

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市文山區政大段四小段240-3地號等16筆
土地為更新單元檢討書



申請人：甘逸崙

中華民國115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	2
四、更新課題	3
參、實質再發展.....	4
一、周邊環境發展	4
二、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、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式	9
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.....	9
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	10
陸、附圖	12
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	21
附錄二、相關函文（公部門函復公文）	21

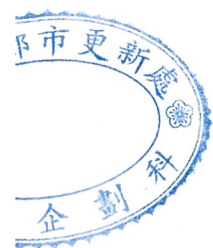


圖目錄

圖 1	更新單元都市計畫圖.....	13
圖 2	更新單元範圍內現況照片圖.....	14
圖 3	更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....	15
圖 4	更新單元建築物套繪圖.....	16
圖 5	更新單元地籍圖.....	17
圖 6	鄰地協調範圍示意圖.....	18
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	19
圖 8	更新單元範圍內規劃構想圖.....	20

表目錄

表 1	土地及合法建築物權屬統計表.....	3
表 2	本更新案提升環境貢獻及公益性相關規劃構想表	5
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	9
表 4	鄰協後311地號之私有所有權人參與更新意願統計表	10



案 名：劃定臺北市文山區政大段四小段240-3地號等16筆土地為更新單元檢討書

申請人：甘逸崙

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市文山區新光路一段(12公尺)、新光路一段32巷(6公尺)、新光路一段24巷(6公尺)及北側計畫道路(8公尺)所圍街廓內之中間。
- 二、計畫範圍：臺北市文山區政大段四小段240-3、284、294、297、305、306、310、312、313、315、316、317、318、322、324、328地號等16筆土地
- 三、計畫面積：2,471.00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

本更新單元位於臺北市文山區新光路一段(12公尺)、新光路一段32巷(6公尺)、新光路一段24巷(6公尺)及北側計畫道路(8公尺)所圍街廓內之中間(詳圖2)。範圍包括臺北市文山區政大段四小段240-3地號等16筆土地，單元面積2,471.00平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於111年9月23日府都規字第11130700871號公告「臺北市文山區都市計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案(第一階段)」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%。

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。更新單元內有兩條現有巷道，分別為新光路一段32巷與新光路一段32巷4弄。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有5棟合法建物，屋齡約43年以上，建物分別為1棟43年5層鋼筋混凝土造建物、2棟45年5層鋼筋混凝土造建物、1棟48年4層鋼筋混凝土造建物及1棟57年3層加強磚造建物，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住宅使用。另南側有1處抽水站用地、1處政治大學用地，現況已開闢作為道南抽水站、政治大學使用；東南側有1處市場用地，現況已開闢作為臺北市萬興市場使用；東側有1處國小用地，現況已開闢作為萬興國小使用；東北側有1處綠地用地，現況已開闢作為文山50號綠地使用；北側有1處公園用地，已開闢作為萬興櫻花生態景觀公園使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含文山區政大段四小段240-3地號等16筆土地，總面積為2,471.00平方公尺，其中公有土地面積90.0平方公尺，公私共有土地面積88.00平方公尺，管理機關為財政部國有財產署，其餘均為私有土地，共2,293.00平方公尺。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有5棟合法建築物，總樓地板面積4,223.16平方公尺，均為私有。

表1：土地及合法建築物權屬統計表

類別	區分		面積 (平方公尺)	比例 (%)
	權屬/管理機關			
土地	公有	財政部國有財產署	90.00	3.64
	公私共有		88.00	3.56
	私有		2,293.00	92.80
	合計		2,471.00	100
合法建築物	私有		4,223.16	100
	合計		4,223.16	100

統計日期：114年6月6日止

四、更新課題

更新單元範圍內建物共5棟，總面積為4,223.16公尺。使用年限43年之鋼筋混凝土造建築物占29.98%、使用年限45年之鋼筋混凝土造建築物占42.66%、使用年限48年之鋼筋混凝土造建築物占17.49%、使用年限57年之加強磚造建築物占9.87%，經台北市土木技師公會與台北市結構工程工業技師公會初步評估4棟未達最低等級，有安全之疑慮。

更新單元內5棟建築物皆無設置電梯設備，僅依靠樓梯上下樓，對住戶日常生活造成不便。

更新單元內之建築物為民國78年之前完工之建物，隨著地震頻率提高，興建時採取的梁柱配置、韌性設計、耐震設計、結構系統等等，已不符現行建築技術規則之標準，亟需重建更新避免重大災害發生。

參、實質再發展

一、周邊環境發展

(一)公共開放空間系統

更新單元相鄰之街廓現況，沿街兩側部分為住宅使用，現況已建築完成。住宅區臨8公尺以上計畫道路者，建議留設2公尺以上無遮簷人行道，逐步由點、線、面方式串聯，建立具有都市活動脈絡之系統，並集中留設開放空間，以增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性，達到都市防災之效果。

(二)交通動線配置

更新單元周遭計畫道路除北側8公尺計畫道路未開闢，其餘皆已開闢。次要道路為雙向道(南北向)新光路一段(12公尺)，還有三條已開闢道路，分別為雙向道(南北向)新光路一段32巷(6公尺)、雙向道(東西向)新光路一段32巷、雙向道(南北向)新光路一段32巷4弄，未來仍維持現況通行；周邊大眾運輸以公車為主，距離最近之公車站點位於指南路二段上，站名為新光路口站。

(三)現有周遭公共設施配置

更新單元周遭公共設施尚屬完備，鄰近公共設施包含國小用地(木柵國小、萬興國小)、政治大學用地(政治大學校本部)、大專用地(政治大學指南校區)、公園用地(萬興櫻花生態公園、木南公園、文山66號綠地)、綠地用地(文山50號綠地)、市場用地(萬興市場、木柵市場)、抽水站用地(道南抽水站)、保存區(臺灣基督長老教會文山教會)、機關用地(文山區行政中心、文山公園)。

二、整體規劃構想

經整體考量周邊環境狀況提出本更新單元更新規劃構想說明如下：

(一)更新單元範圍外：

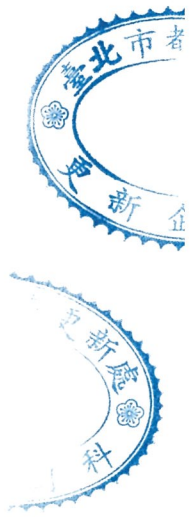
本案更新單元外計畫道路均已開闢完成，基地臨新光路一段(12公尺)側，建議留設騎樓或留設2公尺以上無遮簷人行道，並在新光路一段32巷側，規劃8公尺x20公尺雲梯消防車活動空間，以建構健全、順暢之逃生動線，建築量體部分未來將集中設置，並規劃留設開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間。

(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	依臺北市政府都市發展局114年4月11日北市都新字第11460027231號函釐清本更新單元鄰協狀況，因此於114年5月13日召開相鄰土地協調會，調查本更新單元北側(70建字第0058號、90建字第204號)與西南側(85建字第287號)鄰地的參與意願，調查後70建字第0058號(310地號)與297、305、306地號同意納入本更新單元。
2	都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻	<ol style="list-style-type: none">1. 消防救災及開放空間配置 本更新單元範圍消防空間於未來重建時，將配合建築量體位置，並符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之規定，並妥善開放空間規劃，透過建築物之退縮留設開放空間供人行空間使用，同時滿足地區救災之需求，消弭消防救災安全之疑慮。2. 交通動線既通道配置 停車需求內部化，減少地區交通衝擊，並採人行與車行動線分離，以維持交通之順暢及人行空間之安全。3. 人行空間配置 退縮2公尺，再留設2公尺無遮簷人行道。4. 納入綠建築設計理念，降低對環境之衝擊，並提供舒適的社區環境，達到自然永續、節能減碳之目標。5. 透過建物重建，改善結構安全，並加強耐震能力。



3	<p>提供公益性回饋 (本項不得申請容積獎勵、不得納入共同負擔)</p>	<p>更新後建築將採集中留設配置，並於基地北側、西側留設約120平方公尺、250平方公尺之開放空間，以提供地區較寬鬆舒適之空間感，提升整體舒適度。</p>
4	<p>推動無障礙空間</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 更新單元公共空間導入無障礙規劃，提供行動不便者及老弱婦孺安全、友善之環境。 2. 沿計畫道路留設之人行空間，以人車分離規劃，採無障礙通行所需順平、斜坡道等設計，提供無障礙之公共空間，以打造友善人行步道空間。 3. 本案更新後建築及公共空間如有無障礙規範，將依「建築物無障礙設計規範」規定辦理。



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2,471.00平方公尺，其所在街廓面積約為5,736.00平方公尺，約占該街廓43.08%，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2條第1項，指標(三)、指標(六)規定。

- (一) 指標三：「更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，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之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：(一) 土磚造、木造、磚造及石造建築物。(二) 二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。(三) 三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。(四) 四十年以上之鋼骨混凝土造。」：申請範圍內總計建築物5棟，其總面積為4,223.16平方公尺，逾使用年限43年之鋼筋混凝土造建築物面積為1,265.91平方公尺，占建築物總面積比例29.98%、使用年限45年之鋼筋混凝土造建築物面積為1,801.54平方公尺，占建築物總面積比例42.66%、使用年限48年之鋼筋混凝土造建築物面積為738.80平方公尺，占建築物總面積比例17.49%、使用年限57年之加強磚造建築物面積為416.91平方公尺，占建築物總面積比例9.87%；逾使

