

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市松山區敦化段一小段 693 地號等 2 筆土地
為更新單元檢討書



申請人：筑鴻合開發股份有限公司

中華民國 112 年 9 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	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	5
三、建築物及地區環境評估標準	5
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形	5
五、更新單元涉及畸零地檢討情形	5
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	6
八、更新單元範圍內公有土地意見	6
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	6
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形.....	6
伍、其他	9
陸、本市都市更新及爭議處理審議會辦理情形	9
柒、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(公部門函覆公文)	18



圖目錄

圖 1：更新單元都市計畫圖.....	10
圖 2：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	11
圖 3：更新單元範圍內規劃構想圖.....	12
圖 4：更新單元範圍內現況照片圖.....	13
圖 5：更新單元範圍外及周邊現況圖.....	14
圖 6：更新單元建築物套繪圖.....	15
圖 7：更新單元地籍圖.....	16
圖 8：鄰地協調範圍示意圖.....	17

表目錄

表 1：本更新案提升環境貢獻及公益性相關規劃構想表.....	4
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：東側 A 相鄰土地 695 地號(64 建松山崙 0046)之私有所有權人參與更新意願統計表.....	7
表 4：東側 B 相鄰土地 690 地號(64 建松山崙 0031)之私有所有權人參與更新意願統計表.....	8
表 5：東側 C 相鄰土地 691 地號(65 建松山崙 0011)之私有所有權人參與更新意願統計表.....	8



案 名：劃定臺北市松山區敦化段一小段 693 地號等 2 筆土地
為更新單元檢討書

申請人：筑鴻合開發股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市松山區慶城街、慶城街 16 巷、
南京東路三段 303 巷 7 弄、南京東路三段 303 巷、南
京東路三段 303 巷 3 弄、南京東路三段 269 巷所圍街
廓內。

二、計畫範圍：臺北市松山區敦化段一小段 693、693-1 地號等 2 筆
土地。

三、計畫面積：1,444.00 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

本更新單元位於臺北市松山區慶城街(20 公尺)、慶城街 16 巷(8 公尺)、南京東路三段 303 巷 7 弄(8 公尺)、南京東路三段 303 巷(8 公尺)、南京東路三段 303 巷 3 弄(6 公尺)、南京東路三段 269 巷(6 公尺)所圍街廓內(詳圖 1)。範圍包括臺北市松山區敦化段一小段 693 地號等 2 筆土地，單元面積 1,444.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 108 年 4 月 25 日府都規字第 10830178021 號公告「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)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種商業區(特)(依都市計畫說明書圖規定辦理，始得作第參種商業區使用；原屬第三種住宅區)，其建蔽率為 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作旅館和店鋪使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 1 棟鋼筋混凝土建物，建物為 6 層樓，屋齡 50 年以上；臨南京東路三段 269 巷為旅館出入口，部分地面層及 2 至 6 樓層作旅館使用；其餘臨慶城街之地面層則作店鋪使用。

(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商混合使用。更新單元該街廓北側現況以住宅使用為主，尚有一公園用地，現況已開闢作慶城公園使用；南側現況以商辦大樓及旅館使用為主。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含松山區敦化段一小段 693 地號等 2 筆土地，總面積 1,444.00 平方公尺，無涉及公有土地，均為私有土



地。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 1 棟合法建築物，總樓地板面積 5,011.18 平方公尺，均為私有。

四、更新課題

更新單元內建築物年期已逾 50 年，耐震不符現行建築技術規則之規定，有地區環境安全之虞慮。

同時，缺乏適當綠化空間及停車空間，周邊僅少數道路停車格供應停車需求，臨時停車、人車爭道等情形，衍生交通安全隱憂，亦可能對公共安全及防救災動線造成影響。



參、實質再發展

一、周邊環境發展

本更新單元位於臺北市松山區慶城街(20 公尺)、慶城街 16 巷(8 公尺)、南京東路三段 303 巷 7 弄(8 公尺)、南京東路三段 303 巷(8 公尺)、南京東路三段 303 巷 3 弄(6 公尺)、南京東路三段 269 巷(6 公尺)所圍街廓之西側。車行主要動線為更新單元西側慶城街，並以復興北路與南京東路三段作為主要聯外動線，其建物沿街面多有留設騎樓或人行道，故未來擬維持其規劃並延續既有人行動線。

更新單元北側兩街廓作住商混合、幼兒園、慶城公園使用，街廓內商業型態為鄰里型零售業；南側包含商辦大樓、飯店、企業大樓及停車使用；西側則為商場及辦公大樓。

而更新單元周邊 500 公尺範圍內有敦化國中、敦化國小、松基公園、慶城公園、敦中公園、朱崙公園、遼寧公園、興安公園、南京復興捷運站、臺北小巨蛋等公共設施皆已開闢完成；尚有興國公園施工中。整體而言，本更新單元位屬南京復興站商圈帶，緊鄰繁華慶城街，實有再發展之需要。

二、整體規劃構想

(一)更新單元範圍外：本更新單元未涉及計畫道路開闢之處理。本案期望未來鄰近街廓辦理都市更新時，考量周邊人行步行空間，住宅區臨 8 公尺以上計畫道路部分，建議退縮 2 公尺以上無遮人行道，臨未達 8 公尺之計畫道路部分，建議應退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道；商業區臨 8 公尺以上計畫道路部分，建議留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道，臨未達 8 公尺計畫道路，建議退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以串聯本區人行動線，建立完善的人行系統。

(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 1 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	本更新單元相鄰土地業已建築完成且達三十年以上，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第 9 點及第 10 點規定，於 112 年 2 月 14 日辦理相鄰土地協調會並調查參與更新意願，調查結果為所有相鄰土地之參與更新意願比例皆低於本更新單元比例，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。
2	都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻	1. 妥善規劃人行、汽機車行及自行車行動線，並將停車需求內部化，避免動線紊亂相互干擾，減少地區交通衝擊及對外部道路所造成之影響。 2. 透過加強建物耐震係數確保地震災害發生時建物結構安全無虞；配合整體開放空間系統，並與鄰地保持妥適鄰棟間隔，加強都市防救災機能；因應環保趨勢，落實綠建築理念，著重基地保水、綠化、日常節能等，塑造舒適的生活環境品質。 3. 配合周邊地區開放空間與人行動線特性，沿街慶城街將規劃留設騎樓或退縮留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，維護人行安全提升都市環境品質。 4. 鄰南京東路三段 269 巷退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，提供完善步行空間。
3	提供公益性回饋	1. 建築物量體採集中設置，退縮留設開放空間，以多層次綠化方式綠美化，形塑良好的市容環境與景觀。 2. 捐贈總銷 1 % 予都市更新基金，有助於公辦都更及相關都更事業之實施。
4	推動無障礙空間	公共開放區域、人行步道等皆以無障礙方式設計，提供無障礙環境。



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、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 1,444.00 平方公尺，其所在街廓面積為 8,220.00 平方公尺，約占該街廓 17.57%。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 4 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。」之規定。

三、建築物及地區環境評估標準

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 3 條規定。

- (一) 依第 3 條規定：「本更新單元內所有建築物符合前條第一項第三款所定各目構造年限，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，其初步評估結果為未達最低等級者。」：申請範圍內總計建築物共 1 棟，為使用年期 54 年之鋼筋混凝土造建築物，且經台北市土木技師公會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，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定及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經李文勝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、暫定歷史建築及受保護樹木之情形；溝渠處理方式則依 112 年 3 月 22 日臺北市政府工務局水利工程處函文(北市工水下字第 1126001577 號)辦理，說明如下：

1. 本更新單元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)，本案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。
2. 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。

