民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區瑞安段二小段844地號等25筆土地為更新單元檢討書

申請人：黃梅桂

中華民國111年05月

臺北市都更

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 4

參、實質再發展 4

一、更新單元與都市計畫關係說明 4
二、周邊環境發展 4
三、整體規劃構想 5

肆、更新單元檢討情形說明 8

一、更新單元區位限制 8
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 9
五、更新單元涉及畸零地檢討情形 9
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 9
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 9
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

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。 12
二、載明更新單元內現有巷、私設巷路、私設巷道之處理情形，應在都市更新事業計畫書表明。 12

陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形 12

柒、附圖 19

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表..... 34

本案無公民或團體陳情意見..... 34

附錄二、相關函文..... 35

一、臺北市政府財政局 109 年 4 月 15 日北市財開字第 1093002692 號函。35
二、臺北市政府工務局水利工程處 109 年 7 月 16 日北市工水下字第 1096006923 號函。.....37
三、臺北市政府文化局 109 年 7 月 16 日北市文化文資字第 1093008383 號函.....38
四、臺北市政府文化局 109 年 8 月 5 日北市文化資源字 1093009602 號函.....40
五、110 年 09 月 27 日召開臺北市都市更新及爭議審議會第 498 次會議紀錄.....41
六、111 年 02 月 09 日召開臺北市都市更新及爭議審議會第 2 次專案小組會議記錄.....44
七、111 年 03 月 04 日召開臺北市都市更新及爭議審議會第 531 次會議記錄.....47

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖.....20
圖 2：更新單元都市計畫圖.....26
圖 3：更新單元相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖.....27
圖 4：更新單元範圍內規劃構想圖.....28
圖 5：更新單元範圍內現況照片圖.....29
圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....30
圖 7 更新單元建築物套繪圖.....31
圖 8 更新單元地籍圖.....32
圖 9 鄰地協調範圍示意圖.....33

表目錄

表 1：土地權屬統計表.....3
表 2:公益性設施及相關配置之規劃構想說明表.....6
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：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表.....11
表 5：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....21

案　名：劃定臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 25 筆土地為更新單元檢討書

申請人：黃梅桂

一、 計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區復興南路二段、和平東路二段 175 巷、和平東路二段及和平東路二段 219 巷所圍街廓內之東側。

二、計畫範圍：臺北市大安區瑞安段二小段 844、844-2、855、855-1、857、859、860、861、862、862-1、863、863-1、864、865、866、869、870、870-1、871、871-1、872、873、874、875、875-1 地號等 25 筆土地。

三、計畫面積：1,453 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

本更新單元東臨復興南路二段(40 公尺)、西臨和平東路二段 175 巷(11 公尺)、南臨和平東路二段(40 公尺)、北臨和平東路二段 219 巷(8 公尺)所圍街廓內之東側(詳圖 2)。範圍包括臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 25 筆土地，單元面積 1,453 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 74 年 12 月 19 日府工二字第 59175 號公告「修訂信義路、復興南路、和平東路、新生南路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)暨配合修訂主要計畫案」、84 年 9 月 27 日府都二字第 84064377 號公告「修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案」、94 年 8 月 29 日府都規字第 09420279000 號函公告「變更『修訂台北市主要計畫商業區(通盤檢討)計畫案』內有關商業區變更回饋相關規定案」，及 107 年 9 月 20 日府都規字第 1076025419 號公告公開展覽之「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。

本更新單元土地使用分區為第三種商業區(原屬第二種商業區)，以及第三種商業區(原屬第三種住宅區)。都市計畫使用分區第貳種商業區法定建蔽率為 65%，法定容積率為 630%，第參種住宅區法定建蔽率為 45%、法定容積率為 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住宅及商業使用，844、844-2、875、875-1 等共 4 筆地號現作為巷道使用。

(二)建築物使用現況

本更新單元內合法建物共有 6 棟建物，屋齡約 45-47 年，位於和平東路二段 221 號至 231 號(單號)。除和平東路二段 229 號為三層樓加強磚造外，其餘更新單元內合法

建物為四層樓鋼筋混泥土造建物。現況為一樓合計 6 間店面，二樓以上(含二樓)為住宅使用。

本更新單元內違章建物共有 6 棟建物，屋齡約 60 年，位於和平東路二段 219 巷 3 號至 13 號(單號)。除和平東路二段 219 巷 5 號以及平東路二段 219 巷 9 號等共兩號分別為二層磚造、一層磚造外，其餘更新單元內違章建物皆為二層鋼筋混泥土造建物。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主要為住宅與商業使用。另東北側 68 公尺處有捷運用地，現況已開闢作為捷運文湖線科技大樓站，東南側 59 公尺處有學校用地，現況已開闢作為國立臺北教育大學。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含大安區瑞安段二小段 844 地號（等）25 筆土地，總面積 1,453 平方公尺，其中公有土地面積 30 平方公尺，管理機關為台北市政府財政局，其餘均為私有土地。

（二）建築物權屬

更新單元內共有 6 棟合法建築物、6 棟未辦保存登記，總樓地板面積 2,149.56 平方公尺，建物樓地板面積均為私有。

表 1：土地權屬統計表

區分 / 類別	權屬/管理機關		面積（平方公尺）	比例（%）
土地	公有	台北市政府財政局	30 ㎡	2%
		台北市瑠公農田水利會	60 ㎡	4%
	私有		1,363 ㎡	94%
	合計		1,453 ㎡	100%

四、更新課題

（一）更新單元內建築物現況老舊窳陋，耐震、防災效能不足，居住環境品質不佳。

（二）更新單元內建築物現況皆無設置地下停車場，停車空間明顯不足，停車需求外部化，路肩停車問題影響人車通行。

（三）更新單元西側和平東路二段 175 巷(11 公尺)、北側和平東路二段 219 巷(8 公尺)計畫道路狹窄，常有人車爭道情況，行人安全堪憂，並有消防救災安全之虞。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

現況之商業發展主要聚集於和平東路二段與復興南路二段兩側，商業行為多為生活性產業，其餘以住宅使用為主。本更新單元周邊 500 公尺範圍內公共設施以和平東路二段為界，北側有捷運科技大樓站及其停車場、開平餐飲學校、創新未來學校、臺北市立大安幼兒園、臺北成功郵局、財團法人台灣產業服務基金會、新龍公園，南側有國立臺灣大學、國立臺北教育大學、龍門國中、國立臺北教育大學附設實驗國民小學、北師美術館、和平籃球館、臺北市立圖書館道藩分館、經濟部智慧財產局、親敦公園及和平公園，現況均已開闢完成。

二、周邊環境發展

更新單元街廓及相鄰街廓沿街商業帶多為服務地區及外來需求為主；交通動線方面沿和平東路二段及沿復興南路二段皆為已開闢完成之 40 公尺寬計畫道路，和平東路二段 175 巷為已開闢完成之 11 公尺寬計畫道路，和平東路二段 219 巷為已開闢完成之 8 公尺寬計畫道路，未來將提升地區消防救災安全，計畫道路未達 8 公尺均補足消防車通行寬度，提供安全之救災動線。

更新單元周邊街廓現況多已建築完成，屋齡約 45-47 年，為已達更新年限之老舊建築物。更新單元之主要公共開放空間為復

興南路二段以及和平東路二段之人行道，作為行人通行功能。復興南路二段之人行道行人通行總寬度為 4.88 公尺，人行道淨寬為 2.61 公尺，其鋪面材質為透水鋪面；和平東路二段之人行道行人通行總寬度為5.26公尺，人行道淨寬為2.48公尺，其鋪面材質為高壓混凝磚。主要人潮聚集空間為復興南路二段以及和平東路二段之十字路口，作為行人停等紅綠燈之等待空間，通往台北教育大學方向。為創造舒適行人步行空間，於建議範圍內維持現有行車動線，但沿街面均退縮留設騎樓或公共開放空間，除了可配合現有人行步道系統，亦加強行人通行之安全性，提升整體環境使用效益。

三、整體規劃構想

（一）更新單元範圍外：

建議鄰近街廓未來辦理都市更新事業時，沿和平東路二段側考量騎樓延續性，建議按「臺北市土地使用分區管制自治條例(108 年 2 月 23 日公告)」第 87 條規定，商業區內臨街寬度達 8 公尺以上道路之建築基地，其建築物應設置騎樓，如自願退縮騎樓地，設置無遮簷人行道而不妨礙市容觀瞻者，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。另有關騎樓及無遮簷人行道之寬度設置規定依據「臺北市建築管理自治條例(108 年 2 月 22 日公告)」第 7 條第 1 項第 1 款，應由道路境界線起算至騎樓寬度為 3.64 公尺。

建議商業區臨 6 公尺以下計劃道路之建築基地，退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，並與道路順平處理，另再退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道；臨 8 公尺以上道路之建築基地，留設騎樓或退縮 3.64 公尺以上之無遮簷人行道。復興南路二段之人行道行人通行總寬度為 4.88 公尺，人行道淨寬為 2.61 公尺，為創造舒適行人步行空間，建議維沿街面均退縮留設騎樓或公共開放空間，除了可配合現有人行步道系統，亦加強行人通行之安全性，提升整體環境使用效益。

（二）更新單元範圍內：

本更新單元建築物採量體集中規劃，南側和平東路二段考量現況騎樓延續性，按「臺北市土地使用分區管制自治條例(108

臺北市都市更新處 企劃科

年 2 月 23 日公告)」第 87 條規定，商業區內臨街寬度達 8 公尺以上道路之建築基地，其建築物應設置騎樓，如自願退縮騎樓地，設置無遮簷人行道而不妨礙市容觀瞻者，其退縮部分得計入法定空地及院落之寬深度。

因西側和平東路二段 219 巷道路寬度極為狹窄，僅能容納行人而北側和平東路二段 219 巷寬度僅 8 公尺，未來將拓寬西側和平東路二段 219 巷道，路故將其退縮 3.64 公尺以上之無遮簷人行道，並與道路順平處理，另再退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，增加人行空間安全，提升消救災時之便利性，使周邊交通更為順暢。

