民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區中山段一小段822地號等2筆土地為更新單元檢討書

申請人：吳金良

中華民國103年11月

臺北市都市更新處
更新企劃科

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、更新課題 **2**

參、實質再發展 **2**

一、更新單元與都市計畫關係說明 2

二、周邊環境發展 3

三、整體規劃構想 3

肆、更新單元範圍檢討情形說明 **4**

伍、其他 **6**

陸、附圖 **6**

附錄一、公民或團體陳情意見處理情形 **16**

附錄二、相關函文 **16**

市更新處 企劃科

圖目錄

圖 1　更新單元位置圖 7

圖 2　更新單元都市計畫圖 9

圖 3　更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖 10

圖 4　更新單元範圍內規劃構想圖 11

圖 5　更新單元範圍內現況圖 12

圖 6　更新單元範圍外及周邊現況圖 13

圖 7　更新單元建築物套繪圖 14

圖 8　更新單元地籍圖 15

表目錄

表 1 更新單元範圍內之私有所有權人參與意願統計表 5

表 2 相鄰土地之私有所有權人參與意願統計表 6

表 3 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 8

臺北市都更新企
都市更新處
企劃科

案　名：劃定臺北市中山區中山段一小段822地號等2筆土地為更新單元檢討書

申請人：吳金良

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區民權東路一段、民權東路一段12巷、中山北路二段137巷及中山北路二段所圍街廓之東側。

二、計畫範圍：臺北市中山區中山段一小段822、823地號等2筆土地。

三、計畫面積：1,578平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第11條及臺北市都市更新自治條例第15條。

臺北市都
更新企
市更新會
副科

壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於民權東路一段(40 公尺)、民權東路一段 12 巷(6 公尺)、中山北路二段 137 巷(8 公尺)、中山北路二段(40 公尺)所為街廓之東側(詳圖 1)。範圍包括臺北市中山區中山段一小段 822 地號等 2 筆土地，單元面積 1,587 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 80 年 4 月 15 日府工二字第 80017277 號公告「修訂民族路、新生北路、民生路、北淡鐵路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫範圍內。更新單元之土地使用分區為第四種商業區(原屬第三種商業區)，法定建蔽率為 65%，法定容積率為 560%。

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

本更新單元內土地使用現況為住商混合使用，有兩棟建築物坐落於更新單元土地內，分別為紅寶石大樓及上海商銀總行大樓部分建物。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 2 棟鋼筋混凝土造合法建築物，一棟為紅寶石大樓七層建物，屋齡達 38 年，1 樓作商業使用，2 樓以上則為住宅使用；另一棟為上海商銀總行大樓 12 層樓建物(建物部分坐落於本更新單元內，建物所有權人同意切結未來更新重建時，建物拆除採全棟拆除方式，不保留部分建物)，屋齡達 37 年，全棟皆做商業辦公使用，本更新單元內 2 棟建築物結構老舊不符現行耐震標準，須藉由更新重建始能改善建物耐震安全問題。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊土地多已開發完成，單元北側為 12 層樓的上海商銀總行大樓、西側土地目前正在施工中，將新建為 11 層樓的建物。

本更新單元周邊重大建設及重要公共設施包括本更新單元東側之捷運中山國小站、中山國小及新興國中；南側之馬偕紀念醫院；西側之成淵高中及捷運民權西路站；北側之大同大學及中山美術公園等。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含中山區中山段一小段822地號等2筆土地，總面積1,578平方公尺，權屬均為私有。

（二）建築物權屬

更新單元內共有2棟合法建築物，建物總樓地板面積7,505.28平方公尺，權屬均為私有。

四、更新課題

（一）建築物老舊，防震功能不足

本更新單元內現有2棟鋼筋混凝土造合法建築物，屋齡皆達30年以上，耐震力不足，且建築物老舊、巷道狹小，缺乏開放空間及人行步道。

（二）停車位不足，無法滿足使用需求

現有建築物停車位不足，造成附近巷道違規停車嚴重，影響交通。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元基地位於「修訂民族路、新生北路、民生路、北淡鐵路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫範圍內，土地使用分區為第四種商業區(原屬第三種商業區)，法定建蔽率為65%，法定容積率為560%。基地周邊除以商業為主要使用外，發展現況以住宅使用為輔，更新單元周邊另有多處學校用地及公園綠地。更新單元周邊500公尺範圍內重大建設及公共設施有:捷運中山國小站、捷運民權西路站、捷運雙連站、中山國小、新興國中、成淵高中、大同大學等。

