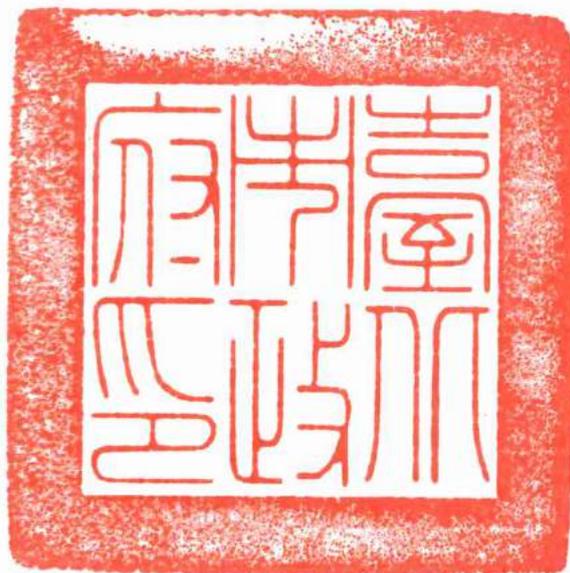


民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區北安段一小段 60-1 地號等 10 筆土地  
為更新單元檢討書



申請人：程郁雯

中華民國 110 年 4 月



民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中山區北安段一小段 60-1 地號等 10 筆土地  
為更新單元檢討書

申請人：程郁雯

中華民國 110 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 .....	5
一、更新單元區位限制 .....	5
二、更新單元規模 .....	6
三、建築物及地區環境評估標準 .....	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 .....	6
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 .....	7
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 .....	7
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形 .....	7
伍、其他 .....	8
陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形 .....	8
柒、附圖 .....	8
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表 .....	18
附錄二、相關函文（公部門函復公文） .....	18

## 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照片圖 .....	15
圖 7	更新單元建築物套繪圖 .....	16
圖 8	更新單元地籍圖 .....	17

## 表目錄

表 1	公益性設施及相關配置之規劃構想表 .....	5
表 2	更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表 ....	7
表 3	鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 .....	10

案 名：劃定臺北市中山區北安段一小段 60-1 地號等 10 筆土地為更新單元檢討書

申請人：程郁雯

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中山區劍南路、北安路 759 巷及北安路所圍街廓內之北側。
- 二、計畫範圍：臺北市中山區北安段一小段 60-1、60-2、60-3、60-4、65、65-1、66-2、66-3、66-4 及 66-5 地號等 10 筆土地。
- 三、計畫面積：4,150 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

本更新單元位於劍南路(8公尺)、北安路759巷(6公尺)、北安路(42公尺)所圍街廓內之北側(詳圖2)。範圍包括臺北市中山區北安段一小段60-1地號等10筆土地，單元面積4,150平方公尺。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於74年8月21日府工二字第37158號公告「修訂大直地區細部計畫暨基隆河以北劍潭寺以南附近地區細部畫(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住宅區及第三之二種住宅區，建蔽率皆為45%，容積率為225%及400%。

### 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使用，臨北安路一樓為店面使用。

#### (二) 建築物使用現況

本更新單元內共有14棟建物，屋齡約34至38年，建物為五層樓鋼筋混凝土造建物，現況多為住宅使用。

#### (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住宅及商業使用。另北側為保護區、南側有商業用地、東側有公園用地及交通用地、西北側有機關用地，西南側有交通用地、公車調度站、變電所用地及加油站用地。其餘皆為住宅區。

### 三、土地及建築物權屬

#### (一) 土地權屬

更新單元共包含中山區北安段一小段60-1地號等10

筆土地，總面積 4,150.00 平方公尺，均為私有土地，面積為 4,150.00 平方公尺。

## (二) 建築物權屬

更新單元內共有 14 棟合法建築物，總樓地板面積 16,936.92 平方公尺，均為私有。

## 四、更新課題

### (一) 建築物老舊，安全堪慮

更新範圍內建築物現況老舊，耐震、防火能力不足，居住品質及環境衛生不佳。

### (二) 更新單元範圍內停車空間不足，影響交通

更新單元內無附建停車設施，造成路邊違規停車，影響交通及出入通行。

### (三) 防災動線不佳，防災機能缺乏

更新單元內建築物棟距間隔狹窄，消防救災功能性差。

## 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 74 年 8 月 21 日府工二字第 37158 號公告「修訂大直地區細部計畫暨基隆河以北劍潭寺以南附近地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫範圍內。更新單元內地使用分區為第三種住宅區及第三之二種住宅區，建蔽率皆為 45%，容積率圍 225%及 400%，現況多作為住宅使用。另本更新單元 500 公尺範圍內周邊設施有北安區民活動中心、敬業公園、劍南路捷運站、美麗華百樂園，主要道路為北安路，整體區域生活機能及交通甚為方便。

### 二、周邊環境發展

本更新單元所在街廓周邊使用分區多為第三種及第三之二種住宅區，沿街皆為住宅使用，配合周邊鄰近街廓環境，因北

安路 759 巷道路不足 8 公尺，故退縮補足 8 公尺並與道路順平再留設 2 公尺以上人行道；面北安路則留設 2 公尺以上無遮簷人行道，以供公眾通行。另道路對側近深 30 公尺之使用分區為商業區，現況為美麗華百樂園。

### 三、整體規劃構想

透過都市更新改善此更新單元的環境品質現況，提供安全及舒適的生活環境，達到土地利用最大化且同時復甦都市機能。

- (一) 更新單元範圍外：本更新單元外之計畫道路均已開闢完成。
- (二) 更新單元範圍內：基地南側為北安路(42 公尺計畫道路)及環繞基地西側、北側、東側為北安路 759 巷(6 公尺計畫道路)，為四面臨路之基地。

目前更新單元內現有建築物多為舊違章建築及老舊建物。都市景觀老舊窳陋，因此透過更新方式，配合基地現有特性，重新塑造地區性現代都市景觀與居住環境。

本案建築外觀以仿古典簡約造型為主，建築基座設計二層樓高，沿北安路及西側北安路 759 巷退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，於交界處規劃開放空間，強調出人行步道空間尺度，沿街商店招牌統一規劃設計，保持人行空間整體品質；其他臨計畫道路側皆保持 2 公尺以上人行空間，並以綠籬增加層次感，創造舒適安全的人行空間。

