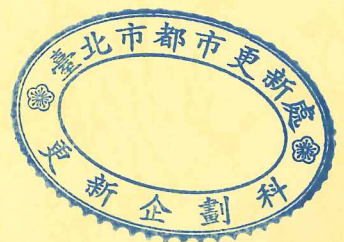


民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區榮星段六小段 440 地號等 23
筆土地為更新單元檢討書

申請人：陳昱廷

中華民國 104 年 4 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	3
四、更新課題	3
參、實質再發展	4
一、更新單元與都市計畫關係說明	4
二、周邊環境發展	4
三、整體規劃構想	5
肆、更新單元檢討情形說明	5
伍、其他	7
陸、附圖	7
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	17
附錄二、相關函文(公部門函覆公文)	17



圖目錄

圖 1	更新單元位置圖	8
圖 2	更新單元都市計畫圖	10
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.	11
圖 4	更新單元範圍內規劃構想圖.....	12
圖 5	更新單元範圍內現況照片圖.....	13
圖 6	更新單元範圍外及周邊現況圖	14
圖 7	更新單元建築物套繪圖.....	15
圖 8	更新單元地籍圖	16

表目錄

表 1	土地及合法建築物權屬統計表.....	3
表 2	更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	7
表 3	鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....	9

案 名：劃定臺北市中山區榮星段六小段 440 地號等 23 筆土地為更新單元檢討書

申請人：陳昱廷

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區松江路 297 巷、民權東路二段 152 巷、錦州街 241 巷 1 弄及錦州街 241 巷所圍之完整街廓。

二、計畫範圍：臺北市中山區榮星段六小段 440、441、442、443、444、445、446、447、448、449、450、451、457、458(部份)、459、460、461、462、463、464、465、466、467 地號等 23 筆土地。

三、計畫面積：3,456.75 平方公尺(實際面積依地籍分割後登記面積為準)。

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。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於松江路 297 巷(6 公尺)、民權東路二段 152 巷(12 公尺)、錦州街 241 巷 1 弄(6 公尺)、錦州街 241 巷(6 公尺)所圍之完整街廓(詳圖 2)。範圍包括臺北市中山區榮星段六小段 440 地號等 23 筆土地，單元面積 3,456.75 平方公尺(實際面積依地籍分割後登記面積為準)。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於民國 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%。

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除部份一樓層為零售商業使用，其餘主要為住宅使用，共計 10 棟合法建築物。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內 4 層樓鋼筋混凝土造(依使用執照構造種類標示)建築物計 10 棟，建築物均為民國 53 年間興建完成，屋齡近 50 年。現況除部份一樓層為商業使用，其餘多為住宅使用。

(三) 周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊鄰近之北側、東側及南側土地及建築物主要為第三種住宅使用，惟更新單元西側主要為商三特(住三之二)使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含中山區榮星段六小段 440 地號等 23 筆土地，總面積 3,456.75 平方公尺(實際面積依地籍分割後為準)，其中公有土地面積 153 平方公尺，管理機關臺北市政府財政局，其餘均為私有土地，面積為 3,303.75 平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 10 棟合法建築物，總樓地板面積 7,454.37 平方公尺，產權均為私有。

表 1：土地及合法建築物權屬統計表

類別	區分	權屬/管理機關		面積 (平方公尺)	比例(%)
		公有	臺北市府財政局		
土地			私有	3,303.75	95.57%
			合計	3,456.75	100%
合法建築物			私有	7,454.37	100%
			合計	7,454.37	100%

統計日期：103 年 6 月 5 日止。

四、更新課題

(一) 現有建築物老舊窳陋，影響市容觀瞻

本更新單元內現有建築物老舊且年久失修，窳陋建築外觀影響附近市容景觀。

(二) 現有建築物結構老舊，有結構安全之疑慮

本更新單元內現有之 10 棟鋼筋混凝土造(依使用執照構造種類標示)合法建築物，屋齡皆近 50 年，耐震設計不符合現行技術規則規定，且建築物老舊，缺乏開放空間及人行步道，



整體結構上有耐震及防火安全之疑慮。

(三)停車位不足，無法滿足使用需求

現有建築物並無設置停車空間，造成附近巷弄內汽、機車違規停車情況嚴重，除影響交通亦有礙公共安全。

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民國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。土地使用分區為第三種住宅區，法定建蔽率為45%，法定容積率為225%，基地週邊除以住宅使用外，發展現況以商業為輔。（詳圖2）

本更新單元周邊500公尺範圍內重大建設及重要公共設施包括本更新單元東北側之榮星花園及東側之建國高架道路、錦北公園與江寧公園；西北側之新喜公園與新壽公園；西側之捷運行天宮站、松錦公園、松錦二號公園、錦州公園；南側之臺北市立大同高中。（詳圖1）

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

更新單元位於松江路297巷、民權東路二段152巷、錦州街241巷1弄及錦州街241巷所圍街廓內之住宅區，更新單元西側為商三特及聯合開發區，為商業活絡之地段，生活機能極佳。本更新單元沿街面之低樓層以住宅為主並以商業為輔使用。（詳圖2）

