

臺北市申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區北安段二小段 503 地號等 13 筆
土地為更新單元範圍檢討書

申請人：陳憲治

中華民國 101 年 07 月

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	3
五、更新課題	3
參、更新單元環境評估標準	4
一、更新單元劃定基準	4
二、建築物及地區環境評估標準	4
三、前述指標業經臺北市政府都市發展局民國 100 年 7 月 12 日北市都 新字第 10031110700 號函審查符合規定在案	5
肆、更新單元範圍檢討(詳附表 1)	6
伍、其他	10
陸、附圖	10

圖目錄

圖 1：更新單元位置圖.....	12
圖 2：更新單元範圍圖.....	13
圖 3：更新單元都市計畫圖.....	14
圖 4：更新單元範圍內及周邊現況圖.....	15
圖 5：更新單元範圍外及周邊現況圖.....	16
圖 6：更新單元建築物套繪圖.....	17
圖 7：更新單元地籍圖.....	18

表目錄

表 1：更新單元內土地及合法建築物權屬統計表.....	2
表 2：更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表.....	3

附錄

附錄一、公民或團體陳情意見處理情形

附錄二、相關函文

臺北市申請自行劃定更新單元

案名：劃定臺北市中山區北安段二小段 503 地號等 13 筆土地為更新單元

申請人：陳憲治

一、計畫位置：本計畫範圍位於臺北市中山區大直街以西、大直街 57 巷以東、
大直街 46 巷以北、大直街 52 巷以南所圍之街廓西側。

二、計畫範圍：包含臺北市中山區北安段二小段 503、504、505、506、507、
548、550、552、720-5、732、733、733-4、733-5 等 13 筆土
地。

三、計畫面積：1,026 平方公尺。

壹、 計畫位置及範圍

本計畫範圍位於臺北市中山區大直街以西、大直街 57 巷以東、大直街 46 巷以北、大直街 52 巷以南所圍之街廓西側。計有臺北市中山區北安段二小段 503、504、505、506、507、548、550、552、720-5、732、733、733-4、733-5 等 13 筆土地；面積為 1,026 平方公尺。

貳、 發展現況

一、 都市計畫情形

本更新單元位於臺北市政府 74 年 8 月 21 日府工二字第 37158 號「修訂大直地區細部計畫暨基隆河以北劍潭寺以南附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內。土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率 45%，容積率 225%。

二、 土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元範圍內，臨巷除大直街 46 巷 25 號為住宅使用外，其餘一樓均為店鋪使用，二樓以上為住宅使用；更新單元範圍內西側部分租用國有財產局所有之土地，搭建鐵皮臨時建築物。

(二) 建築物使用現況

本更新單元範圍內計有 8 棟合法建築物，屋齡均超過 37 年。

(三) 周邊土地及建物使用現況

更新單元東側、北側，現況為住宅使用；西側、南側現況為住商混合使用。另更新單元西側為培英公園，北側鄰近實踐大學。

三、 土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元內計有臺北市中山區北安段二小段 503 地號等 13 筆土地，總面積為 1,026 平方公尺，公有土地面積為 109 平方公尺，占更新單元面積 10.62%，其餘為私有土地(詳表 1)。公有土地管理機關為財政部國有財產局，經財政部國有財產局台灣北區辦事處民國 100 年 4 月 19 日台財產北改字第 1000008350 號函示略以：「本局經營之同小段 720-5、732、733、733-4、733-5 地號 5 筆國有土地(其中 720-5、732、733-4、733-5 地號已受理民眾申購案)，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元，後續倘依都市更新條例第 8 條規定，經臺北市都市計畫委員會審議通過，並經臺北市政府公告劃定為更新單元，本處將依『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』等相關規定續處」。

(二) 合法建築物權屬

本更新單元內建築物總樓地板面積為 1,940.38 平方公尺，計有 8 棟合法建築物，權屬皆為私有(詳表 1)。

表 1：更新單元內土地及合法建築物權屬統計表

權屬		面積(m ²)		比例(%)
土地	公有	國有	109	10.62
		市有	0	0
	私有		917	89.38
	合計		1026	100
合法建築物	公有		0	0
	私有		1940.38	100
	合計		1940.38	100

四、居民意願

(一)更新單元範圍內所有權人參與意願

申請人於民國 99 年 11 月 13 日假臺北市大直國小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同意比例詳表 2。

表 2：更新單元內私有土地及合法建築物所有權人意願統計表

項目	土地		合法建物	
	面積 (m ²)	所有權人數	面積 (m ²)	所有權人數
全區總合(A)	917	16	1940.38	16
同意數(B)	427.33	8	1053.39	8
同意比例 (B/A)	46.60%	50%	54.29%	50%

