

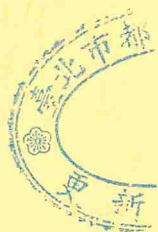
民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市南港區玉成段二小段 299 地號等 7 筆土地為
更新單元檢討書



申請人：鄭永和

中華民國 109 年 8 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	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	4
肆、更新單元檢討情形說明	7
一、更新單元區位限制	7
二、更新單元規模	7
三、建築物及地區環境評估標準	7
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形	7
五、更新單元涉及畸零地檢討情形	8
六、更新單元涉及山坡地檢討情形	8
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	8
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式	8
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	8
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形	8
伍、其他	9
陸、附圖	10
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	20
附錄二、相關函文（公部門函復公文）	21

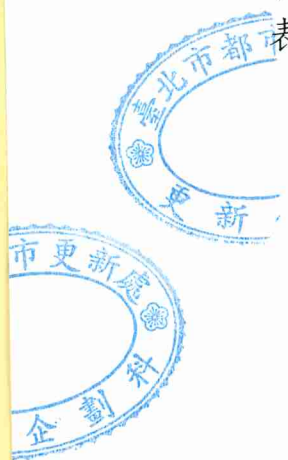


圖目錄

圖 1 更新單元位置圖	11
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

表目錄

表 1 土地及合法建築物權屬統計表	2
表 2 公益性設施及相關配置之規劃構想表	5
表 3 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表	9
表 4 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	12





企



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於市民大道七段（約 22.8 公尺）、向陽路（30 公尺）、忠孝東路六段（30 公尺）、昆陽街（10 公尺）所圍街廓內之東側（詳圖 2）。範圍包括臺北市南港區玉成段二小段 299 地號等 7 筆土地，單元面積 2,036.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 108 年 1 月 18 日府都規字第 10760657151 號公告「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種工業區，建蔽率為 55%，容積率為 300%。

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一樓為商業使用，二樓以上為工業使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共有 2 棟合法建物，屋齡約 40 年，建物為 4 層樓鋼筋混凝土造建物。現況為工業廠辦使用。

（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公共設施、住宅使用及工業使用。南側為捷運昆陽站地下化之交通用地；北側為台鐵地下化之交通用地、學校用地（南港高中、玉成國小）；東側臨向陽路對側為公園用地（供流行音樂中心使用）；東南側為機關用地（衛生署衛生大樓）及交通用地（捷運南港機廠）。現況均已開闢完成。



三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

本更新單元共包含南港區玉成段二小段 299 地號等 7 筆土地，總面積 2,036 平方公尺，其中公有土地面積 73 平方公尺，管理機關為財政部國有財產署，其餘均為私有土地，面積為 1,963 平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 2 棟合法建築物，總樓地板面積 7,060.11 平方公尺，均為私有。

表 1：土地及合法建築物權屬統計表

區分 類別	權屬/管理機關		面積 (平方公尺)	比例 (%)
土地	公有	中華民國/財政部國有財產署	73.00	3.59%
	私有		1,963.00	96.41%
	合計		2,036.00	100%
合法建築物	公有		0.00	0%
	私有		7,060.11	100%
	合計		7,060.11	100%

統計日期：108 年 10 月 8 日止

四、更新課題

(一) 現有建築物結構老舊，有結構安全之疑慮。

更新單元內建築物使用年期皆為已逾 40 年之老舊建築，舊有建築物耐震強度不足，結構上有耐震及防火安全顧慮，潛藏公共安全及環境衛生問題。

(二) 現有建築物老舊窳陋，影響市容觀瞻。

更新單元臨市民大道七段、向陽路及忠孝東路六段，為三面臨路之基地，但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。

(三) 土地使用未做高度使用，停車空間不足。

現有建築物為 1 至 4 層樓鋼筋混凝土造建物之作業廠

房房，土地低度利用，不符合經濟效益，且原有建築物停車空間不足。

(四) 缺乏開放空間供大眾使用。

更新單元內沿街面無留設大面積空間，以供周邊居民使用，且人行步道空間不足。



參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元周邊500公尺範圍內之土地使用，主要以忠孝東路七段為分界，以北以第二種及第三種工業區、策略型工業區、特定商業區、學校用地及公園用地為主；東側以第二種工業區、公園用地及交通用地為主；以南則以第三種及第三之二種住宅區、機關用地為主。另因台鐵地下化及捷運南港線廠站設置，市民大道道路範圍及忠孝東路八段南側則均劃設為交通用地。前述各分區用地現均已興建完成，沿台鐵地下化兩側街廓原屬工業區範圍，未來將逐漸轉型為商業使用為主，並配合北部流行音樂中心之設置，將市民大道八段兩側部分工業區變更為公園用地。周邊公共設施包括3處交通用地（捷運昆陽站、捷運南港機廠、台鐵地下化路段）、2處學校用地（南港高中、玉成國小）、1處機關用地（衛生署衛生大樓）、3處公園用地（新勝公園、昆陽公園、流行音樂中心）。

二、周邊環境發展

本更新單元北側臨市民大道七段（約22.8公尺），東側臨向陽路（30公尺），南側為交通用地臨忠孝東路六段（30公尺），為主要交通動線。忠孝東路南側沿街一樓主要為商業使用，二樓以上為住宅使用。因應北側交通用地、學校用地，東側台北流行音樂中心規劃及南側捷運昆陽站設施，考量主要交通動線、人行動線，本更新單元擬於北側、東側及南側皆退縮4公尺無遮簷人行步道，以串聯台北流行音樂中心與捷運昆陽站間的步行動線與綠化景觀。

三、整體規劃構想

- （一）更新單元範圍外：更新單元內建物老舊、有礙市容，本更新單元擬以北、東、南側三面退縮的方式，塑造具特色之建築物以美化市容，並創造三條道路均有沿街面的都市活動，與北側交通用地、學校用地及東側台北流行音樂中心串連成具綠化景觀的人行動線。

