

民間申請自行劃定更新單元



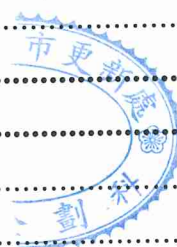
劃定臺北市松山區美仁段一小段 740 地號等 13 筆土地
為更新單元檢討書

申請人：朱佳菱

中華民國 112 年 4 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.....	2
一、更新單元與都市計畫關係說明.....	2
二、周邊環境發展.....	3
三、整體規劃構想.....	4
肆、更新單元檢討情形說明.....	6
一、更新單元區位限制.....	6
二、更新單元規模.....	6
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.....	7
五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....	7
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.....	8
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式.....	8
九、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式.....	8
十、更新單元範圍內說明會辦理情形.....	8
伍、其他.....	8
陸、附圖.....	9
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 更新單元位置圖	10
圖 2 更新單元都市計畫圖	14
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	15
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	16
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖	17
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖	18
圖 7 更新單元建築物套繪圖	19
圖 8 更新單元地籍圖	20

表目錄

表 1 公益性設施及相關配置之規劃構想表	5
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	8
表 3 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表	11



案 名：劃定臺北市松山區美仁段一小段 740 地號等 13 筆土地為
更新單元檢討書

申請人：朱佳菱

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市松山區敦化北路、敦化北路 145 巷、敦化北路 145 巷 23 弄及南京東路四段所圍街廓範圍之北側。

二、計畫範圍：臺北市松山區美仁段一小段 740、741、744、745、748、749、752、753、756、756-1、757、759 及 760 地號等 13 筆土地。

三、計畫面積：2,108.00 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

本更新單元位於敦化北路(70公尺)、敦化北路145巷(6公尺)、敦化北路145巷23弄(6公尺)、南京東路四段(40公尺)所圍街廓內之北側(詳圖2)。範圍包括臺北市松山區美仁段一小段740地號等13筆土地，單元面積2,108.00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敦化南北路特定專用區(A區)(原屬第參種住宅區及第參之貳種住宅區)，建蔽率為65%，容積率為225%及400%(應依臺北市土地使用分區管制自治條例第10條檢討，臨30公尺以上道路面寬達16公尺，始得認定為400%)。

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使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有6棟建物，其中1棟屋齡約49年，其餘5棟屋齡約57年，建物分別為1棟6層樓鋼筋混凝土造建物及5棟4層樓加強磚造建築物。現況為商業及住宅使用。

(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商業及住宅使用。另南側有體育場用地(臺北小巨蛋及臺北市立體育場)，現況已開闢作為多功能體育館及體育場使用。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含松山區美仁段一小段740、741、744、745、748、749、752、753、756、756-1、757、759及760

地號等 13 筆土地，總面積 2,108.00 平方公尺，均為私有土地。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有 6 棟合法建築物，總樓地板面積 6,319.96 平方公尺，均為私有。

四、更新課題

- (一) 建築物老舊窳陋，屋齡皆已逾 50 年，居住安全及環境衛生有待改善。
- (二) 更新單元及其周邊缺乏完善規劃之人行步道系統，造成人車爭道，且停車空間不足，常有汽、機車違停情況，影響行人之交通安全。
- (三) 未經整體規劃設計，缺乏完善之公共空間及景觀規劃，影響市容景觀、生活品質及防災機能。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於民國 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，本案土地使用分區為敦化南北路特定專用區(A 區)(原屬第參種住宅區及第參之貳種住宅區)，有關本案都市計畫內容摘要如下：

- (一) 容許使用組別依臺北市土地使用分區管制自治條例第三種商業區辦理。
- (二) 建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且作商業使用之容積樓地板面積總和應超過建築基地面積乘以建蔽率乘以 70% 乘以 2。
- (三) 本計畫區之建築基地開發時各項容積獎勵加計容積移轉之總容積不得超過基準容積二倍。
- (四) 本案西臨 70 公尺敦化北路側指定留設 4 公尺帶狀式開放空間。
- (五) 面臨兩條以上道路(含敦化北路)之建築基地，其車道出入

口不得由敦化北路進出為原則。

- (六) 本地區之建築物設計等有關事項，應先經「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」之審查同意後，始得依法申請建造執照或施工。

更新單元周邊 500 公尺範圍內之公共設施，包含西南二處學校用地—臺北市立敦化國民中學、臺北市松山區敦化國民小學，東北側一處學校用地—臺北市松山區民生國民小學；另東南側有一處體育場用地—臺北小巨蛋及臺北體育場，及一處機關用地—臺北市政府警察局松山分局；另西側及東北側分別有二處及二處公園用地—慶城公園、松基公園及中華公園、延壽三號公園；其他尚有一處公共建築用地供臺北市立圖書館民生分館及臺北市政府警察局松山分局東社派出所使用等。

二、周邊環境發展

本更新單元鄰近敦化北路及南京東路四段交叉口，南側為財政部國有財產署之地上權案，目前作為中華開發金控總部使用，敦化北路及南京東路沿街面建築低樓層為餐廳、生活百貨及金融業之商業使用，商業活動活絡，中高樓層則為辦公或住宅複合式使用。本案基地臨敦化北路以商業使用為主，而臨敦化北路 145 巷則為住宅使用為主，鄰近捷運台北小巨蛋站及大型購物中心—微風南京等，周邊公共設施林立，如臺北小巨蛋、臺北體育場、長庚醫院、臺北體育場郵局及中華公園等，生活及交通機能完善。

敦化北路依都市計畫規定沿街留設 4 公尺帶狀式開放空間，且道路中央亦有林蔭綠帶，可供周邊鄰里居民休憩使用，而本案更新單元西臨敦化北路亦退縮規劃留設 4 公尺帶狀式開放空間，而北臨及東臨敦化北路 145 巷及 145 巷 23 弄，因計畫道路路寬皆未達 8 公尺，考量後續消防救災需求所需，則規劃留設退縮補足 8 公尺並與道路順平，另再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，以利改善周邊整體人行及消防救災動線，並透過都市更新，逐步以點、線、面方式串聯，建立人本空間。

三、整體規劃構想

- (一) 更新單元範圍外：

本案周邊計畫道路皆已開闢完成，建議街廓臨未達 8 公尺之計畫道路退縮補足 8 公尺並與道路順平，另再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，另亦期許未來鄰近街廓辦理都市更新重建時，鄰接計畫道路側之住宅區土地應延續退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行步道，商業區則依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，臨 8 公尺以上計畫道路應留設騎樓，完善規劃人行步道系統，符合人車動線分離設計，以維護交通安全，共同改善地方生活環境品質。

