民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地

為更新單元檢討書

申請人：蔡建生

中華民國106年11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 3
一、更新單元與都市計畫關係說明 3
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 5
伍、其他 8
陸、本市都市更新及爭議處理審議會審議及處理情形 8
柒、附圖 8

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表 19
附錄二、相關函文 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 11
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 12
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖 13
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖 14
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況圖 15
圖 7 更新單元建築物套繪圖 16
圖 8 更新單元地籍圖 17
圖 9 鄰地協調範圍示意圖 18

表目錄

表 1 更新單元範圍內之私有所有權人參與意願統計表 7
表 2 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願表 7
表 3 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 10

案名：劃定臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地為更新單元檢討書

申請人：蔡建生

一、 計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區珠海路、中和街、泉源路、泉源路23巷及珠海路60巷所圍街廓內之東北側。

二、 計畫範圍：臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地。

三、計畫面積：4,616.00平方公尺。

四、法令依據：都市更新條例第11條及臺北市都市更新自治條例第15條。

壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於珠海路(12 公尺)、中和街(12 公尺)、泉源路(12 公尺)、泉源路 23 巷(6 公尺)及珠海路 60 巷（6 公尺）所圍街廓內之東北側（詳圖 2)。範圍包括臺北市北投區新民段二小段 405 地號 1 筆土地，單元面積 4,616.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 97 年 03 月 04 日府都規字第 09730017400 號公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區，建蔽率為 45%，容積率為 225%（詳圖 2)。

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皆為住宅使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內現有 11 棟建築物，屋齡皆為 30 年以上。建物皆為 3 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文教及住宅使用。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含北投區新民段二小段405地號1筆土地，總面積4,616.00平方公尺；均為私有土地，面積為4,616.00平方公尺。

（二）建築物權屬

更新單元內共有11棟合法建築物，總樓地板面積4,807.59平方公尺，產權均為私有。

四、更新課題

（一）建物老舊、結構安全堪慮

更新單元內建築物皆為民國78年5月5日前興建完成，耐震及防火設計不符現行建築技術規則之規定，且部分建物外牆已龜裂傾斜，有結構安全之慮。

（二）建築物未符合都市應有生活機能

更新單元鄰近地區停車空間不足，車輛停放路邊情形嚴重；建物現況均為無電梯設備、無設置停車位之低矮建築，未能符合應有之都市機能。

（三）社區出入口交通節點待解決

更新單元東南側臨泉源路一段為社區出口，位處泉源路及新民路路口，會車處容易產生車輛爭道情形。

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北投區，屬「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(主要計畫)(不含陽明山國家公園區、住宅區(保變住)、關渡農業區等地區)案」政戰新北投生活圈內。此區為住宅和鄰里公園綠地交錯之住宅集中區，為北投區居住密度較高之地區，其鄰里商業活動則集中於泉源路與新北投捷運站路口交會處，此區為生活機能相當優良之住宅區。

本更新單元500公尺之都市發展現況，主要以泉源路為發展軸線，商業活動行為沿泉源路南北側向四周延伸。範圍內多為三至四層樓之公寓，多為住宅使用，惟近年來已興建諸多住商混合大樓。

周邊500公尺範圍內之公共設施主要包含北投衛生所、逸仙國小、新民國中、復興公園、北投圖書館、國軍北投醫院等。

二、周邊環境發展

更新單元東南側緊鄰泉源路，為北投區重要幹道之一，每日往來車輛數相當龐大，周邊商業活動主要分布於泉源路與大業路之路口，並以捷運新北投站為發展中心。由於路口處會車眾多，且每日通勤通學行人數也相當多，故需對周邊人車動線再加以規劃。

為創造舒適行人步行空間、提供周邊人潮安全步行環境，於建議範圍內之沿街面均退縮留設為騎樓或公共開放空間，串連現有人行步道系統，提昇整體使用效益，並於適當位置規劃留設廣場式開放空間，提供遊憩人潮完善空間。泉源路、新民路口為交通重要交會節點，建議限制行車速度。另配合道路系統，於周邊規劃街角廣場，吸納通勤、通學人潮並減緩交通衝擊。

三、整體規劃構想

（一）更新單元範圍外：

東北側泉源路 23 巷為未開闢完成之計畫道路，建議開闢完成後退縮補足 8 公尺，順平處理後再退縮 2 米以上無遮簷人行步道空間，改善周邊行人步行空間。

鄰近街廓對於人行空間設置稍嫌不足，建議依臨路之道路寬度配合退縮，串連周邊人行步道，營造全區更舒適及友善的行人步行空間。

另泉源路與新民路路口於通勤時段時車流量偏多，建議在此交通節點限制車行速度，以利行車安全。

（二）更新單元範圍內：

更新單元範圍東南側臨泉源路之人行道，由於位處兩所學校通學之必經道路，為提供完善步行環境，於沿街面退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行步道空間，並與泉源路順平處理。

建築量體集中設置於更新單元中間，未來建築物之量體、造型、色彩、座落方向等均考量與周邊地區相互調和，並符合綠建築設計原則。

（三）其他：

無。

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、適用臺北市山坡地開發建築要點地區。

（二）本更新單元空地比過大檢核符合「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 4,616 平方公尺，其所在街廓面積約為 49,209.12 平方公尺，約占該街廓 9.38%，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「街廓內面積在兩千平方公尺以上者。」之規定。

三、建築物及地區環境評估標準

本更新單元符合下列指標：

（一）指標(三)「更新單元內各種構造建築物面積比例達二分一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨混凝土造」：申請範圍內總計建物總面積 4,807.59 平方公尺，皆為已使用年期逾 30 年之鋼筋混凝土造建物，已逾年期之面積為 4,807.59 平方公尺，占建物總面積比例 100.00%，符合規定。

（二）指標(六)「更新單元周邊距離捷運系統車站、本府公告之本市重大建設或國際觀光據點二百公尺以內」:依地形圖量測基地距復興公園(面積 26,356 平方公尺)73.20 公尺，符合規定。

（三）指標(九)「更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號修正之建築技術規則者之棟數比例達 1/2 以上」：申請範圍內總計建物 11 棟，其建照之法令適用為民國 78 年 5 月 5 日台內營字第 691701 號令發布前共 11 棟，占總建物棟數比例 100.00%，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

經臺北市建築管理工程處 105 年 08 月 12 日北市都建照字第 10581473200 號函回函確認後，本更新單元涉及鄰地 411-1 土地為畸零地，相關文件詳附錄六。

爰辦理 411-1 地號調處程序，並依建管處北市都建字第 10569383500 號函及北市都建字第 10636061100 號函意見一併調處 370、371、405-1、407-1、411、411-1 地號等 6 筆土地，相關文件詳附錄十、十一、十二。

106 年 9 月 22 日召開第 295 次臺北市都市更新及爭議處理審議會，會議決議為（相關文件詳附錄十五）：

（一）本案更新單元西側 411、411-1 地號等 2 筆土地，因現況地形高程落差，不納入本案更新單元，同意本案劃定為更新單元。

（二）本案鄰地 370 地號等 6 筆土地為畸零地，後續仍應依畸零地有關法規及程序辦理；並請實施者（或申請調處人或土地所有權人）於辦理畸零地調處程序時確認東側台鐵局及國產署所有土地是否參與本案更新，未來如有更新單元範圍調整仍應依相關規定辦理。

六、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、溝渠之情形。

本更新單元涉及受保護樹木共 2 棵，編號為 1106、1107，已於 105 年 04 月 01 號函詢文化局，經文化局 105 年 04 月 13 日北市文化資源字第 10531131700 號函，略以…「倘未來旨揭基地範圍進行建設開發等工程行為，請依前開規定提送相關計畫至主管機關審查同意後始得施作。」

七、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。

八、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

本更新單元經周武男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。

九、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105年03月01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)	23	23	4,616.00	4,807.59
目前有更新意願數(B)	14	14	3,906.93	4,069.11
目前有更新意願比(B/A)	60.87%	60.87%	84.64%	84.64%
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%

統計日期：105年3月15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逾30年，相關圖說詳圖9鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於105年03月01日召開相鄰土地協調會，東側為公有地故不計入同意比例；西側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

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)	122	116	3,912.52	9,866.91
目前有更新意願數(B)	6	6	271.48	758.10
目前有更新意願比(B/A)	4.92%	5.17%	6.94%	7.68%
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%

統計日期：105 年 03 月 15 日止

（三）更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本更新單元土地同意人數比例為 60.87%，面積比例為 84.64%；合法建築物同意人數為 60.87%，面積比例為 84.64%。

本更新單元東側為公有土地，故不計入同意比例；西側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例，土地同意人數比例為 4.92%，面積比例為 6.94%；合法建築物同意人數比例為 5.17%，面積比例為 7.68%，低於更新單元土地所有權人參與之更新意願，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

