

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區學府段四小段 110 地號等 9 筆土地為  
更新單元檢討書



申請人：東騰開發股份有限公司

中華民國 112 年 3 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.....                            | 3  |
| 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.....                              | 7  |
| 三、建築物及地區環境評估標準.....                        | 7  |
| 四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形.....                  | 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.....                       | 8  |
| 七、更新單元範圍內涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木、溝渠等之處理方式..... | 8  |
| 八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式.....                  | 8  |
| 九、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式.....    | 8  |
| 十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形.....                | 8  |
| 伍、其他.....                                  | 9  |
| 陸、附圖.....                                  | 9  |
| 附錄一、公民或團體陳情意見綜理表.....                      | 21 |
| 附錄二、相關函文（公部門函復公文）.....                     | 21 |



## 圖目錄

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| 圖 1 更新單元位置圖 .....                             | 10 |
| 圖 2 更新單元都市計畫圖 .....                           | 14 |
| 圖 3 更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍<br>建議圖 ..... | 15 |
| 圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖 .....                        | 16 |
| 圖 5 更新單元範圍內現況照片圖 .....                        | 17 |
| 圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖 .....                     | 18 |
| 圖 7 更新單元建築物套繪圖 .....                          | 19 |
| 圖 8 更新單元地籍圖 .....                             | 20 |

## 表目錄

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 表 1 公益性設施及相關配置之規劃構想表 .....        | 5  |
| 表 2 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表 ..... | 9  |
| 表 3 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 .....      | 11 |





**案 名：劃定臺北市大安區學府段四小段 110 地號等 9 筆土地為更新單元檢討書**

**申請人：東騰開發股份有限公司**

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區建國南路二段 294 巷、建國南路二段 308 巷、和平東路二段 18 巷 3 弄及龍門公園所圍範圍，屬完整街廓。

二、計畫範圍：臺北市大安區學府段四小段 110、111、111-1、111-2、112、112-1、113、113-1 及 114 地號等 9 筆土地。

三、計畫面積：1,315.00 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

更新單元位於臺北市大安區建國南路二段 294 巷(6 公尺)、建國南路二段 308 巷(6 公尺)、和平東路二段 18 巷 3 弄(6 公尺)及龍門公園所圍範圍，屬完整街廓。範圍包括臺北市大安區學府段四小段 110 地號等 9 筆土地，單元面積 1,315.00 平方公尺。

## 貳、發展現況

### 一、都市計畫情形

本更新單元位於 110 年 7 月 9 日府都規字第 11030344521 號公告「臺北市大安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%；道路用地(公共設施用地)。

### 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為住宅使用及道路用地(公共設施用地)，道路用地現況屬未徵收未開闢完成之計畫道路。

#### (二) 建築物使用現況

本更新單元內共有 3 棟建物，其建物使用現況為 2 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建築物，屋齡約 51 年，均做住宅使用；1 棟 7 層樓鋼筋混凝土造建築物，屋齡約 24 年，建物使用現況為住宅使用。

#### (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除建國南路二段一樓為商業使用，其餘為住宅使用。另東側有公園用地、國中用地、國小用地、機關用地，現況已開闢作為龍門公園、瑞安公園、龍門國民中學、國立臺北教育大學附設實驗國民小學使用，機關用地原為台北憲兵隊南區分隊，現況已拆除；北側有公園用地，現況已開闢作為大安森林公園使用；西側有國小用地、機關用地、古蹟保存專區，現況已開闢作為龍安國民小學、行政院人事行政總處公務人

力發展學院、紫藤廬使用。

### 三、土地及建築物權屬

#### (一) 土地權屬

更新單元共包含臺北市大安區學府段四小段 110 地號等 9 筆土地，總面積 1,315.00 平方公尺，均為私有土地。

#### (二) 建築物權屬

更新單元內共有 3 棟合法建築物，總樓地板面積為 4,063.59 平方公尺，均為私有合法建築物。

### 四、更新課題

(一) 更新單元範圍內北側為 4 層樓鋼筋混凝土造建築物，建物屋齡已逾 50 年，且無地下停車空間，停車需求外溢至北側未徵收開闢完成之計畫道路及鄰近巷弄，影響地區環境安全及降低周邊道路服務水準。

(二) 更新單元範圍內北側 114 地號使用分區為道路用地，現況為 183、184、185、187、188、189、190 建號搭建占用，不符土地使用。

(三) 更新單元範圍周邊皆為 6 公尺計畫道路，巷弄狹小不利於行人通行，且西側計畫道路僅劃設標線式人行道，無法有效改善人、車爭道情形，對行人用路安全存有風險。

## 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 110 年 7 月 9 日府都規字第 11030344521 號公告「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。更新單元周邊 500 公尺範圍內共有 4 處學校用地(國立臺北教育大學附設實驗國民小學、龍安國民小學、龍門國民中學、國立臺灣大學)、7 處公園用地(大安森林公園、瑞安公園、龍門公園、泰順公園、辛亥一號公園、大學公園、敦親公園)、3 處機關用地(大安區行政中心、行政院人事行政總公務人力發展學院、台北憲兵隊南區分隊(現況已拆除))、1 處市場用地(全聯福利中





心大安泰順店)、1 處電信用地(中華電信股份有限公司北區分公司台北營運處第一客戶網路中心七股)、2 處古蹟保存區(紫藤廬、台北清真寺)及 1 處聚落專用區(聲音光年 1932)。

## 二、周邊環境發展

### (一) 公共開放空間系統

本案更新單元臨計畫道路側未來將退縮人行道系統，期望鄰近街廓辦理都市更新時，以鄰接都市計畫道路側留設供行人行走之使用空間為原則，逐步由點、線、面方式串聯，建立具有都市活動脈絡之系統。

### (二) 更新單元周邊計畫道路開闢情形

本案更新單元北側周邊道路用地共計 50-1、114、115、117 地號等 4 筆土地。50-1、117 地號屬未徵收已開闢完成之計畫道路，土地權屬為私有；115 地號屬已開闢完成之計畫道路，土地權屬為公有；114 地號位於本更新單元範圍內，屬未徵收未開闢完成之計畫道路，土地權屬為私有，現況為 183、184、185、187、188、189、190 建號搭建占用。

本案更新單元西側周邊道路用地共計 111-1、111-2、112-1、113-1、119-3 地號等 5 筆土地。111-1、111-2、112-1、113-1 地號位於本更新單元範圍內，屬未徵收未開闢完成之計畫道路，土地權屬為私有；119-3 地號屬已開闢完成之計畫道路，土地權屬為公有。

本更新單元南側周邊道路用地共計 107、109、110 地號等 3 筆土地。107、109 地號屬未徵收未開闢完成之計畫道路，土地權屬為私有，現況為和平東路二段 21 號社區搭建占有；110 地號位於本更新單元範圍內，屬未徵收未開闢完成之計畫道路，土地權屬為私有。

## 三、整體規劃構想

經整體考量周邊環境現況提出本更新單元更新規劃構想說明如下：

(一)更新單元範圍外：本案期望未來鄰近街廓辦理都市更新時，

臨建國南路二段、新生南路三段 19 巷、和平東路二段 18 巷所圍範圍內，建議退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，其餘路寬未達 8 公尺之計畫道路應退縮補足 8 公尺並與道路順平處理，再退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，另更新單元南側屬未徵收未開闢之計畫道路，擬依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第 5 點第 3 項之規定留設私設通路以供通行，規劃退縮補足 8 公尺並與道路順平處理，再退縮留設 2 公尺以上無遮簷人行道，以串聯本區人行道，建立完善的人行動線系統，提高行人舒適的行走空間。

(二) 更新單元範圍內：本更新單元內 110、111-1、111-2、112-1、113-1 及 114 地號等 6 筆土地，為未徵收未開闢之計畫道路，未來將協助開闢並將土地產權移轉登記為臺北市。臨計畫道路側退縮補足 8 公尺並與道路順平，再退縮留設 2 公尺無遮簷人行道，以利周邊住戶通行且建構健全、順暢之逃生動線，建築量體未來將集中設置，並規劃開放空間加以綠化，作為災害緩衝空間。