本案基地周圍沿路留設人行步道，除留設必要通路外，其餘空地種植大小喬木與灌木，創造景觀空間的層次感，除提升社區生活環境與居住品質，更能創造多元與多樣的生態空間。

車行動線經現況交通分析與基地配置規劃後，將汽機車出入口設置於基地次要道路北側北安路 759 巷，其出入口遠離主要計畫道路，以降低交通衝擊，增加行車順暢。

汽機車停車場出入口依法留設 2 公尺緩衝空間外，考量本案停車數量多，增加 4 公尺停等區，並利用反光鏡、出車警示

燈、鋪面材質及造景等設計，將人行與車行動線做了清楚明確的區劃，減少人車衝突的可能性，提高周邊道路上人行與車行的安全性。

本案汽機車為分道設計，汽車道採雙車道規劃，為滿足戶數停車需求及考量停車空間的效益，本案地下停車空間分別為地下一層汽機車停車空間，地下二層至五層為平面式停車位，停車空間皆留設合理的寬度及迴車空間，避免造成等待或會車空間不足之困擾。

本案係以現行建築法規為依據，考量台灣地區地理特性，建構耐震住宅、規劃防火避難設施及消防設備以確保居住安全。依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定(內政部民國102年07月22日台內營字第1020807424號函)，規劃設置消防車救災動線及消防車救災活動空間。本案於北安路留設8公尺x20公尺消防救災活動空間，長20公尺、寬8公尺以上，並保持平坦，無有礙消防雲梯車通行及操作之突出固定設施，本案四面臨路之各層外牆開口皆設置窗戶，其水平距離十一公尺範圍內規劃雲梯消防車操作救災活動空間。

(三) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

表 1：公益性設施及相關配置之規劃構想表

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	充分考量周邊交通系統	本更新單元周邊交通便利，距劍南捷運站 176.53 公尺，主要道路為北安路，更新後考量交通動線，妥善規劃人行及車道出入口之配置，滿足停車需求內部化處理，以降低交通影響的環境衝擊。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	更新單元西側、北側及東側為北安路 759 巷，因道路不足 8 公尺，則退縮 2 公尺補足 8 公尺並作順平之處理，藉此連結周圍地區人行動線系統，並提供附近居民以及往來行人安全之通行，搭配綠建築的設計，以此減少更新後建築物對環境之影響，提供甚為舒適的生活環境品質，藉此達到自然永續、節能減碳之目標，提升都市生態之貢獻。
3	提供地區性公益回饋	1. 本案沿北安路留設四公尺無遮簷人行道，以利提供及增益附近居民公共通行。 2. 於施工期間，設置友善圍籬、圍籬綠美化。
4	推動友善無障礙空間	本案之規劃設計內容納入通用設計理念，規劃無障礙之公共空間，並依「建築物無障礙設計規範」相關檢討設計。

## 肆、更新單元檢討情形說明

### 一、更新單元區位限制

- (一) 本更新單元位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例劃定之山坡地範圍（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 4,150.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 5038.00 平方公尺，約占該街廓 82.37%，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

本更新單元符合本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 2 條第 1 項，距離劍南路捷運場站 300 公尺內、指標（六）。

- (一) 指標六：「更新單元內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達三分之一以上，且符合下列二款情形之一：(一) 無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。(二) 法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。」：申請範圍內總計合法建築物 14 棟，共有 3 棟 38 年及 11 棟 34 年鋼筋混凝土造建築物逾使用年限，占範圍內建築物總棟數比例為 100%。前開建築物經張國松建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 14 棟，棟數比例 100%，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

本更新單元經張國松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、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

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

本更新單元經張國松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109年10月15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2。

表2：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)	142	142	4,150.00	16,936.92
目前有更新意願數(B)	134	134	3,981.06	16,191.67
目前有更新意願比(B/A)	94.37%	94.37%	95.93%	95.60%
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)	8	8	168.94	745.25
目前未表達意願比(D/A)	5.63%	5.63%	4.07%	4.40%

統計日期：109年10月29日止

## (二) 相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元西北側同小段 69 地號為機關用地，現況作為中山區北安里區民活動中心使用，領有 90 年使用執照，地上 2 層，地下 1 層之鋼筋混凝土造建築物；另本更新單元東南側同小段 48 地號領有 102 年使用執照，地上 14 層，地下 3 層之鋼筋混凝土造建築物，屋齡均未滿 30 年，免辦理鄰地協調，故未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、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形

### 一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形

無。

### 二、申請人回應情形

無。

## 柒、附圖

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
B-1	96年7月20日府都新字第09604306100號	劃定臺北市中山區北安段一小段25地號為更新單元
B-2	97年8月22日府都新字第09705182800號	劃定臺北市中山區北安段一小段14-2地號等54筆土地為更新單元
B-3	103年4月10日府都新字第10330284900號	劃定臺北市中山區北安段一小段60-1地號等10筆土地為更新單元(已失效)

## 附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情日期	陳情人及陳情位置	陳情理由	協調處理情形
1	110年3月17日	社區地主 / 同小段全體地號	黃局長你好： 中山區北安段一小段60-1地號等10筆土地申請都更，聖得福建設車道設在後面，地主們建議換位子，因為此處容易淹水，但建設公司不接受；核准時，如果北安里活動中心一併重建，車道改設在此處，可解決30樓與活動中心樓建物懸及淹水問題；如果活動中心無一併重建，還會有礙景觀；懇請局長為我們地主發聲，拜託。 祝安好 社區地主上	本案經函詢後依臺北市中山區公所 109年11月23日北市中建字第1093021762號函：「經查本所轄管北安區民活動中心91年4月啟用，該建物必須使用50年則尚有32年使用期限，目前使用情形良好，故本所無意願參與劃入更新單元範圍。」 後續會再與社區地主說明清楚。

## 附錄二、相關函文

- 一、程郁雯 109年10月26日(109)建字第064號函。
- 二、程郁雯 109年10月26日(109)建字第065號函。
- 三、臺北市政府工務局水利工程處 109年11月4日北市工水下字第1096010384號函。
- 四、臺北市政府文化局 109年11月5日北市文化資源字第1093029771號函。
- 五、程郁雯 109年11月9日(109)建字第069號函。
- 六、程郁雯 109年11月9日(109)建字第070號函。
- 七、聖得福建設開發股份有限公司 109年11月16日(109)建字第077號函。
- 八、臺北市政府文化局 109年11月16日北市文化資源字第1093030629號函。

- 九、 臺北市政府文化局 109 年 11 月 18 日北市文化文資第 1093030622 號函。
- 十、 臺北市中山區公所 109 年 11 月 23 日北市中建字第 1093021762 號函。
- 十一、 臺北市政府都市發展局 109 年 12 月 30 日北市都新字第 10970229731 號函。
- 十二、 臺北市政府都市發展局 109 年 12 月 30 日北市都新字第 10970229733 號函。
- 十三、 臺北市都市更新處 110 年 3 月 22 日北市都新企第 1103011302 號

