

現況分析

一、土地及合法建築物權屬

(一)土地權屬

本案更新單元範圍包括臺北市信義區虎林段四小段 38、41、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、55-1、55-2、55-3、55-4、55-5、55-6、55-7、55-8、55-9、55-10、55-11、55-12、55-13、55-14、55-15、55-16、56、57、58、59、60、61、62、63、64、65、66、67、67-1、68、69、71、71-1、71-2、71-3、71-4、71-5、71-6、71-7、71-8、71-9、71-10、71-11、71-12、71-13、71-14、71-15、71-16、71-17、72、73、74、74-1、75、76、77、77-1、77-2、78、79、80、81、81-1、81-2、82、82-1、83、83-1、83-2、83-3、83-4、83-5、83-6、83-7、83-8、83-9、83-10、83-11、84、86、88、90、90-1、93、93-1、93-2、93-3、93-4、93-5、93-6、93-7、93-8、93-9、93-10、93-11、93-12、93-13、93-14、93-15、93-16、93-17、93-18、93-19、93-20、93-21、93-22、93-23、93-24、93-25、93-26、93-27、93-28、93-29、93-30、93-31、93-32、93-33、93-34、93-35、93-36、93-37、93-38、93-39、93-40、93-41 等 138 筆土地(註)，土地所有權人共計 189 位，詳附錄四 更新單元土地權屬清冊。

註：原土地 120 筆，因土地分割，致增加 71-15、71-16、71-17、74-1、77-1、77-2、81-2、82-1、83-8、83-9、83-10、83-11、90-1、93-37、93-38、93-39、93-40、93-41 地號等 18 筆土地。

(二)合法建築物權屬

本案更新單元範圍包括臺北市信義區虎林段四小段 78、79、81、82、83、114、115、116、117、118、119、120、121、122、123、124、125、126、127、522、523、524、525、552、2479、2862、2863、2898、2918、2919、2920、2921、2922、2923、2924、2925、2926、2927、2928、2929、2930、2931、2932、2933、2934、2935、2936、2937、2938、2939、2940、2941、2942、2943、2944、2945、2946、2947、2948、2949、2950、2951、2952、2955、2956、2957、2959、2960、2961、2962、2964、2968、2973、2974、2975、3018、3019、3020、3021、3022、3024、3027、3028、3031、3033、3035、3036、3041、3042、3043、3044、3073、3077、3078、3139、3142、3246(註 1)、3247(註 2)、3248 建號(註 3)、3252、3253、3254(註 4)等建物 102 筆及 2958、3140、3249 建號三筆公設，建物總面積 11,125.89 m²，合法建物所有權人共計 177 位，詳附錄五 更新單元建築物權屬清冊。

註 1：原建物 91 筆，因所有權人自行辦理建物保存登記及建物分割，致增加 3073、3077、3078、3139、3142、3246 建號等 6 筆建物。

註 2：3247 建號於 108 年 3 月 22 日辦理分割，分割自 2945 建號。

註 3：3248 建號於 108 年 3 月 22 日辦理補登及分割，分割自 2945 建號。

註 4：3252、3253、3254 建號於 110 年 5 月 14 日所有權人自行辦理建物保存登記。

(三)公、私有土地及合法建築物權屬狀況

表 3-2 更新單元公私有土地權屬統計表 (變更版)

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)	869.00	15.26%	1	0.53%
	臺北市(臺北市政府財政局)	17.00	0.30%	1	0.53%
	其他	0	00%	0	0%
	小計	886.00	15.56%	2	1.06%
私有土地		4,807.00	84.44%	187	98.94%
合計		5,693.00	100.00%	189	100.00%
公有合法建物	中華民國(財政部國有財產署)	0	0.00%	0	0.00%
	臺北市(臺北市政府財政局)	0	0.00%	0	0.00%
	其他	0	0.00%	0	0.00%
	小計	0	0.00%	0	0.00%
私有合法建物		11,125.89	100.00%	177	100.00%
合計		11,125.89	100.00%	177	100.00%

註 1：107 年 10 月 17 日重新公開展覽版送件時，私有合法建物為 10,691.76 m²，因臺北市松山路 160 號於 107 年 12 月 5 日完成第一次登記，登記面積為 172.72 m²，加計該戶後，聽證版之私有合法建物為 10,864.48 m²。

