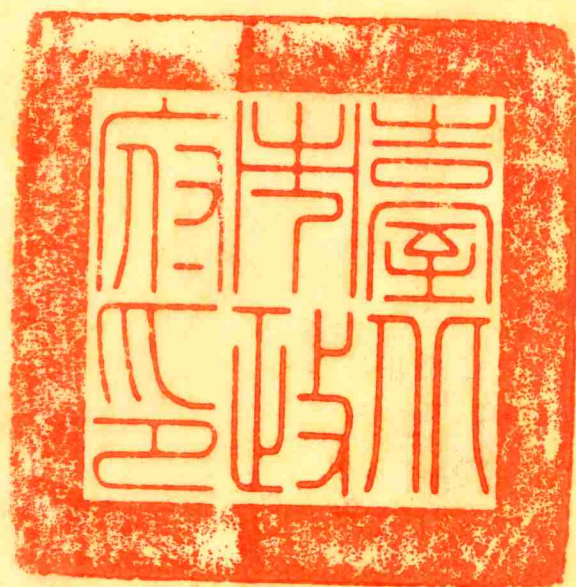


民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區中山段二小段 234 地號
等 4 筆土地為更新單元檢討書



申請人：林青穎

中華民國 109 年 4 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.....	3
肆、更新單元檢討情形說明.....	4
一、更新單元區位限制.....	4
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.....	5
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之處理方式.....	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.....	8
陸、附圖.....	8
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形.....	20
附錄二、相關函文(公部門函覆公文).....	20

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖.....	9
圖 2 更新單元都市計畫圖.....	12
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..	13
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖.....	14
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖.....	15
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....	16
圖 7 更新單元建築物套繪圖.....	17
圖 8 更新單元地籍圖.....	18
圖 9 鄰地協調範圍示意圖.....	19

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 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表.....	6
表 3 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....	10

案名：劃定臺北市中山區中山段二小段 234 地號等 4 筆土地為更新單元檢討書

申請人：林青穎

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區民權西路、天祥路、天祥路 47 巷及民權西路 10 巷所圍街廓內之西南側。
- 二、計畫範圍：臺北市中山區中山段二小段 234、234-1、239 及 239-1 地號等 4 筆土地。
- 三、計畫面積：1,008 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

本更新單元位於民權西路（40 公尺）、天祥路（15 公尺）、天祥路 47 巷（6 公尺）、民權西路 10 巷（6 公尺）所圍街廓內西南側（詳圖 2）。範圍包括臺北市中山區中山段二小段 234、234-1、239 及 239-1 地號等 4 筆土地，單元面積 1,008 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 4 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」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種商業區及第四種住宅區，建蔽率為 65%及 50%，容積率為 560%及 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部分為荒廢閒置狀態，部分為住宅使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共有 7 棟建物，合法建築物 3 棟、違章建築物 4 棟，屋齡皆已逾 30 年。建物為 6 棟 2 層樓加強磚造，其中 4 棟現況已荒廢閒置，其餘 2 棟現況為住宅使用；1 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建物，現況為住宅使用。

（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及住宅使用。北側及東北側之公園用地，現況已開闢作為撫順公園及晴光公園使用；西側有一處交通用地及一處學校用地，現況已開闢作為捷運民權西路站及成淵高中使用；南側有一處公園用地及一處機關用地，現況已開闢作為永靜公園及中山公民會館使用；東側則有一處公園用地，現況已開闢作為新興公園使用。

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二小段 234、234-1、239 及 239-1 地號等 4 筆土地，總面積 1,008 平方公尺，皆為私有土地。

（二）建築物權屬

更新單元內共有 3 棟合法建築物，總樓地板面積 697.72 平方公尺，皆為私有建物。

四、 更新課題

- (一) 更新單元範圍內建物結構老舊，耐震係數及防火設計不足，導致有居住安全及消防救災之疑慮。
- (二) 更新單元內人行步道系統未完善規劃，易造成人車爭道，行人步行安全堪憂。
- (三) 更新單元內停車空間不足，巷弄內汽、機車占停情況嚴重，降低周邊道路服務水準，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 80 年 4 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」計畫範圍內，鄰近周邊 500 公尺範圍內公共設施包含交通用地(捷運民權西路站)、學校用地(中山國小、大同國小、雙連國小、新興國中、成淵高中)、公園用地(撫順公園、晴光公園、永靜公園、新興公園、蔣渭水紀念公園、民享公園、永盛公園)、機關用地(中山公民會館)及市場用地(新興綜合市場)。

二、 周邊環境發展

(一) 公共開放空間系統

本更新單元於臨計畫道路側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

本更新單元北側民權西路(40 公尺)、西側天祥路(15 公尺)、南側天祥路 47 巷(6 公尺)及東側民權西路 10 巷(6 公尺)皆已開闢完成，未來仍維持現況通行，且於西側臨計畫道路(天祥路)退縮 2 公尺以上無遮簷人行道；南側臨計畫道路(天祥路 47 巷)退縮補足 8 公尺並作順平處理後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，完善本區的交通動線及人行動線。

(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，鄰近捷運民權西路站，公共開放空間以零星散布於商業區之間的公園用地為主。

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，臨民權西路建議留設 3.64 公尺騎樓，臨 8 公尺以上計畫道路側建議退縮 2 公尺以上無遮簷人行道為原則，建議面臨未達 8 公尺道路，需先退縮補足 8 公尺並作順平處理後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以串聯本區人行步道及騎樓，建立完善的人行動線系統。

(二) 更新單元範圍內

本更新單元西側臨天祥路退縮 2 公尺以上無遮簷人行道及南側臨天祥路 47 巷退縮補足 8 公尺並作順平處理後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以建構健全、順暢之逃生動線，建築量體部分未來將集中設置，並規劃留設開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間。

