民間申請自行劃定更新單元

劃定臺北市北投區豐年段四小段517地號等4筆土地為更新單元檢討書

北市都
新 企

申請人：普羅汽車股份有限公司

中華民國111年4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.....1
四、更新課題.....2
參、 實質再發展.....2
一、更新單元與都市計畫關係說明.....2
二、周邊環境發展.....2
三、整體規劃構想.....3
肆、 更新單元檢討情形說明.....5
一、更新單元區位限制.....5
二、更新單元規模.....6
三、建築物及地區環境狀況評估標準.....6
四、更新單元涉及都市計畫之擬訂及變更情形.....7
五、更新單元涉及畸零地檢討情形.....7
六、更新單元涉及山坡地檢討情形.....7
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.....7
八、更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式.....7
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.....7
十、更新單元範圍內說明會及鄰地協調會辦理情形.....7
伍、 其他.....9
陸、 附圖.....9
附錄一、、公民或團體陳情意見處理情形.....20
附錄二、相關函文(公部門函覆公文).....21
附錄三、南側相鄰土地函文、現況照片及意願調查歷程.....32

圖目錄

圖 1 更新單元位置圖.....10
圖 2 更新單元都市計畫圖.....12
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...13
圖 4 更新單元範圍內規劃構想圖.....14
圖 5 更新單元範圍內現況照片圖.....15
圖 6 更新單元範圍外及周邊現況照片圖.....16
圖 7 更新單元建築物套繪圖.....17
圖 8 更新單元地籍圖.....18
圖 9 鄰地協調範圍示意圖.....19

表目錄

表 1 公益性設施及相關配置之規劃構想表.....5
表 2 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表.....8
表 3 東側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(516 地號).....8
表 4 西側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(521、522 地號)..8
表 5 南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(524 及 525 地號).9
表 6 鄰近已劃定之更新地區及更新單元一覽表.....11

案名：劃定臺北市北投區豐年段四小段 517 地號等 4 筆土地為更新單元檢討書

申請人：普羅汽車股份有限公司

一、計畫位置：本更新單元位於臺北市北投區一德里，中央北路四段 515 巷(寬 12 公尺)、立功街 (寬 12 公尺)、立功街 55 巷(寬 15 公尺)、大度路三段 270 巷(寬 15 公尺)及捷運淡水信義線以東所圍之街廓內之西北側。

二、計畫範圍：臺北市北投區豐年段四小段 517、518、519 及 520 地號等 4 筆土地。

三、計畫面積：1,856.00 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一德里，中央北路四段 515 巷(寬 12 公尺)、立功街（寬 12 公尺)、立功街 55 巷(寬 15 公尺)、大度路三段 270 巷(寬 15 公尺)及捷運淡水信義線以東所圍之街廓內之西北側。範圍包括臺北市北投區豐年段四小段 517、518、519 及 520 地號等 4 筆土地，單元面積 1,856.00 平方公尺。

貳、 發展現況

一、 都市計畫情形

本更新單元位於 97 年 3 月 4 日府都規字第 09730017400 號「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」都市計畫範圍內。更新單元土地使用分區為科技工業區，建蔽率為 45%，容積率為 200%。

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廠房、辦公使用。

（二）建築物使用現況

本更新單元範圍內共有 2 棟建物，屋齡約 47 年，建物均為 2 層樓加強磚造建築物，現況均作為廠房、辦公使用。

（三）周邊土地及建築物使用現況

本更新單元周邊鄰近之土地及建築物主要為廠房及辦公室使用，西南側有交通用地、一處公園用地及一處國小用地，現況已開闢做為捷運關渡站、關渡公園及臺北市關渡國小使用及一處綠地用地尚未開闢；西北側有一處公園用地、一處停車場用地、一處市場用地及一處加油站用地，現況已開闢做為學園公園、中央北路四段平面停車場及台灣中油(中央北路站)使用；另有一處電力設施用地。

三、 土地及建築物權屬

（一）土地權屬

更新單元共包含北投區豐年段四小段 517、518、519 及 520 地號等 4 筆土地，單元面積 1,856.00 平方公尺，均為私有土地。

（二）建築物權屬

更新單元內有 2 棟合法建築物，總樓地板面積 1,344.79 平方公尺，均為私有。

四、 更新課題

（一）更新單元範圍內建物已超過 40 年，其耐震及防火性能皆不足且缺乏公共開放空間，有消防救災之疑慮。

（二）更新單元內人行步道系統未完善規劃，造成人車爭道，行人之交通安全堪憂。

（三）更新單元內現況停車空間不足，停車需求外溢至周邊巷弄，降低周邊道路服務水準，影響用路人權益及消防救災作業之執行。

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 03 月 04 日府都規字第 09730017400 號，公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」範圍內，屬變更計畫內容之編號關二，鄰近公共設施包含一處學校用地(臺北市關渡國小)、二處公園用地(學園公園及關渡公園)、一處市場用地、一處停車場用地(中央北路四段平面停車場)、一處加油站用地(台灣中油-中央北路站)、一處醫療用地(和信治癌中心醫院及台北捐血中心)、一處電力設施用地及交通用地(捷運關渡站)

二、 周邊環境發展

（一）公共開放空間系統

本更新單元於臨現有巷道側未來將退縮人行步道系統，建議未來鄰近街廓辦理都市更新時，均以臨接都市計畫道路側留設無遮簷人行道供行人行走之使用空間為原則，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，達到都市防災之效果。

（二）交通動線配置

1. 基地周邊交通系統及交通環境

本更新單元周邊之計畫道路均已開闢完成。主要道路為雙向

道(東西向)之大度路三段(寬 40 公尺)及雙向道(南北向)之立德路(寬 20 公尺)為主，次要道路為雙向道(南北向)之立功街(寬 12 公尺)、雙向道(東西向)之立功街 55 巷(寬 15 公尺)及中央北路四段 515 巷(寬 12 公尺)為主，未來仍維持現況通行；周邊大眾運輸以公車及捷運為主，最近之公車站位於立功街，為立功立德路口站；捷運線為捷運關渡站。

2. 基地周邊人行動線配置

本更新單元周邊主要道路大度路三段(寬 40 公尺)、立德路(寬 20 公尺)、次要道路立功街(寬 12 公尺)及立功街 55 巷(寬 15 公尺)皆有規劃面磚式人行專用道。人行動線受周邊大眾交通運輸場站位置影響，主要由立功街進入本更新單元內。

（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，鄰近捷運關渡站，公共開放空間主要分布於捷運關渡站以西之學校及公園為主，包含臺北市關渡國小、學園公園及關渡公園，其餘公共設施包括和信治癌中心醫院、中央北路四段平面停車場、台灣中油(中央北路站)、一處市場用地及一處電力設施用地。

三、 整體規劃構想

（一）更新單元範圍外

本案期望未來鄰近街廓辦理都市更新時，臨中央北路四段 515 巷及立功街側留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，其餘臨交通用地之科技工業區(臨立功街 55 巷、大度路三段 270 巷及捷運淡水線側)則須依民國 97 年 03 月 04 日府都規字第 09730017400 號，公告「臺北市北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」退縮 4 公尺指定建築線，並留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道為原則，以串聯本區人行步道系統，建立完善的人行動線。

（二）更新單元範圍內

本更新單元北側臨立功街 79 巷(8 公尺寬為 65 年指定有案巷道)，原屬現有巷道部分未來將維持現有巷道，並比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第九十條規定再退縮 3.64 公尺以上無遮簷

人行道，以建構健全、順暢之逃生動線，建築量體未來將集中設置，規劃留設開放空間並加以部分綠化，作為災害緩衝空間。鄰近之臺北市關渡國小、關渡公園及學園公園，未來亦可作為臨時防災避難空間，並由本身量體退縮而集中留設開放空間，與鄰近地區景觀環境相互調和，將「綠建築」理念納入建築設計中，提升本更新單元整體環境品質，規劃為優質、舒適及節能之策略性產業大樓，並符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第四十三條之一之規定。

（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發展，提供友善人行步行系統

臨路留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，往東銜接鄰地台灣軸承股份有限公司，往西通往捷運關渡站方向。

(2)交通需求內部化，以降低周邊交通衝擊

充分規劃汽、機車位及裝卸車位，使停車需求內部化，改善路邊停車現象，建立人、車分道系統，維護行人安全與提升環境品質。

2. 加強都市防災機能自然永續節能減碳

本案更新後於基地臨現有巷規劃消防救災活動空間，加強基地內防災機能，規劃退縮建築、提高建築量體、四周留設開放空間，作為緊急避難場所提升鄰近周遭之消防救災安全。建築規劃方面，本案未來將加強建物耐震係數，提升都市防災機能，透過加強建物耐震係數以確保地震災害發生時建物結構安全無虞。