正本

## 程郁雯 函

聯絡人：范舒閔

聯絡電話：(02)2627-2100 分機 666

聯絡地址：臺北市內湖區堤頂大道二段285號12樓

11008 臺北市信義區市府路1號7樓西南區

受文者：臺北市政府工務局水利處工程處

發文日期：中華民國109年10月26日

發文字號：(109)建字第064號

速別：普通件

附件：詳主旨

主旨：為釐清程郁雯委託聖得福建設開發股份有限公司申請自行劃定

「劃定臺北市中山區北安段一小段60-1地號等10筆土地為更新單元」一案是否涉及溝渠，會請貴處查照於15日內惠復。

說明：

- 1、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，另查旨揭案範圍內疑似涉及溝渠，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，故惠請貴處惠賜卓見，俾利後續相關審查作業。
- 2、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖影本、申請人同意書影本、土地及建物影本、委託書影本各1份，請參考。

正本：臺北市政府工務局水利工程處

程郁雯



正本

## 程郁雯 函

聯絡地址：臺北市內湖區堤頂大道二段 285 號 12 樓

聯絡人：范舒閔

聯絡電話：(02)2627-2100 分機 666

受文者：臺北市政府文化局

發文日期：中華民國 109 年 10 月 26 日

發文字號：(109)建字第 065 號

速別：普通件

附件：詳主旨

主旨：有關程郁雯委託聖得福建設開發股份有限公司申請自行「劃定臺北市中山區北安段一小段 60-1 地號等 10 筆土地為更新單元」(下稱本案)，更新單元內是否涉及受保護樹木、古蹟、歷史建築或聚落，請貴局惠予協助確認，於 15 日內查照惠復。

說明：

- 一、本案包含臺北市中山區北安段一小段 60-1、60-2、60-3、60-4、65、65-1、66-2、66-3、66-4 及 66-5 地號等 10 筆土地，共 10 筆。
- 二、本案範圍經 貴局網頁資料查詢後，無涉及受保護樹木、古蹟、歷史建築或聚落相關事宜，另附上地籍圖、地形圖、樹木航測影像圖、申請人同意書影本、土地及建物影本、委託書影本各 1 份，以利協助確認是否涉及受保護樹木、古蹟、歷史建築或聚落，惟本案因辦理都市更新程序仍需 貴局協助確認，俾利後續都市更新審查程序。

程郁雯



正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府工務局水利工程處 函

114739

臺北市內湖區堤頂大道2段285號12樓

受文者：程郁雯君

發文日期：中華民國109年11月4日

發文字號：北市工水下字第1096010384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：吳敏賢

電話：02-27208889/1999轉2640

傳真：02-27226313

電子信箱：da\_21435@mail.tapei.  
gov.tw

主旨：有關臺端申請自行劃定「臺北市中山區北安段1小段60-1地號等10筆土地為更新單元」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復臺端109年10月26日（109）建字第064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：程郁雯君

副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定  
授權業務第一項執行

正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府文化局 函

114739

臺北市內湖區堤頂大道2段285號12樓

受文者：程郁雯君

發文日期：中華民國109年11月5日

發文字號：北市文化資源字第1093029771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：李婉玉

電話：02-27208889/1999轉3564

傳真：02-2723-6464

電子信箱：bt-woanyau@mail.taipei.  
gov.tw

主旨：有關臺端函詢「本市中山區北安段一小段60-1地號等10筆土地更新單元」範圍內是否涉及受保護樹木、古蹟、歷史建築或聚落一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復臺端109年10月26日（109）建字第065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。
- 三、經查旨案更新單元範圍內有多株樹木，惟並無檢附該區域範圍內樹木量測數據及分布位置圖，故請依前項規定詳實測量逐株樹木之樹籍量測資料（包含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、位置及全株遠、近現況照片、量測過程照片），並由量測人員於調查文件簽證負責後再行提送，以利本局研判範圍內是否有已達列管條件之受保護樹木。
- 四、至有關更新單元範圍內是否涉及文化資產價值一節，請



臺端提供旨案範圍內土地、建物資料，包括基地範圍地形地籍圖、基地內地號、建號（含土地、建物所有權屬、建物年期及權屬及年期證明文件）、門牌清冊、可清楚辨識現況之建物照片並標註門牌、相關歷史資料送本局，以利辦理後續。

五、全案內容如有相關問題，請逕洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：程郁雯君

副本：

局長蔡宗雄

本案依分層負責規定授權業務主管執行



裝訂線

正本

## 程郁雯 函

聯絡地址：臺北市內湖區堤頂大道二段 285 號 12 樓

聯絡人：范舒閔

聯絡電話：(02)2627-2100 分機 666

受文者：臺北市政府文化局

發文日期：中華民國 109 年 11 月 9 日

發文字號：(109)建字第 069 號

速別：普通件

附件：詳主旨

主旨：有關程郁雯委託聖得福建設開發股份有限公司申請自行「劃定臺北市中山區北安段一小段 60-1 地號等 10 筆土地為更新單元」(下稱本案)，更新單元內是否涉及受保護樹木，請 貴局惠予協助確認，於 15 日內查照惠復。

說明：

- 一、依(109)建字第 065 號及臺北市政府文化局北市文化資源字第 1093029771 號函辦理。
- 二、本案範圍經 貴局網頁資料查詢後，無涉及受保護樹木相關事宜，另附上範圍內樹木量測數據及分布位置圖 1 份，以利協助確認是否涉及受保護樹木，惟本案因辦理都市更新程序仍需 貴局協助確認，俾利後續都市更新審查程序。

程郁雯



正本

## 程郁雯 函

聯絡地址：臺北市內湖區堤頂大道二段 285 號 12 樓

聯絡人：范舒閔

聯絡電話：(02)2627-2100 分機 666

受文者：臺北市政府文化局

發文日期：中華民國 109 年 11 月 9 日

發文字號：(109)建字第 070 號

速別：普通件

附件：詳主旨

主旨：有關程郁雯委託聖得福建設開發股份有限公司申請自行「劃定臺北市中山區北安段一小段 60-1 地號等 10 筆土地為更新單元」(下稱本案)，更新單元內是否涉及古蹟、歷史建築或聚落，請 貴局惠予協助確認，於 15 日內查照惠復。

說明：

- 一、依(109)建字第 065 號及臺北市政府文化局北市文化資源字第 1093029771 號函辦理。
- 二、本案範圍經 貴局網頁資料查詢後，無涉及古蹟、歷史建築或聚落相關事宜，另附上範圍內土地、建物資料(包含基地範圍第及地形圖、土地建物清冊、土地建物謄本影本)、門牌清冊各 1 份，以利協助確認是否涉及受保護樹木，惟本案因辦理都市更新程序仍需 貴局協助確認，俾利後續都市更新審查程序。

