

民間申請自行劃定更新單元



劃定臺北市松山區西松段三小段 175 地號等 14 筆土地
為更新單元檢討書

申請人：張輝明

中華民國 111 年 3 月

目錄

壹、計畫位置及範圍.....	5
貳、發展現況.....	5
一、都市計畫情形.....	5
二、土地及建築物使用現況.....	5
三、土地及建築物權屬.....	5
四、更新課題.....	6
參、實質再發展.....	6
一、更新單元與都市計畫關係說明.....	6
二、周邊環境發展.....	7
三、整體規劃構想.....	7
肆、更新單元檢討情形說明.....	9
一、更新單元區位限制.....	9
二、更新單元規模.....	9
三、建築物及地區環境狀況評估標準.....	9
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形.....	10
五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....	10
六、更新單元涉及山坡地檢討情形.....	10
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.....	11
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式.....	11
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.....	11
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形.....	11
十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形.....	14
伍、其他.....	15
陸、附圖.....	15
附錄一、相關函文（公部門函復公文）.....	28



圖目錄

圖 1 更新單元位置圖.....	16
圖 2 更新單元都市計畫圖.....	19
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 ...	20
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖	21
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖	22
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖	23
圖 7 更新單元建築物套繪圖.....	24
圖 8 更新單元地籍圖.....	25
圖 9 鄰地協調範圍示意圖.....	26
圖 10 公辦鄰地法令說明會範圍示意圖	27

表目錄

表 1：公益性設施及相關配置之規劃構想表.....	8
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	12
表 3：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	13
表 4 公辦鄰地法令說明會會後相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表	14
表 5 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....	17

案 名：劃定臺北市松山區西松段三小段 175 地號等 14 筆土地為更新單元檢討書

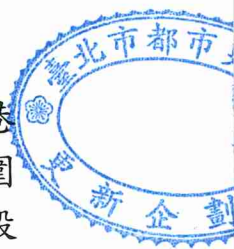
申請人：張輝明

- 一、計畫位置：本更新單元位於臺北市松山區八德路四段、八德路四段 106 巷、東寧路及市民大道五段所圍街廓內之西北側。
- 二、計畫範圍：臺北市松山區西松段三小段 175、180、181、182、183、184、185、186、187、188、189、190、191、192 地號等 14 筆土地。
- 三、計畫面積：1,469.00 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

本更新單元位於八德路四段（22 公尺）、八德路四段 106 巷（11 公尺）、東寧路（18 公尺）、市民大道五段（30 公尺）所圍街廓內之西北側（詳圖 2）。範圍包括臺北市松山區西松段三小段 175 地號等 14 筆土地，單元面積 1,469.00 平方公尺。



貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 107 年 1 月 18 日府都規字第 10602424800 號公告「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段 106 巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)及 108 年 4 月 25 日 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商業區(特)，建蔽率為 70%，容積率為 560%。



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。
更新單元內含停車場使用及三條現有防火巷道。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 5 棟合法建物，屋齡約 51 年，建物為兩棟 3 層樓、三棟 4 層樓加強磚造及鋼筋混凝土造。現況為住宅、商業及停車場使用。

(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宅及商業使用。另北側有學校用地，現況已開闢為臺北市立中崙高級中學使用；南側有公園廣場用地，現況已開闢為復盛公園，除公園外亦做松山區復盛里民活動中心及偶戲博物館使用；東側為已歇業並拆除之中大型商場。

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三小段175地號等14筆土地，總面積1,469.00平方公尺，其中計畫範圍內土地均為私有土地。

(二) 建築物權屬

更新單元內共有5棟合法建築物，總樓地板面積2,090.68平方公尺，建物均為私有建物。

四、更新課題

- (一) 範圍單元內建築物之建物年期皆逾50年以上，已達建築物耐用年限，相關耐震、防火等設計均不合現行都市計畫及建築技術規則之規定，且有朽壞或傾斜等結構安全之虞。
- (二) 範圍單元內有土地中低度使用之情況，未符合地區整體發展。另外建築物窳陋且棟間過於緊密，缺乏有效救災動線，防火巷道寬度僅約2.2公尺且有部分機車隨意停放，不利於急難救災。
- (三) 因鄰近學校且位於都市重要交通節點周遭，而範圍單元內現況為低矮之老舊、危險建築，其環境髒亂、建物斑駁等，對市容影響不佳。

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107年1月18日府都規字第10602424800號公告「『修訂台北市土地使用分區(保護區、農業區除外)計畫(通盤檢討)案』內有關八德路四段、東寧路、縱貫鐵路、八德路四段106巷所圍地區(原唐榮鐵工廠)土地使用計畫案」土地使用分區管制細部計畫案(第二次修訂)及108年4月25日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，更新單元內土地使用為第三種商業區(特)。

更新單元周邊500公尺範圍內公共設施用地有復盛公園、吉祥公園；停車場用地有台灣中油光復北路站、光復北路平面停車場；學校用地有中崙高中、西松國小；機關用地有臺北市區監

理所、臺北市榮民服務處、臺北市政府消防局八德分隊；另外松山文化創意園區、鐵路局臺北機廠及博仁綜合醫院亦在單元500公尺範圍內。本更新單元距離捷運南京三民站約400公尺，屬生活機能充足、單純，且交通便利之適居環境。



二、周邊環境發展

更新單元周邊30公尺範圍內，西鄰八德路四段106巷為六層樓之華廈，一樓為商業使用；東側為歇業中之大型商業區(京華城)預計重建為商辦大樓使用；南側為復盛里民活動中心；北側鄰八德路四段為中崙高中及松山社區大學。因更新單元位於地理位置較繁華之地區，面鄰八德路四段為三線道及雙線道之路段，並鄰近中崙高中之學區、活動中心等人口較多之區域，本更新單元後續將留設人行步道，塑造優質且安全的步行空間，並規劃開放式綠化空間，以配合周圍活動中心之型態。



三、整體規劃構想

配合前點項所涵蓋之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，包含：

(一) 更新單元範圍外：

本更新單元周邊環境為住商混和，建物屋齡亦超過40年之3~4層不等之華廈及公寓，因更新單元內原有一處停車空間，提供周邊使用者停車使用，但整體服務容量不足，使得巷道內除了路邊停車格外，汽、機車任意停放的亂象不少，造成人、車通行受阻、影響交通舒適度，且違規亂象也使單元周遭環境市容較差。因此，對於公共設施的供給、人行、車行步道連通性規劃須重視。

(二) 更新單元範圍內：

1. 為延續周邊都市環境，及維護美化都市整體景觀樣貌，將建築量體採集中設置，更新後將提高建築高度。臨計畫道路側留設無遮簷人行步道或騎樓，搭配適當的景觀綠化，種植樹木及植栽，可提供周圍居民及住戶休憩之開放空間，亦對都市熱島現象可有減緩作用，改善人的步行舒適度。
2. 為解決停車空間及交通影響問題，因此預計規劃未來建

築將停車部分設計為地下停車空間，減少因停車而對於外部道路衝擊。另將車道規劃於基地西南側，使車輛出入以八德路四段 106 巷為聯外道路，避免車輛出入影響周圍交通動線。並設計以人為本的交通動線，在基地妥善規劃人行步道，打造優質環境。

3. 為增強防災機能，更新後建築將提高抗震係數，以確保地震災害發生時建物結構較為安全；且配合附近開放空間規劃完整救災動線，得有效建立防災路網。

(三) 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. 鄰八德路四段側退縮留設騎樓，以提供步行空間。而鄰八德路四段 106 巷側預計做為未來消防救災及主要車行之出入口。 2. 將停車部分設計地下停車空間，減少因停車需求而對於外部道路衝擊影響。 3. 車道規劃於基地西南側，使車輛出入以八德路四段 106 巷為聯外道路，避免車輛出入影響周圍交通動線。 4. 設計以人為本的交通動線，在基地妥善規劃人行步道，打造優質環境。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 更新後建築將提高抗震係數，以確保地震災害發生時建物結構較為安全。 2. 為提升地區消防救災安全，配合附近開放空間規劃，預計將鄰八德路四段 (22M) 側做為未來消防救災空間，提供安全之救災動線，有效建立防災網絡。 3. 為永續發展及節能減碳，會以綠建築做為未來建築目標方向。 4. 會規劃適當的開放空間增加基地透水以提昇都市防災功能、並改善基地內排水設施。

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	提供地區性公益回饋	1. 本更新案預計於鄰八德路四段側部分會提供公共使用的開放空間、綠色人行空間等作為地區公益性回饋。 2. 建築量體採集中設置，搭配景觀綠化，種植樹木及植栽，提供周圍居民及周遭使用者休憩之開放空間。
4	推動友善無障礙空間	本更新案之規劃設計內容納入通用設計理念，提供規劃無障礙之公共空間。



肆、更新單元檢討情形說明

一、更新單元區位限制

- (一) 本更新單元未位於保護區、農業區、依山坡地保育利用條例劃定之山坡地範圍（不含位於第三種住宅區內，且非與政府機關公告地質敏感區同坡向之非地質敏感區基地）、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。
- (二) 本更新單元空地過大檢核符合「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」之規定。

二、更新單元規模

本更新單元面積 1,469.00 平方公尺，其所在街廓面積約為 26,604.00 平方公尺，約占該街廓 5.52%，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，指標(三)、指標(六)規定。

- (一) 指標三：「更新單元內建築物符合下列各種構造之樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，