八、更新單元範圍內公有土地意見

本更新單元無涉及公有土地。

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

本更新單元經李文勝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 112 年 2 月 14 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)	1	1	1,444.00	5,011.18
目前有更新意願數(B)	1	1	1,444.00	5,011.18
目前有更新意願比(B/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
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)	0	0	0.00	0.00
目前未表達意願比(D/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

統計日期：112 年 3 月 1 日止

（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約 30 年，相關圖說詳圖 8 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 112 年 2 月 14 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 至表 5。

表 3：東側 A 相鄰土地 695 地號(64 建松山崙 0046)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)	22	22	566.00	3,069.17
目前有更新意願數(B)	11	11	307.34	1,561.51
目前有更新意願比(B/A)	50.00%	50.00%	54.30%	50.88%
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)	11	11	258.66	1,507.66
目前未表達意願比(D/A)	50.00%	50.00%	45.70%	49.12%

統計日期：112 年 3 月 1 日止



表 4：東側 B 相鄰土地 690 地號(64 建松山崙 0031)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)	31	32	562.00	2,947.93
目前有更新意願數(B)	11	11	221.15	1,096.66
目前有更新意願比(B/A)	35.48%	34.38%	39.35%	37.20%
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)	20	21	340.85	1,851.27
目前未表達意願比(D/A)	64.52%	65.63%	60.65%	62.80%

統計日期：112 年 3 月 1 日止

表 5：東側 C 相鄰土地 691 地號(65 建松山崙 0011)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)	4	4	413.00	1,403.88
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)	4	4	413.00	1,403.88
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：112 年 3 月 1 日止

(三) 更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本更新單元東側 A 相鄰土地 695 地號(64 建松山崙 0046)所有權人參與更新之意願比例，土地人數為 50.00%、合法建物人數為 50.00%、土地面積為 54.30%、合法建物面積為 50.88%。

本更新單元東側 B 相鄰土地 690 地號(64 建松山崙 0031)所有權人參與更新之意願比例，土地人數為 35.48%、合法建物人數為 34.38%、土地面積為 39.35%、合法建物面積為 37.20%。

本更新單元東側 C 相鄰土地 691 地號(65 建松山崙 0011)

所有權人參與更新之意願比例，土地人數為 0.00%、合法建物人數為 0.00%、土地面積為 0.00%、合法建物面積為 0.00%。

本更新單元範圍內參與意願比例，土地所有權人數為 100%、合法建物所有權人數為 100%、土地面積為 100%、合法建築物面積為 100%；相鄰土地 695 地號(64 建松山崙 0046)、690 地號(64 建松山崙 0031)及 691 地號(65 建松山崙 0011)之參與更新意願比例皆低於本更新單元之參與更新意願比例，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。
- 二、本更新單元擬申請容積移轉，相關建築設計及退縮配置，將依都市設計審議決議辦理。

陸、本市都市更新及爭議處理審議會辦理情形

一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形

本案經提 112 年 7 月 19 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 36 次專案小組會議決議如下：

同意本案更新單元劃定，本案係屬產權單純案，且涉及原容大於法容獎勵申請，經申請人說明係經整合方達產權單一，並比照第 429 次審議會案例，同意依申請人承諾捐贈總銷金額千分之一作為公益性回饋予都市更新基金，並不得申請容獎及納入共同負擔。

