

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市松山區西松段一小段 149 地號等 23 筆土地為更新單元檢
討書



申請人：李金富

中華民國 112 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.....	2
參、實質再發展.....	2
一、周邊環境發展.....	2
二、整體規劃構想.....	2
肆、更新單元檢討情形說明.....	4
一、更新單元區位限制.....	4
二、更新單元規模.....	4
三、建築物及地區環境狀況評估標準.....	4
四、更新單元涉及都市計畫之擬訂及變更情形.....	4
五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....	4
六、更新單元涉及山坡地檢討情形.....	4
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.....	4
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式.....	4
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.....	4
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形.....	4
十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形.....	7
伍、其他.....	8
本更新單元依地籍測量分割結果為準。.....	8
陸、附圖.....	8
附錄一、公民或團體陳情意見處理情形(本案無).....	19
附錄二、相關函文(公部門函覆公文).....	20

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：更新單元範圍外及現況照片	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
圖 9：公辦鄰地法令說明會範圍示意圖	18

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.....	3
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.....	5
表 3 東側相鄰土地(149 地號土地)之私有所有權人參與更新意願統計表.....	5
表 4 東側相鄰土地(149-1、149-2 地號土地)之私有所有權人參與更新意願統計表.....	5
表 5 西側相鄰土地(178 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表 ..	5
表 6 納入 149 地號土地後之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 7 公辦鄰地法令說明會後東側鄰地(149-1、149-2 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表.....	7

案名：劃定臺北市松山區西松段一小段 149 地號等 23 筆土地為更新單元
檢討書

申請人：李金富

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市松山區南京東路五段、南京東路五段 147 巷、南京東路五段 123 巷 2 弄、南京東路五段 123 巷所圍街廓內之東側。

二、計畫範圍：臺北市松山區西松段一小段 149、153、154、155、156、159、160、161、162、163、164、165、167、168、169、170、171、172、173、174、175、176、177 地號等 23 筆土地。

三、計畫面積：2,182 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

本更新單元位於南京東路五段(40公尺)、南京東路五段147巷(8公尺)、南京東路五段123巷2弄(6公尺)、南京東路五段123巷(11公尺)所圍街廓內之東側(詳圖1)。範圍包括臺北市松山區西松段一小段149地號等23筆土地，單元面積2,182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商三特(原屬第參種住宅區)，建蔽率為45%，容積率為225%，及土地使用分區為商三特(原屬第貳種商業區)，建蔽率為65%，容積率為630%。

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13棟建物，屋齡皆30年以上，分別為3棟加強磚造建物與10棟鋼筋混凝土造建物。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土地及建築物主要為商業及住宅使用。另東北側及南側分別有國小用地及國中用地，現況已開闢作為臺北市立西松國民小學及臺北市立中崙高級中學使用；東北側、東南側及西北側分別有公園用地，現況已開闢作為西松公園、吉祥公園及長壽公園使用。

三、土地及建築物權屬

(一)土地權屬

更新單元共包含松山區西松段一小段149、153、154、155、156、159、160、161、162、163、164、165、167、168、169、170、171、

172、173、174、175、176、177 地號等 23 筆土地，總面積 2,182 平方公尺，均為私有土地。

(二)建築物權屬

更新單元內共有 13 棟建築物，總樓地板面積 6,731.39 平方公尺，均為私有建物。

四、更新課題

本更新單元內建物老舊，屋齡已逾 30 年以上，鄰棟間隔狹窄，巷道內缺乏消防救災機能，影響防、救災之安全性；此外，本更新單元設置汽、機車停車空間不足，影響人行環境品質及都市市容觀瞻。綜上所述，本更新單元內建物已無法符合現代生活需求，有待都市更新以改善居住安全品質。

參、實質再發展

一、周邊環境發展

本更新單元周邊土地使用現況主要為商業及住宅使用，周邊公共設施尚稱完備，鄰近捷運南京三民站，教育設施包括西松國小、中崙高中，醫療設施則有國軍松山醫院，其他公共開放空間以零星散布於住宅區及商業區之間的社區公園為主，包含長壽公園、西松公園及吉祥公園，整體區域具良好生活機能與交通便利性。

本更新單元周邊道路皆已開闢完成，南京東路五段 123 巷 2 弄 6 公尺計畫道路為單向道，南京東路五段 123 巷 11 公尺及南京東路五段 147 巷 8 公尺計畫道路皆為雙向通行，另臨南京東路五段建築多留設有騎樓。(詳參圖 1 與圖 2)

二、整體規劃構想

配合前點及圖 3 更新單元範圍內規劃構想圖說明對周邊環境發展之建議構想如下：

(一)更新單元範圍外

更新單元南側臨南京東路五段之兩側依臺北市松山區都市計畫規

定留設騎樓；臨接 8 公尺以上都市計畫道路側，與本更新單元同一街廓之東側道路側建議留設 4 公尺以上無遮簷人行道，與本更新單元同一街廓之西側道路側建議留設騎樓或 3.64 公尺以上無遮簷人行道，與本更新單元不同街廓之道路側建議留設 2 公尺以上無遮簷人行道；其餘臨接路寬未達 8 公尺之都市計畫道路側，建議退縮補足 8 公尺並與道路順平，再留設 2 公尺以上無遮簷人行道，以完善周邊整體人行步道系統環境。

(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	本更新單元範圍原為22筆土地(總面積1,946平方公尺)，經鄰地協調過程後納入東側鄰地149地號土地，並以23筆土地(總面積2,182平方公尺)申請劃定更新單元。
2	都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻	1. 交通動線與退縮留設規劃:妥善規劃人行、汽機車行動線與環境，並降低交通影響的衝擊，提供完善人行空間。 (1)更新單元南側臨南京東路五段側，依臺北市松山區都市計畫規定留設騎樓。北側臨南京東路五段123巷2弄，因屬未達8公尺計畫道路，將退縮補足8公尺並與道路順平後，再退縮留設2公尺無遮簷人行道。東側臨南京東路五段147巷側路寬達8公尺，將退縮留設4公尺以上無遮簷人行道，以提供區域居民通行，達到人車分道，維護行人安全並提升地區環境品質。 (2)本案周邊停車空間不足，使得鄰基地範圍多處有汽、機車違停之狀況，影響都市

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
		景觀及人行安全，故更新後地下室規劃充足之汽機車停車空間，停車需求全數內部化，改善路邊停車情形，並紓解現況停車空間不足之情形。 (3)本案汽機車出入口未來將設置於基地北側道路(南京東路五段123巷2弄)，因路寬未達8公尺計畫道路，將退縮補足8公尺並與道路順平後，再退縮2公尺無遮簷人行道，藉以達到人車分道，保護行人行走安全。 2. 消防空間與生態貢獻 (1)擬於南側留設1處8公尺x20公尺之雲梯車作業空間及消防救災活動空間(雲梯車作業空間向外延伸11公尺)，提升地區消防救災安全。 (2)擬將建築物量體集中規劃並與鄰棟保持適當距離，其餘留設景觀綠化空間，創造友善都市之景觀環境空間，提升地區居住品質；於建築規劃理念納入「綠建築」設計，降低對周邊環境之影響，提升都市生態環境之貢獻。
3	推動無障礙空間	本案更新後室外公共通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行道、大門出入口、升降設備將符合臺北市居住空間通用設計準則，以強化水平及垂直共用空間之可及性與安全性，並增加公共設施設備使用之便利性與舒適性。

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第三條規定劃定之山坡地（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，未有空地過大情形。

二、更新單元規模

本更新單元面積 2,182 平方公尺，其所在街廓面積約為 4,915 平方公尺，約占該街廓 44.39%，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 3 款「街廓內鄰接二條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，且在一千平方公尺以上者」之規定。

三、建築物及地區環境狀況評估標準

本更新單元符合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，距離捷運南京三民站 120 公尺，在 300 公尺範圍內、指標（六）：

- (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 13 棟建築物，其中符合指標六規定之合法建築物 12 棟，使用年限皆達 30 年以上，建築結構為加強磚造及鋼筋混凝土造建築物，占範圍內建築物總棟數(13 棟)比例為 92.31%。前開建築物經王正偉建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 11 棟，佔合法建物棟數比例 91.67%，符合規定。