(二) 更新單元範圍內：

1. 消防空間：本案依劃設消防車輛救災活動空間指導原則規定，於西側 70 公尺計畫道路敦化北路及北側 6 公尺計畫道路敦化北路 145 巷上規劃消防作業空間，以供消防救災使用。
2. 通道配置：本更新單元西臨 70 公尺計畫道路敦化北路退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間，而北及東臨 6 公尺計畫道路敦化北路 145 巷及 145 巷 23 弄則規劃退縮補足 8 公尺並與道路順平，另再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，期許未來相鄰街廓土地重建時亦可延續退縮留設騎樓或人行空間，實現人車分流之目標。
3. 開放空間：由本身量體退縮而集中留設開放空間，考量基地南側現況為地上 18 層之建築物，故擬於基地南側留設法定空地，與鄰地建築保留棟距，同時達到提升整體生活環境品質之目標。
4. 交通動線：本案車行動線規劃受基地條件限制，擬將車道出入口採一進一出設計，入口規劃於基地北側，而出口則規劃於基地東南側，未來實際建築設計內容仍須以事業計畫核定內容為準；另人行主要出入口分別規劃於更新單元之西側及北側，人行動線可經由西側帶狀式開放空間或北側及東側之人行步道往南，以抵達捷運台北小巨蛋站第一出入口。
5. 商業使用：本案位屬敦化南北路特定專用區 A 區，臨敦化北路商業活動熱絡，巷內則以住宅使用為準；更新後初步規劃

1 幢 2 棟，後續將依建築技術規則、臺北市土地使用分區管制自治條例及臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案（建築物一樓及二樓不得作住宅、停車及管委會使用，且作商業使用之容積樓地板面積總和應超過建築基地面積乘以建蔽率乘以 70%乘以 2）等規定檢討規劃，未來實際建築設計內容仍須以事業計畫核定內容為準。

(四) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

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	1. 本案期望未來鄰近街廓辦理都市更新重建時，均以鄰接計畫道路側退縮留設人行步道為原則，以串聯本區人行空間，建立完善的人行動線系統。 2. 本案於汽機車車道出入口設置圓凸鏡及警示燈，並鋪設防滑耐磨之鋪面，以不同材質區隔人行及車行空間，降低人車互相干擾以提高交通安全性。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規劃留設消防雲梯車救災活動空間，加強災害應變時避難通路救災的順暢性。 2. 本案更新後擬規劃採綠建築設計，以達到節能減碳之目的，且沿街退縮人行步道開放空間將以複層植栽綠美化，可藉此改善都市微氣候，提供鄰里舒適之環境。

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
3	改善社區生活環境	本案現況均未留設人行空間，未來本案西臨 70 公尺計畫道路規劃退縮留設 4 公尺帶狀式開放空間，而北及東臨 6 公尺計畫道路則規劃退縮補足 8 公尺並與道路順平，另再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，提供人車分道之人本空間，並延續周邊商業活動。
4	推動友善無障礙空間	本案更新後建築物及退縮留設之人行步道開放空間將依「108.07.01 建築物無障礙設計規範」辦理，不僅考量住戶居住及使用上的舒適性，亦提供行人便利之戶外空間。公共空間依循地面出入口或路徑高程採順平處理、於樓梯踏步前緣鋪設止滑材質等兼顧安全及使用公平性之原則設計，私有空間採用防滑功能之相關建材，以提升居住及使用安全性。

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 2,108.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 17,433.00 平方公尺，約占該街廓 12.09%，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

本更新單元依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 項但書規定，距離臺北小巨蛋捷運場站 235 公尺，符合指標（六）規定。

- （一）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 6 棟，共有 1 棟 49 年鋼筋混凝土造建築物，及 5 棟 57 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 100.00%。前開建築物經許美珍建築師（昌瑜建築師事務所）簽認，無設置電梯設備之棟數共 5 棟，棟數比例 83.33%，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

本更新單元經許美珍建築師（昌瑜建築師事務所）簽證確認無造成鄰接土地為畸零地。

六、更新單元涉及山坡地檢討情形

本更新單元經查詢臺北市政府大地工程處山坡地環境地質資訊系統確認無涉及依山坡地保育利用條例劃定之山坡地、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。

七、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理方式

本更新單元無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠之情形，僅涉及公共排水溝，故後續將依臺北市政府工務局水利工程處 111 年 11 月 30 日北市工水下字第 1116007458 號

函及相關規定辦理。

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

本更新單元經許美珍建築師（昌瑜建築師事務所）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辦理情形

（一）更新單元範圍內私有所有權人參與更新意願

本案申請人於 111 年 9 月 24 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。

依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第 12 點第 2 款規定，本案申請自劃更新單元所在街廓內相鄰土地符合自申請自劃更新單元之日前三十年內已取得使用執照之建築基地（109 使字第 0038 號），故免依該作業須知第 9 至 11 點規定辦理。

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）	60	60	2,108.00	6,319.96
目前有更新意願數（B）	41	40	1,451.63	4,221.65
目前有更新意願比 （B/A）	68.33%	66.67%	68.86%	66.80%
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）	19	20	656.37	2,098.31
目前未表達意願比 （D/A）	31.67%	33.33%	31.14%	33.20%

