

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區仁愛段六小段422地號

1筆土地為更新單元檢討書



申請人：吳耀典

中華民國114年5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、周邊環境發展.....	2
二、整體規劃構想.....	4
肆、更新單元檢討情形說明.....	6
一、更新單元區位限制.....	6
二、更新單元規模.....	6
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.....	7
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.....	7
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式.....	8
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.....	8
十、更新單元範圍內說明會及臨地協調會辦理情形.....	9
伍、附圖.....	9
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形.....	18
附錄二、相關函文.....	18
一、臺北市政府文化局113年10月25日北市文化文資字第1133020831號函..	19
二、臺北市政府工務局大地工程處113年11月12日北市工地審字第1133001461 號函.....	21
三、司法院113年12月3日院台秘二字第1139023199號函.....	23
四、臺北市政府工務局水利工程處113年12月4日北市工水水字第1136064396 號函.....	24
五、社團法人臺灣省土木技師公會113年12月6日(113)省土技字第7761號函	25
六、臺北市政府文化局113年12月13日北市文化資源字第1133037794號函..	26
七、司法院114年1月20日院台秘二字第1140000934號函.....	28
八、臺北市政府文化局114年4月11日北市文化文資字第1143014432號函...	30



## 圖目錄

圖1 更新單元都市計畫圖.....	9
圖2 更新單元範圍內現況照片圖.....	10
圖3 更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....	11
圖4 更新單元建築物套繪圖.....	12
圖5 更新單元地籍圖.....	13
圖6 鄰地協調範圍示意圖.....	14
圖7 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.....	15
圖8 更新單元範圍內規劃構想圖.....	16

## 表目錄

表1 土地及合法建築物權屬統計表.....	2
表2 本更新案提升環境貢獻及公益性相關規劃構想表.....	4
表3 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表.....	8



案名：劃定臺北市大安區仁愛段六小段422地號1筆土地為更新單元檢討書

申請人：吳耀典

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區忠孝東路四段147巷以東、忠孝東路四段181巷以西、敦化南路一段187巷以南及忠孝東路四段181巷10弄以北所圍街廓內西側。

二、計畫範圍：臺北市大安區仁愛段六小段422地號1筆土地

三、計畫面積：2,172.00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12條第一項第2款及第15條。



## 壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於敦化南路一段187巷（8M）、忠孝東路四段147巷（8M）、忠孝東路四段181巷10弄（8M）、忠孝東路四段181巷（8M）所圍街廓內之西側（詳圖2）。範圍位於臺北市大安區仁愛段六小段422地號1筆土地，單元面積2,172.00平方公尺。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於110年7月9日府都規字第11030344521號公告「臺北市大安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四種住宅區，建蔽率為50%，容積率為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2棟建物，屋齡約58年，建物為9層樓鋼筋混凝土造建物，現況1樓為商業使用、2樓以上為住宅使用。

#### （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，多為1樓商業使用、2樓以上為住宅之住商混合使用。

### 三、土地及建築物權屬

#### （一）土地權屬

更新單元共包含大安區仁愛段六小段422地號1筆土地，總面積2,172.00平方公尺，其中公有土地面積62.26平方公尺，管理機關為司法院，其餘均為私有土地，面積為2,109.74平方公尺。

## (二) 建築物權屬

更新單元內共有2棟合法建築物，總樓地板面積10,053.60平方公尺，其中公有建物樓地板面積占284.83平方公尺，管理機關為司法法院，其餘均為私有，建物樓地板面積為9,768.77平方公尺。

表1：土地及合法建築物權屬統計表

類別	區分	權屬/管理機關		面積 (平方公尺)	比例(%)
		公有	中華民國/司法院		
土地		公有	中華民國/司法院	62.26	2.87
			私有	2,109.74	97.13
			合計	2,172	100.00
合法建築物		公有	中華民國/司法院	284.83	2.83
			私有	9,768.77	97.17
			合計	10,053.60	100.00

統計日期：113年10月25日止

## 四、更新課題

本更新單元範圍內有2棟建築物，為屋齡皆達50年以上之鋼筋混凝土造建物，屋況、建築內部管線老舊，有公共安全之疑慮，結構上有耐震安全的顧慮，同時亦影響鄰近都市景觀。此外巷弄內行人空間狹小，易造成人車爭道、影響行人步行安全及消防救災作業之執行。

## 參、實質再發展

### 一、周邊環境發展

#### (一) 現有公共開放空間系統

本更新單元周邊計畫道路皆已規劃人行步道系統，本案未來預計臨敦化南路一段187巷、忠孝東路四段147巷、忠孝東路四段181巷10弄退縮2公尺以上之無遮簷人行道，並於基地東側留設綠化及開放空間。

本更新單元退縮留設相關空間後，將可引導鄰近街廓後續辦理都市更新時，均以延續此系統作為人車行動線規劃原則，逐步由點、線、面方式串聯，建立具有都市活動脈絡之系統。

## (二) 交通動線配置

### 1. 基地周邊交通系統及交通環境

本更新單元周邊計畫道路均已開闢完成，主要道路為西側雙向道(南北向)敦化南路一段(70公尺)及南側雙向道(東西向)忠孝東路四段(40公尺)；次要道路為北側單行道(西向)敦化南路一段187巷(8公尺)、西側單行道(南向)忠孝東路四段147巷(8公尺)、南側單行道(東向)忠孝東路四段181巷10弄(8公尺)及東側單行道(北向)忠孝東路四段181巷(8公尺)，未來仍維持現況通行。

周邊大眾運輸以捷運及公車為主要運具，鄰近之公車站為捷運忠孝敦化站，位在敦化南路一段179號；捷運站點為捷運板南線忠孝敦化站，位在忠孝東路四段151號，距更新單元約110公尺。

### 2. 基地周邊人行動線配置

本更新單元周邊主要道路為西側雙向道(南北向)敦化南路一段(70公尺)及南側雙向道(東西向)忠孝東路四段(40公尺)有規劃人行專用道，基地周邊巷道亦有劃設人行道標線，人行動線受人行道配置、周邊大眾交通運輸場站位置及沿街式店面影響，主要由南側忠孝東路四段181巷10弄(8公尺)進入本更新單元，未來將依「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」之規定，於更新單元四周留設人行道，以維護行人通行安全並提升地區環境品質。

## (三) 現有周邊公共設施配置

更新單元現有周邊公共設施完備，更新單元北側有一處鐵路用地，現況已開闢作為市民高架橋；西南側有一處公園用地，現況已開闢作為大安398號綠地；西南側有二處交通用地，現況已開闢作為龍門廣場、頂好廣場；東南側有一處交通用地，現況已開闢作為捷運忠孝敦化站。

## (四) 更新單元相鄰街廓之都市活動

本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，敦化南路一段及忠孝東路四段現況以商業使用為主，包含餐飲業、金融業、服務業等，商業活動蓬勃發展。其餘街廓則以住商混合為主，一樓多作為沿街式店面使用，其餘則作為住宅使用。

