

民間申請自行劃定更新單元



劃定臺北市中山區中山段三小段 355 地號等 13 筆土地  
為更新單元檢討書



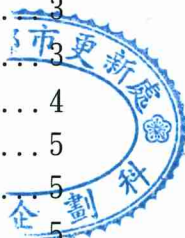
申請人：李彥宏

日期：109 年 06 月

附件  
冊  
1

## 目錄

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| 壹、計畫位置及範圍 .....                                | 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.....                                | 2  |
| 四、更新課題.....                                    | 3  |
| 參、實質再發展 .....                                  | 3  |
| 一、更新單元與都市計畫關係說明.....                           | 3  |
| 二、周邊環境發展.....                                  | 3  |
| 三、整體規劃構想.....                                  | 4  |
| 肆、更新單元檢討情形說明 .....                             | 5  |
| 一、更新單元區位限制.....                                | 5  |
| 二、更新單元規模.....                                  | 5  |
| 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定及變更情形.....                      | 6  |
| 五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....                           | 6  |
| 六、更新單元涉及山坡地檢討情形.....                           | 6  |
| 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<br>之處理方式..... | 6  |
| 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<br>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  |
| 伍、其他.....                                      | 13 |
| 陸、附圖.....                                      | 14 |
| 附錄一、公民或團體陳情意見綜理表 .....                         | 27 |
| 附錄二、相關函文（公部門函復公文） .....                        | 27 |



## 圖目錄

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 圖 1 更新單元位置圖 .....                         | 15 |
| 圖 2 更新單元都市計畫圖 .....                       | 19 |
| 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 ..... | 20 |
| 圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖 .....                    | 21 |
| 圖 5 更新單元範圍內現況照片圖 .....                    | 22 |
| 圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖 .....                 | 23 |
| 圖 7 更新單元建築物套繪圖 .....                      | 24 |
| 圖 8 更新單元地籍圖 .....                         | 25 |
| 圖 9 鄰地協調範圍示意圖 .....                       | 26 |

## 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 .....        | 7  |
| 表 2 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 .....           | 8  |
| 表 2-1：72 建字第 0996（地號：368、354 地號） .....   | 8  |
| 表 2-2：72 建字第 1001（地號：370、371 地號） .....   | 9  |
| 表 2-3：54 營 1531（地號：348 地號） .....         | 9  |
| 表 2-4：54 營 1518（地號：374 地號） .....         | 9  |
| 表 2-5：58 中山中二 0055（地號：354 地號） .....      | 10 |
| 表 2-6：59 中山中二 0060（地號：352 地號） .....      | 10 |
| 表 2-7：59 中山中二 0059（地號：351 地號） .....      | 10 |
| 表 2-8：62 中山中二 0010（地號：353 地號） .....      | 11 |
| 表 2-9：62 中山中二 0046（地號：373 地號） .....      | 11 |
| 表 2-10：63 中山中二 0004（地號：349、350 地號） ..... | 11 |
| 表 2-11：無建照（地號：372 地號） .....              | 12 |
| 表 2-12：無建照（地號：368 地號） .....              | 12 |
| 表 3 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 .....             | 16 |

案 名：劃定臺北市中山區中山段三小段 355 地號等 13 筆土地為  
更新單元檢討書

申請人：李彥宏

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區林森北路、中山北路二段 65 巷、中山北路二段 65 巷 2 弄及中山北路二段 65 巷 24 弄所圍街廓內之東側。

二、計畫範圍：臺北市中山區中山段三小段 355、356、357、358、359、360、361、362、363、364、365、366、367 地號等 13 筆土地。

三、計畫面積：1,191.00 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

本更新單元位於林森北路（20 公尺）、中山北路二段 65 巷（7.27 公尺）、中山北路二段 65 巷 24 弄（2 公尺）、中山北路二段 65 巷 2 弄（5.45 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三小段 355 地號等 13 筆土地，單元面積 1,191.00 平方公尺。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於 72 年 03 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」計畫範圍內。另根據臺北市土地使用分區管制自治條例，本更新單元土地使用分區為第四種商業區（原屬第三種商業區），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住宅及商業使用。

#### （二）建築物使用現況

本更新單元內共有 14 棟合法建築物，屋齡皆逾 30 年以上，建物皆為 4 層樓加強磚造建物。現況為一樓多為商業使用，二樓以上為商業及住宅使用。

#### （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為商業與住宅（例如：商業、住宅…等）使用。另西南側有公園用地（如：公園、醫院…等），現況為中安公園。

### 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三小段 355 地號等 13 筆土地，總面積 1,191.00 平方公尺，均為私有土地。

## （二）建築物權屬

更新單元內共有 14 棟合法建築物，總樓地板面積 4,106.83 平方公尺，均為私有建物。

## 四、更新課題

### （一）建築物未銜接公共汙水下水道系統

本更新單元範圍內之建物皆未銜接公共汙水下水道系統，已造成居住環境不佳且足以影響公共衛生，有其改善之必要性。

### （二）消防救災動線狹小

本更新單元南側之中山北路二段 65 巷 2 弄（5.45 公尺）、北側中山北路二段 65 巷（7.27 公尺）兩路段之路寬均未達 8 公尺，路寬過窄，不足以供消防救災之通行需求。

### （三）土地低度使用

本更新單元位於臺北市精華地段，單元內土地使用強度低於法定使用強度，無法充分發揮其土地使用效益。

## 參、實質再發展

### 一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於臺北市政府民國 72 年 03 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」之計畫範圍內。土地使用分區為第四種商業區（原屬第三種商業區），建蔽率 65%、容積率 560%。本更新單元周邊 500 公尺範圍，現況主要以商業與住宅使用為主，尚有規劃配置公園、學校等使用型態。至於周邊公共設施之分布情形，本更新單元周邊 500 公尺範圍內設有中安公園、永盛公園、中原公園、康樂公園、林森公園、吉林果小、中山區民活動中心、馬偕紀念醫院、雙連捷運站等。

### 二、周邊環境發展

本案基地所在街廓及相鄰街廓對側深 30 公尺範圍內之都市活動：本更新單元東側鄰林森北路 20 公尺之計畫道路，包含住



宅公寓或地面層做為一般零售業之電梯住商大樓，並沿計畫道路設置人行空間。

為了提高居住環境的品質及配合既有都市紋理，建議沿街面均退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行道，形塑良好之人行空間；並留設開放空間及置入綠帶系統，創造友善的都市景觀(詳圖 3)。

### 三、整體規劃構想

#### (一) 更新單元範圍外

本更新單元周邊計畫道路均已開通，更新單元周邊計畫道路寬度未達 8 公尺者，未來改建建議補足 8 公尺，再退縮留設 2 公尺以上無遮簷之人行步道；周邊計畫道路寬度達 8 公尺，其位於商業區者，依臺北市土地使用分區管制自治條例規定留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺無遮簷之人行步道；位於住宅區者，退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行步道。