用年限之建築物經台北市土木技師公會與台北市結構工程工業技師公會專業機構依「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之初步評估(北土技字第10700001967號、北土技字第10700001968號、(114)北結師徐(十五)字第1140058號)，其結果為未達最低等級標準之棟數，合計為4棟，占全部建築物棟數比例80.00%，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5棟，1棟43年鋼筋混凝土造建築物、2棟45年鋼筋混凝土造建築物、1棟48年鋼筋混凝土造建築物及1棟57加強磚造建築物皆逾使用年限，占範圍內建築物總棟數比例為100.00%。前開建築物經黃昶捷建築師(或專業技師或專業機構)簽認，無設置電梯設備之棟數共5棟，棟數比例100.00%，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

本更新單元經黃昶捷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、暫定歷史建築之情形。更新單元內竹子皆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。更新單元內有排水溝，但更新後維持原來使用，

若未來需辦理排水改道事宜將依工務局水利工程處函或相關規定辦理。

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財政部國有財產署，經管理機關114年4月16日台財產北改字第11400116270號函復在案（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

本更新單元經黃昶捷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6月22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）	41	28	2,363.40	4,223.16
目前有更新意願數（B）	21	18	1,514.34	3,254.75
目前有更新意願比（B/A）	51.22%	64.29%	64.07%	77.07%
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）	20	10	849.06	968.41
目前未表達意願比（D/A）	48.78%	35.71%	35.93%	22.93%

統計日期：114年7月7日止

備註：依臺北市都市更新處114年11月3日北市都新企字第11460418951號函於114年10月1、5及6日共收到四封「不願具名之範圍內所有權人」-無參與更新意願書，後續將持續與範圍內所有權人進行溝通協調。

（二）相鄰土地所有權人參與更新意願

依臺北市政府都市發展局114年4月11日北市都新字第11460027231號函釐清更新單元(共12筆地號)鄰協狀況，因此於114年5月13日召開相鄰土地協調會，相鄰土地之建築物為已建築完成且分別為北側年期44年、24年等2棟建物，相鄰土



地面積共計為1,179.00平方公尺；西南側年期29年1棟建物，相鄰土地面積共計為480.00平方公尺，調查後北側年期44年建物(310地號)、297、305、306地號面積共589.00平方公尺，4筆地號同意納入更新單元。

本更新單元(共16筆地號)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4款規定，相鄰土地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，符合第3點規定，且面積達1,000平方公尺以上。本更新單元街廓內北側相鄰311地號土地未達更新年限，惟因涉裡地情形仍於114年5月13日召開鄰協，東側相鄰土地235、236、237、240、244、245、246、247、248地號等9筆土地，合計面積1,167.00平方公尺，南側相鄰土地240-5、325、326-1、330-1、352、353、355地號等7筆土地，合計面積1,508.00平方公尺，且非屬空地過大基地，經建築師初步評估依法無需召開相鄰土地協調會。

表4：鄰協後311地號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
311地號總和(A)	30	30	590.00	2,233.83
目前有更新意願數(B)	1	1	17.88	95.16
目前有更新意願比(B/A)	3.33%	3.33%	3.03%	4.26%
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)	29	29	572.12	2,138.67
目前未表達意願比(D/A)	96.67%	96.67%	96.97%	95.74%

統計日期：114年5月14日至114年5月28日止

(三) 更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本案因無需辦理相鄰土地協調會，故無納入鄰地之情形。

伍、其他

一、本更新單元依地籍測量分割結果為準。

二、本更新單元北側為8公尺計畫道路，為未經本府開闢且未取得之計畫道路，本案未納入更新單元範圍內。後續依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第五點：如未納入自劃更新單元時，申請人仍須協助開闢該計畫道路

或留設私設通路以供通行。」辦理。

三、311地號(90建字第204號)住戶於114年5月13日相鄰土地協調會反應他們建物年期僅24年無需更新，因此311地號所有權人參與更新之意願低，參與意願比例亦無高於原更新範圍內所有權人參與更新之意願比例，故311地號不納入更新單元內。114年12月29日函詢臺北市建築管理工程處311地號是否有面臨指定建築線現有巷，依臺北市政府都市發展局115年2月3日北市都建字第1146056172號函，311地號領有93使字第0292號使照(90建字第0204號建照)，基地係鄰接4公尺認定建築線有案之現有巷道(文山區新光路一段32巷4弄)申請建築。

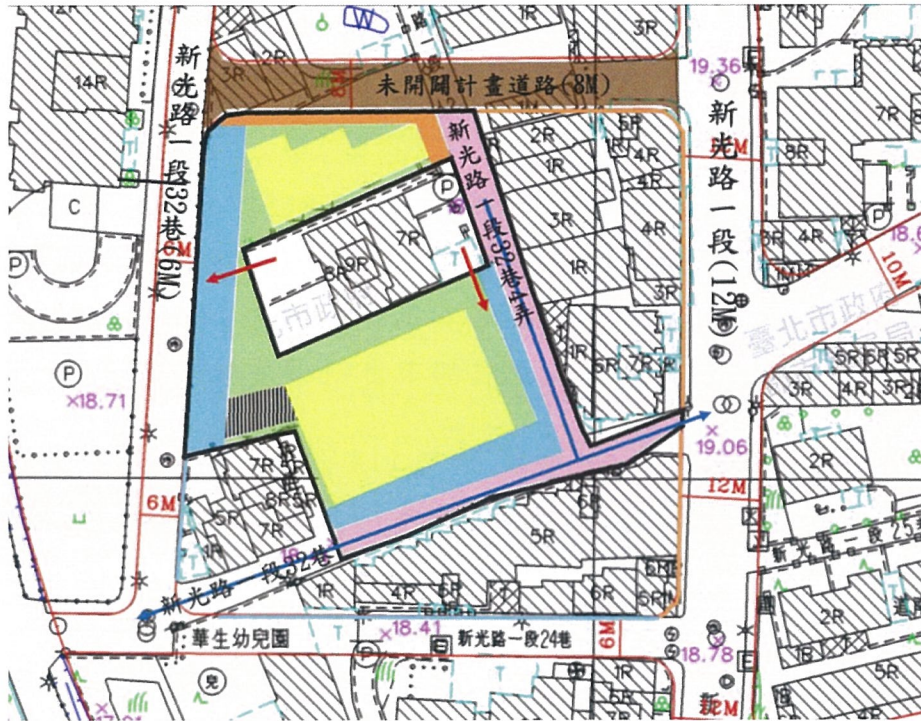
四、臺北市政府都市發展局114年8月26日北市都新字第1146033959號函，自劃案經臺北市政府核准劃定為更新單元者，依都市更新條例第46條規定公有土地及建物應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理。

五、依臺北市都市更新處114年11月3日北市都新企字第11460418951號函於114年10月1、5及6日共收到四封「不願具名之範圍內所有權人」-無參與更新意願書，後續將持續與範圍內所有權人進行溝通協調。



六、311地號交通動線檢討：

1. 行人動線(紅線):維持現況通行，沿新光路一段32巷4弄及新光路一段32巷行走，可穿越本案的開放空間和退縮人行道。
2. 車行動線(藍線):維持現況通行，沿新光路一段32巷4弄駛出，右轉可通往新光路一段32巷，左轉可通往新光路一段。



