

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區復興段三小段 431 地號等 14 筆土地為
更新單元檢討書

申請人：藍植棋

中華民國 111 年 4 月



圖目錄

圖 1	更新單元位置圖.....	12
圖 2	更新單元都市計畫圖.....	15
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.....	16
圖 4	更新單元範圍內規劃構想圖.....	17
圖 5	更新單元範圍內現況照片圖.....	18
圖 6	更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....	19
圖 7	更新單元建築物套繪圖.....	20
圖 8	更新單元地籍圖.....	21
圖 9	鄰地協調範圍示意圖.....	22

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	相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(58 使 1002 號)(428 地號).....	9
表 4	相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(61 使 0006 號)(429 地號).....	9
表 5	相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(69 使 1914 號)(430 地號).....	9
表 6	相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(56 使 1520 號).....	10
	(447、448、449、452、453-1 地號).....	10
表 7	相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(65 使 0286 號)(457 地號).....	10
表 8	鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....	13



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	2
四、更新課題	2
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	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、建築物及地區環境狀況評估標準	6
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	7
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及鄰地協調會辦理情形	8
伍、其他	11
陸、附圖	11
附錄一、公民或團體陳情意見綜理表	23
附錄二、相關函文（公部門往來公文，按時間順序）	23

案 名：劃定臺北市大安區復興段三小段 431 地號等 14 筆土地為更新單元檢討書

申請人：藍植棋

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區四維路 52 巷、信義路四段 99 巷、四維路 76 巷及大安路一段所圍街廓內之北側。

二、計畫範圍：臺北市大安區復興段三小段 431、432、433、434、435、436、437、438、439、440、441、451、455、456 地號等 14 筆土地。

三、計畫面積：1,562.00 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

本更新單元位於四維路 52 巷 (8 公尺)、信義路四段 99 巷 (8 公尺)、四維路 76 巷 (8 公尺) 及大安路一段 (15 公尺) 所圍街廓內之北側 (詳圖 2)。範圍包括臺北市大安區復興段三小段 431、432、433、434、435、436、437、438、439、440、441、451、455、456 地號等 14 筆土地，單元面積 1,562.00 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 80 年 09 月 25 日府工二字第 80061449 號公告「修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫 (第三次通盤檢討) 案」計畫範圍內。更新單元土地使用分區為第四種住宅區，建蔽率 50%，容積率 300%。

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部分商業使用，現有巷道 (四維路 52 巷 76 弄) 全段位於基地範圍內，僅供本更新單元內住戶出入使用。

(二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 6 棟建物，屋齡均逾 30 年，建物分別為一棟二層樓加強磚造建物、四棟四層樓加強磚造建物、一棟七層樓鋼筋混凝土造建物。現況為住宅及部分商業使用。

(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部分商業使用。東側有公園用地，現況已開闢為德安公園；北側有公園用地及醫療用地，現況已開闢為仁愛公園及臺北市立聯合醫院仁愛院區；西側有二公園用地，現況已開闢做為和安公園及仁慈公園。

三、土地及建築物權屬

(一) 土地權屬

更新單元共包含大安區復興段三小段 431、432、433、434、435、436、437、438、439、440、441、451、455、456 地號等 14 筆土地，總面積共計 1,562.00 平方公尺，皆為私有土地。

(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 4,534.37 平方公尺，皆為私有合法建築物。

四、更新課題

(一) 更新單元內現有建築物之屋齡已逾 30 年，建物構造多為加強磚造，屋況老舊、防火及結構安全堪慮。

(二) 更新單元內無附停車設施，停車需求外部化。

(三) 更新單元內現有巷道（四維路 52 巷 76 弄），寬度僅約 4 公尺，公眾通行空間狹小又路邊停車，造成人車爭道且不符合消防救災，消防安全堪慮。

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 80 年 09 月 25 日府工二字第 80061449 號公告「修訂縱貫鐵路、敦化南路、和平東路、復興南路所圍地區細部計畫（第三次通盤檢討）案」計畫範圍內。周邊都市計畫沿復興南路一段及信義路四段主要為第三種商業區(特)(原第二種商業區)、仁愛路四段及敦化南路一段為敦化專用區 A(原第四種及第四之一種住宅區)，北側有公園用地及醫療用地，西側有三處公園用地，西南側有交通用地，東側有公園用地，其餘以第四種住宅區為主。

更新單元周邊 500 公尺範圍內之都市發展情形以仁愛路四段、敦化南路一段、信義路四段及復興南路一段為主要發展軸線，以商業及住宅為主，另周邊有捷運大安站、仁愛公園、德安公園、仁慈公園、和安公園、東豐公園、平安公園、四維公園、安祥公園、附中公園、仁愛國小、仁愛國中、大安國中、大安高工、師大附中、私立復興高中、客家文化會館、瑞安街派出所、臺北市立聯合醫院等公共設施，大眾運輸系統完善，整體環境發展成熟。

二、周邊環境發展

更新單元相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍，北側、西南側及南側多數為中低樓層公寓，土地使用分區屬第四種住宅區，一樓部分商業使用，二樓以上多為住宅為主。主要連外道路信義路四段（40 公尺），進出道路為大安路一段（15 公尺）及信義路四段 99 巷（8 公尺）之計畫道路，有路邊停車之情形且人行空間並無延續，存有人行及車行安全疑慮。

更新單元周邊街廓現況多已建築完成，建築物部分屋齡已達更新年限，未來重建時建議延續更新單元退縮無遮簷人行步道或騎樓。



三、整體規劃構想

本更新單元重建後將配合都市計畫原意及延續既有都市紋理，同時改善居住安全、都市防災、停車等問題，並促進土地有效利用及增進公共利益，建議整體規劃構想，包含：

(一)更新單元範圍外

毗鄰更新單元之計畫道路側退縮2公尺以上無遮簷人行道，提升東西向人行穿越便利性。

期望未來鄰近街廓辦理都市更新時，臨8公尺以上之計畫道路側，建議退縮留設2公尺以上之無遮簷人行道，臨未達8公尺之計畫道路側，退縮補足8公尺並與道路順平處理後，再退縮2公尺以上之無遮簷人行道，以串聯本區人行步道，建立完善安全的人行動線系統。

