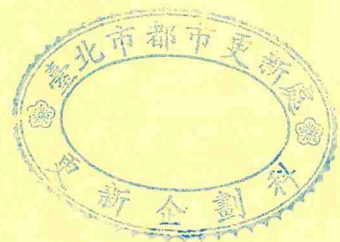


民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區吉林段三小段 801 地號
等 10 筆土地為更新單元檢討書



申請人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

中華民國 111 年 5 月

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區吉林段三小段 801 地號
等 10 筆土地為更新單元檢討書

申請人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

中華民國 111 年 5 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.....	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.....	2
三、整體規劃構想.....	3
肆、新單元檢討情形說明.....	6
一、更新單元區位限制.....	6
二、更新單元規模.....	6
三、建築物及地區環境狀況評估標準.....	6
四、更新單元涉及都市計畫之擬訂及變更情形.....	7
五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....	7
六、更新單元涉及山坡地檢討情形.....	7
七、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.....	7
八、更新單元範圍內公有土地意見.....	7
九、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.....	7
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形.....	7
十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形.....	9
伍、其他.....	9
陸、附圖.....	9
貳、附錄一、公民或團體陳情意見處理情形.....	22
參、附錄二、相關函文(公部門函覆公文).....	22

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	10
圖 2 更新單元都市計畫圖	13
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 ..	14
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	15
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖	16
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖	17
圖 7 更新單元建築物套繪圖	18
圖 8 更新單元地籍圖	19
圖 9 鄰地協調範圍示意圖	20
圖 10 公辦法令說明會範圍圖	21

表目錄

表 1 公益性設施及相關配置之規劃構想表	5
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	8
表 3 110 年 10 月 26 日東側相鄰土地(797 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表	8
表 4 公辦鄰地法令說明會會後東側相鄰土地(797 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表	9
表 5 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	11

案名：劃定臺北市中山區吉林段三小段 801 地號等 10 筆土地為更新
單元檢討書

申請人：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市新生北路二段、民生東路二段、
中原街及新生北路二段 115 巷所圍街廓範圍內之東側。

二、計畫範圍：臺北市中山區吉林段三小段 801、802、803、804、805、
806、807、808、809 及 810 地號等 10 筆土地。

三、計畫面積：1,230.00 平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第 23 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於新生北路二段115巷(6公尺)、中原街(12公尺)、民生東路二段(25公尺)及新生北路二段(47公尺)所圍街廓範圍內，屬一非完整街廓(詳圖2)。範圍包括臺北市中山區吉林段三小段801、802、803、804、805、806、807、808、809及810地號等10筆土地，單元面積1,230.00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44596號公告「修訂民族東路、松江路、民生東路、新生北路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」範圍內。更新單元土地使用分區為第貳種商業區(原屬第參種住宅區)，建蔽率為45%，容積率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為住宅及商業使用。基地現況內無涉及現有巷與私設通路。

(二) 建築物使用現況

本更新單元範圍內共有8棟建物，屋齡約50年，建物皆為2層樓加強磚造。基地建物現況使用依門牌區分為民生東路二段21、23、25、27、29號為閒置使用；民生東路二段31、33號以供住宅區日常生活所需之零售業、服務業使用；新生北路二段115巷24、26、28號建物現況以住宅使用。

(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及建築物主要以1樓商業使用，2樓以上為住宅使用。另東北側有市場用地、公園用地，現況已開闢松江市場、松錦一號公園、松錦二號公園；南側則有公園用地、加油站用地，現況皆已開闢完成，公園用地分別為中原公園；東南側有中吉公園；西側有變電所用地、公園用地，現況已開闢為松山變電所、永盛公園，最後北側無相關公共設施用地。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含中山區吉林段三小段 801、802、803、804、805、806、807、808、809 及 810 地號等 10 筆土地，總面積 1,230.00 平方公尺，其基地範圍所屬產權皆為私有，面積為 1,230.00 平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 8 棟合法建築物，總樓地板面積 1,830.46 平方公尺，均為私有，建物樓地板面積為 1,830.46 平方公尺。

四、更新課題

- (一) 更新單元範圍內大部分建物屋齡逾 40 年，其耐震性能不足且缺乏公共開放空間，有消防救災之疑慮。
- (二) 更新單元內人行步道系統未完善規劃，造成人車爭道，行人之交通安全堪憂。
- (三) 更新單元內停車空間不足，巷弄中原街汽、機車占停情況嚴重，造成周遭道路服務水準降低。以至於，影響用路人權益。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於 73 年 10 月 22 日府工二字第 44596 號公告「修訂民族東路、松江路、民生東路、新生北路所圍地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」範圍內，鄰近 500 公尺範圍內有 2 處學校用地（吉林國民小學、新興國中）、8 處公園用地（錦州公園、聚葉公園、永盛公園、中安公園、中原公園、中吉公園、松錦二號公園、松錦一號公園）、1 處市場用地（松江市場）、1 處變電所用地（松山變電所）、1 處加油站用地及 1 處交通用地（捷運行天宮站）。

二、周邊環境發展

(一) 公共開放空間系統

本更新單元臨民生東路二段、中原街與新生北路二段 115 巷未來將退縮人行步道系統，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供行

人行走之使用空間為原則，逐步由點、線、面方式串聯，建立具有都市活動脈絡之系統，並集中留設開放空間，以增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性，達到都市防災之效果。

（二）交通動線配置

1、基地周邊交通系統及交通環境

本更新單元周邊都市計畫道路皆已開闢完成。主要道路雙向道（東西向）之民生東路二段（25 公尺），次要道路為雙向道（南北向）之中原街（12 公尺）及單向道（東西向）之新生北路二段 115 巷（6 公尺）；周邊大眾運輸以公車、YouBike 及捷運為主要運具選擇，最近之公車站與捷運站分別位於民生東路二段上。

2、基地周邊人行動線配置

本更新單元周邊除了主要道路民生東路二段（25 公尺）規劃人行專用道，其於次要道路中原街留設建物騎樓供人通行。人行動線受主要道路與周邊大眾交通運輸場站位置影響，主要以民生東路二段為通行動線進入本更新單元內。

（三）現有周邊公共設施配置

更新單元周邊公共設施尚稱完備，鄰近捷運行天宮站，公共開放空間主要分散於基地四周，包含已開闢之錦州公園、聚葉公園、永盛公園、中安公園、中原公園、中吉公園、松錦二號公園、松錦一號公園。

三、 整體規劃構想

（一）更新單元範圍外

本案期望未來鄰近街廓辦理都市更新時，民生東路二段與中原街將退縮留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行步道，新生北路二段 115 巷，路寬未滿 8 公尺部分退縮補足 8 公尺與道路順平處理，再退縮留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行步道，以串聯本區人行步道，建立完善的人行動線系統，提高行人舒適的行走空間。

（二）更新單元範圍內

本更新單元內預計臨計畫道路側退縮補足 8 公尺與道路順平，再退縮留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行步道，以利周邊住戶

通行且建構健全、順暢之逃生動線，建築量體未來將集中設置，並規劃開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間。

（三）其他：公益性設施及相關配置之規劃

1、充分考量周邊交通系統

- （1）考量本更新單元周邊環境發展，提供友善人行步行系統，以利區域居民行走，達到人車分道，維護行人安全及提升地區環境品質之目標。

基地臨計畫道路側將退縮留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行步道，而路寬未滿 8 公尺部分退縮補足 8 公尺與道路順平處理，再退縮留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行步道。

- （2）交通需求內部化，並將車行動線設置於次要道路，以降低周邊交通衝擊

本案北側新生北路二段 115 巷及中原街因現況巷弄狹小，使得臨基地範圍多處有機車違停之狀況，影響都市景觀及人行安全，故基地更新後地下室規劃充足之汽機車停車空間，停車需求全數內部化，改善路邊停車之情形，疏解現況停車空間不足及巷道雍塞之情形。

本案汽機車出入口未來將設置於主要道路民生東路二段，且臨路均退縮留設 3.64 公尺以上騎樓或無遮簷人行步道，藉以達到人車分道，保護行人行走安全。

2、加強都市防災機能自然永續節能減碳

本案更新後於基地南側民生東路二段計畫道路規劃消防救災活動空間，加強基地內防災機能，另鄰新興國中、吉林國小、中原公園及錦州公園，亦可作為基地內及鄰近地區緊急避難場所。建築規劃方面，本案未來將融入「綠建築」設計理念，打造一處自然永續、節能減碳的都市環境。

3、提供地區性公益回饋

- （1）本案周邊環境多為已建築完成區域，範圍內建物屋齡大部分逾 40 年，其建物老舊且缺乏公共開放空間，亦有消防救災之疑慮，且未能符合土地利用及商業區應有之機能。為求都市健全發展、土地合理利用、提昇土地使用強度，本案引用都市更新機制推

