

臺北市申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區榮星段六小段 306 地號
等 16 筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：洪偉峰

中華民國 102 年 10 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.....	1
四、居民意願.....	2
五、更新課題.....	4
參、更新單元環境評估標準.....	5
一、更新單元劃定基準.....	5
二、更新單元環境評估標準.....	5
三、前述指標業經臺北市政府都市發展局民國 102 年 8 月 13 日北市都新字 第 10231116800 號函審查符合規定在案.....	5
肆、更新單元範圍檢討.....	6
伍、其他.....	9
陸、附圖.....	9
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	更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人意願統計表	2
表 2	相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表	3
表 3	公辦法令說明會會後相鄰土地之私有所有權人參與意願統計表	3
表 4	鄰近已劃定之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：劃定臺北市中山區榮星段六小段 306 地號等 16 筆土地為更新單元範圍檢討書

申請人：洪偉峰

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區民權東路二段 152 巷 6 弄以南、六公尺計畫道路以西、建國北路二段 226 巷以北及民權東路二段 152 巷以東所圍街廓內。
- 二、計畫範圍：臺北市中山區榮星段六小段 306、307、308、309、310、311、312、314、318、319、320、321、322、323、324、325 地號等 16 筆土地。
- 三、計畫面積：2,307 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民權東路二段 152 巷 6 弄(6 公尺)以南、六公尺計畫道路(6 公尺)以西、建國北路二段 226 巷(6 公尺)以北及民權東路二段 152 巷(12 公尺)以東所圍街廓之部分土地(詳圖 1)。範圍包括臺北市中山區榮星段六小段 306 地號等 16 筆土地(詳圖 7)，單元面積 2,307 平方公尺。

貳、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 44594 號公告「修訂民權東路、敦化北路、民生東路、建國北路、長春路、松江路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)」案計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%(詳圖 3)。

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

本更新單元內合法建築物共有 8 棟合法建築物，均為 4 層樓之鋼筋混凝土造建築物，屋齡逾 35 年，建築物使用現況除少數一樓出租辦公、零售之外，其餘多以住宅使用為主(詳圖 4)。

(二) 更新單元周邊土地及建築物使用現況

本更新單元除東側為政府劃定更新地區，部分已更新完成為住宅及辦公大樓，其餘周遭老舊建築物群聚，並以屋齡超過 30 年之四、五層樓建築物為大宗。更新單元南側錦州街及西側民權東路二段 152 巷沿路一樓多為商業使用，二樓以上皆多為住宅使用(詳圖 5)。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元共包含臺北市中山區榮星段六小段 306 地號等 16 筆土地，總面積 2,307 平方公尺，產權均為私有。



(二) 建築物權屬

更新地區內共有 8 棟合法建築物，包含臺北市中山區榮星段六小段 1081 建號等 64 筆建物，總樓地板面積 6,439.40 平方公尺，產權均為私有。

四、居民意願

(一) 更新單元範圍內所有權人參與意願

本案申請人於 102 年 2 月 6 日舉辦更新單元範圍內說明會，範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如下表 1。

表 1：更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	41	40	2,307	6,439.40
目前已同意數(B)	4	4	505.50	1,809.33
目前已同意比例(B/A)	9.76%	10%	21.91%	28.10%

統計日期：102 年 2 月 21 日止

(二) 相鄰土地所有權人參與意願

本更新單元東側相鄰土地(同地段 326 地號)面積為 968 平方公尺，其建築物為已建築完成且年期 13 年；西側相鄰土地(同地段 316 地號)面積為 636 平方公尺，其建築物為已建築完成且年期達 35 年，申請人已於 101 年 8 月 15 日召開東西兩側鄰地協調會，相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如下表 2。

表 2：相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與意願統計表

同意數及比例	人數及面積		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	68	68	1,604	9,109.30
目前已同意數(B)	0	0	0	0
目前已同意比例(B/A)	0%	0%	0%	0%

統計日期：101 年 8 月 26 日止

（三）公辦鄰地法令說明會辦理情形

本更新單元所在街廓內西側相鄰土地(同地段 316 地號)面積合計未達 1,000 平方公尺且其建築物已達更新年期，故臺北市更新處於 101 年 11 月 7 日辦理相鄰土地協調會，會後調查其所有權人參與更新之意願比例低於本更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。公辦鄰地法令說明會會後相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如下表 3。

