

臺北市申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區吉林段五小段 201 地號等
23 筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：羅少鏡

民國 101 年 06 月

臺北市申請都市更新計畫

案名：劃定臺北市中山區吉林段五小段 201 地號等 23 筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：羅少鏡

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區新生北路二段以東、新生北路二段 15 巷以南、南京東路二段 21 巷以西、新生北路二段 5 巷以北所圍街廓東側。

二、計畫範圍：包括臺北市中山區吉林段五小段 201、204、205、209、210、211、212、213、214、215、216、227、228、229、230、233、235、236、237、240、241、244、245 地號等 23 筆土地。

三、計畫面積：2,415 平方公尺

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、土地及建築物使用現況.....	1
三、土地及建築物權屬.....	2
四、居民意願.....	2
五、更新課題.....	3
參、更新單元環境評估標準.....	3
一、更新單元劃定基準.....	3
二、更新單元環境評估標準.....	3
三、前述指標業經臺北市政府都市發展局民國 100 年 6 月 3 日北市都新字第 09932179400 號函審查符合規定在案.....	4
肆、更新單元範圍檢討.....	4
伍、其他.....	7
陸、附圖.....	8
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形.....	15
附錄二、公有土地經營機關函文.....	15

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖.....	8
圖 2 更新單元範圍圖.....	9
圖 3 更新單元都市計畫圖.....	10
圖 4 更新單元範圍內及周邊現況圖.....	11
圖 5 更新單元範圍外及周邊現況圖.....	12
圖 6 更新單元建築物套繪圖.....	13
圖 7 更新單元地籍圖.....	14

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.....	2
表 2 更新單元西側鄰地所有權人參與更新意願統計表.....	3

壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市中山區新生北路二段以東、新生北路二段 15 巷以南、南京東路二段 21 巷以西、新生北路二段 5 巷以北所圍街廓東側（詳圖 1），範圍包含中山區吉林段五小段 201 地號等 23 筆土地（詳圖 6），面積計 2,415 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於本府 72 年 3 月 22 日府工二字第 07826 號公告實施「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」範圍內，土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新單元除沿南京東路二段 21 巷 1 樓為店面使用外，其餘皆為住宅使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共 22 棟建築物，其中 2 棟為 4 層樓之鋼筋混凝土造建築物，11 棟為 2 層樓之加強磚造，6 棟為 3 層樓之加強磚造，3 棟為 4 層樓之加強磚造，均為合法建築物，建築物屋況老舊。

（三）周邊土地及建物使用現況

本更新單元南側南京東路刻正捷運系統松山線施工中，南京東路 2 段沿線均為商業使用外，其餘為住商混合使用。北側鄰近仁德鄰里公園、吉林國小，西側隔新生北路為十四、十五號公園。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元計有臺北市中山區吉林段五小段 201 地號等 23 筆土地，土地面積為 2,415 平方公尺，權屬均為私有。

(二) 建物權屬

本更新單元內計有臺北市中山區吉林段五小段 22 建號等 54 筆建物，總樓地板面積計 5,135.44 平方公尺，權屬均為私有。

四、居民意願

(一) 更新單元範圍內所有權人參與意願

申請人於 100 年 6 月 30 日召開更新單元範圍內說明會，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 1。

表 1 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統計表

	土地		合法建築物	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
全區總和	54	2,415.00	54	5,135.44
同意數	21	1,143.42	21	2,189.24
同意比例	38.89%	47.35%	38.89%	42.63%

統計截至 100 年 7 月 30 日

(二) 相鄰土地所有權人參與意願

更新單元西北側同小段 217、218-1 地號等 2 筆土地業領有 100 年使用執照，其中 217 地號於 100 年 10 月 18 日合併 217、218 地號；西南側同小段 219、219-1、225、226、226-1 地號等 5 筆土地，經申請人於 99 年 11 月 5 日召開鄰地協調會，因鄰地所有權人表示該 5 筆土地已納入西側 98 年 1 月 7 日公告「劃定臺北市中山區吉林段五小段 220 地號等 6 筆土地為更新單元」範圍內合併開發（其中 221 及 221-1 地號合併至 220 地號，合併後更新單元為 4

