

臺北市申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區長春段二小段450地號等25筆土地
為更新單元範圍檢討書

申請人：楊玉瑛

中華民國 102 年 5 月



目 錄

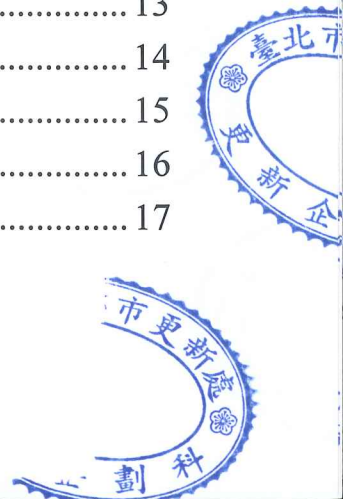
壹、計畫位置及範圍	2
貳、發展現況	2
一、都市計畫情形	2
二、土地及建築物使用現況	2
三、土地及建築物權屬	2
四、居民意願	3
五、更新課題	4
參、更新單元環境評估標準	4
一、更新單元劃定基準	4
二、更新單元環境評估標準	4
三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 99 年 8 月 31 日北市都新字第 09930910800 號函審查符合規定在案	5
肆、更新單元範圍檢討	5
伍、其他	9
陸、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形	9
柒、附圖	10
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形	18
附錄二、相關函文	18

表目錄

表 1 更新單元內合法建築物權屬統計表	3
表 2 更新單元土地及合法建築物所有權人意願統計表	3
表 3 相鄰土地私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願統計表	3
表 4 更新單元內合法建築物權屬統計表	5
表 5 鄰近已劃定更新地區及更新單元一覽表	11

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	10
圖 2 更新單元範圍圖	12
圖 3 更新單元都市計畫圖	13
圖 4 更新單元範圍內現況圖	14
圖 5 更新單元範圍外及周邊現況圖	15
圖 6 更新單元建築物套繪圖	16
圖 7 更新單元地籍圖	17



臺北市申請自行劃定更新單元

案名：劃定臺北市中山區長春段二小段 450 地號等 25 筆土地為更

新單元範圍檢討書

申請人：楊玉瑛

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區建國北路二段以東、
合江街 20 巷以南、合江街以西及長春路以北所圍
街廓內。

二、計畫範圍：臺北市中山區長春段二小段 450、450-1、451、451-1、
473、474、475、475-1、476、476-1、477、478、
479、479-1、480、481、481-1、483、483-1、484、
484-1、485、486、486-1、486-2 地號等 25 筆土地。

三、計畫面積：1,553 平方公尺。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市中山區建國北路二段以東、合江街 20 巷以南、合江街以西及長春路以北所圍街廓內。包含臺北市中山區長春段二小段 450 地號等 25 筆土地，面積計 1,553 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於民國 82 年 9 月 16 日府都二字第 82065199 號公告「修訂民生東路、敦化路、縱貫鐵路、復興路、南京東路、松江路、長春路、建國北路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍內，土地使用分區為第貳種商業區及第貳種商業區（原屬第參種住宅區），第貳種商業區之建蔽率為 65%，容積率為 630%、第參種住宅區建蔽率為 45%，容積率為 225%。

二、土地及建築物使用現況

（一）更新單元範圍內土地及建築物使用現況

本更新單元範圍臨長春路之建築物為金融及住商混合使用，臨合江街 20 巷則多為住宅使用。本更新單元共計有 12 棟建築物，平均屋齡均已超過 30 年以上之鋼筋混凝土建物，結構老舊窳陋且耐震不足，有公共安全之虞。

（二）更新單元周邊土地及建物使用現況

更新單元周邊臨長春路、合江街、建國北路之建築物為住商混合使用，臨合江街 20 巷則多為住宅使用，鄰近大同高中及朱昌公園。

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長春段二小段 450 地號等 25 筆土地，其中公有土地管理機關為財政部國有財產署，面積為 9 平方公尺，占更新單元面積比例 0.58%，財政部國有財產署北區分署 102 年 4 月 30 日台財產北改字第 10200099311 號函示略以「本署經管同小段 483、483-1 地號 2 筆國有土地，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元範圍」，其餘土地均屬私有。

（二）合法建築物權屬

本更新單元內共有 12 棟合法建築物，總樓地板面積為 5,168.29 平方公尺，權屬均為私有。

表 1 更新單元內私有土地及合法建築物權屬統計表

項目	土地	面積 (m ²)	比例 (%)
土地	公有	9	0.58
	私有	1544	99.42
	合計	1553	100
合法建築物	私有	5,168.29	100
	合計	5,168.29	100

四、居民意願

(一) 更新單元範圍內所有權人參與意願

本更新單元於 100 年 1 月 18 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統計詳表 2。

表 2 更新單元內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願統計表

項目	土地		合法建築物	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A)	1,544	41	5,168.29	42
同意數(B)	434.18	5	1,461.81	5
同意比例(B/A)	28.12%	12.20%	28.28%	11.90%

統計截至 100 年 2 月 23 日

(二) 相鄰土地所有權人參與意願

本更新單元東側 452、452-1 地號為領有 70 使字第 0286 號之 12 層樓建物，經臺北市都市更新處於 101 年 6 月 25 日召開東側鄰地法令說明會，東側鄰地私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計詳表 3。

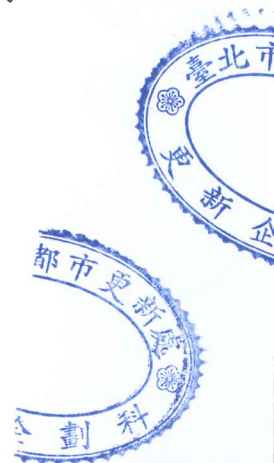
表 3 相鄰私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願統計表

