

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地為
更新單元檢討書

申請人：鄭啟煜

中華民國115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.....	2
四、更新課題.....	3
參、實質再發展.....	3
一、周邊環境發展.....	3
二、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.....	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.....	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、附圖.....	9
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

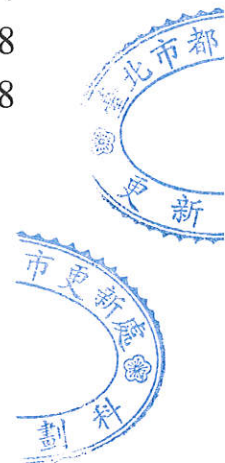


圖目錄

圖1 更新單元都市計畫示意圖.....	10
圖2 更新單元範圍內現況照片圖.....	11
圖3 更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....	12
圖4 更新單元建築物套繪圖.....	13
圖5 更新單元地籍圖.....	14
圖6 鄰地協調範圍示意圖.....	15
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.....	16
圖8 更新單元範圍內規劃構想圖.....	17

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
表4 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表.....	8



案名：劃定臺北市萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地為更新單元檢討書

申請人：鄭啟煜

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市萬華區昆明街258巷、昆明街、永福街及貴陽街二段82巷所圍之完整街廓。

二、計畫範圍：臺北市萬華區漢中段三小段499、500、501、502、503、504、505、506、507、508、509、510、511、512、513、514、515、516、517、518、519、520、521、522、523、524、525、526、527、528、529、530、531、532、533、534、535、536、539、539-1、540、540-1、540-2地號等43筆土地。

三、計畫面積：3,125.00平方公尺。

四、法令依據：「都市更新條例」第23條、「臺北市都市更新自治條例」第12條第一項第1款及第15條。



壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於昆明街258巷（4公尺）、昆明街（12.73公尺）、永福街（8公尺）及貴陽街二段82巷（4.54公尺）所圍之完整街廓（詳圖2）。範圍包括臺北市萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地，單元面積3,125.00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01月12日府都規字第10931205461號公告「臺北市萬華區都市計畫細部計畫(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四種商業區，建蔽率為75%，容積率為800%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

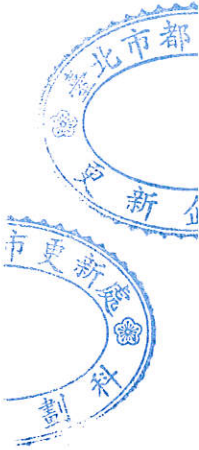
本更新單元內土地使用現況主要為區民活動中心、店面及住宅使用。更新單元內涉及現有巷道，現況為機車停車空間。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共有20棟建物，屋齡介於39年至59年，建物為3至8層樓鋼筋混凝土造和加強磚造建物。現況臨永福街側為區民活動中心，臨昆明街側一樓為商業使用，臨昆明街258巷及貴陽街二段82巷轉角處一樓為廟宇使用，其餘為住宅使用。

（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臨昆明街側一樓多為商業使用，二樓以上多為住宅使用。另東南側有郵政用地，現況已開闢作為台北老松郵局使用；南側及西南側有加油站用地、國小用地和公園用地，現況已開闢作為中油桂林路加油站、老松國小和老松公園使用；西北側有保存用地，現況為艋舺清水巖祖師廟。



三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地，總面積3,125.00平方公尺，其中公有土地面積568.40平方公尺，管理機關為財政部國有財產署、臺北市政府工務局新建工程處及臺北市立聯合醫院，其餘均為私有土地，面積為2,556.60平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有20棟合法建築物，總樓地板面積12,067.14平方公尺，其中公有建物樓地板面積占1,318.97平方公尺，管理機關為臺北市萬華區公所及臺北市立聯合醫院，其餘均為私有，建物樓地板面積為10,748.17平方公尺。

表1：土地及合法建築物權屬統計表

區分類別	權屬/管理機關		面積 (平方公尺)	比例 (%)
土地	公有	中華民國/財政部國有財產署	70.00	2.24%
		中華民國/臺北市立聯合醫院	496.00	15.87%
		臺北市/臺北市政府工務局新建工程處	2.40	0.08%
	私有		2,556.60	81.81%
	合計		3,125.00	100.00%
合法建築物	公有	臺北市/臺北市萬華區公所	518.55	4.30%
		臺北市/臺北市立聯合醫院	800.42	6.63%
	私有		10,748.17	89.07%
	合計		12,067.14	100.00%

統計日期：114年04月01日止

四、更新課題

- (一) 更新單元內建物老舊，影響市容景觀，且內部設備無法滿足現代高齡化社會生活機能之需求。
- (二) 本更新單元範圍內建築物多於民國55年至75年間興建，使用年期已逾39年，建物結構安全堪慮外，房屋外觀老舊亦影響市容觀瞻。
- (三) 更新單元內之建築物未設置停車空間，且本單元範圍涉及現有巷道，現況作為臨時機車停車使用，造成停車需求外部化，並影響整體街廓之有效整合與活化利用。

參、實質再發展

一、周邊環境發展

更新單元周邊500公尺範圍公共設施有台北老松郵局、老松國小、中油桂林路加油站、老松公園、公有直興市場、艋舺清水巖祖師廟、萬華266號綠地、台北市政府警察局萬華分局警備隊、台北市新移民會館萬華區史展示中心、西門國小、國立台北護理健康大學、艋舺青山宮、消防局龍山分隊萬華分局、華西公園、龍山寺、艋舺公園、新富町文化市場、捷運龍山寺站、西本願寺廣場、龍山國中等，皆已開闢完成。區域整體屬生活機能豐富且交通便利之居住環境。

本更新單元北側為昆明街258巷（4公尺）、東側為昆明街（12.73公尺）、南側為永福街（8公尺）、西側為貴陽街二段82巷（4.54公尺），周邊計畫道路均已開闢完成。

更新單元相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍為第四種商業區，沿街面一樓多為商業使用，二樓以上多以住宅為主，建物多已達更新年限。

二、整體規劃構想

本更新單元重建後將配合都市計畫原意及延續既有都市紋理，同時改善都市防災、停車問題、居住安全以及建置舒適完善



之步行空間，並以土地有效利用及增進公共利益為優先考量。此外，本更新單元內涉及現有巷，未來將依臺北市都市更新自治條例及相關規定辦理廢巷或改道事宜。建議更新單元及其周邊規劃構想如下。

(一) 更新單元範圍外：

本案基地更新單元外計畫道路均已開闢完成，考量周邊街廓人行步道系統規劃，依「臺北市土地使用分區管制自治條例」規定，商業區臨接寬度達8公尺以上道路之建築基地，建議留設騎樓或退縮3.64公尺以上之無遮簷人行道；路寬8公尺以下之計畫道路，建議退縮2公尺以上無遮簷人行道。為促成開放空間之連續性與可行性，增強災害發生時避難通路的流暢性，以集中留設開放空間為原則，並鄰近主、次要道路側設置，藉此達到都市防災之成效。