四、更新單元涉及都市計畫之擬訂及變更情形

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

本更新單元經王正偉建築師檢討簽證確認本案臨接土地 149-2 地號為畸零地，後續依臺北市畸零地使用自治條例辦理。

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

(一) 本更新單元無涉及歷史建物及暫定古蹟或列冊追蹤建物，後續進行營建工程或其他開發時程將依照 112 年 2 月 18 日北市文化文資字第 1123001149 號函及 112 年 4 月 27 日北市文化文資字第 1123003719 號函辦理。

(二) 本更新單元無涉及受保護樹木，依 112 年 3 月 6 日北市文化資源字第 1123001655 號函及 112 年 4 月 26 日北市文化資源字第 1123003694 號函辦理。

(三) 本更新單元內有排水溝，後續涉及開發行為時依照 112 年 2 月 24 日北市工水下字第 1126001035 號函及 112 年 4 月 25 日北市工水下字第 1126002349 號函辦理。

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

本更新單元範圍內無涉及同一宗建築基地或連棟建築物部分拆除之處理。

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 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 人數及面積	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）	49	48	1,946.00	5,357.72
目前有更新意願數（B）	38	37	1,398.75	3,595.02
目前有更新意願比（B/A）	77.55%	77.08%	71.88%	67.10%
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	547.25	1,762.70
目前未表達意願比（D/A）	22.45%	22.92%	28.12%	32.90%

統計日期：112 年 2 月 22 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共計 4 筆，其上建築物為已建築完成且年期達 30 年以上，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 22 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 4、表 5 及表 6。

表3 東側相鄰土地(149 地號土地)之私有所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例 人數及面積	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）	7	7	236.00	1,373.67
目前有更新意願數（B）	6	6	202.29	1,045.76
目前有更新意願比（B/A）	85.71%	85.71%	85.71%	76.13%
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）	1	1	33.71	327.91
目前未表達意願比（D/A）	14.29%	14.29%	14.29%	23.87%

統計日期：112 年 3 月 8 日止

表4 東側相鄰土地(149-1、149-2 地號土地)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)	20	21	235.00	2,643.99
目前有更新意願數(B)	3	3	57.48	682.03
目前有更新意願比(B/A)	15.00%	14.29%	24.46%	25.80%
目前無更新意願數 (C)	1	1	11.70	100.34
目前無更新意願比 (C/A)	5.00%	4.76%	4.98%	3.79%
目前未表達意願數(D)	16	17	165.82	1861.63
目前未表達意願比(D/A)	80.00%	80.95%	70.56%	70.41%

統計日期：112 年 3 月 8 日止

表5 西側相鄰土地(178 地號)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	2,498.00	26,376.40
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	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	2,498.00	26,376.40
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 8 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意願比例，東側 149 地號相鄰土地協調會結果土地人數為 85.71%、建物人數為 85.71%、土地面積為 85.71%及建物面積為 76.13%；東側 149-1、149-2 地號相鄰土地協調會結果土地人數為 15.00%、建物人數為 14.29%、土地面積為 24.46%及建物面積為 25.80%；西側相鄰土地協調會結果土地人數為 00.00%、建物人數為 00.00%、土地面積為 00.00%及建物面積為 00.00%。上述統計結果顯示，東側 149 地號相鄰土地所有權人參與更新之意願比例，皆高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 77.55%、建物人數為 77.08%、土地面積 71.88%及建物面積為 67.10%)，因此申請人將該相鄰土地納入更新單元範圍內，納入後之更新單元範圍為 23 筆土地，更新單元面積為 2,182 平方公尺，更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例修正如表 6(土地人數為 78.57%、建物人數為 78.18%、土地面積 73.37%及建物面積為 68.94%)。

表6 納入 149 地號土地後之更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例 人數及面積	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)	56	55	2,182.00	6,731.39
目前有更新意願數(B)	44	43	1,601.04	4,640.78
目前有更新意願比(B/A)	78.57%	78.18%	73.37%	68.94%
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)	12	12	580.96	2,090.61
目前未表達意願比(D/A)	21.43%	21.82%	26.63%	31.06%

統計日期：112 年 3 月 8 日止

十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形

本更新單元所在街廓相鄰土地面積未達 500 平方公尺，更新處已於 112 年 8 月 14 日辦理相鄰土地協調會，會後調查其所有權人參與更新之意願比例土地人數為 15.00%、建物人數為 14.29%、土地面積為 24.46%、建物面積為 25.80%，低於本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 78.57%、建物人數為 78.18%、土地面積為 73.37%、建物面積為 68.94%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。公辦鄰地法令說明會會後相鄰土地之私有土地及合計建築物所有權人參與更新意願之情形如表 7。公辦鄰地法令說明會範圍圖詳圖 9。

表7 公辦鄰地法令說明會後東側鄰地(149-1、149-2 地號)之私有所有權人參與更新意願統計表

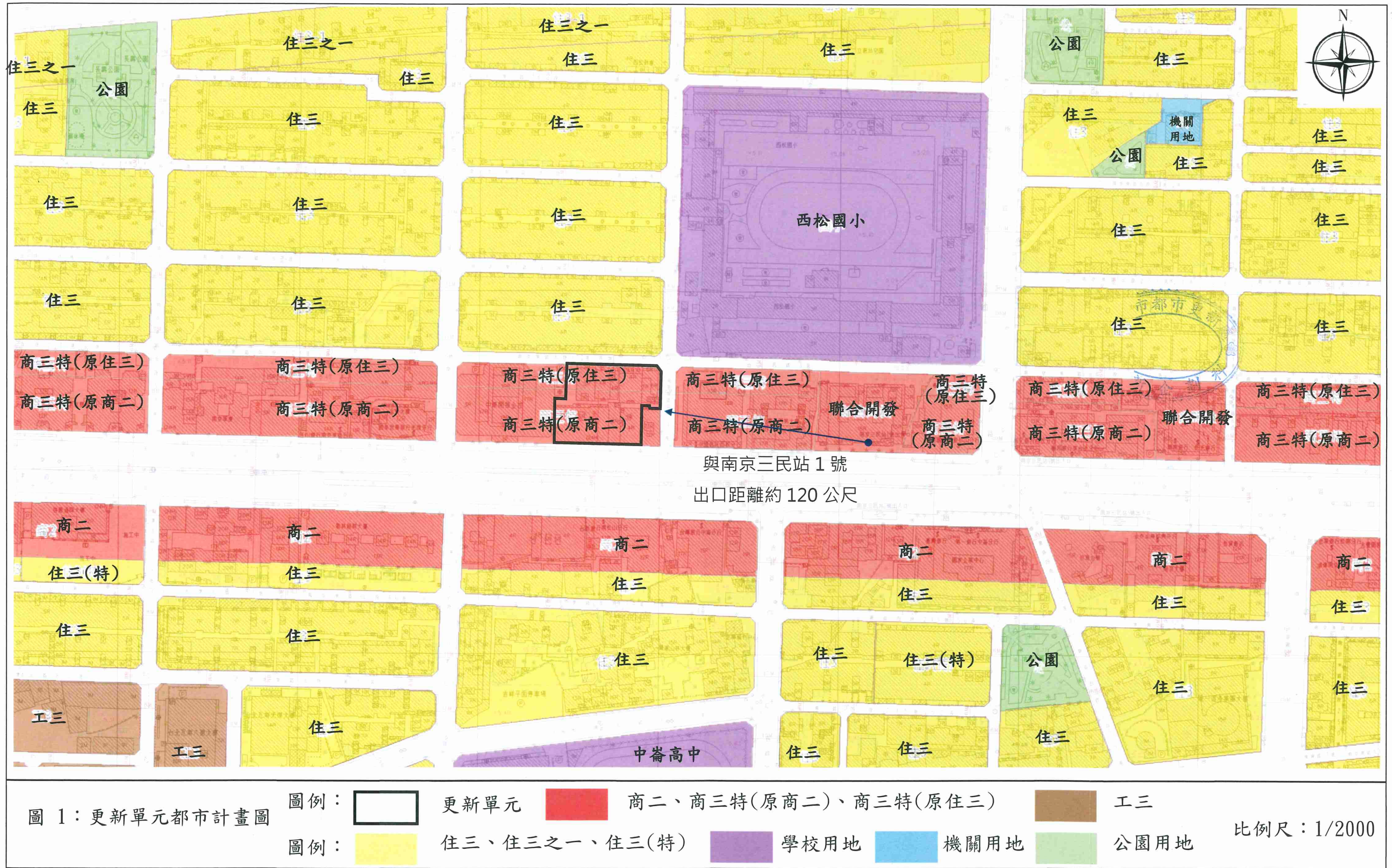
同意數及比例 人數及面積	所有權人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和 (A)	20	21	235.00	2,643.99
目前有更新意願數(B)	3	3	57.48	682.02
目前有更新意願比(B/A)	15.00%	14.29%	24.46%	25.80%
目前無更新意願數 (C)	2	2	20.40	200.55
目前無更新意願比 (C/A)	10.00%	9.52%	8.68%	7.59%
目前未表達意願數(D)	15	16	157.12	1761.42
目前未表達意願比(D/A)	75.00%	76.19%	66.86%	66.62%

