民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區溫泉段四小段268地號等17筆土地為更新單元檢討書

申請人：陳麗芳

中華民國 112 年 10 月

目錄

壹、計畫位置及範圍 1
貳、發展現況 1
一、都市計畫情形 1
二、土地及建築物使用現況 1
三、土地及建築物權屬 2
四、更新課題 2
參、實質再發展 3
一、周邊環境發展 3
二、整體規劃構想 4
肆、更新單元檢討情形說明 6
一、更新單元區位限制 6
二、更新單元規模 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 7
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 11
陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形 12
柒、附圖 12
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 更新單元都市計畫圖 13
圖 2 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 14
圖 3 更新單元範圍內規劃構想圖 15
圖 4 更新單元範圍內現況照片圖 16
圖 5 更新單元範圍外及周邊現況照片圖 17
圖 6 更新單元建築物套繪圖 18
圖 7 更新單元地籍圖 19
圖 8 鄰地協調範圍示意圖 20

表目錄

表 1 本更新案提升環境貢獻及公益性相關規劃構想表 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 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表（327 地號範圍）（70 使字第 0816 號） 10
表 4 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表（328 地號範圍）（道路用地）（公共設施用地） 10
表 5 相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表（329、331 地號範圍）（70 使字第 0816 號） 10

案　名：劃定臺北市北投區溫泉段四小段 268 地號等 17 筆土地為更新單元檢討書

申請人：陳麗芳

一、 計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區磺港路（20 公尺）、清江路 113 巷（8 公尺）、清江路 91 巷（6 公尺）及未開闢計畫道路（8 公尺）所圍街廓內之東側。

二、 計畫範圍：臺北市北投區溫泉段四小段 268、269、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326 地號等 17 筆土地。

三、計畫面積：997.00 平方公尺
（含道路用地(公共設施用地) 88.00 平方公尺）

四、法令依據：都市更新條例第 23 條及臺北市都市更新自治條例第 15 條。

壹、計畫位置及範圍

本更新單元位於臺北市北投區磺港路（20 公尺）、清江路 113 巷（8 公尺）、清江路 91 巷（6 公尺）及未開闢計畫道路（8 公尺）所圍街廓內之東側（詳圖 2）。範圍包括臺北市北投區溫泉段四小段 268、269、312、313、314、315、316、317、318、319、320、321、322、323、324、325、326 地號等 17 筆土地，單元面積 997.00 平方公尺（含道路用地(公共設施用地) 88.00 平方公尺）。

貳、發展現況

一、都市計畫情形

本更新單元位於 111 年 10 月 7 日府都規字第 11130730551 號公告「臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」範圍內。更新單元土地使用分區為第三種住宅區及道路用地(公共設施用地)，第三種住宅區之建蔽率為 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，東側空地現況為私人停車場，北側 269、313、315、317、319、321、323、326 地號等 8 筆土地為道路用地(公共設施用地)，部分遭違章占用。

（二）建築物使用現況

本更新單元內共有 7 棟合法建築物。東側 5 棟連棟建物屋齡約 50 年，為 2 層樓加強磚造建築物，現況為住宅使用。西側 2 棟建物屋齡約 43 年，為 5 層樓鋼筋混凝土造建築物，現況亦為住宅使用。

（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：東側臨磺港路、北側臨清江路 91 巷、南側臨清江路 113 巷之街廓，主要皆為住宅使用；西側臨未開闢計畫道路之街廓主要為住宅使用。另周邊有公園用地、綠地用地、市場用地、學校用地等，現況已開

闢作為公館公園、奇岩一號公園、磺港公園、大豐公園（目前為北投市場整建之中繼市場）、中央簡易公園、北投市場及北投行政中心（目前整建中）、臺鐵員工訓練中心使用，另有部分區域為保護區。

周邊地區磺港路以西、大興街以南及捷運淡水線（為交通用地）以東範圍使用分區多為第三種住宅區，現況主要為住宅使用，部分一樓為商業使用。磺港路以東第一街廓沿線為公園用地，大興街以南、公館路以西大部分為擬訂臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案範圍，使用分區多為第三種住宅區，現況主要為住宅使用。公館路以東多為第三種及第二種住宅區，部分為學校、公園、綠地、市場用地及保護區。磺港路以西、大興街以北、捷運淡水線以東範圍多為第三種商業區，其餘為第三種住宅區、市場用地等，現況市場用地範圍及一樓多為商業使用，二樓以上多做住宅使用。捷運淡水線以西範圍使用分區主要為第三種住宅區及第三之一種住宅區，其餘或有公園用地，現況一樓多商業使用、二樓以上住宅使用為主。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含北投區溫泉段四小段 268 地號等 17 筆土地，總面積 997.00 平方公尺（含道路用地(公共設施用地) 88.00 平方公尺），均為私有土地。

（二）建築物權屬

更新單元內共有 7 棟合法建築物，總樓地板面積 1,722.92 平方公尺，權屬均為私有。

四、更新課題

（一）建築物結構老舊，有結構安全之虞並影響市容

更新單元範圍內建物為 2 棟屋齡約 43 年之五層樓鋼筋混凝土造建物，及 5 棟連棟屋齡約 50 年之加強磚造建物，屋齡皆已達更新年期，屋況老舊且外觀窳陋，結構上有耐震及防火安全之疑慮，並影響市容觀瞻。

（二）周邊道路寬度不足，缺乏人行車行空間，恐影響防災逃生

更新單元北側為清江路 91 巷（6 公尺），依都市計畫圖，範圍內部分道路用地(公共設施用地)為該計畫道路範圍，未開闢未徵收且部分遭違章占用，故現況通行寬度不足 6 公尺，亦無設置人行道，缺乏人行車行空間，不但對行人用路安全不友善，更造成消防車輛無法通過，若發生火警會有救災不易之疑慮。

（三）停車空間不足

更新單元內建物皆無停車空間，導致停車需求外部化，且周邊巷道多無劃設停車格位造成汽機車常有違停狀況，嚴重影響附近交通及用路人權益。

參、實質再發展

一、周邊環境發展

本更新單元所在街廓為第三種住宅區，建築物使用臨磺港路為連棟二層磚造建物、往西南側有 2 棟、北側有 2 棟五層樓鋼筋混凝土造建物，未開闢計畫道路旁為一棟四層鋼筋混凝土造建物，其餘為二層加強磚造建物，現況多做住宅使用，街廓中間有部分私有空地，多作為停車場使用。周邊使用分區多為第三種住宅區，現況亦多作住宅使用，多為屋齡已達更新年期之老舊建物，亦有部分社區已更新完成或正在興建中；東邊沿磺港路東側為帶狀公園用地，再往東側為奇岩新社區細部計畫案範圍，建物多已興建完成，住宅使用為主，大多符合都市計畫使用目標。

周邊道路除東側 20 公尺寬磺港路已完全開闢完成外，西側 8 公尺寬未開闢計畫道路屬完全未開闢，北側清江路 91 巷及南側清江路 113 巷雖尚可通行，但皆有部分道路用地(公共設施用地)為私有未徵收且未開闢。主要交通動線為東側磺港路（20 公尺，南北雙向，但基地面前為南向），次要交通動線為北側清江路 91 巷（6 公尺，東西雙向）及街廓南側清江路 113 巷（8 公尺，東西雙向，但未開闢完成無法完全通行）。東側磺港路兩側皆有 1.5 公尺以上寬度之人行專用道，北側清江路 91 巷因部分道路用地(公共設施用地)未開闢未徵收，有部分違章占用及車輛停放，且無規劃人行通道，人車行通行皆不易。

鄰近公共設施尚完善，公共開放空間主要為 300 公尺範圍內之已開闢公園綠地，含磺港公園（東側約距 30 公尺）、奇岩一號公園（東側約距 37 公尺）、大豐公園（東北側約距 120 公尺）。鄰近機關為臺北市政府警察局北投分局、奇岩長青樂活大樓，鄰近市場用地為北投市場及北投區行政中心（北側約距 200 公尺，現況改建中，於旁邊大豐公園及北側停車場用地設立中繼市場）。

二、整體規劃構想

本案因基地面積及建蔽率的關係，更新後將於一樓規劃梯廳及商業使用空間，透過無遮簷人行道之留設，提供安全人行帶狀空間。將停車場出入口設置於北側清江路 91 巷並內化停車需求（依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，車道出入口設置於次要道路），減少對周邊交通之衝擊。

（一）更新單元範圍外

期望本案鄰近街廓未來辦理都市更新時，臨磺港路側為 111 年 10 月 7 日府都規字第 11130730551 號公告「臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」都市計畫案內之「磺溪及磺港溪周邊地區都市設計準則」範圍及「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，建議留設 2 公尺以上之無遮簷人行道、臨接寬度達 8 公尺以上計畫道路者，建議退縮 2 公尺以上無遮簷人行道、臨接未達 8 公尺計畫道路者，建議退縮補足 8 公尺並做順平處理，再退縮留設無遮簷人行道空間，以串聯並建立周邊完善、安全、無障礙之人行動線系統。

（二）更新單元範圍內

本更新單元東側磺港路（20 公尺）為 111 年 10 月 7 日府都規字第 11130730551 號公告「臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」都市計畫案內之「磺溪及磺港溪周邊地區都市設計準則」範圍及「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，未來將留設 2 公尺以上無遮簷人行道；北側臨磺港路 91 巷（6 公尺），範圍內道路用地(公共設施用地)未開闢完成，未來將協助開闢並退縮補足至 8 公尺並順平處理(依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，基地範圍未達一千平方公尺者，免再退縮 2 公尺以上無遮簷人行道)，使單元周邊形成完善人行及逃生動線系統。