(統計截至 101 年 7 月)

(二)相鄰土地所有權人參與意願

本更新單元東側鄰地同小段 508、528 地號，分別為 76 年及 74 年建築完成之 5 層樓鋼筋混凝土造建築物，屋齡均未滿 30 年；且鄰地(508 地號等 7 筆土地)土地總面積達 2,462 平方公尺(大於 1000 平方公尺)且未來可自行申辦更新；無需辦理鄰地協調，故未納入更新單元範圍內。

五、更新課題

(一)建築物外觀老舊與棟距太近，居住品質不佳

本更新單元內建築物屋齡平均 40 年以上，因管線老舊，飽受漏水困擾；後側防火巷雜亂，棟距過近，防火間隔不足，影響都市景觀，有居住安全及防災之虞。

(二)巷弄過於狹小，消防救災可及性較差

更新單元北側僅 6 公尺，加上巷弄兩側均停有汽機車，如遇有火災發生時，無法適時提供消防車通行之需要。

(三)停車位不足，巷弄內違規停車嚴重

附近周遭除部分小型停車場供停車使用外，無其他較大可供公眾停車之停車場，停車位不足，故巷弄狹小內車輛隨處停車，造成行車不便，影響交通進出。

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 3 款『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』之規定。

二、 建築物及地區環境評估標準

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。」等項，並符合以下指標：

(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。」：本更新單元範圍內建物總面積為 1,940.38 平方公尺，使用年期皆逾 30 年，符合本項指標規定。

(二)指標(九)「更新單元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 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。」：本更新單元範圍內共 8 棟建物，皆不符耐震設計標準，符合本項指標規定。

(三)指標(十二)「更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或更新單元

劃定臺北市中山區北安段二小段 503 地號等 13 筆土地為更新單元

內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數達二分之一者。」：本更新單元範圍內共 23 戶，每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準 93.9 平方公尺者，計 19 戶，符合本項指標規定。

三、本案前述指標業經臺北市政府都市發展局於民國 100 年 7 月 12 日北市都新字第 10031110700 號函審查符合規定在案。

肆、 更新單元範圍檢討

附表 1

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. 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」第一點規定。</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> <p>(一)為完整之計畫街廓者。</p> <p>(二)街廓內面積在二千平方公尺以上者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</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</p>	<p>本更新單元面積1,026平方公尺，占該街廓29.41%，其北側臨大直街52巷(6M)、南側臨大直街46巷(8M)、東側臨大直街(15M)、西側臨大直街57巷(8M)，符合第三款規定。</p>

項目	審查原則	檢討情形說明
	<p>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、九、十二項，前經本府都市發展局 100 年 7 月 12 日北市都新字第 10031110700 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。	本更新單元不涉及都市計畫之擬定及變更。
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。	本更新單元經張清華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。	本更新單元範圍內未涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理。

項目	審查原則	檢討情形說明
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。	本更新單元範圍內公有土地面積為 109 平方公尺，管理機關為財政部國有財產局，經財政部國有財產局台灣北區辦事處民國 100 年 4 月 19 日台財產北改字第 1000008350 號函表示無使用計畫，同意參與更新。
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。	本更新單元範圍內未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 99 年 11 月 13 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。	本更新單元未涉及周邊未開闢計畫道路。
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。	本更新單元 1026 平方公尺，無涉及左列情形。

項目	審查原則	檢討情形說明
	<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>	<p>1. 鄰地同小段 508、528 地號，分別為 76 年及 74 年建築完成之 5 層樓鋼筋混凝土造建築物，屋齡均未滿 30 年。</p> <p>2. 街廓內相鄰土地(508 地號等 7 筆土地)總面積達 2,462 平方公尺(大於 1,000 平方公尺)，得免辦理鄰地協調，故未予納入範圍。</p>
	<p>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。</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>	本更新單元未涉及左列規定。
	<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>	本更新單元未涉及左列規定。

項目	審查原則	檢討情形說明
	<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。</p> <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>	

伍、 其他

本更新單元範圍若涉及道路截角，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

圖 2：更新單元範圍圖

圖 3：更新單元都市計畫圖

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 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

本更新單元未有公民或團體陳情意見。

附錄二、相關函文

- (一) 臺北市政府發展局 100 年 7 月 12 日北市都新字第 10031110700 號函。
- (二) 財政部國有財產局臺灣北區辦事處 100 年 4 月 19 日台財產北改字第 1000008350 號函。