(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完備，周邊500公尺範圍內重大建設

及重要公共設施包括捷運行天宮站、建國高架道路、榮星花園、錦北公園、松錦公園、松錦二號公園、江寧公園、錦州公園、新喜及新壽公園；教育設施為臺北市立大同高中。

(三) 周邊交通動線

更新單元位於捷運新蘆線沿線，距離捷運行天宮站 4 號出口約 88 公尺，十分便利。連外主要計劃道路為松江路及建國北路二段，向北直行可達民權東路二段；向東直行可達建國北路二段及建國高架橋；向南直行可達民生東路二段；向西直行可達松江路。

三、整體規劃構想

本更新單元四面臨路，北側臨接松江路 297 巷、西側臨錦州街 241 巷及南側錦州街 241 巷 1 弄計畫道路寬度為 6 公尺，故未來將退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，並順平處理，另再退縮 2 公尺無遮簷人行道。東側臨接 12 公尺民權東路二段 152 巷未來將留設 2 公尺以上無遮簷人行步道，以建構安全、順暢之逃生動線。（詳圖 4）

肆、更新單元檢討情形說明

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

本更新單元面積 3,456.75 平方公尺（實際面積依地籍分割後為準），其所在街廓面積約為 3,456.75 平方公尺，約占該街廓 100%，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 1 款「為完整之計畫街廓者」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：

- (三) 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」：申請範圍內總計建物總面積 7,454.37 平方公尺，皆為使用年期近 50 年以上之鋼筋混凝土造建物，已逾年期之面積為 7,454.37 平方公尺，占建物總面積比例 100%，符合規定。
- (六) 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」：本更新單元距離捷運行天宮站 4 號出口約 88 公尺，符合規定。
- (九) 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 日臺內營字第 691701 號修正之建築技術規則者之棟數比例達 1/2 以上」：申請範圍內總計建物 10 棟，其建照之法令適用日為民國 78 年 5 月 5 日臺內營字第 691701 號令發布前共 10 棟，占總建物棟數比例 100%，符合規定。

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形

本更新單元無涉及都市計畫之擬訂及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經陳浩怡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

本更新單元無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠之情形。

七、更新單元範圍內公有土地意見

本更新單元範圍內公有土地面積合計為 153 平方公尺，管理機關為臺北市政府財政局，並經財政局 103 年 9 月 15 日北市財開字第 10334577000 號表示「本局經管同小段 449、451、457 地號等 3 筆市有土地，目前尚無使用計畫，後續如經劃

定為更新單元，本局將依都市更新條例相關規定參與更新。」

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

本更新單元經陳浩怡建築師簽證確認無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除之情形。

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更新意願

本案申請人於民國 103 年 5 月 9 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表 1。

表 2：更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

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)	86	89	3,303.75	7,408.34
目前有更新意願數(B)	23	23	780.12	1,798.84
目前有更新意願比(B/A)	26.44%	25.84%	23.61%	24.28%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願數(C/A)	0	0	0	0