筆地號土地），會後統計鄰地所有權人均無參與更新意願（詳表2），故未納入更新單元範圍內。

表1 更新單元西側鄰地所有權人參與更新意願統計表

	土地		合法建築物	
	人數	面積 (m ²)	人數	面積 (m ²)
全區總和	1	348	1	851.58
同意數	0	0	0	0
同意比例	0%	0%	0%	0%

統計截至 99 年 11 月 30 日

五、更新課題

- (一) 更新單元內現有建物老舊，影響環境品質及都市景觀。
- (二) 更新單元內及其週邊停車空間不足。
- (三) 現有建物逃生空間狹小，防災機能不足。

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 2 款「街廓內面積在二千平方公尺以上者。」之規定。

二、更新單元環境評估標準

(一) 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表」第 2 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」規定，合指標說明如下：

1.指標(三)「更新單元內下列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」：本更新單元內計有 22 棟合法建築物，屋齡超過使用年期之面積比例達二分之一，符合指標規定。

2.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。」：本更新單元距新生高架橋 48 公尺，符合指標規定。

3.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在二分之一以上」：本更新單元內計 22 棟建築物，均為民國 78 年以前建築完成，符合指標規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 100 年 6 月 3 日北市都新字第 09932179400 號函審查符合指標規定在案。

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	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。 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。	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，且依「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」檢討，符合第一點規定，本更新單元無涉及空地過大。
更新單元規模	二、更新單元規模應符合下列項目之一： (一)為完整之計畫街廓者。 (二)街廓內面積在二千平方公尺以上者。 (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。 (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	本更新單元面積 2,415 平方公尺，占該街廓 59%，其北側臨新生北路二段 15 巷(6 公尺)、南側臨新生北路二段 5 巷(6 公尺)、東側臨南京東路二段 21 巷(10 公尺)，符合第(二)款規定。

項目	審查原則	檢討情形說明
	<p>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。</p> <p>(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。</p> <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>	
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6月3日北市都新企字第09932179400號函復在案。
更新單元不涉及都市計畫之擬定及變更	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。	本更新單元無涉左列事項。
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。	本更新單元經白省三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。	本更新單元範圍內無涉及歷史建築、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。	本更新單元範圍內無公有土地。
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	本更新單元範圍內未涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除情形。

項目	審查原則	檢討情形說明
更新單元範圍內所有權人之公告週知	關於結構安全補強之處理方式。 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。	申請人於 100 年 6 月 30 日召開更新單元範圍內說明會，並檢附相關文件。
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。	本更新單元周邊計畫道路皆已開闢。
更新單元涉及相鄰土地協調	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。 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。 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。 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」。	本更新單元面積 2,415 平方公尺，無涉左列事項。
	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。 (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。 (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。 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。 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。	本更新單元西南側同小段 219、219-1、225、226、226-1 地號等 5 筆土地，已納入 98 年 1 月 7 日公告「劃定臺北市中山區吉林段五小段 220 地號等 6 筆土地為更新單元」範圍內合併開發（其中 221 及 221-1 地號合併至 220 地號，合併後更新單元為 4 筆地號土地），並經申請人徵詢均無參與更新意願。西北側同小段 217、218 地號等 2 筆土地領有 100 年使用執照，故未納入更新單元範圍內。
	十三、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者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。 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	申請人於 99 年 11 月 5 日召開基地西南側同小段 219、219-1、225、226、226-1 地號等 5 筆土地鄰地協調會，會後經徵詢所有權人均無參與更新意願。

項目	審查原則	檢討情形說明
	<p>權人人數，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>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> <p>(一)更新單元面積仍未達 1000 平方公尺。</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，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。</p> <p>(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。</p> <p>(四)依臺北市都市更新及爭議處理審議會決議者。 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>	申請人於 99 年 11 月 5 日召開基地西南側同小段 219、219-1、225、226、226-1 地號等 5 筆土地鄰地協調會，會後經徵詢所有權人均無參與更新意願。

