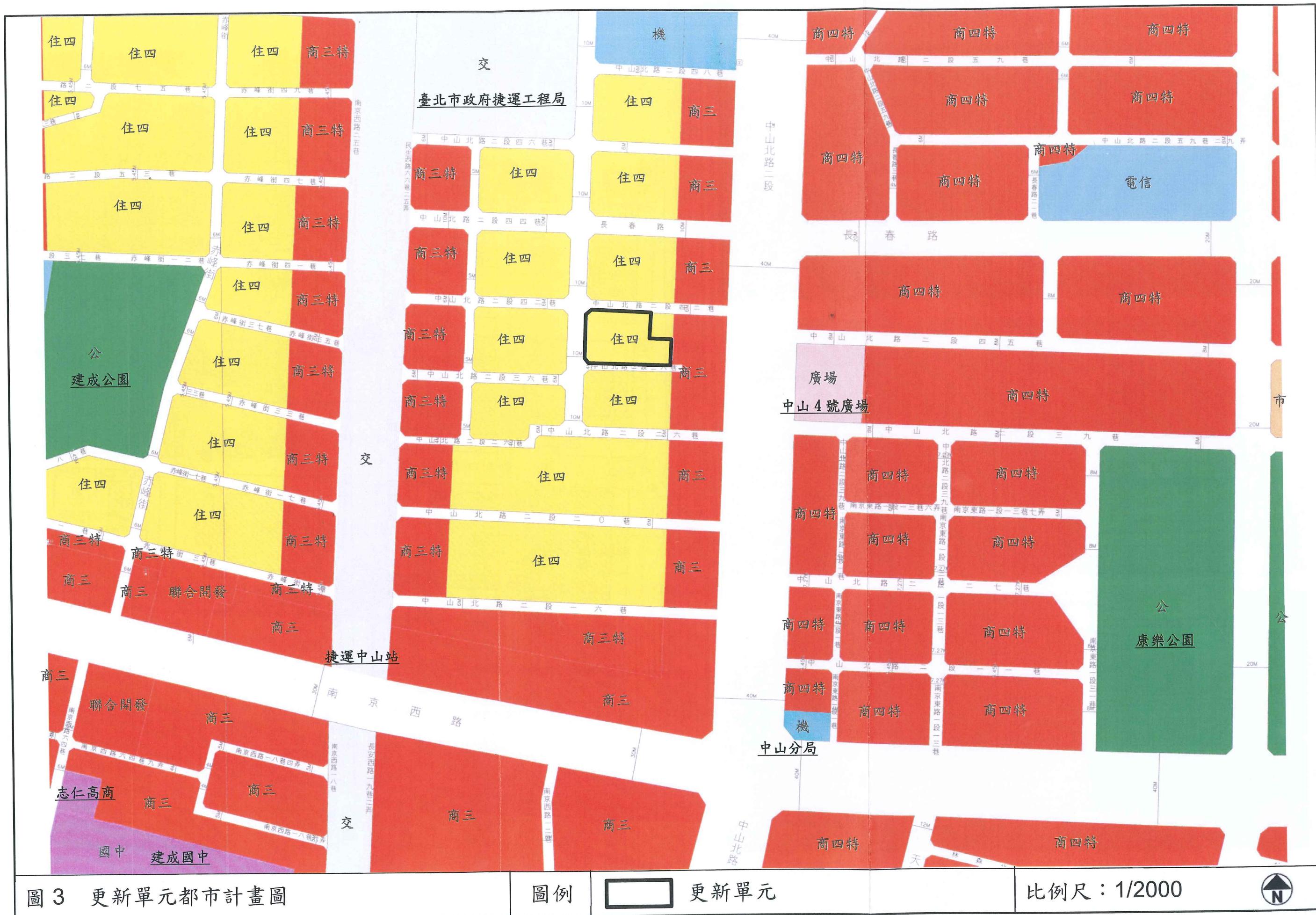


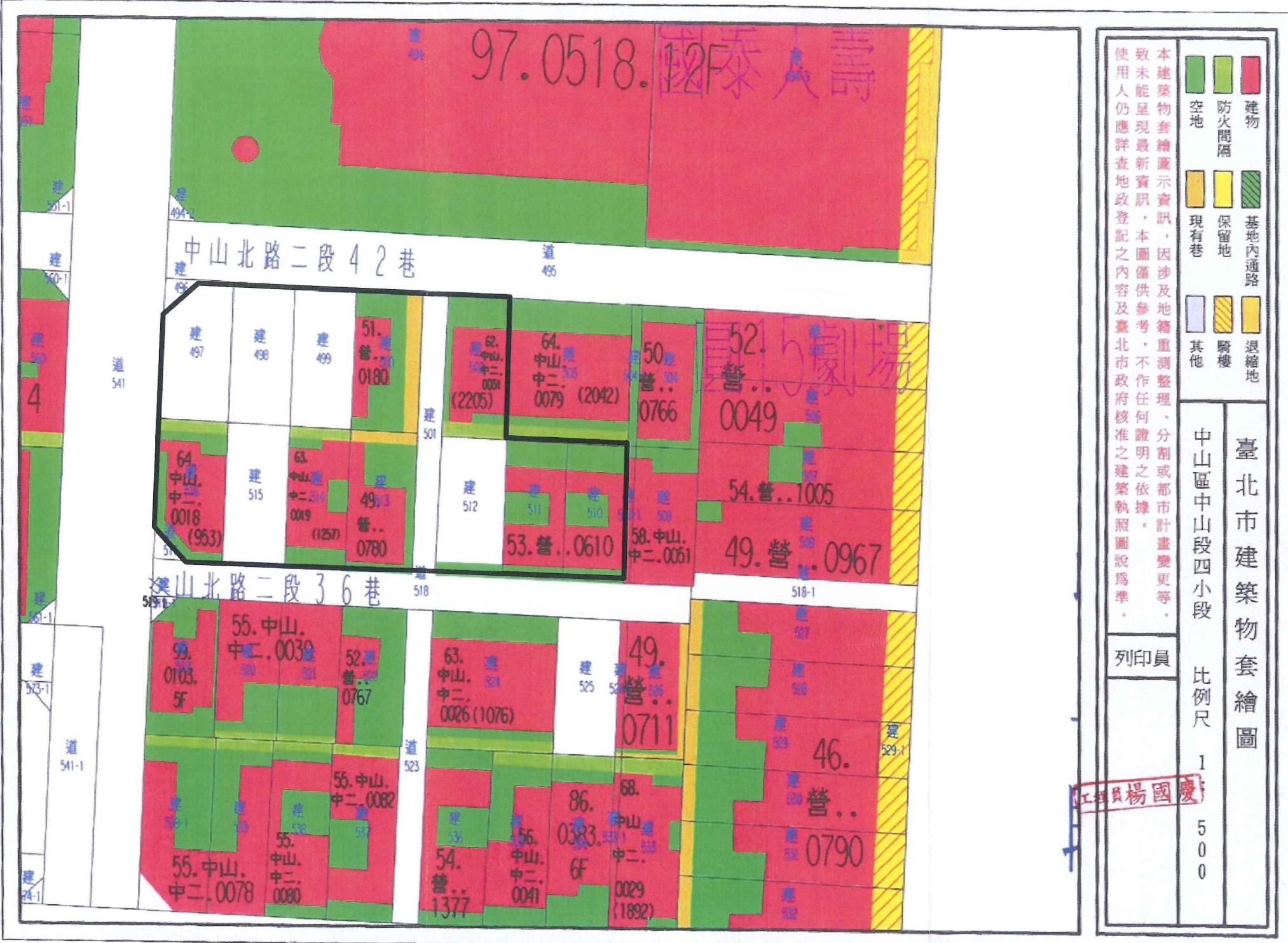