(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	更新單元原有西北側及東北側鄰地分別為5層及8層之老舊建物，土地面積合計300.00m ² 。本案已於114年7月13日辦理毗鄰北側鄰地協調會，徵詢相鄰土地及其合法建築物所有權人有無參與都市更新之意願。因西北側及東北側鄰地皆有意願納入本案更新單元，故本案納入北側鄰地，以萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地為本案範圍規劃。

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
2	都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻	<ol style="list-style-type: none"> 1. 考量周邊交通系統，汽、機車出入口採集中一處設置，降低對周邊交通影響衝擊，並妥適規劃人、車動線，減少人、車衝突。 2. 依本單元規劃戶數設置停車空間，將停車需求內部化，改善整體停車位供給情形。 3. 提升地區消防救災安全，並依照「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討消防救災空間及動線，加強都市消防救災機能。 4. 透過建築退縮及空間整合，規劃設置綠化開放空間，提供休憩交流之公共場域，達到自然永續、節能減碳之目標，提升對都市生態的貢獻性。 5. 更新單元重建後，北側臨昆明街258巷及西側臨貴陽街二段82巷預計留設2公尺以上無遮簷人行道。東側昆明街及南側永福街預計設置騎樓或退縮留設3.64公尺以上無遮簷人行道，串聯周邊人行步道系統，提供安全友善之人行動線。
3	推動無障礙空間	本更新單元規劃設計內容納入通用設計理念，公共通路、動線皆考量無障礙設計，提供無障礙之公共空間。

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3,125.00平方公尺，其所在街廓面積約為3,125.00平方公尺，約占該街廓100%，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1款「為完整之計畫街廓者。」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2條第1項，指標（二）、指標（六）規定。

- （一）指標二：「更新單元內之巷道有下列情形之一者：（一）現有巷道寬度小於六公尺者之長度占現有巷道總長度比例達二分之一以上。（二）屬臺北市政府消防局公告之搶救不易狹小巷道。」：申請範圍內現有巷道總長度，經呂建勳建築師簽認，合計為34.71公尺，其中寬度小於六公尺之長度為34.71公尺，占現有巷道總長度比例100%，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。」：申請範圍內總計合法建築物20棟，共有19棟39~59年鋼筋混凝土造建築物及1棟55年加強磚造建築物逾使用年限，占範圍內建築物總棟數比例為100%。前開建築物經呂建勳建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共18棟，棟數比例90%，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

本更新單元經呂建勳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

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(本案僅涉及公共排水溝)之情形。(臺北市政府文化局114年11月3日北市文化文資字第1143042498號函、臺北市政府文化局114年9月17日北市文化資源字第1143038392號函、臺北市政府工務局水利工程處114年9月19日北市工水水字第1146055158號函)

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分屬中華民國(財政部國有財產署)、中華民國(臺北市立聯合醫院)、臺北市(臺北市政府工務局新建工程處)，經管理機關財政部國有財產署北區分署115年1月19日台財產北改字第11500015080號函表示：「...目前尚無利用計畫，原則同意劃入更新單元。」；臺北市政府工務局新建工程處115年1月20日北市工新配字第1153007270號函表示：「...依都市更新條例相關規定參與都更，後續將變更為非公用財產後，管變予本府財政局。」；臺北市立聯合醫院115年2月9日北市醫和字第1153005149號函表示：「...本院敬表同意。」(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

本更新單元經呂建勳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114年7月13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		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)	110	104	2,259.00	8,900.30
目前有更新意願數 (B)	53	53	1,079.73	4,318.40
目前有更新意願比 (B/A)	48.18%	50.96%	47.80%	48.52%
目前無更新意願數 (C)	-	-	-	-
目前無更新意願比 (C/A)	-	-	-	-
目前未表達意願數 (D)	57	51	1,179.27	4,581.90
目前未表達意願比 (D/A)	51.82%	49.04%	52.20%	51.48%

統計日期：114年12月3日止

備註：小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

(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為39年及47年，相關圖說詳圖6鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於114年7月13日召開相鄰土地協調會，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4。

表4：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例	西北側鄰地所有權人數 (人)		西北側鄰地面積 (平方公尺)		東北側鄰地所有權人數 (人)		東北側鄰地面積 (平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和 (A)	4	5	104.60 (註1)	368.19	7	7	193.00	1,479.68
目前有更新意願數 (B)	4	4	104.60	353.17	4	4	120.63	956.92

人數及面積 同意數及比例	西北側鄰地 所有權人數 (人)		西北側 鄰地面積 (平方公尺)		東北側鄰地 所有權人數 (人)		東北側 鄰地面積 (平方公尺)	
	土地	合法建 築物	土地	合法建 築物	土地	合法建 築物	土地	合法建 築物
目前有更新意願比 (B/A)	100%	80%	100%	95.92%	57.14%	57.14%	62.50%	64.67%
目前無更新意願數(C)	-	-	-	-	-	-	-	-
目前無更新意願比 (C/A)	-	-	-	-	-	-	-	-
目前未表達意願數(D)	-	1	-	15.02	3	3	72.37	522.76
目前未表達意願比 (D/A)	-	20%	-	4.08%	42.86%	42.86%	37.50%	35.33%

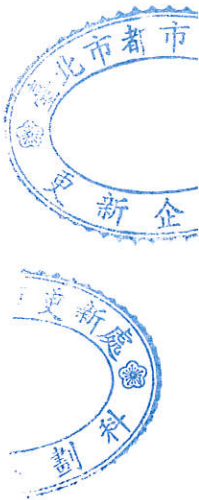
統計日期：114年12月3日止

註1：西北側相鄰土地之全區總和面積僅以私有土地計算，故不包括臺北市(臺北市政府工務局新建工程處)所持有之2.40m²土地。

註2：小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

(三) 更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本更新單元西北側相鄰土地(539-1、540、540-2地號)所有權人參與更新之意願比率土地人數為100%、建物人數為80%、土地面積為100%、建物面積為95.92%；東北側相鄰土地(536地號)所有權人參與更新之意願比率土地人數為57.14%、建物人數為57.14%、土地面積為62.50%、建物面積為64.67%，皆高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比率土地人數為48.18%、建物人數為50.96%、土地面積為47.80%、建物面積為48.52%，因此申請人將該相鄰土地539-1、540、540-2、536地號等4筆土地納入更新單元範圍內，並已於114年12月8日函發單元範圍調整結果通知予調整後範圍內土地及合法建築物所有權人、里長及本市都市更新處(送達證書詳附件冊3)。



