民間申請自行劃定更新單元



劃定臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元檢討書

申請人：練其財

中華民國 111 年 11 月

臺北市都更新

民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元檢討書

申請人：練其財

中華民國 111 年 11 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 10
一、更新單元區位限制 10
二、更新單元規模 10
三、建築物及地區環境評估標準 11
四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形 12
五、更新單元涉及畸零地檢討情形 12
六、更新單元涉及山坡地檢討情形 12
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 12
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式 12
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 13
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形 14
十一、公辦鄰地法令說明會辦理情形 19
伍、其他 20
陸、附圖 20
附錄一、相關函文（公部門函復公文） 35

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖 19
圖 2 更新單元都市計畫圖 24
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 25
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖 26
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖 27
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖 28
圖 7 更新單元建築物套繪圖 29
圖 8 更新單元地籍圖 30
圖 9 鄰地協調範圍示意圖 31
圖 10 公辦鄰地法令說明會範圍圖 32

表目錄

表 1 更新單元內土地及合法建築物權屬統計表 6
表 2 公益性設施及相關配置之規劃構想表 10
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 14
表 4 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表 15
表 5 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 19
表 6 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 21

案　名：劃定臺北市大安區大安段一小段 130 地號等 11 筆土地為更新單元檢討書

申請人：練其財

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市大安區四維路以西、四維路 134 巷以北、四維路 124 巷以東及四維路 124 巷以南之所圍街廓。

二、計畫範圍：臺北市大安區大安段一小段 130、131、135、136、145、146、147、148、149、150、151 地號等 11 筆土地。

三、計畫面積：1475 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（8 公尺）以西、四維路 134 巷（6 公尺）以北、四維路 124 巷（4 公尺）以東及四維路 124 巷（4 公尺）以南所圍之街廓內（詳圖 2）。範圍包括臺北市大安區大安段一小段 130 地號等 11 筆土地，單元面積 1475 平方公尺。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於民國 110 年 7 月 9 日府都規字第 11030344521 號公告實施之「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。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%。

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使用為主。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共有合法建物 7 棟，屋齡皆超過 40 年以上，其中 3 棟為 2 層樓加強磚造建物，4 棟為 4 層樓鋼筋混凝土造建物，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大部分為住宅區，附近建物一樓層部分為商業使用。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含 130 地號等 11 筆土地，其中 130 地號為公有土地，面積 270 平方公尺；其餘 10 筆為私有土地，面積共 1205 平方公尺，總面積共計 1475 平方公尺。

（二）建物權屬

更新單元共計有 7 棟合法建物，總樓地板面積為 2634.37 平方公尺，其中 130 地號為公有土地，面積 270 平方公尺；其餘皆為私有。(詳表 1)

表 1　更新單元內土地及合法建築物權屬統計表

項目	權屬	面積㎡	比例
土地	公有	270	18.31%
	私有	1,205	81.69%
	合計	1,475	100%
合法建物樓地板面積	公有	0	0%
	私有	2634.37	100%
	合計	2634.37	100%

四、更新課題

（一）建物老舊且鄰棟間隔不足，有礙公共安全之虞。

更新單元內共有 7 棟合法建築物，都已超過 40 年以上，屋況老舊且未留設防空避難空間，嚴重影響公共安全。

（二）現有建物缺乏整理規劃設計，有礙市容觀瞻。

更新單元區地處台北市精華地區，周遭環境文教鼎盛，以住宅為主，惟區內現況建物老舊，影響都市景觀。

（三）巷道空間狹窄，現有停車空間不足。

更新單元內巷道規劃不足，並無足夠的停車空間，造成附近巷弄停車雜亂，嚴重影響交通及救災。

（四）更新目標及願景:

導入「綠建築」概念改善區域內實質環境，建立優質居住環境及提升生活品質，規劃人行道綠化設計及充足停車空間，配合本市強化地區防救災功能。

參、實質再發展

一、更新單元與都市計畫關係說明

本更新單元位於民國110年7月9日府都規字第11030344521號公告實施之「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」計畫範圍內。土地使用分區為第三種住宅區，均為住宅使用，未來亦將維持都市計畫土地使用管制規定使用，不涉及都市計畫變更之情形。

周邊500公尺範圍內有捷運大安站、大安森林公園、四維公園、大安國中、建安國小、公有成功市場等公共設施，皆已開闢完成，整體而言屬於生活機能豐富，交通機能便利之適居環境。

二、周邊環境發展

本更新單元土地使用分區為第三種住宅區，附近鄰近捷運大安站及多所學校，未來規劃為住宅與鄰里性商業使用。

本更新單元四周巷道較為狹窄，未來辦理都市更新事業，將配合退縮留設人行道空間，將有助於防災及行人通行，並透過整體設計調合環境。

三、整體規劃構想

本更新單元透過都市更新重建，已改善環境並提升整體生活品質，進而提供安全舒適的居住空間，以期達成土地利用最佳化及復甦都市機能的目標。

考量更新單元周邊商業活動及住宅使用，未來建築物將配合周邊使用情形整體規劃設計。建築量體未來朝向「綠建築」概念設計。規劃充足的停車空間，紓緩周邊交通狀況。

（一）更新單元範圍外：更新單元範圍外周邊計畫道路寬度未達 8 公尺者，未來重建時建議補足 8 公尺後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，周邊計畫道路寬度達 8 公尺，則建議退縮 2 公尺以上無遮簷人行道為原則。

（二）更新單元範圍內：

1. 消防空間與通道配置：

為配合消防救災需要，更新單元南側臨四維路 134 巷，建議退縮補足 8 公尺與道路順平處理。再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道。北側臨四維路 124 巷，配合留設 8 公尺以上無遮簷人行道，退縮部分與道路齊平，並串連周邊人行道系統。

2. 開放空間：

(1) 退縮留設人行道：本區現今巷弄狹窄，更新單元周圍道路寬度皆未達 8 公尺，將補足 8 公尺並作順平處理，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，可充分提供緊急避難動線之需求。

(2) 綠化空間：為強化本區都市救災條件，將留設綠化空間，使其環繞於建築物周圍構成防火區劃，增強火災的區隔性，可形成完整之防災避難區劃。

(3) 無障礙通路(設施)：為加強人行道無障礙設施，室外道路與地面皆順平處理，除建構優質人行道空間也兼顧行人之通行安全，大幅提升該區都市安全品質。

3. 交通動線：臨四維路 134 巷（6 公尺）之現有巷道規劃車行出入口，並退縮補足 8 公尺與道路順平處理，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，利於設計上將人車出入動線分離，以達成人車動線分流，提升使用上之安全性且更有效率。

（三）其他：公益性設施及相關配置之規劃構想說明

基地空地西北側集中設置開放空間，提供鄰里居民活動和停駐空間，亦可供防災臨時避難場所使用；其餘空地規劃為綠化空間，希冀提供充足的綠化空間，改善現況鄰棟間距。(詳如表 2)

表 2：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. 四維路 124 巷及 134 巷道現街況未達 8 公尺，先補足 8 公尺並作順平處理後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，規劃人車動線分離，提昇人行及車行空間安全性。 2. 改善更新前違規停車及停車空間不足等問題，將停車需求內部化，改善現況路邊停車之情形。
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，四維路 124 巷及 134 巷先行補足 8 公尺並作順平處理後，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，提供安全之救災動線。 2. 未來規劃採用綠建築之永續精神，並計畫申請銀級綠建築標章，其中建物配置方向坐落及外牆開窗採節能設計，並增加基地綠化及設置相關保水設施，屋頂層也做綠化設計，進一步減少都市熱島效應，達成建築永續設計目標。 3. 人行道利用地坪自然坡度洩水，引導地表逕流水排入植栽層內，在引流於地下筏基層，增加基地保水功能，以達成環境友善的目的。 4. 改善排水設施及提昇都市防災功能，基地臨接建築線之雨水排水系統，已導入設計的導管設備，並收集雨水至滯留池暫存以充分利用水資源。

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. 建築物周圍設置開放的人行道空間，供周邊鄰里優質良好的通行空間，以提升整體的居住品質。 2. 更新後於建築物周圍留設公共使用的開放空間，將較現有好好看公園更寬廣，保留鄰里空間以營造舒適的居住空間，亦可強化火災的間隔區域，提升都市防災的功能。
4	推動友善無障礙空間	1. 更新後室外公共道路、無障礙坡道、停車空間、大門出入口、升降設備、公共樓梯走廊、扶手設置及室內裝潢，將符合本市居住空間通用設計準則 2. 建築物之現有巷道退縮留設人行道，期地面高差採順平處理，以塑造友善無障礙空間。 3. 地下層規劃設置無障礙停車空間，公共空間也將循相關規定設計達到提升使用上的安全。

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，適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定地區。

（二）本更新單元空地過大檢核符合「臺北市自行劃定更新單元重建區段空地過大基地認定基準」之規定，未有空地過大之情形。

二、更新單元規模

本更新單元面積 1475 平方公尺，其所在街廓面積約為 2,920 平方公尺，約占該街廓 50.5%，更新單元之劃定規模符合臺

北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 3 款「街廓內鄰接兩條以上之計畫道路，面積大於該街廓四分之一，其面積在一千平方公尺以上者。」之規定。

三、建築物及地區環境狀況評估標準

本更新單元符合本市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準第 2 條第 1 項，指標（三）及指標（六）：

（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 7 棟，其總面積為 2634.37 平方公尺，逾使用年限 20 年之加強磚造建築物面積為 275 平方公尺 逾使用年限 30 年之鋼筋混凝土造建築物面積為 2359.37 平方公尺，占建築物總面積比例 100%；逾使用年限之建築物經台北市結構工程工業技師公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 4 棟，占全部建築物棟數比例 57.1%，符合規定。

（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 7 棟，其中為使用年限 30 年以上之鋼筋混凝土造建築物 4 棟及 20 年以上之加強磚造建築物 3 棟共有 7 棟，占範圍內建築物總棟數比例為 100%。前開建築物經鄭永興建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 5 棟/

法定停車位數低於戶數十分之七之棟數共 5 棟，棟數比例 71.4%，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

本更新單元經鄭永興建築師簽證確認僅一鄰接土地 134 地號為畸零地，且地主不願參與更新。經函詢臺北市建築管理工程處，將依 111 年 8 月 29 日北市都建照字第 1116043581 號函辦理（詳附錄一）。

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、受保護樹木之情形，詳臺北市政府文化局 111 年 4 月 22 日北市文化資源字第 1113003436 號函。

溝渠方面僅涉及公共排水溝，但更新後將維持原來使用，若未來需辦理排水改道事宜，將依臺北市政府工務局水利工程處 111 年 4 月 15 日北市工水下字第 1116001984 號函或相關規定辦理（詳附錄一）。