(二) 更新單元範圍內：更新單元北側臨市民大道七段（22.8 公尺），東側臨向陽路（30 公尺），救災空間充足。北側擬留設 4 公尺帶狀開放空間以配合鐵路地下化新生廊帶使用；東側擬留設 4 公尺無遮簷人行步道，除可美化向陽路、市民大道及忠孝東路交叉路口景觀，亦提供捷運昆陽站與台北流行音樂中心部分行動線之串聯；南側留設 4 公尺無遮簷人行步道供更新單元內建物與捷運昆陽站之連結，亦提供台北流行音樂中心與捷運昆陽站最近之動線，以鼓勵使用大眾運輸工具。另因應臨三條道路之基地特性，建築物擬採南北座向配置，將車道出入口留設於遠離路口的更新單元西側，使建築物均為正向立面臨路，美化市容。

(三) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

考量都市更新條例第一條「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益」之意旨，有關公益設施及相關配置規畫構想詳表 2：公益性設施及相關配置之規劃構想表、圖 3、圖 4。

表 2：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. 本案更新後將配合都市計畫於北側市民大道七段留設 4 公尺開放空間，及東側向陽路及南側忠孝東路六段留設 4 公尺無遮簷人行步道，以提供完善之步道空間。 2. 妥善規畫汽機車動線，減少人車衝突，更新後出入口設置於次要道路，維持主要道路交通服務水準，並提供完整人行空間。



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
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	更新單元北側臨市民大道七段(22.7公尺)，東側臨向陽路(30公尺)，救災空間充足。
3	提供地區性公益回饋	更新單元北側鄰市民大道七段(22.8公尺)留設4公尺開放空間以配合鐵路地下化新生廊帶使用、東側向陽路留設4公尺無遮簷人行步道再退縮6公尺做開放空間使用及南側忠孝東路六段留設4公尺無遮簷人行步道。
4	推動友善無障礙空間	本案更新後建物北側規劃無障礙出入口，提供北側人行步道與建物的人行動線之串聯。

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劃定之山坡地範圍（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。

二、更新單元規模

本更新單元面積 2,036.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 5,432.00 平方公尺，約占該街廓 37.48%，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 2 款「街廓面積在 2,000 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

本更新單元符合本市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準第 2 條第 1 項，距離昆陽捷運場站 103 公尺內、指標（六）規定。

- (六) 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 2 棟，共有 2 棟 42 年鋼筋混凝土建築物逾使用年限，占範圍內建築物總棟數比例為 100%。前開建築物經沈國皓建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 2 棟，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

本更新單元經沈國皓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

本更新單元經查詢臺北市政府大地工程處山坡地環境地質資訊系統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。

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內公有土地管理機關屬財政部國有財產署，經管理機關 108 年 11 月 20 日台財產北改字第 10800338120 號函復在案（詳附錄二、相關函文）。

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

本更新單元經沈國皓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 108 年 11 月 28 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 3。

表 3：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）	124	20	1,458.18	5,237.22
目前有更新意願數（B）	19	13	1316.10	4966.98
目前有更新意願比(B/A)	15.32%	65.00%	90.26%	94.84%
目前無更新意願數（C）	0	0	0	0
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）	105	7	142.08	270.24
目前未表達意願比（D/A）	84.68%	35.00%	9.74%	5.16%

統計日期：108 年 12 月 30 日止

（二）相鄰土地所有權人參與更新意願

依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第十點略以「…，有下列情形之一者，申請人應於送件前辦理自劃更新單元所在街廓相鄰土地協調會並調查土地及合法建築物所有權人參與更新之意願。」進行檢討：

1. 本案更新單元面積為 2,036.00 平方公尺，大於一千平方公尺且無跨街廓情形。
2. 本案更新單元毗鄰土地之建築物共計 1 棟（80 使字 200 號），屬民國 80 年興建完成之鋼筋混凝土造建築物，使用年期未達三十年。
3. 本案更新單元所在街廓內相鄰土地 316 地號面積為 3,396.00 平方公尺，大於一千平方公尺，未來可自行實施都市更新。

