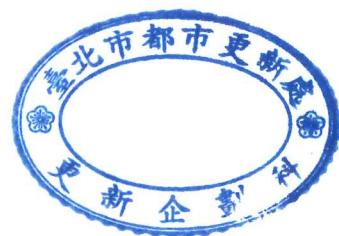


民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區長安段一小段
274 地號等 6 筆土地為更新單元檢討書

申請人：陳丁任

中華民國 104 年 08 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、土地及建築物使用狀況	1
三、土地及建築物權屬	1
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	2
三、整體規劃構想	2
肆、更新單元檢討情形說明	3
伍、其他	5
陸、附圖	5
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	16
附錄二、相關函文(公部門函覆公文)	16



圖目錄

圖 1: 更新單元位置圖.....	6
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照片圖.....	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更新意願統計表	4
表 2: 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	7



案名：劃定臺北市中山區長安段一小段 274 地號等 6 筆土地為更新單元
檢討書

申請人：陳丁任

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區龍江路 65 巷(6 公尺)、朱崙街 53 巷(6 公尺)、朱崙街(15 公尺)與龍江路(19 公尺)所圍街廓內之東側。
- 二、計畫範圍：臺北市中山區長安段一小段 274、275、276、277、283、284 地號等 6 筆土地。
- 三、計畫面積：1,606 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。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於龍江路 65 巷(6 公尺)、朱崙街 53 巷(6 公尺)、朱崙街(15 公尺)與龍江路(19 公尺)所圍街廓內之東側(詳圖 2)。範圍包括臺北市中山區長安段一小段 274 地號等 6 筆土地，單元面積 1,606 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 78 年 12 月 20 日府工二字第 380854 號公告「修訂南京東路、復興路、縱貫鐵路、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 45%，容積率 225%。

二、土地及建築物使用狀況

(一)土地使用現況

本更新單元內土地使用現況 1 樓部分為商業使用，其餘主要為住宅使用。

(二)建築物使用現況

本更新單元內共有 5 棟合法建物，屋齡約為 37 年及 44 年，建物為 4 層樓加強磚造及 3 層樓鋼筋混凝土造建物。現況 1 樓部分作為商業使用，2 樓以上均為住宅使用。

(三)周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊鄰近之土地主要為住宅使用，建築物多為 4 至 7 層樓建物，西側鄰地有一 12 層樓興建中之建物。另龍江路西側為國小用地，現況為中正國小。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

更新單元共包含中山區長安段一小段 274 地號等 6 筆土地，總面積 1,606 平方公尺，均為私有土地。

(二)建築物權屬

更新單元內共有 5 棟合法建築物，總樓地板面積為 2,481.29 平方公尺，產權均屬私有。



四、更新課題

- (一)建築物現況密集老舊，且防災避難空間不足，影響消防安全。
- (二)停車空間不足，且巷弄狹小，未留設人行步道，造成隨意停車以及人車爭道現象。
- (三)建物外觀老舊，與鄰近建物之外觀顯得格格不入，嚴重影響都市景觀。
- (四)建物內部管線老舊，時有漏水與阻塞之情形，導致環境衛生與生活品質低落。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元鄰近南京東路三段、復興北路、龍江路及朱崙街等重要道路，周邊土地使用分區除臨南京東路三段、復興北路側為第三種商業區(特)、龍江西側有一國小用地、西南側有一高中用地外，其餘大部分為第三種住宅區，本更新單元亦屬第三種住宅區(詳圖 2)。而更新單元及周邊之土地使用現況，除臨南京東路三段、復興北路等重要道路側作為商業使用及辦公使用外，其餘建物多為 1 樓商業使用、2 樓以上為住宅使用。

二、周邊環境發展

(一)公共開放系統

本更新單元於臨計畫道路側皆退縮人行步道系統，希望成為鄰近街廓後續更新之典範。未來期望鄰近街廓辦理都市更新時，均以臨接都市計畫道路側留設人行步道為原則，逐步由點、線、面方式串聯建立具有都市活動脈絡之系統，並將開放空間集中留設，以增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性以達到都市防災之效果。

(二)交通動線配置計畫

更新單元南側 15 公尺朱崙街為本案主要連外動線，未來規劃 2 公尺以上騎樓空間，東側朱崙街 53 巷轉往北側龍江路 65 巷為 6 公尺巷道可連接 19 公尺龍江路，建議未來週邊臨 8 公尺以下計畫道路之建築基地退縮 2 公尺無遮簷人行道並順平處理後，再退縮 2 公尺無遮簷人行道，以建構健全之消防救災空間。

三、整體規劃構想

(一)更新單元範圍外：

更新範圍周邊西側為已完成建築之建物，未來將退縮適當空間保持良



好棟距採光通風，道路周邊將創造舒適的人行徒步空間。

(二)更新單元範圍內：

- 1.臨朱崙街側(15公尺)退縮2公尺以上無遮簷人行道。
- 2.臨朱崙街53巷側(6公尺)退縮2公尺無遮簷人行道補足8公尺並順平處理，另再退2公尺以上無遮簷人行道。
- 3.臨龍江路65巷側(6公尺)受限於基地深度不足，更新後規劃退縮2公尺無遮簷人行道補足8公尺並順平處理。

