

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市中正區城中段二小段 36 地號等 23 筆土地為  
更新單元檢討書



申請人：吳琪宛

中華民國 111 年 7 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.....                                | 4  |
| 參、實質再發展.....                               | 4  |
| 一、更新單元與都市計畫關係說明.....                       | 4  |
| 二、周邊環境發展.....                              | 5  |
| 三、整體規劃構想.....                              | 5  |
| 肆、更新單元檢討情形說明.....                          | 8  |
| 一、更新單元區位限制.....                            | 8  |
| 二、更新單元規模.....                              | 8  |
| 三、建築物及地區環境評估標準.....                        | 8  |
| 四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形.....                  | 9  |
| 五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....                       | 9  |
| 六、更新單元涉及山坡地檢討情形.....                       | 9  |
| 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..... | 9  |
| 八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式.....                  | 10 |
| 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.....    | 10 |
| 十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形.....                | 10 |
| 伍、其他.....                                  | 12 |
| 陸、附圖.....                                  | 12 |
| 附錄一、公民或團體陳情意見綜理表.....                      | 23 |
| 附錄二、相關函文（公部門函復公文）.....                     | 23 |



## 圖目錄

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 圖 1 更新單元位置圖 .....                             | 13 |
| 圖 2 更新單元都市計畫圖 .....                           | 15 |
| 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<br>建議圖 ..... | 16 |
| 圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖 .....                        | 17 |
| 圖 5 更新單元範圍內現況照片圖 .....                        | 18 |
| 圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖 .....                     | 19 |
| 圖 7 更新單元建築物套繪圖 .....                          | 20 |
| 圖 8 更新單元地籍圖 .....                             | 21 |
| 圖 9 鄰地協調範圍示意圖 .....                           | 22 |

## 表目錄

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 表 1 公益性設施及相關配置之規劃構想表 .....        | 7  |
| 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 ..... | 11 |
| 表 3 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 .....    | 11 |
| 表 4 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 .....      | 14 |



案 名：劃定臺北市中正區城中段二小段 36 地號等 23 筆土地為更新單元檢討書

申請人：吳琪宛

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市中正區重慶南路一段、沅陵街、武昌街一段 16 巷及武昌街一段所圍街廓內之南側。

二、計畫範圍：臺北市中正區城中段二小段 36、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63、64 地號等 23 筆土地。

三、計畫面積：1,196.00 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 15 條。





## 壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於重慶南路一段（20 公尺）、沅陵街（8 公尺）、武昌街一段 16 巷（3.5 公尺）、武昌街一段（12.73 公尺）所圍街廓內之南側（詳圖 2）。範圍包括臺北市中正區城中段二小段 36 地號等 23 筆土地，單元面積 1,196.00 平方公尺。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於 84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號公告「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」都市計畫範圍內。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住宅及商業混合使用。

#### （二）建築物使用現況

本更新單元內共有 13 棟合法建築物，屋齡約 44~67 年。7 棟有使用執照之建築物，分別為 1 棟 6 層樓鋼筋混凝土造建築物及 6 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建築物；2 棟有營造執照之建築物，分別為 1 棟 4 層樓加強磚造建築物及 1 棟 3 層樓加強磚造建築物，現況多為住宅及商業混合使用；另有 4 棟有建物謄本無使用執照之建築物，分別為 2 棟 3 層樓磚造建築物及 2 棟 2 層樓磚造建築物。

### (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混合使用。另東北側有公園用地，公園用地現況已開闢作為黎明公園；東側有公園用地，公園用地現況已開闢作為二二八和平紀念公園及國立臺灣博物館；南側有行政區，行政區現況已開闢作為臺灣臺北地方法院寶慶院區、經濟部國營事業委員會、臺北市警察局中正第一分局博愛路派出所、臺灣銀行總行及國外部事務科；西側有機關用地及廣場用地，機關用地現況已開闢作為臺北市政府警察局服務中心、臺北中山堂郵局、中華民國經濟部礦務局及臺北市立國樂團，廣場用地現況已開闢作為提供行人通行使用。

### 三、土地及建築物權屬

#### (一) 土地權屬

更新單元共包含臺北市中正區城中段二小段 36 地號等 23 筆土地，總面積 1,196.00 平方公尺，均為私有土地。

#### (二) 建築物權屬

更新單元內共有 13 棟合法建築物，總樓地板面積 3,807.58 平方公尺，均為私有建物。



#### 四、更新課題

##### (一) 土地及建物空間使用效率低落

更新單元內使用分區為商業區，武昌街一段 16 巷內建物現況為 2、3 層樓老公寓，周邊開放性空間實用性不高，使用效率低落無法充分發揮土地整體效益且影響周邊商業發展。

##### (二) 建物老舊、都市防災功能不足

更新單元內建築物老舊不符現代建築防災耐震之標準且建物密集棟距不足，影響街區消防救災。

##### (三) 停車空間不足

基地周圍劃設紅線管制停車且老舊公寓未設置地下停車空間，停車需求外溢至周邊巷弄，導致巷弄內汽、機車占停情況嚴重，降低周邊道路服務水準，影響用路人權益及消防救災作業之執行，致使整體交通規劃及停車空間亟需改善。

#### 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 84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號公告「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」都市計畫範圍內。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%。

本更新單元周邊範圍內有二處公園用地(二二八和平紀念公園、國立臺灣博物館及黎明公園)、兩處機關用地(臺北市政府警察局服務中心、臺北中山堂郵局、中華民國經濟部礦務局及臺北市立國樂團)、四處行政區(臺灣臺北地方法院寶慶院區、經濟部國營事業委員會、臺北市警察局中正第一分局博愛路派出所、臺灣銀行總行及國外部事務科)、一處廣場用地(提供行人通行使用)。

## 二、周邊環境發展

本更新單元相鄰之街廓現況，沿街兩側部分一樓多為商業使用，二樓以上多為住宅使用，現況多已建築完成，計畫道路均已開闢。未來建議面臨計畫道路未滿 8 公尺，退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道；而商業區面臨 8 公尺以上計畫道路者，依據「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 87 條規定，建築物應設置騎樓或無遮簷人行道，使人、車分道，串聯整體通行空間，提供更加舒適、便利的人行空間，請詳見圖 3。

## 三、整體規劃構想

經整體考量周邊環境現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：更新單元周邊計畫道路均已開闢完成，無涉及計畫道路未開闢之情況。





(二) 更新單元範圍內：本更新單元周邊臨中正區重慶南路一段(20公尺)、沅陵街(8公尺)、武昌街一段16巷(3.5公尺)，沿側之使用分區為商業區。配合周邊商業行為，單元東側及南側留設3.64公尺之騎樓，提供附近居民以及行人往來安全之通行；單元西側為3.5公尺之計畫道路，因計畫道路未達8公尺，退縮補足8公尺與道路順平後再留設2公尺之無遮簷人行步道，使人車分道，規劃良好出入動線，更新後可以一併解決範圍內狹小巷弄的問題。

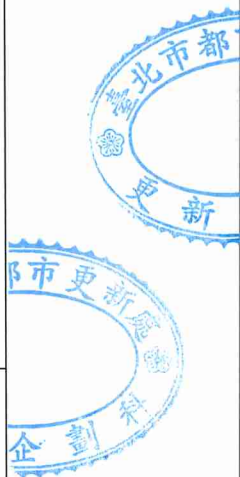
(三) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

本更新單元依據「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討分述如下：



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        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地東側及南側留設 3.64 公尺之騎樓，提供附近居民以及行人往來安全之通行；基地西側計畫道路未達 8 公尺，退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺之無遮簷人行步道，使人車分道，維護行人安全並提升地區環境品質。</li> <li>2. 現況建物無地下停車空間，停車需求外溢至周邊巷弄，導致占停情況嚴重；本案更新後規畫地下停車場，車道出入口設置於基地西側，維持主要道路交通服務水準、用路人權益及確保消防救災作業之執行。</li> </ol> |
| 2  | 加強都市防災機能自然永續節能減碳  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 設置一處消防救災空間於基地南側之沅陵街上，進行消防救災車輛通行及救災空間。</li> <li>2. 將「綠建築」之理念納入規劃設計中，提供具節能及生態貢獻之都市環境，提高居住安全與舒適性。</li> </ol>                                                                                                                       |
| 3  | 提供地區性公益回饋         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 更新單元西側武昌街一段 16 巷道路寬度僅 3.5 公尺，因計畫道路未達 8 公尺，退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺之無遮簷人行步道。</li> <li>2. 現況建物違法增建情形嚴重，有救災不易及搶救困難之疑慮，考量周邊發展，藉由重新規劃構想改善市容景觀。</li> <li>3. 施工期間於建物施工圍籬作簡易綠美化，促進市容觀瞻及響應市府低碳政策。</li> </ol>                              |
| 4  | 推動友善無障礙空間         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 更新後建物外部推動全區域友善無障礙空間，室外引導道路、通路、坡道、騎樓、無遮簷人行步道等，皆符合無障礙友善標準，俾利民眾通行。</li> <li>2. 更新後建築物規劃室外公共通路、無障礙坡道、停車出入口設計等，將符合居住空間設計。</li> </ol>                                                                                                 |





