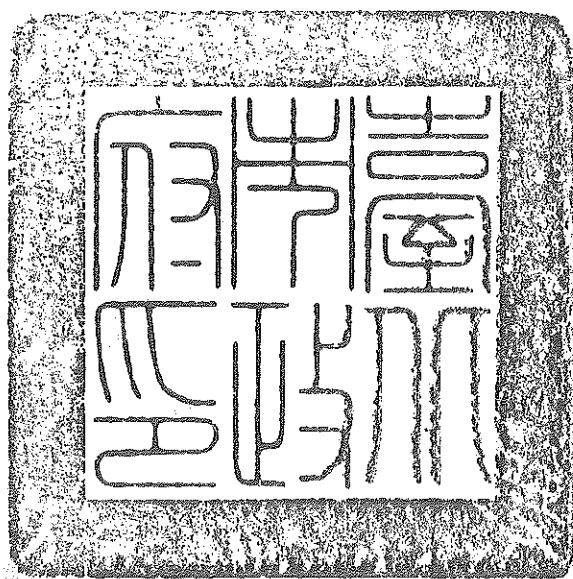


民間申請都市更新計畫

3/2

劃定臺北市中山區吉林段二小段 856 地號
等 14 筆土地為更新單元



申請人：王陳發珍

辦理單位：臺北市政府

中華民國 98 年 10 月

目錄

壹、計畫範圍	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、居民意願	4
五、更新課題	5
參、計畫目標、策略與遠景	5
一、計畫目標及策略	5
二、實質再發展	6
肆、更新單元劃定基準及環境評估	7
伍、本市都市計畫委員會審議及處理情形	9

表目錄

表 1 更新單元內土地及合法建築物面積權屬統計表	4
表 2 更新單元內土地及合法建築物所有權人意願統計表	4

圖目錄

附圖 1 更新單元範圍圖	10
附圖 2 更新單元範圍地籍圖	11
附圖 3 規劃構想圖	12
附圖 4 建築物套繪圖	13

民間申請都市更新計畫

案名：擬定臺北市中山區吉林段二小段 856 地號等 14 筆土地為更新單元

申請單位：王陳發珍

辦理單位：臺北市政府

計畫範圍與面積：本更新單元位於臺北市中山區一江街、四平街、松江路 140 巷及松江路所圍街廓西側範圍內。

一、計畫範圍：本更新單元內土地包含臺北市中山區吉林段二小段 856、858、859、862、863、865、866、867、868、884、885、886、887、888 地號等 14 筆土地。

二、計畫面積：1,515 平方公尺。

類別：擬定

法令依據：都市計畫法第 66 條、都市更新條例第 5 條、第 6 條、第 8 條、第 11 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

壹、計畫範圍

本更新單元位於臺北市中山區一江街、四平街、松江路 140 巷及松江路所圍街廓西側範圍(詳圖 1 更新單元範圍圖)，包括中山區吉林段二小段 856 地號等 14 筆土地，面積 1,515 平方公尺。鄰地(臺北市中山區吉林段二小段 874、875、876、877、878、879、880、881、882、883 地號等 10 筆土地)經 98 年 3 月 15 日召開「中山區吉林段二小段 856 地號等 14 筆土地為更新單元」鄰地協調會協調結果，鄰地同小段 874 等 10 筆地號之土地及建物所有權人同意參與更新比例意願低，僅瑠公農田水利會代表表示支持都市更新，其餘所有權人多以「不考慮參加」或「無回覆」，故未納入本更新單元範圍中。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元計畫範圍屬 72 年 3 月 22 日府工二字第 07826 號公告「修訂民生東路、松江路、南京東路、中山北路所圍地區細部計畫(通盤檢討)案」範圍。