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。

附圖

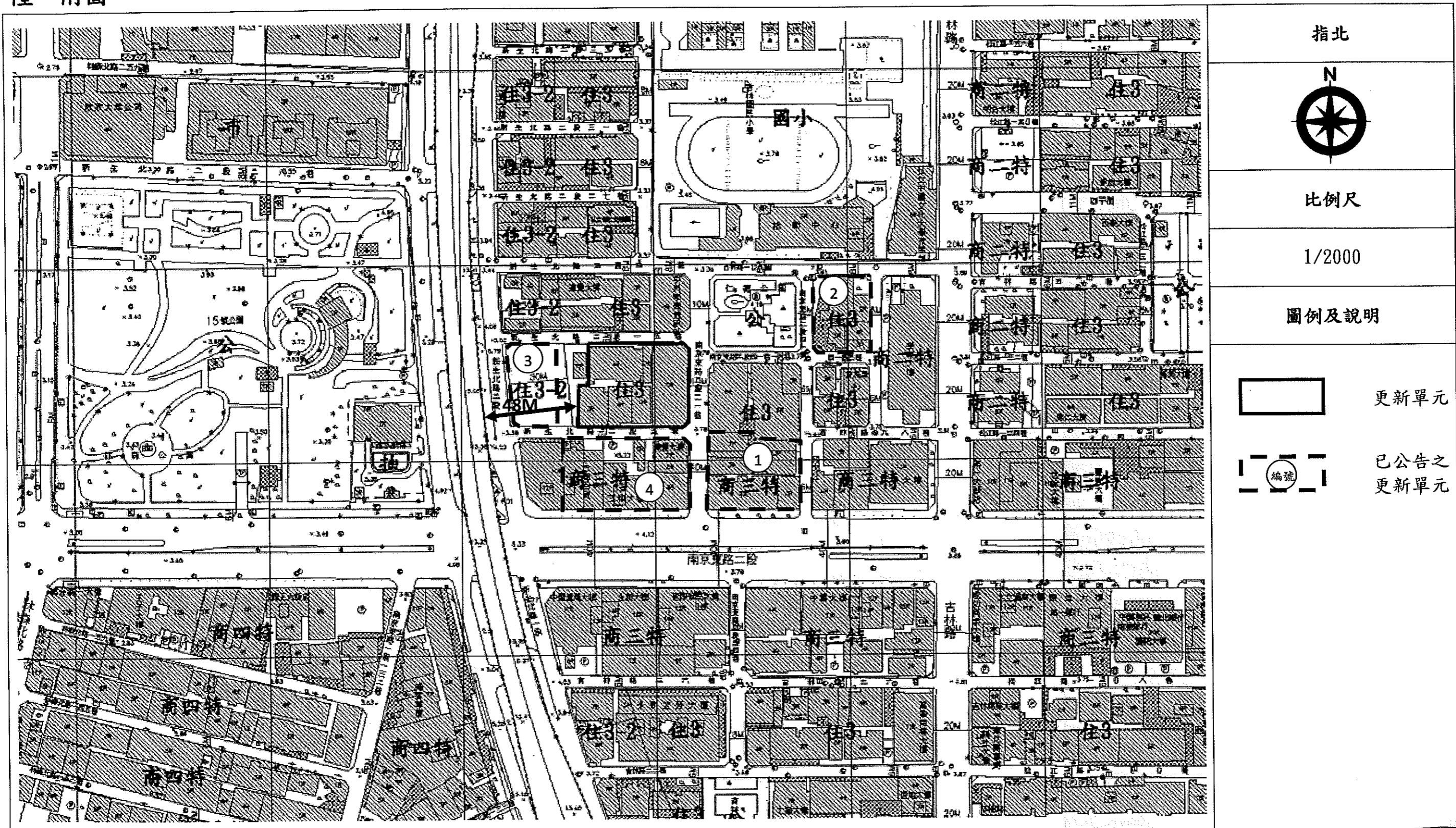


圖1 更新單元位置圖

序號	公告時間	案名
1	96.04.30	劃定臺北市中山區吉林段五小段185地號等19筆土地 為更新單元
2	96.06.23	劃定臺北市中山區吉林段五小段130地號等11筆土地 為更新單元
3	98.01.07	劃定臺北市中山區吉林段五小段220地號等6筆土地 為更新單元
4	98.05.07	劃定臺北市中山區吉林段五小段247地號等8筆土地 為更新單元