表 3：公辦法令說明會會後相鄰土地之私有所有權人參與意願統計表

同意數及比例	人數及面積		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和(A)	40	40	636	4,444.25
目前已同意數(B)	1	1	8.90	64.12
目前已同意比例(B/A)	2.5%	2.5%	1.40%	1.44%

統計日期：101 年 11 月 21 日止



五、更新課題

(一) 現有建物老舊，結構安全堪慮

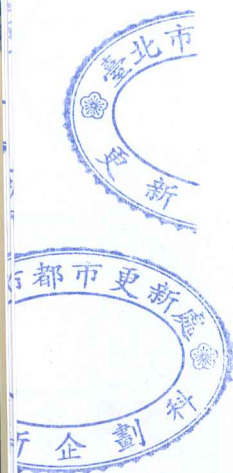
本更新單元內建築物皆為民國 78 年 5 月 5 日前興建完成，耐震及防火設計不符現行建築技術規則之規定，有結構安全之虞。

(二) 巷弄狹小，不利消防救災

本更新單元周邊計畫道路已開闢，但道路寬度狹窄，無設置人行步道且路邊停車情形嚴重，容易產生人車爭道情形，亦影響消防救災動線。

(三) 停車空間不足、無電梯設置

本更新單元停車空間不足，且四、五層樓建築物無電梯設置，未能符合都市應有之機能。



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」規定。

二、更新單元環境評估標準

本更新單元符合以下指標：

- (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。」：本更新單元共計 8 棟建築物，樓地板面積共計 6,439.40 平方公尺，皆為使用年期逾 35 年以上之鋼筋混凝土造建築物；逾使用年期面積共計 6,439.40 平方公尺，占其建物總面積比例達 100%，符合規定。
- (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。」：本更新單元距離建國南北路高架道路約 120 公尺，符合規定。
- (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。」：本更新單元內共 8 棟建築物，其建造法令之適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 8 棟，佔總建物棟數比例 100%，符合規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 102 年 8 月 13 日北市都新字第 10231116800 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「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」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. 更新單元空地過大檢核符合「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」第三點規定。
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	本更新單元面積2,307平方公尺，占該街廓58.99%，其北側臨民權東路二段152巷6弄(6公尺)、南側臨建國北路二段226巷(6公尺)、東側臨六公尺計畫道路(6公尺)、西側臨民權東路二段152巷(12公尺)，符合第(二)款規定。

項目	審查原則	檢討情形說明
	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。	
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三、六、九項，前經臺北市政府都市發展局 102 年 8 月 13 日北市都新字第 10231116800 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。	本更新單元範圍內未涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等情形。
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關結構安全補強之	本更新單元範圍內未涉及同一宗建築基地範圍辦理分割或連棟建築物部分拆除之情形。



項目	審查原則	檢討情形說明
	處理方式。	
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102年2月6日召開更新單元範圍內說明會，並檢附相關文件於審查附件中。
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。	本更新單元毗鄰計畫道路均已開闢完成。
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 2,307 平方公尺，大於 1,000 平方公尺，故無涉及左列情事。
	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	本更新單元東側相鄰土地(同地段 326 地號)面積為 968 平方公尺，其建築物為已建築完成且年期 13 年；西側相鄰土地(同地段 316 地號)面積為 636 平方公尺，其建築物為已建築完成且年期達 35 年，2 筆土地面積合計 1,604 平方公尺，申請人已於 101 年 8 月 15 日召開鄰地協調會，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
	環境評估標準」認定之。	
更新單元涉及相鄰土地協調	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。	本更新單元相鄰土地所有權人參與更新之意願比例為 0%，低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例為 9.76%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。
	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。	本更新單元所在街廓內西側相鄰土地(同地段 316 地號)面積合計未達 1,000 平方公尺且其建築物已達更新年期，故臺北市更新處於 101 年 11 月 7 日辦理相鄰土地協調會，並檢附相關文件於指標審查附件中。