## 二、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闢，本案所在之街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍內大多為商業區及住宅區，期望未來鄰近街廓辦理都市更新時，建議臨敦化南路一段側依「敦化南北路特定專用區土地及建築物使用管制要點」規定留設4公尺騎樓、臨忠孝東路四段側依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定留設騎樓或退縮3.64公尺以上無遮簷人行道，住宅區建議留設2公尺以上無遮簷人行道，未來本案將依前開規定串聯本區人行步道及騎樓，建立完善的人行動線系統。

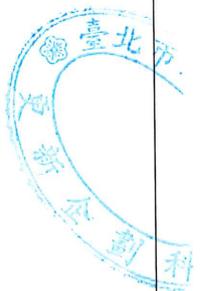
### (二) 更新單元範圍內

本案後續配合周邊環境之規劃構想說明詳下表。

表2：本更新案提升環境貢獻及公益性相關規劃構想表

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	更新範圍完整性	依臺北市政府111年3月17日府都新字第11160064361號令發布修正「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第12點第1款規定，「已向臺北市建築管理工程處申報開工之建築基地」。本更新單元相鄰土地418-1、418-2、419、420、421地號業於111年6月9日向臺北市建築管理工程處申報開工，故未納入本更新單元範圍內。
2	都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻	1. 充分考量周邊道路系統 (1) 本更新單元北側臨敦化南路一段187巷(8M)、西側臨忠孝東路四段147巷(8M)、南側臨忠孝東路四段181巷10弄(8M)未來將留設2公尺以上無遮簷人行道。 (2) 本案考量基地形狀、鄰近路口應有之安全距離及周邊道路系統等因素，規劃於南側臨忠孝東路四段181巷10弄設置一處汽機車停車場入口。

		<p>2. 加強都市防災機能與自然永續節能減碳</p> <p>(1) 於更新單元北側敦化南路一段187巷留有一處8公尺 x20公尺之雲梯車作業空間，可提供地區防災空間，提升消防救災的效益，嘉惠鄰裡。</p> <p>(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。</p> <p>3. 改善周邊環境</p> <p>(1) 設置開放的人行道空間保持淨空，以利車輛通行並與道路順平，提供周邊優良的通行環境，提升行人安全。</p> <p>(2) 建築量體與鄰近地區環境視覺相互協調，建立和諧的都市景觀風貌，並種植樹木及植栽，提供民眾良好之休憩空間。</p> <p>(3) 本更新單元建築量體未來將集中設置，建築物四周均依法留設適當空間，避免量體壓迫性，開放空間採植栽設計綠化，提升整體都市綠環境並供鄰裡休憩及串流。</p>
3	推動無障礙空間	<p>本更新單元更新後室外公共通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行道、騎樓、大門出入口、昇降設備、公共樓梯、走廊及扶手設置，均設計無障礙空間及動線，以符合「建築物無障礙設施設計規範」。</p>



## 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範圍（不含位於第三種住宅區內，且未坐落依地質法公告之地質敏感區者）、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2,172.00平方公尺，其所在街廓面積為4,508.00平方公尺，占該街廓48.18%，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「街廓內面積在二千平方公尺以上者。」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「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」第3條規定。

- (一) 依第3條規定：「本更新單元內所有建築物符合前條第一項第三款所定各目構造年限，且經專業機構依『都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法』，辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級者。」：申請範圍內總計建築物共2棟，皆為使用年限58年之鋼筋混凝土造建築物，且皆經社團法人臺灣省土木技師公會依「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」辦理結構安全性能評估之初步評估，其結果為未達最低等級，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

本更新單元經簡俊卿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

本更新單元經查詢臺北市政府大地工程處山坡地環境地質資訊系統確認無涉及依「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

- (一) 本更新單元涉及歷史建築、暫定歷史建築之情形，依臺北市政府文化局113年10月25日北市文化文資字第1133020831號函表示：「另依文化資產保存法第15條：『公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。』，同法施行細則第17條第2項：『本法第15條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。』；經查仁愛段六小段422地號為公私有土地，地上建物(敦化大廈)興建已逾50年，涉及上開條文之適用，請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。」於114年3月27日召開文化資產價值評估暨現場勘查，並依臺北市政府文化局114年4月11日北市文化文資字第1133020831號函表示：「經本局邀集文資委員及相關單位召開現場會勘並經整體評估後，本市大安區『仁愛段六小段422地號等1筆土地』範圍內公有物：大安區敦化南路一段187巷12號5樓(大安區仁愛段六小段763建號)，不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。」(詳附錄二)

- (二) 本更新單元無涉及受保護樹木之情形。(詳附錄二)

(三) 本更新單元涉及溝渠部分，經臺北市政府工務局水利工程處113年12月4日北市工水水字第1136064396號函表示：「查旨揭地號周邊仍存有具公共排水功能之既有排水溝(確實位置應辦理土地鑑界)，案址地號土地後續若涉及開發行為時，應依下水道法施行細則第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、佔有人或使用人不得變更。』規定辦理，未來開發基地倘需辦理排水改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。」(詳附錄二)

#### 八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內公有土地管理機關屬司法院，經管理機關民國114年1月20日院台秘二字第1140000934號函復在案：「按財政部訂頒『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』第3點第1項規定，國有土地以同意依都市更新條例規定劃入更新單元為原則，爰本院所經管旨揭土地之國有持分，同意劃入旨揭自劃案範圍。」(詳附錄二)

#### 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

本更新單元經簡俊卿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臨地協調會辦理情形

### (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113年12月6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3。

表3：更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例	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)		46	46	2,109.74	9,768.77
目前有更新意願數(B)		15	15	685.97	3,169.12
目前有更新意願比(B/A)		32.61%	32.61%	32.51%	32.44%
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)		31	31	1,423.68	6,599.67
目前未表達意願比(D/A)		67.39%	67.39%	67.49%	67.56%

統計日期：113年12月23日止

### (二) 相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元依臺北市政府111年3月17日府都新字第11160064361號令發布修正「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第12點第1款規定，「已向臺北市建築管理工程處申報開工之建築基地」。本更新單元相鄰土地418-1、418-2、419、420、421地號業於111年6月9日向臺北市建築管理工程處申報開工，故本案得免辦相鄰土地協調會。