## 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（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 1,196.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 6,758.00 平方公尺，約占該街廓 17.70%，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 項第四款「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者」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（五）及指標（八）。

(一) 指標五：「更新單元內建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認，未銜接公共污水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。」：申請範圍內總計建築物 13 棟，經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統者，合計為 10

棟，占建築物總棟數比例 76.92%，符合規定。

(二) 指標八：「更新單元內之合法建築物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之二分之一。」：申請範圍內總計合法建築物 13 棟，更新單元總面積 1,196 平方公尺，建築面積 860 平方公尺，建築容積 3,510.11 平方公尺，現有建蔽率 87.87% > 法定建蔽率 75%、現況容積率 293.49% < 1/2 法定容積率 400%，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

本更新單元經許世偉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，依臺北市政府文化局 110 年 11 月 3 日北市文化文資字第 1103034611 號函文說明，略以「…三、經查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。…」

本更新單元無涉及受保護樹木，依臺北市政府文化局 110 年 11 月 3 日北市文化資源字第 1103034596 號函文說明，略以「…三、案經貴公司檢附現況照片並說明基地無任何喬木，爰此，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。…」



本更新單元涉及溝渠之情形，將依臺北市政府工務局水利工程處 110 年 2 月 11 日北市工水下字第 1116000768 號函文說明辦理，略以「…二、查旨揭地號基地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、佔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。」，未來將依前述規定辦理。

#### 八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內土地產權均為私有，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

本更新單元經許世偉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 110 年 11 月 8 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

| 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）       | 16       | 21     | 1,196.00 | 3,807.58 |
| 目前有更新意願數（B）   | 6        | 8      | 295.92   | 1,931.32 |
| 目前有更新意願比（B/A） | 37.50%   | 38.10% | 24.74%   | 50.72%   |
| 目前無更新意願數（C）   | 1        | 1      | 40.00    | 156.28   |
| 目前無更新意願比（C/A） | 6.25%    | 4.76%  | 3.34%    | 4.10%    |
| 目前未表達意願數（D）   | 9        | 12     | 860.08   | 1,719.98 |
| 目前未表達意願比（D/A） | 56.25%   | 57.14% | 71.91%   | 45.17%   |

統計日期：110 年 11 月 22 日止

## （二）相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元北側相鄰土地之建築物為業已建築完成且年期 28 年（或相鄰土地面積為 1,459 平方公尺），相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 110 年 11 月 8 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 3。

表 3：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        | 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）       | 18       | 17    | 1,459.00 | 13,559.51 |
| 目前有更新意願數（B）   | 0        | 0     | 0        | 0         |
| 目前有更新意願比（B/A） | 0%       | 0%    | 0%       | 0%        |
| 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）   | 18       | 17    | 1,459.00 | 13,559.51 |
| 目前未表達意願比（D/A） | 100%     | 100%  | 100%     | 100%      |

統計日期：110 年 11 月 22 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所有權人參與更新之意願比例土地人數為 0%、建物人數為 0%、土地面積為 0%、建物面積為 0%，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 37.50%、建物人數為 38.10%、土地面積為 24.74%、建物面積為 50.72%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

### 伍、其他

- 一、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、附圖





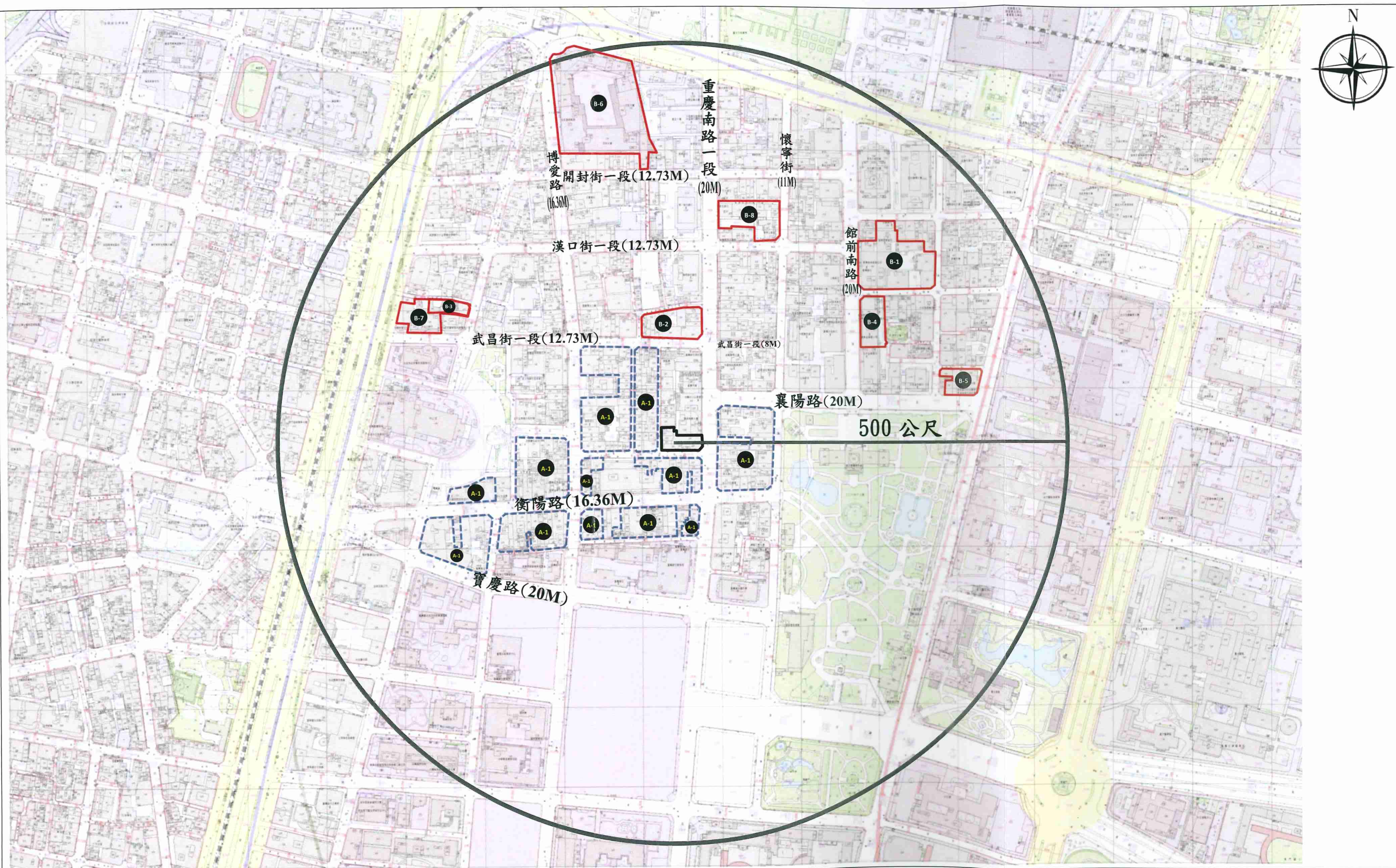


圖 1：更新單元位置圖

圖例：



更新單元



鄰近已公告更新地區



鄰近已劃定更新單元

比例尺：1/5000



表 4：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<br>府 都 新 字 第<br>10720232311 號  | 劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案 中正-1 衡陽路歷史建築物附近更新地區 |
| B-1 | 98 年 8 月 12 日<br>府 都 新 字 第<br>09803367400 號    | 劃定臺北市中正區公園段二小段 154 地號等 34 筆土地為更新單元        |
| B-2 | 99 年 3 月 30 日<br>府 都 新 字 第<br>09900737700 號    | 劃定臺北市中正區城中段一小段 246 地號等 29 筆土地為更新單元        |
| B-3 | 99 年 9 月 30 日<br>府 都 新 字 第<br>09931797000 號    | 劃定臺北市中正區城中段一小段 789 地號等 7 筆土地為更新單元         |
| B-4 | 104 年 8 月 11 日<br>府 都 新 字 第<br>10332163400 號   | 劃定臺北市中正區公園段二小段 246 地號等 28 筆土地為更新單元        |
| B-5 | 104 年 10 月 06 日<br>府 都 新 字 第<br>104318555000 號 | 劃定臺北市中正區公園段二小段 129 地號等 3 筆土地為更新單元         |
| B-6 | 106 年 7 月 04 日<br>府 都 新 字 第<br>10635532900 號   | 劃定臺北市中正區城中段一小段 31 地號等 7 筆土地為更新地區          |
| B-7 | 110 年 10 月 08 日<br>府 都 新 字 第<br>1106002700 號   | 劃定臺北市中正區城中段一小段 788-1 地號等 19 筆土地為更新地區      |
| B-8 | 111 年 1 月 26 日<br>府 都 新 字 第<br>1106017839 號    | 劃定臺北市中正區公園段二小段 592 地號等 33 筆土地為更新單元        |