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。



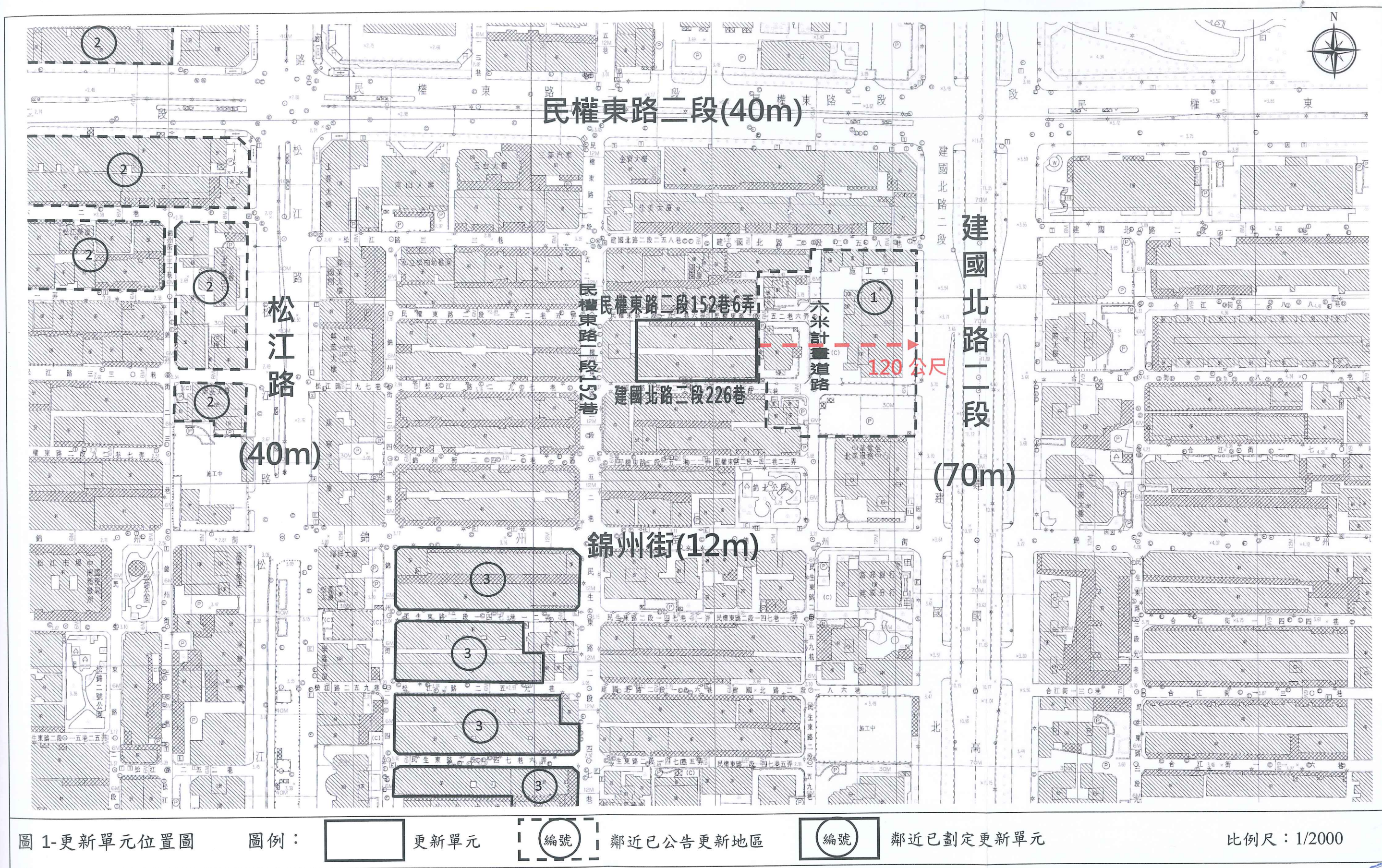
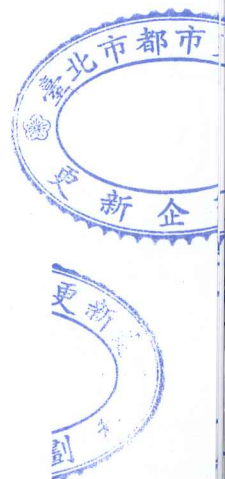


表 4 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
1	89 年 6 月 26 日府都四字第 8904521800 號	中山區建國北路、民權東路西南側更新地區
2	91 年 11 月 19 日府都四字第 09123330700 號	中山區民權東路、松江路口西側更新地區
3	96 年 6 月 28 日府都新字第 09603297700 號	中山區錦州街以南、錦州街 242 巷以東、 松江路 235 巷以北、民生東路二段 147 巷 以西地區為更新單元



