

貳、現況說明

基地位置及範圍

非屬都市更新地區，已符合自劃單元

- 面臨計畫道路
南昌路二段-15m
- 現有巷
晉江街35巷

基地面積 1,427.00 m²

地段	地號
中正區 河堤段 二小段	330、339、340、341、341-1、348、348-1、349、 352、353、353-1、354、354-1、355、358、359、 359-1、364、364-1、366、367、368、368-2、 368-3
小計	24筆

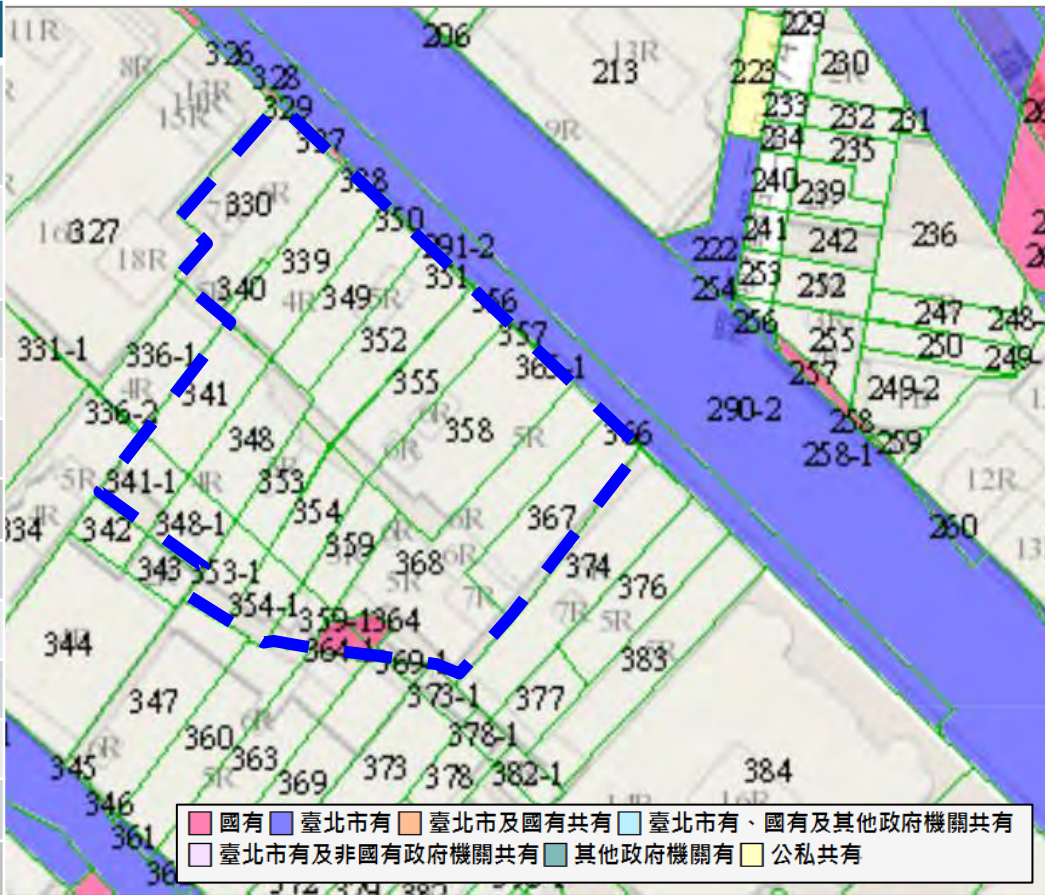


更新單元及周邊土地權屬

更新單元除364、364-1地號為國有、366地號為市有；其餘皆為私有地

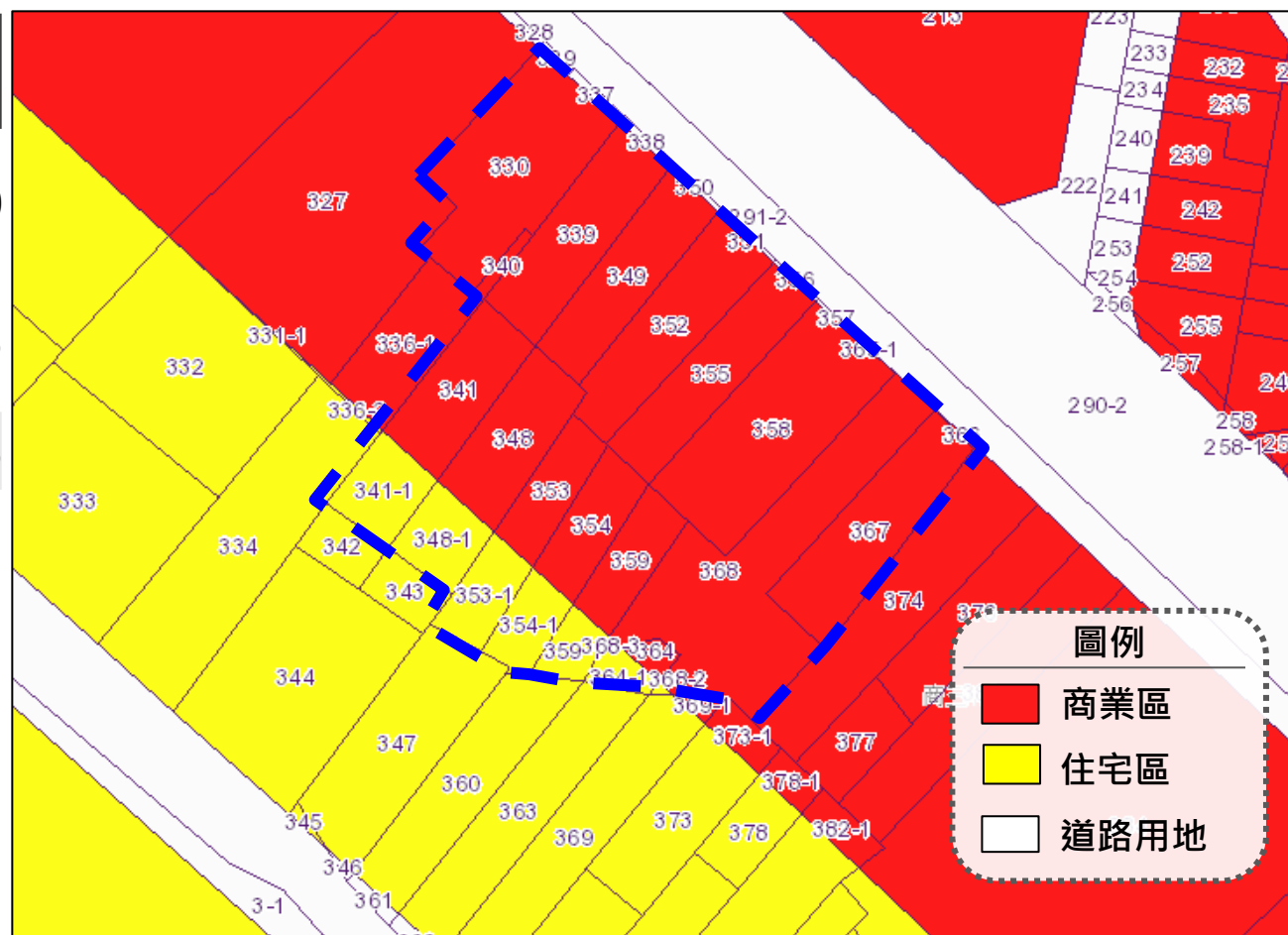
■ 依謄本所載之土地及合法建物權屬

權屬（管理機關）		面積（m ² ）	比例（%）	人數	比例（%）
公有土地	中華民國 （財政部國有財產署）	20.00	1.40%	1	1.45%
	臺北市 （臺北市政府財政局）	1.00	0.07%	1	1.45%
	其他	0	0.00%	0	0.00%
	小計	21.00	1.47%	2	2.90%
私有土地		1,406.00	98.53%	67	97.10%
合計		1,427.00	100.00%	69	100.00%
公有合法建物	中華民國	0	0.00%	0	0.00%
	臺北市	0	0.00%	0	0.00%
	其他	0	0.00%	0	0.00%
	小計	0	0.00%	0	0.00%
私有合法建築物		5,484.84	100.00%	67	100.00%
合計		5,484.84	100.00%	67	100.00%