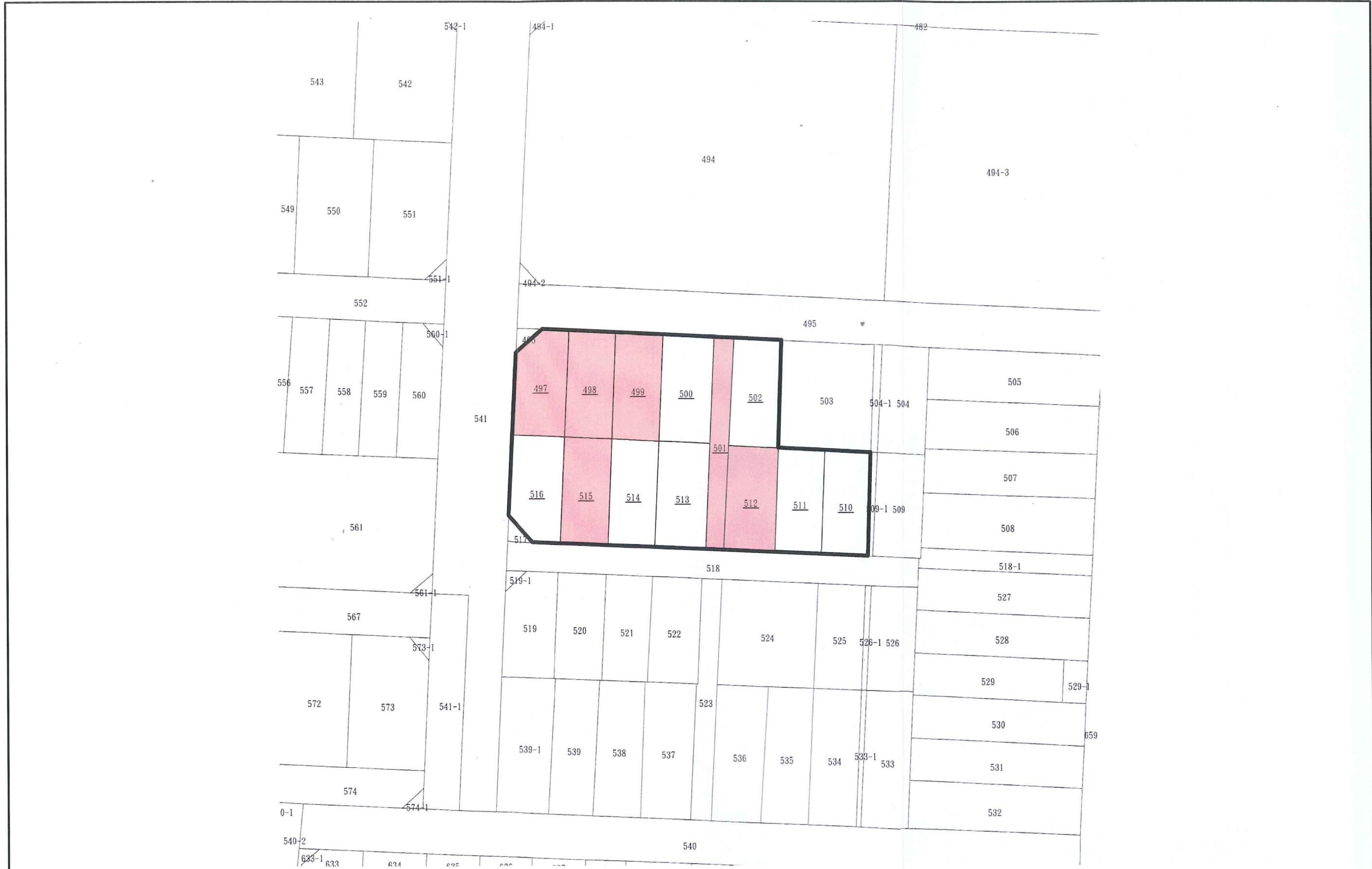
圖 4 更新單元範圍內及周邊現況圖

圖例

更新單元







## 圖 6 更新單元地籍圖

## 圖例

更新單元

## 公有土地

比例尺：1/500