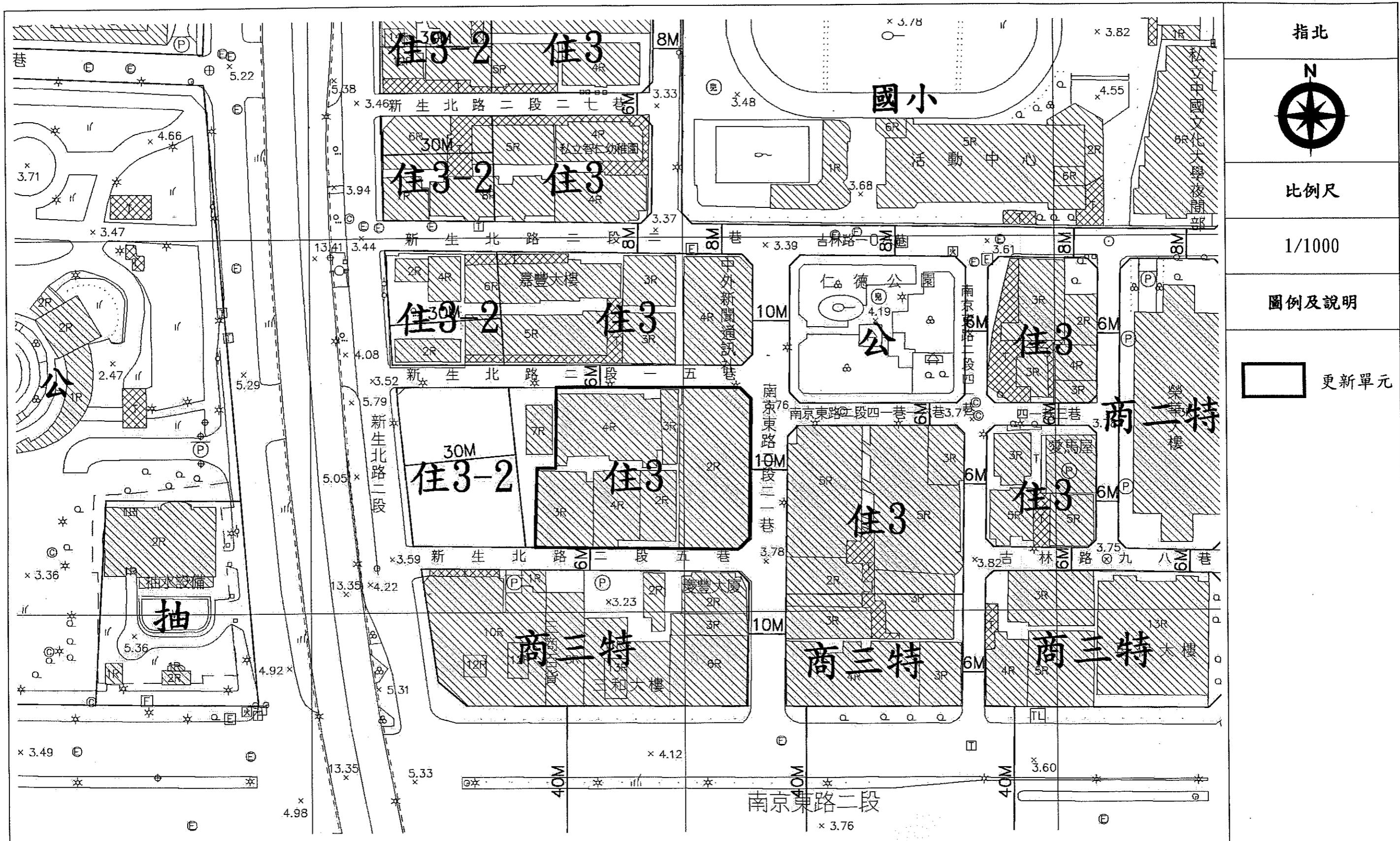