3. 提供地區性公益回饋

開放空間做整體規劃，包含景觀設施加強鋪面止滑及夜間照明以維護行人通行安全。

4. 推動友善無障礙空間

本案更新後導入建築物無障礙設施設計規範，於室內外公共部分之通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行道、大門出入口、昇降設備、引導標誌皆符合無障礙設計標準，地面層加強無遮簷人行步道與周邊人行動線採順平處理。

5. 捐贈都市更新基金

提供經費予臺北市都市更新基金，欲捐贈總銷金額千分之二於都市更新基金且不得計入申請都市更新容積獎勵，以助於推動都市更新事業之實施。

表1 公益性設施及相關配置之規劃構想表

編號	公益性設施及相關配置之規劃構想說明	檢討書載明內容
1	充分考量周邊交通系統	1. 臨路留設 3.64 公尺以上無遮簷人行道，往東銜接鄰地台灣軸承股份有限公司，往西通往捷運關渡站方向。 2. 充分規劃汽、機車位及裝卸車位，使停車需求內部化，改善路邊停車現象，建立人、車分道系統，維護行人安全與提升環境品質。
2	加強都市防災機能自然永續節能減碳	1. 八米現有巷規劃消防救災活動空間，加強基地內防災機能，規劃退縮建築、提高建築量體、四周留設開放空間，作為緊急避難場所提升鄰近周遭之消防救災安全。 2. 加強建物耐震係數，提升都市防災機能，透過加強建物耐震係數以確保地震災害發生時建物結構安全無虞。
3	提供地區性公益回饋	開放空間做整體規劃，包含景觀設施加強鋪面止滑及夜間照明以維護行人通行安全。
4	推動友善無障礙空間	1. 地面層加強無遮簷人行步道與周邊人行動線採順平處理。 2. 更新後於導入建築物無障礙設施設計規範，於室內外公共部分之通路、無障礙坡道、停車空間、無遮簷人行道、大門出入口、昇降設備、引導標誌皆符合無障礙設計標準。
5	捐贈都市更新基金	提供經費予臺北市都市更新基金，欲捐贈總銷金額千分之二於都市更新基金且不得計入申請都市更新容積獎勵，以助於推動都市更新事業之實施。

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，未有空地過大情形。

二、 更新單元規模

本更新單元面積 1,856.00 平方公尺，其所在街廓面積為 44,513.0 平方公尺，占該街廓 4.17%。本更新單元之劃定規模，依臺北市都市更新自治條例第 12 條 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為一次更新完成，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。」辦理，並經 110 年 12 月 22 日「北投區豐年段四小段 517 地號等四筆土地為更新單元」劃定基準研商會會議結論，略以:「考量相鄰土地所有權人無更新意願、鄰地現況使用情形及地形條件等限制下，原則符合本市都市更新自治條例第 12 條 1 項第 4 款無法合併更新之精神。」

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，距離關渡捷運場站 300 公尺內、指標(三)規定。

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 2 棟，其總面積為 1,344.79 平方公尺，逾使用年限 47 年之鋼筋混凝土造建築物面積為 1,344.79 平方公尺，占建築物總面積比例 100.00%；逾使用年限之建築物經社團法人台灣省土木技師公會之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，合計為 2 棟，占全部建築物棟數比例 100.00%，符合規定。

四、 更新單元涉及都市計畫之擬訂及變更情形

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

本更新單元經黃潘宗建築師事務所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，並於 110 年 4 月 26 日弘業(更)字第 11004261501 號及 111 年 1 月 3 日弘業(更)字第 11101031201 號函詢臺北市政府文化局皆回復無涉及歷史建築、暫定歷史建築、受保護樹木之情形。

本更新單元於 110 年 11 月 12 日弘業(更)字第 11011121202 號函詢臺北市政府工務局水利工程處是否涉及溝渠使用，臺北市政府工務局水利工程處回復周邊地號仍存有具公共排水功能之既有排水溝，更新後維持原來使用，若未來須辦理排水改道事宜，將依工務局水利工程處函或相關規定辦理。

八、 更新單元範圍內涉及公有土地之處理方式

本更新單元範圍內無公有土地。

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

本更新單元經黃潘宗建築師事務所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 110 年 10 月 18 日舉辦更新單元範圍內說明會，範圍內私有土地及合法建築物所有權人參與更新意願之情形如表 2。

表2 更新單元範圍內之私有所有權人參與更新意願統計表

同意數及比例 ＼ 人數及面積	所有權人數（人）		面積（平方公尺）	
	土地	合法建築物	土地	合法建築物
全區總和（A）	2	2	1,856.00	1,344.79
目前有更新意願數(B)	2	2	1,856.00	1,344.79
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：110 年 11 月 2 日止
註：1. 本案範圍內土地為臺北市北投區豐年段四小段 517、518、519、520 地號等 4 筆土地。
2. 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面積為 1,994.00 平方公尺，相關圖說詳圖 9 鄰地協調範圍示意圖。

申請人已於 110 年 10 月 18 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 3 至表 4；有關南側相鄰土地意願調查分別於 110 年 12 月 20 日以掛號方式及 110 年 12 月 24 日以雙掛號方式寄送參與更新意願書予南側相鄰土地 524、525 地號土地所有權人，其以郵寄方式寄回無意願參與本案之更新意願書，意願統計表如表 5，相關歷程詳附錄三。

表3 東側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(516 地號)

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
全區總和（A）	1	-	105.00	-
目前有更新意願數(B)	0	-	0.00	-
目前有更新意願比(B/A)	0.00%	-	0.00%	-
目前無更新意願數（C）	0	-	0.00	-
目前無更新意願比(C/A)	0.00%	-	0.00%	-
目前未表達意願數(D)	1	-	105.00	-
目前未表達意願比(D/A)	100.00%	-	100.00%	-

統計日期：110 年 11 月 2 日止
註:小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值

表4 西側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(521、522 地號)

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
全區總和（A）	1	1	1,889.00	1,044.93
目前有更新意願數(B)	0	0	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	1,889.00	1,044.93
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：110 年 11 月 2 日止
註:小數點如有誤差為小數點四捨五入進位之誤差值。

表5 南側相鄰土地之私有所有權人參與更新意願統計表(524 及 525 地號)

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
全區總和（A）	2	-	496.00	-
目前有更新意願數(B)	0	-	0.00	-
目前有更新意願比(B/A)	0.00%	-	0.00%	-
目前無更新意願數（C）	2	-	496.00	-
目前無更新意願比(C/A)	100.00%	-	100.00%	-
目前未表達意願數(D)	0	-	0.00	-
目前未表達意願比(D/A)	0.00%	-	0.00%	-

統計日期：111 年 1 月 10 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

本更新單元相鄰土地所有權人參與更新意願比例，110 年 11 月 2 日統計東側相鄰土地(516 地號)協調會結果土地人數為 0.00%、建物人數為 0.00%、土地面積為 0.00%及建物面積為 0.00%；西側相鄰土地(521、522 地號)協調會結果土地人數為 0.00%、建物人數為 0.00%、土地面積為 0.00%及建物面積為 0.00%，111 年 1 月 10 日統計南側相鄰土地(524、525 地號)郵寄回函參與意願結果土地人數為 0.00%、建物人數為 0.00%、土地面積為 0.00%及建物面積為 0.00%。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為 100.00%、建物人數為 100.00%、土地面積 100.00%及建物面積為 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

一、本更新單元依地籍測量分割結果為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外。

二、更新單元內現有巷(立功街 79 巷)，原屬現有巷道部分未來將維持現有巷道，並比照「臺北市土地使用分區管制自治條例」第九十條規定再退縮 3.64 公尺以上無遮簷人行道，以建構健全、順暢之逃生動線。