伍、其他

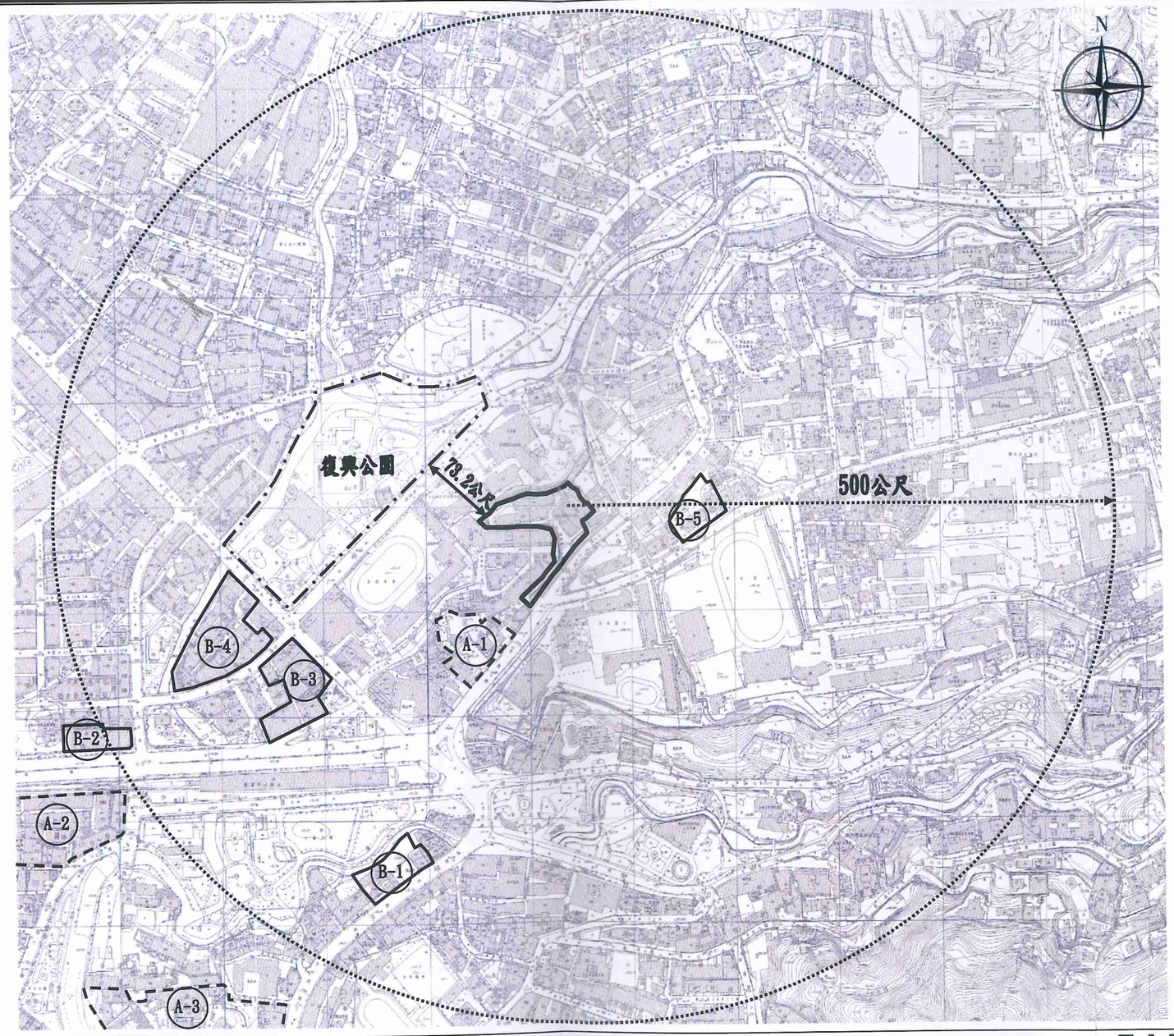
一、本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。

陸、本市都市更新及爭議處理審議會審議及處理情形

一、本案更新單元西側 411、411-1 地號等 2 筆土地，因現況地形高程落差，不納入本案更新單元，同意本案劃定為更新單元。

二、本案鄰地 370、371、405-1、411、411-1 等 6 筆地號土地為畸零地，後續仍應依畸零地有關法規及程序辦理；並請實施者（或申請調處人或土地所有權人）於辦理畸零地調處程序時確認東側台鐵局及國產署所有土地是否參與本案更新，未來如有更新單元範圍調整仍應依相關規定辦理。

柒、附圖



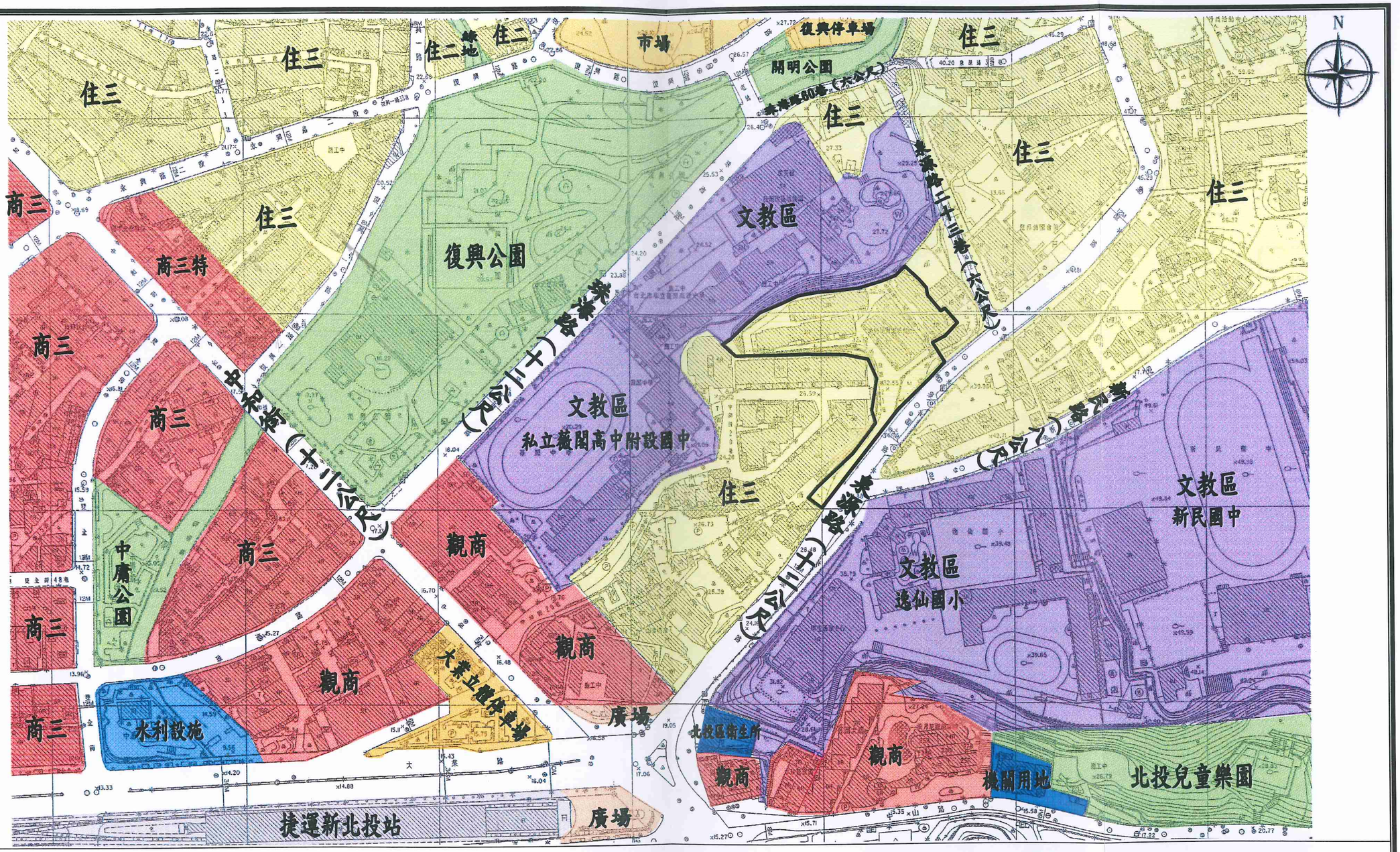
圖例：更新單元　A-編號 鄰近已公告之更新地區　B-編號 鄰近已劃定更新單元　重大設施

圖 1：更新單元位置圖

比例尺：1/5000

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	102 年 9 月 18 日 府都新字第 10231470500 號	劃定臺北市北投區新民段二小段 471 地號等 5 筆土地為更新地區
A-2	89 年 6 月 26 日 府都四字第 8904521800 號	捷運新北投車站附近更新地區
A-3	94 年 9 月 29 日	2 號機關用地及 P20 號道路用地附近地區 （大業段一小段）
B-1	92 年 5 月 14 日 府都新字第 09211004600 號	劃定臺北市北投區大業段一小段 69-10 地號等 29 筆土地為更新單元
B-2	98 年 3 月 4 日 府都新字第 09800325000 號	劃定臺北市北投區開明段二小段 362 地號等 18 筆土地為更新單元
B-3	97 年 3 月 14 日 府都新字第 09701106600 號	劃定臺北市北投區開明段二小段 4-5 地號等 43 筆土地為更新單元
B-4	100 年 4 月 27 日 府都新字第 10001005500 號	劃定臺北市北投區開明段二小段 116 地號等 43 筆土地為更新單元
B-5	105 年 8 月 26 日 府都新字第 10530420200 號	劃定臺北市北投區新民段二小段 297 地號等 9 筆土地為更新單元