程郁雯



正本

## 聖得福建設開發股份有限公司 函

聯絡地址：臺北市內湖區堤頂大道二段 285 號 12 樓  
聯絡人：范舒閔  
聯絡電話：(02)2627-2100 分機 666

10488

臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國 109 年 11 月 16 日

發文字號：(109)建字第 077 號

速別：普通件

附件：

主旨：本公司受申請人程郁雯委託辦理「劃定臺北市中山區北安段一小段 60-1 地號等 10 筆土地為更新單元」(以下簡稱本案)一案，有關 貴所是否願意參與劃入更新單元範圍，特以此函徵詢貴所之意見，敬請 查照惠復。

說明：

一、貴所持有中山區北安段一小段 69 地號係為本案之鄰地，其土地使用分區為機關用地，現況已開闢為中山區北安區民活動中心使用，若參與本案都更重建，未來依建築相關規定仍需單獨建築，惟該筆土地屬本案之鄰地，依臺北市都市更新相關規定函詢 貴所參與意願。

正本：臺北市中山區公所、臺北市都市更新處

副本：

聖得福建設開發股份有限公司



正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府文化局 函

114739

臺北市內湖區堤頂大道2段285號12樓

受文者：程郁雯君

發文日期：中華民國109年11月16日

發文字號：北市文化資源字第1093030629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：李婉玉

電話：02-27208889/1999轉3564

傳真：02-2723-6464

電子信箱：bt-woanyau@mail.taipei.  
gov.tw

主旨：有關臺端函詢「本市中山區北安段一小段60-1地號等10筆土地更新單元」範圍內是否涉及受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復臺端109年11月9日(109)建字第069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。
- 三、經查臺端檢送基地空照圖、樹木位置分佈示意圖及樹木資料調查清冊等，旨揭更新單元範圍內之樹木皆未達「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，無涉本市樹木保護自治條例相關事宜；惟為維護本市珍貴綠色資源，建請評估擇優將樹木原地保存。

正本：程郁雯君

副本：

局長蔡宗雄

本案依分層負責規定授權業務主管決行



裝

訂

線

## 臺北市政府文化局 函

114739

臺北市內湖區堤頂大道二段285號12樓

受文者：程郁雯

發文日期：中華民國109年11月18日

發文字號：北市文化文資字第1093030622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：何劭臻

電話：02-27208889/1999轉3638

電子信箱：bt-jeansstu@mail.tapei.gov.tw

主旨：有關臺端函詢本市「中山區北安段一小段60-1地號等10筆土地」範圍內建物是否涉及文化資產相關事宜一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復臺端109年11月9日(109)建字第070號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：中山區北安段一小段60-1~60-4、65、65-1、66-2~66-5地號等10筆。

(二)建物：中山區北安段一小段396~416、679~715、717~797建號等139筆。

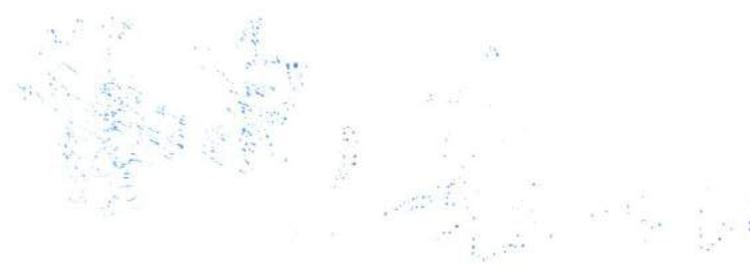
(三)門牌：中山區北安路761、763、765、765-1、769、771、773、775、777、779號、北安路759巷2號、北安路767巷1、2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、15、17、19號。

三、經查旨揭基地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，本局無特殊列管事項。

四、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，仍請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：程郁雯  
副本：

# 局長蔡宗雄



正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市中山區公所 函

114739

台北市內湖區堤頂大道二段285號12樓

受文者：聖德福建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國109年11月23日

發文字號：北市中建字第1093021762號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：臺北市中山區松江路367號

承辦人：郭庭瑞

電話：02-25031369#537

電子信箱：bk\_107105@mail.taipei.gov.tw

主旨：貴公司為辦理「劃定臺北市中山區北安段一小段60-1地號等10筆土地為更新單元」洽詢本所是否願意參與劃入更新單元範圍案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復聖德福建設開發股份有限公司109年11月16日(109)建字第077號函。
- 二、經查本所轄管北安區民活動中心係91年4月啟用，該建物必須使用50年則尚有32年使用期限，目前使用情形良好，故本所無意願參與劃入更新單元範圍。

正本：聖德福建設開發股份有限公司

副本：臺北市都市更新處

區長李美麗

副本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

114739

臺北市內湖區堤頂大道二段285號12樓

受文者：聖得福建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國109年12月30日

發文字號：北市都新字第10970229731號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表1份

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：鄭勝欽

電話：02-27815696轉3029

電子信箱：ur00755@mail.tapei.gov.tw

主旨：臺端委託聖得福股份有限公司申請自行劃定「臺北市中山區北安段一小段60-1地號等10筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依臺端109年11月11日申請表辦理。
- 二、旨揭申請案尚有未符規定事項如附件「民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表」，請依前揭意見表補充相關說明及書件。
- 三、檢還申請書圖全卷，請派員取回，並請於本局轉知公有土地經管機關函文影本送達日起30日內提送劃定更新單元相關文件至本局，補正次數以1次為限，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：程郁雯

副本：聖得福建設開發股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

局長黃景茂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

副 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

114739

臺北市內湖區堤頂大道二段285號12樓

受文者：聖得福建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國109年12月30日

發文字號：北市都新字第10970229733號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明四

地址：10488臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：鄭勝欽

電話：02-27815696轉3029

電子信箱：ur00755@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關程郁雯君委託聖得福股份有限公司申請自行劃定「臺北市中山區北安段一小段60-1地號等10筆土地為更新單元」一案，涉及貴機關管有之土地參與都市更新事宜，詳如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

- 一、依程郁雯君109年11月11日申請表辦理。
- 二、查旨揭案係依都市更新條例第23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，申請範圍鄰地(同小段69地號等1筆土地)係屬公有土地，面積合計297.00平方公尺。
- 三、旨揭自劃案範圍鄰地涉及貴機關管有之公有土地是否是否有意願參與劃入更新單元，請貴機關於15日內惠賜卓見。
- 四、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、建物清冊及土地清冊影本各1份，請參考。