圖2 更新單元範圍圖

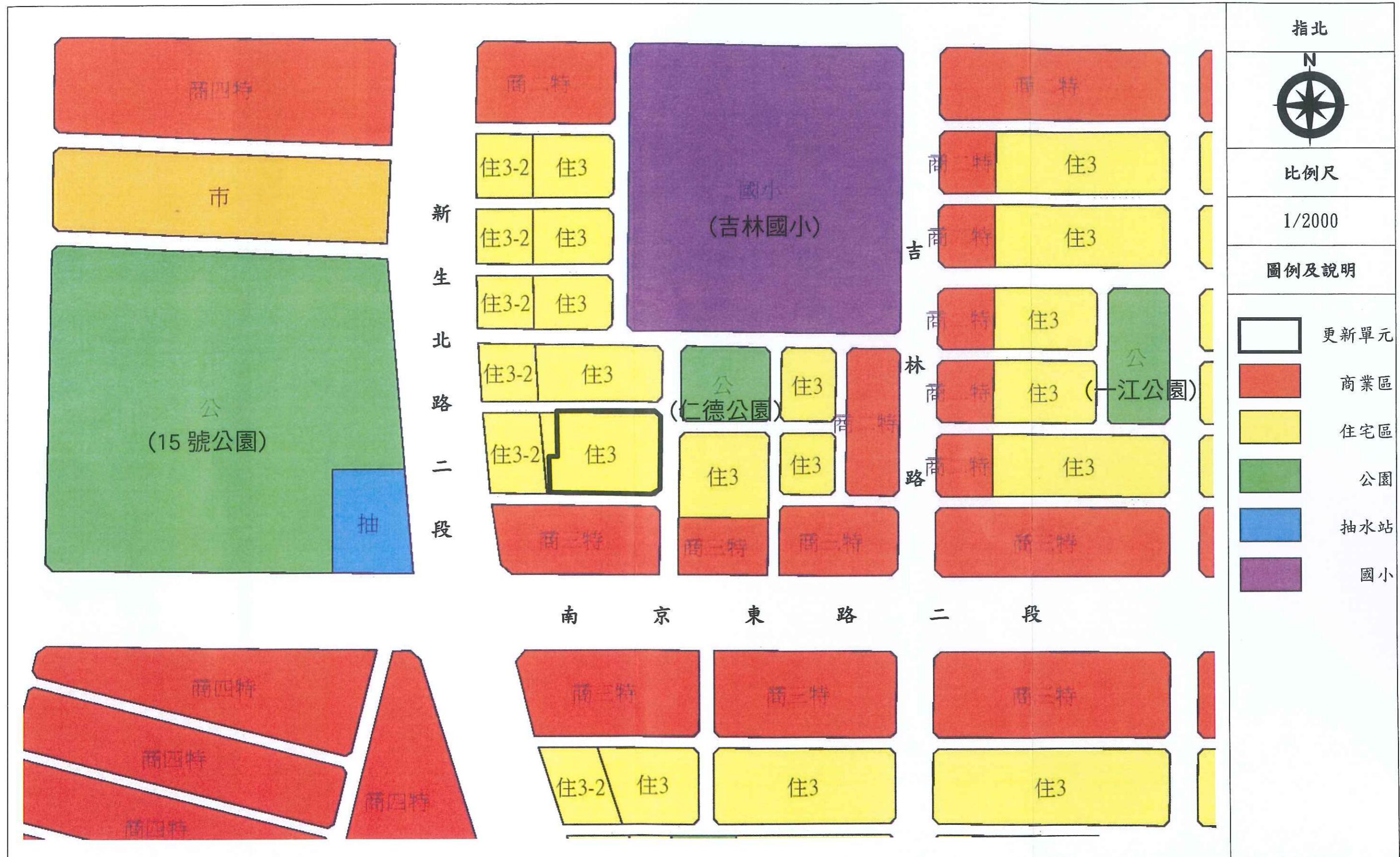