項目	土地		合法建築物	
	面積(m ²)	人數(人)	面積(m ²)	人數(人)
全區總和(A)	485.00	52	3,267.64	52
同意數(B)	56.91	3	421.09	3
同意比例(B/A)	11.73%	5.77%	12.89%	5.77%

統計截至 101 年 7 月 13 日

五、更新課題

- (一) 建物老舊密集，影響都市景觀及商業機能。
- (二) 建物耐震度不足，有公共安全之虞
- (三) 停車空間不足及周邊道路狹窄，影響消防救災



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之更新單元事宜：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：本更新單元東側鄰地 452、452-1 地號 2 筆土地為 70 年 1 月 19 日建築完成之 12 層樓建物，於 99 年 8 月 31 日指標審查核准時尚未達更新年期，且經都市更新處 101 年 6 月 25 日召開東側鄰地法令說明會，調查鄰地參與更新意願低；更新單元西側 487、487-1 地號為 99 年 1 月 14 日建築完成之地上 14 層樓建物，故未納入本更新單元。
- (三) 是否涉及畸零地事宜：經王山頌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「臺北都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 4 款之審查原則。

二、更新單元環境評估標準

本更新單元符合下列指標：

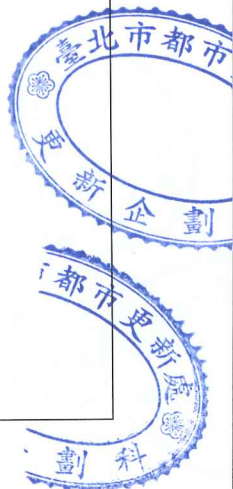
- (一) 指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造。」：本更新單元內共有 12 棟合法建築物，建築物總樓地板為 5,168.29 平方公尺，分屬加強磚造及鋼筋混凝土造，逾使用年期之建物面積為 4,199.52 平方公尺，比例達 81.25%，符合本項指標。
- (二) 指標(六)「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內。」：本更新單元距離建國高架道路 104 公尺，符合本項指標。
- (三) 指標(九)「更新單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六九一七〇一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 12 棟合法建築物，其建造法令之適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前建築共 12 棟，占總建物棟數比例 100%，符合本項指標。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 99 年 8 月 31 日北市都新字第 09930910800 號函審查符合規定在案。

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。	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。 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」規定。
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。 (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。 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。	本更新單元面積 1,553 平方公尺，占該街廓 23.01%，其北側臨合江街 20 巷 (6 公尺)、南側臨長春路 (20 公尺)、西側臨建國北路 (70 公尺)、東側臨合江街 (11 公尺)，符合第 (四) 款規定。



項目	審查原則	檢討情形說明
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 99 年 8 月 31 日北市都新字第 09930910800 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。	本更新單元未涉及都市計畫之擬定或變更。
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。	本更新單元經王山頌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、溝渠等。
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為 9 平方公尺，經管理機關財政部國有財產署北區分署 102 年 4 月 30 日台財產北改字第 10200099311 號函表示「本署經管同小段 483、483-1 地號 2 筆國有土地，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元範圍」。
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同一宗建築基地範圍分割劃定為更新單元之情形。
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 100 年 1 月 18 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。

項目	審查原則	檢討情形說明
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。	本更新單元未涉及未開闢且未徵收之計畫道路。
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。 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」。 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。 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。	本更新單元面積為 1,553 平方公尺，無涉左列情形。 更新單元東側鄰地 452、452-1 地號為民國 70 年 1 月 19 日竣工之 12 層樓建物，經臺北市都市更新處於 101 年 6 月 25 日召開東側鄰地法令說明會，並徵詢其參與更新意願低於更新單元內參與意願。更新單元西側鄰地 487、487-1 地號為 99 年 1 月 14 日竣工之地上 14 層建物，使用執照為 99 使字第 0109 號，尚未達更新年限。 本更新單元東側鄰地土地所有權人參與更新之意願比例人數約為 5.77%面積約為 11.73%，低於更新單元範圍之土地所有權人參與更新之意願比例為 12.2%，面積為 28.12%。合法建物所有權人參與更新之意願比例人數約為 5.77%，面積約為 12.89%，低於更新單元範圍之合法建物所有權人參與更新之意願比例為 11.9%，面積為 28.28%。故未將東側鄰地納入本更新單元。

項目	審查原則	檢討情形說明
	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。 (一)更新單元面積仍未達 1000 平方公尺。 (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。 (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。 (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為有必要者，得提本臺北市都市更新及爭議處理審議會討論之。	本更新單元無涉及左列各款情形。