正本：臺北市中山區公所

副本：程郁雯、聖得福建設開發股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

# 局長黃景茂

本案依分層負責規定授權業務主管決行

正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市都市更新處 函

114739

臺北市內湖區堤頂大道二段285號12樓

受文者：聖得福建設開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年3月22日

發文字號：北市都新企字第1103011302號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：鄭勝欽

電話：02-27815696轉3029

電子信箱：ur00755@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關臺端委託股份有限公司申請「劃定臺北市中山區北安段一小段60-1地號等10筆土地為更新單元」，函轉範圍內所有權人陳情意見，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依陳情人110年3月17日書面陳情函辦理。
- 二、隨函檢附上開陳情函影本，請臺端再與本案土地及建物所有權人妥為溝通協調，併回應意見及協調情形納入更新單元範圍檢討書。

正本：程郁雯、聖得福建設開發股份有限公司

副本：臺北市都市更新處更新企劃科

處長 陳信良

本案依分層負責規定授權人員決行

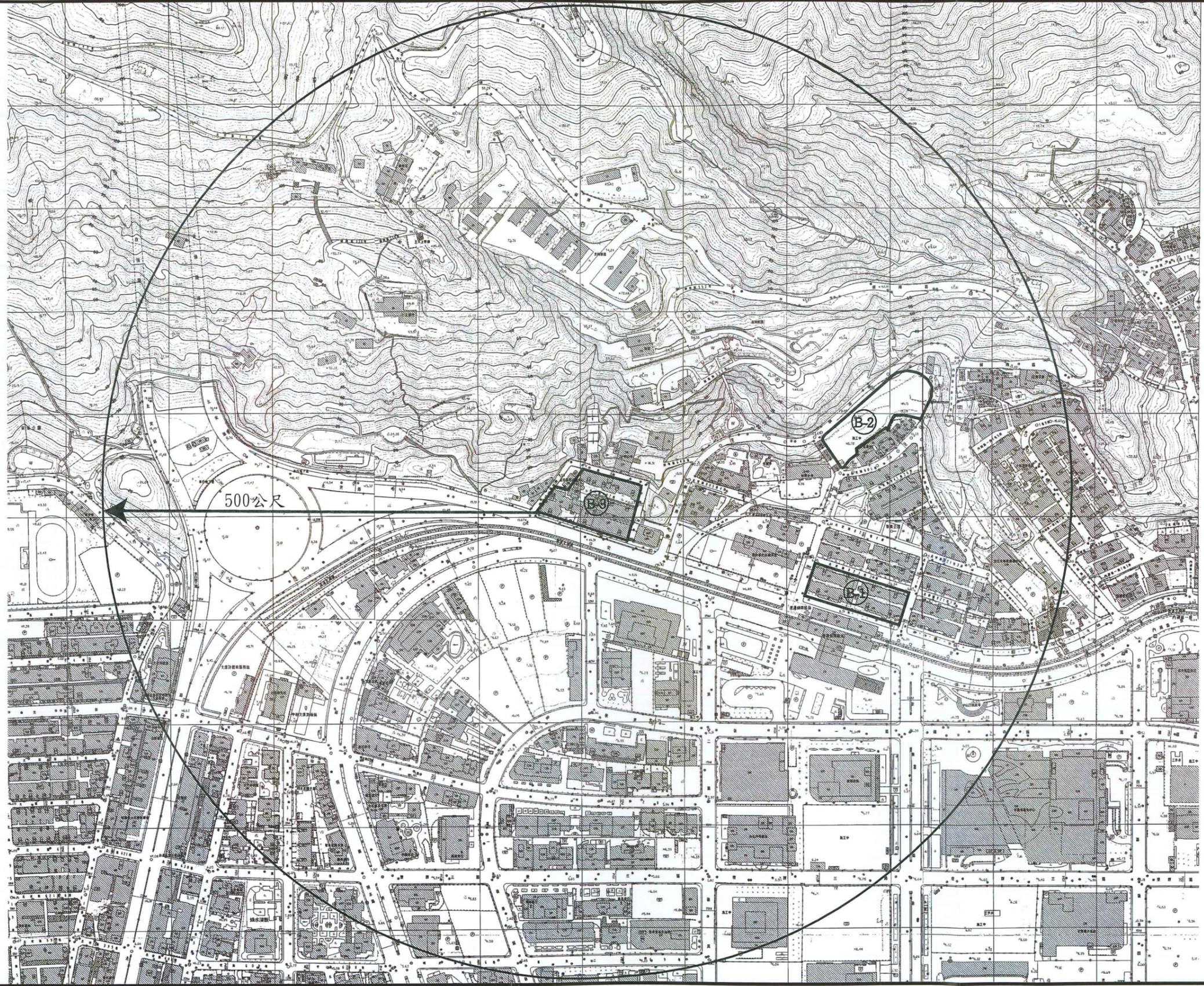


圖1: 更新單元位置圖

圖例:  更新單元  鄰近已劃定更新單元

比例尺: 1/4000





圖2:更新單元都市計畫圖

圖例:  更新單元

- |  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> 住宅區 | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: pink; border: 1px solid black;"></span> 加油站    | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> 轉運站     | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> 變電所用地 | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: magenta; border: 1px solid black;"></span> 廣場 |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> 商業區    | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: purple; border: 1px solid black;"></span> 交通用地 | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: darkgreen; border: 1px solid black;"></span> 綠地 | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> 機關用地       | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> 保護區  |

