

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450地號等12筆
土地為更新單元檢討書

申請人：鍾慶中

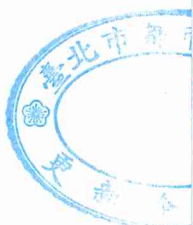
中華民國108年04月





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	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
一、更新單元區位限制	3
二、更新單元規模	4
三、建築物及地區環境狀況評估標準	4
四、更新單元涉及都市計畫之擬訂及變更情形	4
五、更新單元涉及畸零地檢討情形	4
六、更新單元涉及山坡地檢討情形	4
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	5
八、更新單元範圍內公有土地意見	5
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	5
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形	5
伍、其他	6
陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形	6
柒、附圖	6
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	18
附錄二、相關函文(公部門函復公文)	18





圖目錄

圖 1 更新單元位置圖.....	7
圖 2 更新單元都市計畫圖.....	11
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	12
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖.....	13
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖.....	14
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....	15
圖 7 更新單元建築物套繪圖.....	16
圖 8 更新單元地籍圖.....	17

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.....	5
表 2 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....	8

案 名：劃定臺北市中山區中山段一小段 450 地號等 12 筆土地為更新單元檢討書

申請人：鍾慶中

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區雙城街、雙城街 13 巷、林森北路及雙城街 7 巷所圍街廓內之東側。

二、計畫範圍：臺北市中山區中山段一小段 450、451、452、453、455、456、457、458、459、460、461、462 地號等 12 筆土地。

三、計畫面積：1,098 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

本更新單元位於雙城街(8公尺)、雙城街13巷(8公尺)、林森北路(20公尺)、雙城街7巷(6公尺)所圍街廓內之東側(詳圖2)。範圍包括臺北市中山區中山段一小段450地號等12筆土地，單元面積1,098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04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」細部計畫範圍內。更新單元土地使用分區為商四特(第三種商業區)，建蔽率為65%，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主要為商業及住宅使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有8棟建物，屋齡約50年，建物為3或4層樓加強磚造建物。現況為住商使用。

(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為住商使用。另東側有晴光公園，東側為學校用地，南側有中山國小捷運站。

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450地號等12筆土地，總面積1,098平方公尺，均為私有土地，面積為1,098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3,281.24平方公尺，均為私有建築物，建物樓地板面積為3,281.24平方公尺。



四、更新課題

(一)建築物老舊，安全堪慮

更新範圍內建築物現況老舊，耐震、防火能力不足，居住品質及環境衛生不佳。

(二)更新單元範圍內停車空間不足，影響交通

更新單元內無附建停車設施，造成路邊違規停車，嚴重影響交通及出入通行。

(三)防災動線不佳，防災機能缺乏

更新單元內建築物棟距間隔狹窄，消防救災功能性差。

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 80 年 04 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」細部計畫範圍內，更新單元所在街廓及周邊皆為商四特（第三種商業區），建蔽率為 65%，容積率為 560%，現況多為住商混合。另本更新單元 500 公尺範圍內周邊設施有中山國小、新興國中、稻江護理家事職業學校、晴光公園、雙城公園、永靜公園、新興公園、撫順公園，在交通上面北側有捷運中山國小站及捷運民權西路站，單元內主要道路以林森北路及雙城街為主，整體區域生活機能及交通甚為方便便利。

二、周邊環境發展

本更新單元周邊使用分區多為第四種商業區（原屬第三種商業區），鄰近晴光商圈，沿街多做為商業性使用，且本更新單元周邊計畫道路均已開闢完成。

三、整體規劃構想

透過都市更新改善此更新單元的環境品質現況，提供安全及舒適的生活環境，達到土地利用最大化且同時復甦都市機能。

- (一) 更新單元範圍外：配合周邊鄰近街廓環境，臨街計畫道路寬度不足 8 公尺者，退縮補足 8 公尺並與道路順平後，另再退縮 2

公尺以上無遮簷人行道為原則，臨街計畫道路達寬度 8 公尺以上之商業區，建議留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道。

(二) 更新單元範圍內:更新單元北側為雙城街 13 巷設騎樓或退縮 3.64 公尺無遮簷人行道，南側雙城街 7 巷因不足 8 公尺道路退縮補足 8 公尺並作順平之處理後，另再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，藉此連結周圍地區的人行動線系統，並提供附近居民以及往來行人安全之通行。

(三) 其他：

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	本更新單元周邊交通便利，距捷運中山國小站 140 公尺，主要道路為林森北路及民權東路一段，更新後考量交通動線，妥善規劃人行及車道出入口之配置，滿足停車需求內部化處理，以降低交通影響的環境衝擊。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	更新後建築物北側及西側留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道，南側不足 8 公尺道路退縮補足 8 公尺並作順平之處理後，另再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以利消防車通行，提供安全之救災動線，搭配綠建築的設計，以此減少更新後建築物對環境之影響，提供甚為舒適的生活環境品質，藉此達到自然永續、節能減碳之目標，提升都市生態之貢獻。
3	提供地區性公益回饋	更新事業計畫及權利變換計畫核定後至施工前，單元內閒置房地可提供社區計畫展示，以增加民眾對本案之認同感。
4	推動友善無障礙空間	本案之規劃設計內容納入通用設計理念，提供規劃無障礙之公共空間。

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、適用臺北市都市計畫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 1,098 平方公尺，其所在街廓面積約為 4,306 平方公尺，約占該街廓 25.50%，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 項第三款「街廓內臨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