陸、附圖

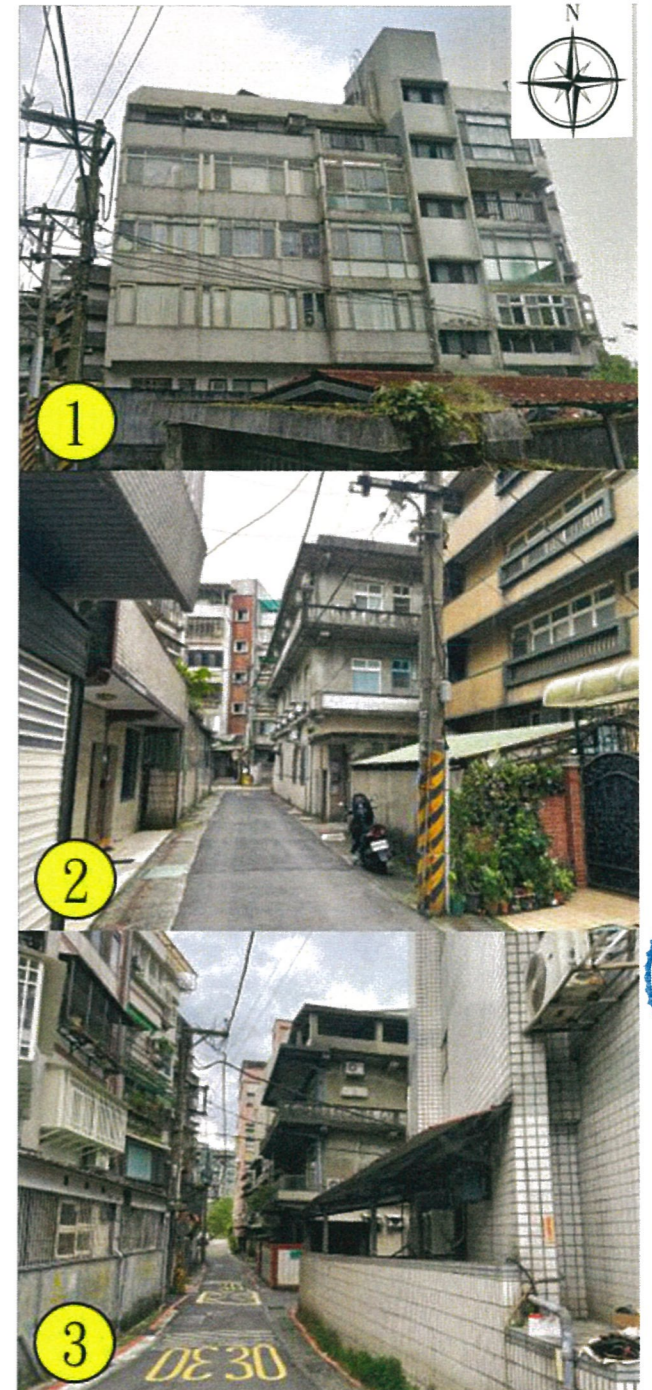
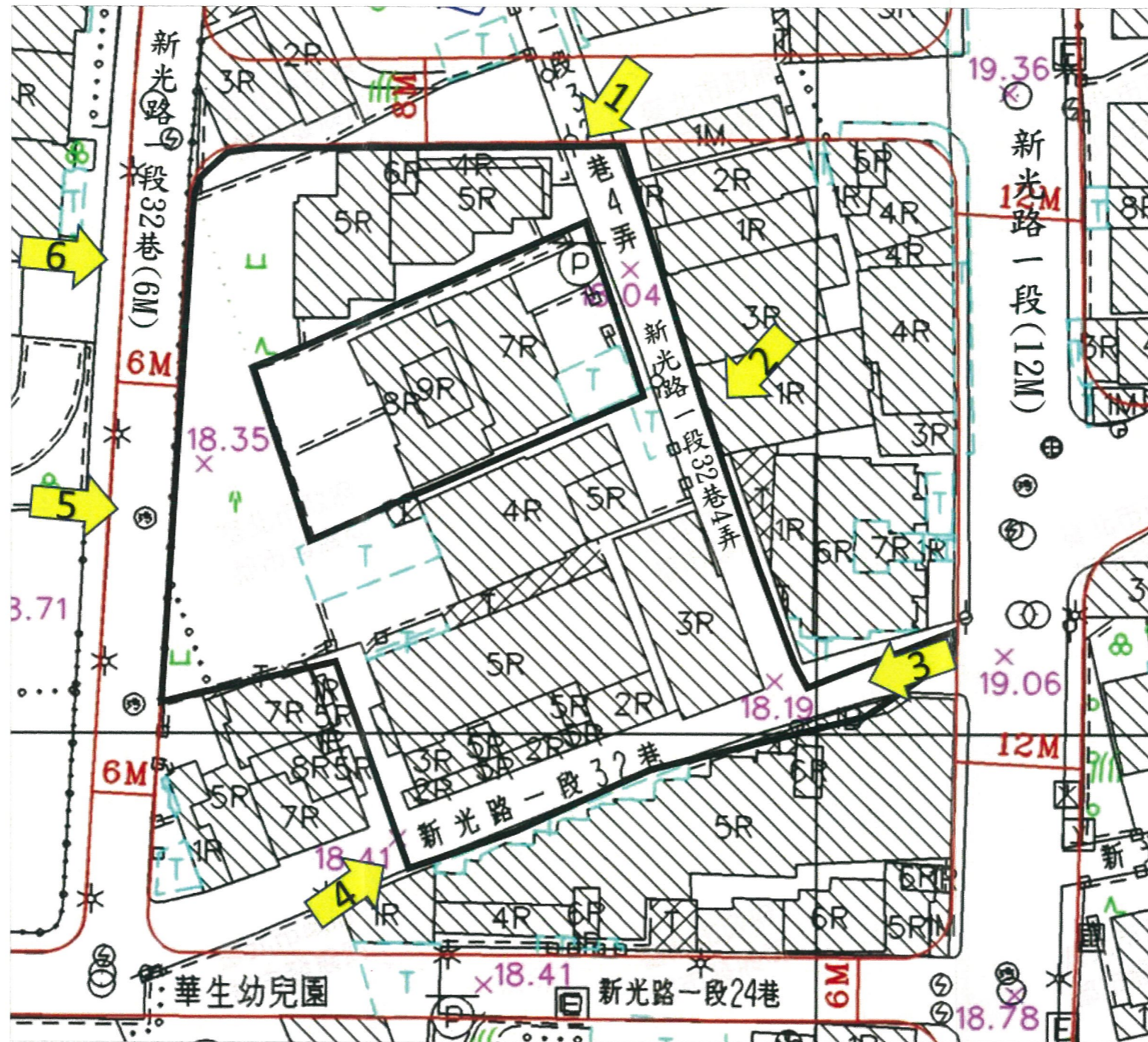