#### (二) 更新單元範圍內

在消防救災部分，因本更新單元北側中山北路二段 65 巷(7.27 公尺)、南側鄰接中山北路二段 65 巷 2 弄(5.45 公尺)，其中山北路二段 65 巷及中山北路二段 65 巷 2 弄因不足 8 公尺，為配合救災需要，後續將退縮補足 8 公尺，退縮部分並與道路順平，再留設 2 公尺以上人行步道。鄰東之林森北路則留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺人行步道。更新單元未來重建後，路寬均足供消防車輛通行及操作，故無消防救災安全疑慮。

#### (三) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

| 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        | 考量周邊人車動線，更新後將依無障礙環境及都市防災原則，配合周邊人行動線及開放空間系統留設人行道或開放空間廣場，提供完善且安全的人行步道或消防救災空間。                              |
| 2  | 加強都市防災機能自然永續節能減碳  | 1. 本更新單元臨中山北路二段 65 巷(7.27M)不足 8 公尺，配合救災需要，後續退縮補足 8 公尺，並與道路順平，再留設 2 公尺以上人行步道。<br>2. 本更新單元臨中山北路二段 65 巷 2 弄 |

| 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                                                                                                                                              |
|----|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                   | (5.45M)不足 8 公尺，配合救災需要，後續退縮 2.55 公尺補足 8 公尺，退縮部分並與道路順平，再留設 2 公尺以上人行步道。<br>3. 配合政府節能政策，導入綠建築或智慧型建築設計理念。<br>4. 加強植栽美化及退縮留設開放性人行步道，改善公共景觀，並提供附近居民良好的通行環境。 |
| 3  | 提供地區性公益回饋         | 1. 於建物拆除後、基地動工前，作簡易綠化為臨時性社區公園。<br>2. 基地施工期間，設置友善圍籬、圍籬綠美化。                                                                                            |
| 4  | 推動友善無障礙空間         | 1. 本案人行步道採無障礙空間設計，人行出入口及汽機車出入口皆與道路順平，方便行動不便者利用。<br>2. 設置無障礙坡道，方便行動不便者進出。                                                                             |

## 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（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 1,191.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 2,867.00 平方公尺，約占該街廓 41.54%，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) 指標六「更新單元內建築物經本府工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統之棟數比例達二分之一以上。」，申請範圍內總計建築物 14 棟，經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統者，合計為 14 棟，占建築物總棟數比例 100%，符合規定。
- (二) 指標十：「更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或更新單元內每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達二分之一以上。」：申請範圍內總計 41 戶，其中 24 戶低於臺北市平均居住樓地板面積 96.00 平方公尺，佔本更新單元之 58.54%，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定及變更情形。

### 五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經王克誠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。

#### 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

本更新單元經王克誠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 08 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<br>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     | 1,191.00 | 4,106.83 |
| 目前有更新意願數（B）       | 32       | 32     | 932.91   | 3,228.78 |
| 目前有更新意願比<br>（B/A） | 74.42%   | 74.42% | 78.33%   | 78.62%   |
| 目前無更新意願數（C）       | 0        | 0      | 0        | 0        |
| 目前無更新意願比<br>（C/A） | 0%       | 0%     | 0%       | 0%       |
| 目前未表達意願數（D）       | 11       | 11     | 258.09   | 878.05   |
| 目前未表達意願比<br>（D/A） | 25.58%   | 25.58% | 21.67%   | 21.38%   |

統計日期：108 年 11 月 22 日止

##### (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年期 30 年以上（或相鄰土地面積為 1,676.00 平方公尺），相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 108 年 11 月 08 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 2，統計日期至 108 年 11 月 22 日止。

表 2：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表（鄰地協調全範圍）。

| 同意數及比例<br>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）           | 33       | 30     | 1,676.00 | 5,312.53  |
| 目前有更新意願數（B）       | 11       | 11     | 285.65   | 1,452.078 |
| 目前有更新意願比<br>（B/A） | 33.33%   | 36.67% | 17.04%   | 27.33%    |
| 目前無更新意願數（C）       | 0        | 0      | 0        | 0         |
| 目前無更新意願比<br>（C/A） | 0%       | 0%     | 0%       | 0%        |
| 目前未表達意願數（D）       | 22       | 19     | 1,390.35 | 3,860.452 |
| 目前未表達意願比<br>（D/A） | 66.67%   | 63.33% | 82.96%   | 72.67%    |

表 2-1：72 建字第 0996（地號：368、354 地號）

| 同意數及比例<br>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）           | 6        | 6      | 257.00   | 686.32 |
| 目前有更新意願數（B）       | 3        | 3      | 63.6     | 265.5  |
| 目前有更新意願比<br>（B/A） | 50.00%   | 50.00% | 24.75%   | 38.68% |
| 目前無更新意願數（C）       | 0        | 0      | 0        | 0      |
| 目前無更新意願比<br>（C/A） | 0%       | 0%     | 0%       | 0%     |
| 目前未表達意願數（D）       | 3        | 3      | 193.4    | 420.82 |
| 目前未表達意願比<br>（D/A） | 50.00%   | 50.00% | 38.68%   | 61.32% |

表 2-2：72 建字第 1001（地號：370、371 地號）

| 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）       | 4        | 4      | 176.00   | 792.06  |
| 目前有更新意願數（B）   | 3        | 3      | 56.80    | 633.648 |
| 目前有更新意願比（B/A） | 75.00%   | 75.00% | 32.27%   | 80.00%  |
| 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）   | 1        | 1      | 119.20   | 158.41  |
| 目前未表達意願比（D/A） | 25.00%   | 25.00% | 67.73%   | 20.00%  |

表 2-3：54 營 1531（地號：348 地號）

| 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）       | 1        | 1     | 257.00   | 411.00 |
| 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）   | 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）   | 1        | 1     | 257.00   | 411.00 |
| 目前未表達意願比（D/A） | 100%     | 100%  | 100%     | 100%   |

表 2-4：54 營 1518（地號：374 地號）

| 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）       | 4        | 4      | 145.00   | 481.68 |
| 目前有更新意願數（B）   | 2        | 2      | 72.5     | 240.84 |
| 目前有更新意願比（B/A） | 50.00%   | 50.00% | 50.00%   | 50.00% |
| 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）   | 2        | 2      | 72.5     | 240.84 |
| 目前未表達意願比（D/A） | 50.00%   | 50.00% | 50.00%   | 50.00% |

表 2-5：58 中山中二 0055（地號：354 地號）

| 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）       | 1        | 1       | 151.00   | 244.60  |
| 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）   | 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）   | 1        | 1       | 151.00   | 244.60  |
| 目前未表達意願比（D/A） | 100.00%  | 100.00% | 100.00%  | 100.00% |

