

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 709-1 地號等 4 筆土地  
為更新單元檢討書

申請人：吳成榮

中華民國 111 年 11 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 .....                                                  | 3  |
| 一、更新單元與都市計畫關係說明 .....                                          | 3  |
| 二、周邊環境發展 .....                                                 | 4  |
| 三、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 .....                                                 | 8  |
| 三、建築物及地區環境狀況評估標準 .....                                         | 8  |
| 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 .....                                          | 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、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形 .....                                    | 12 |
| 一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形 .....                                     | 12 |
| 柒、附圖 .....                                                     | 13 |
| 附錄一、公民或團體陳情意見綜理表 .....                                         | 25 |
| 附錄二、相關函文 .....                                                 | 26 |
| 一、行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處 110 年 04 月 29 日農水瑠公字第 1106945468 號函 ..... | 27 |
| 二、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 05 月 06 日北市工水下字第 1106003000 號函 .....     | 28 |
| 三、臺北市政府文化局 110 年 05 月 06 日北市文化文資字第 1103012950 號函 .....         | 29 |
| 四、臺北市政府文化局 110 年 05 月 07 日北市文化資源字第 1103013452 號函 .....         | 30 |
| 五、臺北市建築管理工程處 110 年 05 月 31 日北市都建照字第 1106038108 號函 .....        | 31 |

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 六、臺北市政府財政局 111 年 1 月 18 日北市財開字第 1113010468 號函.....   | 32 |
| 七、臺北市政府都市發展局 111 年 1 月 25 日北市都新字第 1113010911 號函..... | 33 |
| 八、臺北市政府 111 年 6 月 15 日府都新字第 1116014689 號函.....       | 34 |
| 九、臺北市政府 111 年 7 月 25 日府都新字第 1116019394 號函.....       | 36 |



## 圖目錄

|     |                                       |    |
|-----|---------------------------------------|----|
| 圖 1 | 更新單元位置圖.....                          | 14 |
| 圖 2 | 更新單元都市計畫圖.....                        | 17 |
| 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 ..... | 18 |
| 圖 4 | 更新單元範圍內規劃構想圖.....                     | 19 |
| 圖 5 | 更新單元範圍內現況照片圖.....                     | 20 |
| 圖 6 | 更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....                  | 21 |
| 圖 7 | 更新單元建築物套繪圖.....                       | 22 |
| 圖 8 | 更新單元地籍圖.....                          | 23 |
| 圖 9 | 鄰地協調範圍示意圖.....                        | 24 |

## 表目錄

|     |                                                |    |
|-----|------------------------------------------------|----|
| 表 1 | 土地及合法建築物權屬統計表.....                             | 3  |
| 表 2 | 公益性設施及相關配置之規劃構想表 .....                         | 7  |
| 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 .....                  | 10 |
| 表 4 | 110 年 9 月 23 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(北側-1 區) ..  | 11 |
| 表 5 | 110 年 10 月 25 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(北側-1 區) .. | 11 |
| 表 6 | 110 年 9 月 23 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(北側-2 區) ..  | 11 |
| 表 7 | 110 年 10 月 25 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(北側-2 區) .. | 12 |
| 表 8 | 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 .....                       | 15 |



案 名：劃定臺北市松山區敦化段一小段 709-1 地號等 4 筆土地為  
更新單元檢討書

申請人：吳成榮

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市松山區慶城街、復興北路  
141 巷、復興北路 141 巷 6 弄、長春路所圍街廓內  
之南側。
- 二、計畫範圍：臺北市松山區敦化段一小段 709-1、709-2、711、  
714 地號等 4 筆土地。
- 三、計畫面積：897.00 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

本更新單元位於慶城街(20公尺)、復興北路141巷(11公尺)、復興北路141巷6弄(6公尺)、長春路(20公尺)所圍街廓內之南側(詳圖2)。範圍包括臺北市松山區敦化段一小段709-1地號等4筆土地，單元面積897.00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04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，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商業及住宅使用。

#### (二) 建築物使用現況

本更新單元內共有2棟建物，其中一棟屋齡約43年6層樓鋼筋混凝土造建物，現況一樓及部分二、三樓為商業使用外，其餘均為住宅使用；另一棟屋齡約49年4層樓鋼筋混凝土造建物，現況一樓為商業使用、二樓以上為住宅使用。

#### (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商業及住宅使用。另北側有公園用地，現況已開闢作為松基公園使用；東側有公園用地、變電所用地，現況已分別開闢作為慶城公園及台電敦化DS使用；南側有學校用地及公園用地，現況已分別開闢作為敦化國中、敦化國小及敦中公園使用；西側有變電所用地、市場用地、停車場用地及公園用地現況已分別開闢作為台電長春變電所、長春市場及長春區民活動中心、龍江平面停車場、遼寧公園、興國公園及興安公園使用。

### 三、土地及建築物權屬

#### (一) 土地權屬



更新單元共包含松山區敦化段一小段 709-1 地號等 4 筆土地，總面積 897.00 平方公尺，其中公有土地面積 6.00 平方公尺，管理機關為臺北市政府財政局，其餘均為私有土地，面積為 891.00 平方公尺。

## (二) 建築物權屬

更新單元內共有 2 棟合法建築物，總樓地板面積 2,639.33 平方公尺，均為私有合法建築物。

表 1 土地及合法建築物權屬統計表

| 類別    | 區分 | 權屬/管理機關      | 面積<br>(平方公尺) | 比例 (%) |
|-------|----|--------------|--------------|--------|
| 土地    | 公有 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 6.00         | 0.67   |
|       |    | 私有           | 891.00       | 99.33  |
|       |    | 合計           | 897.00       | 100.00 |
| 合法建築物 | 公有 | —            | 0.00         | 0.00   |
|       |    | 私有           | 2,639.33     | 100.00 |
|       |    | 合計           | 2,639.33     | 100.00 |

統計日期：110 年 11 月 12 日止。

## 四、更新課題

- (一) 本更新單元內為超過 43 年以上(依使用執照存根竣工日期計)之鋼筋混凝土造 6 層樓建築物及 49 年以上(依使用執照存根竣工日期計)之鋼筋混凝土造 4 層樓建築物，且西側計畫道路未達 8 公尺，造成防救災之疑慮。
- (二) 更新單元內建築物老舊、窳陋且棟距緊密，有礙公共安全之虞。
- (三) 範圍內無附設停車位，未能滿足停車使用需求。

## 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 108 年 04 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。土地使用分區為第三種住宅區，鄰慶城街之 6 層樓建築物現況 1 樓及部分 2、3 樓為商業使用外，其餘均為住宅使用；鄰復興北路 141 巷 6 弄之 4 層樓建築物現況一樓為商業使用外；其餘均為住宅使用，未來亦將維持都市計畫土地使用管制規定使用，不涉及都市計畫變更之情形。



鄰近 500 公尺範圍內公共設施包含 6 處公園用地(松基公園、慶城公園、興安公園、遼寧公園、興國公園、敦中公園)、2 處學校用地(敦化國中、敦化國小)、1 處市場用地(長春市場暨長春區民活動中心)、1 處停車場用地(龍江平面停車場)、2 處變電所用地(台電長春變電所、台電敦化 DS)，整體而言屬生活機能豐足，交通機能便利之適居環境。

## 二、周邊環境發展

本更新單元所在街廓及相鄰街廓現況多已建築完成，屋齡多已達更新年限，除鄰接復興北路側均為商辦大樓外，其他沿街 1 樓多為商業使用、2 樓以上則多為住宅使用；交通動線方面沿復興北路及南京東路三段為已開闢完成之 40 公尺寬計畫道路，長春路及慶城街為已開闢完成之 20 公尺寬計畫道路，復興北路 141 巷為已開闢完成之 11 公尺寬計畫道路，復興北路 141 巷 6 弄為尚未完全開闢之 6 公尺寬計畫道路。因此，未來更新單元對外交通主要以慶城街為主，復興北路 141 巷及其 6 弄為輔，未來為提升地區消防救災安全，計畫道路未達 8 公尺寬者，均應補足消防車通行寬度，提供安全之救災動線；另考量周邊活動特性，為創造舒適之行人步行空間，建議沿街面均應退縮留設騎樓或無遮簷人行步道，建立連續性人行徒步系統，以提供便利、安全的街區空間。

## 三、整體規劃構想

透過都市更新改善本更新單元環境品質現況，提供安全及舒適的生活環境，達到土地利用最大化且復甦都市機能。

(一) 更新單元範圍外：未來鄰近街廓辦理都市更新時，建議依下列說明事項辦理。

1. 屬 108 年 04 月 25 日公告發布之「臺北市松山區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍者，應依陸、都市設計管制規定修訂內容之五、人行步道系統規定，於指定留設騎樓地區，以留設騎樓為原則，此外，除前開指定應留設騎樓之路段、臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫書及臺北市住宅區重要幹道兩側應留設騎樓或無遮簷人行道規定外，其餘建築基地臨接道路側應退縮留設 1.5 公尺無遮簷人行道。