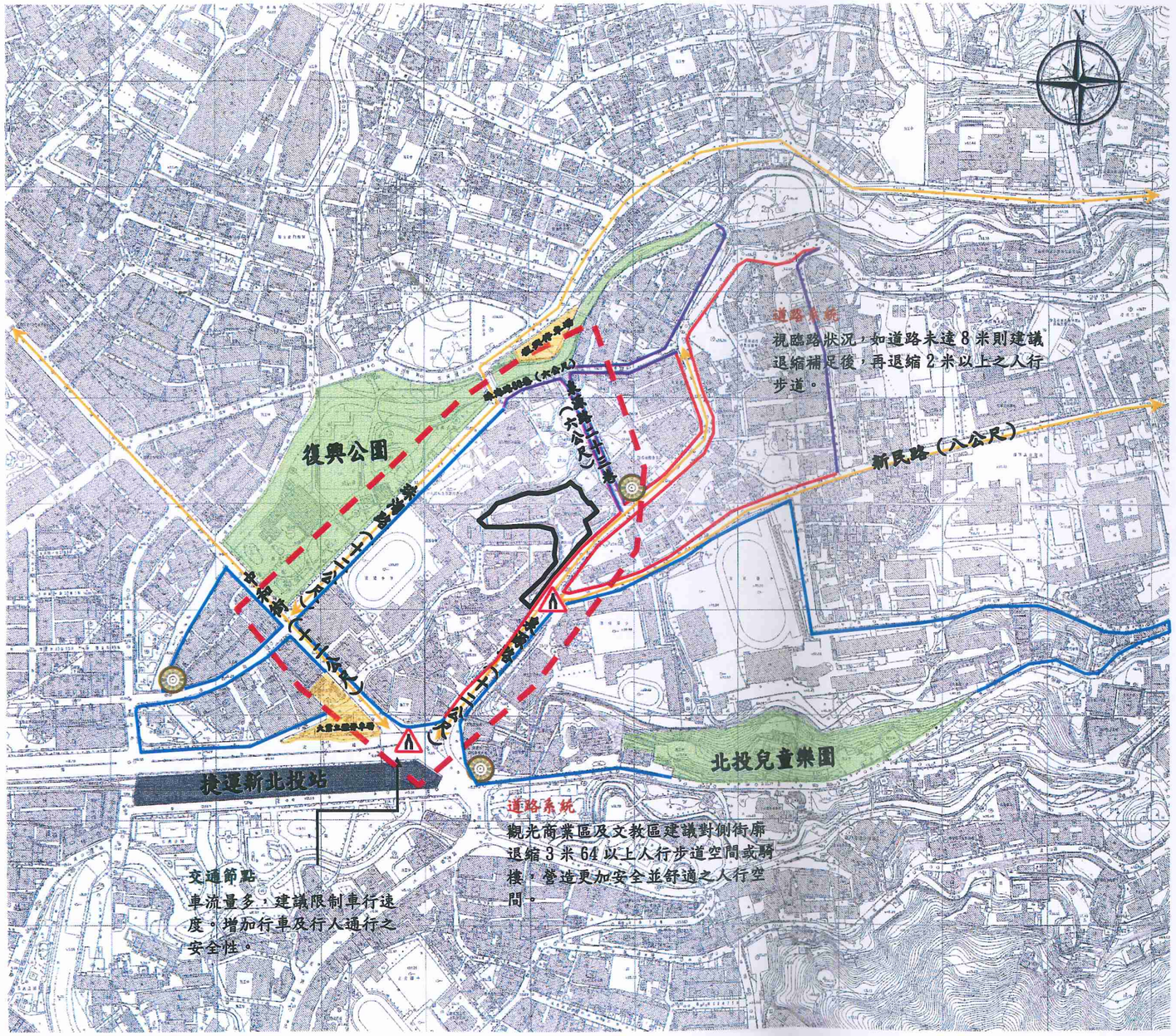
圖例：更新單元　住宅區　商業區　文教區　綠地、公園

廣場用地　機關用地　交通用地　水利設施用地

市場用地、停車場用地

比例尺：1/2000

圖 2：更新單元都市計畫圖

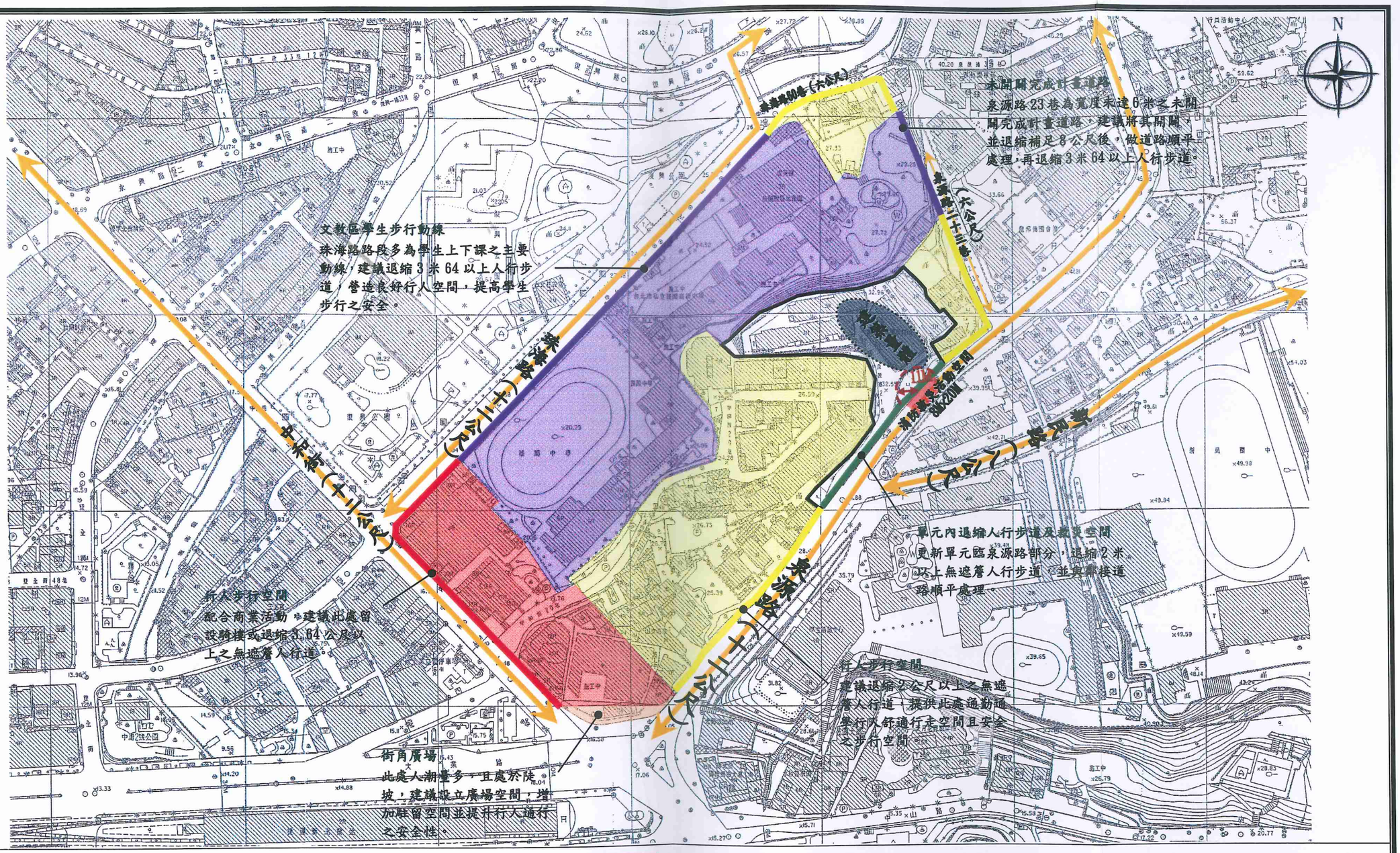


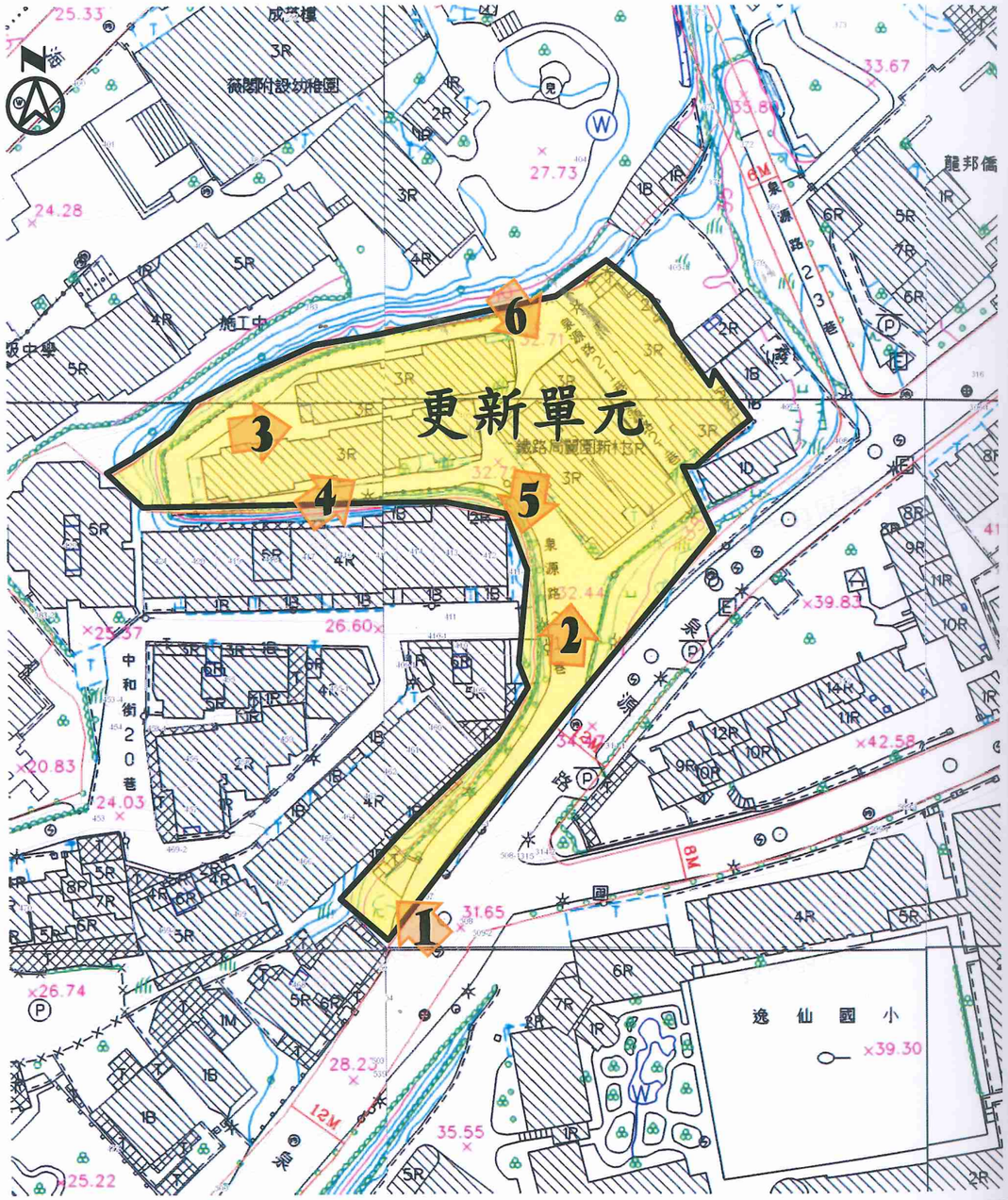
圖例

- 更新單元
- 建議範圍
- 街角廣場
- 交通節點
- 計畫道路
- 公園綠地
- 建議退縮 2 米以上無遮簷人行步道
- 建議退縮補足 8 公尺並作道路順平處理，再退縮 2 米以上無遮簷人行步道
- 建議退縮 3 米 64 以上人行步道或騎樓
- 捷運用地