## 伍、附圖

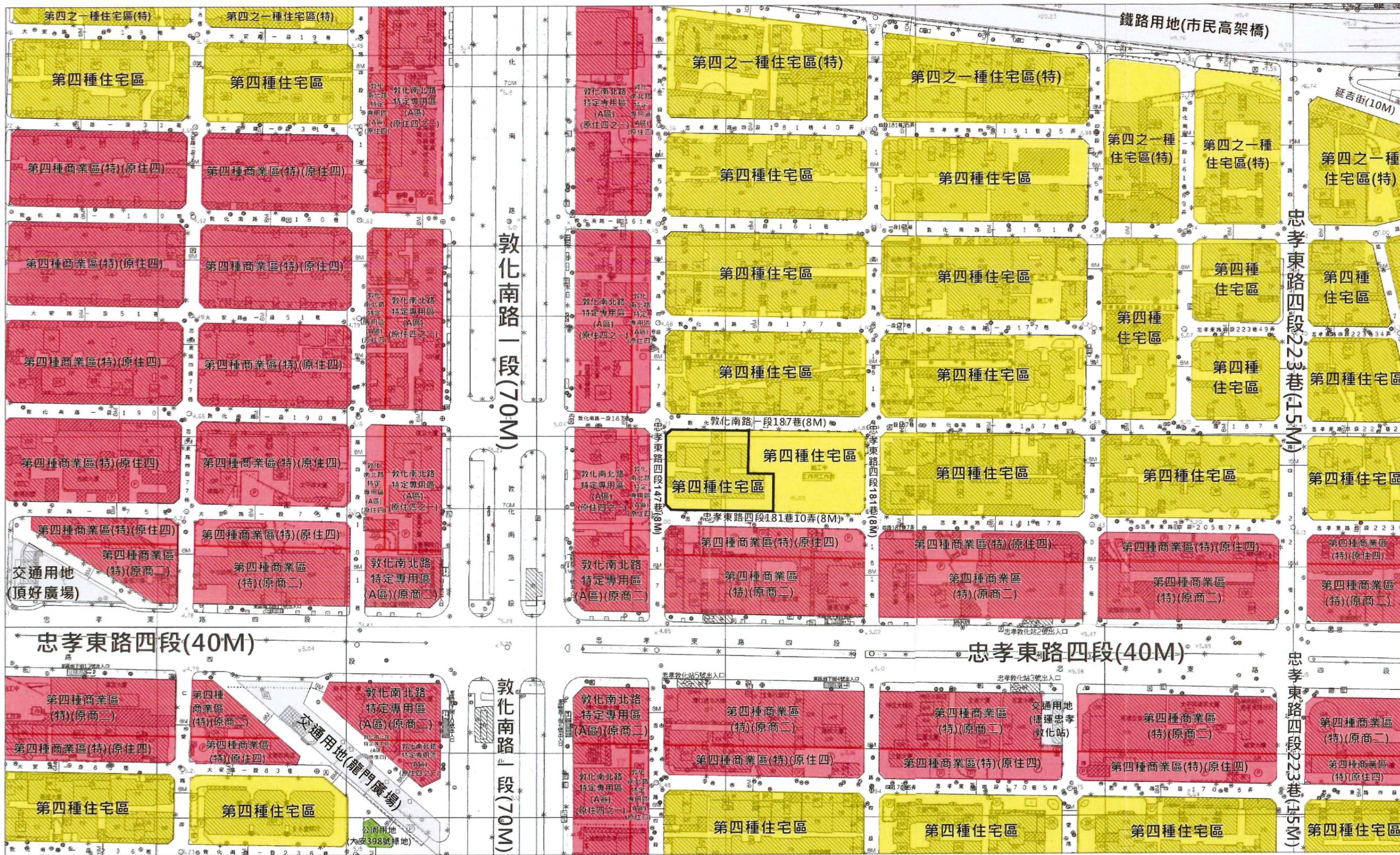


圖1:更新單元都市計畫圖 圖例:  更新單元範圍  公園用地  商業區  住宅區  
 敦化南北路特定專用區  鐵路用地  交通用地 ▲ 比例尺:1/2000

都市更新處  
企劃科

臺北市政府

都

全

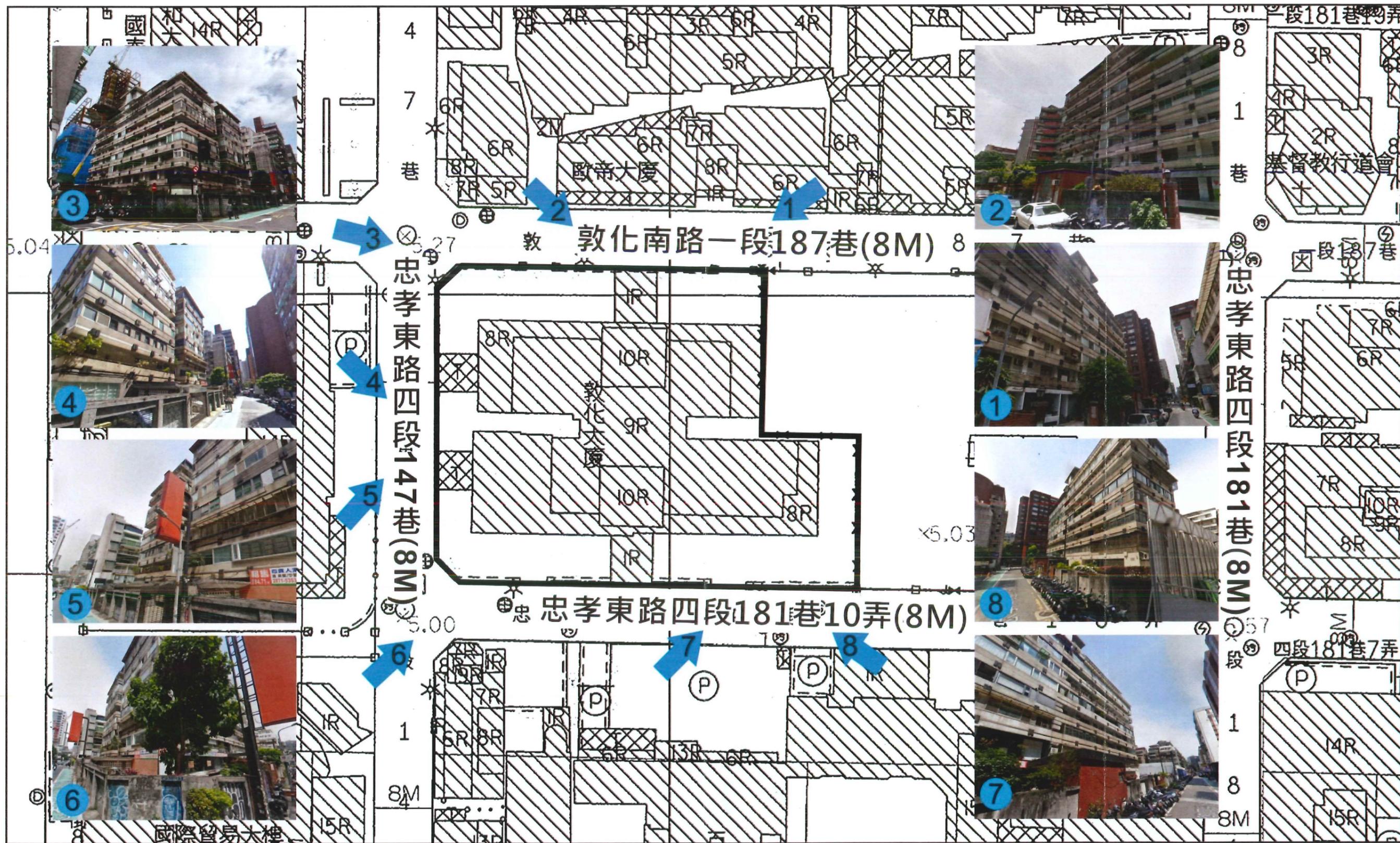


圖2：更新單元範圍內現況照片圖 圖例：□ 更新單元範圍 編號 → 拍攝角度 編號 ● 現況照片

台北市  
更新處  
劃科

都

全

)