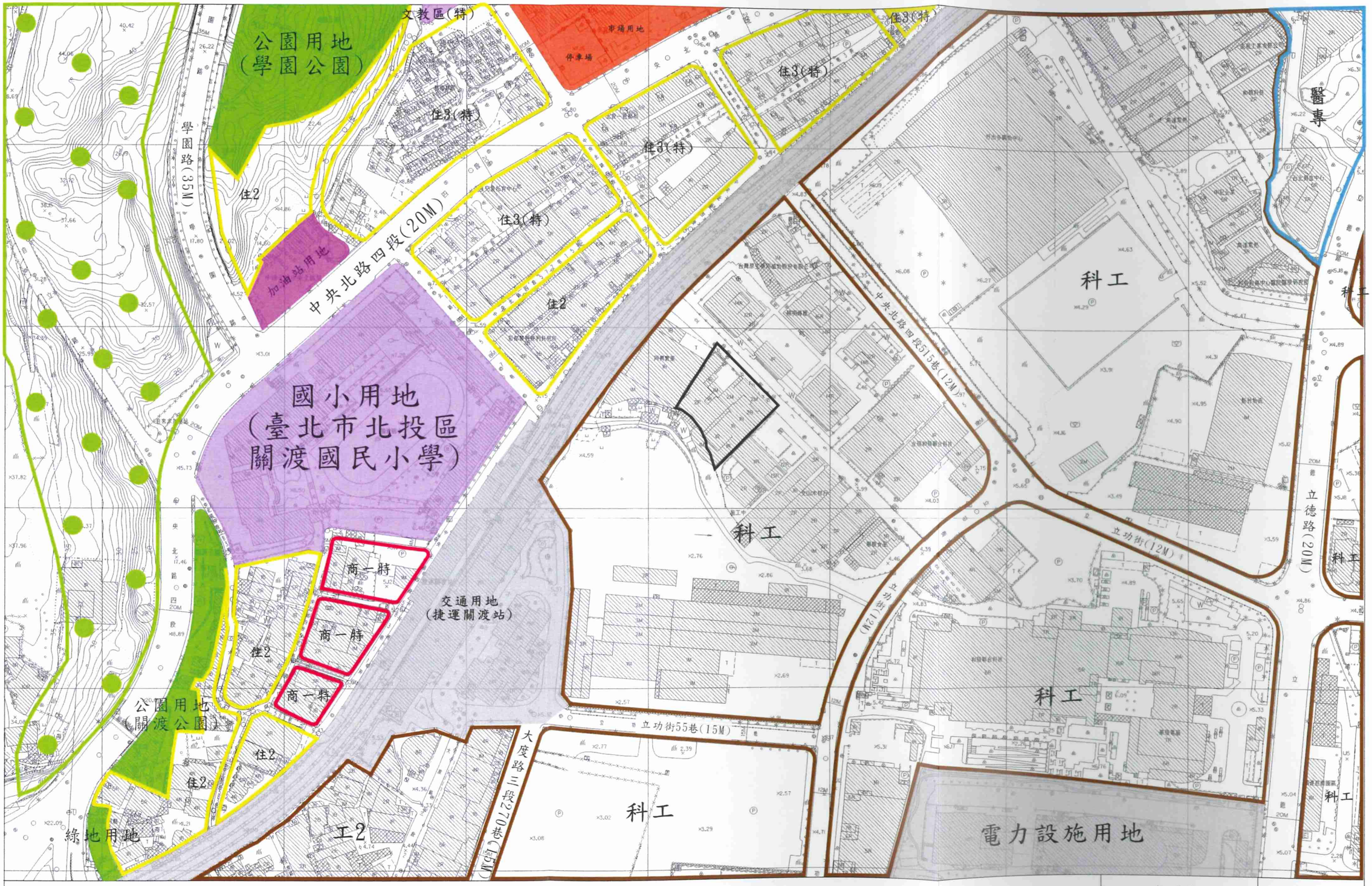
陸、附圖

圖例				比例尺	指北
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	1/5000	N

市更新總企劃科
臺北市

表6 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	107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號	北投-1 捷運關渡站附近更新地區
A-2	109 年 9 月 24 日府都新字第 1097021323 號	北投-6 豐年段四小段 411 地號
A-3	110 年 5 月 12 日府都新字第 11060102961 號	北投-11 豐年段三小段 671 地號 1 筆土地
B-1	98 年 9 月 3 日府都新字第 09803843500 號	劃定臺北市北投區豐年段四小段 56 地號等 6 筆土地為更新單元
B-2	106 年 10 月 26 日府都新字第 10631978000 號	劃定臺北市北投區豐年段四小段 479-2 地號等 3 筆土地為更新單元



圖例	比例尺	指北
圖2：都市計畫圖	1/2000	N

更新單元　住宅區　科技工業區　商業區　保護區　醫療專用區　工業區　文教區　國小用地　市場用地　停車場用地　電力設施用地　公園用地　綠地用地　交通用地　加油站用地

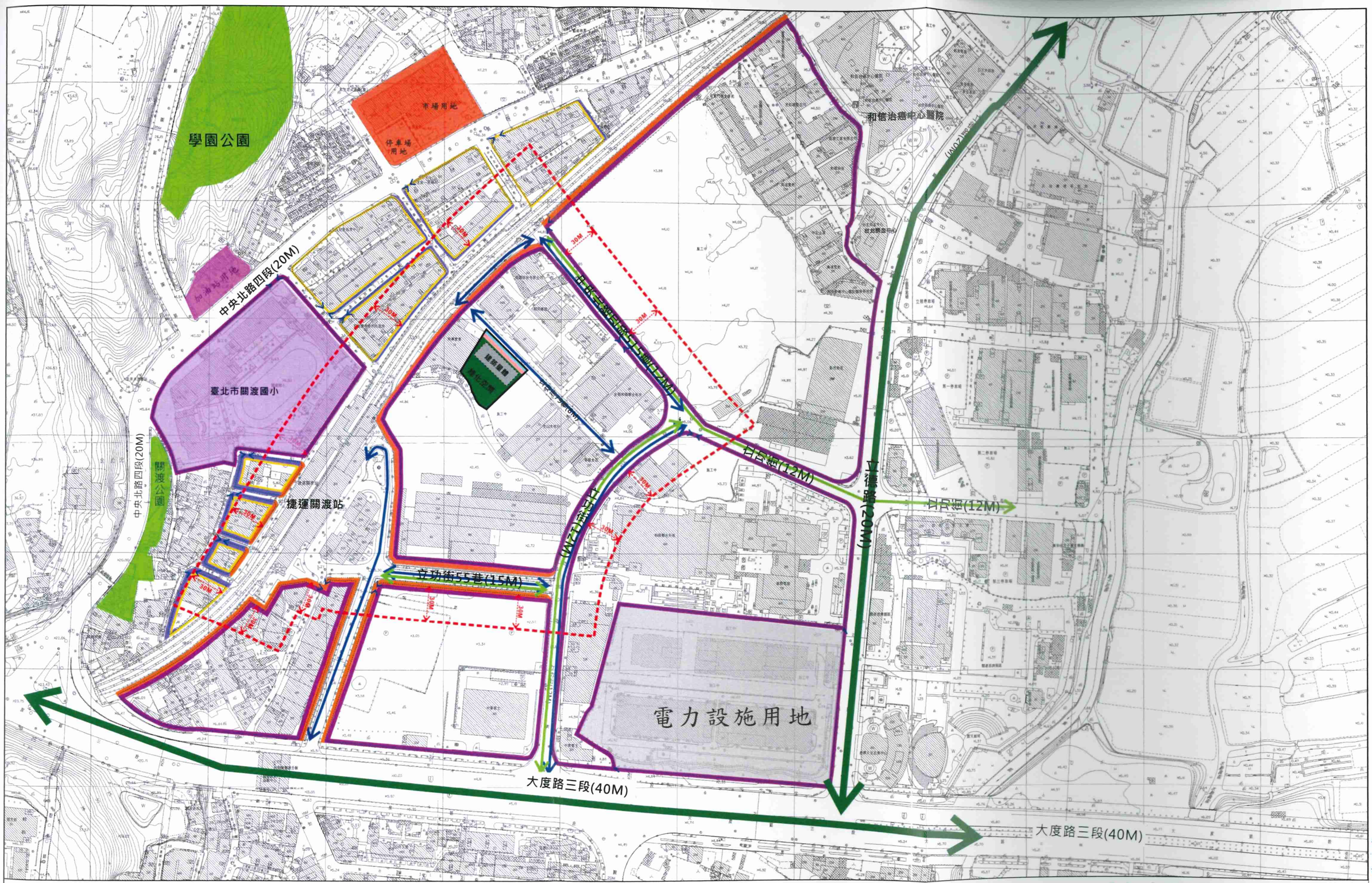
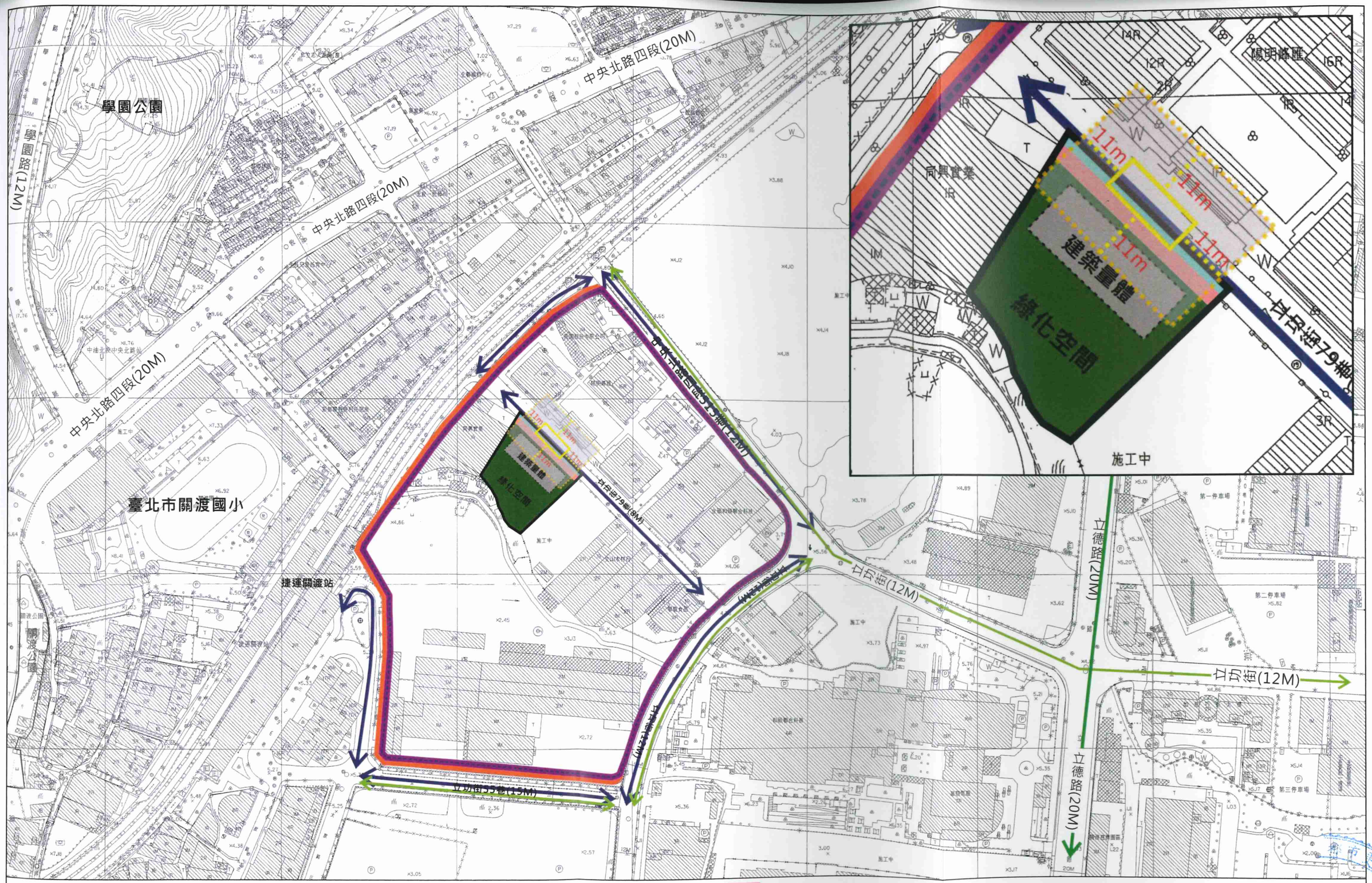