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內公有土地管理機關屬國有財產署，經管理機關 111 年 5 月 18 日台財產北改字 11100154030 號函復在案，原則同意加入更新（詳附錄一）。

九、更新單元範圍內涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除處理方式

本更新單元範圍內 136 地號與範圍外 137、138、139、140、141 地號等 6 筆土地屬同一宗建築基地，範圍內 145 地號 1

筆土地與範圍外 144 地號 1 筆土地屬同一宗建築基地，經鄭永興建築師簽證符合「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」，又經函詢臺北市建築管理工程處，將依 111 年 8 月 29 日北市都建照字第 1116043581 號函辦理。

十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形

（一）更新單元範圍內私有所有權人參與更新意願

本案申請人於 111 年 3 月 28 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 3。

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）	32	32	1205	2634.37
目前有更新意願數（B）	16	16	620.75	1389.09
目前有更新意願比（B/A）	50%	50%	51.5%	52.7%
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	584.25	1245.28
目前未表達意願比（D/A）	50%	50%	48.5%	47.3%

統計日期：111 年 8 月 1 日止

（二）相鄰土地所有權人參與更新意願

申請人已於 111 年 4 月 8 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 4。

表 4：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表

北側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例					
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
總和（A）	132、133 地號 74 建 1130	4	4	181	508.26
目前有更新意願數（B）	132、133 地號 74 建 1130	1	1	45.25	129.12
目前有更新意願比（B/A）	132、133 地號 74 建 1130	25%	25%	25%	25.4%
目前無更新意願數（C）	132、133 地號 74 建 1130	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	132、133 地號 74 建 1130	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數（D）	132、133 地號 74 建 1130	3	3	135.75	508.26
目前未表達意願比（D/A）	132、133 地號 74 建 1130	75%	75%	75%	74.6%

總和（A）	134 地號	2	0	9	0
目前有更新意願數（B）	134 地號	0	0	0	0
目前有更新意願比（B/A）	134 地號	0%	0%	0%	0%
目前無更新意願數（C）	134 地號	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	134 地號	100%	100%	100%	100%
目前未表達意願數（D）	134 地號	2	0	9	0
目前未表達意願比（D/A）	134 地號	100%	100%	100%	100%

東側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例					
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
總和（A）	125~128 地號 55 大安(信)94	18	18	518	1270.56
目前有更新意願數（B）	125~128 地號 55 大安(信)94	1	1	35.75	80.06
目前有更新意願比（B/A）	125~128 地號 55 大安(信)94	5.56%	5.56%	6.9%	6.3%
目前無更新意願數（C）	125~128 地號 55 大安(信)94	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	125~128 地號 55 大安(信)94	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數（D）	125~128 地號 55 大安(信)94	17	17	482.25	1190.5
目前未表達意願比（D/A）	125~128 地號 55 大安(信)94	94.44%	94.44%	93.1%	93.7%

總和（A）	129 地號 64 大安(信)35	2	2	112	304.88
目前有更新意願數（B）	129 地號 64 大安(信)35	0	0	0	0
目前有更新意願比（B/A）	129 地號 64 大安(信)35	0%	0%	0%	0%
目前無更新意願數（C）	129 地號 64 大安(信)35	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	129 地號 64 大安(信)35	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數（D）	129 地號 64 大安(信)35	2	2	112	304.88
目前未表達意願比（D/A）	129 地號 64 大安(信)35	100%	100%	100%	100%

西側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例					
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
總和（A）	144 地號 56 大安(信)44	7	7	150	415.52
目前有更新意願數（B）	144 地號 56 大安(信)44	1	1	37.5	103.588
目前有更新意願比（B/A）	144 地號 56 大安(信)44	14.29%	14.29%	25%	25%
目前無更新意願數（C）	144 地號 56 大安(信)44	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	144 地號 56 大安(信)44	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數（D）	144 地號 56 大安(信)44	6	6	112.5	311.64
目前未表達意願比（D/A）	144 地號 56 大安(信)44	85.71%	85.71%	75%	75%

總和（A）	143 地號 57 大安(安)20	3	3	130	129.4
目前有更新意願數（B）	143 地號 57 大安(安)20	0	0	0	0
目前有更新意願比（B/A）	143 地號 57 大安(安)20	0%	0%	0%	0%
目前無更新意願數（C）	143 地號 57 大安(安)20	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	143 地號 57 大安(安)20	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數（D）	143 地號 57 大安(安)20	3	3	130	129.4
目前未表達意願比（D/A）	143 地號 57 大安(安)20	100%	100%	100%	100%

西側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例					
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
總和（A）	137~141 地號 49 營 657	7	7	338	498.66
目前有更新意願數（B）	137~141 地號 49 營 657	1	1	21	31.73
目前有更新意願比（B/A）	137~141 地號 49 營 657	14.3%	14.3%	6.2%	6.45
目前無更新意願數（C）	137~141 地號 49 營 657	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	137~141 地號 49 營 657	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數（D）	137~141 地號 49 營 657	6	6	317	466.93
目前未表達意願比（D/A）	137~141 地號 49 營 657	85.7%	85.7%	93.8%	93.6%

總和（A）	142 地號	1	0	7	0
目前有更新意願數（B）	142 地號	0	0	0	0
目前有更新意願比（B/A）	142 地號	0%	0%	0%	0%
目前無更新意願數（C）	142 地號	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	142 地號	0%	0%	0%	0%
目前未表達意願數（D）	142 地號	1	0	1	0
目前未表達意願比（D/A）	142 地號	100%	0%	100%	0%

統計日期：111 年 8 月 1 日止

（三）更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

1. 北側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例

(1) 74 建 1130 建照範圍內（132、133 地號）土地人數為 25%、建物人數為 25%、土地面積為 25%、建物面積為 25.4%。

(2) 134 地號土地人數為 0%、土地面積為 0%。

2. 東側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例

(1) 55 大安(信)94 建照範圍內（125~128 地號）土地人數為 5.56%、建物人數為 5.56%、土地面積為 6.9%、建物面積為 6.3%。

(2) 64 大安(信)35 建照範圍內（129 地號）土地人數為 0%、建物人數為 0%、土地面積為 0%、建物面積為 0%。

3. 西側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例

(1) 56 大安(信)44 建照範圍內（144 地號）土地人數為 14.29%、建物人數為 14.29%、土地面積為 25%、建物面積為 25%

(2) 57 大安(安)20 建照範圍內（143 地號）土地人數為 0%、建物人數為 0%、土地面積為 0%、建物面積為 0%。

(3) 49 營 657 建照範圍內（137~141 地號）土地人數為 14.3%、建物人數為 14.3%、土地面積為 6.2%、建物面積為 6.4%。

(4) 142 地號土地人數為 0%、土地面積為 0%。

以上皆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 50%、建物人數 50%、土地面積 51.5%、建物面積 52.7%，因此申請人未將上述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

本更新單元所在街廓內北側相鄰土地面積合計未達 500 平方公尺，更新處已於 111 年 7 月 18 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 16.7%、建物人數為 25%、土地面積為 23.8%、建物面積為 25.4%，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 50%、建物人數為 50%、土地面積為 51.5%、建物面積為 52.7%，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 5。公辦鄰地法令說明會範圍圖詳圖 10。

表 5：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

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）	6	4	190.0	508.26
目前有更新意願數（B）	1	1	45.25	129.12
目前有更新意願比（B/A）	16.7%	25%	23.8%	25.4%
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）	5	3	144.75	379.14
目前未表達意願比（D/A）	83.3%	75%	76.2%	74.6%