依上述原則檢討結果，本案不須辦理鄰地協調會及調查土地及合法建築物所有權人參與更新意願。

（三）更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本案無。

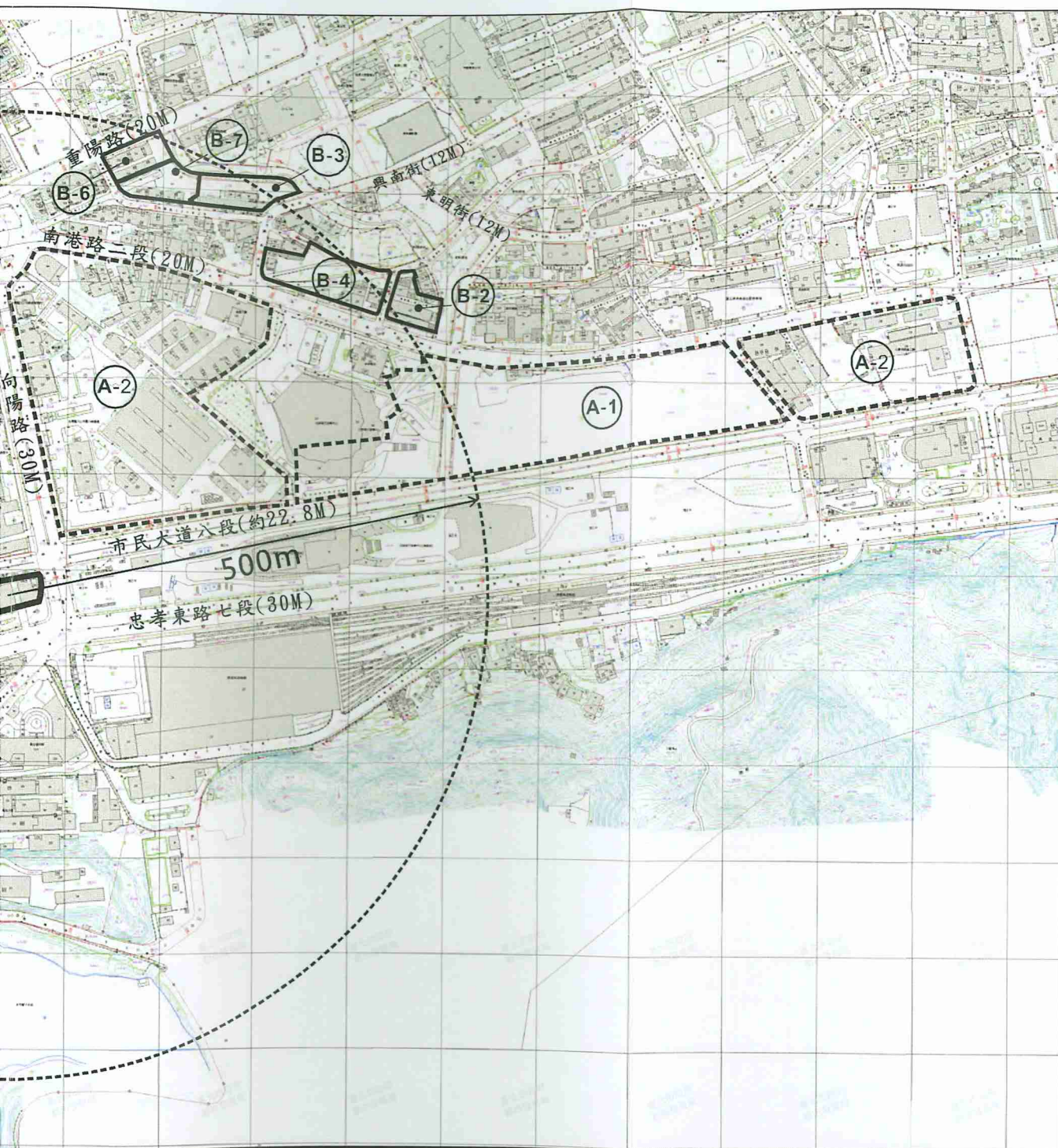
伍、其他

- 一、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。

二、本案更新單元西側現況為現有巷道，未來事業計畫將保留該現有巷道維持供公眾及西側臨房通行。。

陸、附圖

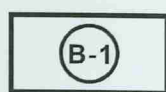




說明

指北

鄰近已公告更新地區



鄰近已劃定更新單元



1/6000

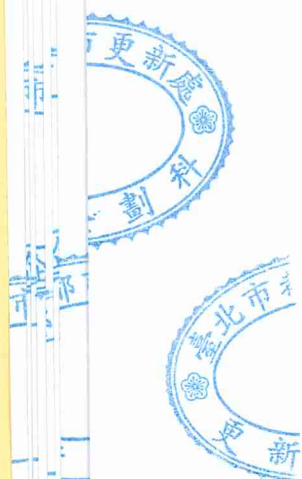
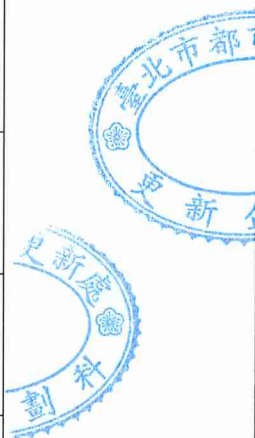
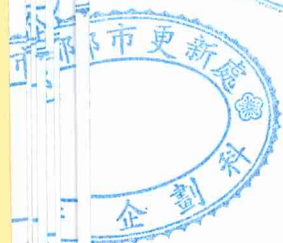
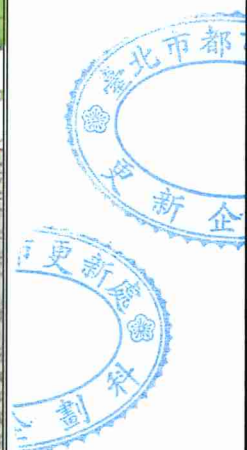
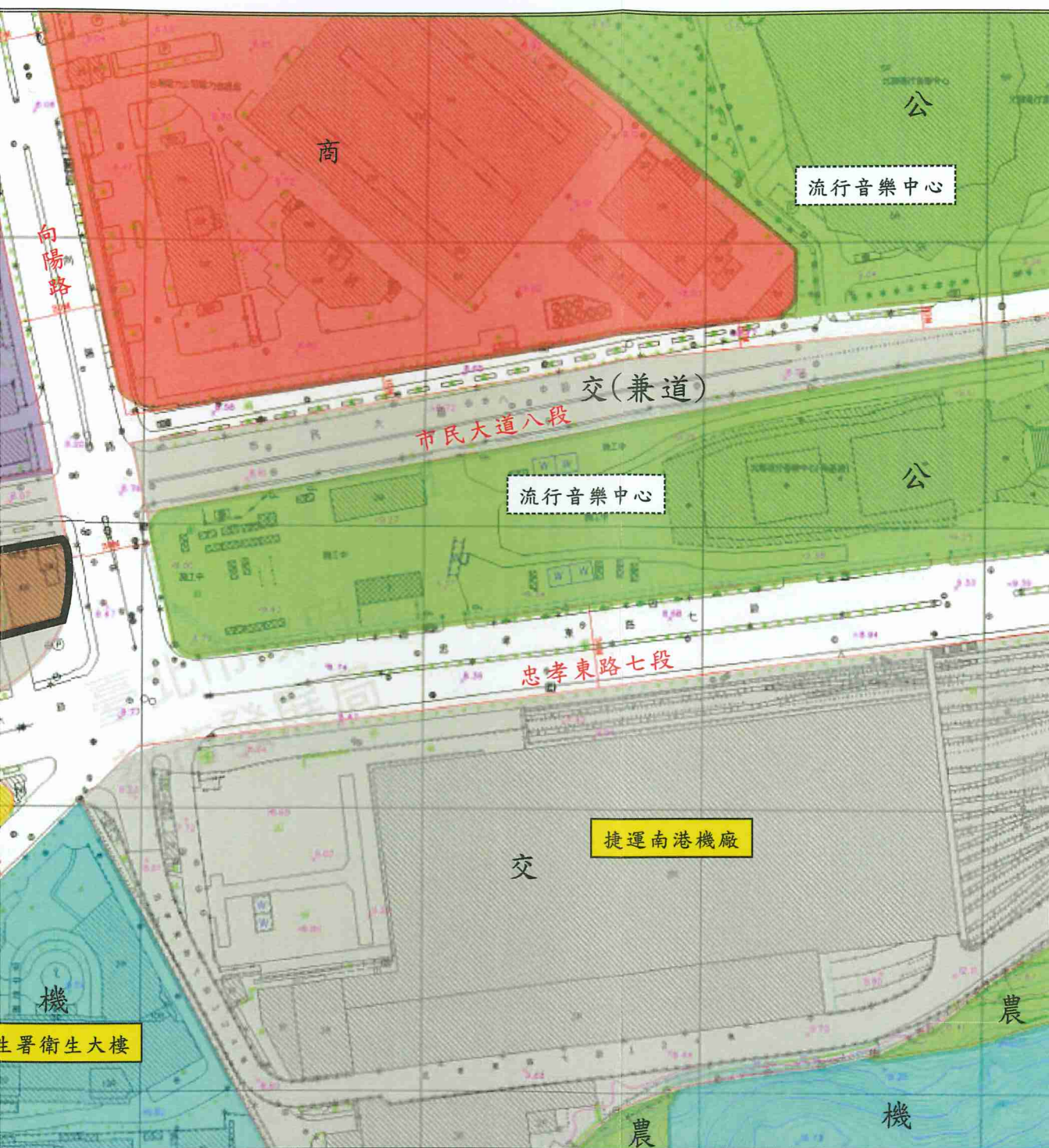