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

比例尺：1/5000


N
未開闢完成計畫道路
泉源路23巷為寬度未達6米之未開闢完成計畫道路，建議將其開闢，並退縮補足8公尺後，做道路順平處理，再退縮3米64以上人行步道。
文教區學生步行動線
珠海路路段多為學生上下課之主要動線，建議退縮3米64以上人行步道，營造良好行人空間，提高學生步行之安全。
泉源路（十二公尺）
泉源路二十三巷（六公尺）
泉源路（十二公尺）
泉源路（十二公尺）
泉源路（十二



拍攝方向示意圖



1. 更新單元西南側受保護樹木



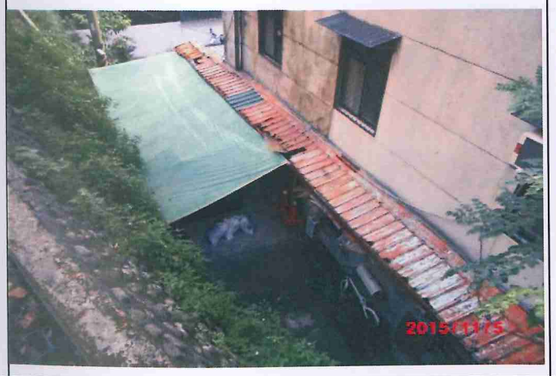
2. 更新單元南側建物



3. 更新單元內通道



4. 更新單元西側建物



5. 更新單元西南側與鄰地之高低差

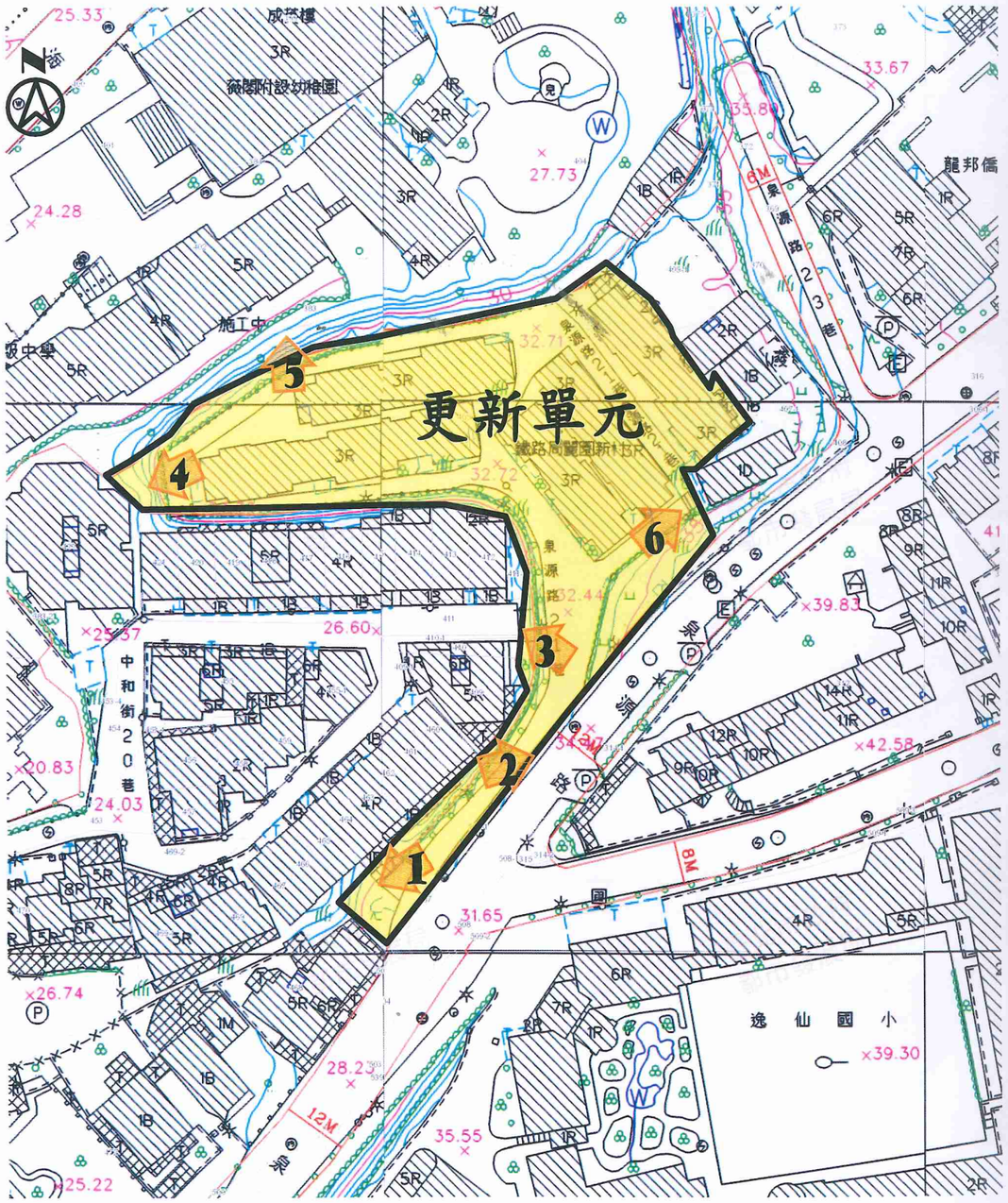


6. 更新單元北側建物

圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：　更新單元

臺北市都市更新處 企劃科
臺北市都市更新處



拍攝方向示意圖



1. 泉源路 21 巷



2. 單元與泉源路及鄰房高低落差



3. 中和街 20 巷與更新單元高低落差



4. 更新單元西側鄰地建物



5. 北側鄰地薇閣中學



6 東側鄰地建物

圖 6：更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例：□ 更新單元

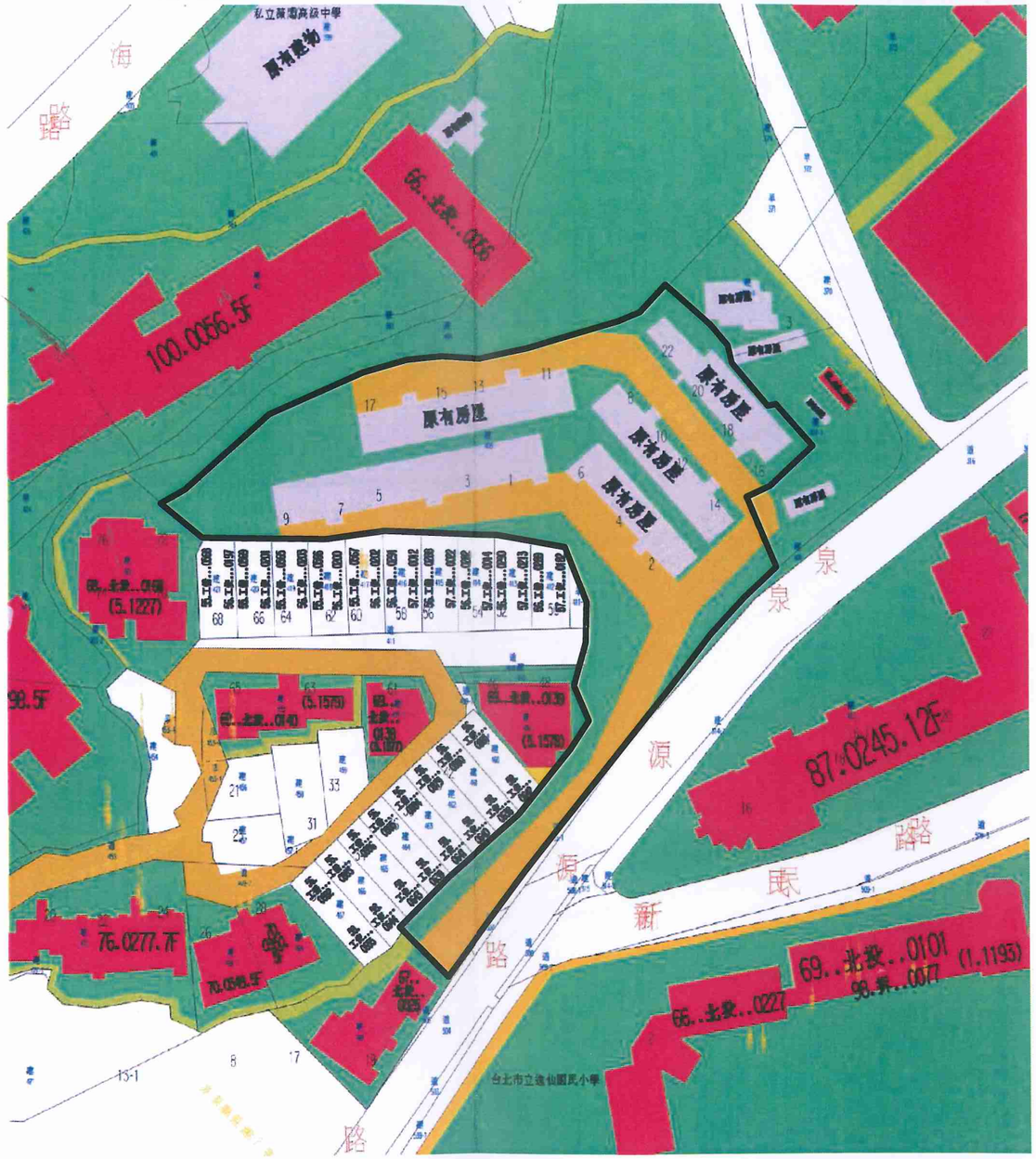
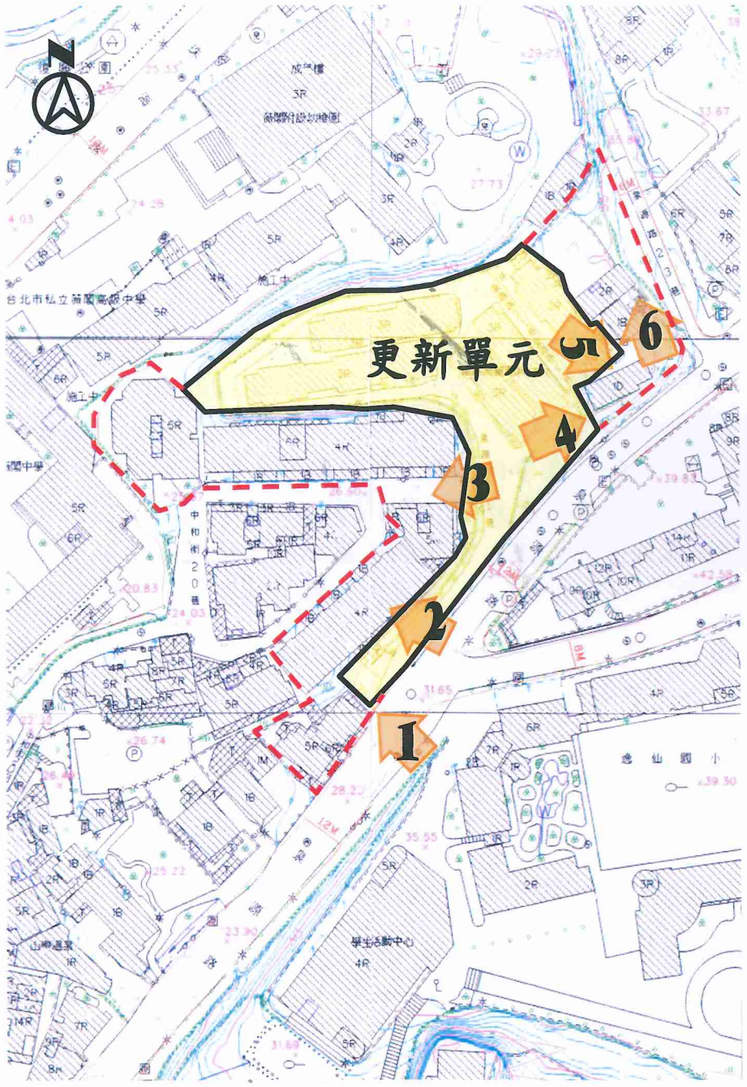


圖 7：更新單元建築物套繪圖　　圖例：　更新單元　　比例尺：1/1000



圖 8：更新單元地籍圖　　圖例：　更新單元　　比例尺：1/1000



位置	面積	建築物樓層	建築物年期
西側鄰地	4,201m²	4~5 樓	38~48 年
東側鄰地	1,348m²	1-2 樓	逾 30 年

拍攝方向示意圖



1. 南側鄰地 5 層樓建物



2. 中和街 20 巷 4 層樓鄰房



3. 中和街 20 巷 4 層樓鄰房



4. 407-1 地號鄰地建物



5. 407-1 地號鄰地建物



6. 405-1 地號鄰地建物

圖 9：鄰地協調範圍示意圖

圖例：更新單元　鄰地協調範圍

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情日期	陳情人	陳情理由
1	105 年 8 月 26 日	林○雄	陳情人林○雄於 105 年 8 月 26 日陳情建議將「臺北市北投區新民段二小段 405、405-1、407-1、370、371 地號等 5 筆土地劃定更新單元」，朝完整土地開發方向辦理。

前案申請人於前案申請範圍（即為同小段 370、371、405、405-1、407-1 等 5 筆土地)係因臺灣鐵路管理局於 103 年 12 月 18 日鐵企開字第 1030042096 號函復臺北市都市更新處在案，回覆內容為：「經管同小段 405-1 及 407-1 地號土地刻辦理地上物拆除作業，後續將辦理變更非公用財產移交國產署北區分署以設定地上權方式開發」；故臺北市政府駁回該案，申請人賡續調整單元範圍後，再申請本案。

就申請人係因相關陳情人所提擴大單元納入公有地之意見，目前正依建管處意見辦理畸零地調處中，另依臺灣鐵路管理局於畸零地調處會議意見刻正辦理研議合併整體開發使用參與都市更新或依公私有合併讓售，申請人願納入北側公有地，擴大更新單元範圍辦理都市更新事業計畫。

附錄二、相關函文

一、臺北市政府文化局 104 年 11 月 13 日

北市文化資源字第 10432123400 號函

二、臺北市政府文化局 105 年 04 月 13 日

北市文化資源字第 10531131700 號函

三、臺北市政府都市發展局 105 年 06 月 23 日

北市都新字第 10530777501 號函

四、臺北市工務局水利工程處 105 年 06 月 30 日

北市工水下字第 10565085400 號函

五、臺北市政府都市發展局 105 年 07 月 12 日

北市都新字第 10535673100 號函

六、臺北市建築管理工程處 105 年 08 月 12 日

北市都建照字第 10581473200 號函

七、臺北市政府都市發展局 105 年 08 月 17 日

北市都新字第 10537112000 號函

八、臺北市都市更新處 105 年 09 月 06 日

北市都新企字第 10531897901 號函

九、臺北市政府都市發展局 105 年 09 月 26 日

北市都新字第 10531591200 號函

十、財政部國有財產署北區分署 105 年 10 月 27 日

台財產北處字第 10500295660 號函

十一、交通部臺灣鐵路管理局 105 年 11 月 7 日

鐵企地字第 1050034787 號函

十二、臺北市政府都市發展局 106 年 04 月 24 日

北市都建字第 10636061100 號函

十三、財政部國有財產署 106 年 05 月 03 日

台財產北處字第 10600114440 號函