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」之規定。

二、更新單元規模

本更新單元面積1,606平方公尺，其所在街廓面積約3,310平方公尺，約占該街廓48.51%，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」：申請範圍內總計建物總面積2,481.29平方公尺，為使用年期逾44年之加強磚造及37年鋼筋混凝土建物，已逾年期之面積為2,481.29平方公尺，佔建物總面積比例100%，符合規定。
- (二)指標(八)「更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者」：申請範圍內總計建物5棟，四層樓以上合法建築物共4棟，戶數為32戶，無設置電梯設備且法定停車位共4棟，計算結果更新單元內四層樓以上合法建築物佔全部棟

數 80.00%，四層樓以上合法建築物無設置電梯及法定停車位數戶數佔全部四層樓戶數比例 100%，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 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達 1/2 以上」：申請範圍內總計建物 5 棟，其建造之法令適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號發布前共 5 戶，佔總建物棟數比例 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

本更新單元經程鈞柏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、溝渠等之情形。

七、更新單元範圍內公有土地意見

本更新單元範圍內無公有土地。

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

本更新單元經程鈞柏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。

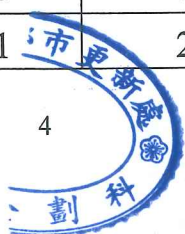
九、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形

(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 6 月 14 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 2。

表 1: 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) ^{註 1}	56	50	1,591.76	2,443.66
目前有更新意願(B)	21	20	459.21	943.61



目前有更新意願比(B/A)	37.50%	40.00%	28.85%	38.61%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C/A)	0%	0%	0%	0%

統計日期：103 年 06 月 29 日止

註 1：依 104 年 3 月 31 日謄本登載，全區總合需扣除未辦繼承登記列冊管理之所有權人 1 位及其土地、建物面積。

(二)相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元相鄰土地之建築物為已建築完成且民國 89 年完成之 7 層樓鋼筋混凝土造建物及領有 99 年建造執照 12 層樓鋼筋混凝土造建物(尚在興建中)，無須辦理相鄰土地協調會。

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



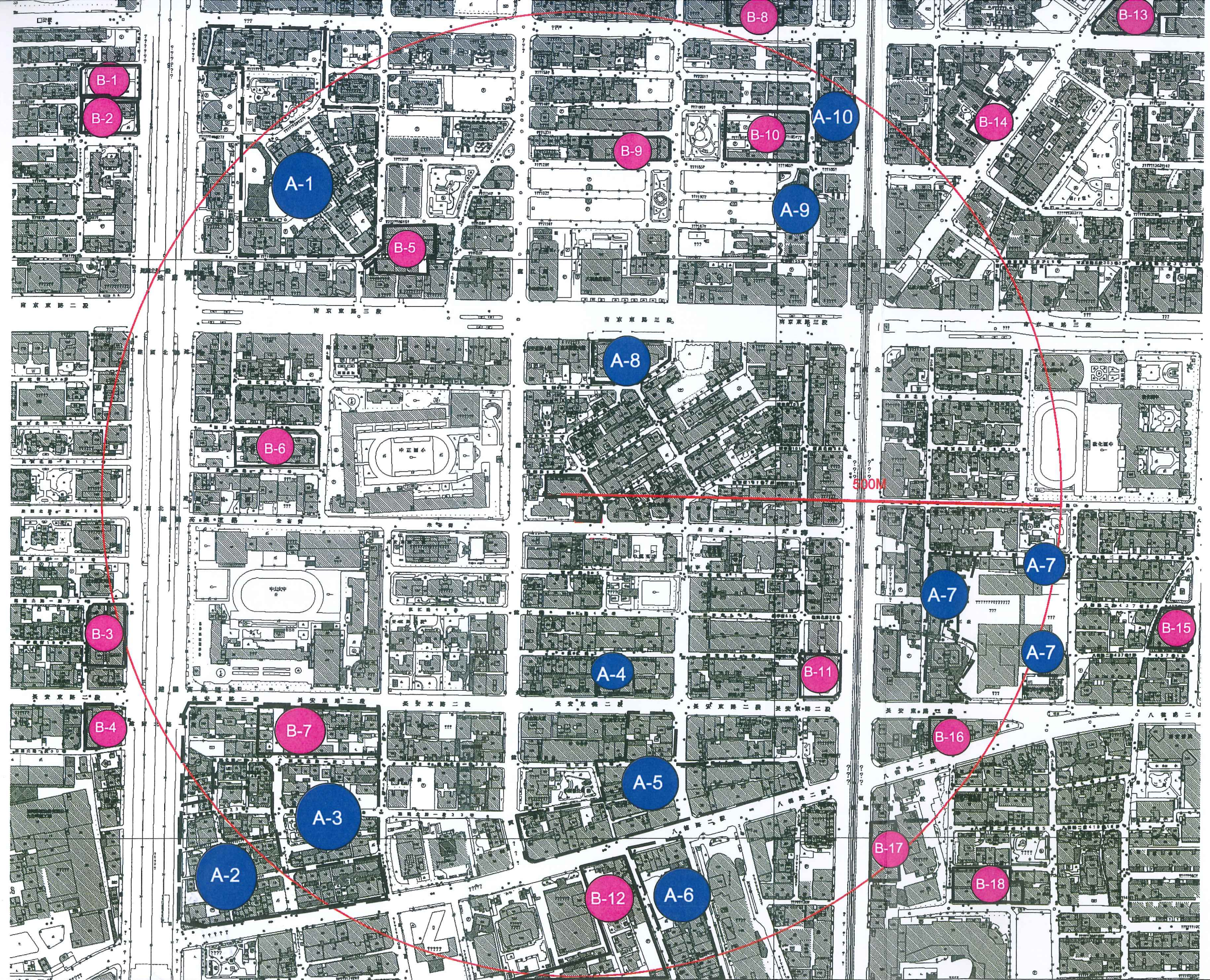
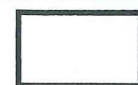