圖 2：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元 ➔ 拍攝方向

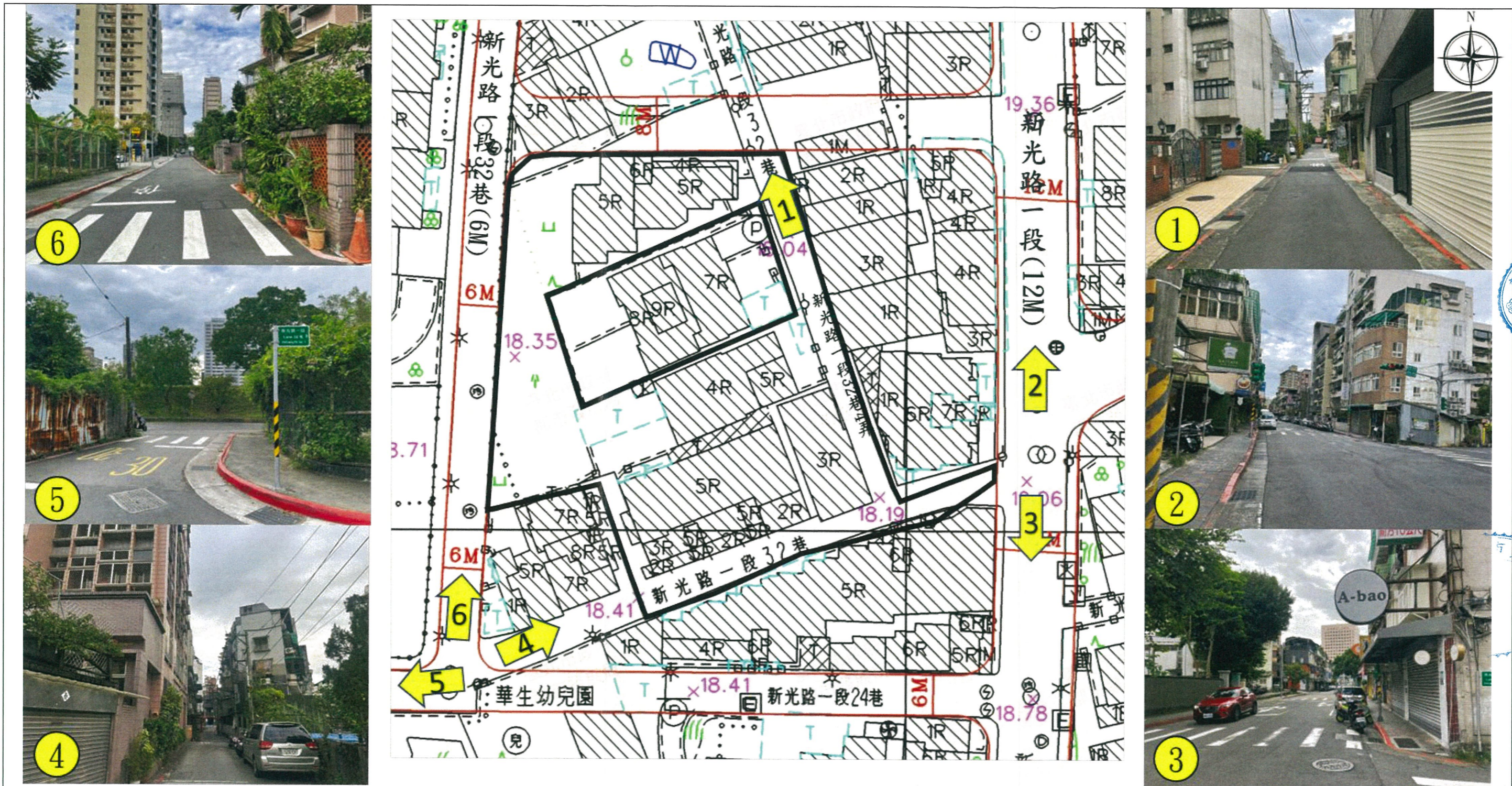


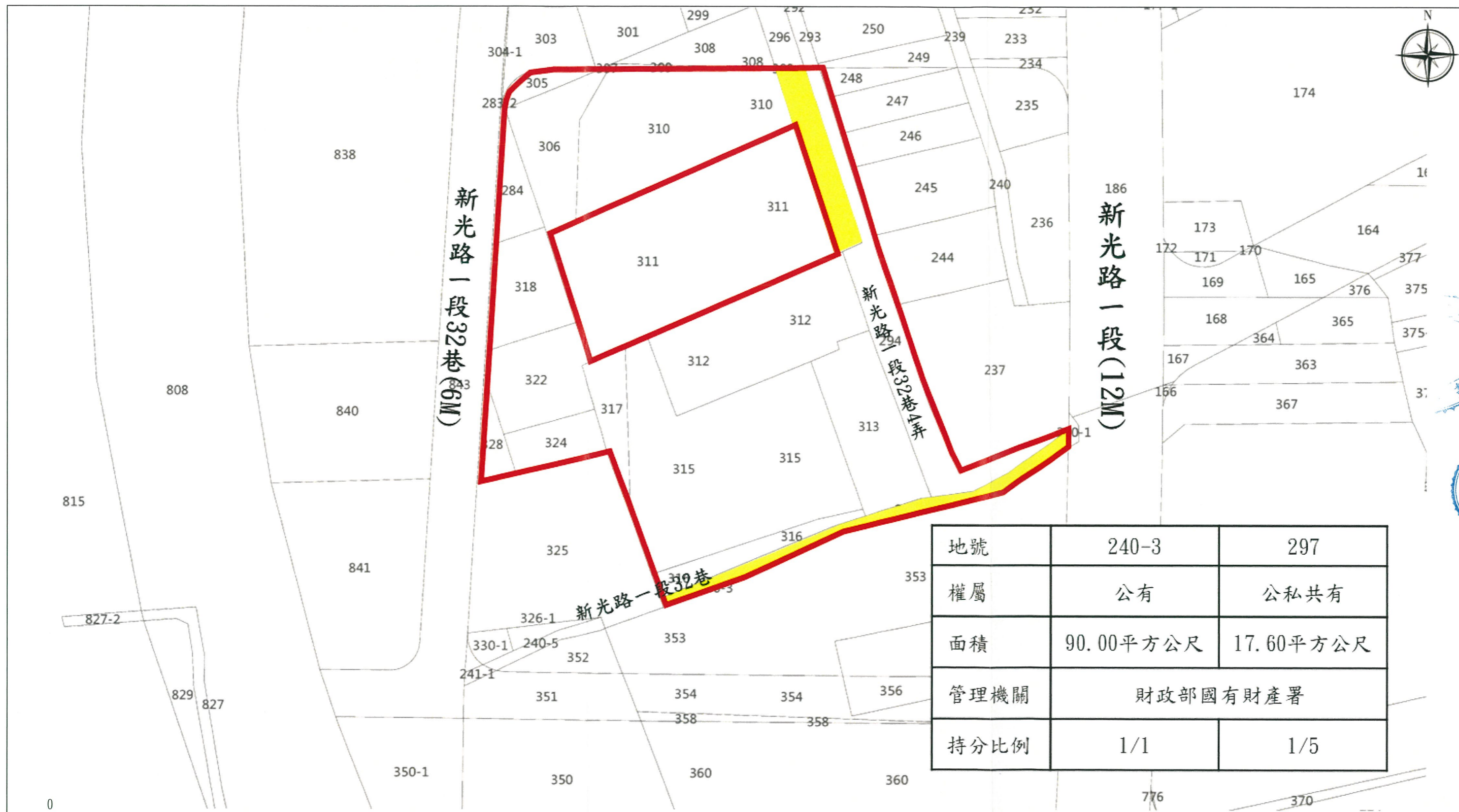
圖 3：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例： 更新單元 ➔ 拍攝方向



圖 4：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元 比例尺：1/500

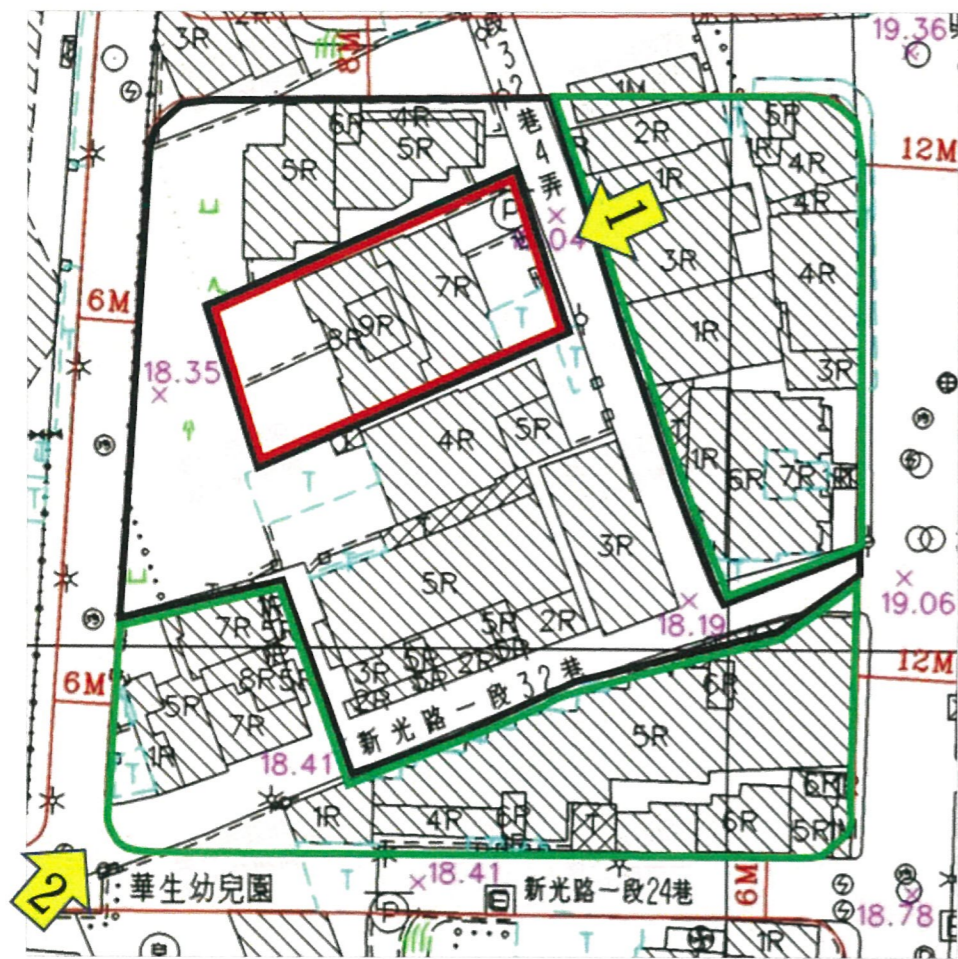


地號	240-3	297
權屬	公有	公私共有
面積	90.00平方公尺	17.60平方公尺
管理機關	財政部國有財產署	
持分比例	1/1	1/5

圖 5：更新單元地籍圖

圖例： 更新單元 公有土地/財政部國有財產署

比例尺：1/500



依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第12點第4款：「相鄰土地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，符合第三點規定，且面積達一千平方公尺以上」。北側、東側、南側鄰地經黃昶捷建築師評估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規定相鄰土地與街廓內其他土地合併自劃更新單元，符合規定，且面積達1,000平方公尺以上。本更新單元街廓內北側相鄰311地號土地未達更新年限，惟因涉裡地情形仍於114年5月13日召開鄰協，東側相鄰土地235、236、237、240、244、245、246、247、248地號等9筆土地，合計面積1,167.00平方公尺，南側相鄰土地240-5、325、326-1、330-1、352、353、355地號等7筆土地，合計面積1,508.00平方公尺，且都非屬空地過大基地，故依法無需召開相鄰土地協調會。

