民間申請自行劃定更新單元

# 劃定臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地為更新單元檢討書

申請人：正大纖維工業股份有限公司

中華民國112年2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.....3

**參、實質再發展.....3**

一、更新單元與都市計畫關係說明.....3
二、周邊環境發展.....4
三、整體規劃構想.....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.....8
五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....8
六、更新單元涉及山坡地檢討情形.....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.....10
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.....11**

**陸、本市都市更新及爭議處理審議會及處理情形.....11**

一、歷次都市更新及爭議處理審議會辦理情形.....11
二、申請人回應情形.....12
三、其他.....12

**柒、附圖.....12**

**附錄一、公民或團體陳情意見處理情形.....23**

**附錄二、相關函文（公部門函覆公文）.....23**

一、臺北市政府工務局大地工程處 111 年 6 月 28 日北市工地審字第 1113001273 號.... 24
二、臺北市政府文化局 111 年 7 月 1 日北市文化資源字第 1113017185 號函.... 27
三、臺北市政府文化局 111 年 7 月 13 日北市文化資源字第 1113017616 號函.... 29
四、臺北市政府文化局 111 年 7 月 14 日北市文化文資字第 1113017619 號函.... 31
五、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 111 年 7 月 21 日北市工公配字第 1113037640 號函.... 32
六、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 7 月 26 日北市工水下字第 1116004487 號函 33
七、臺北市政府都市發展局 111 年 9 月 13 日北市都新字第 1116017028 號函.... 34
八、臺北市政府文化局 111 年 10 月 3 日北市文化文資字第 1113034460 號函.... 35
九、臺北市政府都市發展局 111 年 10 月 5 日北市都授新字第 1116023694 號函.... 38
十、臺北市政府 111 年 12 月 5 日府都新字第 1116031220 號函.... 43
十一、臺北市政府 111 年 12 月 30 日府都新字第 1116035550 號函.... 48

# 圖目錄

圖 1 更新單元位置圖 .....13
圖 2 更新單元都市計畫圖 .....15
圖 3 更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深 30 公尺範圍建議圖 .....16
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖 .....17
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖 .....18
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖 .....19
圖 7 更新單元建築物套繪圖 .....20
圖 8 更新單元地籍圖 .....21
圖 9 鄰地協調範圍示意圖 .....22

# 表目錄

表 1 土地及合法建築物權屬統計表 .....2
表 2 公益性設施及相關配置之規劃構想 .....7
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 .....10
表 5 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表 .....14

案名：劃定臺北市北投區奇岩段五小段 495 地號等 24 筆土地為更新單元檢討書

申請人：正大纖維工業股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區承德路七段(40 公尺)、公館路(20 公尺)、北投路一段(20 公尺)、礦港溪公園用地及其東側之綠地用地所圍街廓內之北側。

二、計畫範圍：臺北市北投區奇岩段五小段 495、495-5、522-2、523、523-1、523-3、525、525-7、530、531、531-2、531-3、531-4、533、533-1、533-2、533-4、534、534-1、543、548、548-1、548-2 及 548-4 地號等 24 筆土地。

三、計畫面積：20,652.00 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承德路七段（40 公尺）、公館路(20 公尺)、北投路一段(20 公尺)、礦港溪公園用地及其東側之綠地用地所圍街廓內之北側（詳圖 2）。範圍包括臺北市北投區奇岩段五小段 495、495-5、522-2、523、523-1、523-3、525、525-7、530、531、531-2、531-3、531-4、533、533-1、533-2、533-4、534、534-1、543、548、548-1、548-2 及 548-4 地號等 24 筆土地，單元面積 20,652.00 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 97 年 3 月 4 日府都規字第 09730017400 號公告實施之「臺北市北投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工業區，建蔽率 55%，容積率 300%。

二、土地及建築物使用現況

（一）土地使用現況

本更新單元內土地使用現況主要為工業廠房及辦公使用為主。

（二）建築使用現況

本更新單元內共有 5 棟合法建築物，依建物登記謄本資料，建築物樓高為 2 棟加強磚造 4 層樓、2 棟鋼筋混凝土造 3 層樓以及 1 棟加強磚造 2 層樓，且屋齡皆已逾 50 年。現況為正大纖維工業股份有限公司自用及對外出租。

另依使用執照原圖資料，更新單元內除 5 棟合法建築物外，尚有增建其他 1-2 層之建物。

（三）周邊土地及建築物使用現況

本更新單元街廓內鄰近之土地及建築物現況亦以工業廠房及辦公使用為主，共有 3 棟主要建築物，分別為 3、5、14 層樓之鋼筋混凝土建物，其餘為 1 層樓之配電室、警衛室...等附屬建築物。

更新單元街廓周邊現況，更新單元街廓東側臨公館路對側為已開闢之停車場用地以及住宅使用，住宅大樓包含 14 層樓及 23 層樓等



2 棟建物。更新單元南側有鐵皮屋分散坐落於污水抽水用地及堤防用地等公共設施用地及河川區。更新單元西側之第三種工業區街廓多為 1-2 層樓鐵皮屋、磚造及鋼筋混凝土建物，夾雜部分 3 層樓鋼筋混凝土建物，及 1 棟 5 層樓鋼筋混凝土建物，街廓北側為 5-8 層樓鋼筋混凝土建物。臨大業路之第三種工業區多以 4 層樓以上鋼筋混凝土建物為主。更新單元街廓西側公共設施用地包含礦港溪公園用地、綠地用地、人行步道用地及水利設施用地。更新單元街廓北側為臺北捷運淡水信義線，高架捷運下方為開放空間。

三、土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含臺北市北投區奇岩段五小段 495 地號等 24 筆土地，總面積 20,652.00 平方公尺。其中，公有土地面積 1,230.00 平方公尺，管理機關為臺北市政府財政局、臺北市政府環境保護局及臺北市政府工務局公園路燈工程管理處。其餘均為私有土地，面積為 19,422.00 平方公尺。

（二）建築物權屬

更新單元內共有 5 棟合法建築物，總樓地板面積 30,477.42 平方公尺，均為私有建物。

表 1 土地及合法建築物權屬統計表

| 區分 / 類別 | 權屬/管理機關 | 面積（平方公尺） | 比例（%） |
|---|---|---|---|
| 土地 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 111.00 | 0.537% |
| | 臺北市/臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 | 5.00 | 0.025% |
| | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1,114.00 | 5.394% |
| | 私有 | 19,422.00 | 94.044% |
| | 合計 | 20,652.00 | 100.000% |
| 合法建築物 | 公有 | 0.00 | 0.00% |
| | 私有 | 30,477.42 | 100.00% |
| | 合計 | 30,477.42 | 100.00% |

統計日期：111 年 6 月 30 日

四、更新課題

（一）現有建築物老舊，有結構安全之疑慮

更新單元範圍內有 5 棟建築物，為屋齡皆達 50 年以上之鋼筋混凝土造或加強磚造建物，耐震及防火設計不符現行建築技術規則之規定，有結構安全之疑慮。

（二）現有建築物未符合都市工業及周邊發展

更新單元內現有建物皆為低矮建築，未能符合都市應有之工業機能及周邊地區整體發展趨勢。

（三）現況人行空間狹窄紊亂，有礙步行之順暢及安全性

北投路一段現況人行道寬度僅約 1.3 公尺，西側臨接機車停車空間、建築物騎樓，及汽車停車場出入口等，其高程與人行道有相當落差，整體步行空間紊亂，有礙步行之順暢及安全性。

## 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 97 年 3 月 4 日府都規字第 09730017400 號公告實施之「臺北市北投區都市計畫通盤檢討（細部計畫）案」計畫範圍內。

更新單元鄰近 500 公尺範圍內公共設施包含一處國小用地（臺北市立立農國民小學）、一處交通用地（臺北捷運淡水信義線高架路段）、八處公園用地（奇岩公園、東華山、八仙公園、立農公園、本更新單元西側之礦港溪，與三處未開闢完成公園）、五處綠地用地（臺北捷運淡水信義線高架路段東側之礦港溪、本更新單元西側礦港溪兩側之零星綠地用地、西安路二段及公館路423巷間、沿大業路及承德路七段兩側、中油加油站北側）、一處人行步道用地（沿大業路及承德路七段東側）、一處停車場用地（ViVi PARK 公館路平面停車場）、一處加油站用地（臺灣中油北投站）、一處自來水事業用地（臺北自來水事業處北投加壓站）、二處未開闢堤防用地（承德路七段以南之礦港溪兩側）、一處抽水站用地（奇岩抽水站）、一處未開闢污水抽水站用地（承德路七段南側）、一處未開闢水利設施用地（大業路西側）、一處未開闢河道用地（承德路七段南側）。另更新單元東側有一處保護區(東華山北側)，更新單元西側有一處農業區(大業路西側)。



二、周邊環境發展

（一）公共開放空間系統

本更新單元於臨計畫道路側皆退縮留設人行步道系統，以建立鄰近街廓後續更新之典範。未來期望鄰近街廓辦理都市更新時，均以臨接都市計畫道路側留設供行人行走之使用空間為原則，逐步由點、線、面方式串聯，建立具有都市活動脈絡系統，並集中留設開放空間，以增強火災的區隔性與災害時避難通路的流暢性，達到都市防災效果。

（二）交通動線配置

更新單元周邊計畫道路均已開闢完成，主要道路為承德路七段（40M），次要道路為公館路（20M）、北投路一段（20M），未來仍維持現況通行。本計畫建議相鄰街廓於承德路七段東北側退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道，臨公館路西側退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道、公館路東側退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，本更新單元以北之北投路一段西側退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道。

更新單元周邊大眾運輸系統便捷，鄰近捷運奇岩站及唭哩岸站出口分別約 186、298 公尺；於承德路七段與公館路皆設有公車站，分別為承德公館路口站與八仙里站。

（三）現有周邊公共設施配置

更新單元周邊公共設施尚稱完備，包括一處交通用地（臺北捷運淡水信義線高架路段）、八處公園用地（奇岩公園、東華山、八仙公園、立農公園、本更新單元西側之礦港溪，與三處未開闢完成公園）、五處綠地用地（臺北捷運淡水信義線高架路段東側之礦港溪、本更新單元西側礦港溪兩側之零星綠地用地、西安路二段及公館路423巷間、沿大業路及承德路七段兩側、中油加油站北側）、一處人行步道用地（沿大業路及承德路七段兩側）、一處停車場用地（ViVi PARK 公館路平面停車場）、一處加油站用地（臺灣中油北投站）、一處自來水事業用地（臺北自來水事業處北投加壓站）、二處未開闢堤防用地（承德路七段以南之礦港溪兩側）、一處抽水站用地（奇岩抽水站）、一處未開闢污水抽水站用地（承德路七段南側）、一處未開闢河道用地（承德路七段南側）等。公共開放空間主要臨礦港溪、捷運高架路段、沿承德路七段兩側分布。

三、整體規劃構想

（一）更新單元範圍外

為建立完善之人行動線系統，串聯周邊人行步道及開放空間，並提供舒適安全之步行環境，本案建議位於工業區者退縮3.64公尺以上無遮簷人行道，位於住宅區者臨接寬度達8公尺以上之計畫道路，退縮2公尺以上無遮簷人行道；臨接未達8公尺之計畫道路者，補足8公尺並做順平處理，另再退縮2公尺以上無遮簷人行道。

（二）更新單元範圍內

1.人車動線規劃

本更新單元臨路側未來將退縮留設淨寬5公尺人行空間(含淨寬3公尺人行道及淨寬2公尺自行車道)，以提升人行及自行車環境。

本更新單元更新後地下停車場將規劃提供充足之汽機車停車空間，將基地停車需求內部化。考量本案基地規模較大，停車位數量較多，本案規劃基地設置三處車道出入口，及留設基地內車行動線，將車輛進離場停等動線內部化，並加以分散車流，以降低車輛進離場對周邊計畫道路之交通影響。(註：本案車道出入口規劃仍應依後續都市更新審議、都市設計審議及交通影響評估審議結果為準。)

