

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市士林區百齡段一小段 169-11 地號等 69 筆土地
為更新單元檢討書

申請人：王細娥

中華民國 112 年 3 月

目錄

壹、計畫位置及範圍	2
貳、發展現況	2
一、都市計畫情形	2
二、土地及建築物使用現況	2
三、土地及建築物權屬	3
四、更新課題	3
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	7
一、更新單元區位限制	7
二、更新單元規模	7
三、建築物及地區環境評估標準	7
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形	8
五、更新單元涉及畸零地檢討情形	8
六、更新單元涉及山坡地檢討情形	8
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	8
八、本更新單元範圍內涉及私有土地之處理方式	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鄰地協調會辦理情形	9
伍、其他	14
陸、附圖	15
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	26
附錄二、相關函文(公部門函復公文)	27



圖目錄

圖 1:更新單元位置圖	17
圖 2:更新單元都市計畫圖	18
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	19
圖 4:更新單元範圍內規畫構想圖	20
圖 5:更新單元範圍內現況照片圖	21
圖 6:更新單元範圍外及周邊現況照片圖	22
圖 7:更新單元建築物套繪圖	23
圖 8:更新單元建築物地籍圖	24
圖 9:鄰地範圍示意圖	25

表目錄

表 0:土地及合法建築物權屬統計表 (若無公有土地免附)	
表 1:公益性設施及相關配置之規畫構想表	5
表 2:更新單元範圍內之私有所有權人參與更新單元統計表	9
表 3:相鄰土地(北 A 區)之私有所有權人參與更新單元統計表	10
表 4:相鄰土地(南 B 區)之私有所有權人參與更新單元統計表	11
表 5:相鄰土地(西 A 區)之私有所有權人參與更新單元統計表	11
表 6:範圍北側鄰地(士林區百齡段一小段 169-2、169-9 及 169-10 地號等 3 筆)土地意願調查統計表	12
表 7:範圍南側鄰地(士林區百齡段一小段 320-2 及 320-10 地號等 2 筆) 土地意願調查統計表	13
表 8:合併為 69 筆土地範圍(含南側士林區百齡段一小段 320-2 及 320-10 地號等 2 筆土地)意願調查統計表	13
表 9:鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	16



案 名：劃定臺北市士林區百齡段一小段 169-11 地號等 69 筆土地

為更新單元檢討書

申請人：王細娥

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市士林區承德路四段以南、福港街以西、大南路以東、大南路 428 巷以北所圍街廓範圍內。其範圍如附圖所示，面積 3003.07 平方公尺。

二、計畫範圍：臺北市士林區百齡段一小段 169-11、169-12、261、262、263、270、271、272、273、273-1、274、275、276、277、277-1、278、278-1、279、279-1、280、280-1、281、281-1、282、282-1、283、283-1、284、284-1、285、285-1、286、286-1、287、287-1、288、288-1、289、289-1、290、290-1、291、292、292-1、293、294、294-1、295、296、296-1、297、298、298-1、299、300、300-1、301、302、302-1、303、304、304-1、305、306、307、308、309、320-2 及 320-10 等 69 筆土地。

三、計畫面積：3,003.07 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

本更新單元位於臺北市士林區承德路四段(40公尺)、福港街(12公尺)、大南路428巷(5公尺)、大南路(18公尺)所圍街廓範圍內(詳圖2)。範圍包括臺北市士林區百齡段一小段169-11地號等69筆土地，單元面積3,003.07平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本都市更新單元位於中華民國110年3月23日府都規字第11030166631號公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討(細部計畫)(第一階段)案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區北側為第三之二種住宅區，建蔽率為45%，容積率為400%。應依土管制自治條例第十條檢討臨三十公尺之面寬應達十六公尺，使得認定為400%南側為第三種住宅區，建蔽率為45%，容積率為225%。

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店面及住家使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有30棟建物，其中有3棟建物屋齡分別為41年、38年及37年，建物為5層樓鋼筋混凝土造建物已嚴重老舊。另有3棟3層樓加強磚造建物屋齡約55年，其餘建物為獨棟2層樓鋼筋混凝土造建物屋齡約55年；除無人居住的公寓外現況皆為1樓店面及2樓以上為住家混合使用。

(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現況為已開闢作為住宅使。



三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含士林區百齡段一小段 169-11 地號等 69 筆土地，總面積 3,003.07 平方公尺，均為私有土地。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 30 棟合法建築物，總樓地板面積 7,042.90 平方公尺，均為私有。

四、更新課題

(一) 現有建築物多為加強磚造之窳陋建築物、屋頂加蓋，建築連棟，無後巷可有效防火

本案建築物有 90% 為加強磚造建物，已超過耐用年限為 52 年，室內隔間材料多為木質夾板，且室內空間狹小，堆積甚多雜物，又無防火巷，實屬非防火構造之窳陋建築物。

(二) 建築物未符合都市生活機能，公共設施不足

本更新單元建築物均無電梯設備且公共設施嚴重不足，未能符合都市生活機能及周邊地區整體發展。

(三) 現有巷道寬度過小造成消防搶救不易

本更新單元南側之大南路 428 巷(5 公尺)現有巷道寬度小於六公尺，造成消防搶救不易，未能符合都市生活機能及周邊地區整體發展。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明：



本都市更新單元位於中華民國 110 年 3 月 23 日府都規字第 11030166631 號公告「臺北市士林區都市計畫通盤檢討（細部計畫）（第一階段）案」計畫範圍內，鄰近 500 公尺範圍內公共設施包含 5 處學校用地(百齡國小、士林國中、百齡高中、士林高職、私立銘傳大學)，3 處公園用地(前港公園、百齡河濱公園、台北市立天文科學教育館綠地公園)。

二、周邊環境發展

本更新單元所在街廓北側臨承德路四段(40 公尺)、西側臨大南路(18 公尺)及南臨大南路 428 巷(5 公尺)，更新單元位於所在街廓西北側，其所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍可大致分為 3 種都市發展型態，北側承德路四段兩側 1 樓多為零售業、維修廠使用、2 樓以上則為住宅使用，東側及南側因位於巷道內多為 5 樓以下之住宅區。