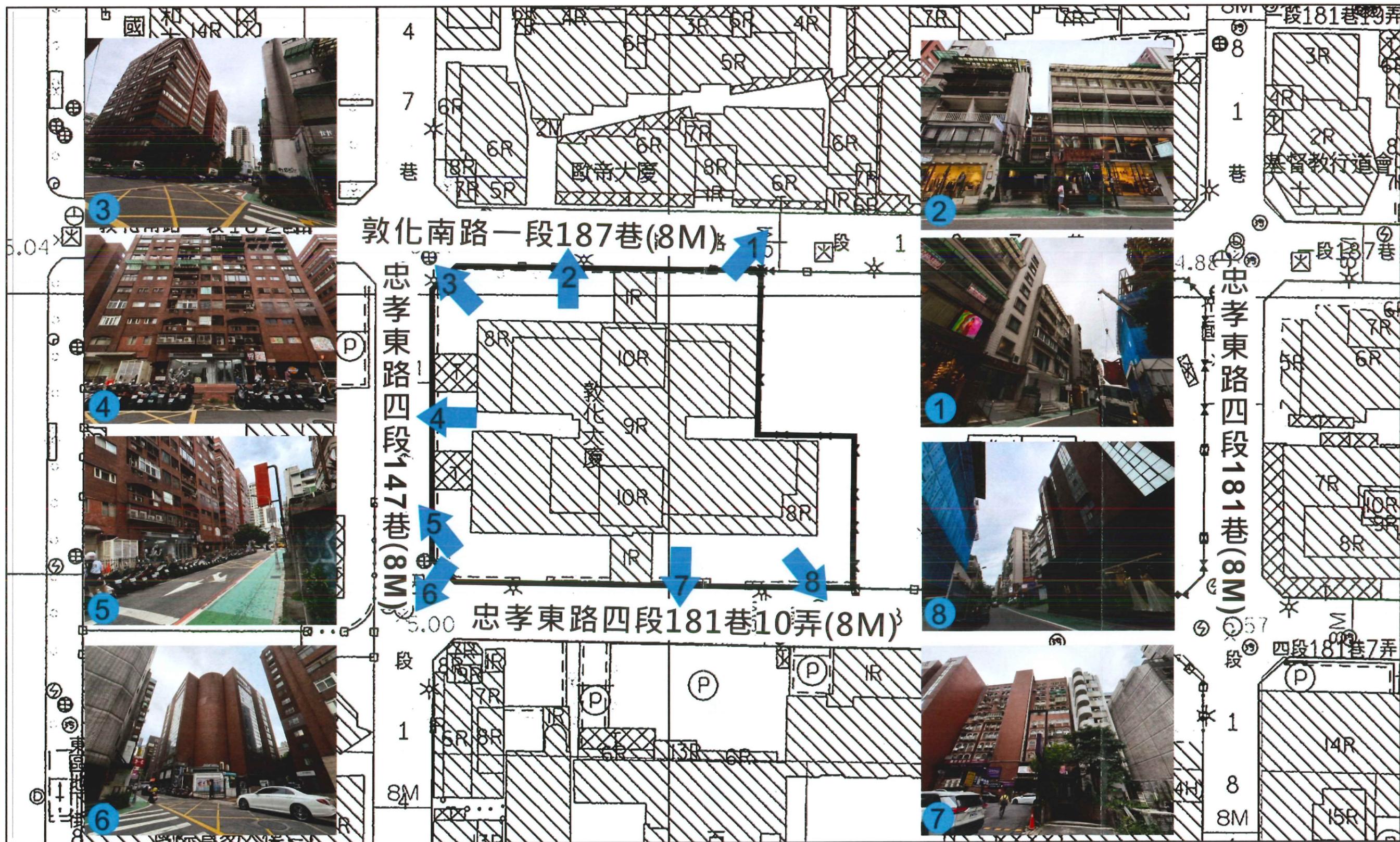


圖3：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：  更新單元 ➔ 編號 拍攝角度 1 編號 現況照片