2. 另建議鄰接 8 公尺以下計畫道路者，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道，以提供安全之救災動線，滿足地區消防救災通行之需求。



## (二) 更新單元範圍內：

- 1.消防空間與防災通道：本更新單元消防空間將依據「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，10 層樓以上建築物應留設供寬 8 公尺、長 20 公尺之雲梯消防車的救災空間，因此，本更新單元鄰接復興北路 141 巷之計畫道路寬度達 11 公尺，屆時將可滿足消防救災作業之空間需求。
- 2.交通動線與周邊環境關係：考量本更新單元東側鄰接之慶城街鄰近捷運南京復興站主要出入口且供作夜間市集使用，因此，未來車道出入口將集中設置於復興北路 141 巷 6 弄，避免人車衝突，影響行人安全。
- 3.配合周邊環境之規劃構想：為延續周邊商業區之沿街商業活動，未來慶城街及復興北路 141 巷鄰接計畫道路側，將設置 2 公尺以上無遮簷人行道，以連結周邊地區人行動線系統，藉此提高附近居民及往來行人安全，建構舒適之徒步環境。

## (三) 劃定面積未達 1,000 平方公尺之整體環境與空間規劃檢討

### 1.範圍完整性

本更新單元北側相鄰土地為地上 7 層樓、地下 1 層樓已建築完成且年期達 30 年之建築物，土地使用分區為第三種住宅區，容積率僅 225%，由於所有權人高達 112 位(共 72 戶)且地下室建物也持有土地產權登記，致更新後難以分回原室內面積，使得鄰地所有權人參與意願甚低。

本案雖也有意願朝完整街廓推動更新計畫，整合期間也與鄰地多次溝通，然該鄰地所有權人的特殊土地持分狀況，使得最終仍未果。

本更新單元於 110 年 9 月 23 日及 110 年 10 月 25 日共辦理 2 場相鄰土地協調會，會後調查相鄰土地、合法建築物所有權人人數及其所持有之土地、合法建築物面積參與更新意願比例，皆低於更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人人數及其所持有之土地、合法建築物面積參與更新意願比例，因此，申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

### 2.都市環境品質

本案地面層公共空間整體規劃設計，與北側鄰地間留設植栽綠廊，與鄰近地區建築共同塑造良好的開放空間架構，提供本案及周邊居民休憩與植栽的景觀空間，降低更新後建築物造



成周邊環境之壓迫感，營造休憩生活的住宅氛圍；另於基地西北側設置本案地下停車車輛出入口，周邊並設置小型開放空間，亦將成為本社區與周邊居民日常生活、休憩的最佳活動空間。

### 3.都市景觀

本案更新後建築量體配合基地條件退縮配置，呼應都市尺度、街道尺寸、行人尺度，緩和都市量體的壓迫感，並留設無遮簷人行道及空地綠美化，且與計畫道路之銜接處採順平處理，使建築適切融合於基地內外自然及人文環境特質。

### 4.都市生態貢獻

本基地增設雨水回收系統，雨水不會全數流入排水溝，讓降雨透過淨化，回收提供景觀澆灌、循環利用。

### 5.地區性公益回饋

本案基地東側、南側臨 8 公尺以上計畫道路部分，配合周邊人行動線規劃無遮簷人行步道系統，提供基地周邊主要步行系統，給予行人舒適、安全的徒步空間。

西側臨復興北路 141 巷 6 弄之 6 公尺計畫道路部分，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為原則，惟事業計畫設計方案如確因基地條件限制，經都市更新審議會決議得免再退縮 2 公尺，以滿足地區消防救災空間之需求，進而提高都市防救災之能力。

### 6.推動無障礙空間原則

本案因應未來人口老化，針對老年人及身障者因年老退休及身體上之殘缺，本案透過規劃設計手法，於基地地面層空間採無障礙空間設計，強化老年人、身障者與鄰里居民活動的可親性，滿足老年人及身障者之安全及社交需求。

### 7.迫切申請都市更新必要性

臺灣處於地震頻繁的區域，對於建物安全應有更高度的重視，本案基地建築物屋齡已逾 40 餘年，建物老舊、耐震強度早已不符現行法令規定，攸關民眾生命安全與財產損失，範圍內所有權人亦具有高度共識，期盼早日完成更新重建。

## (四) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明



表 2 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. 考量本更新單元東側鄰接之慶城街鄰近捷運南京復興站主要出入口且供作夜間市集使用，因此，未來車道出入口將集中設置於復興北路 141 巷 6 弄，避免人車衝突，影響行人安全。</li> <li>2. 本更新單元位於捷運南京復興站北側 153 公尺處，係捷運文湖線及捷運松山新店線交會之具高流通性場站，商業活動熱絡，更新後將於地下層規劃汽、機車停車位及裝卸車位，滿足停車需求內部化，以降低交通影響衝擊。</li> <li>3. 臨接慶城街及復興北路 141 巷鄰接計畫道路側，將設置 2 公尺以上無遮簷人行道為原則，以連結周邊地區人行動線系統，藉此提高附近居民及往來行人安全，建構舒適之徒步環境。</li> </ol> |
| 2  | 加強都市防災機能<br>自然永續節能減碳 | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 西側臨復興北路 141 巷 6 弄之 6 公尺計畫道路部分，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為原則，惟事業計畫設計方案如確因基地條件限制，經都市更新審議會決議得免再退縮 2 公尺，以滿足地區消防救災空間之需求，進而提高都市防救災之能力。</li> <li>2. 加強更新後建築防災耐震之能力及基地透水保水之機能，以降低地震、風災及淹水等災害衝擊居民生命財產安全。</li> <li>3. 建築設計採綠建築規劃，導入節能減碳之理念，提升整體綠化量，營造優質、舒適且環保之生活空間。</li> </ol>                                         |
| 3  | 提供地區性公益回饋            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量既有都市發展紋理，未來更新後除規劃商用使用空間外，在慶城街鄰接計畫道路側，將順接北側都市更新單元退縮 4 公尺無遮簷人行道，並留設平均寬度達 3 公尺以上無遮簷人行道為原則，另復興北路 141 巷鄰接計畫道路側，將留設 2 公尺以上無遮簷人行道為原則，以連結周邊地區人行動線系統，以利延續沿街型商業活動。</li> <li>2. 周邊地區建築物發展密集，缺乏公共開放空間，更新後建築設計將採低建蔽率，以增加空地及植栽綠化空間，有效改善都市風貌。</li> </ol>                                                                       |
| 4  | 推動友善無障礙空間            | <p>本更新單元外部空間將透過無障礙空間規劃設計，除退縮無遮簷人行道均與道路順平外，街角設置無障礙坡道，強化老年人、身障者與鄰里居民活動的可親性，滿足老年人及身障者之安全及社交需求。</p>                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 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 897.00 平方公尺,其所在街廓面積約為 9,439.00 平方公尺,約占該街廓 9.50%,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。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,距離捷運南京復興站七號出口 153 公尺內之指標(六)。

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 2 棟,共有 1 棟 43 年(依最後使用執照存根竣工日期計)鋼筋混凝土造建築物及 1 棟 49 年(依使用執照存根竣工日期計)鋼筋混凝土造建築物均逾使用年限,占範圍內建築物總棟數比例為 100%。前開建築物經吳成榮建築師簽認,無設置電梯設備之棟數共 1 棟,占範圍內建築物總棟數比例 50%,達 1/2 以上,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

本更新單元經吳成榮建築師簽證確認無造成臨接土地為畸零地。

(一) 依臺北市建築管理工程處 110 年 5 月 31 日北市都建照字第 1106038108 號函(略以):「...三、旨案請委託開業建築師現場調查實測,依建築法及都市計畫法等相關規定檢討。」。



#### 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。

(一)依臺北市政府文化局 110 年 5 月 6 日北市文化文資字第 1103012950 號函(略以)：「...三、查旨揭基地範圍內建物非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、37、77 條等相關規定辦理。」。

(二)依臺北市政府文化局 110 年 5 月 7 日北市文化資源字第 1103013452 號函(略以)：「...三、...基地範圍內之樹木皆未達『臺北市樹木保護自治條例』第 2 條第 1 項第 1-3 款認定標準，無涉本市樹木保護自治條例相關事宜，本局無意見。」。

(三)依行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處 110 年 4 月 29 日農水瑠公字第 1106945468 號(略以)：「...經查前揭地號土地範圍內並無本處轄管溝渠。」。

(四)依臺北市政府工務局水利工程處 110 年 5 月 6 日北市工水下字第 1106003000 號函(略以)：「...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，土地所有權人、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，請將改道設計圖說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為臺北市政府財政局(709-2地號，面積 6.00 平方公尺)。

依臺北市政府財政局 111 年 1 月 18 日北市財開字第 1113010468 號函(略以)：「...二、案內本局經管同小段 709-2 地號市有土地目前無開發或利用計畫，倘經本府核准劃定為更新單元，將依都市更新條例相關規定參與都市更新。」。