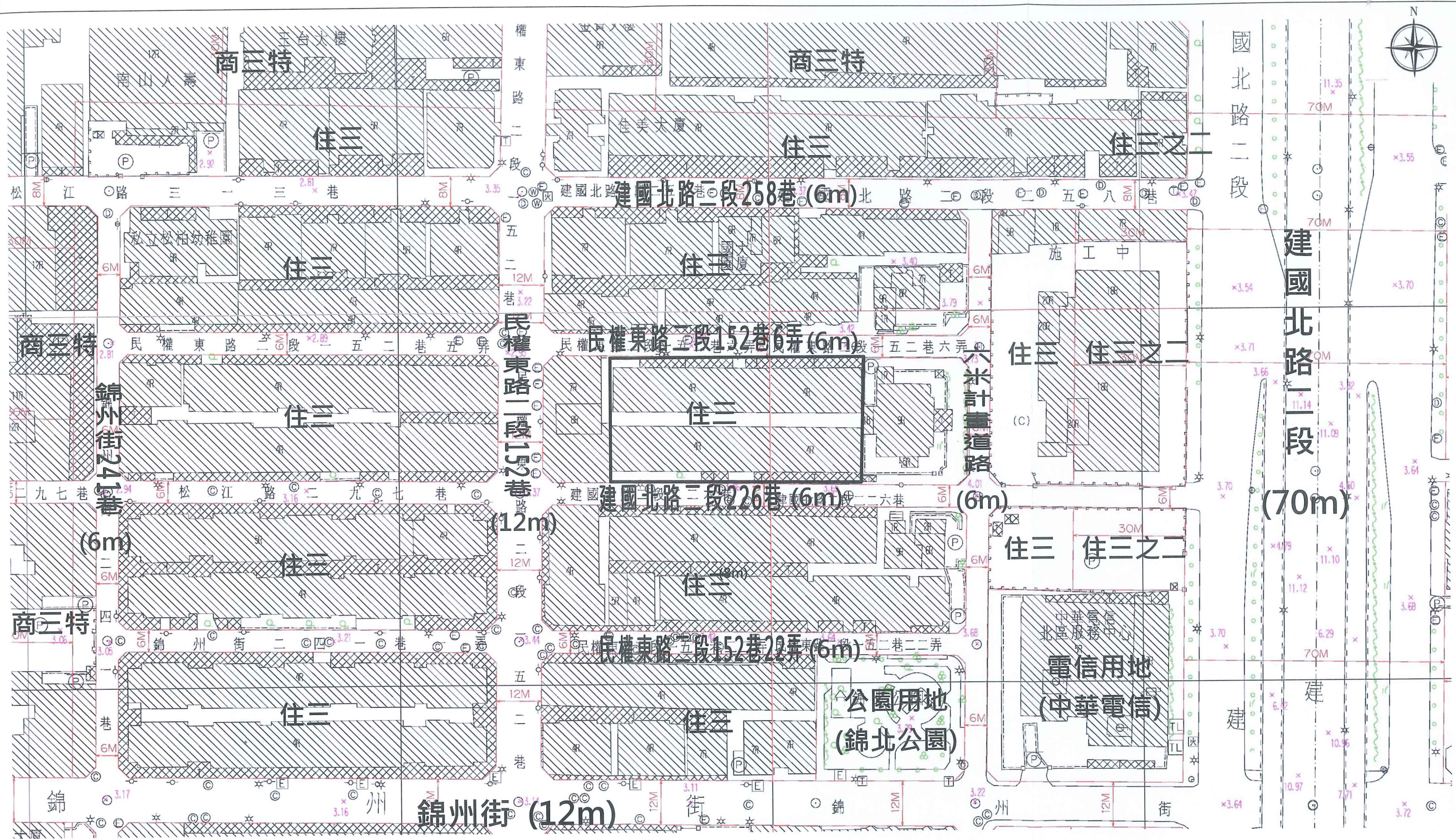


圖 2-更新單元範圍圖

圖例：



更新單元

比例尺：1/1000



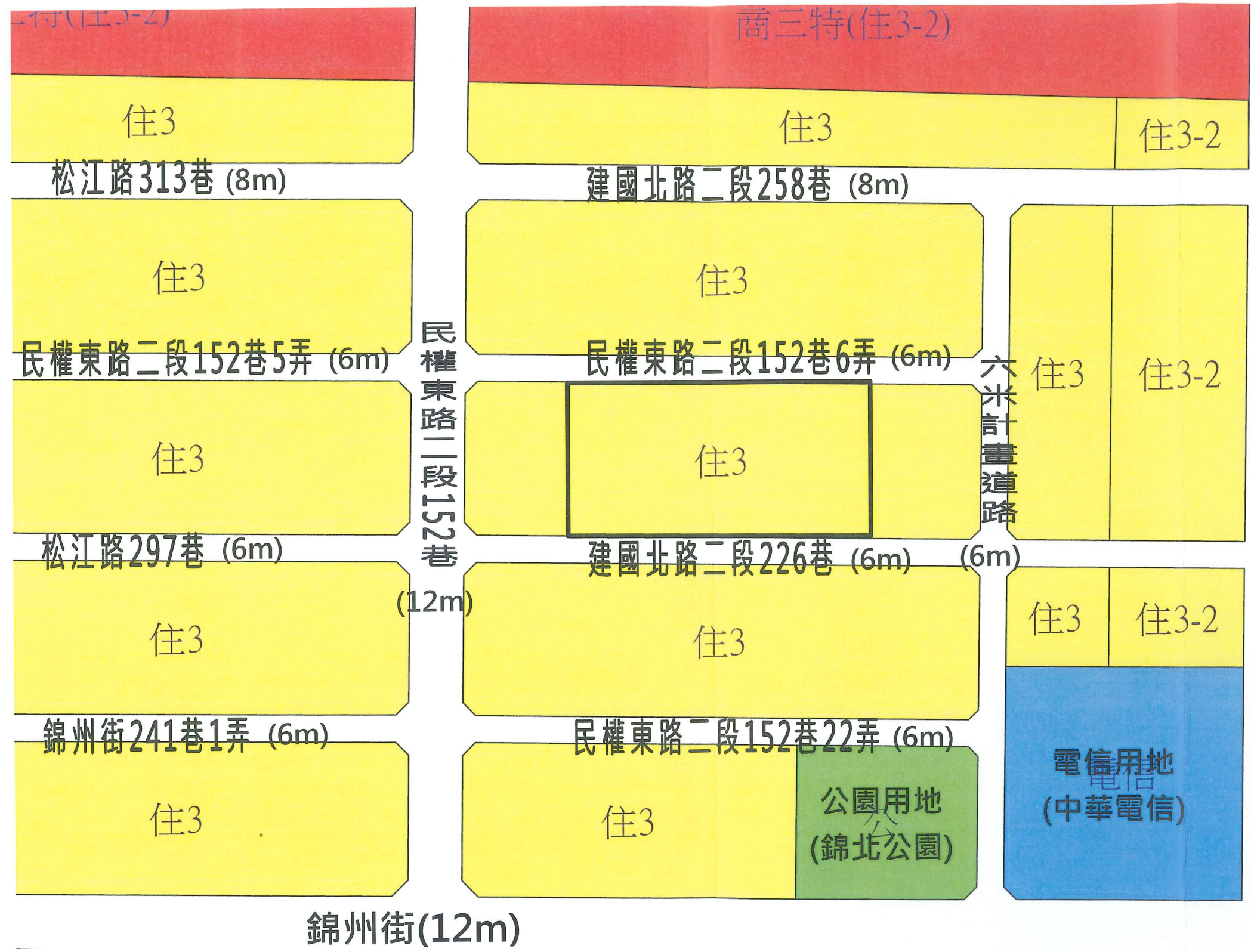


圖 3-更新單元都市計畫圖

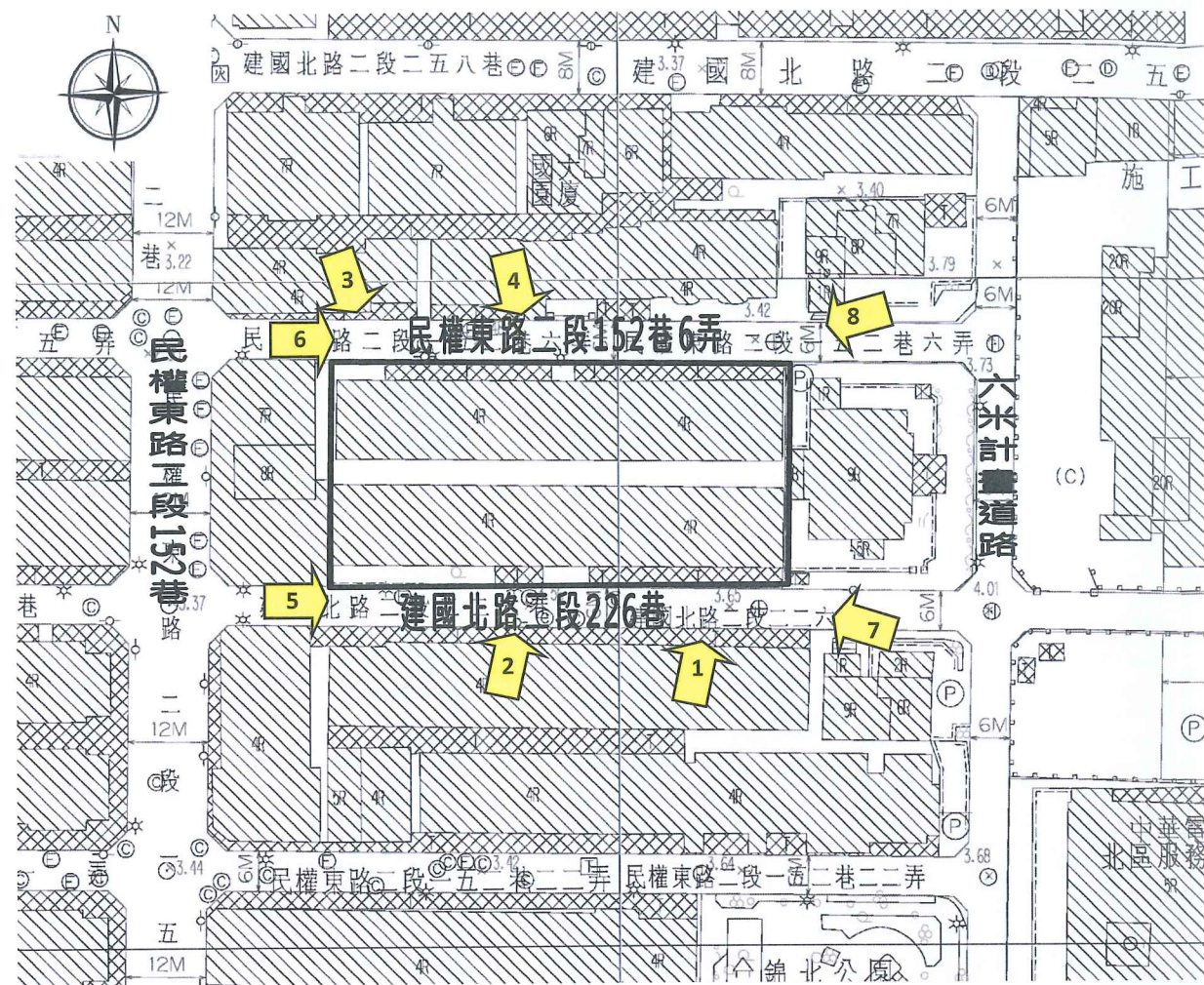
圖例：



更新單元

比例尺：1/2000

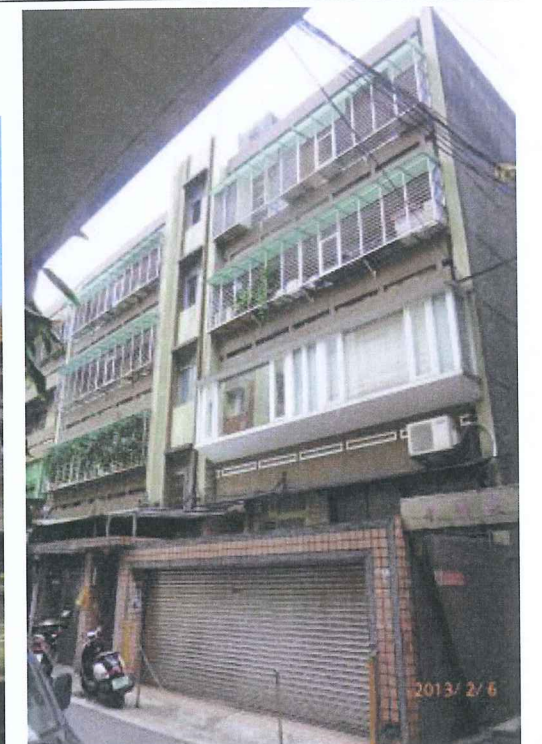




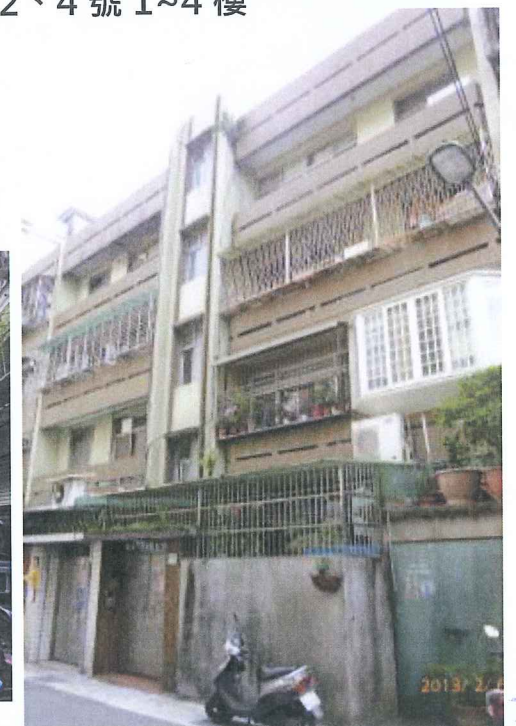
1. 建國北路二段 226 巷 43、45 號 1~4 樓



2. 建國北路二段 226 巷 51、53 號 1~4 樓



3. 民權東路二段 152 巷 6 弄 2、4 號 1~4 樓



4. 民權東路二段 152 巷 6 弄 10、12 號 1~4 樓



8. 民權東路二段 152 巷 6 弄建築物現況



7. 建國北路二段 226 巷建築物現況