統計日期：103 年 5 月 27 日止（實際面積依地籍分割後為準）

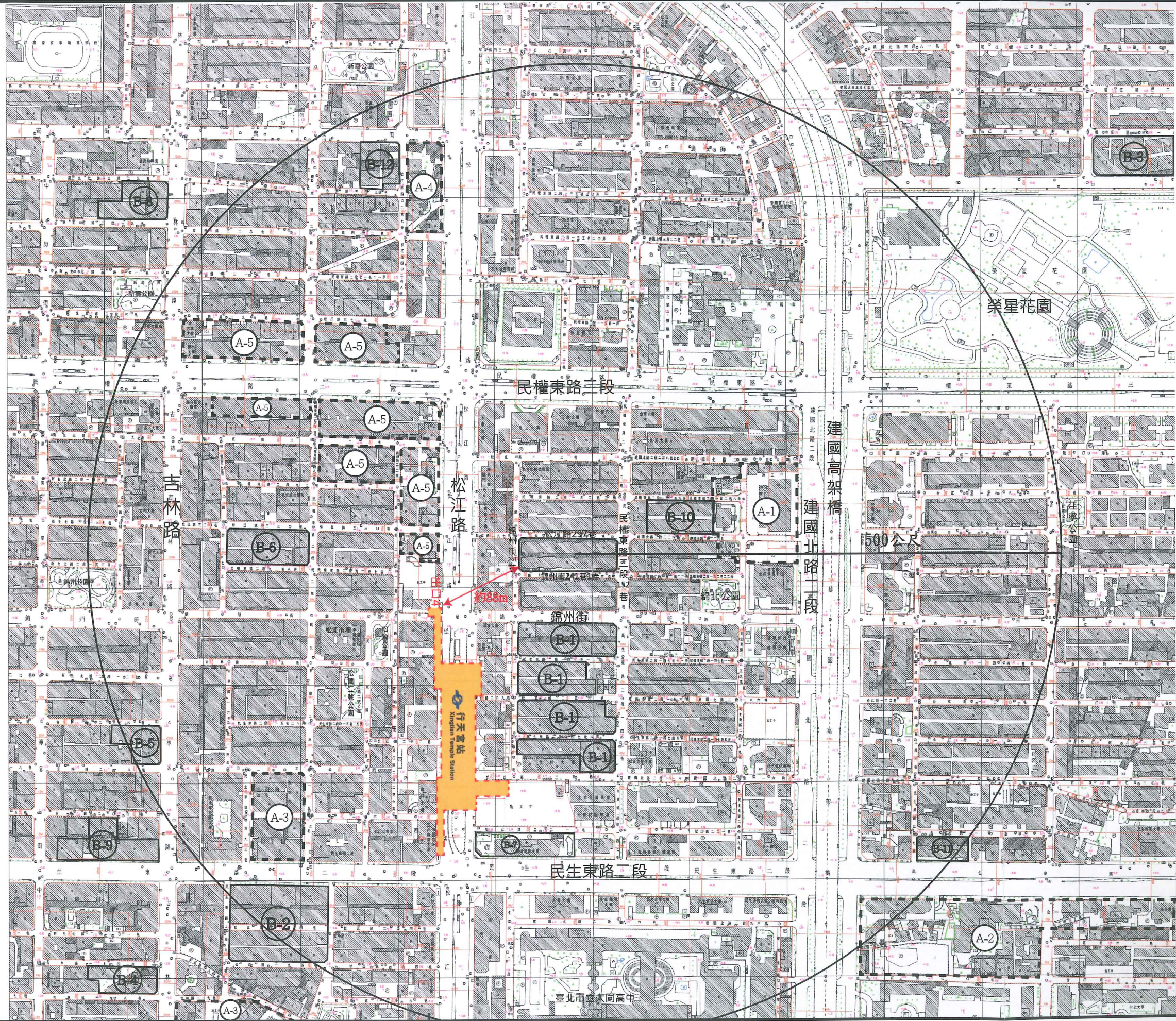
(二) 相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元為一完整街廓，無涉及鄰地協調說明事宜。

伍、其他

本更新單元依地籍測量分割結果為準，涉及道路截角，則應剔除於更新單元外

陸、附圖



市都市更

新企劃

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：1/4000

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	89 年 6 月 26 日府都四字 8904521800 號	中山區建國北路、民權東路西南側更新地區
A-2	89 年 6 月 26 日府都四字 8904521800 號	中山區中興法商學院附近更新地區
A-3	89 年 6 月 26 日府都四字 8904521800 號	中山區吉林路、民生東路附近更新地區
A-4	89 年 6 月 26 日府都四字 8904521800 號	中山區行政中心西側更新地區
A-5	91 年 11 月 19 日府都四字 09123330700 號	中山區民權東路、松江路口西側更新地區
B-1	96 年 6 月 28 日府都新字第 09603297700 號	劃定臺北市中山區錦州街以南、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
B-2	97 年 3 月 26 日府都新字第 09701321000 號	劃定臺北市中山區民生東路二段以南、民生東路二段 90 巷以東、民生東路二段 132 巷以西、松江路 194 巷以北地區為更新單元
B-3	97 年 9 月 1 日府都新字第 09705317500 號	劃定臺北市中山區榮星段四小段 268 地號等 35 筆土地為更新單元
B-4	98 年 3 月 4 日府都新字第 09800325400 號	劃定臺北市中山區吉林段四小段 63-1 地號等 23 筆土地為更新單元
B-5	98 年 5 月 7 日府都新字第 09802249300 號	劃定臺北市中山區吉林段三小段 554-1 地號等 15 筆土地為更新單元
B-6	100 年 9 月 22 日府都新字第 10002905000 號	劃定臺北市中山區吉林段一小段 329 地號等 31 筆土地為更新單元
B-7	101 年 8 月 24 日府都新字第 10131421000 號	劃定臺北市中山區榮星段六小段 657 地號等 1 筆土地為更新單元
B-8	101 年 9 月 5 日府都新字第 10131616300 號	劃定臺北市中山區德惠段三小段 562 地號等 26 筆土地為更新單元
B-9	102 年 1 月 23 日府都新字第 10131623300 號	劃定臺北市中山區吉林段三小段 755 地號等 27 筆土地為更新單元(已失效)
B-10	102 年 10 月 18 日府都新字第 10231730900 號	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
B-11	102 年 12 月 4 日府都新字第 10231253500 號	劃定臺北市中山區榮星段五小段 755 地號等 1 筆土地為更新單元
B-12	103 年 2 月 18 日府都新字第 10232407300 號	劃定臺北市中山區德惠段二小段 582-2 地號等 14 筆土地為更新單元