#### 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

本更新單元經吳成榮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 9 月 23 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

| 人數及面積<br>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)         | 10       | 9      | 897.00   | 2,639.33 |
| 公有部分(b)         | 1        | 0      | 6.00     | 0        |
| 私有部分(A=a-b)     | 9        | 9      | 891.00   | 2,639.33 |
| 目前有更新意願數(B)     | 8        | 8      | 797.00   | 2,418.23 |
| 目前有更新意願比(B/A)   | 88.89%   | 88.89% | 89.45%   | 91.62%   |
| 目前無更新意願數(C)     | 0        | 0      | -        | -        |
| 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)     | 1        | 1      | 94       | 221.1    |
| 目前未表達意願比(D/A)   | 11.11%   | 11.11% | 10.55%   | 8.38%    |

統計日期：110 年 10 月 8 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為業已建築完成且年期已達 41 年(相鄰土地面積合計為 2,700 平方公尺)，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。



申請人已分別於110年9月23日及110年10月25日召開2次相鄰土地協調會，有關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7。

表4 110年9月23日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(北側-1區)

| 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)       | 112    | 95     | 2,678.00  | 13,130.56 |
| 目前有更新意願數 (B)   | 28     | 24     | 727.60    | 3,520.35  |
| 目前有更新意願比 (B/A) | 25.00% | 25.26% | 27.17%    | 26.81%    |
| 目前無更新意願數 (C)   | 0      | 0      | 0         | 0         |
| 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)   | 84     | 71     | 1,950.40  | 9,610.21  |
| 目前未表達意願比 (D/A) | 75.00% | 74.74% | 72.83%    | 73.19%    |

統計日期：110年10月8日止。

表5 110年10月25日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(北側-1區)

| 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)       | 112    | 95     | 2,678.00  | 13,130.56 |
| 目前有更新意願數 (B)   | 50     | 45     | 1,278.47  | 6,203.89  |
| 目前有更新意願比 (B/A) | 44.64% | 47.37% | 47.74%    | 47.25%    |
| 目前無更新意願數 (C)   | 0      | 0      | -         | -         |
| 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)   | 62     | 50     | 1,399.53  | 6,926.67  |
| 目前未表達意願比 (D/A) | 55.36% | 52.63% | 52.26%    | 52.75%    |

統計日期：110年11月12日止。

備註：本次更新意願統計包含110年10月8日前取得之意願書。

表6 110年9月23日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(北側-2區)

| 同意數及比例         | 人數及面積   |              | 面積 (平方公尺) |              |
|----------------|---------|--------------|-----------|--------------|
|                | 土地      | 合法建築物<br>(註) | 土地        | 合法建築物<br>(註) |
| 全區總和 (A)       | 3       | —            | 22.00     | —            |
| 目前有更新意願數 (B)   | 0       | —            | 0         | —            |
| 目前有更新意願比 (B/A) | 0%      | —            | 0%        | —            |
| 目前無更新意願數 (C)   | 0       | —            | 0         | —            |
| 目前無更新意願比 (C/A) | 0%      | —            | 0%        | —            |
| 目前未表達意願數 (D)   | 3       | —            | 22.00     | —            |
| 目前未表達意願比 (D/A) | 100.00% | —            | 100.00%   | —            |

統計日期：110年10月8日止。

備註：北側-2區範圍內無建築物。



表 7 110 年 10 月 25 日相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(北側-2 區)

| 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<br>(註) | 土地        | 合法建築物<br>(註) |
| 全區總和 (A)       | 3         | —            | 22.00     | —            |
| 目前有更新意願數 (B)   | 3         | —            | 22        | —            |
| 目前有更新意願比 (B/A) | 100%      | —            | 100%      | —            |
| 目前無更新意願數 (C)   | 0         | —            | 0         | —            |
| 目前無更新意願比 (C/A) | 0%        | —            | 0%        | —            |
| 目前未表達意願數 (D)   | 0         | —            | 0         | —            |
| 目前未表達意願比 (D/A) | 0%        | —            | 0%        | —            |

統計日期：110 年 11 月 9 日止。

備註：北側-2 區範圍內無建築物。

### (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，其中北側-1 區土地人數為 44.64%、建物人數為 47.37%、土地面積為 47.74%、建物面積為 47.25%；北側-2 區土地人數為 100%、無建物人數、土地面積為 100%、無建物面積。其中，北側-1 區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 88.89%、建物人數為 88.89%、土地面積為 89.45%、建物面積為 91.62%，另北側-2 區雖然高於更新單元範圍內參與更新之意願比例，然而該基地並未鄰接更新單元範圍，且未來可併同北側-1 區共同開發，因此申請人均未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

### 伍、其他

本更新單元依地籍測量分割結果為準。

### 陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形

#### 一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形

(一) 本案經 111 年 5 月 25 日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第 10 次專案小組會議決議如下：

同意本案更新單元劃定，後續請更新處將審議會專案小組會議記錄提送本市都市更新及爭議處理審議會追認，並請申請人於收受審議會追認結果會議紀錄起 1 個月內檢具修正後，檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

### 1.申請人回應情形

本案基地周邊道路系統較特殊，因慶城街往南至捷運站方向為一條為無尾巷，所以會往南行進的車流相當少，且配合交通相關法令規定，未來車道出入口是不得設置於基地主要道路上，因此，本案目前規劃構想將車道出入口放置於復興北路 141 巷 6 弄側，對於未來提供基地居民進出應不至於產生太大問題。

(二) 本案經 111 年 7 月 4 日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第 550 次審議會會議決議如下：

洽悉備查。

### 柒、附圖





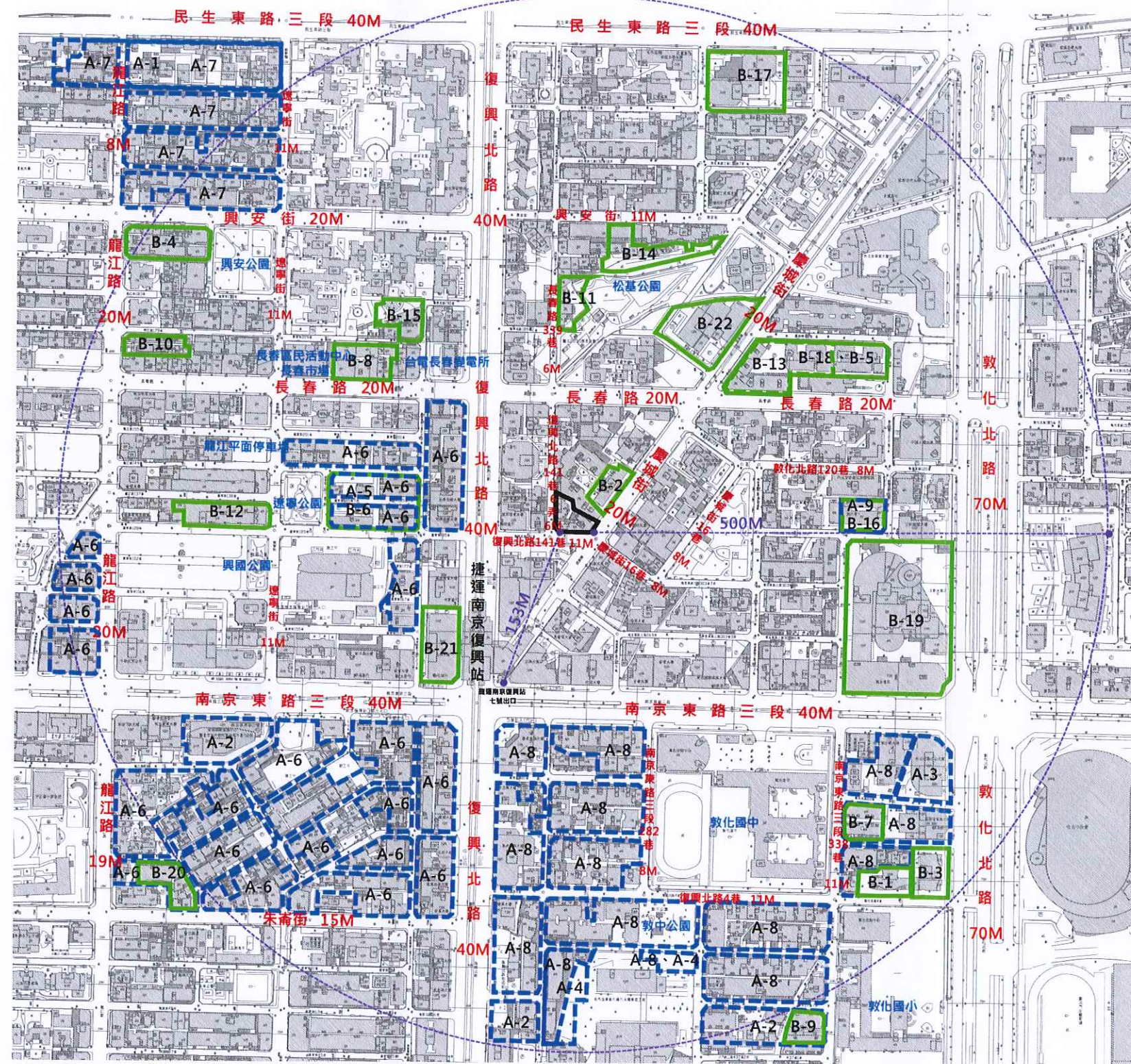


圖 1 更新單元位置圖

圖例：



更新單元

A-編號

鄰近已公告更新地區

B-編號

鄰近已劃定更新單元

A-編號

鄰近已公告更新地區(已廢止)