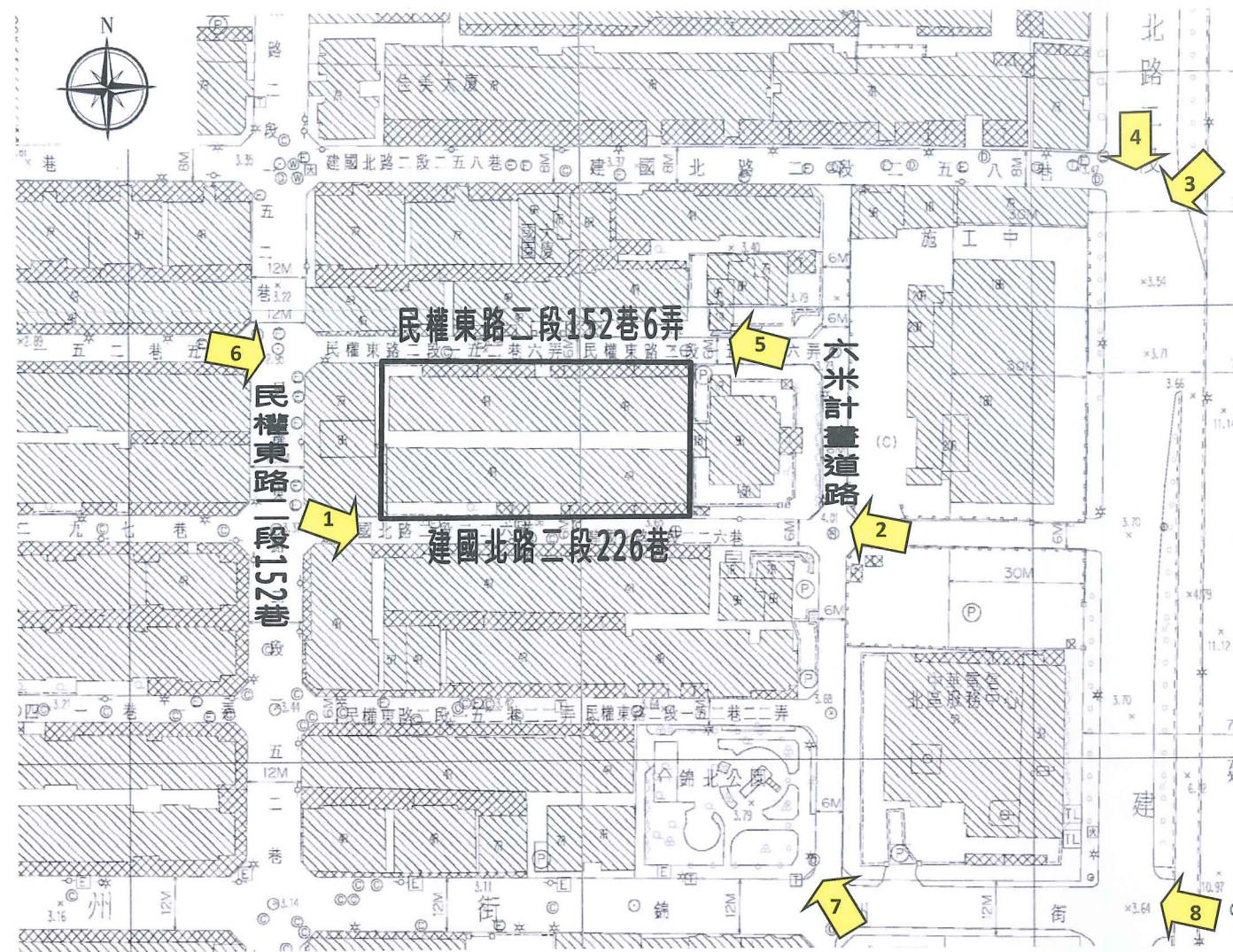
6. 民權東路二段 152 巷 6 弄道路現況



5. 建國北路二段 226 巷道路現況

圖 4-更新單元範圍內現況圖

圖例：  更新單元



1. 更新單元南側現況



2. 更新單元東側鄰地 9 層建築物現況



3. 更新單元東側更新地區更新後現況



4. 更新單元東側主要幹道(建國高架道路)



5. 更新單元北側現況



6. 更新單元西側鄰地 7 層建築物現況



7. 附近公園用地(錦北公園)



8. 附近電信用地(中華電信)

圖 5-更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例：  更新單元



本建築物套繪圖示資訊，因涉及地籍重測整理、分割或都市計畫變更等，致未能呈現最新資訊，本圖僅供參考，不作任何證明之依據。使用人仍應詳查地政登記之內容及臺北市府核准之建築執照圖說為準。

- 空地
- 防火間隔
- 建物
- 現有巷