圖 1：更新單元位置圖圖例：



更新單元



鄰近已公告更新地區



鄰近已劃定更新單元

比例尺：1/4000

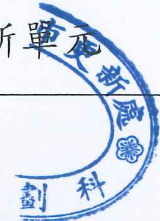
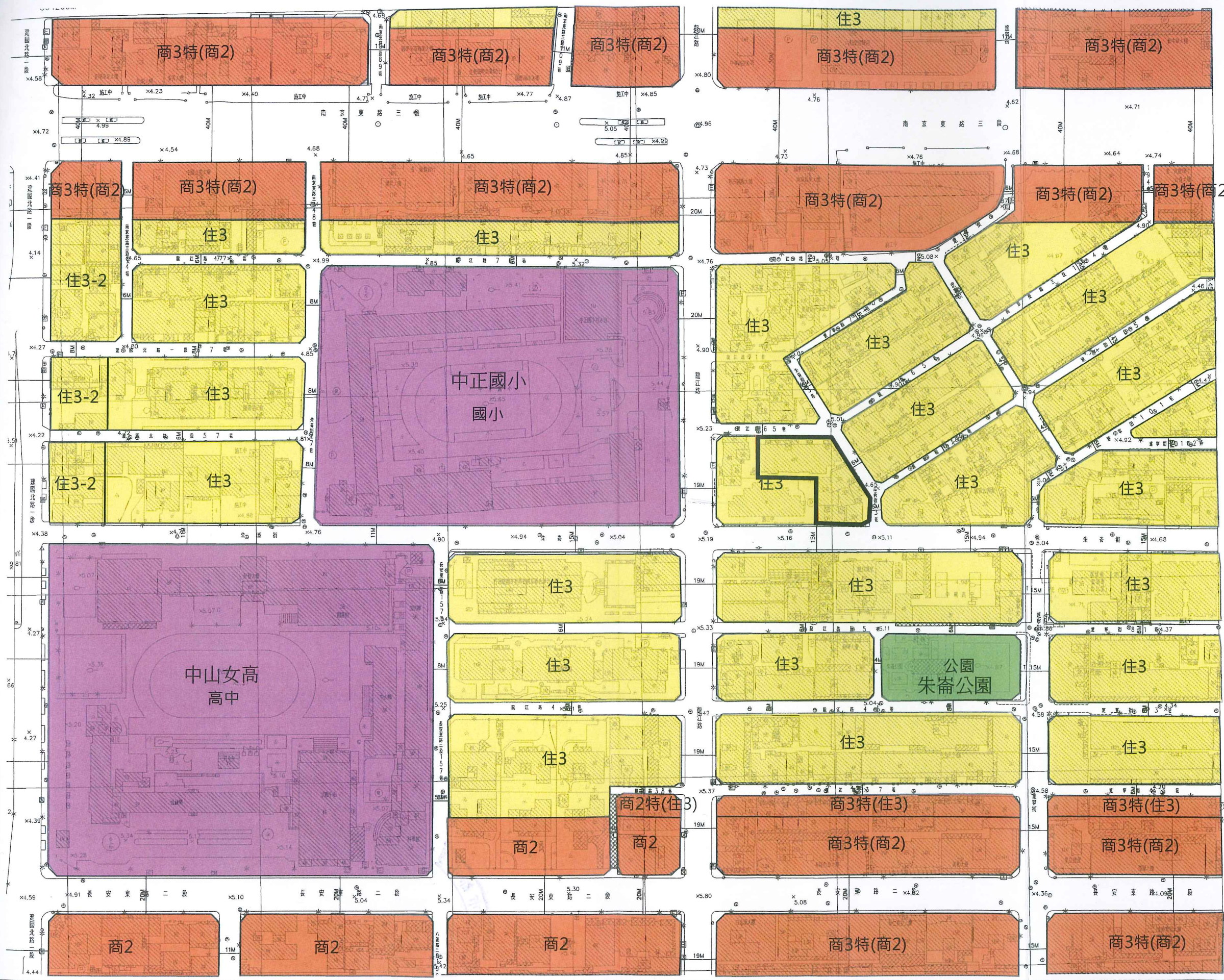