依111年10月7日府都規字第11130730551號公告「臺北市北投區都市計畫細部計畫（第二次通盤檢討）案（第一階段）」都市計畫案內之「磺溪及磺港溪周邊地區都市設計準則」規定，面對磺溪及磺港溪之建築物立面以正立面進行設計，本更新單元更新後建築量體會依照此準則設計規劃。

本更新單元東側留設消防救災空間，供雲梯車作業使用。建築量體未來將集中留設，並配合周邊環境規劃開放空間、加強綠化植栽，除塑造良好都市景觀，亦作為災害緩衝使用。

表1：本更新案提升環境貢獻及公益性相關規劃構想表

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	更新範圍完整性	更新單元東側及北側兩側臨路，西側臨接鄰地之地籍邊界無曲折，為一完整之近三角形範圍，並未涉及毗鄰畸零地之情形。
2	都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻	1. 更新單元主要交通動線為東側臨接之磺港路（20公尺，南北向分流），單元前方為南向單向通行，人行道旁有劃設停車格位。次要交通動線為北側清江路91巷（6公尺，東西雙向），單元臨接處部分道路用地（公共設施用地）未開闢未徵收或已開闢未徵收（為範圍內269、313、315、317、319、321、323、326地號等8筆土地），常有汽機車長期停放；另本街廓西北側（近未開闢計畫道路）臨接處之道路用地（公共設施用地）遭建物占用，造成路幅寬度不足，僅能容許一輛自小客車通行，嚴重影響消防安全。更新單元東側臨磺港路（20公尺）將留設2公尺以上無遮簷人行道；北側計畫道路寬度僅6公尺且未完全開闢完成，將範圍內道路用地（公共設施用地）部分協助開闢完成，再多退縮2公尺以補足至8公尺達消防車通行寬度，以提升地區消防救災安全。（依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，基地範圍未達一千平方公尺者，免再退縮2公尺以上無遮簷人行道）並於東側留設消防車救災空間，提升都市防災功能。

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	都市環境品質、都市景觀、都市生態貢獻	3. 考量周邊交通系統，將人車動線分離，車行出入口設於北側清江路 91 巷上（依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，車道出入口設置於次要道路），並內化停車需求。 4. 未來建築規劃將導入綠建築設計，並提升排水系統，以創造節能減碳之都市環境。
3	推動無障礙空間	未來規劃將依規定檢討無障礙環境及納入通用設計理念，提供友善無障礙之公共空間。
4	迫切申請都市更新必要性（劃定面積未達1,000平方公尺）	1. 更新單元內建物為屋齡逾50年之加強磚造建築物及屋齡逾43年之鋼筋混凝土造建築物，現況老舊窳陋，結構安全堪慮。 2. 北側清江路 91 巷現況路幅不足，道路用地（公共設施用地)部分遭違章占用，且有車輛長期違規停放，嚴重影響消防安全。 3. 範圍內無公有土地、更新意願共識高。建物坐落地號及 312 地號空地範圍原進行都市危險老舊建築物更新整合，最終僅剩一戶建物所有權人未同意參與更新，長期溝通仍未有良好共識。因原範圍危老重建同意比例已超過九成，為保障其餘所有權人參與都市更新之權益，遂決定擴大更新範圍轉軌都市更新：納入原範圍東北側之畸零空地及北側部分未開闢且全部未徵收道路用地(公共設施用地)共 8 筆地號範圍（即圖 3 協助開闢計畫道路範圍），亦增加參與都市更新之公益性。

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 997.00 平方公尺，扣除道路用地(公共設施用地) 88.00 平方公尺為 909.00 平方公尺，其所在街廓面積為 2,649.00 平方公尺，約占該街廓 34.31%，更新單元之劃定規模符合臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 4 款「街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新，且無礙建築設計及市容觀瞻並一次更新完成，其面積在一千平方公尺以上者。但其面積在五百平方公尺以上，經敘明理由，提經審議會審議通過者。」之規定。

三、建築物及地區環境狀況評估標準

本更新單元符合「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 1 項指標(五)、指標(六)規定。

（一）指標五：「更新單元內建築物經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認，未銜接公共汙水下水道系統之棟數占更新單元內建築物總棟數比例達二分之一以上。」申請範圍內總計建築物 7 棟，經臺北市政府工務局衛生下水道工程處確認未銜接公共汙水下水道系統者，合計為 7 棟，占建築物總棟數比例 100%，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，共有 5 棟 50 年加強磚造建築物、2 棟 43 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為 100%。前開建築物經廖澤民建築師事務所廖澤民建築師簽認，無設置電梯設備之棟數共 7 棟，棟數比例 100%，符合規定；法定停車位數低於戶數十分之七之棟數共 7 棟，棟數比例 100%，符合規定。

四、更新單元涉及都市計畫之擬定及變更情形

本更新單元無涉及都市計畫之擬訂及變更情形。

五、更新單元涉及畸零地檢討情形

本更新單元經廖澤民建築師事務所廖澤民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、受保護樹木之情形。溝渠部分經臺北市政府工務局水利工程處 112 年 1 月 5 日北市工水下字第 1116008265 號函表示：『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。』(詳附錄二)

八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內無公有土地。

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

本更新單元經廖澤民建築師事務所廖澤民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 112 年 2 月 20 日舉辦更新單元範圍內說明會，範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 2。

表 2：更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

人數及面積 / 同意數及比例	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和（A）	54	23	997.00	1,722.92
目前有更新意願數（B）	23	17	703.80	1,249.87
目前有更新意願比（B/A）	42.59%	73.91%	70.59%	72.54%
目前無更新意願數（C）	0	0	0	0
目前無更新意願比（C/A）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
目前未表達意願數（D）	31	6	293.20	473.05
目前未表達意願比（D/A）	57.41%	26.09%	29.41%	27.46%

統計日期：112 年 3 月 22 日止

（二）相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元相鄰土地之建築物為業已建築完成且年期 42 年，相鄰土地面積合計 834.00 平方公尺，範圍分為三：

1. 327 地號（70 使字第 0816 號範圍，建物坐落地號）：
   土地面積 690.00 平方公尺，所有權人 25 人（皆私有）；
2. 328 地號（北側毗鄰道路用地（公共設施用地））：
   土地面積 34.00 平方公尺，私有所有權人 25 人（皆私有，與 327 地號權屬相同）；
3. 329、331 地號（70 使字第 0816 號範圍，西南側空地）：
   土地面積 110.00 平方公尺，所有權人 65 人（含公有 1 人）。

相關圖說詳圖 8 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 112 年 2 月 17 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分別如表 3、表 4、表 5。

表 3：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表（327 地號範圍）（70 使字第 0816 號）

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）	25	25	690.00	2,188.45
目前有更新意願數（B）	9	9	256.44	807.69
目前有更新意願比（B/A）	36.00%	36.00%	37.17%	36.91%
目前無更新意願數（C）	0	0	0	0
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）	16	16	433.56	1,380.76
目前未表達意願比（D/A）	64.00%	64.00%	62.83%	63.09%

統計日期：112 年 3 月 22 日止

表 4：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表（328 地號範圍）（道路用地）(公共設施用地)

人數及面積 / 同意數及比例	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和（A）	25	0	34.00	0.00
目前有更新意願數（B）	9	-	12.64	-
目前有更新意願比（B/A）	36.00%	-	37.17%	-
目前無更新意願數（C）	0	-	0	-
目前無更新意願比（C/A）	0.00%	-	0.00%	-
目前未表達意願數（D）	16	-	21.36	-
目前未表達意願比（D/A）	64.00%	-	62.83%	-

統計日期：112 年 3 月 22 日止

表 5：相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表（329、331 地號範圍）（70 使字第 0816 號）

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	64	3	109.69	277.00
排除部分	2	3	0.64	277.00
全區比例計算總和（A）	62	0	109.05	0.00
目前有更新意願數（B）	9	-	2.48	-
目前有更新意願比（B/A）	14.52%	-	2.27%	-
目前無更新意願數（C）	0	-	0	-
目前無更新意願比（C/A）	0.00%	-	0.00%	-
目前未表達意願數（D）	53	-	106.57	-
目前未表達意願比（D/A）	85.48%	-	97.73%	-

統計日期：112 年 3 月 22 日止

備註1：331地號公有部分土地面積0.31平方公尺需排除同意比例計算，故私有土地總和為109.69平方公尺。

備註2：331地號登記次序0032假扣押登記（土地面積0.01平方公尺）、登記次序0037依台灣士林地方法院88、3、25士院仁執全智字第532號函辦理限制登（土地面積0.63平方公尺），皆須排除同意比例計算。

備註3：40085、40087、40090建號皆為民國40年登記之磚土造建物（建物面積合計277.00平方公尺），建築完成日期分別為民國19年、民國4年及民國30年，但坐落土地現況為空地已無建物，推估是未辦理滅失，故持分面積不加進合計內。

備註4：40085、40087、40090建號之建物所有人住址為空白，登記日期皆為民國40年，但坐落土地331地號之土地所有權人最早登記日期為民國51年，推估此三位所有權人已不存在，故建物所有權人人數與面積於參與更新時排除。

備註5：承備註1～2，土地面積全區比例計算總和為109.05平方公尺；
承備註3～4，建物面積全區比例計算總和為0.00平方公尺。

（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如下：

1. 327地號範圍：土地人數為36.00%、建物人數為36.00%、土地面積為37.17%、建物面積為36.91%，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42.59%、建物人數為73.91%、土地面積為70.59%、建物面積為72.54%。

2. 328地號範圍：土地人數為36.00%（建物人數為0故無比例）、土地面積為37.17%（建物面積為0.00平方公尺故無比例），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42.59%、土地面積為70.59%。

3. 329、331地號範圍：土地人數為14.52%（建物人數為0故無比例）、土地面積為2.27%（建物面積為0.00平方公尺故無比例），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42.59%、土地面積為70.59%。