統計日期：111 年 10 月 11 日止

伍、其他

本更新單元依地籍測量分割結果為準。

陸、附圖



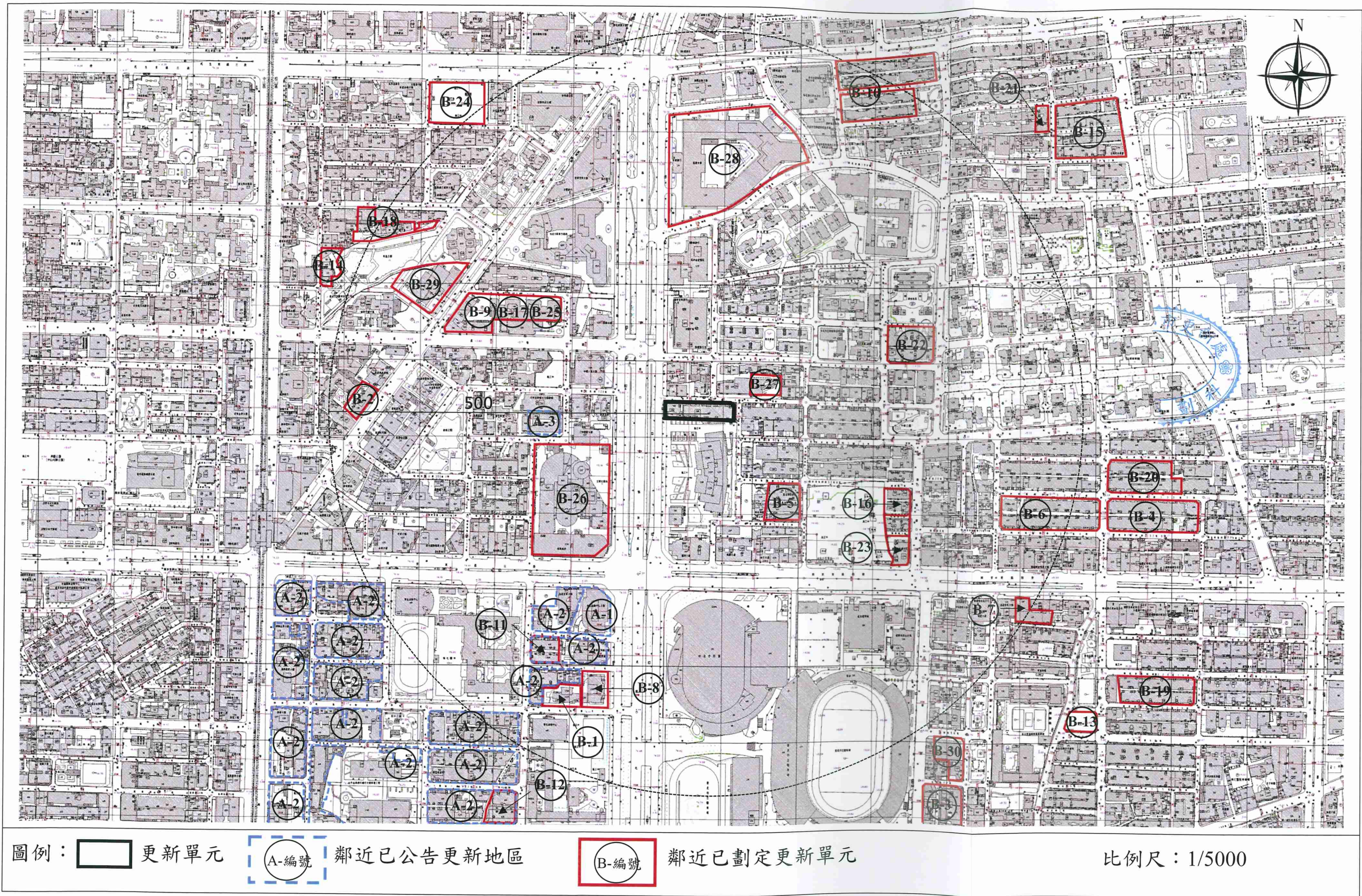


圖 1：更新單元位置圖

表 3：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

(依時間順序遞增排列)

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	93 年 8 月 26 日 府 都 新 字 第 09314869200 號	劃定臺北市松山區敦化段二小段 1 地號 (原台北金融中心大樓基地)都市更新 地區【921 震災-迅行劃定】
A-2	107 年 12 月 10 日 府 都 新 字 第 10720232311 號	松山-1 捷運南京復興站南側更新地區
A-3	108 年 8 月 21 日 府 都 新 字 第 10830187711 號	松山-1 臺北市松山區敦化段一小段 510 地號(敦化香榭)更新地區
B-1	95 年 2 月 17 日 府 都 新 字 第 09570606500 號	劃定臺北市松山區敦化段二小段 68 地 號等 4 筆土地為更新單元
B-2	95 年 10 月 23 日 府 都 新 字 第 09535032500 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 703 地 號等 9 筆土地為更新單元
B-3	97 年 3 月 7 日府 都 新 字 第 09700482400 號	劃定臺北市松山區美仁段二小段 812 地 號等 38 筆土地為更新單元
B-4	96 年 3 月 26 日 府 都 新 字 第 09601172100 號	劃定臺北市松山區美仁段一小段 168 地 號等 36 筆土地為更新單元
B-5	96 年 8 月 2 日府 都 新 字 第 09604298500 號	劃定臺北市松山區美仁段一小段 800 地 號等 9 筆土地為更新單元
B-6	97 年 5 月 23 日 府 都 新 字 第 09702217300 號	劃定臺北市松山區美仁段一小段 330 地 號等 38 筆土地為更新單元
B-7	97 年 8 月 27 日 府 都 新 字 第 09705179100 號	劃定臺北市松山區美仁段二小段 610-1 地號等 19 筆土地為更新單元
B-8	97 年 10 月 8 日 府 都 新 字 第 09705554200 號	劃定臺北市松山區敦化段二小段 41 地 號等 2 筆土地為更新單元

B-9	98 年 1 月 7 日 府 都 新 字 第 09707844700 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 374 地 號等 2 筆土地為更新單元
B-10	98 年 1 月 21 日 府 都 新 字 第 09800114700 號	劃定臺北市松山區民生段 141 地號等 36 筆土地為更新單元
B-11	98 年 8 月 10 日 府 都 新 字 第 09803367300 號	劃定臺北市松山區敦化段二小段 17 地 號等 8 筆土地為更新單元
B-12	99 年 2 月 10 日 府 都 新 字 第 09900044800 號	劃定臺北市松山區敦化段二小段 189 地 號等 14 筆土地為更新單元
B-13	99 年 10 月 27 日 府 都 新 字 第 09903357600 號	劃定臺北市松山區美仁段二小段 536 地 號等 3 筆土地為更新單元
B-14	99 年 11 月 17 日 府 都 新 字 第 09902274300 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 259-2 地號等 18 筆土地為更新單元(已失效)
B-15	100 年 9 月 22 日 府 都 新 字 第 10002905200 號	劃定臺北市松山區民生段 116 地號等 44 筆土地為更新單元
B-16	101 年 10 月 30 日 府 都 新 字 第 10131932100 號	劃定松山區美仁段一小段 464 地號等 17 筆土地為更新單元(已失效)
B-17	101 年 11 月 13 日 府 都 新 字 第 10132139500 號	變更臺北市松山區敦化段一小段 374 地 號等 2 筆土地為同小段 374 地號等 2 筆 土地更新單元
B-18	102 年 5 月 15 日 府 都 新 字 第 10230276200 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 49 地 號等 23 筆土地為更新單元
B-19	102 年 10 月 30 日 府 都 新 字 第 10230590500 號	劃定臺北市松山區美仁段二小段 362 地 號等 25 筆土地為更新單元(已失效)
B-20	102 年 12 月 30 日 府 都 新 字 第 10231575300 號	劃定臺北市松山區美仁段一小段 117 地 號等 26 筆土地為更新單元(已失效)
B-21	103 年 7 月 22 日	劃定臺北市松山區民生段 117 地號 1 筆