土地使用分區現況

使用分區	面積(m ²)	建蔽率	容積率	基準容積(m ²)
第三種商業區 (原商二)	1,252.00	65%	630.00%	7,887.60
第三種住宅區	175.00	45%	225.00%	393.75
合計	1,427.00	63%	580.33%	8,281.35

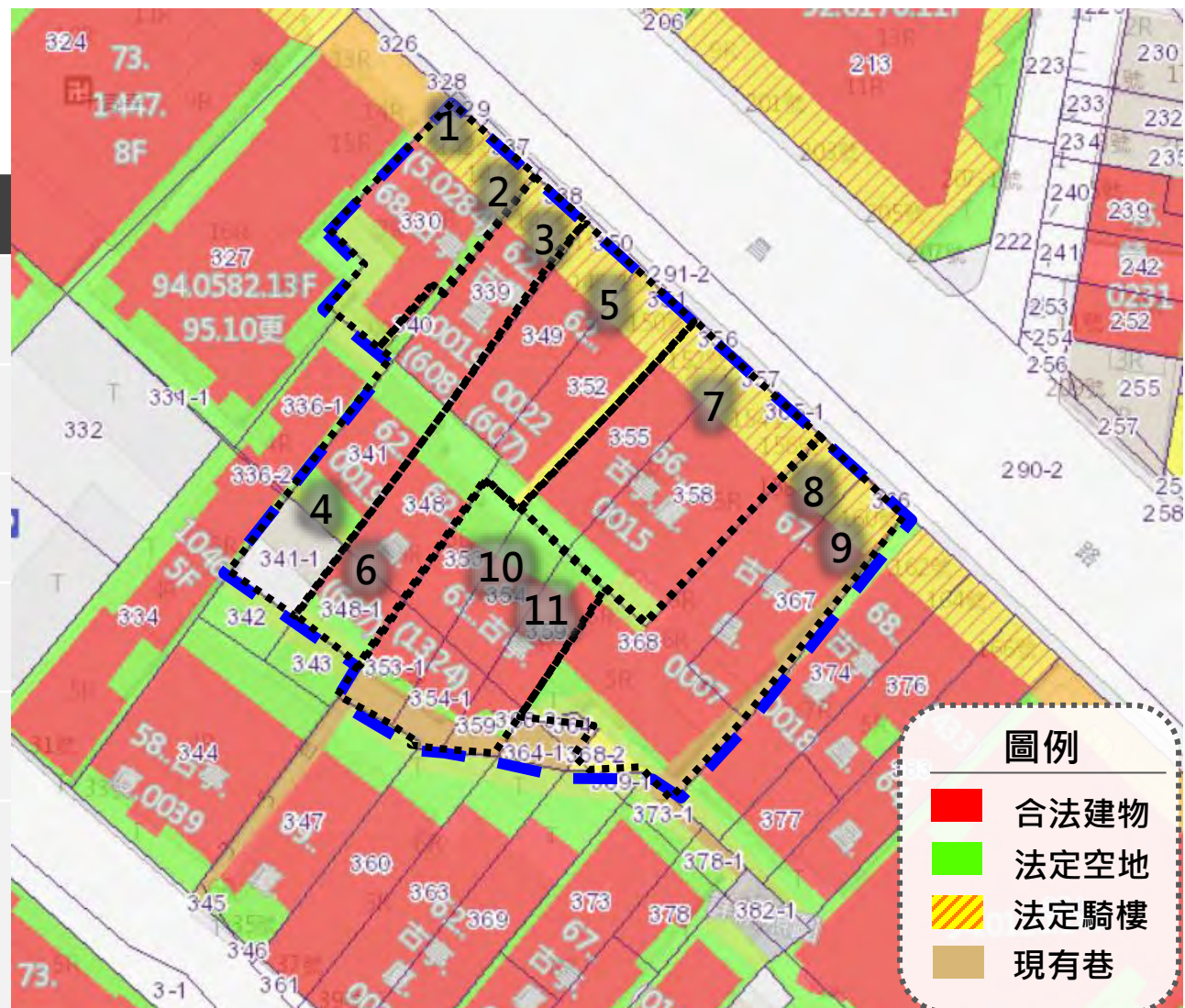


臺北市中正區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案

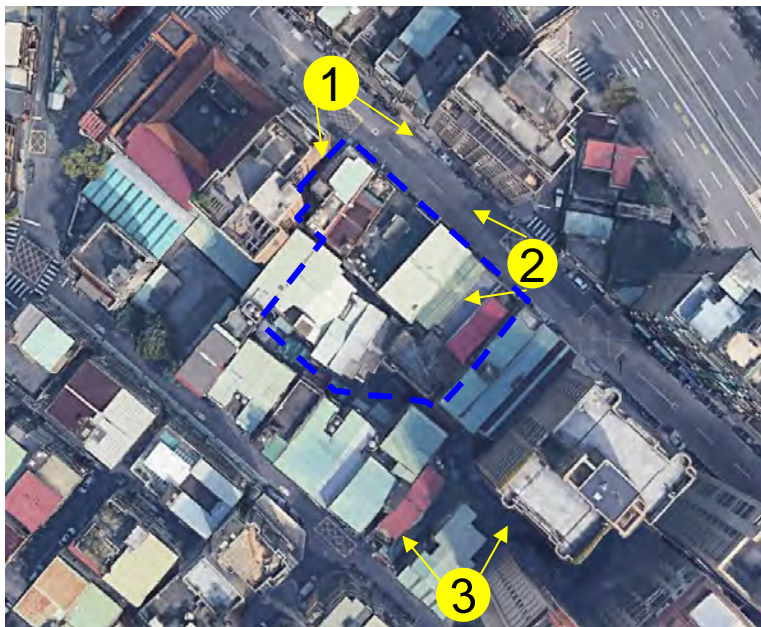
建照套繪圖-屋齡約45年

共11棟合法建築物

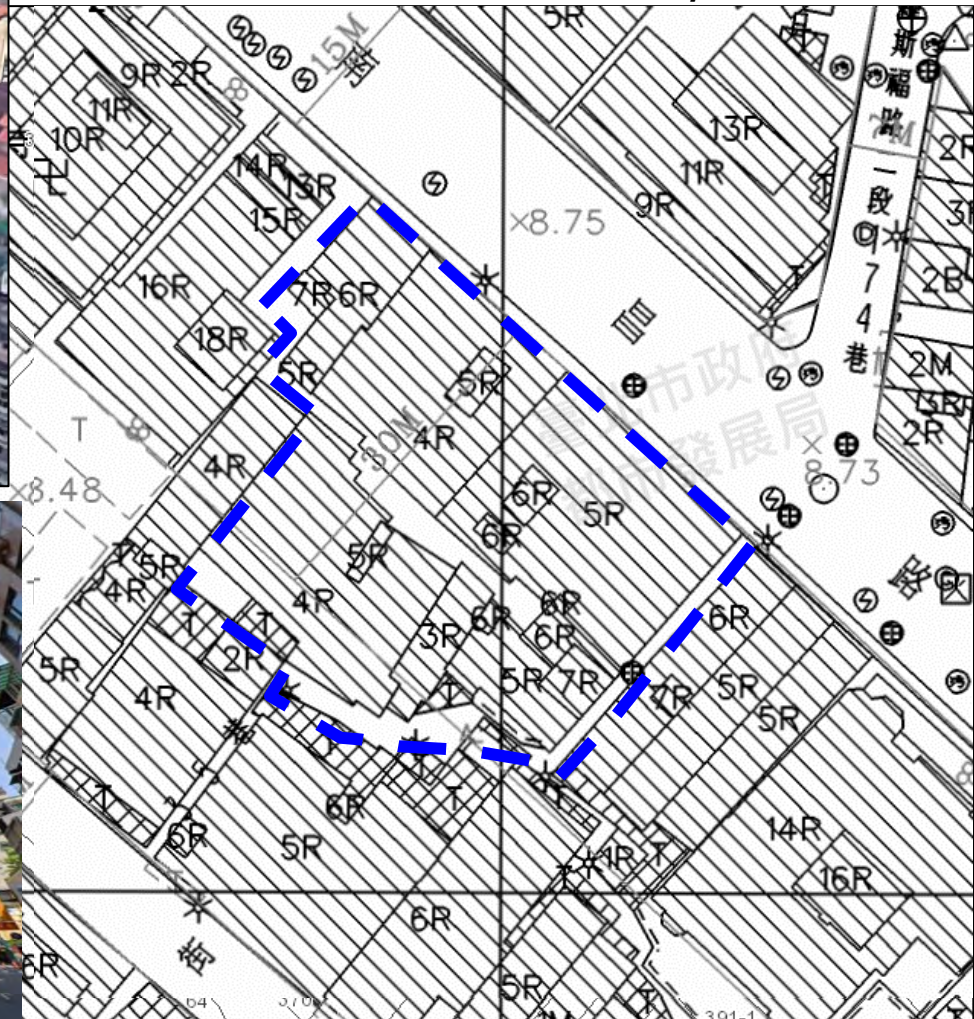
編號	建使照	坐落地號	基地面積 (m²)_謄本	結構	樓地板面積 (m²)_使照	樓層數	幢	棟數
1 2	68建字第0005號 69使字第0429號	330	139.00	RC	468.51	5層	1	2
3 4	62建字第0019號 64使字第2317號	339、340 341	168.00	RC	597.05	4層	2	2