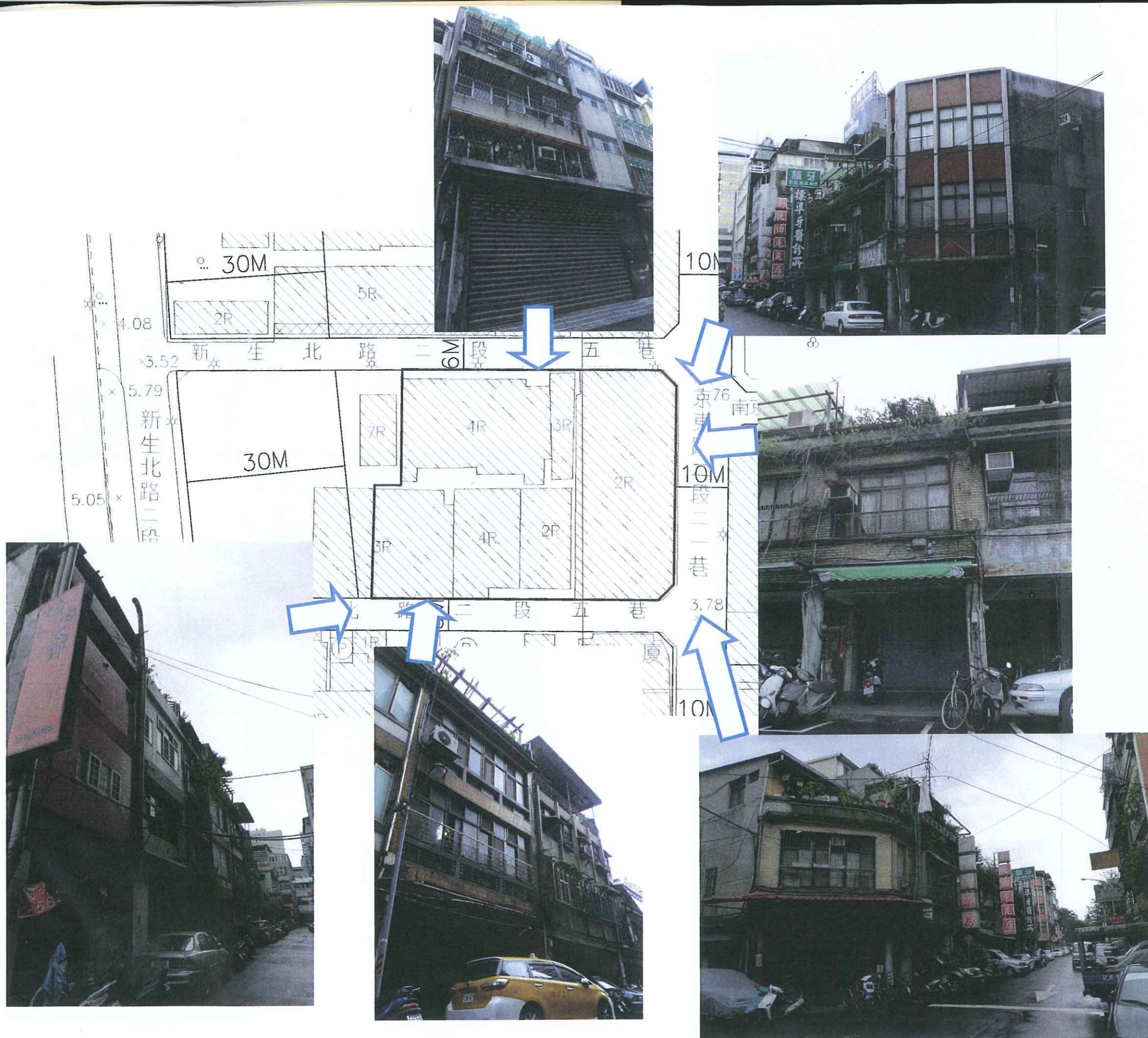