(三) 其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

本更新單元依據「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討分述如下：

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        | <p>1. 基地周邊計畫道路寬度未達 8 公尺，退縮補足 8 公尺與道路順平，再退縮留設 2 公尺無遮簷人行道，維護行人安全，提升地區環境品質。</p> <p>2. 改善巷弄汽、機車佔用停車等問題，使停車需求內部化，更新後規劃地下室內停車場，使人、車動線分道，維護用路人權益。</p> |



| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2  | 加強都市防災機能自然永續節能減碳  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.基地西側計畫道路設置消防救災活動空間，包含留設雲梯車作業空間(8公尺x20公尺)及消防救災範圍(11公尺)，有利於進行消防救災車輛通行及救災空間。</li> <li>2.以「綠建築」為規劃設計原則，提供具節能及生態貢獻之都市環境，提高居住安全與舒適性。</li> </ol>                                                                                                           |
| 3  | 改善社區生活環境          | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.更新單元內西側道路用地 111-1、111-2、112-1、113-1 地號，南側道路用地 110 地號，北側道路用地 114 地號，未來將協助開闢，並將土地產權移轉登記為臺北市；南側臨計畫道路側規劃退縮補足 8 公尺並與道路順平，再退縮留設 2 公尺無遮簷人行道，以符合「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第 5 點第 3 項之規定。</li> <li>2.建築量體集中設計，施工期間設置友善圍籬並加以綠美化，形塑良好環境，促進市容觀瞻及響應市府低碳政策。</li> </ol> |
| 4  | 推動友善無障礙空間         | <ol style="list-style-type: none"> <li>1.更新後建物外部推動全區域友善無障礙空間、室外引導道路、通路、坡道、無遮簷人行道等，皆符合無障礙友善標準，俾利一般行人通行。</li> <li>2.更新後建築物規劃室外公共通路、無障礙坡道、停車出入口設計等，將符合居住空間設計。</li> </ol>                                                                                                                        |



## 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 1,315.00 平方公尺，不含道路用地面積為 1,241.00 平方公尺，占該街廓 100%，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 1 款「為完整之計畫街廓者」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（六）及指標（七）。

- (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 3 棟，共有 2 棟 51 年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 66.67%。前開建築物經邱垂睿建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 2 棟，棟數比例 100%，符合規定。
- (二) 指標七：「更新單元內未經臺北市政府開闢或取得之計畫道路面積占更新單元內總計畫道路之面積比例達二分之一以上」：申請範圍內計畫道路總面積 74.00 平方公尺，其中未開闢且未取得之計畫道路面積合計為 74.00 平方公尺，

占計畫道路總面積比例 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

本更新單元經邱垂睿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

經臺北市政府文化局 111 年 11 月 11 日北市文化文資字第 1113036088 號函、臺北市政府文化局 111 年 11 月 25 日北市文化資源字第 1113036569 號函函復在案(詳附錄二)，本更新單元無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木之情形。

另依臺北市政府工務局水利工程處 111 年 11 月 15 日北市工水下字第 1116007030 號函函復在案(詳附錄二)，本案範圍內涉及具公共排水功能之排水溝，但更新後維持原來使用，若未來開發基地倘需辦理排水改道或廢除事宜，將依臺北市政府工務局水利工程處之規定或其他相關法令辦理。

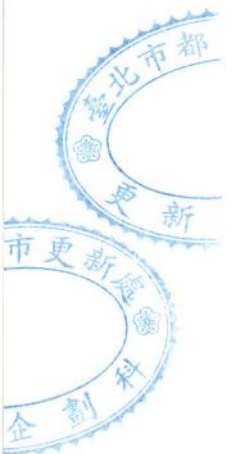
#### 八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內土地產權均為私有，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

本更新單元經邱垂睿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 111 年 11 月 21 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<br>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)         | 24       | 24    | 1,315.00 | 4,063.59 |
| 目前有更新意願數(B)     | 24       | 24    | 1,315.00 | 4,063.59 |
| 目前有更新意願比(B/A)   | 100%     | 100%  | 100%     | 100%     |
| 目前無更新意願數(C)     | 0        | 0.00  | 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)     | 0        | 0.00  | 0.00     | 0.00     |
| 目前未表達意願比(D/A)   | 0.00%    | 0.00% | 0.00%    | 0.00%    |

統計日期：111 年 12 月 5 日止

(二) 本案免辦理鄰地協調說明會

本案更新單元範圍為完整街廓，無相鄰土地，故本案免辦理鄰地協調說明會。

伍、其他

一、本更新單元依地籍測量分割結果為準。

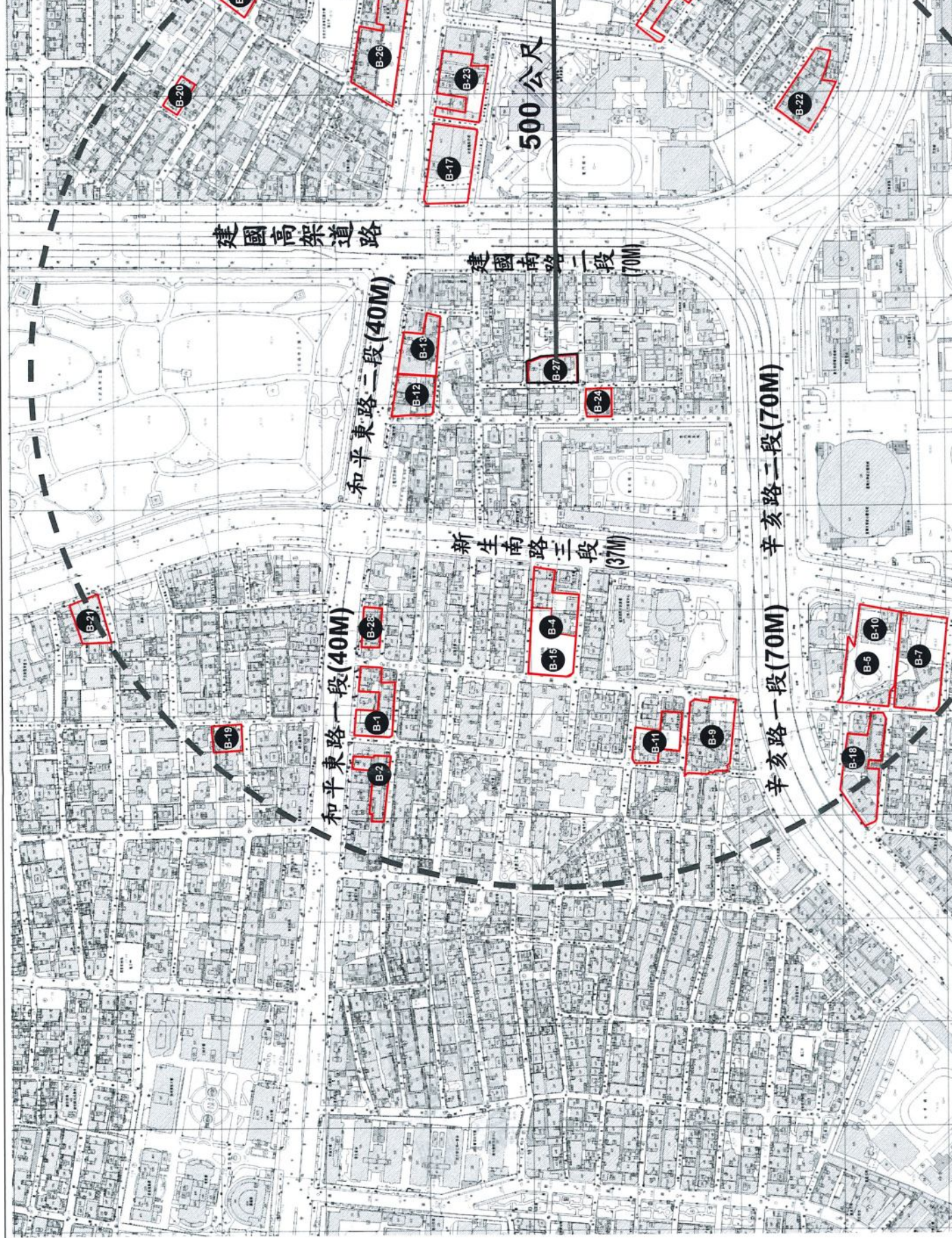
二、本案更新單元內 111 地號於 110 年 1 月 22 日核准危老重建計畫、111 年 8 月 1 日核准建照，並於 111 年 10 月 6 日領得建照，依規定於 112 年 4 月 5 日前需辦理開工作業，目前起造人東騰開發股份有限公司尚未辦理開工，因鄰地 112 地號等 5 筆地號之土地及合法建築物所有權人有意願進行都更重建，故由東騰開發股份有限公司擔任劃定申請人辦理劃定臺北市大安區學府段四小段 110 地號等 9 筆土地為更新單元。