土地使用分區為第三種住宅區，其建蔽率為 50%、容積率為 225%。

二、土地及建物使用現況

(一)土地使用現況

本更新單元均為合法之老舊建築物，除地號 888

做旅館(東姿商務旅館)使用，其餘 1 樓多為商業使用為主，2 樓至 5 樓多為住家使用。

(二)建物使用現況

本更新單元內共有建築物 9 棟，皆為老舊之 1-5 層樓加強磚造建築，建物多為民國 55-62 年間興建完成，大多不符現代使用機能且影響市容觀瞻。

三、土地及建物權屬

(一)土地權屬

更新單元內土地總面積為 1,515 平方公尺，包含臺北市中山區吉林段二小段 856、858、859、862、863、865、866、867、868、884、885、886、887、888 地號等 14 筆土地更新單元內全數為私有土地，所有權人計有 41 位。

(二)建物權屬

更新單元範圍內共有 9 棟合法建築物，包括臺北市中山區吉林段二小段 56 等 40 筆建號，合法建物總樓地板面積共 4,682.50 平方公尺，產權皆為私人所有，所有權人計有 40 位。

表 1 土地及合法建築物面積及權數統計表

	私有權屬	騰本面積(m ²)	比例(%)
土地	私有	1,515.00	100.00
	合計	1,515.00	100.00
建物	私有	4,682.50	100.00
	合計	4,682.50	100.00

四、居民意願

本更新單元內建物多老舊簡陋，土地及建築所有權人及現住戶對於本基地採都市更新方式開發，皆樂觀其成，目前同意比例詳表 2

表 2 更新單元內土地及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	土地部分		合法建築物部分	
	面積 (m ²)	所有權人數 (人)	面積(m ²)	所有權人數 (人)
全區總和(A)	1,515	41	4,682.50	40
目前已同意數(B)	140	3	274.46	3
目前已同意比例 (B/A)	9.24%	7.32%	5.86%	7.50%

備註：統計日期至 98 年 6 月止

五、更新課題

- (一)現況建物老舊，公共安全及衛生堪慮。
- (二)本更新單元之建物老舊不符本區應有之都市機能。
- (三)街道景觀參差雜亂，缺乏人行步道系統。
- (四)現況建物鄰棟距離狹窄，防救災空間不足。
- (五)停車空間不足及停車外部化嚴重。

參、計畫目標、策略與願景

一、計畫目標及策略

(一)計畫目標

1. 促進都市土地有計畫再開發利用，改善居住品質與市容觀瞻。
2. 提昇地區環境品質，創造具地方特色之建築。
3. 延續周邊人行步道系統，提升基地與鄰近地區動線之暢通。
4. 建構防災救災系統。

(二)策略

1. 整合相關權利人透過都市更新重建方式提昇地區生活環境品質，並連結周邊商業機能，增進地方發展。
2. 配合鄰近地區建築風格與形式，規劃設計創造具特色

之建築物。

3. 配合鄰近交通系統及人行動線設置舒適人行空間。
4. 配合地區發展特色，整體規劃開放空間，提昇地區防災救災功能。
5. 設置停車空間，減少周邊停車負擔。

二、實質再發展

(一) 整體規劃構想

藉由更新整體規劃為符合現代機能之建築，並留設開放空間與設置綠化植栽，以符合當地生活特性，並朝向生態永續發展。

(二) 建築規劃構想

建築量體、風格、附屬設施及夜間照明將配合鄰近地區規劃設計，建物並依「綠建築評估指標系統」設計，以達節能、省水、減廢、環保等目的。

(三) 動線系統構想

考量一江公園位置，於更新單元西側、北側留設退縮 6 公尺以上無遮簷人行道；更新單元南側計畫道路未達 8 公尺，退縮留設 4 公尺以上設置無遮簷人行道，退縮部分將與道路齊平，塑造社區意象與道路公共性，規