伍、其他

本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。

陸、臺北市都市計畫委員會審議及處理情形

一、本案提經 100 年 8 月 25 日臺北市都市計畫委員會第 627 次委員會審議決議：

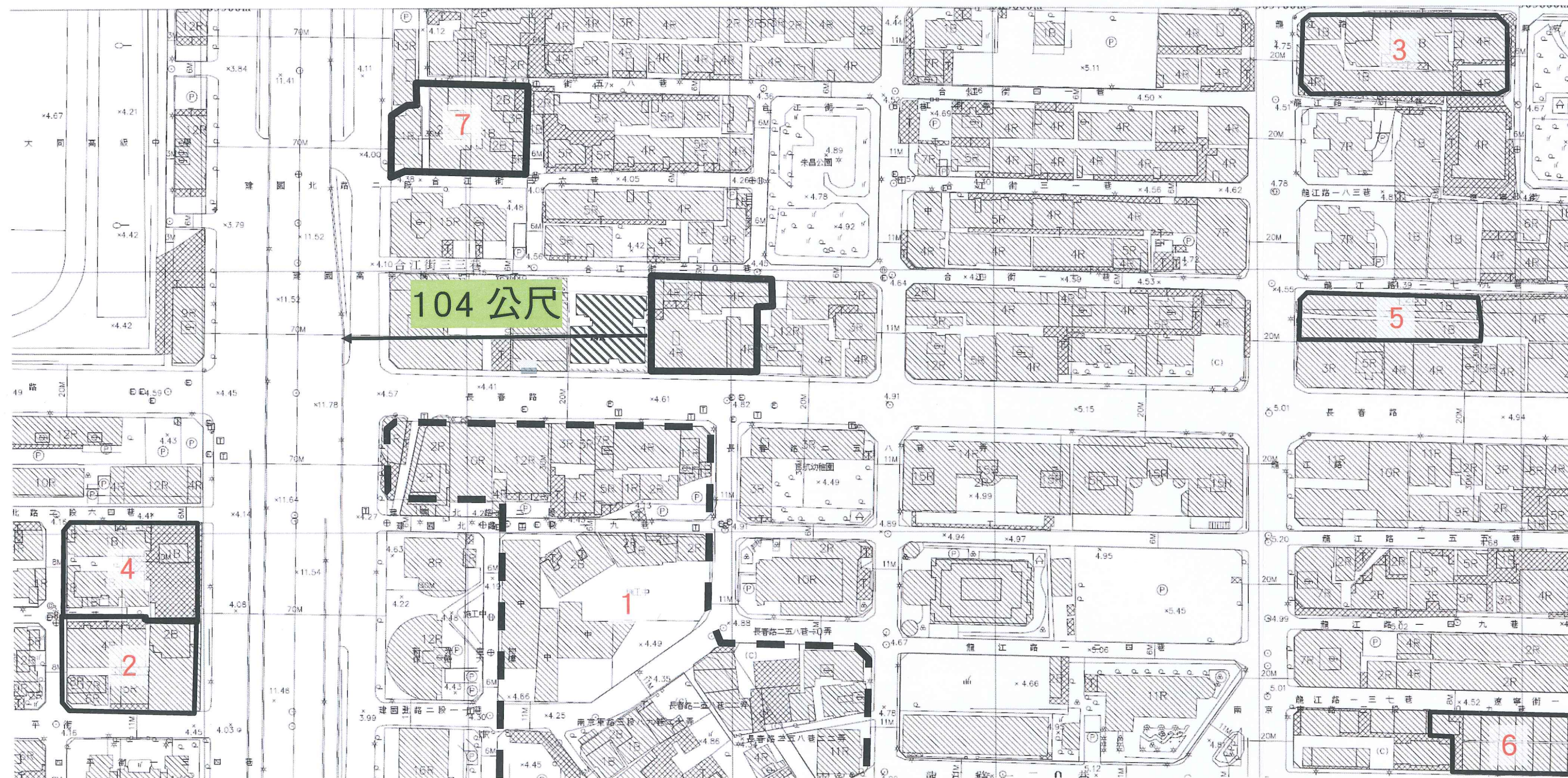
- (一) 本案暫予保留。有關本案更新單元擬採行劃定基準涉及「程序處理終結前法令適用問題」於審議程序是否一體適用之疑義，請市府洽法規會釐清後再提下次會議確認。
- (二) 計畫書第 17 頁「規劃構想圖」之開放空間留設建議應參考西側鄰地之 96 年建照案進行整合與修正。另計畫書第 15 頁「都市計畫圖」之分區名稱亦請查明後詳確標註。
- (三) 本案基地南側增列「留設騎樓」之規定。

二、處理情形

- (一) 有關上開決議(一)部分。經提臺北市都市計畫委員會 100 年 10 月 20 日第 629 次會議決議「本案洽悉」。
- (二) 另本案依 100 年 11 月 10 日公告修正「臺北市都市更新自治條例」規定，民間申請自行劃定更新單元，逕由臺北市政府審查核准，本案業依規定修正範圍檢討書、圖完竣。