(三) 其他：公益性設施及相關配置之規劃

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道路寬達 8 公尺，退縮 2 公尺以上無遮簷人行道；都市計畫道路寬未達 8 公尺，補足 8 公尺並作順平處理後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以提供完善之步道空間。 2. 妥善規劃汽機車動線，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。
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. 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	更新單元西側臨天祥路(15 公尺)留設 2 公尺以上之無遮簷人行道及南側臨天祥路 47 巷(6 公尺)先退縮 2 公尺補足 8 公尺後並作順平處理，再留設 2 公尺以上之無遮簷人行道，以利通行。
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、無遮簷人行道、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、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 1,008 平方公尺，其所在街廓面積為 5,078 平方公尺，占該街廓 19.85%，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 4 款「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者」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) 指標一：「更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經下列方式之一認定者」：經呂大吉建築師鑑定，比例達二分之一以上，符合規定。
- (二) 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 7 棟，經函詢臺北市政府工務局衛生下水道工程處未銜接公共污水下水道系統之棟數為 4 棟，比例達二分之一以上，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9月25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)	11	3	1,008.00	697.72
目前有更新意願數(B)	11	3	1,008.00	697.72
目前有更新意願比(B/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
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)	0	0	0.00	0.00
目前未表達意願比(D/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

統計日期：108年10月9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面積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108年9月25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。

表2 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

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)	135	135	3,331.00	23,836.37
目前有更新意願數(B)	8	8	86.91	714.29
目前有更新意願比(B/A)	5.93%	5.93%	2.61%	3.00%
目前無更新意願數(C)	4	4	89.79	597.05
目前無更新意願比(C/A)	2.96%	2.96%	2.70%	2.50%
目前未表達意願數(D)	123	123	3,154.30	22,525.03
目前未表達意願比(D/A)	91.11%	91.11%	94.69%	94.50%

66 使字第 1190 號(228 及 228-1 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)	115	115	1,719.00	15,219.87
目前有更新意願數(B)	7	7	57.58	553.56
目前有更新意願比(B/A)	6.09%	6.09%	3.35%	3.64%
目前無更新意願數(C)	2	2	41.44	333.18
目前無更新意願比(C/A)	1.74%	1.74%	2.41%	2.19%
目前未表達意願數(D)	106	106	1,619.98	14,333.13
目前未表達意願比(D/A)	92.17%	92.17%	94.24%	94.17%

59 使字第 1380 號(229 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)	3	3	307.00	1,598.52
目前有更新意願數(B)	0	0	0	0
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)	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)	3	3	307.00	1,598.52
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

60 使字第 0404 號(230 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	307.00	1,598.52
目前有更新意願數(B)	0	0	0	0
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)	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)	1	1	307.00	1,598.52
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

60 使字第 0406 號(231 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)	6	6	288.00	1,426.81
目前有更新意願數(B)	0	0	0	0
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)	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)	6	6	288.00	1,426.81
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

60 使字第 0112 號(232 地號)

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)	1	1	279.00	1,485.90
目前有更新意願數(B)	0	0	0	0
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)	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)	1	1	279.00	1,485.90
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

60 使字第 0114 號(233 地號)

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)	2	2	240.00	1,463.98
目前有更新意願數(B)	0	0	0	0
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)	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)	2	2	240.00	1,463.98
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

93 使字第 0057 號(240 及 240-1 地號)

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)	7	7	191.00	1,042.77
目前有更新意願數(B)	1	1	29.33	160.73
目前有更新意願比(B/A)	14.29%	14.29%	15.36%	15.41%
目前無更新意願數 (C)	2	2	48.35	263.87
目前無更新意願比 (C/A)	28.57%	28.57%	25.31%	25.31%
目前未表達意願數(D)	4	4	113.32	618.17
目前未表達意願比(D/A)	57.14%	57.14%	59.33%	59.28%

統計日期：108 年 10 月 9 日止

(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意願比例，土地人數為 5.93%、建物人數為 5.93%、土地面積為 2.61%及建物面積為 3.00%，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 100%、建物人數為 100%、土地面積為 100%及建物面積為 100%，因此申請人未將該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