表 4：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	99 年 1 月 6 日府 都 規 字 第 09839325100 號	擬定臺北市南港區南港路以南、縱貫鐵路以北特定專用區(原南港輪胎工廠)細部計畫案(都市計畫劃定)
A-2	101 年 4 月 10 日 府 都 規 字 第 10100985700 號	變更臺北市南港區鐵路地下化沿線土地主要計畫案(都市計畫劃定)
B-1	98 年 9 月 14 日 府 都 新 字 第 09803816300 號	臺北市南港區玉成段四小段 158 地號等 6 筆土地為更新單元
B-2	99 年 4 月 26 日 府 都 新 字 第 09901052700 號	臺北市南港區南港段四小段 349 地號等 29 筆土地為更新單元
B-3	99 年 8 月 26 日 府 都 新 字 第 09902526200 號	臺北市南港區南港段三小段 274 地號等 16 筆土地為更新單元
B-4	100 年 4 月 21 日 府 都 新 字 第 10001009800 號	臺北市南港區南港段三小段 237 地號等 24 筆土地為更新單元
B-5	103 年 7 月 4 日 府 都 新 字 第 10232137900 號	劃定臺北市南港區新光段一小段 153 地號暨玉成段四小段 314 地號等 18 筆土地為更新單元(已失效)
B-6	104 年 6 月 30 日 府 都 新 字 第 10430768500 號	劃定臺北市南港區南港段三小段 316 地號等 3 筆土地為更新單元
B-7	104 年 7 月 24 日 府 都 新 字 第 10431323700 號	劃定臺北市南港區南港段三小段 68-3 地號等 5 筆土地為更新單元







說明

綠地

綠地用地

機

機關用地

交

交通用地

商

商業區

策工

策略工業區

農

農業區

郵

郵政用地

工

工業區

住

住宅區

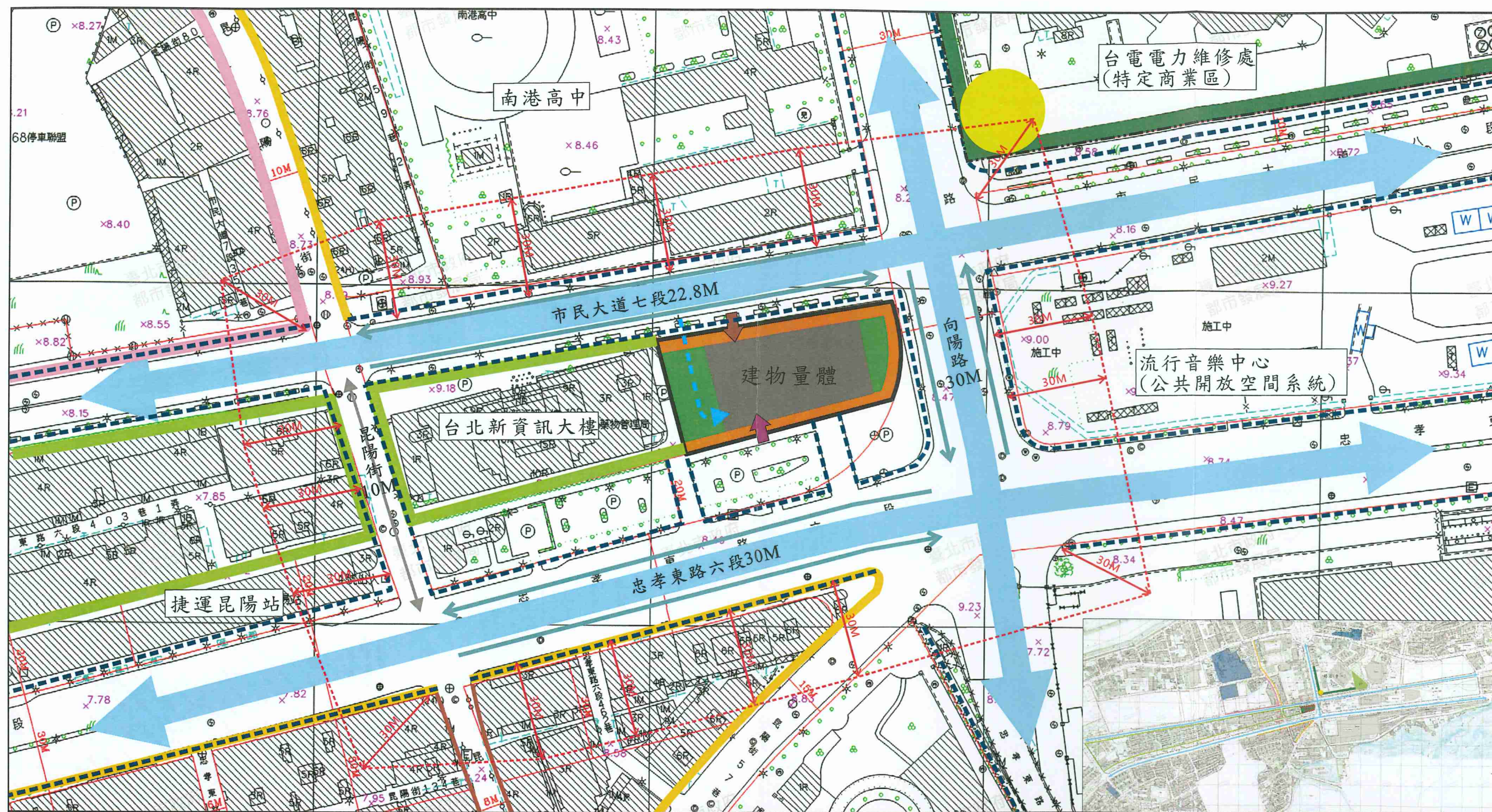
交(兼道)