（三）其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

考量都市更新條例第一條「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益」之意旨，建築本身量體退縮，使和平東路二段 175 巷及和平東路二段 219 巷街道寬度增加。透過綠美化及退縮留設開放性人行空間，提升街道空間舒適性，並導入綠建築設計理念，落實節能減碳，打造優質的社區環境品質。

表 2:公益性設施及相關配置之規劃構想說明表

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. 妥善規劃人車分道，以減少人車爭道情形。 2. 停車需求內部化，改善更新前汽機車停車空間不足問題。更新後地下室規劃汽、機車停車空間，紓解現況停車空間不足所造成之周邊巷道紅線違停情況。 3. 和平東路二段 175 巷與和平東路二段 219 巷為 8 公尺以下之計畫道路，將退縮 2 公尺之無遮簷人行道，並與道路順平處理，另再退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，提升人行及車行空間舒適性及安全性。

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	1. 為提升地區消防救災安全，本案和平東路二段175巷及和平東路二段219巷計畫道路未達8公尺均退縮補足8公尺消防車通行寬度，增加救災便利性，提供安全之救災動線。 2. 加強綠美化及退縮留設開放性人行空間，改善公共景觀，並提供附近居民優良且舒適的通行環境。 3. 導入綠建築設計理念，落實節能減碳的規劃設計。
3	提供地區性公益回饋	1. 人行空間的開放及綠美化除提升整體居住品質外，更提供附近居民優質且良好的通行環境。 2. 更新後於街角留設廣場空間，開放予民眾使用。透過綠美化及街道家具的擺設，為單元及其周邊營造舒適宜居之居住品質。 3. 考量自行車風氣盛行，未來將自行車停車空間納入規劃設計。 4. 考量既有都市紋理，更新後仍規劃部分商業使用空間，以延續地區發展。
4	推動友善無障礙空間	1. 沿計畫道路退縮人行步道。透過順平斜坡道連接至基地內，提供無障礙通行環境。 2. 地下層規劃設置無障礙停車空間。

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 1,453 平方公尺，其所在街廓面積約為 5,068 平方公尺，約占該街廓 28.67%，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 項第三款「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「臺北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 條第一項，距離科技大樓捷運場站 300 公尺內，並符合第 2 條之以下指標：

（一） 依第 2 條第六款規定:「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一：1. 無設置電梯設備之棟數達二分之一以上。2. 法定停車位數低於戶數十分之七之棟數，達二分之一以上。」：申請範圍內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物總棟數為 12 棟，無設置電梯者共 12 棟，佔申請範圍內符合第三款所定各目構造年限之合法建築物總棟數比例 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

本更新單元經朱文熙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

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。

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內地號 875、875-1 共兩筆公有土地管理機關屬台北市政府財政局，目前已函詢台北市政府財政局，經函詢確認，同意未來一併納入更新單元範圍。(詳附錄二)

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

本更新單元經朱文熙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。

臺北市都市更新處 企劃科
臺北市都市更新

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 109 年 6 月 10 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 1。

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 / 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）	39	23	1,453	2,149.56
目前有更新意願數（B）	35	15	621.37	1,441.45
目前有更新意願比（B/A）	89.74%	69.57%	45.22%	67.06%
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	8	752.63	708.11
目前未表達意願比（D/A）	41.03%	34.78%	54.78%	32.94%

統計日期：自 109 年 6 月 10 日起至 109 年 8 月 16 日止。

備註：依都市更新條例第 24 條第 3 款規定，逾一年未辦繼承登記經地政機關列冊管理者，不列入比例計算。

（二）相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元東側相鄰土地(同小段858地號)之建築物為已建築完成且年期42年；西側相鄰土地(同小段876、880、881地號)之建築物為已建築完成且年期分別為42年、25年，相關圖說詳圖9鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於109年6月30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2。

表4：相鄰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）	105	103	1,409	14229.57
目前有更新意願數（B）	2	2	31.67	161.31
目前有更新意願比（B/A）	1.9%	1.94%	2.24%	1.34%
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）	100	99	865	13,279.55
目前未表達意願比（D/A）	98.1%	98.06%	97.76%	98.66%

統計日期：自109年6月30日起至109年8月16日止。

備註：依都市更新條例第24條第3款規定，逾一年未辦繼承登記經地政機關列冊管理者，不列入比例計算。

（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1.96%、建物人數為1.98%、土地面積為2.24%、建物面積為1.55%，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58.97%、建物人數為65.22%、土地面積為45.22%、建物面積為67.06%，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、載明更新單元內現有巷、私設巷路、私設巷道之處理情形，應在都市更新事業計畫書表明。

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)本案經提 110 年 09 月 27 日召開臺北市都市更新及爭議審議會第 498 次審議會決議如下:

1. 請本市都市更新處協助召開公辦協調會後，再提會討論。

(二)本案經提 111 年 02 月 09 日召開臺北市都市更新及爭議審議 會第 2 次專案小組會決議如下:

1. 因前有案例，同意兩案分別依提案範圍申請劃定更新單元，惟範圍部分後續仍需依都市更新事業計畫報核及都市更新相關規定檢討為準，並期本案可朝合作開發方式處理。

2. 請本市都市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。

(三)本案經提 111 年 03 月 04 日召開臺北市都市更新及爭議審議會第 531 次審議會決議如下:

1. 洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起 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，逾期再重新提會審議。

二、申請人回應情形

(一)第 498 次臺北市都市更新及爭議審議會回應綜理表:

(本司為案二)

編號	審查單位	審查意見	意見回應及處理情形
(一)	財政局 陳鈺芳幹事 (書面意見)	本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。	敬悉。
(二)	地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)	本案未涉估價部分，本局無意見。	敬悉。
(三)	交通局 洪瑜敏幹事 (蔡昕芃代) (書面意見)	本次討論無涉及交通，爰本局無意見。	敬悉。
(四)	消防局 廖家銘幹事 (書面意見)	本案係申請自行劃定更新單元，未涉本局權管，無意見；另日後建築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「劃設消防車輛救災動線及活動空間指導原則」規定辦理。	敬悉。
(五)	都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)	討論提案(一)申請自行劃定案一「臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 20 筆土地為更新單元」經檢視，更新單元範圍內部分商三特(原商二)	敬悉。

		土地，未鄰接道路，請依臺北市土地使用分區管制自治條例第25條規定，以更新單元臨接最寬道路15倍面寬為周長所圍之面積，始得以最寬道路計算容積率。提案(二)無意見。	
(六)	都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)	本案為更新單元劃定案，無意見。	敬悉。
(七)	林光彥委員	1. 本次兩案討論範圍北側部分係為重疊範圍，其相關土地、建物同意比例兩案申請人掌握程度應納入考量。 2. 行政處分不應有標的重複的情況，本次兩案各有範圍內南北兩側所有權人參與都更意願，各別劃定南、北側2個更新單元亦是可行方案。	敬悉。
(八)	朱萬真委員	本次兩案已同意比例檢視，案1土地面積同意比例達8成，人數卻只有2成，表示本案面積是較為重要	敬悉。

		的，如果兩案合併，未來亦有可能無法達都更同意比例門檻。	
（九）	劉秀玲委員	北側基地有有部分原商 2 使用分區，因未來容積涉及臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定，請確實告知相關費圍內所有權人權益資訊。	已有開說明會向範圍內所有權人告知權益。

（二)臺北市都市更新及爭議審議 會第 2 次專案小組會回應綜理表:

（本司為案二）

編號	審查單位	審查意見	意見回應及處理情形
（一）	財政局 陳鈺芳幹事 （書面意見）	本次會議案一與案二討稐事項無涉本局協審事項，本局無意見。	敬悉。
（二）	地政局 陳憶萍幹事 （書面意見）	本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。	敬悉。
（三）	交通局 洪瑜敏幹事 （蔡昕芃代） （書面意見）	本次討論無涉及交通，爰本局無意見。	敬悉。
（四）	消防局 廖家銘幹事 （書面意見）	本案係申請自行劃定更新單元，未涉本局權管，無意見；另日後建築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「劃設消防車輛救災動線及活動	敬悉。

		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）	案一更新單元範圍內原屬第二種商業區容積率計算，依本市土地使用區分管制自治條例第25條規定，建築基地臨接最寬道路面寬達5公尺以上接地範圍內15倍面寬為周長所圍最大面積始得以第二種商業區容積630%計算，其餘未包含於前開範圍內之原屬第二種商業區土地，僅得以300%核算，更新單元範圍事涉容積率計算及權益部分，供申請人參考評估檢討。	敬悉。
（六）	都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 （書面意見）	無意見。	敬悉。
（七）	林光彥委員	1. 更新單元範圍應不宜重複，另依案二南北側同意比例懸殊情形，建議分別劃定南北2個更新單元，如能協調整合再予變更更新單元為全部範圍。 2. 有關排除862及862-1地號土地部	861地號土地之土地繼承人是支持本申請的人，是否可以同意案一更新單元一併排除861、862及862-1地號土地，因範圍內祭祀公業的土地過大將造成案二無法整合成功，將對所有權人的權益造成影響。

		分，考量更新單元完整性且排除後之更新單元形狀較為少見，故不建議排除該2筆土地。 3. 目前僅862及862-1地號之所有權人提出排除案一更新單元範圍，861地號土地部分尚未辦理繼承，目前無法確認所有權人，如果未來861地號土地之所有權人希望排除案一更新單元範圍，仍可依法令規定辦理。 4. 861、862及862-1地號土地不論是否自案一更新單元範圍排除，案二皆須整合範圍內祭祀公業，不影響案二後續整合。	
（八）	朱萬真委員	1. 案一簡報第10頁土地所有權人數比例只有50%、面積比例80%，面積比例達90%可不計算人數，請說明未來是否可整合到可報核之比例? 2. 案一基地小可提供公益性低，案二基	敬悉。

		地大但同意比例不高，兩個範圍有其兩難之處。	
（九）	鄭凱文委員	就過去都市更新處之案例，若已有類似由不同申請人重複劃定2個不同範圍之更新單元在案，目前兩岸申請人協調後亦無共識，建議兩案分別依提案範圍申請劃定為更新單元。	敬悉。
（十）	楊欽文委員	目前兩案尚在申請自行劃定更新單元階段，倘後續整合上遭遇困難申請人仍會自行調整更新單元範圍，同意兩案分別依提案範圍申請劃定是希望兩案可以繼續整合。	敬悉。
（十一）	都市更新處	更新單元範圍重複核准劃定更新單元過去已有案例，另依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第20點規定:「自劃更新單元申請案經本府審核通過後，申請人於本自治條例第十五條第二項規定鎖定期限內，不得變更其範圍，且同一申請人不得申請與原申請案範	敬悉。