伍、附圖

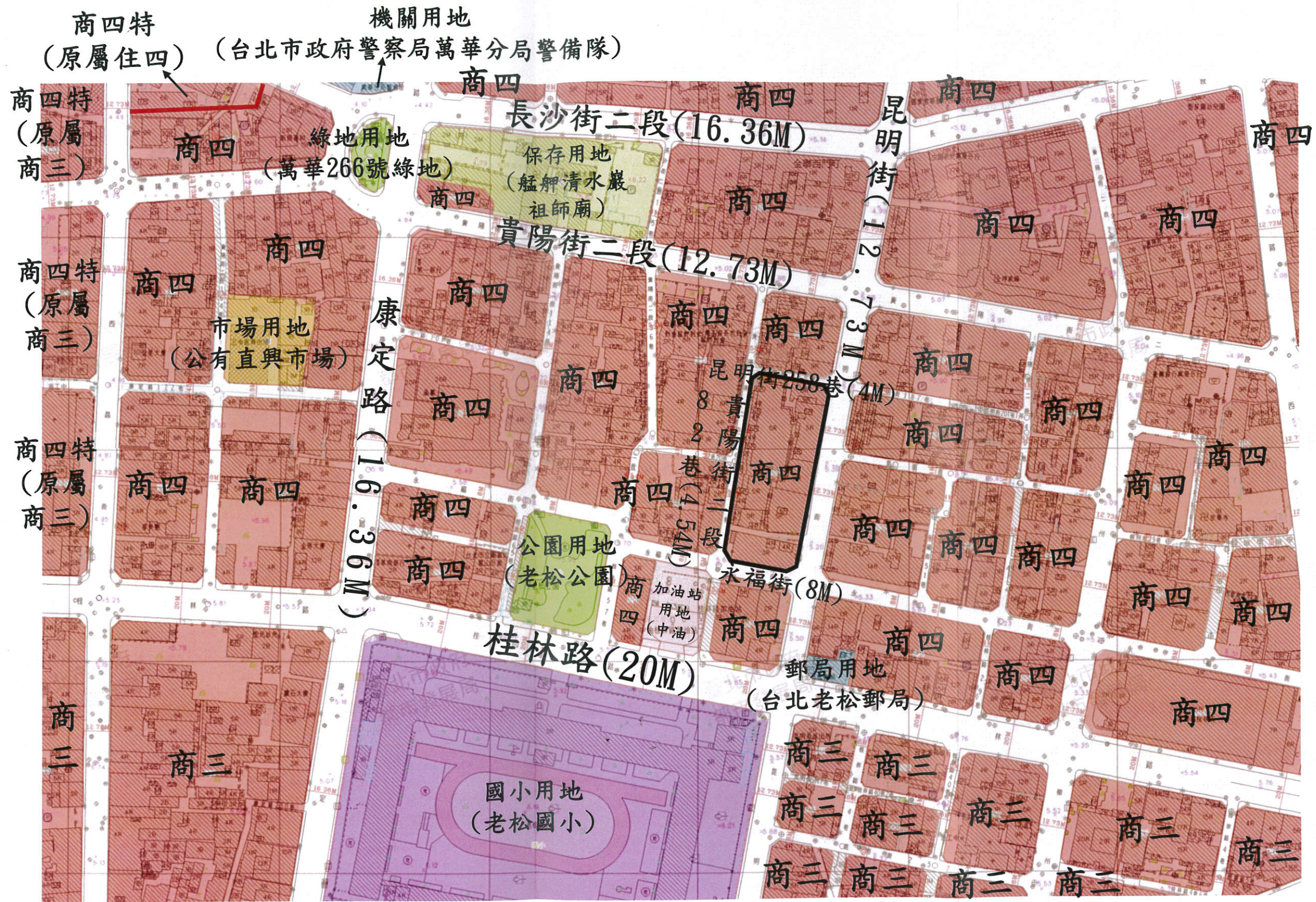


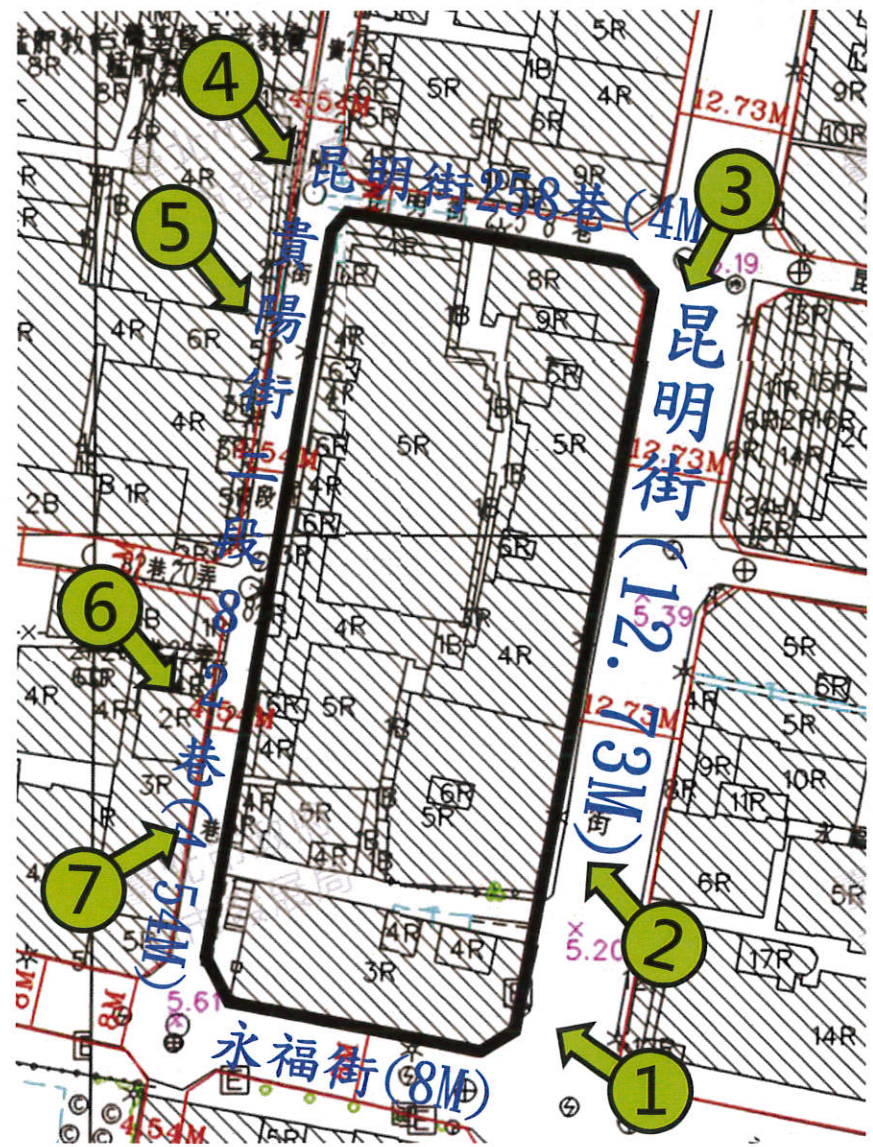
圖1：更新單元都市計畫示意圖

圖例：

- | | | | |
|--|--|---|---|
|  更新單元 |  商業區 |  國小用地 |  公園、綠地用地 |
|  保存用地 |  市場用地 |  加油站用地 |  郵局用地/機關用地 |