交通用地
(兼道路使用)

指北

N

1/2000



圖例及說明

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

- | | | | | | | | |
|-------------|---------------|-----------------|------------------------------|---------------|---------------|----------|------------------------------|
| 更新單元 | 建議範圍 | 建築物量體 | 建築物主出入口 | 建築物次出入口 | 汽車道出入口 | 主要道路 | 主要動線 |
| 次要動線 | 建議人行動線 | 建議退縮2M以上之無遮簷人行道 | 建議留設騎樓或退縮3.64M以上之無遮簷人行道(住宅區) | 建議退縮帶狀式4M開放空間 | 建議退縮帶狀式5M開放空間 | 周邊事業計畫範圍 | 廣場(面積不得小於500m ²) |
| 退縮帶狀式4M開放空間 | 建議退縮帶狀式5M開放空間 | 寬度5M帶狀開放空間 | | | | | |

指北



1/1200

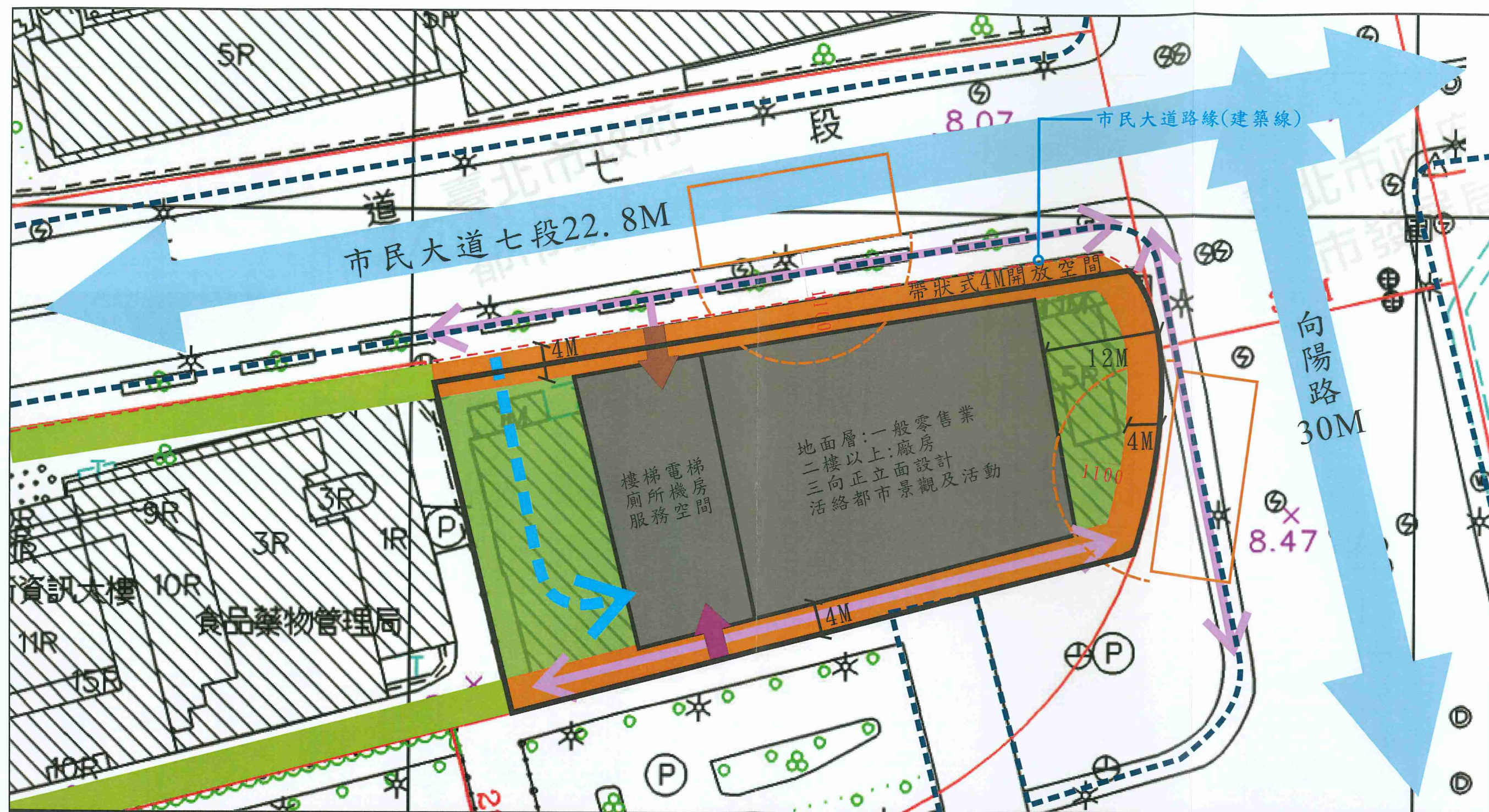
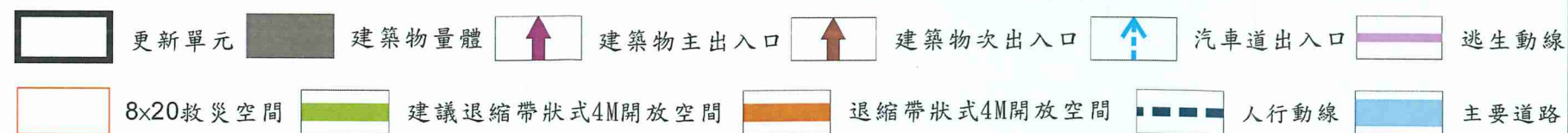