		圍重疊之自劃更新單元。」僅規範同一申請人不得重複申請劃定更新單元，針對不同申請人是可以重複申請且核准劃定更新單元。	

柒、附圖

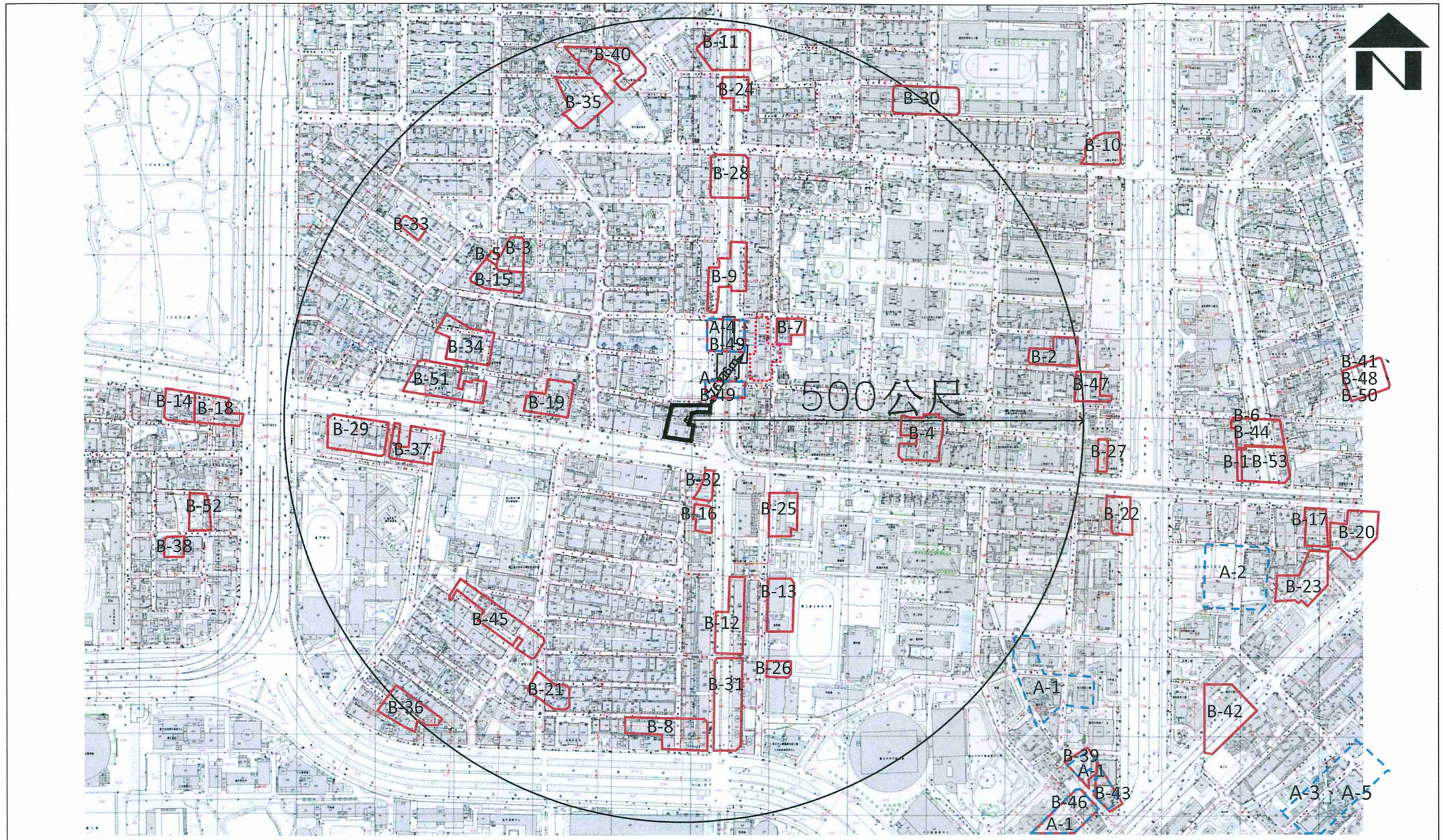


圖 1 更新單元位置圖	圖例		更新單元範圍	A-編號	鄰近已公告更新地區	B-編號	鄰近已劃定更新單元		捷運文湖線科技大樓站	S:1/5000

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	89 年 6 月 26 日	臥龍街三二、六五巷東側更新地區(已廢止)
A-2	89 年 6 月 26 日	敦化南路和平新村更新地區
A-3	103 年 10 月 20 日	定臺北市大安區辛亥段四小段 58 地號等 47 筆土地更新地區(台電嘉興街學生宿舍)
A-4	105 年 11 月 24 日府都新字第 10532403700 號	劃定臺北市大安區瑞安段二小段 838 地號等 14 筆土地為更新地區
A-5	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	大安-6-台電嘉興街宿舍暨芳和國中周邊更新地區
B-1	95 年 10 月 31 日府都新字第 09504652400 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 665 地號等 22 筆土地為更新單元
B-2	96 年 05 月 14 日府都新字第 09601879700 號	劃定臺北市大安區大安段三小段 187 地號等 9 筆土地為更新單元
B-3	96 年 05 月 24 日府都新字第 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 08 月 08 日府都新字第 09604481600 號	劃定臺北市大安區大安段三小段 355 地號等 66 筆土地為更新單元
B-5	97 年 05 月 14 日府都新字第 09601879600 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
B-6	97 年 05 月 14 日府都新字第 09702162500 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地為更新單元
B-7	98 年 02 月 23 日府都新字第 09800098200 號	劃定臺北市大安區大安段三小段 663 地號等 3 筆土地為更新單元

編號	劃定日期及文號	案名
B-8	98 年 03 月 04 日府都新字第 09830625200 號	劃定臺北市大安區學府段二小段 485 地號等 33 筆土地為更新單元
B-9	98 年 03 月 27 日府都新字第 09800766500 號	劃定臺北市大安區瑞安段二小段 703 地號等 18 筆土地為更新單元
B-10	98 年 04 月 10 日府都新字第 09800885100 號	劃定臺北市大安區大安段二小段 77 地號等 8 筆土地為更新單元
B-11	98 年 07 月 31 日府都新字第 09803367700 號	劃定臺北市大安區瑞安段二小段 452 地號等 12 筆土地為更新單元
B-12	98 年 10 月 13 日府都新字第 09804304000 號	劃定臺北市大安區學府段二小段 159-2 地號等 21 筆土地為更新單元
B-13	98 年 11 月 03 日府都新字第 09831345000 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 591-1 地號等 4 筆土地為更新單元
B-14	99 年 01 月 18 日府都新字第 09805205700 號	劃定臺北市大安區學府段四小段 27 地號等 9 筆土地為更新單元
B-15	99 年 01 月 08 日府都新字第 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-16	99 年 01 月 08 日府都新字第 09805205800 號	劃定臺北市大安區學府段二小段 39 地號等 7 筆土地為更新單元
B-17	99 年 01 月 08 日府都新字第 09805231300 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 106 地號等 26 筆土地為更新單元
B-18	99 年 02 月 06 日府都新字第 09900059000 號	劃定臺北市大安區學府段四小段 16 地號等 7 筆土地為更新單元
B-19	99 年 02 月 06 日府都新字第 09900055300 號	劃定臺北市大安區瑞安段三小段 629-1 地號等 18 筆土地為更新單元

編號	劃定日期及文號	案名
B-20	99 年 06 月 03 日府都新字第 09901505000 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 62 地號等 19 筆土地為更新單元
B-21	99 年 07 月 27 日府都新字第 09902258900 號	劃定臺北市大安區學府段三小段 80 地號等 11 筆土地為更新單元
B-22	99 年 07 月 27 日府都新字第 09902259000 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 327 地號等 12 筆土地為更新單元
B-23	99 年 08 月 12 日府都新字第 09902313600 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 115-2 地號等 24 筆土地為更新單元
B-24	99 年 08 月 27 日府都新字第 09902599000 號	劃定臺北市大安區瑞安段二小段 499 地號等 9 筆土地為更新單元
B-25	99 年 10 月 15 日府都新字第 09903332300 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 593-1 地號等 16 筆土地為更新單元
B-26	100 年 04 月 29 日府都新字第 10001009900 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 625-2 地號等 2 筆土地為更新單元
B-27	100 年 04 月 29 日府都新字第 10000978100 號	劃定臺北市大安區大安段三小段 260 地號等 15 筆土地為更新單元
B-28	100 年 05 月 20 日府都新字第 10001419700 號	劃定臺北市大安區瑞安段二小段 594 地號等 12 筆土地為更新單
B-29	100 年 06 月 23 日府都新字第 10001764100 號	劃定臺北市大安區學府段三小段 410 地號等 33 筆土地為更新單元
B-30	100 年 09 月 16 日府都新字第 10002508600 號	劃定臺北市大安區大安段二小段 225 地號等 20 筆土地為更新單元
B-31	100 年 11 月 18 日府都新字第 10003193100 號	劃定臺北市大安區學府段二小段 161 地號等 37 筆土地為更新單