二、申請人回應情形

依審議會決議，將修正本案公益回饋項目為捐贈總銷金額千分之一予都市更新基金，俾利辦理後續都市更新作業。

柒、附圖



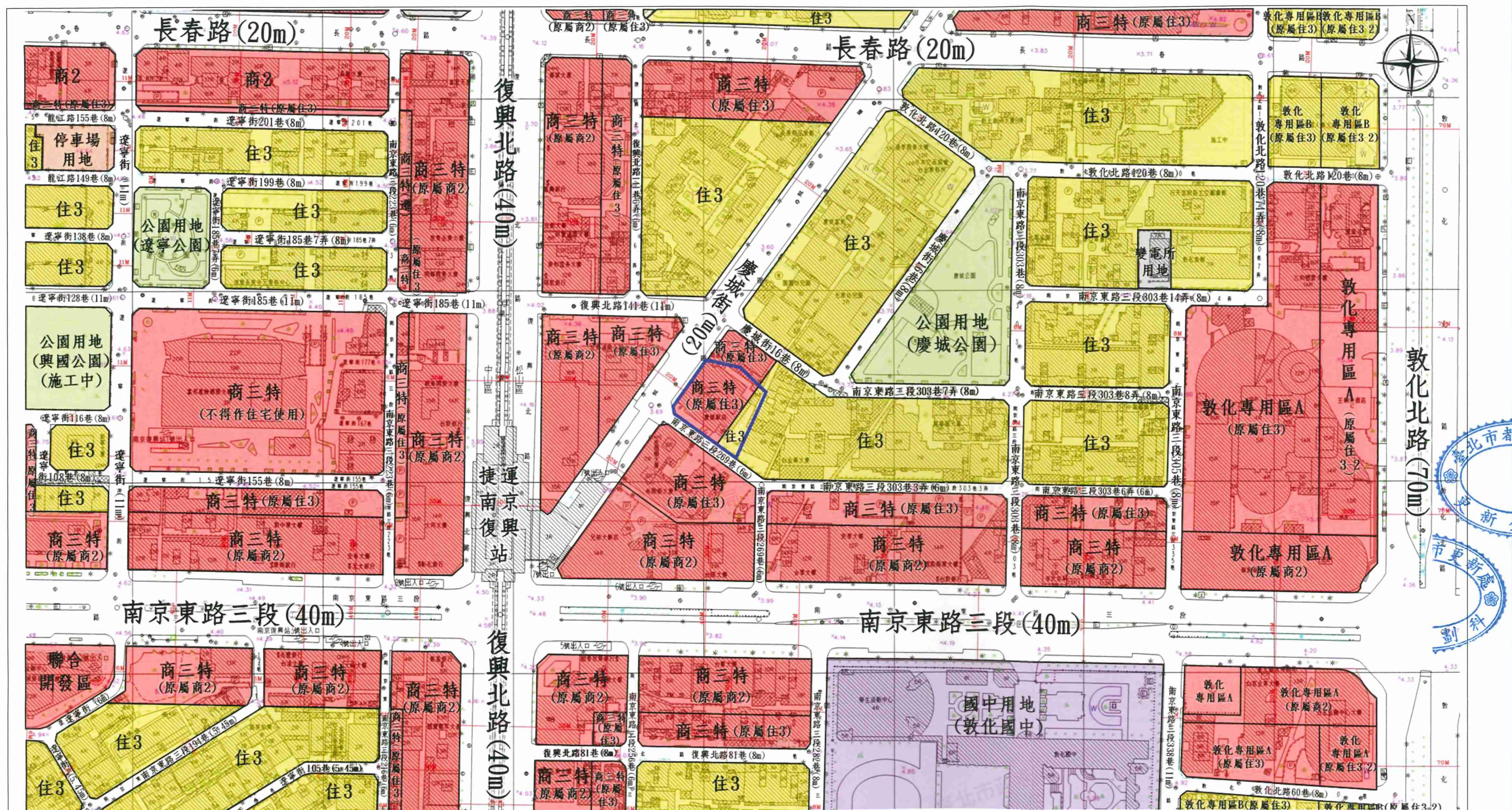


圖 1:更新單元都市計畫圖

圖例: 更新單元 商業區/特定專用區 A 住宅區/特定專用區 B
 公園用地 學校用地 變電所用地 停車場用地

比例尺: 1/2000

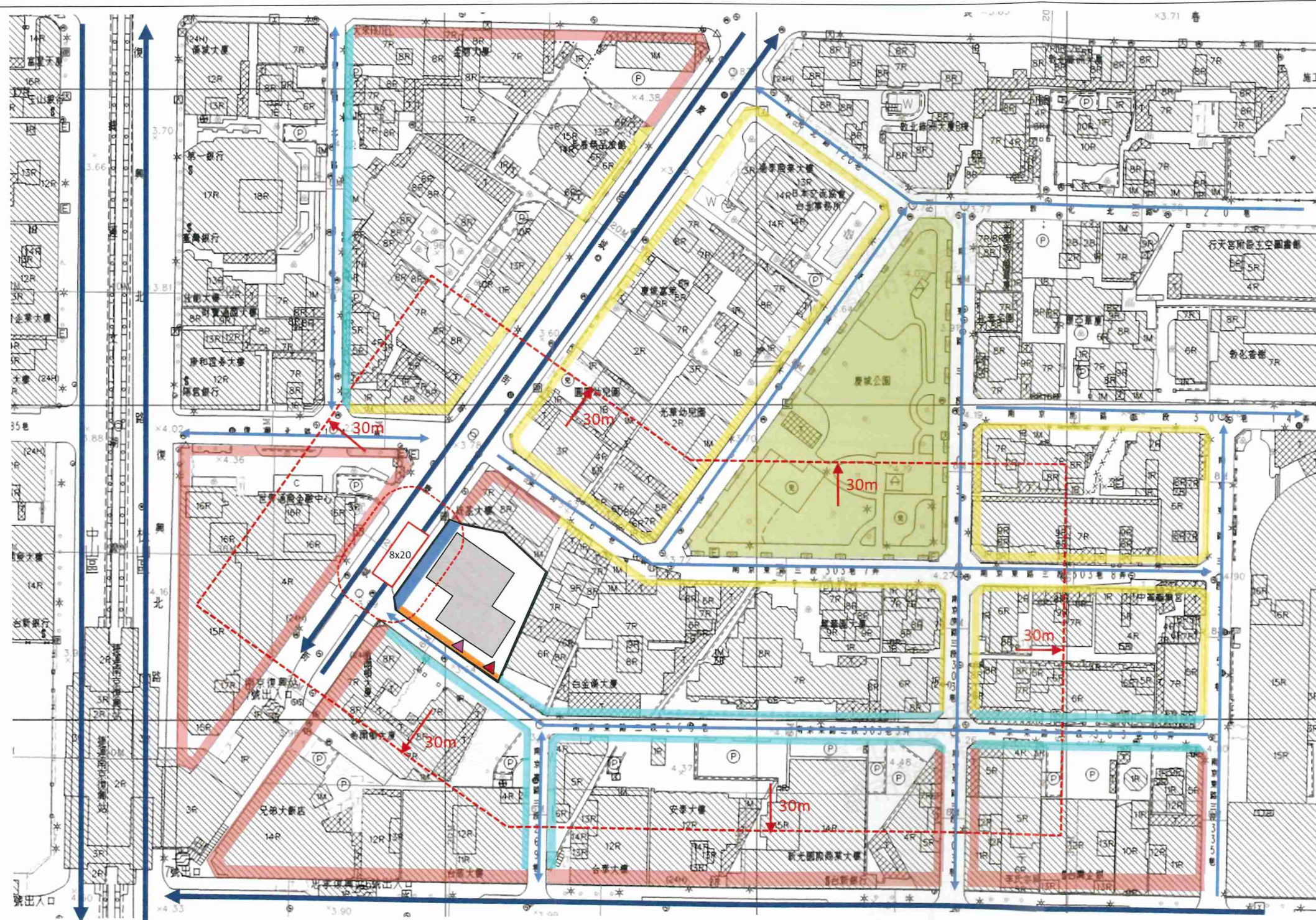
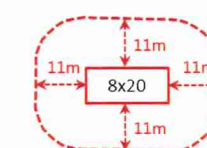


圖 2：更新單元所在街廓及其相鄰相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

比例尺：1/1500

- 圖例：
- 更新單元
 - 建議範圍
 - 主要道路
 - 次要道路
 - ▲ 人行出入口
 - ▲ 車行出入口
 - 建築物
 - 公園用地
- 留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道
- 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道
- 建議留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道
- 建議退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道
- 建議退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道



消防救災
操作空間

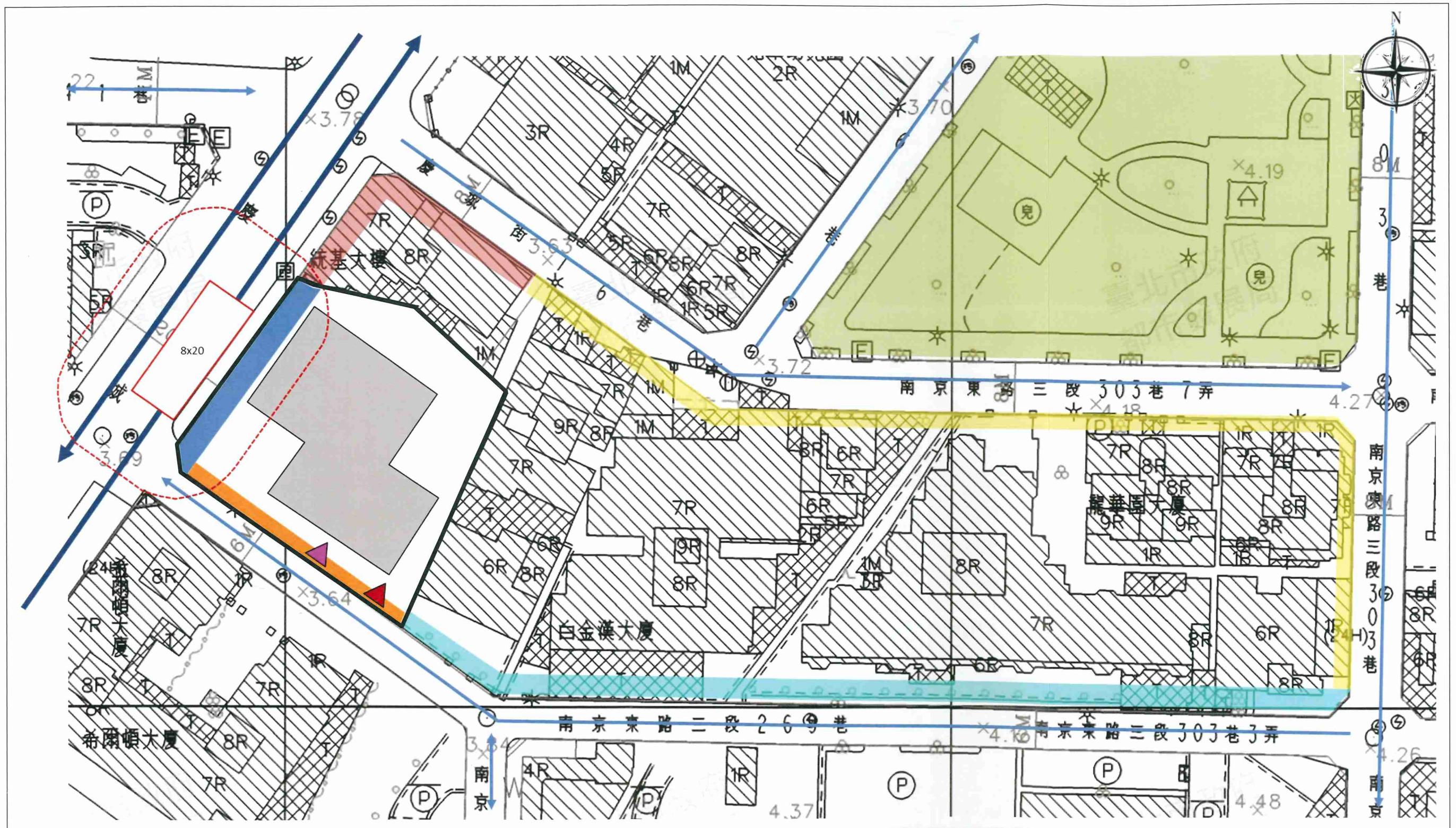
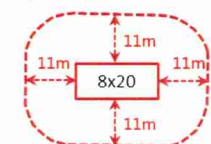