柒、附圖



圖例及說明

比例尺

指北



更新單元範圍

編號

鄰近已劃定更新單元

編號

鄰近已劃定更新地區

1/2000

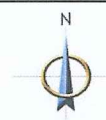


圖 1 更新單元位置圖

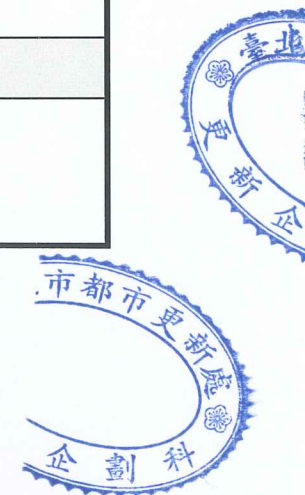
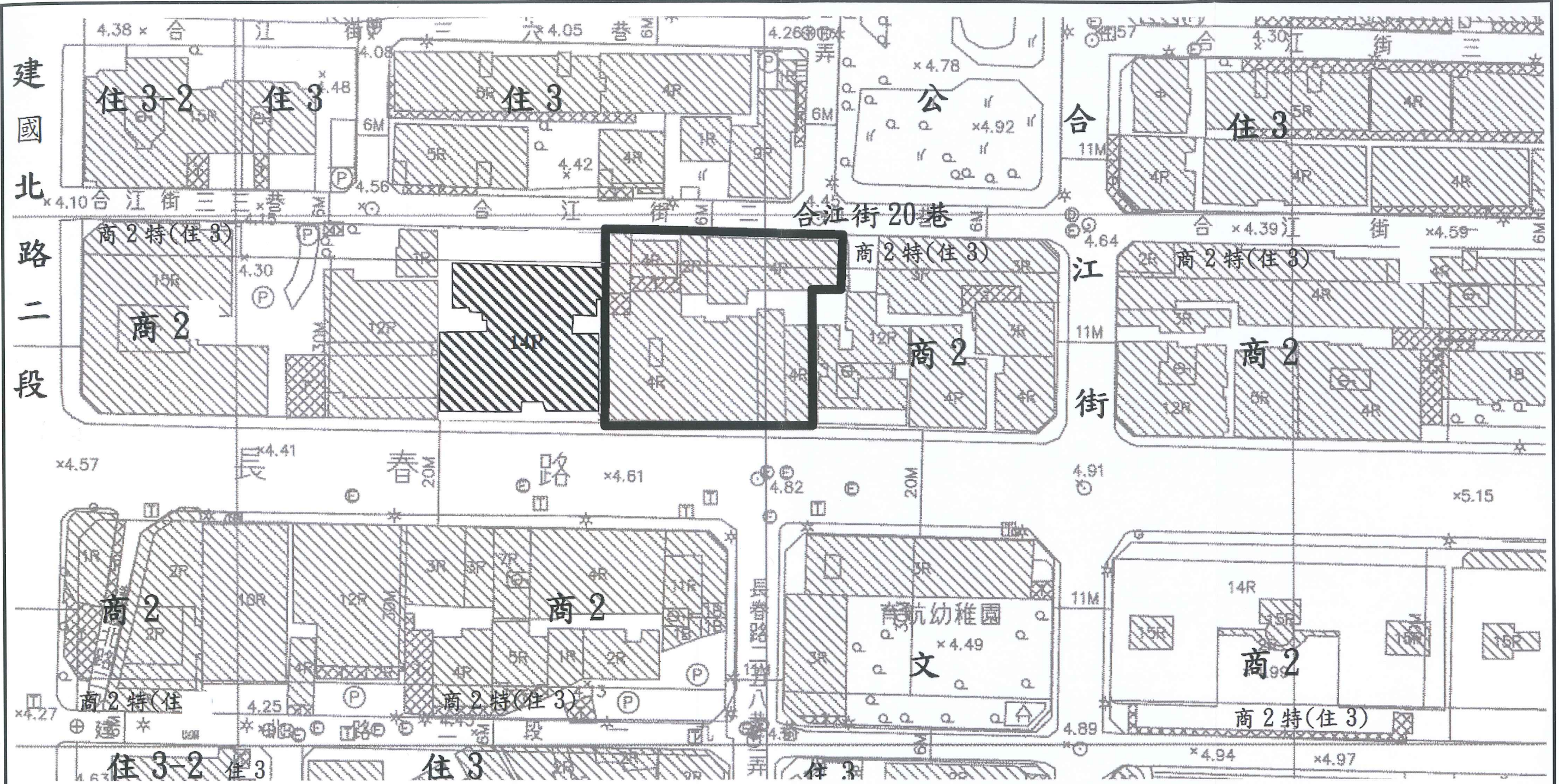


表 5 鄰近已劃定更新地區及更新單元一覽表

序號	公告日期	案名
1.	89.6.26	中山區建國北路、長春路東南側更新地區
2.	96.7.16	劃定臺北市中山區長春段三小段133地號等12筆土地為更新單元
3.	97.11.19	劃定臺北市中山區長春段一小段272地號等62筆土地為更新單元
4	99.9.20	劃定臺北市中山區長春段三小段128-4地號等16筆土地為更新單元
5	99.11.12	劃定臺北市中山區長春段一小段495地號等49筆土地為更新單元
6	100.8.25	劃定臺北市中山區長春段一小段994地號等39筆土地為更新單元
7	102.03.22	劃定臺北市中山區長春段二小段295地號等34筆土地為更新單元