B-編號

鄰近已劃定更新單元(已失效)

比例尺：1/5000



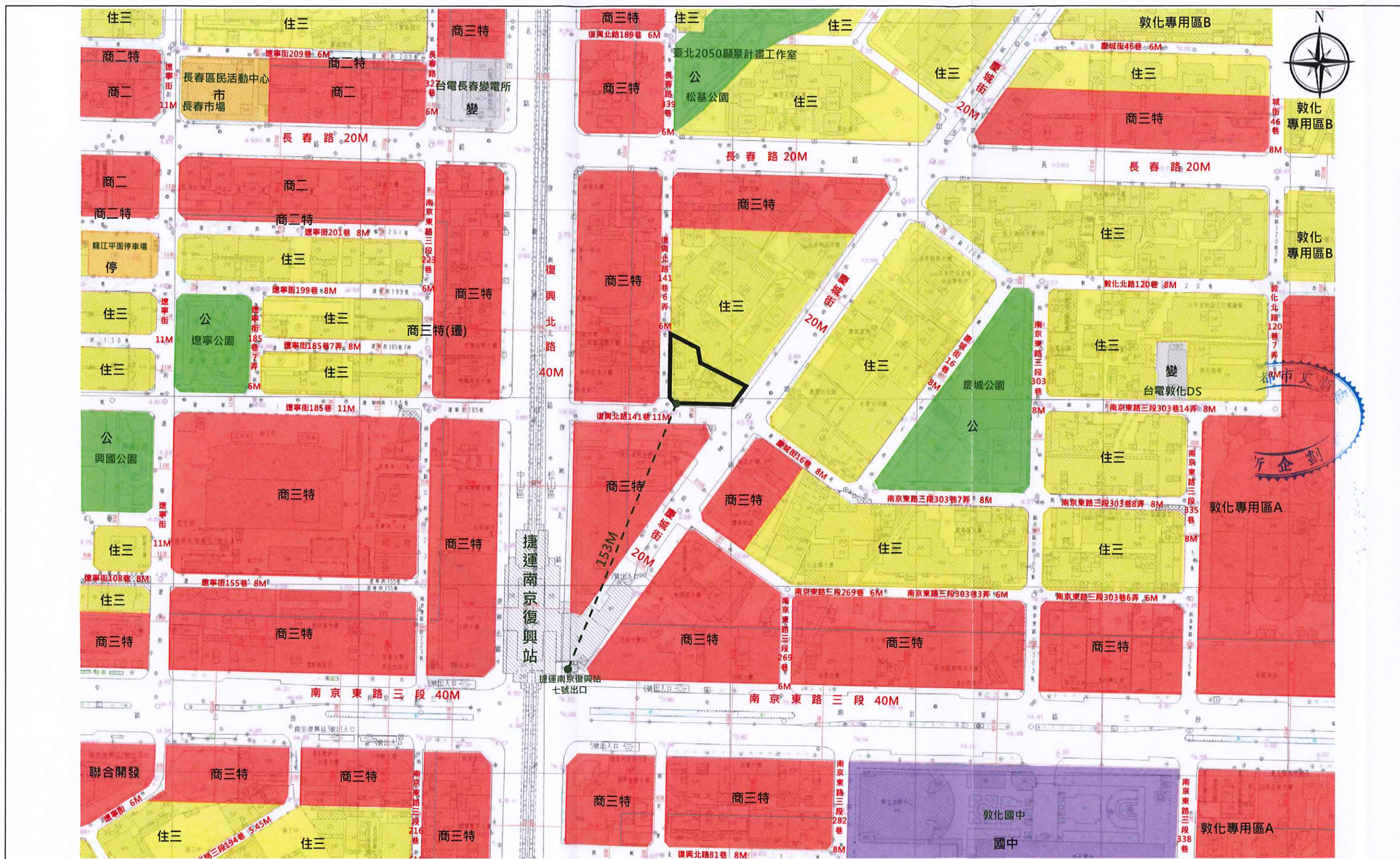
表 8 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

| 編號   | 劃定日期及文號                                | 案名                                                                        |
|------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| A-1  | 91 年 10 月 28 日<br>府都四字第 09108181500 號  | 劃定中興法商學院附近更新地區(廢止)                                                        |
| A-2  | 91 年 10 月 28 日<br>府都四字第 09108181500 號  | 劃定南京東路二段、遼寧街口西南側更新地區(廢止)                                                  |
| A-3  | 93 年 08 月 26 日<br>府都新字第 09314869200 號  | 劃定敦化段二小段 1 地號等 1 筆(原台北金融中心大樓)更新單元(921 震災)                                 |
| A-4  | 98 年 10 月 09 日<br>府都規字第 09836514200 號  | 變更臺北市松山區復興北路與長安東路口東北側第三種住宅區及道路用地為第三種住宅區(特)及綠地用地暨劃定鄰近土地為更新地區細部計畫案」內劃定為更新地區 |
| A-5  | 101 年 12 月 06 日<br>府都新字第 10103628900 號 | 劃定臺北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 35 筆土地為更新地區                                      |
| A-6  | 107 年 12 月 10 日<br>府都新字第 10720232311 號 | 劃定捷運南京復興站周邊更新地區                                                           |
| A-7  | 107 年 12 月 10 日<br>府都新字第 10720232311 號 | 劃定中山-4 捷運中山國中站周邊更新地區                                                      |
| A-8  | 107 年 12 月 10 日<br>府都新字第 10720232311 號 | 劃定中山-6 捷運南京復興站南側更新地區                                                      |
| A-9  | 108 年 08 月 21 日<br>府都新字第 10830187711 號 | 松山區-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 02 月 17 日<br>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<br>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 10 月 08 日<br>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-4  | 97 年 11 月 19 日<br>府都新字第 09707198200 號  | 劃定臺北市中山區長春段一小段 272 地號等 62 筆土地為更新單元                                        |
| B-5  | 98 年 01 月 07 日<br>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-6  | 98 年 07 月 10 日<br>府都新字第 09802848900 號  | 劃定臺北市中山區長春段一小段 712-1 地號等 34 筆土地為更新單元                                      |
| B-7  | 98 年 08 月 10 日<br>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-8  | 98 年 10 月 23 日<br>府都新字第 09804397900 號  | 劃定臺北市中山區長春段一小段 219-5 地號等 23 筆土地為更新單元                                      |
| B-9  | 99 年 02 月 10 日<br>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-10 | 99 年 11 月 12 日                         | 劃定臺北市中山區長春段一小段 495 地號等 49 筆土                                              |



| 編號   | 劃定日期及文號                                | 案名                                                 |
|------|----------------------------------------|----------------------------------------------------|
|      | 府都新字第 09902313100 號                    | 地為更新單元                                             |
| B-11 | 99 年 11 月 17 日<br>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               |
| B-12 | 100 年 08 月 25 日<br>府都新字第 10002508500 號 | 劃定臺北市中山區長春段一小段 994 地號等 39 筆土地為更新單元                 |
| B-13 | 101 年 11 月 13 日<br>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-14 | 102 年 05 月 15 日<br>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-15 | 102 年 10 月 25 日<br>府都新字第 10231684200 號 | 劃定臺北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 筆土地為更新單元               |
| B-16 | 103 年 12 月 09 日<br>府都新字第 10331388000 號 | 劃定臺北市松山區敦化段一小段 510 地號 1 筆土地為更新單元(已失效)              |
| B-17 | 104 年 05 月 07 日<br>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-18 | 104 年 05 月 18 日<br>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-19 | 104 年 05 月 29 日<br>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-20 | 104 年 08 月 07 日<br>府都新字第 10430652500 號 | 劃定臺北市中山區長安段一小段 274 地號等 6 筆土地為更新單元(已失效)             |
| B-21 | 108 年 01 月 16 日<br>府都新字第 1076009959 號  | 劃定臺北市中山區長春段一小段 764 地號等 2 筆土地為更新單元                  |
| B-22 | 108 年 01 月 19 日<br>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                  |





|               |     |         |            |                           |
|---------------|-----|---------|------------|---------------------------|
| 圖 2 更新單元都市計畫圖 | 圖例： | 更新單元    | 住宅區、敦化專用區B | 商業區、商業區(特、遷)、敦化專用區A、金融專用區 |
|               |     | 變 變電所用地 | 市 市場用地     | 停 停車場用地                   |
| 比例尺：1/2000    |     |         |            |                           |