編號	劃定日期及文號	案名
B-32	101 年 10 月 18 日府都新字第 10131342900 號	劃定臺北市大安區學府段二小段 10 地號等 3 筆土地為更新單元
B-33	102 年 03 月 13 日府都新字第 10132552000 號	劃定臺北市大安區瑞安段三小段 320 地號等 11 筆土地為更新單元
B-34	102 年 03 月 22 日府都新字第 10230161100 號	劃定臺北市大安區瑞安段三小段 401 地號等 11 筆土地為更新單元(已失效)
B-35	102 年 04 月 09 日府都新字第 10132348200 號	劃定臺北市大安區瑞安段二小段 345 地號等 17 筆土地為更新單元(已失效)
B-36	102 年 05 月 31 日府都新字第 10230363200 號	劃定臺北市大安區學府段三小段 316 地號等 14 筆土地為更新單元(已失效)
B-37	102 年 09 月 25 日府都新字第 10230897800 號	臺北市大安區學府段三小段 397 地號等 31 筆土地為更新單元
B-38	102 年 10 月 29 日府都新字第 10231805400 號	劃定臺北市大安區學府段四小段 125 地號等 3 筆土地為更新單元
B-39	102 年 11 月 01 日府都新字第 10231787400 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 509-1 地號等 26 筆土地為更新單元
B-40	103 年 03 月 21 日府都新字第 10330131400 號	劃定臺北市大安區瑞安段二小段 299 地號等 25 筆土地為更新單元(已失效)
B-41	104 年 04 月 23 日府都新字第 10331102700 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 筆土地為更新單元(已失效)
B42	104 年 05 月 01 日府都新字第 10332416300 號	劃定臺北市大安區學府段一小段 195 地號 1 筆土地為更新單元(已失效)
B-43	104 年 06 年 26 日申請	擬訂臺北市大安區學府段一小段 281 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

編號	劃定日期及文號	案名
B-44	104 年 07 月 28 日府都新字第 10430137100 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 652-2 地號等 15 筆土地為更新單元
B-45	105 年 01 月 25 日府都新字第 10432491000 號	劃定臺北市大安區學府段三小段 119 地號等 19 筆土地為更新單元(已失效)
B-46	106 年 4 月 6 日府都新字第 10630580000 號核定	變更(第二次)臺北市大安區學府段一小段 516 地號等 4 筆土地都市更新權利變換計畫案
B-47	106 年 06 月 20 日府都新字第 10631119500 號	劃定臺北市大安區大安段三小段 243 地號等 15 筆土地為更新單元
B-48	106 年 11 月 22 日府都新字第 10632160200 號	臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 筆土地為更新單元
B-49	107 年 12 月 25 日府都新字第 10760083831 號核定	擬訂臺北市大安區瑞安段二小段 838 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
B-50	108 年 01 月 31 日府都新字第 1083002080 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 筆土地為更新單元(簡化流程事業計畫併送)
B-51	108 年 12 月 13 日府都新字第 1083023929 號	劃定臺北市大安區瑞安段三小段 604 地號等 14 筆土地為更新單元
B-52	109 年 06 月 23 日府都新字第 1097004286 號	劃定臺北市大安區學府段四小段 110 地號等 8 筆土地為更新單元
B-53	109 年 06 月 08 日府都新字第 1097003780 號	劃定臺北市大安區通化段六小段 665 地號等 31 筆土地為更新單元

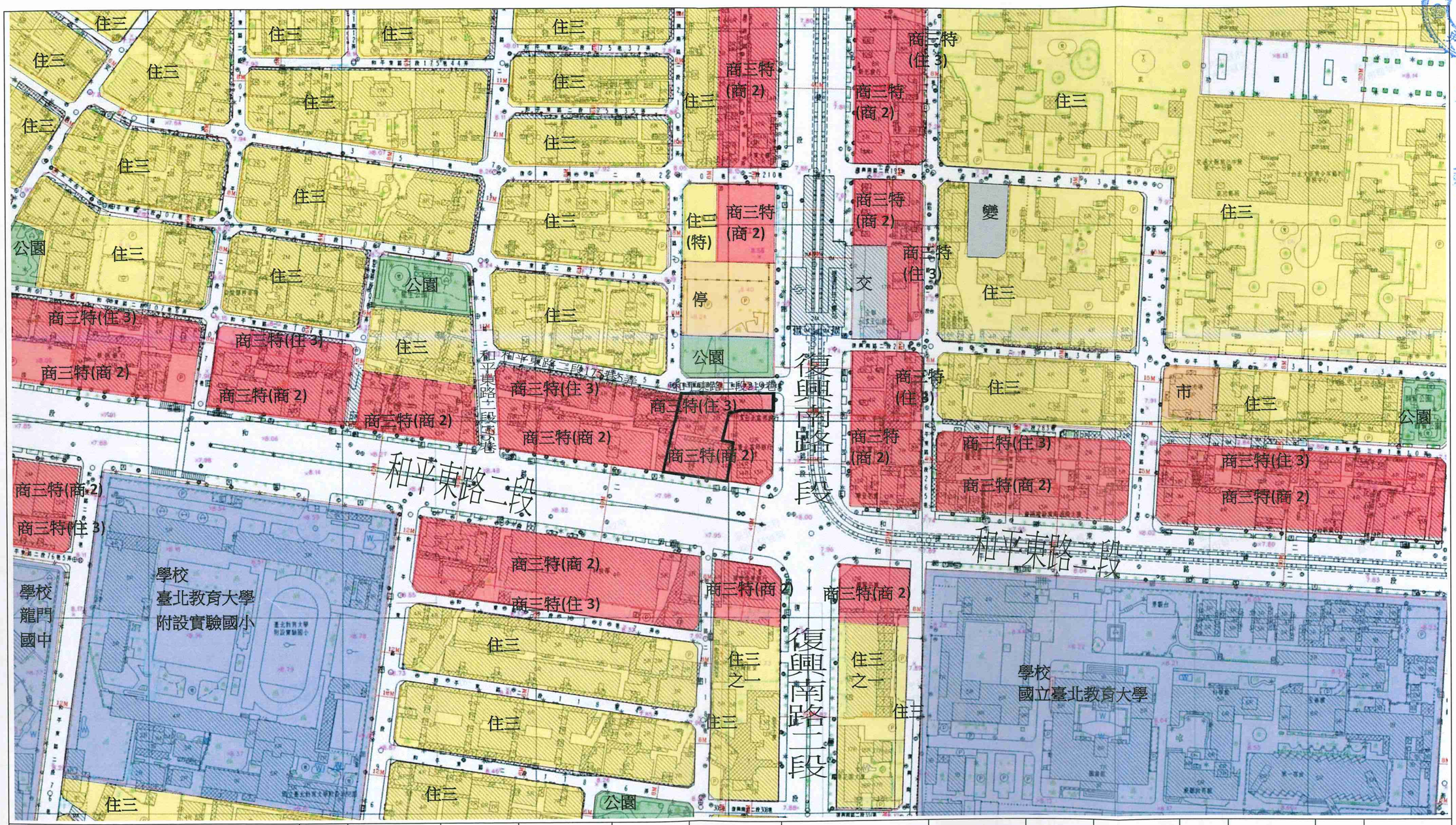


圖2 更新單元都市計畫圖	圖例	商三特(商 2)	更新單元範圍	住三	第參種住宅區	商三特(商 2)	第參種商業區（原屬第貳種商業區）	學校	學校用地	停	停車場	交通	交通用地	S:1/2000
		商三特(住 3)		住三之一	第參之一種住宅區	商三特(住 3)	第參種商業區（原屬第參種住宅區）	市	市場	公園	公園用地	變	機關用地	