因此申請人未將兩相鄰土地範圍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。

二、本更新單元北側為6公尺計畫道路，為部分未經市府開闢且未取得之計畫道路，本案將其中8筆道路用地（公共設施用地）納入更新單元範圍內，未來將協助開闢該範圍部分至可供通行。

陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形

一、112 年 8 月 18 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 39 次專案小組會議

(一)會議決議如下：

1. 本案仍請依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則辦理，將車道出入配置於次要道路，倘確實有配置上困難，於後續事業計畫階段檢討並提供相關建築規畫圖後再提起審議會討論。

2. 同意本案更新單元劃定，請本市都市更新處將會議記錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，再提審議會追認結果辦理後續事宜。

(二)處理情形

已依會議決議將車道出入配置於次要道路，並一併修正檢討書內容及相關圖說。

二、112 年 9 月 18 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 601 次審議會追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 39 次專案小組會議」審查結果：

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。

柒、附圖

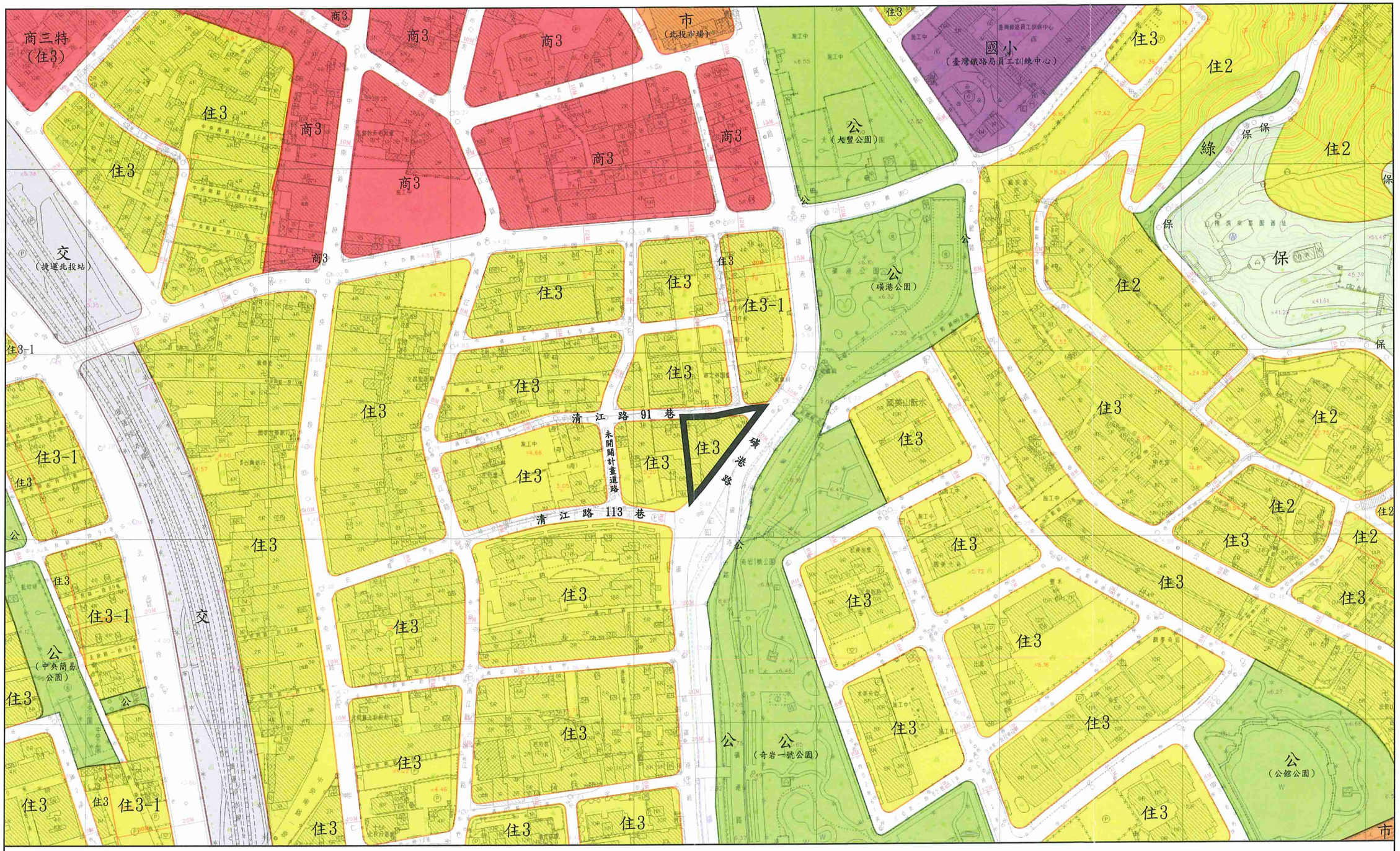


圖1：更新單元都市計畫圖　　比例尺：1/2000

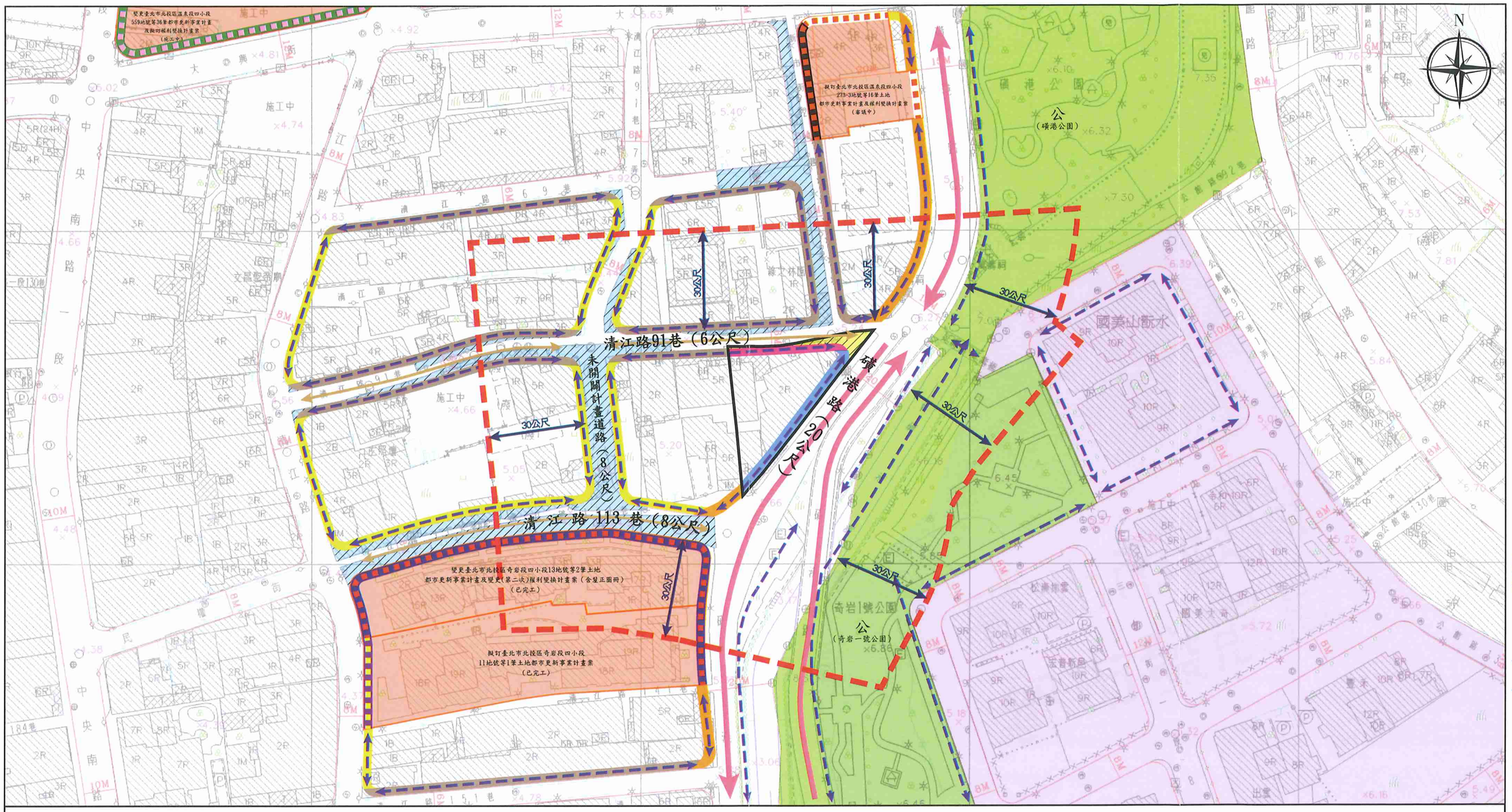


圖2：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

圖例：

- 更新單元
- 建議範圍
- 公園用地、綠地用地
- 主要道路
- 次要道路
- 人行動線系統
- 協助開闢計畫道路範圍
- 未開闢計畫道路範圍

- 自建築線或地界線退縮留設2公尺以上無遮簷人行道
- 建議自建築線或地界線退縮留設2公尺以上無遮簷人行道
- 臨未滿8公尺計畫道路，退縮補足8公尺並做順平處理（依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，免再退縮2公尺以上無遮簷人行道）
- 建議臨8公尺以上道路，留設2公尺以上無遮簷人行道
- 建議臨未滿8公尺道路，應補足8公尺並做順平處理，再留設2公尺以上無遮簷人行道空間