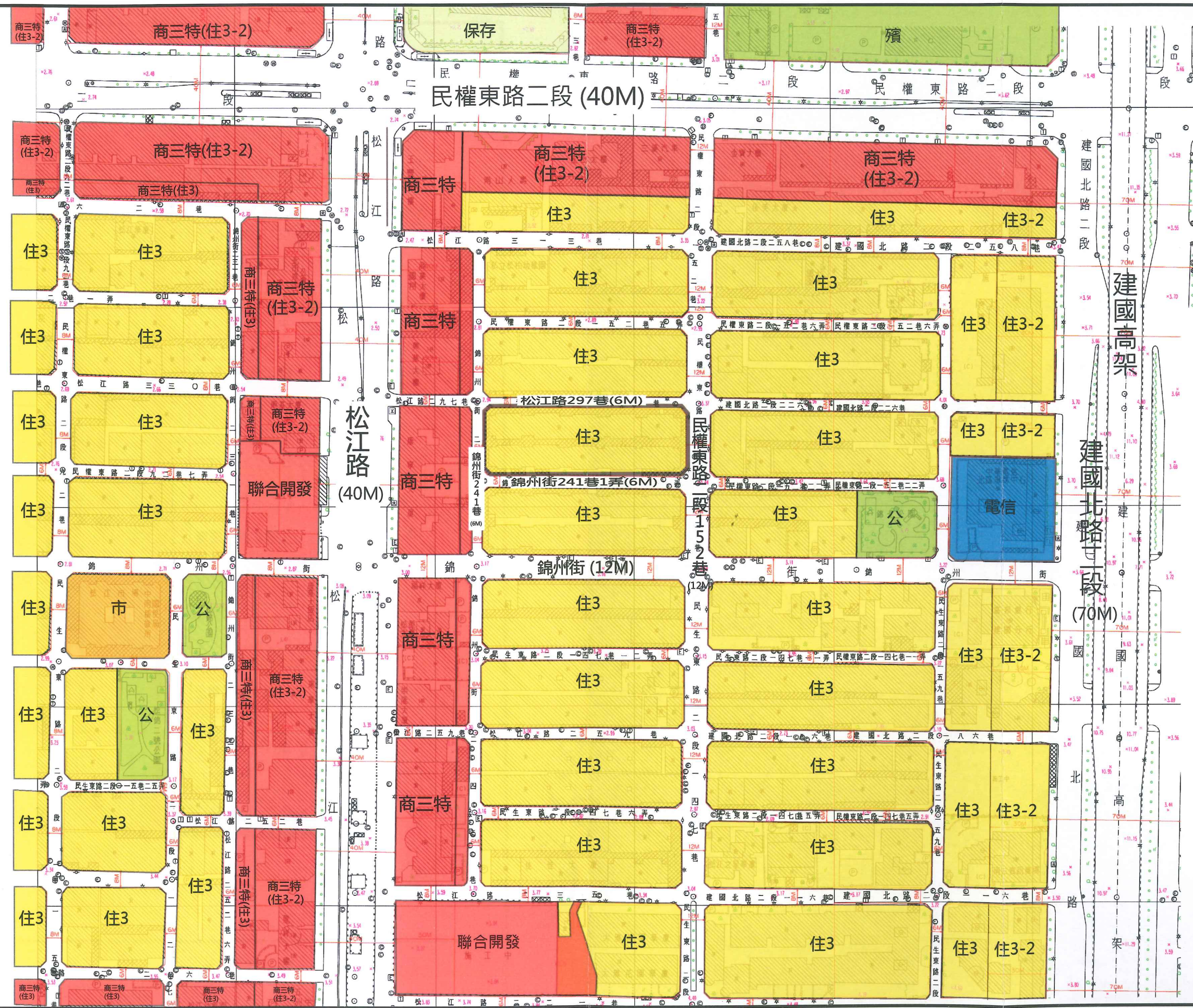


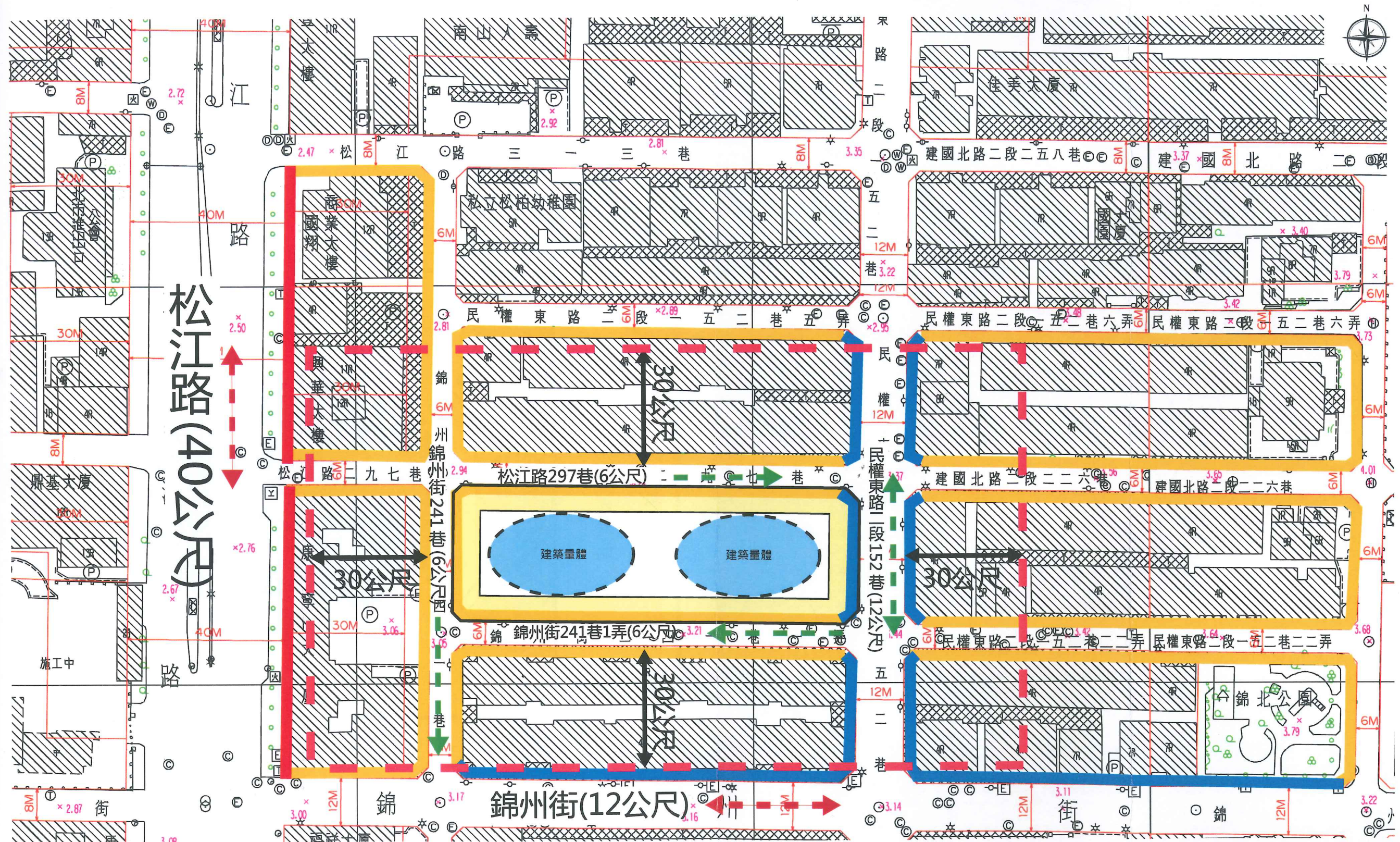
圖2：更新單元都市計畫圖

圖例：



更新單元

比例尺：1/2000



- 圖例：
- 更新單元
 - 建議範圍
 - 主要道路
 - 次要道路
 - 建築量體
 - 留設騎樓或退縮3.64公尺無遮簷人行道
 - 退縮無遮簷人行道補足8公尺，並順平處理；另再退縮2公尺以上無遮簷人行道
 - 退縮2公尺以上無遮簷人行道