	府都新字第 10330854700 號	土地為更新單元(已失效)
B-22	103 年 7 月 24 日 府都新字第 10232383200 號	劃定臺北市松山區美仁段一小段 636 地 號等 14 筆土地為更新單元(已失效)
B-23	103 年 10 月 24 日 府都新字第 10331112800 號	劃定臺北市松山區美仁段一小段 459 地 號等 10 筆土地為更新單元
B-24	104 年 5 月 7 日 府都新字第 10332618200 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 28 地 號 1 筆土地為更新單元
B-25	104 年 5 月 18 日 府都新字第 10332161400 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 374 地 號等 6 筆土地為更新單元
B-26	104 年 5 月 29 日 府都新字第 10430153300 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 419-1 地號等 8 筆土地為更新單元(已失效)
B-27	106 年 9 月 26 日 府都新字第 10631756900 號	劃定臺北市松山區美仁段一小段 712 地 號等 2 筆土地為更新單元
B-28	106 年 10 月 6 日 府都新字第 10632063800 號	劃定臺北市松山區民生段 150 地號等 6 筆土地為更新單元
B-29	108 年 1 月 19 日 府都新字第 1076015781 號	劃定臺北市松山區敦化段一小段 385 地 號等 6 筆土地為更新單元
B-30	108 年 11 月 15 日 府都新字第 1083016570 號	劃定臺北市松山區美仁段二小段 831-3 地號等 14 筆土地為更新單元