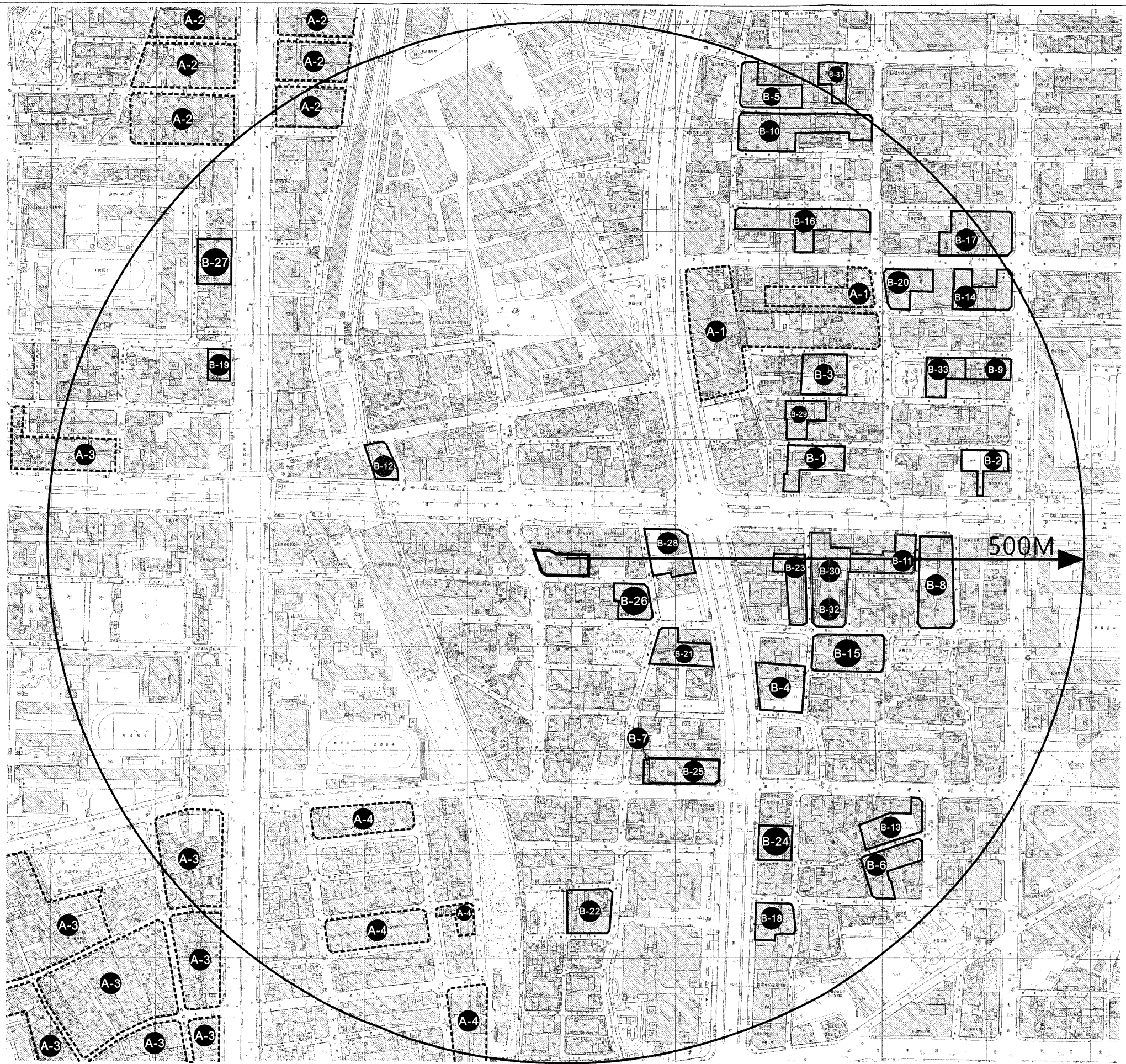


圖1：更新單元位置圖 圖例：□ 更新單元 □ 鄰近已公告更新地區 □ 鄰近已劃定更新單元

比例尺：1/4000

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日府都新字第10720232311號	中山-2 晴光市場附近更新地區
A-2	107年12月10日府都新字第10720232311號	大同-5 圓山產業廊帶周邊更新地區
A-3	107年12月10日府都新字第10720232311號	大同-6 雙蓮國小周邊更新地區
A-4	107年12月10日府都新字第10720232311號	大同-7 捷運中山雙連站周邊更新地區
B-1	096年10月11日府都新字第09606206600號	劃定臺北市中山區中山段一小段665地號等9筆土地為更新單元
B-2	097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	097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	097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	097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-6	097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-7	098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-8	098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-9	098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-10	099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-11	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-12	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-13	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-14	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

編號	劃定日期及文號	案名
B-15	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-16	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-17	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-18	102 年 02 月 04 日府都 新字第 10132144200 號	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
B-19	102 年 03 月 14 日府都 新字第 10132569100 號	劃定臺北市大同區大同段二小段 146 地號等 6 筆土地為更新單元 (已失效)
B-20	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-21	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-22	103 年 08 月 05 日府都 新字第 10330913500 號	劃定臺北市中山區中山段四小段 91 地號等 16 筆土地為更新單元 (已失效)
B-23	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-24	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-25	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-26	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-27	104 年 09 月 30 日府都 新字第 10431197000 號	劃定臺北市大同區大同段二小段 115 地號等 22 筆土地為更新單元
B-28	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-29	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-30	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-31	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-32	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
B-33	108 年 04 月 17 日府都 新字第 1083003526 號	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