2.開放空間規劃

本更新單元透過建築物集中配置，留設大面積開放空間，基地臨礦港溪及南側鄰地亦保留適當之綠化空間。開放空間將提供舒適之戶外休憩空間，並與鄰近地區環境視覺相互協調，以建立和諧的都市景觀風貌。

3.消防救災規劃

本更新單元依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，於建築物周邊留設適當空地，並規劃內部車行動線，以確保順暢無礙之消防救災動線及消防車輛救災活動空間。



4.提升都市生態及環境永續之節能減碳設計

本更新單元開放空間將增加都市綠地面積，降低都市熱島效應之影響，並與周邊的東華山、捷運高架綠地及礦港溪串連形成都市重要的藍綠生態軸帶。

本更新單元之建築規劃設計將融入「綠建築」設計理念，打造自然永續、節能減碳的地區指標性建築。

（三）其他：公益性設施及相關配置之規劃

1.充分考量周邊交通系統

（1）考量本更新單元周邊環境，提供友善人行步行空間

考量現況更新單元周邊人行空間紊亂，本案規劃於北投路一段及公館路退縮留設淨寬5公尺人行空間(含淨寬3公尺人行道及淨寬2公尺自行車道)，提升人行及自行車環境品質與安全。

（2）交通需求內部化，降低周邊交通衝擊

為避免本更新單元開發造成周邊交通衝擊，本案規劃充足的地下停車空間，將汽機車停車需求內部化。同時，本案規劃設置三處車道出入口，並留設內部車行動線，以分散車流，亦將車輛進離場之停等動線內部化。(註：本案車道出入口規劃仍應依後續都市更新審議、都市設計審議及交通影響評估審議結果為準。)

2.加強都市防災機能自然永續節能減碳

本案更新後基地規劃適當之消防救災動線及消防車輛救災活動空間，並留設開放空間供緊急防災避難使用。同時，建築物之規劃設計將融入「綠建築」理念，達到自然永續、節能減碳之目標，成為地區指標性綠建築。

3.改善社區生活環境

本案透過都市更新改善更新單元環境機能、增加都市環境景觀及營造優質環境，藉以獲得生活環境之提昇。本案基地施工期間，於工地與既有街道間設置友善圍離，並依臺北市建築管理工程處施工科標準將圍離綠美化，美化地區環境。本案更新後建築物集中配

置，改善現況鄰房緊鄰之情形，提供適當的鄰房間距。本案於地面層配置綠化開放空間，供公眾休憩、活動使用。

4.推動友善無障礙空間

推動友善無障礙空間，公共通路、動線、公共設施皆採通用設計準則規劃，提高使用之便利性、指引性、明確性、順平性。

5 提供地區性公益回饋

承諾捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金，及回饋加總200 平方公尺以上之開放空間。開放空間不得與容移回饋空間重疊，並應供公眾使用且不得設置圍籬。前述 2 項公益性回饋項目不得計入申請都市更新容積獎勵及列入共同負擔費用。

表 2 公益性設施及相關配置之規劃構想

| 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.臨北投路一段及公館路退縮留設淨寬5公尺人行空間(含淨寬 3 公尺人行道及淨寬 2 公尺自行車道)。<br>2.交通需求內部化，降低周邊交通衝擊。 |
| 2 | 加強都市防災機能自然永續節能減碳 | 1.留設消防車救災動線及雲梯消防車救災活動空間。<br>2.融入「綠建築」設計理念，打造自然永續、節能減碳的指標性建築。 |
| 3 | 改善社區生活環境 | 1.本案透過都市更新改善更新單元環境機能、增加都市環境景觀及營造優質環境，藉以獲得生活環境之提昇。<br>2.基地施工期間，於工地與既有街道間設置友善圍離，並依臺北市建築管理工程處施工科標準將圍離綠美化，美化地區環境。<br>3.更新後建築物集中配置，改善現況鄰房緊鄰之情形，提供適當的鄰房間距。<br>4.於地面層配置綠化開放空間，供公眾休憩、活動使用。 |
| 4 | 推動友善無障礙空間 | 更新後室外公共通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行道、騎樓、大門出入口、昇降設備、公共樓梯及走廊、扶手設置及室內環境，將符合臺北市居住空間通用設計準則。 |
| 5 | 提供地區性公益回饋(後續不得計入都市更新容積獎勵及提列共同負擔) | 1.承諾捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金。<br>2.回饋加總200平方公尺以上之開放空間。開放空間不得與容移回饋空間重疊，並應供公眾使用且不得設置圍籬。<br>3.前述2項公益性回饋項目不得計入申請都市更新容積獎勵及列入共同負擔費用。 |



## 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第三條規定劃定之山坡地（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20,652.00平方公尺，其所在街廓面積為35,433.00平方公尺，占該街廓 58.28%，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 2 款「街廓內面積在二千平方公尺以上者。」之規定。

三、建築物及地區環境狀況評估標準

依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 3 條規定：「本更新單元內所有建築物符合前條第一項第三款所定各目構造年限，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，其初步評估結果為未達最低等級者。」：申請範圍內總計建築物共 5 棟，皆為使用年限 50 年以上之鋼筋混凝土造及加強磚造建築物，且皆經社團法人臺灣省土木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，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

本更新單元經上圓聯合建築師事務所彭康祐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。（詳附錄二）

本更新單元有關溝渠，經臺北市政府工務局水利工程處 111 年 7 月 26 日北市工水下字第 1116004487 號函表示：「查旨揭地號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），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，非經主管機構核准，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

本更新單元範圍內公有土地管理機關分屬臺北市政府財政局、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處以及臺北市政府環境保護局。

依臺北市政府財政局中華民國 111 年 9 月 15 日北市財開字第 1113025917 號函，其管理土地尚無利用計畫，並同意依都市更新條例等相關規定參與更新。（詳附錄二）

依臺北市政府工務局公園路燈工程管理處中華民國 111 年 7 月 21 日北市工公配字第 1113037640 號函及中華民國 111 年 9 月 20 日北市工公配字第 1113047638 號函，其管理土地依都市更新條例第 46 條規定參與本案申請劃定更新單元範圍。（詳附錄二）

依臺北市政府環境保護局中華民國 111 年 9 月 22 日北市環清字第 1113058383 號函，其管理土地尚無利用計畫，並同意依都市更新事業計畫處理。（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

本更新單元經上圓聯合建築師事務所彭康祐建築師簽證確認無涉及同一宗建築基地分割或連棟建築物部分拆除之情形。

十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形

（一）更新單元範圍內私有所有權人參與更新意願

本案申請人於 111 年 7 月 15 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） | 2 | 1 | 19,422.00 | 30,477.42 |
| 目前有更新意願數（B） | 2 | 1 | 19,422.00 | 30,477.42 |
| 目前有更新意願比（B/A） | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 目前無更新意願數（C） | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 |
| 目前無更新意願比（C/A） | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 目前未表達意願數（D） | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 |
| 目前未表達意願比（D/A） | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |

統計日期：111 年 8 月 1 日止

註:小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

（二）相鄰土地所有權人參與更新意願

本更新單元相鄰土地 547、547-1、547-5 及 550-1 地號等 4 筆土地之建築物為業已建築完成且年期 56 年，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 111 年 7 月 15 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

| 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） | 1 | 1 | 8,745.71 | 8,455.98 |
| 目前有更新意願數（B） | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 |
| 目前有更新意願比（B/A） | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 目前無更新意願數（C） | 1 | 1 | 8,745.71 | 8,455.98 |
| 目前無更新意願比（C/A） | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 目前未表達意願數（D） | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 |
| 目前未表達意願比（D/A） | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |

統計日期：111 年 8 月 1 日止

註:小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

（三）更新單元範圍涉及鄰地納入之處理情形

本更新單元南側相鄰土地所有權人參與更新之意願比例土地人數為 0.00%、建物人數為 0.00%、土地面積為 0.00%、建物面積為 0.00%，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 100.00%、建物人數為 100.00%、土地面積為 100.00%、建物面積為 100.00%，因此申請人未將該相鄰土地納入更新單元範圍內。

**伍、其他**

本更新單元依地籍測量分割結果為準。

**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）111 年 11 月 16 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 20 次專案小組會議

本案經提民國 111 年 11 月 16 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 20 次專案小組會議，審議會決議如下：

1.本案車道出入口於申請劃定更新單元階段仍請標示 1 處車道出入口，惟得於檢討書註明應依後續都市更新審議及交通影響評估審議結果為準。

2.本案公益性回饋項目，針對申請人承諾捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金，另回饋加總 200 平方公尺以上之開放空間且不得與容移回饋空間重疊，前述開放空間應供公眾使用且不得設置圍籬；上述 2 項公益性回饋項目不得計入申請都市更新容積獎勵及列入共同負擔費用。

3.同意本案更新單元劃定，續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

（二）111 年 12 月 19 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 573 次會議

本案經提民國 111 年 12 月 19 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 573 次會議追認第 20 次專案小組審查結果，審議會決議如下：



1.同意楊欽文委員意見：「…，建議本案前期申請劃定更新單元階段之規劃構想圖僅標示一處車道出入口，…」，修正為「…，建議本案前期申請劃定更新單元階段之規劃構想圖尊重規劃單位，…」

2.同意決議(一)「本案車道出入口於申請劃定更新單元階段仍請標示 1 處車道出入口，惟得於檢討書註明應依後續都市更新審議及交通影響評估審議結果為準。」修正為「本案車道出入口於申請劃定更新單元階段暫時維持原圖面，且於檢討書註明應依後續都市更新審議、都市設計審議及交通影響評估審議結果為準。」

3.本案其餘予以備查，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、申請人回應情形

依「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 20 次專案小組會議」及「臺北市都市更新及爭議處理審議會第 573 次會議」決議內容，回應如下：

（一）本案車道出入口於申請劃定更新單元階段維持規劃三處，且於檢討書註明應依後續都市更新審議、都市設計審議及交通影響評估審議結果為準。

（二）承諾捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金，及回饋加總 200 平方公尺以上之開放空間。開放空間不得與容移回饋空間重疊，並應供公眾使用且不得設置圍籬。前述 2 項公益性回饋項目不得計入申請都市更新容積獎勵及列入共同負擔費用。