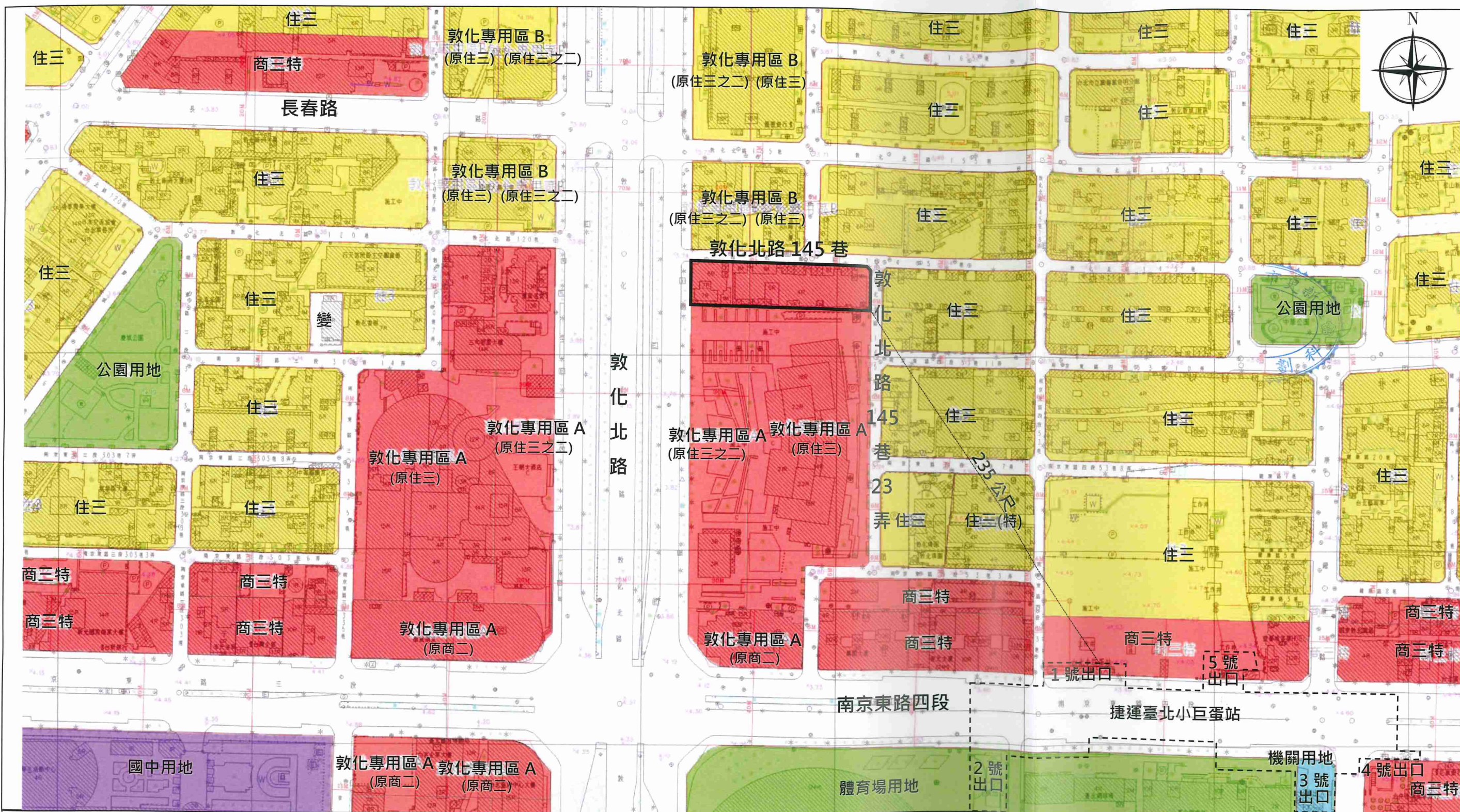


圖 2：更新單元都市計畫圖

圖例：

 住宅區/敦化南北路特定專用區(B區)	 商業區/敦化南北路特定專用區(A區)
 公園用地/體育場用地	 機關用地
 學校用地	 變電所用地

更新單元

比例尺：1/2000

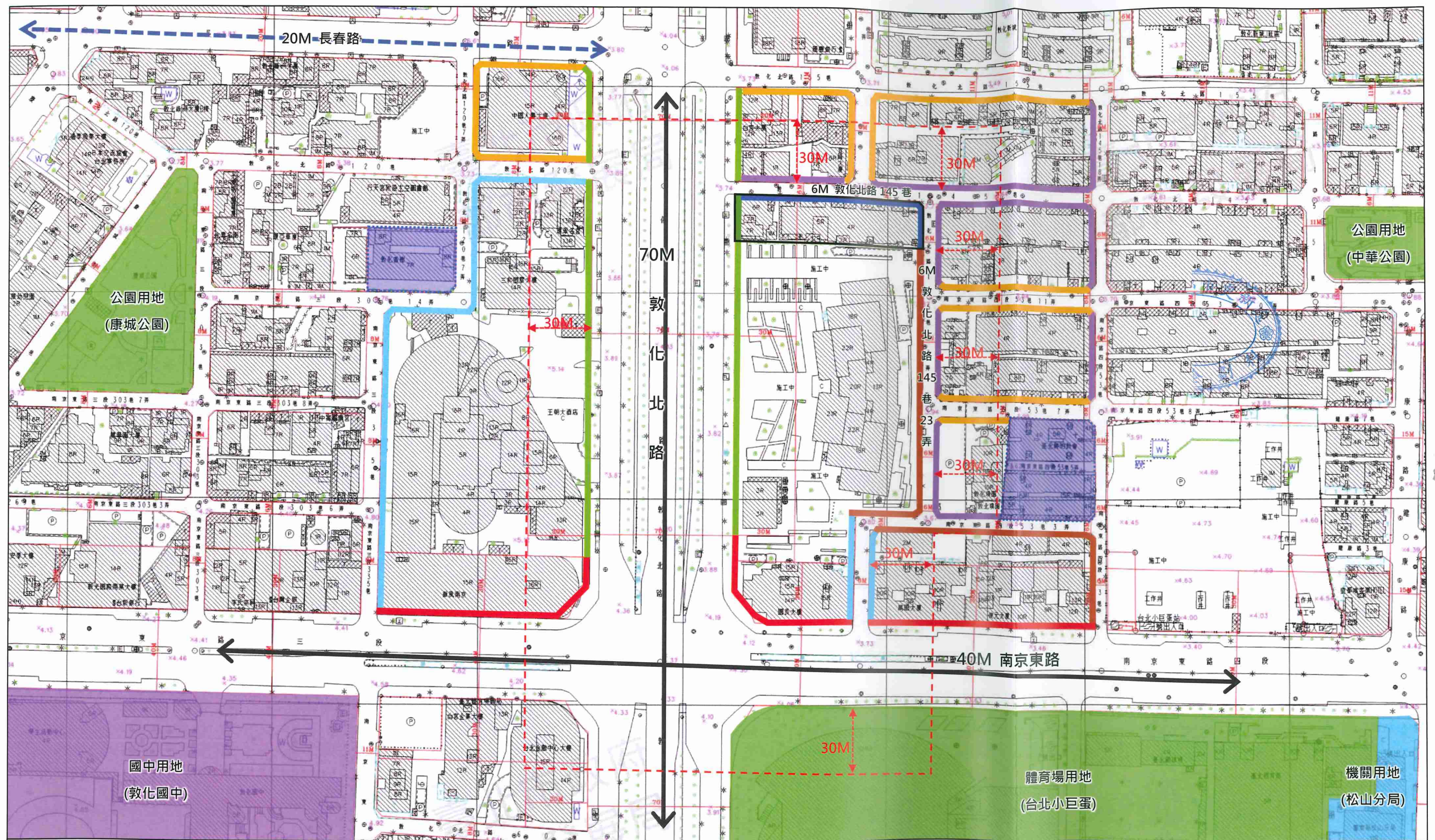


圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

比例尺：1/2000

- 圖例：
- 更新單元範圍
 - 單元內留設4公尺帶狀式開放空間
 - 單元內臨未達8公尺計畫道路，應先退縮補足8公尺並與道路順平，再退縮2公尺以上無遮簷人行道