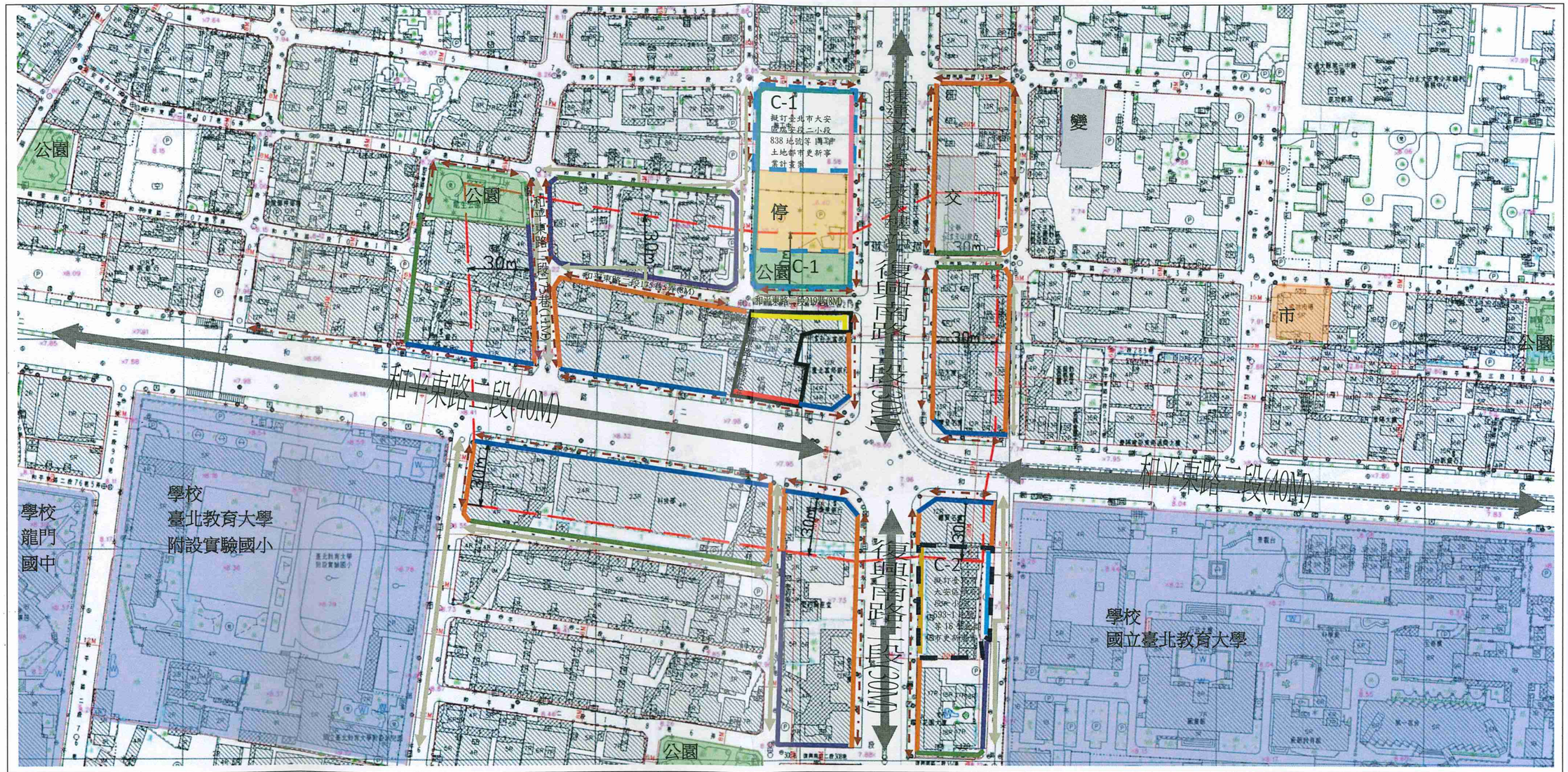


圖 3 更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖	圖例		更新單元範圍		建議範圍		臨 8 公尺以上道路(和平東路兩側)之建築基地，留設騎樓		臨 8 公尺以上道路之建築基地，留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道				S:1/2000
			主要道路		次要道路		建議 8 公尺以上道路(和平東路兩側)之建築基地，留設騎樓		建議臨 8 公尺以上道路之建築基地，留設騎樓或 3.64 公尺無遮簷人行道				
			現有人行動線		建議退縮 2 公尺上無遮簷人行道		建議商業區臨 6 公尺以下計畫道路之建築基地，退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道，並與道路順平處理後，另再退縮 2 公尺以上之無遮簷人行道			交通	交通用地	變	機關用地
		C-1	擬訂臺北市大安區瑞安段二小段 838 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案範圍				留設騎樓		留設 4 公尺無遮簷人行道	停	停車場	學校	學校用地
		C-2	擬訂臺北市大安區學府段一小段 593-1 地號等 16 筆 地都市更新事業計畫案範圍				留設騎樓		留設 4 公尺無遮簷人行道	公園	公園用地	市	市場

都市更新處 新企劃科
臺北市都市更新

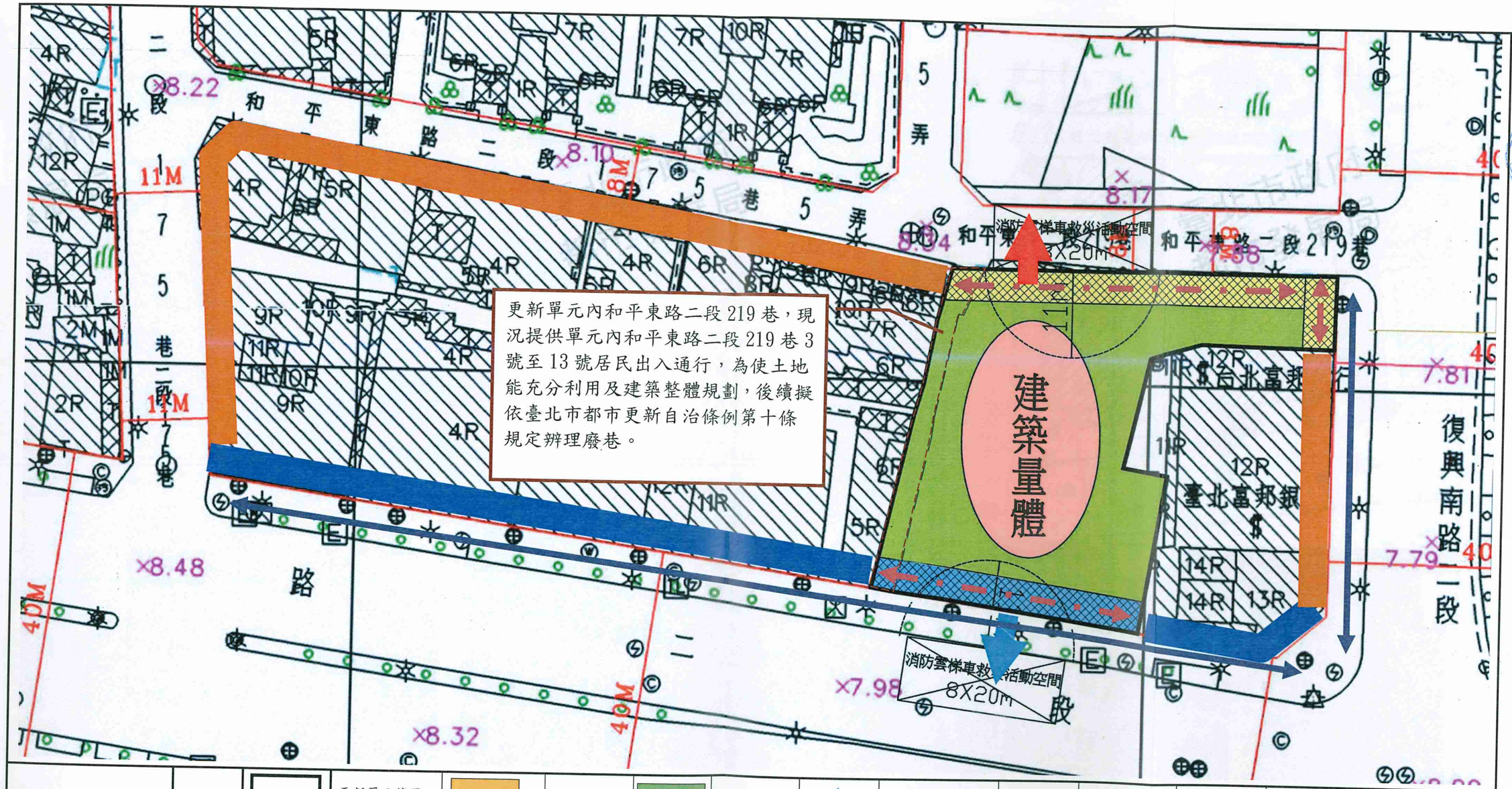
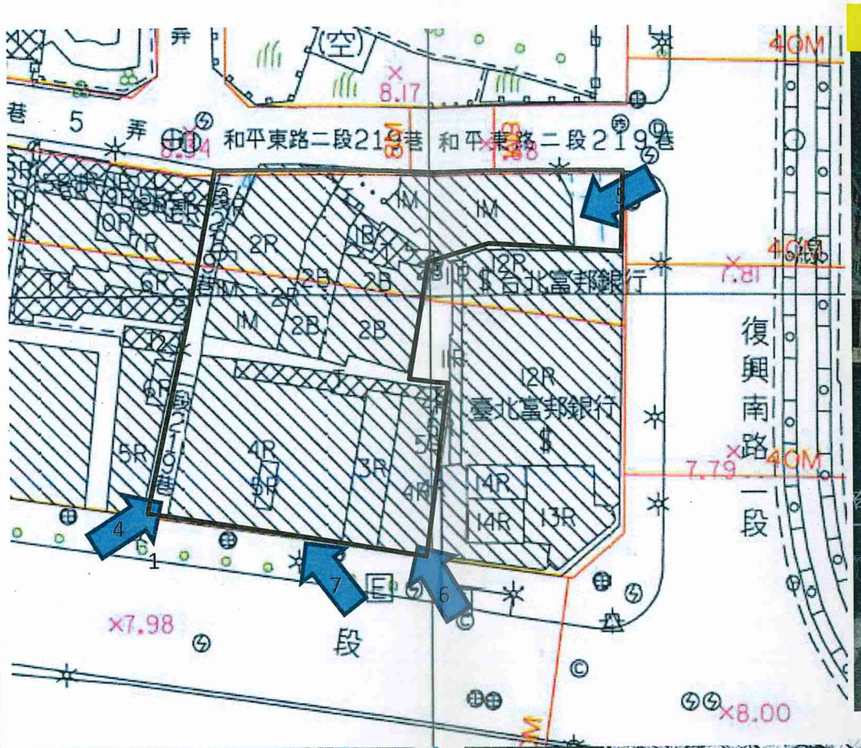


圖4更新單元範圍內規劃構想圖	圖例		更新單元範圍		建築量體		開放空間		建築大廳出入口		人行空間	11m 8X20m	消防雲梯車救災活動空間	S:1/500
			更新單元內和平東路二段219巷範圍		臨8公尺以上道路之建築基地，留設騎樓或3.64公尺無遮簷人行道				車道出入口		公共人行道			
			臨8公尺以上道路(和平東路兩側)之建築基地，留設騎樓		建議8公尺以上道路(和平東路兩側)之建築基地，留設騎樓						建議臨8公尺以上道路之建築基地，留設騎樓或3.64公尺無遮簷人行道			