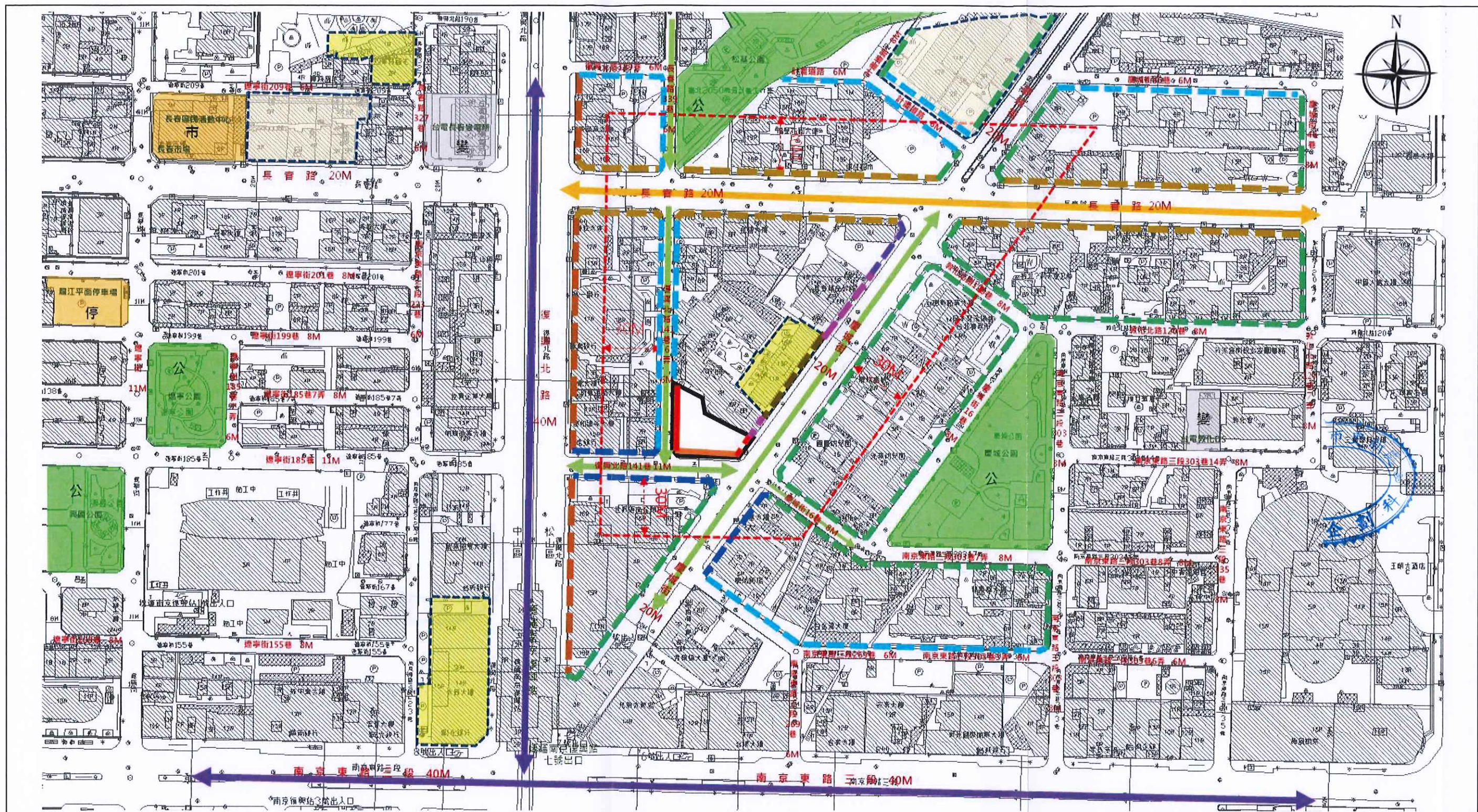


圖3 更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

圖例：

- |                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>更新單元</li> <li>建議範圍</li> <li>周邊已報核事業計畫案</li> <li>周邊已核定事業計畫案</li> <li>主要道路</li> <li>次要道路</li> <li>地區出入巷道</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>公園用地</li> <li>停車場用地</li> <li>市場用地</li> <li>變電所用地</li> <li>指定留設3.64公尺以上騎樓</li> <li>應退縮留設至少1.5公尺以上無遮蔭人行道</li> <li>指定道路應留設不得小於3.5公尺之騎樓或無遮蔭人行道</li> <li>商業區鄰接8公尺以上計畫道路，應留設3.64公尺以上之騎樓或無遮蔭人行道</li> <li>退縮4公尺無遮蔭人行道</li> <li>建議鄰接8公尺以下計畫道路，退縮滿足8公尺與道路順平後，再退縮2公尺以上無遮蔭人行道</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>商業區建議留設4公尺以上騎樓</li> <li>建議留設4公尺以上無遮蔭人行道</li> <li>單元內留設平均寬度達3公尺以上無遮蔭人行道為原則</li> <li>單元內留設2公尺以上無遮蔭人行道為原則</li> <li>鄰接8公尺以下計畫道路，退縮滿足8公尺與道路順平後，再退縮2公尺以上無遮蔭人行道為原則，惟事業計畫設計方案如確因基地條件限制，經都市更新審議會決議得免再退縮2公尺</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

比例尺：1/2000







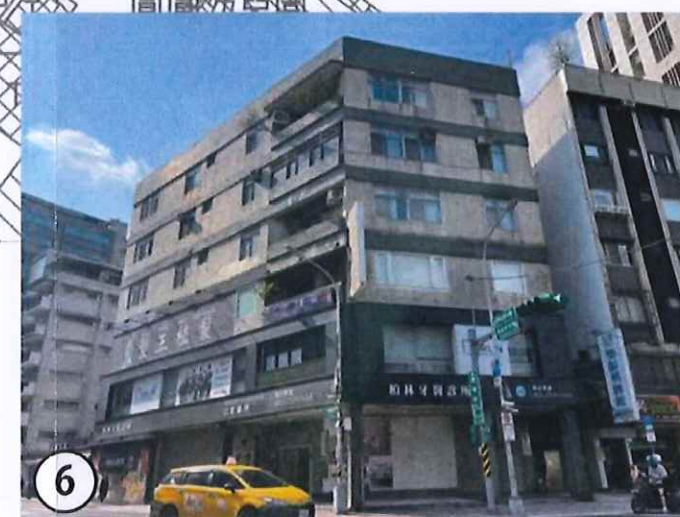
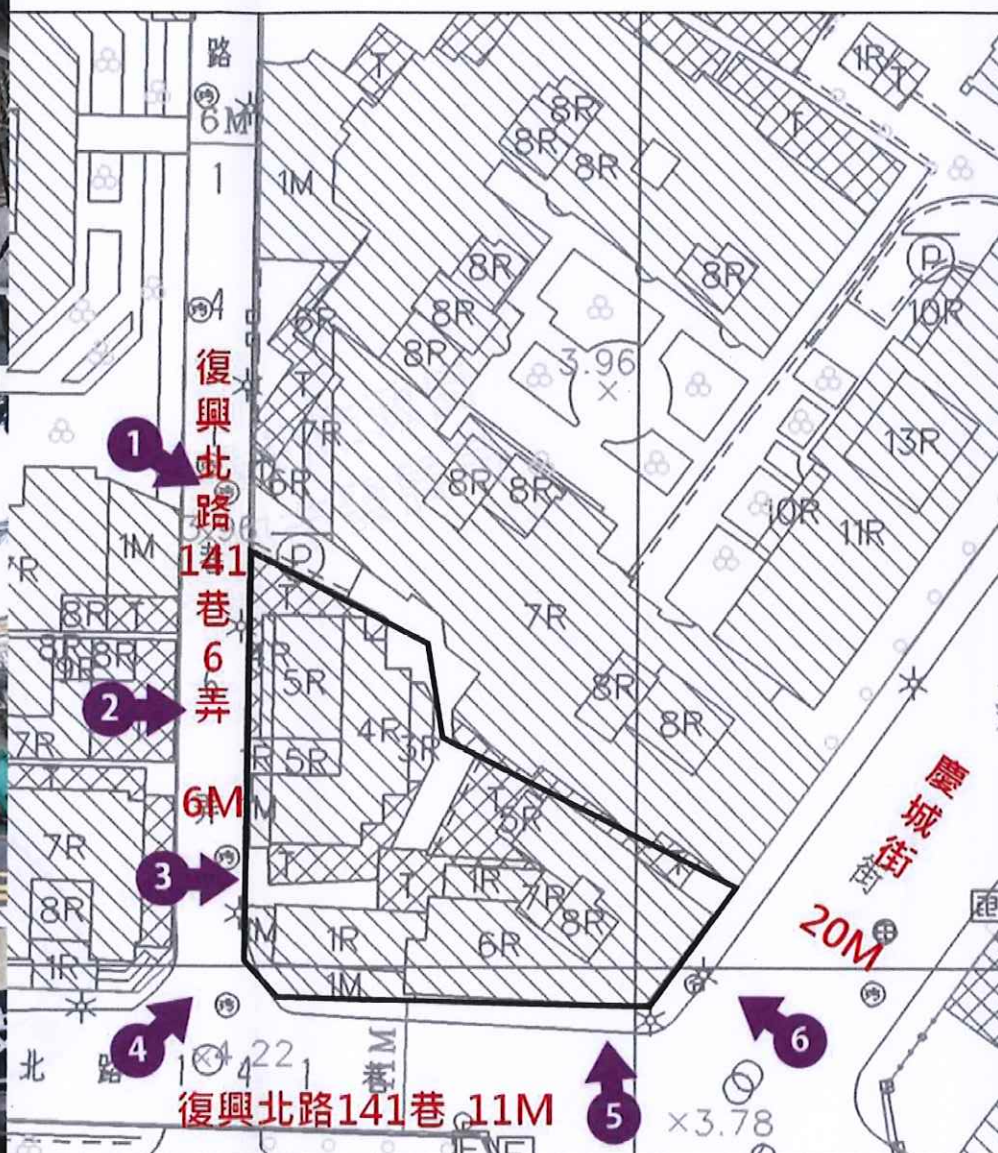