圖3：更新單元所在街廓及其相鄰街廓道路對側進深30公尺範圍建議圖

圖例：
- 更新單元
- 留設3.64M以上無遮簷人行道
- 建議範圍
- 建築量體
- 綠化空間
- 維持現有巷道
- 退縮4公尺指定建築線
- 建議留設2公尺以上無遮簷人行道
- 建議留設3.64公尺以上無遮簷人行道
- 建議路寬未滿8公尺部分補足至8公尺
- 主要道路
- 次要道路
- 建議人行動線
- 現況車行動線

N

比例尺:1/3000



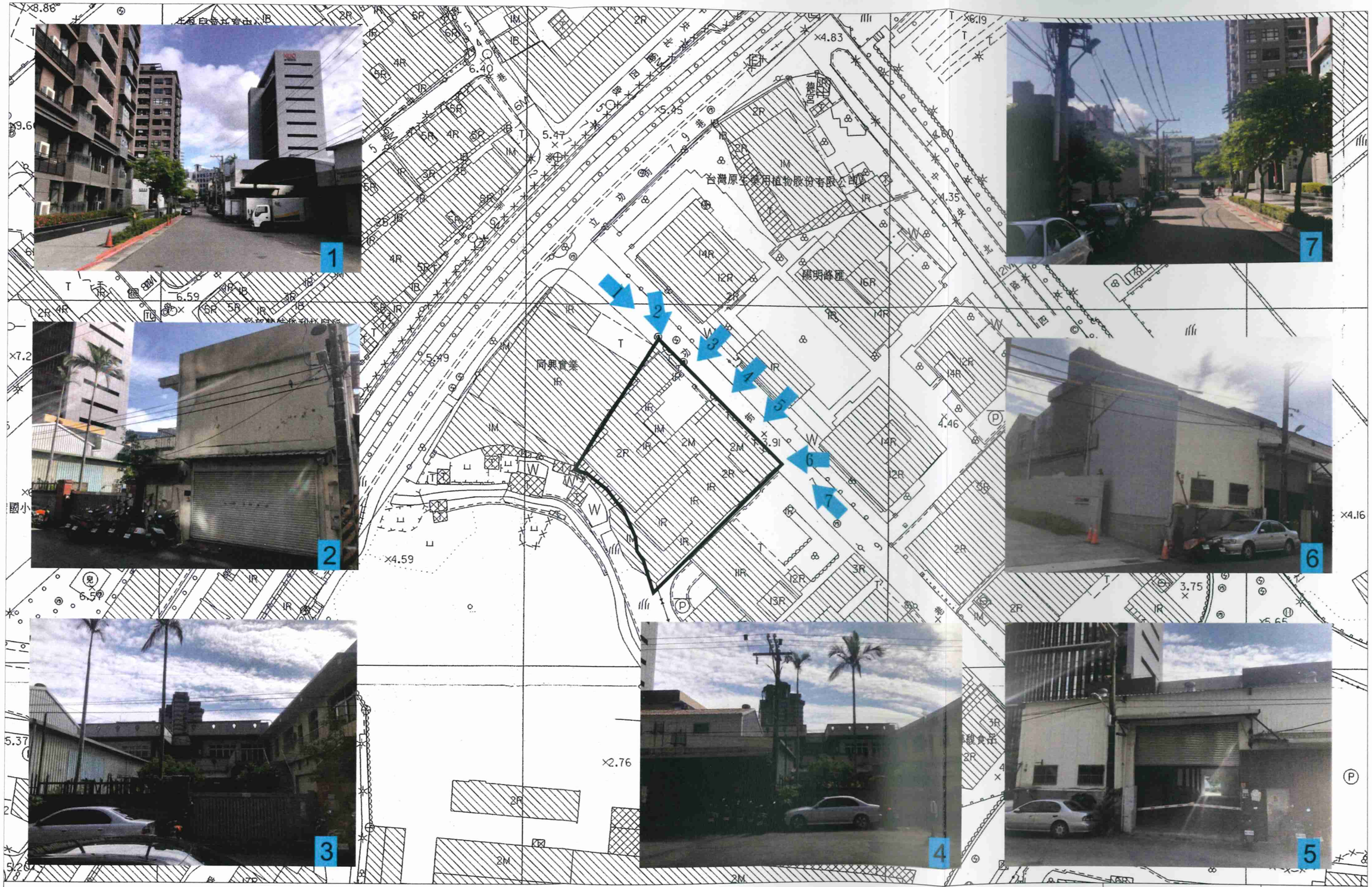
圖例：
- 更新單元
- 建築量體
- 綠化空間
- 消防救災範圍(11M)
- 雲梯車作業空間 (8M × 20M)
- 退縮4公尺指定建築線
- 留設3.64M以上無遮簷人行道
- 建議留設3.64公尺以上無遮簷人行道
- 維持現有巷道
- 現況車行動線
- 主要道路
- 次要道路
- 建議人行動線