圖4：更新單元範圍內規劃構想圖



指北

1/400

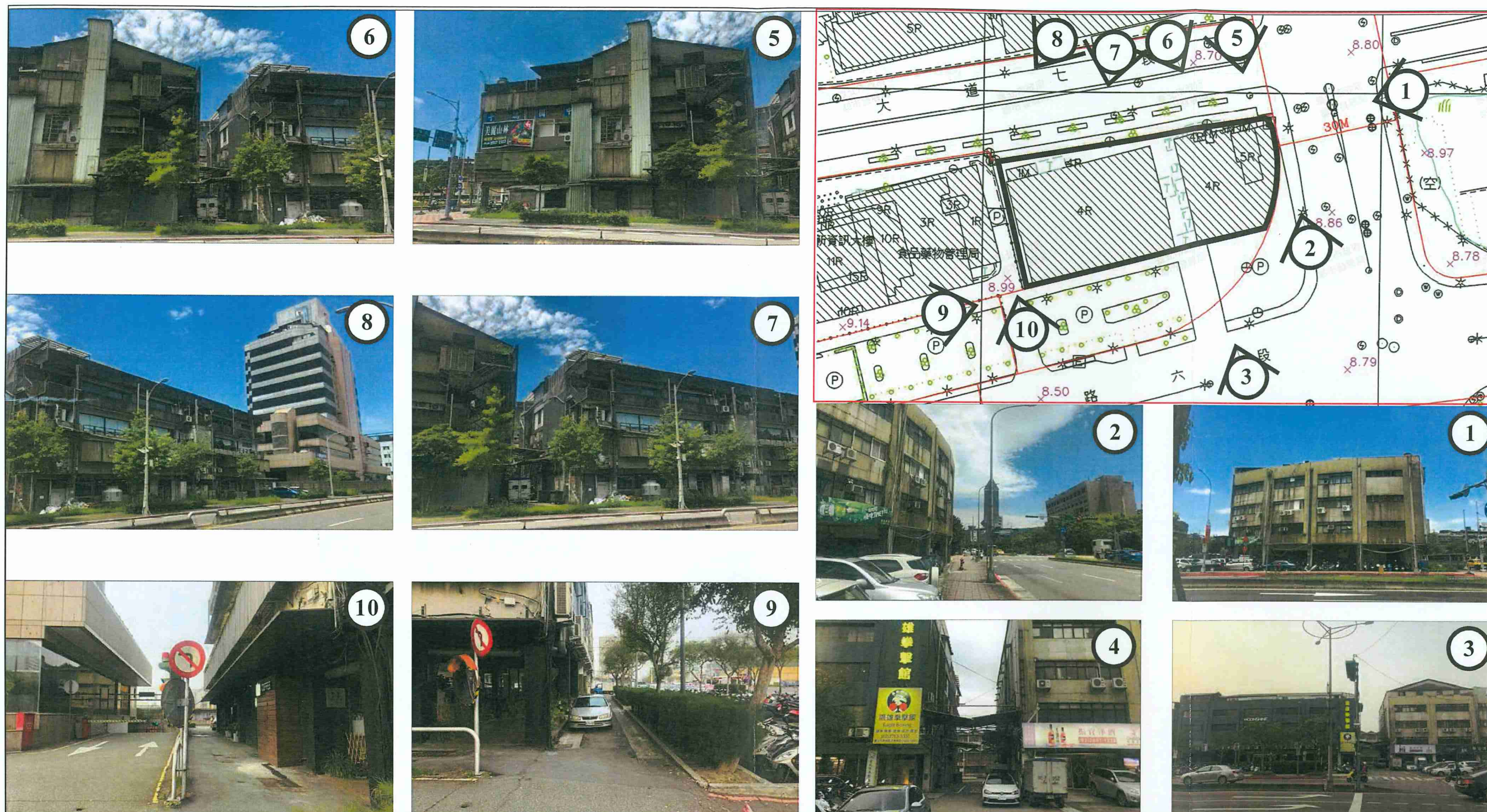


圖5：更新單元範圍內現況照片圖



更新單元