圖 3：更新單元範圍內規劃構想圖

比例尺：1/600

- 圖例：
- 更新單元
 - 建議範圍
 - 主要道路
 - 次要道路
 - 人行出入口
 - 車行出入口
 - 建築物
 - 公園用地
 - 留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道
 - 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道
 - 建議留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道
 - 建議退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道
 - 建議退縮補足 8 公尺與道路順平後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道



消防救災
操作空間



圖 4：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元 1 拍攝角度



圖 5：更新單元範圍外及周邊現況圖

圖例：

更新單元

1 拍攝角度



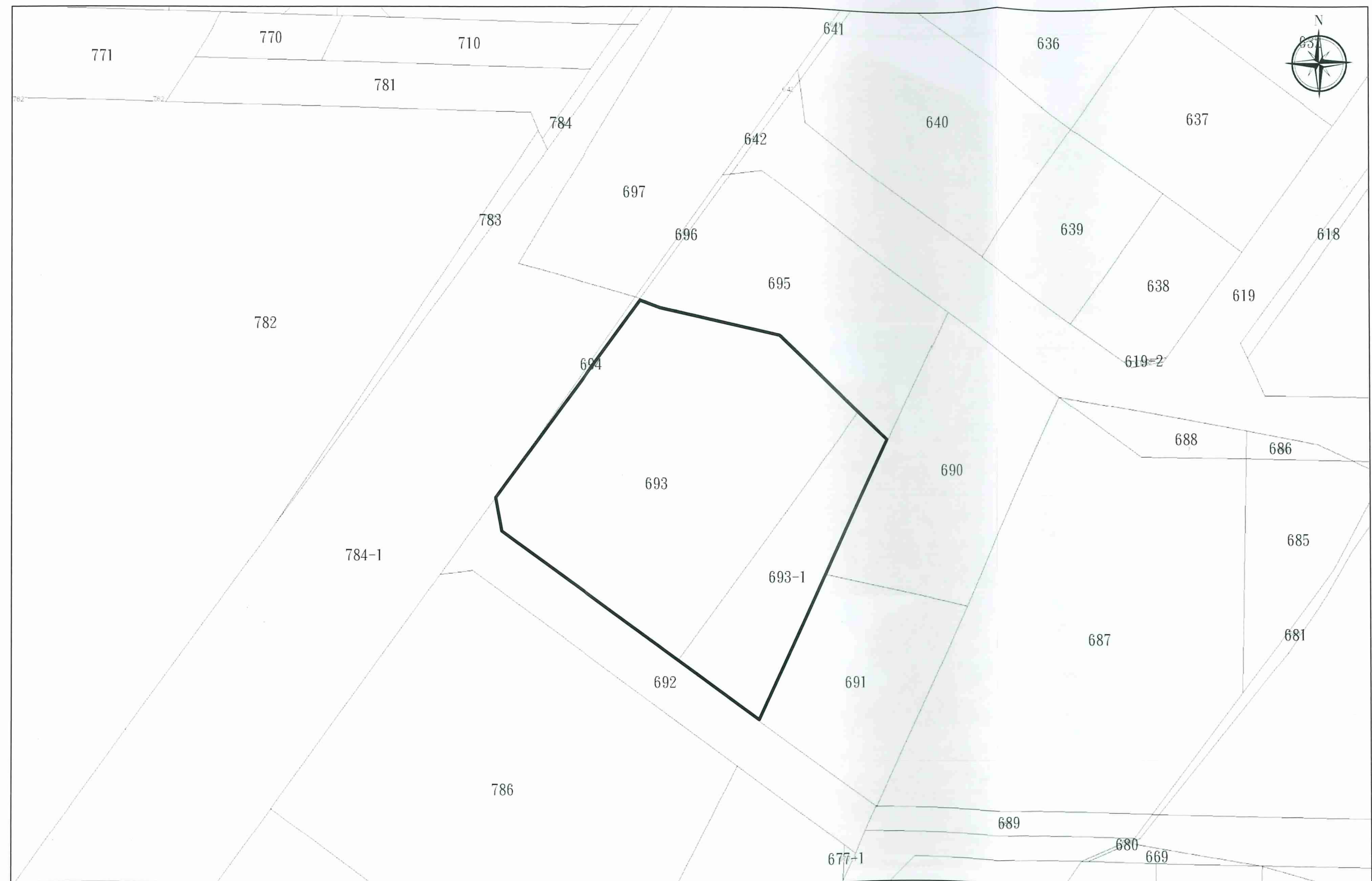
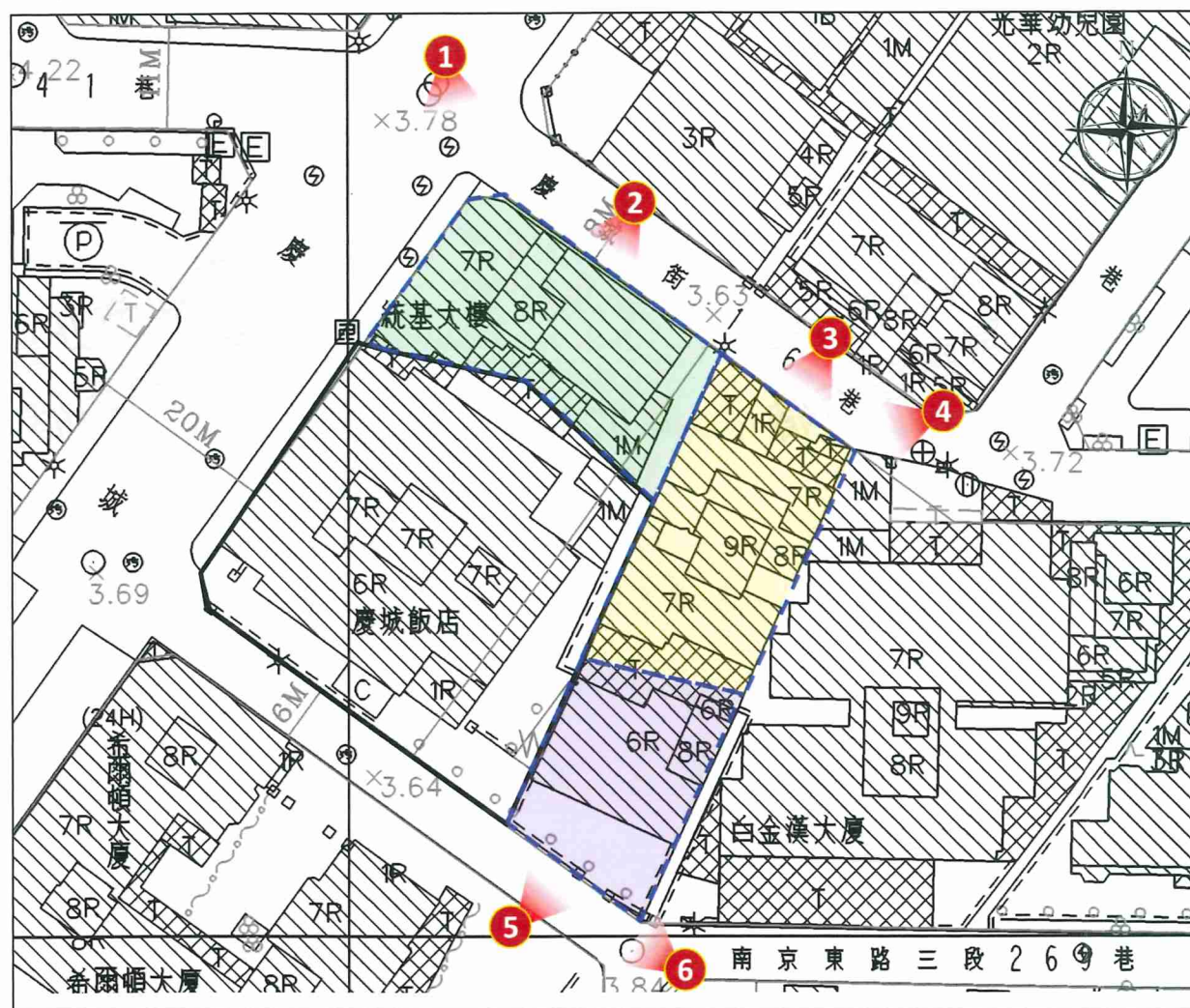