(二)更新單元範圍內

1. 消防空間：本更新單元臨路側留設無遮簷人行步道並與道路順平處理，延續周邊人行空間，並增加消防救災，營造友善安全環境，提供都市公益性。
2. 通道配置：更新單元北側毗鄰8公尺以上計畫道路，留設2公尺以上無遮簷人行步道，營造安全之步行空間。
3. 開放空間：本更新單元之開放空間以帶狀式人行步道為原則，串聯周邊綠帶系統，強化基地綠美化設計，打造周邊鄰里舒適之公共開放空間，提升都市環境品質。
4. 交通動線：本更新單元車行動線通往信義路四段以北側四維路52巷及西側大安路一段為主，為周邊社區人車必經道路；更新單元北側臨計畫道路側退縮2公尺以上無遮簷人行道，以達人車分流之目標，提升地區交通安全。
5. 現有巷道廢止構想：後續更新事業時將依據「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」辦理；現有巷(四維路52巷76弄)位於更新單元範圍內，提升社區公共安全且無涉更新單元範圍外其它住戶之通行。
6. 後續配合周邊環境之規劃構想說明：經由辦理都市更新之整體開發，延續原有之都市紋理，建構安全及無障礙空間之建築設計，導入永續節能減碳之設計理念，增進整體環境貢獻性。

(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. 人車分離規劃，並留設友善人行步道空間。 2. 妥善規劃汽機車動線並將停車需求內部化，減少人車衝突，更新後車行動線設置於四維路 52 巷，降低周邊交通衝擊。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 本案於北側規劃消防救災操作空間，供消防救災緊急使用，加強災害應變時避難通路救災動線流暢性。 2. 後續更新事業時將依據「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」辦理現有巷廢止，建築物經整體規劃，留設適當開放空間，提升社區公共安全。 3. 建築規劃導入綠建築設計，以達到節能減碳、提升環境品質與促進永續、節能、減碳等目標。 4. 提升都市防災功能改善排水設施
3	提供地區性公益回饋	1. 本案沿四維路 52 巷留設 2 公尺無遮簷人行道，以利提供及增益附近居民公共通行。 2. 本案引用都市更新機制推動本更新單元，改善地區居住環境機能，提供本區居民安全、友善的良好環境，獲得生活環境之滿足與提升。 3. 建築物量體集中配置，留設空地並加以綠美化，形塑良好的市容環境與景觀。 4. 本案基地範圍內廢巷應不影響他人公眾通行，且對基地開發使用、公共安全、土地利用價值及整體都市景觀，均有相當助益。
4	推動友善無障礙空間	1. 本更新單元公共空間導入無障礙規劃，提供行動不便者及老弱婦孺安全、友善之環境。 2. 本案沿計畫道路退縮無遮簷人行道，採無障礙通行所需順平、斜坡道等設計，提供無障礙之公共空間。

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 1,562.00 平方公尺，其所在街廓面積為 8,017.00 平方公尺，占該街廓 19.48%，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 1,000 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，距離大安捷運場站 6 號出口 270 公尺內、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，其中 5 棟為已逾 50 年以上之加強磚造建築物及 1 棟已逾 40 年以上之鋼筋混凝土造建築物，占範圍內建築物總棟數比例為 100%。前開建築物經李文勝建築師簽認，依使用執照檢核無設置電梯設備之棟數共 4 棟，棟數比例 66.67%，符合規定。

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形

本更新單元無涉及都市計畫之擬定及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

經李文勝建築師簽證確認本更新單元範圍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、無涉及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

1. 本案更新單元範圍內無涉及歷史建築、暫定歷史建築之情形，經臺北市政府文化局 108 年 12 月 31 日北市文化文資字第 1083038443 號函表示：「旨揭基地範圍（門牌：略）無本市公告之文化資產或列冊管理建物，爰於文化資產部分無列管事項；惟開發過程中如發現具文化資產價值之建造物、疑似遺址或具古物價值時，仍請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。」

2. 本案更新單元範圍內無涉及受保護樹木之情形，經申請人藍植棋茲切結所申請範圍內有樹木但未涉及受保護樹木之情形，因部分所有權人尚未同意參與自行劃定更新單元，故無法進行樹木相關測量檢討及取得樹木現況照片。

3. 本案更新單元範圍內無涉及溝渠相關事宜，經臺北市政府工務局水利工程處 110 年 12 月 8 日北市工水下字第 1106008432 號函說明二表示(略以)：「…本案土地週邊仍存有具公共排水功能之既有排水溝(確實位置應辦理鑑界)，請申請人於案址地號土地開發時，依下水道法施行細則第 11 條規定辦理，惟開發基地倘須辦理排水改道事宜(請檢附相關排水改道圖說)，再依程序併建照向本市建築管理工程處申請，屆時本處將配合審查。」



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涉及公有土地。

九、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式

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

十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形

(一) 更新單元範圍內私有所有權人參與更新意願

本案申請人於 110 年 9 月 30 日舉辦更新單元範圍內說明會，範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 2。

表 2：更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

人數及面積 同意數及比例	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和（A）	61	56	1,562.00	4,534.37
目前有更新意願數（B）	30	30	972.83	2,785.66
目前有更新意願比 （B/A）	49.18%	53.57%	62.28%	61.43%
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）	31	26	589.17	1,748.71
目前未表達意願比 （D/A）	50.82%	46.43%	37.72%	38.57%

統計日期：110 年 10 月 14 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，且年期均逾 40 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 110 年 8 月 26 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、4、5、6、7、8。

表 3：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(58 使 1002 號)(428 地號)

同意數及比例	所有權人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和 (A)	4	4	163.00	419.83
目前有更新意願數 (B)	1	1	40.75	101.43
目前有更新意願比 (B/A)	25.00%	25.00%	25.00%	24.16%
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)	3	3	122.25	318.40
目前未表達意願比 (D/A)	75.00%	75.00%	75.00%	75.84%

統計日期：110 年 9 月 9 日止

表 4：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(61 使 0006 號)(429 地號)

同意數及比例	所有權人數 (人)		面積 (平方公尺)	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和 (A)	4	4	79.00	219.88
目前有更新意願數 (B)	1	1	19.75	54.97
目前有更新意願比 (B/A)	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
目前無更新意願數 (C)	0	0	0.00	0.00
目前無更新意願比 (C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前未表達意願數 (D)	3	3	59.25	164.91
目前未表達意願比 (D/A)	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%

統計日期：110 年 9 月 9 日止

表 5：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(69 使 1914 號)(430 地號)

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)	7	7	139.00	620.99
目前有更新意願數 (B)	0	0	0.00	0.00
目前有更新意願比 (B/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前無更新意願數 (C)	0	0	0.00	0.00
目前無更新意願比 (C/A)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前未表達意願數 (D)	7	7	139.00	620.99
目前未表達意願比 (D/A)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

統計日期：110 年 9 月 9 日止

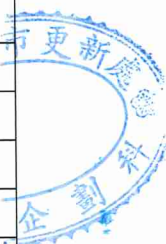
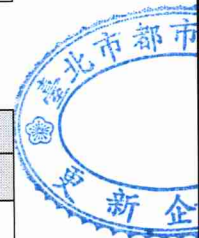