(一) 指標五：「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。」：依地形圖量測基地距捷運中山國小站 140 公尺，符合規定。

(二) 指標七：「更新單元內四層以上之合法建築物棟數比例達三分之一以上，且該四層以上合法建築物二分之一以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。」：申請範圍內總計建築物 8 棟，四層樓以上合法建築物共 4 棟，戶數為 44 戶，無設置電梯設備且法定停車位共 8 棟，計算結果更新單元內四層樓以上之合法建築物佔全部棟數 50%，四層樓以上合法建築物無設置電梯及法定停車位數低於戶數佔全部四層樓棟數比例 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

本更新單元經張昭然建築師簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

六、更新單元涉及山坡地檢討情形

本更新單元無涉及山坡地檢討情形。

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。

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管理機關。

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

本更新單元經張昭然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 107 年 09 月 01 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 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)	43	43	1,098.00	3,281.24
目前有更新意願數(B)	16	16	438.33	1,267.59
目前有更新意願比(B/A)	37.21%	37.21%	39.92%	38.63%
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%
目前未表達意願數(D)	27	27	659.67	2,013.65
目前未表達意願比(D/A)	62.79%	62.79%	60.08%	61.37%

統計日期：107 年 09 月 16 日止

註：1. 地號 459，因信件補寄，意願調查於 108 年 02 月 03 日止。

2. 建號 867、868 因信件補寄，意願調查於 108 年 02 月 03 日止。

(二) 相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元符合「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第 13 點規定，故免辦理鄰地協調。

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、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形

無。

柒、附圖



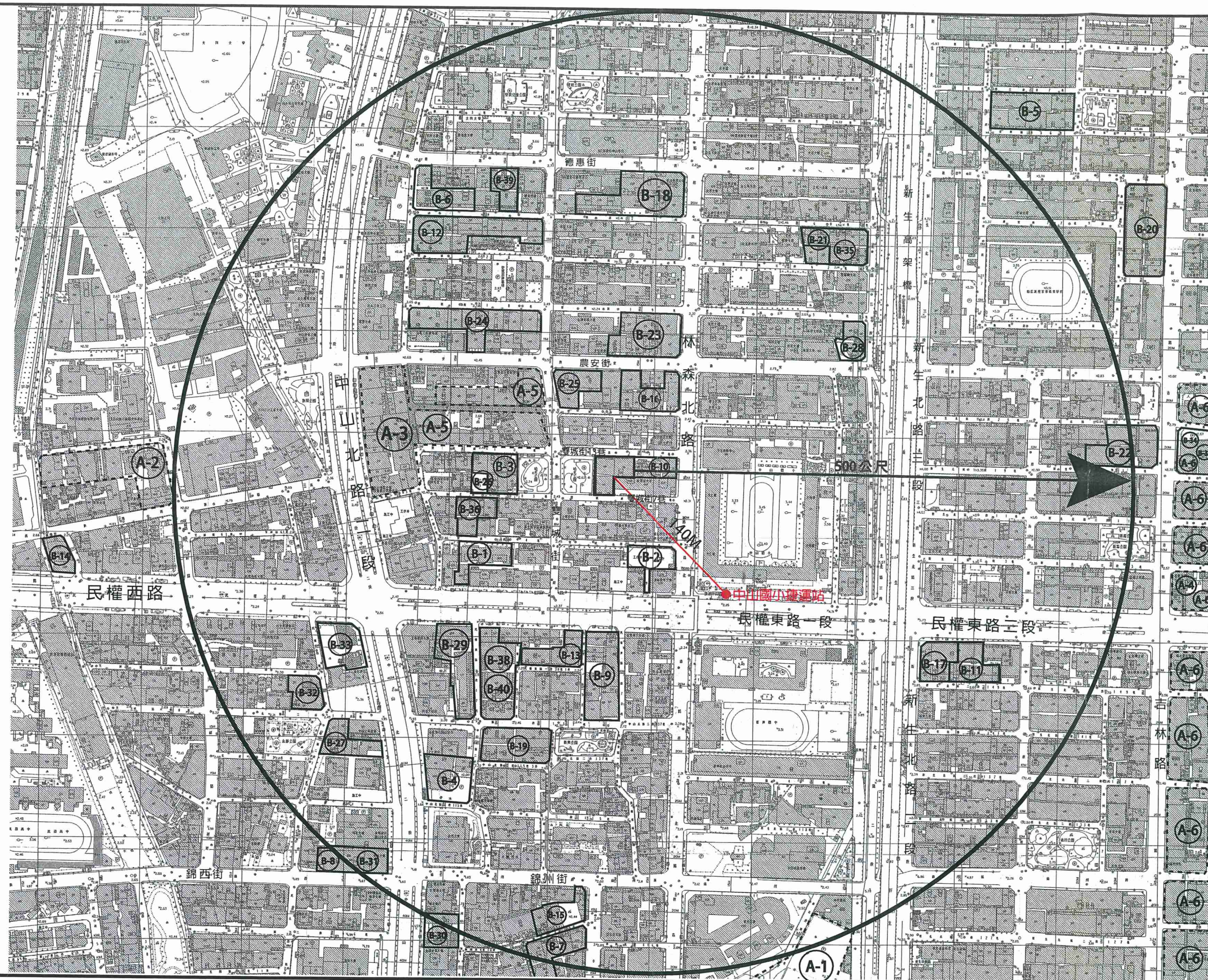


圖1: 更新單元位置圖

圖例:



更新單元



鄰近已公告更新地區



鄰近已劃定更新單元



中山國小捷運站

比例尺: 1/4000

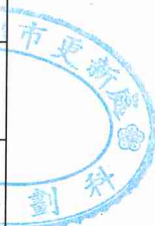


表 2：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

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・東光百貨南側更新地區
A-2	89 年 06 月 26 日府都四 字第 8904521800 號	中山區・捷運北淡線、撫順街東北側側更新 地區
A-3	89 年 06 月 26 日府都四 字第 8904521800 號	中山區・晴光市場附近更新地區
A-4	91 年 11 月 19 日府都四 字第 09123330700 號	中山區・民權東路二段、松江路口西側更新 地區(捷運地下穿越)
A-5	107 年 12 月 10 日府都新 字第 10720232311 號	中山區-中山-2-晴光市場附近更新地區
A-6	107 年 12 月 10 日府都新 字第 10720232311 號	中山區-中山-3-捷運行天宮站周邊更新地區
B-1	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-2	97 年 01 月 07 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-3	97 年 01 月 17 日府都新 字第 09700013800 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 533 地號等 10 筆土地為更新單元
B-4	97 年 02 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-5	97 年 03 月 05 日府都新 字第 09701134700 號	劃定臺北市中山區德惠段三小段 196 地號等 29 筆土地為更新單元
B-6	97 年 10 月 07 日府都新 字第 09705525400 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 254 地號等 13 筆土地為更新單元
B-7	97 年 11 月 10 日府都新 字第 09707197500 號	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-8	98 年 10 月 23 日府都新 字第 09804328400 號	劃定臺北市中山區中山段二小段 484 地號等 15 筆土地為更新單元
B-9	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-10	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-11	99 年 02 月 09 日府都新 字第 09900045000 號	劃定臺北市中山區吉林段三小段 136 地號等 18 筆土地為更新單元

編號	劃定日期及文號	案名
B-12	99 年 09 月 20 日府都新字第 09902932400 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 272 地號等 32 筆土地為更新單元
B-13	100 年 06 月 08 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-14	100 年 06 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-15	100 年 08 月 25 日府都新字第 10002551500 號	劃定臺北市中山區中山段三小段 18 地號等 9 筆土地為更新單元
B-16	100 年 09 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
B-17	100 年 10 月 24 日府都新字第 10003203800 號	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
B-18	100 年 11 月 15 日府都新字第 10003216200 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 147 地號等 17 筆土地為更新單元
B-19	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-20	100 年 11 月 15 日府都新字第 10003193300 號	劃定臺北市中山區德惠段三小段 359 地號等 31 筆土地為更新單元
B-21	101 年 07 月 23 日府都新字第 10131186800 號	劃定臺北市中山區德惠段四小段 365 地號等 20 筆土地為更新單元(已失效)
B-22	101 年 09 月 05 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(已失效)
B-23	101 年 10 月 25 日府都新字第 10131891500 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 218 地號等 17 筆土地為更新單元(已失效)
B-24	101 年 10 月 25 日府都新字第 10131891400 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 338 地號等 18 筆土地為更新單元(已失效)
B-25	102 年 04 月 09 日府都新字第 10132220300 號	劃定臺北市中山區中山段一小段 387 地號等 11 筆土地為更新單元(已失效)
B-26	102 年 04 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-27	102 年 11 月 07 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-28	103 年 07 月 09 日府都新字第 10232110000 號	劃定臺北市中山區德惠段四小段 432 地號等 7 筆土地為更新單元

編號	劃定日期及文號	案名
B-29	103年11月25日府都新字第10330616800號	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(已失效)
B-30	104年04月22日府都新字第10331802200號	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
B-31	104年04月24日府都新字第10332300800號	劃定臺北市中山區中山段二小段485地號等14筆土地為更新單元
B-32	104年08月27日府都新字第10431308300號	劃定臺北市中山區中山段二小段221-1地號等12筆土地為更新單元
B-33	104年10月07日府都新字第10431581700號	劃定臺北市中山區中山段二小段202地號等12筆土地為更新單元
B-34	104年12月18日府都新字第10431453800號	劃定臺北市中山區德惠段二小段687-3地號等42筆土地為更新單元(已失效)
B-35	105年04月21日府都新字第10530480400號	劃定臺北市中山區德惠段四小段365地號等16筆土地為更新單元(已失效)
B-36	105年08月22日府都新字第10531602200號	劃定臺北市中山區中山段一小段639地號等12筆土地為更新單元
B-37	105年09月30日府都新字第10531824000號	劃定臺北市中山區德惠段二小段687-3地號等39筆土地為更新單元
B-38	105年10月07日府都新字第10531576800號	劃定臺北市中山區中山段一小段804地號等18筆土地為更新單元(已失效)
B-39	106年08月16日府都新字第10631452700號	劃定臺北市中山區中山段一小段246地號等2筆土地為更新單元
B-40	107年09月06日府都新字第1076002659號	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