圖 7：更新單元地籍圖

圖例： 更新單元

比例尺：1/500





位置	地號	面積(m ²)	建築物樓層	建築物年期
東側 A 鄰地	695	566.00	7 層	46 年
東側 B 鄰地	690	562.00	7 層	47 年
東側 C 鄰地	691	413.00	6 層	46 年



圖 8：鄰地協調範圍示意圖 圖例： 更新單元 東側 A 鄰地範圍 東側 B 鄰地範圍 東側 C 鄰地範圍 1 拍攝角度

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄二、相關函文(公部門函覆公文)

一、臺北市政府文化局 112 年 2 月 21 日北市文化文資字第 1123001249 號函

二、臺北市政府文化局 112 年 3 月 20 日北市文化資源字第 1123002343 號函

三、臺北市政府工務局水利工程處 112 年 3 月 22 日北市工水下字第 1126001577 號函

四、臺北市政府都市發展局 112 年 5 月 11 日北市都新字第 1126003065 號。

五、臺北市都市更新處 112 年 6 月 17 日北市都新企字第 1126004317 號函

六、臺北市政府 112 年 7 月 11 日府都新字第 1126014005 號函

七、臺北市政府 112 年 8 月 21 日府都新字第 1126018660 號函



正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市府文化局 函

106485

臺北市大安區敦化南路二段76號6樓

受文者：筑鴻合開發股份有限公司

發文日期：中華民國112年2月21日

發文字號：北市文化文資字第1123001249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：楊婉歆

電話：02-27208889/1999轉3637

傳真：02-27582461

電子信箱：bt-veromca@mail.
taipei.gov.tw

主旨：有關函詢「臺北市松山區敦化段一小段693、693-1地號等2筆土地」範圍內建物是否具有文化資產議題一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司112年2月17日筑鴻合字第1120217001號函。

二、旨揭函詢範圍如下：

(一)地號：松山區敦化段一小段693、693-1地號等2筆。

(二)建號：松山區敦化段一小段53~67建號共15筆。

(三)門牌：松山區慶城街10巷1弄1、3號及慶城街12號。

三、經查旨揭基地範圍內建物非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：筑鴻合開發股份有限公司

副本：

局長蔡詩萍



本件影本與正本無異

第1頁 共1頁

正 本

檔 號：
保存年限：

112.3.22

臺北市府文化局 函

100504

臺北市中正區衡陽路51號8樓之1

受文者：筑鴻合開發股份有限公司

發文日期：中華民國112年3月20日

發文字號：北市文化資源字第1123002343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4樓東北區

承辦人：呂姿怡

電話：02-27208889/1999轉3564

傳真：02-27236464

電子信箱：am2226@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢「本市松山區敦化段一小段693地號等2筆土地更新單元」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112年3月15日筑鴻合字第1120315001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、經查貴公司檢送旨揭基地更新單元地籍圖、地形圖及樹籍測量資料，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，仍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，



本件影本與正本無異



全案仍請貴公司擇優將樹木原地保存。

正本：筑鴻合開發股份有限公司

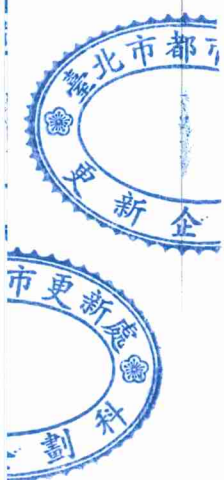
副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行



本件影本與正本無異



正 本

檔 號：

保存年限：

112.3.24

臺北市政府工務局水利工程處 函

100504

臺北市中正區衡陽路51號8樓之1

受文者：筑鴻合開發股份有限公司

發文日期：中華民國112年3月22日

發文字號：北市工水下字第1126001577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：洪瑞苓

電話：02-27208889/1999轉8192

傳真：02-27226313

電子信箱：da_red@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢申請自行劃定「臺北市松山區敦化段1小段693地號等2筆土地為更新單元」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司112年3月15日筑鴻合字第1120315002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：筑鴻合開發股份有限公司

副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行



本件影本與正本無異



附件四

副 本

檔 號：

保存年限：

112.5.12

臺北市政府都市發展局 函

100504

臺北市中正區衡陽路51號8樓之1

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會（含附件）

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：鄭雅丹

電話：02-27815696轉3040

電子信箱：sh2238@gov.taipei

發文日期：中華民國112年5月11日

發文字號：北市都新字第1126003065號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：貴公司委託財團法人都市更新研究發展基金會申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段693地號等2筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴公司112年4月7日申請表及依都市更新條例第23條、臺北市都市更新自治條例第15條規定辦理。
- 二、旨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（除為申請自行劃定更新單元申請表、受託單位委託書及申請人身分證明文件抽存外）全卷，請派員取回，並請於本文送達日起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，將依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第19點規定駁回申請案，如有疑問請逕洽本局，當竭誠為您解答。