擬訂臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案開放空間圖例：

- 奇岩新社區都市設計審議管制範圍後續依都市設計審議為準

事業計畫範圍及相關圖例：

- 退縮留設8公尺無遮簷人行道
- 退縮留設6公尺無遮簷人行道
- 退縮留設4公尺無遮簷人行道
- 退縮留設2公尺以上無遮簷人行道
- 退縮補足至8公尺道路並與道路順平，再留設2公尺(含)以上無遮簷人行道

比例尺：1/1200

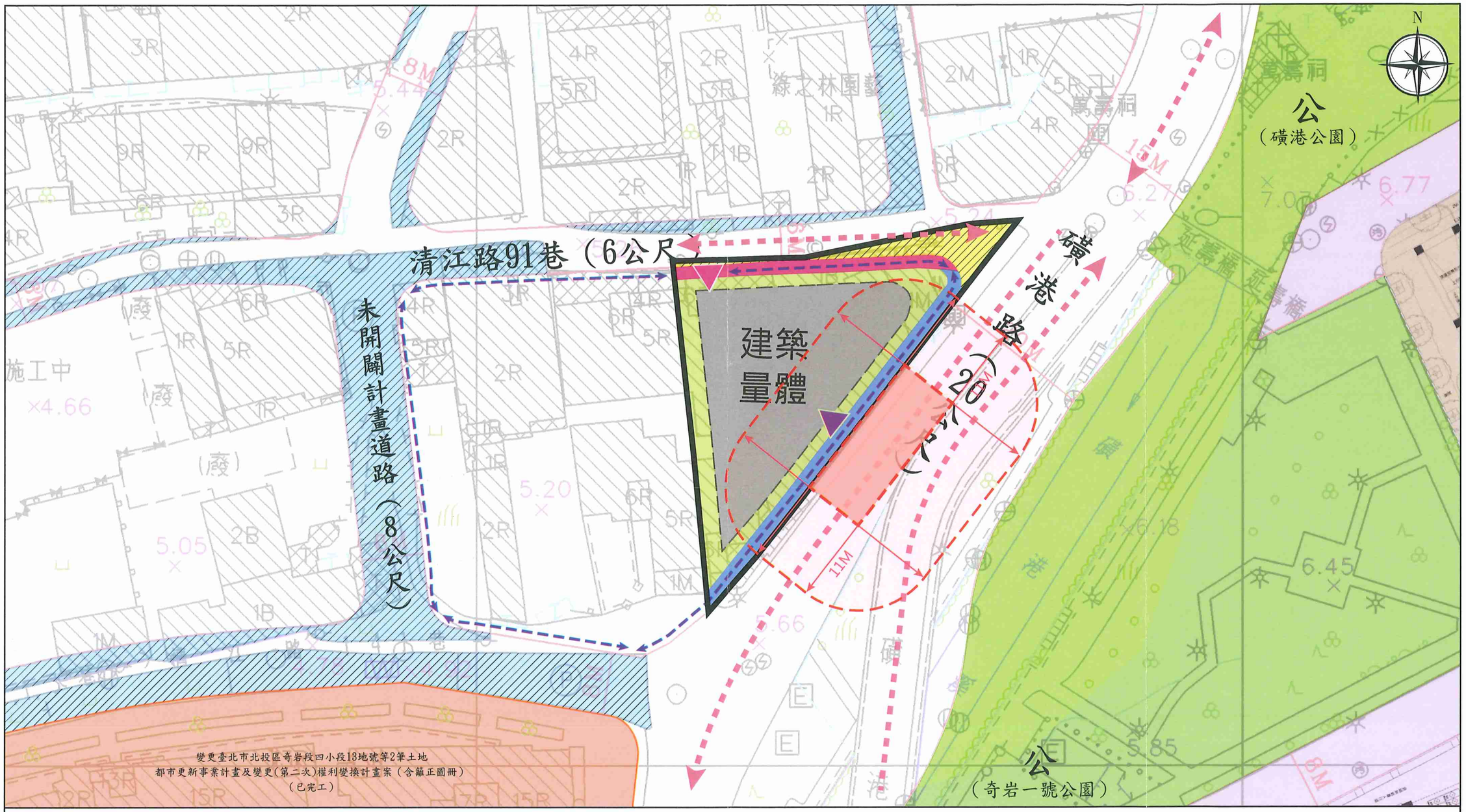


圖3：更新單元範圍內規劃構想圖

圖例：

- 更新單元
- 建築量體
- 消防救災活動空間（8公尺×20公尺）
- 救災半徑（11公尺）
- 綠化、開放空間
- 車行動線
- 人行動線系統
- 人行出入口
- 汽機車道出入口
- 公園用地、綠地用地
- 自建築線或地界線退縮留設2公尺以上無遮簷人行道
- 臨未滿8公尺計畫道路，退縮補足8公尺並做順平處理（依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，免再退縮2公尺以上無遮簷人行道）
- 未開闢計畫道路範圍
- 協助開闢計畫道路範圍