N

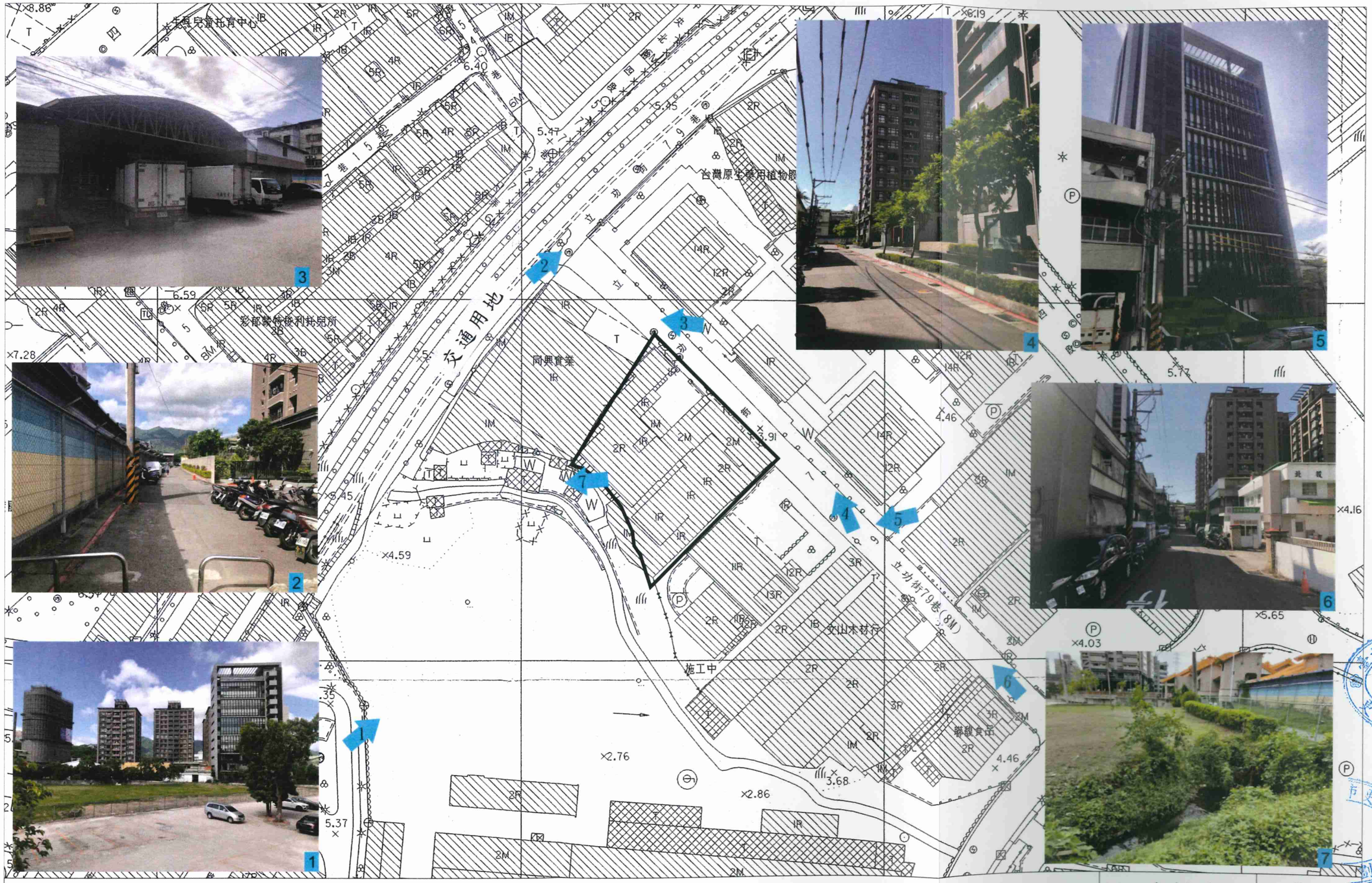
比例尺：1/2000

圖4:更新單元範圍內規劃構想圖

臺北市都市發展局 企劃科



圖例					比例尺	指北
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	1/1000	N



圖例

	比例尺	指北
圖6：更新單元範圍外及周邊現況照片圖 圖例：□ 更新單元 編號 拍攝角度 編號 現況照片	1/1000	N

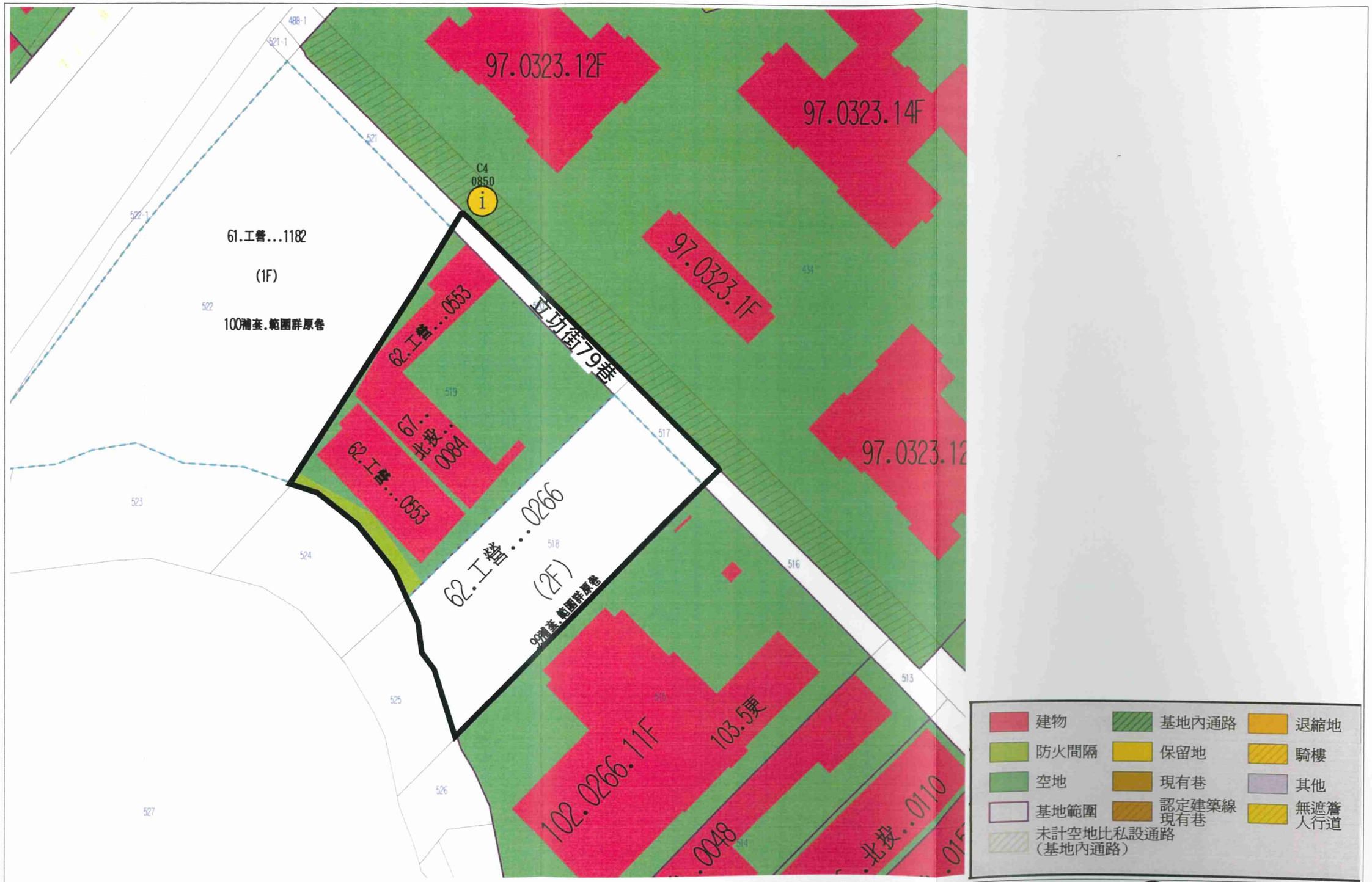


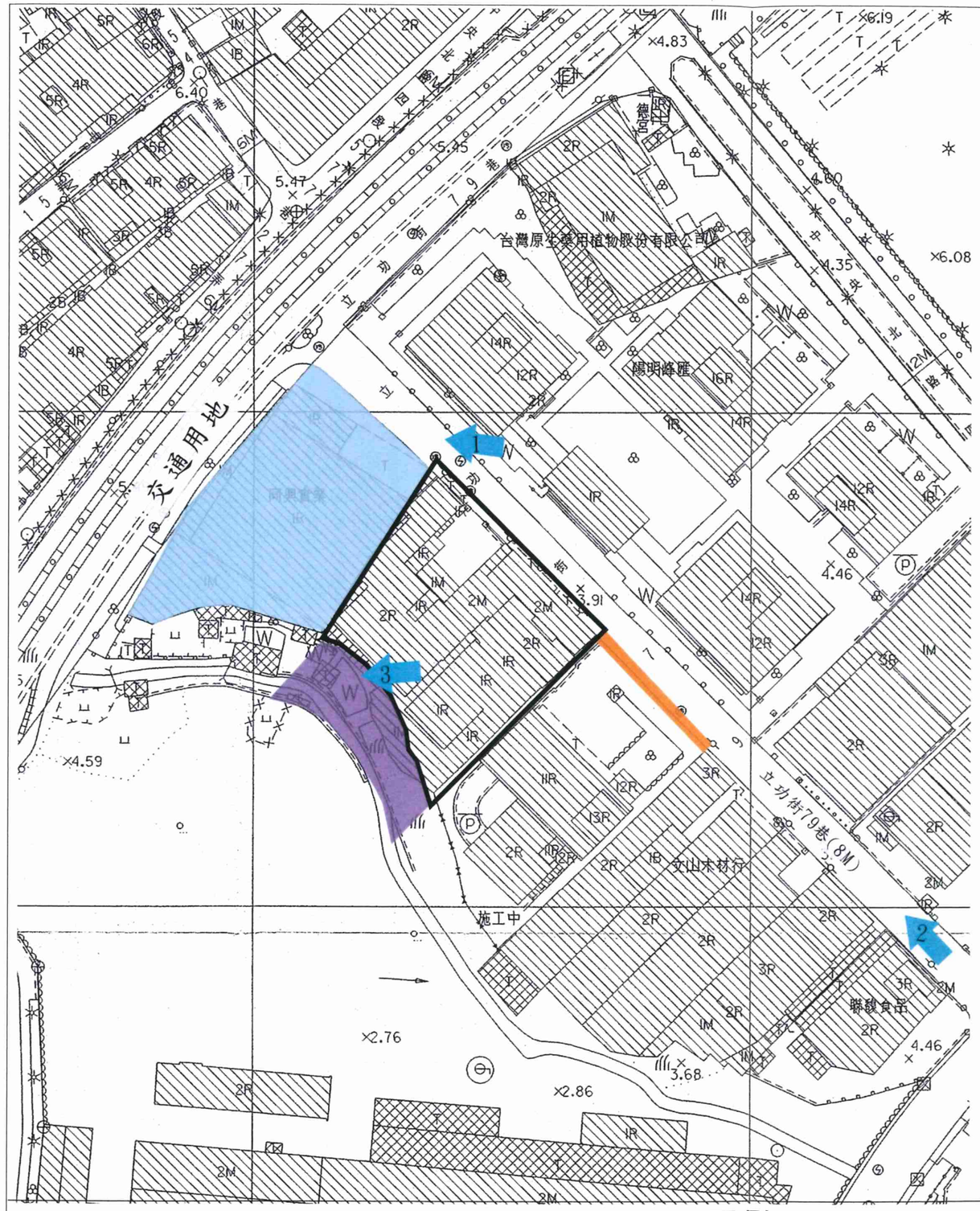
圖7：更新單元建築物套繪圖　圖例：□ 更新單元範圍

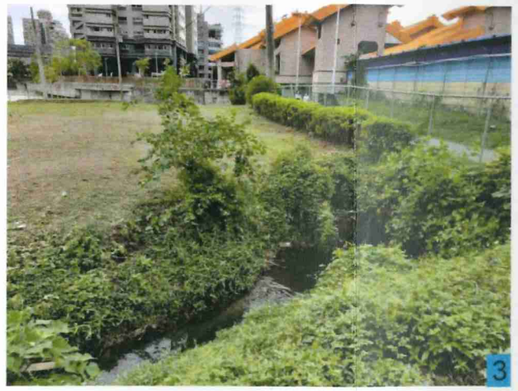
比例尺:1/500

圖8：更新單元地籍圖　　圖例：□ 更新單元

N　比例尺：1/500

臺北市都市更新處 企劃科





位置	地號	協調範圍土地面積(㎡)	建築物樓層數(層)	建物年期證明	建築物年期(年)
西側鄰地	521	1,889.00	-	-	-
	522		2層	62工使字269號	48年
東側鄰地	516	105.00	-	-	-
南側鄰地	524、525	496.00	-	-	-

圖例

比例尺	指北
1/1000	N

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 東側鄰地範圍 西側鄰地範圍 南側鄰地範圍

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、臺北市政府文化局 110 年 5 月 3 日北市文化文資字第 1103012833 號函

二、臺北市政府文化局 110 年 11 月 15 日北市文化資源字第 1103035319 號函

三、臺北市政府工務局水利工程處 110 年 11 月 22 日北市工水下字第 1106008012 號

四、臺北市都市更新處 110 年 12 月 15 日北市都新企字第 1106025884 號

五、臺北市都市更新處 110 年 12 月 27 日北市都新企字第 1106026747 號

六、臺北市政府文化局 111 年 1 月 6 日北市文化資源字第 1113000109 號

七、臺北市都市更新處 111 年 1 月 25 日北市都新字第 1106018480 號

附錄三、南側相鄰土地函文、現況照片及意願調查歷程

一、臺北市建築管理工程處 110 年 11 月 8 日北市都建照字第 1106061392 號

二、南側相鄰土地 524、525 地號現況照片

三、南側相鄰土地 524、525 地號意願調查歷程

附錄二、相關函文(公部門函覆公文)

一、臺北市政府文化局 110 年 5 月 3 日北市文化文資字第 1103012833 號函

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

104482
台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110年5月3日
發文字號：北市文化文資字第1103012833號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：110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「臺北市北投區豐年段四小段517地號等4筆土地」範圍內建物是否涉及文化資產相關事宜一案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴公司110年4月26日弘業(更)字第11004261501函。

二、本次函詢範圍如下：

(一)土地：北投區豐年段四小段517、518、519、520地號等4筆。

(二)建物：北投區豐年段四小段40236、40242、40243建號等3筆。

(三)門牌：北投區立功街79巷11、13號。

三、經檢視旨揭範圍內未有本市已公告之文化資產、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：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：

局長 蔡宗雄

第1頁 共1頁

二、臺北市政府文化局 110 年 11 月 15 日北市文化資源字第 1103035319 號函

副　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110年11月15日