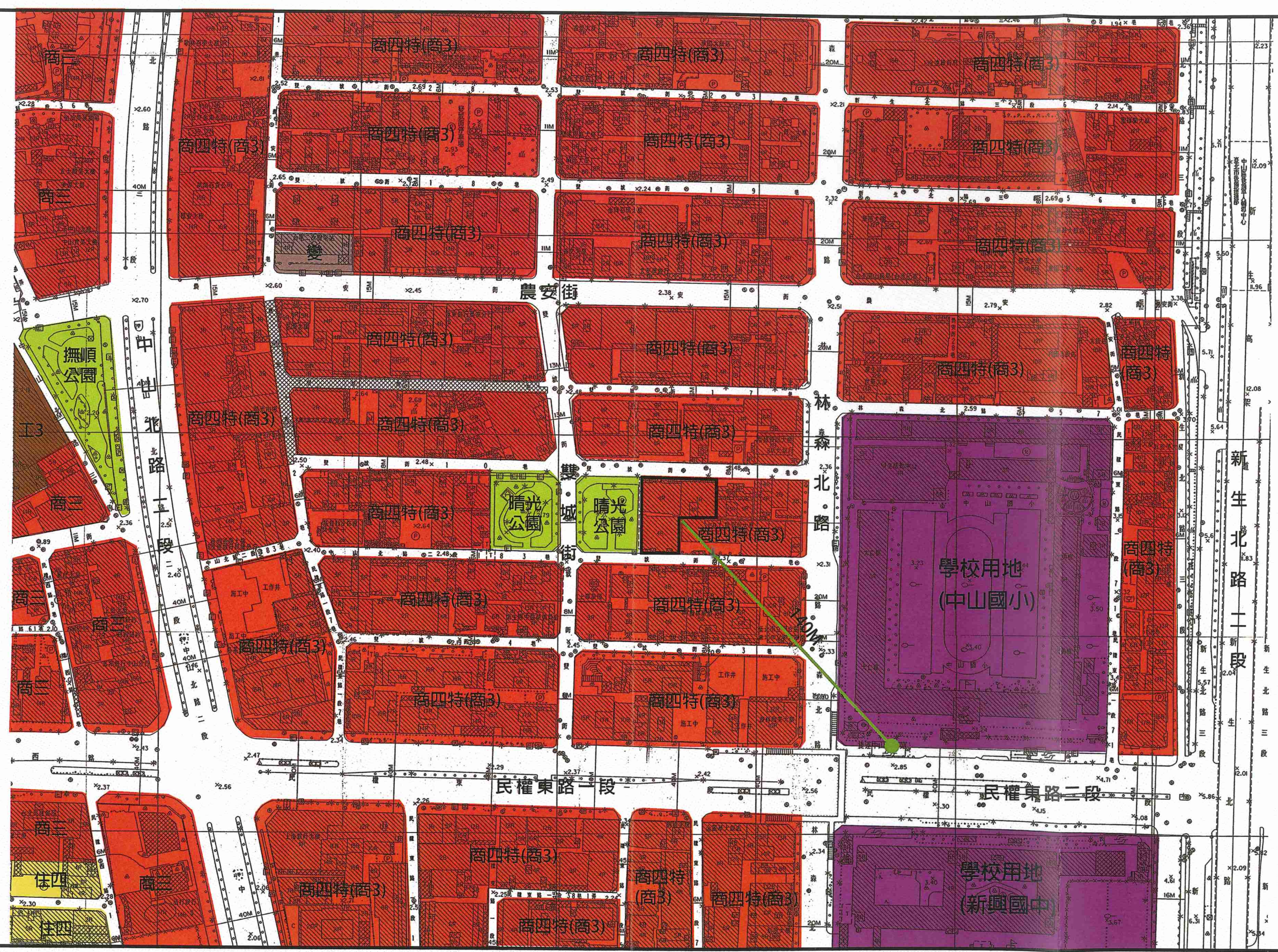


圖2:更新單元都市計畫圖

圖例:



更新單元

- 商業區
- 住宅區

- 學校用地
- 公園用地

- 變電所用地
- 工業用地

- 中山國小捷運站

比例尺: 1/2000



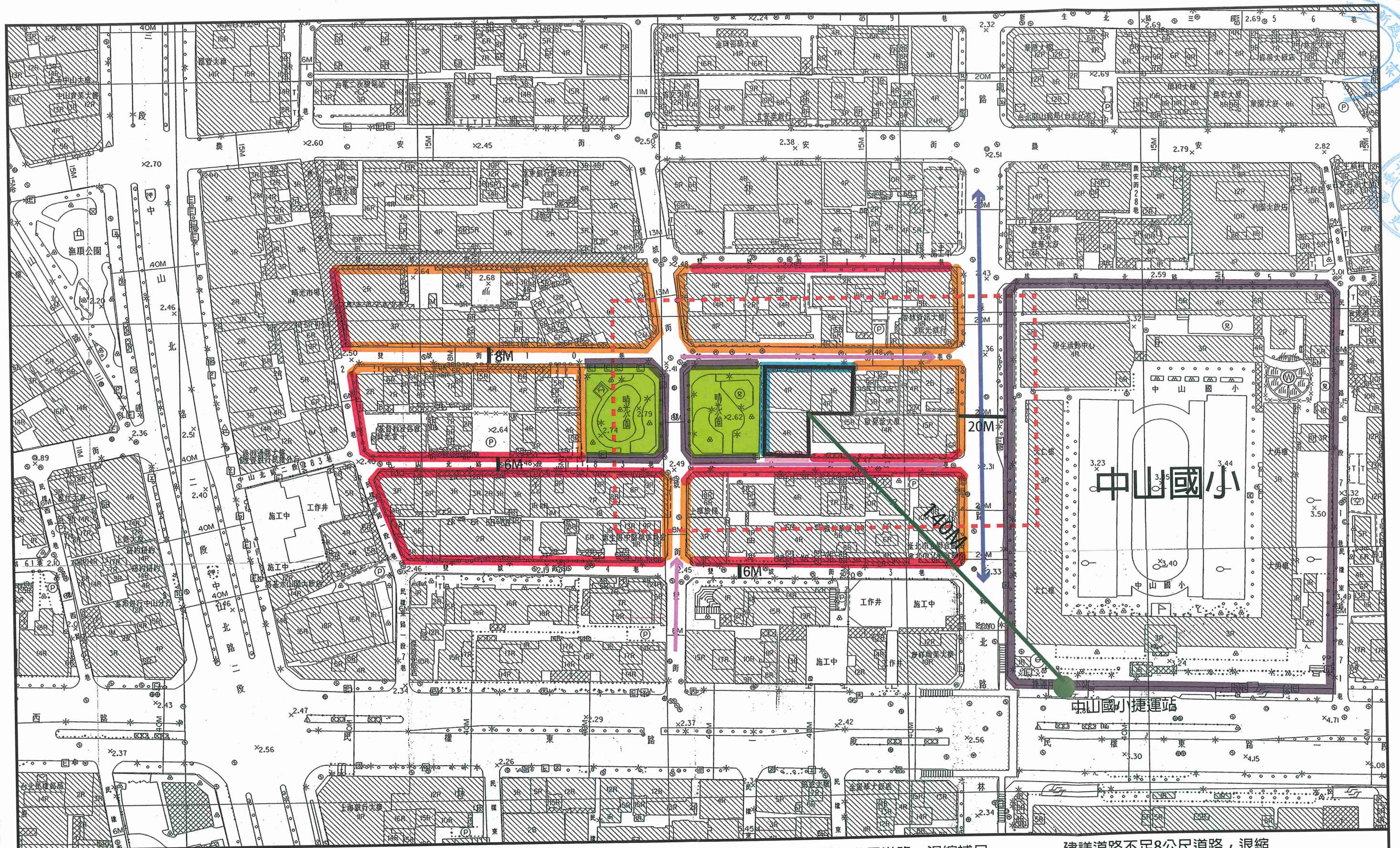
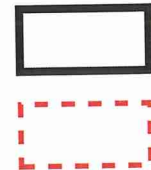


圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓
道路對側進深30公尺範圍建議圖

圖例：



更新單元
建議範圍

現有人行空間及動線
主要道路(車行方向)
次要道路(車行方向)
留設騎樓或退縮3.64公尺以上無遮簷人行道

道路不足8公尺道路，退縮補足
8公尺並與道路順平後，另再退縮
2公尺以上無遮簷人行道

建議道路不足8公尺道路，退縮
補足8公尺並與道路順平後，另再退縮
2公尺以上無遮簷人行道

建議留設騎樓或退縮3.64公尺以上無遮簷人行道

中山國小捷運站

比例尺：1/1000



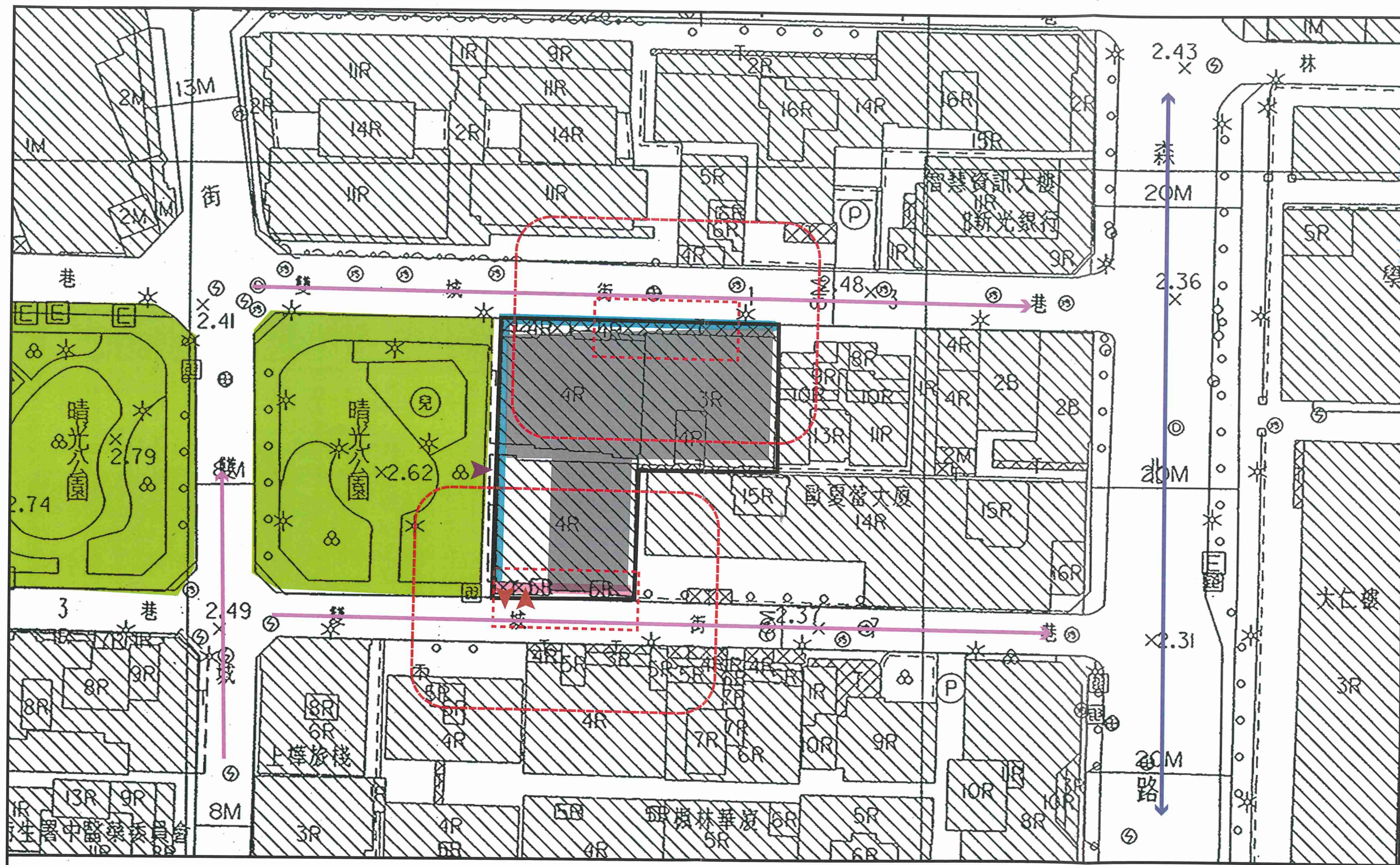


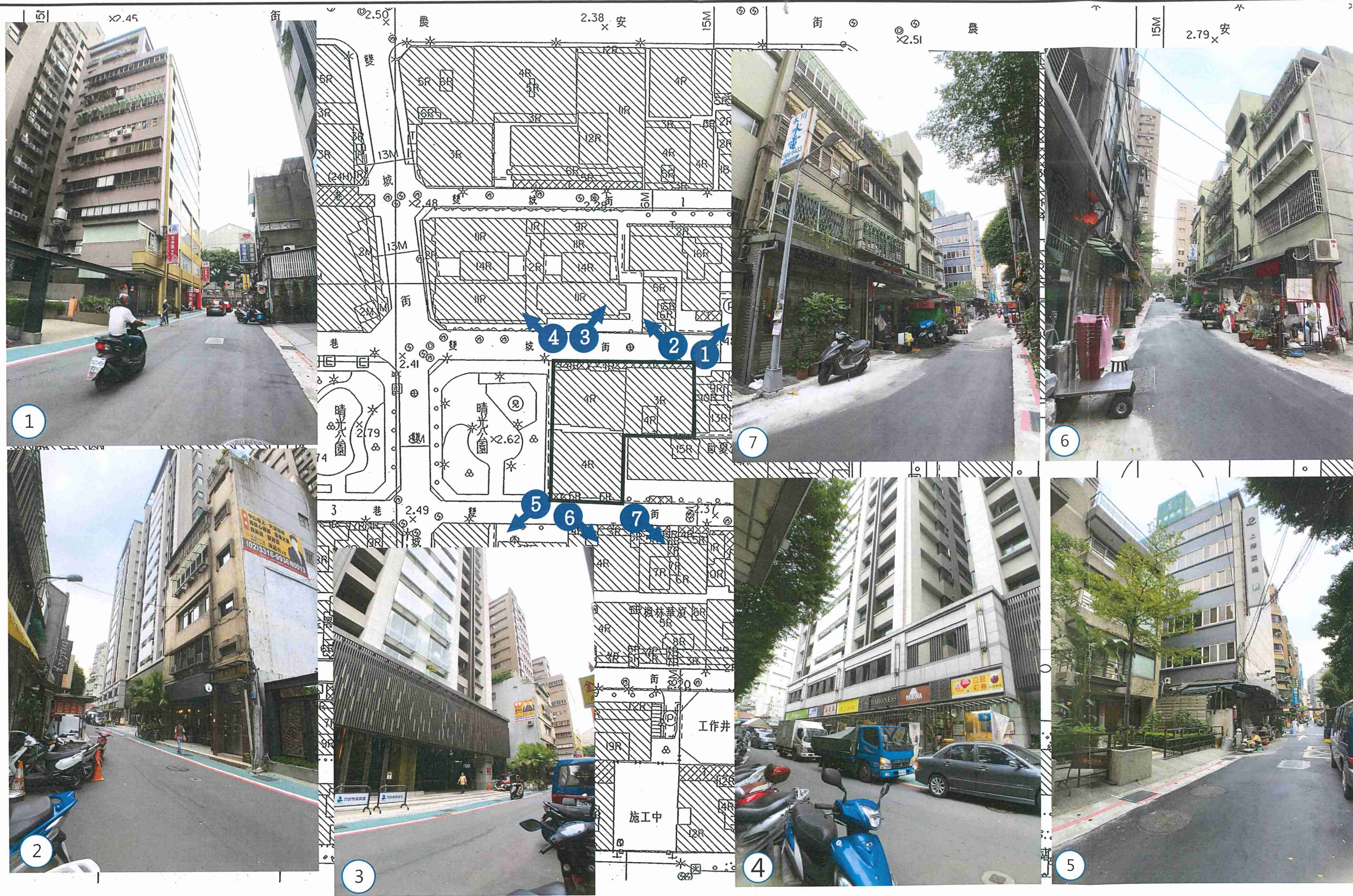
圖4: 更新單元範圍內規劃構想圖 圖例:

更新單元	留設騎樓或退縮3.64公尺以上無遮簷人行道	次要道路(車行方向)
建築物量體	道路不足8公尺道路，退縮補足8公尺並與道路順平後，另再退縮2公尺以上無遮簷人行道	大廳出入口
	8m*20m 救災活動空間	主要道路(車行方向)
		車道出入口