三、其他

無。

**柒、附圖**

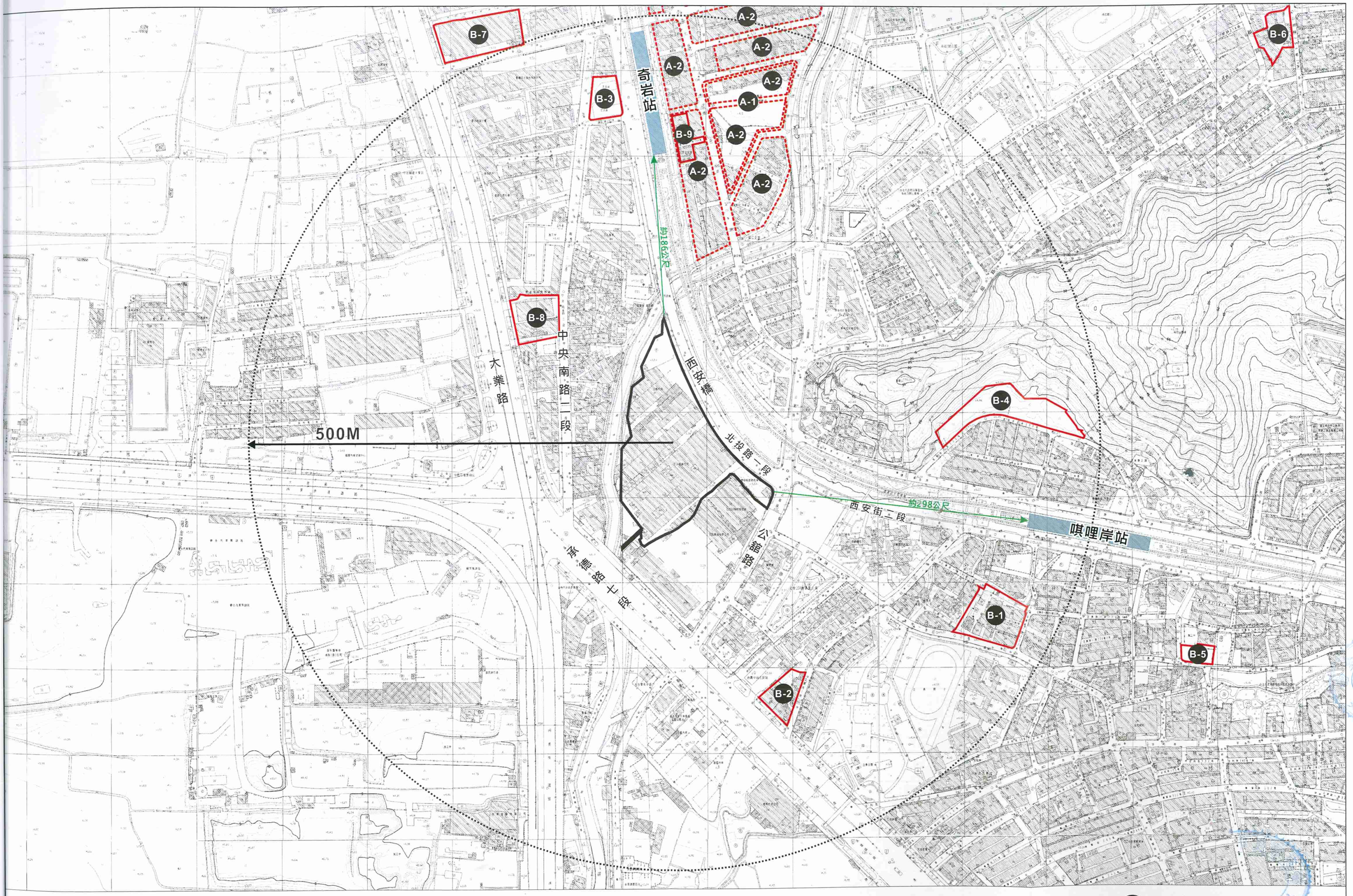



**圖1：更新單元位置圖**

圖例：更新單元　A-編號 鄰近已公告更新地區　B-編號 鄰近已劃定更新單元　比例尺:1/4000

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 | 2000 年 06 月 26 日<br>府都四字第 8904521800 號 | 清江路 255 巷 1 弄附近更新地區（已廢止） |
| A-2 | 2018 年 12 月 10 日<br>府都新字第 10720232311 號 | 北投-3 捷運奇岩站附近更新地區 |
| B-1 | 2007 年 07 月 25 日<br>府都新字第 09604304900 號 | 臺北市北投區立農段五小段 374-1 地號等 43 筆土地為更新單元 |
| B-2 | 2010 年 04 月 08 日<br>府都新字第 09900754300 號 | 臺北市北投區立農段五小段 643-1 地號等 10 筆土地為更新單元 |
| B-3 | 2010 年 10 月 21 日<br>府都新字第 09903335800 號 | 臺北市北投區奇岩段五小段 444 地號等 7 筆土地為更新單元 |
| B-4 | 2011 年 08 月 09 日<br>府都新字第 10002110300 號 | 劃定臺北市北投區崇仰段四小段 517-1 地號等 27 筆土地為更新單元 |
| B-5 | 2015 年 04 月 17 日<br>府都新字第 10430127200 號 | 劃定臺北市北投區立農段五小段 167-1 地號等 2 筆土地為更新單元 |
| B-6 | 2016 年 09 月 07 日<br>府都新字第 10531737200 號 | 劃定臺北市北投區奇岩段三小段 1-1 地號等 10 筆土地為更新單元（已失效） |
| B-7 | 2020 年 08 月 21 日<br>府都新字第 1097013304 | 劃定臺北市北投區大業段四小段 574 地號 1 筆土地為更新單元 |
| B-8 | 2022 年 04 月 26 日<br>府都新字第 1116003266 號 | 劃定臺北市北投區奇岩段五小段 615 地號等 5 筆土地為更新單元 |
| B-9 | 2015 年 04 月 24 日<br>府都新字第 10332177700 號 | 劃定臺北市北投區奇岩段五小段 348 地號等 16 筆土地為更新單元（已失效） |

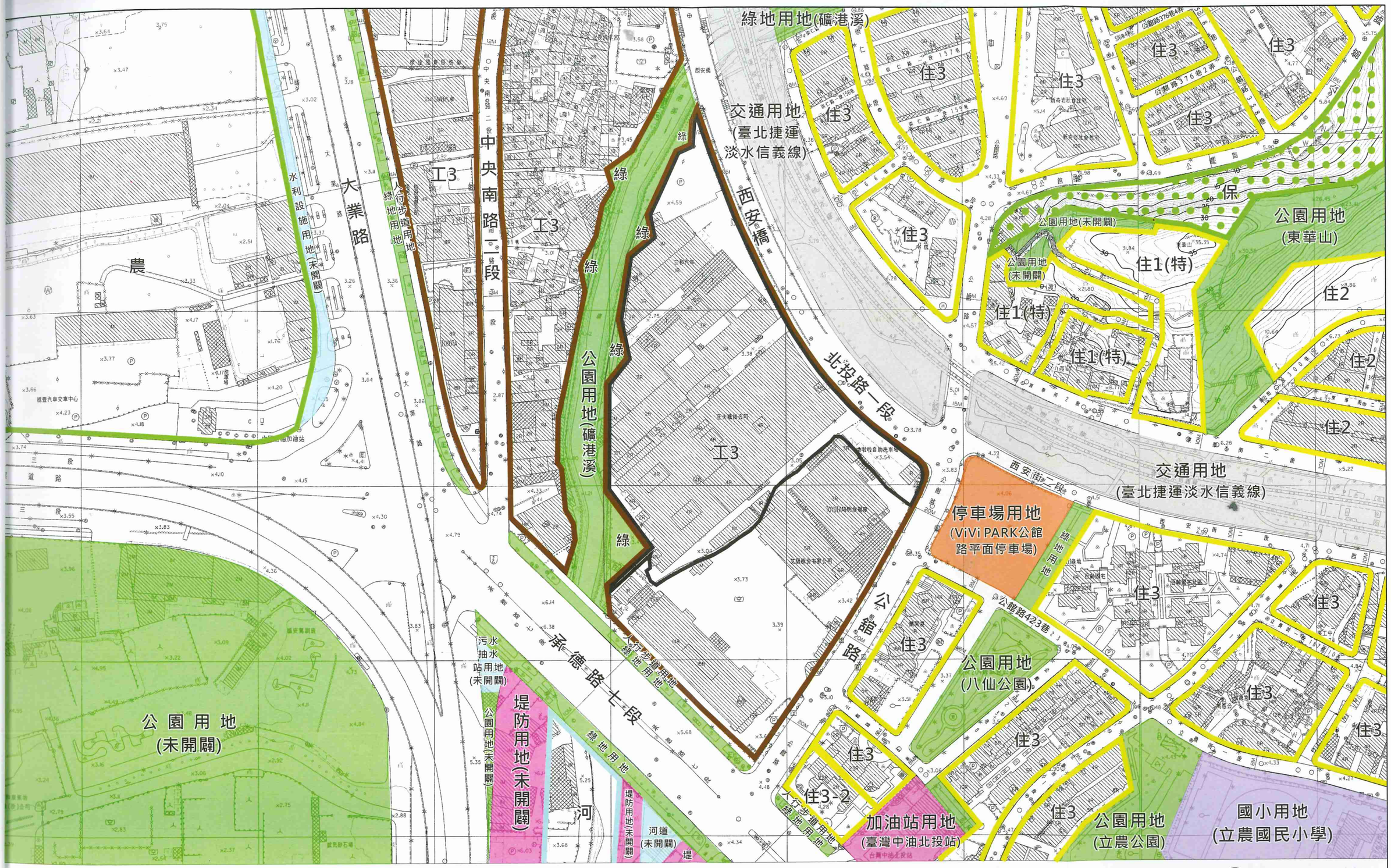



圖2：都市計畫圖 圖例：更新單元 工業區 住宅區 農業區 保護區 河川區 公園用地 綠地用地 交通用地 比例尺:1/2000

國小用地 停車場用地 加油站用地 堤防用地 河道用地 水利設施用地 污水抽水站用地 人行步道用地

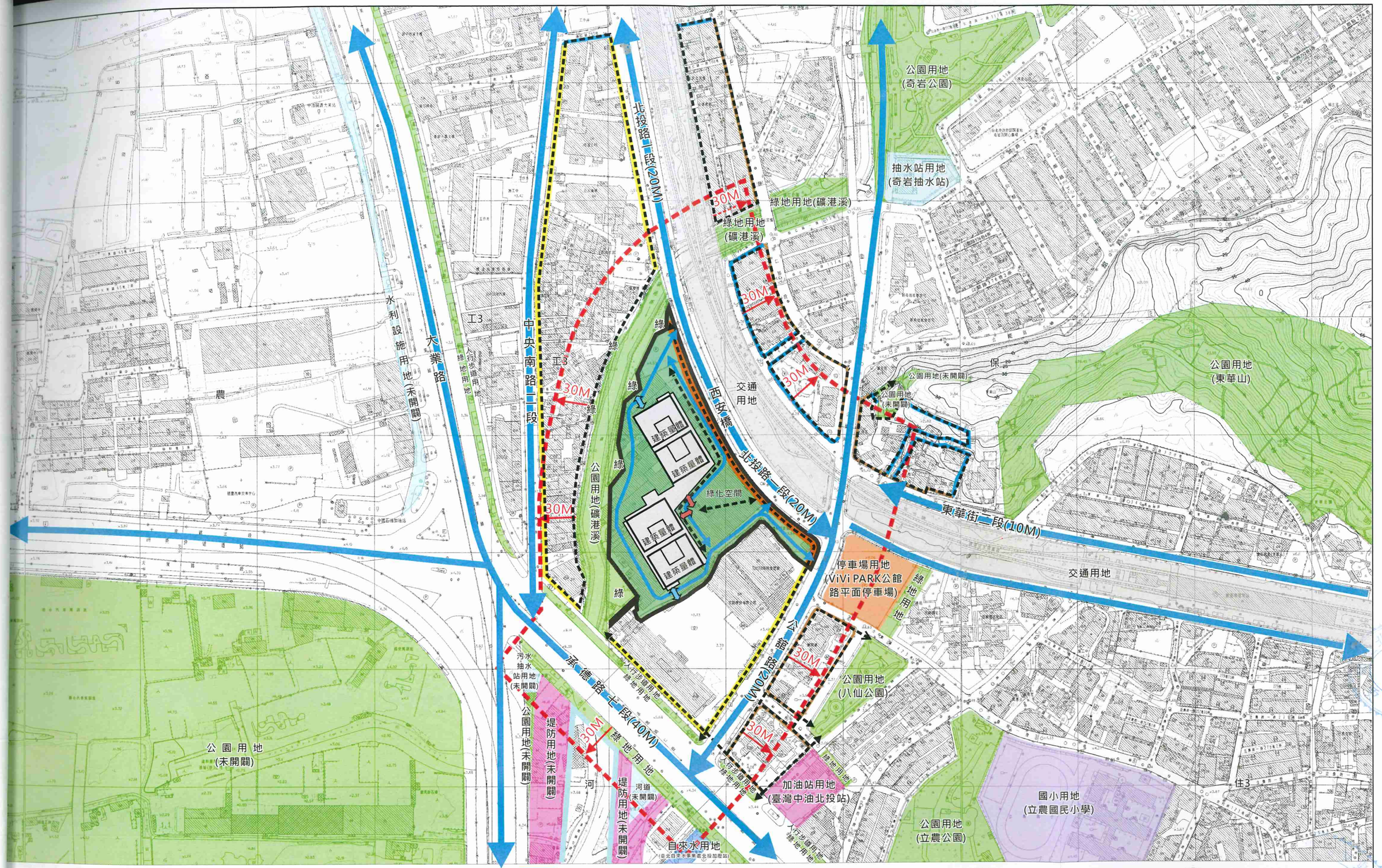



**圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖**

圖例：
- 更新單元
- 建議範圍
- 退縮5m人行空間(含淨寬3m人行道及淨寬2m自行車道)
- 建議退縮2m以上無遮簷人行道
- 建議退縮3.64m以上無遮簷人行道
- 建議臨接未達8公尺計畫道路部分補足8公尺並做順平處理，再退縮2公尺以上無遮簷人行道
- 車行動線
- 人行動線
- 車行出入口
- 人行出入口