 - 建議範圍
 - 指定留設4公尺帶狀式開放空間
 - 指定留設4公尺騎樓
 - 商業區臨8公尺以上計畫道路建議留設騎樓
 - 住宅區臨8公尺以上計畫道路建議留設2公尺以上無遮簷人行步道
 - 商業區臨未達8公尺計畫道路建議退縮補足8公尺並與道路順平，另再退縮2公尺以上無遮簷人行道
 - 住宅區臨未達8公尺計畫道路建議退縮補足8公尺並與道路順平，另再退縮2公尺以上無遮簷人行道
 - 主要道路
 - 次要道路
 - 周邊事業計畫範圍



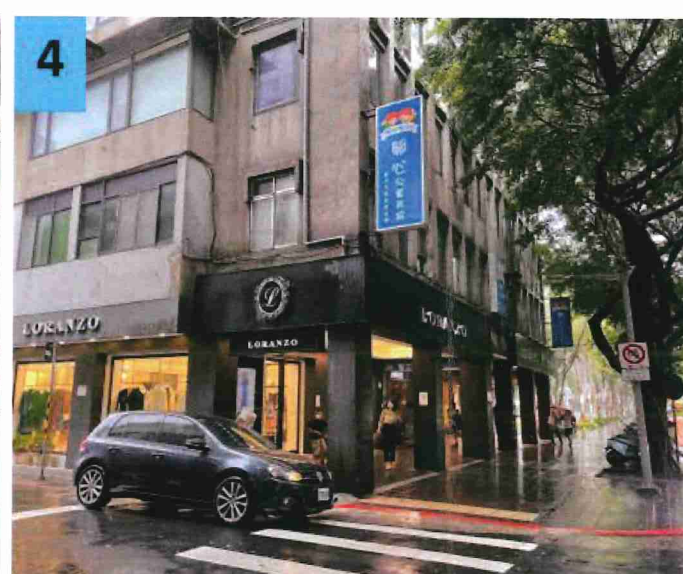
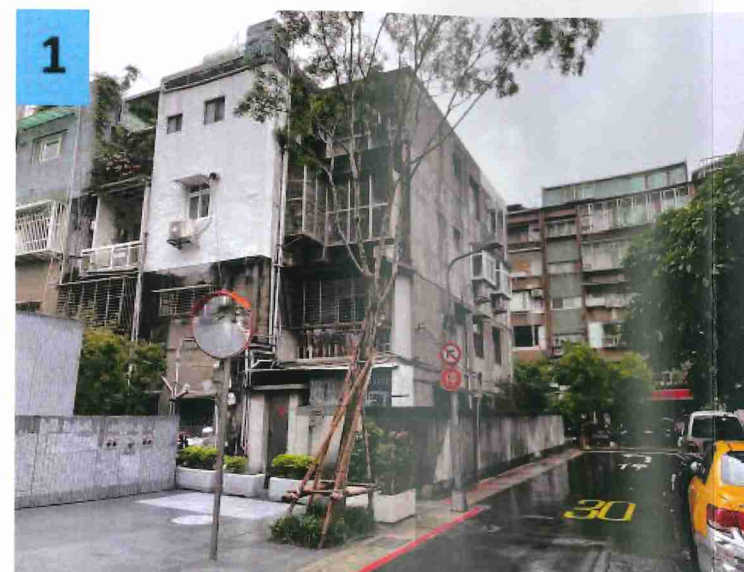
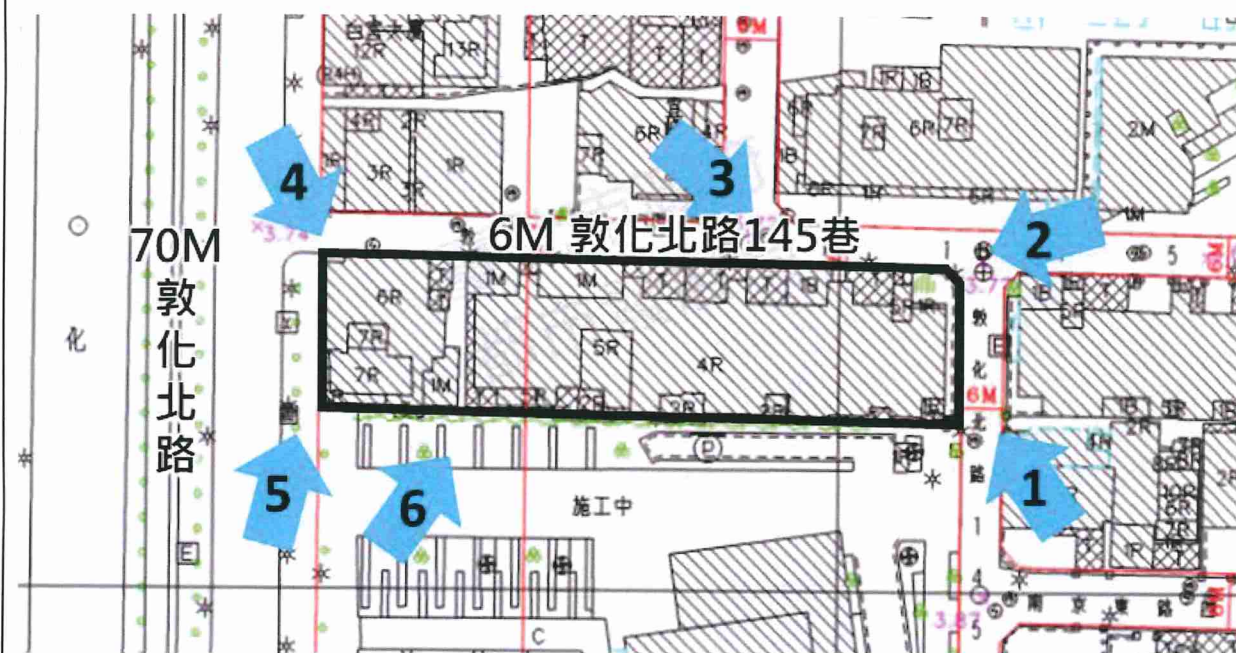