表 2-6：59 中山中二 0060（地號：352 地號）

| 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）       | 4        | 4      | 120.00   | 402.82 |
| 目前有更新意願數（B）   | 2        | 2      | 60       | 203.06 |
| 目前有更新意願比（B/A） | 50.00%   | 50.00% | 50.00%   | 50.41% |
| 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）   | 2        | 2      | 60       | 199.76 |
| 目前未表達意願比（D/A） | 50.00%   | 50.00% | 50.00%   | 49.59% |

表 2-7：59 中山中二 0059（地號：351 地號）

| 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）       | 4        | 4      | 131.00   | 433.28 |
| 目前有更新意願數（B）   | 1        | 1      | 32.75    | 109.03 |
| 目前有更新意願比（B/A） | 25.00%   | 25.00% | 25.00%   | 25.16% |
| 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）   | 3        | 3      | 98.25    | 324.25 |
| 目前未表達意願比（D/A） | 75.00%   | 75.00% | 75.00%   | 74.84% |

表 2-8：62 中山中二 0010（地號：353 地號）

| 同意數及比例<br>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）           | 5        | 2       | 117.00   | 409.05  |
| 目前有更新意願數（B）       | 0        | 0       | 0        | 0       |
| 目前有更新意願比<br>（B/A） | 0%       | 0%      | 0%       | 0%      |
| 目前無更新意願數（C）       | 0        | 0       | 0        | 0       |
| 目前無更新意願比<br>（C/A） | 0%       | 0%      | 0%       | 0%      |
| 目前未表達意願數（D）       | 5        | 2       | 117.00   | 409.05  |
| 目前未表達意願比<br>（D/A） | 100.00%  | 100.00% | 100.00%  | 100.00% |



表 2-9：62 中山中二 0046（地號：373 地號）

| 同意數及比例<br>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）           | 1        | 2       | 134.00   | 469.95  |
| 目前有更新意願數（B）       | 0        | 0       | 0        | 0       |
| 目前有更新意願比<br>（B/A） | 0%       | 0%      | 0%       | 0%      |
| 目前無更新意願數（C）       | 0        | 0       | 0        | 0       |
| 目前無更新意願比<br>（C/A） | 0%       | 0%      | 0%       | 0%      |
| 目前未表達意願數（D）       | 1        | 2       | 134.00   | 469.95  |
| 目前未表達意願比<br>（D/A） | 100.00%  | 100.00% | 100.00%  | 100.00% |



表 2-10：63 中山中二 0004（地號：349、350 地號）

| 同意數及比例<br>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）           | 2        | 2       | 262.00   | 910.51  |
| 目前有更新意願數（B）       | 0        | 0       | 0        | 0       |
| 目前有更新意願比<br>（B/A） | 0%       | 0%      | 0%       | 0%      |
| 目前無更新意願數（C）       | 0        | 0       | 0        | 0       |
| 目前無更新意願比<br>（C/A） | 0%       | 0%      | 0%       | 0%      |
| 目前未表達意願數（D）       | 2        | 2       | 262.00   | 910.51  |
| 目前未表達意願比<br>（D/A） | 100.00%  | 100.00% | 100.00%  | 100.00% |



表 2-11：無建照（地號：372 地號）

| 同意數及比例        | 人數及面積    |         | 面積（平方公尺） |         |
|---------------|----------|---------|----------|---------|
|               | 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）       | 1        | 1       | 154      | 71.26   |
| 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）   | 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）   | 1        | 1       | 154      | 71.26   |
| 目前未表達意願比（D/A） | 100.00%  | 100.00% | 100.00%  | 100.00% |

表 2-12：無建照（地號：369 地號）

| 同意數及比例        | 人數及面積    |       | 面積（平方公尺） |       |
|---------------|----------|-------|----------|-------|
|               | 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）       | 1        | -     | 68.00    | -     |
| 目前有更新意願數（B）   | 0        | -     | 0        | -     |
| 目前有更新意願比（B/A） | 0%       | -     | 0%       | -     |
| 目前無更新意願數（C）   | 0        | -     | 0        | -     |
| 目前無更新意願比（C/A） | 0%       | -     | 0%       | -     |
| 目前未表達意願數（D）   | 1        | -     | 68.00    | -     |
| 目前未表達意願比（D/A） | 100.00%  | -     | 100.00%  | -     |

### （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之全範圍意願比例土地人數為 33.33%、建物人數為 36.67%、土地面積為 17.04%、建物面積為 27.33%，低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例土地人數為 74.42%、建物人數為 74.42%、土地面積為 78.33%、建物面積為 78.62%；同時根據建照範圍個別檢討鄰地參與更新之意願（如表 2-1 至表 2-12）亦無高於本更新單元範圍內之意願，因此申請人未將相鄰土地納入更新單元範圍內。



## 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：1/5,000



表 3：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 年 12 月 10 日<br>府 都 新 字 第<br>10720232311 號 | 中山區・捷運雙連站暨中山站沿線更新<br>地區<br>更新地區編號：中山-5 |
| A-2 | 107 年 12 月 10 日<br>府 都 新 字 第<br>10720232311 號 | 捷運中山雙連站周邊更新地區<br>更新地區編號：大同-7           |
| A-3 | 107 年 12 月 10 日<br>府 都 新 字 第<br>10720232311 號 | 捷運行天宮站周邊更新地區<br>更新地區編號：中山-3            |
| A-4 | 107 年 12 月 10 日<br>府 都 新 字 第<br>10720232311 號 | 雙蓮國小周邊更新地區<br>更新地區編號大同-6               |
| B-1 | 93 年 05 月 03 日<br>府 都 新 字 第<br>09310673600 號  | 劃定臺北市中山區吉林段四小段 705 地<br>號等 46 筆土地為更新單元 |
| B-2 | 95 年 10 月 26 日<br>府 都 新 字 第<br>09505280800 號  | 劃定臺北市中山區吉林段四小段 603 地<br>號等 36 筆土地為更新單元 |
| B-3 | 95 年 12 月 27 日<br>府 都 新 字 第<br>09506509400 號  | 劃定臺北市中山區吉林段四小段 676 地<br>號等 17 筆土地為更新單元 |
| B-4 | 96 年 03 月 26 日<br>府 都 新 字 第<br>09601172200 號  | 劃定臺北市中山區中山段四小段 342 地<br>號等 16 筆土地為更新單元 |
| B-5 | 96 年 04 月 30 日<br>府 都 新 字 第<br>09601129200 號  | 劃定臺北市中山區吉林段五小段 185 地<br>號等 19 筆土地為更新單元 |
| B-6 | 96 年 04 月 30 日<br>府 都 新 字 第<br>09601110000 號  | 劃定臺北市中山區吉林段三小段 811 地<br>號等 32 筆土地為更新單元 |
| B-7 | 96 年 06 月 23 日<br>府 都 新 字 第<br>09603319600 號  | 劃定臺北市中山區吉林段五小段 130 地<br>號等 11 筆土地為更新單元 |
| B-8 | 97 年 05 月 30 日                                | 劃定臺北市中山區中山段 3 小段 688 地                 |