圖3：更新單元所在街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

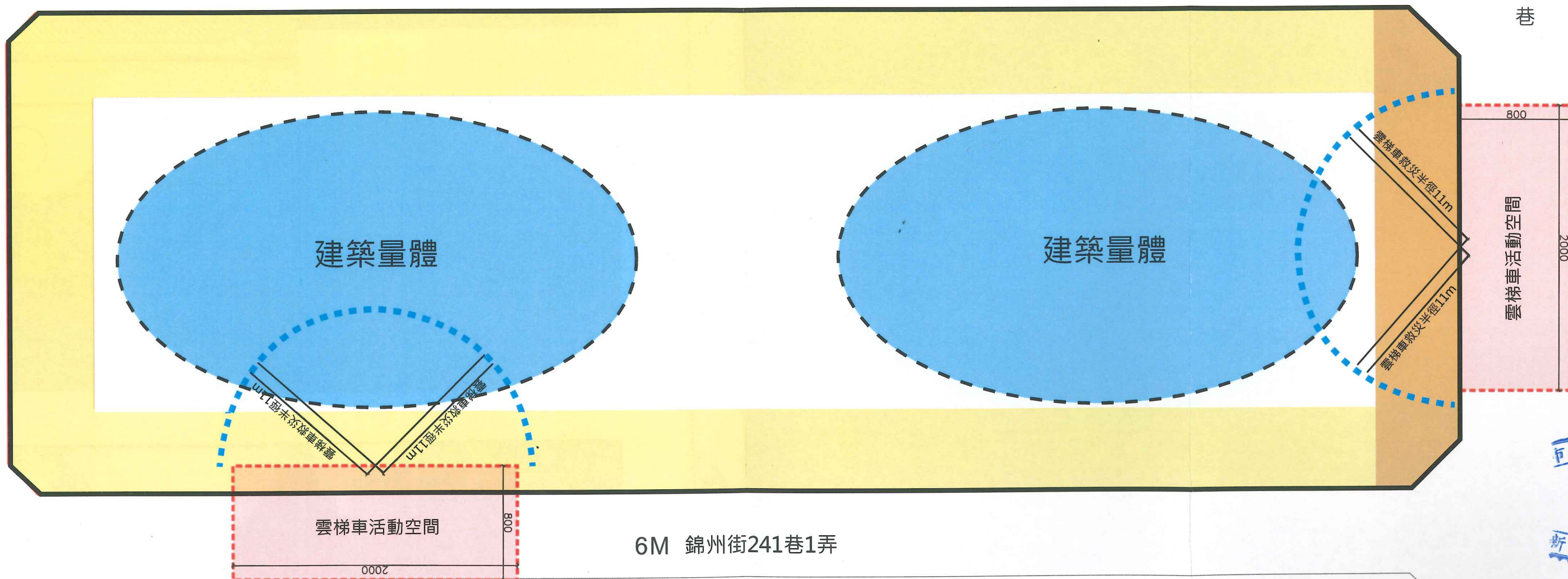
比例尺：1/ 1000



12M
民權東路二段
152
巷

6M 松江路297巷

6M
錦州街
241
巷



市都市更

新企劃

圖4：更新單元範圍內規劃構想圖

圖例：