動本更新單元，改善本區環境機能、美化都市環境景觀及營造優質的環境，基地內開放空間搭配植栽美化，創造優質的戶外綠化空間，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。

(2) 基地未來更新後退縮留設之騎樓或無遮簷人行步道將設計綠美化之植栽景觀提供周邊居民及不特定民眾無償使用及觀賞。

(3) 基地施工期間，於工地與公有人行道間設置友善圍籬，並將圍籬綠美化，美化地區環境。

4、推動友善無障礙空間

本案更新後室外公共通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行道、大門出入口、昇降設備將符合臺北市居住空間通用設計準則，以強化水平及垂直共用空間之可及性與安全性，並增加公共設施設備使用之便利性與舒適性。

表1 公益性設施及相關配置之規劃構想表

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
1	充分考量周邊交通系統	1. 基地南側民生東路二段與西側中原街將退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行步道，北側新生北路二段 115 巷因路寬未滿 8 公尺部分退縮補足 8 公尺與道路順平處理，再退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行步道，以串聯本區人行步道，建立完善的人行動線系統，提高行人舒適的行走空間。 2. 未來更新後基地所產生之停車需求內化處理，改善現況路邊停車之情形，以提供友善之人行空間。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 退縮留設消防車救災空間。 2. 以「綠建築」為建築規劃設計原則。
3	提供地區性公益回饋	1. 本案周邊環境多為已建築完成區域，範圍內建物屋齡大部分逾 40 年，其建物老舊且缺乏公共開放空間，亦有消防救災之疑慮，且未能符合土地利用及商業區應有之機能。為求都市健全發展、土地合理利用、提昇土地使用強度，本案引用都市更新機制推動本更新單元，改善本區環境機能、美化都市環境景觀及營造優質的環境，基地內開放空間搭配植栽美化，創造優質的戶外綠化空間，並藉以獲得生活環境之滿足與提升。 2. 基地未來更新後退縮留設之騎樓或無遮簷人行步道將設計綠美化之植栽景觀提供周邊居民及不特定民眾無償使用及觀賞。 3. 基地施工期間，於工地與公有人行道間設置友善圍籬，並將圍籬綠美化，美化地區環境。
4	推動友善無障礙空間	更新後室外公共通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行、騎樓、大門出入口、昇降設備、公共樓梯及走廊、扶手設置及室內環境，將符合臺北市居住空間通用設計準則。

肆、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（不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。
- (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，未有空地過大情形。

二、更新單元規模

本更新單元面積 1,230.00 平方公尺，其所在街廓面積為 4,347.00 平方公尺，占該街廓 28.30%，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、建築物及地區環境狀況評估標準

本更新單元符合下列指標：

- (一) 指標三：「更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，且經專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：（一）土磚造、木造、磚造及石造建築物。（二）二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。（三）三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。（四）四十年以上之鋼骨混凝土造。」：申請範圍內總計建築物 8 棟，其總面積為 1,830.46 平方公尺，逾使用年限 20 年之加強磚造建築物面積為 1,830.46 平方公尺，占建築物總面積比例 100%；逾使用年限之建築物經 趙洪濤 專業機構依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級之棟數，合計為 8 棟，占全部建築物棟數比例 100%，符合規定。

(二) 指標六：「更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：(一)無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。(二)法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。」：申請範圍內總計合法建築物 8 棟，共有 8 棟加強磚造建築物逾使用年限，占範圍內建築物總棟數比例為 100%。前開建築物經陳克聚建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 8 棟，棟數比例 100%，符合規定。

四、更新單元涉及都市計畫之擬訂及變更情形

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

本更新單元經陳克聚建築師簽證確認無涉及畸零地問題。

六、更新單元涉及山坡地檢討情形

本更新單元經臺北市政府都市發展局都市規劃科及臺北市政府大地工程處確認無涉及依山坡地保育利用條例劃定之山坡地、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。

七、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(詳附錄二)。

八、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。

九、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

本更新單元經陳克聚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。

十、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 110 年 10 月 26 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2 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例 人數及面積	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）	10	10	1,230.00	1,830.46
目前有更新意願數(B)	2	2	620.00	939.86
目前有更新意願比(B/A)	20.00%	20.00%	50.41%	51.35%
目前無更新意願數（C）	0	0	0.00	0.00
目前無更新意願比（C/A）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前未表達意願數(D)	8	8	609.99	890.59
目前未表達意願比(D/A)	80.00%	80.00%	49.59%	48.65%

統計日期：110年11月10日止

（二）相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元東側相鄰土地之建築物為已建築完成且年期逾30年，相關圖說詳圖9鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於110年10月26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表3。

表3 110年10月26日東側相鄰土地(797地號)之私有所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例 人數及面積	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）	19	19	442.00	2,347.89
目前有更新意願數(B)	0	0	0.00	0.00
目前有更新意願比(B/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前無更新意願數（C）	2	2	41.44	212.10
目前無更新意願比(C/A)	10.53%	10.53%	9.38%	9.03%
目前未表達意願數(D)	17	17	400.57	2,135.73
目前未表達意願比(D/A)	89.47%	89.47%	90.62%	90.96%

統計日期：110年11月10日止

備註：合法建築物面積因小數點四捨五入進位之誤差值，導致所有權人持份面積總合為2,347.83m²與謄本面積2,347.89m²不一致，以至於合法建築物面積意願比總合為99.99%。

（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意願比例，東北側相鄰土地協調會結果土地人數為0.00%、建物人數為0.00%、土地面積為0.00%及建物面積為0.00%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形

本更新單元東側鄰地(同小段 797 地號)面積為 442.00 平方公尺，更新處於 111 年 2 月 10 日辦理公辦法令說明會，會後調查東側相鄰土地(797 地號)法令說明會結果土地人數為 0.00%、建物人數為 0.00%、土地面積為 0.00%及建物面積為 0.00%，皆低於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表 5。公辦鄰地法令說明會範圍圖詳圖 10。

表4 公辦鄰地法令說明會會後東側相鄰土地(797 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例 人數及面積	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）	19	19	442.00	2,347.89
目前有更新意願數(B)	0	0	0.00	0.00
目前有更新意願比(B/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前無更新意願數（C）	4	4	41.44	486.67
目前無更新意願比(C/A)	21.05%	21.05%	9.38%	20.73%
目前未表達意願數(D)	15	15	400.57	1,861.22
目前未表達意願比(D/A)	78.95%	78.95%	90.62%	79.27%