表 6：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(56 使 1520 號)

(447、448、449、452、453-1 地號)

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	15	608.00	1,533.56
目前有更新意願數 (B)	3	3	36.50	115.64
目前有更新意願比 (B/A)	18.75%	20.00%	6.00%	7.54%
目前無更新意願數 (C)	1	1	45.88	115.64
目前無更新意願比 (C/A)	6.25%	6.67%	7.55%	7.54%
目前未表達意願數 (D)	12	12	525.63	1,302.28
目前未表達意願比 (D/A)	75.00%	80.00%	86.45%	84.92%

統計日期：110 年 9 月 9 日止

表 7：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(65 使 0286 號)(457 地號)

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)	23	23	492.00	2,428.60
目前有更新意願數 (B)	1	1	19.68	98.86
目前有更新意願比 (B/A)	4.35%	4.35%	4.00%	4.07%
目前無更新意願數 (C)	1	1	11.25	55.52
目前無更新意願比 (C/A)	4.35%	4.35%	2.29%	2.29%
目前未表達意願數 (D)	21	21	461.07	2,274.22
目前未表達意願比 (D/A)	91.30%	91.30%	93.71%	93.64%

統計日期：110 年 9 月 9 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，為 58 使字第 1002 號(428 地號)參與更新之意願比例土地人數為 25.00%、建物人數為 25.00%、土地面積為 25.00%、建物面積為 24.16%；61 使字第 0006 號(429 地號)參與更新之意願比例土地人數為 25.00%、建物人數為 25.00%、土地面積為 25.00%、建物面積為 25.00%；69 使字第 1914 號(430 地號)參與更新之意願比例土地人數為 0.00%、建物人數為 0.00%、土地面積為 0.00%、建物面積為 0.00%；56 使字第 1520 號(447、448、449、452、453-1 地號)參與更新之意願比例土地人數為 18.75%、建物人數為 20.00%、土地面積為 6.00%、建物面積為 7.54%；65 使字第 0286 號(457 地號)參與更新之意願比例土地人數

為 4.35%、建物人數為 4.35%、土地面積為 4.00%、建物面積為 4.07%。

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 49.18%、建物人數為 53.57%、土地面積為 62.28%、建物面積為 61.43%。

相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計，低於更新單元範圍內所有權人參與更新意願比例，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

伍、其他

一、本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。

二、更新單元內現有巷為四維路 52 巷 76 弄，位於更新單元範圍內，擬依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第十一條第三款：「同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐段廢止」之處理情形，規定辦理廢止，後續將於都市更新事業計畫書表明。