臺北市都更新
市更新處
劃科

二、周邊環境發展

(一)更新單元與鄰近周邊街廓之都市活動及現況紋理

更新單元位於中山北路及民權東路的商業區精華地段，更新單元沿街面之低樓層及周邊街廓之都市活動皆以商業活動為主。

(二)現有周邊公共開放空間及公益性設施之配置

更新單元周邊公共設施非常完備，鄰近捷運中山國小站、捷運民權西路站及捷運雙連站，教育設施包括中山國小、新興國中、成淵高中、大同大學等，醫療設施則有馬偕紀念醫院、福全醫院。其他公共開放空間有多處已開闢之大型公園，如中山美術公園、圓山公園等。

(三)周邊交通動線

更新單元位於捷運中和新蘆線沿線，距離捷運中和新蘆線中山國小站、捷運淡水線民權西路站出入口約 200 公尺，十分便利。聯外主要計畫道路為中山北路二段、民權東路一段及新生高架道路，向北可達臺北市士林區；向東直行可達臺北松山機場；向南直行可達臺北車站、向西直行可達大同區。

三、整體規劃構想

(一)導入綠建築設計

考量住宅居住之安全與寧適性，未來將以綠建築之設計理念導入更新單元建築物之規劃，提升空間自明性，創造市容景觀意象，使各棟建築物均為省能源、省資源、低汙染之綠建築，並塑造更新單元成為舒適、建康、環保之居住環境。

(二)配合地區開放空間串聯周邊人行動線

配合地區開放空間與人行活動系統，串聯周邊人行步道或騎樓並加強綠美化。沿中山北路二段 137 巷計畫道路側留設騎樓或 3.64 公尺以上無遮簷人行道。沿民權東路一段 12 巷計畫道路路寬不足 8 公尺，留設 2 公尺以上無遮簷人行道，並順平處理，以利消防救災(詳圖 4)。

臺北市都更新企
市更新處
企

肆、更新單元相關檢討結果

一、更新單元區位限制

（一）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。

（二）本更新單元空大過大檢核符合「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」之規定。

二、更新單元規模

本更新單元土地面積 1,578 平方公尺，基地座落街廓總面積 5,637 平方公尺，約占該街廓 27.99%，更新單元之劃定規模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。

三、建築物及地區環境評估標準

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 2 棟合法建築物，建築物樓地板面積共 7,505.28 平方公尺。2 棟皆為使用年期逾 35 年以上之鋼筋混凝土造建築物；逾使用年期面積比例達 100%，符合規定。

(二)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 2 棟建築物，其建照法令之適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 2 棟，佔總建物棟數比例 100%，符合規定。

(三)指標(十二)「更新單元內平均居住樓地板面積低於本市居住樓地板面積平均水準之三分之二以下或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」:申請範圍內總戶數為 124 戶，其中低於臺北市每戶居住樓地板面積平均水準 96 平方公尺/戶之戶數為 114 戶，低於臺北市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達 91.94%，符合規定。

市更新處 劃科
臺北市都市 更新

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形

本更新單元未涉及都市計畫之擬定及變更。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經簡俊卿建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

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、溝渠等之處理方式

本更新單元經簡俊卿建築師簽證確認未涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等情形。

七、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內未涉及公有土地。

八、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處理方式

本更新單元範圍涉及同一宗建築基地範圍辦理分割劃定事宜，經簡俊卿建築師檢討簽證符合「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」規定，並經鄰地建物所有權人上海商業儲蓄銀行股份有限公司切結，後續倘中山段一小段 1322 建號建物坐落於本單元內 823 地號土地更新重建時，同意拆除全部 1322 建號建物。

九、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形

（一）更新單元範圍內私有所有權人參與意願

本案申請人於 102 年 5 月 18 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 2。

表 1：更新單元範圍內之私有所有權人參與意願統計表

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)	89	72	1,578.00	7,505.28
排除(a)	1	1	1.588	21.32
目前已同意數(B)	22	20	788.89	3,816.66
目前已同意比例 B/(A-a)	25.00%	28.17%	50.04%	51.00%

統計日期：102 年 6 月 3 日止。

備註：中山段一小段 4742 建號之建物及所屬土地持分遭法院查封，故排除計入同意計算總和。

臺北市都市更新處 劃科
臺北市都市更新企劃

（二）相鄰土地所有權人參與意願

本更新單元相鄰土地之建築物為已建築完成且年期達 30 年以上，申請人已於 102 年 5 月 13 日召開相鄰土地協調會，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 3。

表 2：相鄰土地之私有所有權人參與意願統計表

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)	1	2	1,890.00	17,984.59
排除(a)	-	1	-	294.07
目前已同意數(B)	0	0	0	0
目前已同意比例 B/(A-a)	0%	0%	0%	0%

統計日期：102 年 5 月 28 日止

備註:中山段一小段 13 建號之建物現況已不存在(未辦理建物滅失登記，建物面積為 294.07 ㎡)，故排除計入同意計算總和。

（三）更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

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 27.27%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