發文字號：北市文化資源字第1103035319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：有關貴公司委託弘傑不動產事業股份有限公司辦理「劃定臺北市北投區豐年段四小段517、518、519、520地號等4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、依據弘傑不動產事業股份有限公司110年11月11日弘業(更)字第11011111201號函辦理。

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、查本次檢附之現況照片，基地範圍內有樹木，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。

第1頁 共2頁

四、全案如有相關問題，請逕洽本局承辦人說明暨提供協助。

正本：普羅汽車股份有限公司
副本：弘傑不動產事業股份有限公司、臺北市都市更新處

局長蔡宗雄

本案依分層負責規定授權人員決行

三、臺北市政府工務局水利工程處110年11月22日北市工水下字第1106008012號

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8
受文者：弘傑不動產事業股份有限公司

發文日期：中華民國110年11月22日
發文字號：北市工水下字第1106008012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2645
傳真：02-27226313
電子信箱：da_20238@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢「劃定臺北市北投區豐年段4小段517、518、519、520地號等4筆土地為更新單元」是否涉及溝渠事宜，請查照。

說明：

一、復貴公司110年11月12日弘業（更）字第11011121202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：

處長陳郭正請假

副處長吳秋香代行

本案依分層負責規定授權人員決行

四、臺北市都市更新處 110 年 12 月 15 日北市都新企字第 1106025884 號

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　開會通知單

104082
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110年12月15日
發文字號：北市都新企字第1106025884號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議簡報

開會事由：召開「北投區豐年段四小段517地號等四筆土地為更新單元」劃定基準研商會議

開會時間：中華民國110年12月22日 (星期三) 上午10時30分

開會地點：臺北市都市更新處(1701會議室)

主持人：陳信良處長

聯絡人及電話：張喏 專案人員 02-27815696轉3028

出席者：臺北市建築管理工程處、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市政府工務局水利工程處、普羅汽車股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司
列席者：
副本：

備註：

一、檢附本次會議資料如附件。
二、配合本處所在大樓門禁管制，請攜帶身分證明文件至1樓大廳換證上樓。
三、因應嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）疫情防治，為維護與會人員健康安全，請自備口罩並全程配戴。

臺北市都市更新處

第1頁 共1頁

五、臺北市都市更新處 110 年 12 月 27 日北市都新企字第 1106026747 號

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　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110年12月27日
發文字號：北市都新企字第1106026747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：張喏
電話：02-27815696轉3028
電子信箱：ur00831@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本處110年12月22日(星期三)召開「『北投區豐年段四小段517地號等四筆土地為更新單元』劃定基準研商會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本處110年11月15日北市都新企字第1106025884號開會通知單續辦。