比例尺: 1/2000





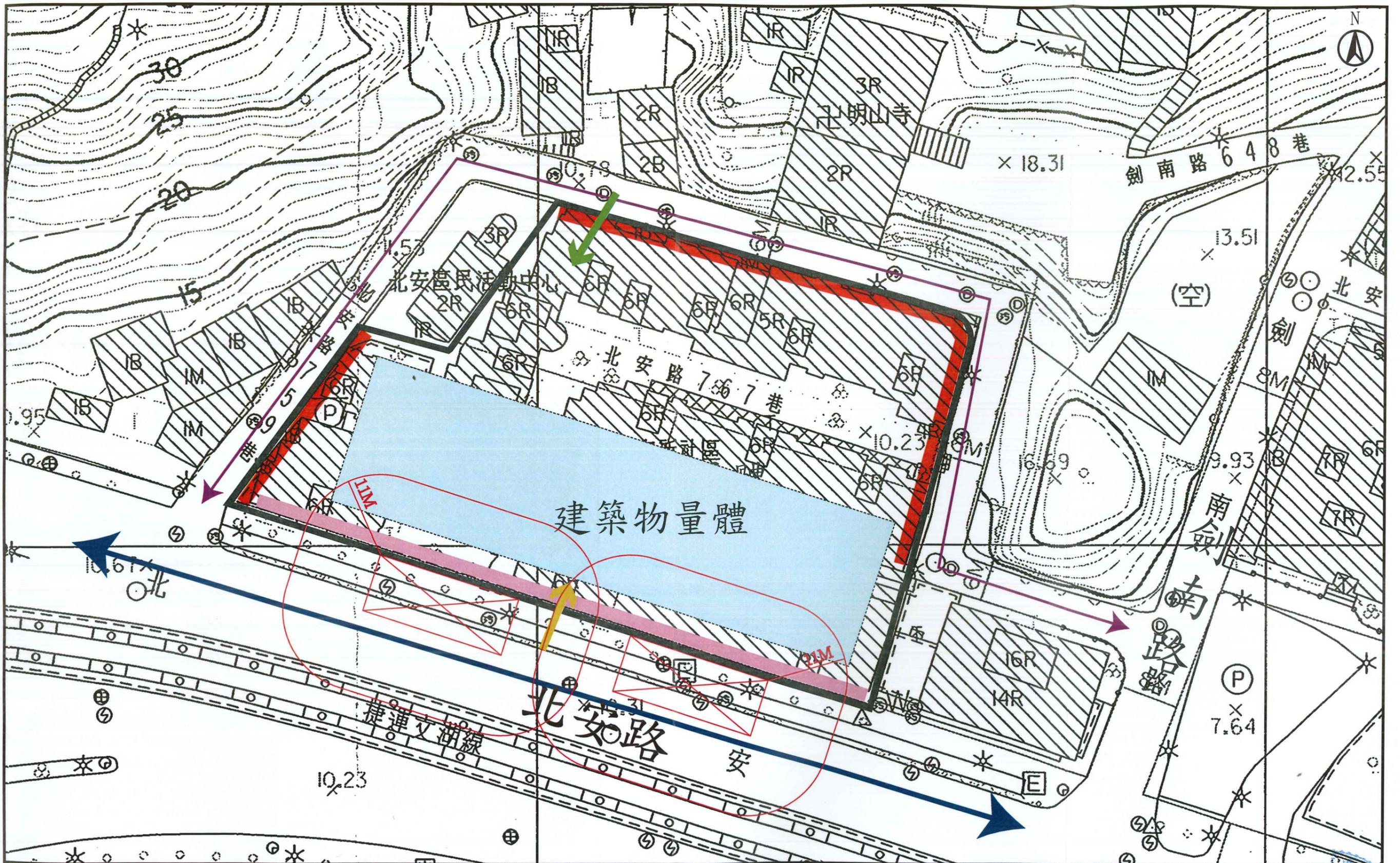


圖4: 更新單元範圍內規劃構想圖

圖例:  更新單元

- 建築物量體
- 8m\*20m雲梯  
消防車活動空間
- 留設2公尺以上人行道
- 車道出入口
- 不足8公尺道路退縮補足8公尺並作  
順平處理後再留設2公尺以上人行道
- 人行出入口
- ↔ 主要道路
- ↔ 次要道路