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之初步評估，其結果為未達最低等級或未達一定標準之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上者：(一)土磚造、木造、磚造及石造建築物。(二)二十年以上之加強磚造及鋼鐵造。(三)三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造。(四)四十年以上之鋼骨混凝土造。」：申請範圍內總計建築物伍棟，其建築物總樓地板面積為 2,090.68 平方公尺，逾使用年限 40 年之加強磚造及鋼筋混凝土造建築物，占建築物總面積比例 100%，；逾使用年限之建築物經社團法人中華民國建築技術學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/未達一定標準之棟數，合計為肆棟，占全部建築物棟數比例 80%，符合規定。(詳檢討書附件)

(二)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伍棟，共有伍棟 40 年加強磚造及鋼筋混凝土造建築物逾使用年限，占範圍內建築物總棟數比例為 100%。前開建築物經潘晃建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共伍棟/法定停車位數低於戶數十分之七之棟數共伍棟，棟數比例 100%，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

本更新單元經潘晃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

(一)依臺北市政府文化局於中華民國 110 年 11 月 1 日北市文化資源字第 1103034339 號函說明四：「至有關更新單元範圍內是否涉及文化資產一節，說明如下」中：第二項「經查旨揭土地範圍內無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。」本案後續當依前開函釋內容辦理(詳附錄一)。



(二)依臺北市政府文化局於中華民國 110 年 11 月 17 日北市文化資源字第 1103035363 號函說明三：「經查貴公司檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料，區內樹木皆未達『臺北市樹木保護自治條例』第 2 條第 1 巷第 1-2 款認定標準，本局無特殊列管事項；惟為維護本市珍貴綠色資源，仍請貴公司擇優將樹木原地保存。」本案後續當依前開函釋內容辦理(詳附錄一)。



(三)依臺北市政府工務局水利工程處於中華民國 110 年 10 月 26 日北市工水下字第 1106007334 號函說明二：「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，未來開發基地倘須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，並依通過之設計圖施作。」本案後續當依前開函釋內容辦理(詳附錄一)。

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內均為私有土地，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

本更新單元經潘晃建築師簽證確認無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除之情形。

十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形

(一) 更新單元範圍內私有所有權人參與更新意願

本案申請人於 110 年 11 月 3 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。因更新單元內 180、181 地號所有權人在說明會時正在產權移轉中(由林楊墨坭、楊美鳳、楊美會、楊美足、楊美慧移轉至張文魁及張游雪華)，因此關於參與意願統計表雙方皆有寄發，以下分別列出移轉前後之意願統計表(移轉前僅供參考)。

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

•移轉前(僅供參考)

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	19	1,469.00	2,090.68
目前有更新意願數(B)	12	12	1,321.75	1,654.07
目前有更新意願比(B/A)	60.00%	63.16%	89.98%	79.12%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C/A)	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數(D)	8	8	147.25	436.61
目前未表達意願比(D/A)	40.00%	42.11%	10.02%	20.88%

•移轉後

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)	17	16	1,469.00	2,090.68
目前有更新意願數(B)	14	13	1,384.25	1,834.27
目前有更新意願比(B/A)	82.35%	81.25%	94.23%	87.74%
目前無更新意願數(C)	0	0	0	0
目前無更新意願比(C/A)	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數(D)	3	3	84.75	256.41
目前未表達意願比(D/A)	17.65%	18.75%	5.77%	12.26%

統計日期：110 年 11 月 17 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業已建築完成且年期約 53 年、土地面積為 508.00 平方公尺，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 110 年 11 月 3 日召開相鄰土地協調會，相鄰土地之私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 3。

表 3：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例	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)	18	18	508.00	1,692.55
目前有更新意願數 (B)	0	0	0	0
目前有更新意願比 (B/A)	0%	0%	0%	0%
目前無更新意願數 (C)	0	0	0	0
目前無更新意願比 (C/A)	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數 (D)	18	18	508.00	1,692.55
目前未表達意願比 (D/A)	100%	100%	100%	100%

統計日期：110 年 11 月 17 日止

● 西側鄰地(同小段 177、178、197、198 地號等 4 筆土地)

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)	16	16	268.00	735.94
目前有更新意願數 (B)	0	0	0	0
目前有更新意願比 (B/A)	0%	0%	0%	0%
目前無更新意願數 (C)	0	0	0	0
目前無更新意願比 (C/A)	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數 (D)	16	16	268.00	735.94
目前未表達意願比 (D/A)	100%	100%	100%	100%

統計日期：110 年 11 月 17 日止

● 西側鄰地(同小段 193、194 地號等 2 筆土地)

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)	18	18	508.00	1,692.55
目前有更新意願數 (B)	0	0	0	0
目前有更新意願比 (B/A)	0%	0%	0%	0%
目前無更新意願數 (C)	0	0	0	0
目前無更新意願比 (C/A)	0%	0%	0%	0%

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	土地	合法建築物
目前未表達意願數（D）	18	18	508.00	1,692.55		
目前未表達意願比（D/A）	100%	100%	100%	100%		

統計日期：110 年 11 月 17 日止

（三）更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本更新單元相鄰土地所有權人參與更新之意願比例土地人數為 0%、建物人數為 0%、土地面積為 0%、建物面積為 0%，低於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例土地人數為 82.35%、建物人數為 81.25%、土地面積為 94.23%、建物面積為 87.74%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形

本更新單元現行範圍較為畸形，若以完整方正的範圍開啟都市更新事業，既能提升土地整體利用價值、亦可改善都市與居住環境。鑒於此申請人已於 110 年 12 月 29 日依據「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」十一-(三)函請更新處辦理相鄰土地協調會，更新處已於 111 年 1 月 19 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 0%、建物人數為 0%、土地面積為 0%、建物面積為 0%，低於本更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例為土地人數為 82.35%、建物人數為 81.25%、土地面積為 94.23%、建物面積為 87.74%，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法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 4。公辦鄰地法令說明會範圍圖詳圖 10。

表 4 公辦鄰地法令說明會會後相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例	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	土地	合法建築物
全區總和（A）	18	18	508.00	1,692.55		
目前有更新意願數（B）	0	0	0	0		
目前有更新意願比（B/A）	0%	0%	0%	0%		
目前無更新意願數（C）	0	0	0	0		
目前無更新意願比（C/A）	0%	0%	0%	0%		
目前未表達意願數（D）	18	18	508.00	1,692.55		

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
目前未表達意願比（D/A）	100%	100%	100%	100%
統計截止日期	111年2月2日止			

- 西側鄰地(同小段 177、178、197、198 地號等 4 筆土地)

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）	16	16	268.00	735.94
目前有更新意願數（B）	0	0	0	0
目前有更新意願比（B/A）	0%	0%	0%	0%
目前無更新意願數（C）	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數（D）	16	16	268.00	735.94
目前未表達意願比（D/A）	100%	100%	100%	100%
統計截止日期	111年2月2日止			

- 西側鄰地(同小段 193、194 地號等 2 筆土地)

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）	2	2	240.00	812.68
目前有更新意願數（B）	0	0	0	0
目前有更新意願比（B/A）	0%	0%	0%	0%
目前無更新意願數（C）	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數（D）	2	2	240.00	812.68
目前未表達意願比（D/A）	100%	100%	100%	100%
統計截止日期	111年2月2日止			