註 2：因臺北市松山路 192 號 3 樓於 108 年 3 月 22 日(第 365 次審議會通過後)辦理補登及分割，分割後建號為 3248，另 2 樓也一同辦理分割，分割後建號為 3247，原臺北市松山路 192 號(2945 建號一個建號)登記面積為 109.16 m²，因 3 樓辦理補登及 2、3 樓辦理分割後，現在為臺北市松山路 192 號(1 樓)(2945 建號)騰本登記面積為 61.44 m²、臺北市松山路 192 號二樓(3247 建號)騰本登記面積為 47.23 m²、臺北市松山路 192 號三樓(3248 建號)騰本登記面積為 50.89 m²，1~3 樓合計 159.57 m²，核定版之私有合法建物為 10,914.89 m²。

註 3：3252、3253、3254 建號於 110 年 5 月 14 日所有權人自行辦理建物保存登記。加計此三建號後之建物總面積為 11,125.89 m²。

公私有土地分布圖詳圖 3-7 94 年送件版_更新單元內公有土地分佈圖及圖 3-8 107 年公開展覽版_更新單元內公有土地分佈圖

二、同意參與都市更新事業比例計算

表 3-3 同意參與都市更新事業計畫統計表 (變更版)

報核時

項目	土地部份		合法建物部份	
	面積(m ²)	所有權人人數	面積(m ²)	所有權人人數
全區總和(A=a+b)	5,693.00	189	10,914.89	172
公有(a)	886.00	2	0	0
私有(b)	4,807.00	187	10,914.89	172
排除總和(c)	9.75	1	29.68	1
計算總和(B=A-c)	5,683.25	188	10,885.22	171
同意數(C)	3,993.25	121	7,349.46	117
同意比例(%) (C/B)	70.26%	64.36%	67.52%	68.42%

表 3-3-1 同意參與都市更新事業計畫統計表 (變更版)

(110年3月16日審議會審決)

項目	土地部份		合法建物部份	
	面積(m ²)	所有權人人數	面積(m ²)	所有權人人數
全區總和(A=a+b)	5,693.00	189	10,914.89	172
公有(a)	886.00	2	0	0
私有(b)	4,807.00	187	10,914.89	172
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=A-c)	5,693.00	189	10,914.89	172
同意數(C)	4,111.84	127	7,552.65	122
同意比例(%) (C/B)	72.23%	67.20%	69.20%	70.93%

表 3-3-2 同意參與都市更新事業計畫統計表 (變更版)

(110年3月16日審議會後，實施者持續溝通協調結果)

項目	土地部份		合法建物部份	
	面積(m ²)	所有權人人數	面積(m ²)	所有權人人數
全區總和(A=a+b)	5,693.00	189	10,914.89	172
公有(a)	886.00	2	0	0
私有(b)	4,807.00	187	10,914.89	172
排除總和(c)	0	0	0	0
計算總和(B=A-c)	5,693.00	189	10,914.89	172
同意數(C)	4,252.84	133	7,962.70	128
同意比例(%) (C/B)	74.70%	70.00%	72.95%	73.99%

說明：

1. 本案事業計畫業經臺北市政府108年5月28日府都新字第10830095873號函准予核定實施，依都市更新條例第86條規定，本案得適用108年1月30日修正公布前(下同)之規定。
2. 本案為公劃地區，事業計畫於94年8月3日報核，故適用94年6月22日修正公布之都市更新條例第22條規定略以「實施者擬定或變更都市更新事業計畫報核時，其屬依第十條規定申請獲准實施都市更新事業者，…，應經更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人均超過五分之三，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過三分之二之同意…」及第27條略以「都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，應一律參加都市更新…」之規定計算同意比例。