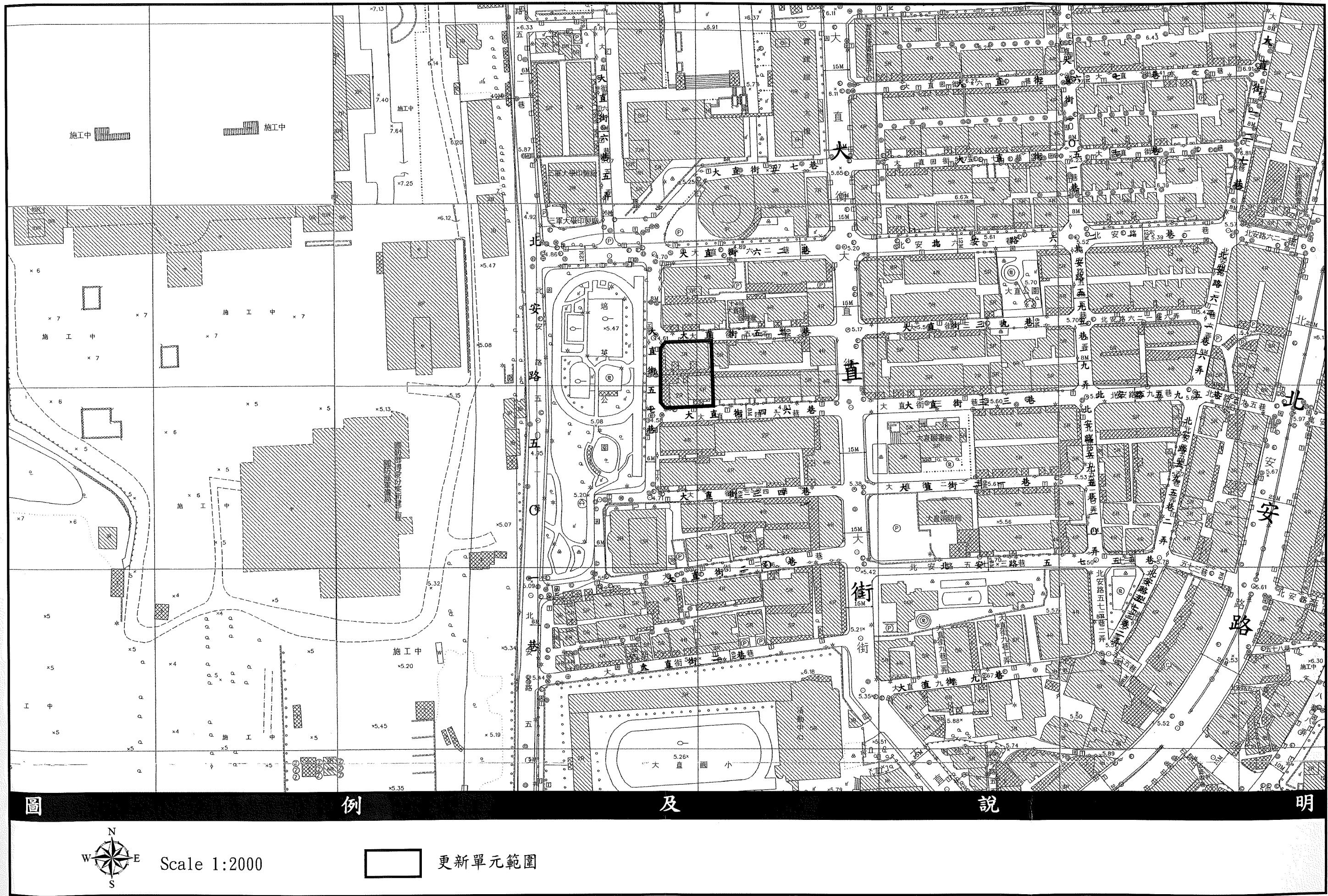