比例尺1/2000





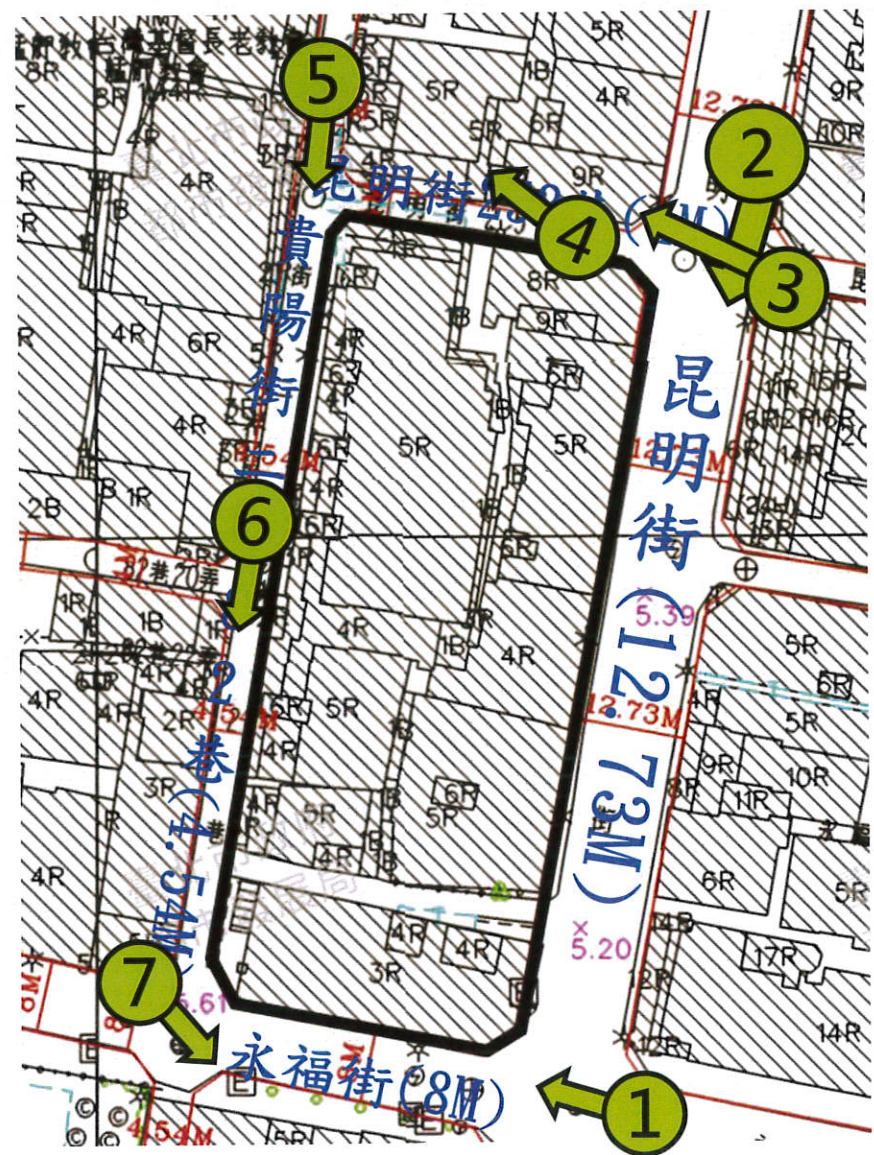
更新處
副科

臺北市
更新

圖2：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元 編號 拍攝角度



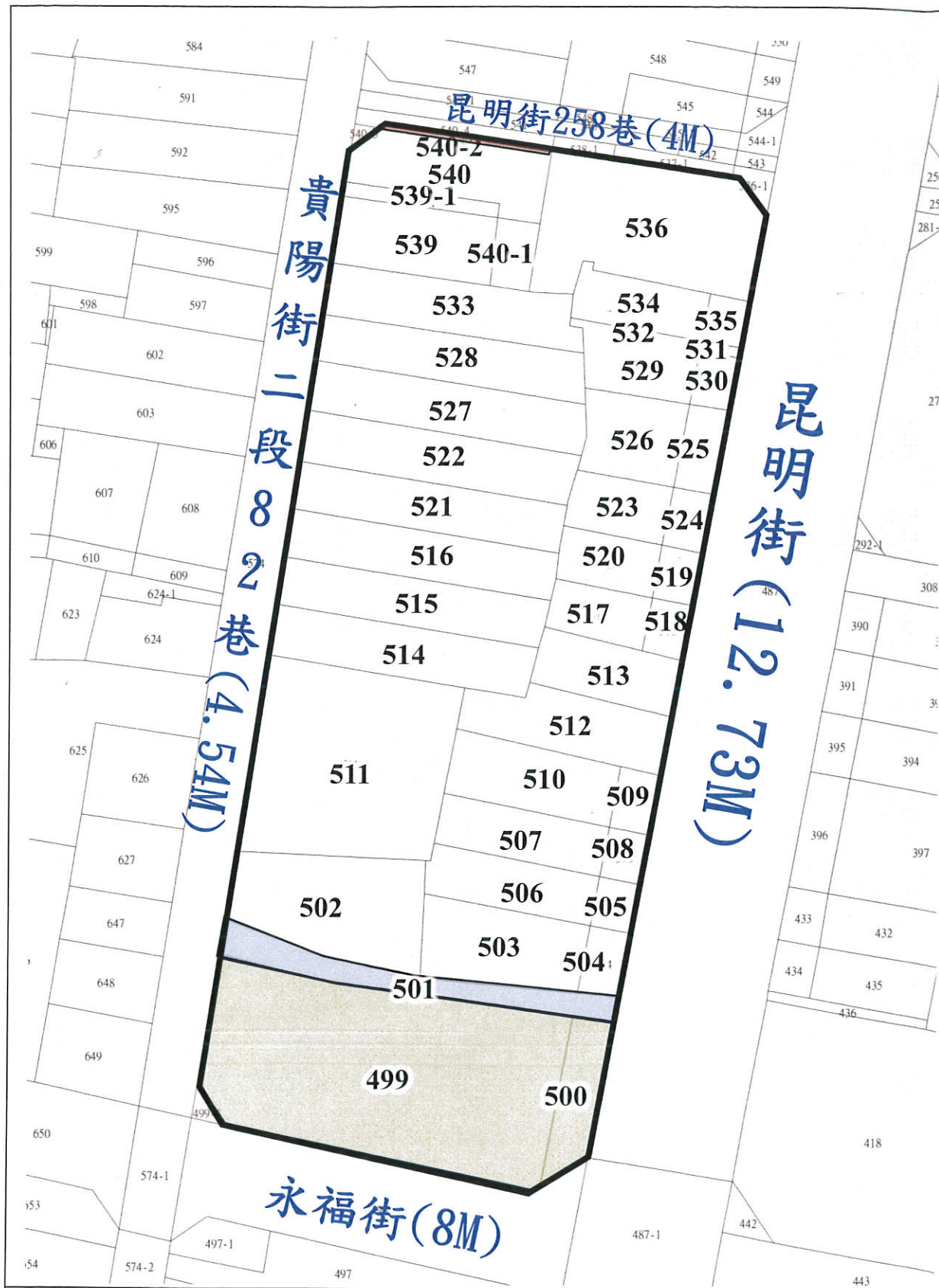


台北市都市更新處
企劃科

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





臺北市萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地-公有土地					
地號	499	500	501	540-2	合計
權屬	中華民國	中華民國	中華民國	臺北市	-
管理機關	臺北市立聯合醫院	臺北市立聯合醫院	財政部 國有財產署	臺北市政府 工務局新建 工程處	-
各單位經管 公有地總面 積(m ²)	448.00	48.00	70.00	2.40	568.40
權利範圍	1/1	1/1	1/1	4/5	-