三、土地及建築物使用現況

(一)土地使用現況

本案更新單元內四週臨路之一樓皆做為商業使用，臨巷內一樓及二樓以上皆做為住家使用，土地使用現況詳圖3-9更新單元周圍土地使用現況圖。

(二)合法建築物現況

本案更新單元內合法建築物現況詳圖3-10更新單元建築物套繪圖、圖3-11合法建築物、其他土地改良物門牌座落位置圖。

(三)其他土地改良物

本案更新單元內其他土地改良物詳見圖3-11合法建築物、其他土地改良物門牌座落位置圖。

(四)占有他人土地之舊違章建築戶

無。

(五)基地內受保護樹木檢討

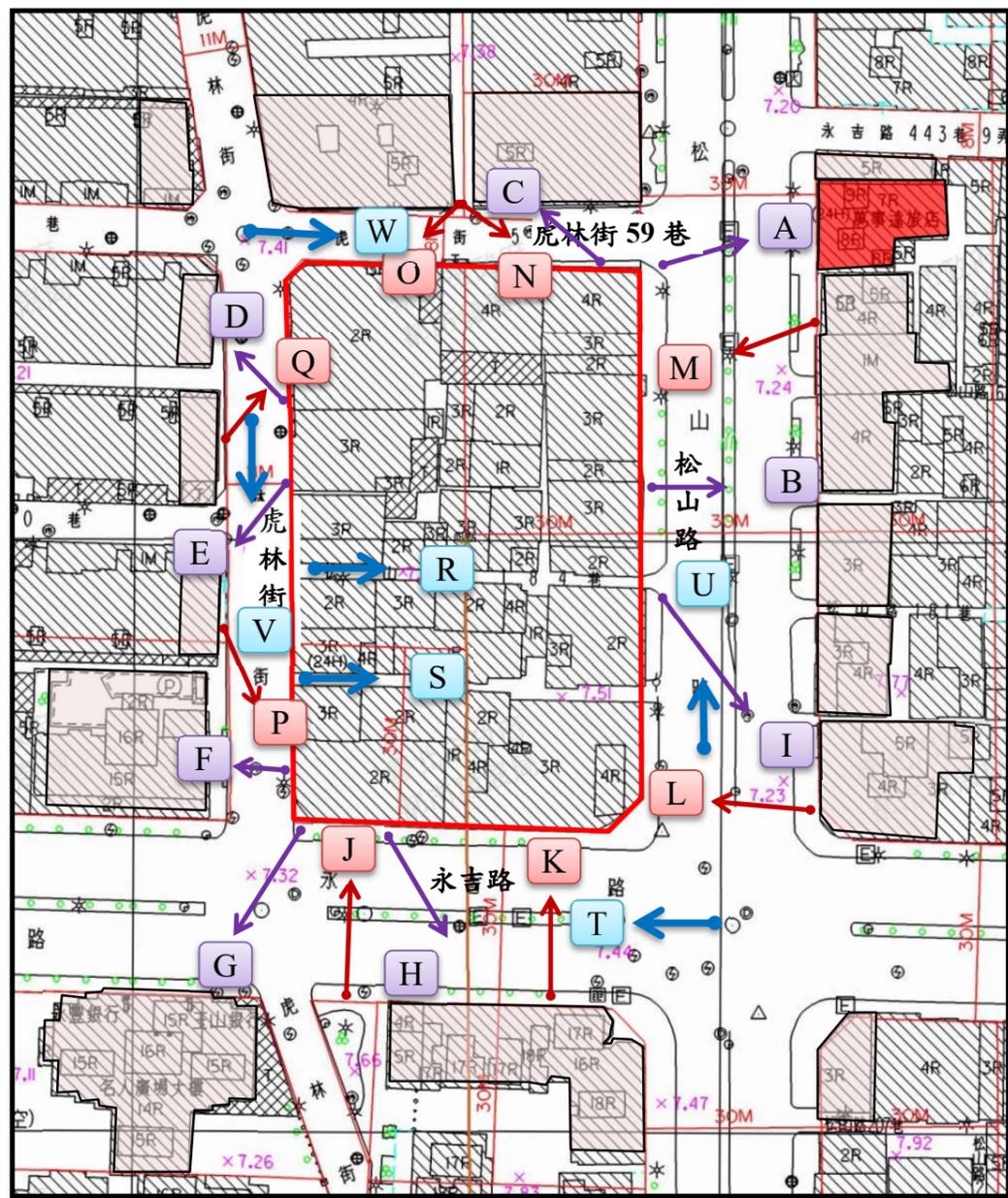
本更新單元範圍內無需要保護之樹木，文化局函文詳附錄三。

(六)古蹟及歷史建物保存檢討

本更新單元範圍內無涉及應依文化資產保存法指定之古蹟，文化局函文詳附錄三。

四、公共設施現況

鄰近500公尺範圍地區之公共設施皆已開闢完成，包括五分埔公園、永吉公園、五常公園、永春國小、永吉國小、永吉國中以及松山火車站、捷運松山站；另外，亦有部分可支援日常需求之公共設施如永吉市場，永春市場、五分埔派出所，本案更新單元周邊半徑500公尺範圍內公共設施開闢情形詳圖3-12更新單元周邊公共設施分布圖。