圖 6：鄰地協調範圍示意圖

圖例： 更新單元 免鄰協範圍 311地號

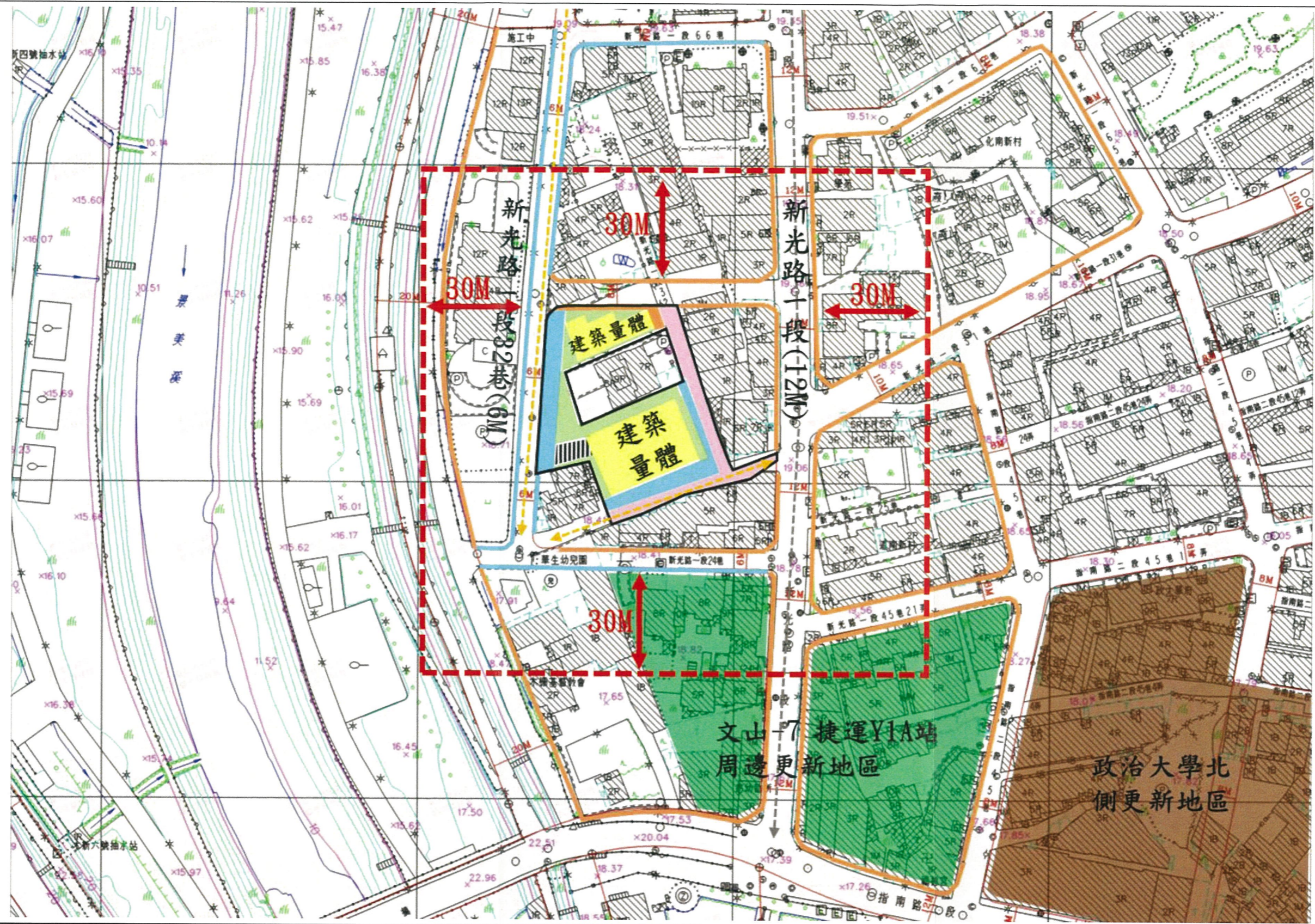


圖7更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖
 圖例：
 [] 更新單元範圍 [] 建議範圍
 ↔ 主要道路 ↔ 次要道路 [] 建築量體 [] 開放空間 [] 現有巷
 [] 退縮2公尺，再留設2公尺無遮簷人行道 [] 臨8公尺以上計畫道路，建議留設2公尺以上無遮簷人行道
 [] 文山-7 捷運Y1A站周邊更新地區 [] 政治大學北側更新地區 [] 地下室車道出入口



比例尺：1/1500

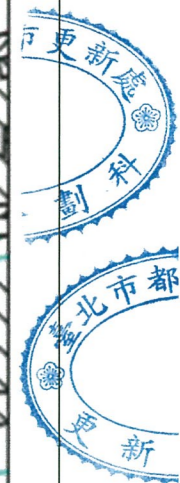
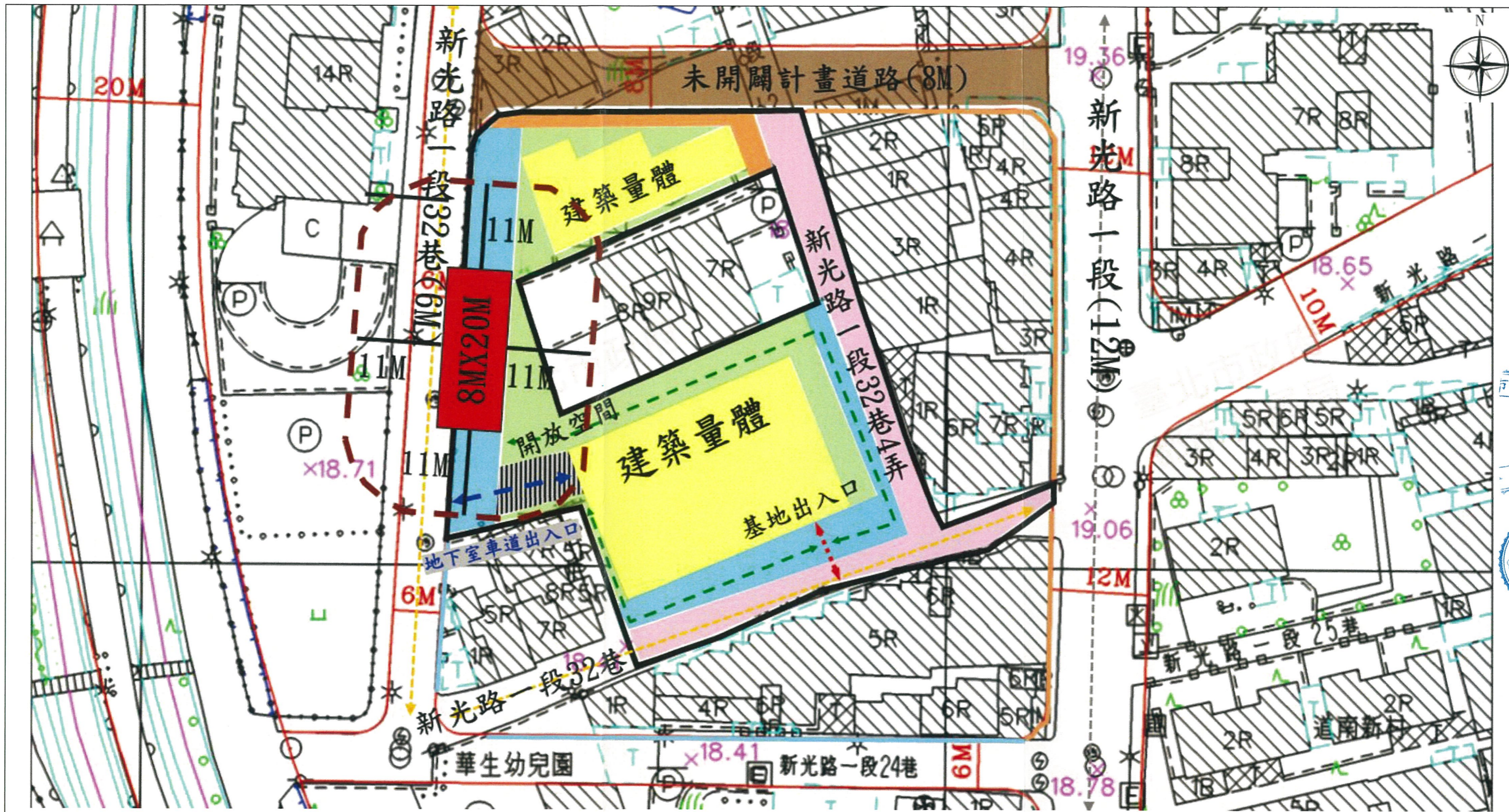


圖8 更新單元範圍內規劃構想圖

- 圖例：
- 更新單元範圍
 - 地下室車道出入口
 - 人行主要出入口
 - 主要道路
 - 次要道路
 - 建築量體範圍
 - 未開闢計畫道路(8M)
 - 救災半徑(11M)
 - 車行出入口
 - 開放空間範圍
 - 8公尺x20公尺雲梯消防車活動空間
 - 現有巷
 - 人行動線
 - 臨8公尺以上計畫道路，建議留設2公尺以上無遮簷人行道
 - 退縮2公尺，再留設2公尺無遮簷人行道

比例尺：1/500

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄二、相關函文（公部門函復公文，按時間順序）

- 一、 台北市土木技師公會107年12月5日北土技字第10700001967、10700001968號函。
- 二、 財政部國有財產署北區分署113年12月5日台財產北改字第11300409030號函。
- 三、 台北市結構工程工業技師公會114年1月17日(114)北結師徐(十五)字第1140058號函
- 四、 臺北市政府文化局114年3月6日北市文化資源字第1143001495號函。
- 五、 臺北市政府都市發展局114年4月11日北市都新字第11460027232號函。
- 六、 財政部國有財產署北區分署114年4月16日台財產北改字第11400116270號函。
- 七、 臺北市政府文化局114年6月30日北市文化資源字第1143004807號函
- 八、 臺北市政府工務局水利工程處114年7月1日北市工水水字第1146003638號函。
- 九、 臺北市政府文化局114年7月10日北市文化文資字第1143021882號函。
- 十、 臺北市政府都市發展局114年8月26日北市都新字第1146033959號函。
- 十一、 財政部國有財產署北區分署114年8月29日台財產北改字第11400291320號函。
- 十二、 臺北市都市更新處114年11月3日北市都新企字第11460418951號函。
- 十三、 臺北市政府都市發展局115年2月3日北市都建字第1146056172號函。