更新範圍
建築量體

退縮2公尺以上無遮簷人行道
退縮2公尺以上無遮簷人行道，並順平處理，另再退縮2公尺無遮簷人行道。

比例尺：1/300

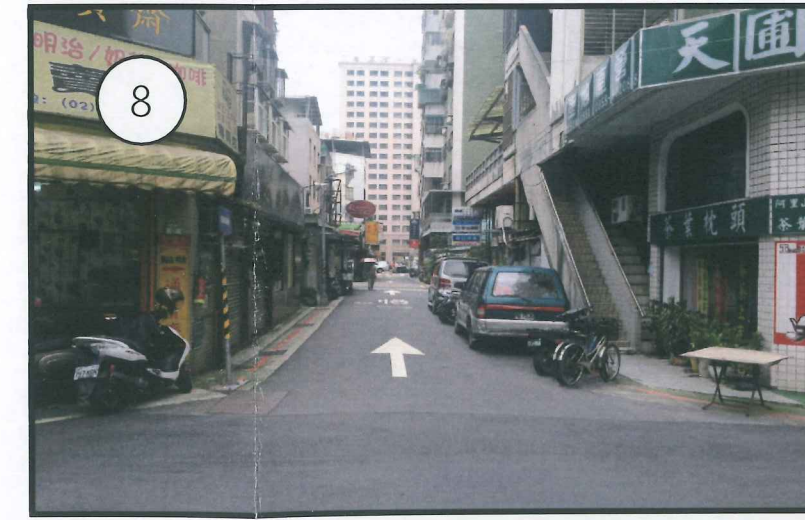
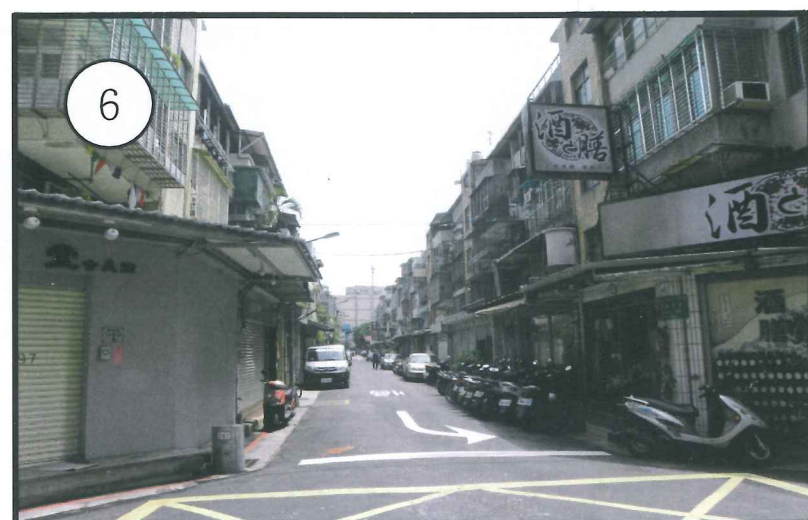
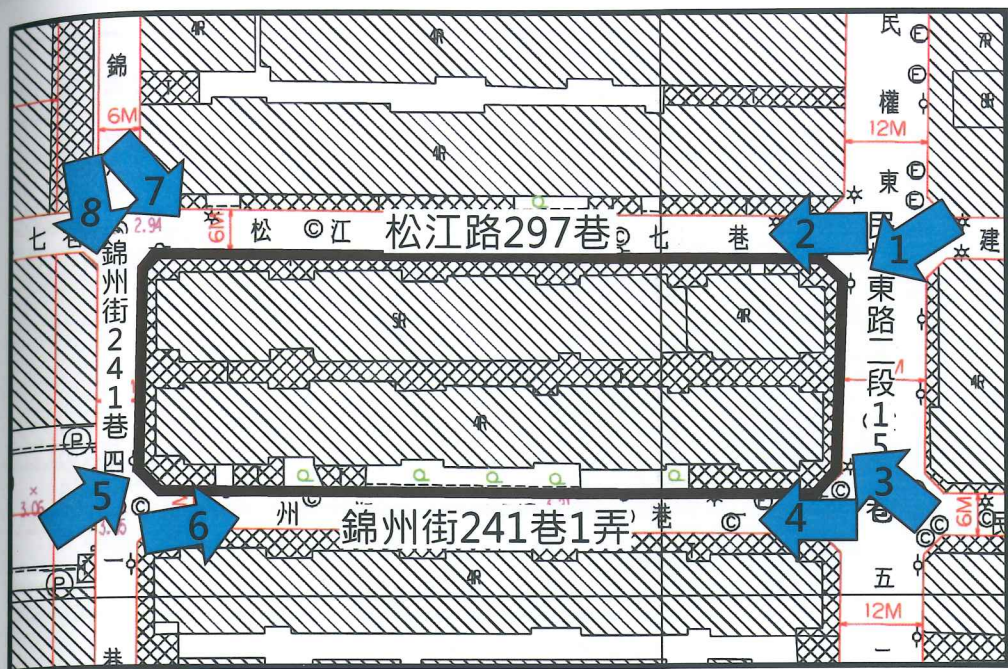