建
國
北
路
二
段



圖例及說明



更新單元範圍

比例尺

1/1000

指北

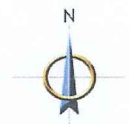
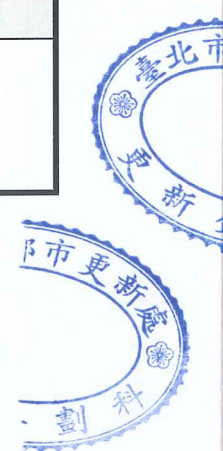
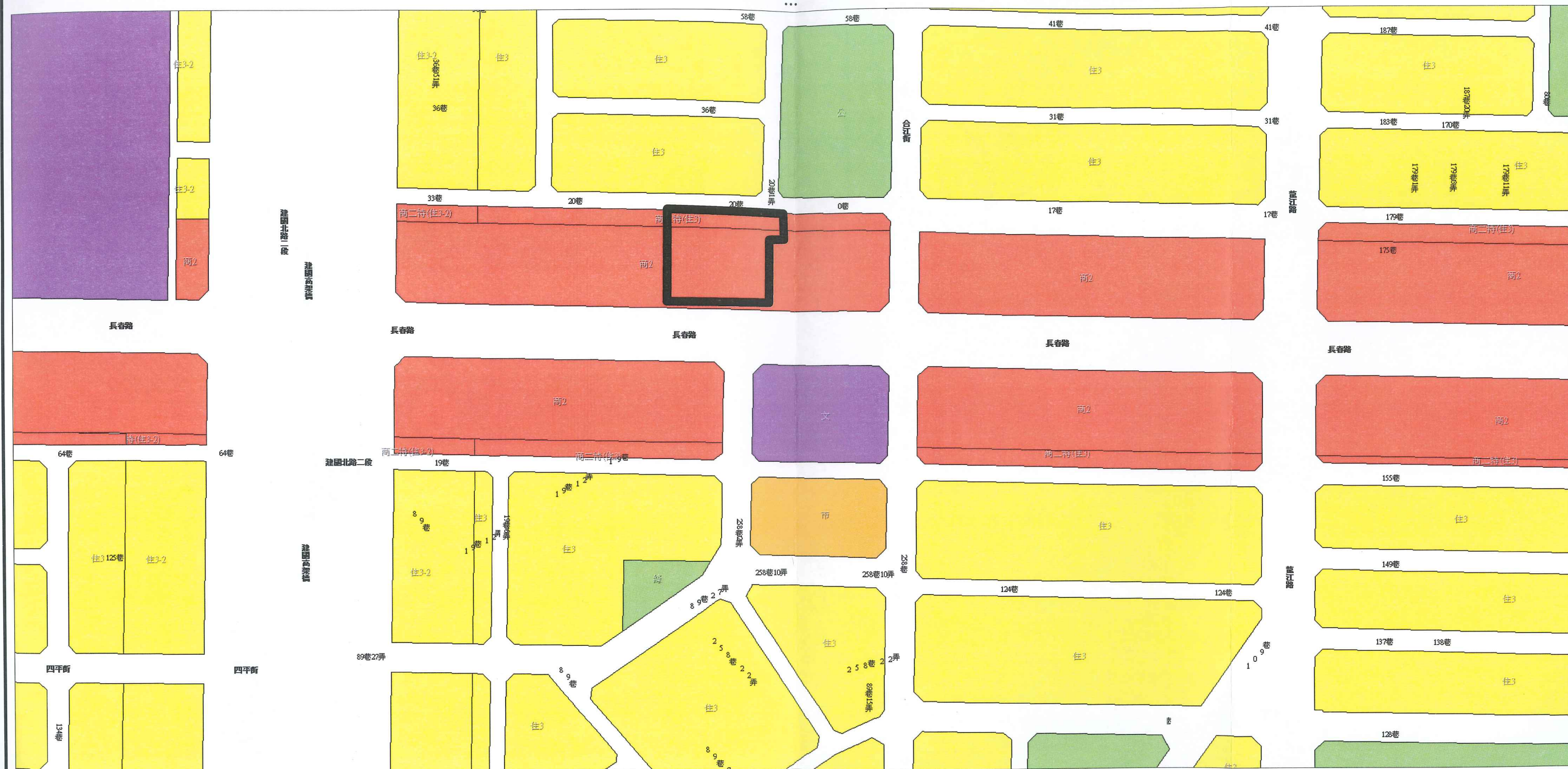


圖 2 更新單元範圍圖





圖例及說明