圖 5 更新單元範圍內現況照片圖

圖例：

更新單元



照片編號及攝影角度





圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：



更新單元



照片編號及攝影角度



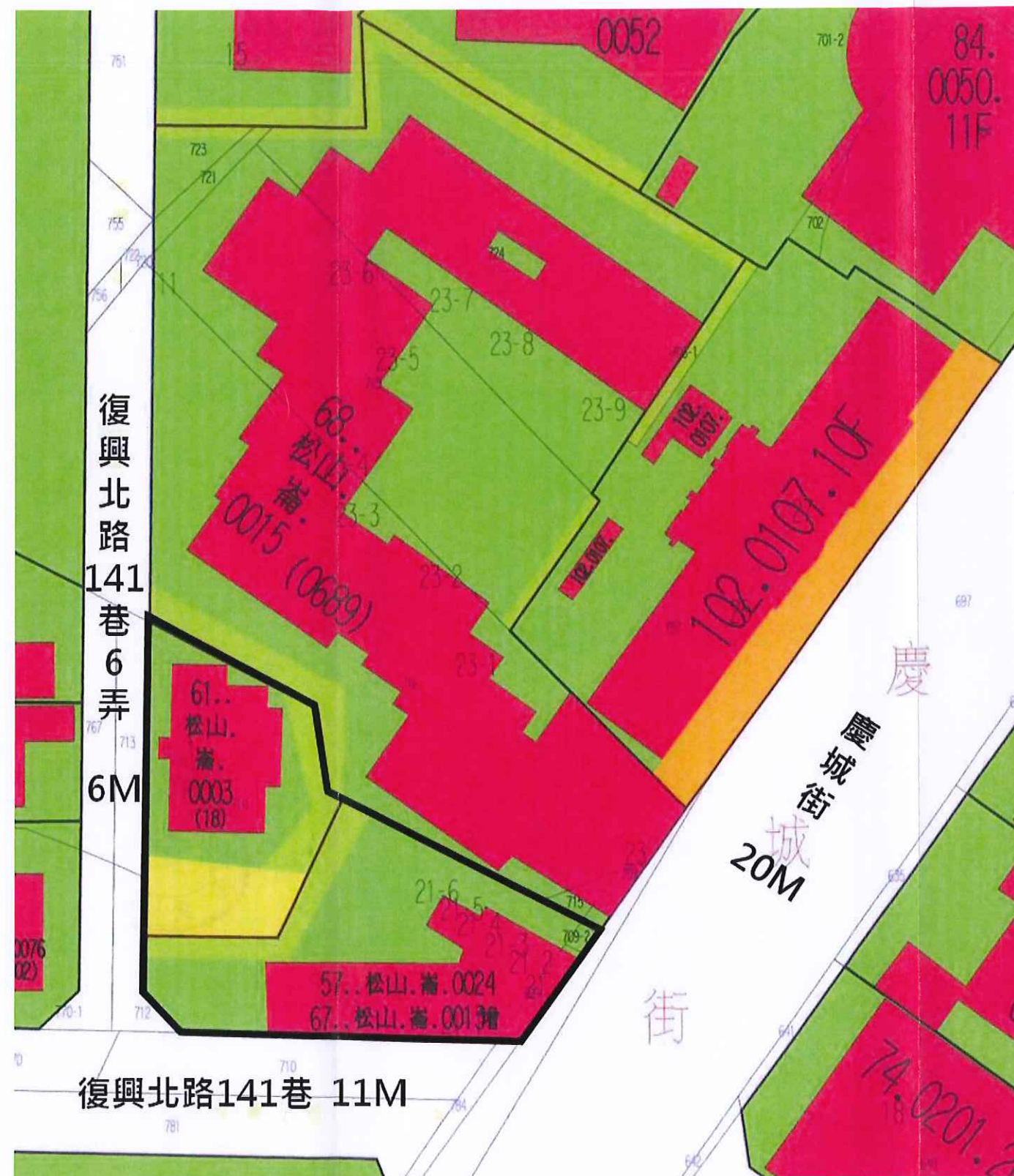


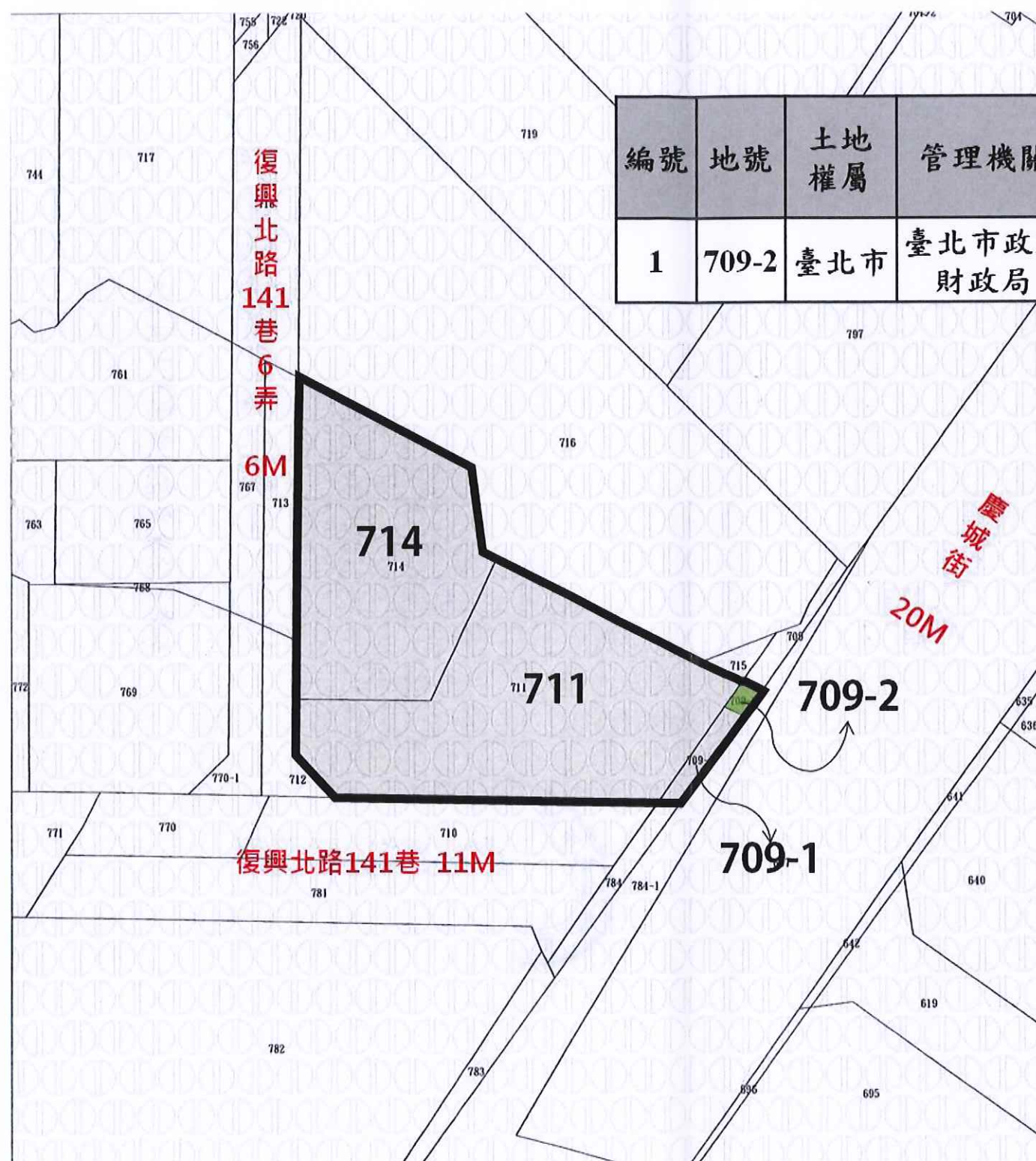
圖 7 更新單元建築物套繪圖

圖例：

 更新單元

比例尺：1/500





| 編號 | 地號    | 土地權屬 | 管理機關         | 土地面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 權利範圍<br>(分子 / 分母) | 土地持分<br>面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 占更新單元<br>總面積比例<br>(%) |
|----|-------|------|--------------|---------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 1  | 709-2 | 臺北市  | 臺北市政府<br>財政局 | 6.00                      | 1 / 1             | 6.00                            | 0.67                  |