陸、附圖



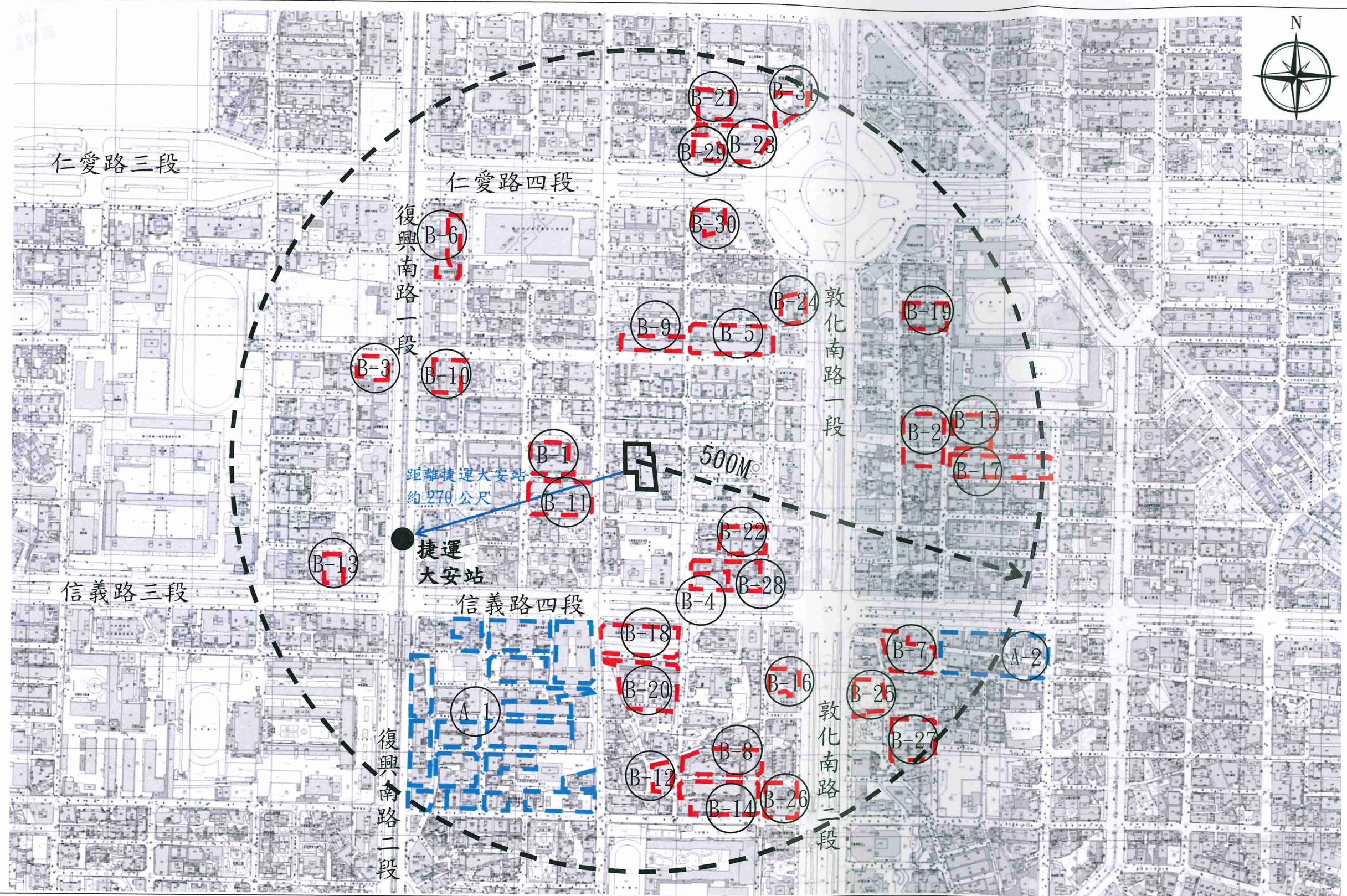


圖 1：更新單元位置圖

圖例：



更新單元



鄰近已公告更新地區



鄰近已劃定更新單元



500 公尺範圍線



捷運場站位置

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	107 年 12 月 10 日 府都新字第 10720232311 號	劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計劃案-大安區-大安-2-捷運大安站周邊更新地區
A-2	107 年 12 月 10 日 府都新字第 10720232311 號	劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計劃案-大安區-大安-5-捷運信義安和站暨通化街周邊更新地區
B-1	96 年 5 月 14 日 府都新字第 09601880900 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 筆土地為更新單元
B-2	96 年 9 月 13 日 府都新字第 09604720800 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 225 地號等 25 筆土地為更新單元
B-3	96 年 10 月 23 日 府都新字第 09606206900 號	劃定臺北市大安區懷生段二小段 316、316-2 地號等 2 筆土地為更新單元
B-4	96 年 11 月 23 日 府都新字第 09606504800 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 373-3 地號等 30 筆土地為更新單元
B-5	97 年 5 月 19 日 府都新字第 09702159600 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 55 地號等 22 筆土地為更新單元(已公告)
B-6	98 年 1 月 7 日 府都新字第 09707844900 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 168-1 地號等 20 筆土地為更新單元
B-7	98 年 5 月 8 日 府都新字第 09802249400 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 88 地號等 64 筆土地為更新單元
B-8	98 年 8 月 13 日 府都新字第 09803367200 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 125 地號等 27 筆土地為更新單元
B-9	98 年 11 月 13 日 府都新字第 09804663700 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 87 地號等 11 筆土地為更新單元
B-10	99 年 2 月 6 日 府都新字第 09900058900 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 301-1 地號等 16 筆土地為更新單元
B-11	99 年 7 月 27 日 府都新字第 09902257600 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 612-1 地號等 20 筆土地為更新單元
B-12	99 年 7 月 27 日 府都新字第 09902258600 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 184 地號等 11 筆土地為更新單元
B-13	99 年 8 月 27 日 府都新字第 09902598700 號	劃定臺北市大安區懷生段二小段 388 地號等 10 筆土地為更新單元
B-14	100 年 10 月 31 日 府都新字第 10003203900 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 153 地號等 24 筆土地為更新單元
B-15	100 年 12 月 7 日 府都新字第 10003569600 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 192 地號等 13 筆土地為更新單元
B-16	101 年 11 月 21 日 府都新字第 10132055500 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 19 地號等 2 筆土地為更新單元
B-17	102 年 3 月 22 日 府都新字第 10132629900 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 280 地號等 21 筆土地為更新單元(已失效)

編號	劃定日期及文號	案名
B-18	102 年 3 月 26 日 府都新字第 10132138500 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 95-2 地號等 12 筆土地為更新單元
B-19	102 年 8 月 23 日 府都新字第 10230507300 號	劃定臺北市大安區仁愛段四小段 81 地號等 6 筆土地為更新單元(已失效)
B-20	102 年 9 月 13 日 府都新字第 10231068400 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 99 地號等 7 筆土地為更新單元(已失效)
B-21	102 年 3 月 7 日 府都新字第 10132089000 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 182 地號等 9 筆土地為更新單元(已失效)
B-22	103 年 11 月 7 日 府都新字第 10231829600 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 403 地號等 11 筆土地為更新單元(已失效)
B-23	105 年 1 月 19 日 府都新字第 10432581500 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 179-2 地號等 6 筆土地為更新單元
B-24	106 年 9 月 20 日 府都新字第 10631967000 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 3 地號等 2 筆土地為更新單元
B-25	106 年 10 月 30 日 府都新字第 10632394000 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 416 地號等 13 筆土地為更新地區
B-26	107 年 7 月 19 日 府都新字第 10730083500 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 42 地號等 2 筆土地為更新單元
B-27	109 年 7 月 15 日 府都新字第 1097003729 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 447 地號等 5 筆土地為更新單元
B-28	109 年 9 月 23 日 府都新字第 1097015688 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 373-3 地號等 31 筆土地為更新單元
B-29	109 年 10 月 6 日 府都新字第 1097016662 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 212 地號 1 筆土地為更新單元
B-30	110 年 1 月 29 日 府都新字第 1097017429 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 9-1 地號等 4 筆土地為更新單元
B-31	110 年 7 月 22 日 府都新字第 1106009197 號	劃定臺北市大安區復興段二小段 179-1 地號等 3 筆土地為更新單元