更新單元範圍

商業區
住宅區

學校用地
市場用地

公園用地及綠地用地

比例尺

1/2000

指北

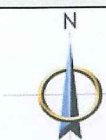


圖 3 更新單元都市計畫圖

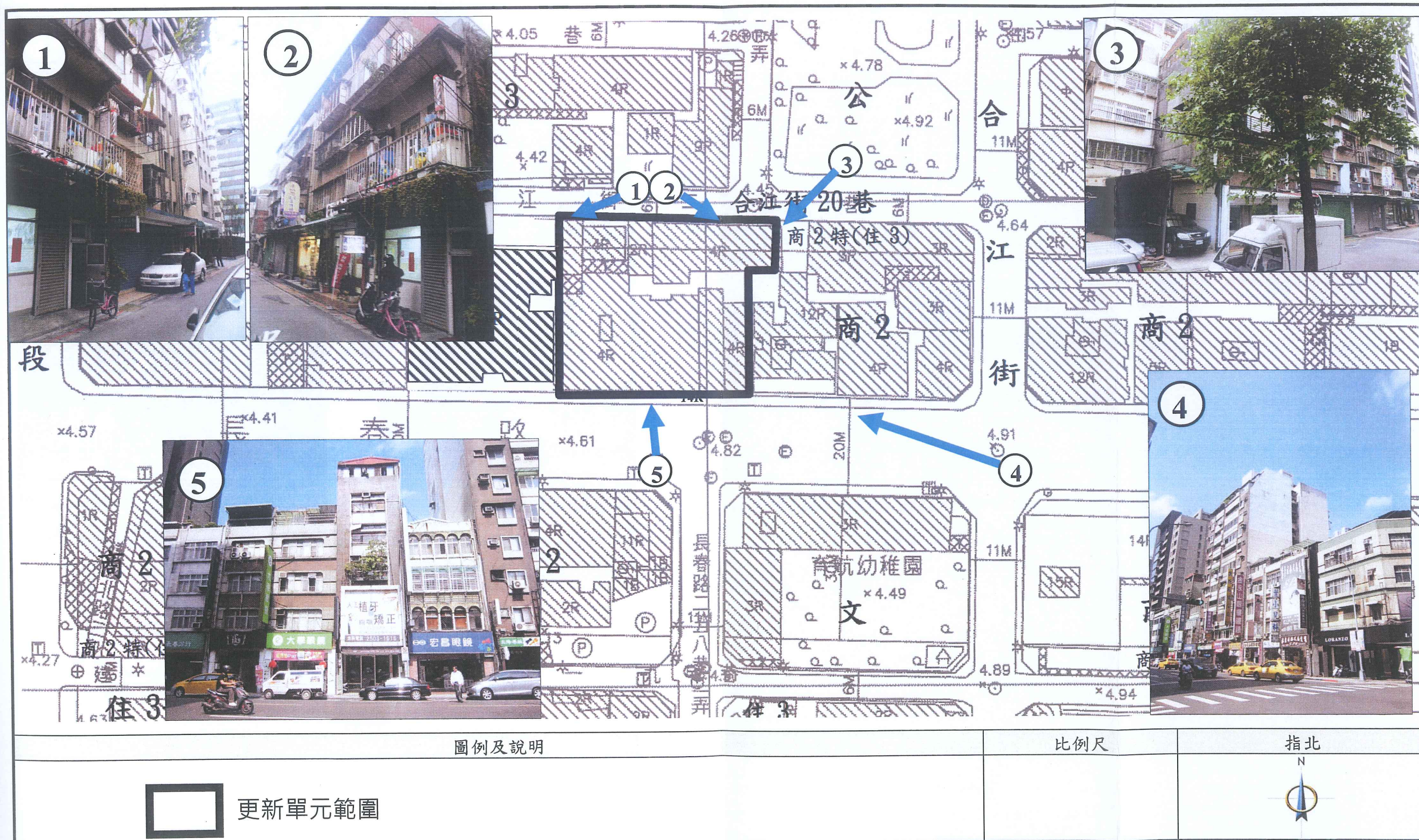
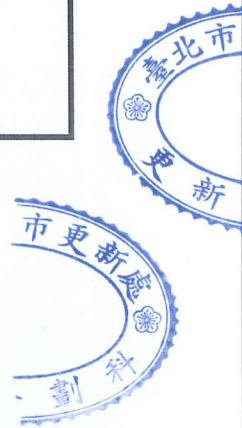