伍、其他

本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。

陸、附圖

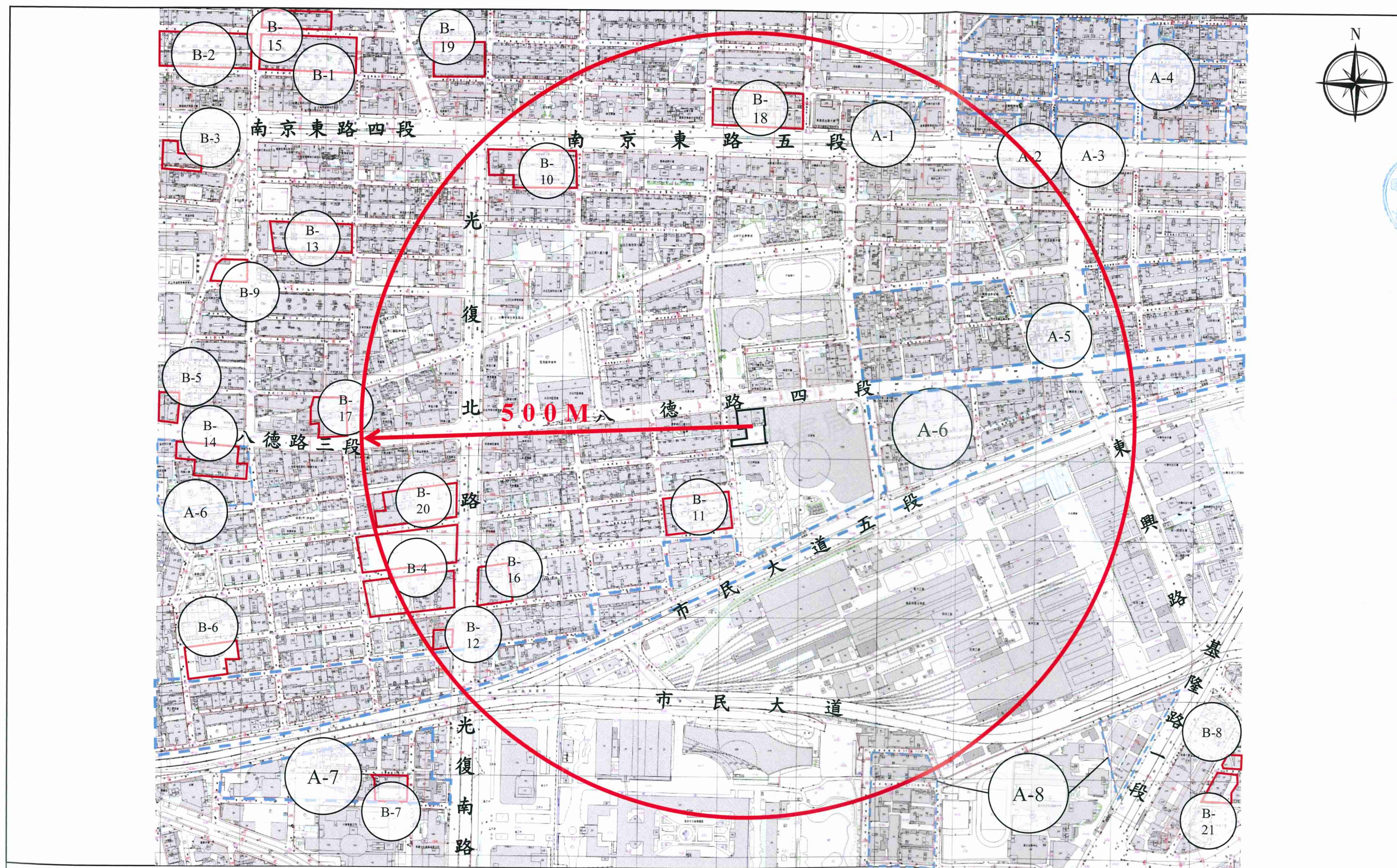


圖1：更新單元位置圖 圖例：

 	更新單元	A-編號	鄰近已公告更新地區	B-編號	鄰近已劃定更新單元	比例尺：1/5000
---	------	--	-----------	--	-----------	------------

表 5 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	2002 年 10 月 28 日 府都四字第 09108181500 號	松山區，西松國小南側更新地區
A-2	2002 年 10 月 28 日 府都四字第 09108181500 號	松山區，南京東路五段、三民路口東北側更新地區
A-3	2002 年 10 月 28 日 府都四字第 09108181500 號	松山區，南京東路五段與二九一巷口西北側更新地區
A-4	2018 年 12 月 10 日 府都新字第 10720232311 號	松山-4 捷運南京三民站周邊更新地區
A-5	2018 年 12 月 10 日 府都新字第 10720232311 號	松山-5 市民大道沿線軸帶(臺北機場以北)更新地區
A-6	2018 年 12 月 10 日 府都新字第 10720232311 號	松山-2 市民大道沿線軸帶(小巨蛋以南)更新地區
A-7	2018 年 12 月 10 日 府都新字第 10720232311 號	大安-3 市民大道沿線軸帶(敦南段)更新地區
A-8	2018 年 12 月 10 日 府都新字第 10720232311 號	信義-1 臺北機廠南側更新地區
B-1	2007 年 3 月 26 日 府都新字第 09601172100 號	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-2	2008 年 5 月 23 日 府都新字第 09702217300 號	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-3	2008 年 8 月 27 日 府都新字第 09705179100 號	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-4	2008 年 11 月 6 日 府都新字第 09707197600 號	臺北市松山區延吉段一小段 85 地號等 37 筆土地為更新單元
B-5	2009 年 5 月 6 日 府都新字第 09802118100 號	臺北市松山區美仁段二小段 694 地號等 54 筆土地為更新單元
B-6	2009 年 11 月 30 日 府都新字第 09804694400 號	臺北市松山區延吉段一小段 585 地號等 7 筆土地為更新單元
B-7	2010 年 5 月 7 日 府都新字第 09901062000 號	劃定臺北市大安區仁愛段五小段 53 地號等 10 筆土地為更新單元
B-8	2010 年 8 月 12 日 府都新字第 09902313400 號	臺北市信義區雅祥段四小段 127-2 地號等 12 筆土地為更新單元
B-9	2010 年 10 月 27 日 府都新字第 09903357600 號	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



編號	劃定日期及文號	案名
B-10	2012 年 10 月 24 日 府都新字第 10131850700 號	劃定松山區西松段二小段 722 地號等 10 筆土地為更新單元(已失效)
B-11	2012 年 11 月 30 日 府都新字第 10131463800 號	劃定臺北市松山區西松段三小段 327 地號等 50 筆土地為更新單元(已失效)
B-12	2013 年 1 月 24 日 府都新字第 10132541600 號	劃定臺北市松山區延吉段一小段 157 地號等 6 筆土地為更新單元(已失效)
B-13	2013 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-14	2013 年 11 月 7 日 府都新字第 10231055800 號	劃定臺北市松山區延吉段一小段 407 地號等 35 筆土地為更新單元
B-15	2013 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-16	2014 年 4 月 14 日 府都新字第 10330271800 號	劃定臺北市松山區西松段三小段 689 地號等 1 筆土地為更新單元
B-17	2014 年 8 月 13 日 府都新字第 10331142900 號	變更臺北市松山區美仁段二小段 501 地號等 11 筆土地為同小段 501 地號等 9 筆土地更新單元
B-18	2015 年 12 月 15 日 府都新字第 10431934700 號	劃定臺北市松山區西松段一小段 153 地號等 23 筆土地為更新單元(已失效)
B-19	2016 年 8 月 17 日 府都新字第 10531399700 號	劃定臺北市松山區西松段一小段 742 地號等 24 筆土地為更新單元
B-20	2019 年 7 月 5 日 府都新字第 1076017498 號	劃定臺北市松山區延吉段一小段 85 地 號等 34 筆土地為更新單元
B-21	2020 年 12 月 8 日 府都新字第 1097018591 號	劃定臺北市信義區雅祥段四小段 224 地號等 17 筆土地為更新單元

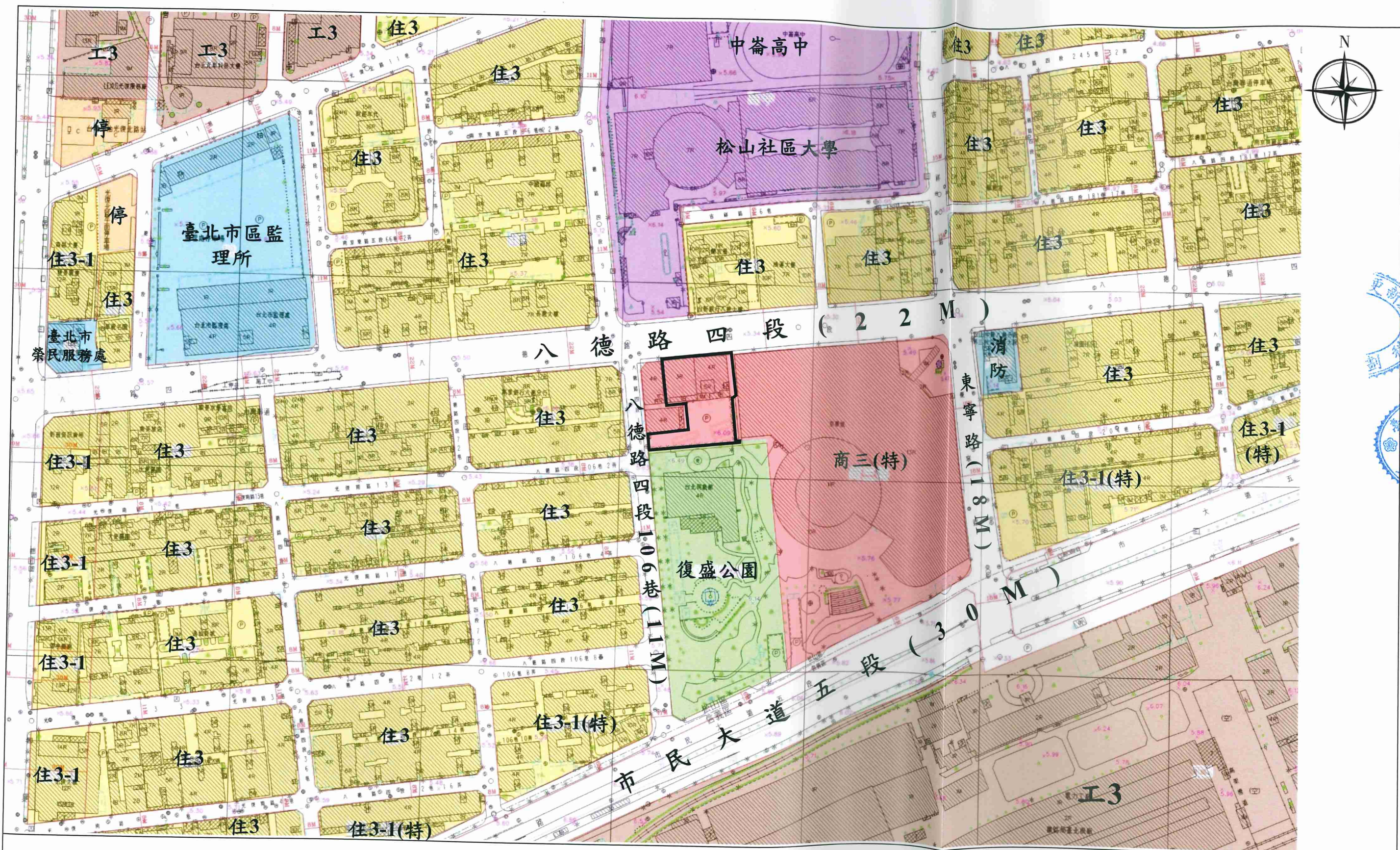
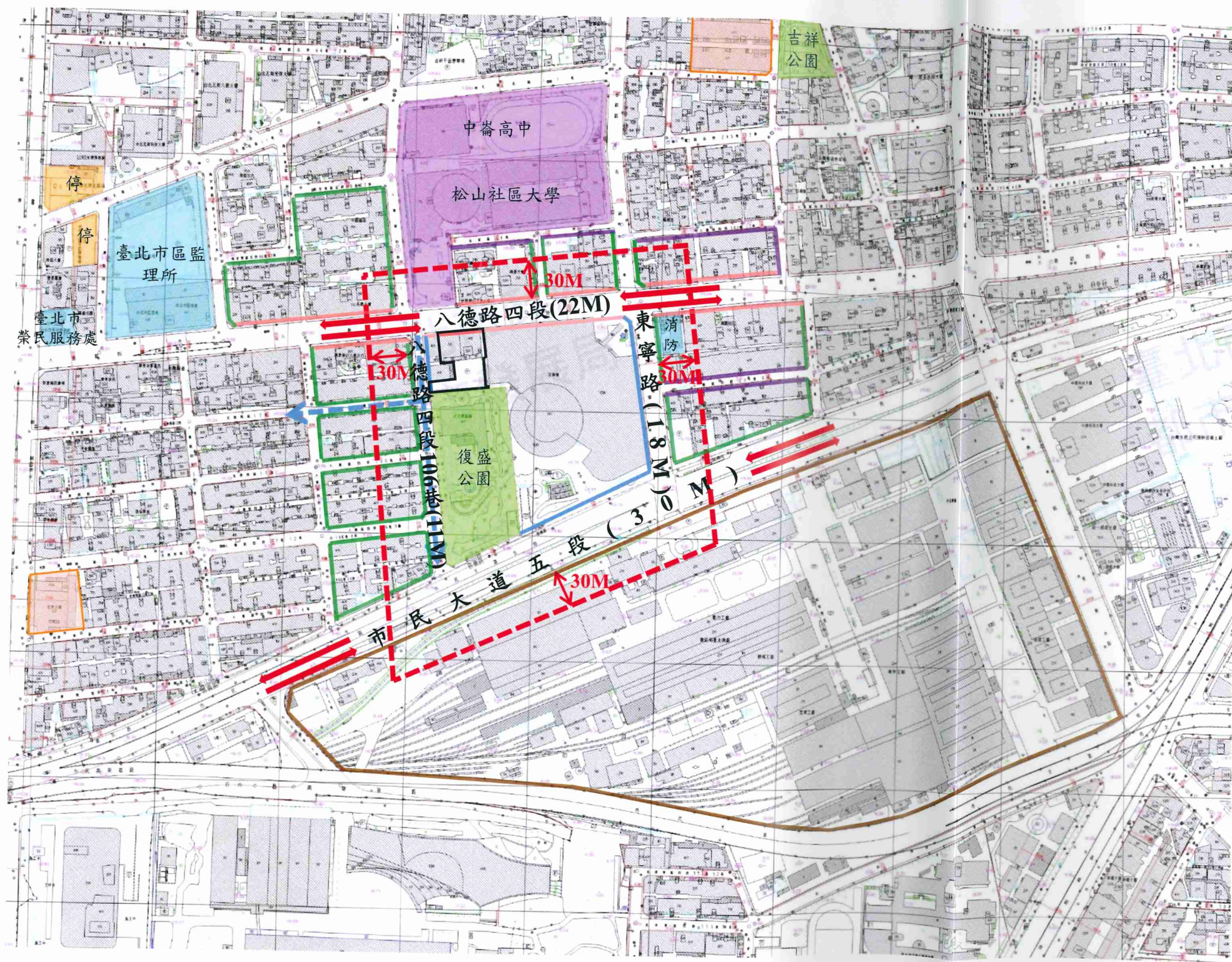