圖5：更新單元地籍圖

圖例：

更新單元

國有土地/財政部國有財產署

國有土地/臺北市立聯合醫院

市有土地/臺北市政府工務局新建工程處

比例尺：1/500



位置	地號	協調範圍 土地面積 (m ²)	建築物 樓層數 (層)	建築物 年期(年)
北側鄰地	536、539-1、 540、540-2	300.00	5層/8層	39年/47年

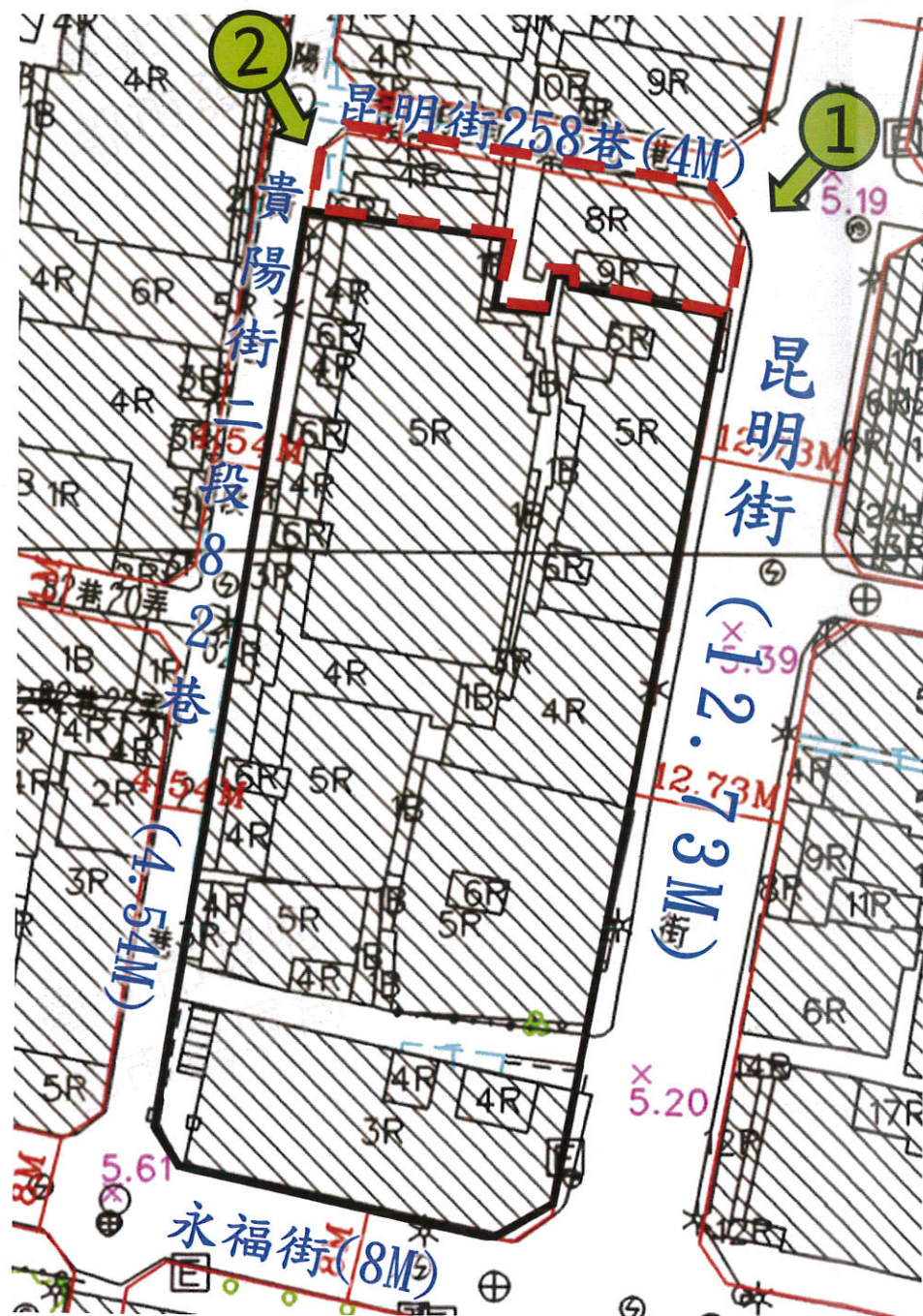


圖6：鄰地協調範圍示意圖

圖例：□ 更新單元 □ 北側鄰地範圍

編號 拍攝角度



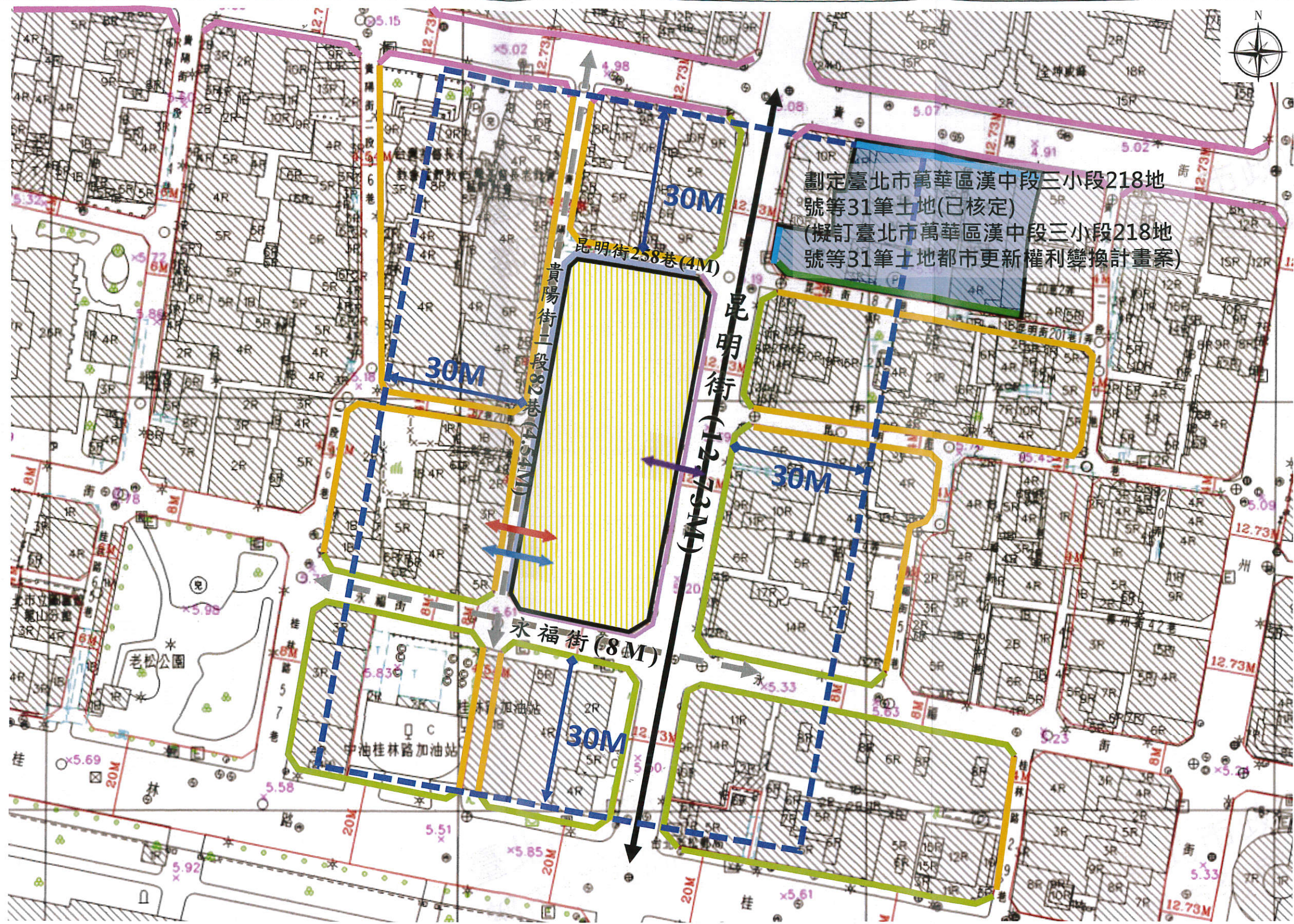


圖7：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

- 更新單元
 核准自劃單元(事業計畫案件)
 主要動線
 次要動線
 機車動線
 主要出入口
 汽車動線
- 留設2公尺以上無遮簷人行道
 設置騎樓或退縮留設3.64公尺以上無遮簷人行道
 進深30公尺建議範圍
- 建議留設2公尺以上無遮簷人行道
 建議設置騎樓或退縮留設3.64公尺以上無遮簷人行道
 退縮留設3.64公尺騎樓
 留設4公尺無遮簷人行道
- 都市計畫指定留設騎樓

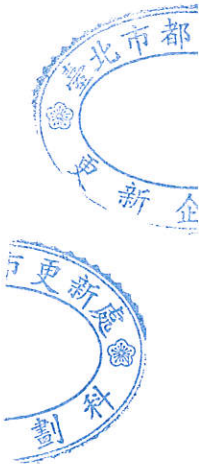
比例尺：1/600

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

本案無陳情意見。

附錄二、相關函文

- 一、財政部國有財產署北區分署114年6月30日台財產北改字第11400215120號函
- 二、臺北市政府工務局新建工程處114年7月8日北市工新配字第1143050808號函
- 三、臺北市政府文化局114年9月17日北市文化資源字第1143038392號函
- 四、臺北市政府工務局水利工程處114年9月19日北市工水水字第1146055158號函
- 五、臺北市政府工務局新建工程處114年10月30日北市工新配字第1143082930號函
- 六、臺北市政府文化局114年11月3日北市文化文資字第1143042498號函
- 七、臺北市政府工務局新建工程處114年12月11日北市工新配字第1143103316號函
- 八、臺北市政府都市發展局115年1月14日北市都授新字第1156005481號函
- 九、財政部國有財產署北區分署115年1月19日台財產北改字第11500015080號函
- 十、臺北市政府工務局新建工程處115年1月20日北市工新配字第1153007270號函
- 十一、臺北市立聯合醫院115年2月9日北市醫和字第1153005149號函



一、財政部國有財產署北區分署114年6月30日台財產北改字第11400215120號函。

正本

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4
段290號3樓
聯絡方式：李佳惠 (02)27814750分機1515

104
台北市中山區南京東路一段46號6樓
受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年6月30日
發文字號：台財產北改字第11400215120號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴公司訂於114年7月13日召開「申請自行劃定臺北市萬華區漢中段三小段499地號等39筆土地為更新單元」範圍內說明會一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署（下稱本署）114年6月26日台財產署改字第11400210300號書函交下貴公司114年6月24日冠顧字第1145000064號開會通知單辦理。
- 二、依案附更新單元圖所載，更新單元內涉本署經管同小段501地號國有土地，面積70平方公尺，使用分區為「第四種商業區」，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定，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都市更新單元、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更新。上開房地目前無利用計畫，惟本分署應俟都市更新主管機關徵詢時，再行表達參與意見。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司
副本：

分署長 郭曉蓉

第1頁 共1頁

與正本相符

二、臺北市工務局新建工程處114年7月8日北市工新配字第1143050808號函。

正本

檔 號：
保存年限：

限掛

臺北市工務局新建工程處 函