統計日期：112 年 8 月 28 日止

伍、其他

本更新單元依地籍測量分割結果為準。

陸、附圖



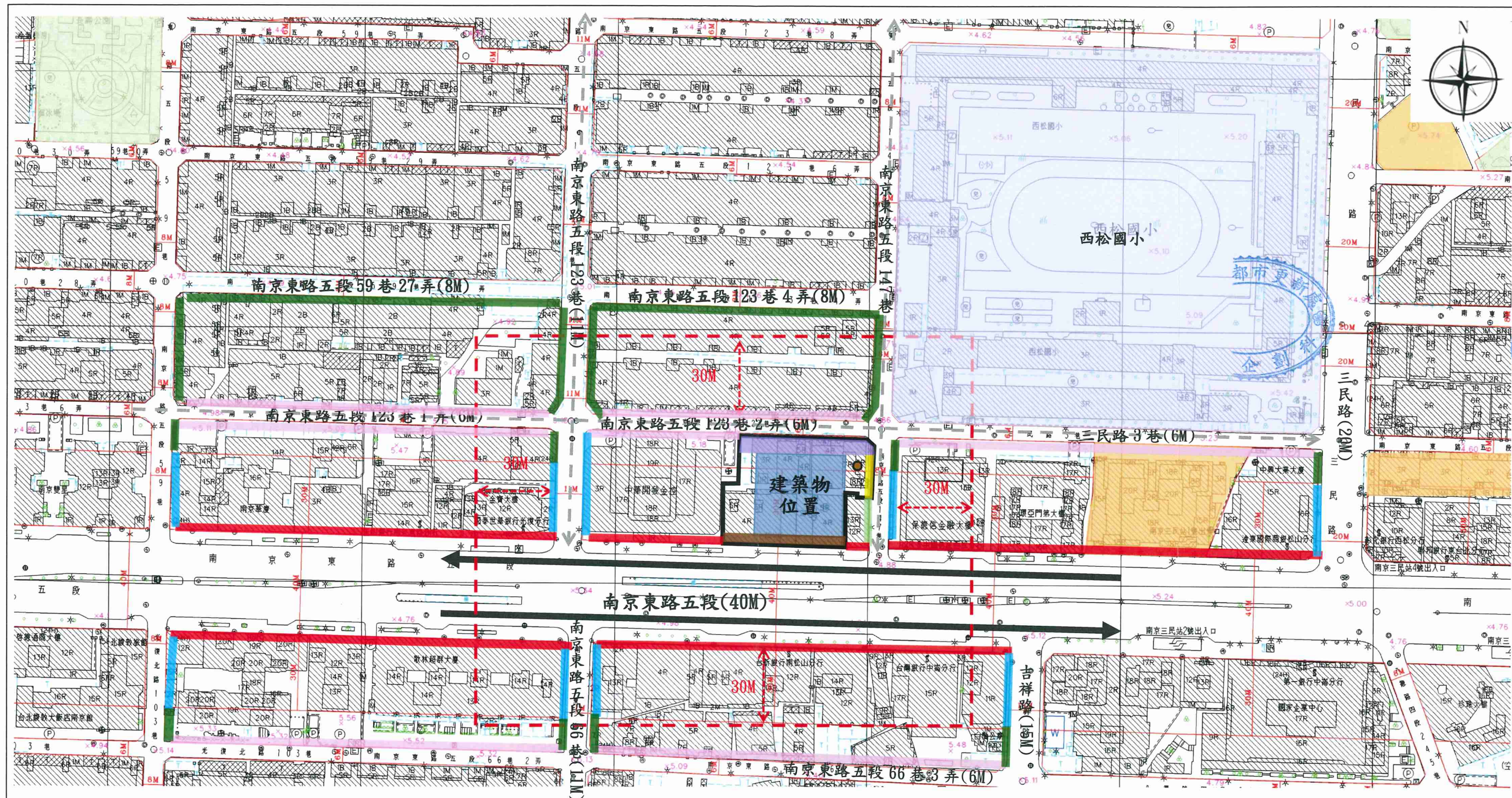


圖 2:更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

圖例: 更新單元

建議範圍

建築物位置

主要道路

次要道路

依臺北市松山區都市計畫
留設騎樓(範圍外)

依臺北市松山區都市計畫
留設騎樓(範圍內)

國小用地

建議退縮補足 8 公尺並與道路順平，
再留設 2 公尺以上無遮簷人行道(範圍外)

建議留設騎樓或留設 3.64 公尺以上無遮
簷人行道(範圍外)

退縮補足 8 公尺並與道路順平，再留設
2 公尺以上無遮簷人行道(範圍內)

周邊事業計
畫範圍

公園用地

建議留設 2 公尺以上
無遮簷人行道(範圍外)

建議留設 4 公尺以上
無遮簷人行道(範圍外)

留設 4 公尺以上
無遮簷人行道(範圍內)