拍攝角度



指北



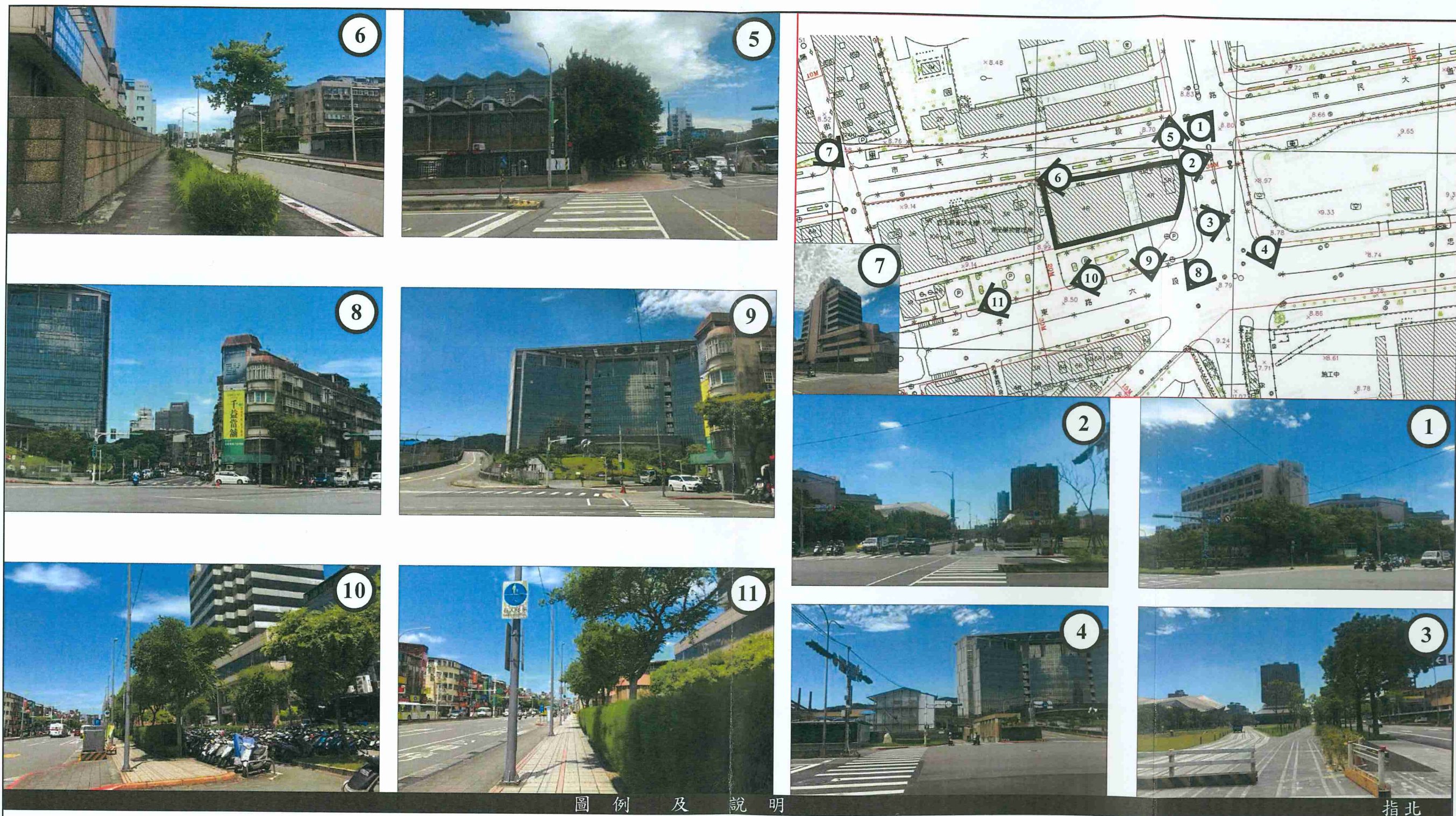
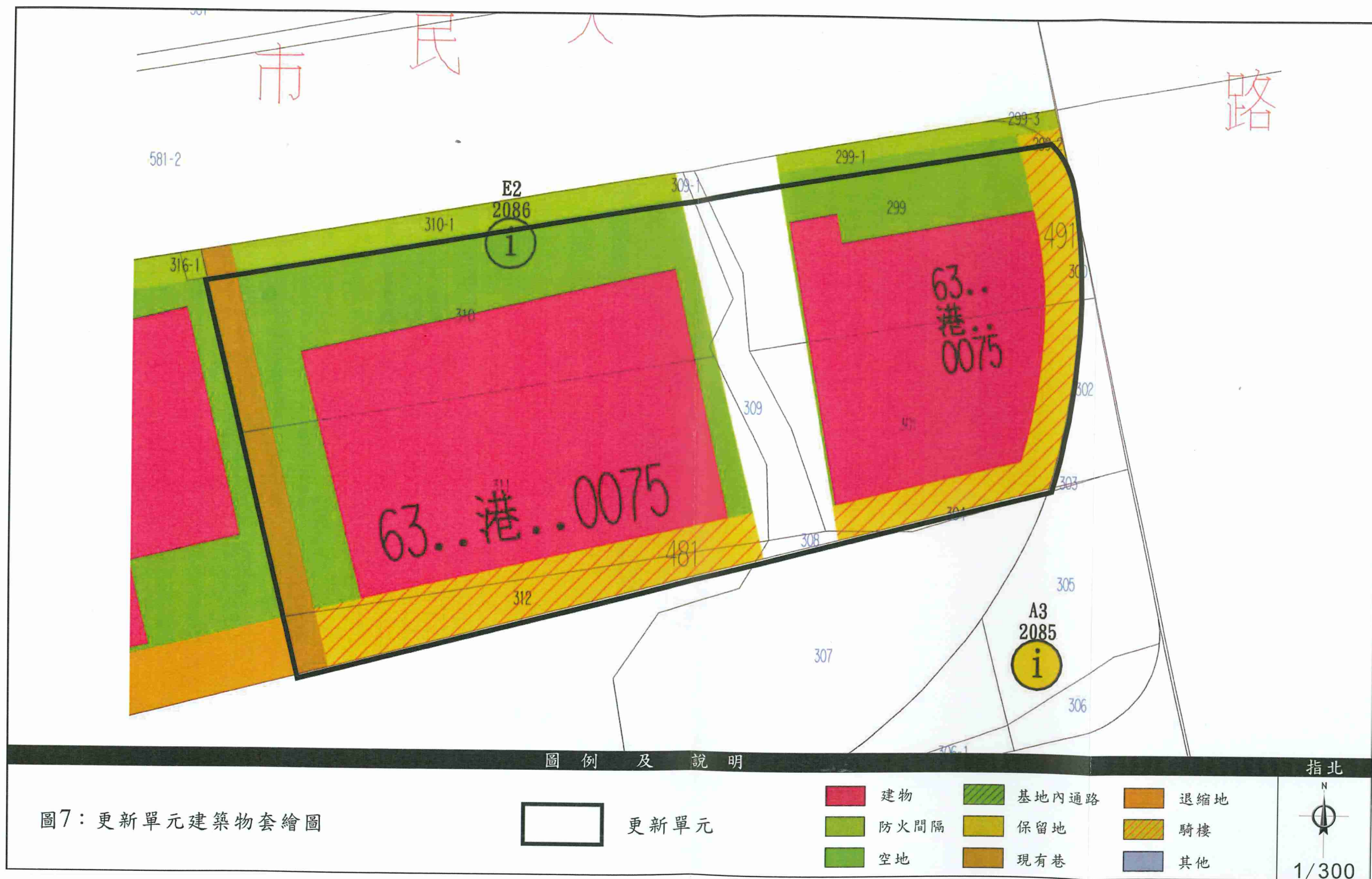