本更新單元擬於重建後於地面層設置一般零售業，以延續原有之商業機能，並沿計畫道路退縮 4 公尺人行道，以改善人行空間。

三、整體規劃構想

（一）更新單元範圍外：

本案期望未來鄰近街廓辦理都市更新時,有關 175 地號及 169-10, 169-9 及 169-2 地號等兩處共 4 筆土地臨承德路之道路建議留設騎樓或退縮 4 公尺以上無遮簷人行道，臨福港街及大南路等道路能退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以串聯本區人行步道，建立完善的人行動線系統，以提高行人舒適的行走空間。

（二）更新單元範圍內：

本更新單元北側臨承德路四段(40 公尺)及西側臨大南路(18 公尺)將規劃退縮留設 4 公尺無遮簷人行道，南側臨

大南路 428 巷(5 公尺)將規劃退縮留設 2 公尺無遮簷人行道，以建構健全、順暢之逃生動線，建築量體部分未來將集中設置，並規劃留設開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間。

(四) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明如下：

表 1. 公益性設施及相關配置之規畫構想表

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	1. 北側承德路四段及西側大南路及大南路 428 巷將規劃退縮留設 4 公尺無遮簷人行道，藉以提供完善之步行空間，且妥善規劃人行、汽機車及自行車行動線，降低交通影響的衝擊。 2. 停車需求內部化，並將車行動線出入口設置於次要道路以減少地區交通衝擊及對外部道路所造成之影響。
2	加強都市防災機能自然 永續節能減碳	1. 透過加強建物耐震係數以確保地震災害發生時建物結構安全無虞。 2. 於基地西側計畫道路與開放空間處，規劃消防救災活動空間，加強基地內防災機能。 3. 提升地區消防救災安全，承德路四段計畫道路將退縮留設 4 公尺無遮簷人行道補足消防車通行寬度，提供安全之救災動線。 4. 提昇都市防災功能改善排水設施，強化雨水滯洪之功能。



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
3	改善社區生活環境	1. 更新事業計畫核定後至施工前，單元內安全無虞之閒置房地可共社區展示本案計畫內容，或供作居民會議交誼空間，增加民眾對本案之認同感。 2. 沿計畫道路退縮留設之無遮簷人行步道串連周遭人行道系統，並開放供不特定人員使用，友善地區人行環境。
4	推動友善無障礙空間	本更新單元外部開放空間及建物內部將採無障礙規劃設計，將符合台北市居住空間通用設計準則，提供更舒適友善的使用空間及生活品質。



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劃定之山坡地範圍。
- (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 3,003.07 平方公尺，其所在街廓面積約為 22,153.7 平方公尺，約占該街廓 13.56%，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，指標一、指標六規定。

- (一) 指標一：「更新單元內屬非防火構造之窳陋建築物棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。」，經查更新單元範圍內建築物符合構造年限之規定，實屬老舊建築物，分為二層樓，三層樓及五層樓舊公寓，經查棟別 4 至 30 共 27 棟建築物為 56 年 2 月時建築完成，既已使用達 55 年，依臺北市地政局建築改良物耐用年限及每年折舊率表所示加強磚造建物之耐用年限為 52 年，本案前述建物均已超過耐用年限，實屬非防火構造之窳陋建築物，且已占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。另現有巷道(大南路 428 巷公尺)寬度小於六公尺且臨更新範圍道路長達 142 公尺，實造成搶救不易狹小巷道，已嚴重影響防火搶救時效，申請範圍內總計合法建築物三十棟，經黃翔龍建築師鑑定並簽認，其中 23 棟屬非防火構造物建築物，占全部建築物棟數比例 77%，符合規定。



(二) 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。」：申請範圍內總計建築物三十棟，共有三十棟逾 40 年之加強磚造及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%。前開建築物經黃翔龍建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共二十九棟，棟數比例 97%，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：

本更新單元經黃翔龍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：

本更新單元範圍內未涉及公有土地公有土地。

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：



本更新單元範圍內 169-11 及 169-12 地號 2 筆土地，與範圍外 169-10，169-9 及 169-2 地號等 3 筆土地屬連棟建築物，因部分不參與都市更新，而發生建物需部分拆除處理之情形。致承德路四段 332、334 及 336 號之一至五樓建築物需保留，由 336 及 338 號間分割拆除之情況。經現勘本建築物地上層及地下室結構情形現況無結構損壞之情形，進行獨立分割時，需保留 336 及 338 號間之共同壁及共同基礎結構體，包含足以維持 336 號日後使用空間機能完整之樑、柱、基礎、分隔牆及樓梯間等結構，供其使用，能不影響未拆除部分之建物使用。經黃翔龍建築師簽證符合「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，及符合未拆除之建物相關結構安全補強之處理方式。

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 111 年 1 月 16 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）	80	83	2936.00	7042.90
目前有更新意願數（B）	53	55	1763.5	4622.29
目前有更新意願比 （B/A）	66.25%	66.27%	60.06%	65.63%
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%	0.0%	0.0%
目前未表達意願數（D）	27	28	1172.5	2420.61
目前未表達意願比 （D/A）	33.75%	33.73%	39.93%	34.37%

統計日期：111 年 2 月 7 日止



(二) 相鄰土地所有權人參與更新意願

申請人已於 111 年 3 月 20 日召開相鄰土地協調會，相鄰土地有三區，分別為北 A 區、南 B 區及西 A 區，經統計，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 3、表 4 及表 5。

A.相鄰土地(北 A 區)之私有所有權人有收回意願書 56 位，經統計如下：

表 3：相鄰土地(北 A 區)之私有所有權人參與更新意願比較統計表

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）	89	89	1500.00	11390.89
目前有更新意願數（B）	56	56	883.35	6441.41
目前有更新意願比 （B/A）	62.92%	62.92%	58.89%	56.55%
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%	0.0%	0.0%
目前未表達意願數（D）	33	33	616.65	4949.48
目前未表達意願比 （D/A）	37.18%	37.18%	41.11%	43.45%

統計日期：111 年 4 月 14 日止

B.相鄰土地(南 B 區)之私有所有權人為賴 0 佑及賴 00 芬兩位，有掛號邀請參加協調會及意願書，惟逾期退信，經統計如下：

表 4：相鄰土地(南 B 區)之私有所有權人參與更新意願比較統計表

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)	2	2	386.00	1500.04
目前有更新意願數 (B)	0	0	0	0
目前有更新意願比 (B/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前無更新意願數 (C)	0	0	0.00	0.00
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)	2	2	386.00	1500.04
目前未表達意願比 (D/A)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