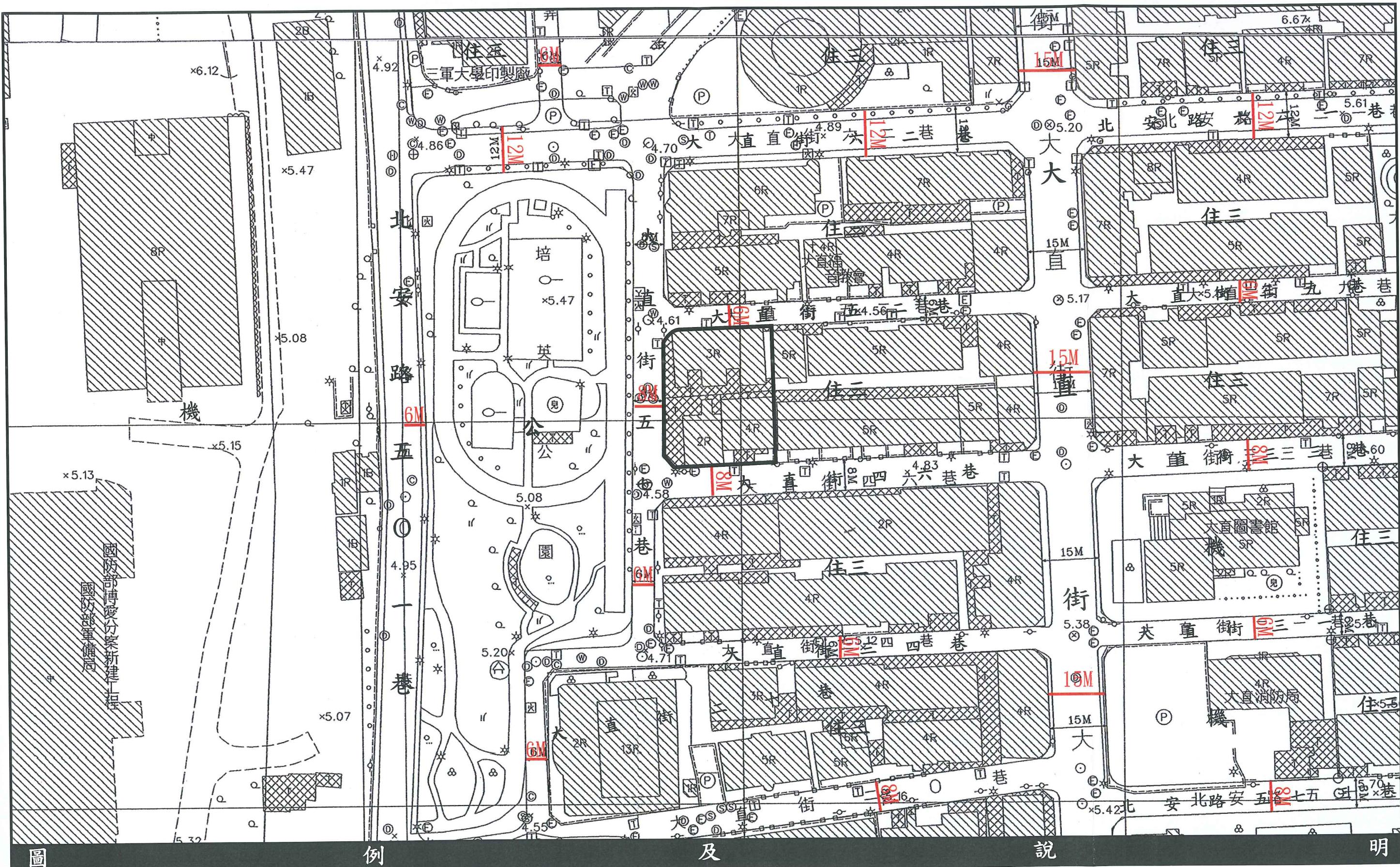