元
元
元
元
元

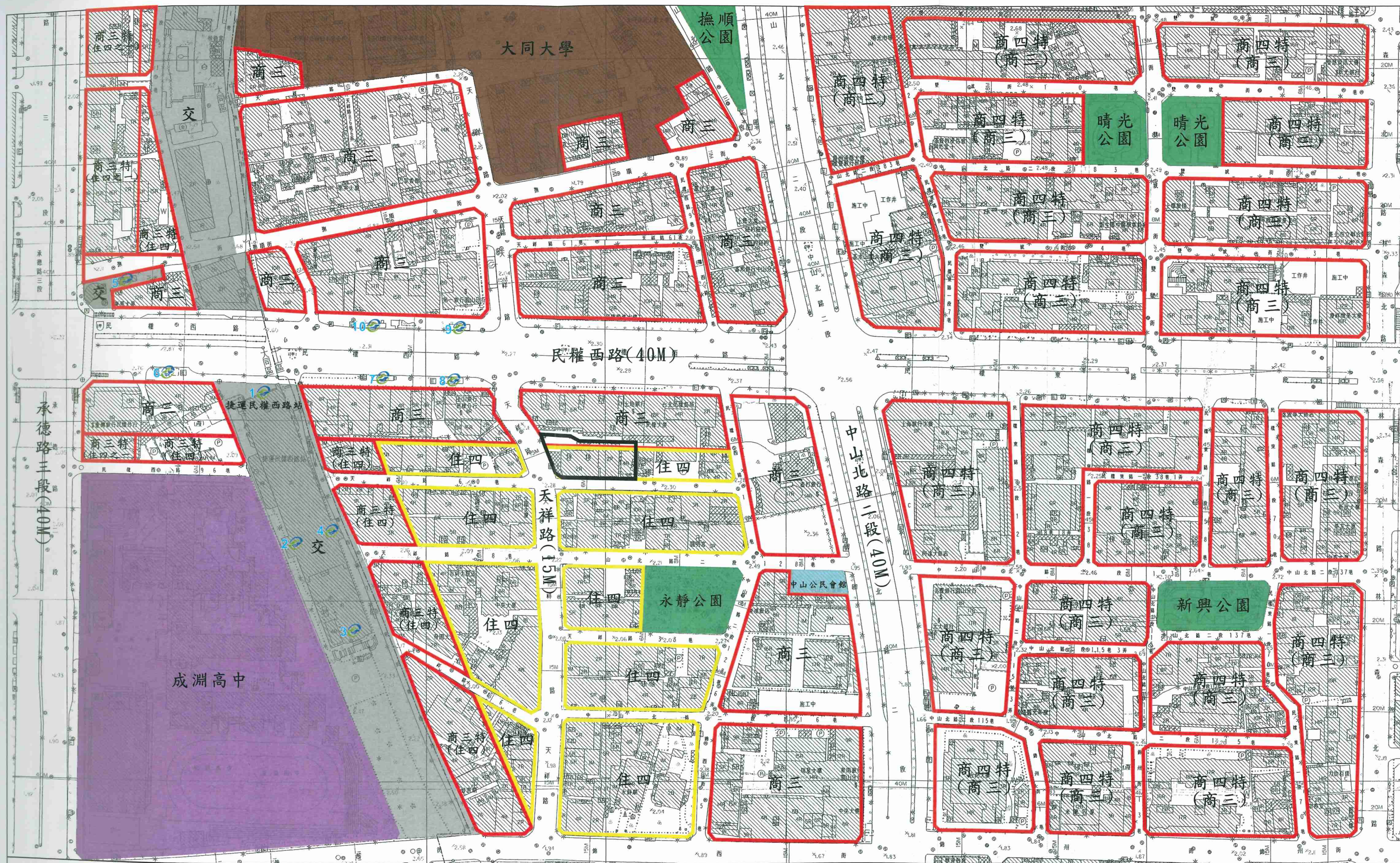


圖2:更新單元都市計畫圖

圖例：
更新單元
商業區
住宅區
工業區
機關用地
公園用地
學校用地
交通用地

比例尺 1/2000

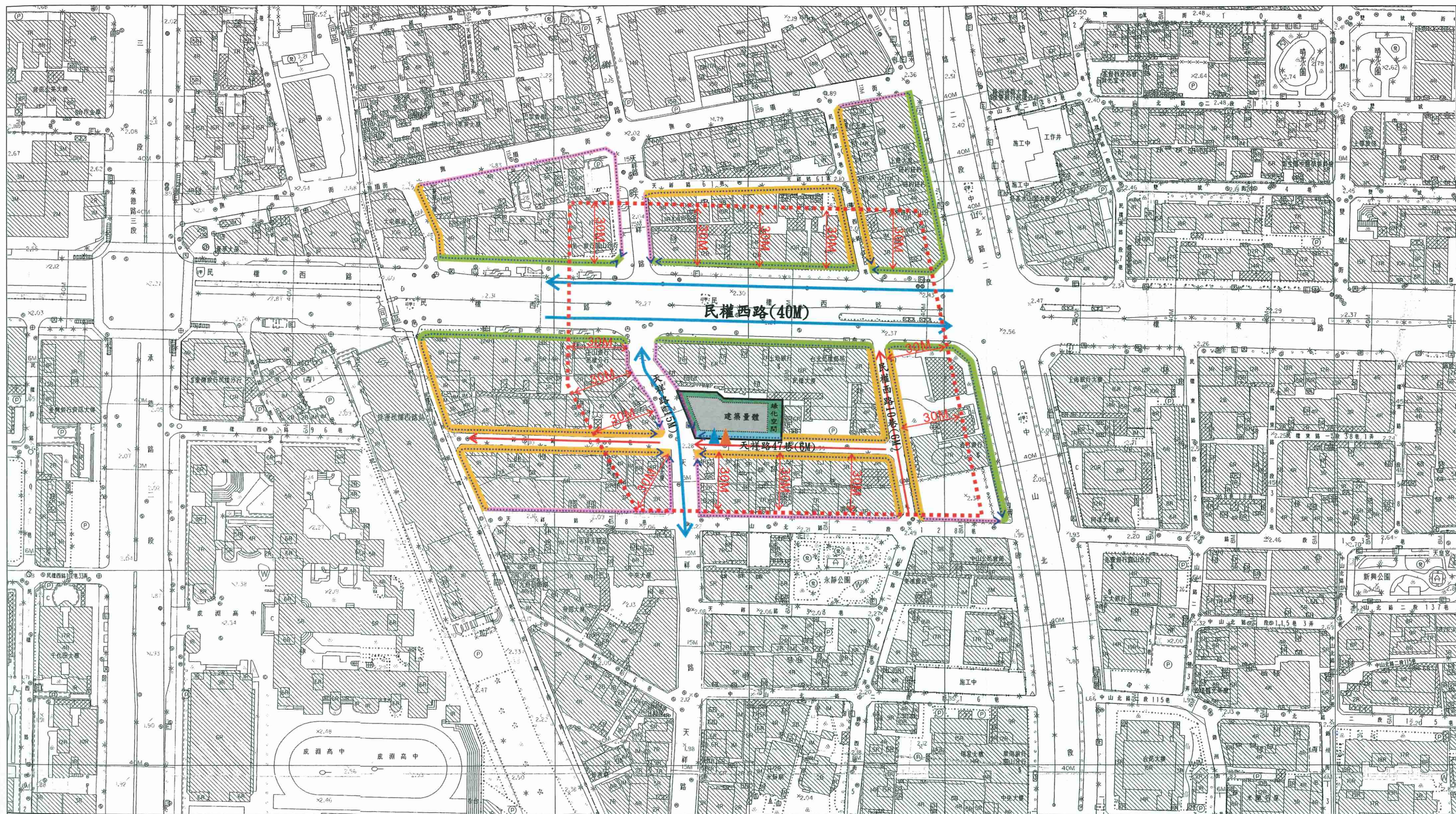


圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

- 更新單元
- 建議範圍
- 綠化空間
- 建物量體
- 建議留設3.64公尺騎樓

- 建議退縮2公尺以上無遮簷人行道
- 退縮2公尺以上無遮簷人行道
- 建議面臨未達8公尺道路，需先退縮補足8公尺並作順平處理後，再退縮2公尺以上無遮簷人行道
- 退縮補足8公尺並作順平處理後，再退縮2公尺以上無遮簷人行道