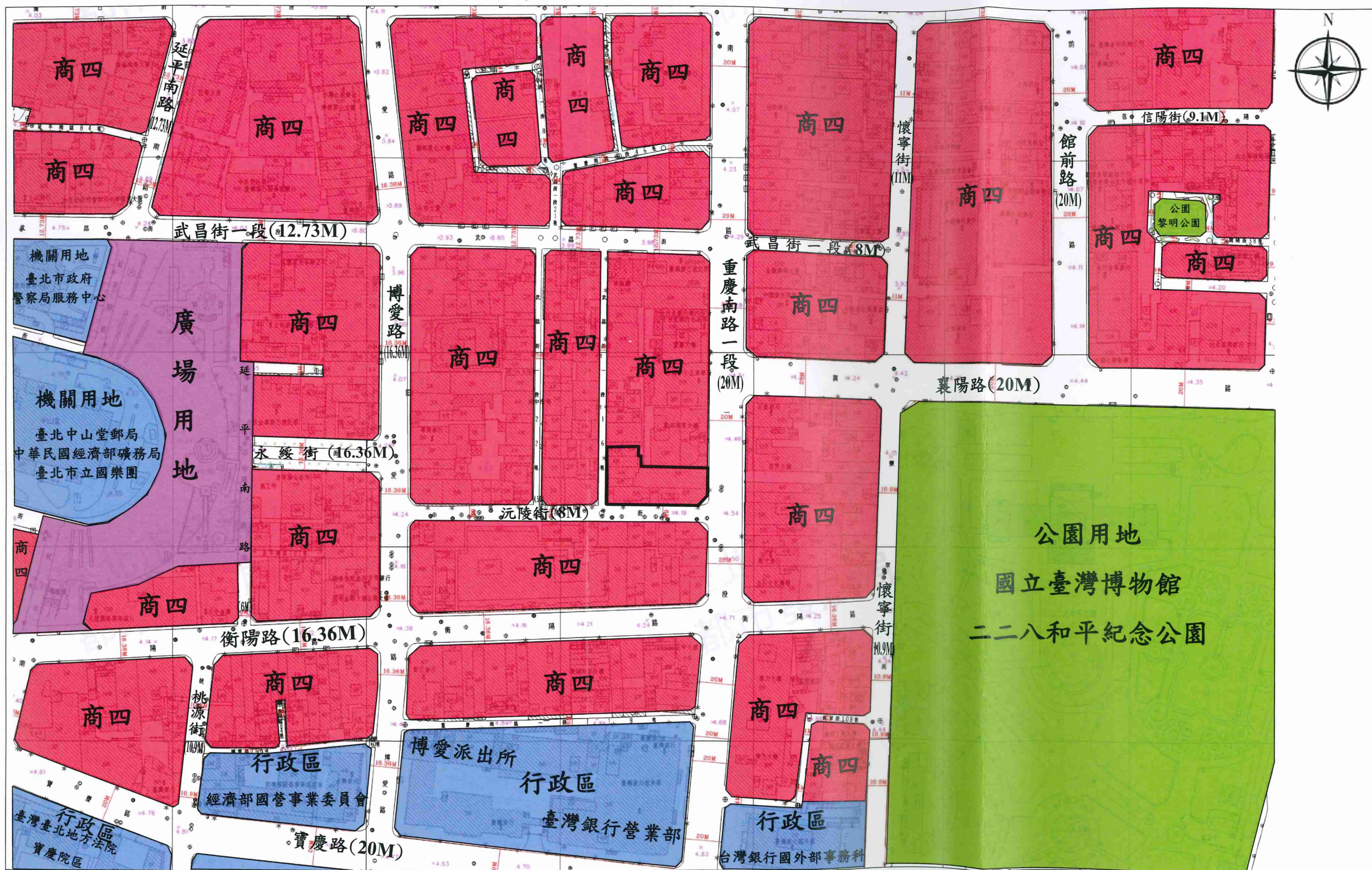


圖 2：更新單元都市計畫圖 圖例：更新單元 商業區 行政區 公園用地 廣場用地 機關用地 比例尺：1/2000



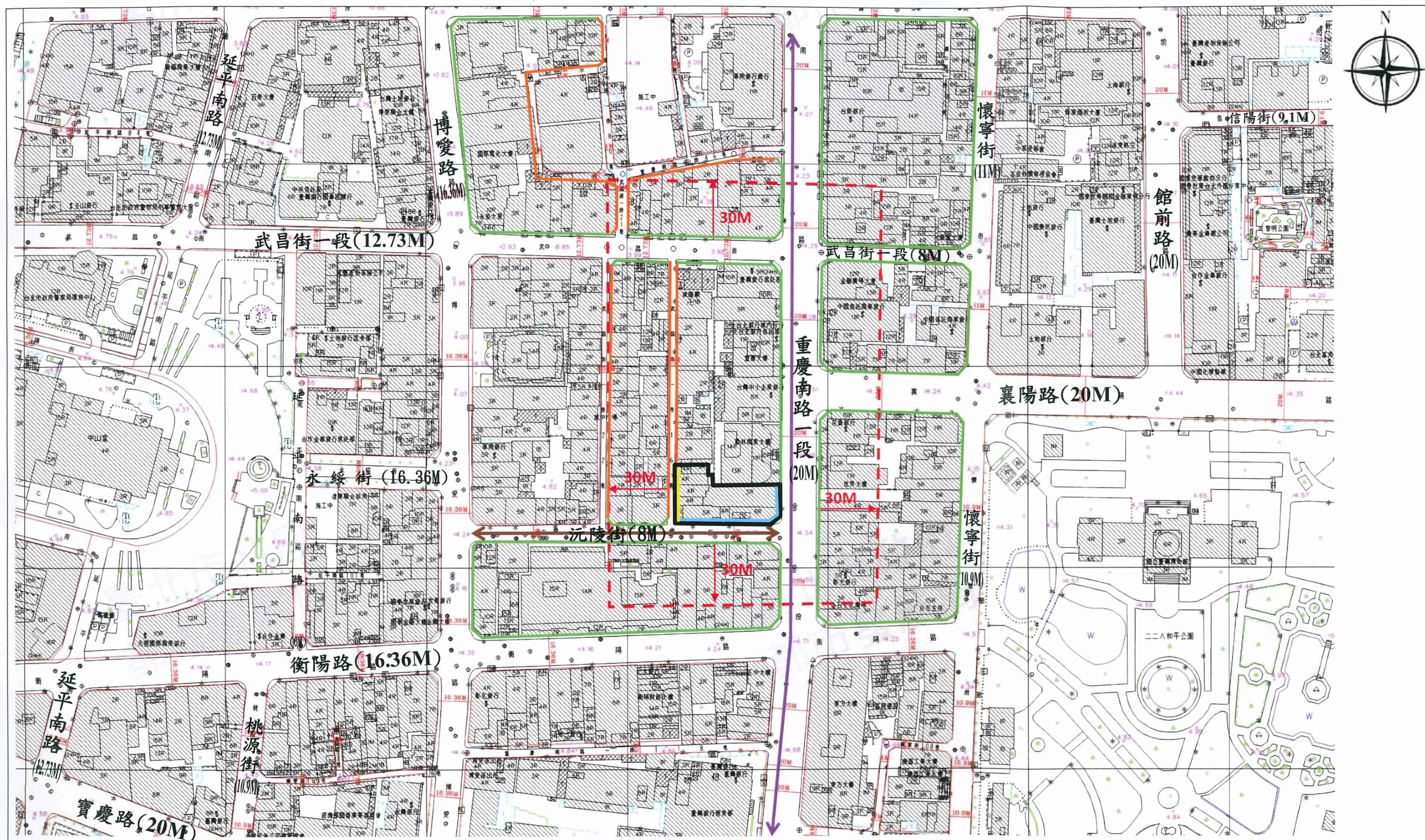


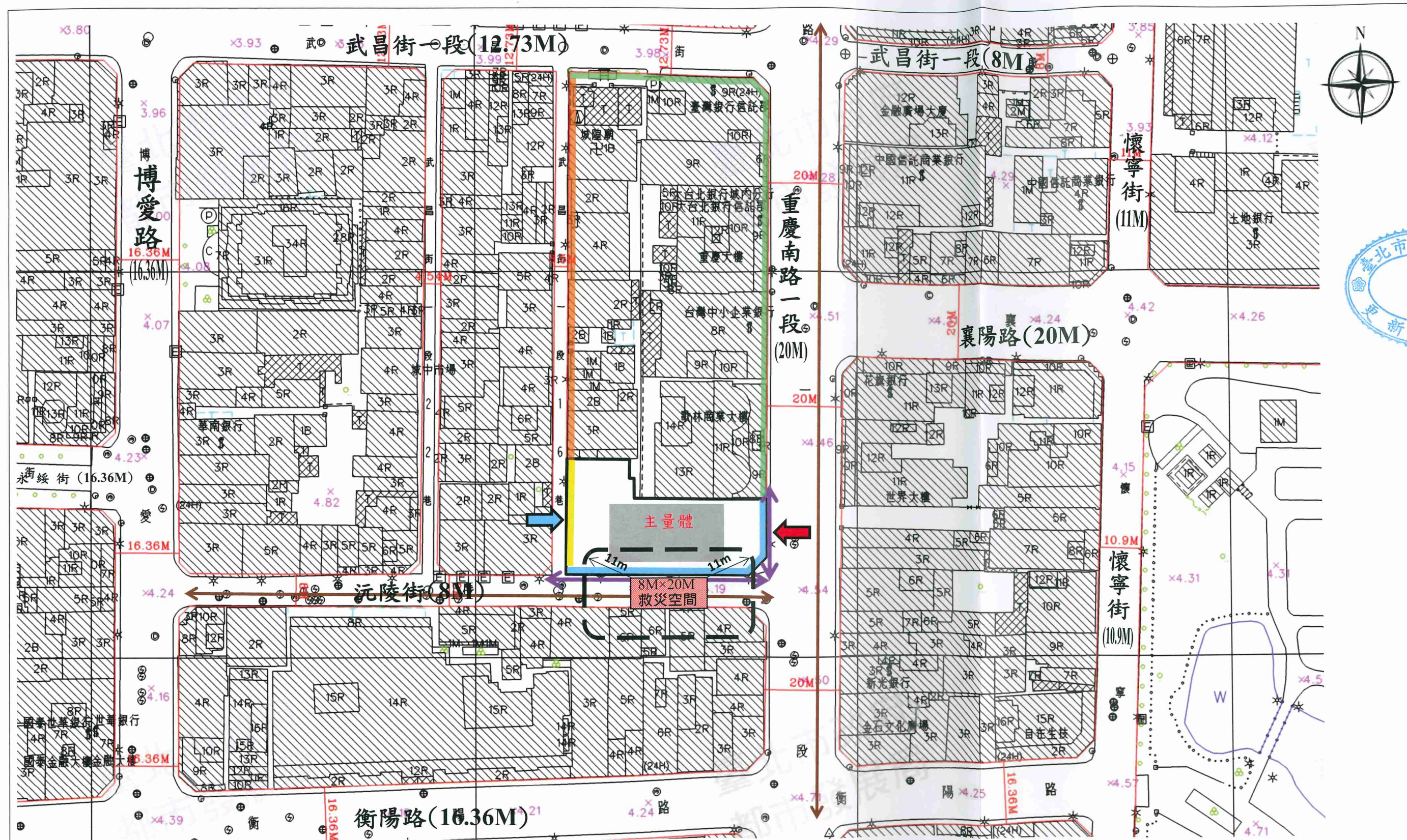
圖 3: 更新單元所在街廓及其相鄰街廓  
道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

- 圖例:
- 更新單元
  - 建議範圍(30 公尺範圍)
  - 主要幹道(車行動線)
  - 次要道路(車行動線)

- 基地內臨路寬之計畫道路未達 8 公尺，退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺無遮簷人行步道
- 基地內留設 3.64 公尺騎樓
- 建議退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行步道