104008

臺北市中山區南京東路一段46號6樓

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年7月8日

發文字號：北市工新配字第1143050808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號南區4樓

承辦人：黃惠琴

電話：1999分機 8070

傳真：02-2725-8079

電子信箱：az7716@gov.taipei

主旨：有關貴公司訂於114年7月13日召開「申請自行劃定臺北市萬華區漢中段三小段499地號等39筆土地為更新單元」北側相鄰土地協調會(同小段536地號等4筆土地)一案，請查照。

說明：

- 一、復貴公司114年6月24日冠顧字第1145000065號函。
- 二、經查旨案涉本處部分為本市萬華區漢中段三小段540-2地號，該地號土地使用分區為第四種商業區，後續若該地號劃入旨案都更範圍內，本處將依都更相關規定參與本案，另本次會議本處不派員。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司

副本：臺北市都市更新處

處長林昆虎

與正本相符

三、臺北市政府文化局114年9月17日北市文化資源字第1143038392號函。

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：莊鑑璋
電話：02-27208889或1999轉3502
電子信箱：wq4877@gov.taipei

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年9月17日
發文字號：北市文化資源字第1143038392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「本市萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地」辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫案，範圍內是否涉及本市受保護樹木一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴事務所114年9月16日冠（顧）字第1145000110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、案經貴公司檢附現況照片得知施工全區內無達到受保護認定標準之喬木，爰此，本案無涉本市樹木保護自治條例相

與正本相符

關事宜。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司

副本：電 2025/09/17 文章
交 14:18:26 換 章

子公
換章



與正本相符

四、臺北市政府工務局水利工程處114年9月19日北市工水水字第1146055158號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號7樓
西南區
承辦人：沈彥丞
電話：(02)29312387轉17
傳真：02-29316583
電子信箱：da_20344@gov.taipei

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國114年9月19日
發文字號：北市工水水字第1146055158號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢本市萬華區漢中段三小段499地號等43筆
土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案範圍是否涉及溝
渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司114年9月16日冠（顧）字第1145000109號函。
- 二、經查臺北市市區雨水下水道調查紀錄圖及現地勘查結果，旨揭地號土地內未存有已知之雨水下水道系統幹線，惟其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）。
- 三、旨揭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。基地內倘存有既有排水路，則請自行委託專業技師確實調查後釐清是否具公共排水性質，如為公共排水設施則請將排水設施新設、改道或廢止之排水計畫書相關資料併建照申請案送本市建築管理工程處轉本

與正本相符

處審查，並依通過之設計圖說施作；如非屬公共排水設施則請由專業技師簽證後函報本處備查，惟如有變動時，仍需維持其既有排水功能並確保上游基地排水無虞，避免造成鄰近基地積淹水。