圖2：更新單元都市計畫圖

圖例：

更新單元	住宅區	工業區	停車場用地	學校用地
	商業區	機關用地	公園廣場	公廣用地

比例尺：1/2000



臺北市都市計畫局
新金山
更新處
劃科

圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

圖例：更新單元

建議範圍

周圍事業計畫範圍

主要道路 次要道路

機關用地

停車場用地

學校用地

公園廣場 公廣用地

指定留設騎樓

商業區臨8M以上道路退縮留設

3.64M騎樓或無遮簷人行道

範圍內退縮留設3.64M騎樓

範圍內臨8M以上道路退縮留設

3.64M騎樓或無遮簷人行道

工業區內建築基地應退縮留設3.64M無遮簷人行道

建議街廓臨未達8M之計畫道路側退縮補足8M並與道路順平，另再退縮2M以上無遮簷人行道。

留設1.5M以上無遮簷人行道

比例尺：1/4000

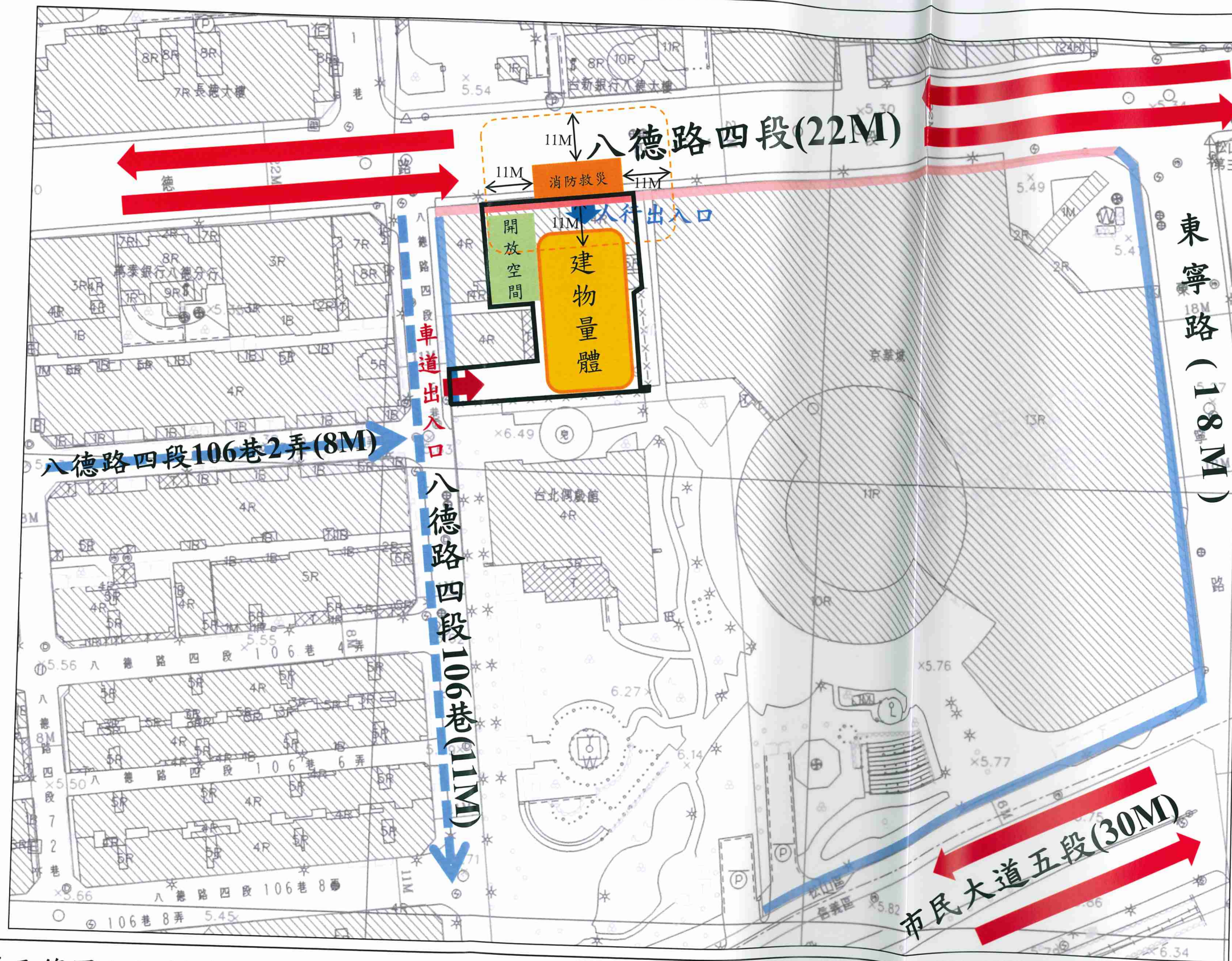


圖4：更新單元範圍內規劃構想圖

圖例： 更新單元 ➡ 主要道路

建物量體 ↔ 次要道路

開放空間

消防救災空間
(8Mx20M)