- ↔ 主要動線
- ↔ 次要動線
- - - 建議人行動線
- ▲ 大門出入口
- ▲ 車道出入口

N 比例尺：1/2000

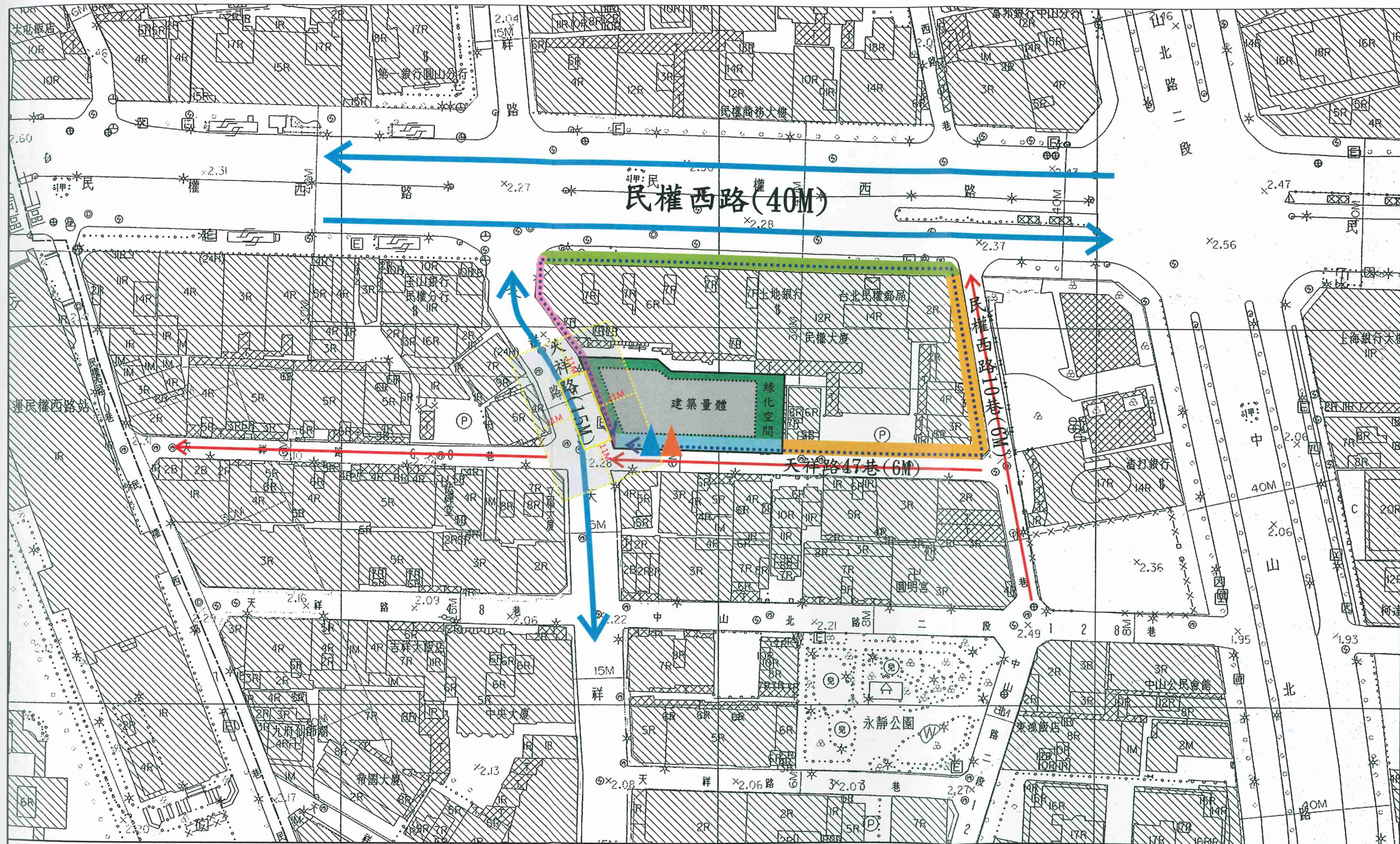


圖4：更新單元範圍
內規劃構想圖

更新單元

消防救災範圍
(11M)

雲梯車作業空間
(8Mx20M)