比例尺:1/3000

註：本案車道出入口規劃仍應依後續都市更新審議、都市設計審議及交通影響評估審議結果為準。

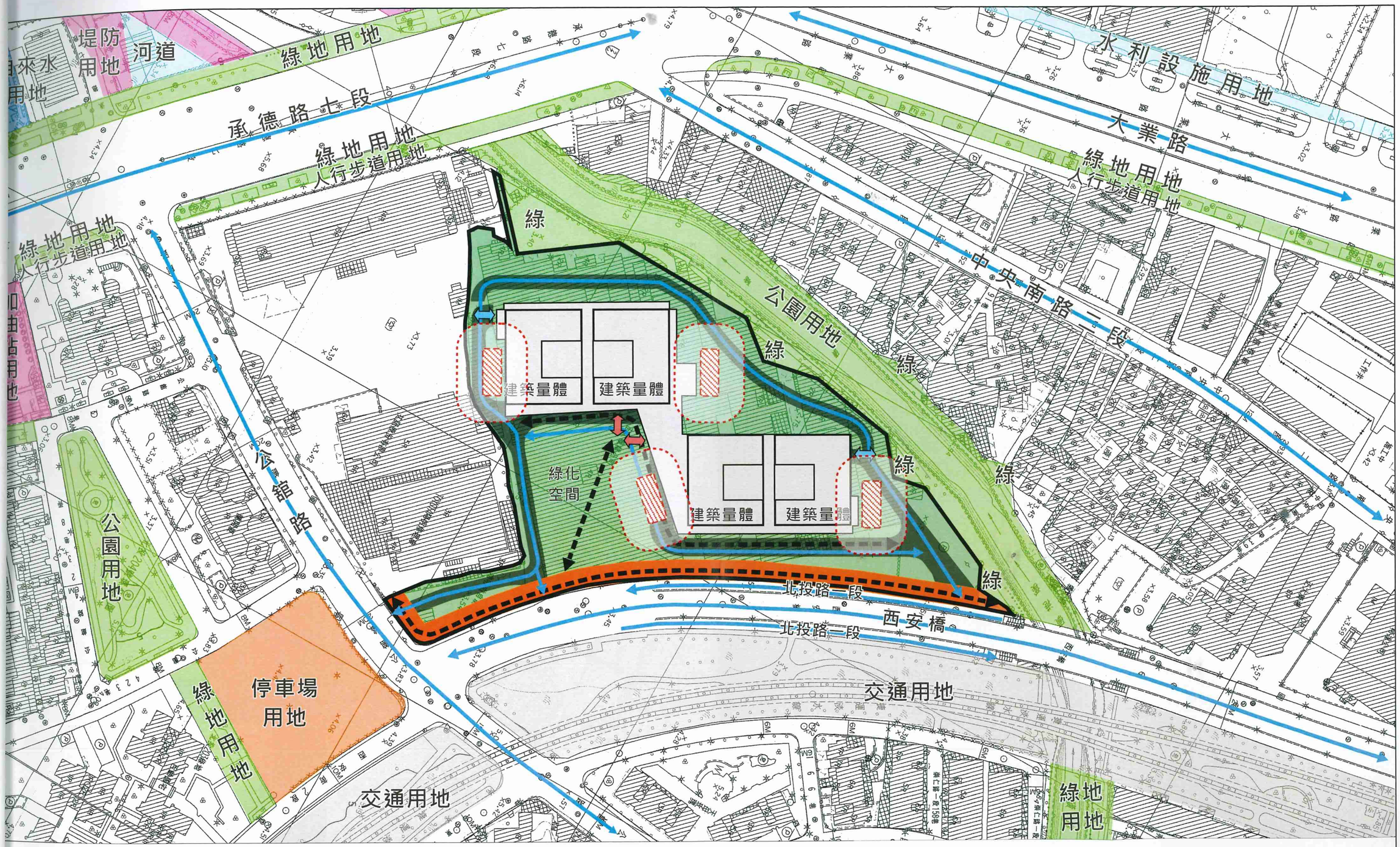



圖4：更新單元範圍內規劃構想圖

比例尺:1/1500

圖例：更新單元　綠化空間　退縮5m人行空間(含淨寬3m人行道及淨寬2m自行車道)

車行出入口　車行動線　人行出入口　人行動線

12m × 8m　8mx20m 消防救災活動空間

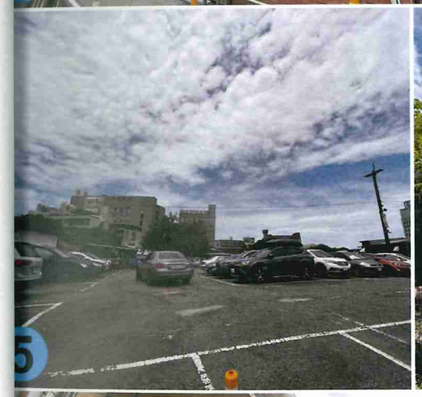
註：本案車道出入口規劃仍應依後續都市更新審議、都市設計審議及交通影響評估審議結果為準。