表 2 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	89 年 06 月 26 日府都四字第 8904521800 號	中山區・建國北路、長春路東南側更新地區
A-2	89 年 06 月 26 日府都四字第 8904521800 號	中山區・中山女高南側更新地區
A-3	99 年 04 月 24 日府都規字第 09901007200 號	擬定臺北市中山區中山女高南側地區都市更新計畫案
A-4	93 年 07 月 19 日府都新字第 09314866500 號	劃定臺北市中山區長安段一小段 579 地號(原世和大樓基地)都市更新地區案
A-5	89 年 06 月 26 日府都四字第 8904521800 號	中山區・遼寧街、八德路附近更新地區
A-6	91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號	中山區・安東街消防局附近更新地區
A-7	98 年 10 月 9 日府都規字第 09836514200 號	變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案
A-8	91 年 10 月 28 日府都四字第 09108181500 號	中山區・南京東路、遼寧街口南側更新地區
A-9	93 年 09 月 20 日府都規字第 09318866900 號	變更臺北市中山區捷運南京東路站西北側第三種住宅區、道路用地為第三種商業區(特)及公園用地暨劃定部分地區為都市更新地區計畫案
A-10	97 年 02 月 29 日府都規字第 09730017900 號	變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案
B-1	99 年 09 月 20 日府都新字第 09902932300 號	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
B-2	96 年 07 月 16 日府都新字第 0904298600 號	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
B-3	97 年 07 月 02 日府都新字第 09703573100 號	劃定臺北市中山區長安段三小段 124 地號等 17 筆土地為更新單元

B-4	98 年 09 月 24 日府都新字第 09803793100 號	劃定臺北市中山區長安段四小段 3 地號等 8 筆土地為更新單元
B-5	99 年 11 月 19 日府都新字第 09903735900 號	劃定臺北市中山區長春段二小段 797-1 地號等 47 筆土地為更新單元
B-6	91 年 05 月 14 日府都新字第 09130133500 號	劃定臺北市中山區長安段一小段 721 地號等 6 筆土地為更新單元
B-7	96 年 05 月 22 日府都新字第 09601880700 號	劃定臺北市中山區長安段二小段 290 地號等 5 筆土地為更新單元
B-8	98 年 10 月 23 日府都新字第 09804397900 號	劃定臺北市中山區長安段一小段 219-5 地號等 23 筆土地為更新單元
B-9	100 年 08 月 25 日府都新字第 10002508500 號	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
B-10	98 年 07 月 10 日府都新字第 09802848900 號	劃定臺北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 34 筆土地為更新單元
B-11	99 年 01 月 08 日府都新字第 09805231100 號	劃定臺北市中山區長安段一小段 345 地號等 20 筆土地為更新單元
B-12	97 年 03 月 05 日府都新字第 09700496200 號	劃定臺北市中山區長安段二小段 565 地號等 26 筆土地為更新單元
B-13	101 年 11 月 13 日府都新字第 10132139500 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 374 地號等 2 筆土地為同小段 374 地號等 2 筆土地更新單元
B-14	95 年 01 月 23 日府都新字第 09535032500 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 703 地號等 9 筆土地為更新單元
B-15	99 年 02 月 10 日府都新字第 09900044800 號	劃定臺北市松山區敦化段二小段 189 地號等 14 筆土地為更新單元
B-16	102 年 06 月 28 日府都新字第 10231161200 號	劃定臺北市松山區敦化段二小段 528 地號等 9 筆土地為更新單元
B-17	99 年 04 月 02 日府都新字第 09900754100 號	劃定臺北市松山區敦化段三小段 552 地號等 28 筆土地為更新單元
B-18	97 年 11 月 06 日府都新字第 09706063300 號	劃定臺北市松山區敦化段三小段 507 地號等 30 筆土地為更新單元





- | | | | |
|----------------------|----------------|--|--|
| 住3 第三種住宅區 | 國小 國小用地 | 商2特(住3) 第二種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，使得做第三種住宅區使用)(原屬第三種住宅區) | 商3特(商2) 第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，使得做第三種商業區使用)(原屬第二種商業區) |
| 住3-2 第三之二種住宅區 | 高中 高中用地 | 商3特(住3) 第三種商業區(依都市計畫說明書圖規定辦理，使得做第三種住宅區使用)(原屬第三種住宅區) | 更新單元 |
| 商2 第二種商業區 | 公園 公園用地 | | |