— 指定留設騎樓

— 商業區臨8M以上道路退縮留設
3.64M騎樓或無遮簷人行道

— 範圍內退縮留設3.64M騎樓

— 範圍內臨8M以上道路退縮留設
3.64M騎樓或無遮簷人行道

比例尺：1/1000

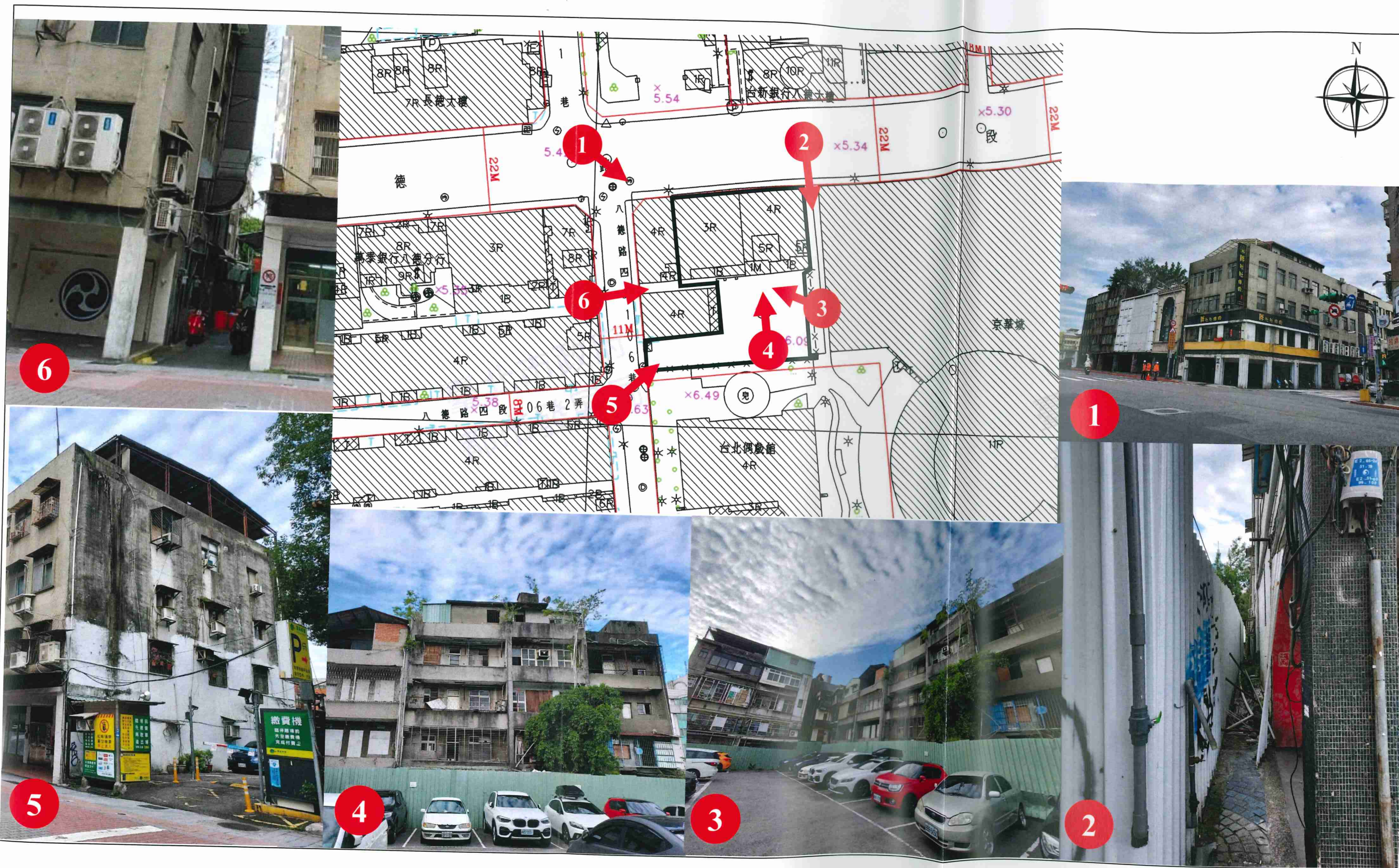


圖5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例： 更新單元

拍攝角度 ↗

比例尺：1/1000

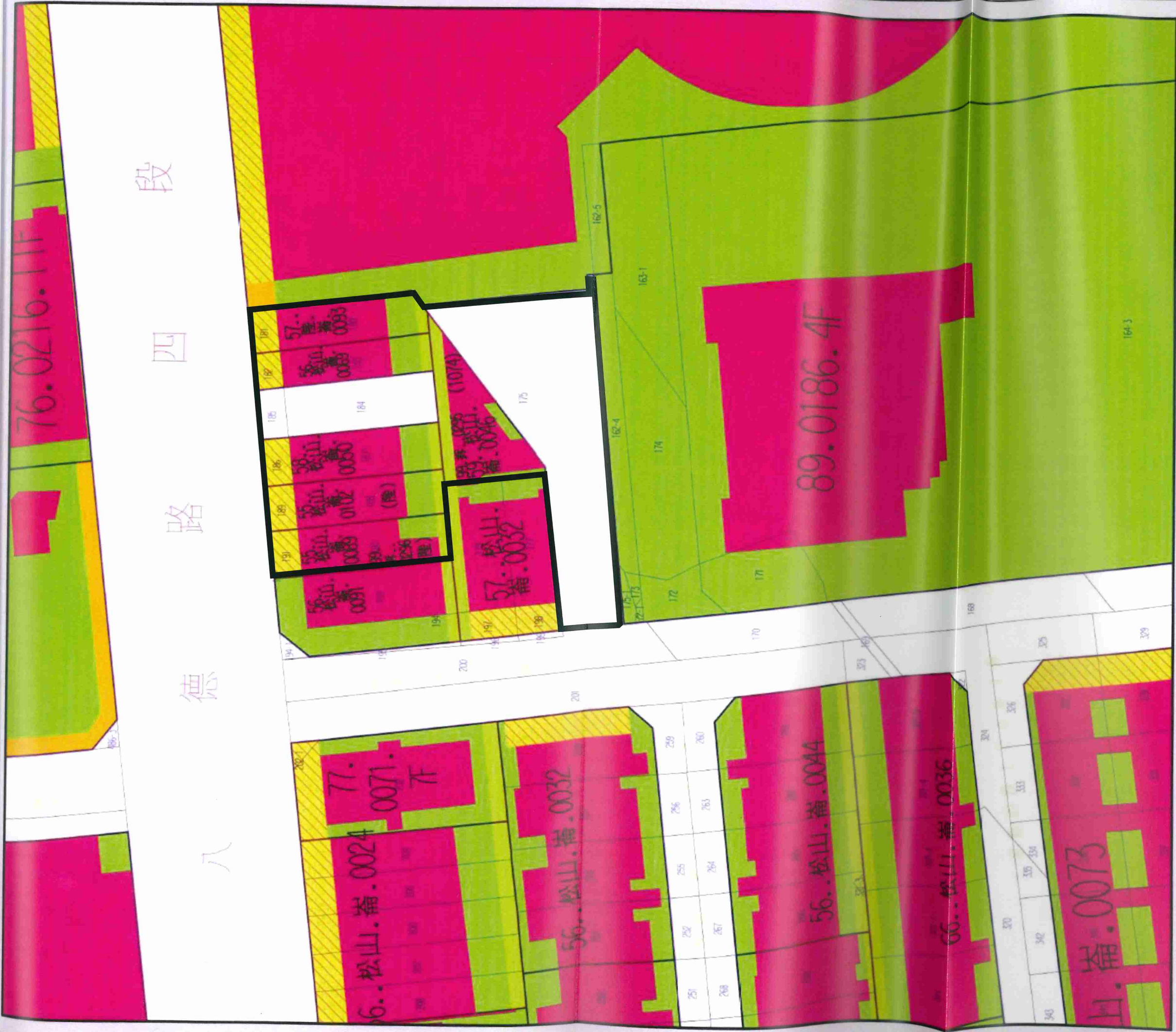


圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：  更新單元

拍攝角度 ↗

比例尺：1/2000

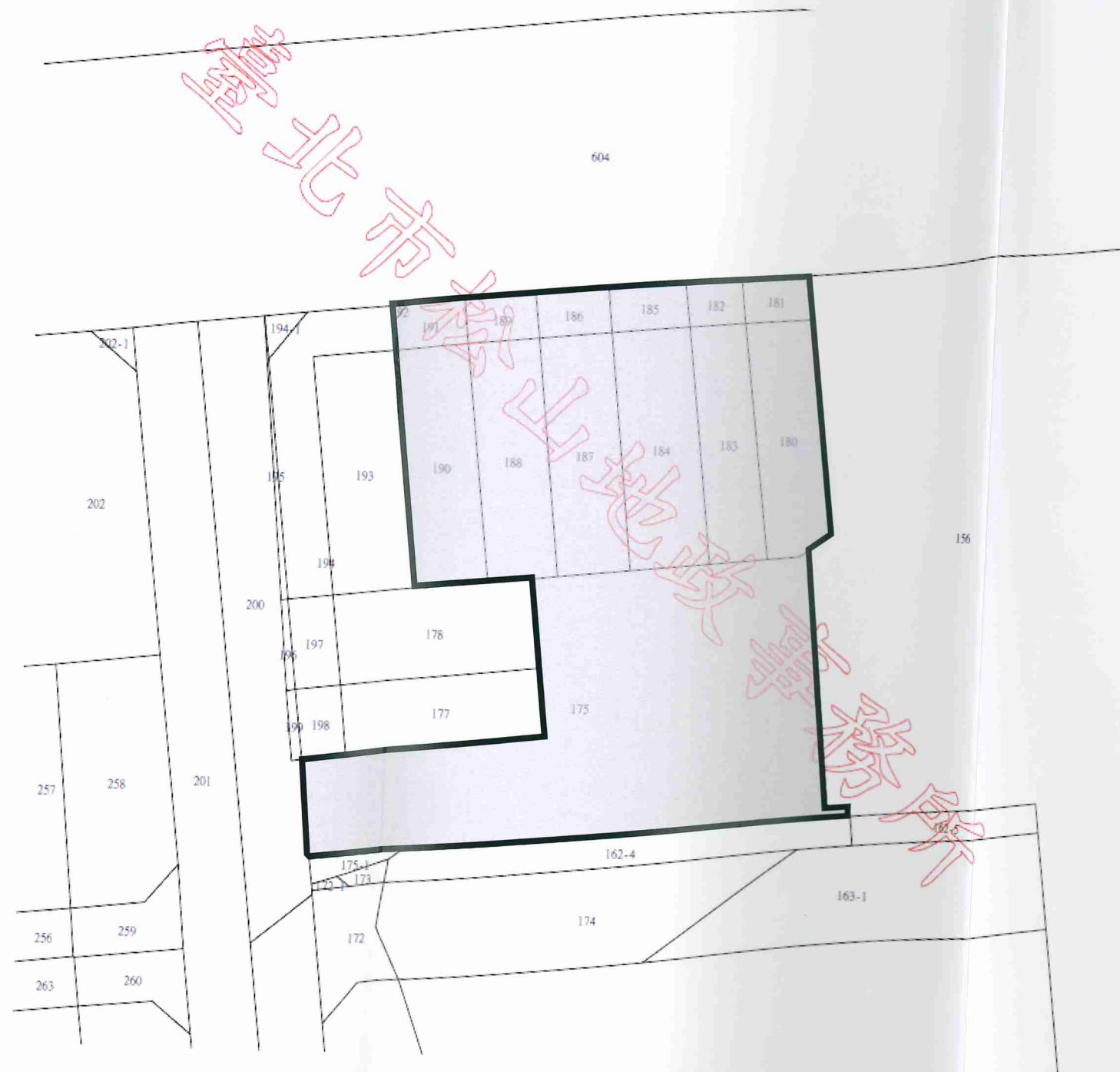


臺北市建築執照地籍套繪圖

松山區西松段三小段 比例尺 1: 500