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機24
連絡人：王淑英

受文者：謝民華君

發文日期：中華民國107年12月5日
發文字號：北土技字第10700001967號
附 件：如文

主旨：檢送台端委託本會辦理台北市文山區新光路1段32巷4弄1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壹式參份、光碟片壹式壹份，請 查照。

說明：

- 一、依據台端107年11月2日申請書辦理。
- 二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊、評估報告查核表、評估技師及查核技師之107年度公會會員證、開(執)業證照影本。
- 三、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：
 - (1)評估地址：台北市文山區新光路一段32巷4弄1號
 - (2)初評結果(R值分數)：61.06
 - (3)評估分數(100-R)：38.94
 - (4)初評評估等級：未達最低等級(耐震能力確有疑慮)
 - (5)設置昇降設備：否
 - (6)屋齡：41年
 - (7)評估結果：符合危老條例第三條第一項第二款規定
 - (8)建築物規模：1幢1棟4層4戶(地上4層；地下1層)



正本：謝民華君
副本：本會結構審查委員會、林黃欽技師

理事長 洪啓德

台北市土木技師公會 函

會 址：台北市東興路28號9樓
傳 真：(02)2745-8999
電 話：(02)2745-5168分機24
連絡人：王淑英

受文者：謝民華君

發文日期：中華民國107年12月5日
發文字號：北土技字第10700001968號
附 件：如文

主旨：檢送台端委託本會辦理台北市文山區新光路1段32巷8、10、12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壹式參份、光碟片壹式壹份，請查照。

說明：

- 一、依據台端107年11月2日申請書辦理。
- 二、隨函檢附建築物耐震能力初步評估案件完成清冊、評估報告查核表、評估技師及查核技師之107年度公會會員證、開(執)業證照影本。
- 三、旨揭案件評估結果相關事項彙整如下：

- (1)評估地址：台北市文山區新光路1段32巷8、10、12號
- (2)初評結果(R值分數)：54.77
- (3)評估分數(100-R)：45.23
- (4)初評評估等級：未達最低等級(耐震能力有疑慮)
- (5)設置昇降設備：否
- (6)屋齡：38年
- (7)評估結果：符合危老條例第三條第一項第二款規定
- (8)建築物規模：1幢2棟5層15戶(地上5層；局部地下1層)

正本：謝民華君

副本：本會結構審查委員會、林黃欽技師

理事長 洪啓德

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：洪千惠 (02)27814750分機1518

104087

臺北市中山區新生北路二段51號1樓

受文者：甘逸崙君

發文日期：中華民國113年12月5日

發文字號：台財產北改字第11300409030號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：台端訂於113年12月14日召開「申請自行劃定臺北市文山區政大段四小段240-3地號等12筆土地為更新單元案」範圍內說明會一案，本分署不克派員與會，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署(下稱本署)113年12月3日台財產署改字第11300406320號書函交下台端113年12月2日113城政更字第1131202001號開會通知單辦理。
- 二、旨揭更新單元範圍內涉本署經管同小段240-3地號國有土地，使用分區為「第三種住宅區」，面積90平方公尺，目前尚無處分利用計畫，惟依「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。爰有關上開國有土地參與都市更新意願，本分署將俟都市更新主管機關徵詢時，再行表達意見。

正本：甘逸崙君(城宇國際顧問有限公司)

副本：

分署長 郭曉蓉

檔 號：

保存年限：

台北市結構工程工業技師公會 函

地址：台北市 11070 信義區東興路 37 號 7 樓

連絡電話：(02) 87681118

傳真號碼：(02) 87681119

受文者：甘逸君 小姐

發文日期：中華民國 114 年 1 月 17 日

發文字號：(114)北結師徐(十五)字第 1140058 號

速別：

密等及解密條件：普通

附件：如文。

主 旨：檢送 台端委託本會辦理台北市文山區新光路 1 段 32 巷 6 號建築物耐震能力初步評估報告書三份(案件編號：AB057OAS12731)，敬請查照。

說 明：

- 一、依據 台端「臺北市危險及老舊建築物結構安全性能評估申請書」及「都市危險及老舊建築物加速重建條例」規定辦理。
- 二、旨案初步評估事項：
 - 1、建築物地址：台北市文山區新光路 1 段 32 巷 6 號。
 - 2、評估分數(100-R):22.66。
 - 3、評估等級:未達最低等級。
 - 4、評估結果:符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第三條第一項第二款規定。

正本:甘逸君 小姐

(台北市大安區敦化南路 2 段 57 號 8 樓之 1)

副本：

理事長 徐茂卿

臺北市政府文化局 函

104087

臺北市中山區新生北路二段51號1樓

受文者：甘逸崙君

發文日期：中華民國114年3月6日

發文字號：北市文化資源字第1143001495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：曹盛聞

電話：02-27208889或1999轉2362

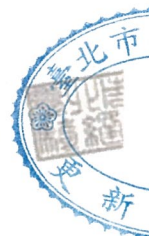
傳真：02-2723-6464

電子信箱：bt-tsoa19@gov.taipei

主旨：有關臺端函詢「劃定臺北市文山區政大段四小段240-3地號等12筆土地為更新單元」範圍內是否涉及受保護樹木，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復臺端114年3月3日城字第114030302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、經查街景圖及臺端檢附現況照片，目前區內樹木皆未達「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，須依本市樹木保護自治條例規定辦理，另為維護本市珍貴綠色資源，仍請擇優將樹木原地保存。



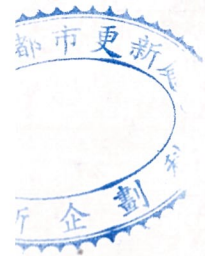
四、全案倘有相關疑義，請洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：甘逸崙君

副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行



臺北市政府都市發展局 函

116012

臺北市文山區新光路一段32巷12號1樓

受文者：甘逸崙君

發文日期：中華民國114年4月11日

發文字號：北市都新字第11460027232號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：地形圖、地籍圖、土地清冊影本

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：王葦璇

電話：02-27815696轉3192

電子信箱：ur00828@gov.taipei

主旨：有關甘逸崙君委託城宇國際顧問有限公司申請自行劃定「臺北市文山區政大段四小段240-3地號等12筆土地為更新單元」1案，請貴單位於114年4月25日前惠賜意見，請查照。

說明：

- 一、依甘逸崙君114年3月7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，申請範圍內包含公有土地面積合計90.00平方公尺，占更新單元面積比例4.78%，管理單位為貴單位。
- 三、依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」第3及6點（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」、「...公有土地管理機關表示有合理之利用計畫、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新之需要者，本府得駁回自劃案件」；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、旨揭自劃案範圍涉及貴單位管有之公有土地是否有合理之利用計畫或是否同意劃入更新單元，請貴機關於期限內函復。

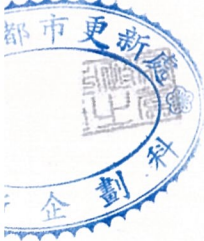
五、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、土地清冊影本各1份，請參考。

正本：財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署

副本：甘逸崙君、城宇國際顧問有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科



局長簡瑟芳



本案依分層負責規定授權人員決行

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：陳小姐 (02)27814750分機
1503

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國114年4月16日
發文字號：台財產北改字第11400116270號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

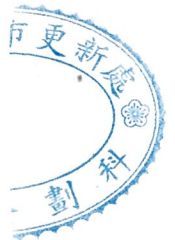
主旨：有關甘逸崙君委託城宇國際顧問有限公司申請自行劃定
「臺北市文山區政大段四小段240-3地號等12筆土地為更
新單元」，涉及財政部國有財產署(下稱本署)管有之土地
參與都市更新事宜，請查照。

說明：

- 一、復貴處114年4月11日北市都授新字第11460027232號函。
- 二、旨述更新單元範圍內涉本署經管同段240-3地號國有土地，
使用分區為第三種住宅區，面積90平方公尺，占更新單元
總面積1,882平方公尺之比例為4.78%，原則同意納入更新
範圍，後續依都市更新事業範圍內國有土地處理原則辦
理。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：電 2025/04/17 文
交 07:46 換 章



都市發展局 1140417



BCAA1143027984

臺北市政府文化局 函

104087

臺北市中山區新生北路2段51號1樓

受文者：甘逸崙君

發文日期：中華民國114年6月30日

發文字號：北市文化資源字第1143004807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：蘇華容

電話：02-27208889轉3664

電子信箱：ha0935@gov.taipei

主旨：有關臺端函詢「劃定臺北市文山區政大段四小段240-3地號等16筆土地為更新單元」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、復臺端114年6月23日城字第114062303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、經查臺端曾向本局函詢「劃定臺北市文山區政大段四小段240-3地號等12筆土地為更新單元」是否涉及前揭自治條例樹木保護事宜，本局以114年3月6日北市文化資源字第1143001495號函復該施工全區內無達受保護標準之喬木，無涉本市樹木保護自治條例相關事宜在案；今因擴大區域範圍增加4筆土地，檢視航照圖及所附現況照片