擬訂臺北市北投區奇岩新社區細部計畫案開放空間圖例：

- 奇岩新社區都市設計審議管制範圍後續依都市設計審議為準

※ 相關事業計畫案之退縮以事業計畫內容為準

比例尺：1/500

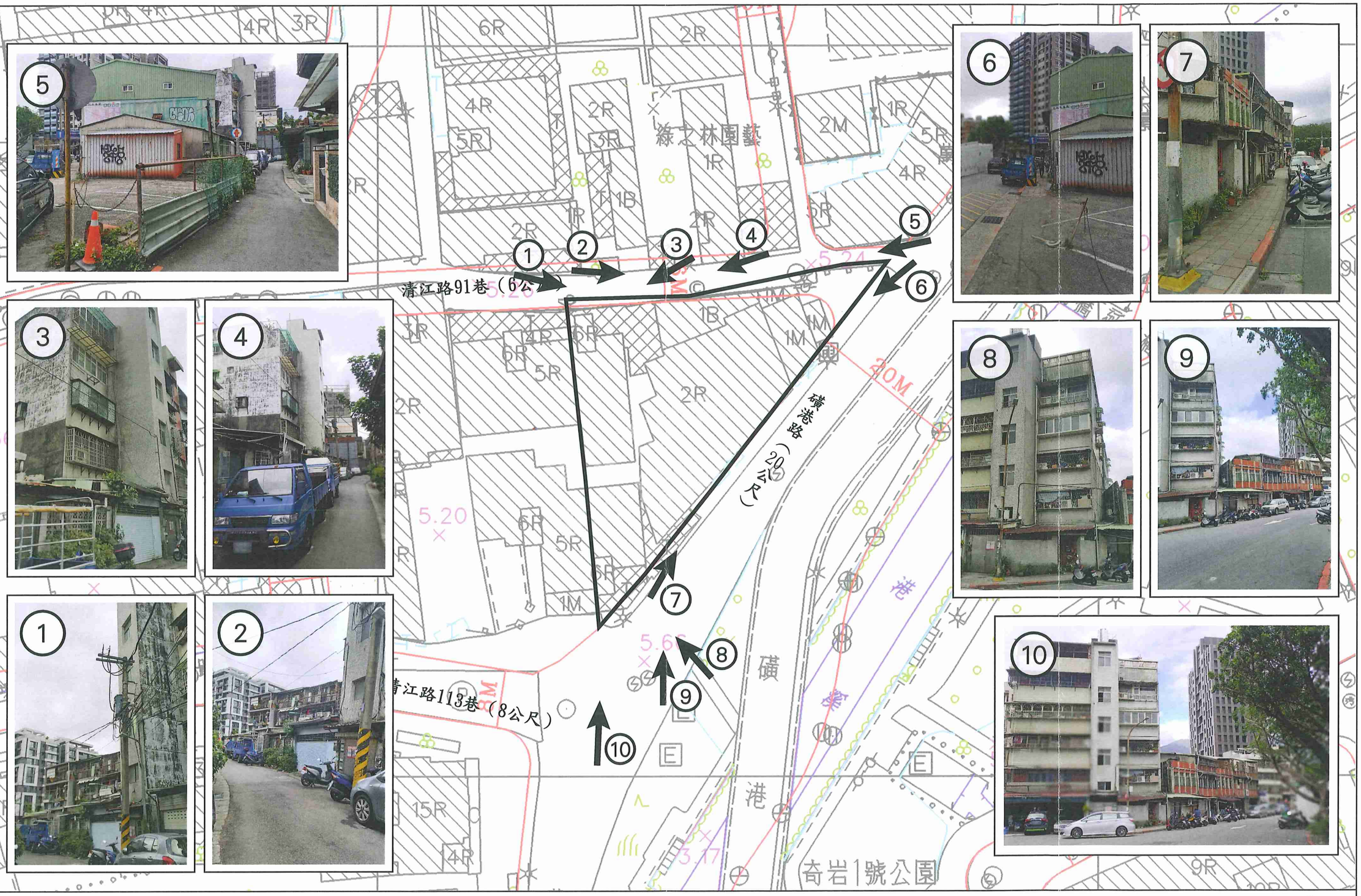


圖4 ： 更新單元範圍內現況照片圖

圖例：更新單元　　拍攝角度

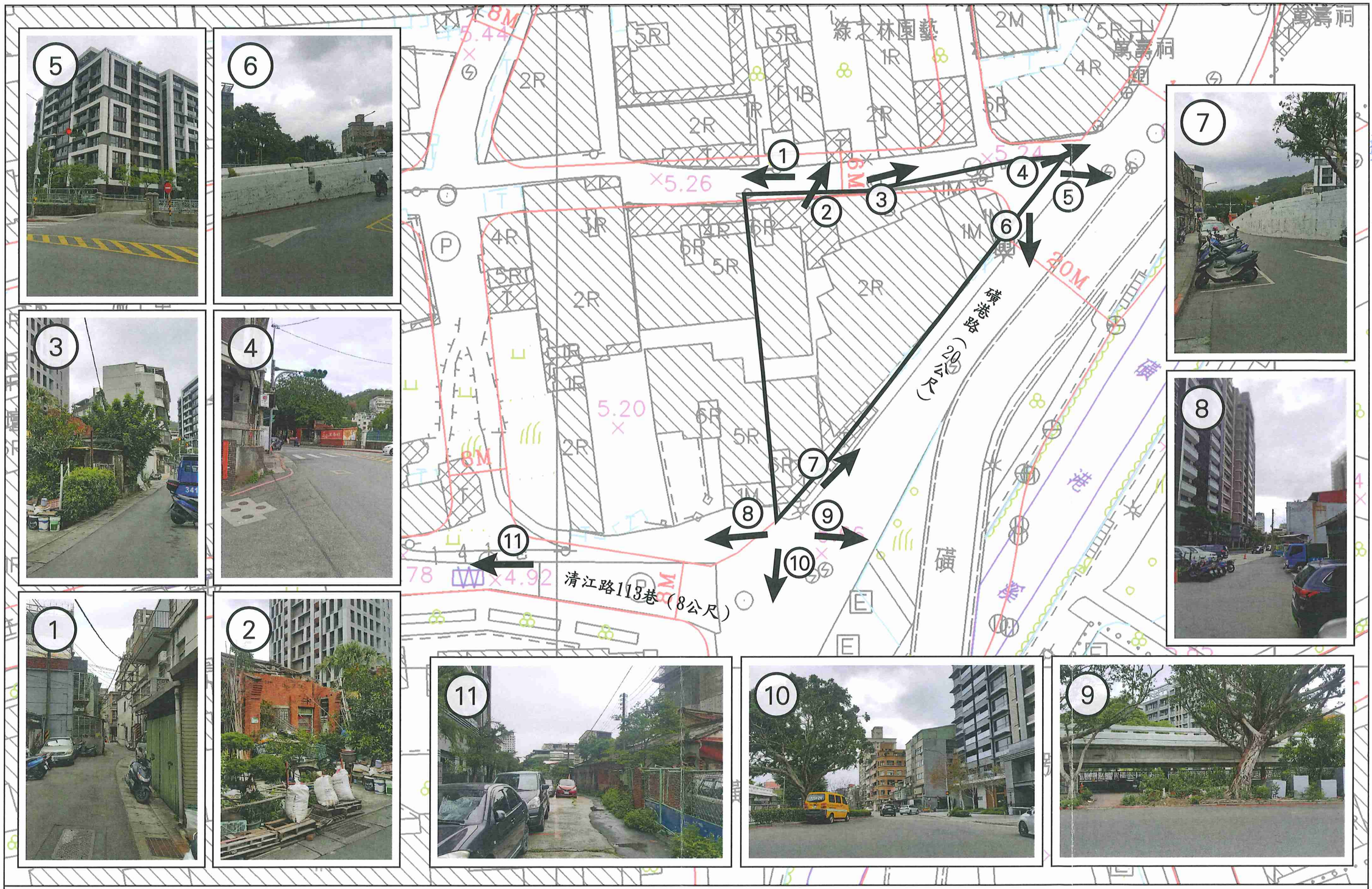


圖5 ： 更新單元範圍外及周邊現況照片圖

圖例：更新單元　　拍攝角度



圖6：更新單元建築物套繪圖　　圖例：□ 更新單元　　比例尺：1/500

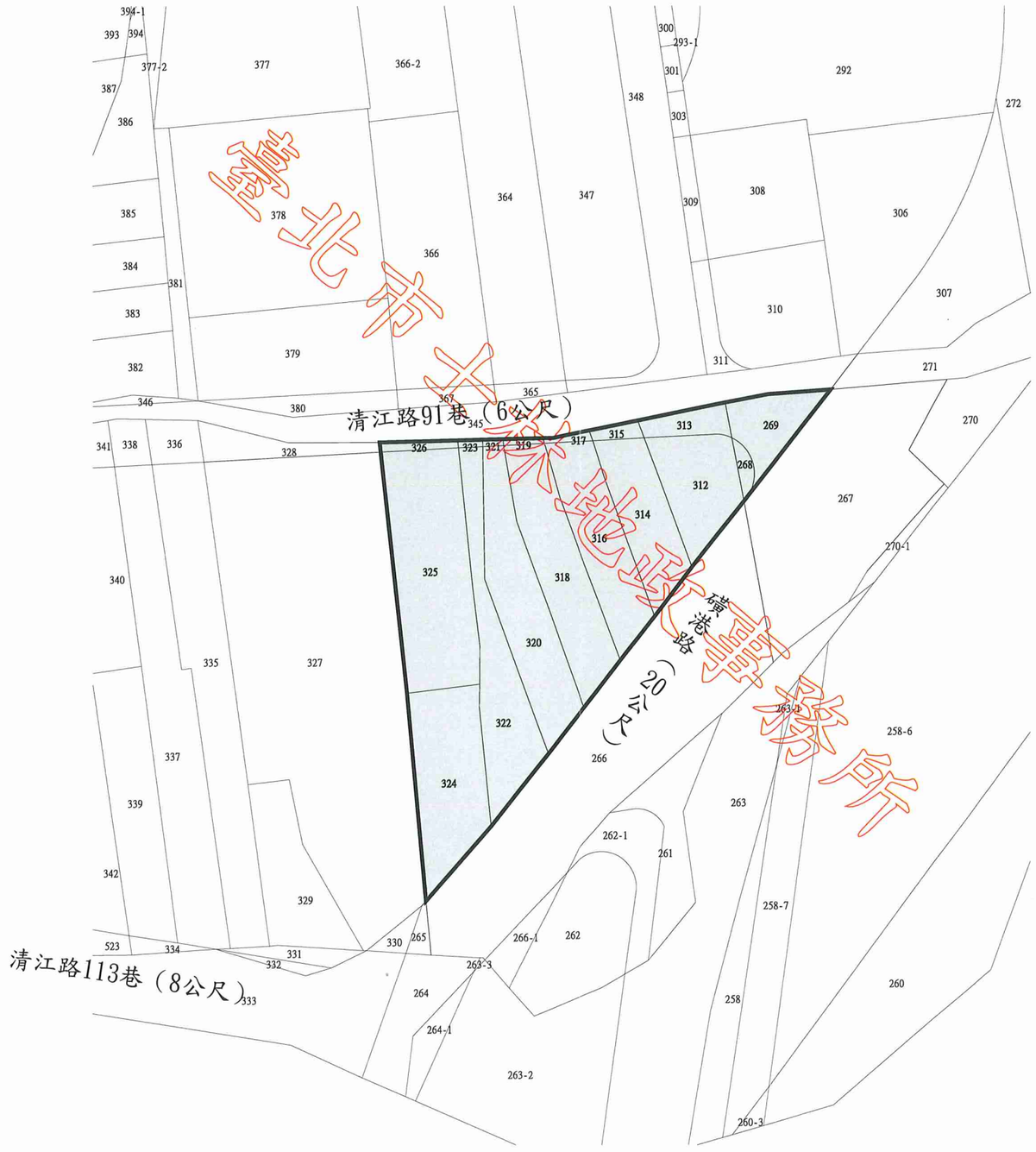
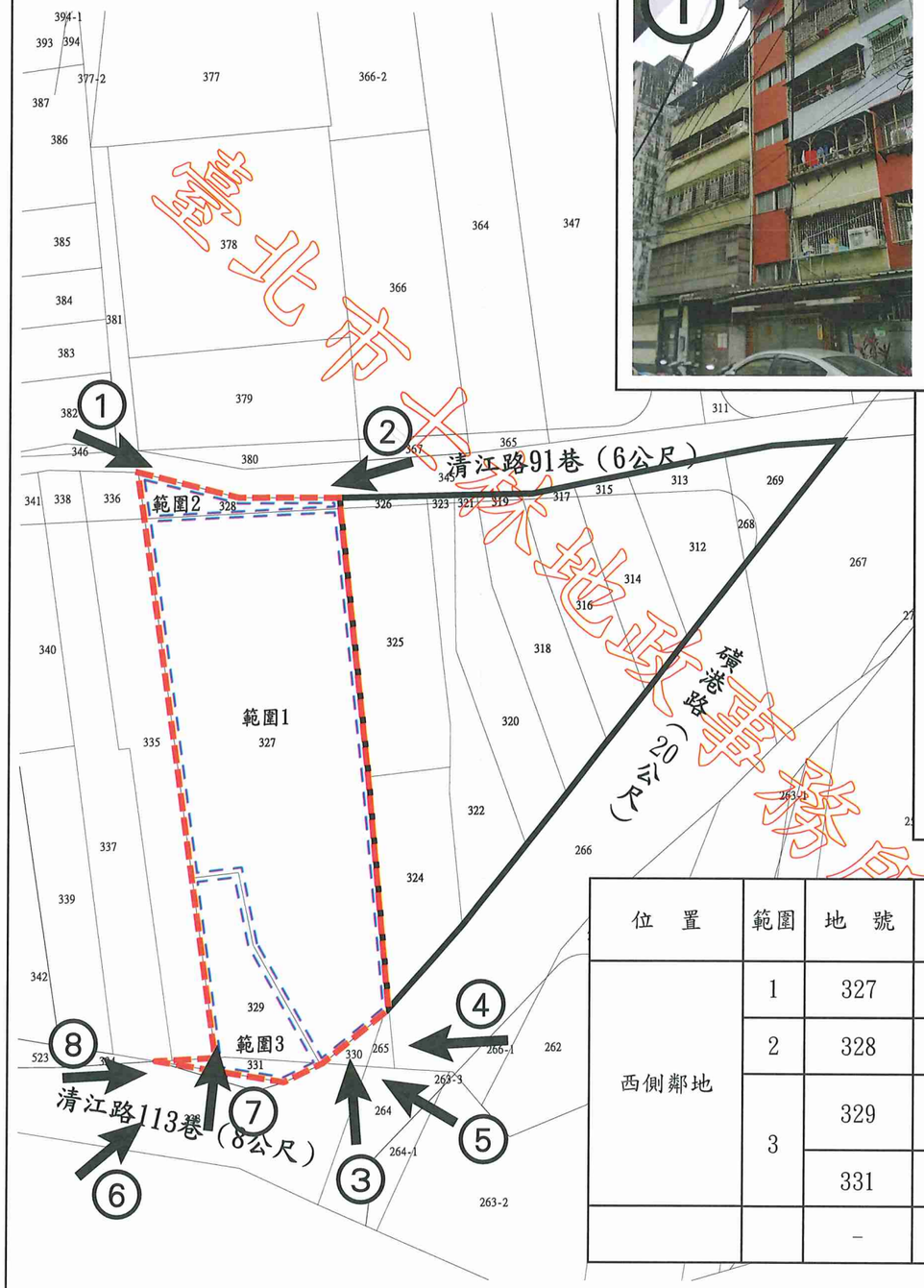
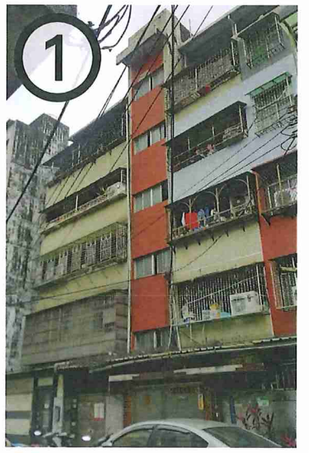
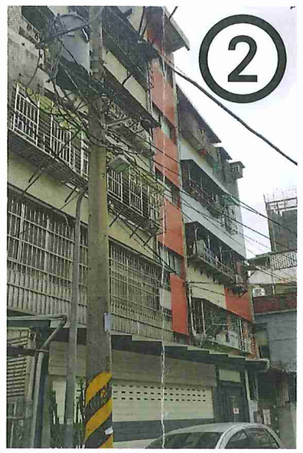