| 編號   | 劃定日期及文號                                      | 案名                                                                           |
|------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|      | 府 都 新 字 第<br>09730459300 號                   | 號等 6 筆土地為更新單元                                                                |
| B-9  | 97 年 03 月 26 日<br>府 都 新 字 第<br>09701321000 號 | 劃定臺北市中山區民生東路二段以南、<br>民生東路二段 90 巷以東、民生東路二<br>段 132 巷以西、松江路 194 巷以北地區<br>為更新單元 |
| B-10 | 97 年 10 月 15 日<br>府 都 新 字 第<br>09705526100 號 | 劃定臺北市中山區中山段三小段 773 地<br>號等 18 筆土地為更新單元                                       |
| B-11 | 97 年 10 月 28 日<br>府 都 新 字 第<br>09706063200 號 | 劃定臺北市中山區中山段三小段 795 地<br>號等 11 筆土地為更新單元                                       |
| B-12 | 97 年 11 月 10 日<br>府 都 新 字 第<br>09707197500 號 | 劃定臺北市中山區中山段三小段 57 地<br>號等 7 筆土地為更新單元                                         |
| B-13 | 98 年 01 月 07 日<br>府 都 新 字 第<br>09707806800 號 | 劃定臺北市中山區吉林段五小段 220 地<br>號等 6 筆土地為更新單元                                        |
| B-14 | 98 年 02 月 06 日<br>府都新字第<br>09800098100 號     | 劃定臺北市中山區中山段三小段 393 地<br>號等 6 筆土地為更新單元                                        |
| B-15 | 98 年 03 月 04 日<br>府 都 新 字 第<br>09800303900 號 | 劃定臺北市中山區吉林段三小段 1021<br>地號等 13 筆土地為更新單元                                       |
| B-16 | 98 年 03 月 04 日<br>府 都 新 字 第<br>09800325400 號 | 劃定臺北市中山區吉林段四小段 63-1<br>地號等 23 筆土地為更新單元                                       |
| B-17 | 98 年 05 月 07 日<br>府 都 新 字 第<br>09802118500 號 | 變更臺北市中山區吉林段四小段 219 地<br>號等 8 筆土地為同小段 261 地號等 4 筆<br>土地更新單元                   |
| B-18 | 98 年 05 月 07 日<br>府 都 新 字 第<br>09802249300 號 | 劃定臺北市中山區吉林段三小段 554-1<br>地號等 15 筆土地為更新單元                                      |
| B-19 | 98 年 05 月 07 日<br>府 都 新 字 第<br>09802118700 號 | 劃定臺北市中山區吉林段五小段 247 地<br>號等 8 筆土地為更新單元                                        |

| 編號   | 劃定日期及文號                             | 案名                                                                                                                     |
|------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B-20 | 98年06月05日<br>府都新字第<br>09802501800號  | 劃定臺北市中山區吉林段四小段566地<br>號等38筆土地為更新單元                                                                                     |
| B-21 | 98年09月03日<br>府都新字第<br>09803813200號  | 臺北市大同區雙連段一小段607地號等<br>26筆土地為更新單元                                                                                       |
| B-22 | 98年10月23日<br>府都新字第<br>09804328400號  | 劃定臺北市中山區中山段二小段484地<br>號等15筆土地為更新單元  |
| B-23 | 98年10月23日<br>府都新字第<br>09804304100號  | 劃定臺北市中山區吉林段二小段856地<br>號等14筆土地為更新單元                                                                                     |
| B-24 | 99年09月28日<br>府都新字第<br>09902963200號  | 劃定臺北市中山區中山段三小段315地<br>號等3筆土地為更新單元                                                                                      |
| B-25 | 100年06月08日<br>府都新字第<br>10001428500號 | 變更劃定臺北市中山區正義段四小段1<br>地號等11筆土地為同小段1地號等8<br>筆土地更新單元範圍案                                                                   |
| B-26 | 100年08月25日<br>府都新字第<br>10002551500號 | 劃定台北市中山區中山段三小段18地<br>號等9筆土地為更新單元                                                                                       |
| B-27 | 100年09月22日<br>府都新字第<br>10002905000號 | 劃定臺北市中山區吉林段一小段329地<br>號等31筆土地為更新單元                                                                                     |