劃設計步道空間新秩序，並配合綠化或設置街道傢俱，創造愜意、綠意滿溢之步道空間。

(四)消防救災系統構想

考量消防動線等因素，將綠美化空間留設於更新單元東側，除必要的人工鋪面外，盡量全面綠化並將車道、步道、廣場等人工鋪面設計成具透水性與防滑性鋪面，以利防救災。

(五)停車空間設置構想

提供足量停車空間，解決停車困難及停車外部化問題。

肆、更新單元劃定基準及環境評估標準

一、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，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」之規定。

二、本更新單元及地區環境狀況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狀況及評估標準第2條採「二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全」、「三、建築物未符合都市應有之機能」及「七、因重大事變遭受損壞或為避免重大災害之發生。」3項建築物及地

區環境狀況評估標準提出申請，並符合以下指標：

1. 指標(三)「更新單元內下列各種構造建築物面積比例在 $1/2$ 以上：20 年以上之加強磚造、30 年以上之鋼筋混凝土造」：申請範圍內總計建物 9 棟，包含使用年期逾 20 年以上之加強磚造級 30 年以上之鋼筋混凝土造建物，以逾年期之面積為 4,617.84 平方公尺，總面積為 4,617.84 平方公尺，計算結果 100%，業達各種構造建築物面積比例 $1/2$ 以上，符合指標規定。

2. 指標(八)「更新單元內 4 層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達 3 分之 1 以上，且該 4 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」：申請範圍內建築物棟數 9 棟，4 層以上合法建築物 7 棟，超過總棟數 $1/3$ ，其中僅 1 棟設置電梯；4 層以上合法建築物總戶數 39 戶，實設法定停車 0 輛，符合指標規定。

3. 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 號令修正之建築技術規則規定者之棟數比例在 $1/2$ 以上」：申請範圍內總計建物 9 棟，皆為民國 62 年以前申請建照完成，不符耐震設計標準之棟數比例達 $1/2$ 以上，符合指標規定。