台北市都市更新處  
 劃科  
 新

市

企

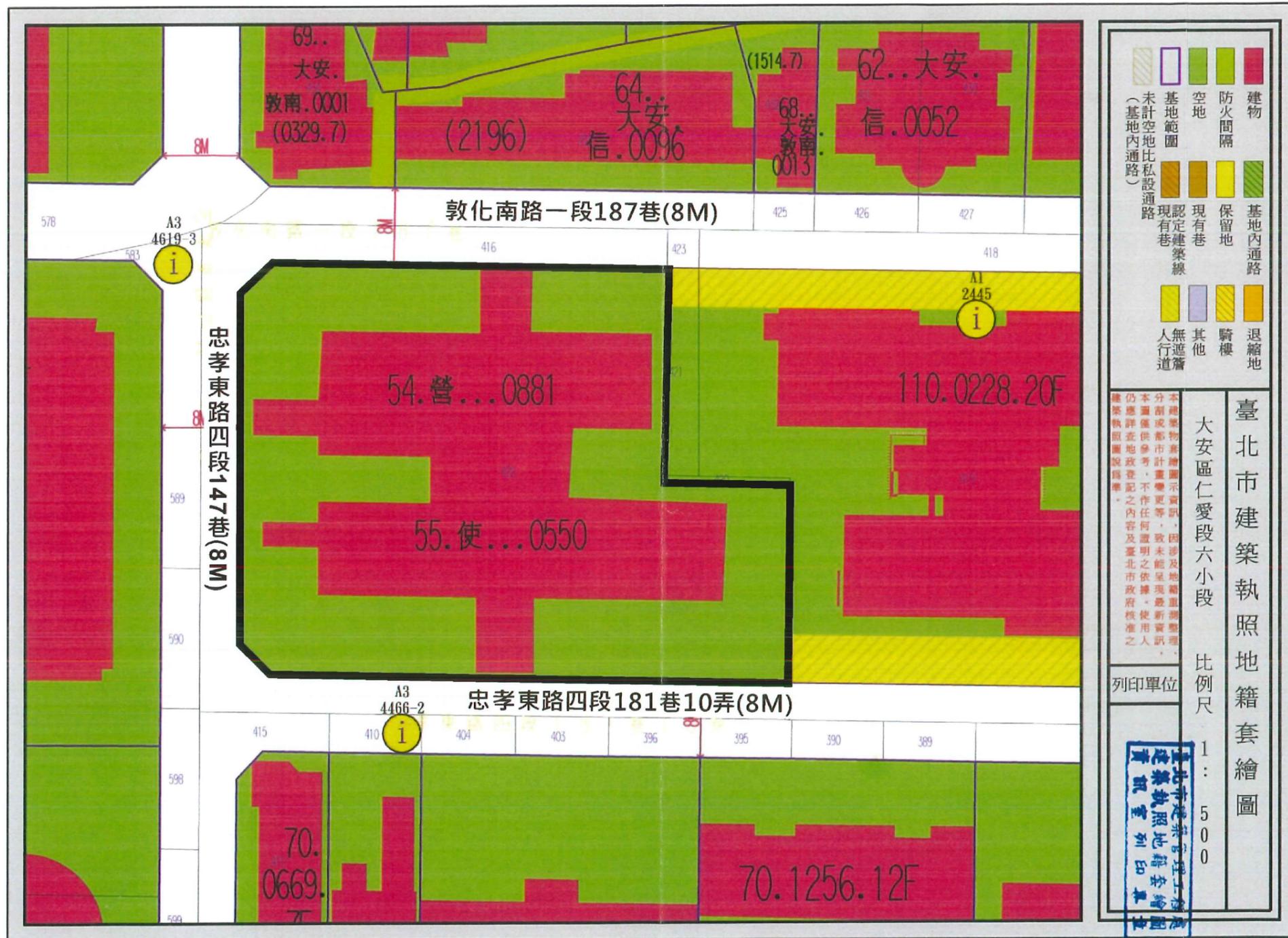


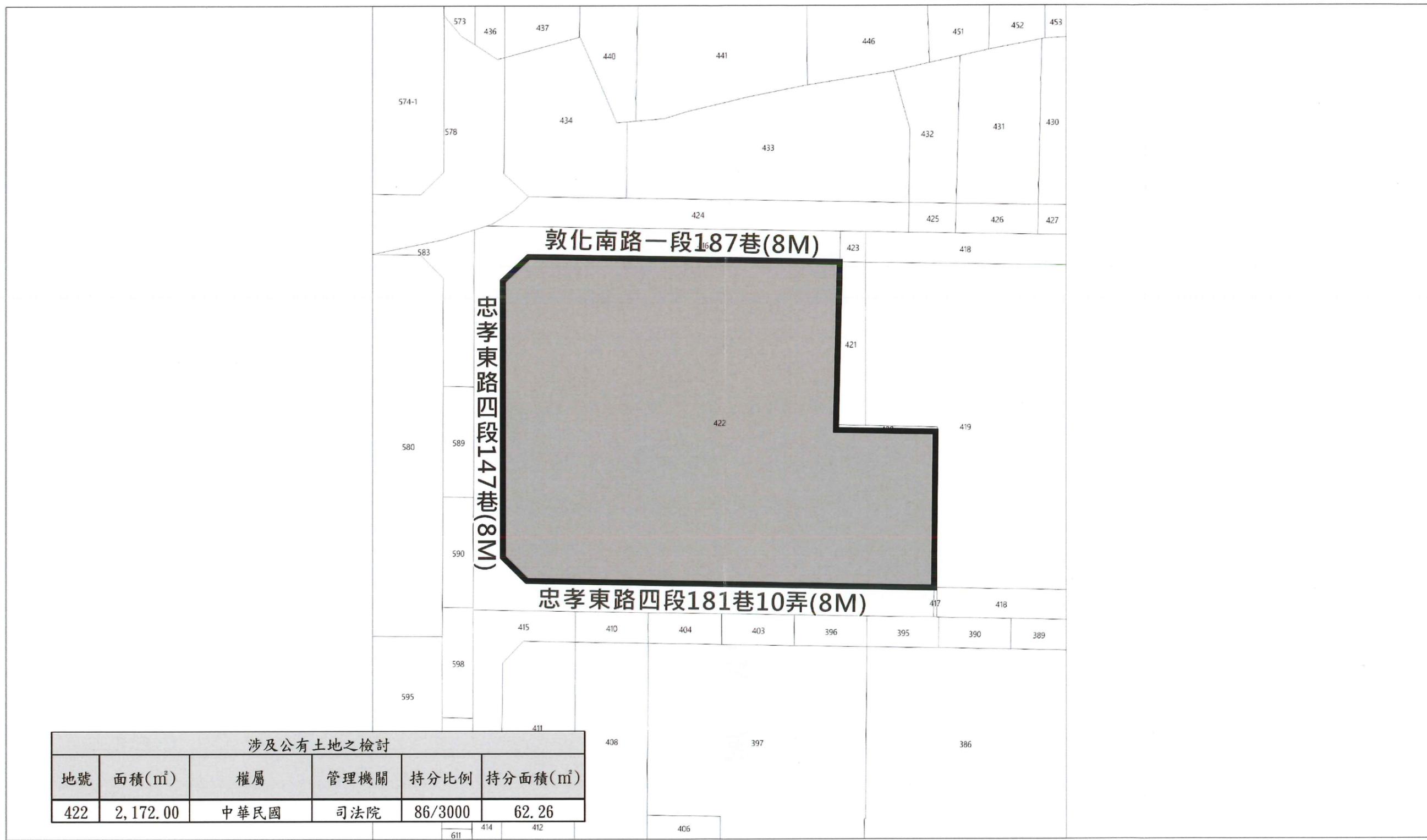
圖4：更新單元建物套繪圖

圖例：  更新單元範圍

比例尺：1/500

都

金



涉及公有土地之檢討					
地號	面積(m <sup>2</sup> )	權屬	管理機關	持分比例	持分面積(m <sup>2</sup> )
422	2,172.00	中華民國	司法院	86/3000	62.26

圖5：更新單元地籍圖

圖例： 更新單元範圍 公私共有土地

比例尺：1/500



新

市

依臺北市政府111年3月17日府都新字第11160064361號令發布修正「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第12點第1款規定，「已向臺北市建築管理工程處申報開工之建築基地」。本更新單元相鄰土地418-1、418-2、419、420、421地號業於111年6月9日向臺北市建築管理工程處申報開工，故本案得免辦相鄰土地協調會。