圖2：更新單元都市計畫圖

比例尺：1/2000

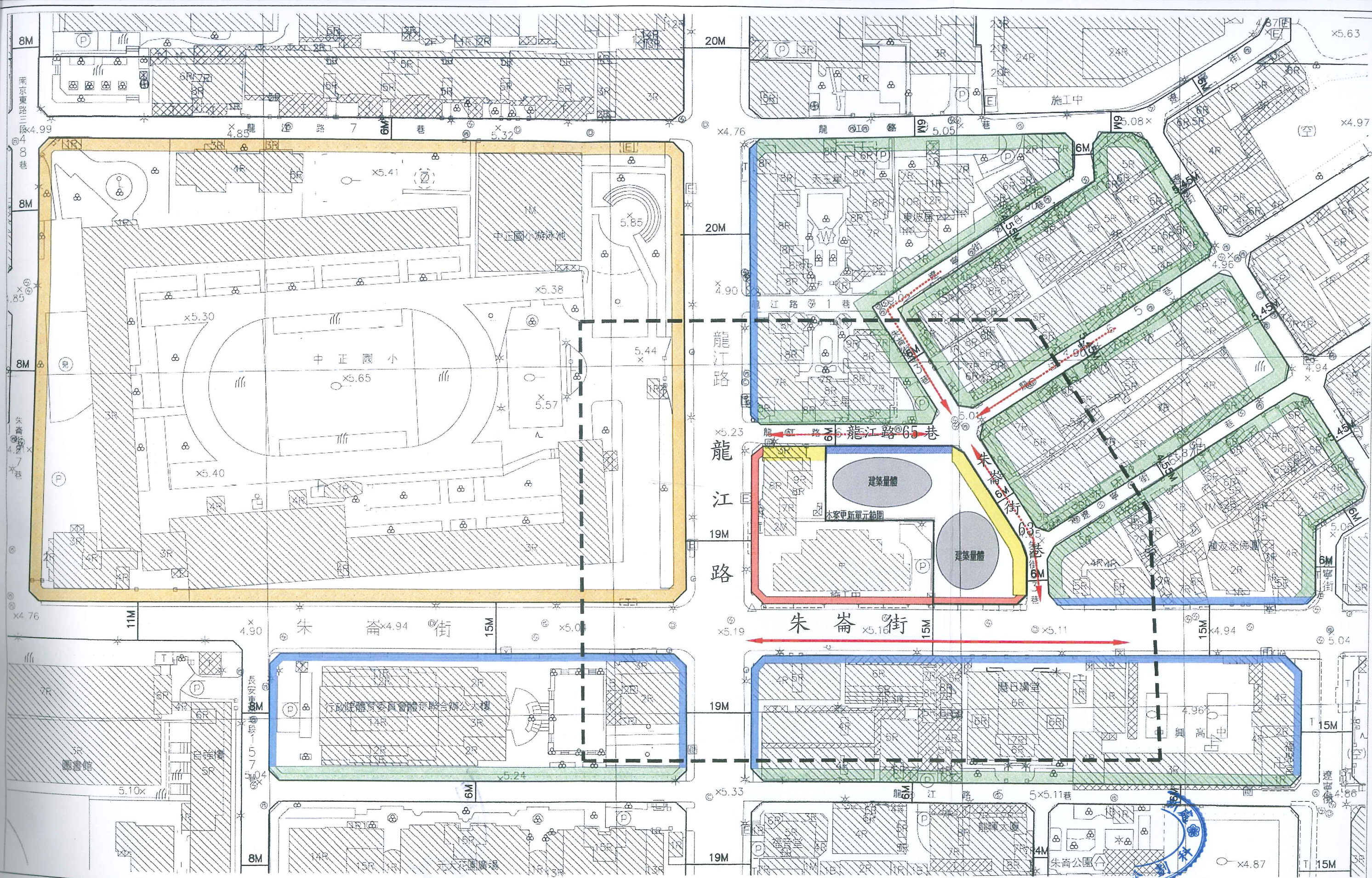


圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

- 圖例：
- 更新單元
 - 建議範圍
 - 退縮無遮簷人行道補足 8M 並順平處理，另再退縮 2 公尺無遮簷人行道
 - 退縮 2M 以上無遮簷人行道
 - 退縮無遮簷人行道補足 8M 並順平處理
 - 建議退縮無遮簷人行道補足 8M 並順平處理，另再退縮 2 公尺無遮簷人行道
 - 公共設施用地退縮 3.64M 以上建築
 - 建議退縮 2M 以上無遮簷人行道
 - 車行動線系統
 - 次要車行動線
- 比例尺：1/1000