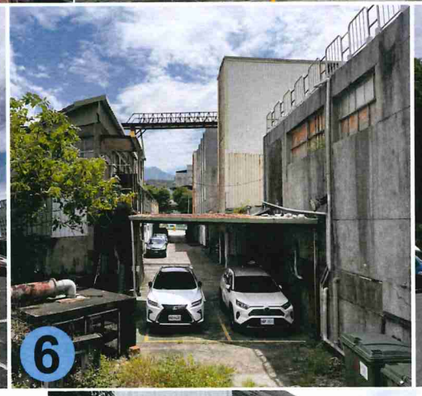




















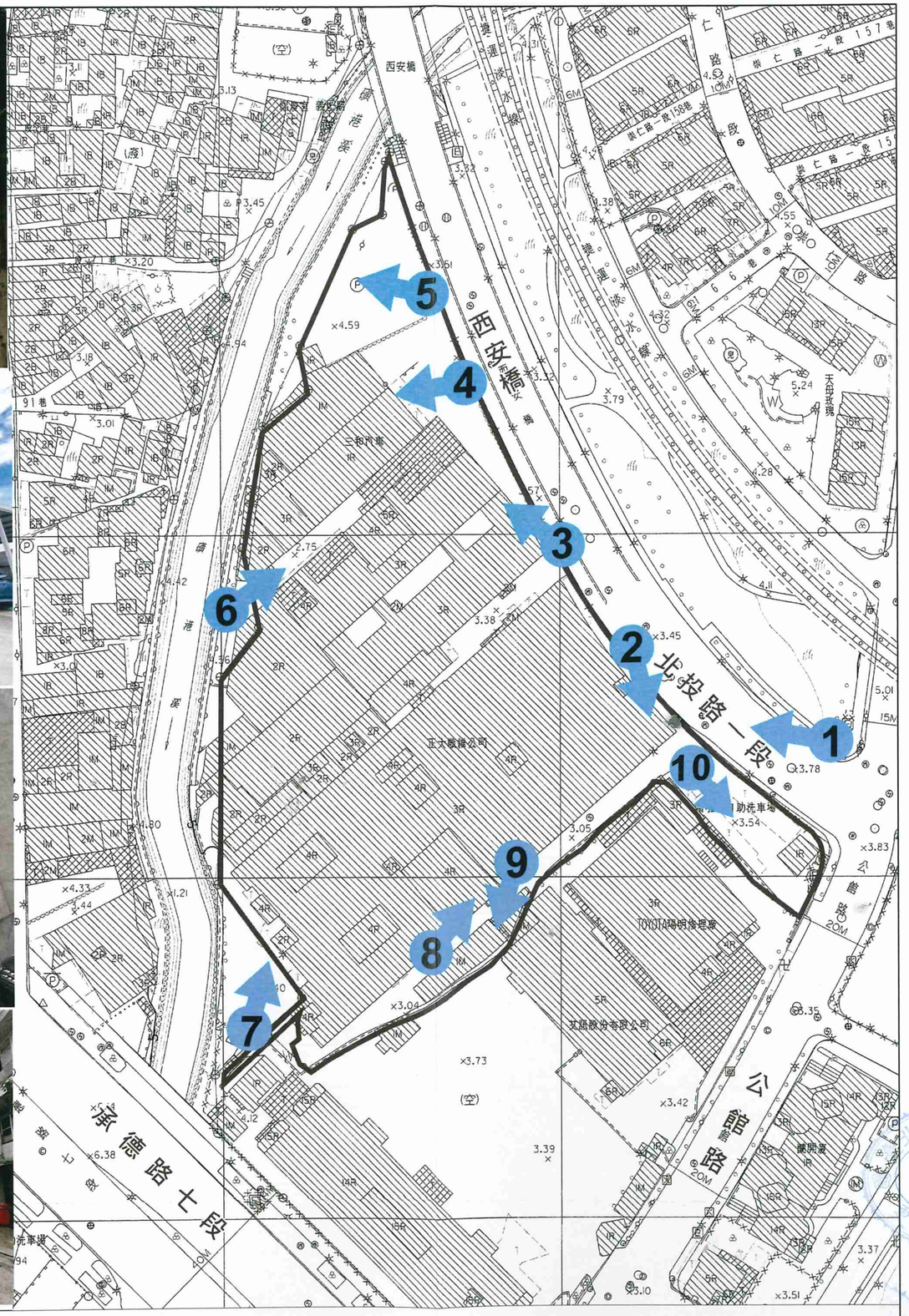



圖5：更新單元範圍內現況照片圖

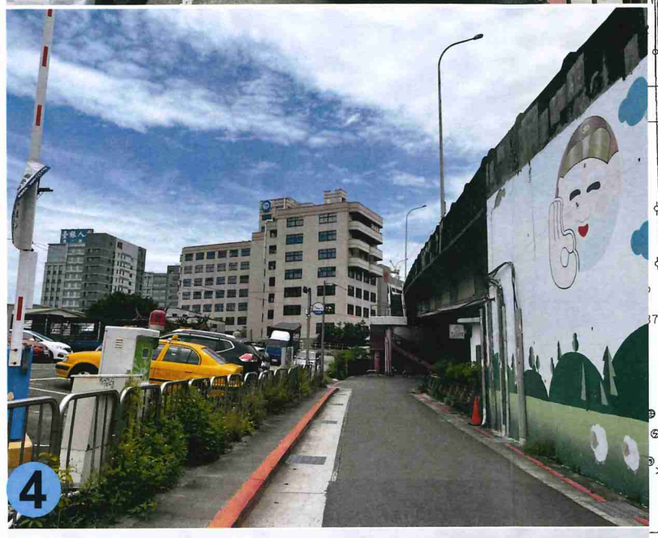
圖例：更新單元　編號 拍攝角度　編號 現況照片　比例尺:1/1500















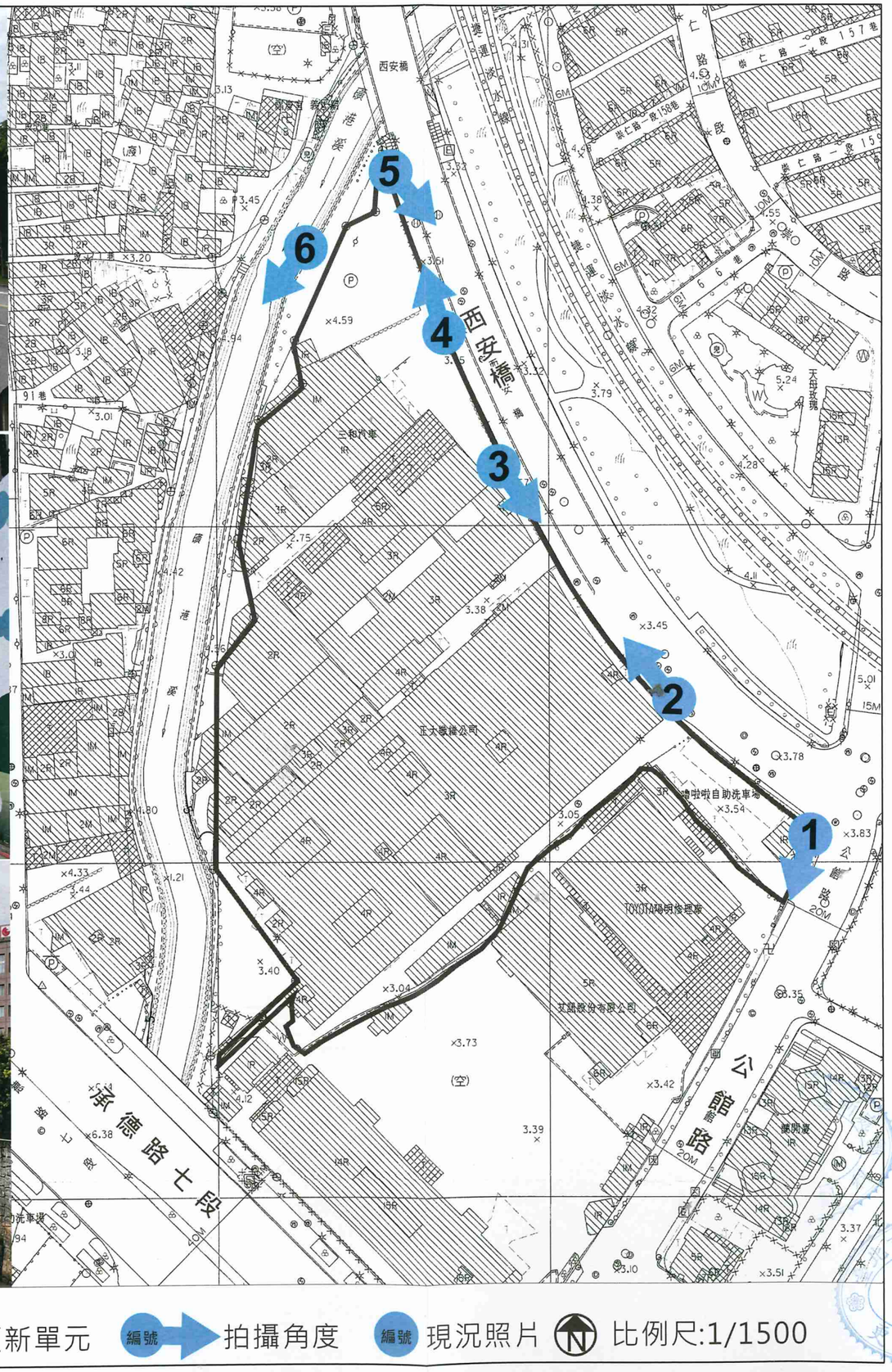




圖6：更新單元範圍外及周邊現況

圖例：更新單元　編號 拍攝角度　編號 現況照片　比例尺:1/1500

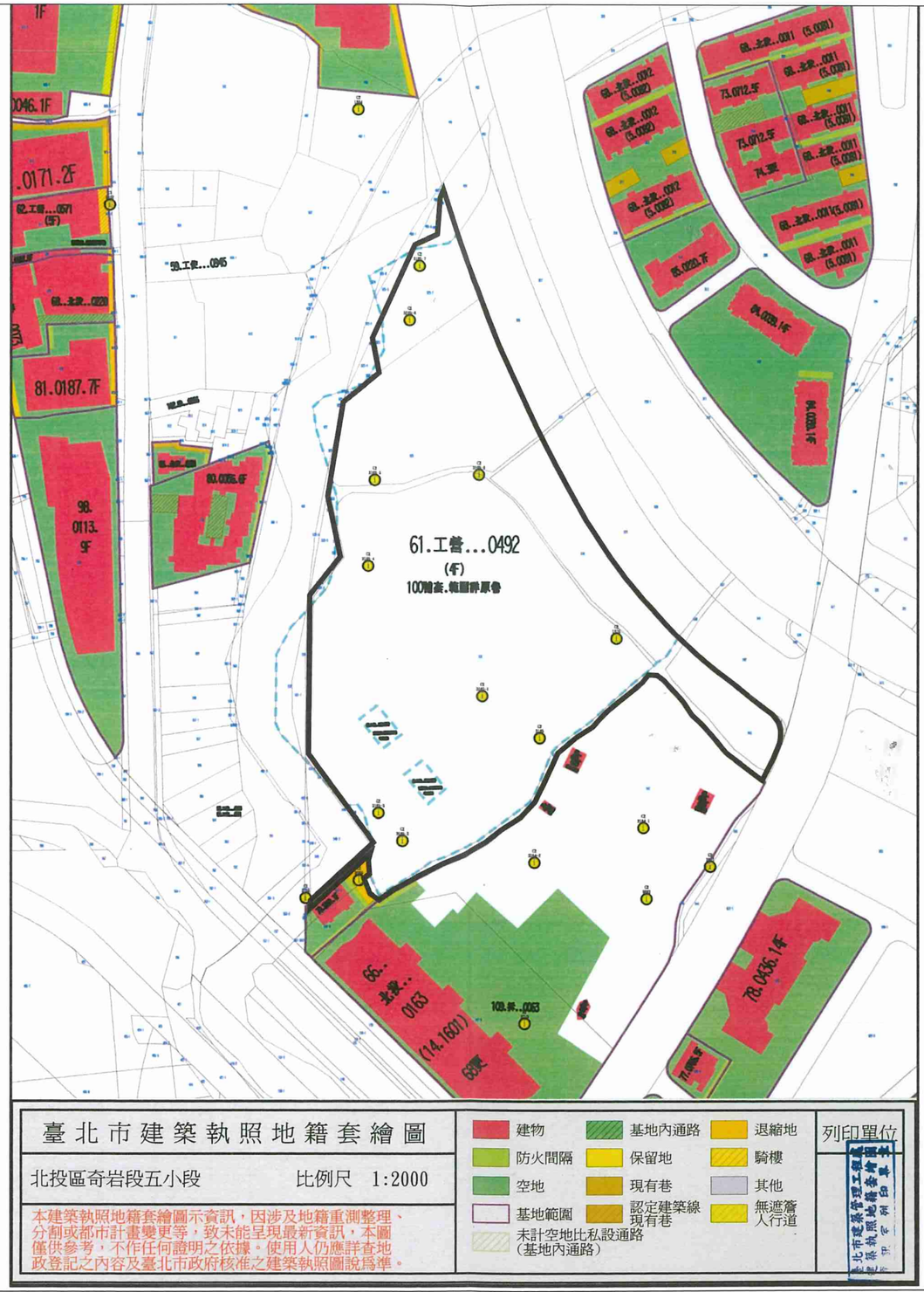



圖7：更新單元建物套繪圖　圖例：更新單元範圍　比例尺：1/2000

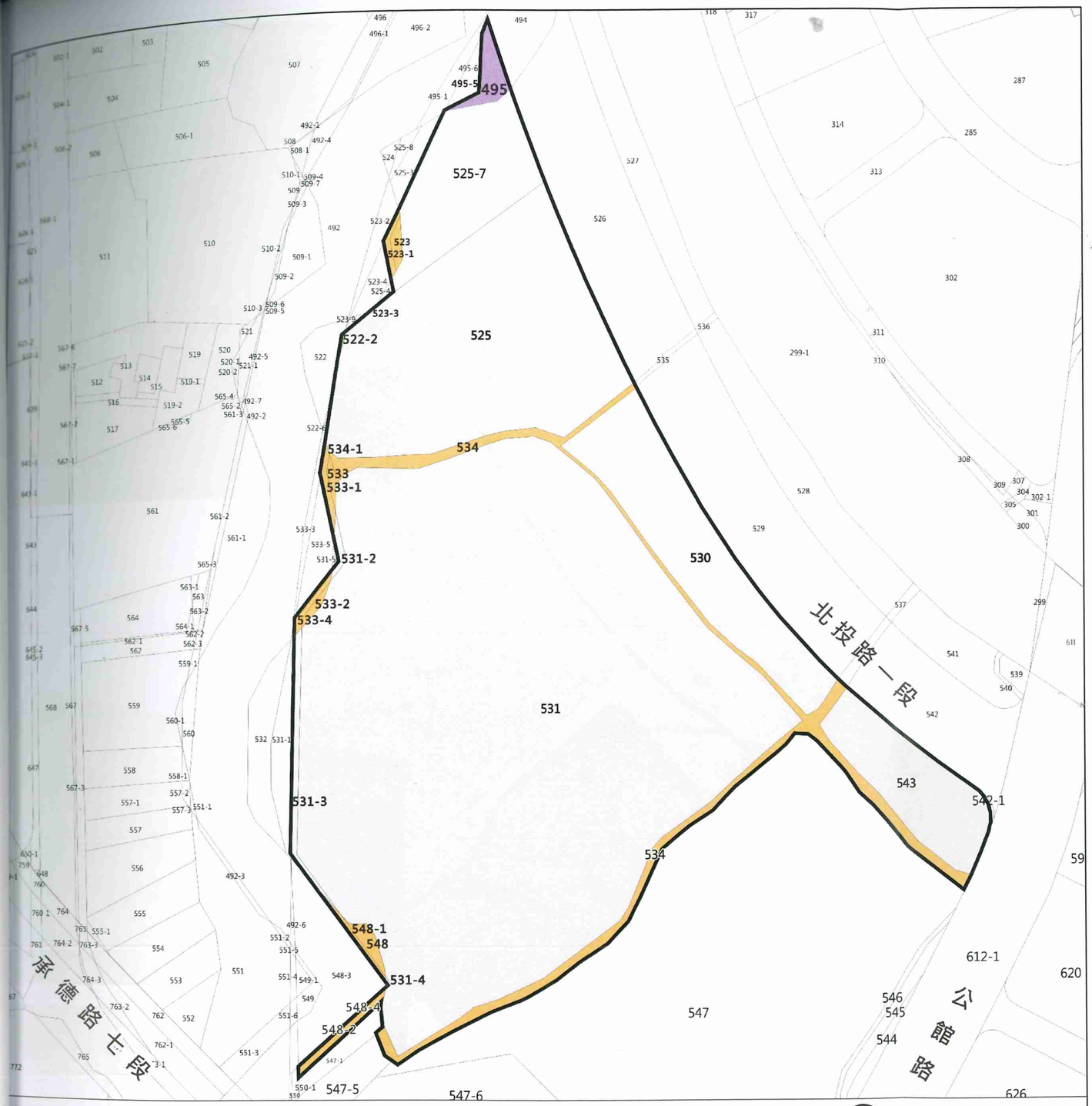



圖8：更新單元地籍圖　　比例尺:1/1200

圖例：更新單元　私有土地　市有土地(管理者：臺北市政府財政局)
市有土地(管理者：臺北市政府工務局公園路燈工程管理處)
市有土地(管理者：臺北市政府環境保護局)

| 編號 | 地號 | 土地面積（㎡） | 所有權人/管理機關 | 權利範圍 | 持分面積(㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 495 | 111.00 | 臺北市/臺北市政府環境保護局 | 1/1 | 111.00 |
| 2 | 495-5 | 2.00 | 臺北市/臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 | 1/1 | 2.00 |
| 3 | 522-2 | 3.00 | 臺北市/臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 | 1/1 | 3.00 |
| 4 | 523 | 27.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 27.00 |
| 5 | 523-1 | 21.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 21.00 |
| 6 | 523-3 | 1.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 1.00 |
| 7 | 533 | 16.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 16.00 |
| 8 | 533-1 | 31.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 31.00 |
| 9 | 533-2 | 19.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 19.00 |
| 10 | 533-4 | 24.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 24.00 |
| 11 | 534 | 849.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 849.00 |
| 12 | 534-1 | 1.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 1.00 |
| 13 | 548 | 43.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 43.00 |
| 14 | 548-1 | 26.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 26.00 |
| 15 | 548-2 | 49.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 49.00 |
| 16 | 548-4 | 7.00 | 臺北市/臺北市政府財政局 | 1/1 | 7.00 |
| 合計 | | 1,230.00 | | | 1,230.00 |