- 建議臨路寬之計畫道路未達 8 公尺，退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道

比例尺:1/2000





更新單元

臺北市都市更新  
新企劃

**圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖**

更新單元 ( ) 11m 救災半徑

圖例：

- 主量體
- 雲梯消防車活動空間(8Mx20M)
- 基地內臨路寬之計畫道路未達 8 公尺，退縮補足 8 公尺與道路順平後再留設 2 公尺無遮簷人行步道
- 基地內留設 3.64 公尺騎樓

- 建議退縮留設 3.64 公尺騎樓或無遮簷人行步道
- 建議臨路寬之計畫道路未達 8 公尺，退縮補足 8 公尺與道路順平後再留設 2 公尺以上無遮簷人行步道

主要出入口 ←

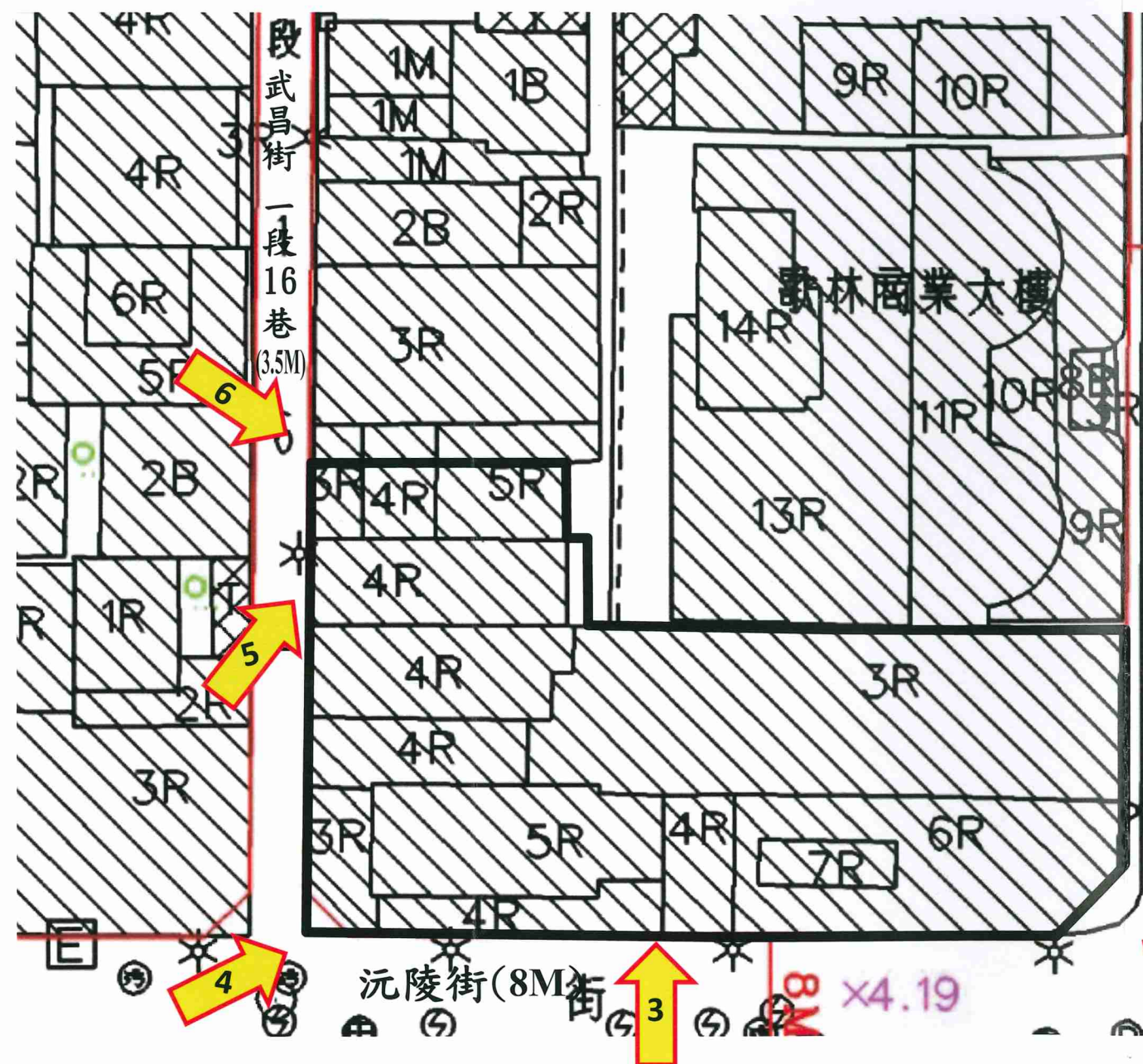
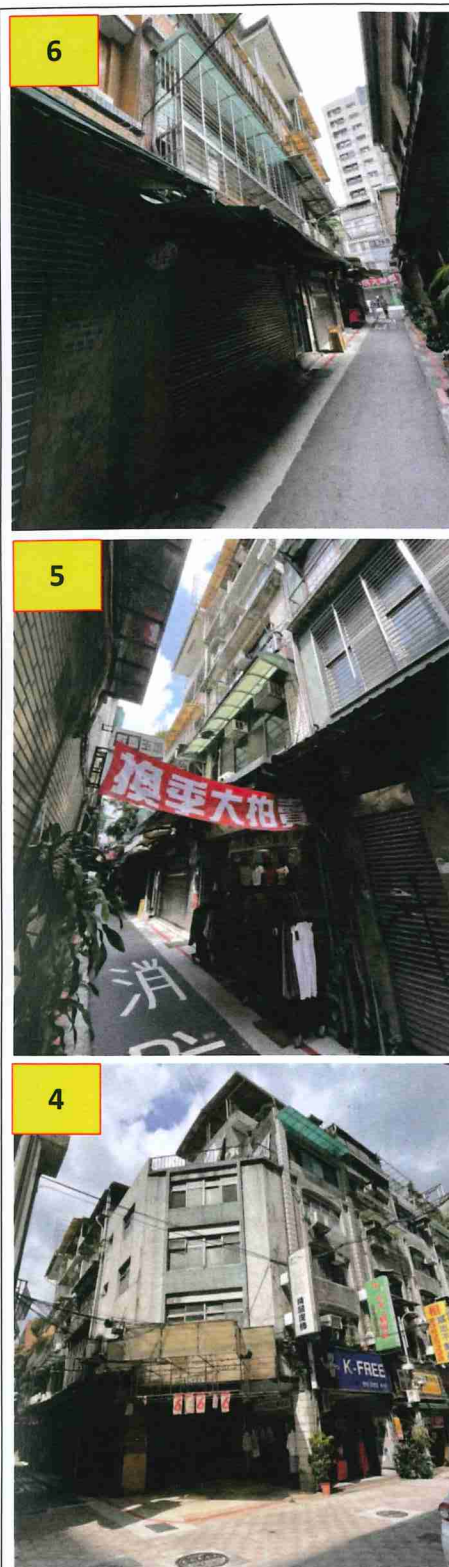
停車空間出入口 ←