正本：臺北市建築管理工程處、臺北市政府工務局新建工程處、臺北市政府工務局水利工程處、普羅汽車股份有限公司、弘傑不動產事業股份有限公司
副本：臺北市都市更新處更新企劃科

處長陳信良請假
副處長陳建華代行

第1頁 共1頁

「北投區豐年段四小段517地號等四筆土地為更新單元」劃定基準研商會議會議紀錄

壹、開會時間：110 年 12 月 22 日（星期三)10 時 30 分

貳、開會地點：臺北市都市更新處 1701 會議室

參、主持人：臺北市都市更新處陳建華副處長

肆、紀錄：張喏

伍、出席及列席人員：詳簽到簿

陸、 與會單位發言

一、**豐年段四小段516、521地號等兩筆土地現況:**

（一）**本府工務局新建工程處:**

查北投區豐年段四小段 516、521 地號等兩筆土地(立功街 79 巷)屬民政局移交工務局維護道路，現況做人車通行使用。

（二）**本市建築管理工程處：**

（未派員出席，惟尚未收到書面意見）

二、**豐年段四小段524、525地號等兩筆土地現況:**

（一）**本府工務局水利工程處:**

查豐年段四小段 524、525 地號現況為公共排水設施，倘需改道需經水利處審查通過。

（二）**受託單位(弘傑不動產事業股份有限公司):**

業於 110 年 12 月 20 日寄送意更新願調查表，尚未收到回復。

柒、 會議結論：

一、考量相鄰土地所有權人無更新意願、鄰地現況使用情形及地形條件等限制下，原則符合本市都市更新自治條例第 12 條 1 項第 4 款無法合併更新之精神。

二、惟有關豐年段四小段 516、521 地號是否屬指定有案或已指認建築線之現有巷道，請本市建築管理工程處於本會議紀錄發文 7 日內函復確認。

三、請申請人補充豐年段四小段 524、525 地號等兩筆土地所有權人更新意願以及更新單元公益性回饋內容，俾利後續單元審查作業。

四、另本案申請人前於 110 年 7 月 30 日向本府提議劃定臺北市北投區豐年段四小段 517 地號等 4 筆土地為都市更新地區一案，考量本案擬朝申請自行劃定更新單元方向辦理，有關前述提議劃定更新地區一案，本處將不予受理。

「北投區豐年段四小段517地號等四筆土地為更新單元」劃定基準研商會議

時間：110 年 12 月 22 日（星期三)10 時 30 分

地點：臺北市都市更新處 1701 會議室

主席：臺北市都市更新處陳信良處長

紀錄：張喏專案人員

出席者	職稱	所屬單位	台北通簽到
陳建華	副處長	臺北市政府都市發展局臺北市都市更新處	10:29:49
林庭瑜	工程員	臺北市政府工務局臺北市政府工務局水利工程處	10:03:55
許珮渝	聘用幫工程師	臺北市政府工務局臺北市政府工務局新建工程處	10:26:36
廖漢章	科長	臺北市政府都市發展局臺北市都市更新處	10:27:26
薛少宇		普羅汽車股份有限公司	10:28:34
陳玉璟		弘傑不動產事業股份有限公司	10:28:53
彭欣婷		弘傑不動產事業股份有限公司	10:28:40
張喏	一般人員	臺北市政府都市發展局臺北市都市更新處	09:50:20

六、臺北市政府文化局 111 年 1 月 6 日北市文化資源字第 1113000109 號

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1月6日
發文字號：北市文化資源字第1113000109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「本市北投區豐年段四小段517、518、519、520地號等4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1月3日弘業（更）字第11101031201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至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。

三、經查貴公司檢送旨揭範圍內喬木樹籍資料，區內樹木皆未達「臺北市樹木保護自治條例」第2條第1項第1-2款認定標準，本局無特殊列管事項；惟為維護本市珍貴綠色資源，仍請貴公司擇優將樹木原地保存。

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

局長 蔡宗雄

第1頁，共2頁

本案依分層負責規定授權人員決行

七、臺北市政府都市發展局111年1月25日北市都新字第1106018480號

副　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局　函

104282
臺北市中山區建國北路二段33號13號之六
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1月25日
發文字號：北市都新字第1106018480號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：退補正意見表

地址：104105臺北市中山區南京東路3段168號17樓
承辦人：張喏
電話：02-27815696轉3028
電子信箱：ur00831@mail.taipei.gov.tw

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「臺北市北投區豐年段四小段517地號等4筆土地為更新單元」一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依貴公司110年11月30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：普羅汽車股份有限公司
副本：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

第1頁 共1頁

附錄三、南側相鄰土地函文、現況照片及意願調查歷程

一、臺北市建築管理工程處110年11月8日北市都建照字第1106061392號

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市建築管理工程處　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110年11月8日
發文字號：北市都建照字第1106061392號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：林庭瑜
電話：1999(外縣市02-27208889)轉2746
傳真：02-27595796
電子信箱：bm3321@mail.taipei.gov.tw

主旨：有關貴公司函詢本市北投區豐年段四小段524地號等2筆地號，是否得以認定為永久性空地一案，請查照。

說明：

一、依貴公司110年10月27日弘業（更）字第11010271201號函辦理。

二、查內政部84年4月26日台內營字第8474670號函釋：「所謂永久性空地，建築技術規則建築設計施工編第1條第40款已有明文。至該條文中『依法不得建築』係指除依都市計劃法或其他法令所規定得建築使用之項目外，不得再為其他用途之建築使用而言。」，以上函釋請供參。

正本：弘傑不動產事業股份有限公司
副本：

處長 劉美秀

本案依分層負責規定授權人員決行

第1頁 共1頁

二、南側相鄰土地 524、525 地號現況照片

三、南側相鄰土地 524、525 地號意願調查歷程

1.110 年 12 月 20 日函詢公文

檔　　號：
保存年限：

弘傑不動產事業股份有限公司 函

聯絡地址：臺北市中山區建國北路二段 33 號 13 樓之 6
聯 絡 人：彭欣綺
聯絡電話：(02)2507-1910
聯絡傳真：(02)2507-2138

受文者：中華置地國際股份有限公司

發文日期：中華民國 110 年 12 月 20 日
發文字號：弘業(更)字第 11012201201 號函
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：參與更新意願書

主旨：茲此確認 貴公司中華置地國際股份有限公司是否有意劃入本更新單元範圍之意願表達，請 惠予函覆。

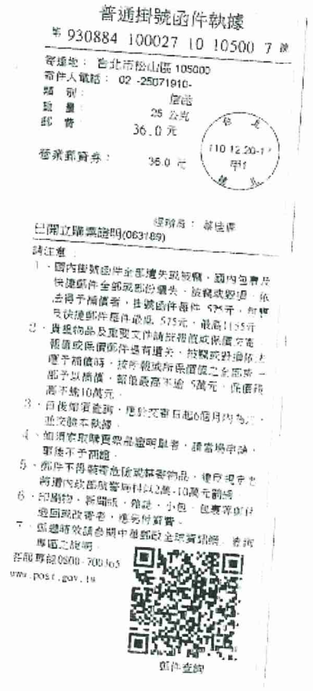
說明：

1、 本公司受土地所有權人 普羅汽車股份有限公司 委託辦理「劃定臺北市北投區豐年段四小段 517 地號等 4 筆土地更新單元」(以下稱本案)，先予敘明。

2、 貴公司為本案南側鄰地，故詢 貴公司是否有意劃入本更新單元範圍之意願表達，檢附參與意願書（詳附件），請勾選後函覆，以作為 貴公司明確意思表示之依據。

正本：中華置地國際股份有限公司
副本：

2.110 年 12 月 20 日郵寄(掛號)證明



普通掛號函件執據

第 930884 100027 10 10500 7 號

寄達地： 台北市松山區 105000
寄件人電話： 02 -25071910-
類 別： 信函
重 量： 25 公克
郵 費： 36.0 元
營業郵資券： 36.0 元

經辦員： 蔡佳蓉

已開立購票證明(063789)