比例尺: 1/1600

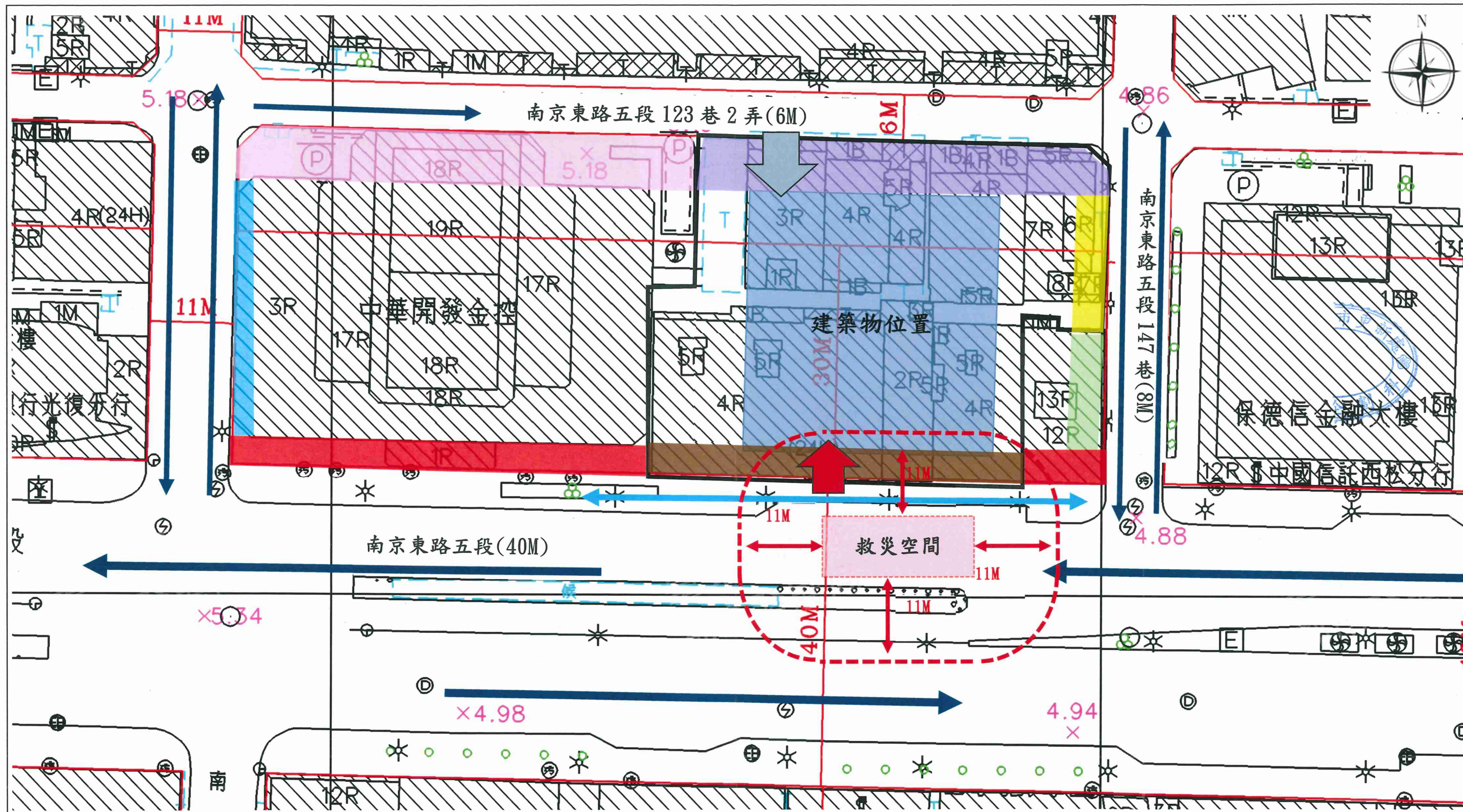


圖 3：更新單元範圍內規劃構想圖



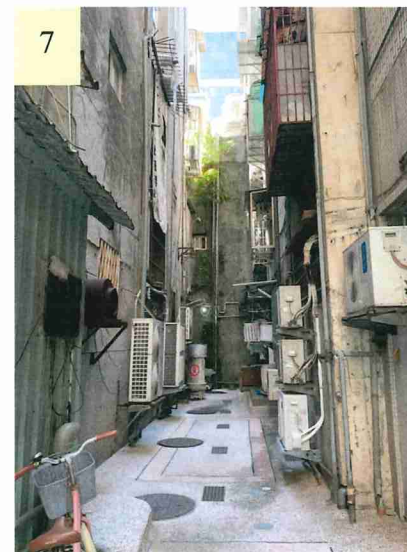
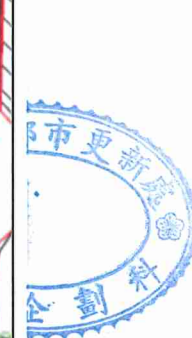
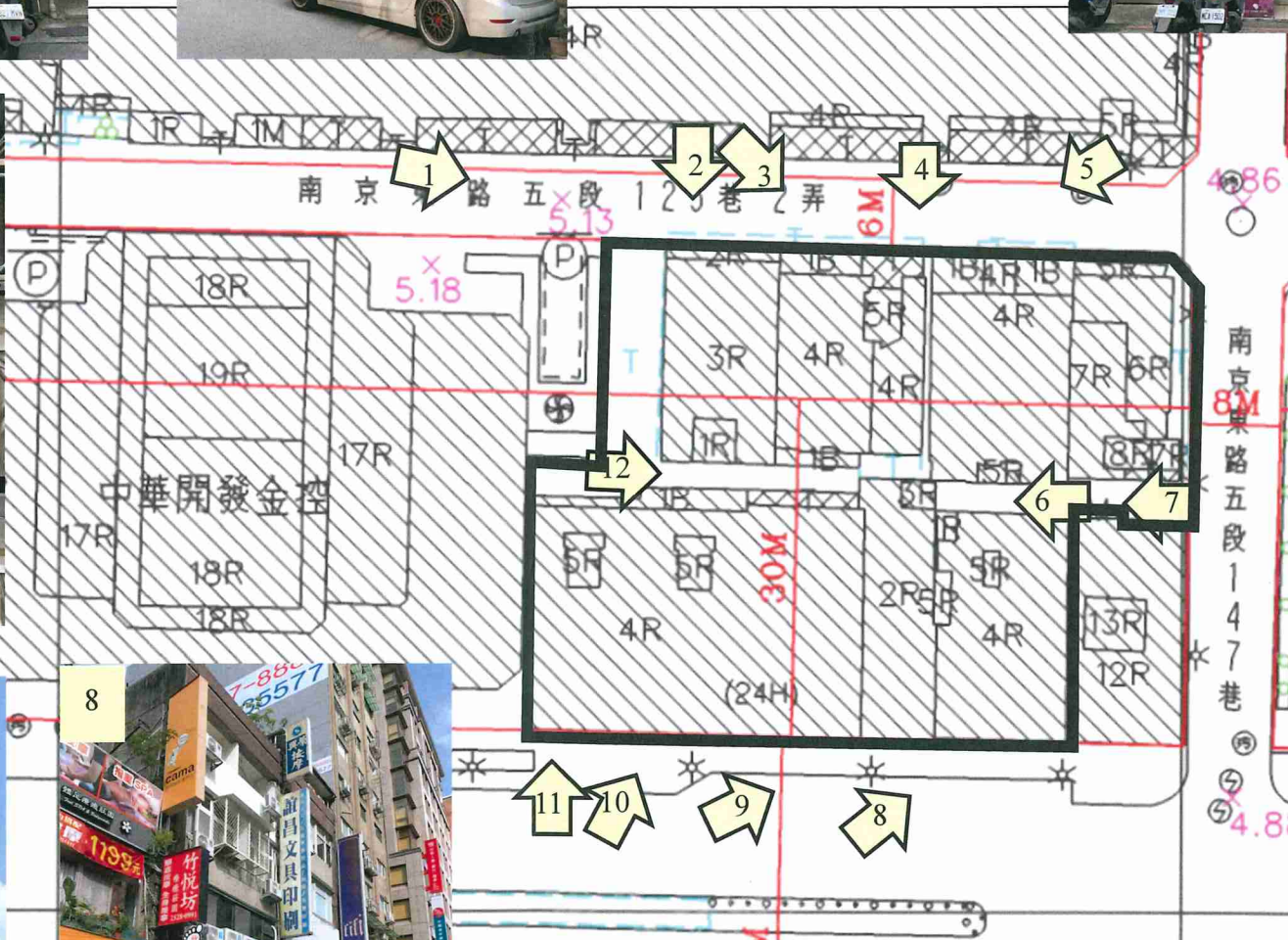