圖例：

更新單元

停車場用地

住宅區

交通用地

商業區

醫療用地

公園用地

機關用地

學校用地

比例尺：1/2000

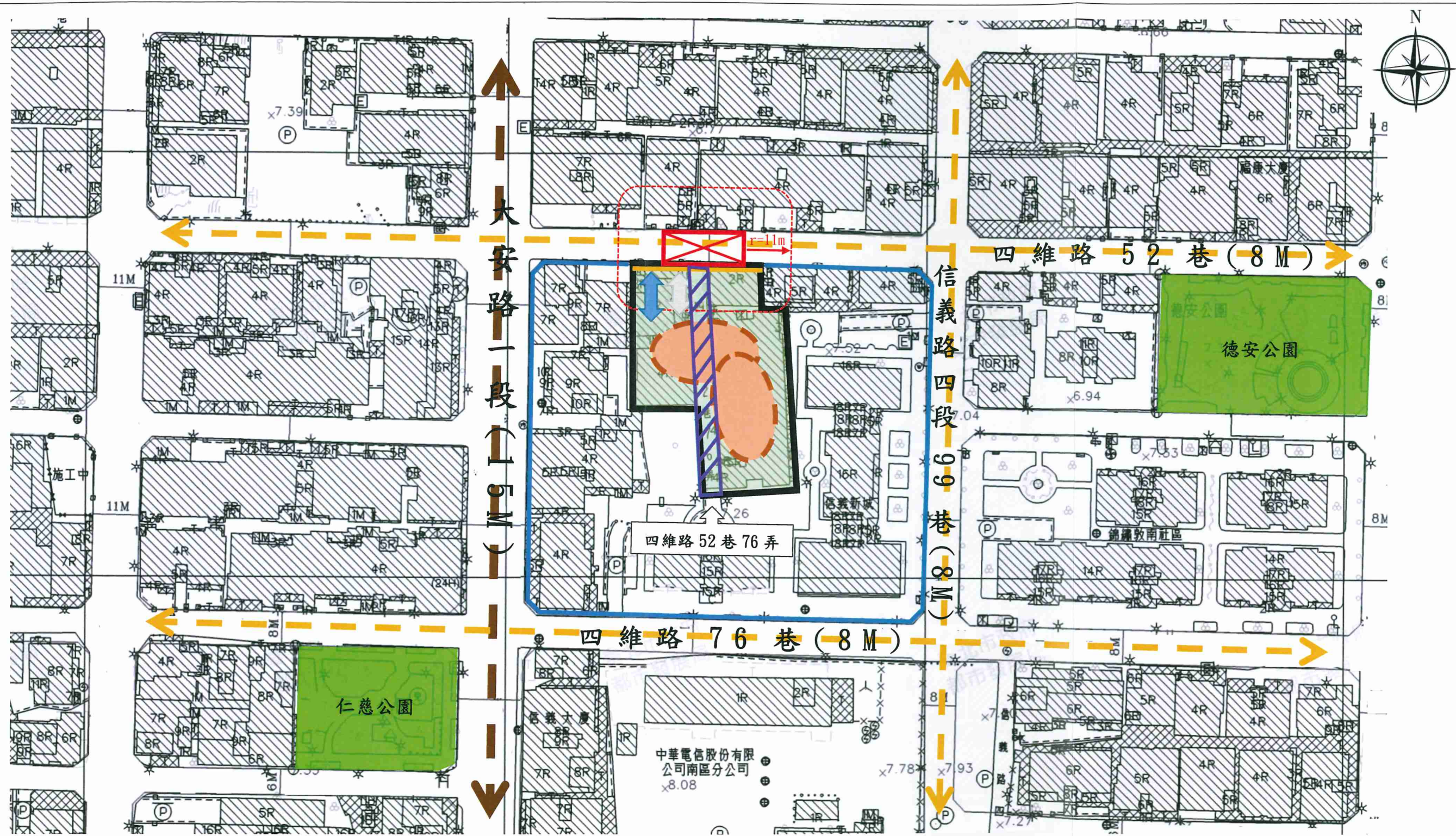


圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖

圖例： 留設騎樓或 2 公尺以上無遮簷人行道

建議留設騎樓或 2 公尺以上無遮簷人行道

公園用地

更新單元

消防救災空間
8m*20m r=11m

建築量體

綠化或開放空間