比例尺: 1/500







臺北市都市更新企業

圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖 圖例： 更新單元

比例尺 1 : 1000



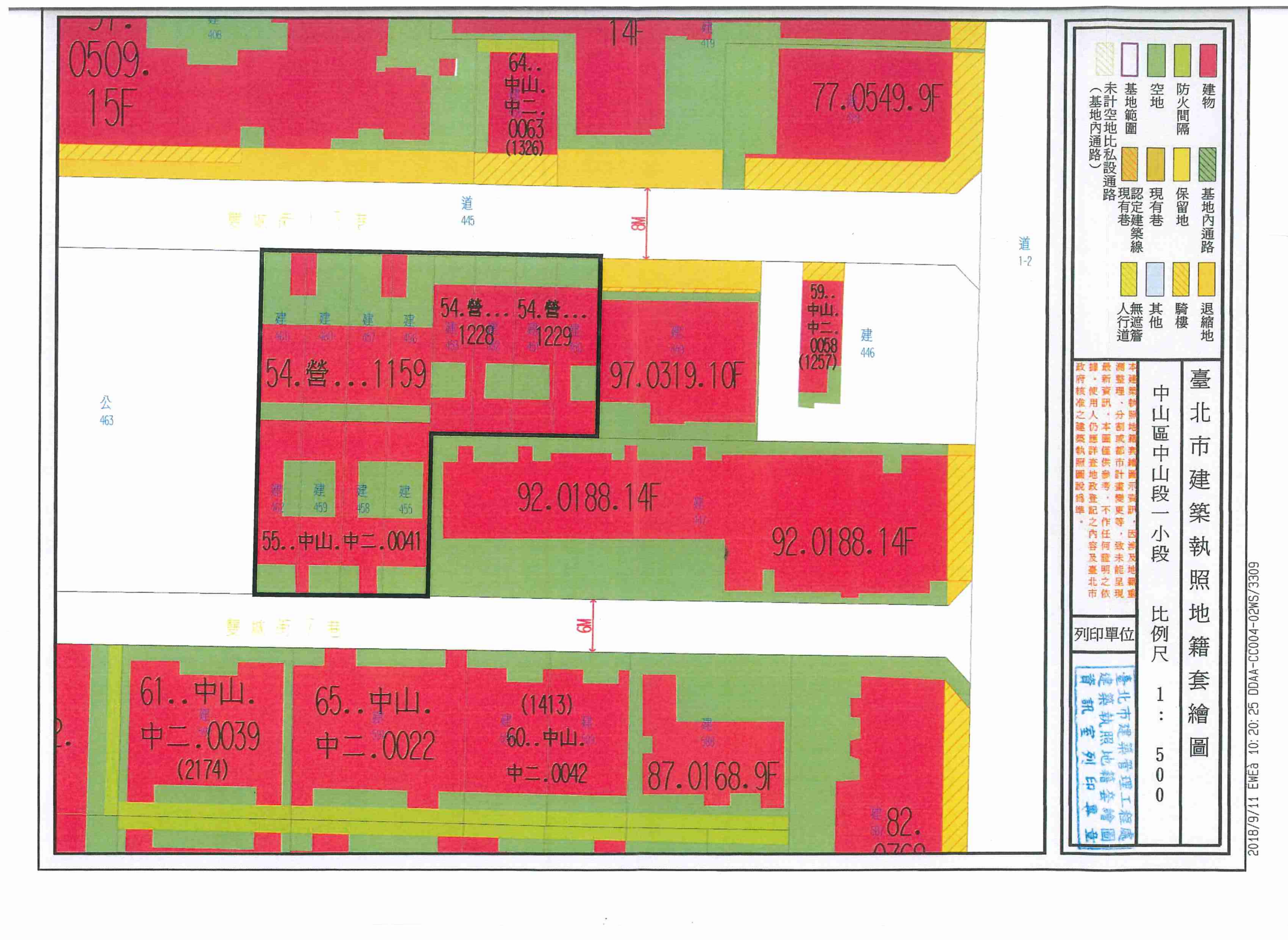


圖7：更新單元建築物套繪圖 圖例： 更新單元

比例尺 1 : 500

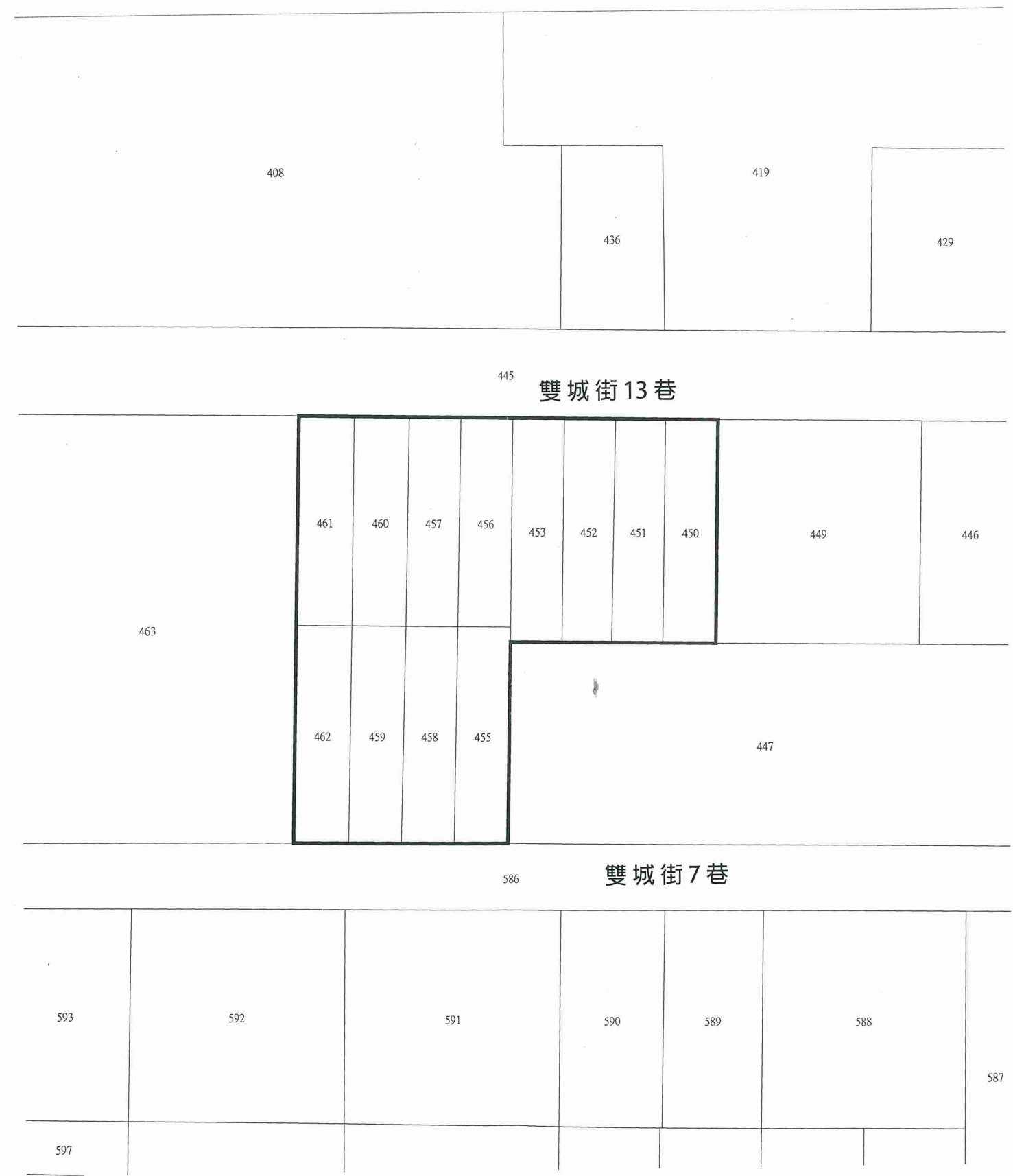
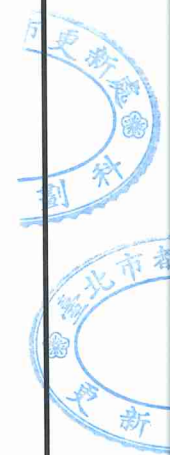
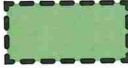


圖8:更新單元地籍圖

圖例:  更新單元  國有土地/ (管理機關)  市有土地/ (管理機關)

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(公部門函復公文)

一、臺北市政府工務局水利工程處 107 年 09 月 25 日北市工水下字第 1076022973 號函。

二、臺北市政府都市發展局 108 年 01 月 10 日北市都字第 1076014345 號函。





正 本

與正本相符

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

11493

臺北市內湖區堤頂大道2段285號12樓

受文者：鍾慶中君

發文日期：中華民國107年9月25日

發文字號：北市工水下字第1076022973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7樓西南區

承辦人：黃浩烈

電話：27208889/1999轉8193

傳真：27226313

電子信箱：da_10851@mail.taipei.

gov.tw

主旨：有關臺端申請自行劃定「中山區中山1小段450地號等12筆地號為更新單元」案是否涉及溝渠相關事宜，復請查照。

說明：

- 一、復臺端107年9月18日(107)建字第052號函。