圖6：更新單元範圍外及周邊現況圖

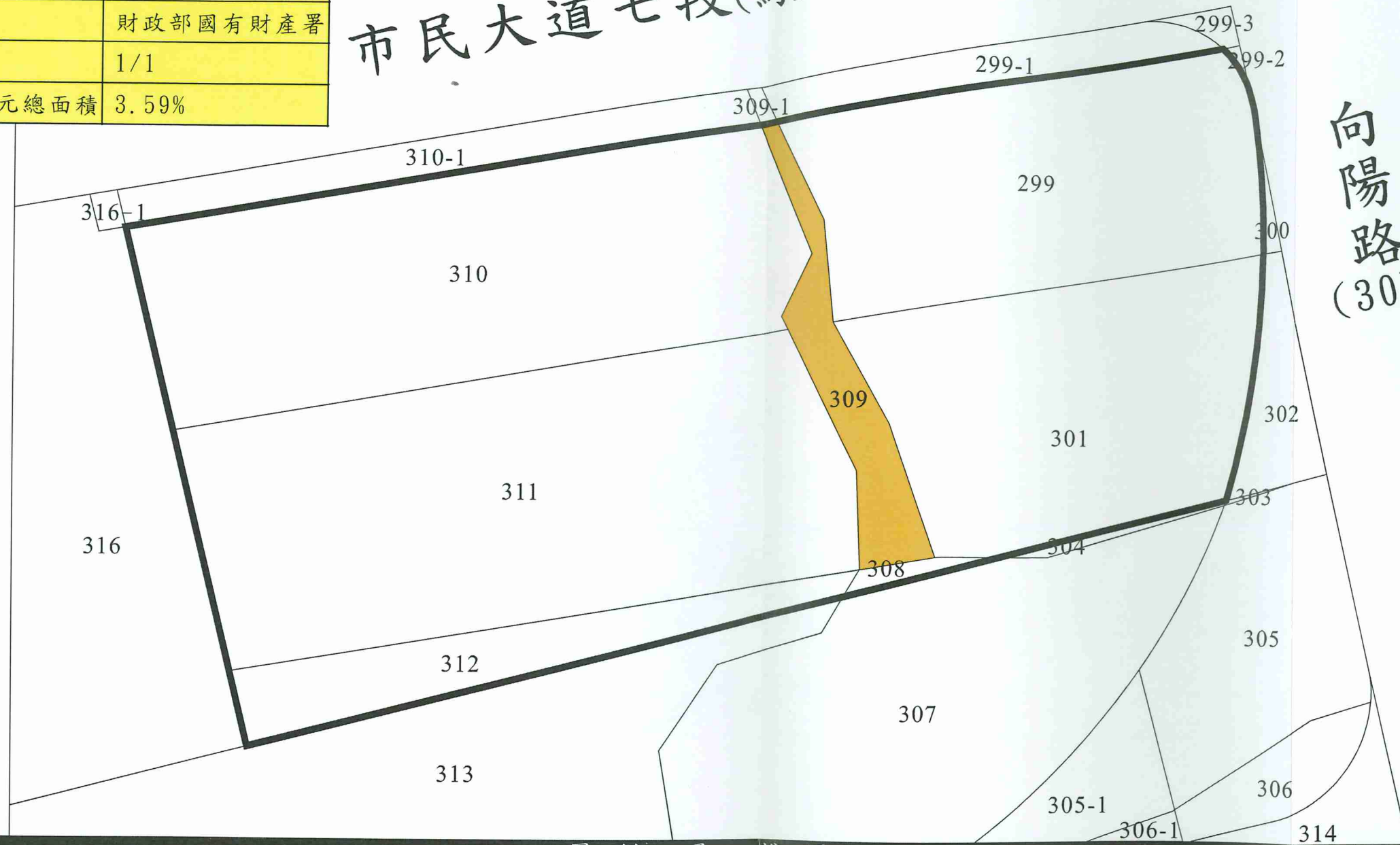
臺北市都
更新
新麗
劃科



地號	309
面積	73.00m ²
權屬	中華民國
管理機關	財政部國有財產署
持分比例	1/1
佔更新單元總面積	3.59%

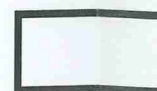
市民大道七段(約22.8M)

向陽路
(30M)



圖例及說明

圖8：更新單元地籍圖

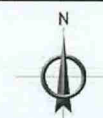


更新單元



財政部國有財產署

指北



1/300



附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無陳情意見。



附錄二、相關函文

- 一、財政部國有財產署北區分署民國108年11月20日台財產北改字第10800338120號函。

正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：黃小姐 (02)27814750#1749

臺北市信義區松德路161號8樓

受文者：鄭永和 聯絡人：富達都市更新股份有限公司 笪莉敏

發文日期：中華民國108年11月20日

發文字號：台財產北改字第10800338120號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：臺端訂於108年11月28日召開申請自行劃定「臺北市南港區玉成段二小段299地號等7筆土地為更新單元」說明會，本分署不克派員出席，請提供會議紀錄供參，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署(下稱本署)108年11月15日台財產署改字第10800357580號書函交下臺端108年11月14日綠意城字第1081114號開會通知單辦理。
- 二、依財政部108年6月20日修訂之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點第2目規定，都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與都市更新。爰有關本署經管同小段309地號土地涉及納入旨案更新單元範圍之參與意見，本分署將俟都市更新主管機關徵詢時，再行表達。

正本：鄭永和 聯絡人：富達都市更新股份有限公司 笪莉敏

副本：

與正本相符

分署長郭曉蓉

二、財政部國有財產屬北區分署民國 109 年 4 月 28 日台財產北
改字第 10900116970 號函。

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433 台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：黃小姐 (02)27814750#1513

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國109年4月28日
發文字號：台財產北改字第10900116970號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

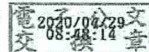
主旨：貴局為鄭永和君委託富達都市更新股份有限公司申請自行
劃定「臺北市南港區玉成段二小段299地號等7筆土地為更
新單元」，函詢財政部國有財產署(下稱本署)經管國有土
地參與都市更新意見一案，請查照。

說明：

- 一、復貴局109年4月27日北市都授新字第10970044102號函。
- 二、查旨述申請自行劃定更新單元範圍內本署經管同小段309地
號國有土地，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新
單元範圍，後續倘經臺北市政府核准劃定為更新單元，將
依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定
辦理。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：



與正本相符



三、 臺北市政府工務局水利工程處民國 109 年 5 月 8 日北市工水下字第 1096032957 號函。ⁱ

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

地址：11008 臺北市信義區市府路1號7樓
西南區
承辦人：劉醇國
電話：02-27208889/1999轉2641
傳真：02-27226313
電子信箱：da_43225@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109年5月8日
發文字號：北市工水下字第1096032957號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關大局函轉鄭永和君委託富達都市更新股份有限公司申
請自行劃定於本市南港區玉成段2小段299地號等7筆土地
內為更新單元案，是否有涉及排水溝渠及辦理排水改道等
事宜案，復 請查照。

說明：

- 一、復大局109年4月27日北市都授新字第10970044103號函。
- 二、案址經查本處雨水下水道圖資暨現場勘查，現況該地有排水溝渠等設施(確實位置應辦理土地鑑界)，請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、占用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、廢止事宜，請將排水新設、改道或廢止設計圖資料依程序送建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作，基地內排水溝施工完成後應由業主負責維護管理。

與正本相符



正本：臺北市政府都市發展局

副本：臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道工程科

2020/05/08
11:48:14
文
交
換
章

與正本相符