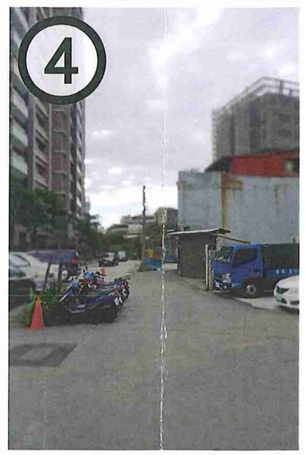
圖7：更新單元地籍圖　　圖例：　更新單元範圍　　私有土地　　比例尺：1/500

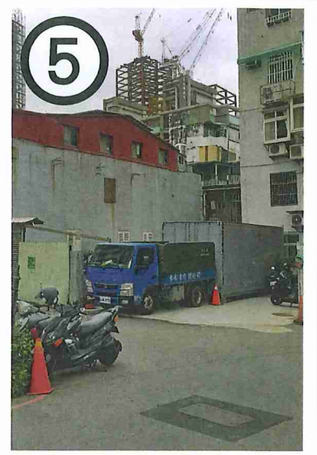




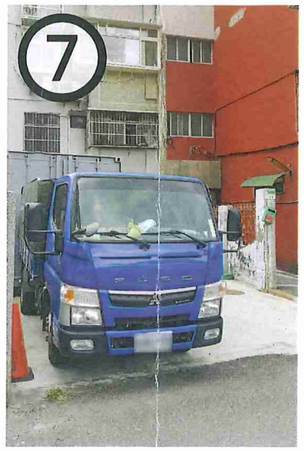


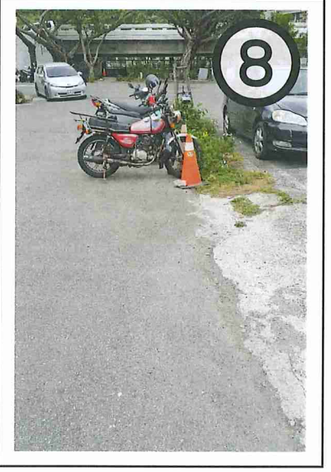












位　置	範圍	地　號	協調範圍土地面積（平方公尺）		現　況	建築物樓層數（層）	建築物年期（年）	備　註
西側鄰地	1	327	690.00		兩棟鋼筋混凝土造建築物	5	42	70使字第0816號
	2	328	34.00		空地，屬道路用地，已鋪設柏油路面	－	－	未徵收已開闢
	3	329	95.00	110.00	空地，部分私人停車使用，部分鋪設柏油路面，現況供車輛通行	－	－	屬70使字第0816號範圍內，故納入鄰地協調範圍
		331	15.00		空地，部分鋪設柏油路面供車輛通行	－	－	
		－	合　計	834.00		－	－	

圖8：鄰地協調範圍示意圖　　圖例：更新單元　西側鄰地範圍　意願調查範圍　　比例尺：1/500

附錄一、公民或團體陳情意見綜理表

無。

附錄二、相關函文（公部門函復公文）

一、臺北市政府工務局大地工程處 111 年 12 月 30 日北市工地審字第 1113002049 號函

二、臺北市政府文化局 111 年 12 月 30 日北市文化文資字第 1113037677 號函

三、臺北市政府文化局 112 年 1 月 3 日北市文化資源字第 1113037674 號函

四、臺北市政府工務局衛生下水道工程處 112 年 1 月 5 日北市工衛營字第 1113059816 號函

五、臺北市政府工務局水利工程處 112 年 1 月 5 日北市工水下字第 1116008265 號函

六、財政部國有財產署北區分署 112 年 2 月 10 日台財產北改字第 11200034430 號函

七、臺北市都市更新處 112 年 3 月 20 日北市都新企字第 1126002365 號函

八、臺北市政府都市發展局 112 年 5 月 11 日北市都新字第 1126003439 號函

九、臺北市政府都市發展局 112 年 8 月 8 日北市都新字第 1126004960 號函

十、臺北市政府 112 年 8 月 11 日府都新字第 1126018421 號函

十一、臺北市政府 112 年 9 月 6 日府都新字第 1126019498 號函

十二、臺北市政府 112 年 9 月 25 日府都新字第 1126020136 號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局大地工程處　函

106658
臺北市大安區信義路四段233號7樓
受文者：陳麗芳

發文日期：中華民國111年12月30日
發文字號：北市工地審字第1113002049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：臺端函詢臺北市北投區溫泉段四小段268地號等17筆土地申請自行劃定更新單元是否屬「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」案，謹提供本市山坡地資訊查詢結果1份，復請查照。

說明：

一、復臺端111年12月28日勤建(111)投字第006號函。

二、山坡地相關資訊歡迎至本市山坡地保育利用資訊查詢系統（https://swc.taipei/swcinfo/）查詢。

正本：陳麗芳
副本：

處長池蘭生

本案依分層負責規定授權人員決行

本影本與正本相符

查詢日期：2022年12月29日

查得17筆，查無地籍資料0筆

序號	區	段	小段	地號	山坡地範圍	水保計畫申請紀錄	水土保持法違規紀錄	可利用限度	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	北投	溫泉	四	268	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	北投	溫泉	四	269	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	北投	溫泉	四	312	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	北投	溫泉	四	313	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	北投	溫泉	四	314	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	北投	溫泉	四	315	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	北投	溫泉	四	316	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	北投	溫泉	四	317	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	北投	溫泉	四	318	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
10	北投	溫泉	四	319	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
11	北投	溫泉	四	320	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
12	北投	溫泉	四	321	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
13	北投	溫泉	四	322	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
14	北投	溫泉	四	323	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
15	北投	溫泉	四	324	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

16	北投	溫泉	四	325	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
17	北投	溫泉	四	326	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政府都發局土地使用分區申請及查詢系統(https://www.zone.gov.taipei/)

※ 如有使用疑問可電洽本處審查管理科(02-27591109)。

本影本與正本相符

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

10681
臺北市信義路四段233號7樓
受文者：陳麗芳君

地址：110204臺北市信義區市府路1號6樓西北區
承辦人：陳雅淇
電話：02-27208889/1999轉3642
傳真：02-27582427
電子信箱：bb8615@gov.taipei

發文日期：中華民國111年12月30日
發文字號：北市文化文資字第1113037677號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端函詢本市「北投區溫泉段四小段268地號等17筆土地」範圍內是否涉及文化資產相關事宜一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、復臺端111年12月28日勤建(111)投字第004號函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：北投區溫泉段四小段268、269、312至326地號等17筆。

(二)建物：北投區溫泉段四小40004、40272、40274至40277、40397至40399、40587至40595、40687、41149建號等20筆。

(三)門牌：北投區磺港路116、118、120、122、124、126及清江路91巷56號、113巷35、43號。

三、經檢視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，本局無特殊列管事項。

四、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，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，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。

正本：陳麗芳君
副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行

本影本與正本相符

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

106658
臺北市大安區信義路4段233號7樓
受文者：陳麗芳 君

發文日期：中華民國112年1月3日
發文字號：北市文化資源字第1113037674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：楊筑涵
電話：02-27208889/1999轉3561
傳真：02-27236464
電子信箱：ac8598@gov.taipei

主旨：有關臺端函詢「臺北市北投區溫泉段四小段268地號等17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、復臺端111年12月28日勤建（111）投字第007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、案經臺端檢附現況照片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，請逕洽本局承辦人說明暨提供協助。