三、前述指標業經臺北市政府都市發展局 98 年 5 月 8 日北市都新字第 09830367900 號函審查符合規定在案。

伍、本市都市計畫委員會審議及處理情形

一、本案經本市都市計畫委員會 98 年 9 月 10 日第 599 次委員會

議決議：

(一) 本案更新單元劃定範圍照案通過。

(二) 計畫書第 6 頁及第 11 頁圖例內「無遮簷人行步道」，

文字請比照本案規劃構想圖修正為「無遮簷人行道」。

二、本案業依本市都市計畫委員會決議修正計畫書完竣。

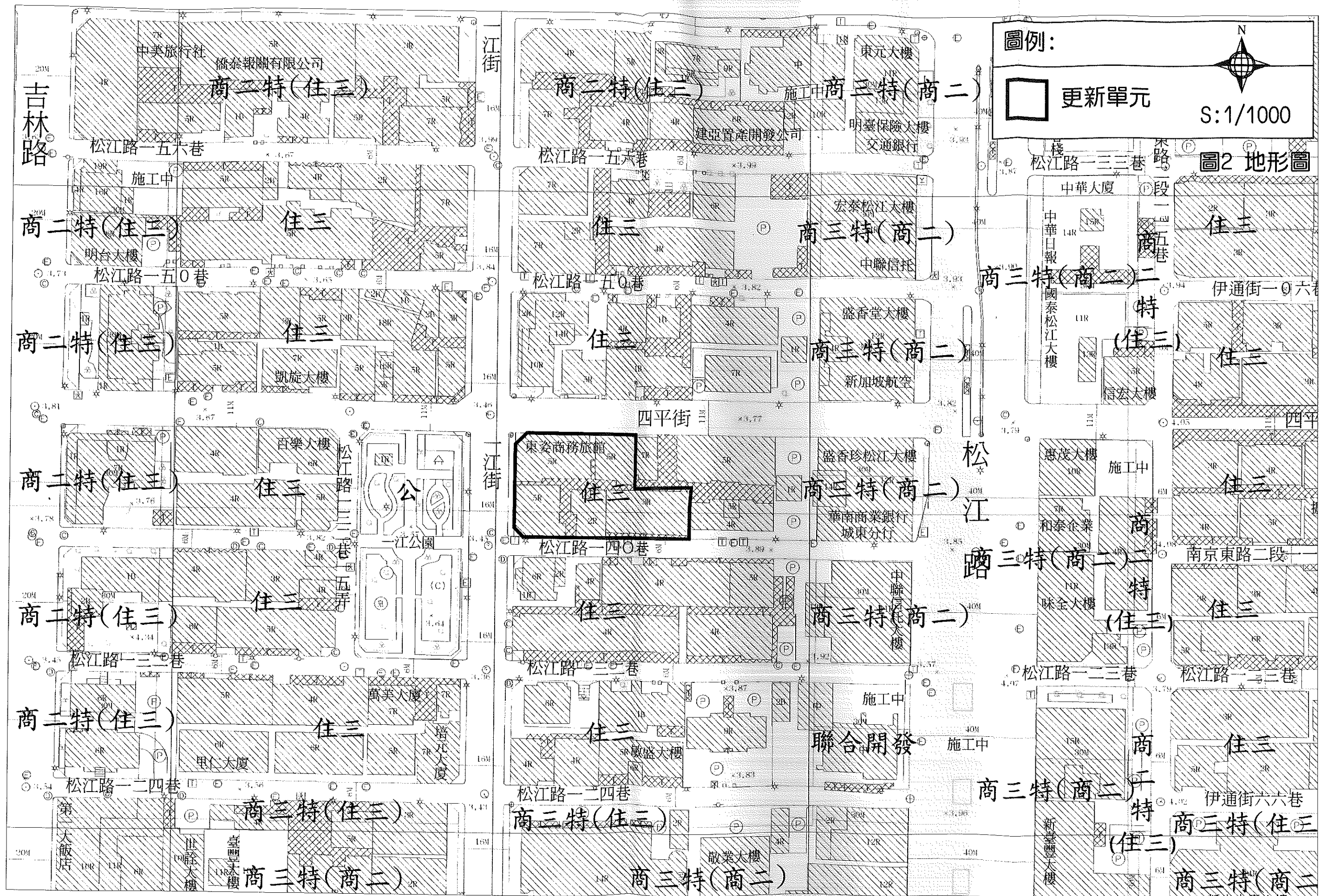


圖1 更新單元範圍圖

地籍圖謄本

中山電謄字第017246號

土地坐落：臺北市中山區吉林段二小段888地號共1筆