統計日期：111 年 2 月 24 日止

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

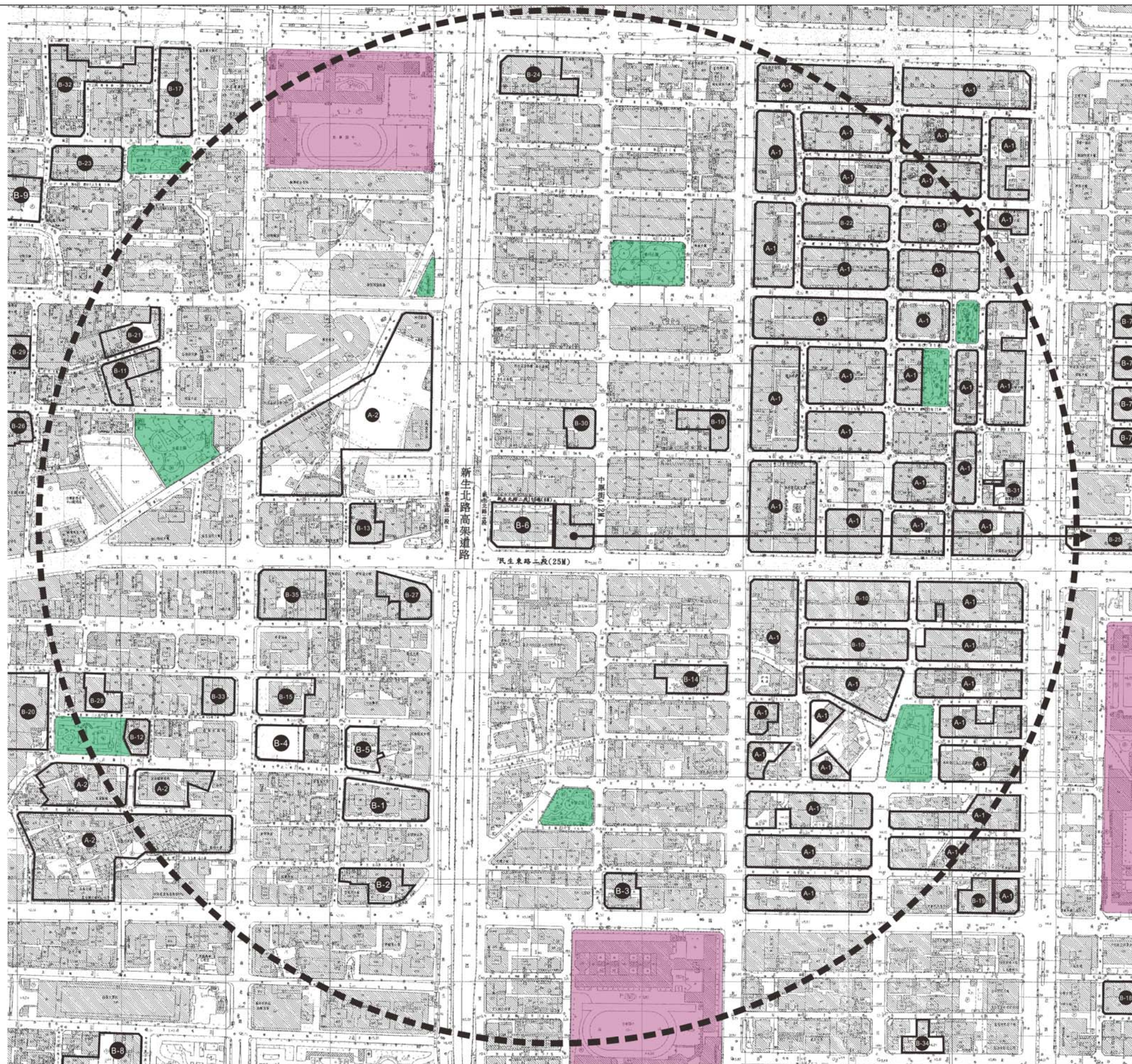


圖1：更新單元位置圖 圖例：□更新單元 □●鄰近已公告更新地區 □●●鄰近已劃定更新單元

比例尺：1/4000

表5 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	107.12.10 府都新字第 10720232311 號	中山-3 捷運行天宮站周邊更新地區
A-2	107.12.10 府都新字第 10720232311 號	中山-5 捷運雙連站暨中山站沿線更新地區
B-1	93.06.03 文號：09310673600	劃定臺北市中山區吉林段四小段 705 地號等 46 筆土地為更新單元
B-2	94.10.23 文號：10431942800	劃定臺北市中山區吉林段四小段 705-3 地號等 14 筆土地為更新單元
B-3	95.07.24 文號：09584132700	劃定臺北市中山區吉林段四小段 219 地號等 8 筆土地為更新地區（更新單元）
B-4	95.10.26 文號：09505280800	劃定臺北市中山區吉林段四小段 603 地號等 36 筆土地為更新單元
B-5	95.12.27 文號：09506509400	劃定臺北市中山區吉林段四小段 676 地號等 17 筆土地為更新單元
B-6	96.04.30 文號：09601110000	劃定臺北市中山區吉林段三小段 811 地號等 32 筆土地為更新單元
B-7	96.06.28 文號：09603297700	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-8	96.10.11 文號：09606184600	劃定臺北市中山區中山段 3 小段 688 地號等 6 筆土地為更新單元
B-9	97.02.26 文號：09700482300	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-10	97.03.26 文號：09701321000	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-11	97.11.10 文號：09707197500	劃定臺北市中山區中山段三小段 57 地號等 7 筆土地為更新單元
B-12	98.02.06 文號：09800098100	劃定臺北市中山區中山段三小段 393 地號等 6 筆土地為更新單元
B-13	98.03.04 文號：09800303900	劃定臺北市中山區吉林段三小段 1021 地號等 13 筆土地為更新單元
B-14	98.03.04 文號：09800325400	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-15	98.06.05 文號：09802501800	劃定臺北市中山區吉林段四小段 566 地號等 38 筆土地為更新單元
B-16	98.05.07 文號：09802249300	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-17	98.10.23 文號：09804400100	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-18	98.12.25 文號：09804679500	劃定臺北市中山區長春段三小段 245 地號等 16 筆土地為更新單元
B-19	99.05.31 文號：09901457800	劃定臺北市中山區吉林段二小段 483 地號等 8 筆土地為更新單元
B-20	99.09.28 文號：09902963200	劃定臺北市中山區中山段三小段 315 地號等 3 筆土地為更新單元
B-21	100.08.25 文號：10002551500	劃定台北市中山區中山段三小段 18 地號等 9 筆土地為更新單元

編號	劃定日期及文號	案名
B-22	100.09.22	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
	文號：10002905000	
B-23	100.11.15	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
	文號：10003203700	
B-24	100.10.24	變更臺北市中山區吉林段三小段 136 地號等 18 筆土地為同小段 136 地號等 33 筆土地更新單元
	文號：10003203800	
B-25	101.08.24	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
	文號：10131421000	
B-26	102.02.04	劃定臺北市中山區中山段三小段 111 地號等 10 筆土地為更新單元
	文號：10132144200	
B-27	103.01.13	劃定臺北市中山區吉林段四小段 435-1 地號等 18 筆土地為更新單元
	文號：10231818800	
B-28	104.04.21	劃定臺北市中山區中山段三小段 325 地號等 9 筆土地為更新單元
	文號：10332278100	
B-29	104.04.22	劃定臺北市中山區中山段三小段 94 地號等 4 筆土地為更新單元
	文號：10331802200	
B-30	104.08.27	劃定臺北市中山區吉林段三小段 607 地號等 15 筆土地為更新單元
	文號：10430490900	
B-31	106.12.25	劃定臺北市中山區吉林段一小段 780-1 地號等 2 筆土地為更新單元
	府都新字第 10632871700 號	
B-32	107.09.06	劃定臺北市中山區中山段一小段 782 地號等 32 筆土地為更新單元
	府都新字第 1076002659 號	
B-33	109.06.09	劃定臺北市中山區中山段三小段 355 地號等 13 筆土地為更新單元
	府都新字第 1097001445	
B-34	109.10.16	劃定臺北市中山區吉林段二小段 898 地號等 3 筆土地為更新單元
	府都新字第 1097017217 號	
B-35	110.01.13	劃定臺北市中山區吉林段四小段 508 地號等 17 筆土地為更新單元
	府都新字第 1097017908	