圖5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：



更新單元

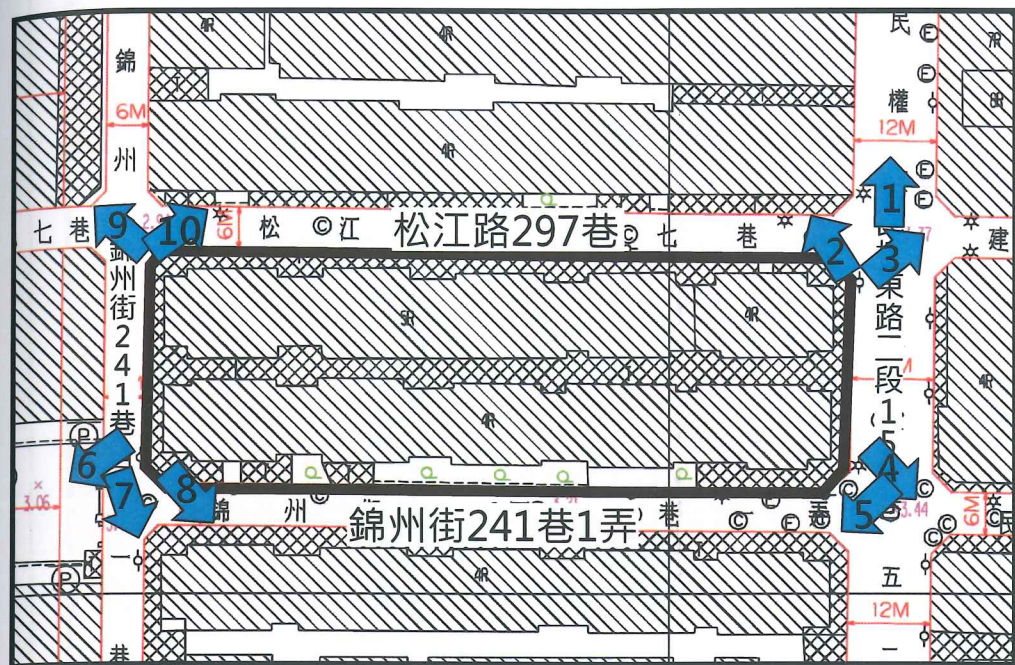
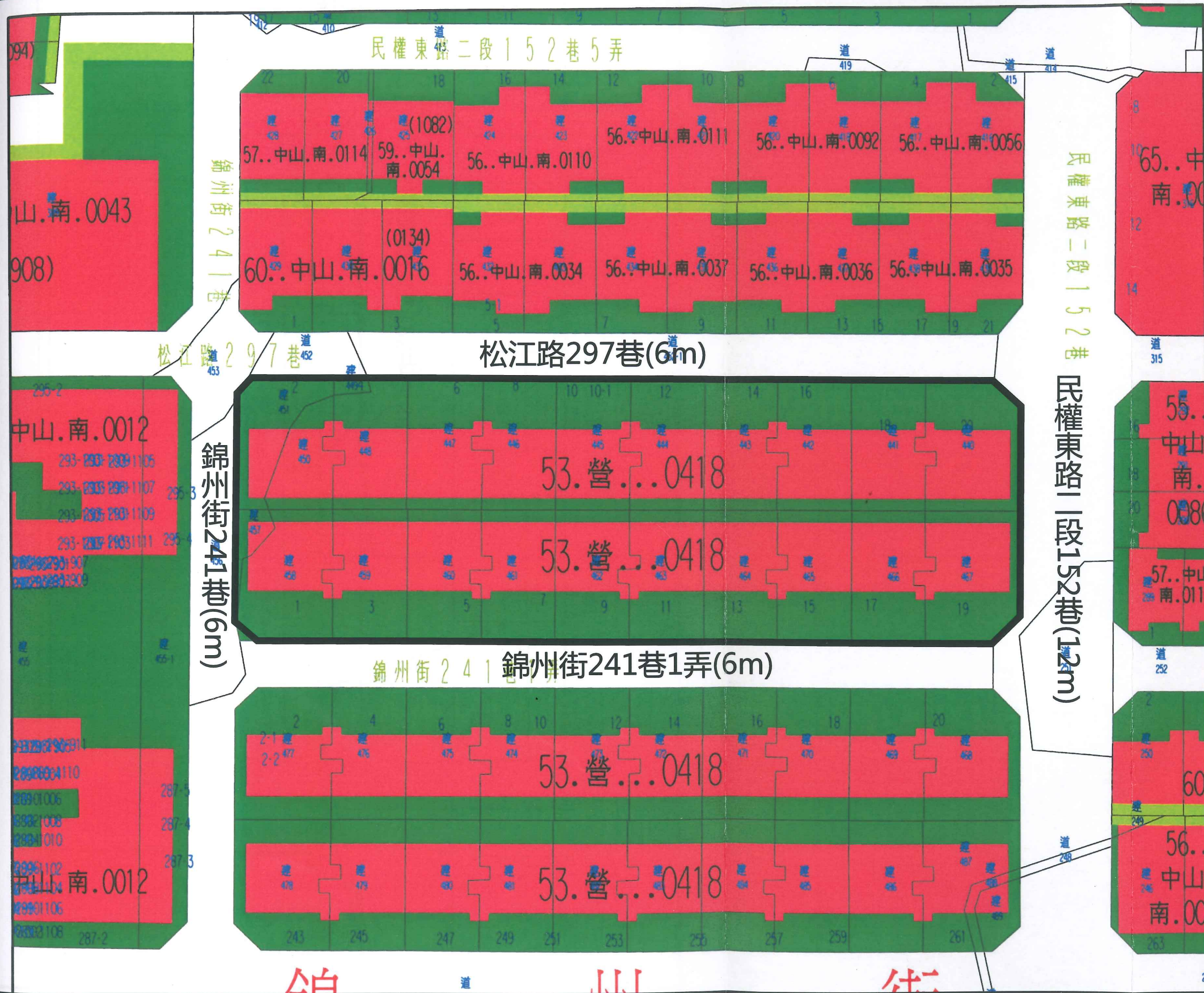