圖 4：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：



更新單元



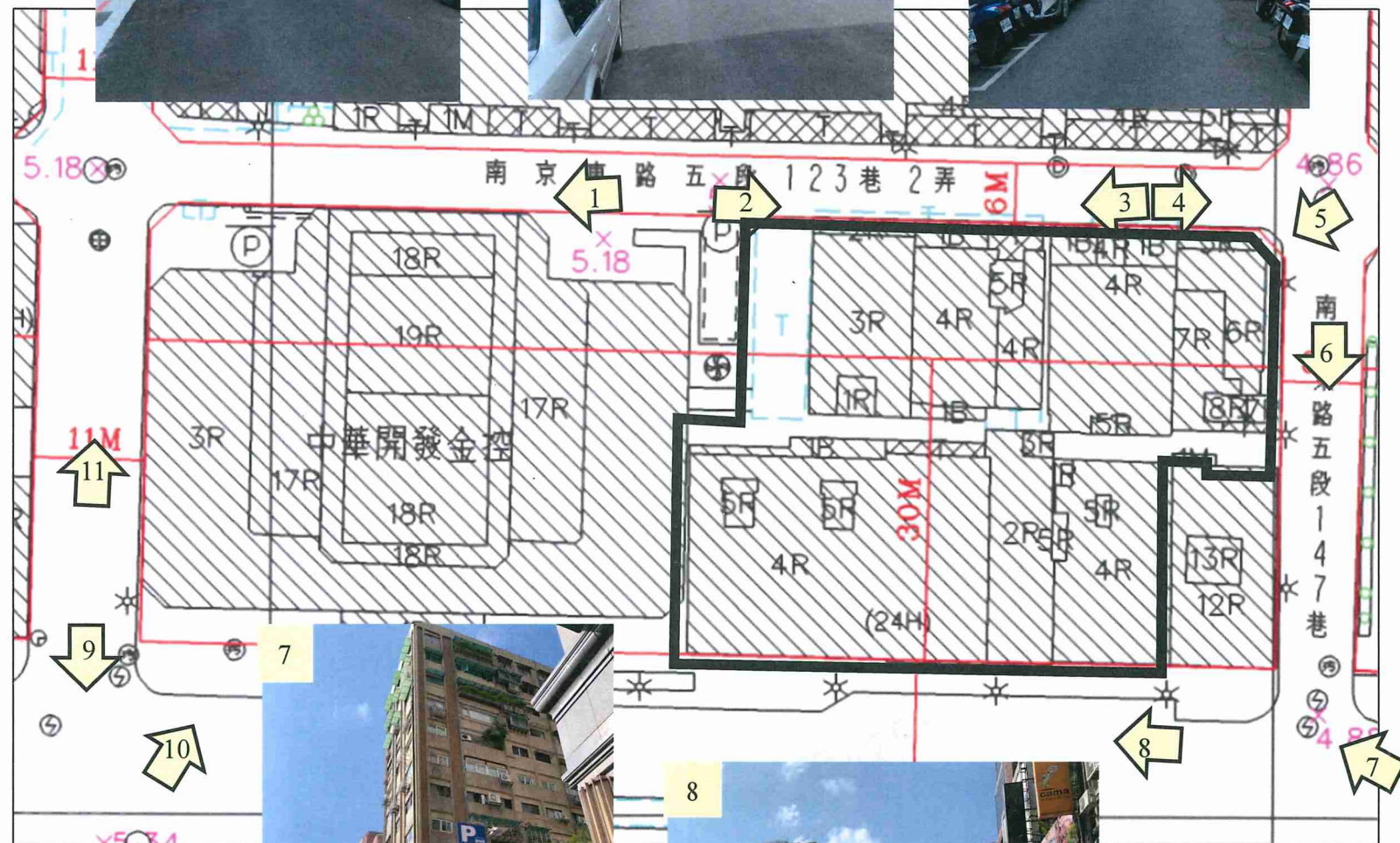
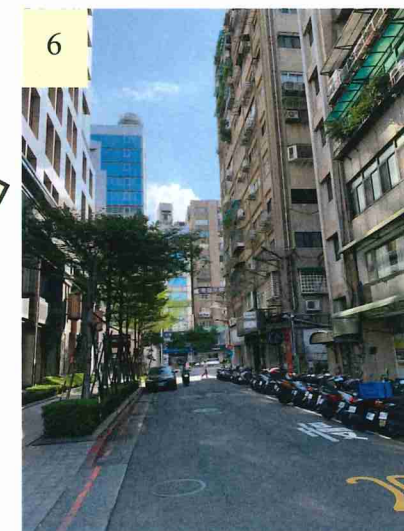
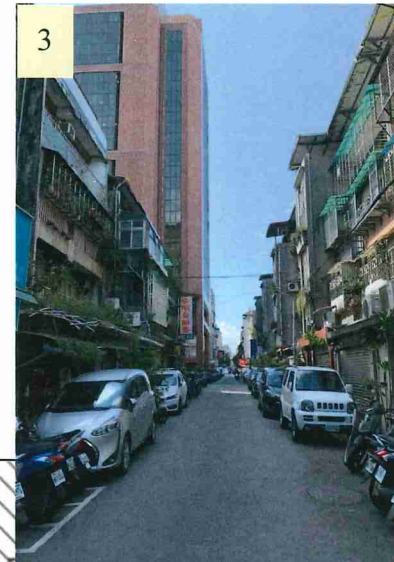
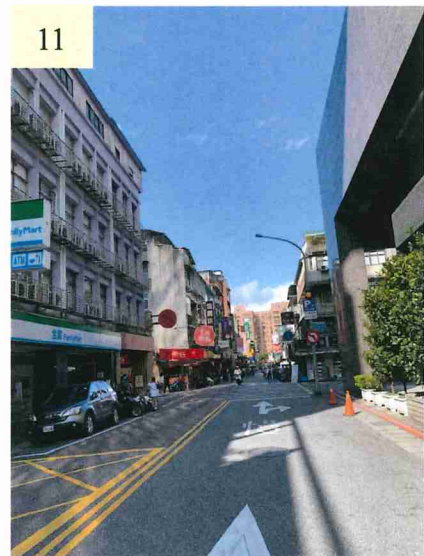