陸、附圖









建國高架道路

建國南路二段 (70M)

和平東路二段 (40M)

新生南路三段 (37M)

和平東路一段 (40M)

辛亥路一段 (70M) 辛亥路二段 (70M)

500 公尺

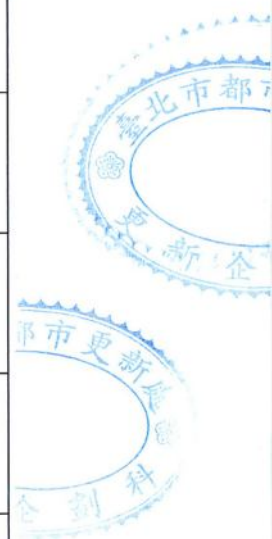






表 3：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

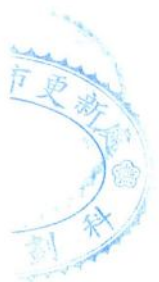
| 編號   | 劃定日期及文號                                  | 案名                                                        |
|------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| B-1  | 96 年 3 月 13 日<br>府都新字第<br>09601110100 號  | 修定臺北市大安區龍泉段一小段 183 地號等 12 筆土地為更新單元                        |
| B-2  | 96 年 5 月 8 日<br>府都新字第<br>09601782300 號   | 劃定臺北市大安區龍泉段一小段 231 地號等 4 筆土地為更新單元                         |
| B-3  | 96 年 5 月 24 日<br>府都新字第<br>09601879600 號  | 劃定臺北市大安區瑞安段三小段 215 地號等 14 筆土地為更新單元                        |
| B-4  | 96 年 9 月 13 日<br>府都新字第<br>09604720300 號  | 臺北市大安區龍泉段一小段 116 地號等 12 筆土地為更新單元                          |
| B-5  | 97 年 3 月 17 日<br>府都新字第<br>09700482500 號  | 劃定臺北市大安區龍泉段一小段 169 地號等 27 筆土地為更新單元                        |
| B-6  | 97 年 5 月 14 日<br>府都新字第<br>09702159500 號  | 劃定臺北市大安區瑞安段三小段 224-1 地號等 20 筆土地為更新單元(已失效)                 |
| B-7  | 97 年 10 月 22 日<br>府都新字第<br>09705525500 號 | 劃定臺北市大安區龍泉段一小段 423 地號等 24 筆土地為更新單元(已失效)                   |
| B-8  | 98 年 1 月 8 日<br>府都新字第<br>09805228000 號   | 變更臺北市大安區瑞安段三小段 224-1 地號等 20 筆土地為同小段 224-1 地號等 18 筆土地更新單元  |
| B-9  | 98 年 6 月 12 日<br>府都新字第<br>09802847500 號  | 劃定臺北市大安區龍泉段一小段 217-6 地號等 16 筆土地為更新單元                      |
| B-10 | 98 年 7 月 31 日<br>府都新字第<br>09803367900 號  | 變更臺北市大安區龍泉段一小段 169 地號等 27 筆土地為同小段 169 地號等 26 筆土地更新單元(已失效) |
| B-11 | 98 年 11 月 5 日<br>府都新字第<br>09804694200 號  | 劃定臺北市大安區龍泉段一小段 206 地號等 5 筆土地為更新單元                         |



| 編號   | 劃定日期及文號                                   | 案名                                                         |
|------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| B-12 | 99 年 1 月 8 日<br>府都新字第<br>09805205700 號    | 劃定臺北市大安區學府段四小段 27 地<br>號等 9 筆土地為更新單元                       |
| B-13 | 99 年 2 月 6 日<br>府都新字第<br>09900059000 號    | 劃定臺北市大安區學府段四小段 16 地<br>號等 7 筆土地為更新單元(已失效)                  |
| B-14 | 99 年 2 月 6 日<br>府都新字第<br>09900055300 號    | 劃定臺北市大安區瑞安段三小段 629-1<br>地號等 18 筆土地為更新單元(已失效)               |
| B-15 | 99 年 5 月 7 日<br>府都新字第<br>09901061700 號    | 變更臺北市大安區龍泉段一小段 116 地<br>號等 12 筆土地為同小段 123 地號等 6<br>筆土地更新單元 |
| B-16 | 99 年 7 月 27 日<br>府都新字第<br>09902258900 號   | 劃定臺北市大安區學府段三小段 80 地<br>號等 11 筆土地為更新單元                      |
| B-17 | 100 年 6 月 23 日<br>府都新字第<br>10001764100 號  | 劃定臺北市大安區學府段三小段 410 地<br>號等 33 筆土地為更新單元(已失效)                |
| B-18 | 101 年 9 月 19 日<br>府都新字第<br>10131100800 號  | 劃定臺北市大安區龍泉段一小段 393 地<br>號等 17 筆土地為更新單元                     |
| B-19 | 101 年 12 月 28 日<br>府都新字第<br>10132424200 號 | 劃定臺北市大安區金華段二小段 291 地<br>號等 4 筆土地為更新單元(已失效)                 |
| B-20 | 102 年 3 月 13 日<br>府都新字第<br>10132552000 號  | 劃定臺北市大安區瑞安段三小段 320 地<br>號等 11 筆土地為更新單元                     |
| B-21 | 104 年 4 月 22 日<br>府都新字第<br>10330684900 號  | 劃定臺北市大安區金華段二小段 186 地<br>號 1 筆土地為更新單元(已失效)                  |
| B-22 | 102 年 5 月 31 日<br>府都新字第<br>10230363200 號  | 劃定臺北市大安區學府段三小段 316 地<br>號等 14 筆土地為更新單元(已失效)                |
| B-23 | 102 年 9 月 25 日<br>府都新字第<br>10230897800 號  | 臺北市大安區學府段三小段 397 地號等<br>31 筆土地為更新單元                        |