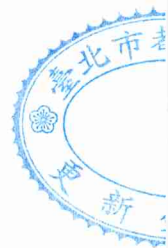
統計日期：111 年 4 月 14 日止

C. 相鄰土地(西 A 區)之私有所有權人僅有趙 0 珠及賴 0 明等兩位有參與意願，經統計如下：

表 5：相鄰土地(西 A 區)之私有所有權人參與更新意願比較統計表

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)	17	0	326.71	0.00
目前有更新意願數 (B)	2	0	67.07	0.00
目前有更新意願比 (B/A)	11.76%	0.00%	20.56%	0.00%
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)	15	0	259.64	0
目前未表達意願比 (D/A)	88.24%	0.00%	79.44%	0.00%

統計日期：111 年 4 月 14 日止



(三) 更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本更新單元相鄰土地(北 A 區)所有權人參與更新之意願比例土地人數為 62.92%、建物人數為 62.92%、土地面積為 58.89%、建物面積為 56.55%，以及其他區相鄰土地所有權人參與更新之意願比例，均低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例土地人數為 66.25%、建物人數為 66.27%、土地面積為 60.06%、建物面積為 65.63%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形

本更新單元範圍經臺北市政府都市發展局於 111 年 7 月 21 日召開公辦鄰地法令說明會，會後臺北市政府都市發展局於 111 年 8 月 23 日函所檢附之範圍北、南側鄰地法說會鄰地所有權人參與更新意願調查結果，統計表如表 6 及表 7，公辦鄰地法令說明會範圍圖詳圖 9。

表 6：範圍北側鄰地(士林區百齡段一小段 169-2、169-9 及 169-10 地號等 3 筆土地)意願調查統計表

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)	2	2	386.00	1500.02
目前有更新意願數(B)	0	0	0.00	0.00
目前有更新意願比(B/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前無更新意願數(C)	0	0	0.00	0.00
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)	2	2	386.00	1500.02
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：111 年 8 月 25 日止

表 7：範圍南側鄰地(士林區百齡段一小段 320-2 及 320-10 地號等 2 筆土地)意願調查統計表

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)	2	-	67.07	-
目前有更新意願數(B)	2	-	67.07	-
目前有更新意願比(B/A)	100.00%	-	100.00%	-
目前無更新意願數(C)	0	-	0.00	-
目前無更新意願比(C/A)	0.00%	-	0.00%	-
目前未表達意願數(D)	0	-	0.00	-
目前未表達意願比(D/A)	0.00%	-	0.00%	-

統計日期：111 年 8 月 25 日止

本更新單元範圍南側鄰地(士林區百齡段一小段 320-2 及 320-10 地號等 2 筆土地)所有權人參與更新之意願比例土地人數為 100.00%、土地面積為 100.00%，高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例土地人數為 66.25%、土地面積為 60.06%，因此申請人依規定南側鄰地納入更新單元範圍內。合併為 69 筆土地範圍(含南側士林區百齡段一小段 320-2 及 320-10 地號等 2 筆土地)意願調查統計表如表 8。

表 8：合併為 69 筆土地範圍(含南側士林區百齡段一小段 320-2 及 320-10 地號等 2 筆土地)意願調查統計表

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)	82	83	3003.07	7042.90
目前有更新意願數(B)	55	55	1830.57	4622.29
目前有更新意願比(B/A)	67.07%	66.27%	60.96%	65.63%
目前無更新意願數(C)	0	0	0.00	0.00
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)	27	28	1172.5	2420.61
目前未表達意願比(D/A)	33.93%	33.73%	39.04%	34.37%

統計日期：111 年 8 月 25 日止



伍、其他

一、本更新單元依地籍測量分割結果為準。



陸、附圖



表9：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	107年12月10日 府都字第 10720232311號	捷運Y25站暨下樹林周邊更新地區
B-1	95年12月27日 府都字第 09506509500號	變更劃定臺北市士林區百齡段二小段360地號16筆土地為更新單元(原百齡段二小段354地號23筆土地)
B-2	99年2月10日 府都字第 09900721600號	劃定臺北市士林區光華段二小段714地號36筆土地為更新單元
B-3	103年7月31日 府都字第 10330821700號	劃定臺北市士林區百齡段二小段354地號14筆土地為更新單元
B-4	109年9月28日 府都字第 1097012944號	劃定臺北市士林區光華段二小段956地號22筆土地為更新單元