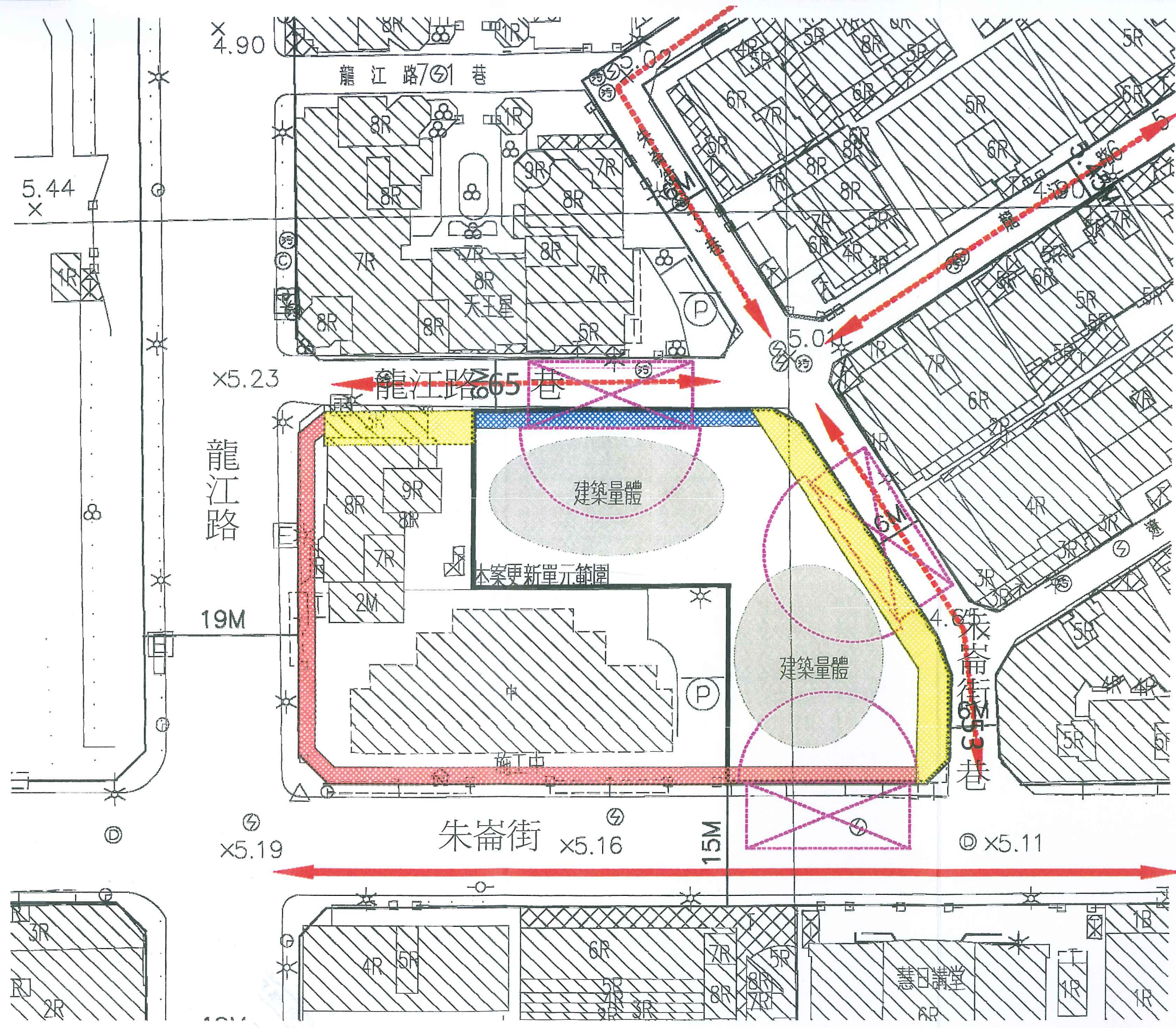


圖 4: 更新單元範圍內規劃構想圖

- 圖例: □ 更新單元
- 退縮2公尺無遮簷人行道補足8M並順平處理, 另再退縮2公尺無遮簷人行道
- 退縮無遮簷人行道補足8M並順平處理
- 退縮2M以上無遮簷人行道
- 消防救災雲梯車登高位置(8M*20M)
- 車行動線系統
- 次要車行動線