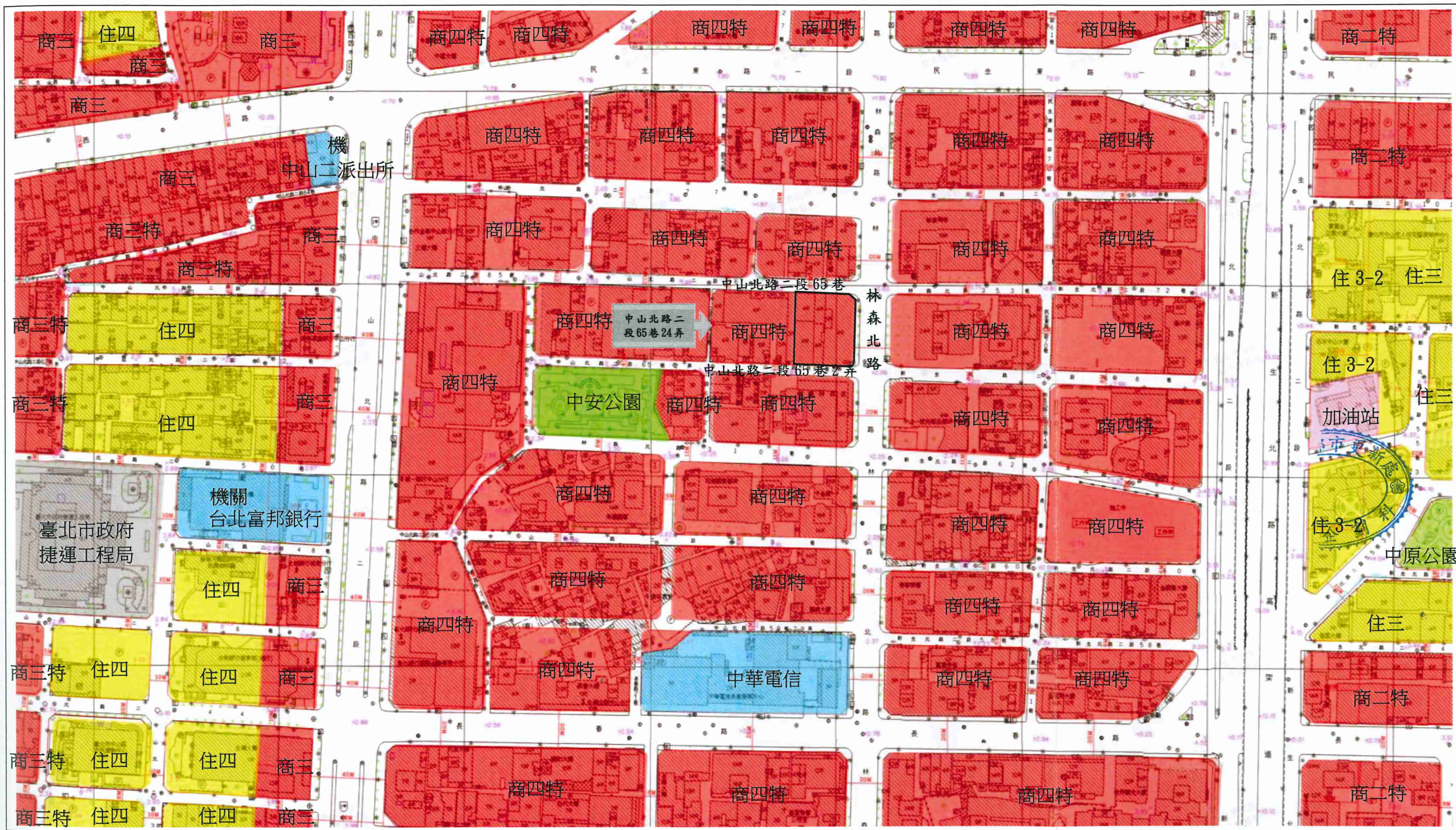


圖 2：更新單元都市計畫圖

圖例：更新單元



住宅區  
商業區

公園用地  
學校

機關及電信  
加油站

交通

比例尺：1/2000





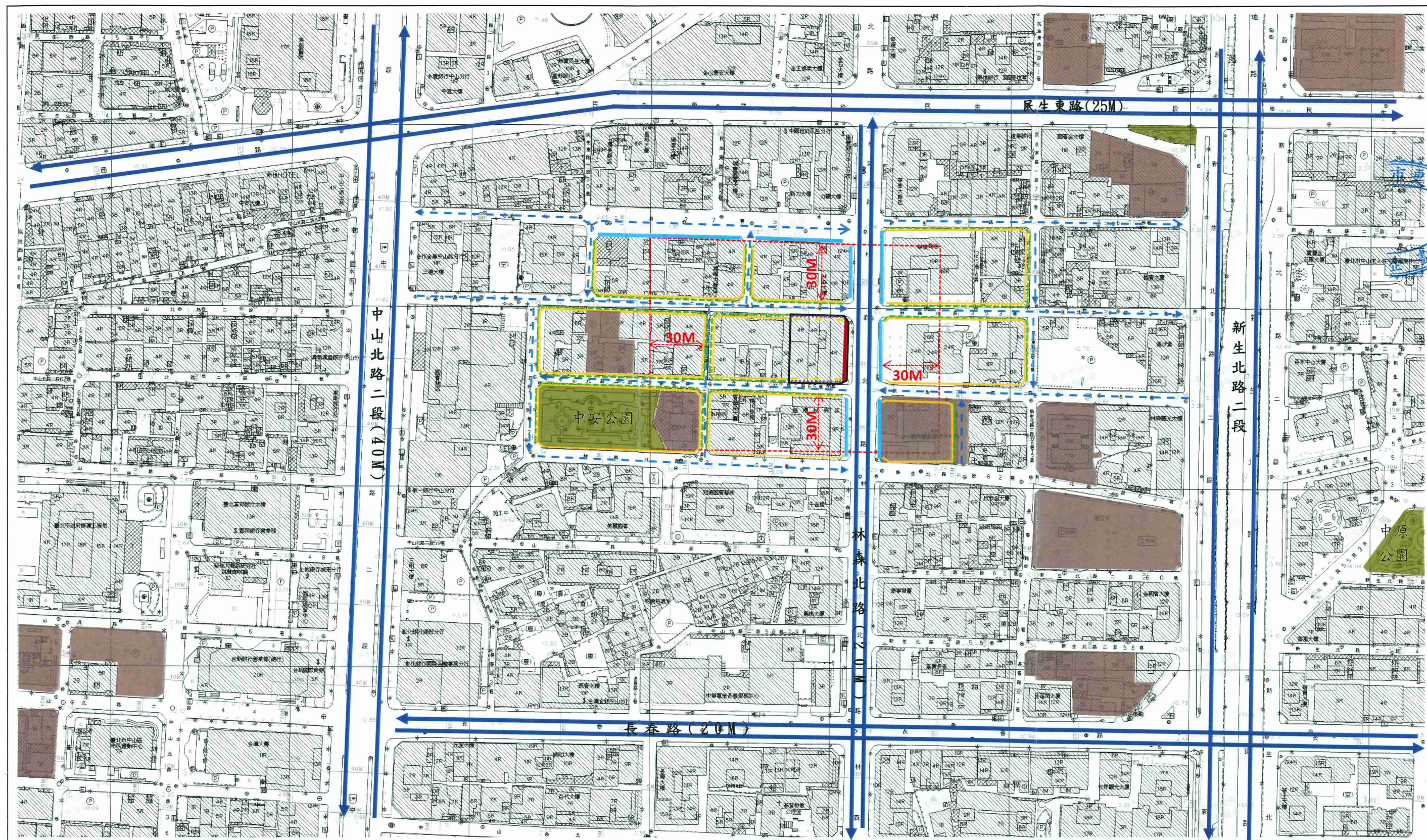


圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街  
廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

- 圖例：
- 更新單元
  - 建議範圍
  - 公共開放空間
  - 留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道
  - 補足道路至 8 公尺寬度
  - 留設 2 公尺以上無遮簷人行道
  - 主要道路
  - 次要道路
  - 補足道路至 8 公尺寬度(更新單元內)
  - 留設 2 公尺以上無遮簷人行道(更新單元內)
  - 留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道(更新單元內)
  - 周邊事業計畫範圍