統計日期：111 年 8 月 1 日止

伍、其他

本更新單元依地籍測量分割結果為準。

陸、附圖





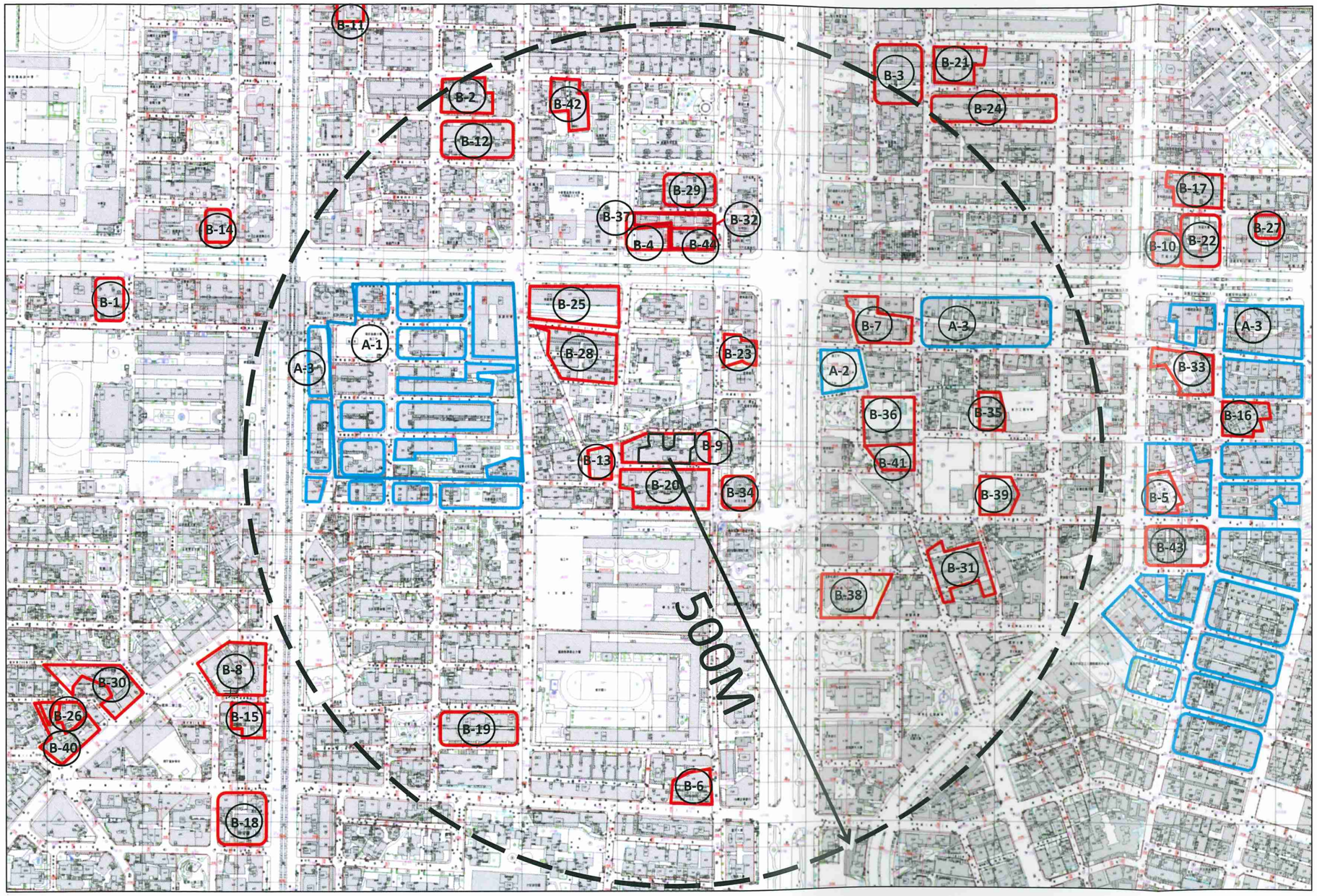


圖 1：更新單元位置圖　圖例：A-編號 鄰近已公告更新地區　B-編號 鄰近已劃定更新單元　更新單元　比例尺：1/5000

表 6：鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表

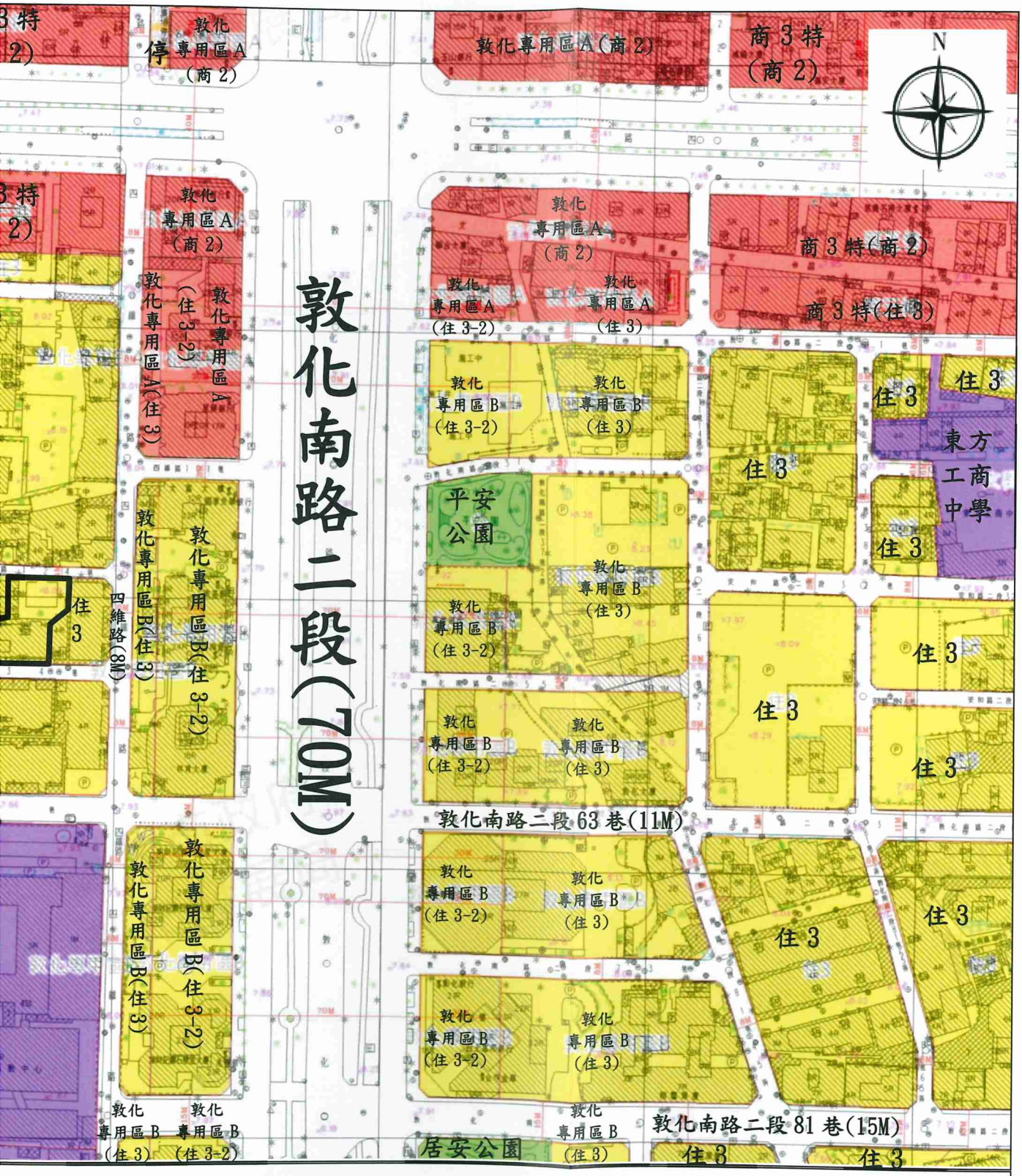
（依時間順序遞增排列）

編號	劃定日期及文號	案名
A-1	99 年 6 月 26 日	信維市場附近更新地區
A-2	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
A-3	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	大安-2 捷運大安站周邊更新地區
		大安-5 捷運信義安和站暨通化街周邊更新地區
B-1	95 年 5 月 22 日府都新字第 09577998000 號	劃定臺北市大安區瑞安段一小段 87 地號等 19 筆土地為更新地區(更新單元)
B-2	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-3	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-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 1 月 4 日府都新字第 09608350000 號	劃定臺北市大安區通化段四小段 339 地號等 21 筆土地為更新單元
B-6	98 年 4 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-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 7 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

編號	劃定日期及文號	案名
B-9	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-10	98 年 10 月 13 日 府都新字第 09804329600 號	劃定臺北市大安區仁愛段三小段 684 地號等 3 筆土地為更新單元
B-11	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-12	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-13	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-14	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-15	99 年 8 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-16	99 年 11 月 26 日 府都新字第 09903813700 號	劃定臺北市大安區通化段四小段 225 地號等 43 筆土地為更新單元
B-17	100 年 4 月 29 日 府都新字第 10001010500 號	劃定臺北市大安區仁愛段三小段 560 地號等 9 筆土地為更新單元
B-18	100 年 5 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 筆土地為更新單元
B-19	100 年 9 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-20	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

編號	劃定日期及文號	案名
B-21	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-22	101 年 5 月 4 日 府都新字第 10130102100 號	劃定臺北市大安區仁愛段三小段 596 地號等 2 筆土地為更新單元（已失效）
B-23	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-24	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）
B-25	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-26	102 年 4 月 9 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-27	102 年 6 月 14 日 府都新字第 10230855500 號	劃定臺北市大安區仁愛段三小段 654 地號等 4 筆土地為更新單元（已失效）
B-28	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-29	102 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-30	103 年 3 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-31	104 年 6 月 25 日 府都新字第 10332470500 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 290 地號等 25 筆土地為更新單元
B-32	106 年 2 月 9 日 府都新字第 10532118400 號	劃定臺北市大安區復興段三小段 375 地號等 31 筆土地為更新單元

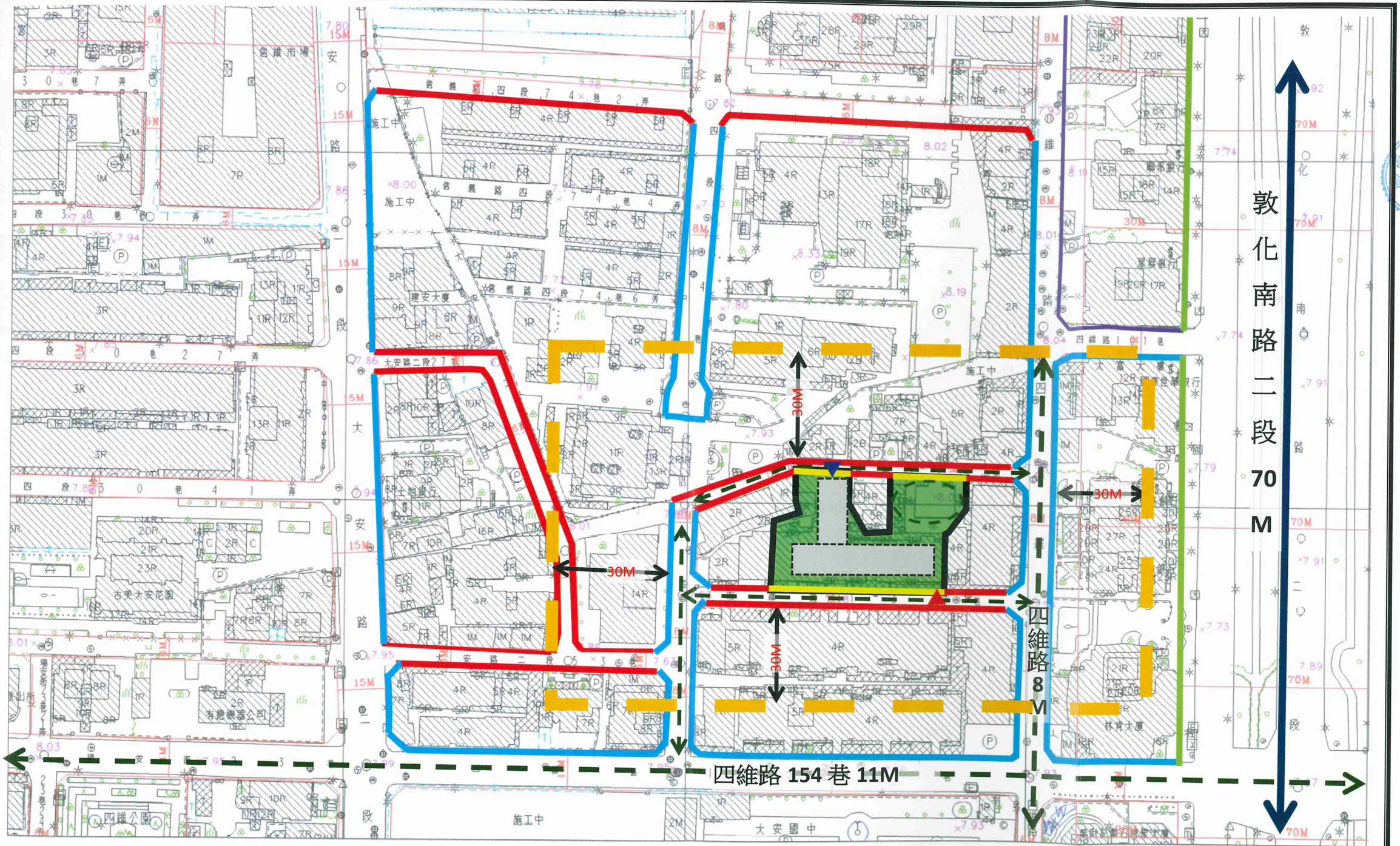
編號	劃定日期及文號	案名
B-33	106 年 10 月 23 日 府都新字第 09606184700 號	劃定臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 38 筆土地為更新單元
B-34	107 年 7 月 19 日 府都新字第 10730083500 號	劃定臺北市大安區大安段一小段 42 地號等 2 筆土地為更新單元
B-35	107 年 8 月 31 日 府都新字第 1076000640 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 242 地號等 10 筆土地為更新單元
B-36	109 年 7 月 15 日 府都新字第 1097003729 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 447 地號等 5 筆土地為更新單元
B-37	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-38	109 年 10 月 20 日 府都新字第 1097016441 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 518 地號 1 筆土地為更新單元
B-39	109 年 11 月 19 日 府都新字第 1097017826 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 191-1 地號等 6 筆土地為更新單元
B-40	110 年 7 月 28 日 府都新字第 1106001658 號	劃定臺北市大安區瑞安段二小段 386 地號等 15 筆土地為更新單元
B-41	110 年 9 月 3 日 府都新字第 1106011982 號	劃定臺北市大安區通化段五小段 191-4 地號等 24 筆土地為更新單元
B-42	111 年 4 月 12 日 府都新字第 1116002466 號	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
B-43	111 年 4 月 29 日 府都新字第 1116002790 號	劃定臺北市大安區通化段四小段 508 地號等 12 筆土地為更新單元
B-44	111 年 5 月 6 日 府都新字第 1116012618 號	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