正本：筑鴻合開發股份有限公司

副本：財團法人都市更新研究發展基金會（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 王玉芬



本件影本與正本無異

本案依分層負責規定授權人員決行

民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表

案名	劃定臺北市松山區敦化段一小段 693 地號等 2 筆土地為更新單元		申請人	筑鴻合開發股份有限公司	受託單位	財團法人都市更新研究發展基金會
審查項目		補正意見				
1. 申請書件 (冊一)	1-1. 申請人基本資料		-			
2. 產權面積 (冊二)	2-1. 土地所有權人清冊		-			
	2-2. 合法建築物所有權人清冊		-			
3. 更新單元相關檢討 (冊一)	3-1. 區位檢討		表 2-1-1 使用分區有誤，請修正。			
	3-2. 規模檢討		-			
	3-3. 毗鄰畸零地檢討		建照存根及使照存根影本請加註與正本相符。			
	3-4. 建築基地範圍檢討		-			
	3-5. 空地過大基地檢討		-			
	3-6. 山坡地檢討		-			
	3-7. 公有地檢討		-			
	3-8. 受保護樹木檢討		1. 空照圖請移除比例尺。 2. 含測量刻度之照片請調整解析度致清晰可辨識。			
	3-9. 歷史建築或聚落檢討		-			
	3-10. 溝渠檢討		-			
	3-11. 建物棟別檢討		1. 建物棟別標示圖請補充構造別、樓層、建物面積等資訊。 2. 門牌編釘請以謄本門牌查詢並附完整截圖。 3. 請確認建照號碼：67 建(松山)(崙)字第 010 號，是否存續。			
4. 建築物及地區環境狀況評估檢討 (冊一)	4-1. 第三條		1. 證明文件請填使照號碼。 2. 請澄清本案適用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情形，如欲適用第三條請移除指標相關內容。			
6. 相關會議情形 (冊三)	5-1. 鄰地協調情形說明		1. 鄰地建物清冊持分面積有誤，請澄清。 2. 建號 22、79、755、467、827、831、834、844、851 之建物總面積請合併儲存格表示。 3. 建號 22 請依所有權人登記次序排序，並請併同澄清權利範圍及持分面積。 4. 建號 23、39、49 之建物門牌有誤，請澄清。 5. 建物謄本請依建號及前章節建物清冊排序，請修正。 6. 鄰地土地通知清冊請依所有權人姓氏筆劃排序。 7. 請依簽到表澄清鄰地土地及建物通知清冊之所有權人林○淳、林○豐、金○國際投資有限公司、林○敏是否出席鄰地協調會，併同澄清合計人數。 8. 鄰地建物通知清冊之建號 39、23、49、79，建物門牌請依謄本填入，請澄清。 9. 會議照片請放大照片並調整解析度。			
	5-2. 更新單元範圍內說明會		1. 會議照片請放大照片並調整解析度。 2. 意願書為影本者請加註與正本相符。			
7. 更新單元檢討書	檢討書內容		1. 檢討書請依最新「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式」修正。 2. P1 周邊土地及建築物使用現況，請酌予修正文字。 3. P7 涉及溝渠之處理方式請依主管機關函文文字敘寫。 4. 請依最新範本移除圖 1 並順修後圖圖名。 5. 單元所在街廓及相鄰街廓道路對側進深 30 公尺建議圖，請澄清道路動線方向，進深 30 公尺所及之街廓須完整呈現於圖上。單元規劃建議有誤，請澄清，並補充單元內建物圖例。另道路未達 8 公尺應退縮補足 8 公尺與道路順平後再退縮 2 公尺以上無遮簷人行步道。請依歷次審議原則澄清並修正。			



本件影本與正本無異



審查項目	補正意見
	6. 單元規劃構想圖，請釐清道路動線方向，單元所在之街廓須完整呈現於圖上。單元規劃建議有誤，請釐清，並補充單元內建物圖例。 7. 考量本案屬產權單純案件，有關公益性回饋除土地使用管制及建築相關法規規定之人行道退縮留設外，請釐清再補充。
8. 其他	- 有蓋「與正本相符」章者，若為經建築師或專業技師簽證檢附之文件，請補充建築師大小章及簽名；若為其他文件，則請加蓋受託單位大小章。



本件影本與正本無異



附件五

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市都市更新處 函

106485

臺北市大安區敦化南路二段76號6樓

受文者：筑鴻合開發股份有限公司

發文日期：中華民國112年6月17日

發文字號：北市都新企字第1126004317號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：104105臺北市中山區南京東

路3段168號17樓

承辦人：鄭雅丹

電話：02-27815696轉3040

電子信箱：sh2238@gov.taipei

主旨：有關貴公司委託財團法人都市更新研究發展基金會申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段693地號等2筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴公司署期112年4月7日申請表（補正日期112年5月19日）辦理。
- 二、旨案將排入近期本市都市更新及爭議處理審議會（專案小組）審議，開會時間地點另函通知。
- 三、會議簡報參考版本請於本市都市更新處網站「都市更新協檢服務專區/附件下載」查詢，請依實際內容核實製作，並於112年6月30日前繳交簡報電子檔。

正本：筑鴻合開發股份有限公司

副本：財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市都市更新處更新企劃科

處長 陳建華



本件影本與正本無異



附件六

檔 號：

112.7.18

保存年限：

臺北市政府 開會通知單

100504

臺北市中正區衡陽路51號8樓之1

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會(討論案2)

發文日期：中華民國112年7月11日

發文字號：府都新字第1126014005號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議資料及意見表

開會事由：臺北市都市更新及爭議處理審議會第36次專案小組會議

開會時間：中華民國112年7月19日(星期三)下午2時0分

開會地點：市政大樓北區2樓N206會議室專區

主持人：賀士庶委員

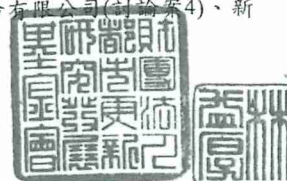
聯絡人及電話：高俊銘 專案人員 02-27815696轉3060

出席者：鄭凱文委員、遲維新委員、林光彥委員、謝慧鶯委員、葉玉芬委員、張興邦委員、臺北市都市計畫委員會 邵瑋珮委員、臺北市政府財政局 林昆華委員、臺北市政府地政局 吳智維委員、臺北市政府交通局 楊欽文委員、臺北市政府消防局 許志敏委員、臺北市政府法務局 林傳健委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員

列席者：臺北市都市更新處 詹育齊執行秘書、臺北市政府財政局 黃于珊幹事、臺北市政府財政局 石皓文幹事、臺北市政府財政局 陳鈺芳幹事、臺北市政府財政局 黃怡潔幹事、臺北市政府地政局 徐子偉幹事、臺北市政府地政局 陳憶萍幹事、臺北市政府地政局 張家銘幹事、臺北市政府地政局 陳光熙幹事、臺北市政府交通局 王少韡幹事、臺北市政府交通局 謝霖霆幹事、臺北市政府交通局 蔡于婷幹事、臺北市政府消防局 洪晴泉幹事、臺北市政府消防局 鄭正奇幹事、臺北市政府文化局 江彩禎幹事、臺北市政府文化局 連婕幹事、臺北市政府社會局 白善印幹事、臺北市政府法務局、臺北市建築管理工程處 朱芳毅幹事、臺北市建築管理工程處 李宛真幹事、臺北市政府工務局新建工程處 丁仲仁幹事、臺北市政府工務局新建工程處 陳家邦幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事、臺北市政府都市發展局都市設計科 張書維幹事、臺北市都市更新處 陳品先幹事、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市不動產估價師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、財政部國有財產署(討論案1、3)、財政部國有財產署北區分署(討論案1、3)、臺北市都市更新處更新企劃科(討論案1、2、3)、蔡○真君(討論案1)、冠霖不動產顧問股份有限公司 君(討論案1)、筑鴻合開發股份有限公司(討論案2)、財團法人都市更新研究發展基金會(討論案2)、陳○明君(討論案3)、里成都市更新股份有限公司(討論案3)、世喆建設股份有限公司(討論案4)、新

第1頁 共3頁

本件影本與正本無異



意群工程顧問有限公司(討論案4)、李立夫建築師事務所(討論案4)、安靜地政士聯合事務所(討論案4)、禾仲不動產估價師事務所(討論案4)、歐亞不動產估價師聯合事務所(討論案4)、戴德梁行不動產估價師事務所(討論案4)、黃○莎君(討論案5)、富邦建設股份有限公司(討論案5)、台北再開發規劃股份有限公司(討論案5)、閔河彬建築師事務所(討論案5)

副本：臺北市都市更新處(含附件)