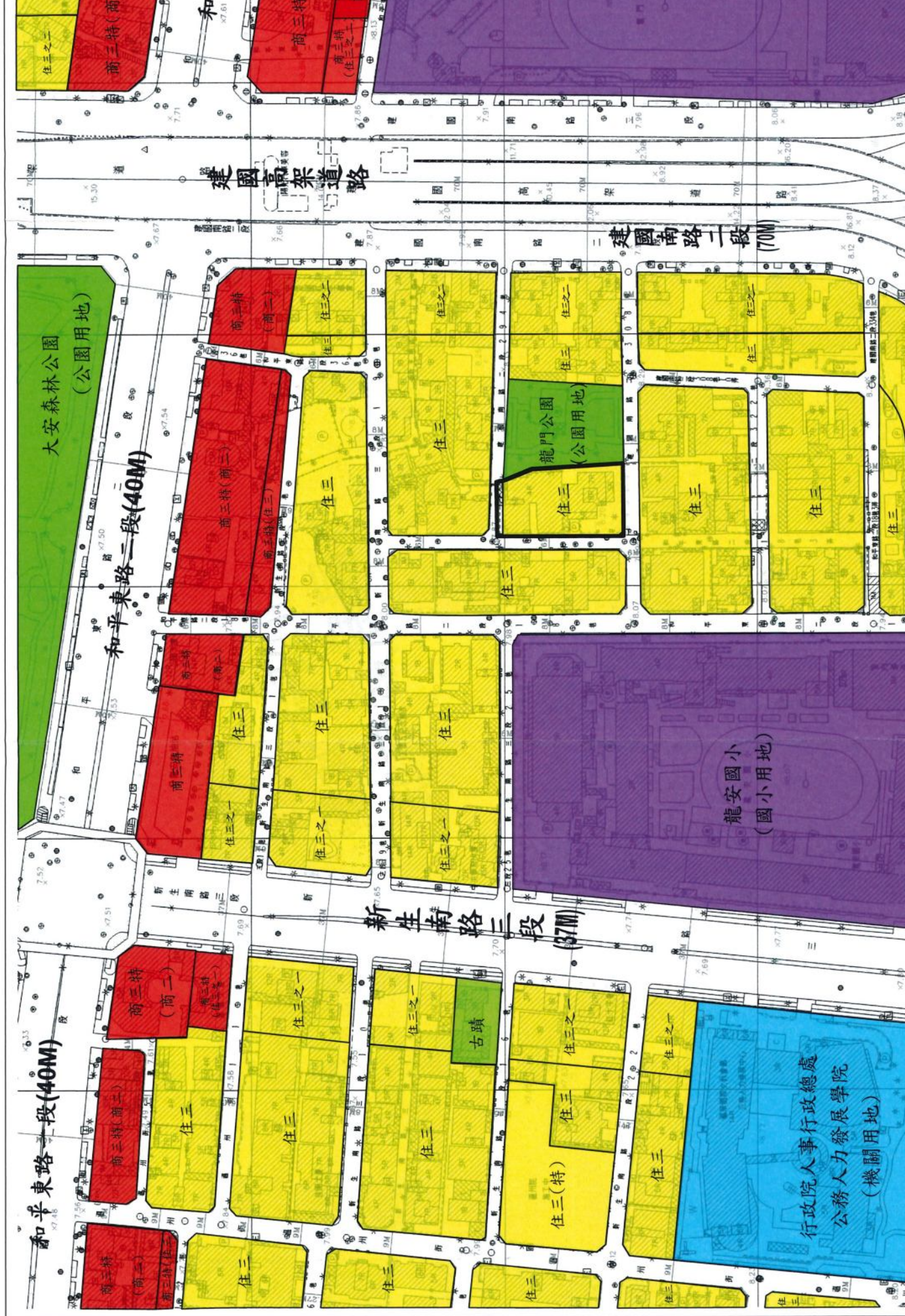


| 編號   | 劃定日期及文號                                   | 案名                                          |
|------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| B-24 | 102 年 10 月 29 日<br>府都新字第<br>10231805400 號 | 劃定臺北市大安區學府段四小段 125 地<br>號等 3 筆土地為更新單元       |
| B-25 | 105 年 1 月 25 日<br>府都新字第<br>10432491000 號  | 劃定臺北市大安區學府段三小段 119 地<br>號等 19 筆土地為更新單元(已失效) |
| B-26 | 108 年 12 月 13 日<br>府都新字第<br>1083023929 號  | 劃定臺北市大安區瑞安段三小段 604 地<br>號等 14 筆土地為更新單元(已失效) |
| B-27 | 109 年 6 月 23 日<br>府都新字第<br>1097004286 號   | 劃定臺北市大安區學府段四小段 110 地<br>號等 8 筆土地為更新單元(已失效)  |
| B-28 | 111 年 3 月 11 日<br>府都新字第<br>1116001273 號   | 劃定臺北市大安區龍泉段一小段 28 地<br>號等 3 筆土地為更新單元        |









和平東路一段(40M)

和平東路二段(40M)

新生南路三段(37M)

建國南路二段(70M)

建國高架道路

大安森林公園  
(公園用地)

龍門公園  
(公園用地)

龍安國小  
(國小用地)

行政院人事行政總處  
公務人力發展學院  
(機關用地)

商三特  
(商二)

商三特  
(商二)

商三特  
(商二)

商三特  
(商二)

商三特  
(商二)

商三特  
(商二)

商三特  
(商二)

商三特  
(商二)