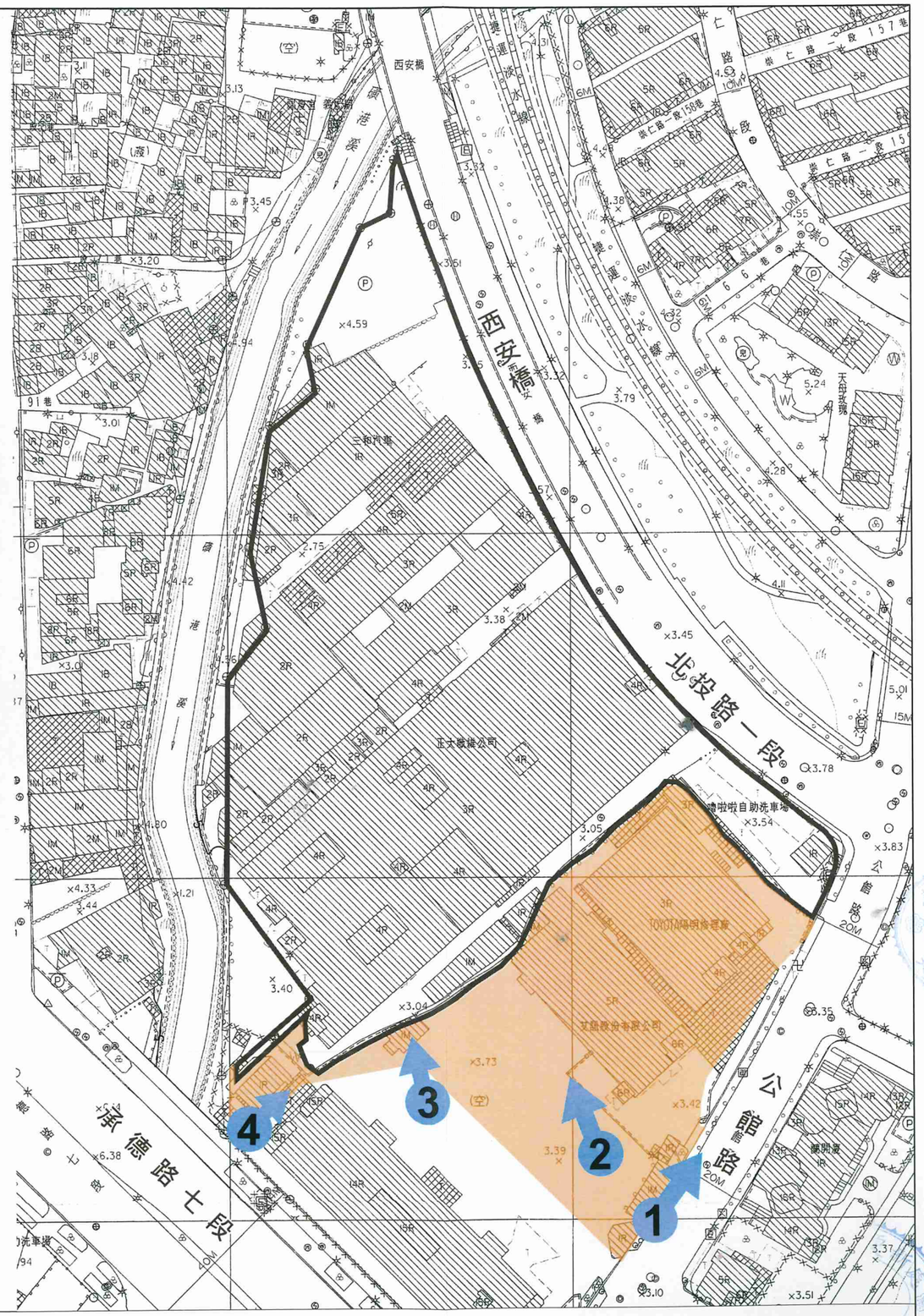













| 位置 | 協調範圍<br>土地面積(㎡) | 建築物樓層數 | 建築物年期(年) | 備註 |
|---|---|---|---|---|
| 南側鄰地 | 8,745.71 | 3層 | 54年 | 57工使996 (110變使0081) |
| | | 5層 | 53年 | 58工使1068(110變使0082) |

**圖9：鄰地協調範圍示意圖**　圖例：更新單元　編號 拍攝角度　編號 現況照片　相鄰土地協調範圍　比例尺:1/1500

**附錄一、公民或團體陳情意見處理情形**

本案無。

**附錄二、相關函文（公部門函覆公文）**

一、臺北市政府工務局大地工程處 111 年 6 月 28 日北市工地審字第 1113001273 號

二、臺北市政府文化局 111 年 7 月 1 日北市文化資源字第 1113017185 號函

三、臺北市政府文化局 111 年 7 月 13 日北市文化資源字第 1113017616 號函

四、臺北市政府文化局 111 年 7 月 14 日北市文化文資字第 1113017619 號函

五、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 111 年 7 月 21 日北市工公配字第 1113037640 號函

六、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 7 月 26 日北市工水下字第 1116004487 號函

七、臺北市政府都市發展局 111 年 9 月 13 日北市都新字第 1116017028 號函

八、臺北市政府文化局 111 年 10 月 3 日北市文化文資字第 1113034460 號函

九、臺北市政府都市發展局 111 年 10 月 5 日北市都授新字第 1116023694 號函

十、臺北市政府 111 年 12 月 5 日府都新字第 1116031220 號函

十一、 臺北市政府 111 年 12 月 30 日府都新字第 1116035550 號函

一、 臺北市政府工務局大地工程處111年6月28日北市工地審字第1113001273號

正 本

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府工務局大地工程處　函

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國111年6月28日
發文字號：北市工地審字第1113001273號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：山坡地資訊查詢結果1份

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@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地山坡地資訊查詢結果1份，請查照。

說明：

一、復貴公司111年6月27日弘業（更）字第111062718004號函。

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

正本：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：

處長 池蘭生
本案依分層負責規定授權人員決行

與正本相符



查詢日期：2022年06月28日
查得21筆，查無地籍資料3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 | 奇岩 | 五 | 495 | 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 | 奇岩 | 五 | 495-5 | 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 | 奇岩 | 五 | 522-2 | 非屬範圍內 | 無 | 無 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 |
| 4 | 北投 | 奇岩 | 五 | 523 | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 5 | 北投 | 奇岩 | 五 | 523-1 | 非屬範圍內 | 無 | 無 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 |
| 6 | 北投 | 奇岩 | 五 | 523-3 | 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 | 奇岩 | 五 | 525 | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 8 | 北投 | 奇岩 | 五 | 525-7 | 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 | 奇岩 | 五 | 530 | 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 | 奇岩 | 五 | 531 | 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 | 奇岩 | 五 | 531-2 | 非屬範圍內 | 無 | 無 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 |
| 12 | 北投 | 奇岩 | 五 | 531-3 | 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 | 奇岩 | 五 | 531-4 | 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 | 奇岩 | 五 | 533 | 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 | 奇岩 | 五 | 533-1 | – | – | – | – | – | – | – | – |



與正本相符

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | 北投 | 奇岩 | 五 | 533-2 | 非屬範圍內 | 無 | 無 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 |
| 17 | 北投 | 奇岩 | 五 | 533-4 | 非屬範圍內 | 無 | 無 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 |
| 18 | 北投 | 奇岩 | 五 | 534 | 非屬範圍內 | 無 | 無 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 |
| 19 | 北投 | 奇岩 | 五 | 534-1 | 非屬範圍內 | 無 | 無 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 |
| 20 | 北投 | 奇岩 | 五 | 543 | 非屬範圍內 | 無 | 無 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 |
| 21 | 北投 | 奇岩 | 五 | 548 | 非屬範圍內 | 無 | 無 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 |
| 22 | 北投 | 奇岩 | 五 | 548-1 | 非屬範圍內 | 無 | 無 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 |
| 23 | 北投 | 奇岩 | 五 | 548-2 | 非屬範圍內 | 無 | 無 | 非屬範圍內 | 非屬範圍內 |
| 24 | 北投 | 奇岩 | 五 | 548-4 | 非屬範圍內 | 無 | 無 | 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)。

與正本相符



## 二、臺北市政府文化局111年7月1日北市文化資源字第1113017185號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府文化局　函

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國111年7月1日
發文字號：北市文化資源字第1113017185號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三

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：bt-minipig@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「申請自行劃定臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24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111年6月27日弘業（更）字第111062718005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；如該基地內樹木有達受保護認定標準者，須依「臺北市受保護樹木計畫及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，待審查通過後始得施作；以上規定，合先敘明。

三、查本案檢附之航照圖及現況照片，基地範圍內有喬木未量測，請貴公司依前項規定詳實測量區內樹籍資料（包含樹種、樹胸徑、樹胸圍、位置及全株遠、近照之現況照片等）（格式詳附件），並由量測人員於調查文件簽證負責後再行提送，以利本局憑判範圍內是否有已達列管條件之受保護樹木。

四、次查本案基地鄰近之奇岩段五小段548-3地號土地（基



與正本相符

地左下角綠帶）上有本市受保護樹木（編號3417-3419）共3株，請貴公司於確認規劃設計圖說後，量測本案基地開挖範圍是否位於該樹保護範圍（樹冠水平投影外3米至樹幹間）內，如施工範圍涉及該樹保護範圍內，請貴公司依前述規定辦理。

正本：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：

代理局長 蔡宗雄

本案依分層負責規定授權人員決行



與正本相符



三、臺北市政府文化局111年7月13日北市文化資源字第1113017616號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府文化局　函

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國111年7月13日
發文字號：北市文化資源字第1113017616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：bt-minipig@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「申請自行劃定臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24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111年7月8日弘業（更）字第111070818004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；如該基地內樹木有達受保護認定標準者，須依「臺北市受保護樹木計畫及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，待審查通過後始得施作；以上規定，合先敘明。

三、查貴公司檢附之航照圖及現況照片，本案範圍內無樹木，本局無特殊列管事項。

四、另本案基地毗鄰之奇岩段五小段548-3地號土地上有本市受保護樹木（編號3417-3419）共3株，請貴公司於確認規劃設計圖說及施工動線後，量測本案基地開挖範圍是否位於該樹保護範圍（樹冠水平投影外3米至樹幹間）內，如施工範圍涉及該樹保護範圍內，請貴公司需依前



與正本相符

述規定辦理。

正本：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：臺北市都市更新處

代理局長蔡宗雄

本案依分層負責規定授權人員決行



與正本相符



四、臺北市政府文化局111年7月14日北市文化文資字第1113017619號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府文化局　函

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股有限公司

發文日期：中華民國111年7月14日
發文字號：北市文化文資字第1113017619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：bt-yachi@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地」範圍內建物是否涉及文化資產相關事宜，更正內容一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司111年7月8日弘業(更)字第111070818006號函暨本局111年7月4日北市文化文資字第1113017178號函續辦。

二、本次函詢範圍同貴公司111年6月27日來函，有關門牌更正為「北投區北投路1段5、7、9、11、13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，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。

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。」經查旨揭範圍內含公有土地，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：弘傑不動產事業股有限公司
副本：

代理局長蔡宗雄



與正本相符

五、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 111 年 7 月 21 日北市工公配字第 1113037640 號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處　函

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：正大纖維工業股份有限公司

發文日期：中華民國111年7月21日
發文字號：北市工公配字第1113037640號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：臺北市懷寧街109號
承辦人：陳阿昆
電話：23815132-244
傳真：2389-3736
電子信箱：db-0830@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司「申請自行劃定臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地為更新單元」一案，請查照。