地　文教用地　公園用地

運站）　停車場用地（公共設施用地）

比例尺：1/2000



圖例：更新單元　30 公尺建議範圍

建築量體

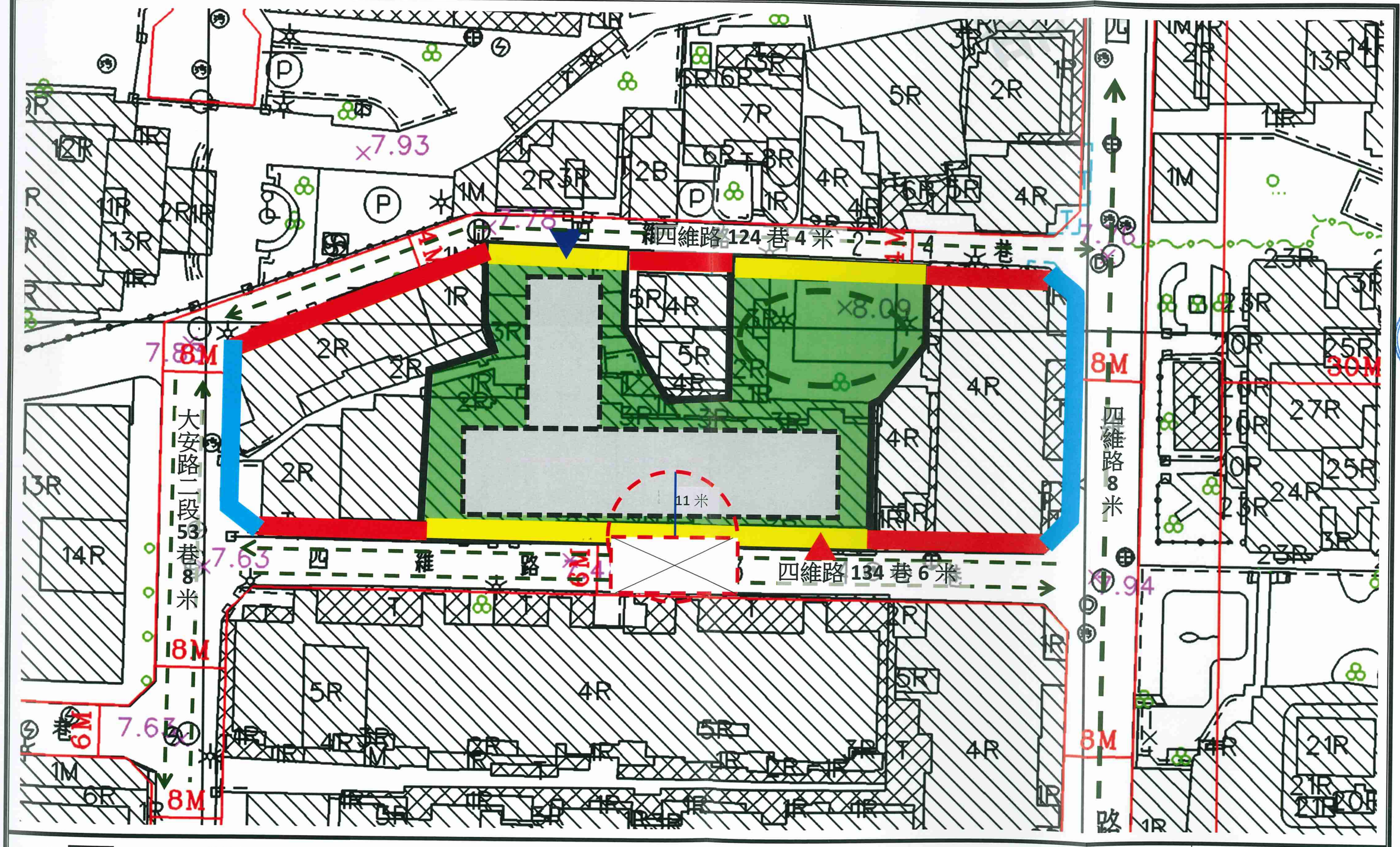
圖 3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖

主要道路　次要道路　建議退縮補足 8 公尺與道路順平處理，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道　建議商業區依「台北市土地使用分區管制自治條例」規定設置騎樓或無遮簷人行道

指定騎樓　退縮補足 8 公尺與道路順平處理，再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道　建議退縮 2 公尺以上無遮簷人行道　開放空間　大門出入口　汽車出入口

比例尺:1/1000

N


四維路124巷4米
四維路134巷6米
大安路二段53巷8米
四維路8米
11米
8M
30M
6M
7.93
7.78
8.09
7.16
7.63
7.64
7.94
圖例：更新單元 建築量體
8*20 雲梯車消防作業救災空間
交通動線(車行方向)
建議退縮補足8公尺與道路順平處理，再退縮2公尺以上無遮簷人行道
退縮補足8公尺與道路順平處理，再退縮2公尺以上無遮簷人行道
建議退縮2公尺以上無遮簷人行道
開放空間
大門出入口
汽車出入口
圖4：更新單元範圍內規劃構想圖
比例尺:1/400
N