，增加範圍內未有達受保護樹木標準之喬木，仍請依前揭函示說明辦理。

四、全案倘有相關疑義，請洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：甘逸崙君

副本：



局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行



臺北市政府工務局水利工程處 函

104087

臺北市中山區新生北路2段51號1樓

受文者：甘逸崙君

發文日期：中華民國114年7月1日

發文字號：北市工水水字第1146003638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：黃貫勛

電話：02-29312387

傳真：02-29316583

電子信箱：da_20345@gov.taipei

主旨：有關「劃定臺北市文山區政大段四小段240-3地號等16筆土地為更新單元」(以下稱本案)是否涉及溝渠之情形，請貴局協助確認並表示意見，詳如說明，請查照惠復。

說明：

- 一、復臺端114年6月23日城字第114062301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。
- 四、基地內倘存有既有排水路(新光路1段32巷及新光路1段32巷4弄)，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。
- 五、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：甘逸崙君

副本：

處長 張凱堯

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市府文化局 函

104087

臺北市中山區新生北路2段51號1樓

受文者：甘逸崙君

發文日期：中華民國114年7月10日

發文字號：北市文化文資字第1143021882號

類別：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6樓東北區

承辦人：陳奕璋

電話：02-27208889或1999轉3638

電子信箱：bz3918@gov.taipei

主旨：有關函詢本市「文山區政大段四小段240-3地號等46筆土地」範圍內建物是否涉及文資相關議題一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復臺端114年7月4日城字第114070401號函。

二、本次函詢範圍：

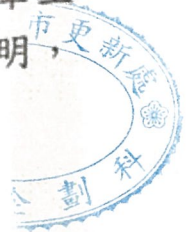
(一)土地：文山區政大段四小段240-3、284、294、297、305、306、310、312、313、315~318、322、324、328地號等16筆。

(二)建物：文山區政大段四小段348~350、507、610~624、1003~1012、1475~1477建號等32筆。

(三)門牌：文山區新光路1段32巷6、8、10、12、15號，新光路1段32巷4弄1、5、7號。

三、經查旨揭基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，惟因上開基地範圍內未登記建物未檢附建物權屬及年期證明資料，請自行檢視是否符合文化資產保存法第15條規定，倘有涉及，請提供建物權屬、建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局申請辦理文化資產價值評估。

四、未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、



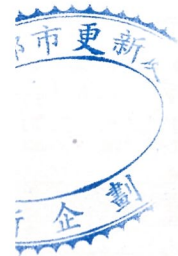
歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：甘逸崙君

副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行



臺北市政府都市發展局 函

104087

臺北市中山區新生北路二段51號1樓

受文者：城宇國際顧問有限公司

發文日期：中華民國114年8月26日

發文字號：北市都新字第1146033959號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明五

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：王葦璇

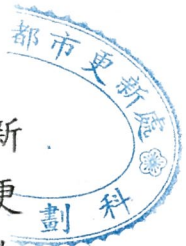
電話：02-27815696轉3192

電子信箱：ur00828@gov.taipei

主旨：有關甘逸崙君委託城宇國際顧問有限公司申請自行劃定「臺北市文山區政大段四小段240-3地號等16筆土地為更新單元」案，請貴單位於114年9月9日前惠賜意見，請查照。

說明：

- 一、依甘逸崙君114年8月5日申請表辦理。
- 二、旨揭案依「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。本案更新單元面積為2,471.00平方公尺，其中範圍內涉及貴管有之公有土地面積為107.60平方公尺（占更新單元總面積4.35%）。依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」（以下簡稱本處理原則）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6條(略以)「……公有土地管理機關表示有合理之利用計畫、不同意參與更新或有評估主導辦理都市更新之需要者，本府得駁回自劃案件」；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」。
- 三、旨揭自劃案範圍涉及貴單位管有之公有土地是否有合理



之利用計畫或是否同意劃入更新單元，請貴單位於期限內函復。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

副本：甘逸崙、城宇國際顧問有限公司

局長簡瑟芳

本案依分層負責規定授權人員決行

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：陳小姐 (02)27814750分機
1503

受文者：臺北市政府都市發展局

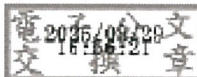
發文日期：中華民國114年8月29日
發文字號：台財產北改字第11400291320號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

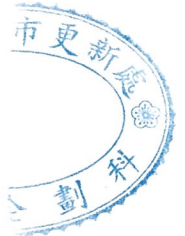
主旨：有關甘逸崙君委託城宇國際顧問有限公司申請自行劃定
「臺北市文山區政大段四小段240-3地號等16筆土地為更新單元」，涉及財政部國有財產署(下稱本署)管有之土地參與都市更新事宜，請查照。

說明：

- 一、依本署114年8月26日台財產署改字第11400286360號函交下貴處114年8月26日北市都授新字第1146033959號函辦理。
- 二、旨述更新單元範圍內涉本署經管同小段240-3、297(持分)地號國有土地，使用分區為第三種住宅區，面積107.6平方公尺，占更新單元總面積2,471平方公尺之比例為4.35%，原則同意納入更新範圍，後續依都市更新事業範圍內國有土地處理原則辦理。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：



臺北市都市更新處 函

104087

臺北市中山區新生北路二段51號1樓

受文者：城宇國際顧問公司

發文日期：中華民國114年11月3日

發文字號：北市都新企字第11460418951號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：附件一-陳情人不同意書

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：王葦璇

電話：02-27815696轉3192

電子信箱：ur00828@gov.taipei

主旨：函轉範圍內所有權人就臺端委託城宇國際顧問公司申請自行劃定「臺北市文山區政大段四小段240-3地號等16筆土地為更新單元」意見，請查照。

說明：

- 一、依陳情人署期114年10月1、5及6日參與更新意願書辦理。
- 二、隨函檢附上開陳情人參與更新意願書影本，請臺端併意願統計納入更新單元範圍檢討書，並請於本文送達日起7日內提送修正後之檢討書至本處續處。

正本：甘逸崙君

副本：城宇國際顧問公司（含附件）

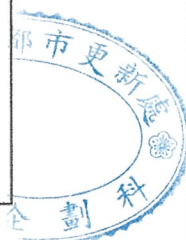
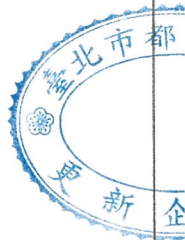
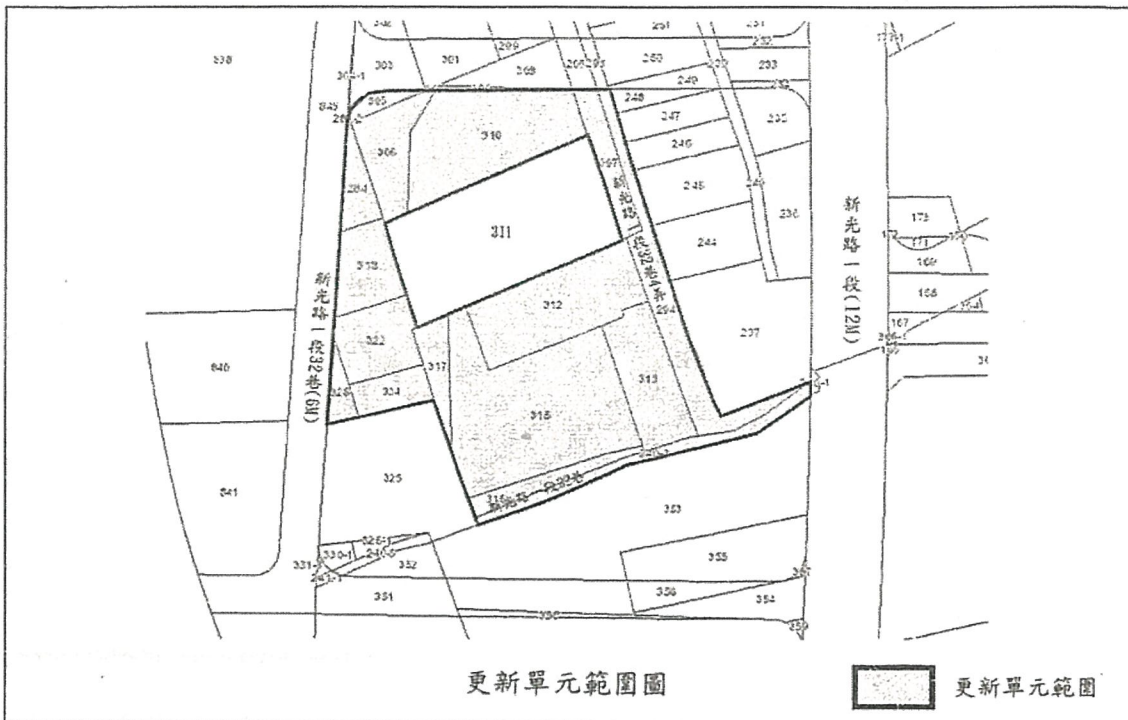
處長 詹育齊