圖 5：更新單元範圍外及現況照片

圖例：  更新單元



圖 6：更新單元建築物套繪圖

圖例： 更新單元

比例尺：1/500



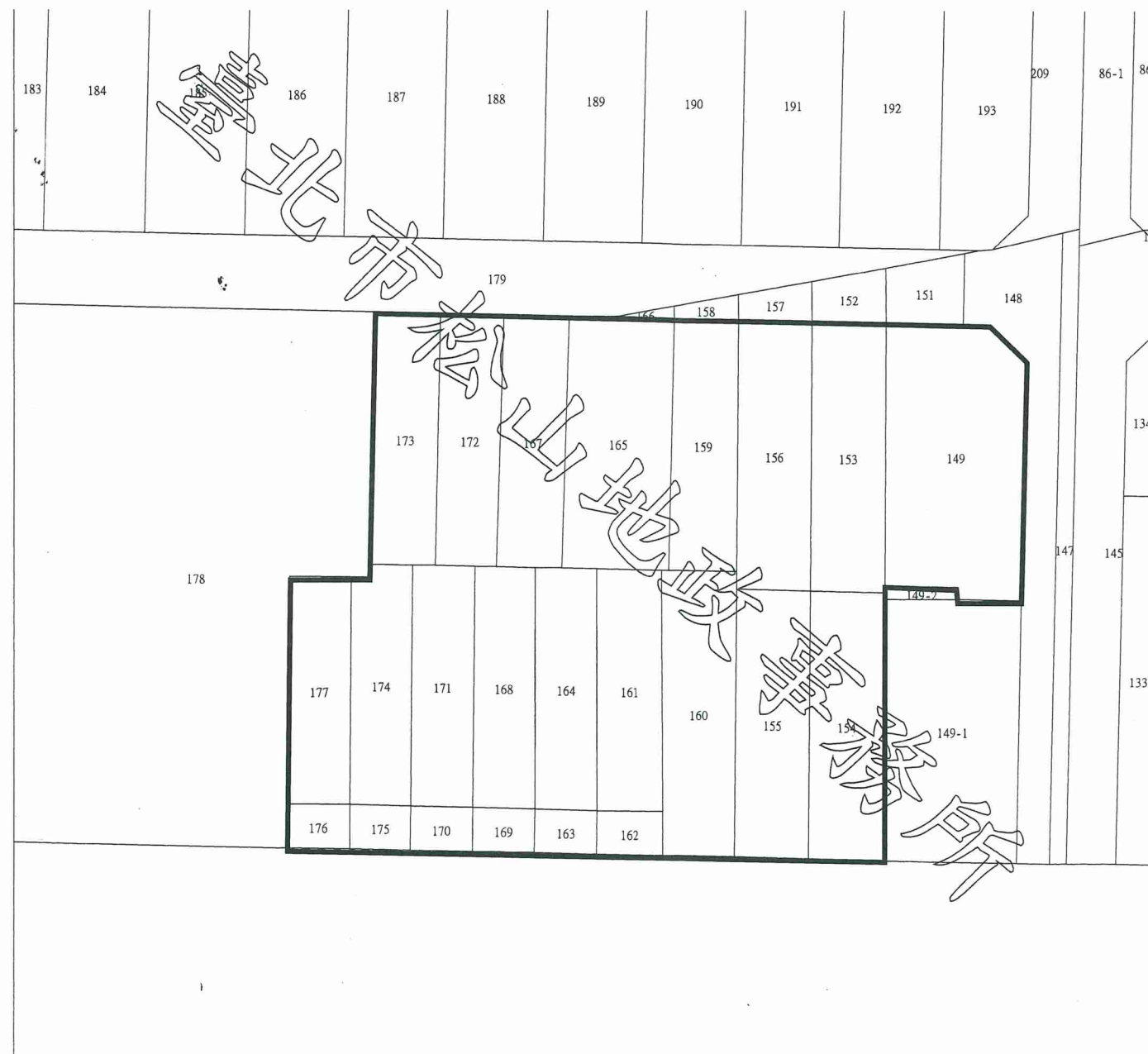
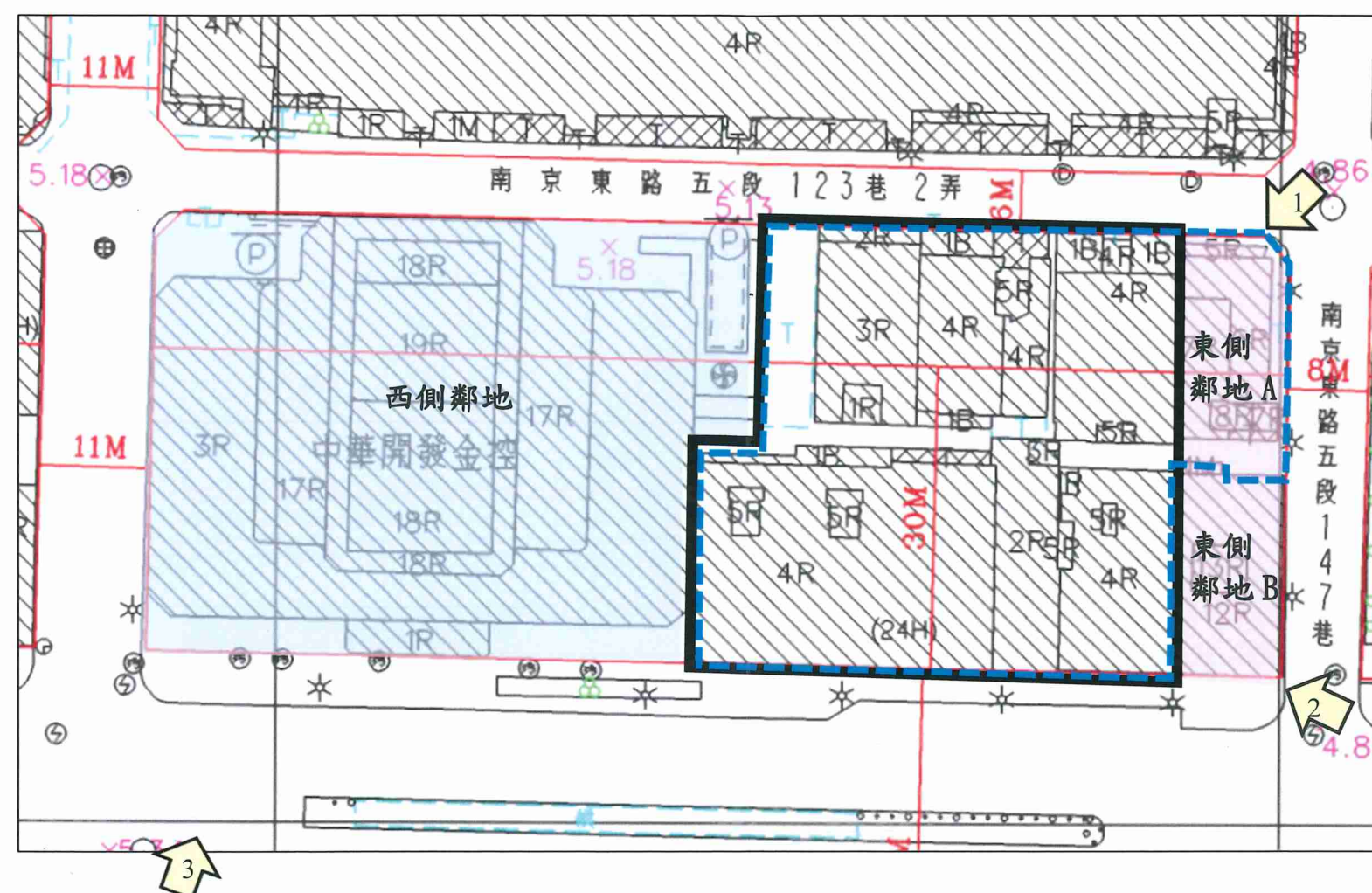


圖 7：更新單元地籍圖

圖例：  更新單元

比例尺：1/500

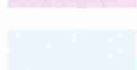




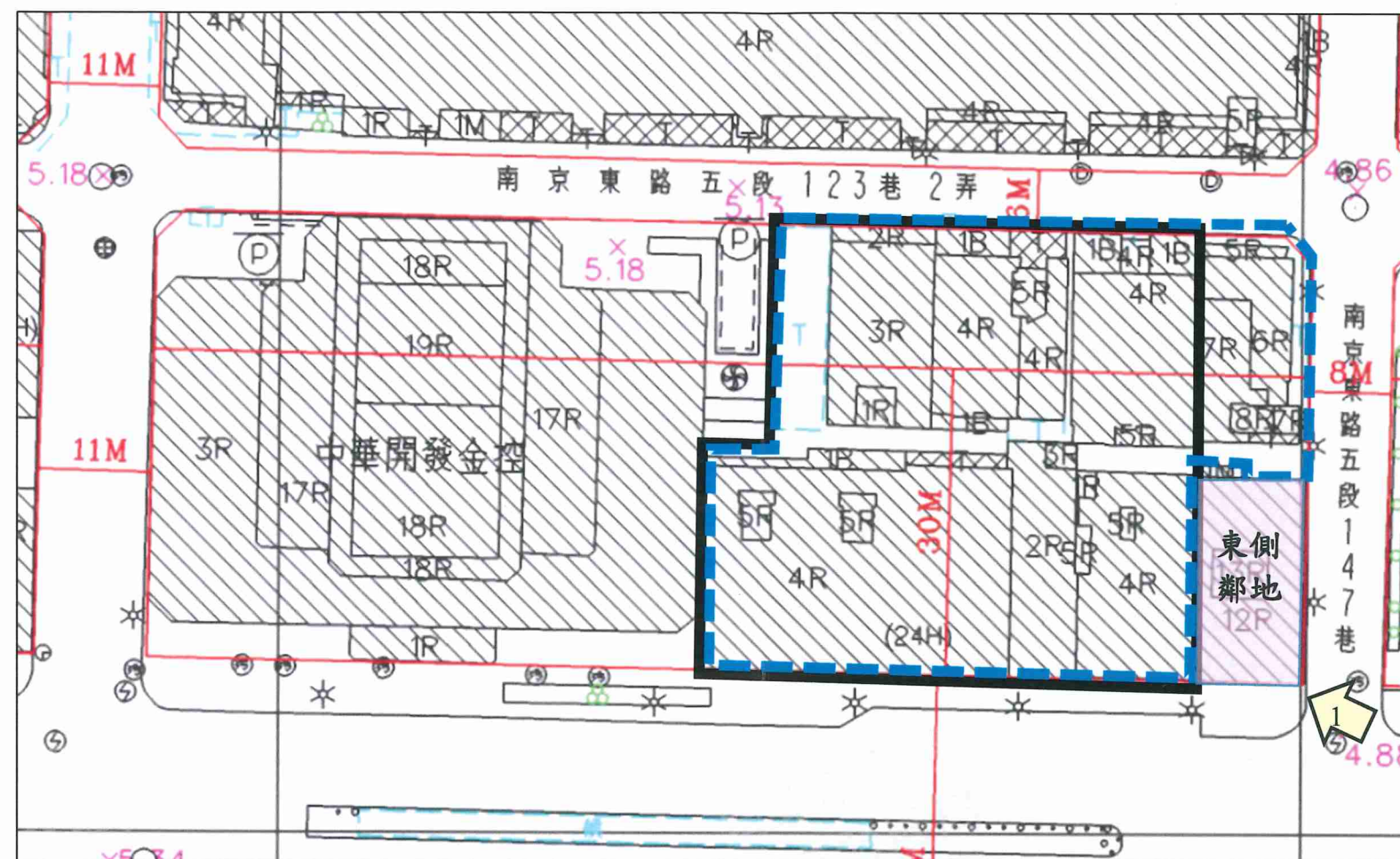
位置	地號	使照號碼	協調範圍 土地面積	建物樓層	建築物年期
			(平方公尺)	(層)	
東側鄰地A	149	72使1154號	236	7層	39年
東側鄰地B	149-1	71使0419號	229	12層	41年
	149-2	-	6	-	-
西側鄰地	178	74使1409號	2498	16層	37年