▲ S: 1/500



1. 朱崙街



2. 朱崙街與朱崙街53巷轉角



3. 朱崙街53巷



4. 朱崙街53巷與龍江路65巷轉角



5. 龍江路65巷

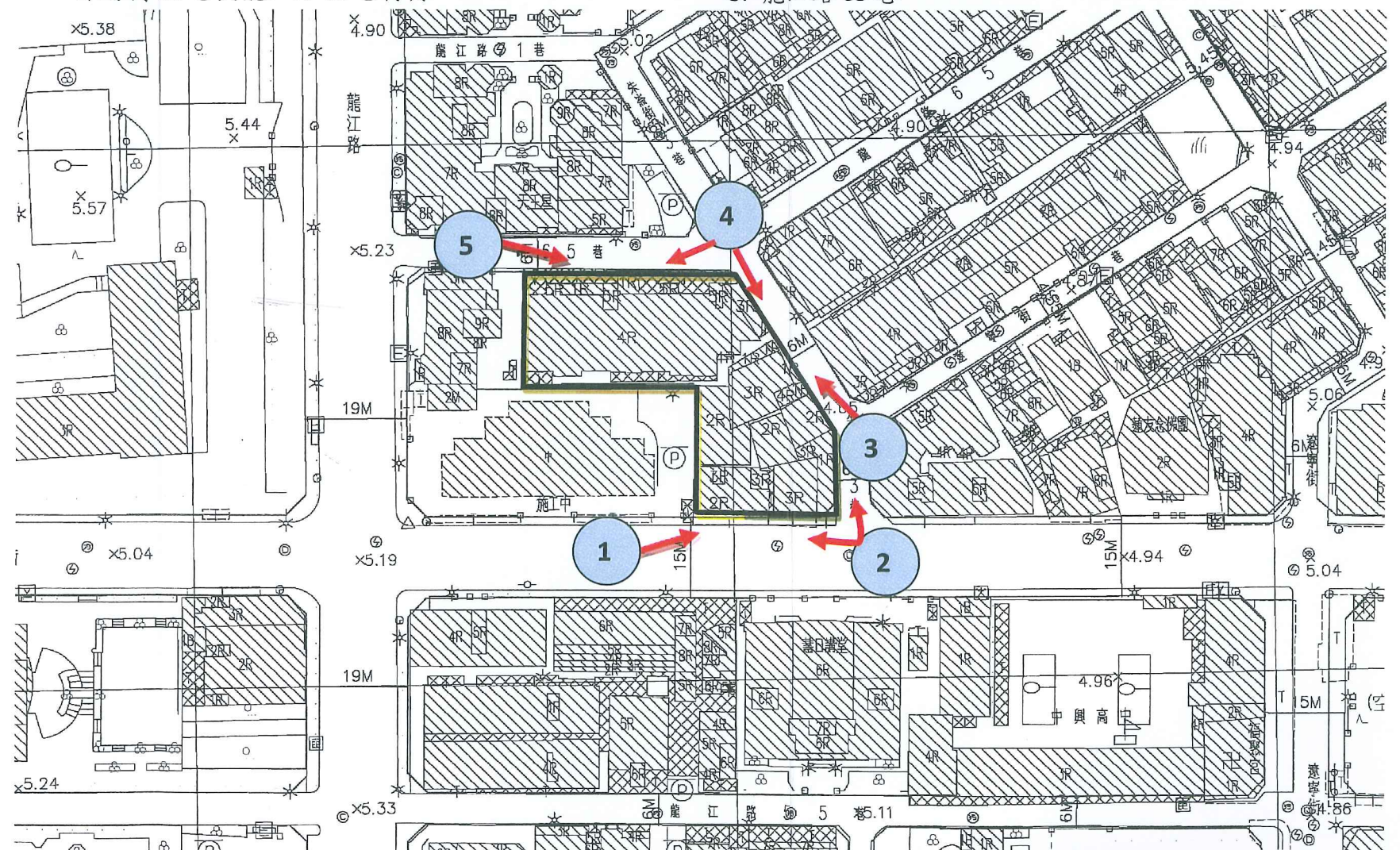


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元

A 照片編號





1.龍江路與龍江路 65 巷方向街角



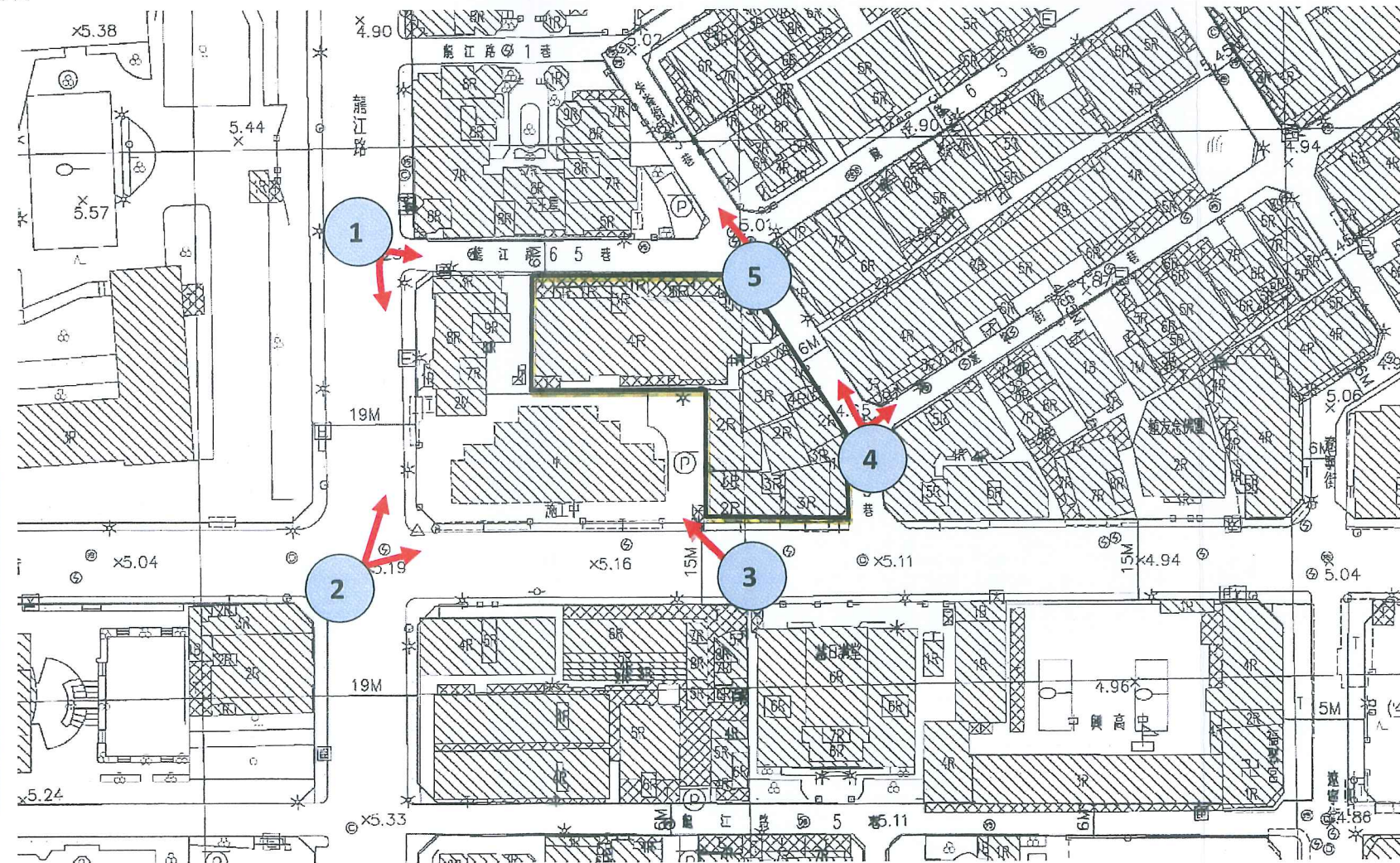
4.遼寧街 62 巷與朱崙街 53 巷轉角



5.龍江路 65 巷



2.龍江路與朱崙街角



3.更新單元西南側鄰地

圖 6：更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例： 更新單元 A 照片編號



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

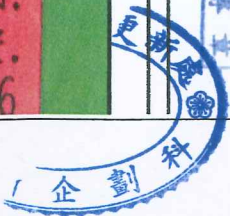
中山區長安段一小段

比例尺

1 : 500

列印單位

臺北市建築管理工程處
建築執照地籍套繪圖章
資訊室列印專章



龍江路

街

崙

中山區長安段一小段(中山女中地區重劃)更正截角案
詳940705北市工建收字第09465456700號函



圖例：  更新單元

圖 7：更新單元建築物套繪圖



圖 8：更新單元地籍圖

圖例：  更新單元

比例尺：1/500

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表
無。

附錄二、相關函文(公部門函覆公文)