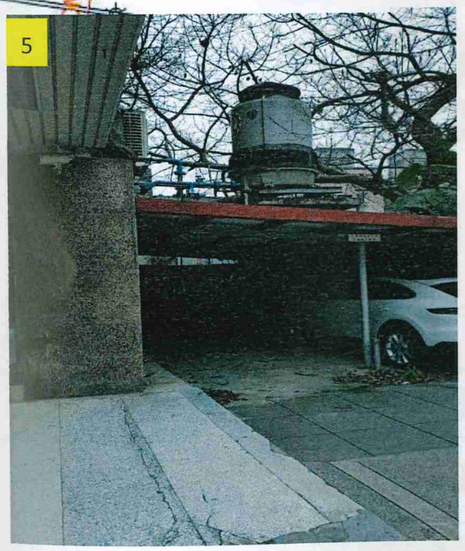














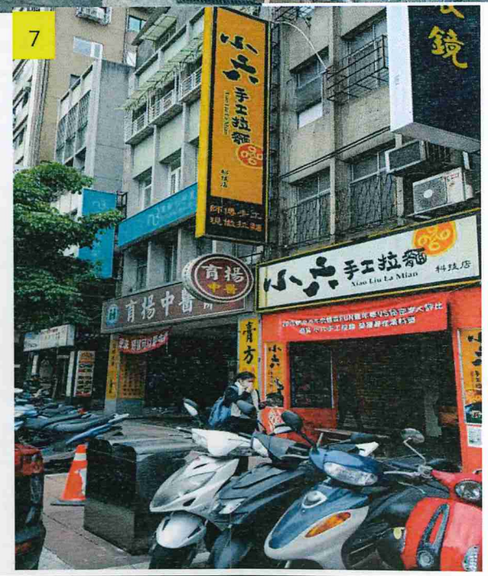
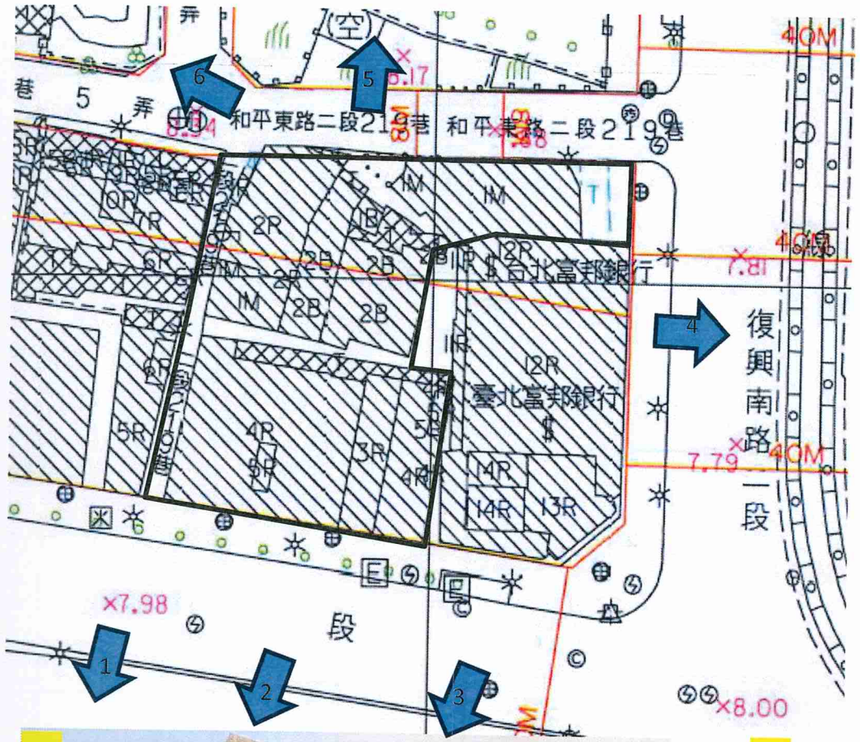
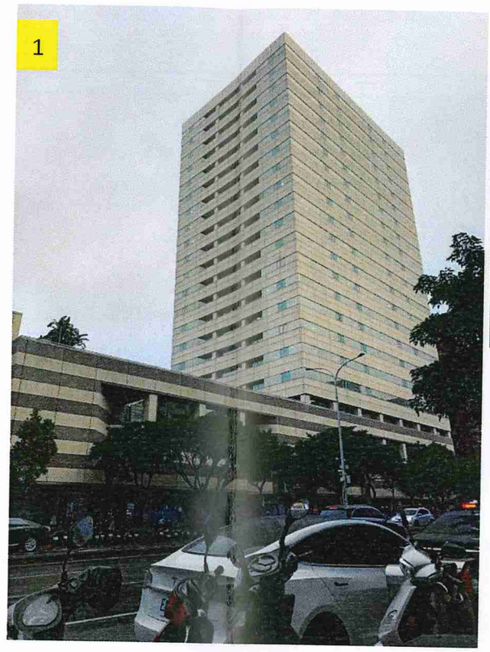


圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：□ 更新單元 ➡ 拍攝角度

臺北市都更新
更新處企劃科









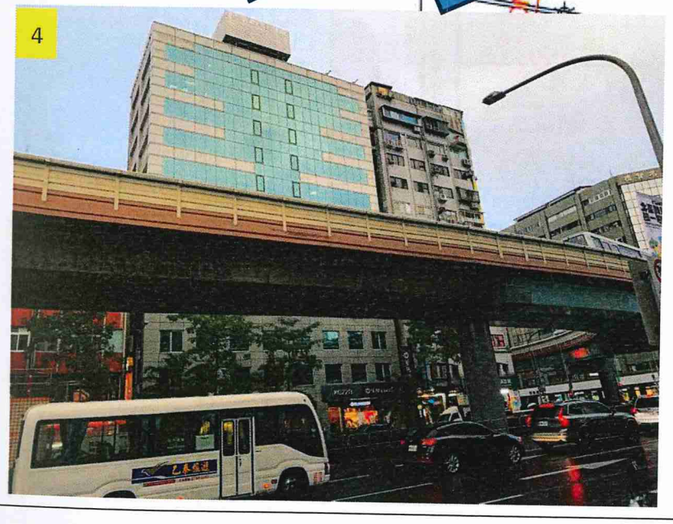
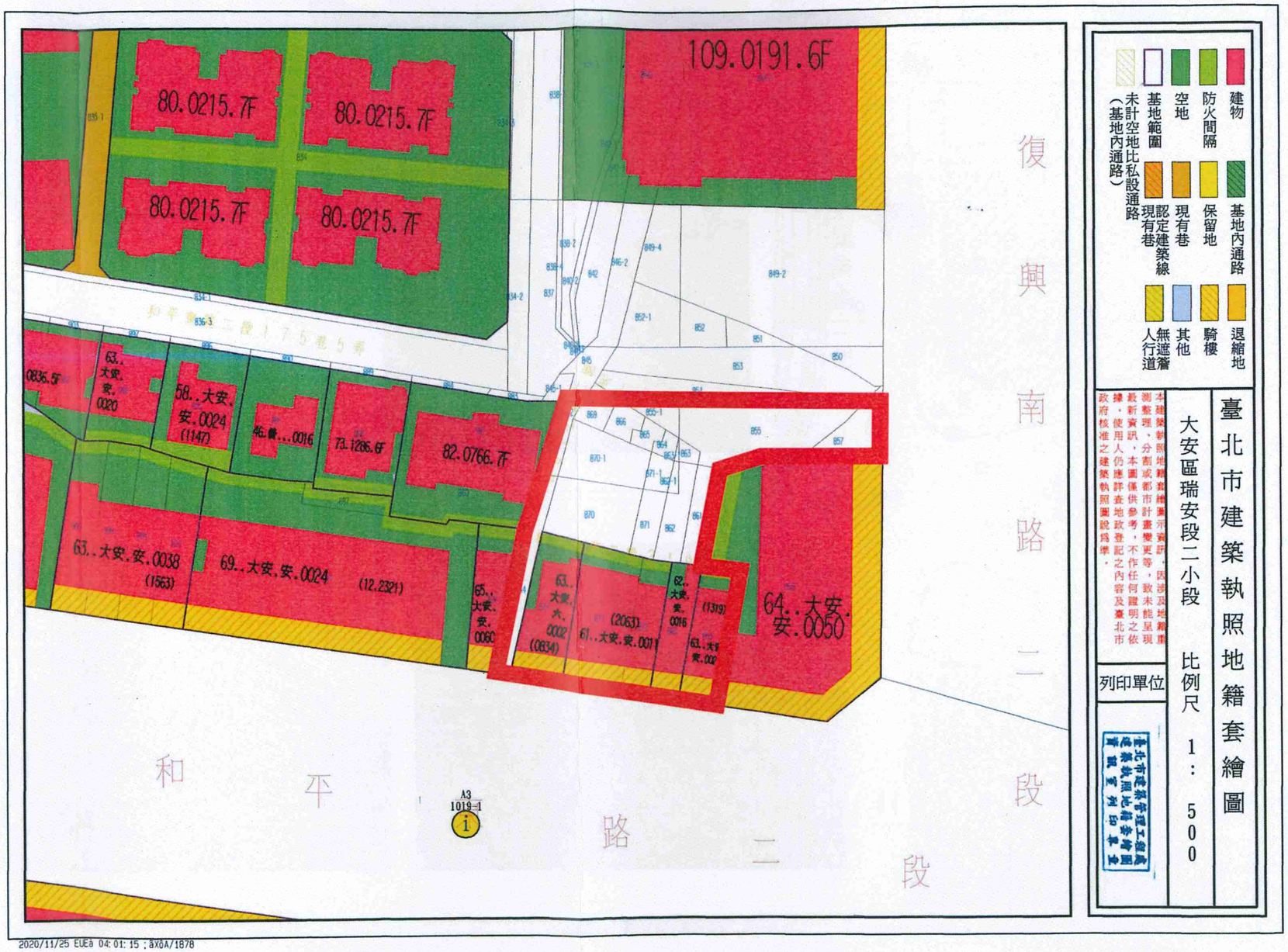






圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：更新單元　拍攝角度

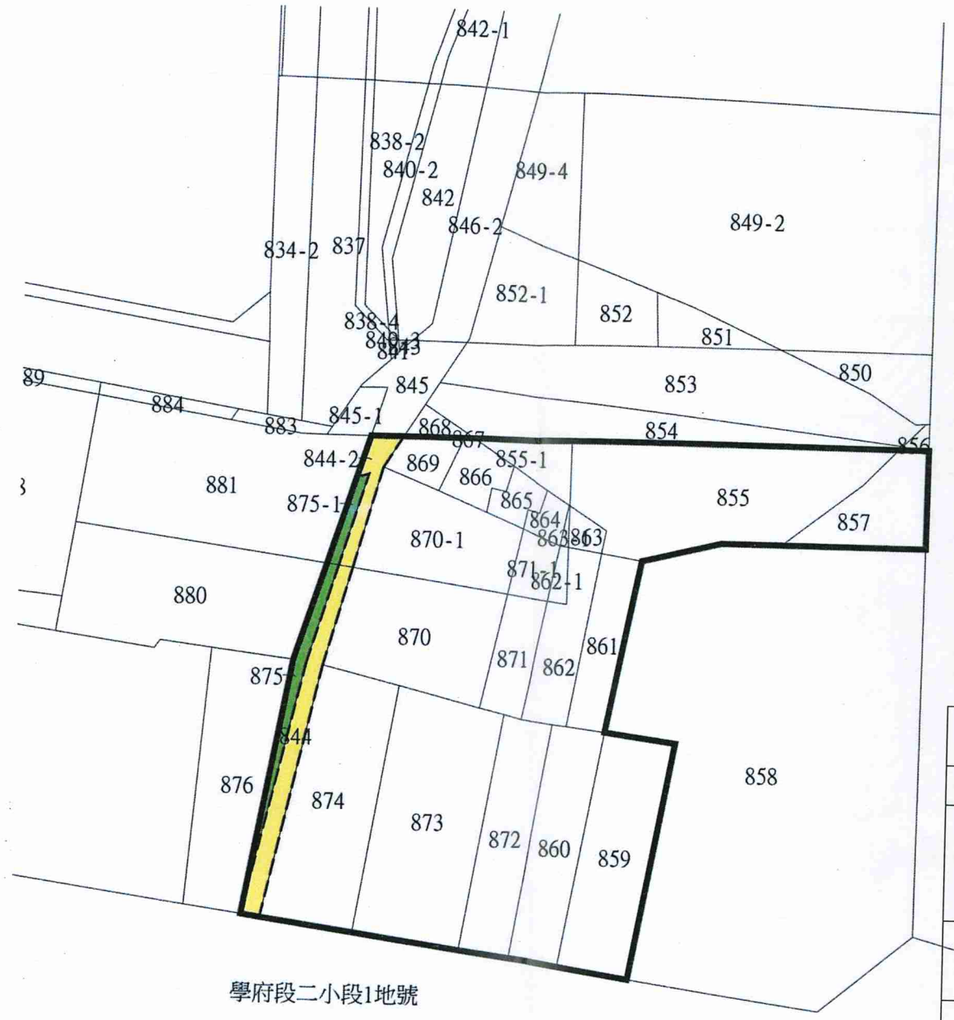


2020/11/25 EUEà 04:01:15 ; äXôA/1878

圖 7：更新單元建築物套繪圖

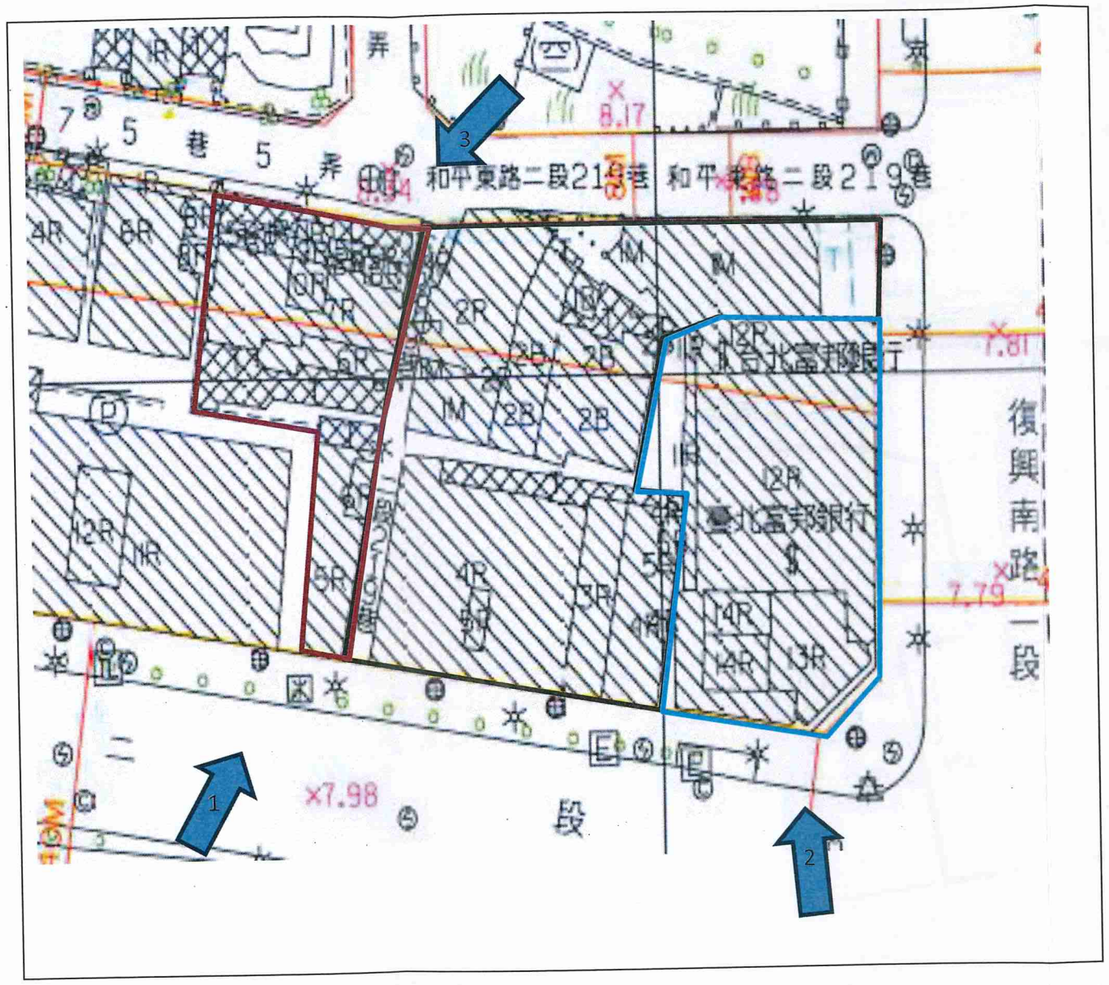
圖例：更新單元

臺北市都市更新企劃社

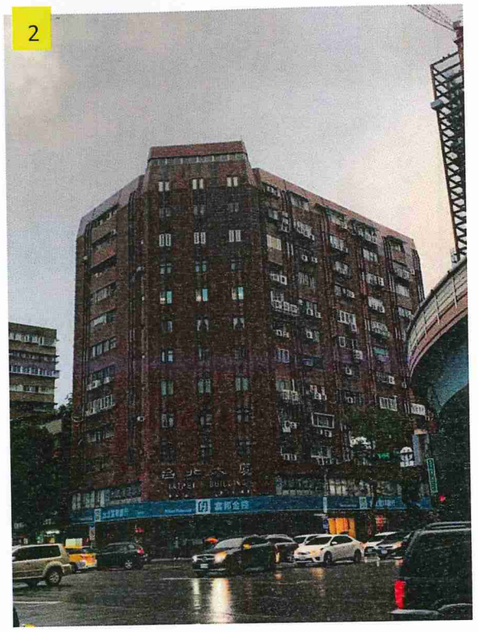


公有土地地號	844、844-2	875、875-1
權屬	國有	市有
管理機關	中華民國/行政院農業委員會農田水利署	臺北市/臺北市政府財政局
土地持分	1/1	1/1
總持分面積	60.00 ㎡	30.00 ㎡
佔更新單元比例	4.13%	2.06%

圖 8 更新單元地籍圖	圖例		更新單元範圍		中華民國/行政院農業委員會農田水利署		臺北市/臺北市政府財政局	S:1/500









位置	協調範圍土地面積（㎡）	建築物樓層數（層）	建築物年期（年）
東側鄰地	865 ㎡	12 層	42 年
西側鄰地	544 ㎡	5 層	42 年
		7 層	25 年

圖 9：鄰地協調範圍示意圖　　圖例：更新單元　東側鄰地範圍　西側鄰地範圍

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

本案無公民或團體陳情意見

附錄二、相關函文

一、 臺北市政府財政局109年4月15日北市財開字第1093002692號函。

二、 行政院農業委員農田水利署瑠公管理處110年1月20日農水瑠公字第1106945062號函。

三、 臺北市政府工務局水利工程處109年7月16日北市工水下字第1096006923號函。

四、 臺北市政府文化局109年7月16日北市文化文資字第1093008383號函

五、 臺北市政府文化局109年8月5日北市文化資源字1093009602號函。

六、 110年09月27日召開臺北市都市更新及爭議審議會第498次會議紀錄。

七、 111年02月09日召開臺北市都市更新及爭議審議會第2次專案小組會議記錄。

八、 111年03月04日召開臺北市都市更新及爭議審議會第531次會議記錄。

附錄二、相關函文

一、臺北市政府財政局109年4月15日北市財開字第1093002692號函。

正　本　　檔　　號：
保存年限：

臺北市政府財政局　函

23585
新北市中和區建一路179號7樓之1
受文者：谷德都市更新股份有限公司

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：黃俊澔
電話：02-27208889/1999轉6298
電子信箱：comsun89@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國109年4月15日
發文字號：北市財開字第1093002692號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關申請人黃梅桂君委託貴公司擬申請自行劃定「臺北市大安區瑞安段二小段855地號等21筆土地為更新單元」調查鄰地參與更新意願一案，復請查照。

說明：

一、復貴公司109年4月8日谷德都更字第1090408001號函。

二、旨揭申請案鄰地範圍內本局經管之同小段875、875-1地號等2筆市有土地，目前無使用或開發計畫，如經核准劃定為更新單元，本局將依都市更新條例相關規定參與更新。

正本：谷德都市更新股份有限公司
副本：臺北市都市更新處

局長 陳家蓁

第1頁 共1頁

二、行政院農業委員農田水利署瑠公管理處 110 年 1 月 20 日農水瑠公字第 1106945062 號函。

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
承辦人：楊淑芬
電話：(02)2713-0025#165
傳真：(02)2719-5748
電子信箱：irene@ialgo.nat.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國110年1月20日
發文字號：農水瑠公字第1106945062號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關黃梅桂君委託谷德都市更新股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區瑞安段二小段844地號等25筆土地為更新單元」案，本處管理之同段844、844-2地號等2筆土地，同意劃入更新單元，復請查照。

說明：復貴局110年1月14日北市都授新字第1106004365號函。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電子公文交換章 2021/01/20 14:42:42

與正本相符

第 1 頁，共 1 頁

都市發展局 1100120
BCAA1103013217

三、臺北市政府工務局水利工程處 109 年 7 月 16 日北市工水下字第 1096006923 號函。

正　本　　檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處　函

23585
新北市中和區建一路179號7F-1
受文者：谷德都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國109年7月16日
發文字號：北市工水下字第1096006923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7樓西南區
承辦人：陳冠任
電話：02-27208889/1999轉2644
傳真：02-27226313
電子信箱：da_21463@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司受託規劃「劃定臺北市大安區瑞安段二小段844地號等25筆土地為更新單元」一案是否涉及已納管之公共排水溝，請查照。