圖 3 更新單元都市計畫圖



圖例及說明	
	更新單元
	照片方向

圖 4 更新單元範圍內及周邊現況圖

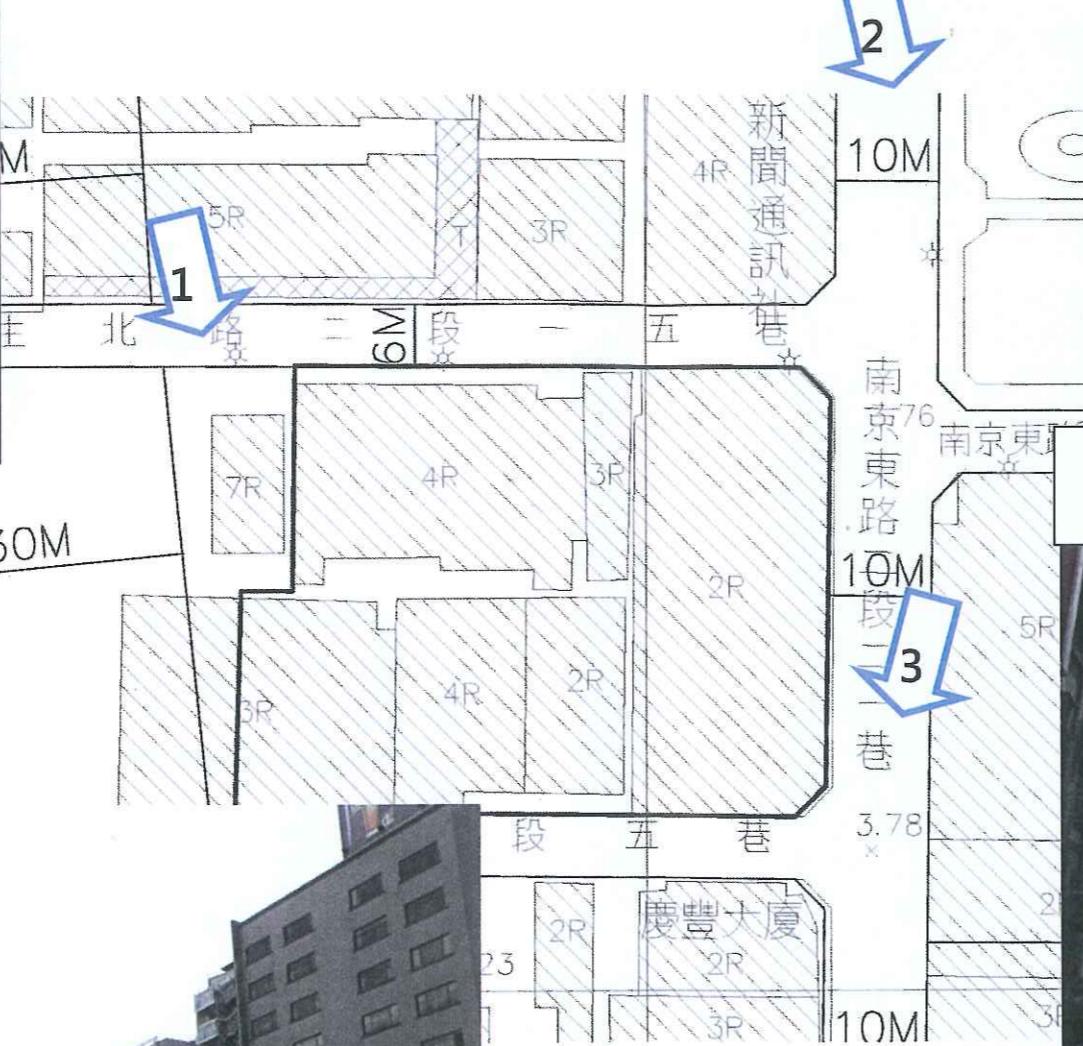
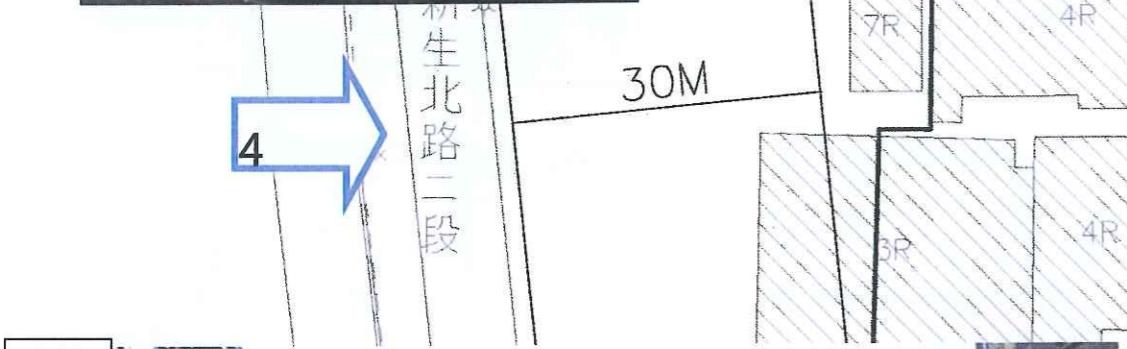
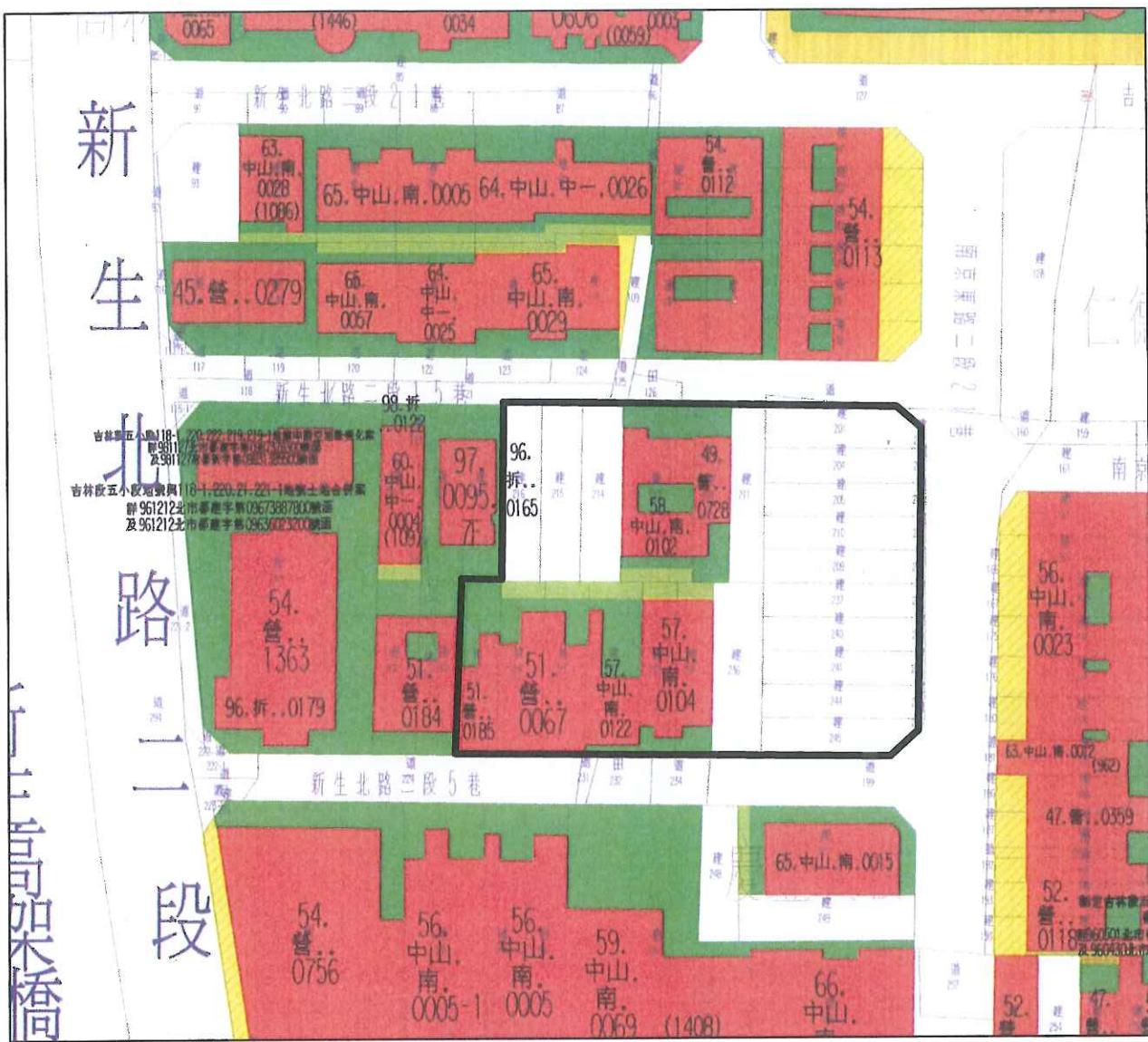


圖 5 更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例及說明

更新單元

照片方向



圖例及說明	指北
 更新單元	

圖 6 更新單元建築物套繪圖



圖 7 更新單元地籍圖

附錄一、公民或團體陳情意見處理情形

本更新單元無公民或團體陳情。

附錄二、公有土地經營機關函文

本更新單元無公有土地