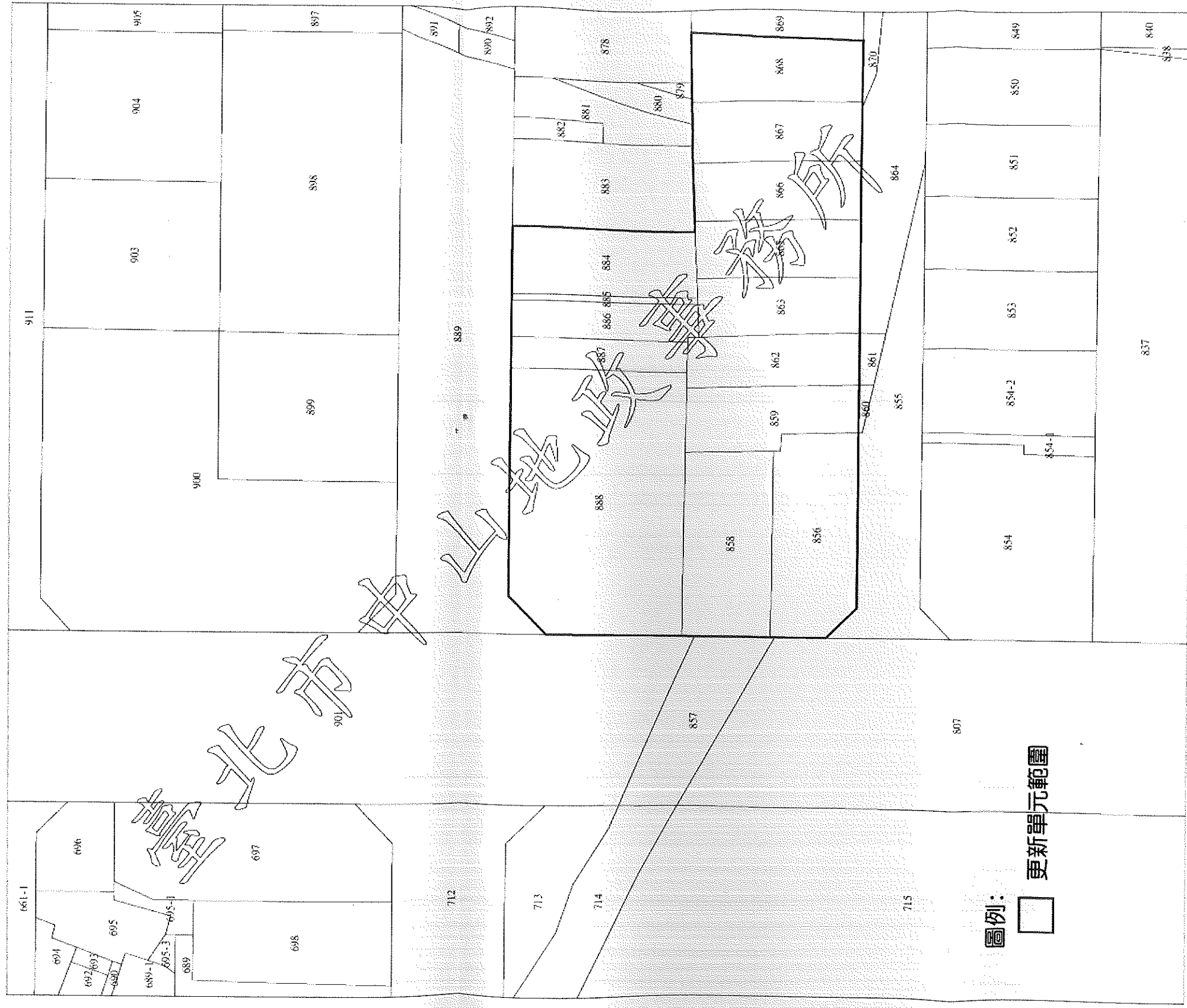
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

資料管轄機關：臺北市中山地政事務所

本謄本核發機關：臺北市中山地政事務所

中華民國 098年01月15日

主任：蔣麟



比例尺：1/500

本謄本係網路申請之電子謄本，由富盛都市更新股份有限公司自行列印
謄本檢套號：098AC017246PIC1D8FF9B574D2E8C21810B681C4C63
可至：<http://LAND.HINET.NET>查驗本謄本之正確性，惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