說明：

一、依本府財政局111年7月18日北市財開字第1113022292號函暨貴公司111年7月4日弘業(更)字第111070418001號開會通知辦理。

二、經查貴公司申請都市更新旨揭土地涉及本處經管北投區奇岩段五小段495-5及522-2地號等2筆土地，因使用分區係屬第參種工業區，於土地尚未變更為非公用財產完成管理機關變更登記前，依都市更新條例第46條規定本處參與都市更新，以維市產權益。

正本：正大纖維工業股份有限公司
副本：

處長 黃淑如



與正本相符



六、臺北市政府工務局水利工程處 111 年 7 月 26 日北市工水下字第 1116004487 號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府工務局水利工程處　函

104482
臺北市中山區建國北路2段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國111年7月26日
發文字號：北市工水下字第1116004487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：范永昇
電話：02-27208889/1999轉2650
傳真：02-27226313
電子信箱：da_20238@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地為更新單元」案是否涉及溝渠事宜，復請查照。

說明：

一、復貴公司111年7月15日弘業(更)字第111071518008號函。

二、查旨揭地號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），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：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：

處長 陳郭正

本案依分層負責規定授權人員決行



與正本相符

七、臺北市政府都市發展局 111 年 9 月 13 日北市都新字第 1116017028 號函

副　本

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府都市發展局　函

104482
臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國111年9月13日
發文字號：北市都新字第1116017028號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

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3032
電子信箱：be2066@gov.taipei

主旨：貴公司委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司111年8月18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，並請於本局轉知公有土地經管機關及相關主管機關函文影本送達日起30日內提送劃定更新單元相關文件至本局。

正本：正大纖維工業股份有限公司(不含附件)
副本：弘傑不動產事業股份有限公司（含附件）、臺北市都市更新處更新企劃科

局長 黃一平

本案依分層負責規定授權人員決行

與正本相符





八、臺北市政府文化局 111 年 10 月 3 日北市文化文資字第 1113034460 號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府文化局　函

104282
臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國111年10月3日
發文字號：北市文化文資字第1113034460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：台北市信義區市府路一號6樓西北區
承辦人：蔡育宗
電話：02-27208889轉3645
電子信箱：sf3772@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本局辦理本市「北投區北投路一段9、11號」文化資產價值評估暨現場勘查審查會議紀錄1份，請查照。

說明：依弘傑不動產事業股份有限公司111年9月8日弘業（更）字第111090818003號函辦理。

正本：蔡元良委員、劉宗德委員、李訓良委員、弘傑不動產事業股份有限公司、正大纖維工業股份有限公司、臺北市政府財政局、臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處、臺北市建築管理工程處
副本：

局長 李麗珠

與正本相符

# 本市「北投區北投路一段9、11號」文化資產價值評估暨現場勘查會議紀錄

**壹、 會勘時間：**民國111年9月29日（星期四)下午2時30分

**貳、 地點：**臺北市北投區北投路一段9、11號

**參、 主持人：**黃國琴股長　　**紀錄：**蔡育宗

**肆、 出席委員：**李訓良委員、劉宗德委員、蔡元良委員

**伍、 出/列席單位**

| | |
|---|---|
| 弘傑不動產事業股份有限公司 | 張晴雯、陳郁筠 |
| 正大纖維工業股份有限公司 | 許智睿 |
| 臺北市政府財政局 | 黃筱筑 |
| 臺北市都市更新處 | 鄭伃芮 |
| 臺北市建築管理工程處 | 請假 |
| 臺北市政府都市發展局 | 請假 |
| 臺北市政府文化局 | 陳雅淇、蔡育宗 |

**陸、 審查意見：**

一、 李訓良委員：

1. 建物現況為3F R.C 造，原申請使用為廠房用途，現為停車場使用、店鋪、餐廳使用。
2. 坐落於公有土地之建物，應不具文化資產價值。

**審查結果：不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。**

二、 劉宗德委員：

系爭建物坐落於公有土地部分，初步評估認無文資價值，因其部分已供停車場使用，部分已改為賣場或商店使用，與文化資產之外貌、歷史價值均無任何關聯。

**審查結果：不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。**

與正本相符



三、 蔡元良委員：

1. 本工業區內包括局部線性之水利用地，屬臺北市政府所有。
2. 工廠建築目前覆蓋上述水利用地。
3. 本案建築原係紡織工廠，產業外移後，改為車庫使用。
4. 建物老舊無構造或形式之特色，不具文化資產價值。

**審查結果：不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。**

**柒、 會議結論：**

本案建物「臺北市北投區北投路一段9、11號」經委員現勘評估為「不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤」。

**散會：下午3時15分**

與正本相符

# 九、臺北市政府都市發展局 111 年 10 月 5 日北市都授新字第 1116023694 號函

副　本

檔　　號：
保存年限：

## 臺北市政府都市發展局　函

104482
台北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

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3032
電子信箱：be2066@gov.taipei

發文日期：中華民國111年10月5日
發文字號：北市都新字第1116023694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：為貴公司委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地為更新單元」一案涉公有土地參與都市更新及文資事宜，轉知公有土地經管機關及相關主管機關意見，請查照。

說明：

一、依本府財政局111年9月15日北市財開字第1113025917號函、本府文化局111年9月19日北市文化文資字第1113019465號函、本府工務局公園路燈工程管理處111年9月20日北市工公配字第1113047638號函、本府環境保護局111年9月22日北市環清字第1113058383號函及本府文化局111年10月3日北市文化文資字第1113034460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，並請於本文送達日起30日內提送劃定更新單元相關書件至本局，屆期不補正或補正不符規定者，將駁回申請案，如有疑問請逕洽本局，當竭誠為您解答。

正本：正大纖維工業股份有限公司
副本：正大纖維工業股份有限公司*、弘傑不動產事業股份有限公司、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



與正本相符



檔　　號：
保存年限：

## 臺北市政府財政局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：吳宗怡
電話：02-27208889/1999轉6300
電子信箱：ac2425@gov.taipei

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年9月15日
發文字號：北市財開字第1113025917號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局為正大纖維工業股份有限公司委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地為更新單元」案，函詢本局範圍內市有土地是否有利用計畫或同意劃入更新單元一案，復請查照。

說明：

一、復貴局111年9月7日北市都授新字第1116022515號函。

二、旨揭案內本局經管同小段523、523-1、523-3、533、533-1、533-2、533-4、534、534-1、548、548-1、548-2及548-4地號等13筆市有土地，尚無其他使用或開發計畫，如經核准劃定更新單元，本局將依都市更新條例等相關規定參與更新。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電子公文交換章 2022/09/15 08:52:03

都市發展局 1110915
*BCAA1113072974*



與正本相符

檔　　號:
保存年限:

# 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處 函

地址：臺北市懷寧街109號
承辦人：陳阿昆
電話：23815132-244
傳真：2389-3736
電子信箱：db-0830@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年9月20日
發文字號：北市工公配字第1113047638號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關正大纖維工業股份有限公司委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地為更新單元」一案，復請查照。

說明：

一、復貴局111年9月7日北市都授新字第1116022515號函。

二、經查旨揭土地涉及本處經管北投區奇岩段五小段495-5及522-2地號等2筆土地，因使用分區係屬第參種工業區，本處前以111年7月21日北市工公配字第1113037640號函復旨揭公司，依都市更新條例第46條規定，同意參與都市更新在案。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：正大纖維工業股份有限公司 電子公文交換章 2022/09/20 10:11:54



都市發展局 1110920
*BCAA1113074056*

與正本相符



檔　　號:
保存年限:

# 臺北市政府環境保護局 函

地址：臺北市信義區市府路1號7樓東北區
承辦人：劉艾齡
電話：02-27208889#7270
傳真：02-27206292
電子信箱：fg0519@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國111年9月22日
發文字號：北市環清字第1113058383號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關正大纖維工業股份有限公司委託弘傑不動產事業股份有限公司申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地為更新單元」一案，涉及本局管有之土地參與都市更新事宜，復如說明，請查照。

說明：

一、依貴局111年9月7日北市都授新字第1116022515號函辦理。

二、本案依都市更新條例第46條第1項規定：「公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之.....。」，經查案址土地本局現無利用計畫，爰本局對此無意見，請貴局逕依都市更新事業計畫處理，至紉公誼。

正本：臺北市政府都市發展局
副本：電子公文交換章 2022/09/22 15:08:21



都市發展局 1110922
*BCAA1113074918*

與正本相符

正　本　　檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府文化局　函

104282
臺北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

地址：台北市信義區市府路一號6樓西北區
承辦人：蔡育宗
電話：02-27208889轉3645
電子信箱：sf3772@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國111年10月3日
發文字號：北市文化文資字第1113034460號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本局辦理本市「北投區北投路一段9、11號」文化資產價值評估暨現場勘查審查會議紀錄1份，請查照。

說明：依弘傑不動產事業股份有限公司111年9月8日弘業（更）字第111090818003號函辦理。

正本：蔡元良委員、劉宗德委員、李訓良委員、弘傑不動產事業股份有限公司、正大纖維工業股份有限公司、臺北市政府財政局、臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處、臺北市建築管理工程處
副本：

局長李麗珠

第1頁 共1頁

與正本相符



十、臺北市政府 111 年 12 月 5 日府都新字第 1116031220 號函

正　本　　檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府　函

104482
台北市中山區建國北路二段33號13樓之6
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司(討2)

地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：高傳銘
電話：02-27815696轉3060
電子信箱：uro00809@gov.taipei

發文日期：中華民國111年12月5日
發文字號：府都新字第1116031220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111年11月16日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第20次專案小組會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府111年11月8日府都新字第1116030157號開會通知單續辦（諒達）。

二、有關本次會議討論提案一、二及第五案，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111年12月19日前提出書面意見，送本府都市發展局彙辦。

正本：林秋綿委員、林志崧委員、黃于珊委員、林佑璘委員、鍾少佑委員、簡文彥委員、朱萬真委員、臺北市政府財政局 林昆華委員、臺北市政府地政局 潘依茹委員(吳智維專門委員代)、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 宋慶珍委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員、臺北市都市更新處 簡晏芳執行秘書、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、臺北市政府財政局 蘇振華幹事、臺北市政府

第1頁 共2頁

與正本相符

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 王少輝幹事、臺北市政府交通局 吳瑄俞幹事、臺北市政府交通局 蔡于婷幹事、臺北市政府社會局 白善印幹事、臺北市政府文化局 江彩禎幹事、臺北市政府文化局 連婉幹事、臺北市建築管理工程處 朱芳義幹事、臺北市建築管理工程處 李宛真幹事、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、臺北市政府法務局、臺北市政府消防局 廖家銘幹事、臺北市政府消防局 鄭正奇幹事、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 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、社團法人台北市不動產估價師公會、社團法人臺北市都市更新學會、臺北市都市計畫技師公會、臺北市文山區指腳里高林玉嬌 里長(討1)、臺北市北投區八仙里辦公處(討2)、臺北市政府(討5)、吳玲嬋 君(討1)、擎禹規劃顧問股份有限公司(討1)、正大纖維工業股份有限公司(討2)、正大纖維工業股份有限公司*(討2)、弘傑不動產事業股份有限公司(討2)、臺北市信義區逸仙段三小段870地號等2筆土地都市更新會(討3)、大石建築師事務所(討3)、東亞建築經理股份有限公司(討3)、宏大不動產估價師聯合事務所(討3)、潤泰創新國際股份有限公司(討4)、邑相更新規劃股份有限公司(討4)、關河彬建築師事務所(討5)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會（含附件）

市長柯文哲

本案依分層負責規定授權人員決行



與正本相符





具土地使用同意書。

（三）鄰地協調的舉辦與書面意願調查，皆按規定辦理，且實際上於送件前已進行拜訪溝通多年，由申請單位自行辦理之鄰地協調會議，亦有部分地主出席，然該地號權屬為家族所有，表明無法達成共識參與更新。鄰地協調會議相關紀實資料，已完整檢附於附件冊三。