備註：

- 一、依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，審議會開會時，有利害關係之委員應自行迴避。
- 二、本次係依110年12月27日提至臺北市都市更新及爭議處理審議會(下稱審議會)之「臺北市都市更新審議制度興革方案」辦理，會議提案內容及承辦人詳如所附議程，由審議會專案小組委員召開(5人以上出席始得開始會議)，請各提案申請人、實施者及陳情人等參考議程表所列時間出席會議；另如屬事業概要、簡易變更、自劃更新單元、重複同意書、撤銷同意書等案件，若經本次審議會專案小組審查通過，後續將逕提至審議會追認審查結果。
- 三、本次會議提案內容及承辦人詳如所附議程，請各提案申請人及陳情人等參考議程表所列時間出席會議。
- 四、請實施者會同規劃、建築設計、交通、鑑價等專業顧問機構與會，並於會議排定時間前10分鐘到場，俾利會議之進行；另針對各提案資料內各單位審查意見、提請審議事項、建築設計等相關事項於會中提出補充說明，簡報時間5分鐘(如含權利變換為10分鐘)。
- 五、列席本審議會欲陳述意見之陳情人(限於該案之相關權利關係人)須自行提供發言之書面資料10份，於會場旁聽席向專案會議工作人員登記發言單，並將書面資料交專案會議工作人員現場發送。委託他人發言者須檢附委託書，至會議發言議事，請依「臺北市政府都市發展局舉行會議注意事項辦理」。
- 六、為落實推動無紙化環保政策及電子化政府的目標，本次會議提供台北通掃碼簽到，請與會人員於會前下載「台北通TaipeiPASS」APP，並完成會員註冊，如有問題可撥打服務專線02-27208889分機8585。

第2頁 共3頁



本件影本與正本無異



- 七、旨揭會議審議之計畫書、會議資料及簡報等另提供電子雲端下載連結，請各位委員、幹事及相關單位檢視。
- 八、陳情人之書面資料及發言內容，由各提案申請人記載回應並載明於計畫書，不列入會議紀錄，另由臺北市都市更新處收錄備考。
- 九、會議進行時，出列席會議之人員應遵守會場秩序，以免影響議事進行。發言內容應就事實及法律上作陳述，不得謾罵、人身攻擊或涉及與專案會議無關之情事。陳情人結束後應即退席。其有妨害會議秩序或其他不當行為者，主席得依本市都市更新及爭議處理審議會設置要點第12條規定制止之。必要時，得中止其陳述之進行，並請其退席。

臺北市政府



本件影本與正本無異



附件七

正 本

檔 號：

保存年限：

112.8.23

臺北市府 函

100504

臺北市中正區衡陽路51號8樓之1

受文者：財團法人都市更新研究發展基金會(討論案2)

地址：臺北市中山區南京東路三段
168號17樓

承辦人：高俊銘

電話：02-27815696轉3060

電子信箱：ur00809@gov.taipei

發文日期：中華民國112年8月21日

發文字號：府都新字第1126018660號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本府112年7月19日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第36次專案小組會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府111年7月11日府都新字第1126014005號開會通知單續辦(諒達)。
- 二、有關本次會議討論提案四及提案五，將提至審議會進行追認，請申請人或實施者依審議會追認結果辦理後續更新審議事宜。
- 三、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 四、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於112年9月4日前提出書面意見，送本府都市發展局彙辦。

正本：鄭凱文委員、遲維新委員、林光彥委員、謝慧鶯委員、葉玉芬委員、賀士應委員、張興邦委員、臺北市都市計畫委員會邵琇珮委員、臺北市府財政局林昆華委員、臺北市府地政局吳智維委員、臺北市府交通局楊欽文委員、臺北市府消防局許志敏委員、臺北市府法務局林傳健委員、臺北市建築管理工程處洪德豪委員、臺北市都市更新處詹育齊執行秘書、臺北市府財政局黃于珊幹事、臺北市府財政局石皓文幹事、臺北市府財政局陳鈺芳幹事、臺北市府財政局黃怡潔幹事、臺北市府地政局徐子偉幹事、臺北市府地政局陳憶萍幹事、臺

第1頁 共2頁



本件影本與正本無異



北市政府地政局 張家銘幹事、臺北市政府地政局 陳光熙幹事、臺北市政府交通局 王少韡幹事、臺北市政府交通局 謝霖霆幹事、臺北市政府交通局 蔡于婷幹事、臺北市政府消防局 洪晴泉幹事、臺北市政府消防局 鄭正奇幹事、臺北市政府文化局 江彩禎幹事、臺北市政府文化局 連婕幹事、臺北市政府社會局 白善印幹事、臺北市政府法務局、臺北市政府建築管理工程處、臺北市政府建築管理工程處 朱芳毅幹事、臺北市政府工務局新建工程處 丁仲仁幹事、臺北市政府工務局新建工程處 陳家邦幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事、臺北市政府都市發展局都市設計科 張書維幹事、臺北市政府都市更新處 陳品先幹事、臺北市政府政風處、臺北市政府建築師公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市不動產估價師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、財政部國有財產署(討論案1、3)、財政部國有財產署北區分署(討論案1、3)、臺北市都市更新處更新企劃科(討論案1、2、3)、蔡○真君(討論案1)、冠霖不動產顧問股份有限公司君(討論案1)、筑鴻合開發股份有限公司(討論案2)、財團法人都市更新研究發展基金會(討論案2)、陳○明君(討論案3)、里成都市更新股份有限公司(討論案3)、世喆建設股份有限公司(討論案4)、新意群工程顧問有限公司(討論案4)、李立夫建築師事務所(討論案4)、安靜地政士聯合事務所(討論案4)、禾仲不動產估價師事務所(討論案4)、歐亞不動產估價師聯合事務所(討論案4)、戴德梁行不動產估價師事務所(討論案4)、黃○莎君(討論案5)、富邦建設股份有限公司(討論案5)、台北再開發展規劃股份有限公司(討論案5)、閩河彬建築師事務所(討論案5)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會（含附件）

市長 蔣萬安

本件影本與正本無異



本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第36次專案小組會議紀錄

112年8月21日 府都新字第1126018660號

壹、時間：民國112年7月19日（星期三）下午2時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓N206會議室

參、主持人：賀士庶委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理
陸、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市大安區復興段三小段309地號等2筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 顏芷宣 02 2781-5696 轉 3046）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

因涉貴府工務局新建工程處（下稱管理機關）經管同小段485地號部分國有土地，本分署業以112年6月13日台財產北改字第11200172930號函請貴府都市發展局逕洽管理機關表示意見在案。

（二）工務局新建工程處（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 有關涉本處經管同小段485地號國有土地（面積為5,382平方公尺），土地使用分區為道路用地（公共設施用地），請貴署提供前述地號土地參與權利變換相關意見。
2. 另本案485地號因非全部納入上述更新單元，俟辦理分割完成後，本處再依都市更新相關規定參與都更。

（三）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

（四）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（五）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

無意見。



本件影本與正本無異



(六) 交通局 王少韡幹事(顏瑜代)(書面意見)

1. P.3~P.4、P.11圖3，基地南側臨四維路44巷(6公尺計畫道路)，依通案原則因退縮2公尺補足8公尺(供人車通行)，再退縮留設2公尺人行道，前開退縮補足8公尺範圍不得設置植栽。

2. 以下事項請於提送事業計畫時補充之：

(1)依建築物交通影響評估準則及本府99年8月20日府交治第09930746401號令本市新建或改建之建築物，如後續實際設置之汽車停車空間達150輛以上，應併事業計畫書提送交通影響評估報告。

(2)請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」及「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定使用」

3. 為鼓勵使用綠色運輸，建議於基地內留設自行車停車空間。

(七) 消防局 洪晴泉幹事(書面意見)：

本案係涉及申請自行劃定更新單元案，未涉本局權管，無意見。

(八) 建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)：

無意見。

(九) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)：

1. 有關提會討論事項(一)，查本市土管自治條例無「臨6公尺以下計畫道路之建築基地，退縮補足8公尺並與道路順平處理後再退縮2公尺以上無遮簷人行道…」規定，其法令依據應為誤植。