圖 2 更新單元範圍地籍圖

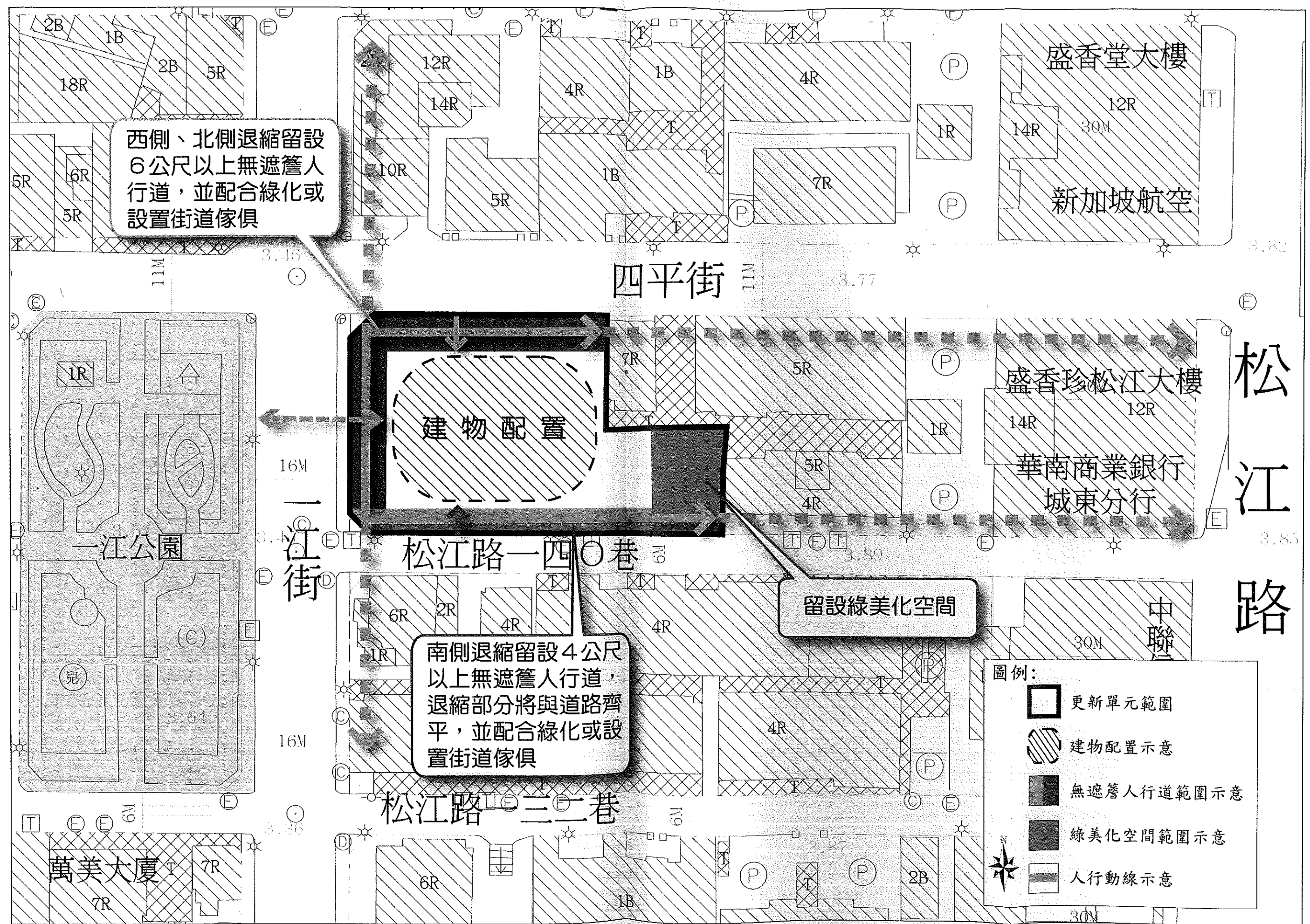


圖 3 規劃構想圖

實施建築物套繪作業管理前之建築執照，因涉臺北市地籍重測，未能完整套繪，相關執照紀錄，仍應依執照存根為準。

建物	基地內通路	退縮地
防火間隔	保留地	騎樓
空地	現有巷	其他

臺北市建築物套繪圖