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、附圖

臺北市都市更新處
臺北市更新處 企劃科

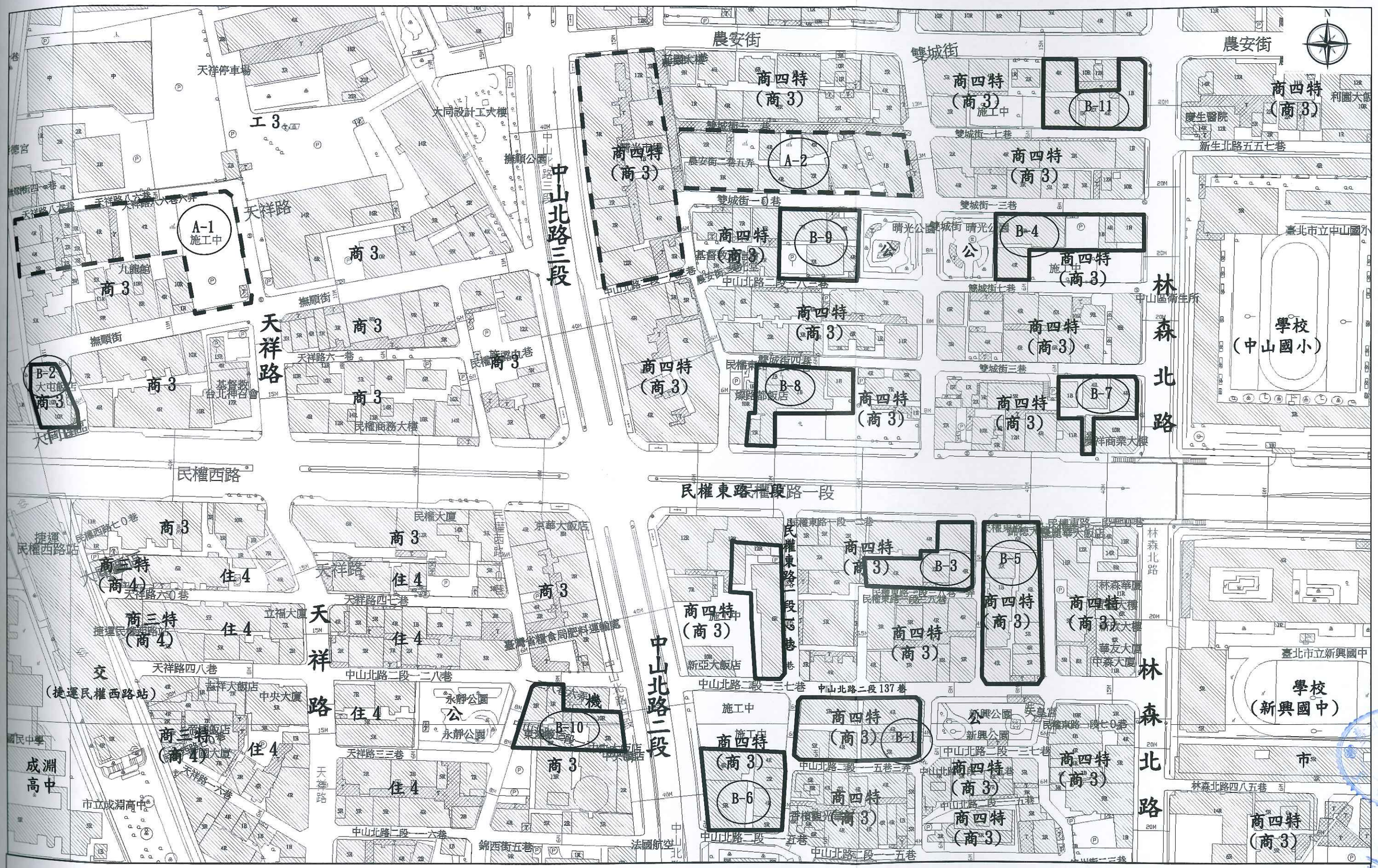

圖1：更新單元位置圖　　圖例：□ 更新單元　(A-編號) 鄰近已公告更新地區　(B-編號) 鄰近已劃定更新單元　　比例尺：1/2000

表 3：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
A-1	民國 89 年 6 月 26 日 府都四字第 8904521800 號	劃定中山區・捷運北淡線、撫順街東北側更新地區
A-2	民國 89 年 6 月 26 日 府都四字第 8904521800 號	劃定中山區・晴光市場附近更新地區
B-1	民國 100 年 11 月 15 日 府都新字第 10003203700 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 930 地號等 18 筆土地為更新單元
B-2	民國 100 年 6 月 23 日 府都新字第 10001764800 號	劃定臺北市中山區中山段二小段 125 地號 1 筆土地為更新單元
B-3	民國 100 年 6 月 8 日 府都新字第 10001419600 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 782 地號等 14 筆土地為更新單元
B-4	民國 98 年 11 月 12 日 府都新字第 09804692200 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 446 地號等 14 筆土地為更新單元
B-5	民國 98 年 10 月 23 日 府都新字第 09804400100 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 729 地號等 30 筆土地為更新單元
B-6	民國 97 年 2 月 26 日 府都新字第 09700482300 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 952 地號等 16 筆土地為更新單元
B-7	民國 97 年 1 月 7 日 府都新字第 09608380300 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 614 地號等 6 筆土地為更新單元
B-8	民國 96 年 10 月 11 日 府都新字第 09606206600 號	劃定臺北市中山區中山段 1 小段 665 地號等 9 筆土地為更新單元
B-9	民國 102 年 4 月 23 日 府都新字第 10230363601 號	變更台北市中山區中山段一小段 533 地號等 10 筆土地為同小段 533 地號等 11 筆土地為更新單元
B-10	民國 102 年 11 月 7 日 府都新字第 10231335500 號	劃定臺北市中山區中山段二小段 452 地號等 10 筆土地為更新單元
B-11	民國 100 年 9 月 22 日 府都新字第 10002904800 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 381 地號等 12 筆土地為更新單元