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

住三

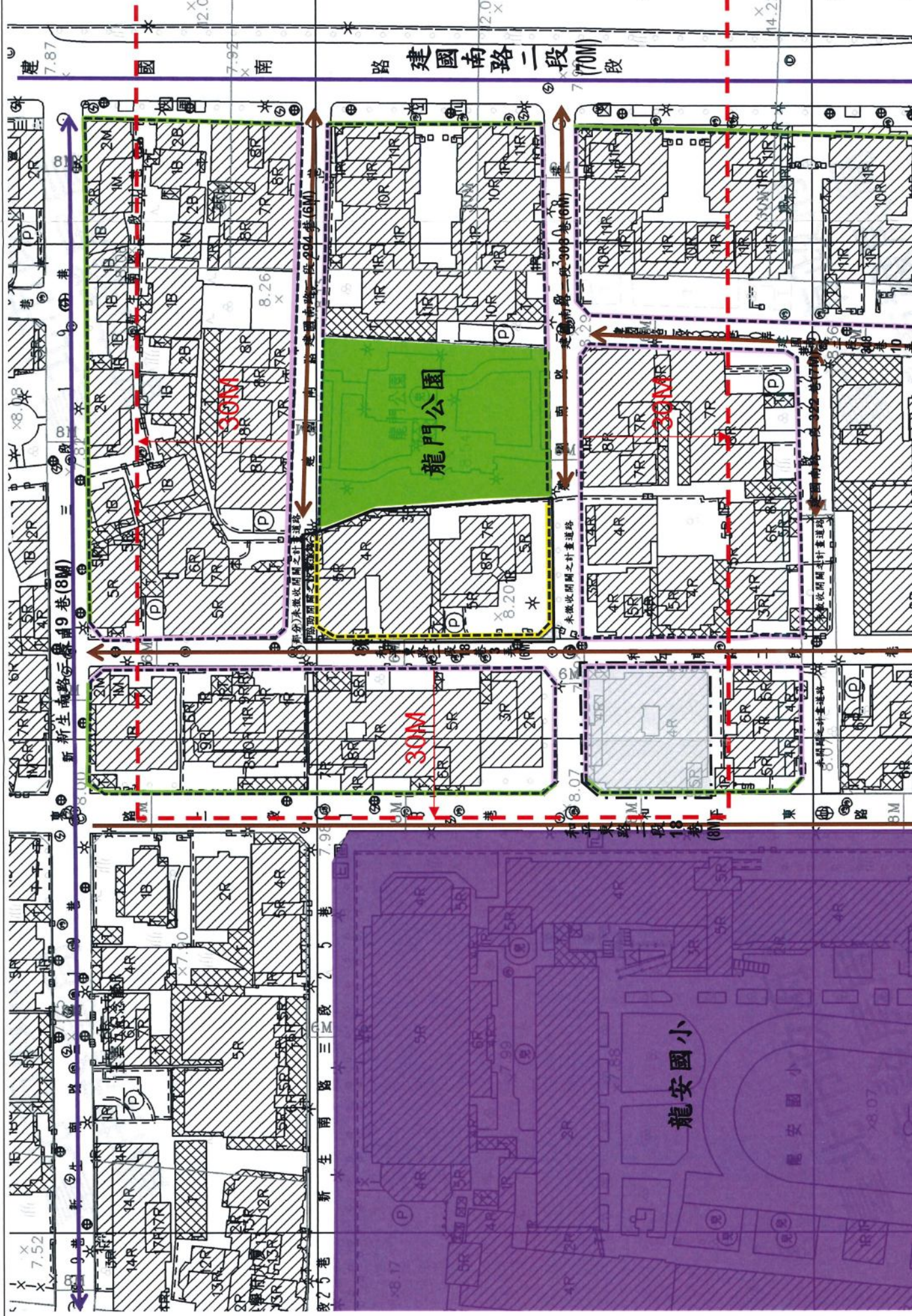
住三

住三

住三

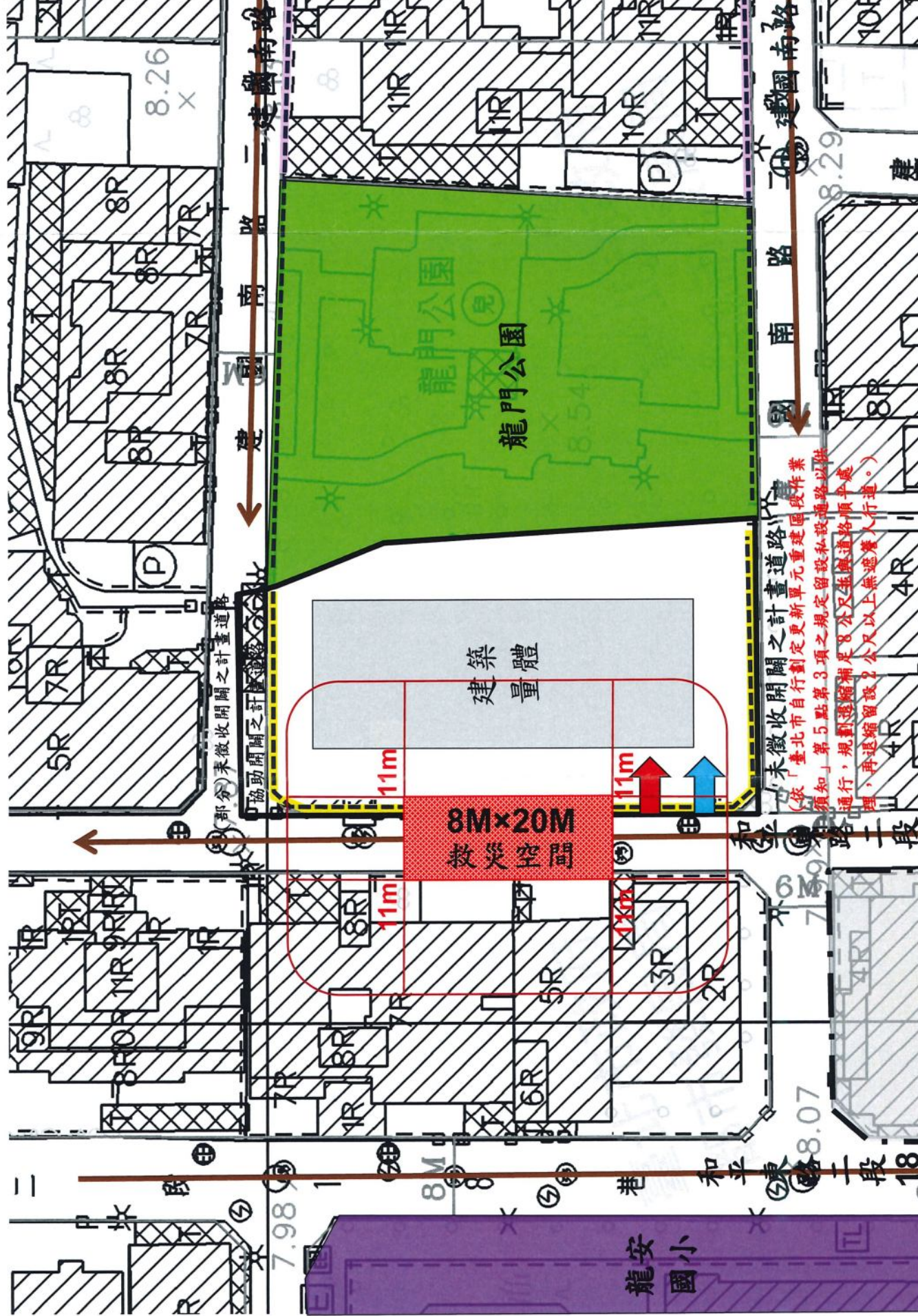






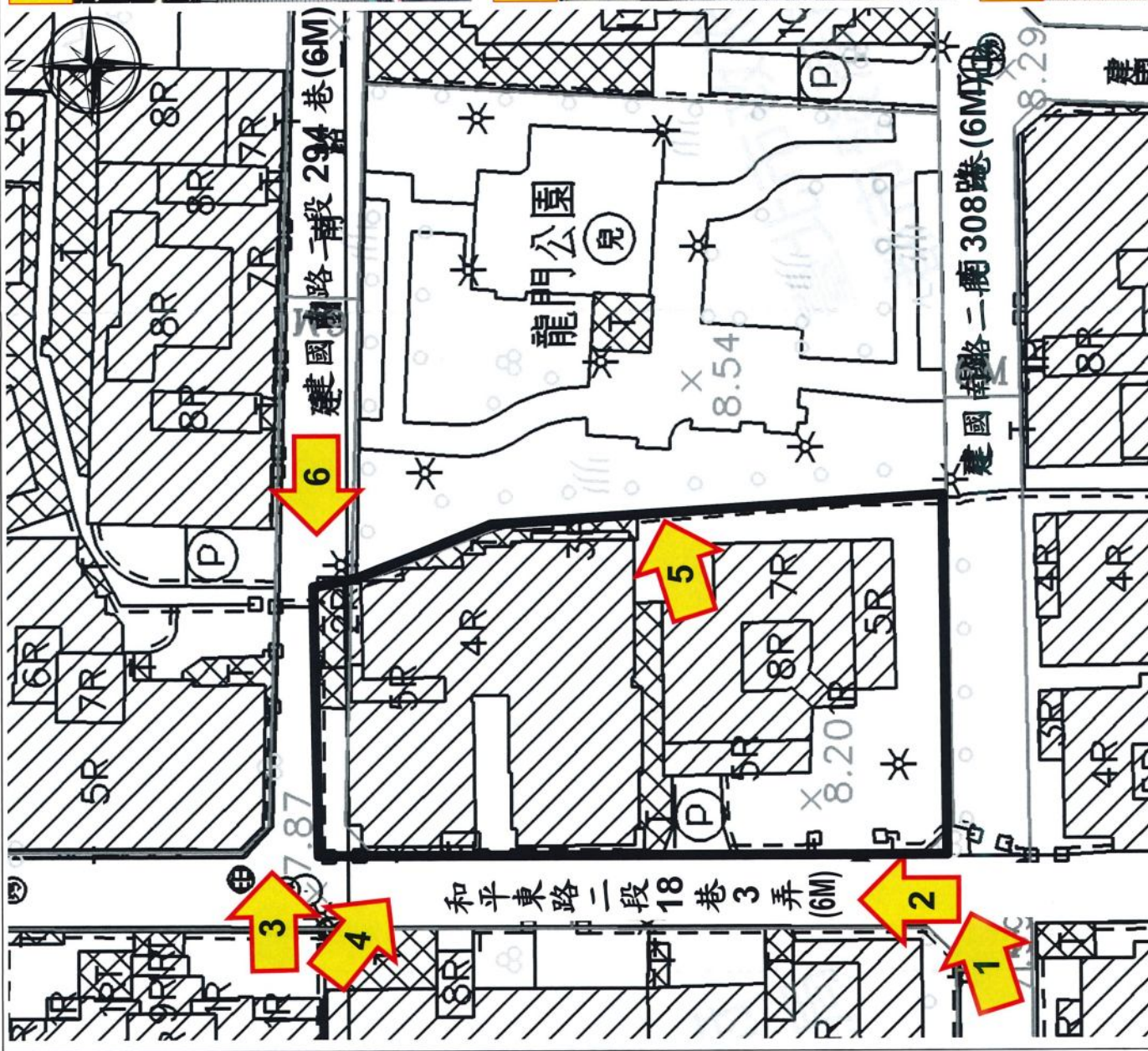




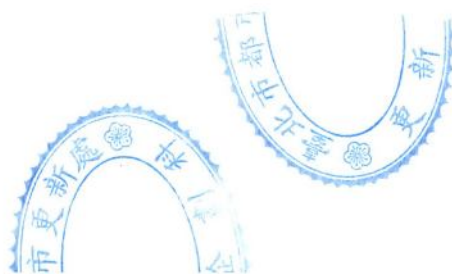














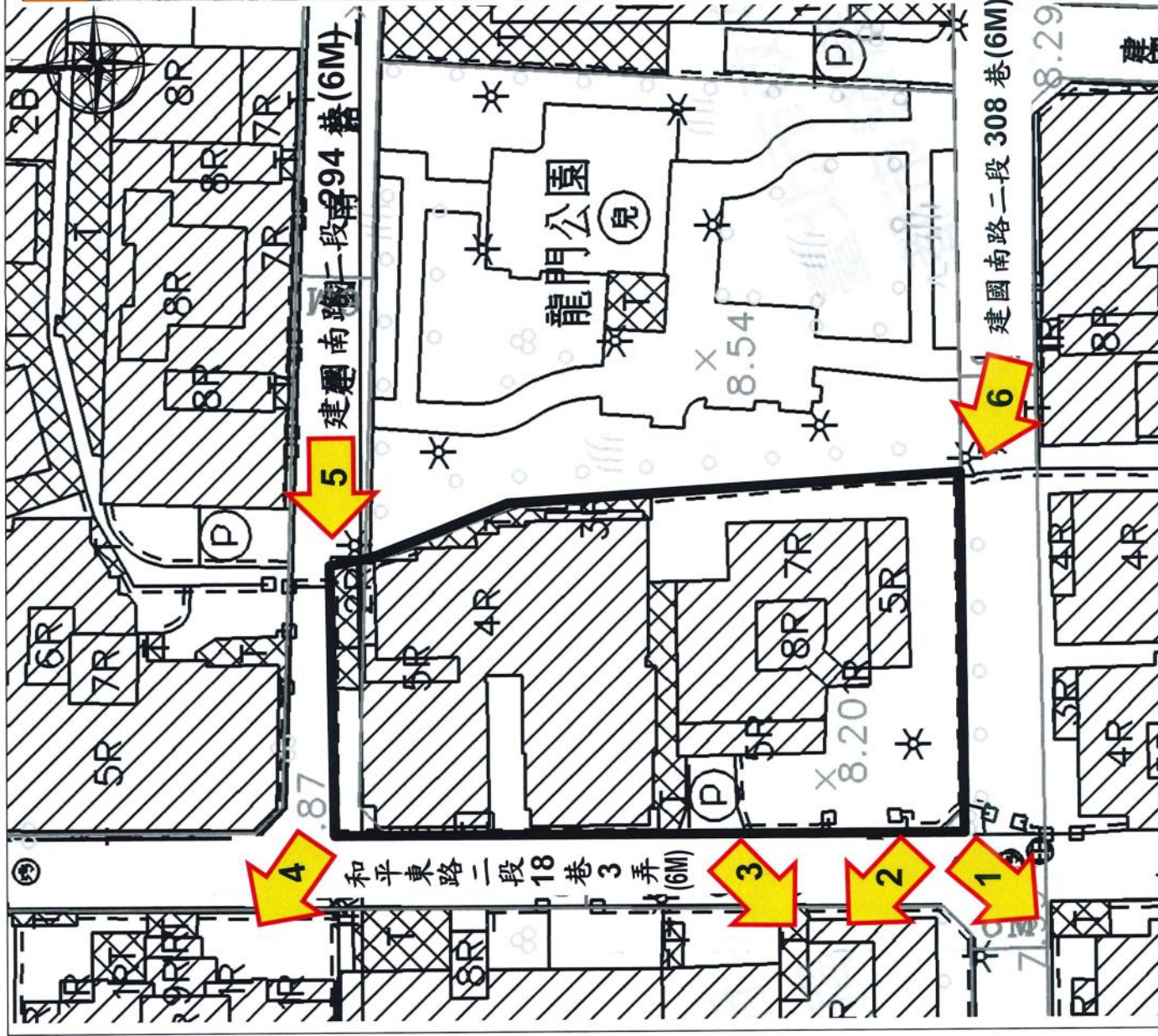
1



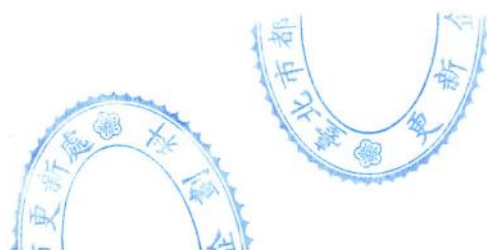
2

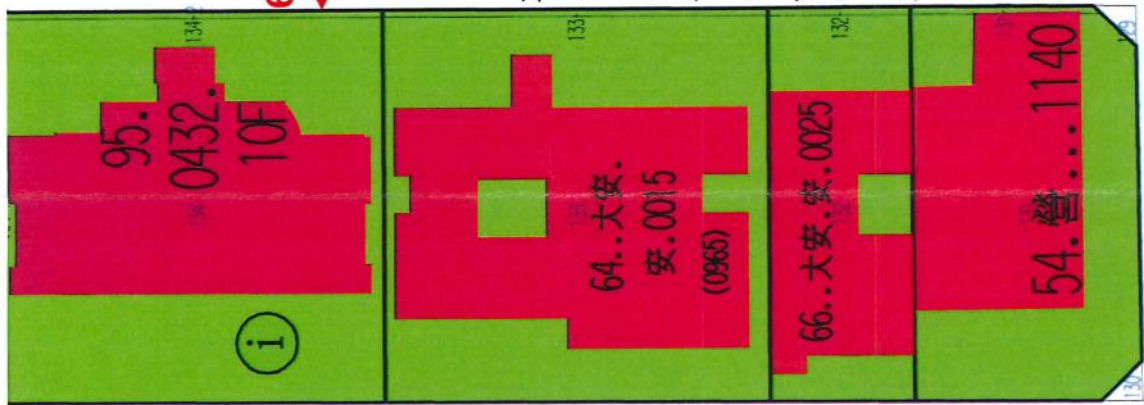
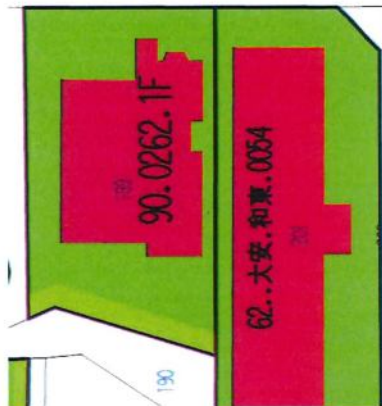


3









和平東路二段18巷3弄

建國南路二段294巷

建國南路二段308巷

6M

6M





建國南路二段294巷(6M)

和平東路二段18巷3弄(6M)

建國南路二段308巷(6M)<sup>62</sup>

135

|     |       |
|-----|-------|
| 134 | 134.3 |
|-----|-------|

|     |       |
|-----|-------|
| 134 | 134.3 |
|-----|-------|

134-2

134-2

133

Figure 1. Schematic representation of the experimental design. The subjects were divided into two groups: the control group (CG) and the experimental group (EG). The CG was divided into two subgroups: the control group (CG) and the control group (CG). The EG was divided into two subgroups: the experimental group (EG) and the experimental group (EG). The subjects were divided into two groups: the control group (CG) and the experimental group (EG). The CG was divided into two subgroups: the control group (CG) and the control group (CG). The EG was divided into two subgroups: the experimental group (EG) and the experimental group (EG).