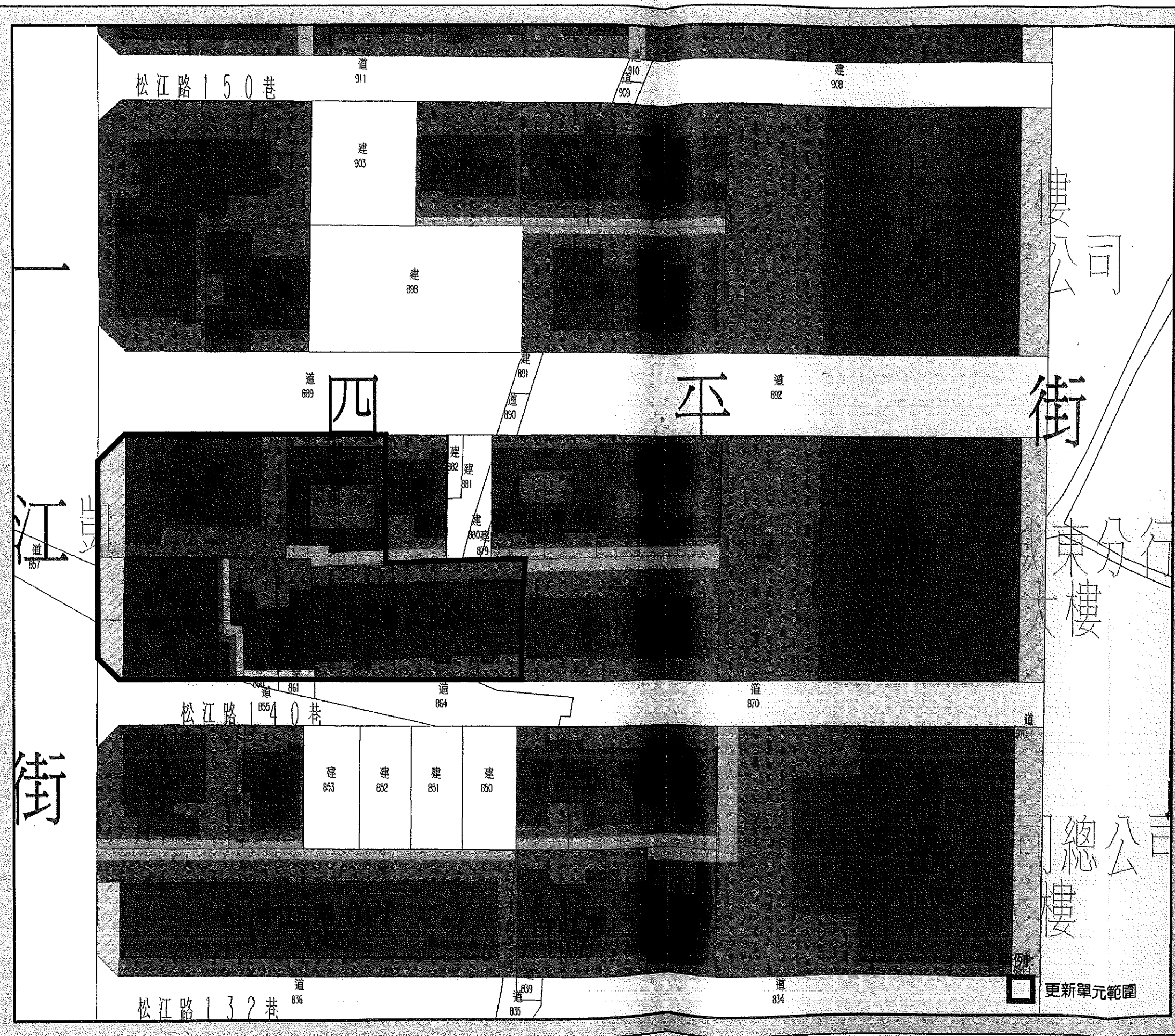
中山區吉林段二小段 比例尺 1:500

本建築物套繪圖僅供參考，不作任何證明之依據，建築物等正確位置及確認實際土地之使用狀況，仍應配合地政登記之內容及臺北市府都市發展局核准之建築執照圖說為準。

列印員

印淑華

更新單元範圍



2009/1/13 EWEA 10:36:12

圖 4 建築物套繪圖