十四、交通部臺灣鐵路管理局 106 年 05 月 08 日

鐵企地字第 1060013718 號函

十五、臺北市政府 106 年 10 月 16 日府都新字第 10631687000 號函

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 295 次會議紀錄

一、臺北市政府文化局104年11月13日

北市文化資源字第10432123400號函

正 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：楊筑涵
電話：1999(外縣市2720-8889)#3561
電子信箱：bt-minipig@mail.taipei.gov.tw

10601
臺北市大安區敦化南路二段55巷12號1樓

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國104年11月13日
發文字號：北市文化資源字第10432123400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢「劃定臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地為更新單元」案，涉及受保護樹木一事，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司104年11月5日104邑字第11002號函。

二、依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，本市受保護樹木係採現地測量方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測開發區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木有達受保護認定標準者，併應提送保護計畫或移植與復育計畫等至主管機關審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

三、查本案基地內，已有受保護樹木臺灣朴樹（編號1106）及受保護榕樹（編號1107）共2株，請貴公司應依規定另送樹保計畫至本局轉樹保會審查，待核定後始得申辦其他建管事宜。

正本：邑相更新規劃股份有限公司
副本：臺北市都市更新處

局長倪重華

第1頁　共1頁

162

二、臺北市政府文化局 105 年 04 月 13 日

北市文化資源字第 10531131700 號函（P1）

正 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：彭友
電話：1999(外縣市02-27208889)分機3571
電子信箱：bp-friend14@mail.taipei.gov.tw

10683
臺北市大安區敦化南路二段55巷12號1樓

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國105年4月13日
發文字號：北市文化資源字第10531131700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關貴公司辦理「劃定臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地為更新單元」，函詢本局範圍內是否涉及受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司105年4月1日105邑新字第04001號函。

訂

二、依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，本市受保護樹木採現地測量方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測開發區內喬木樹籍資料並簽證負責；該基地內樹木有達受保護認定標準者，應提送保護計畫或移植與復育計畫等至主管機關審查同意後始得施作；以上規定，合先敘明。

線

三、經查貴公司檢附更新單元範圍與受保護樹木位置圖、樹籍資料調查清冊、樹木調查位置分佈圖等資料，旨揭更新單元範圍內現有受保護臺灣朴（編號1106）及受保護榕樹（編號1107）各一株，倘未來旨揭基地範圍進行建設開發等工程行為，請依前開規定提送相關計畫至主管機關審查同意後始得施作。

四、另有關受保護臺灣朴（編號1106）經貴公司測量非位於旨揭單位範圍一節，查本局受保護樹木普查及列管資料，該受保

二、臺北市政府文化局105年04月13日

北市文化資源字第10531131700號函（P2）

護樹木係座落於北投區新民段二小段405地號土地上，有關貴公司所附樹木調查位置分佈圖等測量資料，本局無從判定該樹是否非位於旨揭單元範圍內，仍請貴公司提送地政鑑界或指界等相關佐證資料，俾利本局確認該受保護樹木之座落地號。

正本：邑相更新規劃股份有限公司
副本：

局長謝佩宸

三、臺北市政府都市發展局105年06月23日

北市都新字第10530777501號函

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號9樓(南區)
承辦人：黃永誠
電話：(02)2781-5696分機3026
傳真：(02)27810570
電子信箱：ur00612@mail.taipei.gov.tw