本影本與正本相符

正本：陳麗芳 君
副本：

局長蔡詩萍

本案依分層負責規定授權人員決行

本影本與正本相符

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局衛生下水道工程處　函

106658
臺北市大安區信義路四段233號7樓
受文者：陳麗芳君

發文日期：中華民國112年1月5日
發文字號：北市工衛營字第1113059816號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：103036臺北市大同區酒泉街235號
承辦人：孫書興
電話：25973183#120
電子信箱：sso20068@gov.taipei

主旨：有關台端函詢「申請自行劃定臺北市北投溫泉段四小段268地號等17筆土地為更新單元」範圍內建物是否有銜接公共污水下水道系統案，請查照。

說明：

一、復台端111年12月28日勤建（111）投字第003號函。

二、經查旨揭門牌建物尚未銜接至公共污水下水道系統，請卓參。

正本：陳麗芳君
副本：

處長程培嘉
本案依分層負責規定授權人員決行

本影本與正本相符

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局水利工程處　函

106658
臺北市大安區信義路4段233號7樓
受文者：陳麗芳君

發文日期：中華民國112年1月5日
發文字號：北市工水下字第1116008265號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：110204臺北市信義區市府路1號7樓西南區
承辦人：黃依筠
電話：02-27208889/1999轉8232
傳真：02-27226313
電子信箱：da_43218@gov.taipei

主旨：有關臺端函詢自行申請劃定「臺北市北投區溫泉段四小段268地號等17筆土地」為更新單元範圍內是否涉及溝渠使用，復請查照。

說明：

一、復臺端111年12月28日勤建（111）投字第005號函。

二、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、非屬公共排水設施部分毋須提送相關廢止或改道計畫審查；惟如有變動時，仍需維持其既有排水功能並確保上游基地排水無虞，避免鄰近基地排水問題。基地內排水溝施工完成應由業主負責維護管理，另基地開挖施工時如發現有其他不明排水設施應立即通知本處現場勘查，請勿任意變更或廢除，以免影響排水安全。

正本：陳麗芳君
副本：臺北市都市更新處、臺北市政府工務局水利工程處雨水下水道工程科

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行

本影本與正本相符

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：李佳惠 (02)27814750分機1515

106
台北市大安區信義路四段233號7樓
受文者：申請人 陳麗芳君

發文日期：中華民國112年2月10日
發文字號：台財產北改字第11200034430號
速別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：台端訂於112年2月17日召開「申請自行劃定臺北市北投區溫泉段四小段268地號等17筆土地為更新單元」相鄰土地協調會一案，本分署不克派員出席，請查照。

訂

說明：

一、依財政部國有財產署112年2月9日台財產署改字第11200041270號書函交下台端112年2月7日勤建(112)投字第001號開會通知單辦理。

二、依案附都市更新範圍及鄰地協調範圍圖所載，鄰地協調範圍涉財政部國有財產署經管同小段331地號國有土地，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定，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。爰本分署將俟都市更新主管機關徵詢時，再行表達意見。

線

正本：申請人 陳麗芳君(聯絡人:張謙年)
副本：

本影本與正本相符

分署長 郭曉蓉

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

106658
台北市大安區信義路四段233號7樓
受文者：聯勤建設實業股份有限公司

發文日期：中華民國112年3月20日
發文字號：北市都新企字第1126002365號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：鄭伃芮
電話：02-27815696分機3029
電子信箱：ur00887@gov.taipei

主旨：有關臺端委託聯勤建設實業股份有限公司擬申請自行劃定「北投區溫泉段四小段268地號等17筆土地為更新單元」召開相鄰土地協調會一案，復請查照。

說明：

一、復臺端112年3月13日勤建(112)投字第003號函辦理（本處收件日為112年3月14日）。

二、查旨案相鄰土地協調會訂於112年2月17日（五）下午1時30分召開。由於臺端所檢送之意願調查統計結果不符「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」第2點第1項第9款規定，依各棟建築物分別統計，請依前開須知更正並重行發文通知。

三、次查有關旨案相關會議，請依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」、「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」及「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式」規定，並參考本處網站最新公布之「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書

本影本與正本相符

表格式」內容確實辦理；倘未依相關規定辦理者，後續申請自行劃定單元階段得依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第8點、第9點、第10點、第12點及第19點規定，不受理申請或予以駁回。

正本：陳麗芳
副本：聯勤建設實業股份有限公司、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

本影本與正本相符

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

106658
臺北市大安區信義路四段233號7樓
受文者：陳麗芳

發文日期：中華民國112年3月20日
發文字號：北市都新企字第1126002365號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：鄭仔芮
電話：02-27815696分機3029
電子信箱：ur00887@gov.taipei

主旨：有關臺端委託聯勤建設實業股份有限公司擬申請自行劃定「北投區溫泉段四小段268地號等17筆土地為更新單元」召開相鄰土地協調會一案，復請查照。

說明：

一、復臺端112年3月13日勤建(112)投字第003號函辦理（本處收件日為112年3月14日）。

二、查旨案相鄰土地協調會訂於112年2月17日（五）下午1時30分召開。由於臺端所檢送之意願調查統計結果不符「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」第2點第1項第9款規定，依各棟建築物分別統計，請依前開須知更正並重行發文通知。

三、次查有關旨案相關會議，請依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」、「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」及「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書表格式」規定，並參考本處網站最新公布之「臺北市受理民間申請自行劃定更新單元重建區段申請書

本影本與正本相符

表格式」內容確實辦理；倘未依相關規定辦理者，後續申請自行劃定單元階段得依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第8點、第9點、第10點、第12點及第19點規定，不受理申請或予以駁回。

正本：陳麗芳
副本：聯勤建設實業股份有限公司、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

本影本與正本相符

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

106658
台北市大安區信義路四段233號7樓
受文者：聯勤建設實業股份有限公司

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：鄭仔芮
電話：02-27815696分機3026
電子信箱：ur00887@gov.taipei

發文日期：中華民國112年5月11日
發文字號：北市都新字第1126003439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：臺端委託聯勤建設實業股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區溫泉段四小段268地號等17筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依臺端112年4月24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：陳麗芳
副本：聯勤建設實業股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

局長王玉芬

本案依分層負責規定授權人員決行

本影本與正本相符

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府　函

106658
臺北市大安區信義路四段233號7樓
受文者：聯勤建設實業股份有限公司(討論案1)

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：高俊銘
電話：02-27815696轉3060
電子信箱：ur00809@gov.taipei

發文日期：中華民國112年9月6日
發文字號：府都新字第1126019498號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄1份

主旨：檢送本府112年8月18日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第39次專案小組會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府112年8月11日府都新字第1126018421號開會通知單續辦（諒達）。

二、有關本次會議討論提案一、提案二及提案六，將提至審議會進行追認，請申請人或實施者依審議會追認結果辦理後續更新審議事宜。

三、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。

四、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於112年9月18日前提出書面意見，送本府都市發展局彙辦。

正本：蕭麗敏委員、彭彥植委員、陳彥向委員、簡裕榮委員、鐘少佑委員、林志崧委員、林佑璘委員、朱萬真委員、臺北市都市計畫委員會 邵琇珮委員、臺北市政府財政局 林昆華委員、臺北市政府地政局 吳智維委員、臺北市政府交通局 楊欽文委員、臺北市政府消防局 許志敏委員、臺北市政府法務局 林傳健委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員、臺北市都市更新處 詹育齊執行秘書、臺北市政府財政局 黃于珊幹事、臺北市政府財政局 石皓文幹事、臺北市政府財政局 陳鈺芳幹事、臺北市政府財政局 黃怡潔幹事、臺北市政府地政局 徐子偉幹事、臺北市政府地政局 陳憶萍幹事、臺北市政府地政局 張家銘幹事、臺北市政府地政局 陳光熙幹事、臺北市政府交通局 王少韡幹事、臺北市政府交通局 葉志韋幹事、臺北市政府交通局 紀韋廷幹事、臺北市政府消防局 洪晴泉幹事、臺北市政府消防局 鄭正奇幹事、臺北市政府文化局 江彩禎幹事、臺北市政府文化局 連婕幹事、臺北市政府社會局 白善印幹事、臺北市政府法務局、臺北市建築管理工程處、臺北市建築管理工程處 朱芳毅幹事、臺北市政府工務局新建工程處 丁仲仁幹事、臺北市政府工務局新建工程處 陳家邦幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 謝昕穎幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 關仲芸幹事、臺北市政府都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事、臺北市政府都市發展局都市設計科 張書維幹事、臺北市都市更新處 陳品先幹事、臺北市政府政風處、臺北市建築師公會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、台北市不動產開發商業同業公會、臺北市

本影本與正本相符

不動產估價師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、財政部國有財產署(討論案4)、財政部國有財產署北區分署(討論案4)、臺北市都市更新處更新企劃科(討論案1、2)、臺北市大安區古莊里吳宗雄里長(討論案2)、臺北市政府財政局(討論案4)、臺北市政府都市發展局住宅企劃科(討論案4)、臺北市政府都市發展局建築管理科(討論案4)、法務部調查局(討論案6)、農業部農田水利署(討論案6)、農業部農田水利署瑠公管理處(討論案6)、陳麗芳 君(討論案1)、聯勤建設實業股份有限公司(討論案1)、周德瑋 君(討論案2)、大衍聯合建築師事務所(討論案2)、億擎建設股份有限公司(討論案3)、宏盛創新規畫股份有限公司(討論案3)、三禾聯合建築師事務所(討論案3)、景瀚不動產估價師聯合事務所(討論案3)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討論案3)、台灣大華不動產估價師聯合事務所(討論案3)、王英彥 君(討論案3)、王英彥* 君(討論案3)、王清鈺 君(討論案3)、王清鈺* 君(討論案3)、王彭秋利 君(討論案3)、王彭秋利* 君(討論案3)、吳允恭 君(討論案3)、吳允恭* 君(討論案3)、吳怡達 君(討論案3)、吳秋敏 君(討論案3)、吳嘉閒 君(討論案3)、吳嘉閒* 君(討論案3)、周鈞瑩 君(討論案3)、周鈞瑩* 君(討論案3)、林宏基 君(討論案3)、林洪金珠 君(討論案3)、林郭美惠 君(討論案3)、財團法人中華基督教行道會 (討論案3)、財團法人中華基督教行道會* (討論案3)、財團法人基督教耕耘會 (討論案3)、財團法人基督教耕耘會* (討論案3)、張文群 君(討論案3)、張清鴻 君(討論案3)、許運馳 君(討論案3)、黃常富 君(討論案3)、劉光華 君(討論案3)、劉裕峯 君(討論案3)、劉裕峯* 君(討論案3)、振皓工程顧問股份有限公司(討論案4)、李天鐸建築師事務所(討論案4)、澔霆置業股份有限公司(討論案4)、潤泰創新國際股份有限公司(討論案5)、安邦工程顧問股份有限公司(討論案5)、富邦建設股份有限公司(討論案6)、財團法人都市更新研究發展基金會(討論案6)、潘冀聯合建築師事務所(討論案6)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會（含附件）