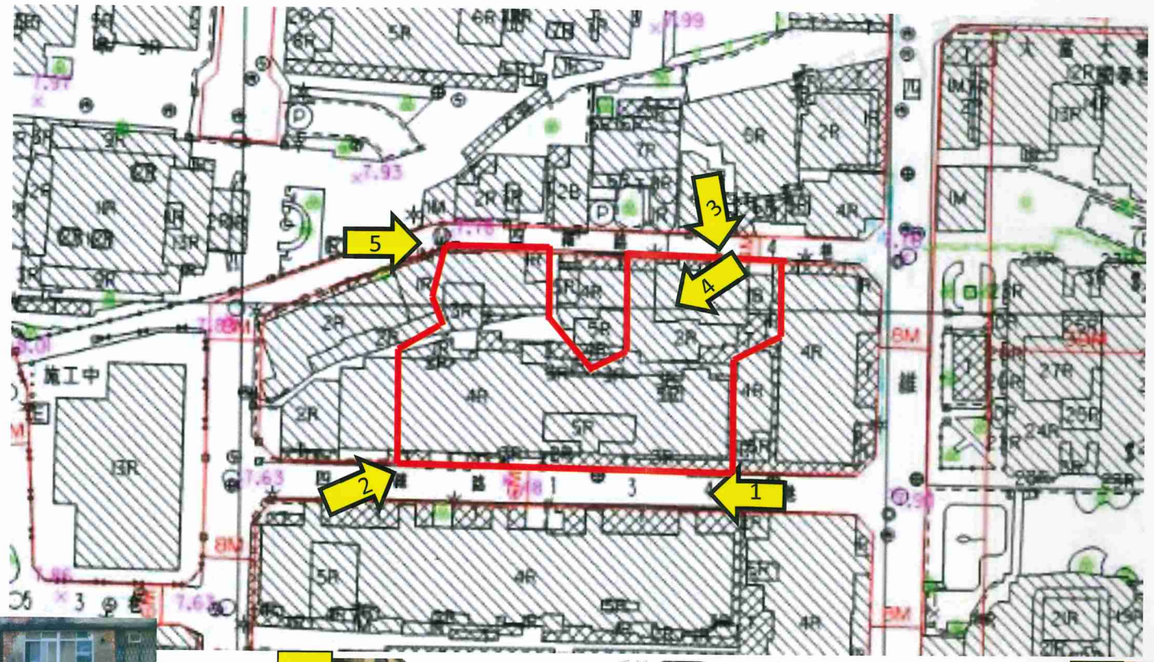










圖 5：更新單元範圍內現況照片圖

圖例：更新單元　　拍攝角度



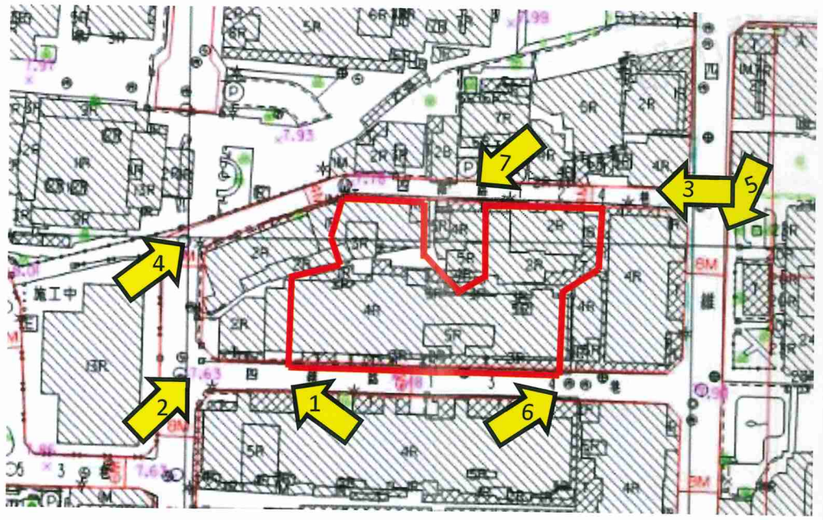
















圖 6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖

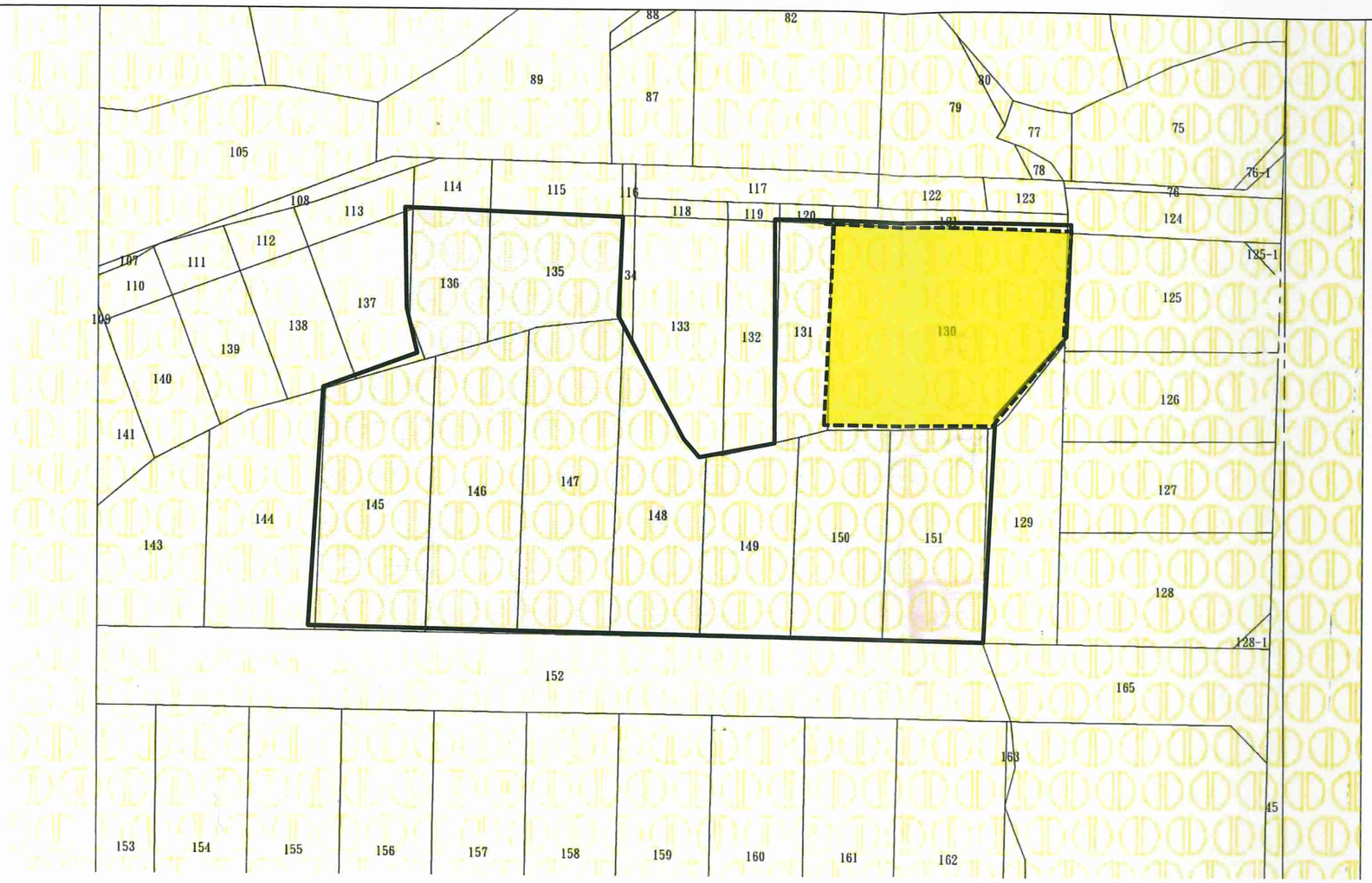
圖例：更新單元　　拍攝角度



圖 7：更新單元建築物套繪圖

圖例：□ 更新單元

比例尺：1/625

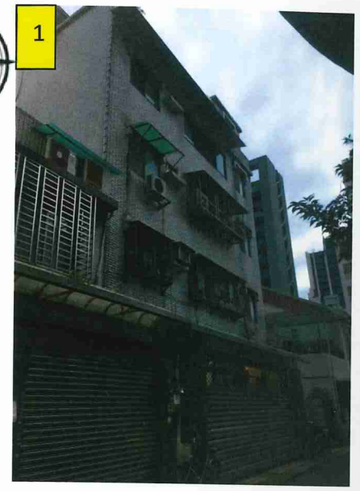


公有土地1筆	
地號	130
權屬	中華民國
面積	270平方公尺
管理機關	國有財產署北區分署
持分	1/1
佔更新單元比例	18.3%

圖8：更新單元地籍圖　圖例：更新單元　國有土地/中華民國國有財產署北區分署　比例尺：1/400



位置	協調範圍土地面積（㎡）	建築物樓層數（層）	建築物年期（年）
北側鄰地 74 建 1130(132、133 地號)	181 ㎡	4 層	37 年
北側鄰地 134 地號	9 ㎡	-	-
西側鄰地 49 營 657(137~141 地號)	338 ㎡	2 層	62 年
西側鄰地 56 大安(信)44(144 地號)	150 ㎡	4 層	55 年
西側鄰地 57 大安(安)20(143 地號)	130 ㎡	2 層	54 年
西側鄰地 142 地號	7 ㎡	-	-
東側鄰地 55 大安（信）94(125～128 地號)	518 ㎡	4 層	56 年
東側鄰地 64 大安(信)35(129 地號)	112 ㎡	4 層	47 年





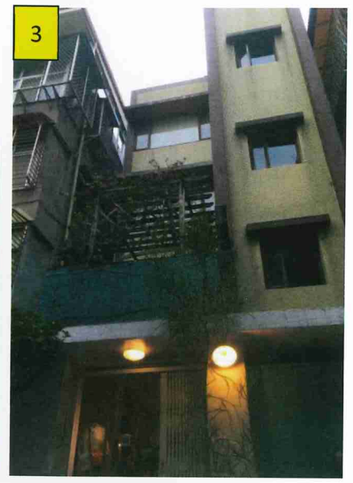


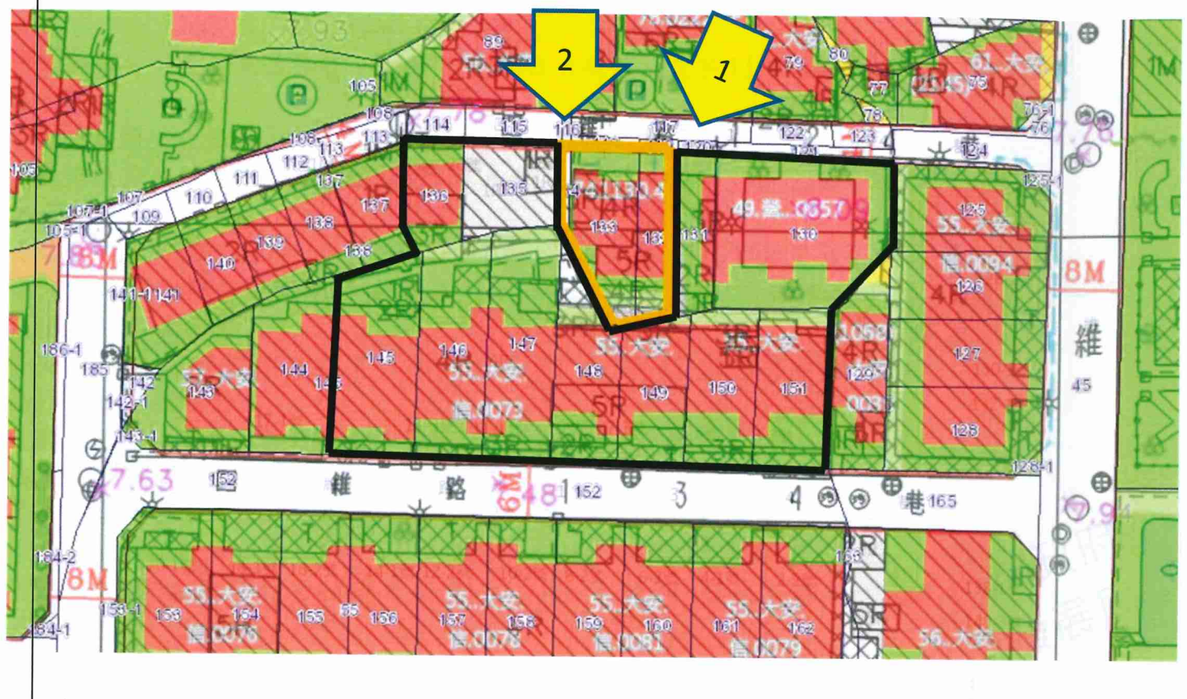








圖 9：鄰地協調範圍示意圖　圖例：更新單元　北側鄰地範圍　西側鄰地範圍　東側鄰地範圍



位置	協調範圍土地面積（㎡）	建築物樓層數（層）	建築物年期（年）
北側鄰地 74 建 1130(132、133 地號)	181 ㎡	4 層	37 年
北側鄰地 134 地號	9 ㎡	-	-





圖 10：公辦鄰地法令說明會範圍圖　　圖例：更新單元　　北側鄰地範圍

附錄一、相關函文

一、 財政部國有財產署北區分署111年3月14日台財產北改字11100072990號函。
二、 臺北市政府文化局111年4月14日北市文化資源字第1113002782號函。
三、 臺北市政府工務局水利工程處111年4月15日北市工水下字第1116001984號函。
四、 臺北市政府文化局111年4月22日北市文化資源字第1113003436號函。
五、 臺北市政府都市發展局都市更新處111年5月5日北市都新企字第1116009833號函。
六、 臺北市政府都市發展局都市更新處111年5月17日北市都新字第1116013532號函。
七、 財政部國有財產署北區分署111年5月18日台財產北改字11100154030號函。
八、 臺北市建築管理工程處111年5月24日北市都建照字第1116027792號函。
九、 臺北市政府都市發展局111年7月4日北市都授新字第11160102051號函。
十、 臺北市政府都市發展局都市更新處111年7月4日北市都新字第11160102051號函。
十一、臺北市政府都市發展局111年7月4日北市都授新字第11160102052號函。
十二、臺北市政府都市發展局都市更新處111年7月4日北市都新字第11160102052號函。
十三、臺北市政府都市發展局都市更新處111年8月11日北市都新字第11160213211號函。
十四、臺北市政府都市發展局都市更新處111年8月11日北市都新字第11160213212號函。
十五、臺北市建築管理工程處111年8月29日北市都建照字第1116043581號函。