人行動線 ↔

車行動線 ↔

比例尺：1/1000





20M

重慶南路一段 (20M)

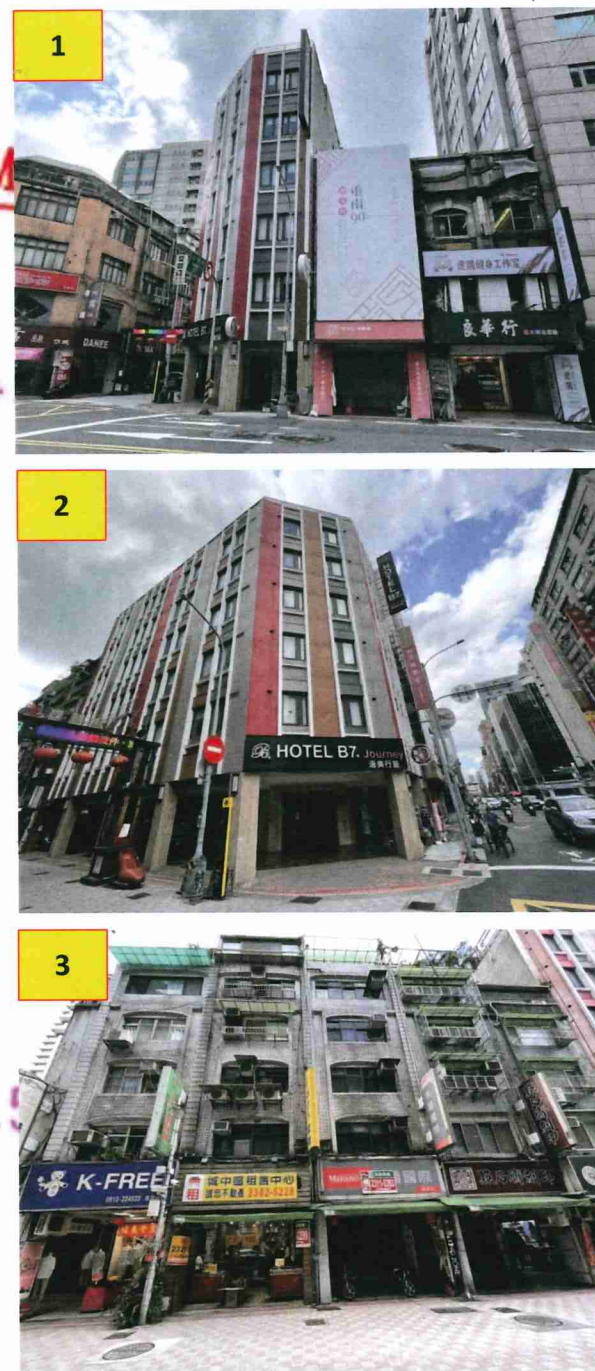
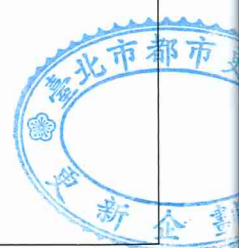


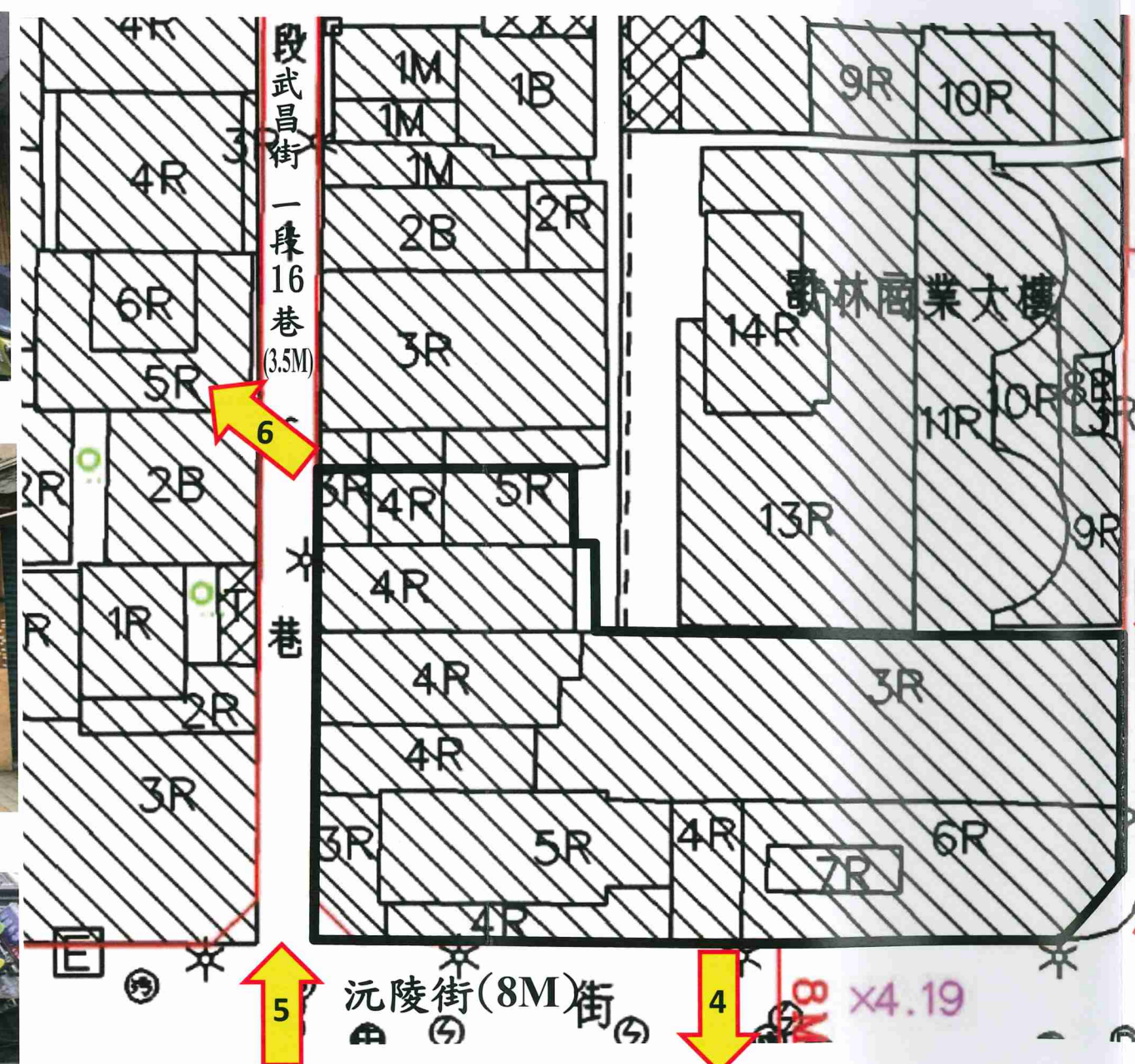
圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：  更新單元