圖6：鄰地協調範圍示意圖

圖例：□更新單元

免鄰協範圍

編號 拍攝角度

編號 現況照片

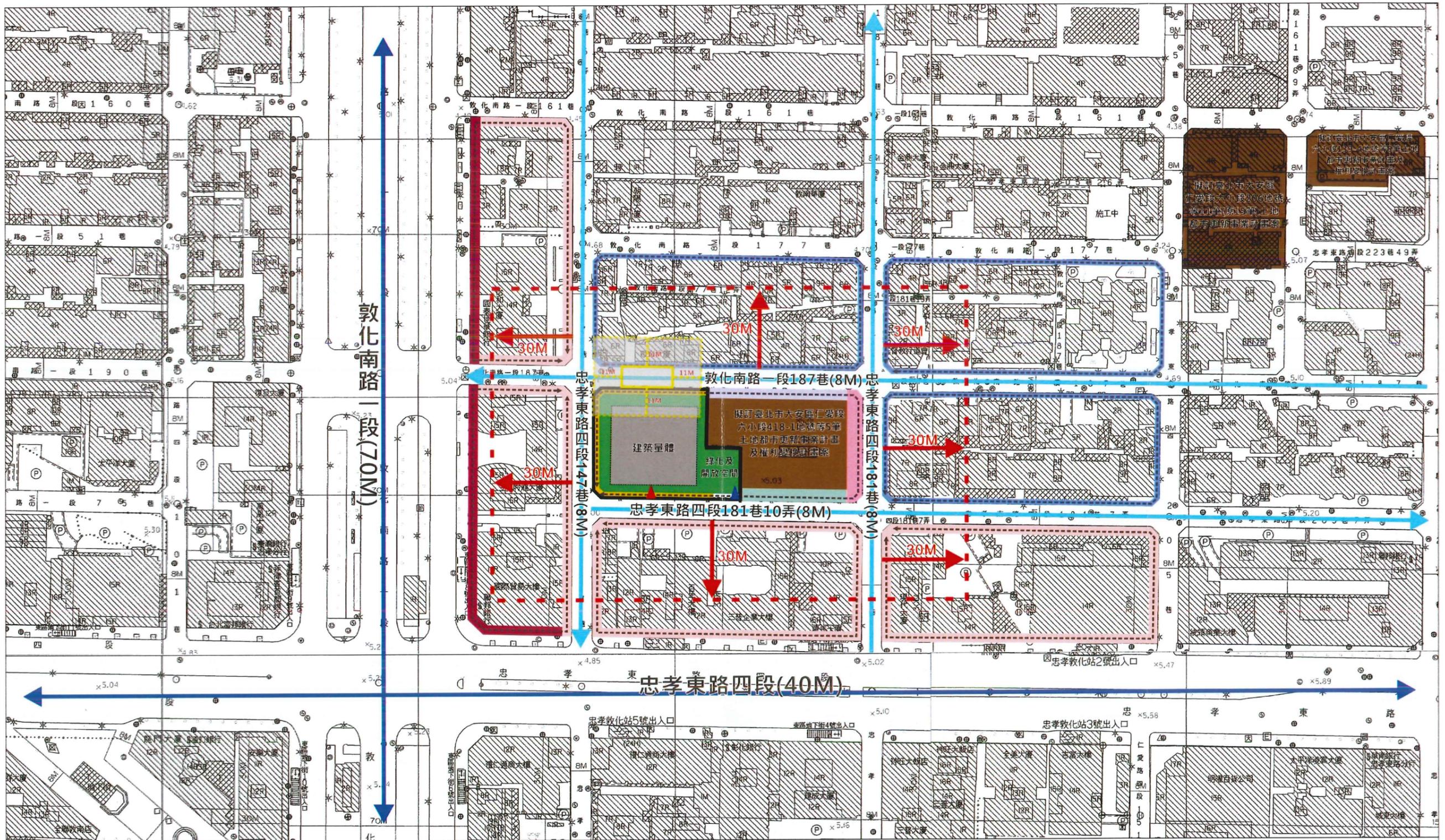
比例尺:1/1000



市更新處  
企劃科

新

新



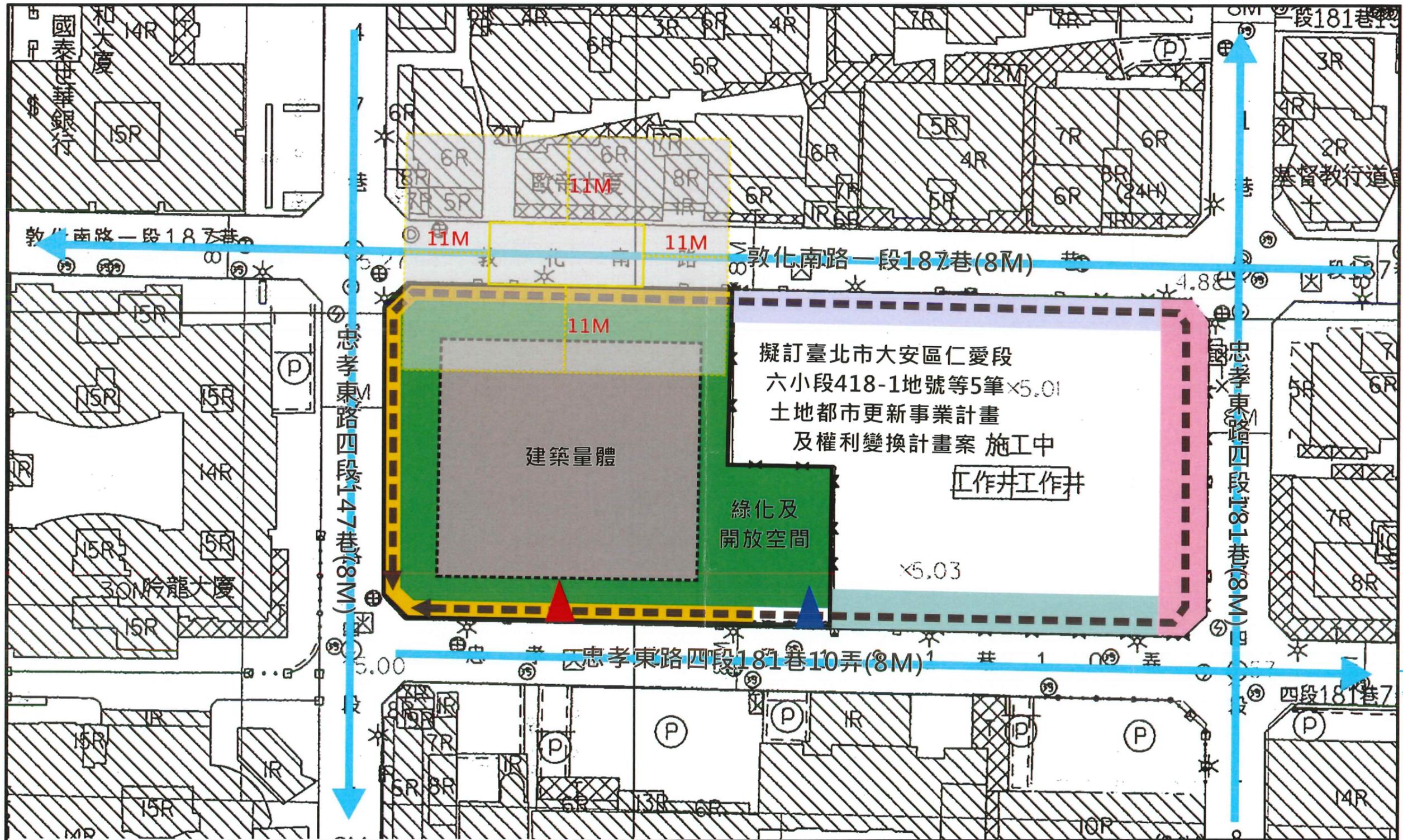
更新單元所在街廓及其  
圖7：相鄰街廓道路對側進深  
30公尺範圍建議圖

- 圖例：
- |         |                         |                 |            |
|---------|-------------------------|-----------------|------------|
| 更新單元範圍  | 留設2公尺以上無遮簷人行道           | 留設4公尺人行步道       | 主要道路       |
| 建議範圍    | 指定留設4公尺騎樓               | 留設5公尺人行步道       | 次要道路       |
| 建築量體    | 建議留設2公尺以上無遮簷人行道         | 留設6公尺人行步道       | 建議人行動線     |
| 綠化及開放空間 | 建議留設騎樓或退縮3.64公尺以上無遮簷人行道 | 消防範圍(11M)       | 車道出入口      |
| 周邊事業計畫  |                         | 雲梯車作業空間(8Mx20M) | 人行出入口      |
|         |                         |                 | 比例尺：1/1500 |