決議：

（一）本案申請人承諾於北側臨6公尺計畫道路側，可確實規劃退縮補足至8公尺再退縮2公尺以上無遮蔽人行道，另協助開闢毗鄰基地北側範圍之計畫道路，並捐贈495-1、497-1、498-2地號之私有持分。

（二）本案公益性回饋項目，針對申請人承諾捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金，後續事業計畫階段並不得申請都市更新容積獎勵及列入共同負擔費用。

（三）同意本案更新單元劃定，續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

**二、 申請自行劃定「臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 鄭仔芮 02 2781-5696轉3029)**

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，無意見。

（二）地政局地價科 徐子偉幹事(書面意見)

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)

討論事項無涉協審事項，無意見。

（四）交通局 吳瑄俞幹事(吳泰宇代)(書面意見)

1. 基地車道出入口應集中設置於1處為原則，本案規劃開設3處車道出入口與前述原則不符，請檢討。
2. 為提升人行及自行車環境，基地東側臨北投路一段及南側臨公館路帶狀式開放空間應檢討留設淨寬5公尺以上人行空間(含淨寬3公尺人行道及淨寬2公尺自行車道)，並將留設之人行空間併同公有人行道、樹穴等寬度尺寸一併納入景觀剖面圖呈現。

與正本相符

3. 為鼓勵綠運輸，建議基地平面層設置自行車停車空間。

（五）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。

（六）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案係更新單元劃定，無意見。

（七）都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

無意見。

（八）朱萬真委員(出席並提供書面意見)

1. 本案產權單純且公益性不足，是否補充捐贈更新後總銷售金額千分之一予都市更新基金，且不提列共同負擔費用及申請獎勵容積。

2. 另本案綠地範圍較大，請說明是否有規劃提供一定面積開放空間供公眾使用。

（九）楊欽文委員

考量本案基地規模較大，且未來辦理都市更新後車位數量較多，惟車道出入口係屬事業計畫階段審議之都市更新審議及交通影響評估範疇，建議本案前期申請劃定更新單元階段之規劃構想圖僅標示一處車道出入口，得於檢討書中補充說明實際車道出入口之規劃仍應依未來都市更新審議及交通影響評估審議結果為準。

（十）都市更新處

有關工業區產權單純性質案件，建議依通案原則捐贈總銷售金額1‰予都市更新基金，另提供200平方公尺以上之開放空間供公眾使用，且不得與申請容積移轉之回饋空間重疊，前述2項回饋項目不得申請容積獎勵及提列共同負擔費用。

申請人說明及回應:

（一）有關本案規劃3處車道出入口設置，目前僅為申請劃定更新單元之初步建築規劃構想，未來將於事業計畫報核後依都市更新審查及交通影響評估審議決議為準。

（二）有關人行道退縮空間，本案依審議意見配合辦理，於臨東側北投路一段及南



與正本相符



側公館路留設淨寬5公尺以上人行空間(含淨寬3公尺人行道及淨寬2公尺自行車道)，並於地面層適當位置設置自行車停車空間。

（三）有關本案規劃之綠化空間，本案未來擬申請容積移入，爰已保留容積移入回饋之開放性空間，且本案除與鄰地地界交界處設置圍牆外，其餘皆無設置圍牆，皆為開放性空間。

（四）有關本案公益性回饋項目，依通案原則應捐贈總銷售金額1‰予都市更新基金，考量本案位屬工業區，未來將作為廠辦使用，非屬住宅或商業使用，且捐贈總銷售金額1‰予都市更新基金金額較高，建請准予酌減至捐贈總銷售金額0.5‰予都市更新基金。

決議：

（一）本案車道出入口於申請劃定更新單元階段仍請標示1處車道出入口，惟得於檢討書註明應依後續都市更新審議及交通影響評估審議結果為準。

（二）本案公益性回饋項目，針對申請人承諾捐贈總銷售金額千分之一予都市更新基金，另回饋加總200平方公尺以上之開放空間且不得與容移回饋空間重疊，前述開放空間應供公眾使用且不得設置圍籬；上述2項公益性回饋項目不得計入申請都市更新容積獎勵及列入共同負擔費用。

（三）同意本案更新單元劃定，續將提請本市都市更新及爭議處理審議會追認會議紀錄。

**三、「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段870地號等2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 蘇雅婷 02 2781-5696轉3065)**

討論發言要點：

（一）財政局 蘇振華幹事（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 張家銘幹事(陳振惟代)（書面意見）

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)

討論事項無涉協審事項，無意見。

（四）交通局 王少輝幹事（蔡昕芃代)（書面意見）

本次提請大會討論事項無涉交通，爰本局無意見。



與正本相符

十一、臺北市政府 111 年 12 月 30 日府都新字第 1116035550 號函

正　本　　檔　　號：
保存年限：

# 臺北市政府　函

112030
台北市北投區北投路一段5號3樓
受文者：正大纖維工業股份有限公司*(報告提案)

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111年12月30日
發文字號：府都新字第1116035550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111年12月19日召開「臺北市都市更新及爭議處理審議會第573次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

一、依本府111年12月9日府都新字第1116031380號開會通知單續辦（諒達）。

二、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。

三、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1月10日前提出書面意見，送本府都市發展局彙辦。

正本：臺北市政府都市發展局 王玉芬召集人、臺北市政府都市發展局 方定安副召集人、臺北市都市更新處 陳建華副召集人、臺北市政府財政局 林昆華委員、臺北市政府地政局 潘依茹委員(吳智維專門委員代)、臺北市政府交通局 楊欽文委員、臺北市建築管理工程處 洪德豪委員、臺北市政府法務局 宋慶珍委員、臺北市政府消防局 許志敏委員、林秋綿委員、林志崧委員、黃于珊委員、林佑璘委員、涂靜妮委員、葉玉芬委員、陳玉霖委員、鐘少佑委員、鄭淨元委員、簡文彥委員、賀士應委員、唐惠群委員、朱萬真委員、張興邦委員、張剛維委員、臺北市都市更新處 簡恩芳執行秘書、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、臺北市政府財政局 蘇振華幹事、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 王少韓幹事、臺北市政府交通局 吳瑄俞幹事、臺北市政府交通局 蔡于婷幹事、臺北市政府社會局 白善印幹事、臺北市政府文化局 江彰禎幹事、臺北市政府文化局 連婕幹事、臺北市建築管理工程處 朱芳毅幹事、臺北市建築管理工程處 李宛真幹事、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、臺北市政府法務局、臺北市政府消防局 廖家銘幹事、臺北市政府消防局 鄭正奇幹事、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 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1、2、3)、財政部國有財產署北區分署(討論1、2、3)、內政部建築研究所(討論1、2)、財團法人台灣建築中心(討論1、2)、臺北市政府財政局(討論2)、行政院農業委員會農田水利署(討論2)、行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處(討論2)、臺北市政府社會局(討論2)、國家住宅及都市更新中心(討論1、2)、台灣電力股份有限公司(討論2)、國防部政治作戰局(討論3)、臺北市政府(報告提案)、中國開發資產管理股份有限公司(討論1)、全坤建設開發股份有限公司(討論2)、台北再開發規劃股份有限公司(討論1)、大矩聯合建築師事務所(討論1)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討論1)、連邦不動產估價師聯合事務所(討論1)、宏大不動產估價師聯合事務所(討論1)、董力仁建築師事務所(討論2)、邑相更新規劃股份有限公司(討論2)、宏大不動產估價師聯合事務所(討論2)、易翔不動產估價師事務所(討論2)、戴德梁行不動產估價師事務所(討論2)、全坤建設開發股份有限公司(原所有權人黃一龍、李彥緯、林翠琴)(討論2)、張肇家 君(討論2)、張肇家* 君(討論2)、楊立行 君(討論2)、楊立行* 君(討論2)、楊立嘉 君(討論2)、楊立嘉* 君(討論2)、徐志明 君(討論2)、徐志明* 君(討論2)、郭梁秀華 君(討論2)、徐貴雀 君(討論2)、陳文通 君(討論2)、秦冬梅 君(討論2)、蕭淳澤 君(討論2)、蕭淳澤* 君(討論2)、顏麗卿 君(討論2)、陳維德 君(討論2)、陳維德* 君(討論2)、陳素卿 君(討論2)、高楊智 君(討論2)、陳子維 君(討論2)、連聰源 君(討論2)、洪長平 君(討論2)、洪長平* 君(討論2)、江銘樹 君(討論2)、楊士賢 君(討論2)、謝毓煌 君(討論2)、謝毓煌* 君(討論2)、林素貞 君(討論2)、林宏光 君(討論2)、巧洋實業股份有限公司(討論3)、簡俊卿建築師事務所(討論3)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討論3)、信義不動產估價師聯合事務所(討論3)、宏大不動產估價師聯合事務所(討論3)、台北市不動產估價師公會(討論3)、郭文斌 君(討論3)、郭文斌* 君(討論3)、郭文斌** 君(討論3)、劉瑞枝 君(討論3)、劉瑞枝* 君(討論3)、劉瑞枝** 君(討論3)、鄧劉華容 君(討論3)、鄧劉華容* 君(討論3)、鄧宏大 君(討論3)、鄧宏大* 君(討論3)、鄧貿文 君(討論3)、鄧貿文* 君(討論3)、鄧貿文** 君(討論3)、鄧貿文*** 君(討論3)、吳玲嬋 君(報告提案)、正大纖維工業股份有限公司(報告提案)、正大纖維工業股份有限公司*(報告提案)

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會（含附件）



與正本相符



市長 蔣萬安

本案依分層負責規定授權人員決行



與正本相符

# 臺北市都市更新及爭議處理審議會第573次會議紀錄

112年12月30日 府都新字第1116035550號

壹、時間：民國111年12月19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：方定安副召集人

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20次專案小組會議」審查結果**

（一）申請自行劃定「臺北市文山區實踐段二小段495-2地號等8筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：

1. 同意決議(一)「…，另協助開闢毗鄰基地北側範圍之計畫道路，並捐贈495-1、497-1、498-2地號之私有持分。」修正為「另將捐贈495-1地號之私有持分予臺北市政府(私有持分5/6，另1/6持分為中華民國所有)，其餘2筆(497-1、498-2)地號於本次更新單元後續執行事業計畫時出具土地使用同意書，並開通完成以確保單元範圍北側計畫道路可供通行，未來於北側街廓進行事業計畫階段，再行捐贈。」

2. 本案其餘予以備查，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「臺北市北投區奇岩段五小段495地號等24筆土地為更新單元」都市更新審議案

決議：

1. 同意楊欽文委員意見「…，建議本案前期申請劃定更新單元階段之規劃構想圖僅標示一處車道出入口，…」，修正為「…，建議本案前期申請劃定更新單元階段之規劃構想圖尊重規劃單位，…」。

2. 同意決議(一)「本案車道出入口於申請劃定更新單元階段仍請標示1處車道出入口，惟得於檢討書註明應依後續都市更新審議及交通影響評估審議結果為準。」修正為「本案車道出入口於申請劃定更新單元階段暫時維持

與正本相符





原圖面，且於檢討書註明應依後續都市更新審議、都市設計審議及交通影響評估審議結果為準。」

3. 本案其餘予以備查，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）「(第二次)變更臺北市南港區玉成段三小段545地號等4筆（原8筆土地及南港段四小段474-1地號等12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。

柒、討論提案：

**一、「擬訂臺北市南港區玉成段四小段303地號等6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 黃映婷 02 2781-5696轉3055)**

討論發言要點：

（一）本案討論前林秋綿委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。

（二）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）(書面意見)

本案業經本分署111年7月18日台財產北改字第11100219220號函同意於完成捐贈前委託國家住宅及都市更新中心參與本案都市更新進程，本分署原則尊重審議結果。

（三）財政局 石皓文幹事（書面意見）

前次公辦都更專案會議所提意見，實施者已修正或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

（四）地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

本案無修正意見。

（五）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

依表11-3建物登記清冊表，各停車位似分配於共有部分(1)，請於表格內填列各車位於共有部分(1)之權利範圍。

與正本相符