拍攝方向 







重慶南路一段(20M)

1

2

3

4

5

6

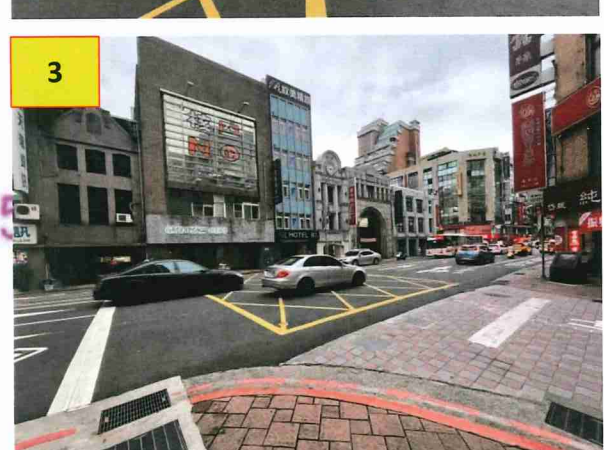


圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：  更新單元

拍攝方向 



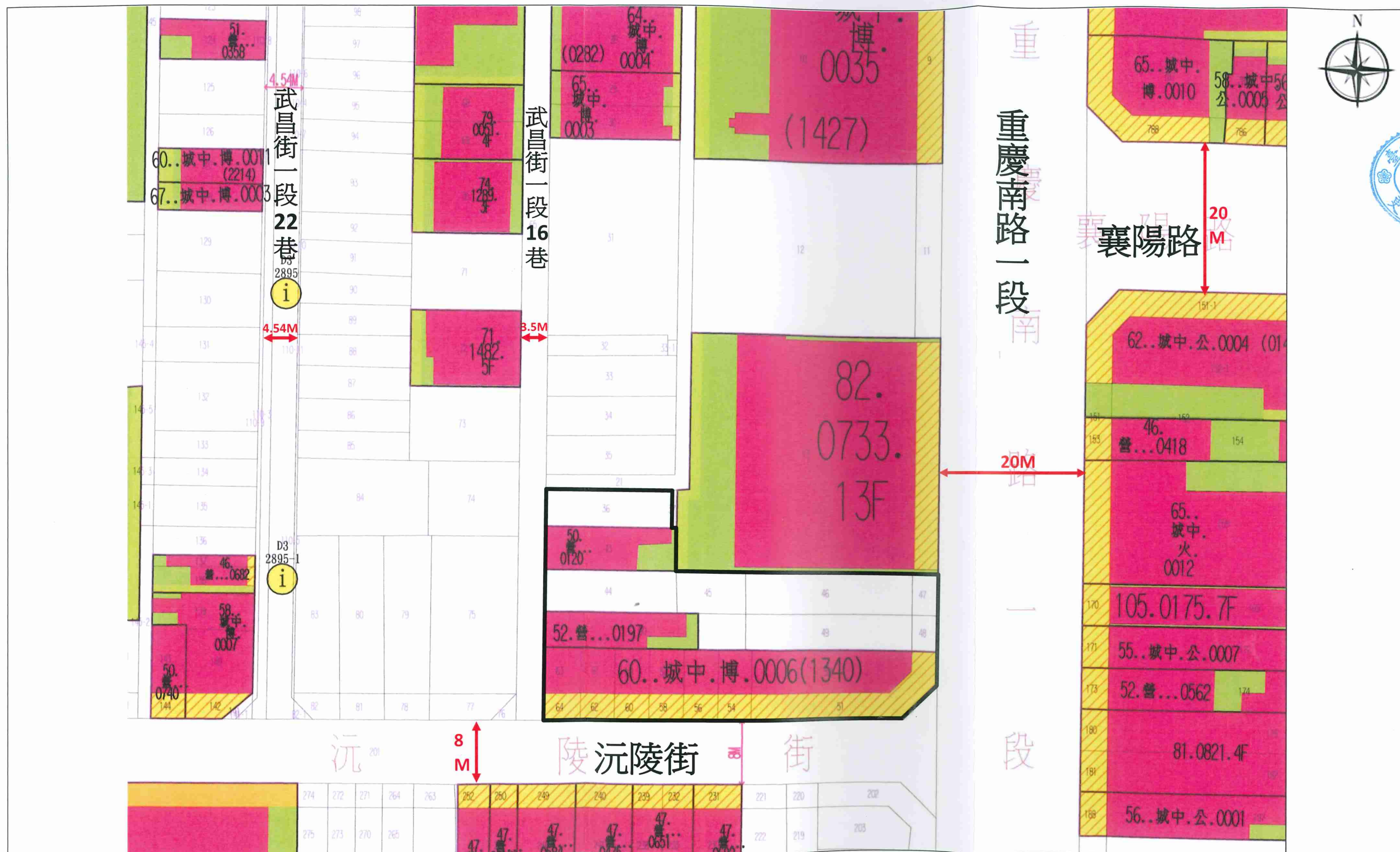


圖 7：更新單元建築物套繪圖

圖例：  更新單元

比例尺：1/500



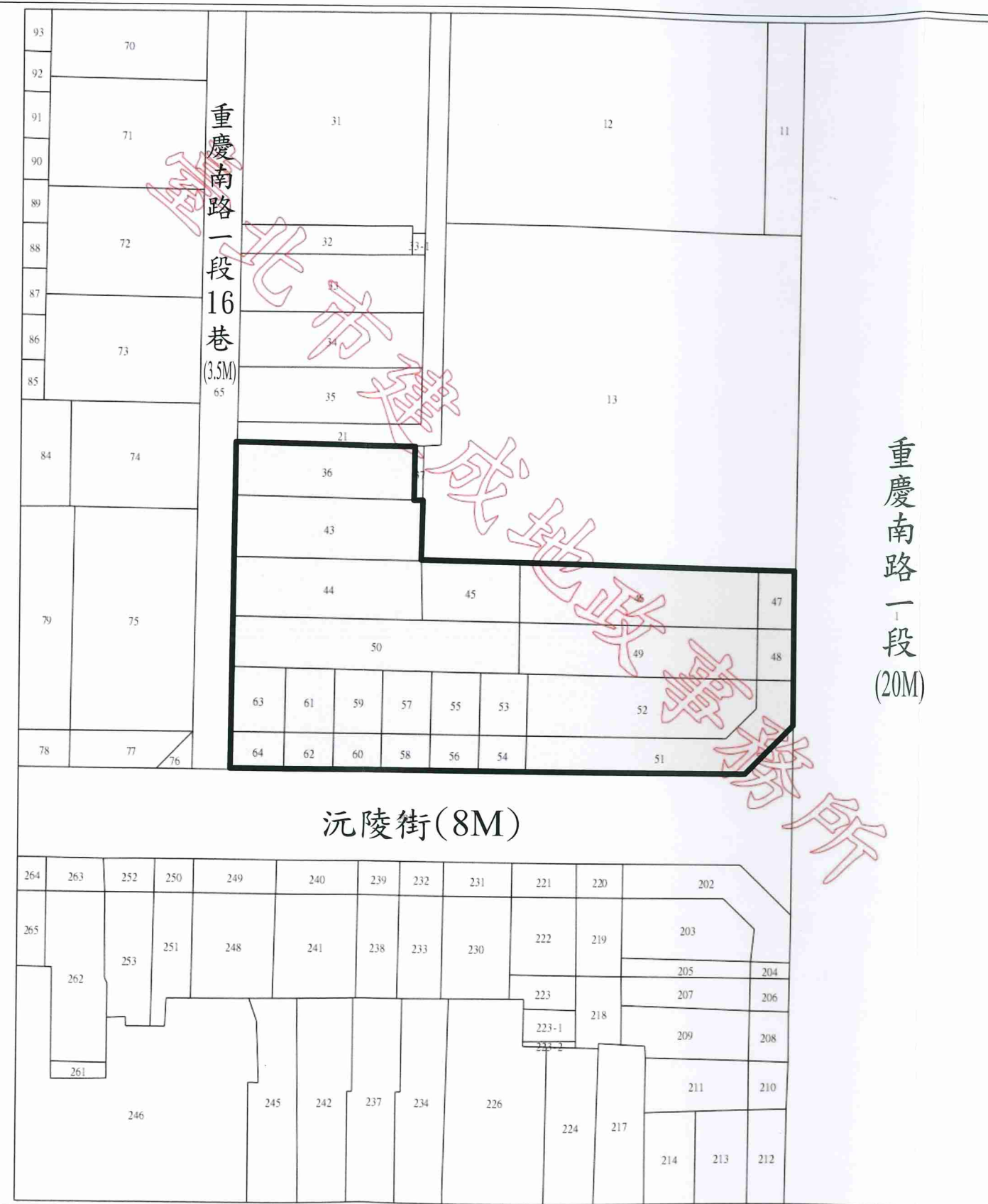
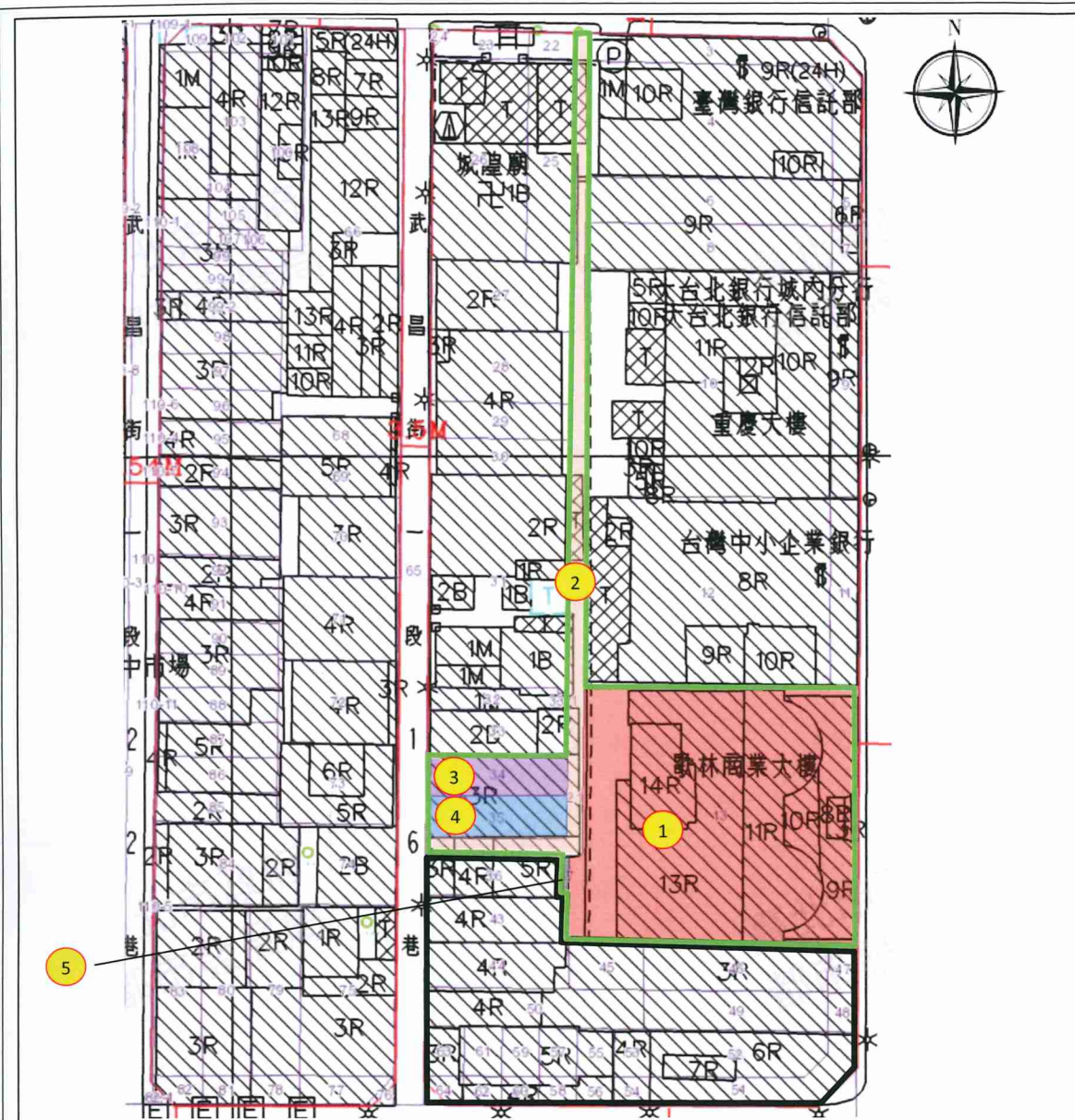


圖 8：更新單元地籍圖

圖例：  更新單元

比例尺:1/500





| 編號 | 位置       | 地號 | 協調範圍<br>土地面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 建築物樓層數(層)                  | 建築物年期(年)      |
|----|----------|----|-----------------------------------|----------------------------|---------------|
| 1  | 北側<br>鄰地 | 13 | 1,459 m <sup>2</sup>              | 13 層                       | 26 年          |
| 2  |          | 21 |                                   | 為 36 地號(596 建號)<br>之 1 層增建 | 現況為增建，故無法判定年期 |
| 3  |          | 34 |                                   | 3 層                        | 61 年          |
| 4  |          | 35 |                                   | 3 層                        | 61 年          |