132

132

132

131

2  
 3  
 4  
 5  
 6  
 7  
 8  
 9  
 10  
 11  
 12  
 13  
 14  
 15  
 16  
 17  
 18  
 19  
 20  
 21  
 22  
 23  
 24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31  
 32  
 33  
 34  
 35  
 36  
 37  
 38  
 39  
 40  
 41  
 42  
 43  
 44  
 45  
 46  
 47  
 48  
 49  
 50  
 51  
 52  
 53  
 54  
 55  
 56  
 57  
 58  
 59  
 60  
 61  
 62  
 63  
 64  
 65  
 66  
 67  
 68  
 69  
 70  
 71  
 72  
 73  
 74  
 75  
 76  
 77  
 78  
 79  
 80  
 81  
 82  
 83  
 84  
 85  
 86  
 87  
 88  
 89  
 90  
 91  
 92  
 93  
 94  
 95  
 96  
 97  
 98  
 99  
 100  
 101  
 102  
 103  
 104  
 105  
 106  
 107  
 108  
 109  
 110  
 111  
 112  
 113  
 114  
 115  
 116  
 117  
 118  
 119  
 120  
 121  
 122  
 123  
 124  
 125  
 126  
 127  
 128  
 129  
 130  
 131  
 132  
 133  
 134  
 135  
 136  
 137  
 138  
 139  
 140  
 141  
 142  
 143  
 144  
 145  
 146  
 147  
 148  
 149  
 150  
 151  
 152  
 153  
 154  
 155  
 156  
 157  
 158  
 159  
 160  
 161  
 162  
 163  
 164  
 165  
 166  
 167  
 168  
 169  
 170  
 171  
 172  
 173  
 174  
 175  
 176  
 177  
 178  
 179  
 180  
 181  
 182  
 183  
 184  
 185  
 186  
 187  
 188  
 189  
 190  
 191  
 192  
 193  
 194  
 195  
 196  
 197  
 198  
 199  
 200  
 201  
 202  
 203  
 204  
 205  
 206  
 207  
 208  
 209  
 210  
 211  
 212  
 213  
 214  
 215  
 216  
 217  
 218  
 219  
 220  
 221  
 222  
 223  
 224  
 225  
 226  
 227  
 228  
 229  
 230  
 231  
 232  
 233  
 234  
 235  
 236  
 237  
 238  
 239  
 240  
 241  
 242  
 243  
 244  
 245  
 246  
 247  
 248  
 249  
 250  
 251  
 252  
 253  
 254  
 255  
 256  
 257  
 258  
 259  
 260  
 261  
 262  
 263  
 264  
 265  
 266  
 267  
 268  
 269  
 270  
 271  
 272  
 273  
 274  
 275  
 276  
 277  
 278  
 279  
 280  
 281  
 282  
 283  
 284  
 285  
 286  
 287  
 288  
 289  
 290  
 291  
 292  
 293  
 294  
 295  
 296  
 297  
 298  
 299  
 300  
 301  
 302  
 303  
 304  
 305  
 306  
 307  
 308  
 309  
 310  
 311  
 312  
 313  
 314  
 315  
 316  
 317  
 318  
 319  
 320  
 321  
 322  
 323  
 324  
 325  
 326  
 327  
 328  
 329  
 330  
 331  
 332  
 333  
 334  
 335  
 336  
 337  
 338  
 339  
 340  
 341  
 342  
 343  
 344  
 345  
 346  
 347  
 348  
 349  
 350  
 351  
 352  
 353  
 354  
 355  
 356  
 357  
 358  
 359  
 360  
 361  
 362  
 363  
 364  
 365  
 366  
 367  
 368  
 369  
 370  
 371  
 372  
 373  
 374  
 375  
 376  
 377  
 378  
 379  
 380  
 381  
 382  
 383  
 384  
 385  
 386  
 387  
 388  
 389  
 390  
 391  
 392  
 393  
 394  
 395  
 396  
 397  
 398  
 399  
 400  
 401  
 402  
 403  
 404  
 405  
 406  
 407  
 408  
 409  
 410  
 411  
 412  
 413  
 414  
 415  
 416  
 417  
 418  
 419  
 420  
 421  
 422  
 423  
 424  
 425  
 426  
 427  
 428  
 429  
 430  
 431  
 432  
 433  
 434  
 435  
 436  
 437  
 438  
 439  
 440  
 441  
 442  
 443  
 444  
 445  
 446  
 447  
 448  
 449  
 450  
 451  
 452  
 453  
 454  
 455  
 456  
 457  
 458  
 459  
 460  
 461  
 462  
 463  
 464  
 465  
 466  
 467  
 468  
 469  
 470  
 471  
 472  
 473  
 474  
 475  
 476  
 477  
 478  
 479  
 480  
 481  
 482  
 483  
 484  
 485  
 486  
 487  
 488  
 489  
 490  
 491  
 492  
 493  
 494  
 495  
 496  
 497  
 498  
 499  
 500  
 501  
 502  
 503  
 504  
 505  
 506  
 507  
 508  
 509  
 510  
 511  
 512  
 513  
 514  
 515  
 516  
 517  
 518  
 519  
 520  
 521  
 522  
 523  
 524  
 525  
 526

129

119-3

128

109

65

50

59-1

117

115

114

113

1

III

61-1

61-2

2

109





## 附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

本案無。

## 附錄二、相關函文（公部門函復公文）

- 一、臺北市政府工務局大地工程處 111 年 11 月 8 日北市工地審字第 1113001801 號函。
- 二、臺北市政府地政局土地開發總隊 111 年 11 月 11 日北市地發控字第 1117002438 號函。
- 三、臺北市政府文化局 111 年 11 月 11 日北市文化文資字第 1113036088 號函。
- 四、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 11 月 15 日北市工水下字第 1116007030 號函。
- 五、臺北市政府文化局 111 年 11 月 25 日北市文化資源字第 1113036569 號函。





一、臺北市政府工務局大地工程處 111 年 11 月 8 日北市工地審字第 1113001801 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局大地工程處 函

104051

臺北市中山區明水路602號5樓

受文者：舜磐創新有限公司

發文日期：中華民國111年11月8日

發文字號：北市工地審字第1113001801號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：臺北市山坡地資訊查詢結果