- 二、查旨揭地號土地周邊仍存有具公共排水功能之排水溝（確實位置應辦理土地鑑界），請臺端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，惟開發基地倘需辦理前述排水溝或另發現之其它水路排水改道事宜（請檢附相關排水改道圖說），再依程序向本市建築管理工程處申請，屆時本處將配合審查。

正本：鍾慶中君

副本：

處長 陳郭正 請假

副處長 吳秋香 代行

本案依分層負責規定
授權業務主管決行



副本

與正本相符

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

11493

臺北市內湖區堤頂大道二段285號12樓

受文者：聖得福建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國108年1月10日

發文字號：北市都新字第1076014345號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表1份

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：陳昱如

電話：02-27815696轉3016

電子信箱：ur00299@mail.taipei.gov.tw

主旨：臺端委託聖得福建設開發股份有限公司申請自行劃定「臺北市中山區中山段一小段450地號等12筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依臺端107年11月23日申請表辦理。
- 二、旨揭申請案尚有未符規定事項如附件「民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表」，請依前揭意見表補充相關說明及書件。
- 三、檢還申請書圖全卷，請派員取回，並請於本文送達日起30日內提送劃定更新單元相關文件至本局，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：鍾慶中君

副本：聖得福建設開發股份有限公司（含附件）

局長 黃景茂 請假
副局長 張剛維 代行

本案依分層負責規定授權業務主管決行