圖 4 更新單元範圍內現況圖



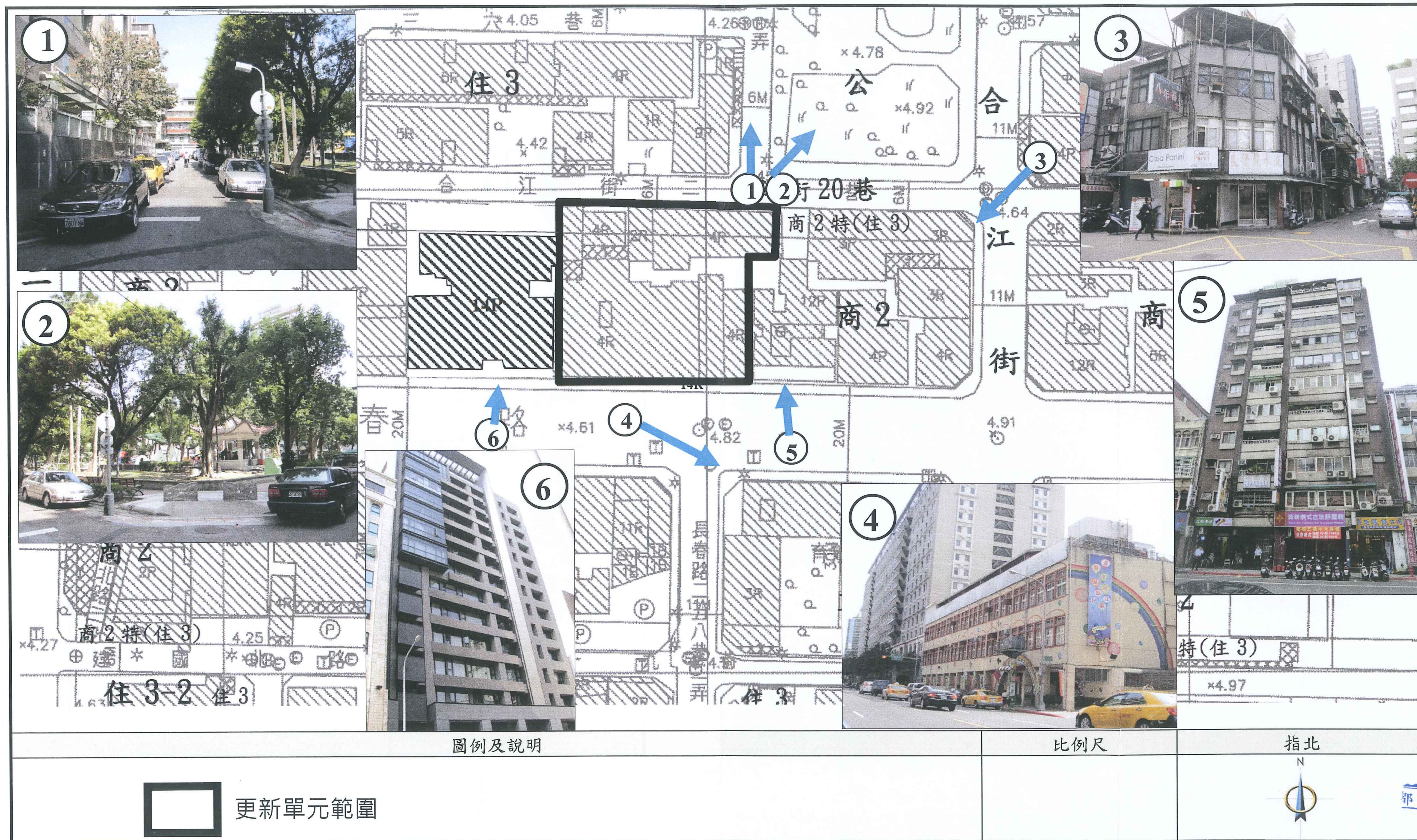
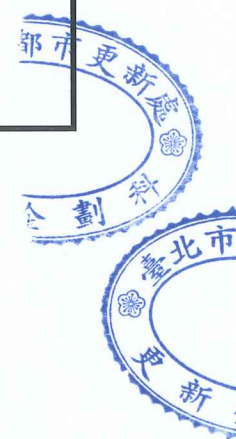
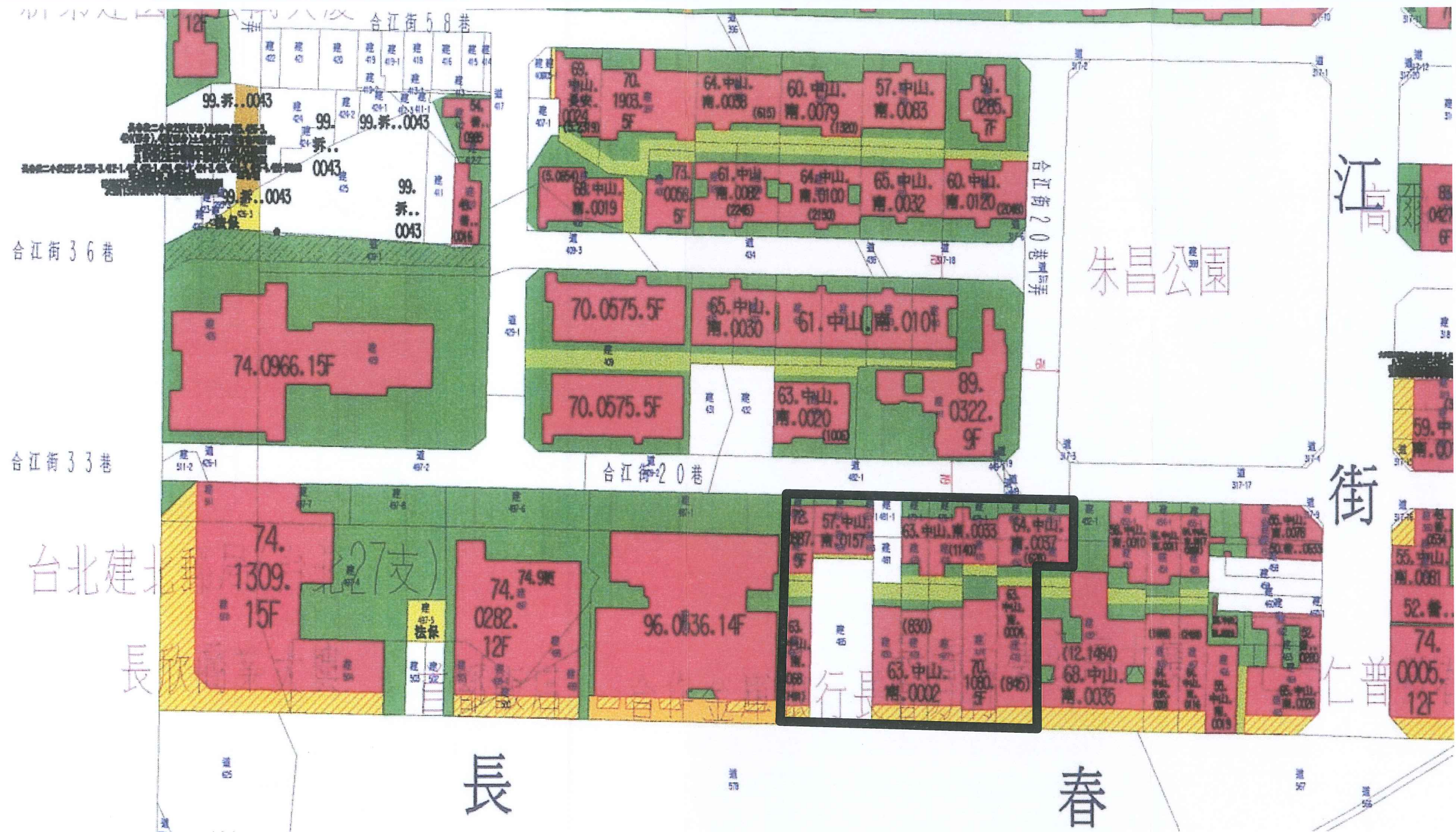