本建築執照地籍套繪圖示資訊，因涉及地籍重測整理、分割或都市計畫變更等，致未能呈現最新資訊，本圖僅供參考，不作任何證明之依據。使用人仍應詳查地政登記之內容及臺北市政府核准之建築執照圖說為準。

列印單位	
建物	退縮地
防火間隔	基地內通路
空地	保留地
基地範圍	現有巷
未計空地比私設通路(基地內通路)	認定建築線
	現有巷
	無遮簷人行道
	其他
	騎樓



本更新單元內
100%屬於私有土
地，無公有土地。

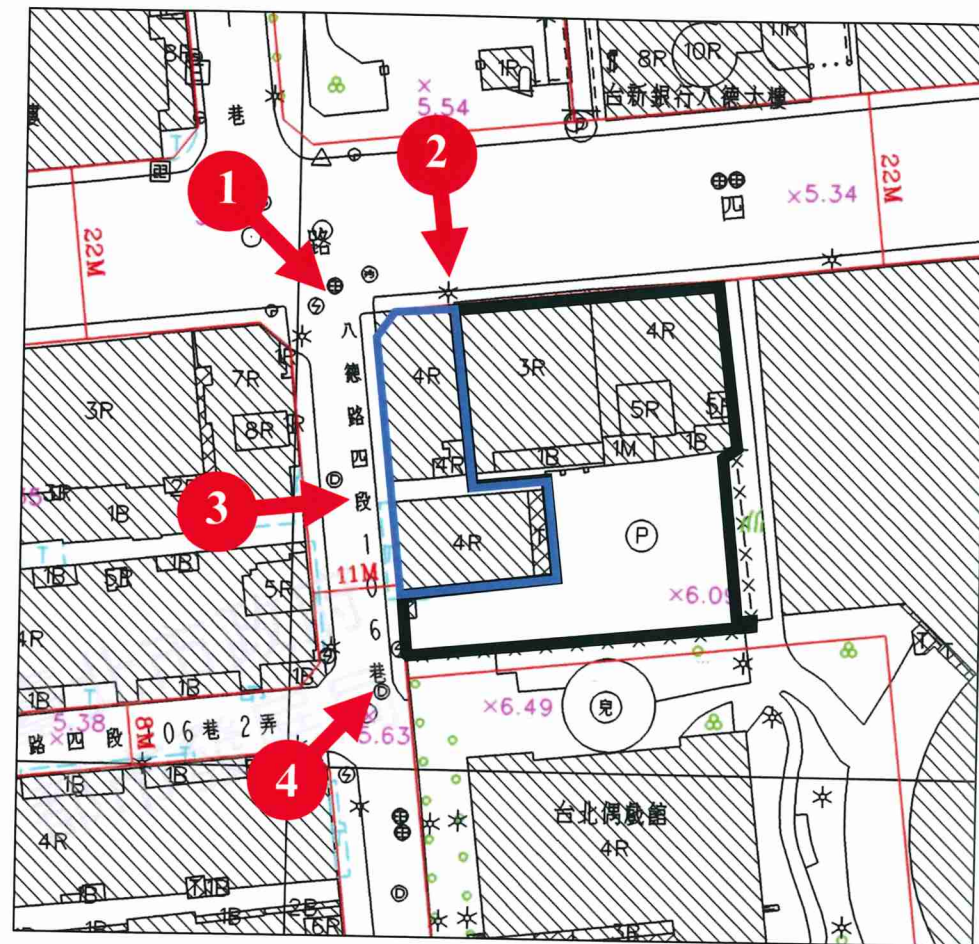


圖8：更新單元地籍圖

圖例：  更新單元

 私有土地

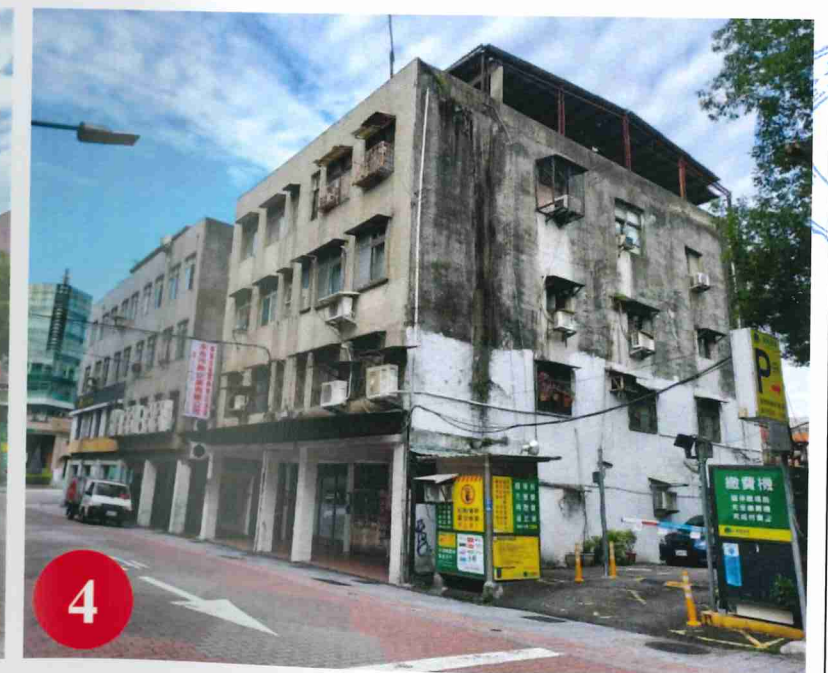
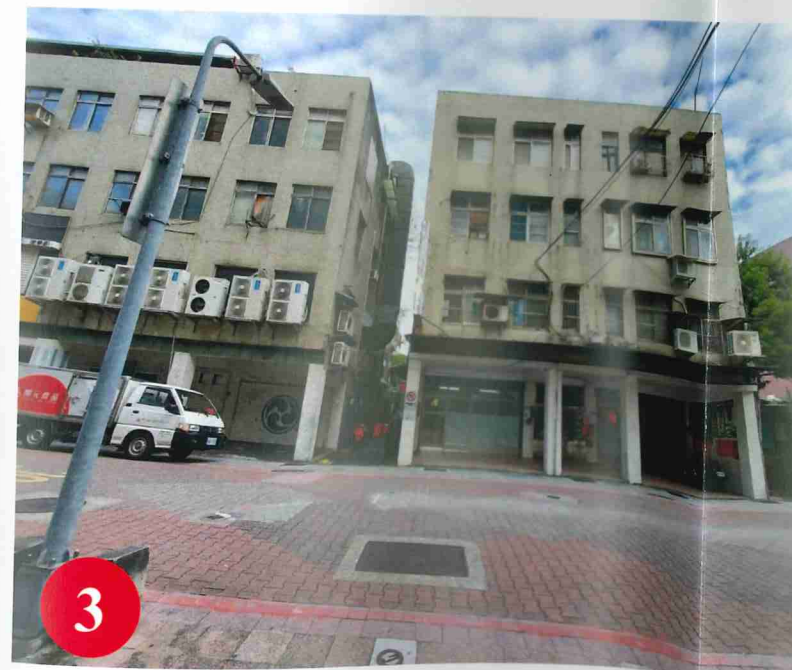
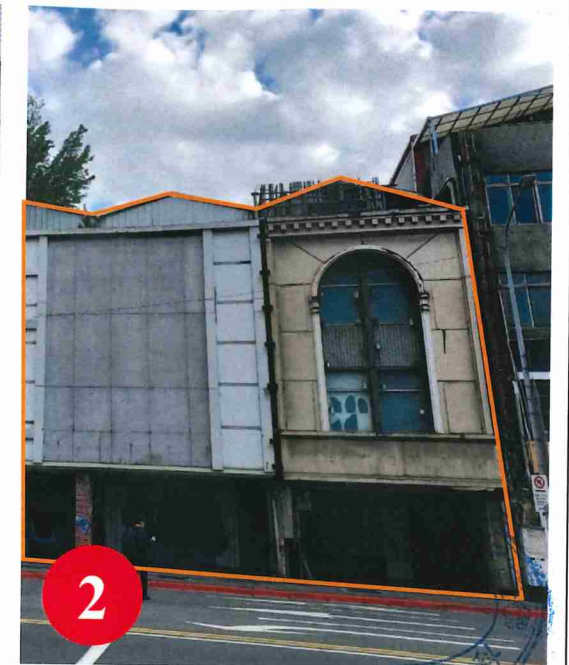
比例尺：1/500