比例尺：1/2,000





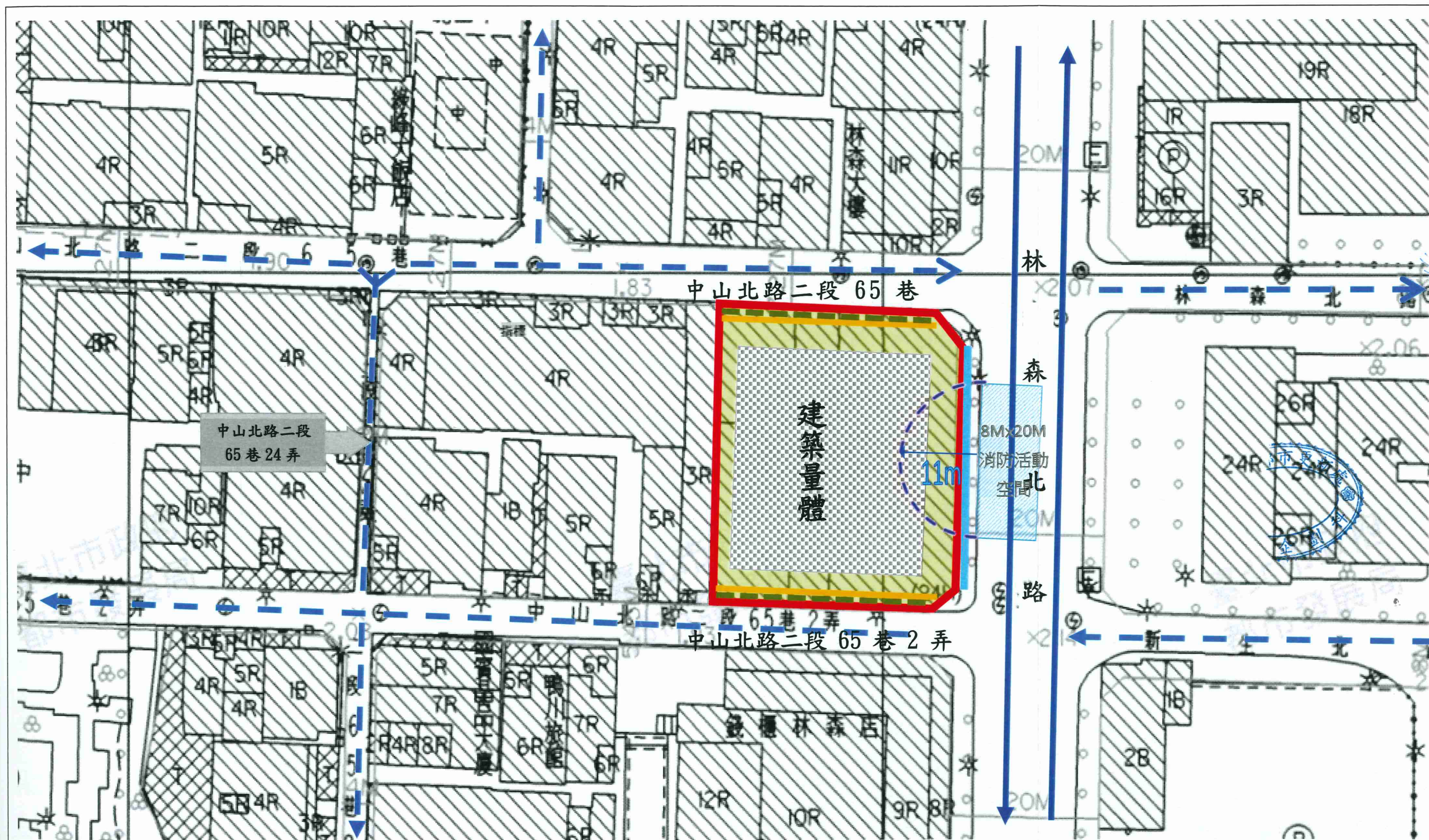


圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖

- 圖例：
- 更新單元
  - 建物坐落
  - 綠化空間
  - 操作救災半徑 11 公尺
  - 8Mx20M 消防活動空間
  - 留設騎樓或退縮留設 3.64M 無遮簷人行步道
  - 退縮 2M 以上無遮簷人行步道
  - 主要道路
  - 次要道路
  - 補足道路至 8 公尺寬度

比例尺：1/500





圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：更新單元



比例尺：1/500



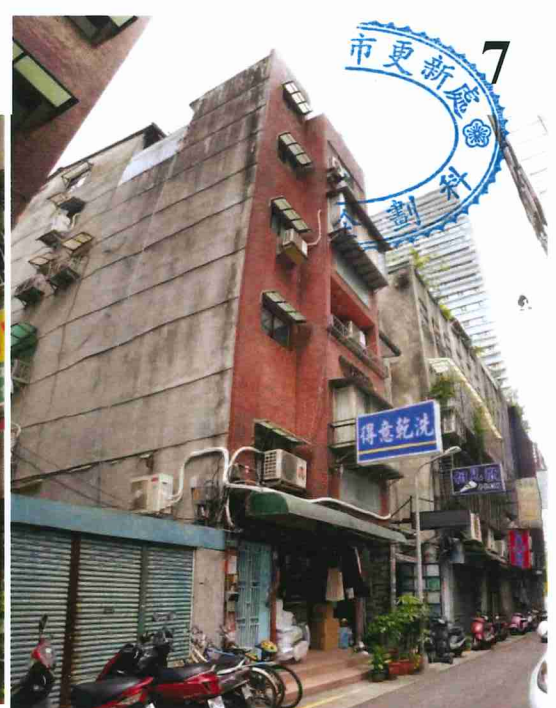
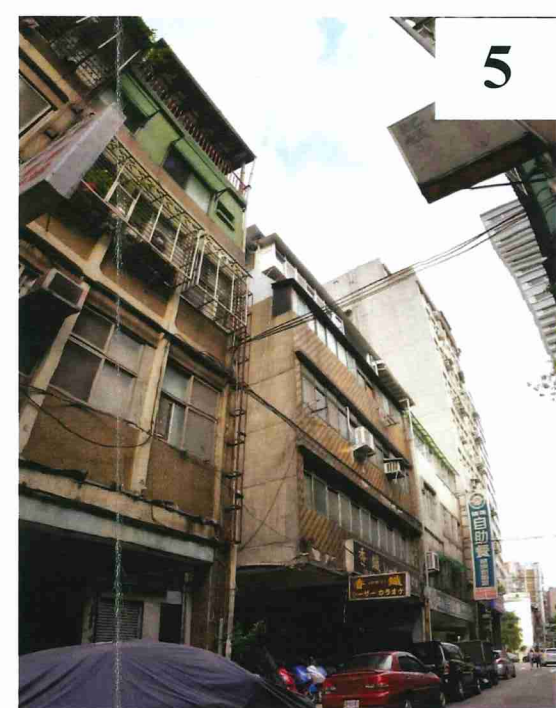
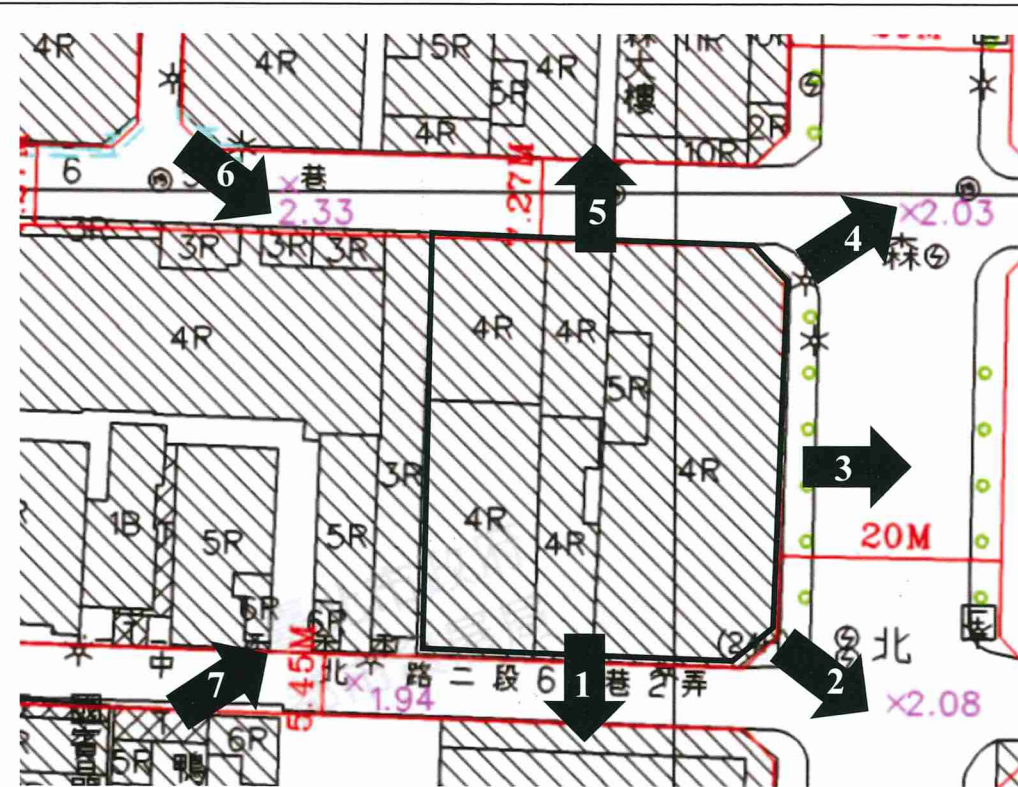


圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：  更新單元





圖 7：更新單元建築物套繪圖

圖例：  更新單元

比例尺：1/500



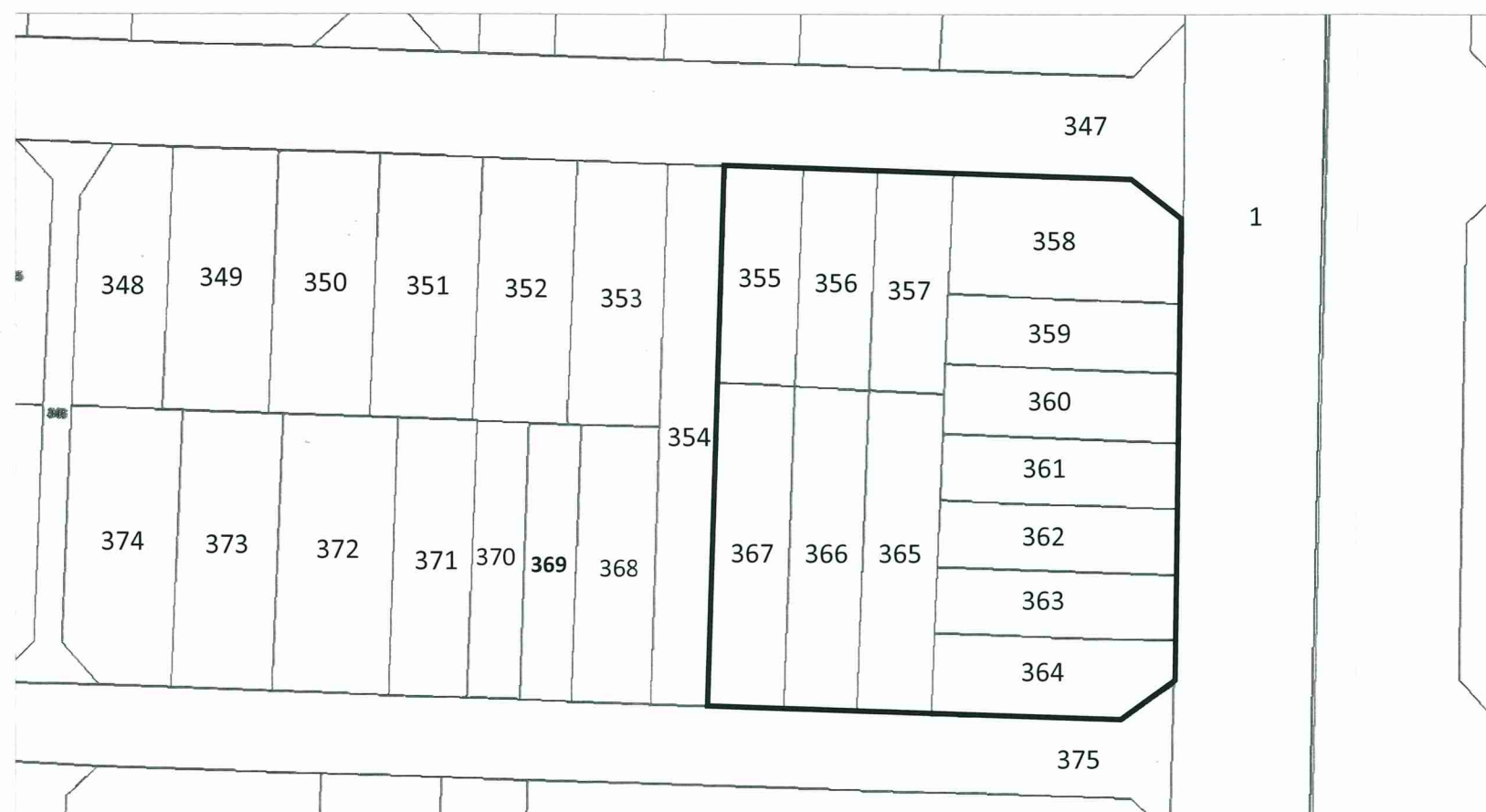
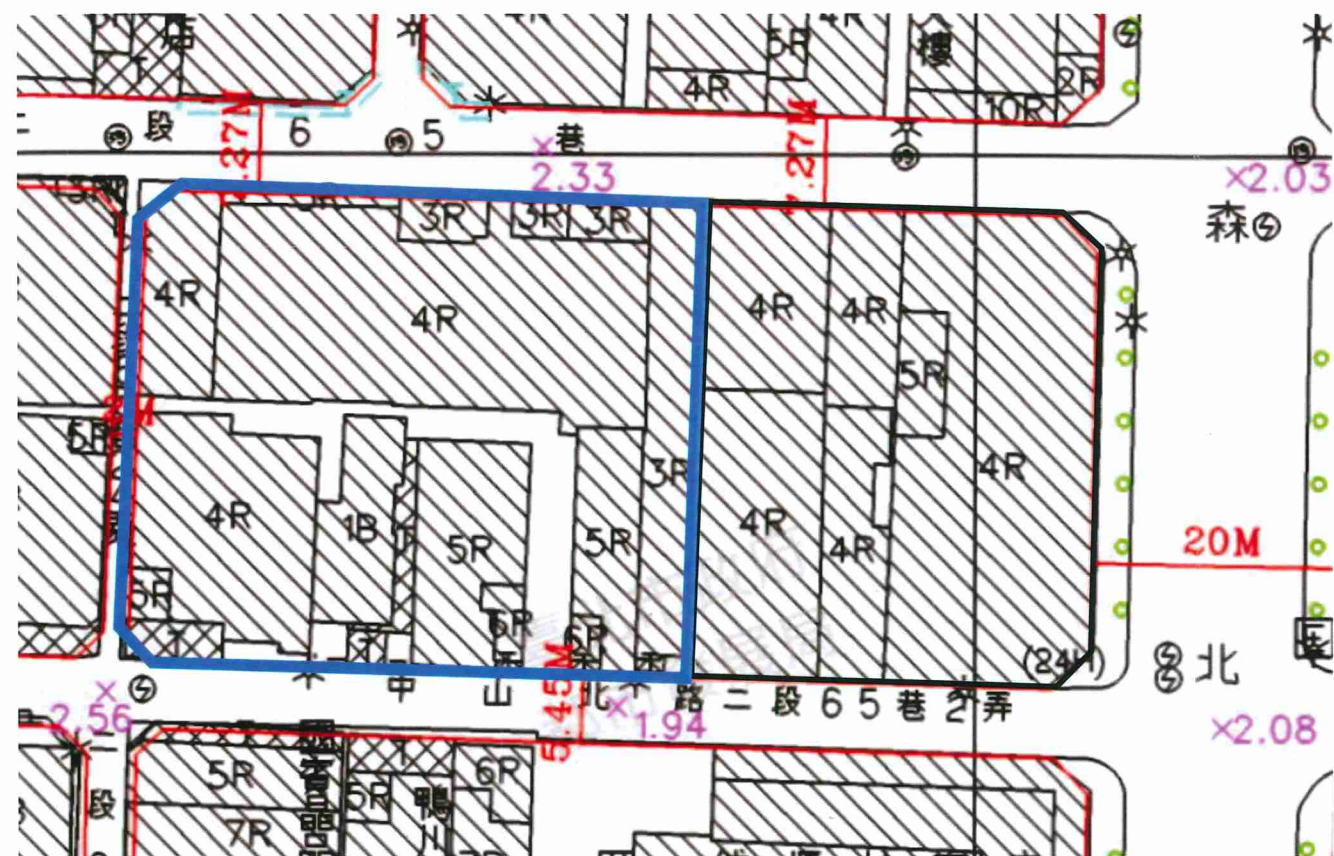