正本

財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750分機1513

台北市文山區木柵路四段147號1樓
受文者：練其財君(聯絡人:黃榮文君)
發文日期：中華民國111年3月14日
發文字號：台財產北改字第11100072990號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：台端為辦理「申請自行劃定臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元案」，訂於111年3月28日召開範圍內說明會一案，本分署不克派員參加，請查照。

訂

說明：

一、依台端111年3月9日京元建字第0309號開會通知單及附件辦理。

二、都市更新主管機關於核准或核定都市更新申請人申請劃定都市更新單元、擬具、變更都市更新事業概要、擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前，先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。爰有關旨述劃定範圍內財政部國有財產署經管同小段130地號國有土地參與都市更新意願一節，本分署將俟都市更新主管機關依前述規定辦理時，再行表達意見。

線

正本：練其財君(聯絡人:黃榮文君)
副本：

分署長郭曉蓉

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

116015
台北市文山區木柵路4段147號
受文者：京元國際建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年4月14日
發文字號：北市文化資源字第1113002782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：李欣蘋
電話：02-27208889/1999轉3570
傳真：02-27236464
電子信箱：bt-99118@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「本市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」範圍內是否涉及本市受保護樹木與文化資產一案範圍內是否涉及本市受保護樹木與文化資產一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司111年3月31日111京元字第0331號函。

二、有關是否涉及本市受保護樹木一節，說明如下：

(一)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。

(二)經查旨案範圍內似有喬木，建請釐清後依上述說明檢附樹籍資料，俾利本局評判是否涉及本市受保護樹木。另有關樹木量測方式與樹籍資料清冊範例，可逕至本局官網/受保護樹木/相關法令與檔案下載（https://www.culture.gov.taipei/）項下查詢參考。

三、有關是否涉及本市文化資產一節，說明如下：

(一)本次函詢範圍如下：

1、土地：大安區大安段一小段130、131、135、136、145-151地號等11筆。

2、建物：大安區大安段一小段39、40、81至108、1161建號等31筆。

3、門牌：大安區四維路124巷10、18、20號，134巷3、5、7、9、11、13、15。

(二)查旨揭基地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，本局無特殊列管事項。

(三)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，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

四、全案倘有相關問題，受保護樹木部分請洽本局文化資源科承辦人李小姐（分機3570）、文化資產部分請洽文化資產科承辦人湯先生（分機3662）說明暨提供協助。

正本：京元國際建設股份有限公司
副本：

代理局長 蔡宗雄

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處　函

106015
臺北市文山區木柵路4段147號
受文者：京元國際建設股份有限公司

地址：110204臺北市信義區市府路1號7樓西南區
承辦人：簡佩輝
電話：02-27208889/1999轉2642
傳真：02-27226313
電子信箱：da_s3415801@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國111年4月15日
發文字號：北市工水下字第1116001984號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢練其財君申請都市更新自行劃定「臺北市大安區大安段1小段130地號等11筆土地為更新單元」是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

一、復貴公司111年3月31日111京元字第0331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：京元國際建設股份有限公司
副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：110204臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：李欣蘋
電話：02-27208889/1999轉3570
傳真：02-27236464
電子信箱：bt-99118@mail.taipei.gov.tw

116015
台北市文山區木柵路4段147號
受文者：京元國際建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年4月22日
發文字號：北市文化資源字第1113003436號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢「本市大安區大安段一小段130地號等11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4月20日111京元字第0420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、案經貴公司檢附現況照片並說明基地內無任何喬木，爰此，本案無涉本市樹木保護自治條例相關事宜。

四、全案倘有相關問題，請洽本局承辦人李小姐（分機3570）說明暨提供協助。

正本：京元國際建設股份有限公司
副本：

代理局長 蔡宗雄

本案依分層負責規定授權人員決行

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

116015
臺北市文山區木柵路四段147號
受文者：趙天晴

發文日期：中華民國111年5月5日
發文字號：北市都新企字第1116009833號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：邵明佐
電話：02-27815696轉3050
電子信箱：ur00735@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關臺端委託趙天晴君擬申請自行劃定臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」，為申請前召開範圍內說明會及相鄰土地協調會，請本處協助申請第三類謄本一案，復請查照。

說明：

一、依臺端111年4月28日申請書辦理。

二、旨案申請土地及地上建物之第三類謄本如下：

(一)擬申請劃定更新單元範圍：大安區大安段一小段130、131、135、136、145、146、147、148、149、150、151地號11筆土地。

(二)擬辦理相鄰土地協調範圍：大安區大安段一小段125、126、127、128、129、132、133、134、137、138、139、140、141、142、143、144地號等16筆土地。

三、請臺端依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第4點第6款規定，自發文日起6個月內持本函向本市地政事務所申請上開土地及其地上建物第三類謄本，逾期請向本處重新申請確認範圍。後續請依「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」辦理。

四、依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」第3點規定，自劃更新單元申請範圍內如有公有土地，本府都市

發展局依規定將徵詢公有土地管理機關是否有合理之利用計畫及參與更新之意願；另依同原則第4點規定，如範圍內公有土地面積合計占更新單元土地總面積50%以上，或其面積合計達500平方公尺以上者，應一併徵詢公有土地管理機關主導辦理都市更新之意願。

五、另依臺端來文說明內容併同檢還土地及建物登記謄本。

正本：練其財
副本：趙天晴、臺北市大安地政事務所、臺北市都市更新處更新企劃科

處長陳建華

本案依分層負責規定授權人員決行

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

116015
臺北市文山區木柵路四段147號1樓
受文者：京元國際建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年5月17日
發文字號：北市都新字第1116013532號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明五

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：邵明佐
電話：02-27815696轉3050
電子信箱：ur00735@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關練其財君委託京元國際建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」一案，涉及貴機關管有之土地參與都市更新事宜，詳如說明，請於15日內查照惠復。

說明：

一、依練其財君111年5月12日申請表辦理。

二、查旨揭案係依都市更新條例第23條與臺北市都市更新自治條例第15條規定申請自行劃定更新單元，申請範圍內包含公有土地面積合計1,475平方公尺，占更新單元面積比例18.31%。

三、依「臺北市都市更新範圍內公有土地處理原則」（以下簡稱本處理原則）第3點，應先徵詢公有土地管理機關是否有合理之利用計畫及參與都市更新之意願；再依本處理原則第6點規定，公有土地管理機關倘表示有合理之利用計畫、不同意參與更新者，本府得駁回旨揭自劃案；旨揭自劃案倘經本府核准劃定為更新單元者，後續應依都市更新條例第46條規定公有土地及建物應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之。

四、旨揭自劃案範圍涉及貴機關管有之公有土地是否有合理之利用計畫或是否同意劃入更新單元，請貴機關於15日內惠賜卓見。

五、隨函檢附申請範圍地形圖、地籍圖、土地及建物清冊影本各1份，請參考。

正本：財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署
副本：練其財、京元國際建設股份有限公司、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

檔　　號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750分機1513

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年5月18日
發文字號：台財產北改字第11100154030號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴局為練其財君申請自行劃定「臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」，函詢財政部國有財產署（下稱本署）經管國有土地參與都市更新之相關意見一案，請查照。

說明：

一、依貴局111年5月17日北市都授新字第1116013532號函及附件辦理。

二、旨案更新單元範圍涉本署經管同小段130地號國有土地，目前尚無其他使用計畫，原則同意納入更新單元，後續倘經臺北市政府核准劃定為更新單元，本分署將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定續處。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電交換章 2022/05/18 15:54:47

都市發展局 1110518
BCAA1113041679

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號南區1樓
承辦人：張繁恮
電話：1999(其他縣市請撥02-27208889)分機2743
傳真：02-27595769
電子信箱：bm3415@mail.taipei.gov.tw

臺北市文山區木柵路四段147號
受文者：京元國際建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年5月24日
發文字號：北市都建照字第1116027792號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關函詢申請自行劃定「臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」涉同一宗建築基地法定空地分割及造成鄰地土地為畸零地疑義一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司111年3月31日111京元字第0331號函辦理。

二、查旨揭更新單元外同小段134地號土地屬第三種住宅區，依目前本市土地使用分區管制自治條例第17條規定，建築基地應符合平均寬度8公尺(最小寬度4.8公尺)，平均深度16公尺(最小深度9.6公尺)，旨揭地號土地未符合上開最小基地規模屬畸零地；另114、115、120及121地號等4筆土地係道路用地(公共設施用地)，非屬畸零地。

三、另有關建築基地法定空地分割辦法疑義一節，本案部份為49營字第0657號營造執照範圍，如擬申請法空分割證明或擬部分單獨建築，仍請委託開業建築師依「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」第3點規定:(略以)「...部分地號土地單獨或合併鄰地申請建築時，經檢討剩餘建築基地符合本辦法第三條第三款及第四款規定者...」及第4點規定:「符合前點規定基地申請建築時，其範圍內建築物地上層各自獨立，使用互不影響，地下室（含未辦理產權登記）現況有隔牆分

隔，且分屬各幢、棟使用並與地籍分割線一致者，經檢討均符合該建築物建造行為時相關建築法規定...」規定檢討。

四、旨揭地號土地申請建築時，涉及申請建築執照時周邊之建築狀況調查及法令，仍應依該建築物建造行為時相關建築法規據實檢討。

正本：京元國際建設股份有限公司
副本：

處長劉美秀

本案依分層負責規定授權人員決行

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府都市發展局　函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：邵明佐
電話：02-27815696轉3050
電子信箱：ur00735@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處更新企劃科

發文日期：中華民國111年7月4日
發文字號：北市都授新字第11160102051號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：臺端委託京元國際建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依臺端111年5月12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）全卷，請派員取回，並請於本局召開鄰地法令說明會後，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：練其財
副本：京元國際建設股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

電子公文交換章 2022/07/04 16:08:07

臺北市都市更新處更新企劃科 1110704
HOBG1116000833

（都市更新處代決）

副　本　　檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：邵明佐
電話：02-27815696轉3050
電子信箱：ur00735@mail.taipei.gov.tw

116015
臺北市文山區木柵路四段147號1樓
受文者：京元國際建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年7月4日
發文字號：北市都新字第11160102051號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：臺端委託京元國際建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依臺端111年5月12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）全卷，請派員取回，並請於本局召開鄰地法令說明會後，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：練其財
副本：京元國際建設股份有限公司（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

民間申請自行劃定更新單元案退補正意見表

案名	劃定臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元	申請人	練其財	受託單位	京元國際建設股份有限公司