心市

新



擬訂臺北市大安區仁愛段  
六小段418-1地號等5筆x5.01  
土地都市更新事業計畫  
及權利變換計畫案 施工中

建築量體

綠化及  
開放空間

工作井工作井

x5.03

- 圖例：
- 更新單元範圍
  - 
 消防範圍(11M)
  - 
 雲梯車作業空間(8Mx20M)
  - 
 建築量體
  - 
 留設2公尺以上無遮簷人行道
  - 
 綠化及開放空間
  - 
 留設4公尺人行步道
  - 
 留設5公尺人行步道
  - 
 留設6公尺人行步道
  - 
 車道出入口
  - 
 大門出入口
  - 
 次要道路
  - 
 建議人行動線
  - ▲ 比例尺：1/500

圖8：更新單元範圍內  
規劃構想圖



新

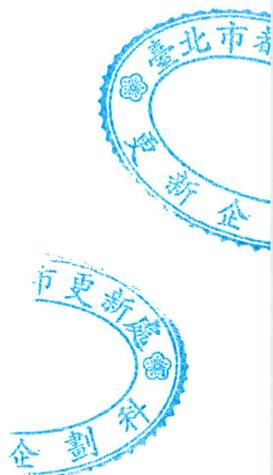
新

## 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

- 一、臺北市政府文化局113年10月25日北市文化文資字第1133020831號函
- 二、臺北市政府工務局大地工程處113年11月12日北市工地審字第1133001461號函
- 三、司法院113年12月3日院台秘二字第1139023199號函
- 四、臺北市政府工務局水利工程處113年12月4日北市工水水字第1136064396號函
- 五、社團法人臺灣省土木技師公會113年12月6日(113)省土技字第7761號函
- 六、臺北市政府文化局113年12月13日北市文化資源字第1133037794號函
- 七、司法院114年1月20日院台秘二字第1140000934號函
- 八、臺北市政府文化局114年4月11日北市文化文資字第1133020831號函



一、臺北市政府文化局113年10月25日北市文化文資字第1133020831號函

正 本

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府文化局 函

104482

臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

受文者：城市策略股份有限公司

發文日期：中華民國113年10月25日

發文字號：北市文化文資字第1133020831號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：11008臺北市信義區市府路1  
號4樓東北區

承辦人：李怡欣

電話：02-27208889或1999轉3642

傳真：02-27582427

電子信箱：tw0489@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢本市大安區「仁愛段六小段422號1筆土地」範圍內是否涉及文化資產相關議題，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司113年10月21日弘更字第11310212201號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：大安區仁愛段六小段422地號等1筆。

(二)建物：大安區仁愛段六小段740至755、757至776建號等36筆。

(三)門牌：大安區忠孝東路四段181巷10弄15、17號、敦化南路一段187巷12、14號。

三、經檢視旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍請依文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。

四、另依文化資產保存法第15條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行

文化資產價值評估。」，同法施行細則第17條第2項：「本法第15條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」；經查仁愛段六小段422地號為公私有土地，地上建物（敦化大廈）興建已逾50年，涉及上開條文之適用，請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

正本：城市策略股份有限公司

副本：

# 局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員執行



與正本相符



二、臺北市政府工務局大地工程處113年11月12日北市工地審字第1133001461號  
函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局大地工程處 函

104482

臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

受文者：城市策略股份有限公司

發文日期：中華民國113年11月12日

發文字號：北市工地審字第1133001461號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：山坡地資訊查詢結果

地址：110210臺北市信義區松德路  
300號3樓

承辦人：章姿隆

電話：27593001分機3730

電子信箱：gc-10706@gov.taipei

主旨：檢送本市大安區仁愛段六小段422地號土地山坡地資訊查詢結果1份，請查照。

說明：

一、復貴公司113年11月8日弘策（更）字第11311082301號函。

二、本市山坡地相關資訊，歡迎利用臺北市山坡地保育利用資訊查詢系統（<https://swc.taipei/swcinfo/>）查詢。

正本：城市策略股份有限公司

副本：

處長 池蘭生

本案依分層負責規定授權人員執行

與正本相符

# 臺北市政府工務局大地工程處

## 山坡地資訊查詢結果

查詢日期：2024年11月12日

查詢地籍：大安區仁愛段六小段422號

山坡地資訊查詢結果		地籍套繪圖
山坡地範圍	非屬範圍內	
水土保持計畫申請紀錄	無紀錄	
水土保持法違規紀錄	無紀錄	
可利用限度	非屬範圍內	
陽明山國家公園範圍	非屬範圍內	
保安林	非屬範圍內	
地質敏感區	非屬範圍內	
臺北市林地	非屬範圍內	

**備註：**

- ※ 土地狹長或面積過小可能造成系統誤判，如有疑問可電洽本處審查管理科(02-27591109)
- ※ 土地使用分區請至臺北市政府都發局土地使用分區申請及查詢系統(<https://zone.udd.gov.taipei/>)
- ※ 臺北市無劃定公告特定水土保持區及水庫集水區範圍。
- ※ 地籍使用內政部國土測繪圖資服務雲；陽明山國家公園範圍使用111年(第4次通盤檢討)公告圖資；地質敏感區使用經濟部地質調查及礦業管理中心104年公告圖資。
- ※ 保安林範圍使用農業部資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農業部林業及自然保育署。

與正本相符

三、司法院113年12月3日院台秘二字第1139023199號函

正 本

檔 號：  
保存年限：

司 法 院 函

104482  
臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6  
受文者：吳耀典君

地址：100203臺北市中正區重慶南路1段124號  
承辦人：丁嘉言  
電話：(02)23618577分機165  
電子信箱：sc0503@judicial.gov.tw

發文日期：中華民國113年12月3日  
發文字號：院台秘二字第1139023199號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：台端為辦理「申請自行劃定臺北市大安區仁愛段六小段422地號1筆土地為更新單元」，函詢本院所經管國有土地參與都市更新意願一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依台端113年11月25日弘策（更）字第11311252301號開會通知單辦理。
- 二、按財政部訂頒「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點第2項規定，都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與都市更新。爰有關本案範圍內，由本院所經管旨揭土地國有持分參與劃定更新單元之意見，本院將俟都市更新主管機關徵詢時，再行表達。