5 6	62建字第0022號 64使字第0007號	348、 348-1、 349、352	287.00	RC	843.67	4層	2	2
7	66建字第0015號 68使字第0399號	355、358	243.00	RC	968.62	5層	1	1
8 9	67建字第0007號 69使字第0360號	367、368 368-3	312.00	RC	1165.56	5層	1	2
10 11	61建字第0022號 63使字第0300號	359、 359-1、 354、 354-1、 353、 353-1	216.00	RC	596.87	4層	1	2



建物使用現況分析



- 共計66筆建號/門牌號
- 私有所有權人數共66位
- 私有合法建築物面積共計5,484.84 m²



更新單元劃定檢討

劃定基準檢討



■ 是否位於更新地區		
✓ 本基地非更新地區		
■ 劃定基準(第九條)		檢核
一	完整計畫街廓	
二	面積2,000m ² 以上	
三	面積1,000m ² 以上鄰接2條以上計畫道路，且大於該街廓1/4	
四	面積1,000m ² 以上相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，但面積500m ² 以上提經審議會審議通過	✓

劃定指標檢討



(距捷運古亭站 約 60M，僅需符合 1 項)

本案初評符合指標3、6

劃定指標		檢核
3	建築物符合下列各種構造之樓地板面積達1/2以上，且經專業機構初評，未達最低等級或未達一定標準之棟數達1/2 <ul style="list-style-type: none">• 土磚造、木造、磚造及石造建築物• 20年以上之加強磚造及鋼鐵造• <u>30年以上之鋼筋混凝土造</u>及預鑄混凝土造• 40年以上之鋼骨混凝土造	<ul style="list-style-type: none">• 符合各種構造樓地板面積達1/2以上• 經結構初評為未達最低等級
6	符合第三款所定之合法建築物棟數占總棟數達1/3以上，且有以下情形之一 <ul style="list-style-type: none">• <u>無設置電梯設備之棟數達1/2以上</u>• 法定停車位數低於戶數7/10之棟數，達1/2以上	<ul style="list-style-type: none">• 全數符合第三款所定之合法建物• 皆無設置電梯