10681
臺北市大安區敦化南路二段55巷12號

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國105年6月23日
發文字號：北市都新字第10530777501號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳如說明三

裝

主旨：有關蔡建生君委託邑相更新規劃股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地為更新單元」一案是否涉及溝渠事宜，請於15日內查照惠復。

說明：

一、依蔡建生君105年4月15日申請表辦理。

訂

二、查旨揭案依都市更新條例第11條與臺北市都市更新自治條例第15條規定申請自行劃定更新單元，另查旨揭案範圍內是否涉及溝渠，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定，應徵詢相關主管機關意見，故請貴處於15日內惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。

三、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖影本各1份，請參考。

線

正本：臺北市政府工務局水利工程處
副本：蔡建生、邑相更新規劃股份有限公司

局長林洲民

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

四、臺北市工務局水利工程處 105 年 06 月 30 日

北市工水下字第 10565085400 號函

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：黃依筠
電話：1999(外縣市02-27208889)#2647
電子信箱：da_43218@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105年6月30日
發文字號：北市工水下字第10565085400號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地為更新單元」案，其範圍內是否涉及溝渠等相關事宜，請查照。

說明：

一、復大局105年6月23日北市都授新字第10530777501號函。

二、旨揭地號土地經查本處雨水下水道圖資暨現場勘查，於更新單元周邊尚有既有排水溝渠等設施（確實位置應辦理土地鑑界），請依下水道法施行條例第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、占有人或使用人不得變更。」規定辦理。未來建築開發若需辦理排水溝改道或廢除，請將改道設計圖說等相關資料併建照申請案送臺北市建築管理工程處轉本處審查，並依審定之設計圖說施作。

三、另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設施應立即通知本處現場勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

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 2016-07-01 08:31:01

都市發展局 1050701

BCAA10535673100

第1頁，共1頁

五、臺北市政府都市發展局105年07月12日

北市都新字第10535673100號函

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)
承辦人：黃永誠
電話：02-27815696#3026
電子信箱：ur00612@mail.taipei.gov.tw

10681
臺北市大安區敦化南路二段55巷12號

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國105年7月12日
發文字號：北市都新字第10535673100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關蔡建生君委託邑相更新規劃股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地為更新單元」疑似造成鄰地土地成為畸零地疑義一案，詳如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

訂

一、依蔡建生君105年4月15日申請表辦理。

二、查旨揭更新單元範圍外同小段411-1地號1筆土地，是否為57年工使字第0182號使照範圍內之法定空地或為現有巷。倘未納入本案更新單元內，是否涉及畸零地之情事，惠請於15日內協助釐清。

三、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、建築物套繪圖及畸零地檢討相關書件影本各1份供參。

線

正本：臺北市建築管理工程處
副本：蔡建生、邑相更新規劃股份有限公司

局長林洲民

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

六、臺北市建築管理工程處 105 年 08 月 12 日

北市都建照字第 10581473200 號函

檔　　號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處　函

地址：11008臺北市市府路1號南區1樓
承辦人：劉敬明
電話：1999(外縣市02-27208889)#8366
傳真：27595769

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國105年8月12日
發文字號：北市都建照字第10581473200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關蔡建生君委託邑相更新規劃股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地為更新單元」案，涉鄰地411-1地號土地是否為法定空地、現有巷、畸零地一節，請鑒核。

說明：

一、依鈞局105年7月12日北市都授新字第10535673100號函辦理。

二、按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，合先敘明。

三、旨揭地號土地經查非屬現有巷，亦無申請建造執照紀錄。另查前開土地使用分區為「第三種住宅區」，依本市土地使用分區管制自治條例第17條規定平均寬、深度應為8公尺、16公尺，前開土地係屬平均寬深度不足之畸零地。依本市畸零地使用規則第6條，畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：2016-08-12 16:44:44

都市發展局 1050812
BCAA10537112000

七、臺北市政府都市發展局 105 年 08 月 17 日

北市都新字第 10537112000 號函

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：黃永誠
電話：(02)2781-5696分機3026
傳真：(02)2781-0570
電子信箱：ur000612@uro.taipei.gov.tw

10681
臺北市大安區敦化南路二段55巷12號

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國105年8月17日
發文字號：北市都新字第10537112000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：有關臺端委託邑相更新規劃股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地為更新單元」乙案涉溝渠、畸零地疑義事宜，轉知經管機關意見，請查照。

說明：

一、依臺北市政府工務局水利工程處105年6月30日北市工水下字第10565085400號函及臺北市建築管理工程處105年8月12日北市都建照字第10581473200號函辦理。

二、隨函檢附上開函文影本，請依經管機關意見辦理後續更新事宜，並請於本文送達日起30日內提送劃定更新單元相關書件至本局，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請案，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：蔡建生
副本：邑相更新規劃股份有限公司（含附件）

局長 [illegible]

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

八、臺北市都市更新處 105 年 09 月 06 日

北市都新企字第 10531897901 號函

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：黃永誠
電話：02-27815696#3026
電子信箱：ur00612@mail.taipei.gov.tw

10681
臺北市大安區敦化南路二段55巷12號

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國105年9月6日
發文字號：北市都新企字第10531897901號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關民眾陳情臺端申請「劃定臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地為更新單元」建議朝調整更新單元範圍，以完整土地開發方向辦理一案，請查照。

說明：

一、依臺北市議會105年8月29日議秘服字第10519265920號書函辦理。

訂

二、本案有陳情人林○雄於105年8月26日陳情建議將「臺北市北投區新民段二小段405、405-1、407-1、370、371地號等5筆土地劃定更新單元」，朝完整土地開發方向辦理。

三、請臺端自行評估上開民眾建議調整之可行性，並將陳情意見及評估結果納入檢討報告書內。

線

正本：蔡建生
副本：邑相更新規劃股份有限公司

處長方定安

第1頁　共1頁

九、臺北市政府都市發展局105年09月26日

北市都新字第10531591200號函

檔　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：黃永誠
電話：02-27815696#3026
電子信箱：ur00612@mail.taipei.gov.tw

10681
臺北市大安區敦化南路二段55巷12號

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國105年9月26日
發文字號：北市都新字第10531591200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端委託邑相更新規劃股份有限公司申請劃定「臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地為更新單元」涉及鄰地同小段411-1地號畸零地一案，請查照。

說明：

一、依臺端105年7月25日申請表及本市建築管理工程處105年8月12日北市都建照字第10581473200號函辦理。

二、查旨揭更新單元鄰地同小段411-1地號係屬畸零地，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第六點規定略以：「自劃更新單元非屬完整街廓時，不得造成自劃更新單元鄰接土地成為畸零地.....」，合先敘明。

三、為利本更新單元之後續審查，請臺端評估將前開地號納入更新單元；或進行畸零地調處，於本市畸零地調處委員會決議公布後30日內，補正相關資料，屆期不補正或補正不符規定者，得駁回申請案。如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

四、檢還申請書圖全卷，請派員取回。

正本：蔡建生
副本：邑相更新規劃股份有限公司

局長 林洲民

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

十、財政部國有財產署北區分署105年10月27日

台財產北處字第10500295660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#1736

220
新北市板橋區南雅南路一段55號11樓之9
受文者：陳元昱 君
發文日期：中華民國105年10月27日
發文字號：台財產北處字第10500295660號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：台端為臺北市北投區新民段二小段405地號土地與毗鄰同小段370地號國有土地合併建築使用，訂於105年11月7日召開畸零地調處會議乙案，本分署不克派員參加，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署105年10月21日台財產署管字第10500322970號書函交下台端105年10月19日郵寄畸零地調處會議開會通知書影本辦理。

二、本案倘鄰地所有權人有意申購旨揭國有土地，應檢具地方政府核發有效期限內之公私有畸零(裡)地合併使用證明書或地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用之公文書及未會同申購之合併使用範圍內私有土地所有權人拋棄書申請承購，本分署當依國有財產法、土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點及送件當時之讓售相關規定審辦。

正本：陳元昱 君
副本：

分署長 黃偉政

十一、交通部臺灣鐵路管理局 105 年 11 月 7 日

鐵企地字第 1050034787 號函

正 本

發文方式：郵寄

檔　號：
保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局　函

地址：10041臺北市中正區北平西路3號
承辦人：陳雪珊
電話：(02)23815226-2196
傳真：(02)23712335
電子信箱：0005240@railway.gov.tw

220
新北市板橋區南雅南路一段55號11樓之9

受文者：陳元昱君
發文日期：中華民國105年11月7日
發文字號：鐵企地字第1050034787號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關臺端擬於105年11月7日召開畸零地調處會議1案，本局不派員與會，請依說明二辦理，請查照。

說明：

一、依據臺端未具日期畸零地調處會議開會通知書辦理。

二、依臺北市畸零地使用規則第14條規定：「第6條及第7條規定之應補足或留出合併使用基地之相鄰土地為公有者，土地所有權人應取得工務局核發之本市公私有畸零地合併使用證明書……」，故臺端倘取得前述證明書後，再向本局申請承購，本局再依規定辦理變更為非公用財產移交國有財產署接管事宜。

訂

正本：陳元昱君
副本：

線

局長鹿潔身

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁　共1頁

十二、臺北市政府都市發展局 106 年 04 月 24 日

北市都建字第 10636061100 號函（P1）

副 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　書函

地址：台北市政府市府路一號低南區一樓
承辦人：楊智仁
電話：1999(外縣市02-27208889)轉8366
傳真：02-27595769
電子信箱：3128@dab2.tcg.gov.tw

10466
臺北市中山區敬業四路33號14樓

受文者：陳元昱君

發文日期：中華民國106年4月24日
發文字號：北市都建字第10636061100號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：圖說1份