市長蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行

本影本與正本相符

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 39 次專案小組會議紀錄

112 年 9 月 6 日 府都新字第 1126019498 號

壹、時間：民國 112 年 8 月 18 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

參、主持人：朱萬真委員

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「臺北市北投區溫泉段四小段 268 地號等 17 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 鄭伃芮 02 2781-5696 轉 3026）

討論發言要點：

（一）財政局　黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

（二）地政局地價科　徐子偉幹事（書面意見）

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科　陳光熙幹事（書面意見）

本案無意見。

（四）交通局　謝霖霆幹事（吳泰宇代）（書面意見）

檢討書 P.5、13、14，依會議資料 P.5 提請大會討論事項略以：「2.……，本案更新單元車道出入口擬配置於磺港路(主要道路)，經檢視未符合前開審議原則，請規劃單位於大會上說明」，經查檢討書 P.5 申請單位評估檢討略以：「因北側清江路 91 巷現況僅 6 公尺寬，且街廓西北側臨接路段因現況建物占用，寬度最窄處不足 3 公尺，為減少車輛出入造成附近交通之衝擊，未來停車場出入口將設置於東側磺港路（基地前方為南向單行）近清江路 113 巷處，前方路幅較寬，且行車動線為單行道，可減少車輛出入造成附近交通之衝擊」，爰本局無意見。

（五）消防局 洪晴泉幹事（書面意見）

本案係涉及更新單元劃定檢討案，未涉本局權管，無意見。

本影本與正本相符

（六）都市發展局都市規劃科　謝昕穎幹事（書面意見）

本案係更新單元範圍劃定，無意見。

（七）都市發展局都市設計科　張書維幹事（書面意見）

討論議題為更新單元劃定，無意見。

（八）建築工程管理處　朱芳毅幹事（書面意見）

本更新單元面積為997平方公尺，申請自行劃定，車道出入口擬配置於磺港路(主要道路)未符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次通案主要審議原則，非屬本處權責業務，本處無意見。

（九）陳彥向委員（書面意見）

本案車道出入口擬設置於磺港路上未符合「本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，設置於次要道路，然而基地形狀類似直角三角形，若設斜坡往返地下道，僅能由長邊出入(磺港路)，故建議本案之特殊性予以同意。

（十）林志崧委員(出席並提供書面意見)

1. 同意劃定。
2. 車道出入口建議仍依審議通案原則辦理。

（十一）蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 請補充說明道路用地所有權人與住宅區土地所有權人是否一致，另請說明本案未來實施方式及道路用地(公共設施用地)未來協助開闢方式。
2. 北側巷道為6公尺，更新單元檢討書僅說明依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」退縮2公尺補足8公尺，是否再退縮2公尺人行步道，再請說明。
3. 鄰地協調會舉辦內容、同意比例再請補充說明。

（十二）林佑璘委員(出席並提供書面意見)

請申請人補充與鄰地協調之相關證明文件以茲證明。

（十三）都市更新處

1. 本案基地範圍為997.00平方公尺，未達1,000平方公尺，依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」，退縮補足8公尺後得免再退縮2公尺無遮簷人行道，故本案依前開原則補足8公尺後免再退縮2公尺

本影本與正本相符

無遮簷人行道。

2. 有關鄰地協調會相關資料，依本市申請自行劃定更新單元範本紀錄於附件冊三，檢討書僅載明鄰地協調會議開會時間、地點及意願統計資料，另附件冊三業經業務科室審查在案。

申請單位說明及回應

1. 本案範圍內之道路用地(公共設施用地)所有權人部分與範圍內第三種住宅區所有權人相符，未來擬採權利變換方式處理。

2. 本案基地臨北側清江路91巷(6公尺)，考量現況地形不易達成規劃配置，故補足8公尺後未再退縮2公尺無遮簷人行道。

3. 有關本案範圍內同意比例，目前與所有權人協商結果已達事業計畫門檻；另鄰地協調會於今年二月份於北投區奇岩區民活動中心召開，協調會出席狀況踴躍，實施者於會上說明分配及容積相關議題，相關意願比例請詳簡報資料。

4. 有關鄰地協調範圍（同小段329、331地號等2筆土地）合法建築物所有權人及面積之意願比例統計，因同小段331地號土地謄本記載地上為同小段40085、40087、40090建號等3筆建物，為民國4年、民國19年及民國30年之磚土造建物，惟現況係屬空地，且3位合法建築物所有權人非屬土地所有權人，推測前開3筆建號係未辦理合法建築物滅失，故排除於相關意願比例計算。

決議：

1. 本案仍請依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則辦理，將車道出入口配置於次要道路，倘確實有配置上困難，於後續事業計畫階段檢討並提供相關建築規劃圖後再提請審議會討論。

2. 同意本案更新單元劃定，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

二、申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段三小段546地號等3筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 王葦璇02 2781-5696轉3047）

討論發言要點：

（一）財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，無意見。

（二）地政局地價科 陳憶萍幹事(書面意見)

本影本與正本相符

討論事項無涉協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

（四）交通局 王少韡幹事(顏瑜代)（書面意見）

以下事項請於提送事業計畫時補充之：

(1) 請於相關規約等文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求本市交通單位開放基地路邊停車或裝卸貨，以免影響外部交通。」及「無障礙汽車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」

(2) 為鼓勵使用綠色運輸，建議於基地內留設自行車停車空間。

（五）消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

本案係涉及更新單元劃定檢討案，未涉本局權管，無意見。

（六）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

劃定更新單元部分，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

討論議題為更新單元劃定，無意見。

（八）建築管理工程處 朱芳毅幹事(書面意見)

本案涉及「臺北市都市更新條例」第12條第1項第4款規定，非本處權責，本處無意見。

（九）簡裕榮委員(出席並提供書面意見)

本案基地面積較小，僅臨6公尺計畫道路，且深度不深，建議申請單位依建管相關法令再檢討規劃構想之可行性。另涉及私約部分建議實施者妥予溝通協調。

（十）蕭麗敏委員(出席並提供書面意見)

1. 本案同意比例仍低(約50%)，東側鄰地有部分地主表達同意，建議後續應掌握鄰地同意意願，以免日後程序中鄰地所有權人請求納入更元。

2. 更新單元檢討書，整體規劃構想之規劃，請確認可行性，以避免日後事業計畫階段未能符合目前之承諾內容。

本影本與正本相符

（十一）林志崧委員

認同簡裕榮委員的建議，請申請人整合鄰接地主意願，尤其基地東側，整併改建以發揮都更效益。

申請人說明及回應：

1. 有關退縮人行步道設計已進行檢討，於北側6公尺計畫道路側，符合退縮補足至8公尺無遮簷人行道之原則，建築物可蓋8至9層。

2. 鄰地協調與意願調查，皆已按規定辦理，且於送件前已進行拜訪溝通多年，另由申請單位自行辦理之鄰地協調會議，東側545地號(臨師大路)為同一家族所持有，現況則為店面，其同意比僅25%，南側570地號及東南側574地號同意比均為零，實難整合，西側為已建築完成之七層樓華廈，故僅劃定546、549、550地號為更新單元。

決議：

1. 有關臨道路側退縮補足8公尺後，再退縮2公尺無遮簷人行道之可行性一節，請規劃單位檢討或調整基地整體規劃構想，於事業計畫階段再提請審議會討論。

2. 同意本案更新單元劃定，請本市都市更新處將會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會追認，再依審議會追認結果辦理後續事宜。

三、「擬訂臺北市士林區福林段三小段474地號等13筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案（承辦人：事業科 李惠閔 02 2781-5696轉3066）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，本局無意見。

（二）地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

本案未涉估價協審事項，無意見。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事(書面意見)

本案無意見。

（四）交通局 謝霖霆幹事(書面意見)

本案本次僅涉及都市更新程序，無涉交通議題，爰本局無意見。

（五）消防局 洪晴泉幹事(書面意見)

本影本與正本相符

臺北市都市更新及爭議處理審議會第601次會議紀錄

112年9月25日 府都新字第1126020136號

壹、時間：民國112年9月18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：簡瑟芳副召集人

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、報告提案：

一、追認「臺北市都市更新及爭議處理審議會第39次專案小組會議」審查結果

（一）申請自行劃定「臺北市北投區溫泉段四小段268地號等17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）申請自行劃定「臺北市大安區龍泉段三小段546地號等3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。

（三）「擬訂臺北市大安區懷生段二小段475地號等37筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案

決議：洽悉備查，請申請人收受審議會會議紀錄起1個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理核准，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考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。

本影本與正本相符