圖 5 更新單元範圍外及周邊現況圖



國
高
架



圖例及說明

比例尺

指北



更新單元範圍

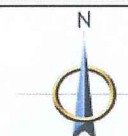
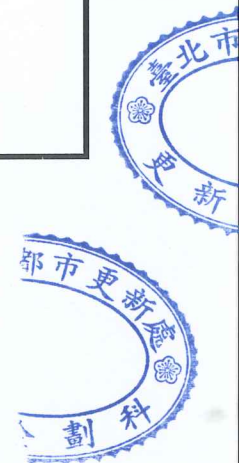


圖 6 更新單元建築物套繪圖



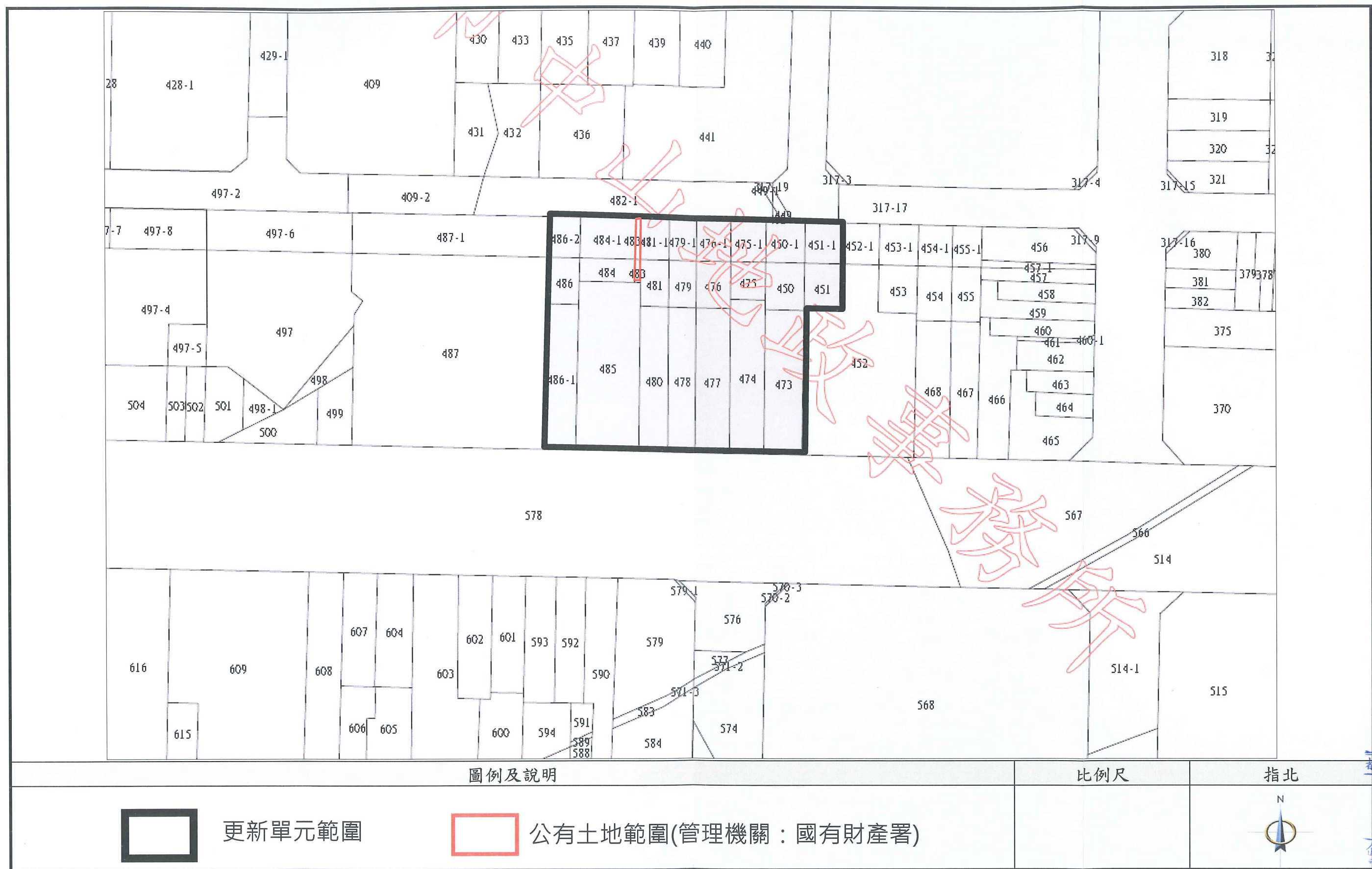


圖 7 更新單元地籍圖

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意見。

附錄二、相關函文

- 一、臺北市政府都市發展局 99 年 8 月 31 日北市都新字第 09930910800 號函。
- 二、財政部國有財產署北區分署 102 年 4 月 30 日台財產北改字第 10200099311 號函。



檔 號：
保存年限：

99. 9. 13

臺北市府都市發展局 函

10488

臺北市南京東路三段210號6樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓
承辦人：張信雄
電話：02-2321-5696轉3004
傳真：2357-2944
電子信箱：hsin0808@uro.taipei.gov.tw

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會

發文日期：中華民國99年8月31日

發文字號：北市都新字第09930910800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：市長信箋及人民申請案件處理情形滿意度調查表各一份

主旨：台端申請臺北市中山區長春段二小段450地號等25筆土地自行劃定更新單元案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 台端99年5月19日99常春二劃字第001號函。
- 二、查本案依臺北市都市更新自治條例第12、15條及「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」規定檢附文件，經本局審查符合規定。本案指標核准有效期限為6個月，如未於期限內提送更新計畫，應重新申請指標審查。
- 三、本案自行劃定更新單元請擬具都市更新計畫送本局，俾依規定送請本市都市計畫委員會審議。都市更新計畫中應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，並參考都市更新條例施行細則第5條辦理。（有關更新辦理程序請至臺北市都市更新處網站網址：<http://www.uro.taipei.gov.tw>中「臺北市都市更新處/便民服務/下載專區/申請辦理都市更新總說明」參考）
- 四、本案請依99年6月21日本市都市計畫委員會第612次委員會議決議，召開更新單元範圍說明會，妥為告知範圍內土地及合



法建物所有權人，並於更新計畫內載明辦理情形。

五、本案基地北及東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；另本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；本案鄰近朱昌公園，未來應將朱昌公園周邊地區交通及人行出入動線納入規劃設計考量。

正本：楊玉璘

副本：財政部國有財產局臺灣北區辦事處、財政部國有財產局、財團法人都市更新研究發展基金會

局長 丁育屏

都市更新處處長 林崇傑決行

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：束碧涵 02—27814750轉1785

受文者：如交換表單

發文日期：中華民國102年4月30日
發文字號：台財產北改字第10200099311號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴處為楊玉瑛君申請自行劃定「臺北市中山區長春段二小段450地號等25筆土地為更新單元」案，函詢範圍內財政部國有財產署（以下簡稱本署）經管國有土地是否有使用計畫、參與更新意願乙案，請查照。

說明：

- 一、依 貴處102年4月19日北市都新企字第10230345010號函暨附件辦理。
- 二、查旨揭更新單元範圍內涉及本署經管同小段483、483-1地號2筆國有土地，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元範圍。後續倘經臺北市政府核准劃定為更新單元，本分署將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定辦理。

正本：臺北市都市更新處

副本：
10201870520文
交08:換12章
陽麗娟