主旨：為陳元昱君申請第1次畸零地調處會議（編號：9925）乙案，詳如說明，敬請查照並準時出席。

說明：

一、依蔡建生等21人106年2月10日掛件申請書辦理。

二、開會時間：106年5月9日（星期二）上午9時40分。

三、開會地點：市府大樓南區2樓建築管理工程處203會議室。

四、主 持 人：鄭凱文委員，承辦人員：楊智仁約僱工程員。

五、合併使用調處標的：

(一)申 請 地：本市北投區新民段2小段405地號等1筆土地。

(二)擬合併地：本市北投區新民段2小段370、371、405-1、407-1、411、411-1地號等6筆土地。

六、注意事項：

(一)按建築法第四十四條規定：「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築。」；第四十五條：「前條基地所有權人與鄰接土地所有權人於不能達成協議時，得申請調處。」；第四十六條：「直轄市、縣（市）主管建築機關應依照前二條規定，並視當地實際情形，訂定畸零地使用規則，報經內政部核後發布實施。」。

(二)臺北市畸零地使用規則第二條規定：「本規則所稱畸零地係指面積狹小或地界曲折之基地。」；第四條：「建築基地寬度與深度未達左列規定者，為面積狹小基地。但最大深度不得超過規定深度之二倍半。...2、實施土地使用分

十二、臺北市政府都市發展局106年04月24日

北市都建字第10636061100號函（P2）

區管制規則之地區，依照臺北市（以下簡稱本市）土地使用分區管制規則之規定，其餘未規定最小寬度及深度之使用分區，除保護區、農業區外，依照第一種住宅區。3、都市計畫圖中，另有特別規定者，從其規定。」；第六條：「畸零地非經與鄰地合併補足或整理後，不得建築。但有左列情形之一而無礙建築設計及市容觀瞻者，臺北市政府（以下簡稱本府）工務局（以下簡稱工務局）得核准其建築。1、鄰接土地業已建築完成或為現有巷道、水道，確實無法合併或整理者。2、因都市計畫街廓之限制或經完成市地重劃者。3、因重要公共設施或地形之限制無法合併。4、地界線整齊，寬度超過第四條規定，深度在十一公尺以上者。5、建築基地面積超過一千平方公尺而不影響鄰地建築使用者。前項第一款所稱業已建築完成者，係指現況為加強磚造或鋼筋混凝土三層樓以上建築物，或領有使用執照之二層樓以上建築物，或於民國六十年十二月二十二日建築法修正公布前領有建造執照之二層樓以上建築物。」；第七條：「畸零地非與相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地，除有第十二條之情形外，應依第八條規定辦理，並經本府畸零地調處委員會（以下簡稱畸零地調處會）全體委員會議審議，留出合併使用所必須之土地始得建築。但留出後所餘之土地形成畸零地時，應全部合併使用。」；第八條：「第六條及第七條應補足或留出合併使用之基地，應由使用土地人自行與鄰地所有權人協議合併使用。協議不成時，得檢附左列書件，向畸零地調處會申請調處。1、需合併使用土地之土地登記簿謄本及地籍圖謄本。2、相關土地地籍圖及現況圖，並表明申請及需合併使用土地最小面積之寬度及深度。3、相關土地所有權人及他項權利人之姓名、地址。4、土地之公告現值、市價概估及地上建築物之重建價格概估。5、建築線指定（示）圖。但有本市建築管理規則第九條規定之情事者，不在此限。」；第九條：「畸零地調處會受理申請後，應於收到申請之日起一個月內以雙掛號通知土地所有權人、承租人、地上權、永佃權、典權等權利關係人，並依左列規定調處：1、參與合併之位置、形狀、概以公告現值為調處計價之基準。2、審查申請人所規劃合併使用土地最小面積寬度深度。3、查估合併土地附近之市價

十二、臺北市政府都市發展局 106 年 04 月 24 日

北市都建字第 10636061100 號函（P3）

作為底價，徵詢參與調處之各種權利關係人意見，並由各權利關係人以公開議價方式出具願意承購、出售或合併之價格。擬合併土地之所有權人行蹤不明或其他原因，致無法通知出席者，由申請人檢附具體證明文件，並登報公告後，得逕提畸零地調處會公決。應合併之土地權利關係人於調處時，一方無故不到或請求改期二次者，視為調處不成立。」；第十條：「畸零地調處會置委員十一人，其中一人為主任委員，由都市發展局局長兼任；委員由下列人員組成，任期二年，期滿另行聘（派）兼之。開會時，由主任委員主持，如主任委員因故不能出席，得指派委員一人代表主持。一、本府都市發展局四人。二、本市建築管理工程處一人。三、本府財政局一人。四、本府地政局一人。五、本府法務局一人。六、專家學者三人。前項委員會置幹事二人至五人，由本府都市發展局派兼之。」；第十一條：「畸零地調處會於受理案件後，得輪派調處委員進行調處，如調處委員因故無法出席時，應自行委請其他委員代理；調處成立之案件，應製成紀錄提委員會報告；如調處二次不成立時，應提請調處會公決；公決時應有全體委員二分之一以上出席，並經出席委員三分之二以上之同意始得為之。」；第十二條：「建築基地臨接左列畸零地，經畸零地調處會調處二次不成立後，應提交全體委員會議審議，認為該建築基地確無礙建築設計及市容觀瞻者，工務局得核發建築執照。1、應合併之畸零地臨接建築線，其面積在十五平方公尺以下者。2、應合併之畸零地未臨接建築線，其面積在三十平方公尺以下者。3、形狀不規則，且未臨接建築線者。4、其他因情況特殊經查明或調處無法合併者。」。

(三)本市畸零地使用規則之調處機制，首為都市土地之合理使用，並就畸零地合併使用之私權爭議，經由畸零地調處會調停排解，冀申請地所有權人與擬合併地所有權人能達成合意，而以和諧的方式解決紛爭之機制；惟顧及此等調處不宜延宕久懸，而有調處二次不成立，應提請畸零地調處會公決之設，並不介入申請地所有權人與擬合併地所有權人私權紛爭，合先敘明。

(四)為使土地所有權人的意見得以透過開會充分表達，本局建議，會議務必請土地所有權人親自出席，並出示身分證明

十二、臺北市政府都市發展局106年04月24日

北市都建字第10636061100號函（P4）

文件。如本人確實無法親自出席，得出具委託書《正本》交由代理人出席會議，代理人亦應出示身分證明文件，供業務單位核對，或於調處會會前將書面意見《附簽章正本》予業務單位代為轉達。至未出席會議者，不另函送會議紀錄。

（五）本會議土地所有權人如確實《未能出席亦未委託代理人出席時，為順利公務運作，本局將視為調處不成立》經委員協調兩次以上不成立時，該案將依法《參酌臺北市畸零地使用規則第九、十一條規定》提請本府畸零地調處委員會，並由協調會議紀錄之各自意見予以審議，為尊重維護各土地所有權人之權益，尚祈配合辦理。

正本：調處人
副本：陳元昱君

臺北市政府都市發展局

以下紀錄確屬會中發言，
會議紀錄當場發送。

會 議 紀 錄

會議案由：臺北市北投區新民段2小段405地號等1筆土地申請與同段同小段370、371、405-1、407-1、411、411-1地號等6筆土地合併使用第1次協調會議（編號：9925）

時　　間：中華民國106年5月9日（星期二）上午09時40分

地　　點：臺北市建築管理工程處(西南區2樓203會議室)

主持委員：

會議紀錄：楊智仁

出　　席：(申請地)

405：陳孔星	405：
405：鍚大通(代)	405：
405：林正郎	405：
405：陳右人	405：
405：	405：
405：	405：
405：	405：

(擬合併地)370、371地號等2筆：財政部國有財產署（未出席，書面意見，如附件）

405-1、407-1地號等2筆：交通部臺灣鐵路管理局（未出席，書面意見，如附件）

411-1：陳孔星代

411：

申請地：1.希望申請地單獨建築，盡速完成調處程序。陳孔星、鍚大通

2.411-1地號與4地號(申請地)高差過大，建議411-1地號應回歸原建築基地重建使用，405(申請地)單獨建築。林正郎

3.411-1地號和4地號現況有斷坡，高低差過大，不適合合併，希望申請地單獨建築。陳右人

擬合併地：1.財政部國有財產署(如書面意見)。

2.交通部臺灣鐵路管理局(如書面意見)。

3.411：保留自用。

4.411-1：①希望合併建築。

主持委員建議：再協調。

十三、財政部國有財產署 106 年 05 月 03 日

台財產北處字第 10600114440 號函

檔　　號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署　函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：黃小姐 02-27814750#1736

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國106年5月3日
發文字號：台財產北處字第10600114440號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為臺北市北投區新民段二小段405地號土地與毗鄰同小段370、371地號國有土地，訂於106年5月9日召開第1次畸零地調處會議（編號：9925）乙案，本分署不克派員參加，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署106年4月27日台財產署管字第10600135340號書函交下貴局106年4月24日北市都建字第10636061100號書函影本暨附件正本辦理。

二、本案倘鄰地所有權人有意申購旨揭國有土地，應檢具貴局核發有效期限內之公私有畸零(裡)地合併使用證明書或貴局認定應與鄰接土地合併建築使用之公文書及未會同申購之合併使用範圍內私有土地所有權人拋棄書申請承購，本分署當依國有財產法、土地所有權人申購合併使用鄰接國有非公用土地案件處理要點及送件當時之讓售相關規定審辦。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：2017-05-04 08:54:47