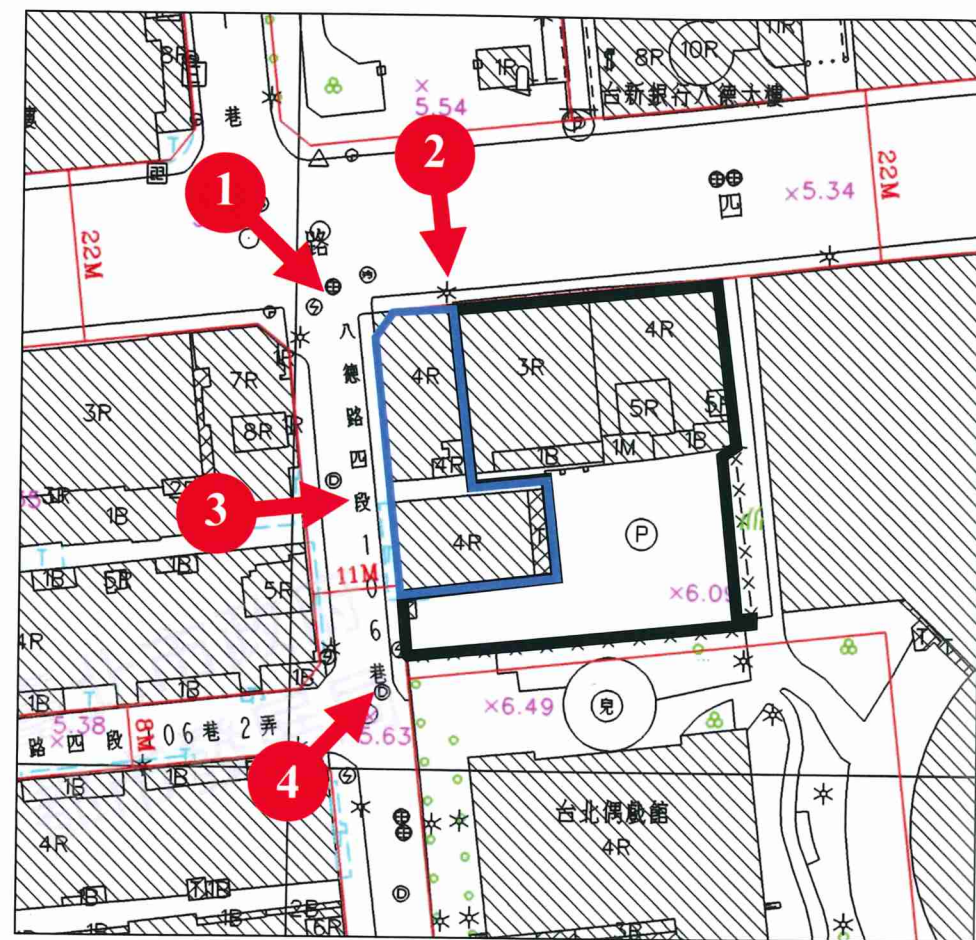


位置	協調範圍土地面積 (m ²)	建築物樓層數 (層)	建築物年期 (年)
西側鄰地	508.00m ²	4層	54年
		4層	53年

圖9：鄰地協調範圍示意圖

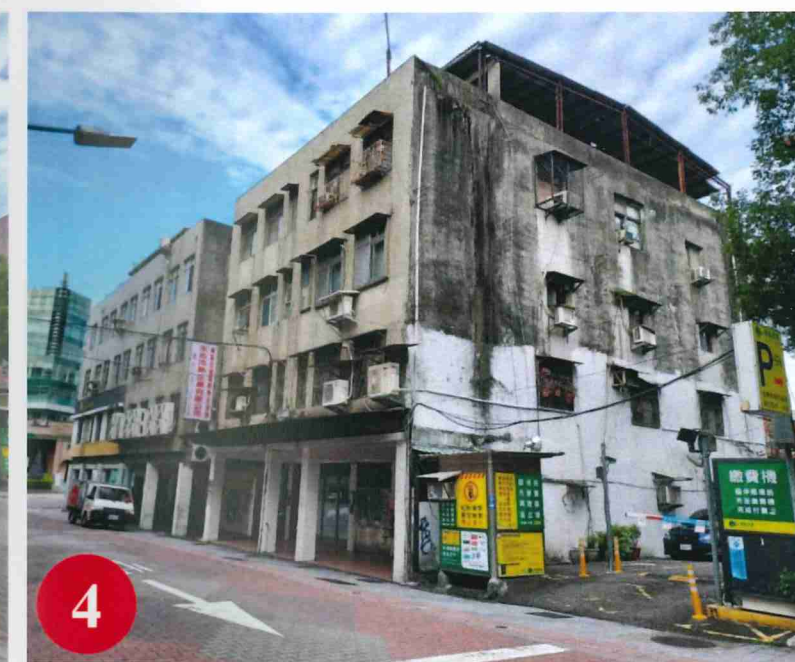
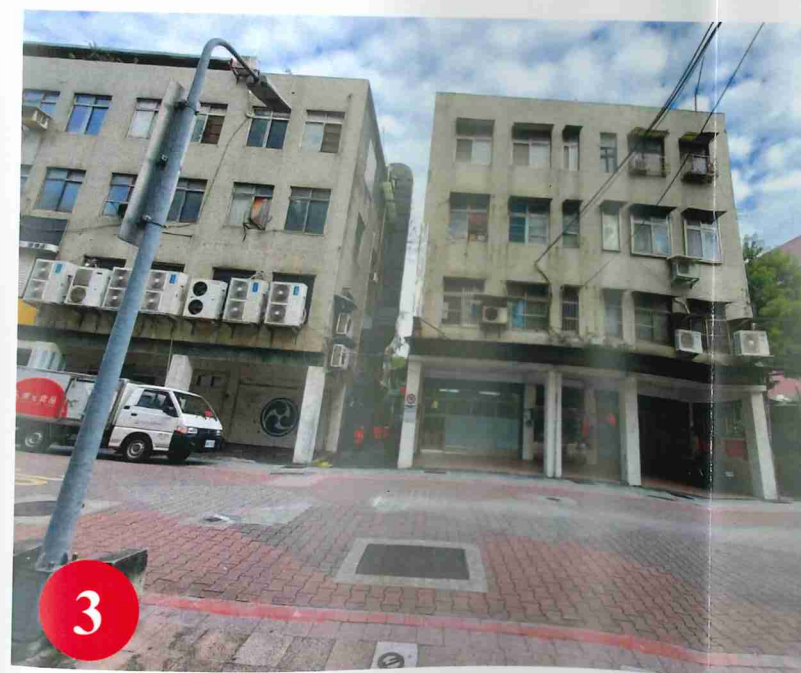
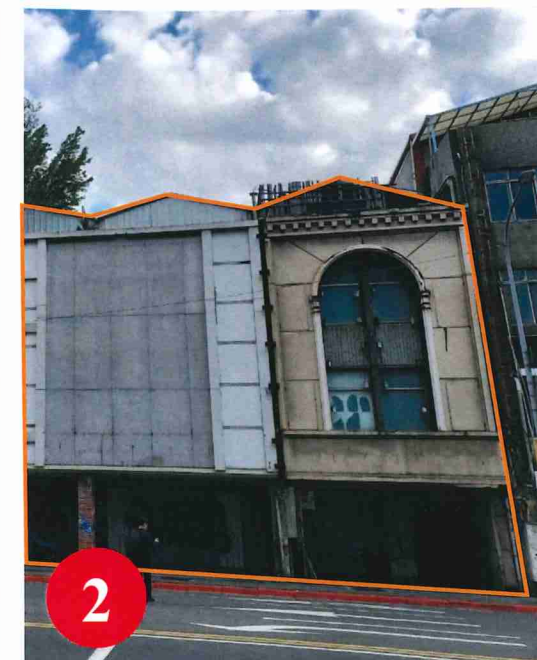
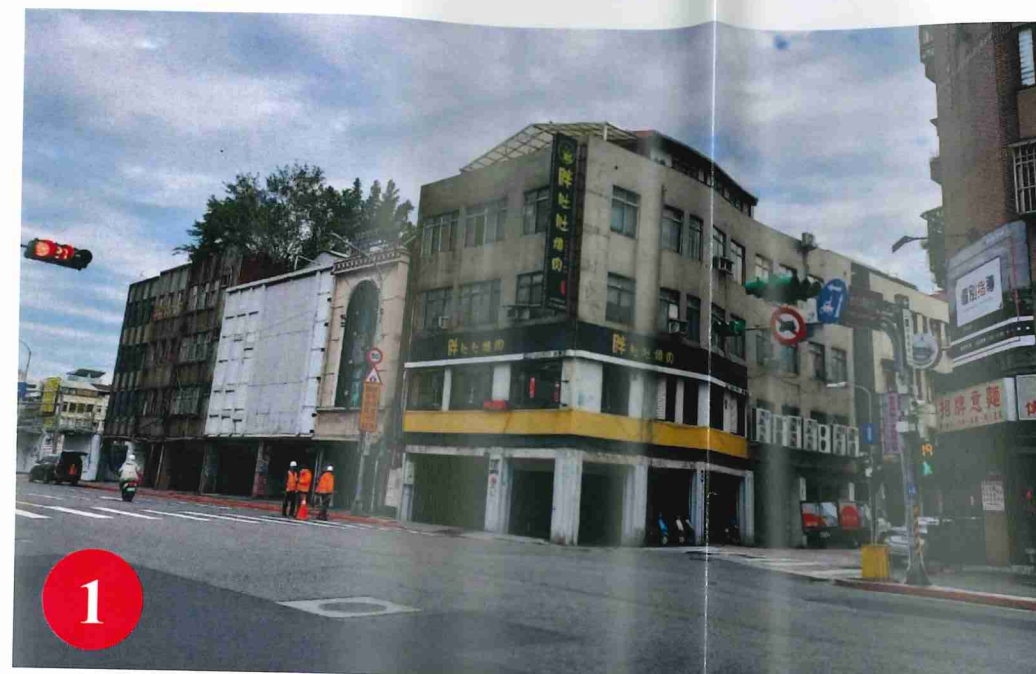
圖例： 更新單元 西側鄰地範圍