圖6：更新單元範圍外及週邊現況圖

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。

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

列印單位

臺北市建築管理工程處
建築執照地籍套繪圖章
資訊室列印

臺北市建築物套繪圖
中山區榮星段六小段
比例尺 1 : 500

圖7：更新單元建築物套圖

圖例： 更新單元

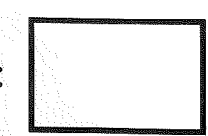
比例尺：1/500



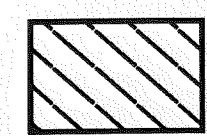


圖8：更新單元地籍圖

圖例：



更新單元



公有地

比例尺：1/500

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄一、相關函文

一、臺北市政府財政局 103 年 9 月 15 日北市財開字第 10334577000 號。

二、臺北市政府工務局水利工程處 103 年 04 月 30 日北市工水下字第 10361993300 號



臺北市政府財政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號7樓中
央區

承辦人：胡同森

電話：02-27208889分機6297

電子信箱：ts1967@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國103年9月15日

發文字號：北市財開字第10334577000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關陳昱廷君委託聯勤建設實業股份有限公司申請自行劃
定「臺北市中山區榮星段六小段440地號等23筆土地為更
新單元」一案，復請 查照。

說明：

- 一、復 貴局103年9月10日北市都授新字第10331199601號函。
- 二、本案本局經管同小段449、451、457地號等3筆市有土地，
目前尚無使用計畫，後續如經劃定為更新單元，本局將依
都市更新條例相關定參與更新。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：

2014-09-15
10:35:39

陽麗娟



都市發展局 1030915



BCAA10337270000

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 書函

10681

臺北市大安區信義路4段233號7樓

地址：11008臺北市信義區市府路1號7樓西南區

承辦人：李宜霖

電話：1999(外縣市02-27208889)轉8193

傳真：02-27203351

電子信箱：da_43179@mail.taipei.gov.tw

受文者：聯勤建設實業股份有限公司

發文日期：中華民國103年4月30日

發文字號：北市工水下字第10361993300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴公司函詢臺北市中山區榮星段6小段440地號等23筆

土地內是否涉及公共排水溝渠使用案，復請 查照。

說明：

一、復 貴公司103年4月23日勤建（103）山字第010號函。

二、經查中山區榮星段6小段440地號等23筆土地內仍存有具公共排水功能之既有排水溝，請 貴公司於案址地號土地開發時，依下水道法施行細則第11條：「在公、私有土地內既有下水道管渠或其他設施，非經主管機構核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更」規定辦理，惟開發基地倘需辦理排水改道事宜（請檢附相關排水改道圖說），再依程序併建照向本府臺北市建築管理處申請，屆時本處將配合審查。

三、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。

正本：聯勤建設實業股份有限公司

副本：臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道工程科

臺北市工務局水利工程處