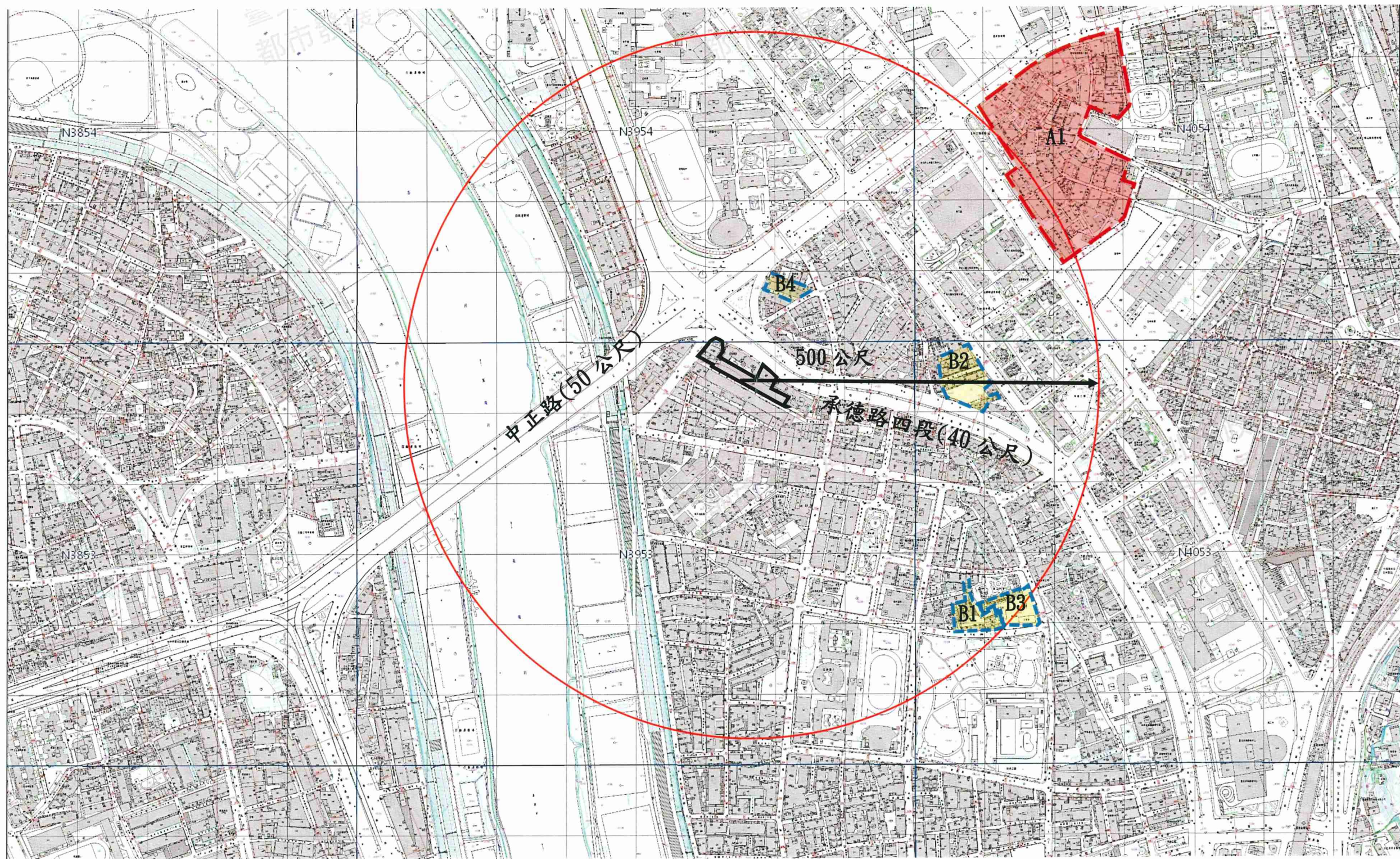


圖 1:更新單元位置圖 圖例: 更新單元 更新單元周遭半徑 500 公尺範圍 A1 鄰近已劃定更新地區 B1 鄰近已劃定更新單元 比例尺:1:6000

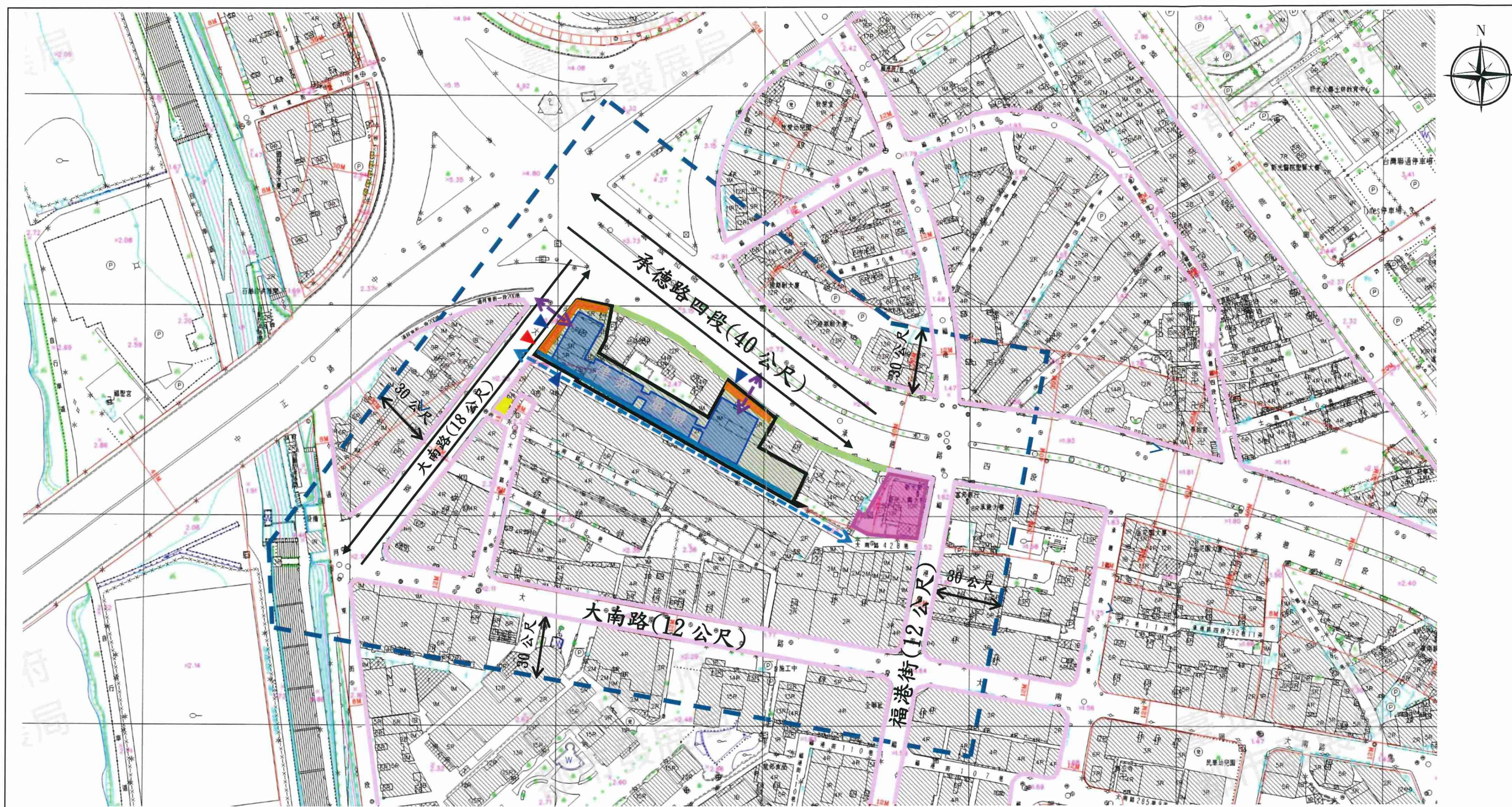


圖 3:更新單元所在街廓及其相鄰廊道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

建議範圍

建築量體

法定空地

比例尺:1:2000

- 圖例:
- 更新單元
 - 危老
 - 車行主要動線
 - 車行次要動線
 - 人行出入口
 - 範圍內退縮 2 公尺無遮簷人行道
 - 範圍內退縮 4 公尺無遮簷人行道
 - 建議留設騎樓或退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道
 - 建議留設騎樓或退縮 4 公尺以上無遮簷人行道
 - 建議面臨未達 8 公尺道路，需退縮補足 8 公尺並作順平處理後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道
 - 大門出入口
 - 車道出入口