圖1 更新單元位置圖

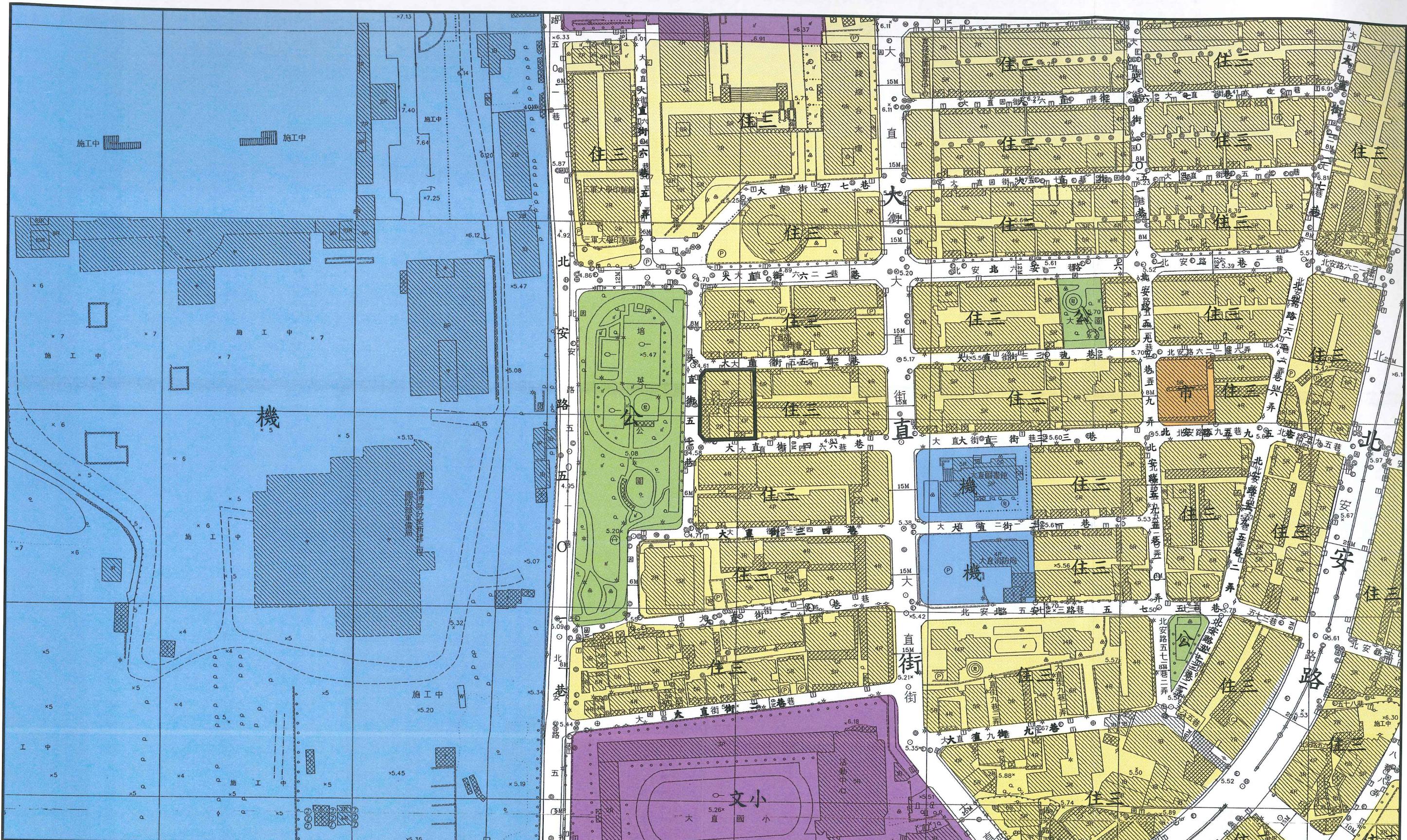


Scale 1:1000



更新單元範圍

圖2 更新單元範圍圖

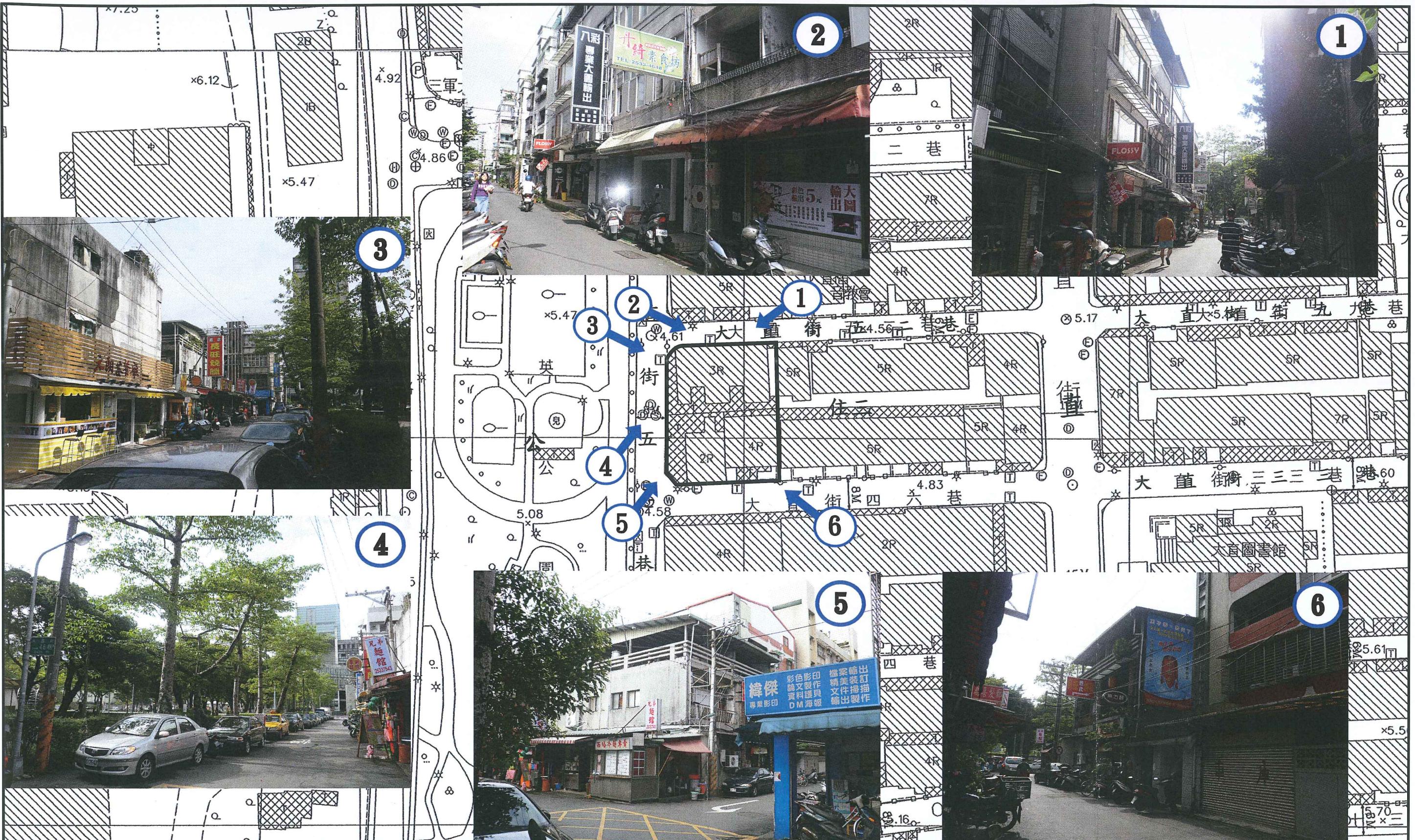


Scale 1:2000



更新單元範圍

圖3 更新單元都市計畫圖

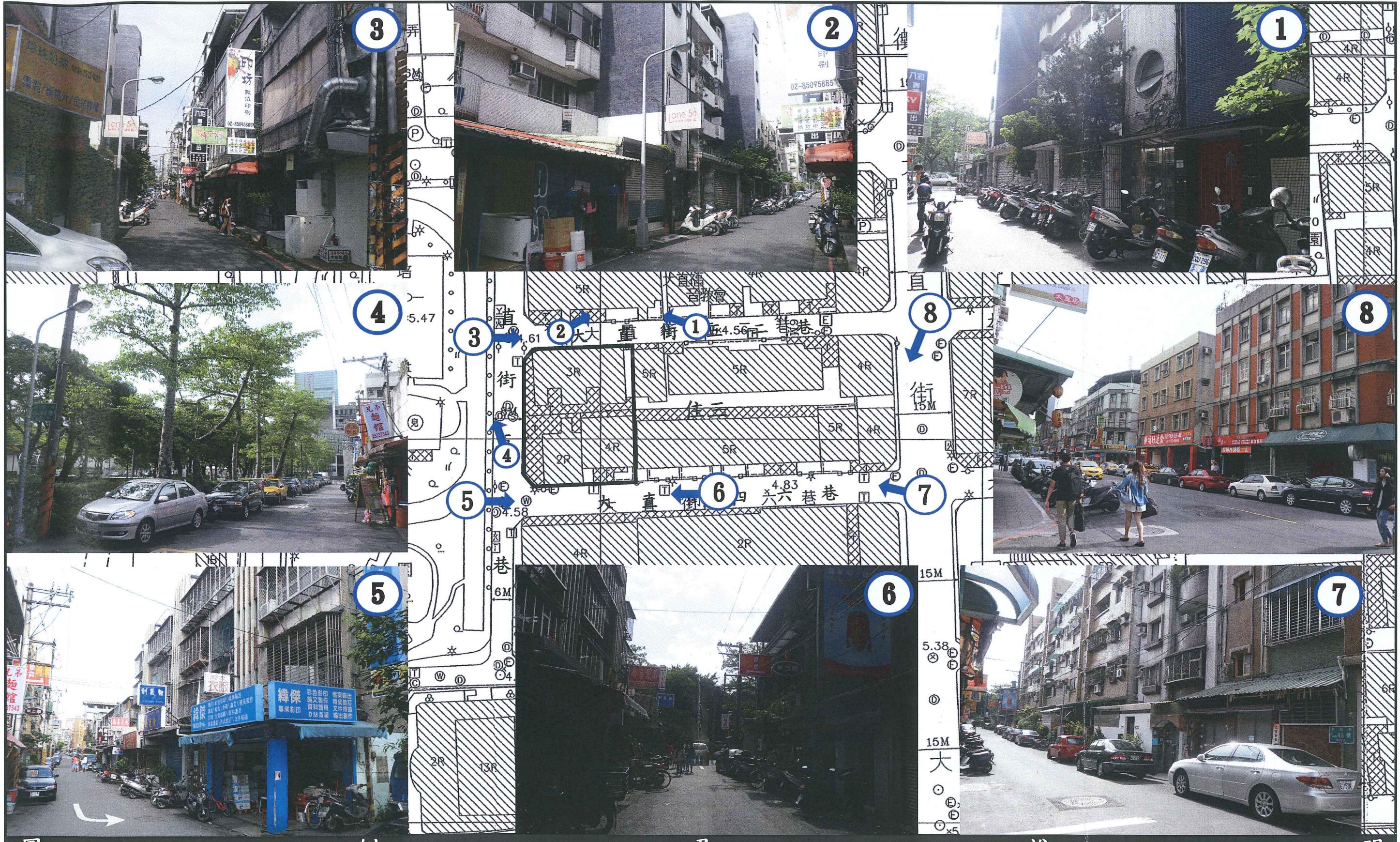


Scale 1:1000



更新單元範圍

圖4 更新單元範圍內及周邊現況圖



圖例及說明



Scale 1:1000



更新單元範圍

圖5 更新單元範圍外及周邊現況圖

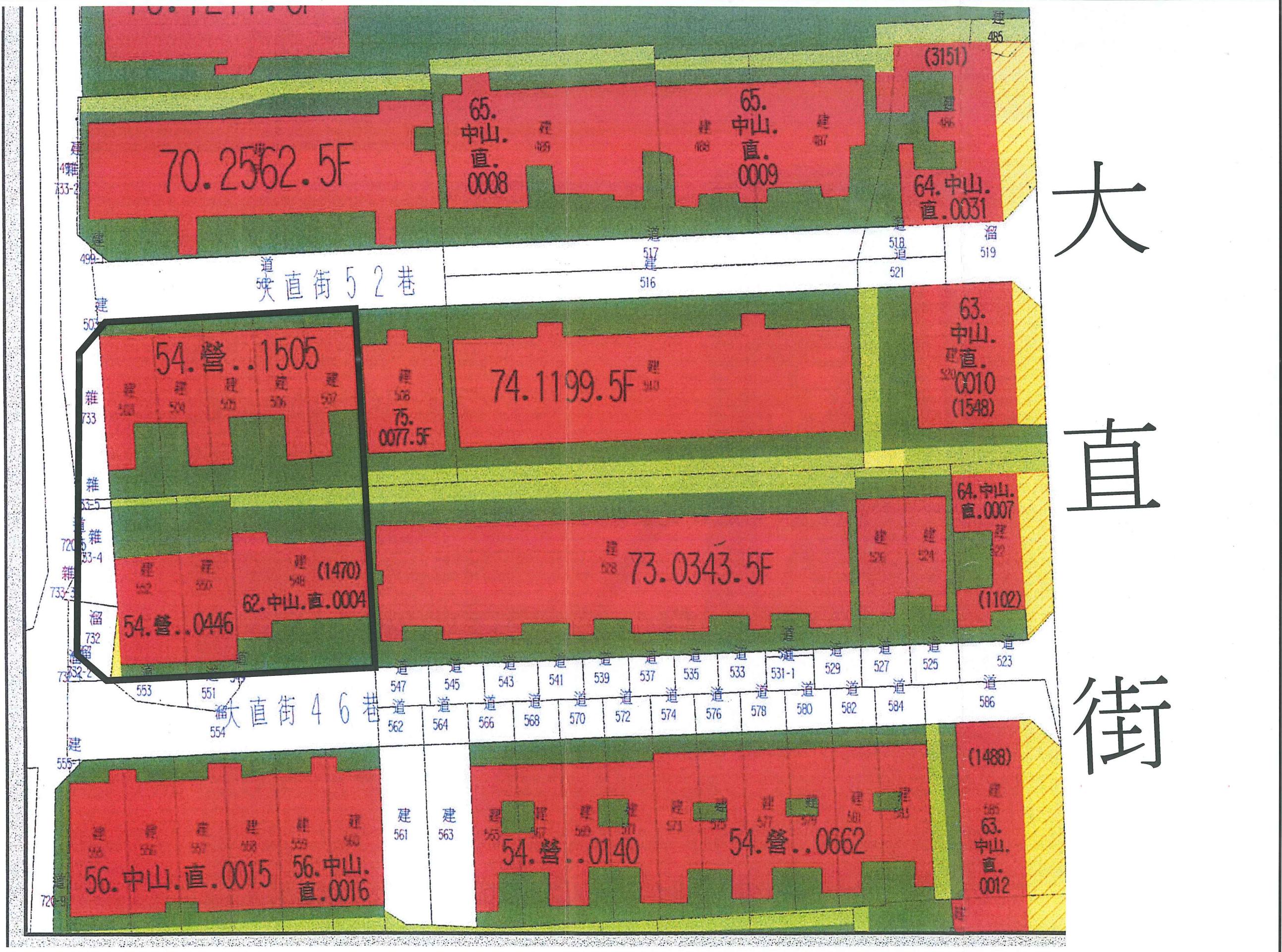


圖6 更新單元建築物套繪圖

地籍圖謄本

土地坐落臺北市中山區北安段二小段
03
04
05
06
07
48
50
52
20-
32
33
33-
33-

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）。
原圖比例尺：伍佰分之一

資料管轄機關：中山地政事
務局該機關公山也故

資料管轄機關：中山地政事務所
本謄本核發機關：松山地政事務所

王木建賀

中華民國十一年七月一日

中山複字第零零五五四一號



Scale 1:500



更新單元範圍



中華民國/財政部國有財政局