更新單元範圍

僅一樓商業空間使用

商業空間延續 2 樓以上



圖 3-9 更新單元周圍土地使用現況圖



圖 3-10 更新單元建築物套繪圖

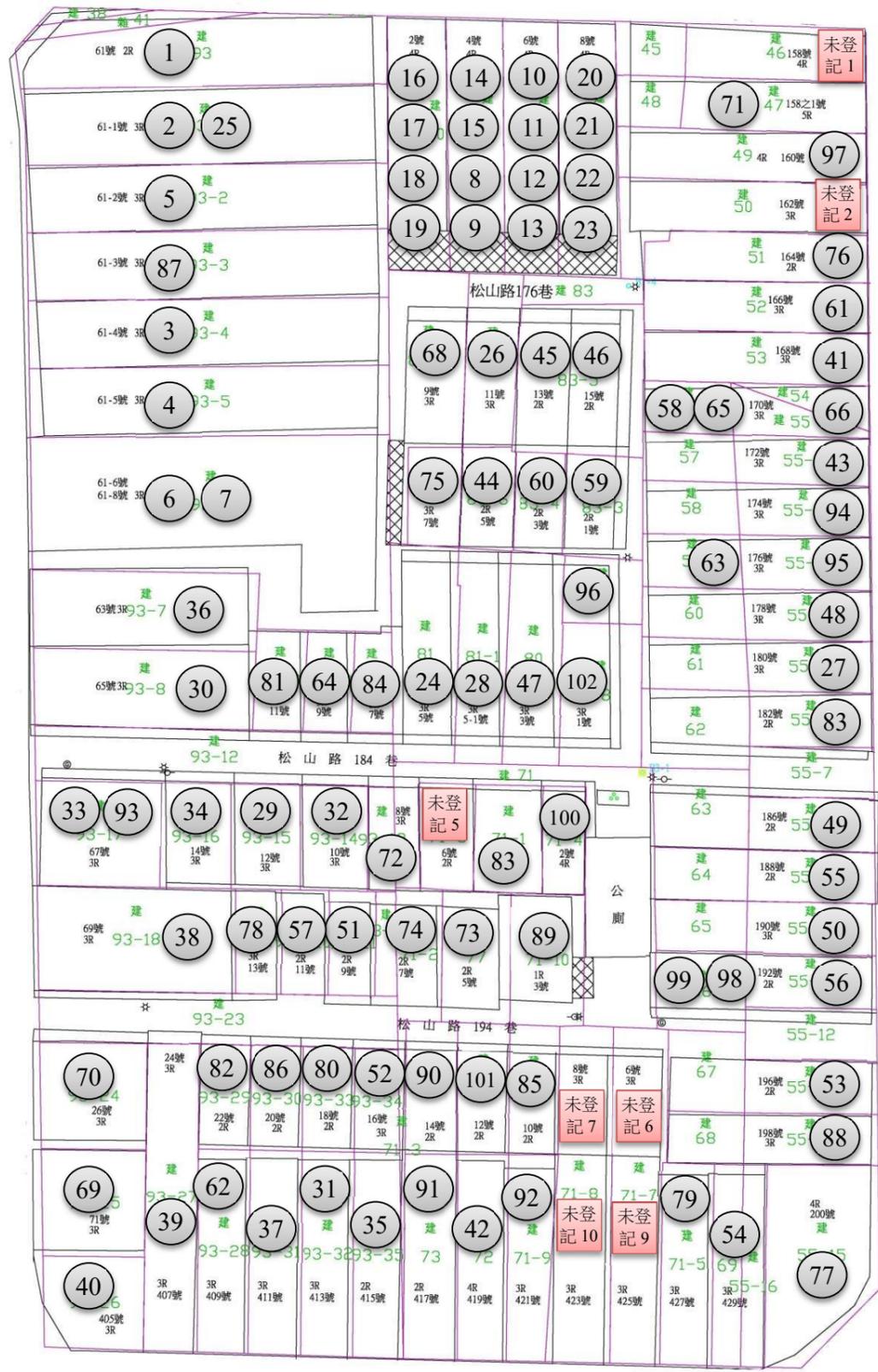


圖 3-11 合法建築物、其他土地改良物門牌座落位置圖

編號	門牌	編號	門牌	編號	門牌
1	虎林街 61 號	40	永吉路 405 號	79	永吉路 427 號

2	虎林街 61 之 1 號	41	松山路 168 號	80	松山路 194 巷 18 號
更新單元					
3	虎林街 61 之 4 號	42	永吉路 419 號	81	松山路 184 巷 11 號
4	虎林街 61 之 5 號	43	松山路 172 號	82	松山路 194 巷 22 號
5	虎林街 61 之 2 號	44	松山路 176 巷 5 號	83	松山路 182 號
6	虎林街 61 之 6、61 之 8 號	45	松山路 176 巷 13 號	84	松山路 184 巷 7 號
7	虎林街 61 之 6、61 之 8 號	46	松山路 176 巷 15 號	85	松山路 194 巷 10 號
8	虎林街 59 巷 4 之 2 號	47	松山路 184 巷 3 號	86	松山路 194 巷 20 號
9	虎林街 59 巷 4 號四樓	48	松山路 178 號	87	虎林街 61 之 3 號
10	虎林街 59 巷 6 號	49	松山路 186 號	88	松山路 198 號
11	虎林街 59 巷 6 號二樓	50	松山路 190 號	89	松山路 194 巷 3 號
12	虎林街 59 巷 6 之 2 號	51	松山路 194 巷 9 號	90	松山路 194 巷 14 號
13	虎林街 59 巷 6 之 3 號	52	松山路 194 巷 16 號	91	永吉路 417 號
14	虎林街 59 巷 4 號	53	松山路 196 號	92	永吉路 421 號
15	虎林街 59 巷 4 之 1 號	54	永吉路 429 號	93	虎林街 67 號 2 樓
16	虎林街 59 巷 2 號	55	松山路 188 號	94	松山路 174 號
17	虎林街 59 巷 2 之 1 號	56	松山路 192 號	95	松山路 176 號 2 樓
18	虎林街 59 巷 2 之 2 號	57	松山路 194 巷 11 號	96	松山路 176 巷 2 號