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：  更新單元

拍攝角度  1

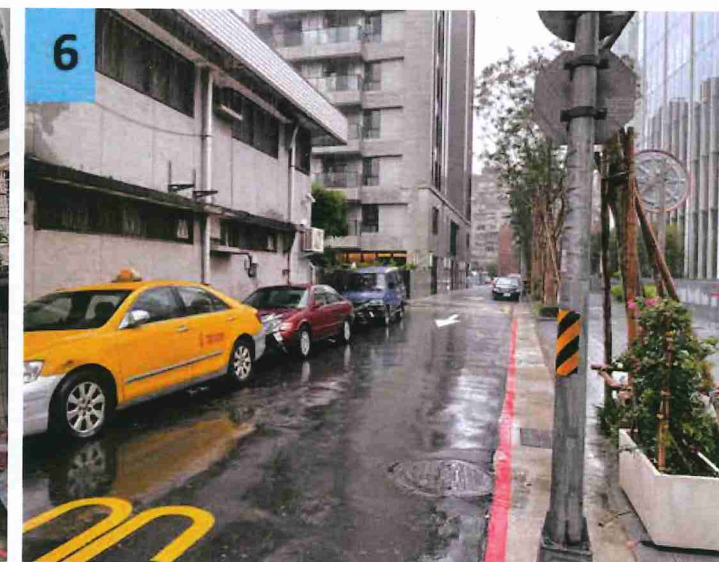
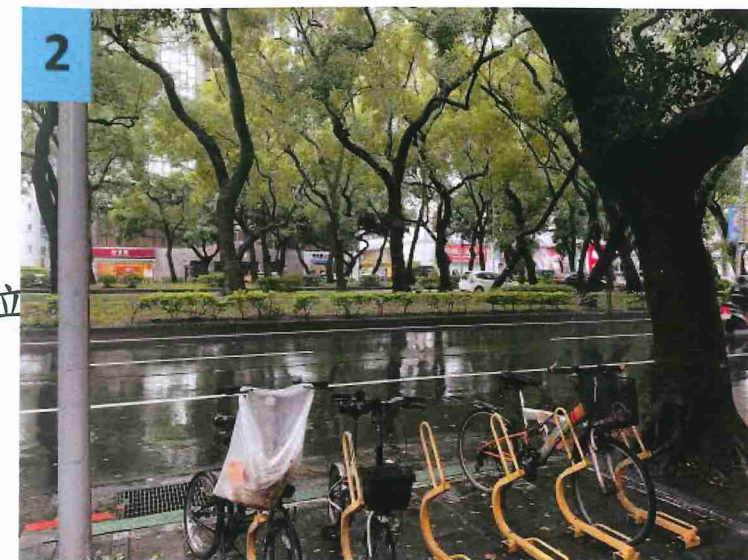
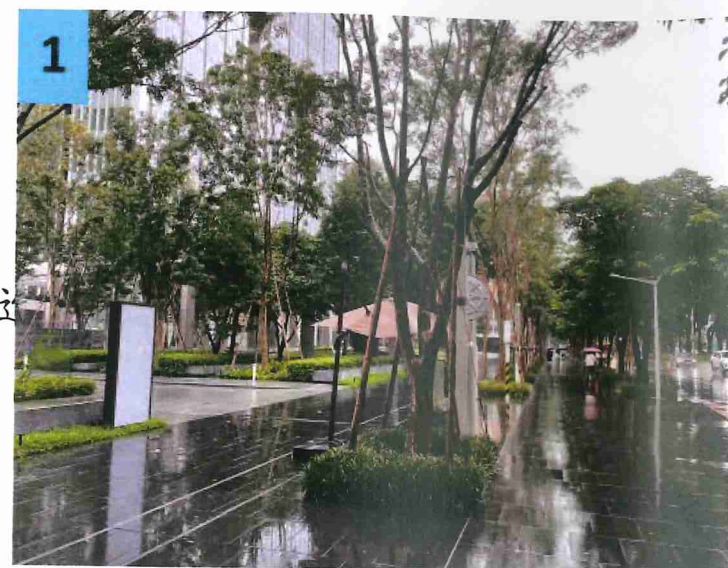
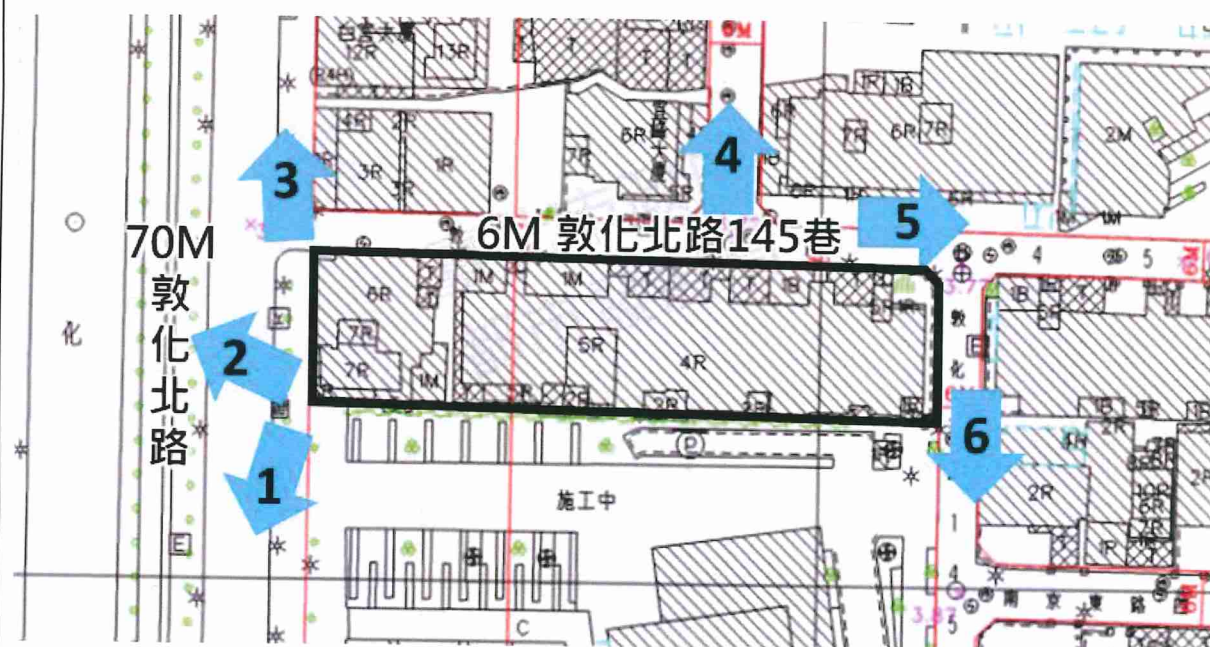


圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：  更新單元

拍攝角度 

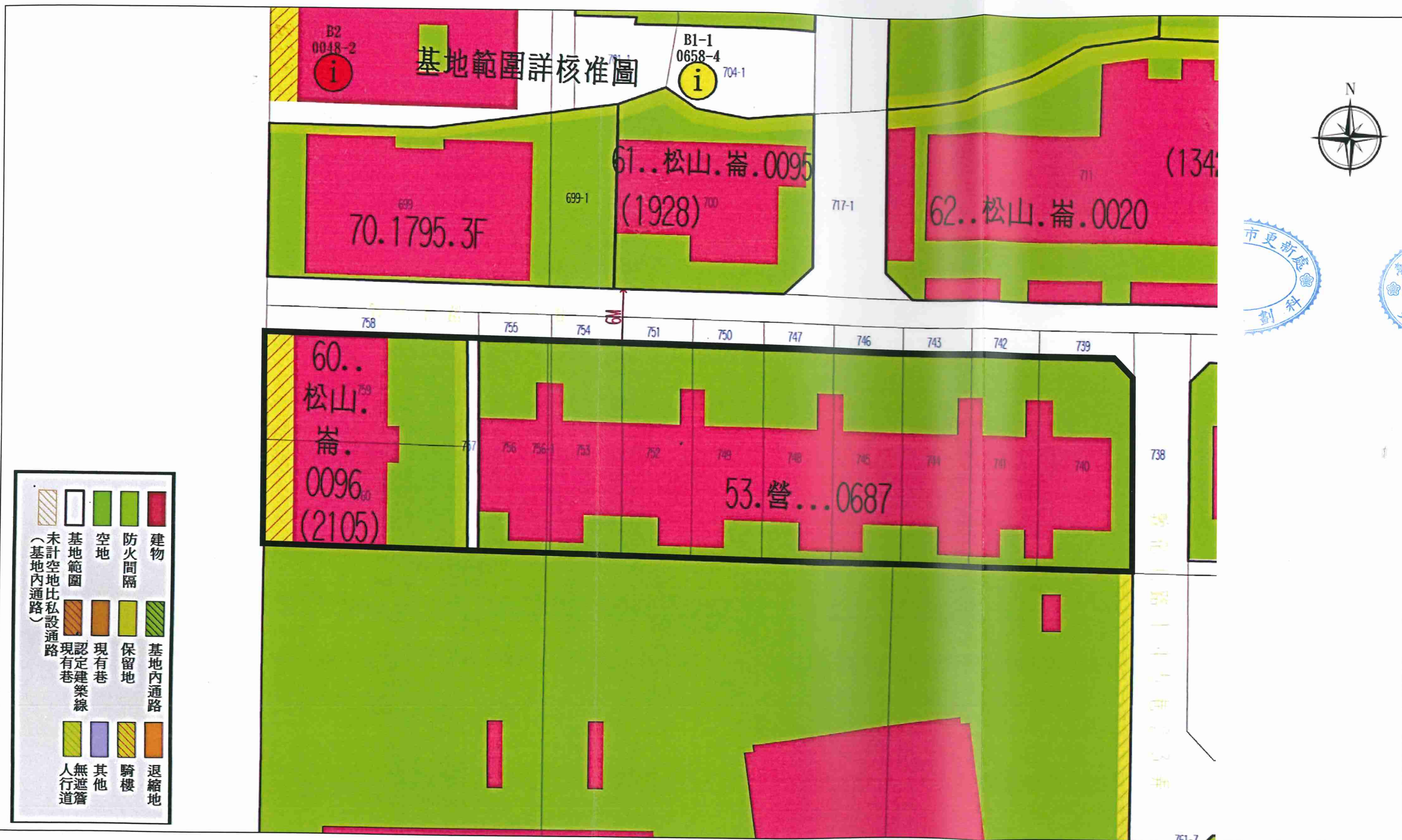


圖 7：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元

比例尺：1/400

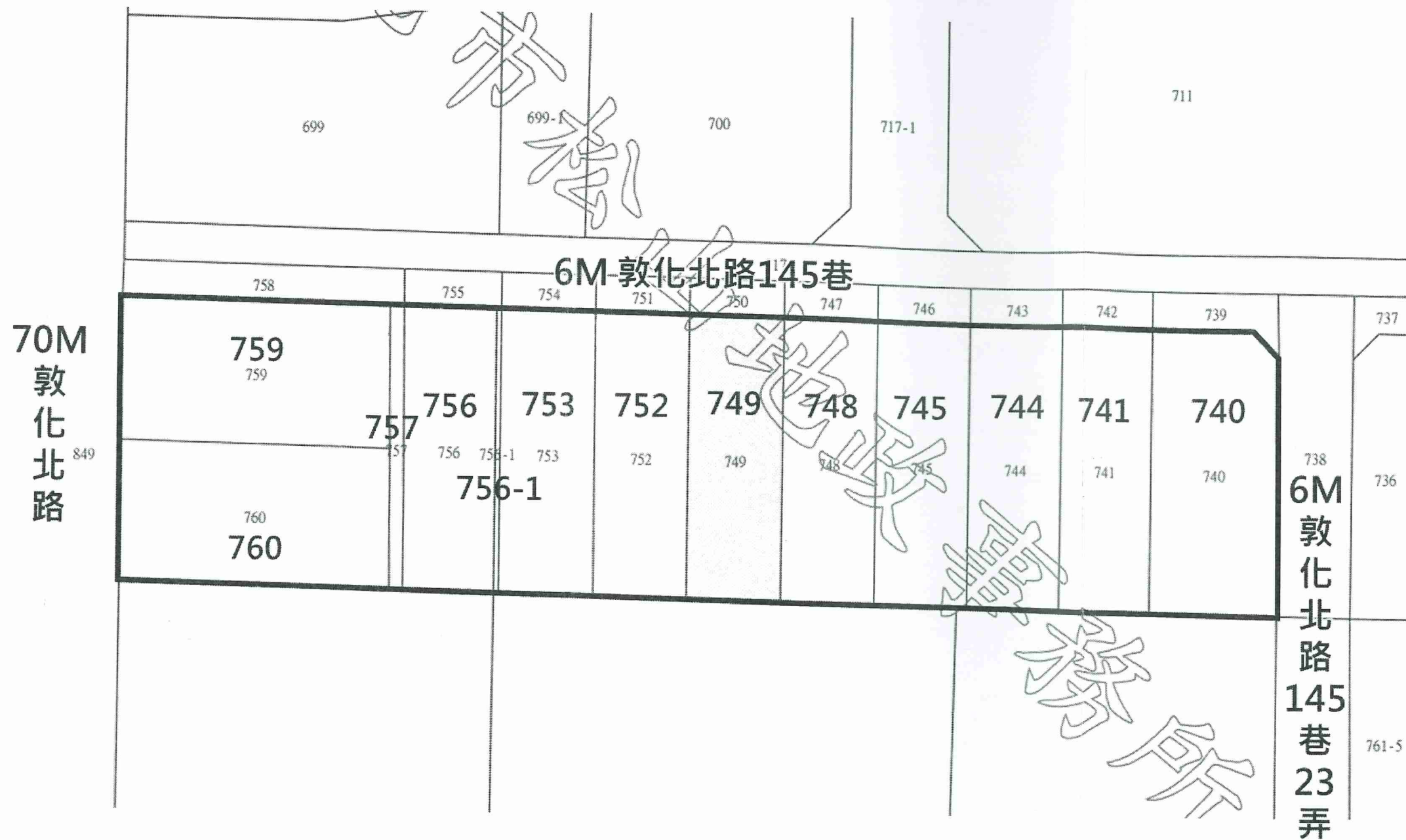


圖 8：更新單元地籍圖 圖例：  更新單元

比例尺：1/400

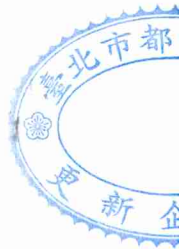
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。



附錄二、相關函文（公部門往來公文，按時間順序）

- 一、臺北市政府文化局 111 年 11 月 30 日北市文化資源字第 1113036647 號函。
- 二、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 11 月 30 日北市工水下字第 1116007458 號函。
- 三、臺北市政府文化局 111 年 12 月 12 日北市文化資源字第 1113037073 號函。



一、臺北市政府文化局 111 年 11 月 30 日北市文化資源字第
1113036647 號函。

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

114721

臺北市內湖區港墘路200號2樓之1

受文者：僑馥建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國111年11月30日

發文字號：北市文化資源字第1113036647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：徐華蔓

電話：02-27208889/1999轉3613

傳真：02-27236464

電子信箱：bw0130@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢「臺北市松山區美仁段一小段740地號等
13筆土地為更新單元」，範圍內是否涉及受保護樹木一案
，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司111年11月25日美仁字第111112502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、經查貴公司提送旨案基地範圍照片及空照圖，基地內疑
似有樹木，然貴公司檢附資料未載明全區域基地範圍內
，各該樹木之座落位置及樹籍資料（含樹種、樹胸徑、
樹胸圍及樹身全貌照片等），樹胸圍、胸徑尺寸應清楚
檢附量測尺寸照片，本局無從判斷案內是否有已達列管
標準之受保護樹木，故全案仍請貴公司派員至基地內量

測各樹木之樹籍資料送本局判定。

四、另經查旨揭基地圍內建物非屬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。

五、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：僑發建築經理股份有限公司

副本：臺北市都市更新處

局長李麗珠



二、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 11 月 30 日北市工水下字第 1116007458 號函。

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

114721

臺北市內湖區港墘路200號2樓之1

受文者：僑馥建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國111年11月30日

發文字號：北市工水下字第1116007458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@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢申請自行劃定「臺北市松山區美仁段1小段740地號等13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111年11月25日美仁字第111112501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：僑馥建築經理股份有限公司

副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁 共1頁

三、臺北市政府文化局 111 年 12 月 12 日北市文化資源字第
1113037073 號函。

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

114721

臺北市內湖區港墘路200號2樓之1

受文者：僑馥建築經理股份有限公司

發文日期：中華民國111年12月12日

發文字號：北市文化資源字第1113037073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：徐華蔓

電話：02-27208889/1999轉3613

傳真：02-27236464

電子信箱：bt-kkxo@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢「臺北市松山區美仁段一小段740地號等
13筆土地為更新單元」，範圍內是否涉及受保護樹木一案
，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司111年11月25日美仁字第111112502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、案經貴公司所檢附現況照片並說明基地內無任何喬木，爰
此，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

正本：僑馥建築經理股份有限公司

副本：臺北市都市更新處

局長李麗珠

本案依分層負責規定授權人員決行