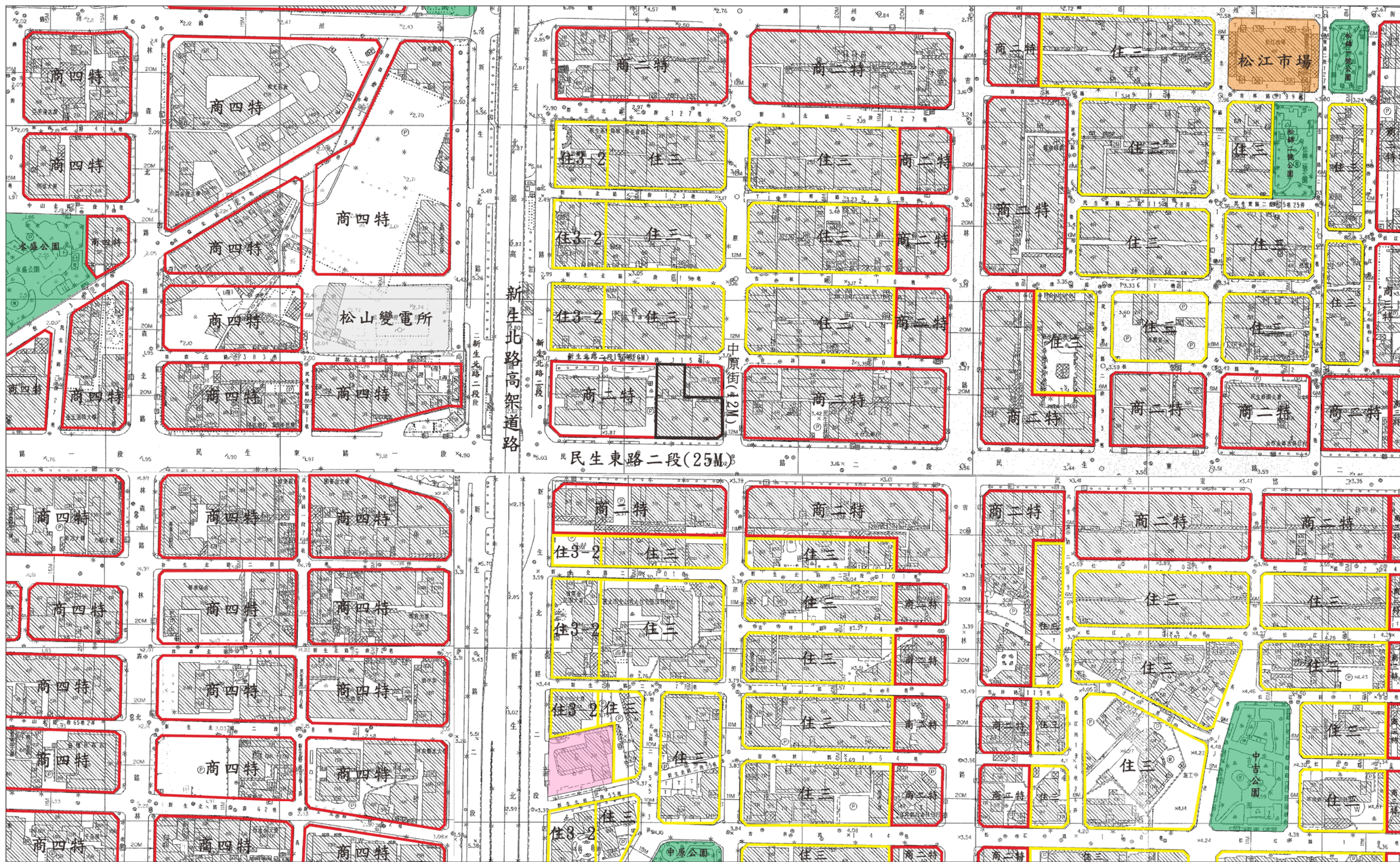


圖2:更新單元都市計畫圖

圖例: 更新單元範圍 商業區 住宅區 公園用地
 市場用地 加油站用地 變電所用地

比例尺: 1/2000

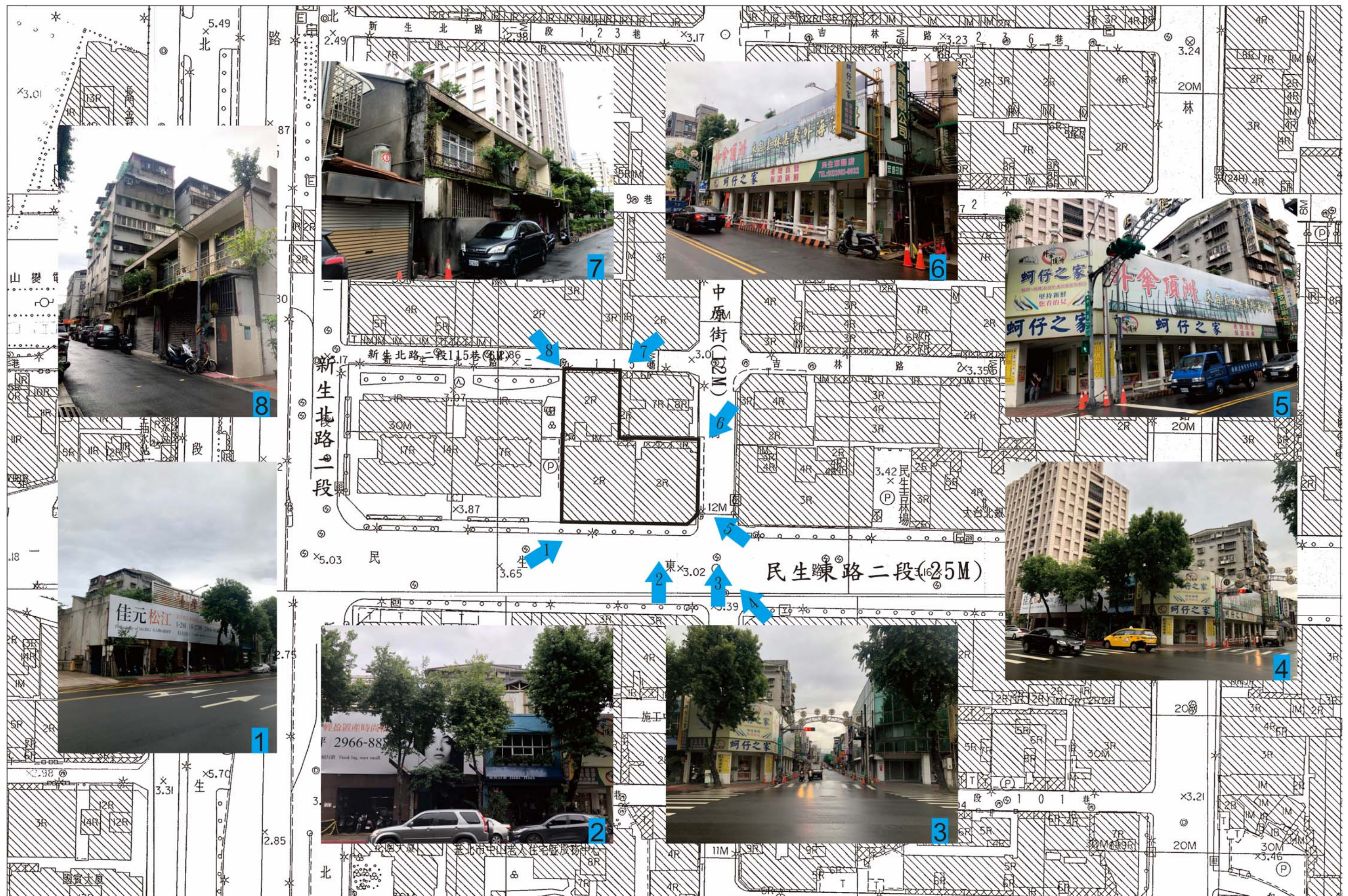


圖5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元 ➡ 編號 ➡ 拍攝角度 編號 現況照片



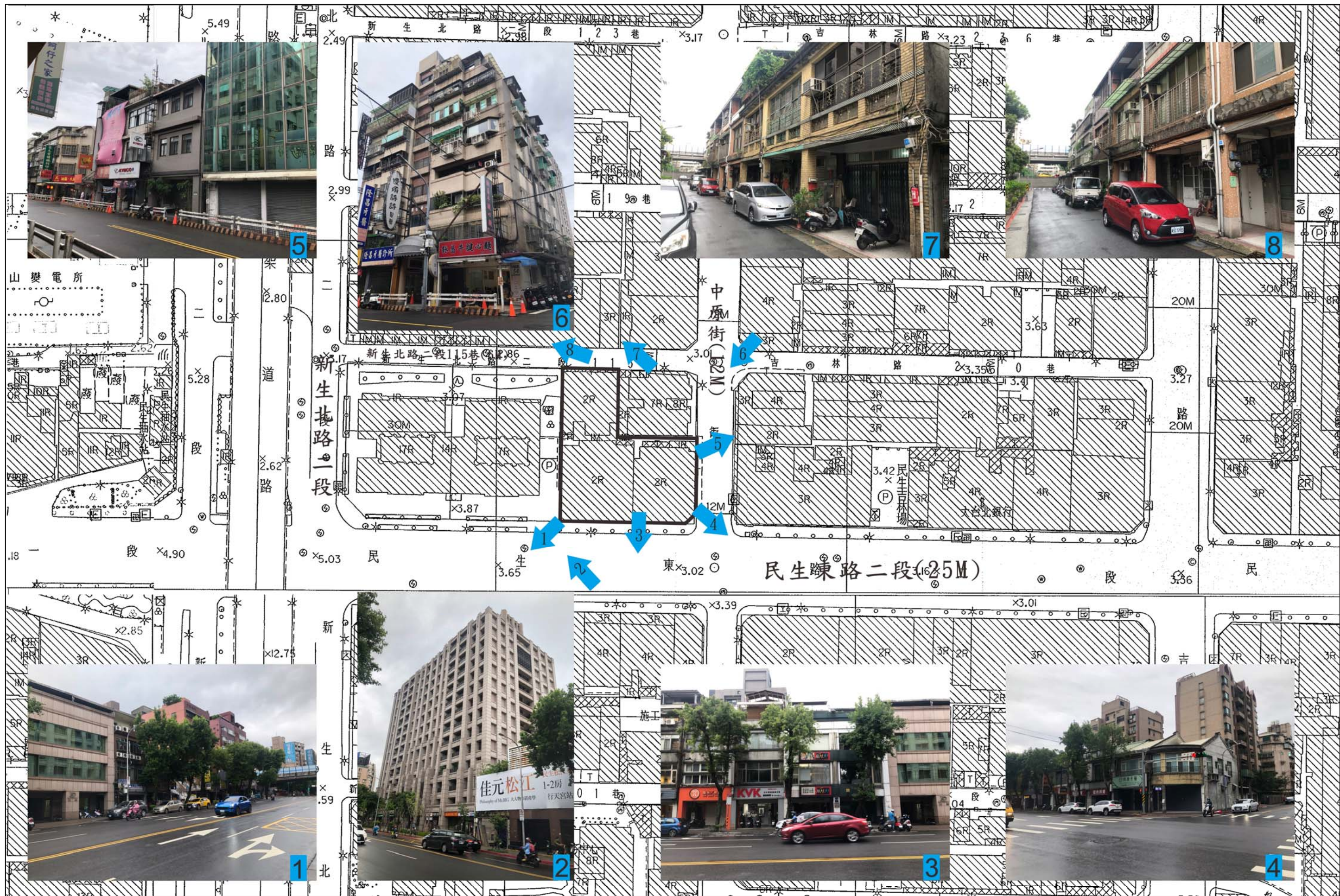


圖6：更新單元範圍外及周邊現況現況照片圖

圖例： 更新單元 ➡ 編號 拍攝角度 編號 現況照片



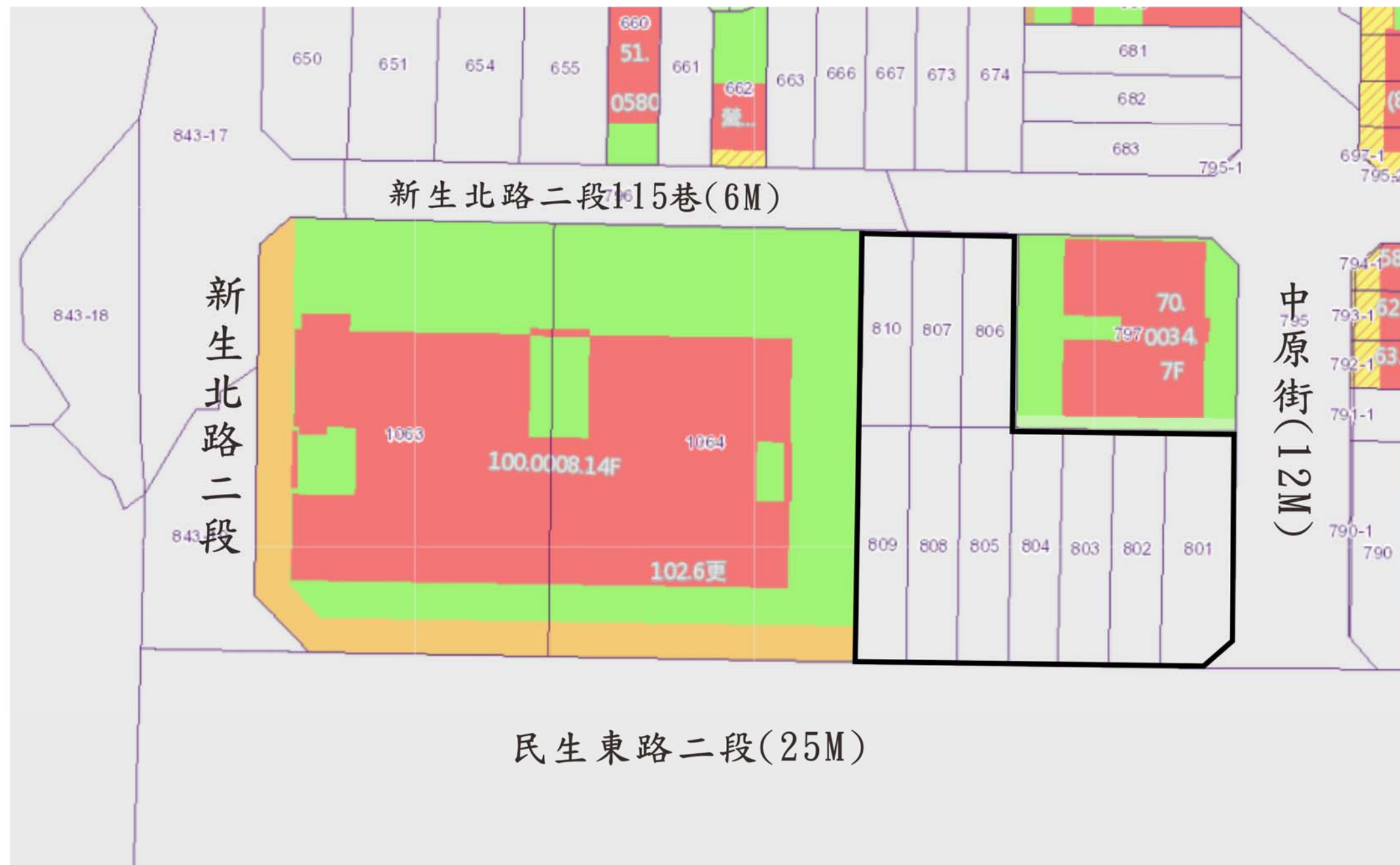


圖7：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元



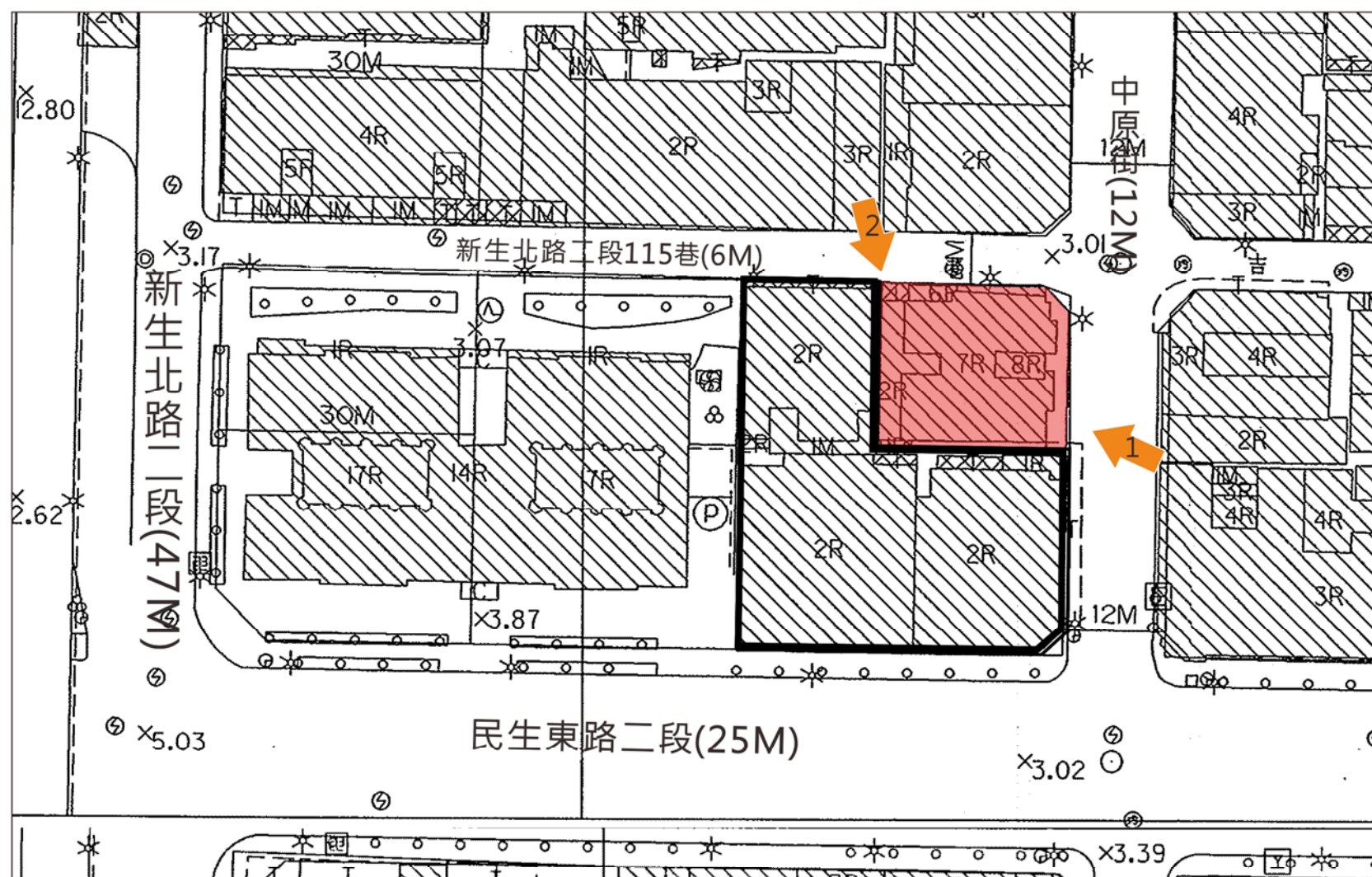
比例尺：1/500



圖8：更新單元地籍圖

圖例：  更新單元

 比例尺：1/500



位置	地號	協調範圍土地面積(m ²)	建築物樓層數(層)	建物年期證明	建築物年期(年)
東側鄰地	797	442.00	7層	71使字第0483號	39年

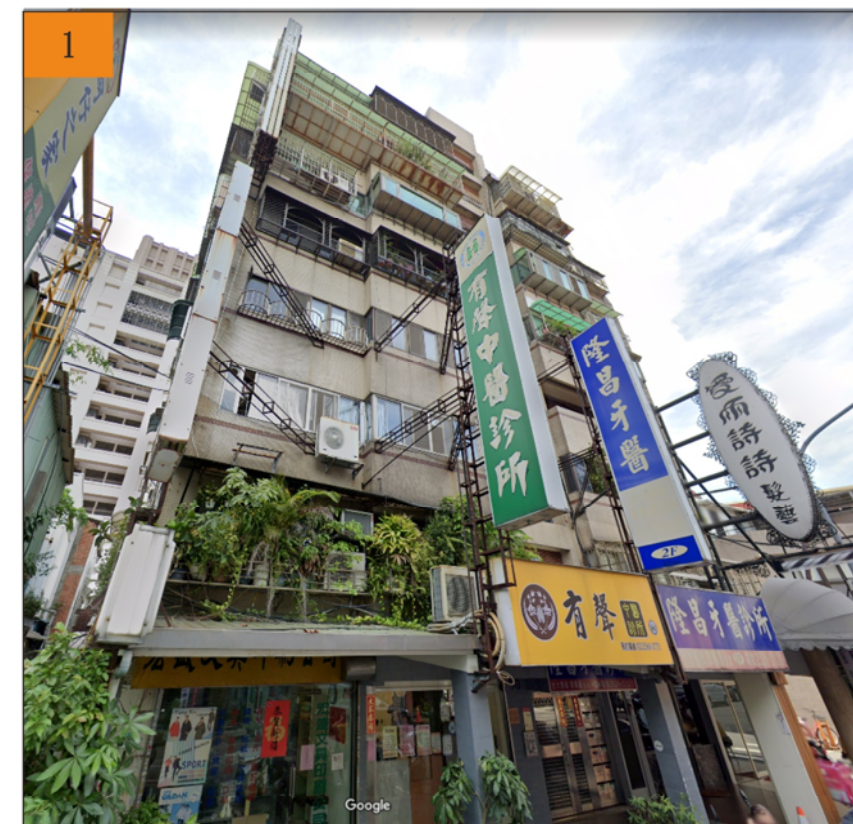
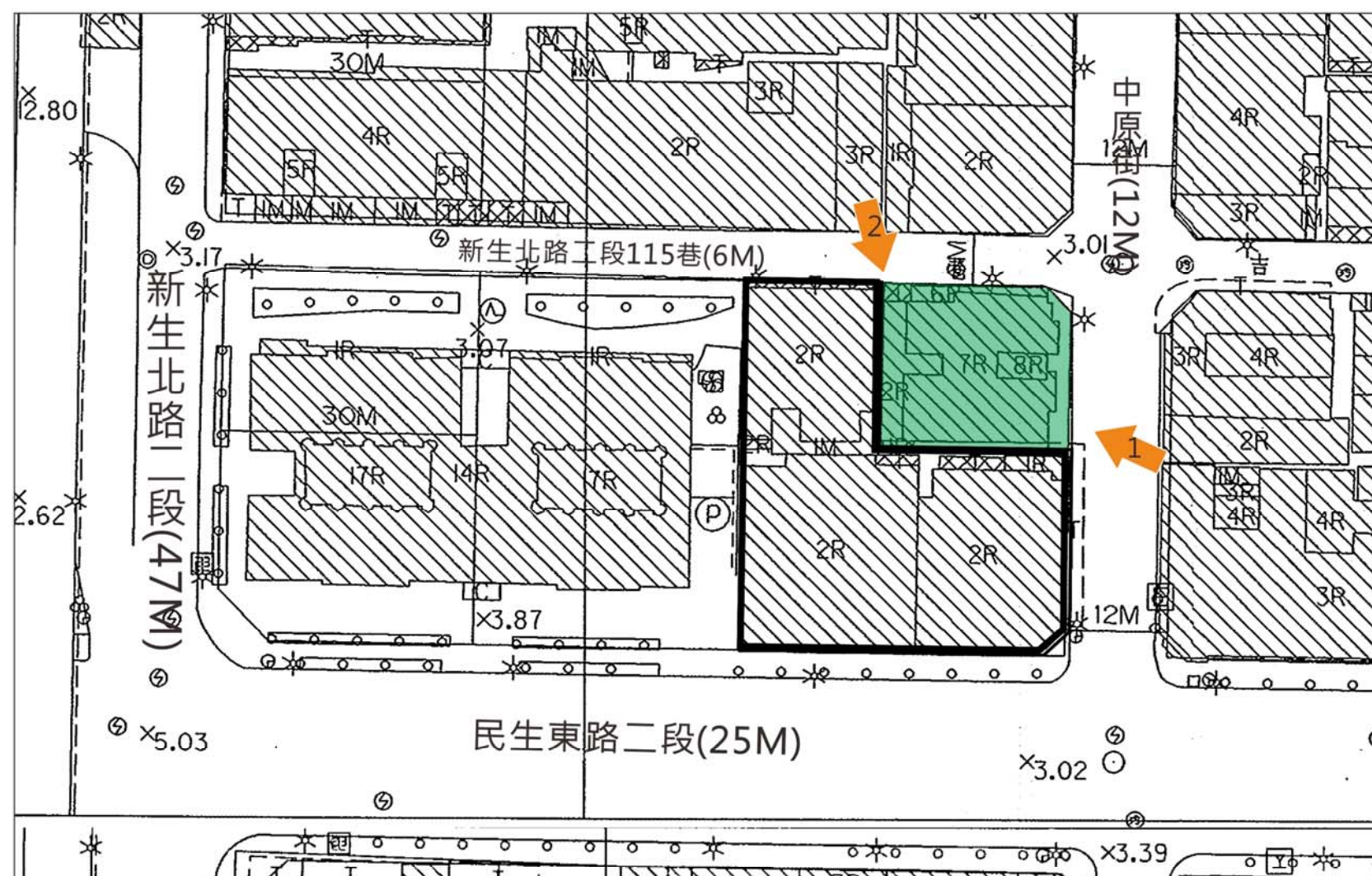


圖9：鄰地協調範圍示意圖 圖例： 更新單元 東側鄰地範圍 編號 現況照片 編號 拍攝角度





位置	地號	協調範圍土地面積(m ²)	建築物樓層數(層)	建物年期證明	建築物年期(年)