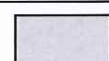


圖 8 更新單元地籍圖

圖例：



更新單元



私有土地



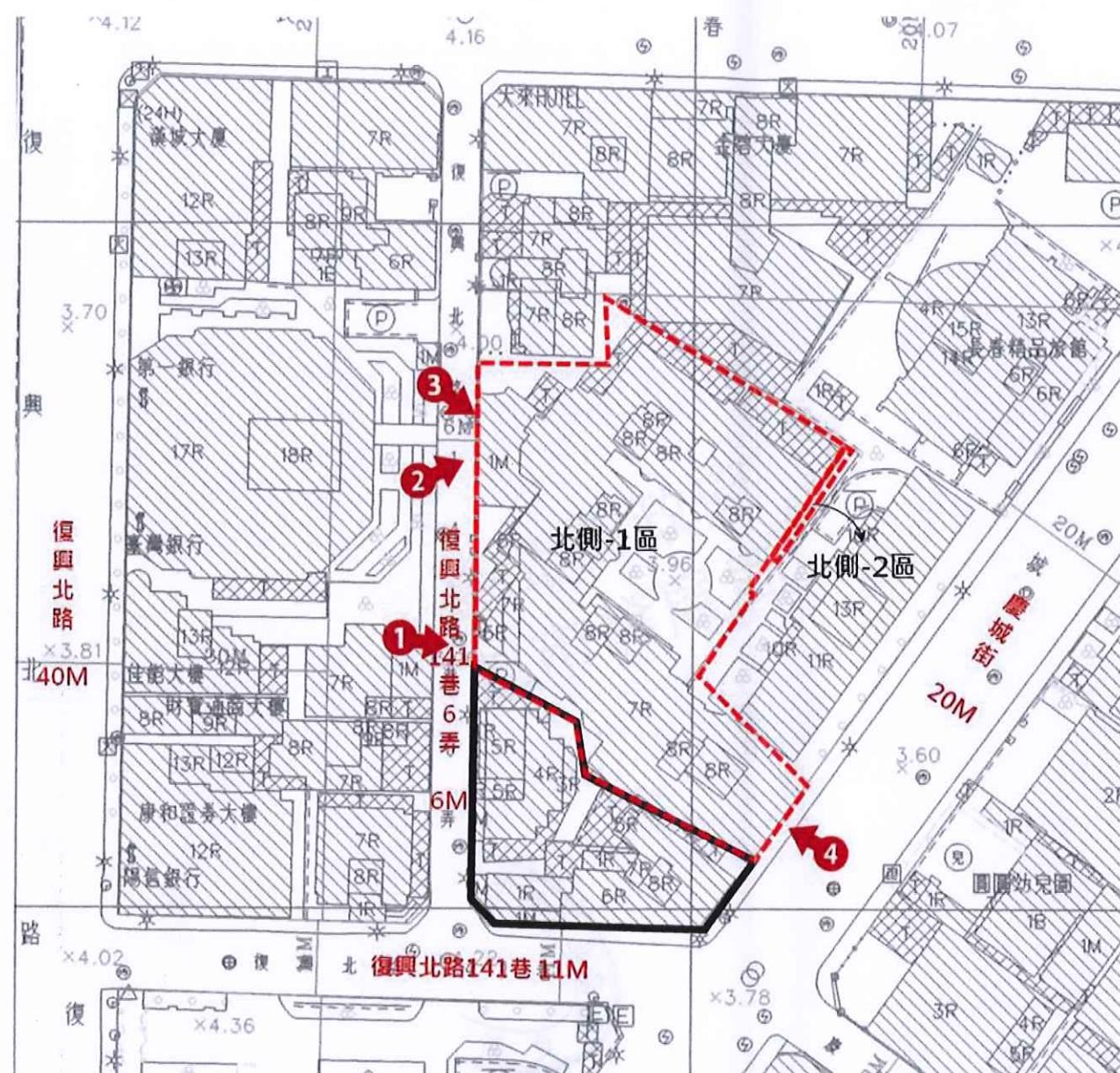
市有土地  
(管理機關：臺北市  
政府財政局)



地號

比例尺：1/500





| 位置    | 協調範圍土地面積<br>(m <sup>2</sup> )                                 | 建築物樓層數<br>(層) | 建築物年期<br>(年) |
|-------|---------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| 北側-1區 | 2,678.00m <sup>2</sup><br>(709、715、716、719、721、723、724<br>地號) | 7層            | 41年          |
| 北側-2區 | 22m <sup>2</sup><br>(706-1地號)                                 | 無             | 無            |

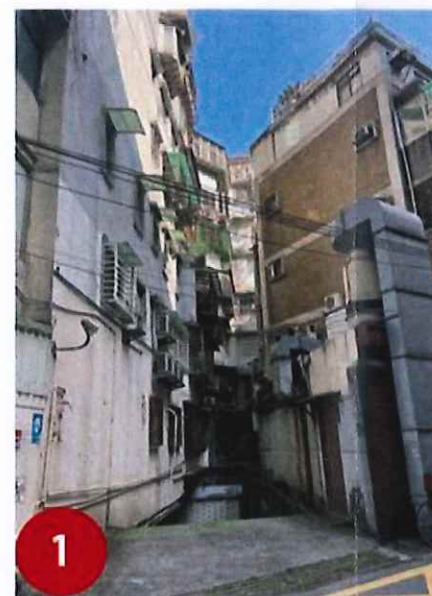


圖9 鄰地協調範圍示意圖

圖例：



更新單元



鄰地範圍



照片編號及攝影角度



## 附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。





## 附錄二、相關函文

- 一、行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處 110 年 04 月 29 日農水瑠公字第 1106945468 號函
- 二、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 05 月 06 日北市工水下字第 1106003000 號函
- 三、臺北市政府文化局 110 年 05 月 06 日北市文化文資字第 1103012950 號函
- 四、臺北市政府文化局 110 年 05 月 07 日北市文化資源字第 1103013452 號函
- 五、臺北市建築管理工程處 110 年 05 月 31 日北市都建照字第 1106038108 號函
- 六、臺北市政府財政局 111 年 1 月 18 日北市財開字第 1113010468 號函
- 七、臺北市政府都市發展局 111 年 1 月 25 日北市都新字第 1113010911 號函
- 八、臺北市政府 111 年 6 月 15 日府都新字第 1116014689 號函
- 九、臺北市政府 111 年 7 月 25 日府都新字第 1116019394 號函





一、行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處 110 年 04 月 29 日農水瑠公字第 1106945468 號函

正 本

檔 號：  
保存年限：

行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處 函

地址：台北市松山區民生東路3段107巷  
6號

11692

台北市文山區辛亥路四段222巷7號1樓

承辦人：周文鈞

電話：(02)2713-0025

傳真：(02)2719-5748

電子信箱：f19640515@ialgo.nat.gov.tw

受文者：規模工程顧問有限公司

發文日期：中華民國110年4月29日

發文字號：農水瑠公字第1106945468號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司函詢臺北市松山區敦化段一小段709-1地號等4筆  
土地申請劃定為更新單元基地範圍內是否涉及本處溝渠案，  
經查前揭地號土地範圍內並無本處轄管灌溉溝渠，復請查照。

說明：復貴公司110年4月27日110規字第11004003號函。

正本：規模工程顧問有限公司

副本：本處管理組

行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處





二、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 05 月 06 日北市工水下字第

1106003000 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府工務局水利工程處 函

116081

台北市文山區辛亥路4段222巷7號1樓

受文者：規模工程顧問有限公司

發文日期：中華民國110年5月6日

發文字號：北市工水下字第1106003000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：洪瑞琴

電話：02-27208889/1999轉8192

傳真：02-27226313

電子信箱：da\_red@mail.taipei.gov.  
tw

主旨：有關貴公司申請自行劃定「臺北市松山區敦化段1小段709-1地號等4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110年4月27日110規字第11004002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：規模工程顧問有限公司

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 110 年 05 月 06 日北市文化文資字第 1103012950 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府文化局 函

116081

臺北市文山區辛亥路四段222巷7號1樓

受文者：規模工程顧問有限公司

發文日期：中華民國110年5月6日

發文字號：北市文化文資字第1103012950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：27208889轉3637

電子信箱：bt-veronica@mail.taipei.  
gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市「松山區敦化段一小段709-1地號等4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4月27日110規字第11004001號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：松山區敦化段一小段709-1、709-2、711、714地號等4筆。