本案依分層負責規定授權人員決行

劃定臺北市文山區政大段四小段 240-3 地號等 16 筆土地為更新單元

參與更新意願書-更新單元範圍內

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍（如下圖）之意願表達如下：



- 有意願 參與 甘逸崙 申請之「臺北市文山區政大段四小段 240-3 地號等 16 筆土地」自行劃定更新單元案，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 無意願 參與 甘逸崙 申請之「臺北市文山區政大段四小段 240-3 地號等 16 筆土地」自行劃定更新單元案。

所有權人： (簽名或蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

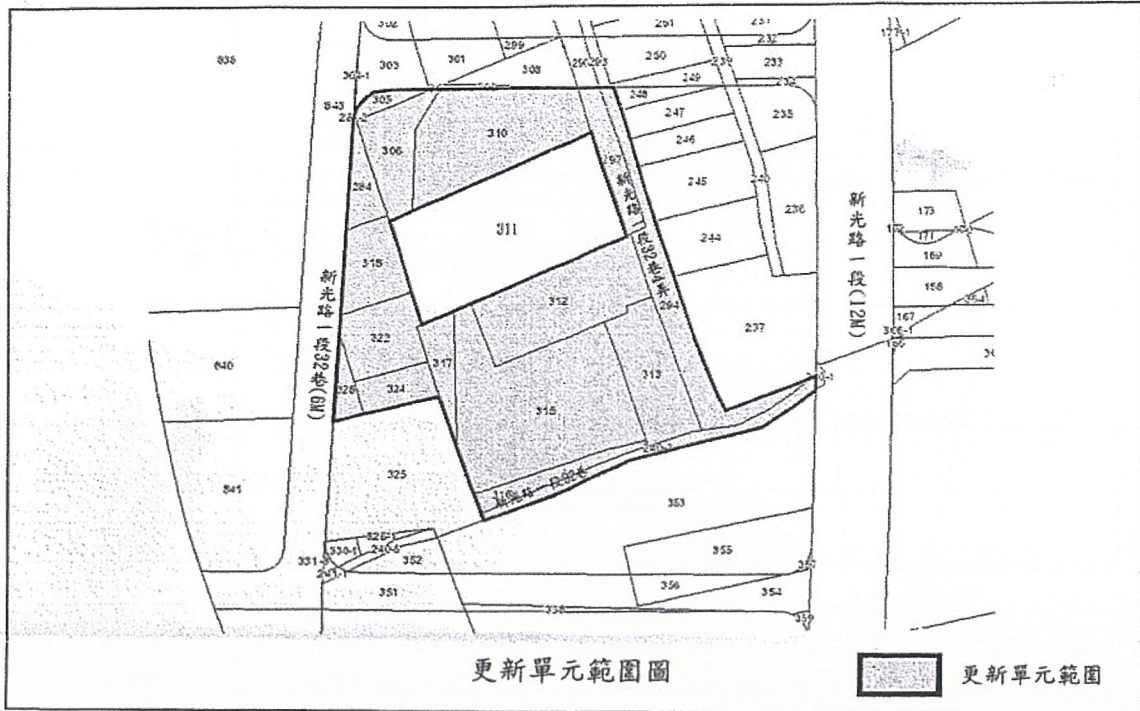
聯絡電話：

中華民國 114 年 10 月 6 日

劃定臺北市文山區政大段四小段 240-3 地號等 16 筆土地為更新單元

參與更新意願書-更新單元範圍內

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍（如下圖）之意願表達如下：



- 有意願 參與 甘逸崙 申請之「臺北市文山區政大段四小段 240-3 地號等 16 筆土地」自行劃定更新單元案，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 無意願 參與 甘逸崙 申請之「臺北市文山區政大段四小段 240-3 地號等 16 筆土地」自行劃定更新單元案。

所有權人：

(簽名或蓋章)：

統一編號：

聯絡地址：

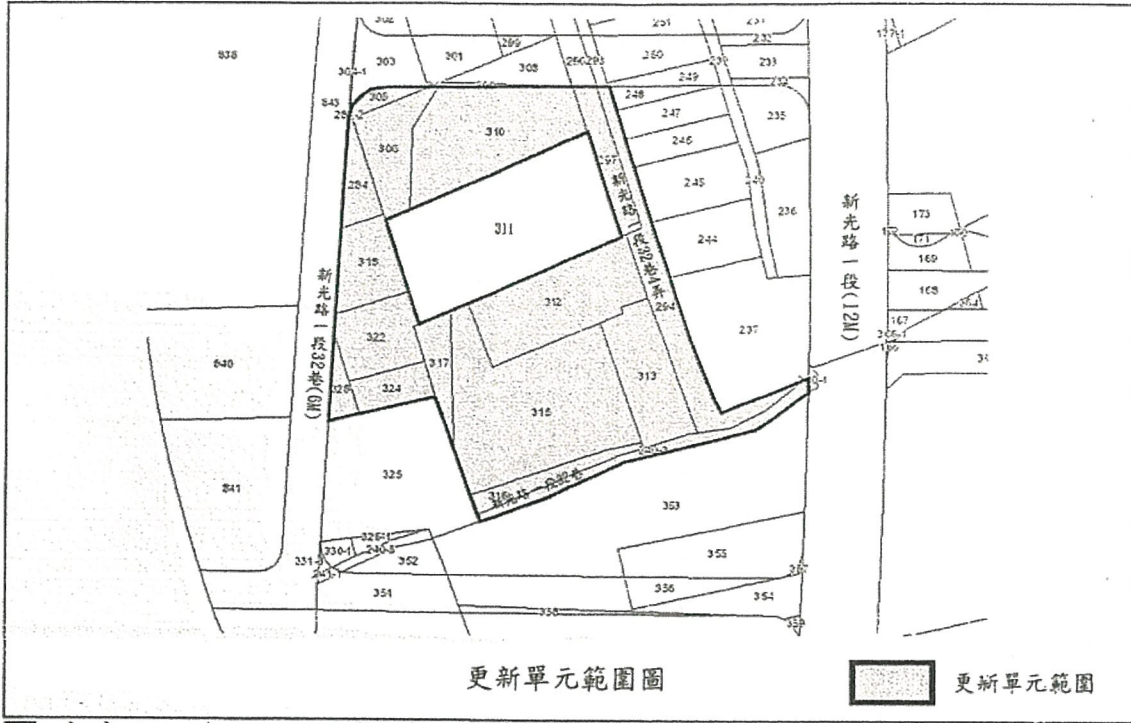
聯絡電話：

中華民國 114 年 10 月 1 日

劃定臺北市文山區政大段四小段 240-3 地號等 16 筆土地為更新單元

參與更新意願書-更新單元範圍內

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍（如下圖）之意願表達如下：



- 有意願 參與 甘逸崙 申請之「臺北市文山區政大段四小段 240-3 地號等 16 筆土地」自行劃定更新單元案，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。
- 無意願 參與 甘逸崙 申請之「臺北市文山區政大段四小段 240-3 地號等 16 筆土地」自行劃定更新單元案。

所有權人：

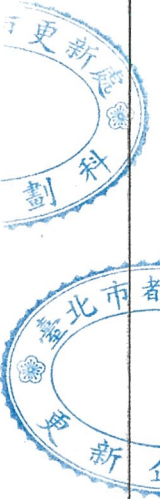
(簽名或蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 114 年 10 月 5 日



劃定臺北市文山區政大段四小段 240-3 地號等 16 筆土地為更新單元

參與更新意願書-更新單元範圍內

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍（如下圖）之意願表達如下：



有意願 參與 甘逸崙 申請之「臺北市文山區政大段四小段 240-3 地號等 16 筆土地」自行劃定更新單元案，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

無意願 參與 甘逸崙 申請之「臺北市文山區政大段四小段 240-3 地號等 16 筆土地」自行劃定更新單元案。

所有權人：

(簽名或蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 114 年 10 月 5 日

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

104087

台北市中山區新生北路二段51號1樓

受文者：甘逸崙

發文日期：中華民國115年2月3日

發文字號：北市都建字第1146056172號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110051臺北市信義區市府路
1號南區二樓

承辦人：楊雅婷

電話：02-27208889轉2745

電子信箱：bm3284@mail.taipei.
gov.tw

主旨：有關函詢本市文山區政大段四小段311地號是否有面臨指
定建築現有巷釐清相關疑義，請查照。

說明：

- 一、依臺端114年12月30日（實際收文日）申請書辦理。
- 二、經查旨揭地號領有93使字第0292號使用執照（90建字第
0204號建造執照），另依使用執照竣工圖說所示，基地
係臨接4公尺認定建築線有案之現有巷道（文山區新光路
一段32巷4弄）申請建築。

正本：甘逸崙

副本：

局長簡瑟芳

本案依分層負責規定授權人員決行