東側鄰地	797	442.00	7層	71使字第0483號	39年



圖10：公辦鄰地法令說明會範圍圖

圖例：  更新單元  東側鄰地範圍

 編號 現況照片  編號 拍攝角度



貳、 附錄一、、公民或團體陳情意見處理情形

本案無。

參、 附錄二、相關函文(公部門函覆公文)

- 一、臺北市政府文化局 110 年 7 月 13 日北市文化文資字第 1103021016 號函
- 二、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 12 月 10 日北市工水下字第 1106008485 號函
- 三、臺北市都市發展局 111 年 1 月 26 日北市都新字第 11060186602 號函
- 四、臺北市都市發展局 111 年 2 月 14 日北市都新字第 1116006126 號函
- 五、臺北市都市發展局 111 年 3 月 1 日北市都新字第 1116006884 號函

一、臺北市政府文化局 110 年 7 月 13 日北市文化文資字第 1103021016 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

104482

臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6

受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國110年7月13日

發文字號：北市文化文資字第1103021016號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：11008臺北市信義區市府路1

號4樓東北區

承辦人：何勁臻

電話：02-27208889/1999轉3638

電子信箱：bt-jeansstu@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市「中山區吉林段三小段801地號等10筆土地」範圍內建物是否涉及文化資產及樹木保護相關事宜一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年7月5日弘(業)字第11007051501號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：中山區吉林段三小段801~810地號等10筆。

(二)建物：中山區吉林段三小段650、655、663、670、673、678、689、749、1961、1962、4497、4578建號等12筆。

(三)門牌：中山區民生東路2段21、23、25、27、29、31、33號、新生北路2段115巷24、26、28號。

三、經查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

四、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

五、另依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測開發區內喬木樹籍資料

並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查通過後始得施作。

六、經查貴公司檢送更新單元範圍地形圖、地籍圖、現況照片圖及空照圖等資料，旨揭基地範圍內無喬木，無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