(二)建物：松山區敦化段一小段41至46、92至95建號等10筆。

(三)門牌：松山區慶城街21、21-1、21-2、21-3、21-4、21-5、21-6號及復興北路141巷6弄1號。

三、查旨揭基地範圍內建物非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：規模工程顧問有限公司

副本：

局長蔡宗雄



正 本

檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府文化局 函

116081

臺北市文山區辛亥路4段222巷7號1樓

受文者：規模工程顧問有限公司

發文日期：中華民國110年5月7日

發文字號：北市文化資源字第1103013452號

類別：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：李婉玉

電話：02-27208889/1999轉3564

傳真：02-2723-6464

電子信箱：bt-woanyan@mail.taipei.  
gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「本市松山區敦化段一小段709-1地號等4筆土地」，基地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110年5月3日110規字第11004005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等至本局轉陳「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、經查貴公司檢送基地範圍圖、基地地籍圖、基地最新航空照片圖、基地現況照片圖、基地樹木位置示意圖及樹籍資料調查清冊等，基地範圍內之樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1-3款認定標準，無涉本市樹木保護自治條例相關事宜，本局無意見。

正本：規模工程顧問有限公司

副本：

局長 蔡宗雄

第1頁共2頁

本案依分層負責規定授權人員決行



五、臺北市建築管理工程處 110 年 05 月 31 日北市都建照字第 1106038108 號  
函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市建築管理工程處 函

116081

臺北市文山區辛亥路四段222巷7號之1樓

受文者：規模工程顧問有限公司

發文日期：中華民國110年5月31日

發文字號：北市都建照字第1106038108號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：臺北市信義區市府路1號

承辦人：顏于雅

電話：02-2720-8889/8517

電子信箱：bm1921@mail.taipei.gov.  
tw

主旨：有關函詢本市松山區敦化段一小段709-1地號等4筆土地擬自行劃定為都市更新單元，是否涉有毗鄰畸零地情形，請查照。

說明：

- 一、依貴公司110年4月17日110規字第11004004號函辦理。
- 二、依本市畸零地使用自治條例第四條規定(略以)：「建築基地有下列情形之一者，非屬畸零地：一、鄰接土地（以下簡稱鄰地）為已建築完成、現有巷道、水道，或依文化資產保存法指定或登錄有形文化資產所坐落土地，確實無法調整地形或合併使用。……」，合先敘明。
- 三、旨案請委託開業建築師現況調查實測，依建築法及都市計畫法等相關規定檢討。

正本：規模工程顧問有限公司

副本：

處長劉美秀

本案依分層負責規定授權人員決行



六、臺北市政府財政局 111 年 1 月 18 日北市財開字第 1113010468 號函

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府財政局 函

地址：110204 臺北市信義區市府路1號中央  
區7樓

承辦人：戴國正

電話：02-27208889/1999轉分機6300

傳真：02-27595658

電子信箱：kctai@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年1月18日

發文字號：北市財開字第1113010468號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

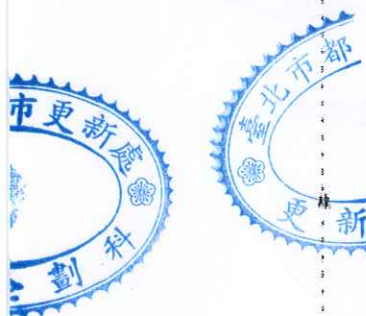
主旨：有關貴局為吳成榮君委託規模工程顧問有限公司申請自行  
劃定「臺北市松山區敦化段一小段709-1地號等4筆土地為  
更新單元」，函詢本局經管市有土地有無利用計畫及參與  
更新意願一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴局111年1月6日北市都授新字第11060179822號函。
- 二、案內本局經管同小段709-2地號市有土地目前無開發或利用  
計畫，倘經本府核准劃定為更新單元，將依都市更新條例  
相關規定參與都市更新。

正本：臺北市政府都市發展局

副本：





七、臺北市政府都市發展局 111 年 1 月 25 日北市都新字第 1113010911 號函

副 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

116081

臺北市文山區辛亥路四段222巷7號1樓

受文者：規模工程顧問有限公司

發文日期：中華民國111年1月25日

發文字號：北市都新字第1113010911號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：王筆璇

電話：02-27815696轉3047

電子信箱：ur00828@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關吳成榮君委託規模工程顧問有限公司申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段709-1地號等4筆土地為更新單元」一案涉公有土地參與都市更新事宜，轉知公有土地經管機關意見，請查照。

說明：

- 一、依本局111年1月6日北市都新字第11060179821號函及臺北市府財政局111年1月18日北市財開字第1113010468號函辦理。
- 二、隨函檢附上開函文影本，請依公有土地機關意見辦理後續更新事宜，並請於本文送達日起30日內提送劃定更新單元相關書件至本局，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請案，如有疑問請逕洽本局，當竭誠為您解答。

正本：吳成榮君

副本：規模工程顧問有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行





八、臺北市政府 111 年 6 月 15 日府都新字第 1116014689 號函

111.5.25 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 10 次專案小組會議紀錄

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 10 次專案小組會議紀錄

111 年 6 月 15 日 府都新字第 1116014689 號

壹、時間：民國 111 年 5 月 25 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室暨視訊會議平台

參、主持人：簡文彥委員

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「臺北市松山區敦化段一小段 709-1 地號等 4 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王葦璇 02 2781-5696 轉 3047）

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，爰無意見。

（二）地政局 吳丹鈴幹事（陳振惟代）（書面意見）

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 蔡于婷幹事（陳苡寧代）（書面意見）

本局無意見。

（四）消防局 林清文幹事（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（五）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

本案為自行劃定更新單元，無意見。

（七）朱萬真委員

本案的車道出入口位於復興北路 141 巷 6 弄，依照圖說係屬單行道，且距



離主要道路較遠，未來居民進出社區方向是否需預先與周邊整合，請申請人說明。

申請人說明及回應：

本案基地周邊道路系統較特殊，因慶城街往南至捷運站方向為一條無尾巷，所以會往南行進的車流相當少，且配合交通相關法令規定，未來車道出入口是不得設置於基地主要道路上，因此，本案目前規劃構想將車道出入口放置於復興北路141巷6弄側，對於未來提供基地居民進出應不至於產生太大問題。

決議：同意本案更新單元劃定，後續請更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，並請申請人於收受審議會追認結果會議紀錄起1個月內檢具修正後，檢討書圖送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

二、「變更(第三次)臺北市信義區犁和段一小段102地號等3筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科蘇雅婷 02-2781-5696 轉 3065)

(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)

本案實施者擬擴大納入更新單元範圍之公有鄰地涉財政部國有財產署經管同小段144、148、148-3、159-21、160地號5筆國有土地，查該等土地因位於毗鄰國防部政治作戰局(下稱政戰局)經管同小段159-16、159-24地號2筆國有土地旁，爰本次提請大會討論事項有關本分署是否同意參與本都市更新案一節，本分署將俟政戰局確認是否同意納入更新單元範圍後，再另行表示意見。

(二) 行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 查本案原單元範圍(以下簡稱：原案)包含本處經管同小段161地號土地，經臺北市政府於110年12月16日准予核定實施，並取得108建字第0111號建造執照且已申報開工施工中，先予敘明。
2. 復查擴大納入更新單元除財政部國有財產署、國防部政治作戰局及國防部軍備局管有土地外，另包含本處經管同小段153、161-17地號等2筆土地，請貴公司敘明不採自行申請劃定另一更新單元而以擴大單元範圍(以下簡稱：新案)辦理之目的效益為何？此舉是否影響或需調整變更原案相關權利人已辦竣房地選配及差額找補之權益？是否影響原案之施工進度及房地接管期程？且新舊兩案間之共同負擔如何計算？
3. 綜上，本處將俟貴公司書面釋復前述疑點後，再行函復前述國有土地是否



## 九、臺北市政府 111 年 7 月 25 日府都新字第 1116019394 號函

111.7.4 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 550 次會議紀錄

### 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 550 次會議紀錄

111 年 7 月 25 日 府都新字第 1116019394 號

壹、時間：民國 111 年 7 月 4 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：討 1 案方定安副召集人、臨報案及討 2 案黃一平召集人

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、臨時報告案：

#### 一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 10 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市松山區敦化段一小段709-1地號等4筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

（二）「變更(第二次)臺北市大同區雙連段三小段1地號等33筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

（三）「擬訂臺北市大同區市府段一小段18-1地號等19筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案

決議：洽悉備查。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市南港區南港段三小段 316 地號等 3 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 黃映婷 02 2781-5696 轉 3055)

討論發言要點：

（一）本案討論前陳玉霖委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。

（二）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本案更新後地面層平均單價新台幣(下同)92萬5,542元/坪、二樓以上平均單價66萬5,698元/坪及車位平均價格233萬9,049元/個，仍低於本分署查估之113萬元/坪、75萬元/坪、245萬元/個，請實施者再行審酌本案更新後價