正本：吳耀典君

副本：

代理院長 謝銘洋

與正本相符

四、臺北市政府工務局水利工程處113年12月4日北市工水水字第1136064396號  
函

正本

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

104482

臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6

受文者：城市策略股份有限公司

發文日期：中華民國113年12月4日

發文字號：北市工水水字第1136064396號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110204臺北市信義區市府路

1號7樓西南區

承辦人：龔俊維

電話：02-29312387轉20

傳真：02-27226313

電子信箱：da\_21484@gov.taipei

主旨：有關貴公司「申請自行劃定臺北市大安區仁愛段6小段422號1筆土地為更新單元」，函詢更新單元範圍內是否涉及溝渠案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司113年11月25日弘策（更）字第11311252302號函。
- 二、查旨揭地號周邊仍存有具公共排水功能之排水溝（確實位置應辦理土地鑑界），案址地號土地後續若涉及開發行為時，應依下水道法施行細則第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，未來開發基地倘需辦理排水改道或廢除，請將改道設計圖資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。
- 三、基地內排水溝施工完成應由業主負責維護管理，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：城市策略股份有限公司

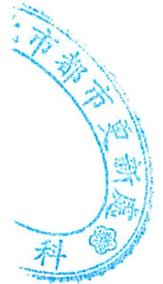
副本：

處長吳秋香

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁共1頁

與正本相符



五、社團法人臺灣省土木技師公會113年12月6日(113)省土技字第7761號函

檔 號：  
保存年限：

社團法人臺灣省土木技師公會 函

地 址：新北市板橋區三民路二段37號12樓A3  
電 話：02-8961-3968轉142  
傳 真：02-2964-1159、2963-4076  
聯 絡 人：許素梅

正本受文者：吳耀典  
副本受文者：毛宗傑 土木技師

發文日期：中華民國113年12月6日  
發文字號：(113)省土技字第7761號  
速 別：  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如文

主旨：檢送台端申請辦理之「臺北市大安區敦化南路一段187巷12、14號；忠孝東路四段181巷10弄15、15-1、17號都市危險及老舊建築物結構安全性能評估耐震能力初步評估報告書」1式3份，請查照。

說明

- 一、依據本會113年11月19日受理台端建築物耐震能力初步評估申請書辦理。
- 二、本案經本會指派毛宗傑土木技師負責辦理完成在案，並製成報告書到會；評估結果相關事項彙整如下：

(一)評估建物地址：「臺北市大安區敦化南路一段187巷12、14號；忠孝東路四段181巷10弄15、15-1、17號。」

1. 案件編號：AE054TAC13929。
2. 評估分數(100-R值)：23.90。
3. 評估結果(ID值)：0.150
4. 評估結果符合危老條例第3條第1項第2款規定。
5. 建築物規模：地上9層，地下1層，樓地板面積：8116.58m<sup>2</sup>。

理事長 洪啓德

與正本相符

六、臺北市政府文化局113年12月13日北市文化資源字第1133037794號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

104482

臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

受文者：城市策略股份有限公司

發文日期：中華民國113年12月13日

發文字號：北市文化資源字第1133037794號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110204臺北市信義區市府路  
1號4樓東北區

承辦人：李欣蘋

電話：02-27208889或1999轉3570

傳真：02-27236464

電子信箱：bt-99118@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢「本市大安區仁愛段六小段422地號等1筆土地」是否涉及本市受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司113年12月11日弘策（更）字第11312112301號函。
- 二、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，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如施工全區之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。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。以上規定，合先敘明。
- 三、經查貴公司檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料，目前區內樹木未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1、2款認定標準，暫無涉本市樹木保護自治條例相關事宜，惟樹木係持續生長狀態，倘日後樹木生長量體符合前揭認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理，另

第1頁 共2頁

與正本相符

為維護本市珍貴綠色資源，全案仍請評估將樹木原地保存。

正本：城市策略股份有限公司  
副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行

與正本相符

七、司法院114年1月20日院台秘二字第1140000934號函

副 本

檔 號：

保存年限：

司 法 院 函

104482

臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6

受文者：城市策略股份有限公司

發文日期：中華民國114年1月20日

發文字號：院台秘二字第1140000934號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

地址：100203臺北市中正區重慶南路1段124號

承辦人：丁嘉言

電話：(02)23618577分機165

電子信箱：se0503@judicial.gov.tw

主旨：有關貴局所詢民間申請自行劃定「臺北市大安區仁愛段六小段422地號1筆土地為更新單元」範圍涉及本院管有之公有土地利用計畫或是否同意劃入更新單元一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局114年1月9日北市都授新字第1146008290號函。
- 二、按財政部訂頒「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第3點第1項規定，國有土地以同意依都市更新條例規定劃入更新單元為原則，爰本院所經管旨揭土地之國有持分，同意劃入旨揭自劃案範圍。
- 三、副本抄送臺北市政府文化局、吳耀典君及城市策略股份有限公司。就本案公有建物自興建完竣如逾50年，依文化資產保存法第15條規定，公有土地管理機關於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估之部分，經查本院係於民國70年間購入旨揭自劃案範圍內之國有房地，且僅持有全棟大樓中之1戶（詳附件土地及建物謄本、地籍圖等影本），後續仍俟旨揭自劃案經核准後，並由實施者進行地



與正本相符

上建物拆除前，再協助就整體建物範圍統籌辦理。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：臺北市政府文化局（含附件）、吳耀典君、城市策略股份有限公司

代理院長 **謝銘洋**



與正本相符

八、臺北市政府文化局114年4月11日北市文化文資字第1143014432號函

正本  
中華民國 114 年 4 月 22 日

檔 號：  
保存年限：

**補 發**

臺北市政府文化局 函

104482

臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6

受文者：城市策略股份有限公司

發文日期：中華民國114年4月11日

發文字號：北市文化文資字第1143014432號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

地址：110204臺北市信義區市府路  
1號6樓西北區

承辦人：謝易汝

電話：02-27208889或1999轉3641

傳真：02-27582427

電子信箱：bg7582@gov.taipei

主旨：檢送本局114年3月27日召開本市大安區「敦化南路一段187巷12號」文化資產價值評估暨現場勘查及審查會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局114年3月13日北市文化文資字第1143001592號開會通知單辦理。
- 二、經本局邀集文資委員及相關單位召開現場會勘並經整體評估後，本市大安區「仁愛段六小段422地號等1筆土地」範圍內公有物：大安區敦化南路一段187巷12號5樓（大安區仁愛段六小段763建號），不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。

正本：王本壯委員、王維周委員、洪健榮委員、司法院、城市策略股份有限公司

副本：臺北市政府都市發展局（含附件）、臺北市都市更新處（含附件）、臺北市建築管理工程處（含附件）

局長蔡詩萍

與正本相符