正本：弘傑不動產業股份有限公司

副本：

局長蔡宗雄



正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

104097

臺北市中山區長安東路2段81號9樓之5

受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國110年12月10日

發文字號：北市工水下字第1106008485號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110204臺北市信義區市府路

1號7樓西南區

承辦人：龔俊維

電話：02-27208889/1999轉2647

傳真：02-27226313

電子信箱：da_21484@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢申請自行劃定「臺北市中山區吉林段3小段801地號等10筆土地為更新單元」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司110年12月3日弘（業）字第1101203701號函。
- 二、查旨揭地號周邊仍存有具公共排水功能之排水溝，案址地號土地後續若涉及開發行為時，應依下水道法施行細則第11條：「在公、私有土地內既有之下水道管渠或其他設施，非經主管機關核准，土地所有人、占有人或使用人不得變更。」規定辦理，未來開發基地倘需辦理排水改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。
- 三、基地內排水溝施工完成應由業主負責維護管理，另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設施應立即通知本處現場勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：弘傑不動產事業股份有限公司

副本：臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道工程科

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁 共1頁

三、臺北市都市發展局 111 年 1 月 26 日北市都新字第 11060186602 號函

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 開會通知單

104482

臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

受文者：弘傑不動產事業有限公司

發文日期：中華民國111年1月26日

發文字號：北市都新字第11060186602號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註三

開會事由：召開上海商業儲蓄銀行股份有限公司委託弘傑不動產事業有限公司申請自行劃定「臺北市中山區吉林段三小段801地號等10筆土地為更新單元」範圍東北側鄰地法令說明會

開會時間：中華民國111年2月10日(星期四)下午6時0分

開會地點：臺北市都市更新處1703會議室(臺北市中山區南京東路三段168號17樓)

主持人：臺北市都市更新處許偉恩股長

聯絡人及電話：鄭勝欽 聘用工程員 02-27815696轉3036

出席者：

列席者：上海商業儲蓄銀行股份有限公司、弘傑不動產事業有限公司

副本：臺北市中山區公所、臺北市中山區中庄里辦公處

備註：

- 一、本案前於110年12月3日由上海商業儲蓄銀行股份有限公司委託弘傑不動產事業有限公司申請自行劃定「臺北市中山區吉林段三小段801地號等10筆土地為更新單元」，經查申請劃定更新單元東北側鄰地(同小段797地號1筆土地)面積為442平方公尺，前經申請人於110年10月26日召開鄰地協調會，因無鄰地所有權人表示參與更新意願，故未將其納入更新單元範圍。考量本案劃定範圍合理性、可行性，故依規定邀請鄰地土地及合法建築所有

權人召開法令說明會議並徵詢其意願。

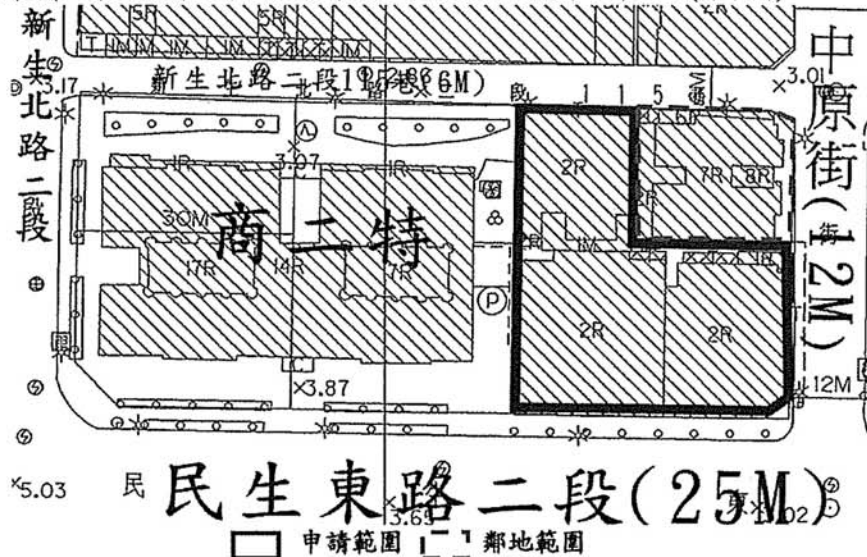
- 二、鄰地納入更新單元範圍之原則為相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。
- 三、檢附法令說明會說明資料及意願調查表各1份，意願調查表請於會後2週內（即110年2月24日前）填妥寄回或傳真至本市都市更新處（地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓；傳真電話：02-27810570；聯絡電話：02-27815696分機3036），以利後續更新作業之推動。
- 四、請申請單位準備相關資料、5分鐘簡報且於會前10分鐘完成準備事宜。
- 五、為響應紙杯減量政策，請自備環保杯與會。
- 六、因應大樓電梯門禁管制，請先至1樓大廳換證。
- 七、因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情防治，為維護參與會議人員健康安全，請自備口罩並全程配戴。



臺北市政府都市發展局

「劃定臺北市中山區吉林段三小段 801 地號等 10 筆土地為更新單元」 南側鄰地法令說明會議資料

◆ 鄰地範圍：東北側鄰地中山區吉林段三小段 801 地號等 1 筆土地(詳下圖)。



◆ 背景說明：

1. 本件係有關上海商業儲蓄股份有限公司委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市中山區吉林段三小段 801 地號等 10 筆土地為更新單元」。
2. 本更新單元位於臺北市中山區新生北路二段 115 巷、中原街、民生東路二段及新生北路二段所圍街廓內，土地總面積為 1,230.00 平方公尺。
3. 本案更新單元東北側鄰地（中山區吉林段三小段 797 地號 1 筆土地）面積為 442.00 平方公尺，經申請人於 110 年 10 月 26 日召開鄰地協調會，因鄰地所有權人參與更新意願為 0%，故未將其納入更新單元範圍。
4. 考量本案劃定範圍合理性及後續推動之可行性，本處邀請鄰地之土地及合法建築物所有權人，由本處主動召開鄰地法令說明會。

◆ 參與都市更新的好處

1. 多數決：自行申請劃定之更新單元，更新事業計畫同意比例條件
→ 4/5 (土地總面積 & 合法建築物總樓地板面積) 及 4/5 (土地 & 合法建築物所有權人)
2. 改善居住環境：
 - * 更新改建前 → 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
 - * 更新改建後 → 舊屋換新屋、改善居住環境、提供停車位。
3. 建築容積獎勵(容積獎勵上限 50%)：
 - * 實施容積管制前已興建完成之合法建築物其原容積高於法定容積 → 得依原容積建築。
 - * 符合危老老舊建物 → 8%~10%。
 - * 提供指定之社會住宅、社會福利設施或其他公益設施 → 實設面積計算，上限 30%。
 - * 協助取得及開闢公共設施用地 → 依公式計算，上限 15%
 - * 範圍內之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，依文化資產管理機關核准之文化資產保存、修復、再利用之建築者 → 實設面積乘 1.5 倍計算。
 - * 建築基地採內政部綠建築評估系統 → 2%~10%。
 - * 建築基地採內政部智慧建築評估系統 → 2%~10%。
 - * 建築基地採無障礙環境設計 → 3%~5%。
 - * 建築基地採建築物耐震設計 → 2%~10%。
 - * 時程獎勵：自劃單元 5 年內 → 7%；10 年內 → 3.5%。
 - * 規模獎勵：完整街廓或一定規模 → 5~30%。
 - * 單元範圍內 20 戶以上協議合建 → 5%。
 - * 處理占有他人土地舊違章建築戶 → 實測面積 → 上限 20%。

註：後續獎勵項目應依報核時點適用之中央及本市都市更新容積獎勵辦法。

4. 稅賦減免優惠：

*更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

*更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

*重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。

*依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

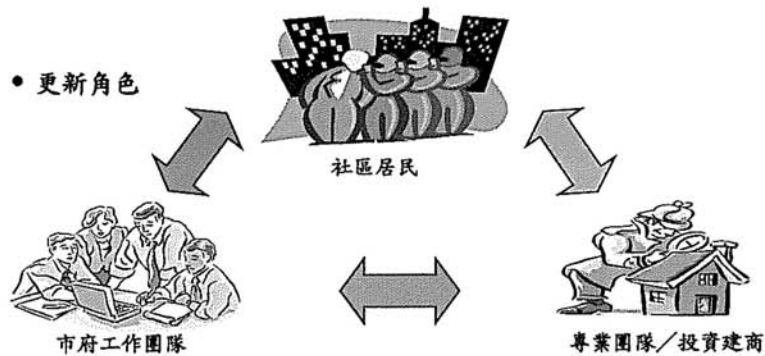
*不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。