19	虎林街 59 巷 2 號 4 樓	58	松山路 170 號	97	松山路 160 號
20	虎林街 59 巷 8 號	59	松山路 176 巷 1 號	98	松山路 192 號二樓
21	虎林街 59 巷 8 號二樓	60	松山路 176 巷 3 號	99	松山路 192 號三樓
22	虎林街 59 巷 8 之 2 號	61	松山路 166 號	未登記 1	松山路 158 號
23	虎林街 59 巷 8 之 3 號	62	永吉路 409 號	未登記 2	松山路 162 號
24	松山路 184 巷 5 號	63	松山路 176 號	102	松山路 184 巷 1 號
25	虎林街 61 之 1 號二樓	64	松山路 184 巷 9 號	100	松山路 184 巷 2 號
26	松山路 176 巷 11 號	65	松山路 170 號二樓	未登記 5	松山路 184 巷 6 號
27	松山路 180 號	66	松山路 170 號三樓	未登記 6	松山路 194 巷 6 號
28	松山路 184 巷 5 之 1 號	67	松山路 184 巷 4 號	未登記 7	松山路 194 巷 8 號
29	松山路 184 巷 12 號	68	松山路 176 巷 9 號	101	松山路 194 巷 12 號
30	虎林街 65 號	69	虎林街 71 號	未登記 9	永吉路 425 號
31	永吉路 413 號	70	松山路 194 巷 26 號	未登記 10	永吉路 423 號
32	松山路 184 巷 10 號	71	松山路 158 之 1 號	註 1：編號 56 於 108 年 3 月 22 日(108 年 3 月 8 日審議會通過後)辦理分割，分割出編號 98、99	
33	虎林街 67 號	72	松山路 184 巷 8 號		
34	松山路 184 巷 14 號	73	松山路 194 巷 5 號		
35	永吉路 415 號	74	松山路 194 巷 7 號		
36	虎林街 63 號	75	松山路 176 巷 7 號	註 2：編號 100、101、102 於 110 年 5 月 14 日辦理補登	
37	永吉路 411 號	76	松山路 164 號		
38	虎林街 69 號	77	松山路 200 號		
39	永吉路 407 號	78	松山路 194 巷 13 號		