位置	協調範圍土地面積 (m ²)	建築物樓層數 (層)	建築物年期 (年)
西側鄰地	508.00m ²	4層	54年
		4層	53年

圖10：公辦鄰地法令說明會範圍示意圖 圖例： 更新單元 西側鄰地範圍



附錄一、相關函文（公部門函復公文）

一、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 10 月 26 日 北市工水下字

第 1106007334 號函

二、臺北市政府文化局 110 年 11 月 1 日 北市文化資源字第

1103034339 號函

三、臺北市政府文化局 110 年 11 月 17 日 北市文化資源字第

1103035363 號函

四、臺北市政府都市發展局 111 年 1 月 5 日 北市都新字第

1106026995 號函

五、臺北市政府都市發展局 111 年 1 月 22 日 北市都新字第

1116005277 號函

六、臺北市政府都市發展局 111 年 1 月 26 日 北市都新字第

1106019182 號函

七、臺北市政府都市發展局 111 年 2 月 11 日 北市都新字第

1116005996 號函



正本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

115028

臺北市南港區南港路2段141之1號7樓

受文者：君建開發顧問有限公司

發文日期：中華民國110年10月26日

發文字號：北市工水下字第1106007334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

與正本相符

主旨：有關貴公司函詢申請自行劃定「臺北市松山區西松段3小段175地號等14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10月20日君建字第1100008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：君建開發顧問有限公司

副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市政府文化局 函

115028

臺北市南港區南港路2段141之1號7樓

受文者：君建開發顧問有限公司

發文日期：中華民國110年11月1日

發文字號：北市文化資源字第1103034339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：李婉玉

電話：02-27208889/1999轉3564

傳真：02-2723-6464

電子信箱：bt-woanyau@mail.
taipei.gov.tw

與正本相符

主旨：有關貴公司函詢「本市松山區西松段三小段175地號等14筆土地」，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110年10月20日君建字第1100009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、經查旨案更新單元範圍內有喬木，惟並無檢附該區域範圍內樹木量測數據及分布位置圖，故請依前項規定詳實測量逐株樹木之樹籍量測資料（包含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、位置及全株遠、近現況照片、量測過程照片），並由量測人員於調查文件簽證負責後再行提送，以利本局研判範圍內是否有已達列管條件之受保護樹木。
- 四、至有關更新單元範圍內是否涉及文化資產價值一節，說

與正本相符

明如下：

(一)本案函詢範圍如下：

- 1、土地：松山區西松段三小段175、180、181、182、184、186至192地號等14筆。
- 2、建物：松山區西松段三小段397至402、1485、1486、1672至1675建號等12筆。
- 3、門牌：松山區八德路4段112、114、116、118、118之1、118之2、118之3、120號。

(二)經查旨揭土地範圍內無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。

(三)另未來進行開發行為時，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，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

五、全案內容如有相關問題，請逕洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：君建開發顧問有限公司

副本：

局長蔡宗雄

本案依分層負責規定授權人員決行

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市府文化局 函

115028

臺北市南港區南港路2段141之1號7樓

受文者：君建開發顧問有限公司

發文日期：中華民國110年11月17日

發文字號：北市文化資源字第1103035363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：李婉玉

電話：02-27208889/1999轉3564

傳真：02-2723-6464

電子信箱：bt-woanyau@mail.
taipei.gov.tw

與正本相符

主旨：有關貴公司函詢「本市松山區西松段三小段175地號等14筆土地」，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110年11月12日君建字第1100011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、經查貴公司檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料，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，本局無特殊列管事項；惟為維護本市珍貴綠色資源，仍請貴公司擇優將樹木原地保存。

正本：君建開發顧問有限公司

副本：

局長蔡宗雄

本案依分層負責規定授權員決行

檔 號：

保存年限：

臺北市府都市發展局 開會通知單

115028

臺北市南港區南港路二段141之1號7樓

受文者：君建開發顧問有限公司

發文日期：中華民國111年1月5日

發文字號：北市都新字第1106026995號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註三

與正本相符

開會事由：召開張輝明君委託君建開發顧問有限公司申請自行劃定「臺北市松山區西松段三小段175地號等14筆土地為更新單元」範圍西側鄰地法令說明會。

開會時間：中華民國111年1月19日(星期三)下午6時30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三段168號17樓)

主持人：臺北市都市更新處張詩林股長

聯絡人及電話：王純一 幫工程司 02-27815696轉3048

出席者：劉梓仁、黃義鈞、吳春風、張東安、王鶯娟、陳淑真、吳莉莉、黃林阿員、蔡猷良、黃鉅淳、吳宗勳、鄭麗分、林克銘、張志澄、陳嘉慧、吳彩仙、黃士傑、黃士彥

列席者：張輝明、君建開發顧問有限公司

副本：臺北市松山區公所(含附件)、臺北市松山區復盛里辦公處(含附件)、臺北市都市更新處更新企劃科

備註：

- 一、本案前於110年12月17日(本局110年12月20日收件)由張輝明君委託君建開發顧問有限公司申請自行劃定臺北市松山區西松段三小段175地號等14筆土地為更新單元，經查申請劃定更新單元西側鄰地(同小段177、178、193、194、197及198地號等6筆土地)面積為508平方公尺，前經申請人於110年11月3日召開鄰地協調會，因無鄰地所有權人表示參與更新意願，故未將其納入更新單元範圍

副 本

君建收第1110126008號

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

115028

臺北市南港區南港路二段141之1號7樓

受文者：君建開發顧問有限公司

發文日期：中華民國111年1月22日

發文字號：北市都新字第1116005277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：王純一

電話：02-27815696轉3048

電子信箱：ur00776@mail.taipei.gov.tw

與正本相符

主旨：檢送本局111年1月19日張輝明君委託君建開發顧問有限公司於110年12月17日申請自行劃定「臺北市松山區西松段三小段175地號等14筆土地為更新單元」範圍西側鄰地法令說明會會議紀錄及意願調查表各1份，請查照。

說明：

- 一、依本局111年1月5日北市都授新字第1106026995號開會通知單續辦。
- 二、檢送旨揭會議紀錄及意願調查表各1份，請於旨揭鄰地法令說明會議後2週內（即111年2月2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轉3048），以利後續更新作業之推動。

正本：劉梓仁、黃義鈞、吳春風、張東安、王鶯娟、陳淑真、吳莉莉、黃林阿員、蔡猷良、黃鉅淳、吳宗勳、鄭麗分、林克銘、張志澄、陳嘉慧、吳彩仙、黃士傑、黃士彥

副本：張輝明君、君建開發顧問有限公司、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

副本

君建收第1110128004號

檔號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

115028

臺北市南港區南港路二段141之1號7樓

受文者：君建開發顧問有限公司

發文日期：中華民國111年1月26日

發文字號：北市都新字第1106019182號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：退補正意見表

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓

承辦人：王純一

電話：02-27815696轉3048

電子信箱：ur00776@mail.taipei.gov.tw

與正本相符

主旨：有關臺端委託君建開發顧問有限公司申請自行劃定「臺北市松山區西松段三小段175地號等14筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依臺端110年12月17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）（於退補正取回時請受託單位自行割下本市都市更新處留存，且檢送補正時須再檢附正本）全卷，請派員取回；另本局業於111年1月19日召開鄰地法令說明會，並於111年1月22日函發會議紀錄（鄰地意願調查統計至111年2月2日），請於本局轉知本案鄰地所有權人參與更新意願統計結果函文送達日起30日內提送劃定更新單元相關文件至本局。

正本：張輝明君

副本：君建開發顧問有限公司、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

副 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

115028

臺北市南港區南港路二段141之1號7樓

受文者：君建開發顧問有限公司

發文日期：中華民國111年2月11日

發文字號：北市都新字第1116005996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：王純一

電話：02-27815696轉3048

電子信箱：ur00776@mail.taipei.gov.tw

與正本相符

主旨：檢送本局111年1月19日召開張輝明君委託君建開發顧問有限公司申請自行劃定「臺北市松山區西松段三小段175地號等14筆土地為更新單元」範圍西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111年1月22日北市都新字第1116005277號函附會議紀錄（諒達）續辦。
- 二、檢附旨案範圍西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，若申請範圍調整，請參酌「臺北市自行劃定更新單元重建區段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30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：劉梓仁、黃義鈞、吳春風、張東安、王鶯娟、陳淑真、吳莉莉、黃林阿員、蔡猷良、黃鉅淳、吳宗勳、鄭麗分、林克銘、張志澄、陳嘉慧、吳彩仙、黃士傑、黃士彥

副本：張輝明君（含附件）、君建開發顧問有限公司（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