地址：110210臺北市信義區松德路  
300號3樓

承辦人：章姿隆

電話：27593001分機3730

電子信箱：ge-10706@gov.taipei

主旨：檢送本市大安區學府段四小段110地號等9筆土地山坡地資訊查詢結果1份，請查照。

說明：

一、復貴事務所111年11月7日舜創字第11111070003號函。

二、本市山坡地相關資訊，歡迎利用臺北市山坡地保育利用資訊查詢系統(<https://swc.taipei/swcinfo/>)查詢。

正本：舜磐創新有限公司

副本：

處長 池蘭生

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁 共1頁

與正本相符



查詢日期：2022年11月08日

查得9筆，查無地籍資料0筆

| 序號 | 區  | 段  | 小段 | 地號    | 山坡地範圍 | 水土保持計畫申請紀錄 | 水土保持法達規紀錄 | 可利用程度 | 陽明山國家公園範圍 | 林務局公告之保安林 | 地質調查所公告之地質敏感區 | 臺北市林地 |
|----|----|----|----|-------|-------|------------|-----------|-------|-----------|-----------|---------------|-------|
| 1  | 大安 | 學府 | 四  | 110   | 非屬範圍內 | 無          | 無         | 非屬範圍內 | 非屬範圍內     | 非屬範圍內     | 非屬範圍內         | 非屬範圍內 |
| 2  | 大安 | 學府 | 四  | 111   | 非屬範圍內 | 無          | 無         | 非屬範圍內 | 非屬範圍內     | 非屬範圍內     | 非屬範圍內         | 非屬範圍內 |
| 3  | 大安 | 學府 | 四  | 111-1 | 非屬範圍內 | 無          | 無         | 非屬範圍內 | 非屬範圍內     | 非屬範圍內     | 非屬範圍內         | 非屬範圍內 |
| 4  | 大安 | 學府 | 四  | 111-2 | 非屬範圍內 | 無          | 無         | 非屬範圍內 | 非屬範圍內     | 非屬範圍內     | 非屬範圍內         | 非屬範圍內 |
| 5  | 大安 | 學府 | 四  | 112   | 非屬範圍內 | 無          | 無         | 非屬範圍內 | 非屬範圍內     | 非屬範圍內     | 非屬範圍內         | 非屬範圍內 |
| 6  | 大安 | 學府 | 四  | 112-1 | 非屬範圍內 | 無          | 無         | 非屬範圍內 | 非屬範圍內     | 非屬範圍內     | 非屬範圍內         | 非屬範圍內 |
| 7  | 大安 | 學府 | 四  | 113   | 非屬範圍內 | 無          | 無         | 非屬範圍內 | 非屬範圍內     | 非屬範圍內     | 非屬範圍內         | 非屬範圍內 |
| 8  | 大安 | 學府 | 四  | 113-1 | 非屬範圍內 | 無          | 無         | 非屬範圍內 | 非屬範圍內     | 非屬範圍內     | 非屬範圍內         | 非屬範圍內 |
| 9  | 大安 | 學府 | 四  | 114   | 非屬範圍內 | 無          | 無         | 非屬範圍內 | 非屬範圍內     | 非屬範圍內     | 非屬範圍內         | 非屬範圍內 |

備註：

※ 臺北市無劃定公告特定位水土保持區及水庫集水區範圍

※ 地籍使用內政部國土測繪中心國土測繪圖資服務雲。

※ 陽明山國家公園範圍使用102年公告圖資。

※ 地質敏感區使用經濟部中央地質調查所104年公告圖資。

※ 保安林範圍使用農委會資料開放平台之分布概略圖，如需最新資訊請洽農委會林務局。

※ 土地使用分區請至臺北市府都發局土地使用分區查詢系統(<https://www.zone.gov.taipei/>)

與正本相符



二、臺北市政府地政局土地開發總隊 111 年 11 月 11 日北市地發控字第 1117002438 號函

正 本

檔 號：  
保存年限：

臺北市政府地政局土地開發總隊 函

104051

臺北市中山區明水路602號5樓

受文者：舜磐創新有限公司

發文日期：中華民國111年11月11日

發文字號：北市地發控字第1117002438號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：110015臺北市信義區莊敬路  
391巷11弄2號3樓

承辦人：江政矩

電話：02-87807056轉324

傳真：02-87806067

電子信箱：bg1841@gov.taipei

主旨：有關貴公司函請本總隊協助確認本市大安區學府段四小段  
110、111、111-1、111-2、112、112-1、113、113-1  
及114地號等9筆土地是否涉及公共設施用地一案，請查照。

說明：

- 一、依貴公司111年11月7日舜創字第11111070005號函辦理。
- 二、案經本總隊查詢本府都市發展局（下稱都發局）土地使用分區申請及查詢系統結果，旨揭110、111-1、111-2、112-1、113-1及114地號等6筆土地屬道路用地、111、112及113地號等3筆土地屬第3種住宅區，無不同使用分區情事；倘貴公司欲確認該等土地地籍線與建築線是否相符，建請依本市地籍線與建築線不符案件通報機制，先向都發局申請恢復案涉都市計畫樁位及建築線指示後，再依地籍測量實施規則第205條規定向本市大安地政事務所（下稱大安地政）申請鑑界複丈，以為釐清。
- 三、另貴公司亦可利用本府地政局自111年5月1日至111年12月31日試辦之本市「都市更新案件實施地籍線與建築線預檢作業試辦計畫」，由都市更新案實施者於都市更新案件事業計畫公開展覽後，權利變換計畫核定前（未以權利變換方式實施都市更新事業時則為事業計畫核定前），填寫土地複丈申請書並於申請原因勾選「其他」選

第1頁 共2頁

與正本相符





項，加註「都市更新案地籍線與建築線預檢」，土地坐落欄位填寫都市更新範圍之全部地號土地，備註欄註明都市更新案名，並檢附「申請人身分證明文件」、「臺北市政府辦理公開展覽及舉辦公聽會函」、「建築線指示圖（應於有效期限內，倘建築線係以都市計畫樁位指示且現場無樁位者，應先向都發局申請恢復都市計畫樁位）」、「地籍整理計畫表（倘無地籍整理需求者，需於申請書切結）」等相關資料，向大安地政申請地籍線與建築線預檢作業，不另收取費用，惟每一都市更新案在同一都市更新單元地區範圍以受理1次為限，謹此說明。

正本：舜磐創新有限公司

副本：臺北市政府都市發展局、臺北市政府大安地政事務所

總隊長 黃 群

——本案依分層負責規定授權人員決行

第2頁 共2頁

與正本相符

與正本相符



三、臺北市政府文化局 111 年 11 月 11 日北市文化文資字第 1113036088 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

104051

臺北市中山區明水路602號5樓

受文者：舜磐創新有限公司

發文日期：中華民國111年11月11日

發文字號：北市文化文資字第1113036088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：陳菲菲

電話：02-27208889/1999轉3641

傳真：02-27582427

電子信箱：cf5421@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢本市「大安區學府段四小段110地號等9筆土地」範圍內建物是否涉及文化資產相關事宜一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司111年11月7日舜創字第11111070004號函辦理。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：大安區學府段四小段110、111、111-1、111-2、112、112-1、113、113-1、114地號等9筆。

(二)建物：大安區學府段四小段183至198、1636至1653建號等34筆。

(三)門牌：大安區和平東路二段18巷3弄17、17-1至17-12、17-14、17-15、17-17、19、19-1號。

三、經查旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物。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時，請依文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。

正本：舜磐創新有限公司

副本：

局長李麗珠

本案依分層負責規定授權人員執行

第1頁 共1頁

與正本相符



四、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 11 月 15 日北市工水下字第 1116007030 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處 函

104051

臺北市中山區明水路602號5樓

受文者：舜磐創新有限公司

發文日期：中華民國111年11月15日

發文字號：北市工水下字第1116007030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：蘇哲民

電話：02-27208889/1999轉2650

傳真：02-27226313

電子信箱：da\_21460@mail.tapei.  
gov.tw

主旨：有關貴公司申請自行劃定「臺北市大安區學府段4小段110地號等9筆土地為更新單元」基地範圍是否涉及溝渠相關事宜，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司111年11月7日舜創字第11111070006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：舜磐創新有限公司

副本：

處長 陳郭正 請假

副處長吳秋香代行

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁共1頁

與正本相符





五、臺北市政府文化局 111 年 11 月 25 日北市文化資源字第 1113036569 號函

正 本

檔 號：

保存年限：

臺北市政府文化局 函

104051

台北市中山區明水路602號5樓

受文者：舜磐創新有限公司

發文日期：中華民國111年11月25日

發文字號：北市文化資源字第1113036569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：李欣頻

電話：02-27208889/1999轉3570

傳真：02-27236464

電子信箱：ad9872@gov.taipei

主旨：有關貴公司函詢「本市大安區學府段四小段110地號等9筆土地為更新單元」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111年11月22日舜創字第11111220001號函。
- 二、依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應檢送「施工全區內喬木樹籍資料」至本局；如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。另如所提供之資料有致使本局登載不實事項於公文書，足以生損害於公眾或他人者，其應負相關法律責任。以上規定，合先敘明。
- 三、經貴公司檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料，目前區內樹木未達「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，暫無涉本市樹木保護自治條例相關事宜，惟樹木係持續生長狀態，倘日後樹木生長量體符合前揭認定標準，仍須依本市樹木保護自治條例規定辦理，另為維護本市珍貴綠色資源，全案仍請貴公司評估將樹木原

第1頁 共2頁

與正本相符



地保存。

正本：舜磐創新有限公司

副本：

局長李麗珠

本案依分層負責規定授權人員決行

第2頁 共2頁

與正本相符