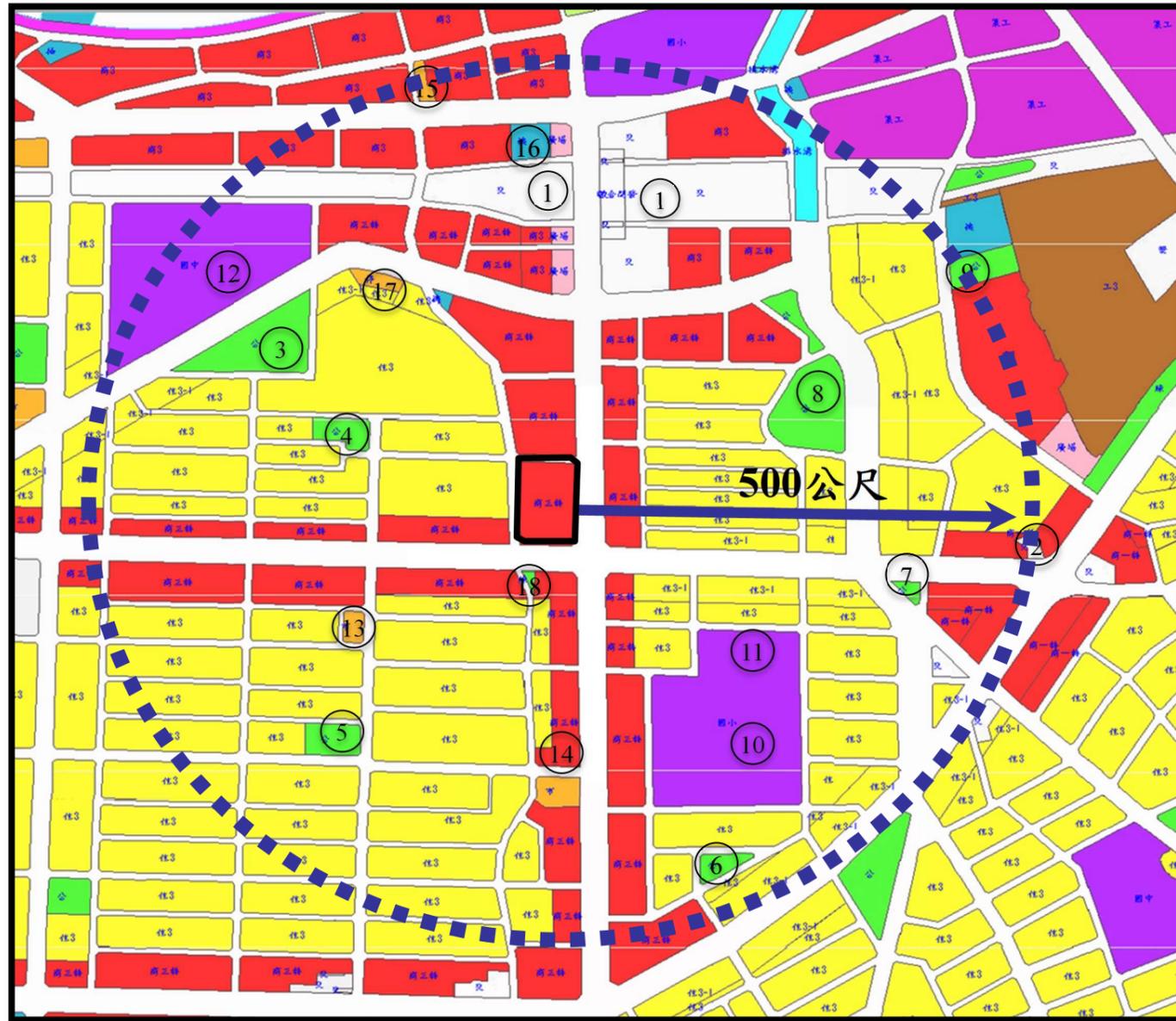


圖3-12更新單元周邊公共設施分布圖(比例尺：1/15000)

- | | |
|-----|--|
| 交 | 交通用地
1.松山火車站、捷運松山站
2.捷運後山埤站 |
| 公 | 公園用地
3.五常公園
4.四育公園
5.永吉公園
6.永春公園
7.自強公園
8.五分埔公園
9.合樂公園
18.太子綠地 |
| 國小 | 學校用地
10.永吉國小
11.永春國小
12.永吉國中 |
| 市 | 市場用地
13.永吉市場
14.永春市場
15.松山市場 |
| 機 | 機關用地
16.臺北市松山區行政中心 |
| 停 | 停車場用地
17.松隆停車場 |
| 廣場 | 廣場用地 |
| 排水溝 | 排水溝用地 |