圖 8：更新單元地籍圖 圖  更新單元

比例尺：1/500



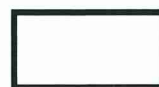


| 位置   | 地號  | 執照                          | 協調範圍土地面積 (m <sup>2</sup> ) | 建築物樓層數 (層) | 建築物年期 (年) |
|------|-----|-----------------------------|----------------------------|------------|-----------|
| 西側鄰地 | 348 | 54 營 1531                   | 112                        | 4          | 53        |
|      | 349 | 63 中山中二 0004                | 134                        | 4          | 44        |
|      | 350 | 63 中山中二 0004                | 128                        | 4          | 44        |
|      | 351 | 59 中山中二 0059                | 131                        | 4          | 48        |
|      | 352 | 59 中山中二 0060                | 120                        | 4          | 48        |
|      | 353 | 62 中山中二 0010                | 117                        | 4          | 45        |
|      | 354 | 72 建字第 0996<br>58 中山中二 0055 | 151                        | 4          | 50        |
|      | 368 | 72 建字第 0996                 | 106                        | 5          | 34        |
|      | 369 | 無                           | 68                         | -          | -         |
|      | 370 | 72 建字第 1001                 | 71                         | 5          | 34        |
|      | 371 | 72 建字第 1001                 | 105                        | 5          | 34        |
|      | 372 | 無                           | 154                        | 1          | -         |
|      | 373 | 62 中山中二 0046                | 134                        | 4          | 45        |
|      | 374 | 54 營 1518                   | 145                        | 4          | 53        |



圖 9：鄰地協調範圍示意圖

圖例：



更新單元



西側鄰地範圍



## 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）

臺北市政府工務局衛生下水道工程處函文。

臺北市建築管理工程處函文。





正 本

檔 號：

保存年限：

P10805

臺北市政府工務局衛生下水道工程處 函

108.11.18

10043

臺北市中正區延平南路85號2樓

受文者：李彥宏君

發文日期：中華民國108年11月14日

發文字號：北市工衛營字第1083052462號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：臺北市大同區酒泉街235號

承辦人：李逸寧

電話：2597-3183#102

電子信箱：sso30165@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢之門牌地址（中山區林森北路334號至348號（雙號）、中山北路二段65巷38、38之1及38之2號、中山北路二段65巷2弄33、33之1及33之2號），經查為尚未銜接至公共污水下水道系統，請查照。

說明：復臺端108年11月11日中山字第003號函。

正本：李彥宏君

副本：

處長 李建賢

本案依分層負責規定授權業務主管決行



正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市建築管理工程處 函

公文自取：23818700轉5210

受文者：李彥宏 君

發文日期：中華民國109年5月1日

發文字號：北市都建照字第1093051410號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：賴奕錚

電話：02-27208889/1999轉8366

電子信箱：bm1875@mail.taipei.gov.

tw

主旨：有關「臺北市中山區中山段三小段355地號等18筆土地為更新單元」涉及現有巷疑義一案，請查照。

說明：

一、依臺端109年4月7日忠董發字第1090407001號函辦理。

二、經查52營字第0848號營造執照已註銷，且營造執照圖說亦無現有巷之相關記載。

正本：李彥宏 君

副本：臺北市都市更新處

**處長 張明森**

本案依分層負責規定授權業務主管決行

正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市建築管理工程處 函

10043

臺北市中正區延平南路85號2樓(吳可兒小姐)

受文者：李彥宏君

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：賴奕錚

電話：02-27208889/1999轉8366

電子信箱：bm1875@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國109年5月28日

發文字號：北市都建照字第1093175207號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：更正本處109年5月1日北市都建照字第1093051410號函，  
主旨原內容為『有關「臺北市中山區中山段三小段355地  
號等18筆土地為更新單元」……』係為誤繕，應更正為『  
有關「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」……』，其餘內容不變，請查照。

說明：依臺端109年4月7日忠董發字第1090407001號函辦理。

正本：李彥宏君

副本：臺北市都市更新處

# 處長 張明森

本案依分層負責規定授權業務主管決行