- 四、開發基地內排水溝施工完成後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地勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司

副本：臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道管理科



與正本相符

五、臺北市政府工務局新建工程處114年10月30日北市工新配字第1143082930號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：110204 臺北市信義區市府路 1 號
南區 4 樓
承辦人：黃惠琴
電話：1999分機 8070
傳真：02-2725-8079
電子信箱：az7716@gov.taipei

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

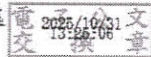
發文日期：中華民國114年10月30日
發文字號：北市工新配字第1143082930號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司辦理「申請自行劃定臺北市萬華區漢中段三小段499地號等39筆土地為更新單元」北側相鄰土地參與更新意願一案，請查照。

說明：

- 一、復貴公司114年10月22日冠顧字第1145000138號函。
- 二、經查旨案涉本處部分為本市萬華區漢中段三小段540-2地號，該地號土地使用分區為第四種商業區，後續若該地號劃入旨案都更範圍內，將辦理管理機關變更為本府財政局，於管理機關變更未完成前，仍由本處參與本案後續事宜。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司
副本：臺北市都市更新處



與正本相符

六、臺北市政府文化局114年11月3日北市文化文資字第1143042498號函。

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樓西
北區
承辦人：徐晴
電話：02-27208889 或 1999 轉 3644
電子信箱：be9775@gov.taipei

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

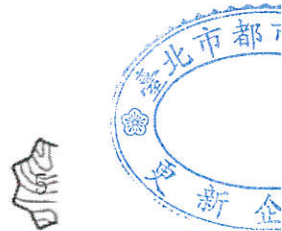
發文日期：中華民國114年11月3日
發文字號：北市文化文資字第1143042498號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三 (40007961_1143042498_1_ATTACHMENT1.pdf)

主旨：有關本局114年10月23日召開本市「萬華區昆明街284號」
文化資產價值評估暨現場勘查審查會議紀錄及文化資產價
值評估結果，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據文化資產保存法第14、15條、冠霖不動產顧問股份有
限公司114年9月16日冠（顧）字第1145000111號函暨本局
114年10月3日北市文化文資字第1143039864號開會通知單
辦理。
- 二、旨揭評估標的範圍如下：
 - (一)土地：萬華區漢中段三小段499、500地號。
 - (二)建物：萬華區漢中段三段1062、1968、2675建號。
 - (三)門牌：萬華區昆明街284號。
- 三、評估結果：經本局114年10月23日邀集委員及相關單位召開
現場勘查審查會議整體評估，本市「萬華區昆明街284號」
不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤；隨函檢附旨揭
會議紀錄1份。

電子
文
字
時



與正本相符

四、併復冠霖不動產顧問股份有限公司114年9月16日冠（顧）字第1145000111號函詢本市「萬華區漢中段三小段499地號等43筆」範圍是否涉及文化資產議題：

(一)本案函詢範圍如下：

1、土地：萬華區漢中段三小段499至536、539、539-1、540、540-1、540-2地號等43筆。

2、建物：萬華區漢中段三小段9至13、288至292、530至534、564至575、583至586、923至926、961至982、1016至1024、1062、1108至1116、1167至1177、1205至1226、1235、1236、1248、1615至1619、1698、1709至1716、1968、2675建號等128筆。

3、門牌：萬華區昆明街260、262、264、266、268、270、272、274、274-1、276、278、280、282、284號；貴陽街二段82巷7、9、11、13、15、17、19、21、23、25、27、27-1至27-3、29、29-1、29-2、31號。

(二)經檢視前揭範圍內建物無本局公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現具古蹟、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：王惠君委員、白仁德委員、詹添全委員、冠霖不動產顧問股份有限公司、臺北市萬華區公所、臺北市立聯合醫院

副本：臺北市文化資產輔導平台、臺北市政府都市發展局、臺北市建築管理工程處、臺北市都市更新處

2025/11/03
13:08:57
文
章
交
換

與正本相符

「萬華區昆明街284號」

文化資產價值評估暨現場勘查會議紀錄

壹、開會時間：114年10月23日(星期四)下午3時

貳、開會地點：臺北市萬華區昆明街284號

參、主持人：姚丹鳳秘書 紀錄：徐晴

肆、出席委員：王惠君委員、白仁德委員、詹添全委員

伍、出(列)席人員：詳簽到表

陸、委員意見：

一、王惠君委員

1、三層鋼筋混凝土建築，建於民國67年，一樓目前作為區民活動中心，二、三層為聯合醫院之宿舍。

2、建築為當年常見形式，無特別建築價值。

■ 審查結果：不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。

二、白仁德委員：

1、建物登記於67年。

2、目前為地上3層，地下1層 RC 建物，1樓為居民活動中心，2-3樓為聯合醫院之員工宿舍，目前正常使用中。

3、外牆貼丁掛磁磚。

4、2樓、3樓漏水現象明顯。

5、無建物特色，無特別文化特色。

■ 審查結果：不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。

三、詹添全委員

1、地上3層、1層地下室，RC 構造，1樓懸臂3.64m。

2、2、3樓為女生宿舍，單房兩人1間。

3、RC 柱外凸。

4、1樓大跨距60cm*60cm*15塊=跨距9m，單邊騎樓，屬軟弱1層，結構安全堪慮。

5、無歷史、藝術、科學價值，不予列冊。

■ 審查結果：不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。



與正本相符

柒、相關單位意見：

一、臺北市政府都市發展局(114年10月8日電子郵件)：

查文化資產價值審查會勘係由貴局依「文化資產保存法」等相關規定辦理，本局無意見，請貴局秉權責處理。

二、臺北市都市更新處(114年10月9日電子郵件)：

有關「萬華區昆明街284號」(案2)非屬本府已公告或核准之更新地區或更新單元，並未涉及程序中案件，目前也尚無申請人或實施者檢具事業概要或事業計畫案併自劃單元申請報核。上開會勘標的現無涉都市更新案件，爰本處無意見。

三、臺北市建築管理工程處(114年10月9日電子郵件)：

有關貴局114年10月3日北市文化文資字第1143039864號：本市「萬華區漢口街2段83巷2號」(案1)、「萬華區昆明街284號」(案2)文化資產價值評估暨現場勘查及審查會議，本處爰無意見。

捌、結論：

「臺北市萬華區昆明街284號」經委員現勘與討論，不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。

捌、散會：下午3時20分


與正本相符

本市「萬華區漢口街2段83巷2號」(案1)、「萬華區昆明街284號」(案2)
文化資產價值評估暨現場勘查及審查會議
簽到單

壹、時間：114年10月23日(星期四)下午2時

貳、地點：萬華區漢口街2段83巷2號」(案1)、「萬華區昆明街284號」(案2)

參、主持人：姚丹鳳秘書



肆、出席、列席者：

出席者(單位)	簽名
王惠君委員	王惠君
白仁德委員	白仁德
詹添全委員	詹添全
臺北市文化資產輔導平台	林小渝 蘇佳君
臺北市政府都市發展局	書面意見
臺北市建築管理工程處	書面意見
臺北市都市更新處	書面意見
臺北市政府文化局文化資產科	林睿希 和道 徐晴
(案1)安邦工程顧問股份有限公司	陳柏夫 謝淑慧
(案1)財團法人中央通訊社	鄭琬菱 江偉傑