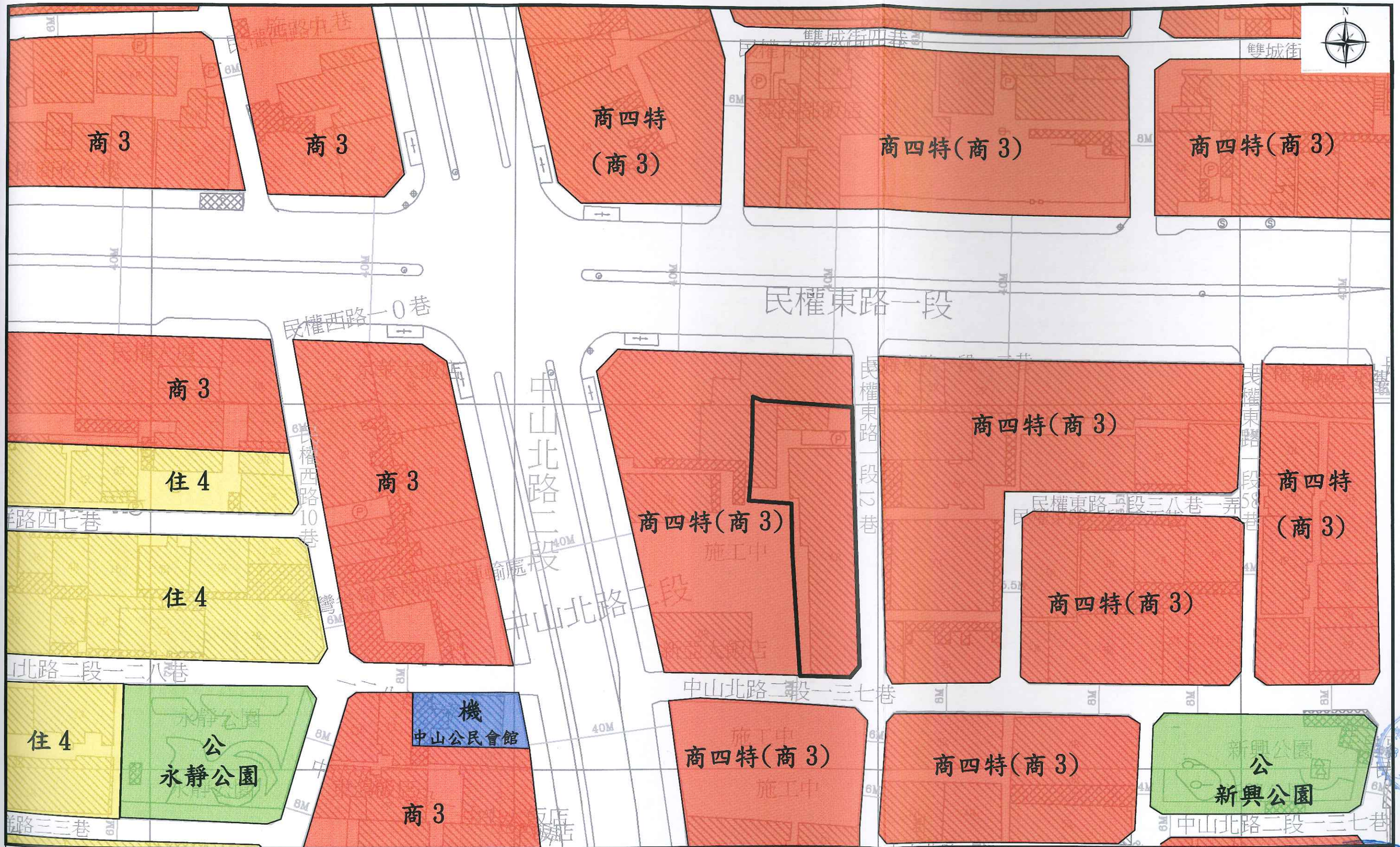

圖 2：更新單元都市計畫圖　　圖例：更新單元　商業區　住宅區　公園　機關用地　　比例尺：1/1000

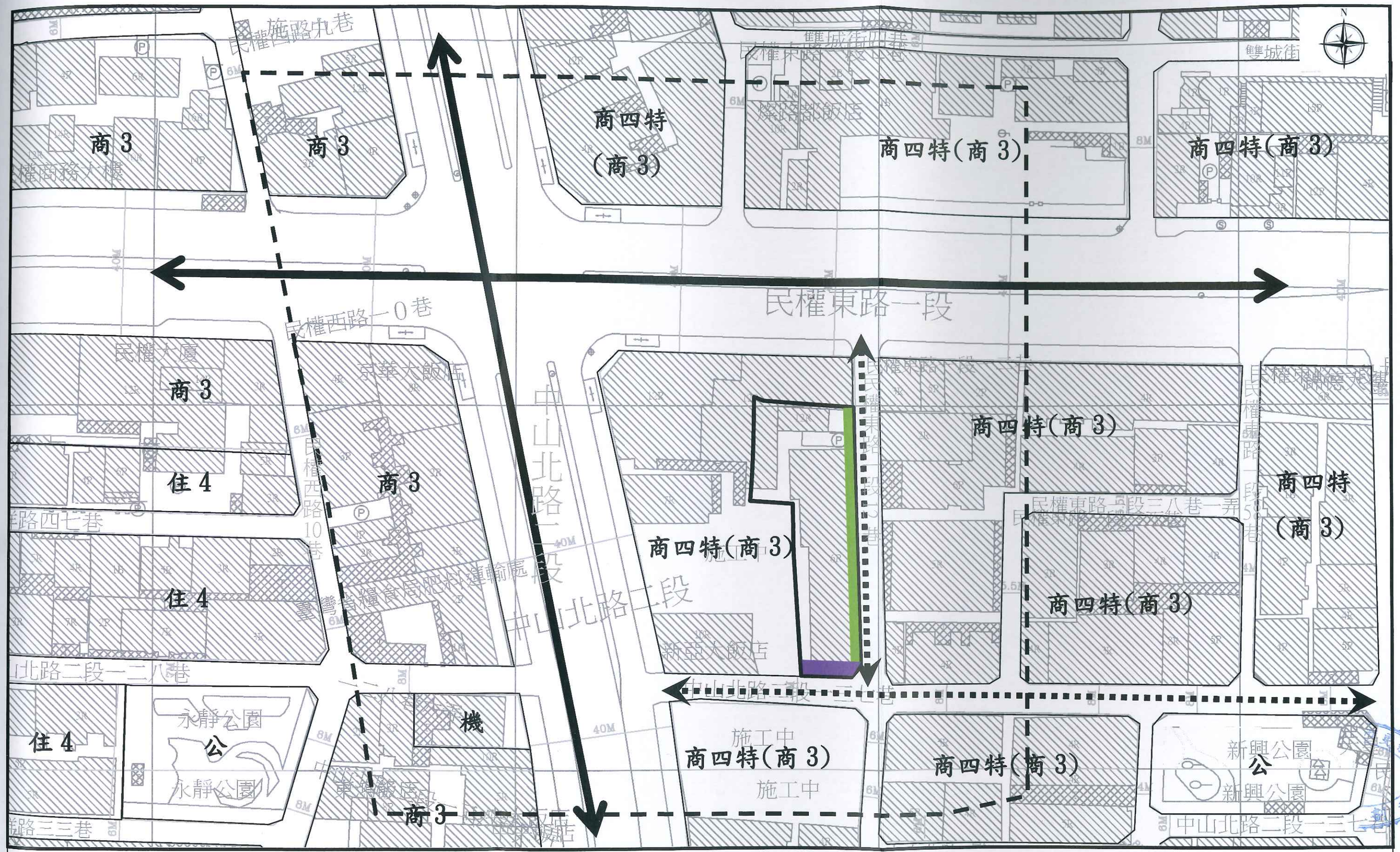

圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

比例尺：1/1000