圖 8：鄰地協調範圍示意圖

圖例：  新更新單元 圖例：  原更新單元

 東側鄰地範圍
 西側鄰地範圍





位置	地號	使照號碼	協調範圍 土地面積	建物樓層	建築物年期
			(平方公尺)	(層)	
東側鄰地	149-1	71使0419號	229	12層	41年
	149-2	-	6	-	-

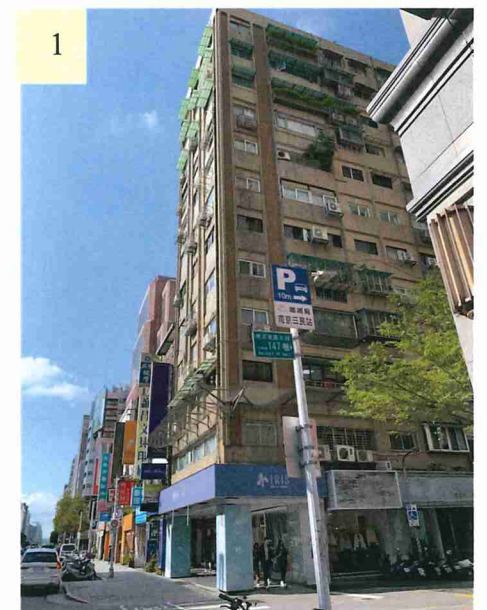


圖 9：公辦鄰地法令說明會範圍示意圖

圖例：

新更新單元

圖例：

原更新單元

東側鄰地範圍



附錄一、公民或團體陳情意見處理情形(本案無)



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 18 日北市文化文資字第 1123001149 號函

二、臺北市政府工務局水利工程處 112 年 2 月 24 日北市工水下字第 1126001035 號函

三、臺北市政府文化局 112 年 3 月 6 日北市文化資源字第 1123001655 號函

四、臺北市政府都市更新處 112 年 3 月 28 日北市都新企字第 1126002729 號函

五、臺北市政府工務局水利工程處 112 年 4 月 25 日北市工水下字第 1126002349 號函

六、臺北市政府文化局 112 年 4 月 26 日北市文化資源字第 1123003694 號函

七、臺北市政府文化局 112 年 4 月 27 日北市文化文資字第 1123003719 號函

八、臺北市政府都市發展局 112 年 8 月 1 日北市都新字第 11260049102 號函(開會通知單)

九、臺北市政府都市發展局 112 年 8 月 30 日北市都建字第 1126033970 號函

十、臺北市政府都市發展局 112 年 9 月 7 日北市都新字第 1126019638 號函

一、臺北市政府文化局 112 年 2 月 18 日北市文化文資字第 1123001149 號函

正本

檔 號：

1123001149

臺北市政府文化局 函

11052

臺北市基隆路二段51號16樓之1

受文者：德運建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年2月18日

發文字號：北市文化文資字第1123001149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「臺北市松山區西松段一小段153地號等22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13日德都更字第1120213001號函。

二、旨揭函詢範圍如下：

(一)地號：臺北市松山區西松段一小段153~156、159~165、167~177地號等22筆。

(二)建號：臺北市松山區西松段一小段83、134~170、377至379、463、855至857、2581至2584、3222、3223、3667、5430建號等53筆。

(三)門牌：松山區南京東路5段123巷2弄18、20、22、24、26、28號，以及松山區南京東路五段133、135、137、137-1、137-2、137-3、139、139-1、139-2、139-3、139-4、139-5、139-6、139-7、139-8、139-9、139-10、139-11、141、143、145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。

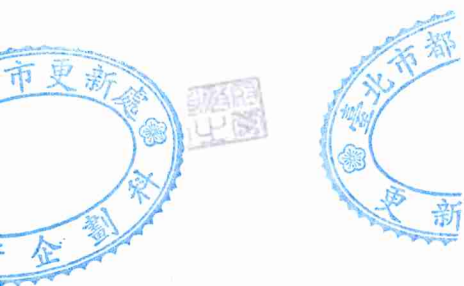
四、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第

33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：德運建設股份有限公司

副本：

局長蔡詩萍



二、臺北市政府工務局水利工程處 112 年 2 月 24 日北市工水下字第 1126001035 號函

檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

110502

臺北市信義區基隆路2段51號16樓之1

受文者：德運建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年2月24日

發文字號：北市工水下字第1126001035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西松段1小段 153地號等22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2月16日德都更字第1120216001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：德運建設股份有限公司

副本：

處長 陳郭正

請假

副處長謝樹隆代行

本案依分層負責規定授權人員決行

三、臺北市政府文化局 112 年 3 月 6 日北市文化資源字第 1123001655 號
函

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

110502

台北市信義區基隆路二段51號16號樓之1

受文者：德運建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年3月6日

發文字號：北市文化資源字第1123001655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4樓東北區

承辦人：呂晏怡

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「本市松山區西松段一小段153地號等22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2月24日德都更字第1120224001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、案經貴公司檢附旨揭基地更新單元地形圖、航照圖及周邊現況照片，基地範圍內無樹木分布，爰此，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

正本：德運建設股份有限公司

副本：

局長蔡詩萍

第1頁 共2頁

本案依分層負責規定授權人員決行

四、臺北市府都市更新處 112 年 3 月 28 日北市都新企字第 1126002729 號

副 本

檔 號：

保存年限：

臺北市都市更新處 函

110502

台北市信義區基隆路二段51號16樓之1

受文者：德運建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年3月28日

發文字號：北市都新企字第1126002729號

類別：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：有關臺端委託德運建設股份有限公司檢送擬申請自行劃定「臺北市松山區西松段一小段153地號等22筆土地為更新單元」相鄰土地協調會會議紀錄及參與意願統計結果一案，復請查照。

說明：

- 一、復臺端112年3月24日德都更字第1120324002號會議紀錄（本處收件日為112年3月25日）。
- 二、查參與意願調查統計應依「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」第2點第9款規定，依建築基地或各棟建築物分別統計。請依前項規定更正並重行發文通知。
- 三、次查有關旨案相關會議，請依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」、「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」及「臺北市自行劃定重建更新單元重建區段申請書表格式」規定，並參考本處網站最新公布之「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」內容確實辦理；倘未依相關規定辦理者，後續申請自行劃定單元階段得依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第8點、第9點、第10點、第12點及第19點規定，不受理申請或予以駁回。

正本：李金富君

副本：德運建設股份有限公司、臺北市都市更新處更新企劃科

處長 陳建華

本案依分層負責規定授權人員決行



五、臺北市政府工務局水利工程處 112 年 4 月 25 日北市工水下字第 1126002349 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

110502

臺北市基隆路2段51號16樓之1

受文者：德運建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年4月25日

發文字號：北市工水下字第1126002349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：洪瑞苓

電話：02-27208889/1999轉8192

傳真：02-27226313

電子信箱：da_rcd@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢申請自行劃定臺北市松山區西松段1小段149地號等23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4月20日德都更字第1120420001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：德運建設股份有限公司