都市發展局 1060504
BCAA10633892000

第1頁，共1頁

十四、交通部臺灣鐵路管理局 106 年 05 月 08 日

鐵企地字第 1060013718 號函

檔　　號：
保存年限：

交通部臺灣鐵路管理局　函

地址：10041臺北市中正區北平西路3號
承辦人：吳昭慶
電話：(02)23815226-2191
傳真：(02)23712335
電子信箱：0277881@railway.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國106年5月8日
發文字號：鐵企地字第1060013718號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局訂於106年5月9日召開「為陳元昱君申請第1次畸零地調處會議」1案，本局經管臺北市北投區新民段二小段405-1、407-1地號等2筆國有土地面積共1,060平方公尺，符合臺北市第三種住宅區最小建築基地規模，非屬畸零地，是日會議本局不派員出席，請查照。

說明：

一、復貴局106年4月24日北市都建字第10636061100號函。

二、經查本局經管臺北市北投區新民段二小段405-1、407-1地號等2筆國有土地，面積共1,060平方公尺，寬度約30.00公尺，深度約53.20公尺，符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第15條第三種住宅區需設置後院之規定，即其基地不得小於深度比0.25，及深度最小2.5公尺之規定，亦符合同條例第17條第三種住宅區最小寬度4.8公尺及深度9.6公尺之規定，可單獨建築使用無疑，非屬畸零地。

三、另旨揭2筆國有土地，本局刻依陳情人(林O雄君)106年4月7日所提參與都市更新計畫進行研議評估中。

正本：臺北市政府都市發展局

都市發展局 1060508
BCAA10634018500

十五、臺北市政府106年10月16日府都新字第10631687000號函

臺北市都市更新及爭議處理審議會第295次會議紀錄

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：郭學穎
電話：02-27815696轉3061
傳真：02-27810577

10681
臺北市大安區敦化南路二段55巷12號1樓

受文者：邑相更新規劃股份有限公司

發文日期：中華民國106年10月16日
發文字號：府都新字第10631687000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

裝

主旨：檢送本府106年9月22日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第295次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府106年9月15日府都新字第10631688600號開會通知單續辦（諒達）。

訂

二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。

三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

線

正本：林主任委員洲民、臺北市政府都市發展局 王副主任委員玉芬、臺北市都市更新處 方副主任委員定安、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市建築管理工程處 張委員明森、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、詹委員勳敏、遲委員維新、蕭委員麗敏、黃委員台生、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、簡委員伯殷、張委員鈺光、王委員重平、趙委員正義、簡委員裕榮、何委員彥陞、臺北市都市更新處 陳執行秘書信良、臺北市都市更新處 陳執行秘書建華、臺北市政府財政局 徐幹事淑麗、臺北市政府財政局 黃幹事宏玲、臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 洪幹事于佩、臺北市政府地政局 李幹事汪穎、臺北市政府交通局 洪幹事瑜敏、臺北市政府文化局 林幹事舒華、臺北市建築管理工程處 王幹事光宇、臺北市建築管理工程處 徐幹事文強、臺北市政府工務局新建工程處 陳幹事家邦、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府消防局 吳幹事尚欣、臺北市政府都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧、臺北市政府都市發展局都市設計科 謝幹事旻成、臺北市都市更新處 袁幹事如瑩、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、臺北

第1頁　共2頁

市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市更新學會、臺北市都市更新整合發展協會、中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、交通部臺灣鐵路管理局(討5)、財政部國有財產署(討5)、財政部國有財產署北區分署(討5)、三一建設股份有限公司(討1)、力冠丰都市規劃有限公司(討1)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討1)、宏大不動產估價師聯合事務所(討1)、泛亞不動產估價師事務所(討1)、楊昇建設股份有限公司(討2)、永旭都市更新股份有限公司(討2)、廖建彰建築師事務所(討2)、信義不動產估價師聯合事務所(討2)、財團法人晨光文化事業文教基金會(討2)、瀚興實業股份有限公司(討2)、蔡瑞珍(討2)、張淑美(討2)、張淑英(討2)、璟元開發股份有限公司(討3)、黃秀莊建築師事務所(討3)、元宏不動產估價師事務所(討3)、王月里(討3)、王明珠(討3)、朱宣諭(討3)、李淑霞(討3)、侯孝光(討3)、侯孝光*(討3)、陳昶儒(討3)、陳祥明(討3)、陳祥明*(討3)、陳靖文(討3)、廖祐蔚(討3)、廖祐蔚*(討3)、謝味珍(討3)、蕭堯升(討3)、蕭贏文(討3)、蕭凱中(討3)、李文敬(討4)、中華建築經理股份有限公司(討4)、蔡建生(討5)、邑相更新規劃股份有限公司(討5)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、臺北市都市更新處

市長柯文哲

都市發展局局長 林洲民決行

（四）簡委員伯殷

若僅申請 117 地號 1 筆土地為更新單元範圍時，未臨接 117 地號之 139-1 地號不應納入更新範圍內。

（五）劉委員秀玲

本基地條件不佳，未臨計畫道路僅面對既有巷，且淨深不足，未來規劃會有困難。既然規劃單位表明未來不排除與北側或東側鄰地合併之可能性，整區開發且可鄰接計畫道路，對基地是比較好的。

（六）遲委員維新

因 117 地號海砂屋已劃定，後續都更程序緊湊，雖 116 及 118 地號同意比例稍有突破，但基於海砂屋獎勵會面臨折減等之因素，建議 117 地號一邊辦理畸零地調處，一邊辦理 116、118 地號意願整合，視整合進度決定是否納入更新單元，對 117 地號的住戶也比較公平。

（七）陳執行秘書信良

1. 建議117地號北側地界線往西延伸後的139-1地號納入更新單元範圍，延伸線北側的139-1地號應納入後續116地號的開發範圍比較合理。
2. 更新單元可先核准劃定，但未來仍要依建管規定進行畸零地調處。

（八）都市更新處

本案劃定更新單元及畸零地調處可併行。

決議：同意將本案西側 139-1 地號(117 地號北側地界延伸線以南部分)納入更新單元範圍，並同意本案劃定為更新單元。後續請依本市畸零地調處規定辦理畸零地調處作業。

五、申請自行劃定「臺北市北投區新民段二小段405地號1筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 黃永誠 2781-5696#3026）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（二）建築管理工程處 王幹事光宇

本案鄰地370、371、405-1、407-1、411、411-1等6筆土地為畸零地，已完成第1次畸零地調處程序，後續仍應依法辦理後續調處程序。

（三）簡委員伯殷

411、411-1等2筆土地與405地號確實具有高低差，建議不納入更新單元。考量台鐵局及國有土地處分、讓售或是否要參與更新皆有相關規定及程序，時程較難預估，建議可先同意405地號土地劃定更新單元，於後續辦理畸零地調處程序時確認其是否要參與更新。

（四）簡委員裕榮

405地號與西側畸零地411、411-1等2筆土地確實具有高低差，該2筆土地未來與周邊建物一同改建較為合理，建議不納入更新單元。

（五）陳執行秘書信良

台鐵局前於103年時表示405-1、407-1地號土地另有使用計畫，不參與本案都市更新，故駁回當時之申請案。本案為同一申請單位排除台鐵局土地重新申請劃定，故建議於後續畸零地調處程序時，請台鐵局及國產署明確表達是否要參與本案更新，如有意願則納入，如無意願則排除。

決議：

（一）本案更新單元西側411、411-1地號等2筆土地，因現況地形高程落差，不納入本案更新單元，同意本案劃定為更新單元。

（二）本案鄰地370、371、405-1、407-1、411、411-1等6筆地號土地為畸零地，後續仍應依畸零地有關法規及程序辦理；並請實施者(或申請調處人或土地所有權人)於辦理畸零地調處程序時確認東側台鐵局及國產署所有土地是否參與本案更新，未來如有更新單元範圍調整仍應依相關規定辦理。

審議意見回應表

發表人	意見	意見回應及處理情形
消防局 吳幹事尚欣 （書面意見）	有關消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。	敬悉，後續於事業計畫階段時，依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。
建築管理工程處 王幹事光宇	本案鄰地370、371、405-1、407-1、411、411-1等6筆土地為畸零地，已完成第1次畸零地調處程序，後續仍應依法辦理後續調處程序。	敬悉，後續依畸零地調處程序辦理後續調處程序。
簡委員伯殷	411、411-1等2筆土地與405地號確實具有高低差，建議不納入更新單元。考量台鐵局及國有土地處分、讓售或是否要參與更新皆有相關規定及程序，時程較難預估，建議可先同意405地號土地劃定更新單元，於後續辦理畸零地調處程序時確認其是否要參與更新。	敬悉，後續辦理畸零地調處程序時確認台鐵局及國有土地是否要參與更新。
簡委員裕榮	405地號與西側畸零地411、411-1等2筆土地確實具有高低差，該2筆土地未來與周邊建物一同改建較為合理，建議不納入更新單元。	敬悉。
陳執行秘書信良	台鐵局前於103年時表示405-1、407-1地號土地另有使用計畫，不參與本案都市更新，故駁回當時之申請案。本案為同一申請單位排除台鐵局土地重新申請劃定，故建議於後續畸零地調處程序時，請台鐵局及國產署明確表達是否要參與本案更新，如有意願納入，如無意願則排除。	敬悉，後續辦理畸零地調處程序時確認台鐵局及國有土地是否有意願參與更新。

審議意見回應表

發表人	意見	意見回應及處理情形
決議	本案更新單元西側411、411-1地號等2筆土地，因現況地形高程落差，不納入本案更新單元，同意本案劃定為更新單元。	敬悉。
	本案鄰地 370、371、405-1、411、411-1 等 6 筆地號土地為畸零地，後續仍應依畸零地有關法規及程序辦理；並請實施者（或申請調處人或土地所有權人)於辦理畸零地調處程序時確認東側台鐵局及國產署所有土地是否參與本案更新，未來如有更新單元範圍調整仍應依相關規定辦理。	敬悉，後續依畸零地有關法規及程序辦理；並於辦理畸零地調處程序時確認東側台鐵局及國產署所有土地是否參與更新，未來如有更新單元範圍調整則依相關規定辦理。

都市更新總
企劃科