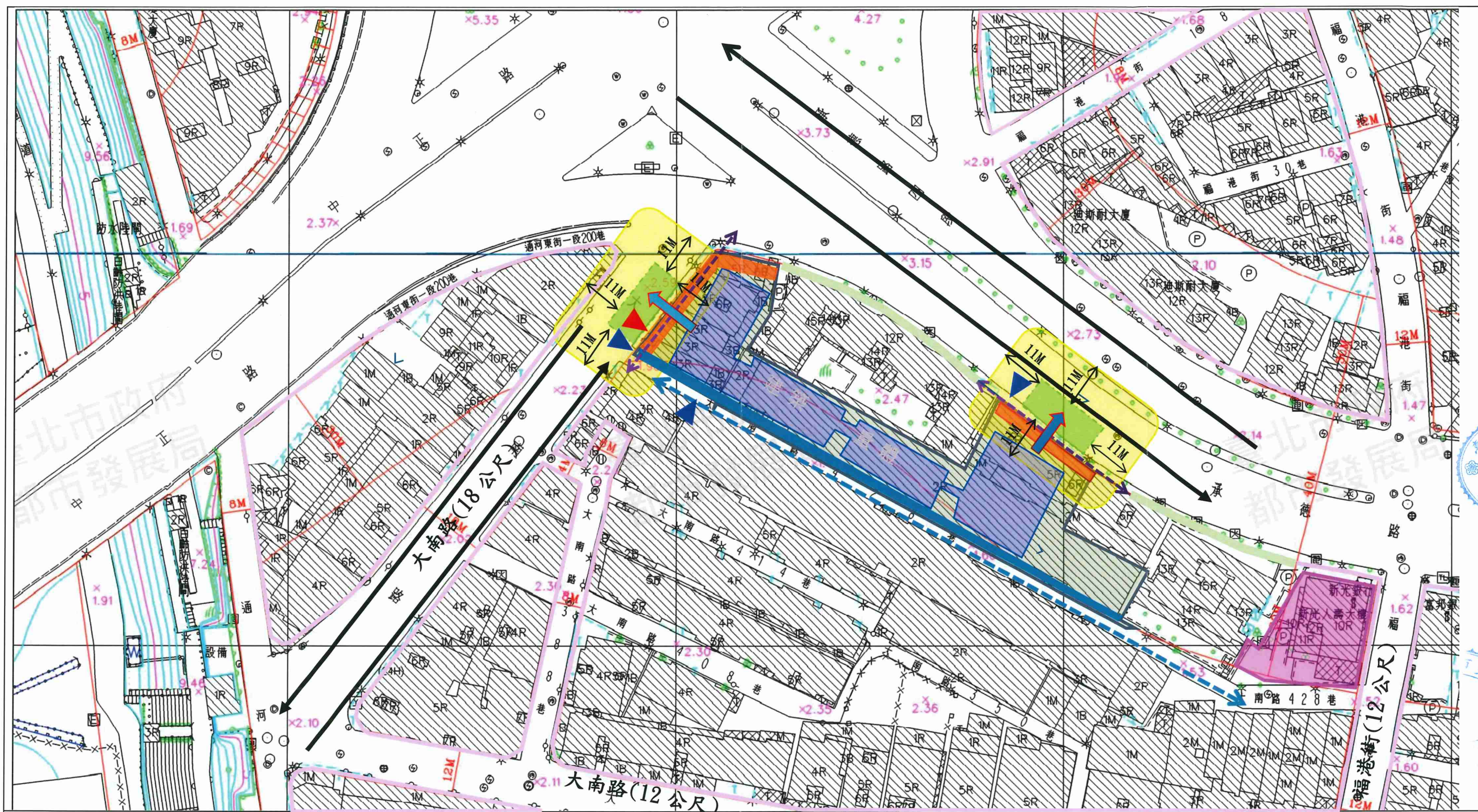
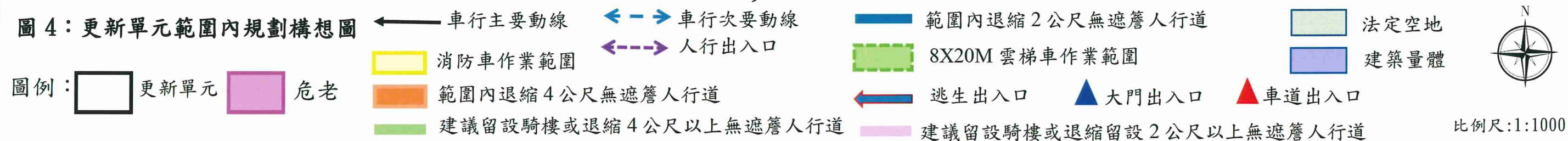


圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖



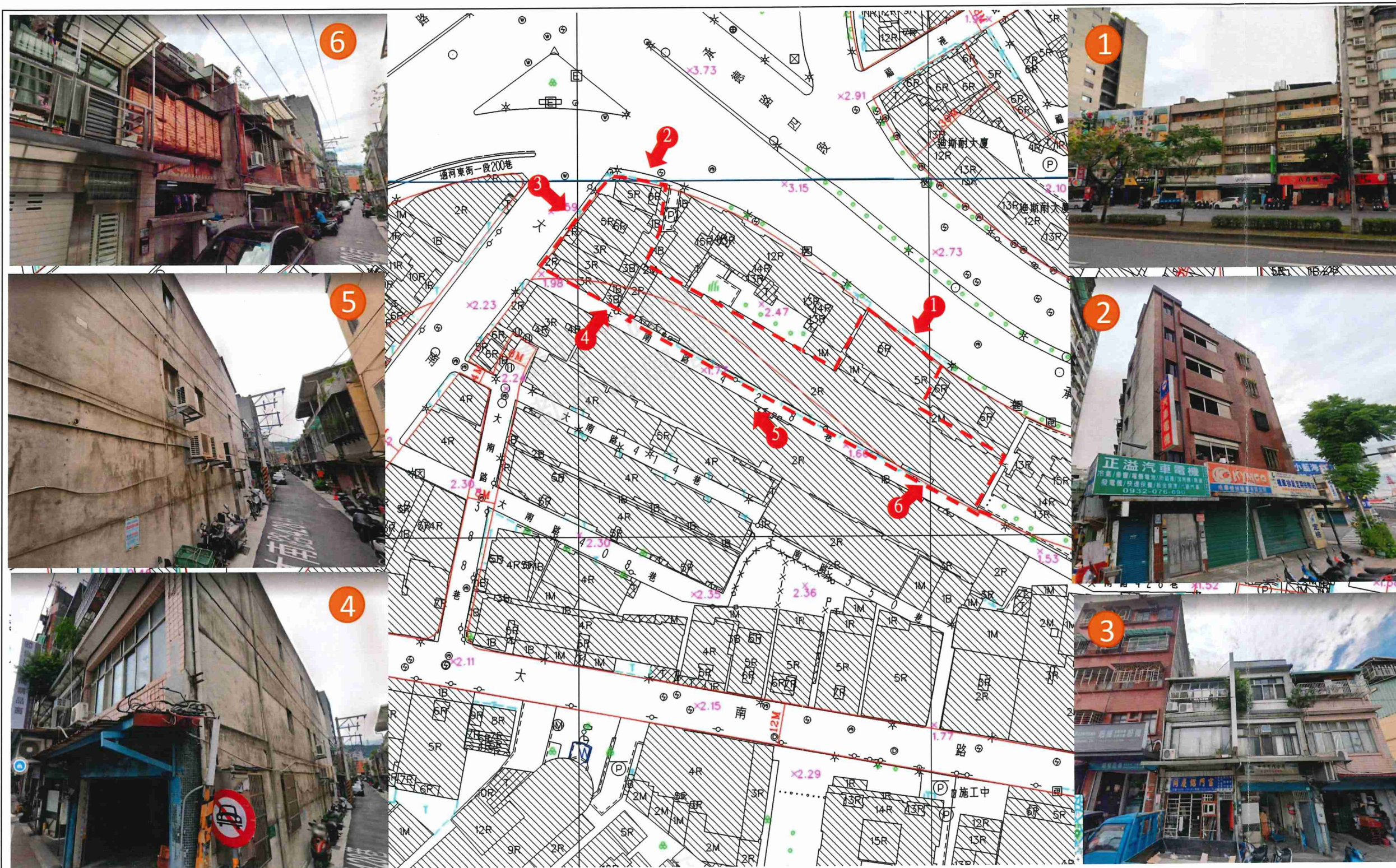
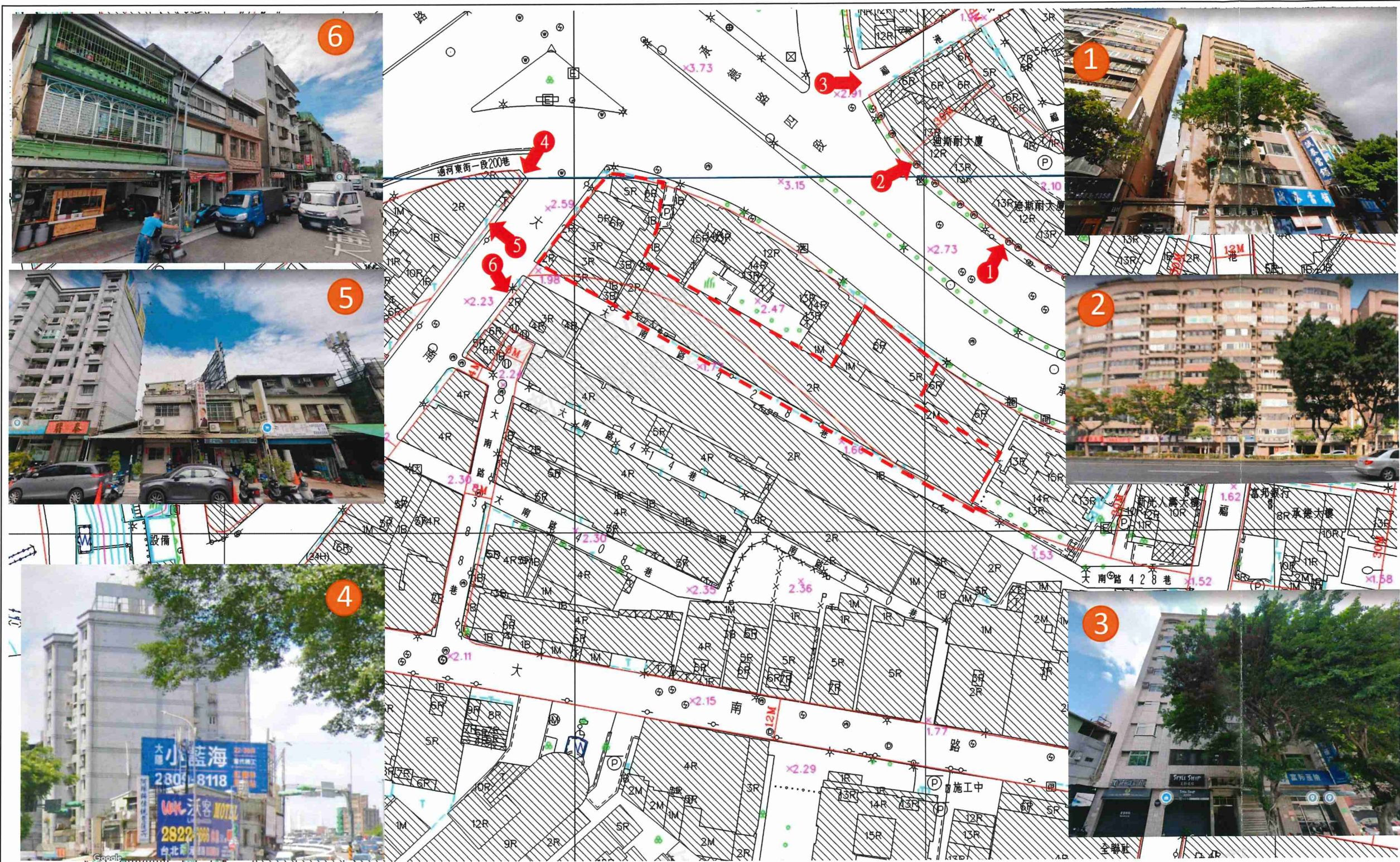