副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

六、臺北市政府文化局 112 年 4 月 26 日北市文化資源字第 1123003694 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

110502

台北市信義區基隆路二段51號16號樓之1

受文者：德運建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年4月26日

發文字號：北市文化資源字第1123003694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「本市松山區西松段一小段149地號等23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4月20日德都更字第1120420003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、案經貴公司檢附旨揭基地更新單元地形圖及周邊現況照片，基地範圍內無樹木分布，爰此，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

正本：德運建設股份有限公司

副本：

局長蔡詩萍

第1頁共2頁

大案依分層負責規定授權人員決行



正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

110502

臺北市基隆路二段51號16樓之1

受文者：德運建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年4月27日

發文字號：北市文化文資字第1123003719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「臺北市松山區西松段一小段149地號等23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4月20日德都更字第1120420002號函。

二、旨揭函詢範圍如下：

(一)地號：臺北市松山區西松段一小段149、153~156、159~165、167~177地號等23筆。

(二)建號：臺北市松山區西松段一小段83、134~170、377~379、463、855~857、2581~2584、3222、3223、3231~3238、3667、5430建號等61筆。

(三)門牌：松山區南京東路5段123巷2弄18、20、22、24、26、28號，南京東路五段133、135、137、137-1、137-2、137-3、139、139-1、139-2、139-3、139-4、139-5、139-6、139-7、139-8、139-9、139-10、139-11、141、143、145號，以及南京東路5段147巷3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：德運建設股份有限公司

副本：

局長蔡詩萍



八、臺北市政府都市發展局 112 年 8 月 1 日北市都新字第 11260049102 號函
(開會通知單)

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 開會通知單

110502

臺北市信義區基隆路二段51號16樓之1

受文者：德運建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年8月1日

發文字號：北市都新字第11260049102號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註三

開會事由：召開李金富君委託德運建設股份有限公司申請自行劃定
「臺北市松山區西松段一小段149地號等23筆土地為更新
單元」範圍東側鄰地法令說明會

開會時間：中華民國112年8月14日(星期一)下午6時0分

開會地點：臺北市都市更新處1703會議室(臺北市中山區南京東路
二段168號17樓)

主持人：臺北市都市更新處張股長詩林

聯絡人及電話：鄭雅丹 聘用工程員 02-27815696轉3040

出席者：陳玉華君、吳博仁君、施李麗淑君、吳美珍君、陳秋英君、林坤榮君、林千弘
君、林榮輝君、宇泰工程顧問有限公司、陳吉紀君、黃碧雲君、趙德祥君、趙
莉芳君、楊逸珉君、施舜文君、楊麗嬌君、許博賢君、施仲文君、施正鎡君、
簡惠國君

列席者：李金富君、德運建設股份有限公司

副本：臺北市松山區公所、臺北市松山區東光里許秀雲里長、臺北市都市更新處更新企
劃科

備註：

- 一、本案前於112年6月8日由李金富君委託德運建設股份有限公司申請自行劃定臺北市松山區西松段一小段149地號等23筆土地為更新單元，經查申請劃定更新單元東側鄰地(同小段149-1及149-2地號等2筆土地)面積為235平方公尺，前經申請人於112年2月8日召開鄰地協調會，因鄰地所有權人參與更新意願低於範圍內所有權人參與更

新意願，故未將其納入更新單元範圍。考量本案劃定範圍合理性、可行性，故依規定邀請鄰地土地及合法建築所有權人召開法令說明會議並徵詢其意願。

- 二、鄰地納入更新單元範圍之原則為相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。
- 三、檢附法令說明會說明資料及意願調查表各1份，意願調查表請於會後2週內（即112年8月28日前）填妥寄回或傳真至本市都市更新處（地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓；傳真電話：02-27810570；聯絡電話：02-27815696分機3040），以利後續更新作業之推動。
- 四、請申請單位準備相關資料、5分鐘簡報且於會前10分鐘完成準備事宜。
- 五、為響應紙杯減量政策，請自備環保杯與會。
- 六、因應大樓電梯門禁管制，請先至1樓大廳換證。

臺北市政府都市發展局

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

110502

臺北市信義區基隆路二段51號16樓之1

受文者：德運建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年8月30日

發文字號：北市都建字第1126033970號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110051臺北市信義區市府路

1號南區二樓

承辦人：郭倩婷

電話：02-2720-8889#8369

傳真：02-2759-5769

電子信箱：vk2151@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢本市松山區西松段一小段149-2地號是否為畸零地或為鄰地建物之建築基地疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、依貴公司112年8月8日德都更字第1120808001號函辦理。
- 二、按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地，合先敘明。
- 三、經本局之土地使用分區申請及查詢系統、臺北市建築物電腦地籍套繪圖、臺北市建築管理資訊系統等檔案資料查對結果如下，149-2地號土地非屬71使字第0419號及72使字第1154號使用執照（69建(松山)(松)字第0088號及70建字第1923號建造執照）之建築基地。
- 四、另有關旨揭地號是否為畸零地一節，建請委由開業建築師依本市畸零地使用自治條例相關規定檢討簽證負責。

正本：德運建設股份有限公司

副本：

局長 **王玉芬** 請假
副局長 **劉美秀** 代行

本案依分層負責規定授權人員決行

十、臺北市政府都市發展局 112 年 9 月 7 日北市都新字第 1126019638 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

110502

臺北市信義區基隆路二段51號16樓之1

受文者：德運建設股份有限公司

發文日期：中華民國112年9月7日

發文字號：北市都新字第1126019638號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

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：檢送本局112年8月14日召開李金富君委託德運建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區西松段一小段149地號等23筆土地為更新單元」範圍東側鄰地法令說明會鄰地所有權人參與更新意願調查結果，請查照。

說明：

- 一、依本局112年8月16日北市都新字第1126018545號函附會議紀錄（諒達）續辦。
- 二、檢附旨案範圍東側鄰地法令說明會鄰地所有權人參與更新意願調查結果，副請旨案申請人依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定檢討更新單元範圍；若涉及範圍調整，請參酌「臺北市自行劃定重建更新單元召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知」規定，重新通知調整後更新單元範圍內土地及合法建築物所有權人、里長及本市都市更新處。
- 三、另請申請人於文到14日內檢送修正後劃定更新單元相關文件至本市都市更新處，以利辦理單元審查事宜，補正次數以1次為限，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請案，如有疑問請逕洽本市都市更新處，當竭誠為您解答。

正本：李金富君、德運建設股份有限公司、陳玉華君、吳博仁君、施李麗淑君、吳美珍君、陳秋英君、林坤榮君、林千弘君、林榮輝君、宇泰工程顧問有限公司、陳吉

紀君、黃碧雲君、趙德祥君、趙莉芳君、楊遠珉君、施舜文君、楊麗嬌君、許博賢君、施仲文君、施正鑑君、簡惠國君

副本：臺北市都市更新處更新企劃科

局長 王玉芬

本案依分層負責規定授權人員決行



李金富君委託德運建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市松山區西松段一小段 149 地號等 23 筆土地為更新單元」範圍東側鄰地法令說明會會後所有權人參與意願調查統計

一、截至 112 年 8 月 28 日前回覆之意願調查表統計結果如下：

■範圍東側鄰地（西松段一小段 149-1 地號等 2 筆土地）

項目	土地		合法建築物	
	所有權人	面積(m ²)	所有權人	面積(m ²)
全區總合(A)	20	235	21	2643.99
回覆同意數(B)	3	57.48	3	682.02
同意比例(B/A)	15%	24.46%	14.29%	25.795%
回覆不同意數(C)	2	20.4	2	200.55
不同意比例(C/A)	10%	8.68%	9.52%	7.585%
未表達意願數(D)	15	157.12	16	1761.42
未表達意願數(D/A)	75%	66.86%	76.19%	66.62%

註：小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

◆ 鄰地範圍：東側（西松段一小段 149-1、149-2 地號等 2 筆土地（詳下圖）。



☐ 申請範圍 ☐ 鄰地範圍