*實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

*實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

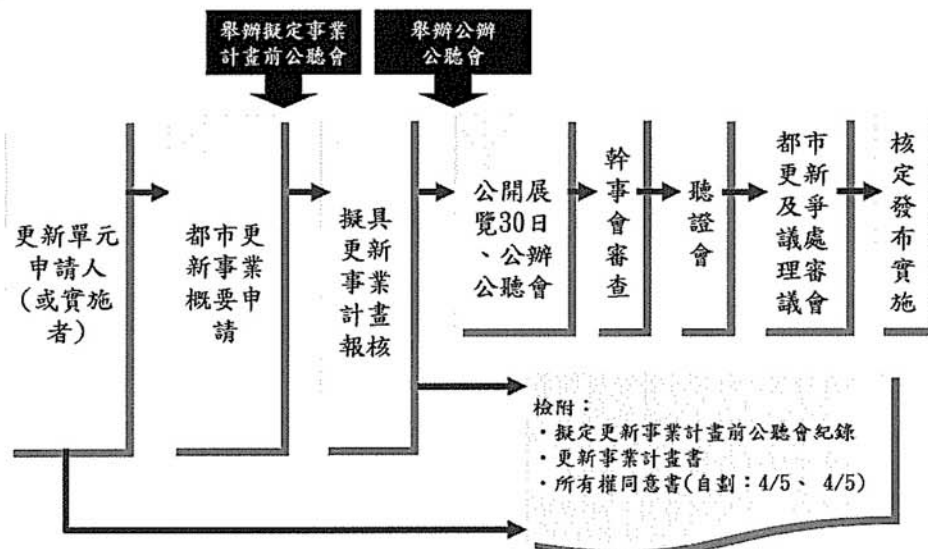
*原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

◆如何推動都市更新



◆都市更新審議程序

事業計畫流程



註：1. 同意比例已達擬具都市更新事業計畫門檻，得免擬具都市更新事業概要。

2. 更新單元內私有土地及私有合法建築物樓地板面積均超過90%同意者，所有權人數不予計算。

**「劃定臺北市中山區吉林段三小段 801 地號等 10 筆土地
為更新單元」東北側鄰地法令說明會
會後所有權人參與意願調查表**

本人 所有之土地及建物（如下表） ☐ 同意 ☐ 不同意 納入「劃定臺北市中山區吉林段三小段 801 地號等 10 筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內：

1. 土地：____ 筆地號

行政區			
地段小段			
地號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

2. 建物：____ 筆建號

建號			
建物門牌			
樓地板面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

所有權人： (簽名或蓋章)

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 年 月 日

1. 此意願調查表係供臺北市都市更新處 111 年 2 月 14 日法令說明會後，鄰地範圍參與意願之統計調查。

- 請於法令說明會議後 2 週內（即 111 年 2 月 24 日前）將調查表寄回或傳真至臺北市都市更新處(地址：100 臺北市中正區羅斯福路 1 段 8 號 9 樓；傳真電話：(02)2397-4331)。

四、臺北市都市發展局 111 年 2 月 14 日北市都新字第 1116006126 號函

副 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

104482

臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

受文者：弘傑不動產事業有限公司

發文日期：中華民國111年2月14日

發文字號：北市都新字第1116006126號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

地址：104105臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：鄭勝欽

電話：02-27815696轉3036

電子信箱：ur00755@mail.taipei.
gov.tw

主旨：檢送本局111年2月10日召開上海商業儲蓄銀行股份有限公司委託弘傑不動產事業有限公司申請自行劃定「臺北市中山區吉林段三小段 801地號等10筆土地為更新單元」範圍東北側鄰地法令說明會會議紀錄及意願調查表各1份，請查照。

說明：

- 一、依本局111年1月26日北市都新字第11060186602號開會通知單續辦。
- 二、檢送旨揭會議紀錄及意願調查表各1份，請於旨揭鄰地法令說明會議後2週內（即111年2月24日前）填妥寄回或傳真至本市都市更新處（地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓；傳真電話：02-27810570；聯絡電話：02-27815696轉3036），以利後續更新作業之推動。

正本：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

副本：弘傑不動產事業有限公司、臺北市中山區公所、臺北市中山區中庄里辦公處、臺北市都市更新處更新企劃科

局長黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行

「劃定臺北市中山區吉林段三小段

801 地號等 10 筆土地為更新單元」東北側鄰地法令說明會會議紀錄

一、開會時間：111 年 2 月 10 日(星期四)下午 18 時 00 分

二、開會地點：臺北市都市更新處會議室(臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓)

三、主持人：許股長偉恩

四、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：鄭勝欽

五、結論：

(一)有關鄰地納入更新單元範圍之原則依本府 109 年 11 月 9 日實施之「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定為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，本案申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。

(二)檢附參與更新意願調查表 1 份，請於會後 2 週內(即 111 年 2 月 14 日前)填妥寄回(本處地址：10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓)或傳真至本處(傳真電話：(02)2781-0570)，以作為後續審查劃定更新單元範圍之參考。

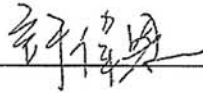
六、散會

劃定臺北市中山區吉林段三小段801地號等10筆土地為更新單元」東北側鄰地法令說明會 會議簽到簿

一、開會時間：111年2月10日(星期四)下午6時00分

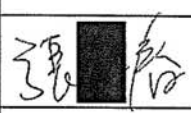
二、開會地點：臺北市都市更新處會議室

三、主持人：許偉恩股長



紀錄：鄭勝欽

四、出席單位及人員：

姓名	地址	簽名
陳田	臺北市松山區	
李彥	臺北市中山區	
吳珠	臺北市中山區	
張昌	臺北市中山區	
林彩	臺北市中山區	
莊瓊	臺北市中山區	
陳猜	臺北市松山區	
籃金	臺北市中山區	
張春	臺北市中山區	
林觀	臺北市中山區	
夏芳	臺北市中山區	
夏蓉	臺北市中山區	
楊松	臺北市中山區	
林祥	臺北市中山區	

陳模	彰化縣埔鹽鄉	
林隆	臺北市中山區	王 36.1
王雯	基隆市七堵區	
郭雄	新北市三重區	郭 雄 36.2
林君	臺北市中山區	
上海商業儲蓄銀行股份有限公司	臺北市中山區民生東路2段149號3樓	
弘傑不動產事業有限公司	臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6	洪 傑 35.6
臺北市中山區公所		
臺北市中山區中庄里辦公處		

五、臺北市都市發展局 111 年 3 月 1 日北市都新字第 1116006884 號函

副 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

104482

臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

受文者：弘傑不動產事業有限公司

發文日期：中華民國111年3月1日

發文字號：北市都新字第1116006884號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：更新意願統計結果

地址：104105臺北市中山區南京東
路3段168號17樓

承辦人：鄭勝欽

電話：02-27815696轉3036

電子信箱：ur00755@mail.tapei.
gov.tw



主旨：檢送本局111年2月10日召開上海商業儲蓄銀行股份有限公司委託弘傑不動產事業有限公司申請自行劃定「臺北市中山區吉林段三小段 801地號等10筆土地為更新單元」範圍東北側鄰地法令說明會鄰地所有權人參與更新意願調查結果，請查照。

說明：

一、依本局111年2月14日北市都新字第1116006126號函附會議紀錄（諒達）續辦。

二、檢附旨案範圍東北側鄰地法令說明會鄰地所有權人參與更新意願調查結果，副請旨案申請人依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定檢討更新單元範圍，若申請範圍調整，請參酌「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」規定，重新通知調整後更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人、里長及本市都市更新處。



三、另請申請人於文到30日內檢送修正後劃定更新單元相關文件至本市都市更新處，以利辦理單元審查事宜，補正次數以1次為限，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請案，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：上海商業儲蓄銀行股份有限公司

副本：弘傑不動產事業有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行

上海商業儲蓄股份有限公司委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「劃定臺北市中山區吉林段三小段 801 地號等 10 筆土地為更新單元」範圍南側鄰地法令說明會會後所有權人參與意願調查統計

一、截至 111 年 2 月 24 日前回覆之意願調查表統計結果如下：

■中山區吉林段三小段 797 地號 1 筆土地

項目	土地		合法建築物	
	所有權人	面積(m ²)	所有權人	面積(m ²)
全區總和(A)	19	442	19	2347.89
目前有更新意願數(B)	0	0	0	0
目前有更新意願比(B/A)	0%	0%	0%	0%
目前無更新意願數(C)	4	41.44	4	486.67
目前無更新意願比(C/A)	21.05%	9.38%	21.05%	20.73%
目前未表達意願數(D)	15	400.57	15	1,861.22
目前未表達意願比(D/A)	78.95%	90.62%	78.95%	79.27%

二、檢附範圍圖供參