| 5  |          | 37 |                                   | 為 36 地號(596 建號)<br>之 2 層增建 | 現況為增建，故無法判定年期 |

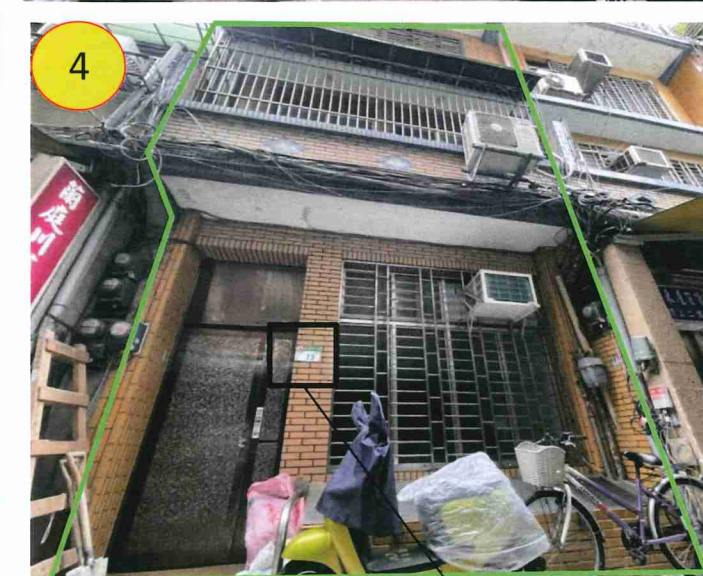
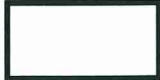


圖 9：鄰地協調範圍示意圖

圖例：  更新單元

 北側鄰地範圍

市更新處  
劃科

臺北市  
更新處



## 附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

## 附錄二、相關函文

1. 臺北市政府工務局大地工程處 110 年 10 月 29 日北市工地審字第 1103003058 號函
2. 臺北市政府地政局土地開發總隊 110 年 11 月 2 日北市地發繪字第 1107002354 號函
3. 臺北市政府工務局衛生下水道工程處 110 年 11 月 2 日北市工衛營字第 1103044217 號函
4. 臺北市政府文化局 110 年 11 月 3 日北市文化資源字第 1103034596 號函
5. 臺北市政府文化局 110 年 11 月 3 日北市文化文資字第 1103034611 號函
6. 臺北市政府工務局水利工程處 111 年 2 月 11 日北市工水下字第 1116000768 號函



第五本冊





1.臺北市政府工務局大地工程處 110 年 10 月 29 日北市工地審字第

1103003058 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局大地工程處 函

10462

臺北市中山區明水路602號5樓

受文者：舜磐創新有限公司

發文日期：中華民國110年10月29日

發文字號：北市工地審字第1103003058號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺北市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@mail.taipei  
.gov.tw