審查項目		補正意見
申請書件(冊一)	1-1. 申請人基本資料	1. 申請人身分證明文件請加註與正本相符，如以黏貼方式請加蓋騎縫章。 2. 未檢附結構安全評估技師相關證明文件。 3. 未檢附受託單位公司負責人之身分證明文件。
產權面積(冊二)	2-1. 土地所有權人清冊	1. 土地所有權人請依登記次序排序。 2. 所有權人/管理機關、權利範圍請依謄本填寫。 3. 人數有誤，請釐清。
	2-2. 合法建築物所有權人清冊	1. 建號39號之坐落地號有誤，請修正。 2. 門牌依謄本填入。 3. 建號有缺漏，請釐清，併同釐清建物清冊。 4. 建號108號之權利範圍及持分面積請修正。
更新單元關檢討(冊一)	3-1. 區位檢討	1. 鄰地土地使用分區缺漏，請補充。 2. 相關檢討證明文件請置於檢討表格後。 3. 表2-1-6請依範本填寫都市計畫範圍。 4. 都市計畫書請加註與正本相符。 5. 未檢附文化局網站截圖。
	3-2. 規模檢討	–
	3-3. 毗鄰畸零地檢討	1. 自評結果請修正。 2. 毗鄰地號之使照請加註與正本相符。 3. 本案涉及畸零地情事，請函詢並檢附建管處往來公文。 4. 毗鄰地號檢討不全，請確實檢討。 5. 建築物套繪圖底圖模糊不清、建築師未簽名。 6. 請於此節加蓋騎縫章。 7. 毗鄰地號檢討圖圖面不清，請修正版面及用色致清晰易判讀。 8. 地形圖圖名有誤，並請簽名。
	3-4. 建築基地範圍檢討	1. 未檢附未拆除的建物相關結構安全補強之處理報告。 2. 建築基地檢討圖請依範本製作。 3. 本案涉及同一宗建築基地範圍分割情事，請函詢並檢附建管處往來公文。 4. 檢討情形有誤，請詳列完整地號。 5. 請於此節加註騎縫章，並請簽名。
	3-5. 空地過大基地檢討	1. 檢討說明文字請依本案情形補充敘述。 2. 空地過大檢討圖請依範本製作。
	3-6. 山坡地檢討	–
	3-7. 公有地檢討	請檢附公有地位置分布圖。
	3-8. 受保護樹木檢討	1. 空照圖請調整解析度。 2. 未檢附函詢往來公文。 3. 請受託單位於檢討表中公司用印大小章，並請簽名。
	3-9. 歷史建築或聚落檢討	請檢附函詢往來公文。
	3-10. 溝渠檢討	請檢附函詢往來公文。
	3-11. 建物棟別檢討	1. 完成日期請補充使照日期。建物棟別標示圖請以地形圖為底圖，A3橫式，並請修正版面致清晰易判讀。 2. 請補充中距離拍攝門牌之照片，否則看不出關聯。 3. 手寫塗改處請用印公司大小章。
建築物及區環境敘評估檢討	4-1. 指標(三)	1. 請補充應檢附證明文件(使照存根等)，以利檢核內容。 2. 請補充敘明部分門牌建物未辦理結構安全性能評估之原因。

審查項目		補正意見
(冊一)	4-2. 指標(六)	檢附使照及 A1 使照圖大圖請依棟別裝訂於附件冊中，以利檢核內容。
6. 相關會議情形 (冊三)	5-1. 鄰地協調情形說明	1. 土地所有權人請依登記次序排序。 2. 地號 140 號請釐清所有權人，併同釐清清冊人數。 3. 請釐清地號 142 號之意願參與更新之面積。 4. 建號 45 號之座落地號有誤，請釐清。 5. 鄰地建物清冊建號有缺漏，請釐清並修正。 6. 會議資料缺附件。 7. 請補充鄰地協調會會議照片。 8. 意願統計表請併同土地及建物清冊釐清。
	5-2. 更新單元範圍內說明會	1. 土地通知清冊所有權人/管理機關請依謄本填寫。 2. 因建號有缺漏，請併同釐清建物通知清冊。 3. 請補充會議照片。 4. 意願書未勾選意願，請釐清。 5. 意願統計表請併同土地及建物清冊釐清。
7. 更新單元檢討書	檢討書內容	1. 距離單位請統一以公尺表示。 2. 開放空間之敘述請補充。 3. 地區公益性敘述與後規劃構想圖不符，請釐清。 4. 涉及畸零地檢討情形請併同附件冊一檢討更新。 5. 涉及溝渠處理方式請補充敘述。 6. 涉及同一宗建築基地檢討情形與附件冊一檢討不符，請釐清。 7. 意願統計表請併同清冊釐清。 8. 相鄰土地意願及鄰地納入處理情形 9. 圖 1 已劃定之更新單元有缺漏，並請調整圖例，請抽換清晰底圖並調整比例尺。 10. 表 1 缺漏已劃定之更新單元，請併同圖 1 檢討釐清。 11. 圖 2 請抽換清晰底圖，並標明使用分區請釐清。 12. 圖 3 請抽換清晰底圖，範圍內規畫構想請釐清。 13. 圖 4 消防救災規劃有誤，規劃構想請釐清後修正，請標示人車出入口，並調整比例尺。 14. 圖 7 比例尺有誤。 15. 圖 8 請調整視圖。 16. 圖 9 協調範圍有缺漏，請釐清。 17. 相關函文請補充函文日期。 18. 結構安全性能評估之機構，須符合內政部公告 30 間專業機構之一。 19. 公有土地請補充管理機關回函之意見。
8. 其他	-	1. 更新單元圖比例尺有誤，請修正，另請請依公版格式內容確實標示，且請獨立印出勿裝訂於檢討書中。 2.需建築師簽證之檢討請加蓋騎縫章。 3.有蓋「與正本相符」章者，若為經建築師或專業技師簽證檢附之文件，請補充建築師大小章及簽名；若為其他文件，則請加蓋受託單位大小章。

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府都市發展局　開會通知單

受文者：臺北市都市更新處更新企劃科

發文日期：中華民國111年7月4日
發文字號：北市都授新字第11160102052號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如備註三

開會事由：召開練其財君委託京元國際建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」範圍北側鄰地法令說明會

開會時間：中華民國111年7月18日(星期一)下午6時0分

開會地點：臺北市都市更新處1703會議室（臺北市中山區南京東路三段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：邵明佐聘用工程員02-27815696轉3050

出席者：陳威宙、陳怡忻、張淑貞、簡兆良、周文皓、陳崇雄
列席者：練其財、京元國際建設股份有限公司
副本：臺北市大安區公所、臺北市大安區住安里里長、臺北市都市更新處更新企劃科

備註：

一、本案前於111年5月12日由練其財君委託京元國際建設股份有限公司申請自行劃定臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元，經查申請劃定更新單元北側鄰地（同小段132、133及134地號等3筆土地）面積為190平方公尺，前經申請人於111年4月8日召開鄰地協調會，因鄰地所有權人參與更新意願低於範圍內所有權人參與更新意願，故未將其納入更新單元範圍。考量本案劃定範圍合

臺北市都市更新處更新企劃科 1110704
HOBG1116000834

理性、可行性，故依規定邀請鄰地土地及合法建築所有權人召開法令說明會議並徵詢其意願。

二、鄰地納入更新單元範圍之原則為相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。

三、檢附法令說明會說明資料及意願調查表各1份，意願調查表請於會後2週內（即111年8月1日前）填妥寄回或傳真至本市都市更新處（地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓；傳真電話：02-27810570；聯絡電話：02-27815696分機3050），以利後續更新作業之推動。

四、請申請單位準備相關資料、5分鐘簡報且於會前10分鐘完成準備事宜。

五、為響應紙杯減量政策，請自備環保杯與會。

六、因應大樓電梯門禁管制，請先至1樓大廳換證。

七、因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情防治，為維護參與會議人員健康安全，請自備口罩並全程配戴。

電子公文交換章 2022/07/04 16:04:50

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　開會通知單

116015
臺北市文山區木柵路四段147號1樓
受文者：京元國際建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年7月4日
發文字號：北市都新字第11160102052號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如備註三

開會事由：召開練其財君委託京元國際建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」範圍北側鄰地法令說明會

開會時間：中華民國111年7月18日 (星期一) 下午6時0分

開會地點：臺北市都市更新處1703會議室（臺北市中山區南京東路三段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：邵明佐 聘用工程員 02-27815696轉3050

出席者：陳威宙、陳怡忻、張淑貞、簡兆良、周文皓、陳崇雄
列席者：練其財、京元國際建設股份有限公司
副本：臺北市大安區公所、臺北市大安區住安里里長、臺北市都市更新處更新企劃科

備註：

一、本案前於111年5月12日由練其財君委託京元國際建設股份有限公司申請自行劃定臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元，經查申請劃定更新單元北側鄰地（同小段132、133及134地號等3筆土地）面積為190平方公尺，前經申請人於111年4月8日召開鄰地協調會，因鄰地所有權人參與更新意願低於範圍內所有權人參與更新意願，故未將其納入更新單元範圍。考量本案劃定範圍合理性、可行性，故依規定邀請鄰地土地及合法建築所有權人召開法令說明會議並徵詢其意願。

二、鄰地納入更新單元範圍之原則為相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。

三、檢附法令說明會說明資料及意願調查表各1份，意願調查表請於會後2週內（即111年8月1日前）填妥寄回或傳真至本市都市更新處（地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓；傳真電話：02-27810570；聯絡電話：02-27815696分機3050），以利後續更新作業之推動。

四、請申請單位準備相關資料、5分鐘簡報且於會前10分鐘完成準備事宜。

五、為響應紙杯減量政策，請自備環保杯與會。

六、因應大樓電梯門禁管制，請先至1樓大廳換證。

七、因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情防治，為維護參與會議人員健康安全，請自備口罩並全程配戴。

臺北市政府都市發展局

「劃定臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」
北側鄰地法令說明會議資料

◆ **鄰地範圍**：北側（大安段一小段132、133及134地號等3筆土地(詳下圖)）。



申請範圍　鄰地範圍

◆背景說明：

1.本件係有關練其財君（申請人）委託京元國際建設股份有限公司於111年5月12日申請自行劃定「臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」。

2.本案更新單元位於四維路、四維路134巷、四維路124巷所圍之街廓範圍內，土地總面積為1,475.00平方公尺。

3.本案更新單元北側鄰地（大安區大安段一小段132、133及134地號等3筆土地）面積為190.00平方公尺，經申請人於111年4月8日召開鄰地協調會，因鄰地所有權人參與更新意願私有土地面積為25.00%、私有土地所有權人數為25.00%，故未將其納入更新單元範圍。

4.考量本案劃定範圍合理性及後續推動之可行性，本處邀請鄰地之土地及合法建築物所有權人，由本處主動召開鄰地法令說明會。

◆參與都市更新的好處

1.**多數決**：自行申請劃定之更新單元，更新事業計畫同意比例條件
→4/5 (土地總面積&合法建築物總樓地板面積)及4/5(土地&合法建築物所有權人)