圖7 更新單元地籍圖

臺北市申請自行劃定更新單元

附錄二、相關函文

聖得福建建設開發
股份有限公司

100.7.14

檔號：
保存年限：

收文編號：100萬914

臺北市政府都市發展局 函

11493
臺北市內湖區堤頂大道二段285號5樓

受文者：聖得福建建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國100年7月12日

發文字號：北市都新字第10031110700號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：市長信箱及人民申請案件處理情形滿意度調查表各一份

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓（南區）

承辦人：黃筱晏

電話：02-2321-6696轉2935

傳真：02-2357-2944

電子郵件：Shiaoyen@uro.taipei.gov.tw

主旨：台端委託聖得福建建設開發股份有限公司申請自行劃定臺北市
中山區北安段二小段503地號等13筆土地為更新單元案，請
於文到6個月內檢具都市更新計畫，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依台端100年2月24日100年福字第015號函辦理。
- 二、查旨揭案經本局審查符合「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」相關規定，
請於文到6個月內檢具都市更新計畫送本局，俾依本市都市
更新自治條例第15條第2項規定核轉本市都市計畫委員會審
議；如未依限檢具都市更新計畫，本府將駁回旨揭自行劃定
申請案。
- 三、旨揭案都市更新計畫請參考都市更新條例施行細則第5條規
定，就基地參與都市更新必要性及對於都市環境提升與貢獻
予以說明，具體提出本地區之發展定位、計畫目標、策略與
實質再發展構想。（有關申請辦理都市更新總說明請至臺北
市都市更新處網站下載，臺北市都市更新處網址：<http://www.uro.taipei.gov.tw>/首頁/便民服務/下載專區）
- 四、旨揭案基地北側計畫道路寬度未達8公尺，為配合消防救災
需要，後續應予退縮補足8公尺，退縮部分並與道路順平；

另旨揭案未來有關建築量體、公共開放空間形式與位置、綠化植栽等配置，應考量永續生態發展之趨勢，妥為規劃；另旨揭案鄰近公園，未來應將公園周邊地區交通及人行出入動線納入規劃設計考量。

五、旨揭案如有相關疑問，請洽本市都市更新處更新企劃與經營科（聯絡電話：02-23215696），當竭誠為您服務。

正本：陳憲治君

副本：財政部國有財產局、財政部國有財產局臺灣北區辦事處、聖得福建建設開發股份有限公司

局長 林崇傑
執行

都市更新處處長 林崇傑決行

財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓

聯絡方式：吳丞益 02-27814750 電 1786

受文者：如正本

發文日期：中華民國100年4月10日

發文字號：台財產北改字第1000008350號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴處為陳憲治君委託聖得福建設開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市中山區北安段二小段 503 地號等 13 筆土地為更新單元」案，函詢範圍內本局經營國有土地是否有使用計畫乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依 貴處 100 年 3 月 31 日北市都新企字第 10030337200 號函暨附件辦理。
- 二、旨揭申請範圍內本局經營之同小段 720-5、732、733、733-4、733-5 地號 5 筆國有土地(其中 720-5、732、733-4 及 733-5 地號已受理民眾申購案)，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元，後續倘依都市更新條例第 8 條規定，經臺北市都市計畫委員會審議通過，並經臺北市政府公告劃定為更新單元，本處將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定續處。

正本：臺北市都市更新處

副本：