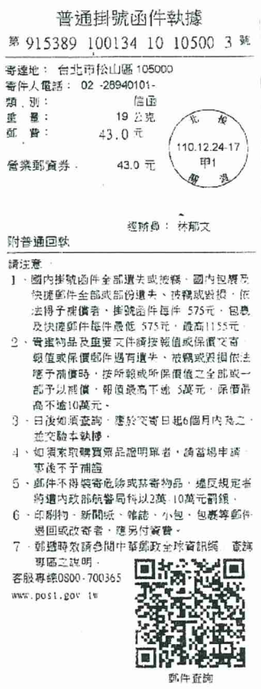
請注意：

1、國內掛號函件全部遺失或被竊，國內包裹及快捷郵件全部或部份遺失、被竊或毀損，依法得予補償者，掛號函件每件 575元，包裹及快捷郵件每件最低 575元，最高1155元。
2、貴重物品及重要文件請按報值或保價交寄，報值或保價郵件遇有遺失、被竊或毀損依法應予補償時，按所報或所保價值之全部或一部予以補償，郵值最高不逾 5萬元，保價最高不逾10萬元。
3、日後如需查詢，應於交寄日起6個月內為之，並交驗本執據。
4、如須索取購買原品證明單者，請當場申請，事後不予補發。
5、郵件不得裝寄危險或禁寄物品，違反規定者將遭內政部航警局科以2萬-10萬元罰鍰。
6、印刷物、新聞紙、雜誌、小包、包裹等郵件退回或改寄者，應另付資費。
7、郵遞時效請參閱中華郵政全球資訊網、各類專區之說明。

客服專線0800-700365
www.post.gov.tw

郵件查詢

3.110 年 12 月 24 日郵寄(雙掛號)證明



普通掛號函件執據

第 915389 100134 10 10500 3 號

寄達地： 台北市松山區 105000
寄件人電話： 02 -28940101-
類 別： 信函
重 量： 19 公克
郵 費： 43.0 元
營業郵資券： 43.0 元

經辦員： 林郁文

附普通回執

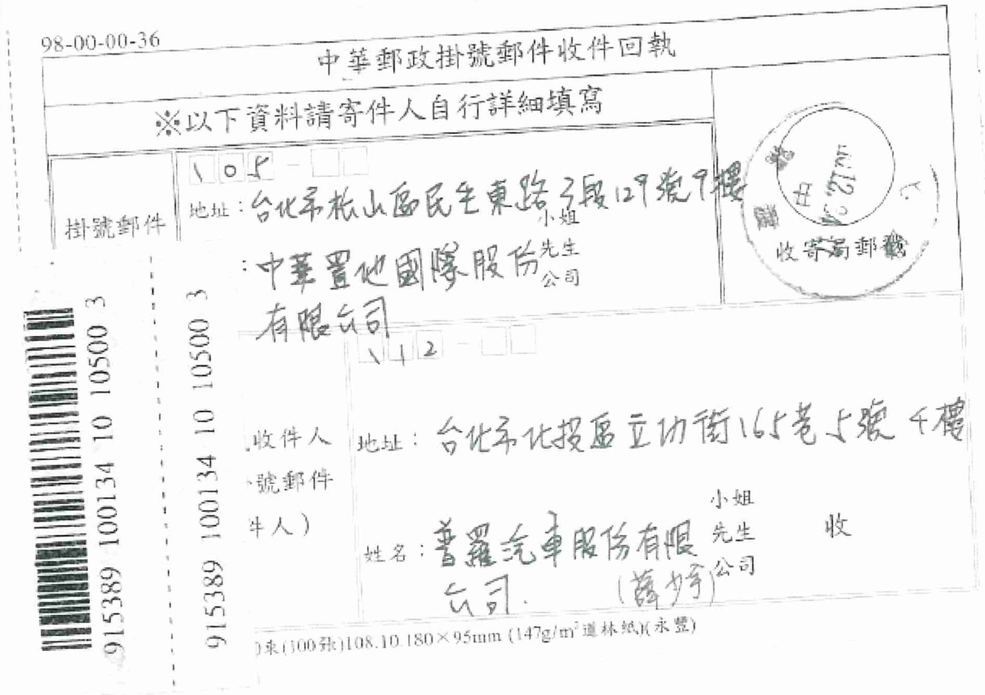
請注意：

1、國內掛號函件全部遺失或被竊，國內包裹及快捷郵件全部或部份遺失、被竊或毀損，依法得予補償者，掛號函件每件 575元，包裹及快捷郵件每件最低 575元，最高1155元。
2、貴重物品及重要文件請按報值或保價交寄，報值或保價郵件遇有遺失、被竊或毀損依法應予補償時，按所報或所保價值之全部或一部予以補償，報值最高不逾 5萬元，保價最高不逾10萬元。
3、日後如需查詢，應於交寄日起6個月內為之，並交驗本執據。
4、如須索取購買原品證明單者，請當場申請，事後不予補發。
5、郵件不得裝寄危險或禁寄物品，違反規定者將遭內政部航警局科以2萬-10萬元罰鍰。
6、印刷物、新聞紙、雜誌、小包、包裹等郵件退回或改寄者，應另付資費。
7、郵遞時效請參閱中華郵政全球資訊網、各類專區之說明。

客服專線0800-700365
www.post.gov.tw

郵件查詢

4.110 年 12 月 27 日回執(110 年 12 月 24 日郵寄)



98-00-00-36

中華郵政掛號郵件收件回執

※以下資料請寄件人自行詳細填寫

掛號郵件

105-

地址：台北市松山區民生東路3段129號7樓

：中華置地國際股份有限公司 小姐 先生 公司

142-

收件人、號郵件牛人）

地址：台北市北投區立功街165巷5號4樓

姓名：普羅流車股份有限公司 (蔡小姐) 小姐 先生 公司 收

915389 100134 10 10500 3

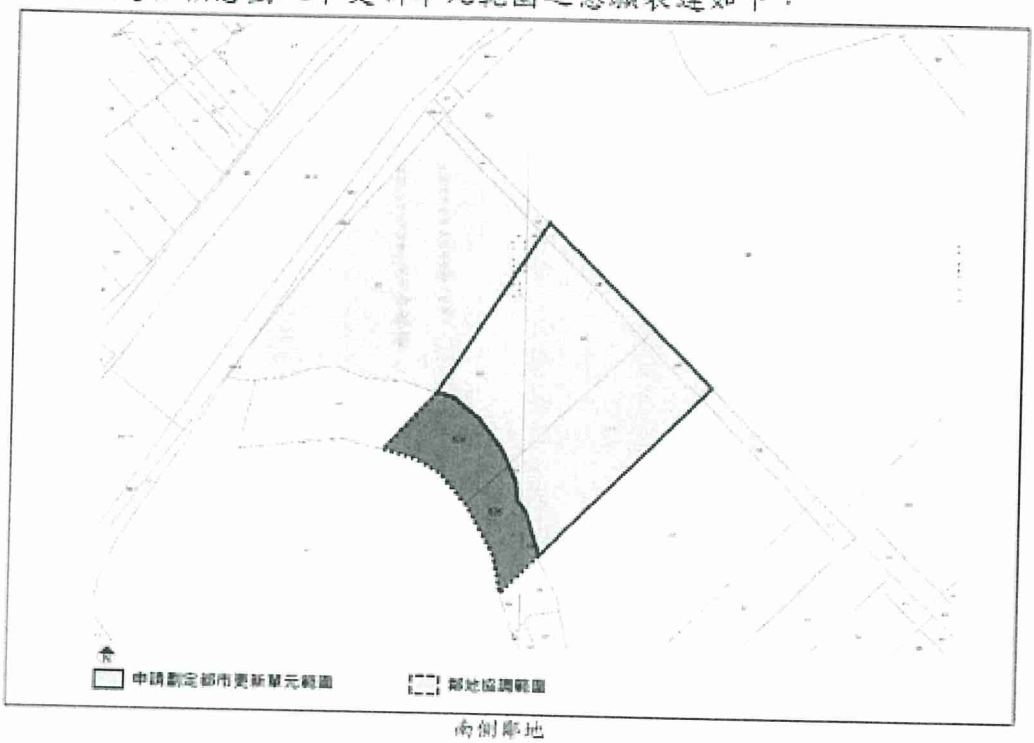
)束(100張)108.10.180×95mm (147g/m² 道林紙)(永豐)

5. 南側相鄰土地(524、525 地號)參與更新意願書

附件 參與更新意願書

劃定臺北市北投區豐年段四小段 517 地號等 4 筆土地為更新單元
參與更新地區意願書-南側鄰地
(同小段 524 及 525 地號等 2 筆土地)

本公司對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下：



南側鄰地

☐ **有意願** 納入 普羅汽車股份有限公司 申請之「臺北市北投區豐年段四小段 517 地號等 4 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，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

☑ **無意願** 納入 普羅汽車股份有限公司 申請之「臺北市北投區豐年段四小段 517 地號等 4 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。

所有權人：中華置地國際股份有限公司 (簽名或蓋章)

統一編號：04217683

代表人：劉禹策

聯絡地址：臺北市松山區民生東路 3 段 129 號 9 樓

聯絡電話：02-28987999

中 華 民 國 111 年 1 月 4 日