2.**改善居住環境**：
*更新改建前→建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
*更新改建後→舊屋換新屋、改善居住環境、提供停車位。

3.**建築容積獎勵**：
*實施容積管制前已興建完成之合法建築物其原容積高於法定容積→得依原容積建築。
*時程獎勵：更新單元公告後一定期限內申請實施→5%~7%。
*建物量體、造型、色彩、座落方位與鄰近建築調和、無障礙環境及都市防災→6%～10%。
*開放空間廣場(住宅區不適用)→實作實算獎勵額度。
*綠建築設計→6%~10%。
*人行步道沿街面均留設2M～6M寬人行步道且具延續性→實設面積獎勵額度。

*占有他人土地之舊違章建築戶安置→20%上限。

註：後續獎勵項目應依報核時點適用之都市更新容積獎勵辦法。

4.稅賦減免優惠：

*更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

*更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

*重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。

*依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

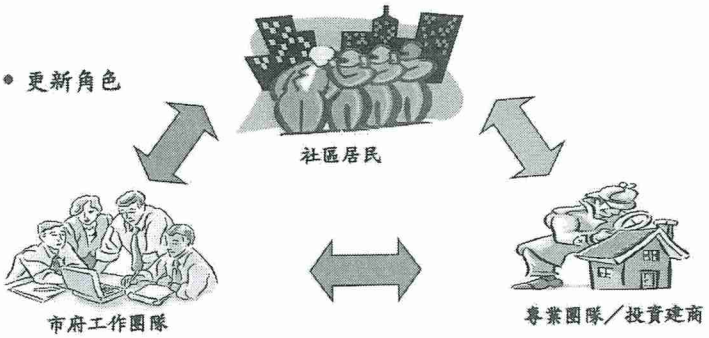
*不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。

*實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

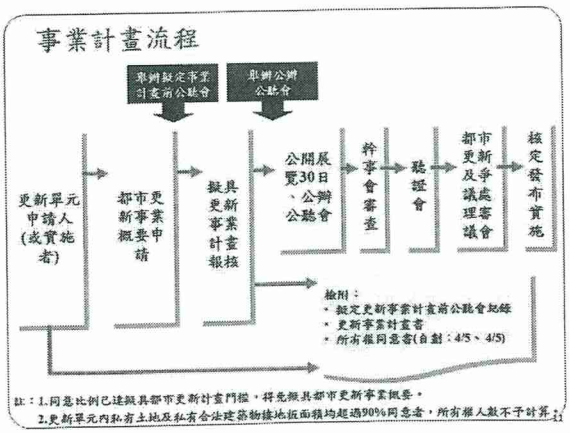
*實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

*原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

◆如何推動都市更新



◆ 都市更新審議程序



「劃定臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」北側鄰地法令說明會
會後所有權人參與意願調查表

本人　　所有之土地及建物（如下表）□同意 □不同意　納入「劃定臺北市大安區大安段一小段 130 地號等 11 筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內：

1. 土地：____筆地號

行政區			
地段小段			
地號			
土地面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

2. 建物：____筆建號

建號			
建物門牌			
樓地板面積（㎡）			
權利範圍			
持分面積（㎡）			

所有權人：　　（簽名或蓋章）

身分證字號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中　華　民　國　　年　　月　　日

1. 此意願調查表係供臺北市都市更新處 111 年 7 月 18 日法令說明會後，鄰地範圍參與意願之統計調查。
2. 請於法令說明會議後 2 週內（即 111 年 8 月 1 日前）將調查表寄回或傳真至臺北市都市更新處(地址：100 臺北市中正區羅斯福路 1 段 8 號 9 樓；傳真電話：(02)2397-4331)。

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

116015
臺北市文山區木柵路四段147號1樓
受文者：京元國際建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月11日
發文字號：北市都新字第11160213211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：邵明佐
電話：02-27815696轉3050
電子信箱：ur00735@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本局111年7月18日召開練其財君委託京元國際建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」範圍北側鄰地法令說明會會議紀錄及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7月4日北市都新字第11160102052號開會通知單續辦。

二、旨案本局業於111年7月18日召開會議，並自111年7月19日起意願調查統計至111年8月1日止(共14日)，爰檢附會議紀錄及範圍北側鄰地法令說明會後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：陳威宙、陳怡忻、張淑貞、簡兆良、周文皓、陳崇雄

副本：練其財（含附件）、京元國際建設股份有限公司（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

「臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」範圍北側鄰地法令說明會　會議紀錄

一、開會時間：111年7月18日(星期一)下午18時00分

二、開會地點：臺北市都市更新處會議室(臺北市中山區南京東路三段168號17樓)

三、主持人：張詩林 股長

四、出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：邵明佐

五、結論：

(一)有關鄰地納入更新單元範圍之原則依本府111年3月17日修正公告之「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」規定為相鄰土地所有權人參與更新之意願比例高於更新單元範圍內所有權人參與更新之意願比例者，本案申請人以將該相鄰土地納入更新單元為原則。

(二)檢附參與更新意願調查表1份，請於會後2週內（即111年8月1日前）填妥寄回(本處地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓）或傳真至本處(傳真電話：(02)2781-0570)，以作為後續審查劃定更新單元範圍之參考。

六、散會

「臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」範圍北側鄰地法令說明會

時間：111 年 7 月 18 日（星期一）18 時 0 分

地點：臺北市都市更新處1703會議室

主席：張詩林股長

紀錄：邵明佐助理工程員

單　　位	職　　稱	姓　　名	簽　　名
臺北市政府都發局更新處更新企劃科	股長	張詩林	台北通簽到 09:57:08
臺北市政府都發局更新處更新企劃科	助理工程員	邵明佐	台北通簽到 09:55:54
		黃郁晴	台北通簽到 17:55:19
		黃榮文	台北通簽到 17:52:24
		張淑貞	台北通簽到 18:56:42
		趙天晴	台北通簽到 17:45:11
		湯志信	台北通簽到

單　　位	職　　稱	姓　　名	簽　　名
			19:30:00
		湯瑞中	台北通簽到 19:30:15
		陳怡臻	台北通簽到 19:31:10

會議代碼:111051308

練其財君委託京元國際建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區大安段一小段 130 地號等 11 筆土地為更新單元」範圍北側鄰地法令說明會會後所有權人參與意願調查統計

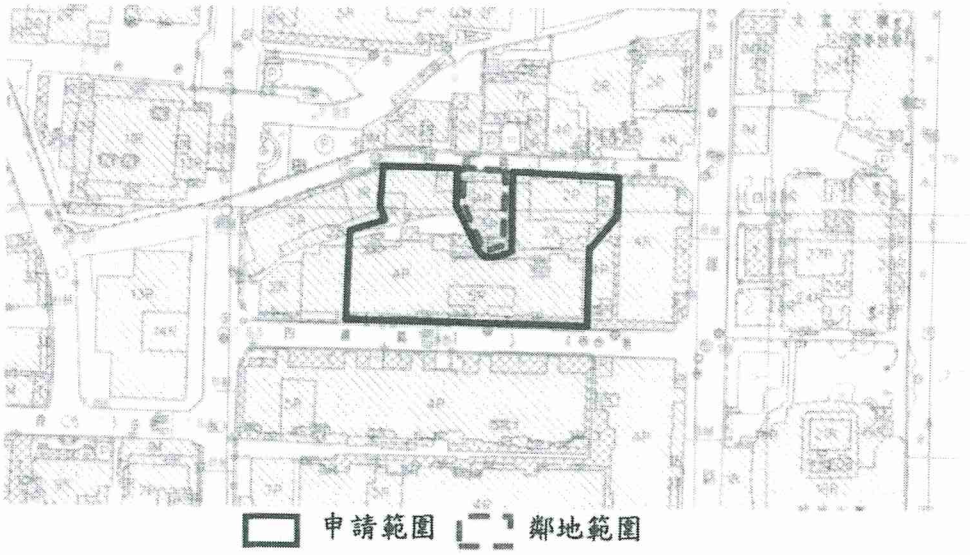
一、截至 111 年 8 月 1 日前回覆之意願調查表統計結果如下：

■大安區大安段一小段 132、133 及 134 地號等 3 筆土地

項目	土地		合法建築物	
	所有權人	面積(㎡)	所有權人	面積(㎡)
全區總合(A)	6	190.00	4	508.22
回覆同意數(B)	0	0	0	0
同意比例(B/A)%	0%	0%	0%	0%
回覆不同意數(C)	0	0	0	0
不同意比例(C/A)%	0%	0%	0%	0%

（※備註：無回覆意見者為 100%，無更新意願者為 0%）

二、檢附範圍圖供參



副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

116015
臺北市文山區木柵路四段147號1樓
受文者：京元國際建設股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月11日
發文字號：北市都新字第11160213212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：邵明佐
電話：02-27815696轉3050
電子信箱：ur00735@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關臺端委託京元國際建設股份有限公司申請自行劃定「臺北市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」一案涉公有土地參與都市更新宜，轉知公有土地經管機關意見，請查照。

說明：

一、依財政部國有財產署111年5月18日台財產北改字第11100154030號函辦理。

二、隨函檢附上開函文影本，請依公有土地機關意見辦理後續更新事宜。

正本：練其財
副本：京元國際建設股份有限公司（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

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處　函

自領
(02)2731-0149
受文者：鄭永興建築師事務所

發文日期：中華民國111年8月29日
發文字號：北市都建照字第1116043581號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明

地址：11008臺北市信義區市府路1號南區1樓
承辦人：張繁栓
電話：1999(其他縣市請撥02-27208889)分機2743
傳真：02-27595769
電子信箱：bm3415@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關函詢「自行劃定本市大安區大安段一小段130地號等11筆土地為更新單元」涉同一宗建築基地法定空地分割一案，請查照。

說明：

一、依貴所111年7月29日（111年8月1日收文日）111鄭建字第0729號函辦理。

二、有關旨揭地段134地號涉及畸零地事宜，後續仍請依「臺北市畸零地使用自治條例」規定檢討辦理。

三、另有關建築基地法定空地分割辦法疑義一節，經檢討尚符合本市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則，惟保留共同梯間部分，後續申請建築執照請依臺北市建造執照申請案之建築基地為鄰房占用處理原則檢討。

四、旨揭地號土地申請建築時，涉及申請建築執照時周邊之建築狀況調查及法令，仍應依該建築物建造行為時相關建築法規據實檢討。

五、隨函檢還附件。

正本：鄭永興建築師事務所
副本：

處長劉美秀

本案依分層負責規定授權人員決行


臺北市
更新


市更新處
企劃科


臺北市都
更新企

都市更新處
企劃室

市史新座
企画室