圖例：更新單元　建議範圍　主要道路　次要道路

留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道

退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，並順平處理

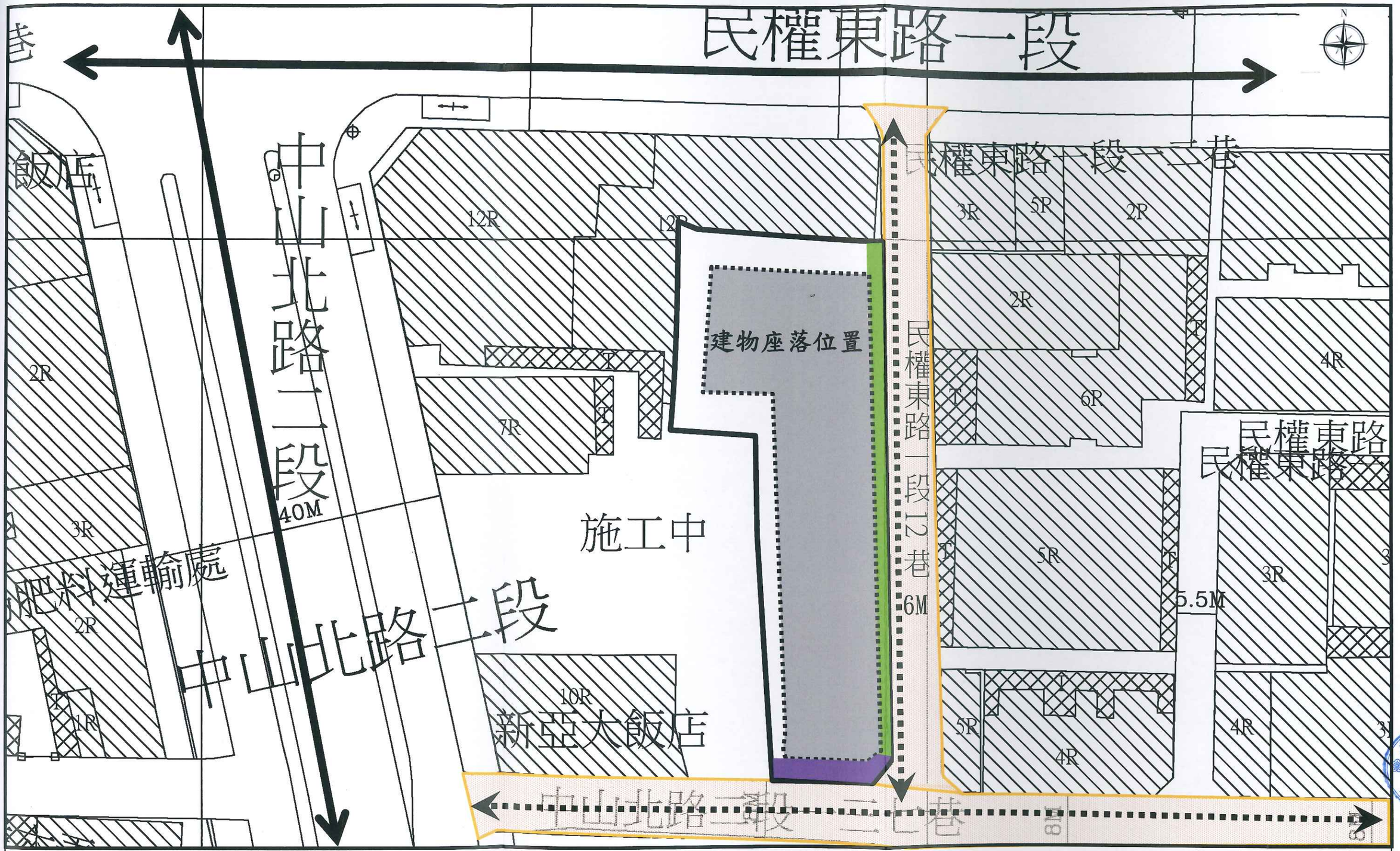

圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖

比例尺：1/500

圖例：更新單元　消防通道　交通動線　建物坐落　留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道　退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，並順平處理