綠化空間

建物量體

建議退縮2公尺以上
無遮簷人行道

退縮2公尺以上無遮
簷人行道

建議留設3.64公尺騎樓

建議面臨未達8公尺道路，需
先退縮補足8公尺並作順平處
理後，再退縮2公尺以上無遮
簷人行道

退縮補足8公尺並作順平處理後，
再退縮2公尺以上無遮簷人行道

主要動線

次要動線

建議人行動線

大門出入口

車道出入口



比例尺：1/1000

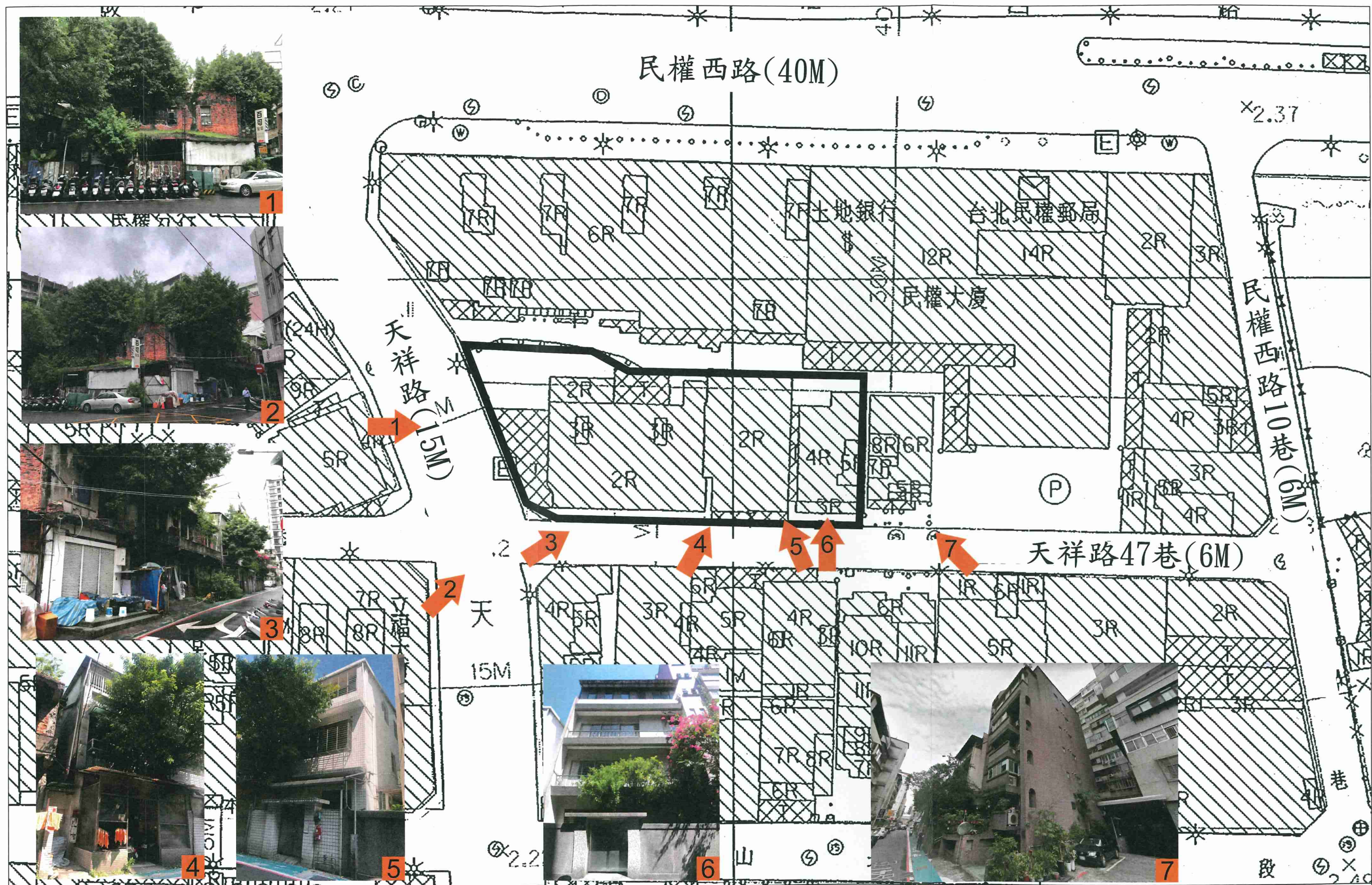