說明：

一、復貴公司109年7月8日谷德都更字第1090708001號函。

二、查旨揭地號都市計畫道路上周邊仍存有具公共排水功能之既有排水溝（確實位置應辦理土地鑑界），另非計畫道路上之排水溝，經本處派員勘查，屬住宅區內基地排水設施，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。

三、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。

正本：谷德都市更新股份有限公司
副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定
授權業務主管決行

第1頁 共1頁

四、臺北市政府文化局 109 年 7 月 16 日北市文化文資字第 1093008383 號函。

正 本

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

23585
新北市中和區建一路179號7樓之1
受文者：谷德都市更新股份有限公司

發文日期：中華民國109年7月16日
發文字號：北市文化文資字第1093008383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：02-27208889/1999轉3662
電子信箱：bt-cathy722@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市「大安區瑞安段二小段844地號等25筆土地」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109年7月3日谷德都更字第10907030002號及109年7月8日谷德都更字第10907080002號函辦理。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：大安區瑞安段二小段855、855-1、857、859、860、861、862、862-1、863、863-1、864、865、866、869、870、870-1、871、871-1、872、873、874、844、844-2、875、875-1地號等25筆。

(二)建物：大安區瑞安段二小段328、465、498至506、591、592、593、610、611、612、613、781、782、1128、1242建號等22筆。

(三)地址：大安區和平東路二段221、223、225、227、229、231號。

三、旨揭基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，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者時，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。

四、另依文化資產保存法第15條「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」文化資產保存法施行細則第17條第2項「本法第15條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」經查旨揭範圍內瑞安段二小段875、875-1地號為公有土地，另844、844-2地號為公法人所有，依文化部106年5月23日文授資局字第1063005306號函釋示，亦屬該條文所訂「公有」範疇，請自行檢視倘有上開條文之適用，請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

正本：谷德都市更新股份有限公司
副本：

局長蔡宗雄

五、臺北市政府文化局109年8月5日北市文化資源字1093009602號函。

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

23585
新北市中和區建一路179號7F之1
受文者：谷德都市更新股份有公司

發文日期：中華民國109年8月5日
發文字號：北市文化資源字第1093009602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：李欣蘋
電話：02-27208889(或1999)轉分機3570
電子信箱：bt-99118@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「劃定本市大安區瑞安段二小段844地號等25筆土地為更新單元」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109年7月31日谷德都更字第1090731001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；惟為維護本市珍貴綠色資源，仍請評估將樹木原地保存。

正本：谷德都市更新股份有公司
副本：臺北市都市更新處

局長蔡宗雄

本案依分層負責規定授權業務主管決行

第1頁 共1頁

六、110 年 09 月 27 日召開臺北市都市更新及爭議審議會第 498 次會議紀錄。

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 498 次會議紀錄

110 年 10 月 26 日府都新字第 1106023402 號

壹、時間：民國 110 年 9 月 27 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：陳信良副召集人

肆、出列席單位及人員：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、申請自行劃定案一「臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 20 筆土地為更新單元」與案二「臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 25 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 案一 鄭勝欽 02-2781-5696 轉 3019；案二 張中睿 02-2781-5696 轉 3023）

討論發言要點：

（一）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價部分，本局無意見。

（三）交通局 洪瑜敏幹事(蔡昕芃代)（書面意見）

本次討論無涉交通，爰本局無意見。

（四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請自行劃定更新單元，未涉本局權管，無意見；另日後建築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）

討論提案(一)申請自行劃定案一「臺北市大安區瑞安段二小段844地號等20筆土地為更新單元」經檢視，更新單元範圍內部份商三特(原商二)土地，未鄰接道路，請依臺北市土地使用分區管制自治條例第25條規定，以更新單元臨接最寬道路15倍面寬為周長所圍之面積，始得以最寬道路計算容積率。提案(二)無意見。

（六）都市發展局都市設計科　謝佩珊幹事（書面意見）

本案為更新單元劃定案，無意見。

（七）林光彥委員

1. 本次兩案討論範圍北側部分係為重疊範圍，其相關土地、建物同意比例兩案申請人掌握程度應納入考量。

2. 行政處分不應有標的重複的情況，本次兩案各有範圍內南北兩側所有權人參與都更意願，各別劃定南、北側2個更新單元亦是可行方案。

（八）朱萬真委員

本次兩案以同意比例檢視，案1土地面積同意比例達8成，人數卻只有2成，表示本案面積是較為重要的，如果兩案合併，未來亦有可能無法達都更同意比例門檻。

（九）劉秀玲委員

北側基地有部分原商2使用分區，因未來容積涉及臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定，請確實告知相關範圍內所有權人權益資訊。

決議：請本市都市更新處協助召開公辦協調會後，再提會討論。

二、「擬訂臺北市中山區長春段二小段626地號等24筆(原20筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 廖翊君 02-2781-5696轉3803)

討論發言要點：

（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）

1. 依都更條例第51條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。爰請實施者依上述規定辦理。再依「加值型及非加值型營業稅法」(下稱營業稅法)第32條第2項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部份，自應含營業稅。本案係因報核當時提列總表未將營業稅納入提列項目，惟營業稅法於77年間已修正將營業稅之計徵，由「外

七、111 年 02 月 09 日召開臺北市都市更新及爭議審議會第 2 次專案小組會議記錄。

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 2 次專案小組會議紀錄

111 年 2 月 25 日 府都新字第 1116006605 號

壹、時間：民國 111 年 2 月 9 日（星期三）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N202 會議室專區

參、主持人：簡文彥委員

肆、出列席單位及人員：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、 申請自行劃定案一「臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 20 筆土地為更新單元」與案二「臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 25 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 陳柏宇 02 2781-5696 轉 3051）

討論發言要點：

（一）財政局　陳鈺方幹事（書面意見）

本次會議案一與案二討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）地政局　陳憶萍幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局　洪瑜敏幹事（蔡昕芃代）（書面意見）

本次討論無涉交通，爰本局無意見。

（四）消防局　廖家銘幹事（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）

案一更新單元範圍內原屬第二種商業區容積率計算，依本市土地使用分區管制自治條例第 25 條規定，建築基地臨接最寬道路面寬達 5 公尺以上，基地範圍內 15 倍面寬為周長所圍最大面積始得以第二種商業區容積 630%計算，其餘未包含於前開範圍內之原屬第二種商業區土地，僅得以 300%核算，更新單元範圍事涉容積率計算及權益部分,供申請人參考評估檢討。

（六）都市發展局都市設計科　謝佩珊幹事（書面意見）

無意見。

（七）林光彥委員

1. 更新單元範圍應不宜重複，另依案二南北側同意比例懸殊情形，建議分別劃定南北2個更新單元，如能協調整合再予變更更新單元為全部範圍。
2. 有關排除862及862-1地號土地部分，考量更新單元完整性且排除後之更新單元形狀較為少見，故不建議排除該2筆土地。
3. 目前僅862及862-1地號之所有權人提出排除案一更新單元範圍，861地號土地部分尚未辦理繼承，目前無法確認所有權人，如果未來861地號土地之所有權人希望排除案一更新單元範圍，仍可依法令規定辦理。
4. 861、862及862-1地號土地不論是否自案一更新單元範圍排除，案二皆須整合範圍內祭祀公業，不影響案二後續整合。

（八）朱萬真委員

1. 案一簡報第10頁土地所有權人數比例只有50%、面積比例80%，面積比例達90%可不計算人數，請說明未來是否可整合到可報核之比例？
2. 案一基地小可提供公益性較低，案二基地大但同意比例不高，兩個範圍有其兩難之處。

（九）鄭凱文委員

就過去都市更新處之案例，若已有類似由不同申請人重複劃定2個不同範圍之更新單元在案，目前兩案申請人協調後亦無共識，建議兩案分別依提案範圍申請劃定為更新單元。

（十）楊欽文委員

目前兩案尚在申請自行劃定更新單元階段，倘後續整合上遭遇困難申請人仍會自行調整更新單元範圍，同意兩案分別依提案範圍申請劃定是希望兩案可以繼續整合。

（十一）都市更新處

更新單元範圍重複核准劃定更新單元過去已有案例，另依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第20點規定：「自劃更新單元申請案經本府審核通過後，申請人於本自治條例第十五條第二項規定所定期限內，不得變更其範圍，且同一申請人不得申請與原申請案範圍重疊之自劃更新單元。」

僅規範同一申請人不得重複申請劃定更新單元，針對不同申請人是可以重複申請且核准劃定更新單元。

申請人說明及回應：

（一）案一

目前已在積極整合尚未同意之所有權人。

（二）案二

861 地號土地之土地繼承人是支持本申請案的人，是否可以同意案一更新單元一併排除 861、862 及 862-1 地號土地，因範圍內祭祀公業的土地過大將造成案二無法整合成功，將對所有權人的權益造成影響。

決議：

（一）因前有案例，同意兩案分別依提案範圍申請劃定更新單元，惟範圍部分後續仍需依都市更新事業計畫報核及都市更新相關規定檢討為準，並期本案可朝合作開發方式處理。

（二）請本市都市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、「擬訂臺北市中山區吉林段三小段 982-8 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 吳思寰 02 2781-5696 轉 3191)

討論發言要點：

（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）

本分署原則尊重審議結果。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉協審事項，本局無意見。

（三）地政局 徐子偉幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

（四）交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)（書面意見）

本次為更新單元範圍討論，無涉交通議題，爰無意見。

（五）消防局幹事 蔡長銘幹事（書面意見）

八、111 年 03 月 04 日召開臺北市都市更新及爭議審議會第 531 次會議記錄。

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 531 次會議紀錄

111 年 3 月 31 日 府都新字第 1116008194 號

壹、時間：民國 111 年 3 月 4 日（星期五）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：黃一平局長

肆、出列席單位及人員：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、報告提案：

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 2 次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定案一「臺北市大安區瑞安段二小段844地號等20筆土地為更新單元」與案二「臺北市大安區瑞安段二小段844地號等25筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人於收受審議會會議紀錄起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）「擬訂臺北市中山區吉林段三小段982-8地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍討論案

決議：洽悉備查，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理續行審議，逾期應再重新提審議會審議。

（四）「變更臺北市大同區市府段二小段83地號等20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，請實施者收受審議會會議紀錄起3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參照本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。