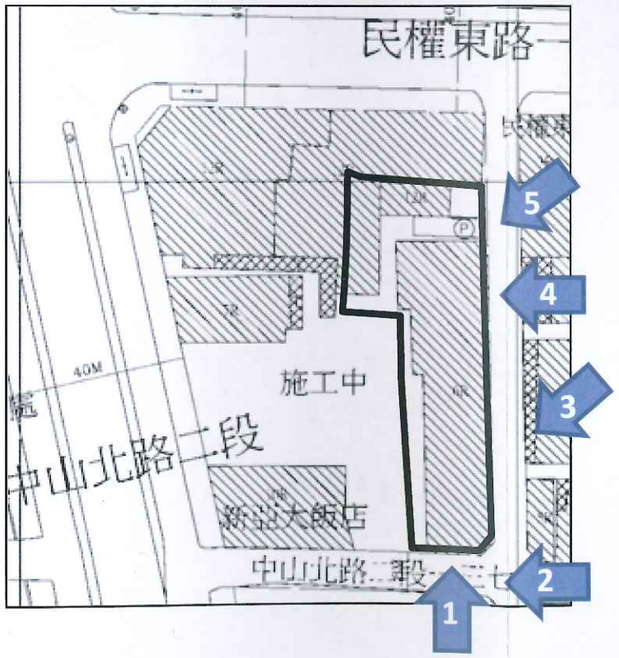

圖 5：更新單元範圍內現況圖　　圖例：　更新單元

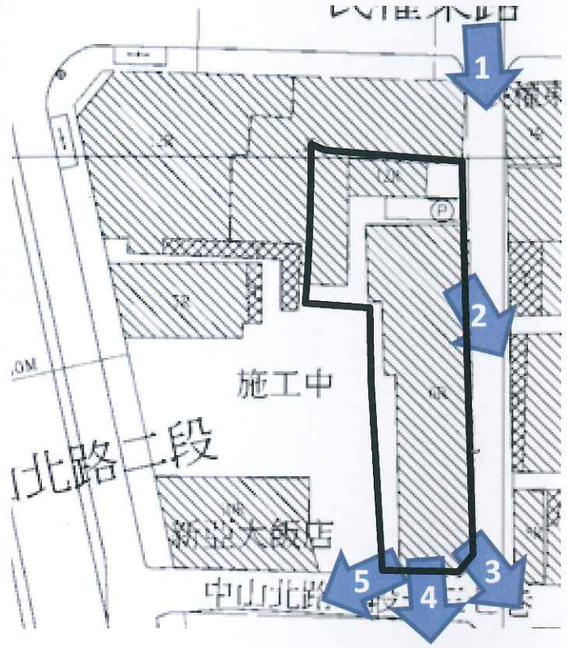

圖 6：更新單元範圍外及周邊現況圖　　圖例：　更新單元

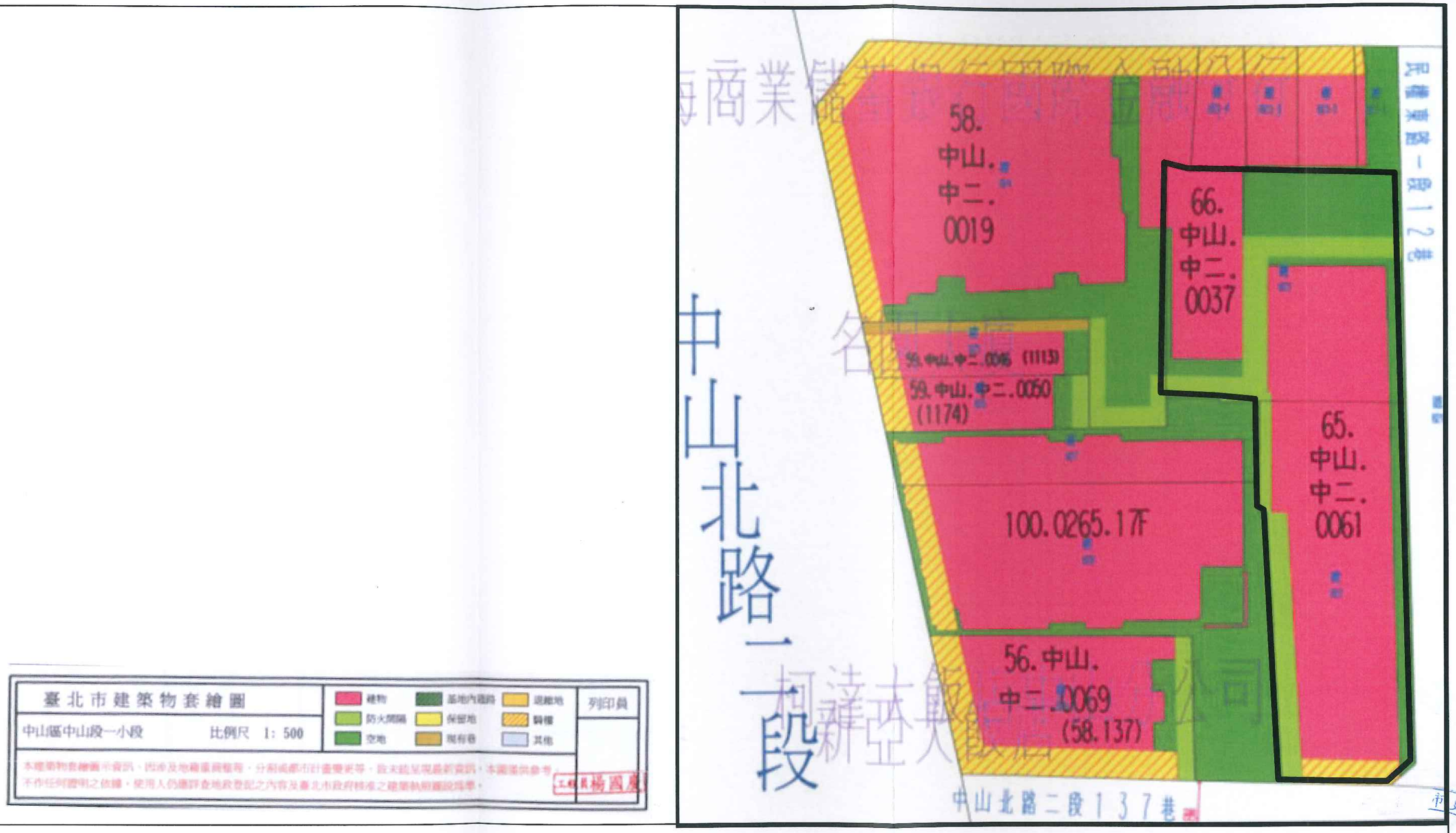