圖5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元 ➔ 編號 拍攝角度 編號 現況照片



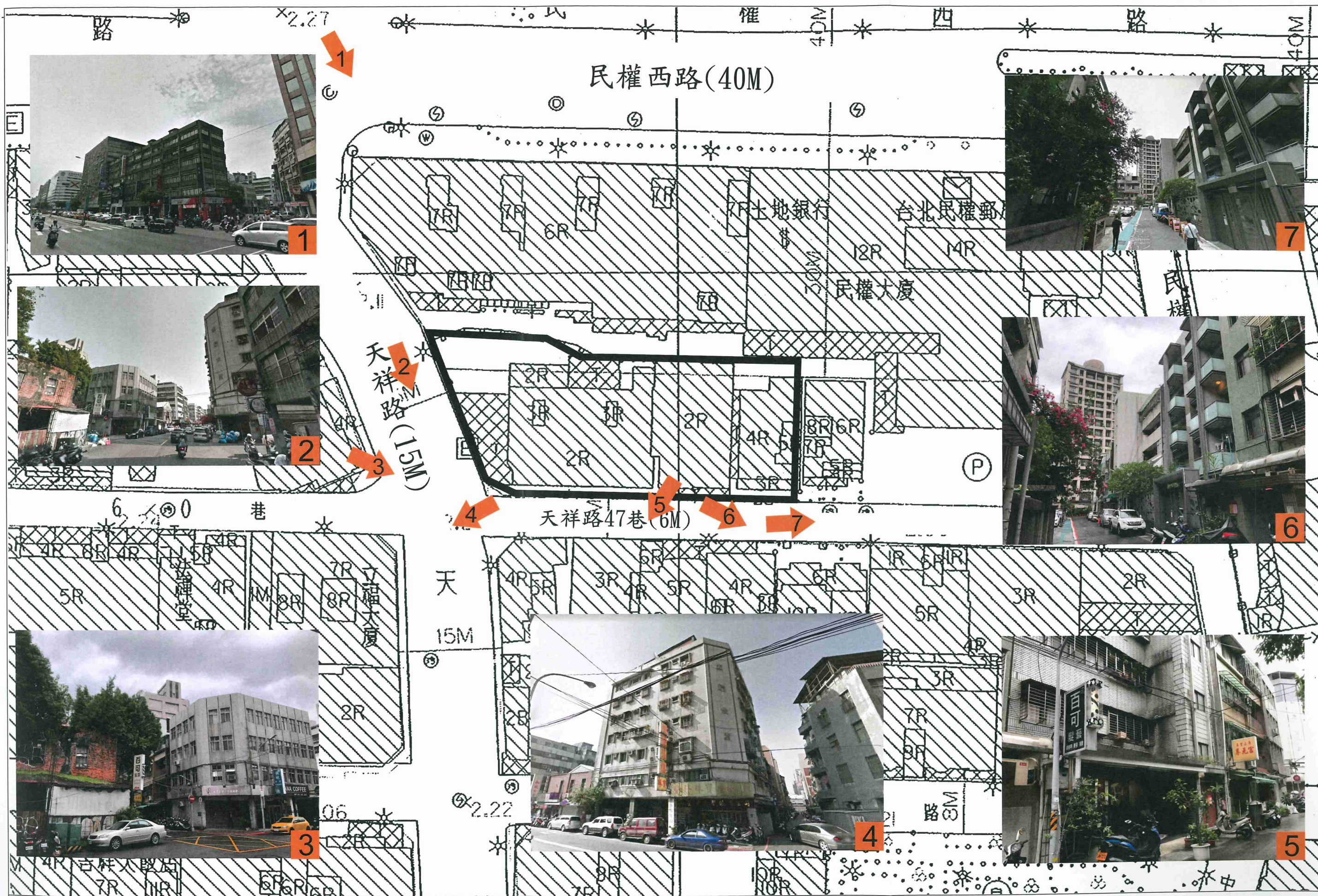


圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例： 更新單元 ➡ 編號 拍攝角度 編號 現況照片

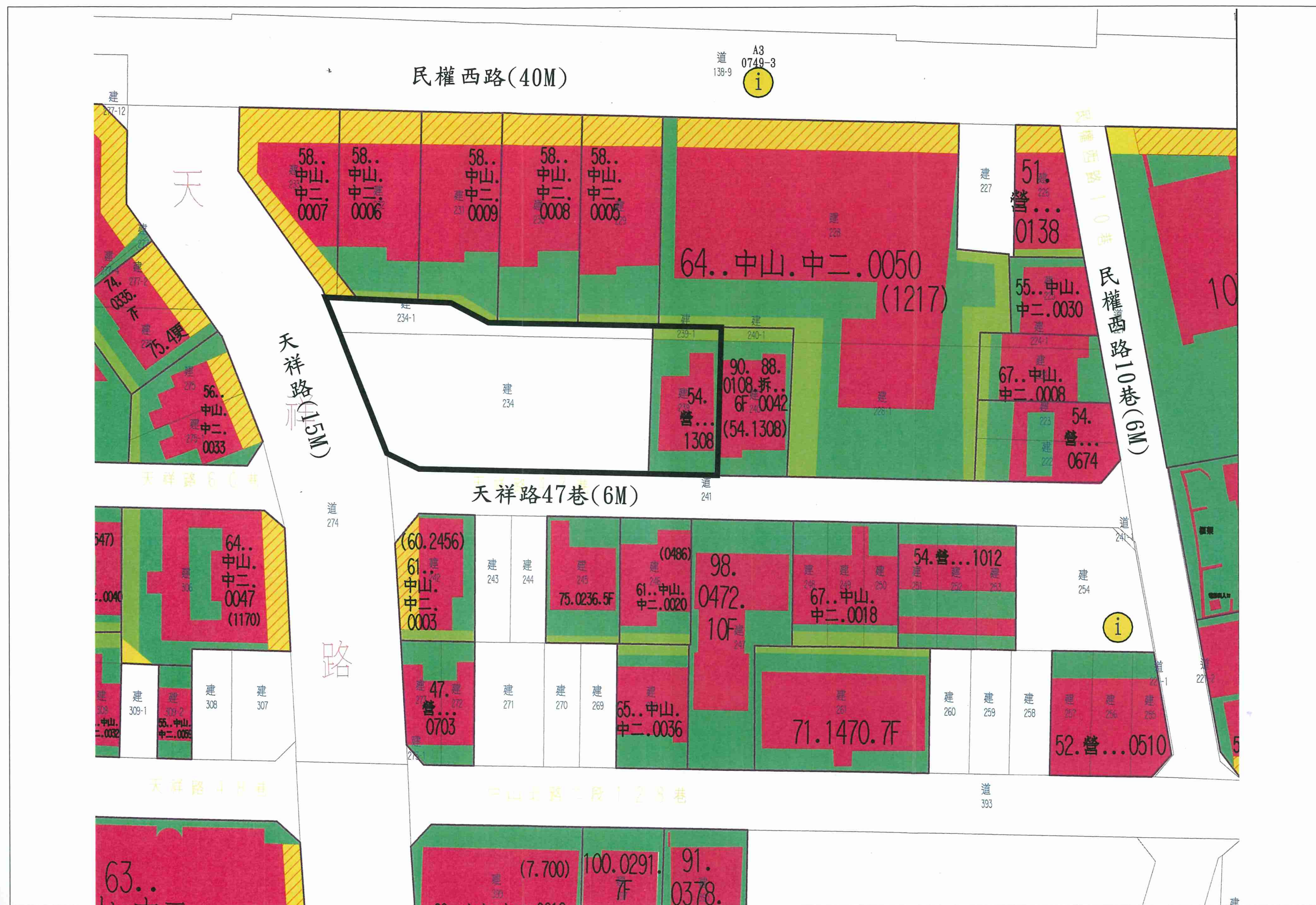
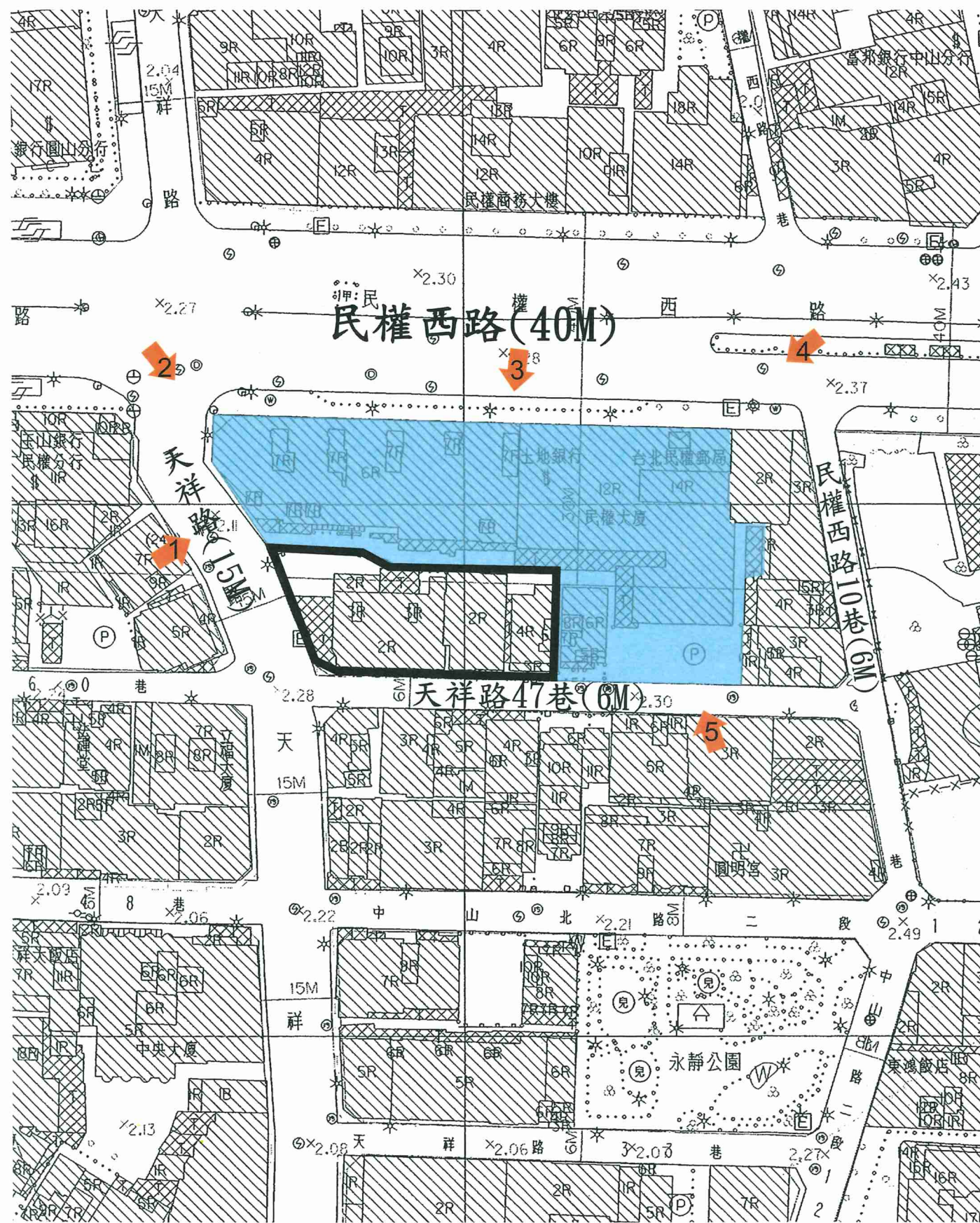