大村武餐飲顧問有限公司 詹世財



與匪奉相符

(案2)冠霖不動產顧問股份有限公司	周明翰
(案2)臺北市萬華區公所	潘瑋鑫 鄭翰文
(案2)臺北市立聯合醫院	沈添勤 蕭怡昆

與正本相符

七、臺北市政府工務局新建工程處114年12月11日北市工新配字第1143103316號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號4樓
南區
承辦人：曾依彩
電話：02-27208889#8076
電子信箱：fq0376@gov.taipei

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

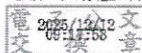
發文日期：中華民國114年12月11日
發文字號：北市工新配字第1143103316號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關「申請自行劃定臺北市萬華區漢中段三小段499地號等39筆土地為更新單元」辦理範圍內說明會及鄰地協調會後，依更新意願統計結果，調整更新單元範圍，請查照。

說明：

- 一、復貴公司114年12月8日冠顧字第1145000160號函。
- 二、經查旨案涉本處部分為本市萬華區漢中段三小段540-2地號，該地號土地使用分區為第四種商業區，後續若該地號劃入旨案都更範圍內，將依都市更新條例相關規定參與都更。

正本：冠霖不動產顧問股份有限公司

副本：



與正本相符

八、臺北市政府都市發展局115年1月14日北市都授新字第1156005481號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段
168號17樓
承辦人：黃立茹
電話：02-2781-5696#3046
電子信箱：ah4617@gov.taipei

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國115年1月14日
發文字號：北市都授新字第1156005481號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：附件1-地形圖(更新單元圖)、附件2-地籍圖、附件3-土地及建物清冊

主旨：有關鄭啟煜君委託冠霖不動產顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地為更新單元」一案，請貴機關於115年2月12日前惠賜意見，請查照。

說明：

- 一、依鄭啟煜君114年12月23日申請表辦理。
- 二、旨揭更新單元面積為3,125平方公尺，申請範圍內涉及臺北市立聯合醫院管理之同段同小段499、500地號2筆土地(面積為496平方公尺，占申請範圍面積比率15.87%)、財政部國有財產署管理之同段同小段501地號1筆土地(面積為70平方公尺，占申請範圍面積比率2.24%)、本府工務局新建工程處管理之同段同小段540-2地號1筆土地(面積為2.4平方公尺，占申請範圍面積比率0.08%)，範圍內合計公有土地面積為568.40平方公尺，占更新單元總面積18.19%，先予敘明。
- 三、依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」(以下簡稱

電子
文
騎

4

與正本相符

電文時

本處理原則)第3條(略以)「……應先徵詢公有土地管理機關是否有合理之利用計畫及參與都市更新之意願」；再依本處理原則第4條(略以)「自劃案件範圍內公有土地面積合計占更新單元土地總面積百分之五十以上或其面積合計達五百平方公尺以上者，……，應一併徵詢公有土地管理機關主導辦理都市更新之意願。」；旨揭自劃案倘經本府核准劃定為更新單元者，後續應依「都市更新條例」第46條規定(略以)「公有土地及建物，……，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之」。

四、請公有土地管理機關自行檢視經管土地地上建物是否涉及「文化資產保存法」第15條情事，倘有請依相關規定辦理。

五、為增行政效率，如得依「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」或「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅(幸福住宅)評估原則」由本局評估本案有無社會住宅需要，請逕告本局(住宅企劃科)並副知本市都市更新處。

六、旨揭自劃案範圍涉及貴機關管理之公有土地是否有合理之利用計畫、是否同意劃入更新單元或主導辦理都市更新之意願，請貴機關於期限內函復。隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、土地及建物清冊影本各1份，請參考。

正本：財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺北市立聯合醫院、臺北市政府工務局新建工程處

副本：鄭啟煌君、冠霖不動產顧問股份有限公司、臺北市政府都市發展局住宅企劃科(含附件)

2022/01/15
文
章

與正本相符

(都市更新處代決)

公換章



第 3 頁，共 3 頁

與正本相符

九、財政部國有財產署北區分署115年1月19日台財產北改字第11500015080號函。

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：李佳惠 (02)27814750分機
1515

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國115年1月19日
發文字號：台財產北改字第11500015080號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局函詢委託冠霖不動產顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地為更新單元」之意見一案，涉財政部國有財產署經管同小段501地號國有土地，目前尚無利用計畫，原則同意劃入更新單元，請查照。

說明：復貴局115年1月14日北市都授新字第1156005481號函。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：



都市發展局 1150120



BCAA1153009691

與正本相符

十、臺北市政府工務局新建工程處115年1月20日北市工新配字第1153007270號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號4樓
南區
承辦人：曾依彩
電話：02-27208889#8076
電子信箱：fq0376@gov.taipei

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國115年1月20日
發文字號：北市工新配字第1153007270號
送別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

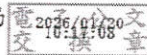
主旨：有關「申請自行劃定臺北市萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地為更新單元」一案，有辦理範圍內說明會及鄰地協調會後，依更新意願統計結果，調整更新單元範圍，請查照。

說明：

- 一、復貴局115年1月14日北市都授新字第1156005481號函。
- 二、本處經管萬華區漢中段三小段540-2地號，該地號土地使用分區為第四種商業區，依都市更新條例相關規定參與都更，後續將變更為非公用財產後，管變予本府財政局。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：臺北市政府財政局



都市發展局 1150120



BCAA1153009698

與正本相符

十一、臺北市立聯合醫院115年2月9日北市醫和字第1153005149號函。

檔 號：
保存年限：

臺北市立聯合醫院 函

地址：台北市中正區中華路二段33號
聯絡人：沈宏勳
電話：02-23889595#2521
傳真：02-23889591
電子郵件：A0706@tpech.gov.tw

受文者：冠霖不動產顧問股份有限公司

發文日期：中華民國115年2月9日
發文字號：北市醫和字第1153005149號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：電子來文XDAA1143070696_1份、文化資產價值評估暨現場勘查會議紀錄_1份

主旨：有關鄭啟煜君委託冠霖不動產顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地為更新單元」惠賜意見一案，請查照。

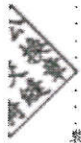
說明：

- 一、覆貴局115年1月14日北市都授新字第1156005481號函辦理。
- 二、有關此案「臺北市萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地為更新單元」，本院所轄地號為499、500號，地址為臺北市萬華區昆明街284號，目前使用狀況，一樓為福音里里民活動中心，二至三樓為本院醫護宿舍。
- 三、經114年10月23日文化局及相關單位現場勘查，本院所轄地號為499、500號，地址為臺北市萬華區昆明街284號之建物，結論為不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤，檢附其現場勘查會議紀錄如附。
- 四、關於鄭啟煜君委託冠霖不動產顧問股份有限公司申請自行劃定「臺北市萬華區漢中段三小段499地號等43筆土地為更

新單元」，本院敬表同意。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：冠霖不動產顧問股份有限公司



裝

釘

線



與正本相符