現有巷道位於更新單元範圍內，擬依相關規定辦理廢止。

主要道路

次要道路

車行出入口

人行出入口

比例尺：1/1000

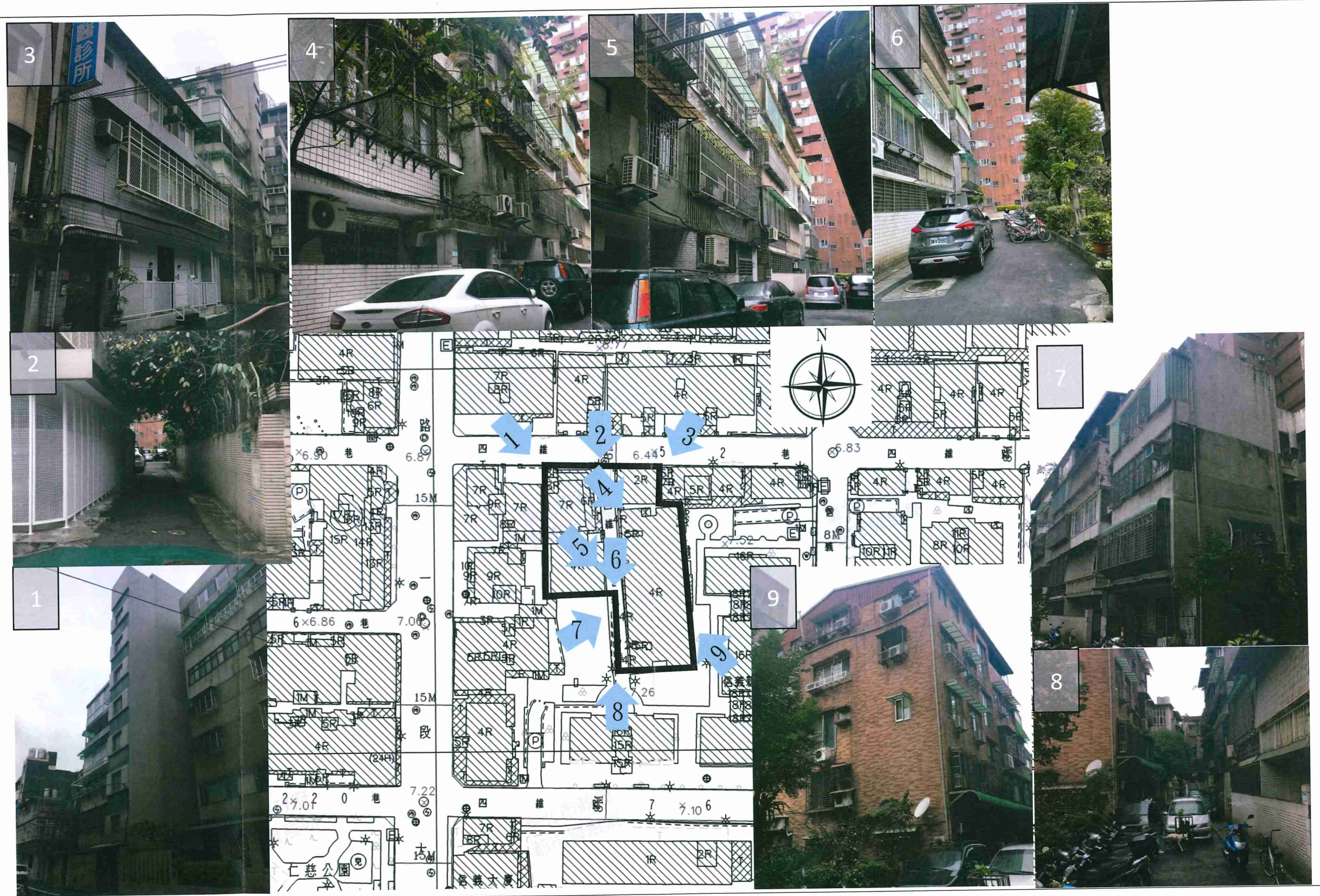


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖 圖例： 更新單元 ➔ 拍攝角度

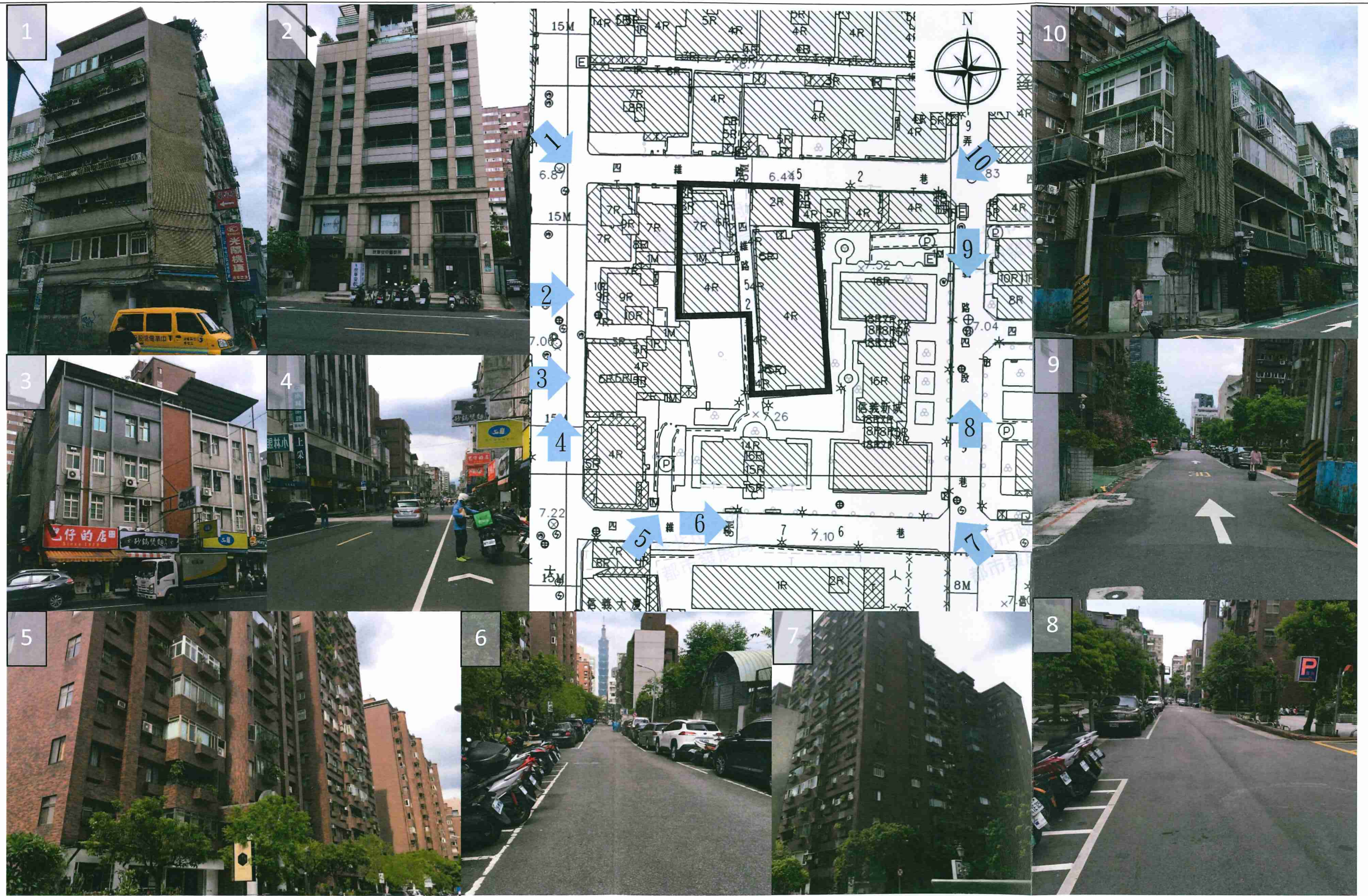
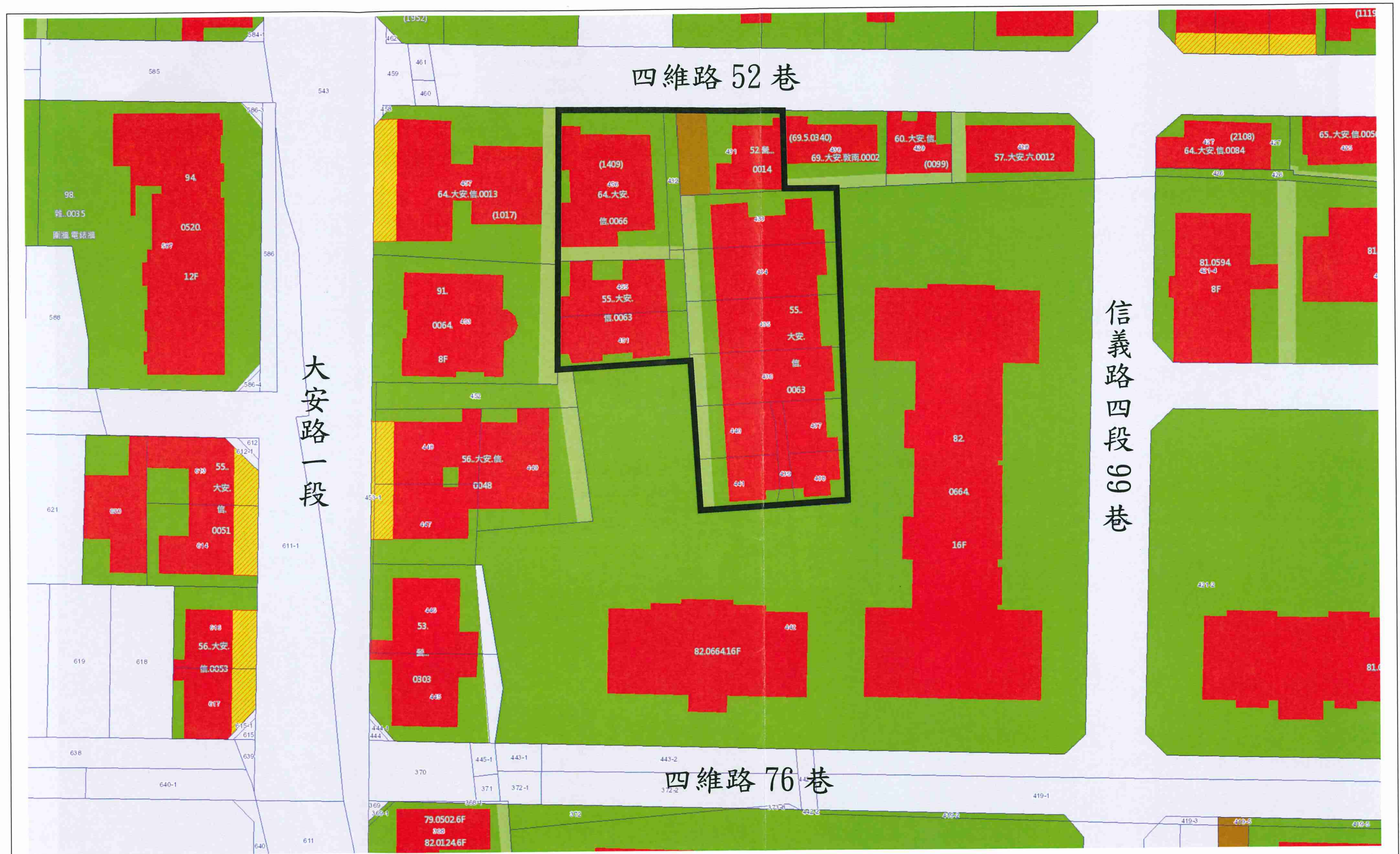


圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例： 更新單元

➡ 拍攝角度



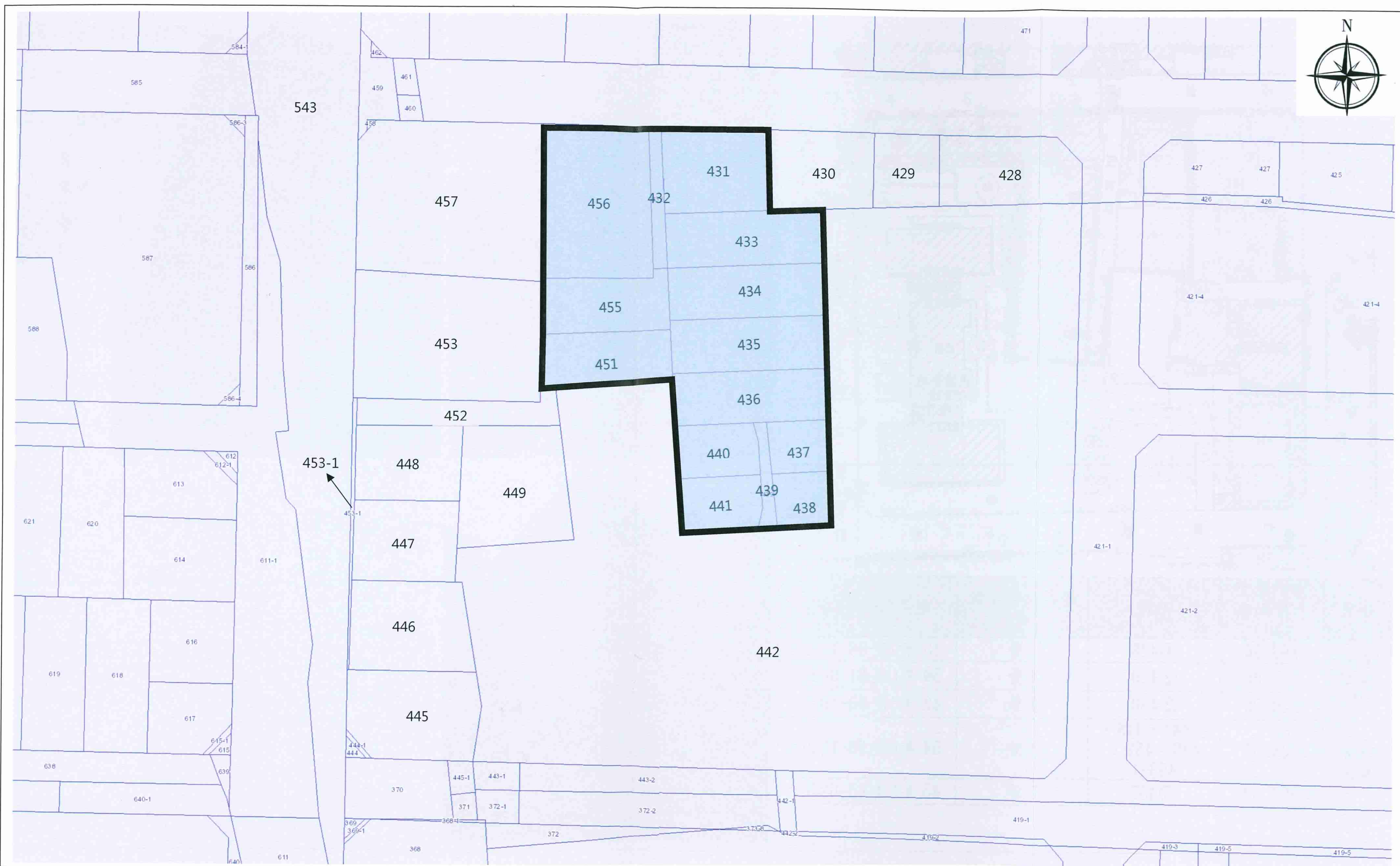
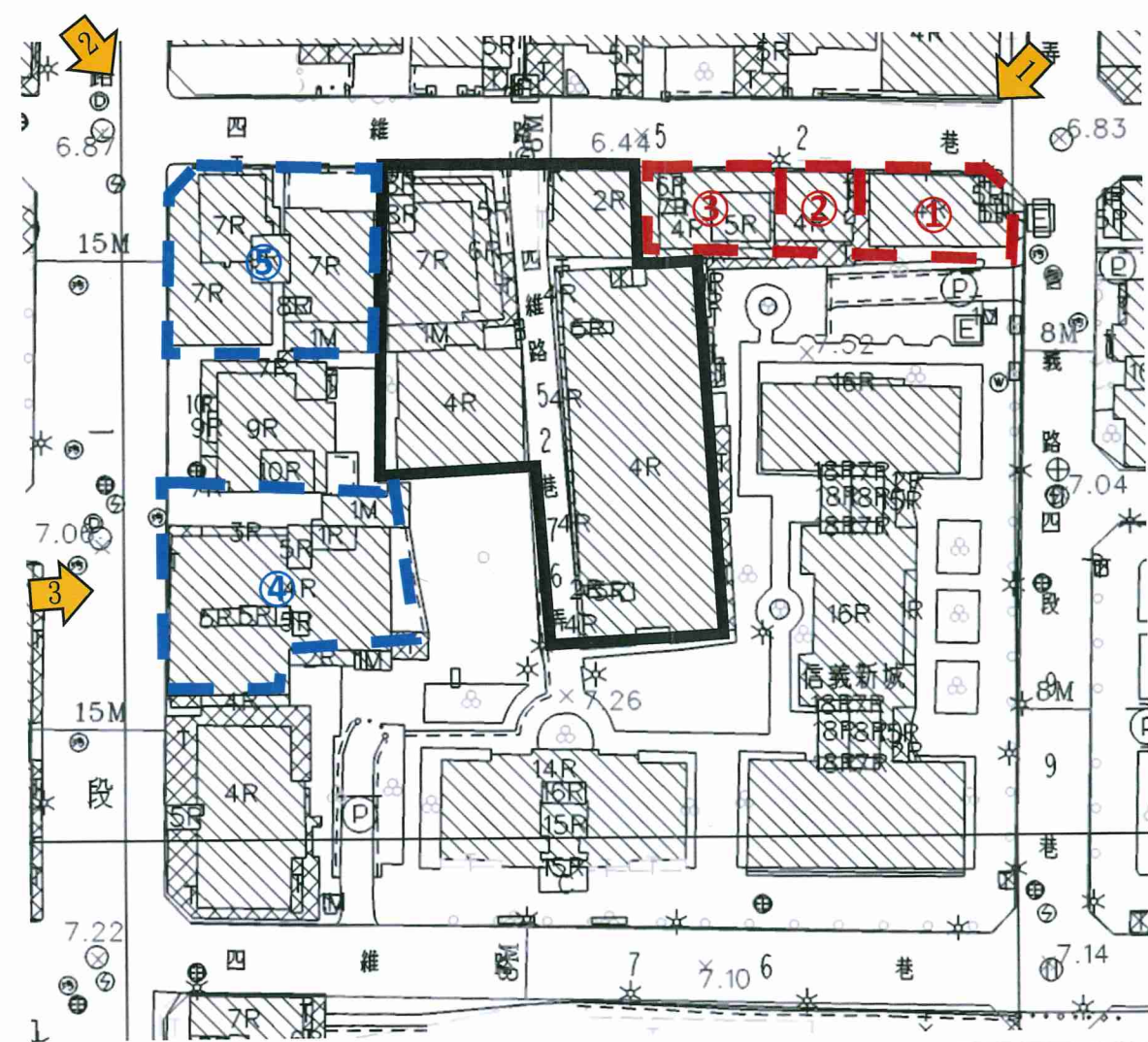