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元 拍攝角度 

比例尺：1/500

1157 1.1



台北市都市
更新
創科

圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例： 更新單元

拍攝角度

比例尺：1/500



圖 7: 更新單元建築套繪圖 圖例:更新單元範圍:

比例尺:1:1000



士林電勝字第001217號
土地坐落：臺北市士林區百齡段一小段261、262、263、270、271、272、273、274、275、276、277、278、
279、280、281、282、283、284、285、286、287、288、289、290、291、292、293等34筆詳列於地號明細表
本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）
資料管轄機關：臺北市士林地政事務所
本謄本核發機關：臺北市士林地政事務所
中華民國 110年12月09日15時54分

地籍圖謄本

主任：楊明玉



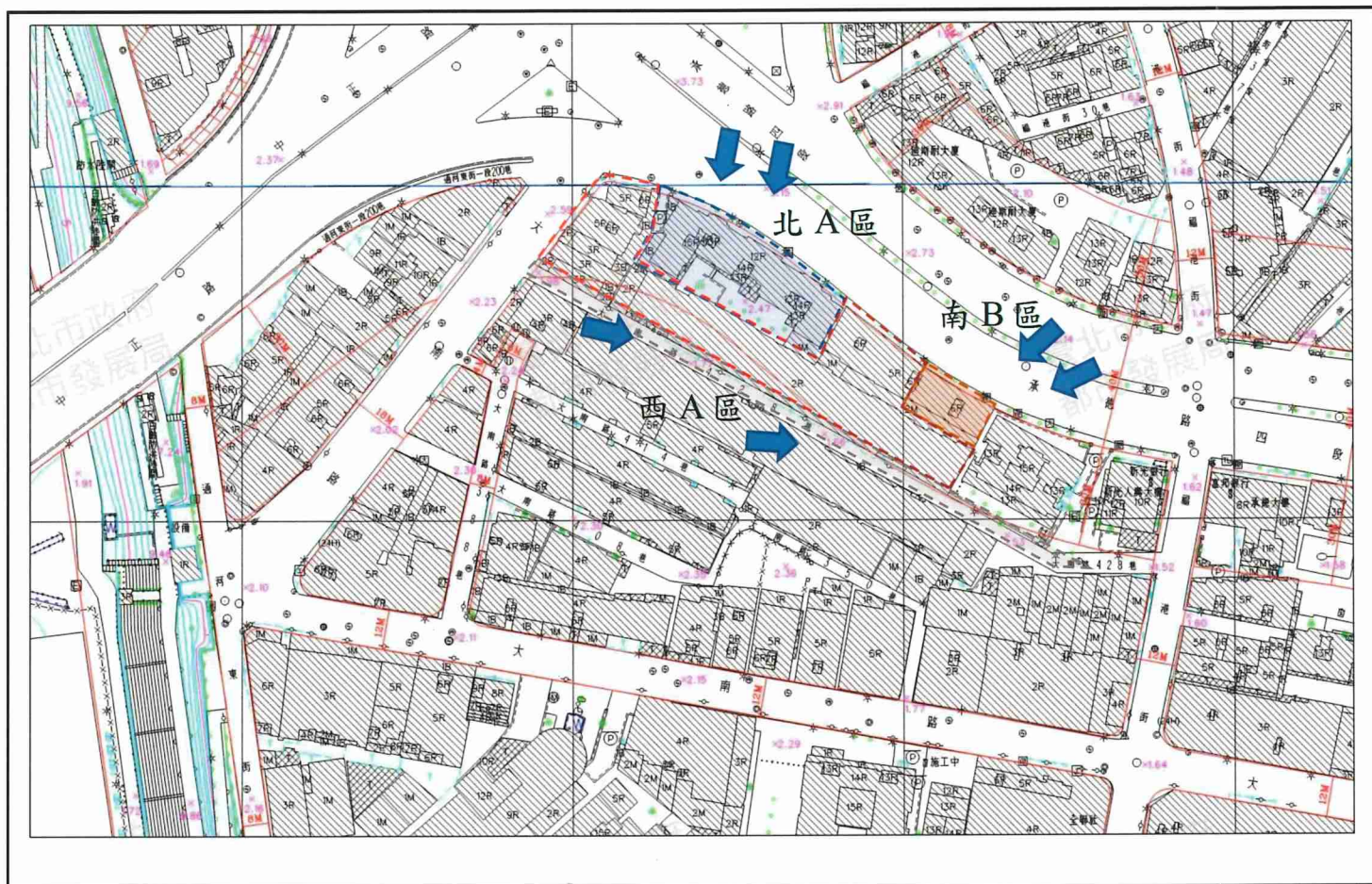
比例尺：1/1000 原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由富源開發股份有限公司自行列印
謄本編號：J8N5WBJG，可至：<https://www.ttl.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

圖 8：更新單元建築物地籍圖

圖例： 更新單元

比例尺：1:1000



位置	協調範圍土地面積 (m^2)	建築物樓層數	建築物年期
北 A 區鄰地 (地號 175)	1,500.00 m^2	12 層	34 年
南 B 區鄰地 (地號 169-2、169-9、169-10)	386.00 m^2	5 層	41 年
西 A 區鄰地 (地號 320、320-1、320-3、320-4、320-5、 320-6、320-7、320-8、320-9、320-11、 321、331-1、322-1、322-2)	850.03 m^2	無	無

圖 9：鄰地協調範圍示意圖

圖例：更新單元

北 A 區

南 B 區

西 A 區

拍攝角度



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	陳情日期:111 年 4 月 14 日 發文字號:北市都新企字第 11160122251 號 發文日期:111 年 4 月 25 日	陳情人:賴 0 明及趙 0 珠 陳情位置:台北市士林區 百齡一小段 320-2 及 320-10 等 2 筆土地	台北市士林區百齡一小 段 320-2 及 320-10 等 2 筆土地申請納入「臺北 市士林區百齡段一小段 169-11 地號等 67 筆土地 為更新單元」範圍。	範圍南側鄰地意願調 查統計參與比例達 100%,較原更新單元 內有意願參與比例 高,因此將南側鄰地 2 筆土地納入更新單 元。



附錄二 相關函文(公部門函復公文)