- 保留地
- 基地內通路
- 其他
- 騎樓
- 退縮地

臺北市建築物套繪圖
中山區榮星段六小段
比例尺 1:500

列印員

工程員楊國慶

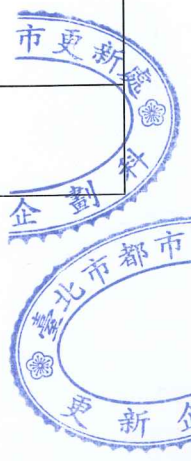


圖 6-更新單元建物套繪圖

圖例：



更新單元





比例尺：1/500

圖例：

□

附錄一、公民或團體陳情意見處理情形

本更新單元無陳情意見。

附錄二、相關函文

臺北市政府都市發展局 102 年 8 月 13 日北市都新字第
10231116800 號函。



102年8月15日收文第7275號

檔 號：
保存年限：

臺北市府都市發展局 函

10053
臺北市中正區忠孝東路2段94號9樓

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：童獻忠
電話：02-23215696轉3001
傳真：02-23974331
電子信箱：tung@uro.taipei.gov.tw

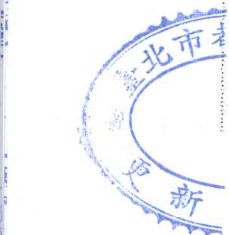