圖 8：更新單元地籍圖 圖例： 更新單元 私有土地
 比例尺：1/500



位置	協調範圍 土地面積 (m ²)	地號	建築物樓層數 (層)	建築物年期(年)
東北 側鄰 地	163.00	①428	4 層	53 年(使 58-1002)
	79.00	②429	4 層	50 年(使 61-0006)
	139.00	③430	4 層	42 年(使 69-1914)
西側 鄰地	608.00	④447、448、 449、452、 453-1	4 層	54 年(使 56-1520)
	492.00	⑤457	7 層	45 年(使 65-0286)

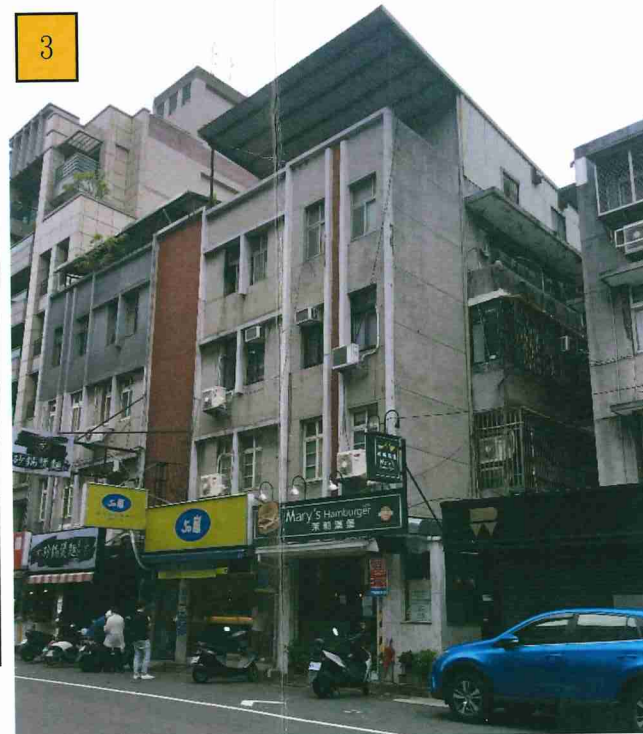


圖 9：鄰地協調範圍示意圖 圖例：更新單元 東北側鄰地範圍 西側鄰地範圍

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、臺北市府文化局 108 年 12 月 31 日北市文化文資字第 1083038443 號函。
- 二、臺北市府工務局水利工程處 110 年 12 月 8 日北市工水下字第 1106008432 號函。



正 本

檔 號：

保存年限：

與正本相符

臺北市政府文化局 函

10558

臺北市松山區八德路三段2號12樓之1

受文者：里美都市開發股份有限公司

發文日期：中華民國108年12月31日

發文字號：北市文化文資字第1083038443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：林子尹

電話：27208889#3662

電子信箱：bt-cathy722@mail.tapei.
gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市大安區「復興段三小段431地號等14筆土地」是否涉及文化資產相關事宜一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司108年12月24日號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：復興段三小段431、432、433、434、435、436、437、438、439、440、441、451、455、456地號等14筆土地。

(二)建物：復興段三小段216、217、377至400、428至431、449至452、1970至1977建號等42筆建物。

(三)門牌地址：四維路52巷20、22、26號、24弄1、1-1至1-3、2、2-1至2-3、3、3-1至3-3、4、4-1至4-3、5、5-1至5-3、7、7-1至7-3、9、9-1至9-3、11、11-1至11-3號。

三、旨揭基地範圍無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，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，如發見具古蹟、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時，仍請依據文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。



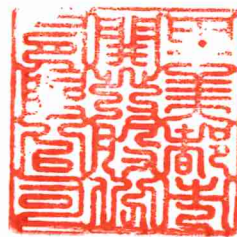
與正本相符

正本：里美都市開發股份有限公司
副本：

局長蔡宗雄



第2頁 共2頁



正 本

檔 號：

保存年限：

與正本相符

臺北市政府工務局水利工程處 函

100009

臺北市中正區北平東路30號14樓

受文者：里美都市開發股份有限公司

發文日期：中華民國110年12月8日

發文字號：北市工水下字第1106008432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：黃信淵

電話：02-27208889/1999轉2650

傳真：02-2720-6313

電子信箱：da_21431@mail.tapei.
gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「臺北市大安區復興段3小段431地號等14筆土地為更新單元」其範圍內是否涉及溝渠等相關事宜，請查照。

說明：

- 一、復貴公司110年12月2日里美都字第1101202001號函。
- 二、查旨揭地號基地內有排水溝，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、非屬公共排水設施毋須提送相關廢止或改道計畫審查；惟如有變動時，仍需維持其既有排水功能並確保上游基地排水無虞，避免鄰近基地排水問題。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：里美都市開發股份有限公司

副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁共1頁