1. 臺北市政府工務局水利工程處 111 年 11 月 28 日北市工水下字第 1116007451 號函
2. 臺北市政府工務局水利工程處 111 年 12 月 7 日北市工水下字第 1116007565 號函
3. 臺北市政府建築管理工程處 111 年 12 月 12 日北市都建照字第 1116059617 號函
4. 臺北市政府文化局 112 年 2 月 10 日北市文化資字第 1123000931 號函



正本

補發

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

114057

臺北市內湖區金莊路100號9樓

受文者：富築開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年1月4日

發文字號：北市文化文資字第1103044905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：姜宜美

電話：02-27208889/1999轉3640

電子信箱：bt_216@mail.taipei.
gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市「士林區百齡段一小段169-11地號等67筆土地」範圍內建物是否涉及文化資產及受保護樹木相關事宜一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年12月24日富(更)字第11012091號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：士林區百齡段一小段169-11、169-12、261~263、270~309、273-1、277-1、278-1、279-1、280-1、281-1、282-1、283-1、284-1、285-1、286-1、287-1、288-1、289-1、290-1、292-1、294-1、296-1、298-1、300-1、302-1、304-1地號等67筆土地。

(二)建物：士林區百齡段一小段10128、10129、10136、10137、10139、10140、10142、10143、10146~10148、10150、10153、10155~10158、10167~10169、10172、10173、10189~10191、10194、10196~10198、10200、10203、10268、10348、10369、10548~10562、10570、10801~10805、10879~10889、11255、11258、11278建號等69筆。

(三)門牌：士林區承德路4段338、338-1、364、340、342號，大南路428巷21、23、25、27、29、31、33、35、

37、39、41、43、45、47號，大南路430、432、434、436、438號，大南路428巷1、3、5、7、9、11、13、15、17、19號。

三、經查旨揭範圍內建物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。

五、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施工全區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木如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」審查同意後始得施作。

六、經查貴公司檢送基地位置圖及樹籍調查資料，旨揭範圍內無達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1~2款條件之喬木，本局無特殊列管事項。

正本：富築開發股份有限公司

副本：

局長蔡宗雄

本案依分層負責規定授權人員決行

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

114057

臺北市內湖區金莊路100號4樓-13

受文者：富築開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年11月28日

發文字號：北市工水下字第1116007451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：張德楷

電話：02-2720-8889#2648

傳真：02-2722-6313

電子信箱：w80551@mail.taipei.
gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「臺北市士林區百齡段1小段169-11地號
等69筆土地範圍」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

一、復貴公司111年11月24日富（更）字第11103070號函。

二、旨案請重新檢附申請人之委託書、更新單元中地號之地
籍謄本及地形圖（含現況圖）後，再行函送本處辦理。

正本：富築開發股份有限公司

副本：臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道工程科

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行



正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市府工務局水利工程處 函

114057

臺北市內湖區金莊路100號4樓-13

受文者：富築開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年12月7日

發文字號：北市工水下字第1116007565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：張德楷

電話：02-2720-8889#2648

傳真：02-2722-6313

電子信箱：w80551@mail.taipei.
gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市士林區百齡段1小段169-11地號等69筆土地範圍內是否有涉及溝渠情形案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司111年12月1日富（更）字第11103081號函。
- 二、查旨揭地號基地內設有排水溝，周邊亦仍存有具公共排水功能之排水溝渠等設施（確實位置應辦理土地鑑界），故請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、占用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、廢止事宜，請將排水新設、改道或廢止設計圖資料依程序併建照申請送建築管理工程處轉本處審查，並依通過之設計圖說施作。
- 三、另基地內排水溝施工完成後應由業主自行負責維護管理，若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：富築開發股份有限公司

副本：臺北市府工務局水利工程處雨水下水道工程科

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

114057

臺北市內湖區金莊路100號4樓之13

受文者：富築開發股份有限公司

發文日期：中華民國111年12月12日

發文字號：北市都建照字第1116059617號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：林庭瑜

電話：1999(外縣市02-27208889)
轉8366

傳真：02-27595796

電子信箱：ay9043@gov.taipei

主旨：有關貴公司辦理「申請自行劃定臺北市士林區百齡段一小段169-11地號等69筆土地為更新單元」，涉及同一宗建築基地範圍分割及建築基地範圍檢討一案，請查照。

說明：

- 一、依貴公司111年11月24日富（更）字第11103071號函、111年11月28日富（更）字第11103080號函及111年12月1日弘城（更）字第1111201170001號函辦理。
- 二、旨揭重建範圍涉及「建築法」、「臺北市建築管理自治條例」、「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」及「建築基地法定空地分割辦法」等法令規範之檢討，仍請申請人委託開業建築師依上開相關規定檢討辦理。

正本：富築開發股份有限公司、弘傑城市開發股份有限公司

副本：

處長劉美秀

本案依分層負責規定授權人員決行



正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

114057

臺北市內湖區金莊路100號11樓

受文者：富築開發股份有限公司

發文日期：中華民國112年2月10日

發文字號：北市文化文資字第1123000931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：姜宜美

電話：02-27208889/1999轉3640

傳真：02-2758-2427

電子信箱：bt_216@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢本市「士林區百齡段一小段169-11地號等69筆土地」範圍內建物是否涉及文化資產及受保護樹木相關事宜一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司112年2月4日富更字第11201006號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：士林區百齡段一小段169-11、169-12、261~263、270~309、273-1、277-1、278-1、279-1、280-1、281-1、282-1、283-1、284-1、285 -1、286 -1、287 -1、288 -1、289 -1、290-1、292 -1、294-1、296-1、298-1、300-1、302-1、304 -1、320-2、320-10地號等69筆土地。

(二)建物：士林區百齡段一小段10128、10129、10136、10137、10139、10140、10142、10143、10146~10148、10150、10153、10155~10158、10167~10169、10172、10173、10189~10191、10194、10196~10198、10200、10203、10268、10348、10369、10548~10562、10570、10801~10805、10879~10889、11255、11258、11278建號等69筆。

(三)門牌：士林區承德路4段338、338-1、364、340、342號，大南路428巷21、23、25、27、29、31、33、35、

37、39、41、43、45、47號，大南路430、432、434、436、438號，大南路428巷1、3、5、7、9、11、13、15、17、19號。

三、經查旨揭範圍內建物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。

五、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，足以致生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。

六、案經貴公司檢附現況照片並說明基地內無任何喬木，爰此，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

正本：富築開發股份有限公司

副本：

局長蔡詩萍