受文者：東亞建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國102年8月13日
發文字號：北市都新字第1023116800號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨： 台端委託東亞建築經理股份有限公司申請自行劃定「臺北市中山區榮星段六小段306地號等16筆土地為更新單元」乙案，請於文到6個月內提送更新單元範圍檢討書等相關文件，詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依 台端102年6月10日申請表及都市更新條例第11條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。
- 二、查旨揭案係依本市都市更新自治條例第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」等規定檢附環境評估標準相關文件，請續於文到6個月內依「更新單元審查原則」檢討後，檢送「更新單元範圍檢討書」等相關文件至本局審查，若未於上開期限內提送，本府得駁回申請案。
- 三、有關「更新單元審查原則」及「更新單元範圍檢討書」範本，請至本市都市更新處網站最新消息下載（網址：<http://www.uro.taipei.gov.tw>），如有疑問，請洽本市都市更新處更新企劃科（聯絡電話：02-23215696分機：3001），當竭誠為您解答。



四、本案處理之滿意度調查及相關建議，歡迎至「臺北市民e點通網站」之「臺北市政府非臨櫃申請案件滿意度意見調查表」網頁（網址：<https://www.e-services.taipei.gov.tw/ques/que.aspx>）直接填寫網路問卷，您的相關意見將作為本府提升申請案件服務品質之參考。102年1月1日起至12月31日止（以上線填寫網路問卷完成之日期為準），填寫網路問卷即可參加抽獎活動，詳情請直接連結至上述網址參閱。

正本：洪偉峰 君

副本：東亞建築經理股份有限公司

局長邊泰明

都市更新處處長 林崇傑 決行