圖8：更新單元地籍圖 圖例：□更新單元 ■私有土地

比例尺：1/500



位置	地號	協調範圍土地面積	建築物樓層數	建築物年期
東北側鄰地	228、228-1	1,719m ²	12層	42年
	229	307m ²	6層	49年
	230	307m ²	6層	48年
	231	288m ²	6層	48年
	232	279m ²	6層	48年
	233	240m ²	6層	48年
	240、240-1	191m ²	6層	15年

圖9：鄰地協調範圍示意圖 圖例：  更新單元  鄰地範圍

編號 現況照片
編號 拍攝方向

附錄一、公民或團體陳情意見處理情形

本案無。

附錄二、相關函文(公部門函覆公文)

1. 臺北市政府文化局 108 年 11 月 1 日北市文化文資字第 1083022258 號
2. 臺北市政府工務局衛生下水道工程處 108 年 9 月 19 日北市工衛營字第 1083040713 號

1.臺北市政府文化局 108 年 11 月 1 日北市文化文資字第 1083022258 號

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

10455

臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5

受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國108年11月1日

發文字號：北市文化文資字第1083022258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6樓
東北區

承辦人：張慈安

電話：02-2720-8889#3636

傳真：02-2758-2461

電子信箱：bt-irene1234@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市中山區中山段二小段234地號等4筆土地範圍內是否涉及文化資產議題及受保護樹木事宜，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司108年10月22日弘開（更）字第1081022001號函。

二、本案標的物基本資訊如下：

（一）地號：中山區中山段二小段234、234-1、239、239-1地號。

（二）建號：中山區中山段二小段52、51、804建號（部分建物無建號登記）。

（三）建物門牌：天祥路47巷1、3、5、7、9、11、13號。

三、經查旨揭建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。另部分建物無建號登記，請貴公司自行檢視，倘符合文資法第15條規定，應檢送相關資料過局。

四、未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

五、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「施工全區內」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，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

六、經查貴公司檢送更新單元範圍內地形圖、地籍圖、現況照片圖及基地內樹木檢討表及相關檢討圖說（含樹木測量成果表、樹木現況位置照片圖）等資料，基地範圍內樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1-3款認定標準，本局無特殊列管事項；惟為維護本市珍貴綠色資源，建請貴公司評估擇優將樹木原定保存。

正本：弘傑開發事業股份有限公司

副本：

局長蔡宗雄



2. 臺北市政府工務局衛生下水道工程處 108 年 9 月 19 日北市工衛營字第 1083040713 號

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局衛生下水道工程處 函

10455

臺北市中山區長安東路二段81號9樓之5

受文者：弘傑開發事業股份有限公司

發文日期：中華民國108年9月19日

發文字號：北市工衛營字第1083040713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（臺北市中山區天祥路47巷1號等），經查天祥路47巷1號至7號（單號）尚未銜接至公共污水下水道系統、天祥路47巷9號至13號（單號）已銜接至公共污水下水道系統，請查照。

說明：復貴公司108年9月17日弘開（更）字第10809175001號函。

正本：弘傑開發事業股份有限公司

副本：

處長 李建賢

本案依分層負責規定授權業務主管決行