臺北市政府地政局土地開發總隊 104 年 2 月 16 日北市地發控字第
10431122300 號函。



臺北市政府地政局土地開發總隊 函

地址：11050臺北市信義區莊敬路391巷11弄
2號3樓

承辦人：許滌方

電話：02-87807056轉326

傳真：02-87806067

電子信箱：gz_13044@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國104年2月16日

發文字號：北市地發控字第10431122300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本市中山區長安段一小段272及273地號等2筆土地涉
及不同使用分區逕為分割案，請 查照。

說明：

- 一、依 貴局103年9月15日北市都授新字第10331482101號函及
本府地政局104年1月21日北市地發字第10430029500號函
辦理。
- 二、旨揭地段272地號土地經會同本府相關單位現場會勘、檢
測，及依本府地政局前揭號函並查調相關圖籍資料結果，
全筆屬道路用地，無須辦理逕為分割，請 貴局釐正該地號
土地使用分區。
- 三、另有關旨揭地段273地號土地尚涉及不同使用分區，惟其
西側地籍線與建築線相符，其東側地籍線與168地號土地間
寬度略有不符，前開不符部分與本案更新範圍無涉，請本
市都市更新處逕依相關規定辦理後續事宜，前開涉及不同
使用分區部分將由本總隊另案辦理。

正本：臺北市都市發展局



臺北市都市更新處 1040216



HOAA10430364400

104 年 02 月 02 日 到期

副本：臺北市都市更新處

2015-02-16
16:08:54

陽麗娟



裝

訂



線