主旨：檢送本市中正區城中段二小段36地號等23筆土地山坡地資  
訊查詢結果1份，請查照。

說明：

一、復貴公司110年10月27日舜創字第11010270004號函。

二、本市山坡地範圍歡迎至本市山坡地資訊查詢網頁(<https://swc.taipei/swcinfo>)查詢。

正本：舜磐創新有限公司

副本：

處長池蘭生

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





2.臺北市政府地政局土地開發總隊 110 年 11 月 2 日北市地發繪字第  
1107002354 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府地政局土地開發總隊 函

10462

臺北市中山區明水路602號5樓

受文者：舜磐創新有限公司

發文日期：中華民國110年11月2日

發文字號：北市地發繪字第1107002354號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110015臺北市信義區莊敬路

391巷11弄2號3樓

承辦人：黃筠娟

電話：02-87807056轉425

傳真：02-87800583

電子信箱：gz\_24058@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市中正區城中段二小段36、43、44、45、46、47、48、49、50、51、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63及64地號等23筆土地是否涉及公共設施用地一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司110年10月27日舜創字第11010270003號函。
- 二、依本府都市發展局土地使用分區申請及查詢系統所載，旨揭36地號等23筆土地均屬第四種商業區，無不同使用分區情事；倘貴公司欲確認該等土地地籍線與建築線是否相符，建請依本市地籍線與建築線不符案件通報機制，先向本府都市發展局申請恢復案涉都市計畫樁位及建築線指示後，再依地籍測量實施規則第205條規定向本市建成地政事務所（下稱建成地政）申請鑑界複丈，以為釐清。
- 三、另貴公司亦可利用本府地政局自110年5月1日至110年12月31日試辦之「臺北市都市更新案件實施地籍線與建築線預檢作業試辦計畫」，由都市更新案實施者於都市更新案件事業計畫公開展覽後，事業（或權利變換）計畫核定前，填寫土地複丈申請書並於申請原因勾選「其他」選項，加註「地籍線與建築線預檢」，並檢附「申請人身分證明文件」、「臺北市政府辦理公開展覽及舉辦

第1頁共2頁

與正本相符

與正本相符







公聽會函」、「建築線指示圖（應於有效期限內）」、「地籍圖根點點之記」、「都市計畫樁或建築線參考點觀測資料」、「都市計畫樁或建築線參考點及點之記」、「都市計畫樁位公告坐標與觀測坐標之比較表」等相關資料，向建成地政申請地籍線與建築線預檢作業，不另收取費用，惟每一都市更新案在同一都市更新單元地區範圍以受理1次為限，謹此說明。

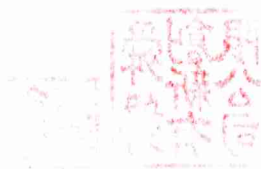
正本：舜磐創新有限公司

副本：臺北市政府都市發展局、臺北市建成地政事務所

總隊長 黃 群

第2頁 共2頁

與正本相符



與正本相符





3.臺北市工務局衛生下水道工程處 110 年 11 月 2 日北市工衛營  
字第 1103044217 號函

正 本

檔 號：  
保存年限：

臺北市工務局衛生下水道工程處 函

104051

臺北市中山區明水路602號5樓

受文者：舜磐創新有限公司

發文日期：中華民國110年11月2日

發文字號：北市工衛營字第1103044217號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：用戶接管收費情形清冊1份

地址：10376臺北市大同區酒泉街  
235號

承辦人：陳宗晨

電話：25973183轉113

電子信箱：sso20199@mail.taipei.  
gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市中正區域中段二小段36地號等23筆土  
地範圍內建物是否銜接公共污水下水道系統案，請查照。

說明：

- 一、復貴公司110年10月27日舜創字第11010270007號函。
- 二、經查旨揭地號範圍內有申請自來水號之門牌計有23筆，  
其中有3筆已銜接至公共污水下水道系統（詳附件），請  
卓參。

正本：舜磐創新有限公司

副本：

處長林昆虎  
本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁

計本五與

與正本相符





用戶接管收費情形

| 項次 | 水號            | 地址                  | 其他 | 收費狀態 |
|----|---------------|---------------------|----|------|
| 1  | 4-18-001731-4 | 中正區沅陵街1之1號          |    |      |
| 2  | 4-18-001732-3 | 中正區沅陵街1之2號          |    |      |
| 3  | 4-18-001730-5 | 中正區沅陵街1號            |    |      |
| 4  | 4-18-001575-4 | 中正區沅陵街1號            |    |      |
| 5  | 4-18-001630-6 | 中正區沅陵街1號            |    |      |
| 6  | 4-18-001734-1 | 中正區沅陵街3之1號          |    | Y    |
| 7  | 4-18-001735-0 | 中正區沅陵街3之2號          |    |      |
| 8  | 4-18-001733-2 | 中正區沅陵街3號            |    | Y    |
| 9  | 4-18-000723-6 | 中正區武昌街一段16巷17號      |    |      |
| 10 | 4-18-002948-1 | 中正區武昌街一段16巷19號      |    |      |
| 11 | 4-18-000722-7 | 中正區武昌街一段16巷19號2樓及三樓 |    |      |
| 12 | 4-18-000721-8 | 中正區武昌街一段16巷21號      |    |      |
| 13 | 4-18-000720-9 | 中正區武昌街一段16巷23號      |    |      |
| 14 | 4-18-003154-9 | 中正區武昌街一段16巷25號      |    |      |
| 15 | 4-18-001675-3 | 中正區重慶南路一段88號        |    | Y    |
| 16 | 4-18-000504-1 | 中正區重慶南路一段90號        |    |      |
| 17 | 4-18-001736-9 | 中正區重慶南路一段94號        |    |      |
| 18 | 4-18-001737-8 | 中正區重慶南路一段94號2樓      |    |      |
| 19 | 4-18-001738-7 | 中正區重慶南路一段94號3樓      |    |      |
| 20 | 4-18-001739-6 | 中正區重慶南路一段94號4樓      |    |      |
| 21 | 4-18-001740-3 | 中正區重慶南路一段94號5樓      |    |      |
| 22 | 4-18-001741-2 | 中正區重慶南路一段94號6樓      |    |      |
| 23 | 4-18-000506-9 | 中正區重慶南路一段94號總表      | 總表 |      |



與正本相符

與正本相符



4.臺北市政府文化局 110 年 11 月 3 日北市文化資源字第 1103034596

號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

10462

臺北市中山區明水路602號5樓

受文者：舜磐創新有限公司

發文日期：中華民國110年11月3日

發文字號：北市文化資源字第1103034596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：蕭國坊

電話：02-27208889/1999轉3571

電子信箱：bt-lude79@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「中正區域中段二小段36地號等23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、復貴公司110年10月27日舜創字第11010270006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、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。
- 四、全案尚有相關問題，請逕洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：舜磐創新有限公司

副本：臺北市都市更新處

局長蔡宗雄

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





5.臺北市府文化局 110 年 11 月 3 日北市文化文資字第 1103034611

號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市府文化局 函

10462

台北市中山區明水路602號5樓

受文者：舜磐創新有限公司

發文日期：中華民國110年11月3日

發文字號：北市文化文資字第1103034611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：張熙迎

電話：02-2720-8889/1999轉3637

傳真：02-2758-2461

電子信箱：bt-apey317@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關函詢本市「中正區城中段二小段36地號等23筆土地」範圍內建物是否涉及文化資產議題一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年10月27日舜創字第11010270005號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：中正區城中段二小段36、43~64地號等23筆。

(二)建物：中正區城中段二小段517~523、570、578、582、583、593、594、596、609、612建號等16筆。

(三)門牌：中正區武昌街1段16巷19、21、23、25號；重慶南路1段88、90、94號；沅陵街1、1之1、1之2、3、3之1、3之2號。

三、經查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，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，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：舜磐創新有限公司

副本：

局長蔡宗雄

第1頁 共2頁

與正本相符



6.臺北市政府工務局水利工程處 111 年 2 月 11 日北市工水下字第  
1116000768 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

10462

臺北市中山區明水路602號5樓

受文者：舜磐創新有限公司

發文日期：中華民國111年2月11日

發文字號：北市工水下字第1116000768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7樓西南區

承辦人：陳建國

電話：02-27208889/1999轉2640

傳真：02-27226313

電子信箱：da\_43336@mail.taipei.  
gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「劃定臺北市中正區城中段2小段36地號  
等23筆土地為都市更新單元」案範圍內是否涉及溝渠情形  
事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司111年2月8日舜創字第11102080001號函。
- 二、查旨揭地號基地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、佔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：舜磐創新有限公司

副本：臺北市政府工務局水利工程處兩水下水道工程科

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

與正本相符