比例尺: 1/500

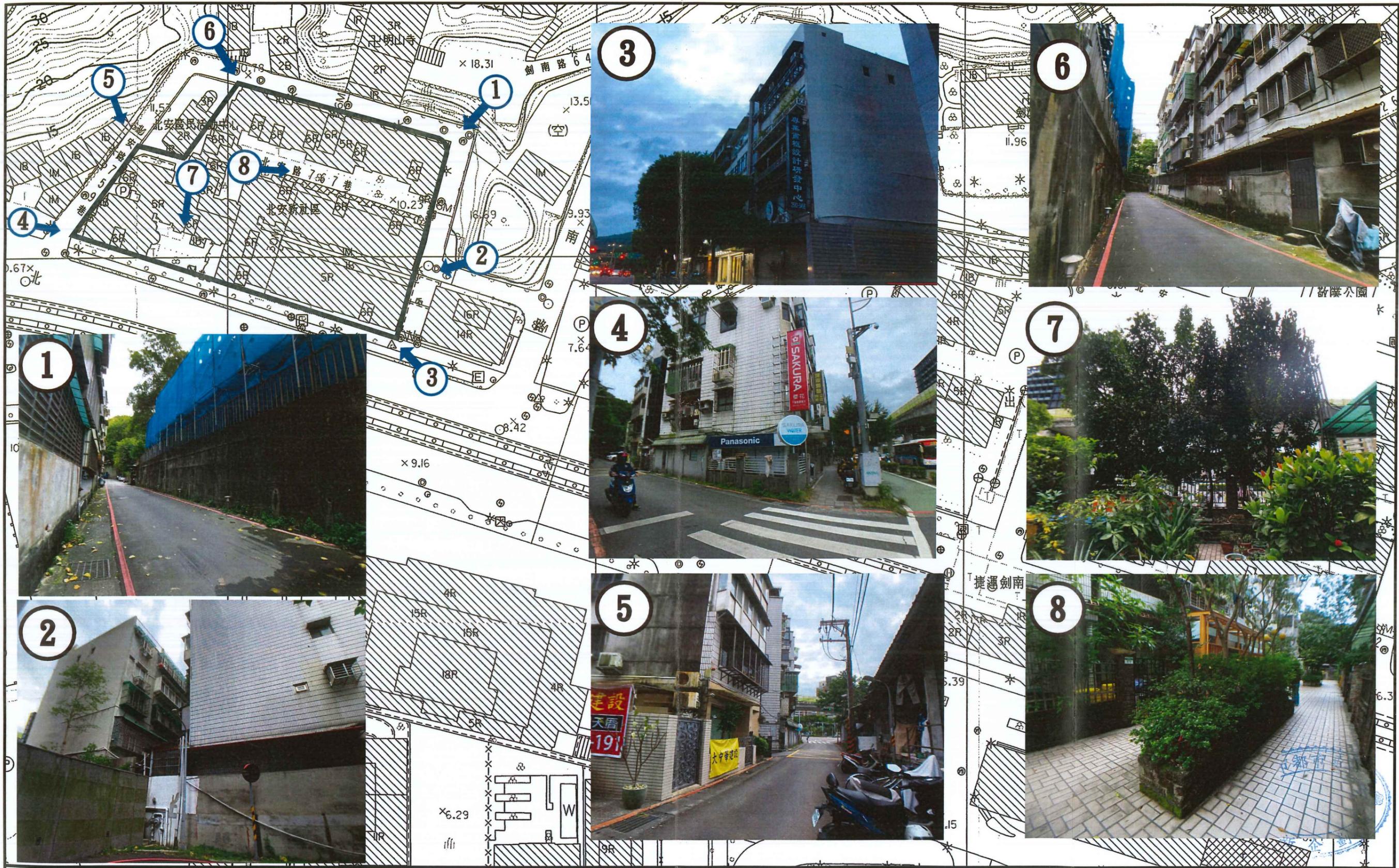


圖5: 更新單元範圍內現況照片圖

圖例:  更新單元 ↖ 拍攝方向



比例尺: 1/1000



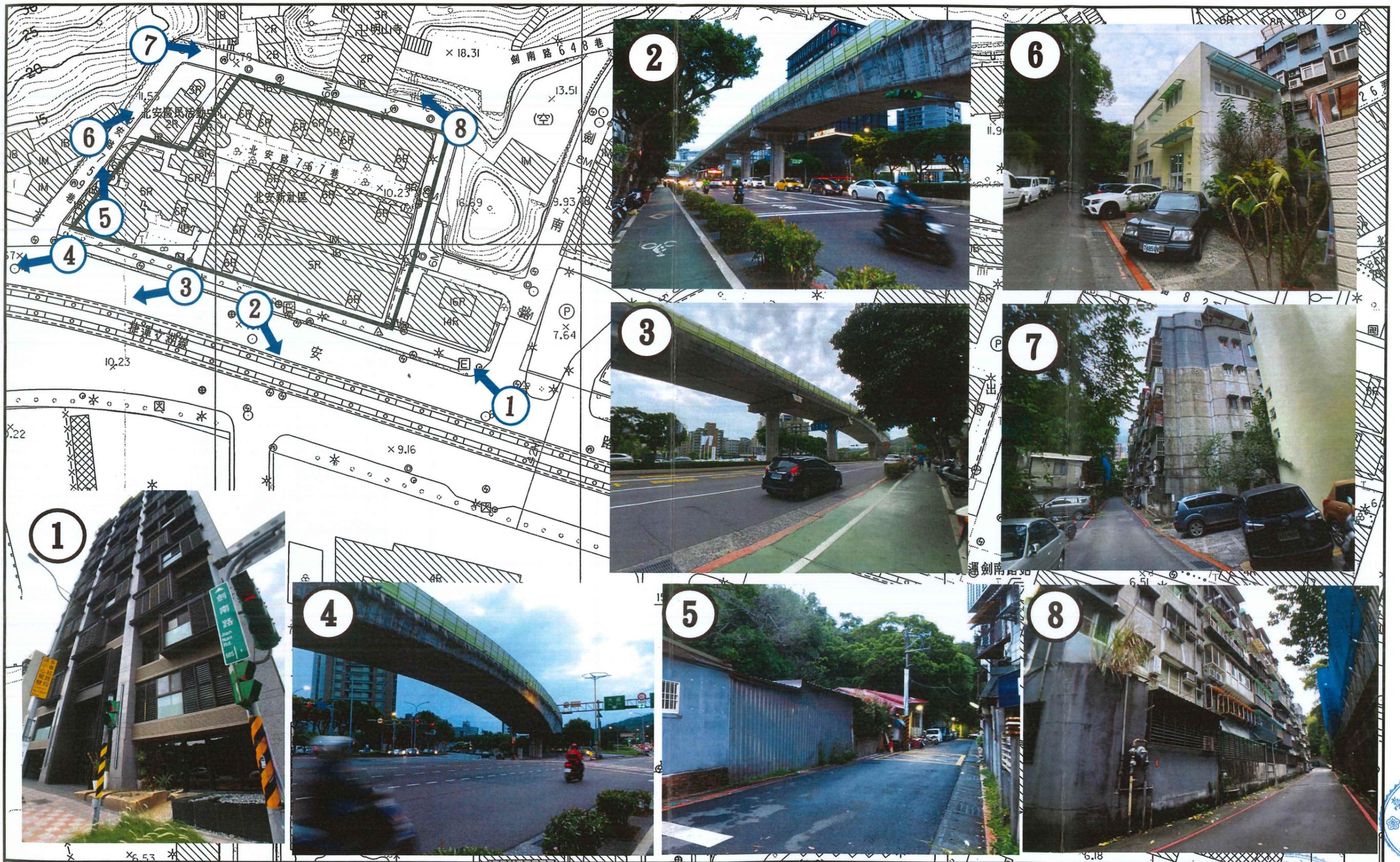


圖6: 更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例:



更新單元

拍攝方向

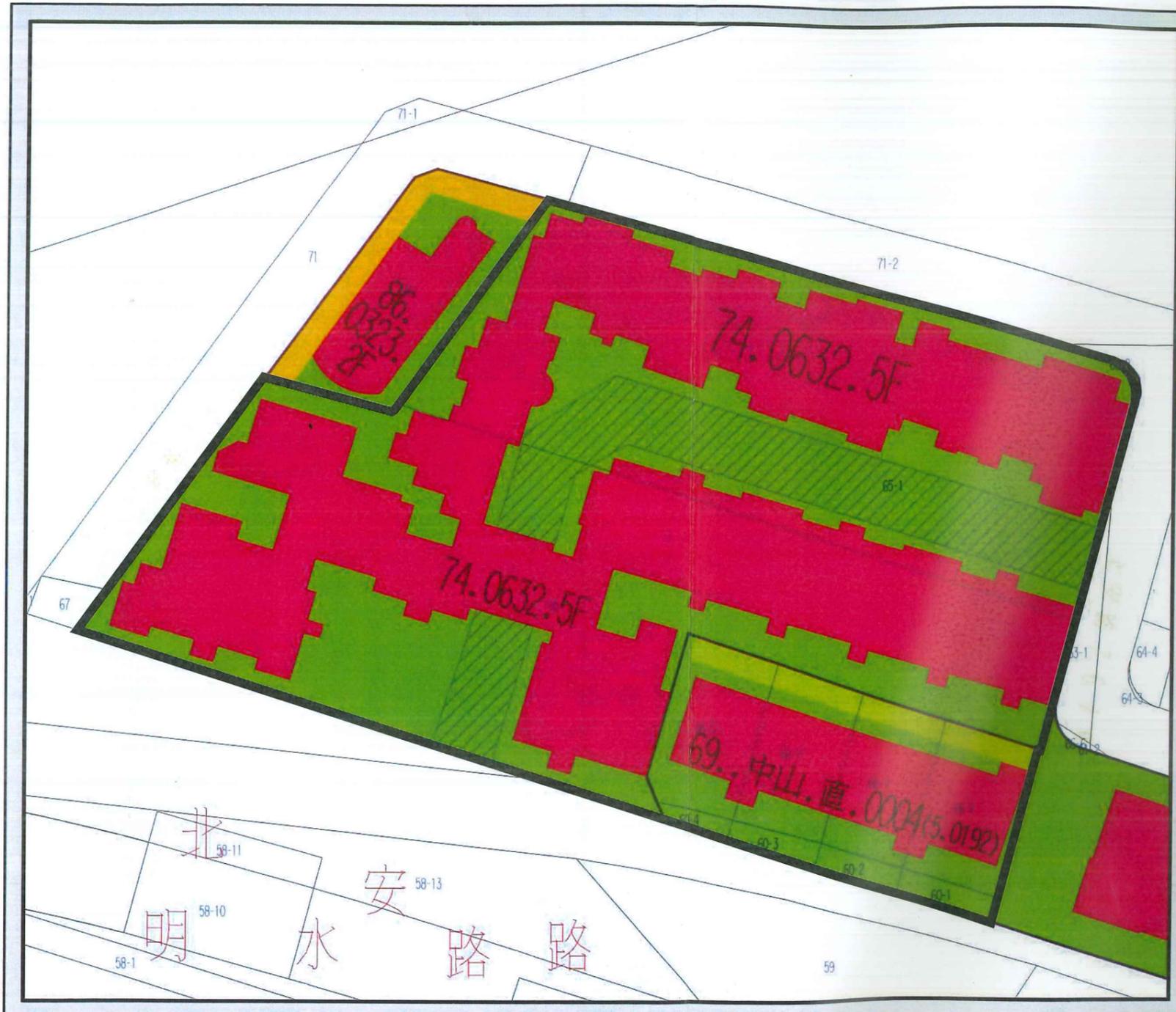


比例尺: 1/1000





與正本相符



	未計空地比私設通路 (基地內通路)		空地		建物
	基地範圍		防火間隔		基地內通路
	認定建築線		現有巷		保留地
	無遮簷 人行道		其他		騎樓
					退縮地

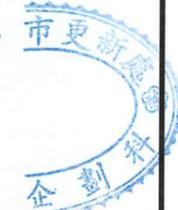
臺北市建築執照地籍套繪圖  
 中山區北安段一小段 比例尺 1:500  
 2020/10/26 ENEa 08:36:41 (JatāngA/1150)

本建築執照地籍套繪圖係由地籍圖、建築圖、及地籍圖等資料整理、分劃或都市計畫變更等，致未能呈現最新資訊，本圖僅供參考，不作任何證明之依據。使用人仍應詳查地政登記之內容及臺北市政府核准之建築執照圖說為準。

圖7：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元

比例尺：1/500





與正本相符

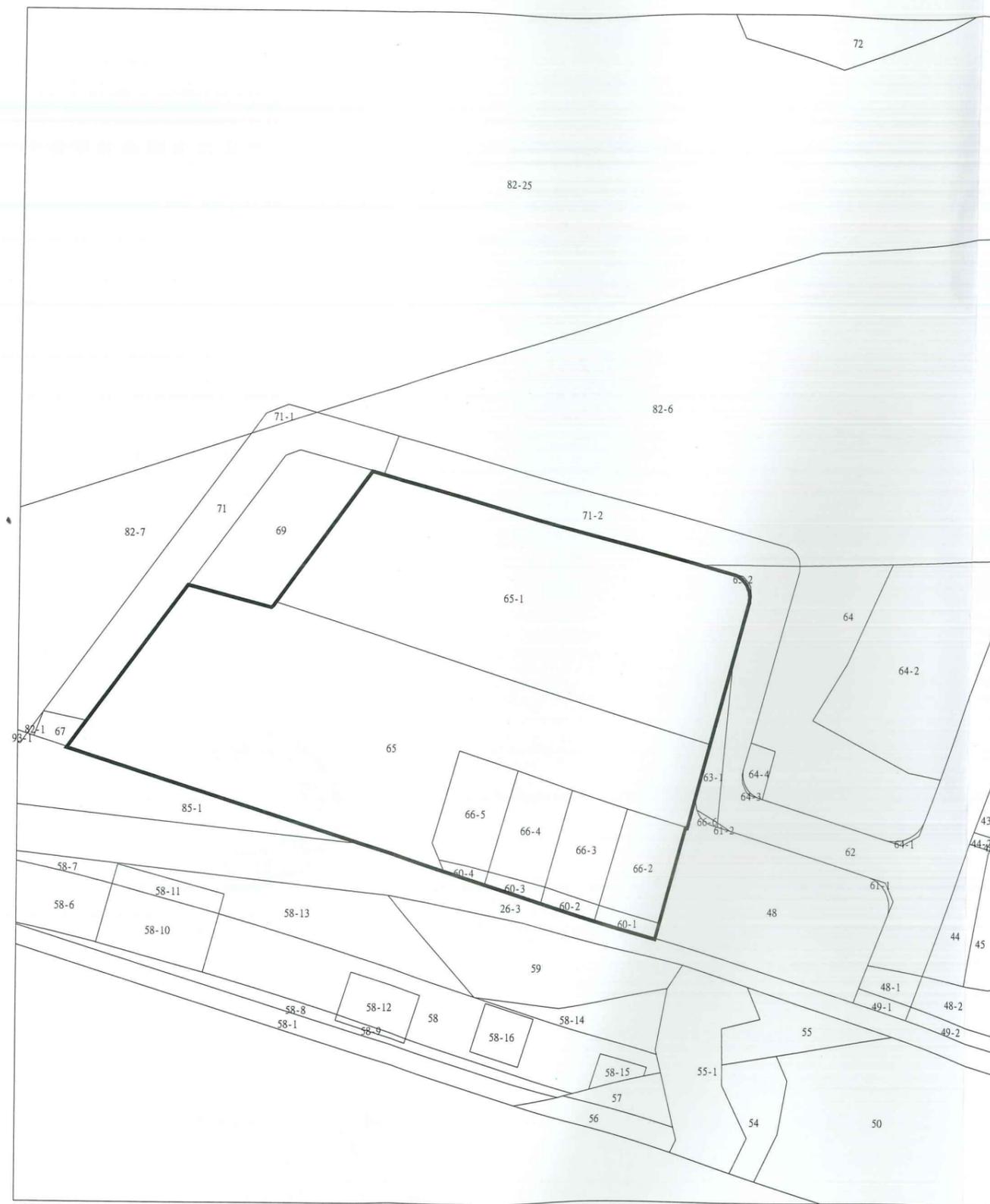


圖8：更新單元地籍圖

圖例：  更新單元

比例尺：1/800