2. 至本案申請劃定更新單元部分，無意見。

(十) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

1. 基地位屬本府110年7月9日府都規字第11030344521號公告「臺北市大安都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍，屬都審地區，申請建築應辦理審程序。

2. 本次討論議題為劃定更新單元，無意見。

(十一) 林光彥委員(出席並提供書面意見)



1. 建議一併考量南側基地，審酌是否有北側(系爭土地)、南側各退1公尺，共退8公尺，再各退縮2公尺無遮簷人行道之可能。但若相連通路(四維路44巷)均已規劃南北兩側各退2公尺，都達10公尺，則建議維持相同規劃，已符合整體設置。

(十二) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

1. 依通案未達8公尺之通路應補足8公尺，再退縮2公尺人行空間，本案基地為路口轉角，應考量四維路44巷開發整體紋理，建議地面層補足8公尺之後，再退縮2公尺有遮簷人行道。
2. 臨四維路44巷退縮2公尺之範圍，疑有圍牆設置，經實施者說明屬地下室排氣管道，建議檢討排氣管道位置。

(十三) 謝慧鶯委員

1. 依照實施者提供之建築規劃圖說中，未來於事業計畫階段時請標示落物曲線位置，及標示清楚圖例。
2. 車道出入口距離街道轉角很近，是否會造成行人不便?地主分配是否僅在低樓層?請實施者再檢視地主分配的需求與落物曲線範圍的合理性。

(十四) 楊欽文委員

1. 除臨基地南側外，其餘西側街廓之四維路44巷是計畫道路，依照通案原則四維路44巷沿線南北側若未來都更也須遵循補足8公尺後再退縮2公尺原則處理；雖臨基地南側部分範圍不屬計畫道路，但其退縮建議與計畫道路有一致性。
2. 東豐街現況為騎樓，請說明更新後規劃為無遮簷人行道之合理性，實施者亦可考量東豐街更新後規劃騎樓設計，四維路44巷之現有巷側，便可再退縮2公尺，符合住戶分配需求的單層建築量體也不會受影響。

申請人說明及回應：

- (一) 本案使用分區為敦化南北路特定專用區(A區)原屬住4及住4-1，現況建築物樓高14層，總戶數為84戶，建蔽率達69%，臨計畫道路之退縮皆符合都市計畫規定，四維路44巷之現有巷道，非屬消防救災活動空間，也非屬車行主要進出動線。

目前更新後規劃設計建築量體已接近飽和，建蔽率也僅約61%，且滿足



本件影本與正本無異



地主需求及建築高度已經達120公尺、樓高約32層左右，若退縮2公尺補足8公尺後再退縮2公尺人行道，對於地主分回單層建築面積恐會再縮減，影響地主期望分配空間大小權益，故懇請同意臨四維路44巷之現有巷退縮2公尺有遮簷或無遮簷人行道補足8公尺。無遮簷人行道，無須再退縮2公尺人行步道。

- (二) 本案更新前一樓店舖共7戶，更新後規劃一樓店舖4戶，二、三樓為商業及管委會使用空間，標準層為四拼或五拼的規劃，臨敦化南路一段、臨東豐街及四維路之計畫道路皆依照都市計畫及技術規則相關規定退縮，故無法將建築量體往東豐街移動，且本案為高層建築，超過50公尺以上需再退縮建築，若往東豐街移動後建築物會不對稱。
- (三) 地下室通風管道目前設置臨四維路側，車道出入口設置於四維路44巷，開挖率已抵達上限，針對車道出入口位置適宜性會再與交通局及交通顧問討論後決定。
- (四) 四維路44巷現有巷側部分，規劃可改成2.5公尺人行空間，並檢討排通風管道及相關規劃，評估建築物柱位保留，再留設淨寬2公尺之有頂蓋人行通道。將人行道變成有頂蓋的方式設置。
- (五) 臨四維路44巷之現有巷因未臨指定建築線，是無法申請容積獎勵。

決議：

同意本案更新單元劃定，本案南側臨四維路44巷6公尺現有巷，請申請人規劃退縮補足8公尺並作順平處理後，再退縮留設之2公尺人行空間得採有遮簷方式處理，相關設計調整請於後續事業計畫階段修正。

二、申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段 693 地號等 2 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭雅丹 02 2781-5696 轉 3040）

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃怡潔幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

- (二) 地政局地價科 張家銘幹事(書面意見)

本案未涉及估價協審事項，無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)



本件影本與正本無異

無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(蔡昕芑代)(書面意見)

1. 請於後續提送事業計畫時補充下列事項：

- (1) 為鼓勵綠運輸，建議於基地平面層留設自行車停車空間。
 - (2) 依建築物交通影響評估準則及本府99年8月20日府交治字第09930746401號令本市新建或改建之建築物，如後續實際設置可供150輛以上小型汽車停放使用之停車空間者，應併事業計畫書提送交通影響評估報告。
2. 請於相關規約等文件內註明「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求本市交通單位於基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」及「無障礙停車位係通用概念，可讓身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」。

(五) 消防局 鄭正奇幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新劃定範圍案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案涉自劃更新單元部分，無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另本次討論議題為劃定更新單元，故無意見。

(八) 林光彥委員

依上述討論，綜合考量申請人確有整合情事，產權單純案酌減為捐贈千分之零點五；原容大於法容捐贈千分之一的一部分是否受整合影響而可折減？

(九) 謝慧鶯委員

第429次審議會案例無原容大於法容情形，故由捐贈千分之一酌減為千分之零點五，本案屬產權單純且涉原容大於法容，惟經申請人說明有整合情事，因此本案捐贈都更基金至少為千分之一，非捐贈千分之零點五。

(十) 楊欽文委員

過往審議會專案小組經驗，產權單純案為捐贈千分之一，原容大於法容另再捐贈千分之一，請問更新處兩者是否分別討論？例如考量前期整合情事，產



本件影本與正本無異

權單純部分酌減捐贈千分之零點五，原容大於法容部分捐贈千分之一，合計為捐贈千分之一點五。

(十一) 都市更新處

1. 第429次審議會案例，考量申請人前期整合，決議原捐贈千分之一酌減為捐贈千分之零點五。
2. 依通案審議原則，公益性不足之產權單純案應捐贈千分之一，若產權單純案屬原容大於法容則要求捐贈千分之二。

申請人說明及回應：

- (一) 有關交通局書面意見於後續規劃納入考量。
- (二) 本案原推動危老並於108年協助申請建築物結構安全評估，於去年(111年)取得產權，整合為所有權人1人。
- (三) 過往案例是產權單純案又涉及原容大於法容需捐贈千分之二，其原始議題為產權單純；若非產權單純案但有原容大於法容則無需捐贈都更基金。因產權單純案才討論公益性回饋，若委員認同本案產權為多年整合成果，是否同意本案比照第429次審議會案例，由捐贈千分之二減半為捐贈千分之一。

決議：

同意本案更新單元劃定，本案係屬產權單純案，且涉原容大於法容獎勵申請，經申請人說明係經整合方達產權單一，並比照第429次審議會案例，同意依申請人承諾捐贈總銷金額千分之一作為公益性回饋予都市更新基金，並不得申請容獎及納入共同負擔。

三、申請自行劃定「臺北市信義區逸仙段三小段 613 地號等 50 筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 王沛慈 02 2781-5696 轉 3032)

討論發言要點：

- (一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

- (二) 地政局地價科 張家銘幹事(陳振惟代)(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

- (三) 地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

無意見。



本件影本與正本無異