圖 7：更新單元建築物套繪圖　　圖例：□ 更新單元　　比例尺：1/500

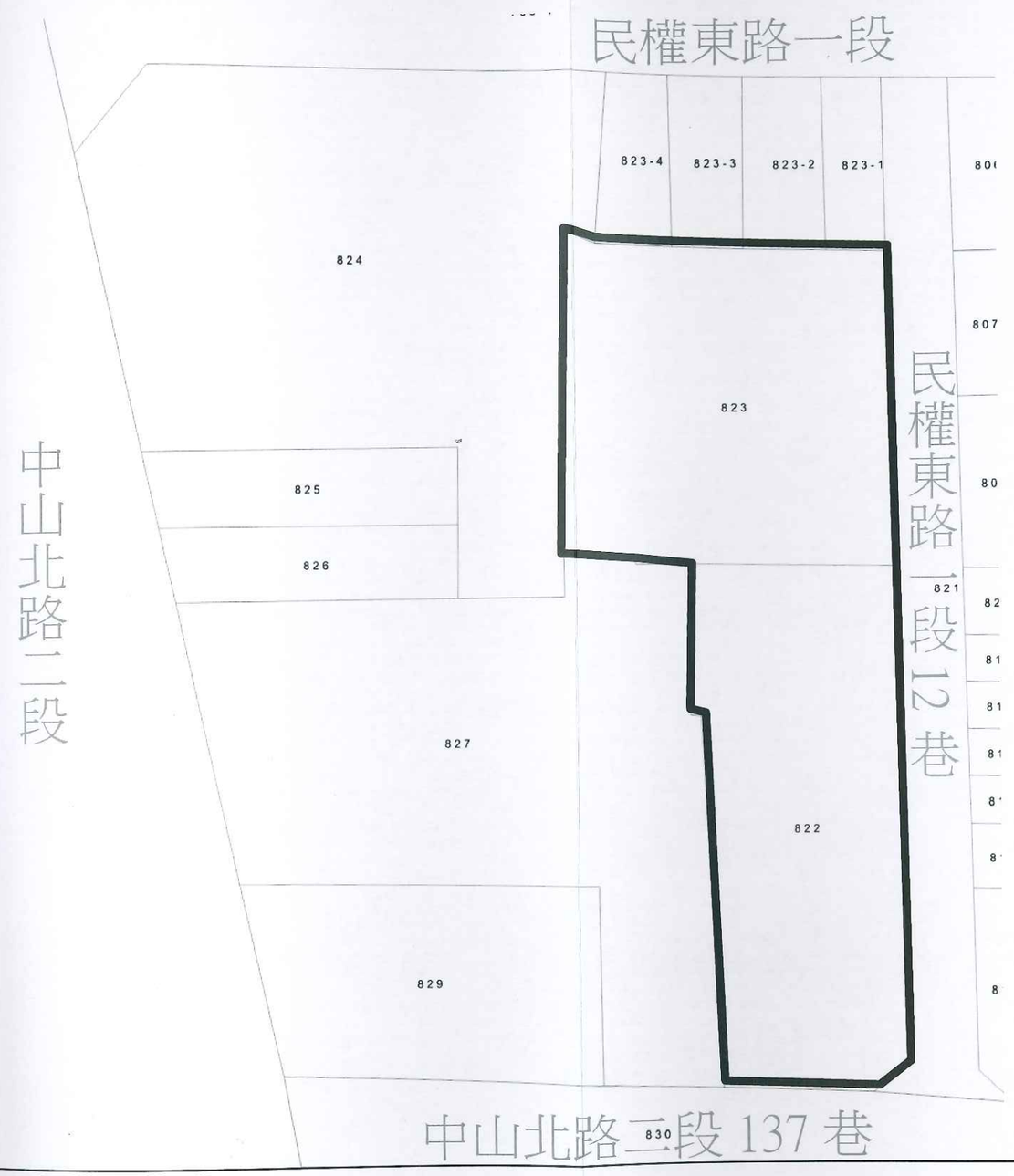

圖 8：更新單元地籍圖　　圖例：　更新單元　　備註:更新單元內全為私有土地　　比例尺：1/500

附錄一、公民或團體陳情意見處理情形

（無）

附錄二、相關函文

（無）

臺北市商
文新企
新鈴
劃科

市都市更新
新企劃科